

令和4年度第1回千代田区居住支援協議会

—議 事 録—

日時：令和4年6月14日（火）15：30～

場所：高齢者総合サポートセンター4階 会議室

千代田区 福祉総務課

■開催日時・出席者等

日時	令和4年6月14（火） 15：30～17：30	
場所	高齢者サポートセンター4階 会議室	
参加者	学識経験者	山本会長
	不動産関係団体	丸岡委員、早水委員
	居住支援団体	高月委員、上田委員
	高齢者あんしんセンター	竹内委員、川島委員
	区相談窓口所管課長	山岸担当課長 佐藤福祉総務課長 緒方住宅課長

■議事録

<開会>

○事務局 山岸 皆様揃いましたので、これより千代田区居住支援協議会を開催したいと思います。私は千代田区で居住支援協議会事務局を担当いたします、担当課長の山岸と申します。よろしく申し上げます。

まず2点伝達事項がございます。1つ目は、当協議会の議事はホームページに公開いたします。そのため発言の際に、所属とお名前をおっしゃっていただきたく存じます。なお、議事録の公開にあたっては、事前にご確認を頂きますので、よろしく申し上げます。2つ目は、オンライン参加の方は発言の際はマイクをオンにさせていただいて、発言が終わったらオフにさせていただくようご協力の程お願いいたします。

ではまず、次第に基づいて、配布資料を確認させていただきます。ペーパーを御覧ください。まず1枚目は次第ということで、6月14日、本日、午後3時半から5時半で実施をする予定でございます。議題は（1）から（5）に記載あります。配布資料は資料1、「千代田区居住支援協議会委員名簿」。資料2「令和3・4年度第2回千代田区居住支援協議会議事要旨」。資料3「千代田区における必要な居住支援サービスについて」。資料4「入居支援フローチャート」。資料5「想定事例」。資料6「千代田区民向け調査結果における居住実態について」。資料7に全日千代田区支部会員のアンケート結果を添付しております。過不足はございませんでしょうか。

ではまず資料1を御覧いただいて、本日の出席者の確認を行いたいと思います。まず1番、学識経験者・山本先生がいらっしゃっております。

次に不動産関係団体ということで、2番、全日本不動産協会東京都本部千代田支部長の丸岡さんがオンラインでのご参加です。次が3番、東京都宅地建物取引業協会千代田中央支部副支部長、早水さんです。よろしく申し上げます。続いて4番、ホームネット株式会社居住支援連携室

長、高月さんです。続いて5番、日本賃貸住宅管理協会東京都支部上席幹事、十河さんは本日欠席となります。6番、一般社団法人全国保証機構事務局、上田さん、オンラインでのご参加となります。続いて7番、社会福祉法人千代田区社会福祉協議会事務局次長、片岡さんです。8番、高齢者あんしんセンター麹町センター長、竹内さんです。9番、高齢者あんしんセンター神田センター長、川島さんです。オンラインでのご参加となります。

そして最後に千代田区環境まちづくり部住宅課長、緒方課長でございます。

○緒方委員 緒方です。よろしくお願いします。

○事務局 山岸 事務局、保健福祉部福祉総務課長、福祉政策担当課長兼務の佐藤です。

○佐藤委員 佐藤です。よろしくお願いいたします。

○事務局 山岸 私は引き続き担当課長として着任します山岸と申します。よろしくお願いします。

あと事務局の太田と早坂が後ろに控えておりますので、よろしくお願いします。

では、進行を山本先生にお願いしたいと思います。山本先生、よろしくお願いいたします。

○山本会長 それでは皆様、千代田区居住支援協議会を始めたいと思いますので、よろしくお願いします。

それではまず、議題の1「令和3・4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」を事務局よりご説明お願いします。

○事務局 山岸 では、資料2を御覧ください。令和3・4年度の第1回の千代田区居住支援協議会の議事要旨ということで、一旦どこまでをオーソライズしたかという振り返りをしたいと思っております。日時・場所は令和4年3月22日、千代田会館研修室で行いました。

議題を見ていただくと、前回、平成28年から平成30年のときに開催した協議会と新しく令和3年度から始めたこの協議会の位置づけを確認しました。右側、合意事項ですけれども、平成28年から平成30年に開催した居住支援協議会では、地域特性を踏まえて、入居者、オーナー、両方の支援・ニーズについて議論をしたところでございますが、令和3年度からの居住支援協議会では、これまでの議論はもちろん参考としつつ、いろいろ社会経済状況の変化も考慮し、前回の続きというよりは、一旦区切りをつけて改めて新たな議論を検討する場にしたいと思っております。

続いて2点目の、「千代田区の居住支援に係る相談実績」ということで、高齢者と障害者と生活困窮者について実績を報告させていただきました。高齢者と生活困窮者の相談件数が非常に多くございましたが、コロナによる一過性の要素が生活困窮者にあり、相談内容も住居確保給付金の相談・申請など、目的が住居探しではないものが多い。一方で高齢者の相

談実績は、相談の半数以上が立ち退き等による物件探しでした。その上、高齢者は人口増加に伴い相談件数も増加することが想定されるため、当協議会では一旦高齢者に焦点を当てて支援策を検討する方針となりました。

3点目、本協議会の今後のスケジュールです。令和3・4年度では合計3回の居住支援協議会を開催の予定です。1回目は既に開催しており、2回目は6月中旬頃、今回の開催です。本日の協議会では、千代田区での支援策や相談体制について検討する予定です。第3回目は、8月上旬に開催をいたします。8月8日です。今後新たな予算を必要とする支援策は第3回までに内容を確定して、8月の区の予算要求で予算を確保することとしたいと思います。予算が必要の無い支援については今年度から速やかに実施をしたいと考えております。

4点目ですけれども、その他課題事項ということで。前回協議会の中で、一言に高齢者と言っても様々な属性の高齢者がいると考えられるので、千代田区の地域特性や各窓口での相談実態も踏まえて、高齢者の抱える課題の傾向を把握して、よりニーズにあった居住支援を協議する必要があるだろうというご意見を頂いたところです。

また、千代田区内で高齢者向けに対応が可能な物件数等の規模感をつかんでおく必要があるだろうというお話を頂いたところでございまして、不動産関係団体に協力を頂いて情報収集を行うということで終わっております。

情報収集については、全日本不動産協会の丸岡さんから、アンケートの集約が出来たということでご報告を頂いておりますので、丸岡さん、資料7に基づいて簡単にご説明をお願いしてもよろしいでしょうか。

○丸岡委員

全日本不動産協会千代田支部の丸岡です。前回の会議のときに、私どもの会員のほうからアンケートを取ってみましょうという話をしました。先日6月に、私ども800社近くの会員がおるのでございますけれども、そこに一斉にファクスを送りまして、アンケートの協力依頼を行いました。回答者75名ということで、約1割の方から回答を頂きました。その中で、賃貸及び管理をやっている方たちというのは、数字で示されているように、75社のうち、賃貸仲介が42%、賃貸管理が36%となりました。その中で高齢者への仲介や入居を引き受けているかという設問の中で、「している」という回答が30%ほどございました。また、今回の居住者支援協議会に対する協力、千代田区の協議会に依頼があった場合、協力をしてもらえますかという設問の中では、一応50%ほど協力をいたしますという回答を頂いております。

以上のような数値でありますけれども、また、いろいろな高齢者に対する諸条件を絞っていったときに、どれぐらいの方がさらに具体的に動いてくれるかというのは、実際この方たちの中から当たってみないと分からないので、大まかな数字として押さえていただければありがたいな

と思います。どうぞよろしくお願ひいたします。

○事務局 山岸 丸岡さん、ありがとうございました。

事務局のほうからは、議題の（１）の検討内容については一旦報告を終わりたいと思います。

○山本会長 ありがとうございます。丸岡さんも大変な作業をしていただきまして、ありがとうございます。非常に参考になりました。

議題１について、何かご意見やご感想はございますか。

○緒方委員 住宅課長の緒方です。先ほどのＱ３の千代田区の居住支援に協力してくれるのかというのに対しての了承というのは、区内賃貸物件を探すという意味ではなく、千代田区居住支援協議会に協力はするという意味で捉えてよろしいかでしょうか。

○事務局 山岸 事務局より回答します。千代田区居住支援協議会というものにご協力いただけますかという、大きな括りであえて聞いています。ピンポイントで千代田区の物件を探してくれますかといきなり聞くと、最初はみんな構えてしまうのではといった懸念もあり、そういう形でお聞きをして感触を探っています。

