

独立行政法人福祉医療機構 令和3年度社会福祉振興助成事業

---

**「空き家活用型の支援付きサブリース住宅拡充と事業持続性を確保する事業」**

**合同研修会・シンポジウム**

2022年 9月13日 (火)

# 「空き家活用型の支援付きサブリース住宅拡充と事業持続性を確保する事業」とは

- 1、新型コロナウイルス感染拡大により、居所喪失の恐れのある生活困窮者等に対して、全国の支援団体と連携して、支援付き住宅の確保や支援を行うことにより、居所確保だけでなく、早期の再就職による自立や長期のひきこもり等社会的孤立に陥らない。
- 2、支援付き住宅を空き家活用型のサブリースによる運営を行うことにより、差益による収益を確保することで、支援員の確保や事業の継続性が可能となる。本助成により、新たな居室の確保ができることで、更なる支援対象者の増加と収益性の増加を目指す。
- 3、先行団体(抱樸)による各団体へのフォローアップを行うことで、支援と経営のスキルアップを目指す。

# 物件確保のための資金調達について

【1期目】 2020年4月～2021年3月

**NPO法人抱樸のクラウドファンディング**  **8,000万**

全国10団体と覚書を締結。物件確保中心の年。172室確保。



【2期目】 2021年4月～2022年3月

**厚労省の民間助成事業として採択**  **300万**

既存団体から11室増室し、合計183室確保。利用者は213名へ。



【3期目】2022年4月～2023年3月

**WAMの助成事業として採択**  **450万**

3団体公募。9室以上確保予定。



物件確保戸数 **183** 戸      利用者数 **231** 名

| パートナー法人                   | エリア | 物件確保戸数 | 物件タイプ        | 利用者数 |
|---------------------------|-----|--------|--------------|------|
| 1 NPO法人コミュニティーワーク研究実践センター | 北海道 | 10     | 分散型          | 8    |
| 2 NPO法人ワンファミリー仙台          | 宮城  | 19     | 分散型          | 30   |
| 3 NPO法人ガンバの会              | 千葉  | 13     | 分散型          | 14   |
| 4 NPO法人サマリア               | 埼玉  | 22     | 分散型・一棟型 (15) | 37   |
| 5 NPO法人自立生活サポートセンター・もやい   | 東京  | 5      | 分散型          | 12   |
| 6 NPO法人わっぱの会              | 愛知  | 18     | 一棟型 (18)     | 21   |
| 7 NPO法人釜ヶ崎支援機構            | 大阪  | 22     | 分散型          | 23   |
| 8 一般社団法人近畿パーソナルサポート協会     | 兵庫  | 29     | 分散型          | 33   |
| 9 NPO法人岡山ホームレス支援きずな       | 岡山  | 20     | 一棟型 (20)     | 16   |
| 10 NPO法人抱樸                | 福岡  | 25     | 一棟型 (25)     | 37   |

## 本年度新規参加団体

- ・特定非営利活動法人 あきた結いネット (秋田)
- ・特定非営利活動法人 知多地域権利擁護支援センター (愛知)
- ・特定非営利活動法人 ファミリーサポート愛さん会 (沖縄)

