

住宅確保要配慮者のための相談マニュアル

「空き家受入れ機構も視野に」

令和3年2月

あんじゅうサポートクラブ

はじめに

あんじゅうサポートクラブでは、設立以来、共生の地域づくりの実現に向けて、住宅確保要配慮者の方のための住まい探しと入居後の生活支援を円滑にすすめる活動を行ってきました。

令和2年度は、「国土交通省 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」の一環として住宅・福祉専門家と官・学が連携し、空き家を利活用した住まい確保のスキームの構築をはかりました。

その中で、要配慮者の方の住まい確保の現状と課題を抽出し、検討を重ねた結果、貸主（大家さん）側への理解を深めるとともに、「入居後の見守り、サポートが重要」という大切なポイントが見えてきました。今後もこの課題の解決に向けて、その役割を認識しながら、地域とともに活動を推進して参ります。

また、あんじゅうサポートクラブでは、「総合相談窓口」をたちあげ、各専門家・地域・行政・民間事業者・ボランティア連携のもと、住宅確保要配慮者の方の住まい確保のため、さまざまな相談の対応に当たらせて頂いています。

この度、相談事例とともにその留意点などをまとめ、相談マニュアルとして発行させて頂く運びとなりました。相談に携わっている方、またこれから携わろうとしている方の一助になれば幸いです。

尚、当マニュアルは、別途「住宅確保要配慮者の住まい確保のための手引書」と一緒にご覧いただくことを想定し作成しております。手引書とセットでご利用下さい。

末筆ながら、本マニュアル発行に際し、ご協力頂きました皆さまにこの場を借りましてお礼を申し上げます。

令和3年2月
あんじゅうサポートクラブ
代表 中野敬偉子

目次

はじめに

- 相談員心得……………1
- あんじゅうサポートクラブの相談記録用紙・フェースシート……………2
- ご参考「ケースワークの原則となる倫理観」……………4
- 成年後見制度について……………7
- 令和2年12月までの「相談事例、相談対応、解決およびアドバイス」……………11
 - ◆ 病院を退院する高齢者（脳梗塞） 11
 - ◆ 病院を退院する高齢者（90歳近い高齢者） 11
 - ◆ 立ち退きを迫られる高齢者 12
 - ◆ 特別養護老人ホーム入居のためにロングショートステイしている高齢者 12
 - ◆ 退去を求められた精神障害者 13
 - ◆ 暗闇で暮らす障害者 13
 - ◆ 両親が相次いで他界した一人っ子の精神障害者、一人暮らしが始まる 14
 - ◆ 要介護の父の家の押し入れに隠れて住む息子 14
 - ◆ 高次脳機能障害の57歳男性の単身家探し 15
 - ◆ 元夫名義で元夫がローンを支払っている家に住む母娘に転居先探しを依頼された子ども食堂運営者より 15
 - ◆ 障害のある乳飲み子を抱えた母 16
 - ◆ 古いアパートを解体するというので退去を迫られた外国人夫婦 17
- 無料相談会での相談事例……………18
 - ◆ ケアマネよりごみ屋敷の相談 18
 - ◆ 買い物依存症と思われる独身男性 18
 - ◆ 賃料の高い賃貸マンション 19
 - ◆ 借金が雪ダルマ式に増えそうな高齢者と障害者の親子 19
 - ◆ 老後の身の振り方と自宅の売却 20
 - ◆ 空き家の利活用（デイサービス） 21

◆借家の立ち退き・・・西宮市からの紹介 21

■ご参考「不動産業者（管理会社）に聞かれたこと」……………23

■「あんじゅうサポート空き家受入れ機構」……………25

「相談員心得」

1, 確実な基礎知識を持つ

相談者である以上、事実と異なることは話せません。住宅確保要配慮者について、住まい探しについてその他「住宅確保要配慮者のための手引書」を参照下さい。

2, 相談者に寄り添う

要配慮者の方は、なかなか上手く話ができなかったり、説明に時間がかかったりします。寄り添う気持ちをもって、時には繰り返し同じ話をされる場合がありますが、よき理解者としての姿勢を保ちましょう。

3, まず聞くこと、それから整理する

話の途中で、その腰を折ったり、間違っているとしても遮って反論することは、やめましょう。ひと通りまずは、話を聴いてから、順番に整理をして、確認していきましょう。

4, コンプライアンスと守秘義務

コンプライアンス（法令遵守）と消費者保護に努めましょう。ボランティアで相談に対応していても常に相談者は消費者であり、こちらは事業者であるとの認識を持ち、相談者の方とトラブルにならないようにしましょう。そして、相談上知り得た情報はその管理に責任を持ち守秘義務を守りましょう。

5, 分かりやすい言葉を使う

ついつい専門用語を使ってしまいがちです。相談者の方に分かりやすい説明を心がけましょう。

6, 主役は相談者

あくまでも相談者の方が主役です。こちらはサポート役と心得ましょう。

※手引書（支援者向け）参照ページ・・・51P 「行政施策」、53P～56P「関係機関・関係団体」、62P～64P「住まい探しチェックリスト」

フェースシート

■事業所名

■作成者：

年 月 日受付 | 訪問・電話・来所・その他（

）相談受付者

本人氏名	男・女	年齢	T S H	年 月 日	生れ（ 歳）
住所	〒				
緊急連絡先	氏名	男・女	年齢（ 歳）	本人との続柄（ ）	
	住所	TEL			
相談者・支援者	氏名	男・女	年齢（ 歳）	本人との続柄（ ）	
	住所	TEL			
相談経路 （紹介者）					
居宅サービス計画・計画相談 作成依頼の届出	届出年月日	年	月	日	

