

令和6年度 第2回文京区居住支援協議会 要点記録

日時 令和7年3月19日（水）午前10時00分から午前11時44分まで

場所 文京シビックセンター第二委員会室

<会議次第>

開会

1 会長挨拶

2 区取組

(1) 令和6年度文京区居住支援セミナー実施報告

(2) すまいる住宅登録事業における家主謝礼の見直し

(3) すみかえサポート事業における助成対象の拡大

3 国土交通省からの情報提供

4 東京都指定居住支援法人の活動紹介

株式会社ホッとスペース東京

閉会

<居住支援協議会委員（名簿順）>

出席者

（学識経験者）

高橋 紘士 会長

（不動産関係団体）

新井 浩二 委員、庄子 秀憲 委員、手塚 康弘 委員

（居住支援団体）

石樵 さゆり 委員、今本 美和子 委員、上田 晃生 委員、

菊池 景子 委員、中谷 伸夫 委員

（文京区）

鈴木 裕佳 委員、矢島 孝幸 委員、木村 健 委員、

瀬尾 かおり 委員、木内 恵美 委員、永尾 真一 委員、

渡部 雅弘 委員、篠原 秀徳 委員、吉本 眞二 委員、

川西 宏幸 委員、

（オブザーバー）

菊地 美登里 氏

欠席者

田村 清美 委員、金谷 祐二委員

<傍聴者>

1 名

鈴木副会長：定刻になりました。会長到着までの間、副会長の福祉部長鈴木より進行させていただこうと思っております。

始めに、事務局から連絡をお願いいたします。

木村委員：事務局を務めさせていただきます、文京区福祉政策課長の木村でございます。私から3点連絡をさせていただきます。

まずは、委員の出席状況、会長を合わせて20名の予定となっております。また、田村委員、金谷委員より欠席の連絡をいただいているところです。また、オブザーバーとして東京都住宅政策本部民間住宅部安心居住推進課長の代理で、安心居住推進課住宅セーフティネット事業推進担当の菊地美登里課長代理にご出席をいただいております。

次に、配付資料の確認をいたします。（配付資料確認）

次に、本日の会議記録ですが、発言者名を表記した要点記録方式といたします。記録の作成に当たり、協議内容を録音させていただきます。記録案を作成しましたら、出席委員全員に送付いたしますので、内容のご確認をお願いいたします。確認作業終了後、速やかに区ホームページに掲載し、行政情報センターに配架いたします。

事務局からの連絡は以上となります。

（会長到着）

高橋会長：思わぬ雪でというより東京は春の雪といいまして、それにしてはちょっと降り過ぎな感じで遅刻をいたしました。大変失礼を申し上げます。

それでは、居住支援協議会、今日もお越しいただいておりますが、国の政策が、今までは住宅局、国土交通省の仕事だったのが、高齢者住まい法が厚生労働省と共管になりました。

それからセーフティネット住宅についても共管になりまして、厚労省は住まい支援という言い方をしております。それで目下、住生活基本計画の改定作業が進んでおりまして、10月ぐらいにある方向性が。居住サポート住宅というセーフティネット制度の改正も、その頃に相当細かいことが分かることになっております。そういうことと含めて、むしろ現場でお仕事をされている方は、住まいに関わることが随分様変わりしつつある。とりわけ文京区は、マンションだらけの道路沿いのところですし、比較的、都心に比べてタワマンは少なかったんですが、いよいよ他区並みになるのかなと思って。

今まで、いわゆる国民年金層は自営業層だったんですが、非正規雇用がものすごく国民年金層に入っておりますと、あっという間に高齢になると居住不安定化が進みますし、単身化が進みます。しかも我々の社会は単身化を前提にしないで、病院に入院するときも身元引受人を要求しますし、住まいの入居についても、様々な形で保証人がいる。それを調整する仕組みとして、住まい支援の政策が進みつつあるということでございます。そんなことも含めて、文京区という、比較的、住宅のグレードについては恵まれたところと言われておりますが、いろんな形で課題はこれから顕在化するはずでございますので、この居住支援協議会の役割も大きくなるかと思います。

遅れた代わりに、やや長くしゃべり過ぎたと反省しつつ、本題に入らせていただきます。

それでは、事務局からよろしくお願いいたします。

木村委員：それでは、資料第1号、「令和6年度文京区居住支援セミナーの実施結果について」をご覧ください。

令和6年10月25日に文京シビックセンター4階のシルバーホールにおきまして、賃貸住宅の家主及び不動産事業者を対象として、本協議会との共催により、居住支援に関するセミナーを開催いたしました。

第一部におきましては、本協議会の委員でもあるNPO法人日本地主家主協会理事長の手塚康弘様に、「オーナー目線で考える、住宅確保要配慮者の賃貸について」をテーマにご講義をいただきました。

また、第二部では、株式会社ハウスメイトマネジメントの伊部尚子氏に、「安心して入居を受け入れるには 不動産店が押さえておきたい実践ポイント」をテーマにご講義をいただきました。

参加状況等も記載のとおりでございます。そのアンケート結果について資料にはまとめてございますが、ご回答いただいた家主及び不動産事業者のうち、8割以上が高齢者の入居に対して積極的な考えをお持ちになっています。

また、今後も本セミナーを通して、家主等に対する啓発活動を実施してまいりたいと考えてございます。資料1の説明は以上となります。

高橋会長：ありがとうございます。何かご質問等ございますでしょうか。

(特になし)

よろしゅうございましょうか。それでは次の議題、お願いいたします。

木村委員：はい。続きまして、資料第2号、「すまいる住宅登録事業における家主謝礼の見直し」でございます。

本事業は、高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅を「すまいる住宅」として区に登録していただき、住宅をお探しの高齢者等へ紹介する事業でございます。

登録された住宅に本事業の対象となる高齢者等が入居した場合、区から家主と仲介した住まいの協力店に謝礼をお支払いするほか、入居者への見守りサービスを区の負担で提供しております。

区が家主にお支払いする謝礼には、月額1万円の基本部分と設備に応じて加算される部分がございます。この事業が開始されて10年を迎え、この間の社会経済情勢の変化等を考慮いたしまして、設備加算分の見直しを行います。この設備加算分の見直しは裏面のほうに載っております。

この見直しにより、住宅登録を促進するとともに、住宅のバリアフリーを促進し、高齢者や障害者が住みやすい環境づくりを推進してまいります。

また先日、仲介業者の説明会におきましても、この旨は説明させていただいて、いろんな意見をいただいたところでございます。

説明は、以上になります。

高橋会長：はい。随分細々とした別表でございますが、何かご質問等ございま

すでしょうか。はい、どうぞ。

新井委員：委員の新井でございます。

こちらの家主謝礼の見直しにつきましては、非常に助かるなというのが、現場の考えでございます。

一つは、やっぱり最近生活保護の方の入居等の希望がありましたとき、生活保護の方は、家賃の上限が5万3,700円だったかな、ということで、実際にお世話できるお部屋はその値段じゃなくて6万5,000円とか、7万円近いというお部屋になると、私どもが家主さんに対して、この家主謝礼でその5万3,700円と家賃の間を、どうにか埋めて、少しお釣りが来るようなところぐらいまで行っていただくと、生活保護の方のご紹介もしやすくなるというものもあるんですね。

