

一般社団法人全国地域生活定着支援センター人材養成研修
中堅職員研修オンデマンド講義

居住支援法人/居住支援協議会の取り組み

NPO法人ワンファミリー仙台理事長

一般社団法人パーソナルサポートセンター業務執行常務理事

合同会社PSCプラス業務執行社員（不動産事業）

立岡 学

本日、お伝えしたいこと

1. 居住支援法人と居住支援協議会について
2. 宮城県の再犯防止の取り組みで県内不動産事業者への調査と調査結果
3. 不動産屋になったからわかった住まいの確保に必要な最低限の基礎知識
4. 日常生活支援住居施設について
5. まとめ

1. 居住支援法人と居住支援協議会について

そもそも、住宅確保要配慮者とはだれを指すのか！

法律で定める者

- ① 低額所得者
(月収15.8万円(収入分位25%)以下)
- ② 被災者(発災後3年以内)
- ③ 高齢者
- ④ 障害者
- ⑤ 子ども(高校生相当まで)を養育している者
- ⑥ 住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者

国土交通省令で定める者

- ・ 外国人等
(条約や他法令に、居住の確保に関する規定のある者を想定しており、外国人のほか、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者、生活困窮者など)
- ・ 東日本大震災等の大規模災害の被災者
(発災後3年以上経過)
- ・ 都道府県や市区町村が供給促進計画において定める者
※ 地域の実情等に応じて、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、UIJターンによる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者などが考えられる。

1. 居住支援法人と居住支援協議会について

賃貸住宅供給促進計画による住宅確保要配慮者の追加の状況 (R5.3.31時点)

【1/2】

都道府県(45)	住宅確保要配慮者の追加								
	海外引揚	新婚	原爆被爆	戦傷病	児童養護施設	LGBT	UIJ	要配慮者支援	その他(主なもの)
北海道, 栃木県, 埼玉県, 東京都, 神奈川県, 新潟県, 富山県, 福井県, 大阪府, 広島県, 高知県, 福岡県, 佐賀県	○	○	○	○	○	○	○	○	
青森県	○	○	○	○	○	○	○	○	妊婦, 若年要支援・要介護認定者, 刑余者等
岩手県, 宮城県, 秋田県, 茨城県, 静岡県, 京都府, 和歌山県, 愛媛県, 宮崎県, 鹿児島県	○	○	○	○	○	○	○	○	妊婦
山形県	○	○	○	○	○	○	○	○	若者
福島県	○	○	○	○	○	○	○	○	被災者(発生後3年を経過した災害によるもの)
群馬県	○	○	○	○	○	○	○	○	失業者, 低額所得者の親族と生計を一にする学生
千葉県	○	○	○	○	○	○	○	○	更生保護対象者その他犯罪をした者等, 令和元年房総半島台風等による被災者
石川県	○	○	○	○	○	○	○	○	妊婦, 知事が指定する者
長野県	○	○	○	○	○	○	○	○	犯罪をした者等, 身元保証人を確保できない者
岐阜県	○	○	○	○	○	○	○	○	一人親世帯
愛知県	○	○	○	○	○	○	○	○	失業者, 一人親世帯, 低額所得者の親族と生計を一にする学生
三重県	○	○	○	○	○	○	○	○	母子・父子世帯において20歳未満の子どもを養育している者
滋賀県	○	○	○	○	○	○	○	○	指定難病患者, 要介護要支援認定を受けている者, 妊婦, 被災地からの避難者(発災後3年以内), 犯罪をした者等
兵庫県	○	○	○	○	○	○	○	○	養護者等による虐待を受けた者, 低額所得世帯の学生
鳥取県	○	○	○	○	○	○	○	○	起訴猶予者, 執行猶予者, 罰金・科料を受けた者, DV被害者(配偶者暴力防止等法の規定に基づく者以外)
島根県	○	○	○	○	○	○	○	○	妊婦, DV被害者(配偶者暴力防止等法の規定に基づく者以外), 学生
岡山県	○	○	○	○	○	○	○	○	難病患者, 炭鉱離職者
山口県	○	○	○	○	○	○	○	○	婦人相談所等による「配偶者からの暴力の被害者の保護に関する証明書」又は配偶者暴力対応機関等による「配偶者暴力被害申し受受理確認書」を受けた者
徳島県	○	○	○	○	○	○	○	○	妊婦, 炭鉱離職, 養護者等による虐待を受けた者, 要介護要支援認定を受けている者, 離職退去
香川県	○	○	○	○	○	○	○	○	妊婦, 要介護要支援認定を受けている者, 養護者等による虐待を受けた者
長崎県	○	○	○	○	○	○	○	○	ホームレス, 被生活保護者, 失業者, 指定難病患者, 要介護要支援認定を受けている者
熊本県	○	○	○	○	○	○	○	○	失業者, 若年性認知症の者, 三世代同居・近居世帯, 応急仮設住宅等に入居中の被災者
大分県	○	○	○	○	○	○	○	○	留学生の生活を支援(同居・近居)する学生
沖縄県	○	○	○	○	○	○	○	○	身元引受人がいない世帯, ホームレス

1. 居住支援法人と居住支援協議会について

【2/2】

賃貸住宅供給促進計画による住宅確保要配慮者の追加の状況 (R5.3.31時点)

市町(18)	住宅確保要配慮者の追加								
	海外引揚	新婚	原爆被爆	戦傷病	児童養護施設	LGBT	UIJ	要配慮者支援	その他(主なもの)
旭川市,西東京市,横浜市,岡崎市,福岡市	○	○	○	○	○	○	○	○	
盛岡市		○			○				妊婦
いわき市	○	○	○	○	○	○	○	○	地域の居住支援団体が住宅確保要配慮者として認めた者
茂木町							○※		※新婚又は子育て(妊婦含む)の場合に限る
さいたま市	○	○	○	○	○	○		○	一人親世帯,失業者,妊婦
川崎市	○	○	○	○	○	○		○	指定難病・特定疾患患者,市が必要と認める者
相模原市	○	○	○	○	○	○	○	○	難病患者
長泉町	○	○	○	○	○	○	○	○	妊婦
名古屋市	○	○	○	○	○	○	○	○	失業者,一人親世帯,低額所得者の親族と生計を一にする学生
神戸市,加古川市	○	○	○	○	○	○		○	養護者等による虐待を受けた者,低額所得世帯の学生
倉敷市									平成30年7月豪雨により被災した者
広島市	○		○	○		○			
北九州市	○	○	○	○	○	○	○	○	市営住宅移転対象者(収入超過者及び高額所得者等を除く)
熊本市	○	○	○		○	○	○	○	妊婦,失業者,若年性認知症の者,三世帯同居・近居世帯,居住支援協議会等から居住支援を受ける者,仮設住宅入居中の激甚災害被災者

1. 居住支援法人と居住支援協議会について

住宅確保要配慮者の入居に際し、大家等が求める居住支援策

<全国の不動産関係団体等会員事業者に対するアンケート調査結果>

(回答数1,988件)

世帯属性	必要な居住支援策 (複数回答)						
	入居を拒まない物件の情報発信	家賃債務保証の情報提供	契約手続きのサポート	見守りや生活支援	入居トラブルの相談対応	金銭・財産管理	死亡時の残存家財処理
高齢単身世帯		◎ (49%)		● (61%)			● (61%)
高齢者のみの世帯	○ (32%)	◎ (48%)		● (58%)			● (50%)
障がい者のいる世帯	◎ (42%)	○ (32%)		● (60%)	◎ (48%)		
低額所得世帯	○ (37%)	● (61%)		○ (31%)	○ (38%)	○ (37%)	
ひとり親世帯	○ (37%)	● (52%)		◎ (42%)	○ (35%)		
子育て世帯	○ (38%)	◎ (43%)		○ (33%)	◎ (47%)		
外国人世帯	◎ (43%)	◎ (45%)	◎ (44%)		● (76%)		

1. 居住支援法人と居住支援協議会について

住宅セーフティネット制度（現行）

公布：平成29年4月26日 施行：平成29年10月25日

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

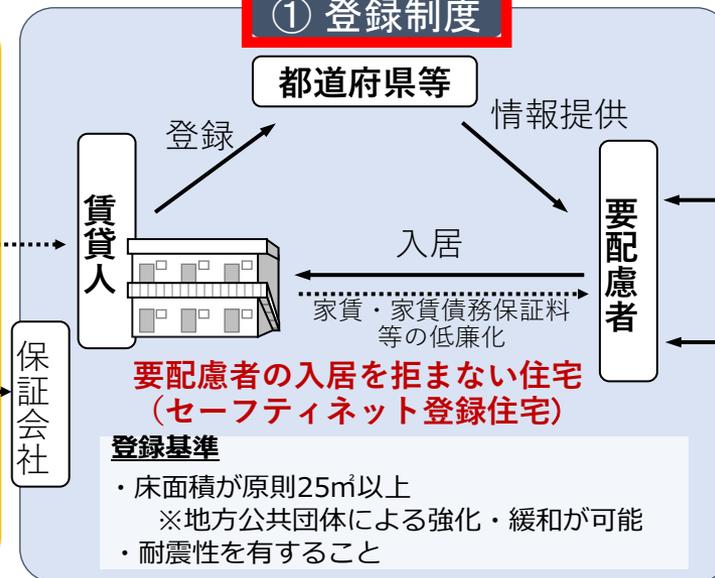
【住宅セーフティネット制度のイメージ】

② 経済的支援

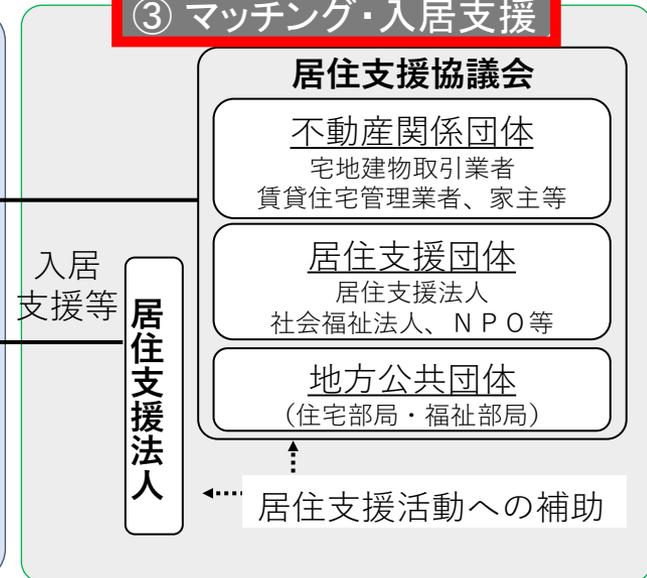
国と地方公共団体等による支援

- ・改修費補助
(国の直接補助あり)
- ・改修費融資
(住宅金融支援機構)
- ・家賃低廉化補助
- ・家賃債務保証料等補助
- ・住替え補助
- ・家賃債務保証保険
(住宅金融支援機構)

① 登録制度



③ マッチング・入居支援



補助制度がある自治体数
・改修費補助：35
・家賃低廉化補助：40
・家賃債務保証料等補助：29
(R4年7月時点)

・登録戸数：848,846戸
うち専用住宅（要配慮者専用の住宅）：5,284戸
・賃貸住宅供給促進計画の策定：46都道府県19市町
※うち21都府県10市で、面積基準を緩和
(R5年3月末時点)

・居住支援法人の指定：668者
・居住支援協議会の設立：129協議会
(47都道府県87市区町)
(R5年3月末時点)

施行状況

1. 居住支援法人と居住支援協議会について

- ▶ 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るために、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、居住支援協議会※を設立
- ▶ 住宅確保要配慮者・民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施

※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第51条第1項に基づく協議会

概要

(1) 設立状況 132協議会が設立（令和5年9月30日時点）

- 都道府県（全都道府県）
- 市区町（90市区町）

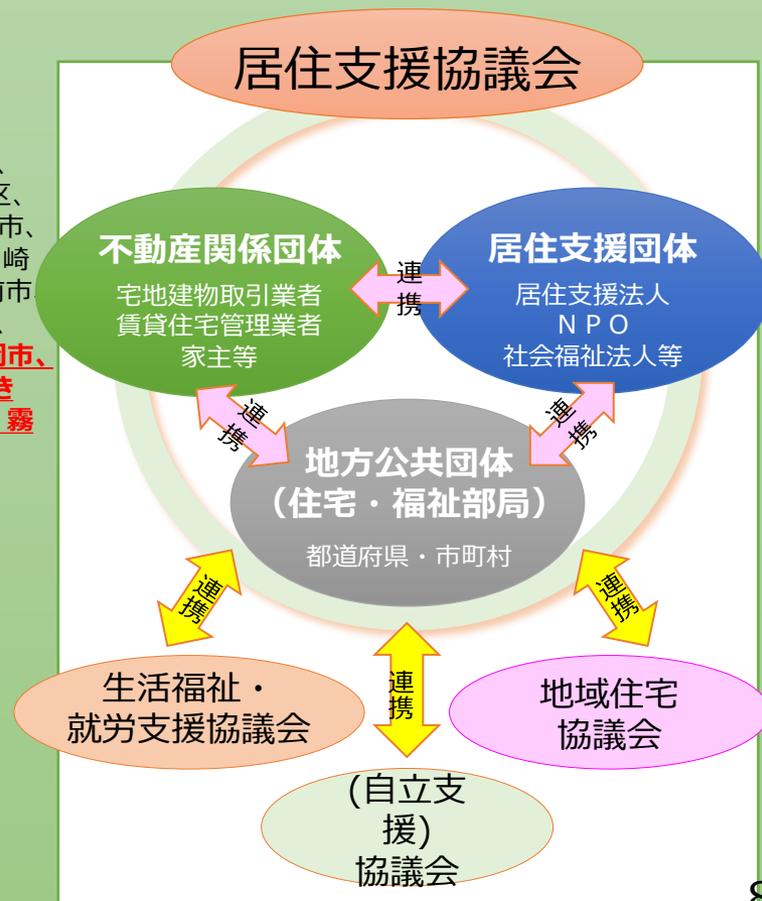
札幌市、旭川市、本別町、横手市、鶴岡市、山形市、さいたま市、千葉市、船橋市、千代田区、新宿区、文京区、台東区、江東区、品川区、豊島区、北区、中野区、杉並区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、大田区、世田谷区、江戸川区、目黒区、渋谷区、八王子市、府中市、調布市、町田市、西東京市、立川市、日野市、狛江市、多摩市、小金井市、武蔵野市、あきる野市、川崎市、横浜市、鎌倉市、相模原市、藤沢市、座間市、茅ヶ崎市、厚木市、岐阜市、菊川市、越前市、小海町、名古屋市、岡崎市、瀬戸市、豊田市、京都市、宇治市、豊中市、岸和田市、摂津市、吹田市、神戸市、宝塚市、姫路市、広島市、廿日市市、東みよし町、東温市、**北九州市、福岡市、中間市、大牟田市、うきは市、直轄地区(直方市・宮若市・鞍手町・小竹町)、久留米市、みやき町、竹田市、豊後大野市、熊本市、合志市、日向市、とくのしま(徳之島町・天城町・伊仙町)、霧島市、奄美市**

(2) 居住支援協議会による主な活動内容

- ・メンバー間の意見・情報交換
- ・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋
- ・住宅相談サービスの実施
(住宅相談会の開催、住宅相談員の配置等)
- ・家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介
- ・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催

(3) 支援

居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する取り組みを支援
〔令和5年度予算〕居住支援協議会等活動支援事業（10.5億円）



