

## ■ 住宅確保要配慮者への民間賃貸住宅における入居制限の実態（調査結果）

民間賃貸住宅における高齢者、障害者、子育て、外国人、生活保護受給者世帯等（以下「住宅確保要配慮者」という。）に対する入居制限の実態について把握し、課題への対応策を検討することを目的に、賃貸住宅オーナーや不動産業者を対象にアンケート調査を実施した。

### 【調査結果の概要】

#### 1. 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の現状について

##### ○ 住宅確保要配慮者に対する入居制限の実態について

##### ① 入居制限の実態

住宅確保要配慮者に対して入居制限の実態があることがわかる。

##### [調査結果]

単身の高齢者世帯約 20%、高齢者のみの世帯約 20%、小さい子供のいる世帯約 10%、ひとり親世帯約 10%、障害者のいる世帯約 20%、外国人世帯約 40%、生活保護受給者世帯約 30%

##### ② 入居制限している理由

入居制限している理由としては、世帯の属性に関係なく家賃の支払いに対する不安の割合が最も高い。

世帯属性毎には、高齢者世帯については、居室内の死亡事故等に対する不安の割合が高く、その他の世帯では、住宅の使用法に対する不安や、他の入居者・近隣住民等との協調性に対する不安の割合が高い。さらには、外国人世帯では、習慣・言葉が異なることへの不安の割合が高い。

##### [調査結果]

- ・属性に関係なく、家賃の支払いに対する不安の割合が最も高い。(約 40～90%)
- ・属性毎の特徴

属 性	調 査 結 果
単身の高齢者世帯	・ <u>居室内の死亡事故等に対する不安</u> が高い。(約80%～90%)
高齢者のみの世帯	・ <u>居室内の死亡事故等に対する不安</u> が高い。(約60%～80%)
障害者のいる世帯	・ <u>住宅の使用法に対する不安</u> が高い。(約50%) ・ <u>他の入居者・近隣住民等との協調性に対する不安</u> が高い。(約30%～50%)
小さい子供のいる世帯	・住宅の使用法に対する不安が高い。(約30%～50%) ・他の入居者・近隣住民等との協調性に対する不安が高い。(約40%～60%)
ひとり親世帯	・他の入居者・近隣住民等との協調性に対する不安が高い。(約 30%～ 50%)
外国人世帯	・住宅の使用法に対する不安が高い。(約30%～40%) ・習慣・言葉が異なることへの不安が高い。(約50%～60%) ・他の入居者、近隣住民等との協調性に対する不安が高い。 (約50%～60%)
生活保護受給者世帯	・他の入居者・近隣住民等との協調性に対する不安が高い。(約30%～50%)

○ **住宅確保要配慮者の入居の支障となる原因について**

入居制限の支障となる原因への対応策として、世帯の属性に関係なく、家賃債務保証や身元保証の割合が高かった。

世帯属性毎では、障害者のいる世帯について、生活支援や見守りの割合が高い。

その他の世帯属性では、不安解消のための具体的な策がイメージしにくいためか、全体的に割合は低いものの、見守り、少額短期保険、退去時の立会の割合が他の対応策に比べて高かった。

**[ 調査結果 ]**

- ・ 家賃債務保証や身元保証の割合が高い。(約 50 ～ 90%)
- ・ 属性毎の特徴

属 性	調 査 結 果
単身の高齢者世帯	・ 見守りの割合 (約20%～30%)
高齢者のみの世帯	・ 見守りの割合 (約30%)
障害者のいる世帯	・ 生活支援及び見守りの割合が高い。(約40%～50%)
小さい子供のいる世帯	・ 少額短期保険の割合 (約30%)
ひとり親世帯	・ 少額短期保険の割合 (約20%～30%)
外国人世帯	・ 少額短期保険及び退去時の立会の割合 (約20%～30%)
生活保護受給者世帯	・ 少額短期保険の割合 (約30%)。

○ **入居の際の連帯保証人等の状況について**

連帯保証人及び緊急連絡先について、一般の入居者と比べて住宅確保要配慮者に対して特別な扱いはされていないものの、ひとり親世帯及び外国人世帯に対して連帯保証人や連絡先として3人以上求めているケースもあった。

○ **まとめ**

民間の賃貸住宅において、住宅確保要配慮者に対し入居を制限している実態が一部で見受けられる結果となった。

入居制限されている理由としては、世帯属性毎に多少の違いはあるものの、賃貸住宅の家主及び不動産業者が住宅確保要配慮者へ感じている様々な不安によるものである。

これらの不安を解消するためには、福祉サービス等幅広い支援が必要となるため、支援サービスの整理を行うとともに、賃貸住宅の相談窓口となる不動産業者と支援サービス提供者が情報共有できる体制づくりが重要である。

## ■ 高齢者及び障害者に対して家主等が抱える不安（問題点の抽出）

### 1. 不安要素

- 経済的な問題
- 身元保証の問題
- 身体の問題
- 生活の問題

### 2. 家主等が抱える不安

アンケート調査結果及び不安要素を基に、家主等が抱える不安の内容を整理。

項 目	不 安 内 容
○連帯保証人の確保	① 家賃等の支払い能力 ・定職がないあるいは収入がない場合の、家賃等の支払いに対する不安 ② 緊急時の連絡先 ・トラブル発生時の対応
○居室内での死亡	・発作などによる居室内での死亡
○居室内での事故	・火災や転倒など事故の発生
○生活習慣におけるトラブル	・近隣住民とのトラブルの発生
○入居後の状態変化	・入居後の心身の状態変化による生活上の問題
○高齢者及び障害者への先入観	・高齢者及び障害者に対する偏見や理解不足など、なんとなく抱いている不安

## ■ 不安の解消方策

家主等が抱える不安について、解消方策を検討。

項 目	解 消 方 策
○連帯保証人の確保	① 家賃の支払い能力 ・家賃債務保証会社の利用 ② 緊急時の連絡先 ・入居者と定期的な関わりのある者の連絡先の確保
○居室内での死亡	・入居者の安否確認
○生活習慣におけるトラブル	・生活ルールに関するわかりやすい説明
○居室内での事故	・生活ルールに関するわかりやすい説明 ・電磁調理器の使用 ・居室のバリアフリー化 ・保険の加入
○入居後の状態変化	・状態変化を見逃さないための見守り
○高齢者及び障害者への先入観	・公的機関による入居支援 ・体験入居