

令和7年度第2回千代田区居住支援協議会

— 議 事 録 —

日時：令和8年2月12日（木）10：00～

場所：千代田区役所4階402・403会議室

千代田区 福祉総務課

■開催日時・出席者等

日時	令和8年2月12日(木) 10:00~12:00	
場所	千代田区役所4階402・403会議室	
参加者	学識経験者	山本会長
	不動産関係団体	葛西委員、早水委員
	居住支援団体	高月委員、十河委員、上田委員、武藤委員
	高齢者あんしんセンター	飛田委員(代理:長島委員)、浜田委員(代理:久米委員)
	区相談窓口 所管課長	辰島委員、山内委員

■議事録

<開会>

○事務局 岡 本日もお忙しい中、皆様お集まりいただきまして、ありがとうございます。皆様お揃いになりましたので、これより令和7年度の第2回千代田区居住支援協議会を開催させていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

私、事務局の福祉政策担当課長の岡でございます。

今年度の事業の進捗といたしましては、前回は8月に協議会を開催させていただきましたが、今回も出席していただいているホッとスペース東京さんに居住支援に関する事業の委託を開始しまして、取組を進めているといったところでございます。

今年、この第2回、年度末を締めくくるに当たりまして、現状の取組の状況、現状の整理と、ここで見えてきた課題、来年度に向けた対応の方向性というものを我々事務局からご説明をさせていただきました。併せて1月に委員の皆様にはこの居住支援協議会に期待することということでご意見を賜りました。そういった内容につきまして、今後どういった形で取組を進めていくべきかというところをご議論できればと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、会議の開催に先立ちまして、伝達事項をお伝えさせていただきます。

当協議会の議論は、後ほど千代田区のホームページに公開とさせていただきます。発言の際には、冒頭に所属とお名前をお願いできればと思います。所属は略称で構いません。

なお、議事録の公開に当たりまして、委員の皆様事前に内容をご確認させていただきますので、あらかじめご承知おきいただけますと幸いです。

また、ホームページ上でこれまでは議事録のみの公開とさせていただいていたのですが、今回から資料の公開も併せて行いたく考えておりますので、この旨も重ねてご承知おきいただけますと幸いです。

それでは、次第に基づきまして、配布資料の確認に移らせていただきます。お手元の資料の確認をお願いいたします。

資料の1番が委員名簿でございます。資料の2番が前回の協議会の議事要旨でございます。資料の3番が「高齢者等住み替え相談支援の個別事例から見える課題について」としまして、現状のご報告と課題、対応方針についてご紹介させていただければと思っております。資料の4が皆様にご協力いただきましたご意見と、それを踏まえた事業の今後のスケジュールについてまとめているものでございます。

参考資料に移りまして、参考資料の1番が現在の委託事業の相談の集計表でございます。参考資料の2番が千代田区のエリア別の家賃相場マップという形でまとめさせていただいております。参考資料の3番におきまして、皆様のご意見を頂き、おまとめをさせていただいております。

次第上の資料が以上でございます。ホームページ上で公開する予定の資料としては、こちらで以上でございます。

もう1点、横書きの冊子の形で参考資料の4という形でお付けをさせていただいておりますが、今回のこの高齢者等の住み替え相談支援の実績について報告書の形で現時点での各事例の内容をまとめさせていただいております。これは個人情報でございますので、会議後回収とさせていただければと思っておりますが、具体的な事例のイメージ、見ていただくうえでご参照していただければという形でつけさせていただいたところでございます。

資料としましては以上でございます。もし不足等がございましたら、事務局までお申しつけいただければと思っております。

続きまして、本日の出席者の確認でございます。

委員のご出席につきましては、資料1をもって代えさせていただければと思っております。今回2名の方が代理出席という形で承っているところでございます。全員の出席という形で会の進行を務めさせていただこうと思っております。

事務局からの伝達事項としては、以上でございます。

これより後の進行につきましては、山本先生にお願いできればと思っております。

○山本会長

分かりました。皆さん、おはようございます。お忙しいところお集まりいただきまして、ありがとうございます。

今日もいろいろな議題がございますが、ぜひ皆様から忌憚のないご意見をたくさん頂ければと思っておりますので、どうぞよろしくをお願いいたします。

では、議題の1番、「令和7年度第1回千代田区居住支援協議会の検討

内容について」ということで、事務局よりご報告をお願いいたします。

○事務局 松本 事務局の福祉総務課の松本です。本日の議題及び資料の説明をさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、議題1につきまして、資料の2「令和7年度第1回千代田区居住支援協議会議事要旨」に基づき、前回の検討内容の概要をご説明させていただきます。

まず、こちらの資料でございますが、令和7年8月26日に開催いたしました前回の協議会で皆様から頂いたご意見をまとめたものです。前回は、「高齢者等住み替え相談支援業務の委託について」、「今後のスケジュールについて」、「その他報告事項」という議題でご議論をいただきました。

その中で、まず「高齢者等住み替え相談業務の委託について」の「相談支援業務の委託」、「相談支援の留意点」、「委託によるメリット」の3点についてお話しさせていただきます。

まず、1つ目の「相談支援業務の委託」でございます。住み替え相談支援業務を株式会社ホッとスペース東京さんに委託し、令和7年8月5日から相談支援業務を開始いたしまして、相談開始後、既に相談成約事例が発生している点についてご報告させていただきました。現在、12月末時点における業務の成果につきましては、参考資料1にまとめさせていただいておりますので、こちらにつきましては、後ほどご説明させていただければと思っております。

続きまして、2つ目の「相談支援の留意点」でございます。高齢者を中心に様々な方の相談にご対応いただけるのは心強い、住み替えをご希望の方をつなぐ際には相談者が民間の賃貸住宅では生活が可能であるかという点について見定めることが重要である、といったご意見を頂きました。

続いて、3つ目の「委託によるメリット」でございます。住み替え先の決定について、候補があるものの本人が決め切れない場合、相談が長期化する傾向にある。これらのケースにおいて、不動産分野の専門スタッフからの伴走支援があるというのは、現場の負担軽減の面でも非常に大きい、といったご意見を頂いたものであります。

続きまして、「今後のスケジュールについて」の「無料不動産相談会」、「委託事業の報告内容」の2点についてお話をさせていただきます。

1つ目の「無料不動産相談会」でございます。昨年度に引き続き、公益社団法人東京都宅地建物取引業界第一ブロックが主催する令和7年9月16日火曜日の無料不動産相談会に、千代田区居住支援ブースを出展させていただきました。早水様、その節、開催に当たりましてご協力、非常にありがとうございました。

こちらにつきましては、例年福祉総務課が相談窓口を担当しておりましたが、今年度につきましては、受託事業者である株式会社ホッとスペ

ース東京さんに相談窓口を担当していただきました。こちらの無料不動産相談会の実績につきましては、総数39件の相談があったところ、我々の高齢者住み替え相談の実績といたしましては、3件の相談があったという形になります。

では、2つ目の「委託事業の報告内容」でございます。支援業務受託者からの報告内容について、追加した方がよい点を各委員から次のおりご提案いただきました。その中で、相談者の属性種別、希望地域、一次相談窓口につきましては、参考資料1にありますとおり、月次報告書に記載させていただいたところです。

そのほかの成約地域につきましては、次の参考資料4の事例の報告書に記載して取りまとめさせていただくことになっております。

次に、成約に至らなかった要因と課題（対応策）等につきましては、現状、本人の希望にそぐわない形での相談終了となったケースが今までなかったので記載等はありませんが、もしあった場合は、参考資料4の次のページの個別の支援計画兼報告書に記載させていただく予定でございます。

続きまして、「その他の報告事項」といたしまして、住宅課より家主サポート保険事業第4次住宅基本計画案の報告を頂きました。その中で、家主サポート保険事業の実績といたしましては、令和7年12月の時点で8件の登録があるということ住宅課からデータを頂いております。

議題1の資料の説明につきましては、以上となります。

○山本会長 ありがとうございます。ただいま、前回の千代田区居住支援協議会の検討内容をまとめていただきましたが、何かこちらについてご質問、ご意見等ございますか。

これは、委託事業の報告内容の4点、8月のときに提案を頂いているのですが、この一次対応窓口というのはどうなりましたか。

○事務局 松本 一次対応窓口も参考資料4の相談経緯のところに。

○山本会長 資料の4ですね。

○事務局 松本 まず、どこから相談に来て、我々につながったかというのは、こちらに記載をさせていただいておりました。

○山本会長 ありがとうございます。では、この間、頂いた意見は反映していただいたということですね。

○事務局 松本 はい、そうです。

○山本会長 ありがとうございます。その点はすごく大事な視点だと思っております。

皆さん、よろしいですかね。では、ありがとうございました。

では続きまして、議題の2です。「高齢者等住み替え相談支援の個別事例から見える課題について」ということで、資料3ですね。

○事務局 松本 それでは、議題の2につきまして、資料3「高齢者等住み替え相談支

援の個別事例から見える課題について」に基づき、ご説明をさせていただきます。

こちら本資料につきましては、令和7年8月から開始している住み替え相談支援業務の実績と相談事例から明らかになった課題、そして今後の支援体制の検討材料をまとめたものです。

本日は3つの代表的な個別事例を取り上げながら、現状見えている課題を共有して、今後の改善につなげていきたいと考えております。

まず、相談支援の実績等につきましては、参考資料1に詳しく書いておきまして、12月31日時点で電話対応27件のうち来所相談が20件で、そのうち成約が7件という形になっております。

これまでの令和6年度以前の実績も資料3に記載しているのですが、相談件数、成約件数ともに増加しておきまして、委託した成果が表れているというのは事務局で感じております。

