

【不動産事業者向け】居住支援に関する事業者アンケート結果

令和 8 年 7 月 2 4 日
建設環境委員会 報告事項資料 No. 1-4
都 市 づ く り 課

1. 実施概要

(1) 実施概要

〔対 象〕 ①宅建協会役員10人+宅建協会所属業者の青年部（役員以外の市内業者26人所属）に連絡
②①で連絡を受けた人が個別に協力依頼（50人程度への配布）

〔実施方法〕 配布：郵送
回収：郵送またはインターネット（パソコンやスマホ等）での回答方法を併用

〔実施期間〕 2026(R8)年4月23日～5月15日

〔目 的〕 住宅確保要配慮者の住宅確保の現状を把握し、今後の住宅確保要配慮者支援の方針及び施策策の検討材料とする

※住宅確保要配慮者：次に掲げる者が該当する。

低所得者、被災者（発災後3年以内）、高齢者、障害者、子ども（高校生相当以下）を養育している者、外国人、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、困難な問題を抱える女性、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、北朝鮮拉致被害者、犯罪被害者、生活困窮者、更生保護対象者等、刑の執行のため刑事施設に収容されていた者等、東日本大震災による被災者、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT等、UIJターンによる転入者、住宅確保要配慮者に対して生活支援等を行う者など、賃貸住宅に入居する際に特別な配慮が求められる方

回収数：36通

(2) 主な設問項目

(1) 住宅確保 要配慮者 への 対応状況

- ①住宅確保要配慮者からの相談件数
- ②相談者の属性ごと相談件数
- ③住宅確保要配慮者からの相談のうち、成約に至る割合
- ④成約（入居）が実現しなかった背景
- ⑤その他住宅確保要配慮者の入居に伴い起きた問題

(2) 関係機関 との連携

- ①住宅確保要配慮者の住まい確保のため、連携した関係機関の種別
- ②具体的な連携内容
- ③住宅確保要配慮者の住まい確保のため、今後どのような連携ができると考えられるか
- ④関係機関との連携に伴う課題

(3) 必要な 支援

- ①成約（入居）につながると考えられる行政支援

1

【不動産事業者向け】居住支援に関する事業者アンケート結果

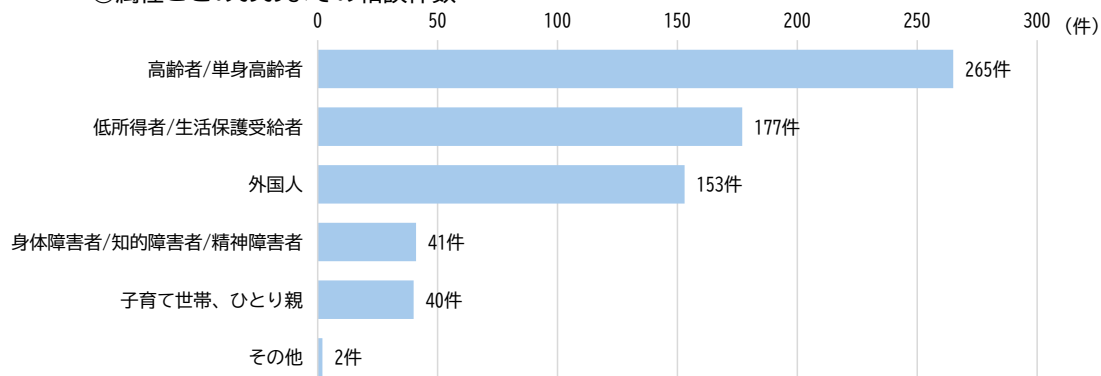
2. アンケート結果詳細 | (1)住宅確保要配慮者への対応状況

- 回答36団体が受けた住宅確保要配慮者からの住まい確保に関する相談件数は、年平均567件
- 相談者の属性は高齢者/単身高齢者が約4割で、低所得者/生活保護受給者が約3割、外国人からの相談も約2割程度と多い
- ・住宅確保要配慮者からの住まい確保に関する相談件数は、年平均567件（回答いただいた36団体の合計）
- ・相談者の属性は、「高齢者/単身高齢者」からが265件（約39%）と最も多く、次いで「低所得者/生活保護受給者」が177件（約26%）、「外国人」が153件（約22%）の順に多い

