

高齢者を対象とした居住支援活動  
—民間賃貸居住支援活動の事例調査 その1—

正会員 ○加藤 景子\*1 正会員 三井所 隆史\*5  
 正会員 米野 史健\*2 正会員 西野 聖子\*6  
 正会員 森永 良丙\*3 正会員 二階 幸恵\*7  
 正会員 新井 信幸\*4

居住支援 民間賃貸住宅 民間非営利団体  
 高齢者 入居制限 セーフティネット

1. 研究の背景・目的

高齢者、障害者、外国人、子育て世帯、DV被害者等の住宅困窮者が民間賃貸住宅に安心して入居することができ、入居後の生活に不安を感じずに暮らしていくためには、多様な居住支援の提供が重要となる。しかし地方公共団体においては、民間賃貸住宅の居住世帯への支援施策の展開に関する経験が十分ではなく、これらの環境の形成を図ることは困難である。このような状況においてNPO、社会福祉法人、社会福祉協議会等の民間非営利団体と連携し、居住支援体制の構築を図っていくことが重要となる。

そこで本研究では、民間賃貸住宅の賃貸人(家主)および入居者双方の不安を解消することに役立つ居住に関する支援のことを「民間賃貸居住支援」と呼び、民間非営利団体が実施する民間賃貸居住支援活動の先進的事例を調査した上で、支援内容や地方公共団体及び他主体との連携の関係等について明らかにし、居住支援体制のあり方について知見を得ることを目的とする。なお本研究の報告は3編に渡り、1編目で高齢者、2編目で障害者、3編目で外国人・DV被害者・ホームレスの住宅困窮者を対象とした支援活動を報告する。

2. 調査の概要

調査対象とする民間非営利団体については表1の方法で抽出し、そこから、支援対象別に実績が比較的多く、かつ多様なタイプの支援情報が得られるよう考慮して、高齢者支援5団体、障害者支援6団体、外国人支援3団体、DV被害者支援2団体、ホームレス支援2団体を選定し、ヒアリング調査を行った。

表1 ヒアリング団体抽出方法

抽出方法	概要	抽出数
アンケート調査	電子メールにて、全国47都道府県、15政令指定都市、764市、23特別区の住宅系部局に配信	120団体
全国NPO法人調査	内閣府がホームページ上で公開している全国NPO法人の情報から、定款の目的・事業内容に居住支援に関連する記載が見られ、かつ事業報告書などで居住支援活動が見られる団体を抽出	97団体
H&C財団助成団体データ検索	H&C財団において過去14年間に活動助成を受けた329団体を対象に、助成申請書及び活動報告書に居住支援に関連する活動が見られる団体を抽出	5団体
委員等からの推薦	居住支援活動研究会の委員、アドバイザー、及びこの分野に関わりのある人から推薦された団体を抽出	6団体
インターネット検索	上記の抽出手法に補足して、インターネットで検索を行い居住支援団体を抽出	6団体

3. 高齢者を対象に居住支援を行う団体の概要

本稿で紹介する5団体は、不動産店が母体となりNPO法人を設立、対高齢者の支援を行う「介護賃貸住宅NPOセンター」(「介護賃貸」とする)と「高齢者支援センター」(「高齢セン」とする)、全国の福祉系NPO団体を束ねて活動する「市民福祉団体全国協議会」(「市民

表2 団体別の民間賃貸居住支援活動の概要

支援対象	高齢者				
団体名	市民福祉団体全国協議会	介護賃貸住宅NPOセンター	安寿	シーズネット	高齢者支援センター
法人格	NPO法人	NPO法人	NPO法人	NPO法人	NPO法人
所在地	東京都港区	福岡県福岡市	大阪府大阪市	北海道札幌市	北海道札幌市
活動開始	2000年	2001年	2005年	2001年	2002年
支援時期	入居時・入居後	入居時・入居後	入居時・入居後	入居時・入居後	入居時
民間賃貸居住支援	・物件情報提供 ・見守り、安否確認 ・緊急時の対応 など	・サブリース ・残存家財処理 ・見守り、安否確認 など	・物件情報提供 ・契約手続きの立会い ・緊急時の対応	・物件情報提供 (冊子) ・見守り、安否確認 ・緊急時対応 など	・物件情報提供 ・電話相談 ・保証人代行紹介 など
その他支援	・福祉NPOのネットワーク作り	・ホームレス自立支援	・コミュニティカフェ運営	・サークル運営等	・バリアフリー改修相談
活動エリア	全国	福岡県福岡市	大阪市平野区	北海道札幌市	北海道札幌市
スタッフの専門性	福祉・不動産	不動産	建物管理	福祉	不動産
支援における収入	あり	あり	なし	あり	なし
民間賃貸居住支援における関連主体との関係					
凡例	↔: 賃貸借契約    ↔: 相談・支援    ↔: 媒介契約    —: 登録・契約を伴う協力関係    .....: インフォーマルな協力関係				

Activity of housing support for the elderly  
 -Case study on the housing support for private rental housing: Part 1-

Keiko KATO, Fumitake MENO  
 Ryohei MORINAGA, Nobuyuki ARAI  
 Takashi MIISHO, Seiko NISHINO  
 Satie FUTAHASI

協」とする)、高齢者を束ね、同年代の共助によって仲間づくり・役割づくりを推進する「シーズネット」(「シーズ」とする)、サロン運営を通し地域コミュニティの共助復活を目指す「安寿」である。