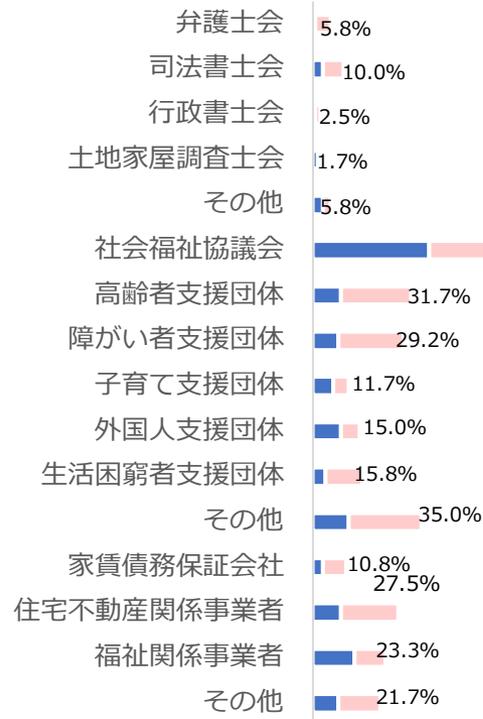
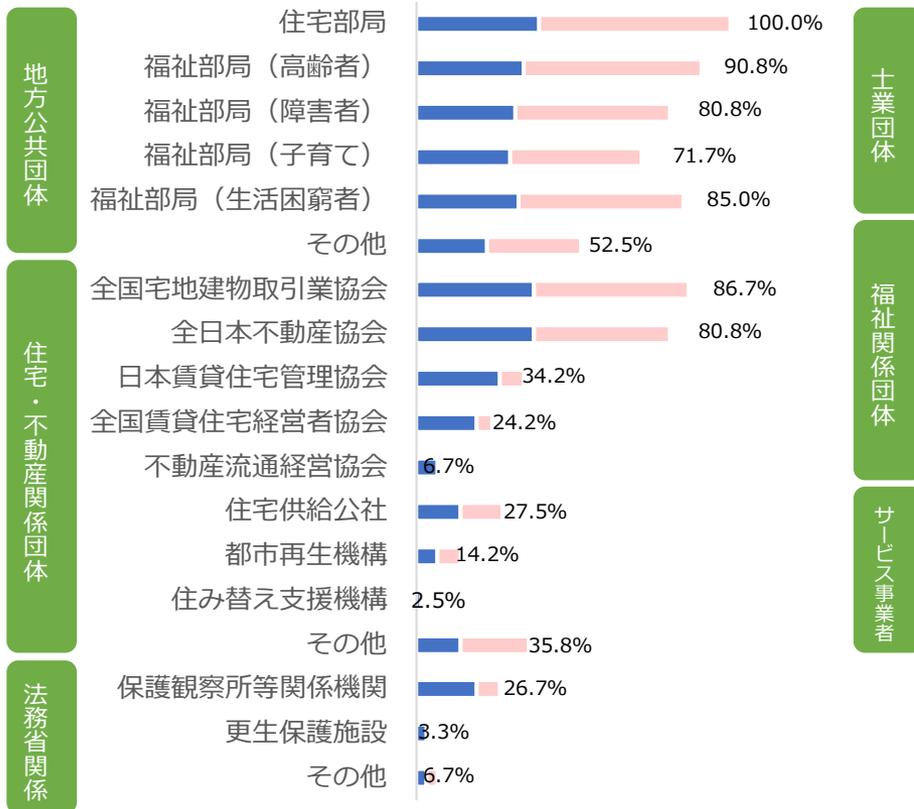
1. 居住支援法人と居住支援協議会について

【国交省アンケート結果】 居住支援協議会の構成員

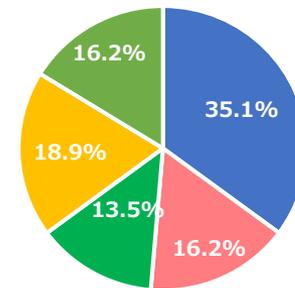
- ほぼ全ての居住支援協議会で、住宅部局・福祉部局が参画しているほか、社会福祉協議会も多く参画している。
- 構成員に居住支援法人を含む居住支援協議会は74協議会。市区町村居住支援協議会では、37協議会において、平均2.5法人が構成員となっている。

居住支援協議会の構成員

■ 都道府県：47協議会
■ 市区町村：73協議会



居住支援法人の参画状況
【都道府県：37協議会 / 市区町村：37協議会】

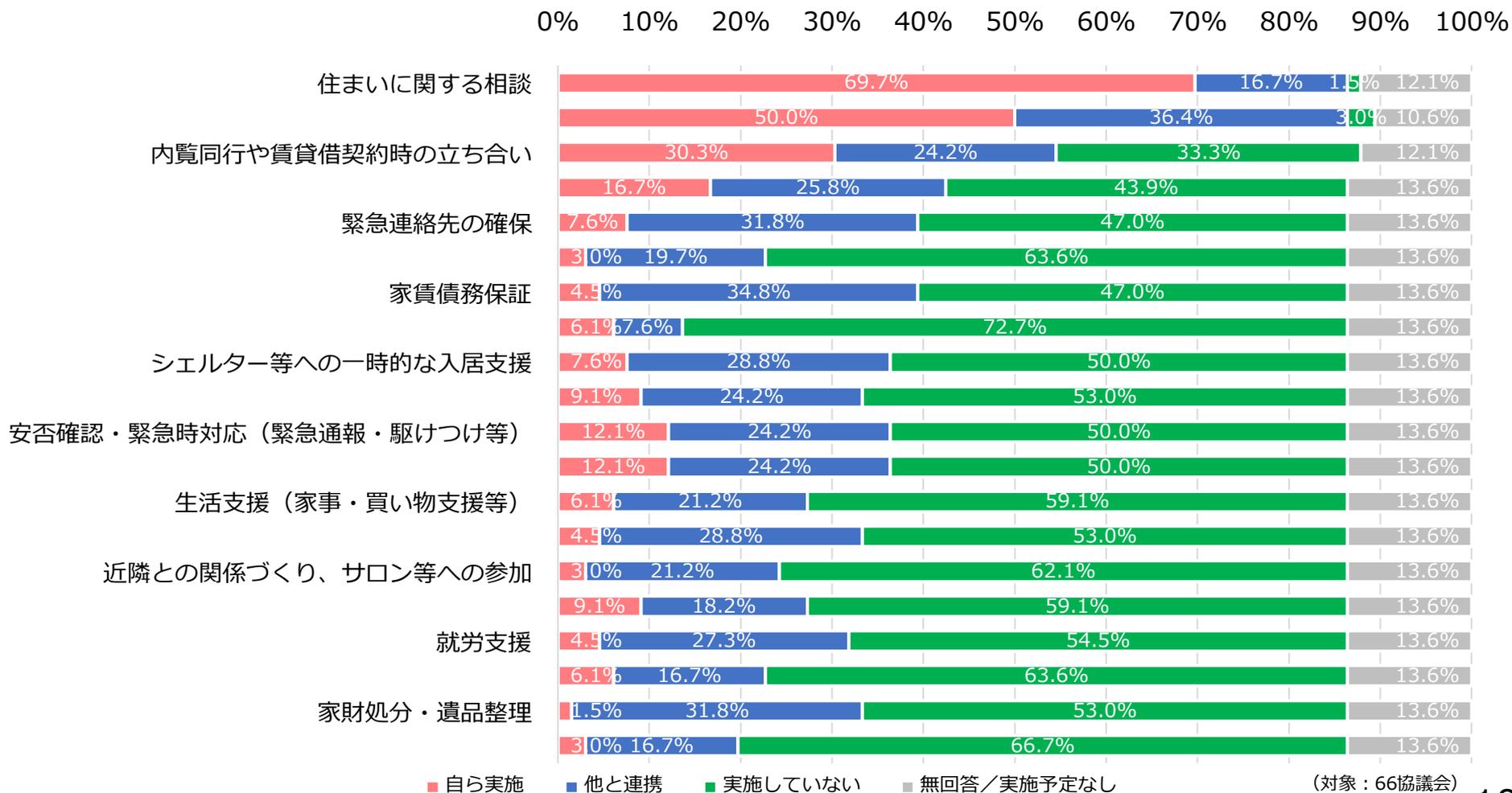


■ 1法人 ■ 2法人 ■ 3法人 ■ 4~10法人 ■ 11法人以上

1. 居住支援法人と居住支援協議会について

【国交省アンケート結果】 居住支援協議会の支援内容

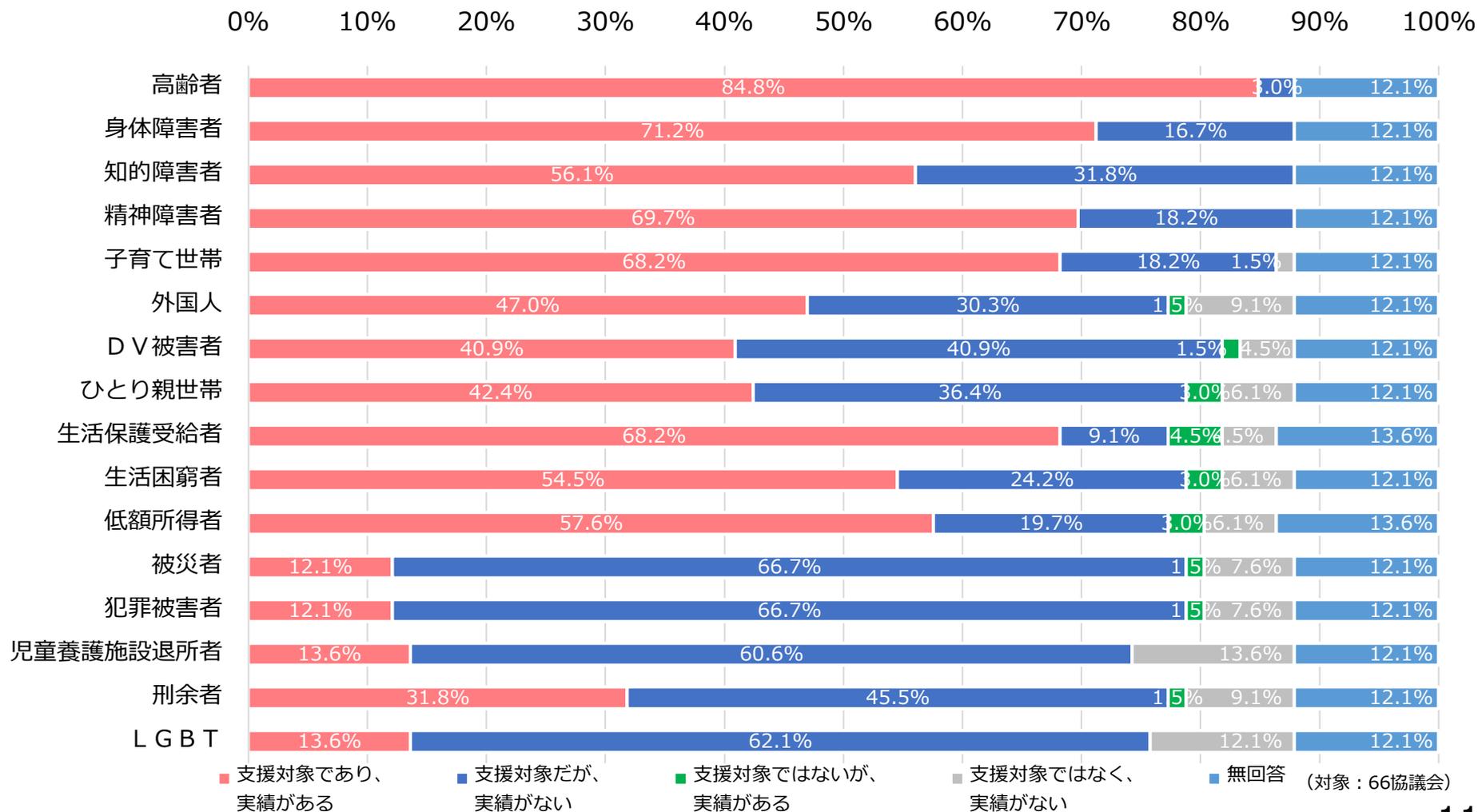
- 住まいに関する相談や物件・不動産業者の紹介など、住まいの確保を支援する居住支援協議会は多い。
- 一方で、居住支援法人と異なり、入居中の支援や死亡・退去時の支援を実施する居住支援協議会は、他と連携する場合を含めてもかなり限られている。



1. 居住支援法人と居住支援協議会について

【国交省アンケート結果】 居住支援協議会の支援対象

○ 居住支援協議会では、実績の有無に関わらず、居住支援法人と比較して、幅広い属性の住宅確保要配慮者を支援対象としている。



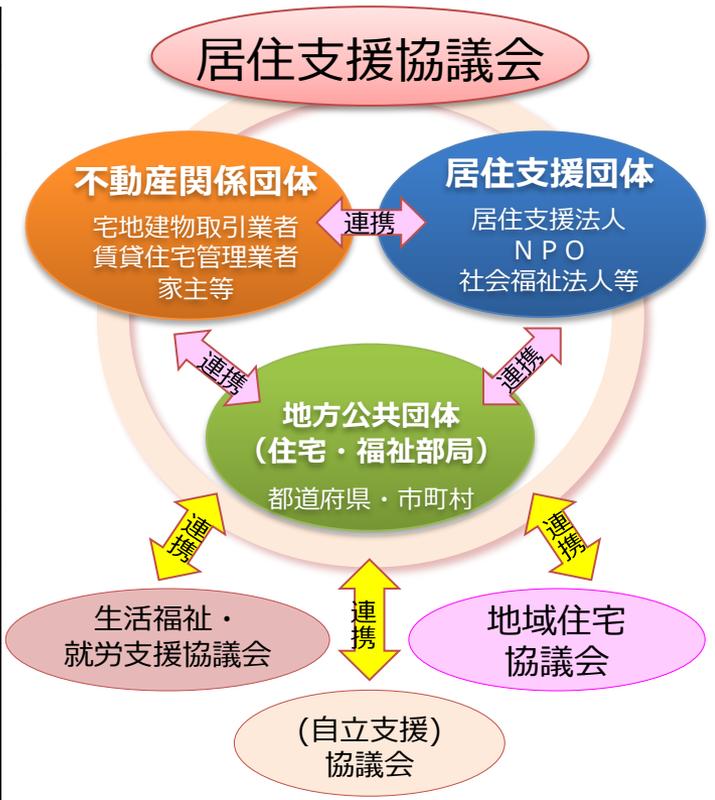
1. 居住支援法人と居住支援協議会について

令和5年度当初予算：10.5億円

居住支援協議会等への活動支援

居住支援協議会、居住支援法人または地方公共団体等が行う、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の円滑化に関する活動等に係る事業に対して支援を行う（事業期間：令和2年度～令和6年度）

居住支援協議会等活動支援事業	
事業主体	住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会、居住支援法人または地方公共団体等
補助対象事業	① <u>入居前支援</u> （相談窓口の開設や不動産店・内覧の同行等） ② <u>入居中支援</u> （見守りや生活相談、緊急時対応等） ③ <u>死亡・退去時支援</u> （家財・遺品整理や処分、死後事務委任等） ④ セミナー・勉強会等の開催（制度や取組等の周知普及） ⑤ 関係者間のネットワーク形成や拡充に資する取組み ⑥ 地方公共団体において、住まいを含む総合相談窓口を設置する等、住宅・福祉の連携によるモデル的な体制を整備 等
補助率・補助限度額	定額 10,000千円/協議会等（なお、外国人の入居の円滑化に係る活動、孤独・孤立対策としての見守り等、空き家等を借りてサブリース方式で支援付きのセーフティネット住宅の運営、アウトリーチ型による入居支援、入居後支援を実施する団体との連携または <u>賃貸借契約もしくは家賃債務保証契約における緊急連絡先の引受けを実施する</u> 場合は12,000千円/協議会等）



居住支援協議会

- ・ 地方公共団体、不動産関係団体、居住支援法人等が連携して協議会を設立
- ・ 設立状況；127協議会（全都道府県・85市区町）が設立（R5.3.31時点）

居住支援法人

- ・ 都道府県が、NPO法人、一般社団法人、一般財団法人（公益社団法人・財団法人を含む）、社会福祉法人、居住支援を目的とする株式会社等 を指定
- ・ 設立状況；667者（47都道府県）が指定（R5.3.31時点）

下線部は令和4年度補正予算における拡充事項

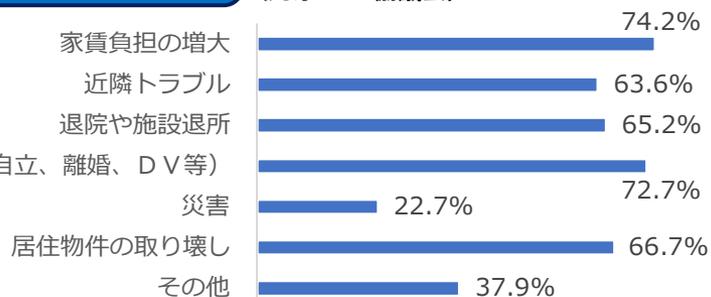
1. 居住支援法人と居住支援協議会について

【国交省アンケート結果】 居住支援協議会の入居相談

- 居住支援法人と比較した場合、自ら住宅確保の調整をするよりも、協力不動産店を紹介している協議会が多い。
- また、居住支援法人と比較した場合、公営住宅への入居件数が大幅に増加するが、民間賃貸住宅への入居件数が最も多いことに変わりはなく、公営住宅だけでは住宅確保が困難な実態が窺える。

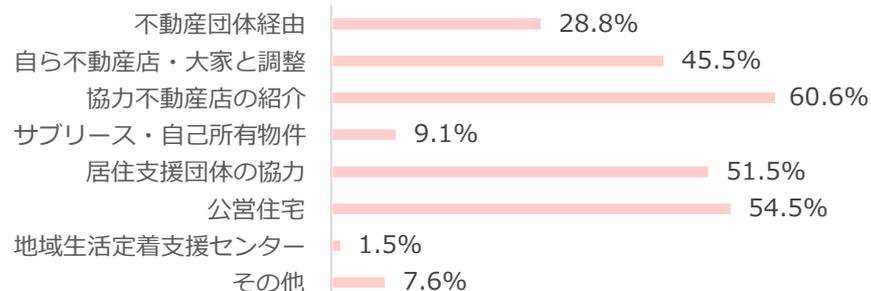
入居相談理由

(対象：66協議会)



