

住居の確保のための実態調査  
～ 不動産業者へのアンケート調査から ～

延岡保健所 ○山内裕子 湯浅宏美 太田尾香代子 中武節子\*  
(\*高鍋保健所)

### 要旨

精神障害者の社会的入院の解消のためには住宅の確保が重要な課題となる。

今回、不動産業者へのアンケート調査をする事で、住居の確保に向けた働きかけのポイントが明らかになった。今後は不動産業者への協力を得るための積極的な働きかけが住居の確保につながるものと考ええる。

### 1 はじめに

障害者自立支援法が制定され、精神障害者を在宅生活へ復帰させる機運が高まってきている。平成15年度の「長期入院者の実態調査」、平成16年度の「フォーカスグループインタビュー」調査研究から「住居の確保が困難」という結果があった。今回、住宅確保の方法が明らかになるのではないかとの思いで、住まいを確保するための窓口となる不動産業者に実態調査を実施した。

### 2 調査方法

- ・目的 不動産の精神障害者への賃貸の実態を把握し、障害者の住宅確保のための方法を考える。
- ・対象 延岡市・日向市・門川町・高千穂町の不動産業者 145ヶ所  
有効回答 83ヶ所 (57, 0%)
- ・期間 平成18年2月1日～2月15日
- ・方法 郵送によるアンケート調査

### 3 結果

#### 地区別回答率

- ・回答数は延岡市が最も多く、地区別回答率は延岡保健所管内は57, 5%、日向市が45, 5%、門川町が62, 5%、高千穂町は100%だった。

#### 敷金及び仲介料

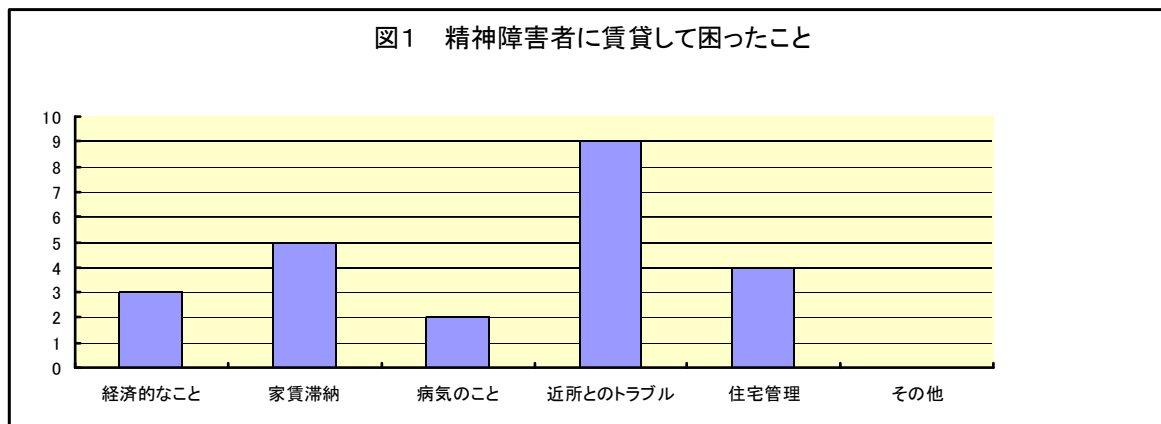
- ・敷金は「家賃の3ヶ月分」が最も多く83, 1%で、仲介料は「1ヶ月分」が95, 1%であり、「相談に応じる」と答えたところもあった。

