

# 民間賃貸居住支援に関する全国調査報告書 概要版

## 1. はじめに

### (1) 調査の背景・目的

高齢化、国際化、ノーマライゼーションの進展等にとともに、賃貸住宅市場全体における高齢者、障害者、外国人、小さい子どもがいる世帯、一人親世帯、DV被害者、ホームレス自立支援施設退所者等（以降「住宅困窮者」とする）の居住の安定に対する重要性は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も依然として数多く存在している。

そこで本調査では、民間賃貸住宅の賃貸人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、地方公共団体による施策、並びに民間非営利団体による活動に着目し、これらの実施状況と具体的内容等を把握することを目的とする。

### (2) 民間賃貸居住支援の内容

建築・都市計画分野では、ホームレス、外国人に対する居住支援活動、及び地方公共団体の先進的な施策を紹介する文献がみられているが、その他の対象への支援の実態や、居住支援を統計的に捉えた研究の蓄積は不足している状況にある。そこで、インターネット等で居住支援について調べたところ、民間賃貸居住支援に該当するのは概ね表1に挙げた15項目となった。本調査では、これらの項目を民間賃貸居住支援と設定して調査を行った。

入居制限の実態 顕在化している入居制限の対象 地方公共団体が実施している民間賃貸居住支援施策 地方公共団体が把握している民間賃貸居住支援団体の支援対象、支援内容及び組織の規模等の団体の基礎的な情報

表1. 民間賃貸居住支援の内容

| 支援項目              | 内容  |
|-------------------|---|
| 契約手続き等の立会い        | 高齢者、障害者等に対して、賃貸借契約、あるいは行政等への書類提出にかかる手続きの立会い及び介添えを行うこと。  |
| 通訳派遣              | 通訳を派遣し、外国人等の賃貸借契約の手続きを支援すること。   |
| 生活ルール・市場慣行等の説明    | 外国人等に対して、生活ルールや日本独特の賃貸借システム等について説明し、入居後のトラブルを未然に防ぐこと。   |
| 家賃債務保証会社・保証人代行の紹介 | 保証人を探すことが困難な人に対して、家主への立替え払い等を行う保証会社・団体、あるいは保証人代行を行う団体・人を紹介すること。                                     |
| 死亡時の残存家財の処理       | 預託金等により、居住者の死亡時における残存家財の片付け・処分を行うこと。  |
| 物件の情報提供           | 高齢者、外国人、障害者、子育て世帯等の入居を拒まない民間賃貸住宅の情報を提供すること。   |
| 不動産店の紹介           | 高齢者、外国人、障害者、子育て世帯等の入居を拒まない民間賃貸住宅を積極的に扱う地域の不動産店の情報を提供すること。   |
| 家賃助成              | 住宅の取り壊し、契約更新の拒絶等により転居を余儀なくされ、または、家族の死亡、失職、疾病等の事由により、所得が著しく減少したことにより、居住継続が困難となった世帯に対し、家賃等の一部を助成すること。 |
| 電話相談              | 入居者から電話で相談を受け、具体的な支援が必要となった場合は適切な支援を提供すること。   |
| トラブルの対応           | 高齢者、外国人、障害者、子育て世帯等の生活上のトラブルに対して相談を受け、必要に応じて向いてトラブルの仲裁等を行うこと。  |
| 見守り・医療機関等との連絡等    | 一週間に一度程度、電話等にて入居者の安否及び投薬等の確認、または、医療機関等と連携して入居者の状況観察を行うこと。   |
| 緊急時の対応            | 入居者が事故、死亡に到った際の関係行政機関、連帯保証人、緊急連絡先等への連絡、相談等をサポートすること。  |
| 安否確認              | 定期的に電話、または訪問し入居者の安否を確認すること。   |
| 生活保護費等の金銭管理       | 障害者、元ホームレス等に対して、家賃あるいは公共料金等の滞納をしないよう、金銭面の管理を行うこと。   |
| サブリース             | 民間賃貸住宅への入居が困難な高齢者、外国人、障害者、子育て世帯等に対して、転賃により住まいの提供を行うこと。  |

## 2. 民間賃貸居住支援の概況調査

### (アンケート調査)

#### (1) 調査概要

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、以下 4 項目について 2006 年 11 月～2007 年 1 月に電子メールにてアンケート調査を行った（計 849 票）。また、該当する施策の要綱やパンフレット等を送付してもらった。

表2. アンケート票の配布回収

|           | 配布数 | 回収数 | 回収率    |
|-----------|-----|-----|--------|
| 全体        | 849 | 691 | 81.4%  |
| 都道府県      | 47  | 47  | 100.0% |
| 政令市 + 特別区 | 38  | 34  | 89.5%  |
| その他市      | 764 | 610 | 79.8%  |

非回収政令市 + 特別区：千葉市、港区、渋谷区（添付資料のみ回収）、京都市

(2) 調査結果

1) 入居制限の実態

地方公共団体の職員が把握している家主による入居制限については(図1)、民間賃貸住宅の市場が十分に成立している政令指定都市+特別区では、「少し顕在化している」、「非常に顕在化している」を合わせて79.4%になるなど、大都市部を中心に入居制限が顕在化していることが分かる。

