

平成30年度多世代交流型住宅ストック活用推進事業

○事業報告書

補助事業者	NPO 法人おかやま UFE				
対象地域	岡山県内				
事業概要	空き家等の管理や活用にお困りの方と住まいの確保が難しい方の相談窓口				
成果計測指標 (平成28年度)	対象地域内に所在する個人住宅等の所有者等からの相談件数	対象地域内への住替え及び移住等検討者等からの相談件数	地域内で事業を実施しようとする利活用検討者からの相談件数	その他	合計
相談対応件数	26 件	120 件	1 件	8 件	155 件
その他 (※)					

(※) 上記「相談対応件数」以外に、問い合わせ件数、相談会やセミナー等を行った場合はその件数及び概要について記入すること。(欄が足りないときは、適宜を広げて構いません。)

1. 事業の背景及び目的

(背景)

- 岡山県の空き家数は約 14 万戸で、住宅総数に占める割合は 15.8% (全国 9 位)の高い水準にある。特に県東部や県西部では空き家率が 20%を超えるとともに、高齢化率が極めて高い(高齢化率:美作市 39.9%、高梁市 39.1%等)など、コミュニティの維持が懸念されている。
- 空き家の多くは個人かつ 60 歳以上の高齢者が所有する傾向があるが、これらの者は、空き家の有効活用への意欲が低く、住み替えや特別養護老人ホームなどへの入居などに際して空き家となるものや、そのまま適切な管理が行われず放置されるケースも少なくない。
- 高齢者や障害者の住まいとして、特別養護老人ホームやグループホームなどの福祉施設があるが、例えば、岡山市では特別養護老人ホームの定員 2,228 名に対して 6,000 人を超える待機者があり、すぐに入居できないことが多い。一方で、今後の人口減少社会を踏まえれば、新たな福祉施設の建設は合理的ではなく、誰もが可能な限り地域の中で住み続けることができるように取り組むことが必要である。
- このような状況を踏まえ、高齢等により適切に空き家等の管理や活用ができない方や、高齢者や障害者など住宅確保要配慮者(以下「要配慮者」という。)であるために住まいが見つからない方への相談窓口として、昨年度、住まいと暮らしのサポートセンターおかやまを開始した。
- 平成 29 年 10 月には、改正住宅セーフティネット制度が施行され、空き家の活用と要配慮者の住まいの確保を図る取組が進められているが、依然として、有効活用可能な空き家が多数ある一方で、要配慮者が住まいを確保することは難しい状況が続いている。
- 従前から指摘されているように家主等の多くは要配慮者の入居に対して不安を抱いていることの背景として、昨年度の事業を通じて、①家主等の不安を緩和するための要配慮者に対する入居後のサポート体制が明確でないこと、②要配慮者の入居に協力いただける不動産業者はあっても、そのことを積極的に示していないこと、③住まいの確保が難しい要配慮者は、それぞれの抱える背景や課題が複雑であること、④要配慮者の住まいは、一般的にも需要が高い通院や買い物など利便性の高い地域にあることが必要であるのに対し、要配慮者の住まいとして提供される物件は、郊外で利便性の低い物件や農家住宅などの規制があるなど、ニーズと一致していないなどの状況がある。

(目的)

- ・ このため本事業では、
 - ① 高齢などにより適切に空き家等を管理・利活用できない者を支援すること
 - ② 不動産業者や家主等が抱える要配慮者の入居に対する不安を解消し、空き家・空室を配慮者の住まいとして活用を図ること
 - ③ 高齢者や障害者等であることを理由として住まいが確保できずにいる者と、要配慮者が入居できる住まいをマッチングすることで、空き家・空室の有効活用の促進と、要配慮者の住まいの確保を両立することにより、空き家・空室の適切な管理・利活用の促進と、要配慮者の円滑な住まいの確保を両立した支援モデルを示すことを目的とする。
- ・ またモデル的な取組として、岡山県宅地建物取引業協会と連携することにより、地域の不動産業者における要配慮者への住まいの提供状況（入居実態、入居後の困りごとと対応の状況等）の把握や不動産業者と要配慮者である入居者（当事者）、その支援者（NPO 法人、関係団体、行政等）による勉強会（ワークショップ）を開催などすることにより、要配慮者の住まいの確保について、地域で連携して課題の解決に取り組むとともに、地域への定着を図ることを目的とする。

2. 相談体制整備等に係る事業（総合相談窓口の設置及び相談業務の実施）

(1) 事業の内容

1) 事業の概要

ア 相談対象者

- ・ 高齢等により適切に空き家等の管理や活用ができない方
- ・ 高齢者や障害者等であることを理由に住まいが確保できずお困りの方

イ 相談体制

- ・ NPO 法人おかやま UFE うてんて店（岡山市北区東古松 2-2-9）に、常設の相談窓口として「住まいと暮らしのサポートセンターおかやま（すまサポおかやま）」を設置
- ・ 窓口対応 平日 10 時～15 時 FAX、E-mail は 24 時間受付