○緒方委員 分かりました。ありがとうございます。

○山本会長 ありがとうございます。

他にはいかがですか。

令和３年度からの協議会は、これまでの居住支援協議会とは方針が少しだけ違っているところがあると思うのです。つまり高齢者にかなり絞っていきましようという議論をしました。この方針について片岡さん、いかがでしょうか。

○片岡委員 全てを同時並行的にやると、千代田区という土地柄、商業価値の高いということから難しいのだろうなというのはよく分かるので、どこかに１か所、最も直近の課題として挙がるものから取りかかるのが一番良いと思います。

○山本会長 ありがとうございます。高月さん、いかがでしょうか。

○高月委員 そうですね、ターゲットを高齢者に絞ってという形であれば非常に分かりやすいですし、議論も分散しないのでいいのかなというのは、前回の議事録を見て思いました。また先ほどのアンケート結果を拝見して、協力をしていただける方とか、高齢者の仲介を受け入れておられる方、結構比率的には高いのではないかとアンケートを見て感じました。あとはここで協力いただける方の仕組みづくりをきっちりできれば、ある程度の成果というのは見えて来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。では、方向性としては最も絶対数が多く、千代田区という地域性に鑑みまして、まずは高齢者の課題に焦点を当てて仕組みづくりを行っていきたくないと思います。ただ、ほかの特性がある方々を排除するというのではなく、まずそこの仕組みづくりをしながら、ほかの様々な特性がある方々の問題にも対応して行くということ

で考えて行きたいと思います。

では続きまして議題の2「千代田区における居住支援ニーズについて」、事務局よりご説明をお願いいたします。

○事務局 山岸 それでは資料3に基づきまして、事務局より説明いたします。

高齢者に絞って居住支援策を千代田区として考えて行きましようということで、具体的にどういう居住支援策を講じるかということのご提案です。それを考える前提として、まず左側に「借主側の居住支援ニーズ」。こういうサービスがあればありがたいと感じているもの、右側が、貸主側が高齢者に物件を貸すとしたときに感じる課題。一番下が「事務局の所感」ということで、相談センターですとか高齢者あんしんセンターですとか、各所にヒアリングをさせていただく中で我々が感じた課題でございます。中央にそれらを踏まえて、千代田区として必要な居住支援サービスというものはこういうものなるのだろうというまとめ方をさせていただいております。

まず左側の「借主側の居住支援ニーズ」ということで、「日常生活圏域ニーズ調査」を平成28年度にやっております。対象者は千代田区在住の65歳以上かつ要介護1から5ではない方。発送数は4,000ということで郵送によるアンケート調査を行ったものです。その項目の中に「必要な居住支援策について」ということで挙げられているものがあります。

上から順に言うと、まず一番高いのが、廉価で良質な不動産情報の紹介というものがありません。続いて家財等の粗大ごみの片づけ、3番が保証人、保証人というのは連帯保証人のことです。4番、見守り・安否確認サービスの提供、5番が住まいと生活の相談サービス、例として訪問サービスですとか契約時の同行支援。手続を少しサポートしていただけるものがあるとありがたいとの意見がございませう。一番下が住み替える場合の課題ということで、参考までに載せさせていただくと、住み慣れた地域を離れるのは少し懸念である、主治医のところに通いづらくなるといった意見がございませう。3番、希望に合う条件の物件がないということです。前回川島委員からも少しお話があったとおり、高齢者は住民性が強い、地域性が強いということがここからも見て取れるのかなと思います。

続いて右側、「貸主側が感じる課題」ということで、これは不動産屋さんから我々のほうから出向いてヒアリングしたものです。年齢的には65歳ぐらいから成約のハードルが上がるという印象だそうです。あと相談に来られる方は、千代田区だと独居が非常に多く、親族と同居、近居のケースはほとんどないようです。それに関連して、緊急連絡先や連帯保証人がいない方が非常に多い。一番下は、区内の物件では最安7万円程度の物件は非常に少ないが、これが一番安い物件とのこと。一般的に家賃は月収の約3分の1と言われており、そうすると収入は21万円

ないと厳しいということになります。ただこの条件は、預貯金とか不動産収入とか保証人の有無、居住支援サービス等の有無で多少の緩和はあると一部の不動産店からは伺っておりますが、1つの目安として千代田区で物件を探そうとすると大体21万円の収入がないと難しい現実が出てくるのかなと思います。

一番下、は「事務局の所感」です。身近に頼れる親族がいないか、もしくは遠方にいるため緊急連絡先に指定できる方が少ないという方がやはり多い。また、そのような状況から独居の方が多い。2つ目、住み慣れた地域に継続して居住することを望む方が多い一方で、家賃などの相場観が分からない方の相談もあって、希望と現実とに隔たりがあるケースが多いです。また、家賃が高いので、年金収入のみの場合、条件に合致する物件が非常に少ない。全国の月20万以上の年金収入者の割合は16%であると、厚生労働省から資料が出ております。

それを受けて、千代田区で必要な居住支援サービスを考えると、やはり独居の方が多いということ踏まえると、A「見守りサービス」、借主の緊急時に対する不安や、貸主の孤独死への不安をケアするということで、定期的な見守りサービスが必要と思っております。

Bが「残置物・家財整理」です。独居が多いということもありますし、借主側の居住支援ニーズのほうでも2番に家財等粗大ごみの片づけというものが挙げられていることから、住み替えの際ですとか入居者が亡くなった際の現状復旧も兼ねて、家財整理サービスの提供というものが、1つニーズがあると思っております。

Cが「連帯保証人」です。高齢者ですとなかなか連帯保証人になっていただけるような会社がありませんかと思っておりますので、入居者の家賃債務の保証を行って、貸主側の家賃滞納に係る不安を軽減することが必要と思っております。

Dに、「適切な不動産の紹介」。可能な限り本人の状況や希望に寄り添った不動産の紹介が求められています。一方でどうしても現実的に家賃が高い千代田区の特性を踏まえると、それだけではなかなか解決に至るのは難しい案件もあると思っております。そのため、場合によっては区外まで広げた物件案内という仕組みはどうしても検討せざるを得ないと考えております。

裏面を見ていただくと、もう少しサービスの具体的な内容を書いています。例えば見守りサービスですけれども、「見守りTEL」というサービスを、初回登録料1万1,000円、月額1,650円ということで、提供団体、ホームネット株式会社さんの提供サービスがあります。週2回本人に電話確認を行って、その結果をメールでご登録先にお知らせするというものです。また、サービス利用者が亡くなったことに起因して発生した費用を支払い対象金額の実費分に対し100万円を上限に補償というサービスも一応パッケージでやっています。

次に、「ふたばサービス」ということで、これも時間あたり1,300円、30分650円というような形で、様々料金体系はありますが、社会福祉協議会にて、地域住民の参画による支援サービスで、例えば家事サポートですとか、あと高齢者でいうと④の「よりそいきがいサポート」、話し相手になりますとか将棋相手になりますようなものもあったり、「ちょこっとサービス」ということで簡単な家事を少しお手伝いしますということで、見守りプラス少し日常のお手伝い、家事の手伝いしますというサービスもあります。

あと「残置物・家財整理」ということで、家財整理サービス、家財整理相談窓口が提供されているサービスとなります。居室内で入居者が亡くなった場合の消臭・除菌・清掃などの作業を行います。特殊清掃のほかにも、生前整理や遺品整理などの家財整理サービスも行っております。

「連帯保証人」ということで、全国保証機構さんのほうで行っているサービスがあります。賃貸借契約をスムーズに成立させるということで、入居者の保証人となり支払い能力を保証。万が一入居者が病気や事故などで家賃の支払いができない場合には、保証会社が入居者に代わり家賃をオーナーに支払うというものです。

一番下が、「適切な不動産紹介」です。協力不動産店ということで、全日本不動産協会千代田支部、あとは東京都宅地建物取引業協会千代田中央支部の会員様へ、居住支援事業への協力を依頼して、こういう相談が実際に来たのですけれども、協力していただける不動産店ありますか、ちょっと手を挙げてくださいという形で、協力不動産店という仕組みを作れると良いと思っております。

また住まい相談については、日本賃貸住宅管理協会さんですとか、ホームネット株式会社さん、あとは全国保証機構さんで実施いただいておりますので、例えばちょっと込み入った案件や、少し難しいような案件であれば、こちらのほうでご相談するというような事例の内容によって対応を変えていくことも今後は検討すると良いと考えています。