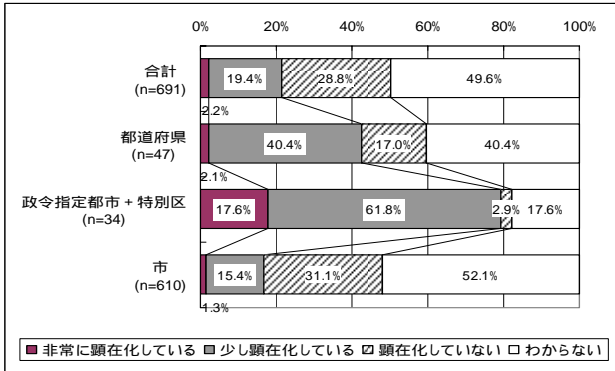


図1. 入居制限の顕在化の状況

2) 顕在化している入居制限の対象

入居制限の対象は(図2)、「高齢者」をあげる自治体が最も多く98団体、「精神障害者」は65団体、「外国人」は58団体となっており、高齢者、障害者、外国人の入居に関する環境の厳しさが伺える。

一方で、小さい子どものいる世帯や一人親世帯、DV被害者等については入居制限の対象として認識している自治体は少ない状況にある。

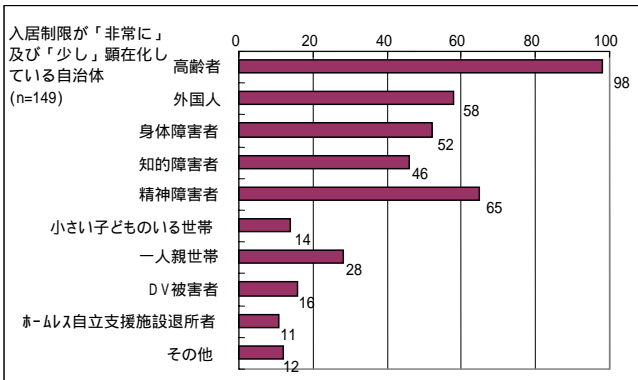


図2. 入居制限の対象

3) 地方公共団体が実施している民間賃貸居住支援施策

地方公共団体等(都道府県、市、特別区、及び当該自治体の住宅供給公社等の外郭団体)による民間賃貸居住支援に関わる施策の実施の割合は、全体で見ると(図3)、自治体、外郭団体ともに概ね10%未満となっている。

一方で、大都市部においては5割以上の自治体で

「家賃債務保証会社・保証人代行の紹介」、「物件の情報提供」、「不動産店の紹介」等が実施されており、対策が進みつつあることが分かる(図4)。

そのなかで、先進的な取り組みとして、入居制限の対策として川崎市、横浜市等があげられ、さらに、定住人口の確保といった目的での居住支援施策が東京都千代田区、大田区、目黒区等でみられている。

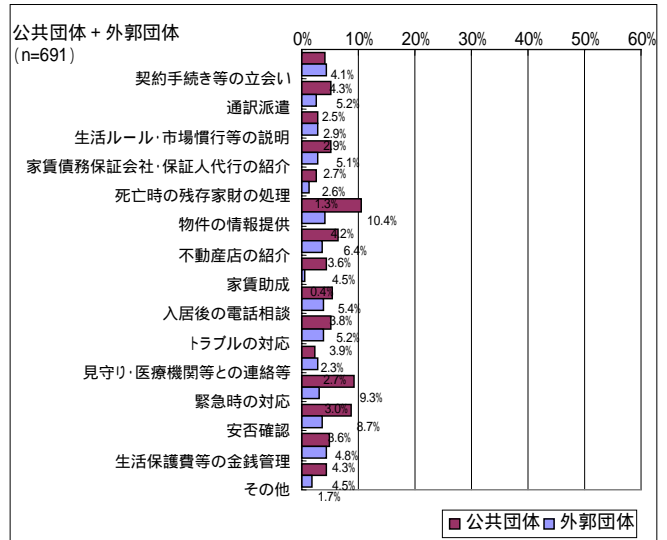


図3. 地方公共団体等による民間賃貸居住支援施策の実施割合(全体)

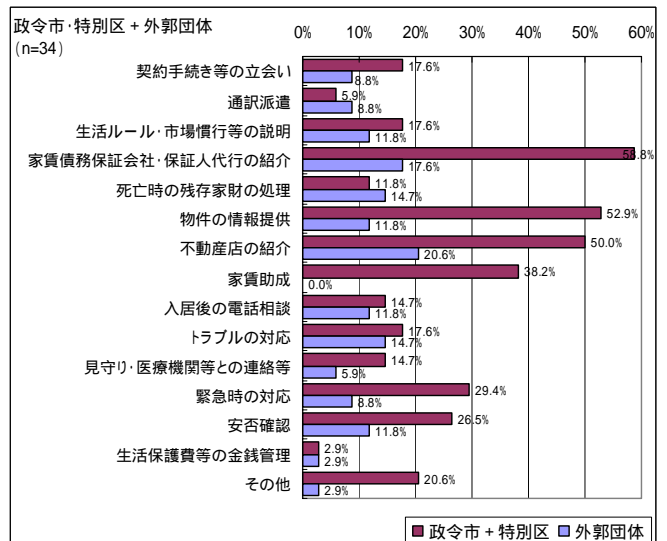


図4. 地方公共団体等による民間賃貸居住支援施策の実施割合(政令市+特別区)

4) 地方公共団体が把握している民間賃貸居住支援団体の概況

・法人格

地方公共団体が把握している民間賃貸居住支援団体は149団体となった。そのうち約4割が、社会福祉法人及びNPO法人となっており、これら2つの類型で全体の8割弱を占めている。公社、建築セン

