

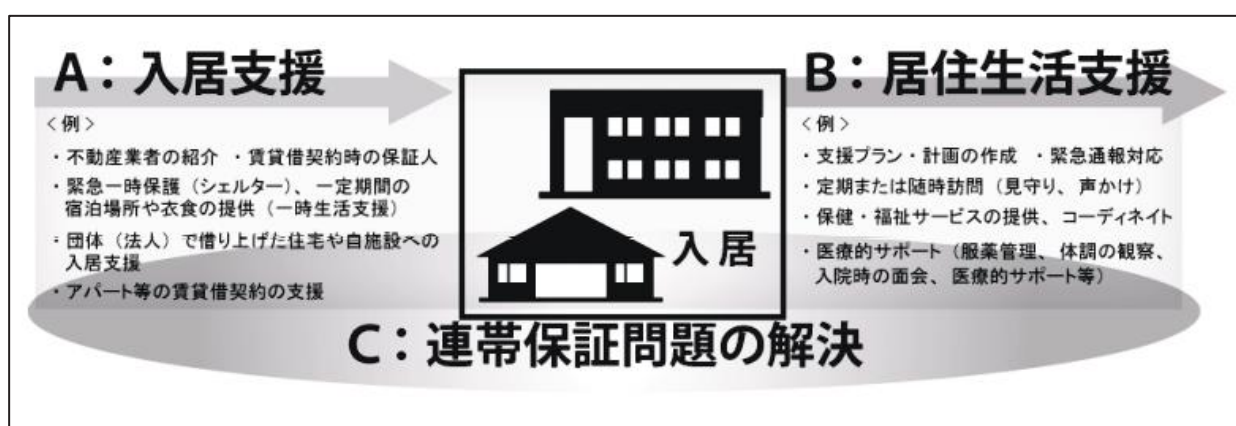
第4 まとめと提言

1 はじめに

(1) 居住支援とは何か

居住支援とは何か。

居住支援が単に住居の確保のみを意味するものではなく、居住生活支援をも含むものであることはすでに異論がない。



（生活困窮者、高齢者、障害者等に対する居住支援の現状と課題解決のあり方に関する調査研究事業（2017年度社会福祉推進事業/NPO法人やどかりサポート鹿児島））

住居の確保に付随して保証の提供も含まれることは、居住支援法人の業務を定めている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（以下、住宅セーフティネット法、という）第42条第1項から明らかである。

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律

第42条 支援法人は、当該都道府県の区域内において、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 登録事業者からの要請に基づき、登録住宅入居者の家賃債務の保証をすること。
- 二 住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する情報の提供、相談その他の援助を行うこと。
- 三 賃貸住宅に入居する住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する情報の提供、相談その他の援助を行うこと。
- 四 前三号に掲げる業務に附帯する業務を行うこと。

居住生活支援の延長線上に死後の対応も含まれることは、居住支援法人に対する国交省補助事業（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）において、死後の対応を行う居住支援法人に対して補助金の上乗せがなされていることから明らかとあってよいであろう。

居住生活支援の中身については、様々な意見が見られる。住宅セーフティネット法第42条第3項は「賃貸住宅に入居する住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する情報の提供、相談その他の援助を行うこと」としている。先行研究においては、支援プラン・計画の作成、緊急時対応、見守り、声掛け、保健・福祉サービスの提供、コーディネート、医療的サポートを挙げるものがある。見守り、生活支援、サービス調整、権利擁護、参加支援を挙げるものもある。

居住支援は、賃借人を対象とした支援のみを意味するものではなく、賃貸人（大家）に対する安心の提供も目的としたものであることもすでに異論がない。実践レベルの居住支援とは「入居前、入居後、死後といった支援対象者が置かれた時間軸を支援者が共有し、アセスメントを深めながらそれぞれの段階において賃貸人、支援対象者が必要とする支援を関係機関・団体等が連携しながら実践することにより、住宅の供給又は喪失の予防と安定的でつながりのある地域生活との一体的実現を図るものである」と定義できるのではないかと提唱されている。¹³

本報告書においては、居住支援とは何かについて、あらためて定義づけを試みることをしない。これまでに示された居住支援の定義の総体ないしは平均を居住支援ととらえ、議論を進めるものとする。

(2) 居住支援に関する政策・制度に関する議論のカテゴリ

居住支援に関する政策・制度を論ずる場合、前項に示したような居住支援の範疇、すなわち①住居の確保②保証の提供③居住生活支援といった範疇を超えた議論が必ず必要とされる。

まず、議論の範疇そのものの議論がある。居住支援に関する議論を行うと、議論は居住支援の範疇にとどまらず、自ずと住宅政策、福祉政策が関連してくるからであり、これらも居住支援に関する政策・制度を論ずるに際して、議論の対象とする必要がある場合がある。そのため、「居住政策」「居住保障政策」という政策領域を新たに設定し直すべきであるとする意見もある。¹⁴

次に、現金給付・現物給付・サービス給付に分類されるそれぞれの領域の議論がある。居住支援自体はおよそこのうちサービス給付にあたるものであるが、サービス給付である居住支援に関する政策・制度を論ずるに際して、居住支援の充実・発展・円滑な実施等を検討するとき、現金給付・現物

¹³ 実践レベルにおける居住支援とは「入居前、入居後、死後といった支援対象者が置かれた時間軸を支援者が共有し、アセスメントを深めながらそれぞれの段階において賃貸人、支援対象者が必要とする支援を関係機関・団体等が連携しながら実践することにより、住宅の供給又は喪失の予防と安定的でつながりのある地域生活との一体的実現を図るものである。」（「居住支援」をどう定義すべきか～住宅福祉を架橋する共通言語化に向けて～（2021年12月/日本大学文理学部社会福祉学科白川泰之教授）（一般財団法人高齢者住宅財団発行の「エイジングインプレイス」VOL156-2022WINTERに掲載）

¹⁴ 包括的居住支援の確立に向けた調査及び研究（2022年3月/一般社団法人全国居住支援法人協議会）における大月敏雄東京大学大学院工学系研究科建築学専攻教授の意見等

給付の議論が必要とされる。さらに、現金給付・現物給付・サービス給付である居住支援の全体をいかにコーディネート・マネジメントするかといった議論も必要とされる。

以上のような居住支援に関する政策・制度に関する議論をカテゴライズするとおよそ次のように整理できるものと思われる。

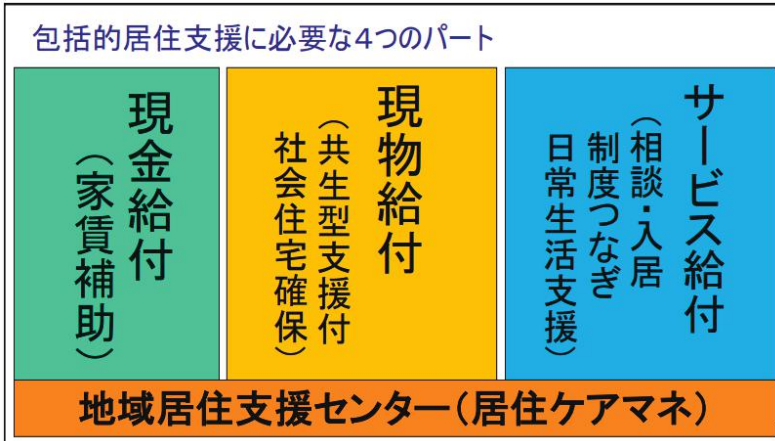
項目	主な論点・キーワード
議論の範疇の議論	居住支援 住宅政策 福祉政策 居住政策 ≡ 住宅政策（ハード）×包括的居住支援政策（ソフト） 居住保障政策
現金給付	生活保護制度における住宅扶助 住居確保給付金 家賃低廉化補助 新たな「住宅手当」の創設 財政問題 アフォータビリティ UBI（ベーシックインカム）
現物給付	公営住宅 日常生活支援住居施設 支援付き住宅 「共生型支援付社会住宅」 ¹⁵ アフォータビリティ UBS（ベーシックサービス） UBA（ベーシックアセット）
サービス給付	住居の確保 一時的な住居の提供 保証の提供 居住生活支援（つながり、生活支援、見守り、居場所、参加支援、就労支援、権利擁護） 死後の対応 賃貸人（大家）に対する安心の提供、賃貸人（大家）の支援 時間軸・空間軸 ソーシャルワークとしての居住支援 家族機能の社会化
コーディネート・マネジメント	「つながり続けることを目指すアプローチ」「断らない支援」（地域共生社会推進検討会） 重層的支援体制整備事業 「住まいマネジメントシステム（仮称）」の確立 ¹⁶ 地域居住支援センター 居住ケアマネジャー ¹⁷

¹⁵ これからの居住支援に関する奥田メモ（NPO 法人抱樸理事長奥田知志）（2022 年 6 月 25 日一般社団法人全国居住支援法人協議会シンポジウム）

¹⁶ 全世代型社会保障と居住支援（内閣官房参与山崎史郎）（2022 年 6 月 25 日一般社団法人全国居住支援法人協議会シンポジウム）

¹⁷ これからの居住支援に関する奥田メモ（NPO 法人抱樸理事長奥田知志）（2022 年 6 月 25 日一般社団法人全国居住支援法人協議会シンポジウム）

本事業は、全国で居住支援の現場で活動する団体の集まりである居住支援全国ネットワークが実施するものであり、本報告書においては、上記のカテゴリーのうち、サービス給付及びコーディネーター・マネジメントに焦点を当てている。そのため、現金給付・現物給付について触れる部分が少ないが、居住支援の充実のための現金給付・現物給付の重要性について認識していないわけでない。



2022.6.25 全国居住支援法人協議会主催シンポジウムにおける奥田知志氏の資料より

(3) 居住支援に関する現状の評価

新たな住宅セーフティネット制度が開始して5年が経過しているが、居住支援に関する現状は次のように評価できる。

1. 住居の供給

新たな住宅セーフティネット制度は、民間賃貸住宅の活用を制度の中心におきつつも、公営住宅を含めた重層的な住宅セーフティネットの構築を目指している。しかし、公営住宅は、住宅セーフティネットとして十分に機能しているとはいえない。人口減少社会において、公営住宅への投資は控えられており、公営住宅は2010年度から2022年度にかけて全国で36,331戸減少している。¹⁸公営住宅の応募倍率は大都市圏を中心に高水準であり、古い数字になるが、2014年度において東京で22.8倍、全国では5.8倍である。¹⁹

第52表 公営住宅等の状況

区 分	令和2年度			平成22年度			増減		
	都道府県	市町村	合計	都道府県	市町村	合計	都道府県	市町村	合計
公営住宅等(戸)	932,648	1,433,510	2,366,158	967,270	1,446,118	2,413,388	△ 34,622	△ 12,608	△ 47,230
うち公営住宅(戸)	905,375	1,230,087	2,135,462	932,165	1,239,628	2,171,793	△ 26,790	△ 9,541	△ 36,331

(注)1 令和2年度の数値は令和3年3月31日現在、平成22年度の数値は平成23年3月31日現在のものである。

2 公営住宅等は公営住宅、改良住宅及び単独住宅の合計である。

¹⁸ 令和4年度版地方財政白書第52表

¹⁹ 社会資本整備審議会 住宅地分科会新たな住宅セーフティネット検討小委員会参考資料(平成28年7月国土交通省住宅局)

<https://www.mlit.go.jp/common/001139782.pdf>

(2023年1月12日閲覧)

また、新たな住宅セーフティネット制度によって創設された登録住宅は、2023年3月7日時点の総登録戸数 839,726 戸にまで増加したが²⁰、住宅セーフティネットとして十分に機能しているとはいい難い。

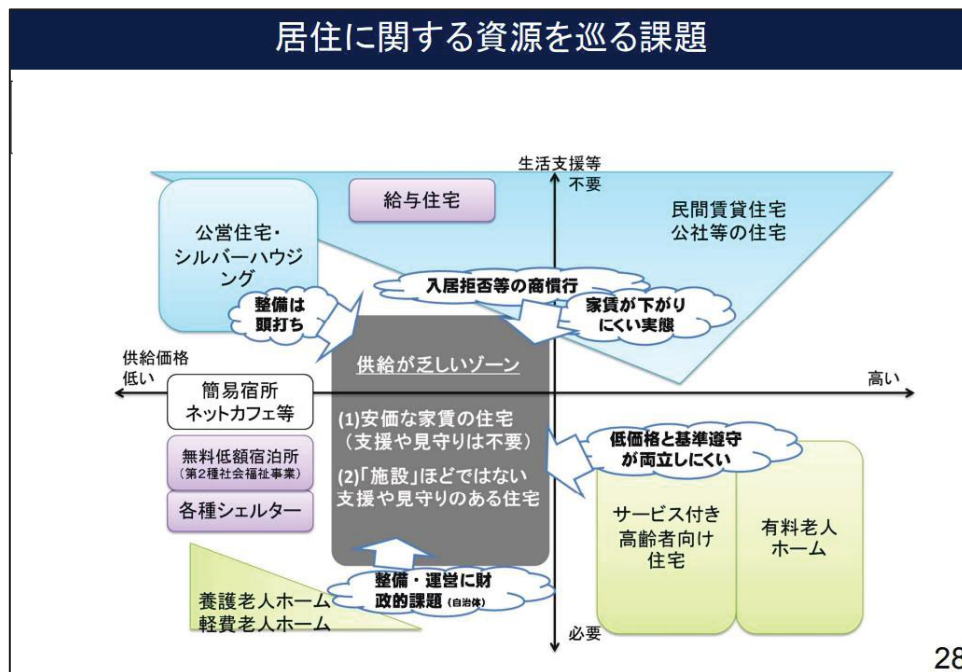
居住支援法人による民間賃貸住宅への入居支援の実態を調査したところ、入居先が決定したケースの住居の種類は民間賃貸住宅が 84.8% で最も多くなっていた。そのうち、セーフティネット住宅はわずか 1.2% であった。また、居住支援法人に対してセーフティネット住宅の充足度を尋ねると、「不足している」と答えたものが、8割超を占めた。（多少不足している 14.5%，全く不足している 67.5% の合計。）²¹

また登録された住宅の内容について調査したところ、2022年3月現在において、

- ▶ ある 2 つの特定の企業の登録が全体の 98% を占めている。その影響もあって地域偏在している。
- ▶ 空室が全体の 1% に過ぎない。
- ▶ 家賃については 4 万円未満のものが 2.5% しかない。

といった状態で、登録戸数は増えたものの居住支援の現場において活用できる戸数は少ないことがうかがえる内容となっている。²²

つまり、新たな住宅セーフティネット制度を開始し、民間賃貸住宅市場において次の図の「供給が乏しいゾーン」の供給の促進を目指したわけであるが、登録住宅の登録戸数は当初の目標を達成したものの、現在のところ、その本来の目標は達成されていないと言わざるを得ない。



平成 27 年社会福祉推進事業「これからの定食者等の支援の在り方に関する調査研究」報告書（株式会社野村総合研究所）より

28

²⁰ セーフティネット住宅情報提供システムを閲覧

<https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>

(2023年3月7日閲覧)

²¹ 居住支援の強化に向けた調査研究(2020年度/一般社団法人全国居住支援法人協議会)

²² 住宅セーフティネット政策を問いなおす(平山洋介, 第41回全国クレサラ・生活再建問題被害者交流集会第5分科会「住まいの権利」資料, 2022年10月15日)

2. 居住支援協議会と居住支援法人

居住支援協議会は全都道府県に設置されているが、市町村設置の居住支援協議会は、2023年2月28日現在、全国で1,700を超える市区町村のうち80市区町村にしか設置されていない。ここまで見てきたように、居住支援は住民に最も身近な地方自治体である市区町村によって担われるべき部分が大きく、不十分な状況にあると言わざるを得ない。

国が市区町村に対して居住支援協議会の設置を促す取組みを行っていることは評価できるが、市町村における居住支援協議会設置の進捗は上記のとおり十分とはいえない。

居住支援法人は、2023年2月28日現在、632法人が指定されている。年々増加はしているが、全国に1,700を超える市区町村が存することと比較するとまだまだ十分とはいえない。また、地域偏在が著しく、島根県や、徳島県では県に一法人しか居住支援法人がない。しかも徳島県で指定されている居住支援法人は東京の本社を置き全国で活動する法人であり地元の居住支援法人はない状態である。

また、国土交通省が毎年実施している居住支援活動等の普及・促進に関する調査・検討業務や本事業において実施した居住支援法人アンケート2021等から明らかなおろ、居住支援法人の規模・相談件数・支援内容等には大きなばらつきがあり、法人数だけでは測りきれない部分が大きく、数があればよいというものではないし、全ての居住支援法人を一律同様に扱うことはできない。

3. 居住支援協議会・居住支援法人の活動により掘り起こされたこと

上記のように居住支援協議会・居住支援法人は地域によりばらつきがあり、それぞれの活動の規模や内容もさまざまであり、地域の居住支援に関するニーズを充足しているとはとても言えない。だが、本事業における居住支援の可視化・政策化・制度化に向けた地域単位での居住支援実態調査や他の諸調査から明らかなおろ、居住支援協議会・居住支援法人の活動により、地域の様々なニーズが掘り起こされたといえよう。また、居住支援協議会・居住支援法人の活動により、不十分ではあるものの、居住支援に対する注目や認知が高まり、居住支援の必要性に関する共通認識が醸成された。そして、少なくとも、全国に632の居住支援に関わる社会資源が出現した。

4. まとめ

新たな住宅セーフティネット制度の開始は、登録住宅制度の創設・居住支援法人制度の創設等により、居住支援に対する注目を集め、その必要性に関する認識を共有し、必要な社会資源を生み出すとともに、居住支援の必要性を掘り起こす等様々な成果を上げた。しかし、地域における居住支援に関するニーズに応えこれを充足するだけの体制を整備されたわけではない。

今後は、それぞれの地域で、地域における居住支援に関するニーズに応えこれを充足するだけの体制を整備する必要がある。そのためには、このままこれまでの5年間と同様の政策を展開するだけでは不足すると考えられる。すなわち、登録住宅は賃貸人次第、居住支援協議会は地方公共団体

次第、居住支援法人は団体の申請次第であり、居住支援法人の運営は居住支援次第であり、それぞれが地域の居住に関する支援ニーズを満たすための最低限の規律や基準がない。

今後は、最低限の支援体制の整備については国がイニシアティブをとって整備するとともに、さらに充実した支援体制の構築に向けて様々な試行や実験を繰り返していくべきである。その際に、この5年間で生み出された様々な社会資源を活用すべきことは言うまでもないであろう。

2 提言の骨子

以下に提言1乃至提言6のと通りの提言を行うところであるが、最初に提言全体の骨子を示すこととする。

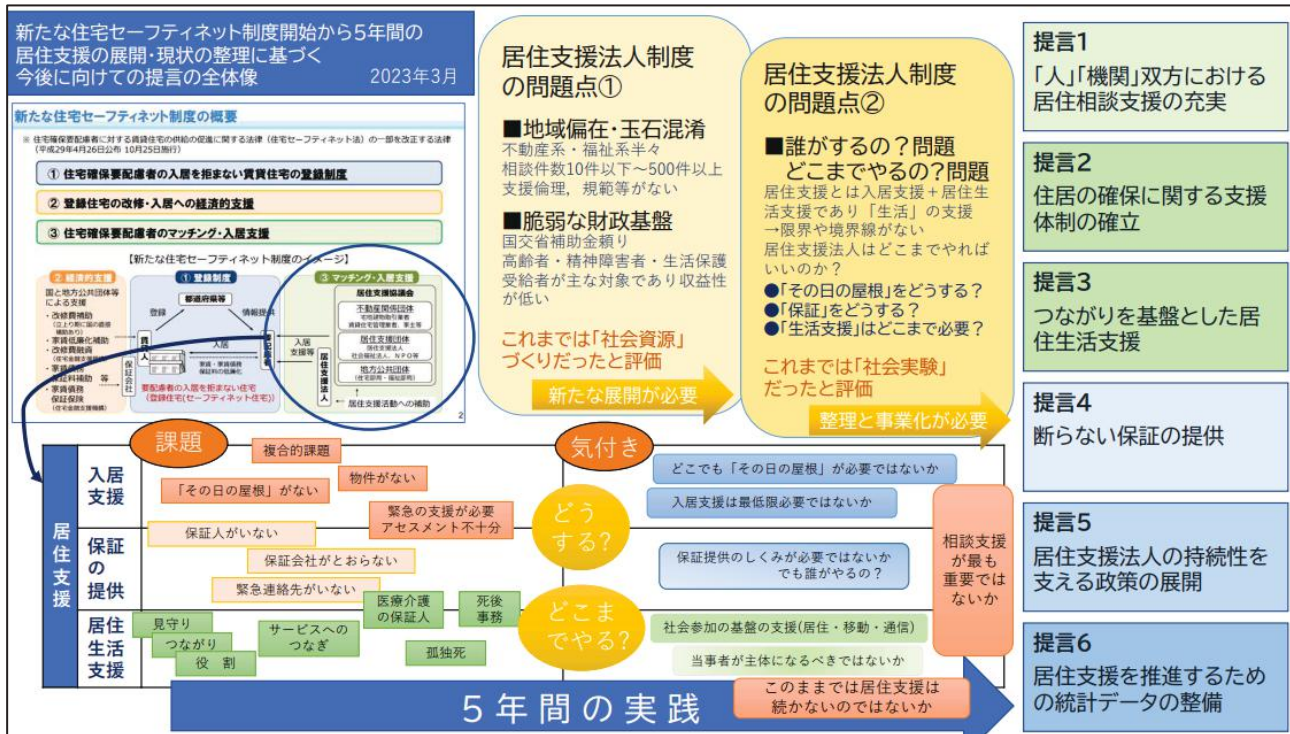
(1) 課題・気づき

居住支援は従前から障害福祉サービス・介護保険サービス・ホームレス支援等様々な分野で広範に取り組みられていたところであるが、新たな住宅セーフティネット制度の開始により、明示的に居住支援という支援分野が出現し、居住支援法人という居住支援を民間において担う主体が明示的に登場し、居住支援とは①入居支援②保証の提供③入居後の支援であると法律で規定されることで共通認識が一気に広がった。こうした新たな制度の誕生と認識の共有により、それまでぼんやりとしていた居住支援の輪郭が明確になり、従前から居住支援に取り組んでいたものにおいても、様々な支援の中に内包された居住支援ではなく、居住支援それ自体というものの課題を認識し、その課題解決に向けた気づきを得た。新たな住宅セーフティネット制度の開始後に居住支援に取り組み始めたものはなおさらであり、手探りで居住支援に取り組み始め、様々な課題に体当たりで挑む中で、様々な気づきを得た。

これらの課題や気づきの主なものを整理するとは以下のようなになる。

入居支援 について	【課題】 シェルターが足りない 住宅確保要配慮者が入居できる物件が足りない 複合的な課題を抱えている人が多い 【気づき】 どこでも誰にでも「その日の屋根」を提供できる体制が必要ではないか？ 全国どこでも最低限の入居支援を提供できる体制が必要ではないか？ 相談支援が重要ではないか？
保証の提供 について	【課題】 保証が問題になるケースが多い (保証人がいない、保証会社の審査が通らない、緊急連絡先になるものがない) 【気づき】 誰にでも保証を提供できる体制が必要ではないか？

<p>居住生活支援 について</p>	<p>【課題】</p> <p>入居後に孤立してしまうケースがある 見守り，つながり，役割が必要 様々な社会資源の利用，「つなぎ」が必要 医療や介護サービス利用時の保証人の問題がある 孤独死という問題がある 死亡時の賃貸借契約の解除や残置物撤去といった死後事務という問題がある</p> <p>【気づき】</p> <p>住居を確保するだけでなく，対象者が社会に参加できるところまでの支援が必要ではないか？そのためには移動や通信も重要ではないか？ 地域福祉が，医療・介護・死後といった場面における保証機能の提供を含め支援を提供する必要があるのではないか？ 相談支援が重要ではないか？</p>
<p>居住支援法人制度 について</p>	<p>【課題】</p> <p>地域偏在・玉石混淆 財政基盤が脆弱 役割がはっきりしない，丸投げされる，どこまでやるべきか不明確</p> <p>【気づき】</p> <p>地域における居住支援のニーズを満たすことを基準にした体制整備が必要ではないか？ 居住支援法人の役割の整理が必要ではないか？</p>



(2) 提言の骨子

以上のような課題と気づきを伴った新たな住宅セーフティネット制度の開始後5年間の実践をもとに、以下の6つの提言を行う。

提言 1	地域のネットワークを基礎とした「居住に関する相談支援」の充実	居住支援は、入居支援・保証の提供・居住生活支援のいずれにおいても、地域における不動産・福祉の双方にわたるネットワークを基礎として様々な機関が連携・協働して提供されるものであり、他の分野にもまして、本人を中心とした支援全体のコーディネート等相談支援の役割が重要である。 よって、地域のネットワークを基礎とした「居住に関する相談支援」の充実を図るための施策を実施すべきである。
提言 2	緊急の居所の確保及び住居の選択肢の確保	居住支援において、住居を喪失した人、不安定居住の状態にある人に対する緊急の居所の提供及び住居の確保に関する支援は、基本的人権の擁護のためにも特に重要である。全国あまねくどこでも誰でも、緊急の居所が提供されること及び確実に住居が確保されること、それも豊富な選択肢の中から自らが望む住居を選択できることが必要であり、そのために必要な施策を実施すべきである。
提言 3	断らない家賃債務保証の提供	現在の民間賃貸住宅市場の慣行に鑑みれば、居住支援において、家賃債務保証の提供は必須の支援であるが、こうした支援がないために、居住支援に困難を生じている実態がある。家賃債務保証の提供が必要な人に「断らない家賃債務保証」の提供を行うことが必要であり、そのために必要な施策を実施すべきである。 なお、保証の提供にあたっては、「つながり」や居住生活支援とセットで提供される必要がある。
提言 4	居住支援の持続のための居住支援法人等への補助の発展的継続	居住支援の持続性の確保のためには、居住支援法人等が事業を通じて収益を得ることも重要であるが、居住支援の収益性の低さからして公費による補助の継続も必要である。よって、居住支援法人等が収益事業を行うための環境整備のために必要な施策を実施すること及び居住支援法人等に対する補助を今後の居住支援の発展に資する形で発展的に継続することが必要である。
提言 5	政策立案に資する調査の実施	居住支援に関する政策の立案のために、地域ごとの居住支援のニーズとその充足の状況、居住に困難を抱えた経験がある当事者の意見、居住支援法人等による収益事業の適切なあり方や促進に資する制度等について調査を実施すべきである。
提言 6	行政の住宅・福祉部局協働による体制構築	

