

# 不動産仲介業者における住宅確保要配慮者への仲介の実態と課題

## －民間賃貸住宅における居住支援のあり方に関する研究－

The actual condition of mediation for housing poor and the intention for housing support of  
real estate agencies

- Study on housing supports for private rental housing -

○新井信幸\*1 木村直紀\*2 古山周太郎\*3 米野史健\*4 西野聖子\*5 森永良丙\*6 三井所隆史\*7 五十嵐敦子\*8  
ARAI Nobuyuki, KIMURA Naoki, KOYAMA Shutaro, MENO Fumitake, NISHINO Seiko, MORINAGA Ryohei,  
MIISHO Takashi, IGARASHI Atsuko

In this research, we defined the features of the actual condition of mediation for housing poor by real estate agencies, and considered the methodology of housing support. From questionnaire and hearing surveys for real estate agencies, we found following points: 1) In case of mediation for the elderly person and child-rearing household, the real estate agency can work on most of supports. 2) In case of mediation for the disable people and foreigners, it mostly needs the housing support by NPO etc. 3) It needs the risk compensation for rental housing owner, and so on.

キーワード：不動産仲介業者，住宅確保要配慮者，居住支援，民間賃貸住宅

Keywords: Real Estate Agency, Housing Poor, Housing Support, Private Rental housing

### 1. はじめに

#### 1. 1. 研究の背景・目的

近年、高齢化、国際化、ノーマライゼーションの進展、価値観の多様化等にもない、賃貸住宅市場全体における高齢者、障害者、外国人、子育て世帯等においては、居住の安定に対する重要性がますます高まってきている。その一方で、トラブルの忌避等を理由に、これらの人々の入居を制限する民間賃貸住宅の家主および不動産仲介業者（以降、不動産店とする）は依然として数多く存在している（本稿では、一定の家賃等の負担能力がありながら入居制限を受けやすい人々を、住宅確保要配慮者<sup>注1)</sup>と呼ぶ）。

これに対し、国土交通省では2006年に「あんしん賃貸支援事業」<sup>文1)</sup>を創設し、民間賃貸住宅における賃貸人及び賃借人双方の不安を解消するための居住に関する支援（以降、居住支援とする）の体制を整備すること、並びにより

多くの不動産店に協力を得ること等によって、住宅確保要配慮者（以降、要配慮者とする）の民間賃貸住宅への入居の円滑化及び入居後の居住の安定を図ろうとしている。そのなかで、居住支援においては、行政、NPO、不動産店等が連携して取り組むことが求められているが、なかでも家主と要配慮者との間を取り持つ不動産店が果たす役割は非常に大きいといえる。

そこで本研究では、不動産店における要配慮者への仲介の実態及び課題、不動産店が求める居住支援を明らかにし、そのうえで、不動産店の役割をふまえた居住支援のあり方について考察することを目的とする。なお、本研究では「あんしん賃貸支援事業」の制度利用者と同じく高齢者、障害者、外国人、子育て世帯を対象として、支援のあり方を検討する。

民間賃貸住宅の入居制限及び居住支援に関する既往文献

\*1 ハウジングアンドコミュニティ財団 研究員 学博

\*2 ㈱おかのて 代表 工修

\*3 日本学術振興会 特別研究員 工博

\*4 大阪市立大学都市研究プラザ 博士研究員 工博

\*5 ハウジングアンドコミュニティ財団 アシスタント・プログラムオフィサー

\*6 千葉大学大学院工学研究科 准教授 学博

\*7 ㈱市浦ハウジング&プランニング 工博

\*8 (特)都市住宅とまちづくり研究会 工修

Housing and Community Foundation, Ph.D

Okamoto Co., Ltd

Japan Society for the Promotion of Science

Research Fellow, Urban Research Plaza, Osaka City Univ, Dr:Eng

Housing and Community Foundation

Assoc.Prof, Graduate School of Engineering, Chiba Univ, Ph.D

Ichiuwa Housing & Planning Associates Co., Ltd, Dr:Eng

NPO for the urban housing and community-based development, M, of Eng

には、先進自治体である川崎市の居住支援制度<sup>文2)</sup> <sup>3)</sup>、居住支援の全国の概況<sup>文4)</sup>、民間非営利組織による居住支援活動<sup>文5)</sup>の実態把握を行っている研究がある。また、外国人<sup>文6)</sup>、障害者<sup>文7)</sup>のように対象者別に居住支援施策の実態を明らかにしている研究がみられている。しかしながら、不動産店による要配慮者に対する民間賃貸住宅の仲介の実態を明らかにした研究はみられていない。