ウ 相談員

弁護士、精神科医、社会福祉士、行政書士、社会保険労務士、宅建士、マンション管理士

エ 主な連携先

一般社団法人岡山県宅地建物取引業協会、岡山県居住支援協議会

弁護士法人おかやまパブリック法律事務所、社会福祉法人岡山市社会福祉協議会、株式会社香川銀行、おかやま信用金庫、NPO 法人岡山高齢者・障害者支援ネットワーク、NPO 法人岡山未成年後見支援センターえがお、株式会社ケンジャミン・フランクリン（フードシェアリンク）、NPO 法人フードバンク岡山、NPO 法人子どもシェルターモモ、一般社団法人ほっと岡山、NPO 法人岡山けんかれん、NPO 法人岡山・ホームレス支援きずな、行政機関

オ 対応できる相談内容（一例）

空き家の相談／リフォームや改修の相談／融資の相談／住替えの相談／相続の相談／不動産売買の相談／住まいに関する相談／入居後の生活に関する相談

2) 事業の手順

- ・ 常設の相談窓口である「すまサポおかやま」において、宅建士等の資格を有する相談員が窓口、電話、E-mail で対応
- ・ 相談内容に応じて、連携先の関係団体に助言や対応を依頼
- ・ 多様な関係団体と連携することで、住宅の管理や有効活用から住まいの確保に関する相談まで、ワンストップで対応

3) 事業内容

ア 相談業務の実績 ((2) 参照)

イ 相談窓口の対外的な周知

①リーフレットの作成・配布

- ・作成部数 3,000部

- ・主な配布先

岡山市

岡山県宅地建物取引業協会

おかやま信用金庫 等

②HP掲載

- ・NPO 法人おかやま UFE ホームページ及び岡山県居住支援協議会ホームページへの掲載

③山陽新聞への掲載 (住まいと暮らしのサポートセンターおかやま【広告】)

2019年1月1日(火)、3月16日(土)、2019年3月19日(火)

④岡山県居住支援協議会入居円滑化マニュアルへの掲載 (支援団体紹介)

ウ 専門家による出張相談会を実施。(計 11 回)

開催日	開催場所	参加者	相談員
2018年7月26日	倉敷市役所玉島支所	1名	宅建士1名
2018年8月14日	津山市総合福祉会館	5名	弁護士3名、宅建士1名、スタッフ1名
2018年8月18日	井原市民会館	2名	社労士1名、宅建士1名
2018年9月12日	コンベックス岡山	4名	弁護士2名、宅建士2名
2018年9月30日	ポルカ市民交流センター(高梁市)	2名	大学教授1名、宅建士1名
2018年10月27日	リフレセンターびぜん	1名	弁護士1名
2018年10月28日	産業振興ビル(玉野市)	2名	弁護士1名、宅建士1名
2018年11月14日	津山市総合福祉会館	3名	弁護士2名、宅建士1名
2018年11月17日	高梁総合福祉会館	1名	宅建士1名
2018年12月15日	総社市民会館	2名	弁護士1名、宅建士1名
2019年3月9日	新見文化交流館	1名	宅建士1名

エ 関係機関に対する取組内容の周知、連携強化

「第2回目地域移行・定着支援のための交流会」

日時：平成30年12月7日(金) 13:30~15:30

場所：岡山市保健福祉会館4階 こころの健康相談室

- ・岡山市こころの健康センターと不動産業者との交流会では、岡山県宅地建物取引業協会と会員業者2社(旭東建宅、大正不動産)と共に参加し、病院関係者や入院患者に対し、不動産を借りるために重要なポイントや、入居までの一連の流れなどについて説明。
- ・まずは、退院後の暮らしやカーテン、家具など自らの部屋の具体的なイメージをもつこと、支援者と一緒に不動産屋さんにご相談してみること、連帯保証人がいないなど困りごとがある場合はすまサポおかやまに相談して一緒に考えることなど説明。

オ 西日本豪雨における被災者の住まいの確保への協力

①すまサポおかやまでの相談について、休日等の時間外を含めて対応

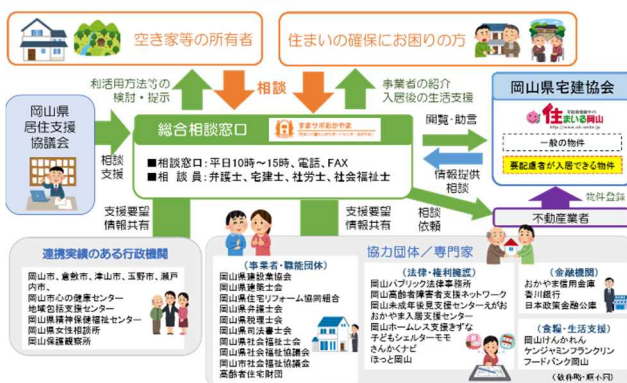
②西日本豪雨に伴う、被災者の住まいの確保及び空き家等を被災者の住まいへの活用希望への支援・調整。

