

令和 7 年度
第 2 回 杉並区居住支援協議会本部会
会議録

令和 7 年 8 月 2 5 日（月）

会 議 名 称		令和7年度第2回杉並区居住支援協議会本部会
日 時		令和7年8月25日（月） 14:00～15:29
場 所		杉並区役所 中棟4階 第2委員会室
出席者	委員名	大原 一興（会長：横浜国立大学名誉教授） 宮嶋 三世（公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会第10ブロック） 藤井 千妃露（公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会） 岡本 勝実（杉並区 保健福祉部長） 手島 広士（社会福祉法人 杉並区社会福祉協議会常務理事） 中辻 司（杉並区 都市整備部長）
	事務局員	【都市整備部】佐藤 浩（都市整備部住宅課長）、砂川 忠（住宅課管理係長）、 藤田隆博（住宅課空家対策係長）、北村麻子（住宅課管理係主査） 【保健福祉部】土田昌志（保健福祉部管理課長）、芳賀邦彦（管理課庶務係長）
欠席委員		井上 正人（公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部中野・杉並支部長）
傍 聴 者		0名
配付資料		次第、令和7年度第1回杉並区居住支援協議会議事録（案） 資料1 杉並区居住支援協議会加入申請書 資料2 杉並区居住支援協議会会則 今年度開催するセミナー等について
会議次第		1 会議の成否 2 開会 3 傍聴の確認 4 資料の確認 5 前回議事録の確認 6 議題 ①杉並区居住支援協議会会員の加入について ②杉並区居住支援協議会会則の改正について 7 事務局からの連絡 ①今年度開催するセミナー等について 8 閉会

住宅課長：定刻になりましたので、まず、事務局より「会議の成否」についてご報告いたします。

今日は、全日本不動産協会東京都本部中野・杉並支部の井上様から欠席のご連絡を受けております。したがって、現在、杉並区居住支援協議会会員総数7名のうち6名が出席されておりますので、出席者は会則第9条による定足数である会員総数の半数以上を満たしておりますので、本日の会議は成立していることをご報告いたします。

それでは、大原会長、会議の進行をお願いいたします。

会 長：大原です。それでは、今日は次第に従って議題が2つあるということになります。

それでは、ただいまから令和7年度第2回の杉並区居住支援協議会本部会を開催します。

まずは、傍聴の申出を聞くということですが、いらっしゃいますか。

住宅課長：傍聴の申出はございません。

会 長：それでは続いて、「資料の確認」ということです。

管理係長：資料は、次第、それから、前回会議録の案です。

それから、資料1といたしまして、杉並区居住支援協議会の加入申請書。

それから、資料2といたしまして、杉並区居住支援協議会会則。

それから、A4、1枚で「今年度開催するセミナー等について」ということです。

あと、会員名簿と席次をおつけしております。

乱丁、落丁などの資料の不備はございませんでしょうか。

では、会長、よろしくお願いします。

会 長：それでは、続いては「前回議事録の確認」ということになります。

会議録がメールで送られておりますが、今日終わるまでに確定ということで、何かあったら申し出ていただくということぐらいでいいでしょうか。本日確定したいと思います。

それでは、それを事務局でホームページで公開するということになると思います。私自身は時間を頂いて、本日に確定ということにしたいと思います。

それでは、これから議題に入ります。

議題1ですが、「杉並区居住支援協議会会員の加入について」ということで、資料説明をお願いします。

管理係長：それでは、「杉並区居住支援協議会会員の加入について」のご説明をいたします。

前回の本部会におきまして、協議会の体制強化のために居住支援法人等に参加してもらいたい旨のご報告をいたしました。今般、協議会への入会の申込みがございま

たので、会員の加入につきましては会則第4条第2項の規定によりまして本部会の承認を得ることとされておりまして、会則第10条第5号の規定による協議会の審議事項となっておりますので、ご審議いただくものでございます。

資料1「杉並区居住支援協議会加入申請書」を御覧ください。

この場でということではないように事前にメールを送信させていただいておりますのでご確認されていることと思いますが、簡潔に説明させていただきます。

入会の申込みのあった団体は、表紙の法人名に記載されている「株式会社ディスカバリー」でございます。

居住支援協議会に加入する構成団体等の種別につきましては法人区分のところに記載してある「居住支援法人」でございまして、「居住支援団体」という扱いになります。

現に行っている業務の内容につきましてはページをめくっていただいたところに記載のとおりでございますので、「居住支援目的」と書いてある7番について読み上げさせていただきます。

1番です。「生活保護受給者や高齢者、障害者、外国人などの要居住支援業務対象者でも平等かつ円滑に住宅が選べる社会を目指します」。

2番「物件を所有している家主に対し、居住支援法人の活動を幅広く伝え、住宅確保に困難とされている方への住居の提供を促進します」。

3番目といたしまして「無事に入居された方へ入居中の相談事の窓口となり、問題発生時迅速に対応できる仕組み作りを目指します」ということで、こういう内容で、東京都のほうにも居住支援法人として申請され、登録されている団体でございます。

簡単ではございますが、私からは以上でございます。

宮嶋委員：ご質問いいですか。

会 長：質問。

宮嶋委員：ここで不動産の売買、要するに、不動産業務もやっているということですね。

管理係長：そうです。

宮嶋委員：それにつきまして、どこの団体に属しているのか教えていただければと思うのですが。

管理係長：全日です。

宮嶋委員：全日さんですか。

会 長：そのほか、ご質問いかがですか。

私から。まだ個別にというよりは、これは区内に関係する、東京都に居住支援法人として登録している団体に複数声はかけたのですか。

管理係長：前回の本部会におきまして、まずは杉並区に本拠があるところにお声かけをしたいというご報告をさせていただいております、2つあるのです。今回のディスカバリーと、もう1つあるのですけれども、お声かけした結果、こちらだけ手を挙げてくれたという状況です。

住宅課長：補足しますと、こちらはぜひやりたいと、ぜひ入ってこういう話をしていきたいということで、強い参加の意思を表示されております。

会 長：分かりました。

もう1つのほうは、それほど意欲的でもなかったと。

管理係長：意欲的というか、ここの居住支援協議会に入ることについてはそれほどでもなかったのですけれども、居住支援法人としては活動されている。

住宅課長：その伝え聞いたところでは、ここの団体もそうですけれども、杉並区に本拠を置いているのですけれども、杉並区以外のところでも活発に、ほかの区でもやっていますので、名前があれなのですけれども、ベスト・レギュレーションというところは、広くやっているということで、今の段階では、お声かけはありがたいのですが、まだその段階ではないといったお返事でした。

会 長：今後どうなるか分からないですけれども、それほど対象としては多くはないという段階ですね。

私が恐れているのは、今後、「うちも入れてくれ」と言ってたくさんになって、あまりにも多過ぎて何か収集つかなくなると困ると思うのですけれども。

住宅課長：そこにつきましては、今後なのですけれども、今日報告で今後の、今年度のセミナーとか、そういったところもご説明させていただきます。そのときに、いろいろな団体に声をかけて、入っていただいて、交流をしていくといったところもございまして、今後そんなに、会長がおっしゃったように、手を挙げたところを全て入れるということではなくて、あくまで、今回につきましても、本拠が杉並区にあるということで。