では、続きまして、3つの事例の紹介に移らせていただきたいと思います。

まず、右側のケース1です。退職して社員寮から退去を求められている79歳の男性の方です。この方は長年住み込みで勤務されていたのですが、年齢による退職に伴い、1か月以内の退去を求められたケースでございます。この方は就労の収入や預貯金等がなく、1か月後には退去と非常に切迫した状況でした。その中で課題としては、年齢、収入による入居審査が通りにくいことや、残置物の処理、引っ越し時の荷物の持ち出し、諸手続の理解不足による遅延リスクなどが課題として挙がっておりました。

この方につきましては、ホッとスペース東京さんと、区的生活支援課と連携いたしまして、福祉制度の活用を前提に住まいの活用を勧めたり、同行支援等の各種支援を行ったりすることで、最終的にはこの方は区外への転居を完了し、支援完了という形になりました。

続きまして、ケース2の、契約期間が終了し退去を求められていた70歳女性の方のご説明になります。この方は、定期借家契約で契約期間が過ぎているのですが、住み替え先の審査が通らず困っているというケースでした。

やはりこの方について、年齢による入居審査が通りにくいこと、また書類不備とかによる再審査等、保険サービスを活用したいが知識不足である、手続の遅延のリスク等の課題がこの方にはありました。

ただ、実際、この方は積極的に自ら動いておきまして、住居の確保についてはご自分で解決はされたのですが、先ほど申したとおり、書類不備や保険サービスの知識不足といった面が課題でしたので、この方は申込みの記入支援や保険の説明、住所の変更手続の同伴などをホッとスペース東京さんをお願いいたしまして、この方も無事転居が完了したという形になっております。

続きまして、ケース3です。社宅の廃止に伴い退去を求められているご夫婦の方のケースでございます。

この方は、希望条件と実際の市場規模の乖離がかなりあり、また、当初収入や預貯金等の情報提供の拒否や、さらにホッとスペース東京さんから物件情報を渡した際の連絡遅延などといった大きな課題もありました。この方は、千代田区や港区で2LDK・家賃10万以下というなかなか厳しい条件の下、行っていたのですが、探すのはかなり難しいので、ホッとスペース東京さんが条件緩和の説明を継続して行っていました。最初は拒否され続けていたのですが、何とか引き続き条件見直しを含めた相談を継続していったり、あとは条件に近い物件等を提供していったりと、継続的に支援を行っていた形になっております。

資料3が12月末時点の情報で、支援継続という形になってはいるのですが、1月の最新の情報では、ホッとスペース東京さんが近しい物件をご紹介したところ、その物件に自分で申込みをいたしまして、今この方は審査中になっておりまして、このまま特に問題がなければ成約までこの方はいけるかという形のケースになっております。

引き続き、裏面を御覧ください。

これまでの相談において顕在化した課題と対応の方向性につきまして、ご説明させていただきます。

まず1つ目が、希望条件と市場相場の乖離です。相談者の希望が市場との現実と合わず、条件緩和ができない場合、住まいの確保が困難となっております。

続きまして、2つ目が意思決定の遅れ・長期化による成約機会の損失と支援負担の増大という形です。こちら、都心部は物件の成約が早く、決断に時間がかかると優良物件を逃がしやすかったり、長期化すると相談者からの連絡が途絶えがちになったり、成約に至らないことも多い形になっております。こういったケースが積み重なると、いつまでたっても支援が至らず、相談者が増えるばかりで事業者の負担が大きいという課題が出てきております。

3つ目が、成約後の転居・生活再建に伴う手続支援ニーズの増加という形です。成約後、住所変更など転居に伴う各種手続や、千代田区で生活支援課等のサービスを受けている方が、転居先でも同じようなサービスを受ける手続に対して、同行支援を求めるケースも増えておりまして、こういった方のニーズが増加しているという形になります。

4つ目が、多様な相談者・状況への対応力の不足という形です。最初は高齢者等の相談の半数が低所得者という形もありまして、その中でも民間賃貸住宅での入居のハードルが高いケースが増えてきているという形が、今回見えてきた課題となっております。

こちらの右に書いてあります受託事業者と協議中の今後の対応方針の案というところで、1つ目につきましては、こちら現実的な条件への調

整支援の強化というところで、市場相場を丁寧に説明して、条件緩和を検討できるように今後ともサポートしていければと考えております。

2つ目につきましては、意思決定支援や物件紹介の体制強化、また長期化するケースの対応方針の明確化ということで、物件情報の提供や意思決定のサポートを強化し、成約機会を逃さない体制を整備するという形でして、協力不動産店さんとの綿密な連携等、今後とも強化できればと思っております。

ほかに、長期化するケースにつきましては、支援の限界等優先順位を設定して、ここで支援の打ち切り等を考えまして、今後は事業者側の負担を軽減していければと思っております。

3つ目の成約後の転居・生活再建に伴う手続支援の充実として、住所変更など転居に伴う各種手続の支援体制を整備し、今後も成約後も継続的なサポートできるような体制づくりができていければと思っております。

4つ目の多様な相談者・状況に対応できる連絡体制や相談窓口の拡充といたしまして、民間賃貸住宅への入居が困難である場合、福祉施設の案内や生活保護等のサービスにつなげる必要があるということで、サービスの提供者や医療機関との連携を深めるとともに、課題別や属性別につなぎ先や相談先を増やして幅広い相談者に対応できるような支援体制を整備できればと考えております。

現在、生活支援課やあんしんセンターさんとはつながっているのですが、今後は我々の障害者福祉センターのえみふるさんとかライトさんとか、そういった相談先を増やしていければと考えております。

最後に、相談者の属性につきまして、こちら下のグラフにあるとおり、当協議会では、住まいの相談件数が最も多い高齢者等の支援を重点的に検討してきたのですが、特に年齢以外に大きな課題がない層を対象としてこの属性から議論を始めることで、次に異なる対象者や複合的な課題を抱える方への支援検討につなげる狙いがあるということです。

ただ、上記の課題4でも言及したとおり、現在のこの高齢者の相談のうちの半数が低所得者、または障害者の方という形でして、高齢者だけではなくて、こういった複合的な課題を抱えている方が結構多いという形の課題が見えてきました。

そのため、これまで検討してきた支援体制、施策を踏まえつつ、今後の支援方法を検討するに当たりまして、議論の対象とする相談者の属性について拡大していく必要が今後もあるだろうと事務局でも考えております。

こちらで議題2の説明は以上となります。

○山本会長

ありがとうございました。高齢者等住み替え相談支援の現状と事例分析ということで、事例については3つの事例ですね。最後の事例は、現在、支援継続というのは審査中とおっしゃっていますが、大分進みまし

たよということはありません。

この事例についてのご質問、あるいは後ろ側の個別事例から見える課題についてということも幾つか出ましたし、今後対応としてはこういうことをやっていきますというご提案もありましたし、また、この協議会では、高齢者でそれほど生活に困窮していない人をどうするかということで長らく議論してきたのですが、少し様相も変わってきたということもあって議論の対象を拡大したほうがいいのではないかとというご提案が事務局からありましたが、どちらからでも、どこからでも結構です。何かご質問、ご意見ありましたら、お願いいたします。では、十河さん、どうぞ。

○十河委員 日本賃貸住宅管理協会東京都支部の十河と申します。

質問です。ケース3なのですが、この方々って、住宅確保要配慮者に当たる人たち、つまり高齢者には一応なると。何が言いたいかということ、こういった方々も支援の対象になるということですか。60歳以上だからということでしょうか。何かこれ見ていると、そこまで支援が必要な方々なのかなと、すみません、単純に思ったものですから。

○山本会長 なるほど。取り上げてくださっていますしね。もしよければ、お願いします。

○事務局 岡 過去からもそうですが、「高齢者等」という形で銘打ってしまっていて、なかなか我々も来る者拒まずといえますか、こういった方であっても、実際お困りになられているところをケアすることは必要だろうという考え方でやっています。

ただ、一方で、協力不動産店さんなどいろいろな方々のご協力を得て行っていく事業ではありますので、基本的にはその高齢者の方を対象にした事業ですということで、いろいろな関係者の方にご理解いただいてご協力いただいているというところございます。

なので、今回のこの方は高齢に近い方ということで進めさせていただいていますが、対象者層を野放図にどんどん広げてというので言うと、やっぱり不動産店との連携など、そういったところにも波及してくる部分があるかと思っています。

今回、高齢者に関しては、今までは成約がなかなか難しかったというところが、ホッとスペース東京さんの努力によって成約が見えてきたというところではありますが、この先、昔の協議会の議論などを踏まえましても、慎重な検討が必要だと受け止めております。こういった形でその対象範囲というものを位置づけるかというのは、今日皆さんからもご意見を頂ければというところがございます。

○十河委員 ありがとうございます。もう1点、いいですか。

○山本会長 どうぞ。

○十河委員 すみません。まさにその対応範囲をどれだけ広げられるかということになると思うのですが、この相談支援の実績を見ますと、令和6年度

から比較すると、相談件数は倍、成約率は2割から3割まで上がっている。ここの一番の増えた要因というのは何なのだろうなというところと、これらの相談の方々は、ダイレクトにご相談が来ているのか、それともどなたかを介して、例えばその協力店さんとか、そういった方々を通じてのご相談なのかというのが知れたらいいなと思いました。

○事務局 岡 参考資料の4で、相談経緯という形で入り口のところ、お示しをさせていただいております。大枠としては、本当に「広報ちよだ」であったりホームページを見ていただいたりということで、我々に最初にお声がけしていただいている方というのと、相談センターさんやあんしんセンターさんからつないでいただいているという形で来ている。半々ぐらいですね、2種類あります。この成約率が上がっているといいますか、その部分のポイントについてですが、ホッとスペース東京さんは専門性を持っておられますし、やはり居住支援法人としてやってこられたところで、その希望者さんに対しても粘り強くといいますか、実際の条件はこういうものですよとか、こういった点でなかなか難しい部分もありますよというところを丁寧に紹介していただいている、説明していただいている。また、不動産店との連携の点で、不動産店も高齢者の方を年齢を理由に断られるケースというのもこれまであって、今まではその職員が何とかお願いできないかという形でさせていただいていたところを、居住支援法人の方々に間に立っていただいていることで、希望者さんとその不動産店さんの納得感につながっている、すごく頑張ってくれているのではないかなと、そういったところで受け止めています。

