

多様な性を受容する住宅市場の再構築

—LGBTQ+の住まいの権利の保障に向けて—

主査 葛西 リサ^{*1}

委員 長谷川 洋^{*2}

本研究は、性別二元論が貫徹する社会において、LGBTQ が住宅市場において如何なる不利を被るのかについて、主に同性カップルの住宅問題に着目して調査を実施した。不動産市場は、婚姻、血縁関係者が同居し、ともに資産（持家）を作る事を前提としており、それ以外の結びつきを排除する。にもかかわらず、地方自治体の多くがLGBTQの住宅問題を認知しておらず、ゆえに特別な支援も行っていなかった。他方で、婚姻カップルと同性カップルを同等の条件で扱う大手不動産会社も登場するなど、性の多様性を受容する住宅マーケットが整備されつつある事実も把握された。

キーワード：1) LGBTQ+, 2) セクシュアルマイノリティ, 3) 性的少数者, 4) 住宅確保用配慮者, 5) 住宅問題, 6) 居住支援, 7) ペアローン, 8) パートナースhip宣誓制度, 9) 同性婚, 10) ルームシェア

Restructuring The Housing Market To Accommodate Diversity - Towards LGBTQ+ Housing Rights-

Ch. Lisa Kuzunishi

Mem. Hiroshi Hasegawa

This study was conducted to investigate how LGBTQ are disadvantaged in the housing market in a society where gender dualism prevails, focusing primarily on housing issues for same-sex couples. The real estate market is based on the premise that people related by marriage or blood live together and create property together. Despite this, many local governments did not recognize LGBTQ housing issues and therefore did not provide special assistance. On the other hand, the survey also found that a housing market that accepts gender diversity is developing, as evidenced by the emergence of major real estate companies.

1. はじめに

1.1 研究の目的と背景

本稿は、住宅市場におけるLGBTQ^{注1)}当事者、特に同性カップルの住宅問題を明らかにし、これからの住宅政策がいかに性の多様化を受容し再構築を図る必要があるのか、その方向性を提示するものである。

2006年の住生活基本法制定以降、政府は、外国人や高齢者、ひとり親世帯等、幅広い層を住宅確保要配慮者と捉え、その実態把握と支援の構築を行ってきた。しかし、その対応は、経済困窮あるいは、高齢や障害など身体機能のハンディといった、見える化しやすい社会課題を有するものに絞られ、それ以外の見えにくい不利は事実上放置してきたきらいがある。

高齢者やひとり親、非正規単身者の住宅問題は古くより存在はしたが、ライルスタイルや法制度を含む社会構造の変化に伴いそのボリュームが増大し、個々人が抱える課題やそれが生じるメカニズムが可視化され、救済の

妥当性が協議されてきた事が特徴である。

他方、生物学上、いつの時代も性的少数者は一定数存在したはずであるが、不寛容な社会では、血縁や異性婚を重んじる住宅供給システムに自身の性を適合させるほかになく、ゆえに、その問題が大きく露呈される事はなかった。

本研究は、2021年から2022年にかけて実施した調査研究（葛西、長谷川2023）をベースに構想されたものである（以下前回調査とする）。前回調査（n=1,754）では、1) 民間の賃貸住宅市場において、同性カップルが住まいを獲得する事の困難や外見と公的書類の不一致からくる住宅確保の不利をセクシュアリティごとに定量的に明らかにした上で、2) これらの見えにくい課題に対峙する不動産会社の実践や非営利組織によるシェアハウスの取り組み、またそれらの効果について整理を行った。

これらの結果から市場の3割を占める民間賃貸住宅が性の多様性を受容する仕組みを実装する事の必要性が明

^{*1} 追手門学院大学 准教授 ^{*2} 国土交通省 国土技術政策総合研究所 建築研究部長

確となった。同時に、LGBTQ の住宅問題は、どの性と暮らすかや、住宅の所有の関係によっても現れ方が大きく異なる事が明らかになった。つまり、同性で暮らす事の不利は、民間の賃貸住宅市場のみで発生するのではなく、持家の購入や相続時、公営住宅等の住宅政策からの排除をも含んでいるという事である。

以上を踏まえ、本研究は、LGBTQ の中でも同性カップルを対象を絞り、1) 住宅の所有関係別の住宅問題やその発生要因について明らかにし、2) 同性カップル向けに先駆的な居住支援を行う公民の実践を把握する事で、住宅市場が乗り越えなければならない課題とは何かを明らかにする。

1.2 研究の方法

第1に、既存統計調査や前回調査から、LGBTQ 当事者が抱える住宅問題及び不動産会社の取り組みについて整理を行う。

第2に、既存の調査を用いて、全国の地方公共団体におけるLGBTQ に対する取り組みの実態把握を行う。加えて、先駆的な居住支援の事例として一般財団法人世田谷トラストまちづくりへのインタビュー調査を実施する。

第3に、LGBTQ 当事者14名へのインタビュー調査を実施し、同性カップルが住宅を確保する事の困難について明らかにする。持家所有者の相続等の実態については、日本司法書士連合会へのインタビュー調査より補足する。

第4に、LGBTQ 向け住宅サービスの仕組みを有する不動産会社(3社)及び住宅・不動産情報サイト運営会社(1社)のほか、LGBTQ 支援団体(1団体)へのインタビュー調査を行う。

2. 既存研究との関係

2.1 既存研究の整理

金井(2019)は、男女という2つの性を基にゾーニングされた更生施設や無料定額宿泊所における福祉支援の在り方が、LGBTQ の心理的負担につながり、それが社会復帰を妨げる一因になる事を指摘した上で、経済的に困窮し、民間のシェルターを利用した3名(ゲイ)の居所喪失の背景や支援の内容について整理を行っている。

また、石坂(2020)は、自身の住宅確保の困難の経験や、支援に携わった実践をもとにLGBTQ の住まいの課題について、公営住宅の取り扱いや住宅を喪失した当事者への居住支援の乏しさなどについて言及している。

株式会社リクルート住まいカンパニーは2018年に、賃貸オーナー1,024人、LGBT を自認している当事者362人へのアンケート調査を実施している。うち、当事者向けの調査で住宅に関わるのは、①現在の住宅所有関係、②日常生活の中で困った事の経験(賃貸住宅を探す(28.7%)、住宅を購入する(31.1%)など)、③パート

ナーシップ制度により同性カップルが住宅ローンの共同借り入れができる仕組みの周知度や利用の意向についてである。

これらに対して、本研究では、セクシュアリティ別、住宅の所有の関係別に同性カップルの住宅問題およびその発生要因を明らかにする。

2.2 前回調査、アンケート調査の概要^{注2)}

前回調査(葛西、長谷川2023)では、1,754名を対象として、セクシュアリティ別に住宅問題の特徴を整理し、先駆的な不動産会社へのインタビュー調査から以下の内容を明らかにした。

1) オンラインアンケート調査の概要(n=1,754)

第1に、性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から得られた。

第2に、民間賃貸住宅への入居を断られたという回答は、すべてのセクシュアリティで確認されたが、その割合は特にレズビアン(L)で高かった(約2割)。

第3に、不動産会社へ行く事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、これもLの回答割合が高かった(67.2%)。