参考まで、千代田区で既に実施している居住支援サービスを記載しています。

「居住安定支援家賃助成」というものがありまして、千代田区内に引き続き2年以上居住する方、高齢者や、障害者や、ひとり親世帯に対して家賃補助を行っています。要件は記載させていただいておりますが、例えば世帯を見ていただくと、高齢者世帯であれば65歳以上の単身、または65歳以上の方を含み60歳以上の方だけで構成されている世帯、事由(1)取り壊し等に伴い居住している住宅から1年以内に退去が求められている、千代田区に引き続き2年以上居住して住民登録がある方などの条件がございます。

助成内容は、家賃助成月額5万円まで、最長5年間となっております。転居一時金ですとか契約更新料、火災保険なども助成しております。

高齢者向け優良賃貸住宅を千代田区では整えておりまして、高齢者が安心して生活できる住宅のバリアフリー化、緊急時対応サービスなど、高齢者の生活特性に配慮した優良な住まいを提供しています。家賃の価格帯はおおむね13から20万円前後が多く、区内では129戸を供給しております。入居条件も参考までに記載しております。入居者の年齢が60歳以上、単身の方または60歳以上の親族と同居、現在千代田区に居住、自立した生活を営める、世帯所得は48万7000円以下などがございます。家賃助成が別途4万円ございます。

千代田区としては、必要な居住支援サービスということで新たに検討するこのA B C Dと、既にある家賃助成や高齢者向け優良賃貸住宅とったサービスを1本にまとめて、千代田区の居住支援策として実施したいと考えております。

私からは以上です。

○山本会長 ありがとうございます。千代田区における必要な居住支援サービスについて、資料3にこういうサービスが必要なのではないかとということを書いていただいておりますが、他にこういうものが必要ではないかというご意見、ご感想があれば教えていただければと思います。

不動産関係にヒアリングされたなかで、生活困窮の人は少ないのでしょうか。ある程度の年収はありながら急に退去が必要になったというケースが多いのか、それとも経済的に困難な方が多いのでしょうか。

○事務局 山岸 不動産店の所感ですが、多いのは、持ち家であるマンションが古いので建て替えますとなった際に、転居となるケースで、収入自体は年金収入だけであっても、物件を売るので預貯金が多少ありますといった相談が多い印象です。もちろん中には困窮していて、預貯金もない、収入もないというケースもあります。ただ、こういったケースで不動産店が物件を見つけるのはちょっと難しいということで、ご成約に至らない場合も多いそうです。

○山本会長 今回千代田区のこの居住支援協議会でターゲットにするのは、ある程度の年金収入があり、一時的に建て替えるまで退去しなければいけない人でしょうか。賃貸住宅に一時的に移る方など。

○事務局 山岸 そうですね、そういった事例を基本的に考えて行きたいと思っております。困窮者の支援につきましては、まずは生活保護ですとか生活困窮の支援を行い、ある程度収入要件が整ってから家探をしましょうかという流れになると思っています。そのため、まずは一旦高齢者にターゲットを絞り、高齢の方はなぜ不動産店から敬遠されるのかをまず考えるということで、取り上げたケースです。

○山本会長 生活保護を受けられたとしても、住宅扶助が出ても、千代田区ではこの額ということになると、ほぼ無理ですね。

○事務局 山岸 区営住宅などへの案内になってくるでしょうね。

○山本会長 生活保護等の額というのは少ないですけども、入っていただくよう

にするという形になりますね。

○事務局 山岸 そうですね、やはりある程度生活保護ですとか、そういった保護とか経済的な支援をして、そのうえでまだ高齢者だから貸せないという、ハードルを一旦取り払おうと。

○山本会長 分かりました。皆様いかがでしょうか。竹内さん、いかがですか、この高齢者像について。

○竹内委員 そうですね、住宅の相談も様々ありまして、今お話あるように建替えの場合は、やはり建て替えるマンションは40年、50年たっていますから、そこに住んでいる方も高齢者の方が多い。あとは保護された方、生活保護となって、ではお住まいを探しましょうと。ケースワーカーさんも住宅扶助7万円は出すけれども、ご自身で住宅は探してくださいねとおっしゃられますから、じゃあ7万円で借りられるところを探しましょうとなるのですが、麴町地域において7万円以下の物件となれば、まずは洗濯機置き場がないとか、何かしら欠点というか、そういう物件にはなってしまいます。台所がないという物件もあります。台所がないのでなかなか調理ができないので外食するとか、配食弁当を頼むとか、ホテルのような部屋になってしまうのですけれども。

あとは、むしろお金がある方は連帯保証人とか、あとは大家さんが貸してくれないとかで、むしろ買ってしまえと、購入される方がいますね。中古でお一人暮らしだったらもう1ルームでいいよということであれば、2,000万円くらいで物件もありますから買ってしまおう方もいます。

あとは、ちょっと話はそれるのですが、先日、家はあるのだけれどもお金がない方からの相談がございました。癌になり、高額な薬を使うようになったが、フリーで働いていて年金もなく、家を売らざるを得ないという相談がありました。ただ、この家にはまだ住みたいのだというお話でした。調べてみるとリースバックというのがありまして、それは今、住んでいる物件をまずは売ります。その売却後は売った先に家賃を払っていくサービスです。その方のマンションは、築40年ぐらいで、4,000万円ですべて売却できました。月々20万円の家賃ですが、その方は90歳で、身寄りがいない方のため、あと10年暮らしても、家賃2,400万円という算段をされて、100歳まで生きれば十分だろうということで、その方なりの計算をされて、家賃を払い続けながら暮らしている方もいらっしゃいます。本当に住宅、住まいの相談はいろいろあるのだなというのは、あんしんセンターにいて感じるころはあります。

○山本会長 やはりほかの区市町村とは違いますね。ありがとうございます。

川島さん、いかがですか。この居住問題を抱えておられる高齢者の像というのはどんな感じでしょうか。

○川島委員 今、伺っていて思ったのは、どのような理由にしても動ける力がおありの方は自分たちで、あんしんセンターに頼らず住まいを探せています。

やはり私たちのところにつながる人というのは、自分たちで探せない方。その探せない理由は、認知症、経済的困窮、もしくは家族が不仲、もしくはひきこもりの子がいるとか、何か課題を抱えた家族がいるとか、そういった課題があり、一くくりにテーマを決めてしまうとそこから溢れる方がいっぱい出て来てしまうなど今、感じています。以上です。

○山本会長 ありがとうございます。重要なお指摘だと思います。早水さん、いかがですか。

○早水委員 少し話を戻してしまいますけれども、先ほどの全日の丸岡さんのほうでまとめられた、こういう業者としての結局協力に対するアンケート。おそらく私どもの宅建のほうでもアンケートを取ったとすれば、やはり似たような形の回答だろうと思います。先ほど丸岡さんおっしゃられたように、最後のこのQ3で協力いただけると回答があった不動産店のうち、もう少し協力の内容を詰めたときに本当に協力してくださる方とか、実態に即してどうなのだろうというところに行き着いたときに、先ほど事務局のほうからご説明頂いたこの資料3、非常によく出来ているなど個人的には思っているのですね。貸主側のニーズと借主側のニーズで何を求めているのか。事務局としての所感を足しながら千代田区として必要な居住支援サービスをAからDまでのこういう項目を付け加えたら、少しはハードルが高い中でも、一歩進めるのかなど、提案という部分も含めて私は受け止めました。

その中でやはり、この資料3の中の借主側の居住支援ニーズの調査対象の方、65歳以上だったとして見ても要介護の必要のない健常者の方が、年齢でハードルができてしまうという方などのために、お住まいを提供してもらうこととか貸していただくことは可能かと相談された際に、A B C Dという、千代田区でこういったサービスをパッケージでご案内していて、安心感があると思いますのでどうでしょうかと合わせて見せられた時に、初めて、それならばこういう方法とかこういう物件もあるのではないかというものが少し出てくるのかなと思うのです。どうしても高齢者の中に、先ほど言われたいろいろな切り口を足し行ってしまうと、また抜けられる方についても抜けられなくなりそうなので、ハードルが高いと認識されている中で、それをクリアする方法として見れば、まず対象をシンプルにさせていただいた上で、事例を作って行かないと、横へ広げていくことが難しいのかなど、皆さんの意見を聞きながらいろいろ考えていたところです。

