

セクシュアルマイノリティの住宅問題

—「誰と住むかは私が決める」ことができる社会の実現に向けて—

主査 葛西 リサ*¹

委員 長谷川 洋*²

本研究では、セクシュアリティを理由に入居を断られたり、蔑視されたりという経験を持つ当事者の存在が可視化され、同性入居の困難から、パートナーと隠れて暮らすケースが多く存在することが明らかになった。専用のサービスを開始する事業者も登場しているが、その手法は業態、地域性、商慣習により一様ではなかった。従来、経済的に困窮し居所を喪失した者への支援は、主に、社会福祉施設が担ってきたが、男女に区分けされた空間に馴染まない当事者も多い。そのため NPO 団体が、多様なセクシュアリティに配慮したシェアハウスを開設する事例も確認された。

キーワード：1) セクシュアルマイノリティ, 2) 性的少数者, 3) LGBTQ, 4) トランスジェンダー, 5) 同性愛者, 6) 住宅問題, 7) パートナーシップ制度, 8) ジェンダー, 9) 不動産市場, 10) 住宅政策

HOUSING ISSUES OF SEXUAL MINORITIES

—Toward the realization of a society where “I can decide who I live with”—

Ch. Lisa Kuzunishi

Mem. Hiroshi Hasegawa

This study visualized the existence of people who have experienced being rejected or disrespected because of their sexuality. Some companies have started dedicated services, but their methods have not been uniform depending on the type of business, regional characteristics, and business practices. Social welfare facilities have traditionally been the main support for people who have lost their homes due to financial difficulties, but there are many people who do not get used to the spaces separated by gender. For this reason, there are cases where NPOs have opened share houses that consider diverse sexualities.

1. はじめに

1.1 研究の背景と目的

本研究は、セクシュアルマイノリティの住宅問題とそれに対する国内の実践的な取り組みについて明らかにすることを目的とする。

性別二元制（男女2つの性）を基軸とした規範が浸透する我々の社会において、セクシャルマイノリティ（以下 LGBTQ 当事者とする）が生活上のあらゆる部面において、生きづらさを抱えることは必然である。

2000 年代以降、LGBTQ 当事者への偏見や差別の撤廃運動など、多様な性への理解を求める動きが世界中で活発化している。2001 年にはオランダが世界ではじめて同性婚を認め、その後も多くの国がこれを合法化している^{注1)}。

日本では同性婚は認められないが、2015 年に渋谷区と世田谷区が初めてパートナーシップ宣誓制度（以下 PS 制度とする）を施行した^{注2)}。その後、同制度は全国に広がりを見せ、2022 年 6 月 30 日現在、導入自治体は 223 団体、3,168 組のカップルが承認されている^{文1)}。

こういった流れの中で、当事者団体等が全国各地に創

設され、「ally」（LGBTQ への理解を示す、味方になるという意味）企業や自治体も増えつつある。

学術領域においても、多様な分野で LGBTQ にかかわる研究が行われているが、建築領域での関連研究は少なく^{文2)～4)}、特に、本研究が扱う住宅問題についての研究蓄積は皆無である^{注3)}。但し、この領域の「研究蓄積がない」ことは LGBTQ の住宅問題がないことと同義ではない。

2018 年に、(株)リクルートが、362 名の当事者に実施したアンケート調査では、賃貸住宅を確保する（28.7%）、住宅を購入する（31.1%）際に困難に直面したとする回答が挙げられている^{文5)}。

2022 年に筆者が実施したプレアンケート調査においても、セクシュアリティを理由に何らかの住宅問題に直面したことがあるという回答は 73.9% もあった。回答者の半数がセクシュアリティを理由に、不動産業者へ行くことについて不安があるという回答は 18.9%、やや不安訴え、住宅確保の際にセクシュアリティを開示することのストレスを感じるという回答は約 7 割あった。

更に、2020 年の国土交通省の説明資料には入居制限の

*¹ 追手門学院大学 准教授 博士（学術） *² 国土交通省 国土技術政策総合研究所 建築研究部長 博士（工学）

対象にLGBTQを挙げる不動産事業者が存在することが示されている^{文6)}。

2017年より開始した新たな住宅セーフティネット制度においても、住宅確保要配慮者としてLGBTQを挙げる自治体もあるが、当事者ニーズが把握できないままでは、適切な支援は構築されない。

1.2 研究の方法

本研究では、第1に、これまで明らかにされてこなかったLGBTQ当事者への実態調査からその住宅問題の特性と住宅市場での不利の実態を可視化する。

その方法として、2021年10月22日から11月21日の1カ月間、オンラインによるアンケート調査を実施した。調査票については、共同調査者である、NPO法人カラフルチェンジラボ三浦暢久代表理事とともに検討し、複数名のLGBTQ当事者からフィードバックを受けて作成した。

アンケートの周知は、NPO法人カラフルチェンジラボが発信するSNS情報や九州レインボープライド(2021)の公式ホームページを通じて行った。加えて、全国のLGBT支援団体等に協力要請を行った。加えて、2021年九州レインボープライド事務局ホームページに調査情報を掲載した。

第2に、LGBTQ当事者の住宅の不利を解消するための民間事業者の取り組みについてインタビュー調査を実施した。事業者によっては、複数回の訪問や定期的な意見交換の場を設け、事業内容の詳細な把握を行った。聞き取りの内容は主に①事業開始の背景、②事業内容、③事業の効果、④不動産市場におけるLGBTQ支援の課題、⑤円滑な事業運営に向けて制度に求めることの5点である。

2. LGBTQ当事者が直面する住宅問題

ここでは、アンケート調査の分析より、LGBTQ当事者の住宅問題について概説する。回答数は、1,779件、うち有効回答数は1,754件であった。

2.1 調査対象者の概要^{注4)}

基準となるセクシュアリティについては、1) 出生時の性、2) 自認する性、3) 性的指向から表1のように10項目に類型した。なお、出生時の性と性自認が一致している場合はシスジェンダー(L, G, FB, MB)、不一致の場合にはトランスジェンダー(FtM/FtX, MtF/MtX)と類型される。

集計の結果はゲイが全体の73.5%と比重が大きくなった(表2-1)。表2-2以降はシス女性他(4件)、シス男性他(9件)を除き、トランスジェンダー女性(FtM, FtX)、トランスジェンダー男性(MtF, MtX)を併せて集計した。各図表には、シス男女他を分類はしていないが総計にはこれらを含む。

表2-1 回答者のセクシュアリティ(10分類)

	出生時の性	性自認	性的指向	総計	%
L	女性	女性	女性	61	3.5%
G	男性	男性	男性	1,289	73.5%
FB	女性	女性	両性	66	3.8%
MB	男性	男性	両性	147	8.4%
FtM	女性	男性	女性	56	3.2%
FtX	女性	X	X	74	4.2%
MtF	男性	女性	男性	16	0.9%
MtX	男性	X	X	32	1.8%
シス女性他	女性	女性	X	4	0.2%
シス男性他	男性	男性	X	9	0.5%
総計				1,754	100%

注：L=レズビアン、G=ゲイ、FB=バイセクシュアル女性、MB=バイセクシュアル男性、FtM・FtX=トランスジェンダー女性、MtF・MtX=トランスジェンダー男性、シス男女その他=出生時、性自認が一致し、性的指向が定まらないあるいはわからない。

表2-2 セクシュアリティ別回答者の年齢階層

	10代	20代	30代	40代	50代	60代以上	総計
L	3	21	23	7	7	0	61
	4.9%	34.4%	37.7%	11.5%	11.5%	0.0%	100%
G	9	124	395	460	262	39	1,289
	0.7%	9.6%	30.6%	35.7%	20.3%	3.0%	100%
FB	14	29	15	6	2	0	66
	21.2%	43.9%	22.7%	9.1%	3.0%	0.0%	100%
MB	3	25	50	41	22	6	147
	2.0%	17.0%	34.0%	27.9%	15.0%	4.1%	100%
FtM/X	21	53	37	11	8	0	130
	16.2%	40.8%	28.5%	8.5%	6.2%	0.0%	100%
MtF/X	3	3	15	17	7	3	48
	6.3%	6.3%	31.3%	35.4%	14.6%	6.3%	100%
総計	54	257	538	547	310	48	1,754
%	3.1%	14.7%	30.7%	31.2%	17.7%	2.7%	100%

