

**「空き家活用型の支援付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

**特定非営利活動法人ワンファミリー仙台
理事長 立岡 学**

本シンポジウム開催にあたり、当法人への質問

- ①もともとどのような居住支援ニーズや課題があり、本助成を受けようと思ったのか
- ②物件確保に当たって、留意したことや苦勞したこと
- ③実際に入居してからの初期ニーズとの差異や対象者の傾向や特徴、支援で留意したこと
- ④支援事例
- ⑤今後の展望

①もともとどのような居住支援ニーズや課題があり、本助成を受けようと思ったのか。

【原因】コロナにおける緊急事態宣言が発令され、ネットカフェ等の閉鎖、また住まいと仕事が連動している就労者はコロナで仕事がなくなり家賃を払えず退去。ゆえに不安定居住者層が増大したこと

| | 新規利用者数 | 月平均 | 性別 | | | 年代 | | | | | | | | | |
|---------|------------|-------|-----|----|----------------|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| | | | 男性 | 女性 | その他(トランスジェンダー) | 10歳未満 | 10代 | 20代 | 30代 | 40代 | 50代 | 60代 | 70代 | 80代 | 90代 |
| 令和元年度 | 91 | 7.58 | 80 | 11 | 0 | 2 | 1 | 5 | 18 | 25 | 21 | 18 | 1 | 0 | 0 |
| 令和2年度※ | 148 | 12.33 | 116 | 31 | 1 | 7 | 2 | 17 | 40 | 28 | 26 | 14 | 11 | 3 | 0 |
| (うち仙台市) | 81 | 9.00 | 62 | 18 | 1 | 1 | 1 | 11 | 23 | 13 | 16 | 8 | 7 | 1 | 0 |
| 令和3年度 | 201 | 16.75 | 155 | 46 | 0 | 3 | 3 | 25 | 46 | 41 | 39 | 22 | 18 | 3 | 1 |
| (うち仙台市) | 160 | 13.33 | 129 | 31 | 0 | 0 | 1 | 22 | 38 | 36 | 29 | 18 | 12 | 3 | 1 |

※令和2年7月から仙台市事業開始

【課題と対応】シェルターの増設。ただ即満床。ゆえにシェルターの回転率を上げることが目下の課題となるも、保証人等をつけられない人は物件を借りることができないため、保証人をとらない支援付き住宅が必要となった

②物件確保に当たって、留意したことや苦勞したこと

【留意したこと】

☆新耐震基準、バストイレ別、洗濯機置き場が浴室外かつ屋内であること。におい（タバコ、カビ、下水など）、周辺の様子（近隣のごみ出し状況など）も確認。エアコン、照明、壁、床、ガス台、カーテンレールなどの状態を確認。総合して「**（修理がされれば）自分が2年住んでもいいと思うか**」で判断。

☆**家賃が安い**（生活保護の住宅扶助額37,000円でサブリースしても差益が出るくらい=高くても30,000円まで）、更新事務手数料ゼロまたは値引き、家賃債務保証会社か連帯保証人のどちらか1つ

☆立地がそこそこよい（事務所から遠すぎない。既存の社住との位置関係が巡回するのに便利なところ。就労等の日中活動のために交通の便がよいところ）

☆**入居者情報の開示はなし**または「カナ氏名・性別・年齢」のみ（緊急時（例えば救急車を呼ぶなど）に最低限必要となる情報のみ）

【苦勞したこと】

☆**1つの建物で5室以上になると無低として施設長配置・届出が必要になってしまう**がそんなに人員を置けないので、2室～4室ずつ、建物は点在した状態で借りることになる。建物が点在していると、巡回訪問の手間は増える。

☆**サブリースOKの物件で、入居者情報の開示なしまたは最低限という条件**だと、借りる候補物件をあげる時点でかなり選択肢が狭まる。

☆最低限の条件（入居者情報の開示なし）をクリアするとなると、物件が絞られ思うような物件が見つからない。

③実際に入居してからの初期ニーズとの差異や対象者の傾向や特徴、支援で留意したこと。

☆物件情報・・・**19室**（支援付き住宅16、シェルター3）

☆実施期間中利用者数・・・2020年9月～2022年8月末（**2年間**）で**31名が利用**。

☆初期ニーズ・・・パワハラから逃げ職喪失でネットカフェ経由の路上、コロナ禍収入減でAP退去後ネットカフェ経由の路上、職場の寮を体調不良で退去しネットカフェ経由の路上、派遣転々ネットカフェ経由の路上、職場解雇から居所喪失経由の路上、ホームレス自立支援センターなじめず路上、家賃滞納強制退去で自立相談に相談、長期車上生活、ネットでであった男性を追い求めるもかなわずSOS、母の知人と暮らしていたがDV、離婚し、離婚した配偶者病死により不安定によりSOS、借金返済におびえ路上、家族との折り合い悪しのSOSなど。

一時生活（シェルター）を利用し、通常の賃貸契約が難しい方々が支援付き住宅を利用するかたちになっている。

☆対象者の傾向や特徴・・・①家族との関係に課題あり・親族との音信不通が95%
②ファーストコンタクトの段階では、健康状態が6割強が良好、残りは悪い状況。
（※ざっくり3人に1人は健康状態が良くない状況でつながってくる）
③寮付き就労の希望者は寮付き就労を望む傾向がある。
④全体の11名はコロナの影響よりは人間関係のトラブルでつながる
⑤あきらかに障害のケースが6名（全ろう、健忘症、知的、発達）利用

☆支援で留意したこと・・・個々人の特徴や希望に合わせ支援をすすめていくこと。

④ 支援事例

⑤今後の展望（独断と偏見の勝手な思い）

1. 基本的には、継続的な運用をしていきながら、入居者が退去するタイミングで、毎年劣化していく物件を少しでも新しい物件に変更していき、常に「自分が2年間はここで生活してもいい」「自分の両親を入居させてもいい」と思える物件に変更をかけていくことが必要。そうしないと「古い物件に困窮者を住まわせておけばいいんだ」という様な大家の意識をかえることができない。

もっと言うと、すでに物件あまり時代のなか「困窮者も物件を選ぶ時代」になっている。ただ大家はまだその認識が低く、貸し渋りをしているが、急激な人口減少時代に大家業が成り立たなくなる時代が目の前に来ていると想像するのだが、まだまだ、そこを理解していない大家が多く、今こそ、困窮者支援の団体と連携をし、そこそこのいい物件を「投資」というかたちで困窮者支援団体に安く貸し、連携を深めていくなかで「大家良し」「物件良し」「支援団体良し」「当事者良し」「社会（政府も孤立・孤独対策がすすむ）良し」の5方良しを考えていくのが次の時代なのではないかと思っている。

2. 福祉サイドは不動産のことをもっと勉強する必要がある。大家と不動産事業者と対等な交渉ができる「交渉力」をつけていくため、知識を増やしていく努力が必要。

3. 単身世帯の増加にともない、家族にたよることを前提にした様々な制度や仕組みが限界にきていることを深く理解し、孤立・孤独対策をふまえた支援付き住宅を一般化していくことが必要。

4. 親なきあとの問題の前に、高齢で介護が必要な親と同じ棟のアパートの違う部屋に障害の子どもが住んでいるみたいな支援付きの賃貸住宅ニーズがあるだろうなあ～と思っておりました。

5. 今回も抱樸の奥田理事長の先見の明によって、当法人も充実した支援活動ができました。これからも抱樸の支援活動を見習いながら、後ろをついていきたいと思っておりますので、引き続き、お力添えを賜れば幸いです。ありがとうございました。

ご清聴、ありがとうございました。
<m()m>