そういうことで、大分、生活保護の方が入りたい人が結構増えているので、いいことかなと思いました。以上です。

高橋会長：これは、実は、大変本質的な今の問題です。生活困窮者自立支援法では居住確保給付金が出てきましたけれども、文京区として何とか、実質的に居住確保ができるような仕掛けという意味では、新井委員のご提起は大変重要でございます。

現在の制度では、居住確保と生活保護を、医療扶助もですが、全部フルセットになっている。それは、昭和24年の生活保護制度が根幹を改正しないまま現在にいたっているため、ある種の矛盾が、実は今ご提起になったことにも表れている。そこら辺は少し現実のニーズをしっかりと受け止めて。

生活保護を受給して住宅扶助を受けると、今まで住んでいたところを変わらざるを得ないことが頻繁に起こる。そのためのコストは、誰がどう見るのかは、いつも問題になっているわけです。

今の新井委員の課題提起は、解決すべき宿題として、文京区として、うまい形でカバーする可能性を持っている、そういう制度でございます。私が見るところ、やっぱり家賃が弱含みになる可能性、要するに、供給と需要の関係でいえば、地域性がとってもあります。住宅を巡っては、従来型の手法では対応しきれないようなことが全国的には起こっております。

生活保護の住宅扶助と、このすまいる住宅登録事業、家賃謝礼を活用できないかという、ご提案でございますので、事務局として受け止めていただくと、生活福祉のご認識もおありかと思しますので、調整をしていただけたらと思います。

はい、どうぞ。

木村委員：福祉政策課の木村です。

先ほどの新井委員からのお話ですけども、今年の事例でも実はございまして、やはり築50年たったような古いアパートの建て替えは文京区も結構進んでいるんですね。その中に、お住まいの方が出ていかなきゃいけないということで、最初はシルバーピアとかにも応募したんです。そこは当たる順番ではないというところで、すまいる住宅をご紹介したら、家賃がという部分が

あったんですけど、家主さんが、家主謝礼の分を値引いていただいて成約につながったのも何件かございました。その形が、もう今の中でもできてはいるのかなと。

そういったオーナーさんのご理解が大事になっていくと思いますので、私どももオーナーさんに対して、周知啓発していければと考えてございます。

高橋会長：それでは、次の議案に行きたいと思います。

「すみかえサポート事業についての助成対象の拡大」ということで、よろしく願いいたします。

木村委員：資料第3号の「すみかえサポート事業における助成対象の拡大」について、ご説明させていただきます。

本事業は、連帯保証人が確保できないために、区内の民間賃貸住宅の住み替えが困難となっている高齢者、障害者及び独り親世帯を対象に、区が協定を締結している民間保証会社の債務保証サービスを紹介する事業となっております。

また、利用者のうち、所得要件を満たす方には、区が初回保証料の一部を助成しております。

今回、この助成拡大する理由ですけれども、すみかえサポート事業の実績が上がらないこともあって、不動産の皆様とお話をしたときに、区が締結している保証会社は4社だったんです。保証会社はまだほかにもあって、そこも使えればというお話もいただいた中で、より活用しやすい事業となるよう、国土交通省告示の家賃債務保証事業者登録規定に基づいて行っている事業者を対象とすることで、拡大してまいりたいと考えてございます。これによりまして、本事業の利用をさらに促進できればと考えてございます。

ご説明は以上です。

高橋会長：ありがとうございます。助成対象の拡大ということでございますので、これは大変いいことかと思います。

よろしゅうございましょうか。何か質問、はい、どうぞ。

新井委員：委員の新井です。

これは、私ども不動産店にとって非常にありがたい施策かなと思います。

私ども不動産店は、現状、複数の保証会社と業務契約を結んでいるんですね。それで、何社かの保証会社と契約しておいて、入居される方の状況とかによりまして、一番使いやすいものを推薦して使っていただく形になっています。この4社だけでなく枠が広がることは、私どもが日常で使っている会社ですと、やっぱりそのシステムをよく理解しているものです。保証会社の審査、保証できるかどうかの審査のやり方とか、そういうこともよく分かっている会社に引き受けてもらうと、非常に業務がスムーズにいくこともあります。この枠を拡大するのは非常にいいことだなと思っております。

以上です。

高橋会長：はい、ありがとうございます。

これも必要な方々に知られる必要があるので、周知徹底というのは非常に

努力を、とりわけこういうものを必要とされる方は、なかなかそういう情報に接する機会がございません。宅地建物取引をやられている方からお知らせすることが多いかと思います。そういうことを含めて、こういう事業を拡大することが大事でございます。よろしくお願いいたします。

何か質問等、ほかにございませんでしょうか。

(特になし)

今までご検討いただき、ご紹介いただいた施策は、文京区として住まい政策として先駆的にやってきたものの一つですが、徐々にいろんな形で追い越され始めているということもないわけではございません。居住支援協議会などでご紹介いただく政策の動向もございますので、それも含めて施策を充実させていく必要があると思っておりますので、よろしくお願いいたします。居住支援協議会で、そういうものをどんどん進める力になっていただきたいと思います。

それでは、ほかになれば、引き続き、国土交通省の関東整備局の住宅整備課の課長さんにお越しいただいております。高齢者住まい法とか、住宅建設法が住生活基本法に変わってから、いろいろな施策が打ち出されてきたのと同時に、厚生労働省、法務省、最近はこども家庭庁ができて、三省一庁の合同の検討会がまた再開されるそうでございます。

住宅セーフティネット制度改正についてという資料をご用意いただきました。直接このテーマに関わりのある事業者さんや行政担当の方に役に立つ資料でございますので、ひとつよろしくお願いいたします。

国土交通省：国土交通省関東地方整備局住宅整備課長の木戸と申します。ご説明のお時間いただきましてありがとうございます。

本日、昨年、国会で審議いただきまして成立いたしました住宅セーフティネット法の改正、高橋会長からも既にご説明あったところでございますけれども、周知ということでご説明させていただければというところです。お手元のパワーポイントの資料を少しお時間あるかと思いますので、不要な部分はカットしながらご説明させていただければと思っております。

資料1ページ目、全体像が記載しているところですが、今までは一番左に書いてあるような公営住宅、低所得者の方とかに入居していただくような地方公共団体で整備するような公営住宅ですとか、それから右側の一つ飛ばして、セーフティネット登録住宅、UR賃貸住宅、こういったような賃貸住宅を含めて、住宅に困る人が出ないようにということで政策を進めてきたところでございます。

一方で、入居されてから高齢者の方とか、障害者の方については、入居している間に体調を崩してしまったり、そういったところで大家さんの不安が一定程度あるというところで、入居を貸し出すときのハードルになってしまっているところもございましたので、入居してからの見守りをできるような形で、左から2番目の居住サポート住宅というのを、新しく、今回、法改正で追加したところでございます。