(相談例1)

- ・岡山市住宅課から、みなし仮設として空き家の活用を希望するオーナーへの対応依頼
- ・岡山県宅地建物取引業協会と岡山県不動産協会が共同で運用する「住まいる岡山」への登録を紹介。介護施設の一室を提供したいとの依頼では、岡山県保健福祉部施設指導課に取り次ぎ。

住まいと暮らしのサポートセンターおかやまの相談体制(概要)

NPO 岡山県 UFE



(相談例2)

- ・中国電力社員寮（岡山市東区）を所有する大手太陽ソーラーパネル事業者から、みなし仮設住宅としての活用について相談。
- ・上下水道の権利関係や隣接地の状況（大規模鉄塔、砂川（氾濫河川の下流に位置））から、市内の不動産業者と協議するも、活用につながらず。

(相談例3)

- ・被災者に対し、みなし仮設住宅の制度のほか、活用できる様々な制度（災害救助法による支援、建物の損壊状況に応じた解体費の助成等）を説明し、可能な限り、被災者本人の負担軽減につながるよう選択肢を提案。災害当初、罹災証明の発行前に賃貸物件に入居した方は、みなし仮設住宅への入居は認めないという岡山県の方針などを踏まえ助言。

- ③ 専門家による出張相談会について、今年度は西日本豪雨の被災者支援として、岡山市以外の県内各市において広域的に実施（再掲）
- ④ 「民間賃貸住宅借上げ制度（みなし仮設住宅）に関するアンケート調査」の実施（後述）
- ⑤ みなし仮設住宅における契約類型（三者契約）について、熊本地震での取組例をもとに、岡山県住宅課及び岡山県宅地建物取引業協会との協議に参加

(2) 事後評価

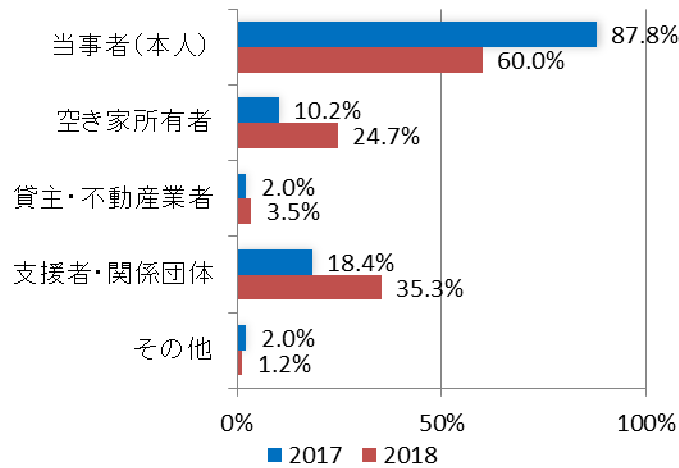
① 相談窓口の対応状況の概況

- ・ すまサポおかやまでの相談件数は下表のとおりであり、住宅・空き家所有者からの管理や活用に関する相談、住まいが確保出来ずにお困りの入居希望者からの相談のいずれについても、昨年度を上回る相談があった。（図表1）
- ・ 今年度は西日本豪雨以降、所有する空き家を被災者の住まいとして活用して欲しいとの相談が多く寄せられ、「住宅・空き家所有者」からの相談が、昨年度から大きく増加した。
- ・ 「相談窓口を訪れた人の属性」（図表2）をみると、昨年度は、「当事者（本人）」からの相談が大半を占めていたが、今年度は「支援者・関係団体」からの相談が大きく増加した。また、「相談窓口を知ったきっかけ」（図表3）は、昨年度は「新聞広告、市広報」（63.6%）、「行政・支援者からの依頼」（20.5%）であったが、今年度は「行政、支援者からの依頼」（72.7%）と大きく増加した。
- ・ 「相談者の属性」（図表4）について、昨年度は、当法人が従来から主として支援に取り組んできた精神障害者からの相談が最も多かったが、今年度は、高齢者、生活保護受給者、基礎疾患又は難病を有する方からの相談が増加した。
- ・ 「住まいの確保にお困りの方の背景」（図表5）をみると、「保証人を頼める人がいない」（32.1%）、「滞納歴がある」（12.5%）、「大家とトラブルがある（支払督促、退去を求められている等）」（14.3%）など、不動産業者が貸しにくい背景を抱えるケースが多く、また、「ペット可能物件を希望」（10.7%）など、該当する物件が市場に少ない条件であるケースも少なくなかった。

