

第2 調査事業

1 居住支援の未来を拓くための居住支援法人アンケート 2021

(1) 調査目的

単身高齢者の増加，障害者の地域移行，外国人の増加等を踏まえると居住支援のニーズが今後も増大するであろうことは明らかであり，これに応える体制整備が求められている一方で，居住支援の今後はいまだ明確ではなく，居住支援法人の未来についてもはっきりした道筋は見えていない。

居住支援法人の実態を把握するとともに，居住支援法人はどのように思考し行動する必要があるのか，また，国及び地方公共団体はどのような政策・制度を展開する必要があるのかを考え，今般の政策提言に向けた基礎的調査とすることを目的に「居住支援の未来を拓くための居住支援法人アンケート 2021」（以下，居住支援法人アンケート 2021，という）を実施した。

(2) 調査方法等

調査方法等は次とおりである。

調査期間：2022年1月14日調査依頼文を発送し，回答期間を2022年2月24日までとした。

調査方法：Questant（マクロミル社）を利用したWebアンケート

調査対象：全国の居住支援法人415団体

※国交省の居住支援法人一覧データ情報をもとに調査対象を決定し，調査依頼文を発送した。令和3年12月6日更新データにおける484法人中，複数の都道府県にて指定を受けている団体については本社のみで郵送した。そのため415団体が対象となっている。

回収：96団体（1団体は居住支援法人ではなかった）から回答をいただいた。

居住支援法人である95団体を対象に集計・分析を行った。

(3) 調査項目

調査項目は次のとおりである。

Q1. 貴団体の法人の種類

Q2. 団体名

Q3～Q8. 団体の基本情報

Q9. 居住支援として行っている業務

- Q10. 前の質問で選択された事業のうち、行政または居住支援協議会からの委託（再委託）を受けて実施しているもの
- Q11. 居住支援以外に行っている業務
- Q12. 前の質問で選択された事業のうち、行政からの委託（再委託を含む。）を受けて実施しているもの
- Q13. 居住支援活動を開始したきっかけや経緯
- Q14. 居住支援法人の指定を受けた目的
- Q15. 貴団体の居住支援法人として届け出ている支援対象地域
- Q16. 直近1年間で、支援実績のある対象者の属性
- Q17. 前項のなかで、最も得意としている対象者の属性
- Q18. 法人全体の職員数
- Q19. 居住支援にかかわる職員数
- Q20. 法人全体の活動にかかわるボランティアの方の人数
- Q21. 居住支援に関する「新規」の相談件数
- Q22. 新規に入居を実現した（実際に入居に至った）件数
- Q23. 居住生活支援（入居後の見守り、金銭管理等）の対象人数
- Q24. 法人の収入のうち、寄付が占める割合
- Q25. 法人の収入のうち、民間の助成金(国交省補助金、市町村からの委託金等は含みません)が占める割合
- Q26. 直近の一年間の間に、問18において回答いただいた支援対象地域内において、共同事業グループ以外の機関であって、連携して、居住支援を実施したことがある機関
- Q27. 団体として参加されている地域ネットワーク
- Q28. 貴団体においては、入居支援の実施状況
- Q29. 貴団体において、居住支援を行うにあたり、（連帯）保証人・緊急連絡先の確保に困難を抱えた事例について
- Q30. 貴団体において、居住支援を行うなかで、（連帯）保証人・緊急連絡先が確保できないことが理由で、適切な住居が確保できなかった事例について
- Q31. （連帯）保証人・緊急連絡先を必要としない物件は、そうでない物件と比較
- Q32. 入居の支援における保証の提供全般について
- Q33. 入居の支援における保証会社の利用について
- Q34. 保証会社が利用できない方について、その後の支援の提供に関しての事例について
- Q35. 保証の提供という課題に関するご意見
- Q36. 貴法人では、現在（令和3年度）、国交省の居住支援法人向け補助金（共生社会実現に向けた住宅セーフティネット機能強化・推進事業（居住支援法人活動支援事業））を活用状況
- Q37. 貴法人では、国交省の補助金がなくなった後の居住支援に関する活動継続の意志
- Q38. 貴法人における居住支援に関する活動の「財政的な目処」について
- Q39. 貴法人が、今後も継続的に居住支援に関する活動を行うための条件について
- Q40. 可能であれば、貴法人が、居住支援に関する活動を持続的に継続していくために、現時点ですでに実践されている事業について

Q41. 貴団体が、居住支援を実践している中で、既存の制度で対応できず支援が困難となるケースについて

Q42. 居住支援の実践における様々な困難なケースの支援を行うため、貴団体ではどのような実践・工夫について

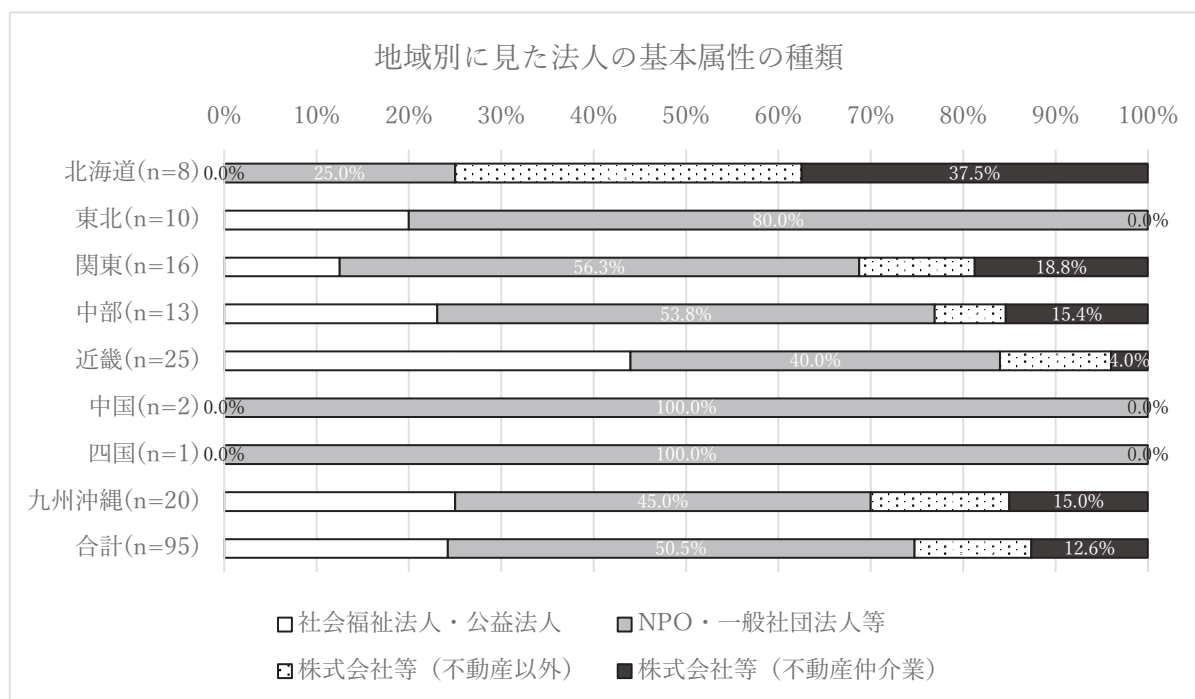
Q43. 居住支援の実践における様々な困難なケースの支援を行うため、あってほしいと思う社会資源（制度・機関等）について

(4) 調査結果

1. 基本属性

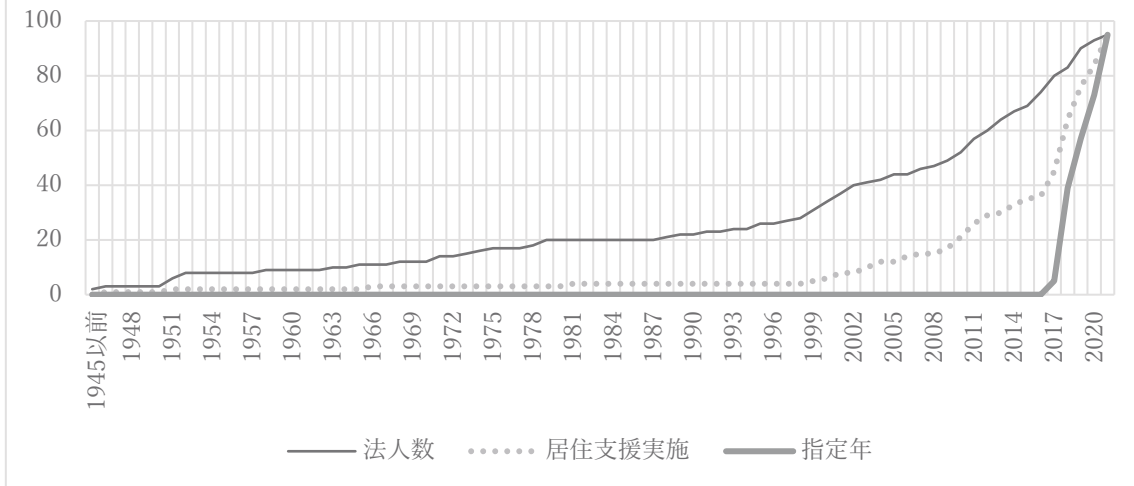
法人の基本属性を、Q11の事業内容も参考にして、次の4つに分類した。「社会福祉法人・公益法人」23法人、「NPO・一般社団法人等」48法人、「株式会社等（不動産以外）」12法人、「株式会社等（不動産仲介業）」12法人である。不動産業を行っている法人は居住支援を行っている株式会社の約半数を占めている。

これを地域別にみると北海道では、株式会社の形で居住支援を行っている法人が多い。近畿からの回答が最も多く社会福祉法人・公益法人が44%を占める等多い傾向にあり、中国四国は数が少ないもののNPO・一般社団法人等が居住支援を担っている。



法人の増加推移をみると、アンケートの回答があった法人のなかで、2002年までは居住支援を行っているところは多くなかったが、徐々に増加をはじめ2011年以降はさらに増加、2017年以降、既存の法人も含め、多くが居住支援を実施するようになっている。

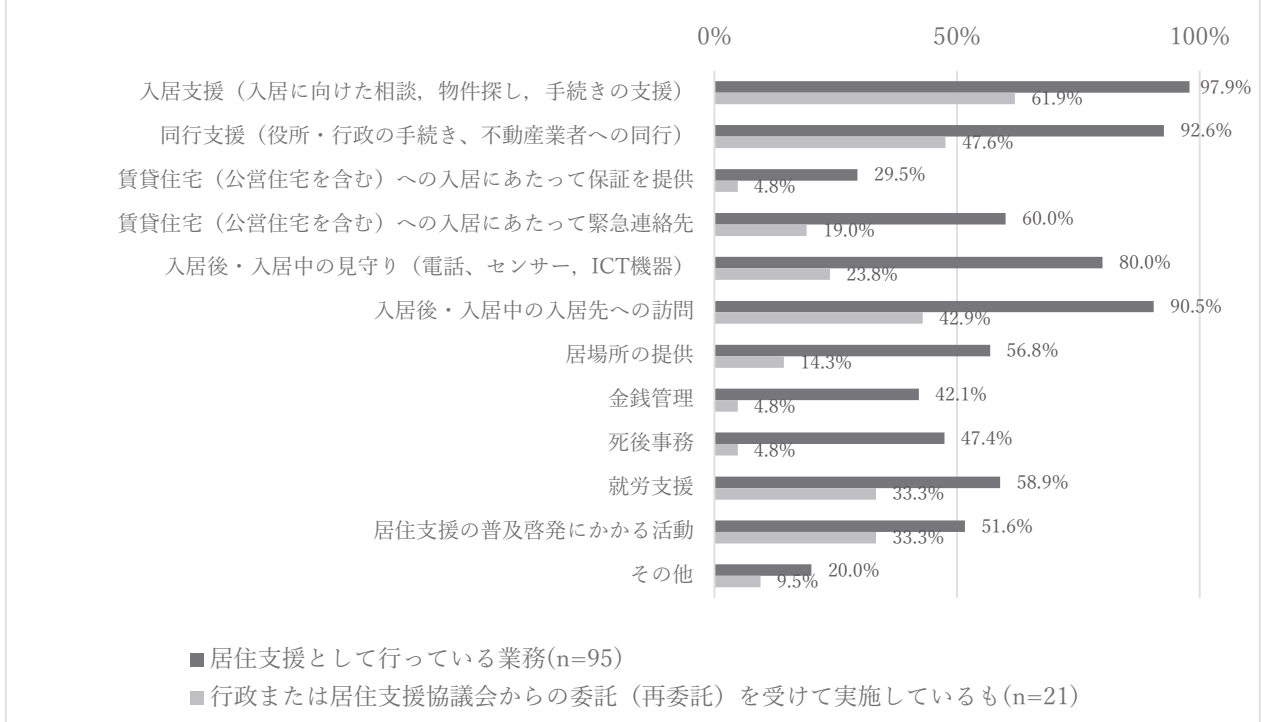
法人数・居住支援実施法人数・指定数の推移



2. 業務内容

居住支援として行っている業務を尋ねたところ、入居支援、同行支援、入居先への訪問等はほとんどの法人が実施しており、行政からの委託としての実施も多い。保証提供を実施している法人は3割弱、金銭管理は42.1%、死後事務を行っている法人は47.4%となった。これらは行政委託によって実施されているものはほぼない。

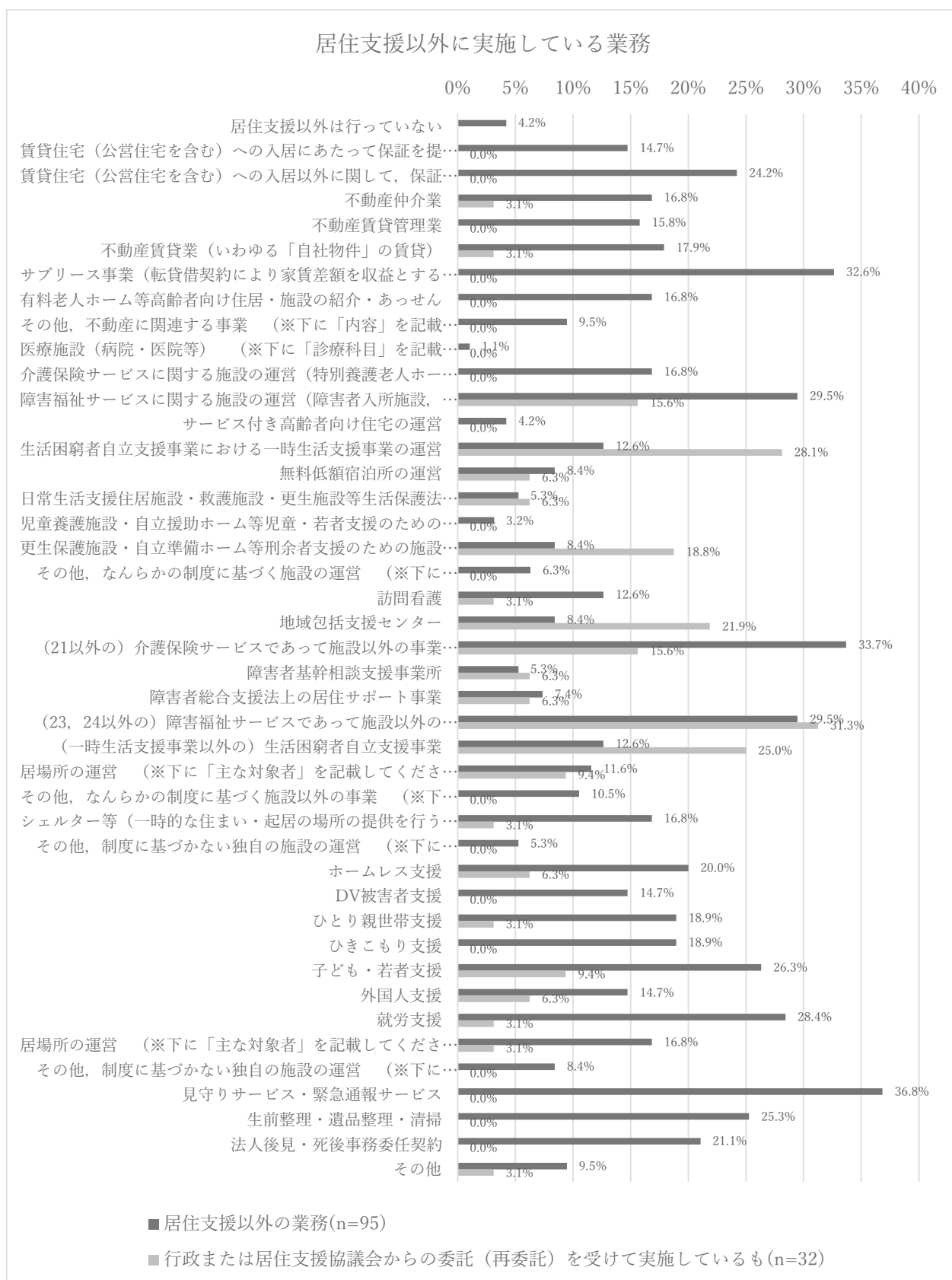
居住支援にかかる業務内容および、委託実施の状況



居住支援以外に行っている業務を尋ねたところ、見守り・緊急通報サービスが36.8%と最も多い。次にサブリース事業が32.6%となっているほか、生活困窮者自立支援事業の一時生活支援事業

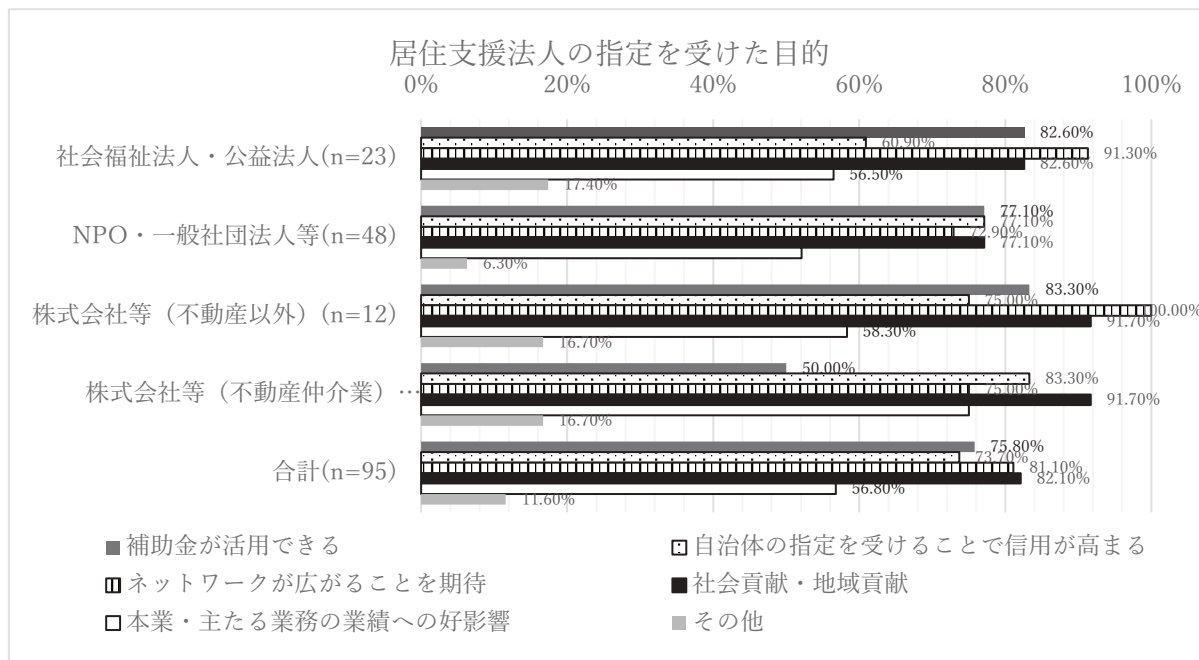
の受託が 28.1%となっている。また、障害福祉、介護福祉関係の各種サービスがそれぞれ 2 割～3 割となっている。

不動産関係としては、不動産仲介業 16.8%，不動産賃貸管理業 15.8%等である。



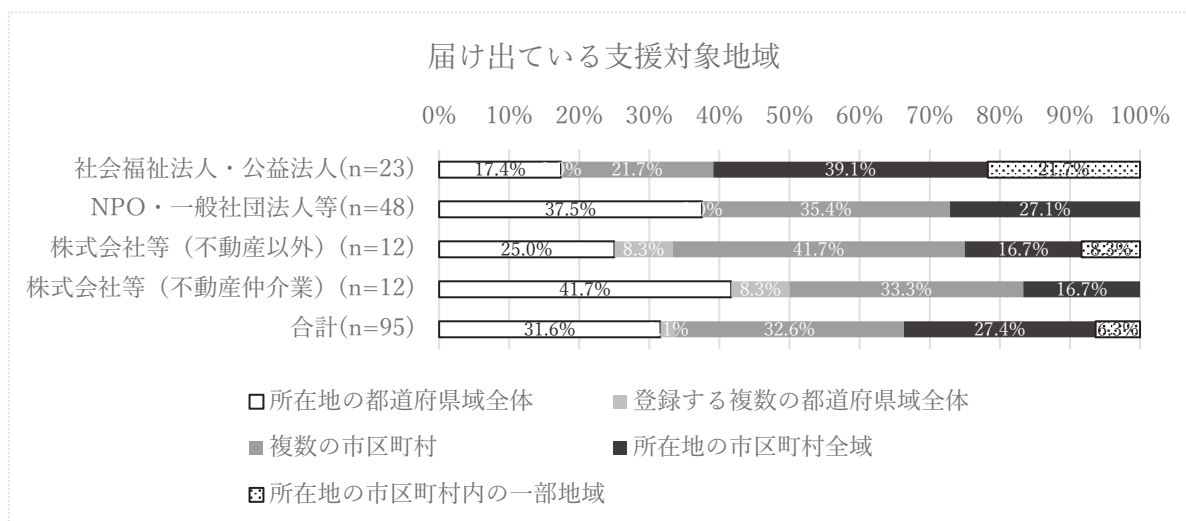
3. 居住支援法人の指定を受けた目的

居住支援法人の指定を受けた目的は、社会貢献・地域貢献としての回答が多く 82.1%，次にネットワークが広がることを期待 81.1%等となった。法人の種類によって明確な違いはみられない。



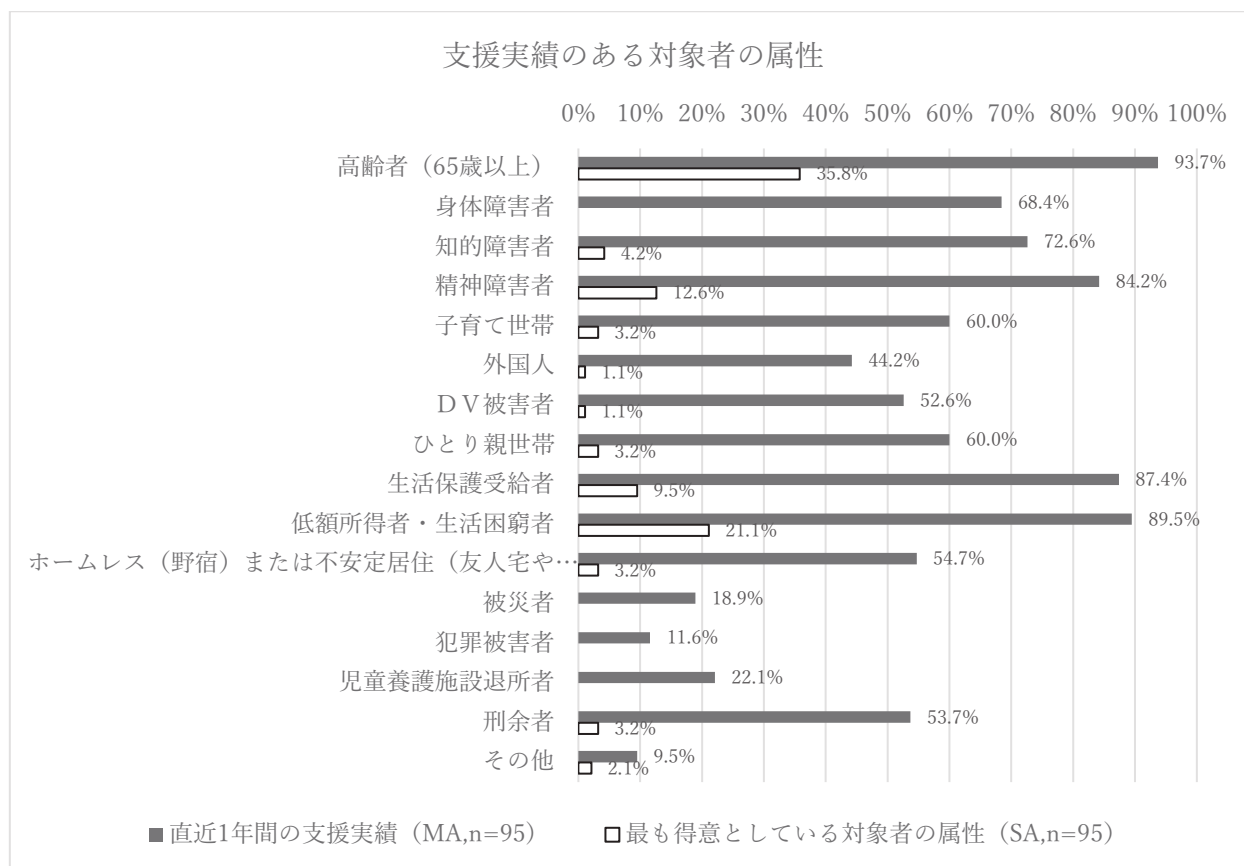
4. 居住支援法人として届け出ている支援対象地域

対象地域については、社会福祉法人が市区町村を対象とすることが多いのに対して、不動産仲介業、NPO・一般社団法人等はより都道府県全体を対象とすることが多い傾向がみられる。



5. 対象者の属性

支援対象者は高齢者が最も多く 93.7%，次に生活困窮者 89.5%，生活保護受給者 87.4%，精神障害者 84.2%と続く。得意としている対象者としては高齢者 35.8%，生活困窮者 21.1%，精神障害者 12.6%等支援対象者となることが多い属性を得意と答えているケースが多い傾向にある。



6. 職員数

職員数は大きくばらつきがあり，法人規模にかかわらず居住支援が行われている。また，ボランティアを活用している法人は少なく，半数以下である。

職員数・常勤			職員数・非常勤		
	N	%		N	%
0 から 2 人	22	23.2%	0 から 2 人	32	33.7%
3 から 5 人	15	15.8%	3 から 5 人	14	14.7%
6 から 10 人	10	10.5%	6 から 10 人	8	8.4%
11 から 50 人	22	23.2%	11 から 50 人	21	22.1%
51 から 100 人	10	10.5%	51 から 100 人	13	13.7%
101 人以上	16	16.8%	101 人以上	7	7.4%
合計	95	100.0%	合計	95	100.0%

平均値=81.3, 中央値=11.0, SD=202.2

平均値=57.9, 中央値=7.0, SD=189.1

居住支援にかかわる職員数 常勤

	N	%
0人	8	8.4%
1人	23	24.2%
1から4人	45	47.4%
5人以上	19	20.0%
合計	95	100.0%

平均値=4.3, 中央値=2.0, SD=7.3

居住支援にかかわる職員数 非常勤

	N	%
0人	45	47.4%
1人	23	24.2%
1から4人	21	22.1%
5人以上	6	6.3%
合計	95	100.0%

平均値=1.3, 中央値=1.0, SD=2.2

法人全体の活動にかかわるボランティアの方の人数

	N	%
0から2人	58	61.1%
3から5人	8	8.4%
6から10人	9	9.5%
11から50人	13	13.7%
51から100人	5	5.3%
101人以上	2	2.1%
合計	95	100.0%

平均値=213.2, 中央値=0, SD=1466.1

7. 相談件数

相談件数については、新規の相談件数が平均 114.5 件、中央値は 25 件となっている。そこから入居に至った件数は平均 31.6 件、中央値 7.0 件であり、3 割強が入居実現に至っていることとなる。また継続して居住生活支援の対象となっている方は新規入居より多い人数である。いずれも法人によってばらつきが大きい。

居住支援に関する「新規」の相談件数

	N	%
0から2人	11	11.6%
3から5人	5	5.3%
6から10人	10	10.5%
11から50人	37	38.9%
51から100人	12	12.6%
101人以上	20	21.1%
合計	95	100.0%

平均値=114.5, 中央値=25.0, SD=306.7

新規に入居を実現した (実際に入居に至った) 件数		
	N	%
0 から 2 人	29	30.5%
3 から 5 人	13	13.7%
6 から 10 人	14	14.7%
11 から 50 人	23	24.2%
51 から 100 人	9	9.5%
101 人以上	7	7.4%
合計	95	100.0%

平均値=31.6, 中央値=7.0, SD=72.8

居住生活支援（入居後の見守り, 金銭管理等）の対象人数		
	N	%
0 から 2 人	27	28.4%
3 から 5 人	6	6.3%
6 から 10 人	18	18.9%
11 から 50 人	28	29.5%
51 から 100 人	6	6.3%
101 人以上	10	10.5%
合計	95	100.0%

平均値=68.0, 中央値=10.0, SD=224.2

8. 収入

法人の収入のうち寄付が占める割合はほとんど法人で 10%未満である。助成金収入の割合が高い法人も少ない。

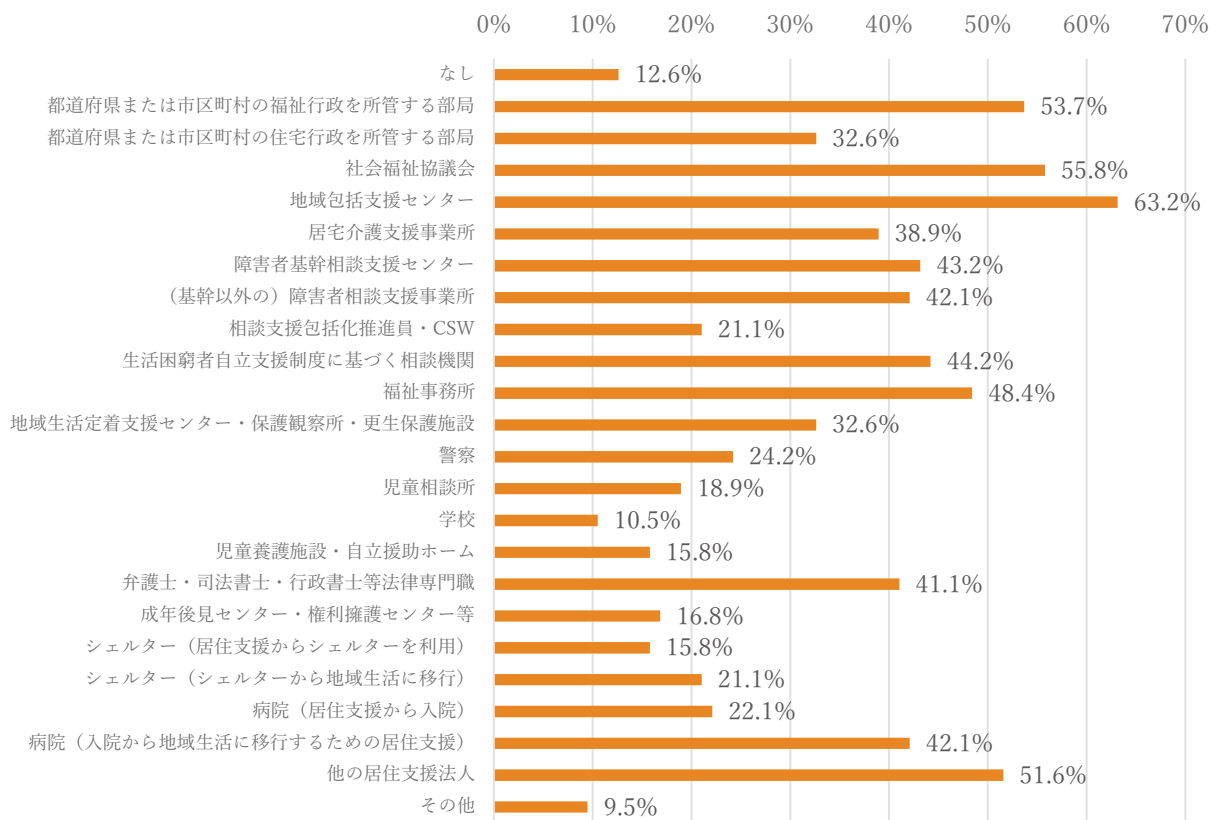
法人の収入のうち, 寄付が占める割合		
	N	%
10%未満	83	87.4%
10%以上 30%未満	4	4.2%
30%以上 50%未満	5	5.3%
50%以上 70%未満	1	1.1%
70%以上 90%未満	2	2.1%
90%以上	0	0.0%
合計	95	100.0%

法人の収入のうち, 民間の助成金が占める割合		
	N	%
10%未満	76	80.0%
10%以上 30%未満	10	10.5%
30%以上 50%未満	4	4.2%
50%以上 70%未満	2	2.1%
70%以上 90%未満	1	1.1%
90%以上	2	2.1%
合計	95	100.0%

9. 連携

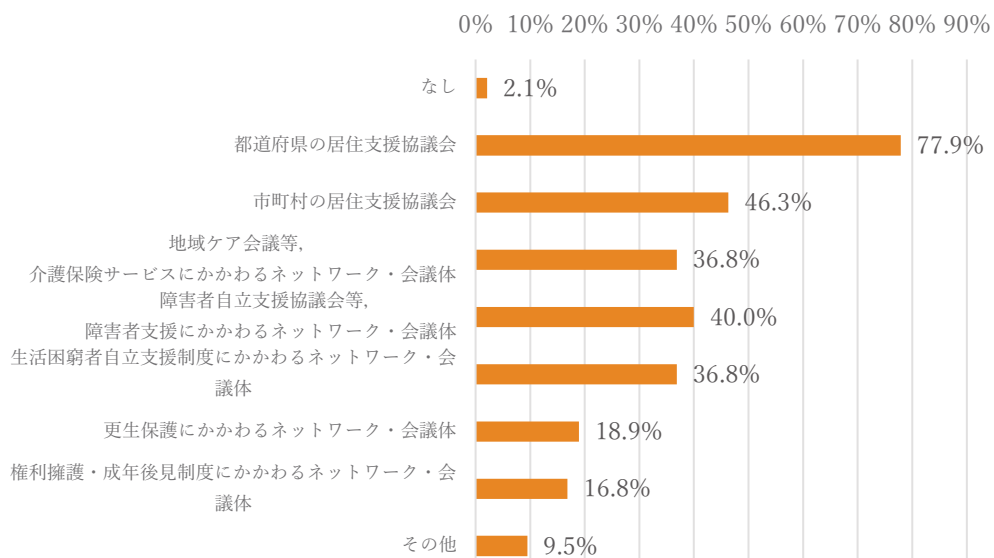
支援対象地域内において、共同事業グループ以外の機関であって、連携して、居住支援を実施したことがある機関は、地域包括支援センターが最も多く 63.2%、次に社会福祉協議会、福祉部局、福祉事務所と続く。他の居住支援法人との連携も 51.6%となっている。

連携して、居住支援を実施したことがある機関(n=95)



法人として参加している地域ネットワークとしては、居住支援協議会への参加が最も多く、都道府県の居住支援協議会 77.9%、市町村の居住支援協議会 46.3%となっている。どのネットワークにも参加していないのは 2.1%のみである。

地域ネットワーク(n=95)



10. 入居支援にあたっての（連帯）保証人・緊急連絡先の課題

入居支援をおこなっている 91 法人において、（連帯）保証人・緊急連絡先の確保に困難を抱えることがあるとの回答が 81.1%、適切な住居が確保できなかった事例があるとの回答が 62.2%などと、大きな課題となっていることが分かる。また保証人不要の物件は条件が悪いと思うとの回答も 55.6%と多い結果となっている。