第4に、セクシュアリティが理由で物件の選択肢が減るという回答はLで特に高く、52.5%、トランスジェンダー(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)ではいずれも4割であった。

第5に、トランスジェンダーの同性同居ケースの不利も明らかになった。トランスジェンダーの場合、例えば、性自認が男性、性的指向が女性でも、性別適合手術を受けず、戸籍上の性別記載が変更されない限りにおいては、契約上は女性の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」という経験が挙がった。

第6に、同性で住宅が確保できないという事を回避するために、現在、過去において、大家や不動産管理会社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62.4%あった。その割合はゲイ(G)、バイセクシュアル(B男性)、トランスジェンダーMtF/Xで特に高く6割を超える。

第7に、性を理由に「住宅に関する将来の不安」を感じるという回答はすべてのセクシュアリティで確認され、その割合は、特にLで高く(78.7%)、FBやMtF/Xでも6割を超えていた。

2.3 前回調査、LGBTQ に対応する不動産会社の実態

前回調査では、不動産管理会社(福岡県)と不動産仲介会社(東京都、大阪府)のサービスの実態を整理した。

いずれも、LGBTQ の住宅探しの課題として同性カップルの仲介の難しさを挙げた。民間の賃貸住宅は婚姻や血縁による同居を前提とするため、それ以外の関係については市場のわずか数%しかないルームシェア物件^{注3)}へ誘導するという慣例がある。ただし、それら住宅の条件は立地や質を含め、低質なものが多い傾向がある。そこで、同性カップルへの住宅紹介を行う不動産会社が目指すのは、可能な限り婚姻カップルと同等の仕組みで質が担保された住宅を提供する事である。

但し、支援の特徴や手法は、仲介会社と管理会社では相違があった。仲介会社では、入居者の選定について、管理会社を通じてオーナーの許可を求める必要があり、一事業者の思いで、方針や仕組みを変える事が困難な実態があった。但し、パートナーシップ宣誓制度^{注4)}（以下 PS 制度）の効力が強い地域では、仲介会社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った実践も確認された。

一方で、管理会社は大家との距離が近く、自社の方針を反映しやすいという素地がある。よって、管理会社がルールを作り、おおよそ独自の裁量によって LGBTQ への配慮が可能となっている実態が明らかになった。特に、第 5 節で取り上げる株式会社三好不動産では、同性カップルに対して、婚姻カップルと同等の契約・サービスを実現していた。

なお、3 事業者ともに、現行の不動産業界のルールに則れば、LGBTQ カップルがニーズに即した物件を確保するには、個人情報や同居者との関係性を伝える必要があるとしており、むしろ、求められるのは、当事者が安心して情報を開示できる相談体制の整備であるとしていた。

3. 自治体の同性カップル向け住宅政策

3.1 地方公共団体の住宅政策の取り組み

ここでは、長谷川（2023）^{注5)}をもとに、全国の地方公共団体における同性カップルに対する住宅政策の取り組みについて整理を行う。同調査によれば、2022 年 11 月現在、賃貸住宅供給促進計画を策定している自治体のうち LGBTQ を住宅確保用配慮者として位置づけている割合は、都道府県（44 団体/93.6%）、指定都市（9 団体/45%）、特別区（0 団体/0%）、中核市（3 団体/4.8%）、その他 3 団体（0.2%）であった。

図表 3-1 は、地方公共団体の区分ごとに同性カップルの住宅問題の認知度を確認したものである。いずれの区分においても、同性カップルが住宅を探す際に家主に入居を断られる事がある事を「聞いた事がない」という割合が高い。LGBTQ を住宅確保用配慮者に含める割合の高い都道府県でも「聞いた事があり、理解している」という割合は 8 団体（17%）に留まった。

調査時点において、157 団体中 PS 制度を導入している

団体は 57 団体（36%）あった。

図表 3-2 は、PS 制度導入の有無と公営住宅への入居の可否を示したものである。PS 制度導入自治体のうち、52 団体（91%）は、PS 制度で同性カップルの公営住宅への入居を認めている。3 団体は「親族相当等を確認する公的書類」で入居可としている。但し、2 団体が PS 制度を導入しているにもかかわらず同性カップルの入居を認めていなかった。

図表 3-1 LGBTQ の住宅問題の認知度

	同性カップルが住宅を探す際に家主に入居を断られることがある ※1				同性カップルが住宅を探す際に不動産店で不適切・不快な対応をされることがある ※2		
	聞いた事があり、理解している	聞いた事はあるが詳しくは知らない	聞いた事がない		聞いた事があり、理解している	聞いた事はあるが詳しくは知らない	聞いた事がない
都道府県	8 (17%)	11 (23%)	28 (60%)	都道府県	8 (17%)	8 (17%)	31 (66%)
指定都市	4 (20%)	5 (25%)	11 (55%)	指定都市	3 (15%)	5 (25%)	12 (60%)
特別区	7 (30%)	3 (13%)	13 (57%)	特別区	6 (26%)	2 (9%)	15 (65%)
中核市	9 (18%)	8 (16%)	33 (66%)	中核市	8 (16%)	7 (14%)	35 (70%)
SN取組市町	1 (6%)	3 (18%)	13 (76%)	SN取組市町	1 (6%)	3 (18%)	13 (76%)
計	29 (18%)	30 (19%)	98 (62%)	合計	26 (17%)	25 (16%)	106(68%)

出典：長谷川（2023）

図表 3-2 同性カップルの公営住宅への入居の可否

	同性カップルの公営住宅への入居の可否					
	PS宣誓制度を導入済み			PS宣誓制度を導入していない		
	PS宣誓書で入居可	親族相当等を確認する公的書類で入居可	入居は認めない	親族相当等を確認する公的書類で入居可	PS宣誓制度導入の管下自治体内に限り入居可※	都道府県営住宅で入居可
都道府県	10(100%)			3 (8%)	16 (43%)	18 (49%)
指定都市	16 (94%)	1 (6%)				3 (100%)
特別区	8 (80%)	1 (10%)	1 (10%)	1 (8%)		9 (69%)
中核市	14 (88%)	1 (6%)	1 (6%)	5 (15%)		20 (59%)
SN取組市町	4 (100%)			2 (16%)		4 (31%)
計	52 (91%)	3 (5%)	2 (4%)	11 (11%)	16 (16%)	57 (57%)

※ 3つ4団体は、PS宣誓制度を導入していない自治体では、親族相当等を確認する公的書類で入居可。

○入居不可：59団体、38% ○限定的な入居可：16都道府県

出典：長谷川（2023）

一方、PS 制度を導入していない 100 団体のうち 57 団体（57%）が同性カップルの入居を認めていなかった。残る 43%については、「親族相当等を確認する公的書類で入居可」が 11 団体（11%）ある。これ以外にも「PS 宣誓書発行の管下自治体内に立地する都道府県営住宅に限って入居可」や、市区町では「都道府県の PS 宣誓書で入居可」がそれぞれ 16 団体（16%）あった。

