

居住支援法人協議会アドバイス事業

株式会社 N・フィールド

居住支援法人によるサブリース事業例1:株式会社N・フィールド

- 精神障がい者を対象としたサブリース住宅の斡旋等の居住支援を全国的に展開。
- サブリース住宅に入居する精神障がい者に訪問看護サービス等を提供する医療連携型支援を展開。法人が責任をもって総合的に対応することにより、家主からの安心感を獲得。

1. 居住支援法人の概要等

居住支援法人の概要			
所在地	本社:大阪市北区 他9の営業所(北海道、宮城県、千葉県、東京都、愛知県、大阪府2か所、岡山県、福岡県2か所、熊本県、沖縄県)	事業内容	・訪問看護サービス ・在宅療養支援サービス ・賃貸仲介サービス
特徴	・訪問看護サービス部門、住宅支援部門と在宅療養サポート部門の3つの部門で構成される医療事業者。 ・訪問看護サービスが主な事業であり、収益の約9割を占めている。		
サブリース事業の実績等			
事業の対象者	精神障がい者		
事業対象エリア	全国(住宅支援部門がある9営業所から支援を行うことができるエリア)		
事業を始めた理由	・家主と精神障がい者が直接契約できる住宅を探すよりも、住宅を確保しやすいため。 ・精神障がい者の賃貸住宅への入居に対して拒否感を示す家主や管理業者から協力を得るためにサブリース事業は有効。		
事業開始時期/ 事業実績	平成23年～ ／約2,000件(令和6年3月時点)		

2. サブリース事業の特徴

①サブリース住宅と訪問看護サービス等の医療連携型支援
○サブリース住宅への入居者は「通院して治療する意思があること」と「訪問看護サービスを利用する意思があること」を条件として転貸借契約を結ぶこととなっている。
○法人内の3部門(住宅支援部門、訪問看護サービス部門、在宅療養サポート部門)が専門性を活かし多職種で連携し責任をもって総合的に対応することで、家主からの安心感を獲得するとともに事業の拡大につながっている。
②訪問看護サービスによる収益で居住支援ビジネスの安定性を確保
○サブリース住宅については、家主との賃借料と入居者への転賃料の差額は数千円程度/月・戸のことが多い。サブリース事業の収入は少ないものの、訪問看護サービスで収益を得ることで、居住支援ビジネスの安定性を確保している。
③入居相談後にレインズ等を活用した住宅探しを実施
○法人はサブリース事業用の住宅を抱えていない。入居希望者からの相談があった後、レインズや県の宅建協会のホームページから候補物件をピックアップして管理会社と交渉する。
○この住宅探しの方法は一定の時間を要するものの、法人の空き家発生リスクの回避にもつながっている。

