

令和3年度

社会福祉振興助成事業

(コロナ禍における生活困窮者及びひきこもり支援に係る民間団体活動助成事業)

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

報 告 書

令和5(2023)年3月

特定非営利活動法人 抱樸

目次

第1章 本事業の目的と課題.....	1
1.1 本事業の目的と課題.....	1
1.2 調査方法	2
1.2.1 調査対象.....	2
1.2.2 調査実施期間.....	2
1.2.3 調査方法.....	2
第2章 本事業の経緯と現状.....	4
2.1 当該事業実施の経緯と本事業の仕組みの特徴.....	4
2.1.1 当該事業実施の経緯.....	4
2.1.2 本事業の仕組みと特徴	4
2.2 本事業の現状	5
2.2.1 パートナー法人の支援事業の中での位置づけ.....	5
2.3 住宅確保の観点からみた調査結果と明らかになった点.....	16
2.3.1 住宅確保の観点からみた各パートナー団体の特徴.....	16
2.3.2 調査結果から明らかになった点	35
2.4 入居者の状況および各団体の支援の実施状況.....	42
2.4.1 入居者の状況.....	42
2.4.2 各団体における支援の実施状況.....	45
2.4.3 「総合支援」に関する調査から分かった点.....	47
2.5 当該事業の今後の展開(事業継続性と支援程度の向上)に向けた課題(まとめ): 住居確保の観点からのまとめ.....	49
2.5.1 物件の確保.....	49
2.5.2 物件の立地と支援資源のフォーメーション.....	50
2.5.3 入居の準備.....	50
2.5.4 日常生活への支援.....	50
2.5.5 事業の継続性という課題.....	51
第3章 今日における居住支援の中での本事業の位置づけと意義.....	53
3.1 支援付きサブリース住宅事業のポジショニングと「支援」の意味するもの	53
3.1.1 居住保障の全体像と支援付きサブリース住宅事業.....	53
3.1.2 支援付きサブリース住宅事業の対象者像.....	54
3.1.3 支援メニューの整理.....	55
3.2 空き家活用による支援付きサブリース住宅の可能性 ～日本型社会住宅構築への低廉民間賃貸住宅の活用の諸条件.....	59
3.2.1 支援付住宅(住まい)におけるサブリース型住宅の意義.....	59
3.2.2 支援付きサブリース住宅を成り立たせる条件.....	61
3.2.3 支援付きサブリース住宅事業の意義と課題.....	63
参考資料	
執筆分担	
委員名簿	

第1章 本事業の目的と課題

1.1 本事業の目的と課題

本事業の目的と課題は、以下の通りである。

全国10自治体のパートナー法人と2022年度に新規に追加された3団体(地域)での空き家活用型の支援付きサブリース住宅の拡充を行うための支援内容の内容、物件購入・運営における具体的な内容を調査することにより、今後の展開に向けた事業実施上の諸課題を明らかにすることである。

そのため、単に住宅確保だけでなく、支援がつくことにより、長期の孤立や引きこもり状態を防止することが重要である。従来、家族が担ってきた機能を社会化(家族機能の社会化)していくことを目指すことである。具体的には、特に社員寮などに象徴される住居と就労の一体化のリスクを回避し、失職しても居所を失わない、再チャレンジできる仕組みづくりを目指していく。そのため、各パートナー法人において、以下の「総合支援」の実施状況を明らかにし、「支援付き」の内容をより具体的に把握する。

「総合支援」は、以下の支援から構成される。当該事業の実施団体・パートナー団体との「覚書」に即して、

- ① 利用者への入居支援
- ② 安否確認
- ③ 生活支援
- ④ 就労支援
- ⑤ 社会的手続き支援
- ⑥ 家計管理(金銭管理)支援
- ⑦ 居場所支援
- ⑧ 退所後の支援
- ⑨ 支援プログラムの作成

である。

支援方法は、入居者の状況により異なる。そこで、利用者に対する基礎的支援とそれ以外の支援に大別している。

利用者に対する基礎的支援は①利用者に対する入居支援、②安否確認・見守り支援、③生活支援、⑤社会的手続き支援、⑥家計管理支援、⑨ケアプラン・支援プラン作成とした。就労支援、居場所支援、退所後の支援は、「その他の支援」とした。

第2に、提出事業実施データの分析と検証を行い、サステイナブルな事業モデルの構築を行うための基礎資料を得ることにある。

第3に、今日重視され始めている、居住保障のなかでの支援付きサブリース住宅事業の位置づけを整理し、「居住支援」における本事業の意義を明確にする。

第4に、さらに、「日本型社会住宅構築」への低廉民間賃貸住宅の活用の諸条件について検討する。

以上を通して、物件確保等、事業継続性を担保する諸条件と「総合支援」現状と支援実

施に際しての課題を明らかにする。

1.2 調査方法

1.2.1 調査対象

調査対象団体は、2020年度より開始された以下の10団体である。

- 1) NPO 法人コミュニティワーク研究実践センター(2022年12月7日)
- 2) NPO 法人ワンファミリー仙台(2022年9月4日)
- 3) 認定NPO 法人ガンバの会(2022年10月29日)
- 4) NPO 法人サマリア(2022年10月30日)
- 5) NPO 法人自立生活サポートセンター・もやい(2023年3月9日)
- 6) NPO 法人わっぱの会(2022年8月7日、9月22日)
- 7) NPO 法人釜ヶ崎支援機構(2022年12月14日)
- 8) 一般社団法人近畿パーソナルサポート協会(2022年12月13日)
- 9) NPO 法人岡山きずな(2022年10月16日)
- 10) 認定NPO 法人抱樸(2023年2月21日)

これに、以下の2022年度実施新規3団体を聴き取り対象に加えている。

- 11) NPO 法人あきた結いネット (2022年12月22日)
- 12) NPO 法人ファミリーサポート愛さん会(2023年2月11日)
- 13) NPO 法人知多地域権利擁護支援センター(2023年3月16日)

なお、5)のNPO 法人自立生活サポートセンター・もやいは、ウィークリーマンション利用型の短期の「シェルター」ということから個票の分析から除外している。東京都の住宅扶助水準での賃貸住宅確保は、相当困難であるということがその理由としてあげられている。

1.2.2 調査実施期間

上記の本事業実施のパートナー団体への聴き取りと同時に、事業開始から2022年までの利用者に対する支援の記録を収集した。事業開始年月日が各団体より異なることや、収集データには粗密があり、分析には一定の限界がある。

1.2.3 調査方法

調査票と現地での面接聴き取り調査を実施した。調査票は、以下の2種類で、事前に配布し、聴き取り調査の時に、再確認するという方法を採用した。

第1は、物件確保向けの調査票。第2は、支援の内容に関する調査票である。

第2は、本事業の「支援」の内容に関する調査票である。

調査票については、参考資料を参照されたい。

第2章 本事業の経緯と現状

2.1 当該事業実施の経緯と本事業の仕組みの特徴

2.1.1 当該事業実施の経緯

2020年初頭より顕在化した新型コロナウイルス感染症拡大の中で、NPO法人抱樸では、「影響拡大による雇止め＝居所喪失」する生活困窮者や孤立者が増加する可能性を考え、2020年5月～7月にコロナ緊急クラウドファンディングを実施した。1万人以上の人々の支援により、目標額を超えた115,798,000円の寄付が集まった。全国のパートナー法人(支援団体)10団体(北九州を含む)と契約し、先行して、サブリース型の支援付き住宅の確保と利用を始めた。

2021年度も10団体への追加助成とフォローアップ支援を行い、2021年12月末時点では、182戸を確保し、178名が利用した。

2022年(令和3年度)から独立行政法人福祉医療機構(WAM)社会福祉振興助成事業「コロナ禍における生活困窮者及びひきこもり支援に係る民間団体活動助成事業」により、引き続き、2022年度も10団体と新規3団体への居室確保支援(助成)及び事業継続や支援に関する助言などのフォローアップ支援を実施することにした。

2.1.2 本事業の仕組みと特徴

この支援付き住宅の拡充と推進を行うことにより、新型コロナウイルス感染症拡大による居所喪失、困窮・孤立者への支援と長期の社会からの孤立・ひきこもり状態となることを防止する。また、サブリース差益等による事業収益を確保することにより、支援員(費用)の確保や事業の継続性が担保され、空き家活用型による支援と収益の両立ができるモデルとすることができる諸条件を3年と捉えている。

この「支援付きサブリース賃貸住宅」は、民間の賃貸物件を活用しながら、賃貸住宅市場において競争力がさほど高くなく、なおかつ家賃が住宅扶助額に近い物件を家主からマスターリースし、住宅に困窮する者にサブリースし、マスターリースとサブリースの差益で支援の費用を捻出する仕組みとなっており、パートナー法人(支援団体)は不動産事業と支援事業の双方に取り組むことになっている。そのためには、一定数の部屋の確保と支援を担う人材とそのコストについての検討が必要となる。

当該事業の当初予想の入居対象は、自立度の相対的に高い人々を対象としていた。

しかし、後述するように、多様な生活困難を抱えた人々の利用者が相対的に多い事が分かった。

多様な生活困難を抱えている人々に対する対応をどのように行っていくのか、この仕組みで支援スタッフを確保できるのか等、人材面の1つの課題である。

2.2 本事業の現状

図表 2.2.1 当該事業のパートナー団体の物件確保、タイプ、利用者数(総括表)

パートナー法人	エリア	物件確保 戸数	物件タイプ	利用者 延べ人 数
1 NPO 法人コミュニティワーク研究実践センター	北海道札幌市	10	分散型	9
2 NPO 法人ワンファミリー仙台	宮城県仙台市	19	分散型	34
3 NPO 法人ガンバの会	千葉県市川市	13	分散型	15
4 NPO 法人サマリア	埼玉県所沢市	22	分散型・一棟 型 (15)	46
5 NPO 法人自立生活サポートセンター・もやい	東京都	5	分散型	26
6 NPO 法人わっぱの会	愛知県名古屋 市	18	一棟型 (18)	23
7 NPO 法人釜ヶ崎支援機構	大阪市西成区	22	分散型	34
8 一般社団法人近畿パーソナルサポート協会	兵庫県神戸市 等	29	分散型	36
9 NPO 法人岡山きずな(2021年10月名称変更)	岡山県岡山市	20	一棟(20)	22
10 NPO 法人抱樸	福岡県北九州 市	25	一棟型 (25)	38
11 NPO 法人あきた結いネット※	秋田県秋田市	3	分散型	3
12 NPO 法人知多地域権利擁護支援センター※	愛知県知多市	3	分散型	1
13 NPO 法人ファミリーサポート愛さん会※	沖縄県那覇市	4	分散型	5
合 計		193		292

注) ※印は、今年度新規実施の3団体(物件数10、利用者9人)である。また、「NPO もやい」の場合、利用形態として「シェルター」と位置づけているため、他のパートナー団体とは、当該事業の位置づけが異なっているため、分析については、除外している。

2.2.1 パートナー法人の支援事業の中での位置づけ

本事業について、各団体の活動の経緯、実施している居住支援事業等(活用している居住資源)、生活困窮者自立支援制度の自立相談支援事業、一時生活支援事業の事業を実施しているかどうか等により当該事業の位置づけは異なっている。

ここで、本事業の受託団体における居住支援事業等の中での位置づけを明らかにしておきたい。この事が、入居者に対する支援内容を規定しているからである。

なお、本事業の物件は、本事業による初期投資により、家具什器(寝具、TV、冷蔵庫、電子レンジ、トースター、電気コンロ等)が用意されていることを指摘しておく。

2.2.1.1 NPO 法人コミュニティワーク研究実践センター(北海道札幌市)「無低型」

この団体は、札幌市におけるホームレス・生活困窮者向け自立相談支援事業を受託し、一時生活支援事業（「レオン」）を受託している。札幌市以外でも、自立相談支援事業の委託を受けている。また、若年者向けの「無料低額宿泊所」（寄附金による）も運営している。

そのため、入居者・利用者の入居経路として、自立相談支援機関からの照会・斡旋が多くなっている。

本事業により確保した支援付き住居は、上記の居住支援資源と異なり、「個室」で有ることから、支援方法は異なっている。

これまでの支援の蓄積を活かし、支援活動を実施している。ただ、この事業を専門的に担う支援員の確保はできていない現状にある。

しかし、同団体は多くの居住資源を利用した居住支援を実施しているため、本事業における支援が可能となっている。

2.2.1.2 NPO 法人ワンファミリー仙台(宮城県仙台市)「無低型プラス無低サテライト型」

この団体は、生活困窮者自立支援制度の「一時生活支援事業」等を仙台市等複数自治体から委託をうけている団体であり、関連団体であるパーソナルサポートセンターで生活困窮者自立支援制度の「自立相談支援事業」を受託している。

コロナ禍で同団体が運営している「一時生活支援事業」利用者が急増したため、「一時生活支援事業」の「出口」としての物件が必要であったため、本事業計画に応募した。当初より、当該事業による物件は、「無料低額宿泊所」として位置づけている点特徴的である。

周知のように、厚生労働省の「無料低額宿泊事業の最低基準の考え方」により、従来の無料低額宿泊所よりも職員配置を緩めたサテライト型の施設の運用が可能となっている。同団体では、概ね 20 分程度で移動できる距離に、「サテライト型」無料低額宿泊所を運営している。

これらの無料低額宿泊所は、第 1 に、仙台市の中心部、同団体の支援拠点からは遠距離にある。第 2 に、坂の多い地域に集中していること、第 3 に、当該事業の賃貸住宅は個室であることから支援には、一定の限界がある。仙台市中心に立地する支援拠点へ定期的に通うことで、このデメリットを少なくしている。

また、同団体は、「日常生活支援住居施設」（無料低額宿泊所のうち、生活保護法による福祉事務所長の委託を受けて生活保護受給者を入所させ、日常生活支援を行うことができる施設で、都道府県知事等が認定する施設）も運営しており、当該事業からの「出口」が用意されていると理解できる。

2.2.1.3 認定 NPO 法人生活困窮・ホームレス自立支援ガンバの会(千葉県市川市)「無低型」

同団体の支援活動は、以下の通りであり、生活困窮者・ホームレス等に対する幅広い支援活動を実施している。

第1に路上生活支援(おにぎりなどの食料物資、衣類、医薬品を持って夜間パトロール、健康状態の確認、必要に応じた衣類や薬品の提供)である。

第2に、居宅支援(生活困窮者がアパートへ入居、シェルター独自運営、自立支援住宅、貸付金制度の運営、入居の際の不動産の紹介、什器買い出し、保証人提供・契約手続支援、独居生活が難しくなった居宅者のために、「きなりの街すわだ」2014年より運営中)である。

第3に、「生きがい支援」(アパート生活での「孤独」防止のための定期訪問、交流会・懇親旅行、サロンの運営を実施)である。

第4に、生活困窮者相談(生活困窮者からの相談を広く受け付けて、抱える問題に対応し早期の自立を一緒に目指す)である。

本事業は、同団体の「業容」拡大、「居住支援」の基盤の拡大として捉えられる。市川市の国府台エリアを中心に賃貸住宅を確保・運営しており、今後拡大していく方向にある。

支援拠点には、サロンなどが実施できる部屋があり、「居場所」支援が実施できる可能性は高い。

専門の支援員は、確保されていない。理事長などが支援活動に従事している現状にある。

2.2.1.4 NPO 法人サマリア(埼玉県所沢市)「無低型」

同団体は、2009年から埼玉県所沢市を拠点に主に埼玉県西部・北部地域で生活困窮者への相談支援の活動をしているNPO法人である。生活困窮者自立支援制度の各種事業の委託を受けてはいない。

活動の中心者は、社会福祉士・精神保健福祉士と不動産業に関連した有資格者である。

2022年7月から、「見守り付きアパート」だった部屋12室を「無料低額宿泊所」として運営を始めている。第2種社会福祉事業である「無料低額宿泊所」は、住まいがない人々への危機介入と生活の立て直しの場である、と本来の目的である施設として運営している。

また一部を独自の「シェルター」として活用している。同団体運営の無料低額宿泊所の利用料金などは、以下のように明示されている。

◆利用料金	利用料	ひと月 47,000 円 (ひと月満たない場合は日割)
	共益費	〃 10,000 円 (〃)
	水光熱費	ひと月 10,000 円 (〃)
		※極端に利用が多い場合は、実費(使った分)