同性カップルの公営住宅への入居を認める 98 団体のうち、入居実績があったのは 11 自治体（11%）である。

さらに、同性カップルの公営住宅への入居を認めていない場合、被災時に、応急仮設住宅に同性カップルで入居ができない可能性がある事を把握しているのは、都道府県 7 件（15%）、政令市 1 件（5%）、中核市 6 件（12%）、SN取組市町 3 件（18%）とごくわずかであった。

住宅担当部署の窓口や居住支援協議会等で LGBTQ からの「住宅相談を受けた事がある」という回答は、157 団体のうち 13 団体（8%）と少ない。住宅相談の内容は「同性カップルでの公営住宅への入居の可否」や、トランスジェンダーや同性カップルの民間賃貸住宅入居にかかわるものが確認されている。

3.2 世田谷区の取り組み

一般財団法人世田谷トラストまちづくりは、2006年に、「今までに蓄積されたトラスト活動や住民ネットワークを継承発展させ、区民主体による良好な環境の形成及び参加・連携・協働のまちづくりを推進し支援する」事を目的に設立された。

同法人は、世田谷区都市整備政策部居住支援課と共同で、世田谷区居住支援協議会の事務局を担っている。

また、世田谷区の住まいに関する窓口として「住まいサポートセンター」を受託し、世田谷区内の賃貸住宅等への住み替えを検討する区民に対して「お部屋探しサポート」を実施している。

支援の対象は、①60歳以上の高齢者（単身、高齢者のみの世帯）、②障害者（単身、障害者のいる世帯）、③ひとり親世帯（末子の年齢が18歳未満）、④LGBTQ（セクシュアルマイノリティ）、⑤在留カードを有する外国人（日本語を話せるか、日本語を話せる方を同伴できる場合に限り）である。

利用の流れについては、①利用者が同法人へ予約を入れる。その情報をもとに、必要に応じて福祉部局や関係する支援団体との連携を行う。②区内5つの支所に設けられた相談室にて世田谷区と協定を結ぶ不動産会社（以下協定業者）の相談員が対面で相談を受ける。所要時間は1時間、その間に内見可能な物件を探す。③物件があった場合には内見を実施、その後契約まで進むケースもある。当日に物件が見つからない場合、住まい探しは継続される。

2023年の問い合わせ数は1,414件、その後、対面相談まで進む事例は263件であった。利用者の59%が生活保護や月収10万円以下の低所得階層であり、79%が60歳以上である。そのうち、当日物件提供があったケースは、118件（45%）、そこから契約まで進むケースは2割強である。未成立の多くが相談者からのキャンセルであり、その理由はニーズと物件とのミスマッチであった。

本事例に着目した経緯は、次節で取り上げるインタビューにおいて、同支援を活用した当事者（以下回答者とする）からの推薦があったためである（居住地が特定される可能性があるため内容は表中に記載しない）。

回答者は、PS制度を利用しており、その経緯で同支援情報を得ていた。相談当日は、個室が準備され、同法人スタッフから、連携不動産会社の相談員を紹介された。

回答者は、二人の関係と要望を正直に伝える事ができる空間環境が心地よかったと評価している。

「雑談するんですけど、関係性には絶妙に触れない。触れないというか、もうわかっている感じで、直接何か聞いてきたりとかは一切なくて。」

というように、協定業者の対応も自然で、不快な点はなかった事、その後、同法人スタッフが「内見、契約に

進みますか」と間に入って調整をしてくれた事も安心につながったと振り返っている。

とはいえ、小柴直樹理事によれば、2020年からLGBTQの相談支援を始めたが、問い合わせ件数はそれほど多くない。LGBTQであっても、同性カップルの入居でない場合には、低所得や高齢、障害、ひとり親といった相談カテゴリーでカウントされている可能性があるためである。併せて、同性カップルの多くが、支援を知らずに、自助努力で住宅を確保している可能性がある事も想像される。

4. 同性入居経験者のインタビュー調査

ここからは、現在、同性で暮らす14名に対して住宅歴を整理し、その困難の実態について把握する。

被験者の選定にあたっては、複数のNPO団体や企業からの協力を得た。インタビュー対象者の概要は図表4-1に示す通りである。本稿が扱うデータは高度な個人情報である事に加え、そこには自身の性をカミングアウトしていないケースも含まれる。よって、当事者の情報については、個人が特定されないよう、プライバシー保護の観点から内容に支障のない範囲で加工を加えている。また、持家の相続問題については、日本司法書士会連合会日司連市民の権利擁護推進室 セクシュアル・マイノリティの権利擁護部会^{注6)}（以下日司連とする）へのインタビュー調査より情報を補完する。

4.1 回答者の概要

回答者のセクシュアリティはレズビアン8名、ゲイ3名、バイセクシュアル1名、ノンバイナリー2名である日本の住宅市場において、男女いずれの性で契約するか、男女いずれのカップルかについて、社会的バイアスがある事が想定され、その情報がLGBTQの住宅問題に迫る上で重要となる。そこで生物学上の性について尋ねた結果、男性が3名、女性が11名であった。

回答者の年齢は、20代が2名、30代が5名、40代が6名、50代が1名である。PS制度の利用については9名が利用しており2名が準備中であった。また3名は今後も利用する予定はないと回答している。

PS制度の利用については、確たる目的はなく、何かあったときの「お守り」という理由がほとんどを占めたが、一部、医療機関や子の学校での利用を想定したり、パートナーとの保険の加入などに利用したりというケースがあった。また、親にカミングアウトする際の説得材料（真剣な交際である事を証明するため）として宣誓書を取得したという事例もある。

3名（ケース3, 7, 6）が調査時点で子を養育していた。これ以外にも、1名が子どもを持つ予定（妊活中）、1名が将来子を持ちたいと希望していた。また、1名が「里親になる事が決まった」という状況であった。

特別養子縁組、普通養子縁組など、子を養子に迎えるには、配偶者のいる夫婦でなければならないという要件がある。しかし、里親制度については、2019年に厚生労働省の通知により、単身者や同性カップルが対象に含まれた^{注7)}。

同性カップルの子育てについて聞くと、これまでロールモデルがほとんどなく「想像もしなかった」という回答がある一方で、子を持ちたくないわけではないが、同性婚がない状態での出産に不安を感じるという声も聞かれた。実際に、精子提供を受けて出産したケースは、「子とパートナーとの血縁関係、自身とパートナーとの婚姻関係がないために、ともに子を養育していても、家族関係が証明できないという不便や不安がある」と訴えていた。

4.2 現在の住宅所有関係

住宅所有関係は、持家が8名、民間の賃貸住宅が5名、公営住宅が1名である。

持家購入の理由について、「いつまでも賃貸住宅で同性同居は難しい」や法律婚ができないため「2人で財産を作りたいかった」といった理由が挙がった。

また、子の存在が住宅選択に影響したケースが複数確認された。ケース8は里親になるための条件である子ども部屋を設けるために持ち家を購入していた。

令和4年東京都里親認定基準解説によれば、「申請者の家庭及び住居の環境が、児童の保健、教育、その他の福祉上適当なものであり、住居の広さ、間取りについては、実子及び委託児童の年齢、性別、人数や家族の構成に応じた適切な環境が確保される事が見込まれる事。」とある。