3 【提言 1】地域のネットワークを基礎とした「居住に関する相談支援」の充実

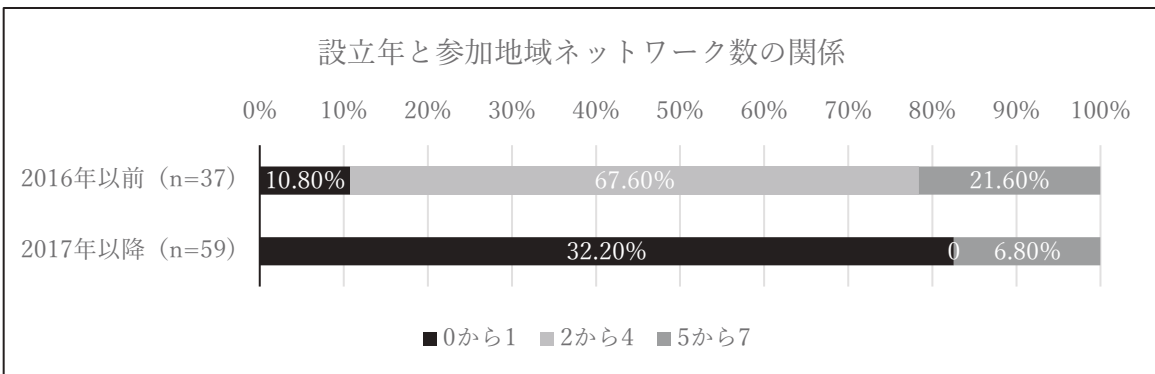
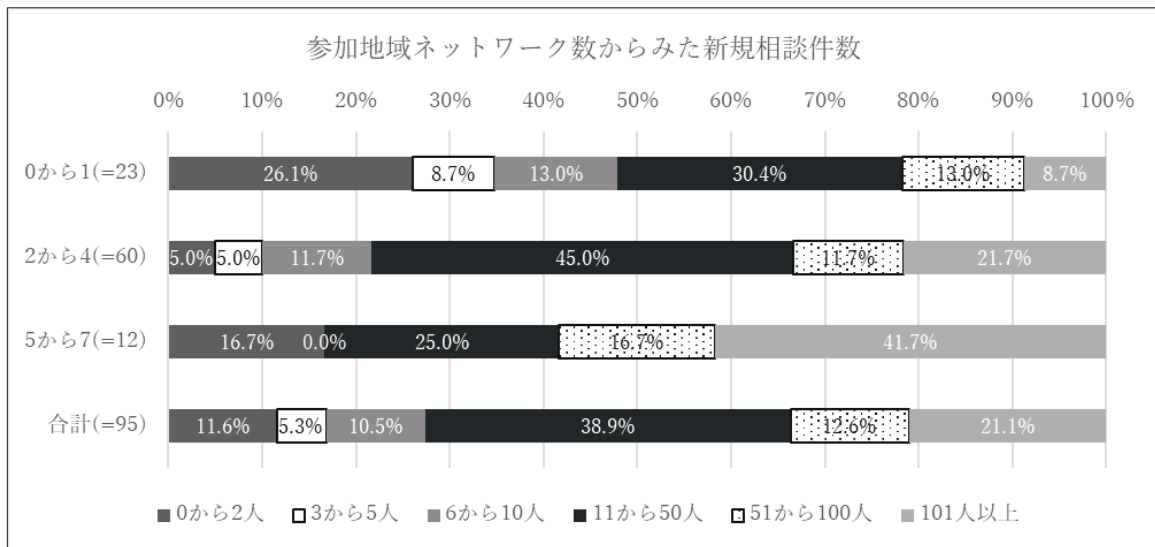
(1) 【提言 1 の趣旨】

居住支援は、入居支援・保証の提供・居住生活支援のいずれにおいても、地域における不動産・福祉の双方にわたるネットワークを基礎として様々な機関が連携・協働して提供されるものであり、他の分野にもまして、本人を中心とした支援全体のコーディネート等相談支援の役割が重要である。
よって、地域のネットワークを基礎とした「居住に関する相談支援」の充実を図るための施策を実施すべきである。

(2) 【提言 1 の根拠】

(1) 居住支援法人アンケート 2021 の結果から

- 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居住支援法人ほど、相談件数・入居件数等が多い。また、設立年と参加地域ネットワークの関係をみると、時間をかけてネットワークづくりが行われてきたことが分かる。
よって、本来であれば時間がかかる地域のネットワークづくりを加速させる施策が必要とされている。



(以上 2 つの図は再掲)

(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から

- 地域の中に居住支援協議会・居住支援法人等明示的に居住支援に取り組む団体が生まれることで、居住支援に関するネットワーク・居住に関する相談支援が活性化する。
- 居住支援協議会・居住支援法人等の地域における居住支援に関するネットワークが構築され、居住支援全体をコーディネート・マネジメントする機関が存在することで、連携・分業が進展し、居住に関する相談支援が充実する。

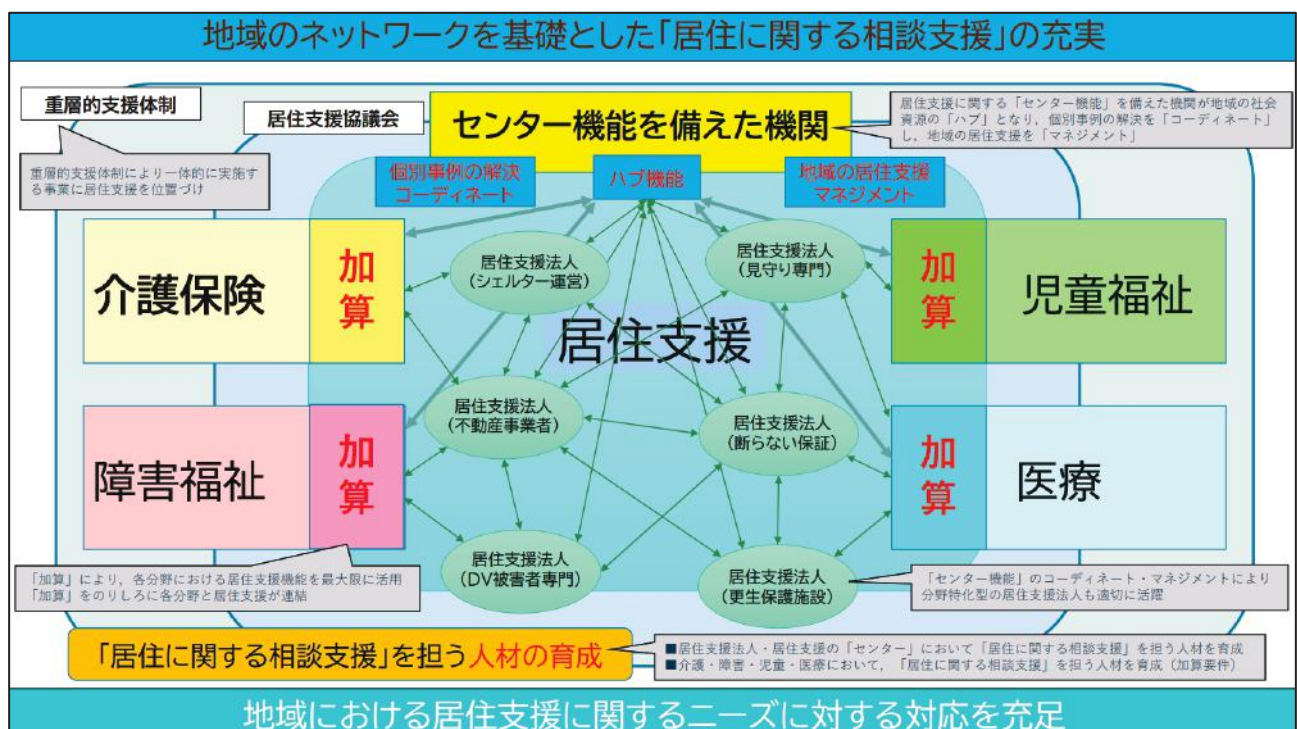
(3) 居住支援の可視化・政策化・制度化に向けた当事者からみた居住支援に関する調査から

- 居住困難経験者の経験からは、保証人の不在、家族・親族との軋轢、経済的問題など複合的な問題を抱えていながら、どこに相談したらいいのか分からず困っている状態がうかがわれる。
- 居住困難経験者の経験からは、既存の相談機関だけでは居住支援が成立しない場合があること、既存の相談機関と居住支援法人等が十分に連携できていない場合があることがうかがわれる。

(3) 【提言 1 の具体策】

関係法令等	具体的対応
住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)	「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」を「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進及び居住の支援に関する法律」に改称し、略称も「住宅セーフティネット法」から「居住セーフティネット法」に変更すること。
	住宅セーフティネット法において、市町村が居住に関する相談に応じる義務を規定し、そのための体制整備を行うこと。
	住宅セーフティネット法を改正し、第 42 条(居住支援法人の業務)において居住に関する相談支援を規定する等、居住に関する相談支援の位置付けを明確にすること。
	住宅セーフティネット法に基づく事業として、地域における居住に関する相談をワンストップで受けとめる機関(仮称:地域居住支援センター)を設置できるようにすること。
	居住支援協議会及び居住支援法人に対する補助を今後の居住支援の充実・発展に資する形で発展的に継続すること。特に、地域のネットワークを基礎とした居住に関する相談支援を行う居住支援法人に対する補助を強化すること。
介護保険法 障害者総合支援法 児童福祉法	①介護保険法に居住支援を位置づけ、介護保険サービスに従事する者が積極的に対象者の居住支援を行うことができるようにすること。 ②障害者総合支援法に居住支援を位置づけ、障害福祉サービスに従事する者が積極的に対象者の居住支援を行うことができるようにすること。 ③児童福祉法の児童養護施設等退所者のアフターケア事業に居住支援を位置づけ、事業に従事する者が積極的に対象者の居住支援を行うことができるようにすること。

	<p>④住宅確保要配慮者を対象として、介護保険法・障害者総合支援法・児童福祉法等における居宅サービス計画・サービス等利用計画等を作成する際に、居住支援に関するプランを策定する場合には加算を行うこと。</p> <p>⑤医療機関が退院支援の一環として居住支援を行う場合の診療報酬の加算を増額すること。</p> <p>⑥前5項の場合において、介護保険サービス事業者・障害福祉サービス事業所・児童養護施設等退所者アフターケア事業所・医療機関等が居住支援協議会や居住支援法人と連携する場合に、事業所等に連携加算を認めること。また、事業所等が居住支援協議会や居住支援法人から相談員やアドバイザーを派遣してもらうための委託費を支出できるようにすること。</p>
社会福祉法	社会福祉法第106条の4第2項一号(重層的支援体制整備事業により一体的に行うこととされている事業)に住宅セーフティネット法第55条に基づき市町村が行う施策を加えること。
(人材育成)	住宅セーフティネット法・生活困窮者自立支援法・介護保険法・障害者総合支援法・児童福祉法等に基づく業務に従事するものであって、居住に関する相談に応じる立場にあるものに対する居住支援に関する研修を充実させ、居住支援に関する理解を広範な分野において深めるとともに、居住支援、特に居住支援に関する相談支援を担う人材を育成すること。



(4) 居住に関する相談支援とは

居住に関する相談支援とは「対象者からの居住に関する相談に応じ、関係する機関・者と協力連携しつつ、支援計画を立案し、支援の全体をコーディネートし、対象者の居住に関するニーズを充足するために助言、援助等を行う業務」である。

現在の様々な福祉的支援は、ひとつの機関やひとりの者が対象者のすべてのニーズを引き受けるという形ではなく、様々な機関が提供する様々なサービスを組み合わせ提供されるのが通常となっている。そのため、介護保険サービスにおいては介護支援専門員（ケアマネジャー）、障害福祉サービスにおいては相談支援専門員という職能が配置され、これらの専門家が「相談支援」を行い、支援ニーズの充足を目指して本人とともに利用すべきサービスを検討したり取捨選択したりし、本人を中心に様々な機関・者との間での連絡や調整を行い、支援全体をコーディネートする。

居住支援においても同様であり、支援対象者の居住に関するニーズを充足するためには、シェルター等の緊急の居所を提供する機関、不動産事業者、福祉事務所等の行政機関、入居後の居住生活支援を担う介護保険サービス事業者や障害福祉サービス事業所等様々な機関の関与が必要であり、本人を中心にこれらの機関との間での調整を行い、支援全体をコーディネートする必要がある。しかも、居住支援においては福祉関係機関だけではなく、住居を確保するために大家・不動産事業者・家賃債務保証事業者等との間の調整も必要とされる。また、生活保護・配偶者暴力防止等行政機関との連携機会も多い。さらに、居住支援の対象者の中には、ホームレス状態の人、不安定居住の人がおり、こうした場合、ゼロから支援体制を構築する必要がある。また、居住支援の対象者の多くが低所得・低資産であり金銭により問題を解決することができない場合が多い。

以上のように、居住支援においても相談支援が重要であり、その重要さや困難さは、介護保険サービスや障害福祉サービスにおける相談支援と比較して少なくとも同等であるかそれ以上に重要であり困難である。ところが、現状において、居住に関する相談支援の重要性は十分に認識されているとはいえず、また、制度上も充実した居住に関する相談支援を提供できる体制が構築されていない。今後、地域において、充実した居住に関する相談支援を提供するための体制整備が求められている。そのためには、以下(5)乃至(7)に掲げた各取組みが必要である。

(5) 住宅セーフティネット法について

1. 法律の名称と略称の改正

新たな住宅セーフティネット制度は「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18年法律第61号）に基づいて実施されており、法律の名称のみからすると「賃貸住宅の供給の促進」が目的であり、居住支援はその手段に過ぎないこととなる。しかし、居住支援それ自体の重要性に鑑み、居住支援を法律の名称に含めるべきであり、例えば「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進及び居住の支援に関する法律」と改称すべきである。

同法の略称は「住宅セーフティネット法」とされている。しかし、重要なのは物として「住宅」だけではなく、住宅において人が生活を営むこと、すなわち「居住」であるから、当該略称も「居住セーフティネット法」に変更すべきである。

2. 相談に応じる義務

住宅セーフティネット法において、市町村が居住に関する相談に応じる義務を規定し、そのための体制整備を行うべきである。

障害者総合支援法は、市町村の責務として「障害者等の福祉に関し、必要な情報の提供を行い、並びに相談に応じ、必要な調査及び指導を行い、並びにこれらに付随する業務を行うこと」と相談に応じる義務を定めている。²³また、配偶者暴力防止法は、「市町村は、当該市町村が設置する適切な施設において、当該各施設が配偶者暴力相談支援センターとしての機能を果たすようにするよう努めるものとする」としているが、配偶者暴力相談支援センターとしての機能には「被害者に関する各般の問題について、相談に応ずること」が含まれるので、市町村には、配偶者暴力の被害者からの相談に応じる努力義務があることとなる。²⁴

居住に関する相談についても、市町村が相談に応じる義務を規定すべきであり、そのための体制整備を行うべきである。

3. 居住に関する相談支援の位置付けの明確化

前述のとおり、居住に関する相談支援は重要であるが、その重要性は十分に認識されておらず、充実した居住に関する相談支援を提供する体制も整っていないとはいえない。

そこで、住宅セーフティネット法において、居住に関する相談支援の位置づけを明確にすべきである。居住支援法人の業務を定めた同法 42 条において、居住に関する相談支援を居住支援法人の業務として位置づけるべきである。²⁵居住に関する相談支援は地域のネットワークを基礎としたものである必要があるから、こうした居住に関する相談支援の基礎となる地域ネットワークの構築について居住支援協議会の業務と位置付けることも考えられる。

4. 居住に関する相談を受けとめる機関の設置

今後は、それぞれの地域で、地域における居住支援に関するニーズに応えこれを充足するだけの体制を整備する必要がある。そのために「地域居住支援センター」（仮称）といった地域における居住に関する相談をワンストップで受けとめる機関を設置することが考えられる。

そこで、住宅セーフティネット法に基づく事業として、こうした機関を設置できるようにすることが必要である。

²³ 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成 17 年法律第 123 号）第 2 条 1 項 2 号

²⁴ 配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律（平成 13 年法律第 31 号）第 3 条 2 項及び 3 項 1 号

²⁵ 現状においても、同法 42 条 2 項及び 3 項に「情報の提供、相談その他の援助を行うこと」といった文言で「相談」が居住支援法人の業務であるとされているが、「(4)居住に関する相談支援とは」において示したような居住に関する相談支援業務を居住支援法人の業務として明確化すべきである。

「地域居住支援センター」を設定する場合、これまでの5年間の営みにより生み出された居住支援法人等の社会資源を有効に活用するものである必要がある。すなわち、ひとつの機関にセンター機能を集約するのではなく、地域の居住支援法人等の特性、得意分野、得意な支援等を活かしつつ、地域の居住支援ニーズに応えるためのセンターとなることを目指すべきである。

また、センターは、介護・障害・児童・医療・生活困窮等の各分野と有機的に結びつき合う必要がある。介護・障害・児童・医療・生活困窮等の各分野においては従前から居住支援に関する様々な取り組みが行われていたところであり、こうした各分野の事業者とセンターとが連携・協働することにより、各分野における居住支援がより円滑に、より活発に行われるようにすることを目指すべきであり、様々な分野で生じる居住に関する支援ニーズをセンターが一手に引き受けるといった形とすべきではない。

すなわち、「地域居住支援センター」は地域の居住支援をすべてこなす「センター」ではなく、地域の居住支援に関するニーズを充足するため、様々な居住支援の担い手の「センター機能」を果たす機関であることが望まれる。

5. 居住支援協議会及び居住支援法人に対する補助の発展的継続

居住支援協議会及び居住支援法人に対する補助を今後の居住支援の充実・発展に資する形で発展的に継続すべきである。特に、地域のネットワークを基礎とした居住に関する相談支援を行う居住支援法人に対する補助を強化すべきである。

(居住支援法人に対する補助のあり方については、提言4においても触れる。)

(6) 厚生労働省所管法について

1. 様々な相談機関における居住支援の充実

相談支援の対象者は、高齢者・障害者・児童養護施設等退所者・生活困窮者等多岐にわたっており、分野ごとに相談支援サービスが提供されているが、いずれの分野の対象者においても居住に関する相談が寄せられており、各事業者がこれに対応している。また、医療現場においても、退院時の住宅の確保といった課題を抱えており、医療機関における相談支援が居住に関する支援を提供している。

こうしたいわゆる居住支援以外の様々な分野で従前から行われてきた居住支援について、その位置づけを明確にし、円滑にかつ充実した支援が提供されるようにしていく必要がある。そのためには、まず、介護・障害・児童・医療・生活困窮等各分野の事業において、居住支援の位置づけを明確にし、これらの事業に従事する者が積極的に対象者に対して居住支援を提供できるようにすべきである。また、これらの各分野の相談機関が居住支援協議会や居住支援法人との連携を強化することが重要である。

しかし、まったくのボランティアでは、積極的に居住支援を行うことや、居住支援法人等との連携を強化することは期待できないであろう。現在、すでに、障害者総合支援法における自立生活援助を実施する相談支援機関については、居住支援法人や居住支援協議会との連携体制を構築し月に

1 回以上情報連携を図る場を設けて情報共有した場合には加算が認められている。こうした加算を各分野に拡大していくべきである。

具体的には、次のような施策が考えられる。

- 介護・障害・児童・医療等の各分野の事業において、居住支援を明確に位置づけ、これらの事業に従事する者が積極的に対象者に対して居住支援を提供できるようにすること。
- 介護・障害・児童等の各分野の事業において、住宅確保要配慮者を対象として居宅サービス計画・サービス等利用計画等の支援計画を作成する際に、居住支援に関するプランを策定する場合には、加算を行うこと。
- 医療機関については、退院支援の一環として居住支援を行う場合の診療報酬の加算を増額すること。（現在も、退院支援について診療報酬の加算が行われているが、退院先となる住居がない入院患者について住居を確保するような支援まで想定されているとはいえないのではないか。）
- 介護・障害・児童・医療・生活困窮等各分野の事業所が居住支援協議会や居住支援法人と連携する場合の連携加算を設定すること。さらに、これらの事業所が、居住支援協議会や居住支援法人から相談員やアドバイザーを派遣してもらうための委託費を支出できるようにすること。

以上のような施策により、次のような効果が生まれることが期待される。

- 従前から行われていた様々な分野における居住支援の位置づけが明確になり、より積極的にこうした居住支援が提供されるようになる。
- 様々な分野における相談支援機関や医療機関と居住支援協議会や居住支援法人との連携が強化され、より円滑かつ充実した居住支援が提供されるようになる。
- 居住支援という新たな分野の「縦割り」を生み出すことなく、様々な分野における相談支援機関・医療機関・居住支援協議会・居住支援法人等が連携・協働して居住支援を実施することができるようになる。
- 様々な分野における相談支援機関・医療機関・居住支援協議会・居住支援法人等における居住支援がボランティアな支援ではなく持続性のある事業になる。

2. 重層的支援体制整備事業における居住支援の位置付け

社会福祉法第 106 条の 4 に規定している重層的支援体制整備事業の地域生活課題に「居住」が含まれることは明らかである。そこで、同条第 2 項一号において、重層的支援体制整備事業により一体的に行うこととされている事業に、住宅セーフティネット法 55 条に基づき市町村が行うこととされている賃貸住宅に関する情報の提供および相談の実施に関する必要な施策を加え、居住支援法人等を活用して相談に応じるようにすべきである。

重層的支援体制整備事業に居住支援が明記されることで、居住支援が同事業の一環であることや住宅確保要配慮者が同事業の対象者であることがはっきりとし、同事業においてより積極的に居住支援が取り込まれたり、同事業と居住支援に関する部署や居住支援法人等との連携が加速したりし、同事業及び居住支援の双方において大きな効果が得られるものと考えられる。

(7) 人材の育成について

居住支援の発展充実のためには人材の育成が欠かせない。特に、居住支援に関する相談支援を担う人材の育成が必要である。また、いわゆる居住支援という分野で従事するものだけでなく、様々な分野の相談支援機関等で充実するものに対しても居住支援に関する知識を広めていく必要がある。

そこで、住宅セーフティネット法・生活困窮者自立支援法・介護保険法・障害者総合支援法・児童福祉法等に基づく業務に従事するものであって、居住に関する相談に応じる立場にあるものに対する居住支援に関する研修を充実させ、居住支援に関する理解を広範な分野において深めるとともに、居住支援、特に居住支援に関する相談支援を担う人材を育成することが必要とされている。

4 【提言 2】緊急の居所の確保及び住居の選択肢の確保

(1) 【提言 2 の趣旨】

居住支援において、住居を喪失した人、不安定居住の状態にある人に対する緊急の居所の提供及び住居の確保に関する支援は、基本的人権の擁護のためにも特に重要である。全国あまねくどこでも誰でも、緊急の居所が提供されること及び確実に住居が確保されること、それも豊富な選択肢の中から自らが望む住居を選択できることが必要であり、そのために必要な施策を実施すべきである。

(2) 【提言 2 の根拠】

(1) 居住支援法人アンケート 2021 の結果から

- 居住支援法人に対して「あってほしいと思う社会資源」を尋ねたところ、シェルターの必要性及び低廉で良質な住宅のストックの拡充の必要性について非常に多くの意見があった。

(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から

- 一時生活支援事業等シェルターを運営する居住支援法人及び住宅確保要配慮者に対する住宅の供給を積極的に行う居住支援法人が存在することで、他の居住支援法人を含む地域の相談機関は、こうした居住支援法人を連携し、適切かつ充実した居住支援を展開することができている。

(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から

- 居住困難経験者であって、現在は安定した生活を営んでいる方々のうち約3分の1がシェルター利用経験を有していた。
- 一時生活支援事業が実施されていない地域においては、民間が運営するシェルターを利用した経験のある居住困難経験者が複数認められた。
- 居住している住宅に対する満足度は生活満足度とは強く影響しているが、居住困難経験者に与えられる住宅の選択肢は十分とはいえない。