◆食事	定期的な提供は、無
	希望者には、宅配弁当支給(1日1回 1回500円)

1つの物件の1階には、事務室と隣部室に「サロン」が設けられており、基礎的支援のし易さだけでなく、利用者の「居場所」機能を有している。

「居場所」を物理的に確保できていない団体が多い中で、小規模とはいえ、「支援」としては、充実していると考えられる。

もう1つの物件も徒歩10分程度に立地しており、支援は相対的にしやすい環境にある。

2.2.2.5 NPO 法人自立生活サポートセンター・もやい 「シェルター」型

他団体と異なり、当該事業をシェルターとしての位置づけ、ウィークリーマンションを現在4部屋借りており、「住宅の質」は、高い。入居者に対して家賃補助もしており、支援するほど赤字とのことであり、現在当該事業縮小中である。ただ、社会的必要性がある事業で、もっと充実させることの重要性をアピールしていく必要が有るという認識から事業を継続している。

2.2.2.6 NPO 法人わっぱの会(愛知県名古屋市) 「民間賃貸住宅型」

当該団体は、生活困窮者自立支援制度の自立相談支援事業(3団体のコンソーシアム)を名古屋市から受託している。

コンソーシアムの1団体がホームレス支援を中心に行っており、「無料低額宿泊所」を運営し入所期間を1年としている。生活保護受給者は転宅資金を活用し、生活保護受給者でない人は貯金を貯めて自己資金でアパート生活への移行を図っている。精神科病院や矯正施設からの依頼による精神障害者・刑余者の利用が非常に多い。昨年からの建物の移転と定員の関係で休止中であるが、3戸の1DKの部屋を借りて同様の取り組みを実施している。

支援ニーズの高い人が利用しているものの、今後、定員が増え「無料低額宿泊所」を再開しても施設化しない方針で運営していく。よって「日常生活支援住宅施設」は現時点では利用予定はない。

2.2.2.7 認定NPO 法人釜ヶ崎支援機構(大阪市西成区) 「分散型」・「民間賃貸住宅型」

同団体は、大阪市の「日雇労働者対策」(特別清掃業務)と「あいりんシェルター」等の「ホームレス対策」や西成区「西成特区構想」を具体化した事業を担っている団体である。

主な事業の第1は、「高齢者特別清掃」(55歳以上の釜ヶ崎の日雇労働者を対象とした輪番登録制による就労制度)で、就労者は、1日5,700円の収入を得ることができる。2022年1月現在で940人が登録している。同団体は大阪府・大阪市より1999年11月から同事業の委託を受けている。

第2は、居場所支援(あいりんシェルター)、夜間宿泊所運営(2000年より大阪市から受託し、シェルターの管理・運営)を行っている。現在、宿泊するには、新型コロナウイルス感染拡大防止のため、「あいりんシェルターカード」の登録作成が必要となっている。

第3は、「憩いの場提供」(昼間の休憩や交流の場所として、また就労・生活支援のために、日中の休憩、交流、就労・生活支援のための居場所を運営)している。

第4は、内職作業の提供などの訓練・就労準備分野の事業である。

第5は、自転車リサイクルシステムなどの社会的企業分野の事業である。

第6は、西成区特区構想の具体化で西成区からの受託事業「西成区単身高齢生活保護受給者の社会的つながりづくり事業」(ひと花事業)である。

第7は、「西成版サービスハブ構築運営事業」である。この事業実施と今回のサブリースによるケア付き住宅・居住支援が密接に結びついている。

2019年度より西成区で生活保護を受給する「若年層」等を対象とし、日常生活における支援やお仕事探しの手伝い、社会との関係の維持を通じた孤立の防止などに取り組んでい

る。この取り組みを支える居住資源として本事業が活用されている。

活動拠点は、元保育所で、その1階部分を「ひと花事業」で活用し、2階部分を「若者向けの支援施設」として活用している。

若年生活保護受給者の居住資源の一つの選択肢として、当該事業が活用されている。そして、「あいりん地域」エリアを越えて、分散的に賃貸住宅を確保している。

スタッフは、兼任ではあるが、ソーシャルワークの基礎的理解を踏まえた若者支援の経験者が担っている。今後、同団体の支援メニューに「居住支援」が加わることになった点が大きな特徴である。

2.2.2.8 一般社団法人近畿パーソナルサポート協会（神戸市等）「分散型」・「民間賃貸住宅型」

当該団体は有料老人ホームを運営している団体である。関連団体としては、尼崎市・西宮市・神戸市等で「無料低額宿泊所」と「日常生活支援住居施設」を運営しつつ近隣及び県内の市と連携して生活困窮者支援を実施しているNPO法人「大東ネットワーク事業団」のスタッフと一部兼任していることから、当該事業の支援を月22万円でNPO法人に委託している。

無料低額宿泊所入居者の支援と関連付けて、サブリース賃貸住宅の入居者の支援を行っている点に大きな特徴がある。NPO法人と一般社団法人の両法人を運営することにより、効率的・効果的な支援体制が組まれている。複数の自治体にまたがって本事業が運営されていることのメリット面を活かしている点も特徴の1つである。

神戸市を除く西宮市、尼崎市では、生活困窮者自立支援制度の必須事業だけを実施しており、短期間の「一時生活支援事業」は未実施である。中核市の中で、法で規定する「ホームレス」数は、全国の中でも上位に位置づけられており、居住確保へのニーズは他の自治体より高いと考えられる。このホームレス・生活困窮者に対する居住確保ニーズの「受け皿」として機能しているのが、関連団体の「無低宿泊所」を運営しているNPOである。

無料低額宿泊所でみられるような入居者を管理人にする形でなく、独自にスタッフを配置している点も大きな特徴である。

2.2.2.9 NPO法人岡山きずな 「一棟型」、日常生活支援施設

同法人は、2002年設立し、元々ホームレス支援団体であったが、近年多様な生活困窮者からの相談などが増大してきたため2021年名称変更した。

同団体の支援活動は、第1は、本事業である「日常生活支援住居施設かなで」の運営である。改正生活保護法等に基づき制度化された住居施設であり、独居生活が困難な人々を対象に日常的な見守りや生活支援を行っている。一時生活支援事業の退所者は、就労する者が多く、「かなで」は、「出口」として位置づけられていない。入居者は、より多くの支援を必要とする生活保護受給者である。開設当初より「日常生活支援住居施設」として位置づけていた点に特徴がある。入居経路は、病院のMSWや障害者団体からの紹介など多様である。

「かなで」の1階には、事務室、宿直用の部屋、食堂、共同利用の洗濯場所を設置している。元々寮であったことから、個室であり、各階に共同利用のシャワー室・トイレ等を整備している。また、事務室には、各部屋からの連絡ができる機器を設置しており、見守りなどが容易になっている。一棟型であることから、宿直室を用意する等、支援の仕組みとしては整備されているといえよう。支援スタッフは、2人であり、1人は権利擁護事業に精通している。

第2は、「居場所」機能をもつ「安楽亭」の運営である。「かなで」から離れている点に難点があるものの「かなで」の入居者の利用もある。この施設は、食事をとるための拠点としてだけでなく、地域に開かれた拠点として月曜日・金曜日の日中にオープンしている。ボランティアを中心に運営され、地域の茶話の場所として、また生活困窮者の入浴・洗濯サービスも提供している。

第3は、岡山保護観察所委託事業である「自立準備ホームなごみ」である。主に刑余者に対して、岡山保護観察所から委託を受け、衣食住の提供を行いながら、地域での自立生活に向けた支援を行っている。

2.2.2.10 認定NPO法人抱樸 「一棟集中型」、グループホーム併設、通常の賃貸住宅、支援スタッフ常駐

同団体は、この事業を呼びかけた団体である。現在、社会福祉法人化を目指すとともに、新しい救護施設設立を含めた「希望のまちプロジェクト」を進めている。

同団体は、ホームレス・生活困窮者に対する様々な支援活動を展開している。

本事業との関連では、2021年7月当該マンション(通称：プラザ抱樸)一棟全体を購入したため、それ以前までが調査期間となる。

団体がサブリースを活用した支援付賃貸住宅の確保に至った経緯は、少し長いが、紹介しておく。

事業開始に至った経緯

2016年より、家賃債務保証会社0社との協議の中で、「生活支援付家賃保証」商品の開発を行っていた。当初は、自立支援センター等を退所し、居宅設定を行う方で、自立支援居宅協力者の会の物件に入居する方を想定していた。

2017年5月に「中村荘火災」があり、理事長奥田氏には、安心かつ安全な物件の提供をしたい、との意向があった。

2017年6月に、介護事業所経営者にその意向を話したところ、「自社が借りているマンション型有料老人ホームを別施設に移すことになったため、空き物件となるマンションがある。そちらを借りてはどうか。」との話になり、「自立支援居宅協力者の会」の会員でもあった不動産会社を紹介された。この不動産会社との話し合いによって、当初は、小倉南区のマンション物件を33室借り上げることとなった。

家賃29,000円のところで、22,000円で借り上げ、差額収益は7,000円であった。

また、上記の家賃保証会社0社との「生活支援付家賃保証」もセットとすることで、生活支援費2,000円を入居者からの収益とすることにした。

2017年9月より、入居開始した。管理人1名常駐(住み込み、業務委託)。なお、この時点で、居室等の改修は、オーナー負担で終了しており、改修にかかる法人負担は発生していない。家具等についてはおらず、本人が準備することになった。

当該マンションの2, 3, 4階部分を借り上げ、9月開始時点ではマスターリース家賃は発生しないが、10月より2階部分、11月より3階部分、12月より4階部分と家賃が発生する形となっていた。

そのため、早期に満室にする必要があったが、そう予定通りには進まないであろうことと、障害等の支援課題の多い方の対応には、管理人+常駐ではない法人内別部署の支援スタッフの対応では難しいと考え、常駐する支援体制を確保するためにも、一部を障害者グループホームにすることを検討した。

2017年10月、不動産会社に一部を障害者グループホームに変更したい旨を伝えたところ、不動産会社より、別物件(プラザ抱樸)への移転を打診された。

理由としては、

1. 別物件も同様に空き室が多い状態であること。
2. 当該マンション1は改修にかなりお金をかけており、一般(学生)向けに貸し出した意向であること。
3. 別物件に関しては、これから入るので、改修費用を調整できること。
4. 既に減価償却が終わっており、現行よりも安く貸すことができること(20,000円)などがあった。

抱樸としては、すでに入居している方がおり、説明含め、転居が大変なことの問題はあったが、より安く借りることができること、小倉南区より入居希望者が多い小倉北区にあること、などから、別物件への移転を決定した。

また、その際に、不動産会社と交渉し、国交省のスマートウェルネス補助金の申請を行うことで、採択された場合は、改修費一部補助が出るため、マスターリースの家賃支払いを「入居ごと」の発生としてもらうこととした。改修工事ののちに2018年3月より、プラザに移転した。(当該マンションに入居継続を希望した3名は残留)

110室(サロン部屋を除くと102室)あるうち、60室+サロン部屋4室を借りることとし、1室を管理人室、1室をグループホーム(2018年11月開所)の事務所とした。

グループホームは12室で、残り46室を「支援付き住宅」とした。その後、入居を進めていたが、約2年で、満室に近い状態となり、追加の部屋の確保を検討するようになった。

同時期に、新型コロナウイルス感染症が拡大し始め、リーマンショックのような失職による居所喪失者が増えることを危惧し、追加で空き部屋25室を確保することを決定した。改修費については、法人が負担することで、これまで通りの形式(マスターリース家賃発生条件等)を維持することとした。

これと並行して、2020年4月に、全国で同様の支援付住宅が必要との認識からクラウドファンディングによる寄付活動を開始し、約1億1500万円の寄付を受け、全国10都市でのサブリース型支援付き住宅の展開を行ってきている。

プラザ抱樸においても、寄付金を活用して、入居者負担だった家具什器や家電等の設備を整えた。

その後、追加で2室の確保を行い、一般入居者を除く、全室を借り上げる形となった。

2019年度の休眠預金助成事業の採択を受け、助成金4500万円と金融機関からの融資を受け、2021年7月に全棟購入した。

同助成事業により、2021年6月、すでに入居している10名+空き室10室の20室を日常生活支援住居施設として運営するようになった。

●現在の職員体制

- ① グループホーム フルタイム3名、パート3名
 - ② 日常生活支援住居施設 フルタイム4名
 - ③ 支援付き住宅 フルタイム1名(一部、居宅生活移行支援事業委託あり) ※パート1名(募集中)
 - ④ 管理人1名(業務委託)
- 1室を共有のサロンとして活用。

本事業の企画・推進者であった本団体が本事業のモデルとなっている。

上記に見たように、プラザ抱樸の部屋には、幾つかの異なった目的の施設が混在していることから分かりづらい点があるものの、第1に、本事業の専任スタッフを用意していること、第2に、「サロン」(居場所)を設置することにより、「居場所」支援が可能であること、第3に「規模」のメリット等を活用して人件費の捻出が可能となっている点、第4に、これらを活用して本事業の典型的支援活動を行っている点が特徴として挙げられるであろう。

2.2.2.11 NPO 法人あきた結いネット(秋田県秋田市)「分散型」、新規事業実施、民間賃貸住宅

同団体の支援活動は、第1は、「よろず相談窓口」である。第2は、身元保証(法人後見)等である。第3は、住居確保である。「相談支援付き住宅」(「志を結び」利用料1日2000円)と「自立準備ホーム」(同団体が運営の施設に併設)がある。第4は、障害者のグループホーム(「お結び」「結い花」)の運営である。現在、団体の事務所の2階に二部屋を運営しているが、一部屋は、改装中である。第5は、障害者が作成した商品などの店舗・ネットショップの運営である。同施設では、就労継続支援B型「えこまーる」を運営している。店舗運営の作業では、接客、在庫管理、POP、ちらし作成などを行っている。

小規模とはいえ、刑余者支援の延長として、地方都市での本事業の展開は、注目される。

2.2.2.12 NPO 法人愛さん会(沖縄県那覇市) 分散型、新規事業実施、民間賃貸住宅

同団体は、2009年9月3日に「日常生活上の隙間を埋める支援を市民自身が提供し、なおかつ受け手にもなる、相互に助け合い、支え合う関係をつくる」ファミリーサポート事業の実施を目的として設立された。NPOの法人格は、2012年3月1日に取得した。

同団体の主な活動は、幾つかの福祉分野からなる。その1つは、有償の助け合いネットワークで、専門性を必要としない軽度な援助活動である「ファミリーサポート」(高齢者支

援、身体介護・介助、子育て支援)である。第2は、「地域ふれあい会」、第3に、生活困窮者自立支援法の任意事業「一時生活支援事業」(一時宿泊支援・食糧支援)の一部を沖縄県と那覇市から受託している。沖縄県・沖縄市は、「公益財団法人沖縄県労働者福祉基金協会」が同事業の受託団体となっている。「愛さん会」は、その再受託団体となっている。

また、コロナ禍の中で、那覇市新都心公園で毎月第4土曜日に生活困窮者への炊出し・食料・衣類やマスク等の配布を行っている。

この事業の担当者は、2人。現在、那覇市と浦添市内に計5室を借りている。

対象者は、一時生活支援事業の対象者と異なり、女性と世帯向けである。世帯向け住宅については、部屋をリニューアルした上、家具什器等を整備していた。

この事業について、多くの受託団体が「無料低額宿泊所」あるいは「日常生活支援住居施設」化している中で、今後の運営方向は、未定とのことであった。調査時点では、沖縄県には、「無料低額宿泊所」が存在していないということであったが、那覇市内で居住を提供している他のNPOが県の指導により「無料低額宿泊所」の申請の動きがある中で、今後の動向が注目される。

2.2.2.13 NPO 法人知多地域権利擁護支援センター(愛知県知多市) 「分散型」、新規事業実施

同団体は、知多半島4市5町(半田市、常滑市、東海市、知多市、阿久比町、東浦町、知多町、美浜町、武豊町)の行政から委託(相談料無料)をうけている。同センターは、知多市福祉活動センター内にある。

成年後見制度の利用を希望する方に対してセーフティーネット機能を果たしている。そのため、困難な事例や低所得の方の成年後見人等としての活動も行っている。この活動の延長として、本事業の実施がなされつつある。知多市の民間戸建て二戸は、2023年3月時点では、改修中であった。また、常滑市の物件は、中部空港で就労している向けの物件で、入居者は中部空港で就労している。