さらに以下のような解説が付されている。

ア 住居の広さについては、原則として「住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月18日閣議決定）」に定める最低居住面積水準（別紙）を満たしている事。なお、算定する際の世帯構成員には、児童の委託を想定し、10歳以上の児童1名を加える。

イ 現時点及び児童を受託した場合の各居室の用途を確認する。

ウ 住居の広さ、間取りについては、住宅の平面図等により確認する。ただし、平面図等による確認ができない場合には、面積や間取りが確認できる間取図を徴し、確認する。

このほか、すでに育児をしているケース7は、子を持つと決めた段階で、「定住する場所が必要」と持家を購入していた。

一方、ケース2は、子どもを持つ予定のため、部屋数を増やす目的で住み替えを検討していた。このケースは、持家を所有しているが、子ども部屋がなく、同じタイミングでパートナーの会社が借り上げ社宅の制度を同性カ

ップルにも援用するとしたため、規模の大きい賃貸住宅への住み替えを計画中であった。

4.3 賃貸住宅に暮らすLGBTQの実態

ケース6を除くすべてが民間の賃貸住宅にて同性と同居した事があると回答している。

前回調査では、性を理由に不動産会社から入居を断られたという割合は、レズビアンで19.7%、トランスジェンダーMtF/Xで16.7%、その他のセクシュアリティでは1割程度であった。

本調査では、賃貸で同居した事のあるすべてのケースが、希望した物件に入居できなかった事があると回答している。具体的には、「パートナーと初めて『友達』と言って住宅を探した時、審査に3回落ちた。」（ケース3）、「駅から自転車で30分などの圏域まで広げたが回答を3日待ってくれと言われた。結果、物件が6つ出てきたが、うち4つ断られた。」（ケース4）、「同性で住むにあたり5件の不動産屋に断られた事がある」（ケース8）、「全国でも有名な仲介会社を利用したが、ルームシェア物件は少なく、希望した物件の半分は内見すら断られた。」（ケース9）、「3件でできた物件のうち2件は断られる印象」（ケース13）といった回答があった。

ケース14を除くすべてが同性カップルで住宅を借りる事を難しいと自覚していた。そのため、断られないように、不動産会社に友達や親類と偽った事があるとしている。関連して、正直に伝えると「差別される」や「明かしてもいいがその後の説明が面倒」、「カップルと言っても、友達と言っても結局、物件の条件は変わらない」という意見もあった。

いずれも、友達＝ルームシェア扱いとなる事で、「住宅の確保が難しい」、「選択肢が狭められる」と感じていた。レズビアンカップルのなかには、「従妹」として借りているケースが複数あった。これは、年齢差があったり、過去に友人と言って不利な扱いを受けたりという経験から会得した防御策と言える。

とはいえ、年齢が高くなる（多くの回答が30代後半くらいから）と、「いつまで友達と同居するのか」という社会のまなざしが厳しくなるという回答があった。

「女性は防犯面の不安など理由がつくが、男性の場合にはより言い訳が難しい」という苦勞も聞かれた。

一方、ケース13は、ネット検索で理解がありそうな仲介会社をまず選定し、感触がよければ、関係を明かし、どのような設定にすればスムーズに住宅が借りられるかを率直に相談するという手法を採っていた。同ケースは、「僕らのようなケースを面倒だと思わず、めげずに交渉してどんどん内見にも案内してくれた担当者もいる」と評価しており、次回の転居の際にはその（会社ではなく）担当者に依頼したいと回答していた。

このケース以外にも、最初は友達や親類と申告して借りていたが、紹介される物件数が少ないなど不利が続いたために、業者にカミングアウトして、大家を説得してもらおうとした事例もあった。ただし、いずれも、仲介会社は二人の関係を了解しているにもかかわらず、書類上は「友達、従妹、姉妹」という設定でルームシェア扱いとして処理されている。

ケース2は、ある物件への入居に際し、仲介会社から友達ではなく、親類という設定にしてほしいと提案されたこと証言している。さらに、友人や親類という前提で仲介される事によって、ニーズと物件の間取りのミスマッチが生じている事実が確認された（ケース7, 8, 12）。

婚姻カップルの場合、寝室は1つという提案がなされる事が一般的だが、インタビューでは2部屋ある物件を紹介されたという事例が複数あった。

仲介会社から「1部屋では（友達のルームシェアとして）大家を説得できないので2部屋の物件を借りてほしい」と要求された事例もある。希望の間取りを確保するために「出張が多いため（実際は1人暮らしのようなもの）」、「家賃を下げたい（ので1部屋にこだわりたい）」などの理由を挙げたケースもあった。それに対して、「ここで2人で寝るんだ」と笑いを浮かべながら、不快な接客をされた経験をしたものもいた。

近年では、保証人会社を使う不動産会社が増えているが、大家によっては、連帯保証人を求めるケースもある。近親者にカミングアウトしていないため、それを求められたら住宅が借りられないとする事例もあった。

賃貸住宅の契約については、いずれかが主体の契約者となり、もう一方を同居者として届け出たという回答がほとんどであった。どちらが契約者になるかについては表中には記載していないが、年齢が高い側、所得の高い側、職業が安定している側、出産を予定していない側になるなど、それぞれのルールがあった。そのなかには、パートナーが外国籍ため自分が契約者になるほかなかったという理由もある。

但し、ケース13は、不動産会社からの提案で、それぞれが大家と契約を交わし、保証会社もそれぞれが契約する事で、希望する住宅に入居できたとしている。

このほか、ケース6は、幼少期から公営住宅に暮らし、家族がいなくなったあと権利を継承した。公営住宅での暮らしについて、良好な居住環境や低家賃といった利点を挙げ、生涯、そこでの住み続けを希望していた。同ケースは、当該自治体のPS制度を利用し、パートナーが公営住宅に入居してきた。

近隣とは、会えば挨拶する程度の関係である。夏祭りなど地域のイベントに参加する事もあるが周囲に関係を詮索された事はなく、本人は「親戚と思われているかもしれない」と推測している。公営住宅への同性カップル

入居については匿名性の担保が難しくはないか。

これについて、ケース14は「団地の特性による」とした上で、当該団地が比較的規模が大きい事、高齢化率が高く、自治会機能がそれほど活発でない事（数年前に回覧板も廃止になった）などから、属人的なコミュニティが発生しにくく、それが住みやすさにつながっているかもしれないと分析していた。

4.4 持家に暮らすLGBTQの実態

1) 同性カップル向けローンの利用について

2017年7月にみずほ銀行が邦銀で初めて住宅ローンの配偶者の定義に同性カップルを含めた。これを機に、同性カップル向け住宅ローンを展開する金融機関は増加傾向にある^{註8}。同性カップルが2人で住宅ローンを組む方法には大きく3つある。まず、①ペアローンは一つの物件に対して、それぞれがローンを組み、互いに連帯保証人になるという方法である。次いで、②連帯債務型がある。これは、2人の収入を合算してローンを組むというもので、1人が債務者となり、もう一方が連帯債務者となるものである。最後に、③連帯保証型は、2人の収入を合算してローンを組み、主債務者を定め、もう1人が連帯保証人になるという方法である。①と②の場合には団体信用保険（債務者が死亡等した場合ローン残額相当が金融機関に返納される）に加入する事ができる。ただし、③では、主契約者しか保険に加入できないため、仮に連帯保証人が死亡した場合、収入を合算して借入れをしたにもかかわらず、債務者は全ての返済を迫られる事になる。連帯保証人は物件の所有権がなく、ローン控除も受けられないというデメリットがある（①と②については共同名義かつローン控除が受けられる）。