○山本会長 おっしゃるとおりだと思います。少し段階をつけながら、できるところからやって行きたいと思いました。

高月さん、いかがですか。

○高月委員 私どもは居住支援法人として入居相談などを受けているのですが、一番多いのはやはり低額所得者の方です。生活保護の方とか、年金収入のみで金額が少ない方からの相談です。居住支援法人に相談に来る多くの

ケースは、自分で不動産店さんに行き、そこで成約に至らなかった方が行政、役所に相談に行きます。そこで居住支援法人の一覧をもらってかけてくるというケースです。そうすると、必然とやはり低額所得者の方が増えてくる。

あとは、先ほどの話もありましたけど、千代田区内で言うと、家を買うとかですね。あまりそういう発想はほかの協議会で聞いたことがないのですが、おそらく地域特性であり、そういう層の方たちが一定住まわれているエリアなのかなとも思います。実際この資料3に書いている課題などは、一定のお金を持っていれば概ね解決できること。要はお金払って誰かに頼めばやってもらえるようなサービスがあります。例えば100万円とか200万円払えば身元保証人になってもらえるサービスもあります。サービス提供する支援を用意することは必要なですが、サービスを受けることのできない方についても、行政側で支援を行う必要がある。それが多くのエリアでの居住支援の課題になっているところです。お金のある人は有料の居住支援サービスがあるのでそこはそこでメインとして持っておいて、そうでない方向けのものを整備していかないと、救われる方というのは増えていかないのではないかと思います。

○山本会長

そうですね。そこが自治体の中でのサービスとか仕組みと違うところだと思います。

今、お話を聞きながら思ったので、ホワイトボードに書いてもよいでしょうか。

今、お話を伺っていて思ったのが、4象限に分けて考えたときに、先ほど動ける人、動けない人とおっしゃった。動ける人は健常者という言い方をしたりする。この動けないというのは身体的に動けない以外にも様々な課題がある人とお考えいただいたらいいと思います。先ほどおっしゃってくださった、認知症があるよとか、家族不和でとか、いろいろあると思うのですけれども。横軸は困窮がない人、困窮がある人、と簡単に考えてみました。4象限をA B C Dで考えたときに、ここの困窮がなく動ける人は、あまり問題ないのではないかと思います。自分で解決することが出来る方ですので、まず相談に来ません。

今回は、まずBとCの方。動けるが困窮の方、動けないがお金はある方。この方々への支援の仕組みとして考えていくのがまず一歩だと思います。問題はここDなのですよね、困窮度が高く、自分では動けないという方。ここをやはり最初にやると仕組みができないので、まずこのBとCの方への支援フロー考え、事例を作成しながら、そしてこのDのところに向かって行くということ。Dの方は実情によっては区外転居も含めるということもあるかもしれない前提で考えていきたいなと思います。

順番としてB CをやりながらDへ向かって行くという方向で、この居住支援協議会、まず仕組みづくりを考えていくとしてはどうかと思うの

ですけど、どうでしょうかね、片岡さん、いかがですか。

○片岡委員

お金の問題なのか身体的な問題なのか、両方が課題の方は、千代田区の中では非常にハードルが高いのだろうなという気がします。私は埼玉県に住んでいますから、生活レベルが違うわけです。ただ、年金などの収入は、埼玉に住んだら東京の人と圧倒的に違うかって言ったら、一緒なのです。そういう基本的な収入額ということを考えてしまうと、この千代田区の中でこのDのところを包括的に解決していくとなると、かなりハードルが高いのだろうなと思います。いずれはそれをどういうふうに解決するのか考えなければいけないのかもしれませんが、まずはできることを考えていくほうがいいのかなという気がします。

○山本会長

Dの方ももちろん支援を行っていく。ただ、まずCとBのところから考えながら、Dというのを目指していけたらなと思います。

後ほど事例紹介がございますが、家を売却し、何千万の預貯金があるといった事例があります。ある程度のお金があるのだったら不動産店へのフォローなどの仕組みを考えることで、千代田区で住み続けることができるということだと思っておりますが、いかがでしょうか。

上田さん、今までのお話、お聞きになって何かご意見、ご感想ありますか。

○上田委員

BとCの層についてどちらを優先するのか、または平行してどう動いて行くかということも、私のほうでは今の段階でイメージがあまりついてなく、そこの議論もできればなとは思っています。

○山本会長

そうですね。若干動けるけれども少し認知とか、身体的にも見守りが必要だと、全くの元気ではないというあたりから入っていくのかと思います。この見守りサービス、残置物・家財整理、連帯保証人、適切な不動産の紹介というサービスはこういった方々が求めていると思います。困窮というよりは、多少お金がある方側のサービスかなと考えています。所得別の全体的な数について、まだ少しつかめてないので、その把握もしたいですね。所得階層ごとのデータを出していただくことはできますか。

○事務局 早坂 一度持ち帰らせていただいて、次回協議会でご報告します。

○山本会長

ある程度いろいろなデータを使いながら検討を進めたいですね。要支援になったとか、自立の判定が出た人とかそういう感じで、どのような人が多いかを把握したいです。竹内さん、身体的な状況とかというのは分からないですかね。

○竹内委員

話が戻ってしまうのですがけれども、この図の中で我々あんしんセンター側からさせていただきますと、動けないとか認知症となると、どちらかというともう施設とかサ高住への案内になると考えています。やはり今、どちらかという、動ける人だけでも住む場所がない、困窮してしまって住む場所がない。Bですかね。Bが一番千代田区内にないわけなのですよね。元気だけれども収入が少ないから、千代田区に住みたい

のに住めないよということなので。やはり今Bが一番、高齢者にとって手薄な部分かなと、印象としてはあります。

○山本会長　　そうですか。そうするとこの見守りサービスとか残置物云々というのは、どちらかと言うと多少収入がある方向けのイメージだったのですが、収入がない方のニーズが大きいのではないかということですかね。

○竹内委員　　見守りサービスとか、ちょっとした支援というのは千代田区の在宅サービスがかなり充実しています。在宅サービスが充実していて良いと言って、千代田区に引っ越して来られる方もいるくらい、それくらい千代田区は恵まれているかなと、現状はあります。

○緒方委員　　住宅に相談寄せられる方もやはりBかなという手応えです。

○山本会長　　Bのほうが多いですか。

○緒方委員　　そうですね。やはりある程度動けるけれども物件がないケースが多い印象があります。また、千代田区から出たくないとおっしゃられるケースも非常に多い。ケース・バイ・ケースですが、収入が少ないが親の資産がある程度あり、ペットがいるから高いけど千代田区に住んで今まで来た。しかし、親の資産もなくなってしまい、住めないですという相談。郊外に住んでいれば、親の資産で暮らし続けることが出来たが、ペットがいた、生まれ育った千代田区にいたい、こういった理由で相談に来られるようなケースもある。

○山本会長　　そうですね。お気持ちはとっても分かりますけれども、さっきのお話だと21万円はないと難しいという話が出てくると、非常にハードルは高いですね。

○早水委員　　我々も普通に業者として相談されるケースというのはやはり似たようなものが多いですね。ただ、比較的問題のないと話題が出ていた、お金があって動ける方ですが、実は買い替えるまでの資産は、ほどほどあるのだけれども、例えば物件を新たに確保できるところまでではない。自分を取りあえずどこかを借りて、あと20年、30年生活できるくらいはあるからみたいな、そういう形の方のAというのはやはりあるのですね。今、それこそ動ける。かろうじて60歳過ぎて65歳もそうですけど、雇用延長等も含めてまだ仕事は幸い続けていられる。そうすると年金収入のこの21万円くらいとかもう気持ちくらい、高いくらい収入を得られている方でさえ、年齢がハードルで借りられないのです。

なぜ年齢がハードルかというのと、リスクが年齢とともに高くなっていくことが原因です。先ほど資料3に載っていた千代田区が考えてらっしゃる居住支援サービスとか見守りですとか、例えば連帯保証とか、何らかの形で行政が介入してくれる安心材料がつくことによって、「動ける・困窮なし」の方でも借りづらいたとこが借りられることになる。高齢で借りることができないという現状を改善できる支援でなければ、「動ける・困窮あり」の方やその他の対象を支援しても成果は出ないと思うのですね。まず、「動ける・困窮なし」の支援体制を整えることで、「動け