今後の加入につきましては、できれば杉並区で活発に活動している団体に加入していただいて、本部会の議論がより活発になるようにしていきたいと考えていまして、手を挙げればどこでも通すということではなく、それは会長にもご相談させていただきながら検討していければと思います。

会 長：基本的には本部会でそれを確認して了承するという手続ですね。分かりました。

どうでしょうか。内容を、何か別に審査というようなことはあまり考えていなかったですが。

ほかの自治体とかでも自然と居住支援法人として登録している団体が参加して、協議会には入ってもらっているというのが自然だと思うので。

住宅課長：そうですね。

もし、手持ちで今回いろいろ相談件数とかの実績、質問をお受けしたときに、その対応に手元にあるものがあるので、少し数字をお伝えさせていただきます。

管理係長：これも東京都からの調査による回答の部分なので、昨年の令和6年4月から11月までの実績でございますけれども、まず「緊急連絡先の引受け体制があるのか」ということで、「あります」ということで、引き受けた件数が6件。

それから、入居前の相談支援、相談の合計数、これは先ほど宮嶋委員からもありましたけれども、不動産屋なので当然相談件数はたくさんあるかと思えますけれども、住宅確保要配慮者に限った件数として1,179件。

それから、入居中、退去時支援ということで、支援の件数が45件。

それから、入居の実績につきましては119件となっております。

会長：それは、東京内で、23区とかここに書いてある活動範囲。

管理係長：そうです。活動範囲の中で、杉並区限定ではなくて。

会長：それは分からないですか。

管理係長：それはお調べしてないです。

宮嶋委員：それを決めた制約等については、一応僕らの協会の方はほとんどがボランティアでやっている方が多いですよ。その辺のところは、手数料だとかそういうのが発生なさるのですが。

基本的に考えることはどういうことかという、一応今まではボランティアを基本で、組合で決めたことを区で決めて、多少の手数料はもらいますよというのがありますけれども、基本はあくまでも一応ボランティア的な体質を持ってやってきたもので、その辺のところをご理解いただけているのかどうか。でなければ最初からそういう形で手数料を頂きますよとか、そういう形で明確にやるのならばそれはそれでいいと思うのだけれども、その辺のところはどうなのかなというのが。

管理係長：金銭的なもののところについてはお調べしていないので大変申し訳ないですけれども。

会長：「支援内容」というところを見ると、引越し業者の手配のところ「手伝いの実働有償」と書いてある。あとは無償ですね。入居前支援に関しては、ほかにもいろいろある。

宮嶋委員：入っていますね。

会長：資料だけ見ても何とも分からないですけれども、別に。

特に杉並区でやりたいという、逆に前向きなわけですよ。というのが怖い感じも

なくはないのですけれども。つまり、何を求めて来られるか。

宮嶋委員：そこなのです。

副会長：補足なのですけれども、説明の仕方が誤って伝わっているようなのですけれども、どちらかといいますと、規約の中にもありますけれども、この会の構成団体の「居住支援団体」というのが社協さんしかおられなかったわけです。社協さんは幅広く業務を区との関係の中で実施されている1つとして、居住支援という業務も担っておられる。この居住支援法人というのは、もっぱら居住支援を目的に団体が構成されているということですので、そういう団体にぜひこの協議会に入ってもらいたかったという区側、事務局側の思いがありました。

そうした中で、実際に区内において、一番精力的に活動されている団体だということで、私は報告を受けています。そういう団体に、実際に現場を御覧になっている方々にお加わりいただいて、今後を見据えてどういう支援が具体的に必要になってくるのか、そういう現場目線での声というものをぜひお聞かせいただけたらという思いで選びましたので、何かその団体のメリットになるだとか、そういう思いをお持ちで手を挙げていただいたというところは……。

宮嶋委員：その辺もよく分かるのです。だから、別に異議は申し立てませんけれども、もともとこの居住支援協議会というのは社協さんもやり出したのですけれども、東京全域から私たちどもを含めて、要は居住支援協議会をつくらないかということで、一等最初に話を頂いたのが私のところなのです。それで、そのためにずっと長いこと高齢者の入居支援をどうやってやっていくかということで、考えてやってきました。

そこについては、僕らが、1か月分の手数料はそれで頂きますけれども、それ以外のものは一切要求しないでやってきたわけです。その辺の流れの中について考えると、ある意味ボランティア的要素が強い形でやってきましたから、それから考えると、それからもう一歩進んでいくということであれば、それはそのやり方というのが、当然違うやり方があるだろうという考え方なのです。

そのこのところをちゃんとディスカッションした上で、こういうやり方があるよ、こういうやり方があるよというのは、言えと言えは幾らでも出てきますよ、そんなものは。だけれども、その辺のところが理解されないだけで、要はただ単にここの方がいいですよという。

例えば、その推薦をなさる方が、誰がちゃんといいですよと、推薦しましたかと、推薦制にするのかということだってあるだろうし、その辺のところを考えると、ただ人数だけ大きくなっていけばいいという考え方は、私はちょっと違うのですね。

ただし、そういう意味では、発信する能力というのは、正直言って今僕たちは非常に小さいです。その発信する能力をどこに高めていくかというのだったら、それはまたそれで別の考え方というのがあって当然であって、それを拒否するとか云々とかというのは言いません、私のほうとしては。ただその辺の、1つの要素があって、その中でどういう形で進んでいくかということも、方向性についてもうちちょっとディスカッションをしていただきたいというのが、私の持っている気持ちです。

役所の方がどう考えて、会長がどう考えているというのがあって、そういう方向性でこういう方たちがいらしているけれども、こういうのはどう考えますかという、その審査をするところをある程度厳密に決めておかないと、これから先いろいろなものが出てきて、そういう意味では出てきてがちゃがちゃするよりかは、そこのところはきちんとしておいたほうがいいのかなという気はします。

会長：方針として、それでは私から意見として言いますけれども、先ほど言ったように、居住支援法人として居住支援をもっぱら業としてやっている、そういう組織が入るのは至極当然のことだろうと思いますし、居住支援協議会という協議会ということであれば、できるだけ幅広く入ってもらったほうがいいと思います。

特に杉並区の実情についてよく、地域的にその実情をご存じの人に入ってもらうのがいいと思って、だけれども、例えばいろいろな障害福祉の場面もあると思うのですが、例えば精神障害に関していうと、世田谷も隣なので、結構必要としている住居は多いと思うのです。そういうことを考えると、杉並だけではなくて、その周辺で杉並区内に居を構えたいとしている人たちの支援を考えている人にぜひ入ってもらいたいとは思っています。それが一体何社あるのかというのはよく分からないので、こうやって呼びかけて、応募してくれるという意思のある人はもちろん歓迎する方向だと思います。

ただ、先ほどお聞きしたのは、逆に前向きということの意味がどういうことなのかというのが心配になったのでお聞きしたということですね。

とにかく居住支援協議会はすごく対象が幅広いので、どこまで行っても多分終わりが無いぐらいにいろいろな対象に取り組んでいかないといけないという、セーフティネットの本当のセーフティのぎりぎりのところを見ていくというのが役割だと思うので、そういう意味では、杉並区に限定してしまうと対象数が少ないかもしれないけれども、そういう意味で逆にマイナーな分野も扱っている人に入ってきてもらいたいと。