①住宅確保要配慮者からの住まい確保に関する相談件数（過去3年間、年平均）

総相談件数＝567件（回答いただいた36団体の合計）

②属性ごとのおおよその相談件数



※②の合計は678件
①と問い方が異なるため、総数も異なっている

2

【不動産事業者向け】居住支援に関する事業者アンケート結果

2. アンケート結果詳細 | (1)住宅確保要配慮者への対応状況

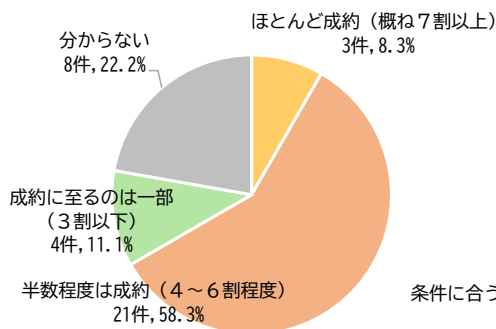
■住宅確保要配慮者が成約に至る割合は、半数程度が約6割

成約（入居）が実現しなかった主な背景は、「家主の理解が得られにくい」と「日本語が通じない」

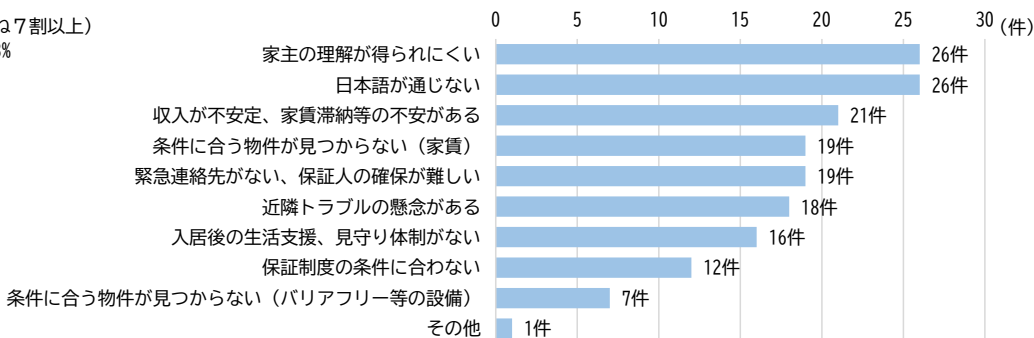
- ・住宅確保要配慮者からの相談のうち、成約に至る割合は、「半数程度（4～6割程度）」が21件（約58％）で最も多く、次いで「一部（3割以下）」が4件（約11％）、「ほとんど成約（概ね7割以上）」が3件（約8％）
- ・成約（入居）が実現しなかった背景は、「家主の理解が得られにくい」と「日本語が通じない」が26件で最も多く、次いで「収入が不安定、家賃滞納等の不安がある」が21件
- ・その他住宅確保要配慮者の入居に伴い起きた問題は、家賃滞納や近隣トラブルへの対応、外国人入居者との文化・生活習慣の違いによるトラブル、審査以前に管理会社さんから門前払いをされてしまう、退去をお願いしても他の物件が決めづらく出しづらい等

③住宅確保要配慮者からの相談のうち、成約に至る割合

④成約（入居）が実現しなかった背景（複数回答）



(n=36)



⑤その他住宅確保要配慮者の入居に伴い起きた問題（概要）

- ・家賃滞納
- ・近隣トラブルへの対応
- ・外国人入居者との文化・生活習慣の違いによるトラブル
- ・入居審査によって選べる物件が少ない
- ・保証会社の審査以前に管理会社さんから門前払いをされてしまう
- ・精神的不安からの騒音トラブル
- ・退去をお願いしても他の物件が決めづらく出しづらい
- ・高齢者の徘徊
- ・高齢者や精神疾患を抱える方が室内で亡くなった

3

【不動産事業者向け】居住支援に関する事業者アンケート結果

2. アンケート結果詳細 | (2)関係機関との連携

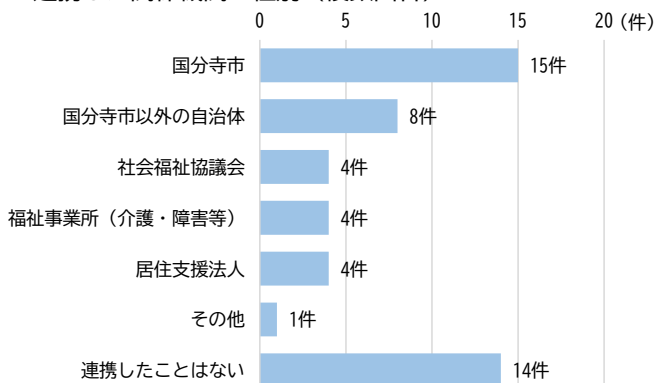
■住宅確保要配慮者の住まい確保のために連携した機関は、国分寺市が15件と最も多い。一方、約4割の事業者は連携したことがないと回答

