

居住支援の充実に向けた住まいの現状アンケート報告書

令和7年9月 東広島市居住支援協議会

I 調査概要

1 調査目的

東広島市居住支援協議会の取り組みの一環として、住宅確保要配慮者（以下「要配慮者」）の住まい探しに関する実態を把握し、今後の支援施策の充実に向けた基礎資料および具体的な施策の参考資料とすることを目的としています。

2 「居住支援の充実に向けた住まいの現状アンケート」概要

(1) 調査対象

市内に事務所を有し、不動産団体に所属している、または民間賃貸住宅を所有・管理している不動産事業者

(2) 調査方法

市内の不動産事業者には、不動産関係団体が公表する名簿をもとに調査票を郵送し、回答はWEBまたは郵送で回収しました。なお、調査票の配布には、以下の不動産関係団体にご協力いただきました。

<不動産関係団体>

公益社団法人 広島県宅地建物取引業協会

公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会

公益社団法人 全日本不動産協会 広島県支部

(順不同)

(3) 調査時期

令和7年7月31日～令和7年8月29日

(4) 回収結果

調査票配布数：175件

有効回収数：53件（回収率 30.2%）

Ⅱ 「居住支援の充実に向けた住まいの現状アンケート」集計結果

<回答者に関する質問>

問2 あなた（貴社）の業種を教えてください。

大家	仲介業者	管理業者	大家+仲介 +管理	仲介+管理	その他	無回答
13%	24%	4%	9%	23%	23%	4%

問3 あなた（貴社）が東広島市内で、主に営業しているエリア（物件の仲介・管理を行っている地域）を教えてください。（複数回答）

西条	八本松	志和	高屋	黒瀬	福富	豊栄	河内	安芸津
78%	54%	11%	35%	24%	2%	7%	2%	13%

※ 賃貸物件を取り扱っていないと判断される事業者の営業エリアについては、集計対象から除外しています。

問4 あなた（貴社）が現在、東広島市内で管理している賃貸物件の戸数（概数）を教えてください。

小規模 （～10戸）	中小規模 （～50戸）	中規模 （～350戸）	大規模 （351戸～）	仲介業者・ その他	無回答
19%	21%	22%	19%	17%	2%

