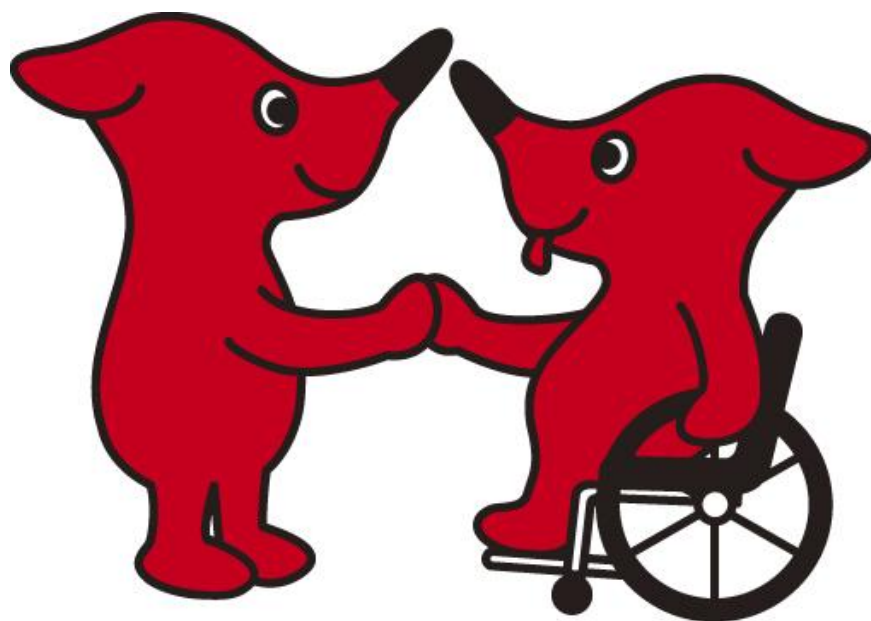


# 障害のある人への不動産賃貸に係る問題の 解決に向けて

障害のある人の不動産取引に係る問題の検討会



チーバくん

平成 23 年 3 月

## 目 次

1	はじめに .....	1
2	現状把握	
	(1) どのような問題が発生しているのか(障害者条例の相談窓口に寄せられた事例) ...	2
	(2) 現行の支援制度の状況 .....	3
3	課題の整理	
	(1) 物件オーナー及び仲介業者の不安について .....	5
	(2) 現行の支援制度の問題点について .....	6
4	支援の現場からの報告 .....	7
5	他自治体における取組み事例 .....	8
6	今後の取組みについて .....	12
7	参考	
	(1) 検討会開催状況 .....	15
	(2) 障害のある人の不動産取引に係る問題の検討会 委員名簿 .....	15

## 1 はじめに

住まいは、人間が生きていく上で必要不可欠なものであり、居住・移転の自由は、憲法で保障された権利である。

しかしながら、障害のある人が賃貸住宅を借りる際、障害があることを理由として賃借を拒否されたり、あるいは入居後に退去を迫られたというような事例が、県障害者条例の相談窓口にもたびたび報告されている。

こうした差別が存在することは、居住・移転の自由という基本的人権が保障されていないということであり、これをなくし、すべての人の人権が尊重される社会をつくる必要がある。

このことから、障害のある人への不動産賃貸の問題は、「障害のある人もない人も共に暮らしやすい千葉県づくり推進会議」で取り組んでいく課題のひとつとして位置付けられたところである。

そこで、平成 22 年 5 月、障害当事者、不動産事業者及び千葉県の関係各課からなる検討会を設置し、障害のある人への不動産賃貸の様々な問題について、現状把握や課題の整理等を行い、解決に向けた協議を続けてきた。

本書は、検討会における協議・検討の結果を取りまとめ、今後の具体的な取組みに向けた提言を行ったものである。

## 2 現状把握

### (1) どんな問題が発生しているのか(障害者条例の相談窓口寄せられた事例)

千葉県では、平成19年7月から、「障害のある人もない人も共に暮らしやすい千葉県づくり条例」を施行し、障害者差別に関する相談に応じているところである。

同条例の相談窓口には、障害を理由とした入居拒否や立ち退き要求、近隣住民とのトラブル発生など、様々な事例が、平成23年1月までに計33件寄せられている。

#### <相談の内訳>

	身体障害	知的障害	精神障害	不明	計
入居拒否・立ち退き要求	3	1	9	0	13
近隣とのトラブル	0	3	6	0	9
その他	5	0	5	1	11
計	8	4	20	1	33

