

生活困窮者など 住まいの確保が困難な層への 実践的なアプローチ

サブリースによる受け入れ促進と
賃貸経営の安定化

Relight株式会社
代表取締役 市川加奈

Relight



会社概要

会社名

Relight株式会社

サービス
概要

- ・人材サービス業（職業紹介・求人サイト）
 - ・不動産賃貸業（サブリース）
- ※居住支援法人指定 東京都知事第71号

法人設立日

2019年10月1日

資本金

2,000万円

会社所在地

東京都新宿区市谷田町2-17
八重洲市谷ビル10階



メディア掲載実績

Forbes JAPAN

日経スペシャル
ガッパの夜明け

news
zero

めざまし



朝日新聞社

報道特集
JAPAN NEWS NETWORK



BORDERLESS
SWITCH to HOPE



ソーシャルビジネス

社会課題の解決をビジネスという
手段を使って実現する



BASE

拠点紹介



日本 福岡 東京 大阪 神奈川 宮崎 大分 など

アジア 韓国 台湾 バングラデシュ ミャンマー フィリピン マレーシア

中南米 グアテマラ エクアドル

アフリカ セネガル ケニア タンザニア ブルキナファソ

13 13カ国 50 50社/事業



いえとしごと

携帯がなくても応募可能な
寮付き求人 をご紹介！

寮付き求人数

約**100**件以上！

ご相談実績

約**1,500**件以上！

就職前



就職後



就職前



就職後



企業と連携し、
生活困窮から
早期に立て直す
仕事を提供。



人材紹介だけでなく、住居だけの相談をいただくように。

緊急連絡先が
いないので
入居審査が通らないな



身分証や携帯を
揃えたいけど
部屋がないとできない



高齢なので
一人暮らしが不安だわ



収入が不安定なので
審査が通るかな



家族から
逃げたいので
隠れて部屋を借りたい





ゴシツ

身分証がなくてもOK！個室の物件をご提供

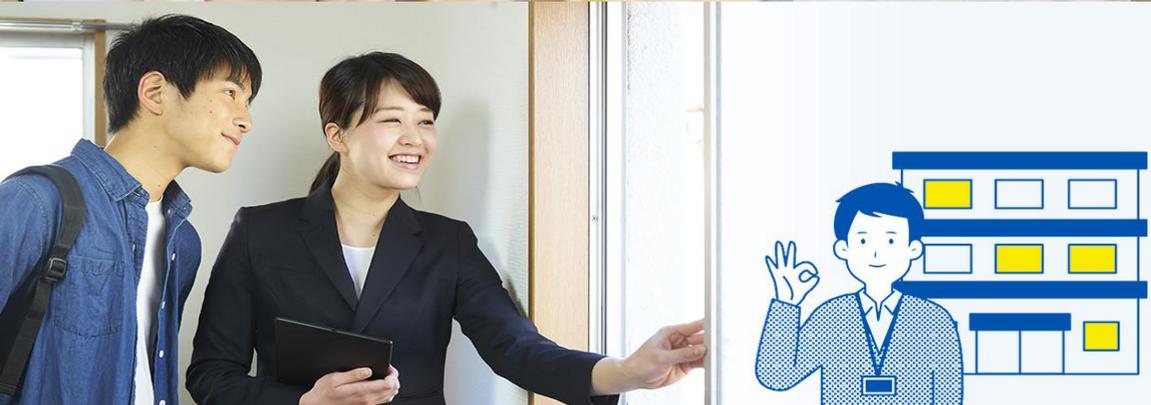


いえとしごと

携帯がなくても応募可能な

寮付き求人サイト

寮付き求人数 累計ご応募人数
約100社以上! 10,000名以上!