住宅確保困難者



一時生活支援施設



居宅協力者の会（民間の不動産会社 54社）物件の紹介

A:住宅確保支援

B:見守り付き地域居住

C:生活支援付き共同住居施設



・物件確保のサポート  
★一般オーナー

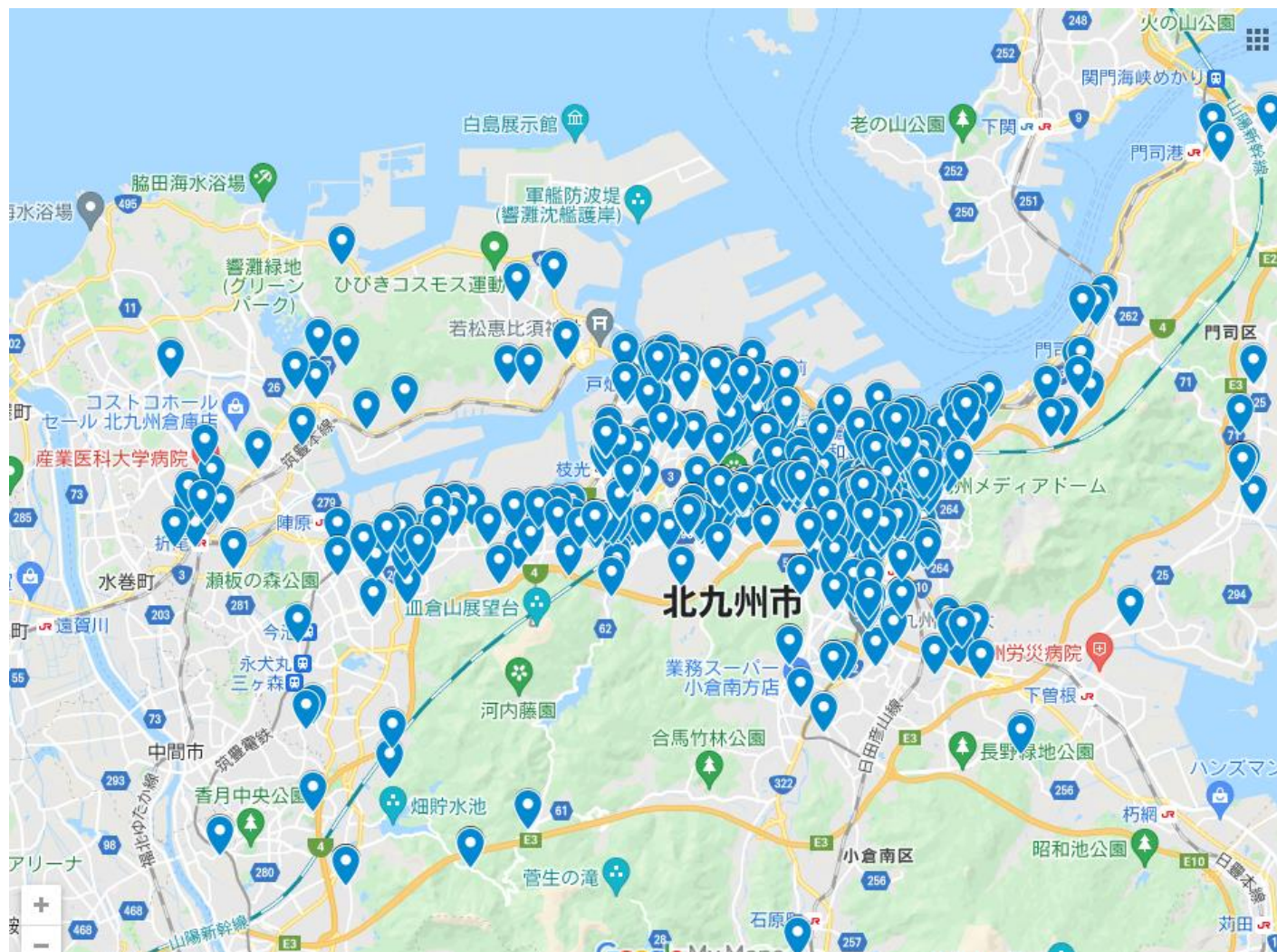


・物件確保のサポート  
・定期的な生活支援  
★一般オーナー



・24時間生活支援付き  
★抱樸がオーナー

# 参考資料：NPO法人抱樸 サポート対象者（北九州市のみ）



### A:住宅確保支援



- ・物件確保のサポート
- ★一般オーナー

### B:見守り付き地域居住

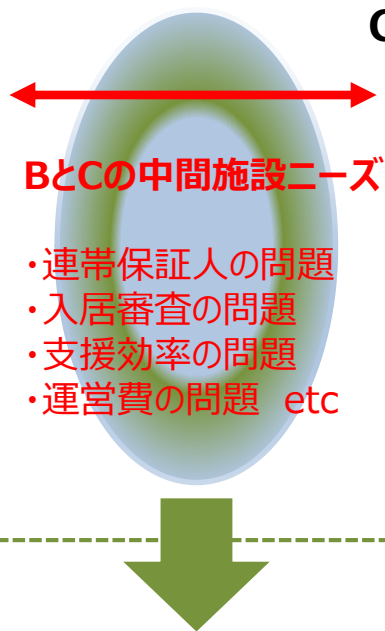


- ・物件確保のサポート
- ・定期的な生活支援
- ★一般オーナー

### C:生活支援付き共同住居施設



- ・24時間生活支援付き
- ★抱樸がオーナー



### B2:借上げ・集合型見守り付き地域居住



大家（サブリース） × 家賃債務保証会社（保証） × 抱樸（生活支援）

- ・110戸 鉄筋コンクリート造12階建て 耐震耐火構造 1K 21.7㎡
- ・60室をサブリース契約し、46室を見守り付き住宅として使用
- ・サブリース差額9,000円、生活支援費2,000円、1室当たり11,000円の活動費
- ・管理人常駐の体制を確保
- ・保証会社の入居審査については、入居者だけでなく「抱樸の日常的な生活支援」を加味
- ・家賃債務保証会社が付帯する事でリスク軽減

- ・日常的な生活支援
- ★抱樸が貸主

**NPO 法人抱樸  
コロナ緊急支援  
家や仕事を失う人をひとりにしない支援  
「総合支援付き居住支援」に関する覚書**

特定非営利活動法人 抱樸では、新型コロナによって家と仕事を失った人々に対する支援体制を全国のパートナー法人との協力の下に進めるため緊急のクラウドファンディングを実施しました。

すでに大変多くの方々から賛同と寄付をいただくことができました。お預かりしたこの寄付を「空き家活用・サブリース型総合支援付き居住支援」として有効に活用するため、特定非営利活動法人抱樸と貴法人との間で以下の約束をお願いしたいと思います。

特定非営利活動法人〇〇〇（以下「甲」）は、特定非営利活動法人抱樸（以下「乙」）に対して、コロナ禍の中、家を失った方々に総合支援付き居住支援に関する内容を以下に確認します。

ただし、パートナー法人においては、それぞれの支援理念、これまでの実績、あるいはスタイルがあります。以下の項目は、支援体制が構築される上での目指すべき事柄です。この覚書はこのことを両者が理解し、相互の話し合いや協議を重ねながら、より良い支援モデルとなるため、お互いが努力するためのものです。

## 第一項（目的）

私達が実施する「総合支援付き居住支援」は、新型コロナ禍の状況において家と仕事を失った方々に総合支援付きの住宅を提供するものである。私達は、提供された寄付をこの目的のために責任をもって活用する。この書面は、乙が甲に対して提供する助成金に関する事柄を相互に確認することを目的とする。

## 第二項（助成金）

乙は、甲に対し「総合支援付き居住支援」のための助成を行う。助成額は金●●円とする。乙は甲の指定する口座に〇月末までに振り込みを行う。振込手数料は乙の負担とする。

■積算内訳（配分についての調整は可）

- ①初期費用：30万円（×10室）
- ②家財購入：10万円（×10室）
- ③家賃：10万円（×10室）
- ④支援活動費：50万円
- ⑤諸経費：10万円

## 第三項（住居確保）

甲は、助成金を元に、住居を失った困窮者に対して以下の基準に基づいた住居を確保する。

- ①建物および設備については「日常生活支援住居施設」を基準とする。
- ②家賃は生活保護の住宅扶助以下とする。
- ③事業継続性を担保するため物件はできるだけサブリース契約とする。
- ④10室以上とする。
- ⑤支援を有効に実施するため確保する物件はなるべく一か所に集中させる。ただし、物件が点在する場合もなるべく近距離の物件を確保する。
- ⑥支援スタッフが30分以内で到着できる距離に物件を確保することを目指す。