(4) 居住支援の持続的運営に資する実践事業から

- 地方都市においても、サブリースによるシェルター運営を行っている場合があるが、一定の需要が存在している。

(3) 【提言 2 の具体策】

関係法令等	具体的対応
生活困窮者自立支援法	生活困窮者自立支援法について以下のとおりの改正を行うこと。 ①一時生活支援事業の名称を居住支援事業に改める。 ②居住支援事業の内容として、一時生活支援事業と地域居住支援事業を設け、自治体がこの二事業の両方もしくはいずれか一事業を選択して実施できるようにする。 また、これらの事業に関する国庫負担割合を自立相談支援事業並みにする。 さらに、居住支援事業の必須化を検討する。 これらにより、全国あまねくどこでも、住居を喪失したものの、緊急の居所の提供を要するものに対して、緊急の居所(シェルター等)を提供できる体制を整備すること。
住宅セーフティネット法	登録住宅制度について以下のとおりの改善を行うこと。 ①低所得者等住宅確保要配慮者の利用しやすい物件の登録が増えるよう必要な措置を講じること ②登録住宅に関する家賃低廉化補助、家賃債務保証料等低廉化補助及びセーフティネット登録住宅への住替え補助についてさらに活用されるよう必要な措置を講じること ③居住支援法人等による住宅の供給について、その適切なあり方について検討を行うこと。
公営住宅法	公営住宅の目的外使用を柔軟に活用し、緊急の居所の提供や住宅確保要配慮者の住居の確保に資する事業を実施すること。

(4) 緊急の居所の確保について

全国あまねくどこでも、住居を喪失したものの、緊急の居所の提供を要するものに対して、緊急の居所(シェルター等)を提供できる体制を整備する必要がある。

そのために、生活困窮者自立支援法における一時生活支援事業の必須化を検討すべきである。また、一時生活支援事業を広めていくために同事業に関する国庫負担割合を自立相談支援事業並みにすることも検討すべきである。

緊急の居所(シェルター等)のニーズについては、先行研究等において繰り返し明らかにされているとおり、路上生活を余儀なくされているいわゆるホームレスだけでなく、DV 被害者、高齢者虐待・児童虐待の被害者等非常に広範であり、こうしたニーズが存しない地域は存在しないといつてよい。²⁶

²⁶ 生活困窮者等に対する居住支援の対象者像及び状態に応じた支援等に関する研究事業(2020 年度社会福祉推進事業/NPO 法人抱樸)(第 1 先行研究・先行調査・政策動向に関する調査の 9)、一時生活支援事業等における総合的な居住支援の在り方に関する調査研究事業(2021 年度社会福祉推進事業/NPO 法人抱

また、居住支援の実践の現場からは、①家族関係の不和から現在の住居から退去せざるを得ない事例②住宅が老朽化し倒壊の危険性さえある住居に住み続けており緊急の支援を要する事例等、これまで想定されていなかった支援ニーズも報告されている。²⁷

緊急の居所を必要としている人にこれを提供できず、結果、路上で一夜を過ごすことを強いる事態は、基本的人権の擁護の観点からも看過することができない事態である。すべての地域で「その日の屋根」を提供できる体制を整備すべきである。

なお、その際、公営住宅の目的外使用を柔軟に活用し、緊急の居所の提供に資する事業を実施することが考えられる。²⁸

(5) 住居の選択肢の確保について

第4まとめと提言1.はじめに(3)居住支援に関する現状の評価1.住居の供給で述べたとおり、新たな住宅セーフティネット制度により、「供給が乏しいゾーン」((1)安価な家賃の住居(支援者見守りは不要)(2)「施設」ほどではない支援や見守りのある住宅)の住居の供給を目指したわけであるが、現状その目的は達成されたとはいえない。そのため、現在も、多くの住宅確保要配慮者が住居の確保に困難を抱えている。居住支援法人等の支援により住居を見つけることができる場合も、「ここしかない」といったように、限られた選択肢の中から決定せざるを得ない場合がある。高齢者・障害者等であっても、多数の選択肢の中から自らが望む条件の住居を選択できるようになることを目指す必要がある。

そのために、まず、登録住宅制度について見直しを行う必要がある。

第一に、登録住宅の登録件数は目標数を超えたものの低廉な家賃の物件は少なく、低所得者等住宅確保要配慮者の利用しやすい物件が多いとはいえない。低所得者等住宅確保要配慮者の利用しやすい物件の登録が増えるような措置が必要である。具体的には、都道府県及び市町村が住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画を策定し、登録住宅の要件を緩和することが考えられる。

次に、登録住宅に関する家賃低廉化補助、家賃債務保証料等低廉化補助及びセーフティネット登録住宅への住替え補助についてさらに活用されるよう必要な措置を講じる必要がある。2021年9月現在、全国で、家賃低廉化補助は37自治体、家賃債務保証等低廉化補助は25自治体しか実施されていない。これを広げていくためには、まずは、自治体単位で、当該自治体内における住宅確保要配慮者の数や状況、民間賃貸住宅の戸数、家賃、空室の状況、公営住宅及びセーフティネット住宅の戸数・空室の状況等を把握し、家賃低廉化補助や家賃債務保証等低廉化補助の必要性に関するエビデンスを

樸)(2020年度社会福祉推進事業/NPO法人抱樸)(第1先行研究・先行調査・政策動向に関する調査の19)等

²⁷ 令和3年度九州厚生局地域共生セミナー「徳之島における居住支援の取り組み」

<https://kouseikyoku.mhlw.go.jp/kyushu/000212080.pdf>

(2023年2月24日閲覧)

²⁸ <https://www.mhlw.go.jp/content/12000000/000899697.pdf>

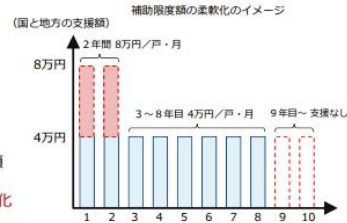
茨城県では、一時生活支援事業の実施のために県営住宅の空き室を活用している。(2023年2月12日閲覧)

得る必要がある。都道府県及び市町村が住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画を策定する等し、その過程でこれらを把握する必要があるであろう。

セーフティネット登録住宅(専用住宅)の家賃低廉化支援

住宅確保要配慮者専用の住宅について、家賃低廉化に係る費用に対して補助を行う。(赤字はR3補正予算における拡充事項)

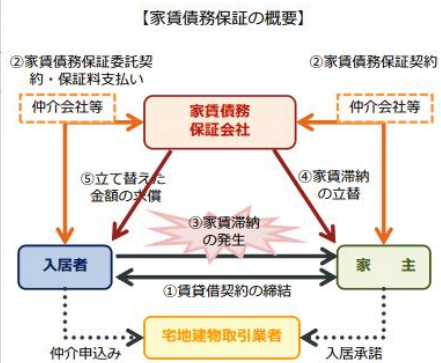
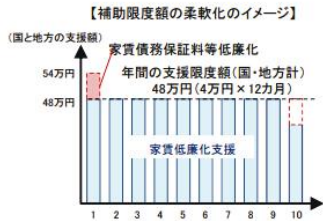
家賃低廉化に係る補助	
事業主体等	大家等
対象世帯	月収15.8万円(収入分位25%)以下の世帯 ※ 子育て世帯・新婚世帯は月収21.4万円(収入分位40%)以下、多子世帯は月収25.9万円(収入分位50%)以下
補助率・補助限度額	<p>補助率：国1/2+地方1/2 国費限度額：原則2万円/戸・月</p> <p>※ 国費総額が240万円を超えない場合、以下の柔軟化が可能</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コロナ対応の場合：4万円/戸・月 ・三大都市圏：4万円/戸・月 ・政令市、中核市(三大都市圏除く)：3万円/戸・月 <p>※ 公営住宅並み家賃への引下げに対応した額の1/2までを限度とする</p> <p>※ 住宅扶助と併用する場合(最長6か月まで可能)、合計が住宅扶助基準額を超えないものとする</p> <p>※ 月収15.8万円を超える子育て世帯等については、家賃債務保証料等低廉化補助との併用不可</p>
低廉化前の家賃	近傍同種家賃と均衡を失しないこと
支援期間	<p>・管理開始から原則10年以内 等</p> <p>※ ただし、同一入居者への補助の総額が国費で240万円を超えない場合は、最大20年間</p> <p>※ 月収15.8万円を超える子育て世帯・多子世帯については最大6年間、新婚世帯については最大3年間</p>
その他の主な要件	<p>・原則として、賃貸人が当該住宅の入居者を公募すること</p> <p>※ 以下のいずれにも該当する場合に公募要件を適用除外する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 地方公共団体が、就労や子育て等を理由に当該住宅に住み続けることが必要な者を対象として家賃低廉化支援を行うことを、賃貸住宅供給促進計画等に位置付けること 2) 地方公共団体が、補助対象となる住宅について公募を行うこと 3) 他のSN住宅や公営賃貸住宅に対する応募状況等を勘案して、同等の要件を備えた公募中の住宅があり、当該住宅に(ア)応募がない、または(イ)応募があっても、現入居者の方が困窮度が高い場合であって、より困窮度の高い他の入居対象者の入居を阻害しないと認められること <p>・月収15.8万円を超える子育て世帯等については、住宅の床面積が40㎡以上であること</p> <p>※ ひとり親世帯の場合は適用除外</p>



セーフティネット登録住宅(専用住宅)の家賃債務保証料等低廉化支援

住宅確保要配慮者専用の住宅について、家賃債務保証料等の低廉化に係る費用に対して補助を行う。(赤字はR3補正予算における拡充事項)

家賃債務保証料等の低廉化に係る補助	
事業主体等	家賃債務保証会社、保険会社等
対象世帯	月収15.8万円(収入分位25%)以下の世帯 ※ 子育て世帯・新婚世帯は月収21.4万円(収入分位40%)以下、多子世帯は月収25.9万円(収入分位50%)以下
低廉化の対象	家賃債務保証料、孤独死・残置物に係る保険料
補助率・補助限度額	<p>補助率：国1/2+地方1/2 国費限度額：3万円/戸</p> <p>※ 補助の総額が国費で240万円を超えない限りにおいて、年間の補助限度額にかかわらず、家賃低廉化との併用が可能</p> <p>※ ただし、月収15.8万円を超える子育て世帯等については家賃低廉化補助との併用不可</p>



セーフティネット登録住宅への住替え支援

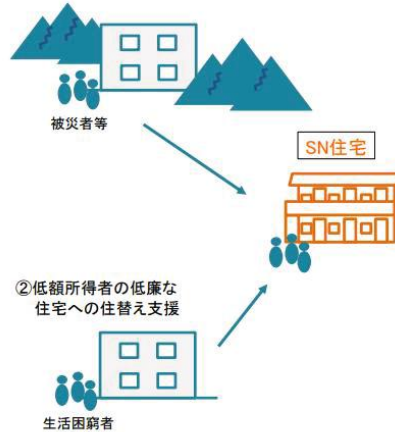
拡充

令和4年度当初予算：
公的賃貸住宅家賃対策補助(125.29億円)の内数

民間賃貸住宅を活用し、災害リスクの高い区域からの移転誘導や低廉な住まいの確保を図る。

セーフティネット登録住宅への住替えに係る補助	
事業主体	居住支援法人、居住支援協議会等
対象世帯	①-1 災害リスクの高い区域(土砂災害特別警戒区域、災害危険区域(建築物の建築の禁止が定められた区域内に限る))からの住替え
	①-2 原形復旧を前提としない流域治水型の復旧事業を行う地域内の災害危険区域又は浸水被害防止区域からの住替え
	② 低廉な家賃のセーフティネット登録住宅への住替え ※ただし、家賃が下がる場合に限る
	月収15.8万円以下の世帯 (原形復旧を前提としない流域治水型の復旧事業を行う地域の場合は、被災者)
	月収15.8万円以下の世帯
対象住宅	登録住宅
	専用住宅
補助対象	セーフティネット登録住宅への住替え費用
補助率・補助限度額	国1/2+地方1/2 (国費限度額:5万円/戸)

① 災害リスクの高い区域や、原形復旧を前提としない流域治水型の復旧事業を行う地域からの早期の住替え支援



② 低額所得者の低廉な住宅への住替え支援

国交省ホームページより^{29,30}

また、「供給が乏しいゾーン」の住居の供給を推進するために、居住支援法人等による住宅の供給について、その適切なあり方について検討を行うことも必要であろう。新たな住宅セーフティネット制度が開始してからこれまでの間に、すでに一部の居住支援法人が自ら住宅確保要配慮者に対して住宅の供給の主体となる取組みを行っている。こうした事業の発展は居住支援の持続性・居住支援法人の持続的運営に資するものでもある。

さらに、公営住宅の目的外使用を柔軟に活用し、住宅確保要配慮者の住居の確保に資する事業を実施することも必要である。³¹

5 【提言 3】断らない家賃債務保証の提供

(1) 【提言 3 の趣旨】

²⁹ <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001475178.pdf>
(2023年1月31日閲覧)

³⁰ <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001475179.pdf>
(2023年1月31日閲覧)

³¹ <https://www.pref.osaka.lg.jp/attach/22336/00000000/jireisyu.pdf>

「府営住宅資産を活用したまちづくり事例集」。大阪府では府営住宅を活用して、課題を抱える若年女性向けシェアハウス等を運営している。(2022年2月10日閲覧)

現在の民間賃貸住宅市場の慣行に鑑みれば、居住支援において、家賃債務保証の提供は必須の支援であるが、こうした支援がないために居住支援に困難が生じている実態がある。家賃債務保証の提供が必要な人に「断らない家賃債務保証」の提供を行うことが必要であり、そのために必要な施策を実施すべきである。

なお、保証の提供にあたっては、「つながり」や居住生活支援とセットで提供されることが必要である。

(2) 【提言 3 の根拠】

(1) 居住支援法人アンケート 2021 の結果から

- 居住支援法人アンケート 2021 の結果によれば、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があるとする居住支援法人が 81.3%であった。このように、居住支援の現場においては保証の確保が大きな課題となっている。しかも、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るとする居住支援法人が 62.6%であった。

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ることはありますか？

	N=91	%
ある	74	81.3%
ない	17	18.7%

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がありますか？

	N=91	%
ある	57	62.6%
ない	34	37.4%

- 上記のような状況に対して、居住支援法人は自団体または自法人の役員等が保証人や緊急連絡先となったり、自らサブリースを行うこと等により保証人を必要としない物件を確保しようとしたり様々な工夫を行っている姿が明らかになった。

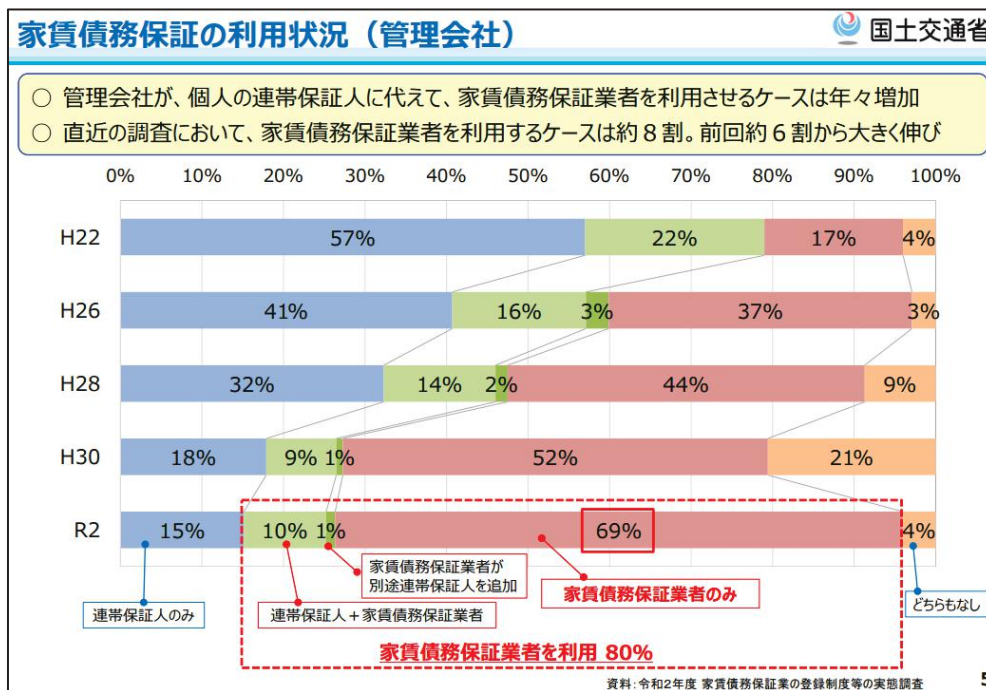
Q32 貴団体において、過去に、次のような事例がありましたか？あったものをすべて選択してください。（複数回答）

	N=91	%
保証会社に申込みをした	60	65.9%
自団体が（連帯）保証人になった	18	19.8%
自団体の代表や職員が（連帯）保証人になった	14	15.4%
（連帯）保証人は保証会社で、自団体が緊急連絡先になった	31	34.1%
（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	25	27.5%
（連帯）保証人はなしで、自団体が緊急連絡先になった	25	27.5%

(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	20	22.0%
(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)	31	34.1%
(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	33	36.3%
以上のような事例はない	11	12.1%

➤ ところで、現在の民間賃貸住宅市場においては、家賃債務保証業者・保証会社の利用が、市場の8割を占めており、年々その割合は大きくなっている。

そのため、居住支援法人においても、居住支援の現場で保証会社を利用することが多くなるが、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事例があるとする居住支援法人が62.6%であった。また、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事例があるとする居住支援法人も28.6%あった。このように、保証会社の利用を前提とした市場の中で、居住支援を実践しようとするを得ない居住支援法人の多くは、保証会社の審査が通らないという壁にぶつかっている。その後、その他の方法で適切な支援ができるのであればよいが、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入居の支援ができなかった／入居に至らなかった事例があるとする居住支援法人が63.3%にのぼった。



家賃債務保証業者登録制度の現況と課題(国土交通省住宅局 安心居住推進課作成, 令和3年2月3日開催第2回家賃債務保証業者会議資料)

Q33 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？（複数回答）

	N=91	%
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	58	63.7%

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	57	62.6%
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	26	28.6%
以上のような事例はない	19	20.9%

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、貴団体において、過去に、次のような事例がありましたか。（複数回答）

	N=91	%
自団体が（連帯）保証人になった	11	18.3%
自団体の代表や職員が（連帯）保証人になった	11	18.3%
（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）	30	50.0%
（連帯）保証人を必要としない他団体の物件を提供した	28	46.7%
入居の支援ができなかった／入居に至らなかった	38	63.3%
以上のような事例はない	2	3.3%

(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から

- 住宅確保要配慮者に対して、居住支援法人による居住生活支援の提供を前提に、無審査または緩やかな審査で保証を提供する機関が存することで、居住支援法人は、適切かつ充実した居住支援を展開することができている。

(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から

- 居住困難経験者の半数以上が保証人の確保に困難を抱えていた。家族・親族との軋轢があること、経済的な課題があることにより保証人が確保しにくい状態に陥っていた方、保証人が確保できないためにホームレス状態に陥った方等がみられた。
- 保証人を確保できない居住困難経験者が、保証人不要ではあるが質の低い物件を利用せざるを得ない事例がみられた。

(4) 保証に関する実践事業から

- 住宅確保要配慮者に対して保証を提供する機関・仕組みがない地域において、他地域の居住支援法人との連携により保証提供の仕組みを導入することで、円滑な居住支援の実施が可能となった。
- 全国では、すでに
 - ①都道府県等の単位での保証機関の創設
 - ②全国で利用できる保証提供に関するサービスの開発と普及
 といった取組みが複数存在する。

(3) 【提言 3 の具体策】

関係法令等	具体的対応
-------	-------

住宅セーフティネット法	「断らない保証の提供」を実現するため、都道府県または政令指定都市単位で、居住支援法人を含む地域の様々な支援機関と連携して、住宅確保要配慮者向けに保証と居住生活支援をセットで提供する機関を設けること。
	「断らない保証の提供」を実現するため、保険会社、居住支援法人等と連携し、全国で利用可能であって、住宅確保要配慮者向けに保証と居住生活支援をセットで提供する仕組みを構築したり、同様の商品を開発したりすること。
	家賃債務保証事業者による家賃債務保証を受けるにあたって、居住支援法人等が緊急連絡先となれるようにすること。
公営住宅法 住宅セーフティネット法	公営住宅及び登録住宅における連帯保証人が不要となるよう、必要な施策を講ずること。 または、公営住宅及び登録住宅を利用する際に「断らない保証の提供」がなされるよう、上記のとおり保証提供システムの構築・商品の開発・保証機関の設置等を行うこと。

(4) 「つながり」や居住生活支援の提供とセットで行う保証の提供

上記【提言3の根拠】に示されたとおりの理由があり、「断らない保証提供」を行う仕組みづくりを行う必要があるが、その際のポイントは、「つながり」や居住生活支援の提供とセットで保証の提供を行う仕組みづくりである。これはすでに居住支援において保証の提供を実践している先進事例のすべてにおいて共通している。

営利企業である保証会社の行う保証の提供においては保証に伴う「リスク」を「金銭」に換算し保証の提供の可否が決定される。これに対して、居住支援における保証の提供のアプローチにおいては、社会的孤立に基づく様々な「リスク」を「つながり」や居住生活支援の提供により軽減することで、どのような対象者であっても保証の提供が可能な状態にすることが重要である。ソーシャルワークによる様々な支援の提供が、リスクの軽減につながるといえるであろう。

また、住居の賃貸借契約における保証人の役割とは

- ①家賃滞納時の代位弁済
- ②（本人が行わない場合の）原状回復の代行
- ③（死亡時の）残置物の撤去

といった、本来、本人（または本人の相続人）がなすべきことを本人等がなさない場合のバックアップである。こうした保証人がバックアップをせざるを得ない事態を減らす（保証のリスクを軽減する）ために、保証会社にあっては経済的審査、緊急連絡先の確保、さらには、求償権の対する保証人（保証人の保証人）の確保といったことが主に行われている。これに対して、居住支援における保証の提供のアプローチにおいては、見守り、よりそい支援、伴走支援、参加支援、互助の促進といったソーシャルワークによる「つながり」や居住生活支援の提供が重要である。これらの支援の主たる目的は、本人が地域生活を円滑にかつ充実して継続していくためのものであるが、同時に保証のリスクの軽減にもつながるものである。

こうした文脈から、多くの居住支援法人が死後における賃貸借契約の解除や残置物の撤去といった死後事務に着手している現状があるが、こうした死後の対応も「つながり」や居住生活支援の一環ととらえることができるであろう。

以上のとおり、「断らない保証提供」を行う仕組みづくりにおいては、「つながり」と居住生活支援の提供とセットで保証の提供を行う必要がある。

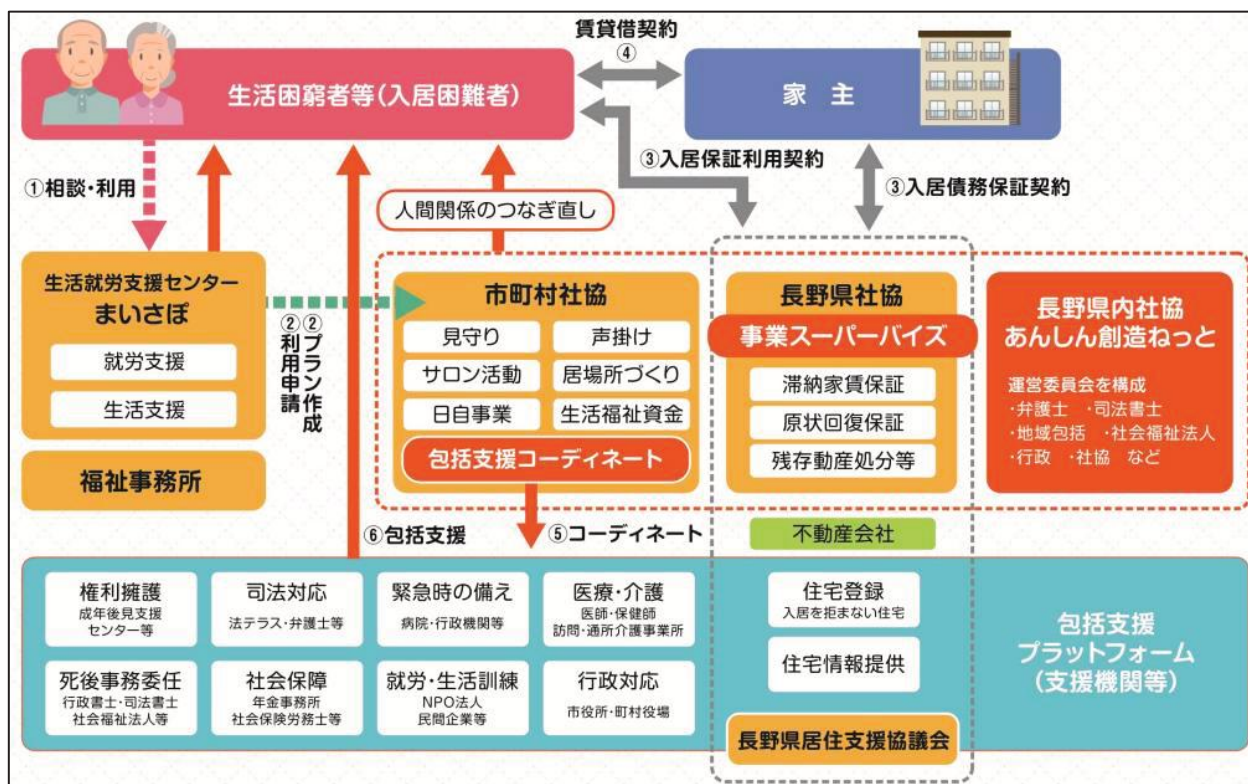
(5) 都道府県等の単位での保証機関の創設

「断らない保証提供」を行う仕組みづくりの方法論として、第一に、都道府県等の単位で保証機関を創設することが考えられる。

こうした取組みは、すでに、少なくとも長野県、岡山県、島根県、山口県、香川県、高知県及び鹿児島県において実践されている。いずれの取組みにおいても、「つながり」と居住生活支援の提供とセットで保証の提供が行われている。