表2-3 セクシュアリティ別回答者の職業上の地位

	会社員・公務員	非正規	自営業	学生	無職	その他(自由記述等)	合計
L	40	7	3	7	1	3	61
	65.6%	11.5%	4.9%	11.5%	1.6%	4.9%	100%
G	885	123	120	30	50	81	1,289
	68.7%	9.5%	9.3%	2.3%	3.9%	6.3%	100%
FB	34	1	3	24	3	1	66
	51.5%	1.5%	4.5%	36.4%	4.5%	1.5%	100%
MB	105	16	12	6	2	6	147
	71.4%	10.9%	8.2%	4.1%	1.4%	4.1%	100%
FtM/X	44	19	20	31	10	6	130
	33.8%	14.6%	15.4%	23.8%	7.7%	4.6%	100%
MtF/X	19	6	7	4	7	5	48
	39.6%	12.5%	14.6%	8.3%	14.6%	10.4%	100%
総計	1,127	172	165	102	73	102	1,741

年齢階層は、全体で見ると、30代、40代の割合が高く、それぞれ3割を超えている。但し、類型別にみると、L、FB、FtM/Xでは、20代の割合が高い(表2-2)。

全回答者の職業上の地位については、会社員・公務員と割合が64.5%と最も高い(表2-3)。類型別にみると、特にトランスジェンダーの会社員・公務員の割合が低い。

MtF/X では、非正規や無職の割合も他の類型と比較して高い。但し、FtM/X では、学生の割合が平均より高いことがこの数字に影響していると考えられる。

表 2-4 セクシュアリティ別回答者の年収（税込み）

	収入なし	200万円未満	200～400万円未満	400～600万円未満	600～800万円未満	800～1000万円未満	1000～2000万円未満	2000～3000万円未満	3000万円以上	総計
L	7 11.5%	5 8.2%	22 36.1%	15 24.6%	5 8.2%	3 4.9%	4 6.6%	0 0.0%	0 0.0%	61 100%
G	41 3.2%	105 8.1%	366 28.4%	379 29.4%	219 17.0%	75 5.8%	80 6.2%	14 1.1%	10 0.8%	1,289 100%
FB	15 22.7%	14 21.2%	27 40.9%	6 9.1%	3 4.5%	1 1.5%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	66 100%
MB	6 4.1%	13 8.8%	43 29.3%	45 30.6%	26 17.7%	2 1.4%	10 6.8%	1 0.7%	1 0.7%	147 100%
FtM/X	23 17.7%	40 30.8%	37 28.5%	19 14.6%	5 3.8%	5 3.8%	0 0.0%	0 0.0%	1 0.8%	130 100%
MtF/X	6 12.5%	10 20.8%	17 35.4%	7 14.6%	5 10.4%	2 4.2%	0 0.0%	0 0.0%	1 2.1%	48 100%
総計	98	189	515	472	268	88	95	15	14	1,754
%	5.6%	10.8%	29.4%	26.9%	15.3%	5.0%	5.4%	0.9%	0.8%	100%

年収については、LやFBのシスジェンダー女性と比較して、GやMBのシスジェンダー男性の年収階層は高い傾向にある（表 2-4）。FBについては、学生回答者も多いことから、金額が低位に偏っている可能性もある。但し、既存統計報告でも、シス女性の所得はシス男性のそれよりも低いことが明示されており、このことが住宅契約等の場面でもより不利に働くのではないかと推測される⁷⁾。なお、FtM/Xでは収入なしを含め、200万円未満が48.5%と高い。MtF/Xでは、200～400万円未満が35.4%と最も高く、200万円未満も収入なしを併せて3割を超えている。

2.2 住宅の状況

住宅の所有関係は、全体では、民間借家（民借）が52.4%と最も高く、それに持家の41.3%が続く（表 2-5）。

表 2-5 セクシュアリティ別住宅所有関係

	持家	公営	UR	民借	その他	総計
L	30 49.2%	2 3.3%	0 0.0%	28 45.9%	1 1.6%	61 100%
G	535 41.5%	31 2.4%	22 1.7%	678 52.6%	23 1.8%	1,289 100%
FB	32 48.5%	1 1.5%	0 0.0%	32 48.5%	1 1.5%	66 100%
MB	67 45.6%	3 2.0%	2 1.4%	71 48.3%	4 2.7%	147 100%
FtM/X	37 28.5%	3 2.3%	2 1.5%	77 59.2%	11 8.5%	130 100%
MtF/X	21 43.8%	3 6.3%	0 0.0%	23 47.9%	1 2.1%	48 100%
総計	724	43	27	919	41	1,754
%	41.3%	2.5%	1.5%	52.4%	2.3%	100%

注：その他にはシェアハウス9件を含む、社員寮、学生寮、官舎などが含まれている。

図 2-1 に見るように、いずれの類型においても、独居で暮らすものが一定を占めており、公営住宅が選択肢にはなりにくい状況がある。また、図 2-2 は、セクシュアリティの類型別にパートナーとの同居の割合を見たものである。Lのパートナーとの同居割合は特に高く、約6割を占める。そのほかは、MBを除き、2割～3割程度である。

一般世帯の傾向として、年齢が上昇すると、持家率は上昇する。そこで、シスジェンダー女性（L, FB シスジェンダー女性他）、とシスジェンダー男性（G, MB, シスジェンダー男性）に分けて年齢階層別に持家率を比較した（図 2-3）。いずれも、持家率は、親との同居率が高い、10代で高くなり、実家から独立する20代でいったん低くなるが、そこを底にいずれも上昇を見せた^{注5)}。シス女性については、60代からの回答がなかったが、50代でも持家率は66.7%を占めている。

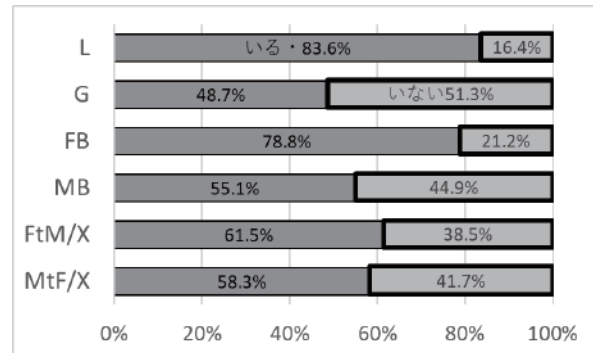


図 2-1 類型別同居人の有無

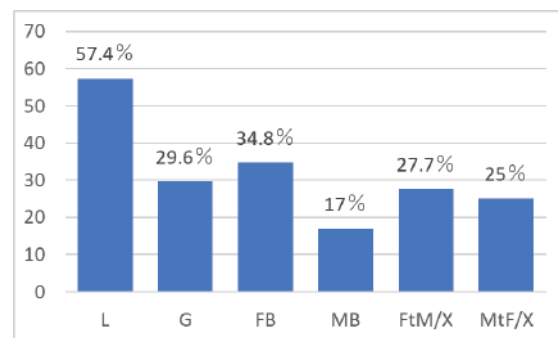


図 2-2 類型別パートナーと同居する割合

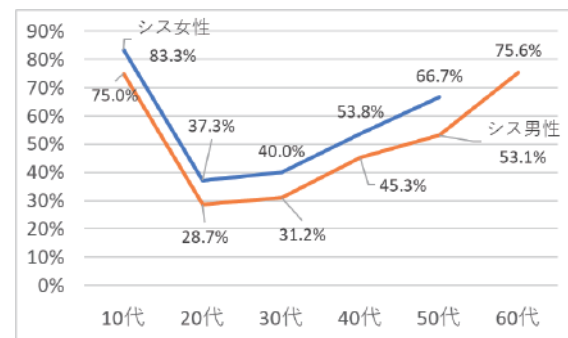


図 2-3 シス男女年代別持家率

注：シス女性 N=131, シス男性 N=1,445

表 2-6 は、セクシュアリティの類型別月の住居費（持家の場合にはローン、借家の場合には家賃とした）の状況を示したものである。全体では、6万円未満が4割を超え、8万円未満では全体の65%を占める。相対的に見て、トランスジェンダーの家賃額が低い傾向にある。これについては、同居人の有無や住宅の規模とも関係してくるため、今後詳細な分析を行う予定である。

