

議案 1. 令和2年度決算について

別紙のとおりご報告させていただきます。

豊島区居住支援協議会

令和2年度 活動報告及び決算報告書

令和2年度 豊島区居住支援協議会 決算総括表

(単位:円)

科 目	内 訳	予 算	決 算
I 収入の部		5,000,000	4,044,320
前年度からの繰越金		0	
補助金			
※区からの補助金		1,322,000	629,463
国庫補助金		3,678,000	3,414,821
利息			36
II 支出の部		5,000,000	4,044,320
人件費		3,000,000	3,132,902
事務局	500,000円×6人	3,000,000	3,132,902
旅費		60,000	41,464
事務局	5,000円×12か月	60,000	41,464
庁費		1,940,000	869,954
需用費		70,000	19,798
消耗品	事務用品等	20,000	6,588
印刷製本	コピー代、印刷代	20,000	11,210
雑費		30,000	2,000
役務費		40,000	13,419
チラシ郵送料等		40,000	13,419
委託料		650,000	656,737
空き家実態調査委託(定行研究室)		300,000	300,000
チラシ・啓発グッズの作成		350,000	356,737
負担金及び補助金		1,180,000	180,000
登録団体への活動費の助成		1,000,000	0
住宅確保要配慮者への家賃補助		180,000	180,000
III 収支		0	0

※年度当初に500万円の概算払いで受領し、年度末に残を戻入している。

【議案 1】令和 2 年度活動報告について

令和2年度臨時総会（令和3年3月16日実施）以後に進捗のあった活動を含めて報告する。

1 居住支援サービス充実に向けた支援

→臨時総会等からの意見を踏まえて成果と課題を再整理した。

<p>(計画)</p> <ul style="list-style-type: none">・豊島区居住支援協議会のネットワークを活用し、関係団体等の顔繋ぎや、居住支援法人登録へのサポートを行い、新たに区内で居住支援活動を行う団体の円滑な活動支援を行う。・区が協定を締結する居住支援法人が提供するサービスの普及に向け、区や不動産団体との連携を図る。	<p>(主な成果)</p> <ul style="list-style-type: none">・CSW による相談会に参加し、社協が実施する地域相談支援の課題共有と、居住支援における CSW との連携の可能性について意見交換会を実施 日時：9月17日（木） 場所：みんなのえんがわ・コミュニティネットワーク協会 「共生ハウス西池袋内見会」の視察と意見交換を実施 …登録団体に認定される前から情報交換をしているコミュニティネットワーク協会の共生ハウス西池袋（豊島区におけるセーフティネット（専用住宅）の共同居住型住宅第1号）の取組、告知方法等情報交換 日時：6月19日（金） 場所：共生ハウス西池袋（西池袋3-12-17）・「共生ハウス西池袋」への居住支援 区内発達障害支援団体を紹介し、発達障害当事者の共生ハウス西池袋への入居を支援した。・令和3年度から区の住宅相談窓口は、住宅課から保健福祉部福祉総務課が担当になり、住宅部局と福祉部局との連携強化を図ることになった。あわせて全日本不動産協会豊島文京支部、東京都宅地建物取引業協会豊島区支部との連携も継続する。 <p>[課題]</p> <ul style="list-style-type: none">・既にある民間賃貸住宅の確保が高齢者等に対する「高齢者等の入居支援協力店名簿」と、居住支援に協力的な不動産屋の整理、及び、連携強化が必要となる。
---	---

2 としま居住支援バンクの運営

→臨時総会等からの意見を踏まえて成果と課題を再整理した。

<p>(計画)</p> <ul style="list-style-type: none">・としま居住支援バンクを継続して運営しながら、住宅セーフティネット制度の普及と、としま居住支援バンクの登録促進のため、不動産店への周知活動を行う。(パンフレットや啓発グッズの活用をはかる)・国のセーフティネット住宅制度の創設されたことに伴い、今後のとしま居住支援バンクの在り方について検討を行う。	<p>(主な成果)</p> <ul style="list-style-type: none">・パンフレット等を活用して、としま居住支援バンク登録住宅のオーナー(4件)に情報提供。・物件登録を促進するためリーフレットの更新・啓発グッズの制作を実施。 ※「3 普及啓発活動の推進」を参照・「4. 空き家・空き室に関する研究」と連携をはかり、全日本不動産協会豊島文京支部、東京都宅地建物取引業協会豊島区支部2団体へ豊島居住支援バンクとセーフティネット住宅の登録についての周知活動を実施。・居住支援バンク登録件数(11戸) うち新規登録(1戸) ※入居募集中は7戸・SN住宅登録件数(526戸) ※R3.2月末時点 ※新たに登録団体となったNPOが運営する専用住宅4戸が新規に登録された。・コロナ禍で不動産店への訪問を思うように進めることができなかったが、不動産仲介業者に働きかけを行い、1団体を訪問。新たに居住支援バンクへの物件登録の協力を得た。現時点で、登録物件は1件だが、居住支援バンクに関する課題のフィードバックを受けることができた。 <p>[課題]</p> <ul style="list-style-type: none">・としま居住支援バンクへの登録が、実際の入居につながっているかが把握できず、登録してくれた不動産店との連携に課題あり。・不動産店が登録しやすく、活用いただける仕組みが求められる。 <p>以上の課題解決のためには、引き続き、今後のとしま居住支援バンクのあり方について検討し、運営体制を改善することが必要になっている。</p>
---	--