## 1. 2. 研究の方法

本研究では、要配慮者の仲介実態の概況、及び不動産店が求める居住支援の内容を把握するため、不動産店に対してアンケート調査を実施した。さらに、仲介の実態と課題を詳しく把握するため、要配慮者に対する仲介実績が多い不動産店に対してヒアリング調査を実施した。各調査の概要は以下のとおりである<sup>注2)</sup>。

### 1) アンケート調査概要

平成19年9月～平成20年1月に全国9か所(北海道、福島県、神奈川県、京都府、奈良県、兵庫県、広島県、大分県、鹿児島県)で行われた、あんしん賃貸支援事業説明会に参加した不動産店を対象にアンケート調査を実施した。調査は説明会の中で実施し、その場で回収した。参加事業者数は476事業者669名であった<sup>注3)</sup>。有効回答数は248、回収率は56%であった(表1)。

### 2) ヒアリング調査概要

平成19年8月～10月に要配慮者の仲介実績が多い不動産店(計7事業者)に対しヒアリング調査を実施した(表2)。これらの不動産店の抽出には、既往研究からの情報、及び支援団体の推薦を参考とした<sup>注2)</sup>。

表1 アンケート調査の概要

調査日	地域	参加者数	参加事業者数	有効回答数	回収率
9/26	奈良県	29	16	9	56%
10/22	福島県	62	40	28	70%
11/2	兵庫県	51	44	21	48%
11/12	大分県	50	20	18	90%
11/19	北海道	133	89	19	21%
11/22	広島県	50	25	15	60%
11/26	鹿児島	57	39	33	85%
12/3	神奈川県	110	76	52	68%
1/11	京都府	127	127	53	42%
	全体	669	476	248	56%

表2 ヒアリング調査の不動産店の概要

不動産店	調査日	所在地	事業年数	従業員数	年間成約数	行政の居住支援制度への参加状況
A	8/26	世田谷区	27	4	約200	参加
B	8/30	世田谷区	約20	3	約180	参加
C	9/11	大田区	約50	3	約120	参加
D	10/25	北区	56	5	約240	参加
E	11/20	江戸川区	11	2	約30	不参加
F	11/22	横浜市	40	3	約90	参加
G	12/17	相模原市	31	12	約600	不参加

## 2. 要配慮者の仲介の実態及び居住支援の意向の概況

本章ではアンケート調査の結果を分析する。

### 2. 1. 年間来店数・契約数

要配慮者別の年間来店数(図1)をみると、10件以上の不動産店数、及び年間5件以上の入居契約がある不動産店数は、子育て世帯、高齢者、外国人、障害者の順に多かった。障害者は4割近くの不動産店で来店がなく、外国人においては3割近くの不動産店で来店がなかった。

一方、年間契約件数(図2)は、来店数と同様に、子育て世帯、高齢者、外国人、障害者の順に多かった。障害者は5件以上契約がある不動産店は4店のみで5割近くで契約がない。外国人は契約がないところが3割程度みられた。

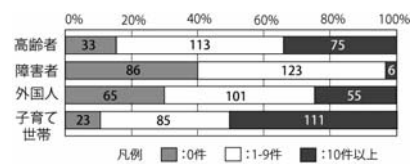


図1. 対象者別年間来店件数

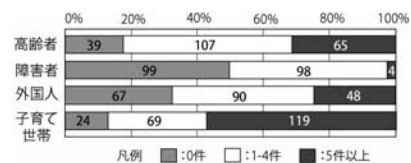


図2. 対象者別年間契約件数

### 2. 2. 不動産店が求める居住支援

高齢者(図3)に対しては、“緊急時の対応”が最も多く、次いで“見守り連絡等”、“安否確認”が同数となっている。

障害者(図4)に対しては、“見守り連絡等”が最も多く、次いで“緊急時の対応”、“トラブル対応”が続いている。

外国人(図5)に対しては、“生活ルール・市場慣行・諸手続きの説明”が最も多く、次いで“通訳派遣”が続いており、入居時におけるコミュニケーションの円滑化と日本の生活慣習への理解のための支援が必要とされている。