■これまでの生活の経過

■家族構成

<p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p>	
--	--

高額介護サービス費該当	利用者負担（ <input type="checkbox"/> 第4段階 <input type="checkbox"/> 第3段階 <input type="checkbox"/> 第2段階 <input type="checkbox"/> 第1段階 ）				
要介護認定	済	→非該当・要支援 1・2 要介護 1・2・3・4・5			認定日 年 月 日
	未（見込）	→非該当・要支援 1・2 要介護 1・2・3・4・5			
身障手帳	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	等級	種 級	交付日	年 月
療育手帳	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	程度	度	交付日	年 月
精神障害者保健福祉手帳	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	等級	級	交付日	年 月
障害福祉サービス受給者証の有無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	自立支援医療受給者証の有無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	障害程度区分→（ ）	
日常生活自立度判定基準	寝たきり	自立・J1・J2・A1・A2・B1・B2・C1・C2			年 月
	認知症	自立・I・IIa・IIb・IIIa・IIIb・IV・M			年 月

アセスメント実施日 年 月 日

※ご参考「ケースワークの原則となる倫理観」

◆「バイステックの7原則」とは？

ケースワークを必要とする個人や家族にとって、ケースワーカーがどのような対応をし、どのように援助してくれるのかは気になることでしょう。ケースワーカーはクライアントの話をただ聞いていればよいわけではありません。「バイステックの7原則」に基づき、クライアントにとって最適な解決策を見出していきます。「バイステックの7原則」とは、ケースワークの実践における原則とされている倫理観です。ケースワーカーがクライアントに対して「行ってはいけないこと」や「こうするべき」といったことを定義しています。アメリカのケースワーカーであるフェリックス・P・バイステックによって提唱されました。

① 個別化の原則

クライアントを個別化する＝個人として捉えるべきという考え方です。ケースワークを必要とする理由は人によって様々でしょう。また、年齢も違えば育った環境も違い、それぞれ異なった価値観を持っていて当たり前です。ですから、「過去に似たような問題があったとしても、ケースワーカーはそれを「イコール」とみなしてはいけません。個別化の原則において、クライアントを「ラベリング」することは禁止とされています。ラベリングとは、言い換えれば「レッテルを貼る」ことで、例えば「認知症の高齢者だからこう」「障がいのある子どもだからこう」などとケースワーカー自身の価値観でクライアントの人格や環境、ニーズを決めつけてしまうことをいいます。ケースワーカーはクライアントに対して一方的に解決策を押し付けるのではなく、個人のバックボーンを把握しながら話を進めていかなければならないのです。

② 意図的な感情表現の原則

クライアントは人間ですから、もちろんプラスの感情(喜び、楽しさ、うれしさなど)もマイナスの感情(怒り、悲しみ、不安など)も持ち合わせています。意図的な感情表現の原則は、そういった感情すべてを自由に表現できるよう、クライアントの感情表現を認め、また、意図的に表出させることに重点を置いた考え方です。特に、他人であるケースワーカーに対して、なかなか出しにくいマイナスの感情を表に出させることが重要とされています。たとえ、クライアントが怒りにまかせて話そうとも、泣き声をあげながら話そうとも頭ごなしに否定してはいけません。

むしろ、そういう時こそ、クライアントの内面を冷静に見つめてあげる必要があるのです。人間はプラスの感情を表現している時よりも、マイナスの感情を表現している時の方が本音を出しやすい傾向があると言われていています。ですから、あえてマイナスの感情を引き出すといった手法も有効なのです。

③ 統制された情緒関与の原則

ケースワーカーはクライアントの感情を受け止めつつも、それに飲み込まれてはならないという考え方です。例えばクライアントが涙を流していたとしても、一緒になって悲しんでいては話が進んでいきません。また、ケースワーカーも人間ですから、マイナスの感情に飲み込まれてしまうと、冷静な判断ができなくなってしまいうでしょう。統制された情緒関与の原則においてケースワーカーに必要とされるのは、クライアントの感情を正確に理解すること、そして自分の感情をしっかりと制御することの二つだといえます。

④ 受容の原則

言葉の通り「クライアントを受け入れること」なのですが、この「受容」の意味を誤って認識してはいけません。バイステックの7原則の提唱者であるフェリックス・P・バイステックが述べているのは、クライアントの「悪」の部分を許容するという意味ではありません。道徳に背いた行為を認めるということではなく、クライアントがどのような考え方の元でそのような行為を行ったのかを理解することを意味しています。もちろん、クライアントはあるがままの自分を受け入れてほしいと思っています。ですから、たとえケースワーカーから見て尊敬できない部分があっても、それを「現実」として受け止めるべきなのです。

⑤ 非審判的態度の原則

言葉の通り、ケースワーカーはクライアントに対し裁判的な態度になってはいけないという考え方です。クライアントの抱えている困難やクライアント自身の価値観を、ケースワーカーの価値観や一般的な基準と照らし合わせたり、善悪の評価を下したりしてはいけません。

クライアントは相談の時点で否定されることを恐れているといえるでしょう。その恐怖心が現実のものとなれば、ケースワーカーへの信頼度を下げってしまうことは否めません。ケースワーカーはあくまでも解決に導くための存在です。善悪の評価を決めるのはクライアント自身なのです。

⑥ 自己決定の原則

クライアントの行動を決定するのは、あくまでもクライアント自身だという考え方。その実現のために必要となる情報の提供、決定後に生じるメリットやデメリットなどの説明、援助プランの提案を行っていくのが本来のケースワーカーのあり方だといえます。クライアントに決定権を与えることは、本人を尊重することにも繋がっていくため、バイステックの 7 原則においては、はずすことのできない考え方と言えます。そもそも、すべての人はその人自身の人生を決める権利を持っています。家族を含め他人に決定権があるわけではありません。ケースワーカーはそれを忘れてはならないということです。

