

# 賃貸住宅経営と居住支援について

ーサブリースを活用したNPO法人抱樸の居住支援の実践ー

2024年1月30日東京都居住支援協議会セミナー

奥田知志

東八幡キリスト教会

全国伴走型支援推進協会

全国居住支援法人協議会

全国日常生活支援住居施設協議会

NPO抱樸

生活困窮者自立支援全国ネットワーク

共生地域創造財団

日本福祉大学 客員教授

ホームレス支援全国ネットワーク

居住とは？

# 住居を失うとはどういうことか

## 第一「生存的危機」

## 第二「社会的危機」

あらゆる行政手続等困難

住民基本台帳に基づく「現住所地」での申請

就職困難

社会活動制限

## 第三「関係的危機」

社会的孤立が進む

一定の所に暮らす👉社会参加の前提

住居地を起点に人間関係構築・社会的信頼獲得

居住(きょじゅう、英語: Residence)とは、一定の住まいを定め、そこに住んで自分たちの**生活を営む**こと。

その場所を居住地(きょじゅうち)といい、通常そこが自宅(じたく)とされ、そこへ帰ることを「帰宅(きたく)する」と称される。

そこに**家族の生活の拠点**を定めて、寝食を共にし、子供を育て、**客を招き、社会活動、経済活動**を行い、**生活**をしていくこと。

また、その意味から派生して、**必ずしも住宅・住居に限らず**、乗り物の室内のように、一定の空間を持ち、**快適で満足感が得られる状態も居住性として語られることがある。**

**※住宅(ハコ)のみを指す概念ではない。**

(フリー百科事典『ウィキペディア(Wikipedia)』より)

# 社会保障としての住まい支援

## 持ち家政策と年金—社会保障としての居住支援

### ①家賃は固定費

コロナ禍・収入減の現実。食費は調整可能。

しかし「家賃は固定費」。収入と家賃のバランスが問題。

### ②年金の現状

国民年金平均受給額は約5万6千円。満額で6万5千。

厚生年金の場合、平均的なサラリーマン夫婦の場合月額22万

1504円(2019年調べ)。単身者はこの半分。

国民年金のみの世帯にとって家賃は重荷。

### ③国民年金と生活保護の違い

単身の生活保護受給額(家賃込)11万円程度。  
これは国民年金の約二倍。

しかし保護の前提はミーンズテスト(資力調査有)、つまり、活用できる資産は無いことが前提。

年金の場合、資産の有無は関係ない。つまり、活用できる資産があることが前提でもある。(そうでなければ国民年金のみ世帯のほとんどは、生活保護受給が必要となる。)

※資産・・・持ち家、預金

#### ④年金の前提としての「持ち家」

##### 神戸大学の平山教授の見解

「持ち家政策の意味—戦争中に多くの家が焼け、終戦直後には約420万戸の住宅が不足しました。さらには戦後のベビーブームと、農村から都市への人口移動で、世界でもまれに見る大きな住宅需要が生まれました。(中略)

政府は、人々の『持ち家』取得を促しました。国の財政だけではとても住宅需要に対応できず、国民の家計や民間資金を動員して家を増やしたのです。(中略)

『家族・中間層・持ち家』が重んじられてきました。経済が成長する時代、人々は借家から持ち家へ、という住まいの『はしご』を登りました。雇用と収入を安定させ、家族をもち、家を建てるのがゴール。持ち家へ向かう中間層が膨らむことで、社会が安定すると考えられました」

(朝日新聞2021年12月)

※年金の前提は「持ち家」と「預金」があること

家賃が無いと言う前提。

年金は生活費

年金満額は生活保護の単身世帯の生活扶助と同等（  
しかし医療費負担など保護の場合その他の扶助がある）

■住まいさえあれば年金で暮らせる

👉 社会保障としての住まい保障

## ⑤前提の変化

### 👉 持ち家率の低下

- ・40歳代に限れば持ち家率は1998年の66.6%から2018年57.6%に9ポイント低下。
- ・50歳代は74.9%から67.6%に。7.3ポイントの低下
- ・終身雇用の減少、非正規雇用約4割・・・住宅ローンを組める人減少。
- ・「定住」という住まい方も変化

### 👉 単身世帯の増加

—2022年単身世帯38%（総務省予測2030年水準）

### 👉 男性生涯未婚3割

### 👉 2030年高齢単身世帯800万世帯。

※年金から家賃を支払う人が増加。限界に来ている。

# 居住支援のポジション

# 昭和55年（1980年）

家族の風景  
6割以上が家族  
がいた

第1位



42%

第2位



20%

第3位



20%

(資料) 内閣府男女共同参画局 (2022) 『結婚と家族をめぐる基礎データ』 2022年3月2日

# 2020年（40年後）

单身増加  
家族の不在

第1位



38%

第2位



夫婦と子ども

25%

第5位



三世帯同居

7%

（資料）内閣府男女共同参画局（2022）『結婚と家族をめぐる基礎データ』2022年3月2日

# 病気の時や日常生活に必要な作業について頼れる人の有無 (国際比較)※複数回答

	60歳以上の単身者が頼れる人(2015年)				
	別居 家族	友人	近所の人	その他	頼れる人 なし
日本	67.3%	21.1%	15.8%	7.0%	12.9%
米国	55.9%	48.0%	27.0%	9.2%	13.1%
ドイツ	63.3%	46.0%	45.0%	5.9%	6.1%
スウェーデン	58.0%	49.1%	30.1%	9.6%	9.2%

(資料)藤森克彦(2016)「単身高齢世帯(一人暮らし高齢者)の生活と意識に関する国際比較」(内閣府政策統括官(共生社会政策担当)『高齢者の生活と意識—第8回国際比較調査結果報告書』2016年3月)。

