

令和3年度 第3回 江戸川区居住支援協議会

日 時：令和4年3月11日（金）13：30～14：30

会 場：グリーンパレス常盤

出席者：20名

（福）江戸川区社会福祉協議会

小沼係長、土屋所長、

（公社）東京都宅地建物取引業協会江戸川区支部

武松支部長、芹澤幹事長、大野委員長

（公社）全日本不動産協会東京都本部江戸川支部

瀬戸口副支部長、荒木委員長

ホームネット（株） 種田課長

【福祉部】

- ・福祉推進課 坂本課長
- ・介護保険課 高齢者擁護係 今野係長
- ・障害者福祉課 自立援助係 濱田係長
- ・生活援護第一課 相談係 富永係長

【子ども家庭部】

- ・子育て支援課 計画係 今澤係長
- ・児童家庭課 相談係 伊丹係長

【健康部】

- ・保健予防課 精神保健係 小林係長

事務局：4名

福祉推進課住宅係 宇野係長、小澤田主査、三田、香取

配布資料：次第、資料1～5、第2回居住支援セミナー講演資料、

東京都住宅マスタープラン改定案(一部抜粋)、

東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画改定案、協議会委員名簿、

第1 開会

- ・事務局より資料の確認
- ・坂本課長よりあいさつ

第2 議題

議題1 住み替え相談会の実施状況について

坂本課長：議題1の住み替え相談会の実施状況について事務局より説明をお願いします。

事務局：今年度の住み替え相談会は4回実施し、会場はすべて福祉推進課住宅係前の調停委員会室でした。相談員は、東京都宅地建物取引業協会江戸川区支部の大野委員長と、全日本不動産協会東京都本部江戸川支部の荒木委員長にご担当いただきました。定員は各日10名で実施しました。第1回～第3回までの実施状況については前回の協議会で説明したとおりです。第4回の相談会は令和3年12月21日火曜日に開催しました。当初申込者6名でしたが2名キャンセルとなり、当日は4名の相談となりました。

令和3年度は、合計16世帯の相談対応を行いました。参加者には事前に相談会以外での不動産店への相談状況をお伺いしました。今回の相談会で初めて住みかえの相談を行ったという方が13名でした。不動産店で相談をしたが、高齢のため断られて相談会に参加したという方が2名で、そのうち1名は相談会で紹介した不動産店の物件で契約が成立したというご連絡がありました。ご自身の条件に合うところがなかったという方が1名でした。

続いて相談者の累計ですが、高齢単身世帯が9世帯、高齢者世帯が1世帯、低額所得者世帯が1世帯、ひとり親世帯が2世帯、その他の世帯として高齢の親と子供の世帯が3世帯でした。

相談者へ紹介した物件の情報件数は、累計で78件でした。その中で成約件数は、高齢単身世帯が3件でした。

転居の理由は、「賃料が高い」が5件、「住居が手狭」が2件、「立ち退きを迫られている」が2件、「身体的理由で2階以上のところから1階へ転居希望」が1件でした。その他、今住んでいる物件の老朽化や他の入居者の騒音、同居人との都合により転居を希望するという方がいました。

希望家賃の平均価格帯は、単身世帯や高齢単身世帯は6万3800円、高齢のみの世帯は8万円、低額所得者世帯は5万3700円、子育て世帯は7万5000円、その他の世帯は7万6600円でした。全体の平均は6万9800円です。