住宅の規模については、表 2-7 に示す通りである。パートナーと同居するケースについては、2部屋が4割を占め、次いで、3部屋が25.1%となっている。一方、ワンルームでの同居も2割を超える。

表 2-6 類型別家賃支払い

	29,999円以下	30,000円～59,999円	60,000円～79,999円	80,000円～99,999円	100,000円～149,999円	150,000円～199,999円	総計
L	13	13	10	9	8	8	61
	21.3%	21.3%	16.4%	14.8%	13.1%	13.1%	100%
G	217	288	312	180	183	109	1289
	16.8%	22.3%	24.2%	14.0%	14.2%	8.5%	100%
B	12	24	8	3	12	7	66
	18.2%	36.4%	12.1%	4.5%	18.2%	10.6%	100%
T	29	42	32	12	23	9	147
	19.7%	28.6%	21.8%	8.2%	15.6%	6.1%	100%
FtM/X	22	48	18	17	15	9	129
	17.1%	37.2%	14.0%	13.2%	11.6%	7.0%	100%
MtF/X	12	11	11	7	5	2	48
	25.0%	22.9%	22.9%	14.6%	10.4%	4.2%	100%
総計	307	428	395	229	246	148	1,753
%	18%	24%	23%	13%	14%	8%	100%

注：1件不明

表 2-7 住宅の規模（パートナー同居）

	1DK (1LDK)	1R (ワンルーム)・1K	2DK (2LDK)	3DK (3LDK)	4DK (4LDK) 以上	総数
パートナーと同居	87	30	207	129	60	513
	17.0%	5.8%	40.4%	25.1%	11.7%	100%
全体	324	346	450	337	297	1754
	18.5%	19.7%	25.7%	19.2%	16.9%	100%

注：10件不明

2.3 住宅市場からの排除の経験

セクシュアリティを理由に住宅を失い、行き場をなくした経験があるという回答は、すべてのセクシュアリティで確認できた（図 2-4）。特に高いのが、Lの16.4%であり、MtF/Xは14.6%、FtM/Xも12.3%が経験している。

次項のシェアハウスの事例でも触れているが、親へのカミングアウトにより家を追い出されるなどというケースは多く、そういった事例がここにも一定含まれていると想像される。

セクシュアリティを理由に入居を断られた経験を有する人はいずれの類型でも確認された。特にL（19.7%）

とMtF/X（16.7%）でその割合は高くなっている（図 2-5）。

不動産業者へ行くことに不安を感じるという回答は、全てのセクシュアリティで高い割合を示しており、Lの割合が特に高く67.2%であった（図 2-6）。

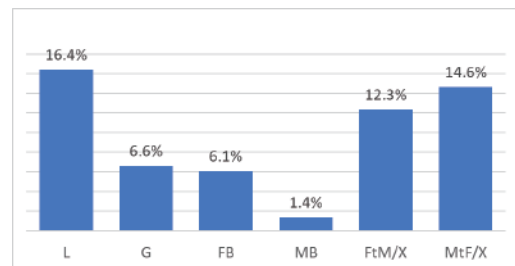


図 2-4 住宅喪失の経験

注：「当てはまる・やや当てはまる」の総計

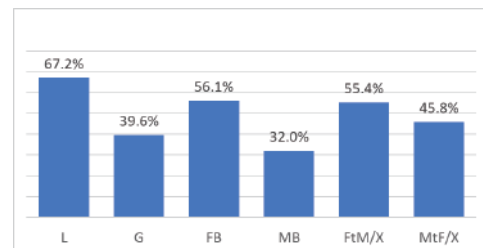


図 2-5 不動産業者へ行くことの不安

注：「強く感じる・やや感じる」の総計

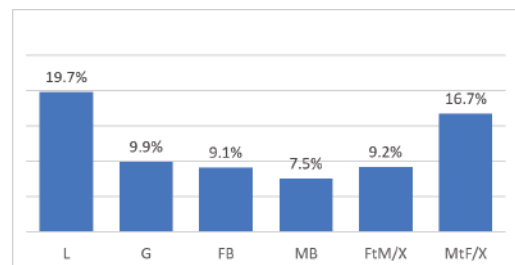


図 2-6 セクシュアリティを理由に入居を断られた経験

注：「当てはまる・やや当てはまる」の総計

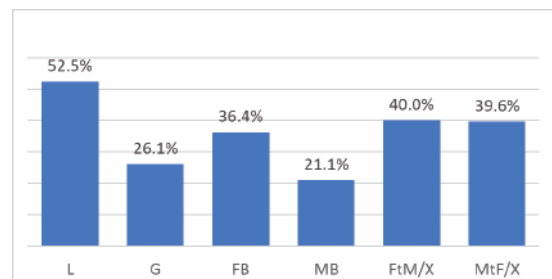


図 2-7 セクシュアリティを理由に物件の選択肢が減る

注：「当てはまる・やや当てはまる」の総計

なお、本調査では、数多くの自由記述が得られたが、それを抜粋したのが表 2-8 である。同性での入居については、全てのセクシュアリティから回答が寄せられた。関係性についての執拗な詮索や、セクシュアリティに対するあからさまな嘲笑等、不快な接客事例は数多くが挙がっていた。また、FtM/X や MtF/X からは、外見と公的

書類の不一致による不利や蔑視の事例が挙げられている。「性別を見て驚かれた」、「ジロジロ腫れ物を触れるように見続けられた」など、接客とも言いえない対応に傷つけられたと訴える記述は多かった。

表 2-8 不動産業者で受けた不快な対応（自由記述）

不動産業者で受けた不快な対応	
同性での入居	どのような関係ですか？もしかして？と冗談めかして聞かれた
	ホモじゃないですよ？って笑いながら聞かれたことがあります。最近そういうのが増えていて、と言われてぐさつきました。
	パートナーと同棲予定であることを隠すように勧められた。
	管理会社よりトラブルがあつてはいけないからと、一人で住みます。迷惑かけません。という念書にサインを求められた。
	内見までしていたがセクシュアリティな質問をされ正直に答えたら入居を断られた
	必要以上の書類の提出、審査が厳しい、そもそもほとんどが即座にNG
	仲介会社が理解を示してくれても、候補物件の大家や管理会社と同棲カップルであることを理由に申し込みを断られた
	不快な対応をとられたのちに関係性を正直に説明すると、仲介を検討もせずルームシェアは難しいですねと一蹴された。
	セクシュアリティのせいでは賃賃の数がほとんどない、といった状況を笑いながら説明された
	「大丈夫、私、理解ありますよ」とひたすらアピールされ、他の客のセクシュアリティについて勝手にアウトティングし始めた。
カップルだと答えたら大家から入居NGと言われた。「ゲイは近隣の住民に迷惑だから」とのこと。	
外見と公的書類の不一致	オーナーに説明しづらいと言われた。
	ご近所さんがどう思われるかとか 共同住宅に児童がいる世帯との関係で苦情が出る可能性があるとか言われた
	見た目が男性に見えるので今の身分証を見せると軽蔑した目で見られる
	身分証明書を出した時の不快感。
	性別を見て驚かれた
	入居お断り事項にセクシュアリティについて記載されていた。
	男性名に改名していたため不動産担当者から女の子で珍しいお名前ですね。と言われFTMであることを説明
	ジロジロ腫れ物を触るように見られ続けた