こちらは、大家様と居住支援法人等様と連携しつつ、入居されている方の見守りを行って、適宜、福祉サービスにつなげていく、新しく制度をつくったというようなところでございます。

資料2ページ目に、現行の住宅セーフティネット制度について記載をさせていただいています。今までは基本的に、住宅確保要配慮者、一般的に高齢者ですとか、低所得者の方、障害者の方等を想定していますけれども、こういった方々の入居を拒まない住宅として、登録住宅ということで登録していただきまして、それを住宅確保要配慮者の方々に情報提供しつつ、入居していただく形で、大きな制度が組み立てられていたところです。

今、登録に当たってのインセンティブとして改修費の補助ですとか、そういったものを行いつつ、入居のマッチングに当たっては居住支援協議会ですとか居住支援法人様と連携しながら進めてきたところでございます。

一方で、これまでは住宅を提供する部分について、ある程度重きを置いてきたところなんですけれども、資料の5ページ目、今回の改正の内容になってございますけれども、今後一層、単身高齢者の方が増えていくところと、先ほど申し上げました単身高齢者の方につきましては、その後の孤独死ですとか、入居後のトラブル、家賃が払われないですとか、そういったところの不安感もございまして、大家さんの抵抗感がやはり大きいというところでございます。そういったところを解消していくために、下に書いてございますような三つの柱で住宅を提供していく市場の整備などをしていけないかというところで、改正を行ったところでございます。

資料6ページ目、左側で書いてございます。大家さんの不安を想定しつつ、死亡後に部屋に残置物が残ってしまったりですとか、孤独死で事故物件になってしまったら困るというところでございます。それに対応しまして、右側で、これまでもございましたけれども、終身建物賃貸借制度、入居者の方が亡くなられてしまったような場合に、その賃貸借が相続されない仕組みについて、もう少し使いやすく制度改正したというところ。それからここに入居されている方が亡くなられてしまったような場合に、残置物の処理をどうするか、この辺り、残置物処理のモデル契約条項を既につくっているところでございますけれども、この辺りを活用いただきつつ、居住支援法人様の法定の業務に残置物の処理というものを追加させていただいているところでございます。

また、入居者のリスクとして、家賃の滞納とか、そういったところも不安、懸念点としてあるところで、家賃債務保証業者をこれまで国で登録をさせていただいてございます。登録の基準としては、暴力団に関係していないとか、深夜とか早朝に電話をかけるようなことをしないとか、そういった基準を設けて登録をしてきたというところでございます。

さらに、一層推進していこうというところで、登録のさらに上位として、家賃債務保証業者を認定する制度を新しく設けています。こちらについては、国で認定することとなっています。

そういったところに加えて、資料10ページ目、こちらが今回の改正のメインの部分です。居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進を図っていくために、居住支援法人とか、そのほかの法人と大家さんとのほうで連携をしていただきまして、日常の安否確認、見守りとか、生活や心身の状況が不安定化してしまったときに福祉サービスとつなぐような住宅として、新しく制度を設けているところでございます。

こちらにつきましては、大家さんのご不安を解消していただくところと、要配慮者の方々も、入居してから安心して住み続けられるところをメインとして、新しく制度をつくったところでございます。

こちらの認定の事務が新しくつくられるところでございまして、住宅の部局と、今回の法改正によって、国土交通省と厚生労働省の共管になったというところもございまして、福祉部局様のほうで連携しながら、認定の事務を行っていただきたいところでございます。

例えば、家計が苦しく、家賃が払えなくなって、家を失ってしまった方とかであれば、例えば、低額所得者として就労支援とか、家計把握とか、そういった支援を行ったり、高齢者の方であれば、ホームヘルプとかデイサービスにつないでいただいたりですとか、そういったことをしながら、より大家さんも貸しやすく、それから入居される方も安心して住まい続けられるような形の住宅を供給していけたらなというところでございます。

それから、資料12ページ目は、既に文京区様は居住支援協議会をつくられていますので、何か新しい対応が求められるものではないですけれども、やはり大家さんとか、不動産事業者様の理解を得ていくに当たっては、しっかりと福祉サポートも含めて行っていく必要があるところでございます。市町村におきまして、居住支援協議会の設置が努力義務化されています。国でも、国土交通大臣と厚生労働大臣が協働で基本方針を策定する形で制度改正されているところでございます。

資料13ページ目、これまでの現行の住宅セーフティネット制度ですと、この白川教授の資料を引用してございます。住宅の供給という視点での対応がメインで、住んでいただくまでの施策に基本的に重きを置いていたというところでございます。大家さんの安心とか、入居後の入居者の安心を確保するために、この青い部分ですね、右側の日常生活・社会生活の相談支援も含めて、住宅セーフティネット法で対応していこうと、改正が行われたところでございます。

それ以降の資料につきましては、各自治体様での居住支援協議会の取組事例等を掲載してございます。こちらについては、適宜ご参照いただければというところでございます。

資料22ページ目に今後の施行のスケジュール等を掲載しています。10月1日に改正住宅セーフティネット法が施行されるところです。それに当たって、認定等の事務も新しく発生してくるところと、細かい部分等を、今後、省令が決まって見えてくる部分もあると思いますので、下段に書いてございま

す、地方公共団体様、不動産関係事業者様、居住支援関係事業者様に、詳細説明会を開催させていただこうと思っております。ぜひご視聴、ご参加いただければというところでございます。

それ以降、国の補助制度も掲載をさせていただいています。家賃債務保証料の低廉化などの支援も行っていますので、可能な限り、使っていただけると、より施策が進めやすくなると思っています。

最後の28ページ目について少しご説明をさせていただきます。

みんなが安心して住まいを提供できる環境整備モデル事業で、今年度の応募は既に終わっているんですけども、法改正施行前の段階で、既に居住サポート住宅のような取組、入居者の見守りを居住支援法人で行うような見守り、取組につきまして、モデル的なものについて、委員会で採択させていただいた上で、支援を行っている事業でございます。

こちら来年度も、募集とか、事業の支援を行っていくことでお伺いしています。このような取組を今後される事業者様、もしくは既に行っている事業者様がいましたら、ぜひ応募いただくと取組の支援ができるかなと思っています。ご検討、ご周知いただければというところでございます。

少し駆け足になりましたけれども、私からのご説明、以上とさせていただきます。お時間ありがとうございます。

高橋会長：ありがとうございました。

この資料の中にはいろんな自治体での取組も入っておりますので、ぜひ参考にしていただきたいと思います。

とりわけ、自治体部局ですと、文京区は居住支援を福祉部に置いているんですが、多くの自治体は住宅担当と福祉担当が分かれているところが多くて、居住支援協議会の設置がなかなか進まなかった事情がございます。

文京区は幸いにして、こういう体制ですが、例えば、ここの事例でいうと、大牟田市。住宅担当を一級建築士の資格を持ってやっていた方が、これからは高齢者福祉を知らないと言えないと言っていて、志願して高齢福祉課長までやった方がいて、福祉と住宅をつなぐと、大変面白い本を書いています。