住宅確保の方法

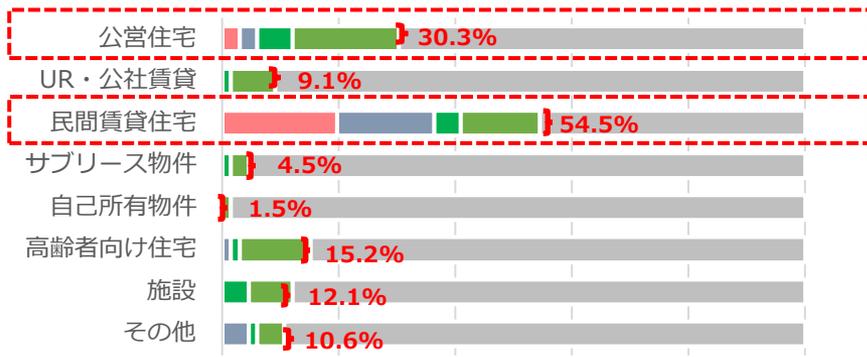
(対象：66協議会)



入居物件の種類別件数

(対象：66協議会)

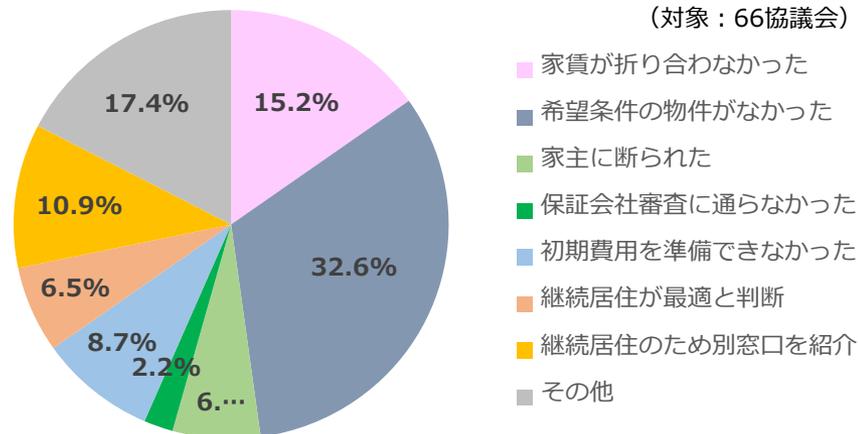
0% 20% 40% 60% 80% 100%



■ 30件～ ■ 10件～ ■ 5件～ ■ 1件～ ■ 0件・無回答

入居相談が成約しなかった理由（最も多い理由）

(対象：66協議会)

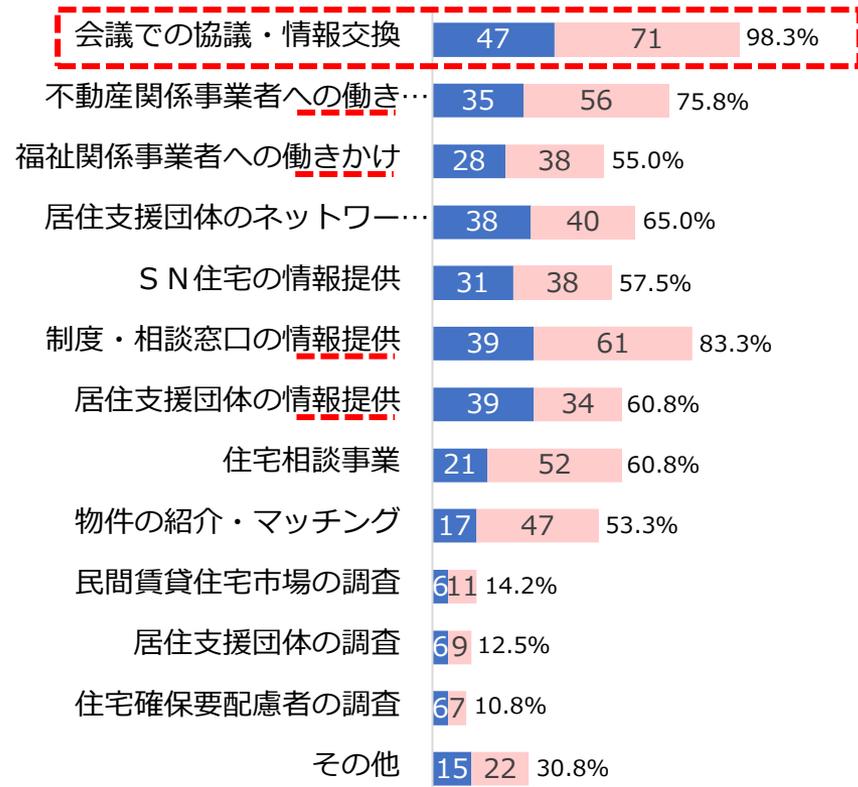


1. 居住支援法人と居住支援協議会について

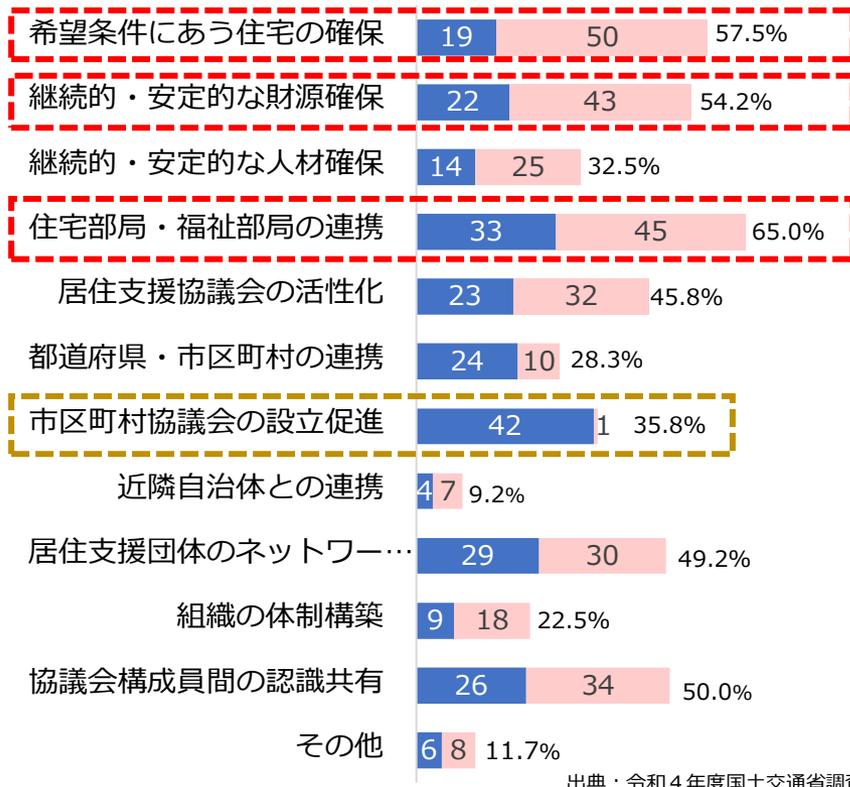
【居住支援協議会の現状】 活動内容と課題

- 居住支援協議会の活動内容は、「協議・情報交換」「関係者への働きかけ」「各種情報提供」が多い。
- 課題としては、「住宅部局と福祉部局との連携」が最も多い。また、「条件にあう住宅の確保」「継続的かつ安定的な財源確保」も課題となっている。
- 9割以上の都道府県で、「市区町村協議会の設立促進」が課題としてあげている。

居住支援協議会の活動内容



居住支援協議会の課題



出典：令和4年度国土交通省調査

1. 居住支援法人と居住支援協議会について

①要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

1. 居住支援法人と居住支援協議会について

セーフティネット住宅の登録基準

登録基準

○ 規模

- ・ 床面積が一定の規模以上であること

※ 各戸25㎡以上

ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保されるときは、18㎡以上

※ 共同居住型住宅の場合、別途定める基準

○ 構造・設備

- ・ 耐震性を有すること

(耐震性を確保する見込みがある場合を含む)

- ・ 一定の設備 (台所、便所、浴室等)
を設置していること

○ 家賃が近傍同種の住宅と均衡を失しないこと

○ 基本方針・地方公共団体が定める 計画に照らして適切であること 等

※ 地方公共団体が供給促進計画で定めることで、耐震性等を除く基準の一部について、強化・緩和が可能

※ 1戸から登録可能

共同居住型住宅(シェアハウス)の基準

○ 住宅全体

- ・ 住宅全体の面積

$15 \text{ m}^2 \times N + 10 \text{ m}^2$ 以上

(N:居住人数、 $N \geq 2$)

○ 専用居室

- ・ 専用居室の入居者は1人とする
- ・ 専用居室の面積

9㎡以上 (造り付けの収納の面積を含む)

○ 共用部分

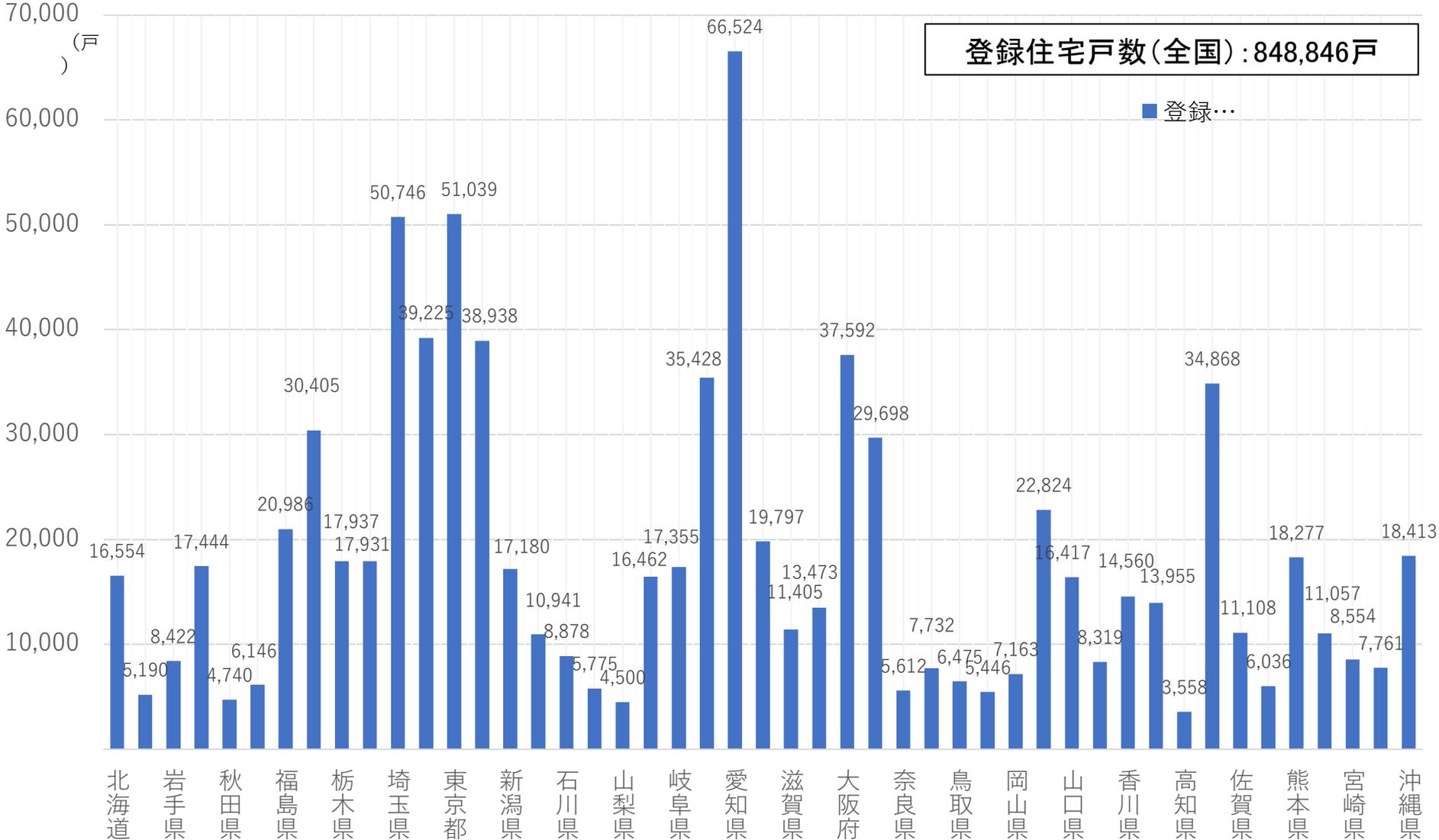
- ・ 共用部分に、居間・食堂・台所、便所、洗面、洗濯室(場)、浴室又はシャワー室を設ける
- ・ 便所、洗面、浴室又はシャワー室は、居住人数概ね5人につき1箇所の割合で設ける

※ 別途、ひとり親向けのシェアハウスの基準を策定

1. 居住支援法人と居住支援協議会について

セーフティネット登録住宅の都道府県別登録戸数 (R5.3.31時点)

【都道府県別セーフティネット住宅登録状況】



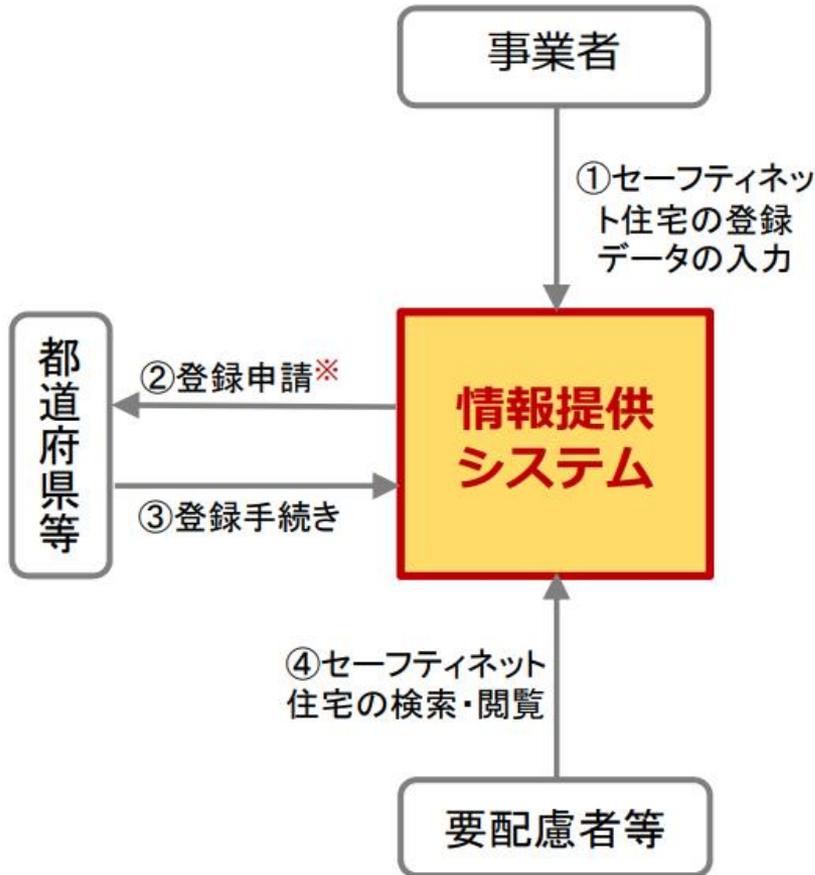
1. 居住支援法人と居住支援協議会について

セーフティネット住宅情報提供システム

国では、セーフティネット住宅をWeb上で検索・閲覧・申請できるとともに、事業者による登録申請や地方公共団体における登録事務などを支援するための「**セーフティネット住宅情報提供システム**」※を広く提供。（平成29年10月20日より運用開始）

※<https://www.safetynet-utaku.ip/guest/index.php>

(画面イメージ)



The screenshot shows the homepage of the Safety Net Housing Information Provision System. It features a navigation menu, a main content area with a map of Japan, and a table of housing counts by prefecture.