注：同性での入居の自由記載の中には、トランスジェンダー意見も含まれている。自由回答は、211件あった。

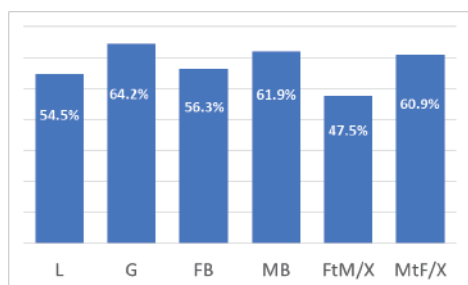


図 2-8 パートナーと大家に隠れて暮らした経験

注：パートナーと暮らした経験があると回答した者が対象である。L (N=28), G (N=698), FB (N=38), MB (N=63), FtM/X (N=61), MtF/X (N=23)

結果、自身のセクシュアリティが理由で物件の選択肢が減る（図 2-7）との回答は、Lで特に高く、52.5%、トランスジェンダーではいずれも4割であった。

表 2-9 将来の住宅に関する不安（自由記述）

セクシュアリティを理由とした将来の住宅不安	
今後の転居について・隠れて住む不安	保証人となる親に同居人との関係性を明かす事に強い抵抗がある。また部屋の広い物件について住人が婚姻関係にある男女が前提で住人、貸主、業界全体が同性カップルを歓迎していない空気感を感じる。
	戸籍上の性別と実生活の性別が異なっているので、入居の際に受け入れてもらえるかどうか不安。
	貸主が想定する同居者の枠内に同性カップルが含まれていない
	住みたい物件でも男同士と言うだけで断られるんじゃないか
	大家にいやがられたり、女同士なので収入面でマイナスに捉えられないか
	引越しを検討するとき、ただでさえ選択肢が狭いのに、年齢を重ねると余計に狭くなる。
	純粋に住む場所を選べないのは怖い。実際現在パートナーと同棲するために転居先を探しているが、ほとんど選べる状態ではなかった。もっと良い条件の物件はあるのに、異性なら大丈夫で同性ではダメという理由にもならない理由で断られる。
	セクシュアリティを隠すと不動産会社とのコミュニケーションに齟齬が出るが、カミングアウトすると不利になるのでは、とも思う。
	今、同居しているパートナーの存在を大家に隠して暮らしています。賃貸の名義人は私だけなので、もし私に万一のことがあった場合、パートナーが今の住まいから突然追い出されるのではないかと…という不安が常に付き纏っています。
	持家購入 / 近隣関係
近隣との付き合いや、大家や不動産に理解を得られるか不安。また、住宅を購入する際に、パートナーという関係性でローンなどが組めるか不安	
周りから不審者扱いされたり変人扱いされないか不安	
同性のパートナーと一緒に、近所の目を気にすることなく暮らせるか。	
ローンが組めなかったり、審査に時間がかかったり、戸籍変更済みじゃないと近所との関係も大変だから。	
共同でローンを組めない、パートナーとの関係性の証明、ご近所や大家さん・不動産会社の方に理解が得られるか不安	
老後の住まいについて	
加齢で身体的精神的に独居が困難になった時を考えると不安。シニア住宅にすんなり入居出来るか心配	
孤独死の心配	
高齢での同性カップル同居に困難があるのではないかと不安。	
最後まで賃貸が2人で住めるか	
セクシュアリティを理由に差別され、住めなくなる不安。	
自分が死んだときパートナーが住み続けられるか。	
家探しや老人ホーム入居などの際、性的少数者に無理解な事業者や近隣の住民によって不愉快な思いをするのではないかと不安に感じる	
老後ひとりになった時契約を切られたらどうしようかという不安	
歳をとって50代とかになると、ルームシェアとは思われないと思うので、セクシュアリティがばれそう。そうなる部屋を借りるのが難しくなりそう	

注：自由回答は622件あった。

トランスジェンダーの同性同居ケースは少なくない。例えば、性自認が男性、性指向が女性でも、性別適合手

術を受けず、戸籍上の性別記載を変更していない場合、契約上は同性同居ケースに分類される。トランスジェンダー当事者からは、一見して異性カップルと見えるため、「公的書類を出した時に驚かれたり、それによって理解が得られにくかったり」という記載があった。

現在、過去において、大家に隠れてパートナーと暮らした経験があるという回答は、全体では、62.4%であった（図 2-8）。類型別に見ても、その割合は半数あるいはそれ以上となっており、特に G, MB, MtF/X では 6 割を超えていた。

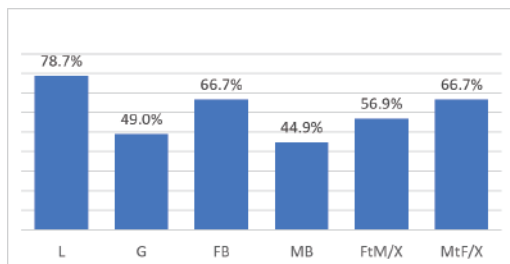


図 2-9 住宅に関する将来の不安

注：「強く感じる・やや感じる」の総計

「住宅に関する将来の不安」を感じるという回答はどの類型でも見られた。その割合は、特に L で高く、78.7%、FB や MtF/X でも 6 割を超えている（図 2-9）。

表 2-9 は、不安に関する具体例を記したものである。転居が容易ではないこと、賃貸物件は高齢になると貸してもらいにくくなるが、同性では一層難しくなる。

それを回避するために持家の購入を検討するものも多かったが、パートナーとペアローンを組むことが容易ではないことや、相続の問題、また、持家を購入した場合の近隣との関係にまつわる不安も多く挙がっていた。更に、老後までパートナーと二人で賃貸に暮らせるか、要介護になった場合の老人ホームでの対応などを心配する声もあった。

3. 民間による住まいのサポートの実践事例

ここでは、LGBTQ 向け住宅サービスを展開する民間の事業者の取り組みについて整理する。事例については、企業の事例が 3 件、民間支援団体による取り組みが 2 件である。

3.1 LGBTQ に配慮した物件紹介事業

1) 株式会社タカラレンタックスホールディングス

大阪府大阪市に本社を置く株式会社タカラレンタックスホールディングス（以下タカラ）は、2019 年より、LGBTQ に特化した不動産仲介サービスを手掛ける。

タカラは、2017 年に LGBTQ 当事者を採用したことをきっかけに社内規定を見直すこととなり、2018 年に当事者

団体の協力のもと研修を受講する機会を得た。研修の過程で、LGBTQ 当事者が職場はもとより、住宅探しの間でも不利を被っている事実を把握したことから、LGBTQ 向け住まい探し事業の構築に至る。

同社は、アパマンショップに加盟し、大阪、兵庫（阪神間）に 20 店舗の仲介店を有している。2019 年には、北区にある 1 店舗をフレンドリーショップとし、LGBTQ 向けサービスをスタートさせた。情報発信は、Twitter 等の SNS 利用をメインとする。また、店舗に LGBTQ 当事者を歓迎するレインボーステッカーを貼っているため、それを見て、来店するケースもある（写真 3-1）。店舗には、LGBTQ 相談者のための個室を設けるなど、プライバシーへの配慮をしている。

2021 年 8 月現在、年 5 件程度の相談が寄せられる。開始以降、リピーターは 1 件あり、2019 年に仲介を担当したカップルが 2021 年に再度サービスを利用している。その理由は、当事者が事情を知っているので説明するストレスが省けるというものであった。

当事者は、不動産仲介業者の力だけで LGBTQ 当事者の住宅問題を解消することには難しいと指摘する。仲介業者は、LGBTQ 当事者の事情に限らず、全ての相談内容や事実を、管理会社を通じて大家に伝える義務がある。相談を受ける時点で、申し込み用紙のひな型が決まっており、そこには、性別欄や続柄を記載する必要があるため、そこへの記載がなければ、仲介ができないというのが現状である。高齢の家主も多く、「LGBTQ」、「セクシュアルマイノリティ」というキーワードに抵抗感を覚え、事情がわからないから断るといったケースも少なくないのではないかと当事者は推察する。