もう一つここで有名なのは座間市です。座間市も、熱心に生活困窮の時代に、生活困窮をネットワーク型で運用する、そんな事例もございます。

ここにはそれぞれの自治体が国の政策、独自施策を含めてどう活用したかも読むことができます。後半は、先ほども説明がありました制度で、じっくりとこれを見直していただくことと。

もう一つ、参考情報で。3月、社会保障審議会の介護部会が開かれまして、そこで地域包括ケアにおける高齢者住まいの在り方という資料、これも最新統計が入っていて、厚労省の側から住まい政策、厚労省は住まい支援と言うんですが、その資料が老健局の立場として出てきております。

文京区は比較的、有料老人ホームが多いところですが、施策上のいろいろなことは問題になるかと思いますが、そうすると居住支援法人、協議会の役

割は、住まいを提供することを巡って、そういう問題を見ることも必要になってまいります。高齢化が進み単身化が進めば当然のことですが、今の住宅セーフティネット制度改正については、これからもウォッチングをきちんとしていただきたいと思います。

何かご質問等、ありますか。

国土交通省：

いろいろと私も今話を聞いていて、福祉も勉強しなきゃなと思ったところでございます。

おっしゃっていただいたとおりで、ほかの協議会ですと、割と住宅部局がメインになって、支援の形も割と改修費支援とか、そういったところで、今回説明いただいた家主謝礼があるところが非常に先進的かなと感じました。

こちらは、家賃低廉化補助が今でもありまして、居住サポート住宅が新しくできましたら、そちらも補助対象になってくるところです。その辺りも含めてご検討いただけると、より政策は進められるかなと思ったところです。

現状、家主謝礼が実際どのぐらいの世帯に使っていただいているのか、もしあれば教えていただきたい。1万円から2万円の支援、謝礼を払われているということかと思いますが、家賃を例えば5,000円下げて、その分2万円をもらって、そうしたら1万5,000円浮いた分は、そのまま家主さんに入るものなのかと、その理解をさせていただければ幸いです。

木村委員：登録した家主さんに対して、成約したときに1万円が基本なので、すまいる住宅に登録されて住む方が決まれば、1万円は確実にお支払いする。

その住宅の状況によって加算部分がついてきます。金額は変更しましたが、それでも、そこも最大1万円ということで、マックスで2万円という形。施設の部分はそこまでは行かないので、今回そこがもうちょっと厚くなればというところで変えさせていただいたところです。

また、不動産事業者に対しても、その仲介をしてくれた事業者に対して、6万5,000円の支払いをしております。そういった中でこの制度を進めているところでございます。

国土交通省：ありがとうございます。すまいる住宅というのは、要件としては何かあったときに入居を拒まないとか、セーフティネットの登録住宅みたいな位置づけという理解でいいでしょうか。

木村委員：はい、そうです。10年前にスタートさせて、その後、他の制度が追随してきたという形になっております。一棟ではなく、部屋ごとの対応だったり、部分的に違うところはあるんですけども、先に進めさせてもらったのがあったので、この形でやっているところになります。

国土交通省：ありがとうございます。私のイメージだと、文京区はかなり家賃が高いかなと思ってまして。生活に困窮されている方とかですと、区外に出たりもあり得るんじゃないかなと思っているんですけども。文京区内でやはり入居の支援を受ける方々の属性みたいなものが、もし、こういうパターンが多いみたいなものがあれば教えていただけますでしょうか。

渡部委員：生活保護課長の渡部と申します。ご説明ありがとうございます。

文京区では、生活保護受給世帯は微減の状態です。ただ、状況としましては高齢化、単身が増えていることがありますので、先ほどからあるように住宅の住み替え等、あるいは住宅確保で非常に問題になっている、課題があることは認識しているところでございます。その中で、区で行っているすまい住宅につきましては、活用を十分しているところではございます。

家賃ですけれども、比較的、文京区は東側に大学などがあり、古い家も多いので、家賃がまだ少し低廉なものがあります。先ほども話がありましたように、建て替えも進んでまいりますので、今後、家賃の上限については、例えば、港区さんはもう既に特例を設けていらっしゃいますけれども、検討する必要があるかなというところでございます。

国土交通省：ありがとうございます。

木村委員：属性といたしますと、やはり高齢者、障害者、ひとり親を対象にしておりますので、そういった中ではやはり高齢者が圧倒的に多いというところになります。障害者世帯の方も成約につながっておりますけれども、この後またご説明いただく居住支援法人さんとも、今後は連携していきたいと思っております。

あと、ひとり親世帯の対応がなかなか難しい。なかなか難しいのは、役所に来て手続をしないといけないとか、手続ができなくて進まなかったというのがあったので、今年度から電子申請できるように変更しています。来なくても申請できる場所も大きなところと思います。そういった形で対象者の利便性も引き続き向上させていかなきゃいけないなと思っております。

国土交通省：ありがとうございます。

高橋会長：ありがとうございました。

最近、痛感したことがあります。要するに箱としてと、経済的な家賃を巡る問題と同時に、僕は設計士問題と称するんですが、簡単に二、三段の階段のマンションを造る。それでスロープがない。そうすると高齢者、障害者にとって、とてもバリアになる賃貸住宅も少なくないという。

もう一つの問題は、昭和40年代ぐらいに建ったものがそろそろ建て替えの時期に入っていますよね。逆に言うと、住宅すごろくという、人がどういうふうに動いていくかという話と同時に、住まいそのものが時間の計画の中でどういう使われ方をしていくかという、そこら辺の視点。

家主と地主という雑誌の編集長にヒアリングしたことがあるんですが、やっぱりかなり地主さんや家主さんの法人化が進んでいる。それから、個人地主、個人家主、そういうものの考え方の中で住宅の扱い方、考え方が大分違うようだという話もございます。そこら辺も含めて文京区の場合は、それこそ文の京ですから、学生の下宿が、ある意味では賃貸住宅の下にあったわけで、それが世代が変わってマンション化していく歴史があったわけです。そういうことも含めて、家主の性格をどう把握して、こういう政策を受けていただけるか。そこら辺は、賃貸業者さんがいろいろご苦労なさっているところ

ろではないかと思いますが、その典型が高齢者単身には貸したくない。それは、お亡くなりになった後の処理や家財処理の問題があることで、コスト高というか、見えないコストじゃなくて見えるコストになります。そういうことも含めた施策はこの中にも一応入っているわけですが、それが自主的に活用されるようになると、今度は予算の話と絡んで、補助金の話と絡んでいきます。文京区での住宅セーフティネット政策への対応はどうしたらいいかという議論は、また改めて居住支援協議会の大きなテーマでございます。事務局でも各関係部局と、やっぱりトップクラスのリーダーシップがとても重要でございます。福祉住宅担当を福祉部に置いたというのも一つの見識でございました。そういうことも含めた対応、居住支援協議会の機能を実質化することがますます要求されてまいりますので、ひとつよろしく。