ター等の外郭団体を含む公益法人は5%強に留まり、居住支援の担い手としての役割は小さい。

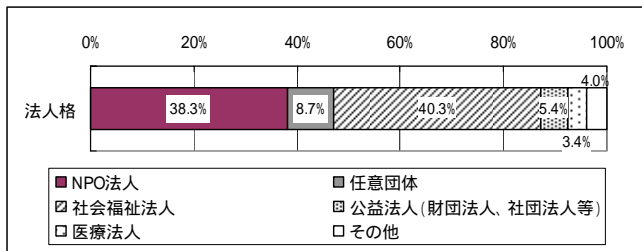


図5. 民間賃貸居住支援団体の法人格

・活動地域

民間賃貸居住支援団体の活動地域を見ると、「近畿」で最も多く32.2%、次いで「南関東」の17.4%となっている。その他の地方における割合は低く、地方間で団体の成立・認知の状況に差が見られる。また、「政令市+特別区」で活動するものが3割弱を占める。

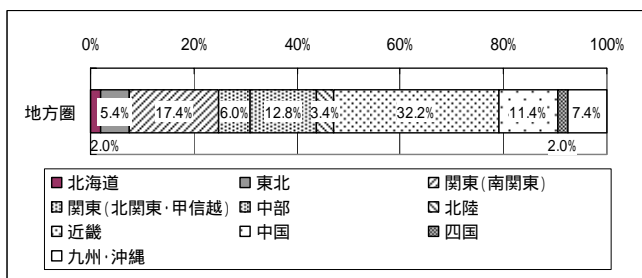


図6. 民間賃貸居住支援団体の活動地域

支援活動の内容

・支援の対象

民間賃貸居住支援団体の支援の対象は、「精神障害者」45.0%、「身体障害者」及び「知的障害者」が39.6%と、障害者を主な対象とするものが多く、次いで「高齢者」を対象とする団体が32.3%となっている。

最も多く把握されている社会福祉法人(60団体)の支援対象は、「精神障害者」が65.0%、「知的障害者」が60.0%、「身体障害者」が53.3%を占め、障害者の居住支援を行うものが多い。NPO法人(57団体)では、「高齢者」及び「身体障害者」を対象とするものが多く、38.6%を占めている。次いで、知的・精神障害者を対象とする団体が続き、高齢者及び各種障害者を対象として活動が展開されている。公益法人(財団法人、社団法人等:8団体)では、「外国人」50.0%となっており、外郭団体等として

の基盤を活かした広域な支援活動を展開していると想定される。医療法人(5団体)では、「精神障害者」を中心として活動を展開している。任意団体(13団体)では、「外国人」69.2%、「DV被害者」30.8%となっており、法人団体が対象としない世帯に対して活動を展開する傾向にある。

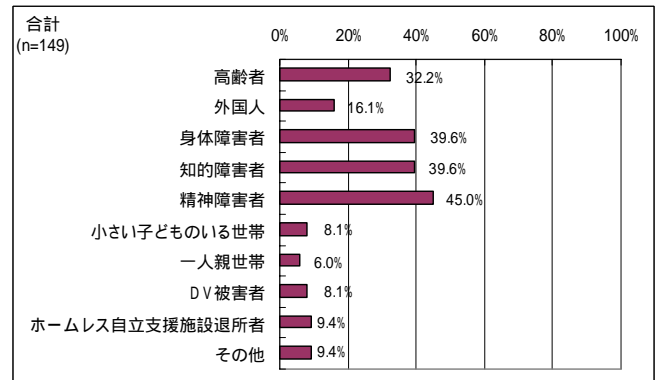


図7. 民間賃貸居住支援の対象

・支援の内容

民間賃貸居住支援団体の支援内容は、「契約手続き等の立会い」及び「トラブルの対応」が43.0%、「緊急時の対応」が36.9%、「入居後の電話相談」が36.2%となっており、主に契約時、入居後にわたる調整等の支援が提供されている。

支援内容を支援対象別に見ると(図省略)高齢者では、「生活保護費等の金銭管理」が33.3%と多く、年金等の管理代行が多く行われている。次いで、「契約手続き等の立会い」が31.3%、「安否確認」が27.1%となっている。

障害者関係では、「契約手続き等の立会い」「トラブルの対応」「緊急時の対応」「入居後の電話相談」等の契約時の支援及び入居後の相談等の対応が行われている。

外国人では、「通訳派遣」「生活ルール・市場慣行等の説明」「トラブルの対応」と、言語の違いに起因する問題に対応した支援が多く行われている。

小さい子どもがいる世帯や、一人親世帯、DV被害者では、「入居後の電話相談」「トラブルの対応」「契約手続き等の立会い」が共通して多く行われている。特に、DV被害者については、シェルターの運営等が見られる。