# 地域包括ケアシステムの前提



ここが  
ある前  
提

すまい・すまい方・生活  
支援など生活基盤  
がある



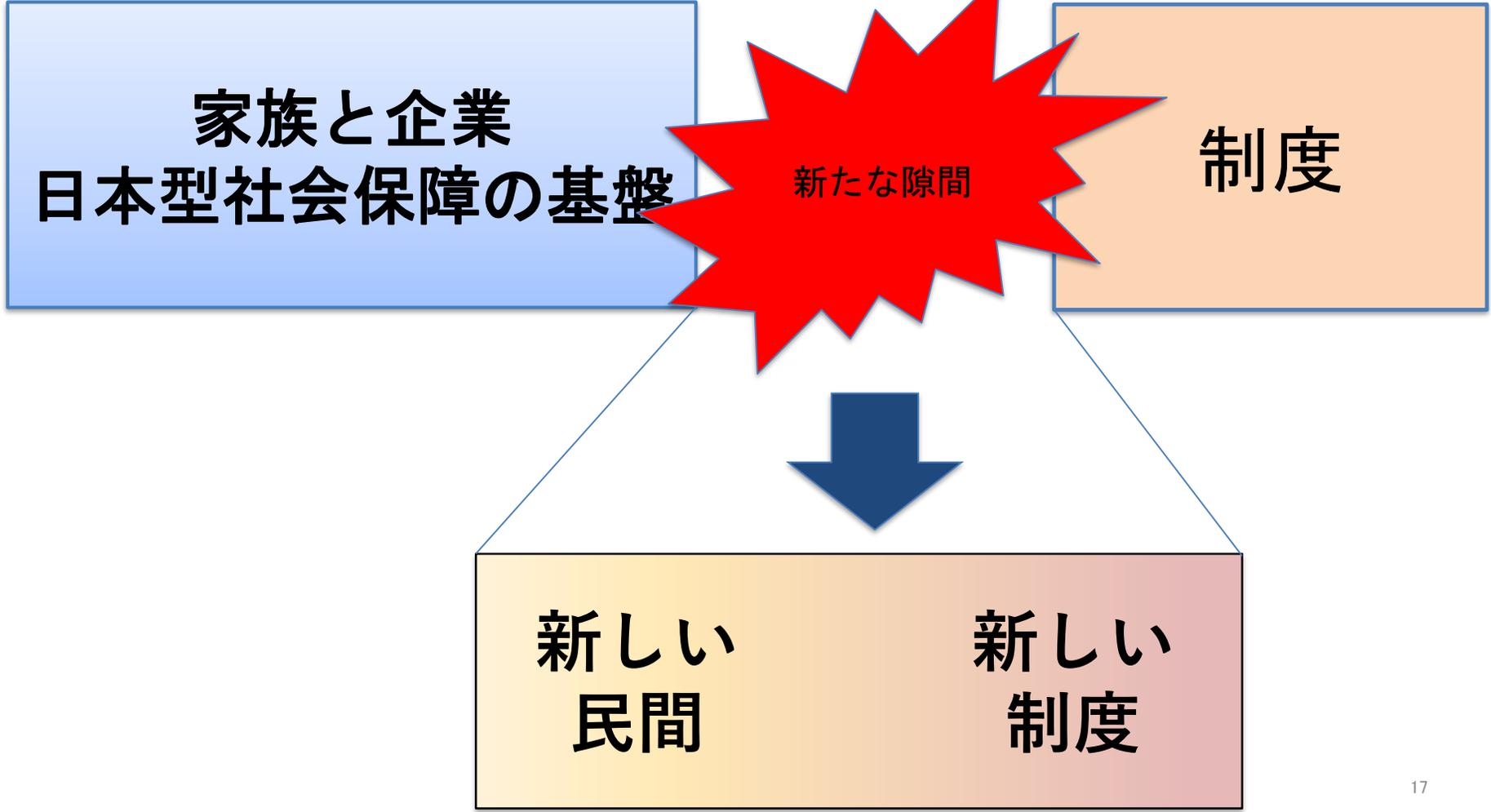
医療介護サービスなど  
が効率的・効果的に  
提供できる



この前提で葉っぱが青々と茂る？  
しかし、その前提が無くなったら、弱くなったらどうする？







# 住宅確保要配慮者等に対する居住支援施策(見取り図)(案)

住宅確保要配慮者等に対する効果的な居住支援の実現に向けては、①居住支援協議会が関係者の連携ネットワークを構築しつつ、②ハード面の供給、③連帯保証人・緊急連絡先の確保、④入居支援等、⑤生活支援の提供、の5本柱で進めていくことが必要。

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
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	保護施設★ 無料低額宿泊所等	特別養護老人ホーム★ 認知症高齢者グループホーム▲ 養護老人ホーム★ 軽費老人ホーム★ 有料老人ホーム★ サービス付き高齢者向け住宅★	障害者グループホーム (共同生活援助を行う場)▲ (※2) 福祉ホーム★		婦人保護施設● 婦人相談所一時保護施設● 母子生活支援施設★	
連帯保証人・緊急 連絡先の確保	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(新たな住宅セーフティネット制度):①登録住宅(入居拒否しない住宅)★、②専用住宅(改修費補助・低所得者の家賃低廉化)★【新設】(※1) 居住支援法人(新たな住宅セーフティネット制度):①居住支援法人による家賃債務保証●、②住宅金融支援機構による家賃債務保証保険【新設】(※1) 家賃債務保証会社(民間):①一定の要件を満たす家賃債務保証会社を登録☆、②住宅金融支援機構による家賃債務保証保険【新設】(※1) 社会的養護自立支援事業(仮称)★ (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) 居住支援協議会★、居住支援法人(新たな住宅セーフティネット制度)【新設】●(※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)	生活困窮者自立支援制度(居住支援)★					
生活支援 の提供	居住の安定確保支援事業 (生活保護受給者)★ 保護施設★ 一部の無料低額宿泊所等	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) (介護予防・日常生活支援総合事業) 介護保険サービス▲ 日常生活自立支援事業	地域移行支援▲ 地域生活支援事業 (居住サポート事業等)★ 障害福祉サービス等 (居宅介護・地域定着支援等)▲	母子・父子自立支援員★ ひとり親家庭等 日常生活支援事業★ ひとり親家庭等 生活向上事業★	婦人保護事業★	社会的養護自立支援事業(仮称)★ 児童養護施設退所者等に対する自立支援資金貸付事業●