権利擁護支援の対象者に対して住宅扶助水準の賃貸住宅の提供ということや「支援方法」として「伴走型支援」をあげていることが、この団体の特徴である。

確保住宅のスペック一覧 (1/2)

No.	都市	団体名称	拠点所在地	展開タイプ	確保戸数	建物名	室数	物件周辺状況	移動手段・時間	建築年	構造	階数	EV	共用設備
①	札幌	NPO法人 コミュニティワーク研究実践センター	札幌市豊平区豊平3	複数拠点+分散型	10	R	5	住宅地(大学近傍)	車・5分	1986年	S造	5階	×	
						K	2	住宅地(大学近傍)	車・5分	1984年	RC造	3階	×	・1階駐車場
						C	2	住宅地(大学近傍)	車・7分	1983年	木造	3階	×	・1階駐車場
						M	1	住宅地(大学近傍)	車・10分	1990年	木造	3階	×	・1階駐車場
②	仙台	NPO法人 ワンファミリー仙台	仙台市青葉区二日町4	分散型	19	G	4	既成住宅地	車・14分	1994年	木造	2階	×	
						M	2	大学近傍	車・10分	1988年	木造	2階	×	
						F	4	ロードサイド	車・14分	1983年	S造	2階	×	
						C	3	既成住宅地	車・13分	1981年	木造	2階	×	
						A	2	既成住宅地	車・15分	1986年	木造	2階	×	
						K	4	既成住宅地	車・12分	1990年	木造	2階	×	
③	市川	NPO法人 ガンバの会	市川市八幡3	分散型	13	D	10	住宅地(大学近傍)	車・17分	1982年	木造	2階	×	
						B	2	住宅地	車・7分	1979年	S造	2階	×	・コインランドリー(1階)
						K	1	住宅地(狭隘道路)	車・10分	2002年	木造	2階	×	
④	所沢	NPO法人 サマリア	所沢市元町8	複数拠点+分散型	22	C	17	住宅地(大学近傍)	車・12分	1987年	S造	4階	×	・サロン1室 ・スタッフ詰所1室
						G	2	住宅地(大学近傍)	車・12分	1987年	S造	3階	×	
						H	3	住宅地(大学近傍)	車・16分	1986年	S造	2階	×	
⑤	東京	NPO法人 自立生活サポートセンター・もやい	新宿区山吹町362	分散型	5	I	1	住宅地(都心近郊)	電車・50分	1992年	S造	4階	×	
						R	3	住宅地(都心)	電車・20分	2019年	RC造	5階	○	
						A	1	住宅地(都心近郊)	電車・35分	1989年	木造	2階	×	
⑥	名古屋	NPO法人 わっぱの会	名古屋市北区山田2	一棟型	18	D	18	工業地帯	車・23分	1985年	RC造	6階	○	・コインランドリー(1階)
⑦	大阪	NPO法人 釜ヶ崎支援機構	大阪市西成区萩之茶屋1	分散型	22	P	5	密集市街地	自転車・6分	1996年	S造	4階	×	
						B	7	密集市街地	自転車・7分	1975年	S造	5階	×	
						M	2	密集市街地	自転車・13分	1990年	S造	5階	×	
						A	2	密集市街地	自転車・1分	1988年	S造	6階	○	
						G	6	密集市街地	自転車・7分	1990年	S造	5階	○	
⑧	神戸	一般社団法人 近畿パーソナルサポート協会	尼崎市西本町8	分散型	29	Pe	5	既成市街地	車・23分	1985年	RC造	4階	×	
			大阪市西区北堀江3			M	2	密集市街地	車・21分	1997年	RC造	4階	×	
						F	1	既成市街地	車・17分	1985年	S造	5階	×	
						Pr	6	既成市街地	車・22分	1991年	RC造	3階	×	
						S	3	密集市街地	車・23分	1991年	RC造	4階	×	
			Pa			12	住商工混在地域	車・23分	1991年	S造	4階	×		
⑨	岡山	NPO法人 岡山きずな	岡山市北区中山下1	一棟型	20	K	20	住宅地(大学近傍)	車・11分	1985年	RC造	3階	×	・管理人室(1階) ・休養室(2階) ・共同WC(1,2,3階) ・共同シャワー室(1,2階) ・共同台所(1,3階) ・共同洗濯室(1階)
⑩	北九州	NPO法人 抱樸	北九州市八幡東区荒生田2	一棟型(25)	25	P		中心市街地	車・12分	1988年	SRC造	12階	○	・GH事務所(1階) ・GH食堂・共用室(2階) ・日住事務所(2階)
⑪	秋田市	NPO法人 あきた結いネット	秋田市八橋本町3	分散型	3	D	2	既成市街地	0分	1989年	木造	2階	×	・1階が団体拠点
						S	1	既成市街地	車・5分	1987年	木造	2階	×	
⑫	知多市	NPO法人 知多地域権利擁護支援センター	知多市緑町32	分散型	3	R	1	既成市街地	車・22分	2006年	RC造	8階	○	
						A	2	既成住宅地	車・3分	1966年	木造	1階	×	
⑬	那覇市	NPO法人 ファミリーサポート愛さん会	那覇市上間590	分散型	4	C	1	既成市街地	車・7分	1974年	RC造	5階	×	
						A	1	市役所近く	車・24分	1974年	RC造	6階	×	
						S	1	既成市街地	車・7分	1970年	RC造	4階	×	
						H	1	既成市街地	車・7分	1972年	CB造	2階	×	

確保住宅のスペック一覧 (2/2)

No.	都市	団体名称	建物名	間取	m ²	炊事場	風呂	WC	洗濯機 置場	押入	ベラ ンダ	エアコン	生活 扶助額	ML賃料	SL賃料	差益
①	札幌	NPO法人 コミュニティワーク研究実践センター	R	1K-1DK	18-20m ²	○	○	○	○	1間	×	× ストープ有	¥36,000	¥25,000	¥36,000	¥11,000
			K	2K	25m ²	○	○	○	○	1間	×	× ストープ有		¥28,000	¥36,000	¥8,000
			C	1R	15-20m ²	○	○	○	○	×	×	× ストープ有		¥18,000	¥32,000	¥14,000
			M	1R	14m ²	○	○	○	○	半間	×	× ストープ有		¥30,000	¥36,000	¥6,000
②	仙台	NPO法人 ワンファミリー仙台	G	1K	25m ²	○	○	○	○	1間	×	○	¥37,000	¥20,000	¥37,000	¥17,000
			M	1K	18m ²	○	○	○	○	1間	×	○		¥22,000	¥37,000	¥15,000
			F	1K	18m ²	○	○	○	○	1間	×	○		¥20,000	¥37,000	¥17,000
			C	1K	20m ²	○	○	○	○	半間	×	○		¥20,000	¥37,000	¥17,000
			A	1K	20m ²	○	○	○	○	1間	×	○		¥23,000	¥37,000	¥14,000
K	1K	20m ²	○	○	○	○	1間	○	○	¥25,000	¥37,000	¥12,000				
③	市川	NPO法人 ガンバの会	D	1K	17-22m ²	○	○	○	廊下	1間	×	○	¥46,000	¥38,000	¥46,000	¥8,000
			B	2K	19m ²	○	○	○	○	1間	×	○		¥40,000	¥46,000	¥6,000
			K	1DK	24m ²	○	○	○	○	ベランダ	1間	○		○	¥41,000	¥46,000
④	所沢	NPO法人 サマリア	C	1K	17m ²	○	○	○	○ ベランダ	1間	○	○	¥47,000	¥33,000	¥47,000	¥14,000
			G	1K	17m ²	○	○	○	○ ベランダ	1間	○	○		¥29,000	¥47,000	¥18,000
			H	1K	23m ²	○	○	○	○	半間	○	○		¥33,000	¥47,000	¥14,000
⑤	東京	NPO法人 自立生活サポートセンター・もやい	I	1R	15m ²	○	○	○	○ ベランダ	1間	○	○	¥53,700	¥53,700	¥54,000	¥300
			R	1R	13m ²	○	○	○	○	半間	○	○		¥84,000	¥54,000	¥-30,000
			A	1R	14m ²	○	○	○	○ 廊下	×	×	○		¥49,000	¥54,000	¥5,000
⑥	名古屋	NPO法人 わっぱの会	D	1K	18m ²	○	○	○	×	×	○	¥37,000	¥28,000	¥37,000	¥9,000	
⑦	大阪	NPO法人 釜ヶ崎支援機構	P	1R	15m ²	○	○	○	○ 廊下コイン	×	×	○	¥40,000	¥27,000	¥40,000	¥13,000
			B	1K	20m ²	○	○	○	×	1間	×	○		¥37,000		¥3,000
			M	1R	14m ²	○	○	○	○ 廊下コイン	×	×	○		¥22,000		¥18,000
			A	1R	15m ²	○	○	○	×	×	×	○		¥26,000		¥14,000
			G	1R	16m ²	○	○	○	×	×	×	○		¥33,000		¥7,000
⑧	神戸	一般社団法人 近畿パーソナルサポート協会	Pe	1K	19m ²	○	○	○	○ 室外	半間	○	○	¥40,000	30,000	¥40,000	¥10,000
			M	1K	24m ²	○	○	○	×	×	○	○	¥42,500	30,000	¥42,500	¥10,000
			F	1K	19m ²	○	○	○	○ ベランダ	1間	○	○	¥40,000	31,000	¥40,000	¥9,000
			Pr	1K	17m ²	○	○	○	○	1間	×	○	¥40,000	30,000	¥40,000	¥10,000
			S	1K	22m ²	○	○	○	○ ベランダ	1間	○	○	¥42,500	30,000	¥42,500	¥10,000
			Pa	1K	19m ²	○	○	○	○ ベランダ	半間	○	○	¥38,000	¥22,500	¥38,000	¥17,500
⑨	岡山	NPO法人 岡山きずな	K	1R	11m ²	×	×	×	×	1間	×	○	¥37,000	¥500,000 (一棟)	¥25,000	¥12,000
⑩	北九州	NPO法人 抱樸	P	1K	22m ²	○	○	○	○ ベランダ	1間	○	○	¥29,000	¥20,000	¥29,000	¥9,000
⑪	秋田市	NPO法人 あきた結いネット	D	1K	27m ²	○	○	○	×	1間	○	○	¥32,000	¥29,400	¥32,000	¥2,600
			S	1K	24m ²	○	○	○	×	1間半	○	○	¥32,000	¥28,000	¥32,000	¥4,000
⑫	知多市	NPO法人 知多地域権利擁護支援センター	R	1K	25m ²	○	○	○	○	半間	○	○	¥33,000	¥30,000	¥33,000	¥3,000
			A	2DK	30m ²	○	○	○	○	2間	○	○	¥33,000	¥30,000	¥33,000	¥3,000
⑬	那覇市	NPO法人 ファミリーサポート愛さん会	C	1K	17m ²	○	○	○	○	○	○	○	¥32,000	¥24,300	¥32,000	¥7,700
			A	1R	31m ²	○	○ シャワー	○	×	×	×	×	¥32,000	¥30,000	¥32,000	¥2,000
			S	1K	16m ²	○	○	○	○ ベランダ	1間	○	○	¥32,000	¥30,000	¥32,000	¥2,000
			H	2LDK	48m ²	○	○ シャワー	○	○	○	1間半	○	×	¥32,000	¥54,000	¥32,000

2.3. 住宅確保の観点からみた調査結果と明らかになった点

2.3.1 住宅確保の観点からみた各パートナー団体の特徴

本年度の調査によって明らかになった各団体の特徴について、第2章に掲げた「確保住宅のスペック一覧」、および、資料編にある「支援付きサブリース住宅モデル事業 住宅確保編 資料」、「支援付きサブリース住宅モデル事業 住宅確保編 確保住宅スペックまとめ」に基づいて、以下、要点を記述することとする。

なお、項目によっては全ての団体に確認できていないものもあるので、全体の傾向をまとめることを優先した。

2.3.1.1 NPO 法人 コミュニティワーク研究実践センター（札幌市）

展開タイプ：複数拠点+分散型

団体の基幹事務機能を担う市民活動プラザ星園に加え、近くの木造二階建て賃貸住宅「S」を支援のためのサブ拠点的に利用しながら、支援を展開している。

拠点は、市民活動プラザ星園（元公立高校）であった建物である。認定就労訓練事業・地域共生型カフェなどを展開している。

サブ拠点は、S（木造2階）である。

確保物件は以下の4棟・10室である。

R：5室（S造5階）1986年 車・5分

K：2室（RC造3階）1984年 車・5分

C：2室（木造3階）1983年 車・7分

M：1室（木造3階）1990年 車・10分

物件の立地と低廉民賃市場

札幌市中心の南東部にあり、地下鉄等の公共交通機関の利便性は良い。サブ拠点からの距離を考慮し、駅から徒歩10分圏内を目指している。一方で、近隣の大学などを当てにした物件が多く、構造も多様で、比較的古いものから最近のものまで幅広く分布している。

建物の地域特性

札幌特有の、1階部分をビルトイン型の駐車場とし他賃貸物件が大量に建設され、それが現在低廉民賃市場の大きな要素となっている。

寒冷地ゆえに、冬場の灯油代が大きな負担となるが、低廉物件の断熱性は悪いので、一般物件よりも灯油代が高くなる。

冬季の水道凍結リスクはある。

物件確保

サブ拠点として利用しているSは、札幌市の担当者からの紹介であり（更新料なし）、2015年からサブリース的に2部屋借り始めた。現在は、共同リビング、居住支援法人事務所、

一時生活支援事業（札幌市委託）、チャレンジハウス（支援付きサブリース住宅）、無料低額宿泊所等、多様に利用している。

すでに独自のクラファンでサブリース事業には展開してきた実績があった。

物件の確保の経緯は、これまで付き合いのあった管理会社経由、職員の知人経由、活動と一緒にしてきた人経由など、物件ごとに異なる。ただ事業についての理解が前提となる。

物件

物件については、あまりに古い物件は除外した。

空き家が少ない物件しかなく、まとめて借り上げることが困難だった。

居室の広さ 16 m²（札幌市生活保護住宅扶助の基準）、設備（風呂、トイレ、洗濯機置場）を重視。ただ、広さと値段のバランスで妥協した点もある。

追加工事を行なったところもある。

契約

大家を直接知っている物件とそうでない物件があるが、大家が確認・引継ぎなしに物件売却を行なったケースもある。

全物件に管理会社が入っている。対応の良いところと、悪いところの差が大きい。

保証会社は、管理会社指定のところであり、一部、入居者の顔写真・年齢・氏名を共有している。

入居者については保証会社の利用はない。

家具什器費

1室 8-10 万円で準備している。3 年目安で交換を想定している。

支援員・支援費

支援員を居住支援事業全体で確保している。

居住者由来の課題

家賃滞納、ゴミ屋敷化などが見られる。シェルター利用期間だけでは発見できない生活上の課題が後で発見されることもある。

周辺環境

建物内では、物件内での足音、奇声、生活音から苦情がある。ゴミ分別、除雪等についての苦情がある。

近隣からは、奇声、生活音から苦情がある。ゴミの分別、除雪等についての苦情がある。

地域生活へのつなぎ

S に共同リビングを設置している。コロナ前は週 3 回食事会を開催していたが、現在は月 1 回カレーの会を実施している。

持続性

当初はすぐに空室が埋まることを想定していたが、埋めることに苦労している。

2.3.1.2 NPO 法人 ワンファミリー仙台(仙台市)

展開タイプ：分散型

拠点は、仙台市内中心部に位置している。

確保物件は以下の6棟・19室である。

G：4室（木造2階）1994年 車・14分

M：2室（木造2階）1988年 車・10分

F：4室（S造2階）1983年 車・14分

C：3室（木造2階）1981年 車・13分

A：2室（木造2階）1986年 車・15分

K：4室（木造2階）1990年 車・12分

物件の立地と低廉民賃市場

仙台市北部、青葉区内で物件を探す。高度成長期から開発された丘陵地が多い古めの住宅地に展開。大学近傍で立地条件の比較的悪いところでの物件確保が多い。車で10-20分以内に収まる距離である。

建物の地域特性

近年、エアコンが標準装備として重要。エアコンが無かったら、大家につけてもらうようにする。丘陵地が多いが、駅からは近い。

物件確保(仲介)