ホームレス自立支援施設退所者では、「緊急時の対応」「生活保護費等の金銭管理」「契約手続き等の立会い」「不動産店の紹介」「入居後の電話相談」

「トラブルの対応」と、幅広い支援が行われている。

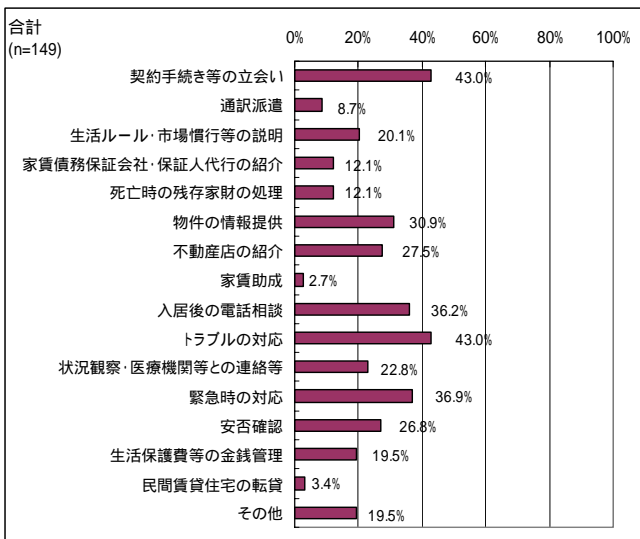


図 8 . 民間賃貸居住支援の内容

### 団体の活動基盤

#### ・活動資金

民間賃貸居住支援団体の年間活動費は、「1000 万円以上」とするものが 28.9%と、資金力のある団体の占める割合が高い。

法人別では(図省略) NPO 法人及び任意団体では資金規模の小さな団体が多い一方で、社会福祉法人、医療法人では資金規模が大きくなり、社会福祉法人では、「1000 万円以上」が 40.0%を占めている。

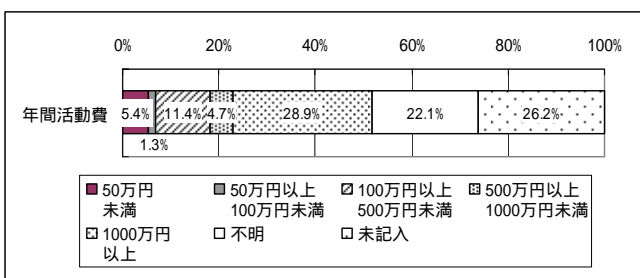


図 9 . 民間賃貸居住支援団体の年間活動費

#### ・地方公共団体からの支援

民間賃貸居住支援団体に対する地方公共団体からの支援の有無を見ると、「活動費の補助助成」が 30.2%、「事務所や活動場所の提供・貸与」が 9.4%となっている。

法人別では(図省略) NPO 法人では「活動費の補助助成」が 24.6%、「調査費委託」及び「事務所や活動場所の提供・貸与」が 3.5%となっており、活動費助成を受けるものの割合が高くなっている。

社会福祉法人においても同様の傾向となっており、「活動費の補助助成」35.0%、「事務所や活動場所の提供・貸与」16.7%と、活動の基盤の安定に向けた支援が多いが、その他のうち、業務委託を受注する団体も多く見られ、福祉施策を中心として地方公共団体との連携体制が構築される傾向にある。

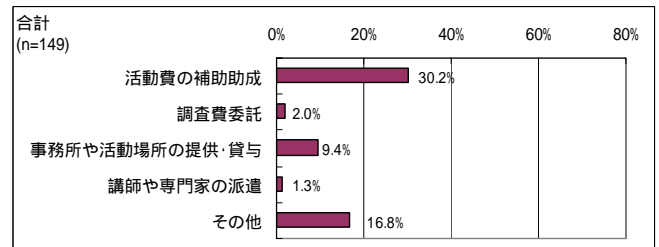


図 10 . 地方公共団体からの支援

### (3) 小括

#### 地方公共団体による施策

家主による入居制限が概ね大都市部を中心に顕在化していることが分かった。また、これに対応して、民間賃貸居住支援に関わる施策が整備されつつあることが窺えた。しかし、住宅困窮者が民間賃貸住宅に円滑に入居でき、かつ、安心して暮らせるようになるには、これらの施策の整備だけでは不十分で、地域の不動産店、及び支援活動を行う民間非営利団体の協力と相互の連携が不可欠である。

#### 地方公共団体が把握する民間賃貸居住支援団体

民間賃貸居住支援は高齢者や障害者を中心に幅広い内容で展開される傾向にある。ただし、これらの支援を行う団体は限られており、今後一層普及していくためには、これらの活動がビジネスとして位置づけられていくことが重要である。また、地方公共団体もこれらの団体と連携し、他の政策目的と関連付けながら、支援の重要性を明確にしていくことが求められる。

## 3 . 民間非営利団体による民間賃貸居住支援活動の分析 (ヒアリング調査)

### (1) 調査概要

調査対象とする民間非営利団体については表 3 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 3 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                                     | 149 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   | 9 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  | 8 団体   |

## (2) 高齢者を対象とした支援の分析(表 4)

### 1) 支援の時期

支援の時期については、高齢者を支援する 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、「緊急時の対応」を 4 団体が実施している。なお、入居前の支援は全団体において行われていなかった。

### 2) 支援の内容

#### 相談受付・物件情報提供

入居希望者等からの「相談受付」については、ほとんどの団体で電話や窓口での対面で行われている。このなかで、「安寿」はコミュニティカフェを運営し、そこで相談を受け付けている。

「物件情報提供」については、「シーズネット(以降、シーズとする)」で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。「介護賃貸住宅 NPO センター(以降、介護賃貸とする)」及び「高齢者支援センター(以降、高齢センとする)」では、それぞれの団体の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。

#### 見守り・安否確認

「見守り」については、「市民福祉団体全国協議会(以降、市民協とする)」がコーディネートする「福祉長屋」では、地域の福祉系団体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となっている。ここでは LSA を担う団体が 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 回の乳製品を手渡しして宅配し、その際に高齢者の健康状態を見ている。さらに団体のスタッフが月に約 1 回、高齢者宅を訪問し様子を確認している。

「シーズ」は、サービス契約した会員に対し、1 日 1 回の電話及び月に 1 回の訪問を行っている。

「市民協」と「介護賃貸」では安否確認が賃貸契約の内容に含まれており、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 円の見守り支援の可否を選択できるようになっている。