なお、寄せられた相談の具体的な相談内容は、次のとおりである。

#### <不動産取引等に係る相談事例>

##### 1 精神障害を理由とした入居拒否・立ち退き要求

- アパートへの入居を希望して物件を探しているが、精神障害があることを告げると、入居契約を（大家から）断られてしまう。
- アパートに居住しているが、精神障害があることを近隣の住民に明かしたところ、後日、不動産業者から、次回の契約更新までに出て行って欲しいと告げられた。

##### 2 身体障害を理由とした入居拒否

- マンションへの入居を希望したが、視覚に障害があるため、「火事を出されると困る」、「火事の際に逃げ遅れると困る」との理由で、オーナーから契約を拒否された。
- 遠隔地に居住する母と妹（車いす使用者）を、近隣に呼び寄せることを希望しているが、車いす使用の障害者を受け入れてくれる物件が見つからない。

### 3 知的障害を理由とした立ち退き要求

- 長年居住していたアパートの大家から、突然、次回の契約更新を拒否された。思い当たる原因は、約6年前に知的障害の娘が小さい頃、睡眠障害となり夜眠らなかったため、近隣とトラブルとなったことくらいである。

### 4 近隣住民とのトラブル

- アパートの隣人から「障害者は出ていけ」と言われた。
- アパートの管理会社から、「近隣から騒音の苦情が寄せられている」と注意された。

### 5 その他

- 保証人協会の保証引き受け拒否
- グループホーム建設をめぐる近隣住民の反対など

## (2) 現行の支援制度の状況

現在、障害のある人への居住支援として、以下のような制度があり、様々な支援が行われているところである。

### ① 居住サポート事業

居住サポート事業は、障害者自立支援法において、市町村が任意で実施する「地域生活支援事業」として位置付けられている事業であり、次のような支援メニューがある。

#### ア 入居支援

障害者の受け入れが可能な住宅を提供してくれる不動産事業者の紹介、業者に対する物件斡旋の依頼、家主との契約手続きの支援などを行う。また、保証人がいない利用者に対し、公的保証人制度の利用支援を行う。

#### イ 24時間支援

夜間を含め、緊急に対応が必要となる場合における相談支援、関係機関との連絡・調整等必要な支援を行う。

#### ウ 居住支援のための関係機関によるサポート体制の調整

利用者の生活上の課題に対し、関係機関から必要な支援を受けられるよう調整を行う。

## ② あんしん賃貸支援事業

国土交通省が推進する事業であり、高齢者、障害者、外国人、子育て世帯の入居を受け入れる民間賃貸住宅の登録や、居住に関する各種サポートを行うことにより、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を目指すものである。

### ア 賃貸物件、取扱業者、支援団体のデータベース化

障害者等を受け入れる住宅(あんしん賃貸住宅)や当該住宅の仲介業務を行う事業者(あんしん賃貸住宅協力店)及び障害者等に対して居住支援を行う民間の団体(あんしん賃貸支援団体)等の情報をデータベース化し、「あんしん賃貸ネット」としてインターネット上で情報提供する。

### イ 各種サポート

社会福祉法人やNPO法人などの「あんしん賃貸支援団体」が、居住に関する不安や心配ごとを解消するためのサポート(契約時の立会い、入居後の電話相談など)を行う。

## ③ 家賃債務保証制度

財団法人高齢者住宅財団において、賃貸住宅オーナーの家賃滞納に対する不安を解消するため、高齢者、障害者、外国人などを対象に、家賃債務保証事業を行っている。

## ④ 障害者条例に基づく相談・調整

障害者条例相談窓口において、障害を理由とした入居拒否や立ち退き要求などの相談があった場合には、専門の相談員である広域専門指導員や地域相談員が、相手方から状況聴取等を行い、解決に向けた調整を行っている。

