

本かわら版は「住宅確保要配慮者」※（以下「要配慮者」といいます。）が入居を拒まれるという、一足飛びには解決できない社会問題について取り上げ、頑張っている不動産店や、福祉関係団体等の取り組みにスポットをあてることで、「居住支援」の認知度を上げつつ、支援の輪を広げることを目的に、那覇市まちなみ整備課が作成しています。

※「住宅確保要配慮者」とは、法及び省令において、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等、外国人等が定められているほか、「沖縄県賃貸住宅供給促進計画」において、児童養護施設退所者等が定められています。

Vol. 1 では、那覇市まちなみ整備課が昨年7月から10月にかけて不動産店の皆様にご協力いただいて実施したヒアリング調査の結果と、いただいたご意見に対する那覇市の対応策等をご紹介します。

最後のページには要配慮者と日々やりとりしながら自ら物件管理をしている大家さんへのインタビューも掲載しています。ぜひ御覧ください。

ヒアリングから見えてきたこと

市場の営利構造との乖離

- 那覇市の家賃相場は高騰し、一般の単身者ですら入居に苦勞する局面を迎えている。
- 低家賃物件は設備が古く、修繕費用がかかる一方で家賃収益が低いいため修繕費回収の困難さがあり放置されがちである。

社会状況を理解して相談に乗ってくれる大家さんがいても、損失無く安定経営できる手法がなければ、要配慮者の入居を提案しづらいという声もありました。



行政とのミスマッチ

- 行政が実施する改修補助や見守り機器設置補助は建物の「耐震性」が条件だが要配慮者は築古物件多く居住している。
- 最も見守りを必要とする層ほど月額の利用料を支払う余裕がない。

見守りについては、福祉の担い手不足を解消するためにテクノロジーを活用することは必要だという声がある一方で、機器はあくまでも補助であり、最後は「人のつながり」が重要だという声もありました。



貸し手の拒否感の理由

- 孤独死による「特殊清掃」の費用負担や、事故物件として価値が下がる「心理的瑕疵」への不安がある。
- 賃貸人側としては単に「貸したくない」のではなく抱えきれないリスクからやむを得ず断っている。
- 入居中トラブル、家賃回収、荷物整理等を一度でも経験した大家さんはそれ以降貸し渋りに。

物件管理しながら地域貢献

- 不動産の賃貸管理業では、入居者の「様子がおかしい」の早期発見を目指して日々の声掛けや入居者との関係構築をしつつ、大家さんの財産を守っている。
- 入居希望者がお部屋探しをきっかけに一歩踏み出そうとしている様子を見ると応援したくなるという声も。

不動産店の皆様からのご意見に対して 那覇市の関係各課と一緒に対処策を考えました

情報共有の壁について



- 精神疾患の状況などが共有されないまま入居し、後にトラブルに発展…
- トラブルを起こしている入居者が、以前別の物件でも同様のトラブルを起こしていたと知った。事前に教えてもらえば、対策も立てられたのに。

【那覇市の回答】

- ・保護受給者に関しては「住まいサポート事業」※により、転居困難な方の状況整理と物件への橋渡しができます。その際、「入居継続のために必要な情報」を、本人の同意を前提として、実務的に共有できるような調整をいたします。
- ・高齢者や障がい者といった、市が運営する相談所にて状況が把握できている方については、情報提供に関して同意が得られている場合に、不動産店の皆様と情報共有が可能です。ただし、個人情報の観点からすべてお伝えするのは難しい現状があります。



※ 住まいサポート事業とは：保護受給者に対し、入居に当たっての支援や居住を安定して継続するための支援等を行う事業です。

生活保護の制度等について



- 家賃を生活保護費から直接支払う「代理納付」が突然打ち切られるケースがある
- 保護受給者と連絡がとれない場合、ケースワーカーを通しての状況確認は可能か

【那覇市の回答】

- ・代理納付の中止に関して不動産管理会社さんに事前連絡を行ってまいります。
(代理納付中止の理由については個人情報等の取り扱いによって制限があります。)
- ・入居者の安否が不明な場合など、状況に応じて保護課の職員が直接状況確認を行うことがあります。



- 生活保護の家賃上限や転居の初期費用は、現在の市場価格では到底足りない
- 生活保護受給者の滞納について

【那覇市の回答】

- ・家賃（住宅扶助）や転居費用（一時扶助）については、厚生労働省の基準に基づいて支給されており市独自の判断で引き上げることは難しいです。
- ・行政が家賃滞納に直接介入することはできません。滞納防止策として代理納付の対応を行っています。



途切れない支援の必要性



- 行政は入居後支援を終結させることが多いが、異変時の再相談先は不明確
- 不動産店は福祉の専門知識を持たないまま孤立している。現場はカスハラに近い対応を強いられ疲弊…