子育て世帯(図6)に対しては、“家賃等債務保証サービスの紹介”が最も多く、次いで“トラブル対応”“物件の情報提供”となっているが、子育て世帯には、母子世帯、多子世帯が含まれるため、それらへの対応が混在しているものと思われる。

全体を通して、高齢者、障害者には、入居後の生活の安定のための支援が必要とされ、外国人、子育て世帯においては、入居時の支援を求める傾向がみられた。

### 2. 3. 成約の有無と支援の意向

高齢者(図7)に対して、“安否確認”を有効と考えるの

が、年間に成約が0件の場合に7割以上にのぼり、成約が5件以上の場合を1割ほど上回っている。また“家賃保証等のサービスの紹介”は、成約が0件の場合に6割近くあり、成約がある場合を2割近く上回っている。

障害者（図8）に対して、3項目を除いて、成約がある場合の方が、より支援を必要としている傾向がみられる。“物件情報の提供”は成約がある場合、ない場合を2割以上上回っており、“緊急時の対応”も成約がある場合の方

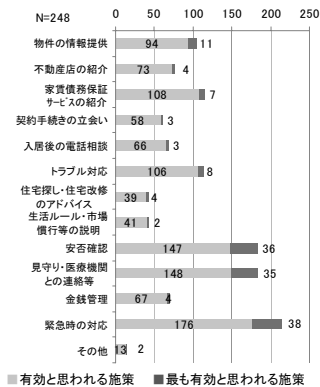


図3. 不動産店が求める高齢者支援

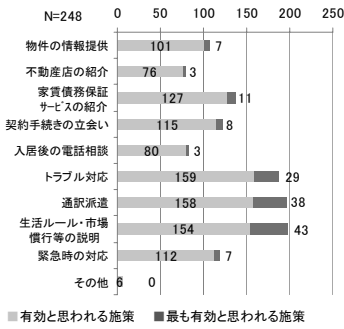


図5. 不動産店が求める外国人支援

が、割合が高い。実際に障害者への仲介業務を通じて、様々な対応の必要性を意識していることが伺える。外国人（図9）に対しては、成約がある場合の方が、より支援を必要とする傾向がみられる。“生活ルールの説明”、“通訳派遣”、“トラブル対応”においては、成約がある場合、7割近くにのぼっている。

子育て世帯（図10）に対しては、全般的に支援の必要とされる割合が低く、契約がある場合の方が、支援を必要としない傾向がみられる。

以上からは、高齢者、子育て世帯に対しては、仲介実績のある不動産店の方が支援の必要性が低く、障害者、外国人に対しては、仲介実績のある不動産店の方が支援の必要性が高いといった傾向が窺える。

### 3. 不動産店による要配慮者への仲介実態の詳細

本章ではヒアリング調査の結果を分析する。

#### 3.1. 対象の不動産店の概要

ヒアリング調査対象の不動産店（表2）は、従業員が2～5人の小規模な事業者が多く、また20年～50年の長期にわたって事業を続けているところが多い。全7店のうち5店は自治体の居住支援制度に協力店として参加している。

要配慮者ごとの来店数（表3）をみると、高齢者や子育て世帯の来店数が比較的どの不動産店においても多く、50件以上というところもみられる。一方、障害者は0～25件と少なく、外国人においては、2～100件と不動産店によって偏りがみられている。成約数は、高齢者が比較的どの店舗でも5～10件の実績があるのに対し、障害者はA～D店が6～20件、E～G店が0～2件、外国人はA～E店が0～5件程度、F・G店が11・50件と支援対象の種類によって実績数が大きく異なっている。