写真 3-1 フレンドリーショップの外観

出典：事業者より提供

通常、同性 2 人入居の場合には、ルームシェア物件^{注 6)}を紹介してきたが、選択が制限される場面が多々あった。

タカラでは、自社所有の物件や管理物件もあるが、数が少ないため、相談ニーズにマッチしない場合が多い。

2019年以降は、ルームシェア不可の物件であっても、問い合わせ段階で、当事者の事情を説明して、理解を求めるといふ「人海戦術」ともいえる手法で、サポートしているのが現状である。これまでの仲介経験や管理会社やオーナーに問い合わせた時の反応から、スムーズに紹介できる物件の開拓はしているが、それが利用者ニーズにマッチするとは限らないため、苦戦しているという。一般の仲介と比較して、LGBTQ当事者の場合には、成約まで時間がかかる傾向にある。担当者は、LGBTQを含む支払い能力以外の理由で住宅が確保しにくい人々の現状を変えるには、国が法制度を作り、バックアップするなどの仕組みが必要だと指摘している。

2) 株式会社三好不動産

(1) 創設の背景と事業の概要

福岡県福岡市に本社を置く株式会社三好不動産は、2016年よりLGBTQ向け物件紹介サービスを開始している。

住宅管理戸数は、約4万戸、入居率97%を誇る。おおよそほとんどの大家が、管理を同社に一任しており、丁寧に事情を説明すれば、理解が得られる条件にある。

サービス構築のきっかけは、民間支援団体による、LGBTQと住まい問題に関する社員研修であった。もともと、住宅確保要配慮者支援に積極的に取り組むといった社風があり、新たなニーズを見つけて対応していくという素地はできていた。取り組み開始当初は、LGBTQ当事者の入店を歓迎するレインボーステッカーを掲げた店舗にて、常駐する専門スタッフが対応し、SNSを利用してサービス情報を発信することからスタートした。反響は少しずつ寄せられ、地元メディアがこれを記事にしたことで、問い合わせが急増した。

担当者らは、専用サービスを始める前、三好不動産では当事者への貸し渋りを行ってきつたつもりはないが、1) 相談者が断られないようにと関係を隠すため、正式な情報が得られず、適切な住居を提供できないという問題や、2) 専門知識がないために窓口担当者が戸惑い、スムーズな仲介に繋がらないという事はあったと述べている。

同社は、窓口教育を徹底し、相談から契約までの流れをつくることで、上記課題を払拭している。2022年6月現在、全ての店舗の窓口担当者がLGBTQ当事者への接客を行う専門知識を身につけている。

申し込み用紙には同居者の続柄にパートナーを追加した。但し、住宅契約に必要な情報はできる限り開示してもらうというのが同社のスタンスである。身分証も契約時には提示を求める。これは、災害時や火災発生時、警察からの照会があった場合、公式な入居者情報を共有する義務があるためである。つまり、これらの情報は、入居者の権利や安全を守るために必要な情報とも言える。本アンケート調査でも隠れて暮らす割合が高いことが明

らかになったが、これは、火災や災害時に身元確認が難しく、保険の対象にならないなどリスクの高い状況である。よって、担当者は、LGBTQ当事者の住まいの権利を保障するためにも、正当な契約が必要だと強調している。

既存の居住者の安全や物件の価値を守るためにも、住宅内で違法行為が行われるなどは事前に防ぐ必要がある。このため、窓口では丁寧に聞き取りを行う慣習があるという。

本アンケート調査では、不動産業者から、「関係等をしつこく聞かれて不快だった」という回答が多く挙がっていた。この結果について担当者は、当事者が事情を説明できる環境や多様な性を受容する仕組みが不動産業界には未整備であることが最大の問題であると指摘する。

例えば、貸し渋りを懸念する当事者がセクシュアリティや同居者との関係を隠せば、話のつじつまが合わず、「犯罪に利用するのではないか」など、リスクを感じた事業者は執拗な質問をせざるをえなくなるということである。

2年に1度の契約更新時、入居者の性別や氏名が変わることもある。こういった事情について、「広く言えば婚姻によっても苗字が変わるケースは頻繁にあり、決して、特別なことではなく、事情を理解して手続きをすれば済むことである。入居者の中には性別や名前が変わったことを嬉しそうに報告しに来てくれる人もいる。」と担当者は指摘する。

(2) 同性カップルの入居

同居者との関係はヒアリングするが、それは、住宅選択の幅を広げるためだと担当者は説明している。

同居者との関係は、LGBTQ当事者にかかわらず、友達、兄弟、姉妹、従妹であっても把握する事項である。その上で友達関係となれば、ルームシェア物件を紹介することとなる。ルームシェアは、数が少なく、物件選択の幅が狭められるほか、契約方法も異なる。

ルームシェアの場合には、入居者の何れかを主契約者として、主契約者が保証会社を利用することが条件である。更に、入居者それぞれに連帯保証人が必要となるなど、条件は厳しい。

他方で、同性カップルの入居については、三好不動産の管理物件に入居する場合においては、異性カップルと全く同様の扱いとなる。基本的に、主契約者が管理会社を利用すれば、連帯保証人は不要である。但し、主契約者が資力に欠ける場合には、連帯保証人を必要とすることもある。他社の管理物件を同社が仲介する場合には、その会社のルールに準じる必要があるため、条件は一樣ではない。ルームシェア、2人入居可の物件ともに、普通借家契約となる。

LGBTQ当事者かつ同性同居の場合には、保証人会社の審査が通りにくいという事情も聞かれるが、三好不動産

では、グループ会社である保証会社と情報を共有することで、スムーズにこれが利用できる。

自社が管理する物件であれば、オーナーとの信頼関係が強固で理解が得られやすいため、他社管理物件を紹介するよりも円滑に契約が進められるという事実はある。

このほか、取り組みを始める以前は、同性同居を希望する場合には、当たり前のようルームシェアかつ2部屋ある物件を勧めていたが、間取りの希望などを入居者の属性で決め付けずに、希望を聞くことに徹している。

サービス開始から2022年6月現在までのLGBTQに配慮した成約は106件である。これは、同性カップル入居に限った数字である。事業開始から現在に至るまで、LGBTQという理由でのトラブルはない。生活音など日常生活上のトラブルはあるが、これは、LGBTQに限らず生じることという共通認識をもって対応する。

LGBTQへのサービスの在り方について担当者は「この仕組みを導入すればうまくいくというものは何もない。社員全員が当事者の状況を知って人権意識を高めるほかない。入居者と三好不動産との関係は入居後も続く。居住者の管理は、契約の窓口とは別のセクションが担うこととなる。そのため、窓口研修だけでは意味がなくすべての社員への教育が必要」と指摘している。

三好不動産の取り組みをより広く知ってもらうための情報発信にも力を入れている。たとえば、年に1回各地で開催される、レインボープライドへの出展や、2022年6月からは、LGBTQ当事者が住宅を借りる、購入する際に注意するポイントや、トラブル発生時の対処方法など、専門家を交えて解説するYouTube動画の配信を始めている。

3) 株式会社 IRIS

(1) 創設の背景

株式会社 IRIS (アイリス) は、東京都新宿区にて主に不動産仲介業を営む企業である(写真 3-2)。特徴は、LGBTQ 当事者が創設し、スタッフのほとんどが当事者かつ、アライで構成されている点である。2021年10月現在、29名のスタッフがおり、専従は5名、その他は必要に応じて活動するメンバーとなる。

創設者かつ同社代表である須藤啓光氏は、2014年、任意団体を立ち上げ、LGBTQの相談事業をスタートした。

その活動の中で、相談者たちが深刻な住宅問題を抱えていること、更には、自身も住宅確保の困難に直面したことを機に、住宅紹介サービスの必要性を強く感じるようになった。そこで、2016年、株式会社を立ち上げLGBTQ専用の住宅仲介をはじめるとする。

