
令和8年度第1回練馬区居住支援協議会 議事要旨

[日 時]

令和8年7月16日（木）14時から15時30分まで

[会 場]

練馬区役所本庁舎5階 庁議室

[出席者]

（会 長） 建築・開発担当部長

（副会長） 有川委員、長尾委員

福祉部長、高齢施策担当部長

（委 員） 福島委員、内野委員

青木委員、岡田委員、市原委員、蓑毛委員

佐藤委員、山森委員、近藤委員

障害者施策推進課長、生活福祉課長、高齢者支援課長

石神井保健相談所長、環境課長、住宅課長

（事務局） 住宅課

（その他） 居住支援法人ささえる手

[傍 聴 者]

なし

[案 件]

- 1 令和7年度住まい確保支援事業実績について【資料1】
- 2 住まい確保支援事業（伴走型支援）の現況について【資料2】
- 3 区内家賃相場の動向について【資料3】
- 4 その他

1 令和7年度住まい確保支援事業実績について

(住宅課、資料1の説明)

【A委員】年齢分布・世帯構成どちらも高齢者が多い。これら的高齢者は要介護認定、要支援認定を受けているのか、またその割合などは把握しているのか？

【住宅課長】申込者のコンディションは申込書に記載してもらっており、介護を受けている場合は認定度を記載していただいている。比較的軽度の方が時折見受けられる状況。

【A委員】今後の施策にどのように協力できるか、考えながら出席している。要介護認定、要支援認定を受けているかなどの背景をデータとして付け加えていただくと、介護に関わる者としてより具体的に検討できる。

【会長】分析して連携させていただければと思う。

2 住まい確保支援事業（伴走型支援）の現況について

(居住支援法人ささえる手、資料2の説明)

【高齢施策担当部長】ケース②は保証人となる家族がいないとのことだが、保証会社を利用して入居許可がおりたのか？

【居住支援法人】そのとおり。

【高齢施策担当部長】入居希望者の条件と、案内できる物件の乖離があると思うが、ケース①はどのような条件見直しを行ったのか？また入居希望者に条件見直しを納得していただけるようなサポートの仕方を教えてほしい。

【居住支援法人】高齢者・障害者の希望物件は、若者などと同様、1階で日当たりが良くて利便性が高い地域などを希望される。希望に見合う物件は少ないため、希望条件を見直す提案から納得いただくまでは時間を要する。希望の条件では、物件が見つかりにくいことを理解してもらえよう努めているが難しい。

【B委員】ケース①について。統合失調症の方は民間賃貸住宅への入居が難しいのではないかと、この印象がある。ケース①は特別なケースか？

ケース③について。相談があった時点では生活保護をまだ受けていないと思

うが、練馬区内に住まいを見つけてから生活保護が始まる流れか？

【居住支援法人】 ケース①について、軽度の障害であり、薬を飲めば健常者と変わらず、入居後にトラブルを起こすことはほぼ心配のない方である。また、コンディションによってはグループホーム等の施設も検討するケースもある。

ケース③について、現状で生活保護を受けられる方とそうでない方がいるため、状況ごとに個別に対応して進めている。

【A委員】 重度の認知症の方でも介護保険サービス等を利用し一人暮らしをしている方もいる。認知症の程度など様々な事例がある中で、審査が通らないことは想像できるが、そのバランスはどう感じているか？

【居住支援法人】 認知症の診断を受けている方や精神障害の診断を受けている方は高い割合で保証会社の審査に落ちる。民間賃貸住宅への入居が厳しい方へは施設入所を考えることもあるが、様々な要素が関わってくるため、事例ごとに異なる。

【A委員】 認知症などを理由に審査に落ちるといったケースでは、連帯保証人など保証会社以外の方法で契約に至ることはあるのか？

【居住支援法人】 民間賃貸住宅のほとんどの大家は、保証会社の利用による保証を求めている。

【A委員】 保証会社の審査は何がポイントになるのか？

【居住支援法人】 家賃の支払い能力があることが大前提で、その上で健康面のリスクがないか。例えば孤独死にならないか、周りの住人に迷惑をかけないかなど。民間の保証会社に、こういうリスクを排除したい考えがあるとする民間賃貸住宅への入居は非常に難しい。