コシツ

身分証がなくてもOK! 個室の物件をご提供

N P O 法 人

Relight

①人材紹介

②求人サイト

就職者：1,050名

③不動産賃貸業

(サブリース)

入居者：43名

④NPO法人Relight

居住支援法人による サブリース事業

そもそも何故自分で契約できないのか？



仕事はできているので収入はあるが、
身分証がなく、緊急連絡先もお願いできる人がいないので
町の不動産屋さんで断られてしまった。

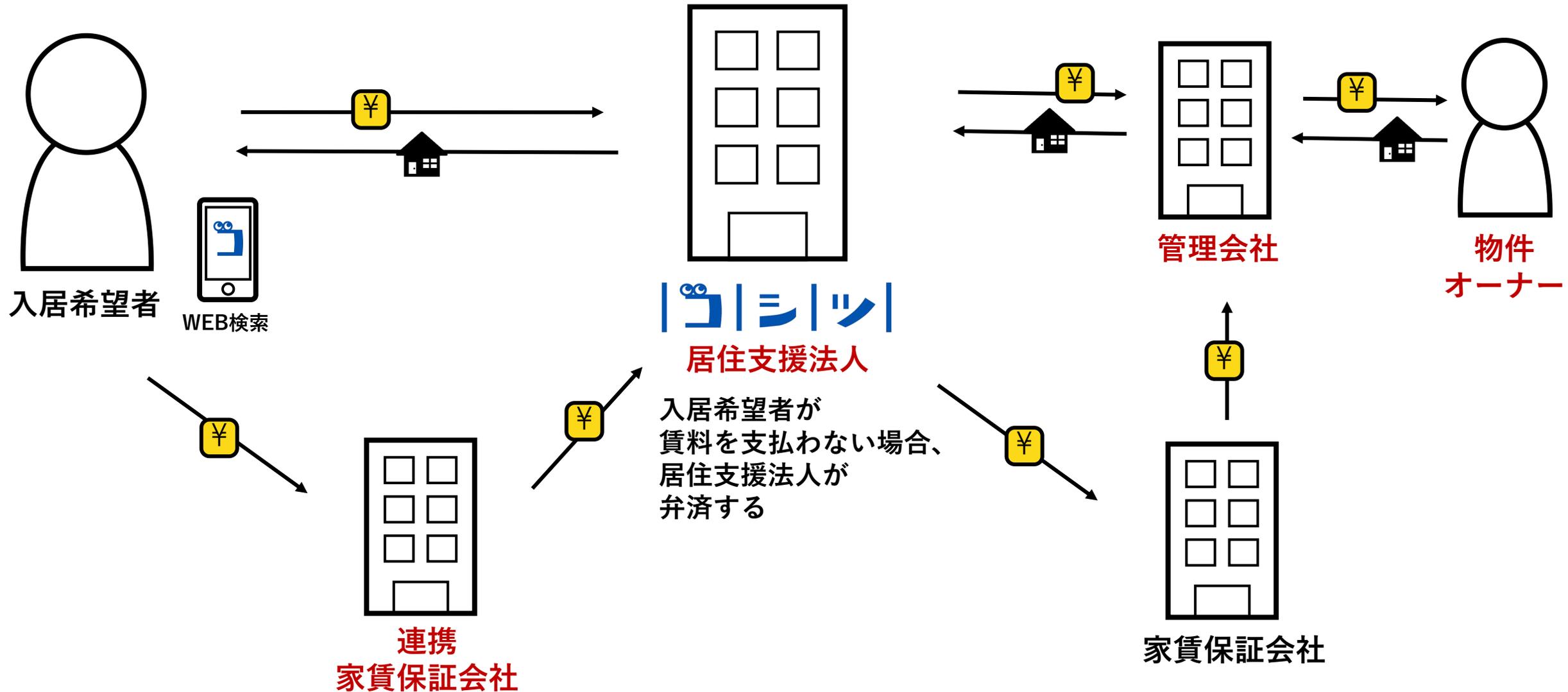
→ 家賃保証会社の審査が通らないので、借りられない

年齢や収入の他、身分証、緊急連絡先、収入証明、借金の有無等の
困難な状況が重なると審査が通らない可能性が高い。

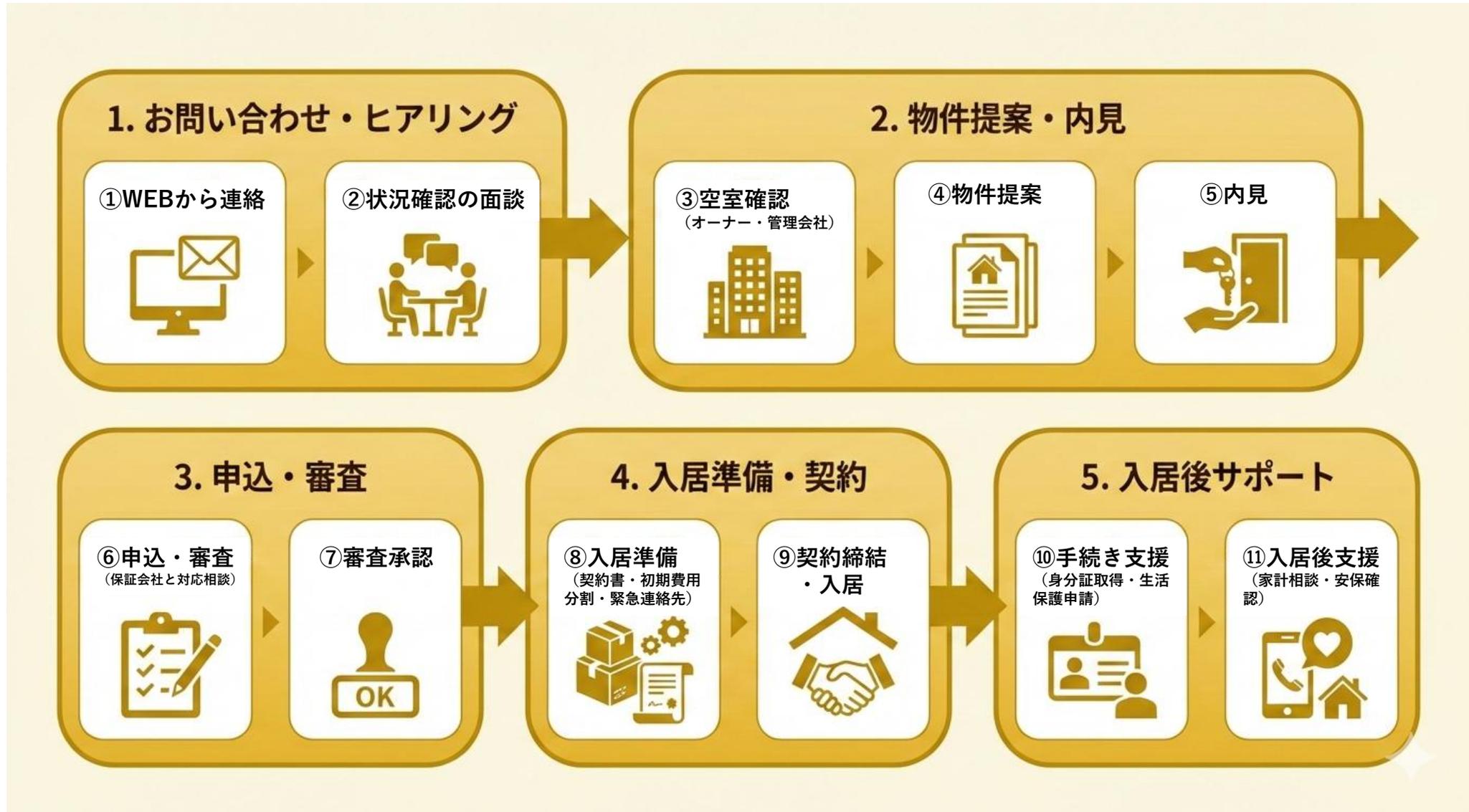
自分の属性で審査通過できる家賃保証会社と物件の組み合わせを知らない。
また、仲介業者に詳細の相談をせず数回断られて諦めてしまう。

