



神奈川県における 高齢者・住宅に関する状況等について

1 入居拒否感に関するアンケート調査(茅ヶ崎市)



【第2回(前回)懇話会でいただいた御意見】

- ・拒否感を下げるためには、家賃補助よりも、不安やリスクを低減するような福祉関係者の顔の見える関係を構築することが有効。実際に市内の大家や不動産会社の拒否感が下がっているかをヒアリングで確認できるとよい。
- ・拒否感のデータの神奈川県版はあるのか。

○茅ヶ崎市へのヒアリング実施について (R5.3.13)

過去に民間賃貸住宅への高齢者入居に対する拒否感に関連するアンケート調査を行っている茅ヶ崎市へヒアリングを行った。

【ヒアリング内容】

茅ヶ崎市では、令和元年度に不動産事業者等を対象に民間賃貸住宅に関するアンケート調査を行っているが、以降の調査は実施していないため、拒否感の変化についてはわからないものの、窓口業務をしている中で、「高齢」を理由とする入居拒否感はあまりなく、精神障がい者や近隣トラブルが生じやすい方の入居が非常に難しいと感じている。

【アンケート調査実施方法】

- ①調査対象：公益社団法人全日本不動産協会湘南支部及び
公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会の会員
- ②調査方法：上記、関係不動産団体を通して、調査票を配布・回収
- ③調査期間：令和元年12月20日～令和2年1月24日
- ④回収結果：29の不動産事業者から回収

2 入居拒否感に関するアンケート調査(県)



【第2回(前回)懇話会でいただいた御意見】

- ・拒否感を下げるためには、家賃補助よりも、不安やリスクを低減するような福祉関係者の顔の見える関係を構築することが有効。実際に市内の大家や不動産会社の拒否感が下がっているかをヒアリングで確認できるとよい。
- ・拒否感のデータの神奈川県版はあるのか。