(※1)新たな住宅セーフティネット制度については、関連法案を平成29年2月3日に閣議決定

(※2)課題である障害者の高齢化・重度化に対応するため、重度障害者に対応したグループホームを創設予定(H30年度～)

(※3)高齢者向けの施策として、上記のほか「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」により、①住まいの確保支援、②入居支援及び生活支援を実施(H26～)

【施策】  
 国交省  
 厚労省  
 共<sup>1</sup>/<sub>8</sub>  
 【実際の措置等】  
 ☆:国  
 ★:都道府県、市町村  
 ●:都道府県  
 ▲:市町村



# 家族機能の社会化

## サポートセンター小倉

- ・ 対象者829名(2021年3月末)
- ・ センター退所後、1年間は市委託事業。年間約50名新規
- ・ その後は、NPOが継続サポート。看取りまで。
- ・ 対象者は、稼働年齢層が多く、40代～60代が主。
- ・ 生活全般の支援に加え、就労支援、住居支援など

## サポートセンター八幡

- ・ 対象者255名(2021年3月末)※下関対象者含む
- ・ 自立支援住宅出発後の生活サポート実施
- ・ NPOが単独実施。プロスタッフとボランティアの協働
- ・ 年齢層60代以上(最年長は90歳)
- ・ 相談内容・・・介護関係の相談や対応、健康相談など

いずれにしても金  
銭管理や家計支援  
のニーズ大

# 支援内容と実績

## ①就労支援・定着支援

2020年度離職者21名、再就職者26名  
職場との連携・・・無断欠勤時の訪問確認

## ②住居支援

相談対応 近隣トラブル対応  
大家や管理会社との連携  
転居支援・・・転居59名の支援

## ③福祉事務所等の連携による支援

保護CWとの協働

## ④健康・保険支援

健康状況の把握と助言。  
受診同行、服薬管理、病院との情報共有

## ⑤親族・地域との交流支援

親族との連絡、再会支援  
地域住民(民生委員含む)との交流支援

## ⑥他法活用による支援

年金の受給申請、雇用保険、傷病手当申請  
障がい者手帳の取得支援

## ⑦法律・人権支援その他

債務の法律相談、逮捕拘留時の弁護士連携  
(定着支援センターとの連携)

## ⑧定期訪問

データベース3ヶ月記載なし基準)

いつでも相談できる体制

買物同行 孤食防止・・・「お昼ご飯を一緒に支援」

## ⑨互助会連携

世話人会が、行事カレンダー等を毎月 訪問配布  
葬儀は、互助会葬で実施

## ⑩看取り等支援

自立の5本柱

「自立した者は一人で死なない、一人で死なせい」

葬儀社連携、宗教の連携(葬儀、納骨)

(路上7割、自立後5割で無縁仏)

## ⑪金銭管理支援

アディクション対応(ギャンブルやアルコールなど)

本人同意前提で金銭管理実施

定期来所はケアのチャンス

自立支援法の「家計支援」とは違う

⇒後見人の手前を支援

昨年の年間対応件数14,212件 (369名)

日常的な金銭管理221名

(毎日3名、週3回4名、週2回13名、週1回80名、月3回2名、月2回54名、月1回40名、その他23名)

# NPO法人抱樸 地域互助会

## 家族機能の社会化—地域共生社会

- ①誰でも入会可能 年会費6000円(月額500円)
- ②会員数270名(内当事者:なかまの会 150名)
- ③世話人20名 見守り活動(定期訪問)
- ④年間行事 バス旅行、花見、新年会、誕生日会
- ⑤サロン 卓球(毎週)、カラオケ(毎週)、かふえ(毎週)  
☞サードプレイスの確保
- ⑥看取りと葬儀 互助会葬と偲ぶ会(追悼集会)

⇒大家の安心へ

# 地域互助会👉地域の中ででのささえあい



# 葬儀は、家族機能の最たるもの

☞ 葬儀を地域で行う

☞ 家族機能の社会化

☞ 本人の人生達成

▼ 誰が看取ってくれるか？

☞ 入居拒否の解消(居住問題)





※セミナーでは動画が流れます。

葬儀は家族機能そのもの  
赤の他人が葬儀を出し合う社会⇒地域共生社会  
**家族機能の社会化**



この写真の全員が赤の他人。  
葬儀の実施と互助会による残置物処理により、大家の貸し渋りがなくなった。  
(高齢単身者に部屋を貸したくない⇒大家の8割)

# 今後の課題

# ①国の動き(三省検討会議)

## 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。9月21日第4回これまでの議論の整理(中間とりまとめ素案)年内に、第5回中間とりまとめ案を予定。

## 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<br>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                    |
| 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<br>(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 |