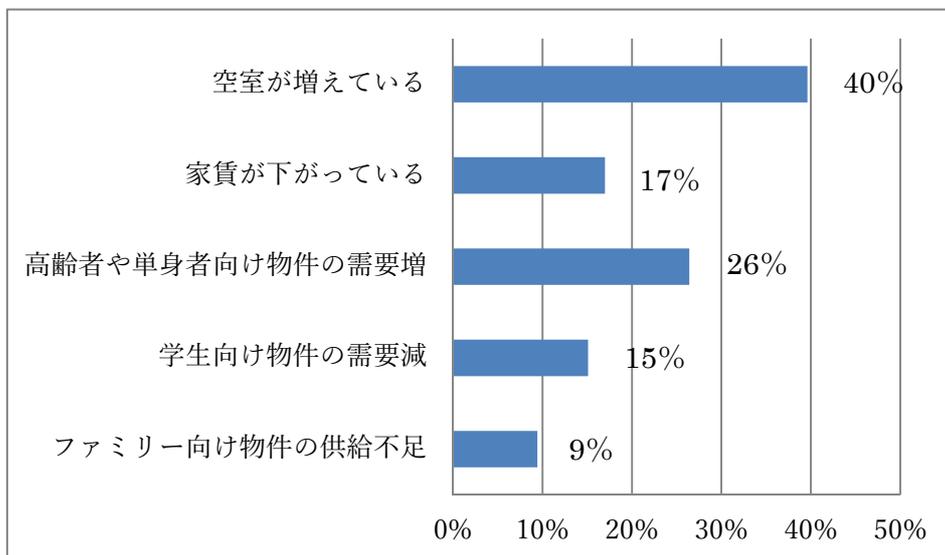
問5 現在の東広島市内での入居率（概算で構いません）を教えてください。

小規模（～10戸）	中小規模（～50戸）	中規模（～350戸）	大規模（351戸～）
69.0%	70.3%	89.3%	94.2%

※ 各規模区分における回答の平均値です。

<市内民間賃貸住宅市場に関する質問>

問6 現在の市内賃貸住宅市場について、感じている傾向はありますか？（複数回答）



○不動産事業者の業種別

	大家	仲介業者	管理業者	管理業者のうち大規模
空室が増えている	53%	34%	43%	20%
家賃が下がっている	27%	13%	19%	0%
高齢者や単身者向け物件の需要増	13%	38%	29%	40%
学生向け物件の需要減	20%	16%	24%	30%
ファミリー向け物件の供給不足	13%	16%	14%	20%

《分析》

○空室の増加（全体 40%）

- ・特に大家（53%）が強く認識。
- ・大規模管理業者（20%）は比較的低く、物件規模や立地による差がある可能性。

○家賃の低下（全体 17%）

- ・大家（27%）が最も多く、収益への影響を懸念。
- ・大規模管理業者（0%）は影響を感じていない → 築浅・好立地物件が多い可能性。

○高齢者・単身者向け物件の需要増（全体 26%）

- ・大規模管理業者（40%）、仲介業者（38%）が強く認識 → 居住支援の重要性が高まっている。

○学生向け物件の需要減（全体 15%）

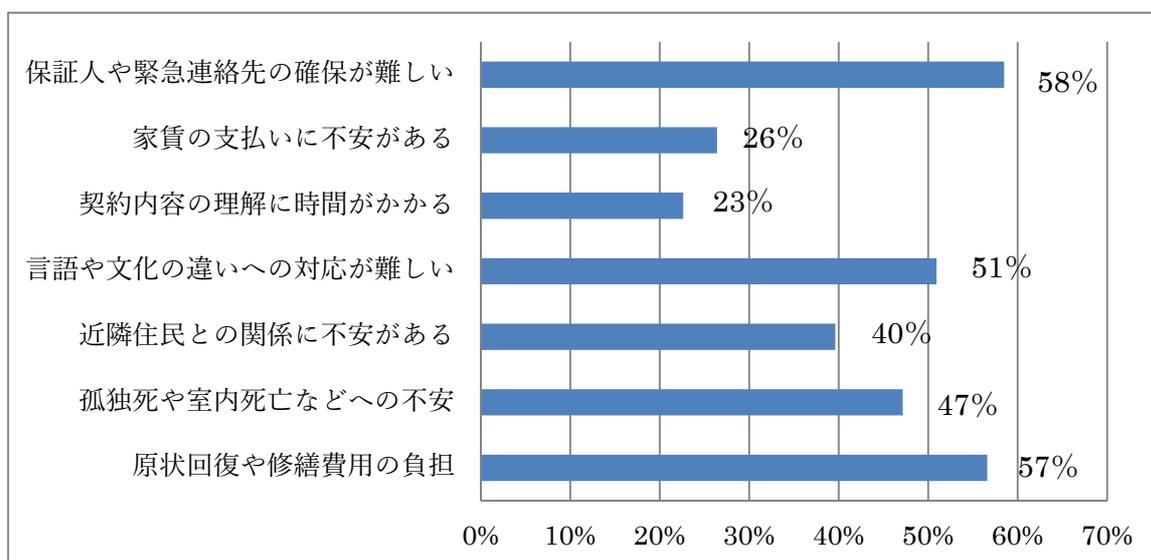
- ・大規模管理業者（30%）が最も強く認識 → 学生数の減少や新築供給の影響。

○ファミリー向け物件の供給不足（全体 9%）

- ・大規模管理業者（20%）が最も高く認識 → 特に市街地から離れた外周部では、希望条件に合う物件の供給が追いついていない可能性。

<住宅確保要配慮者の相談・トラブル・支援ニーズに関する質問>

問7 住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者、外国人、生活保護受給者など）の入居対応にあたって、これまでに経験した課題やトラブルについて教えてください。（複数回答）



