これからはじめる居住支援

～他の地域を参考に、わが街の体制を整える～

2025. 8. 7

公益社団法人愛知共同住宅協会　理事・弁護士　杉本みさ紀

自己紹介

- 公益社団法人愛知共同住宅協会の事務局、役員をしています（平成１０年～）
  大家の立場から公益活動を行う法人で、近年は「居住支援」が中心
  会員は名古屋市や豊田市の大家が多い
  個別案件の入居相談や環境調整、各地の「居住支援」の取り組みに参画
  「見守り大家さんヘルプライン」（０１２０－２７９－０８３）

- 弁護士をしています（平成１９年～）
  高齢者、障がい者、生活困窮者、刑余者など住宅確保要配慮者の案件多く、
  市町村・福祉・医療など地域関係者と連携することが多い
  愛知ひまわり法律事務所（０５６５－７７－７０５２）

これからはじめる居住支援
～他の地域を参考に、わが街の体制を整える～

1　住民がアパートを借りることに、行政が関心を寄せる必要があるのか

2　民間賃貸住宅の知識整理

　（１）「部屋探し」の基礎知識

　（２）入居中トラブルの基礎知識

3　居住支援の考え方　～住宅と福祉の連携～

4　何を整えるか

5　他の地域の状況を見る

6　誰とどんな手順で整えていくか

1　住民がアパートを借りることに、行政が関心をよせる必要があるのか

民間賃貸住宅供給について、かつて行政はほぼノータッチだった
民間は、需給バランス＋規制＋供給側の善良さで、ある程度充足していた
「親も同然」な大家もあって、地域（行政や福祉等）と連携していた

→しかし、いま「民間アパートに入れなくて困っている」人がいるらしいが、本当？
　【現場では】　高齢者であることを理由に、入居を拒まれた
　　障がい者手帳を見せたら、審査もしてもらえなかった
　　たぶん、刑余者という理由でどこも貸してくれない

　住宅供給側の分業化、大家の経営力の変化で、大家として当たり前にしていたこと、やむをない経営リスク等として吸収していたことが吸収できなくなり、社会課題化しているのではないか。

２　民間賃貸住宅の基礎知識
（１）「部屋探し」の基礎知識

1　登場人物の整理　　★契約の当事者　☆契約書に載る人

（貸し手）　物件の所有者（オーナー）
賃貸人★　物件の管理者（管理会社）☆
仲介業者（宅建業者）☆　家賃債務保証会社★

（借り手）　賃借人★　入居者☆　緊急連絡先☆　（連帯保証人★）

・・

借り手の（支援者）　役所、金銭の管理者（後見、日常等）
包括、ケアマネ、相談支援専門員、医療機関など

２　民間賃貸住宅の基礎知識
（１）「部屋探し」の基礎知識

２　そもそも「空き物件」はあるのか？

・公営住宅、民間住宅の空き状況は？

・地域の仲介業者の状況を確認　～物件検索から見える地域事情～

・空き家活用は、現実的か？

３　入居審査の必須アイテム（借り手）

①身分証明書　②携帯電話　③緊急連絡先　④収入（または資産）証明

→④について「生活保護が先か、入居が先か」問題（保護証明について）

４　貸し手の入居審査の構造　（差別はダメだが、「契約自由の原則」がある）

仲介業者（宅建業者）の手順

家賃保証会社【形式審査になりがち】→管理会社→オーナー

※例えば「高齢者NG」となるのは、なぜ？

2　民間賃貸住宅の基礎知識
（２）入居中トラブルの基礎知識

1　家賃滞納

・原則３ヶ月で解除

・裁判→強制執行→明渡しまでの期間（約４か月）

【ある病院関係者勉強会の事前アンケート質問】家賃滞納すると、管理会社はどのような期間で何を入居者に伝えるのですか
裁判所案件になるのはどのようなケースですか

2　近隣（入居者同士含む）トラブル

・音の問題

・疾患に由来すると思われるトラブル

・ゴミ屋敷

・裁判では解決しにくい（信頼関係破壊の主張立証が課題）

3　入居中に亡くなった場合　（死亡はやむを得ないこどだが、高齢者の拒否感に繋がっていると言われている）

・身寄りのない方の葬儀については、法制度がある

・室内で亡くなった場合の特殊性

・家賃、残置物の撤去、原状回復費用について

・相続人探索、相続人や親族の協力が得られない場合の対応

・対策として保険や家賃保証会社のプランなど

・一定の経営リスクとしてやむを得ない

・身元保証の問題点

【ある病院関係者勉強会の事前アンケート質問】身寄りのない方が亡くなられた後の住まいの処理（片付け、引き払いなど）まで
病院は関与できないので、どうなっているのか気になります。