坂本課長：ここで、当日相談員としてご参加いただいたお二方に話を伺いたいと思います。まず、大野委員長をお願いします。

大野氏：宅建協会の大野と申します。よろしくお願いします。

今回の相談会で気になったのは、90歳を超える男性の高齢者で問題点が2点ありました。まず、今住んでいるところがマンションの最上階で風がすごく抜けるのですが、エアコンが数年前から壊れていてなかなか大家さんが直してくれない。高齢者の方なので温度に対する気付きが遅れたり、分からなかったりというのをよく聞くので、これは危ない状況だなと思いました。このような場合、行政の機関で、もしそういう方がいた場合に大家や管理会社に勧告指示などを出せないものかなと思いました。例えば、管理会社や大家にこのような状況を相談会の中でお知らせして対応できれば危険がなくなるのかなと思いました。厚生年金ということでかなりの額をもらっており、予算もかなりありましたので、サービス付き高齢者住宅など紹介できる機関がないものかなと感じました。我々ですと一般の賃貸住宅になってしまうので、サービス付きなら何かあったらすぐ駆けつけてもらえたり、食事もついてたりするので、本人の拒否が無ければ高齢の方はそのような所の紹介も必要かと思いました。また、一般的にお店にいらっしゃる高齢者の方ですと、物件が決まり契約を行う際、保証会社から緊急連絡先を求められます。高齢者の方ですと、例えば自分が未っ子だとか、きょうだいはもう亡くなっていないとか、子供もいないとなった時、緊急連絡先は友人などにすると、保証会社が否決するということが起きる。その辺が今日、この後出てくる残置物処理等のモデルケースですね。そういうのが普及していき、保証会社の考え方も変えればいいのかと思います。この問題をどうしていくかはちょっと考えたいと思いました。以上です。

坂本課長：家主への勧告の検討について、新たな気付きや考えを重ねていきたいと思います。また、サ高住の紹介や緊急連絡先などについては、熟年相談室でしたら介護現場に関しての案内、緊急連絡先であればなごみの家のキーホルダーを作っていただくとか安心生活センターにご相談

談いただくなど手だてがあるかと思えます。これらに関しては、また分かりやすく情報提供できればと思えます。どうぞよろしくお願いいたします。
では続きまして、荒木委員長をお願いします。

荒木氏：全日本不動産協会の荒木です。

相談会で気になる方がいらしたのですが、判断能力が欠けている方がいました。会話の内容がちよっとかみ合わない。また、被害妄想というか、隣の部屋の方の問題とかそういうのをかなり気にされてる方が多かったのかなど。このような場合、一般的に不動産会社を紹介したとしてもその時点で、賃料の問題ではないところで引っかかってしまうと感じました。その他、実際の店舗であったことですが、本人が来たことを覚えていない。この間も来られましたよねと聞くと、初めてだと。そうすると中々物件の紹介を行うのも難しくなってくる。このようなことはありました。

坂本課長：店舗に何回も来てしまうという話を聞くと、支援者がちゃんと入っていないパターンだと思います。まさに、成年後見をつけなくてはならないとか、そこまでいなくても何かお手伝いが必要な方だと思いますので、熟年相談室もしくは安心生活センターの紹介をしていただければと思えます。この相談会についても、そのような専門職を場合によっては同席することも検討できればよいと思ったところです。ありがとうございました。
安心生活センターの土屋所長何かありますか。

土屋所長：以前ご紹介したおひとり様支援事業につきまして、やはり不動産のアパートの更新に伴って緊急連絡先が欲しいということで、おひとり様支援事業の契約に至ったケースがあります。また別の相談では、おひとり様支援事業の契約をしたいのだが、マモルくん設置について大家さんから承諾を得られないというようなことをおっしゃっていました。もう一度話してもらおうようにお話をして帰っていただいたところですが、マモルくんについて、大家さんなど皆さんにご理解いただけるように周知を広めなければと思っているところです。
今後ともよろしくお願いいたします。

坂本課長：マモルくんの設置についてはどうしても穴が開きますからデメリットもありますので、またご説明差し上げたいと思えます。どうぞよろしくお願いいたします。
その他、ご質問はありますか。

大野氏：補足ですが、私も事例があったのですが、騒音がうるさくて、夜中寒空の中、公園で座っている、家にいられないと。しかしその女性の方は、私が今しゃべっている音量の3倍ぐらい出さないと聞こえない。耳が遠い。当然遮蔽があるとは思いますが、耳の遠い方がそんなに騒音が聞こえるのかなという疑問も一例ありました。専門家の方が同席いただけるといいのかなと思いました。

坂本課長：ありがとうございました。検討して参りたいと思えます。

議題2 第2回居住支援セミナーについて

坂本課長：議題2の第2回居住支援セミナーについて、事務局より説明をお願いします。

事務局：当初は対面式のセミナーを予定していましたが、新型コロナウイルスの感染拡大の状況を考慮し、Web配信形式で実施しました。配信日時は令和4年2月21日の月曜日から3月21日の月曜日までです。対象者として賃貸住宅のオーナー、不動産事業者の方に案内通知を送付しました。