⑦ 秘密保持の原則

相談を受けるにあたって知り得た、クライアントの個人情報やプライバシーは絶対に守らなければならないという考え方です。秘密保持の原則は、ケースワークの世界に限らず、守られるべきものだと言えます。例えば雇用主が社員、またはアルバイトの個人情報を外部に漏らしてはいけませんし、本人の許可なく行われた場合であれば法律に触れる行為でもあります。秘密保持の原則が守られていない状況では、互いの信頼関係を築くことなどできません。まして、本来であれば他人に話さないような生活上の問題を第三者に漏らすようなことをすれば、人権侵害にも繋がりがねません。ケースワーカーはケースワークのプロとして、一人の良識ある人間として、守秘義務は絶対に守ることを課せられます。

クライアントがケースワーカーに求めているものは安心感と同調です。個人の抱えている問題を解決するためには、相手の感情を受け入れる態度がなにより大切だとえます。もっといえば、ケースワーカーは話すペースや言葉の使い方までクライアントによって変えていくことが求められます。もちろん、それ以前に話しやすい雰囲気であること、クライアントがリラックスできていることが大切です。また、バイステックの 7 原則は一見すべてが独立した考え方のようですが、実はすべてが密接に関係しているのです。7 つの考え方のうちどれか一つでも欠けてしまえば、バイステックの 7 原則は成り立たないといっても過言ではありません。ケースワークの担い手であるケースワーカーは、バイステックの 7 原則を常に頭に置くことが大切なのです。

「成年後見制度について」

1. はじめに

成人で判断能力に問題のある方と契約をすると、後日トラブルとなる可能性が極めて高くなります。また、判断能力のない方と契約をすると、民法上は無効となります。こういった方と契約を締結するには、成年後見制度を利用する必要があります。

成年後見制度とは、判断能力が不十分なため契約等の法律行為を行えない人を後見人等が代理し、必要な契約等を締結したり財産を管理したりして本人の保護を図るものです。

2. 成年後見制度の種類

①法定後見制度

法定後見制度は、既に判断能力が不十分な場合に、申立により家庭裁判所によって選任された後見人等が本人に代わって財産や権利を守り、本人を法的に支援する制度です。

法定後見では、本人の判断能力の度合により、後見、保佐、補助の3つに分類されます。完全に判断能力のない方は後見、判断能力が著しく不十分な方は保佐、判断能力が不十分な方は補助となり、後見人は本人に代わり法律行為を行うことができますが、保佐と補助はあくまでも本人が契約当事者になり、保佐人・補助人はそれを同意したり取り消したりできるにすぎません。(但し保佐の場合で、特定の事項についてのみ裁判所より代理権が与えられることがあります。)

②任意後見制度

任意後見制度とは、ご自身が元気な時に、万一自分の判断能力が低下した際に後見人を指名しておき、その方と公正証書で契約しておく制度です。

本人の判断能力が低下するまでは後見人としての代理権はありません。本人の判断能力が低下した後、家庭裁判所に「後見監督人」の選任を申し立て、後見監督人が選任されたら、指名された任意後見人が本人に代わり法律行為を行えるようになります。

任意後見人は、後見監督人に半年もしくは1年に1回、管理状況等を報告する義務があります。また重大な法律行為を行う場合は、後見監督人に事前に報告をする必要もあります。

3. 法定後見制度の利用

①申立人

配偶者、四親等内の親族等が申立をします。場合によっては、市町村長が申し立てをすることもあります。また保佐・補助の場合は、本人も申立てることができます。

②必要書類

1. 本人の戸籍謄本（全部事項証明書）
2. 本人の住民票又は戸籍附票
3. 後見人候補者の住民票又は戸籍附票
4. 本人の診断書（家庭裁判所が定める様式のもの）
5. 本人の「登記されていないことの証明書」
（成年被後見人、被保佐人等に該当しないことの証明）
6. 本人の財産に関する資料等
（不動産登記事項証明書・預貯金及び有価証券の残高がわかる書類）

加えて、推定相続人となる親族について調査する必要があり、全員に対し、本人に後見人等をつけること・候補者となることについて同意書を取得しておくことスムーズに審判まで進みます。

③後見人候補者

成年後見申立では、後見人の候補者を指定することができます。但しこの候補者が選任されるとは限らず、裁判所が候補者は適任ではないと判断すると、専門家後見人（弁護士又は司法書士や社会福祉士等）を選任します。候補者が高齢であったり、遠方に住んでいる場合、財産状況に問題のある場合は、候補者が選任される確率は低くなります。

④申立から審判まで

裁判所は申立を受けると、本人の判断能力について調査し、後見・保佐・補助のどれが適当かを判断します。続いて候補者について、本人にとって適任であるかどうかを判断し、最終的に後見開始の審判と後見人の選任の審判がなされます。

よく、候補者が選任されなかったから申立を取り下げたいと相談がありますが、後見開始審判の後には取り下げをすることができず、裁判所の選任した後見人が後見業務を開始することになります。

審判が出ると、裁判所は申立人等に審判書を送付します。それを受け取った日

から2週間の抗告期間が設けられ、抗告期間経過後に審判は確定となります。

⑤後見登記

審判が確定すると、裁判所は所定の法務局に後見登記を申請します。本人に後見が開始した事実、及び後見人の情報等が登記され、登記が完了すると後見登記事項証明書¹の交付を受ける事ができます。後見人等は、この後見登記事項証明書をもって、自分が後見人であることを証明することができます。

⑥売却許可申立

後見開始後に、後見人が本人の自宅を売却する場合は、裁判所に「不動産売却許可申立」を行う必要があります。本人の重要な財産であり、後見人は勝手に本人の自宅を売却することはできません。