# 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

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。

## 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

## 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

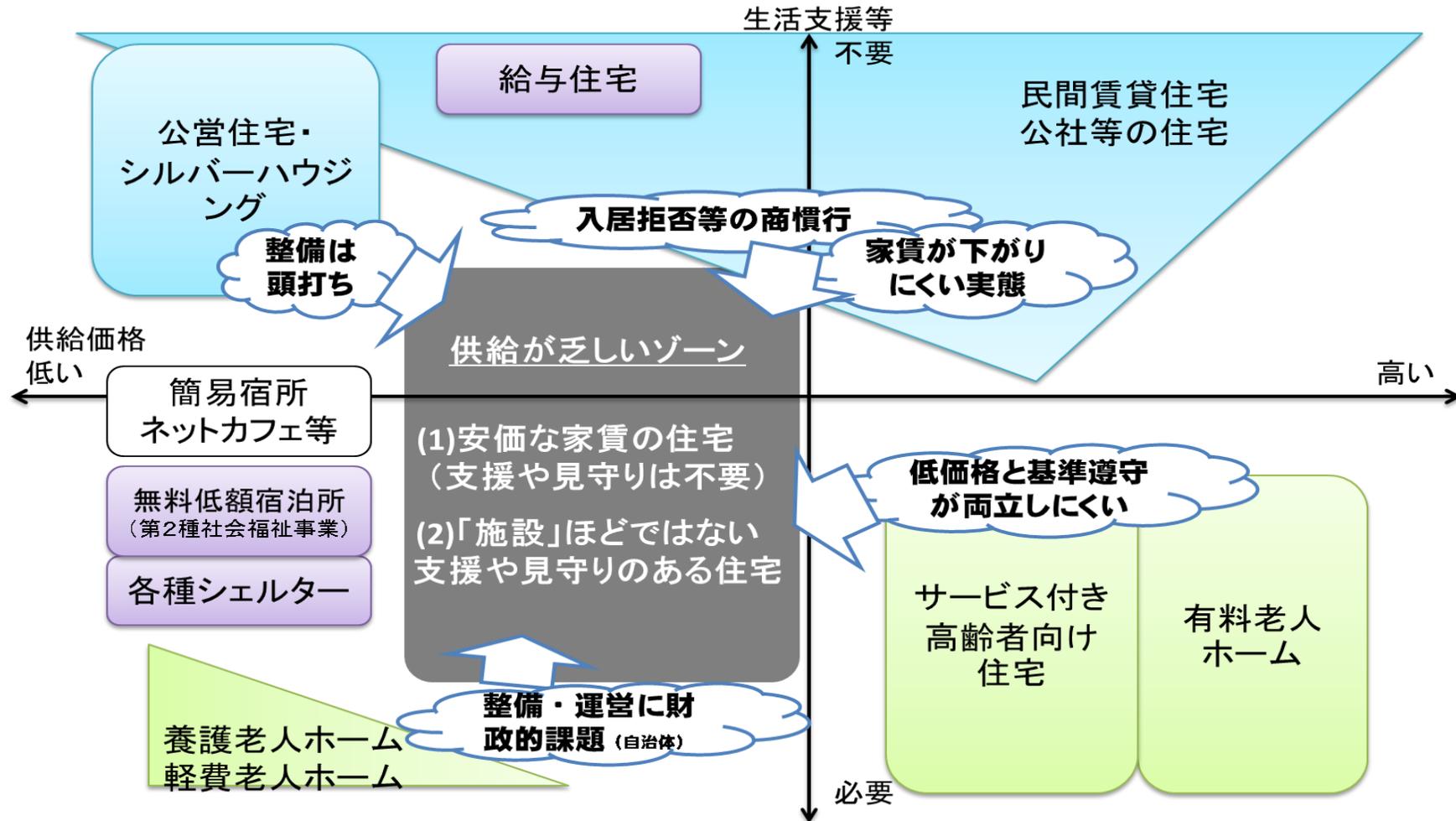
### ④地域における住宅・福祉・司法と連携した居住支援の体制づくり

- 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

## ②滞留廉価物件の市場化

# 居住支援のフィールド・・・廉価と支援付

## 居住に関する資源を巡る課題



## 1) 滞留廉価物件の活用の課題

👉 大家のマインド低

償還済み

入居トラブル(死後事務含む)

👉 仲介業のマインド低

手数料問題

入居後トラブル

## 2) 活用条件

👉 新耐震以降

👉 低廉

👉 支援付き

## ②サブリースモデルの普及

## ① 課題のマッチングによる新しい価値(ビジネス)創造

⇒不動産オーナー・・・空き家化問題

⇒債務保証会社・・・家賃滞納事故問題

⇒生活支援NPO・・・生活支援費用の負担問題

## ②住宅確保

不動産「田園興産」(オーナー)からNPO抱樸がサブリース

⇒鉄筋コンクリート10階建 耐震、耐火構造

⇒3フロアー:90室借り上げ(内一部屋管理人室)

⇒管理人常駐体制 ⇒24時間相談受付(NPO)

⇒オリコの家賃見守りとオートコール活用



ロイヤルプラザビルのオーナーの田園興産は、自立支援住宅協力者の会のメンバー。  
近年、ロイヤルプラザに空室が目立つようになった。  
現在、抱樸がサブリースし、支援付き住宅等として活用している。