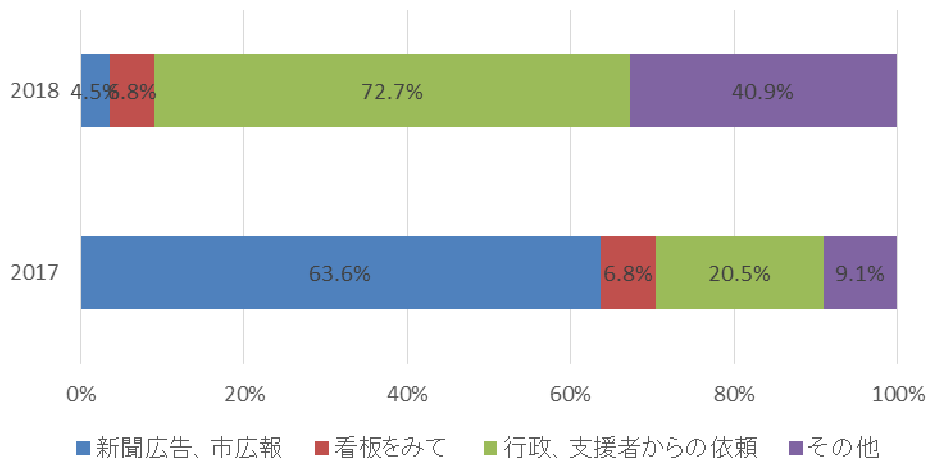
図表1 すまサポおかやま相談実績（平成30年6月15日～平成31年3月22日）

	2017 実績	2018 実績
住宅・空き家所有者	9 件	26 件
入居希望者	54 件	120 件
利活用検討者	3 件	1 件
その他	9 件	8 件
合計	77 件	155 件