○居住支援を行うにあたり、（連帯）保証人・緊急連絡先の確保に困難を抱えること

	N	有効%
ある	73	81.1%
ない	17	18.9%
合計	90	100.0%

○（連帯）保証人・緊急連絡先が確保できないことが理由で、適切な住居が確保できなかった事例

	N	有効%
ある	56	62.2%
ない	34	37.8%
合計	90	100.0%

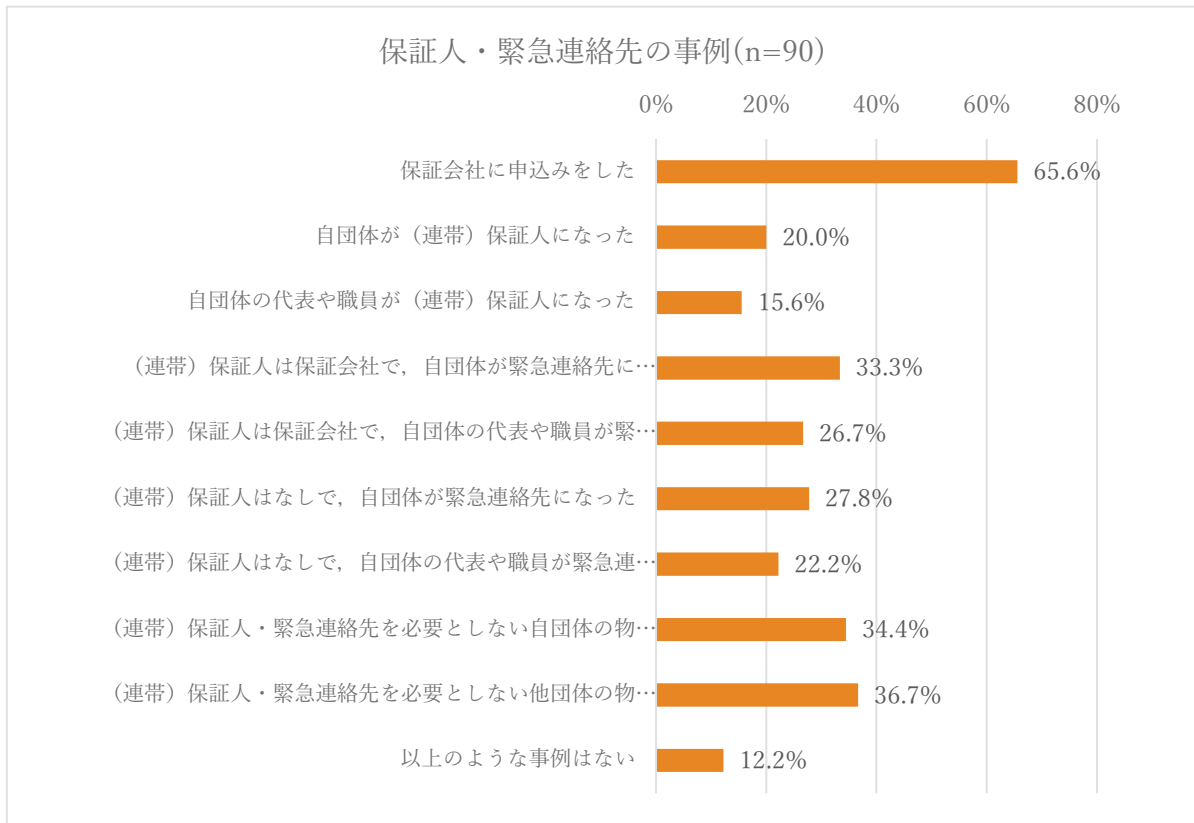
○（連帯）保証人・緊急連絡先を必要としない物件は、そうでない物件と比較して、条件が悪い（劣悪である）と思いますか？

	N	有効%
思う	50	55.6%
思わない	20	22.2%
分からない	20	22.2%
合計	90	100.0%

11. 保証会社と緊急連絡先の事例

保証会社に申込みをした支援事例がある法人は 65.6%である。賃貸住宅市場の 8 割以上において保証会社が利用されていることからすると少なめである。これは、一部の居住支援法人において保証会社を利用せずに住宅を確保する手段を整えていることが影響していると考えられる。

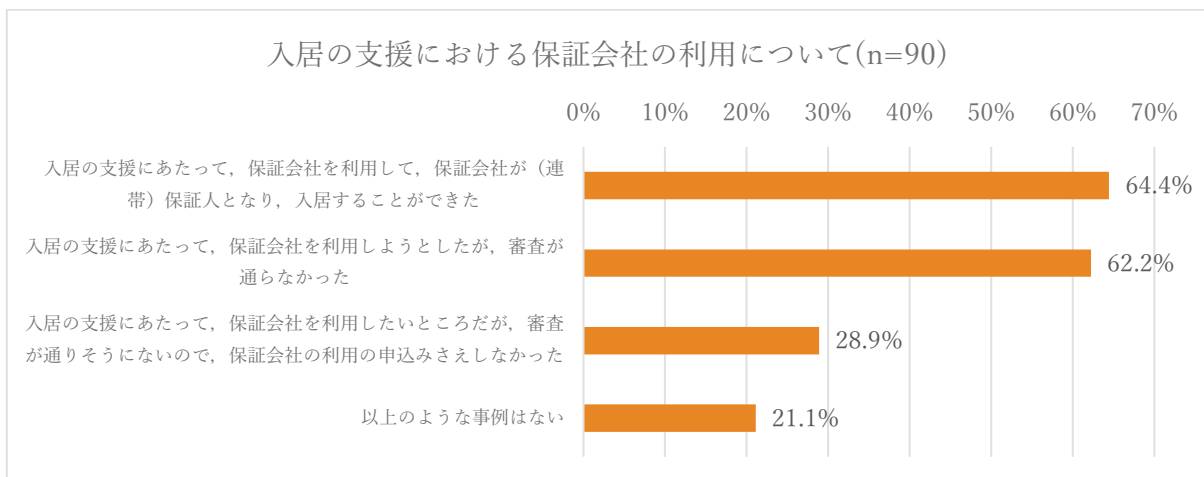
法人や支援者個人で保証人・緊急連絡先となっている支援事例があると 2 割～3 割の法人が回答している。保証人・緊急連絡先を必要としない物件を活用している支援事例がある法人も、自法人の物件が 34.4%、他法人の物件が 36.7%といずれも多い。

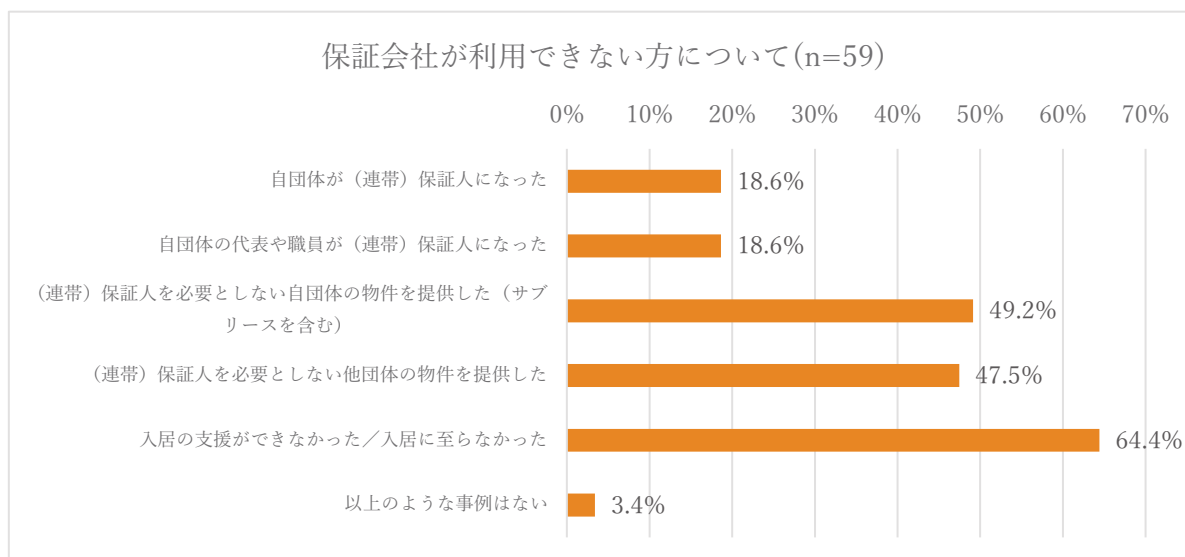


12. 入居の支援における保証会社の利用について

保証会社を利用して入居することができた支援事例がある法人は64.4%にとどまる。保証会社を利用しようとしたが審査が通らなかった支援事例がある法人が62.2%と多く、そもそも保証会社を利用しなかった支援事例がある法人も28.9%となっている。

保証会社が利用できない場合に、入居の支援ができなかった支援事例があるという法人が64.4%と高く、大きな課題である。保証会社が利用できない場合に、自法人の物件を提供49.2%、保証人の要らない物件を提供47.5%などが多くを占める。同時に18.6%が個人的に保証人となる等している実態がみられる。





13. 補助金の活用状況および居住支援の継続について

72.6%の法人が国交省の居住支援法人向け補助金（共生社会実現に向けた住宅セーフティネット機能強化・推進事業（居住支援法人活動支援事業））を活用していると回答している。

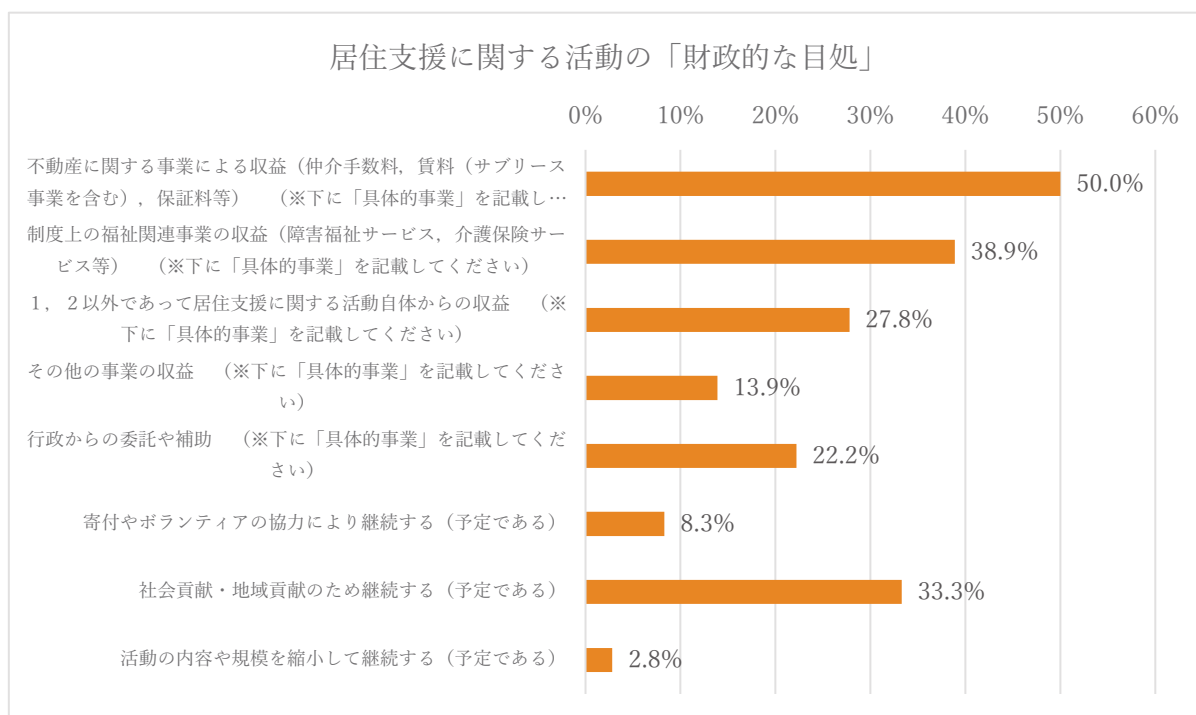
	N	%
活用している	69	72.6%
活用していない	26	27.4%
合計	95	100.0%

国交省の居住支援法人向け補助金がなくなったとして、94.7%の法人が居住支援を継続すると回答している。ただし、財政的な目処が立っているのは22.1%のみであり、半数以上にあたる56.8%の法人は財政的な目処が立っていないが継続する意思があると回答している。

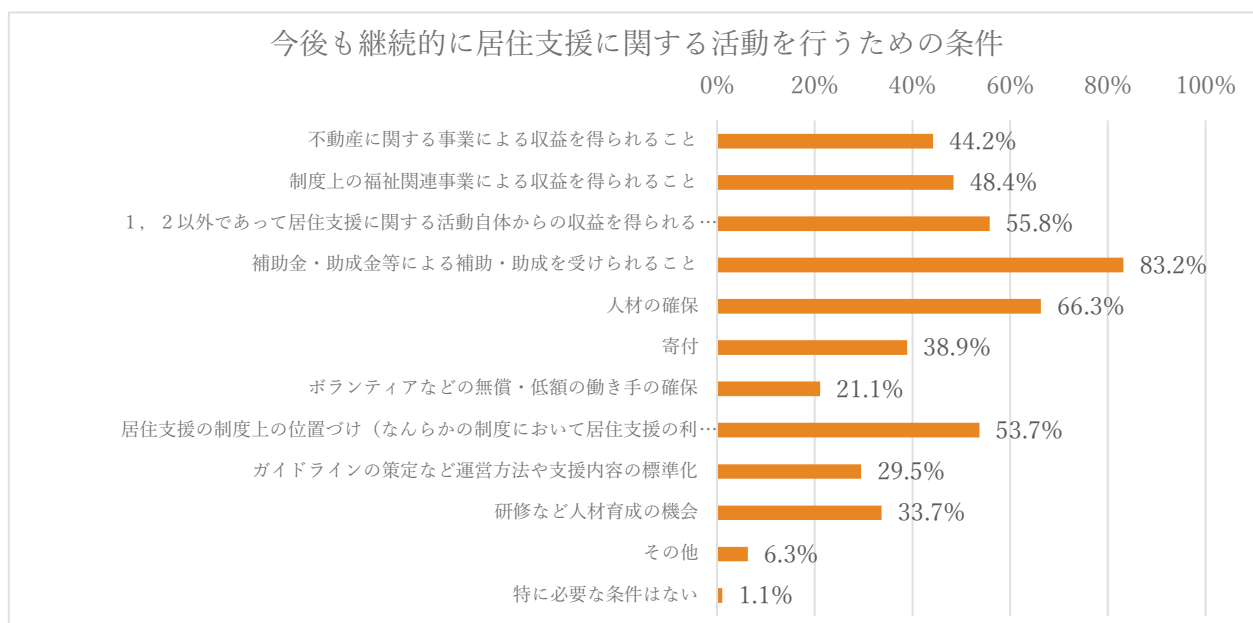
	N	%
財政的な目処が立っており継続する	21	22.1%
財政的な目処はある程度立っており継続する予定である	15	15.8%
財政的な目処は立っていないが継続する意思はある	54	56.8%
継続しない	5	5.3%
合計	95	100.0%

なお、補助金の活用状況と居住支援に関する活動継続意志には優位な関係性は見られない。

財政的な目処としては、不動産仲介業による収益が最もおおく50%。制度事業をおこなっている法人が38.9%などである。財政的な目処が立っていても、継続予定であるという回答も多い。



今後も継続していくための条件としては、補助金・助成金が最も多く 83.2%である。また、不動産事業の収益 44.2%、福祉関連事業の収益 48.4%など多様な分野で収益をあげていこうとしている法人も多い。一方で人材の確保が 66.3%、ボランティアなどの確保も 21.1%と人員に関する回答も多い。また、居住支援の制度上の位置づけを求める回答が 53.7%、居住支援に関する活動自体から収益が得られることが 55.8%と、居住支援自体が事業として成立することを期待している法人が多いことも分かる。

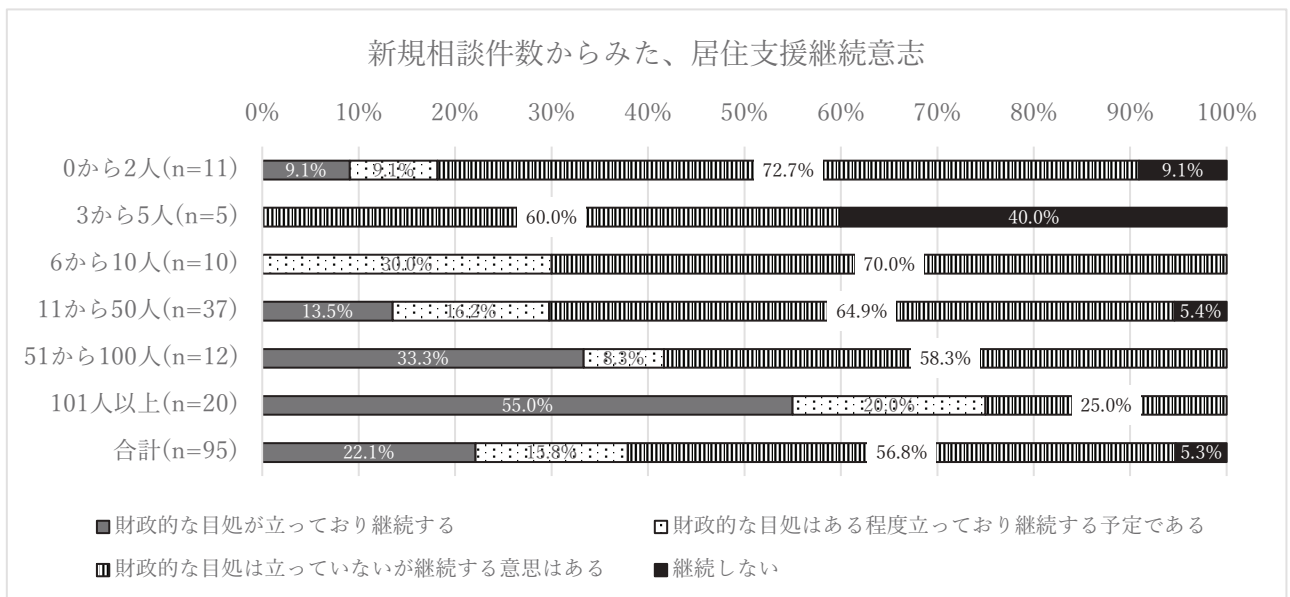


居住支援に関する活動を持続的に継続していくために、現時点ですでに実践されている事業について尋ねたところ、具体的には次のような回答があり、サブリース、物件の自己所有、他の事業と

の組み合わせ等により財政的な目処を立てている、立てようとしている法人が多いことが分かった。

- ① 空き家を活用した住まいの提供・サブリース
- ② 互助を基調とした死後事務委任契約を行うことで、会員を募り月会費を収益とする事業
- ③ 自費サービスの提供
- ④ 居場所の機能を果たすために民間の助成金や支援者様からの寄付、クラウドファンディングを活用
- ⑤ カウンセリング事業やセミナー事業も行い、居住支援だけではなく包括的な仕組みを構築していきたい
- ⑥ 子会社で役割を分担しております。例：高齢者支援のNPO、老人ホーム、企業型保育園等。
- ⑦ 制度の狭間の問題など、新たな課題の解決にチャレンジし、「あきらめない福祉」を目指す組織体制を維持・発展させるため、ファンドレイジング専任職員を配置し、組織内部の環境整備や財源確保策の検討等を行っている。
- ⑧ 生活保護や公的なシェルターの利用は制限も多く、利用まで時間がかかるため、民間のシェルター機能を持った貸しハウスを運営し、緊急性の高い方や制度の狭間にいる方へ対処している。
- ⑨ 法人でおこなっている複数の事業のそれぞれに職員を配置すると効率が悪いので、按分（例えば1人の人をA事業に50%、B事業に30%、C事業に20%）配置している。
- ⑩ 生活困窮者自立支援制度の一時生活支援事業の委託を受けることで、地方自治体との連携を強めること。

なお、相談支援件数が多い法人は、支援継続の意志が高い傾向がはっきりと表れていると同時に、財政的な目処が立っていると回答している。



14. 自由記述

自由記述で回答を得たもののうち、特徴的な回答を以下に列挙する。

ア) 居住支援を実践している中で、既存の制度で対応できず支援が困難となるケース

支援困難なケースを整理すると、まず、対象者の特性によって困難を抱えるケースが多く挙げられていた。また、制度の狭間にある方も様々なケースが挙げられていた。ほかにも、家主や行政の対応、住宅事情によって支援が困難になっているといった回答も見られた。

以下に、それぞれにおいて特徴的な回答を列挙している。

○対象者

- ・ 精神障害
- ・ 依存症（アルコール、買い物、ギャンブル等）
- ・ 外国人の支援（特に日本語が通じない場合等）
- ・ 難民支援
- ・ 刑余者（特に「性犯罪」「放火」の累犯性のあるケース等）
- ・ ペットの多頭飼育

○制度の狭間

- ・ 障害でも要介護でも刑余者でもない方が、支援者必置の当法人の保証事業を利用するにあたり問題となる
- ・ 家賃滞納を繰り返しているケース
- ・ お金を自分で使い込んでしまい家賃が払えなくなる方
- ・ 関係者が居住支援の必要性を感じていても、本人の認識が薄い場合
- ・ 母親がアルコール依存だが、支援を拒否するケース
- ・ 離婚前で調停中の母子家庭世帯
- ・ 生活保護を受給中に、引越しを繰り返すケース
- ・ 身寄りもなく、生活保護が受けられない年金額の方

イ) 居住支援の実践における様々な困難なケースの支援を行うため行っている実践・工夫

居住支援の実践における様々な困難なケースの支援を行うため行っている実践・工夫としては、他団体、他職種との連携を挙げているケースが多いほか、公的シェルターや住宅資源が少ないため、独自にシェルターや住宅の確保を行っているという回答も多い。これらの中には業務委託や生活保護費で費用を確保しているケースもあるが、なかには持出しでの支援となっている場合がある。また、不動産事業者への呼びかけを積極的に行っている回答も多かった。

以下に、それぞれにおいて特徴的な回答を列挙している。

○他団体、他職種との連携

- ・ 居住支援法人のプラットフォーム作りのため様々な行政機関と連携している
- ・ ケース会議を開催し、各専門分野が課題や問題を共有し多角的に支援
- ・ ケアマネジャー、主治医、ケースワーカーなどと相談

- ・ 家財処分業者から家財道具一式を提供してもらう
- ・ 国際交流協会などとの連携
- ・ 月に1回程度、精神科医師等を招いての事例検討会・研修会
- ・ 行政や病院、民間団体との連携、訪問看護の活用

○シェルターや住宅を独自に設置

- ・ 民間のシェルターを設置し、住所登録可、携帯電話の持ち込み可等、制限を極力設けないことにより、利用の難易度をさげ緊急な対応を可能としている
- ・ 自社で借り上げている民間賃貸住宅においてサブリースを行い世帯分離や転居費用を貯めるまでの生活の場を提供している
- ・ 自ら貸主の物件を増やす
- ・ 一時宿泊が可能な施設の開設を目指している
- ・ 基本的には断らない支援を前提にし、他社等との連携を含めても支援が困難な場合は、どのくらい自社として負担すれば支援が可能になるかを柔軟に吟味し、それを実行

○不動産事業者への呼びかけ

- ・ 協力してくれる賃貸住宅会社とのパイプ作り
- ・ 毎年2市4町にチラシを配布、不動産業者にも呼びかけ説明会を行っている
- ・ 当法人が入居後も関わり支援を行うことや関係各所、利用できるサービスを使い、できるだけ多くの支援者が関わることで、大家や不動産屋・管理会社の負担が思っているよりも少ないことを説明して理解を得るよう努めている
- ・ 不動産屋さんへ管理を委託されていない大家さんとの交流

○その他

- ・ 法人内での専門性（高齢、障がい、児童、保育等）を活かし、居住支援担当者のみではなく法人全体で取り組んでいける体制を整えている

ウ) 居住支援の実践における様々な困難なケースの支援を行うため、あってほしいと思う社会資源（制度・機関等）

あってほしいと思う社会資源としては、居住支援協議会がない地域では、居住支援に関する検討・協議ができる場が欲しいとの回答が多くみられた。また、保証の提供や緊急連絡先になることができる仕組み、シェルターの必要性、住宅ストックの拡充の必要性について非常に多くの意見が挙げられていた。ほかにも、支援に対する資金的補助の制度化を求める回答も見られた。

以下に、それぞれにおいて特徴的な回答を列挙している。

○検討・協議の場

- ・ 市町村居住支援協議会をはじめとする、地域の法定協議会で困難事案の検討を継続的にできると、支援者同士のつながりもできるし、各団体のスキルもあがる
- ・ 情報を共有できる場（居住支援協議会等）が欲しいです

○保証の提供・緊急連絡先

- ・ 低所得者が利用できる低価格の連帯保証人や緊急連絡先を提供してくれる社会資源
- ・ 緊急連絡先を引き受ける公的機関

- ・ 国営の身元保証（誰も取り残さない）制度

○シェルター・住宅ストックの拡充

- ・ ライフラインが通っている一時的に寝泊まりできる場所
- ・ 空いている市営住宅の積極的な短期貸借制度
- ・ 公的機関が管理する、入居を拒まず、すぐに入居できるような物件
- ・ 普段使用していない空き家や空き室を社会貢献のために提供したいという市民の協力
- ・ 伴走支援付きの一時宿泊施設 ・ 信用貸しをしてくれる物件 ・ 居住支援法人によるサブリース物件
- ・ 空き家空き室を活用した住宅ストックの拡充を行いたい、セーフティネット住宅の登録要件に該当しない物件（築年数が古すぎる、耐震性に問題がある）の対応に苦慮している
- ・ 低価格帯の物件が少ないため、住宅セーフティネット制度の家賃低廉化補助を活用し、賃貸住宅ストックの拡充を行いたい、登録要件に該当しない物件が多いため、要件の緩和をしてほしい

○資金的補助

- ・ 初期費用の迅速な貸付制度（生活福祉資金では入金までに時間がかかりすぎるため）
- ・ 緊急的な金銭貸付をしてくれる機関がほしい
- ・ 家財処分費の捻出
- ・ 要支援者のための再教育資金や、就職準備金制度の充実

○その他, サービス

- ・ 公営住宅における要配慮者専用の申し込み窓口
- ・ 連絡先がない（携帯会社のブラックリスト）方への連絡方法の提供

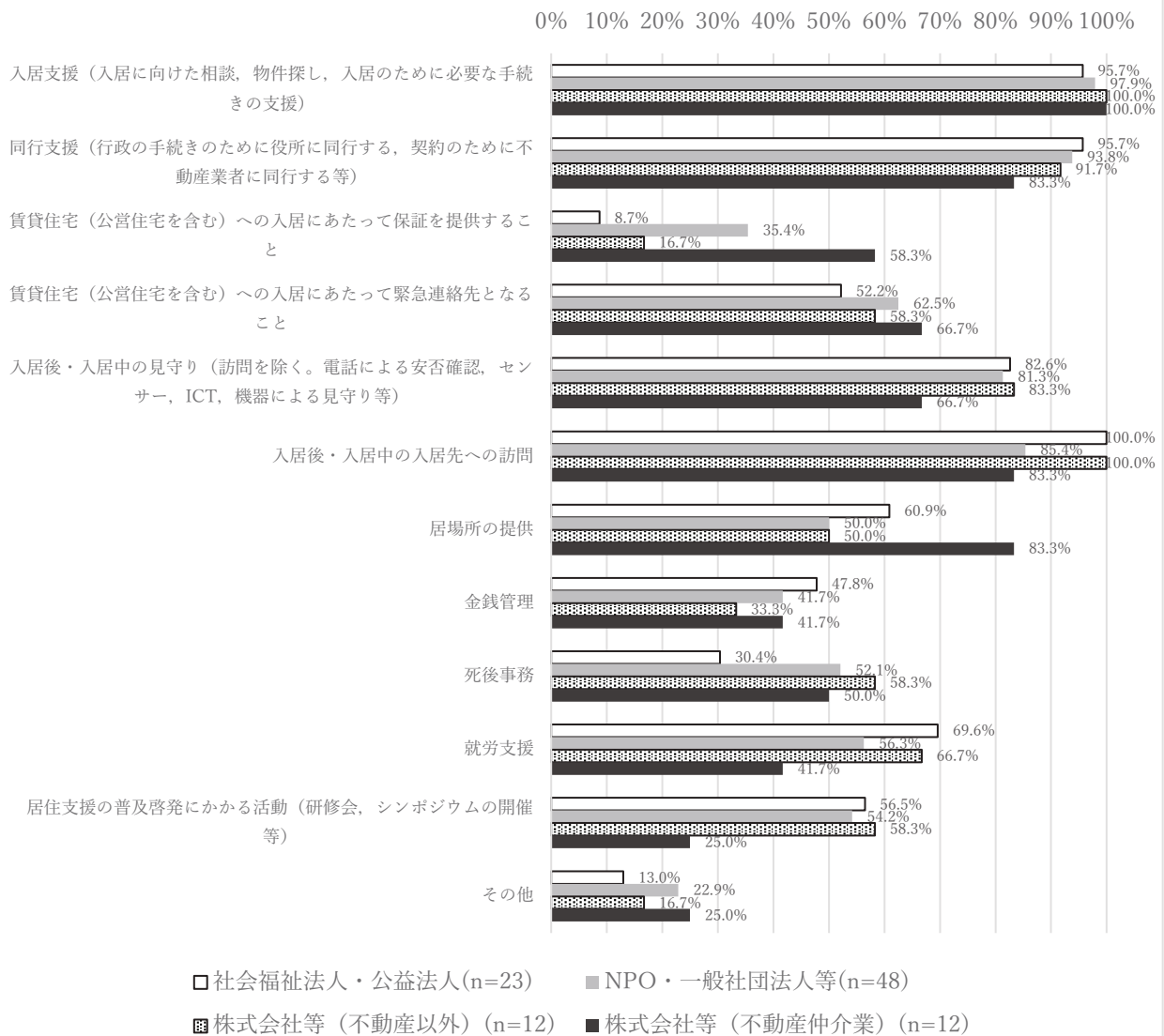
(5) 調査分析の視点

1. 法人の種別からみた傾向

法人の種別によって、いくつか傾向に違いがみられた。ただし、北海道に株式会社が多かったり、近畿圏で社会福祉法人の回答が多かったりするなど、地域差がある点には留意が必要である。また、アンケート全体の回答状況をみると不動産系の株式会社からの回収率が、社会福祉法人、NPO・一般社団法人と比べて少なくなっていることや積極的に居住支援を展開している事業者の回答が多いと想定されることにも留意が必要である。

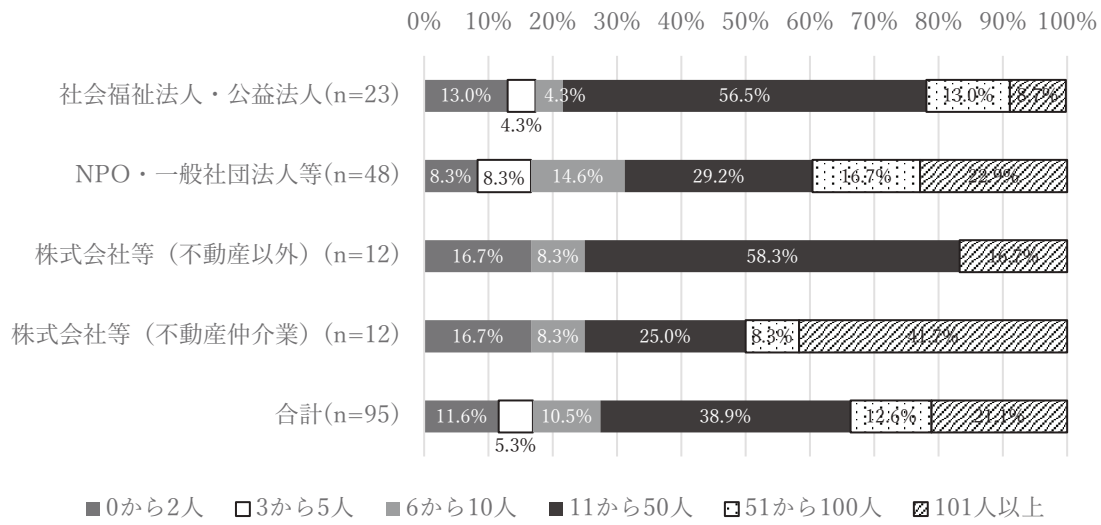
実施している業務としては、保証提供、死後事務等を行っている割合は全体的に低いが、特に社会福祉法人・公益法人で低い傾向がみられる。不動産仲介業を行っている株式会社では、就労支援、訪問、役所への同行については多くないものの、保証の提供、緊急連絡先、居場所の提供は高い割合を示している。全体的に、不動産仲介以外の主に賃貸、サブリース事業をおこなっている株式会社は、幅広く居住支援に関する役割を担っていることが分かる。

法人格別にみた居住支援として行っている業務



新規相談件数は，株式会社等（不動産仲介業）が最も多く，次にNPO・一般社団法人となっている。株式会社（不動産以外），社会福祉法人は，新規相談件数が少ない傾向にある。

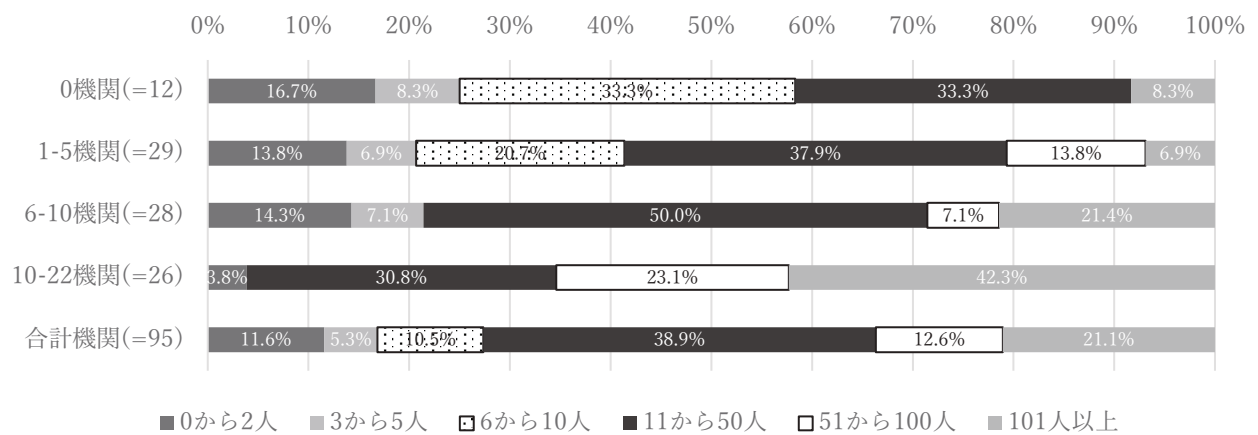
法人格と居住支援に関する「新規」の相談件数

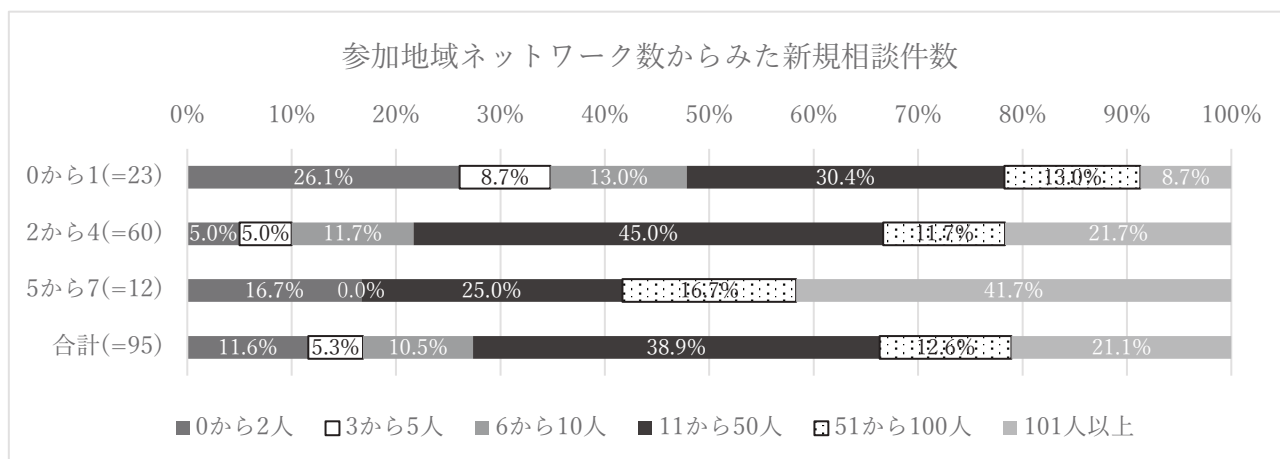


2. ネットワークの役割

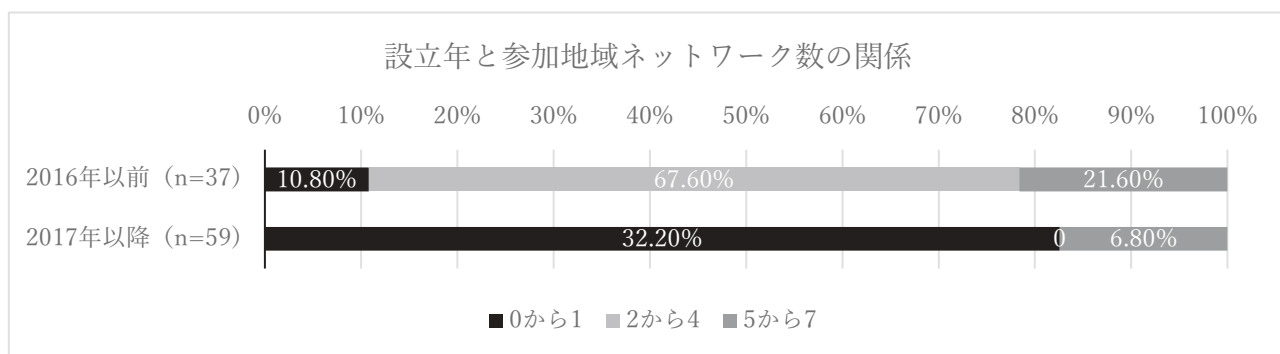
相談件数や支援の質からみて、「よい居住支援」と地域のネットワークや多機関協働関係は正の相関関係があるといえる。連携機関数が多い、参加ネットワークが多い等地域におけるネットワークが充実しているほうが相談件数、入居件数などが非常に多くなっている。