表3 住宅確保要配慮者の年間来店・成約件数

不動産店	来店・成約数	住宅確保要配慮者						
		高齢者	障害者			子育て世帯		外国人
			身体	精神	知的	一般	一人親	
A	来店数	10	5	20	不明	若干	若干	
	成約数	5	5	15	不明	若干	若干	
B	来店数	10	8	3	10	不明	5	
	成約数	8	6	3	8	不明	2	
C	来店数	25	5	5	不明	多数	10	
	成約数	15	2	3	1	多数	5	
D	来店数	40	不明	不明	不明	50	10	
	成約数	10	4	5	4	20	2	
E	来店数	5	1	0	0	5	1	
	成約数	1	1	0	0	4	1	
F	来店数	不明	不明	不明	不明	不明	不明	
	成約数	15	1	1	0	8	4	
G	来店数	50	1	1	1	70	30	
	成約数	5	0	0	0	30	20	

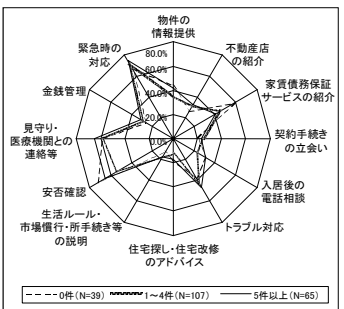


図7. 契約件数と高齢者支援への期待

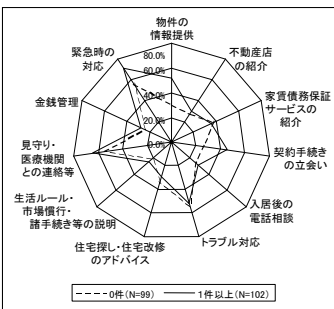


図8. 契約件数と障害者支援への期待

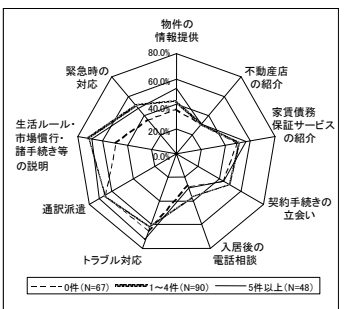


図9. 契約件数と外国人支援への期待

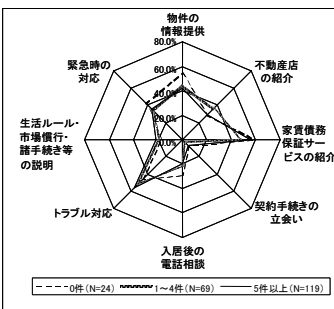


図10. 契約件数と子育て世帯支援への期待

### 3. 2. 不動産店の要配慮者に対する意識・取組

#### 1) 住宅確保要配慮者の入居に力を入れている理由

要配慮者の入居に力を入れている理由(表4)としては、「協力したいという気持ちがある」など社会貢献を意識した理由が大半を占めており、そのなかには、障害者団体が主催した勉強会に参加したことで意識が変わったという意見がみられる。また、結果的に「仲介の機会が増える」など経営上のメリットとして捉えている意見もみられている。

#### 2) 成約に至る工夫・条件

要配慮者の成約には、家主の承諾が必要になるが、そのために不動産店が行っている工夫や条件についてまとめる(表5)。

表4 要配慮者の入居に力を入れている理由

〈社会貢献のため〉
<ul style="list-style-type: none"> <li>・社会貢献の意識がある。[A][C][F]</li> <li>・協力したいという気持ちがあるから。[B]</li> <li>・差別することが嫌い。[D]</li> <li>・住居を提供する事業者として当然の責務だと思っている。[G]</li> <li>・行政の協力店となったのは宅建協会としてやっているから。[D]</li> <li>・障害者団体が主催していた勉強会に参加して、どの程度協力をすれば良いのか分った。[E]</li> </ul>
〈経営的メリット〉
<ul style="list-style-type: none"> <li>・仲介機会が増える。[A]</li> <li>・商売の面でも、得意技にしていきたい。[F]</li> <li>・結果的に住宅確保要配慮者も多い。[D]</li> </ul>

