

文京区居住支援協議会ワーキンググループ② アンケート調査結果について

(1) 目的

文京区の現状を把握するため、「家主の不安解消と仕組みづくり」をテーマにアンケート調査を実施しました。

(2) 概要

①調査対象

文京区内の2つの不動産関係団体に所属する不動産店を対象としました。

②調査項目

入居制限を行っている家主の数の割合や入居に至るために必要な支援等を調査項目としました。

③調査方法

不動産関係団体を通じてFAXによりアンケートを送付し回収しました。

④調査期間

平成30年9月6日～平成30年9月25日

⑤回収件数

91件（店舗ごとに複数枚の回答も有）

(3) 調査結果

別紙のとおり

調査結果

(1) 回答者について

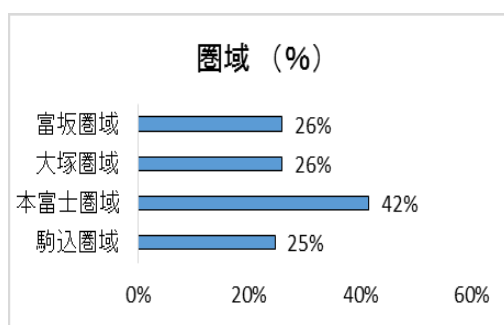
①所在地

区内の不動産店からの回答が多くを占め、約85%となっています。

区内店舗	区外店舗	未記入	合計
77件	12件	2件	91件

②圏域

主な得意エリアから店舗の圏域を推定し、区内を4圏域（富坂、大塚、本富士、駒込）に分け店舗数を計上すると、区内店舗の内、本富士圏域からの回答が最も多く42%となっています。