#### サブリース・残存家財の処理

「介護賃貸」では、母体の不動産店の管理物件を転貸で高齢者に賃貸しており、入居後は先に述べた見守りに加えて、身元引受人がいらない高齢者がなくなった際の残存家財の処理を、家賃に上乗せした分と敷金を利用して実施している。残存家財は一部を、生活保護を受給する他の高齢入居者に提供しているが、もらい手のない物は廃棄処分している。

#### その他の関連する支援

「安寿」、「高齢セン」では、バリアフリー等への改修についての相談対応を行っている。「シーズ」では、不動産事業者と協働で高齢者向け賃貸住宅の運営を行っているが、そのなかで主に入居者同士の交流のためのサロンやサークル活動の運営を担っている。

### 3) 活動エリア

「市民協」の「福祉長屋」は、現在、東京と札幌に物件があるが、コーディネートの活動は全国を対象としている。また、「介護賃貸」、「シーズ」は入居後の支援が行いやすいように、また「高齢セン」は母体不動産店が管理する物件の立地状況から、ほぼ市域を活動エリアとしている。一方、「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) スタッフの専門性

「介護賃貸」、「高齢セン」は地元不動産仲介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きている。

### 5) 支援における収入

「介護賃貸」はサブリース物件の家賃上乗せ分、

「シーズ」は安否確認等の利用料金から、それぞれ多少収入を得ており、「市民協」は宅地建物取引業法の免許を持ち福祉長屋への入居に際しての仲介手数料を得ている。その他の2団体はこれらの支援からの収入は得られていない。

#### 6) 関連主体との関係

「介護賃貸」「シーズ」「高齢セン」では、地元行政や医療機関に対してパンフレットを設置させてもらったり、情報交換を行う等の協力関係を築いている。

「介護賃貸」「高齢セン」は、母体が不動産仲介業者であることから、家主及び不動産店との関係が深く、物件情報が豊富に得られている。また、福祉団体と連携し、介護付き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」はスタッフが地域の不動産店を廻って物件情報を集めており、不動産店との連携はそれほど密な関係にないが、不動産事業者と協働で高齢者向け賃貸住宅の運営を行っており、特定の家主との連携がみられている。

「市民協」は福祉長屋の物件情報をホームページで公開している。

全体を通して、「安寿」以外の4団体では、不動産系と福祉系の団体間での連携によって支援が成立しており、行政との関わりは少ないといえる。

### (3) 障害者を対象とした支援の分析(表5)

#### 1) 支援の時期

表4. 高齢者を対象とした居住支援活動団体の概要

| 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<br>・見守り、安否確認<br>・緊急時の対応 など | ・サブリース<br>・残存家財処理<br>・見守り、安否確認 など | ・物件情報提供<br>・契約手続きの立会い<br>・緊急時の対応 | ・物件情報提供(冊子)<br>・見守り、安否確認<br>・緊急時対応 など | ・物件情報提供<br>・電話相談<br>・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                   |                                    |                                   |                                  |                                       |                                 |

支援の時期については、入居時および入居後の支援を6団体すべてが行っており、一貫した支援体制がとられている。入居時の主な支援としては「物件探し」「契約手続きの等の立会い」「保証人代行」、入居後の支援としては「電話相談」「医療機関等との連携」「金銭管理」等がある。さらに、入居前に位置づけられる関連する支援として、「グループホームの運営」「生活訓練施設の運営」等の自立に向けた支援を5団体が実施している。

#### 2) 支援の内容

##### 物件探し

障害者を対象とした支援では、物件情報を豊富に集めて広く公開するといった形の情報提供ではなく、一般的な方法の延長といった形で物件探しを支援している。

「大村市社会福祉協議会(以降、大村とする)」では、特定の家主・不動産店(10件程度)に対し、空き室が出たら連絡をもらったり、バリアフリー物件を紹介してもらったりといった関係を築いている。

「大村」以外の団体では、スタッフが日常的に物件情報を収集し、依頼があった際には障害者と一緒に不動産店に出向くといった支援を行っている。このような方法では、身体障害者支援の「いしずえ」において、身体障害者の各人固有の身体状況に適した物件を探すのに苦労する面が見られている。

##### 保証人代行(保証人の問題への対応)

保証人の問題については、「アヴァンセ北九州(以降、アヴァンセとする)」では独自の保証人バンクを

運営して対応している。

「こぶし」では、民間家賃債務保証会社の利用、あるいは保証人なしでも受け入れてくれる家主に依頼するといった方法で対応している。

「自立支援センターいしずえ（以降、いしずえとする）」では、スタッフが見返りなしで保証人を代行するケースが見られている。

これに対して、地方小都市では民間家賃債務保証会社によるサービスが普及していないようで、「大村」では、毎月の安定収入が保障される生活保護を受けることで、家賃滞納の恐れがないことを家主に説明・交渉するといった活動を行っている。

入居後の電話相談・見守り

入居後の「電話相談」について、「大村」では 24 時間対応の仕組みを持ち、その他の団体も基本的に要望があれば対応している。

「アヴァンセ」「こぶし」では自ら医療機関としての役割を持ちつつ、支援対象者の状況を見守っている。入居後は、行政の委託事業や医療の延長としての訪問看護・デイケアなどの枠組みで電話相談や見守りを行っているケースが多い。

家財道具の提供

民間賃貸住宅への入居の際、家財道具やそれを購入する資金を持ち合わせていない人も少なくない。このため、「こぶし」では、日頃から職員から不要になった品の情報を集め、不要回収した家電製品を引き取り、それらの提供を行っている。