3 普及啓発活動の推進

→臨時総会等からの意見を踏まえて成果と課題を再整理した。

<p>(計画)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国や都の制度拡充に合わせてチラシのリニューアルやグッズの作成を行う。区の住宅施策、福祉施策についても広く周知を行い、住宅確保要配慮者の居住の安定を図る。 ・不動産団体、区の住宅部局や福祉部局と、区内の居住支援の課題の共有を図るための意見交換会の実施を検討する。 ・不動産団体、区の住宅部局、福祉部局との意見交換会開催の検討 	<p>(主な成果)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・啓発グッズの作成（グッズ2種、マスクケース1,000枚 マスク3,000枚） ・居住支援に係る制度の更新に合わせて、リーフレットを一部更新・発行 (リーフレット更新内容) …R2年度に新たに認定された登録団体（3団体）の紹介文更新と最新版住宅支援制度の更新。 ・ホームページ、SNS（フェイスブック、YouTube等）による情報発信。 ・空き室オーナー向けセミナー「空き家、空き室を活かしてアナタも社会貢献を！」を開催。 日時：令和2年11月17日（火） 会場：としま産業振興プラザ多目的ホール（IKE・BIZ） 参加者：18名 プログラム： 1）居住支援協議会&居住支援バンクについて 2）新規登録3団体（コミュニティネットワーク協会、包括あんしん協会、企業組合労協センター事業団による講演 3）個別相談会 ・社会貢献活動WEB見本市へ参加（8月、2月）。取組の紹介をする。 ※8月：日本自動ドアフェアトレード賞」を受賞。 ・保険福祉部福祉総務課、日本女子大学定行研究室との情報交換会を実施 日時：令和2年8月4日（火） ・令和3年度から区の住宅相談窓口は、住宅課から保健福祉部福祉総務課が担当になり、住宅部局と福祉部局との連携の強化を図ることになった。（「1 居住支援サービス」参照） <p>[課題]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産店やオーナーが関心を持つメディアでの広報と同時に、継続的に住宅部局と福祉部局との連携・情報共有をしながら、普及啓発をしていく必要がある。（住まい相談の周知方法の検討）
--	---

4 空き家・空き室に関する研究（日本女子大学 定行研究室委託契約）

<臨時総会から進んだ取組>

① 再アンケートの実施

臨時総会時に協議会会員（全日本不動産協会豊島文京支部）からのご提案をいただき、全日本不動産協会豊島文京支部会員に向けて、再度、アンケートを実施した。

期間：4月4週目～5月11日

調査対象：618件 回答数：7件（5月9日時点）

② ヒアリングの実施

下記、アンケート結果から（全日本不動産協会豊島文京支部、東京都宅地建物取引業協会豊島区支部対象）から、居住支援バンク登録物件あり（可能性も含）かつ、ヒアリング対応可能な事業社を対象に、アンケートを実施した。

期間：4月23日～5月末、件数：8件（予定）うち、1件実施（4月28日時点）

※4月23日に緊急事態宣言が東京都に発令されたことにより、4月25日（日）以降のヒアリングを延期とし、再調整中である。そのため、ヒアリング期間も5月中旬までから5月末と延長した。今後は、リモート併用でのヒアリングも視野に入れて実施する。

