

ワーキンググループ実施報告

1 概要

開催日時：令和7年12月17日（水）10:00～12:00

出席団体：居住支援法人（3法人）

（公社）東京都宅地建物取引業協会第四ブロック文京区支部

（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター

文京区社会福祉協議会

文京区民生委員・児童委員協議会

高齢者あんしん相談センター

文京区基幹相談支援センター

地域生活支援拠点

自立相談支援窓口受託事業者

高齢福祉課高齢者相談係

障害福祉課障害者施設担当

予防対策課精神保健担当

福祉政策課福祉住宅係職員

計24名

2 次第

(1) 講演「居住支援法人とは」

ホームネット株式会社（東京都指定居住支援法人） 居住支援連携室 種田 聖 氏

(2) グループ別意見交換

（テーマ）「住まい探しの相談にどう対応しているか（現場の工夫と困りごと）」

(3) グループでの意見交換結果の発表

(4) 質疑応答・交流

3 意見交換で共有された主な事項と論点

(1) 文京区の住宅市場の厳しさ

- ・他区と比べ空室リスクが低く、家主側に住宅確保要配慮者を受け入れる動機が生じにくい。
- ・家賃55,000円以下の低廉な物件は極めて少なく、耐震・木造密集地域解消の観点から、今後さらに減少する見込みである。
- ・保証会社の審査が大きな関門であり、否決理由が不動産店にも開示されないため対策が立てにくい。

(2) 要配慮者の住まい探しの実態

- ・生活保護受給者だと伝えた時点で、不動産店から断られるケースが依然として多い。
- ・住宅扶助に係る代理納付制度は家賃支払いの安定につながる一方、制度を知らない不

動産店も多く、周知が必要である。

- ・身寄りのない高齢者は、緊急連絡先が確保できず、入居を断られやすい。孤独死した時の残置物処理の負担（手続き・費用）が家主側の受け入れ忌避につながっている。
- ・死後事務委任契約は、預託金が高額（50万～130万円程度）で、生活困窮者には利用が困難である。

(3) 既存制度の共有と課題

- ・すまいる住宅登録事業は、全国的にも先駆的な取組みと評価された。また、登録要件を緩和するなど、より使いやすくなるよう見直しが行われているが、居住支援の実務担当者である保健師や生活あんしん拠点の職員等に十分に浸透していない。
- ・居住支援法人は相談が可能であるが、各法人の得意分野（仲介、見守り、相談受託等）が異なるため、特色が確認できるような情報の整理が必要である。

(4) その他の課題等

- ・「困った時に誰に相談すればよいか」を明確にするため、福祉・行政・不動産店の顔の見える関係（横のつながり）の構築・強化が必要である。
- ・支援決定まで数か月を要し、緊急事案に対応が間に合わないケースがある。
- ・文京区へのこだわりが強い相談者への現実的な選択肢（他区転居を含む）の提示のあり方を、検討する必要がある。