※得意エリアが複数の圏域にまたがる店舗は、それぞれの圏域の件数に計上

※文京区における日常生活圏域

③家主の種類割合

付き合いのある家主の種類（個人家主・法人家主・不動産業者）では、個人家主が5割以上を占めている回答者が84%と最も多くなっています。

個人家主	法人家主	不動産業者
84%	9%	1%

※回答数：区内店舗 77 件

※家主の種類がいずれも5割に達していない場合があるため、合計が100%になっていない

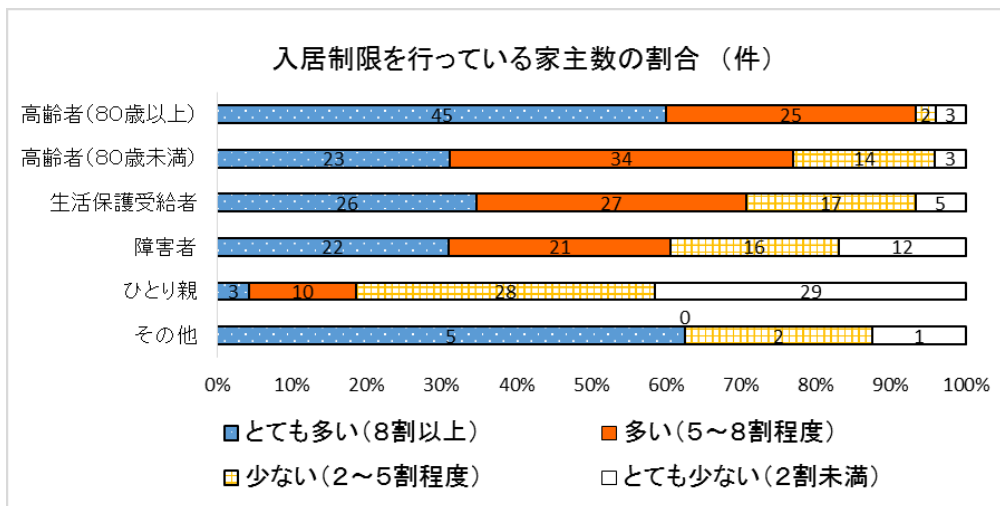
④調査結果の集計方法

文京区の実情を把握するため、調査結果は「区内店舗」の回答を中心に集計を行います。

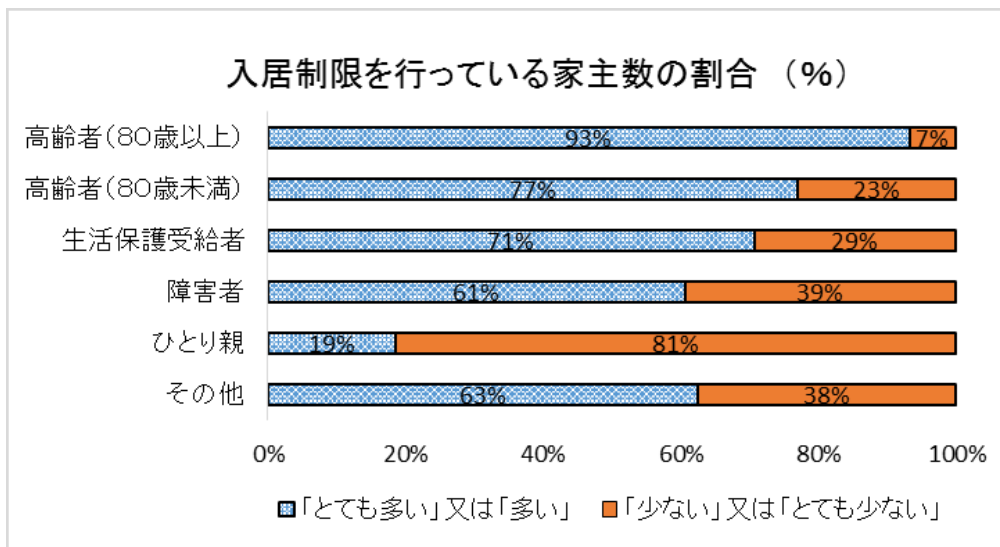
(2) 調査結果

①入居制限を行っている家主数の割合

入居制限を行っている家主数の割合が「とても多い」又は「多い」と回答した割合では、「高齢者」「生活保護受給者」「障害者」でいずれも60%以上となっています。特に、「高齢者（80歳以上）」では90%を超え、「高齢者（80歳未満）」と「生活保護受給者」も70%を超えています。