○十河委員 ありがとうございます。この増え方はやはりプロモーションといいますか、認知度の向上というのはすごくすばらしいことだなと思っている一方、それだけ対応すべき人たちの領域がどんどん広がってくると、そこに関与する人たちの人的リソースも含めて課題感があるのかなと思つての意図の質問でした。ありがとうございます。理解できました。

○事務局 岡 非常におっしゃるとおりでございます、そこでどう考えるかということですね。

○山本会長 そうですね。まさに今ちょうど岡さんがおっしゃったところなのですが、ホッとスペース東京さんが入ることで不動産屋さんに納得してもらえらるって今おっしゃったじゃないですか。その納得のところは、どのようにおっしゃっているのかなと。もしよければそのところを教えてください。

○ホッとスペース東京 貝賀 そうですね、我々も不動産の免許を持っていますし、また仲介のこともやっていますから、どういうタイミングでパスをもらえるとうれしいかというのは理解しているつもりです。不動産等の契約が決まり、もし申込みの審査が通ってから取り置きできる期間は2週間なので、審査を通ったらもうすぐということが、探す時点でもう決めるという、その相談者のマインドセットがないままつないでしまうと難しい

ので、そこまで持って行ってからつなぐというところは、どの不動産店にもご説明はさせていただきました。そういったところと、顔を合わせてアポイントを取らせて話したので、そういう見える関係になると、人情的なところもあるかなと思います。その2つかなと思います。

○山本会長 ありがとうございます。すごく大事なポイントかなって思います。

今日お休みの委員の代理で来ていただいております久米さんと長島さんなのですが、今のお話伺って何か思われるところあったら。では、久米さん。

○久米委員 あんしんセンター神田の浜田センター長の代理で参りました久米と申します。

今ちょっと私もお話ししようと思っていたのが、実際に私もふだん住まい探しの支援をしていて、やっぱり一番ネックになってくるのが保証人問題なのですね。条件希望がマッチしても、本当に身寄りがない方の保証人をどうするか、往々にして何かそういう方たちって、やっぱり経済的にも保証会社と契約が難しかったりとか、そういうパターンが多くて、何かそういうところを具体的にどういう手法を取っているのかとかあれば、お聞かせいただくとありがたいなと思ったのですが。

○ホッとスペース東京 貝賀 ホットスペース東京の貝賀です。手法という手法というか、真新しいものは正直なくて、きちんとお話をして、例えば収入が低く預貯金も低かったら、できる物件はこういう物件ですよというところを、きちんと同意を取りながら進めていくというところを大事にしています。ご本人の相場感とマッチしていない場合があるので、徐々に徐々に落としていくところですか、手法で言うと何かありますか。

○ホッとスペース東京 狩野 ホットスペース東京の狩野と申します。お世話になります。

保証人がいないときの問題というご質問かなと思います。今、市場感としては、保証会社の利用が9割以上と出ていまして、ほとんどの物件は保証人というよりは保証会社に加入することが実務的にはほぼマストになっている状況です。

保証会社に入るためには、もちろん本人の、保証会社によってですが、与信情報を参照するところもあれば、そうでないところ、幾つかの業界団体が保証会社の中でもありまして、その中で通りやすいもの通りにくいものというのは、我々一定程度把握していますので、そういった事前情報を管理会社さんとどれを使うのですかというところで聞いて、今まで当たっていないところにまず当たるという手法を取ったりします。

保証会社の加入に当たっては、緊急連絡先はほとんどのケースにおいて必要になります。この緊急連絡先は、我々ホッとスペース東京として緊急連絡先になることもできますので、そういった手法で解決することもあります。

この法人としての当社が緊急連絡先になりますので、それを受け付け

てくれる保証会社とそうでない保証会社がありますので、そのあたりを整理しつつ、通りそうな物件に対してアプローチしていくというのが実務的なやり方と考えています。

○事務局 岡 ありがとうございます。福祉総務課からで言いますと、どこまでこれがつながっているかというのはあるのですが、今年から家主サポート保険ということで、これは区民の方が無料で参加できる部分なのですが、もしものときが起こったときに備えた保険というのをスタートしております。

もう1つ、今回そのホッとスペース東京さんに参加していただいて見えた効果としまして、協力不動産店さんが増えたということもあります。令和7年の最初の段階だと7店舗だった千代田の協力不動産店さんが、今回13店舗ということで、これは本当に皆さんのご協力の賜物でこういった形にさせていただいていると受け止めております。やはりそこに理解を示していただける方に参加していただけているというの、1つ見ていいのではないかと考えております。

○久米委員 ありがとうございます。今のお話を聞いていると、では本当にその方が民間の保証会社と通常の契約が現実的でないぐらいの経済状況だったときにも、何かご相談すればやりようがあるようなイメージなのですかね。

○事務局 岡 まさにそこ、すごく難しい部分だなと思っていて、ホッとスペース東京さんに先ほどおっしゃっていただいたように、ご理解いただけるための取組というのをすごく丁寧にやっていたところなのですが、必ずしもそれでその方を成約に結びつけられるわけではなく、やっぱり利用者さんの納得を得ることが非常に重要だなと思っています。希望者さんの求める条件、あるいは不動産屋さんの目線から見て、その方、入居を希望される方に備えておいてほしい部分というのを本人ないし実際支援する側で受け止めて交渉に当たっていくことがちゃんとできないと、やっぱり不動産側も納得を得られないのではないかと受け止めているので、必ずしもそれが全ての件でうまくいけるかということそうではないのですが、1つその糸口が見えたかなというところが現状かと思っています。

○久米委員 ありがとうございます。私たちが今ノウハウ的に、そういう経済的にちょっと難しい方だと、やっぱり身寄りなしで受けてくれるところと選択肢がかなり狭まってしまうのですね。なので、今のお話を聞いて、できるかどうかは別にして、今後も連携、ご相談させていただける可能性ができたというのは、ちょっと心強く思いました。ありがとうございます。

○山本会長 そうですよ。ご苦労されていると思います。ありがとうございます。長島さん、いかがですか。

○長島委員 あんしんセンター麹町の長島と申します。センター長の飛田に代わり

まして、本日参加させてもらっています。

私としては、麴町のいきいきプラザのあんしんセンターの管内でも、立ち話程度でホッとスペース東京さんのチラシを持ってきて、「これってどういうところなの？」というお問合せを受けることが少なからずあります。

そこで今年度、区と連携してホッとスペース東京さんというところになると、ちょっと表現が適切ではないかもしれないですが、お住まいの方たちは、土台がしっかりしている、エビデンスではないのですが、「ああ、じゃあしっかりしているところの会社さんなのね」、「そっちに問い合わせしてみるわ」となりやすい傾向にあるかなというところがまず1点大きな点。

なので、本来であれば、今まではそういう方も1回着席してもらって、膝と膝を突き合わせて「どういうご相談なのですか」という感じで時間を要していたものが、そのチラシを持ってきて、「ああ、そういうふうに区と連携しているのね。じゃあ問い合わせしてみるわ」と言って、立ち話で終わることも増えてきているかなと思います。そうなってくると、私たちはどうしても福祉の専門職なので、例えばこの18件のうち半分が障害とか低所得とか課題のある方、だけど、半分はそうではない方となると、障害も何もなくスムーズにいかれる可能性の高い方たちをその立ち話程度で終わって、実際にご本人同士が区とかそのホッとスペース東京さんに問い合わせさせていただくことで、私たちにも時間的な余裕が生まれる。そうすることで、課題のある方たちへ目を向ける時間ですとか費やせる労力というのが増えるので、私たちとしては、どうしても選択肢が狭まってしまったり、なくなって八方塞がりになってしまうということが一番懸念材料としてあるものですから、そのような形で、少しずつかもしれないですが、その選択肢が広がったり、ご相談できる時間が増えたりすることで選択肢を増やせる、ご提案できるものが増やせるというのは非常に助かっているなど、ここ半年ぐらいで感じています。

○山本会長

なるほど。そういう視点はすごく大事なことですね。もちろん、ホッとスペース東京さんというだけで素晴らしいのですが、区と連携しているというのはすごく大きいでしょうね。

○長島委員

どうしても住民の方は、ぼやっとした状態で活字だけ見てくる中で、ご自身たちがイメージできるものが、ワードが入ってくことで少し不安が減る。そういうところから足が軽くなる、行動してみようかなという気持ちが軽くなるのかなというのはありますね。

○山本会長

なるほど。ありがとうございます。それでますます課題のもっとある方に皆さんの力が傾注できるということになりますね。ありがとうございます。

上田さん、保証会社の話も先ほどから出ております、今も9割が保証会社との契約が求められるという話もありましたが、いかがですか。

○上田委員

ホッとスペース東京さんがおっしゃっていただいた部分でも、全体的な部分をお話しいただいたというのは、感謝しながら聞いていたのですが、保証会社の立場として見ていて感じる部分は、今回のホッとスペース東京さんのように説得力ある居住支援法人さんが間に入ることで、相談者も物件を貸される賃貸側も安心して進められているというところが大きいのかなと思っております。

あくまで保証会社としてできるサービスの内容としては、金銭的な部分の家賃であったり、退去時のそういった費用の補填にはなるのですが、居住支援法人さんが実際の実務的な部分だったり、入居中の不安だったり、伴走しての契約だったりというところを担っていただくことで、そこが補填できているケースかなとすごく感じております。