## ⑤ 各種相談窓口での相談

中核地域生活支援センターをはじめ、各種相談窓口において、様々な相談支援を行っている。

## ⑥ 公営住宅入居に際しての配慮

公営住宅の入居は、低所得者に限られるが、障害のある人については、入居に際し、所得要件の緩和や抽選時における配慮などの優遇措置をとっているところである。

なお、県営住宅には、平成22年3月末現在、18,298世帯が入居しているが、このうち、障害者のいる世帯は、1,778世帯である。

### 3 課題の整理

#### (1) 物件オーナー及び仲介業者の不安について

障害者条例に基づく相談活動等を通じて分かってきたことは、障害のある人に不動産を賃貸する際に、貸す側(物件オーナー及び仲介業者)には様々な不安が生じており、これがネックとなっているということである。

具体的にどのような不安があり、これに対し、どのような対応が必要なのかを整理すると、以下のとおりである。

##### ① 貸す側の不安要素

- 1 家賃滞納の不安  
家賃支払いの確実な履行がされるか。
- 2 安全確保への不安
  - (1) 地震や水害の発生などの非常時の際、避難ができるか。
  - (2) 建物や設備がバリアフリーとなっていないので、視覚障害者や肢体不自由者が、転倒したり衝突したりすることが心配だ。
  - (3) 聴覚障害者、知的障害者及び精神障害者は、意思疎通が難しく、いざというときに安全確保ができないのではないか。
  - (4) 精神障害のある人は、自傷行為、自殺の危険はないか。また、パニック発作やてんかん発作が起きたときが不安だ。
- 3 近隣住民等に迷惑をかける不安
  - (1) 視覚障害、聴覚障害、精神障害(発達障害を含む)のある人は、火の始末がきちんとできるか。  
また、聴覚障害者は、火災が発生した際、すぐに消防署へ通報できるか。
  - (2) 精神障害(知的障害や発達障害を含む)のある人は、「怖い」、「危ない」。奇声を発したり、何かをたたいて騒音を出したり、ゴミ出しルールを守らなかつたりなどで、近隣住民に対して迷惑をかけるのではないか。
- 4 建物や設備の維持への不安
  - (1) 車いすの人に貸したら、建物が傷むのではないか。
  - (2) 建物を勝手に改修されてしまうのではないか。
- 5 フォロー体制に対する不安  
保証人が緊急時やトラブル発生時に適切に対応してくれるのか不安である。

② 貸す側の不安解消のために必要なこと

不安を解消するためには、大きく次の二つの面からのアプローチが必要であると思われる。

ア 障害に対する誤解や偏見の解消

上記の貸主の不安の中に散見されるのは、障害に対する理解不足や、誤解・偏見である。

貸す側の家主や不動産業者に、障害に対する正しい理解をもってもらうことは、不安解消の第一歩であると考えられる。

イ 緊急時やトラブル発生時のフォロー体制の整備

緊急時やトラブルが発生した時にどう対応したらよいか、貸主は大きな不安を感じている。

そこで、そのような事態が実際に発生したときに、すぐ対応してくれるようなフォロー体制が整備されれば、貸主の不安は大きく減少するものと考えられる。

(2) 現行の支援制度の問題点について

現行の支援制度については、以下のような問題点が指摘できる。

① 居住サポート事業

この事業は、物件探しや入居手続き時の支援だけでなく、入居後における 24 時間支援やサポート体制を有しているところに大きな特徴がある。これらの支援は、貸す側が感じているトラブル発生時の不安を解消するためにも、極めて効果的であると考えられる。

しかしながら、現在、県内において、居住サポート事業を現実に実施しているのは、市川市、松戸市、浦安市の 3 市にとどまっており、同事業の実施に向けた市町村の動きは鈍い。

<平成 21 年度 居住サポート事業の利用者数>

市町村名	市川市	松戸市	浦安市	計
利用者数	33	19	5	57

② あんしん賃貸支援事業

当該事業に基づき、平成 23 年 3 月 1 日現在、県内で協力店として登録している業者は 83 件、登録された物件は 67 件と、登録が徐々に進んでいるが、あんしん