裁判所は、自宅を売却する必要があるか否か、売買代金が適正であるか等を申立書より判断し、売却が相当と判断されれば、許可決定の審判をし、これをもって後見人は自宅を売却することができます。

自宅に限らず、本人が所有する唯一の不動産を売却する場合も、売却許可決定が必要となります。なお、売買に限らず、賃貸に出す場合や抵当権を設定する場合も、許可を得る必要があります。

この許可を経ずして後見人が処分行為を行った場合、その契約は無効となります。

⑦定期報告

後見人は年に1回、本人の財産状況や生活環境、健康状態等について家庭裁判所に自主的に報告をする義務があります。提出時期に提出がない場合には、弁護士・司法書士等の専門職を調査人に選任して、後見（保佐，補助）事務や財産状況の調査を命じたり、専門職を後見人等に追加選任したり、監督人に選任することがあります。さらに、任務違反を理由に後見人等を解任されることがあります。

⑧後見人報酬

後見人としての報酬は、裁判所が決定します。後見人は、1年に1回、家庭裁判所に「報酬付与申立」を行うことができ、本人の財産状況や後見人の労務等を考慮の上、裁判所が1年間の報酬を決定します。後見人は決定額を本人の財産から受け取ります。

4. 任意後見契約

任意後見契約は、本人自らが元気な時に、後見人の指定・後見の範囲・後見人の報酬等を決定し、任意後見人候補者と公正証書にて契約を行う必要があります。

本人の判断能力低下後は、契約した任意後見人候補者若しくは配偶者・4親等以内の親族が任意後見監督人選任申立を行い、任意後見監督人が選任されれば、任意後見人として業務を開始できます。

本人が指名した任意後見人を裁判所は拒絶することはできず、欠格事由がない限り、契約した候補者が必ず任意後見人になります。登記、裁判所の報告等後見人としての義務は法定後見人とあまり変わりませんが、報酬は契約された金額を受領することができ、その報酬額に制限はありません。

5. おわりに

これからますます高齢化社会が進む中、契約当事者が判断能力に問題のあるケースは増加すると想定されます。また判断能力の低下は認知症に限らず、病気や障害といったケースもあります。トラブルを防止し本人にとって不利とならない契約を行うために、成年後見制度の需要はこれからも引き続き高まってまいります。制度利用には専門家と相談の上、本人及びそのご家族にとって有意義な結果となるよう、十分に検討の上進めていくことが重要です。

文責 司法書士 大迫 康二

令和2年度12月までの

「相談事例、相談対応、解決およびアドバイス」

①は、相談概要 ②は、回答およびアドバイス ③は、その後

「高齢者」

◆病院を退院する高齢者（脳梗塞）

① 相談概要：

脳梗塞で倒れリハビリ後退院するのだが、住んでいる家が階段のないアパートの5階にあり、左半身麻痺の体では到底戻って暮らすことはできない。5階まで送迎してくれるデイサービスもない。

家探しをするように病院の相談員から依頼される。

② 回答およびアドバイス：

病院の相談員から、本人が希望する居住地域と介護保険で利用したいサービスと退院後の通院先の聞き取りを行い、デイサービスの送迎範囲と送迎方法（居宅の玄関ドアまでか道路までか等）その他のサービス事業者のかかわり方をリサーチし、病院に出向き、自宅で入浴可能か調理ができるか、段差が課題となるか等の本人の能力をアセスメント。その情報を持ち、不動産屋に伝える。その折に、疎遠であった長女に保証人となれるかどうかを打診し、了解を得る。

◆病院を退院する高齢者（90歳近い高齢者）

① 相談概要：

精神不安定で精神病院から退院する高齢者。自信の自宅は親戚に譲ってしまい入院前のサービス付き高齢者向け住宅（以下、サ高住）への再入居は断われ、退院後に住む家がなく、賃貸物件を探してほしいと家族からの相談。

② 回答およびアドバイス：

入院先の相談員に退院後の独居が可能かどうかを打診し、主治医より、「退院後に毎日病院併設の精神通院のデイケア利用し、服薬管理の精神ナースをつける事、と毎日のデイケアの送り出しと夜の服薬介助のヘルパー

をつけるマネジメントを行えば独居は可能」との意見をもらう。

そこで、居住地は、本人が一番信頼している孫のごく近所が、何かの時に飛んでいけるということで、上記の旨を不動産屋に伝え、家を探してもらうことになる。尚、アセスメントで本人の毎月の年金金額が月に約172,000円程度の収入があることを把握し概ね50,000～60,000円程度の家賃であれば介護費用諸々入れても生活できることと、保証人が家族に依頼できる旨をつかんで伝えた。

◆立ち退きを迫られる高齢者

① 相談概要：

古い文化住宅の取り壊しで立ち退きを求められた。徘徊気味で排泄に関する問題がある上に、生活保護のため住む家があるかどうか探してほしい。

② 回答およびアドバイス：

生活保護のため、現在よりも家賃の高い場所への転居は原則禁止だが、立ち退きという理由であるので、市の保護担当に、「家賃が上がってもよい」との承諾を得るが、引っ越し費用や転居に伴う初期費用の敷金等は、役所が出すことはできないと言われる。どうしても立ち退き時に上記費用を出してもらえない場合は、相談に来るようにと言われる。

そこで、大家から立ち退きの仕事を依頼された会社に対し、転居時にかかる初期費用や引っ越し費用を出してもらう交渉を行い、出してもらえることとなる。徘徊については徘徊感知器をレンタルし、身元引受人は妹。毎日デイやヘルパー利用し、年末年始等のヘルパーが関われない時は、ショートステイ利用とすることを決め、尿失禁がひどいため部屋に尿臭がしみこむことに関しては、退去時にすべて対応するという条件で、ケアマネジャーの事務所にごく近い物件探しを不動産屋に依頼。