## 4. 民間賃貸居住支援活動の分析

### 4-1 支援の時期

支援時期については、5団体すべてが「物件情報提供」を主として入居時の支援を行っている。また、入居後の支援として「見守り・安否確認」を3団体が、「緊急時の対応」を4団体が実施している。なお、生活訓練等の入居前支援は全団体において行われていない。

### 4-2 支援の内容

①相談受付と物件情報提供:「相談受付」はほとんどの団体が電話や対面式で行われており、「安寿」ではコミュニティカフェを運営し、そこで相談を受けている。また「情報提供」において、「シーズ」は高齢者向け賃貸住宅の情報を掲載した冊子を作成・配布している。「介護賃貸」及び「高齢セン」は母体不動産店が管理する物件を利用して情報提供を行っている。

②見守り:「市民協」がコーディネートする「福祉長屋」は、地域の福祉系NPOがライフサポートアドバイザー(LSA)として民間賃貸住宅に入居することを条件に、高齢者入居を促す仕組みになっている。ここではLSAを担うNPOが1日1回電話による安否確認を行っており、夜間は提携する警備会社が緊急対応を行っている。「介護賃貸」では、乳製品宅配業者と提携し、週2回の手渡し宅配により高齢者の健康状態を見守っており、さらに団体のスタッフが月に約1回高齢者宅を訪問して様子を確認する。「シーズ」は、サービス契約した会員に対し、1日1回の電話や月に1回の訪問を行う。前者2団体では安否確認が賃貸契約の内容に含まれており(家賃にサービス料を5,000~10,000円上乗せ)サービス利用が入居の条件となっているが、「シーズ」では会員になることを条件に、月2,000円~5,000円の見守り支援を高齢者が選択できるようになっている。

③サブリースと残存家財の処理:「介護賃貸」は、母体不動産店の管理物件を高齢者に対してサブリースする他、高齢者が亡くなり、且つ身元引受人がいない際は敷金を利用して残存家財の処理を行う。家財道具は生活保護を受給する他の高齢入居者に提供するが、もらい手が見付からない物に関しては廃棄処理している。

### 4-3 活動エリア

「市民協」の「福祉長屋」は、東京以外では札幌市に

物件があり、「介護賃貸」は入居後の支援が行いやすいようにサブリースは市内に限定している。「高齢セン」は母体不動産店との関係から、「シーズ」は入居後の支援の関係上、市域内で支援活動を行っている。「安寿」はコミュニティカフェ運営を中心に行っているため、地域レベルでの活動となっている。

### 4-4 スタッフの専門性

「介護賃貸」、「高齢セン」は地元不動産仲業者が母体となっており、「安寿」は代表が建設業を生業としている。また、福祉団体を束ねる「市民協」では主なスタッフが宅建資格を持つなど不動産関係に精通している。「シーズ」は高齢者福祉を専門に取り組んでいる。

### 4-5 支援における収入

「介護賃貸」はサブリースする物件の家賃、「シーズ」は安否確認等の利用料金から多少収入を得ており、「市民協」は宅建業の免許を持ち福祉長屋への入居に際して仲介手数料を得ているが、その他の2団体の支援は無償で活動が行われている。

### 4-6 関連主体との関係

「介護賃貸」「シーズ」「高齢セン」では、役所や医療機関とは、施設にパンフレットを設置させてもらう等の協力関係を築いている。「介護賃貸」「高齢セン」は母体不動産店との関係から、家主及び不動産店の情報を豊富にもっており、また、福祉団体と連携して、福祉施設やコレクティブハウス等の情報提供や取次を行っている。「シーズ」は不動産店と連携し、物件情報を提供しており、「市民協」は福祉長屋の物件情報をホームページで公開する等、家主との関係を継続している。全体を通して、「安寿」以外の4団体では、不動産系の主体と福祉系の主体との連携が充実している。

## 5. まとめ

高齢者を対象とした民間賃貸居住支援においては、不動産・建築系の団体が主体となり、福祉・医療系の団体と連携して(あるいは協力を受けて)支援を行っているところがみられた。このような動きは、高齢化、空き室の増加とともに、企業の社会的貢献への意識の高まりが要因と考えられ、今後も続くと思われる。しかし、これらの活動では収益はほとんど得られておらず、活動資金の確保が課題といえる。また、高齢者への支援においては、自立生活が困難になったときの対応が必要となるが、このとき、介護付居住施設等への転居等がスムーズにいくような体制を整えることで、入居希望者及び家主の不安はかなり解消され、入居が促進されると思われる。

\*1:千葉大学大学院工学研究科 大学院生  
\*2:国土技術政策総合研究所 研究官・博(工)  
\*3:千葉大学大学院工学研究科 准教授・博(学)  
\*4:(財)ハウジングアンドコミュニティ財団 研究員・博(学)  
\*5:(株)市浦ハウジング&プランニング 博(工)  
\*6:(財)ハウジングアンドコミュニティ財団  
\*7:千葉大学大学院自然科学研究科 大学院生

\*1:Graduate Student, Graduate School of Engineering, Chiba Univ.  
\*2:National Institute for Land and Infrastructure Management, Dr.Eng  
\*3:Assoc.Prof., Graduate School of Engineering, Chiba Univ., Ph.D  
\*4:Housing and Community Foundation, Ph.D  
\*5:Ichira Housing & Planning Associates Co., Ltd, Dr.Eng  
\*6:Housing and Community Foundation  
\*7:Graduate Student, Graduate School of Science and Technology, Chiba Univ.