

ネットワークを構築し、精神障がい者等の住宅をあっせん【阪井土地開発(株)】



阪井土地開発(株)
代表取締役：阪井ひとみ氏



精神障がい者が20年間入居していた部屋。室内はボロボロで人が住める状態ではなかった（写真提供：阪井土地開発(株)）

阪井土地開発(株)

岡山市北区
代表取締役 阪井ひとみ氏
1990年創業。1996年より精神障がい者向けの賃貸住宅あっせんを手掛けるようになった。現在では、自社物件と管理受託物件合わせて約1,000戸中、約450戸にそうした住宅要配慮者が入居している。

岡山県で賃貸・売買仲介や賃貸管理を展開する阪井土地開発(株)（岡山市北区、代表取締役：阪井ひとみ氏）は、十数年にわたって精神障がい者を中心に高齢者、刑余者、ホームレスなど社会に出て働くことが難しい人に向けて住宅をあっせん、その住宅の管理を行なっている。

事故やトラブルを防ぐために支援者によるネットワーク体制も整備。現在、精神障がいを抱える入居者は約450人にのぼる。管理料のほか、3つの自社物件からの家賃収入があるなど、社会貢献でありながらビジネスとしても継続できる取り組みにしていることが大きなポイントだ。

なお阪井氏はこれまでの功績が評価され、2014年に特定非営利活動法人地域精神保健福祉機構より「精神障害者自立支援活動賞（リリー賞）」を受けている。取り組みを続けていくうち、いつしか入居者から親しみを込めて「おばちゃん」と呼ばれるようになり、それが代名詞にもなった。

住宅の確保がすべての出発点

同氏が精神障がい者向けの住宅あっせんに乗り出したきっかけは、19年前、ある入居者がアルコール依存症になってしまったこと。身寄りのないこの入居者を病院に連れて行くなどしたところ、病院から「入院患者の退院後の部屋をあっせんしてほしい」と頼まれたのだという。

入院患者の退院後の住まいについて調べる中で分かったのが、精神障がい者の置かれた社会的な立場だった。「退院したくても入居先が見つからずに長期入院している例も多い。家が決まらなければ住民票も取れず、生活保護や年金を受けられない。ホームレスも同様です。住所がなければ履歴書が書けません。長期入院している人の中には、病院を住所として登録している方もいるほどです。そのため一度入居したら劣悪な住環境でも我慢せざるをえないのです」。

ある物件では、いくつかの住戸でトイレが使えないため、トイレが使える住戸のトイレを共同便所としていた。「そのため、玄関にカギをかけてはいけないというルールになっていました。それでも“住民票のため”にそんな物件に住み、そういった条件を受け入れなければならないような状況だったのです」。

また、賃貸住宅に入居した後に調子が悪くなっても、再度の入院を拒み、症状が悪化してしまうケースも多い。「なぜ入院を拒むのか。それは、生活保護制度では入院しても6ヵ月は家賃補助が出るのに、それをオーナーもケースワーカーも理解していないからです。入居者が入院すると、家賃が得られなくなると思い込み、すぐに契約を解除する。入居者は家財道具一式を処分されてしまいます。そうすると退院しても家具が残っていないし、家具什器の生

活保護手当は2万5,000円しか支給されない。これではテレビやエアコンすら買えません。つまり、家を出されてしまうと困る。だから症状が悪化するまで入院を拒んでしまうのです。その結果、事故が起こる。オーナーには入院しても家賃が6ヵ月入るし、退院すればその部屋に住むのだから、修繕費は不要。だからすぐに解約してはいけないことを伝えなくてはなりません。早めに病院に行っていれば大事には至らないのに、こうした悪循環がまん延しているのです」。

そこで同氏は、自社で管理する賃貸住宅をあっせんし、生活支援することで、精神障がい者の自立をサポートすることを決意した。

管理物件に入居者をあっせん

管理物件は、物件オーナーに依頼し、エアコン等の設備を充実させてもらうことで部屋のグレードを上げ、家賃もグレードに見合った設定に見直す。「エアコンやテレビといった家電のほか、家具や什器も揃えていただくようお願いします。設備が壊れた場合にはオーナー負担で直してもらえし、入居者も新たに購入する必要がありません」。

さらに同社は、自社物件として3棟を取得し、そうした人に賃貸する事業もスタート。「商売ですから、利益を計上しなければなりません。そこで、10年で借入金の支払いを

終わられるように資金計画を立てました。安く仕入れるために事故物件も取得しています。入居者には人として、お客さまとして入居していただいています。障がい者だからといって区別はしません。一般のお客さまにも入居していただけていますが、何も問題はありません」。

その一つである賃貸マンション「サクラソウ」(総戸数54戸)では、入居者が自分たちで居住ルールをつくり、共用部清掃なども自分たちで行なっている。1階には談話スペースを設けており、「一人でいたくない」入居者が集まって、お互いに「聞いてもらいたいこと」を話し合っているのだという。「ゆっくり話せる