賃貸事業(あんしん賃貸ネット)の存在自体が、障害者側にも、事業者側にも、まだあまり知られていない状況にある。

#### 4 支援の現場からの報告

検討会では、市川市において市の委託を受け、居住サポート事業を実施している基幹型支援センター「えくる」を会議に招き、実際の現場で支援状況について説明いただいた。

「えくる」からは、以下のような有益な説明・報告があった。

##### ① 「えくる」の住居支援活動

ア、宅建業協会の賃借研究会において、居住サポート事業の概要を説明

イ、「住まいに関するトラブル会議」において、不動産業者、支援機関、行政と事例検討・意見交換

ウ、個々の住まい探しの支援

エ、緊急時、トラブル発生時の支援

##### ② 不動産事業者の不安について

ア、目に見えない障害は、その特性がよくわからず、不安を感じている

イ、家賃の滞りに対する不安よりも、むしろ、緊急時・トラブル発生時の不安の方が大きい。

ウ、一度トラブルを経験した事業者は、どうしても契約に慎重になってしまう。そうになってしまうケースは、支援機関が関わっていなかったケースがほとんどである。

エ、トラブル発生時、どこに相談していいかわからずに、仲介業者が、大家さんと入居者の板ばさみになってしまうケースもある。

オ、トラブルがあったときに支援機関がすぐ駆けつけてくれること、また、保健所など行政との連携がとれていることへの期待が、事業者には強い。

##### ③ 「えくる」の支援による効果

当初、「えくる」の事業に協力してくれる不動産業者は1社だけしかなかったが、現在では、5~6社まで拡大した。これは、「えくる」の支援・サポートが、業者の安心につながった結果と考えられる。

##### ④ 安心して貸せる・借りられる仕組みづくりについての「えくる」からの提案

ア、トラブル時に、不動産業者からSOSが出せる公的な仕組みづくり

イ、障害のある人を入居させることにより、業者のメリットが生ずるような仕組み

づくり

ウ、賃貸物件のバリアフリー改修の支援の仕組みづくり

## 5 他自治体における取組み事例

検討会では、県内及び県外の自治体の取組み事例についても調査等を行った。それらの取組みのいくつかを以下に記載する。

### (1) アパート経営者等への意識調査

静岡県、新潟県などにおいては、宅建業協会と連携し、アパート経営者等(家主・仲介業者)に対し、精神障害者に物件を賃貸することに対しての意識調査を行い、今後の支援の方策を探った。

〈主な調査項目〉

- ・精神に障害がある人に対し、どのような意識(イメージ)を持っているか。
- ・所有する物件を、精神障害のある人に貸す(仲介する)際に、心配なことは何か。
- ・貸しやすくするために、どんな支援制度があると便利か。

〈調査の結果、見えてきたもの〉

- ・障害に対する誤解や偏見が依然としてあること
- ・障害のある人との接触経験がある人は、障害に対する肯定的イメージを形成しやすいこと
- ・火災や近隣とのトラブルなどが心配であること
- ・トラブル発生時のサポート体制を求めていること

### (2) 障害当事者と事業者等との交流会・意見交換会の実施

#### ① 障害当事者、支援者、不動産事業者、行政が一同に会した研修会

松戸市自立支援協議会では、平成23年2月、宅建業協会に加盟する不動産事業者、障害当事者、支援者、行政など約100名を集めて、「心の病を抱えて地域で暮らす方の居住支援に関する研修会」を開催した。

この研修会には、当検討会からも、県住宅課及び障害福祉課が参加し、住宅課からは、あんしん賃貸支援事業について説明を行った。

研修会では、下記のとおり、心の病の種類・症状、支援機関、支援事業などについての説明・報告がなされた後、事業者や支援者が意見交換を行い、お互いの理解の促進と問題解決を図った。

#### <心の病を抱えて地域で暮らす方の居住支援に関する研修会 次第>

##### 1 説明・報告

- (1) 障害福祉施策の動向について
- (2) 心の病の種類・症状について
- (3) 心の病の方への支援制度・支援機関について
- (4) 居住サポート事業について
- (5) あんしん賃貸支援事業について
- (6) 心の病を抱えて地域で暮らす

##### 2 意見交換

- ・不動産事業者から、不安なこと、困っていることを出してもらい、意見交換を行う。
- ・精神障害者支援者から、居住支援に関して困っていることを出してもらい、事業者から意見を伺う。