先ほど久米さんからありました経済的な状況で難しいというところが、保証会社を利用する上でもそういった点というところは初期費用に係る話かと思っております。保証会社が賃料の50%を初期費用で費用を請求すると、その負担ができないケースは、実際、経済的な問題であるかと思うのですが、そこについてはオーナー様が、例えば保証会社ついてくれるのだったら安心だねということで、フリーレントで半月分は賃料を求めないので、その分は保証料に充てていただくということに納得したり、そこを保証会社の営業だったり説明で不動産店、オーナー様にしている部分はあるのですが、それを間に入っている居住支援法人様が説明されたりすることで、オーナーさんも納得というか安心材料にまたつながって、その対応ができるということが実際の現場ではあって、円滑に進んでいるケースも多いのかなというのは聞いて思っておりました。

○山本会長

ありがとうございます。早水さん、いかがですか、今までの議論の中で、かなり居住支援法人さんが入ることで大分安心できるのではないかというお話もありました。

○早水委員

今回の事務局の報告の中で、令和6年から比べて7年度は12月末現在であっても相談件数が倍の20件を超えている。成約も7件。その中で、たまたま9月に私でやらせていただきました無料不動産相談会の中では、相談総数が39件あったうちの3件を占めていらっしゃる。

やはりその地道な活動ではあるとは思いますが、先ほど十河さんが言われたみたいに、結局人的なリソースをどうするかと、いろいろなところまで考えた場合に、まず入り口として住み替えやそういうことを希望されている方たちの相談場所が窓口として多くあるべきだろうと思うのです。

やっぱり相談会に来られるという方はある程度自主的に何らかの考えか、もしくはどうすればいいかわからないからというところで、やっぱりもう相対して相談ができるという安心感で、まして千代田区内の庁舎の中で相談会が開かれているという形になると、区民の方は安心して来

られて相談ができると思うのですね。当日はホッとスペース東京さんにご対応いただきました。やっぱりライブなご意見、お考え、気持ちというのが聞けると、さっきホッとスペース東京さんが言われたみたいに、ではどのように当てはめていこうか、どうしようかという道筋がつけやすいと思うので、やはりその面では継続してそういう窓口は僕らも協力してやっていきたいなど。

逆に、違った意味で、その相談者の中の意見を協力店が今度はどのように反映すればいいとか、どのように協力していけばいいのだという形を落としていただくと、ちょっとまた違った意味で新しいビジョンというのですかね、その方向性も見いだせるのかなという感じはするので、全体的に少しずつではあると思いますが、いい方向に何らかの形で動いているのだらうと、その過程の最中なのかなと皆さんの意見を聞きながらちょっと今感じたところなので、継続は力なりではないですが、地味でもやっぱり継続し続けていって、その中でいろんな課題が出てくることによって、また解決策も生まれてくるだろうと、聞いていて今思ったのが率直な意見です。

○山本会長 ありがとうございます。ホッとスペース東京さんからこういう課題がありますよみたいな内容は、聞こうかと思ったのですが、次の議題の3になりますか。

○事務局 岡 はい、議題の3で触れさせていただきます。

○山本会長 はい、分かりました。葛西さん、いかがですか。

○葛西委員 全日本不動産協会から来ています葛西と申します。

上田さんがおっしゃった、フリーレントにして保証料をオーナーが実質上負担するという仕組みは説得しやすいなと思いました。保証料出してくださいと言ったら、「何で俺が」みたいなことになってしまうケースもあるため。

あと、時期的な、例えばこれから今すごく繁忙期で入れ替えがすごく多いのですよ。そんなことしなくていいから、ほかのお客さん探してよとなりやすいのですね。ですから、そういう部分もあるのですが、何とかきめ細やかに困っている人に寄り添ってということでやっていければいいのではないかなと思いました。

○山本会長 ありがとうございます。確かにそうですね、4月から。

○葛西委員 そうなのです。4月前の2月、3月はすごく入れ替えが多くて、そんなことしなくてもほかのお客さん来てしまうので。

○山本会長 そうですね。分かりました。ありがとうございます。高月さん、いかがですか。

○高月委員 ホームネットの高月でございます。実績はすごく上がっているなどというのはいいと思いました。同じような支援はしている中で、なかなか成約が決まらないケースが結構多いので、その部分がやっぱり委託事業者さんのお力なのかなと率直に感じたところです。

あとはやっぱり課題にも出ていますが、エリア的に家賃がどうしても高い部分もあるので、この乖離を埋めるために、専用住宅の確保がどのくらいできるかにもよりますが、家賃低廉化補助とかそのあたり入れれば国と自治体で4万までは出る形、10年の上限はありますが、そこでこの乖離を埋めていくという考え方はなくはないかなと思いました。徐々にそのあたりを検討している自治体さんも増えてはきているので、予算的な問題はありますが、1つの方策としてはありかなと思いました。

○山本会長

山内さん、専用住宅どのくらい確保できそうなのですか。

○山内委員

うちの場合は、区での補助というのを、国の補助も使っているところはないので、専用住宅自体を登録しているところはあるのですが、補助を受けると、もとの家賃基準がすごく安くなってしまうのでなかなか難しいということで、皆さんそこは使われません。ただ、入居の受入れは断らないですよという登録はされている状況なので、実際にはそのように入居は断らないですよといつつ、家賃が20万とか30万とか、そういった状況のものになってしまっているというのが正直なところだと思います。

あとは、登録しているものの中では、今は制度がなくなってしまうましたが、高優賃で制度を継続しているものがございますので、そちらを登録しているものはあります。

○山本会長

専用住宅として登録はあるが、実質的には使えないという。

○山内委員

そうですね、なかなか難しいというのが事実です。高齢者の住宅に関する団体とかとも話はしているのですが、やはり不動産の方、運営されるほうの方からすると、やっぱりどうしても土地代、建物を建てる建築費、運営費とか、そういったものを考えると、実際問題、区内にそういうものを造るのは難しいということを非常に言われていまして、区で、例えば土地をただで貸してくれるとか、そういったものがあればできないことはないかもしれないといった温度感です。

逆に高齢者を断らないというところからすると、そういうところで話の中で出たものとしては、いわゆる富裕層ではないですが、ある程度の所得があったり、資産があったりという方向けのものであれば造れないことはないのではないですかねという話は出ました。

○山本会長

そうですね。そっちのニーズもないことはないですし、そっちもサポートしないわけではないのですが、ここで議論すべきことなのかどうかというのはありますよね。

○山内委員

そうですね、住宅確保要配慮者に該当するかどうかというところが、高齢者という枠だけで考えれば該当するのかもしれないですが。

○山本会長

そうですね。ただ、福祉施設に入られる場合もあると書いてあったと思うのですが、この福祉施設というのは、今、山内さんがおっしゃった、いわゆる富裕層向けの福祉施設ではなくて、どちらかという困窮されている方々向けのという意味になりますか。

- 事務局 松本 そうですね、基本そういった施設ですね。困窮者向けの施設や、高齢の方の施設とか障害施設。民間賃貸に入居するにはちょっと難しい方に案内するような施設という形にはなりますね。
- 山本会長 なるほど。それ区内にある福祉施設ですか。
- 事務局 松本 区内もそうですが、ただ、やはり今回あんまり相談はないのですが、障害者の方で精神とかそういった形の方が入るようなグループホームとかになってきますと、区内はもう結構埋まってしまって、どこも受入れがない場合ですと、千代田区に住所はあるのですが、区外のそういった施設に入居されている方はいらっしゃるかもしれませんね。
- 山本会長 そうですね。区外といっても23区とかではなくて、やっぱり遠方みたいな感じになられますか。
- 事務局 松本 一応23区内、千代田区の周りの中央区とか。
- 山本会長 なるほど。分かりました。ありがとうございます。武藤さん、いかがですかね、社協のお立場から。
- 武藤委員 私も話をお聞きしていて、昨年度挙がっていた課題がこの居住法人さんが入ることでこんなに進むものなのだなというのを実感しました。あんしんセンターさんの相談の時間が減ったですとか。そのように進んでいくと、そこで残ってくる課題のある高齢者の方とか障害のある方とか、今関わっている世帯も、相談につなげる前にご家族の問題をまずどうするかという解決が必要になってくる。今後どういう課題が上がってくるのかということをもっと整理できるといいなと思っております。
- 山本会長 そうですよ。社協さんもやっぴらっしゃるいろいろな福祉サービスにつなげたり、ご自分のところでやっぴらっしゃるのもあって、全部全部ホッとスペース東京さんに投げるというわけではないですからね。
- 武藤委員 そうですね、今多いのはやっぱり住めなくないのだけど、そこに住むのはもう不安で、将来引っ越したいのだけど、でもすぐにはみたいな方で、経済的な問題もある方もいらっしゃるの、そのあたりどのように支援できるのかというのは、私自身もここで勉強させていただこうと思います。
- 山本会長 ありがとうございます。辰島さん、いかがですか。
- 辰島委員 そうですね、先ほどもありましたが、「高齢者等」と言いながら、一方で幅広でということの中で、参考資料1でも相談に来られている方、20代、30代の方もいらっしゃると思います。そうなってくると、今後そういった幅広に見ていくと、対応するための体力だったりというのはかなり必要になってきて、中長期的にはそういったところも考慮しながらになってくるのかなと思いました。
- あとは、複合的な課題を抱えていらっしゃる方というのは、これから少なからず出てくると思うので、そういった方々へのさらに個別な対応というのは必要になってくるのではないかなというのを感じたところで。以上です。

○山本会長

ありがとうございます。本当にホッとスペース東京さんが入ってくれたことでいろいろ進んでいるのではないかと感じています。ただ一方で、全部これからそこへご相談を持って行って、どんどん膨らんでいくということが果たして、これからのリソースを考えたときにできるのか、その辺の線引きをどうしていくかという課題はあるという認識を皆さん持っておられると思いました。

この議題の2でもう1つ皆さんにお諮りしたいのが、先ほど裏面でありました相談者の特性についてということで、圧倒的に高齢者が多くて障害者の方は少ないということはあるのですが、高齢者18名のうち、低額所得者が8名、障害のある方が1名ということで、決して高齢者の方がみんな千代田区に住んでいらっしゃるからといって高額所得であるわけではないということで、これまで千代田区の居住支援協議会の中で主な議論の中心としてきた、それほど困窮されていない高齢者の居住支援はどうしていくかということから、少し議論の幅を広げたほうがいいのではないかとのご提案があったと思います。