宮嶋委員：遮るようで申し訳ないですけども、言うことは分かるのですけれども、私ども宅建組合は、各区に居住支援を持っています。全部つくっています。例えば、連絡をそう

いう形で連絡し合って、そういうところも一緒にやりたいとかというのであればいつでも声をかけることはできます。

だから、そういう意味では、なぜ僕らが一等最初にそういう形の居住支援というのがなくてはおかしいということでお話をした状況の中で、杉並は比較的早いほうだったのですけれども、23 区の中で、宅建組合の中で、各区と居住支援をやっているところというのは、多分過半数以上持っているはずですから、それはそれで連携をするなら連携するという形で、そういうところと話し合って今後、東京都全体のものをどう変えていったらいいのかという話であれば、私は何とも思わないです。

ただ、個々の方が増えてしまう。例えば、簡単なことを言えば、私どもの協会の中で、宅建組合の入っている人間で勝手に申請して入れるのかとか、そういう形だと、個々の利益を求める方がいっぱい入ってこられてきたら、中身の話がうまく成立できないだろうという危険性を僕は感じているのです。

広めることは非常にいいことだし、必要なものは追加しなければいけない。けれども、その中でも、1つの方法論としてどういうやり方をしていくかということ自体も考え方をしなければいけないし、もし何であれば、23 区のうちの会員に全部声かけて、居住支援の委員出てこいと言ってやることだってそれはできますよ。

逆にそういう部分での方法論というのが幾つかあって、ただし、僕らの世界と違う部分というのは、僕らはあくまでも不動産業者としていかに居住支援の中の1つの担おうという形でございますので、それ以外の担い方を考えていただくのは、それはそれで全然問題を僕は考えていません。

そういう意味では、一応その部分での理解をさせていただいて、進んでいくのは別段大きな問題ではないし、それだけ理解していけば進歩の度合いだって、アイデアだって変わってくるのではないかなというこの前提があるわけです。その辺のところをご理解いただければありがたいかなというだけの話です。

会長：最後に言われたような形で、とにかく様々な人たちに入ってもらおうというのは、協議会として特に、議論ができるということもあり、非常に望ましいことだと思いますので、そういう意味では対象としては、居住支援法人は必須だと思いますので。

私が言っていたのは、居住支援法人の数ある中からどういう人をこの杉並区の居住支援協議会に入ってもらおうかというところの、選定の仕方というのを考えておいたほうがいいかなと。優先順位は、まず杉並区内を知っているということですよ。けれども、先ほどの繰り返しですけれども、ものによっては対象が狭まっているものもあるので、周辺区外などをたくさん手がけているというものも対象かなというぐらい

のところですよ。

宮嶋委員：それは賛成ですよ。というのは、杉並区の中では手に負えなくても、ほかのところで空いているところがあるかもしれないですよ。であれば、23 区の中でそういう協議会を持っているところと最初に話をするのが、僕は筋ではないかなということを考えているわけです。

会長：ということで言うなら、この法人は、特に問題ないというより、件数も結構あるということをお聞きしていると、いいのではないかなと。

今まで、なかなか生活支援のところの具体的な話というのがあまり上がっていませんでしたね。

宮嶋委員： そのとおりです。入居はどうするけれども、その後の生活支援というのはなかなか今までの話の中で出ていなかったから、それはいいことだと思います。

本来は、そこからもう1つ先に進んで、生活支援だけではなくて、要は必ずいつかは亡くなる。その退去時のことについても、区はこういう考え方を持っていますよ。こういう支援の方法がありますよとかというのが、より明確になれば、より不動産業者でも、ではご協力しましょうよというのが多くなるわけです。

逆に言うと、僕らも、ついこの間、1件、どうしようもなく、今まではご家族だとか、身内の方だとか、そういうのと話をしながら、うまく出た後も解決してきたのがほとんどなのですね。だけれども、前回の例として、ケアの方が認知症を患ったからと、どこかに連れて行ってしまったわけですよ。連絡がつかないのです。それで被った被害というのが、アパート1室ですけれども、とてもひどくて、135万円の損失を僕らは受けています。

だけれども、その辺のところも含めた上で、こういう形になるといけないので、出るときのことをもうちょっとしっかりしてあげるとというのが、一番、皆さんがありがたい。要は、不動産業者も、出て行くときにちゃんとやってくれるのであればいいですよという方が結構多いかなと思います。

今までは、出て行くことが明確ではなくて、あるいはほとんどが死んでしまって、死んでしまった後の後始末をどうしましょうかということだけなのですね。だけれども、後始末自体は、早い話が、高齢者に関しては、社協の方ですとか保険を使えばある程度費用は負担できます。だから、その辺のところは大きな問題にならないのだけれども、中にはそうではない人がいるわけです。10 人扱えば、必ず1人ぐらいはそういうのが出てきます。そうするときに、不動産業者あるいは家主さんが負担せざるを得ないという、そのリスクがいまだに解決されていないというのが現状で、そこ

の辺のリスクが少し減れば、よりさらに皆さんご協力してくれる方が増えるのかなと思っています。

それから、大原先生が言われるように、入っている間のケアについては、これはもうちょっと、いろいろなケアをしているところがあるけれども、それを全部入居者に振り向けようとする、費用が莫大になるのですね。その辺のケアの仕方を補助を出せるとか出せないとか、そういうものの考え方が区でできるようだと、それはそれでより濃い、厚みのあるものができるのかなというのは、確かなのですね。

結局、今のところ、不動産業者がまだ二の足を踏んでいるという、あるいは家主さんが二の足を踏んでいるというのは、そこにかかってしまうのですよね。入っている間のご苦労だとか、そういったものがどうしてもかかってきてしまう。そういう部分を見ると、そこを例えば 65 とか 70 以上の方についてはそういうケアのあれをしますよとかという答えが分かっている、非常にやりやすいのかなと思います。

会長：ということで、方針としてはいいのではないかと思いますけれども。何かご意見ありますか。全体の方針として。

今はいろいろな分野とか裾野、とにかく一人でも取り残さないという精神でいうと、いろいろなところに弱い部分があるかと思うので、そういうところを今までやってきた実績のある人にできるだけ入ってもらって、広げていくという考え方でいいのではないかと思うのですけれども。

宮嶋委員：別に異議なしです。

副会長：宮嶋さんには、様々な場面で本当にお世話なっているので、本当に感謝しております。

私ども、事務局の立場であり、区の立場でありということになりますけれども、この居住支援協議会での議論というものも、もう少し建設的に、次年度を見据えた新たな展開だったり、取組だったりというものを議論できる場に変えていきたいなという思いも以前お話したと思いますけれども、そういう思いもあります。

そういう中で、居住支援法人自体、その体力といいますか、非常に差があるのですけれども、総じてそれほど体力がない団体が多い。そういうところで、去年かおとしぐらいから居住支援法人の方々にお声かけをし、横のつながりをまずつくってもらおうということで始めました。情報自体不足しているという団体の方もいらっしゃる中で、そういう団体の方々が持つ課題というものもしっかり我々が受け止める、そういう場としても有効だったと思っていますので、杉並区内でそういう事業を行っていただける方の生の声をここで皆さんと共有した上で、将来に向かってどういう展開が可能なのか、それぞれの立場から考えていきたい。そういう思いで、非常に有意義だな