その他に関連する支援

本稿で定義した民間賃貸居住支援以外にも、「いしずえ」「大村」では、バリアフリー等への住宅改修、「緑星の里」「こぶし」では一人暮らしを開始する前に生活訓練ができる一時入居施設等の運営を行っている。また、「いしずえ」「出発」「緑星」はグループホームを運営している。さらに、「大村」では、金銭管理サービスや住宅改修等に対する資金の貸付を行っている。

3) 活動エリア

活動エリアについては、「いしずえ」「出発のなかまの会（以降、出発とする）」「こぶし」はトラブル時にすぐに対応できる範囲として、日中の居場所である作業所や診療所の周辺で物件を探している。「大村」「緑星の里」「アヴァンセ」は市内域を活動エリアとしているが、入居後の支援が行いやすいことを基本としている。

4) スタッフの専門性

スタッフの専門性については、「アヴァンセ」「こぶし」は医療機関を母体とした団体で精神医療が専門家である。その他の 4 団体は福祉分野に精通している。「いしずえ」はキリスト教会関係者が中心となって設立し、活動は奉仕の精神に基づいている。

5) 支援における収入

「大村」「緑星」では 24 時間対応の電話相談や金銭管理等については、行政からの業務委託として事業費を得ている。「アヴァンセ」では保証人を提供する際に契約手数料として 1 万円の収入を得ているが、利用者が少ないため利益はあがっていない。それ以

表 5. 障害者を対象とした居住支援活動団体の概要

| 支援対象                 | 身体障害者                           |                            | 知的障害者                           |                                 | 精神障害者                                |                   |
|----------------------|---------------------------------|----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| 団体名                  | 自立生活センターいしずえ                    | 大村市社会福祉協議会                 | 出発のなかまの会                        | 緑星の里                            | アヴァンセ北九州                             | こぶし               |
| 法人格                  | NPO法人                           | 社会福祉法人                     | NPO法人                           | 社会福祉法人                          | NPO法人                                | 医療法人              |
| 所在地                  | 大阪府大東市                          | 長崎県大村市                     | 大阪府大阪市                          | 北海道苫小牧市                         | 福岡県北九州市                              | 北海道苫小牧市           |
| 活動開始                 | 1989年                           | 1956年                      | 1979年                           | 1970年                           | 2001年                                | 1986年             |
| 支援時期                 | 入居前・入居時・入居後                     | 入居前・入居時・入居後                | 入居前・入居時・入居後                     | 入居前・入居時・入居後                     | 入居時・入居後                              | 入居前・入居時・入居後       |
| 民間賃貸居住支援             | ・物件探し<br>・書類手続きの代行<br>・保証人代行 など | ・物件探し<br>・電話相談<br>・金銭管理 など | ・物件探し<br>・契約時の立会い<br>・トラブル対応 など | ・物件探し<br>・契約時の立会い<br>・トラブル対応 など | ・保証人の提供(バンク)<br>・トラブル対応<br>・医療機関との連携 | ・物件探し<br>・金銭・服薬管理 |
| その他支援                | ・グループホーム運営                      | ・住宅改修/福祉アパート               | ・グループホーム運営                      | ・通所療養等運営                        |                                      | ・生活訓練施設運営         |
| 活動エリア                | 鉄道沿線                            | 大村市                        | 生野区内                            | 苫小牧市                            | 北九州市                                 | 医療機関の周辺           |
| スタッフの専門性             | 福祉・宗教                           | 福祉                         | 福祉                              | 福祉                              | 医療                                   | 医療                |
| 支援における収入             | なし                              | あり(補助金等)                   | なし                              | あり(補助金等)                        | 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                   |                                 |                            |                                 |                                 |                                      |                   |

外の3団体は無償で支援を行っている。

#### 6) 関連主体との関係

「行政」との関係については、「大村」と「緑星」において、「入居後の電話相談」等に関して行政から業務委託を受けて支援を実施しているが、その他の団体では、民間賃貸居住支援においては行政との関わりはみられていない。

「家主」及び「不動産店」との関係については、「大村」と「緑星」において優先的に物件情報を提供してもらうなどの協力関係がみられているが、その他では特に協力関係はみられていない。その他、「アヴァンセ」では入居後の支援を担う医療機関を登録し、「アヴァンセ」が行う入居時の支援と役割分担して、相互に協力しながら支援を行っている。また、「こぶし」は障害者からの相談に応じて必要な指導及び助言を行う「生活支援センター」と相互に協力しながら支援を行っている。

#### (4) 外国人・DV被害者・ホームレスを対象とした支援の分析(表6)

##### 1) 支援の時期

入居時の支援は全団体が行っており、「物件情報提供」「物件探し」「保証人代行の提供」「サブリース」「契約手続立ち会い」「生活ルール説明」等がある。入居後の支援については、「生活相談」をホームレス支援の2団体と外国人支援の「フリーダム」「川崎市国際交流協会(以降、国交協)」が行っている。

入居前の支援については、DV被害者、ホームレスを支援する4団体が支援しており、「シェルター運営」「自立支援住宅運営」等がある。このようななか、「ホームレス支援機構(以降、ホーム機構とする)」は、ホームレスに対して民間賃貸住宅への入居前から入居後まで一貫した支援を行っている