◆特別養護老人ホーム入居のためにロングショートステイしている高齢者

① 相談概要：

認知症がひどく自分の名前がようやく答えられる程度の男性。隣と壁を共有している二個一の自宅をどうしたらいいかと一人娘からの相談。

② 回答およびアドバイス：

ご本人には判断能力がなく、娘が勝手に賃貸したり売買したりすることはできないと話す。後見人制度を話すが理解してもらえず。話はとん挫。

「障害者」

◆退去を求められた精神障害者

① 相談概要：

近隣に聞こえるほどの大声で罵声を出すため退去を求められ転居先を探したい精神障害者（市の担当からは地域生活が困難なため施設入所を提案されている）。

② 回答およびアドバイス：

本人と市役所職員（生活保護担当・障害福祉担当・保健師）及び精神障害専門の訪問看護師と障害の相談員で話し合う。転居後には、近隣に迷惑をかけないようにするため、日中は必ず活動の場である作業所等に通うことを約束。その他、大声で罵声を出し近隣から苦情が出るようなことがあり、注意しても再度苦情が出たら1か月以内に市役所が用意する施設入所をすること。また、その折に転居時に本人が所有していた家電類が不要となるので（施設には不要）残置物として残す（リサイクル料がかかり本人が捻出するのは困難）ことを大家さんに承諾してもらい入居。

③ その後：

転居後に作業所に通うことは一度もなく、3か月程度で近隣から苦情が出た為、施設入所となる。

◆暗闇で暮らす障害者

① 相談概要：

両足麻痺で、30年以上窓の開けられないワンルームで、床をいざって暮らしている身体障害者。何とか安い家賃の家で、少しでも快適なところに転居したい。

② 回答およびアドバイス：

生活保護の基準（42,500円＝西宮市）を超えた家賃（63,000円）で暮らしている。

相談時の当該ワンルームの家賃を調べたところ 30,000 円程度。管理会社に家賃交渉するが下げてもらえず。市の保護担当に家賃交渉できず、今後の事を考えて家賃の安いところへの転居を希望したところ、転居を認められる。

支援者の知り合いの大家さんに直接交渉し、保証人はかなり遠方に住む高齢の姉で OK と返事をもらう。トイレは使いやすいように大家さんが改修してくれることになる。その後に、仲介してもらえる不動産屋を後から決めて無事に部屋を借りることができた。何より良かったのは、本人との面談で大家さんの気持ちが動いたこと。

◆両親が相次いで他界した一人っ子の精神障害者、一人暮らしが始まる。

① 相談概要：

前年に父が他界。その後に母と二人でやっていけるアパートに引っ越す。引っ越し後、母の容態が悪化し、母も相次いで亡くなる。一人で暮らすには広すぎる上に、家賃支払いがいすれできなくなるということで部屋探し。

② 回答およびアドバイス：

本人の年金額を聞き、払える家賃を決める。また、通っている作業所の場所から自転車で通えて生活至便な場所の範囲を特定し、ヘルパー事業所や精神の訪問看護事業所を選択。独居となるので医療保険の保険料や年金保険料の減額や免除申請や、NHK や水道料金の補助の手続き等を手伝い、出費を減らす。そのうえで親戚に保証人を打診するが保証人になってくれないことが明らかとなる。

理解ある不動産屋に相談し、保証会社は身寄りのない障害者の保証も引き受けてくれる関東にある保証会社を勧められ、TV 電話で相談員と共に面談し保証を引き受けてくれることになる。不動産屋が、そのような形で賃貸してもよいという大家さんの承諾を取ってくれる。

◆要介護の父の家の押し入れに隠れて住む息子 80-50 問題

① 相談概要：

父のヘルパーからの相談。押し入れに隠れて住む長男が、父のためにヘルパーの作った食事を、父が寝ている間に食べるため父が弱ってきている。

何とか息子を追い出してほしい。

② 回答およびアドバイス：

住所不定だったため父のケアマネが父に相談し、住所を父の自宅にいったん移し、住所を作り生活保護に相談に行く。引きこもりの現状と父の病状悪化を訴え、独居先が見つければ生活保護適応と決定してもらおう。理解ある不動産屋に自社の所有物件である家具付きワンルームを案内してもらいそこに決定。一人では部屋の清潔や自身の清潔保持ができないので、支援者が関わることを約束し、心療内科通院開始し自立支援医療適応となってヘルパー利用及び精神の訪問看護利用が可能となる。

その後、発達障害で精神保健福祉手帳を取得し作業所に通える権利ができた作業所利用開始。見守りが手厚くなる。

◆高次脳機能障害の57歳男性の単身家探し

① 相談内容：

交通事故で高次脳機能障害となり精神保健福祉手帳2級。グループホームで生活するが集団生活や職員に馴染めず、引きこもりがちとなり食事もとれなくなってきたため退所を検討。

② 回答およびアドバイス：

生活保護受給中で弁護士が成年後見人になっていることや、これまでのいきさつや本人の特性、そのほか独居となった場合に日中は生活介護（障害者のデイサービス）で自由に過ごし、朝夕はヘルパーが自宅で家事を行い、休日には移動支援（ガイドヘルパー）利用し外出等の支援も行う旨のサービス計画も話し、不動産屋につなぐ。ワンルームのアパートが見つかり賃貸することができた。