■関係機関との連携内容は、物件探し～契約手続きに関する支援内容が多い

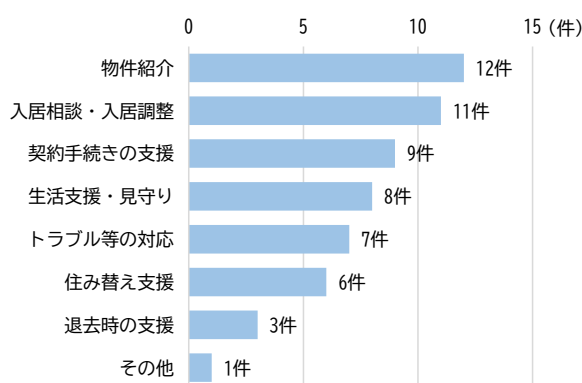
- ・住宅確保要配慮者の住まい確保のために連携した関係機関は、「国分寺市」が15件で最も多く、次いで「国分寺市以外の自治体」が8件、「社会福祉協議会」、「福祉事業所（介護・障害等）」、「居住支援法人」が4件。一方で、「連携したことはない」が14件と多い
- ・具体的な連携内容は、「物件紹介」が12件で最も多く、次いで「入居相談・入居調整」が11件、「契約手続きの支援」が9件と、入居可能な物件探し～契約手続きに関する内容が多い。入居中や住み替え時の支援実績もみられる

①住宅確保要配慮者の住まい確保のため連携した関係機関の種別（複数回答）

②具体的な連携内容



(n=36)



(n=36)

4

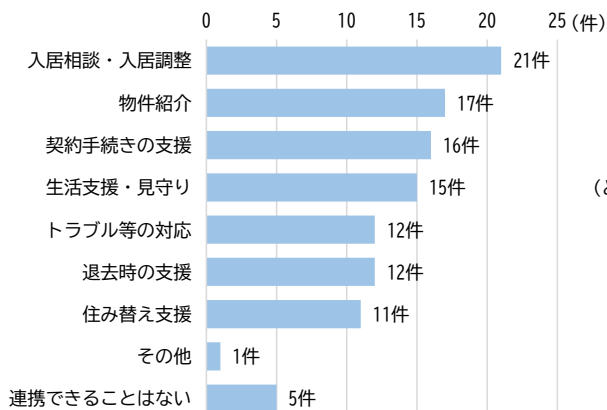
【不動産事業者向け】居住支援に関する事業者アンケート結果

2. アンケート結果詳細 | (2)関係機関との連携

■今後できる連携内容は、実績と同様に、物件探し～契約手続きに関する支援内容が主一方で、役割分担が不明確、対応の負担が大きいといった連携に伴う課題もある

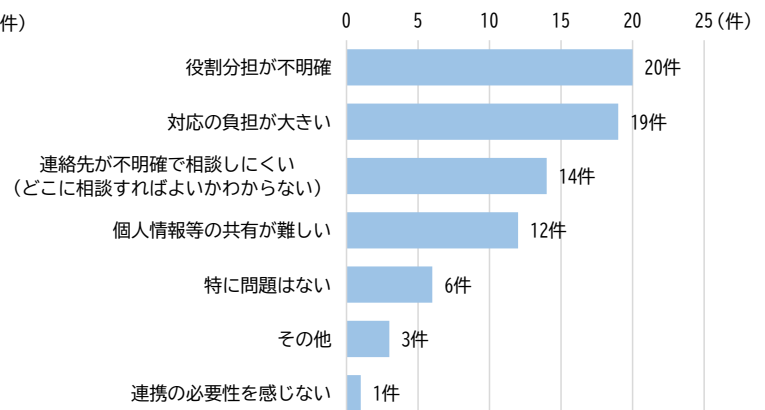
- ・住宅確保要配慮者の住まい確保のため、今後どのような連携ができるかは、「入居相談・入居調整」が21件で最も多く、次いで「物件紹介」が17件、「契約手続きの支援」が16件と、物件探し～契約手続きに関する支援内容が主
- ・また、「生活支援・見守り」が15件、「退去時の支援」が12件、「住み替え支援」が11件と、入居中や住み替え時の支援に関する内容についても、約3～4割の事業者ができると回答
- ・一方、「連携できることはない」と回答した事業者が5件
- ・関係機関との連携に伴う課題は、「役割分担が不明確」が20件で最も多く、次いで「対応の負担が大きい」が19件、「連絡先が不明確で相談しにくい（どこに相談すればよいかわからない）」が14件、「個人情報等の共有が難しい」が12件

③住宅確保要配慮者の住まい確保のため、今後どのような連携ができると考えられるか（複数回答）



(n=36)

④関係機関との連携に伴う課題（複数回答）



(n=36)