※北九州市の現状⇒人口減少⇒空き家の増加

北九州市の2018年10月時点の空き家率⇒15.8%

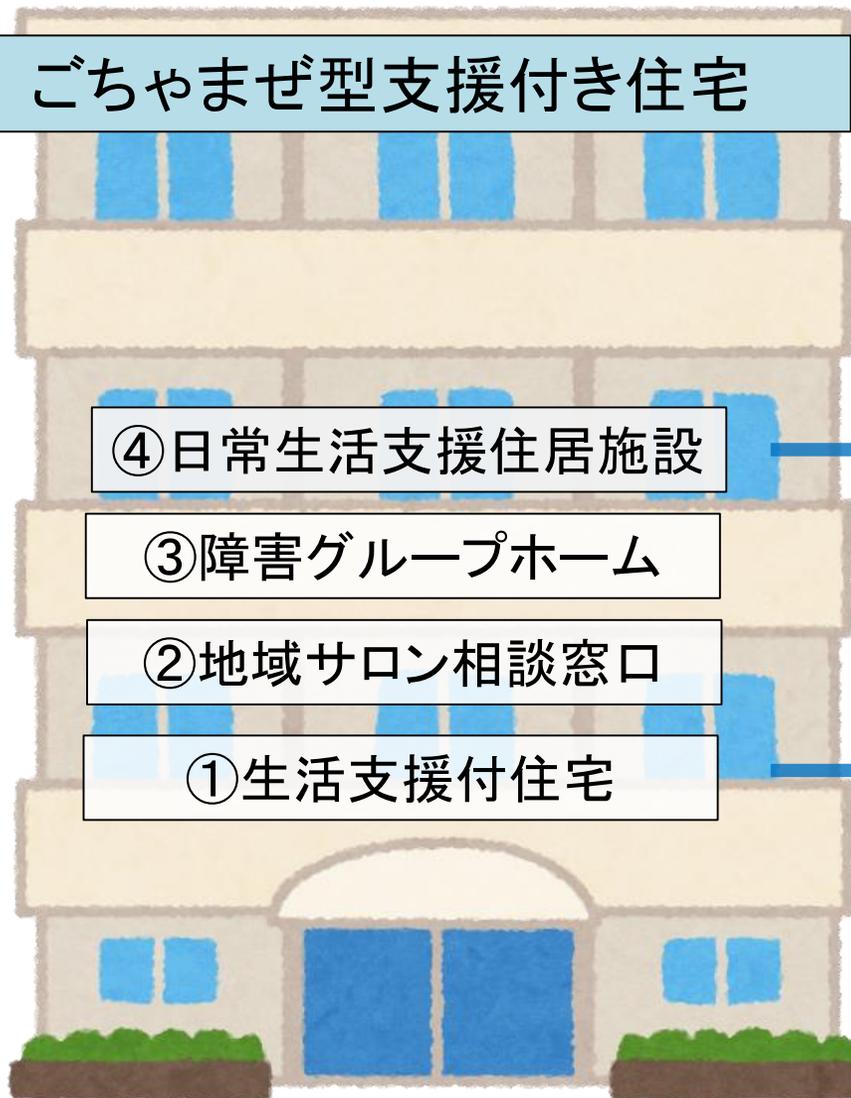
全国の政令市ワースト2 7万9300戸が空き家



# 属性超えた「ごちゃまぜ」型支援付き住宅 プラザ抱樸

⇒制度と非制度を組み合わせることで「断らない体制」を実現

## ごちゃまぜ型支援付き住宅



既存部分  
(87室・サロン4)

④日常生活支援住居施設(今回増設・制度)  
20室 サロン1か所  
常駐2名・宿直1名

③障害グループホーム(既存・制度)  
2ユニット(12室) サロン2か所  
支援員 5名日中常駐

②地域交流サロン相談窓口(既存・非制度)  
1か所設置  
地域住民と入居者の交流

①生活支援付住宅(既存・非制度)  
55室  
管理人常駐 相談支援員一名

# プラザ抱樸入居者一覧

(2022年3月現在、他管理人1名)

※網掛けは退去者、黄緑は日常生活支援住居施設入居者)

番号	入居月	年齢	性別	相談経路	収入源	属性	障がい	制度活用
1	3月	50代	男	就労準備	就労	生活困窮		
2	3月	80代	男	抱樸館下関	生保	高齢・HL		
3	3月	20代	男	巡回(学校)	親仕送り・就労	障がい	精神2級	作業所
4	3月	20代	女	小倉サポ	生保	障がい・HL	精神2級	作業所
5	3月	70代	男	小倉サポ	生保	障がい・高齢・HL	療育B2	要支援2
6	3月	40代	男	障がい者相談事業所	生保・年金	障がい	療育B2・精神3級	みると
7	3月	60代	男	センター	年金	高齢・HL		
8	3月	70代	男	小倉サポ	生保	高齢・HL		
9	3月	40代	男	小倉サポ	生保	障がい・HL	療育B2	訪問看護・作業所
10	4月	80代	女	巡回(地域包括)	年金・貯蓄	高齢		
11	4月	40代	男	障がい者相談事業所	年金・就労	障がい	療育B2	作業所
12	4月	30代	男	センター	年金・就労	障がい・HL	療育B2	
13	5月	40代	男	センター	生保	HL	突発性難聴	
14	5月	70代	男	センター	年金・生保	高齢・HL		
15	5月	60代	女	障がい作業所	年金	障がい・高齢	療育B2	ヘルパー利用
16	6月	40代	女	保護課	貯蓄	障がい・DV	精神2級	就労準備
17	6月	70代	男	中間	就労・貯蓄	高齢・生活困窮		介護保険申請中
18	6月	60代	男	センター	生保・年金	高齢・HL		
19	6月	70代	男	巡回(病院)	生保・年金	高齢・HL		
20	7月	20代	女	保護課	生保・就労	障がい	発達障がい	作業所
21	7月	60代	男	センター	生保・年金・就労	障がい・高齢・HL	療育B2	作業所
22	7月	50代	男	センター	生保・就労	障がい・HL	療育B2	作業所
23	8月	20代	女	センター	生保・就労	障がい・HL・母子	療育B2	ヘルパー・訪問看護・権利擁護・作業所
24	9月	70代	男	センター	生保	高齢・HL		
25	9月	50代	女	子ども家庭相談コーナー	貯蓄	DV		就労準備

# プラザ抱樸入居者一覧

(2022年3月現在、他管理人1名)