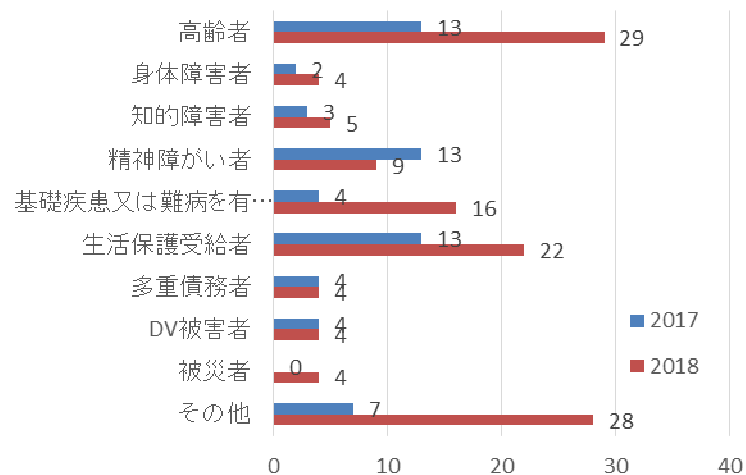
図表2 相談窓口を訪れた人の属性



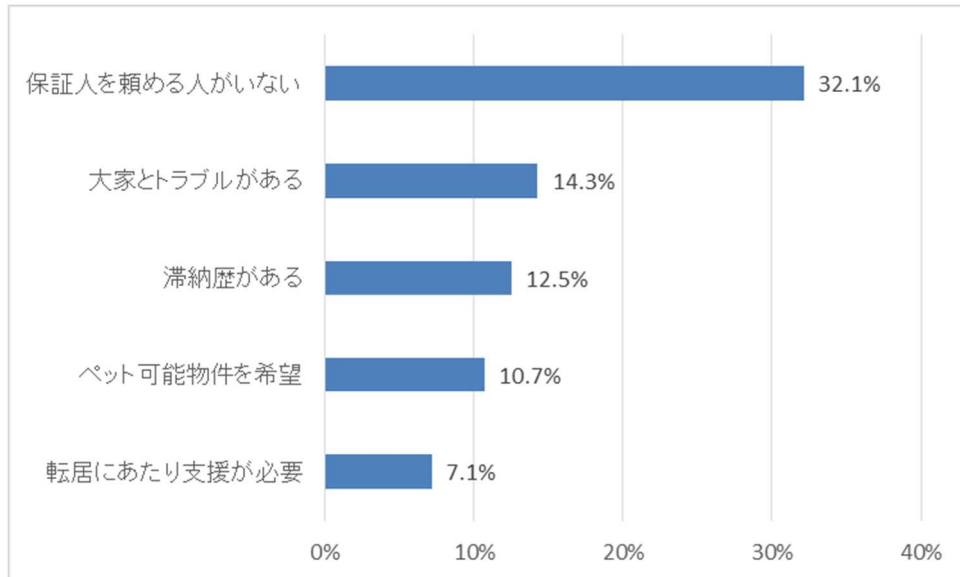
図表3 相談窓口を知ったきっかけ



図表4 相談者の属性



図表5 住まいの確保にお困りの方の背景



②具体的な相談事例（対応に困難さを感じたもの）

（連帯保証人や緊急連絡人が確保できない方や孤立している方の相談）

- ・高齢者の住まいの確保の相談では、家賃や初期費用に対して十分な年金や代理納付制度の適用があっても、連帯保証人がいない、親族が高齢者のみ、緊急連絡人を依頼できる知人もいないために借りられないという相談が多く寄せられた。

（初期費用が捻出できない人への対応）

- ・社協の一時貸付事業もあるが、活用できない人（年金担保を活用している人、消費者金融利用者、多重債務者等）が多く、また生活保護申請で転居費用が認められない人は、初期費用を用意できず、敷金・礼金の無い物件を本人が指定するエリアで探すのは非常に困難であった。また、要配慮者へ理解がある方ではないと難しく、高齢者、障害者、破産者など難しかった。
- ・生活困窮者でペット所有者も多くみられるが、市内にはペット可物件は少なく、高齢者かつペット入居可物件という条件であるために、入居を拒まれるケースが非常に多かった。
- ・また、借り手が見つにくい物件をペット可物件とすることも少なくない事情もあり、通常よりもリスクのある物件である場合があるが、一方でペット可物件であるために、家賃が割高となるため、高齢者や生活困窮者には非常に確保が難しい条件であった。

（自らの状況を理解せず、条件があわない相談）

- ・相談者は68歳男性。母親名義の県営住宅に母親（93歳）と同居し、母親の年金で生活。
- ・母親が施設入所するため転居を検討しているが、紹介された物件の所在地が希望とかけ離れていたため、母親を担当する地域包括支援センターの紹介で相談に訪れた。
- ・相談者本人には脳梗塞、高血圧があり、光生病院に通院。
- ・岡山市内で、敷金礼金なし物件を探している。母親の施設入所に費用がかかるためお金が無い。
- ・兄弟が3人、子どもが6人いる。兄弟とはいずれも連絡をとっておらず、祖母に聞くと、兄弟や孫からも嫌がられており、連帯保証人は断られる可能性が非常に高い。
- ・本人はかなりプライドが高く、素行が悪いために、県営住宅や町内会長など地域で疎まれている。
- ・紹介した物件は気に入らず、もっと条件の良い物件を紹介するよう“凄まれた”が適当な物件がなく相談は終了。
- ・本人が自らの置かれた状況を理解せず、危機感がないために、住まいの確保を難しくしているケースも少なくない。

（持家（戸建）の所有者からの売却相談）

- ・高齢の所有者で、引きこもりの息子の将来を考えての相談も多かった。
- ・持家（戸建）の売却相談では、既に不動産業者が専任媒介で関わっているものについては、NPO法人としてであっても相談を受けにくく、専任媒介の契約満了を待っての対応となり、

その間に本人の生活困窮度が悪化するケースもみられた。

(賃貸住宅の活用について)

- ・戸建住宅の有効活用に関する依頼では、西日本豪雨以降、住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅として活用して欲しいとの依頼が多かった。一方で、相談された物件の中には、完了検査を終えてない戸建住宅も多く、特に、床面積が200㎡を超える比較的規模の大きい中古の戸建住宅を放課後保育や障害者グループホームとしての活用を検討する相談があっても、用途変更が出来ないために活用に至らなかったケースがあった。
- ・地方では、都市部への住替えや離農などにより活用や譲渡を希望する規模の大きい戸建住宅が多い一方で、かつては検査済証なしに銀行から融資を受けられるケースが少なくなき、完了検査には10万円程度の費用がかかるため受けなかったというケースも多く、建築基準法の用途変更に関する規定が緩和されたものの、今後も、有効活用につなげにくいケースが出てくることと想定される。

(持家(戸建)の所有者からの修繕費の確保相談)

- ・自宅で古美術商を営み、年金収入がある方から、持家(戸建)の老朽化に伴う修繕をしたいが資金がないという相談では、おかやま信用金庫と協議し、修繕費用の融資を受けて、自宅を修繕し引き続き生活が可能となった。

(生活困窮者からの相談)

- ・生活困窮者からの相談では、親族トラブルによって住まいの確保を難しくしているものが多い、不動産の枠を大きく超えた支援が必要となる。

(トラブル例)