サブリースの仕組み

※一括借上げではなく、現状は空室があれば戸別で借上げ。以下敬称略



相談者の入居前後のフロー



家賃保証会社との連携（例：株式会社アドヴェント）

審査通過させるか悩む申込に関して

- ・ 身分証や携帯電話の取得、生活保護申請等を手伝ってくれるので若干融通を利かせている。
（身分証、携帯は後から取得すればいい等）
- ・ 申込時点で入居希望者の状況や人柄等の情報を教えてくれるのと、入居後もRelightと関係性を築けそうな方の入居になるので、人柄も悪くない。
（現状を理解している方が多い）

入居後に関して

- ・ 家賃滞納や連絡が取れない方がいると報告すると、連絡をとることを試みて取り次いでくれるので助かっている。
- ・ 家賃保証会社を入居者フィルター代わりに利用してほしい、でもただ通過させたら終了ではなく、入居後の連携パートナーとして関わり続けてもらえたら。

→オーナー・管理会社としては工数が多く難しいと思うので、居住支援法人が間に入って連携できると円滑

物件オーナー・管理会社との連携（物件開拓）

- ・入居付けの難しい物件（駅から離れている、築古等）を管理会社に交渉して貸していただいています。エリアは現状一都三県対応ですが、今後は居住支援に力を入れるため、エリアを絞り多摩地域（八王子周辺）を中心にする予定。
- ・物件オーナーから直接ご相談いただくケースもあり、直接契約も可能。
- ・入居者の希望に合わせて都度借り上げ、都度解約なので入居者入れ替えは原則なし。家賃帯も入居者次第ですが、弊社見守り代を入れても生活保護水準以下になるような金額が中心。