○ (県実施) 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居に関するアンケートについて

- ・H30年度の賃貸住宅供給促進計画策定時に上記アンケート調査を実施した。
- ・今回、当時と同様のアンケート調査を実施し、拒否感等の変化を確認した。

【調査対象】

- ・神奈川県居住支援協議会事業である「かながわあんしん賃貸支援事業」に協力不動産店として登録されている業者が対象

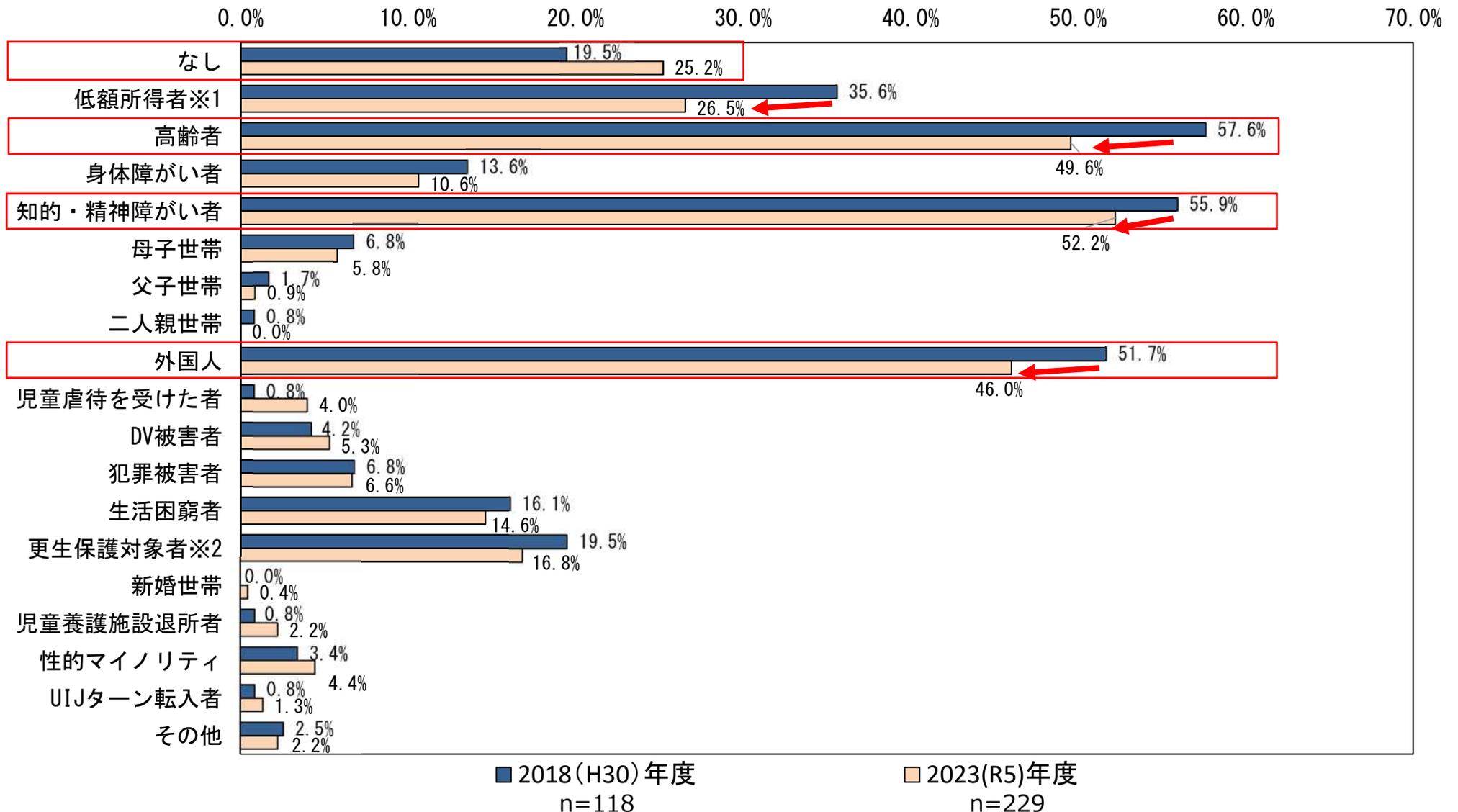
【調査方法】

- ・協力不動産あてにアンケートを郵送し、郵送、FAXまたは電子メールにて回答

	2018 (平成30) 年	2023 (令和5) 年
アンケート期間	10月12日 (金) から 10月26日 (金) まで	4月17日 (月) から 4月28日 (金) まで
対象	466社	483社
回答数	118社 (回答率25.3%)	229社 (回答率47.4%)

Q 1 賃貸住宅の媒介に際し、家主から住宅確保要配慮者について、断るよう言われたことがあるか（過去5年程度）

- 高齢者、知的・精神障がい者、外国人の入居に関する拒否感は依然として高いものの、拒否感なしの割合が増加した。
- 低額所得者、高齢者、知的・精神障がい者、外国人の入居に関して拒否感がある割合の減少幅が大きい。