- ・市営住宅で家賃滞納にしている世帯で、息子の嫁からの契約者である母へのネグレクトで、住み替えが必要となったケース
- ・本人の金銭管理能力が欠如しているために、親族から連帯保証人や緊急連絡人になってもらえないケース
- ・支援者の助言に反して、他県から岡山に移住してきた場合には、新たな土地で支援者に緊急連絡人になってもらえないケース

- ・これらのケースでは、本来は公営住宅に優先的に入居いただくべき方だと思われるが、公営住宅は必要時に速やかに入居できるものではなく、結果的に民間賃貸住宅で探さざるを得ない状況があった。

③西日本豪雨での対応

- ・持家(戸建)をみなし仮設住宅として活用して欲しいという依頼では、相続後に活用されず、また管理不足から、雨漏りや外壁にチョーキングがあり多額の修繕費を要するもの、構造強度の大幅な劣化が窺えることから利用不能であったものや、旧耐震の建築物、室内の電化製品や荷物が残されているなど、提供するためには時間と費用を要するものが多くみられた。また、県内の業者自体が被災していたり、応援要員として多忙であるなど、対応できる業者の確保も難しく、困難な選択をいつも余儀なくされていた。

(3) 今後の課題

- ・昨年度は、「当事者(本人)」であって「精神障害者」が占める割合が高いことから、当法人における従来の取組の延長線上の相談者、支援者、相談内容という側面が強かった。そのような中でも、行政や岡山県宅地建物取引業協会、岡山市社会福祉協議会などの住宅や福祉の関係団体に対し、この取組の必要性、関係者による連携や裾野を広げていくことの大切さの理解を深めることに取り組んだ。
- ・今年度は、行政や宅地建物取引業協会、岡山岡山市社会福祉協議会などからの相談依頼、紹介で相談に訪れる方が大きく増加し、行政や地域の関係団体レベルでは、当相談窓口の取組にご理解いただき、協力して事案の解決に取り組む事ができる連携体制や人間関係を築くことができたと感じている。

- ・また、高齢者、生活保護受給者、基礎疾患又は難病を有する方など、非常に身近に存在する状態だけでも住まいの確保が難しい状況に置かれた方からの相談が増加しており、当相談窓口が広く市民に浸透しつつあることが窺われるものであった。また、県外からの相談も7件と、昨年の1件から増加し、他の地域にもこの窓口の存在が周知されつつあると感じられた。
- ・一方で、相談窓口が広く周知されるに伴って、相談に訪れる要配慮者が抱える課題は多様性を極めており、これらの方々のニーズに対応していくためには、個別の不動産業者、福祉事業者という単位では難しく、より一層、裾野を広げていくことが今後の課題となる。

(4) 今後の展開

(補助事業が終了した後においても当該事業が自律的に継続するための取組み方策、他の同様の地域への発展につながる取組み方策、相談内容や対象地域を拡充するための取組み方策について記入すること)

- ・市営住宅の空室を一時避難施設等への目的外使用について、岡山市住宅課を含む、関係各課へ相談を行っている。今後、市営住宅を緊急・一時的に活用できる部屋（シェルター）として活用できるよう、関係者による協議の場を来年度設けることも考えている。当該シェルターの活用が可能となれば、民間賃貸住宅で受け入れることが難しい方が、緊急・一時的に住まいが必要とする場合に、市営住宅の抽選期間を待たず、速やかに入居出来ることが期待される。
- ・岡山市では平成30年3月に、「岡山市地域共生社会推進計画（地域福祉計画）」を策定し、個人・世帯が介護、障害、子育て、生活困窮など複雑化・複合化した課題を抱えた場合でも、市の関係課・相談機関が連動して適切な支援を受けることができる体制整備が開始され、当法人（すまサポおかやま）もこの取組に参画している。次年度以降もこの取組などを通じて、岡山市や関係機関と連携して相談対応や課題の解決に取り組みたい。（別紙1）

3. モデル的取組みにかかる事業

(1) 事業の内容

1) 「住宅確保要配慮者の住まいに関する宅建業者向けアンケート」の実施

①概要：

- ・要配慮者への賃貸物件の紹介や斡旋に協力する不動産業者が岡山県居住支援協議会に登録・リスト化されている一方で、住宅セーフティネット制度における登録住宅に登録している不動産業者は、岡山県内では1事業者にとどまる。
- ・このため、岡山県居住支援協議会、岡山県宅地建物取引業協会、岡山県不動産協会、NPO法人おかやまUFEの連名により、岡山県住宅課、岡山市都市整備局住宅・建築部住宅課協力の下、地域の不動産業者による要配慮者への住まいの提供状況（入居実態、入居後の困りごとと対応の状況等）などについてアンケート調査を行った。