表5 成約に至る工夫・条件

〈協力的な家主とのつきあい・信頼関係〉
<ul style="list-style-type: none"> <li>・協力的な家主を多く知っているため、そのストックを使う。[A][D][F]</li> <li>・昔からつきあいがあり、もともと高齢者が多い物件の家主は、受け入れやすい。[C]</li> <li>・家賃の範囲内での物件探し、協力的な家主探しを粘り強く行う。[B][C]</li> <li>・供給過剰で、条件が悪く家賃が下がってきた物件の家主を説得する。[A][D][G]</li> <li>・自社管理の物件が多く、家主から、業務全般が任されている。[F][G]</li> <li>・(障害者の場合)家主との信頼、つながりを重視した仕事の仕方が必要[A]</li> <li>・(障害者の場合)信頼のある人や支援団体からの紹介があるとスムーズ[E]</li> </ul>
〈行政・支援団体等の協力・連携〉
<ul style="list-style-type: none"> <li>・(障害者の場合)支援団体があり入居時、入居後のサポートが期待できる。[A][B]</li> <li>・(障害者の場合)自社所有で社会福祉法人が借り上げ、管理をしている[D]</li> <li>・(障害者の場合)支援団体の人と協力して、部屋探し、見守りをしてもらっている。[A][D]</li> <li>・車いすの人は、必ず支援団体の人が付いて、物件探しも動向している[B]</li> <li>・(外国人の場合)支援団体と協力している。[F][G]</li> <li>・留学生の場合、大学生協と協力している。[F][G]</li> <li>・区役所のサービス課、まちづくり調整局。[F]</li> <li>・他の不動産店にも協力を要請しネットワークで探す。[B][C]</li> </ul>
〈保証・保険の整備〉
<ul style="list-style-type: none"> <li>・家賃が滞らないように保証会社を付けている。[A][D][F][G]</li> <li>・家主を安心させる条件は保証人がしっかりしていること。[A][C][D][E]</li> <li>・火災保険、個人賠償責任保険、借家人保険に入ってもらっている。[E]</li> </ul>
〈その他〉
<ul style="list-style-type: none"> <li>・役所のサポートがあり生活保護から家賃が出ることを家主にアピールする。[A]</li> <li>・火やガスを使わないように生活の相談をする。[C]</li> <li>・(障害者の場合)利用者自身も周囲も気を遣うので、両隣に居住者がいない部屋、角部屋などを紹介している。[D]</li> <li>・家主にうまくいった事例を紹介する。[A][G]</li> <li>・定期借家を採用し、2年ごとに契約し直す。[G]</li> </ul>

#### ①協力的な家主とのつきあい・信頼関係

「協力的な家主を多く知っている」、「協力的な家主探しを粘り強く行う」というように、まずは要配慮者への理解のある家主とのつながりを重視しており、特に障害者の場合は、「家主との信頼、つながりを重視した」取組が必要であることが指摘されている。

#### ②行政・支援団体等の協力・連携

障害者においては、支援団体と連携して対応に当たっていることが複数の不動産店でみられており、なかには支援団体が借り上げて管理している物件を扱っている不動産店もみられる。

表6 トラブル事例

〈残存家財の処理〉
<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢の方が病院で亡くなった。不動産店で家族への連絡、残存家財の処理などの手続きをすべてやった。処理費用は大家の負担となったが、敷金を超えてしまい負担が増えた。[B]</li> <li>・外国人が日本で捕まって、強制送還され、残存家財の処理に手間取ったことがあった。[G]</li> </ul>
〈火災〉
<ul style="list-style-type: none"> <li>・これまでに障害者の住宅で2件火災が発生しており、そのうち1件は、家主との関係が切れた。[A]</li> <li>・原因は不明だが、障害者の家から火事を出して全焼した。[B]</li> </ul>
〈近隣とのトラブル〉
<ul style="list-style-type: none"> <li>・家族が隠していたため、知的障害者と知らずに物件を貸したら、部屋をドンドン叩いたり奇声をあげるなどしたため、隣から苦情がでた。結果、家族に伝えて出て行ってもらうことになった。[C]</li> <li>・利用者の詳しい情報を知らないで入居をさせて失敗したことがある。直腸ガンの後、排泄のための袋を使用している人がいたが、共同の手洗いで処理したため悪臭がでて大家から苦情がきた。福祉の担当者はそれを隠していた。[C]</li> <li>・精神障害者で、入院が必要な状態の人が入居したため、近隣に迷惑をかける問題が発生した。入居時は、行政からも病気の事を教えてもらえなかった。[E]</li> </ul>
〈その他〉
<ul style="list-style-type: none"> <li>・日本の気候・風土を良く知らない外国人が、部屋を換気せずに使っていたため、カビだらけになったことがある。[F]</li> </ul>