これまでも、もちろん、そういう方々にも対応されてきたとは思いますが、こちらについてももし皆様がそういう点が必要だということであれば、少し議論の幅を広げるということもしていきたいのですが、何かこの点についてご意見あったらご発言いただければと思います。いかがでしょうか。早水さん、いかがですか。

○早水委員

宅建協会第一ブロックの早水です。

少し裾野をやっぱり広げないと、受皿というのですかね、それをやはり広げていかないと対応していくには難しい時代というか局面なのだと思うのです。何が言いたいかというと、高齢者だけにやはり今まで絞って4、5年こういう形でできて、ある程度その指標ができて、今こういう形が見えています。ここから先と考えたときには、高齢者だけと切ってしまうのではなく、千代田区でも進めている子育て支援、空き家対策という一環の中で、中古、アフォーダブル住宅の提供をすることも含めて考えていかなければならない。受皿が増えれば、子育て支援の中に、例えばおじいちゃん、おばあちゃんも一緒に住まなければならないという人もいらっしゃるかもしれない。家族に高齢者がいたら駄目ですなんていう話は当然できるわけではないので、その受皿も含めて何らかの形で、複合的に少しずつ対応できる方向を考えてみるのもいいのかなとは思うのですね。

だから、リソースになるものを少し選びながら、どういう形で提供できたり投入できたりという形を考えていく、今回居住支援は次のフェーズに入って行くのかなという感じで、ちょっと皆さんのお話を聞きながら、出口を探るという形になるのかなと思っていました。

○山本会長

ありがとうございます。大変貴重なご意見、有意義なご意見だなと思います。他区とか他市だと子育て世帯への支援とか結構あるのですよね。

子育て世帯はそこまで難しくないという話は居住支援協議会の中でもよく出てくるのです。非常に少ないけれど、例えば刑務所から出所した方々にはほとんど物件がないとか、障害者の中でも精神の方は難しいとか、他区ではものすごくその問題が大きくて、どうしたらいいのだというところが出てくるのですが、そのあたりも千代田区は数が少ないからいいよねということではなくて、恐らく少しずつは見ていかなければいけない部分なのだろうなと思います。

何年か前に区民の方から精神障害のことについても居住支援協議会の中で議論してくださいというご意見がありましたというお話を伺っておりますので、そういったところも少しずつ受皿を増やす中で進めていく必要があるかなと思っております。

十河さん、いかがですか、今の議論の幅を広げるという点につきましては。

○十河委員

日本賃貸住宅管理協会東京都支部の十河です。

ここまでの話を聞いていて、早水さんおっしゃっているような箱はどうなのかという。早水さんも、私も、全日さんも、不動産ではないですか。いろいろな居住支援法人さんや、あと福祉系の方々とお話をするときに、なかなか通訳といいますか、言語が違うというのを以前にもちょっともしかしたら言ったかも分からない。

私、今回その貝賀社長にご参画いただいて、この事例なんかの進め方を見ていても、まさにその通訳といいますか、まさにホッとスペース東京さんが担っていただくところになるのかなと思っているということを感じている。今回もいろいろな事例、これ後から回収されるのでしょうか、事例なんかもちょうとよくよく僕らも把握していきたいなと思いますし、あとは箱の話で言いますと、目的外利用を慎重に考えなければいけないかもしれないと。千代田区の区営住宅なんかというのは、稼働状況とか、そういったものの利活用というのは考えられることはあるのでしょうかという質問です。

○山内委員

住宅課長、山内です。

そういった障害者の方も区営住宅をお申込みいただけるようになっていきます。もちろん所得の制限というのは、公営住宅という性格上ございますが、そういった方々も当然お申込みはいただけるという形になっています。

基本は今、60歳以上としているのですが、障害者の方については年齢関係なしという形にしていますので、お申込みいただいている事例もございますし、入居されている方もいらっしゃいます。あとは障害者の方ということで、区営住宅のうちの何戸かを枠を取ってあって、その枠に空きが出れば、その専用の住宅で障害者に向けた住宅ですよという募集の仕方もしています。

○山本会長

ただ、やっぱり倍率は結構高いですよ。

○山内委員　　そうですね、戸数自体は、それこそ住宅が欲しい方全員に満足するだけの戸数があるわけではないので、そこは大変申し訳ないところはあるかもしれないのです。ただ、区営住宅という観点から言うと、千代田区はほかの区に比べてすごく多くて、人口当たりの区営住宅の戸数は、23区の平均の5倍ぐらいあります。人口が少なかった頃にそうした取り組みがされ、今そういう状況です。

あとは、1回区営住宅に住まわれるとなかなか、更新がないのでずっと、基本的には長く住まわれる方が多いというところがあります。

○十河委員　　民間の一般の賃貸住宅と入替え、空室の発生率とか、そういうのも全然違うのでしょうか。

○山内委員　　そうですね、そこは全く違うと思います。民間の賃貸住宅ですと、更新のときにどうしようかということとか結構多いと聞くのですが、更新ということ自体がないので。

○十河委員　　あとはやっぱり、僕らの業界もそうですが、住宅セーフティネット制度の認知はやっぱり高めて、登録はあるのですが、やっぱり専用住宅の登録と、居住サポート住宅もまだまだこれからだと思いますし、そのあたりはもしかしたら不動産業界の取組、課題かなと感じながら皆さんのお話をお聞きしていました。

○山本会長　　ありがとうございます。葛西さん、議論の幅を広げていくことについて何かご意見ございますでしょうか。

○葛西委員　　議論の幅広げるということですね。早水さんおっしゃったように、子育て世代だとか何かということで広げていってもいいのかなと思うぐらいです。

あとは、本当に困っている緊急支援的な、かつて千代田区で、例えば火事で焼け出されてしまった方だとか、そういう方のための何か緊急支援的な住宅が西神田にあったかと思うのですが、山内さん、今それあるのですか。

○山内委員　　今もあります。

○葛西委員　　ありますか。分かりました。

○山本会長　　ありがとうございました。

ということですので、この居住支援協議会の中でも、全部を対象とすることは難しいかもしれないが、いろいろな幅広い対象者について議論していくという方向でこれからも進めていきたいなと思っておりますが、いかがでしょうか。

○事務局 岡　事務局から、福祉総務課の岡でございます。

今まさにおっしゃっていただいたとおりでもありつつなのですが、やっぱり経緯で言いますと、令和3年に、当時障害者の方を含めて幅広く対象にするということで議論を進めていたが、なかなかそれが実際形にすることの難しさというのは議論としてありました。

先ほどの十河委員からの通訳のお話がありました。まさにその方ご

自身が希望されるのは、いわゆる民間の賃貸住宅であったりとか、あるいは区営住宅であったりとか、そういったものをお求めされるが、実際に話し込んでみると、それがグループホームであったりとか、あるいは引っ越すという形ではなくて、ケアをしっかりとしていくというところでの話の道筋というの、場合によってはあるのかもしれない。千代田には、基幹相談支援センターということで、えみふるさんとライトさんの2つありますが、逆に言うと、その2つで行っている現状でありますので、障害者の方の支援を専門にやっている方とホッとスペース東京との連携、どのようにやっていって、ご本人が納得される形にどのようにしていくかって、そのような道の立て方というの、現実問題1つあるのではないかなとは思っています。

箱の制約の問題で今日もお話いろいろありましたが、アフォーダブルや新しい取組も進めていくところではありますが、やっぱり千代田区という特性上の難しさはありますので、そこを踏まえた上での議論というのは必要ではないかと。後ろ向きな形で恐縮ですが。

車椅子の方とか実際に制約でもありました。バリアフリーの問題とか、住宅側の受入れ側の問題というのも含めた上で、技術的にどのような話の組み立てで属性の広がりというのを議論していくか、皆さんからご意見頂くような形で、すぐに何とかなるという形ではなくて、時間かけて議論するようなものとして受け止めさせていただければといったところでございます。

○山本会長

そうですね。住まいの相談といっても、本当に物理的な住まいだけを提供すればいいということだけではなくて、その生活全体をどうしていくかということが非常に大きいので、おっしゃるとおりの問題はあると思います。ありがとうございました。

では、次の議題に参りたいと思います。議題の3「居住支援事業改善に向けたご意見と事業スケジュールについて」ということで、ご説明をお願いいたします。資料4になります。

○事務局 松本

それでは、議題3につきまして、資料4「居住支援事業改善に向けたご意見と事業スケジュールについて」に基づいてご説明をさせていただきます。

まず、居住支援事業の改善に向けたご意見等につきまして、事務局から居住支援事業の一層の改善を図るため、協議会の委員や受託事業者、ホッとスペース東京及び区の相談窓口担当者に対しまして、当該事業に関して抱えている課題やご要望等について幅広くご意見を伺いました。皆様にご協力いただきまして、非常にありがとうございました。

その中で頂いた意見がたくさんありましたので、今回この資料につきましては、一部抜粋いたしまして記載しております。

なお、頂いた意見の全文等につきましては、参考資料3に全てまとめさせていただいております。

では、まず居住支援事業に感じている課題と要望につきまして、まず1つ目が、相談業務受託事業者と地域包括支援センターで課題感の共有を図り、シームレスな支援体制構築していけたらよいという意見を頂きました。

続きまして、千代田区内、特に番町・麴町エリアで高齢独居者の賃貸契約が難しく、相談の増加が見込まれる中、民間賃貸に加えて老人ホームやサ高住、ケアハウス等を含む住まいの選択肢を案内する支援が求められているように感じるというご意見を頂いております。

これにつきましては、地域包括支援センターを含む各種相談窓口と受託事業者等、課題等を共有できる場を設けて、情報連携を図りまして、相談者に多様な選択肢を提示できるような支援体制構築を目指していければと思っております。