関連団体が不動産部門（震災被災者支援の一環で始めた）をもっており、基本はそこから物件の紹介を受ける。

基準としては、物件確保担当者自身が「自分が二年くらい住めるかどうか」で決める。

「更新料なし」の物件もあるが、更新料がある物件についていえば1.1万円である。ただ、値切る努力はする。

物件

今回のサブリース事業の助成を受ける前は「無料低額宿泊所だし、仕方ないよね」という感じの物件が多かったが、今回サブリース事業の助成に支えられ、「お風呂とトイレが分かれているもの」を条件とした。洗濯機置き場は室内で確保するように努めている。

知的障害やその可能性のある方もおり、過去にボヤもあった。天ぷらを作っているのに鍋にフタをつけてしまって、火が燃え上がったことがあったため、火をなるべく使わせない方がいいよねということになった。それゆえ、全てIH調理器にしている。

契約

大家としては、個人の大家が多く、賃貸経営で困っていれば、交渉の余地はある。

「1室空いている」くらいだと大家は強気。5室くらい空いているとこちらの条件をのんでくれる。家を貸す側があせりだす5月くらいに交渉したりする。

管理については、「入居者情報は出さない」という条件を付けて関連団体の不動産部門で物件を探している。ただ、「名前、性別、年齢くらいは教えてくれないと困る」と言われる場合は対応する。

保証については、団体代表が個人として連帯保証人になるケースがほとんどである。不動産会社が、保証会社の関与を要求するケースは、手数料が入るからだと思う。

家具什器費

生活保護だと家具などをそろえるお金として2万円ほどしか支給されない。それだと、サブリース物件の家具や家電をそろえられない。今回、サブリース事業の助成金で1部屋あたり10万円ほど使えた。それで、テレビ・冷蔵庫・炊飯器・IHコンロ・電子レンジ・洗濯機などをそろえた。初期投資として、助かった。

支援員・支援費

生活保護の住宅扶助の上限(仙台市3.7万円)より1万円くらい安いところ(約2.7万円)を借りて、差額の1万円を使ってサービスを提供する。その差額で職員を雇えるほどの余裕は出ていない。

居住者由来の課題

サブリース事業以前には、入居者が常に全裸で生活していて、窓も開けっぱなしの事例があり、町内会から市議会議員に苦情が出され、市議会議員からワンファミリー仙台へ来た。このケースも近所の人に挨拶したらわかってくれた。ただ、サブリース事業では、トラブルは発生していない。

持続性

1棟の中で5部屋以上あれば、無料低額宿泊所として職員を配置して、仙台市へ届け出なければならない。それを避けるため本事業では1棟あたり借り上げる室数を4室以下とし、すでに無料低額宿泊所となっている他の建物のサテライトという位置付けにした。無料低額宿泊所の支援費や必要経費として1部屋当たり2万くらいあれば、16部屋×2万で、人件費をどうにか出せるくらいになる。だから、今の段階で無料低額宿泊所とそのサテライトしてやっている。

2.3.1.3 NPO法人 生活困窮・ホームレス自立支援ガンバの会(市川市)

展開タイプ：分散型

都営新宿線本八幡、京成八幡駅付近に、拠点をおいている。

確保物件は、以下の3棟・13室である。

D：10室（木造2階）1982年 車・17分

B：2室（S造2階）1979年 車・7分

K：1室（木造2階）2002年 車・10分

物件の立地と低廉民賃市場

市川市は一般に賃貸住宅の人气が高く、安い物件はあまり存在しない。このため、拠点より少し遠い物件しか確保できなかった。

物件確保

今回の物件以外にも、独自のクラウドファンディング等でサブリース物件を確保している。最初に確保したDは、以前から付き合いのあった不動産事業者から「ずっと入居者がいない物件で良いなら交渉する」と言われ、契約した。目標確保室数である10室を先に借りておいて、入居希望者が発生次第、入居させるかたちとした。

契約

大家に「家が無い人を入れる」と説明すると、どこも貸してくれなかった。今は「我々が最初から最後まで伴走する」と言って、サブリースするのを理解してもらっている。Kも、入居者がおらず大家が困っていた物件であった。今回対象以外の物件では、団体の活動に感銘を受け、団体名指しで安く貸してくれている。ここで25年やってきた信頼はある。

保証については、国交省の「家賃債務保証業者登録制度」（2017年創設）に登録して、契約時に家賃プラス共益費の50%を保証金としてもらっている。ただ、孤独死になるとかなりお金がかかり、赤字になるリスクがある。

その他、生活保護の人については、最初は金銭管理を提案する。自分で金銭管理できそうな人の場合、自主管理に移行する。預貯金の管理をして欲しいという人については、管理している。

死後事務委任契約もしている。

家具什器費

電灯、電子レンジ、IH、炊飯器などを備え付けて、すぐ住める状態で貸している。借りた時はガスコンロも電気もついていない状態だったので、ガスコンロを買わず、IHにした。

クーラーは、設備として大家負担でつけてもらった。テレビを揃えたが、2年くらいでテレビの映りが悪くなったりする。テレビが壊れた時にまたお金がかかると考えると頭が痛い。布団は、生活保護なら生活保護で出す。生活保護が多いので、それで布団新品を買える。生活保護で18000円くらいで。家具は生活保護で揃えきれないから、備え付けてある。

支援員・支援費

サブリースの差額で出たお金で新しいサブリースの部屋を増やしていつている。今、差益を合わせると月21万3000円くらいになる。月25万円くらいにするのが目標。そうになったら、サブリースを管理する職員を一人雇える。

入居者から家賃とは別に毎月 1000 円の支援費を払ってもらっている。1 週間から 10 日に 1 回くらいの訪問している。

居住者由来の課題

入居者が家を汚して場合のリフォーム費用などについては、本人に請求しても払えない場合が多い。敷金をとっているが、それでも足りない。

周辺環境

建物内では、部屋の壁が薄いので音が漏れる。音が漏れて苦情が入る。入居者同士で苦情を言い合う。だから、一番の問題は音である。

近所の人とのトラブルは一件もない。

地域生活へのつなぎ

生活保護の人は生活保護支給日に、事務所に支援費 1000 円を払いに来る。生活保護でない人でも金銭管理の人など、別の日に 1000 円をもって来る人もいる。自転車とかで事務所までくるので、ある種の見守りにつながる。

みんなで旅行に行くために 1500 円ずつ積み立てている人もいる。

持続性

「サブリース物件であれば、早く入居できるよ」、「サブリース物件であれば、家具付きだからすぐ住めるよ」というのは説明している。立地が多少悪くても結構サブリース物件を選ぶ人がいる。サブリース物件とはどういう風に運営している物件なのかを説明した後も結構多くの人がサブリース物件を選択する。このように、サブリースの人気は高いようだが、支援費の確保が事業の継続性につながるかが鍵のようである。

入居者はサブリース物件を借りることで損をするわけではない。ただ、団体は、空き家リスク(大家に毎月家賃を払っているのに、そこに入居する人があらわれない状態いない状態)、更新リスク、書類作りコストなど、結構リスクがあり、そこを引き受けている。

サブリース事業をやっていなかったとしても、団体の方で民間の賃貸住宅に入れて支援していたと思う。しかしサブリースを始めたことで、これまでボランティア(=無料)でやっていた仕事で、今は 1 件あたり月 7000 円ほどの収入となっている。40 室くらいで 25 万円となる見込みである。余裕があるわけではないが、サブリース事業自体は多少の収益にはなっている。

2.3.1.4 NPO 法人 サマリア(所沢市)

展開タイプ：準拠点+分散型

団体の基幹事務を担う拠点は所沢駅が最寄りだが、確保した 3 物件はともに、小手指駅周辺に立地する。

3 物件のうちの 1 棟(C)に、サロン 1 室、スタッフ詰め所 1 室を確保し、準拠点的に利用している。3 物件の距離は近接していて、支援には都合がよい。Cには、最初シェルター

として入る。シェルターは1日2,000円(食事含まず。ただ、フードバンクで配られた食べ物を無料で配ったりする)。シェルターとしての利用は最長3ヶ月である。その間、生活保護を申請する人もいれば、申請しない人もいる。生活保護申請すると、そのシェルターに宿泊した分のお金をもらうことにしている。所沢市の住宅扶助は47,000円なので、シェルターに一ヶ月入居した場合の60,000円は生活保護の住宅扶助で払いきれない。そういう場合は生活扶助から出してもらっている。「シェルターとして利用していたが、ここでもっと住みたい」という場合にサブリースに転換する。他の住宅に移りたいという人がいれば、一緒に別の住宅を探す。ここ以外の賃貸住宅でも住めそうな人は他に住んでもらう。そうしないと、新しい人を受け入れられない(サブリース物件を増やすのは、職員が少ないので難しい)。サブリースの物件にずっと住んでいる人は、何らかの支援が必要な方。

C: 17室(S造4階) 1987年【準拠点】サロン1室、スタッフ詰め所1室

G: 2室(S造3階) 1987年

H: 3室(S造2階) 1986年

物件の立地と低廉民賃市場

1980年代に建てられた早稲田大学所沢キャンパスの学生用アパートが大量空き家化しており、空き部屋が豊富に存在しているので、駅近、病院やスーパー、金融機関が近くにあるにもかかわらず、低廉物件が多い。

建物の地域特性

学生用なので、比較的しっかりした建物・設備の物件が多い。

物件確保

大家から部屋を借りる時、家賃を安くしてくれとは交渉していない。仲介業者が「そういう交渉はしない方向で話しましょう」という感じなので、さらに値下げ交渉するというようなことはしていない。ただ、まとまった部屋数を借りるので、不動産屋が仲介手数料を半額にしてくれたりする。仲介は、以前からお付き合いがあった不動産。

物件

IHを基本にしているが、ガスコンロがいいという方もいるので、ガスコンロをつけたところもある。IHだと壊してしまう人もいる。

契約

大家については、遠隔地在住のため、どんな方かはわからない

保証としては、大家からすれば、入居者は代理納付だから取りはぐれが無いし、サマリアがほぼ毎日見守るから孤独死はないだろうということで、保証には入っていない。

家具什器費

冷蔵庫、電子レンジ、炬燵テーブル、テレビ、掃除機、炊飯器、防災カーテンなど、備品リストを作って揃えた。生活保護の扶助だと、ひとり3万弱くらいにしかならない。

支援員・支援費

支援費として家賃とは別に1人1万円を受けている。1人月1万円で金銭管理している。成年後見制度利用であれば7,000円を受ける。

周辺環境

近隣とのトラブルはほとんどない。ウチの入居者が通学路の子どもに声かけて、クレームが入ったことはある。

地域生活へのつなぎ

退去した人が「友の会」に参加したりする。電話やラインで連絡とっている人もいる。そのほか、「ラーメンを食べに行く会」もあり、そういう時はその都度会費を集める。

ふれあいサロンは毎週火曜日の午後。フードバンクから材料をもらってきて共用スペースで軽い食べ物を無料で提供している。来る人はだいたい決まっている。3人くらいであり、皆、若い人である。

持続性

マスターリースとサブリースの差額は合計28万8,000円になる。そのうち、共用スペースと事務室の分の家賃(66,000円)を引くと222,000円が残るが、これでは専従スタッフは雇えない。Cの中で12室は日常生活支援住居施設としている。

2.3.1.5 NPO法人 自立生活サポートセンター・もやい（東京都）

展開タイプ：分散型

拠点は、有楽町線沿いである。確保物件は、以下の3棟・5室である。

I：1室（S造4階）1992年 電車・50分

R：3室（RC造5階）2019年 電車・20分

A：1室（木造2階）1989年 電車・35分

物件の立地と低廉民賃市場

東京都心部における活動なので、今回の事業に対応するような物件、すなわち、住宅扶助費の限度額より低い物件をサブリースで獲得するのはほぼ不可能である。

従って、マスターリースの契約額が、サブリースの契約額を上回るため、結果的に支援団体が家賃を独自に補助しながらの事業スキームとなっている。

このスキームは「もやいアパート型シェルター事業」と名付けられ、路上等から一般のアパート居住への移行のための準備期間として原則3ヶ月を限度とした、シェルターの提供という形をとる。

独自に団体の寄付を通じての家賃の補填をしてまでも、東京における一般のアパートにこだわる理由は、入居者が本来住むに相応しい居住環境を提供するという原則を貫くという姿勢を示している。これは、無料低額宿泊所等からの脱施設を目指しているからである。

支援拠点からの沿線を重視しながら物件確保を行うも、移動時間を犠牲にせざるを得ないことが多い。

建物の地域特性

狭小な住戸しか手当できない。

物件確保

都内の賃貸物件は実に多様性に富んでおり、比較的低价賃な物件でも多様な立地・携帯の物件が確保されている。

支援員・支援費

あくまでも自立したアパート生活への移行支援として行っているため、必要以上の訪問は行っていない。

居住者由来の課題

基本的に、アパート生活の移行を目指す人が対象となるので、基本的に問題はない。

持続性

東京という特殊環境の中で、団体への寄付を通じての家賃の補填をしながらの運営となり、サブリース差益による支援費の確保という点では持続性はない。しかし、本来は公共的であって然るべき家賃補助を団体が行うことによって、路上等からも施設を経ることなく通常のアパート暮らしに移行できるということを示すモデルとしては注目すべき取り組みといえる。

2.3.1.6 NPO 法人 わっぱの会（名古屋市）

展開タイプ：複数拠点+一棟型

拠点は、ソーネおおぞねである。確保物件は、以下の1棟・18室である。

D：18室（RC造6階）1985年

物件の立地と低廉民賃市場

当初は拠点の近くで探していたが、まとまった件数があるところがなかなか見つからず、比較的離れた場所となった。物件周辺は工業地帯で、物件は工場労働者の単身赴任用アパートなどを目当てに建設されたものと思われる。

物件確保

以前から付き合いがあり、団体のことも理解している、サブリースにも慣れた不動産業者に依頼した。物件は、前の家主があまり熱心でなかったらしい、オーナーチェンジ物件だったので、部屋の一部改修を団体で負担（エアコン、レンジ、クロス張替え、枠ペンキ、ドアペンキ、清掃、ガス給湯器等（1戸あたり30万位かかる）ところを、大家が10万、

団体が 20 万円負担) することで、家賃の値引きを交渉した。

物件

室内に洗濯機を置く場所が確保できていないが、一階にコインランドリーがある。

契約

大家は個人、オーナーチェンジの際に物件を確保している。

管理は、仲介を依頼した会社が行っている。

保証は、保証会社は使う場合と使わない場合がある。代理納付なので未納はなく、金銭管理をしていると、保証会社は使わない。ただ、家賃の代理納付は OK だが、共益費（生活扶助費だから）の扱いは、自治体によって異なる。

家具什器費

カーテン、布団、ベッド、冷蔵庫、テレビ、電子レンジ、炊飯器などを揃えた。団体が関与しているリサイクル事業からも調達している。

居住者由来の課題

住宅自体の壁が薄いので、音に敏感な人からの苦情があったが、音に敏感なことは入って初めてわかった。重度の精神障害の人のために、防音化工事したこともある。

周辺環境

建物内では、玄関と居室の間がワンルームなので、冬寒すぎる。近隣からの苦情はまったくくない。

持続性

サブリース差益そのものからは、人件費はここから実質は出してない。そもそも 50 人に一人のスタッフが雇えればいいという計画であったが、結果的に赤字事業なので、人件費も出ない。

2.3.1.7 NPO 法人 釜ヶ崎支援機構（大阪市）

展開タイプ：複数拠点+分散型

拠点は、新今宮駅周辺である。確保物件は、以下の 5 棟・22 室である。

P：5 室(S 造 4 階) 1996 年 自転車・6 分

B：7 室(S 造 5 階) 1975 年 自転車・7 分

M：2 室(S 造 5 階) 1990 年 自転車・13 分

A：2 室(S 造 6 階) 1988 年 自転車・1 分

G：6 室(S 造 5 階) 1990 年 自転車・7 分

物件の立地と低廉民賃市場

釜ヶ崎地区周辺は従来からドヤと称されることの多い特殊な間取りや設備を持つ低廉民間賃貸住宅が主流であったが、現在では昔ながらのドヤは少数であり、代わりに1980年代後半以降に建設された、ドヤの機能を代替する高層鉄骨構造のワンルーム形式の集合住宅が主流となった。しかし、日雇い労働市場の縮小と労働者の高齢化に伴い、こうした集合住宅も空室が増えたために、比較的容易に住居確保ができるような状態になっている。

