
第 2 回 練馬区居住支援協議会議事要旨

[日 時]

令和元年 10 月 18 日（金） 10 時 00 分から 11 時 00 分まで

[会 場]

練馬区役所本庁舎 20 階 交流会場

[出席者]

会 長 都市整備部長

副会長 金沢委員、長尾委員、福祉部長

委 員 谷口委員、加藤晃一委員、青木委員、加藤均委員、小宮委員、
河島委員、佐藤委員、石山ナナ氏（益子委員代理）、原委員、
障害者施策推進課長、生活福祉課長、高齢者支援課長、
環境課長代理、住宅課長

[事務局]

住宅課管理係職員

[傍聴者]

2 名

[案 件]

- 1 練馬区住まい確保支援事業実績について
- 2 居住支援法人について
- 3 その他

1 住まい確保支援事業実績報告

【事務局】(資料1、資料2の説明)

【A委員】

情報提供実施の件数と紹介物件数の違いを教えてください。

【事務局】

情報提供実施の件数は、申込者に対して1件以上の物件を紹介できた件数です。紹介物件数は、紹介した物件の総数です。申込に対してアパートを1件紹介した場合もあれば、10件以上の物件をお一人の方に紹介できた場合もあります。

【A委員】

紹介物件数の多寡は、制度が始まったばかりであり評価はできないと思います。一方、紹介した部屋はそもそも貸主に断られることがないとの確認を行った上での情報提供なのか、紹介したのちに確認をしていくのか、という点について教えてください。

【住宅課長】

この事業は、予め高齢等を理由に断らないという前提で物件を集約し、紹介しています。

【B委員】

成約件数が1件という結果になっており、なかなかマッチングが進まないのかなと思います。契約に至らなかった要因を把握されていれば教えてください。

【住宅課長】

実態として、お一人への紹介部屋数が1件という事例が多くあります。また、1件の物件情報のみを見て、申込者とその物件に入居を決めるという事例は多くないと思います。その点がこの事業の難しさであると考えております。

【C委員】

成約数は多いと言えないと思うが、この事業を開始する際の予想と、その予想に対する実績についてはどのようにお考えでしょうか。

【住宅課長】

他自治体の類似事業を参考に、成約数は申込の1割程度にはなろうかと考えていました。現時点では、資料記載の実績値に留まっているという状況です。

【C委員】

今回の実績値に留まった原因はどのように考えていますか。

【住宅課長】

一人に対して1件の物件情報提供となることが多く、1件のみで成約に至ることの困難さを感じています。

資料にありますように、今回追跡調査を行いました。その中にはご自分で物件を見つけたという方がいらっしゃいます。

本来、お住まいはご自分で探されるものであり、実際に不動産店を巡っている方も多くいらっしゃいます。その上で、選択肢の一つとして、住まい確保支援事業をご利用いただいておりますが、ご自分で見つける方も多い中では、この事業における実績には結びついていないというのが現状です。

【D委員】

どれくらいの不動産店がこの事業に協力しているのか教えてください。

【住宅課長】

区内2団体の加盟店には全てご協力いただいております。

【E委員】

区からの依頼は月に2回ありますが、全店舗520会員にファクスをしています。

【F委員】

区からの依頼は1回あたり15件程度です。個々の転居理由や希望条件を確認すると、住まいにお困りの方ならではの内容が多くあり、ご希望に沿う物件がなかなか出てこないのが実状です。例えば桜台付近に希望に近い物件があっても、地域のご希望が大泉の場合など、紹介に躊躇するケースが多くあります。そういった点では、希望地域を広げることや、希望条件を減らすなどして頂ければ、違った結果になるかと思えます。

【G委員】

成約数が少ないことは、やむをえない面があります。これまで、団体加盟の不動

産店に広く周知を行い、この事業への協力を呼び掛けてきました。一方、営利上の観点からはメリットがないことから、実績に結び付いていないものと考えています。

利益をあげることが切実な課題である企業は多く、また、物件情報は既に広く流通している状況では、あえてこの事業に協力する動機が見いだせない、というのが実状かと思えます。その点の改善が、今後の大きな課題であると思えます。