そういう意味では、大変、大事な材料を今日提供していただくことに感謝を申し上げておきたいと思います。また、引き続き情報交換等でよろしくお願いをいたします。

ほかに何かなければ、次のケーススタディ的なものになりますが、株式会社ホッとスペース東京さんから、居住支援業務の概要について資料も用意され、お二人お越しいただいておりますので、よろしくお願いをいたします。

(株)ホッとスペース東京：ホッとスペース東京の狩野と申します。本日はこのような機会を設けていただきまして、誠にありがとうございます。

二部構成にしまして、一部は当社の概要、二部目が事例紹介させていただければと考えております。

1枚目、我々の事業の背景と目的、その下、事業の使命、理念、目的ということで、我々は全ての人に良質な住宅を、住居ということをミッションに、社会的ハンディキャップを埋める手助けをして、再度社会への橋渡しをすることをミッションにして活動しております。

具体的にどういう規模感、交流度感でやっているのかというところでございます。上から、自社における新規問合せ、住宅を主として住居にお困りの方の問合せ件数が、おおよそ年間で直近で1,700件ほどございまして、そこから具体的に当社が介在することで解決することが可能ということで、面談、対応をするのが600件程度でございます。

別枠で、自治体さんの相談業務も受けていますので、そういったものを200件程度、あったりもします。

最後、入居中の支援で、入居後の訪問をしたり、オンラインで対応したりは、おおよそ年間1,000回以上でございます。

入居中支援のイメージは、先ほど国土交通省の木戸様からの10ページであったような、まさに心身の状態がちょっと不安定になって、高齢者であれば、デイサービスにつないだりとか、収入が離職によって一律減少した場合は、生活保護制度につなぐとか、というようなことを日々やっております。あとは、就労でハローワークさんとかに連携するというのが入居中の支援でやっております。

細かいところでいうと、高齢の方、携帯電話を作れないとか、そういう細かいところも含めて、日々業務をやっております。

次が、入居前相談業務のフローですけれども、非常に簡単な表ですけども、相談が、まず住宅確保要配慮者様等から当社にある。それで、当社自身も物件を所有、管理している不動産事業もしておりますので、そういったところも提供します。提携してくださっている不動産オーナー様とか、不動産会社様、物件を持っている別の会社さんで受入れ態勢があるところ、あるいは、そういった属性の方を得意としているところに対しておつなぎする。

ご本人の状況によっては、市場物件から通常の賃貸仲介で探せそうだなという場合には、市場物件から探していくこともございます。

それから4番目、入居中の支援業務ですね。先ほど少し触れましたけども、賃貸契約とか就労時、先ほどお話ししました緊急の入院の際に求められますので、そういったところを引き受けたりしております。

それから安否確認システムの導入とか、システム以外の訪問、電話チャットシステムで相談をしたり、福祉制度へのつなぎ、携帯電話を作ったり、電気、ガス、水道の開設支援とか。病院ですね、通院を支援したり、あとその他、生活のよろず相談、いろんなことがあります。

それからフードバンクと当社は、2団体ほど契約していますので、緊急時にはフードバンクをつないだ支援もしております。

我々の活動の全体概況は以上のとおりです。

会社概要は、次のページに記載しており割愛させていただきます。

(株)ホッとスペース東京：ホッとスペース東京の貝賀と申します。

二部の事例紹介、ページをめくっていただいて、当社がふだんこういった人たちを住居支援しているのかという事例で、60歳男性の生活保護受給者の方で、住居の提供サポートをした事例を発表させていただきます。

その下の、相談者の属性、どういった方だったかということ、経由は行政からの紹介だったんです。生活保護を受給して16年ぐらいたつ60代の男性の方で、23区、結構都心のエリアに在住をしていて、精神科にも通っているような方。また犯歴とかもあって、保証会社もなかなか通りづらいと予想される方だったんですね。それで、立ち退きで、その次の住居を探してほしいということでした。この方は生活保護を受けていらっしゃったので、初期費用は行政が持つと、いわゆる転宅の指導案件の方でした。

性格的には、とても口調が強く荒っぽいような、そういうのが第一印象ではあったんです。本人はすごく動ける方で、不動産会社に何度も何度も通っているけれども保証会社の審査が通らず、結構、へき易しているような状況だったと。そんな中で、我々は介入をさせていただきました。

次のページ、先ほど狩野から説明もあったとおり、弊社は自社で借り上げている物件でしたり、自社物件もあるんですけども、今回、転宅の指導が出ているというところで、本人が16年その場所に住んでいたこともあり、なるべく一般流通の物件で探していこうという方針で進めていきました。

自社でも宅建事業者として登録はしているんですけども、かなり都心のエリアで、そこだったらもうこのエリアぐらいしかないなという、もうかなりピンポイントだったので、ふだんからお付き合いのあるその宅建事業者と組んで物件を探していった。それで、弊社は必ず直接、最近だとオンラインでの面談もするんですけど、3月20日に直接お会いしてその本人と話して、そのまま内覧を進めていく形にしました。直接話すことは、結構アナログなんですけど、かなり有効でして。その方はかなり初手はすごく口調とかも強い人でした。話していくうちに、じゃあ、あなたにお願いしますというフローを踏むのは結構大事と思っていまして、直接会って進めていきました。

ここできっちり、直接会ったときに物件の要求度やその辺りがお互いにすり合っていないと、その後、進めていっても問題になるだけなので、結構大事にして。もうそれこそ、その5万3,700円以内で探していくには、こういう物件になってしまうけど大丈夫かというところがすり合ったので、進めていったという感じです。

最初、本当にそこですり合ったので、そのまま進めていって3月25日に審査通過、4月10日物件への転居が引っ越しも含めて完了したという、スムーズにいった経緯でした。緊急連絡先とかもこの方は身寄りがなかったので、弊社法人でなくて進めていったところですよ。

ページをめくっていただいて、ちょっとかぶるんですけども、アナログ的なところでいえば、会ったときに要求度を含めて、最初にきちんとすり合わせておくところも重要。合意を持って進めていく。こちら側もトラブルにならないように進めていく必要もありますし、向こうも自分の住まいなので、なるべくは要求度を合わせにいくことが必要。

それと、あと不動産会社という側面で言えば、管理会社に交渉をよくしていくんです。物件情報とかを日々見ていて、空室でずっと残っているような物件とかに基本アプローチをしていって。リスク部分、孤独死になってしまうとか、ストレートに言うと面倒事が嫌だと思うので、そういうところで弊社の見守りの支援だったり、孤独死になってしまったときに、そのときにどういった保険が使える、どこまでカバーリングできるのかとか、結構突き詰める中で交渉していって、付き合いのできる管理会社ないし家主さんをどんどん見つけていくというところ。

ここまでやるメリットは何なのかというと、家主さんは家主さんでやっぱり空室が増えていると、銀行審査も結構よくなることをよく聞いているので、どういう形でも安定した支援者がいて、かつ満室で運営できると。また次の物件の銀行審査とかを掛けていきやすくなるところで、オーナーはオーナーですごくメリットを感じていらっしゃる。行政さんも含めて、長い関係値でそういった物件が増えるように努力をしていけたらなと思うのと、今回、事例とどういった形で活動しているかを合わせて話してしまったんですけども、そういうような事例も併せて紹介をさせていただきました。