※回答数・・高齢者（80歳以上）：75件　高齢者（80歳未満）：74件　生活保護受給者：75件
 障害者：71件　ひとり親：70件　その他（外国人）：8件



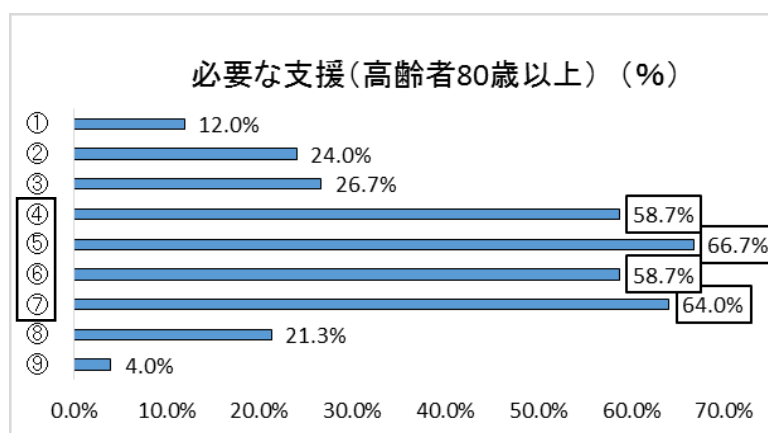
②入居に至るために必要だと思われる支援

〈選択肢の種類〉

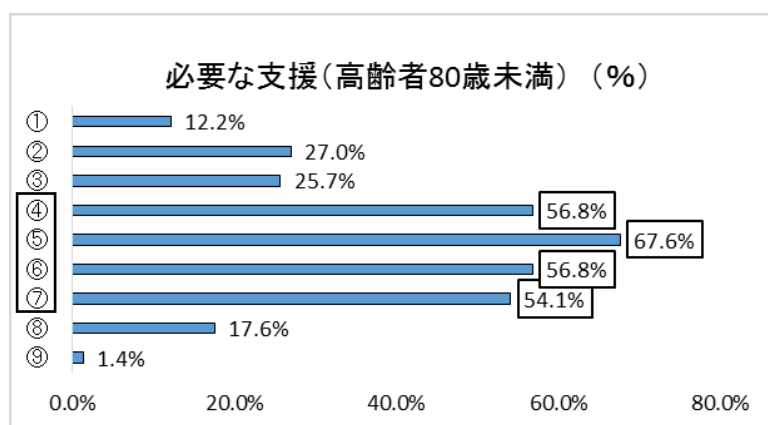
①生活保護受給者の家賃の代理納付の徹底	②家賃滞納時における関係者の速やかな対応	③保証会社の審査を通りやすくする仕組み
④24時間対応の緊急連絡先の確保	⑤居室内死亡に対する保険（原状回復費用・事故対応費用等）	⑥入居者の死後事務対応（葬儀費用・家財処分等）
⑦定期的な安否確認や見守り	⑧近隣トラブル時等において入居者との間に入り相談できる人の存在	⑨その他

ア 高齢者

高齢者の入居のために必要だと思われる支援では、「80歳以上」「80歳未満」にかかわらず「④24時間対応の緊急連絡先の確保」「⑤居室内死亡に対する保険」「⑥入居者の死後事務対応」「⑦定期的な安否確認や見守り」と回答した割合が50%以上となっています。また、80歳以上では、「⑦定期的な安否確認や見守り」と回答した割合が80歳未満よりも高くなっています。「⑨その他」では、オーナーの理解や毎日の安否確認などが挙げられています。



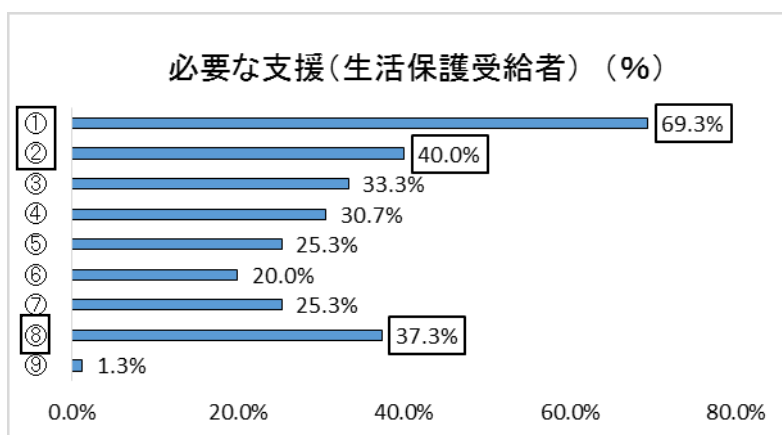
※回答数：75件



※回答数：74件

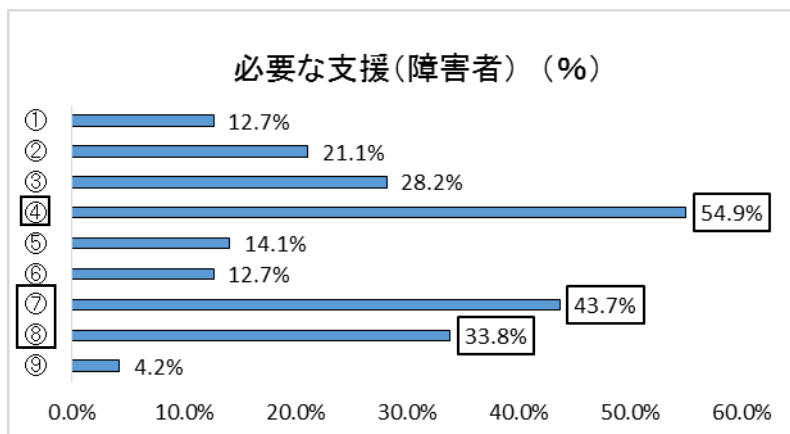
イ 生活保護受給者

生活保護受給者の入居のために必要だと思われる支援では、「①生活保護受給者の家賃の代理納付の徹底」が最も多く、次いで「②家賃滞納時における関係者の速やかな対応」「⑧近隣トラブル時等において入居者との間に入り相談できる人の存在」となっています。「⑨その他」では、オーナーの理解などが挙げられています。