5

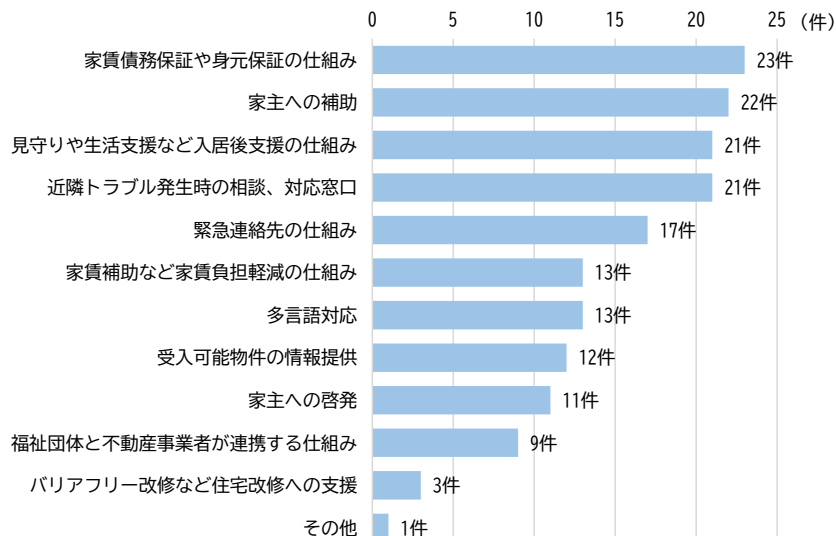
【不動産事業者向け】居住支援に関する事業者アンケート結果

2. アンケート結果詳細 | (3)必要な支援

■成約（入居）につながると考えられる行政支援は、家賃債務保証や身元保証の仕組み、家主への補助、見守りや生活支援など入居後支援の仕組み、近隣トラブル発生時の相談、対応窓口が多い

- ・成約（入居）につながると考えられる行政支援は、「家賃債務保証や身元保証の仕組み」が23件で最も多く、次いで「家主への補助」が22件、「見守りや生活支援など入居後支援の仕組み」と「近隣トラブル発生時の相談、対応窓口」が21件

①成約（入居）につながると考えられる行政支援（複数回答）



(n=36)

6

【福祉事業者向け】居住支援に関する事業者アンケート結果

1. 実施概要

(1) 実施概要

〔対 象〕 社会福祉協議会「自立生活サポートセンター」
ケースワーカー
社会福祉協議会「地域福祉コーディネーター」
居宅介護支援事業所 25か所
小規模多機能居宅介護 5か所
地域包括支援センター 6か所
相談支援事業所 11か所
国際協会 計51か所（団体）

〔実施方法〕 配布：郵送
回収：郵送またはインターネット（パソコンやスマホ等）での回答方法を併用

〔実施期間〕 2026(R8)年4月23日～5月15日

〔目 的〕 住宅確保要配慮者の住宅確保の現状を把握し、今後の住宅確保要配慮者支援の方針及び施策策の検討材料とする

※住宅確保要配慮者：次に掲げる者が該当する。

低所得者、被災者（発災後3年以内）、高齢者、障害者、子ども（高校生相当以下）を養育している者、外国人、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、困難な問題を抱える女性、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、北朝鮮拉致被害者、犯罪被害者、生活困窮者、更生保護対象者等、刑の執行のため刑事施設に収容されていた者等、東日本震災による被災者、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT等、UIJターンによる転入者、住宅確保要配慮者に対して生活支援等を行う者など、賃貸住宅に入居する際に特別な配慮が求められる方

(2) 主な設問項目

(1) 住宅確保要配慮者への対応状況

- ①住宅確保要配慮者からの相談件数
- ②相談者の属性ごと相談件数
- ③相談内容
- ④相談対応の際、民間賃貸住宅と公営住宅を区別して紹介するか
- ⑤住宅確保要配慮者からの相談のうち、成約に至る割合
- ⑥相談者の属性ごとの成約に要する期間
- ⑦成約（入居）が実現しなかった背景
- ⑧条件に合う物件は見つかったが、家主に断られた割合

(2) 関係機関との連携

- ①住宅確保要配慮者の住まい確保のため、連携した関係機関の種別
- ②具体的な連携内容
- ③住宅確保要配慮者の住まい確保のため、今後どのような連携ができると考えられるか
- ④関係機関との連携に伴う課題

(3) 必要な支援

- ①成約（入居）につながると考えられる行政支援

回収数：20通

7

【福祉事業者向け】居住支援に関する事業者アンケート結果

2. アンケート結果詳細 | (1) 住宅確保要配慮者への対応状況

■回答20団体が受けた住宅確保要配慮者からの住まい確保に関する相談件数は、年平均246件

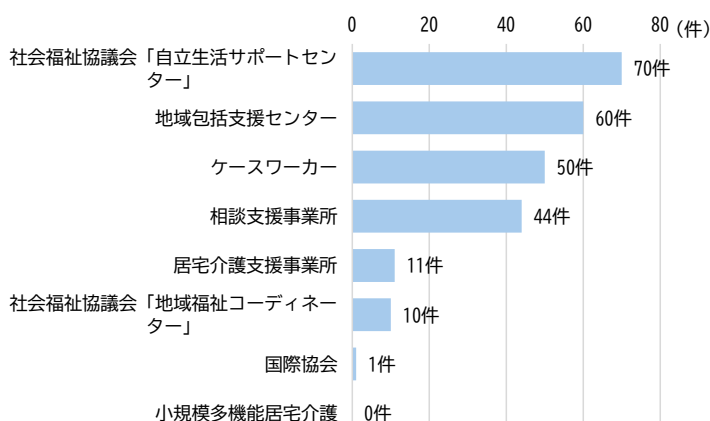
相談者の属性は低所得者/生活保護受給者、高齢者/単身高齢者が約4割で、身体障害者/知的障害者/精神障害者からの相談も約2割程度と多い