と思っております。

もう1点、この構成メンバーについてなのですが、例えば死後事務のことをサポートするには士業の方がお手伝いをしたいよという、そういうお声を区にも頂いたりしてはいます。様々、どういうスタイルがいいのかということは研究していかなければいけないと思っていますが、全ての関係者がこの居住支援協議会の中に入りいただいて議論をするということは、今直ちには考えていません。とはいえ、様々な主体の方々にお手伝いいただきながら、どういう環境を整えていくことができるのか、それをコアのメンバーでやるこの協議会の中で議論していきたい。そのように区、事務局としては考えています。

宮嶋委員：よく分かります。僕らが手がけていないものという、ケアだとか、その辺のところは一切手がけていないわけです。そういう意味では、ケアは絶対必要なのですよね。だけれども、そこのケアの部分が空白になっている。

また、ケアをやるところとの意思疎通等ができないから、私たちが137万円も損した結果なのです。要は、個人で認知症になってしまっているから、認知機能がないという査定になってしまうと、結局裁判するにしても何をするにしても、これは大変なわけなのです。逆に言うと、その方の居住、どこに入られたかということも教えてもらえない。そうすると、僕らも打つ手が何もないのです。

逆にその辺のところをちゃんとしてもらうためには、何のために保険に入っていたのか。だけれども、それが判こをもらえなければ保険も下りないわけです。そういう矛盾があるから、ケアをやられているところの方ともそういう形のつながりがないと、より断絶した中で各個別でやらざるを得ないねという話になってしまうのです。死んだ後の処理などだって、私どもは警察を呼んで全部やっていますよ。そこまでやっている不動産屋も結構な数がいます。

結果的に、例えば今みたいにこういうあれがあって、区の申請であれしたらいろいろなところに手配してくれるというのがあるけれども、その前からおられるような、80、90 ぐらいまでのおじいさん、おばあさんも、亡くなられたときにどうするのかという、僕ら不動産屋がしょうがなしにやるのですよ。

そういう意味では、手続の仕方を全部分かっていますけれども、その辺のところの分け方自体についてもどう考えるのか。例えば、同じ居住支援の中でも、区が携わって入居させた方だけのことなのか、現状の中でそれにはまる年齢の方は全部その対象になるのかとか、その辺のターゲットの絞り方によって考え方がかなり変わってくるのかなということがあるので、その辺も含めて考えていただけるとありがたいのかな

と思います。

この方のあれについては、別に私は異議ございませんので。

会長：割とこの書類を見る限りは一般的な項目しか書いていないですけれども、どういうところが強いのか。例えば障害者の、それこそ生活支援的なところに強いとか、あるいはいろいろな社福だとか、医療法人とつながりがあって、そういうところから退院したり、退所したりしたような人たちを主に対応しているとか、得意分野みたいなものがあるのではないかなとは思いますが。そういうのが資料として出てくるといいけれども、難しいですかね。

宮嶋委員：先生、不動産屋の中にも、有料で見守り支援というのがあるのです。それを入れてしまふところもあるのですけれども、そうすると、入っている方の負担が大きいのですよね。

その代わり、24 時間電話がつながるし、本当はそういうのに入っていただいているのが一番ありがたいのです、僕らは。だけれども、なかなかそうもいかないのです。

会長：もちろん断る理由はさらさらないし、今まだそんな得意分野云々言っているような、そういう満たされた状態でもないと思いますので、参加してもらうことはむしろ歓迎するという状況かなと思います。

というところで、特にご異議がなければ、入会していただいて、一緒に杉並区の居住支援のために協議に参加してもらうということでよろしいかと思うのですけれども。

宮嶋委員：異議なしですよ。

会長：よろしいですか。

（「異議なし」の声あり）

会長：では、期待して入会していただきたいとお伝えください。加入について承認ということによろしいですね。

それでは、議題2、会則の改正ですけれども、これは会員名簿に今の会員を追加することということなのですね。改正というのは。ということだそうなので、自動的に了承ということによろしいですね。一応確認しますけれども。

（「異議なし」の声あり）

会長：では、その点の改正に関して了承ということにします。

事務局から何かありますか。

住宅課長：本日、今ご承認いただきました、株式会社ディスカバリーの代表者である石山様と、あともう1人、丹野部長にお声がけしておりまして、会員の皆様がよろしければ石山様にご挨拶いただいて、以降の、今後報告になるのですけれども、会に参加いただき

たいのですが、いかがでしょうか。

会 長：いいと思います。面接みたいで緊張してしまいますが。

では、会に入るという前提でお話してしまっているということですね。先ほど了承したので。本人はまだ知らないわけね。

住宅課長：一応、待機しています。お呼びしてよろしいですか。

会 長：皆さん、よろしいですか。

（「異議なし」の声あり）

会 長：お願いします。

それで、もう今日の会から会に参加してしまうという感じ。そんなことはない。

住宅課長：今日は報告なので、よろしければ、報告でセミナーとかやるのですけれども、そこでも絡んでいただくので、ぜひ。

副会長：今回はメンバーとして正式に参加しているという体ではないのですけれども。

（石山新会員入室）

会 長：どうぞ。

石山委員：ご承認ありがとうございます。お世話になります。株式会社ディスカバリーの、私、代表の石山と申します。

丹野氏：同じく株式会社ディスカバリーの部長の丹野と申します。

石山委員：要配慮者に向けての物件のご紹介とか、契約とかさせていただいているのですけれども、間口が広くやっているものでして、刑務所出所者の方ですとか、精神障害を患っている方も中にはいらっしゃるしまして、悪戦苦闘しながら、入居期間中もトラブルとかもあったりするのですけれども、よかったところと、よくなかったところ、失敗したところとかも全て共有して、皆さんで要配慮者における物件の提供が円滑に進むように協力できればと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

会 長：よろしくお願いします。

それでは、石山さんたちはこのまま引き続き会議にご参加いただいて、少し話を聞いていただけるといいかなと思っています。

では、まだ名簿とかは行っていないと思いますが、会長と書いてありますから、私から。大原と申します。杉並区民で、横浜国大で建築、住宅政策とか、そんな感じのことを研究していましたということです。

では、副会長。

副会長：区役所の都市整備部長、中辻です。よろしくお願いします。

宮嶋委員：宅建組合杉並の、今、相談役をしております、宮嶋と申します。よろしくお願いい

たします。

西永福で致福という会社をやっております。それ以外ですと、宮前のヴィムスポーツクラブ、あれは僕が建築して全部やった物件ですから、そういう関係は言ったら数が多すぎて困ってしまうぐらいだから、そのぐらいにしておきます。