本調査では、持家（8名）のうち、ペアローンを利用した事があるのは1組（ケース2）だけであった。ケース2は婚姻による結びつきがないため、共同で資産を持ちたいという希望があり、ペアローンを利用している。ケース2は、同性カップル向けの住宅ローンは増えてはいるが、金融機関によって、2人の関係を証明するための必要書類が異なり、連帯債務型でも団体信用保険に入れない金融機関があるなど、情報を整理する事に苦労していた。さらに、持家を購入する際に、不動産会社側に同性カップル向けローンの知識がなく、すべて二人で情報を収集するほかなかった事に不満を感じていた。ケース2は、ペアローンの利用に際して「合意契約に係る公正証書」、「任意後見契約に係る公正証書」、「任意後見契約に係る登記事項証明書」を提出する必要があったが、ひな形などを参考にして自身らで準備していた。

「費用は8万円くらいでした。土業の方にお問い合わせればもっと高額になったと思います。」と振り返っている。

図表4-1 インタビュー対象者の概要と住宅の困難や今後の不安

[illegible]

なお、持家に住むケースのうち、ペアローン等を利用しなかった理由については、「ペアローンの取り扱いのない金融機関しか融資がおりなかった。」(ケース 5)、「周囲で利用している人がなく情報がなかった」(ケース 3)という意見のほか、ペアローンを組む際に必要となる書類作成費用への不満が挙がった。異性カップルなら不要な費用のはずなのに「悔しい」という意見(ケース 1)や、「ペアローンを組むにしても公的書類等、異性婚なら不要な費用が発生する。その分、家電や内装に資金をかけたいと思うカップルも多いはず。」という回答もあった。

2) 持家の相続問題

持家所有者からは「持家をパートナーに相続させてやりたいが遺留分の問題などがあり不安。」(ケース 1)、「生活にかかわる費用はすべて折半しており、ローンも個人的に半分を支払っている。にもかかわらず、将来的に、何かあったとき、住宅が確実に継承されるかという不安がある。」など、相続に関する不安が挙がった。

持家の相続問題について、日司連へのインタビュー調査を実施した。

部会員らによれば、「住宅の相続について、法定相続人(親あるいは配偶者)から遺留分を請求されるという問題が想定されます。士業としては、公正証書遺言を作成して、判断能力がなくなった場合に第三者として財産管理などができるように、任意後見人制度を利用して備える事などをお勧めするしかない。とはいえ、書類を整えても、法定相続人が遺留分を請求してきた場合にはそれを支払うしかないというのが現状。」と解説している。部会員からは、「遺留分を守るために」カップル同士、あるいはパートナーの親と養子縁組をし、法的な相続関係をつくる事例が少なからず存在する事が報告された。

なお、遺留分とは、一定の法廷相続人(親や配偶者と子)に対して認められる最低限の遺産取得分の事である。不動産鑑定評価額の遺留分を請求されるケースにおいて、住宅価値が、預金額を上回るような場合、同性カップルには配偶者居住権が保障されていないために、そこでの住み続けが難しくなる事も想定される。

さらに、同性カップルには相続税の配偶者控除が適用されないため、相続税の支払いが難しくなるというリスクもある。

パートナー所有の持家に、パートナーの実子と暮らすケース 6 は、もし、パートナーにもしもの事があった場合、「パートナーの親類の養子なる事で、そこでの住み続けと子の養育の継続を担保するほかないかもしれない。」としている。

ケース 7 は、自身の名義で住宅を購入し、それぞれが子をもうけたが、持家がパートナーではなく、実子に相続される事を複雑に感じるとしており、スムーズにパー

トナーに相続できる方法を模索していた。

ケース 8 は、相続税の支払いや遺留分の請求を想定して、生命保険や貯蓄をして備えていた。

なお、賃貸住宅居住者 2 ケースからは、いつまでも賃貸に住み続ける事も難しいが、同性婚が法制化されない状態で、持家を購入する事に不安があるという意見が挙がった。これらのケースは、このまま LGBTQ の社会的な不利が続くのであれば、海外生活をも視野に入れるほかないとしている。

さらに、持家購入の場面でも、差別的な対応をされたとする事例があった。ケース 14 は、パートナー名義で中古物件を購入したが、パートナーと幼い子と内見した時には何も言われなかったが、契約の際に「破断になると困る」という理由から契約者だけが来るように仲介会社に念押しされ経験を語った。「自分たちの家族像が特殊」だと思われたためではないかと振り返っている。

これ以外にも、ケース 7 は、注文住宅を建てたが、建築士にパートナーとの関係を明かせなかった。「本当は子ども部屋が欲しかったのに言い出せず。結果的に、また改修工事をする事になる」という実態が確認されている。

5. 住宅政策市場が多様な性を受容するための一考察

ここからは、LGBTQ 向けの相談や事業を展開する、企業や団体等へのインタビュー調査から、LGBTQ の住宅問題がなぜ発生するのか、それを解決するためになにが必要かについて整理を行う。

5.1 不動産業界の視点から

1) 株式会社三好不動産からのヒント

前回調査(葛西,長谷川 2023)に引き続き、本研究では、2016 年から全国に先駆けて LGBTQ 向け仲介サービスを展開する福岡県の株式会社三好不動産に対して複数回のインタビュー調査を実施した。同社は、住宅管理戸数約 4 万 5 千戸、平均入居率 97% の大手不動産管理会社である。三好不動産では、社内研修を徹底し、福岡市を中心に LGBTQ 向けの相談対応を行っている。相談時に、同性で入居する事を希望するケースに対して、ルームシェア専用物件ではなく、ファミリータイプを含む、「2 人入居可」の物件を紹介するシステムを構築している。

同社では、非血縁かつ婚姻関係のないもの同士の入居については、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した上で入居者それぞれに連帯保証人をつけるというルールがある。また、入居可能な物件は、いわゆるルームシェア物件に限られる事が特徴である。

一方、同性カップルについては、三好不動産の管理物件に入居する場合(他社の管理物件においては必ずしもこの限りではない)、婚姻カップルと同様の扱いとしてい

る。基本的に、主契約者が家賃債務保証会社を利用すれば、連帯保証人は不要である（ただし、主契約者が資力に欠ける場合にはこの限りではない）。

同性カップルが入居拒否をされる要因は何なのか。

これについて、担当者は「まず、仲介窓口担当の性的少数者に関する知識不足については徹底した研修などで防止する事はできます。ただ、不動産会社の最大のリスクは、2人の間に親族関係がない場合、賃貸借契約が相続されない事。つまり、契約者とは異なる人がそこに住み続ける事を可能にしてしまう事です。」と指摘している。