る・困窮あり」の方など、層を広げることができるのかなと思います。「動けない・困窮なし」「動けない・困窮あり」に該当する方々は本来この居住支援としては大事なゾーンですが、現状すぐに相談支援に取り組んだとして、求める結果が出てくるかというと、非常に厳しいと思います。取っ掛かりとして「動ける・困窮なし」の方の層の支援体制を作り上げた後、「動ける・困窮あり」の方に取り掛かることで、後者の支援体制を作るための課題等のボリュームをどれだけ減らすことが出来るかが大切。皆さん千代田区から出たくないという方が、AとBを占めている方の多分相当な数だと思うのですね、8割、9割はそれぐらいの数いらっしゃるのではないかと思いますので。

○山本会長　　そうすると、行政の何らかの補助があって、仕組みができることで、AとBにいる人についてはある程度居住継続が千代田においてもできるのではないかと思いますか。

○早水委員　　そうですね。我々業者として見ても、このAからDのことも含めてですが、高齢者に民間が物件を提供できる、もしくは理解して携わることができるというのは、あまりにも低いです。1つは、理解していないということと、単純にリスクだけが頭にあって敬遠してしまっている。理解が進んで、「ああ、じゃあいいよ」と考えてくださる方が出てくるのが、初めて目にする、付帯していく行政側のサービスだと思うのです。千代田区民であれば千代田区内で借りていただいているのであれば、これらは行政側のほうが少しフォローしていきますということなので、皆さんが心配していることについてもある程度ご理解いただけるのではないかと思いますという形の理解促進、それがやはり大事だと思うのですね。

○緒方委員　　早水さんのお話はオーナーさんへのということですか、それとも仲介する不動産店に向けてということでしょうか。

○早水委員　　全体的です。我々もそうですけど、オーナーさんはやはり皆さん、基本的にそういう理解が、分かってはいてもやはりリスクは嫌なのです。生活保護で借りられるというケースを僕は他のところで経験したことがあるのです。そのときに、生活保護だと行政がほぼ100%介入して面倒を見てくれるのですが、それを知らない上に、貸していた物件で入居者の方が途中で生活保護を受けなければいけなくなってしまったという事例を同業から聞いたのです。もう出てもらうにはどうすればいいのだろうか。その方が体調を崩して今、入院中だと。そういう話に飛ぶのです。

行政としてこういうことをちゃんとやってくれるということを理解できれば、あまり気にしなくてもいい。まして今、入院中であれば、なおさら普通に考えるリスクとして貸し手側のほうが思っていたり、それを扱う業者として思っている部分については、あまり気にする必要はないと説明をしなければならぬ。だから理解というよりもそういうことを知らないことが大きい、やはり壁を作っているのです。ゆえにその部分

を理解促進してもらって、我々からすると、今の段階で協力できる方はいますかと手を挙げるよりも、少し先のことまで考えて、そういうリーフレットやパンフレットを行政側で整備した上で、こういうことは行政からもしますので、そういうあっせんをしていただくことは可能かという形にしていけないと、両方に啓発していかないと無理だと思うのです。オーナーさんもそうだし、我々取り扱う民間業者もそうですし、当然入居を考えている方にさえそれは必要なのだと思うのですね。皆さんにとってもやはり理解を進めないと。それでA・Bがやはりある程度拡充することによって、初めてC・Dへ進めると私は思うのです。

○山本会長　　まとめていただいてありがとうございます。オーナー側だけでなく、区民に向けても同じようにこういうものがあるからというご理解を頂くことが必要なと思います。ありがとうございました。

皆さんのおかげで、どこからやって行けばいいのか、イメージが少しずつ見えてきましたね。もう少し像をしっかりと絞りながら、どういう仕組みができるかということ、このA B C Dの部分も含めて考えられるといいなと思います。山岸さん、どうですか、ここまでの議論で何かございますか。

○事務局 山岸　皆様の経験からいろいろな層の方がいらっしゃるということが分かった。我々も全ての層の相談を網羅して把握できているわけではないので、そういう意味で言うと、一旦こういったサービスを入れて走ってみて、いろいろな事例が出ていく中でその都度検討していくというやり方も良いかと考えていました。

○山本会長　　そうですね。もちろん適宜計画を修正しつつ、考えを改善しながらだと思えますが、やはりいきなりCとかDではなくて、AからBというところからやっていく中で仕組みができていくのではないかという議論は、とても良い整理になったと思います。

丸岡さん、いかがですか。

○丸岡委員　　今お話の中で、支援サービスのA B C Dのところなのですが、適切な不動産の紹介ということなのですが、この中で高齢者という人を考えたときに、我々が物件を提供、情報提供するときに、1階でなければいけないのか、エレベーターがついてないといけないのか、バリアフリーが取られていない物件だといけないのか。元気な方ですから車椅子のスロープがなくてもいいと思うのですが、そういった具体的な物件を紹介するときの条件みたいなものはあまり考えなくてよろしいのでしょうかね。

○山本会長　　具体的なおっしゃるような、バリアフリーでなければいけないとか、エレベーターが付いてないといけないとか、そういう非常に具体的などころまで考えて行く必要はあると思います。ただ、今のところは取りあえず、ある程度は動けるけれども、高齢等の条件から貸してもらえないという方への支援の仕組みづくりをしていくことをまず考えてみたらど

うかというお話で、今後は動けない、困窮の方の人ももちろんたくさん来られると思いますので、そちらの仕組みも作っていくと思っています。ありがとうございます。

川島さん、いかがですかね。

○川島委員 委員の皆さんのおっしゃることがずっと入ってきました。地域包括支援センターにいらっしゃる人の相談を受けていて、視点が狭まってしまっていたかもしれません。ただ、そういった切り口等もあるのだということを、非常に貴重な意見を伺えてよかったと思っております。

○山本会長 ありがとうございます。私も初めてこういった整理ができたので、とてもいいご提案を頂いたかと思えます。ありがとうございます。

それでは皆様のほうでよければ、議題の3に移らせていただきます。

では議題3の「入居支援における関係団体の連携について」というのを事務局よりご説明をお願いいたします。

○事務局 山岸 では資料4を御覧ください。では、実際に相談があったときに、誰がどのように関わって、どのように住居確保に結びつけていくかというフローチャートをまとめております。

まず、住宅確保要配慮者からの住まい相談窓口ということで、千代田区は現状各窓口に相談が寄せられております。各窓口とは、住宅課、高齢者あんしんセンター、相談センター、千代田区福祉協議会など、いろいろなところに相談が寄せられております。こういった分散型の窓口を生かして体制を作ろうと思っています。

窓口に相談が来たら、案件にもよるのですが、相談に来た人がどこの誰で、どういう物件を希望していてといったことをヒアリングして、つなぐシートというものを簡単に作成いただきたく考えております。そのうえで相談先ですとか、相談を受けた窓口の人がどこに相談をしたらいいのか分からないというところを、まず福祉総務課がハブの役割をして、各団体へ繋げていければと思っております。そこから一次対応ということで、まさに区営住宅、都営住宅ですとか、あとは高齢者向け優良賃貸住宅の紹介などが必要ということであれば、我々から住宅課に橋渡しをして、住宅課と窓口と我々で一緒に対応を考えます。民間賃貸住宅を希望されているということであれば、高齢者の住まい探しにご協力いただけるような、先ほどの協力不動産店ですとか、場合によっては居住支援法人におつなぎして対応を考える、あとは適宜右側の居住支援サービスなども入れていただいて、見守りサービスが必要であれば居住支援法人にもつないでサービスを入れつつ、一次対応である程度相談をさばけるようなものがここで一旦、住居確保につながっていくかなと思います。

ただ、なかなか希望と現実に隔たりがあるよう方や、複合的な課題をお持ちの方、先ほどのひきこもりの人や、そういう事例が複雑に絡まっている事例であれば、一次対応でなかなか解決できるようなものもなく、二次対応でケース会議的に関係者が集まって相談できるような仕組みを

作って、最終的には、場合によっては二次対応のところ千代田区内での物件というのは少し難しいかなということで、例えば区外に少し視点を広げて探していきたいと思いますとかいろいろ、二次対応は少しそういうイレギュラーな対応みたいなものが出てくるかなと思います。最終的には住居確保というところに結びつけられたらいいなと思っております。

一旦今、資料4は一般的なフローチャートですけど、後ほど具体的な事例で皆さんのイメージアップを図りたいなと思っております。説明は以上です。

○山本会長 ありがとうございます。先ほどからいろいろなサービスをパッケージ化したほうがいいのかとかいろいろありますけれども、今、特にお話ししているのは民間の賃貸物件の希望かどうかはあるにしても、探す場合はということで説明をいただきました。