最後に、居住支援法人に参画して今3年目、ずっと民間で、今9期目でやっ

ていて、民間でどういうふうに利益が出ていくかという視点でずっと弊社はやっていました。短期的ではなく長期的で、民間の目線で提言ができればなと思っております。引き続きよろしく願いいたします。ありがとうございました。

高橋会長：ありがとうございます。大変、興味深い事業のご報告をいただきました。

私から、非常に簡単で答えにくい質問だと思いますが、株式会社としてビジネスモデルとして成立するためには、平たく言えば、給料を払わなきゃいけないわけでしょう。そうすると、ビジネスとして成り立つという、居住支援の非常に多くはその問題にとっても悩んで、不動産仲介は手数料とかそういうものがあるわけだから。だからビジネスとしてたくさんあるわけですが、この種の不動産仲介と居住支援のソフト的なものと相談支援みたいなものがミックスしているとすると、どういう形で事業を成り立たせていらっしゃるのかを詮索すると切りがないので、簡単にお答えいただけたらと思います。よろしく願いいたします。

(株)ホッとスペース東京：ご質問ありがとうございます。

我々、今9期目に至ってしまして、利益、会社としての売上げの上げ方といったところでいくと、こういった相談とか、日常生活の支援サポートをすることで、そこまで対応できない不動産の同業者さんとか、それこそさっきの行政関係からの相談の方ですね。出所者の方とか、数多くの相談をまず受けられるようになるということで、いわゆる集客的コストはそこで随分落とせているかなとは思いますが。

あとは、そういった方がきちんと賃料を払える工夫をしてあげると。これもまた訪問ですね、入居訪問をすることで信頼関係をつくると、やっぱり顔が見える関係の相手に不義理をしないのは感覚としてすごく強く持っています。皆さんが思っているよりも、滞納リスクは結構低いなと我々は考えています。

ですので、僕らはサブリースとか所有物件がありますので、その辺りの収益を主力にしつつ、周辺領域を事業展開しているというようなイメージ感でございます。

高橋会長：ありがとうございます。

それではどうぞ、委員の皆様からいろいろ質問がございます。

それではまずは、手塚委員。

手塚委員：手塚と申します。ご説明ありがとうございました。2点質問があり、1点目は、エリア的に、どの辺りまで対応できるのか、東京都内までなのか、神奈川、千葉、埼玉なのか、その辺りを教えていただきたいと思います。

もう1点は、4番の項目で、入居中支援業務をやっているんですけど、これもすばらしい取組だと思うんですけど、単純に考えると、このサービスが付着していると、家賃プラスこのサービス料みたいなところで、相場よりも何か高くなっているのか。それとも、この辺りのサービスは御社で成約を結び

つけるために無償でやっているのか。相場家賃よりもちょっと高くなるんじゃないかなという疑問もありまして、その辺りも、もし可能であれば教えてくださいますでしょうか。

(株)ホッとスペース東京：ご質問ありがとうございます。

1点目がエリアの話でしたでしょうか。おおよそ、一都三県を対象エリアにしております、もう少し細かく、自社で持ったり管理する物件と、それから協力してくれるオーナーさんとか、管理会社さんとかを開拓するエリアに分けております、自社で持つのは東京都内及びそこから1時間圏内ですかね。公共交通機関で1時間圏内ぐらいを対象にしております。

協力してくれるオーナーさんとか、管理会社さんですと、一都三県ほぼ全域で、たまにもう少し遠方もあったりしますし、大阪の居住支援法人の事業者さんと提携したりしていますので、割と広域でやっております。

それから4番、入居中支援ですけれども、物件によりまちまちで、収益を上げるために一物件でどうこうはしておらず、全体として事業構成をつくっております。その中で、多少おっしゃるとおり、この費用を別にとっているものではないんですけども、選択肢が少ないエリアの場合には、こういったプレミアムをつけて、相場より少し高い賃料で集客することはございます。

以上でございます。

手塚委員：ありがとうございました。

高橋会長：それではそちら。

瀬尾委員：高齢福祉課長をしております瀬尾と申します。

私も今の入居中の支援業務のことだったので、利用料はなしで承知しました。あとは、病院への通院支援は人によっては回数が多くなる方も多いと思うんですが、どなたが支援されているのか伺いたいです。

(株)ホッとスペース東京：ご質問ありがとうございます。

例えば、病院の通院支援は当社の社員スタッフが実施をしております。全体の事業概要としては、先ほどのリスクプレミアムの話もあるんですけども、我々としては居住を継続して、長い期間住んでいただけたほうが不動産賃貸としては有利なわけですので、それで本人の生活が安定するためという観点の思考でやっております。なので、この費用が全部乗っているというわけではないです。病院の通院支援、幾らかかっているからという感じの考え方はちょっと違ってまして、それをするので継続して、全体の会社としては収益を成り立たせていくという、そういうようなイメージです。

多くはないですね。病院を皆さん通院しているわけではないので、何人ぐらいなんでしょうか。

(株)ホッとスペース東京：恐らく、サポートが必要なのは三、四人ぐらいですけど、そもそも、入居前の段階でADLの確認をします。

(株)ホッとスペース東京：そうですね、今は三、四人ぐらいです。でも、その入居時点で、我々の介助がもう既に必要な人は、その時点ではお断りをさせていただいていて。入居後、いろいろなものが病気とか発症されて必要にな

った、よくあるのが、血糖が上がって目がちょっと見えにくくなってしまったとか、そういうものはそこをサポートしていきます。

瀬尾委員：ありがとうございました。

非常に、安心感につながると思います。もう一点よろしいですか。高齢福祉課で色々なご家庭と接していると、最近では、入居者が高齢というだけではなく、貸し側も高齢になってきていると感じています。実は、昔からお住まいになっている方との関係性が、ちゃんとした契約を通していなくて、お家賃帳でやり取りをしていて、トラブルになっているケースもございまして。そういう家主側のご相談も一定受けられたりしていらっしゃるのでしょうか。

(株)ホッとスペース東京：そうですね。まさにそのケースがどうかはちょっと記憶があれなんですけども、オーナーさんからは日々相談は受けておりまして、ホームページ経由ですとか紹介とかですね。こういった居住支援の活動を通じて相談というのは日々来ております。

もし、そういうケースがあれば、我々も不動産事業者ですので、不動産事業者としてのポジションでアドバイスをしたり、方向性を持っていくということはどうでしょうかと思います。

高橋会長：ありがとうございます。ほかに何か、はい、どうぞ。

渡部委員：生活福祉課の渡部でございます。ありがとうございます。

生活保護者の方が転宅される場合、やはり同一自治体内を非常に希望されるところがありまして、それになるべく沿う形で住居を探しているところなんです。御社ではそういった傾向はどうでしょうか。