【A委員】 所得等の数字なら客観性はあるが、仮のリスクに基づく排除は差別的と感じる。

【居住支援法人】 リスクが現実のものとなった場合に誰が責任を取るのかという問題は大きい。そうした方々が施設に入所せずに暮らしていくことは簡単ではない。

【B委員】保証について効果的なものを行政で行わないと、民間業者が苦勞するばかりになる。

【居住支援法人】不動産と福祉のどちらの仕事もしているが、両方とも厳しい現実であると分かった上で話している。簡単に解決できる問題ではないと思う。

【会長】社会がリスクを受け入れるために、どうしていくかが課題である。引き続き検討できればと思う。

3 区内家賃相場の動向について

(住宅課長、資料3の説明)

【会長】駅からの距離などに応じて家賃の上り幅は違うと思うが、住宅の観点から見た時に、物価上昇の影響をどのように受けているのか順に意見を聞きたい。

【C委員】居住者の入れ替えのタイミングで家賃を10～15%上げていると思う。駅から遠い・築年数が古い物件は上げないこともあった。家賃の上げ幅は資料のとおりと感じた。

【D委員】入居者の入替時も多いが、最近リフォーム直後の家賃上昇も多い。

【B委員】23区の平均家賃上昇率は30%とする民間のデータもある。

【会長】家賃上昇は、駅からの距離などに因果関係あるのか？

【B委員】変動幅は物件によって異なるが、因果関係がある。

【E委員】家賃値上げによって困っている方が増えている。通い慣れた病院などがある今の生活圏は変えずに引っ越しをしたいが、今の生活圏では良い物件が見つからないとの相談が増えている。

【F委員】家賃負担が増え、訪問介護等のサービスへの支払いが滞る事態が起きている。また、訪問介護は寝ている時間帯に行くこともあるので、高齢者の入居は近隣住民からの理解を得られにくいと感じる。

【G委員】今は高齢夫婦二人暮らしだが、片方がいなくなったら家賃を払えないと相談を受けることがある。住み替えはサポートがあってできるものと思うし、そのサポートを必要とする方は今後も増えていくと思う。

【会長】 住み替え時は家賃を落として探すことが多いのか。

【G委員】 家賃を下げ、部屋の広さを抑えて探している。

【A委員】 生活保護の住宅扶助費は区の基準があると思うが、生活保護受給者が住むためには、その基準以下に家賃を設定する必要がある。そのため家賃を上げられず、我慢して家賃を維持している物件なのかどうか精査するべき。

4 その他

（住宅課長、資料4・5および机上配布資料の説明）

【H委員】 伴走型支援の未解決の事案があるが、業務量にまだ余裕あるのか？ また情報提供事業の成約件数が0件を区としてどう捉えているのか？

【居住支援法人】 スタッフは不足している。採用も厳しい。入居希望者の希望の物件条件と案内できる物件の乖離を説明すると怒る方がいるので、民間のお店の窓口でこの業務を行うのは難しい。この業務をできる人間は少なく、辛抱強いタイプじゃないと続かない。

【住宅課長】 居住支援法人がより活動しやすくなるような仕組みづくりについては、令和元年度から国や東京都に対して要望してきたところだが、引き続き意見を伝えていく考えである。情報提供事業の成約件数が0件であった要因は2つあると考える。1つ目は、令和2年度～3年度は新型コロナウイルス感染症が拡大していた時期であり、現在との比較としては、借り手市場であったとの認識だが、以前の状況に戻ったことがあると考える。2つ目は、家賃の高騰である。住まい確保支援事業の申込書記載の希望家賃平均額は令和3年度と比較すると平均1万円程度あがっているが、家賃の上昇トレンドに追い付いていない。

ご相談や支援の実態としては、情報提供事業だけでなく国や都の事業など様々な取り組みの中から、その方に合ったものを検討し、ひとり一人に向き合っていく必要がある、というのが現状であるが、情報提供事業については、改めて不動産団体に協力を呼び掛ける考えである

引き続き効果的な手法について委員の皆様の御意見を伺いながら検討していきたい。

（その他）

【会長】 事務局から、今後の予定をお伝えする。

【事務局】 次回の開催日は決まり次第知らせる。

【会長】 以上で終了とする。

(了)