# パートナー団体と締結した覚書（クラファン10団体覚書）

## 第四項（支援体制）

### ①訪問に関すること

利用者とのコンタクトを取り、安否確認、相談、交流など、何らかの形で接点を持つ。入居初期から3か月目までは週2回実施。4か月目以降は、週1回以上実施。訪問だけでなく、利用者が来訪できる形でのコンタクトについても進める。

### ②支援プランに関すること

個別の支援計画を作成する。作成時期については1か月目、3か月目を目途に作成する。1年間は3か月毎にリプランする。1年以降は6か月毎にリプランする。

## 第五項（支援内容）

### ①各種相談受付

### ②日常生活を営む上で必要な支援

- 1) 家事支援
- 2) 健康管理支援
- 3) 病院受診同行支援
- 4) 法的手続き支援
- 5) その他必要な支援

### ③就労支援（就職を目指す方）

- 1) 履歴書作成
- 2) 面接指導
- 3) HW同行支援
- 4) 就労継続の助言
- 5) 転職支援
- 6) その他就職に関わる支援

### ④金銭管理支援（依存症等支援が必要な方）

- 1) 家計管理
- 2) 金銭出納管理

### ⑤社会的手続き支援

- 1) 住所異動
- 2) 年金手続き
- 3) 健康保険
- 4) 介護保険
- 5) 生活保護申請
- 6) その他社会的手続きに関わる支援

## 第六項（地域連携支援）

社会的関係を回復するために以下の地域連携支援を実施する。

### ①家族関係回復支援

### ②自治会、町内会、民生委員、近隣住民等とのつながり支援

### ③当事者グループ（互助会等）のコーディネート支援

## 第七項（その他の支援）

### ①死後事務支援（看取り、家財処分、社会的手続き）

### ②葬儀支援

## 第八項（執行期間、報告）

### ①今回の事業実施期間は、覚書締結日から2021年3月末日までとする。

### ②その後の事業継続については、甲と乙の間で実施期間終了までに話し合いを持ち決定する。

### ③甲は乙に対して、活動報告を提出する。寄付者に対しての報告等は、乙が甲に求めたときに速やかに行う。最終報告を2021年3月15日までに甲は乙に行う。また、助成金の執行に関する収支報告には、領収証等の書類（コピー）を添付すること。

## 第九項（全国のモデル事業として）

今回の「空き家活用・サブリース型総合支援付き居住支援」は、今後この国の仕事と住居の在り方を変革する可能性を持つ事業である。今回のクラウドファンディングによる助成事業は、当事者に対する直接的な支援であると同時に国に対するアドボカシーを行うために「モデル事業」としての意味を持つ。甲と乙は、この意義と共有し、このモデルが全国で展開されるために今後も協働する。

## 第十項（違約の場合）

この助成金は、多くの市民の善意の寄付によるものである。両者は、助成金の活用に関して責任をもって臨む。もしも、この覚書に逸脱する使用が認められた時には、乙は甲に対して返還を求める。その場合、甲は速やかにそれに応じなければならない。

# 全国10都市における空き家活用型の支援付きサブリース住宅確保事業

## 【運営実態について】

## 【部屋確保のためのコスト】

|               |   |         |
|---------------|---|---------|
| 部屋確保のイニシャルコスト | 👉 | 8,000万円 |
| 部屋の確保数        | 👉 | 172室    |
| 1部屋確保AV       | 👉 | 46.5万円  |

※初期費用、家財購入、空室家賃、一部人件費、サポートスタッフ2名/年



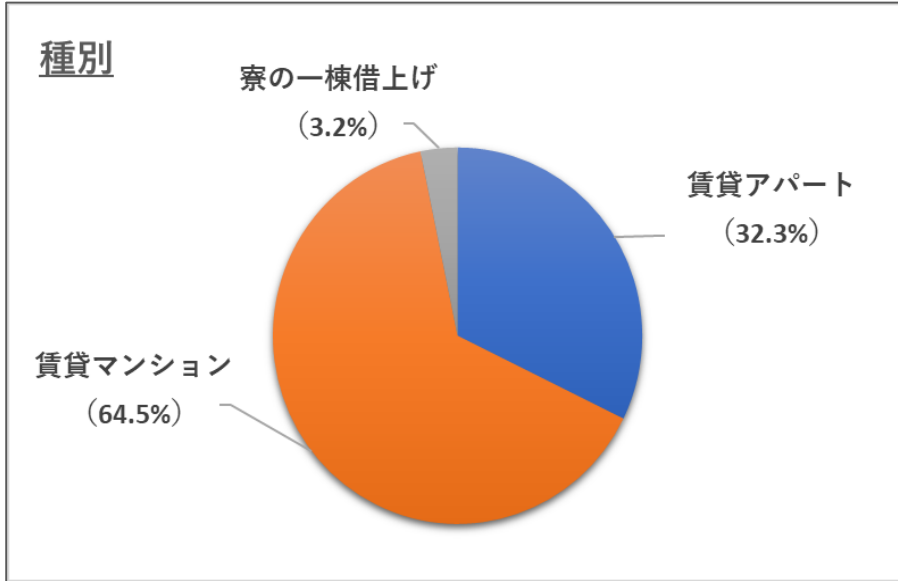
## 【31物件の平均像】

|           |   |             |
|-----------|---|-------------|
| 家賃平均      | 👉 | 40,343円     |
| 管理費平均     | 👉 | 2,805円      |
| 広さ平均      | 👉 | 18.89㎡      |
| 築年数平均     | 👉 | 築33年（1987年） |
| サブリース差額平均 | 👉 | 11,270円     |