連携機関数4分類からみた新規相談件数





また、設立年とネットワーク数をみると、設立から何年も活動している団体のほうが、明らかにネットワークの数が多い結果となっており、ネットワークの形成には一定の時間がかかることが想定される。



3. 居住支援法人の類型化

アンケートの結果を総括して、現在の居住支援法人は4類型（多機関コーディネート型1類型、施設・サービス提供型3類型）に分けられると考えられる。

- ① NPO を中心とした多機関コーディネート型：

不動産を持たず、相談支援を中心に行っている。多くの機関と連携することによって、相談件数を増やし、また支援にあたっての連携も深めている。
- ② 社会福祉法人を中心とした高齢者・障害者サービス型：

既存の福祉支援を発展させている。新規相談は多くないが、就労支援など補助や制度になっている活動は着実に実施している一方で、制度になっていない死後事務などはあまり実施できていない傾向にある。
- ③ 不動産仲介業を中心としたアセット型：

不動産をもって客づけをしている。保証人提供・緊急連絡先などを代行または、不要物件を仲介するため、新規相談は多いが、就労支援や同行支援などは弱い。
- ④ 営利法人を中心とした施設仲介型：

有料老人ホームやサービス付き高齢者住宅の紹介をしている。施設をもっているため保証人などの問題はあまり発生せず、新規相談も少ない傾向にある。

(6) 調査票

居住支援法人アンケート2021

【用語の定義について】

※ 居住支援とは

居住支援とは、

- ① 住居に困難を抱えている方に対して適切な住居に入居できるように支援する「入居支援」
- ② 住居に困難を抱えている方が入居を行う場合等にあって行う「居住に関する保証の提供」
- ③ 入居後、社会の中で孤立することなく地域とつながり健やかに居住支援が継続することができるように支援する「居住生活支援」
- ④ 現に、居住している方が、当該住居・当該地域において居住支援が継続することができるように支援する「居住継続支援」

をいいます。

※ 入居支援とは

上記のとおり、住居に困難を抱えている方に対して適切な住居に入居できるように支援することをいいます。

I 法人の属性・活動内容等

1	団体名				
2	法人の種類				
3	回答者				
4	電話番号				
5	メールアドレス				
6	所在地（都道府県，市区町村）	都道府県		市区町村	
7	設立年月		年		
8	居住支援開始年月		年		
9	居住支援法人の指定年月		年		

10 居住支援として行っている業務をすべて選択してください。なお、貴団体を含む共同事業グループ全体でお考えください。（複数回答）

※ 「共同事業グループ」とは、

一定の資本関係にある法人、代表者が同一であるか親族である法人、役員が一定程度共通する法人等であって、事業の遂行にあたって全体として利害を共有するものをいいます。

- 1 入居支援（入居に向けた相談，物件探し，入居のために必要な手続きの支援）
- 2 同行支援（行政の手続きのために役所に同行する，契約のために不動産業者に同行する等）
- 3 賃貸住宅（公営住宅を含む）への入居にあたって保証を提供すること
- 4 賃貸住宅（公営住宅を含む）への入居にあたって緊急連絡先となること
- 5 入居後・入居中の見守り（訪問を除く。電話による安否確認，センサー，ICT，機器による見守り等）
- 6 入居後・入居中の入居先への訪問
- 7 居場所の提供
- 8 金銭管理
- 9 死後事務
- 10 就労支援
- 11 居住支援の普及啓発にかかる活動（研修会，シンポジウムの開催等）
- 12 その他

--

11 問10の事業のうち、行政または居住支援協議会からの委託（再委託を含む）を受けて実施しているものをすべて番号で示したうえで、その委託元をご記入ください。（行政からの「委託」であって、行政からの補助は含みません。）

番号	委託元

12 居住支援以外に行っている業務をすべて選択してください。なお、貴団体を含む共同事業グループ全体でお考えください。（複数回答）

1 居住支援以外は行っていない

【保証の提供】

2 賃貸住宅（公営住宅を含む）への入居にあたって保証を提供すること

3 賃貸住宅（公営住宅を含む）への入居以外に関して、保証を提供することまたは緊急連絡先になること

【不動産や居住に関連する事業】

4 不動産仲介業

5 不動産賃貸管理業

6 不動産賃貸業（いわゆる「自社物件」の賃貸）

7 サプリース事業（転貸借契約により家賃差額を収益とする事業）

8 有料老人ホーム等高齢者向け住居・施設の紹介・あっせん

9 その他、不動産に関連する事業

→内容

【制度上の施設の運営】

10 医療施設（病院・医院等）

→診療科目

11 介護保険サービスに関する施設の運営（特別養護老人ホーム、有料老人ホーム等）

12 障害福祉サービスに関する施設の運営（障害者入所施設、グループホーム等）

13 サービス付き高齢者向け住宅の運営

14 生活困窮者自立支援事業における一時生活支援事業の運営

15 無料低額宿泊所の運営

16 日常生活支援住居施設・救護施設・更生施設等生活保護法上の施設の運営

17 児童養護施設・自立援助ホーム等児童・若者支援のための施設で制度上のものの運営

18 更生保護施設・自立準備ホーム等刑余者支援のための施設で制度上のものの運営

19 その他、なんらかの制度に基づく施設の運営

→内容

【制度上の事業であって施設以外の事業】

20 訪問看護

21 地域包括支援センター

22 （21以外の）介護保険サービスであって施設以外の事業（居宅介護支援事業所、訪問介護等）

23 障害者基幹相談支援事業所

24 障害者総合支援法上の居住サポート事業

25 （23、24以外の）障害福祉サービスであって施設以外の事業（相談支援事業所、就労継続支援事業所等）

26 （一時生活支援事業以外の）生活困窮者自立支援事業

27 居場所の運営

→主な対象者

28 その他、なんらかの制度に基づく施設以外の事業

→内容

【制度外の独自の施設の運営】

29 シェルター等（一時的な住まい・起居の場所の提供を行う施設）の運営

→主な対象者

30 その他、制度に基づかない独自の施設の運営

→内容

【制度外の独自の事業であって施設以外の事業】

31 ホームレス支援

32 DV被害者支援

33 ひとり親世帯支援

34 ひきこもり支援

35 子ども・若者支援

36 外国人支援

37 就労支援

38 居場所の運営

→主な対象者

39 その他、制度に基づかない独自の施設の運営

→内容

【その他】

40 見守りサービス・緊急通報サービス

41 生前整理・遺品整理・清掃

42 法人後見・死後事務委任契約

43 その他

13 問12の事業のうち、行政からの委託（再委託を含む。）を受けて実施しているものをすべて番号で示したうえで、その委託元をご記入ください。（行政からの「委託」であって、行政からの補助は含みません。）

番号	委託元

14 居住支援活動を開始したきっかけや経緯を教えてください。

15 居住支援法人の指定を受けた目的をすべて選択してください。（複数回答）

- 1 補助金が活用できる
- 2 自治体の指定を受けることで信用が高まる
- 3 ネットワークが広がることを期待
- 4 社会貢献・地域貢献
- 5 本業・主たる業務の業績への好影響
- 6 その他

16 貴団体の居住支援法人として届け出ている支援対象地域を選択してください。

- 1 所在地の都道府県域全体
- 2 登録する複数の都道府県域全体
- 3 複数の市区町村
- 4 所在地の市区町村全域
- 5 所在地の市区町村内の一部地域

17 直近1年間で、支援実績のある対象者の属性をすべて選択して下さい。なお、貴団体を含む共同事業グループ全体でお考えください。（複数回答）

- 1 高齢者（65歳以上）
- 2 身体障害者
- 3 知的障害者
- 4 精神障害者
- 5 子育て世帯
- 6 外国人
- 7 DV被害者
- 8 ひとり親世帯
- 9 生活保護受給者
- 10 低額所得者・生活困窮者
- 11 ホームレス状態（野宿）または不安定居住状態（友人宅やネットカフェなど）にあるもの
- 12 被災者
- 13 犯罪被害者
- 14 児童養護施設退所者
- 15 刑余者
- 16 その他

18 前項のなかで、最も得意としている対象者の属性を番号でお示してください。

19 法人の規模についてお答えください。なお、貴団体を含む共同事業グループ全体でお答えください。

- | | | | | | | |
|------------------------------|----|---|---|-----|---|------|
| 1 法人全体の職員数 | 常勤 | <input style="width: 60px; height: 20px;" type="text"/> | 人 | 非常勤 | <input style="width: 60px; height: 20px;" type="text"/> | 人 |
| 2 居住支援にかかわる職員数 | 常勤 | <input style="width: 60px; height: 20px;" type="text"/> | 人 | 非常勤 | <input style="width: 60px; height: 20px;" type="text"/> | 人 |
| 3 法人全体の活動にかかわるボランティアの方の人数 | | | | | <input style="width: 60px; height: 20px;" type="text"/> | 人 ※1 |
| 4 居住支援に関する「新規」の相談件数 | | | | | <input style="width: 60px; height: 20px;" type="text"/> | 件 ※2 |
| 5 新規に入居を実現した（実際に入居に至った）件数 | | | | | <input style="width: 60px; height: 20px;" type="text"/> | 件 ※2 |
| 6 居住生活支援（入居後の見守り、金銭管理等）の対象人数 | | | | | <input style="width: 60px; height: 20px;" type="text"/> | 人 ※3 |

- ※1 のべ人数ではなく、現時点での実人数でお答えください
- ※2 令和2年度（令和2年4月1日～令和3年3月31日）の件数をお答えください
- ※3 のべ人数ではなく、現時点での対象人数でお答えください

20 法人の収入のうち、寄付が占める割合をお答えください。なお、貴団体を含む共同事業グループ全体でお考えください。（直近の会計年度についてお答えください。）

- 1 10%未満
- 2 10%以上30%未満
- 3 30%以上50%未満
- 4 50%以上70%未満
- 5 70%以上90%未満
- 6 90%以上

21 法人の収入のうち、民間の助成金(国交省補助金, 市町村からの委託金等を含みません。)が占める割合をお答えください。なお、貴団体を含む共同事業グループ全体でお考えください。（直近の会計年度についてお答えください。）

- 1 10%未満
- 2 10%以上30%未満
- 3 30%以上50%未満
- 4 50%以上70%未満
- 5 70%以上90%未満
- 6 90%以上

22 直近の一年間の間に、問16において回答いただいた支援対象地域内において、共同事業グループ以外の機関で

あって、連携して、居住支援を実施したことがある機関をすべて選択してください。なお、貴団体を含む共同事業グループ全体でお考えください。（複数回答）

- 1 なし
- 2 都道府県または市区町村の福祉行政を所管する部局
- 3 都道府県または市区町村の住宅行政を所管する部局
- 4 社会福祉協議会
- 5 地域包括支援センター
- 6 居宅介護支援事業所
- 7 障害者基幹相談支援センター
- 8 （基幹以外の）障害者相談支援事業所
- 9 相談支援包括化推進員・コミュニティソーシャルワーカー（CSW）
- 10 生活困窮者自立支援制度に基づく相談機関
- 11 福祉事務所
- 12 地域生活定着支援センター・保護観察所・更生保護施設
- 13 警察
- 14 児童相談所
- 15 学校
- 16 児童養護施設・自立援助ホーム
- 17 弁護士・司法書士・行政書士等法律専門職
- 18 成年後見センター・権利擁護センター・成年後見制度利用促進法上の中核機関
- 19 シェルター（パターン1：居住支援からシェルターを利用）
貴団体による居住支援の対象者について、共同事業グループ以外が運営しているシェルターにつないだ
- 20 シェルター（パターン2：シェルターから地域生活に移行するための居住支援）
共同事業グループ以外が運営しているシェルターの利用者について、その後貴団体が居住支援を提供した
- 21 病院（パターン1：居住支援から入院）
貴団体による居住支援の対象者について、共同事業グループ以外が運営している病院への入院を支援した
- 22 病院（パターン2：入院から地域生活に移行するための居住支援）
共同事業グループ以外が運営している病院からの退院にあたって、貴法人が居住支援を実施した
- 23 他の居住支援法人
- 24 その他

23 団体として参加されている地域ネットワークをすべて選択してください。なお、貴団体を含む共同事業グループ全体でお考えください。（複数回答）

- 1 なし
- 2 都道府県の居住支援協議会
- 3 市町村の居住支援協議会
- 4 地域ケア会議等、介護保険サービスにかかわるネットワーク・会議体
- 5 障害者自立支援協議会等、障害者支援にかかわるネットワーク・会議体
- 6 生活困窮者自立支援制度にかかわるネットワーク・会議体
- 7 更生保護にかかわるネットワーク・会議体
- 8 権利擁護・成年後見制度にかかわるネットワーク・会議体
- 9 その他

II 保証の提供に関して

24 貴団体においては、入居支援を行っていますか？

- 行っている 行っていない

問25~30は、問24において入居支援を「行っている」とお答えの団体のみ、ご回答ください。

25 貴団体において、居住支援を行うにあたり、（連帯）保証人・緊急連絡先の確保に困難を抱えることはありますか？

- ある ない

26 貴団体において、居住支援を行うなかで、（連帯）保証人・緊急連絡先が確保できないことが理由で、適切な住居が確保できなかった事例がありますか？

- ある ない

27 （連帯）保証人・緊急連絡先を必要としない物件は、そうでない物件と比較して、条件が悪い（古い、狭い、交通の便が悪い、設備が不十分等）と思いませんか？

- 思う 思わない 分からない

28 入居の支援における保証の提供全般についてうかがいます。貴団体において、過去に、次のような事例がありましたか？あったものをすべて選択してください。

- 1 保証会社に申込みをした
- 2 自団体が（連帯）保証人になった
- 3 自団体の代表や職員が（連帯）保証人になった
- 4 （連帯）保証人は保証会社で、自団体が緊急連絡先になった
- 5 （連帯）保証人は保証会社で、自団体の代表や職員が緊急連絡先になった
- 6 （連帯）保証人はなしで、自団体が緊急連絡先になった
- 7 （連帯）保証人はなしで、自団体の代表や職員が緊急連絡先になった
- 8 （連帯）保証人・緊急連絡先を必要としない自団体の物件を提供した（サブリースを含む）
- 9 （連帯）保証人・緊急連絡先を必要としない他団体の物件を提供した
- 10 以上のような事例はない

29 入居の支援における保証会社の利用についてうかがいます。貴団体において、過去に、次のような事例がありましたか？あったものをすべて選択してください。

- 1 入居の支援にあたって、保証会社を利用して、保証会社が（連帯）保証人となり、入居することができた
- 2 入居の支援にあたって、保証会社を利用しようとしたが、審査が通らなかった
- 3 入居の支援にあたって、保証会社を利用したいところだが、審査が通りそうにないので、保証会社の利用の申込みさえしなかった
- 4 以上のような事例はない

30 問29で2または3について「ある」と回答された団体にかかっています。保証会社が利用できない方について、その後の支援の提供に関して、貴団体において、過去に、次のような事例がありましたか。あったものをすべて選択してください。

- 1 自団体が（連帯）保証人になった
- 2 自団体の代表や職員が（連帯）保証人になった
- 3 （連帯）保証人を必要としない自団体の物件を提供した（サブリースを含む）
- 4 （連帯）保証人を必要としない他団体の物件を提供した
- 5 入居の支援ができなかった／入居に至らなかった
- 6 以上のような事例はない

31 保証の提供という課題に関するご意見をご自由にご記入下さい。(500字以内)

III 居住支援の持続的運営について

32 貴法人では、現在（令和3年度）、国交省の居住支援法人向け補助金（共生社会実現に向けた住宅セーフティネット機能強化・推進事業（居住支援法人活動支援事業））を活用していますか？

- 活用している 活用していない

33 貴法人では、国交省の補助金がなくなった後も、居住支援に関する活動を継続しますか？

なお、以下の「例」をご参照ください。

- （例） ・ 居住支援自体は赤字であっても共同事業グループ全体で財政的なめどが立っており継続するといった場合は1をご選択ください。
・ 赤字であっても、小さな赤字であれば、社会貢献・地域貢献のために継続するといった場合は2をご選択ください。

- 1 財政的な目処が立っており継続する
- 2 財政的な目処はある程度立っており継続する予定である
- 3 財政的な目処は立っていないが継続する意思はある
- 4 継続しない

34 問33において、「1継続する」または「2継続する予定である」と回答した団体にうかがいます。

貴法人における居住支援に関する活動の「財政的な目処」はどのようなものですか？（複数回答）

- 1 不動産に関する事業による収益（仲介手数料、賃料（サブリース事業を含む）、保証料等）
→ 具体的に
- 2 制度上の福祉関連事業の収益（障害福祉サービス、介護保険サービス等）
→ 具体的に
- 3 1、2以外であって居住支援に関する活動自体からの収益
→ 具体的に
- 4 その他の事業の収益
→ 具体的に
- 5 行政からの委託や補助
→ 具体的に
- 6 寄付やボランティアの協力により継続する（予定である）
- 7 社会貢献・地域貢献のため継続する（予定である）
- 8 活動の内容や規模を縮小して継続する（予定である）

35 貴法人が、今後も継続的に居住支援に関する活動を行うためには、どのような条件が必要ですか？（複数回答）

- 1 不動産に関する事業による収益を得られること
- 2 制度上の福祉関連事業による収益を得られること
- 3 1、2以外であって居住支援に関する活動自体からの収益を得られること
- 4 補助金・助成金等による補助・助成を受けられること
- 5 人材の確保
- 6 寄付
- 7 ボランティアなどの無償・低額の働き手の確保
- 8 居住支援の制度上の位置づけ（なんらかの制度において居住支援の利用を（努力）義務化する等）
- 9 ガイドラインの策定など運営方法や支援内容の標準化
- 10 研修など人材育成の機会
- 11 その他
- 12 特に必要な条件はない

- 36 可能であれば、貴法人が、居住支援に関する活動を持続的に継続していくために、現時点ですでに実践されている事業について、特徴的な点をご説明ください。(500字以内)

IV 居住支援における諸課題について

- 37 貴団体が、居住支援を実践している中で、既存の制度で対応できず支援が困難となるケースはどのようなケースでしょうか？

- 38 居住支援の実践における様々な困難なケースの支援を行うため、貴団体ではどのような実践・工夫をされていますか？

- 39 居住支援の実践における様々な困難なケースの支援を行うため、あってほしいと思う社会資源（制度・機関等）はなんですか？

2 居住支援の可視化・政策化・制度化に向けた地域単位での居住支援実態調査

(1) 調査目的

新たな住宅セーフティネット制度が開始して5年が経過し、登録住宅の登録は一定数に達しているがその活用は十分ではなく、居住支援法人の指定も増加しているが、地域間格差が大きいというのに各居住支援法人の活動内容も様々である。

ところで、これまで個々の居住支援法人の取組みを紹介したり研究したりしたものは様々にあるが、地域を単位としてどのような居住支援が展開されているかということ調査したものは見当たらない。居住支援という営みが地域の居住支援に関するニーズを充足するためにはどのような政策や制度が必要かを考えたとき、当然のことながら、ひとつの居住支援法人によってこれを充足することは困難であり、行政、居住支援法人、その他様々な主体の取組みを連動させ、地域単位でどのような居住支援を提供するか、ということが課題となると考えられる。

本調査は、こうした視点から、現状の地域単位での居住支援を可視化し、今後、居住支援が地域単位でどのように展開されるべきかを明らかにし、そのためにはどのような政策や制度が求められるかを示すことを目的としたものである。

なお、本調査の実施に向けては、「隙間」のとらえ方に関する議論があったことを付言する。まず、対象者に関する「制度の隙間」がある。支援を要する状態にありながらも、支援を提供する制度がないために必要な支援を受けられない状態のままに置かれている人がいる。例えば、知的障害者・精神障害者であれば日常生活自立支援事業を利用できるが、身体障害者は金銭管理の必要性があっても同事業を利用できない場合が多い。次に、支援ニーズに関する「制度の隙間」がある。支援を要するニーズを抱えていながらも、支援を提供する制度がないために必要な支援を受けられない状態のままに置かれているニーズがある。例えば、要介護高齢者であっても、日常の清掃については介護保険サービスである訪問介護を利用することができるが、いわゆる「大掃除」は介護保険サービスによってまかなうことができない。

こうした「制度の隙間」を地域の様々な資源が埋めている。ある地域では、社会福祉協議会が日常生活自立支援事業とは別に独自の金銭管理事業を行っている。ある地域では、地域貢献を目的とする社会福祉法人の共同体がごみ屋敷の清掃を行っている。このように「隙間」を制度側からではなく、「隙間」を埋める社会資源の存否から見ると、「隙間」は地域ごとに異なることとなる。居住支援の対象者は、高齢者、障害者、生活困窮者、DV被害者、刑余者等と非常に幅広い。不安定居住に陥った人は経済的困窮から複合的な課題を抱えていたり様々なものを失っていたりしており、支援を要する課題の幅も非常に広い。そこには多くの「隙間」があり、居住支援のニーズが充足されているかどうかという議論は、こうした「隙間」がどこまで狭められているか、埋められているか、ということとほぼ同一の議論となると思料されるのである。こうした「隙間」に関する議論から、居住支援を地域単位で可視化する必要性が導かれた。

(2) 調査内容

第一に、熊本市を対象として、居住支援法人、社会福祉協議会（居住支援法人でもある）、居住支援協議会及び行政を対象とした調査を行った。熊本市を対象地域とした理由は、①一定数の居住支援法人が存在し②社会福祉協議会も居住支援を実践しており③市町村単位での居住支援協議会が設立され充実した活動を行っているところであり、地域全体として充実した居住支援が実践されていて、居住支援を行う機関と他機関あるいは居住支援を行う機関どうしの連携が一定程度進んでいることと予想されたからである。

熊本市を活動地域としている居住支援法人は14法人ある（熊本県全県等広域を活動地域としているものを含む。）がそのうち8法人のヒアリングを行った。社会福祉協議会（居住支援法人でもある）、居住支援協議会及び行政に対してもヒアリングを行った。居住支援法人に対しては、居住支援法人単独での活動内容に加えて、他機関や他の居住支援法人との連携状況、居住支援協議会の役割、行政の役割等についてヒアリングを行った。社会福祉協議会（居住支援法人でもある）、居住支援協議会及び行政に対してはそれぞれの活動内容に加えて、各居住支援法人の活動をどのようにサポート、コーディネート、マネジメント、スーパーバイズ等しているかについてもヒアリングを行った。

第二に、愛知県愛西市及び茨城県つくば市を対象とした調査を行った。愛知県愛西市においては2018年に居住支援法人が誕生し5年が経過している。現在も同市に存する居住支援法人は一つだけである。（ただし、愛知県全県を対象とする等、同市を活動対象地域とする居住支援法人は存する。）茨城県つくば市においても2018年に居住支援法人が誕生し5年が経過している。同市には現在3つの居住支援法人が存する。居住支援という営みは居住支援法人の誕生以前から障害者支援・介護保険サービス等様々な支援において実践されてきたものではあるが、地域に居住支援法人が誕生し明示的な形で居住支援が展開されるようになることで、地域にどのような変化がもたらされたか、単独で活動する居住支援法人がどういったニーズを発掘し、どういった機関と連携し、どういった役割分担を行っているか、といった事柄を調査した。

本調査は、以上の2つの視点から、地域の単位で居住支援を調査することで現状の居住支援を可視化し、今後、居住支援が地域単位でどのように展開されるべきか、そのためにどのような政策・制度が求められるかを明らかにしようとしたものである。

(3) 【ヒアリング1（熊本①）】一般社団法人夢ネットはちどり

場所	熊本県熊本市西区春日7丁目19番98号 一般社団法人夢ネットはちどり（以下、夢ネットはちどり、という）主たる事務所
日時	2022年7月15日（金）13:00～15:00
担当者	事務局長 内村忠生 氏
参加者	石川（大阪人間科学大学） 後藤（一般社団法人パーソナルサポートセンター） 上園（NPO法人やどかりサポート鹿児島）
活動内容	60歳以上の定年後の高齢者の活躍の場を作りたいという目的で2014年に設立された。様々検討する中で、独居で暮らす高齢者の生活を手伝える仕組みを作りたいと考えた。最初にワーカーの養成と日常支援業務を開始した。2016年、熊本地震が発生。

2017年、身元保証支援を開始。2018年、居住支援法人指定。2019年、賃貸住宅身元保証を開始。

熊本県が熊本地震被災者の方々を対象とする「保証人不在被災者支援事業」を実施し、その中で夢ネットはちどりが見守りや日常支援を担った。当該事業がきっかけで居住支援法人の指定を受け、賃貸住宅入居保障事業も開始した。

現在の事業はおよそ次のとおりである。

- ①日常支援（付添いサービス、代行サービス、見守りサービス）
- ②身元保証（賃貸住宅入居保証、医療施設、高齢者施設・介護保険）
- ③死後事務（葬儀、返納・解約・支払、お墓・永代供養）
- ④財産管理（金銭管理・遺言支援・任意後見）

60歳から74歳の様々な経験・資格を有し養成講習会を終了した241名の「認定はちどりワーカー」が登録されている。

一時間当たりの料金は登録会員の場合で1,980円~2,288円、一般利用の場合で2,420円。身元保証と死後事務を契約する場合、預託金を含めておよそ75万円が必要である。

2021年度の主な支援実績は次のとおりである。

日常支援	3772件
入院入居身元保証	35件
賃貸住宅身元保証	4件
死後事務	4件

賃貸住宅身元保証については、31件の相談があり、4件の支援を実施した。

支援対象者は80代が37%と最も多く、70代が27%、60代が18%、50代が8%、90代が7%と高齢者中心。生活保護受給者も13%あり、低所得者も利用している。熊本県全県に対応しているが、熊本市内が69%と多い。

地域連携

相談元は、ケアマネジャーからの相談が31%と最も多く、次に多いのが病院連携室で20%である。自費サービスとして地域に認知されている。

「くまもと高齢者支援インフォーマルサービスネットワーク」を組織し、事務局を引き受けている。

熊本県居住支援法人連絡会をとおして他の居住支援法人とは顔が見える関係にある。社会福祉法人グリーンコープのシェルターを案内する場合や逆に社会福祉法人グリーンコープから高齢者を紹介される場合がある。



DV被害者の支援を他の居住支援法人に依頼することもある。

保証人不要の物件を他の居住支援法人に紹介してもらうこともある。

熊本市社会福祉協議会も保証提供を行っているが、生活困窮者がメインでありすみわけはできているように思うとのこと。

熊本市居住支援協議会とはよく協働している。ただし、居住支援協議会にケースのコーディネートまで行ってほしいと思うもののそこまでしてもらえないわけではなく、現状は居住支援法人どうしが横連携している状態とのこと。

不動産業者については、夢ネットはちどりが保証を提供すれば物件を提供してくれる事業者が複数ある。

	処分を依頼されたものを納屋にストックして、他の居住支援法人における活動を含めて、必要な人に活用してもらっている。
その他	<p>時間単価については、家事代行サービスの料金を調べ参考にした。1時間あたりの金額としては安いものであるが、利用者からは高いという声も聞かれる。60歳以上の高齢者が活躍できることが目的の事業である、採算が合うように運営している。</p> <p>「認定はちどりワーカー」は元看護師、元ヘルパー、元施設職員等が多い。有償ではあるがボランティアに近く、なにかやりたい、喜んでもらいたいという気持ちのワーカーが多い。</p> <p>居住支援法人としては、高齢者以外にも外国人等の支援を拡げていきたいと考えている。</p> <p>高齢者の活躍の場を作ることがもともとの目的であり、制度にない部分を担うことが理念である。もし、現在行っているような日常生活支援が制度になったなら、さらにその他の制度の隙間を担っていく。</p>
まとめ	<p>単身高齢者に対する生活支援・身元保証・死後事務等を行う事業者は多数あるが、「高齢者の活躍の場を作りたい」という目的から事業を開始し、経営に配慮しながらも非営利・公益を重んじる姿勢で実績を重ね、地域から認知され、日常支援から身元保証、死後事務等に事業範囲を広げている。</p> <p>居住支援については、熊本地震被災者対策のために熊本県が実施する公的な事業に参画したことをきっかけに賃貸住宅入居保証を開始した。</p> <p>こうした背景から、他の居住支援法人と競合することなく、様々な形で連携している。ただし、現状は居住支援法人どうしの「横連携」といった状態であり、意見にもあるとおり、個別ケースに関しても地域全体に関しても、居住支援をコーディネートする役割を担うものがあれば、さらに個々の居住支援法人の特徴が活かされるであろうと思われる。</p>
当日の様子	 

(4) 【ヒアリング2（熊本②）】 ナップ賃貸保証株式会社

場所	熊本県熊本市東区御領1丁目6番28号 ナップ賃貸保証株式会社（以下、ナップ賃貸保証、という）熊本支店
日時	2022年7月15日（金）15:30～17:30

担当者	営業部課長 東恭久 氏
参加者	芝田 (NPO 法人やどかりサポート鹿児島) 立岡 (NPO 法人ワンファミリー仙台) 井上 (NPO 法人おかやま入居支援センター) 石川 (大阪人間科学大学) 滝脇 (NPO 法人自立支援センターふるさとの会) 後藤 (一般社団法人パーソナルサポートセンター) 四井 (有限会社 CR-ASSIST) 上園 (NPO 法人やどかりサポート鹿児島)
活動内容	<p>居住支援法人としての活動は、家賃債務保証事業者として他の居住支援法人の後方支援という位置づけで行っている。入居前支援がメインである国交省補助金は利用していないし、家賃債務保証事業者として生活困窮者等専用の窓口を作るのは難しいためその他の補助金等も一切もらっていない。</p> <p>保証提供にあたって、居住支援法人との連携がある場合とない場合とでは、事故が大きく違う。当社の管理部門は東京、大阪、名古屋、広島、熊本にしかない。居住支援法人がついていればこうした地域とは関係なく保証提供できる幅は大きく広がる。居住支援法人は、何かトラブルがあった時に協力的で、責任のなすりあいがない。高齢であってもナップ賃貸保証の保証があるのであれば対応できますという不動産業者も多い。ナップ賃貸保証は年齢を理由に断ることはない。居住支援法人がサブリース物件の貸主になっている場合、当社も保証提供しやすい。</p> <p>しかしそれでも①今住んでいる物件について不払いで退去した方②出所者で刑の理由が凶悪事案である方③家賃の支払いのバックボーンがない方については保証提供できない。(収入がなくても生保・年金・預貯金等があれば保証可能。)</p> <p>死後事務については、支援される方と別会社との間で委任契約を行うことで対応可能としている。事例発生時には委任された別会社が業者手配を行い残置物撤去や清掃を行う。居住用の家賃債務保証に全件付加し保証の一環として提供を行っている。</p>
地域連携	<p>熊本市内では、特に夢ネットはちどりと協定を締結したうえで連携している。</p> <p>その他の熊本市内の居住支援法人からも相談があり保証提供している。</p> <p>熊本県居住支援法人連絡先に参加している。</p> <p>全国では、NPO 法人大牟田ライフサポートセンター、一般社団法人すまいサポートさが、NPO 法人住むケアおおいた、株式会社 N フィールド、社会福祉法人共生福祉会(わっぱの会)⁵、株式会社あんど等と連携している。</p> <p>とはいえ、ナップ賃貸保証の営業の中心はあくまで不動産業者。居住支援法人は都道府県に 10 くらい。不動産事業者は近辺だけでも 100 はある。パイの大きさがまったく違う。居住支援法人から相談があったら応じているが、ナップ賃貸保証から居住支援法人に対して営業を行うわけではない。</p>

⁵ 居住支援法人の指定を受けている法人は社会福祉法人共生福祉会であるが、同社会福祉法人は多数の法人を含む共同事業体である「わっぱの会」に属しており、「わっぱの会」の名称で活動を行うことが多いため、このような表記とした。以下、同じ。

その他	<p>居住支援法人によって、支援内容、得意不得意、経験等に差がある。</p> <p>居住支援法人の指定を受けていることが一番大きい指標ではあるが、連携できるかどうかは、最終的には自社で判断している。</p>
まとめ	<p>全国の多数の居住支援法人と連携して、原則として「断らない保証提供」を行う体制を広範に展開している。こうした実践の積み重ねに加えて、福祉系の居住支援法人で研修を受けたり、職員が福祉関係の資格を取得したりしている等、家賃債務保証事業者でありながら居住支援に精通している点で、他の家賃債務保証事業者とは大きな違いがある。地元においても、他の居住支援法人と連携して保証提供の幅を広げている。</p> <p>居住支援において保証の提供は大きな課題の一つである。地域にこうした保証提供機関があることで、居住支援の実践・対応できる範囲は大きく異なってくる。</p> <p>他の家賃債務保証事業者においても、同様の取組みが広がることが望まれるが、そのためには、家賃債務保証事業者に対する何らかのインセンティブが必要であろう。現在実施されている居住支援法人に対する補助とはまったく異なるものを検討する必要があると考えられる。</p>
当日の様子	

(5) 【ヒアリング3（熊本③）】社会福祉法人グリーンコープ

場所	熊本県熊本市西区新土河原2丁目1番1号 グリーンコープ生協くまもと内
日時	2022年7月16日（土）10:00～12:00
担当者	抱撲館熊本 管理者 前田宗範 氏
参加者	<p>石川（大阪人間科学大学）</p> <p>後藤（一般社団法人パーソナルサポートセンター）</p> <p>上園（NPO 法人やどかりサポート鹿児島）</p>
活動内容	<p>社会福祉法人グリーンコープ（以下、グリーンコープ、という）は、2013年6月に熊本県から、同年7月に熊本市から、それぞれシェルター事業を受託した。生活困窮者自立支援制度の開始とともに、一時生活支援事業に移行した。2018年12月、これらとは別に自前の無料低額宿泊所を開所した。</p>

	<p>熊本市内の賃貸マンション 23 室（入所者用 19 室（内、無料低額宿泊所が 5 室））、事務所・食堂・談話室・相談室の 4 室）を借り上げて運営している。</p> <p>2018 年に居住支援法人の指定を受けた。シェルター・無料低額宿泊所とあわせて実施しているため、居住支援法人としては、相談支援、シェルター・無低退所者の入居支援、入居後の支援（アフターフォロー）に力を入れている。最近はインターネット経由の相談が増えている。入居支援については 2021 年度 38 名の退所者に対する支援を行った。アフターフォローについては、コロナのために訪問を減らさざるを得ず、電話が中心である。「卒業生」約 150 名全員の誕生月にグリーティングカードを送っている。「かわら版」も送付している。古着、食事等を提供する交流会を行っていたがコロナのために中止し、代わりに日用品プレゼント行っている。前は 20 名ほどが参加した。</p> <p>無料低額宿泊所は、緊急性のある事案、様々な事情のある事案で自由に利用できるよという意図で開設した。見守りが難しい、食事が一人でとれないといったように多くの支援を要する方を受け入れている。障害がある方で、無料低額宿泊所を半年利用後、障害者グループホームに入居したという事例もある。</p>
地域連携	<p>生活困窮者自立支援相談機関の他、精神科病院や地域包括支援センターと連携している。</p> <p>保証人不要の物件を紹介してもらえるまつお不動産との連携が一番大きい。</p> <p>保証が必要な場合には、夢ネットはちどりと連携している。</p> <p>相談支援においてグリーンコープで引き受けたり、他団体に直接つないだりするの難しい場合には、熊本市居住支援協議会事務局に相談している。特に障害者支援に詳しい法人が事務局を担っているので、障害者支援についてはよく相談する。</p> <p>熊本市居住支援協議会では「入居部会」に参加していて年 4 回の会議がある。</p> <p>熊本県居住支援法人連絡会があり、居住支援法人どうしコミュニケーションがとれている。</p>
その他	<p>シェルター・無料低額宿泊所の利用者は、当然ホームレス状態・不安定居住だが、完全に屋外で過ごしている人は少ない。友人宅をはしごしたり、ネットカフェだったり、寮を出ないといけないという事例が多い。SNS で知り合った人のところに住もうと思って熊本に来たが当てが外れたという女性の事例もあった。</p> <p>未治療の精神障害者等、精神の問題をかかえた方が増えている。感覚的にはあるが、ほとんどの方が、発達障害も含めてなんらかの障害があるのではないかと感じている。</p>
まとめ	<p>一時生活支援事業・無料低額宿泊所の運営を核に、居住支援法人として、様々な相談支援、入居支援、居住生活支援（アフターフォロー）を行っている。</p> <p>緊急な支援、シェルター利用が必要な事例で他団体、他の居住支援法人から紹介を受けるとともに、シェルター・無料低額宿泊所からの退所にあたっては他団体、他の居住支援法人と連携している。</p> <p>熊本市居住支援協議会には直接支援が難しい事案で相談することがあるとのことであり、居住支援協議会がマネジメント機能を果たしていることがうかがえる。</p>