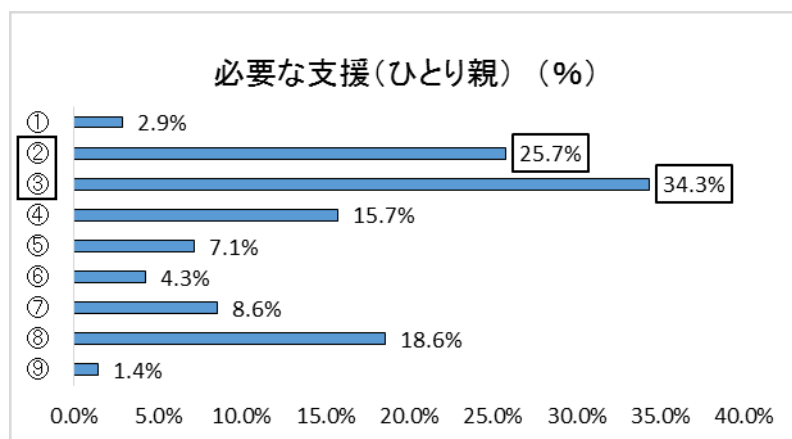
ウ 障害者

障害者の入居のために必要だと思われる支援では、「④24時間対応の緊急連絡先の確保」が最も多く、次いで「⑦定期的な安否確認や見守り」「⑧近隣トラブル時等において入居者との間に入り相談できる人の存在」となっています。「⑨その他」では、バリアフリー対応物件が少ないなどが挙げられています。



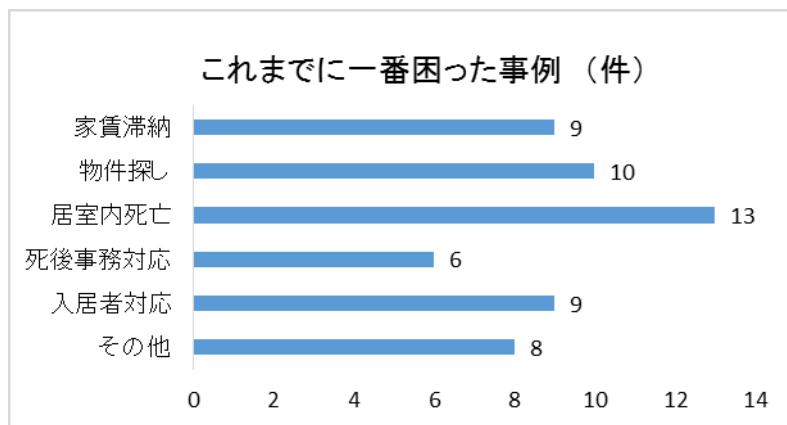
エ ひとり親

ひとり親の入居のために必要だと思われる支援では、「②家賃滞納時における関係者の速やかな対応」「③保証会社の審査を通りやすくする仕組み」が多くなっています。「⑨その他」では、オーナーの理解などが挙げられています。



③高齢者等の入居においてこれまでに一番困った事例

これまでに一番困った事例では、「居室内死亡」による原状回復・死亡後の空室対応が最も多く挙げられました。入居対象者別に見ると、「高齢者」「生活保護受給者」の入居における事例が多くを占めています。