(株)ホッとスペース東京：生活保護を受けている方の転宅において、同一自治体を希望され方が多いかどうかというご質問ですかね。分かりました。

そうですね。基本的には、行政さんのほうも、恐らくそれをまずは希望されると認識しておりまして、ご本人も多くはその自治体でまずは探したいということですので、それに沿って探していく形です。この事例も、まさにその同一区で探していく事例でございます。

高橋会長：よろしいですか。ほかに何か。はい、どうぞ。

木内委員：地域包括ケア推進担当課長木内です。具体的なお話、ありがとうございます。

2点あるのですが、2番の実績の件数について、これはどのぐらいの職員数だと対応できるのかということと、入居中支援業務を見させていただくと、一定程度専門分野の知識も必要なものも入ってくるのかなと思っていて、何か資格を持った職員さんもらっしゃるのか。または、外部の方とそういったご相談関係ができていいのか、教えていただけるでしょうか。

(株)ホッとスペース東京：ご質問ありがとうございます。

今、我々の職員数ですけれども、業務委託さんを除きますと7名が我々のスタッフ職員数でございます。その中で事業を運営しております。

あとは、入居中支援の資格者がいるか。私どもは、私は不動産系ですけど

も、宅建を持っている人間というのは今3人ですかね、7名中3名おりまして、社会福祉士の資格を持っている方が1名おります。

実感としては、資格者が我々の業務を上手に、適切にこなせるかという実感はないんですけども。それよりも実務を、これだけ相談をたくさん受けていますので、相談を数多く受けているスタッフとか、入居をよく回っているスタッフのほうが、やっぱり実務的な知識、能力とか、困難案件に対する対応力といいますか、そういったものはついていくというのが実務的な印象ではあります。

木内委員：ありがとうございました。

高橋会長：イギリスの事情を最近、ハウジングの話を聞いたんですが、やっぱりイギリスの場合は、ハウジングソーシャルワーカーというふうに言えるものがあって、それが言わば、ハウジングというのは住まいだけ、住まい方も含めた。だから居住支援というのはそういうことなんです。それからもう一つは住宅組合がありますので、日本の公社公団に近い、日本の公営住宅の扱いはある意味では世界的には特殊なんですよね。低額所得者向けと称してやっているの、経済的なことしかあまり眼中にはなかったのがそもそもの成立の時期の話なんです。

ところが、いろいろな問題を抱えながら普通の住まいに住むことが普通になってきている中で今の議論が進んで、今のホッとスペースさんのお仕事というのは、ある意味でいえば、社会企業的な側面がありますよね。いわゆる、ビジネスというよりは、もう少し社会的な、だからといって役所から補助金が出るわけではないという。そういう意味で、運営上のご苦心がものすごくおありだなと思いつつながら。

しかし、こういう業態が絶対に今必要で、そのことは個人的な職務としては、住居の支援に当たる人をきちんと位置づけようかという議論は、今、行われている次期住生活基本計画の検討の中で、そういう提案が既に出てきているようですが、これがどういうふうに反映されるかはまだ分かりませんが、この検討の動向を見守りたいです。

それからもう一つは、大変有名な北九州の抱撲の奥田知志さんがおっしゃっていたんですが、自立をしてもらってアパートに入った途端に、ポツンと独りぼっちで、寂しく生活をせざるを得ない。そうすると、それを共同的ないろんな支援をつなげる。あそこでは互助会をつくって、九州、抱撲のある八幡西の地域性もあるんですが、そういう形で自立的な生活、要するに、最近のはやり言葉で言えば、コモンズと、共同生活みたいなものができるような場をつくっていく。単に、今までふうに言う住まいをあてがえばそれで終わりだったと、雨露しのぐ屋根だったわけですが、そうではなくて、人が人としての生活を発揮できるような概念が居住支援の中に入り始めてきていることを共通理解にしていきたい。

だから逆に言うと、世話の焼ける入居者はたくさん、それこそ仲介業者さん、家主さんから文句が来ると、そこに何らかの形で緩和できるような支援

の仕方が、これからとても重要だと。ただ、そうなった途端に、コストは誰が負担するんですかという話になるわけです。

それで、建設省、住宅局の説明だと、サ高住を造ったときに、国の補助金がつきましたけど、ある意味でいえばサービスコストに対する補助金なんだという説明の仕方をして、もらったほうはそうは思わないということが起こりました。ホッとスペースさんのお仕事はとても興味深く、これから社会が必要としている。しかし、それをサスティナブルにして、言わば健全な事業として継続する。これはとっても難しい話ですよ。こういうビジネスを社会的に支える仕組みをどうつくっていったらいいのか。それが、建物の仲介業との円滑な関係づくり、あるいは保護課の方々、あるいは生活困窮の担当と、やっぱりつながらなきゃ仕事が進まないんだろうと思うんです。

それからもう一つ重要なのは、最近の議論で言えば退院支援です。病院からの紹介は結構ありますか。

(株)ホッとスペース東京：そうですね。ありますし、我々の入居者で今継続している方もいます。

高橋会長：そういうことも含めた、大変重要なお立場からのヒアリングをする機会を与えていただいて、大変、感謝を申し上げます。

ほかに何かご質問は。はい、どうぞ。

永尾委員：障害福祉課長の永尾と申します。ご説明ありがとうございます。

1点だけ確認させていただければと思います。入居中支援で、先ほど利用開始前にADLなどを確認し、その段階で直接的な支援が必要な方についてはお断りしている話がありましたが、その部分を、例えば、障害福祉サービスや、介護保険サービスで対応していく方については、対象者になるという理解でよろしいでしょうか。

(株)ホッとスペース東京：そうですね。我々だと、やっぱり1人ないし我々の巡回の中で生活し得ることができて、我々に迷惑をかけることはよしとして、その周囲、あるいは、オーナーさんにどの程度影響を及ぼすかというようなところで判断をしております。

なので、この障害の程度という数値よりは、ご本人と面談をして、今までの生活履歴ですとか、なぜここに至ったのかということで判断をしているイメージです。

高橋会長：ほかに何かございますでしょうか。どうぞ。

国土交通省：ありがとうございます。1個だけお伺いしたいんですけれども、今回、挙げていただいた方の入居のサポートで、もともと審査がなかなか通らなかったところで、ただ、恐らくご紹介いただいてからは、2週間とかで審査が通過ということかと思うんです。これはやはりサポートしていくことによって、審査が結果、通りやすくなったみたいこともあるという理解でしょうか。それとも、たまたまその物件の保証会社が少し大目に見てくれるところだったのかどうか。そこをお伺いできれば幸いです。

(株)ホッとスペース東京：この事例の方の場合は、緊急連絡先がないところ

で、ネックが一つあって、保証会社も何個か、こちらから提案させていただいて、2個目ぐらいで通ったみたいな、そんなところです。

まず緊急連絡先が、例えば、犯歴が残っている方とかだとほとんど通らないので、そういう場合は弊社の、管理会社さんが受け入れてくれるのであればという前提ですけど。弊社と協議をして代理店になっている保証会社さんがあるんですけど、弊社のサポート体制は理解していただいているので、多少は通りやすくなるというのはあります。今回の事例ではないですけど。