都道府県	北海道・東北	北海道	青森県	岩手県	宮城県	秋田県	山形県	福島県
北海道・東北	北海道	青森県	岩手県	宮城県	秋田県	山形県	福島県	
関東	茨城県	栃木県	群馬県	埼玉県	千葉県	東京都	神奈川県	山梨県
北陸・中部	岐阜県	静岡県	愛知県	三重県	新潟県	富山県	石川県	福井県
近畿	滋賀県	京都府	大阪府	兵庫県	奈良県	和歌山県		
中国・四国	鳥取県	島根県	岡山県	広島県	山口県	徳島県	香川県	愛媛県
九州・沖縄	福岡県	佐賀県	長崎県	熊本県	大分県	宮崎県	鹿児島県	沖縄県

総登録件数 118,110 件 総登録戸数 874,989 戸 県名下欄の数字…[全戸数] ※登録件数は公表済みのため約100人への差額となります

1. 居住支援法人と居住支援協議会について

セーフティネット登録住宅の現状

- セーフティネット登録住宅(共同居住型を除く)の住戸の床面積は、30㎡未満※1の住宅が7%。
登録住宅の家賃は、5万円未満※2の住宅が全国では19%、東京都では1%。

※1 年収300万円未満の単身世帯の約6割が入居する民営借家の床面積の規模(H25住宅・土地統計調査特別集計)

※2 居住支援法人の支援により要配慮者が入居した物件の約8割が占める家賃帯(令和4年度国土交通省調査)

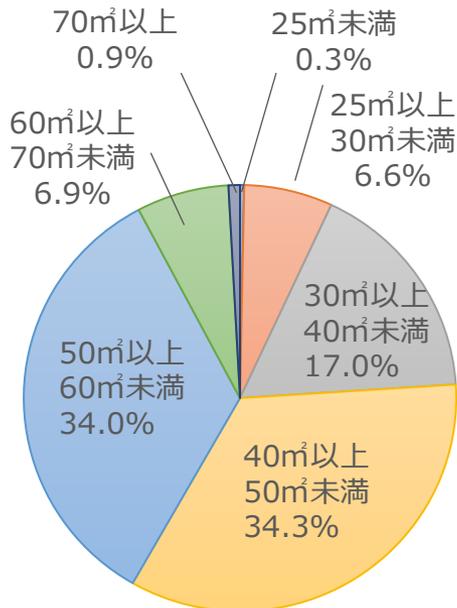
現在の登録住宅のみでは、今後増加が見込まれる単身世帯の需要に対応できないおそれがある。

- その他、

- ・登録住宅の建て方は、ほとんどが共同住宅であり、戸建て住宅は0.1%※3。
- ・登録住宅の空室率は2.3%※3。

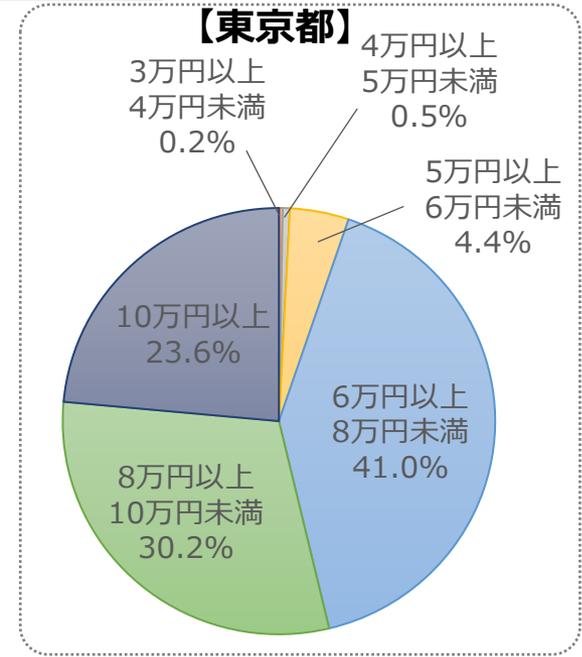
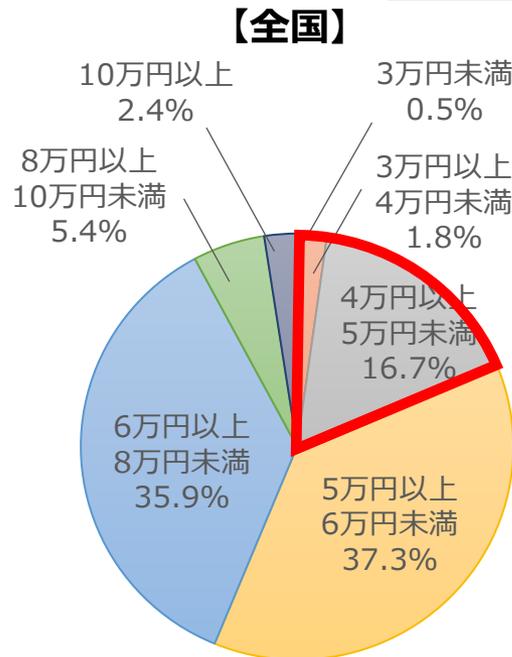
※3 住宅セーフティネット情報提供システム(令和4年12月末時点)

住戸の床面積の状況



※令和4年12月末時点の登録情報による
 ※共同居住型を除いて集計
 出典：令和4年度国土交通省調査

家賃の状況



※令和4年12月末時点の登録情報による
 出典：令和4年度国土交通省調査

1. 居住支援法人と居住支援協議会について

(参考) 公的賃貸住宅の空き住戸を活用した生活支援と連携した住まいの提供

概要

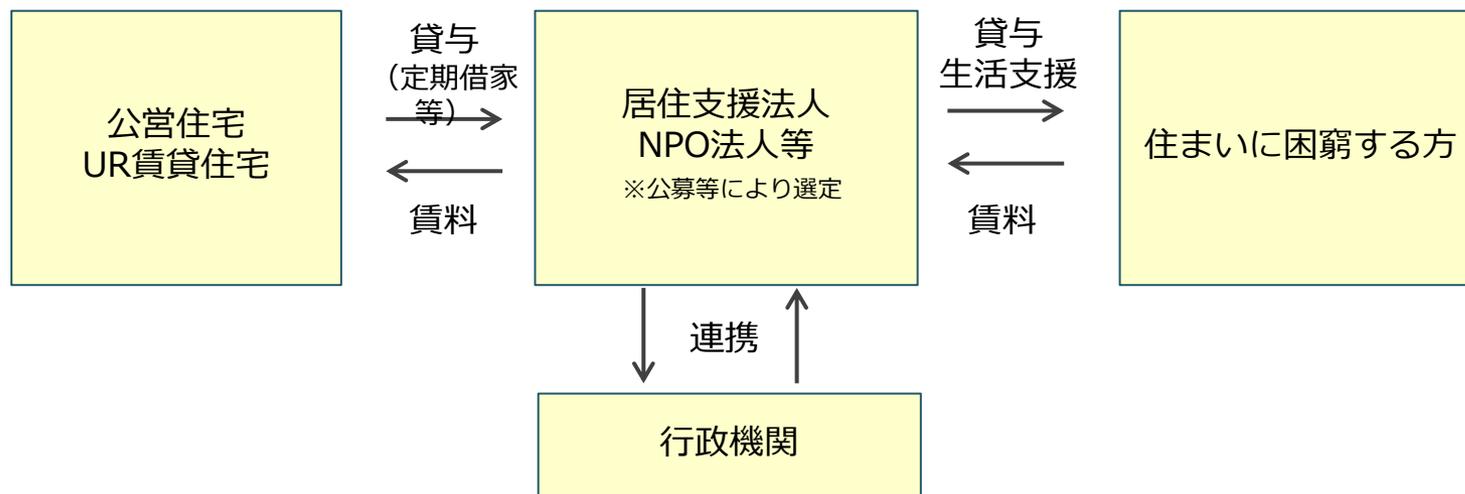
- 公営住宅やUR賃貸住宅の空き住戸を、居住支援法人等に対して定期借家等により低廉な家賃で貸与し、当該居住支援法人等が住まいに困窮する方々に転貸するなど、居住支援法人等の生活支援と連携した住まいの提供を推進する。

事業スキーム

- 公営住宅については、本来入居対象者の入居を阻害しない範囲で、空き住戸を活用。目的外使用に当たり大臣承認手続きを簡素化（地方整備局等への事後報告で可）（令和3年4月1日施行）。
- UR賃貸住宅については、URが居住支援法人等に対し、一定期間、低廉な家賃で空き住戸を貸与。居住支援法人等が、住まいの提供や就労等を見据えた居住者の自立支援等を実施。

※UR賃貸住宅の本来の入居希望者への供給やUR全体の経営に支障が生じない、かつ、現入居者に著しい影響のない範囲で行う。

<スキーム例>



1. 居住支援法人と居住支援協議会について

(参考)公営住宅を活用した居住支援法人等による生活困窮者への居住支援

○活用実績

国土交通省実施の地方公共団体へのアンケート調査結果（令和4年9月末時点）等に基づく

事業主体	使用団体	活用事業	使用期間
茨城県	居住支援法人 (一般社団法人LANS)	生活困窮者一時生活支援事業	令和2年8月～※1
東京都	社会福祉法人 (やまて福祉会)	生活困窮者一時生活支援事業	平成21年7月～※1
静岡県牧之原市	社会福祉法人 (牧之原市社会福祉協議会)	生活困窮者一時生活支援事業	令和4年4月～ (令和5年3月)
静岡県森町	社会福祉法人 (森町社会福祉協議会)	生活困窮者一時生活支援事業	令和3年4月 (1週間)
三重県鳥羽市	社会福祉法人 (鳥羽市社会福祉協議会)	生活困窮者一時生活支援事業	令和4年4月～ (令和5年3月)
大阪府高石市	社会福祉法人 (高石市社会福祉協議会)	生活困窮者一時生活支援事業	令和3年12月～ (令和5年3月)
熊本県	居住支援法人 (くまもと相談所)	居住支援法人等による支援※2	令和4年7月～ (令和6年3月)

※1 令和3年3月25日の技術的助言発出以前から実施

※2 生活困窮者一時生活支援事業以外の住まいに困窮する者に対する支援事業

1. 居住支援法人と居住支援協議会について

③住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

1. 居住支援法人と居住支援協議会について

居住支援法人制度の概要

居住支援法人とは

- ・居住支援法人とは、住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人※として、都道府県が指定するもの
- ・都道府県は、住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手として、指定することが可能

※住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律第40条に規定する法人

● 居住支援法人に指定される法人

- ・NPO法人、一般社団法人、一般財団法人（公益社団法人・財団法人を含む）
- ・社会福祉法人
- ・居住支援を目的とする会社 等

● 居住支援法人の行う業務

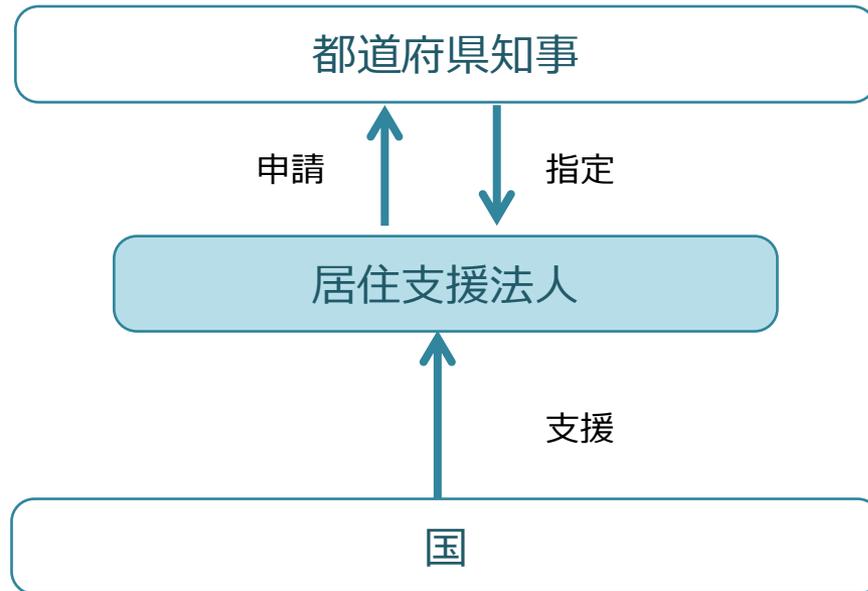
- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ ①～③に附帯する業務

※ 居住支援法人は必ずしも①～④のすべての業務を行わなければならないものではない。

● 居住支援法人への支援措置

- ・居住支援法人が行う業務に対し支援（定額補助、補助限度額1,000万円等）。
- ・「R5年度当初予算」居住支援協議会等活動支援事業（10.5億円）

【制度スキーム】

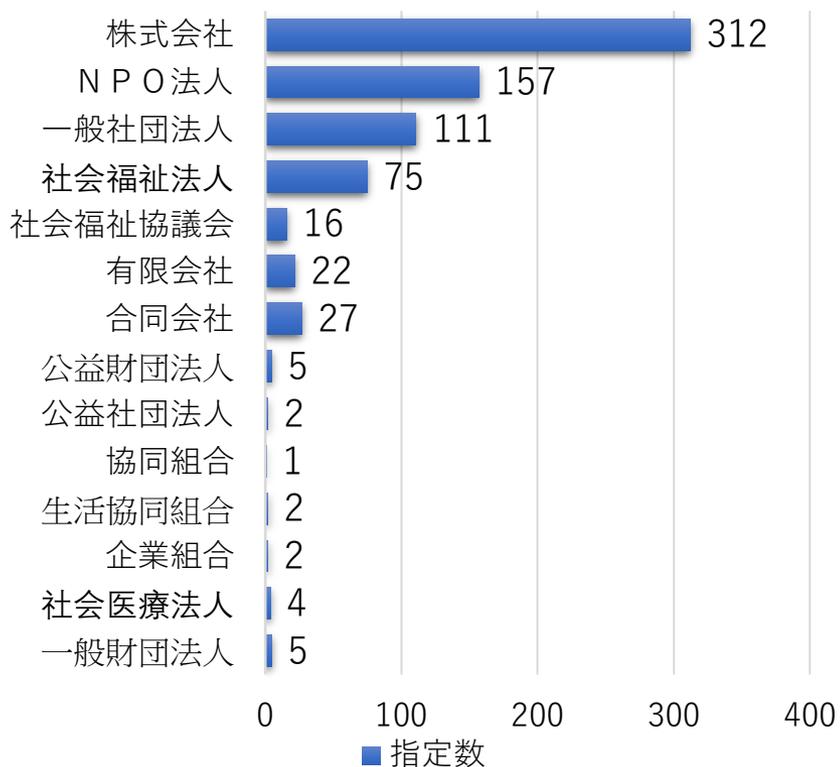


1. 居住支援法人と居住支援協議会について

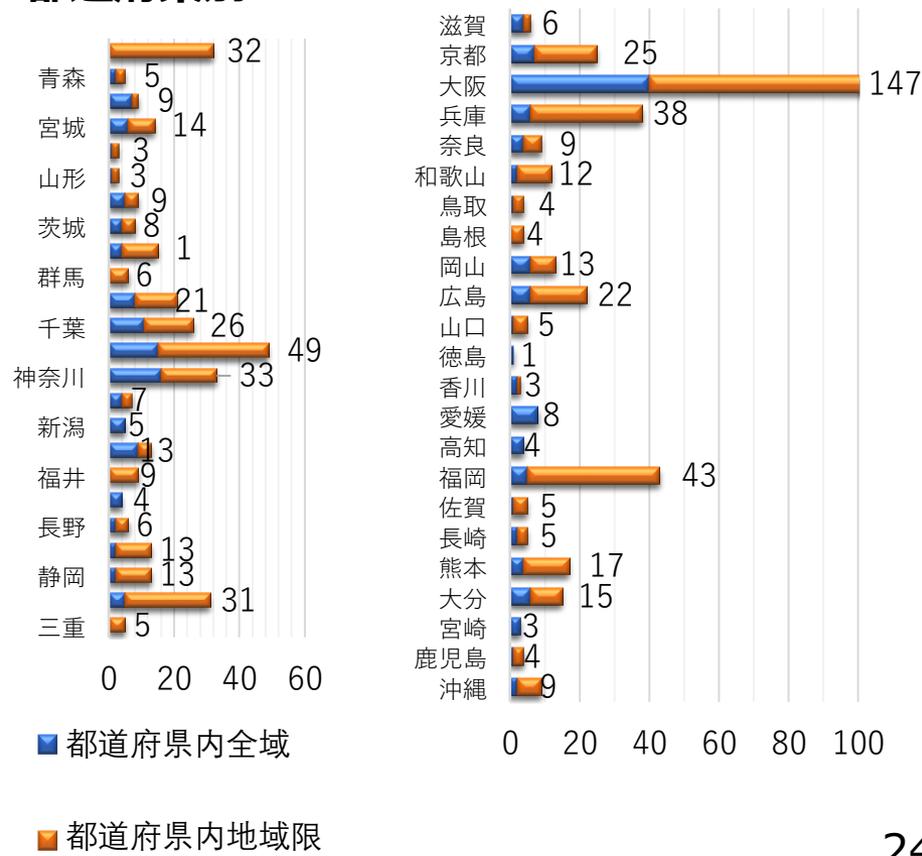
居住支援法人制度の指定状況

- 47都道府県 741法人が指定 (R5.9.30時点)
- 法人属性別では、株式会社およびNPO法人の指定が多い状況 (全体の約63%)
- 都道府県別では、大阪府が147法人と最多指定