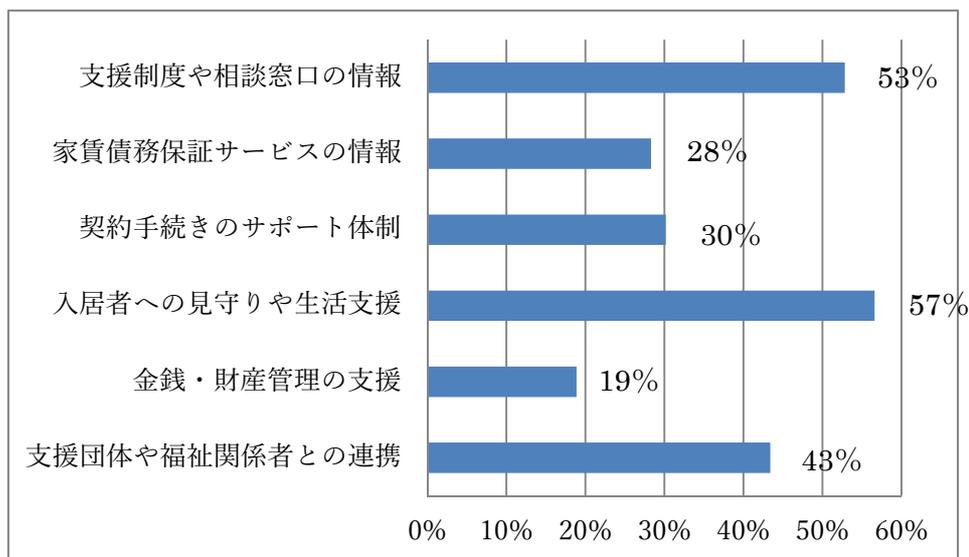
○不動産事業者の業種別

	大家	仲介業者	管理業者	管理業者のうち大規模
保証人や緊急連絡先の確保が難しい	47%	72%	71%	80%
家賃の支払いに不安がある	20%	41%	43%	40%
契約内容の理解に時間がかかる	13%	34%	29%	40%
言語や文化の違いへの対応が難しい	67%	56%	62%	60%
近隣住民との関係に不安がある	20%	56%	57%	80%
孤独死や室内死亡などへの不安	67%	56%	57%	60%
原状回復や修繕費用の負担	67%	69%	57%	50%

《分析》

- 保証人や緊急連絡先の確保が難しい（全体 58%）
 - ・大規模管理業者（80%）が最も高く、大家（47%）は低め。
 - ・身寄りのない人への対応が大きな課題となっている。
- 言語や文化の違いへの対応が難しい（全体 51%）
 - ・大家（67%）が最も高く、外国人とのトラブル経験が影響している可能性がある。
- 孤独死や室内死亡などへの不安（全体 47%）
 - ・大家（67%）が最も高く、物件の管理責任や心理的負担が大きいことがうかがえる。
- 近隣住民との関係に不安がある（全体 40%）
 - ・大規模管理業者（80%）が最も高く、地域との関係性やトラブル対応が課題となっている。
- 原状回復や修繕費用の負担（全体 57%）
 - ・大家（67%）、仲介業者（69%）が高く、経済的リスクへの懸念が強い。
- 契約内容の理解に時間がかかる（全体 23%）
 - ・全体的に低めだが、大規模管理業者（40%）がやや高く、外国人や高齢者への説明に時間がかかる可能性がある。
- 家賃の支払いに不安がある（全体 26%）
 - ・仲介業者（41%）・管理業者（43%）が高く、滞納リスクへの懸念がある。

問7 住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者、外国人、生活保護受給者など）の入居対応にあたって、必要だと感じた情報・支援策について教えてください。（複数回答）



○不動産事業者の業種別

	大家	仲介業者	管理業者	管理業者のうち大規模
支援制度や相談窓口の情報	47%	59%	67%	50%
家賃債務保証サービスの情報	33%	34%	43%	30%
契約手続きのサポート体制	20%	28%	24%	30%
入居者への見守りや生活支援	53%	66%	57%	60%
金銭・財産管理の支援	20%	25%	14%	0%
支援団体や福祉関係者との連携	33%	56%	62%	60%