「ひとり親家庭」

◆元夫名義で元夫がローンを払っている家に住む母娘に転居先探しを依頼された子ども食堂運営者より

① 相談概要：

元夫とは協議離婚。養育費はしっかりと支払われており、収入はそれ以外はない。元夫がローンを払い続けている自宅に母娘で住んでいる。現在

娘は中学2年生だが中学3年生まで現在の家に住んでもよいと協議離婚。その後は出て行かねばならない。娘を大学に行かせたい。

② 回答およびアドバイス：

娘はもうすぐ中学3年生になる。中学2年生で引越しすれば転校が必要になって進学に不利になるが、中学3年生になってからの引越しであれば、現在の中学校から転校せずに進学を考えることができる。中学3年生の夏にはオープンハイスクールも始まり、志望校により引越し先も考える必要有。通学費がかかるのは大変である。その他、母が働かないのには精神的な病が潜んでいる可能性もある。

今はいいが、現在の家を出たら養育費だけでは生活できないので、母が働けない病気があるのであれば、生活保護も視野に入れるべき。生活保護受給は自由がないと拒否しているそうだが、子供のアルバイト代は保護費から引かれることはあるが、子供の進学費用を貯蓄するのは最近認められており、昔ほど自由がないわけではない。等の話を支援者である子ども食道運営者にして、さらなる聞き取りをしないと漠然と家を探してというのでは探せないと伝え、もう少し突っ込んだ事情を聴いてもらうこととする。

◆障害のある乳飲み子を抱えた母

① 相談概要：

夫は離婚に応じるつもりはあるが子の親権を争うことになる。弁護士に相談したところ夫が借りている家から早急に二人の子供（1歳のダウン症の子・2歳）を連れて出る必要有。児童手当・児童扶養手当・特別児童扶養手当・婚姻費用で何とか働かなくても生活できそうな状況。

② 回答およびアドバイス：

子供が通っている病院に通える範囲であれば、市内にこだわらずどこでも転居可能かどうかを聞き、子供が小さく保育園には行かせておらず、どこに転居しても構わないことを確認し、他市で比較的家賃相場の安い地域の不動産屋につなぐ。その後は、保証会社も通り無事に賃貸できた。

「外国人」

◆古いアパートを解体するというので退去を迫られた外国人夫婦

① 相談概要：

半年前から退去を言われていたようだが、それが何を意味するか分からなかった夫婦。

早急に引っ越ししないといけない。移動手段が徒歩のみのため、子供の保育園近くに引っ越したい。お金もない。

② 回答およびアドバイス：

県営住宅の募集が毎月あるのでその情報を見たところ、たまたま希望地域に募集有。早速申し込む。不動産屋は何軒か当たったが外国人ということで断られるか劣悪な物件のみであった。

引っ越し費用が無いというので、現在賃貸している管理会社に立ち退きのため引っ越し費用を出してもらえないかどうかを打診。本人たちに退去勧告をしに行った時に 20,000 円渡し、サインももらったので引っ越し費用は出せないとのこと。外国人ということで甘く見られ本人たちも何もわからず現金を受け取ってしまった様子。

市役所に相談し社会福祉協議会の「生活福祉資金（総合支援資金）」を借り、何とか引っ越しできる。引っ越し業者も TV で宣伝している高い業者に依頼してしまう。支援者がいないために無駄な出費が多くなる。

「無料相談会での相談事例」

「高齢者」

◆ケアマネよりゴミ屋敷の相談

(令和3年1月12日 無料相談会)

① 相談概要

家賃 40,000 円の市営住宅在住の高齢男性。介護保険料の滞納のためか、介護保険サービス利用は現在 10 割負担。来月より 1 割負担に戻る予定。キーパーソンは元愛人で、賃貸契約の保証人も元愛人である。親族は娘が一人いるが、金銭問題や女性問題などで親子関係は悪い。関われば不要なお金がかかるので最低限の関わりのみにしてほしいとのこと。介護保険の負担が 1 割になれば、特別養護老人ホームへの入所を予定しているが、市営住宅の解約時に敷金・礼金を元愛人に取られるのは悔しいと娘から相談があった。現在、居室内はゴミだらけであり、片付けるのも大変。

② 回答およびアドバイス

原状回復義務を履行するために敷金以上の費用が必要だと思われる。賃貸借契約書を確認する。保証人が元愛人かどうか。ゴミ屋敷のままでは解約できない。

◆買い物依存症と思われる独身男性

(令和3年1月12日 無料相談会)

① 相談概要

要支援の 60 歳の男性。他県の自立支援センターからの紹介でケアマネについて。脳梗塞で高次脳機能障害があると思われる。身寄り姉のみ。結婚歴無。C 駅近くに居住。現在居住中の自宅は、分譲マンションの分譲貸しで、家主は同じマンションに住んでいる。3LDK で家賃は 140,000 円。預貯金は使い果たしたもよう。収入は内職（通信教育の添削と思われる）で月に数万円～100,000 円。現在お金が底をつき、社会福祉協議会に借金できるしくみがあり申し込んでいるそう。もしお金を借りることができたら目の前の家賃に回す予定。自宅内は物だらけで買ったものが封を開けずにそのまま放置してある状況。服や本が新品のまますごい量ある。物を買う依存症かと思われる。地域包括支援センターに相談したが、本当

に追い出されるまでどうしようもないのではないかと言われた。家主との間には管理会社が入っており、現在滞納家賃は支払いを待ってもらっている状況。

「障害者」「高齢者」

◆賃料の高い賃貸マンション

(令和3年1月12日 無料相談会)

① 相談概要

82歳の夫と84歳の妻の二人暮らし。妻はパーキンソン病と診断され(ヤール3未満)現在要支援1だが要介護1になる予定。両膝関節の手術をして退院したばかり。買い物等の家事は夫が担っており、所得は年金で250,000円ほどあるが、貯金はない。現在、3LDKの賃貸マンションで生活しているが家賃が100,000円で生活を圧迫している。1階ではあるがアプローチに3段の階段があり室内にも段差があるため生活しにくい。