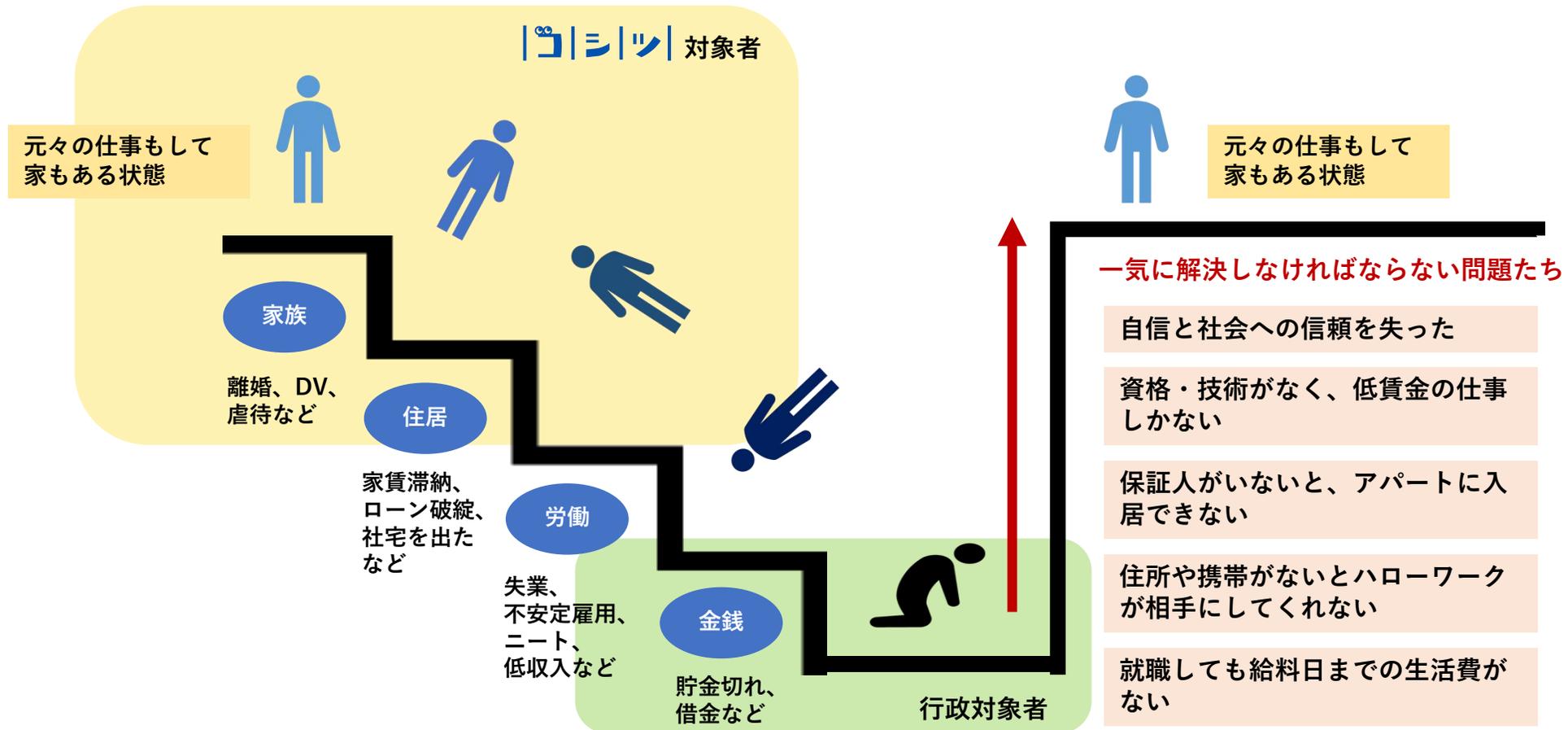


どんな方が相談に来ているのか？

黄色部分の、様々な支援や制度のはざまにある方（男女半々、20代～70代の方が入居中）

→例：収入があるので生活保護利用はできず、現状実家やホテル等で生活しているので施設利用もしない方。

※生活保護を利用する場合は緑色の行政ゾーンの方も対象としています。



失敗経験談

連携先の家賃保証会社でも審査が通らない方

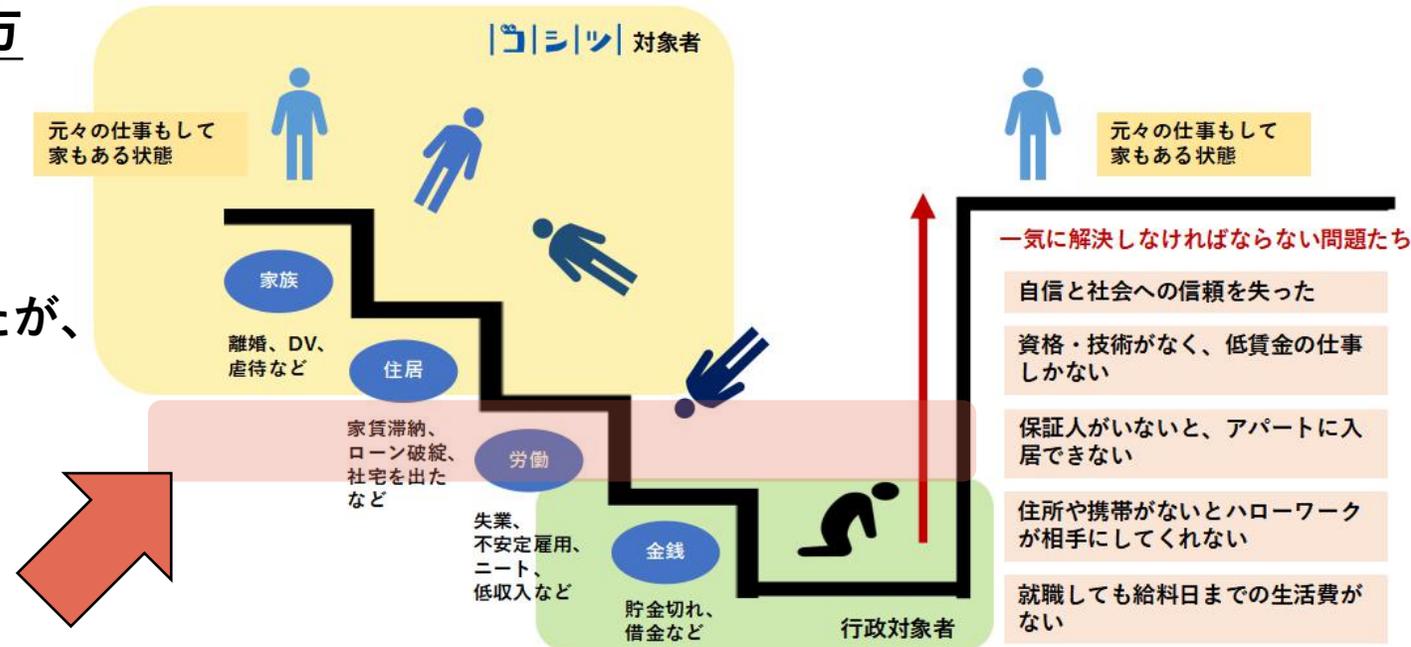
→ほとんどが過去の滞納等による審査不承認で高リスクなので、民間での対応は難しい。

過去審査通過しない方も入居していただきましたが、家賃滞納による工数が多く、結局強制退去になってしまうケースも。

生活保護前提等のお約束ができて、関係性が築けそうな方に絞る方が安心。

無理のない範囲で民間の受け皿を広げられたらと思います。

※生活保護受けない場合、自立支援センターや東京チャレンジネットでの居住支援か、寮付きの仕事をする方がいいと思います。



相談者・入居者の例① 仕事をしているケース



20代・女性（大学生）

家族の希望する進路に進まなかったことにより、
家族からDVをされるようになったそうです。
家族と離れるために物件を探すも、緊急連絡先が書けないのと、
アルバイトを4つ掛け持ちしているけれど大学生なのと家族に住
所を知られずに借りたいとのことで、生活面の相談もしたく弊社
に連絡をいただきました。