表7 入居時・入居後の主な課題

〈共通〉
<ul style="list-style-type: none"> <li>・家賃補助額内で借りられる物件が少ない。[A][B][D][F]</li> <li>・古い(バラン釜など)物件しかない。[A]</li> <li>・建替え等で低廉な家賃の物件が減少。[C]</li> <li>・バリアフリーの物件はない。[A]</li> <li>・改修工事を家主が許可しない。[B]</li> <li>・トラブルが起き、家主との信頼関係が崩れると死活問題となる。[A][B][D][F]</li> <li>・要配慮者に対する事業者、家主への教育、啓発が必要。[A][E]</li> </ul>
〈高齢者〉
<ul style="list-style-type: none"> <li>・一人で亡くなった場合の事後処理。[B][C][D][E][F]</li> <li>・健康面か生活面で何か起きたときが大変。[C][D][E]</li> <li>・高齢者が入院すると生活保護が途絶えるため、家賃が入らない。[F]</li> </ul>
〈障害者〉
<ul style="list-style-type: none"> <li>・障害者に賃貸しようとする家主は少ない。[A][B][C]</li> <li>・協力的な一部の家主は決まっている。[A]</li> </ul>
〈子育て世帯〉
<ul style="list-style-type: none"> <li>・子供による騒音のトラブルがある。[D]</li> <li>・子育て世帯は母子家庭が収入に困っているが、それ以外は紹介物件も多い。[D]</li> </ul>
〈外国人〉
<ul style="list-style-type: none"> <li>・外国人は特に協力的な家主が少ない。[A][B][C][D]</li> </ul>

外国人においても、支援団体、行政との連携がみられ、留学生の場合は大学の生活協同組合によるサポートを受けているケースもある。

### ③保証・保険

家賃が滞らないよう「保証会社を付けて契約する」、また、何か問題が生じたときに対応してもらえるよう「身元のしっかりした連帯保証人を付けること」等、ほとんどの不動産店で連帯保証を重視している。また、「火災保険、個人賠償責任保険、借家人保険に入ってもらっている」というように、保険を充実させて家主の安心感を与えようとするところもみられている。

### ④その他

「生活保護から家賃が出ることを家主にアピール」したり、「うまくいった事例を紹介」したり、外国人には、「定期借家制度を採用」することを提案するなどして、成約に結びつけている。

### 3) トラブル事例 (表6)

高齢者においては亡くなった際、外国人においては強制送還された際に、残存家財の処理費用が敷金分以上にかかり家主負担となったり、手間がかかったりした事例が見られている。

障害者については、火事が発生し、仲介を行った不動産店と家主との関係が悪化した事例が見られ、また、精神的障害者が入居後に近隣に騒音を出すなどのトラブルを発生させた事例が複数あげられている。これらはいずれも、不動産店が家族や行政から事前に障害について知らされていなかったことも問題となった。

その他、外国人において、日本の気候や習慣の理解不足で部屋をカビだらけにした事例も見られた。

### 4) 入居時・入居後の課題 (表7)

高齢者、障害者、子育て世帯、外国人に共通してみられた課題としては、生活保護費の家賃補助額内で借りられるような低廉な家賃の物件が少ないということ、さらに、このような物件は建替え等によって減少しているということがあげられている。また、高齢者や身体障害者に求められるバリアフリー物件は少なく、住宅改修についても家主の了解を得るのが難しいというのも大きな課題となっている。これに関連して、不動産事業者、家主への教育・啓発の必要性を訴える不動産店が複数見られた。

対象者別には、高齢者においては死亡後の残存家財の処理、健康面等のトラブルに対するサポート体制、入院した際の家賃不払い等が課題としてあげられている。

障害者、外国人においては、「協力的な家主が少ない」こ

とを課題としている。

子育て世帯については、子供による騒音のトラブルや、一人親世帯ことに母子世帯の収入に見合った物件が少ないといった問題点があげられている。

### 3.3 要配慮者の希望・成約の多い物件の特徴 (表8)

要配慮者は生活保護受給者が多く、家賃補助限度額に合わせて、家賃が5～6万円の住宅を探すことが多いという。しかしながら、大都市中心部ではそのような条件の物件は少なく、見つかったとしても築年数が古く風呂もないといった物件が多いようである。一方、郊外部では、4～5万円で風呂付きの物件が十分確保できるという意見もある。