相談ルート約7割が自社HPを経由した相談であり、残る3割は須藤代表の講演会やメディア情報などを見て相談に訪れる。2022年9月現在、9割がLGBTQ当事者で

あり、うち、7割が同性同居を希望するケースである。残る3割が単身入居である。また、1割の特徴は、アライや、セクシュアリティ以外のマイノリティ、また、企業理念に賛同し、応援したいという人も含まれている。

(2) 住まい紹介の方法と特徴

須藤代表は、LGBTQ 専門仲介業者としての特徴は2つあると指摘する。1点目は、LGBTQ 専門であることや、スタッフ全員が理解者であることから、相談のハードルが下がることである。2点目は、当事者の立場に立ってニーズを把握し、物件やエリアを推薦できる点である。

例えば、23区内のLGBTQ向け行政支援の実情や支援団体情報などを併せて紹介することで、当事者に安心や安全を届けることができるという強みがある。

相談者とは必ず面談を行うが、カミングアウトをしていない等で窓口へ来ることに抵抗がある場合には、オンラインによる対応も可能である。中には、住宅探しの過程で傷ついた経験を持つ人もいるため、信頼関係を構築するためにも時間をかけることを心がけている。

IRISの特徴は、LGBTQに関する専門性をもって当事者が求める物件を仲介する点である。よって、相談者の事情は、交渉材料として把握する必要があるという。関係を深掘せずに、友達同士という仲介することも可能であるが、住宅の選択肢は確実に狭められることとなる。

この点について須藤代表は、「同性カップルの場合にはルームシェア物件なら簡単に紹介できる。しかし、ルームシェア物件というのは数がかなり少なく、立地や古さなど決して質がいいとは言えないものも多い。」と指摘している。

同社では、当事者のニーズに叶う物件を仲介するために、相談内容を十分に整理し、大家がどういう条件(PS制度が必要か、契約方法か、保証人の数か)なら貸すか、交渉を進めていくという手法をとる。



写真 3-2 IRIS 事務所の様子

出典：葛西撮影

(3) 契約・保証人・PS 制度

契約については、①主契約（2人のうちいずれかを契約者とし、同居人を入居者の欄に含める）、②連名契約（2名ともが契約者となる）の2つの方法で、入居者側、大家側と協議を進める。収入審査も、二人の合算でいい場合もあれば、それぞれの審査を行う必要がある場合など相談者の実情や物件により様々である。大家が不安に感じる要素を払拭するために同社が契約方法等を提案して調整を図ることもある。

保証人については、保証会社、連帯保証人ともに求める場合や、緊急連絡先があれば、いずれかでいい場合など経済状況等により異なる。保証人となる親類が入居者の性や同居者について知らない、理解していないことは多々ある。そういった場合には、保証人会社や窓口担当者に、入居者のプライバシーを守り、連絡確認がアウティングに繋がらないように細心の注意を払うよう伝える。

須藤代表は、LGBTQの住宅紹介は、特に東京23区内ではエリアにより異なると指摘する。日本で最初にPS制度を導入した世田谷区では、行政窓口や支援団体のバックアップもあるため紹介がしやすく、それ以外のエリアでも、PS制度がある地域の方が、ない地域よりも交渉しやすいという^{注7)}。収入基準を満たしているにもかかわらず、貸し渋りにあった場合には、PS制度の提示があればどうかなど交渉を重ねていく。PS制度がないという自治体については、民間が発行するもの等を出せばどうかなどの交渉を行うこともある。

既に宣誓書を有しているカップルであれば、それを提示するだけで済むが、同居してこれから取得する場合には更なる交渉が必要となる。

PS制度は、公布を受けるもののうち、いずれかがその自治体に住民票があるといった条件を付している事例もあり、二人ともが当該自治体外に住民票を置く場合には住宅を確保する前の宣誓制度の提示が難しくなるケースもある^{注8)}。全国に目を向ければ、双方が当該自治体に住民登録をすることや同一住所であること、といった要件を設けるなど、利用者像を想定していない実態が伺える。本稿でも指摘したように、貸し渋りにあい、管理会社等に隠れて暮らす当事者も多く、その場合（住民票は別の自治体にある）には、同居の事実認定されない。

同社では、制度上、事前にPS制度を提示できない場合には、入居後に発行して提示することを約束し契約を進めた事例も複数ある。

同社は、2016年からLGBTQ専用のシェアハウスの管理を行っている。一時期は、最大6棟を管理していた時期もあるが、コロナ禍の影響もあり、2022年9月現在、1棟の仲介、管理を行っている。LGBTQ当事者は様々な社会的不利から低所得となり、住宅の確保に困るケースもあるという。そういった人々の受け皿になればとの思い

がその背景にはある。

同社ではLGBTQ当事者向けに不動産の売買も行う。同性カップルのいずれかがローン契約者になる場合には問題は生じないが、ペアローンで住宅を購入したいという場合には、有利なローンを選定して、紹介し、必要書類を確認する。数多くの金融機関が同性愛者向けのペアローン商品を打ち出しているが、必要書類は金融機関ごとに異なり、書式も異なる。一部を除き、ほとんどの金融機関で、公正証書の提示が求められるため、同社では知識のある司法書士にこの作成を依頼している。

PF制度を求める金融機関も少ないが、居住する自治体がPF制度を導入していない場合などもあり、課題が残る。

3.2 LGBTQに配慮したシェアハウス事業

2022年4月、大阪府内堺市にLGBTQ向けシェアハウスめぞんQが開設された。運営者は、2003年から大阪市内でセクシュアルマイノリティや女性への支援事業を展開するNPO法人QWRC(くおーく)である。

1) 開設の背景

開設の背景については、LGBTQの人々の生きづらさに起因する複層的な住宅問題がある。

第1に、若年層の居場所を確保するということである。若年期には、家庭や学校において、出生時の性を生きることが強要され、自身の性をカムアウトできない苦しから精神的苦痛を感じるケースも多いという。とりわけ、地方では、匿名性の担保が困難で、専門の支援サービスも欠如している。その鬱積から地元を出たいと希望しても、経済的理由から自活することができないといった課題がある。QWRCでは、そういった層への居場所や生活を丸ごと支えるケアの場の創設の必要性を感じていた。

第2に、第1と関連するが、低所得LGBTQ層への居住支援の必要性がある。既存の調査では、セクシュアリティを理由に学齢期にいじめにあうなどして不登校になるケースが多いことも報告されている^{注9)}。中には、セクシュアリティが公になることを恐れ、転職を繰り返す人もいるという。開設以来、QWRCでは上記のような、生きづらさを抱え、貧困に陥る当事者の相談に多数応じてきた。親が子の性を受け入れないケースも多く、誰の援助もなく、行き場を失うLGBTQ当事者への支援が必要であった。

第3に、LGBTQならではの問題から住宅の確保が難しい当事者への対応である。同性同士での住宅の確保が難しい、外見と公的書類の不一致から貸し渋りにあうなどの事情を抱える当事者の問題は、相談支援に関わるQWRCでも以前から感知していた。また、性を理由に不動産事業者に行けない、うまく説明できないという相談もあり、法人として住宅探しの同行支援も行ってきた。こういった事情に対応しようと、めぞんQでは、多様な性の入居を認め、同性でともに暮らせる13畳の部屋や、続き間で

使える9畳の和室を準備している。

第4に、性の多様性を受容するコミュニティの効果への期待がある。社会の中で、自身の性を隠して生きる当事者は多い。相談事業を行う中で「家族と暮らしていても孤独、ひとり暮らしでも孤独、ありのままの自分を受け入れてもらえるコミュニティが欲しい」という要望があったことも、創設の一因と言える。

2) ハウスの概要と利用ニーズ

同法人では、もと障害者のグループホームだった築30年の2階建ての一軒家をシェアハウスとして運営している。グループホームだったことから間取りもシェアハウスに適しており、人が出入りする事に近隣住民が慣れてきたということも当該物件を確保する決め手となった。