同社が精神障がい者を受け入れる目的で取得した自社物件「サクラソウ」(写真提供:阪井土地開発株)



精神科医療センターの近隣に建つ「トキワソウ」〈写真提供：阪井土地開発㈱〉



「トキワソウ」の室内。中連窓にして外部への飛び出しを防ぐなど、精神障がい者が住みやすいように仕立てている〈写真提供：阪井土地開発㈱〉

場所を作ることで、自分の悩みを話してもらえようになりました。話を聞いた同じアパートの人が異変に気付き、私に知らせてくれたこともあります」。

また、同じく自社物件の「トキワソウ」（総戸数16戸）は、精神科医療センターの近隣に新築したもの。「精神病院の近くだったので、長期入院していた人を対象にした賃貸物件を建てました。ニーズがあるところに、そのニーズを吸収できるものを造るということです」。

住戸プランは、精神障がい者が暮らしやすいように工夫。開口部は掃出し窓ではなく中連窓にすることで道路への飛び出しを防止。花が好きな人が多いので花壇スペースも設けた。また、コンロは設置せず、従来コンロの設置場所だったシンク横のスペースは、電子レンジや電子ポットなどを置ける台とした。「彼らは入居者であり、家賃を払っていただいている大切なお客さま。住む人のニーズに合わせて設備をそろえるのは当たり前なことであり、オーナーも不動産会社も、社会的弱者に住宅を貸しているのではなく、借りていただいているという意識を持つべきです」。

一方で入居者には社会の一員となるための“当たり前”を求める。「町内会費は必ず払う、地域清掃を行なう、選挙に行くといったことを勧めています。地域の人間になることで、社会復帰を進めるのです」。

“ネットワーク”の力で支援する

実務面では、入居希望者が自立した生活を送れるかどうか面談時に“嗅覚”で判断するという。「実際に会話することで、本人のことを“裸”にします。生まれた場所、普段は何をしているのか、好きなことなど、1時間かけてインタビューします。特に、得意なことを念入りに聞きますね。その上で入居申込書※に記入してもらうのですが、今、本人を支援している人、支援してほしい人も記入してもらいます。そこで“匂い”を感じ取るのです」。その“匂い”によって、一人暮らしがいいのか、大勢の中での共同生活がいいのかなどを考慮して物件を推薦。最後は入居者本人に入居するか否かを決めてもらう。「自分で判断して入居を決めた部屋は汚しません」。

入居申込書には、本人のほか、医

※

入居申込書															
<table border="1"> <tr><td>氏名</td><td></td></tr> <tr><td>生年月日</td><td></td></tr> <tr><td>性別</td><td></td></tr> <tr><td>電話番号</td><td></td></tr> </table>	氏名		生年月日		性別		電話番号		<table border="1"> <tr><td>保証人氏名</td><td></td></tr> <tr><td>保証人住所</td><td></td></tr> <tr><td>保証人電話番号</td><td></td></tr> </table>	保証人氏名		保証人住所		保証人電話番号	
氏名															
生年月日															
性別															
電話番号															
保証人氏名															
保証人住所															
保証人電話番号															
<table border="1"> <tr><td>職業</td><td></td></tr> <tr><td>収入</td><td></td></tr> <tr><td>家族構成</td><td></td></tr> </table>	職業		収入		家族構成		<table border="1"> <tr><td>入居希望理由</td><td></td></tr> <tr><td>希望する物件</td><td></td></tr> <tr><td>希望する期間</td><td></td></tr> </table>	入居希望理由		希望する物件		希望する期間			
職業															
収入															
家族構成															
入居希望理由															
希望する物件															
希望する期間															
<table border="1"> <tr><td>入居希望日</td><td></td></tr> <tr><td>入居希望部屋</td><td></td></tr> <tr><td>入居希望金額</td><td></td></tr> </table>	入居希望日		入居希望部屋		入居希望金額		<table border="1"> <tr><td>入居希望者</td><td></td></tr> <tr><td>入居希望者</td><td></td></tr> <tr><td>入居希望者</td><td></td></tr> </table>	入居希望者		入居希望者		入居希望者			
入居希望日															
入居希望部屋															
入居希望金額															
入居希望者															
入居希望者															
入居希望者															

同社の入居申込書には多くの支援者を書き込む欄を設けている〈提供：阪井土地開発㈱〉

療機関や関係行政機関、財産管理者、介護支援者、家族・友人といった、入居者の身の回りの人々を書き込む欄を作り、記入してもらっている。これが、入居後の生活支援を行なう上での重要な要素となるのだ。その後、本人や親、親族との対話や同氏の経験から、本人にふさわしい“ネットワーク”を形成する。