- ・住宅確保要配慮者からの住まい確保に関する相談件数は、年平均246件（回答いただいた20団体の合計）
- ・調査対象機関ごとの相談件数は「社会福祉協議会「自立生活サポートセンター」」が70件と最も多く、次いで「地域包括支援センター」が60件、「ケースワーカー」が50件の順に多い
- ・相談者の属性は、「低所得者/生活保護受給者」からが131件（約41%）と最も多く、次いで「高齢者/単身高齢者」が118件（約37%）、「身体障害者/知的障害者/精神障害者」が52件（約16%）の順に多い

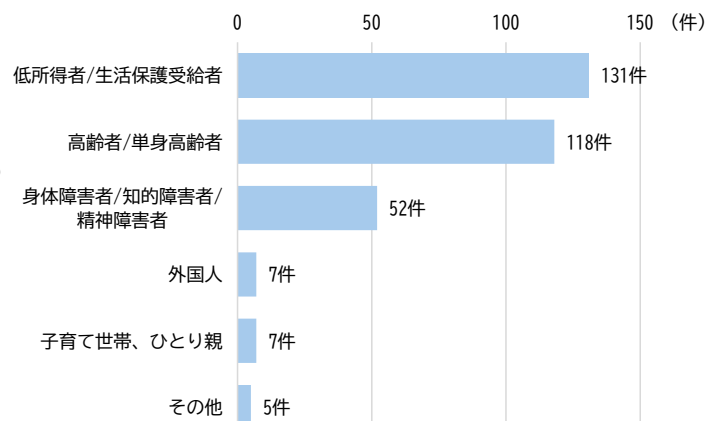
①住宅確保要配慮者からの住まい確保に関する相談件数（過去3年間、年平均）

総相談件数＝246件（回答いただいた20団体の合計）

①-2 調査対象機関ごとの相談件数



②相談者の属性ごとの相談件数



※②の合計は320件

①と問い方が異なるため、総数も異なっている

8

【福祉事業者向け】居住支援に関する事業者アンケート結果

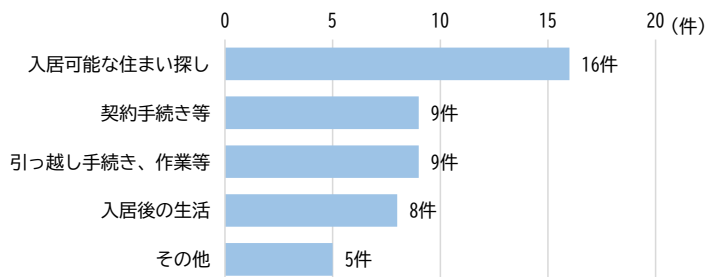
2. アンケート結果詳細 | (1)住宅確保要配慮者への対応状況

■相談内容は、「入居可能な住まい探し」や「契約手続き等」、「引っ越し手続き、作業等」といった物件探し～入居前の段階のものが主

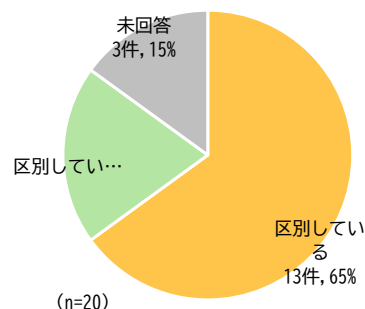
相談対応の際、民間賃貸住宅と公営住宅を区別して紹介するは約7割

- ・相談内容は、「入居可能な住まい探し」が16件で最も多く、次いで「契約手続き等」と「引っ越し手続き、作業等」が9件の順に多い。「入居後の生活」は8件
- ・相談対応の際、民間賃貸住宅と公営住宅を区別して紹介するかは、「区別している」が13件（約65%）。一方で「区別していない」は4件（約20%）

③相談内容（複数回答）



④相談対応の際、民間賃貸住宅と公営住宅を区別して紹介するか



その他（記述）

- ・家賃滞納への対応
- ・自宅退去に伴い身元保証人がおらず、後見人を選任し転居した
- ・保証人が高齢になり、別の保証人が見つからず保証会社を利用して契約更新を行った
- ・経済的な余裕がない方、保証人がいない方、ペット同伴の方の入所先に関する相談
- ・難病の方の受け入れ先、精神疾患のある子の入所先・賃貸の探し方に関する
- ・住居確保給付金に関する相談
- ・障害者グループホームに関する相談
- ・家財処分にに関する相談