→無事に入居が決まり、友達にも支えてもらいながら
安心して生活ができています。

相談者・入居者の例② 生活保護のケース



20代・男性

実家で生活をしていましたが、家族と不仲。双極性障害により働けず、通院をして働けるようになりたいけれど家族は通院費用は出さない。自身もお金がないので生活保護を受けたいが実家なので難しく、上京しても生活保護施設での集団生活は耐えられないと思い、困って相談の連絡をくれました。

→入居後に生活保護申請し、無事に受給決定。現在治療と債務整理の手続きを進めています。働く意欲が高いので、まず体調を落ち着かせ、その後に就労支援も行う予定。

★身分証取得以外困っていない場合は、平均1年程度で退去。（自分で物件を借りられるようになるため）体調が悪い場合や、年齢が高い場合長期化する傾向。

困難なケースの方が経営的には安定しやすいので、居住支援法人をうまく活用してください。

- 
- 借金の洗い出し
 - 返済計画
 - 債務整理や自己破産
 - 生活費見直し
 - 貯金できるようにチェック

就職&入居後、お金をコントロールできるように金融教育を実施。
社会的な信用を取り戻し、維持できるように伴走します。

居住支援法人によるサブリースのメリット

物件オーナー・
管理会社

- ・ 空室活用
→ 入居付けしづらい物件でも対応可（例：最寄り駅からバス20分、木造築古物件等）
- ・ 賃料支払い等は居住支援法人が行うので金銭リスクなし（保証会社利用も可）
- ・ 入居後の安否確認、生活指導等の手間が省ける