## ② アパート経営者と障害当事者との交流会

静岡県では、精神障害のある人と具体的に接触・交流することが、精神障害のある人に対する肯定的なイメージにつながるとして、アパート経営者と精神障害者との交流会を実施した。

#### <交流会での意見交換>

- 物件を借りる際、障害をオープンにすべきか、クローズにすべきか  
(家主・不動産業者)
  - ・業者としては、結局大家に伝えなければならない。何かあってから実は…というより最初からオープンにしたほうが大家への説明や印象も良い。
  - ・病気や障害について大家の理解を深めてもらうことが(行政の取組などで)できれば、業者としては、障害の有無と関係なく、その人の人間性が信用

できるかどうかだけを判断し、大家に伝えることができる。

(精神障害当事者)

- ・オープンにすることは良いこととは思っている。ただ、それは事前申告のような制度としてではなく、大家との個人的な関係が築かれる中でオープンにすることと思っている。最初から住民全員、近隣も含めてオープンにして関係性を築いていくのは、荷が重い。
- ・オープンにして、こういう風にうまくいったというモデルができればよいと思う。

○ 支援体制について

(家主・不動産業者)

- ・障害をオープンにして部屋を探すのであれば、1人で不動産屋に行かずに、フォローしてくれる方と一緒にいった方がよい。将来、支払いの問題が起こったとき、病状が悪化したときなど、何らかのトラブルが発生したときはフォローをしてくれるという裏づけを持っていけば、どこの不動産でも貸してくれると思う。
- ・本人の状態が悪いときに、直接業者が本人と話をするのではなく、支援機関が間に入って話を伝えてくれれば、話がスムーズに進むと思う。

(精神障害当事者)

- ・アパートに入居すること、地域で住むことに対する総合的なサポートセンターがあればいい。

### (3) 宅建業協会の協力による「物件紹介システム」の検討

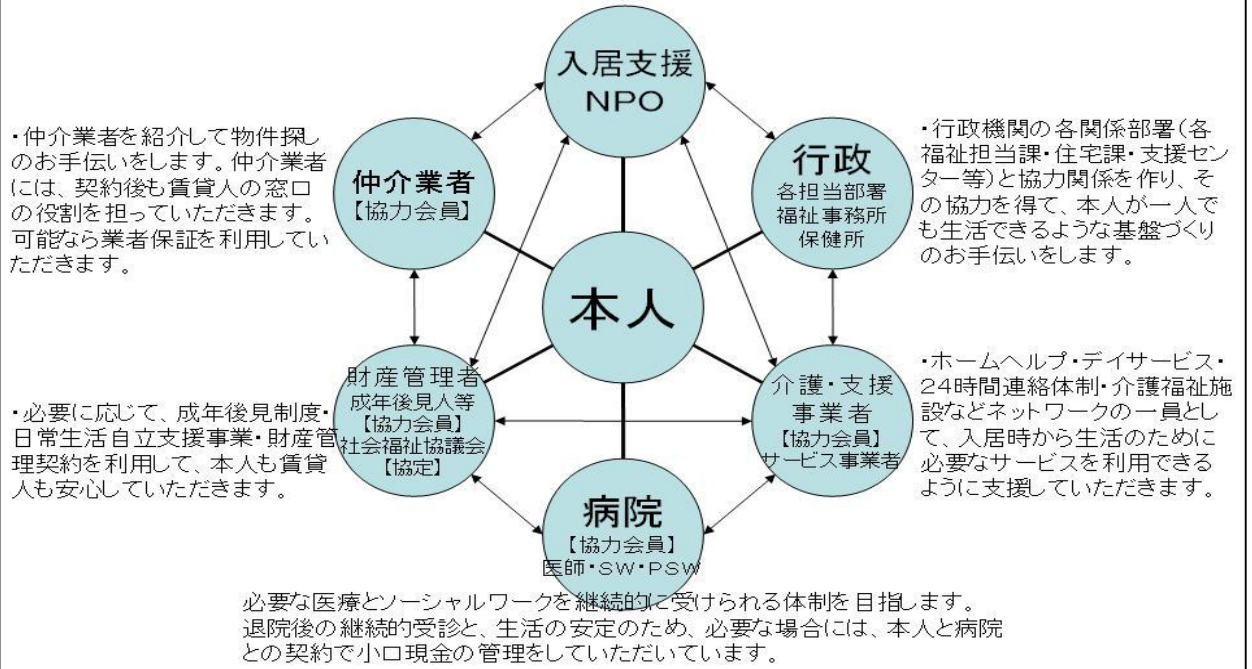
新潟県では、障害者が物件を探す際、個々の業者に当たるのではなく、県宅建業協会の本部から各支部に一斉にFAX照会を行うことにより物件を探す「物件紹介システム」の導入について検討を行っている。