続きまして、面談後のフォローアップが課題であると感じる一方で、長期化するようなケースをどこまで伴走的に支援していく判断が難しいというご意見を頂いております。これにつきましては、受託事業者含め居住支援法人等の実施業務での事例等を今収集しておりまして、切るボーダー等を設定できればよいかと考えているところであります。

続きまして、障害者支援窓口からの住まいの相談に関する要望があるが対応に課題を感じているというご意見も頂いております。これにつきましては、先ほどの資料3のご説明の際に申し上げました各相談機関へのヒアリング等を実施しまして、高齢者以外の相談属性に関しても整理していければなど今後考えているところであります。

そのほかの質問事項等をいたしまして、支援計画書兼報告書における課題記載の内容に差が見られますが、特に地域社会からの孤立等がほとんど記載されていない点について、把握が難しかったことなど背景があれば教えてくださいということで頂いているのですが、現状、この課題等につきましては、親族や友人等の関係が非常に希薄である方の実例として該当しておりまして、そのほかのケースは友人との付き合いについてヒアリングで把握ができていますので、ここの基準につきましては、今、把握のボーダーというか基準がちょっと難しい状況にありますので、これについても今後ご意見頂きまして、今後の参考にできればと考えているところであります。

次は、都営・区営住宅は応募倍率が50から100倍と住み替え先として案内するには現実的ではない状況の中、区の公営住宅整備等をどのように計画されているかお教えいただきたいという形でご質問等いただいているのですが、この点に関しましては、山内住宅課長から現状の説明をいただければと思うのですが、大丈夫でしょうか。

○山内委員

そうしましたら、今の事務局からあった点について、住宅課長の山内から簡単にお話しさせていただきたいと思えます。

まず、都営住宅については大変申し訳ないのですが、区で管理等して

いるものではございませんので直接的には申し上げられないのですが、都営ですので、区内にこだわらなければどこの都営住宅もお申込みできますよというお話は、ご相談があった際にはさせていただいています。

千代田区内は四番町とかにあるのですが、なかなか空きが出ないということがございますので、先ほどお話ししましたが、公営住宅なので空きが出ないということがございまして、なかなか区内で申し込みたいというところも難しいのかなと思います。

区営住宅につきましては、今後どうしていくかというところなのですが、先ほど申し上げましたように、千代田区としてはかなり区営住宅等多く設置しているということもございますので、今のところ、区営住宅を増やそうということは、区としては予定しておりません。

どちらかという、今ある古いものをどうしていくかと、バリアフリーになるべく改修するようにはしているのですが、古い住宅につきましてはなかなか難しいところもございまして、そういったものをどうしていくかというところ、建替え等を含めて、そういったところをなるべく推進して行って、住宅の機能更新ですね、住みやすい住宅にしていこうということを重点的に考えながら今、検討を行っているところです。

それと、空室等が発生して、長年住んでいらっしゃっているいろいろ住宅自体に問題があるものも結構あって、改修にすごく時間がかかったりということもあったり、あとは先ほど親族の方がなかなか見つからないときに残置物をどうするかというところを含めていろいろと課題がある住宅も多くなってきている現状がございます。

そういったところについても、なるべく速やかにできるようにということで、今対応しておるところです。

あと、最近空き家が増えつつある。最初に入居された方が施設に入られたりとか、そういった様々なことで空き家が急に増えたりという場合もありまして、なかなか改修が追いついていないところがございます。来年度からは既にある空室と今後発生する空室の改修を別々にやるようにしまして、今まではなるべく古いものとかからやっていけるようにとか、やりやすいものからやっていけるようにという形でなるべくやってきてはいるのですが、今度はその委託自体ももう分けてしまいまして、古いものというか、今までは既存の空室自体、そちらはそちらで減らしていく、新しく発生するものについては、発生都度やっていく形で進めて行って、将来的にストック自体がないような、手元にストックがあまりないような状況にしていきたいということでやっていく予定としております。ここ何年か、2、3年ぐらいは供給数が少し増やせるのかなと考えているところです。

あと、区で運営する住宅ではないのですが、先ほど早水委員から話が出ましたが、アフォーダブル住宅ができないかというのを今いろいろと検討しておるところです。その中で、来年度は民間賃貸マンションの空

き家の実態調査ですとか、そういったものを行っていききたいとか、空き家があれば、そういったのがどうして空き家になっているのか。たまたまその次の方を見つけるために空いているだけですというのあれば、そうではなくて、何かしら改修工事をしたいのだが、資金が今ないからできないのだよという事情とか、多分それぞれの物件でいろいろな事情があると思いますので、そういったものを調べまして区で支援しながら、そういった支援した物件についてアフォーダブルとして提供できないかというところで今検討しているところです。

それとはもう1つ別に、改修工事をするに当たってマンションの空き室だけではなくて、いわゆる事務所ビルとかを改修、コンバージョンしてできないかというのを今検討しているところです。

そういったことについて、来年度、何件かモデル事業としてやれないかというところで、そういった物件がないかどうかとか含めていろいろな検討とか、いろいろなところにヒアリングをさせていただいているような状況です。

ですので、こちらについても、来年度すぐ部屋は増えますよとか、そういったものができますよということにはなかなかならないかもしれませんが、将来的にはそういったものをうまく活用していきたいと考えているところです。

以上です。

○山本会長

ありがとうございました。丁寧にご説明いただきました。区でも公的な住まいを増やすということを一生涯懸命考えてくださっているなというところだと思いますが、皆様、今の山内委員のご説明について、ご質問ありますか。よろしいですか。

区営とか都営に入れば本当にいいですし、それから、数は少ないかもしれませんが、バリアフリーですよ。身体に障害がある方が入れるところがもう少し増えていくといいなと思っていますところ。ありがとうございました。

私から質問して恐縮なのですが、その他の質問事項のところ、地域社会からの孤立がほとんど記載されていない点について、把握が難しかった背景があればというところなのですが、結局、なかなか把握しにくいということをおっしゃったのですかね、親族とかもいらっしやらないということ。

○事務局 岡

実際に今回居住支援の相談で来られた方で言いますと、そこを主訴と申しますか、ここが課題として本人の要望としてありますという声を頂いたことは少なかった、そういうところではあります。

さっき武藤委員におっしゃっていただいたように、実際、今すぐには住み替えしたくないが、将来に不安を持っておられるとか、声に出さないところでの孤立感とか、安心感に対する不安感というのを持たれている方というのは、実際いると思いますので、そことの連携をどうしてい

くかというのは、今、結果的に上がってくる部分では少なかったという部分ではありますが、そこを受け止めるようなことというのは必要だろうという受け止めはしています。

1個だけ補足させていただくと、一番上のピンクのところ、包括支援センター、あんしんセンターさん、相談センターさんとの連携強化をしていくという形で書かせていただいているのですが、実際、今も相談センターさんからつないでいただいて、実際に不動産店に行くときに同席していただいて一緒にお話をして、最後その制約後も、うちの居住支援の事業は成約後1か月の間までアフターフォローしますよという形でやっているのですが、そのつなぎとしてあんしんセンターさん、相談センターさんにつなげていただいた事例というのも実際にあります。

今回、孤立という点で言うと、社協さんとの連携はすごく大事だなと思っていて、拠点を持ってコミュニティソーシャルワーカーという形でそれぞれ区民の方に対する相談対応をしていただいているのですが、何とかこの居住支援の事業でも、取っかかりがちょっと難しい部分はあるのかもしれないですが、もし仮に孤立に対して不安を抱えている方であったり、居場所が欲しいということをお感じになられている方がいらっしゃった場合に、社協さんとの連携というのをどういう形でできればなというのは我々も考えているところですので、ちょっとここは連携したいなと受け止めているところでございます。

- 山本会長 ありがとうございます。武藤さん、いかがですか。
- 武藤委員 ぜひお願いしたいと思って、私もその質問を書きました。孤立のおそれがあるというのを受け止めた相談の居住法人の方が、この人はそう、そうなるのではないかとということでチェックされるということですか。
- 事務局 松本 基本的にはこの課題のフェーズが契約後から入居中の課題という形になっています。親族以外にもご友人や知人がおられる方は課題に該当していません。今後として先ほど武藤委員がおっしゃったように、社協さんとかあんしんセンターさんとかいろいろなところのつながり、今後不安があった方に関しましては聞き取り調査をして、あった場合はそこにつなげていくというのを今後やっていければと考えているところであります。
- 武藤委員 そうですね、地域のつながりはやっぱり社会福祉協議会が重要に思っているところなので、そこのお役にお役に立てたらと思います。
- 山本会長 そうですね。ありがとうございます。実は、私だけではないのですが、ある市で居住のそういう活動をされているかというのを調査させていただいたときに、最初にアンケートを百何件やって、その中から6人のみ、ヒアリング調査オーケーという方がいました。検査数は少ないのですが、6ケースの分析の中では、2ケースぐらいは自分で友達を増やしていきます、居住後でも全然構いませんという方もいらっしゃいましたが、あとの4ケースぐらいは、全く地域との関係性もなく、こういうところが

あるのですよと言っても、そういう情報も知らないという中で、こういうケースがどんどん孤独死されていくと、また民間賃貸難しいと悪循環になっていくということがやっぱり考えられるなと思いました。

今までの生活から切り離されて、民間賃貸の全然知らないところに越していられる中で、よっぽど自分にコミュニケーション能力とか様々な能力があって、対人援助技術とかあって拡大されていられる方ばかりではないということを考えると、そこをどうつないでいくかというのは、これから社協さん含めて大きな課題になるなというのは、私たちも考えているところです。

ありがとうございました。もう1つ私から、先ほど課題等を包括の窓口さんとそれからこちらの受託事業者と書かれているホッとスペース東京さんとの共有できる場を設けというのは、相談のところで一緒に入っていたく以外にも何か別のものがあるということなのでしょうか。何か課題を共有する場があるということでしょうか。