では、具体的な事例、想定事例ということ資料5を続けて説明いただけますでしょうか。

○事務局 山岸 では資料5を御覧ください。相談事例①ということで、裏面には②もつけさせていただいているのですが、実際にあった相談を素材に考えたものです。これはあくまで対応例ということで必ずこうしなければならないということではないのですが、皆さんのイメージアップを図るということで用意したものです。

まず想定事例①としては、Aさん、65歳、収入は年金8万円のみ。独居。疾病等はなく現在は健常。近親者はなく独り身、保証人もいません。一度不動産屋さんに行ったものの家賃滞納の不安ですとか独り身であることを理由に断られております。相談内容は、マンションが建替えとなったので2か月後に出ていかなければならないが、建て直しになったマンションは売却する予定で、今後千代田区で住み続ける住まいを探しています。マンションは5,000万円で売れました。千代田区での居住を引き続き切望していますという事例です。相談フローということで、まず①相談受付、対面や電話等で相談を聞き取っていただき、必要に応じてつなぐシートを作成いただく。何か区営住宅を探していますとか、高齢者向け優良賃貸住宅をちょっと教えてくださいという単発の相談であれば、ここでご案内して終わりになるのでしょうか、そこから先、民間賃貸住宅を探していますということであれば、②今度は対応策の立案ということで、必要に応じて我々福祉総務課にも相談いただいた上で、つなぐシートを基に対応について相談・検討をしたいと思っております。

当事例の課題を考えると、まず貸主の家賃滞納への不安ですとか、あとは独居、孤独死に対する不安が1つ課題と考えられる事例なので、③支援ということで、相談窓口、相談を受けた担当者が、例えば、ホームネットさんの見守りサービスですとか、全国保証機構さんで用意している連帯保証人、あとは相談窓口が用意している家財整理サービスなんか

も紹介した上で、不動産店へ、こういう人がいるのだけれども、千代田区のサービスもこの人には付帯していますということで協力不動産店に話を投げてみて、住まい探しを開始。適宜必要に応じて契約手続など居住支援法人に支援・協力をさせていただいて、最終的にはめでたしということで住まいがみつかりましたという事例でございます。

参考までになのですけれども、手続・生活に必要な費用例ということで例えば家賃10万円、毎月の生活費が10万円必要ですと。あとは居住支援サービスが毎月1,650円の必要が必要ということで20万円程必要なのですけれども、年金収入は8万円なので毎月12万円を取り崩していくような生活のイメージになるかなと思います。5,000万円あるので当面はこれで生活をして成り立っていくのかなと、そういう事例でございます。

続いて、次の事例へ進みます。

次は複合的な課題のある世帯の住替えということで、80代のお父さんと50代の娘さんの事例でございます。

まず、お父さんは主な収入は年金10万円のみ。お父さんのお姉さんとお父さんのお兄さんで共有していた家を売却して、売却額が4,000万円。父と娘は区営住宅に申し込むのですけれども落選。健康だが高齢のため1人での生活にはかなり不安があるという事例です。保証人はありません。娘さんに子はいません。資産はマンション売却によって現金4,000万円が手元に入る予定です。その他、千代田区内の居住を希望してまして、父・娘ともに同居を希望。近親者には父の姉と兄がいるのですが、姉は海外在住、兄は賃貸住宅、ほかのところに居住しているという事例です。

ケースのポイントとしては、まず娘の生活の立て直しや経済的な自立というのが1つ、必要なことになるのだろうなと思っています。次が、当該世帯に頼れる近親者は、事実上お姉さんとお兄さんなのですけれども、お姉さんは海外にいますし、お兄さんも生活的にはちょっと厳しいということで、連帯保証人になれる人がいないと。それともう1つ、父は現在健康ではあるのですけれども、かなり高齢であるので、今現在はありますが、認知症の兆候など介護的、福祉的な観点での見守りというのも少し必要になってくるのかなという事例です。

それを踏まえて少しフローを考えてみますと、相談受付ということで、窓口で相談が入りました。内容的には少し難しい事案だなということで、一次対応はしたのだけれども、それでも難しいという事例で二次対応に回ってきた案件だと思ってください。

つなぐシートを作成して福祉総務課と相談して、福祉総務課のほうで、一次対応でやるのも難しいから、では関係者集めてケース会議やりましょうと二次対応で福祉総務課、あとは住宅課ですとか在宅支援課、居住支援法人、社会福祉協議会にも参集を依頼して、二次対応で娘は千代田

区就労支援センターを活用して経済的自立を促す。保証人がいないので居住支援法人の全国保証機構に依頼して保証人になっていただけませんかというご案内をする。あんしんセンターや民生・児童委員とも連携して、認知症の兆候はないかなとか、そういう緩やかな見守りというのを少しやっていかなければいけないと考えています。

最終的には不動産屋さんに行って、住まい探しを開始。協力不動産店に最初はお願いするのですが、物件がないねということであれば、例えば居住支援法人さんのほうにもお願いして物件を探してもらおうと。最終的には物件が見つかりました。ただ引き続き、例えばあんしんセンターさんや民生・児童委員さんとも連携して、緩やかな形での見守りというのを実施することも必要かと考えております。

あとは、その他の対応例を参考に書いておりますが、父と娘は同居を希望しているのですが、同居で物件を探すのは難しいということで、例えば就労支援センター等を活用して娘には就労を促して、独立させ別居すると。父はそうすると高齢の単身者になるので高齢者向け優良賃貸住宅の入居の要件が整いますので、お父さんは高齢者向け優良賃貸住宅に住んでいただくというような解決策の方向性もあるのかなということで載せさせていただいております。

私からは以上です。

○山本会長 ありがとうございます。先ほどのフローチャートの現実例ということで、想定例ですけれども。65歳の男性の場合と、80代と50代の典型みたいな感じで、今は同居していないのですよね。

○事務局 山岸 現実的には別居しています。

○山本会長 現実的には別居されているのですよね。同居を希望されているのですよね。

○事務局 山岸 はい。

○山本会長 分かりました。いかがでしょうか。この65歳の男性の場合でも、80代父・50代娘の場合でもよいですが、どこに問題があるかを少し考えてみましょう。

この65歳の方の場合、一応、今のところ元気ですよね。家賃滞納の不安と独り身ということで断られるということで、これはさきほど早水さんがおっしゃっていた事例に似ていますね。ここで不動産屋さんに行ろいろなサービスがあるのでということで理解を促し、協力していただければよかったら、このケースは比較的うまくいきそうな気がするのですが、早水さん、いかがですか。

○早水委員 何事もなく解決は難しいと思いますが、私はこの資料5の想定事例の①と②に比較的近い経験をしているのですよね。これを自分の経験した部分で当てはめてみると、①の想定事例のほうは、あくまで貸し手側の理解があって比較的すんなりいったというのがめでたしの最終なのです。

雇用延長をしているので資産はある程度ありますと。ご家族は離れて

いるけどコンタクトは取れるという。今やっている仕事がなくなってしまった後、年金だけで家賃を払い続けることが出来るのかと懸念されておりました。この例に当てはめたとき、本当にこのおひとり身みみたいな形の方と、お金はあるのだけれども借りられないと先ほど申し上げた部分、その2パターンを経験した中でいくと、本当に貸し手側の理解がないとまとめられなかったと思いますので、先ほど言ったみたいに理解の促進というのが結局、1つの解決だったと思うのです。

私が経験したもう一つの想定事例は、お父さんが90代の方。息子さんが60代。既に両方とも年金受給の年齢に達していたので、主な収入は年金のみ。こちらは逆に千代田区内にあった不動産がたまたま再開発の中のものに当たってしまったものですから、売却せざるを得なくなって売却したのです。その場合に生活するだけであれば年金で全然問題ないのですが、家賃という話となると難しい。保証会社は、資産があることを開示して評価をするのではありませんので、保証をつけようとしても、やはり年齢から審査が通らなかったわけです。ただ、これもやはり同じ形で、貸し手の方がたまたま将来的には売却するかもしれないという物件をお持ちだったのですけれども、これビルなのです。そこにお爺ちゃんお婆ちゃんがやはり住んでいたところが今、空室状態になっている。そういう事情であればいいよという形で、どちらもたまたま、これは本当にレアだと思いますけれども、私が両方ともお客様として以前から知ってらっしゃったという形なので、うちが介在したことによって借りることができました。

このお父さんの場合には、認知症の症状は一切ありませんでしたので、通常的生活は問題ないのですが、ただ心臓に疾患を抱えていたので、どうしてもやはりそういうことのリスクという部分は年齢を考えて分かるというところがあったのです。やはり千代田区にずっと居たいということが前提ですね。