《分析》

○入居者への見守りや生活支援が最も求められている（全体 57%）

- ・ 仲介業者（66%）や大規模管理業者（60%）、大家（53%）が特に強く認識。
- ・ 高齢者や孤立した入居者への継続的な見守り体制の構築が求められている。

○支援制度や相談窓口の情報のニーズが高い（全体 53%）

- ・ 特に管理業者（67%）や仲介業者（59%）が高く、現場での対応に制度的な裏付けや相談先が必要とされている。
- ・ 支援制度の周知と、相談先が明確になる体制づくりが重要。

○支援団体や福祉関係者との連携が必要（全体 43%）

- ・ 管理業者（62%）が高く、現場での対応に福祉的な専門支援が不可欠とされている。

○金銭・財産管理の支援（全体 19%）

- ・ 特に大家（21%）や仲介業者（25%）が認識しており、家賃滞納や契約維持に関する不安が背景にある。

○家賃債務保証サービスの情報（全体 28%）

- ・ 管理業者（43%）が最も高く、保証制度の理解と活用が課題。
- ・ 終身賃貸借契約に関しては、家賃保証会社が保証を引き受けたがらないという声がある。

○契約手続きのサポート体制（全体 30%）

- ・ 大規模管理業者（30%）が最も高く、契約時の説明や支援が必要。

問7 トラブルやスムーズに受け入れができた経験、また「あれば助かる」と感じる支援内容など（自由記述）

○入居後支援の重要性

入居後の生活支援に対する要望は強く、見守りサービスや巡回指導、生活指導などの支援が不可欠である。生活状況が不安定な場合には、近隣トラブルや衛生環境の悪化、ごみ屋敷化などの課題が発生し、不動産業者や大家が本来の業務を超える対応を求められることがある。認知症や精神疾患に起因する誤認行動への対応も含め、福祉的・専門的な支援体制の構築が求められている。

○保証人・緊急連絡先の確保の困難さ

高齢者や孤立した入居希望者において、保証人や緊急連絡先の確保が困難なケースが多く、第三者による見守り体制の整備が、緊急時対応や孤独死リスクの軽減につながるとされている。

○高齢者への情報提供と理解支援

高齢者は契約内容や生活ルールの理解に困難を抱えることがあり、繰り返しの説明や支援者の同席が有効である。日常生活に関する支援の有無が入居判断に影響することもあり、生活支援体制の整備が必要である。

○外国人入居者への対応

言語や文化の違いにより、契約時や入居後の対応に困難が生じることがある。通訳支援や生活ルールの教育は不可欠であり、信頼できる協力者の存在、多言語対応のインフラ整備、24時間対応可能な支援体制の必要性が指摘されている。

○生活保護受給者への対応

一部の生活保護受給者に対する対応に不安を感じる声があり、行政との情報共有の不足が課題となっている。給付額の変更などの情報を速やかに通知する仕組みや、制度的支援の強化が望まれている。