※ヒアリングまとめ(1件分（4月28日時点）は、別紙参照のこと。

<p>(計画)</p> <ul style="list-style-type: none"> 区内の特定の地域にフォーカスを当て、空き家の実態について継続的に調査を実施し、空き家となっている要因や課題を分析するとともに、空き家活用の可能性や解決方法を探る。 <p>(変更計画)</p> <ul style="list-style-type: none"> 全日本不動産協会豊島文京支部、東京都宅地建物取引業協会豊島区支部に協力いただき、自社および管理物件に関して賃貸状況の空き家の実態を把握し、空き家バンクへの登録ならびに居住支援に貢献可能な不動産店の把握につなげる調査を行う。 調査を実施した上で、必要に応じてヒアリングを実施し、住まいを探している高齢者、障害者等の住宅確保要配慮者、またひとり親世帯（区内のNPO法人等の支援を受けている世帯）や区内の母子生活支援施設の母子世帯に対して、住まいを確保できるようマッチングを図る。 	<p>(主な成果)</p> <ul style="list-style-type: none"> 定行研究室、全日本不動産協会豊島文京支部、東京都宅地建物取引業協会豊島区支部と調査方法、調査項目を検討し、アンケート調査を実施。 <p>期間：令和3年2月5日（金）～28日（日） 調査対象：約1300件 回答数：41件 (3月2日時点)</p> <p>※詳細は、定行研究室の取組報告参照。</p> <p>[課題]</p> <ul style="list-style-type: none"> バンク登録や居住者のマッチング等の実現まで至っていない。 コロナ禍で不動産店への訪問を思うように進めることができなかった 豊島区全体の把握のため、全日本不動産協会豊島文京支部、東京都宅地建物取引業協会豊島区支部に所属しない不動産店への調査が必要。
--	--

5 居住支援団体の登録制度

→臨時総会時（中間報告）から一部追記。

<p>(計画)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「としま居住支援バンク」に登録された空き家を活用し、入居者に居住支援活動を行う団体の登録制度を運営する。 ・豊島区内を活動地域としている居住支援法人との情報交換、団体への登録促進のため、交流会を開催する。 <p>[豊島区居住支援協議会登録団体]</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>名称</th> <th>団体概要</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>クローバー</td> <td>知的障害の人が親亡き後も、住み慣れた地域で生活していけるように支援</td> </tr> <tr> <td>豊島子どもWAKUWAKU ネットワーク</td> <td>子どもの貧困をテーマに地域の子どもを地域で見守り育てる活動を展開</td> </tr> <tr> <td>リトルワンズ</td> <td>ひとり親世帯の生活支援</td> </tr> <tr> <td>街ごとリノベ開発機構</td> <td>住宅医のインスペクションで、高齢者でも可能な仕組みで空き家の再生を加速化していく</td> </tr> <tr> <td>コレクティブハウジング社</td> <td>コレクティブハウスを使った地域とつながりをもちながら暮らしたい人のための居住支援活動</td> </tr> <tr> <td>コミュニティランドスケープ</td> <td>高齢者の地域社会への参加を促し、地域の繋がりを作るとともに、高齢者の自立を促すため活動している</td> </tr> <tr> <td>コミュニティネットワーク協会(新規)</td> <td>暮らしと住まいの情報提供と相談、共生ハウス池袋(SN住宅)を運営</td> </tr> <tr> <td>包括あんしん協会(新規)</td> <td>安否確認から死後手続きの支援</td> </tr> <tr> <td>企業組合労協センター事業団(新規)</td> <td>住まいと暮らしを支える支援</td> </tr> </tbody> </table>	名称	団体概要	クローバー	知的障害の人が親亡き後も、住み慣れた地域で生活していけるように支援	豊島子どもWAKUWAKU ネットワーク	子どもの貧困をテーマに地域の子どもを地域で見守り育てる活動を展開	リトルワンズ	ひとり親世帯の生活支援	街ごとリノベ開発機構	住宅医のインスペクションで、高齢者でも可能な仕組みで空き家の再生を加速化していく	コレクティブハウジング社	コレクティブハウスを使った地域とつながりをもちながら暮らしたい人のための居住支援活動	コミュニティランドスケープ	高齢者の地域社会への参加を促し、地域の繋がりを作るとともに、高齢者の自立を促すため活動している	コミュニティネットワーク協会(新規)	暮らしと住まいの情報提供と相談、共生ハウス池袋(SN住宅)を運営	包括あんしん協会(新規)	安否確認から死後手続きの支援	企業組合労協センター事業団(新規)	住まいと暮らしを支える支援	<p>(主な成果)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新規登録団体 3 団体（11 月臨時総会（電子メール開催）で承認） （居住支援法人 3 団体） ・交流会の実施 …交流会を機に登録団体間での居住支援関連の講演会等、連携が進んでいる。 <p>日時：令和 2 年 10 月 7 日(水) 18：00～19：30 場所：養老乃瀧 YR イベントホール プログラム： 1) 団体活動紹介 2) 居住支援協議会の説明 3) 意見交換</p> <p>【参加団体】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コレクティブハウジング社 ・コミュニティネットワーク協会 ・企業組合労協センター事業団（ワーカーズコープ） ・包括あんしん協会 ・日本女子大学定行研究室 <p>【オブザーバー】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・豊島区民社会福祉協議会 <ul style="list-style-type: none"> ・登録団体と関係機関の連携支援を行った。 <p>[課題]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・登録団体の取組や協働企画についての実績を把握しきれないことがある。
名称	団体概要																				
クローバー	知的障害の人が親亡き後も、住み慣れた地域で生活していけるように支援																				
豊島子どもWAKUWAKU ネットワーク	子どもの貧困をテーマに地域の子どもを地域で見守り育てる活動を展開																				
リトルワンズ	ひとり親世帯の生活支援																				
街ごとリノベ開発機構	住宅医のインスペクションで、高齢者でも可能な仕組みで空き家の再生を加速化していく																				
コレクティブハウジング社	コレクティブハウスを使った地域とつながりをもちながら暮らしたい人のための居住支援活動																				
コミュニティランドスケープ	高齢者の地域社会への参加を促し、地域の繋がりを作るとともに、高齢者の自立を促すため活動している																				
コミュニティネットワーク協会(新規)	暮らしと住まいの情報提供と相談、共生ハウス池袋(SN住宅)を運営																				
包括あんしん協会(新規)	安否確認から死後手続きの支援																				
企業組合労協センター事業団(新規)	住まいと暮らしを支える支援																				