物件確保

上述のような地域環境のため、物件の確保は他都市と比べると容易であり、自転車で10数分以内のところに立地している。

物件は、既知の不動産事業者に依頼したり、独自ルートで確保したりしている。この辺では敷金礼金がないので、そこを3ヶ月分などとすると、交渉がスムーズに行くので、イニシャルの資金がある程度あると、物件が確保しやすい。

物件

外観からは一見、良好そうに見える高層集合住宅であるが、住戸面積は10平米台が主流で、洗濯機やベランダ押し入れといった居住補完スペースに乏しい。ただ、エアコンはほぼ標準装備となっている。共用的設備は小さなコイン式洗濯機が廊下等にある場合もあるが、(コインランドリーが多いなど)地域の利便性が大変高いので、町と住宅を人繋がりのもものとして居住できる環境にある。

契約

地域には困っていない大家も多いが、老朽化しているところなどでは空き家も多く、複数の契約になると、大家が部屋を掃除したり、アパート経営ビジネスが息を吹き返すこともある。

家具什器費

オール電化にすると、電気代が高くなるので注意している。

支援員・支援費

2週間に一回ケース検討会議を開き、コンタクトの頻度のグレードわけをする。

就労支援においては、まず有償ボランティアなどに取り組んでもらい、この間知的障害などが疑われれば、本人の合意の上で、医者診断・障害者保険・障害者就労(作業所など)へつなぐ。

周辺環境

このエリアでは特に課題にはならない。

地域生活へのつなぎ

西成区特区構想の一環として取り組んでいるサービスハブ構築運営事業で、生活保護の稼働年齢層の就労生活支援と居場所づくりとつながっていきたい。

持続性

3,000～5,000円/室の差益では赤字となる。

2.3.1.8 一般社団法人 近畿パーソナルサポート協会（神戸市）

展開タイプ：広域分散型

一般社団法人 近畿パーソナルサポート協会(尼崎市西本町8)が借主となり、特定NPO法人大東ネットワーク事業団(大阪市西区北堀江3)が支援の受託をしているため、神戸市、尼崎市、東大阪市にまたがる広域の支援を行っている。

確保物件は、以下の6棟・29室である。

Pe：5室（RC造4階）1985年 車・23分(空いている部屋から借りている)

M：2室（RC造4階）1997年 車・21分

F：1室（S造5階）1985年 車・17分

Pr：6室（RC造3階）1991年 車・22分(1階2戸×3階=6戸の一棟借り)

S：3室（RC造4階）1991年 車・23分

Pa：12室（S造4階）1991年 車・23分

物件の立地と低廉民賃市場

神戸市での物件探しのポイントは、まず、病院、鉄道、スーパーへのアクセス。あと、自転車に乗りやすい平坦な土地。阪急沿線だと大家から提示される条件が多いので、JR沿線や阪神沿線など南側の地域で探した。

1995年の阪神・淡路大震災によって1980年代以前の旧耐震の木造賃貸住宅の多くが壊滅した結果、他都市で多くあるような高度経済成長時代の木密系の低廉賃貸住宅があまり存在しない代わりに、新耐震基準直後の1990年前後の物件が現在、低廉民賃市場を形成するようになっている。

物件確保

団体内に不動産の専門家がいて物件確保を担当している。いつも利用している仲介事業者に団体活動を理解してもらっているので、協力的である。

仲介事業者が住宅扶助額を超える賃料の物件も紹介してくる場合があるが、その時は値切る。「1室じゃなくて、5室借りるから・・・」と交渉する。ただ、同じ建物の部屋をまとめて借りるのは、支援しやすいからでもある。

地域によっては、近畿大学などの大学があって単身世帯用の賃貸が多いところがある。そういうところの部屋がコロナで空き部屋になっていて借りやすくなっていたりする。

「ウチが自腹でボイラーを給湯器に替えるから家賃を下げよ」といった交渉も必要になる。そういう提案が大事。物件に魅力が無いと入居する人が来ないし、そういうことを話すアプローチがないと、なかなか大家さんもピンとこないし、乗ってこない。

契約

サブリースに入居している人の中には半年金・半就労の方もいる。「今までは結構良いところで暮らしていたけど、生活をダウンサイジングしなければならない」という人たちの引越しのお手伝いのようなものが多い。大家さんは高齢の方に部屋を貸したがるが、「あなた方が支援するということならいいよ」ということで貸してくれる。

事故物件などの場合、大家さんは部屋を空けとくよりは貸したいわけで、そういうところは借りやすい。ただ、そういう物件はしょっちゅう出てくるわけではない。

賃貸保証は入っている。ただ、どうしても部屋で亡くなる方がいる。「三日後に会いましょう」と約束して三日後に行ったら亡くなっていた人がいた。その時は保証会社の死後事務委任手続きを行う業者が入ってその日のうちに対応した。2週間ぐらいで部屋が元に戻った。その部屋で人が亡くなったことを仮に言わなかったとしても、いずれは隣部屋などからそのことを聞くことになる。どうせ聞くことになるわけだし、新規入居者に隠しはしない。事故物件に入居する人は、知った上で入居している。説明しても入居した。

家具什器費

家具家電は、冷蔵庫、洗濯機、電子レンジ、ベッドなどを準備する。抱樸からの助成金で揃えた。

初期費用は、敷金・礼金、保険、鍵交換、消毒などで、30万くらいかかる。その上、冷蔵庫、洗濯機、電子レンジ、ベッドを揃えると15万くらいかかる。だから、初期費用で計40～50万円くらいかかる。

支援員・支援費

物件については近畿パーソナルサポート協会が契約する。支援については、近畿パーソナルサポート協会から大東ネットワーク事業団に業務委託する。

周辺環境

大家が賃貸の建物の最上階に住んでいるケースもある。そういう場合だと、入居者のゴミの分別を注意したりする。一度そういうことがあった。その時は、大家の勘違いだった。違う入居者のゴミをウチの入居者のゴミと勘違いしていた。入居者と大家とのトラブルは今のところ無い。

ウチの入居者がうるさかったわけではなかったのに、勘違いされてクレームを入れられたことがあった。他には、ウチの入居者がトイレに流してはいけないティッシュペーパーをトイレに流して下水管を詰まらせたことはあった。その入居者が相談してきた。その時は修理代1万5千円を払った。その入居者が1万5千円を負担した。大きいトラブルはない。

地域生活へのつなぎ

「一人で暮らしたい」ということでウチの物件を借りた人たちなので、あまり入居者同士のつながりはない。

持続性

50 室くらいになれば専任の職員が必要となる。今は、22 万円で大東ネットワーク事業團に業務委託して 29 室見てもらっている。最初は 18 万円で業務委託していたが、物件が 3 部屋増えたし、いくつかの地域に物件が散らばっていて見回りも大変ということで、22 万円になった。

29 室あるから、その差額で、常勤の職員を置くこともできる。しかし、常勤を置くなら、きちんとした支援のスキルをもっていて多様な利用者に対応できる多様な支援の引き出しを持っている人を雇いたい。そう考えると、それだけの人を雇うには、それなりのお金がかかる。それだけの黒字を出せていないので常勤を置いていない。それよりは、ワークシェア的に業務委託するかたちの方が良いかなということで今の形でやっている。

多様な住宅を持ってないと、支援に行き詰って利用者を紹介する先が無い時に、打つ手がなくなる。その人を抱え込むことになる。そういう意味では、このサブリース住宅みたいな「溜め」を作れるのはよい。

2.3.1.9 NPO 法人岡山きずな(岡山市)

展開タイプ：一棟型

一棟型の拠点は、岡山市中心部にある。その確保物件は、1 棟・20 室である。

K：20 室（RC 造 3 階）1985 年

物件の立地と低廉民賃市場

市内では郊外の方だが、大学や進学校も立地する文教エリアである。利便性は良い。コンビニが近い。バス停も近い。隣 1 棟、北側に 2 棟、3 階建て片廊下方共同住宅が存在し、いずれも当初は大学生向けだったが、今は生活保護受給者の入居を受け入れる物件となっているようだ。

建物の地域特性

1985 年建設の、岡山商科大学生向けの寮だった建物である。その後、専門学校の留学生向けの寮 ゴミ出しなどで近隣と揉めていたと聞いた。

この建物を使うにあたっては、内装の貼り替え、手すり設置、各室に内線設置、洗濯機の入替え、お風呂(シャワールーム)改造をした。シャワーブースが 4 つあったのを、浴槽付きのシャワースペース二つに替えた。

階段なので高齢者はつらいが、手すりはつけようということで、手すりをつけた。鍋を焦がす人がいたので、炊事場は IH に替えた。

物件確保

不動産会社は、清掃、警備、不動産、介護事業所を幅広くやっている。社長は二代目で 40 歳代。営業担当の人が親身で相談に乗ってくれている。

物件

以前から付き合いのあった不動産会社が所有していた物件である。同社の警備会社の警

備員が3名程度住んでいた。平成26年に大規模改修した建物である。間取りはその時のままである。1棟まるごと50万/月で契約している。日常生活支援住居施設として運営している。

契約

不動産会社が大家である。日常生活支援住居施設は保証人つけていない。

周辺環境

建物の2階の喫煙所以外にも多くの共用空間（談話室）があるが、そこではあまりコミュニケーションは見られない。喫煙所がいちばんの溜まり場となっている。

施設開設の際に、近隣の一部から反対があった。その際の近隣対策として、自治会のゴミ捨て場には出さず、スタッフが週に数回軽トラックで事業拠点にもっていつている。

2階の角部屋を共用室としているが、実際は喫煙部屋となっており、隣からタバコの臭いと音の苦情が入る。

地域生活へのつなぎ

安楽亭（居場所づくり事業でつくったサロン）とは距離があるため、そこへの参加は殆どないが、その畑に参加する人が一人いる（自転車で30分程度かけて参加）。

持続性

日常生活支援住居施設としているので、日中は支援員が常駐（365日勤務）している。これに対して、無低のままだと施設長が一人いればいいことになる。日常生活支援住居施設の支援者配置が2名（10：1）であることが経営的には厳しい部分がある。

町内会の反対にあって、夜間も宿直を置くと明言したので、毎日宿直を配置しており、これが人員と経営両面の負担になっている。

人件費の多くは生活保護課からの委託費を充当しているが、17室くらい入るとようやく黒字になる。常に20室近く入居していて、退去が決まっている部分について周囲に「いつ頃空きます」と周知しておいて、次の入居候補者を速やかに確保し、空き部屋をつくらない体制にしておかないと、経営的には難しい。

2.3.1.10 NPO法人 抱樸（北九州市）

展開タイプ：一棟型

一棟型の建物の拠点、北九州市八幡東区である。確保物件は次の1棟・25室である。

R：25室（SRC造12階）1988年 車・12分

物件の立地と低廉民賃市場

八幡製鐵所の閉鎖に伴い北九州市全域では新たな賃貸住宅供給が滞っている。特に小倉北区は利便性が比較的高いものの、1980年までに建設された大型の民間集合住宅が多く、空き家が多数存在する状況となっている。

物件確保

2017年5月の「中村荘火災」を受けて、自立支援センター等の退所者に対して、災害にも安全な住居の確保という観点から、自立支援居宅協力者の会(連携ネットワーク)でもあった不動産事業者によって、Rという物件を借りることとしたが、障害等課題の多い方の対応には、管理人+外部(法人内別部署)支援スタッフの対応では難しいと考え、常駐する支援体制を確保するためにも、一部を障害者グループホームにすることを検討した結果、Pを紹介された。

Pでは、障害者グループホームと「支援付き住宅」としてスタートし、その後補助金やクラウドファンディングを用いて、(元から入居していた)一般入居者を除く、全室を借り上げる形となり、2021年7月に補助金や融資を受けて全棟購入した。

物件

高層片廊下型の物件で、当初は高級集合住宅であったが時代とともに社会的陳腐化は免れないが、構造はしっかりしている。

契約

最終的に団体が買い取っている。

家具什器費

当初は入居者負担であったが、のちに寄付金を活用して、家具家電等の充足を行った。

支援員・支援費

障害者グループホーム、日常生活支援住居施設を併設することによりスタッフを確保することを通して、建物全体として目の行き届いた支援体制となっている。

地域生活へのつなぎ

本人の自主性に応じて、団体が主催する各種催しの参加等の可能性が用意されている。

持続性

一棟型の建物の中に、障害者グループホーム、日常生活支援住居施設を併設することによる見守り環境の確保に加え、建物を買取ることによって経営的地盤強化を行っている。

2.3.1.11 NPO 法人 あきた結いネット（秋田市）

展開タイプ：分散型

確保物件は以下の2棟・3室である。

D：2室（木造2階）1989年 0分（法人事務所上階）

S：1室（木造2階）1987年 車・5分

物件の立地と低廉民賃市場

秋田駅からは少し遠いが既成市街地である。物件がないわけではないが、サブリース物件は希少である。

寒冷地につき、ベランダは原則ない。住宅扶助基準で秋田市内にはマンションタイプはほとんどない。ほぼ木造2階建てタイプになる。

物件確保

7~8社の不動産会社とはつながりがある。法人の成り立ちからすると、刑余者が多いが不動産会社は知っていて決まっている（主に2社）。

WAM助成の3室については、運営している事業の入口・出口の位置づけは考えておらず、外部からの相談や、対象者によって利用については検討していく方針である。

現在確保しているのは2室である。本部事務所の上の物件である。もともと1室借りていた事もあり、空室になっていたので交渉した。もう1室は、車で10分程度の物件を1月に契約予定である。

物件

サブリース契約は不動産会社に散々断られた。

契約

一般に、サブリースは誰が住むかわからないので、大家が嫌がる。事務所の上の物件は、事務所を借りて以来のお付き合い、障害に理解もあり関係性は良い。周辺に不動産物件をもっている。

大家と団体に賃貸借契約の際、保証契約は保証会社。保証契約の連帯保証人として理事長が保証人になっている。

持続性

サブリースの事業は初めての事業。無償でやっていたので、支援費を捻出できるだけでありがたい。法人としては一軒屋に2~3名のシェアハウスが運営しやすい。シェアハウスだと全員出ることがないので、空室リスクが減らすことができる。

事務所上の2部屋は、差別化をしているつもりはないが、少し手のかかる方が結果的に入居している。

今回のWAM助成の財源がなければ、確保はできなかった。運営が安定してきたセレクトショップ（ストーリーキャット）を拡大していきたい。居住支援については、シェアハウス型サブリースを拡大していきたい。ひとの相性を確認した上で（支え合い・ニーズ）、物件を確保する事で（一気に退去しない経営リスク）拡大する形が団体の経験やノウハウにも合致している。

2.3.1.12 NPO 法人 知多地域権利擁護支援センター（知多市）

展開タイプ：分散型

拠点は市役所にも近い社会福祉協議会のある建物内の知多市福祉活動センター内にある。確保物件は以下の2棟・3室である。

分散型

- ・A：2室（木造1階）1966年
- ・R：1室（RC造8階）1987年

物件の立地と低廉民賃市場

知多半島という地理的に特殊な条件のため、市役所や本事業の拠点が存在する、知多半島西岸部に南北に伸びる名鉄常滑線と国道155号線沿線に広がる既成市街地での物件確保となるが、市役所に近いところでは既成市街地のエリアも狭く、なかなか適正な物件がない。このため、物件Aは、もともと2戸1ながやであった1棟を借り受けて物件確保をしている。このような、戸建て、もしくはそれに近い長屋建て建物のような物件に、多少手を入れて、物件確保することは、今後、既存の賃貸共同住宅物件がなかなか見つけれないようなエリアにおいても、十分に展開可能な技法といえよう。

また、拠点からはかなり遠くはあるが、拠点の市と隣接する常滑市の空港勤務者向けに開発された大型のワンルーム賃貸共同住宅の一部を確保した物件Rは、中部国際空港の勤務者目当てに建設された大型物件であるが、他都市の大学生向け、特定工場エリアの労働者向けなどのように、一時期大量に建設された物件が、時代を経て過剰になりつつあるという状況に酷似した条件の中で、供給されている。このようなエリア特性に基づく低廉民間賃貸住宅市場の動向を的確に押さえておくことが重要そうである。