3　居住支援の考え方　～住宅と福祉の連携～

（借り手）　特性（高齢・障がい等）を前提として、安定的に暮らしたい

☞（支援者）【福祉】借りる側の相談先、貸す側との通訳的立ち位置

必要なのはお金？サービスか？　生活保護・生困・日常・包括・相談員・医療？

（貸し手）【住宅】①家賃滞納を防ぎたい、②近隣トラブルを避けたい、
③部屋をきれいに使ってほしい、④退去を円滑に行いたい

※貸し手【住宅】の拒否感の原因は、「イメージ」と「過去のトラブル」
そこで、借り手の支援者【福祉】を充実させ、貸し手【住宅】に「安心」を与え、
借り手の入居中の安定と入居促進につなげるという考え方
→借り手の居住困難を機に、【福祉】に繋がり、借り手の生活の質が向上することもある

★借り手に不要なサービスを、貸し手【住宅】の都合で押し付けないことも重要
★貸し手【住宅】と支援者【福祉】は、感覚の違いを相互に受け入れる（住宅のドライさ、福祉の困惑）

４　何を整えるか

①個別事案に対応する現場の充実

住宅供給側（目の前の仲介業者、家賃保証会社、管理会社、大家）

福祉側の支援力はどうか

居住支援法人はどうか

【事前質問】個々の居住支援法人の活動について、適切な情報収集の仕方は

地域に居住支援法人が無い、少ない場合、どうしたらいいか（行政）

住宅供給側と入居者との溝を居住支援というサービスで埋めるのか、

それに見合う対価はどうするのか（法人、行政）

居住支援の活動の収支が合わない（法人）、その点をどう考えるべきか悩んでいる（行政）

②相談を受ける場所（現場の声をキャッチする場になる）

誰が担当するか

③話し合う、俯瞰する場としての居住支援協議会（的なもの）

【事前質問】そもそも必要か、各部署が居住支援制度を「知る」だけでは足りないのか（行政）

誰が主導するか（住宅か福祉か）　誰をメンバーにするか

長期間の取組みには行政が合っている（民間法人は変化の可能性）

４　何を整えるか

- 行政は「関与していたほうがいい」
  住民の期待感　貧困ビジネス予防

- 公営住宅管理への良き影響
  【事前質問】県レベルでは現場との距離があり、具体的な動きがしにくい（行政）

- 法専門家（法律相談）活用のメリット
  福祉職の負担軽減
  （法的問題に巻き込まれない、大家負担で処理すべきことを福祉から除外）

- 空き家問題（空き家バンク等）との関連
  大量供給を期待できないが、利点もある

5　他の地域の状況をみる

（１）N市　　市が積極。相談場所を委託。大手仲介中心。
（２）O市　　市が直営で相談受付。国伴走。福祉部局と住宅部局の連携。
（３）Ｔ市　　市福祉の土台あり。住宅部局が後追い。
（４）Ｉ市　　住宅部局リード、福祉も連携で立ち上げ。
（５）Ｓ市　　居住支援法人＆福祉部局。国の伴走。個人家主中心。
（６）Ｉ市　　社協が地道に努力。国の伴走。地元仲介中心。
（７）Ｍ市　　障がい者事業所が地道に勉強会。市を巻き込み模索中。大手仲介中心。

（８）その他　包括、障がい、病院関係者等が勉強会を始めている地域多数
→行政が動きはじめるのを心待ちにしている
福祉関係者として、支援力になってくれるはず

6　誰とどんな手順で整えていくか

住宅部局と福祉部局との連携と役割分担
現場と企画との連携と役割分担
　現場がない場合は、どの自治体でもある生活保護部門はどう感じているか
高齢者や障がい者を支援する「現場」の声はどうか
　→困っている（怒っている）現場の声を上手に聞いて、力にする
　　【事前質問】高齢者や生活困窮者の物件が乏しくて困っている（法人・行政）
　　精神疾患の方の支援で現場がたいへん困っている、誰が悪いわけでなく仕組みが問題では（法人）
　　以前から住まいに関する相談が多かったので、本格的に取り組むべく指定を受けた（法人）
充足感と困り感が役所に伝わらない要因
　役所内に現場担当部署が少ない、福祉の現場に「住まいは福祉の一部」という感覚が薄い

刑余者について
　特有の課題と、特有でない課題

ある行政関係者（住宅）の経験談
　住宅・福祉部局で意見交換→他市職員などに聞く→仲介業者に聞く（どこが仲介しているか）→役所内を調整
　　【事前質問】居住サポート住宅制度への対応（行政）