(6) 【ヒアリング4（熊本④）】 まつお不動産株式会社


<p>場所</p>	<p>熊本県熊本市北区龍田8丁目17番40号 まつお不動産株式会社（以下、まつお不動産、という）本店</p>
<p>日時</p>	<p>2022年7月16日（土）13:00～15:00</p>
<p>担当者</p>	<p>代表取締役 松尾実 氏 賃貸管理 楠木宏基 氏</p>
<p>参加者</p>	<p>芝田（NPO 法人やどかりサポート鹿児島） 立岡（NPO 法人ワンファミリー仙台） 牧嶋（NPO 法人大牟田ライフサポートセンター） 井上（NPO 法人おかやま入居支援センター） 石川（大阪人間科学大学） 滝脇（NPO 法人自立支援センターふるさとの会） 後藤（一般社団法人パーソナルサポートセンター） 垣田（大阪公立大学） 四井（有限会社 CR-ASSIST） 上園（NPO 法人やどかりサポート鹿児島）</p>
<p>活動内容</p>	<p>以前、不動産事業者で勤務していた頃に、がらがらのアパートでも精神障害者には貸さないということがあった。リーマンショックの後、ホームレスの方は生活保護を受けても入居が厳しいという実態もあった。そうした現状を変えるべく2012年4月に会社を設立。「断らない」を理念にやってきた。2019年11月居住支援法人指定。知人の看護師が定年退職したことをきっかけに、2020年6月訪問看護事業を開始。現在の体制は不動産事業部9人、訪問看護事業部9人。2022年4月新社屋に移転した。今後、障害者相談支援事業所の開設も検討している。</p> <p>約900室を管理している。ほとんどがワンルーム。入居率は約95%。大半が生活保護利用者。男女比は3対1。訪問看護は精神科に特化。112名を対象にしており、2022年6月の訪問件数は862件。看護師が足りない状況である。</p>

	<p>保証会社は使っておらず保証人不要である。携帯を持っていない、借金がある、高齢等の理由から、保証会社の審査はとおらない方が多い。</p> <p>緊急の相談が多い。ぎりぎりになってから相談に来る事例も多い。それだけ情報がない。それでも「断らない」。こちらが引出しをどれだけ持っているか。当事者は入居できるかどうか不安を抱えている。そうした当事者に「安心して下さい」「大丈夫ですよ」と言い切ることがたいせつ。部屋を提供できるという「若干の」信頼関係を契機に、訪問看護や通院を勧めるきっかけになったりする。</p> <p>近隣トラブルは、感覚的な数字だが、一般の10倍はあると思う。900室のグループホームのようなもの。病識がない人、社会資源から抜け落ちてしまっている人。訪問診療・在宅薬剤師とも連携しており、通院しない・できない人に往診をお願いしたり、薬を届けてもらったりしている。</p>
地域連携	<p>飛び込みでの相談はほぼない。営業も一切していない。</p> <p>行政（生活保護、生活困窮者自立支援等）、地域包括支援センター、精神科病院からの相談が多い。他から断られてどこにも頼めないケースも多い。</p> <p>全国居住支援法人協議会、熊本県居住支援協議会、熊本県居住支援法人連絡会に参加している。6つ程度の居住支援法人といっしょに取り組んだ事例がある。</p> <p>社会資源はたくさんあると思う。それをコーディネートできる人がいない。福祉事務所、ケアマネジャー、精神保健福祉士等それぞれにプロだが、居住を含めて横断的にコーディネートできているわけではない。</p> <p>地域の自治会長を務めたことがあるが、誰がどこに住むのかといった情報が、個人情報上の壁もあって、必要などころに行き届かない。社会資源から抜け落ちる課題を抱えた住民を地域で見えていかないといけないと考えるが、そうした認識にはなっていない。いろいろな人がいっしょに住むことを前提とした社会にすべき。自治会レベルに出前講座をして受入れ体制を作ることが必要。</p>
その他	<p>人はいつどこで死ぬか分からないものであり、孤独死は避けられない。できるだけ早く見つけてあげたい。郵便物のチェックを行うようにしている。週に1回はすべての居室を回れるようにしたい。</p> <p>シェルターが必要。3カ月程度の期間、本人と向き合い、社会調整できるような取り組みを行いたい。</p> <p>猫を飼っていること、犬を飼っていることが逆に入居の要件となるペット専用物件を始めた。</p>
まとめ	<p>もとより住宅弱者をターゲットに「断らない」を理念として掲げて不動産事業者として活動をしている。保証人不要で初期費用の不足にも柔軟に対応。自らの巡回・見守りに加えて訪問看護事業を実施し、訪問診療や在宅薬剤師と連携するといった工夫を行っている。</p> <p>域内の福祉事務所、病院、高齢者支援機関等から数多くの事例で頼りにされており、他の居住支援法人との連携事例も多い。一方で、一不動産事業者であるまつお不動産に、福祉関係機関が「丸投げ」をしているのではないかと感じられる事例も多い。居住を中心に、その後の地域生活の在り方を踏まえたコーディネートが必要で、その中でまつお不動産のような不動産事業者が活かされるべきであろう。また、そうしたコ</p>

	<p>ーディネートの中で、支援機関や不動産事業者に加えて、地域の協力を得て、地域住民の力が活かされるような形を目指すべきではないだろうか。</p>
当日の様子	 

(7) 【ヒアリング5（熊本⑤）】NPO 法人熊本どんぐり

場所	熊本市中央区渡鹿六丁目8番45号ロゼハイツ NPO 法人熊本どんぐり（以下、熊本どんぐり、という）主たる事務所
日時	2022年10月5日（水）10:30～12:00
担当者	代表理事 松永佳子 氏 居住支援業務担当 井上礼子 氏
参加者	芝田（NPO 法人やどかりサポート鹿児島） 石川（大阪人間科学大学）
活動内容	<p>2013年NPO法人設立。当初は、男女問わずホームレス支援、刑余者支援を行っていたが、2019年、代表の交代に伴い女性支援に特化した。女性の刑余者・DV被害者が支援対象の中心。自立準備ホーム、シェルターを運営し、その後の入居に向けた支援を行うとともに自立準備ホーム、シェルターを退去した方への見守りも行っている。2021年度の入居支援の対象者は34名（刑余者13名、DV被害者6名、ひとり親世帯3名等）、見守り等の支援の対象者は17名。2021年からは障害者グループホームも開始した。</p> <p>ビルを一棟借りしている。全部で7室。障害者グループホームと自立準備ホームを併設している。1階は熊本県の縁側事業を活用して居場所となるカフェを運営している。</p>
地域連携	行政では男女共同参画課、子ども支援課、生活保護関係との連携が多い。

	<p>保護観察所，地域定着支援センターとも連携している。西日本各地の刑務所から熊本に帰来される。</p> <p>地元の居住支援法人では，同じく女性支援を行っている NPO 法人くまもと相談所とはよく相談したり，シェルターの空き状況の情報交換をしたりしている。入居支援にあたってはまつお不動産とよく連携している。</p> <p>その他の居住支援法人とは連携というよりは「分業」。</p> <p>熊本県居住支援協議会，熊本県居住支援法人連絡会に参加しているが，居住支援法人どうしの連携や情報は十分ではないと感じる。</p>
<p>その他</p>	<p>女性のもつ「生活力」についての指摘があった。風俗・飲み屋等の存在。そこでは無条件に住居・仕事・携帯がセットで提供される。本人たちは「親切にしてもらっている」と感じる。福祉はやくぎに負けている。</p>
<p>まとめ</p>	<p>2018年に居住支援法人の指定を受けた。居住支援法人指定以前から居住支援を行ってきたが，居住支援法人の指定により活動のウィングがひろがった。また，従前から居住支援を行ってきたものとして，居住支援は「住まい」を軸として横断的な事業であると感じる。しかしながら，熊本どんぐりのように分野特化して活動している小規模な団体の居住支援は大切ではあるものの効果が見えにくいとも感じているとのことであった。</p> <p>地域でひとりで住んでいる女性たち，半日陰，半ひなたのようなサポートのつかない人たちがちょっと相談できる場所，寄れる場所が必要。ただし「悪いなかま」にならないように支援者によるファシリテートも重要。例えば「物を作るのが好き」といった共通する部分をカフェのような自然な場所をつなぎあわせる。</p> <p>こうした居場所づくりは，居住支援からも地域共生社会づくりからも必要とされているところであり，今後の居住支援に関する政策の展開において，どのように継続・発展させていくべきか，検討が必要と感じる。</p> <p>居住支援を地域単位でとらえ，地域の居住支援に関するニーズの充足を目指すと考えたとき，様々な分野の住宅確保要配慮者に対する支援を総合的に行う機関が中心となるとしても，熊本どんぐりのような，得意な分野を持ち特化した対象者に対する居住支援を提供する機関も活かしていく必要があるといえよう。</p>
<p>当日の様子</p>	

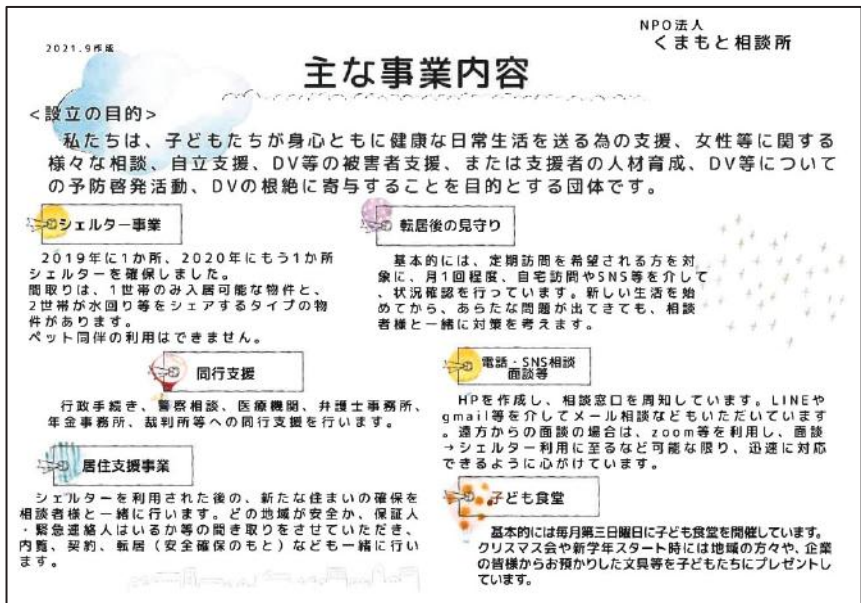
(8) 【ヒアリング 6 (熊本⑥)】 社会福祉法人日生会

場所	熊本市東区小山町 1781 番地 社会福祉法人日生会 (以下, 日生会, という) 主たる事務所
日時	2022 年 10 月 5 日 (水) 13:30~15:30
担当者	法人本部 部長 古沢優子 氏 部長 (生活相談員) 中川貴之 氏 盲養護老人ホーム 熊本めぐみの園 副部長 大石恵子 氏
参加者	芝田 (NPO 法人やどかりサポート鹿児島) 石川 (大阪人間科学大学)
活動内容	<p>日生会は, 1981 年から, 熊本市東区を中心に, 盲養護老人ホーム, 特別養護老人ホーム, 養護老人ホーム, 認知症対応型グループホーム等を運営する社会福祉法人である。こうした高齢者向け施設を運営し, 施設への様々な入所相談を受ける中で, 施設への受入れができない方々のその後について, 自身で住居を探することができるのか? 家族が探してくれるのか? と疑問を感じていた。社会福祉法人としてそうした方々への支援が必要なのではないかとの思いから 2019 年 4 月, 居住支援法人の指定を受けた。法人内に「居住支援部門」というセクションも作った。</p> <p>2019 年度の相談は 2 件だけであったが, 熊本市内のささえりあ (地域包括支援センター) をすべて回ったり, 警察にも行ったりしたことで, 2020 年度は約 20 件に増え, 2021 年度には約 180 件の相談を受け, 民間賃貸住宅への入居支援を約 20 件, 施設への入所支援を約 20 件行った。</p> <p>行政, 地域包括支援センター, ケアマネジャー等からの相談が多い。家族, 本人, 不動産事業者からの相談もある。相談については, 高齢者のみならず障害者等も幅広く受けている。就労支援も一部行った。障害者就労継続支援事業所 A 型, B 型につないだり, 日生会への就職を案内したことも。他企業への面接に同行したこともあった。また, 家具や家電をプレハブに保管し必要な方に提供している。対象者の年齢は 19 歳から 97 歳までと幅広い。身寄りがない, 身寄りに頼れない人が多い。</p> <p>さらに, 支援対象者全員に対する居住生活支援として見守り支援を行ってきた。こうした様々な支援を法人内の「居住支援部門」以外の職員の協力により実施している。ケアマネジャーやヘルパーが時間の調整を行って週に一回訪問をしているケース等がある。社会福祉法人としての理念とマンパワーが活かされている。</p>
地域連携	<p>行政, 地域包括支援センターからの相談が多い。逆に, 要介護・要支援でない高齢者の入居支援を行った際には, 高齢福祉課に情報提供を行い先々のことを考えて見守りを依頼している。要介護・要支援の方であれば地域包括支援センターと連携して介護保険サービスを導入する。</p> <p>施設を運営しているため土日も連絡が取れることで頼りにされている。</p> <p>不動産事業者とは 3 社と連携がある。居住支援を行っていく中で結びつきが生まれ, 困ったときに相談ができる関係になった。</p>

	<p>他の居住支援法人からは高齢者の入居について相談がある。逆に、精神障害者の方については、他の居住支援法人につなぐことがある。対象者に必要な物品を提供するために他の居住支援法人に相談することもある。</p> <p>支援で困ったときには居住支援協議会や社会福祉協議会に相談することがある。居住支援協議会の部会に参加していて年に4回集まっており、顔見知りの居住支援法人がいる。</p>
<p>その他</p>	<p>「丸投げ問題」「どこまでやるか問題」。</p> <p>無料で見守りまでしてくれる機関、なにをやっても料金がかからない機関と見られている面がある。かかわると使命感が生まれ、最後まで支援したいという気持ちになるが、社会福祉法人の地域貢献を理由になんでも丸投げされている面も。連携する中で、そこから先はそちらの仕事では？と疑問に感じる場面がなんどもあった。</p> <p>入居支援の場面では、内覧、同行、保証の確保、引越、買物支援、物品提供とやまのようにやるべきことがある。その他にも様々な課題があり、ゴミ屋敷の片付け、病院の送迎をしたこともある。</p>
<p>まとめ</p>	<p>まず、今後の居住支援の発展に向けて、「在宅」と「施設」とがシームレスであることが重要であることを示す事例である。居住支援の対象者が在宅生活が可能か、施設入所が適当か、と悩ましい事例は多数あるところ、居住支援を提供する側に「在宅」または「施設」いずれかの選択肢しかないとするれば、適切な支援はできないであろう。日生会のように単一の機関で「在宅」「施設」の双方の支援を行う場合だけでなく、地域内の連携により、対象者に対して「在宅」「施設」の双方の選択肢を示し、いずれの場合においても適切に支援できるような体制が求められるであろう。</p> <p>次に、居住支援法人の役割の広さや不明確さが、地域のなかでの他の機関との関係性の中で、居住支援法人にとって大きな負担となっている実態が明らかとなった。単身高齢者の増加に伴い、今後、家族機能の社会化が必要とされているが、では、それを誰がどのように役割分担して担っていくのか。居住支援法人の立場からすると、いったいどこまでやるのか、整理したうえで事業化することが必要とされているといえよう。</p>
<p>当日の様子</p>	

(9) 【ヒアリング7（熊本⑦）】NPO 法人くまもと相談所

場所	熊本県東区花立1丁目1-45 NPO 法人くまもと相談所（以下、くまもと相談所、という）主たる事務所
日時	2022年10月5日（水）16:00~18:00
担当者	所長 山口里子 氏
参加者	芝田（NPO 法人やどかりサポート鹿児島） 石川（大阪人間科学大学）
活動内容	<p>2015年頃から子ども食堂を始めた。自分自身の子供の同級生が、朝ご飯を食べていない。いっしょに食べようと自宅で始めた。複雑な事情を抱えた家庭の子供たちが多数来るようになった。地区の「老人憩いの家」を使えるようになった。しかし、近年はコロナのため、自宅前でお弁当配布を行っている。</p> <p>並行して、熊本市の女性相談員をしていた。女性相談員は、やれることが限られている。庁外に出られない、アウトリーチができない、積極的な介入をさせてもらえない。相談員が孤立していると感じた。</p> <p>困難を抱えた女性に対する支援を深めたいとの思いから、2017年にNPO 法人を設立。2019年からはシェルターを開設。現在のシェルターは民間住宅がひとつ（2DK）、県営住宅がひとつ（3DK、2世帯同時に保護が可能）。シェルターの場所がばれてしまい使えなくなったことがきっかけで熊本県に相談し、県営住宅の目的外使用が認められた。シェルター利用者は、DV 被害者に限らない。精神疾患を抱えた方、ホームレス状態の方、自宅から強制退去させられた女性も。利用料は1日1,500円。食事は自炊。</p> <p>男女共同参画・生活保護・こども支援・高齢福祉等にかかわる行政から相談を受けることが多い。一番多いのは各区の配偶者暴力相談支援センター、次が男女共同参画課。Line、HP を記載したものを各行政に配布し、窓口においてもらっている。相談は徐々に増えている。</p> <p>2019年、居住支援法人の指定を受けた。従前から行っていることが対象になっていると考えたためである。</p>



	<p>2021年度の総相談件数1082件（のべ）、新規131件、入居支援13件（成約件数）。</p> <p>入居後の見守りも27名に対して行っている。相談時のアセスメントで本人の希望をとる、7割くらいの方が希望する。地域生活開始後になってから希望される方もいる。訪問やLine、電話で連絡を取り合う。訪問したところ具合が悪く病院同行した事例、食糧支援につながった事例等もある。孤立の防止につながっている。</p>
地域連携	<p>他の居住支援法人とは様々な連携がある。女性の事例、DVの事例について紹介される。熊本どんぐりとはお互いに協力し合っている。まつお不動産に不動産を紹介してもらうことがあるが、単身用住居が中心でファミリータイプが少ない。社会福祉協議会とも事例をとおして協力し合っている。</p>
その他	<p>行政からの相談が多い。NPOとしても、女性支援は、行政と連携しないとできない支援である。シェルターができて行政は（少なくとも現場の相談員は）喜んでいる。ところが、行政が十分なお金を出しているわけではない。ちゃんと行政から委託を受けたいうでやっていきたい。シェルターの需要は多くもっと増やしたいし、スタッフも増やしたい。</p> <p>コロナの影響は女性の方が大きい。居住支援・孤独孤立対策に加えて就労支援まで行いたい。一方で居住支援の専門性も高めていきたい。</p>
まとめ	<p>地域での活動と女性相談員として経験から、分野特化型でDV被害者等女性に対する居住支援を実践している。非常に重要な活動を行っていると認められる一方で、今後の居住支援の展開の中で、こうした活動をどのように伸ばしていくべきか、検討が必要であろう。</p> <p>例えば、現在国交省から補助されている補助金の枠組みは、くまもと相談所が行っている活動と合致しにくいとのことであった。国交省の補助金が総合型の居住支援法人に合わせた形、あるいは、総合型の方が多くの補助金が補助される仕組みであるため、くまもと相談所のように分野特化型の居住支援法人にとっては使いにくいということであろう。</p> <p>他方、DV被害者等セーフティネット強化支援パイロット事業の補助も活用しているとのことであったが、こちらは、DV被害者専用のシェルターを準備しなければならないため、その他の理由で居住に困難を抱えている女性に対する居住支援を実施するには不向きであるとのことであった。</p> <p>総合的な取組みで地域の居住支援のニーズを満たしていく必要があると同時に分野特化型の居住支援も伸ばしていく必要がある状況にあって、居住支援法人に対する補助の他に、一時生活支援事業、自立支援ホーム、自立準備ホーム、上記パイロット事業等様々な分野ごとの居住支援にかかわる事業が並立してところであり、これらが省庁を超えた一定の計画性をもって実施される必要があると感じられた。</p>

ウェブ サイト		メールによる相談、Lineによる相談等も受け付けている。
------------	--	------------------------------

(10) 【ヒアリング 8 (熊本⑧)】 熊本市社会福祉協議会

場所	オンライン (ZOOM ミーティング)
日時	2023年3月1日 (水) 10:00~12:00
担当者	熊本市社会福祉協議会総合相談センター 総合相談・貸付班 参事 横手由利 氏 総合相談・貸付班 主事 前谷洋絵 氏
参加者	芝田 (NPO 法人やどかりサポート鹿児島) 石川 (大阪人間科学大学) 井上 (NPO 法人おかやま入居支援センター) 中芝 (NPO 法人やどかりサポート鹿児島)
活動内容	<p>2017年9月から「住宅確保要配慮者支援事業」を実施している。</p> <p>居住問題を抱える住宅確保要配慮者の自立に向け、賃貸住宅契約時に求められる保証を行い、本人の状況に応じた入居時から退去時までの包括的かつ継続的な相談支援を行うとともに、自立の支援を行う関係機関その他関係団体と連携することにより、居住福祉の向上を図ることを目的とする事業である。「住まいと住まい方の包括支援」等をコンセプトとしており、保証人がいない人のための家賃等債務保証と入居後の生活保障をセットにした包括性を有している。現在約70名が利用中である。滞納家賃については保証会社と連携し、原状回復や死後事務等については損害保険会社と協働して保険商品を開発した。</p> <p>入居前支援として、相談窓口を開設しているが、2021年度の相談実績はのべ1551件に上った。入居は11件であった。相談数に対して入居数が少ないように感じられるが、公営住宅において保証人が不要になったこと、民間においても保証人不要の物件</p>

	<p>が増えたこと、熊本地震の被災者の相談も落ち着いてきたこと等の理由がある。また、同事業の利用には初年度最低 64,000 円かかるため、利用料の支払がネックとなっているケースがあることも否めないとのことであった。</p> <p>入居後の居住支援としては、見守りサービスの提供及び生活相談の実施を行っている。2021 年度の活動実績は、アウトリーチ 553 件、電話・メール等 594 件、来所 89 件と非常に多数にのぼる。見守りの頻度は月 1 回が一番多いが、気になる利用者は 2 週に 1 回という場合もあるとのこと。また、家賃滞納等の対応のためアウトリーチが増えているとのことであった。</p> <p>同年度、家賃債務保証に基づく対応事例が 26 件あった。家賃の代位弁済の他、死亡のケースもあった。死亡の中には病院での死亡の他、居室内での孤立死のケースもあった。前者のケースでは保険の活用が出来ず、また、後者のケースでは保険を活用したが不足し保証人としての支弁が必要であったとのことである。</p> <p>財政的には、市からの委託費（生活困窮者自立支援事業における地域居住支援事業を活用）、利用料収入でまかなわれている。</p>
地域連携	<p>熊本市居住支援協議会の各種団体と連携して住まいの相談会の開催等を開催している。</p> <p>「住宅確保要配慮者支援事業」の相談者で、同事業が使えない場合には、不動産事業者である居住支援法人を紹介している。また、熊本市にはそれぞれ得意分野をもった居住支援法人があるため、そうした居住支援法人を紹介する場合もある。</p> <p>一方で、複合的な課題を抱えた方を社会福祉協議会として引き受けるケースもある。また、熊本市社会福祉協議会は生活困窮者自立支援事業も受託しており、生困と居住支援と、それぞれの入口からそれぞれへの紹介があるという。</p>
その他	<p>様々な課題を抱えている方が多く、日頃の見守りや支援が必要になる場合が多く、継続的支援の負担が課題であるとのこと。担当ケアマネ、障害の相談支援専門員、ケースワーカー、医療機関の相談員等様々な機関・者のさらなる協力が必要とのことであった。</p>
まとめ	<p>社会福祉協議会が居住支援法人として多数の相談を受け、また充実した入居後の継続的支援を行っている事例である。</p> <p>多数の入居前支援の相談を受け、自ら対応する他、他の居住支援法人を「得意分野」に応じて紹介している。</p> <p>入居後の支援については、継続的支援が非常に大きな負担をとらなうことを証明している事例であるといえるであろう。</p>

<p>当日の様子</p>	 <p>オンラインによるヒアリングの様子（熊本市社会福祉協議会総合相談センターは居住支援の他、生活福祉資金貸付制度も担当しているため「貸付班」という表示になっている。）</p>
--------------	--

(11) 【ヒアリング 9（熊本⑨）】 熊本市居住支援協議会

場所	熊本市北区貢町 780 番地 8 熊本市居住支援協議会事務局
日時	2022 年 10 月 6 日（木） 9:30~11:30
担当者	事務局長 福島貴志 氏（NPO 法人自立応援団理事長）
参加者	芝田（NPO 法人やどかりサポート鹿児島） 石川（大阪人間科学大学）
活動内容	<p>熊本市が実施している「チャレンジ協働事業」（市民活動団体から事業提案を募り、協働による解決を図るもの）がきっかけ。2010 年、住宅政策課（当時は建築政策課）が、高齢者や子育て世帯の住宅問題を解決するための仕組みづくりに関する提案を募集。現在、居住支援協議会の事務局を務める NPO 法人自立応援団（障害者支援が主たる事業）の提案が採択された。</p> <p>採択後、福祉分野と不動産分野双方によるワークショップを開催。福祉分野からは「家を借りたいが不動産屋から断られる」、不動産分野からは「貸したいが孤独死や近隣トラブルの懸念があるので解決する機関が必要」という意見があがった。居住支援協議会の趣旨と合致することから、2010 年 11 月に設立準備会を組成し、2011 年 7 月に設立した。</p> <p>①情報提供事業②相談窓口事業③入居支援事業の 3 つの事業を実施し、それぞれの事業ごとに部会を設置している。①については、「Saflanet あんしん住み替え支援サイト」を運営しており、令和 5 年 3 月時点で 928 件が登録されている。②については、「あんしん住み替え相談会」を月 1 回開催している。熊本地震があった 2016 年には 307 件の相談があった。③については「持家活用住み替えモデル事業」を実施したり、熊本市社会福祉協議会が中心となり「入居債務保証」も実施したりしている。</p>

	<p>各部会において事業を実施しながら課題を抽出し、出てきた意見を全体会で議論しその後の事業に反映させている。</p>
地域連携	<p>居住支援法人が中心だが、居住支援法人単独では「民」のみの「点」の活動になる。居住支援協議会が「線」「面」にしていく必要がある。多様な主体による多様な活動、多様な相談窓口があって、それらを連携させる仕組みを作る。そのために、居住支援協議会が居住支援法人をバックアップ。居住支援法人に対して支援の「共有」を呼びかけている。「ふっていいよ」と言っている。居住支援法人からは年間数十件の相談が寄せられている。</p> <p>行政は熊本市住宅政策課が主管。同課職員が総会等だけでなく3つの部会すべてに出席している。居住支援法人からの声を吸い上げ行政に伝えることも居住支援協議会の役割。</p> <p>2019年、県にも呼び掛けて「熊本県居住支援法人連絡会」が設立された。居住支援法人どうしの連携が深まっている。</p>
その他	<p>例えば死後事務のように、各居住支援法人では担うことが難しい事業がある。法人ごとにサービス内容が異なることも問題だし、社会制度の変革も伴うものでもあり、居住支援法人まかせでは居住支援法人が疲弊する。そうした部分を居住支援協議会が担っていきたい。受付は居住支援法人、契約は居住支援協議会といった形を目指す。</p> <p>空き家活用を行う行政や民間とも連携して、一戸建て空家の活用を進めたい。子育て世帯の住み替え、高齢者の低層階への住み替え、外国人の住居確保等様々な活用の可能性があり、地域貢献にもなる。居住支援法人の収益事業としても。</p> <p>居住支援法人の相談対応について最低限の均質化を図りたい。</p> <p>居住支援法人に「丸投げ」が起きている。「居住支援法人はなんでもやってくれる」という誤解が広がっている。行政の役割、不動産事業者の役割、居住支援法人の役割、整理する必要がある。</p>
まとめ	<p>熊本市居住支援協議会においては、①情報提供事業②相談窓口事業③入居支援事業の3つの事業を実施し、それぞれを担う部会を設置し、各部会が事業を実施しながら課題を抽出しその後の事業に反映させている等、地域の居住支援の充実発展に向けたマネジメント機能を構築していると言えよう。</p> <p>また、居住支援法人からの相談を受け付け、事例ごとのコーディネートも行っている。</p> <p>今後、地域単位で居住支援のニーズを充足することを目指すとして、個々の居住支援法人の活動のみでは不足する部分を担う「センター機能」が必要であるところ、そうした機能を居住支援協議会が担っている事例であるといえよう。</p> <p>さらに、死後事務・空き家活用等、個々の居住支援法人だけでは困難な事業を居住支援協議会が担うことも検討しているとのことであり、今後の居住支援協議会あるいは地域の居住支援の「センター機能」について、様々な示唆が得られた。</p>



(12) 【ヒアリング 10 (熊本⑩)】 熊本市

場所	熊本市中央区水前寺 6 丁目 18-1 熊本県庁新館 2 階職員研修室
日時	2023 年 1 月 13 日 (金) 16:00~17:30
担当者	芝田 (NPO 法人やどかりサポート鹿児島) 石川 (大阪人間科学大学)
参加者	熊本市都市建設局 住宅部 住宅政策課 住宅政策班 技術主幹 中村信一 氏 同班 主任技師 鶴勇樹 氏
計画	<p>1. 熊本市住生活基本計画</p> <p>期間を 2015 年度乃至 2024 年度としており、2020 年 3 月に改定を行った。</p> <p>■住生活における現状と課題として次の 9 つを挙げている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①人口減少、少子高齢化が進んでいます。 ②住宅を確保する際に課題を抱える方が存在します。 ③災害時に住宅に困る方が多数発生しました。 ④熊本地震では住宅の建築時期により被害の差が出ました。 ⑤家庭での温室効果ガス排出量の削減が必要です。 ⑥建設から 30 年以上経過する住宅が多数あります。 ⑦空き家が増えています。 ⑧地域コミュニティの希薄化が見受けられます。 ⑨多様化する情報の入手媒体に応じた情報提供の工夫が必要です。

	<p>■基本理念として「共に支え合い長く住み継ぎ人が集うくまもとの住まい・まちづくり」を掲げ、「安心な“暮らし”の実現」「良質な“住まい”の実現」「住みやすい“まち”の実現」の3つを基本方針としている。</p> <p>■重点的な施策の第1節に「居住支援に係る施策」を挙げており、居住支援に力を入れる姿勢を示している。内容としては、「市営住宅の供給及び入居適正化」「住宅確保要配慮者へ向けた賃貸住宅の供給促進」「高齢者の居住の安定確保」から構成されている。</p> <p>2. 熊本市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画</p> <p>■住宅確保要配慮者の円滑な住まいの確保に向けて、賃貸人の不安解消を図るとともに、新たな住宅セーフティネット制度を推進し、市営住宅等の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅による重層的な住宅セーフティネット機能の強化を図ることを目的に策定された。</p> <p>■2020年度乃至2023年度の住宅セーフティネットに関わる民間住宅の登録物件数を2023年に920件とすることを目標としている。</p> <p>■住宅確保要配慮者の範囲として「居住支援協議会等から居住支援を受ける者」を定めたり、セーフティネット住宅の規模に関する基準緩和（原則25㎡以上であるところを18㎡以上（生活保護世帯のみ拒まない場合は15㎡以上）とする）を行ったり等、居住支援のための環境整備を行っている。</p> <p>■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のための居住支援に関する事項として</p> <ul style="list-style-type: none"> ・熊本市居住支援協議会の開催 ・各種相談窓口と連携した相談支援 ・居住支援法人等と連携した居住支援 ・住宅確保要配慮者への物件情報提供 ・熊本県居住支援協議会との連携 <p>を挙げている。</p>
活動内容	<p>居住支援に関する具体的な施策は行政のみで行えるものではないとの考えのもと、熊本市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画にもあるとおり、居住支援協議会を中心として施策を展開している。熊本市は、居住支援協議会の一員となり、総会のみならず3つの部会にもすべて参加し、会計を担っている。</p> <p>行政に住宅や居住支援に関する相談があった場合も、従来であれば市営住宅の「案内」しかできなかったところ、居住支援協議会の存在や活動により、重層的な対応が可能になった。</p> <p>近年、一部の市営住宅において通年募集（随時受付）の実施を開始したことで、目的外使用までせずとも居住支援に活用されている状況である。窓口は住宅政策課である。</p>
まとめ	<p>居住支援を進めるためには、熊本市と熊本市居住支援協議会の関係のように、行政が民間に適切なカウンターパートナーを得ることが必要といえるであろう。</p> <p>行政は定期的異動等によりひとつの分野を「深掘り」できない一方で、民間には各分野に精通した人材が存在する。ジェネラリストとスペシャリストが協働して、それぞれ</p>

	<p>れの得意不得意を補い合いつつそれぞれの責任を果たしていくことにより円滑な居住支援の展開が可能になると思われる。</p> <p>他方、住宅部局と福祉部局の連携といったいわゆる「庁内連携」の推進は、居住支援のみならず様々な分野共通の課題であり、別の次元で検討が必要である。</p> <p>また、公営住宅に関する部署・相談窓口と民間賃貸住宅に関する部署・相談窓口が分かれている点も是正が必要なのではないかと思われた。例えばであるが、熊本市であれば、熊本市の市営住宅に関する部署・相談窓口と熊本市居住支援協議会が一体となり、Saflanetも活用しつつ、市営住宅・民間賃貸住宅の双方に関するワンストップの窓口を開設できれば、しかもそこで住宅の枠を超えて福祉的相談も含めて対応することができれば、居住支援全体の充実に資するものとなるのではないか。</p>
<p>当日の様子</p>	 <p>熊本市役所本庁舎の全景 左から議会棟，行政棟，別館</p>

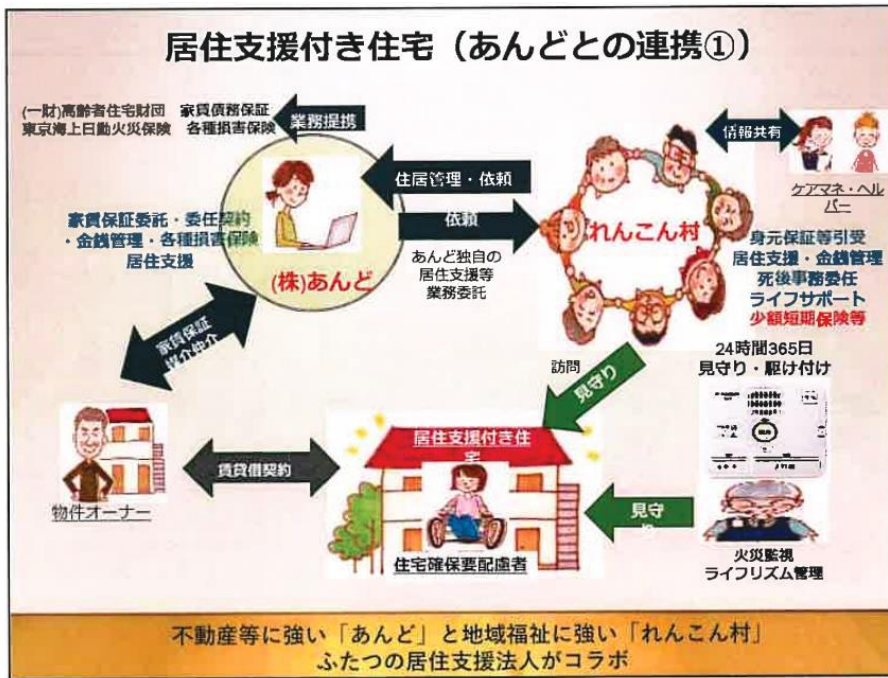
(13) 【ヒアリング 11（愛西市）】 NPO 法人れんこん村のわくわくネットワーク