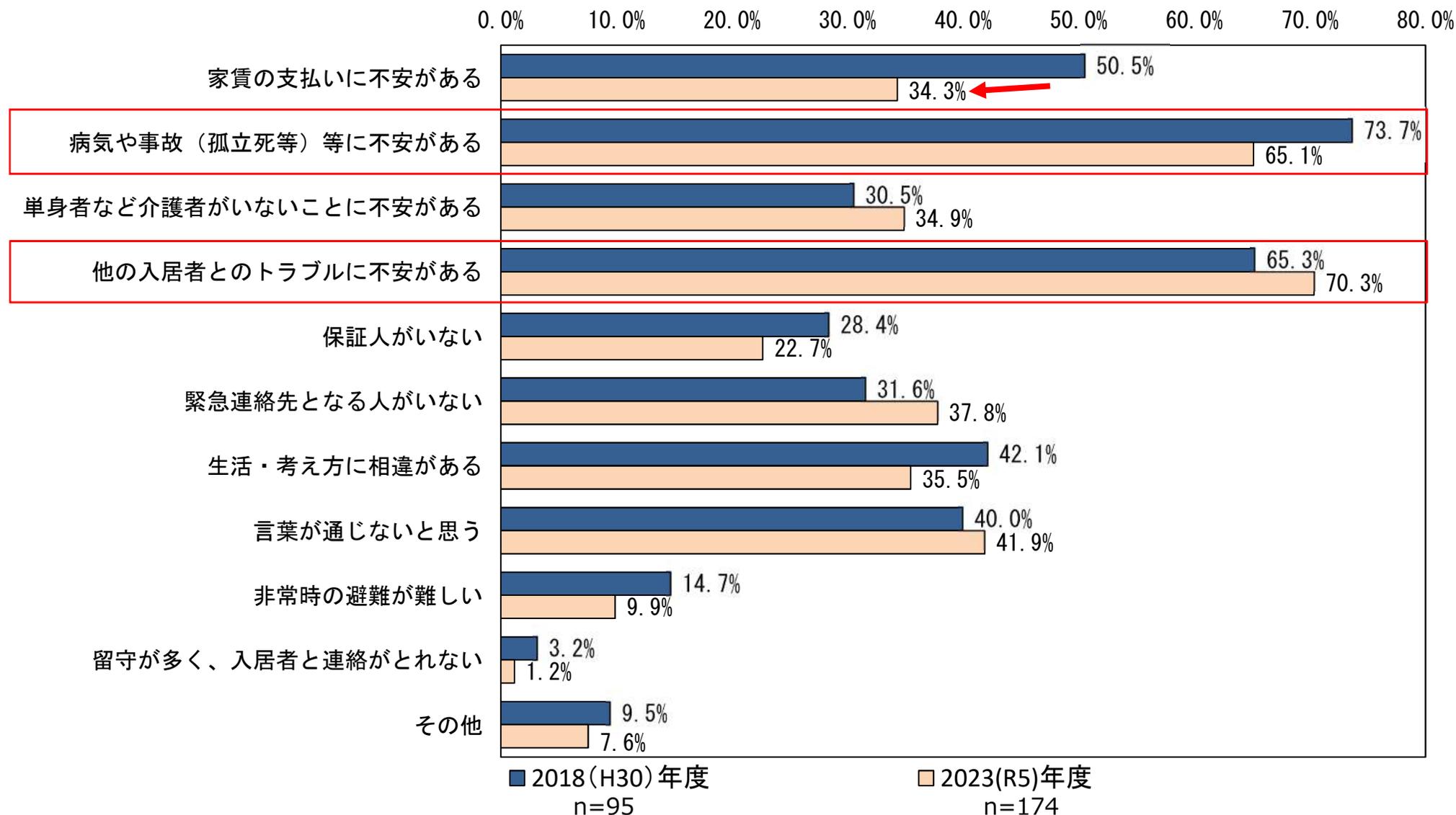
※1 生活保護受給者、ホームレス含む

※2 刑務所出所者等で保護観察対象となっている方

4 Q2 家主が断った理由は何か

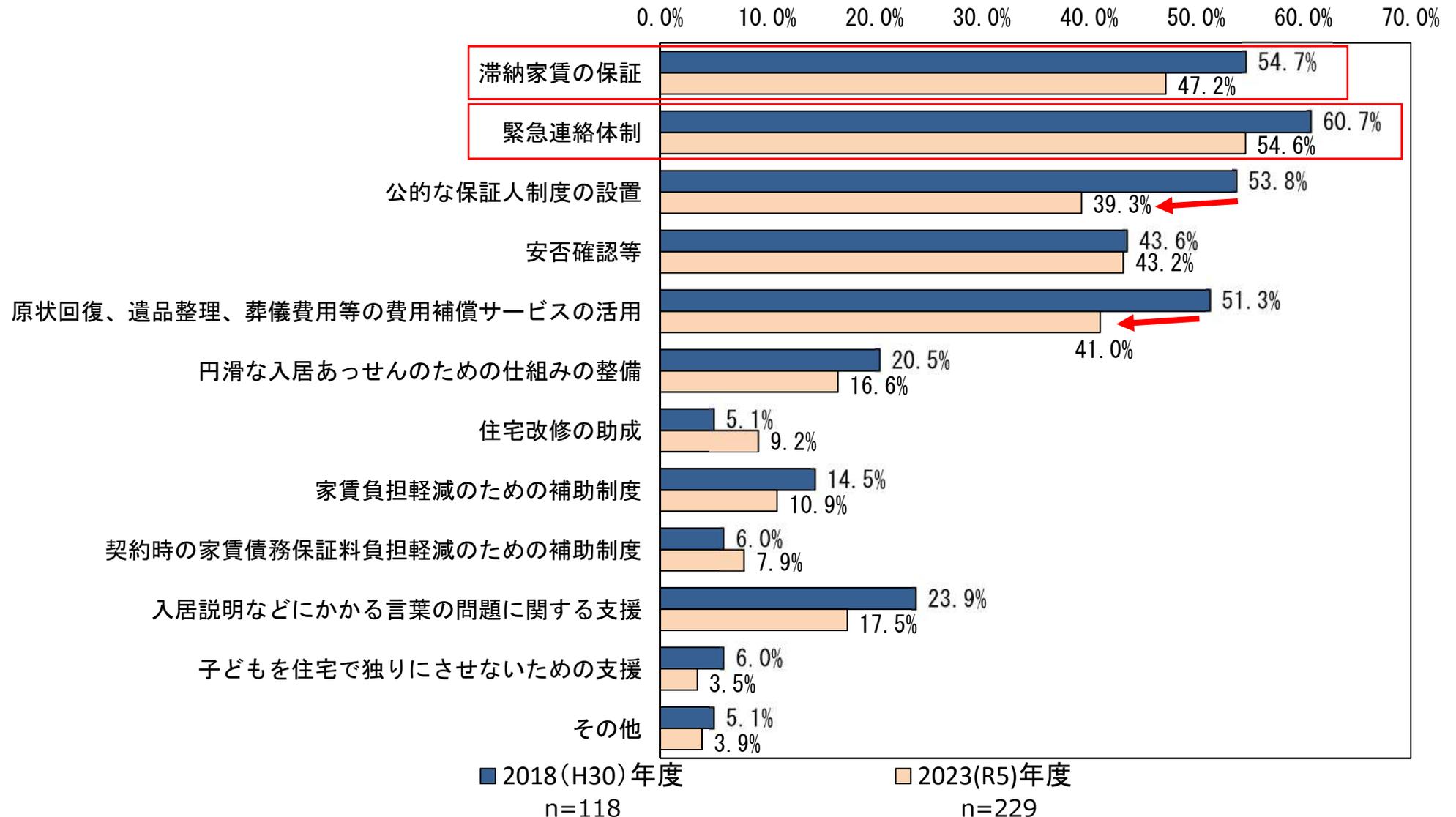


- 「病気や事故（孤立死）等に不安がある」、「他の入居者とのトラブルに不安がある」の割合が高い。
- 「家賃の支払いに不安がある」の割合の減少幅が大きい。



Q3 賃貸住宅の家主が住宅確保要配慮者を受け入れやすくするために、有効と思われる対策（特に有効と思われるもの3つ）

- 「滞納家賃の保証」、「緊急時連絡体制」の割合が依然として高い。
- 「公的な保証人制度の設置」、「原状回復等の費用保障サービスの活用」の割合の減少幅が大きい。



1 高齢者関係

- ・ 単身入居の場合、孤独死等に備え、緊急連絡先や家財等の処分等の対策が必須。
- ・ 契約者の高齢化が進んでいる。孤独死した際の諸々の家主負担の軽減は急務。

2 低額所得者

- ・ 低額所得者、知的・精神障がい者、外国人は過去にトラブルがあり断るようになった。トラブルが発生したとき、管理会社が相談できる場所が欲しい。役所にも相談したが動きが遅く、対応してくれないことも多い。対応は管理会社が行う。家主がOKを出しても管理会社が対応困難と思えば断ることとなる。

3 生活保護関係

- ・ 生活保護受給者が亡くなった場合、保護費はその月までしか出ず、原状回復等に時間を要するほど貸主負担が多くなる。1人でも事例があると、貸主はその後断わることになる。貸主の理解が必要。

4 精神障がい者関係

- ・ 特に精神障がい、更生保護者、ホームレスは家主が了承しても、近隣住人や周辺地域の理解が得られないと、入居後のトラブルの心配から、なかなか成約にならない。地域ぐるみでの受け入れ体制を作るには、何が必要なのか。横のつながり(行政、自治体一町内会、商工会、商店街)は必須。不動産業界だけでは厳しい。