26	9月	70代	男	センター	生保・年金	高齢・HL		
27	10月	40代	男	センター	生保	HL		
28	10月	40代	男	センター	生保	障がい・HL	精神2級	作業所・訪問看護
29	10月	40代	女	自立相談	就労	生活困窮・DV		
30	11月	20代	女	自立相談	就労・生保	生活困窮		
31	12月	50代	男	小倉サポ	就労・年金	障がい・HL	療育B2	
32	2月	60代	男	センター	生保	高齢・HL		
33	2月	30代	男	センター	生保	HL		
34	2月	20代	女	支援者	傷病手当	社会的養護		
35	3月	50代	男	ケアマネ	年金	障がい	身障1級	ヘルパー利用
36	3月	50代	男	センター	生保・就労	障がい・HL	精神3級	作業所・マック
37	3月	70代	男	教会	年金	高齢		
38	3月	50代	男	ケアマネ	生保	障がい	身障申請中	ヘルパー・デイ利用
39	6月	70代	男	自立支援住宅	年金	高齢・HL		
40	7月	50代	男	第2作業所	生保	障がい・HL	療育B2	作業所
41	12月	60代	男	センター	年金	障がい・HL	療育B2	MAC
42	1月	60代	男	センター	年金	高齢・HL		
43	2月	50代	男	センター	生保・就労	障がい・HL	療育B2	作業所
44	2月	30代	男	不動産会社	生保	障がい	診断中	
45	2月	20代	男	就労準備	生保・就労	障がい	療育B2	作業所
46	3月	10代	女	子ども	生保	社会的養護・障がい	療育B2	作業所・ヘルパー
47	3月	10代	男	自立援助ホーム	就労	障がい・社会的養護	療育B2	
48	3月	70代	男	多機能	生保・年金・就労	障がい・高齢・HL	療育B2	作業所・ヘルパー
49	4月	60代	女	障がいGH	生保	障がい・高齢	精神2級	デイ利用
50	4月	20代	女	巡回相談	生保	HL		

# プラザ抱樸入居者一覧

(2022年3月現在、他管理人1名)

51	5月	70代	男	多機能	生保・年金・就労	障がい・高齢・HL	療育B2・アルコール	
52	5月	60代	男	センター	生保・就労	障がい・HL		作業所
53	7月	20代	男	障がいGH	就労・年金	障がい	療育B2	ヘルパー
54	7月	60代	男	センター	生保・就労	高齢・HL		
55	7月	10代	女	子ども家庭相談コーナー	生保・就労・児童手当等	社会的養護・母子		保育園
56	7月	80代	男	センター	年金	高齢・HL		小規模多機能
57	7月	60代	男	センター	生保	HL		
58	7月	50代	男	センター	生保・就労	障がい・HL	療育B2	
59	7月	50代	男	多機能	生保・年金・就労	障がい・HL	療育B1・精神2級	作業所
60	8月	70代	男	センター	生保	高齢・HL		
61	8月	60代	男	障がいGH	生保・年金・就労	障がい・高齢・HL	療育B2・精神2級	作業所
62	8月	60代	男	自立準備ホーム	生保	更生保護・障がい・HL	自立支援医療	訪問看護
63	9月	70代	男	更生保護施設	生保	高齢・更生保護・HL		
64	9月	60代	男	基幹相談	生保・就労	障がい	身体1級	ヘルパー・訪問看護・作業所
65	9月	60代	女	巡回	生保・年金	HL		
66	9月	30代	女	自立相談	生保	生活困窮	自立支援医療	
67	9月	40代	男	センター	就労	HL		
68	10月	60代	男	多機能	生保・就労	障がい	療育B2	作業所
69	10月	20代	女	センター	生保	HL		
70	10月	50代	男	センター	生保	HL		介護サービス
71	10月	60代	男	センター	生保	高齢・HL		
72	12月	20代	女	巡回	就労	DV		
73	2月	60代	男	巡回	生保	HL・障がい	療育B2	
74	6月	10代	男	子ども	貯蓄・仕送	社会的養護		
75	7月	50代	女	古賀市福祉	生保	生活困窮		

# プラザ抱樸入居者一覧

(2022年3月現在、他管理人1名)

76	7月	20代	男	古賀市福祉	生保	生活困窮		
77	7月	50代	男	古賀市福祉	生保	生活困窮		
78	7月	20代	男	古賀市福祉	生保	生活困窮		
79	7月	60代	男	センター	生保	HL		
80	8月	30代	女	センター	生保	HL・障がい	統合失調症	訪問看護
81	8月	50代	男	定着	生保	障がい・更生保護	療育B・精神2級	作業所
82	9月	60代	男	小倉サポ	生保	HL・障がい・高齢	療育B2	ヘルパー
83	9月	50代	男	センター	生保	HL		
84	10月	10代	女	基幹相談	生保	障がい	療育B2	
85	10月	60代	男	自立準備ホーム	生保	障がい・更生保護	アルコール依存、統合失調症	訪問看護
86	10月	50代	女	市外社協	生保	障がい	精神2級・身障2級	
87	10月	60代	男	小倉サポ	生保	HL・高齢・障がい	身障6級・双極性障害	デイ・ヘルパー・訪問看護
88	10月	60代	男	センター	貯蓄	HL・高齢		
89	11月	60代	男	センター	生保	HL・障がい	アルコール依存	作業所
90	1月	50代	男	計画相談	生保	障害	療育	作業所
91	1月	70代	男	小倉サポ	生保・年金	HL・高齢		
92	2月	60代	男	八幡サポ	生保・年金	HL・高齢		
93	3月	60代	男	センター	年金	HL・高齢	GA	
94	3月	70代	男	センター	生保	HL・高齢		
95	3月	10代	女	自立援助ホーム	生保・給与	社会的養護		
96	3月	30代	女	家族	生保・年金	障害	身障	基幹相談 <sup>43</sup>

# プラザ抱樸入居者の特徴

## 多様な入口、性別、年齢、収入、属性

- 1、相談経路 法人内62名、他機関34名
- 2、男女混合型 男性72名、女性24名
- 3、年齢構成(平均年齢53.7歳)  
10代6名、20代12名、30代6名、40代8名、  
50代18名、60代23名、70代19名、80代4名
- 4、収入源 生保(一部含む)72名、その他24名
- 5、属性 ホームレス、高齢、障がい、生活困窮、母子、  
DV、社会的養護、更生保護・・・