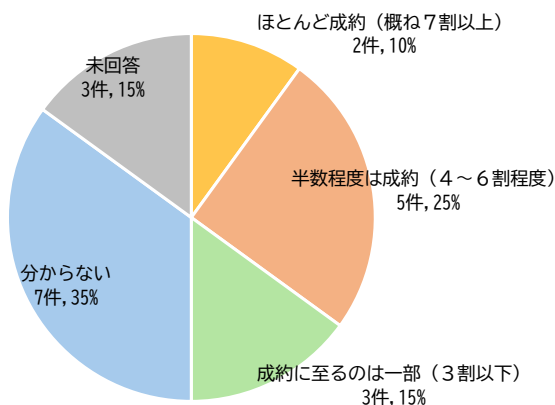
【福祉事業者向け】居住支援に関する事業者アンケート結果

2. アンケート結果詳細 | (1)住宅確保要配慮者への対応状況

■住宅確保要配慮者が成約に至る割合は、半数程度が約3割、一部（3割以下）が約2割、ほとんど成約（概ね7割以上）が約1割

- ・住宅確保要配慮者からの相談のうち、成約に至る割合は、「半数程度（4～6割程度）」が5件（約25%）で最も多く、次いで「一部（3割以下）」が3件（約15%）、「ほとんど成約（概ね7割以上）」が2件（約10%）

⑤住宅確保要配慮者からの相談のうち、成約に至る割合



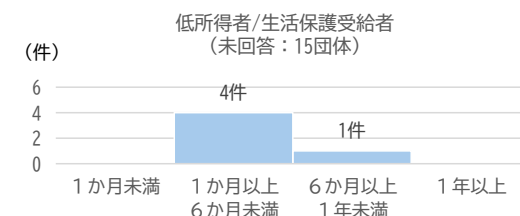
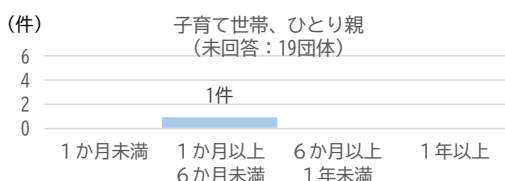
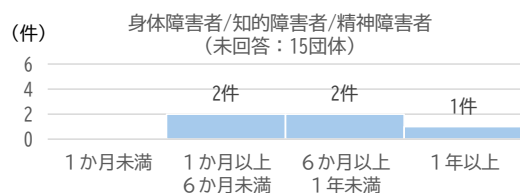
【福祉事業者向け】居住支援に関する事業者アンケート結果

2. アンケート結果詳細 | (1)住宅確保要配慮者への対応状況

■相談から成約に要する期間は1か月以上6か月未満または6か月以上1年未満が中心。(未回答が多かったが、どの属性でも「1か月未満」はなかった)

- ・相談者の属性ごとの成約に要する期間は、高齢者は「1か月以上6か月未満」と「6か月以上1年未満」がともに5件
- ・身体障害者/知的障害者/精神障害者は「1か月以上6か月未満」と「6か月以上1年未満」がともに2件、「1年以上」が1件
- ・低所得者/生活保護受給者は「1か月以上6か月未満」が4件、「6か月以上1年未満」が1件
- ・外国人は「1か月以上6か月未満」と「6か月以上1年未満」がともに1件
- ・子育て世帯、ひとり親は「1か月以上6か月未満」が1件

⑥相談者の属性ごとの成約に要する期間



11

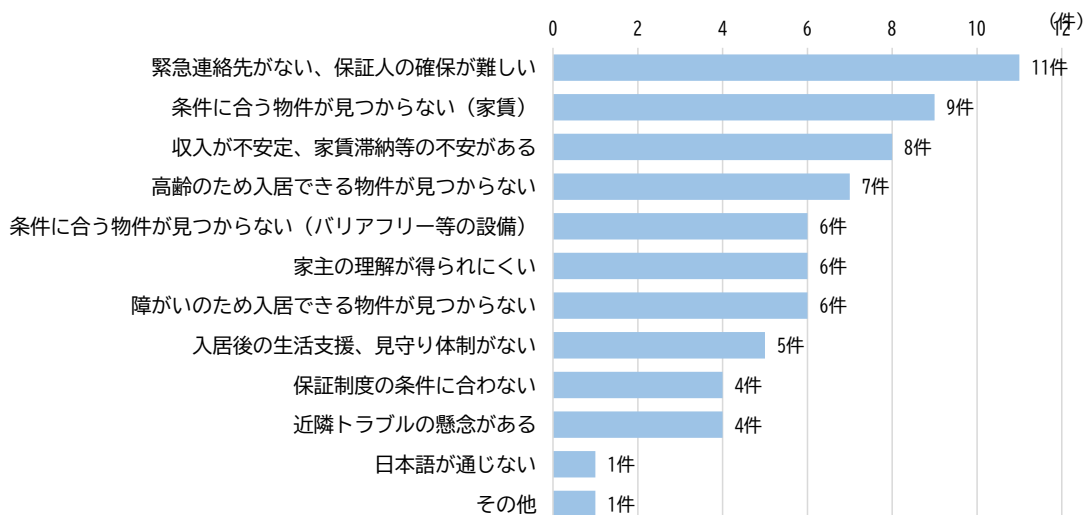
【福祉事業者向け】居住支援に関する事業者アンケート結果

2. アンケート結果詳細 | (1)住宅確保要配慮者への対応状況

■成約（入居）が実現しなかった主な背景は、保証人・緊急連絡先の確保の難しさと経済面への不安

- ・成約（入居）が実現しなかった背景は、「緊急連絡先がない、保証人の確保が難しい」が11件で最も多く、次いで「条件に合う物件が見つからない（家賃）」が9件、「収入が不安定、家賃滞納等の不安がある」が8件