○来店時の事前確認の重要性

契約条件やルールの理解不足によるトラブルを防ぐためには、物件探しの段階での丁寧な説明や、支援者の同行による事前確認が有効である。

○物件の受け入れ体制と契約の柔軟性

物件の特性に応じた柔軟な契約・運用モデルの検討が求められており、市による一貫した支援体制の整備が、大家や不動産事業者の安心につながるとされている。

<東広島市「協力不動産店制度」に関する質問>

問8 東広島市が導入を検討している「協力不動産店制度」に協力いただけますか？

協力できる	検討したい	協力できない	無回答
34%	38%	17%	11%

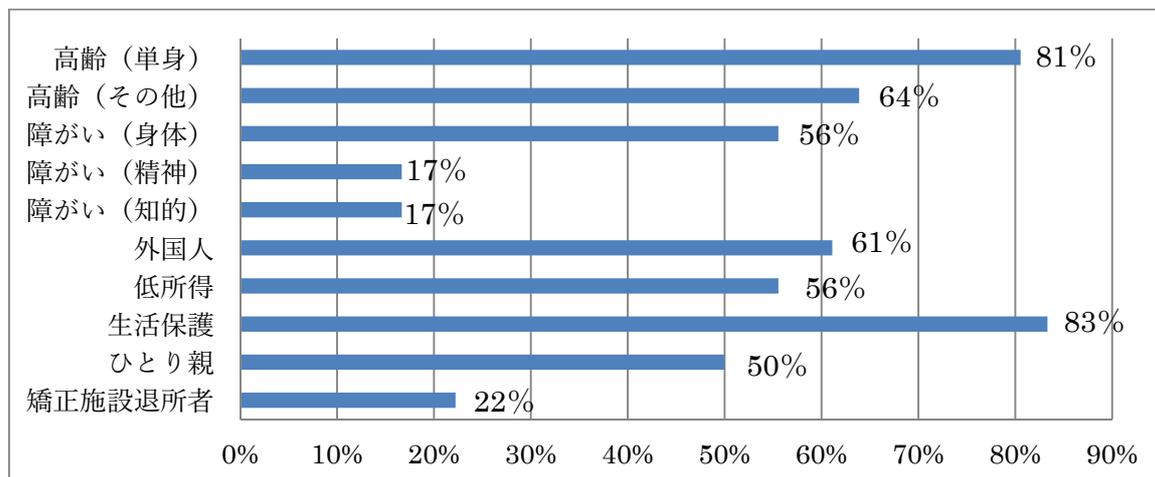
問9 協力可能な内容について、該当するものに○をつけてください。(複数回答)