また、高齢者、子育て世帯においては、経済的に余裕があれば、物件が探しにくいといったことは少ないようである。そのなかで子育て世帯については、子どもが騒ぐ音をあまり気にしなくて済むよう1階の部屋の成約が多くなっている。

一方、精神障害者においては、入院していた病院や支援団体の拠点周辺の物件を希望するケースが多いという立地に関する特徴がみられる。

## 4. まとめ・考察

本章では、調査結果の要点をまとめ、その上で、居住支

表8. 希望・成約の多い物件の特徴

<p><b>〈共通〉</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>家賃相場:5～6万円が多い。[A][B][C][D]</li> <li>築年数:30年～40年が多い[A]10～19年が多い[C][B]15年以上が多い[D]</li> <li>条件にあう物件が少なく、あっても設備が古く、風呂のない物件もある。[A][D]</li> <li>近年、古い物件が供給過剰気味になっているため、そういう物件の家主と交渉する。[A][D]</li> <li>障害者を受け入れる家主と高齢者を受け入れる家主は別で使い分けがされている。[A]</li> </ul>
<p><b>〈高齢者〉</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>お金がある高齢者は、もっと好条件に住める。[D][E]</li> <li>生活保護の家賃補助額以内。[D]</li> <li>お金のある高齢者は、都心に住む。[E]</li> </ul>
<p><b>〈障害者〉</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>精神障害者が物件を選ぶ際は、病院や支援団体の近くを選ぶ人が多い。[A]</li> <li>精神障害のある人は、独立性の高い角部屋などの場所を選ぶ、監視されるような環境を好まないようだ。[D]</li> <li>生活保護需給者が多く、家賃は53700円以内。[A]</li> <li>身体障害者向けのバリアフリーの物件が希望される。[B]</li> <li>精神障害者が集住居住するアパートも多い。[A]</li> </ul>
<p><b>〈子育て世帯〉</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>収入があれば、子供可の物件を探せば困難はない。[C][D][F]</li> <li>下に音が響くので1階が多い。[C][D]</li> <li>母子家庭は低収入のため低家賃の物件。[C][D]</li> </ul>
<p><b>〈外国人〉</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>留学生は4～6万円。[G]</li> <li>労働者は生活資金があるので、比較的高い物件にも入居する。[F]</li> </ul>

援のあり方について考察を加える。

1) 高齢者、子育て世帯に対しては、要配慮者の仲介実績がある不動産店では、経験によってノウハウを蓄積しており、外部からの居住支援の必要性は比較的弱いことが窺えた。このためこれら世帯の支援に関しては、ノウハウを共有し一定の経験を得れば、多くの部分を不動産店のみで対応できるといえよう。しかし、見守りや緊急時対応等については、外部に求める傾向が強いこと、件数が多くなれば不動産店のみでの対応は困難が予想されることから、行政及びNPO等による支援の必要性は高いといえる。一方、子育て世帯に対しては、子供の騒音トラブルへの対応等、概ね不動産店のみで対応できる部分が多いといえるが、母子世帯においては収入に見合った物件が少ないといった、入居制限以前の問題が生じていることから、行政による支援が不可欠といえよう。

2) 障害者、外国人に対しては、要配慮者の仲介実績のある不動産店では居住支援の必要性を強く感じており、トラブルが多いこともあり、不動産店のみでの対応は困難な状況が窺える。障害者に対しては、入居時から入居後まで一般的に支援が必要で、外国人に対しては、主に入居時の通訳等の支援が必要といえる。

3) 要配慮者への仲介実績の多い不動産店では、社会貢献の一環として、協力的な家主とのネットワークをベースに、契約上の工夫、及び保証サービスや保険を活用して、要配慮者の入居をサポートしていることが窺えた。一方、これらの不動産店では、こうしたノウハウを有していても、要配慮者を巡るトラブルに遭遇していることも窺えた。このため、トラブルを予防するための居住支援とともに、トラブルが生じた際の損害を軽減するリスク補償の仕組みの充実が必要といえる。