2.3.1.13 NPO法人 ファミリーサポート愛さん会（那覇市）

展開タイプ：分散型

拠点は上間である。確保物件は以下の4棟・4室である。

- C：1室（RC造5階）1974年
- A：1室（RC造6階）1974年
- S：1室（RC造5階）1970年
- H：1室（CB造2階）1972年

物件の立地と低廉民賃市場

那覇市中心部には戦後建てられたRC造やCB造の集合住宅が多数残る。特に1970年代の物件は設備が整っていない代わりに低廉な物件として存在する。住宅内に浴槽のあるものは少なく、シャワーが標準となる。

物件確保に当たっては交通の便を重視した。相談者が、市役所や仕事場に行くための公共交通機関の利用に配慮した。物件は、うちなーらいふ、SUUMO、ゲーホーム、ライフルホームズなどの既存ネットを利している。1階や2階の部屋を希望したがやむなく3階以上の階となった。

契約

民間の不動産経由で探したが、生活保護、サブリースへの理解が薄く、大家からの理解がえられない。人が入れ替わるごとに連絡はしている。

保証会社の保証にも連帯保証人がつく。保証会社はバラバラで入っている。全保連は厳しく、通らない。名前、電話番号、年齢は教えている。

家具什器費

リサイクルで調達するものが多い。その他は、今回の助成金で調達した。できればエアコンあったほうがいいが、ないところもある。

支援員・支援費

月1回以上は行く。

居住者由来の課題

水光熱費を居住者契約としているため、居住者の未納金を団体が払うというリスクがある。

周辺環境

今のところ、近隣に関する問題はない。

地域生活へのつなぎ

一軒家を確保して居場所づくりを展開したかったが、一軒家の空き家はほとんどない。

持続性

物件Hは、現在母子家庭が住んでいるが、一時的に住む場所が必要ということで、本来であれば赤字だがサブリース物件に入れている。

(調査時には、一時生活支援事業の委託費で対応しており、家賃相当分を補っていた。)

2.3.2 調査結果から明らかになった点

2.3.2.1 物件の確保

低廉民賃市場（低廉な民間賃貸住宅）に関する研究・資料の欠落

日本の戦後の住宅政策は持ち家である戸建て住宅や分譲マンションの取得をすすめることが主眼であり、いわゆる「住宅すごろく」に見られるように、賃貸住宅は公的に供給される住宅であれ、私的に供給される住宅であれ、持ち家取得までの一時しのぎの住宅であると認識されてきたといってもよい。

さらに、公的賃貸住宅は住宅の総ストック数のおよそ4%程度でしかないので、賃貸住宅の世界はほぼ民間主体の住宅供給となっている。しかも、民間賃貸住宅（民賃）の市場の中でも、特に公的住宅建設融資の対象とならないような低廉な民間賃貸住宅が圧倒的多数を占めている。しかしながら、通常の不動産事業者が扱う一般の賃貸住宅の市場を「市場の上部構造」とするならば、居住支援の用に供するような低廉な賃貸住宅の市場である「市場の下部構造」については、これまであまり議論の対象とはなっていない。また、行政の方でも積極的に、賃貸住宅、しかも低廉な民間住宅市場に関する統計をとってこなかった。

このため、日本の住宅政策においては低廉民賃をコントロールするための手段は極めて乏しいと言わざるを得ない。

低廉民賃市場を規定するもの

今回の、サブリース型支援付き住宅事業を概観したときに顕著なのは、低廉民賃市場の形成のされ方が、当該地域で定められている生活保護の中の住宅扶助の限度額と、地域の都市構造が大きく関与しているということである。

当該地域における低廉民賃市場の底値は、住宅扶助限度額を基準に設定されており、この額を切ることは稀である。したがって、低廉民賃市場はある意味、住宅扶助限度額に支えられた底値を有するという、歪な構造となっていると考えられるが、経済学的にその構造に迫った研究はほぼない。

一方で、地域によっては低廉民賃家賃の下限を規定する住宅扶助額を下回る家賃が存在するような市場が生まれている地域もある。大学や工場等の出現によって一時期過剰に供給された民賃が、ある事情によって大量に余剰化した場合に、こうした事が起こりうる。ただ、サブリース物件を探す立場に立てば、これは歓迎されるべきなのだが、家主の立場に立てばかなり困った現象であり、空き家行政の立場からも由々しき事態を招く原因ともなる。

また、神戸の震災被災地のような場合においても、旧耐震木造集合住宅の壊滅という事態を受けて、本来低廉民賃市場を形成していたはずの住宅ストックがまるまる存在しないというような地域も実際にあり、これも地域形成史が低廉民賃市場に大きな影響を与えている結果と言える。

いずれにせよ、低廉民賃市場は現在、住宅扶助と地域形成史によって規定されていることまでは、今回の調査で判明はしたが、その構造の解明はこれからの課題である。

強気の家主、弱気の家主

低廉民賃の家主も、零細な場合が多い。民賃市場が活性化し、よい物件ならすぐに借り手が見つかるようなかつてのような状況はなかなか存在しない。家主自身の高齢化、担い手の不足も恒常化する中で、民賃経営も次第に苦しくなってきたのはいるが、それに加え、高齢ゆえに保守的な性格を持ちやすい家主層には、不動産仲介業でいうところの3K（高齢者、外国人、ペットなど）意識を根強く抱いている人も多いことは事実である。不動産の借り手として事情のありそうな人々に対するこのような、いわば入居差別はいまだに続いている。

しかし、すでに不動産管理業界では「所有から経営へ」という言葉が示すように、所有者として入居者を選別するのではなく、ニーズのある人々に経営として賃貸をすることによって、自らの経営基盤を強め、さらには、そのビジネスを継承する人々への橋渡しができるようにすべきだという論調は強くなってきたのはいるが、まだまだ家主層への啓発は根強く必要である。

こうした状況の中、従来のような「強気の家主」から「弱気の家主」へ立場を変えざるを得ない人々も増加していることは事実で、こうした家主の物件が少しずつ居住支援を支える民賃にまわっていったというのが現状である。

一方で、家主の中でも、従来なら「奇特新家主」と呼ばれていたような人々、そして今では「社会的不動産業」の立場に立つ家主、も、若手の経営者の間では増えつつある。

社会的不動産業としての仲介業

さらに、不動産仲介業者の中にも、「社会的不動産業」を自認しながらビジネス展開を図る若手の有望な経営者が増えていることも事実で、このことが大いに促進されるべきであろう。

こうした、社会的不動産業としての仲介業者が地域の中で一定程度増えてきていることも事実で、今回の調査対象となっているような支援団体の良きビジネスパートナーとなっている事実が読み取れる。

ただ一方で、依然として「強気の大家」「社会的ではない不動産業」が支配的なエリアも、地方部には多く、こうしたエリアの不動産関係者への意識づけも重要な課題である。

家賃保証の進展

近年、民賃の賃貸借契約で連帯保証人を要求する代わりに、家賃保証会社による家賃保証料を契約時に要求する事が一般化しつつある。特に、サブリース物件の際は、マスターリースの契約者とは異なる人が実際に住むことになるので、大家、管理業者などから家賃保証のための措置を要求されることもしばしば生じている。ただ、支援団体の信用があれば、家賃保証問題を回避できる場合もある。

また、こうした家賃保証のための商習慣は、地域によって異なり、沖縄などのように保証料の支払いのほかに連帯保証人を要求するような地域もある。こうした地域の商習慣は、更新料などの商習慣などともに、全国的な基準的対応の規範を作成するための障害となるものである。

2.3.2.2 物件の立地と支援資源のフォーメーション

物件の立地

物件の立地は、支援者の都合と居住者の都合のバランスによって決まる。

支援者の都合とは、支援の拠点となる事務所や詰め所から物件へのアクセス性の高さのことである。今回の事業では、そもそもの物件の立地の制約を「最大30分程度」と指定していたことにもよるが、ほぼ20分以内に行っているところが多かった。ただし、交通手段はさまざまで、電車、車、自転車を駆使して地域の交通事情に応じた手段がとられていた。

一方で、居住者の都合は、生活利便性と役場や就職活動への利便性が主である。食事を自分で作ったりする自律的生活を前提としているために、買い物できる場所へのアクセスは重要となる。また、生活保護等の行政的支援へのアクセスのためには行政機関との近接性も重要だし、就職活動のためには自転車で移動できることや、公共交通機関の利便性なども鍵となる。

ただ、全ての要求を満たすことは困難なので、全てのバランスをとった立地が必要となる。

支援資源のフォーメーション

本調査では、支援の拠点と支援先である確保住居との地理的関係のパターンを見てみた。

支援拠点から、地域の中に分散するいくつかの支援先（住宅）へ移動することを前提とした「分散型」が比較的多きパターンとなるが、一つの集合住宅などに支援先を集中させ、支援の移動ロスを減らすことに寄与できる「一棟型」も存在する。

また、「分散型」と「一棟型」の中間的形態も存在する事が、今回の調査を通して明らかになった。支援先である集合住宅の中に「支援の拠点」を構築し、そこが、いわば「準拠点」もしくは「サブ拠点」的に機能することによって、本部である拠点とは離れた地域で物件確保が行われた際にも、「準拠点」「サブ拠点」を中心に支援が効率的にできるような構成をとっているところが、コミュニティワーク研究実践センター（札幌）、サマリア（所沢）でみられた。

拠点と支援先の二分法だけではなく、支援先をさらに拠点化して活用できるような、支援資源のフォーメーションを構成することによって、支援の効率化を図ることも、今後さまざまに考えられるべきである。

さらに、右下資源のフォーメーションの中には、比較的支援の度合いの強い人を近くに、自立度の高い人を遠隔地に居住してもらおうという、あきた結いネット（秋田）でみられたようなパターンも同時に考慮されるべきである。

2.3.2.3 入居の準備

住宅の改修とマスターリース契約条件交渉

物件が確保と同時に、マスターリースの契約条件に関する交渉も進められなければならない

ない。

通常、入居前に住めるような状態の物件としておく事が家主の責務なのだが、零細家主の場合には、それもままならない事がある。そうした時、借主である団体が一時金などをもって、改修費用の一部を負担することで、家賃の値引きをしてもらうということは、往々にして起きている。

また、家賃や管理料の交渉のほかに、サブリース契約に「免責期間の特約」をつける場合もある。これは、サブリースの場合に入居者が入らなくても家賃を払い続けなければならない不都合を解消するために設けられる特約で、入居開始から家賃が発生する、すなわち、入居開始前の期間を「免責期間」とする特約である。

また、改修において近年スタンダードとなっているのは、エアコンがほぼ標準装備となりつつあることと、ガスコンロではなく IH に切り替えることである。ただし、狭小な物件が多い中で、給排水設備があらかじめ必要な洗濯機置き場だけは、どうにもならない事が多く、そこは注意が必要であろう。

ただ、契約更新時の更新料も、地域によって大きな差があり、今回の調査では具に把握する事が困難であったが、サブリース契約時における重要な留意点の一つであり、サブリース事業における将来リスクの一つともなる。

家具什器費

サブリース物件の獲得は、居住支援において、緊急を要する住宅ニーズに迅速に応えるという意味で、大変重要な意味を持つ。これは、一般に入居までに1ヶ月などを有する公営住宅などの公的民賃との大きな違いの一つである。ただし、このためには入居時に、その時点から生活を開始できるような家具什器が揃っていなければいけない。炊飯器や洗濯機といった家電類や、布団やベッドといった家具があらかじめ備え付けられなくてはならない。

大抵、こうした物品を一揃え揃えるには10-30万円程度必要なのだが、こうした場合でも支援団体にイニシャルの資金があることは大変重要なことである。今回の調査対象の場合は、クラウドファンディング等によるイニシャルの確保が、相当に大きな役割を果たしている。したがって、今後サブリース型の支援付き住宅の普及を図っていくためには、家主との家賃交渉のための住宅保証人、家具什器日に当てるための、イニシャルコストの確保が大変に重要な意味をもつ。

2.3.2.4 日常生活への支援

光熱費等

今回の調査対象の中で、水光熱費の契約において、居住者が供給事業者と直接契約を結んで、居住者が水光熱費を事業者へ直接支払うところが多かったが、居住者ではなく支援団体が、供給事業者と契約を部結んでいるところもあった。ただこの場合、居住者に滞納が生じれば、最終的には支援団体がそれを弁済するというリスクを負うことにもなるので、要注意である。

こうした事態を避けるためにも、必要に応じて、支援サービスの一環として金銭管理サ

ービスの提供をすることも重要なオプションである。

また、入居者都合による滞納費の弁済等のリスクを軽減するために、代理納付の契約をすることも、重要なオプションとなる。

建築類型による支援の違い（建築計画的側面）

今回の対象物件には大きく分けて、民間賃貸集合住宅（いわゆるアパートタイプ）の住宅と、寮のようなタイプの住宅の類型が2種類ある。

アパートタイプというのは、住戸内に台所・便所・風呂（そこに大抵は洗濯機置場が付いている）がセットされており、基本的に自室内で日常生活が完結するタイプである。ちなみに、英語の apartment というのは、他者の生活と切り離して（apart）自立した生活を営むに足る住戸、という意味である。

これに対して、寮タイプ（建築基準法的には「寄宿舎」などと称される）は、台所・便所・風呂・洗濯機置場のいずれか、もしくは複数が室内になく、建物内の共同設備として提供される。

こうした、建物の建築的特性に応じて、居住者への支援の仕方、あるいは、特有の生活課題が出現する場合がある。

一般論でいうと、アパートタイプの方が他者とのコミュニケーションが苦手な方が住むのに適しており、寮タイプの方が他者とのコミュニケーションに支障のない方が住むことに適している。これは、共用施設の利用や通路や階段、ホールで、他者と一緒に過ごす事が多い寮タイプの方が、より高度のコミュニケーション技術を要する事が多いからである。逆に、アパートタイプの場合、一部部屋を出れば公共空間になってしまうので、近隣での見守りなどはあまり期待できない。

ただ、アパートタイプにおいても、住戸の一部を改装したりして共用部屋的に使用することによって、アパートタイプの良い点と、寮タイプの良い点をミックスすることは可能である。抱樸（北九州）の事例だと、片廊下式のアパートの一部を共有施設的に改装しているし、サマリア（所沢）のように、一室を模様替えすることなくサロンとして使うなど、工夫の余地はたくさんある。ただ、こうした共用室では、談話や場合によっては喫煙という行為が生じ、その隣接住戸、あるいは、隣地建物の居住者からクレームが来る事が考えられるので、その配置については十分な検討が必要である。

また、アパートタイプであっても、両タイプであっても、居住者の特性に応じた配慮が必要な場合もある。特に、最初の面談では気づかなかった音に敏感などといった属性もっている場合、角部屋などでないと、入居者同士のクレームに発展する場合はしばしば見受けられた。

近隣とのトラブル

結論からいえば、近隣からの苦情はあまり確認できなかった。よく、居住支援物件の場合は、NIMBY（Not in My Back Yard：必要なのは理解できるが、うちの隣には来てほしくない。総論賛成各論反対：ニンビー）施設ゆえ、「地価が下がる」といわれる事が多いが、その事実は確認できていない。日本においては、地価が下がるという現象の確認と、その原因が当該建物であるという証明がない限り、損害賠償責任を問われることはまずないと

考えてよい。

今回の調査では、このことがほぼ実証できたのだが、きずな（岡山）の物件確保の際は、近隣のごく一部から猛烈な反対が生じた時期があったために、近隣のゴミ集積所にゴミを出さずに物件内のゴミを支援者が車で支援拠点まで運んで処分する、義務ではないのに夜間の宿直を配置しているという、過剰なまでの対応を要求されていた。こうした、近隣からの過剰な要求に対しては、地元の自治会、連合自治会、福祉事務所、行政などと連携して対応できるような枠組みが重要である。

地域生活へのつなぎ

団体の支援者同士の会を組織するところもいくつかあった。この中で、比較的横展開しやすいのは、サマリア（所沢）が行なっている「この指とまれ」方式の活動である。入居者や元入居者に、お出かけなどのイベントの情報発信をし、来たい人だけが集まって、金銭的にもその場限りのイベントを行うというものである。美味しいラーメンをみんなで食べる、など、実に簡単な会でも、誰もが気軽に参加できるのが重要である。

また、地域生活への参加のきっかけを作るような場を、団体が用意することも重要である。きずな（岡山）では、安楽亭という居場所づくり事業でつくった農園付きサロンを別事業で用意しているが、居住者の一人は、自転車で30分もかけてそこに通っているという。こうした実績が、居住者の地域生活へのつなぎとなるようだ。