6 家賃助成の実施

<p>(計画)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住支援協議会が関与した居住支援事業の入居者に対して家賃助成を実施する。 ・新規受付は廃止する。 	<p>(主な成果)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住支援バンクを通して入居中の 1 世帯に対して家賃助成を行った。(月 1 万 5 千円)
--	--

※その他、事務局会議（月1回）の実施。

[令和3年度に向けた課題の整理]

(1) 居住支援サービス

(相談窓口の仕組みの課題)

- ・ 居住支援協議会の各登録団体についても住まいや居住支援に関する相談業務を行っている団体があるが、団体ごとの対応となっているため、その団体の専門分野内での相談に限られてしまい、総括的な相談支援ができていないことがある。情報共有や連携のあり方を検討する必要がある。
- ・ これまで住まいに関する相談は、住宅課の相談窓口が対応することになっていたが、令和3年度から保健福祉部福祉総務課が担当になる。これまで以上に、住宅部局、福祉部局と居住支援協議会との連携をより強固にする必要がある。

(2) としま居住支援バンク

(バンク登録促進に向けた課題)

- ・ バンク登録物件を増やすために、オーナーへの働きかけと共に不動産業者への働きかけも行っているが、不動産業者の負担軽減や情報共有のあり方に課題がある。特に登録手続きの軽減を望む声があることから、登録までの手続き方法の再検討を第一に取り組む必要がある。
- ・ としま居住支援バンクに登録しても、メリットが少ないという意見がある。
- ・ 豊島区の居住支援制度及び居住支援協議会の取組について不動産業界に認知されていない。(アンケート結果から)
- ・ これまでの共同研究の空き家・空き室調査の分析結果を、バンク登録につなげることができていない。(臨時総会から)

(入居の支援にかかる課題)

- ・ 住宅確保要配慮者の入居リスクを抑えるため、家賃の金銭的補償や見守りサービスの普及を進めてきたが、依然としてオーナーや地域密着の不動産業者は緊急連絡先の確保等を要望されることも多い。

(3) 事務局体制

- ・ 事務局として、各登録団体の活動内容、居住支援に関連した相談内容の情報の共有ができていない。(臨時総会から)
- ・ (1)、(2)の課題を解決し事業を推進するためには、会議体だけではなく、登録団体とともに活動をし、全体をコーディネートする機能が大切である。ワーキングチーム等による事業の推進も検討する必要がある。

臨時総会等で令和3年度の活動は、これまでの課題解決や成果のさらなる推進に向けて、具体的に取り組むためのワーキングチームで実施することが決まった。事務局体制の改善も含めてこれまでのご指摘事項や事務局内での課題を整理したところ、以下の4つのワーキングチームで取り組むことになった。(3月末時点/ワーキンググループ名称：未定)