■ 法人属性別



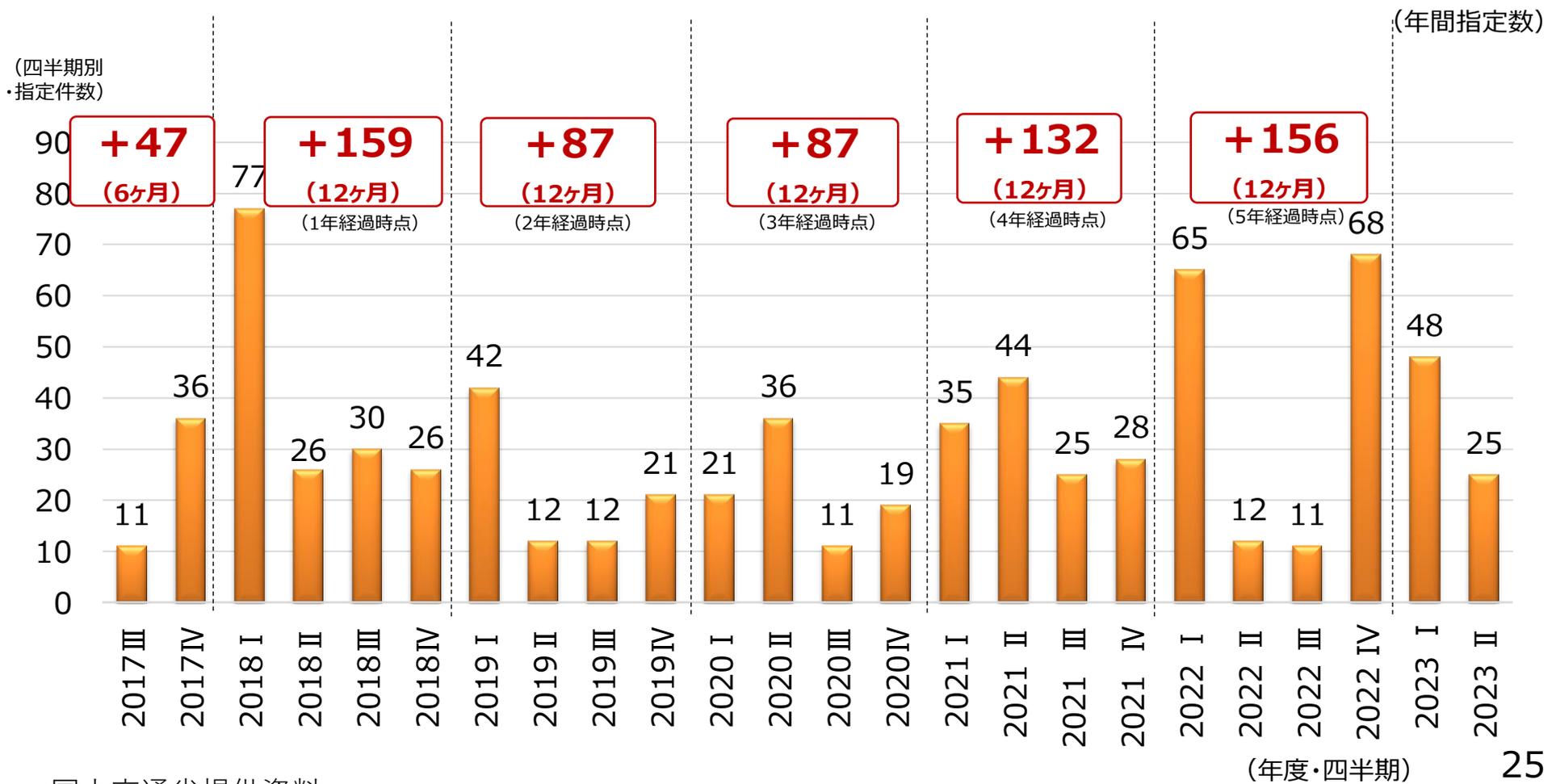
■ 都道府県別



1. 居住支援法人と居住支援協議会について

居住支援法人指定件数の推移

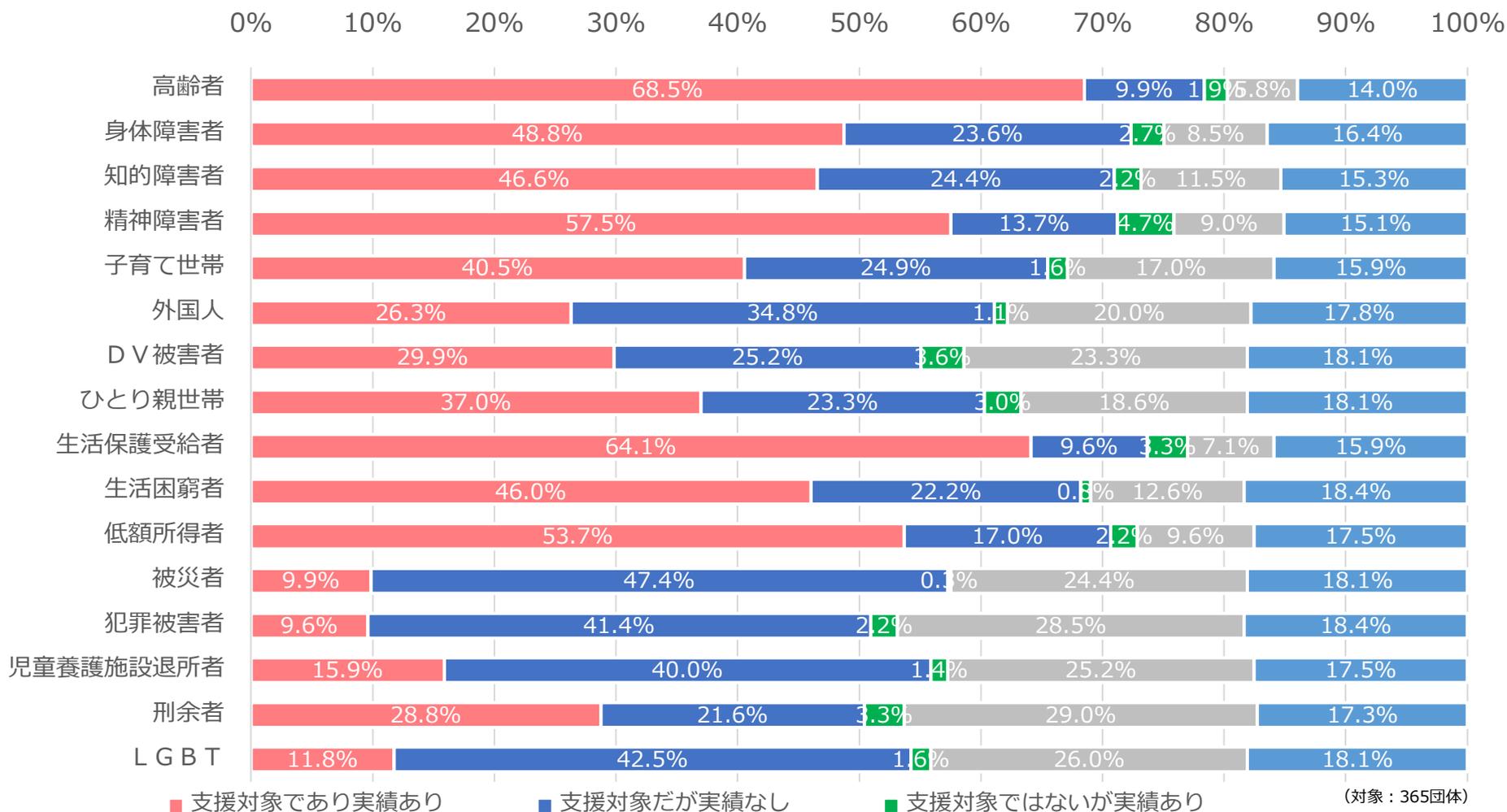
- 2022年度は156法人が新たに指定。
- 住宅セーフティネット制度創設から5年が経過しているが、引き続き年間100法人前後が増加している。



1. 居住支援法人と居住支援協議会について

【国交省アンケート結果】 居住支援法人の支援対象

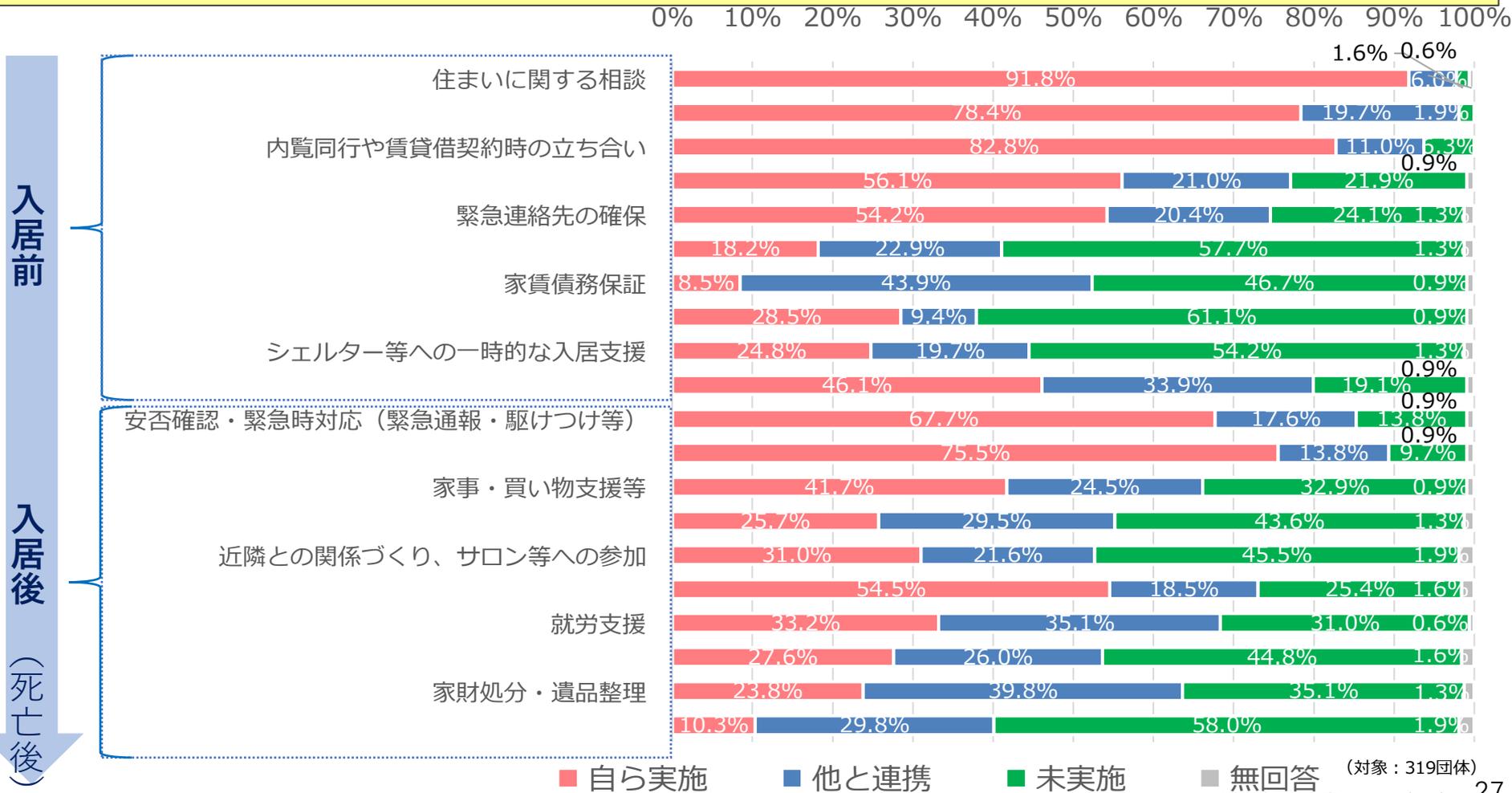
- 高齢者・障害者・生活保護受給者・低額所得者については、多くの居住支援法人において実績を有している
- 属性によりばらつきがあり、属性によっては約3割程度の居住支援法人で支援対象外となっているものもある



1. 居住支援法人と居住支援協議会について

【居住支援法人の現状】 実施している支援内容

- 居住支援法人が実施する入居前支援として、住まいに関する相談や物件・不動産業者の紹介、内覧同行などを自ら実施する法人は8～9割程度いる。
- 入居後支援として、安否確認や見守り等の支援を実施する法人は7割程度あるが、それと比べて、金銭財産管理、就労支援などの要配慮者の特性に応じた支援の割合は低い。

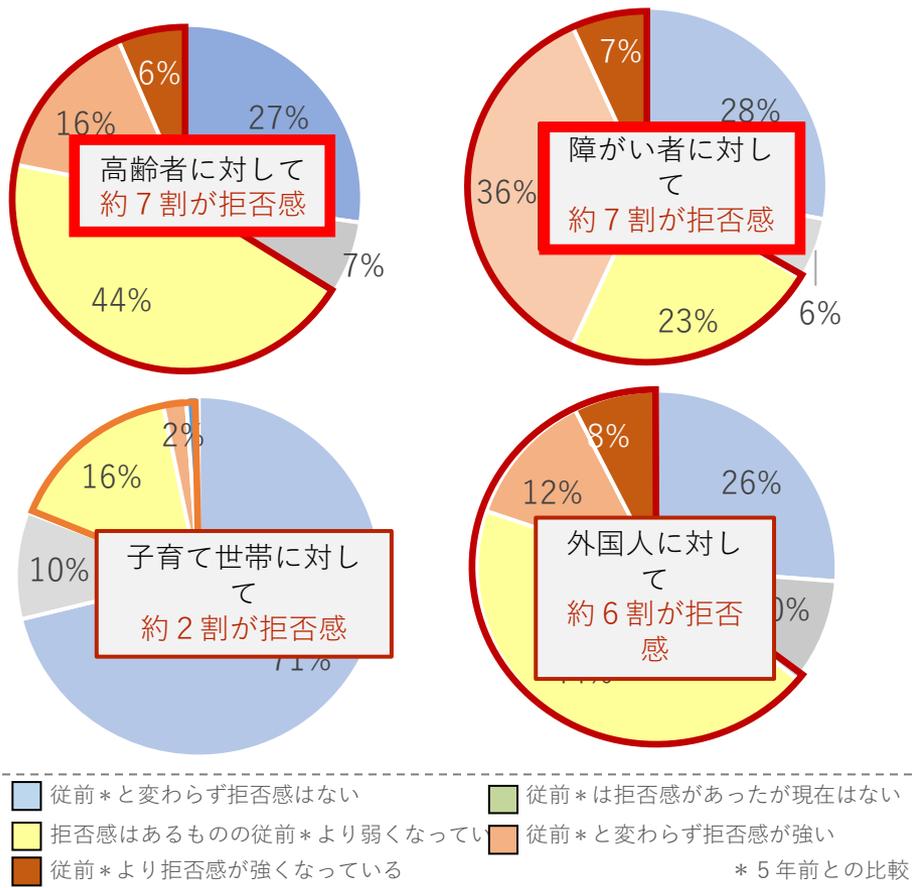


1. 居住支援法人と居住支援協議会について

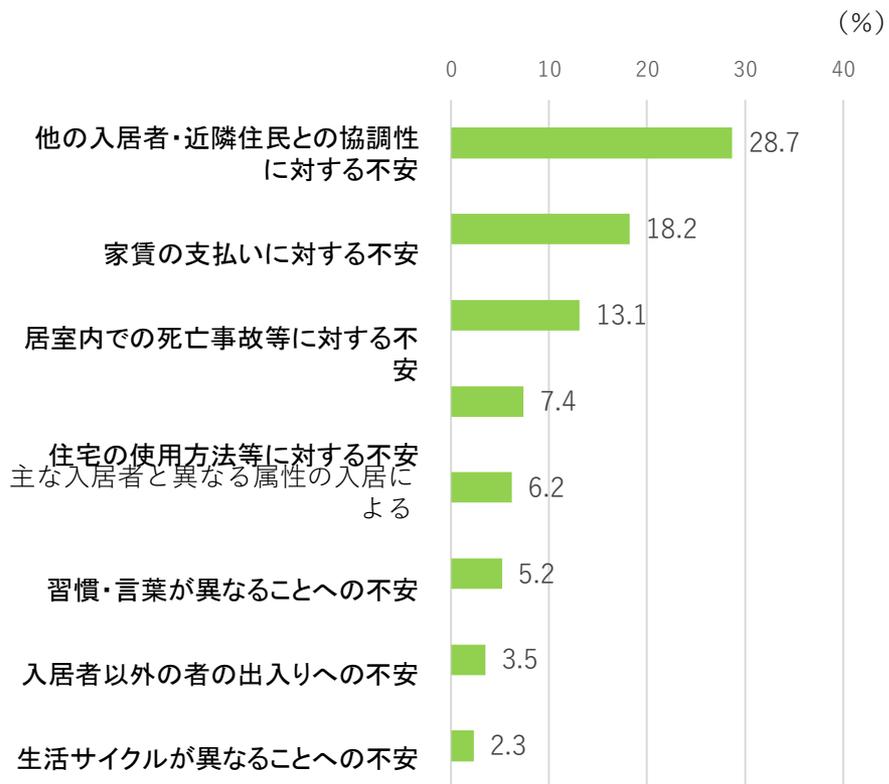
住宅確保要配慮者に対する大家等の意識及び入居制限の理由

- 住宅確保要配慮者の入居に対し、賃貸人（大家等）の一定割合は拒否感を有している。
- 入居制限の理由として、他の入居者・近隣住民との協調性に対する不安、家賃の支払いに対する不安、居室内での死亡事故等に対する不安などが主な理由となっている。