※退去者含む

## サブリースモデル事業持続性について

①元々3~3.5万円の家賃物件を2万円でサブリース

②抱樸がサブリース契約

③収益構造ー北九州市の住宅扶助29000円

○サブリース差益⇒9000円（月額）

○生活支援付債務保証⇒2000円（月額）

※一部屋に付11,000円（月額）の生活支援費

※ **55室**のサブリース運用で**年間約726万円**の収入

👉 **事業費と人件費を捻出**

単純な家賃補助

👉 大家支援    👉 支援無し

※家賃補助（住宅手当）は  
どの省庁が担当するか？

元の家賃  
レベル

家賃  
低廉化

元家賃

家賃  
補助

賃借人  
家賃

サブリース  
差額  
(支援費)

マスター  
リース  
家賃

イニシャルコスト  
(国交省)

サブリース  
差額  
(支援費)

マスター  
リース  
家賃

イニシャルコスト  
(国交省)

支援補助  
(厚労省)

支援費

本人負担家賃

支援補助  
(厚労省)

家賃補助

サブリース  
差額  
(支援費)

マスター  
リース  
家賃

イニシャルコスト  
(国交省)

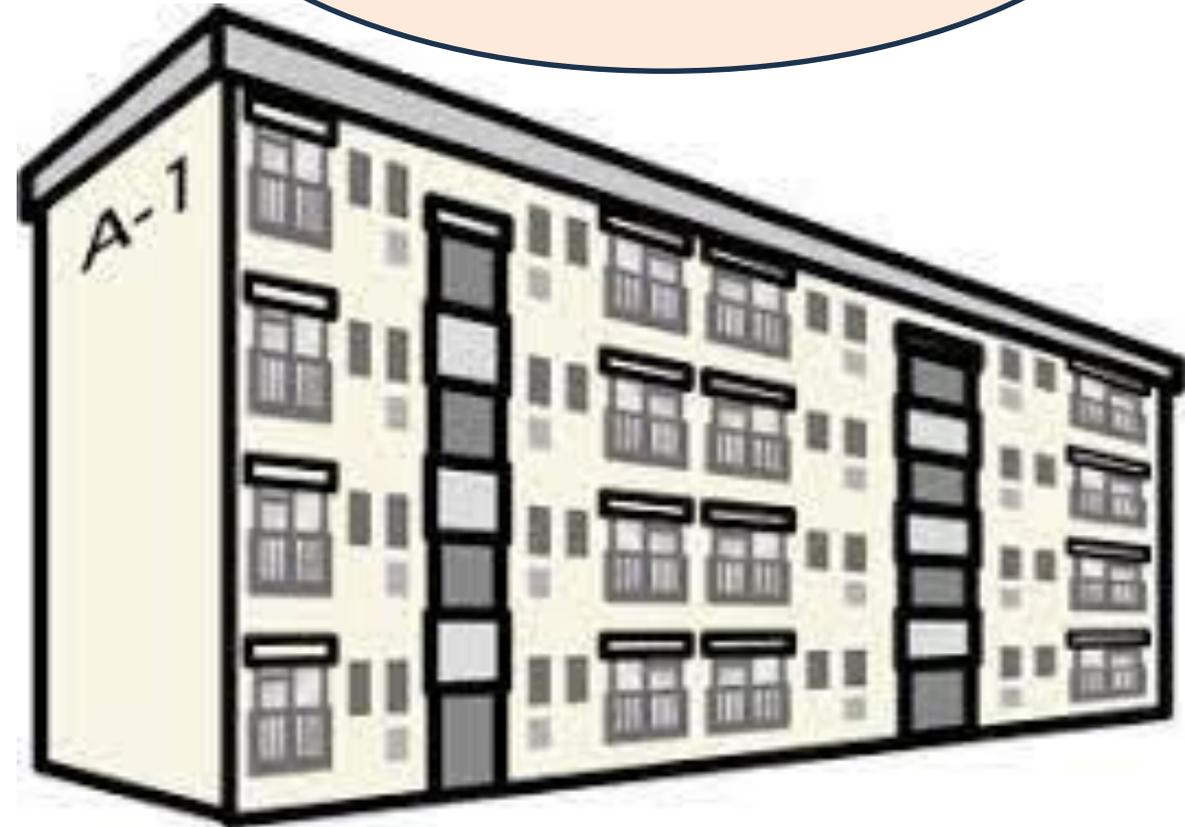
実家賃

# 今後の課題

## 公営住宅の支援付きサブリースモデル

- ①4階建、16室、エレベータなし
- ②1階段に8室
- ③支援付住宅として運用
  - ☞5千円でマスターリース
  - ☞2万5千円程度でサブリース
  - ☞差額2万円×15室 30万円／月
- ④その他公的支援制度活用等
  - ☞10万円程度
- ⑤年間の収入
  - ☞480万円
- ⑤最上階の支援ボランティア居住
  - ☞家賃5000円で7室を見守り
  - ☞相乗効果期待
- ⑥居住支援法人の役割
  - ☞相談、見守り、制度つなぎ、死後事務
  - ☞居住ボラの調整
- ⑦公営住宅の目的外使用に関する手続き

公営住宅を支援付住宅としてサブリース活用する



# 全国居住支援法人協議会の取組み

# 2019年6月29日居住支援法人の全国組織設立

## 代表呼びかけ人



村木 厚子

元厚生労働事務次官、津田塾大学客員教授

福祉にかかわる人たちから、高齢者にとって必要なものは「安心できる居場所」「味方」「誇り」だと聞きます。刑務所出所者の支援をする矯正・保護関係の人たちから、立ち直りに必要なものは「居場所」と「出番」だと聞きます。両者に共通するのは「居場所」です。単なる「住居」でなく「居場所」を創るために、全国居住支援法人協議会は、「居宅と暮らしの一体的な支援」を目指します。皆様のご支援・ご協力を心からお願いいたします。