○事務局 岡 事務局でございます。あんしんセンターさんから頂いている要望というのは、まさにおっしゃっていただいたところでして、今だと、その個別ケースで必要が生じたときにお声かけをして連携させていただいているという形でやっていますが、恐らくその声が上がってくる以外にも、引き続き多くいらっしゃるのだろうと受け止めていますので、定期的に課題共有と申しますか、あんしんセンターさんで持たれている現状とホッとスペース東京で持っている情報を共有して、何かそこでヒントが見つかれば個別ケースの支援にもつなげることできればなど、そういう場を想定しているところではございます。

○山本会長 なるほど。いかがですか、久米さん。

○久米委員 こちらもお願いしたいです。

○事務局 岡 ありがとうございます。

○久米委員 よろしく申し上げます。

○山本会長 長島さん、いかがでしょうか。

○長島委員 先ほど武藤さんもおっしゃっていましたが、社協さんの地域における福祉は、やっぱり個別支援と地域支援の両輪で成り立つかなというのもあるので、そこに加えて社協さんのお力、ご協力も頂いたうえで、私たちの場合ですが、私自身もそのホッとスペース東京さんをご紹介、案内するというのが、お互いに利の多いものにできたらなど、それが最終的には地域住民の方の還元になるのではないかなと思っているので、ぜひやらせていただければと。

○山本会長 ありがとうございます。こちらの資料4について皆様からご質問等ございますか。ご意見いかがでしょうか。

○事務局 岡 もしよければ。すみません、福祉総務課の事務局から失礼いたします。ちょっとご相談といいますか、先ほどの議題2でも議論になった部分なのですが、障害者の方に対して範囲を広げるということを考えるに当

たって、我々、来年度にヒアリングを関係機関に行っていきたいなと思
ってはいるのですが、実際にその糸口といいますか、不動産店ないし障
害者なり団体さんの目線から見て、精神の方とか身体の方とか知的の方
とか、属性によって状況は全然違うかと思うのですが、特に精神の方、
ケアが必要な身体の方、それぞれに対してどういう工夫が成約に結びつ
いたか、ここが課題だが、こういう工夫ができれば1ついいのではない
かと、そこのヒントを頂けると、我々もヒアリングするに当たって観点
のすり合わせをしておきたいなと思っていまして、何かご意見いただけ
ればなと思っていますところでございます。

- 山本会長
- 葛西委員

では、葛西さんからいいでしょうか。

私、20年以上、賃貸に関わっていますが、障害者で精神の方は1件
もないのですよ、恥ずかしながら。相談は受けたことがあるのです。区
内あるいは近隣区で探してくれないかと。何件か条件に合う物件を探し
て、大家さんに「障害者の方なんですけど」と言って、「障害者でもいい
ですよ」と最初言ってくれるのですが、「精神なんです」と言うと、「あ
あ、ちょっとそれは困る」というのが続いて、物件が結局見つけられな
かった。その方はほかにも相談が出ていて、どこかに行かれたのだと思
うのですが、それっきりになってしまったということなのですね。

- 山本会長
- 葛西委員

あとは、知的の障害の方とか身体の障害の方というのもあんまり。

むしろ普通の民間の賃貸よりは施設をお探しになったほうがいいので
はないですかみたいなアドバイスをさせてもらうこともあります。つい
この間対応したのは、預金がなく、自分のマンションに住んでいる八十
何歳の身寄りのない方なのですね。

最初、リバースモーゲージでマンションを使って何かできないかとい
うのでやったのですが、信用金庫とか断られてしまって、方法が無く、
うちでそのマンションを買い取ってあげて、実費で今貸していると。そ
れで住んでもらっている感じなのですね。実費というのは、固定資産税
と管理組合に払っている管理費を12で割ってというので。

ちょうどその方は、ちょっと物忘れが激しくなって、弁護士の補佐人
がついたのですね。ですから、きちんとその裁判所の許可を取って売却
できたので、「金もうけしてるのでは」という後ろ指さされるおそれがな
くなったので、きちんとできてよかったのですが。

自分で言うのも何ですが、そのぐらい親切的な不動産屋を見つけないと
駄目な個別事例なのなのですが、そんな感じです。

- 山本会長
- 早水委員

ありがとうございます。早水さん、いかがですか。

今、葛西さんがおっしゃったとおりで、長年やっても、やはりこ
の居住支援で要配慮者も含めた、まして精神という形になると、私ども
も取り扱いはないのですね。経験がないです。

結局、一般のオーナーさん、もしくは理解いただける方たちも、やは
り健常者であったりとか、健常で高齢だとか、普通に今取り組んできた

流れの中については理解を示してくれたりとかありますが、やはりどうしてもこの精神という症状が入ってくると、ご丁寧に断られてしまう。結局その他の入居者とか他のテナントさんたちとのコミュニケーションを建物内で取るのが大変かもとか、いろいろ懸念されることを前提に、なかなかそれに対応できないからという形で、どうしても敬遠されてしまう。

結局葛西さんのご苦労された部分も、なかなか経験値がなかったり、今、事務局で求められている何かいい方法がないと言われてしまうと、経験がないので、どれがいい方法か分からない。本当に個別に偶然いい人に当たれば、そういうところまで理解を示してくださる。話だけで終わることがほとんどで、理解は示していただける方であっても、もうご自分たちのことで精いっぱいというところがあるようなケースとか。

だから、なかなか参考例になるような事例が普通の不動産店では、データ化できるようなものはほとんどないのではないのかと思うのです。本当に残念な結果ではあるのですが。

○山本会長
○十河委員

分かりました。ありがとうございます。十河さん、いかがですか。

この障害者の方の入居、あるいは管理、仲介の場面においては、やはり同じく、身体の障害の方は、ある程度ご家族あるいは家主様との同意でご入居いただくというケースは当協会の会員からも聞いたことありますが、精神はちょっと経験がないし、事例もあまり聞いたことがないですね、新規の入居に関しては。

一方で、既存の入居者さんの場合ですね。精神のところというよりも、先ほどありましたが、例えば軽度認知障害から中度認知症というところは、管理会社さんもやり取りしていると、大丈夫かなというのがあるので、地域包括支援センターさんと連携を取られて転居支援まで行ったみたいな事例は当協会の会員にもいますが、でも、それはやはりたまたま担当者さんが、こういう方の場合は包括さんに相談すれば何とかなるみたいな知識を持っていたので対応できたというところなのですが、それを管理会社の管理体制の中でその仕組みができていくかということ、そこまではという感じでしょうか。経験がやはり特に精神の場合はないですね。

○山本会長
○十河委員
○山本会長

今まで扱われたことが全体としてあまりないということですよ。

そうですね。

ありがとうございます。高月さんはいろいろな居住支援協議会でも自治体も関わっていらっしゃると思うのですが、いかがですか。何かこういうところでこのようにしているみたいな。もしあれば、教えてください。

○高月委員

実際、障害者の対応について言うと、私どもは高齢者で登録はしているのですが、障害者の方からも相談を受けるケースが結構あって、そのときはヒアリングとか一次対応まではできるのですが、そこから先の支

援がなかなか難しいので、私どもはそれを専門的にやられている居住支援法人さんに連携をしてお願いをするケースが結構あるのです。

なので、経験的にそんなに多く持っていないのですが、他地域での大家さん向けのアンケートを結構取られているところがあって、その中で言うと、例えば支援をするところがちゃんと入っていれば、検討はできますよという回答は出ていたりとかするケースがあるので、全く何もやらないというとも何も変わらないので、こういった支援を入れられることができるみたいなものを、大家さんとか管理会社さん側に周知をして、こういう方法がありますということを理解していただければ、多少変わっていく可能性はあるのではないかなという気はしています。

なので、実際私も最近取ったアンケートでそういった大家さんはいらっしやったので、やっぱりイメージだけで精神障害者は駄目というのが結構根強く残っていると思うので、そこを実際ここまでやってくれるのですというものを示すことができれば、変わる可能性はあるのではないかなと思います。

○山本会長 ありがとうございます。高月さんも一緒にやっている西東京市さんとかは、結構精神のケースでもめたことがないとおっしゃっていました。なぜかという、あそこは居住支援法人でもいらっしやるのですが、ささえる手でしたか。

○高月委員 そうですね。

○山本会長 ささえる手さんというのがあって、そこが西東京市で中心的にやっているのですよね。もちろんご苦労はされていますが、西東京市の見解としては、「うちでは精神の人のことで家探しに難しいと思ったことはないです」というお話がありましたので、今、高月さんがおっしゃったように、ある程度そういうところがつなぎ、仲介とか通訳というお話がありましたが、そういう部分があることで少しは進んでいる部分もあるのではないかなと思います。

ただ、千代田区さん、特殊な特性もあるので、全部西東京市さんがやっという方がイコールにはならないと思いますが、例えば多摩に行くともっと楽になっていくのですよ、精神の方に対しても。もちろん、法人とかが、いろいろなNPOとかが支援をするという間が入った状況ですが、すごく難しいというのがだんだん薄らいでいくというのを私の感覚としては持っています。都心部に帰ってくるほど難しくなってくるというのはすごく思っています。いかがですか、岡さん。

○事務局 岡 ありがとうございます。あんしんセンターさんから冒頭頂いたお話でもありましたが、ホッとスペース東京さんが入ることによってあんしんセンターさん自身の負担が軽減されるという話がありました。同じような話その基幹相談支援センター、障害者の方のご相談で、この居住も含めて、うちのえみふる、ライトで受けていると思うのです。場合によっては物件探しと一緒に協力したりであったりとか、そういったところに

すごくリソースを割いている部分も非常にあるのだろうと受け止めてのこういった形でさせていただいたのですが、我々は障害者の支援機関としてやっている人たちの負担を軽減するという観点も、この居住支援は含んでいる部分も1つありますので、今おっしゃっていただいたヒントを基にして、西東京市さんであったりとか、いろいろお話を伺ってみて、障害者の支援機関と一緒に連携して何か、こういった形だったら支援できますよとか、そういったものがお示しできるものがないのかということと、ちょっと掘り下げていきたいなと思います。皆さん、本当にありがとうございます。