藤井委員：東京都の不動産鑑定士協会から参りました藤井と申します。

実は、今まで予定が合わなくて、私も今日初の参加になります。どうぞよろしくお願い致します。

岡本委員：区役所の保健福祉部長の岡本でございます。どうぞよろしくお願い致します。

手島委員：杉並区社会福祉協議会の常務理事、手島でございます。よろしくお願い致します。

会 長：ということだそうです。

今、入会に関しての議題とか、今後区の協議会をどうするかみたいな話をしていたところです。

一応議題は終わりましたので、あと事務局からの連絡事項とかを報告してください。

管理係長：「今年度開催するセミナー等について」ということで、1枚の資料をお配りしていますけれども、ご説明さしあげます。

まずは、情報交換会です。前回の本部会におきまして、住宅関係者と福祉関係者の相互理解のための会を設けたいとお伝えしていた会を開催するものでございます。

来月の、令和7年9月26日金曜日、14時から。会場は、前回、前々回に本部会を開催しました巳善第2ビル6階の会議室、C o C o 壱の上になります。

参加予定団体につきましては記載のとおり考えておりまして、会場の都合もございまして、各団体2名程度でお願いしたいと考えているところです。宅建協会、全日協会からも当然協会の事務局を通じて推薦の依頼をお願いいたしますので、ご協力のほう、お願いしたいと思っております。

次に、居住支援セミナーの開催についてでございますけれども、昨年度と同様に、大家さん向けに2回の開催を予定しているところです。

会場はいずれも区役所西棟6階の第5・第6会議室です。

第1回は、令和7年11月19日水曜日、14時から開催いたします。

住宅セーフティネット制度について、東京都に講師をお願いして、住宅確保要配慮者受け入れの促進等につきましては、先ほどご審議の上、協議会に加入を承認いただきました居住支援法人のディスカバリーの石山様をお願いしたいと考えております。

第2回につきましては、年明け、令和8年1月23日金曜日に開催を予定しております。開始時刻は、午後が取れなかったので、午前中、10時から12時の間で考えており

まして、講演内容につきましては未定でございます。

今年度開催するセミナー等については以上でございます。

住宅課長：補足で、今回、情報交換会とセミナーを開催するということで、日程はご提示させていただきました。

その目的なのですけれども、まだまだ単身高齢者など、住宅確保要配慮者に対して、孤独死や死亡後の残置物処理等、入居後の課題への不安から大家さんの拒否感が強いと言われております。こちらは、今般 10 月 1 日から施行されます住宅セーフティネット制度の見直しの背景にも書かれている内容となっておりますが、実際多くの住宅確保要配慮者と接している居住支援法人の方々を多く招いて、あとはセミナーでも話をさせていただくというところで、そういった機会を捉えまして、大家さんの考え方を変えていきたいと考えています。

また、専門部会というのが実際、今、不動産連携部会、障害者専門部会、空家等専門部会とございますが、現在会則で会長が指名したメンバーで専門部会というのを行っております。次回以降の本部会なのですけれども、そちらで今後の専門部会の在り方とかを整理して、この本部会でも考え方を諮っていききたいと考えておりますので、こちらは予告になるのですけれども、よろしく願いいたします。

以上です。

会 長：部会の日程は。

住宅課長：その部会なのですけれども、今回、情報交換会を 9 月 26 日、セミナーを 11 月 19 日と日程を区切っています。

部会の在り方につきましては、過去の経緯というか、居住支援協議会が始まった当時にやった経緯とかもありますので、今年度行う情報交換会、セミナーの状況等を踏まえまして、実際は来年度以降になるかとは思いますが、部会の在り方というところを、なかなか明確化というか、「会長が定める」ということで会則に書いてあるのみで、実際活動していない部会があったりというところもありますので、そちらを整理していければとは考えております。

会 長：それが、今年度中だけれども、来年、年明けてぐらいな感じ。

住宅課長：そうですね。今回は情報交換会とかセミナーとかを開催していくに当たって、そういった活動状況とかを踏まえまして、今後どうしていったらいいのかというところで、案というか、考えさせていただければと思っております。

会 長：分かりました。

住宅課長：情報交換会は、来月の 26 ということで、実際ここには宅建協会さんと、あと全日の協

会さんにももちろんご参加いただきたいですし、あと、ほかに居住支援法人につきましても幾つかこちらから声をかけさせていただくということと、あとは司法書士会、行政書士会にも声をかけさせていただくと。

あと、区の中で、ウェルファームにある在宅医療センターの自立支援担当とか、あと福祉事務所、そういったところも声をかけて、区のそういった自立支援担当とかもぜひ不動産の方々とお知り合いというか、関係を築きたいという希望もありますので、そういったところで情報交換会については横の関係の連携の強化といったところを主眼に置いていますので、まずはそちらをさせていただきたいと思いますので、お手数なのですけれども、人選をお願いできればと考えております。よろしく願いいたします。

今回このセミナー等ということで、今年度こういうふうにやっていくというところで、お示しさせていただいていまして、年明けの1月23日については未定となっています。今年度、情報交換会、セミナーを開催するということでお伝えしていますが、何か皆様からこういったこともやったほうがいいのかとか、そういったご意見を頂ければ、ぜひ反映させていければと思いますので、もしご意見等がございましたらお願いできればと思います。

会 長：居住支援セミナーですけれども、去年開いたのは、対象は大家さん向けという感じでしたよね、たしか。

管理係長：そうです。

会 長：今回もそういう感じになりますか。今回というか、11月の。

管理係長：そうです。

会 長：去年と同じようなものということですかね。

住宅課長：そうですね。はい。

会 長：去年開いたセミナーに関しては、評価というか、しましたか。ニーズに合ってたのかとか。大体好評だったということだとは思いますが。

管理係長：おおむね好評ではあるのですけれども、なかなか大家さんたちに参加していただけていなくて、そこが課題なのですよね。

宮嶋委員：実質、大家さんが、ほとんどいなかったのですよ。それと、介護の方の関係で、物の言い方が、これはまずいのではないのという部分が、私には見受けられましたね。

要は、アパートの賃貸と、介護とを結びつけて、部屋に入ったら介護認定幾つを受けろというやり方をして、そこに無理やりつけるというやり方があるのですよ。それに近い話をしていたはずだから、あれはちょっとおかしい部分もあるなど、法の抜け

道を使っているなという感じがしました。

ただ、それが当たり前になってしまうと、65 歳以上の方が全部どこに入るのでも、最初から介護を入れて、それでないといけないよみたいな話になってしまうのです。そうすると、介護をやっている会社がもうかるだけで、実際的にはそれが正しいかどうかと別の話になってしまいますね。

正直言って、僕らから言えば、本当はそれを使いたいぐらいなのです。そうすれば、後の面倒を見なくていいのだから。

管理係長：宮嶋委員がおっしゃっているようなニュアンスというよりは、訪問介護をつければ何とかやっていけるのであればつけるので、大家さん入れてくれませんか、そういうスタンスでのお話だったと私は記憶しているのですが。

宮嶋委員：要は賃貸契約を結ぶ人に最初からそれを受けろという話ですよ。そうなってしまうと、ある意味でちょっと違う部分が出てきてしまうなという話ですよ。

副会長：まさに今の議論でして、部会主催でこういうセミナーをやっているのですが、そのセミナーの中でどういう議論があったり、どういう課題が浮き彫りになったのかというのが、こちらにフィードバックされて、「次はこうやってみよう」みたいな、そういう協議会と部会との関係性というのが整理されていないのです。現状。空き家の活用の部会というのは休眠状態です。理想でいえば空き家を活用して要支援の方に入っていただくというスキームができれば。