なので、何が言いたいかというと、A・Bという部分でやはり貸し手側の理解がないとどうしてもそれが進まない。借りるほうも、お金があるからすぐ借りられるという認識ではやはりいけなくて、貸していただく部分についてはどうすればいいかという部分の中に、自分をいろいろアシストしてくれるものは、先ほどの結局、サービスを持っていますという部分は強いのかなと思います。

だから、どちらもめでたしではありませんでしたが、基本的には皆さん全員がやられたケースの中で、やはりうまい具合に行った事例というのは少ないと思うのです。その辺はやはり改善していく中で、いろいろなものを取り込んでいくという形で、少しでもリスクを下げっていく方向がやはり大きいのかなと思います。

ということで、経験した参考例という形で少し話しました。

○山本会長

4,000万円とか5,000万円とか、とてもほかの市町村では考

えられないぐらいの資産がおありのように見えるのですけれども、それでもなかなかハードルが高いと。

○早水委員　　そうですね、お一人の方はそれぐらいでしたけれども、売却された方は、千代田区というやはり場所柄で億の単位でした。その金額があっても、さっき言われたみたいに、竹内さんが言われたみたいに買替えとかそういう部分があるのですが、残される息子さんが若干障害というか抱えてらっしゃるので、それから当然、きょうだいも居るということで、将来的な相続の問題もあつたりしますので、今の段階では物件を買い替えてと。そこに息子が将来的にいろいろな部分でお世話になるとしても、住み続けることが可能かどうかということは、やはりいろいろな部分で想定する内容がたくさんありましたから、現状は賃貸でも借りて、そういう部分をどう対処していくかというプランニングが決められるまでというところだったのです。だから、お金があるからすぐ買い替えればいいのではないかと、また買い替えることができるのではないかというのには当てはまらないケースが、やはりAとしてもあるのだということなのです。

○山本会長　　ありがとうございます。丸岡さん、いかがですか。今の早水さんのおっしゃった事例もあるし、こちらの想定事例として出されたもの。こんなふうによくいかないよとか、ここがこうならなければうまくいかないのではないかとか、何かありますか。

○丸岡委員　　ほかの区の人たちから比べたら、非常に手元資金といいますか、そういったものをお持ちですし、他の区域の人たちよりは探しやすいのではないかなと思うのですけれども、先ほどちょっとお話ししましたように、高齢者ということを考えてときに、物件の特性を指定されてくると、やはり探すほうもそれに当てはまる物件が少ないのではないかなというのを私などは危惧しているのです。

○山本会長　　なるほど。ご希望のほうに先に立ってしまって、現実には希望物件がないことが多いのですね。

○丸岡委員　　そうですね。今回のこの事例の方たちもそうですが、やはり家主としては千代田区さんのいわゆる居住支援サービスが拡充を、きちっと確立されていれば、あとは経済的な面が一番不安になってくるわけですが、幸いにして千代田区の今回の事例の方たちもそうなのですが、比較的手持ち現金がある方が多いのかなと思うのです。ですから、金銭面においては探しやすいのではないかと思うのですが、果たして借主が想定する物件を探すのが結構大変なのかなという気がしているのです。

○山本会長　　分かりました。ありがとうございます。

上田さん、先ほど早水さんのほうから、保証が通らないという話もあったのですけれども、いかがですか。なかなか難しいものでしょうか。

○上田委員　　そうですね。それについては保証会社の保証ごとの審査方法や、判断基準というのは大いに反映される部分かなと思ってはいます。

高齢でも年齢の上限等設けずに審査を行っている保証会社というの中にはありますが、これも物件のオーナーさん、不動産会社さんで利用する保証会社というのを選定されているかと思うので、その中でご高齢の方に物件自体を紹介できるオーナー様と、そのオーナー様が利用されている保証会社というところのマッチングというのも1つ課題として出てきます。

○山本会長 なるほど。では保証会社も、もうオーナーさんがここを使ってねというのが決まっていることがあると。

○上田委員 そうですね。そこが比較的寛容なオーナー様であれば、この保証会社は通るので今回利用できませんかというケースで利用されることはあり得るかなとは思いますが。とは言えオーナーさんも複数の保証会社を利用すると業務が煩雑になるなどの課題があると思います。

○山本会長 分かりました。知らなかったので、大変いい情報を教えていただきありがとうございます。

高月さん、いかがですか、この事例から。

○高月委員 そうですね、先ほど認知症の話が出ていたと思うのですがけれども、実際部屋を探すタイミングで既に認知症ですよという状態であれば、ハードケースではありますが、何かしらの対応方法はあるのかなという気がします。

この居住支援のところで一番問題になってくるのが、入るときは元気ですと。でも高齢者を何で入れたがらないかという、要は数年たつと認知症になる可能性がありますよね。そうなったときに例えば身寄りがいらっしゃらない方であれば、その人が例えば認知症になってどうしようもなくなったときに、誰にも相談できないし、家主さんとしては非常に困る部分です。

なので、入口はいいのですけれども、入居しました。入居した後は、区の福祉サービスが充実していればそういったものを使いながら、あと、認知症になったときにそこで何かしらの手当ができますよという話になれば、入り口のところもすごくスムーズに部屋決めができる可能性があるのかなと思います。

もう1つは、亡くなりましたと。亡くなった際に地域包括支援センターとかそういうところへ入ります。日常のケアはできますとなりますけれども、亡くなったときの部屋の片づけの費用であったり、それは誰が出すのですかという話になるわけです。払う人がいなければ家主さんが払うしかないわけです。本当は死後事務任意契約みたいなものを最初に結んどいて、そこのお金が出るという仕組みになっていけば一番万全なのですけれども、部屋を決めるときには認知症になるかどうか分からないし、そのタイミングで亡くなった際の費用を例えば20万円とか30万円をあらかじめ払っておいてくださいと普通言えないじゃないですか。という問題があるのですよ。途中で認知症になってしまったら、ま

たそのタイミングでもお金をもらうことができなくなるので、結局入れるのは嫌だなどという話になると。

○山本会長　　そうか、将来的な不安のために、今、Aであっても将来Dに行くかもしれないから入れないよという状況があるわけですね。

○高月委員　　そういうケースはすごく多いと思います。

○山本会長　　そうですね、そこを担保するために、理解もそうですが、様々なリスクを軽減することが大事だという話なのですよね。よく分かりました。片岡さん、どうですか。

○片岡委員　　結局、契約時だけではなくて、継続的なリスク管理ができていれば、皆さんはオーケーということなのですよね。それがライフステージに合わせたフォローがきちっと取れるということがある程度分かれば、まだやりやすくなる。

例えば、私ども社会福祉協議会は、いわゆる権利擁護という事業をやっているわけですね。判断能力がある方に対しては将来に備えるサービスみたいなのもあって、福祉サービスの利用支援だとか金銭管理だとか、そういったことから始まって、例えば十数年たって判断能力が弱ってきたなというときに、今度は権利擁護のほうに移行させていくというやり方。継続的に支援ができていれば、そういう形でフォローできるかなという気がしないでもないです。そういったことが継続的にその方とつながりながらフォローしていきますよということが、皆さんのほうで分かればより貸しやすくなるのかなとちょっと思ったのです。

○山本会長　　そうですね。本当にそこができれば、今おっしゃったように、やはり今の問題ではなくて将来ということですね。ただ、高齢者に継続的支援をする人は、伴走型支援できるような人をくっつけていられるかのという課題はありますよね。

○片岡委員　　いわゆる最初から最後まで同じスタンスでの支援は必要ないと思います。だんだん支援を手厚くしていくという形になると思うので、最初は緩やかな見守り程度でもいいのでしょうか、もう少しワンステップ手厚い支援が必要になれば、そこはまた変えていくという形になると思うのですね。スタートから最後までたっぷりとした保証というか、リスクマネジメントしますと、それはなかなか難しいでしょうから。元気なうちはやはり自由にやっていただくのが一番いいわけで。そこは日常的にコミュニケーションが、月に1回なり何なり出ていれば、ここ数年たったときに、会話の中でちょっとずれが生じてきたとなれば、また違うアプローチをかけていく。そのときに支援を少し手厚くしていく。少しずつ支援の厚みを厚くしていけばいいというだけの話なのかなと思います。