#### 保証人

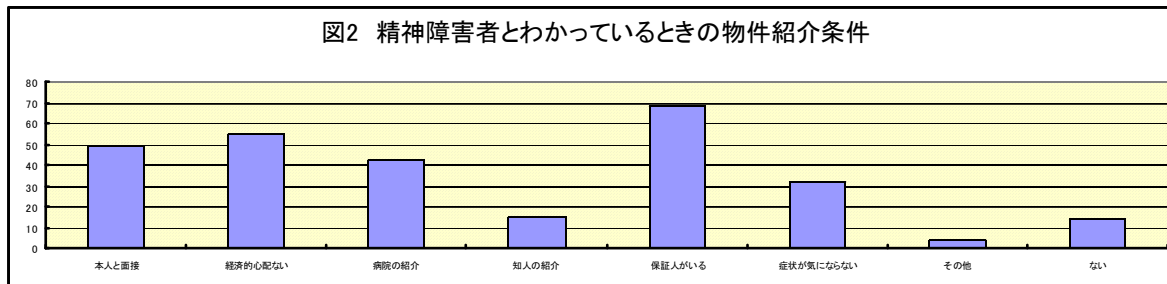
- ・「保証人が必要」は93, 8%で、「保証人の人数」は2人が80, 0%と最も多かった。
- ・「保証人がいない場合に相談できる制度がある」と答えた業者が36, 7%あった。

#### 物件の紹介状況

- ・「精神障害者へ物件を紹介した事がある」と答えた業者が27, 3%だった。
- ・「精神障害者とわかった時期」については「契約前から知っていた」が55, 6%だった。
- ・精神障害者に賃貸して困った事は「近所とのトラブル」が最も多かった。(図1)



- ・「賃貸契約時の不安」については94, 1%があったと答えており、「近所付き合い」が最も多く、次に「経済的なこと」だった。
- ・「精神障害者へ物件を紹介した事がない」と回答した理由は「相談者がいなかった」が最も多かった。
- ・賃貸した場合に相談できる場所として、「市町村役場」「精神科病院」が最も多かった。
- ・「精神障害者とわかっている」時の住居の紹介の条件は「保証人がいる」が最も多く、次に「経済的心配がない」「本人と面接する」となっている。(図2)



#### 今後の協力状況

- ・「賃貸の相談」に応じてよいと答えた業者が25ヶ所あった。
- ・今までに精神障害者と接したことがある者は、接したことがないものに比べて、今後も住宅の斡旋に協力するという業者が多かった。(p < 0.01)
- ・今までに不動産物件の紹介を精神障害者にしたことがない者は、今後も紹介をしないと答えたものが多い傾向にあった。(p < 0.05)

#### その他

- ・家主の承諾が得られにくい、入居後のフォローをして欲しい、成年後見人制度の申請を取り扱っている、持ち家を障害者の共同住居として提供してもいい等の意見があった。

#### 4 考察

住宅を賃貸する場合、敷金と仲介料と前家賃で家賃の5ヶ月が必要となり、精神障害者にとってその費用の捻出が困難と思われる。保証人も2人必要であり、「保証人を誰にするのか」も大きな課題となる。今回の調査では、「保証人がいない場合に相談できる制度」があると36, 7%の業者が答えている。その制度としては「賃貸保証会社」があることがわかったが、「面接で決める」と答える業者も少数あった。今後、保証人の確保のための制度の活用について検討していく必要がある。

いままでに「精神障害者へ住宅を賃貸したことがある」業者のうち、27, 3%が「はい」と答えていた。精神障害者であることを半数の業者が契約前から知っていた。また、今後の契約については面接で決めるという答えもあった。このことから退院が決まったら、本人と医療機関職員を中心に不動産業者と交渉し、住居を決める事が退院への第一歩と考える。

また不動産業者が不安に思っていた「近所づきあい」は支援者の見守り等を役割分担し円滑に調整し、「経済的な面」では権利擁護事業や成年後見人制度の利用を勧めることで、安心した生活になっていくのではないかと思われる。退院前から、「入居後のフォロー」については、地域生活支援会議を開催し役割分担を決めながら、不動産業者との連絡を密にしておく必要がある。

#### 5 おわりに

賃貸の相談に応じてくれる不動産業者が25業者あった。今までに精神障害者に接したことがある者や、過去にも精神障害者に賃貸の紹介をしことがある事業所は、今後も協力したいと答えており、経験のないものと比較すると有意差があった。このことは、障害者と接する事で理解も深まってきている現実があることから、また、不動産業者は家主の了解が必要との意見もあり、不動産業者や一般住民向けの当事者の体験発表を含めた普及啓発のための研修会の開催や関係者は住居確保の相談を積極的に働きかけ理解を広げていく必要性を再認識した。