② 回答およびアドバイス

市営住宅は立地の良いところは人気が高く、なかなか入れない。UR等も検討していったらどうかと回答。後日相談者より電話があり、まだ本人たちには提案していないが希望される場合は改めて相談に乗ってほしいとのこと。

◆借金が雪ダルマ式に増えそうな高齢者と障害者の親子

(令和3年1月20日 無料相談会)

① 相談概要

要介護2で認知症のある80歳の女性と精神疾患がある長男の二人暮らしの自宅についての相談。震災前はA町に夫と長男・次男の4人暮らしだったが、震災で自宅が全壊し、夫が、現在の自宅を購入し、転居。その後、夫が亡くなり、次男は現在、九州在住で不動産業を営む。

母親は、自宅に住み続けることを希望しているが足が悪く、認知症の進行もあり、金銭管理ができない。年金が月額約130,000円あるので、生活保護の対象ではない。同居の長男は、障害者手当約60,000円と就労継続支援Aの給与80,000円の収入はあるが、ネット通販で自分の好きな物を購入し、現金がなくなるとタクシーで銀行まで行き、

10,000円を下ろしてくるなど母親同様に金銭管理が困難な状況。親戚にも借金だらけで、カードローンの借入れで自転車操業を繰り返している。このままでは借金が雪だるま式に増えていくことが懸念される。次男は、母と兄との関わりについては消極的であるが、昨年、現在の自宅を母親名義から長男の名義に変更している。次男は、この不動産の所有権も主張しないが、実家とはかかわりたくないとのこと。

自宅は、前面道路の幅員が狭く、接道部分の間口1.5m。隣家も同様のであるが以前隣家から売却の打診があった。隣家に買取の意思があれば、不動産価値も上がるため、売却先としては最適である。長男は、自宅売却に前向きであり、意思表示もはっきりできる。今後は、B駅近辺への転居を希望している。

② 回答およびアドバイス

- (1) 自宅を売却する。
- (2) 借金を清算する。
- (3) 母親は、ワンルームを賃貸する。保証人の問題有。保証会社検討。
- (4) 長男の賃貸住宅はB駅近辺で探す。(主治医がB駅近辺のクリニック、作業所が同じ沿線のため)

「高齢者」

◆老後の身の振り方と自宅の売却

(令和3年1月20日 無料相談会)

① 相談概要

妹と二人暮らしだったが、妹は難病(大脳基底核変性症)になりサ高住に入居した。自分も水頭症を患っており、二人とも独身だったので子供はいない。老犬2匹がいるがその2匹がいなくなったら自分もどこかに入所したい。その時に、自宅の処分をどうするかを相談したい。現金は二人とも数千万円しかないのでどうしたらいいかわからない。親戚は、従妹の子がいるが、その子には、将来迷惑をかけないと話した。そろそろいろいろと考えないといけないと思う。

② 回答およびアドバイス

早めに考えることが必要だと話す。近いうちに、本人さんと相談に来たいとのこと。

「その他」

◆空き家の利活用（デイサービス）

（令和3年2月3日 無料相談会）

① 相談概要：

空き家を活用して、ナーシングデイサービスを始めようと考えている。フランチャイズに加盟することも考えているが、迷っている。今から会社設立して空き家を探していこうと思っている。駐車場がついていて、庭でちょっとした畑ができて、4～5名程度がお泊りできるデイサービスを目指しているので、100㎡は必要。2階にはエレベーター移動できるのが良い。改修を認めてもらえたら改修したい。勤務者の子供も預かれるようにと考えている。静かな住宅街が良いかと思っている。

② 回答およびアドバイス

フランチャイズでデイサービスを展開するのは自分の思いを実現できないので、せっかく、看護師として療養の必要な癌患者等を受け入れるデイをするのであれば自分で事業を起こした方が良い。デイを運営している人たちからノウハウを教えてもらいながら試行錯誤でやれば何とかできるとアドバイスし、市内のデイサービスの連絡会の会長を紹介する。

物件探しが大変なので、じっくりと考えて、1年先をめどに行動を起こしたらどうかと話す。当面は、会社設立のために司法書士を紹介することとする。その後じっくりと物件探しを手伝うことになるであろう。

「障害者」「高齢者」

◆借家の立ち退き・・・西宮市からの紹介

（令和3年2月10日無料相談会）

① 相談概要：

西宮市より紹介を受けて相談に来所される。現在居住中の借家が取り壊しのために今月末に立ち退き予定。本人は、生活保護受給。現在は、孫とひ孫の3人暮らしだが今後は独居となる。現在の家賃は、100,000円。長女が毎日通うことができる居住スペースの確保（2DK、3K）と家賃、上限65,000円（住宅扶助42,500円に上乗せ）で物件を探してほしい。

すでに複数の物件を検討したが、生活保護、高齢者の独居であることがネックとなり、断られるケースが多い。今後は、独居となるので、1Fかエレベーター付きの住宅が望ましい。

本人は、要介護認定。ケアマネが担当している。デイサービス(週1回)訪問入浴(週1回)電動カートレンタル中。心臓バイパス術後(障害手帳1級心臓)大腸ガン術後、高血圧。心臓バイパス手術をした総合病院と、以前通っているクリニックに通院。通院時は介護タクシーを利用。

長女は、毎日母親宅を訪問するので自宅から通いやすいところを希望。また、母親宅に宿泊することが多くなるのでできるだけ広い物件を探している。長女の希望を優先すると物件の選択肢が限定的になるので範囲を広げて探すことも必要か。貸主側の生活保護に対する拒否的な発言も多かった。