三好 修

株式会社三好不動産社長  
全国賃貸住宅経営者協会連合会会長

近年、加速するITやAI化により変化する社会構造や法律改正の中で外国人労働者受け入れ拡大や少子高齢化が一段と進み、身寄りのない高齢者や外国人は住まいの確保が困難となる問題が絶えずあります。その一方で民間賃貸住宅の家主は時代とともに空室という問題を抱えており、私達はこの両者の間に立ち、皆様のご協力のもと、多様な問題を解決する仕組みを構築して参ります。今後とも変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。



奥田 知志

NPO 法人抱樞理事長  
生活困窮者全国ネットワーク共同代表

ホームレス支援に携わって30年が過ぎました。住まいをなくすことがどれだけ過酷であるかをつぶさに見てきました。家を失うとは、社会生活の基盤失うことであり、「ホーム」と呼べる「つながり」を失うことです。「畳の上で死にたい」とおっしゃっていたおじさんが、アパート入居後「俺の最期は誰が看取ってくれるだろうか」とつぶやかれたことが忘れられません。「全国居住支援法人協議会」が発足します。住宅確保が困難な人が増える中、「住まい（ハウス）と暮らし（ホーム）」を一体的に支える仕組みが必要です。居住支援法人の役割は重要です。ご参加ください！共生社会を創造しましょう！

## 会員登録のお願い

### 会員種別および年会費

1号会員（総会議決権有）：1口 30,000円

2号会員（総会議決権無）：1口 10,000円

賛助会員：団体1口 50,000円

個人1口 3,000円

### <会員種別>

1号会員 当法人の目的に賛同する指定居住支援法人及び指定を目指している団体で、かつ別に定める会費を納めた法人又は個人。総会議決権を有する。

2号会員 当法人の目的に賛同する指定居住支援法人及び指定を目指している団体で、かつ別に定める会費を納めた法人又は個人。総会議決権を有しない。

賛助会員 当法人の目的に賛同し、事業を援助・後援する者又は事業成果等の情報の提供等を受けようとする者で、別に定める会費を納めた法人又は個人。

### <振込先>

城南信用金庫 営業部本店

普通預金 口座番号 859992

口座名義 一般社団法人全国居住支援法人協議会

代表理事 奥田知志

フリガナ シャ/ゼ/ノクキヨジ/ウシエン/ホジ/ン/ホク

※振込手数料はご負担くださいますよう、お願い申し上げます。

### ● お問い合わせ ●

一般社団法人 全国居住支援法人協議会  
(略称：全居協)

事務局所在地：〒169-8527

東京都新宿区大久保 2-2-6

ラクアス東新宿

(バルシステム生活協同組合連合会内)

TEL：03-6273-8660 FAX：03-3232-6536

E-mail：info@zenkyokyou.jp

URL：https://www.zenkyokyou.jp



一般社団法人  
全国居住法人支援協議会

## 入会のご案内



# 交流と研鑽、横断的な連携で 居住支援法人の発展を支えます

一般社団法人 全国居住支援法人協議会は、全国住居確保が困難な生活困窮者向けの事業を実施する団体等の相互の交流と研鑽の機会を提供し、国土交通省（住宅セーフティネット制度）および厚生労働省（生活困窮者自立支援制度）が横断的に連携できる枠組みを構築する協議会として、設立されました。

ぜひ会員として参加をご検討いただき、活動をご支援、ご協力くださりますよう、お願い申し上げます。

## 主な事業

研修会の実施  
(事業・人材育成)

居住支援法人  
設立支援

情報提供  
(関連情報、先進事例の紹介)

住宅確保要  
配慮者向け相談  
(居住支援法人への紹介)

政府への提言

## 事業目的（定款より）

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に基づく居住支援業務に関する情報共有、同業務の質の向上、同業務の持続的活動支援及び居住支援法第40条に規定する法人相互の連携強化を目的とし、その目的に資するため、次の事業を行う。

- (1) 会員への情報提供、研修会の実施に関わる事業
- (2) 行政への政策提言、要望に関する事業
- (3) 住宅確保要配慮者、メディアへの情報提供、啓発に関わる事業
- (4) その他当法人の目的を達成するために必要な事業
- (5) 前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業

## [対象]

居住支援法人および居住支援法人を目指す団体

## [主な活動(会員特典)]

- ①全国研修会実施（居住支援法人の事業・人材育成）
- ②情報提供（各省庁の居住に関する情報、居住支援法人事業の紹介）
- ③住宅確保要配慮者向け相談（居住支援法人へのつなぎ）
- ④居住支援法人向けの相談・講師紹介
- ⑤政府への提言
- ⑥居住支援法人設立支援

## [発足準備会メンバー]

村木厚子  
(元厚生労働事務次官、津田塾大学客員教授)  
三好修  
(三好不動産社長、全国賃貸住宅経営者協会連合会会長)  
奥田知志  
(NPO 法人抱樞理事長、生活困窮者全国ネットワーク共同代表)  
高橋紘士  
(東京通信大学人間福祉学部教授、高齢者住宅財団前理事長)  
北岡賢剛  
(社会福祉法人グロー理事長)  
大月敏雄  
(東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 教授)  
芝田淳  
(NPO 法人やどかりサポート鹿児島理事長、司法書士)  
石田敦史  
(バルシステム連合会代表理事理事長)  
那珂正  
(高齢者住宅財団理事長)  
西澤希和子  
(株式会社あんど代表取締役共同代表)

一般社団法人  
全国居住支援法人協議会

共同代表

村木 厚子（元厚生労働事務次官）  
三好 修（三好不動産社長、  
全国賃貸住宅経営者協会連合会会長）  
奥田 知志（NPO法人抱樸理事長）

居住支援法人 標準テキスト



一般社団法人 全国居住支援法人協議会



ご清聴ありがとうございました

ございました