① 登録団体と連携をはかり登録団体の活動の情報共有や課題を解決するためのワーキングチーム

…課題整理(1)居住支援サービス(相談窓口の仕組みの課題)解決のためのワーキング、及び、(3)事務局体制解決のためのワーキング

② 協議会や登録団体の活動を周知、情報発信をするためのワーキングチーム

…課題整理(2)としま居住支援バンク(バンク登録促進に向けた課題)解決のためのワーキング、(3)事務局体制解決のためのワーキング

③ 居住支援サービスや住宅相談窓口のあり方を検討するワーキングチーム

…課題整理(1)居住支援サービス（相談窓口の仕組みの課題）解決のためのワーキング、及び、課題整理(2)としま居住支援バンク（居住促進のための支援サービスの課題）解決のためのワーキング

④ 共同研究結果（空き家・空き室アンケート、不動産ヒアリングなど）から不動産業者との連携やとしま居住支援バンクなどを検討するワーキングチーム

…課題整理(2)としま居住支援バンク（バンク登録促進に向けた課題）解決のためのワーキング

賃貸空き家を活用した住宅確保要配慮者への居住支援に向けた課題
—東京都豊島区の不動産仲介業者を対象としたアンケート調査から—

1) 不動産会社の主たる事業

回答を得た不動産会社の主たる事業は、物件の管理、次いで賃貸仲介の比重が大きいことがわかる（図1）。

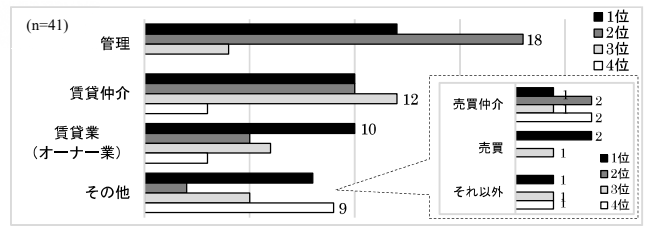


図1 不動産会社の主たる事業の順位

2) 居住支援に関する制度等の認知

表1より、最も認知度が高いものはセーフティネット住宅であるが約6割に留まり、居住支援法人制度に関しては3割程度にしか認知されていない。そして、これらと豊島区居住支援協議会について、3つともほぼ認知していない不動産会社が全体の約4割に上る（図2）。賃貸物件を扱う不動産会社への居住支援策に関する周知が求められる。

表1 居住支援に関する取り組み、および制度の認知度（豊島区居住支援協議会、セーフティネット住宅、居住支援法人制度）

	豊島区居住支援協議会	セーフティネット住宅	居住支援法人制度
よく知っていた	8	8	3
やや知っていた	13	16	11
ほとんど知らなかった	9	9	12
知らなかった	11	8	15

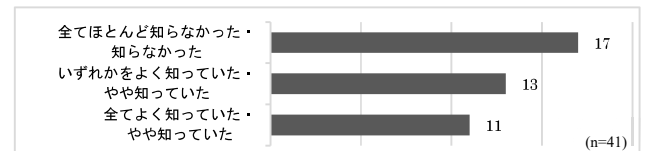


図2 表1の居住支援に関する取り組みおよび制度の全体的な認知

3) 契約中の物件オーナーの課題

オーナーの高齢化が深刻であり、入居者条件や原状回復等の資金も課題といえる（図3）。オーナーの理解を得ることが重要であるが、高齢ゆえの難しさが懸念される。

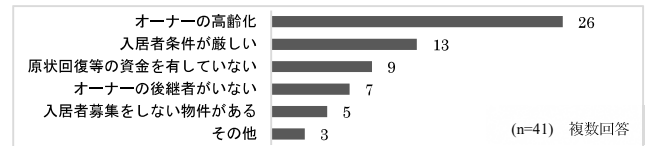


図3 契約中の物件オーナーの課題

4) 要支援者を受け入れる際の不安要素、および受け入れるために望ましい支援内容

高齢者、外国人、身体障害者、ひとり親の計4パターンの世帯に関し、それぞれの現在の入居状況、また、受け入れる際の不安要素およびその際に望む支援を把握した。

(1) 各世帯の現在の入居状況

高齢者入居世帯数は18社が「1～5世帯」、11社が「6～10世帯」、外国人入居世帯数については18社が「1～5世帯」、6社が「6～10世帯」と回答し、この2パターンの入居が多いことが確認された。一方、身体障害者の入居世帯数は全体で7世帯、ひとり親世帯は各社で多くとも1,2世帯程度であり、実例があまり多くないことを確認した。

(2) 現在65歳以上の高齢者世帯について

不安要素の順位付けをみると、孤独死を1位とする不動産会社が最も多く、病気・怪我も含め特に健康面に関する不安がうかがえる（図4）。望む支援としても、孤独死関連の金銭的支援や見守り支援が求められている（図5）。