入居者

- ・ 自力では審査が通らないので、部屋を借りられること
- ・ 入居前から、入居後も相談できる人がいる
（身分証取得、生活保護申請、家計相談、就労相談等）
- ・ 施設ではないので、ライフスタイルの制限がない（集団生活苦手な人が多い）

支援者
(ケースワーカー・他NPO)

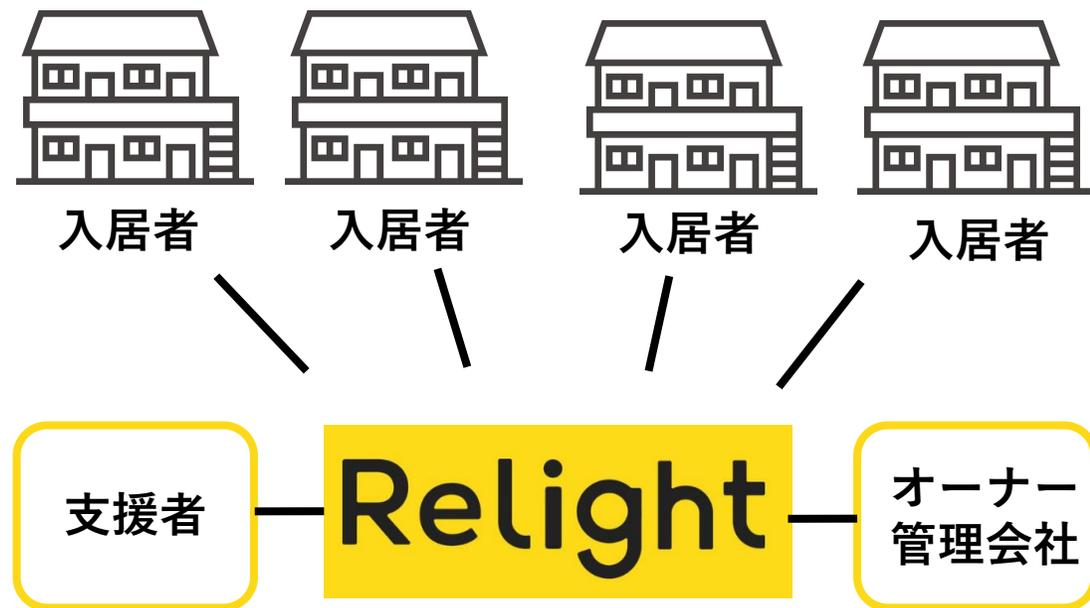
- ・ 相談対応～入居後のフォローまで一貫して現場を任せられる

Relightの今後の展開

入居前後のフォローだけでなく入居者の物件近くに拠点をもち、長期にわたり生活に関わる「緩やかなつながり」をつくります。

何かあったときにすぐに行ける距離で、別に用事がなくても集まれる居場所。
家庭菜園や、料理をつくったり配食したり…

居住支援を通じて住宅要配慮者だけでなく、その地域で暮らす方や近隣物件の付加価値も上げられる仕組みを目指します。



最後に

サブリースや転貸借に不安を感じられる物件オーナー様も多いかと思いますが、居住支援法人と連携することで、入居者対応や管理の負担を抑えつつ、空室リスクの低減につながります。

空室期間の長期化を防ぎ、安定した賃料収入を確保する手段の一つとして、住まいを借りづらい方への居住支援を兼ねた空室活用をぜひご検討ください。

サブリースをはじめとする物件活用、入居者募集のご相談はこちら
【対象エリア】東京都全域（島しょ部を除く、八王子など多摩エリア中心）

WEB : <https://relight-borderless.com>

電話 : 090-9515-2137（代表電話、担当：市川）

メール : info@cocitsu.com