宮嶋委員：空き家は、空き家対策の方がやっているわけ。

副会長：空き家の係長が入っていますし、そういう意味で、改めて部会とこの協議会との関係性も含めて、より実効性のある議論ができるようにしていきたいということで、まさに今議論していただいたようなセミナーの内容の報告だったり、そういうものがしっかりできるように、回数、実施時期も含めて、また会長にはご相談させていただいた上で、皆さんにご提案できればと考えております。

宮嶋委員：あと、保険についてもう少し区で勉強するつもりはありませんか。結局、例えばこうやって出たりするわけではないですか。そのときに通常の使用ではない方が、高齢者の方が多いのです。そうすると、それを復元するのに莫大な費用がかかるのです。最初は「亡くなられてしまうから嫌だ」と言っていた人たちも、さっきの例ではないけれども、150 万もかかるようでは入れなくていいよという方向になってしまうのです。

中には通常の出入りと同じレベルでやってくれている方も大体半分ぐらいはいます。だけれども、残りの半分はそうもいかないのです。そういう方が出たり亡くなっ

たりすると、とてもではないけれどもごみ屋敷ですから。だから、そういう部分の解決の仕方が、何かそういう保険だとか、そういう意味では居住支援の余ったお金を、会議だけしかやっていませんから、実質上毎回余るわけではないですか。その余ったお金をそういう形に振り向けられないのか、保険をつけないのかという方法論も1つあるのかなという気はします。難しそうな顔をしないでよ。

副会長 : その辺りが居住支援法人さんが様々なサービスのメニューとしてお持ちになっていたりとすることで、一義的には……。

宮嶋委員 : 最後のところが、それは持っているという話ではないもの。出ている人がそうしてしまうから。

介護の方というのは、あくまでも介護のために来ているだけであって、生活の、これはああしなさい、こうしなさいというのはやらないから。

副会長 : 残置物の処分だったり、死後事務については、サービスを提供されているところもあります。そういうところともお話をしながら、ただ単純に税金を投入するという発想ではなく、何かそれぞれの団体の方々の業務の中で対応できる場所があれば、そういうことも具体的に検討できればいいですね。

宮嶋委員 : 聞きたいですよ、私も。そういうのまで出すのはどうやって出しているのだいと、聞きたいぐらいだよ。

副会長 : そういう方向けの保険サービスというのがどうなっているのか、すみません、私、全然まだ知識がないのですけれども。

宮嶋委員 : ある程度の保険はあるのですよ。だけれども、それを超えてしまうと、まだそういう保険自体がないわけ。だから、その辺を考える必要があるのかなというのが、近い将来必要になるのかなという気はしているのです。

住宅課長 : 石山さん、もし今の話とかで、残置物とか、今のところで何か保険というか、そういうので何か。

副会長 : 現状回復ですよ。

宮嶋委員 : そうそう。現状回復ね。

石山委員 : 入居されている方が、何かしら事故を起こされて、その処理という。

宮嶋委員 : 入居している方が、要は退出をしたとき、あるいはほかにも、国に帰るとか、あるいは亡くなられたとか、大体そのどちらかなのだよね、高齢者の場合には。そうしたときに、うちの経験でいくと、5割ぐらいの方がそれなりに汚してしまっただろうがないぐらいのレベルで我慢できるように話ができるわけですよ。だけれども、あとの5割近くは、これはひどいだろうというのが半分いるわけですよ。

そうすると、中には生活力というものの自体が、今年金の方でも結構いい企業に勤めていた方というのは大きいのですよね。だから、払える能力があるのにそのまま逃げてしまうという方がすごく多いのです。あるいは、うちの場合には、しょうがない、認知症を患って杉並区の何とかというところの介護に回ってしまったから、僕らはもう後を追えないわけです。

石山委員：物件確保要配慮者の方というのは、オーナーさんが一番心配しているのが、退去というか、万が一事故が起きたときとか、退去のときも夜逃げのように逃げていかれてしまうのではないかという、そういう心配をされているのですけれども、私たちのほうで、オーナーさんを説得というか、紹介するに当たって大丈夫ですよというエビデンスとしては、賃貸の家賃保証会社のサービスの中で、退去後の事故に関しても保証しますという附帯サービスがあったりするので、それをもって交渉をしているのですけれども。

宮嶋委員：その附帯サービスの額は微々たるものなのです。しかも、入居した方が、私が汚しましたという判こがなければ、それは下りないのです。そうすると、それは表面上使えるか使えないという問題があるから、そのやり方だけでは足りないのですよ、今は。

それをよりもっと、例えば火災保険ですとか、家賃保証会社ですとか、当然葬儀のときの費用から退室のときの費用まで、両方とも出ます。ただし、条件が幾つかあるわけです。その条件が満たせなければ一銭も出さないというのが保険なのです。

そこで急に取っていなくなってしまったとか、ころっと死んでしまったとか、身内がいればいいけれども、身内が連絡もつかないような状態では、誰がそれを保証するのですかと。それでもって、散々やった挙げ句に、亡くなられた方の場合には家主さんが申請すれば何とかしますよと、にしたって、たかだか5万、10万の話です。間に合いません、そんなものでは。

家賃の1か月分というのが、今大体その相場なのです。そうすると、1か月分というと、年寄りが借りているところは、どんなに転んだって8万円以内に決まっているのだから、そんなものは。そうすると、それで直せるかといったら、直せないですねという話ですよ。

副会長：敷金を取っているのですよね。

宮嶋委員：だって、敷金は、取っていると言いながら、最初るときだけなわけだよね。維持管理費の中から入っているけれども、敷金だって、要は1か月分だけしか入っていないわけですよ、今は。昔は2か月取っていたのだけれども、今は1か月ですから、両方ちゃんとあれしたとしても、例えばちょっとしたああいふ年寄りが住むようなところ

だと 50～60 万かかります。正直言って、ちょっと直すのに。それを 2 か月の家賃で足りるかといったら、足りないですよ、こんなものは。それを考えると、負担が大きいねという話は当たり前でしょうというのが、僕らから見れば。

そのこのところの、あと意外と多いのはそういう、さっき大原先生が言っていたように、見守り介護みたいな部分の、あれをどうやって充実していくのか。しかも、なるべく安い金額でやっていくのか。あれを全部 1 件ずつ僕らが調べて、見守り介護のあれだとか、1 週間に一遍電話をかけるとか、そういうのを全部入れさせたら、結構な金額になってしまうのですよ、これは。

そうすると、その年齢のお年寄りはそのお金は払えないです。しょうがないから、せめてどこか 1 つだけでも入れておくと。それはうちのほうは電話サービスだけやらせていますけれども、それだって、月 1 万円近くかかるわけです。そういうのを幾つもやらせてしまったら、とてもではないけれども金額が高くて。

保険というのは、あることはあるのだけれども、その保険の内容ではとてもではないけれども足りないというのが現実なのですね。だから、そこにもう 1 つ何か、一歩先に進んだ形でやれることがあれば、もうちょっとよくなるのかなとは思います。

藤井委員：実際に、処理に先ほどから 150 万とか 50 万とか、ごみ屋敷みたいなものを片づけるのにかかるといってお話だったのですけれども、細かい明細というか、150 万が例えば何平米のお部屋でこれぐらにかかったとか、これぐらいの方が何年住まわれていてとかいうものを資料としてないと、保険の判断もしようがないと思います。どれぐらいの金額が出て行くのかとかいう判断をするのに。