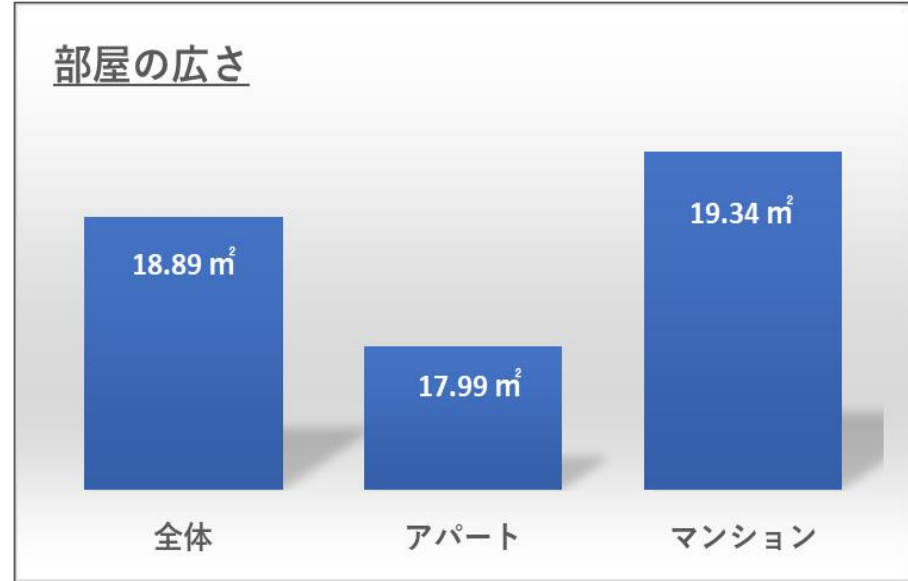
- ・家賃の幅は29,000円～53,700円と住宅扶助額に倣う。
- ・管理費の幅は、0円～9,000円。家賃に含んでいたり、水道代を含むなど、各エリア商慣習による影響が大きい。
- ・広さの幅は、1Rの13.65㎡～1DKの29.16㎡。
- ・築年数の幅は、1982年（築38年）～1992年（築28年）。
- ・サブリース差額は、3,000円～17,000円の幅があり。
- ※サブリースについては、段階的に家賃が上がる契約や入居後から家賃発生する契約が見られた。

# 全国10都市における空き家活用型の支援付きサブリース住宅確保事業

## 【物件データ】



- ・賃貸アパートが32.3%、賃貸マンションが64.5%。
- ・寮の一棟借上げが1件。
- ・マンションの割合が高い理由は、築年数と構造（木造と鉄骨など）の影響か。

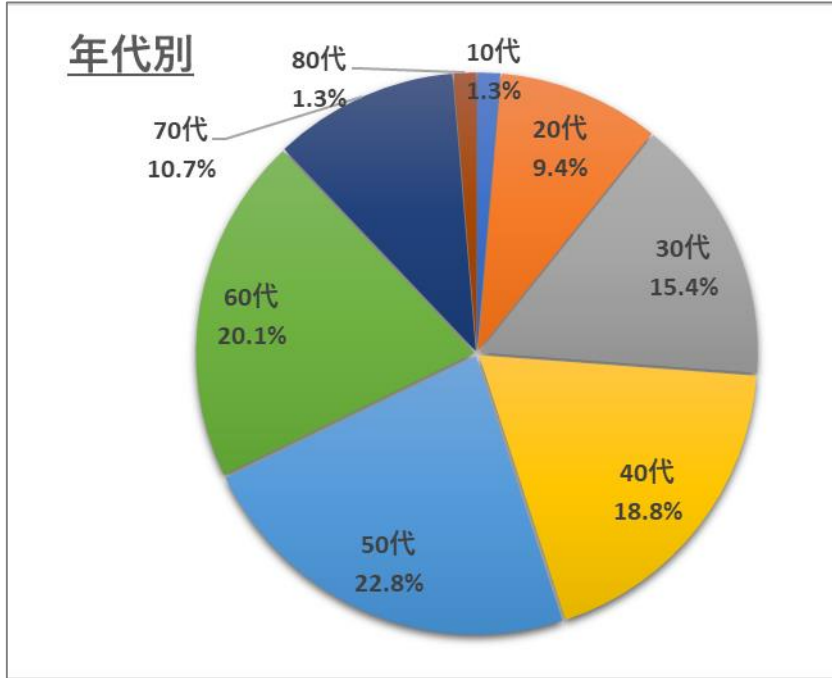


- ・アパートの平均が17.99m<sup>2</sup>、マンションの平均が18.89m<sup>2</sup>。
- ・種別における大きな違いは見られない。
- ・住宅セーフティネット（登録住宅）基準の参考になるか。