○山本会長 そうですね。この中に障害関係がちょっと入っていないので、そういう点は今まであまり議論されてこなかったところなのかなと思います。

○事務局 岡 受け止めさせていただいて。

○山本会長 ぜひお願いいたします。

 それでは、今後の事業スケジュールのところをご説明いただきましょうか。

○事務局 松本 この事業スケジュールにつきまして、ご説明させていただきます。

 来年度の令和8年度につきましては、引き続き株式会社ホッとスペース東京さんへ高齢者等住み替え相談支援業務を委託していく予定となっております。

 また、先ほどからご説明していますが、高齢者あんしんセンター等連絡窓口との情報共有や意見交換を目的に連絡会を開催する予定となっております。この日時とか場所とかにつきましては、また後日ご相談させていただければと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

 あとは、これも先ほどから話題には挙がっていますが、低所得者や障害者などの高齢者以外の属性を所管する窓口とのヒアリング等を実施する予定となっております。令和8年度に入ってヒアリング等を行いまして、次の令和9年度に向けての協議会で議論していく相談者の属性等を含めて事務局で整理をさせていただきまして、9年度のとことにご報告ができればと考えてはおります。

 今後のスケジュールにつきましては、以上となっております。

○山本会長 ありがとうございました。

○事務局 岡 すみません、1点だけ、ごめんなさい。次回、夏頃に開催しまして、実際予算のスケジュールといいますか、事業の組み立てで言うと、来年度に何らか、例えば今日の属性の範囲の議論であったり、8年度のうちに反映していくということは、委託でやっていただいている部分もありまして、ちょっと難しいなというところでもありますので、来年度はヒアリング等を通していろいろなお声を頂いて、組み立てた上で、事業化という形で新しく踏み込むという部分は9年度になってくるというのが実際の最速のスケジュールであって、そういう意味での先ほどの説明でございました。

また来年度、8年度の夏に一定こういうことができるのではないかとお示したいと思っています。そういったことについての意見交換というのをいただいて、9年度に向けてやっていきたいというところでございます。

○山本会長 ありがとうございます。分かりました。これ、ヒアリングをされるというのはすごくいいですね。事務局の方がいろいろ行かれるということですね。

○事務局 松本 はい、行きます。

○山本会長 ありがとうございます。何かこの事業スケジュールについてご質問、ご意見ございますか、皆様から。よろしいでしょうか。

そうしましたら、参考資料の4についても貴重な資料でせつかくすごく丁寧にまとめてくださっているのですが、ご説明あったほうがいいですか、どうでしょうか。

○事務局 松本 それでは参考資料について、簡単に説明させていただきます。

こちら、1枚目は実績の一覧になっていまして、残りのこちらが支援計画書兼報告書という形になっていまして、これに今入れているのが全員分ではなくて、支援完了というところの方だけ、抜粋して入れさせていただいたという形のものになっております。

こういった形で、支援計画書兼報告書につきましても、ホッとスペース東京さんがヒアリング等を実施しまして、その対象者の方の課題等の有無等も確認して、内容と解決の方向性とか、ある分に関しては解決を記載していまして、今後の方向性を決めていただいています。最後に2枚目、3枚目が対応記録という形で、その方が相談から民間住宅の入居が完了するまで、こういった形で相談を受けて、こういった形で入居完了したかという形を記載させていただいているものとなっております。

個別の方は全て説明すると時間が足りませんので、ざっくりばらんにご説明をさせていただいたところでありませう。

○山本会長 例えば最初の相談者Aさん、車椅子を使用されている方ですよね。

○事務局 松本 そうですね。

○山本会長 この方はどうなったのですかね。既存デイサービスの利用可能範囲での転居。転居されたということですか。

○事務局 松本 そうですね、この方も物件を紹介されていたのですが、ご自分で調べて見つけた他社さんの物件で決まったという形になっていまして。

○山本会長 そうですね。そうすると、車椅子でアクセスできる民間賃貸住宅で決められた。

○事務局 松本 決めたという形です。

○山本会長 なるほど。

○事務局 松本 皆さんで動かれる方が、ホッとスペース東京さんに相談しつつ、ご自分でも調べて自分でアプローチをかけてという方は結構決まりやすいという傾向にあたりするのです。

なので、ホッとスペース東京さんは物件の提供だけではなくて、いろいろなケースもありますが、同行支援とか手続面もやっていく形になっております。

○山本会長

ありがとうございます。これを見ると、先ほどもご説明ありましたが、契約書の内容が分かりにくい、書類書くのが難しいとか、本当にそういう細かいところをつまずかれるところに、ホッとスペース東京さんにご支援いただいているという感じですね。

ホッとスペース東京さんからいかがですか、何かこういう事例をすごく丁寧にやっていただいているのですが、今までのところで何か課題に感じていらっしゃるどころとか、ご自分たちだけではできないこういう部分をもっとあるのではないかなど、もしあればご提示いただきたいと思いますのですが。

○ホッとスペース東京 貝賀 ホッとスペース東京の貝賀です。

岡さんがおっしゃっていただいたとおり、来る者拒まずということで、横の連携というところをすごく重視していただいている、高齢者あんしんセンターでしたり住宅課さんでしたり、居住支援法人につながっていただいたので、早水さんがおっしゃっていただいていた相談者の方が、今現在お金がなかったのが民間賃貸は難しかったのですが、福祉の支援課につないで支援課の方と相談して、今度はその千代田区の居住支援法人が運営しているグループホーム、福祉基準内で入れるところ、生活保護基準内で入れるケアハウスに今入居手続中で、これ全部つないでいただいたので、こちらもすぐ連携できて、そういう意味ではすごくやりやすくなってきているというのは事実上あるかと思えます。

相談をされていて、相談中に何か迷うことはすごくなくなってきたのですが、裾野がすごく広い分、例えば面談の場が住宅課さんで都営とか区営を申し込んだ後にそのピラもらって来るので、その雰囲気ですら「今、空きある？」とうちに相談来る場合とかもあるんですね。民間賃貸はそういうものではない。

なので、どういう場であるのかというのは電話できちんと説明してから行くのですが、ホッとスペース東京の相談で絶対に決まるという魔法のような方法はないので。ただ、そういう感覚で相談に来られたりするので、ここの電話でどういう場にするかをちゃんと詰めて面談設定にするというところが、少し難しいかなという課題感として1つあります。2点目で、その協力不動産店はやっぱり営利も絡んで動いていくのが常なので、そのときに商習慣とかもあって、例えば不動産店は家賃10万円と希望出したら、11万、12万とかの物件を出すのも結構普通の動きとしてやるのですが、それやってしまうと、やっぱり支援対象者は「何で10万以内と言ったのに、11万、12万を勝手に送ってくるんだ」みたいになってしまうので、そのあたりとかの温度感とかを、そういうものだよというきちんと埋め合わせをして紹介するとか、逆に言う

と、協力不動産に協力してもらおうとか、その次のつなぎの部分には課題点かなと考えています。

- 山本会長 なるほど。そうなのですね。もともとの不動産というか、賃貸を借りることの認識がちょっと違うところがありますよね。
- ホッとスペース東京 貝賀 そうですね。千代田の方々はまだ40年ぐらいそこに住んでいた方とか、結構長く地域で住まわれていた方が多くいらっしゃるのです、今の賃貸相場に物すごく乖離がある。今、10万後半台とか出しても、ワンルームの狭いところしか借りられなかったりすることもある。
- 山本会長 そうですね。
- ホッとスペース東京 貝賀 その乖離を埋めていくというところは、電話の段階からもう勝負は始まっているなど思いながらやっております。
- 山本会長 なるほど。住まわれていた方からすれば、勝手にどんどん上がってしまったみたいな感覚はあるかもしれませんよね。ありがとうございます。
- そういうことで言うと、こちらは今まで何回も出していただいたものだと思うのですが、参考資料2の千代田区エリア別の家賃相場マップというのも、相談に来られた方には提示されていらっしゃるのですかね。
- ホッとスペース東京 貝賀 やっぱり基本的にこの金額を払える方ではない。民間賃貸においては、幅が広がりましたが、高齢者で元気で何千万も預貯金ある方でも難しい。
- 山本会長 そうですよ。
- ホッとスペース東京 貝賀 本当に難しい。
- 山本会長 そうなのですよ。この間、ここで8,000万ぐらい預金はあったが、この人でも難しいみたいな話が出ていて、すごく私びっくりしたのです。やっぱり千代田区の特殊性というものはあるなと思いました。
- ありがとうございます。今までのところで何か皆様、ご質問、ご意見ございますか。よろしいでしょうか。ありがとうございました。
- それでは、議題の4の「その他 報告事項」ということでお願いいたします。
- 事務局 松本 「その他 報告事項」につきましては、ここに議題は書いてあるのですが、特に案件はなかったというところでした、なしになります。
- 山本会長 特にないということですね。分かりました。
- 皆様、ありがとうございました。本当に丁寧にいつも事務局で資料をまとめていただいて、課題の提示も明確なので、私も非常にやりやすい居住支援協議会だと思っております。ありがとうございました。
- 事務局 松本 事務連絡としましては、参考資料4につきましては、会議終了後回収させていただきますので、机の上に置いていただいて退室していただければと思います。
- 山本会長 置いて帰っていただければと思います。
- それでは、次にお会いするのが恐らく夏ぐらいになりますか。
- 事務局 松本 そうですね、次回開催日等につきましては、別途日程調整をこの後

させていただきますので、そのときはまたよろしくお願ひいたします。

○山本会長

今度皆さん会うときは、多分ものすごく暑い夏だと思いますので、お体に気をつけて、また様々なご意見を頂くようお願いいたします。

今日は、本当にお忙しい中ありがとうございました。

以上