宮嶋委員：今彼らが言った保険というのは、大体前提が 1 か月です。家賃の 1 か月。平米単価幾らではないのです。あくまでも賃貸物というのは、1 か月の家賃に対して保険をかけていただいているから。大体答えは、大きさは別にして、例えば 2 年間の掛け捨てで、2 万円ぐらいが大体相場なのです。その中に含まれているものというのが、最高でやって、2 か月までが限界なのです。それ以上は出ないのです。

藤井委員：実際に、毎回 50 万円とか 150 万円とかかかるのですか。

宮嶋委員：かかりますよ。

藤井委員：1 室につき。

宮嶋委員：1 室につき。簡単に言うと、例えば水回りを壊していないとか、腐らせていないとかいうことであれば、50～60 万あれば何とか内装関係はできますよね。

だけれども、それは例えば 50 万円がかかったとしても、家賃が 4 万円だったら、4 万円の 1 か月分払っているから、46 万円なわけですよ。その 46 万円が毎回出て行くわけ

で、普通のものの場合には、そのところの交渉をしながら、幾ら返さないというのが僕らの役目でやっているわけね。

だけれども、そうではない人の場合、それは今度出て行ってしまった。うちがひどかったのは、まず流し、流しをぶっ壊してしまいました。システムキッチンですから、あれ1個を頼むだけで35万円かかります。棚がぼろぼろになりました。棚で7万円かかります。それを全部拾っていったら、すごい金額になってしまうのです。壊されていなくて、ただ汚したという状態でさえ30万円ぐらいいかかるのです。

藤井委員：その辺の実態が分らないと、多分家主さん、協力してくれないですね。毎回本当に150万円かかるのであれば。

宮嶋委員：だから、家主さんが入れたくないのです。

藤井委員：そうですね。なので、その辺の実態を毎回これがこのぐらいかかりますというのか、先ほど50%ぐらいとおっしゃっていたので、毎回ではないけれども、これぐらいかかりますというので。

宮嶋委員：ただ、僕ら覚悟しているのは、俺が入れてしまったやつだから、出て行くときにはまたやらなければいけないと、それだけの話ですよ。

それは、僕らが不動産を業としているから、あくまでもそういうところはサービスなのでよね。

藤井委員：ほかでも含めて、何とかやりくりしているみたいなの。

宮嶋委員：サービスでやっているから、それはそういう意味では結構ボランティア精神がなければやっていられない世界なのです。そこがもうちょっと理解されていかないと、うもなかなかいかないと。

ところが、今、見回りサービスですとか、介護医療の認定を受けたりという、介護サービス会社がそこに使われますね。そうすると、ある意味では、日常に関しては僕らが心配なくていいレベルになるわけね。だけれども、見守りサービス自体というのが介護よりかうんと低いレベルの、例えば電話をかけたりとか、1か月に一遍見回りに来たりとか、そのレベルの問題だから、見守り介護は、緊急の場合の連絡先が届きますよというレベルの問題だから、そんなにあれではないのね。

本当のことを言えば、見守り介護ではなくて、介護契約をしてもらったほうが本当は楽なことは楽なのです。ただ、だけれども、介護さんのやり方の考え方というのが、入居するときに介護をつけましょうという。介護の申請するのはオーケーですかという形なのです。それとは違うのかなと。

うちの中で、年寄りでも、税金に追われて生活なんかしたくないと言って、ちゃん

と仕事をしながら、いまだにお金をちゃんと払っている 70 代の方が何人もいますよ。だけれども、最初からそういう、65 以上のものについては、このアパートを決めて、介護つけて、そうするとその方たちが介護に来るから、ある程度ついてくれば僕らも安心ですよ。正直言って。その間の、要は生活に対するそういったものがないわけだから。

副会長 : 介護をつけていうのは、すみません、私よく分からないのですけれども、介護認定を受けて、必要なサービスしか受けられないはずであって、自立している方が 65 歳であつたとして、サービスは恐らく受けられないと思うのです。

宮嶋委員 : 見守りサービスをつけるわけですよ。

副会長 : それは、高齢者在宅支援課でやっている見守りサービスではない。

区でも、在宅支援課で恐らく見守りサービスをやっているのですよね。

宮嶋委員 : でも、多分それに近いと思いますよ。

副会長 : もう 1 つ問題なのは、結構元気な方というのは、監視されたくないというので、そういう見守りのサービスを拒まれる方が結構、ぎりぎり自立の方、そういう方にどう入っていただくか。いろいろな課題はあると思うのですけれども、こういう具体的な、実質的な議論ができるといいなというのが私の思いでして、そういう意味でも、現場の事業者の方にも入っていただいて。

宮嶋委員 : 現場に聞いてください。ほとんどのことを知っていますから。

副会長 : 何か具体的な事例、今のようなお話しいただいた事例を議論しましょうという会があつてもいいのかも分からないですし、その辺り、いい会議になるように。

宮嶋委員 : 何かいい方法ないかなと、いつも考えているのだけれども、最終的には、見守り介護みたいに、例えば 65 とか 70 ぐらいの方が入ってきて、介護サービスの方が連れて行って、認定をもらって、入るというのが、本当は一番ありがたい話なのだけれども。それをやってしまったら、実質上、抜け道を使っているような気がしてならない部分があるから、うちはやっていないけれども。

副会長 : 介護サービスについては、区の姿勢としては、可能な限り地域で生活をしてもらいたいということで、その生活を支える意味で、いろいろな事業者の方のサービスを介護度合いに応じて提供していくということですので、必要なサービスであれば、施設サービスよりも地域で生活していただいたほうが当然充実した毎日が送れますから、そういう意味ではいいのですが、そうした制度も含めて、大家さんたちにしっかり分かっていた上で。

とはいえ、宮嶋さん何度もおっしゃっていますけれども、リスクがあるというところ

ろは避けられようもない事実だと思いますので。

宮嶋委員：うちの高齢者の方で、区の見守りを「もうそろそろあなた、見守りに行かなければいけないよ」で、見守りしてもらっている方が、4～5人残っているはずです。

だけれども、それを受けなくてもできる人もいっぱいいるわけです。

副会長：そういうところも含めて、情報交換会で議論をして、そこでどんな議論があったのかというのをここで共有したり、この会議の在り方自体も、いい方向に改善を事務局としてしたいなと思っていますので、ぜひご協力をお願いします。

宮嶋委員：見守りについては、正直言って、いい方法があれば、私たちはやりたいくらいで、それがあると、もうちょっと高齢者の方を入れられるし。

ただし、今回から考えなければいけないときに、亡くなられたときのことと、それから、退出するときの新しいマニュアルをつくらないと、間に合わないなというのが僕ら今考えているところなのです。それは、そういう課題が必ず、亡くなられたり、出ていると、必ず出てくるのだよね。

中には田舎の方が来てくれて、「ご迷惑かけました」と気持ちよくやってくれる方もおられる。気持ちよくやってくれるというのは、大体3割ぐらい。だけれども、それでも僕らがそういう方たちの見守りをされてよかったなといってお手紙を頂いたりすると、まだしょうがない、やらなければいけないなと思うのだけれども。