国土交通省：ありがとうございます。

(株)ホッとスペース東京：補足させていただくと、保証会社さんと我々は契約をまさにしておりまして、我々がどういったことで入居者さんと付き合っていくかというのを理解して、より深く理解しているところが2社ほどあり、他の代理店では通さないようなところもうちでは通すとか。あるいは、法人名義の緊急連絡先は、通常、保証会社さんの仕切りですと9割ぐらいはできない、個人の保証人、緊急連絡先を求められるんですけども、我々の法人として緊急連絡先でよろしいことになっているので、そういったケースで保証会社が通って、よって、賃貸契約に結びつくような事例はありますね。

間接的にこの我々の活動が、保証会社さんも価値を見ていただいと。そんなようなイメージです。

高橋会長：よろしいですか。

国土交通省：ありがとうございます。

高橋会長：ありがとうございます。ほかに、はい、それではどうぞ。

菊池委員：障害者基幹相談支援センターの菊池と申します。今日はお話ありがとうございました。

利用料と対象者像と、他機関連携についての三つをご質問したいんですけども、まず初めに、このサービスの相談から賃貸契約を結ぶまで利用料は幾らかかかるのでしょうか。

それから、スライド2の利用時に別途でかかるものはあるのでしょうか。まず一つ目、そこからお願いしたいと思います。

(株)ホッとスペース東京：ご質問ありがとうございます。

利用料ですね、2番のフローで、相談から入居に至るまでですかね。3番のところですかね。入居者様、相談する方にかかる費用はないです。ありません。

ほかにどの点でしょうか。これでよろしいですか。

菊池委員：そうすると、賃貸契約を結ぶまでの間、なかなか家が見つからなくて困っている方の相談から始まって、特にその方自身の利用料はかからず、家が見つかるまでとその後も、無料でご相談いただけるということなんですか。

(株)ホッとスペース東京：はい。おっしゃるとおりです。

菊池委員：分かりました。ありがとうございます。

先ほど永尾課長からも質問があったんですけど、対象者像のところで、

私どもがご相談に乗る方々は、例えば訪問看護とか、福祉サービスのヘルパーサービスを利用とか、生活保護を受給されていて、転宅が必要だけれども文京区内の賃料の高さもあって、なかなか見つからないという難しい方から、たくさんご相談を受けるんです。そういったいろんなサービスを既に利用されている方だからといって、相談に乗れないということではないということによろしいんですかね。

(株)ホッとスペース東京：はい、おっしゃるとおりです。

訪問看護ということはお一人、在宅で生活されていると思いますので、十分我々の入居対象ですから、相談対象の方と考えております。

菊池委員：ありがとうございます。

そういった福祉サービスや、医療サービスを利用されている方の支援で、専門機関の職員などと連携を取るような事例はこれまでございましたでしょうか。

(株)ホッとスペース東京：個別案件、個別案件で、日々、各機関さんからいろんな相談が来ておまして、ちょっと我々も勉強不足で各自治体さん、いろんな名称があるので、どの部局のどの位置づけの組織なのか分からなかったりするんですけども、ございます。

菊池委員：居住が始まってから、使っているサービス機関の方々から日常的に相談を受けるとか、その方の生活支援に当たって何か連携を取るとか、支援会議と一緒に出席されるとか、そういう事例はございますか。

(株)ホッとスペース東京：支援会議まではないんですけども、最近ですと、高齢の方でいえば訪問介護につないで介護が始まった。その方とは、その事業所担当の方とは我々も連絡先を交換して、お互いやり取りをしながら相互補完といいますか、ちょっと安否確認が必要であれば、その方にちょっと連絡をつないで依頼するとか。逆に、訪問介護の費用徴収がちょっと本人から拒否されてみたいな話があったときに、我々のほうが関係値が強いので、払ってあげないとという話で取り次いだりとか、そんな日常の連携というのは日々やっております。

菊池委員：分かりました。ありがとうございます。

最後に、オーナーさんですとか、自社物件ではない場合で他の仲介の不動産屋さんにホッとスペースさんが間に入ることで、そのまま住み続けることがうまくいった介入事例とか、交渉されてご本人の理解につながったとか、そういうことはありますでしょうか。

(株)ホッとスペース東京：仲介の場合だと、一旦管理からは離れるんですけど、LINEとかメールとかで相談の関係値は続けているので、何かあれば本人からご連絡をしてもらおうとかですね。

あとは、ここは積極的にやってなかった領域なんですけど、居住支援法人になってそういったところの補助も出ているので、その辺りはいつでも相談ができるようにはしてあります。なので、向こうから相談があればこちらもすぐありますし、管理会社さんから以前紹介していただいた人という形の

連携にはなっています。

菊池委員：いろいろ細々とした質問にお答えいただきありがとうございました。

高橋会長：ありがとうございます。

先ほどホッとスペースさんのホームページを見ていて、非常にホッとスペースというのは、ここのロゴが大変いいですね。あと家があって人の手がこう、少々右上にあるのが、非常に工夫をして、今はやっぱりコミュニケーションから、どうやって連絡するかという意味ではそういう配慮をされて。ただ、ホッとスペースというのは、いろんな名前でいろんなものがあるので、たどり着くのが結構大変と思いつつ、ちょっと内職をして見ておりました。他にはいかがでございましょうか。

(特になし)

居住支援法人の在り方は、不動産系と福祉系という言い方をしているんですが、まさにそこをつなぐやり方を、ビジネスとして、株式会社として、成立をさせているのは、とても大変なことかなと思いつつ、そういう領域があることを改めて具体的な事例としてご報告をいただいたこと、大変、感謝を申し上げ、それから引き続き、設立の趣旨に添って活動を展開されることを期待をいたしまして、これでホッとスペースさんのヒアリングは終了ということでよろしゅうございましょうか。また、引き続きよろしく願いをいたします。ありがとうございました。

それでは、今日も大変、充実した中身のヒアリングでございましたが、これを文京区として、どう生かしていくかは、それぞれの委員及び自治体、政策担当、住まいは本当にまたがるんですよね。

僕らはよく「児・者別福祉」と呼んでいるんです。障害児、障害者、高齢者、生活困窮者、それが全部またがってくるのに、ホッとスペースさんのロゴが象徴しているんですが、住宅で隙間をどう埋めるかがとても重要な課題になっておりまして、社会資本審議会住宅宅地分科会で住生活基本計画の次期計画の議論が進む。居住サポート住宅、住宅セーフティネット、厚生労働省の住まい支援の用意と同時に、高齢者の相談事業にとんでもないお金がやり取りをされているというスキャンダルになっている。

国は検討会をつくって結論を出せばいいんですが、結論を引き受けるのは、市区町村と現場でございますので、ここでの議論がとても重要になってきている。そういう情勢でございますし、いろんな分野で協働し合うということは大事でございます。

文京区もある意味では政策の先取りをやったんですが、それをどう充実させていくかという課題を持っております。引き続きこの居住支援協議会をベースにしながら、議論を進めていければいいなと思っております。どうも今日はありがとうございました。