⑦成約（入居）が実現しなかった（複数回答）



その他（記述）

- ・都営を申し込みをするが不可、入居の決断ができない

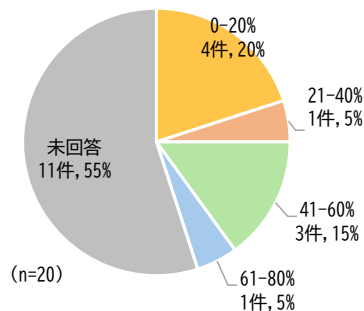
12

〔福祉事業者向け〕居住支援に関する事業者アンケート結果

2. アンケート結果詳細 | (1) 住宅確保要配慮者への対応状況

- 条件に合う物件は見つかったが、家主に断られた割合は「0～20%」が4件で最も多く、次いで「41～60%」が3件。一方で、「61～80%」という回答も1件ある（未回答が多く、回答にもばらつきがみられるが、家主から入居を断られるケースが一定数みられる）
- 条件に合う物件は見つかったが、家主に断られた割合は、およそ「0～20%」が4件（約20%）で最も多く、次いで「41～60%」は3件、「21～40%」と「61～80%」が1件（約5%）

⑧条件に合う物件は見つかったが、家主に断られた割合



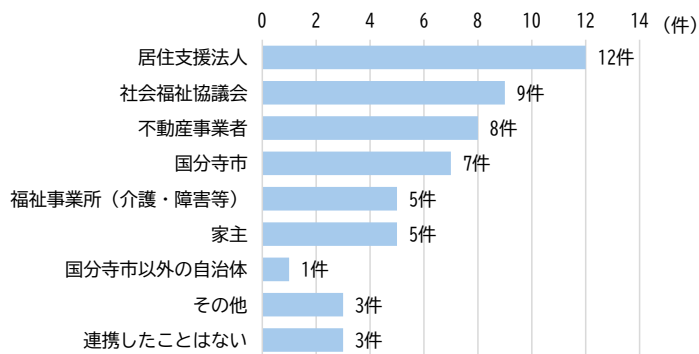
13

〔福祉事業者向け〕居住支援に関する事業者アンケート結果

2. アンケート結果詳細 | (2) 関係機関との連携

- 住宅確保要配慮者の住まい確保のために連携した機関は、居住支援法人、社会福祉協議会が、不動産事業者が多い
- 関係機関との連携内容は、物件探し～入居後の生活支援・住み替え支援まで多岐にわたる
- 住宅確保要配慮者の住まい確保のために連携した関係機関は、「居住支援法人」が12件で最も多く、次いで「社会福祉協議会」が9件、「不動産事業者」が8件。一方で、「連携したことはない」は3件
 - 具体的な連携内容は、「入居相談・入居調整」が12件で最も多く、次いで「入物件紹介」が11件、「生活支援・見守り」と「住み替え支援」が8件