【住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人(大家等)の意識】



【賃貸人(大家等)の入居制限の理由】



出典：令和3年度国土交通省調査

※（公財）日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員のうち、入居制限を行っている団体を対象に入居制限の理由を複数回答

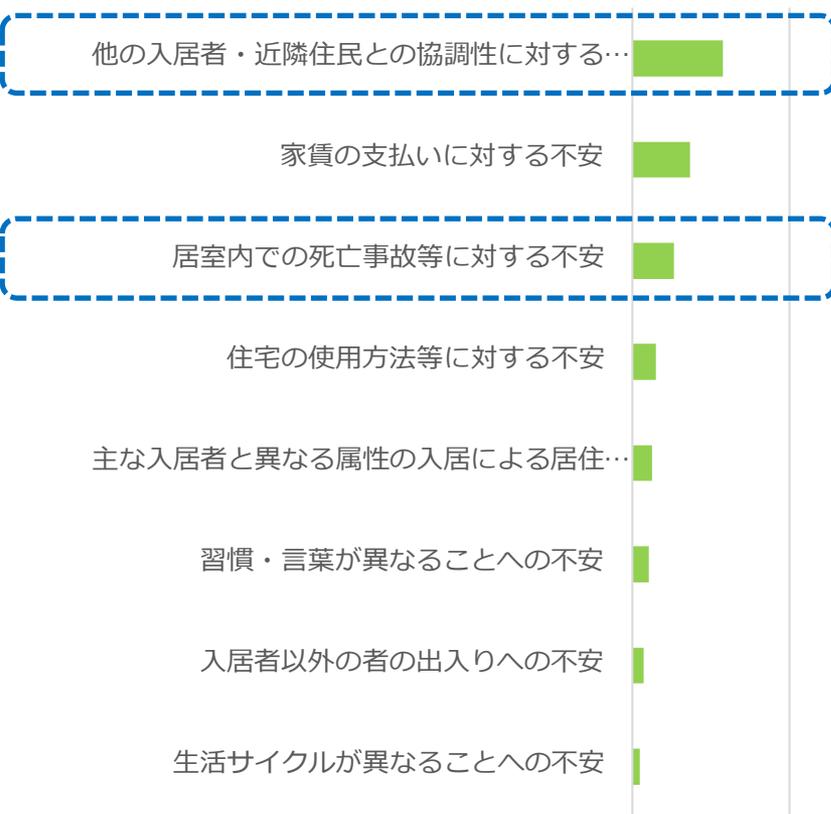
出典：令和3年度国土交通省調査
 ※（公財）日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員を対象にアンケート調査を実施（回答者数：187団体）

1. 居住支援法人と居住支援協議会について

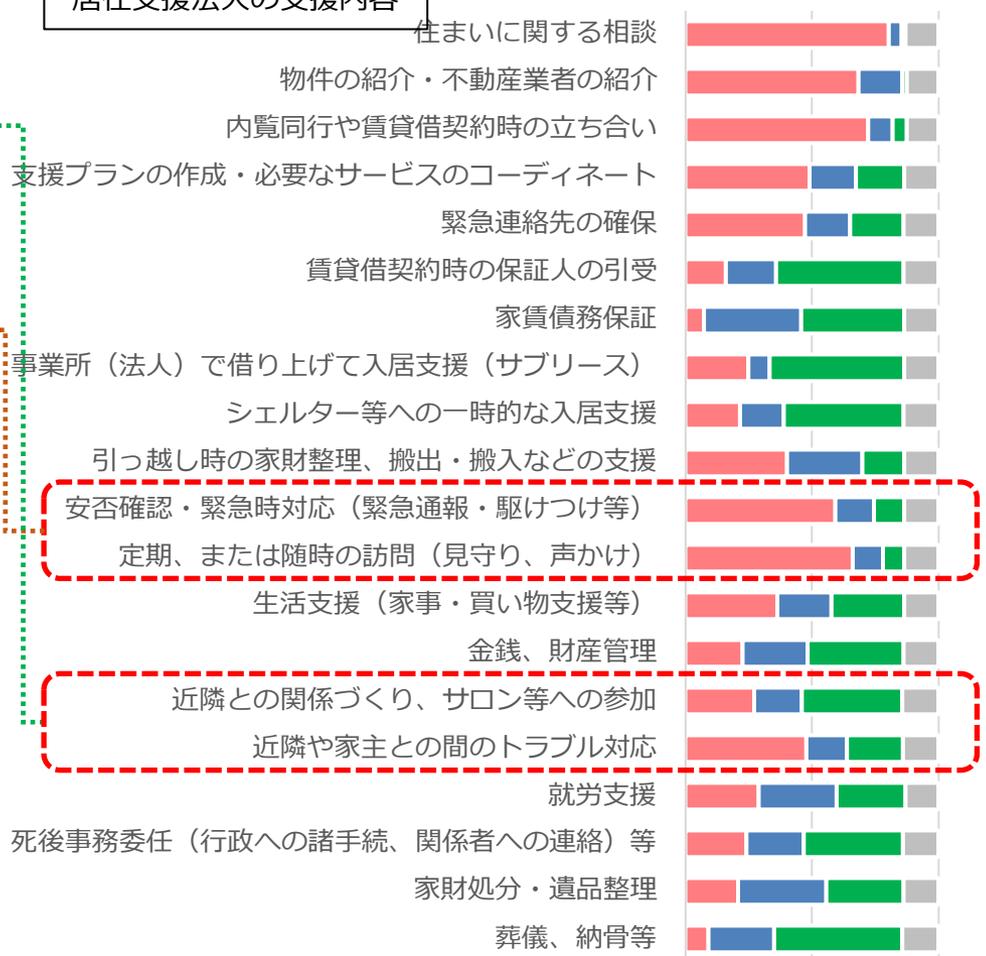
賃貸人が入居制限する理由と居住支援法人の支援内容との関係

- 賃貸人が入居を制限する理由の多くは、居住支援法人の支援内容とマッチングできれば解消する可能性が高い
- 居住支援法人の支援により入居を制限する理由が解消されれば、賃貸人も住宅を貸すことを検討できる

賃貸人が入居制限する理由



居住支援法人の支援内容



出典：（令和3年度）家賃債務保証業者の登録制度等に関する実態調査報告書

出典：令和4年度居住支援法人フェースシート調査（国土交通省）

1. 居住支援法人と居住支援協議会について

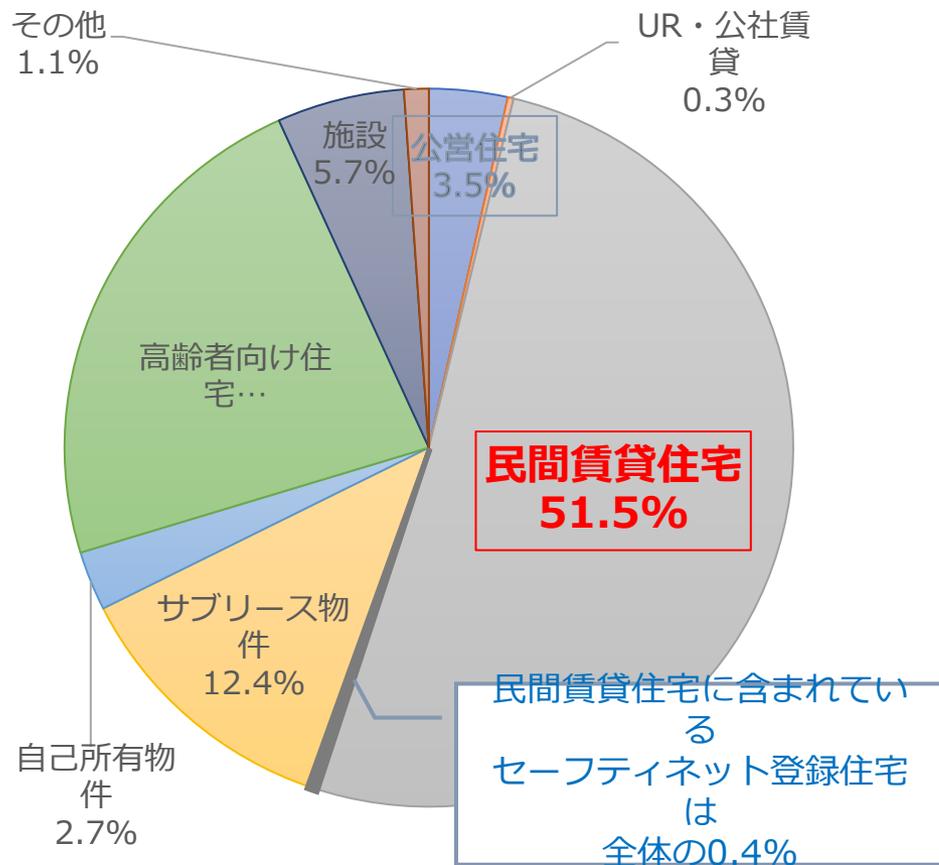
【国交省アンケート結果】 居住支援法人の入居相談

- 居住支援法人が支援した入居物件は民間賃貸住宅への入居が大多数を占め、公営住宅への入居は限定的
- 入居物件の家賃価格帯については、5万円未満の物件で約8割、3～4万円の物件で約5割を占めている。

令和3年4月から令和4年3月までの入居成約件数等の内訳

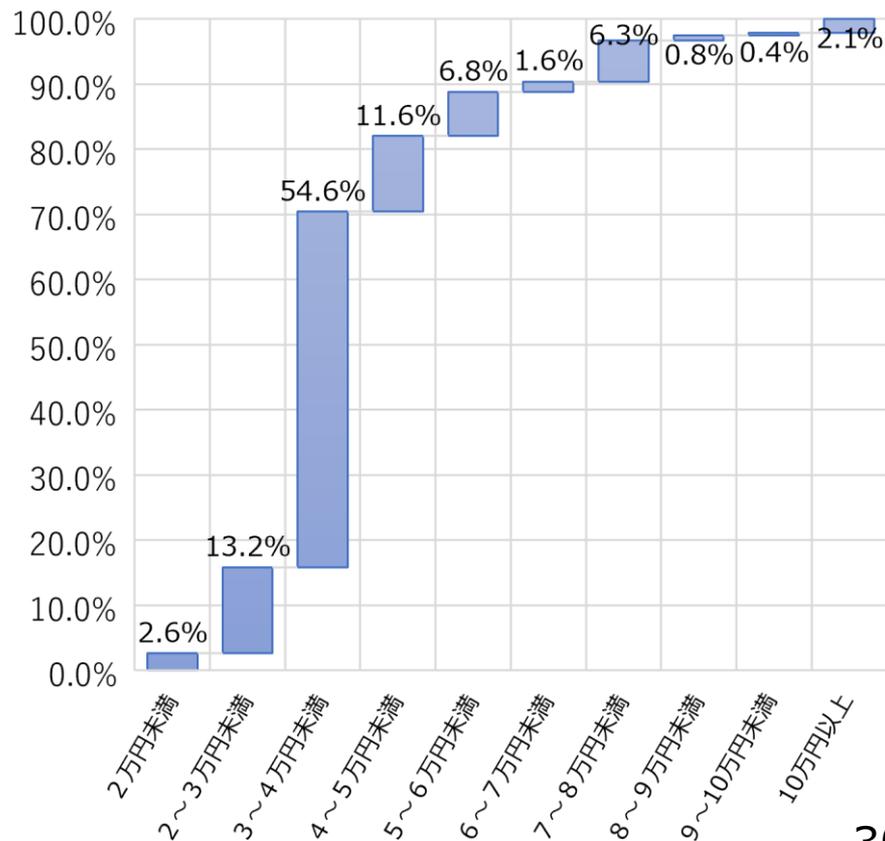
入居物件の種類別件数

(回答数=8,502)



入居物件の家賃価格帯

(回答数=7,420)



1. 居住支援法人と居住支援協議会について 居住支援のキーワード

連携・協働

- 住宅部局と福祉部局、行政と民間 ⇒ **助け合い**

同じレベルで一緒に

- 上下関係ではなく横の関係 ⇒ **仲良く（丸投げしない）**

まちづくりの視点で

- 自分の職務範囲は1回忘れて、どうしたら我が町をよくすることができるか、課題解決できるか考える ⇒ **できる範囲で**



市区町村居住支援協議会



× 属人的
○ しくみ

1. 居住支援法人と居住支援協議会について

住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会 (厚生労働省、国土交通省、法務省による合同設置)

検討会の概要

【趣旨】

生活困窮者、高齢者、障害者、ひとり親世帯、刑務所出所者などの住宅の確保に配慮を要する方々（住宅確保要配慮者）が安心して生活を送るためには、生活の基盤となる住まいを確保することが重要であり、今後の単身高齢世帯等の増加により、住宅確保要配慮者の居住ニーズは高まることが見込まれる。

このため、厚生労働省、国土交通省、法務省の3省合同による本検討会を設置し、住宅確保要配慮者の円滑な住まいの確保や、住宅政策と福祉政策が一体となった居住支援機能等のあり方について検討する。

【事務局】

厚生労働省、国土交通省、法務省

検討項目

- 住宅確保要配慮者のニーズに対応した住宅を確保しやすくする方策
- 住宅確保要配慮者が円滑に入居でき、かつ適切な支援につなげるための方策
- 入居後の生活支援まで含めた、住宅確保要配慮者に対する居住支援機能のあり方
- 大家等が安心して貸せる環境整備のあり方

スケジュール

令和5年7月3日 第1回検討会を開催。令和5年秋頃に、中間とりまとめを予定。

委員等 (順不同、敬称略) ◎座長

【委員】

- ◎大月 敏雄 東京大学大学院工学系研究科 教授
- 井上 由起子 日本社会事業大学専門職大学院 教授
- 常森 裕介 東京経済大学現代法学部 准教授
- 中川 雅之 日本大学経済学部 教授
- 三浦 研 京都大学大学院工学研究科 教授
- 矢田 尚子 日本大学法学部 准教授
- 奥田 知志 (一社)全国居住支援法人協議会共同代表 副会長
NPO法人抱樸 理事長
- 早野 木の美 (公社)日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会 主任研究員
- 荻野 政男 (公財)日本賃貸住宅管理協会 常務理事
- 岡田 日出則 (公社)全国宅地建物取引業協会連合会 理事
- 三好 修 (一社)全国居住支援法人協議会共同代表 副会長
(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会 前会長
- 出口 賢道 (公社)全日本不動産協会 常務理事
- 金井 正人 社会福祉法人全国社会福祉協議会 常務理事
- 稲葉 保 更生保護法人全国更生保護法人連盟 事務局長
- 林 星一 座間市福祉部参事兼福祉事務所長兼地域福祉課長
- 加藤 高弘 名古屋市住宅都市局住宅部長

【オブザーバー】

- 独立行政法人 都市再生機構
- 独立行政法人 住宅金融支援機構

1. 居住支援法人と居住支援協議会について

「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会」
(R5.7.3第1回資料)(抜粋)

本検討会における検討の方向性 (案)

1. 住宅確保要配慮者のニーズに対応した住宅を確保しやすくする方策

- 住宅確保要配慮者のニーズに対応するセーフティネット住宅等の拡大
(例) 戸建て空家、小規模な住宅、公営住宅ストックの活用など
- **居住支援法人**による、要配慮者への住宅提供を促進する効果的な取組

2. 住宅確保要配慮者が円滑に入居でき、かつ適切な支援につなげるための方策

- **地方公共団体**の住宅部局・福祉部局、**居住支援法人**、不動産事業者等との連携強化
- 住まいの確保にあわせて、福祉サービスにつなげるための相談窓口機能の効果的な取組
- 福祉サービスを含む入居支援の充実

3. 入居後の生活支援まで含めた、住宅確保要配慮者に対する居住支援機能のあり方

- **地方公共団体**による要配慮者の特性に応じた生活支援や福祉サービスの充実、それを担う**居住支援法人**の拡大
- 住まいと生活支援を一体的に提供する仕組みの推進
- 地域とつながる居場所づくりの取組の推進