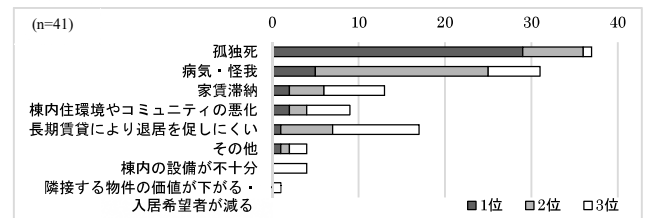


図4 65歳以上の高齢者を受け入れる際の不安要素

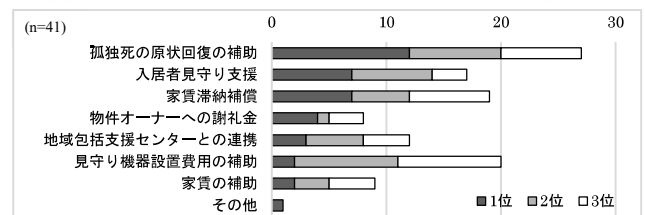


図5 65歳以上の高齢者を不安なく受け入れるために望ましい支援

(3) 外国人世帯について

図6より、共通ルールや家賃滞納が大きな不安要素であり、言語の問題や隣人トラブルなどの不安もみられる。望む支援として家賃滞納補償を1位とした不動産会社が最も多いが、見守りなど人的支援も求められている（図7）。

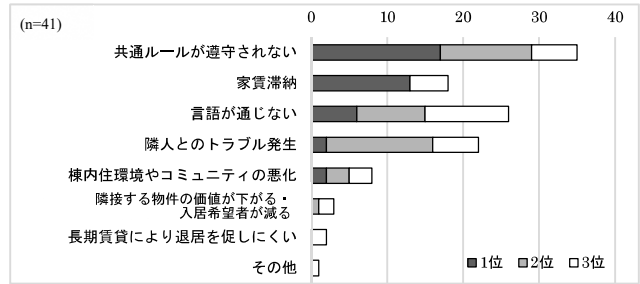


図6 外国人を受け入れる際の不安要素

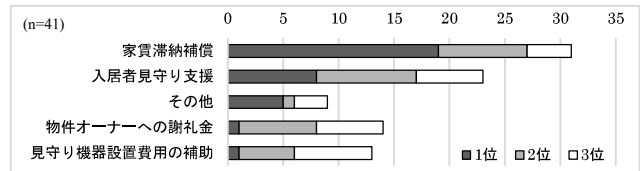


図7 外国人を不安なく受け入れるために望ましい支援

5) 賃貸空き家の有無、および空き家の理由

空き家状態の物件が1棟以上あると回答した不動産会社は13社であったが、老朽化が主な要因と考えられることが明らかとなった（図8）。一方、図9より、12社が空き家であっても入居者を募集していない物件が1棟以上あると回答した。その理由にも老朽化や設備の古さが挙げられ、空き家と老朽化した建物の相互的課題が確認された。

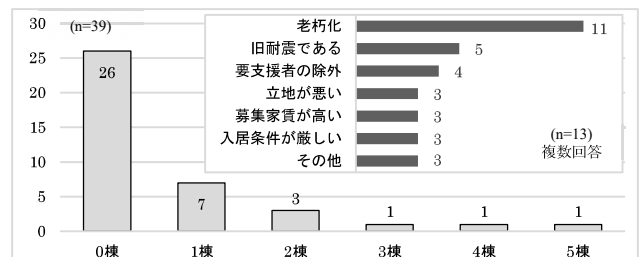


図8 一年以上入居者がいない（空き家状態である）賃貸物件および、その理由として考えられること

6) 要支援者への空き家を活用した居住支援の課題

要支援者への賃貸を検討できる物件は少なからずあることが明らかとなり、いずれも集合住宅である（図10）。また、要支援者を積極的に受け入れているオーナーは僅かであるが、12社がいると回答し（図11）、このような賃貸住宅とオーナーが揃う物件を見出すことが課題である。

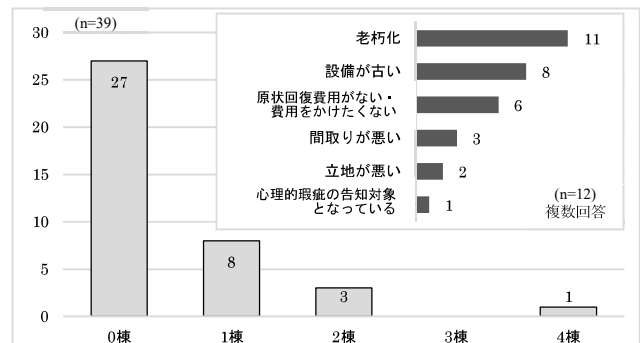


図9 空き家だが入居者を募集していない賃貸物件、およびその理由

まとめと今後の課題

一部の不動産会社には、要支援者に活用可能な賃貸空き家は少なからずある可能性を明らかにした。しかしながら、主に空き家の老朽化が要因となって、入居者がいないあるいは入居者を募集しないケースが多いことが確認された。居住支援への活用には、特に高齢者や外国人の世帯に対する不安要素を払拭する支援が重要となる。