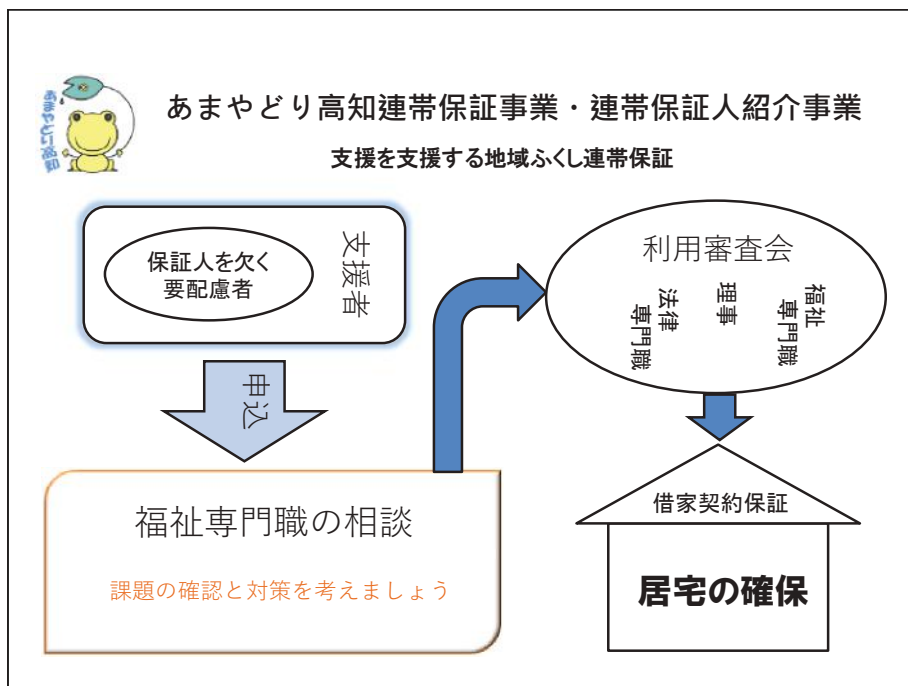
1. 長野県社会福祉協議会

長野県社会福祉協議会では「長野県あんしん創造ねっと事業（現在は「包括支援プロジェクト）」において入居保証・生活支援事業を実施しているが、長野県内において賃貸住宅に入居する際の保証人が確保できない者を対象者に、生活就労支援センター「まいさぼ」の支援プランにより住居確保が必要とされた者について、保証を提供している。つまり、生活就労支援センター「まいさぼ」の支援対象者であることが保証提供の要件となっており、保証開始後も市町村の社会福祉協議会が中心となり日常の見守りや相談支援を提供することとなる。2022年10月30日現在の保証対象者の累計は441件である。



2. NPO 法人あまやどり高知

高知県においては、NPO 法人あまやどり高知が「支援者」がつくことを必須条件として全県において保証の提供を行っている。矯正施設からの出所やホームレスを支援する際に本人に保証人候補者が欠ける場合の支援の困難を克服するため、支援者の協議で設立された関係で、本人単独の申込は想定していない。2012 年設立にされた NPO 法人で、役職員をボランティアで組織した小規模で借家契約の連帯保証受託に特化した法人である。地道な活動を続け、利用者は時間をかけて全県に広がりつつある。2022 年 3 月 31 日現在の保証対象者は 146 名である。また、事業に協力している「登録支援者」が 45 の個人・団体、あまやどり高知の保証で入居できる「登録不動産事業者」も高知市内中心に 83 に達しているが、個人家主も多く登録されている。



3. NPO 法人やどかりサポート鹿児島

鹿児島県においては、NPO 法人やどかりサポート鹿児島が「地域ふくし連帯保証」を実践しており、あまやどり高知の事例と同様に「支援者」を置くことを前提に、鹿児島県全県で保証の提供を行っている。また、近年は「当事者主体の居住支援」を目指し「やどかりライフ」への参加を前提に保証を行う事例もある。「やどかりライフ」は、互助する暮らし方の提案であり、参加者は居住支援の対象者どうしが互いに見守り等を行うこととなっており、これを居住支援法人がサポート・コーディネートする。2022年3月31日現在の保証対象者は363名である。

「地域ふくし連帯保証」とは？

- やどかりは「地域ふくし連帯保証」（地域ふくし連携型連帯保証提供事業）を鹿児島県全県で実施している
- 最大の特徴は『支援者』を配置すること
- 経済的審査は行わない
- 地域で福祉に携わっている方々に『支援者』となっただき、利用者の見守りや継続的支援を行ってもらうことで、やどかりが『連帯保証』の提供を行う
- 利用料
2年間で2万円
- 対象者
すべての住宅確保要配慮者

4. 今後の展開

以上のように、すでに様々な都道府県において、都道府県単位での保証機関が創設され、実践が行われている。

こうした仕組みを全国に広げることが考えられる。政令指定都市や人口の多い都市部においては都道府県単位ではなく都道府県をいくつかのエリアに分けることも考えられるであろう。

5. 課題

課題として、次のようなことが挙げられる。

① 支援者の確保

保証の提供の前提となる「つながり」や居住生活支援の提供を行う支援者を確保する必要がある。しかも、域内の各地域において、高齢者・障害者・生活困窮者等様々な属性の人に対する支援を提供できるだけの支援者の確保が必要である。

上に挙げた例では、長野県社会福祉協議会では全県の生活困窮者自立支援機関が、香川県おもしろやりネットワーク事業においては同事業に参加する社会福祉法人や社会福祉協議会が支援者となっているのに対して、あまやどり高知ややどかりサポート鹿児島的事例では、地道に少しずつ支援者を増やしていった。

居住支援が様々な分野を横断する共通課題であるとの共通認識が広がっている。今後、新たにこうした取組みを始める場合においては、都道府県居住支援協議会等が中心になり、居住支援法人、社会福祉法人、社会福祉協議会、生活困窮者自立支援機関、居宅介護支援事業所、障害者相談支援事業所といった諸機関が分野を超えて協力する体制を構築することを目指すべきであろう。

② 財政的支援の必要性

こうした取組みは都道府県単位で保証の問題を解決する点で大きな意義があるものだが、財政的には自立した運営が困難である。例えば、やどかりサポート鹿児島的事例で言えば、363名に保証を提供しているが、これにより得られる収入は1人当たり年1万円であるから年間363万円に過ぎず、事務所を維持し、1名の正規雇用を行うこともままならない。一方で、やどかりサポート鹿児島を含むこれらの事例においては、単に保証を提供するのみならず、「つながり」や居住生活支援とセットで保証の提供を行う仕組みを構築しており、さらに住宅確保要配慮者の多くが複合的な課題を抱えていることから、一件一件の保証の提供に多くの手間暇をかける必要がある。丁寧な保証提供を行う体制を確保するためには財政的な支援が必要である。

また、家賃債務保証事業者による保証が民間賃貸住宅市場の8割以上で利用されている現状にあって、こうした「断らない家賃債務保証の提供」は、その周縁にあって家賃債務保証事業者による保証の提供を利用できない住宅確保要配慮者の受け皿・セーフティネットとなっていくため、必然的に引き受けるべきリスクが大きくならざるを得ない。居住支援のセーフティネット機能としての「断らない家賃債務保証の提供」に対しては、こうしたリスクに応じた財政的支援が必要である。

さらに、あまやどり高知ややどかりサポート鹿児島の事例のように、小規模なNPO法人が実施している場合には、保証債務を履行するうえでの財政基盤に課題があり、住宅金融支援機構による再保証の対象を拡大する等の施策が必要である。

(6) 全国で利用できる保証提供に関するサービスの開発と普及

第二に、居住支援法人等の支援の提供を前提に全国で「断らない保証提供」を行うことのできる保証提供に関するサービスを開発しこれを普及することが考えられる。

1. 一般財団法人高齢者住宅財団と株式会社あんどが提供するしくみ

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「生活サポート付き家賃債務保証「これから」」は全国で利用できる仕組みである。

- ① 株式会社あんどが入居前に面談を行い、本人の苦手な部分を理解し日常生活の支援に必要と思われるサービスにつなげる等のコーディネートをを行い、入居後の見守り・居住生活支援を提供する。こうした支援があることで、高齢者住宅財団では入居者の審査をしていない。
 - ② 株式会社あんどが家賃債務保証での事務を請け負い、収納代行、代理納付及び一時立替を行うことにより、貸主や管理会社にとっても一般的な家賃債務保証会社を利用するのと同じサービスが利用できる。
 - ③ 貸主、高齢者住宅財団及び株式会社あんどの間で「基本約定」を行うことで、高齢者住宅財団単独の保証提供の場合に必要なとされる物件ごとの登録が不要となっている。
- 等、株式会社あんどが一定の役割を担うことで、汎用性の高いサービスとなっている。

株式会社あんどの生活サポート付き住居とは

生活サポート付き住居


株式会社あんどの「生活サポート付き住居」とは、賃貸物件のうち、高齢者、障がい者等の住宅確保要配慮者の方々への賃貸借契約が可能となっている登録物件を言います。これは、以下の仕組みを通じて、物件オーナーや不動産管理会社、そして入居者様も含めてみんなが「あんしん」できる仕組みとなっています。そして入居希望の方には、その中から住みたい場所を選んでいただけます。

仕組み① 株式会社あんどによる家賃保証

仕組み② 以下の生活サポートによる居住支援の継続

- AL50K・24時間365日、緊急時駆けつけサービス・相談・火災監視
- 入居者の財産や権利、契約のお手伝いをするための委任契約や、任意後見人の紹介や成年後見人制度利用のサポート
- <住まい>に関する相互安心体制づくり
 - *不動産管理会社、物件オーナー、ケアマネージャーや相談支援専門員、福祉サービス事業者・各種ケースワーカーなど
- 孤独死またはその他の場所での死亡・失踪が起きた際の遺品整理費用(積戻額あり30万円まで)
- 担当スタッフによる定期的なアポイントメント
- 就労支援および生活再建相談
- 安心サポート
 - *<住まい>に関わる各種業者等への調査・連絡・報告代行

仕組み③ その入居者様を支える居住支援ネットワーク情報の共有システムの構築と、不動産管理業者様等への定期的な報告を通過しての、さらなる「あんしん」づくり



株式会社あんどの家賃保証

住宅確保要配慮者への家賃保証

高齢者、障がい者等の住宅確保要配慮者への家賃保証を、「株式会社あんど」の「生活サポート」とセットで提供します。
(生活サポートについては、4ページ「仕組み②」を参照してください。)

家賃保証の内容

保証プラン	安心サポート付き保証プラン	
	新規顧客	リピーター割引
保証限度額	月額賃料12か月分相当額	
初回保証委託料	月額賃料の5.0%	月額賃料の2.0%
あんしんサポート	月額賃料に関わらず、一律15,000円(税別)/2年間	
年間保証委託料	月額賃料の1.0%をベースに、下限5,000円、上限10,000円	

保証期間 入居日(賃貸借保証委託契約書の保証開始日)から撤去明け渡し日まで
当社は、賃貸契約が同一条件にて更新された場合には、更新期間についても賃貸借保証委託契約に基づき保証致します。

保証内容 ■家賃(賃料) ■共益費・管理費 ■水道料・町(区)費などの毎月家賃と共に支払われる費用
■賃貸借契約の更新料 ■ハウスクリーニング費用 ■鍵交換費用 ■鍵交換費用 ■残置物撤去費用
■遺品整理費用 ■ゴミ処理費用 ■修繕費用 ■解約予告通知義務違反による違約金・損害金
■早期解約による違約金・損害金 ■債務不履行による明渡し訴訟費用 ■入居トラブル損害費用

株式会社あんどの権利擁護事業

委任契約

ご本人の今のお困りごと(金銭管理や、各種手続きや契約)や将来のリスク(死後事務委任や家財整理・家財処分)に対して、株式会社あんどがご本人と委任契約を締結し、同行や代行などのサービスを行います。

ご本人

➔

お困りごと
やリスク

➔

委任契約

➔

株式会社
あんど

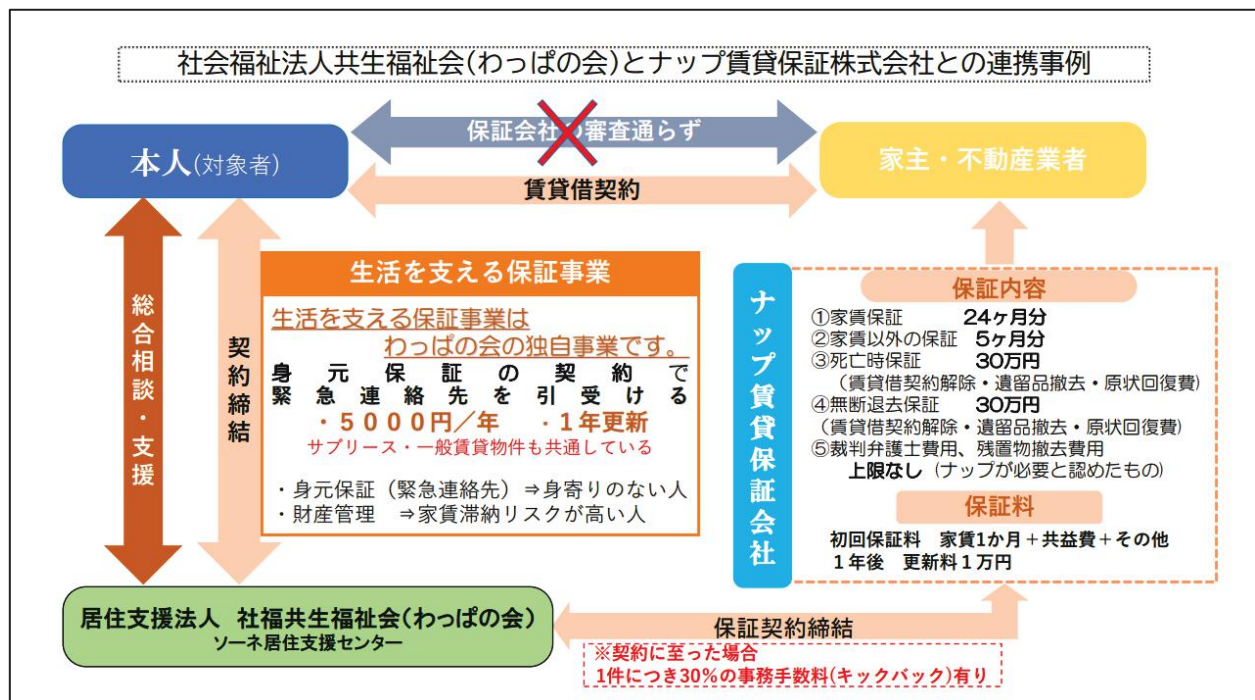
2. ナップ賃貸保証株式会社と社会福祉法人共生福祉会（わっぱの会）との連携事例

ナップ賃貸保証株式会社と愛知県の居住支援法人である社会福祉法人共生福祉会（わっぱの会）は相互に連携し合うことで「断らない保証提供」を実現している。

社会福祉法人共生福祉会（わっぱの会）では、居住支援法人の指定を受ける前から、身寄りのない住宅確保要配慮者の緊急連絡先の引受け事業を行っていた。さらに、2018年『生活を支える保証事業』を立ち上げ、身寄りのない住宅確保要配慮者の施設入所や入院・就労のための身元保証・生活支援・財産管理・死後事務を保証する活動を開始した。

他方、居住支援における「最大の課題」であった入居時における家賃債務保証の確保についても、これを自法人において行うために準備をしてきたが、準備に時間がかかり未解決でいたところ、2019年にナップ賃貸保証株式会社と知り合い、上記の『生活を支える保証事業』における財産管理契約を行うことを条件に、社会福祉法人共生福祉会（わっぱの会）が緊急連絡先を引き受け、ナップ賃貸保証株式会社が家賃債務保証を引き受けるという内容の業務提携を行ったのである。2023年1月13日現在、こうした連携をとおして、緊急連絡先となっている利用者は44名である。このように確実に居住生活支援が提供される体制を構築することが「断らない保証提供」実現の鍵であると言えよう。

なお、社会福祉法人共生福祉会（わっぱの会）は、本業務提携をとおして緊急連絡先となる前例を作ることができ、他の保証会社での事例においても緊急連絡先となることができたとのことである。



3. 今後の展開

一般財団法人高齢者住宅財団と株式会社あんどが提供するしくみは、非常に汎用性が高く全国に広がり得るしくみである。当該しくみを活用する居住支援法人が増加することが望まれる。また、一般財団法人高齢者住宅財団が単独で保証を提供しているしくみについてもさらなる活用が望まれる。

ナップ賃貸保証株式会社と社会福祉法人共生福祉会（わっぱの会）との連携事例も、他の家賃債務保証事業者と居住支援法人によって同様の取組みを実施し得るものである。多くの家賃債務保証事業者及び居住支援法人が同様の取組みを開始することが望まれる。

4. 課題

一般財団法人高齢者住宅財団が提供する保証については、全国で利用できる仕組みであるにもかかわらず、同財団によれば、周知が進んでいないことが課題であるとのことである。

家賃債務保証事業者と居住支援法人の連携については、家賃債務保証事業者にとっては収益性が低く、社会貢献としての側面が否めない。多くの家賃債務保証事業者が、居住支援法人とともに住宅確保要配慮者に対して保証の提供を行おうと考えるようなインセンティブや補助が必要である。

前述のとおり、「断らない保証提供」を行う仕組みづくりを行う際のポイントは、「つながり」や居住生活支援の提供とセットで保証の提供を行う仕組みづくりであるが、こうした支援を提供するためには、顔の見える支援・連携が重要な要素となるところが、全国で利用できるサービスの普及のうえでは課題となるであろう。ソーシャルワーク自体は、それを担う専門職である社会福祉士・精神保健福祉士等は国家資格であり、全国統一の規格になっており技法は統一・共有できているともいえるのであるが、実際の現場における支援は多機関の信頼関係に基づく連携が必要とされる。その結果、「つながり」や居住生活支援の提供とセットで保証の提供を行うためには、既存の支援者の連携の枠の中にとどまらざるを得ない面がある。こうした課題を克服するためには、居住支援法人が提供する支援の平準化、統一化が必要とされるであろう。

(7) 保証に関するその他の論点

1. 居住支援法人等が緊急連絡先になれるようにすること

居住支援法人アンケート 2021 において、保証会社が求める緊急連絡先が親族等の個人に限られている場合が多く、居住支援法人が緊急連絡先になれるようにするべきであるとの意見が多数あった。

「緊急連絡先」が負う義務が不明確であることから、居住支援法人等が対象者及び保証会社に対して負うべき義務を業務提携書等により明確にしたうえで、居住支援法人等が緊急連絡先になれるものとし、保証会社が住宅確保要配慮者に対して保証を提供する仕組みを構築するべきであろう。

2. 公営住宅における保証人及び緊急連絡先の問題

国土交通省は、平成30年3月30日、「公営住宅への入居に際しての取扱いについて」（国住備第503号）を発出する等して、公営住宅における保証人を不要とするよう地方公共団体に対して促しているが、現在も以下のような様々な問題がある状態である。

- いまだに連帯保証人を必要としている公営住宅が数多く存在する。
- 連帯保証人を求める場合、これを自然人に限定しており、居住支援法人や家賃債務保証事業者による保証が利用できない公営住宅が数多く存在する。
- 連帯保証人を2名求めている事例も存在する。単身世帯が増加している現在において、こうした取扱いはもはや入居制限と言わざるを得ないものである。
- 連帯保証人を不要とした公営住宅においても、緊急連絡先を求め、緊急連絡先が確保できないために入居が困難となる場合がある。
- 連帯保証人を不要とした公営住宅においても、緊急連絡先を求める場合、これを自然人に限定しており、居住支援法人等が緊急連絡先になれない場合がある。
- 事情に応じて保証人を免除する規定がありながらも、柔軟な対応が見られない事例が存在する。とくに、指定管理者制度を利用している場合、指定管理者に対する十分な指導・監督が必要である。

国土交通省の調査によれば、令和3年4月1日現在における全国の公営住宅の保証人の取り扱い等に関する状況は以下の表のとおりである。

公営住宅への入居に際しての保証人の取扱い等に関する調査（R3.4.1時点）					
	保証人を求めない	保証人を求める			
		免除する場合がある(注)		免除することはない	
		自然人又は法人	自然人のみ	自然人又は法人	自然人のみ
令和3年4月1日時点 事業主体 (n=1671)	384 (23.0%)	193 (11.6%)	677 (40.5%)	82 (4.9%)	335 (20.0%)
令和2年3月31日時点 管理戸数 (n=2,147,981) ※令和3年4月1日時点で管理を 終了している事業主体は除外。	1,201,580 (55.9%)	330,655 (15.4%)	450,563 (21.0%)	64,633 (3.0%)	100,550 (4.7%)
都道府県	18 (38.3%)	13 (27.7%)	14 (29.8%)	1 (2.1%)	1 (2.1%)
政令市	17 (85.0%)	1 (5.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	1 (5.0%)
中核市	25 (41.7%)	10 (16.7%)	20 (33.3%)	5 (8.3%)	0 (0.0%)
その他	324 (20.9%)	169 (11.0%)	642 (41.6%)	76 (4.9%)	333 (21.6%)
令和3年4月1日時点での検討状況反映後					
令和3年4月1日時点 事業主体 (n=1671)	424 (25.4%)	282 (16.9%)	598 (35.8%)	99 (5.9%)	268 (16.0%)
令和2年3月31日時点 管理戸数 (n=2,147,981) ※令和3年4月1日時点で管理を 終了している事業主体は除外。	1,219,485 (56.8%)	417,783 (19.4%)	363,821 (16.9%)	76,910 (3.6%)	69,982 (3.3%)

(注) 例えば、高齢者、障害者、DV被害者、生活保護者、病気罹患者、被災者等の方で、保証人を確保することが困難なときは免除する場合等がある。

公営住宅への入居に際しての保証人の取扱い等に関する調査結果について³²

³² https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000090.html
(2022年10月2日閲覧)

保証人を求めないとしている事業主体は全体の 23%に過ぎず、保証人を求めるとしている事業主体においては保証人を自然人に限定しているものが多いことが分かる。

すべての公営住宅において、保証人が入居の障壁とならないようにする必要がある。そのためには、以下のような対応が必要とされている。

- ① 保証人を求めないものとするか、または、家賃債務保証事業者・居住支援法人等と連携して保証人を確保できる体制を整えること
- ② ①の後段の体制を整えるにあたっては、家賃債務保証事業者等が
 - (1)経済的審査の結果保証を引き受けない場合があること
 - (2)求償権の保証人を求める場合があること
 - (3)緊急連絡先を求める場合があること等を考慮し、居住支援法人等と連携し誰しもが保証の提供を受けられる体制とすること
- ③ 保証人を求めない代わりに緊急連絡先を求める場合には、身寄りがなく緊急連絡先も確保できない方がいることを考慮し、居住支援法人等と連携して緊急連絡先を確保できる体制を整えること
- ④ 孤独・孤立防止のため「つながり」や居住生活支援の提供を行うこと

3. 登録住宅における保証人の問題

居住支援法人アンケート 2021 の調査結果から、住宅確保要配慮の入居を拒まないものとして登録されている登録住宅においても、家賃債務保証事業者が保証を引き受けないことが理由となって、入居できない事例が生じていることが明らかになった。

登録住宅においては、こうした矛盾した状況を解消し、「断らない保証提供」を実現する必要があることはいうまでもない。そのためには、前述のとおり都道府県ごとの保証機関の創設や全国で利用できるサービスの開発と普及を進める他、住宅金融支援機構が実施している家賃債務保証保険事業の利用を促進することが必要である。

6 【提言 4】居住支援の持続のための居住支援法人等への補助の発展的継続

(1) 【提言 4 の趣旨】

居住支援の持続性の確保のためには、居住支援法人等が事業を通じて収益を得ることも重要であるが、居住支援の収益性の低さからして公費による補助の継続も必要である。よって、居住支援法人等が収益事業を行うための環境整備のために必要な施策を実施すること及び居住支援法人等に対する補助を今後の居住支援の発展に資する形で発展的に継続することが必要である。

(2) 【提言 4 の根拠】

(1) 居住支援法人アンケート 2021 の結果から

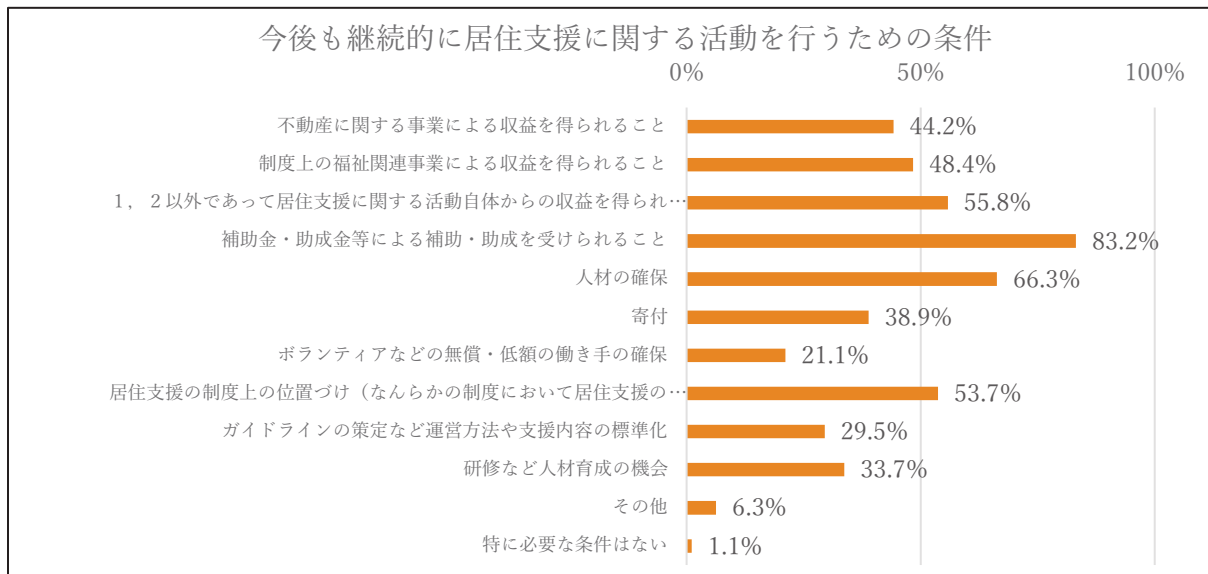
- 国交省の補助金を活用している居住支援法人は 76.6%にのぼるが、94.7%の居住支援法人が当該補助金がなくなったとしても居住支援を継続するとしている。ただし、財政的な目処が立っているのは 22.1%のみであり、半数以上にあたる 56.8%の法人は財政的な目処が立っていないが継続する意思はあると回答している。