【住宅課長】

空室にどのような人に入居してもらうか、ということについて、物件所有者の意向や考え方に傾向がありましたらお聞かせください。

【G委員】

空室の取扱いについては、不動産店に任せているケースが大多数です。また、長期間空室になっている物件には理由があります。住まいにお困りの方であっても、そうした空室に入居させるには躊躇するということは生じているかもしれません。

この事業に協力することが不動産店のメリットとして感じてもらえるような周知の方法などが今後の課題であると考えています。

【E委員】

率直に言って、当団体からはもう少し多くの物件紹介があるものと考えていました。やはり不動産事業は営利であるため、障害のある方などへ物件を貸すことに躊躇があります。

一方、空室率が高いため、ご自分で探して見つける前の段階で、この事業でマッチングできればと思っていましたが、実際にはなかなか難しいところです。

また、新規に顧客を紹介してくれるという、この事業の一面を伝えて協力を呼び掛けている状況ですが、加盟店の中には、区の事業による紹介であれば、入居後のトラブル発生時など区のサポートが欲しいとの声もあります。

入居後のトラブルなどに対して、区が永続的に支援することは困難であると思えますし、加盟店にもそのことは伝えていきます。例えばですが、家賃保証制度に対する補助などが導入された場合には、物件所有者の反応が変わってくるのではないかと思います。

【住宅課長】

家賃保証のお話に関連して、改めてご案内します。資料1では、住宅確保要配慮者専用住宅への改修費補助および家賃補助の制度を開始したことをお示しいた

しました。

家賃保証制度については、既に一部は区でも導入しているところです。この事業を開始する際には、緊急通報システムを要件とすることで物件所有者の不安感を解消していこうと考えていました。一方、実績に結び付いていないことから、PRの方法については改善の余地があるかと考えています。

【D委員】

緊急対応の依頼や問い合わせの実態について教えてください。

【住宅課長】

そういった事例は若干があり、対応しました。全体の中では少数です。お急ぎの事由がある方には、この事業と並行してご自分でも探されるようご案内をしています。

【福祉部長】

ご協力への理解を十分に得るためには、一定の時間を要すると思います。実績があがればまた定着していくと考えますので、まずは事業を着実に進めることが重要であると考えています。その上で、本日ご意見をいただき、マッチング上の課題や、物件所有者の不安解消に至っていないことが明らかになりましたので、事務局は改善を図ってください。

2 居住支援法人について

【事務局】

(資料3、資料4の説明)

【住宅課長】

この資料を提出したのは、改めてセーフティネット制度のあらましをご案内したいという趣旨でした。また、当協議会だけでなく、住まい確保の支援を行う民間団体も存在するということをご認識いただければと考えています。居住支援法人は業として活動しており、また、区内にも所在しますが、これらの団体との連携のあり方に関するご意見や、より詳細に活動内容を知りたい等のご意見やご要望があればお聞かせください。

【E委員】

不動産業の視点では、これらの法人に相談に行った場合であっても、すぐに物件を見つけることは難しいのではないかと感じます。

【住宅課長】

居住支援法人の活動内容に係る情報は現時点では不十分ではありますが、同じ目的を持つ団体ですので、今後情報を収集し、この会議でもご報告していきたいと考えています。また、可能であればこの会議にお越しただいてお話いただくなどを検討していきたいと考えております。

3 その他

【事務局】

(参考資料の説明)

【都市整備部長】

本日は住まい確保支援事業実績についてご報告をさせていただき、様々なご意見を頂きました。引き続き、この事業がより良いものとなるよう取り組んでまいりますので、今後ともご協力をお願いします。

居住支援法人につきましては、再度状況を確認したのち、この場で活動状況をお話しいただくことなども考えています。

また、課題の多い事業ですので、皆様のご協力を頂きながら、住まい確保に苦勞されている方々のご支援に力をいれていきたいと考えていますので、引き続きよろしくをお願いします。

本日はどうもありがとうございました。

(了)