

住宅相談員研修会の概要

高齢者や障害者等の民間賃貸住宅への円滑な入居を支援する目的で実施する住宅相談について、協働事業者である区内不動産団体に所属する住宅相談員に対し、下記のとおり新宿区住宅相談員研修会を開催した。

記

1 住宅相談員研修会のねらい

住宅相談では、居住する民間賃貸住宅からの立ち退きを余儀なくされた高齢者の住み替え相談件数が増加しているが、相談者の条件に適う民間賃貸住宅が見つからず、住み替えできない状況が続いている。その状況の中で、高齢者や障害者等の相談者への対応を学んでいただく。

2 対象者

- (1)公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会第七ブロック(以下「宅建第七ブロック」) 14 名
- (2)公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部新宿支部(以下「全日新宿支部」) 12 名

3 日時及び会場

- (1)宅建第七ブロック

令和7年6月23日(月) 10時～12時、第2委員会室

- (2)全日新宿支部

令和7年6月30日(月) 14時～16時、第4委員会室

4 内容

項番	内容	講師	資料
1	住宅相談の概要説明	住宅課職員	机上配布資料 4-1-1～3
2	高齢者への接遇研修	高齢者支援課職員	机上配布資料 4-2
3	障害者への接遇研修	保健予防課職員	机上配布資料 4-3
4	区職員と住宅相談員との意見交換会	—	—

5 区職員と住宅相談員との意見交換会における意見概要

<宅建第七ブロック>

Q:相談者の中には生活保護受給中の方もおり、住宅扶助の範囲内で物件を探すとなると、賃料 53,700 円+管理費 6,300 円の物件を探すことになる。その際、相談者の方からは、定期借家上の物件やシャワー室は住宅扶助受給の対象外であるなどのお話があり、希望物件の条件も様々あるようである。そこで、金銭面以外の条件として明確なものがあればご教示頂きたい。相談者からは金銭面以外の諸条件について、住宅相談員が心得ているものと思って相談に臨まれている。

A:住宅扶助の対象物件としては、面積要件があり、15 m²以上であることが求められる。その他諸条件については相談者により異なるものと認識している。

Q:実績について紹介状の発行が減っているという状況。区では目標値を持っているのか、また、紹介状の発行数の減少についてどのように分析しているか。

A:目標値はもっていない。紹介状の発行数の減少としてはそもそも相談者の希望に沿う物件が少ないということと、相談者の属性として精神疾患をお持ちの方など転居が難しい方からのご相談が増

えていることが影響しているものと考えている。

そこで、相談事業が円滑に進むよう、こうした研修の機会を設ける外、セーフティネット住宅の登録促進に資するよう事業周知を行っていきたいと考えている。

<全日新宿支部>

○ご意見

住み替えについて、住宅相談の時点で時間的に切迫している方がいらっしゃる。老朽化した物件に住まわれている方で、物件オーナーから建て替えのために転居を求められているケースで、転居先が見つからない状況で退去の同意をされている方が相当数いらっしゃる。区でも把握することは困難と思うが、区への住宅相談の予約段階で、現住居の退去について、物件オーナーと交渉中であるという方があれば、次の転居先が見つかるまで退去に同意しないよう注意喚起頂きたい。

転居先がないまま退去の同意をすることで、住み替えのハードルが高くなり、相談者を困窮させてしまう。現住居の退去について、同意するには時間的な余裕を持たせるほか、立ち退きを求める方から転居先を提示させることも考えられる。これを事前に助言することができれば、紹介状を交付できない事例の減少につながるのではないかな。

なお、借地借家法では借家人が強く守られている。事前予約の段階で立ち退きを求められている旨相談があれば、まず退去に同意しているかどうか、同意していないのであればまず相談に来てもらうよう案内し、承諾書の同意は物件が確保されてから同意することをご助言頂きたいというもの。このことを区職員から相談者へ助言することについて、法令に抵触するということはない。

○ご意見

住宅相談の R6 実績について、相談数 412 件に対し、住み替え相談が 326 件、紹介状の交付数が減少傾向にあるとのご説明があった。改善のためどうしていくべきか、現場の感覚から感じていることがあるので意見として次のとおり共有させて頂きたい。

住宅相談の目的の中で、相談員は相談者と不動産店を繋ぐ役割を果たすこと、宅建士として専門的な助言を行うこととされている。住み替え相談の枠は年間 300 件強で1枠1時間という限られた時間の中で住み替え先につなげることが課題となっている。

相談を受けている中で感じるのは、住み替え相談以前の課題を抱えている方が多くいらっしゃるという点である。本日の研修で高齢者支援課、保健予防課とつなぎ先の研修をして頂いたことは勉強になったが、我々相談員ができることとして、福祉や健康サービスにつなぐということよりは、民間賃貸住宅につなぐということが課題と捉えている。住み替え先の民間賃貸住宅を探すにあたって、収入面が確保されていることが前提となるため、事前予約の段階でご確認頂きたい。