1. 地域連携に関する会議

<p>場所</p>	<p>愛西市役所</p>
<p>日時</p>	<p>2022年8月19日（金）13:30～15:30</p>
<p>参加者</p>	<p>【愛西市からの参加者】</p> <p>愛西市保健福祉部高齢福祉課 愛西市健康こども部子育て支援課 愛西市保健福祉部社会福祉課 愛西市社会福祉協議会 生活困窮者支援担当 愛西市社会福祉協議会 地域包括センター担当 市民団体グッドライフ交流会 三輪昌尚氏 NPO 法人れんこん村のわくわくネットワーク 吉川みつこ 氏 NPO 法人れんこん村のわくわくネットワーク 中野美鈴 氏</p> <p>【居住支援全国ネットワークからの参加者】</p> <p>芝田（NPO 法人やどかりサポート鹿児島）</p>

	石川（大阪人間科学大学） 西澤（株式会社あんど） 友野（株式会社あんど）
会議の目的	愛西市においては、2018年11月にNPO法人れんこん村のわくわくネットワーク（以下、れんこん村、という）が居住支援法人の指定を受けた。現在まで、同市における居住支援法人はれんこん村のみである。 愛西市は愛知県西部に位置する人口6万人の郊外都市である。こうした一般的な市町村において居住支援法人がひとつ生まれることにより地域にどのような変化が起きたか、特に地域連携においてどのような効果があったかを調査した。
地域連携	行政等からは次のような声が上がっていた。 <ul style="list-style-type: none"> ➤ 行政は民間の一事業者を紹介しづらいところ、居住支援法人であれば都道府県知事の指定を受けており紹介しやすい。これまで本人任せになっていた部分を確実につなぐことができるようになった。（社会福祉課） ➤ 高齢者の居住支援のニーズは多い。居住支援法人ができる前だと地域包括支援センターとして直接支援していたところ、居住支援法人ができたことでいっしょに支援できるようになった。（地域包括支援センター） ➤ 従前は、在宅を選択できず施設しか選択肢がないケースも居住支援法人と連携することで在宅を選択できるようになった。（地域包括支援センター） ➤ 居住支援法人と連携することで、私たちも内覧の同行まで行った事例があった。居住支援法人でなければそこまで踏み込めなかった。（子育て支援課） ➤ 行政はどうしてもカテゴリーに分けて対応してしまう。居住支援法人が緊急支援での機敏な対応をしてくれたり、土日年末年始の対応をしてくれたりするのは、たいへん有益である。（社会福祉課）
その他	れんこん村は、子育て支援を中心に発展してきたNPO法人である。しかし、居住支援においては、高齢者・障害者・DV被害者等専門外の相談も多数くる。さらに、不動産に関する知識も必要とされる。そうした状況の中、れんこん村においては手探りで支援手法を確立させていくために、全国居住支援法人協議会に参加したり、様々な研修に参加し、特に不動産分野での弱点を補うために株式会社あんど（千葉県）と連携するようになった。この連携により、大家にも安心を提供することができる「居住支援付き住宅」を開始した。住宅確保要配慮者専用の家賃保証の提供も株式会社あんどが行っている。 一時緊急支援住宅（シェルター）の実施も準備している。
事例	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 愛西市社会福祉課からの相談。生活保護。男性。他市の無料低額宿泊所を利用中。居住支援法人が繰り返し他市まででかけて事情を聞き取り。愛西市に帰りたいとのこと。その後、脳梗塞で入院し、リハビリテーション病院を経て、れんこん村付近の住宅に入居。「居住支援付き住宅」。大家にとっては収入が減ることとなるが、リスクが軽減されることを説明し、生活保護における住宅扶助上限額の家賃で契約。24時間見守りシステム、緊急駆け付けシステムを導入した。 ➤ 稲沢市社会福祉協議会からの相談。低所得の単身高齢者。男性。聴取内容を基に「死後事務委任契約」と「日常生活支援契約」を締結し、死亡時に備えて「葬儀

	<p>保険」に加入。株式会社あんどが家賃債務保証を提供。2つの居住支援法人が連携し、限られた年金収入の中で、見守りや万一の備えを整備。行政、社会福祉協議会、介護保険サービス提供事業者等とも情報共有し、在宅で暮らし続ける体制を確立できた。</p>
<p>まとめ</p>	<p>居住支援法人が活発に活動することで、地域が耕され、様々な連携が生まれ、居住支援に関する課題を抱えていた様々な機関にプラスの効果が生まれていることが明らかになった。従前は対応する部署や機関がなく「埋められていた」課題が、居住支援法人の誕生により課題として浮上したのではないかと感じられた。</p> <p>一方、制度が未整備であるため、居住支援法人が「どこまでやるのか」といった線引きがなく、居住支援法人に対する「丸投げ」が起きているようであった。</p> <p>れんこん村の吉川氏は「素のままの相談が来る」と述べる。れんこん村は地域福祉特に子育て支援については精通しているが、居住支援には不動産の知識が必要であり、福祉分野についても高齢・障害・DV被害等様々な対象者に対する支援が必要とされるところ、支援には緊急性を要する事例も多く、アセスメント不十分な状態のまま、またチーム支援の体制も整わないまま、居住支援法人に対して支援の要請がなされるということである。これに対して、れんこん村においては、吉川氏を中心にバイタリティ溢れる活動を行い何とか対応しているようであるが、一居住支援法人の活動領域や責任としては広範に過ぎるといえる。</p> <p>以上のように、愛西市の現状は、居住支援法人の誕生により新たな地域連携が生まれ、居住支援を通じた地域づくりが進んではいるものの、居住支援法人が「どこまでやるのか」問題・「丸投げ」問題を踏まえて、入居支援・入居後の支援の双方を含めた居住支援全般をコーディネートする機関・人の必要性を強く感じさせるものであった。</p>
<p>会議の様子</p>	 <p>ヒアリングの様子</p>



居住支援付き住宅（あんどとの連携①）（れんこん村提出資料より）

活動により得られたご縁

居住支援活動以前から持っていたご縁

- ・市の「子育て支援課」、「高齢福祉課」との関わりがある
- ・団体には「有償ボランティア」が多くいる。
- ・「民間福祉事業所」等との関わり etc

居住支援事業を開始し、得られたご縁

- ・新たに市の「社会福祉課」等と連携
- ・事務所近隣で安価で賃貸をしている「大家さん」
- ・「弁護士さん」からの法的助言
- ・安価な「葬儀屋さん」
- ・「生前整理屋さん」との出会い
- ・身寄りのない人のお骨等を引き取ってくれる「お寺さん」
- ・「少額短期保険会社」との協力関係
- ・「民間介護事業所スタッフ」等との毎月ミーティング→高齢者情報
- ・地域の不動産屋さん、福祉に詳しい不動産屋さん（あんど）と連携

空き家を利用した新たな事業展開も模索中！

活動による得られたご縁（れんこん村提出資料より）

2. 団体視察

場所	愛知県愛西市北河田町郷西 343-1 NPO 法人れんこん村のわくわくネットワーク
日時	2022年8月20日（土）10:00～12:00
担当者	吉川みつこ 氏 中野美鈴 氏
参加者	芝田（NPO 法人やどかりサポート鹿児島）（鹿児島）

	<p>石川（大阪人間科学大学）（大阪）</p> <p>西澤（株式会社あんど）（千葉）</p> <p>友野（株式会社あんど）（千葉）</p> <p>岡田（外部評価者）（東京）</p>
活動内容	<p>「子どもたちのために環境を守る」活動から始まった。産業廃棄物処理場の設置やごみの違法焼却の問題を女性のパワーで食い止めた。</p> <p>そうした活動を基盤に子育て中のお母さんのサロンを開始。平成16年にNPO設立。尾張西部地区の「緊急サポートネットワーク」（厚生労働省委託事業）を受託。ファミリーサポートセンターを愛西市、稲沢市及び津島市から受託。児童クラブについて愛西市から補助。愛西市の永和児童館について指定管理者。このように子育て支援を中心に活動する中で、サポートする側の高齢化に直面し、介護保険の総合事業にもウイングを広げていった。</p> <p>2018年に居住支援法人の指定を受けた。当初の対象地域は愛西市のみ。2020年に稲沢市を加えた。居住支援に関する相談は、社会福祉課（生活保護を担当）、子育て支援課、社会福祉協議会（生活困窮者自立支援制度、地域包括支援センターを受託）等の公的機関からの相談が大半。その他、ケアマネジャー、施設棟からの相談もある。居住支援法人として、入居後の安心サービス「ライフサポート」を提供している。入居支援だけでなく、その後の入院・入所を含めた身元保証、死後事務事業⁶も行っている。</p> <p>子育て分野を中心に地域福祉には精通しているが、不動産分野については弱点。株式会社あんど（千葉）と連携し、居住支援付き住宅の提供や、連帯保証の提供ができる体制を構築した。死後事務事業については少額短期保険を活用しており、保険金の受取人をれんこん村にすることができるようになった。</p>
地域連携	<p>社会福祉課、子育て支援課、社会福祉協議会等公的機関からの相談を多数受けている。</p> <p>弱点である不動産分野を補うため株式会社あんど（千葉）と連携している。</p> <p>死後事務事業においては少額短期保険を活用している。</p> <p>様々な相談を受けるたびに、「尋ね回る！動き回る！」ことで協力関係を構築してきた。活動をとおして、地元の不動産オーナーとの連携を増やしている。弁護士、葬儀業者、生前整理業者、お寺等様々な関連で連携を構築している。</p>
その他	<p>ファミリーサポートセンター事業において、サービスの「提供会員」「依頼会員」を募集し、500人以上の登録がある。「提供会員」には、子どもに関わらない依頼も可能であり、様々な見守りや支援を住民主体で提供できる体制にある。居住支援活動や介護保険の総合事業においても当該会員が活躍している。</p>

⁶ 本報告書では、死後事務、すなわち、通夜、葬儀、火葬、埋葬、永代供養、賃貸借契約の解除、残置物の撤去・廃棄・引渡、居室の清掃・原状回復・引渡、日常債務の弁済等、人の死後に必要となる事務を行う事業を「死後事務事業」と称する。死後事務事業の多くは委任契約に基づくものであり有償であるが、近隣関係等の人的関係に基づくもの、無償のものも考えられる。

	<p>事務所では児童クラブ、コミュニティサロン、パン作り等を行っている。居住支援の結果、事務所近辺に住むことになった方が、サロンに参加したり、事務所の草取りに来てくれたり、さらには総合事業の訪問事業を担ったりしている。</p>
<p>まとめ</p>	<p>地域の中に居住支援法人がひとつ生まれることのインパクトの大きさを感じさせる事例である。</p> <p>「待っていても、何もはじまらない！わからないことは、そのまましない！尋ね回る！動き回る！そうすれば、協力関係ができてくる」という精神で、様々な事例に体当たりで対応する中で地域の中に新しい連携関係を構築してきた。</p> <p>他方、こうした効果が生まれたのは個人の努力や力量に依存するところが大きく、すべての居住支援法人に同様の活動を期待することは難しいと言える。むしろ、本来は、入居支援及び入居後の支援の双方を含めた居住支援全体をコーディネートする役割の機関や人が必要であって、そうした役割をれんこん村があえて買って出たからこそ事業が回転し進んでいるといえるであろう。</p> <p>今後の居住支援の展開において、こうした役割をどこがどのように担うのが重要な課題であると言える。</p>
<p>当日の様子</p>	<div data-bbox="336 878 1034 1397" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="336 1406 576 1440">NPO 事務所の様子</p> <div data-bbox="336 1449 1040 1973" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="336 1982 560 2016">ヒアリングの様子</p>

(14) 【ヒアリング 12 (つくば市)】 一般社団法人 LANS

場所	①つくば市内の男性用シェルター ②一般社団法人 LANS (以下, LANS, という) 主たる事務所 (茨城県つくば市二の宮 1 丁目 2 番地 2Sakai ビル)
日時	2022 年 9 月 13 日 (火) 14:00~17:00
担当者	代表理事 浅井和幸 氏
参加者	芝田 (NPO 法人やどかりサポート鹿児島) 井上 (NPO 法人おかやま入居支援センター) 垣田 (大阪公立大学) 菅野 (大阪公立大学) 四井 (有限会社 CR-ASSIST)
活動内容	<p>2018 年 8 月, 茨城県指定第 1 号の居住支援法人となる。</p> <p>居住支援法人として①在宅支援体制構築のコーディネート②住まいに関する生活相談窓口の運営③居住支援ネットワークの構築・啓蒙活動④シェアハウス・アパートのサブリース事業⁷を行っている。</p> <p>生活困窮者自立支援制度の一時生活支援事業を受託している。茨城県全県の広域実施であり, 一部の市を除いて, 茨城県全県を対象としている。一時生活支援事業だけでなく地域居住支援事業も実施しているため, 緊急支援のみならず居宅移行後も定期的な見守りや居場所づくりの支援を行っている。</p> <p>サブリース事業を行っており, シェアハウスを 2 軒 (男性向け 1 軒, 女性向け 1 軒), アパート約 30 世帯を運営している。</p> <p>その他, 性暴力被害者夜間休日緊急対応業務も行っている。</p> <p>令和 3 年度の居住支援法人としての新規相談は 64 件, 入居に至った事例は 27 件, 入居前支援は 146 件, 入居後支援は 132 件。ただし, 以下に触れるとおり他分野と横断した活動をしているため, こうした事例にカウントされない相談事例も多数ある。</p> <p>令和 3 年度の一時生活支援事業の実績は 21 世帯, のべ 260 日である。</p> <p>浅井氏は, 居住支援は「もう一歩足りない」「隙間」となっているところをお手伝いする活動であると定義する。携帯がないから, 携帯を貸す。役所が怖いから, いっしょに行く。家がないから, 家を探す, 見つける, 住む。当事者がたまたまそういうことが必要だということをつまみ手伝う。自分の管理する物件に空きがあるかないかで議論するのではなく, できるかできないか分からないところを探し当ててできるようにすることがソーシャルワークの本質であって, 作る, 組み合わせる, ちょっと工夫することが重要である, と述べられた。</p>

⁷ 本報告書では, 不動産の所有者から物件を賃借し, 入居者に転貸借する事業を「サブリース事業」と称する。多くの場合, 賃貸借契約における賃料と転貸借契約における賃料の差額を収益としているが, 差額があるとは限らない。サブリース事業の目的は①上記差額による収益の他に②大家・不動産事業者の安心③居住支援法人等において物件を確保し速やかな支援を提供すること④居住支援法人等による当事者間のコミュニティ形成支援等が考えられる。


地域連携	<p>平成 30 年設立と比較的若い法人であるが 3 名の理事は、それぞれに豊富な経験を有しており、法人設立以前から構築してきた広範なネットワークを有している。</p> <p>代表理事の浅井氏は、LANS の代表の他に、NPO 法人若年者社会参加支援普及協会アストリンクの代表、NPO 法人青少年の自立を支える会シオンの副代表等を務めている。アストリンクでは、かすみがうら市社会福祉協議会とともに主催する「なんでもかんでも相談」という分野横断の相談会で相談を受けている。不登校・ひきこもり・ニート等を対象としてアストリンクを含む 5 以上の団体が合同で相談会を実施する「いばらき合同相談会」を実施している。その他、県内の複数の市町村との連携に基づく相談会等も実施している。このように若者支援の分野を中心にもともと非常に広いネットワークを有している。</p> <p>LANS を設立後は、さらに、不動産会社、フード・パントリー、母子支援を行う団体、外国人支援を行う団体等との連携を深めている。車検が切れている車や名義が違う車について、地元の自動車修理業者に相談している。対象者のペットの問題について動物愛護団体に相談している。</p> <p>「すまこま」⁸や「生きづらびっと」⁹からの相談を多数受けている。「すまこま」と「生きづらびっと」からの相談内容は似通っているという。</p> <p>一時生活支援事業、居住支援等において、必要な時に必要なだけ動いてもらえる人が県下全体に存在している。雇用契約は有るが、動いた分だけの賃金が発生する形になっている。若者支援等をとおしてこれまでに培った人的ネットワークが居住支援においても活かされている。</p>
シェルターの視察	<p>男性向けシェルターを視察した。つくば市内でも郊外に存し、周囲は田園が広がる中の 2 階建て 4LDK の一軒家である。支援者から無償で借り受けている。</p> <p>現在 3 名が在住している。1 名は 3 年前から、もう 1 名は 2 年前から、もう 1 名は、ボランティアとして住み始めたのがきっかけでそのまま在住している。家賃は水光熱費込みで 30,000 円乃至 32,000 円。リビングの空きスペースを用いて緊急支援をすることもある。広いリビングにテーブルがあるが、必ずしも集合して食事をするわけではない。集団生活を営む上での特別な規則は設けていない。自然な相互の付き合いの中でルールは決まっていく。</p> <p>付属建物の倉庫には、寄付を受けた家具、家電、自転車等が保管されている。2 階にも倉庫があるのだが、ここには同じく寄付を受けた布団類が保管されている。</p>
その他	浅井氏の支援理念、実践には様々に参考になる点があった。以下、列挙する。

⁸ <https://sumakoma.jp/>

「このサイトは、生活困窮を抱えている方のための相談サイトです。電話・メールなどで受けた相談を受けて、お近くの窓口へおつなぎします。」と紹介されている。(2022 年 10 月 2 日閲覧)

⁹ <https://yorisoi-chat.jp/>

「生きづらびっとは、厚生労働省補助事業として、「NPO 法人自殺対策支援センターライフリンク」が、様々な分野の専門家や全国の地域拠点と連携して行う「生きることの包括的な支援」です。」と紹介されている。(2022 年 10 月 2 日閲覧)

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ アセスメント、個別計画、全体計画といった障害福祉サービスや介護保険サービスの手法を参考に、居住支援においてもアセスメントシートを活用している。 ➤ 関係者との連絡をとりあうために対象者ごとに Line グループをひとつ作っている。 ➤ 原則として、見守りはしていない。当事者どうしをつなぐ、当事者と地域をつなぐことに力点を置いている。ただし、既存の制度で見守りができない人（夫が行方不明の母子、障害者手帳を取るまでの障害者）への支援には注力する。 ➤ 小学生から乳児まで3人の子どもがいる4人世帯がシェアハウスを利用した事例で、子らの通学の送迎に困難があったが、「おせっかいなおばちゃんたち」に声をかけて、「おばちゃんたち」が送迎してくれた、という事例があった。 ➤ 時として「問題を解決しない支援」も必要。 例えば、今の住まいに不満があり転居を強く希望しているが、一緒に真剣に次の住まいを探し続けていたら全体的なバランスとして今の住居が暮らしやすいことに気づく。こうした過程に伴走することで社会への不信感が薄れたり感謝の気持ちが芽生えたりして安心感につながり、当初のニーズである転居が達成されないままでも、むしろ達成されない方が生活への満足度が上がることもある。すぐに転居を支援して上辺では解決したと片付けてしまうとより大きな問題につながる事例もある。
<p>まとめ</p>	<p>他分野で培われた経験やネットワークを居住支援というカテゴリーで全面的に活かしている。居住支援を展開するうえで必要な要素が、居住支援それ自体に内包されているわけではなく、他分野と共通するソーシャルワーク概念であり、特に多職種・多業種とのネットワーク及びそのコーディネートが重要であることを示唆している。</p> <p>浅井氏は、居住支援の登場によってケースワークの概念がひろがったと述べる。また、居住支援を展開するために、新しいものを作る、組み合わせることで新しくする、カテゴリーの隙間を埋める、ソーシャルワークをするためのコミュニケーション能力の向上が必要であるとも述べる。</p> <p>今後に向けては、居住支援法人を増やすこと、無料低額宿泊所等様々なメニューの生活支援が提供される住居や施設を設けること、市町村居住支援協議会を設立すること等が求められるとの意見であった。</p>
<p>当日の様子</p>	 <p>シェルターと付属する倉庫の様子</p>



事務所の入口。様々な活動の記事や告知。

(15) 調査結果

熊本市の調査からは次のようなことが明らかになった。

- ▶ 居住支援法人が複数存在し、それぞれがそれぞれの特性を活かしつつ、居住支援法人どうしが顔の見える関係性を築くことにより、居住支援法人どうしでの横の「連携」や適切な「分業」を行うことができる。
また、居住支援法人が複数存在し、緊急の居所の提供（シェルターの運営）、入居支援、保証の提供、居住生活支援、居場所の運営といった居住支援の要素となるそれぞれの「メニュー」を提供しつつ、居住支援法人どうしが顔の見える関係性を築くことにより、居住支援法人どうしでの横の「連携」や適切な「分業」を行うことができる。
なお、熊本県居住支援法人連絡会のような居住支援法人どうしの横連携を促す機関の存在は極めて大きい。
- ▶ 地域において、各居住支援法人がそれぞれ単独で居住支援を行うのではなく、「センター機能」を持つ機関があることで、各居住支援法人は、必要に応じて相談したり、他の機関とのつなぎを行ってもらったり、スーパーバイズを受けたりし、適切に居住支援を実践することができる。
また、地域において、地域の居住支援をマネジメントし、行政・居住支援法人等の関係者をたばねる機関があることで、地域の居住支援の充実・発展を促進することができる
一方で、新たな住宅セーフティネット制度が開始して5年、総合的に居住支援を行う居住支援法人だけでなく、様々な分野において、特徴的で意義のある居住支援を行う居住支援法人の広がりが見られる。
よって、「センター」は、相談対応について一定の責任を持ちつつも、地域の居住支援を「独占」するのではなく、居住支援法人等の「ハブ」となる機能、事例解決を「コーディネート」する機能、地域の居住支援を「マネジメント」する機能を持つべきである。
- ▶ 現状、居住支援法人の役割が明確ではないため、他機関から「丸投げ」される事例が見られるとともに、居住支援法人自身もどこまでやればよいか悩んでいる状態である。地域における「センター機能」を持つ機関が、率先して役割分担を進めていく必要がある。

- 民間の不動産事業者等であって住宅確保要配慮者に対して積極的に住宅の供給を行う居住支援法人の存在は極めて大きい。
- 居住支援において、保証の提供はやはり大きな課題であり、保証を提供する機関・仕組みが必要とされている。
- 行政は、民間にカウンターパートナーとなるものを得ることによって、地域の居住支援を大きく推進することができる。

愛知県愛西市及び茨城県つくば市の調査からは次のようなことが明らかになった

- 地域の中に、居住支援法人がひとつ生まれ、積極的に居住に関する支援を実践することで、居住支援に関するニーズが掘り起こされ、顕在化する。
特に、行政においては、居住支援に関するニーズがこれまで数値化されていなかっただけであり多数存していたことが明らかとなる。
- 地域の中に、居住支援法人がひとつ生まれ、積極的に居住に関する支援を実践することで、居住支援に関する新たなネットワークが構築される。
- 他分野での実績がある団体が居住支援法人になることで、他分野において形成された既存のネットワークが居住支援においても活かされる。
- 地域を超えた居住支援法人どうしの連携が、地域の課題解決につながることもある。
- 以上から、すべての地域（市町村）に、最低1つ以上の居住支援法人が生まれることが望まれる。

3 居住支援の可視化・政策化・制度化に向けた当事者からみた居住支援に関する調査

(1) 調査目的

居住困難を経験した人（以下、居住困難経験者、という）がどのような居住支援（入居支援、居住生活支援、その他の支援）を受けてきたのか、また今後より安心して暮らすためどのような支援が必要なのかを明らかにすることによって、「新たな住宅セーフティネット制度」等、国、都道府県、市町村等における住宅や福祉等の施策づくりに、当事者の意見やニーズを反映させることを目的に実施した。

(2) 調査内容

調査対象は居住支援団体¹⁰の支援をうけて地域生活を行っている居住困難経験者である。調査を実施するにあたり、「居住支援の可視化・政策化・制度化に向けた地域単位での居住支援実態調査」で協力いただいた居住支援法人及び居住支援全国ネットワークの構成団体に調査依頼を行ったところ、14団体から協力が得られた。協力団体から更にそれぞれの団体による居住支援を利用している当事者に回答を依頼し、最終的に全体で134人に回答いただいた。

調査方式は原則として他記式アンケートとした。協力団体スタッフが協力を得られた当事者に説明、アンケート票に記入した。ただし、一部の団体では協力者自身がアンケート票に記入した。

協力団体

NPO 法人コミュニティワーク研究実践センター(北海道)

NPO 法人あきた結いネット(秋田)

NPO 法人ワンファミリー仙台(宮城)

一般社団法人パーソナルサポートセンター(宮城)

NPO 法人自立支援センターふるさとの会(東京)

NPO 法人わっぱの会(名古屋),

NPO 法人おかやま入居支援センター(岡山)

NPO 法人あまやどり高知(高知)

NPO 法人はすのは(高知)

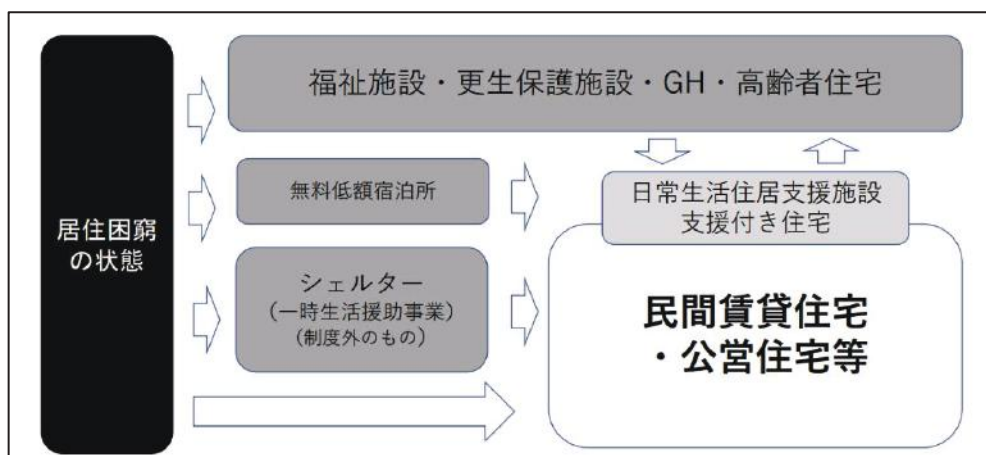
NPO 法人抱樸(福岡)

一般社団法人そーしゃる・おふいす(福岡)

NPO 法人大牟田ライフサポートセンター(福岡)

¹⁰ 居住支援の可視化・政策化・制度化に向けた当事者からみた居住支援に関する調査においては、居住支援法人及び居住支援法人の指定を受けていないが居住支援を行っている団体に協力を受けたため、これらを居住支援団体と呼称する。

図 居住困難経験者が支援を受けて暮らす場のイメージ



(3) 調査結果

1. 基本的属性

- 4人に3人が男性であり、9割以上が単身であるが、年代は20代から80代で幅広い。
- 現在、7割が民間賃貸住宅で暮らしているが、16.7%の人が支援付き住宅¹¹で暮らしている。
- 居住支援団体から支援を受けて新たな住まいに入居する直前の状態として最も多いのは民間賃貸住宅（37.3%）だが、2番目はホームレス状態（21.6%）、3番目は福祉施設（10.4%）だった。
- 69.7%が生活保護を受給していた。17.4%の回答者は公的年金のみとの回答だった。

表 調査協力者の特徴 (n=134)

		人数	%
性別	男性	100人	74.6%
	女性	34人	25.4%
年齢	20～29歳	10人	7.5%
	30～39歳	9人	6.7%
	40～49歳	15人	11.2%
	50～59歳	31人	23.1%
	60～69歳	33人	24.6%
	70～79歳	28人	20.9%
	80歳以上	8人	6.0%
世帯人数	1人	124人	93.2%
	2人	7人	5.3%
	3人以上	2人	1.5%
現在の収入	就労	32人	24.2%
	生活保護	92人	69.7%

¹¹ 居住支援団体による見守り支援を前提として入居している住宅のことをいう。

	公的年金	46人	34.8%
	その他	6人	4.5%
福祉サービスの利用	利用している	71人	53.8%
	利用していない	61人	46.2%
通院の有無	通院している	40人	29.9%
	通院していない	94人	70.1%

2. 入居支援までの経緯

- 回答者の現在の住まいは民間賃貸住宅（アパート・マンション）が68.9%と最も多く、居住支援団体などが運営する支援付き住宅（16.7%）、グループホーム（1.5%）だった。
- 居住支援団体との出会いについては「自分から直接連絡した」と回答した割合が13.6%、「居住支援団体から声をかけてきた」が6.8%、「他の支援団体・機関などから紹介された」が57.6%だった。
- 居住支援を受ける直前の居住形態は民間賃貸住宅（アパート）と回答した割合が37.3%と最も多いが、ホームレス状態が21.6%と次に多い。医療施設や福祉施設で暮らしていたと回答した割合が14.1%、持ち家が9.0%と多様な層が居住支援団体につながっている。

表 入居支援までの経緯 (n=134)

現在の住まい	民間賃貸住宅(アパート・マンション)	91人	68.9%
	民間賃貸住宅（一戸建て）	5人	3.8%
	公営住宅	12人	9.1%
	支援付き住宅	22人	16.7%
	グループホーム	2人	1.5%
居住支援を受ける直前の住まい	民間賃貸住宅（アパート）	50人	37.3%
	持ち家	12人	9.0%
	医療施設	5人	3.7%
	福祉施設	14人	10.4%
	寮	4人	3.0%
	不安定居住	6人	4.5%
	ホームレス状態	29人	21.6%
	その他	14人	10.4%

- 居住支援団体に出会ったときに抱えていた問題については、「収入がない」（59.6%）、「連帯保証人に困る」（55.9%）、「初期費用がない」（29.7%）、「家族とのトラブル」（17.1%）、「探し方がわからない」（13.5%）、「適当な物件がない」（13.5%）、「入居拒否」（6.3%）だった。
- 入居にあたり「誰」と「どのように」探したのかについての自由記述については116人が回答した。52.6%が「居住支援団体の職員」と、14.6%が「相談支援員もしくは施設職員等」と一緒に探したと回答した。自分一人で探した回答者も8.6%存在した。不動産業者（5.2%）との回答もあった。「一人で探していたが難しく、知人やその知人などに相談。それでも難しく、昔お世話になった人に相談し、やっと相談機関にたどり着いた。部屋探しを始めて契約に至るまでに4年以上かかった。」という回答のように、家族や仕事、立ち退きなど複合的な課題を抱えながら本人のみで住まいを確保することの困難さが垣間見える。

表 居住に関して抱えていた問題<自由回答> 一部

「借家取り壊しで引っ越しをしなければならなくなった。市営住宅を希望したが、兄弟間が不仲で保証人が見つからなかった。」

「公営住宅に民間保証会社を利用して入居していたが、市から注意が入った。保証人がいなかったので困った。」

「自分の借金のせいで兄弟とトラブルになった。兄弟に入院させられた。病院を抜け出してホームレス状態など、いろいろなことがあった。兄弟とのトラブルは弁護士に相談し、今は住民票の閲覧禁止となっている。」

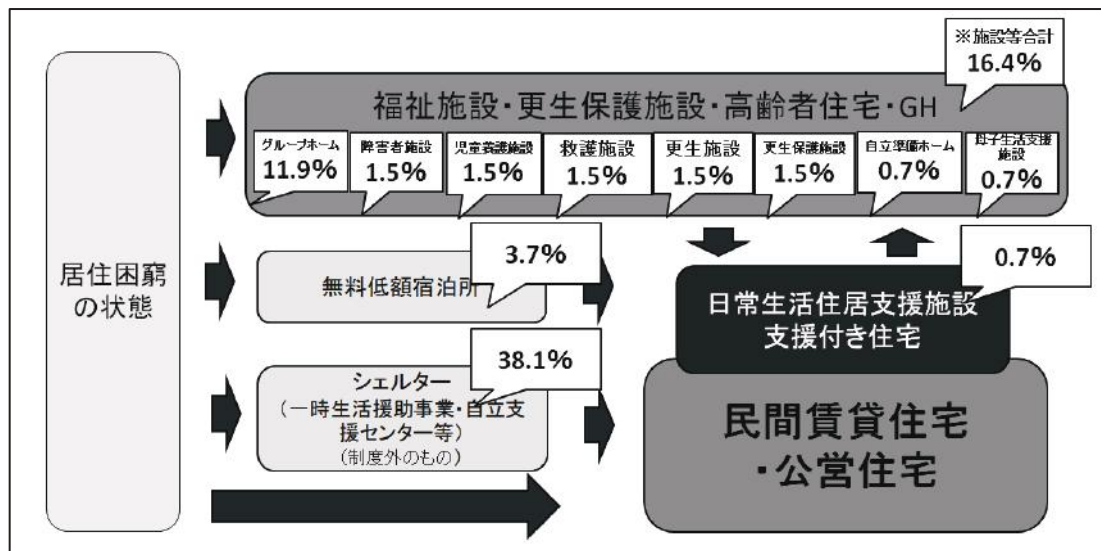
「収入が少なすぎる・保証人もいない・通院、体の弱さがある・助けてくれる人がいないなどのために、10代(未成年)の頃から常に一人で困り続けていた。警察に介入してもらい、家族とは『DV 被害者等支援措置』で居場所も知らせていない。」

「住むところを探したが、なかなか見つからなかった。行政の窓口相談してもうまく話が進まなかった。」

「他県で生活保護受給しつつ仕事を探していたが、リーマンショックの影響もあって中々見つからず。嫌になって東京に出てきたが、その後路上生活となる。」

- これまでの居住歴の中で施設・シェルターの利用経験については「ある」と51.5%が回答している。もっとも多い利用施設は「シェルター」であり、134人の全回答者に対して33.6%となる。
- 利用経験のある施設としてはグループホームが11.9%と最も多いが、救護施設、更生施設、児童養護施設、母子生活支援施設、更生保護施設、自立準備ホーム等多岐にわたっている。
- なお、シェルターの利用経験があると回答した50人のうち、居住支援団体とつながった際の「直前の住まい」について確認したところ、利用経験者のうち38.0%の「直前の住まい」が「ホームレス状態」、10%が「不安定居住」であった。シェルター利用経験者の半数近くが再び居住困難に陥っており、安定的居住への支援は一方通行ではないことが明らかになった。

図 これまで利用したことのある施設・シェルター (n=69)



3. 入居支援・連帯保証

- 入居にあたっての連帯保証への対応については50%が「居住支援団体およびその職員が保証をおこなった」と回答、28.0%が「必要のない物件だった（必要のない物件を選んだ）」と回答した。家賃債務保証会社を利用した回答者は13.6%だった。
- 入居にあたっての連帯保証への対応と調査協力団体とのクロス集計をおこなったところ、14団体中6団体の回答者で家賃債務保証を利用した回答者は0人、14団体中3団体の回答者で居住支援団体およびその職員が保証をおこなったとの回答者は0人だった。
- 引越しについては「引越業者に依頼した」と回答した割合が最も多く35.1%だった。その一方、33.8%が「居住支援団体職員が協力」、7.7%が「居住支援団体以外の支援者が協力」と回答した。

4. 居住生活支援

- 現在就労していると回答した人は30%、ボランティア活動や趣味・スポーツ等の社会的活動に参加している人は21.8%だった。就労しており、かつ社会的活動に参加している人は全体の10.0%だった。就労しておらず、かつ社会的活動に参加していない人は57.1%だった。
- 一方、楽しみの有無については、69.2%があると回答があった。自由記述において挙げられた内容について多い順番に紹介するとテレビ（13人）、ゲーム（7人）、買い物外出・食事（5人）、スポーツ観戦・友人との交流、音楽や映像鑑賞（4人）等だった。いずれかの団体に属して活動するというわけではないが当事者自身のペースで非常にゆるやかなつながりを模索している。
- 自宅と職場以外に過ごす場所の有無については57.8%がある、42.2%がないと回答した。具体的な場所については、店（24人）、病院（15人）、図書館（14人）、公園（11人）等であった。
- 入居後、定期的に会う人物としては68.0%が居住支援団体スタッフ、29.6%がその他の支援者と回答した。その他の支援者の内訳は多い順番に紹介するとヘルパー（10人）、訪問看護師（8人）、ケアマネジャー・相談支援専門員（5人）、就労支援継続B型事業所職員、デイサービス職員、医師（4人）、ケースワーカー（3人）等だった。
- 困ったときに相談する人物としては66.1%が居住支援団体スタッフ、33.9%がその他の支援者と回答した。その他の支援者の内訳を多い順番に紹介するとヘルパー、医師、ケースワーカー（生活保護）（6人）、相談支援専門員、ケアマネジャー（5人）、医療ソーシャルワーカー、役所の人、地域包括支援センター（3人）だった。
- 困ったことの有無については33.6%が「ある」と回答した。具体的な内容としては、騒音、住宅の設備不全、生活費、仕事のことが挙げられた。
- 住宅そのものの満足度については「非常に満足」が23.8%、まあまあ満足が30%、普通が26.9%、少し不満が12.3%、非常に不満が6.9%であった。