### (4) 入居支援センターの設置

岡山県では、NPO法人おかやま入居支援センターが設置され、行政、事業者、病院、成年後見人、不動産仲介業者などからなる支援ネットワークを形成・維持するとともに、物件探し、入居保証、退去時対応などの支援を担っている。

## 入居支援ネットワーク概念図

NPOの役割: ①入居支援ネットワーク形成・維持支援 ②物件探し ③入居保証 ④退去時対応



## 6 今後の取組みについて

当検討会は、以上の現状と分析を踏まえ、今後、不動産賃貸問題の解決のために以下のような取組みを行っていくべきと考える。

### (1) 障害者受け入れ住宅の情報提供の充実

障害者を受け入れる住宅についての情報提供の仕組みとして、「あんしん賃貸支援業」があるが、本県においては、「あんしん賃貸ネット」の登録物件数や協力店数が十分には伸びておらず、また、居住を支援する「あんしん賃貸支援団体」も登録がない。登録件数の拡大など、同事業の推進が求められる。

また、この事業の存在自体が、十分には知られていないことが問題である。

そこで、借り手側、貸し手側双方に対し、事業を積極的にPRしていくとともに、障害のある人の相談窓口の担当者に対し、事業の概要を説明した資料を送付し、相談対応に活用してもらうこととする。

また、県障害福祉課や市町村の障害福祉担当課のホームページに、あんしん賃貸支援事業についてのホームページへのリンクを張るなどして、障害者が容易に情報にアクセスできるよう工夫していくこととする。

なお、あんしん賃貸支援事業は、国土交通省のモデル事業として5年間実施されてきたが、本年度末をもってモデル事業が終了することから、来年度以降は、県の単独事業として、継続していく。

今後、県事業として実施するに当たっては、借り手、貸し手、支援事業者等が必要とする情報を探しやすいシステムとなるよう努めるものとする。

### (2) トラブル発生時のサポート体制の推進

他県におけるアパート経営者等への意識調査の結果や「えくる」の報告によると、貸す側の不安として一番大きなものは、トラブルが発生したときのことであり、トラブル発生時のフォロー体制ができていれば、貸主の不安は大幅に減少する。

トラブル発生時の現行の支援体制としては、「居住サポート事業」による支援や、中核地域生活支援センターなどによるサポートが極めて有効である。

今後、このようなサポート体制の充実・拡充を図っていくものとする。

特に「居住サポート事業」は、「24時間支援」や「関係機関によるサポート体制の調整」などの支援メニューを有し、トラブル発生時に、貸し手、借り手双方の不安を解消するための支援体制として大きな役割を担うものであるが、当該事業の実施主体

は市町村であり、その実施は市町村の任意となっているため、現在、事業を実質的に実施しているところは県内で3市しかなく、極めて少数にとどまっている(来年から、新たに2市が実施予定)。

そこで、実施市町村の拡大を図るため、県から市町村に対し、事業の意義・効果を伝えるとともに、事業実施に向けた助言・サポートなどを行っていく。

なお、国の「障害者自立支援対策臨時特例基金事業」(平成23年度まで)のメニューとして、「居住サポート事業立ち上げ支援事業」があり、同事業の立ち上げに当たって必要な設備の整備や、不動産事業者に対する説明会、先進地の視察などについて全額国の補助が行われることから、これを有効に活用することとする。

また、居住サポート事業をすでに実施している市町村において、具体的にどのようなサポートが行われ、どのような成果を挙げているかを、アパート経営者・仲介業者に対しPRすることにより、貸し手の不安の解消を図っていくこととする。