##### 2) 支援の内容

###### 物件情報提供・物件探し

「物件情報提供」については、「東京エイリアンアイズ(以降、エイリアンとする)」では常時50件程度の物件情報をweb上で公開している。

「フリーダム」では大学生協と連携する等して情報を公開し、「国際交流協会(以降、国交協とする)」では独自に関わりのある不動産店から情報を与えている。

DV被害者支援の「かながわ女のスペース・みず

ら(以降、みずらとする)」は、支援対象者の安全確保と社会復帰を考慮して「物件探し」を行い、福祉事務所等と連携して安全で低廉な物件を不動産店と協力しながら探し出している。

###### サブリース

「サブリース」については、「ホーム機構」「ホームレス支援ネット(以降、支援ネットとする)」、「にいがた」では、自立訓練用のステップハウスを「サブリース」で運営している。また、「フリーダム」では、外国人向けに「サブリース」を実施している。

###### 生活ルールの説明

「生活ルールの説明」については、「フリーダム」では物件を管理するスタッフが入居前及び入居後に留学生に詳しく行っている。「国交協」では居住後に家主からの騒音や部屋の使い方等への苦情に対し、入居者本人に生活ルールについての説明を行い、トラブルの再発を防いでいる。

###### 保証人代行

「保証人代行」については、「エイリアン」「ホーム機構」では保証人バンクを運営して対応し、「フリーダム」では独自の保証制度を実施している。また、「国交協」は川崎市が実施する居住支援制度や民間保証会社の保証サービスの情報を提供している。さらに「みずら」は主に横浜市の居住支援制度を用いた保証サービスの紹介を行っている。

###### 生活相談

民間賃貸住宅への入居後、団体スタッフと支援対象者との密な生活相談が行われることが多い。「フリーダム」はスタッフが建物管理を兼ねて頻繁に入居留学生と接触して世話をしている。「みずら」「にいがた」では、DV被害者のシェルター保護前から居宅設定に至るまで、離婚や生活保護申請等社会的手続から精神的な悩み等についても話を聞き支援しているが、入居後の相談はそれほど多くない。

「ホーム機構」では懇談会や自立支援プログラムを通じた相談を受けており、「支援ネット」では自立支援アパートでの当番や金銭管理も含む自立生活訓練のかたちでの生活相談活動が行われている。

###### その他の関連する支援

「ホーム機構」では、民間賃貸住宅での家賃滞納等に対して、ホームレスに後戻りしないよう無利子の金銭一時貸付を行っている。また、DV被害者を支援する2団体とホームレスを支援する「ホーム機



構」では、自立生活の訓練あるいは生活保護受給のため、シェルター等の一時入居施設を運営している。さらに、「エイリアン」は、留学生等のためのシェア住宅の運営をサブリースにより実施している。

### 3) 活動エリア

外国人支援団体は、「エイリアン」が情報公開している物件が活動拠点のある東京周辺となっており、「フリーダム」は大学周辺の地域レベル、「国交協」は市域で対応している等、団体のスタンスによって活動エリアは様々である。DV被害者支援では、相談者は概ね行政区域内に居住している女性であるが、シェルター退所後の住居の設定は安全を最優先するため、当該行政区域外になることもある。ホームレス支援の2団体は、団体事務所を中心とした概ね市域レベルを範囲として支援を行っている。

### 4) スタッフの専門性

外国人支援団体においては、国際交流や人権思想に重きを置いている場合が多く、必ずしも多言語に対応した専従スタッフがいるわけではない。「国交協」はボランティアスタッフを募り、シフトを組んで多言語での支援を実現している。DV被害者支援の2団体及びホームレス支援の2団体のスタッフはともに、特定分野に対する専門性というよりも、支援対象者の自立への意欲を引き出すエンパワーメントの技能を重視している。

### 5) 支援における収入

「フリーダム」「エイリアン」「ホーム機構」「支援ネット」はサブリースによる賃料収入があるが、こ

れらのほとんどは経費として支出している。「国交協」「みずら」「にいがた」は、相談業務等の行政からの業務委託や補助金を受けている。

### 6) 関連主体との関係

「行政」との関係は、DV被害者支援及びホームレス支援の団体においては、民間賃貸居住支援では情報交換程度の協力関係が多い。外国人支援団体においては、「国交協」は市の外郭団体であるため、相談業務に対して補助を受けているが、その他の2団体は行政との協力関係はなく、独自に活動を行っている。「家主」「不動産店」とは、外国人支援及びホームレス支援の団体で、物件を登録し情報を公開したり、入居に協力する不動産店と協力関係を築いたりしているが、DV被害者ではこれらの関係はみられていない。その他、外国人支援団体では民間ボランティア等との連携がなされる。

### (5) 小括

#### 1) 高齢者を対象とした支援

高齢者を対象とした民間賃貸居住支援活動においては、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支援を行っているところが見られた。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。その一方で、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