表 福祉サービスおよび通院の有無

		人数	%
福祉サービスの利用 (n=132)	利用している	71人	53.8%
	利用していない	61人	46.2%
通院の有無 (n=134)	通院している	40人	29.9%
	通院していない	94人	70.1%

表 住宅の満足度の理由 <自由回答> 一部

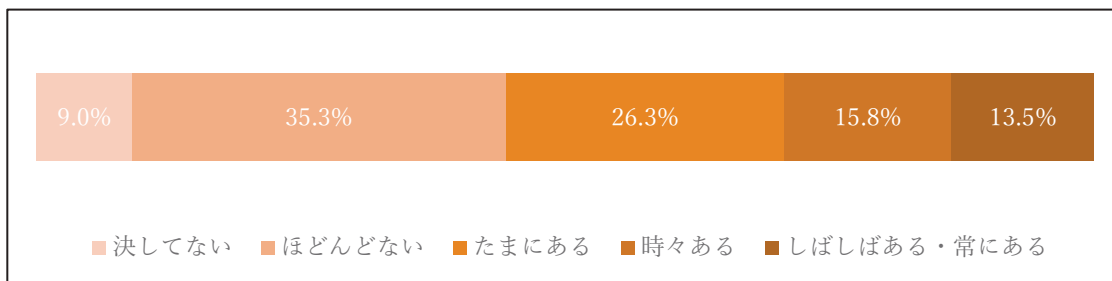
<p><非常に満足></p> <p>「一人暮らしをするのに暮らしやすい。十分な環境だから。支援員がいるのも助かる。」</p> <p>「静かでいい。スーパーや衣料品店等のお店もある。」</p> <p><まあまあ満足></p> <p>「古い建物だが2DKで家賃が安く、ペットも飼える。隣人ともうまく付き合っている。」</p> <p>「今まで暮らしていて不快感が少ない。今の生活が自分に合っている。一人でやっていく自信がついた場所だから。」</p> <p><普通></p> <p>「不具合(水漏れ)があり、その都度家主に連絡して対応してもらっている。今のところは費用は家主が負担してくれているが、家主が高齢(97歳)で今後どうなるかは不安。」</p> <p>「住める場所があるだけでありがたいから。」</p> <p><すこし不満足></p> <p>「部屋の壁が薄いため、家を締め切っても外の音が聞こえる。アパート建物内での物音や排水音などがとても響く。感覚過敏もある。」</p> <p>「部屋に湿気がたまりやすく、部屋の隅にはカビが生えているところもあるため。」</p> <p><非常に不満足></p> <p>「隣人がうるさい。管理会社の対応が遅い。ロフト構造が不便で、居室も少し狭い。1階のためか湿気が酷い。」</p> <p>「壁が薄い、近隣の音が響きやすい建物の構造である、日当たりが悪い、収納がない。」</p>

5. 主観的孤独感と生活満足度について

- 本調査では居住支援を受けての生活を評価するにあたり、主観的孤独感と生活満足度という2つの指標を設けた。
- 主観的孤独感に関しては「しばしばある・常にある」と回答した割合は13.5%、「時々ある」が15.8%、「たまにある」が26.3%となっている。一方、主観的孤独感が「ほとんどない」と回答した割合は35.3%、「決してない」が9.0%となっている。
- 生活満足度については「非常に満足」と回答した割合は10.6%、「まあまあ満足」が37.1%、「普通」が38.6%となっている。一方、「すこし不満」と回答した割合は7.6%、「非常に不満」が6.1%となっている。
- 生活満足度の理由について100名が自由回答に記述したが、「安心できる場所」「支援者の存在」があること、「人間関係のトラブルがないこと」などが満足度につながっていることが推察される。

- 主観的孤独感と生活満足度それぞれに対して、主だった項目とのクロス集計およびカイ二乗検定をおこなった。有意差 ($p < 0.001$) であったのは「主観的孤立感×福祉サービスの利用」「生活満足度×住宅の満足度」「生活満足度×困っていることの有無」であった。

主観的孤独感



※内閣府が2021年に実施した「孤独孤立の実態把握に関する全国調査」における同項目の回答は「しばしばある・常にある」4.5%、「時々ある」14.5%、「たまにある」が17.4%、「ほとんどない」38.9%「決してない」23.7%であった。

生活満足度

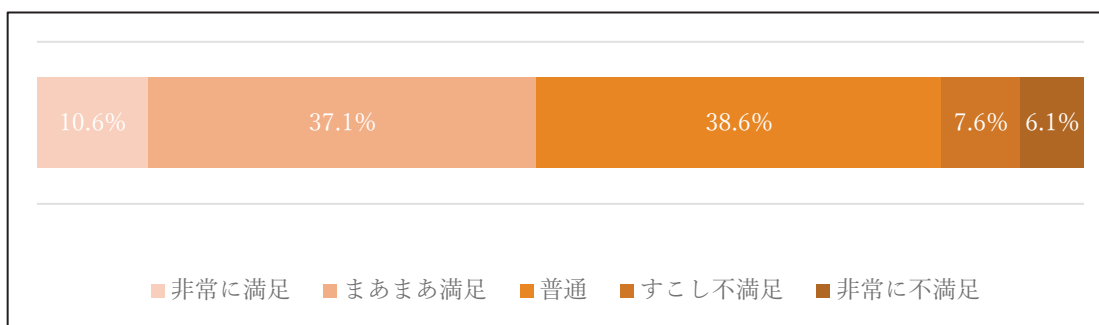


表 生活の満足度の理由<自由回答> 一部

<非常に満足>

「好きな時に好きなことが出来る。人間関係のトラブルに巻き込まれないので安定している。」
「私はひとりではなく、生活を支援して下さる人たちがいるから。」
「安心できる空間ができたこと。」

<まあまあ満足>

「以前と比べると、ご飯も食べられているし服も買えている。最低限の生活ができている。1人では部屋を借りられなかった。」
「今のアパートの場所は〇〇(支援団体の拠点)のすぐ近くにあり、毎日行くことができるし、駅からも近くボランティアにも参加できる。」
「支援団体のスタッフの方がいてくれるので安心感がある。今の自分には何もできないが、将来自分も困っている人に何かお手伝いしたいと希望をもっている。」

<普通>

「楽しみとかはないが、住める所があるだけで十分。」
「ひとりで過ごすのは良いが、満足度は金がないのであまりない。」

<すこし不満足>

「引越したいが預金がないので引越しができない。」

「何十年も自由がなかった。人生の大半が地獄のような日々だった。欲を言うときりがないが、昔を思えば今が一番ましな生活を送れている。ここ数年、体調が悪化しており、環境調整が必要とずっと思っている。何をどうして良いか一人ではわからず、助けてくれる人が欲しい。」

<非常に不満足>

「孤独な気持ちで眠れなくなる時があるから。」

「金銭的にしんどい。生活保護を脱却したい。」

「思い通りにいかない。束縛されている。被害妄想も激しい。不安障害が悪化する。」

6. 居住支援団体および支援者についての印象

- 居住支援団体の第一印象についての質問については、「良かった・優しい・いい人」という記述が多く、「こういう支援団体があったんだと思った。途方に暮れていた。支援内容に驚き」ながら「助けられた」「感謝」という記述が多かった。

表 居住支援団体の第一印象<自由回答> 一部

「こういう支援団体があったんだと思った。途方に暮れていた。」

「役所で紹介してもらって話をきいて、こういう所があるとしり、ビックリした記憶があります」

「全部してくれたという印象。いなかったら死んでいた。本当にお世話になった」

「緊急連絡先を頼める人がいなく、また仕事もなかったため、転居先が探せず困っていたので助けられた。」

- 入居支援・連帯保証についての感想に対する回答は、「自力では不可能だった」「必要な支援」と肯定的な意見が大半をしめた。特に居住支援団体による連帯保証に感謝する記述が最も多かった。その他「悩みを聞いてくれた」「食事をつくってくれた」と支援について感謝する記述も多かった。金銭管理についての肯定的な意見もあった。
(家賃債務保証および金銭管理については行っている協力団体と行っていない協力団体がある。)

表 居住支援団体が実施する入居支援・連帯保証についての感想<自由回答> 一部

「ないと困る方々が数多くいらっしゃると思うので必要だと思う。」

「毎月必ず安否確認の連絡をくれる。デイサービスでこの話をすると、みんなに驚かれる。」

「通院同行や、公的手続きに同行してもらえるのがよかった。」

「金銭管理してもらえて、よかった。」

- 地域生活支援についての感想についても、定期的な連絡について感謝する記述が多かったが、「わずらわしい」という意見や距離感についての記述もあった。移動についての支援の要望についての記述も散見された。

表 居住支援団体が実施する地域居住生活についての感想<自由回答> 一部

「定期的に届く見守りはがきが嬉しいので続けてほしい。また届いたらちゃんと記入して返信する。」
「見守り体制を含めて満足。こんなことまでやってくれるのか、と思っている。」
「巡回が頻繁にきて、わずらわしい。」
「行政から、居住支援団体や本人への繋ぎをもっとしっかりして欲しい。」
「一人で外出できないので、生活面での支援があると嬉しい。」

(4) 考察

- ① 居住支援団体の支援を受けている回答者の年齢、性別、経緯は多様であるが、「収入がない」「保証人がみつからない」「家族とのトラブル」など複合的な課題が関連しあって、居住困難に陥っているといえる。
- ② 全回答者のうち 38.1%がシェルターを経験しているが、その後すぐに現在の居住支援団体とつながったわけではなく、ホームレス状態や不安定居住、福祉施設等との間を行き来している。居住支援を行うにあたっては、居住困窮の状態から直接民間賃貸住宅等の一般住宅を確保する流れだけでなく、シェルターや福祉施設・更生保護施設等との関係を考える必要がある。
- ③ 居住支援団体は住まい探し、連帯保証、引っ越し、地域居住生活の継続と居住支援の様々な支援場面においても重要な役割を果たしている。
- ④ 協力いただいた居住支援団体によって、いくつかの回答については違いが明らかになっている。支援メニューの異なりや、関連業務の内容・数、活動エリアで確保可能な物件の有無、福祉・医療団体との連携の異なりなどが推察される。
- ⑤ 回答者の 78.2%は社会的活動（ボランティア活動、町内会活動、趣味やスポーツ、当事者活動）に参加していない。その一方、69.2%が楽しみを持っていると答えている。団体に属するというわけではないが当事者自身のペースで非常にゆるやかなつながりを模索しながら地域生活をおくっている。
- ⑥ 防音、設備、家賃、立地などの条件が整っている物件の満足度が生活の満足度に強く影響しており、健康で文化的、かつ低家賃で入居しやすい住宅がすべての地域で求められている。

(5) 秋田市におけるインタビュー調査の実施

本調査の調査結果をより詳細に把握するため、NPO 法人あきた結いネットが協力依頼した 10 名のうち 4 名に対して、原則自宅にて 1 時間から 1 時間半のインタビューを実施した。アンケート調査の内容をより具体的に裏付けるインタビュー内容とし、より詳細に現在の居所に至る経緯や地域における生活の過ごし方などを把握することができた。

<インタビュー内容の一部>

- 70 代男性 A 市出身。年金のみで暮らす。70 代で離婚、転居の必要に迫られ保証人に困り不動産会社から結いネットを紹介され利用にいたった。

- 50代男性 50歳で実家を離れ、家を探すものの保証会社がとらないためホームレス状態で働く。交通事故にあい入院、MSWから生活保護課へ、そして結いネットにつながった。退院後就労に復帰し生活保護廃止。普段は本人が結いネット事務所に定期的に顔を出している。
- 70代女性 実母兄弟から精神的虐待をうけ地元の社協に相談したところ秋田市内の結いネットを紹介された。アパート内でトラブルがあるものの近所の畑の持ち主からの野菜のおすそ分けがあったり、声を掛け合い助けてくれる住民が存在したりしている。最後に「思い切って出てきてよかった」と語った。
- 40代男性 飲食業で働いていたが入院。自宅はなく会社所有の“小屋”で暮らしていたため病院から結いネットに連絡、あきた結いネット独自のシェルター利用から関わりが始まった。自立準備ホームを経て、民間賃貸アパートで一人暮らしを始めるものの居室を破壊し再び入院、グループホームに入所した。

(6) 調査結果報告会及び意見交換会の開催

本調査の調査結果・考察等を実際に調査を担当した当法人の構成団体の役員・職員等にフィードバックし、さらに意見をいただく機会とするため、報告会及び意見交換会を開催した。

居住支援の可視化・政策化・制度化に向けた当事者からみた居住支援に関する調査 調査結果報告会及び意見交換会

日時：2023年3月10日（金）16:00～18:00

場所：オンライン（ZOOMを利用）

参加者：当法人の構成団体の役員・職員 19名

内容：

1. 調査の報告

本調査の目的・内容・調査結果・考察について、石川久仁子大阪人間科学大学人間科学部准教授（当法人理事）から報告を行った。

2. 意見交換

本調査について意見交換を行った。

【住宅の質】

- 住宅の質が当事者の生活満足度に強くかかわっており、住宅確保要配慮者が入居可能な物件の質の悪さが垣間見える。登録住宅の問題でもある。
- 地域によっては、低廉で良質な物件の確保が非常に困難である。東京の一部地域では、「地域居住」がさらに難しくなっている。離島では、低所得者が賃借できる物件がそもそもない場合がある。こうした地域については、専用住宅の改修費・家賃低廉化等を積極的に活用する必要がある。

【関わり】

- 本人が満足しているパターンは①居住支援法人が「がっつり」とかかわっているパターンと②障害福祉サービス等のネットワークが充実しているパターンのいずれか。居住支援法人の役割は、対象の状態に応じて①がっつりかかわる②コーディネートする、の双方の役割がある。

【家賃債務保証との関係・重要性】

- 家賃債務保証を行っている団体と行っていない団体との間で当事者の見方が大きく違うところが興味深かった。住宅の満足度が生活の満足度と密接に関係していることが分かったわけだが、保証人なし物件はやはり質が劣るため、家賃債務保証は重要である。

【本調査の意義①～出会いなおし～】

- 本調査は「対話型」の調査であるが、支援者と当事者の「出会いなおし」の機会でもあった。普段は、事務所に来るため、生活の様子を見ることができていない利用者の自宅にお邪魔する機会となった。
- 当事者は「お世話になった」と考え遠慮しがちなので、当事者から批判をしてもらう機会は少ない。今回忌憚のない意見を言っていただいて非常に貴重であった。
- 当法人では、自立準備ホーム、サブリース、一般住居と様々な密度の支援形態がある。自立準備ホームでは毎日面会するが、一般住居の場合、緊急連絡先になっているので、年一回の更新時に会うだけ。他方で、自法人で自立相談支援事業や基幹相談支援を行っているので、居住支援法人としてのかかわり方も個々に異なる。そうした関わりの違いが当事者の意見から垣間見える。
- 当法人は、職員はおらずボランティアのみで活動している。そのため普段は利用者の生活に触れる機会が一切なかった。今回、利用者の生活の様子や意見・感想をうかがうことができ非常に勉強になった。

【本調査の意義②～他団体との交流・比較～】

- ふだん、他団体が行っていることを知る機会がないので、貴重な機会だった。他団体の取組みと比較することで自団体の特徴や課題が見えてくる。
- 各団体の取組みを比較すると、それぞれにシェルター・日常生活支援住居施設・サブリース等様々な財源を組み合わせて活動を継続していることが分かる。財源・マネジメントの比較に基づき、どこを後押しするかを検討し、政策・制度の提案につなげていければいい

【バイアス】

- アンケートが取れている、ヒアリングができていう時点で団体との関係性がいい人が中心になっているはずである。もっと深刻な孤独・孤立、もっとひどい満足度という人もいるであろうことに留意が必要である。
- 「対話型」の調査で、一部は支援者が聞き取っているため、当事者にはどうしても遠慮があるはずであることに留意が必要である。

【その他の意見交換】

- (質問) 家賃を滞納している利用者へ、どのようにアプローチすればよいか？
 - 当法人では、利益相反に陥らないようにするため、「支援者」と「保証人」が完全に分かれるような設計をしている。
 - 職員内で、支援役と請求役と役割分担している。そのうえで、無理のない範囲で分割

支払いをお願いしたり、いっしょに弁済計画を立てたりしている

■当法人では、正直なところ利益相反になってしまっているが、請求（取立て）も人間関係の一部だと思ってやっている。

第3 実践事業

1 保証の提供に関する実践事業

(1) やどかりサポート鹿児島による保証提供を福岡県で実践した事例

当法人の構成団体である NPO 法人やどかりサポート鹿児島は鹿児島県全域で「地域ふくし連帯保証」（正式名称は地域福祉連携型連帯保証提供事業）を展開しているところであるが、この仕組みを福岡県直轄地区で実践した。

<p>地域の資源</p>	<p>福岡県直轄地域では、当法人の構成団体である一般社団法人そーしゃる・おふいす（以下、本項において、そーしゃる・おふいす、という）が居住支援法人として居住支援活動を行っている。そーしゃる・おふいすでは、居住支援活動として、シェルターの運営、女性専用シェアハウスの運営等を行っているが、従来の法人後見事業やケアプラン事業で培った地域のネットワークを活用し、行政や社協、様々な専門職や関係機関と連携しながら居住支援活動を展開している。しかしながら、地域に保証を提供する機関は一般的な家賃債務保証事業者（保証会社）しかない。</p> <p>令和3年3月に直轄地区居住支援協議会（直方市・宮若市・鞍手町・小竹町を対象地域とする広域型居住支援協議会）が設立されており、そーしゃる・おふいすが事務局を担っている。</p>
<p>地域が抱えていた課題</p>	<p>そーしゃる・おふいすによる居住支援において、保証人がいない、あるいは保証会社の審査に通らないことから入居に至らない事案の多くについては、サブリースを活用して法人が家賃滞納のリスクを全て背負って対応せざるを得ない状況となっている等、居住支援の実践においては、保証の提供が大きな課題となっていた。</p>
<p>導入した仕組み</p>	<p>当法人の構成団体である NPO 法人やどかりサポート鹿児島は鹿児島県全域において「地域ふくし連帯保証」を実施している。</p> <p>「地域ふくし連帯保証」においては、保証の提供にあたって、利用者（入居者）の居住生活において、その見守りを行ったり相談支援を提供したりする身近な地域福祉の担い手である「支援者」を置くことを前提としている。「支援者」には、鹿児島県内各地の</p> <div data-bbox="592 1397 1417 1850" data-label="Diagram"> </div>

	<p>障害福祉サービス事業者，介護保険サービス事業者，社会福祉協議会，社会福祉法人等がボランティアで就任しており，やどかりという NPO 法人を中心に鹿児島県全県の地域福祉の担い手が居住のための保証とともに「つながり」を提供するしくみを構築しているといえる。利用者は 2022 年 3 月 31 日現在で 363 名。利用料は 2 年で 20,000 円である。</p> <p>この「地域ふくし連帯保証」の仕組みを今般，保証の提供が課題となっている福岡県直轄地区において実験的に導入した。</p>
件数	2021 年 8 月から同年 11 月にかけて 2 事例
事例 1	<p>30 代男性，精神障害 2 級（統合失調症），生活保護。</p> <p>これまで，家賃滞納により強制退去になった経緯もあり保証会社が利用できないため，NPO 法人やどかりサポート鹿児島の「地域ふくし連帯保証」を実験的に県外で実施し，保証の提供を行うこととなった。そーしゃる・おふいすが「地域ふくし連帯保証」における「支援者」となり，本人に対して見守りと相談支援の提供を行う体制を整えることとなった。</p> <p>本人は生活保護脱却を目指しており，就労先が決定したため，就労先近くに転居することとなった。</p> <p>見守り体制は，福祉事務所，相談支援事業所（障害者計画相談員），障がい者就業・生活センター，そーしゃる・おふいすが関与し，複合的に構築。</p> <p>保証提供から 2 か月ほど経過した時点で，本人からは，「仕事に楽しく行けている，現在は不安がない」との発言あり。精神科病院への通院も，行けているとのことであった。過去の家賃滞納の分割弁済も計画的に行っていた。</p> <p>ところが，保証提供から 3 カ月ほどで，仕事に行けなくなってしまった。周囲から意見を言われ本人が自信を無くしてしまったとのこと。支援者も，一般就労の継続は現状では困難であったという結論に至っており，支援方針を変更とのこと。その後，生活保護を申請。基幹相談支援センターとも連携を取り，支援者を増やした。就労が続けられなかったのは残念ではあるが，就労が途絶えても，周囲の的確な支援により居住困難に陥ることはなかった。</p>
事例 2	<p>70 代男性，昨年まで仕事をしてしていたが，病気のため仕事を辞めざるを得なくなった。その後，預貯金を切り崩しながら生活していたが，家賃滞納が 3 カ月。医療費・水光熱費・携帯料金にも滞納あり。生活保護を申請し開始決定。今月中に現住居を退去する必要があるという状況でそーしゃる・おふいすに相談にこられた。</p> <p>家賃滞納の経緯があり保証会社は利用できないため，NPO 法人やどかりサポート鹿児島が保証を提供することを前提に，住宅扶助範囲内の転居先を探すこととなった。</p> <p>支援者は，そーしゃる・おふいす。見守り体制は，福祉事務所，病院，地域包括支援センター等とともに構築した。</p> <p>本人の今後の希望は①滞納している負債を計画的に返済する②安心安全な生活を送る③生活が安定したら就労希望</p>

	<p>そーしゃる・おふいすが、病状の確認、就労支援、滞納分の支払い支援等の支援を提供。その後、胃の手術が必要となったが、ここでも、そーしゃる・おふいすが支援を提供した。</p> <p>その後、年齢的なこともあり就労の希望まではかなっていないが、安定した生活を送れている。</p>
支援・地域の変化	<p>「地域ふくし連帯保証」の導入により、これまで支援困難に陥りがちであった事例についてスムーズに支援を提供することができた。</p> <p>事例1, 2のように家賃滞納の履歴がある方は特にそうであるが、そうでなくとも住宅確保要配慮者に対する居住支援は、保証会社を利用できない場合があり、居住支援法人・その役員・職員等がリスクを引き受けなければ支援の提供の道がない場合もある。そーしゃる・おふいすにおいても従前そのような事例があったところであるが、事業の持続性、利益相反の発生等を鑑みると好ましいことでないとは言うまでもない。保証提供を行うことができる体制があることで、支援者は、リスクを引き受けたり、利益相反に陥ったりすることなく、その本分である支援に専心することができるといえる。</p>

(2) 株式会社あんどによる保証提供を愛知県で実践した事例

当法人の構成団体である株式会社あんどは、居住支援法人との連携を前提としつつ全国で利用可能な「住宅確保要配慮者専有家賃債務保証 これから」を提供しているところであるが、愛知県愛西市において、居住支援法人である NPO 法人れんこん村のわくわくネットワークとの連携によりこの仕組みを展開した。

地域の資源	<p>NPO 法人れんこん村のわくわくネットワーク（以下本項において、れんこん村、という）は、2018年に居住支援法人の指定を受けた。れんこん村は子育て分野を中心に地域福祉について精通しているが、不動産分野については弱点であったことから、居住支援に関する様々な研修に積極的に参加し、そこで出会った株式会社あんどと連携するようになった。</p> <p>れんこん村への相談は、行政の高齢者福祉、障害者福祉、子育て支援、生活困窮者支援等の様々な部署や地域包括センター等から寄せられており、行政とは常々連携している。また、従前からの子育て支援に関する活動で培った地元でのネットワークを居住支援に活かしている。</p> <p>一方、愛西市には、保証を提供する機関が一般の家賃債務保証事業者しかなかった。</p>
地域が抱えていた課題	<p>れんこん村による居住支援において、自治体等から住まいが借りられない等困りごとを抱えた方の支援依頼を多く受けていたが、実際借りることのできる賃貸住宅は無く、空き家になっているアパートがあったとしても、家賃債務保証の審査が通らないからと管理会社に断られ、支援を行いたくてもできない状態であった。一方で、れんこん村として連帯保証を行うことは難しく、愛西市における居住支援の実践においては保証の提供が課題となっていた。</p>

導入した
仕組み

株式会社あんどは、一般財団法人高齢者住宅財団（以下、高齢者住宅財団、という。）と連携し「住宅確保要配慮者専用家賃債務保証 これから」という商品を提供している。この仕組みは全国で利用することができる。保証を希望する者が他社の家賃保証会社から断られた方であっても、面談を行い支援体制等を検討し、地域の居住支援法人との業務連携（提携）による見守りを行うことを前提として家賃債務保証を提供している。

保証の引受けを高齢者住宅財団が行い、その他の事務業務を株式会社あんどが行うことで、一般的な保証会社と同等のサービスを利用することが可能となった。毎月の家賃は株式会社あんどが自動引落を行い、家賃の支払いの有無とは関係なく株式会社あんどが家賃分を大家へ立替払いを行う等、大家にとっては安心な内容となっている。

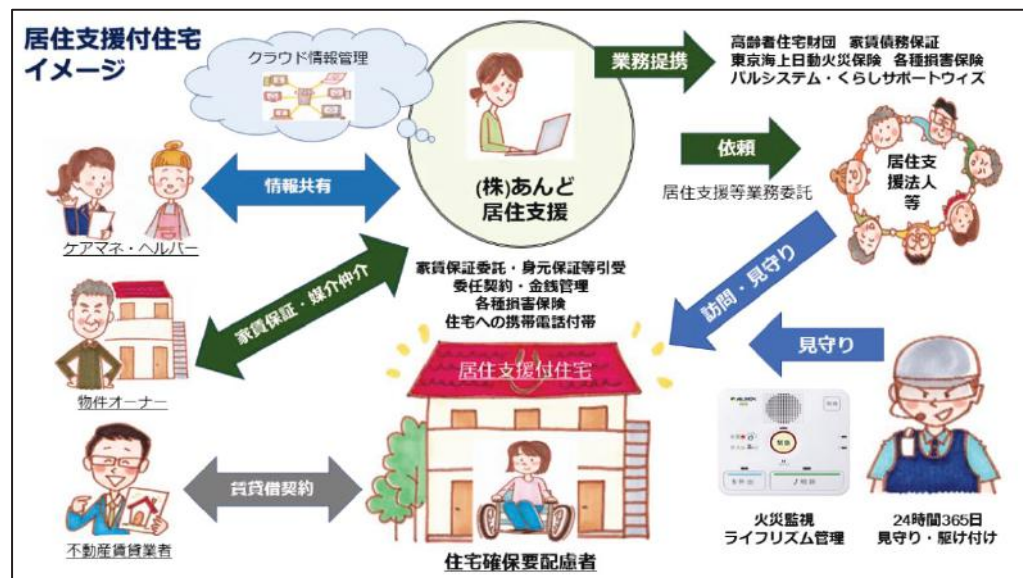
また、毎月の家賃を自動引落にすることで、株式会社あんどが家賃の滞納をいち早く把握できるため、れんこん村のように入居者にとって身近な立場にある居住支援法人等と連携し入居者に対する早いアプローチが可能となっている。

利用料等は以下のとおりである。

■初回保証料：月額家賃（共益費含む）の50%（1万円以上から）+11,550円（年間）

■更新保証料：21,550円（年間）

■保証内容：滞納家賃（共益費・管理費含む）：月額家賃の12ヶ月分の相当額
原状回復費及び訴訟費用：月額家賃の9ヶ月分の相当額



件数

120件（2017年の連携開始以降2023年1月までの件数）

事例1

70代前半の男性。関節リュウマチの病歴あり。生活保護受給者。
以前居住していた物件は賃料が高めであったこともあり、家賃不払いによる多額の滞納があった。生活保護の住宅扶助の範囲内の賃料の物件へ移動する必要があった

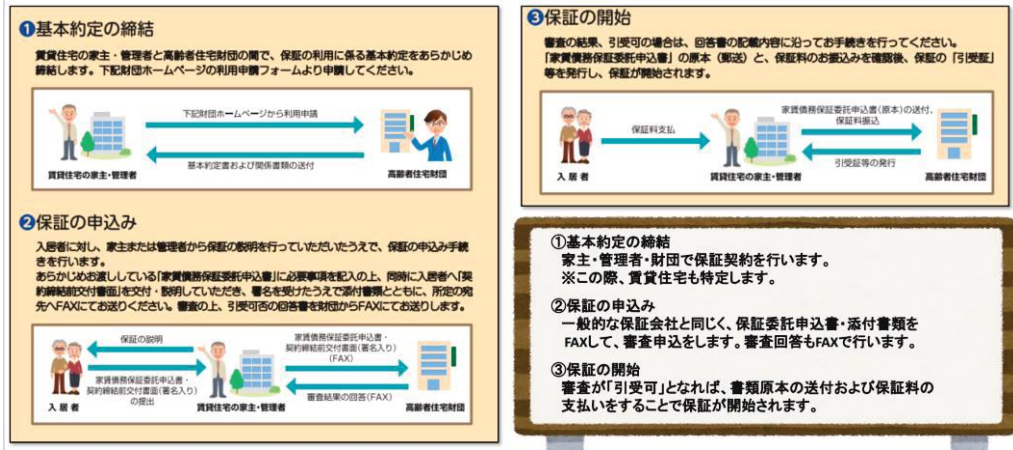
	<p>ために引越しを行ったが、当該物件については賃貸借契約書が作成されておらず、火災保険には加入しておらず、家賃債務保証も受けていない状態であった。</p> <p>本人が地域の社協へ相談し、社協かられんこん村へつながった。れんこん村は株式会社あんどに相談。大家に対して、株式会社あんどが仲介に入り賃貸借契約書を作成し、火災保険加入を手配し、家賃債務保証を提供する等、ちゃんとした形での契約を提案した。</p> <p>さらに、れんこん村から大家に対して、今後は株式会社あんどの保証があることで確実に家賃収入が得られることや手厚い居住支援を株式会社あんどとれんこん村で行うことを説明し、今までの家賃の滞納分の免除を依頼し、応じてもらうことができた。</p> <p>その後も、れんこん村が金銭管理を行い、生活状態の向上を支援することで、安心安全な生活を送ることができている。</p> <p>なお、以前、入居者が自宅のトイレで倒れて数時間も発見されなかったということがあったことから、当該物件に機械警備を導入し、入居者が自宅で倒れた場合は24時間365日駆けつけられる状態としたことも安心のひとつとなっている</p>
事例 2	<p>70代後半男性。膀胱・腎盂尿管がんの病歴あり。生活保護受給者。</p> <p>病院に入院中に自治体からの相談でれんこん村へつながった。天涯孤独で親族がいないこと、がんに罹患しているために日常の見守りが必要なこと等の理由から賃貸物件を借りることができず、退院することができない状況にあった。</p> <p>そこで、れんこん村と株式会社あんどの「居住支援付き住宅」（24時間365日駆けつけできる機械警備及び火災監視付・見守り等の居住支援付き）を利用し火災保険に加入し家賃債務保証を付けることを前提に大家と交渉を行い、入居することができた。</p> <p>株式会社あんどが家賃債務保証を行うことで、生活保護住宅扶助費ではまかなえない町内会費等も引落を行うようにした。家賃の引落日状況等利用者の現況について、れんこん村への情報提供を行った。れんこん村は入居者との連絡を取り合うことで、日々の見守りを行った。2022年12月に入居者が室内で体調を崩した際には、機械警備の救急ボタンを押すことで無事病院に搬送された。</p> <p>大家が心配していた入居後の家賃滞納のリスクや孤独死のリスクを回避することができた。</p>
支援・地域の変化	<p>以上のような居住支援を行うことで、大家が安心して賃貸できる仕組みを構築することができ、空き室を多く抱えていた大家も高齢者等住宅確保要配慮者に対する賃貸を行うようになり、物件の確保に苦労していたれんこん村も円滑に居住支援を実施できるようになった。</p> <p>物件の確保ができるようになったことにより、さらに自治体からの相談が増加し、家賃債務保証の依頼も多く寄せられるようになった。今後は、地元の他の不動産事業者が管理している物件についても、株式会社あんどの家賃債務保証を提供して居住支援を行うといった活動が増えていくであろう。</p>

(3) 保証の提供に関するヒアリング調査

保証の提供に関連して、以下3つの団体に対するヒアリングを行った。

1. 一般財団法人高齢者住宅財団

場所	東京都千代田区神田錦町一丁目 21 番 1 号ヒューリック神田橋ビル 4 階 一般財団法人高齢者住宅財団 主たる事務所
日時	2022 年 9 月 14 日（火）10:00~12:00
担当者	総務部次長 鹿島陽介 氏 総務部債務保証課長 榎原潤 氏 総務部債務保証課長代理兼企画部企画課長代理 金浜貴行 氏
参加者	芝田（NPO 法人やどかりサポート鹿児島） 菅野（大阪公立大学） 岡田（兵庫県立大学大学院経営研究科客員教授） 四井（有限会社 CR-ASSIST）
活動内容	<p>高齢者住宅財団は、「エイジングインプレイス」の理念の実現に向けて、調査研究、人材育成、情報提供等を行うとともに、家賃債務保証事業（以下、本項において、本事業、という）も行っており、家賃債務保証業者として登録も行っている。2001 年に高齢者を対象者として本事業を開始した。その後、障害者世帯、子育て世帯、外国人世帯及び解雇等による住居退去者世帯を対象世帯に加えた。2017 年の改正住宅セーフティネット法の施行に伴い、登録住宅への入居者世帯（入居者の属性は問わない）も対象世帯に加えた。保証限度額は当初滞納賃料 6 カ月分のみであったが、その後拡張し、現在は、滞納家賃について月額家賃の 12 か月分、原状回復費用及び訴訟費用について、月額家賃の 9 か月分を限度額としている。保証料は原則として 2 年保証の場合で月額家賃の 35%である（ただし、最低保証料は 10,000 円である。）。年齢上限はなし。連帯保証人は不要であり、緊急連絡先の指定は必要であるが親族以外でもかまわない。友人・知人・ケアマネ・CW・近所の牧師さん、居住支援法人も緊急連絡先を担っている事例がある。賃貸借契約期間の途中で連帯保証人が欠けた場合等にも利用が可能である。</p> <p>本事業の利用のためには、まず大家・管理会社と高齢者住宅財団との間で、「基本約定」の締結が必要である。この約定締結の際に、物件の登録を行う。登録された物件について入居者がある場合に保証の申込みを行う。審査のうえで引受けの可否が回答される。</p> <p>審査はほとんど（99%以上）が通る。</p>



利用実績は、2020年度が1081件、2021年度が986件。（2年保証であるので更新を含む。すなわち約2000件の保証を行っていることになる。）
保証人として代位弁済を行うことを要する事態となる事例はそれほど多くはなく、年間10件程度である。

	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
高齢者世帯	978	893	927	827	372
障害者世帯	64	57	88	87	39
子育て世帯	2	6	4	8	0
外国人世帯	6	12	20	12	9
解雇者世帯	0	0	0	1	0
登録住宅	6	36	42	52	21
合計	1,056	1,004	1,081	986	441

連携事例

- ① 居住支援法人との協定
居住支援法人は、住宅セーフティネット法に基づき、家賃債務保証を行う体制を整える必要があることを背景に、2022年8月末現在94法人と協定を締結している。しかし、具体的な案件の相談は少ないとのことである。
- ② 生活サポート付き家賃債務保証「これから」
一般財団法人高齢者住宅財団と居住支援法人である株式会社あんど（千葉県）とのコラボレーションによる商品である。(1)あんどの見守り支援・生活支援を条件に入居者の審査をしない(2)あんどが収納代行を行う(3)上記「基本約定」による物件の登録が不要である等、居住支援法人が一定の役割を担うことで本事業の欠点を補い、汎用性の高いサービスとなっている。保証料も異なり、初回月額家賃の50%及び年間1万円。これまでに約120件の利用があり、事故2件のみ。
- ③ 行政との連携
川崎市と川崎市居住支援制度に係る協定を締結。居住支援制度利用者の家賃債務保証を高齢者住宅財団が引き受けている。