### (3) 関係機関の支援のネットワーク化

上記(2)に記したトラブル発生時のサポートを行うに当たっては、単独機関がこれをすべて担うのではなく、関係機関がネットワークを形成し、連携を取りながら行っていくことが、障害者にとっても、アパート経営者・仲介業者にとってもメリットが大きい(ネットワークの一例として、11ページの岡山県における入居支援ネットワーク概念図参照)。

また、これらのネットワークは、居住サポート事業の実施に当たっても必ず構築が必要となるものである。

今後、県内各地域において、地域自立支援協議会などを中心としたネットワークづくりを進めていくものとする。

### (4) アパート経営者、仲介業者に対する障害理解のための啓発

アパート経営者・仲介業者の中には、障害に対する誤解や偏見を持つ人もおり、それが、賃貸契約の成立を妨げる要因となっている。この誤解や偏見を解消し、障害に対する理解を促進するためには、啓発活動を地道に行うことが不可欠である。

そこで、アパート経営者、仲介業者向けに、啓発パンフレットやチラシを作成するなどして、障害に対する理解を深めていく。

また、宅建業協会や不動産協会が定期的に行っている研修会や法定講習会などに出向き、仲介業者に対する啓発活動を展開していくこととする。

**(5) 障害当事者、支援者と事業者が交流し、話し合う場の設定**

8 ページで紹介した松戸市自立支援協議会の研修会のように、それぞれの地域の障害当事者、支援者、事業者などが一同に会し、それぞれ困っていることを直接述べあい、意見交換を行うことは、双方の理解と問題の解決に資することが大きい。

このような会議を、今後、県内の各圏域で開催できるよう調整を進める。

**(6) 宅建業協会、不動産協会等との連携**

上記に掲げた取組みは、宅建業協会、不動産協会等の関係団体との連携・協力がなくてはできないものも多く、今後の取組みを進めるに当たっては、関係団体とつねに連携を深めつつ行っていくこととする。

**(7) 公営住宅のバリアフリー化等の推進**

公営住宅の改修時などに、住宅のバリアフリー化を推進する。また、障害のある人の入居について優遇措置を実施するとともに、制度の周知を図る。

**(8) 障害者グループホーム、ケアホームの設置推進**

障害のある人の住まいの場の確保として、グループホーム等の整備を進めることは、極めて重要であることから、今後とも、グループホーム等の質・量の充実を図るための様々な支援を行っていく。

なお、公営住宅の一部をグループホーム等として利用することについても、引き続き課題の整理に取り組んでいく。



## 7 参考

### (1) 検討会議開催状況

	期 日	主 な 議 題
第 1 回	平成 22 年 5 月 18 日	障害のある人の不動産取引の現状
第 2 回	平成 22 年 7 月 2 日	障害のある人が不動産を賃借する場合の問題点
第 3 回	平成 22 年 8 月 25 日	市川市基幹型支援センター「えくる」の取組み状況
第 4 回	平成 23 年 1 月 13 日	問題解決に向けた具体的な取組みについて
第 5 回	平成 23 年 3 月 11 日	報告書のとりまとめ

### (2) 障害のある人の不動産取引に係る問題の検討会 委員名簿

区 分	所 属 等	氏 名
障害当事者	千葉県身体障害者福祉協会評議員 御宿町身体障害者福祉会会長	滝 口 仲 秋
	(福) あかね ワークアイジョブサポート	安 西 愛
	(NPO) ぴあ・さぽ千葉	結 城 美 恵
不動産事業者	海浜不動産(株)代表取締役 (福) 父の樹会理事長	吉 野 秀 和
	東関東住宅販売(株)代表取締役	西 澤 温
県 関 係 課	千葉県県土整備部建設・不動産課副課長	林 幸 一
	千葉県県土整備部住宅課副課長 (兼) 住宅政策室長	松 田 和 紀
	千葉県健康福祉部副参事 (兼) 健康福祉政策課人権室長	青 木 隆
	千葉県健康福祉部障害福祉課長	乗 越 徹 哉
	千葉県健康福祉部副参事 (兼) 障害福祉課障害者計画推進室長	目 黒 敦