Q29 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？

	N=95	%
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%

(再掲)

- 財政的な目処を立てるために、不動産収益や制度事業を行うといった回答も多いものの、補助金・助成金を受け取れること (83.2%)、居住支援の制度上の位置づけ (53.7%) といった回答のほうが多く、補助金の継続や居住支援それ自体が収益を得られる事業となっていくことが求められているといえる。



(再掲)

- 保証人が確保できない支援事例において、多数の居住支援法人が自ら保証人になったり、保証人なしで自団体所有の物件に入居させたりしており、居住支援法人が自らリスクを負うことで居住支援を遂行している実態が明らかになった。

(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から

- 新たな住宅セーフティネット制度が開始して 5 年、地域において総合的に居住支援ニーズに応える居住支援法人が育っているが、その多くが運用に必要な資金を収益事業によって得ているとは言い難い状況にある。
- 新たな住宅セーフティネット制度が開始して 5 年、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が、その多くが収益性には乏しい。

(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から

- 居住困難経験者の経験からは、入居支援・保証の提供・引越し・居住生活支援とあらゆる場面において、しかも特に制度の隙間において、居住支援団体が重要な役割を果たしているが、これらの支援の多くが収益性に乏しい。
- 居住困難経験者は、内閣府の調査に比較しても主観的孤立感が高いことから、孤独・孤立対策の観点からも、収益性に関わらず、居住支援を継続する必要がある。

(4) 居住支援の持続的運営に資する実践事業から

- 居住支援法人がサブリース事業を収益事業化するためには、現状においては、同事業の経験や知識を有するものから地域性に応じた指導や助言が必要である。
- 居住支援法人が死後事務事業を収益事業化するためには、事業内容・市場・法規制等様々な検討が必要であり、現状においては、同事業の経験を有するものや法律家からの十分な指導や助言が必要である。

(3) 【提言 4 の具体策】

関係法令等	具体的対応
住宅セーフティネット法	居住支援法人等による住宅の供給について、その適切なあり方について検討し、こうした事業の実施が促進されるよう、法改正や補助制度の創設を行うこと。
	居住支援法人等による居住生活支援について、その適切なあり方について検討し、こうした事業の実施が促進されるよう、法改正や補助制度の創設を行うこと。
	居住支援法人等による死後事務事業について、その適切なあり方について検討し、こうした事業の実施が促進されるよう、法改正や補助制度の創設を行うこと。
障害者総合支援法	障害者総合支援法に基づく自立生活援助について、実績・研修・専門職の配置等一定の要件を課したうえで、居住支援法人もこれを実施できるようにすること。
介護保険法	介護保険法に基づく高齢者の住まいの確保に資する事業(地域支援事業の中の任意事業の中のその他の事業)を活用し、高齢者に対する居住支援を居住支援法人等に対して委託する事業を実施すること。
更生保護法 再犯の防止等の推進に関する法律	更生保護及び再犯防止対策における刑余者に対する継続的支援として、刑余者に対する居住支援を居住支援法人等に対して委託する事業を実施すること。
公営住宅法	公営住宅の目的外使用を柔軟に活用し、緊急の居所の提供や住宅確保要配慮者の住居の確保に資する事業を実施し、これを居住支援法人等に対して委託すること。
	公営住宅の管理において、居住支援法人等を活用し、入居者に対して「つながり」や居住生活支援・死後事務事業が提供されるようにすること。
住宅セーフティネット法	居住支援協議会及び居住支援法人に対する補助を今後の居住支援の発展に資する形で発展的に継続すること。特に、居住に関する相談支援を行う居住支援法人に対する補助を強化すること。

(4) 居住支援法人等による収益事業

居住支援法人等が事業を通じて収益を得ることは、居住支援の持続性の確保のために重要である。居住支援は不動産市場において展開されるため、創意工夫することで当該市場において収益性を確保できる可能性がある。また、居住支援法人等が提供する生活支援や死後事務は一定の収益性を有している。

1. 居住支援法人等による住宅の提供

新たな住宅セーフティネット制度が開始してからこれまでの間に、すでに一部の居住支援法人が自ら住宅確保要配慮者に対して住宅の供給の主体となる取組みを行っている。「供給が乏しいゾーン」の住居の供給を推進するうえで大きな可能性を秘めている。また、居住支援法人の収益事業としても大きな可能性ががる。

そこで、居住支援法人等による住宅の供給について、その適切なあり方について検討し、こうした事業の実施が促進されるよう、法改正、事業・補助制度の創設等を行うことが必要である。具体的には①実施主体②対象者③家賃設定④提供すべき支援の内容等について、それぞれ適切なあり方を検討し、一定の要件を課したうえで、①建設・購入・賃貸等にかかる費用の補助②税制上の優遇措置③融資制度の創設等を検討すべきである。また、法規制に関する周知や先進事例に関する情報提供も必要である。そのために、提言5にあるとおり、居住支援法人による住宅供給についての調査研究を早急に実施すべきである。

2. 居住支援法人等による居住生活支援

居住支援法人は見守り等様々な居住生活支援を行っている。³³今後、単身高齢者の増加等を理由に、こうした居住生活支援に対するニーズは増大することが予想されている。そこで、居住支援法人等による居住生活支援について、その適切なあり方について検討し、こうした事業の実施が促進されるよう、法改正、事業・補助制度の創設等を行うことが必要である。そのために、提言5にあるとおり、居住支援法人による居住生活支援についての調査研究を早急に実施すべきである。

ところで、居住支援法人等による居住生活支援の必要性・重要性については、先行研究等においても繰り返し明らかにされてきたし、本事業においても、①居住支援法人アンケートにおいて、多くの居住支援法人が様々な居住生活支援を実践していることが明らかになった②地域単位での居住支援実態調査において、各居住支援法人が居住生活支援に取り組んでおり、その中には特徴的で意義のある取組みが見られた③当事者からみた居住支援に関する調査においては、既存の制度では対応できない制度の隙間のきめ細かな生活支援を居住支援法人が担っていることが分かった等、居住生活支援の必要性・重要性があらためて浮き彫りになったところである。しかし、居住支援法人等

³³ https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/pdf/mimamori_kyojushien.pdf?2301＝「居住支援法人による高齢者等の見守り業務」。東京都の居住支援法人が行っている見守り業務の一覧である。（2023年3月1日閲覧）

による居住生活支援について、その言語化・体系化が必要であるとの意見がかなり早い時期から表明されており、居住生活支援の言語化・体系化に基づく政策化・制度化や収益事業化が常に目指されてきており、そのための試行や調査研究が様々に実施されてきたにもかかわらず、いまだ居住生活支援の言語化・体系化が果たされたとはいえない。そのため、本報告書においても、居住生活支援に関して即座に開始すべき政策や制度を提言できてはいない。居住生活支援については、引き続き試行や調査研究を継続していく必要がある。

3. 居住支援法人等による死後事務事業

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。

そこで、居住支援法人等による死後事務事業について、その適切なあり方について検討し、こうした事業の実施が促進されるよう、法改正、事業・補助制度の創設等を行うことが必要である。死後事務事業は①法的に検討すべき事項が非常に多い②預託金を預かる場合が多くその保全の必要性がある③高額な報酬が必要で低所得・低資産の者には利用が困難である等、実施に向けたハードルが非常に高いものである。そこで、①国がモデル契約条項を提示する②預託金を国に供託できるようにする、または、信頼性の高い組織で預託金を預かる仕組みを構築する③低所得・低資産の者を対象に死後事務事業を行う場合には、一定の要件を課し、また、本人から一定の金員を徴収しつつも、一定の補助を行う、といった取組みが考えられる。法制度に関する周知や先進事例に関する情報提供も必要である。こうした取組みを検討するためにも、提言5にあるとおり、居住支援法人等による死後事務事業についての調査研究を早急に実施すべきである。

なお、死後事務事業は①法的に検討すべき事項が非常に多いこと②預託金を預かる場合が多いこと等から、今後、居住支援法人等を巻き込むトラブルの発生が危惧されるところである。早急な体制整備が望まれる。

(5) 諸分野における居住支援法人等の活用

居住支援は、高齢者・障害者・DV被害者・刑余者等広範な対象者に対して、住宅の確保や入居の支援のみならず居住生活支援をも行うものであるため、居住支援法人等居住支援を行うものは様々な分野との連携が求められるが、これは逆に言えば、様々な分野から様々な事業において連携を求められる立場にあるということでもある。

そこで、様々な分野における居住支援に関連する事業を居住支援法人等が担うことにより、当該分野における居住支援ニーズに応えることができるとともに、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こととなる。

1. 障害者総合支援法に基づく自立生活援助

障害者総合支援法に基づく自立生活援助については、当該事業を実施する相談支援機関が、居住支援法人や居住支援協議会との連携体制を構築し月に1回以上情報連携を図る場を設けて情報共有した場合には加算が認められている。実績・研修・専門職の配置等一定の要件を課したうえで、居住支援法人も自立生活援助を実施できるようにすることが考えられる。

2. 生活困窮者自立支援法に基づく一時生活支援事業及び地域居住支援事業

生活困窮者自立支援法に基づく一時生活支援事業及び地域居住支援事業については、これまで地域居住支援事業について一時生活支援事業の実施を前提としていたところ、それぞれ単独実施を可能とする運用の見直しが行われたところである。

一時生活支援事業または地域居住支援事業を居住支援法人に委託することが考えられる。

3. 介護保険法に基づく高齢者の住まいの確保に資する事業

介護保険法に基づく高齢者の住まいの確保に資する事業（地域支援事業の中の任意事業の中のその他の事業に位置付けられている）は、空き家等の民間賃貸住宅・高齢者の生活特性に配慮した公的賃貸住宅（シルバーハウジング）・サービス付き高齢者向け住宅・多くの高齢者が居住する集合住宅等へ的高齢者の円滑な入居を進められるよう、これらの住宅に関する情報提供・入居に関する相談及び助言並びに不動産関係団体等との連携による入居支援等を実施するとともに、これらの住宅の入居者を対象に、日常生活上の生活相談・指導、安否確認、緊急時の対応や一時的な家事援助等を行う生活援助員を派遣し、関係機関・関係団体等による支援体制を構築する等、地域の実情に応じた高齢者の安心な住まいを確保するための事業である。

当該事業を活用し、高齢者に対する居住支援に関する事業を実施し、これを居住支援法人に対して委託することが考えられる。

4. 刑余者に対する出所後の継続的支援

更生保護及び再犯防止対策における刑余者に対する出所後の継続的支援として、刑余者に対する居住支援に関する事業を実施し、これを居住支援法人に対して委託することが考えられる。

すでに刑余者に対する居住支援を実践している居住支援法人も存するが、その割合は限られていることから、こうした事業の実施は、再犯防止に大きく寄与するものと考えられる。

5. 公営住宅の目的外使用の活用や管理の委託

公営住宅の目的外使用を柔軟に活用し、緊急の居所の提供や住宅確保要配慮者の住居の確保に資する事業を実施し、これを居住支援法人に対して委託することが考えられる。公営住宅を目的外使用により低廉な家賃で居住支援法人に賃貸し、居住支援法人がシェルターの運営・サブリース事

業・シェアハウスの運営・サービス付き高齢者向け住宅の運営・住民の居場所の運営等の事業を行うことも考えられる。³⁴

また、公営住宅の管理において、居住支援法人を活用することも考えられる。単身高齢者の増加等を背景に、低所得者層のための住宅である公営住宅においては、今後ますます生活支援のニーズが高まるものと予想される。居住支援法人に対して公営住宅の管理業務の一部を委託し、入居者に対して「つながり」の提供・居住生活支援・死後事務事業等が提供されるようにすることにより、公営住宅の適切な管理運営が円滑に行われるようになることが期待される。

(6) 居住支援の収益性と補助の必要性

1. 収益性にとらわれず提供されるべき居住支援

以上、居住支援の持続及び居住支援法人の持続的運営のために、居住支援法人等が収益を得るための方策とそのために展開すべき施策について検討してきた。居住支援法人は様々な創意工夫を凝らし、収益性を追求すべきであろう。しかし同時に収益性にのみ着目し、収益性のある事業のみを行おうとするならば、居住支援を必要とする人に居住支援を提供することができなくなるであろう。なぜならば、居住支援は福祉的領域と不動産的領域の双方にまたがって非常に幅が広く、対象者も高齢者・障害者・DV被害者・刑罰者等様々であり、収益性が高い部分があれば収益性が低いあるいはない部分もあるからである。

例えば、判断能力や身体的機能が十分あり収入や資産もある単身高齢者がただ単に年齢を理由に入居を拒まれているといった事例に対して、見守りや死後事務事業を提供することで入居を実現する、しかもこれらを有償で提供するとすれば収益性は十分に見込めよう。このように一般的な不動産仲介に近く、少しの工夫を加え、しかもその「工夫」も本人の負担で行うことで、居住支援を実現することのできる領域というものもある。これに対して、例えば、母と子2人の3人がDV被害から逃れるために着の身着のまま逃げてきたが、母親は精神疾患を抱え通院中であり、上の子は発達障害で不登校、下の子はまだ1歳といった事例における居住支援に収益性を求めることができるだろうか。本人に利用料・相談料等を負担する能力はほぼない。今後の住まいは現在地から遠く離れた場所にすべきであり不動産に関連した収益も望めない。一方、提供すべき支援は、緊急の居所（シェルター）・食事・衣服・おむつ等いまずぐに必要な衣食住を提供し、生活保護行政・配偶者暴力防止に関する公的機関・病院・学校・児童相談所等の多機関と連携・協働しつつ、支援に関する連絡・調整を行い、本人の話を傾聴し、アセスメントし、安定した生活を手に入れるまで伴走していくというものになる。このように収益性はほぼなく、それに対して多大な労力を要する居住支援も必要とされており、基本的人権の擁護の観点からも欠かすことができない。

³⁴ 府営住宅資産を活用したまちづくり事例集～地域の活力・魅力の創出に向けて～2022年版
大阪府営住宅において、府営住宅を子どもの居場所、高齢者等の交流活動拠点、課題を抱える若年女性向けシェアハウス等様々なかたちで活用した事例集となっている。

<https://www.pref.osaka.lg.jp/attach/22336/00000000/jireisyu.pdf>
(2023年2月28日閲覧)

こうした収益性はないが欠かすことのできない居住支援を必要な人に提供するため、居住支援協議会及び居住支援法人に対する公的な補助は今後も必ず継続すべきである。

2. 居住支援法人による居住生活支援の継続の必要性

前述のとおり、居住生活支援の必要性・重要性は様々な先行研究等において証明されてきており、本事業をとおしてもあらためてその必要性・重要性が確認された。しかしながら、居住生活支援の言語化・体系化はいまだに完成してはおらず、そのため居住生活支援に関する政策化・制度化の方向性は明確ではなく、収益事業化のための方策も固まってははいない。よって、居住生活支援については今後も試行と調査研究を継続すべきである。

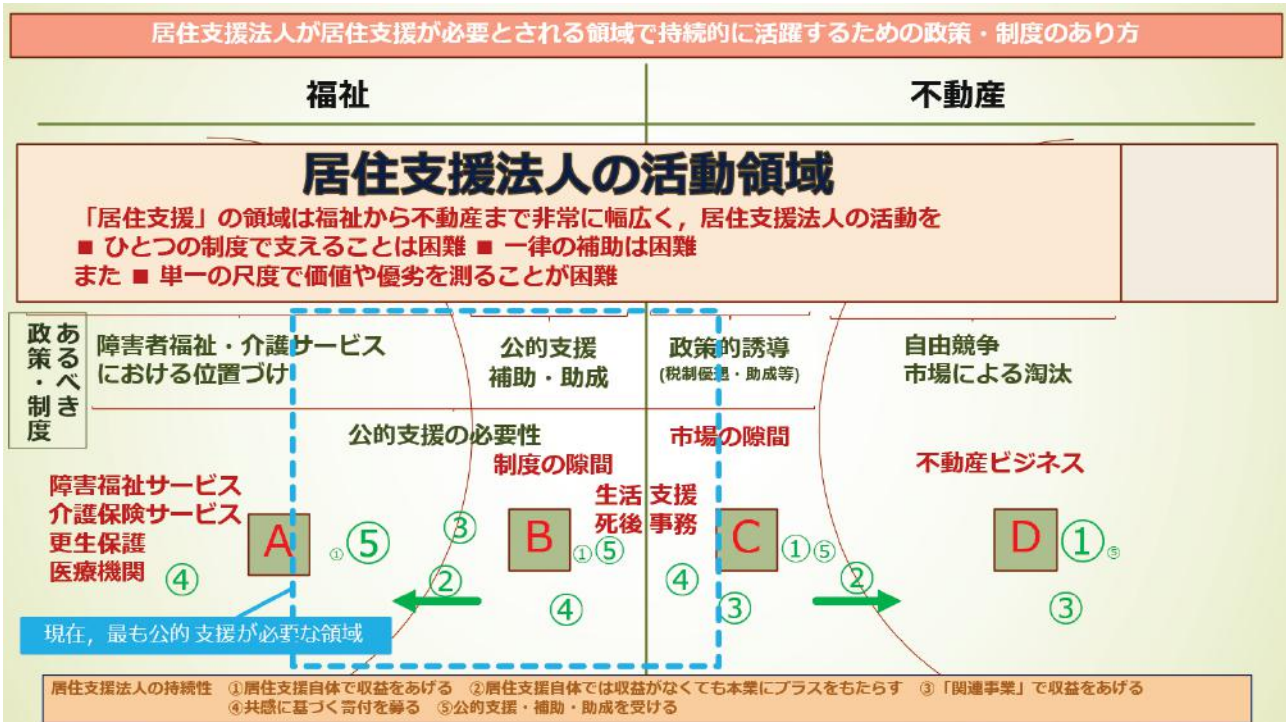
こうした状況において、住宅セーフティネット法第42条第3項は「賃貸住宅に入居する住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する情報の提供、相談その他の援助を行うこと」と、居住支援法人に対して居住生活支援を行うことを求めている。そのための公的な補助もなされている。居住生活支援の言語化・体系化がなされていない状況にあって、居住支援法人は様々な理念や目的に基づき様々な方法や工夫をもって、居住生活支援をまさに試行している段階にある。ここで、居住支援法人による居住生活支援の実施のための補助を中断すると、新たな住宅セーフティネット制度開始から5年間に渡って行われてきた様々な試行の成果が水泡に帰す可能性がある。

居住支援法人に対して居住生活支援を行うための公的な補助を継続し、居住生活支援に関する試行を繰り返し、その言語化・体系化を目指すべきである。

3. 補助の重点について

以上のとおり、居住支援法人に対する補助は継続すべきであるが、現在行われているように、すべての居住支援法人に対して一律に行うべきではなく、居住支援の発展に資するよう、発展的に継続すべきである。

前述したように「居住支援」の領域は福祉から不動産まで非常に幅広く、居住支援法人の活動をひとつの制度や一律での補助で支えることは困難であり矛盾を生じさせるものとなる。また、事例ごとの収益性や困難度も様々であり、単一の尺度で居住支援法人の活動の価値の優劣を測ることは難しい。現在、居住支援法人に対して、居住支援法人が入居を実現した件数に応じた補助が行われているが、これも一定の矛盾を内包しているといえる。



あらためて、居住支援の領域・居住支援法人の活動領域というものを考察してみる。それは福祉分野から不動産分野にまで大きく広がるが、一方の極に【A】障害福祉サービスや介護保険サービスといった確立された福祉制度を置き、もう一方の極に【D】純粋に収益事業として成立する不動産ビジネスを置くならば、その間には、やや【A】よりに【B】「制度の隙間」という問題があり、やや【D】よりに【C】高齢者や障害者が賃貸住宅を借りにくいといった「市場の隙間」が存在するといえよう。居住支援法人の活動領域は、【A】【B】【C】及び【Dの一部】である。

では、それぞれの領域において居住支援の発展・居住支援法人の持続的運営を促すために、どのような政策・制度を展開することが考えられるかであるが、

- ① 既存制度における位置づけ
- ② 補助・助成等の公的な直接支援
- ③ 税制優遇・融資制度等による政策的誘導
- ④ なにもしない（自由競争に任せる）

といった選択肢が考えられる。上記【A】乃至【D】の各領域において①乃至④のいずれの政策・制度を選択すべきかを示したのが上図である。

なかでも、現在、補助・助成等の公的な直接支援を最も必要としているのは、【A】の周縁から【B】乃至【C】にかけての領域ではないか。すなわち、「制度の隙間」を中心に、障害福祉サービス・介護保険サービス等既存の制度とも連携しつつ、不動産市場における「市場の隙間」を埋めていくという行動・営為に対して、補助・助成等の公的な直接支援を強化すべきである。こうした行動・営為は、まさに提言1で繰り返し強調した居住支援に関する相談支援業務である。居住支援法人に対する補助は、現在行われているように、すべての居住支援法人に対して一律に行うのではなく、今後の居住支援の発展に資する形で発展的に継続すること、特に居住支援に関する相談支援業務を強化する形で継続すべきである。

7【提言 5】政策立案に資する調査の実施

(1) 【提言 5 の趣旨】

居住支援に関する政策の立案のために、地域ごとの居住支援のニーズとその充足の状況、居住に困難を抱えた経験がある当事者の意見、居住支援法人等による収益事業の適切なあり方や促進に資する制度等について調査を実施すべきである。

(2) 【提言 5 の根拠】

(1) 居住支援法人アンケート 2021 の結果から

- 多くの居住支援法人が「財政的な目処は立っていないが継続する意思はある」と回答するとともに、今後も継続的に居住支援に関する活動を行うためには、「居住支援に関する活動自体からの収益を得られること」が必要であると回答している。そこで、サブリース事業、死後事務事業等居住支援法人の収益事業として期待される事業に関する施策や情報が必要とされている。

(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から

- 本調査は、今後は地域の居住支援ニーズを充足することが必要であるとの認識のもと、そのための政策・制度を検討するために行われたが、調査をとおして、地域単位で居住支援の体制の構築を行うことが有益であることが明らかになった。そのためには、地域単位での居住支援ニーズの把握が必要である。

(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から

- 居住に困難を抱えた経験がある当事者、居住支援の対象となった経験がある当事者等の経験世界における居住支援の位置付けを把握することで居住支援の発展に資する多くの知見が得られた。当事者が支援者の支援をどう体験しているかを考えるという思考の訓練自体が支援者のケア力量を高めるものであり研修効果が得られた。当事者も調査を通じて自らの居住力を高める機会となった。

(4) 保証に関する実践事業から

- 「断らない保証の提供」を実現するため、居住支援法人との連携を前提に、全国で利用可能な保証提供の仕組みを構築することが考えられるが、そのためには、居住支援法人による居住生活支援について最低限の平準化・統一化が必要である。

(5) 居住支援の持続的運営に資する実践事業から

- サブリース事業、死後事務事業等居住支援法人の収益事業として期待される事業に関する情報が不足している。

(3) 【提言 5 の具体策】

関係法令等	具体的対応
住宅セーフティネット法	<p>市町村ごと等地域特性が明らかになる地域単位ごとにおいて、次のような居住支援の必要性や居住支援施策の立案に資する統計データを収集し、整理すること。</p> <p>①居住支援のニーズについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅確保要配慮者の数及びその今後の推計 ・行政機関・各種相談機関等における居住に関する相談件数及び対応内容 ・行政機関・各種相談機関等における居住支援に関する課題(「困りごと」) <p>②住宅ストックについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅の戸数・空室数及びこれらの今後の推計 ・登録住宅・専用住宅の戸数・空室数・家賃帯等 ・家賃帯に分けたうえでの民間賃貸住宅の戸数及びそのうちの空室の戸数(特に生活保護の住宅扶助の水準で住むことのできる民間賃貸住宅の戸数及びそのうちの空室の戸数) ・持ち家も含めた空き家の戸数 <p>居住に困難を抱えた経験がある当事者、居住支援の対象となった経験がある当事者等を対象としてその意見や意識を調査すること。</p> <p>居住支援法人等が行っている業務内容について詳細な調査を実施すること。 特に①住宅供給について②居住生活支援について③死後事務業務については、その適切なあり方や促進に資する補助制度等について検討を行うため、調査研究事業を実施すること。</p>

(4) 居住支援に関する政策立案のための地域の基礎データの収集・整理

居住支援のニーズは地域によって大きく違う。住宅確保要配慮者の数が地域によって違うからだけでなく、居住支援のニーズは住宅の需要と供給の関係によって左右されるからである。ところが、現状において、各市町村がこうした基礎データを把握したうえで「わが町」の居住支援に関する政策を立案しているとは言い難いのではないだろうか。家賃低廉化補助等がなかなか活用されない背景には、各市町村において家賃低廉化補助の必要性を示すエビデンスが得られていないという事情が存するものと予想される。