講演の第一部は「残置物の処理等に関するモデル契約条項作成の意義・背景について」です。講師として、国土交通省住宅局の矢吹参事官にお話をいただきました。賃貸人の死亡時に契約関係及び居室内に残された家財残置物等について円滑に処理できるよう、「賃貸借契約の解除事務の委任」及び「残置物処理事務の委託」から成るモデル契約条項を令和3年6月に国土交通省及び法務省が公表をしたところですが、不動産オーナーや管理・仲介業者の皆様が安心して単身高齢者の方へ住宅を貸すことができるよう、モデル契約条項の作成の意見背景について解説をしています。

第二部は「大家様・不動産事業者不安 家財整理・特殊清掃」です。講師として、一般社団法人家財整理相談窓口、代表理事の神野様にお話をいただきました。家財整理相談窓口は、家財整理業界の健全な発展と品質向上を目指した支援をするために設立された一般社団法人で、居住支援法人として指定を受けて活動をされています。家財整理や特殊清掃業界の現状や業者の見分け方などについて解説をしています。

現在配信中のセミナーの視聴方法は、配布資料の中に、江戸川区居住支援セミナーのチラシに記載されていますのでご覧ください。

また、今回視聴していただいた方向けに、アンケートを実施したので紹介させていただきます。第一部の「残置物の処理等に関するモデル契約条項作成の意義・背景について」に対しては「理解が深まった。今後このモデル契約条項を使用していく予定」というご意見をいただいております。また、「賃借人が入居当初は親族がいないと申告していたが、本人が亡くなった後、実は相続人がいたため手続きが難航した経験があった。事前に受任者を決め契約をしておくことは、臨時の対応において一歩前進と捉えることができる」といったご意見をいただいております。

次に、第二部「大家様・不動産事業者不安 家財整理・特殊清掃」に対しては、「様々な注意点を示していただいたので、今後に活かしたい」「第一部の内容も踏まえて、受任者になってもらえるのか。その場合の費用はどのくらいになるのか知りたい」といったご意見をいただいております。

また、今後のセミナーで希望する内容として、「元気な高齢の方でも以前より体力面の低下などを感じるところがある。事前に予防や救済のようなサービスにつなげられるものはあるか。そのようなセミナーを行ってほしい」といったご意見をいただいております。

また、動画配信という形で実施したことに関しては、「時間のある時に受けられるのオンライン形式はよかった」など、今後も場合によっては動画配信の方がよいと思われるご意見をいただいております。

坂本課長：このセミナーについては、皆さまのご意見をいただいた上で今回のテーマになっており、オンライン形式で今も配信中でご覧になれます。私も拝見しましたが、よく分かりやすく、まとまった内容になっていました。業界の皆さまにもぜひご覧いただければと思います。他の皆さまにも、ぜひ参考にさせていただければと思います。よろしく願いいたします。

議題3 江戸川区居住支援協議会令和3年度決算(案)について

坂本課長：議題3の江戸川区居住支援協議会令和3年度決算(案)について、事務局より説明をお願いします。

事務局：支出の部は、報償費は「居住支援セミナーの講師謝礼」および「住みかえ相談会相談員謝礼」の合計が16万6000円。需用費は「居住支援セミナー周知用の郵便料」として12万4488円。会場使用料は4560円。支出の合計は29万5048円でした。
収入の部は、国の補助金である「住宅市場整備推進等事業費補助金」を活用して、収入額は29万5048円でした。差引残額は0円です。