○山本会長　　そうですね、本当におっしゃるとおりだと思います。

竹内さん、高齢者が入居したあとに、70歳とか75歳になって体が弱ってくる、認知も少し落ちてくるというときに、誰が周りでこの方を見ているのですかね。

○竹内委員 今日で、オーナーさんの考えが結構やはり、認知症になって周りに迷惑かけたらどうしようとか、孤独死されたらどうしようとか、そういう心配があって、むしろ高齢者に貸すより若い人に貸したほうがいいのだという話は十分分かりました。千代田区として、高齢者見守り相談窓口という事業がありまして、これは介護保険を使っていない75歳以上の高齢者全員に見守り訪問をするのですね。

○山本会長 そうなのですか、すごいですね。

○竹内委員 はい。やはり「こういうことをやっています」ということをオーナーさんに知っていただければ、オーナーさんも安心して、じゃあ千代田は区のバックアップもあるから貸してもいいよとか、そういう考えを少しでも持っていただけるのであれば、オーナーさんへの働きかけというのを今後やっていくべきなのかなと思います。

○山本会長 ありがとうございます。いつからこの事業はやっているのでしょうか。

○竹内委員 麹町は今年からで、神田はもう3年ぐらいやっております、これで神田と麹町足並みそろいましたので、オーナーさんにも安心していただけるのではないかなと思います。

○山本会長 包括の人が訪問するのですか。

○竹内委員 はい。各包括に二人ずつ見守り相談員が配置されまして、この二人が順番に各お宅を回ることでなっています。

○山本会長 それはあまり聞かない話なので、素晴らしいサービスですね。ありがとうございます。

川島さん、いかがですか。今までのお話聞かれてみて。

○川島委員 そうですね。ちょっと考えをまとめていいですか、すみません。

○山本会長 すみません、ありがとうございます。

緒方さん、いかがですか、これまでのお話で。実はAのところからスタートしていかなければいけないという話、今は問題なさそうだといわれるような高齢者の方々であっても、将来が不安だから貸さないという状況があるのだったら、そこに様々なサービスをつけていく、あるいは今もお話あったように、ニーズがあることを発見することができるサービスを今、千代田区はやっているのだというお話があったのですが、そういうことからやると、意外と居住支援の仕組みというのはある程度できてきそうな気もするのですけれども、お話を伺われていてどうでしたか。

○緒方委員 そうですね、竹内さんのお話の75歳以上の全員の見守り。ちょっと私も存じ上げていなかったもので、こういう話をやはりオーナーさんたちにもっと広げて、区がこういう支援をしているから安心してお貸しになってくださいと。もっと広げていければ、今いろいろお寄せいただく相談に対応できるなど、すごくいい話だったと思います。

今、住宅課に相談されると、まずは高優賃をご提案しているのです。こもればシリーズ、千代田区にあるのですけれども。そうすると、どう

してもサービス料が高いので、まだ動ける人にとってはこんな払わなくてもまだ自分は支援サービスなしで生活できますという話で二の足を踏まれるケースがよくありますので、本当に今の話、すごくいいなと思いました。

○山本会長 ありがとうございます。

山岸さん、いかがですかね。AからBに向かってのサービスの在り方というのを、これから仕組みを作っていこうかという話になっていますが。この居住支援協議会は。そういう形でどうですか。

○事務局 山岸 そうですね。サービスを整えつつ、あとは早水さん、丸岡さんがおっしゃっていたように、オーナーさんですとか、不動産屋さんですとか、貸主さんですとか、そういった方たちへの普及・啓発とか、こういうサービスのPRというものを次で少しまた検討、考えていきたいなとちょっと思いました。

○山本会長 そうですね、ぜひぜひお願いします。

太田さん、いかがでしょうか。

○事務局 太田 ありがとうございます。A B C Dについてまとめていただいて、事務局側でも整理することができました。BとCと混同してしまったところもありましたので、まずはAをというところで8月に向けて支援策ですとか普及啓発策をまとめさせていただいて、ご相談させていただける場にさせていただければとてもありがたいなと思っております。

○山本会長 ありがとうございます。

佐藤さん、いかがですか。

○事務局 佐藤 私は福祉総務課長になる前は在宅支援課長でしたので、先ほどの見守り相談窓口事業ですとか、在宅サービスを担当していた立場からすると、千代田区のサービスは手厚いですが、福祉の制度というのは関わった方しか知っていただけないという状況があるので、そこを少し工夫して、区の手厚いサービスの下でこういった支援のパッケージも作るということに合わせて周知ができるとよいのかなと、お聞きしながら考えました。

○山本会長 ありがとうございます。早坂さん、何か、いかがですか。

○事務局 早坂 具体的に今後やって行くべきイメージを今日具体化していただいたというところがあるので、8月に向けて事務局としても動いていきます。8月で一旦今年度の居住支援協議会は終了となりますが、例えば協力店とか不動産屋へのアプローチは、事務局としては引き続き行っていければと思いますので、そういったその先を見据えた上でどういったことをやっていくかというものを、引き続きこの協議会でお話し合いができたらいいのかなと思っております。

○山本会長 そうですね。少し地道なところも必要かもしれませんよね。あるいはセミナーやってみるとかね、いろいろなことがあるかなと思います。

川島さん、いかがでしょうか。

○川島委員 すみません。貴重なご意見、非常に参考になりました。ありがとうございます

ざいます。

実はこの事例②は、私が実際動いた事例で、本当に大変でした。ここにも書ききれないほどのいっぱい課題があって、この協議会がこのとき存在してくれていたらすごく思うぐらいに、当時は大変であった記憶があります。あんしんセンターには住まいの相談というのがちらほら入ってきておりまして、現在進行で動いているものもあります。また一番現場にいる者として、8月に何か提言できるように、ちょっと頭の片隅に置きながら仕事を進めていきたいなと思っております。ありがとうございます。

○山本会長 ありがとうございます。またいろいろ、こういう支援があればというのを教えていただければと思います。ありがとうございます。

それでは最後に資料6について事務局より説明をお願いいたします。

○事務局 山岸 では資料の6ということで、先ほど少し言及させていただいたのですが、
けれども、「千代田区民向けアンケート調査結果における居住実態について」ということで、参考につけさせていただいているものがござい
ますので、簡単にご紹介させていただきます。

参考になるものと、1ページの一番下に居住実態、千代田区の居住実態、持ち家一戸建てが32%、持ち家（集合住宅）が41.6%、それ以外の方が区営住宅、民間賃貸住宅とかにお住まいということで、千代田区高齢者の4人に3人は持ち家に住んでいらっしゃるという、そういう居住実態が分かるかなと思っております。あとは2ページ目、裏面を見ていただくと、住まいの困りごとについてということで、現状の高齢者の住まいについて何が懸念しているのかというのがまとめられているものになっております。

さらに次のページを見ていただくと、(3)に「住み替える場合の課題」ということで、資料3でも紹介させていただきましたが、高齢者を見ていただくと、「住み慣れた地域を離れること」、「主治医のところに通いづらくなる」、「希望の条件にあう物件がない」、「近所付き合いがなくなる」ということで、上から4つの項目の中でそのうちの3つがやはりここを離れたくないという希望、課題があるというのが見て取れます。

一番最後のページを見ていただくと、「必要な居住支援について」。こちら先ほど紹介したとおりですけれども、良質で廉価な不動産情報の紹介ですとか、家財等の粗大ごみの片づけ、保証人サービス、見守り・安否確認サービス、住まいと生活の相談サービスといったニーズが高いということで紹介させていただきましたので、一応参考までにつけさせていただきます。以上です。

○山本会長 ありがとうございます。そうですね、やはり住み慣れた地域を離れたくないとか主治医とか、近所付き合いがなくなるというのがご心配の大きな要因ですよね。

何か皆様のほうからこのアンケートについてご質問ありますか。大丈夫

夫でしょうか。ありがとうございました。

それでは、これで今日の議題については全て終了となりました。その他何か事務局のほうからございますか。

○事務局 山岸 次回、第3回目の居住支援協議会は、8月8日となります
議題等は追ってお知らせをさせていただきますので、よろしくお願いいたします
します。以上です。

○山本会長 ありがとうございました。皆様のおかげで非常に今日はぐっと進んだ
ような気がしております。次回は8月で、少し夏で大変な時期ですけど、
ここで一旦まとめて予算のほうに出していただくのですよね。

○事務局 山岸 はい。

○山本会長 ですので次回も大変大事な機会になると思います。
オンラインの皆様、どうもありがとうございました。次回8月になり
ます。よろしくお願いいたします。
では、今日はこれで終了いたします。ありがとうございました。

以上