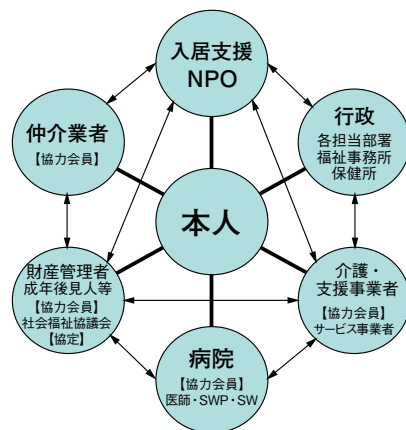


同社の物件入居者は、地域活動の一環として町内会の清掃活動にも参加。まちに溶け込んでもらうようになっている（写真提供：阪井土地開発㈱）

この“ネットワーク”とは、一人の入居者を周囲の十数人で見守り、生活その他を支援する仕組み。医療関係者や民生委員、保護司、ケースワーカー、ヘルパー、後見人、弁護士などで構成する。このネットワークのメンバーは入居者ごとに違う。つまり、450人の入居者に対して450通りのネットワークがあるということだ。中には同社に協力している不動産会社の社員もいる。「一般的に、こうした精神障がい者の生活支援は、母親やヘルパー、または病院が行なっています。母親から本人を独立させるのも目的の一つです。その時・その人に必要なメンバーでネットワークを構成するのです。近所のスーパーやコンビニエンスストアの店長も加わることがあります。入居者本人が頼りやすい“止まり木”をたくさんつくることで、暮らしやすくなります。こうして地域で連携することで、社会的弱者に対する不

安や偏見も解消していきました」。

同氏は“止まり木”があることで、危機的な状況にはならないと話す。日常は、ネットワークを構成する支援者全員と、入居者に起こったことや生活の様子、注意事項をメールで回覧。事故や様子に変化があった時には、本人を交えて会議を行なう。「おおむね週に20時間ぐらい拘束されます。そのメールが何も入らない入居者もありますが、その場合は平穩無事に生活できているという証拠でもあり、それはそれで安心できるのです」と、入居者一人ひとりに寄り添った仕組みを作り上げている。さらにこの仕組みは、各支援者の対応不備もあぶり出されるため、常に改善を図れる側面もある。「私は住戸をあっせんする『ハコモノ屋』であり、お客さまの健康面や金銭管理は本業ではありません。ネットワークを構成するということは、各支援者が得意分野・専門分野に特化して



入居者支援ネットワークの概念図（NPO 法人おかやま入居支援センターホームページより引用）

支援できるということ。役割分担をきちんとして、それぞれが対応できる仕組みです」。

サステナブルなビジネスに

ビジネスとして成立させなければ、継続もできないと話す同氏自身が、この事業に大きな可能性を感じている。「一般的な賃貸住宅では受け入れてもらえず、家族からも厄介者扱いされてしまい、長期入院している精神障がい者は全国にたくさんいます。その方たちが社会復帰に向けて賃貸住宅を借りようと思えば、大きな需要が生まれます。全国で20万人いる精神障がい者の賃貸住宅を、全国10万の宅建業者が2件ずつ斡旋すれば解決できる問題なのです」。

保証人に関しては、同氏の取り組みに共感した弁護士が中心となって、社会的弱者の入居支援を目的とした特定非営利活動法人おかやま入居支援センター（2009年設立）が引き受けるケースが多い。「滞納はほとんどありません。きちんとネットワークを組んで彼らの生活をサポートしているから、様子がおかしくなれば事前に原因を摘み取ることができます。これまでに室内の事故や孤独死で亡くなった方もいません。平均5～6年と長く住んでいただけのことも特徴です。また、彼らは生活保護を受給しているので、収入も安定しています」。

一方で、物件オーナーが安心できる取り組みも必要だと話す。「ある物件では、たばこを吸う入居者に、毎月500円ずつ積み立ててもらって、オーナーに渡しています。これが、退去時のクロス張り替え費用になるわけです」。

ファンドの活用も視野に

不動産ファンドの活用も視野に入れる。「ファンドに物件を保有してもらい、マネジメントを当社が受託するというモデルを検討中です。当社が管理する物件は入居率がほぼ100%。しかも、退去後にクリーニングしたらすぐに入居者が決まるので、投資効率は非常に良い。社会貢献の色合いも強いので、不動産ファンドにとって非常に魅力的な事業だと思います」。ファンドマネーが流入することで、精神障がい者の入居を拒まない賃貸住宅の全国的なさらなる増加が見込め、精神障がい者が自立しやすい環境づくりにつながるというわけだ。「戸建住宅でもマンションでも、住める家の選択肢が広がるのが重要なのです」。

おかやま入居支援センターの活動に協力する不動産会社も50社以上にまで増え、同氏が所属する（一社）岡山県宅地建物取引業協会でも、居住支援委員会を立ち上げた。「こうした取り組みを積み上げることで、業界が少しでも良いイメージになっていければいいですね」。



<http://www.sakaitotikaihatsu.jp>