議題4 江戸川区居住支援協議会令和4年度事業計画(案)について

議題5 江戸川区居住支援協議会令和4年度予算(案)について

坂本課長：議題4の江戸川区居住支援協議会令和4年度事業計画(案)と議題5の江戸川区居住支援協議会令和4年度予算(案)について、事務局より説明をお願いします。

事務局：まず、議題4の江戸川区居住支援協議会令和4年度事業計画案についてです。
まずは、協議会の開催です。協議会の構成員間での居住支援や生活支援の取り組みに関する情報交換をする機会として、協議会の開催を3回予定しております。
次に、住みかえ相談会の開催です。入居前の住みかえ支援の一環で相談会を開催していますが、次年度は開催の形式を一部変更したいと考えています。現行は、両支部から相談員を1名ずつ参加していただき、相談員2名、相談者の定員10名、年間開催回数4回で実施しているところですが、令和4年度からは、相談員1名、相談者の定員5名に絞り、その分年間開催回数を8回とし、開催している時期を長くしたいと考えています。
次に、居住支援セミナーの開催です。住宅セーフティネット制度の周知普及や要配慮者の入居促進を目的としたセミナーを、民間賃貸住宅のオーナーや事業者向けに開催します。来年度も2回開催予定です。
最後に、居住支援施策リーフレット作成です。居住支援に関する施策や情報を取りまとめたリーフレットを作成します。区内不動産事業者の方への配布や、区の関連施設等で区民の皆さまへの配布を予定しています。5000部作成予定です。内容につきましては、各団体の皆さまや各部署の現場の声などを広く反映して作成したいと考えておりますので、ぜひご協力をお願いします。
次に、議題5の江戸川区居住支援協議会令和4年度予算案についてです。
支出の部は、報償費は「セミナーの講師謝礼」および「住みかえ相談会の相談員の謝礼」の合計が16万6000円。需用費は「セミナー周知用の宛名シールの購入費」および「リーフレット作成印本費」が合計で50万6000円。役務費は「居住支援セミナー周知用の郵便料」および「リーフレットの配送郵送料」の合計が31万3500円。会場使用料は「協議会の会場使用料」および「セミナーの会場使用料」の合計が1万2370円。支出の合計は99万6870円です。
収入の部は、次年度も国の補助金を活用し、99万6870円の収入を見込んでおり、差引残額0円の予定となっています。

坂本課長：令和4年度の事業計画について大きく2点、変更させていただければと思っています。

一つ目は、住みかえ相談会において、一度相談を行い駄目だった場合、次の相談会が2、3か月後とならないよう、各支部からの相談員の人数を変えない形で年間8回の開催で、間が空いても1か月くらいになるよう実施したいと考えています。この点につきましては、各支部の皆さまのご協力を引き続きよろしくお願い致します。

二つ目は、リーフレットの作成ですが、平成30年度にこの協議会ができてからいろいろと区の施策をご紹介させていただいたかと思います。マモルくんや今日話題に出てきたおひとり様支援事業、成年後見制度、精神障害者の方の居住支援サービスなどについて、皆さまに届かなければある意味がありませんので、リーフレットを作成の上、お配りできればと考えています。作成に当たっては、先ほど事務局からもお話ありましたが、現場で困っていることに寄り添った形で、分かりやすく作成できればと思っています。来年度の協議会の中で意見交換させていただければと思いますので、どうぞよろしくお願い致します。

報告事項

坂本課長：事務局から東京都住宅マスタープランの動向について紹介をお願いします。

事務局：東京都の住宅に関する資料を3点お配りしています。

1点目は「東京都住宅マスタープラン案」です。今後10年間の住宅の目標や具体的な施策展開を示した、新しい東京都住宅マスタープランです。今年2月までパブリックコメントを募集し、3月に正式に策定される予定となっています。皆さまには、居住支援に関する部分を抜粋してお配りしています。

2点目は「東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画改定案」です。今回、東京都住宅マスタープランを改定したことに伴い、住宅確保用配慮者に対する民間賃貸住宅の入居の円滑化を進めるための施策をまとめた本計画も改定されました。

3点目は東京都居住支援協議会が作成している「居住支援協議会について」という冊子で、令和4年2月に配布された最新版です。内容は、本日出席されているホームネット株式会社さんをはじめとする東京都指定の居住支援法人の紹介や都内の居住支援協議会のご案内などです。後ほどご覧いただければと思います。

坂本課長：さまざまな居住支援に係る計画がこれら始まりますので、我々もそれを踏まえながら新たな施策を展開していければと思います。重ね重ねになりますけれども、そのときは現場の皆さまのお話を聞きながら、リニューアルされた施策を実施していきたいと考えておりますのでどうぞご協力をよろしくお願い致します。

以上をもちまして、令和3年度第3回江戸川区居住支援協議会を閉会します。皆さまお忙しい中、ありがとうございました。