4) 要配慮者は、共通して低廉な家賃の住宅を求める傾向にあることが窺えた。このため、家賃の高い大都市中心部では、物件を探し出すこと自体が困難で、そのうえ、住宅の設え等への配慮が必要な高齢者、障害者に適した物件はかなり少ないことが予想される。以上から、地域ごとに低廉な家賃で高齢者、障害者に適した物件を整備することが大きな課題といえる。

5) 要配慮者ことに障害者、外国人においては、家主からの理解が得られにくいことが窺えた。このため、家主の理解を促す啓蒙活動が重要な取組みといえる。また、このとき、家主のみならず、地域社会のオピニオンリーダー、及び一般市民を巻き込んだ啓蒙活動の展開が求められよう。

## 5. 今後の研究課題

本研究では要配慮者に対する民間賃貸住宅の仲介において、重要な役割が期待される不動産店に焦点を当てて調査を実施したが、今後は、行政、NPO、家主等も含めた居住支援に関わる各主体の取組みの実態、及び支援へのニーズ、相互の利害関係等を把握し、その上で居住支援におけるそれぞれの役割分担、並びに連携のあり方を検討することが重要な研究テーマとなる。また、これらの実情は地域によって大きく異なることが予想されるため、その点を踏まえた調査研究が必要となる。

加えて、本研究で対象とした、一定の家賃等の負担能力がありながら入居制限を受けやすい高齢者・障害者・外国人・子育て世帯については、全体的なボリューム把握が十分に行われていないため、この点についての調査が必要である。

### 謝辞：

本調査は（財）ハウジングアンドコミュニティ財団に設置された居住支援体制研究会の活動の一部として実施したものである。本稿の執筆にあたっては、同研究会の参加者に多くの有益なご助言をいただいた。ここに改めて感謝の意を表す。

### 注：

- 1) 住宅セーフティネット法においては、公的機関等から支援を受けなければ適当な住宅を確保することが困難と思われる、「低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者」を住宅確保要配慮者としているが、本稿では、あんしん賃貸支援事業の枠組みを想定した上で、本事業で対象としている、一定の家賃等の負担能力がありながら入居制限を受けやすい高齢者・障害者・外国人・子育て世帯を示す用語として「住宅確保要配慮者」を使用している。
- 2) アンケート及びヒアリング調査の実施にあたって、事前に、高齢者については「単身の高齢者または高齢者がいる世帯」、障害者については「単身の障害者または障害者がいる世帯」、外国人については「単身の外国人または外国人がいる世帯」、子育て世帯については「小さい子どもがいる世帯、一人親世帯のいずれかに該当するもの」を指すことを説明している。
- 3) アンケート被験者の不動産店は、行政が実施する事業の説明会参加者であることから、一般的な不動産店よりも社会貢献といったことに関心が高い業者であると思われる。

### 参考文献：

- 1) 松本功弘：あんしん賃貸支援事業の概要，住宅 2007 年 3 月号，pp. 18-28，2007. 3
- 2) 内海麻利ら：川崎市の居住支援制度に関する考察—入居保証システムに着目して—，都市住宅学 31 号，pp. 27-32，2000
- 3) 白石敬博：川崎市における民間賃貸住宅の居住支援制度，都市住宅学 53 号，pp. 38-43，2006
- 4) 米野史健ら：住宅困窮者のための民間賃貸住宅に関する居住支援の概況—地方公共団体の施策及び民間非営利組織の活動に着目して—，日本建築学会計画系論文集 No. 629，pp. 1579~1584，pp. 1399-1400，2008
- 5) 加藤景子ら：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—，日本建築学会大会学術講演梗概集 F-1，pp. 1339-1340，2007
- 6) 稲葉佳子：外国人の民間賃貸住宅入居支援策に関する考察，都市計画論文集 40—2，pp. 63-70，2005
- 7) 真下慶太ら：障害者を対象とした民間賃貸住宅への入居支援施策に関する研究，都市住宅学 59 号，pp. 81-86，2007