② 回答およびアドバイス

希望の広さの賃貸住宅を見つけることは難しいが、エリアを広げて探してみる。すでに他の不動産業者から紹介済みの物件は、除外して検討。

※ご参考「不動産業者（管理会社）に聞かれたこと」

住まい探しをしていて下記のようなことを業者に聞かれました。

◆57 歳男性の単身家探し

- ・交通事故により外傷性の高次脳機能障害にて精神障害手帳 2 級
- ・生活保護受給中で弁護士が成年後見人になっている。
- ・グループホームで生活するが集団生活や職員に馴染めず、引きこもりがちとなり食事もとれなくなってきたため、退所を検討することになる。

管理会社からの質問事項（10 社に問い合わせ）

- なぜこの年齢で生活保護を受給しているのか
- なぜ成年後見人がついているのか
- なぜ転居を考えているのか
- 今の住まいではなぜいけないのか
- 一人で日常生活はできるのか
- 意思の疎通はできるのか
- 一人で外出等はできるのか
- どうやって一人で過ごすのか
- 家にいる間はずっとヘルパーなどが一緒に居れるのか
- 見守り体制はどうなるのか
- 緊急時の連絡先はどうなるのか
- 近隣住民とトラブルになるような人ではないのか
- 連帯保証人はいるのか

◆89 歳女性の単身家探し

- ・レビー小体型認知症にて要介護 2
- ・サ高住で生活していたが、妄想等の症状悪化のため薬を処方したが、拒薬したため入院。症状改善し退院を進められるも、サ高住への再入居を断られる。

管理会社からの質問事項（12 社に問い合わせ）

- なぜこの年齢で転居するのか
- なぜ独居なのか
- 高齢者向けの施設等ではいけないのか

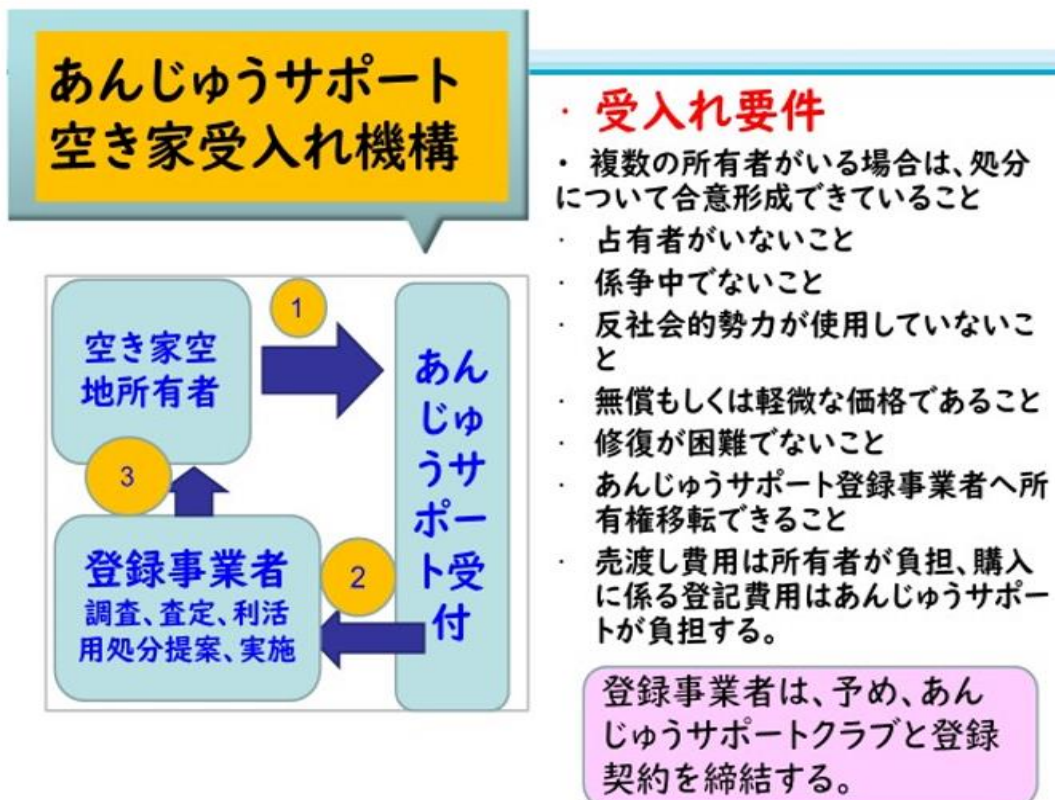
- 家事などの日常生活はできるのか
- 今はどんな所に住んでいるのか
- 収入はあるのか
- 連帯保証人はいるのか
- 介護サービスなどの見守り体制はどうなるのか
- 毎日誰かが見守るのか
- 近隣に家族はいるのか

全体的には、障害者ということや 89 歳という年齢を聞くだけで断られることが多かった。話を聞いてくれる管理会社は、「なぜ今一人で転居するのか」「連帯保証人はいるのか」「見守り体制はどうなるのか」「収入はあるのか」といった質問が多く。逆に病状や障害についての直接的な質問はほとんどなかった。

「あんじゅうサポート空き家受入れ機構」

所有者が遠方、その他の理由で、放置された管理の行き届いていない空き家を受入れています。詳しくはご相談下さい。

- ① 空き家所有者の方からご相談があれば物件の所在地等お聞きします。
- ② 信頼できる登録事業者が調査を行います。
- ③ 話がまとまれば所有権移転登記手続きを行います。



(令和 2 年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業)

住宅確保要配慮者のための相談マニュアル

「空き家受入れ機構も視野に」

令和 3 年 (2021 年) 2 月

編集・発行 あんじゅうサポートクラブ

〒662-0836

兵庫県西宮市大畑町 3 番 17 号 1F

TEL : 0798-39-8408

FAX : 0798-31-6120