	<p>公営住宅において高齢者住宅財団による家賃債務保証を利用できるようにしている事例がある。（山口県，富山県，岩国市）</p> <p>足立区と「足立区における居住支援の連携に関する協定」を締結している。足立区が保証料の一部を助成している。</p>
課題	<p>高齢者住宅財団の家賃債務保証事業には次のような課題がある。</p> <p>① 周知・普及</p> <p>全国で利用できる優れた制度であるにもかかわらず，周知及び普及が十分でない。「基本約定」が必要な点が管理会社として負担である点や，管理会社としての収益にならない点がネックではあるが，民間家賃債務保証会社との差別化を図り，周知・普及に力を入れたいとのことであった。</p> <p>② 緊急連絡先</p> <p>緊急連絡先が確保できない方の課題がある。緊急連絡先を担うサービスの活用を行った事例もあるが，相応の経済的負担がかかる。居住支援法人の活用を進めていきたいとのことであった。</p> <p>③ 対象世帯の範囲</p> <p>現在の対象世帯の範囲は，高齢者，障害者世帯，子育て世帯，外国人世帯，解雇等による住居退去者世帯及び登録住宅への入居者世帯であり，住宅確保要配慮者である被災者，DV 被害者，児童養護施設退所者，刑余者等が利用できない。対象世帯の範囲について，今後も検討していきたいとのことであった。</p> <p>また，新たな住宅セーフティネット制度の課題が，本事業の進展の課題ともなっている。すなわち，登録住宅は個数こそ増えたものの住宅確保要配慮者の居住支援に十分に活用されていないのではないかと指摘があるところ，本事業に利用されている（「基本約定」を締結している）登録住宅は45戸に過ぎず，本事業に登録されている住戸の約0.04%に過ぎないのである。</p>
まとめ	<p>本事業は，登録住宅に限らず全国で利用できる制度であり，今後，利用が拡大することが望まれる。</p> <p>周知・広報により認知度を高めることに加えて，対象世帯の範囲も望まれるところである。また，株式会社あんどや足立区との連携事例のように，居住支援法人・行政等との協働により保証とあわせて「つながり」や居住生活支援が提供されることが望まれる。</p> <p>「家主・管理会社が断る」が「保証会社が断る」に変化したのみではないか，との指摘が印象的であった。現状の民間賃貸住宅の市場慣行からすれば，住宅セーフティネットを充実させるためには，住宅確保要配慮者を含めあまねく保証が提供される仕組みづくりが求められるところ，本事業が大きな役割を果たすことが期待される。</p>

2. 独立行政法人住宅金融支援機構

場所	東京都文京区後楽1丁目4-10 独立行政法人住宅金融支援機構（以下，住宅金融支
----	---

	援機構, という) 本店																	
日時	2022年9月14日(火) 13:30~15:00																	
担当者	住宅融資保険部職員3名 他																	
参加者	芝田(NPO法人やどかりサポート鹿児島) 岡田(兵庫県立大学大学院経営研究科客員教授)																	
活動内容	<p>住宅金融支援機構は家賃債務保証保険事業(以下, 本項において, 本事業, という)を行っている。</p> <p>本事業は, 家賃債務保証事業者または居住支援法人が, 登録住宅に入居する住宅確保要配慮者の家賃債務を保証する際に, 住宅金融支援機構がその保証に対する保険を引き受けるものである。</p> <p>本事業の概要は次のとおりである。</p> <p>【家賃債務保証保険事業の概要】</p> <table border="1"> <tr> <td>保険を利用できるもの</td> <td>・家賃債務保証業者登録制度に登録された家賃債務保証事業者 ・居住支援法人</td> </tr> <tr> <td>対象となる家賃債務の保証</td> <td>登録住宅に入居する住宅確保要配慮者の家賃債務の保証</td> </tr> <tr> <td>保証の対象範囲</td> <td>未払家賃(管理費及び共益費を含む)の保証 ※原状回復費用, 明渡請求訴訟費用, 残置物撤去費用等は対象外</td> </tr> <tr> <td>保険事故</td> <td>家賃債務保証事業者による代位弁済があり, かつ, 保証委託契約の終了又は登録住宅の賃借人の名義変更があること</td> </tr> <tr> <td>保険割合(填補率)</td> <td>7割 ※保険金支払い後, 賃借人から回収があった場合は回収金の7割を納付</td> </tr> <tr> <td>保険金額</td> <td>家賃債務保証事業者が代位弁済した金額の7割 ※月額家賃の12カ月分の7割(8.4カ月分), 100万円のいずれか小さい額が限度額</td> </tr> <tr> <td>保険料</td> <td>家賃月額の25%(1回のみ)</td> </tr> <tr> <td>連帯保証人</td> <td>保証委託契約において, 他に連帯保証人を求めてはいけない(緊急連絡先は可)</td> </tr> </table>		保険を利用できるもの	・家賃債務保証業者登録制度に登録された家賃債務保証事業者 ・居住支援法人	対象となる家賃債務の保証	登録住宅に入居する住宅確保要配慮者の家賃債務の保証	保証の対象範囲	未払家賃(管理費及び共益費を含む)の保証 ※原状回復費用, 明渡請求訴訟費用, 残置物撤去費用等は対象外	保険事故	家賃債務保証事業者による代位弁済があり, かつ, 保証委託契約の終了又は登録住宅の賃借人の名義変更があること	保険割合(填補率)	7割 ※保険金支払い後, 賃借人から回収があった場合は回収金の7割を納付	保険金額	家賃債務保証事業者が代位弁済した金額の7割 ※月額家賃の12カ月分の7割(8.4カ月分), 100万円のいずれか小さい額が限度額	保険料	家賃月額の25%(1回のみ)	連帯保証人	保証委託契約において, 他に連帯保証人を求めてはいけない(緊急連絡先は可)
保険を利用できるもの	・家賃債務保証業者登録制度に登録された家賃債務保証事業者 ・居住支援法人																	
対象となる家賃債務の保証	登録住宅に入居する住宅確保要配慮者の家賃債務の保証																	
保証の対象範囲	未払家賃(管理費及び共益費を含む)の保証 ※原状回復費用, 明渡請求訴訟費用, 残置物撤去費用等は対象外																	
保険事故	家賃債務保証事業者による代位弁済があり, かつ, 保証委託契約の終了又は登録住宅の賃借人の名義変更があること																	
保険割合(填補率)	7割 ※保険金支払い後, 賃借人から回収があった場合は回収金の7割を納付																	
保険金額	家賃債務保証事業者が代位弁済した金額の7割 ※月額家賃の12カ月分の7割(8.4カ月分), 100万円のいずれか小さい額が限度額																	
保険料	家賃月額の25%(1回のみ)																	
連帯保証人	保証委託契約において, 他に連帯保証人を求めてはいけない(緊急連絡先は可)																	

	<p>【制度のイメージ】</p> <p>※ 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(平成19年法律第112号)第10条第5項に規定する登録住宅をいいます。</p>
課題	<p>2022年9月現在、9社の家賃債務保証事業者が家賃債務保証保険契約を締結している。</p> <p>家賃債務保証事業者からは、登録住宅が戸数こそ増えたものの住宅確保要配慮者に対する居住支援に十分に活用されていないとの話も聞かれる。</p>
まとめ	<p>住宅確保要配慮者に対する保証の提供を下支えする仕組みとして誕生した本事業であるが、そもそも登録住宅が十分に活用されていないことには留意が必要である。今後は、①登録住宅制度の見直し②行政との連携等が求められている。</p>

3. 香川おもいやりネットワーク事業における入居債務保証支援モデル事業

場所	香川県高松市番町一丁目10番35号 香川県社会福祉協議会(香川おもいやりネットワーク事務局)
日時	2022年9月30日(金) 14:00~16:00
担当者	香川県社会福祉協議会地域福祉課生活支援グループ課長補佐 松本圭世 氏
参加者	<p>芝田(NPO法人やどかりサポート鹿児島)</p> <p>井上(NPO法人おかやま入居支援センター)</p> <p>横畑(同上)</p> <p>山崎(NPO法人あまやどり高知)</p>
活動内容	<p>■香川おもいやりネットワーク事業</p> <p>香川おもいやりネットワーク事業(以下、本項において、おもいやりネットワーク、という)は、社会福祉法人(社会福祉法人施設と市町社会福祉協議会)が中心となり民生委員・児童委員をはじめ地域の福祉関係者と連携して、様々な原因で生活に困っている方(生活のしづらさを抱えている方)たちに寄り添いながら、訪問・相談等の支援活動等を通じ、誰もが住み慣れた地域で、人と人がつながる中で、その人らしく自立した生活を送ることができる「ふだんの暮らし」を地域の中で作っていく取組みである。</p>

2015年4月から香川県内の社会福祉法人施設や社協、民生委員・児童委員をはじめ関係機関・団体が協働し、「生活のしづらさ」を抱え支援を必要とする方をトータルで支える仕組みづくりをめざして実施されている。民生委員・児童委員・市町社協等から対応が困難な事例を集めたところ、制度だけでは対応が困難な課題、複合的な課題を抱える世帯の課題、緊急対応を要する課題等、様々な「制度の狭間の課題」が収集されたことがきっかけであるという。

主な財源は会費であり1,500万円程度。参画法人は79法人。香川県社会福祉協議会が事務局を担っている。

柱となる事業として、①総合相談支援②地域のネットワーク体制づくり③相談支援担当者等の研修の実施④地域の社会資源や新しいサービス開発、居場所づくり、権利擁護体制の推進を行っている。

①について、2021年度の相談は222件。新型コロナウイルス感染症の影響であろうか、若い人からの相談、精神障害や失業に関する相談が増えている。

④について、2021年度18事業を「おもいやり認定事業」とし年間10万円の助成。居場所、買物支援（社会福祉法人の車で支援）、認知症カフェ、「地域食堂」等が行われている。

④の一環として「入居債務保証支援モデル事業」が行われている。

■入居債務保証支援モデル事業

入居債務保証支援モデル事業（以下、本項において、本事業、という）は、家賃の支払いができるにもかかわらず、賃貸住宅に入居する際の入居保証人が確保できない方について、おもいやりネットワークの参画社会福祉法人施設・社会福祉協議会が、大家等と債務保証契約を締結することにより、住居の確保を支援し、地域生活への移行や生活再建の基盤を支えることを目的に、2016年3月から実施されている事業である。

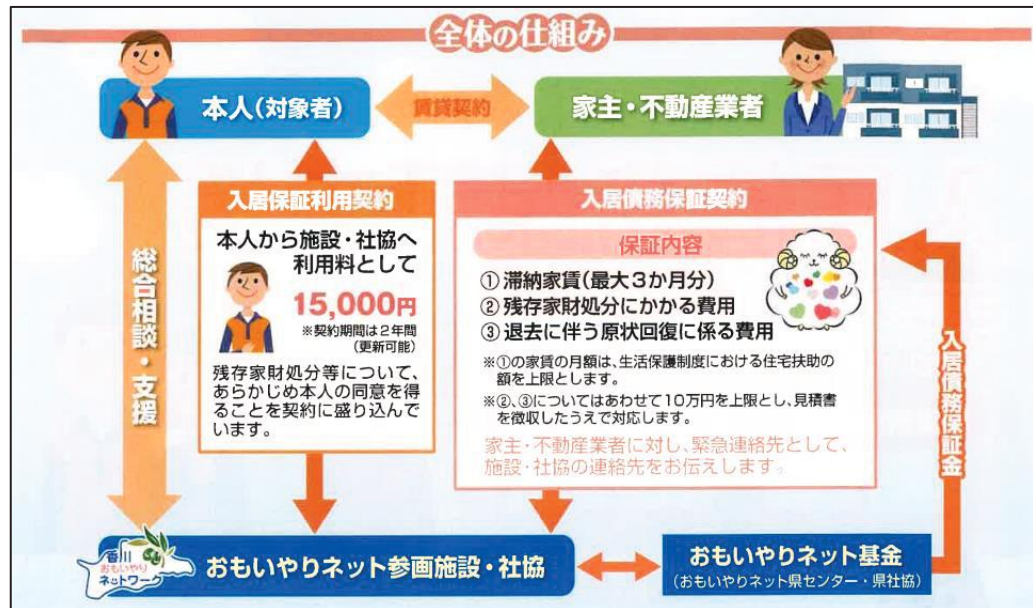
実施主体は、おもいやりネットワークの参画社会福祉法人施設・香川県社会福祉協議会・香川県内の市町社会福祉協議会である。

対象者は①おもいやりネットワークで総合相談・支援に関わっている方で、本事業を利用することによって地域での自立した日常生活を送ることが期待でき、当該市町内の賃貸入宅に入居を希望する方であって②家賃等については支払いができるにもかかわらず、入居保証人の確保ができないため賃貸住宅への入居が困難な方であって③原則、世帯の収入が住民税非課税相当以下の方とされている。生活保護受給者は原則として対象とされていない。

保証料（本人利用料）は2年で15,000円。当該利用料はおもいやりネットワークの基金に繰り入れられるものとされており、保証債務の履行に充てられる。

保証の対象・限度額は①滞納家賃等について月額家賃の3カ月分に相当する額②残存動産処分にかかる費用及び退去に伴う原状回復費用にかかる費用について合計10万円とされている。

2022年9月1日までに67件の利用があった。(内、30件は解約済み。)対象者の属性は、高齢者23件、生活困窮者13件、ひとり親世帯9件、精神障害者8件等となっている。対象物件は民間賃貸住宅56件、公営住宅11件である。



連携事例

おもしろいネットワークと県営住宅との連携が行われている。
 おもしろいネットワークの総合相談等において、住居確保が必要な相談者で、県営住宅入居が適していると社会福祉協議会が判断した場合に、社会福祉協議会から県の住宅課へ住居確保を要請することができるとされている。その際に、おもしろいネットワーク参画社会福祉法人施設・社会福祉協議会が定期的に見守りや生活支援を行うことが確認され、債務保証を必要としない。
 (つまり、入居債務保証支援モデル事業ではない。)

課題

- 本事業には次のような課題がある。
- ① 保証内容が十分でないため、不動産業者の協力が得にくい。
 - ② 公営住宅入居にあたって本事業を利用している市町があり、行政の役割の確認が必要とされている。県営住宅との連携の形が市町営住宅にも拡大していくことが望まれる。
 - ③ 本人のアセスメントが十分でないまま緊急の支援が求められる。とくに一時生活支援事業が行われていない地域では課題が大きい
 - ④ 障害・生活困窮等複合的な課題を抱える人への支援が求められる。
 - ⑤ 住宅以外(医療、介護施設等)の保証の問題や死後事務も今後の課題である。
 - ⑥ 生活保護受給者を原則対象としていない。

まとめ

都道府県単位で社会福祉協議会、社会福祉法人等が参集し社会貢献のための事業を実施している事例は全国の多くの都道府県で見られるところであるが、こうした事業において居住支援に踏み込み、保証の提供まで行っている貴重な事例である。

	保証内容が民間に比べると脆弱である，生活保護受給者が対象ではないといった課題を抱えており，利用数は多いとはいえないが，今後も地域の理解をひろげ，多数の住宅確保要配慮者の支援に活用されるようになっていくことが望まれる。 また，他の都道府県の同様のネットワーク事業において，横展開されることも期待される。
--	---

(4) 居住支援全国ネットワーク構成団体における保証の提供の内容

当法人の構成団体の中には様々な形で自ら保証の提供を行っている団体がある。こうした団体の保証提供の内容について調査を行った。その内容は以下のとおりである。

	株式会社あんど	社会福祉法人 共生福祉会 (わっぱの会)	NPO 法人 おかやま入居 支援センター
保証料	初回保証料：月額家賃 (共益費含む) × 50% (1万円相当額以上から) +11,550円(年間) 更新保証料：21,550円 (年間)	1ヶ月分(家賃+共益費 +水道代)	5,000円/年(年会費)
保証の条件	申込時面談 定期面談 更新時面談	居住支援法人と『生活を 支える保証事業』に基づ く財産管理契約を行うこ と	①高齢者・障害者・刑余 者・被虐待者・被災者で あること ②支援ネットワークの構 築に個人情報提供の同意 ③運営委員会での承認 ④入会
保証の引受け	一般財団法人高齢者住宅 財団 または自法人	ナップ賃貸保証株式会社	株式会社あんど または自法人
居住生活支援の提供に ついて	あんどによる日々の相談 支援 地域の居住支援法人によ る見守り 金銭管理・死後事務委 任・各種委任契約(希望 者のみ)	支援者が財産管理を行う とともに、見守り・相談 支援を提供する	①定期的に連絡し、変化 に対応 ②支援ネットワークが弱 い元気な高齢者・ひきこ もり・依存症案件等リス ク案件について頻繁に連 絡や訪問
限度額	①滞納家賃(共益費・管 理費含む)家賃月額12 ヶ月分の相当額 ②原状回復費及び訴訟費 用 月額家賃の9ヶ月分 の相当額	家賃24ヶ月(賃料・管理 費・共益費その他申込時 に申告したものに限り)	家賃の9か月分・原状回 復費用含む
更新	1年ごと	1年ごと	自動更新
提供地域の範囲	全国	名古屋市	岡山県内
利用者数(※1)	120名(一般財団法人高 齢者住宅財団) 60名(その他保証)	24名	約100名
その他	希望する地域の居住支援 法人との提携が可能な場 合。 その他サービス ①家賃自動引落 ②大家へ立替振込	上記限度額以外の保証範 囲は次のとおり ①賃料以外の保証 5ヶ月 ②死亡時保証 30万円(賃貸借契約解 除・遺留品撤去・原状回 復費用) ③無断退去保証 30万円((賃貸借契約解 除・遺留品撤去・原状回 復費用)	滞納連絡があった月の前 月分以降を家賃保証

※1 2022年3月31日現在

	NPO 法人 あまやどり高知	NPO 法人 おおむたライフ サポートセンター	NPO 法人 やどかりサポート鹿児島
保証料	15,000 円/2 年（保証料）	初回保証料：賃料 1 ヶ月分 総合保証料：月額 2,000 ～3,000 円	20,000 円/2 年（利用料）
保証の条件	見守りや相談支援を提供する「支援者」を置くこと	原則として、見守りや相談支援を提供する「支援者」を置くこと 大牟田ライフの協力会員になること	①見守りや相談支援を提供する「支援者」を置くこと または ②「やどかりライフ」（当事者どうしが互助する暮らし方）に参加すること
保証の引受け	自法人	ナップ賃貸保証株式会社	自法人
居住生活支援の提供について	①「支援者」が見守りや相談支援を提供する。 または ②「支援者」との関係性が切れた当事者は法人所属の相談支援員が支援を行う。	大牟田ライフによる毎月の電話もしくは訪問による見守り・相談支援	①「支援者」が見守りや相談支援を提供する。 または ②当事者の互助により見守りや相談支援が行われ、居住支援法人がこれをコーディネートする。
限度額	家賃の 6 か月分・原状回復費用含む	賃料 24 か月分	家賃の 12 か月分・原状回復費用含む
更新	基本契約更新毎 （ほとんどが 2 年ごと）	更新なし	2 年ごと
提供地域の範囲	高知県全域	大牟田市および近隣市町村	鹿児島県全域
利用者数(※1)	229 名	49 名	363 名
その他		※その他 身元保証事業 入院・入所の身元保証事業：預託金 20 万円 入居系福祉施設：月額入居費の 3 か月分を預託	

※1 2022 年 3 月 31 日現在

2 居住支援の持続的運営に資する実践事業

居住支援の持続的な運営を実現するため、現在、居住支援法人等の収益事業として有望視されているサブリース事業及び死後事務事業を取り上げ、①サブリース事業に関する情報交換会及び②サブリース事業に関するスーパーバイズ事業、③死後事務事業に関する情報交換会及び④死後事務事業に関するスーパーバイズ事業を行った。

(1) サブリース事業に関する情報交換

新たなセーフティネット開始以降、居住支援法人がサブリース事業を行う事例が増えている。居住支援の持続及び居住支援法人の持続的運営に資する事業となる可能性がある一方、規制や規範がないため、いわゆる貧困ビジネスに陥る可能性も否定できない。

今後の居住支援法人によるサブリース事業の在り方について検討するため、多数の居住支援法人に呼びかけ、情報交換会を行った。

サブリース事業に関する情報交換会

日 時：2022年3月3日(木)18:00～20:00

開催方法：オンライン (ZOOM)

発表者：後藤 (一般社団法人パーソナルサポートセンター)

三浦 (NPO 法人大牟田ライフサポートセンター)

芝田 (NPO 法人やどかりサポート鹿児島)

山田 (NPO 法人抱樸)

内部参加者：平井 (一般社団法人パーソナルサポートセンター)

井上 (認定 NPO 法人おかやま入居支援センター)

岡田 (兵庫県立大学大学院経営研究科客員教授)

石川 (大阪人間科学大学)

山崎 (NPO 法人あまやどり高知)

湯澤 (NPO 法人コミュニティワーク研究実践センター)

坂下 (NPO 法人あきた結いネット)

崔保 (NPO 法人わっぱの会)

中芝 (NPO 法人やどかりサポート鹿児島)

外部参加者：全国の居住支援法人等 25 団体

内 容：

- サブリース事業に関して、次の4団体が事例発表を行った。
 - 一般社団法人パーソナルサポートセンター (宮城県) (以下、本項において、PSC、という)
 - NPO 法人大牟田ライフサポートセンター (福岡県)
 - NPO 法人やどかりサポート鹿児島 (鹿児島県)

- NPO 法人抱樸（福岡県）
- 事前アンケート結果について説明を行った。（第5参考資料の1参照）
- その後の情報交換においては、以下のような意見交換が行われた
 - 大阪は空室・空き家が多いので、是非今後サブリース事業において活用したい。
 - PSCの事例について、委託の部分と居住支援法人としての活動とどのようにすみわけているのか？（社会福祉法人）
 - 【PSC】敢えて、分けていない。
 - サブリース事業を始めようとしているが、サブリースさせてくれる物件が見つからない。オーダーメイド型のサブリースについてPSCさんが事例発表をされていたが、どうしてそのようなことができるのか知りたい。
 - 【PSC】自社で不動産事業者を開始した。これまでの不動産事業者との繋がり、代理納付制度等制度についての説明を行うことにより理解を得られるような対策、交渉の仕方等の成果だと思われる。
 - 定期借家契約について、生活保護担当者からダメだと言われた。
 - 【PSC】PSCにおいては、モニタリングのための定期借家契約であることを生活保護課へ説明し、理解いただいた。
 - 6カ月の定期借家契約というのは活用できると思われた。
 - 【PSC】6カ月後、モニタリングを行い、ほとんど普通借家契約に切り替えている。6カ月後においても課題が残る場合は、定期借家契約の継続になる場合もある。これは本人と会う機会を作る事にもつながる。
 - 死亡時の対応について知りたい。
 - 病院死亡時にも、残置物撤去費が出る保険がある。
 - 地域的に言って、大牟田市に近い。
 - サブリース事業は都市部ではマンション・アパートの空室、地方では一軒家の空家というように、大きく2種類に分かれてくると思われる。
 - やどかりサポート鹿児島が取り組んでいる互助の仕組みは新鮮だった。
 - 今後、サブリース事業を進展させていくために求められる政策について
 - 【抱樸】サブリースを行うにあたり、空室のリスクは大きい。イニシャルコストへの補助が必要。
 - 【大牟田ライフサポートセンター】大牟田では空き家が多いが、活用するには改修が必要となる。改修工事に対する補助があればよいと思う。また、公営住宅の空き室を活用できるしくみも必要。
 - 公営住宅においても、居住支援法人の活用が必要と感じている。



(サブリース事業に関する情報交換会の様子)

(2) サブリース事業に関するスーパーバイズ事業

サブリース事業に関する情報交換会開催後のアンケートにおいて、同事業に関するスーパーバイズを希望した居住支援法人の中から、一般社団法人権利擁護支援センターたけたねっと（以下、たけたねっと、という）を選出し、スーパーバイズを行った。

1. 竹田市を訪問しての方向性の確認

2022年7月26日、当法人の牧嶋事務局次長（NPO 法人大牟田ライフサポートセンター／大牟田市居住支援協議会事務局長）が、竹田市を訪問し、同市におけるサブリース導入を視野に入れたスーパーバイズを行った。

研修・意見交換(スーパーバイズ)

日時：2022年7月26日（火）14:00～16:00

場所：合タク不動産（大分県竹田市竹田町570）

参加者：高野将（合タク不動産社長）

工藤康成（合タク不動産営業部長）

河野雄三（一般社団法人権利擁護支援センターたけたねっと代表／竹田市居住支援協議会事務局）

澤田知美（一般社団法人権利擁護支援センターたけたねっと／竹田市居住支援協議会事務局）

牧嶋誠吾（NPO 法人大牟田ライフサポートセンター／大牟田市居住支援協議会事務局長）

内容：

- 竹田市における空き家及び賃貸市場の現状（不動産業者が抱える課題）

2013 年度「竹田市未利用住宅把握事業」における調査で、竹田市内に 400 軒以上の空き家があることが確認されている。高齢者等の住替えや移住希望により、一軒家であって特に売買を希望する相談が多いが、不動産業者は空き家情報の収集に苦慮している。店舗外壁やホームページ、グループ会社であるタクシーの車内広告等を活用し、空き家情報を寄せてもらえるよう告知をしているが、取り扱いにまで至らない。竹田市空き家バンクにも空き家情報は寄せられているが、空き家バンクに集まった空き家情報は、個人情報等を理由に竹田市内の不動産業者への共有がなされていない状況である。

➤ 大牟田市におけるサブリースの方法の説明

- 大牟田では、弁護士や司法書士が成年後見人に就任し管理している物件（住宅）を、固定資産税プラスアルファ程度の賃料で借り、転貸借する、いわゆるサブリースによって住まいを確保し、住宅確保要配慮者に住まいを提供している。
- このサブリースの利用目的は、主に緊急避難が必要な方を対象としており、いわゆるシェルターである。まずは、サブリース物件をシェルターとして活用することで、市役所福祉担当課や竹田市社会福祉協議会等に対して、居住支援の必要性を周知するとともに、市としてのシェルターのあり方の提案を行った。
- 借上げ費用（賃料）は、固定資産税・火災保険料・家主の諸経費の合計額程度としている。入居者の月額利用料は、原則として、生活保護の住宅扶助費の上限額としている。給湯器の設置または交換が必要とされる場合は、家主の諸経費に加算する他、借主が行う場合は家賃の差益等から捻出する。
成年後見管理物件以外の場合、賃料は固定資産税相当とし、火災保険料は所有者が契約し負担をお願いしている。

➤ 意見交換

- 大牟田市では単なる空き家バンクにすたくなかった。空き家実態調査で収集した情報を活かすために、固定資産税情報と突合せ、空き家所有者に今後の活用意向アンケートをした。
竹田市では、空家等対策計画により、市が市内の空き家及びその情報を把握していると思われる。空き家をまちづくり活かし、居住支援の取り組みは、市のまちづくり政策である、こんな考え方をもって、市と協働して取り組むことが大切である。そのために、市役所の人に活動を見せることが重要である。
- 竹田市においては、【入口（住宅）確保】合タク不動産＋【継続（生活）支援】たけたねっと、セットで提供する。想定される物件もある。成年後見人が管理している物件も考えられる。
- 地域交流の場としての利用していきたい。
- 竹田市居住支援協議会に「空き家活用部会」を置いている。成年後見人が管理している物件の情報収集や空き家に伴う様々な法律の関係から、司法関係者（弁護士や司法書士）が入ると、前へ進みやすい。
- 契約内容について
5年という期間を限定した定期借家契約による方法でもいいのではないかと？
転貸借契約、誓約書、利用契約書等は、大牟田ですでに運用しているものがあるので、提供可能である。
シェルター利用にあたり、連帯保証人はいなくても OK。



(研修・意見交換 (スーパーバイズ) の様子)

2. 大牟田市における研修・視察及び情報収集

2022年8月12日13日、たけたねっとの澤田氏が大牟田市を訪問し、研修・視察及び情報収集を行った。

研修(スーパーバイズ)

日時：2022年8月12日(金)13:00～15:00

場所：大牟田市居住支援協議会事務局

参加者：澤田知美（一般社団法人権利擁護支援センターたけたねっと／竹田市居住支援協議会事務局）

芝田淳（NPO 法人やどかりサポート鹿児島）

牧嶋誠吾（NPO 法人大牟田ライフサポートセンター／大牟田市居住支援協議会事務局長）

内容：

- 大牟田市では、大牟田市居住支援協議会において、空き家調査を行ったり、空き家に関する相談会を定期的を実施したりし、活用可能な空き家の情報を集めている。
- また、大牟田市では、弁護士・司法書士等が成年後見人等として管理している物件を大牟田市居住支援協議会において借り受け、シェルターや住宅確保要配慮者のための住宅として活用している。
- 竹田市には空き家バンクがある。その情報を居住支援協議会として取得してはどうか。

- 竹田市においても、空き家は多数あるものと思われる。まずは、シェルターとしての活用を目指してはどうか。竹田市は一時生活支援事業が行われていない。シェルターはホームレス生活者だけでなく様々な不安定居住者のために活用でき、行政や福祉関係者に喜ばれる。必ずニーズはある。
- シェルターを実施することで地域とのネットワークが広がる。鹿児島の NPO 法人やどかりサポート鹿児島でも、2021 年度から個室シェルターを始めたが、男女共生参画課や警察等から DV 被害者の相談、高校から児童虐待の相談があり、活動の幅が広がった。



(研修 (スーパーバイズ) の様子)

シェルターとして利用しているサブリース物件の視察

日 時：2022 年 8 月 12 日(金)15:00～16:00

場 所：大牟田市内

参加者：澤田知美（一般社団法人権利擁護支援センターたけたねっと／竹田市居住支援協議会事務局）

芝田淳（NPO 法人やどかりサポート鹿児島）

牧嶋誠吾（NPO 法人大牟田ライフサポートセンター／大牟田市居住支援協議会事務局長）

加倉直子（NPO 法人大牟田ライフサポートセンター／大牟田市居住支援協議会）

内容：

- 大牟田市居住支援協議会において借り受け、シェルターとして活用し、現在、実際に利用者がいる物件の視察を行った。
- 同物件は、大牟田市内、海に近い平坦地にある 3DK の平家建である。
- 現在利用されているのは、高齢者の DV 被害者の方で、これまで繰り返し夫の元から逃げ出したものの生活のため等の理由で戻ってしまっていたところ、今回は必ずひとりでの生活を構築しようがんばっておられた。
- 同物件については、
 - 後述の「空き家所有者向け無料相談会」をとおして情報を得て、オーナーとの交渉の結

果、大牟田市居住支援協議会が借り受けることになった物件である

■フローリングのリフォームを居住支援協議会職員が自ら行った

■庭木の伐採も居住支援協議会職員が行った

■冷蔵庫等の家電製品は産廃業者の協力を得て無償または非常に低廉な価格で入手した

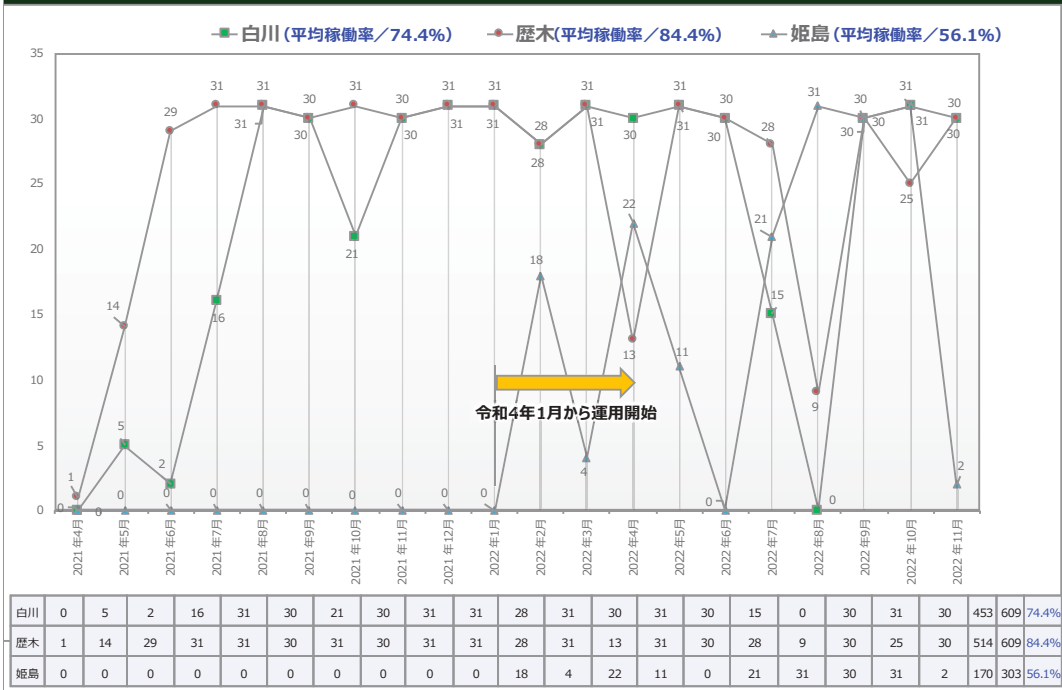
■付属建物である倉庫は、家電製品の置き場として活用されている

等、大牟田市における居住支援の創意工夫やネットワークが様々な形で活かされていた。



(シェルター視察の様子)

大牟田ライフサポートセンターで運営しているシェルター稼働状況(R03.04~R04.11)



(大牟田市におけるシェルターの稼働状況)

空き家所有者向け無料相談会の見学

大牟田市居住支援協議会が主催し、居住支援法人である NPO 法人大牟田ライフサポートセンターが協力して実施している「空き家所有者向け無料相談会」の見学を行った。

日 時：2022 年 8 月 13 日(土)10:00~12:00

場 所：大牟田市市民活動等多目的交流施設えるる（福岡県大牟田市新栄町 6-1）

内容：

- NPO 法人大牟田ライフサポートセンターが年 3 回定期的に実施している空き家所有者向けの無料相談会である。完全予約制で、3 班に分かれて相談に対応。同日は 10 名の予約があった。（新型コロナウイルス感染予防のため定員の設定を行った。）
- 司法書士、宅地建物取引主任者、ケアマネジャー、行政職員等が相談員として参集し、一組の相談者に対して 3~4 名の相談員が対応していた。
- 相談の一例においては、相談員が、築年数、調整区域か否か、車が入るか否か、駐車場があるか否か、周辺の商店、水道、排水等について確認し、売却、賃貸、解体といった今後の方向性について相談者とともに検討を行っていた。
「我が街」の状況に詳しい地元の専門家たちが相談に即応する姿が見られた。
相談者からの「二束三文でも手放したい」との言葉、「管理の負担を考えると息子の代まで残したくない」との言葉が印象的であった。
- 他の相談においては、早速、その場で「住みよかネット」¹²への掲載について承諾をいただいていた例もあった。「住みよかネット」は、大牟田市居住支援協議会が運営している大牟田市の空き家情報サイトであるが、福祉目的に低廉な価格で賃貸可能な物件が掲載されているものである。同事例においては、早速、相談員らが相談者とともに出発し、現地確認に向かった。
- すべての相談者の方が異口同音に「管理が負担」と述べておられた。
また、売却の可能性がない物件について税金（評価額）がかけ離れていることに対する矛盾を訴える声も聞かれた。
- 空き家の活用のためには、①多職種連携による相談体制を整備すること②「住みよかネット」によるなんからの「出口」の構築すること③その場で現地確認に行くようなフットワークの軽さが必要であると感じられた。

¹² <https://www.sumiyoka.net/omuta/akiya/>

(2022 年 10 月 2 日閲覧)

建築・不動産・法律・福祉の専門家が応えます！

空き家を
どうにかしたい！
地域貢献のために
活用しても
いいかも～

令和4年度
第1回



空き家 所有者向け 無料相談会

事前申込制



【過去の無料相談会の様子】
多職種の相談員が、皆さまのお悩み（実家の売却・賃貸・解体など）に応じます。

実家の空き家
どうしよう・・・
売りたいが売れない。
何かいい方法はないかな？

日時 令和4年8月13日(土)10時～12時
場所 大牟田市市民活動等多目的交流施設 **えるる** 2階中研修室
(所在地:大牟田市新栄町6-1 西鉄新栄町駅より徒歩約3分)
申込 お電話にてお申込み ※事務局で時間調整などさせていただきます
申込専用☎:070-1274-7161 (平日9時～17時)

※お申込多数の場合は、お断り(後日対応)する場合がありますので、あらかじめご承知ください。
※当日は、所有される空き家の納税通知書をご持参ください。
※ご来場の際は、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、マスク着用をお願いします。福岡県内に緊急事態宣言等が発令され、会場の使用が制限された場合は中止となりますので、あらかじめご了承ください。
※駐車場に限りがあるため、公共交通機関もしくは近隣の有料駐車場をご利用ください。

空き家所有者の悩み解決に向けて (空き家無料相談会_令和4年8月13日(土))