賃貸借契約は相続の対象財産であり相続人に相続される（民法 896 条）。夫婦の場合には、契約者が他界したのち、賃貸借契約が同居者に相続されるが、同性パートナーの場合にはそれが同居者以外の親族に相続されてしまう。

一方、離婚の場合について、江口（2012）は以下のように解説している。

「離婚により賃借人である夫が退去し、残された妻が貸室に継続して居住した場合について、裁判例では、当該妻は、妻として夫の賃借権に基づき家屋に終生居住する事ができるはずの者であり、賃借人としては妻のそれまでの居住が夫の賃借権に基づく従属的なものであるにせよ、その居住を承認せざるを得ない者なのであるから、このような立場である者への賃借権の譲渡は、原則として、賃借人に対する背信性を欠き、その承諾を要せずして有効だと解するのが相当であるとしたものがあり、離婚に伴う賃借人の変更は原則として賃借人の承諾は不要と解される事になります。」

つまり、離婚の場合、契約者ではない側（たいてい妻側）が住み続ける場合、管理会社等への報告は現場実務レベルとしては要求されるが、それをしなかったからといって、必ずしも契約違反、契約解除とはならない可能性があるという事である。ただし、婚姻、血縁がない同性カップルの入居の場合にはこの限りではない。よって、契約者側が退去となった場合には、契約者の交代について管理会社等へ申し出る必要がある。ただし、それが適切になされない可能性もあり、その場合には、契約者ではない「誰か」がそこに居住し続ける事になり、そこで何かトラブルが発生すれば、管理が一層困難になるという事である。

なお、調査時点において、同社では、同性カップルの契約者の入れ替わりに関する問い合わせは今のところ確認されていなかった。

2) 積水ハウス株式会社・積水不動産グループ各社の取り組み

同社は、大家からの一括借り上げ方式による賃貸物件、シャーマンブランドを展開している。シャーマンは

全国に約 72 万戸あり、そのうち約 64 万戸を同社が一括借り上げしている。2024 年 7 月現在、これら、一括借り上げ物件の入居率は約 98% である。

同社では、2014 年に全社員向けの人権研修として LGBTQ の問題を取り上げた。その後も、ESG 経営推進本部ダイバーシティ推進部が主体となり、学習会などを重ね、2019 年に社内規定（同性カップルへの福利厚生を整備するなど）を改定している。

その後、住宅展示場にて、同性カップルから「来場者アンケートや申し込み用紙が異性カップルや子育て層を想定した内容になっている」というコメントが寄せられた事を機に、積水ハウスだけではなく、不動産部門や特約店など、グループ全体で多様性に配慮したサービスの検討がはじまった。積水ハウス不動産グループ 6 社および全国 2,000 か所以上の特約店に対する研修を実施し、有識者のアドバイスを参考にしつつ、LGBTQ 向けサービスを構築してきた。

2022 年には、入居申込書の性別欄をなくし、同居者の続柄欄にパートナーを加えている。なお、入居相談時に同性カップルである旨を申し出た場合、ルームシェア扱いとせず、カップルのいずれかを契約者として入居を認めるルールを作った。連帯保証人は不要とし、保証会社の利用を勧めている。連携する保証会社の申込書も、積水ハウスと同様のフォーマットに改訂している。さらに、同社では、専用ポータルサイト^{注9}があり、検索条件のなかに「LGBTQ フレンドリー」というチェックボックスを設けている。担当者は、男女という表記をなくした影響について「全く、何の影響もないです。これまで、慣例として尋ねていただけなのだなと実感しています。」と回答している。

ただし、一度「同性で入居するならルームシェア扱いですか？」という問い合わせがあり、窓口担当が「そうだ」と答えた事で、同性カップル対応になっていないと指摘を受けた事がある。「同性入居＝ルームシェアと結び付けてしまわず、同性カップルであれば入居できるなどというアナウンスがあるべきだった」と担当者は振り返っている。

では、なぜ、同社はルームシェアを禁止としているのか。担当者は、全てのケースに当てはまるわけではないと前置きした上で「例えば、寮として事業者が借り上げる場合、つまり血縁関係にない人同士がそこに住むという状況では、不特定多数の人が出入りして、騒音を出すなど近隣に迷惑をかける傾向があったり、部屋の劣化が激しく改修に高額な費用がかかったりという悪いイメージが業界全体にある事は確かです。また、ルームシェアになると契約者が退去して、全く関係のない人がそこに住み続けるという事も起こりえるので、法的な問題に発展する事もあります。」としている。

これを回避するために、当初は、入居者それぞれと契約を結ぶという事も検討されたが実現には至っていない。

現状については、「まだまだ、不動産会社に自身の性を明かすという事に抵抗を持っている人が多く、面倒を回避してルームシェア物件へ流れるという人も多いのかもしれない。」と担当者は分析している。

現在のところ、同社では、自己申告ベースでLGBTQ当事者からの相談を受けており、同性カップルを証明する書類等の提出は求めてはいない。

LGBTQ フレンドリーを謳ってからの反響については、相談件数が増えたというような明確な実績はまだないが、当事者から本取り組みに対して「ありがたかった」というコメントが寄せられるなどの効果があった。

3) 大東建託パートナーズ株式会社の取り組み

2024年6月末現在、同社の居住者用の管理戸数は125万8,687戸、うち、マスターリース、いわゆる借り上げ戸数が124万4,410戸、入居率は97.62%である。マスターリース以外の物件についても、おおよそ大東建託パートナーズの入居審査基準をもって入居者を選定し大家の承諾を得たうえで契約行為をする事ができる環境にある。同社では、2023年4月より、申し込み用紙の性別表記をなくしている。その背景としては、親会社である大東建託株式会社の創立50周年を機に、多様な人々を包摂する市場をどう作るかという検討のなかで、高齢、障害、外国籍や母子世帯などの住宅確保用配慮者と併記してLGBTQ フレンドリーを掲げたという経緯がある。

担当者は、性別表記をなくした事の弊害は今のところないとした上で、「性別表記を有効に利用するとすれば、マーケティング上の都合はもちろん、女性の入居者宅へ訪問する際の対応など相互の防犯上対策として」活用してきた経緯があるのではないかと推察している。

同社物件は、自社の専用ポータルサイト^{注10}のほか、大手住宅情報ポータルサイトにも物件を掲載しており、2023年7月以降、すべての物件をLGBTQ対応とした。

同社の管理物件については、これまで積極的にルームシェアを受け入れてきたという背景もあり、そもそも入居者の関係性（カップルか、友達か、親類かなど）をそれほど重要視してはいないという。もちろん、入居者それぞれの情報は必要であるが、2人の関係までを仲介の窓口で示す事は必要ではないという事である。

こういった素地があったからこそ、LGBTQ カップルを受け入れるにあたって、大きなシステム変更は不要だったと担当者は指摘する。

加えて、同社の物件仲介（年間約30万件）の4割（12万件）を、グループ会社の大東建託リーシングが担っている。ゆえに、トップダウンで、さまざまな方針を素早く反映する事ができるという強みもある。