今後は、回答を得た不動産会社へヒアリングを実施し、賃貸空き家の具体的な課題を把握するとともに、本調査では対象外であった不動産会社（2団体に所属していない）にも同様の調査を行い、区内全体における賃貸空き家の居住支援に向けた活用課題を明らかにしていきたい。

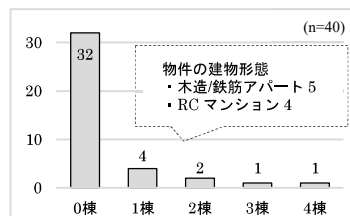


図10 現時点で、要支援者への賃貸も考えられる物件の戸数（区内）

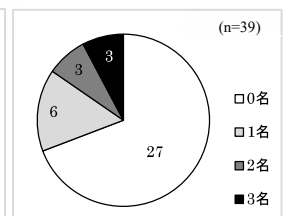


図11 要支援者を積極的に受け入れているオーナーの人数

豊島区居住支援協議会不動産店ヒアリング

不動産会社名	A社
所属	東京都宅地建物取引業協会豊島区支部
豊島区高齢者等 入居支援協力店名簿 掲載	・あり（高齢者、障がい者、ひとり親世帯・子育て世帯、生活保護）
基本情報	・管理物件が豊島区に限定されていない。文京、板橋、練馬など周辺4.5区、川崎、川口、稲城など多岐にわたる。
自社所有物件および 管理物件の概要	・豊島区は単身向けの物件が多い。多くても2~3人の物件がほとんど。20~30㎡程度で1K,1DKが多い。
契約しているオー ナー、要支援者への 賃貸を考えられる物 件のオーナー	・要支援者を受け入れる物件かどうかは、オーナーの意向が大きいが、最終的な決定権は貸す側の立場が強くなるため、事前に「こういう人がきたらどうしますか？」と確認しておけるといいかもしれない。初めて取引する大家さんは、そのあたりのノウハウがわからない。 ・現在、高齢者を多く受け入れている物件（練馬）は、連帯保証人も高齢者が多くなっているため、オーナーと協力して順次、保証会社への切り替えを行っている。保証会社の料金はオーナーが負担することで保証会社に入ってほしいと願っている。 ・老朽化した物件は若者は住まないで、高齢者が集まる。積極的に受け入れているというよりも来るものは拒まずという考え方である。 ・物件を無難に回していくことを望むオーナーが多いため、管理の仕方は大家さんの年齢層によっても異なる。
高齢者世帯	・高齢者は馴染みのあるエリアから離れたくないという意見が若い層に比べると多い。 ・年金生活している高齢者の場合は、連帯保証人は高齢の兄弟だったりすると、難色を示すことが多くなる。
ひとり親世帯	・ひとり親世帯や子育て中の世帯のニーズはあまりない。外国人高齢者のニーズの方がエリア的に多い。 ・オーナーはひとり親だからと断ることはあまりない。勤め先や収入面で保証会社の審査が通らないことはある。
外国人世帯	・最近では外国人のニーズが増加していて、GTN（*1）の保証会社と連携がとれるため希望があれば受け入れる傾向だが、トラブルの経験があるオーナーは、外国人の受け入れを拒否することもある。 ・GTNによって安心して貸すことができ、だいぶ契約しやすくなっている。留学生が多く、知らぬ間に当初の借り手の友人が住んでいるようなケースは典型的で、そのあたりもGTNが保証をしてくれている。
身体障害者世帯	・希望があれば、オーナーの考え方や意向に応じて相談の余地があるかのあたりを付けて、相談していく。 ・建物のバリアフリー化がされていない古い物件が多く、玄関アプローチに段差があったりして、実際利用できないことが多い。
居住支援に協力する にあたりネックに なっている点	・管理会社と取引のあるリフォーム会社はあるが、一般的なリフォームのみで高齢者や障害者向けの居住支援に対応したバリアフリー改修までの知識がないこともある。工事がスムーズにできないと長期間物件を遊ばせてしまうことになる。 ・バリアフリーの補助金申請は手間と時間がかかる。申請に数か月かかると、その間の利益が異なるのでオーナーが申請を避けたがる。手順や補助金がおりるまでのスピード感がわからないので説明もできない。 ・要配慮者の入居希望者とオーナーの理解のマッチングは一般のお客様よりも作業手順が煩雑になるのでネックになると思う。レインズ(*2)のデータベース項目に「住宅確保要配慮者の入居相談」のチェック項目ができたのだが、要支援者に応じた物件をデータベースからあたり、確認する作業は非常に大変である。敬遠されているといわれる理由はそこにあるのではないかと。そのあたりが簡略化されると取り扱う業者が増えてくるのではないかと。