要配慮者への物件紹介	居住相談への対応	市や支援団体との情報連携	契約時のサポート
34%	34%	36%	23%

《その他の記述》・物件紹介以外については内容によっては協力できる。

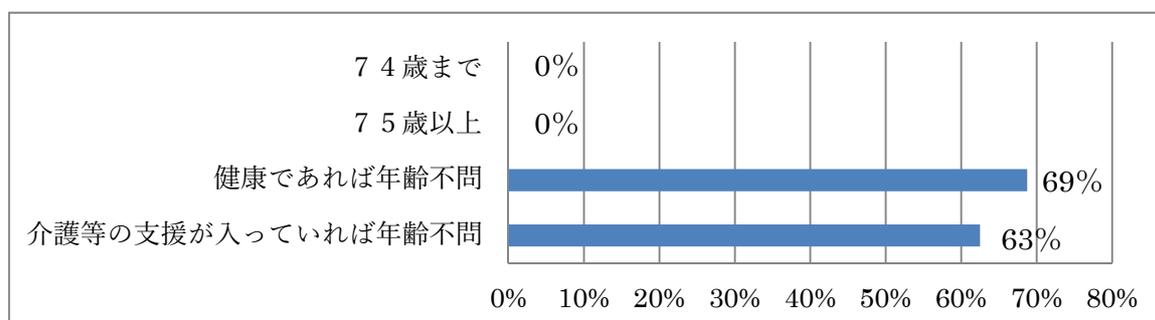
※問8で「協力できない」と回答した不動産事業者を除いて算出した割合です。

問9 どのような属性の要配慮者に対して物件紹介の協力が可能ですか？



※「物件紹介が可能」と回答した不動産事業者のみを対象に算出した割合です。

問9 どのような高齢者に対して物件紹介の協力が可能ですか？

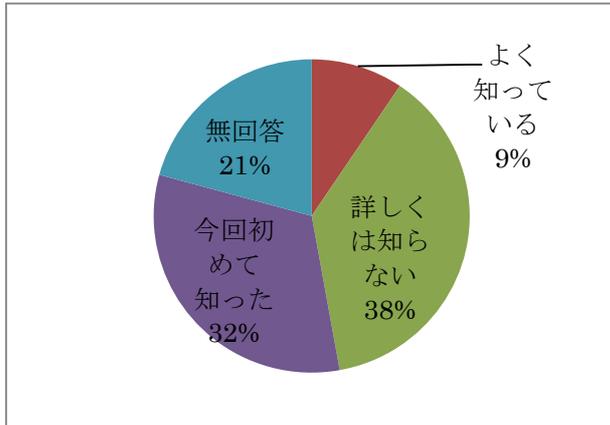


《その他の記述》・連帯保証人、身元引受人がいる者

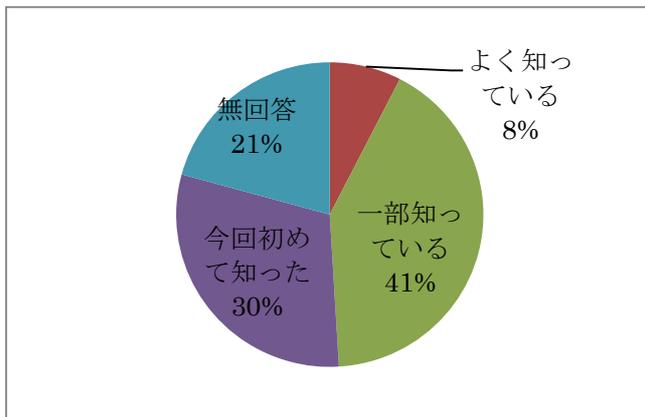
※「高齢者への物件紹介に協力可能」と回答した事業者のみの割合です。

<制度認知に関する質問>

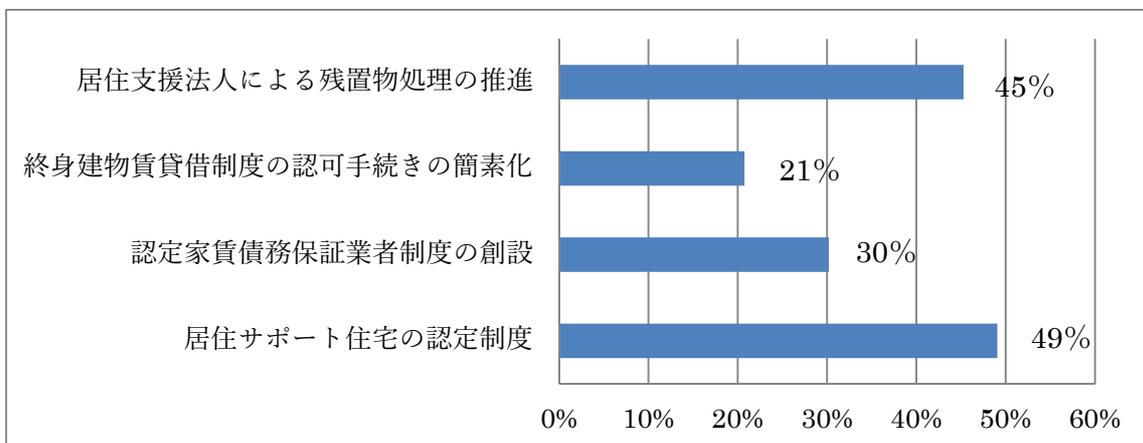
問10 令和7年5月16日に設立された「東広島市居住支援協議会」について、ご存じですか？



問11 令和7年10月に施行予定の「改正住宅セーフティネット法」の制度内容について、ご存じですか？



問12 改正住宅セーフティネット法に関して、関心のある内容があれば教えてください。



<その他>

問13 その他、居住支援に関するご意見・ご要望があればご記入ください。(自由記述)

○入居後の生活態度・トラブル対応が最大の課題

入居後に生活態度が変化し、騒音・ゴミ出し・公共料金未払いなどの近隣トラブルが発生するケースが多く、物件管理者の負担が増加している。特に認知症や精神疾患を抱える入居者への対応には、専門的な支援が不可欠である。

○支援体制の欠如による貸主・管理者の負担

トラブル対応には時間と労力を要するが、報酬が発生しないため業務負担が大きくなっている。弁護士対応が必要となる場合もあり、金銭的・精神的な負担が貸主に集中することもある。入居後支援が制度的に整備されていないことが、制度協力への障壁となっている。