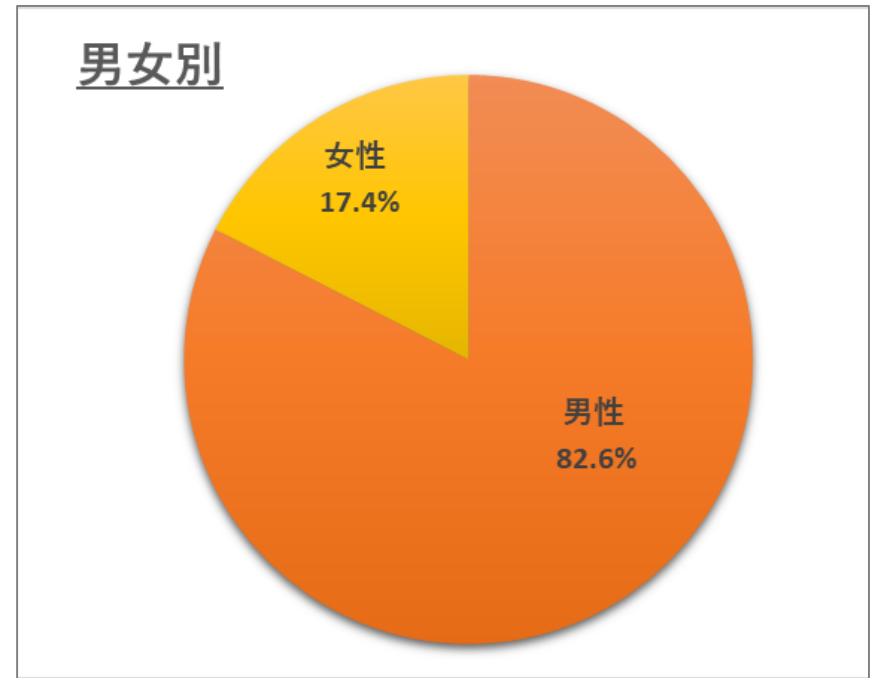
### 【参考】

- 無料低額宿泊所 7.43m<sup>2</sup>（地域の事情により4.95m<sup>2</sup>）
- 救護施設 3.3m<sup>2</sup>
- セーフティネット住宅 25m<sup>2</sup>（※東京都 13m<sup>2</sup> 福岡県 18m<sup>2</sup>）

## 【属性データ】



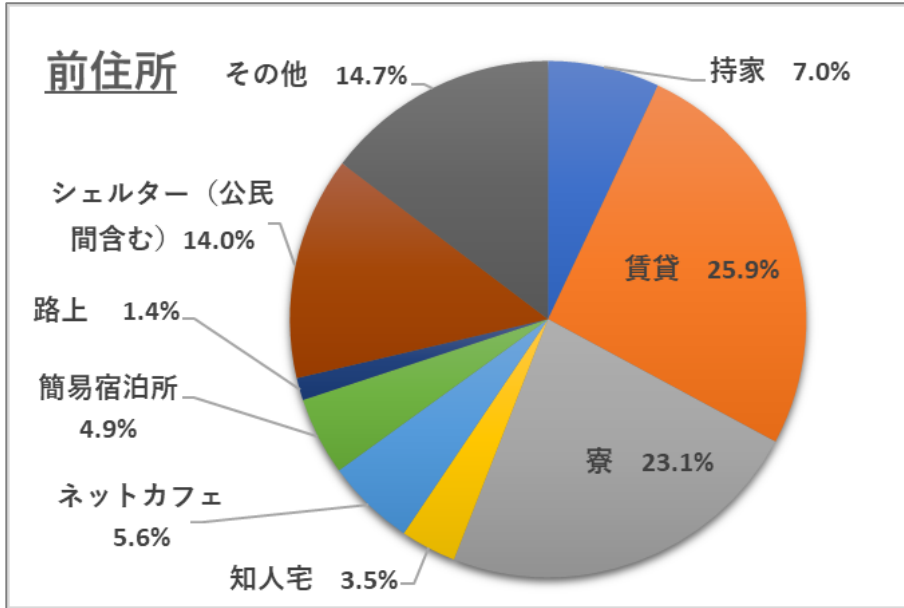
- ・入居者の年齢で最年少は16歳。最高年齢は82歳。平均年齢は50歳。
- ・10代と80代の割合は少ないものの、年代別で大きな偏りはない。
- ・各パートナー団体別には、偏りがあるケースあり。



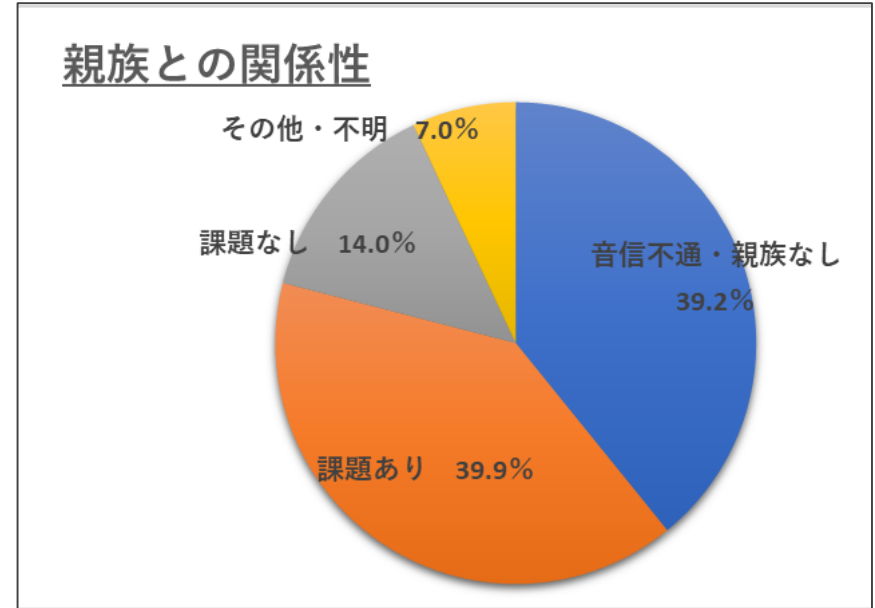
- ・男女別では、男性の割合が82.6%。女性の割合が17.4%。
- ・女性の最年少は16歳。最高年齢は61歳。
- ・男性の最年少は16歳。最高年齢は82歳。