2.3.2.5 事業の継続性という課題

差益の意味

結論的にいえば、今回のサブリース型支援付き住宅事業の骨格である、マスターリースの家賃とサブリースの家賃の差益を、支援経費に充てるというスキームは、「差益を『専門』の支援員の雇用経費に充てる」という意味では、住戸数を50戸程度確保しなければならず、今回の支援総規模からすれば、不可能である。

ただ、今回の取り組みで、サブリース物件を支援団体が確保することには、緊急支援対応や、団体の他の事業において生じる適切かつ迅速な住居の提供という意味では、大変重要な役割を持っているという事が確認できている。

また、これまで同様の事業を無償でやってきている団体も多く、そうした団体にとっては、支援事業の継続性に少しでも近づけることのできるスキームとして、大変重要な取り組みであったといえる。

サブリースからの展開

このように、サブリース型支援付き住宅は、これまでの居住支援、生活支援の枠組みを大きく超えた経験を、参加団体にもたらしつつある。

中には、一棟型に近い状態で確保した物件を日常生活支援住居施設や、障害者グループホームとして運営することによって、より高度な支援とそのための人件費の確保といった、次のスキームに移行するところもある。

さらに進んで、抱樸（北九州）のように、一棟を丸ごと買い取るにより、大家の立

場も確保しながら、物件（支援資源）の新たな活用に、踏み出しているところもあり、サブリース型支援付き住宅の次なる展開に、すでに歩を進めているような状況も確認できた。

また一方で、サブリースの差益が全く望めない、もやい（東京）のような事例では、本来どんな居住者であれ、最低限のちゃんとした住宅を確保するのが居住支援の目的であるという、健全な理想を掲げ、団体の方で逆差益を補填する（家賃の差額を団体が補填する）ことを通じて、一つの支援のあり方として取り組んでいるところがあったのも、大変に示唆的であった。すなわち、現在国が住宅セーフティネットの施策の一つとして取り組んでいる、登録セーフティネット住宅が、あまり居住支援の現場の物件として機能していないという厳然とした事実がある一方で、支援団体の方から居住者へ家賃補助を行いながら、適切な住宅に住んでもらうことを促進するという取り組みは、西欧先進諸国では一般的な家賃補助、家賃給付という形での社会保障の取り組みを先取りするものとして、今後の日本の住宅政策を考える上で、大変重要な事例といえる。

2.4 入居者の状況および各団体の支援の実施状況

2.4.1 入居者の状況

本事業開始から2022年11月までの入居者について、各団体から提出された入居者の記録・個票を集計することにより、入居者の状況が明らかにすることができる。しかし、記帳内容には、粗密があることから、使用できる項目のみを集計している。この個票には、最初の「見立て」や福祉支援、就労支援といった支援方法だけでなく、ほぼ3ヶ月毎の支援の経緯が自由回答で記載されている。詳細な分析には、別の機会が必要である。また、もやいは施設の性格が異なるため分析から除外している。そして、2022年度に事業開始した3団体も除外している。

図表 2-4-1 男女別分布

	人数	%
男	194	83.6
女	36	15.5
不明	2	0.9
合計	232	100.0

男女別にみると、男性が83.6%、女性が15.5%と男性が8割強を占めている。

図表 2-4-2 年齢階級別分布

	人数	%
20歳未満	5	2.2
20歳～29歳	26	11.2
30歳～39歳	35	15.1
40歳～49歳	31	13.4
50歳～59歳	52	22.4
60歳～64歳	27	11.6
65歳～69歳	25	10.8
70歳以上	26	11.2
不明記入なし	5	2.2
合計	232	100.0

注:20歳未満には、学齢期の児童が含まれている。

年齢別にみると、「50歳～59歳」が19.4%と最も多く、「30歳～40歳」が14.1%、60歳～64歳」が11.5%と続いている。いわゆる稼働年層(20歳～60歳)は、全体の55.6%と半数を超えている。65歳以上の高齢者は21.2%と約2割を占めている。

健康状態(図表 2-4-3)は、「悪い」(「緊急な通院」、「定期的な通院を必要とする」)が31.9%)

と3割を占めている。「良好（持病なし）」が33.2%、「良好」だが「持病有り」は27.6%と3割弱となっている。このように、多くの入居者の健康状態は良好とはいえない状況にある。

図表 2-4-3 健康状態

	人数	%
不明・記入なし	13	5.5
悪い（緊急的な通院必要）	4	1.7
悪い（定期的通院必要）	70	30.2
良好（持病なし）	77	33.2
良好（持病あり）	64	27.6
良好	4	1.7
合計	232	100.0

図表 2-4-4 親族との関係

	人数	%
その他・不明	23	9.9
音信不通	109	47.0
課題あり	67	28.9
課題なし	17	7.3
親族なし	1	0.4
両親死亡	1	0.4
合計	232	100.0

親族との関係は、「音信不通」が47.0%と最も多く、「親族関係に課題有り」28.9%となっている。生活困窮者・ホームレス等に至る過程で親族関係が希薄となり、「孤立化」していることが、推察される。

図表 2-4-5 入居者の属性 1

	人数	%
不明・記載なし	8	3.4
65歳以上	29	12.5
ホームレス	29	12.5
障がい	31	13.4
生活困窮	132	56.9
父子母子	3	1.3
合計	232	100.0

図表 2-4-6 入居者の属性 2

	人数	%
不明・記載なし	118	50.9
65 歳以上	11	4.7
ホームレス	51	22.0
障がい	28	12.1
生活困窮	22	9.5
父子母子	3	1.3
合計	232	100.0

入居者がどのような属性（属性 1）を持っているのかをみると、「生活困窮」が 56.9%で最も多く、「障がい」13.4%、「ホームレス」、「65 歳以上」12.5%となっている。

属性 2 では、「ホームレス」22.0%、「障がい」12.1%、「生活困窮」が 9.5%となっている。

入居者の属性は、属性 1 と属性②の組み合わせであるが、第一義的には、属性 1 が実態をよく示していると考ええる。

「生活困窮」と「ホームレス」、「生活困窮」と「障がい」、「生活困窮」と「65 歳以上」といった組み合わせが想定できる。

当初、この事業で想定した入居者よりも、自立した生活を営むことに困難を抱えた人々が入居していることが窺える。

図表 2-4-7 入居者の収入減

	人数	%
不明・記載なし	10	4.3
生活保護	94	40.5
生活保護と年金	21	9.1
生活保護と就労	12	5.2
生活保護と年金と就労	3	1.3
年金と就労	3	1.3
就労（派遣、アルバイト等）	22	9.5
預貯金	4	1.7
無し	58	25.0
社協貸付	1	0.4
その他の社会保障等給付	3	1.3
仕送り	1	0.4
合計	232	100.0

入居者の収入源は、「生活保護」が 40.5%と最も多く、これに、「生活保護と年金」、「生

活保護と就労」、「生活保護と年金と就労」を加えると、全体の 56.0%と半数を超えている。「就労」は 9.4%と 1 割弱と少ない。

また、「収入源無」も 24.7%と多く、いずれ生活保護受給に至る可能性が高い、と考えられる。

図表 2-4-8 当初の入居者の支援方針

	人数	%
不明・記載なし	9	3.9
居住支援	1	0.4
就労支援	95	40.9
福祉支援	128	55.2
合計	232	100.0

支援方針としては、「福祉支援」が 55.2%と最も多く、就労支援は 40.9%となっている。

上で見たように、様々な生活上の困難を抱えている入居者が多い中で、「就労支援」が 40.9%を占めることが注目される。入居者の属性と関連させた詳細な分析が必要である。

最後に、入居者に対する今回のコロナ禍の影響について見ておく。

図表 2-4-9 によれば、コロナの影響については「無」が 61.3%と 6 割を超えていることがわかる。同事業の対象は、コロナ禍の影響よりも、上でみた属性からもわかるように、元々様々な原因・理由による生活困窮、ホームレス、障がい等の生活上の困難を抱えている人々へ住宅を提供したことを示していると捉えられよう。

図表 2-4-9 コロナの影響の有無

	人数	%
不明・記載なし	11	4.7
無	144	62.1
有	77	33.2
合計	232	100.0

2.4.2 各団体における支援の実施状況

上記の対象者に対してパートナー法人は、どのような支援を実施しているかをみたのが図表 2-4-10 である。

すでに述べたように、支援を利用者に対する「基礎的支援」と「その他の支援」に大別した。基礎的支援は①利用者に対する入居支援、②安否確認・見守り支援、③生活支援、⑤社会的手続き支援、⑥家計管理支援、⑨ケアプラン・支援プラン作成とした。ただ、「家計管理支援」については、金銭管理を伴うことから、別立てにしている。就労支援は入居者の属性などに依存することから別建ての項目とした。また、居場所支援は、確保物件が集中型の場合にはしやすいが、分散型の場合や支援拠点から遠距離である場合、困難を伴

う、また退所後の支援は、アフターケアと言われる支援であるが、他の支援事業においてもその実施は必ずしも高いものでない。これらを便宜上、ここでは「その他の支援」に大別した。

それぞれの支援の具体的様相については、自由記載されている記録の再整理が必要なことから、別途作業を要するため、ここでは、いわば「星取り表」でその概要を示している。

図表 2-4-10 入所に対する「基礎的支援」と「その他の支援」の実施状況

		入居者に対する「基礎的支援」			「その他の支援」		
		1. 入居支援	2. 安否確認・見守り支援 3. 生活支援 5 社会的手続き支援 9. ケアプラン・支援プラン作成	6 家計管理支援	4. 就労支援	7. 居場所支援	8. 退所後の支援
1	NPO 法人コミュニティネットワーク研究実践センター	○	○	△	○	△	▲
2	NPO 法人ワンファミリー仙台	○	○	△	○	△	▲
3	認定 NPO 法人生活困窮・ホームレス自立支援ガンバの会	○	○	△	○	○	▲
4	NPO 法人サマリア	○	○	△	○	○	▲
5	NPO 法人自立生活サポートセンター・もやい	○	○	▲	▲	▲	▲
6	NPO 法人わっぱの会	○	○	△	△	△	▲
7	認定 NPO 法人釜ヶ崎支援機構	○	○	○	○	○	▲
8	一般社団法人近畿パーソナルサポート協会	○	○	△	○	○	△一部実施
9	NPO 法人岡山きずな	○	○	△	○	○	▲
10	認定 NPO 抱樸	○	○	△	○	○	▲

注 2022年度事業開始の3団体は、小規模であることや改修中で準備中ということもあり、この支援実施状況には含めていない。

また、△印は、一部実施である支援を示している。▲印は、当該団体への再確認を必要とする項目である。

上記図表にみるように、金銭管理を含む家計管理以外、基礎的支援は実施されている事が分かる。「居場所支援」は、本事業を実施している「住宅」環境に依存している。これについては、「住居」確保の箇所でも詳細に述べられている。また、「退所後の支援」については、本事業の性格からか、聞き取り時点では、具体的な支援事例のある団体は無かった。

2.4.3「総合支援」に関する調査から分かった点

本事業のサブリースによる「支援付賃貸住宅」の入居対象者は、すでに述べたように相対的に自立度の高い人々が想定されていた。そして、コロナの影響で居住不安定者の増大への対応として捉えられてきた。しかし、実際の入居者は、自立度が相対的に低く、様々な支援を必要とする人々であることが、上述の入居者の状況から明らかになった。

そこで、「覚書」にある「総合支援」の観点から幾つかの論点をあげる。

第1に、支援スタッフの問題である。

専任の支援スタッフを確保できている団体は、NPO 法人「抱樸」など一部の団体に限られていることである。

多くは、他の支援業務との兼任である。確保した賃貸住宅の部屋数が少ないことにより、それが可能であるとも考えられる。ただ、現在の入居者の現況をみると、兼任支援スタッフの業務過多感は否めない。

一般社団法人近畿パーソナルサポート協会のように、入居者の日常生活における自立度が高い場合には、関連団体との密な連携による支援方法等、仕組みづくり等に工夫の余地がある。

また、各団体の支援活動の固有の経緯から、習熟した分野と相対的に不得意な分野を抱えていると考えられる。経験の少ない分野においては、「基礎的支援」の蓄積が重要であろう。その点で、本事業の「合同研修会」のような「経験の交流会」と「研修」の機会確保の方法などが有効であると考えられる。

小規模で「基礎的支援」で事業の継続性が図ることができる「モデル構築」の可能性を今後も追求していくことも必要であろう。

第2に、第1と関連して、生活保護受給者等が多いことから、福祉事務所のワーカーを含めた専門機関との連携を図ることが重要である。本事業を「無料低額宿泊所」や「日常生活支援住居施設」として位置づけている団体は少なくない。前者には、「居宅生活移行事業」があり、NPO サイドと福祉事務所との連携を図る方法を探っている団体もある。こうした点も、実施団体は今後意識していくことも必要であろう。

また、他の福祉分野との連携を強化し、「リファー」していただくことも、スタッフの業務量の低減化に繋がっていくことから、本事業の継続性という観点から重要であろう。

第3に、「総合支援」を効果的・効率的に実施するためには、集中型、一棟型、支援拠点

との近接型が望ましいことは、上述の考察でなっている。本事業の継続性を図り、発展性を持たせるためには、初期投資を含めた「経費」「収益」の問題は避けて通れない問題であることが分かった。

3年目を迎えた本事業を契機に実践的な調査研究を継続していくことも必要であると改めて感じている。

2.5 当該事業の今後の展開(事業継続性と支援程度の向上)に向けた課題(まとめ): 住居確保の観点からのまとめ

2.5.1 物件の確保

低廉民賃市場(低廉な民間賃貸住宅)に関する研究・資料の欠落

通常の不動産事業者が扱う一般の賃貸住宅の市場を「市場の上部構造」とするならば、居住支援の用に供するような低廉な賃貸住宅の市場である「市場の下部構造」については、これまであまり議論の対象とはなっていない。また、行政の方でも積極的に、賃貸住宅、しかも低廉な民間住宅市場に関する統計をとっていない。

このため、日本の住宅政策においては低廉民賃をコントロールするための手段は極めて乏しいと言わざるを得ない。

低廉民賃市場を規定するもの

低廉民賃市場の形成のされ方が、当該地域で定められている生活保護の中の住宅扶助の限度額と、地域の都市構造が大きく関与している。

低廉民賃市場は現在、住宅扶助と地域形成史によって規定されていることまでは、今回の調査で判明はしたが、その構造の解明はこれからの課題である。

強気の家主、弱気の家主

家主自身の高齢化、担い手の不足も恒常化する中で、民賃経営も次第に苦しくなってきたのはいるが、それに加え、高齢ゆえに保守的な性格を持ちやすい家主層には入居差別の意識がいまだに続いている。

一方で、不動産管理業界では「所有から経営へ」という言葉が示すように、所有者として入居者を選別するのではなく、ニーズのある人々に経営として賃貸をすることによって、自らの経営基盤を強め、さらには、そのビジネスを継承する人々への橋渡しができるようにすべきだという論調は強くなってきているが、まだまだ家主層への啓発は根強く必要である。

従来のような「強気の家主」から「弱気の家主」へ立場を変えざるを得ない人々も増加しており、物件が少しずつ居住支援を支える民賃にまわっていている。

社会的不動産業としての仲介業

不動産仲介業者の中にも、「社会的不動産業」を自認しながらビジネス展開を図る若手の有望な経営者が増えており、このことが大いに促進されるべきである。

一方で、依然として「強気の大家」「社会的ではない不動産業」が支配的なエリアも、地方部には多く、こうしたエリアの不動産関係者への意識づけも重要な課題である。

家賃保証の進展

家賃保証のための商習慣は地域によって異なり、更新料などの商習慣などともに、全国的な基準的対応の規範を作成するための障害となる。

2.5.2 物件の立地と支援資源のフォーメーション

物件の立地

物件の立地は、支援者の都合（支援のしやすさ）と居住者の都合（日常生活、就職活動、行政サービスへのアクセス）のバランスによって決まる。

支援資源のフォーメーション

「分散型」と「一棟型」の2タイプが存在するが、その中間的形態も存在する。

支援先である集合住宅の中に「準拠点」「サブ拠点」を構築することによって、効率的に支援を組む構成もありうる。つまり、支援資源のフォーメーションの構成も重要な考慮点である。