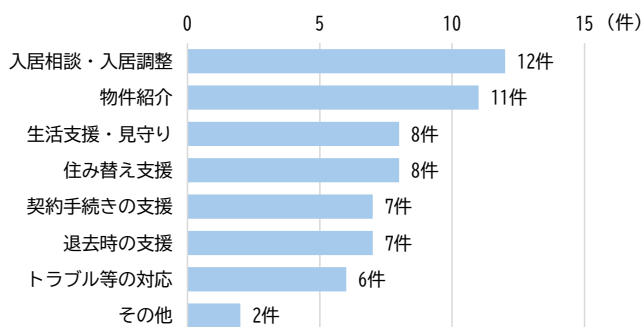
①住宅確保要配慮者の住まい確保のため、連携した関係機関の種別（複数回答）



その他（記述）

- 引っ越し業者、家財処分業者、東京チャレンジネット等
- 専門職（弁護士）
- 包括支援センター

②具体的な連携内容（複数回答）



その他（記述）

- 家賃の支払い、転居費用の支払い
- 社協の住居確保給付金

14

【福祉事業者向け】居住支援に関する事業者アンケート結果

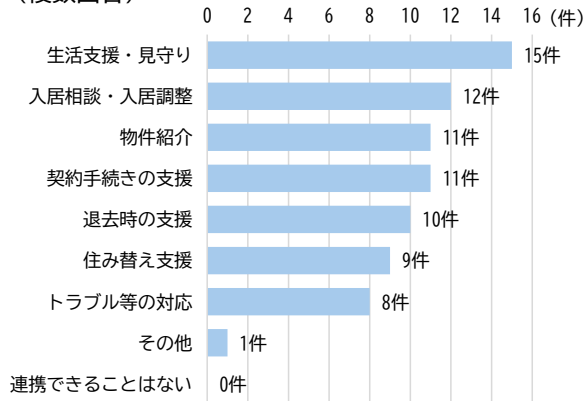
2. アンケート結果詳細 | (2)関係機関との連携

■今後できる連携内容は、実績と同様に、物件探し～入居後の生活支援・住み替え支援まで多岐にわたる。

一方で、役割分担が不明確、対応の負担が大きいといった連携に伴う課題もある

- ・住宅確保要配慮者の住まい確保のため、今後どのような連携ができるかは、「生活支援・見守り」が15件で最も多く、次いで「入居相談・入居調整」が12件、「物件紹介」と「契約手続きの支援」が11件。また、「連携できることはない」は0件
- ・関係機関との連携に伴う課題は、「役割分担が不明確」が14件で最も多く、次いで「対応の負担が大きい」が9件、「連絡先が不明確で相談しにくい（どこに相談すればよいかわからない）」が7件

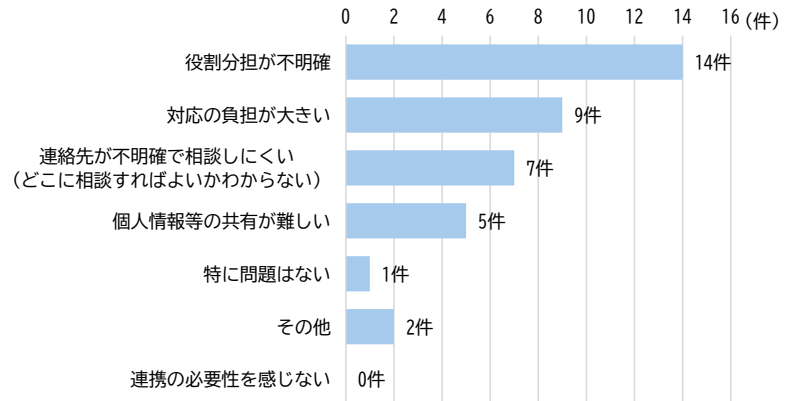
③住宅確保要配慮者の住まい確保のため、今後どのような連携ができると考えられるか（複数回答）



その他（記述）

- ・家賃の支払い、転居費用の支払い
- ・社協の住居確保給付金

④関係機関との連携に伴う課題（複数回答）



その他（記述）

- ・市内に居住支援法人があり、相談者を繋いでいるが、単身高齢者を受け入れてくれる物件が見つかるまで時間を要する
- ・相談先、居住支援以外がない

15

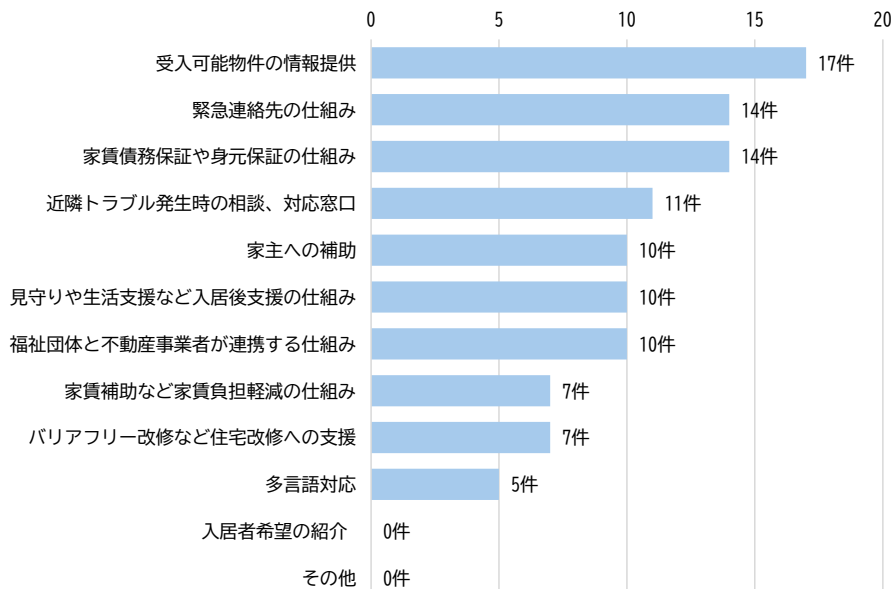
【福祉事業者向け】居住支援に関する事業者アンケート結果

2. アンケート結果詳細 | (3)必要な支援

■成約（入居）の促進には、受入可能物件の情報提供と保証・緊急連絡先などの入居支援体制の充実が求められてる

- ・成約（入居）につながると考えられる行政支援は、「受入可能物件の情報提供」が17件で最も多く、次いで「緊急連絡先の仕組み」と「家賃債務保証や身元保証の仕組み」が14件

①成約（入居）につながると考えられる行政支援（複数回答）



16