【参考】 2016年ホームレスの実態に関する全国調査  
→ 男性 94.2% 女性 3.2%

## 【属性データ】

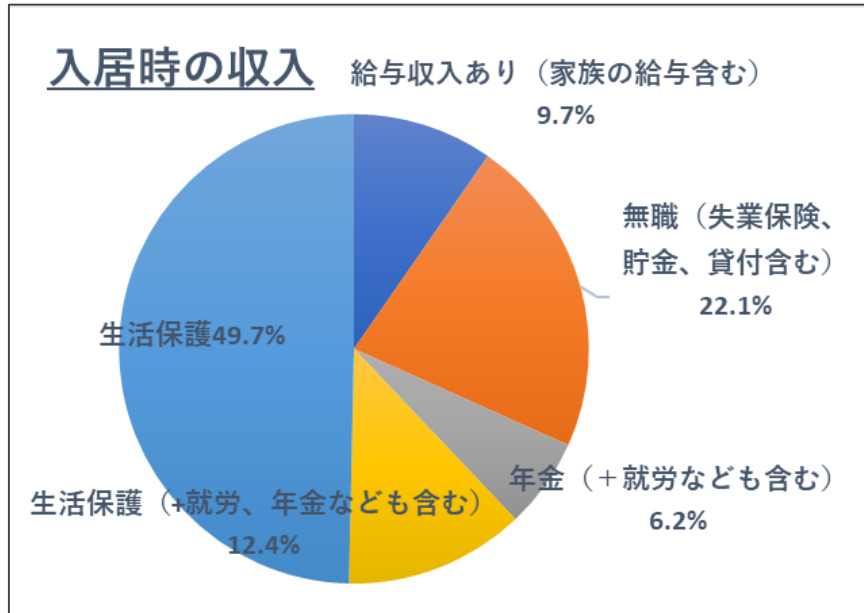


- ・前住所は「賃貸」が25.9%と最も多い。「持家」は7.0%。
- ・「寮」「知人宅」「ネットカフェ」で32.2%。「路上」は1.4%。
- ・各パートナー団体と出会うタイミングにより、「前住所」は影響を受ける。

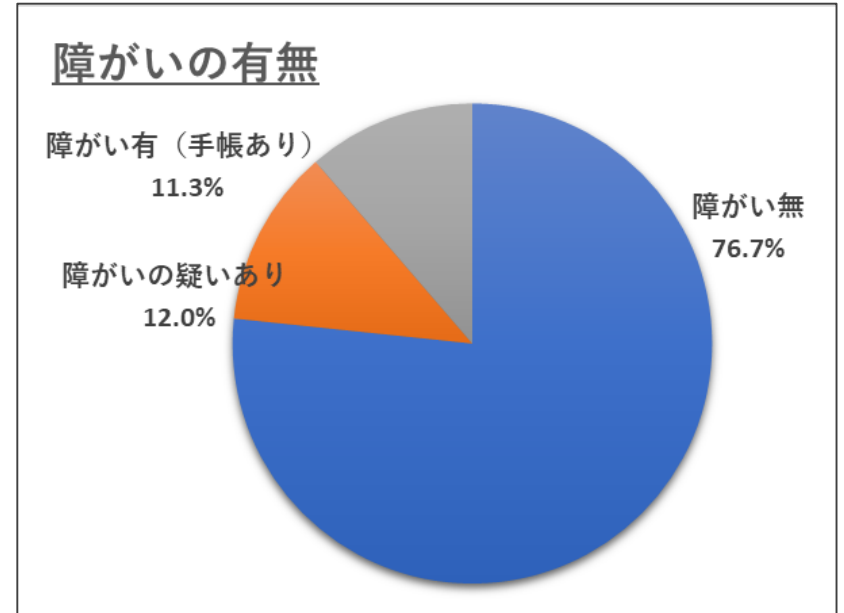


- ・親族との関係性で「音信不通・親族なし」「課題あり」で79.1%。
- ・親族との関係性で「課題なし」が14.0%。
- ・親族との関係性が、住居喪失に大きな影響を与えている。

## 【属性データ】



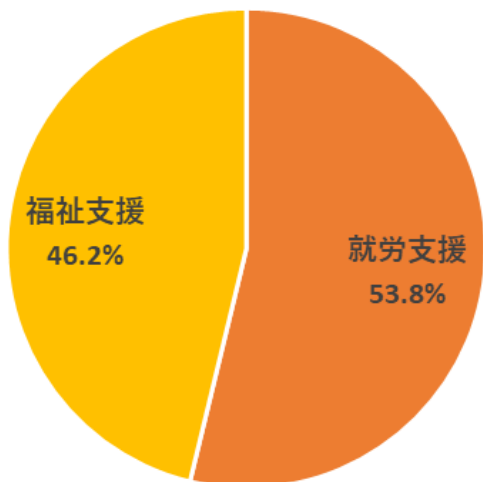
- ・給与所得あり（家族の給与含む）が9.7%。
- ・「無職」及び「年金」が28.3%。
- ・「生活保護」及び「生活保護+就労・年金など」で62.1%。



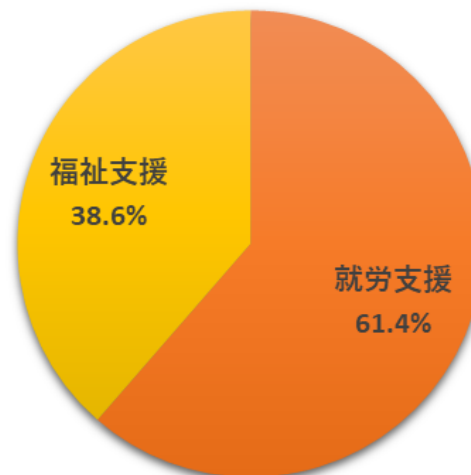
- ・「障がい無」が全体の76.7%。
- ・「障がい有（手帳あり）」が全体の11.3%。
- ・「障がいの疑いあり」が全体の12.0%。

## 【属性データ】

### 入居時の支援方針



### 入居時の支援方針（稼働年齢層）



- ・入居時点の支援方針で「就業支援」は全体の53.8%。
- ・入居時点の支援方針で「福祉支援」は全体の46.2%。
- ・稼働年齢層（満15歳～64歳）で絞ると、就業支援は7.6%アップ。

## ※参考4団体：収益性について

NPO法人コミュニティワーク研究実践センター 10室 7室稼働

|     |           |   |                |   |         |   |   |   |            |
|-----|-----------|---|----------------|---|---------|---|---|---|------------|
| A物件 | 家賃36,000円 | - | サブリース家賃25,000円 | = | 11,000円 | × | 5 | ① |            |
| B物件 | 家賃36,000円 | - | サブリース家賃30,000円 | = | 6,000円  | × | 1 | ② | ①+②+③      |
| C物件 | 家賃32,400円 | - | サブリース家賃18,000円 | = | 14,400円 | × | 1 | ③ | ★75,400円/月 |