大家とQWRCが不動産契約を締結し、QWRCが入居者とそれぞれサブリース契約を結ぶ。



写真 3-3 めぞんQの間取り

出典：NPO法人QWRC提供

居室の規模と数は、13畳1室、3畳1室、5.5畳1室、6畳3室の計6室である。家賃は周辺の市場家賃を参考にし、部屋の広さや条件に応じて3.5万円から6.5万円と幅をもたせた。水道光熱費等は、1人あたり月に5千円を徴収する。保証人は不要、保証金は家賃1カ月分とする。入居の対象は、LGBTQ当事者だけではなく、アライ（LGBTQを理解し・支援する人）も対象としている。空室がある場合には、入居の意思がある人を対象に、一泊2千円で体験宿泊の機会も提供している。管理人は常駐せず、入居者との情報共有はオープンチャットで行い、定期巡回する形で管理を行っている。強度な精神疾患や

無職といった条件の相談は不安な面もあるが可能な限り入居をサポートする方針である。困難が生じた場合には、精神保健福祉士と臨床心理士、公認心理士の専門スキルを有するQWRCのスタッフがサポートを行い、必要に応じて行政窓口や医療機関とも連携することを想定している。

当初、集客のために国内の有名シェアハウスポータルサイトにも登録したが相談者は増えなかった。無料体験宿泊などの情報も含めて、Twitterで積極的に情報を配信したところ、問い合わせが増え、2022年9月現在6部屋中5部屋が埋まっている。当事者の住宅問題に触れた人が、信頼できる場所としてQWRCを紹介してくれたということも大きな効果だったと担当者は話している。

入居相談の内容として最も多かったのが、親へのカミングアウトによる行き場の喪失であった。この中には、行くあてがなく緊急性の高い相談もあった。経済的に困窮している相談も多く、生活保護の受給を求めたが、当該自治体からのサポートが受けられなかったため、住居費面で折り合いがつかず、入居に至らなかったケースも多数ある。立地にこだわり相談に来る人は少なく、LGBTQフレンドリーの物件が他にないからという意見が多かった。このほか、コミュニティに近いところで生活したいという内容や、活動を応援したいというものもあった。

4. 結語

本研究は、LGBTQの住宅問題をアンケート調査により可視化し、その問題を解決するための取り組みを行う企業やNPOの取り組みについて明らかにした。

アンケート調査では以下の点が明らかになった。

第1に、回答者の属性については、①73.5%がゲイであり、シス男性の回答が多いことが特徴である。②職業上の地位及び収入については、シス女性と比較して、シス男性で正規会社員、公務員の割合が高く、収入も高い傾向にある。更に、トランスジェンダーでは、安定職に就く割合が低く、収入も低い傾向があった。但し、FB、FtM/FtXは他の類型と比較して学生が多く、これらの存在が収入に反映されている可能性がある。③全体で見ると、30代、40代の回答が6割を占めるが、類型別にみると、FB、FtM/FtXでは10代、20代の回答が目立つ。

第2に、住宅所有関係については、持家、民間賃貸住宅の割合の割合が同レベルかつ高い割合を保持している。但し、MtF/MtXでは、持家の割合が低く、借家の割合が高いという結果が得られた。また、シスジェンダー男性、シスジェンダー女性の年齢階層別持家率を確認したところ、いずれも20代を底に、年齢が上がるごとに持家率が高まる傾向があった。

第3に、現在のパートナーとの同居状況については、レズビアン同居率が最も高いが、どのカテゴリーでも、パートナーと同居しているケースは一定数確認された。

第4に、セクシュアリティを理由とした住宅喪失の経験はLやトランスジェンダーでは1割を超えていた。

第5に、全てのカテゴリでセクシュアリティを理由に入居を断られたという回答が挙がり、中でもL(19.7%)とMtF/MtX(16.7%)でその割合が高かった。

第6に、セクシュアリティを理由に不動産業者へいくことに抵抗があるという回答は、FBやFtM/Ftxでは5割を超え、Lでは6割を超えていた。また、物件の選択肢の幅が減るといふ回答は、トランスジェンダーでは4割、レズビアンでは半数を超えていた。

第7に、大家に報告せずにパートナーと隠れて住んだことがあるという割合はG,FB,MtF/Mtxでは6割を超え、最も低い、FtM/Ftxでも47.5%であった。

第8に、隠れて住む背景には、LGBTQの事情を理解していない不動産業者の不誠実な対応と多様な性を受容するための仕組みの欠如があった。自由記述欄では、不動産事業者からの同性カップルに対する蔑視や、トランスジェンダーへのあからさまな差別の実態も告発されている。こういった事情から、「住宅に関する将来の不安」を感じるという回答は、最も低いMBで44.9%、最も高いLで78.7%と言う結果であった。

続いて、不動産業界の取り組みについて、その特徴や手法は、仲介業と管理業では相違があった。仲介業者では、管理会社を通じてオーナーの許可を求めの必要があり、調整がより困難な実態があった。とはいえ、PS制度の効力があるエリアでは、仲介業者が管理会社や大家と交渉をしながら、入居を後押しするという事例も確認された。一方、管理会社では、大家との距離も近く契約が進めやすいという事情があった。管理会社、仲介業者ともに、LGBTQ当事者の入居を後押しするために契約方法を提案するなどしていたが、地域性や商慣習による違いが確認された。いずれの事業者も入居者の安心安全を守り、契約をスムーズに進めるためには、個人情報の開示(戸籍上の性の明示)や事情の説明(パートナーとの関係性等)は必須であり、現行の不動産の仕組みではこれらの事項は必ず確認する必要があると回答している。とするならば、求められるのは、当事者が安心して情報開示できる相談環境の整備であり、性を理由に入居を拒否しないための仕組みづくりであろう。

最後に、経済的に困窮するLGBTQ当事者を救済するシェアハウスの事例について考察した。不動産市場では救済できない生活困難層については、従来、社会福祉施設への入所が進められてきたが、男女に区別された空間はLGBTQ当事者には適さないことが想像される。本稿で扱ったシェアハウス事例はアライも含めて多様な性を受容する場の創設を目指していた。同団体に寄せられた相談者の中には、セクシュアリティを理由に住まいを喪失し、困窮する事例も確認されていた。

5. 今後の研究計画

第1に、積水ハウス株式会社タイバーシティ推進部との共同アンケート調査により、同社賃貸物件仲介に関わる社員(約500件)の意識を把握、分析を行う。

第2に、2室のシェルターを確保し、住宅に窮する当事者に住まいの支援を行う、LGBTハウジングファーストの会の活動に学び、低所得かつ、セクシュアルマイノリティへの住まいの支援の必要性について可視化する。

第3に、自治体へのLGBTQ向け住宅支援に関するアンケート調査の分析等を行い、先駆事例については追加でインタビュー調査を実施する。特に、2022年11月1日より、東京都PS制度が開始される。そこで、23区を対象に、PS制度の導入による、住宅支援現場への影響について整理をする。

第4に、全国賃貸管理ビジネス協会の協力を得て、住宅管理会社に対する、LGBTQの取り扱い、接客対応に関するアンケート調査を実施、分析を行う。

第5に、当事者へのインタビュー調査を継続し、①セクシュアリティごと、②年齢階層ごとに抱える住宅の課題について浮き彫りにする。2022年10月8日、9日、大阪レインボーフェスタにて、株式会社タカラレンタックスホールディングスと共同で、当事者の住宅相談を実施、うち同性カップルで暮らした経験のある18名へのインタビュー調査を実施した。今後は、個別ケースを詳細に分析し、住宅市場と多様な性を生きる人の住宅ニーズの間にあるミスマッチを明らかにすることを目標とする。