7 自由記載2（抜粋）

5 外国人関係

- ・入居に関する支援も必要だが、そもそも学校等教育機関との連携や、就労先の案内も必要。住宅改修の助成、要件の分かり易い情報提供が必要。

6 更生保護対象者関係

- ・重大な犯罪歴のある人はどのような施策がされても民間賃貸住宅への入居は難しい。

7 補助・税控除・公的保証関係

- ・入居者が亡くなった場合、部屋の荷物の処分に困る。時間もかかり募集もできない。ゴミが大量にある場合はさらに費用もかかり、古くから入居の方は補償サービスも入っていない。公的保証で処分費用等を負担して欲しい。

8 行政との連携、行政サポート関係

- ・公的機関との連携が必須。入居前後の支援を明確にし、関係者への情報共有が必要。

9 その他

- ・入居中のトラブルの対応、周辺住民に迷惑がかからないような対策が出来れば、もっと貸主の理解が進むと思う。管理会社での対応も限界があるため、貸主判断だけではなく、管理会社も面倒なケースは断ることもある。

8 地域別の分類



○高齢者の住まいについて、地域等の特性に分類することは難しいが、市街地や郊外部、住宅の種類等で分類し、特徴的な取組等を整理した。

住宅政策懇話会の一部資料

～ 地域・住まい別のマトリクス ～

地域や住まい等の類型から関連する資料を参照できます。

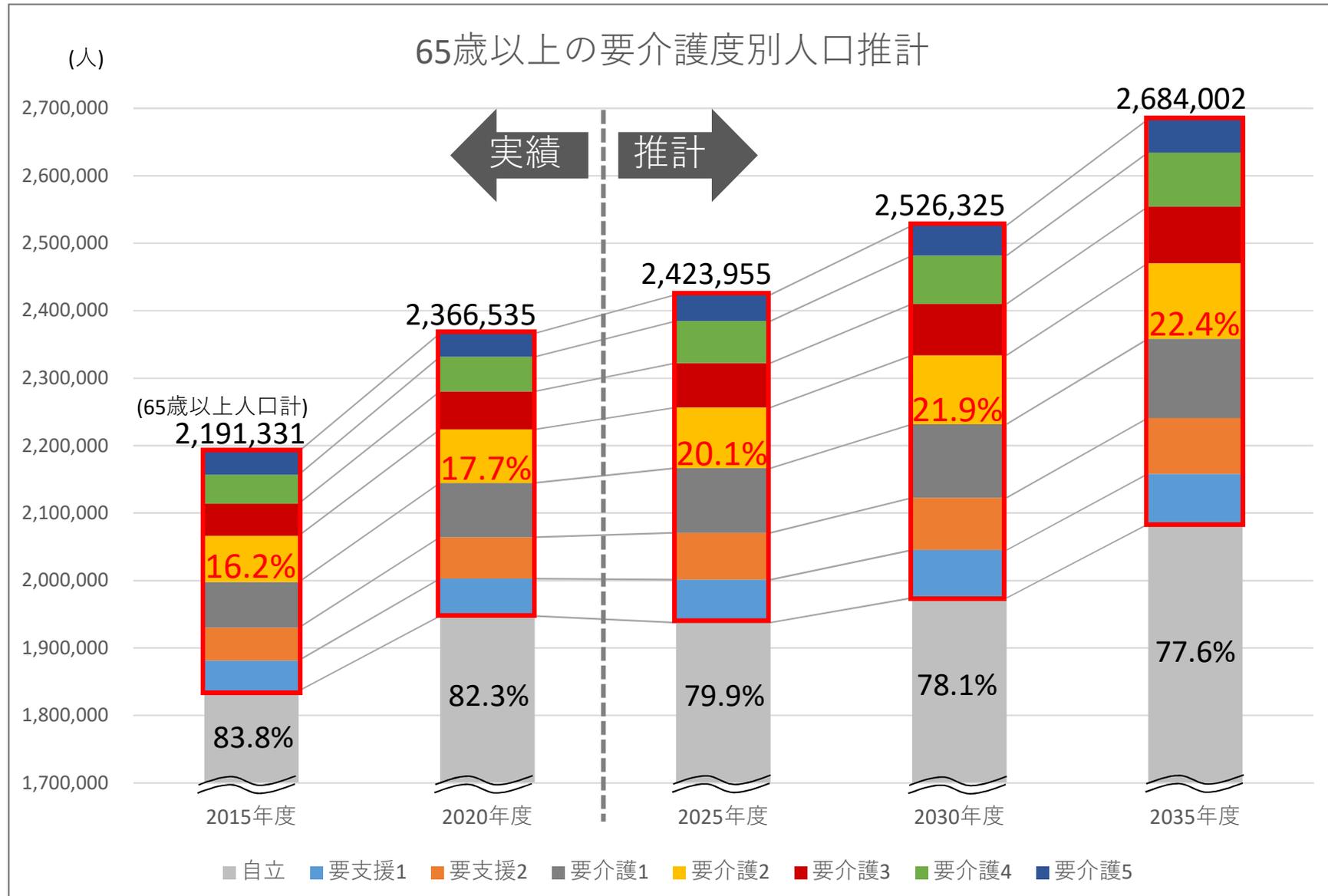
		自宅	高齢者向け住宅	施設
都市部	元氣な高齢者	元氣なときに自宅のバリアフリー化や将来の住まいについて考えることが必要 <参考資料> 09	自立型サービス付き高齢者向け住宅など多様な形態の住宅から住まい方に合わせた住宅の選択が必要 <参考資料> 15	
	支援が必要な高齢者	最後まで自宅に住み続けるために多様な在宅介護サービスの適切な選択が必要 <参考資料> 01、09	多様な形態のサービス付き高齢者向け住宅などから住まい方に合わせた住宅の選択が必要 <参考資料> 02、04、15	地域の中で暮らし続けるために適切な施設を選択が必要 <参考資料> 04