NPO法人サマリア 18室 満室稼働

|     |           |   |                |   |         |   |    |   |         |             |
|-----|-----------|---|----------------|---|---------|---|----|---|---------|-------------|
| A物件 | 家賃47,000円 | - | サブリース家賃32,000円 | = | 15,000円 | × | 12 | ① | ①+②+③+④ | ★257,000円/月 |
| B物件 | 家賃37,000円 | - | サブリース家賃30,000円 | = | 7,000円  | × | 1  | ② |         |             |
| C物件 | 家賃37,000円 | - | サブリース家賃25,000円 | = | 12,000円 | × | 3  | ③ |         | ★1名常勤採用     |
| D物件 | 家賃47,000円 | - | サブリース家賃30,000円 | = | 17,000円 | × | 2  | ④ |         |             |

NPO法人わっぱの会 18室 満室稼働

|         |         |
|---------|---------|
| 家賃      | 37,000円 |
| サブリース家賃 | 28,000円 |
| 差額      | 9,000円  |

9,000円×18室

★162,000円/月

NPO法人抱樸 25室 満室稼働

|         |         |
|---------|---------|
| 家賃      | 29,000円 |
| サブリース家賃 | 20,000円 |
| ①差額     | 9,000円  |

②生活支援契約 2,000円

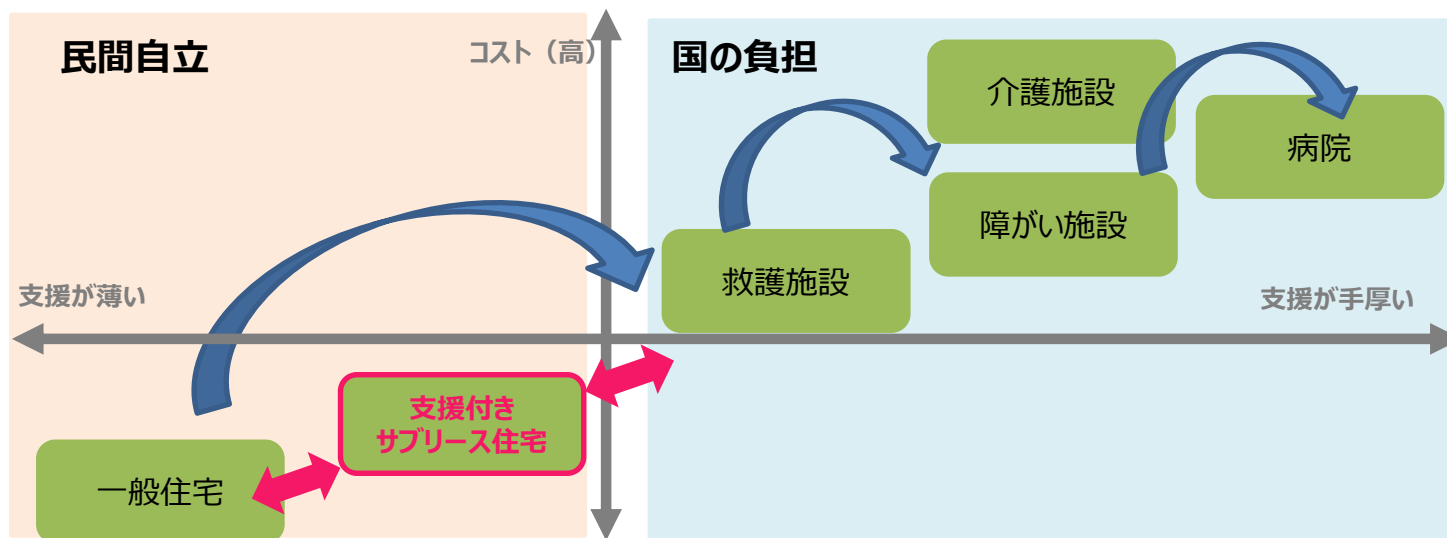
①+② = 11,000円×25室

★275,000円/月



## 【効果】 空き家活用型の支援付きサブリース住宅

- ① 空き家の活用（経済効果）
- ② 支援団体が貸主になる事で入居手続きの判断が早い
- ③ 住み慣れた地域で家族機能と孤立防止
- ④ 緩やかなステップともし先
- ⑤ 国の負担なし（イニシャルコストは課題）
- ⑥ 対象者フリー（高齢者、障がい者など、○者別にしない）



### 【空き家の活用について】

- ・物件の確保については、各団体の運営エリアにおいて関係が深い不動産会社からの紹介がほとんど。稀に社会的家主からの連絡がある。空き家820万戸のうち賃貸用の住宅430万戸の活用が多いと想定。
- ・不動産会社と関係が深くなるプロセスは、滞納・クレーム・死後事務など一般的な不安事項を日常的な支援が行われる事で解消できる経験の積み重ねによるもの。
- ・確保している平均築年数が33年。水回りのトラブルや騒音の問題も出てきている。また、不動産の専門ではない為、契約・更新の事務手続きや退去時のリフォームなどは課題。
- ・支援団体の運営エリア（拠点から30分圏内と想定）における物件確保（サブリース差額も含む）が難しい。
- ・今後の調査によるが、一般的なニーズ（駅近・周辺環境など）と違い、支援団体がサポートできる環境のニーズが出てくる可能性がある。
- ・制度や補助金などの活用について整理が必要。