【那覇市の回答】

- ・高齢者については、入居後、本人の生活が安定していると判断した場合に支援終結の判断をすることがあります。その場合は、本人の同意を得たうえで終結とすることを関係者に共有したうえで、本人の状態に変化がある等支援が必要そうな状況があればご相談をいただくことが可能です。
 - ・障がい者については、入居後においても、支援が必要な方については継続的に関わっていきます。ただし、実際ニーズが居住のみの場合やご本人さんが継続的な支援を希望されない場合は関わりが切れてしまう現状があります。障がいをお持ちの方で支援が必要な方につきましては、委託相談支援事業所や障がい福祉課へご相談ください。
-



- 親族に縁を切られた方等は、入院や転居の調整が難航するので、行政側で何らかの対策ができないか

【那覇市の回答】

- ・入院や施設入所については本人の意思を確認し同意を得ることが必要です。本人が望んでいない場合は、本人との関係性の構築を図りながら、説得や説明を繰り返していくことになり、どうしても時間を要してしまうことがあります。円滑な入院や施設入所が望ましいことは承知しておりますが、人権に配慮が必要な場面もあり、難しさを感じております。
 - ・障がいをお持ちの方の生活面の相談については、市内4カ所の委託相談支援事業所や障がい福祉課へご相談ください。医療が必要な方については、保健所等の支援機関と連携し、対応させていただきます。また、施設入所が必要な方はもちろん、在宅サービス（ヘルパー利用等）が必要な場合においても、委託相談事業所等での相談が可能です。
-



- 不動産店が相談しやすい仕組み作りをしてほしい
- 行政担当者は人事異動等で対応にばらつきが生じるので引継ぎを徹底してほしい

【那覇市の回答】

- ・行政の適切な課につなぐプラットフォームとして居住支援協議会の設立を進めます。
- ・居住支援協議会設立後に実施する勉強会等にて、行政等支援者の対応力向上や物件を借りる際の基礎知識等について学びを深めていきます。

高齢化に関して

- 横須賀市が実施している「終活登録事業」のように自治体が高齢者の情報を把握する仕組みを那覇市でも実施できないか

【那覇市の回答】
他市の状況を調査しながら検討してまいります。

ご協力いただいた20社の皆様
ありがとうございました！



**所有するアパートに、住宅確保要配慮者を多数受け入れているAオーナー。
そのきっかけやAオーナーの人となりを知るため、お話を伺いました。**

●頼まれるまま受け入れているうちに、ほとんどの入居者が要配慮者に

所有するアパートに障がい者や高齢者などを多く受け入れてきました。そのほとんどは、知人からの依頼をきっかけに入居が決まり、行くあてのない方々ばかりです。気づけば、入居者の多くが障がいや高齢、低所得という属性を抱えており、生活に困難を感じている方々が中心になっていました。

入居中のトラブルを防止するため、私が心がけているのは、日頃から入居者と直接接し、異変がないかを確認することです。時にはやんちゃをする入居者もありますが、良くないことははっきり「良くない」と伝え、守るべきルールがあることを一貫した態度で説明しています。

●自分の経験を活かして、他者への貢献が喜び

私は以前、設計士として働いていたことがあり、とにかく人と対話し、現場で実践しながら新しいことに挑戦していくことに慣れ親しんでいました。たまたま所有していた物件を、困っている方々のために利用するようになりましたが、自分の経験を活かして、他者の役に立てることは大きな喜びです。これからもライフワークとして続けていきたいと思っています。

物件を安く提供したいという気持ちはありますが、近年の物価高により、部屋の修繕にかかる費用が高額化しています。そのため、収支を合わせるためには家賃を上げざるを得ない状況があり、これが目下の悩みとなっています。

●物価高からシェアハウス化も検討

事業を継続していくための方法として、広い物件をシェアハウスとして運用することも考えています。ただ、実際にどの程度の需要があるのかは現時点でははっきりしていません。今後も、さまざまな方法を模索しながら、継続できる方法を探っていきたいと思います。



自分で経験して
納得したこと
をやりたいた
いという
気持ちがあ
りますね

最後に...

不動産店の皆様へのヒアリングを通して、不動産店の方々がどんなプロセスでお部屋を紹介し契約を行っているのか、その後の物件管理で何が起きているのかを知ることができました。

行政や個々の関係機関は、不動産に関して知らないことが多いため、学ぶ機会の創出が必要だと感じました。

入居希望者や入居中の方で、困りごとを抱えている方々の課題については、複合的で複雑な場合があり、困りごとを的確に把握できる方は、ほとんどいないため、関係機関が連携し、個々の専門性を活かして抱えている困りごとや解決方法に気づくことが重要だと思います。そのための連携体制を、さらにより良く構築してけたらと思いました。

本かわらばんは、不定期発行ですが、今後も居住支援に関する情報発信を継続していきます。

最後までご覧いただいた皆様、ありがとうございました。