○支援機関との連携と情報共有の必要性

公的支援機関、民間事業者、オーナー間での情報共有は不可欠である。相談窓口の整備や福祉部門との連携が求められており、生活保護の給付変更などの情報が遅れることでトラブルが発生するケースもある。

○契約～退去までの一貫した支援の必要性

契約時・入居時だけでなく、入居中・退去時にも支援が必要である。退去時の支援が不十分な場合、残置物や原状回復費用の処理が困難となり、弁護士対応が必要になることもある。一貫した支援体制の構築が求められている。

○属性ごとの対応の難しさと支援の必要性

高齢者は説明への理解が難しく、外国人は言語の壁があり、生活保護受給者には態度面での課題が指摘されている。通訳や生活指導など、属性に応じた支援体制の整備が必要である。また、「民間住宅の市営住宅としての借上げ」や「公名義での契約」など、制度的な工夫を求める声もある。

○制度への期待と協力の意思

制度の詳細や支援内容が不明確であることが協力への障壁となっている一方で、「できることはしていきたい」「協力する意思はある」といった前向きな声も多く寄せられている。

Ⅲ 考察とまとめ

本アンケートを通じて、市内賃貸住宅市場の動向と住宅確保要配慮者への対応に関する現状と課題が明らかになった。

市内では「空室の増加」(40%)や「家賃の低下」(17%)が一部で見られ、特に大家が強く認識している。一方、大規模管理業者はこれらの影響をあまり感じておらず、物件の立地や築年数などによる違いが背景にあると考えられる。また、「高齢者・単身者向け物件の需要増」(26%)が見られ、住宅確保要配慮者への対応の重要性が高まっている。

住宅確保要配慮者の入居対応に関しては、「保証人や緊急連絡先の確保が難しい」(58%)、「言語や文化の違いへの対応が難しい」(51%)、「孤独死や室内死亡への不安」(47%)など、多岐にわたる課題が挙げられた。自由記述では、入居後の生活態度や近隣トラブルへの対応が最大の負担となっており、生活困窮や精神的な不安定さに起因する事例が報告されている。これらの対応には、専門的な知識と支援体制が不可欠である。

高齢者に関しては、家賃保証会社の活用により保証人がいなくても入居できるケースが増えており、一定の進展が見られる。また、室内での死亡に対しても、見守りサービス会社などが対応する仕組みが整いつつある。一方で、認知症などによる入居中のトラブルは依然として解決が難しく、近隣住民への影響や対応の長期化が問題となっている。認知症ではない高齢者の事例でも、近隣住民の退去が相次ぎ、法的対応を経て退去に至ったケースがあり、貸主の金銭的・時間的負担が大きい。

生活保護受給者に関しても、本人の態度面での課題や行政との情報共有不足が指摘されている。給付額の変更などの情報が貸主に伝わらないことで、契約や支払いに関するトラブルが生じている。退去時の支援が不十分であることも課題であり、残置物の処理や原状回復費用などの負担が貸主に集中するケースが多い。また、初期費用の準備が困難なため、転居が必要でも物件の確保が難しい状況が続いており、より実情に即した支援の充実が求められている。

外国人入居者への対応についても、言語の壁や生活習慣の違いによるトラブルが報告されており、契約時・入居後の通訳支援や生活ルールの周知が不可欠である。信頼できる協力者の存在や、生活インフラに関する多言語対応の整備も、安心して受け入れるための重要な要素となっている。

こうした現場の声から、居住支援には単なる物件紹介にとどまらず、入居後の生活支援、制度の周知、関係機関との連携、そして柔軟な契約運用が求められていることが明らかになった。不動産事業者が安心して協力できる環境づくりが、今後の居住支援の充実に向けた鍵となる。

総じて、居住支援の推進には、契約前から退去後までの一貫した支援体制の整備、属性ごとの支援ニーズに応じた制度設計、そして行政・福祉・民間の連携強化が不可欠である。自由記述からは、現場の切実な声と制度への期待が読み取れ、今後の施策の方向性を示す貴重な示唆が得られた。