表6. 外国人・DV被害者・ホームレスを対象とした居住支援活動団体の概要

| 支援対象  | 外国人   |                               |                               | DV被害者                       |                  | ホームレス                           |                                 |
|-------|---|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|       | 団体名   | 法人格                           | 所在地                           | 活動開始                        | 支援時期             | 民間賃貸<br>居住支援                    | その他支援                           |
| 外国人   | 東京エイリアンアイズ  | フリーダム                         | 川崎市国際交流協会                     | かながわ女のスペース<br>「みずら」         | 女のスペース・にいがた      | 北九州ホームレス<br>支援機構                | ホームレス支援<br>ネットにいがた              |
| DV被害者 | NPO法人   | NPO法人                         | 財団法人                          | NPO法人                       | NPO法人            | NPO法人                           | NPO法人                           |
| ホームレス | 東京都新宿区  | 京都府京都市                        | 神奈川県川崎市                       | 神奈川県横浜市                     | 新潟県新潟市           | 福岡県北九州市                         | 新潟県新潟市                          |
|       | 1993年   | 2003年                         | 1992年                         | 1990年                       | 1994年            | 2000年                           | 2003年                           |
|       | 入居時   | 入居時・入居後                       | 入居時・入居後                       | 入居前・入居時                     | 入居前・入居時          | 入居前・入居時・入居後                     | 入居前・入居時                         |
|       | ・物件情報提供<br>・保証人提供(バンク)<br>・不動産店紹介等                                      | ・生活ルール説明<br>・保証人提供<br>・サブリース等 | ・不動産店紹介<br>・生活ルール説明<br>・電話相談等 | ・保証人代行紹介<br>・物件探し<br>・電話相談等 | ・電話相談<br>・物件探し   | ・サブリース<br>・保証人提供(バンク)<br>・金銭管理等 | ・自立生活訓練<br>・契約手続立ち会い<br>・サブリース等 |
|       | シェアハウスプロジェクト  | 国際交流ハウス                       | 国際交流事業                        | シェルター運営                     | ・シェルター・ステップハウス運営 | 自立支援住宅運営                        | ・自立支援アパート運営                     |
|       | 東京都周辺   | 京都大学周辺                        | 川崎市                           | 神奈川県                        | 新潟市              | 北九州市                            | 新潟市                             |
|       | 留学生サービス   | 不動産                           | 国際交流                          | 女性問題                        | 女性問題             | 福祉・宗教                           | 慈善活動                            |
|       | あり  | あり                            | あり(業務委託等)                     | あり(業務委託等)                   | あり(補助金等)         | あり                              | あり                              |
|       |   |                               |                               |                             |                  |                                 |                                 |
| 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 |                               |                               |                             |                  |                                 |                                 |

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。

#### 2) 障害者を対象とした支援

障害者を対象とした民間賃貸居住支援活動においては、グループホームや生活訓練施設の運営を主な活動とし、居住支援は補足的に行っている場合が多いことが分かった。また、これらの活動での収入は非常に限られていた。そのようななか、入居後の支援が必要な知的・精神障害者については、公的な福祉サービスを有効に利用しているところがあり、支援団体・行政間の連携の重要性が窺えた。一方、家主や不動産店と連携して支援を行っている団体は少ない傾向にあったが、そのなかで、住戸外も含めたバリアフリー化が求められる身体障害者においては、物件探しに苦労するといった面がみられた。以上から、障害者を対象とした居住支援活動においては、活動資金の確保、不動産関連主体との連携、バリアフリー物件情報の円滑な入手方法の構築が主な課題として挙げられる。

#### 3) 外国人・DV被害者・ホームレスを対象とした支援

外国人を対象とした居住支援活動においては、入居時の「生活ルールの説明」「保証人代行の紹介」「物件情報提供」が主であった。外国人支援には多言語に対応できるような体制づくりが求められるが、これには一つの団体で対応するのは難しく、現実的には外部の通訳ボランティアグループ等との連携を広げていくことが重要と思われる。

DV被害者、ホームレスを対象とした居住支援活動では、一時居住施設の運営から社会復帰への段階的支援を一貫して行っているところが多くみられた。そのなかで、DV被害者、元ホームレスは、保証人サービスの利用にあたって、保証料(家賃の30~50%程度)を支払うのが困難な人たちも少なくなく、加えて、自立した生活を始めるにあたって、家財道具がほとんど揃っていない場合も多く、経済的にはかなり厳しい状況にある。このため、入居時の一時金(保証料、敷金・礼金、仲介手数料のほか、火災保険料、家財道具購入費等)の貸付等の支援が必要になると思われる。

## 4. まとめ

### ～民間賃貸居住支援の充実に向けて～

最後に、本調査の結果を通して得られた主な知見、及び民間賃貸居住支援の充実に向けた課題等について以下にまとめる。

地方公共団体においては、大都市部で入居制限への認識の度合いが高く、関連する施策が整備されつつあるが、その他では入居制限への認識の度合いが低く、施策もあまり実施されていない傾向がみられた。

民間非営利団体による民間賃貸居住支援活動は、入居制限の実態等を踏まえると、かなり不足の状態にあるといえる。また、同支援を中心に活動を展開している団体は非常に稀で、ほとんどの団体は同支援を補足的に行っていることが分かった。さらに、同支援は無償で行われている場合が多く、ほとんどの活動で収益はあがっていなかった。加えて、同支援は、行政、他の活動団体、家主、不動産店、医療機関など多様な主体が連携することで成立していることが窺えた。このため、民間賃貸支援活動においては、活動の育成、活動資金の確保、多主体の効果的な連携のあり方の検討が重要な課題としてあげられる。

住宅困窮者においては、心身の状態の変化に応じて適切な住居への移行が必要となる。このため、住宅困窮者における住居移行の全体像を踏まえながら、民間賃貸居住支援のあり方を検討していくことが重要といえる。

総括すると、民間賃貸居住支援の体制については、グループホーム及びシェルター等の運営、家事援助、住宅改修等を含む「居住支援」といった広い枠組みのなかで体制の整備を検討していくことが現実的であるといえる。そのなかで、賃貸借契約の立会いや賃貸住宅市場慣行の説明、あるいは残存家財処理など民間賃貸居住支援特有の支援を充実させていくといった取り組みが求められる。