<謝辞>

調査の過程では、多くの方にご協力、ご意見を頂いた。株式会社タカラレンタックスホールディングスの皆様、株式会社IRIS須藤啓光代表、株式会社三好不動産の皆様には、忙しい業務の中、複数回にわたる訪問調査をご快諾いただいた。特に、株式会社三好不動産三好修社長には本研究を進める上で多大なご配慮を頂いた。NPO法人QWRCの皆さんには、LGBTQの住宅問題が不動産市場だけでは解決せず、福祉の領域においても見直されるべきであるという貴重なご意見を頂いた。NPO法人カラフルチェンジラボ三浦暢久代表には、調査スタート時から伴走していただき、的確なアドバイスを何度もいただいた。ここに記し謝意を表する。最後に、多くの方に、アンケート調査へのご協力をいただいた。これら一人ひとりの貴重な声が無駄にならないよう、そして、セクシュアルマイノリティの住まい権利の奪還に向けて引き続き調査を続けていくことを約束する。

<注>

- 1) 公益財団法人Marriage For All Japanによると、2022年9月現在、同性婚が合法化されているのは下記29か国である。2001年オランダ、2003年ベルギー、2005年スペイン、カナダ、2006年南アフリカ、2009年ノルウェー、スウェーデン、2010年ポルトガル、アイスランド、アルゼンチン、2012年デンマーク、2013年ブラジル、フランス、ウルグアイ、ニュージーランド、2014年イギリス(北アイルランドは2020年1月合法化)、2015ルクセンブルグ、アイルランド、メキシコ(一部の州で合法化されている。そこでの

結婚はすべての州で認められる), 2016年コロンビア, 2017年フィンランド, マルタ, ドイツ, 2019年台湾, オーストラリア, エクアドル, 2020年コスタリカ, 2022チリ, スイス。

- 2) PS制度とは, 同性カップルの関係について, 各自治体が独自の基準において承認し, 宣誓書を交付するものである。これは, 条例や要綱に基づき制定されるもので, 法的な効力はなく, 公布された自治体内のみで有効なものとなる。自治体によっては, PS制度と公営住宅入居を紐づけているケースもある。自治体によってはPS宣誓書の交付に際し, 金銭負担が大きい公正証書を求めるところもある。
- 3) 2022年9月5日現在, 論文検索サイトCiNii内で学術, 紀要に限ってキーワード検索した結果, LGBTは1463件ヒットし(うち, 学術論文120件, 紀要研究97件), 住宅に関連する研究はなかった。LGBTQは, 476件ヒットし(うち, 学術論文13件, 紀要30件), 住宅に関連する研究はなかった。セクシュアルマイノリティは, 268件ヒットし(うち, 学術論文9件, 紀要9件)住宅に関連する研究はなかった。性的少数者は, 233件ヒットし(うち, 学術論文19件, 紀要14件)であった。
なお, 建築学領域では, 大西(2016年)らが, トロントと大阪におけるLGBT向けコミュニティの形成実態やその条件について整理している。このほか, LGBTが自身の性を自覚する空間の性質について明らかにした岡本ら(2019)の研究, また, パブリックトイレにおける男女共用トイレのLGBTニーズを考察した佐藤ら(2020)の考察があるが, 住宅問題に関する研究は確認されなかった。
- 4) 回答は, 47都道府県から寄せられ, 海外在住者(7名)もいた。最も回答数が多かったのが東京都548件である。このほか, 回答数が多かったのが, 大阪府147件, 神奈川県136件, 千葉県90件, 愛知県90件, 福岡県86件, 埼玉県75件, 兵庫県60件, 北海道59件などである。
- 5) トランスジェンダーについては, 母数が少ないことから傾向を見るには限界があり, 事実, 年齢階層による傾向は確認できなかった。
- 6) ルームシェア物件とは, 血縁関係にない複数の人が, 共に住むために, 大家と契約する住まい方である。一方, シェアハウスは, 大家と各入居者が直接契約するものである。2022年9月現在, ライフルホームズの検索サイトに掲載されている物件数(全国)は5,538,411件, ルームシェア可物件は68,801件, その市場はたったの1.2%である。
- 7) 2022年9月11日現在, 東京都内でPS制度が導入されているのは下表の通り9区6市である。

自治体	要件(二人が当該自治体外にいる場合)
港区	双方転入予定(1カ月以内)
文京区	双方転入予定(3カ月以内)
世田谷区	双方転入予定(期限記載なし)
中野区	双方転入予定(期限記載なし)
豊島区	双方転入予定(3カ月以内)
北区	一方が区内在住, もう一方が転入予定(3カ月)
荒川区	双方又は一方が区内に住所を有していること。
足立区	双方が区内への転入予定でも可(期限記載なし)
江戸川区	双方が区内への転入予定でも可(期限記載なし)
武蔵野市	双方が区内への転入予定でも可(期限記載なし)
府中市	双方が区内への転入予定でも可(期限記載なし)
小金井市	双方転入予定(3カ月以内)
国分寺市	一方が区内在住, もう一方が転入予定(3カ月)
国立市	双方転入予定(3カ月以内)
多摩市	双方転入予定(3カ月以内)

なお, 東京都PS宣誓制度が, 2022年11月から始動する。居住地にかかわる要件は, 『双方又はいずれか一方が「都内在住, 在勤又は在学」であること(都内在住については, 双方又はいずれか一方が届出の日から3か月以内に都内への転入を予定している場合を含みます。)]とあり, 都内の自治体間格差を解消しうるものになることが期待される。

- 8) 岡山市は, 双方が同一住所であることを要件とするほか, 厚木市, 相模原市は, 一方が当該自治体内に住民票があり, 他方が3カ月以内に転入する予定であること, 双方が市内に住所があり, 3カ月以内に同一住所への転居を予定していることとしている。また, 倉敷市では, 双方が市内の同一住所に居住し, 住民登録があるとしている。江別市, 姫路市では「少なくともどちらか一方が, 市内に住民登録していること」とある。
- 9) 2017年三重県男女共同参画センターが高校生(N=10063)を対象に実施したアンケート調査では, LGBTの割合は10%であった。LGBT当事者のうち, 6割がいじめ被害にあったことがあると回答し, 3割が自傷行為を経験したことがあると回答している。

<参考文献>

- 1) MARRIAGE FOR ALL JAPAN, 日本のPS制度
<https://www.marriageforall.jp/marriage-equality/japan/>(2022年10月30日最終閲覧)
- 2) 大西紗代, 木多道宏, 松原茂樹: トロントと大阪におけるLGBTを含む性的少数者の社会環境形成に関する研究, 日本建築学会近畿支部研究報告集. 計画系(56)145-148, 2016.6
- 3) 岡本碩也, 森傑, 野村理恵, : LGBTが日常生活で直面する性を自覚する空間の性質, 札幌市在住の当事者が語る不都合が生じる場面に着目して, 建築計画(2019)843-844, 2019.7
- 4) 佐藤敬子, 渡邊文美, 本橋毅: パブリックトイレにおける男女共用のトイレのニーズ, 異性による介助・同伴や性的マイノリティ(LGBT)のトイレ利用に関する研究, 建築計画(2020)1213-1214, 2020.9
- 5) 株式会社リクルート住まいカンパニー, SUMMO「LGBTの住まい・暮らし実態調査2018」
https://www.recruit.co.jp/newsroom/recruit-sumai/press/upload/SUUMO_LGBT_cyosa_20181004.pdf(2022年9月30日最終閲覧)
- 6) 国土交通省: 新たな住宅セーフティネット制度による居住支援の状況, 国土交通省安心居住推進課説明資料
https://www.kazaiseiri-soudan.org/website/pdf/20200318_2.pdf(2022/9/8最終閲覧)
- 7) 認定NPO法人虹色ダイバーシティ, 国際基督大学ジェンダー研究センター: 2020, ~LGBTも働きやすい職場づくり, 生きやすい社会づくりのための「声」集め~
<https://nijibridge.jp/wp-content/uploads/2020/12/nijivoICE2020.pdf>(2022/9/11最終閲覧)

<研究協力者>

- ・三浦暢久氏 NPO法人カラフルチェンジラボ代表理事
- ・北村美和子氏 東北大学災害研究所国際研究推進オフィス特任研究員
- ・Ellen Pearce-Davies, Masters Student, University College London