### 【支援について】

- ・支援内容に関するガイドラインは設けているが、各団体の居住支援おけるポジション（今回の支援付きサブリース住宅に入居される対象者象）の違いがあるため、整理する必要がある。
- ・結果的に想定していたよりも支援が必要になった方が多いという意見や、支援員の体制（他事業との兼務）の違いがある。
- ・個室という面で良い面もあるが、アルコールなどの問題行動に気づきにくい側面もある。
- ・コロナ禍の影響や、個室という点もあり、日中の居場所づくりや交流活動ができていない為、生活状況の把握が幅が狭くなっている。
- ・例えば、就労意欲はあるが、生活課題があるような方で、知人からの寮付きの仕事を紹介してもらった途端いなくなるような、無断退去が一定数ある。

### 【サブリースについて】

- ・賃貸市場に影響を受けるため、13都市におけるエリア格差の実態あり。具体的には、差額が0円～17,000円の幅がある。

- ・また、サブリース開始タイミング（家賃発生）や段階的な家賃額の設定など交渉しているケースはあるものの、不動産の専門家と交渉は難しい部分もある。

- ・結果的に、サブリース差額によって日常的な支援費（ランニングの運営費）を独立して運営しているかについては、各団体差がある。

- ・実態として、運営と人員体制を、他事業との組み合わせによる運営が多い。

- ・運営上の空室リスクもあり、関係窓口などに営業・広報活動が必要。

※目安として、1カ所集中型で30戸×サブリース差額1万あると支援員が配置できるか

■ 検討委員

奥田知志(NPO法人抱樸理事長)

高橋紘士(東京通信大学名誉教授)

中山徹(大阪府立大学名誉教授)

井上由起子(日本社会事業大学専門職大学院教授)

大月敏雄(東京大学大学院教授)

垣田裕介(大阪公立大学准教授)

松田雄二(東京大学大学院准教授)

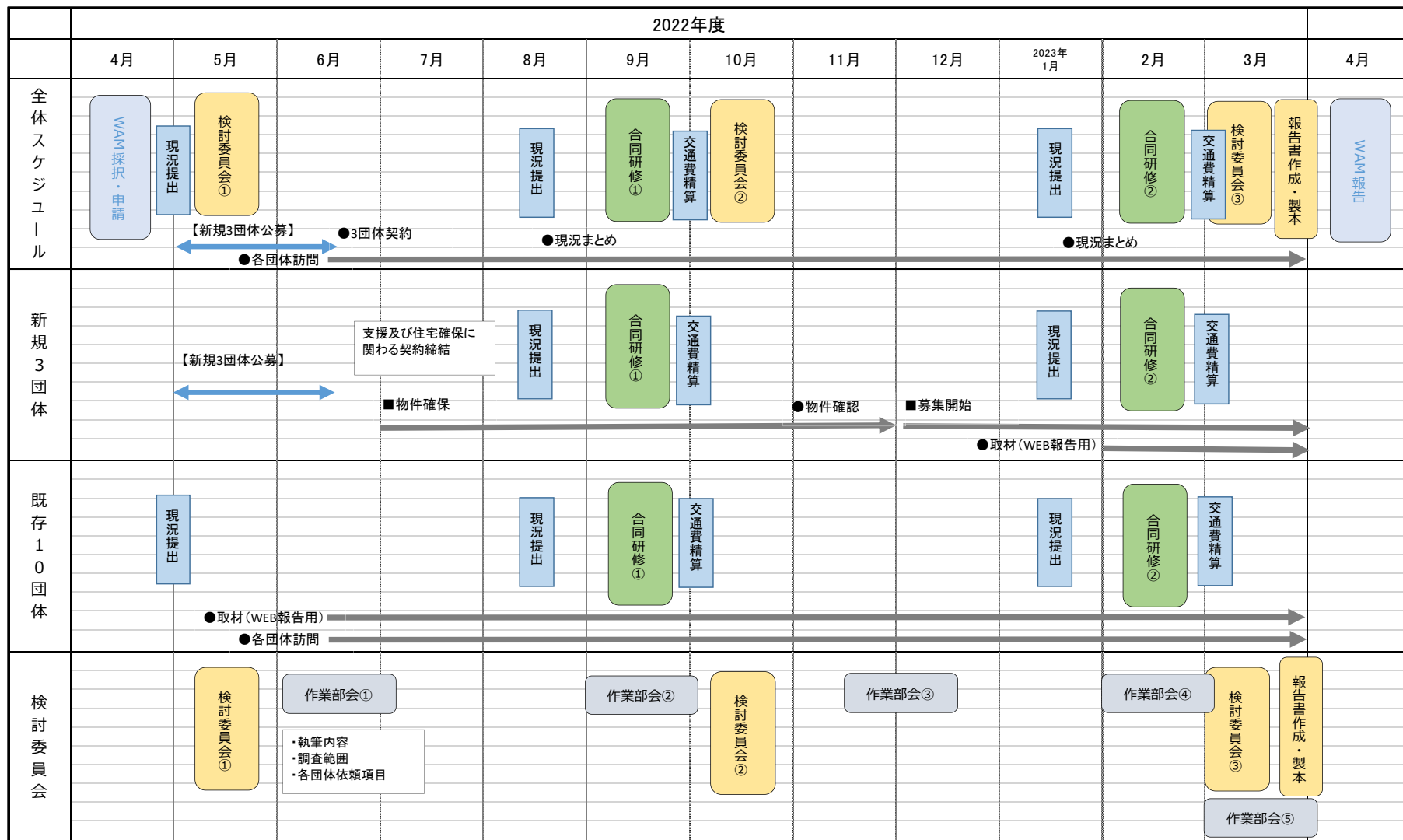
湯山篤(大阪公立大学特別研究員)

山田耕司(NPO法人抱樸常務)

オブザーバー：井上義雄 (株式会社ファンドレックス代表)

事務局：石井裕 (NPO法人抱樸)

# 本年度 年間スケジュール



---

ありがとうございました。

- ・13団体へは調査票を送りますのでご協力お願いします。
- ・次回合同研修会は、2023年2月開催予定です。