4. 大家等が安心して貸せる環境整備のあり方

- 孤独死や残置物処理等の大家の不安軽減に資する、**居住支援法人**による関与の推進
- 緊急連絡先の確保や家賃債務保証を利用しやすくする環境整備

1. 居住支援法人と居住支援協議会について

第4回検討会（R5.9.21）資料
（中間とりまとめ素案）を基に作成
今後の議論によっては変更の可能性がある。

住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会 これまでの議論の整理（中間とりまとめ素案）の概要

1. はじめに

住宅セーフティネットの機能を一層強化するため、国土交通省、厚生労働省、法務省が連携し、多様な主体が協働して取り組む仕組みの構築や、制度の充実・見直し、補助、税制等幅広い方策について検討すべきである。

2. 現状・課題

住宅確保要配慮者（賃借人）を取り巻く現状・課題

- 人口減少が進む一方、高齢者（特に75歳以上）は増加。単身の高齢者は2030年には800万世帯に迫る見通し。
※75才以上人口 約1,613万人（2015年）→ 約2,288万人（2030年推計）
- 住宅確保要配慮者（以下「要配慮者」）は、住宅に困っているだけでなく、複合的な課題を抱えている場合が多い。

大家（賃貸人）を取り巻く現状・課題

- 要配慮者の孤独死等への不安から、一定割合が拒否感を有している。
※高齢者、障害者に対する大家の入居拒否感：約7割
※高齢者の入居拒否の理由：居室内での死亡事故等への不安が約9割
- 民間賃貸住宅の空き家は増加傾向。民間ストックは単身世帯向けの比較的小さいものが多い。
※空き家数は 約849万戸。そのうち賃貸用空き家は 約433万戸
※住戸面積30㎡未満の民間賃貸住宅は約32%（公営住宅は1%）

現行の住宅セーフティネット制度の現状・課題

- ・居住支援法人716法人
- ・居住支援協議会 132協議会 うち、都道府県47（100%）市区町村90（5%）
- ・要配慮者専用の住宅やすぐに入居できる住宅が少ない（登録住宅約87万戸うち専用住宅5,357戸、登録住宅の空室率2.3%）
- ・登録住宅に低家賃の物件が少ない（家賃5万円未満は19%（東京都1%））

3. 方向性

福祉施策と住宅施策が連携し、行政も積極的に関与しつつ、相談に始まる一貫した支援体制を構築

要配慮者の特性に応じ、入居時のみならず入居中や退去時の対応の充実、その際、居住支援法人の効果的な活用

賃貸住宅の空き家・空き室が相当数あることを踏まえ、賃貸人の不安を解消しつつ住宅ストックを積極的に活用

1. 居住支援法人と居住支援協議会について

4. 今後の取組（検討事項）

①住宅確保要配慮者（賃借人）への居住支援の充実

- 住宅部局と福祉部局の連携による総合的で地域に密着したハード、ソフトに関する情報提供・相談体制の構築・充実
- 居住支援協議会を積極的に活用し、入居前から退去時まで切れ目なく対応できる体制を整備
- 既存の福祉相談窓口等における住まいに関する相談・支援機能の強化・明確化
- 居住支援法人等が緩やかな見守りを行い、必要な福祉サービスにつなぐなど、伴走型のサポートを行う新たな住宅の仕組みの構築
- サブリース事業の円滑な実施を含め、居住支援法人が安定的に地域で必要な取組を行うための仕組み

②大家（賃貸人）が住宅を提供しやすい市場環境の整備

- 要配慮者に対する家賃債務保証制度の充実、緊急連絡先が確保できないなどの課題への対応
- 生活保護受給者への住宅扶助の代理納付の原則化
- 賃貸人が安心して住宅を提供できるための見守りなどの入居中サポートの充実
- 居住支援法人の関与など、孤独死した場合の残置物処理等の負担を軽減できる仕組み
- 終身建物賃貸借（死亡時に借家権が相続されない賃貸借）の対象住宅の拡大や事務手続きの簡素化

③住宅確保要配慮者のニーズに対応した住宅等の確保方策

- セーフティネット住宅の居住水準の見直し、改修費への支援の柔軟な運用等
- 公営住宅等の公的賃貸住宅との役割分担と公的賃貸住宅ストックの積極的活用
- 住宅だけではなく、地域における居場所（いわゆるサードプレイス）づくりの取組の推進

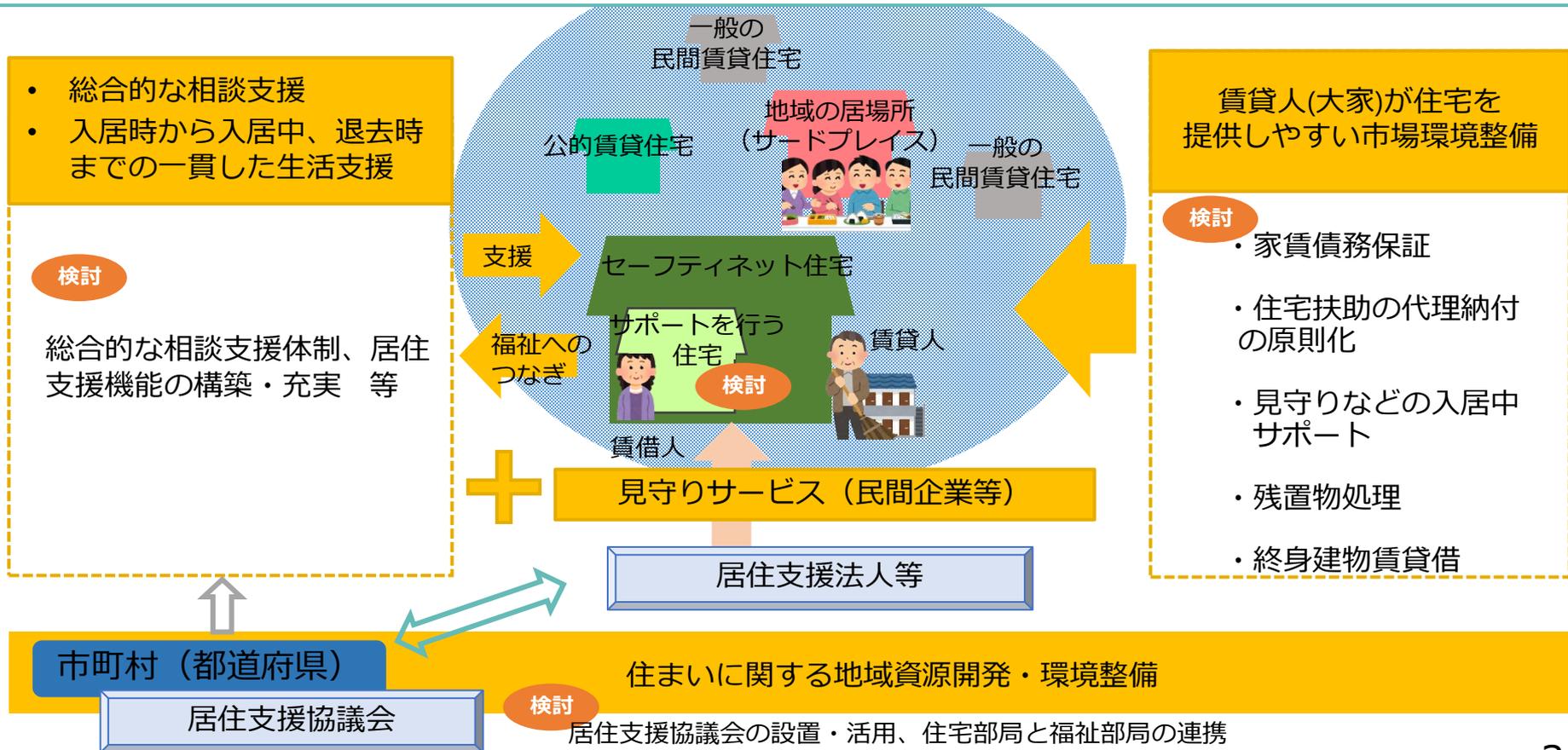
④地域における住宅・福祉・司法と連携した居住支援の体制づくり

- 基礎自治体レベルで関係者が連携し、各種制度や地域の取組・資源を活用した体制整備を推進
- 一人一人の様々な状況・課題に合わせた必要な支援を適切にコーディネートするための体制の検討
- 刑務所出所者等への見守り等の支援による賃貸人の理解と協力の拡大

1. 居住支援法人と居住支援協議会について

参考 総合的・包括的な「住まい支援」のイメージ（今後の主な検討事項）

- 高齢者や低額所得者などの住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居して安心して生活できるよう、**賃貸人（大家）が住宅を提供しやすい市場環境を整備**するとともに、相談からの切れ目のない支援体制の構築を図るため、**国土交通省、厚生労働省等が連携して総合的・包括的な施策を検討する。**
- 都道府県・市町村（住宅部局・福祉部局等）と地域の関係者による「住まい支援」の体制整備を全国的に推進する。居住支援協議会の設置と更なる活用を図りつつ、地域の実情に応じて、①**総合的な相談支援**、②**入居前から入居中、退去時（死亡時）の支援**、③**住まいに関する地域資源開発・環境整備の推進方策**を検討する。



1. 居住支援法人と居住支援協議会について

検討会における中間とりまとめ素案（案）

「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会」
(R5.9.21第4回資料 中間とりまとめ素案)(抜粋)

住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関するこれまでの議論の整理（中間とりまとめ素案）（案）

(※) 現時点のものであり、今後の議論によって変更の可能性がある。

4. 今後の取組

(1) 居住支援の充実

- 都道府県・市町村（住宅部局・福祉部局等）と、地域の不動産事業者、居住支援法人、社会福祉法人、社会福祉協議会及び更生保護施設等の住宅・福祉・司法等の関係者が連携し、入居前から入居中、さらに退去時（死亡時を含む。以下同じ。）に至るまで、各種制度や地域の取組・資源を活用した切れ目のない相談・支援・対応を行う体制の整備を検討する必要がある。そのため、**居住支援協議会の仕組みを積極的に活用することが重要**である。

(2) 賃貸人が住宅を提供しやすい市場環境の整備

- 賃貸人が安心して住宅確保要配慮者に住宅を提供できるよう、市町村などの地域ごとに、入居中の見守りなどのサポートの充実を検討する必要がある。その際、入居中に賃借人に何かあったときの相談先や解決策がわかると貸しやすくなることから、居住支援活動を見える化し、居住支援に関する認知度を上げていくことも重要である。

(4) 地域における住宅・福祉・司法と連携した居住支援の体制づくり

- 地域に密着した行政サービスを提供する基礎自治体において、居住支援協議会における協議等を通じて、行政、不動産事業者、居住支援法人、社会福祉法人、社会福祉協議会、NPO、更生保護施設等の住宅・福祉・司法等の関係者が連携し、各種制度や地域の取組・資源を活用した体制整備を推進する方策を検討する必要がある。

1. 居住支援法人と居住支援協議会について

居住支援メールマガジンにご登録ください！！

- 国土交通省住宅局安心居住推進課では、2019年2月に居住支援メールマガジンを創設しました。
- 居住支援に役立つ情報を地域で居住支援に取り組む人々に直接配信しています！

登録方法

- ◆ご所属・お名前を記載いただき、下記アドレスまでご連絡ください。

※配信停止・配信先変更も同じアドレスです。



hqt-housing-support@mlit.go.jp

誰でも配信できます！！

- ◆このメールマガジンでは、みなさまの活動についても配信しております。

掲載希望の内容などございましたら、左記アドレス（登録と同じ）までご連絡ください！！

官・民、住宅・福祉問わず、約2,000アドレスが登録されています！！

- ◆過去のアーカイブ

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr3_000019.html

1. 居住支援法人と居住支援協議会について

住宅確保要配慮者等に対する居住支援施策（見取り図）

対象者 支援施策	低所得者 (生活保護受給者含む)	高齢者	障害者	子育て世帯 (ひとり親・多子世帯)	DV被害者	児童養護施設 退所者	刑務所出所者等
関係者の連携	居住支援協議会(基礎自治体レベルの活動の充実)★						
ハード面の供給	生活困窮者自立支援制度(一時生活支援事業)★						
	保護施設★	特別養護老人ホーム★ 認知症高齢者グループホーム★ 介護老人ホーム★ 有料老人ホーム★	障害者グループホーム (共同生活援助を行う場)▲		婦人保護施設● 婦人相談所一時保護所●	自立援助ホーム●	更生保護施設☆ 自立準備ホーム☆ (保護観察所に登録した NPO法人等の空き室)
	無料低額宿泊所	サービス付き高齢者向け住宅★	福祉ホーム★		母子生活支援施設★		
	公的賃貸住宅(公営住宅・地域優良賃貸住宅等)★						
民間賃貸住宅:①登録住宅(入居拒否しない住宅)★、②改修費補助・低所得者の家賃低廉化★							
連帯保証人・緊急 連絡先の確保	居住支援法人:①家賃債務保証●、②家賃債務保証保険						
	家賃債務保証会社(民間):①家賃債務保証会社を登録☆、②家賃債務保証保険						
	生活保護制度 (住宅扶助費)★			身元保証人確保対策 事業★(※3)	身元保証人確保対策 事業★(※3)	身元保証人確保対策 事業★	
生活困窮者自立支援制度(地域居住支援事業)★、不安定居住者に係る支援情報サイト及び総合相談窓口(=すまこま。)☆(※1)							
入居支援等 (相談、住宅情報、 契約サポート、 コーディネート等)	居住支援協議会★、居住支援法人●(※2)						
	生活困窮者自立支援制度 (住居確保給付金)★	地域支援事業▲ (高齢者の安心な住まい の確保に資する事業)	地域移行支援▲	ひとり親家庭住宅支援 資金貸付事業●			
	居住不安定者等居宅生活 移行支援事業★	(介護予防・日常生活支 援 総合事業)	地域生活支援拠点等 ▲	母子・父子 自立支援 員★	母子父子 寡婦福祉 資金貸付 金●	社会的養 護自立支 援事業★	生活環境の調整☆ 地域生活定着促進事業 (地域生活定着支援センター) (高齢者・障害者)●
	保護施設★	介護保険サービス▲	障害福祉サービス等 (自立生活援助・地域定 着支援・居宅介護等)▲	ひとり親家庭等 日常生活支援事業★		児童養護施 設退所者等 に対する自 立支援資金 貸付事業●	更生保護施設による 通所・訪問等支援事業☆
無料低額宿泊所	日常生活自立支援事業 (認知症高齢者、知的障害者、精神障害者のうち 判断能力が不十分な人を対象)		ひとり親家庭等 生活向上事業★		自立援助ホーム●	緊急的住居確保・自立支 援対策事業☆ (自立準備ホーム)	
生活支援 の提供				母子生活支援施設★		更生緊急保護の実施☆	
生活困窮者自立支援制度(地域居住支援事業)★							

【施策】

- : 国交省
- : 厚労省
- : こども家庭庁
- : 国交・厚労共管
- : 法務省

【実際の措置等】

- ☆: 国
- ★: 都道府県、市町村
- : 都道府県
- ▲: 市町村

(※1) すまこま。は「入居支援等」について対応。
 (※2) 居住支援協議会等活動支援事業により、国による直接補助を実施(R3より、住宅と福祉の連携強化促進のため、地方公共団体を補助対象に追加)
 (※3) ひとり親及びDV被害者は、母子生活支援施設や婦人保護施設等の施設退所者に限る。

2. 宮城県の再犯防止の取り組みで県内不動産事業者への調査と調査結果

調査期間：令和元年8月9日～9月18日

配布数：2256社（宮城県宅建協会、全日不動産協会宮城県本部）

回収数：294社（約13%）

主な設問：罪を犯したことのある人（対象者）の入居を促進するためには、どのような施策等があればよいと考えますか？（692回答）

1位回答：**支援団体が何かあったときにかける様なサービス等**（168件）

2位回答：貸主・不動産事業者が対象者の対応について**気軽に相談できる相談機関の設置**（157件）

3位回答：刑務所出所者等における、民間賃貸住宅への入居に係る注意事項の指導（118件）

【調査結果から見えてきたこと】

対象者に対して、「家賃の確保」、「契約解除できる担保保証」が必要だという意見が多かった。また業者のほぼ半数が対象者を入居させたとき「家賃滞納」と「近隣トラブル」を経験している。そして対象者の対処の仕方がわからないと回答している。

地域生活定着支援センターは様々な人の帰住先調整を実施するなか、相談支援を拡充させ、**何かあったら即かけるサービスと気軽に相談できる相談機関としての機能を充実させることが必要**。また刑務所内でも民間賃貸住宅に入居し、生活するための注意事項を事前学習できる機会が必要である。

3. 不動産屋になったからわかった住まいの確保に必要な最低限の基礎知識

社会的不動産「PSCプラス」の設立

相談員は不動産会社と
同じ動き

これまでPSCでは、相談者の住まいの確保に向け、その方の希望条件に合った賃貸物件探しや物件の内覧同行、契約に至るまでの支援をしてきた。PSCが居住支援を進める中で、その活動はまさに不動産事業者と同じ動きであった。