居住支援バンクにつ いて	・居住支援バンクはリターンが何なのかがわからない。登録したきりで契約まで至らない理由や閲覧件数などものリターンができないので、こちらとしてはメリットをあまり感じず、そういった点で登録が増えず難しいのではないかと。時間をかけて登録するのも無駄とってしまう。登録から公開までに時間がかかると適した物件が空いていても埋まってしまうこともある。 ・自分たちの不動産業界のスピードとこのような居住支援や行政が取り組む仕組みとのスピード感が異なるのが難しいところ。 ・居住支援バンクのサイトを見た時にあまり登録がなかった。使いどころが難しいのではないかと。思う。 ・協力してもらうためには、実際に数字に置き換えられると良い。例えば不動産屋向けに研修会を実施して、バリアフリーなどの助成金を利用すると時間がかかってもこれくらいの補助があり、これくらいの効果が見込めるという事例を紹介できるとわかりやすいかもしれない。
居住支援協議会、 国・都・区などに求 めるインセンティブ （社会福祉協議会や 地域包括支援セン ターや福祉分野との 連携含）	・高齢者の方などから居住のニーズがあった場合、経験がないために敬遠しがちであっても、区の支援などがあれば受け入れられる可能性はある。 ・掃除などで管理に定期的に行っても日頃の体調の確認などの見守りまではできない。区やCSW、NPOと連携が取れ、見守りまでできたり、人的な支援があるとよい。また、何か起きた時に相談できるところがあるとよいかもしれない。高齢者の場合は、保証人がいても高齢者の親族だったりして、期待した役割を果たせないことが多い（かえって生活保護世帯はケースワーカーがつくのでその点は安心）。 ・安否確認のシステムもあるが、本当の緊急時は当てにできない。機械上のシステムのほかに“人的支援”もあつたほうがオーナーは安心である。 ・受け皿的こういうのがあるというのを浸透させておけば、何かあつた時に困ることはないかも。 ・大家さんの不安に対してNPO法人等を紹介するなどできれば受け入れやすくなる。相談があつた時に得意分野のコーディネートができるとういのではないかと。 ・付き合いのあるリフォーム会社はあるが一般的なリフォームしか対応していない場合もあるため、不動産屋に建築系の専門家とつなぐことも有効だと思う。
居住支援に協力的な 不動産会社としての 対応可能か	・豊島区は住宅相談の窓口へ問い合わせがあつた際に豊島区高齢者等入居支援協力店や居住支援に協力的な不動産屋さんを紹介できることは良いこと。 ・さらに言えば紹介するだけでなく、不動産会社によって協力できる分野に特色（得意分野（リフォームに強い会社、オーナー情報がたくさんある会社など…））があるので、協力できる内容を確認し、相談があつた時にコーディネートして紹介する機能があると良い。その時のニーズに対応する必要があるだろう。
居住支援協議会から の情報提供方法	・不動産ではオーナーが表に出てくるのが少ない。居住支援や区から直接オーナーに伝えるよりも、支援側の情報はオーナーとの関係が既にできている管理を担当している不動産屋から受け入れてもらえそうなオーナーに伝えてもらう方法が良いと思う。不動産屋にこういった仕組みを理解してもらえようとしたら良いのではないかと。 ・30~40代はfacebookが利用しやすいか。行政の情報も厚労省の情報もfacebookで情報取得していた。 ・宅建協会でも定期的なメールサービスがある、メーリングリストの利用なども効果的かもしれない。
今後の賃貸住宅の管 理、仲介について不 安なこと	・入居がない物件、物件の老朽化、特に旧耐震の建物が多いため入居を見込めないケースが多く、心配。 ・旧耐震の建物の手当てが不安要素。耐震診断はお金がかかるため、個人のオーナーが行うのは難しい。オーナーの資金を見込めないことが多い。

*1 GTN グローバルトラストネットワークスの外国人専門の生活総合支援サービス

*2 レインズ 不動産業者専用のデータベースサイト