そこで、市町村ごと等地域特性が明らかになる地域単位ごとにおいて、次のような居住支援の必要性や居住支援施策の立案に資する統計データを収集し、整理することが必要とされている。³⁵

①居住支援のニーズについて

³⁵ とくのしま居住支援協議会（鹿児島県大島郡天城町、伊仙町及び徳之島町の3町による広域居住支援協議会。3町は奄美諸島の徳之島に存する。）では、島内に低廉な賃貸住宅が少ないという問題意識から、2022年度、島内のすべての不動産事業者の協力を得て、不動産市場で扱われている物件の全数調査を行った。その結果、生活保護における住宅扶助の限度額内で賃借することのできる物件は、天城町に0物件0戸、伊仙町に1物件1戸、徳之島町に31物件81戸しかないことが分かった。なお、いずれの町においても町営住宅はほぼ常時満室で順番待ちの方がいる状態である。（なお、本調査では、複数の不動産事業者が同時に仲介している物件が複数回カウントされ物件数・戸数が実数よりも多くなっている可能性がある。）

- ・住宅確保要配慮者の数及びその今後の推計
- ・行政機関・各種相談機関等における居住に関する相談件数及び対応内容
- ・行政機関・各種相談機関等における居住支援に関する課題（「困りごと」）

②住宅ストックについて

- ・公営住宅の戸数・空室数及びこれらの今後の推計
- ・登録住宅・専用住宅の戸数・空室数・家賃帯等
- ・家賃帯に分けたうえでの民間賃貸住宅の戸数及びそのうちの空室の戸数（特に生活保護の住宅扶助の水準で住むことのできる民間賃貸住宅の戸数及びそのうちの空室の戸数）
- ・持ち家も含めた空き家の戸数

(5) 当事者の意見・意識の調査

これまで、居住支援に関して、居住支援法人・市町村・福祉関係機関・不動産事業者等を対象とした調査は多数見られるが、居住に困難を抱えた経験がある当事者、居住支援の対象となった経験がある当事者等を対象とした調査はあまり見られない。わずかに、当法人が行った「質の高い居住支援のあり方と人材育成に関する調査研究事業」における調査（第1の14参照）、当法人の構成団体である一般社団法人パーソナルサポートセンターが行った調査（第1の17参照）及び本事業における調査（第2の3参照）がある程度である。いずれの調査においても、当事者自身から居住支援に対する意見を収集し、居住支援の対象となる当事者の経験世界あるいは当事者の時間軸・空間軸における居住支援の位置付け、居住支援に対する意識を把握することで、多くの知見が得られた。

居住支援に関するニーズの把握、居住支援の質の向上のために、さらに大きな規模で、居住に困難を抱えた経験がある当事者、居住支援の対象となった経験がある当事者等を対象としてその意見や意識を調査することが必要である。

なお、あらゆる支援・サービスにおいて共通するところであるが、利用者が支援者の支援をどう体験しているかを考えることや当事者の側からものごとを考えてみようとするその思考の訓練自体が支援者のケア力量を高めるものであり、こうした当事者の意見・意識の調査は、居住支援に関わるものに対する研修としても非常に高い価値や効果を有するものである。また、本事業における調査（第2の3参照）においては、当事者の意見・意識が居住支援団体間で大きく異なることが明らかになっており、居住支援団体が他の居住支援団体との差異を知り、自らを客観的にとらえ直し、見つめ直す機会ともなっている。さらには、こうした調査をとおして、当事者に意見を聞くこと自体が、当事者にとって自身を見つめ直し整理する機会となり、当事者の「居住力」を高めることにもつながっていることを付言しておきたい。

(6) 居住支援法人等による諸事業に関する調査

新たな住宅セーフティネット制度が開始して5年、多数の居住支援法人が生まれ、様々な試みを繰り返してきた。今後、居住支援法人が適切に居住支援を実施し、居住支援が発展していくためには、居住支援法人等が行っている事業について詳細な調査が必要である。

当該調査は、本提言の他の部分と以下のように様々に関連している。

- 提言 2 において、居住支援法人等による住宅の供給について、その適切なあり方について検討を行うことを提言したところであるが、当該検討のためにも、サブリース事業等、現状における居住支援法人等による住宅の供給について実態の把握が必要である。
- 提言 4 において、居住支援法人等による住宅の供給・居住生活支援及び死後事務事業について、それぞれ、その適切なあり方について検討し、こうした事業の実施が促進されるよう、法改正、事業・補助制度の創設等を行うこと並びに法制度の周知及び先進事例に関する情報提供を行うことを提言したところであるが、そのためにも、現状における居住支援法人等によるそれぞれの業務についての実態の把握が必要である。
 なお、居住生活支援については、毎年行われている国交省調査（第 1 の 1 参照）において、「見守りを行っているか、行っていないか」といった調査は行われているが、では具体的にどのような見守りを行っているのか、毎日なのか月に一回なのか、訪問なのか自動音声なのか、といった詳細までは調査がなされていないところであり、詳細な実態把握が必要である。³⁶ また、死後事務事業については、法的に検討すべき事項が非常に多いこと、預託金を預かる場合が多いこと等から、今後、居住支援法人を巻き込むトラブルの発生が危惧されることとあり、早急な体制整備が求められることから、早急に調査を実施すべきであると考えられる。
- 提言 3 において、「断らない保証の提供」を実現するため、居住支援法人との連携を前提に、全国で利用可能な保証提供の仕組みを構築することを提言したところであるが、そのためにも、居住支援法人による居住生活支援について最低限の平準化・統一化が必要である。そのためにも、現状における居住支援法人による居住生活支援について実態の把握が必要である。

8 【提言 6】行政の住宅・福祉部局協働による体制構築

(1) 【提言 6 の趣旨】

地域の居住支援ニーズを充足するために、市町村は、居住支援協議会を設立する等、住宅部局と福祉部局が協働して、地域における居住支援体制の構築を行うべきである。これを促進するために、国が市町村における居住支援協議会の設立の促進に向けた取組みを継続するとともに、都道府県が、都道府県単位で、市町村における居住支援協議会の設立の促進を含む地域の居住支援の発展・充実に向けた取組みを行うべきである。

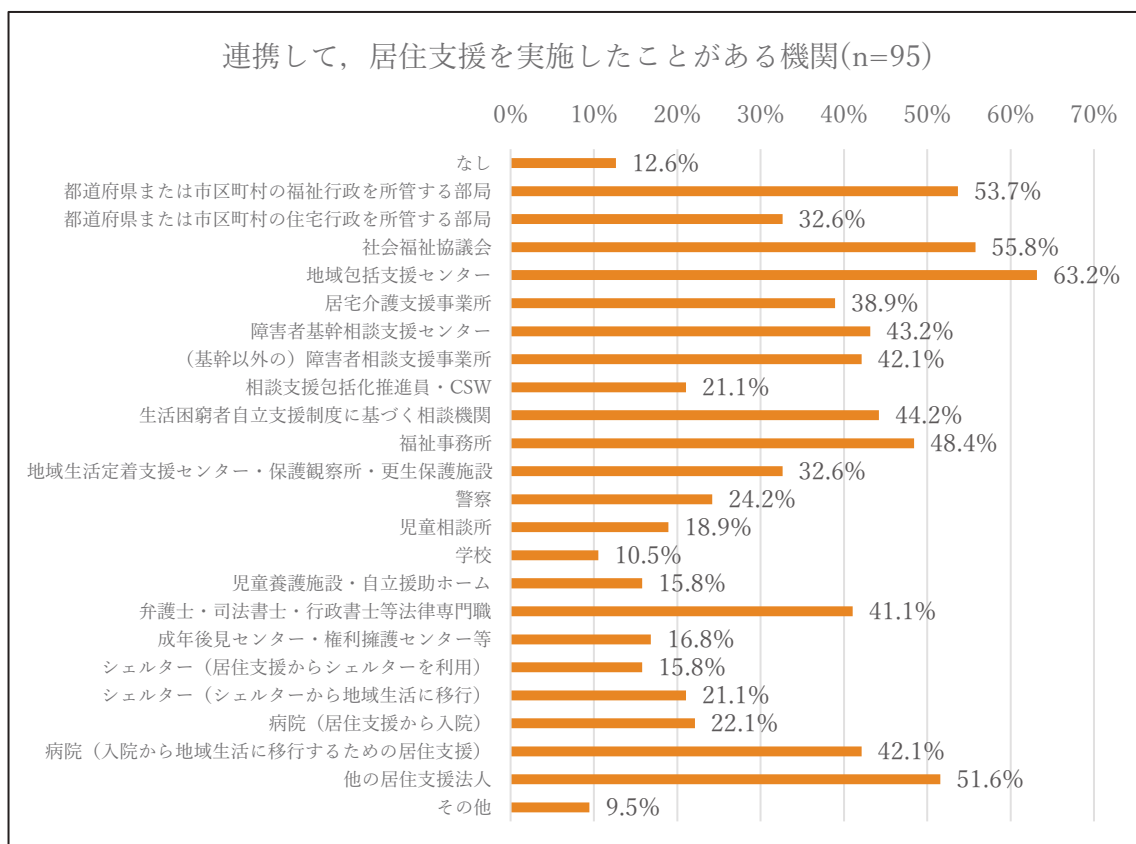
(2) 【提言 6 の根拠】

(1) 居住支援法人アンケート 2021 の結果から

³⁶ https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/pdf/mimamori_kyojushien.pdf?2301=「居住支援法人による高齢者等の見守り業務」。東京都の居住支援法人に対する調査であるが、こうした調査を全国規模で行うことが考えられる。

(2023 年 3 月 1 日閲覧)

- 連携して、居住支援を実施したことがある機関を尋ねたところ、福祉行政を担当する部局との連携が53.7%となっている一方で、住宅行政を担当する部局は32.6%にとどまっており、より連携を深めることが求められている。



(再掲)

(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から

- 本調査は、今後は地域の居住支援ニーズを充足することが必要であるとの認識のもと、そのための政策・制度を検討するために行われたが、調査をとおして、地域単位で居住支援の体制の構築を行うことが有益であることが明らかになった。地域単位で居住支援の体制の構築するためには行政による取組みを欠かすことができない。
- 地域に明示的に居住支援に取り組む団体である居住支援法人が誕生すると、行政から多数の相談が寄せられることが明らかになった。

(3) 保証に関する実践事業から

- 「断らない保証の提供」を実現するため、都道府県単位等で保証機関を創設することが考えられるが、そのためにも都道府県等または都道府県単位等で地域の居住支援の発展・充実するための取組みを行う団体による取組みが必要とされている。

(3) 【提言 6 の具体策】

関係法令	具体的対応
------	-------

住宅確保要配慮者 に対する賃貸住宅 の供給の促進に関 する法律(住宅セー フティネット法)	市町村が、居住支援協議会を設立する等、住宅部局と福祉部局が協働して、地域における居住支援体制の構築を行うこと。 国が市町村における居住支援協議会の設立の促進に向けた取組みを継続するとともに、都道府県が、都道府県単位で、市町村における居住支援協議会の設立の促進を含む地域の居住支援の発展・充実にに向けた取組みを行うこと。
社会福祉法	社会福祉法第 106 条の 4 第 2 項一号(重層的支援体制整備事業により一体的に行うこととされている事業)に住宅セーフティネット法第55条に基づき市町村が行う施策を加えたうえで、同法第 106 条の 5 に定められた「重層的支援体制整備事業実施計画」において居住支援を位置づけたり、同法第 106 条の 6 に定められた「支援会議」を活用する等して、居住支援を行うこと。

(4) 市町村における居住支援協議会の設立等，地域における居住支援体制の構築

新たな住宅セーフティネット制度開始から 5 年、居住支援法人等の社会資源が誕生したが、いまだ地域における居住支援に関するニーズを充足するには至っておらず、今後は、その充足を基準として、地域の居住支援体制の構築を目指すべきである。そのためには、市町村が居住支援協議会を設立する等することをおして、住宅部局と福祉部局が協働して、地域における居住支援体制の構築を行うことが必要である。

提言 1 で述べたとおり、市町村が居住に関する相談に応じる義務を規定することのほか、市町村における居住支援協議会を必置とすることも考えられる。

(5) 国による支援

国は、市町村における居住支援協議会の設立に向けた取組みを支援する等、地域における居住支援体制の構築の促進のための取組みを行っているところであるが、これを継続する必要がある。

(6) 都道府県による支援

国による支援加えて、都道府県が、都道府県単位で市町村における居住支援協議会の設立を支援する等、地域における居住支援体制の構築の促進のための取組みを行うことが重要であると考えられる。

例えば、大分県では、居住支援をとりまく環境が市町村ごとに異なることに鑑み、県庁の出先機関であって県内各地域に存する土木事務所に居住支援に関する担当者を配置し、市町村ごとの居住支援ネットワーク体制整備を県が支援している。³⁷

³⁷ 国土交通省事業である「居住支援協議会伴走支援プロジェクト」に関する資料より

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001479389.pdf>

(2023 年 3 月 30 日閲覧)

都道府県による居住支援体制の構築に向けた支援事例【大分県】

大分県の課題

- 居住支援を取り巻く環境が市町村ごとに異なり※、県の居住支援協議会だけで県内の居住支援体制の充実を図ることは困難。
※都市部は賃貸住宅が充実している一方、地方部は空き家が多く、賃貸住宅がほとんどない等
- 市町村の住宅部局及び福祉部局が庁内連携して、居住支援に取り組む体制ができていない。

市町村ごとに居住支援体制を整備することが必要！
市町村内の連携体制の構築を県が支援することが必要！

令和3年度から市町村ごとの居住支援ネットワーク体制整備を県が支援

大分県の支援体制及び支援内容 ※大分県資料より作成



＜竹田市の取り組み事例＞

- ①それまでの状況
- 住まいの問題は市営住宅のみ、福祉部局とも特段連携なし（住宅部局）
 - 住まいの問題は抱えているが、得意な分野で、対応は個別かつ限定的（福祉部局）
 - 行政とつながりなく、地域のなかで何をしたいのかわからない（居住支援法人）

県職員働きかけにより、居住支援ネットワーク会議でまずは関係者が集まることに！



②居住支援ネットワーク会議での課題・気づき

- 【課題】
- ・相談に対して、個別対応～個別のつながりでは負担大
 - ・既存の取組はあるが、対症療法的な取組が中心
 - ・既存組織の連絡・協議体制では居住支援として不十分
 - ・横の連携が不足、個々の取組が運動できていない

- 【気づき】
- 現場の連携の必要性に気づき
 - 居住支援は“地域の問題”“まちづくり”であり、住宅・福祉を超えた共通言語・共通課題
 - 居住支援協議会は、相談対応の負担軽減や継続性・持続性など、メリットは多いが、デメリットはない

課題の解決、円滑な取り組みの推進に向けて、居住支援協議会を設立することに！

【令和3年度の取組結果】

- ◎全市町村で居住支援アンケートを実施
- ◎住宅部局・福祉部局・不動産事業者・居住支援団体が参加するネットワーク会議を開催
 - ☞ 令和4年度以降も取り組みを継続することにより、居住支援体制の充実を図る予定！
 - ☞ 居住支援ネットワーク会議の開催等を通じて、竹田市で居住支援協議会が設立！

国土交通省の事業であって、主に市町村における居住支援協議会の設立を支援する事業である「居住支援協議会伴走支援プロジェクト」において、市町村に対して居住支援協議会の設立促進に取り組む都道府県を国が伴走支援している。同事業の募集要領では「市区町村の居住支援協議会の設立促進に取り組むものの「居住支援の理解がなかなか進まない」「居住支援協議会の必要性を上手く示せない」といった都道府県についても募集・支援し、更なる市区町村居住支援協議会の設立促進を目指します」としている。³⁸

近年、都道府県単位で、居住支援法人等によるネットワーク組織の設立が相次いでいる。³⁹こうしたネットワーク組織は、都道府県単位で、地域の居住支援の発展・充実に資する取組みを行っているところであるが、市町村における居住支援協議会の設立を支援している事例も見られる。都道府県は、こうしたネットワーク組織と協働して、都道府県単位で市町村における居住支援協議会の設立の促進を含む地域の居住支援の発展・充実にに向けた取組みを行うことが効果的であると考えられる。国及び都道府県が、こうした都道府県単位での居住支援法人等によるネットワーク組織の設立を促すことも必要であろう。

³⁸ 令和4年度「居住支援協議会伴走支援プロジェクト」募集要領
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001479688.pdf>
 (2023年3月30日閲覧)

³⁹ 巻末の第5参考資料の4「都道府県単位等での居住支援法人等のネットワーク」参照

(7) 重層的支援体制整備事業

提言1で述べたとおり，重層的支援体制整備事業により一体的に行うこととされている事業に，住宅セーフティネット法55条に基づき市町村が行うこととされている事業を加えるべきである。重層的支援体制整備事業に居住支援が明記されることで，居住支援が同事業の一環であることや住宅確保要配慮者が同事業の対象者であることがはっきりとし，大きな効果が得られるものと考えられる。

さらに，同法第106条の5に定められた「重層的支援体制整備事業実施計画」において居住支援を明確に位置づけたり，同法第106条の6に定められた「支援会議」を活用したりする等して，住宅部局と福祉部局が協働して居住支援を行うことで，庁内の縦割りを乗り越え，官民が連携して居住支援を実践することができるようになるものと考えられる。

第5 参考資料

1 サブリース事業に関する情報交換会におけるアンケートの結果

2022年3月3日、サブリース事業に関する情報交換会を行った。当該情報交換会の実施に先立って、参加予定者にアンケートを実施した。その結果は以下のとおりである。

Q1.貴団体の法人の種類をお選びください(回答数:45)

特定非営利活動法人（NPO法人）	14
一般社団法人	10
社会福祉法人	10
株式会社	9
生活協同組合	1
有限会社	1

Q4.団体の基本情報②：所在地（都道府県）（回答数:45）

大阪府	8
愛知県	4
京都府	3
鹿児島県	3
福岡県	3
岩手県	2
宮城県	2
石川県	2
千葉県	2
大分県	2
兵庫県	2
岡山県	1
宮崎県	1
広島県	1
高知県	1
埼玉県	1
山梨県	1
秋田県	1
静岡県	1
長野県	1
奈良県	1
福井県	1
北海道	1

Q6.団体の基本情報③：居住支援法人の指定年(回答数:45)

2017	6
2018	11
2019	5
2020	11
2021	12

Q7.貴法人においてはサブリース事業を行っていますか？（貴法人のグループ法人が行っている場合を含みます。）（回答数:45）

行っている	20
行っていない	25

Q8.貴法人において行っているサブリースの戸数をお答えください。（貴法人のグループ法人が行っている場合を含みます。）

サブリース事業を行っている団体の戸数を昇順にソートすると次のとおり	1
	1
	2
	4
	4
	4
	5
	7
	13
	23
	30
	30
	32
	35
	35
	80
100	
140	
470	

Q9.サブリース原契約の契約形態はどのようなものですか？（回答数:20）

普通賃貸借契約	17
定期借家契約	2
普通賃貸借契約・定期借家契約双方	1

Q10.サブリース原契約において敷金は差し入れていますか？（回答数:20）

全件差し入れている	5
差し入れている場合がある	11
差し入れていない	4

Q11.サブリース原契約における敷金は、平均で何カ月分ですか？(回答数:16)

1か月分以上～2か月分未満	11
1か月分未満	1
2か月分以上～3か月分未満	3
3か月分以上	1

Q12.サブリース原契約において礼金は支払っていますか？(回答数:20)

全件支払っている	3
支払っている場合がある	10
支払っていない	7

Q13.サブリース原契約における礼金は、平均で何カ月分ですか？(回答数:13)

1か月分未満	2
1か月分以上～2か月分未満	8
2か月分以上～3か月分未満	2
3か月分以上	1

Q14.転貸借契約の契約形態はどのようなものですか？(回答数:20)

普通賃貸借契約	15
定期借家契約	4
普通賃貸借契約・定期借家契約双方	1

Q15.転貸借契約において敷金は預かっていますか？(回答数:20)

全件預かっている	5
預かっている場合がある	10
預かっていない	5

Q16.転貸借契約において預かっている敷金は、平均で何カ月分ですか？(回答数:15)

1か月分未満	2
1か月分以上～2か月分未満	12
2か月分以上～3か月分未満	1
3か月分以上	0

Q17.転貸借契約において礼金はもらっていますか？(回答数:20)

全件もらっている	3
もらっている場合がある	8
もらっていない	9

Q18.転貸借契約における礼金は、平均で何カ月分ですか？(回答数:11)

1か月分未満	3
1か月分以上～2か月分未満	5
2か月分以上～3か月分未満	3
3か月分以上	0

Q19.サブリース物件に入居している対象者の方々はどのような方々ですか？(回答数:20)

高齢者（65歳以上）	19
身体障害者	10
知的障害者	12
精神障害者	15
子育て世帯	9
外国人	6
DV被害者	10
ひとり親世帯	9
生活保護受給者	17
低額所得者・生活困窮者	18
ホームレス（野宿）・不安定居住（友人宅やネットカフェなど）	11
被災者	5
犯罪被害者	4
児童養護施設退所者	5
刑余者	12
アルコール依存症	1

Q20.サブリース原契約と転貸借契約との間の賃料の差額は平均でいくらですか？(回答数:20)

5000円未満	8
5000円以上～7000円未満	5
7000円以上～9000円未満	2
9000円以上～11000円未満	4
11000円以上	1

Q21.サブリース事業を実施されていて困難に感じる点を教えてください。

【分析】

サブリース事業の実施上の困難は

- ①コスト・収益
- ②物件の確保
- ③所有者等の理解

④複数世帯等特別な世帯構成への対応

の4つが主であった。

回答	(分類)
入居者が一定数になるまでの期間のコスト	コスト・収益
家賃の差額が一定額ない場合は、完全な持ち出しとなる	コスト・収益
セーフティーネット住宅などの場合は特に、入居者契約で礼金が取れないため、サブリース契約の時の礼金の回収が厳しくなる	コスト・収益
初期投資がきちっと確保できない場合には、サブリース展開は厳しい	コスト・収益
転居後のハウスクリーニング代等の確保が難しい	コスト・収益
差益が少ない	コスト・収益
原契約の家賃の低廉化を図っていただかなければ、入居者の家賃が相場より高くなってしまう	コスト・収益
サブリースで使える物件が不足している	物件の確保
新物件の開拓が難しい	物件の確保
対象物件が少ない	物件の確保
部屋の確保	物件の確保
所有者との交渉	所有者等の理解
オーナーが、入居者のプロフィールを常に報告をすべきと言う条件を付けるケースがあり、入退去の手続きが多くなる。また、個人情報オープンにしなければならないケースがある	所有者等の理解
長期間空き室であっても、住宅確保要配慮者へ賃貸することへの大家の不安は大きいらしく、契約可能な物件はまだまだ限られている。居住支援法人の役割に関して、これから意識醸成が必要なのだと感じさせられる	所有者等の理解
大家、不動産管理会社（以下、「管理会社等」）に対する入居者の属性の説明に困難を感じる。管理会社等に対し、入居者のアセスメントシートを開示し、理解を求めている	所有者等の理解
単身用の1k物件に偏りがあり世帯の入居が難しい	世帯の特性
ペットを飼っている際の入居が困難	世帯の特性
特に2人以上入居できる部屋が確保できない	世帯の特性
賃貸不動産業者が仲介及び管理会社として扱っている物件では、敷金、礼金、クリーニング代、保証人が無く、非課税所得の方に対し家賃保証会社への強制的な加入、年間管理料等の発生により毎月の家賃に加えて数万円上乗せになり5万円の家賃が8万円になるという事態が多数現状起こっている	その他
契約年数の縛りがあり解約の申し出をすると数十万の違約金が発生し困られている方の相談がある	その他
支払い方が様々なので手続き上複雑になる	その他
短期で退去、転居される方が多い。特に病院に戻るなど一人暮らしが続かないケースが多い	その他
当法人ではサブリース方式で物件を一時避難所として提供しているが、利用者が短期間で入れ替わる為、地域住民に理解をいただく必要がある	その他
利用者の中には荷物を残したまま突然いなくなる方もいるので、こまめに生活状況のコンタクトを取るようになっている	その他

※複数の意見がひとつの回答に含まれている場合、これを分割した

※アンケートの分析において、表現・句読点等を統一した

※「分類」は、アンケートの分析において追加したものである

Q22.居住支援法人の持続的運営のためにサブリース事業による収益は重要であると思われますか？また、選択された理由についてもあわせてお答えください。(回答数:45)

非常に重要である	22
重要である	12
それほど重要ではない	10
まったく重要ではない	1

Q22_1.「非常に重要である」とした理由

【分析】

サブリース事業が「非常に重要である」「重要である」とする理由は

- ①収益（居住支援法人の持続的運営，補助金に頼らない等）
 - ②支援（多様な支援対象者に支援が提供できる，迅速な対応が可能になる等）
- の2つが主であった。