本人の選択肢がなく時
間も要していた

不動産会社の同行するも、空き物件で築古、交通の便や立地も悪い部屋を紹介してもらうしか手段がなかった。また、待ったなしの案件が多い中、物件探しから契約に至るまでかなりの時間を費やしていた。

H29年「合同会社PSC
プラス」設立

相談者に対して、本人に寄り添い、ニーズや希望に合った居住支援をスムーズに行う不動産事業が必要と考え、福祉の視点を持った社会的不動産事業に取り組むため、「合同会社PSCプラス」の設立に至った。

3. 不動産屋になったからわかった住まいの確保に必要な最低限の基礎知識

「PSCプラス」 社会的不動産 の役割とは

福祉的な視点も備えた居所支援

PSCプラスは福祉的な視点を備えた不動産会社として、住まいの確保が難しい方々の思いを受け止め、理解のある不動産会社の協力をいただきつつ、物件探しから契約・入居までご本人に寄り添いながら業務を進めている。



業者間の信頼関係の構築と本人情報

一番大切なことは、ご本人や大家さん、元付の不動産会社などとの信頼関係である。そして、その信頼関係構築の第一歩となるのが、ご本人の状況の情報が正確に大家さん側に伝わることである。



福祉的な視点と大家の視点

PSCプラスでは、福祉的な視点と大家の視点の両方を合わせ持ちながら、一人ひとりの状況に合わせた、「住まい方」を共に考え、住まいの情報を提供することが重要と考える。

3. 不動産屋になったからわかった住まいの確保に必要な最低限の基礎知識

サブリース事業を始めた経緯

- 一般仲介では難しいケースの増加
- 身寄り・保証人なし、障害者・高齢者、滞納歴、居所設定後の保護申請、収入不安定
- 入居後の見守り支援の必要性
- 過去の住まい方に課題があり、見守り支援が必要な方が多かった
- 一般的なサブリース（一棟借上げ等）だと本人の選択肢がない
- 物件確保が先だと、本人の希望に添えないことに加え、空室のリスクも伴う

3. 不動産屋になったからわかった住まいの確保に必要な最低限の基礎知識

サブリース契約までの支援の流れ

①支援員の見立て

- ・生活能力はあるか・保証人の有無などの確認

②サブリース面談

- ・本人・支援員・不動産担当の3者で実施

③物件探し・選定・内覧

- ・入居希望条件等を聞いてから物件を探し管理会社（大家）へ交渉

④契約（6か月の定期借家）

- ・特約事項に本人の課題に合わせた見守りプランを記載

⑤見守り支援の実施

- ・期間内に本人の状況に応じて施設や入院など住まい方も検討していく

⑥契約満了（6か月後）

- ・振り返り面談を実施し、次の契約形態を検討

⑦再契約

- ・課題が残った場合は定期契約、問題なければ普通契約に切り替える

3. 不動産屋になったからわかった住まいの確保に必要な最低限の基礎知識

オーダーメイド型サブリースについて

メリット

- 本人の住まいの選択肢が増える
- 孤独孤立を防止（生活支援・不動産担当の見守り）
- 定期契約期間内で生活スキルの見立てが可能
- 保証人、緊急連絡先が無しでも入居可（面談必須）
- 生活状況の変化を把握できる（体力面・精神面）
- 状況により次の住まい方を早期に把握できる

デメリット

- 物件オーナーからの理解を得るのが難しい
- サブリース可能な物件自体が少ないこと
- ペット対応、2人世帯等の物件確保が困難
- 低価格物件のため、本人のニーズに添えないことも
- 物件が各地に点在（見守りに時間を要す）
- 保証を取らないのでリスクを負う

3. 不動産屋になったからわかった住まいの確保に必要な最低限の基礎知識

サブリース入居者の状況①

年齢	性別	属性	入居障壁	本人の概要	入居後の様子
20代	女	児童養護施設退所者	養護施設退所者	幼少期に両親離婚のため施設育ち、大学進学に伴い施設からの転居。	架電、訪問にあまり対応しないが学業やアルバイトに励んでいる。
30代	男	生活保護受給者	うつ病・生活困窮・希死念慮	結婚歴あり二人の子供は元妻が引き取る。父親と折り合いが悪くそれを苦に飛び降り自殺を図り、実家からの転居。	冬場はうつが強く気持ちが落ち込む傾向にある。
30代	男	生活保護受給者	うつ病・生活困窮	両親は離婚。親と同居していたが折り合いが悪く母親も別居を強く望んでいる。保証人など協力的。	就活しながら落ち着いた生活を送っている。
30代	男	生活保護受給者	希死念慮・生活困窮・適応障害	妹の障害をきっかけに福祉業界で働くが転勤後心身共に疲弊し自殺未遂で緊急搬送となる。	特に問題もなく平穩無事に暮らしている。
30代	女	生活保護受給者	子供4人(うち1人障害あり) 中型犬1匹・DV被害	元夫から家族全員へ精神的、身体的DVがあり離婚。特に障害のある長男への暴力が多く家庭健康課へ相談し来所。	GHへ入所した長男が戻ってきたため広い部屋への転居を希望している。
30代	女	ひとり親世帯	DV被害・子がADHD	夫からのDVがあり離婚。ADHDの息子が家族から暴言を吐かれ自殺未遂するようになったため転居。	息子は中学生になり友達もできて快適に過ごしている。
40代	男	生活保護受給者	うつ病・希死念慮	焼身自殺を図り、精神科に入院していた。近くに住む実兄が協力的。	精神面が安定し介護施設にて就労している。
40代	男	生活保護受給者	生活困窮・糖尿病・無職	糖尿その他の病気を患っており、福祉サービスを利用している。	足が悪いため送迎があるデイサービスに通っている。
40代	女	生活保護受給者	精神障害・糖尿病	母子寮で生活している。精神障害や糖尿病の発作で救急搬送歴あるため見守りが必要。	妹さんとショッピングへ行ったりして楽しんでいる。アパートの住民と折り合いが悪い。
40代	男	生活保護受給者	精神疾患	40代男性と40代の妻と二人世帯。精神疾患あり。妻も不安障害。	ネットで過剰に買い物をし、家計管理ができず相談員がアドバイスし改善を図っている。
40代	女	生活保護受給者	住居喪失	精神障害の疑いあり。長年スナックや製造業で働いていた。離婚後借り入れがあったがうつになり返済できなくなった。	PCを習い就労に繋がたいと言っており安定して生活している。
40代	男	生活保護受給者	無職・高次機能障害	脳出血の後遺症で高次機能障害があり退院後自宅療養となった。そのご離婚し両親の家に同居していたが自立のため転居。	認知機能保持のため、手順を考えながら食事を作るようにしたり、散歩を心掛けながら生活をしている。
40代	男	DV被害者	DV被害・子の障害	長年夫のGA/AAに悩まされ離婚を考えていた。	離婚前からの仕事も続け、落ち着いて生活している。

3. 不動産屋になったからわかった住まいの確保に必要な最低限の基礎知識

サブリース入居者の状況②

年齢	性別	属性	入居障壁	本人の概要	入居後の様子
50代	女	外国人	DV被害	就労もして、前向きに生活を楽しもうとしている。	現在は落ち着いて安定した生活を送っているが、時おり過去にDV等で精神的に辛かったことを振り返ることもある。
50代	男	生活困窮者	連帯保証人、緊急連絡先無し	他県で長年働いていたが派遣切りに合い生活保護受給中。	転居後、系列法人にて勤務し生活保護受給者も抜け仕事に励んでいる。
50代	女	生活保護受給者	DV被害	夫からのDV。離婚調停中。生活保護受給中。	たまに県外の実家へ行き落ち着いて過ごしている。
50代	女	生活保護受給者	うつ病・パニック障害・子が広汎性発達障害	うつ病、パニック障害あり。広汎性発達障害の息子と元旦那家族と暮らしていた。	特に問題もなく平穩無事に暮らしている。
50代	男	生活保護受給者	うつ病・無職	タクシードライバーとして勤務していたが事故に遭い後遺症に悩まされ離職。2年後に離婚。その後うつ状態になり実家へ戻ったが母親と合わず転居。	他者へ攻撃的になっている面が見られ二面性もあり引き続き注意して関わっていく。
50代	女	生活保護受給者	連帯保証人、緊急連絡先無し・精神障害	本人、パートナー共に精神疾患があり、取り壊しのため転居。	転居前は掃除等ができずにいたが、定期的に見守りし清潔な状態で安定して生活している。
50代	男	生活保護受給者	身寄り無し・若年性認知症・パワハラ被害・無職	就労先の寮で生活していたが社長からの執拗なパワハラがあり転居。	安心して生活している。
70代	女	生活保護受給者	家族不和	長男夫婦とも会わずつかみ合いの喧嘩になり家を出ていくよう言われた。腰痛があり仕事をやめて生活保護を受けたい。	通院や腰のリハビリに通ったり散歩などをして日々を過ごしている。
70代	男	高齢者	コロナの影響で廃業	複数の飲食店店舗を経営していたり、塗装業を営んでいた。離婚歴あり、緊急連絡先には再婚した連れ子がある。	日々の気温変動にも工夫し安定して生活している。
70代	女	高齢者	DV被害	長期にわたり何人かのパートナーがいる夫から身体的、経済的DVを受けていた。	読書を好み普段は家に居ることが多い、法人主催の太鼓のコンサートに招待し、他のSR入居者と、観覧を楽しんでいた。
70代	男	高齢者	右半身麻痺	脳梗塞の後遺症により右麻痺があるため2階で生活するのが困難になり転居希望。通院先のヘルパーを利用して生活している。	週2でデイサービスに通い、ヘルパーや近隣住民にサポートしてもらい生活している。
70代	女	高齢者	生活保護者・高齢者	精神障害の疑いあり。高額な住居に住んでいたが持続できなくなり貯金も少なくなり来所。	病院や買い物など出掛け落ち着いた生活を送っている。
80代	女	高齢者	老朽化のため転居・身寄り無し	身の回りのことはでき、足腰もしっかりしている。前回プラスが仲介した物件の老朽化で転居となった。	体を壊すと迷惑をかけるからと健康に気を配り、毎日の散歩を日課としている。

3. 不動産屋になったからわかった住まいの確保に必要な最低限の基礎知識

PSCプラスの実績（令和4年度）

新規受付件数	97件
--------	-----

成約件数	49件
------	-----

▶ うち 仲介	30件
---------	-----

▶ うち サブリース	19件
------------	-----

中断	0件
----	----

取り下げ	44件
------	-----

※ 取り下げ理由は、自分で探した、実家等に戻った、公営住宅、施設入所、入院した、亡くなった、連絡がとれなくなったなど

3. 不動産屋になったからわかった住まいの確保に必要な最低限の基礎知識

重要

本人の状況に応じた
「住まい方」の見立て



入居形態	見守り支援
<ul style="list-style-type: none"> 福祉施設 (救護・養護等) 	<ul style="list-style-type: none"> 24時間365日のケア 医療費も含む施設内支援
<ul style="list-style-type: none"> 日常生活支援住居施設・GH (宿直あり) 	<ul style="list-style-type: none"> 24時間365日のケア 医療・介護等、地域資源活用型 個別支援計画に基づく支援付き
<ul style="list-style-type: none"> 日常生活支援住居施設・GH (宿直なし) 	<ul style="list-style-type: none"> 24時間365日のケア 医療・介護等、地域資源活用型 個別支援計画に基づく支援付き
<ul style="list-style-type: none"> 社会福祉住居施設 (無料低額宿泊所) 	<ul style="list-style-type: none"> 毎日の訪問によるケア 基本的に居宅へ向けた生活訓練を実施 生活する中で課題克服を目指す
<ul style="list-style-type: none"> セーフティーネットアパート (サブリース) 	<ul style="list-style-type: none"> 災害時や、電話・訪問による見守り PSC (月2~3回程度)
<ul style="list-style-type: none"> 一般アパート (仲介) 	<ul style="list-style-type: none"> 家賃などの管理のみ



3. 不動産屋になったからわかった住まいの確保に必要な最低限の基礎知識

- 理解してもらいたい不動産側の考え方や手続きについて

■ 不動産事業者の考え方

- ・高齢者は孤独死の問題が、障がい者（特に精神）や刑余者、外国人などは近隣住民との間でトラブルなどがリスク要因となり、要配慮者の入居に拒否感を持つ大家さんは多い
- ・元付不動産業者（※大家側不動産）は、そういった大家さんの意向を重視せざるを得ない
- ・管理会社（元付不動産業者が兼ねている場合が多い）としては、極力トラブルを避けたいので、多くの大家同様に要配慮者の入居に拒否感をいただいている場合は多い。実は元付不動産事業者の壁と大家の壁の2枚の突破すべき壁があることを福祉関係者は理解すべきである。

■ 元付側（※大家側不動産）の考え方や手続き

- ・家賃不払いのリスク回避のため、保証会社との契約を求める
- ・孤独死した場合の残置物の処理費用や清掃費用などの超過分を手当てするため連帯保証人も求めることが多い
- ・上記審査に加えて大家のチェックがあるため、審査が通っても後から大家さんの意向で断られることもある
- ・現状、要配慮者が入居できる民間賃貸住宅は、一般の客が敬遠しそうな築年数、立地、間取りの物件である
- ・今後の人口減少社会を見据え、物件をフルリフォームして家具・家電整備した物件もあるが少数派

■ 客付け側（※入居者側不動産）の考え方や手続き

- ・できるだけ審査が通りそうな物件を探し、要配慮者に丁寧な情報提供を行う
- ・代理納付制度など大家に利用可能な制度を紹介して滞納リスクについて安心してもらおう
- ・入居者の人となりや支援体制などを元付業者や大家さんに伝えて理解を促す
- ・仲介だけでなく、サブリースなどの手法も交えて居所の確保に努める

■ 福祉の支援員（定着スタッフ）が理解しておいた方がいいこと

- ・ネット検索で希望物件が沢山あり選べると思っているが、問合せの時点で、本人の状況を伝えただけで断られることが多いので希望条件（生保住宅扶助範囲内で、2部屋、エリア指定など）に合わせると厳しい
- ・本人の希望通りに入居させたいという気持ちは理解できないわけではないが、退去理由など、本人の問題点や課題点を解決することなく、とにかく入居させることを優先させ、その後、トラブルを発生させたあとに、「すでに、その人の支援は終了しているので私たちは対応できません」という福祉関係者が多くいたことから、協力不動産を減少させてきている。ゆえに「何かあったら駆けつける」ということをベースに調整をはかることが協力不動産事業者を増やすことになる。
- ・本人の希望は理解できるが、民間賃貸住宅に一人で住めるのかという見立てをもっとしっかりとすべきである

4. 日常生活支援住居施設について

「日常生活支援住居施設」とは、無料低額宿泊所のうち、生活保護法（昭和25年法律第144号）第30条第1項ただし書の規定により、福祉事務所長の委託を受けて生活保護受給者を入所させ、日常生活支援を行うことができる施設であり、都道府県知事等が認定する施設です。

日常生活支援住居施設として認定を受けるには、無料低額宿泊所の届出に加え、生活保護受給者に対する日常生活上の支援の実施に必要な人員を配置するなど一定の要件を満たす必要があります。

入所する生活保護受給者に係る支援の提供に対し、福祉事務所から委託事務費が支払われます。

令和2年10月～、運用が開始。

現在（令和4年4月1日）

日常生活住居施設の数 120施設

無料低額宿泊所649施設中の120施設（約18%）

現在、令和5年度厚労省の事業として、全国日常生活支援住居施設協議会が日常生活支援住居施設の生活支援提供責任者研修を受託。

令和5年11月20日、令和5年12月12日、12月15日に開催。

5. まとめ

- ① 居住支援法人を都道府県住宅部局へ確認すること。
- ② 居住支援協議会に都道府県の定着支援センター担当課を通じ、参加させてもらえる様に交渉し、居住支援協議会の構成団体になること
- ③ 定着支援センターの実施法人が可能であれば居住支援法人になること
- ④ すぐ入れてくれる不動産事業者がいい不動産事業者ではなく、物件を多く紹介してくれる不動産事業者がいい不動産事業者である
- ⑤ 「利用者に何かあったら駆けつける」という福祉側のスタンスが不動産事業者の安心と信用につながるので、困難事案であればあるほど、定着支援センタースタッフはソーシャルワークを売りに、緊急連絡先となり、物件確保と定着支援につとめることが長い目で見て、その後の物件確保にもつながる
- ⑥ 不動産会社を多くまわっても物件はほぼオンライン化されているため、基本的には数多くまわるよりも、居住支援法人の不動産事業者に定着側のソーシャルワークを売りに交渉する方が効率的である。
- ⑦ すでに活用している定着支援センターも多々あると思うが、日常生活支援住居施設（支援付き無料低額宿泊所）の活用方法を検討していくこと。