相談内容	対応
家まで入る道がないので、リフォームや解体などでできず、朽ち果てるのみと心配している。庭木の伐採や除草などの出金も負担である。子供たちに迷惑をかけたくないので、自分の代でどうにかしたい。	不動産業者と媒介契約を結んで、売却を積極的に勧めてもらうことにした。以前、近所の方から購入の話が出ていたため、地域の方に譲ることも検討することを提案する。
相続登記(名義変更)をできる限り自分でおこないたいと思っている。自分で手続きをするにあたり、足りない書類はないか？法務局に質問するも専門用語ばかりでよく分からなかったため、教えてほしい。	売却の際は、地目変更(畑→宅地)が必要である。一般的には土地家屋調査士へ相談することを勧める。現時点では宅地並み課税なので、税金が上がらないことを説明する。
実家の空き家を売却したい。月1回訪問しているが、15年以上空き家の状態なので老朽化が進んでおり、賃貸もできない。	代替わりで複雑になる前に、お隣の親類の方にもらってもらえないか相談をすることを提案する。
空き家となって17年経過している。不動産業者に売却の相談をしているが、連絡はない。解体も考えているが、固定資産税が気がかりである。	売却するにしても、名義が亡母のままであるため、まずは所有権移転登記することを司法書士から提案する。
空き家になって6年。家財道具はそのままの状態。建物が古いので床が陥没している箇所もある。周りに住宅が建っていて接道もなく、今後どうしたらいいのか相談したい。	建物調査実施。老朽化が著しく活用は不可能と判断。お隣の2軒がすでに解体して更地になっていた為、今のタイミングだったらクレーンや大型トラックも入っていきけることから、早い段階での解体を勧める。加えて、ランドバンク等を提案する。
空き家になって約6年、月1回家の管理に来ている。築47年で古い建物だが、社会的に困っている方がいれば活用してもらっても構わない。実は土地がもう一つあるが、接道しておらず、どうしたらいいか相談したい。	建物調査実施。全体的に手入れされている状態であった為、住みよかネットへ登録し、賃貸をすることとなる。もう1件の土地に関しては、周りの人にも買ってもらうよう交渉をすることを提案する。
街中にあるので行政や福祉に活用してもらいたい。寄付希望。以前、街なか再生マネジャーへ物件の買い取りを相談した経緯あり(「大牟田市活性化へのまちづくり拠点」)。リノベーションの予定だったが話が進まず、梯子を外された状態である。公費解体の対象にもならなかった。	市建築住宅課課長より、説明不足だった点を再度説明する。寄付を受け付けることは難しく、老朽化もあるため解体を提案する。
市の補助金で解体は済んでいる。土地の処分をどのようにしたらいいのか相談したい。	まずは所有権移転登記をした上で、不動産業者と媒介契約を結ぶことを提案する。登記に関しては、引き続き司法書士が対応することとなる。

3. 竹田市におけるサブリース事業の実践

以上のようなスーパーバイズを受けて、竹田市におけるサブリース事業の実践について具体的な検討が行われたが、サブリース事業は竹田市居住支援協議会（事務局：居住支援法人たけたねっと）にとって初めての試みであり、年度途中の事業計画変更となることから、令和5年1月に臨時総会を開催することになった。

以下に当該臨時総会の概要を記載する。

竹田市居住支援協議会 臨時総会について

<臨時総会の概要>

日 時：令和5年1月12日（木）

場 所：竹田市総合社会福祉センター 多目的ホール

参加者：井上博隆，高野将，南明宏，三宮佳子，木部眞里子，阿南美紀，後藤元成，近藤正一，藤田和徳，渡邊良夫，宮成公一郎，後藤いずみ，渡辺文彦，後藤靖文，阿南輝明，志賀

事務局及びサポーター：堀徳広，渡邊真由美，河野雄三，澤田知美，（大分県豊後大野土木事務所）江口大輔，辰本健治，阿部哲也

議事内容：1. 令和4年度活動経過報告について

2. 事業提案について(サブリースによる空き家活用，一時避難施設運営事業)

3. 令和5年度事業方針（案）について

<事業提案についての質疑・意見>

- ✓ サブリースを利用した後の，次のステップで賃貸契約時，スムーズに行えるように家賃保証，身元引受人，保証人等の制度整備の充実と連携を期待している。
- ✓ 本件の提案は，突破口としてやって行くことは必要と考える。
- ✓ 設備維持，修繕費の費用負担はどかが払うのか，また，収支計画では，赤字になるのではないか。
- ✓ 大牟田市のモデルでは，家賃設定は，固定資産税や保険費用，貸主さんとの相談により費用負担を加味して設定されている。
- ✓ 業者目線では，貸主の負担で年間7万円の同意契約が締結できるか疑問。



<事業提案についての決議>

出席者の賛成挙手多数により決議された。

こうして，総会決議を経て，竹田市居住支援協議会によるサブリース事業がスタートラインに立

つことができた。

サブリース方式により住居を供給する場合、居住支援法人が所有者から借り上げることで、所有者にとっては、家賃滞納や入居者とのトラブル等の不安は軽減できる。主な借主（利用者）としては、行政や様々な相談機関で対応する虐待やDVの被害者、退去を余儀なくされている者、ホームレス生活者等様々な住宅確保要配慮者が想定される。行政等との連携のもと、竹田市の地域資源として利用されることが期待される。

一方、シェルター機能として利用する場合、稼働率が収支と直結するが、大牟田の事例（P175 参照）から一定数のニーズがあるとともに、様々な相談支援機関への周知が必要となる。持続的運営の観点からは家賃設定が重要となり、いかに所有者の理解を得るかが重要なポイントとなる。こうした具体の実践時にさらなるスーパーバイズが必要かもしれない。

いずれにしても、居住支援の持続的運営におけるサブリース事業は、竹田市における空き家利活用策の有効な手段一つとして期待される。今後、竹田市の住宅政策（空き家対策）と福祉政策において、様々な関係機関の連携が求められるなか、居住支援・サブリース事業というフィルターをとおして、Win-Win の関係を構築されることが期待される。

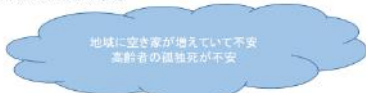
サブリースによる 空き家利活用 一時避難施設 運営事業【案】

竹田市居住支援協議会事務局

令和5年1月12日 竹田市居住支援協議会 臨時総会

なぜサブリースか？：地域・大家さんの心配とサブリースによる解決策

地域の心配(民生委員さんの声) 7/28, 8/24, 11/16)



たとえば...	大家さんの心配	解決策
家賃滞納	家賃を払い続けてもらえるのか？	たけたねっと(協議会事務局)が直接支払い。
孤独死	孤独死が起こるのではないかと、また、その場合、発見が遅れるのではないかと？	入居の際、毎日の連絡を必須とする。
トラブル対応	病状悪化の際に対応できるのか？	関係機関と情報共有しトラブル解決を図る。

一時避難施設運営事例：居住支援法人大年田ライフサポートセンター

	S(私人居宅)	K(サブリース)	H(サブリース-法年後見物件)
利用料	1,052円/日	1,052円/日	1,052円/日
年間経費	71,000円/年 (固定資産税)	約140,000円/年(家賃+駐車場)	60,000円/年(家賃)
外観写真			
R3年度利用事例	DV被害者 母子家庭 滞在期間：9日 大雨による被害 生活保護受給、単身高齢者 ヘルパケア 滞在期間：3ヶ月 30代単身男性 ホームレス (4ヶ月～)	難病罹患による住宅強制退去 状況連絡欠陥 滞在期間：2週間 50歳代単身男性 ホームレス 滞在期間：2ヶ月 出所者(交通刑務所) ホームレス 滞在期間：7ヶ月	社会福祉法人 コロナ感染症対応のため緊急避難的に活用 期間：3週間 大雨による災害 単身女性 滞在期間：2ヶ月

候補物件 (2/2)

サブリース候補物件②(元成年後見物件)

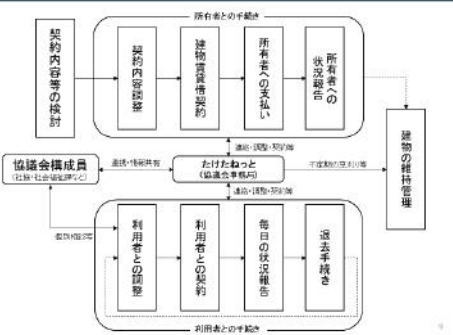
- ・昭和43年建築
- ・住宅
- ・木造2階建て
- ・所有者(キーパーソン)は福岡在住。
- ・固定資産税 年6,200円/年(R4年度支払実績)



収支計画(年間)

支出：家主への支払い額 60,000円 ※現状貸し
水道光熱費 20,000円/年 ※基本的に利用者負担
収入(見込)：177,200円
・シェルター利用886円/日 × 200日(利用率54.8%)
収益(見込)：77,200円

サブリースの枠組

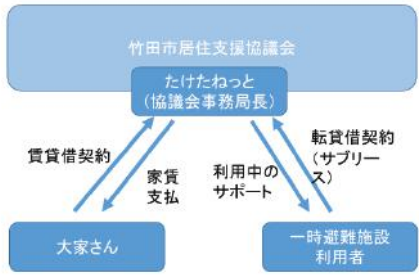


サブリースとは？

物件を所有者から借り上げて、入居者へ貸す契約形態で民法では転貸と表記します。

いわゆる又貸しと同義ですが、居住支援で活用する場合、事前に所有者に承諾を得た上で、部屋を貸します。

サブリースの関係図



候補物件 (1/2)

サブリース候補物件①(元成年後見物件)

- ・昭和55年建築
- ・階段のある坂道の途中にある住宅
- ・木造2階建て
- ・所有者(キーパーソン)は沖縄在住。
- ・固定資産税 年25,900円/年(R4年度支払実績)



収支計画(年間)

支出：家主への支払い額 70,000円/年 ※現状貸し
水道光熱費 20,000円/年 ※基本的に利用者負担
収入(見込)：177,200円/年
・シェルター利用886円/日 × 200日(利用率54.8%)
収益(見込)：67,200円/年

スケジュール



サブリースにあたっての検討・整理事項

検討・整理事項	検討結果・対応
①家賃設定の基準	①竹田市の生活保護月額に基づく基準 ※全国先進事例と同じ扱い
②所有者との契約方式	②普通賃貸借契約
③同一世帯の利用期間	③原則として最大3ヶ月(状況に応じて調整)
④光熱水費	④入居者負担(日割り計算)
⑤未入居時の所有者への支払い	⑤契約主体であるたけたねっとにて負担 ※ただし、所有者との調整も行う

参考(竹田市内居住支援物件の今後の展開)

- ・合ク不動産所有物件を居住支援物件として利用検討中(集合住宅：玉来地域)
- ・たけたねっと協賛事業として利用予定(集合住宅：令和5年7月開始予定)
- ・大学連携の空き家調査に基づき、更に状態の良い空き家のサブリース化を予定

4. 感想

たけたねっとの澤田知美氏からは、本事業について、以下のような感想をいただいた。

サブリース事業に関するスーパーバイズについての感想

当初は、居住支援法人たけたねっどにおいて構想中のサブリース事業を想定し、スーパーバイズを希望しました。たけたねっどがもともと成年後見事業が主体の組織であることから、たけたねっどが成年後見事件において成年後見人等として管理する物件で空き家となっているもの（以下、成年後見人管理物件、といいます。）を活用しようと考えたのです。検討を進める中で、地元の不動産店である合タク不動産とも情報共有を図りつつ、竹田市居住支援協議会の事業のひとつとして進めることとなりました。大牟田市においても成年後見人管理物件を活用したサブリース事業が行われており、研修ではサブリース事業の対象となっている物件を訪れ、利用者からお話をおうかがいすることができ、サブリース事業が安心した暮らしに直結することを身をもって学ぶことができました。

今年度設立された竹田市居住支援協議会が4月から活動を進めていく中で、竹田市内の居住支援相談機関同士の情報共有が不足しており、居住支援相談の実態が把握できていないことが課題のひとつとしてあがってきました。サブリース事業を準備するにあたり、協議会においてたけたねっどと一緒に事務局を担う竹田市建設課は、居住支援相談を担う竹田市役所福祉部局と竹田市社会福祉協議会に、積極的にサブリース事業に関する周知をしています。居住支援協議会がサブリース事業を行うことで、サブリース事業が契機となり、竹田市内の相談支援機関同士の情報共有および居住支援相談案件の実態把握が進み、よりよい居住支援活動の実践につながるものと考えています。

今年度、サブリース事業への活用を想定していた2つの成年後見人管理物件はともに、事業検討中に被後見人の方が死去され、成年後見人管理物件ではなくなりました。現在は元被後見人の親族と交渉中です。

また、協議会構成員であり、大分市でのサブリース実績が豊富な居住支援法人住むケアおおいだとも連携し運営開始予定です。

なお、サブリース事業検討の過程で、合タク不動産の所有物件（集合住宅）の一部にて居住支援用物件としての活用が可能となりました。竹田市にとっては初めてのセーフティネット登録住宅となる予定です。スーパーバイズを通し、不動産店の居住支援に対する意識が高まったことも一因です。

こうした事業進捗の過程をサブリース事業について経験豊富な大牟田市・鹿児島市等の居住支援法人からのスーパーバイズを受けながら進捗させることができ、たいへん心強く感じました。法的な検討事項、需給の予測、収益性等についての的確なアドバイスを受けることができたおかげで、竹田市居住支援協議会においてもサブリース事業を開始する旨の総会決議を得ることができたと考えています。今後も竹田市における居住支援の発展のために、引き続きアドバイスをいただきたいと思います。

(3) 死後事務事業に関する情報交換

居住支援法人が死後事務事業を行う事例が増えている。国土交通省が居住支援法人に対する補助を行うにあたって、死後事務事業を実施していることが加算の要件になっていることも関係しているであろう。死後事務事業は、居住支援法人による収益事業としての可能性がある。

死後事務事業に関する情報交換会

日 時：2022年3月11日(金)18:00～20:00

開催方法：オンライン (ZOOM)

発表者：西尾 (NPO 法人わっぱの会)

山口 (一般社団法人そーしゃる・おふいす)

芝田 (NPO 法人やどかりサポート鹿児島)

内部参加者：平井 (一般社団法人パーソナルサポートセンター)

入江 (NPO 法人あまやどり高知)

山田 (NPO 法人抱樸)

岡田 (兵庫県立大学大学院経営研究科客員教授)

石川 (大阪人間科学大学)

崔保 (NPO 法人わっぱの会)

後藤 (一般社団法人パーソナルサポートセンター)

中芝 (NPO 法人やどかりサポート鹿児島)

上園 (NPO 法人やどかりサポート鹿児島)

外部参加者：全国の居住支援法人等 20 団体

内 容：

- 死後事務事業に関して、次の3団体が事例発表を行った
 - NPO 法人わっぱの会 (愛知県)
 - 一般社団法人そーしゃる・おふいす (福岡県)
 - NPO 法人やどかりサポート鹿児島 (鹿児島県)
- 事前アンケート結果について説明を行った。(第5参考資料の2参照)
- その後の情報交換においては、以下のような意見交換が行われた
 - 国土交通省が示した「残置物処理等に関するモデル契約条項」について利用されているかどうかを聞きたい。
 - 【やどかり】モデル契約条項の内容を可能な限り取り入れた契約にはしている。しかし、「死亡後3カ月残置物を保管しておく」という部分については、資力がない方については難しく、同条項に配慮しつつも、「資力がないためすぐに撤去してよい」と明文化している。
 - 依頼者の生前において、相続人との関係性の構築について、どのように行っているか
 - 【そーしゃる・おふいす】生前に直接相続人の方と会うようにしている。それにより実際の死後事務を行う際にトラブルは少なくなると考えている

- ▶ 資力のない方・ある方どちらも死後事務委任を受けることのできる体制が必要かと思っているが、居住支援法人は往々にして資力のない方が集まりがちナリスクがあるかと思う
 - 【そーしゃる・おふいす】ご質問のとおり、資力のない方が集まりがちナリスクはやはりあると思う。知識とノウハウと弁護士等の法律専門職も引き込んで実績を作っていくということだと考えている。
- ▶ 残置物撤去の費用の支払についての実務について聞きたい。
 - 【やどかり】やどかりは保証人なので、残置物撤去については、やどかりで支払いを行っている。
 - 生活保護の中で残置物撤去を行っていただく等法整備が必要ではないか。
- ▶ 法令順守を求めることが排除を生むのではと懸念しているがどう考えるか聞きたい。
 - 【やどかり】法律の改正が必要と思っている。賃貸借契約が相続されるということは、だれも望んでいない世の中になってきている。その点は特に改正は必要なのではないか。
- ▶ 少額短期保険はどのようなものを使っているか
 - 残置物撤去費用が幅広く支払われるものがよい



(死後事務事業に関する情報交換会の様子)

(4) 死後事務事業に関するスーパーバイズ事業

死後事務事業に関する情報交換会開催後のアンケートにおいて、同事業に関するスーパーバイズを希望した居住支援法人の中から、一般社団法人高齢者住宅支援連絡会（以下、高齢者住宅支援連絡会、という）を選出し、スーパーバイズを行った

1. 一般社団法人そーしゃる・おふいすでのスーパーバイズ

2022年9月25日、当法人の構成団体であって、従前より死後事務事業を展開している一般社団法人そーしゃる・おふいす（以下、本項において、そーしゃる・おふいす、という）において、高齢者住宅支援連絡会の代表理事である齊尾亨氏をお迎えし、芝田理事長（NPO 法人やどかりサポート鹿児島）、牧嶋事務局次長（NPO 法人大牟田ライフサポートセンター／大牟田市居住支援協議会事務局次長）、山口（そーしゃる・おふいす）に加えて、そーしゃる・おふいすに日頃より法的なアドバイスを行っている藤岡弁護士にも参加いただき、死後事務事業に関するスーパーバイズを行った。

研修・意見交換(スーパーバイズ)

日時：2022年9月25日（日）13:00～15:00

場所：そーしゃる・おふいす（福岡県宮若市本城 405 番地 光不動産ビル）

参加者：齊尾亨（高齢者住宅支援連絡会 代表理事）

藤岡孝司（藤岡法律事務所 弁護士）

芝田淳（NPO 法人やどかりサポート鹿児島）

牧嶋誠吾（NPO 法人大牟田ライフサポートセンター／大牟田市居住支援協議会事務局次長）

山口千恵（そーしゃる・おふいす）

内容：

➤ 高齢者住宅支援連絡会の事業の概要

➤ 2020年に居住支援法人の指定を受けた。サブリース物件を約50件運営している。

➤ 入居者の多くは高齢者であり、入居者が死亡した事例を通じて、入居者死亡時の残置物の処理等について問題意識を持った。2021年の年末頃から、国土交通省及び法務省が発表した「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を参考に導入を始めた。

その際の賃貸人と死後事務委任契約の受任者のパターンを整理すると次のとおりである

	パターン	賃貸人	受任者
①	一般	他者・他人	高齢者住宅支援連絡会
②	緊急連絡先あり	高齢者住宅支援連絡会	緊急連絡先
③	完全身寄りなし	高齢者住宅支援連絡会	高齢者住宅支援連絡会

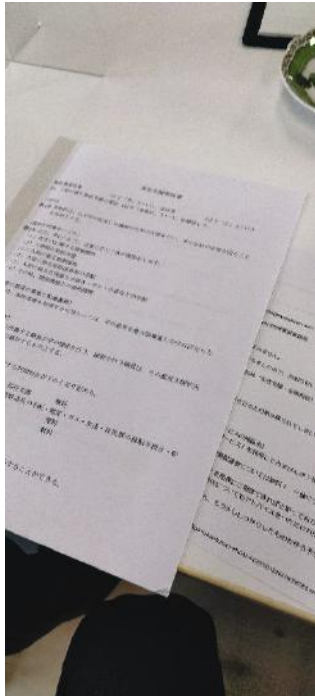
➤ また、今後、住宅における保証の提供、病院等における緊急連絡先の提供、生活支援及び死後事務をバックにしたサービスの導入を検討している。

➤ 高齢者住宅支援連絡会の現状の事業に関する意見交換

➤ 死後事務委任契約の③のパターンについては、利益相反と指摘されている形である。完全に身寄りがなくいたし方ないことは理解できる。また、形式的に利益相反ではあるが、利益相反法理が禁じる趣旨にあてはまるだろうか？利益相反法理は、双方代理や自己契約を禁ずる、すなわち「お手盛り」を禁じるものであるが、死後事務委任契約において実質的にどこまで問題とすべきか、法的評価が難しいところである。

➤ 現状の法制度において、死後事務委任契約はまったくリスクなしに行うことは困難であり、「どこまでのリスクを引き受けるか？」ということを考えざるを得ない。一定のリスクがあることを理解し、リスクの内容について理解したうえで、そのリスクを引き受けたうえでやる覚悟が必要なのではないか。

- リスクを理解するとそれに対する対応も見えてくる。でき得る限り記録や写真を残すこと、第三者とともに行うこと、等。
- もし法的に完璧であっても、相続人等と感情面でトラブルになる可能性もある。
- 高齢者住宅支援連絡会の現状の死後事務事業は、サブリース事業で生じているリスクを減らすため、すなわち「リスク対策」としての死後事務事業ではないか。収益を上げるための死後事務事業も検討すべきではないだろうか。
- そーしゃる・おふいすの実務についてのレクチャー
 - ①預託金を預かるスキーム
 まず、預託金を預かるスキームについての説明があった。
 そーしゃる・おふいすにおいて実際に使用している任意後見契約及び死後事務委任契約の公正証書が示された。預託金は弁護士に預ける。見守り契約（15,000円/月、生活保護3,500円/月）とセットである。遺言の作成は必須ではない。
 - ②葬儀保険を活用するスキーム
 次に、預託金を支払うことができない資力の乏しい方向けのプランである「終活セットプラン」についての説明があった。葬儀保険を活用するスキームである。死亡時に70万円の保険金がそーしゃる・おふいすに支払われる。契約手数料が必要（35,000円）。死後事務委任契約は公正証書で行う（手数料は12,000円程度）。自筆証書遺言を必ず作ってもらい法務局に保管申請を行う（手数料は3,900円）。また、できるだけ、見守り契約をしてもらおうようにしている。
- 高齢者住宅支援連絡会の新規事業に関する意見交換
 - サブリース利用者を対象とするならばそーしゃる・おふいすの②のパターンを参考にすべきであろう。
 - 預託金を支払うことができる対象者について任意後見までですとしたり弁護士との相談が必要であろう。
 - 高齢者住宅支援連絡会が預託金を預かることや金銭管理を行うことは避けるべきであろうか。NPO法人も金銭管理を行っている団体はあるという意見もあったが、専門職がいる団体ではないので避けた方がよいという意見もあった。
 - 身寄りがない人の死亡時の市町村の対応は、市町村によって差が大きい。対象者が在住する市町村における取扱いを事前に調査しておいた方がよい。
 - 火葬費用、葬祭扶助の基準額、国民健康保険（後期高齢者医療保険）から支弁される葬祭費は地域や市町村によって異なるので、調査した方がよい。
 - 安価な料金の葬儀会社や処分業者とのネットワークが必要。
- 今後について
 高齢者住宅支援連絡会において、今回のスーパーバイズを基に、事業を進展させ、その進捗状況に応じて、再度のスーパーバイズを行うこととした。



(研修・意見交換(スーパーバイズ)の様子)

2. オンラインでのスーパーバイズ

2022年12月7日、オンラインでのスーパーバイズを行った。

研修・意見交換(スーパーバイズ)

日時：2022年12月7日(水) 10:00~12:00

場所：オンライン (ZOOM を利用)

参加者：斉尾亨 (高齢者住宅支援連絡会 代表理事)

藤岡孝司 (藤岡法律事務所 弁護士)

芝田淳 (NPO 法人やどかりサポート鹿児島)

山口千恵 (そーしゃる・おふいす)

中芝あすか (NPO 法人やどかりサポート鹿児島)

内容：

➤ 事業の進捗の報告

前回のスーパーバイズにおけるアドバイスを基に、商品の骨格を定め、試験的に販売を始めている。これまで当社で行っているサービスに死後事務委任契約を付随させている。対象は住宅確保要配慮者。成約にまでは至っていないが、管理会社・不動産事業者からの依頼で、賃貸借契約の更新時に保証人がいないのでなんとからならないか、といった相談がすでに来ている

➤ 事例1

立退き案件。対象者は身寄りがない高齢者。管理会社から、受入物件に関する相談とあわせて、見守りや死後事務事業の利用ができないかという相談。

➤ 事例2

ある不動産事業者から、身寄りがない高齢者を受け入れたいが、高齢者住宅支援連絡会

の見守りや死後事務事業を利用できないかという相談。

➤ 事例3

京都市では賃貸借契約の更新がある。更新時に保証人が死亡しているため更新ができない。でも追い出すわけにいかない。そこで、高齢者住宅支援連絡会の見守りや死後事務事業を利用できないかという相談。

➤ 対象者と料金設定について

- 住宅確保要配慮者の多くが低所得・低資産であり死後事務事業の料金設定が悩ましい。当事者からすると高いが、事業者からすると人件費が出ないという事態に陥りかねない。一時金を預かるのも難しいので月額で積み重ねるしかない。
- 住宅支援連絡会においては、サブリース事業を行っているので、新規のサブリース入居者については、サブリースにおける収益と死後事務事業の収益の合算で収益性を持たせることができるのではないかと。
- 住宅確保要配慮者以外に対する販売も行い、収益をあげるべきではないか。まずは、現状の住宅確保要配慮者向けの事業を確立して、一般向けもやりたいとのこと。ただし、その順序では、要配慮者からの需要でいっぱいになってしまうのではないかとという危惧があり、広報・販路確保はどのような順序で進めるべきか、悩ましい。

➤ 保険の活用について

少額短期保険（葬儀保険）の活用について検討。保険料がそこまで安いわけではなく、住宅確保要配慮者向けでは難しい面がある。

➤ 公的な補助について

住宅支援連絡会から、こうした事業に対する公的な補助はないのかとの質問があった。現状ではそうした補助はないと思われることを前提に次のような議論を行った。

- 生活保護における住宅扶助について、保険料や保証料等が支弁できるように変化してきた経緯がある。死後事務委任契約の費用も生活保護における住宅扶助で支弁できるようになると大きな進展が見込まれるであろう。
- 第二期の成年後見制度利用促進基本計画において、身寄りがない方に対する生活支援の必要性がうたわれている。「持続可能な権利擁護支援モデル事業」というものが始まっており、各地で、身寄りがない人に対する支援がモデル事業として始まっている。こうした動きから、将来的には、公的な補助も実現するかもしれない。背景には、成年後見制度に対する国連勧告があり、また、将来の民法改正も見据えたものであるため、身寄りがない低所得低資産の高齢者に対する生活支援という課題を、成年後見制度以外で担う必要性というものは大きな潮流である。期待したいところである。

➤ 民間助成の活用について

上記の成年後見制度利用促進基本計画の他にも、生活困窮者自立支援制度においても身寄り問題が法律の見直しに向けた論点として取り上げられていたり、総務省においても身寄りの問題に関する調査を行っていたりしており、注目が集まっている。

そこで、身寄りがない人の死後事務等を事業として民間助成に応募することが考えられるのではないかと。

ただし、高齢者住宅支援連絡会は一般社団法人なので、民間助成を活用するためには、非営利型一般社団法人の要件を満たすように定款の変更が必要かもしれない。

➤ 事業に対する行政の理解について

サブリース事業は「安く借りて高く貸す」ものであるため、外形上は貧困ビジネスと差異がなく、行政が慎重な姿勢を示すのも致し方ないところである。また、死後事務事業も身寄りのない高齢者を対象とする事業であり不正の温床となりやすい事業である。自社が居住支援法人として、ちゃんとした物件を提供し、しっかり見守りを行っている、といった具体的な事実を伝え、行政と顔の見える関係を作って信頼を勝ち取っていくしかない。

現在、「支援付き住宅」あるいは「住宅付き支援」といったサービスが全国で様々なかたちで検討されており、これがちゃんとした制度となりその制度にそった事業となれば問題はなくなるだろう。サブリースや死後事務事業が居住支援における大きなメインストリームになってきているのは事実なので、そうした資料を示すのもいいかもしれない。

そーしゃる・おふいすにおいても当初はたいへん苦労したとのことであった。「前例がない」と断られたが、趣旨を繰り返し説明し理解いただいた。積み重ねと実績で信頼をつかみとってきた。

いいシステムのパッケージとはひとつの発明である。新しいものには必ず障壁はあるが、「実績でなぐる」気持ちで挑んでほしい、という意見があった。

➤ 互助の活用について

死後事務事業に互助を活用したいが、互助は観念・思想的なものなので、これを広げることは簡単ではない。

鹿児島でも、死後事務事業に互助を活かした「つながるあんしん事業」を開始する前に、5年程度の時間がある。その期間は「互助」の促進のみに費やしていた。「互助」を実践する当事者の存在が一番大きい。実際に「互助」を実践している同じ立場の人がいるからこそ、新たな「互助」への参加が生まれる。

まずは、今後の死後事務事業の勧誘の際に、同じような境遇の方どうしつながることを前提に誘ってみてはどうか。また、高齢者住宅支援連絡会の利用者が10名くらい入っているマンションがあるとのことなので、そこで集会等を行ってみてはどうか。

➤ 事業の持続性について

たいへんいい取組みなので、長く続けられる体制を考えてほしい。そのためにはどうしてもお金の問題になる。しかも、サブリースも死後事務事業も、辞めるわけにいかない事業。

「互助」は、経費をかけないためにも、ぜひ取り入れたい。訪問回数・安否確認についても、料金内で回るシステムにすることを検討する必要があるのではないか。

➤ 身元保証契約について

身元保証契約とは、支払の保証、残置物の撤去等いくつか契約内容の集合体であり、個々の施設や病院によっていろいろなパターンがあり契約内容は異なっている。よって、身元保証を引き受ける場合には、どの程度の責任やリスクを負うものなのかよく検討したうえで、受けるのか受けないのか、料金はどうか、検討する必要がある。身元保証サービス事業者は、高額な預託金を預かっているが、それだけのリスクを負う可能性があるからである。低所得低資産の高齢者を対象に、低料金で実施する事業においては、身元保証までではなく、緊急連絡先にとどめておいてはどうか

➤ 今後について

高齢者住宅支援連絡会において、これまでのスーパーバイズを基に、さらに事業を進展させ、最終のスーパーバイズを高齢者住宅支援連絡会の所在地である京都市で行うこととした。



(オンラインによるスーパーバイズの様子)

3. 京都市における死後事務事業の実践

2023年2月20日、高齢者住宅支援連絡会の地元である京都市において、最終のスーパーバイズを行った。

研修・意見交換(スーパーバイズ)

日 時：2023年2月20日(月) 13:30~15:30

場 所：京都市西文化会館ウエスティ第2会議室

参加者：斉尾亨(高齢者住宅支援連絡会 代表理事)

藤岡孝司(藤岡法律事務所 弁護士)

芝田淳(NPO法人やどかりサポート鹿児島)

山口千恵(そーしゃる・おふいす)

内 容：

➤ これまでの内容の確認

まずは、これまでのスーパーバイズの内容の確認を行った。

特に、2022年12月7日に行われたオンラインでのスーパーバイズから本日までの間の検討事項、契約書の変更事項等を確認した。

➤ 「きずなサポート」についての検討

高齢者住宅支援連絡会の新規事業である「きずなサポート」について、以下のような意見交換を行った。

➤ 事業内容

「きずなサポート」は、定期訪問、電話連絡、緊急対応、緊急連絡先の提供が事業内容となっている

➤ 報酬等

契約金 22,000 円，月額利用料 10,000 円

➤ 交通費

月一回の訪問（交通費込み）について

交通費を別にもらわなくて大丈夫か

対象地域は狭い（遠方が少ない）ので，大丈夫ではないか

➤ 「緊急時対応」

「緊急時対応」の範囲が不明確である

現状の契約書では別料金は発生しないこととなっている

「対応（電話を含む）が月〇時間以上の場合は時間当たり〇〇円」といったような追加料金を設定した方がよいのではないか

➤ 成年後見制度の利用との関係

成年後見制度を利用すると「きずなサポート」が終了することになっている

成年後見人等と協議して継続してもよいのではないか

➤ 死後事務委任契約についての検討

高齢者住宅支援連絡会における死後事務委任契約について、以下のような意見交換を行った。

➤ 報酬や預託金について

一般向けと困窮者向けがある

一般向けの契約については、報酬や預託金の額は、オーダーメイドでよいのではないかと
ただし、「料金表」を作った方がよい。家財整理 1 件いくらか、公共料金の解約 1 件いくらか細かく設定しておく方がよい。こうした契約は、他の機関から紹介が多いので、他の機関のスタッフが料金等の概略が理解できるようにしておくとうい

預託金が余った場合は相続人に返すか、あるいは、相続財産管理人の選任を申し立てる必要がある場合もある

➤ 成年後見制度の利用との関係・「きずなサポート」との関係について

成年後見制度を利用することになっても、死後事務委任契約は継続する

ところが、現状、成年後見が開始すると「きずなサポート」が終了することとされていて、「きずなサポート」が終了すると死後事務委任契約は終了するとされているので、成年後見制度を利用すると死後事務委任契約も終了することになってしまっている

成年後見制度を利用することとなった場合の扱いについては、継続するか・終了するかについて協議するという内容にしてはどうか

➤ その他

その他、細かい論点（会費を支払わない場合の対応、消費税の扱い、自動振込手数料の本人負担、死亡届等）についても協議が行われた

➤ 死後事務事業の適切な運営

今後、死後事務委任契約の適切な運営のために、次の各事項について検討が必要との議論になった。

➤ 遺言

死後事務委任契約を引き受けるとなると必ず遺言についての相談も受けることになるであろう。自筆証書遺言と公正証書遺言の使い分け、法務局への保管申請等の基礎知識を身に着けることや弁護士・司法書士等資格者との連携が必要であろう

➤ 遺言執行者

本人がそこまでお金を持っていなくても、寄付を行う場合には、遺言執行者を選任した方がよいケースが多い

➤ 葬儀社との連携

葬儀社との連携によって、葬儀・納骨・永代供養等の課題を解決できるとよい

➤ その他

死因贈与、寄付の取り扱い、資格者との連携、マニュアルの整備等について検討

➤ 守秘義務・個人情報保護について

➤ 利用者と業者の双方が守秘義務を負っていることになっているが、業者側だけでよいのではないか

➤ 福祉事務所、本人が通院・入院する医療機関、介護保険サービス事業者等に対して個人情報を提供することについての事前同意をとっておいた方がよいのではないかとの意見があった。ただし、あまり包括的に事前同意を取りすぎてもいけないとの意見もあった

➤ 親族に対する個人情報の提供については誰がよくて誰がよくないのか明確にしておいた方がよい

➤ 広報について

➤ ホームページ開設予定とのこと

➤ 地域の諸機関に周知を行うとよい

➤ 最後に

最初から完璧を求めないこと、壁にぶつかって考えブラッシュアップしていく、ノウハウの蓄積が事業の発展過程である。

まだまだ業務内容が確立していない分野であり、今回のような形で先進的取組みを行っている実践者や法律専門職による指導を受け一定の方向性を見いだしたとしても、各居住支援法人は、実験的な取組みを行っていくほかない。

そのためにも、事業を進めながら、事業所内での事業内容の共有しつつ発展させていくために、マニュアルの整備が必要との意見があった。



(研修・意見交換（スーパーバイズ）の様子)

4. 感想

高齢者住宅支援連絡会の代表理事である斉尾亨氏からは、本事業について、以下のような感想をいただいた。

死後事務委任に関するスーパーバイズについての感想

今回のスーパーバイズについて、お忙しい中ご協力頂いた関係者の皆様、誠にありがとうございました。大変感謝しております。

死後事務委任、残置物処理については、自社の業態（自社サブリースによる要配慮者の受け入れ）において必ず取り組まなければならない分野であり、同時に手の付け方もわからない、できれば手を付けたくないものでもありました。ただ、一昨年の「残置物の処理等に関するモデル契約条項」の発表等、これから更に発展する業であることも感じており、よい機会を得ることができたと思い今回のスーパーバイズをお願いさせていただきました。

当初より生活支援、終活支援のサービスに死後事務委任を付帯する商品イメージはあったものの、既存顧客への販売は利益相反にあたり、新規についても既存事業（顧客＝要配慮者）の中では利益を生むイメージが全く浮かばない、また、契約内容、リスクヘッジにおいてもどこで折り合いをつけるのか、等々考えれば考えるほど問題ばかりが浮き彫りになり、肝心の商品が固まらない時期がかなりありました。

最終的には、最低限の骨格を決めその都度肉付けしていくという「見切り発車」になってしまいましたが、「誰に何を売るのか」は明確であり、その需要も高まっていることは事実なので、走りながら問題が起これば解決し、商品に問題点を反映させ、少しずつ形付けていきと思っております。

最後になりますが、予習も復習もままならない落ちこぼれに、親切、丁寧にアドバイスいただき、誠にありがとうございました。皆様に成果をお披露目できるよう努力していきたいと思っております。