また、ルームシェアのリスクについては、「入居者の1人がいなくなるとか、騒音や近隣トラブルといった問題は、ルームシェアだから起こるわけではなく、夫婦でも相当数あるわけです。重要なのは、管理会社として問題が発生したときに適切に対処できるかどうか。こういった条件で入りますという事になれば、想定リスクを共有して、対応を求め、オーバールールをした場合に、法的手続きを踏まえた上で退去もあり得る」というステップを踏めば、大きなトラブルには発展しないという説明があった。

なお、本稿の当事者インタビューにおいて、同社物件に入居したケースから、「同居者（パートナー）の入れ替わりについても、ネットで申告する仕組みが整備されており、対人サービスで嫌な思いをする事なく、ありがたかった」という意見が挙がった。

この評価に対して担当者は、予期せぬ効果で「ありがたい」としつつも、スマホ電子契約を導入し、合理化に務めているが、それによる弊害はいまのところないとしている。

4) 株式会社 LIFULL

株式会社 LIFULL は、日本最大級の住宅・不動産情報サイト LIFULL HOME'S を運営する企業である。2019年に、外国籍、LGBTQ、生活保護利用者、ひとり親、高齢者、被災者、障害者、家族に頼れない若者など、不動産市場から排除されがちな人々と不動産会社をつなぐ仕組み、「FRIENDLY DOOR（フレンドリードア）^{注11}」をスタートしている。同サイトの立ち上げに際しては、スタッフ自ら、いわゆる住宅確保用配慮者向け居住支援の知識を深めており、LGBTQ に関しては、2020年より、不動産会社向けにLGBTQ研修を企画するなどしてきた。不用意な発言や対応で相談者を傷つける事の可能性を減らすために、2021年には専用の接客チェックリストを作成している。チェックリストは、テスト形式になっており、例えば、入居申し込み欄に、性別表記がない、あるいは男女以外の表記を準備しているか否か、契約の際に求める公的書類は「どうして必要なのか、誰にどこまで見せるのか」を事前に伝え承諾を得ているか否か、「入居者に郵送物を送る際、本人から申し出があった場合には、通名などの利用も柔軟に対応する事ができるか」など、初級編、上級編それぞれ20問からなる^{注12}。

2020年には、パートナーシップ宣誓制度のある地域から物件を探せる機能をリリースしたが、宣誓制度を導入する自治体が急増した事を受け、そのサービスは現在停止している。

2024年9月末日現在、同サイトのLGBTQフレンドリーの参画店舗数は3,999件である。サイト立ち上げから5年、FRIENDLY DOORの認知が進み、いずれのカテゴリー

においても参画店舗数が増えているという。

取り組みの反響について担当者は「申し込み用紙の性別表記をなくしたり、同居人の続柄にパートナーを含めたりといった事業者は増えてきています。これについては、LGBTQ への社会のまなざしが変わってきたという事もあります。それ以上に大手企業が LGBTQ 向けサービスを始めた事が大きい。それに追随するところが増えてきた」と指摘している。なお、性別表記をなくした事についての弊害は実施した企業からは聞かえてきていないという。

また、今後、LGBTQ に配慮した不動産サービスを展開するにあたっては、窓口研修の必要性を挙げた。

「サービスを展開するにあたって代表を含む経営陣は、それなりに社会の流れを読んで方針を決定していくが、その理念が現場（仲介窓口）に下りていくまでには相当な時間がかかる」とし、そのギャップは研修で補うほかないという事である。

近年では、集客のために、知識がないにもかかわらず、「LGBTQ フレンドリー」を謳う業者が増えている。

これについて、同社は、「フレンドリードアには苦情を受け付ける機能があります。ここで、情報をキャッチして、参画店に事実を確認していきます。苦情が何度も入るような会社については、掲載を外すという事も視野に入れつつ相談者を守っていくほかない」としている。

5.2 支援団体の視点から

2013年にNPO法人化した虹色ダイバーシティは、LGBTQ等の性的マイノリティやその家族の人権擁護を目的として、企業等への研修、アドボカシー活動、当事者の実態調査研究を行っている。うち、2023年に2,153名に実施した調査では、シスジェンダーと比較してLGBTQの転居希望が多い事が明らかになっている。転居希望の理由については、シスジェンダーでは、住宅の物理的な理由が多く挙げられているのに対して、LGBTQでは、「自分らしく生きたい」という理由の高さが目立つ（認定NPO法人虹色ダイバーシティ2023）。

この結果について、村木真紀代表は、「LGBTQの場合、性を理由として実家に居づらかったり、今の生活圏では性を隠して生きるしかなかったりとか、そういったしがらみから抜け出したいという希望を持つ人が多いからかもしれない」と推察する。

さらに、現在集計中の調査に触れ、同性婚が法制化された場合、したい事の上位に「結婚して一緒に暮らす」という回答があると指摘する。うち、若い世代では、「家を購入する」という回答が高い割合を示す。

法律に守られない関係で住宅を所有する事は大きなリスクが伴う。村木代表は、大手不動産会社による取り組みについて、「大手が変わる事で市場が変わる」と評価

しつつも、法律に守られない関係で資産を築く事のリスクを指摘する。

「住宅を購入する事は実は当事者にとっては時間との闘いになります。年齢が高くなればローンはもう組めなくなる」とし、同性カップルの居住の権利を保障するためには、同性婚の法制化が求められるとしている。

6. おわりに

婚姻や血縁を重んじる日本の市場において、同性カップルが多大な住宅問題を抱える事は必然である。

これまで、民間の賃貸住宅市場におけるLGBTQの不利は、主に、不動産会社や大家による多様な性への無理解や蔑視によるものばかりが強調されてき。これに対して、本研究は、不動産市場が同性カップルの住まいを保障する仕組みを備えていない事こそが、LGBTQ当事者の住宅問題を生み出している元凶である事を指摘した。つまり、不動産市場が管理の困難から相続関係ではないもの同士の同居を嫌い、排除している事が最大の要因である。

また、持家所有者は、金融市場（住宅ローン）における同性カップルの取り扱いへの不満や相続の不安を抱えていた。近年では、同性カップルを対象とした住宅ローンが増えているが、情報は統一されておらず、内容は複雑で、なにより、その利用のための法的書類の整備には支出が伴う。本研究では、同性カップル向けローンの利用のしにくさや、費用負担の問題から、単独名義で住宅を購入するケースが多かった。配偶者居住権が保障されないがゆえ、遺留分や相続税の発生から、そこでの住み続けが難しくなる可能性がある事も大きな課題である。

本稿では、こういったLGBTQの住宅問題を地方自治体がほとんど理解していない実態と、PS制度を有していても同性カップルの公営住宅への入居を認めない自治体がある事についても明らかにした。

一方、近年では、同性カップルが婚姻カップルと同等の条件で住宅を確保する事を保障する不動産会社も登場している。これら企業のなかには、申し込み用紙から性別表記を撤廃し、続柄にパートナーを加えるなど、柔軟に対応している事例もあった。こういったチャレンジが広がる事はもちろん奨励すべきである。