ほぼ無条件で支援できる
安定した収益を得るためには、賃貸住宅を所有することが重要である。しかし資金も必要であり、リスクとリターンを考えるとサブリース事業は居住支援法人の持続的運営のための大切な手段となりえる
安定的な収入の確保が可能となるため
安定的に収益を得られるため
居住支援ビジネスの体系が確立されておらず、要配慮者から報酬を頂きにくい現状では、サブリースによる差益を収益源とすることは非常に重要である
居住支援法人の活動をする中で活動が補助金の収入なしでは難しいと実感するから
居住支援法人の中に利益を得る方法が無いため
居住支援法人自体の収入が低いため、サブリース事業による収益は重要
継続的な運営をするためには、採算を合わせる事が重要
現在、事業運営にかかる費用は国庫補助金と法人の持ち出しで運営をしているため、国庫補助金が打ち切りになった場合には、事業継続が困難になることが想定される。その運営資金を確保するために、サブリース事業への試みは重要である
支援及び活動継続のため
事業継続性確保
事業者にとっては収益の柱となっている。また、相談者にとっては保証人がいないケースのセーフティネットとなっている
持続的運営もちろんであるが、物件をサブリースすることにより要配慮者の方々の様々なニーズに迅速に対応できる
収益なくして居住支援ができないから
住宅確保用配慮者がスムーズに入居できる物件として、居住支援法人のサブリース事業は重要である。その際、入居者への見守りや相談のため、スタッフの件費が必要となるから

所有物件には限界があり、また一般の貸主の方は住宅確保要配慮者の方、特に精神疾患をお持ちの方には入居を拒否されるケースが多々あり、サブリースでないと入居不可能な案件が多いため（サブリースでも困難な場合が多々ある）
登録物件は多数存在するが、すぐに入居可能な物件はほとんどない。要配慮者のための専用住宅はさらに少ない。家賃の低廉化補助等もほとんど実施されていない
入居者の選別を自社で行える
入居条件の裁量が自由である
物件オーナーに入居審査の決定権があると、住宅確保要配慮者を排除する可能性が高いため、居住支援法人主導で進めることが必要。できれば、自らが物件オーナーになることがベストですが、それには予算と時間がかかるため、サブリースは有益な手段
法人運営事業を継続するうえで必要である

※複数の意見がひとつの回答に含まれている場合、これを分割した

※アンケートの分析において、表現・句読点等を統一した

※以下 Q22_4 まで同じ。

Q22_2. 「重要である」とした理由

いまはサブリースを行っていないが、求められるオーナーさんに対して対応できるようにしたいと考えている
家主と入居者のマッチングにおいて有効であり、住居確保の支援の収入源として重要
居住支援法人の運営において、補助金以外の収入の確保は持続的に運営していくためには重要である
空室があっても法人としては月々の賃料の支払いが必要であり、入居者がいることで次の賃貸住宅の契約等を検討できる
件数が必要だが、まだ少ないため
国土交通省の補助事業費が減少しても、事務管理費や人件費をある程度賄えるだけの収益は必要
制度化されていない部分が多い居住支援の分野において、安定的な運営を行うためには多様な収益源が必要であり、サブリースは居住支援に隣接する事業分野として有望な収益源になりうる
当法人では、サブリース事業を実施しておらず、細かな詳細まで行き届いてはいないが、事業を実施することにおけるご利用者の支援費用の余裕により、より困窮されている対象者に対する柔軟な対応が可能となり、その対応可能範囲が増えることによって、対象者からの需要が高まり事業の持続性が高まる
入居後の生活支援が必要である事例がほとんどであるなか、介護サービス・障害福祉サービス等制度の枠組みに入らない場合が多い。制度の枠組みに入らない場合は、公的費用がない中で生活支援を行わなければならないが、また制度の枠組みに入ったとしても、制度外で関わらざるを得ない課題が出てくるため
補助金だけに頼るのではなく独自の収益は必要。ただ、サブリースを行う上でのノウハウが少なく、リスクも伴うため実施には至っていない。サブリース以外にも新たなビジネスモデルが必要
補助金の予算措置が枯渇するかもしれないため
補助事業期間外の人件費や賃料などが赤字となっており、法人の中で補填してようやく事業が回っているため

Q22_3. 「それほど重要ではない」とした理由

サブリースを維持するには経費がかかる。需要がない

居住支援法人としての活動継続のために何かしらの収益源が必要で、サブリース事業は収益源のひとつかと思われ、重要かとは思ものの、実際のところ収益源になるのかが分からない
空きが生じる場合もあるため、収益として期待していない
自社では、サブリース事業による収益に頼っていないため
収益ではなく、要配慮者が入居できる物件が必要
住宅要配慮者のほとんどが低所得者であることから、低家賃の設定となるため、サブリース事業での収益はあまり重要ととらえていない
賃料差額を得ていないが自前の家賃債務保証を育てていくことが重要と考えていたため
当事者にとっては必要かもしれないが採算があわない（収益より支援時間と労力の負担のほうが大きい）
福祉事業が母体の我々にとっては収益が微々たるものであり、補助金に頼っている状態である
本業の不動産業があるため

Q22_4.「まったく重要ではない」とした理由

社会貢献のために実施しているため

Q23.居住支援法人が実施するサブリース事業が発展していくために必要な政策・制度はどのようなものだと思いますか？

【分析】

居住支援法人が実施するサブリース事業が発展していくために必要な政策・制度に関する意見は、

- ①物件の確保に関するもの（空き家の活用・公営住宅の活用・セーフティネット住宅の活用等）
- ②補助に関するもの（イニシャルコスト・家賃・保証等）
- ③生活支援に関するもの（見守り・死後事務を含む）
- ④啓発・広報に関するもの

の4つが主であった。

また、業者による囲い込みを危惧する意見があり、優良な居住支援法人を選別する政策・制度を提案するものもあった。

回答	(分類)
空き家活用のための整備補助金が充実して欲しい	空き家活用
民間賃貸住宅のほか市営住宅等の公的賃貸住宅でも空き家が増加傾向であるため、このような空き住戸を居住支援を推進する団体等に無償（または低家賃）で貸し出す仕組み	空き家活用
市営住宅の空き家を活用できるようにして欲しい。近辺の地域でも活用の募集がありましたが市営住宅は転貸できないので例外的な措置として居住支援法人にだけ認めて欲しい	空き家活用（公営住宅）
セーフティネット住宅などは、制約条件があるが、極力制約条件のない制度ができるとより有効に活用できる	セーフティネット住宅
セーフティネット住宅の登録要件である新耐震基準に適合する物件が業務区域にはほとんどないため、新耐震基準以前の物件を活用する仕組み	セーフティネット住宅
初期費用及び一定の入居確保までの資金に対する補助	イニシャルコスト
初期投資費用に助成できる制度があると進めやすい	イニシャルコスト
福祉母体の我々は所有物件がないので、物件を購入、改修する補助金	イニシャルコスト
リノベーションに対する補助	イニシャルコスト

一棟借りなどの規模の確保や対象の集約が収益性の維持には重要であるところ、満室にできるまでの間の収益性の悪さを補う立ち上げ支援	イニシャルコスト
入居者が居ない間の保証	イニシャルコスト
家賃差額に助成できる制度があると進めやすい	家賃補助
家賃の低廉化	家賃補助
住まいの確保が困難な方に対しての家賃低廉化補助（国による直接支払い）制度。現状でも家賃低廉化補助制度があるが市町村も賛同しないと対象にならず、限られた地域でしか活用できていない。市町村が賛同しなくても、国による直接補助があると発展していく	家賃補助
サブリース住宅の借上げ費用への補助	家賃補助
本来の家賃と設定家賃の差額の補助	家賃補助
サブリースで生じる空室家賃を、助成金等で補填する制度を創設し、事業リスクを軽減	家賃補助
要配慮者の住居確保が困難な理由の主なもの、保証人がいないことが挙げられ、その対応策としてサブリースは重要である。そこには居住支援法人の大きなリスクが伴うため、そのリスクヘッジとなる制度が必要。例えば、要配慮者全般をカバーする家賃保証制度	家賃債務保証
家賃債務保証	家賃債務保証
住宅確保要配慮者の住宅確保に繋がる空き家の管理、賃貸物件の管理を行いながら入居者の生活支援までを行えるのが一番望ましい形である。現状では支援の提供が住宅、生活支援と連携はしているもののまだかけはなれた感じがある	生活支援
居住要配慮者の支援属性が多岐にわたる問題点を支援するため、多様な既存の福祉制度を小規模団体の限られた人材でもフルに使うことができるような技術的支援ができる体制	生活支援
<p>居住支援法人が行うサブリース事業は、</p> <p>①居住支援法人が賃借人の障害やこれまでの経緯に寄り添い、福祉的な支援を行うことにより、住宅確保要配慮者が地域生活を豊かに送れるよう支援ができる</p> <p>②賃借人と賃貸人の間に居住支援法人が入ることで、双方の仲介をすることができる</p> <p>③居住支援法人が大家であることにより、住宅確保後に関わることができ、トラブルが発生した際にすぐにキャッチすることができる</p> <p>以上のような利点がある。サブリース事業はその収益性に焦点が当てられがちであるが、最も有意義なのは『居住支援法人が大家になることで住宅確保要配慮者に継続して関わることのできる環境を作り出す』ことである。ただ、住宅確保要配慮者へ賃貸することへの大家の不安は大きいらしくサブリース可能な物件は限りがある。大家へ私たちの活動の説明をする際に「どれだけの見守りを行うのか」という質問に対し、公的費用がない状況で私たち居住支援法人もアバウトな回答しかできない現状。よって、必要な政策・制度は「生活支援を何らか制度化することにより見守りができる環境づくり」</p>	生活支援

<p>第一に貸主の安心を担保することが大切である。</p> <p>これからは入居者がお亡くなりになることを前提に、居住支援法人がどれだけリスクヘッジを貸主に提案できるかを問われる時代になっていくと思われる。入居者がお亡くなりになった後、その方を「誰が、どこに埋葬し、その費用はどこから」が明確になると、要配慮者に対する住まいの提供が進む。残置物関係事務委託契約の際の受託者に対する報酬の財源の確保（基金等の設立、保険制度の確立など）、墓地埋葬法9条の執行における葬祭扶助の申請者の問題など、単身高齢者の多死社会へ対応できるような政策・制度</p>	生活支援（死後事務）
<p>連帯保証人がなく、相続人がない、あるいは、相続人がいても相続拒否された生活保護受給者の入居者の方が死去された際の「原状回復費」「遺品整理費」の行政の一部負担（現在は貸主が自己責任で全部行っている）。あるいはそのリスクヘッジのために加入する保険の一部負担（ただし部屋で亡くなられた場合しか保険は適応されない）</p>	生活支援（死後事務）
<p>死後事務支援（遺品整理・処分含む）</p>	生活支援（死後事務）
<p>要配慮者の孤独死を防ぐための介護保険外の見守り機器の設置に対する行政の補助（孤独死の早期発見に繋がることで、貸主の「事故物件化」の抑制に繋がる）</p>	生活支援（見守り）
<p>サブリース物件の提供をお願いする際に、転貸に対するイメージがあまり良くなく物件を確保できないことが多い。住宅確保要配慮者の居住確保に向けてサブリース・転貸借事業は必要なサービスであることを伝えるとともにサブリース事業のイメージを向上させる政策</p>	啓発・広報
<p>居住支援法人の存在・活動のPR</p>	啓発・広報
<p>民間賃貸住宅オーナーへの周知等</p>	啓発・広報
<p>居住支援事業の周知による大家さんの理解の促進。地域資源と協力した見守りの体制の構築のため、福祉分野への制度のPR</p>	啓発・広報
<p>まず、「居住支援法人」の周知や認知が必要と思っている（オーソライズ）。その上で、地域の实情に合った政策や制度を、行政や社協と共に考えていく形が良いのではないかと考えている。ひとつの法人だけでサブリースを進めていくと、『抱え込み』の弊害が出る可能性もある。居住支援法人同士が連携したり、不動産関係や福祉関係との合同での事業展開を考えたたり、居住支援協議会で検討したりできる環境も必要だと考えている</p>	啓発・広報
<p>居住支援法人の認知、居住支援法人事業の範囲など</p>	啓発・広報
<p>借地借家法の改正等・賃借人の権利が異常に強すぎる。大家や管理会社が守りに入るのは当然である。定期借家契約の改善と普及促進。生活保護の場合、定期借家契約が不可の自治体がある。契約期間中、賃借人がルールを守れば原則更新する「更新型」であれば問題ないと思われる。また、契約期間中は（止むを得ない理由を除き）自由に解約できないため、借りる側が躊躇する</p>	建物賃貸借契約に関する法改正
<p>法的処置の無料化、簡素化</p>	建物賃貸借契約に関する法改正
<p>住宅確保要配慮者がサブリース物件を利用することで大きな不利益を被るような悪質な事業もあるため、優良な転貸借サービスを提供している居住支援申法人を国として優良法人と認定するような仕組み</p>	優良な居住支援法人の選別

現行では、完全に住居を喪失した人への支援である一時生活支援事業のみが居住支援制度としてあるが、サブリース事業により住居喪失前の予防的な取組みの有効性が認められ、行政で制度化／委託化	その他・全般
助成金の充実	その他・全般
補助金制度の拡充	その他・全般
サブリース等、居住支援法人が管理する物件を要配慮者の方に利用していただくことは、複雑な事情を抱えた方に対して柔軟な対応を実現できる。しかし、当法人も該当するが、今まで賃貸物件の管理・運営等をした経験のない団体や資金面で事業開始が困難な団体は、アイデアがあっても実施することができない。そういった団体の活動を促進するような制度があると、居住支援の拡充が図られる	その他・全般
住居物件の借り入れ支援	その他・全般
居住支援法人格を有さない不動産業界がサブリース事業に取り組む中、それら不動産業界と居住支援法人とのサブリース事業の役割の分けについては整理が必要。特に排除される傾向にある方に対してはサブリース事業そのもので収益をあげることは難しいことから、そのような対象者へのサブリース事業については優遇や補助金といった経済的な支援は引き続き必要。また、反面では社会的弱者の困り込みや家賃滞納を防ぐための金銭管理などの権利侵害が生じる懸念や「そもそも本人が借りることができないからサブリースで」という形で事業そのものが進んでいくと仮定した場合、社会的排除の状況はそのまま置き去りにされていることも感じる。そういう部分についてもどのように社会として、居住支援法人として取り組んでいけるかは重要	その他・全般
サブリース事業だけで、スタッフの年間の人件費を捻出するのは、ハードルが高い（特に不動産の経験がない居住支援法人にとっては）。財政面のサポートが必要	その他・全般
手続き、法令などのサポート	その他・全般

※複数の意見がひとつの回答に含まれている場合、これを分割した

※アンケートの分析において、表現・句読点等を統一した

※「分類」は、アンケートの分析において追加したものである

2 死後事務事業に関する情報交換会におけるアンケートの結果

2022年3月11日、死後事務事業に関する情報交換会を行った。当該情報交換会の実施に先立って、参加予定者にアンケートを実施した。その結果は以下のとおりである。

Q1.貴団体の法人の種類をお選びください(回答数:41)

特定非営利活動法人（NPO法人）	12
社会福祉法人	9
一般社団法人	9
株式会社	9
生活協同組合	1
有限会社	1

Q4.団体の基本情報②：所在地（都道府県）（回答数:41）

大阪府	5
福岡県	4
愛知県	3
京都府	3
鹿児島県	3
大分県	2
北海道	2
奈良県	2
岩手県	2
兵庫県	2
東京都	1
高知県	1
福井県	1
岡山県	1
長野県	1
宮崎県	1
埼玉県	1
広島県	1
山梨県	1
岐阜県	1
石川県	1
宮城県	1
千葉県	1

Q6.団体の基本情報③：居住支援法人の指定年(回答数:41)

2017年	6
2018年	14
2019年	2
2020年	10
2021年	9

Q7.貴法人においては死後事務事業を行っていますか？（貴法人のグループ法人が行っている場合を含みます。）（回答数:41）

行っている	17
行っていない	24

Q8.国土交通省が示した「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を知っていますか？（回答数:17）

知っている（実際に読んだ）	14
存在は知っている	3
知らない	0

Q9.死後事務事業において受任している（引き受けている）業務の内容をお答えください。（回答数:17）

残置物の廃棄・処分	16
賃貸借契約の解除	15
電気・ガス等の解約	13
親族・知人等への連絡	11
葬儀	10
火葬	10
未払債務の支払	9
埋葬	7
パソコンデータ等の消去	2
その他	3

※その他の3件については

①原状回復施工 ハウスクリーニング 必要であれば特殊清掃

②残余財産の引継ぎ（相続人へまたは遺言書がある場合は遺言執行人，相続人不在の場合は相続財産管理人選任申し立て手続き，役所の手続き，東京法務局への死亡届

③生前整理，遺品整理，遺言書作成等々

であった。

Q10.死後事務事業の契約書はどのように作成されましたか？（回答数:17）

弁護士等法律専門職に作ってもらった	6
弁護士等法律専門職に相談して作った	7
弁護士等法律専門職に相談せずに作った	4

Q11.死後事務事業の契約は公正証書により作成していますか？(回答数:17)

公正証書にしている	5
公正証書にしている場合がある	0
公正証書にはしていない	12

Q12.委任者が契約時に支払う必要のある報酬（契約時の報酬）は、一番安い場合でいくらですか。無料の場合は0とご回答ください。(回答数:17)

0円	10
330円	1
13000円	1
30000円	1
50000円	1
110000円	1
200000円	1
500000円	1

Q13.貴法人が実際に死後事務を実行することとなった場合に、委任者が支払う必要のある報酬（死後事務実施の報酬）は一番安い場合でいくらですか。無料の場合は0とご回答ください。(回答数:17)

0円	9
10000円	1
100000円	1
110000円	1
200000円	1
300000円	1
500000円	3

Q14.委任者は契約後から死亡までの間、貴法人に対して会費を支払う必要がありますか。ある場合には月額の手数料をご回答ください。会費がない場合は0とご回答ください。(回答数:17)

0円	14
330円	1
500円	1
5000円	1

Q15.委任者が契約にあたって貴法人に対して預けるべき金員（預託金）は、一番少ない場合でいくらですか。預託金が不要の場合は0とご回答ください。(回答数:17)

0円	12
300000円	1
500000円	4

Q16.生活保護受給者と死後事務事業の契約をしている（していた）事例がありますか？(回答数:17)

ある	7
ない	10

Q17.市区町村税非課税世帯の方と死後事務事業の契約をしている（していた）事例がありますか？(回答数:17)

ある	11
ない	6

Q18.死後事務事業を実施されていて困難を感じる点を教えてください。(回答数:15)

【分析】

死後事務事業の実施上の困難は、

- ①契約・法律に関する困難
 - ②親族・相続人に関する困難
 - ③管理に関する困難
 - ④費用負担に関する困難
 - ⑤無償対応に関する困難（他の事業との関係で、無償で死後事務を行わざるを得ない状況等をいう）
- の5つが主であった。

回答	(分類)
親族者の把握（相続権者）	親族・相続人
現金の準備	費用負担
本人が公正証書によらず、委任契約で済ませようとする	契約・法律
これまで対象者とのかかわりの中で、いくつかの作業を行ってきたが、法的な手続き面においては、未了。そのためリスクはあると感じている	契約・法律

サブリース物件で入居者が亡くなられた場合、必然的に死後事務を行うことになる。連帯保証人、相続人がいる場合はよいが、ない場合で、預貯金がない方はすべてこちらで金銭負担して行っている。どうか、貯金しておいてほしいと思うが生活保護の方はそれも困難	無償対応
入居時にはオーナーから求められて契約を交わしたにもかかわらず、入居後すぐに解除を申し入れてくる	契約・法律
現在、福祉職がこの死後事務委任契約の説明を利用者に対して行っているが、法的な内容及ぶために、本来であれば法律専門職が説明を行ったほうが、利用する側も安心して契約できるのだろうと感じる	契約・法律
死後事務契約を行う前に亡くなられてしまい、生活支援で死後事務処理をした	無償対応
生活保護者が亡くなったときの死後事務を行政と連携し、家の解約、水光熱の解約などを行ったが、費用がほとんどなくボランティアになった	無償対応
50万円の預託金、11万円の事務費がハードルとなって、なかなか契約者がいない	費用負担
死後事務委任を実働する際、相続人の特定が困難な事かと思う	親族・相続人
資力の乏しい方への対応。預託金の支払い能力のない方は少額短期保険を活用するがデメリットもある	扶養負担
契約から実際の死後事務までの間の管理。契約後、定期的に訪問して内容の見直しを行っているが、多くなってくると、その支援・見直し経過の記録など職員の増員が必要となる	管理
身内の方と連絡が取れない	親族・相続人
預り金の預金（今は、簡単に口座が作れない）	管理
相続人の相続放棄による債権回収など	親族・相続人
相続人の方との連絡が非常に困難。遠方におられたりするため、意思疎通をするのが難しい	親族・相続人
保証委託契約の一部としてリスク軽減のために行っており、死後事務事業は無料、持ち出しで対応している	無償対応

※複数の意見がひとつの回答に含まれている場合、これを分割した

※アンケートの分析において、表現・句読点等を統一した

※「分類」は、アンケートの分析において追加したものである

Q19.居住支援法人の持続的運営のために死後事務事業による収益は重要であると思われるか？また、選択された理由についてもあわせてお答えください。(回答数:41)

非常に重要である	14
重要である	21
それほど重要ではない	5
まったく重要ではない	1

Q19_1.「非常に重要である」とした理由

【分析】

死後事務事業が「非常に重要である」「重要である」とする理由は

- ①賃貸人の安心、リスク軽減
- ②賃借人の安心

③居住支援法人の収益・持続的運営

④適正な事業実施（これまで法的にあいまいな状況で行ってきたことをちゃんと法的に明確な契約に基づいて行う）

の4つが主であった。

他方、「それほど重要ではない」「まったく重要ではない」とする理由の中には

⑤管理がたいへんである

⑥手間が多い

といった意見があった。

それが条件で、保証人を求めないケースがある
ボランティアでは出来ることが限られるから
家主、不動産管理会社等（以下、「管理会社等」という）に対し、入居者がお亡くなりになった際の死後の事務について事前に説明し、管理会社等が不利益を被らないように配慮する必要があるため
居住支援の対象者様は、独居で身寄りのない方も多くいるため、死亡後事務を必要とされる方が多い
緊急時の対応が必要であるため
高齢化する社会の中で、本人および不動産オーナー双方が安心して生活をするためには、死後事務についてきちんと対応できることが重要である。またその対応が行えることで、高齢のために拒まれがちな方々の賃貸借を行うことも可能となる
高齢化社会が進み、賃貸物件の入居が困難な人が増加しており、貸す側が孤独死等のリスクヘッジをはかれない状態となっている。これを回避するためには死後事務委任が必須となる。サービス提供する以上は収益の確保はとても重要
今後ますます独居高齢者が増えてくることが予測でき、死後の手続きをしてほしいというニーズが高まってくることが考えられるため
支援のための借家契約の有償非営利での保証人受託を業としている。借家契約は支援する借家人本人の死亡により、借家契約とそれによる借家の内部に残置された動産の双方が相続人に相続され、法的には相続人との協議で明け渡しや賃貸契約の解除を行う必要があるが、相続人の確定や相続人との事前調整は実務上難しく（そのような関係人が不存在か、存在しても関係性が築けていない）、死後事務委任を契約時に締結する等の対応が必要
収益がないと人件費のコストしかり、公証役場申請書類作成料や付随する印紙税等の費用が賄えない
収益なくして事業運営が困難であると考えから
住宅確保要配慮者は身寄りのない方も多く、死後業務を居住支援法人がせざるを得ない状況にあるが、予算がないため
相談者の多くが稼働年齢層のため、相談者・支援者共にピンとはまだきていないが、以前に困ったケースもあり重要であると考えている
利用者のニーズを満たすためにも、重要だと思う

※複数の意見がひとつの回答に含まれている場合、これを分割した

※アンケートの分析において、表現・句読点等を統一した

※以下 Q19_4 まで同じ。

Q19_2.「重要である」とした理由

まだ実績はないが、今後当社の事業においては確実に起こってくる問題だから
まだ受け取れていないが重要と思う

委任事務を適切に行うためには、それに対応した報酬は必要だと考えている。単身高齢者を対象とすると、死後事務の話が頻繁にでてくるので、ニーズに応えられるようにしたいと考えている
価格設定をしておらず発信もしていないためわからないというのが正直なところ。今後は検討したい。
居住支援法人にとって補助金以外での収入の確保は重要であり、常に検討していかなければならない課題
継続支援を行うためには、収益が必要と判断する。しかし、本当にお金がない人についての検討が必要。共済会のような仕組みを作る必要もあるかもしれない。今後検討していくことになる
健全な民間運営を担保するため
今後益々増えるであろう死後事務事業に対し、より包括的な事務処理を行うために収益性を持たせることの必要と思われる
今後増えてくる
死後事務事業について、現在当法人は実施していないが、要配慮者の方の中には周りに支えてくれる人がいないため、支援団体の支援を受けていると考えられる。身寄りのない方が死後事務を理由に入居を拒まれるケースは、当法人でも耳にしたことがあり、安心して暮らすことのできる環境を実現するために必要と考える
死後事務事業は手間隙の経費がかかりそうであるため
持続的運営を安定的に行うには様々な形での収益は必要になってくる。死後事務に関してもすすめていかないといけないと思っている。そこに収益をつけることは重要だと思っている
失踪や死去により実際に残置物の処理に困ったケースが発生しており、死後事務事業で収益を得るといふより、適正な事業運営に向け本事業は重要であると考え
少子高齢化の進展により、死後事務事業のニーズは今後一層高まっていくことが予想されるが、低所得者の方からの相談も多いため、高額な費用負担は請求できないのではないかと
身寄りがない高齢者の方がたくさん増えているので、亡くなった後の事務的な手続きは必要
対象者は低所得層が多いため、それだけでの持続的運営は難しい
当法人では、住宅確保要配慮者に対し連帯保証を提供しているため、死後事務事業を行う以前も残置物撤去を行わざるを得ない状況があった。2020年度に賃貸借契約の解除・残置物撤去と廃棄に限定した死後事務委任契約を開始し、現在契約者数は187名となっている。この契約に関しては収益というよりもリスク管理だと考えている。さらに2021年度から開始した互助を基盤とした死後事務委任契約「つながるあんしん事業」は、現在契約者数5名。この契約は、葬儀・火葬・埋葬・親族や知人等への連絡等ご本人の死後に関する意思を反映させたものであることから、今後ニーズが高まっていくのではないかと考えている
不動産を所有している場合は、本人の意思を踏まえ遺贈というかたちで居住支援に有効活用できる選択肢もある
弊社の場合は、金銭をもらえない場合が多いのですべて赤字です。せめて実費の収益があれば・・・と思う
補助事業終了後の事業継続ビジョン模索のため