②調査時期：平成30年7月2日～7月18日

③調査対象：岡山県内の宅建業者（回答：47社）

④調査結果：調査票及び調査結果は別紙2

2) 「民間賃貸住宅借上げ制度（みなし仮設住宅）に関するアンケート調査」の実施

①概要：

- ・西日本豪雨を受けて実施された、みなし仮設住宅の提供は、岡山県では初の取組。
- ・みなし仮設住宅の提供にあたって不動産業者が抱える様々な不安や実際に生じた困りごと、制度の運用面での不満などについて、岡山県宅地建物取引業協会を調査主体として、岡山市都市整備局住宅・建築部住宅課と協力の下、アンケート調査を行った。

②調査時期：平成30年8月末から（みなし仮設住宅の契約書返信時に同封する形で回答）

③調査対象：岡山県内の宅建業者（回答：61社）

④調査結果：調査票及び調査結果は別紙3

3) 「住宅確保要配慮者への住宅斡旋についての講演会・交流会」の開催

①概要：

- ・住宅確保要配慮者に住まいを提供する不動産業者の裾野を広げるため、不動産業者と支援者（NPO 法人、関係団体、行政等）による勉強会（ワークショップ）を行った。

②開催日：平成 31 年 1 月 23 日（水）13 時 30 分～17 時 00 分

③会場：岡山プラザホテル 2 階「吉備の間」〒703-8256 岡山市中区浜 2-3-12

④参加者：行政、県内宅建業者（住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅斡旋業者への登録業者）、福祉事業者等 95 名

⑤実績：当日資料、登壇者・参加者発言等は別紙 4

4) 「住宅確保要配慮者に提供可能な住まいの情報提供に係るシステム構築」（「住まいる岡山」の改修）

①概要（改修内容の詳細は別紙 5）

- ・岡山県居住支援協議会の事務局である岡山県宅地建物取引業協会と協力し、岡山県下の宅建業者が賃貸住宅情報を登録して運用している「住まいる岡山」について、要配慮者に提供可能な住まいの情報提供ができるようシステム改修を実施。
- ・システムは岡山県宅地建物取引業協会と岡山県不動産協会の共同運営であり、岡山県下の宅建業者であれば、所属団体に関わらず賃貸物件情報を登録可能。なお、仲介業者は媒介契約を締結していない物件は登録できない。
- ・不動産業者の中には、要配慮者からの相談があった場合に、広く公開はしていないが、紹介可能な物件をストックしている業者がある。また、オーナーが高齢になり、ローンを払い終えた物件では困った人が居たら使って構わないという物件もある。それらの物件をシステム上に登録し、業者内で共有できるようにシステム改修を行った。
- ・住宅セーフティネットの登録住宅のように、誰もが閲覧可能な仕組みとした場合は、その物件が、要配慮者からしか問い合わせがなくなるという恐れや、客付け業者から安易な要配慮者の客付けをされる懸念、専用住宅と勘違いされる懸念があったため、まずは、十分な信頼関係が構築できる業者間のみで共有できる仕組みとした。
- ・登録・閲覧できる業者
 - 特定の ID と PW を岡山県宅地建物取引業協会が認めた業者（※）。
 - （※）居住支援委員（過去の委員を含む）10 社程度
 - 「住まいる岡山」運営事務局が、岡山県居住支援委員講習会や意見交換会等を通じて、居住支援に対する一定の理解が確認できた業者を対象に ID と PW の付与を予定

②改修時期：平成 30 年 1 月上旬～平成 31 年 1 月下旬

(2) 今後の課題

- ・4) のシステム改修について、現在は、不動産業者であっても、要配慮者の入居に理解のある業者のみアクセスできることとしており、当面は、理解のある業者を中心に運用し、きちんとつながる仕組みとすることが必要。今後は、一定の条件を満たす自治体や居住支援団体による閲覧を認めることを検討。

(3) 今後の展開

- ・岡山市社会福祉協議会からは、不動産について予備知識と適正な判断が出来ること、また、つながれることで、不動産について抵抗感なく話が出来るようになったと所見をいただくなど、不動産と福祉の垣根が団体レベルでは解消されつつあると感じている。
- ・来年度は、岡山県宅地建物取引業協会の居住支援委員や無料相談委員を岡山市社会福祉協議会（岡山市社会福祉協議会「ひまわり会館」）に派遣して、月に 1 度、不動産の無料相談を行うことを予定している。岡山市社会福祉協議会からの相談依頼が増えている中で、「支援者を支援する」ことの必要性も高まっており、不動産業者と福祉事業者が良好な関係性を築けるよう、岡山県宅地建物取引業協会及び岡山市社会福祉協議会において、前向きに検討いただいているところである。
- ・賃貸住宅メーカー系の賃貸物件は、要配慮者が入居を拒まれるケースが少ない。県内賃