その辺の、大原先生と同じなのです、結局。介護のところと、最後のおしりをどうするか。そこが決まれば、大慌てしなくても回るかなという気はしています。それから考えたら、その中でさらにもう1つ、何か夢が描けるような、そういう杉並区特別の居住支援みたいな、違う部分があって、「ほかの区とは違うよ、うちは」と言いたいなというのがあるわけですよ。

杉並は、当初進んでいたけれども、最近は、ほかの区がうちより進んでいるのが幾つかありますから、頑張らなければいけないと思っていますけれども。

考えようによっては、1回、宅建だけでもいいから、宅建の居住支援を各区で持っているところの役員を呼んで、そういう話合いをしてもいいのかなという気はするけれども。それがもしあれであれば、宅建部会でやってもいいのかなという気はしているけれども。そのとき、大原先生が出てきてくれれば、それはそれで新しい何かが見つかるかなと思いますので。

会 長：ほか、特にいいでしょうか。

さっきの話だと、とにかく実態が、区内の要支援の実態というのが、どうしても数字というか、量としてどういう感じなのかが一向に見えていなくて、どこが一番困っ

ているのかというのがよく分かっていないのだけれども。その辺が、1つは宮嶋さんが言われるように、ほかのところでやっている人たちと話をして、相対化してみるというのはあるのかなとは思いますが。

宮嶋委員：でも、先生、これ雑談であれなのですから、前に比べたら、高齢者の方の来店は正直言って、減りました。

会 長：どうしてなのだろう。高齢化は進んでいますよね。高齢者人口は増えていますよね。住宅の数がそれ以上に、手頃な住宅が増えているということですかね。

副会長：それはないと思います。

会 長：家賃はどんどん上がっていますし。

宮嶋委員：先生、困ってしまうのです。うちは、高齢者用は大体20〜30持っているのです。だけれども、入ったら、その方たち、よっぽどでなければ。次のあれが紹介できないのですよね。そこが一番つらい部分かな。そうすると、しょうがないから家主さんのところをお願いに行って「何とかしてよ」と頭下げてくるしかないもので。それがもうちょっとうまく増やせる方法がないのかなと。

それから考えたら、そういうふうを増やせるようなものというのと、空き家をうまく使うという方法もあるのだけれども、空き家の場合は、結果的に築年数の問題、耐震の問題が出てきてしまうから、それが使えない、杉並区では。そこがまたネックで。だから、空き家も無理だなという形にならざるを得ないのですね。

会 長：空き家は、この数年間で諦めた感じがありますね。

副会長：諦めたといえますか、居住支援という目的での活用ですね。

空き家自体は実態調査で増えていますので、区内に。これは全国的にトレンドですけれども。そういう中で、程度のいいものについては利活用していくという、そういう思いで進めてはおりますけれども。なかなかまず、賃貸住宅としての活用まではハードルがかなりあるのかなというところです。

宮嶋委員：マッチングができないよね。

会 長：さて、懇談としてそんなところでいいですか、今日は。

石山さんたちは、ほかの区と比べて、杉並区はどんなイメージを持たれていますか。何かありますか。特に違いはないですかね、周辺の区と。

石山委員：新宿区とか渋谷区とかと比べては、そんなに家賃相場も高いところではないと思うので、そこに関しては、支援しやすいとか、提供しやすいかなという印象はあります。

会 長：問題がどこにあるのかがよく分からない。皆さんの話を聞きながら、考えていければ、

杉並の立ち位置というか、杉並で何をやるべきかということがもうちょっと明確になっていたほうがいいかなとは思います。

宮嶋委員：1回、保険会社を呼んで、話を聞いてみたらどうですか。例えば、家賃保証会社だとか、住宅保険の会社だとか、そういうのを呼んで、もしこういう事故があったときに、大体どのくらいまでが上限で出ますよとか、そういうのを掌握しておいたほうが、話し手の考え方がまとまりやすいのかなという気がしないでもないけれども。

結果的に、前に比べれば、微々たるものだけれども、保険は、少額短期保険だとか、家賃保証会社のそういったものからお金が出ることは間違いありません。ただ、その出る条件と金額というのがあるわけですね。だから、その辺は調べたほうがいいのかという気がします。

副会長：いずれにしても、具体的な例があり、これに対して幾ら出るのか。例えば、65歳で入居されて、20年住んでいたら、経年劣化の部分もあるわけですね。先ほど棚が壊れてとおっしゃっていましたが、もう耐用年数を過ぎているわけで、それというのが、大家さんが、本来的には高齢者ではないケースできれいに出了としても負担すべき部分であったり、具体的な例を検証しないと、なかなか保険会社の方としても。

宮嶋委員：それは、保険会社に査定させるのです、最初に。どのくらい上限出ますかと。

藤井委員：その場合は保険料は幾らぐらい誰が払うかという前提があると思うのですけれども。

宮嶋委員：契約をするときに、保険料は、そういう形で、少額短期保険と家賃保証会社と、両方に入っていていただくというのが、今の大体前例なのです。

藤井委員：新たにそういうのを保証してもらう保険の話ですか。

宮嶋委員：そうではなくて、要は、その中で最大に出るのは幾らかというのは、その保険会社が査定してくれるのですよ。

藤井委員：今やっている保証の内容で幾ら出るかということですか。

宮嶋委員：そうそう。幾ら出るか。そうすると、大体30万円の費用がかかるとしたら、その部分で10万円ちょっと。そうすると、あと20万は何とかしなければいけない。だけれども、住んでいる間の年数だとか劣化に合わせて、これ以上は取れないよというのは、僕らがやるわけですよ。ただ、僕らがそこを査定して、東京都紛争防止条例にのってやりますから。

副会長：ガイドラインを国も出しますから。

宮嶋委員：だから、そんなに入っている方に対して、うんと不利ではないのです。

それを30万全部よこせというわけにはいかないでしょう。だけれども、今回のやつは、私のところは135万円かかりましたから。

副会長：そういう事故的なものについては、通常かかる改修費以外にプラスでかかってくるということは、実際、大家さんの負担になりますよね。

宮嶋委員：大体そこと同じ部屋に入っている方が出たときに、僕らのほうであれするのは、掃除費料金プラスアルファぐらいしか取りませんから。そうすると敷金の中で完全にペイできる。かえってお返しするぐらいの形でやっていますから。それで大体通常の紛争防止条例を鑑みたやり方なのですよ。

だけれども、今回はそれを鑑みている云々関係なしで、荷物は汚れている、全部を運び出さなければ、全てをやると 135 万円かかりましたよと。まだ結果的には内装を直していませんけれども、これからしょうがないから、うちは管理会社としてどうやって家主さんに補助してあげようかという話を今考えている最中だから。

会 長：それでは、こんなところでしょうか、今日のところは。

では、ほかに何かありますか。いいですか。

それではほか、事務局から何かありますか。

住宅課長：次回の本部会の開催予定でございますが、来年3月頃を予定しております。その間に、各部会を必要に応じて開催し、各事業を進めていただきたいと思います。具体的には、先ほど説明したセミナーとか、講演会を予定しております。

ただし、緊急に審議する事項があり、本部会の臨時開催の必要が生じた場合は、会長と協議の上、随時連絡させていただきます。

以上です。

会 長：ありがとうございます。

これで、今回の本部会は閉会にしたいと思います。長時間にわたり、お疲れさまでした。ありがとうございました。

— 了 —