※回答数：43件

※物件探し・・・入居審査が通らない、意思疎通が難しい、緊急連絡先がないなどで物件が見つからなかった等

※居室内死亡・・・居室内死亡後の残存家財の処理、原状回復費用の負担、死亡後の空室対応等

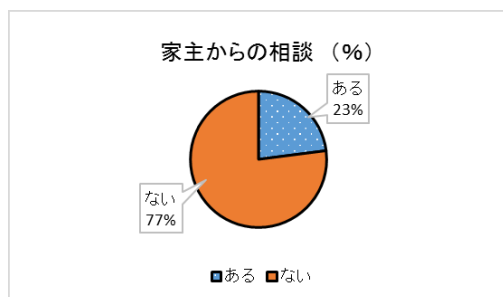
※死後事務対応・・・親族等が対応を拒む、契約を解除できない等

※入居者対応・・・近隣トラブル、規約違反等

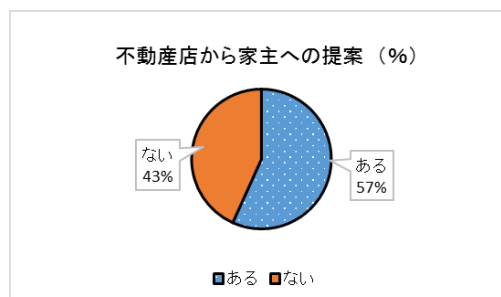
※その他・・・火災、夜逃げ等

④空室対策

「家主から入居制限の解除について相談を受けたことがある」と答えた割合が23%に対し、「不動産店から家主へ入居制限の解除について提案をしたことがある」と答えた割合は57%となっています。



※回答数：74件



※回答数：74件

不動産店様へのアンケート

次の4つの質問にご回答をお願いいたします。

- 【1】 下記の対象者の居住用賃貸借物件の契約に対し、入居制限を行っている家主の数の割合と、対象者が入居に至るために必要だと思われる支援を下記の**選択肢**の中から選択して**太枠内**にお答えください。

対象者	入居制限を行っている家主の数の割合				必要な支援 (番号から選択)	「⑨その他」の場合の具体例を記載
	4	3	2	1		
(例) 高齢者(80歳以上)	4	③	2	1	② ⑤	
高齢者(80歳以上)	4	3	2	1		
高齢者(80歳未満)	4	3	2	1		
生活保護受給者	4	3	2	1		
障害者	4	3	2	1		
ひとり親	4	3	2	1		
その他()	4	3	2	1		

<入居制限を行っている**家主の数の割合**> ※複数の家主との関わりがある中で、その人数の割合が多いかどうか

4 とても多い(8割以上)	3 多い(5~8割程度)	2 少ない(2~5割程度)	1 とても少ない(2割未満)
---------------	--------------	---------------	----------------

<入居に至るために**必要だと思われる支援**>

① 生活保護受給者の家賃の代理納付の徹底	② 家賃滞納時における関係者の速やかな対応	③ 保証会社の審査を通りやすくする仕組み
④ 24時間対応の緊急連絡先の確保	⑤ 居室内死亡に対する保険(原状回復費用・事故対応費用等)	⑥ 入居者の死後事務対応(葬儀費用・家財処分等)
⑦ 定期的な安否確認や見守り	⑧ 近隣トラブル時等において入居者との間に入り相談できる人の存在	⑨ その他

- 【2】 上記【1】の対象者の入居において、これまでに一番困った事例を教えてください。

- 【3】 空室対策のため

(1) **家主から**入居制限の解除について相談を受けたことがありますか。

ある	ない
----	----

(2) **不動産店から家主へ**入居制限の解除について提案したことがありますか。

ある	ない
----	----

- 【4】 店舗の所在地と取引が多い得意なエリアの最寄り駅、またお付き合いのある家主の種類【**個人家主・法人家主・不動産業者(自ら含)**】の割合を教えてください。

店舗所在地	() 区 / 主な得意エリア() 線 () 駅 ~ () 駅
家主数の割合	個人家主 割 / 法人家主 割 / 不動産業者(自ら含) 割 (だいたいの割合で結構です)