貸住宅メーカー系の賃貸物件数が年々多くなってきており、入居先の選択肢の1つとなるよう、理解促進を図りたい。

○補助事業者の概要及び担当者名等

補助事業者名	NPO 法人おかやま UFE	
団体設立年月日	平成 27 年 5 月 1 日	
連絡先担当者名	永松千恵	
連絡先	住所	岡山市北区東古松 2-2-9 うてんて内
	電話	(086) 231-0841
電子メールアドレス	sumasapo@utenti.click	

表 1 相談者並びに相談内容及び相談方法別の相談件数（平成 30 年度分）

本補助事業にかかる相談業務の開始日：平成 30 年 6 月 15 日～平成 31 年 3 月 22 日

		相談方法					計
		電話	電子メール	来訪	相談会	その他※3	
個人住宅等の所有者 対象地域内に所在する	管理			1	1	3	5
	売買	1				1	2
	賃貸	10				2	12
	解体					1	1
	上記以外※1	1				4	5
	複合※2						
	小計	12		2	1	11	26
替え及び移住等検討者 対象地域内への入居、住	管理						
	売買						
	賃貸	43	1	42	4	24	114
	解体						
	上記以外※1	1				5	6
	複合※2						
	小計	44	1	42	4	29	120
とする利活用検討者 地域内で事業を実施しよう	管理						
	売買						
	賃貸						
	解体						
	上記以外※1					1	1
	複合※2						
	小計					1	1
その他	管理			1			1
	売買						
	賃貸	1					1
	解体						
	上記以外※1	1		3		2	6
	複合※2						
	小計	2		4		2	8
合計	管理			2	1	3	6
	売買	1				1	2
	賃貸	54	1	43	4	26	128
	解体					1	1
	上記以外※1	3		3		12	18
	複合※2						
	小計	58	1	48	5	43	155

※ 1：相続や税相談など、個人住宅等の管理、売買、賃貸及び解体以外の相談

※ 2：個人住宅等の管理、売買、賃貸及び解体のみの相談ではなく、例えば将来の売買に関する相談とそれまでの管理に関する相談など、複数の項目にかかる相談。なお、複合に関する相談が多い場合は、その内容を事業報告書 1（2）4）に記入すること。

※ 3：電話、電子メール、来訪及び相談会以外の相談方法（例えば、訪問相談など）

「その他」の相談が多い場合は、具体的な相談方法の内訳を次頁の表 2 に記入すること。

表2 その他の相談方法の内訳別相談件数

(表1中のその他の件数が少ない場合は、表2は添付する必要はありません。)

		相談方法						計
対象地域内に所在する 個人住宅等の所有者	管理							
	売買							
	賃貸							
	解体							
	上記以外※1							
	複合※2							
	小計							
対象地域内への入居、住 替え及び移住等検討者	管理							
	売買							
	賃貸							
	解体							
	上記以外※1							
	複合※2							
	小計							
地域内で事業を実施しよ うとする利活用検討者	管理							
	売買							
	賃貸							
	解体							
	上記以外※1							
	複合※2							
	小計							
その他	管理							
	売買							
	賃貸							
	解体							
	上記以外※1							
	複合※2							
	小計							
合計	管理							
	売買							
	賃貸							
	解体							
	上記以外※1							
	複合※2							
	小計							

表3 相談者が相談窓口等を知った方法（平成30年度分）

本補助事業にかかる相談業務の開始日：平成30年6月15日

	相談者の内訳	具体的な方法								合計
		補助事業者等のホームページ	窓口周知チラシ及び冊子	都道府県及び市町村の広報誌	都道府県及び市町村からの紹介	連携団体からの紹介	開催した空き家セミナー及び勉強会等	新聞、雑誌及びテレビ等のメディア情報	その他※1	
総合相談窓口	対象地域内在住者		1		24	38	5	5	74	150
	対象地域外在住者	1			2					
	計	1	1		26	38	5	5	74	150
出張相談会等	対象地域内在住者								5	5
	対象地域外在住者									
	計								5	5

注1) 相談者が総合相談窓口を知った主たる手段を相談者毎に記入してください。

※1「その他」が多い場合は、下表に具体的な相談方法別の内訳を記入してください。

表4 その他の内訳

(表3中のその他の件数が少ない場合は、表4は添付する必要はありません。)

	相談者の内訳	具体的な方法						合計
		地域包括支援センター	医療機関	不動産業者	弁護士	その他		
総合相談窓口	対象地域内在住者	10	2	5	4	53	74	
	対象地域外在住者							
	計	10	2	5	4	53	74	
出張相談会等	対象地域内在住者							
	対象地域外在住者							
	計							