郊外部	元氣な高齢者	元氣なときに自宅のバリアフリー化や将来の住まい、多世代交流の必要性について考えることが必要 <参考資料> 03、06、08、09	多様な形態の高齢者向け住宅などから住まい方に合わせた住宅の選択が必要 <参考資料> 05、11、13、14	
	支援が必要な高齢者	多世代交流拠点の活用や交流拠点と一体となった介護施設の利用など自宅に住み続けるための適切な選択が必要 <参考資料> 01、03、06、08、09、10	多様な形態のサービス付き高齢者向け住宅や見守り機能のある賃貸住宅から希望に見合う住宅の選択が必要 <参考資料> 04、07、11、12、13、14	多世代交流の機能があるなど多様な形態の施設から希望に見合う施設を選択が必要 <参考資料> 04、08、10

現地視察・ヒアリングまとめ

	ページ
01 在宅老人ホーム事業 SOMPO ケア株式会社	1
02 ゆいま～る高島平 株式会社コミュニティネット	1
03 上郷ネオボリス 大和ハウス工業株式会社	2
04 学研ココファン 株式会社学研ココファン	3
05 サンリスタ鶴沼海岸 パナソニックホームズ株式会社	3
06 ユソーレ相武台 神奈川県住宅供給公社	4
07 コンチェラート相武台 神奈川県住宅供給公社	4
08 春日台センターセンター 社会福祉法人愛川舞寿会	5
09 高齢者の住まいに関する相談窓口 一般社団法人高齢者住宅協会	6
10 あおいけあ 株式会社あおいけあ	6
11 ノビシロハウス 株式会社ノビシロハウス	7
12 ハッピーホーム銀翼の森 株式会社銀翼の森	8
13 わかたけの杜 社会福祉法人若竹大寿会	9
14 桜美林ガーデンヒルズ 株式会社ナルド	10
15 グランドマストみなまきみらい 相鉄不動産株式会社	11
現地視察・ヒアリングのまとめ	12

9 介護度別の将来人口推計

○65歳以上の要介護度別人口の推計を行い、要支援・要介護の割合が増加する結果となった。



独自推計(県年齢別人口統計調査、介護保険事業状況報告書データのクロス)