Q19_3. 「それほど重要ではない」とした理由

この事業の依頼がない
死後事務事業による収益を想像したことはありませんが、入居者がお亡くなりになった際に必要となる葬儀費用や家財処分費等を賄う事は当然に考えなければならないと考える。逆に、どのようにしたら収益事業とすることができるのかを情報交換会で聞いてみたい
生前に死後事務事業の委託契約を行ったとしても、事業に掛かる費用が回収出来るとは限らないため

大家さんや管理会社さんに安心してもらうため、多くの支援者と関わりをもってもらい死後に対する不安（大家さん等のリスク）は解消されないと思う。必要とは感じているが、後見人さんとお仕事をさせてもらっているなかで死後事務委任契約のつかいどころ、必要性がまだ見えていない

連携先との調整は必要であるが、法人として死後事務事業担う事を現時点では想定していない

Q19_4.「まったく重要ではない」とした理由

長期の管理と実施が大変なだけ

Q20.居住支援法人が実施する死後事務事業が発展していくために必要な政策・制度はどのようなものだと思いますか？(回答数:33)

【分析】

居住支援法人が実施する死後事務事業が発展していくために必要な政策・制度に関する意見は、

- ①当事者への補助・助成等
- ②事業者への補助・助成等
- ③制度・法律
- ④保険等の活用
- ⑤研修・周知の5つに関するものが主であった。
- ①②については、どちらかはっきりしないもの、列記するもの等があった。
- ③については、手続きの簡素化を求めるもの、成年後見制度に関する意見が多く見られた。
- ⑤については、死後事務が法的に難しい点、手続きが煩雑である点を指摘する意見が多かった。

回答	(分類)
居住支援法人が関わる死後事務は、主に借家契約の死後の整理にかかわるものと思われる。国土交通省が残置物処理に関するモデル契約を公表したが、実務の延長線ではなく実務とのかみ合いが悪い内容となっている。保証を受託することで借家契約の締結を促進する支援に関わる場合、潜在的な債権者としての立場があり、死後事務を直接受任することは双方代理や利益相反の課題を解決する必要がある。一方で、そのために別の専門職に死後事務を引き受けてもらうような資力がいないケースがほとんどで、機械警備（ハローライトなどの機械による見守り支援）とともに、必要かつ既存のサービスでありながら、導入のハードルが高いものとなっている。概ね定額のこれらサービスは、定額である故に逆進性も強いものであり、 <u>一定の財政支援</u> かそれに代わるサービスそのものの提供があると、居住支援の促進に役立つと思われる。	事業者への補助・助成等
任意後見制度の普及	制度・法律
行政の財政的支援	事業者への補助・助成等
居住支援法人事業の範囲、居住支援法人が行う死後事務事業の法的な裏付けなど	制度・法律
業務フローの構築	制度・法律
制度の簡素化	制度・法律
経費(利用料)の補助	当事者への補助・助成等
後見人や相続人搜索等における手続きの簡素化	制度・法律

行政機関の死後事務の一本化。死後に伴う手続きの窓口の一本化。管轄が違うため、何種類も書類を作成しなければならず、提出の手間がかなりかかる	制度・法律
高齢者以外でも残置物処理の同意書を交わせば死後事務の処理ができるように	制度・法律
死後事務委任契約についてきちんと学ぶ場（生活困窮者自立相談支援の現場で、弁護士と相談者の死後事務委任の契約を調整したことはある）	研修・周知
死後事務、遺言、後見人制度、遺品整理、埋葬、納骨までの流れにはそれぞれ相応の費用が発生する。プロや専門業者しか扱わない事業なのでその費用をカバーできるのであれば発展は考えられる。死後事務事業も指定制度を導入し1事業者（企業）があれば居住支援法人と連携及び居住支援法人内の設置部門を義務付け可能ならば新たな事業展開として発展していくものと思われる	制度・法律
残置物の撤去について完全委任が受けられるように	制度・法律
死後事務を受けてもらえる行政書士、司法書士があまりに少なすぎるため、士業の方々が率先して受けていただけるような制度	制度・法律
死後事務にかかる費用などを補助していただける政策	当事者への補助・助成等
死後事務委任を行っていくためのマニュアルやノウハウの周知や仕組みづくりが必要	研修・周知
死後事務事業の実施にあたっては利用者が様々な事務費用の負担が必要となり、基本的には経済的に困窮している相談者の支援をする当法人の相談者がそうした費用を工面することは難しい。経済的な困窮している者でも利用が出来るような補助があることが望ましいと考える	当事者への補助・助成等
死後事務事業については、法制度についてきちんとした理解が必要であり、死後事務委任を行うための書類についてもかなり煩雑であり、それを作成する力も要するため、これらの知識・技能についての研修	研修・周知
死後事務事業を行うことで、残置物処理の費用等を本人が負担できない場合には、事業そのものを利用することが困難な方も想定され、そういった部分での経済面のサポートも必要	当事者への補助・助成等
死後事務事業の周知。大家さんや不動産関係の方もまだ知らない方も多いと感じている。入居者本人にとっても必要な事業だし、大家さんにとってもとてもメリットのある事業なのでまずは周知が必要	研修・周知
死後事務事業を取り扱う団体に対しての公的機関からの助成金等	事業者への補助・助成等
住宅確保要配慮者は身寄りのない方も多く、死後業務を居住支援法人がせざるを得ない状況にあるが、予算がないため、制度として予算化するか、もしくは、契約して行うにしてもその費用を本人とどう貯蓄していくか	事業者への補助・助成等
住宅総合保険の保障内容に入れる	保険等の活用
モデルケースの周知	研修・周知
親族のいない独居の生活保護者は、行政との連携により本人は、行政が埋葬まで行ってもらえるが、そのほかは、死後となると全く対応方法がなく犠牲になる家主、水光熱事業者などは、回収できなくなる。お金がない人、独居の人の死亡時に対する救済できる制度が必要	当事者への補助・助成等
身元保証、残置物処理契約など、様々な面からデリケートに制度設計を行う必要があると思う	制度・法律

成年後見制度利用支援事業のように、資力の乏しい方のための死後事務の財政的支援があればよいと思う	当事者への補助・助成等
遺贈により不動産を居住支援に有効活用する場合の税金の免除	その他
生活保護受給者に対する死後事務事業の契約は、葬祭扶助費支給の削減に繋がるとともに、生活保護受給者が亡くなられた際の生活保護課担当職員の対応時間の削減に繋がると考えている。このような契約に関して、何らかの扶助が出るようになれば、これまでは死後の火葬・葬儀・埋葬等に妥協せざるを得なかった受給者の方も、意思の反映される地域になると思う	当事者への費用の支弁・補助
相談者の負担の軽減	当事者への補助・助成等
実施者への補助	事業者への補助・助成等
相談者への死後事務に伴う経費の金銭的支援	当事者への補助・助成等
単身高齢者の多死社会を迎えるにあたり、居住支援法人の役割は家族機能の外部化、代替化である。家族による支援を前提とした「人」による人的保証から、死後事務を含む健全な身元保証サービスの構築（管轄省庁の決定、サービスの免許制、ガイドラインの作成、預託金の保全措置、報酬に対する基金の設立、保険商品の開発など）による機関保証への移行が必要である。また、成年後見制度で認められていない後見人の「医療行為に対する同意」「身上看護」「葬儀を施行する権限」などの家族機能の外部化・代替化に対する報酬への支援策も必要になる。今後、身元保証サービスの在り方について、民間・行政・地域住民を含めた議論を重ね、新たな公的サービスとして身元保証サービスにおける諸問題を解決していくことが必要である	制度・法律
保険会社や金融機関と連携	保険等の活用
法定後見や任意後見制度の活用	制度・法律

※複数の意見がひとつの回答に含まれている場合、これを分割した

※アンケートの分析において、表現・句読点等を統一した

※「分類」は、アンケートの分析において追加したものである

3 省庁との協議

以下のとおり、省庁との協議を行った。

日時	2022年9月12日（月）16:00~18:00
協議の相手方	米田隆史（厚生労働省社会・援護局地域福祉課生活困窮者自立支援室長／地域共生社会推進室長） 青木健一（同課生活困窮者自立支援室 室長補佐） 加藤豪俊（同室 居住支援・一時生活支援係長）
参加者	芝田（NPO 法人やどかりサポート鹿児島）（鹿児島） 立岡（NPO 法人ワンファミリー仙台）（宮城）
概要	同日時点での提言案を示し意見をいただいた。 一時生活支援事業と地域居住支援事業をそれぞれ単独で実施すべきとの提言についてはすでに概算要求済みであった。

日時	2022年9月13日（火）10:00~12:00
協議の相手方	上森康幹（国土交通省住宅局安心居住推進課長） 佐々木麻有（同課 課長補佐） 巽弘樹（同課 課長補佐） 上野翔平（同課 企画専門官） 中田洋平（同課 安心居住係長）
参加者	芝田（NPO 法人やどかりサポート鹿児島）（鹿児島） 立岡（NPO 法人ワンファミリー仙台）（宮城） 井上（NPO 法人おかやま入居支援センター）（岡山）
概要	同日時点での提言案を示し意見をいただいた。 相談支援を充実させる方向性について賛意をいただいた。

日時	2023年2月13日（月）15:00~16:30
協議の相手方	米田隆史（厚生労働省社会・援護局地域福祉課生活困窮者自立支援室長／地域共生社会推進室長） 青木健一（同課生活困窮者自立支援室 室長補佐） 加藤豪俊（同室 居住支援・一時生活支援係長）
参加者	芝田（NPO 法人やどかりサポート鹿児島）（鹿児島） 立岡（NPO 法人ワンファミリー仙台）（宮城） 井上（NPO 法人おかやま入居支援センター）（岡山）
概要	同日時点での提言案を示し意見をいただいた。 特に、居住に関する相談支援のあり方等について意見交換を行った。

日時	2023年2月13日(月) 16:30~18:00
協議の相手方	上森康幹(国土交通省住宅局安心居住推進課長) 巽弘樹(同課 課長補佐) 山下庸介(同課 課長補佐) 上野翔平(同課 企画専門官) 中田洋平(同課 安心居住係長) 永島萌(同課 安心居住係)
参加者	芝田(NPO 法人やどかりサポート鹿児島)(鹿児島) 立岡(NPO 法人ワンファミリー仙台)(宮城) 井上(NPO 法人おかやま入居支援センター)(岡山)
概要	同日時点での提言案を示し意見をいただいた。 特に、居住支援法人による住宅の供給等について意見交換を行った。

4 都道府県単位等での居住支援法人等のネットワーク

近年、全国各地で、都道府県（一部、政令指定都市）単位での居住支援法人等によるネットワーク組織が誕生している。他の都道府県における活動の参考になると思われるので、その一部について、活動内容等を紹介する。

(1) 一般社団法人千葉県居住支援法人協議会

名称	一般社団法人千葉県居住支援法人協議会
法人格	あり（一般社団法人）
主たる事務所	代表が所属する事務所(株式会社あんど)
代表者	代表理事 友野剛行
代表者の所属	株式会社あんど（居住支援法人）
設立日(西暦)	2021年9月
目的	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に基づく千葉県内の住宅確保要配慮者居住支援法人（以下「居住支援法人」という。）等のネットワークを強化し、それぞれの居住支援業務に関する情報共有や支援共有を行い、県内の住宅確保要配慮者の良質な住まいと生活を作り上げることを目的とする。
事業	<ul style="list-style-type: none"> ① 会員への情報提供、研修会の実施に関わる事業 ② 居住支援における連携モデルの研究・開発に関わる事業 ③ 住宅確保要配慮者、不動産管理会社や物件オーナー、福祉事業者への情報提供、啓発に関わる事業 ④ その他当法人の目的を達成するために必要な事業 ⑤ 前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
設立のきっかけ・経緯等	<p>（ホームページの「設立趣旨とご挨拶」より）</p> <p>平成29年10月に改正・施行された住宅セーフティネット法によって、住宅確保要配慮者居住支援法人（以下、居住支援法人）という都道府県指定事業が始まりました。居住支援法人数は、全国で362法人（令和3年1月時点）となっており、その母体は福祉系が6割・不動産系が4割となっています。</p> <p>また平成31年3月には、全国居住支援法人協議会(全居協)が設立し、令和3年3月時点で194団体・個人が加盟しています。全居協は、おもに居住支援法人等への研修や国土交通省・厚生労働省・法務省との連携や研究活動を行う、広域ネットワークとなっております。</p> <p>居住支援法人とは、そもそもの運営母体が福祉系だったり不動産系だったり、それぞれの得意分野（不得意分野）を持つところが多く、それゆえ実際の支援においては、居住支援法人同士のあるいは他の事業体とのネットワーク支援が有効です。それゆえ、全居協の全国広域ネットワークだけでなく、より地域の実情に即</p>

	<p>した地域ネットワークも有効であるし、その地域ネットワークと広域ネットワークとの連携こそが、まさに必要となってきます。</p> <p>そのような中、千葉県の居住支援担当部局との話し合いと連携を通じて、令和3年9月に一般社団法人千葉県居住支援法人協議会が設立しました。基本的な組織体制を整えたうえで、今後県内の居住支援法人に加盟を広く呼び掛けていき、研修や啓発活動、機動的な支援ネットワークの構築を行っていきたいと考えます。</p> <p>高齢者や障害者、低額所得者等だけでなく、令和元年房総半島台風・東日本台風及び10月25日の大雨被災者や新型コロナウイルス感染症流行等による失業や住まいの喪失をした方々の支援も急がねばなりません。</p> <p>みなで手を取り合い、さまざまな住宅確保要配慮者の居住支援のために邁進していきたいと思います。多くの方のご協力をお願いいたします。</p>
現在の会員数	13団体（2022年4月現在）
会員の範囲 会員の特徵	<p>正会員 11社（居住支援法人）</p> <p>賛助会員 2社（居住支援法人以外）</p>
2022年度の 主な活動	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 2022年4月1日 千葉県と「令和4年度千葉県賃貸型応急住宅入居者向け相談対応業務及び居住支援関係団体等向け講習会開催業務委託契約」締結。 ▶ 2022年5月26日 第1回千葉県居住支援法人交流会開催、千葉県担当者参加。 ▶ 2022年9月28日 千葉県居住支援協議会居住支援部会総会参加 ▶ 千葉県主催「千葉県住宅確保要配慮者の居住支援に係る講習会・市町村向け第1回」開催、講師を担当。 ▶ 2022年11月7日 千葉県弁護士会主催「居場所(住居)と出番(就労)の支援」開催。千葉県居住支援法人協議会、千葉県就労支援事業者機構が講師を担当。 ▶ 2022年12月8日 千葉県と追加分の「令和4年度千葉県賃貸型応急住宅入居者向け相談対応業務及び居住支援関係団体等向け講習会開催業務委託契約」締結 ▶ 2023年1月17日 「刑余者の居住支援と就労支援に係る考察」を開催。講師：千葉大学 Dr.東本愛香氏。 ▶ 2023年1月23日 千葉県主催「千葉県住宅確保要配慮者への居住支援に係る講習会・不動産事業者向け」開催、講師を担当。 ▶ 2023年2月9日 千葉県主催「千葉県住宅確保要配慮者への居住支援に係る講習会・市町村向け第2回」開催、講師を担当。 ▶ 千葉県からの受託業務のうち、2021年から行ってきた賃貸型応急住宅入居者向け相談業務は本年度10件あり、2022年8月29日受付の案件を以て全ての台風被害の対象者が転居を完了した。相談窓口業務はその後も継続しており、地方公共団体から紹介を受けた住宅確保要配慮者からの相談は現在も続いている。

(2) 福井居住支援法人ネットワーク協議会

名称	福井居住支援法人ネットワーク協議会
法人格	なし
主たる事務所	代表が所属する居住支援法人（株式会社ケア・フレンズ）
代表者	吉村 和真
代表者の所属	株式会社ケア・フレンズ
設立日(西暦)	2020年4月
目的	居住支援に関する事業を行うことにより、福井県における住宅セーフティネット制度の普及、理解を進める上で、居住支援法人間の連携及び情報共有を行うことを目的としている。
事業	<ul style="list-style-type: none"> ① 居住支援事業における事例検討会の開催（3か月に1回程度） ② 居住支援法人設立時における開設支援 ③ 居住支援法人業務におけるツールの開発 ④ 居住支援の活動情報収集とその発信 ⑤ 全国居住支援団体との交流 ⑥ 行政、福井県居住支援協議会等への提言 ⑦ 各種研修会等の企画、開催 ⑧ その他、住宅セーフティネット制度の普及活動への協力
設立のきっかけ・経緯等	<ul style="list-style-type: none"> ・居住支援法人間の連携の必要性を感じた。 ・設立の前年に、団体設立の意向を伝えていた中で、福井県居住支援協議会として、全居住支援法人を協議会会員にすることは想定していなかったため、福井県側からも設立の打診を受けた。
現在の会員数	6団体（2022年11月1日現在）
会員の範囲 会員の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・本会の会員は、次の2種類とする。 (1) 正会員は、福井県居住支援法人の指定を受け、本会の目的に賛同し入会した者とする。 (2) 賛助会員は、福井県居住支援法人の指定を受けようとする者、もしくは本会の事業を賛助するために入会した者とする。 ・県下6つの居住支援法人の全てが加入している。 ・今後の法人申請をする法人への開設支援も行っている。
2022年度の 主な活動	<p>1. 福井居住支援法人ネットワーク協議会 第1回通常例会（2022.6.16）</p> <ul style="list-style-type: none"> ■参加者：福井県建築住宅課，福井県長寿福祉課 福井市住宅政策課，福井市地域包括ケア推進課 居住支援法人6社 ■内 容：①今期の福井県居住支援協議会の事業説明 ②意見交換会（居住支援法人における課題や支援策について） <p>2. 越前市つなぐ・つながる支援者会議 実務者会議（2022.08.25） （越前市居住支援協議会設立に向けた勉強会）</p>

■参加者：越前市社会福祉課，越前市建築住宅課，社会福祉協議会，民生・児童委員協議会連合会，地域公益活動推進協議会，公共職業安定所，福祉センター，税務課，収納課，産業政策課，水道課，教育振興課，窓口サービス課，消費者センター，保険年金課，長寿福祉課，こども家庭課，健康増進課，基幹相談支援センター，包括支援センター，福祉（高齢・障がい）事業所，福井県建築住宅課

■内 容：①住宅セーフティネット制度と居住支援法人の活動について
②意見交換会（グループワーク）

3. 敦賀市居住支援協議会設立準備会（2022.8.30）

■参加者：不動産業会代表，不動産事業者，社会福祉協議会，社会福祉事業団，社会福祉法人，地域包括支援センター，敦賀市福祉保健部地域福祉課，敦賀市福祉保健部長寿福祉課，敦賀市建設部住宅政策課，福井県建築住宅課，福井大学学術研究員工学系部門（准教授）

■内 容：①居住支援協議会の概要及び敦賀市における居住支援の現状
②居住支援法人としての活動内容の紹介及び各機関における役割や課題等
③意見交換会

4. 福井居住支援法人ネットワーク協議会 第2回通常例会（2022.9.15）

■参加者：福井県建築住宅課，福井市住宅政策課，福井市地域包括ケア推進課，居住支援法人6社

■内 容：①福井県居住支援協議会及び全居協の研修案内
②事例検討「福井市福祉総合相談室からの相談案件の協議」

5. 越前市つなぐ・つながる支援者会議 実務者会議（2022.10.12）

（越前市居住支援協議会設立に向けた勉強会 第2回目）

■参加者：前回と同様＋福祉事業者他

■講 師：高齢者住宅財団 企画部長 落合 明美様

■内 容：①全国的な居住支援活動について
②居住支援の一連の流れと支援のポイント
③支援の流れを踏まえて
「第1回会議の質疑に対する回答」
④意見交換会（グループワーク）

6. 福井県居住支援セミナー（2022.11.9）

■参加者：市町住宅部局・福祉部局，不動産管理会社・包括支援センター，介護事業者他

■講 師：東京大学大学院 大月 敏雄様
高齢者住宅財団 落合 明美様

■内 容：①基調講演
②講演
③パネルディスカッション

その他・備考

・市町の居住支援協議会の事務局を担うことが検討されている。

	<ul style="list-style-type: none"> ・各市町の住宅部局・福祉部局から相談依頼を受けて、市町における居住支援の充実・居住支援協議会の設立に向けた取組みの伴走支援に着手している。 ・福井県居住支援協議会が作成した「入居相談支援シート」を活用し、各市町の福祉及び住宅部局他は、一次相談機関としてネットワーク事務局に、FAX又は郵送をもって居住相談の依頼を行う。 <p>ネットワーク事務局は、その依頼内容を元に受付機関と住宅確保要配慮者から情報の聞き取り（面談を含む）を行い居住支援課題の抽出と支援計画（草案）の検討を行う。</p> <p>住宅確保要配慮者の支援得意分野に応じて各居住支援法人を選任し、支援開始がスムーズに行われるために、全体調整の役割を担っている。</p>
--	--

(3) 福岡県住宅確保要配慮者居住支援法人連絡協議会

名称	福岡県住宅確保要配慮者居住支援法人連絡協議会
法人格	なし
主たる事務所	福岡県建築都市部住宅計画課（県の住宅セーフティネット制度所管部署）
代表者	会長 奥田 知志
代表者の所属	特定非営利活動法人抱樸（居住支援法人）
設立日	2019年8月1日
目的	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）に基づいて指定された住宅確保要配慮者居住支援法人が、お互いに住宅確保要配慮者への支援活動に関する情報を共有するとともに、福岡県居住支援協議会と連携を図ること
事業	<ul style="list-style-type: none"> ① 住宅確保要配慮者への支援活動に関すること。 ② 居住支援法人と福岡県居住支援協議会との連携に関すること。 ③ その他目的達成のために必要な事項。
設立のきっかけ・経緯等	<p>2018年度末、県居住支援協議会において、当該協議会の効果的な運営を図っていくため、法人連絡協議会の設立及び法人連絡協議会代表者の居住支援協議会への参画について合意。</p> <p>2019年8月、居住支援法人連絡協議会設立。</p>
現在の会員数	41団体（2022年11月1日現在）
会員の範囲	福岡県指定の全居住支援法人
2022年度の主な活動	<p>「令和4年度 居住支援セミナーin福岡」</p> <p>2022年10月15日に、福岡市居住支援法人連絡協議会と合同開催</p>

(4) 一般社団法人鹿児島県居住支援ネットワーク

名称	一般社団法人鹿児島県居住支援ネットワーク
----	----------------------

法人格	あり（一般社団法人）
主たる事務所	事務局長理事が所属する居住支援法人（NPO 法人やどかりサポート鹿児島）の事務所
代表者	代表理事 吉留 康洋
代表者の所属	社会福祉法人南恵会（居住支援法人）
設立日	2021年12月28日
目的	鹿児島県において、適切な住居を確保することやそこでの生活を継続していくことに困難を抱えている方々に対して、住居を確保するための入居支援と、そこでの生活を継続するための居住生活支援をあわせて提供し、利用者が社会的に孤立することなく豊かな人間関係とつながりを保ちながら、地域で安心して暮らしていけるよう、鹿児島県における居住支援の普及及び発展を目的とする活動を行い、もって、社会の福祉の増進に寄与することを目的とする。
事業	<ol style="list-style-type: none"> ① 入居支援，居住生活支援，シェルターの運営等居住支援に関する活動 ② 居住支援の普及，発展及び充実を目的とする活動 ③ 居住支援団体間の情報交換，交流及び相互啓発等の促進 ④ 居住支援に関する調査及び研究 ⑤ 居住支援に関する啓発 ⑥ 「身寄り」問題の解決に向けた取組み ⑦ その他当法人の目的を達成するために必要な事業
設立のきっかけ・経緯等	鹿児島県全県における居住支援の盛り上がりを目指す必要があるところ、鹿児島県内には居住支援法人が3法人しかない現状があり、かつ、鹿児島県が居住支援法人の指定にあたって、過去の実績を求めるといったかなり厳格な運用を行っていることもあり、居住支援法人のみならず、居住支援法人を目指そうとする団体、居住支援に関わる団体等が参集して、活動を行う必要があると考えられ、居住支援法人3法人を中心に設立された。
現在の会員数	13名（12団体，1個人）（2022年11月1日現在）
会員の範囲	<p>上記のような趣旨から、居住支援法人に限らず、居住支援法人を目指そうとする団体、居住支援に関わる団体等も加入できる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■居住支援法人 ■居住支援を目指そうとする法人 ■瀬戸内町社協，鹿屋市社協 ■自立生活援助を実施している障害福祉サービス事業所 ■居住支援に協力している不動産事業者等が加入している。
2022年度の主な活動	<ol style="list-style-type: none"> ①研修事業 2022年10月から毎月連続研修会を開催している。2023年2月まで毎月実施予定 ②シェルターネットワーク構築事業

県内のシェルターの実態を調査し、シェルターネットワークを構築する事業を実施予定であり準備中である。