とはいえ、本稿で確認したように、同性カップルの住宅問題は、民間賃貸住宅のみならず、公営住宅や持家市場でも確認される。LGBTQの住まいの権利を保障し、住宅市場が性の多様性を真に受容するためには、同性婚の法制化をも視野にいれていく必要があるだろう。

<謝辞>

調査の過程では、多くの方にご協力、ご意見を頂いた。紙面には反映できなかったが、男女別にゾーニングされた施設空間の在り方がLGBTQを排除している事実、性の多様性に配慮した高齢期の住生活支援の必要性など、今後の調査研究のヒントを

多く与えていただいた。ここに記し謝意を表する。

<注>

- 1) LGBTQとはレズビアン(L), ゲイ(G), バイセクシュアル(B), トランスジェンダー(T), クエスチョニング(Q)の頭文字を併記した用語である。生物学上の性と自認する性が一致する人々がシスジェンダー、一致しない人がトランスジェンダーとされる。シスジェンダーかつ性的指向が同性に向く性をL, G, シスジェンダーかつ性的指向が両性に向く人がBである。クエスチョニングとは性を定義しないあるいは定まらない、男女という性の枠にあてはまらないといった意味である。なお、ノンバイナリーとは自身の性を男女の2つに当てはめない人々の事をいう。
- 2) 2021年10月22日から11月21日にかけてオンラインによるアンケート調査を実施し1,754名からの回答を得た。回答者の性は、L(3.5%), G(73.5%), FB: バイセクシュアル女性(3.8%), MB: バイセクシュアル男性(8.4%), FtM: トランスジェンダー男性(3.2%), MtF トランスジェンダー女性(0.9%)等である。
- 3) 血縁関係にない複数の人が、共に住む事を許容する物件である。2022年9月現在、ライフ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6,187,932件、ルームシェア可物件は161,272件、その市場はたったの2.6%である。
- 4) 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多い。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。公益社団法人Marriage For all JAPANの調査によれば2024年10月1日時点で導入自治体は少なくとも470団体、人口カバー率89%である。
- 5) 調査対象は以下の自治体である。
 - ①都道府県: 配布47団体, 回収47団体, 回収率100%
 - ②指定都市: 配布20団体, 回収20団体, 回収率100%
 - ③特別区: 配布23団体, 回収23団体, 回収率100%
 - ④中核市: 配布62団体, 回収50団体, 回収率80.7%
 - ⑤賃貸住宅供給促進計画の作成済み又は居住支援協議会設立済みの市町(以下「住宅SN取組市町」) 配布24団体, 回収17団体, 回収率70.8%
- 6) 2016年以降、日本司法書士連合会(日司連)では、総会において、LGBTQの問題への対応を行う宣言を行っている。その際に、権利擁護推進室の中に、セクシュアル・マイノリティ権利擁護部会(以下部会)を創設した。2018年には、司法書士向けの相談ハンドブックを作成し、各地で実施されるレインボーパレードにおいて無料相談ブースを設けており、エリアによっては100件以上の相談を受ける事もある。
- 7) 2017年に大阪市が初めて同性カップルを里親として認定している。
- 8) 2024年10月現在、すべての都市銀行において住宅ローンの配偶者の定義に同性カップルを含めている。中(2023)によれば地方銀行の64.5%, 第2地方銀行の43.2%が同性カップルへの対応を行っている。2023年1月には住宅金融支援機構が同性カップル向けの融資をスタートしている。
- 9) <https://www.shamaison.com/>
(2024年10月31日最終閲覧)
- 10) https://www.eheya.net/?utm_source=google&utm_medium=cp&utm_campaign=0405081005006zzz_10027001&gad_source=1&gclid=Cj0KCQjwgr04BhC2ARIsAKQ7zUkvne-K5NY-IF1jt3yDLW_0F7BZ8_-ZtyfJfBLpZ7wKC1t1aB-IbHTGaAgBuEALw_wcB

(2024年10月31日最終閲覧)

- 11) <https://actionforall.homes.co.jp/friendlydoor>

(2024年10月31日最終閲覧)

- 12) <https://lifull.com/news/19949/>

(2024年10月31日最終閲覧)

<参考文献>

- 1) 葛西リサ, 長谷川洋: セクシュアルマイノリティの住宅問題ー「誰と住むかは私が決める」事ができる社会の実現に向けてー住総研研究論文集・実践研究報告集 49 (0), 97-108, 2023. 3
- 2) 金井聡: 貧困により住まいを失ったセクシュアルマイノリティをサポートするLGBTハウジングファースト, 精神看護 22巻6号, 572-575, 2019. 11
- 3) 石坂わたる: LGBTが置かれている環境やすまいについての困りごと, 住宅白書 2020, 日本住宅会議, 49-52, 2020. 8
- 4) 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」, 2018. 10
https://www.recruit.co.jp/newsroom/recruit-sumai/press/upload/SUUMO_LGBT_cyosa_20181004.pdf (2024年10月31日最終閲覧)
- 5) 葛西リサ, 長谷川洋: LGBTに対する居住政策に関する研究(その1) 民間賃貸住宅での現状の取り組みと課題, 日本建築学会大会学術講演梗概集(近畿), 建築社会システム, pp. 271-272, 2023. 9
- 6) 長谷川洋, 葛西リサ: LGBTに対する居住政策に関する研究(その2): 同性カップルに対する公営住宅制度の運用実態, 日本建築学会大会学術講演梗概集(近畿), 建築社会システム, pp. 273-274, 2023. 9
- 7) 長谷川洋: 「LGBTに対する地方公共団体における住宅政策の取り組み調査報告(概要)」
https://www.nilim.go.jp/lab/iag/LGBT_HosingPolicy.pdf
- 8) 東京都里親認定基準解説, 東京都, 2022. 4
https://www.fukushi.metro.tokyo.lg.jp/kodomo/satooya/seido/hotfamily/satooya/s_kijun.files/ninteikizyunkai/setu.pdf (2024年10月31日最終閲覧)
- 9) 中澤: 地域銀行が取り組むLGBTQ+の金融包摂 同性カップルに対応した住宅ローン提供拡大の背景と今後の課題, 大和総研レポート, 金融市場資本分析, 2023. 11
https://www.dir.co.jp/report/research/capital-mkt/esg/20231114_024077.pdf (2024年10月31日最終閲覧)
- 10) 江口正男: 賃借人の交替と賃貸借契約の解除の可否, 月間不動産第40巻7号, p. 23, 2012. 7
- 11) 認定NPO法人虹色ダイバーシティ: nijivoICE2023報告書 LGBTQの仕事と暮らしに関するアンケート調査, 2023. 12
<https://nijibridge.jp/wp-content/uploads/2024/03/20240225nijiVoice2023.pdf> (2024年10月31日最終閲覧)

<研究協力組織>

株式会社三好不動産

積水ハウス株式会社・積水ハウス不動産グループ

大東建託パートナーズ株式会社

株式会社LIFULL

一般財団法人世田谷トラストまちづくり

日本司法書士会連合会日司連市民の権利擁護推進室 セクシュアル・マイノリティの権利擁護部会

認定NPO法人虹色ダイバーシティ

一般社団法人レインボーフォスターケア

特定非営利活動法人パープル・ハンズ