こうした資源のフォーメーションの中には、支援必要度に応じて居住地を配慮するという計画も考慮されるべきである。

2.5.3 入居の準備

住宅の改修とマスターリース契約条件交渉

借主である団体が一時金などをもって、改修費用の一部を負担することで、家賃の値引きをしてもらうということは、往々にして起きている。

サブリース契約に「免責期間の特約」をつける場合もある。これは、サブリースの場合に入居者が入らなくても家賃を払い続けなければならない不都合を解消するために設けられる特約である。

契約更新時の更新料も地域によって大きな差があり、重要な留意点の一つであり、サブリース事業における将来リスクの一つともなる。

家具什器費

サブリース物件では入居時に、その時点から生活を開始できるような家具什器が揃っていないといけない。こうした物品を一揃え揃えるには10-30万円程度必要だが、今回の調査対象の場合は、クラウドファンディング等によるイニシャルコストの確保が、相当に大きな役割を果たしている。

今後サブリース型の支援付き住宅の普及を図っていくためには、家主との家賃交渉のための住宅保証人、家具什器費に当てるための、イニシャルコストの確保が大変に重要な意味をもつ。

2.5.4 日常生活への支援

光熱費等

居住者に水光熱費の滞納が生じれば、支援団体がそれを弁済するというリスクを負うことなどを避けるためにも、必要に応じて、支援サービスの一環として金銭管理サービスの

提供をすることも重要なオプションである。

入居者都合による滞納費の弁済等のリスクを軽減するために、生活保護受給者の場合には代理納付の手続きをすることも、重要なオプションとなる。

建築類型による支援の違い（建築計画的側面）

アパートタイプの方が他者とのコミュニケーションが苦手な方が住むのに適しており、寮タイプの方が他者とのコミュニケーションに支障のない方が住むことに適している。逆に、アパートタイプの場合、一步部屋を出れば公共空間となってしまうので、近隣での見守りなどはあまり期待できない。

ただ、アパートタイプにおいても、住戸の一部を改装したりして共用部室的に使用することによって、アパートタイプの良い点と、寮タイプの良い点をミックスすることは可能である。

また、最初の面談では気づかなかった音に敏感などといった属性をもっている場合、角部屋などでないと、入居者同士のクレームに発展する場合もあるので配慮が必要である。

近隣とのトラブル

結論からいえば、近隣からの苦情はあまり確認できなかった。日本においては、地価が下がるという現象の確認と、その原因が当該建物であるという証明がない限り、損害賠償責任を問われることはまずない。

ただ一部の団体では、近隣のごく一部から猛烈な反対が生じた時期があったために、ゴミを支援者が車で支援拠点まで運んで処分する、義務ではないのに夜間の宿直を配置しているという、過剰なまでの対応を要求されていた。こうした、近隣からの過剰な要求に対しては、地元の自治会、連合自治会、福祉事務所、行政などと連携して対応できるような枠組みが重要である。

地域生活へのつなぎ

団体の支援者同士の会を組織するところもいくつかあったが、入居者や元入居者に、お出かけなどのイベントの情報発信をし、来たい人だけが集まって、金銭的にもその場限りのイベントを行う、誰もが気軽に参加できるのが重要である。

地域生活への参加のきっかけを作るような場を、団体が用意することも重要である。

2.5.5 事業の継続性という課題

差益の意味

結論的にいえば、今回のサブリース方支援付き住宅事業の骨格である、マスターリースの家賃とサブリースの家賃の差益を、支援経費に充てるというスキームは、「差益を『専門』の支援員の雇用経費に充てる」という意味では、住戸数を50戸程度確保しなければならず、今回の支援総規模からすれば、不可能である。

ただ、緊急支援対応や、団体の他の事業において生じる適切かつ迅速な住居の提供という意味では、大変重要な役割を持っている。

また、これまで同様の事業を無償のボランティアでやってきている団体にとっては、支援事業の継続性に少しでも近づけることのできるスキームとして、大変重要な取り組みであった。

サブリースからの展開

対象団体の中には、一棟型に近い状態で確保した物件を日常生活支援住居施設や、障害者グループホームとして運営することによって、より高度な支援とそのための人件費の確保といった、次のスキームに移行するところもある。

さらに進んで、一棟を丸ごと買い取ることにより、大家の立場も確保しながら、物件（支援資源）の新たな活用に、踏み出しているところもある。

また一方で、サブリースの差益が全く望めない東京のような事例では、団体の方で逆差益を補填する（家賃の差額を団体が補填する）ことを通じて、一つの支援のあり方として取り組んでいるところがあった。このことは、支援団体の方から居住者へ家賃補助を行いながら、適切な住宅に住んでもらうことを促進するという取り組みという解釈もでき、西欧先進諸国で一般的な家賃補助、家賃給付という形での社会保障の取り組みを先取りするものとして、今後の日本の住宅政策を考える上で、大変重要な事例といえる。

第3章 今日における居住支援の中での本事業の位置づけと意義

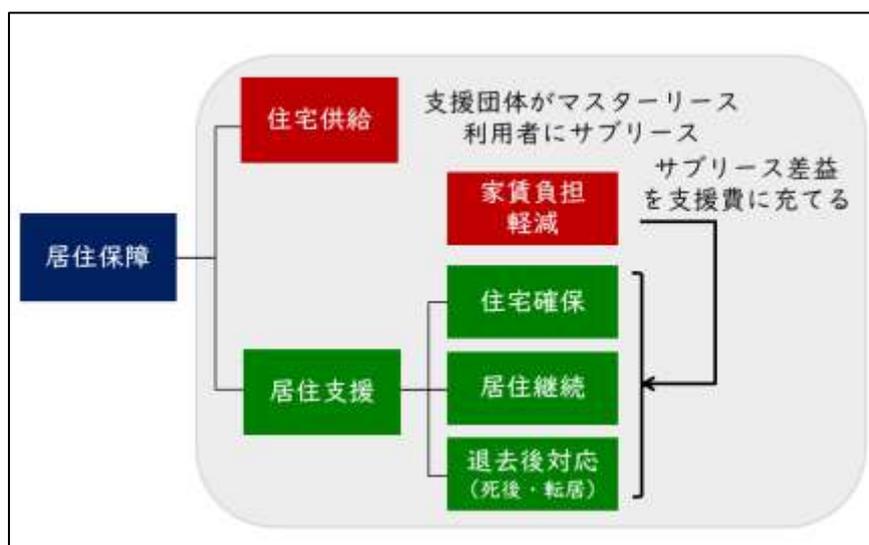
3.1 支援付きサブリース住宅事業のポジショニングと「支援」の意味するもの

本章では、居住保障のなかでの支援付きサブリース住宅事業の位置づけを整理する。ついで、本来付帯すべき支援の全体像について、そのわかりにくさも含めて論じてみたい。

3.1.1 居住保障の全体像と支援付きサブリース住宅事業

居住保障の全体像と支援付きサブリース住宅事業の関係を図表 3-1-1 に示す。居住保障は住宅供給と居住支援から構成される。住宅供給とは一定の質と手頃な費用負担の住宅を供給することを指す。手頃な費用負担には、持ち家を購入する際の住宅金融支援機構による住宅ローンや税制優遇措置、公営住宅の建設補助金や家賃低廉化、セーフティネット住宅の供給と家賃低廉化などを含む。いずれも特定の住宅に対して適用される対物補助である。一方、生活保護の住宅扶助や生活困窮者の住居確保給付金は対人補助であり、思想が異なるため、別途、家賃負担軽減と表現した。居住支援とは住宅供給や家賃負担軽減が一定程度実現されているにもかかわらず、住宅を確保することが難しい者に対して、住宅と福祉に関わる関係者が連携して家主の不安軽減に努めながら、本人の住宅確保とその後の居住の継続を支えることを指し、住宅確保、居住継続、退去後対応（死後・転居）の3つから構成される。

図表 3-1-1 居住保障の全体像と支援付きサブリース住宅事業



住宅政策は経路依存性が高いため、大胆な家賃手当の導入は難しいのが実情である。民

間賃貸市場の活用が模索される所以でもある。支援付きサブリース住宅事業はこの期待に応えようとするもので、民間の賃貸物件を活用しながら、居住保障にかかわるすべてに取り組もうとするチャレンジングなものである。賃貸住宅市場において競争力がさほど高くなく、なおかつ家賃が住宅扶助額近傍の物件を家主からマスターリースし、住宅に困窮する者にサブリースし、マスターリースとサブリースの差益で支援の費用を捻出する仕組みである。支援団体は不動産事業と支援事業の双方に取り組むこととなる。

この事業の評価は2つの観点からすることが望ましい。一つは①低廉な家賃の住宅を支援団体が確保し入居に至るまでを支援できているかであり、いま一つは②入居後に必要な暮らしのサポートが提供できているかである。第2章で記載されているとおり、①については一定の成果を得られた。一方、②については実際の利用者像が当初の予想と異なっていたこと、そのために必要とされる支援が内容・量・質のいずれにおいても当初の予想以上にマンパワーを必要としたこと、以上の2点から道半ばであることが指摘されている。

3.1.2 支援付きサブリース住宅事業の対象者像

本事業の対象者を、住宅確保の緊急性と困難性、支援の必要性の2軸から考えてみたい。

3.1.2.1 住宅確保の緊急性と困難性

緊急性とは、当面の住居の確保が即座に必要な状態を指す。一時生活支援事業、ホームレス自立支援センターと機能は同じであるが、本事業には利用期間の定めはない。困難性とは入居当時の状況では通常の賃貸借契約を結ぶことが難しい状態を指す。次項で述べる支援の必要性と密接に結びつく。この困難性は解消に向かう場合もある。例えば、居所が確保できたことで就労に向けて動き出し通常のアパートに転居する等である。当初この事業の対象者と想定されていたのはこのような者である。一方で、疾患や障害、対人関係の不安定さなどにより支援付きサブリース住宅に定住化していく者もいる。

3.1.2.2 支援の必要性

生活の再建に向けて何らかの支援が必要な状態を指す。この状態は恒久的なものではない。生活への希望や就労への見通しがたち、支援が外れていくことが大いに期待されている。支援内容もそのことを前提に組み立てられた。パートナー団体と締結した覚書では5つの支援内容が示され、その後の精査を経て、①利用者への入居支援、②安否確認、③生活支援、④就労支援、⑤社会的手続き支援、⑥家計管理(金銭管理)支援、⑦居場所支援、⑧退所後の支援、⑨支援プログラムの作成の9つに整理された。

3.1.2.3 想定された対象者像と実際の対象者像のずれ

本事業はコロナ禍によって家と仕事を失った人々への緊急対応として実施された。パワーレスな状態に陥り、次の一步を踏み出すためには支援付住宅が必要という文脈であり、

やがて支援は外れていくと考えられていた。目途が立てば、通常のアパート生活に移る、そんなイメージである。しかしながら実際は、想定以上の支援を必要とする者が過半を占めた。日常生活支援居住施設の入居者とさほど変わらないとの声もあった。利用者のプロフィールは、健康状態は「悪い」が31.4%、収入源は「生活保護のみ」が39.6%、コロナの影響は「無し」が61.3%を占めた。必ずしも仕事に従事していたわけではないことが分かる。

何故、入居者の多くが想定以上の支援を必要としたのであろうか。考えられる理由としては、①支援を多く必要とする人が利用できる他の住居が支援団体もしくは地域に十分に確保できていない（他に振り分けられない限り、対象者像を絞り込むことはできない）、②住宅確保の緊急性はあるものの困難性はさほどなくやがて解消に向かう（支援の必要性は薄い）という状態像は一時的な失職などに限られる。住居確保給付金の延長、コロナ禍の収束に伴う求職数の増加により、本来想定されていた層は、この事業を活用せずとも不安定ながらも住居を確保できる状況に戻っていった。結果、疾患や障害あるいは生きづらさを抱えながらも短時間勤務でかろうじて職に就いていた者や生活保護を受給しながら暮らす者など、支援団体が常日頃から支援しているような者が利用の中心になったと考えられる。このような状態像にある人々に対する支援は、上記の9つの支援を超えるものがあり、だからこそ想定以上の支援を必要としていたという認識になるのではないだろうか。

3.1.3 支援メニューの整理

3.1.3.1 求められる支援の全体像と本事業の9つの支援の関係性

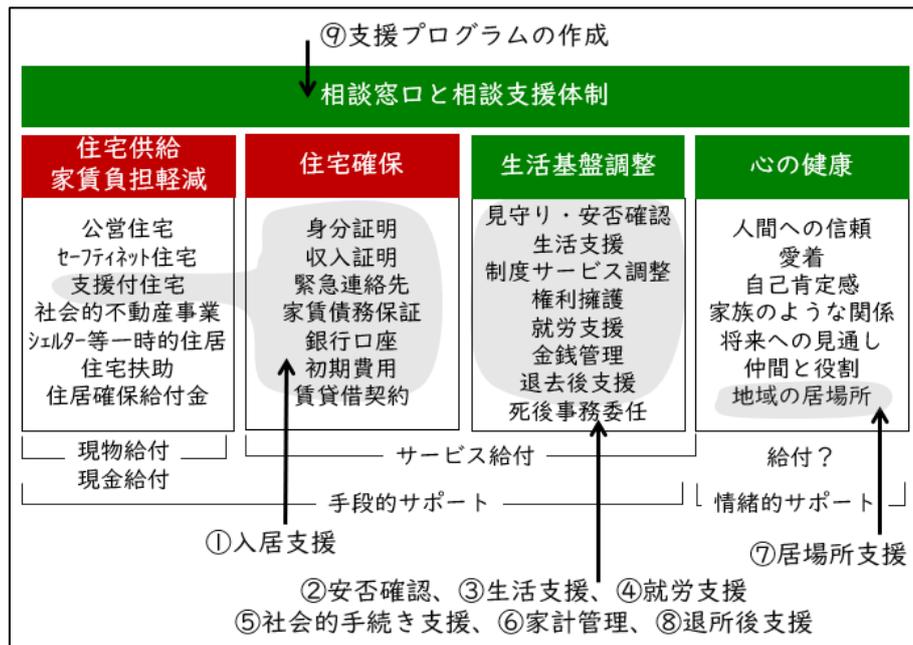
支援付きサブリース住宅事業では9つの支援内容が示されている。①利用者への入居支援、②安否確認、③生活支援、④就労支援、⑤社会的手続き支援、⑥家計管理(金銭管理)支援、⑦居場所支援、⑧退所後の支援、⑨支援プログラムである。

この9つを居住支援プログラムにあてはめて整理したのが図3-1-2である。ベースとなるのは⑨支援プログラムであり、相談援助職が作成する。①利用者への入居支援は支援団体が自ら住宅をマスターリースするため、賃貸借契約を結ぶために必要な各種手続き（身分証明、収入証明、緊急連絡先確保など）を柔軟に対応あるいは不要とする利点があり、実態として⑨支援プログラムの作成前に速やかに住宅確保ができるという特徴がある。②安否確認、③生活支援、④就労支援、⑤社会的手続き支援（制度サービス調整のほか、住宅確保の身分証明、銀行口座なども該当する）、⑥家計管理はいずれも生活基盤調整に該当する。⑧退所後の支援は、本事業が定住を前提とせず、安定的な住居へと移行していくことを想定しているために設定された支援である。最後に⑦居場所支援であるが、これは孤立・孤独を軽減し、社会や仲間とつながっていくための場の必要性から記載されていると思われる。

そして、この図を整理して確認できたことは、図の一番右：心の健康に該当する取り組みが、9つの支援内容に記載されていないことである。しかしながら、こここそが生活困窮者の支援団体が重要視している支援であることは明白である。記載されていないのはなぜか。本来の想定と対象者像が異なっていたこともあるが、これらの支援は手段的サポー

トではなく、情緒的サポートに該当することが関係していると考えられる。唯一、⑦居場所支援が記載されているのは、具体的な空間を必要とするからであろう。住宅確保や生活基盤調整といった手段的サポートは具体的な機能として人々が認識しているが故に、サービス給付の対象となる。一方、情緒的サポートは機能という言葉はなじまず（もちろん家族や友人が果たしていた機能という言い方はありうる）、仮に機能という言葉を用いた場合、何をもって機能が満たされたかを測ることが極めて困難である。

図表 3-1-2 居住支援メニューからみた9つの支援内容の位置づけ



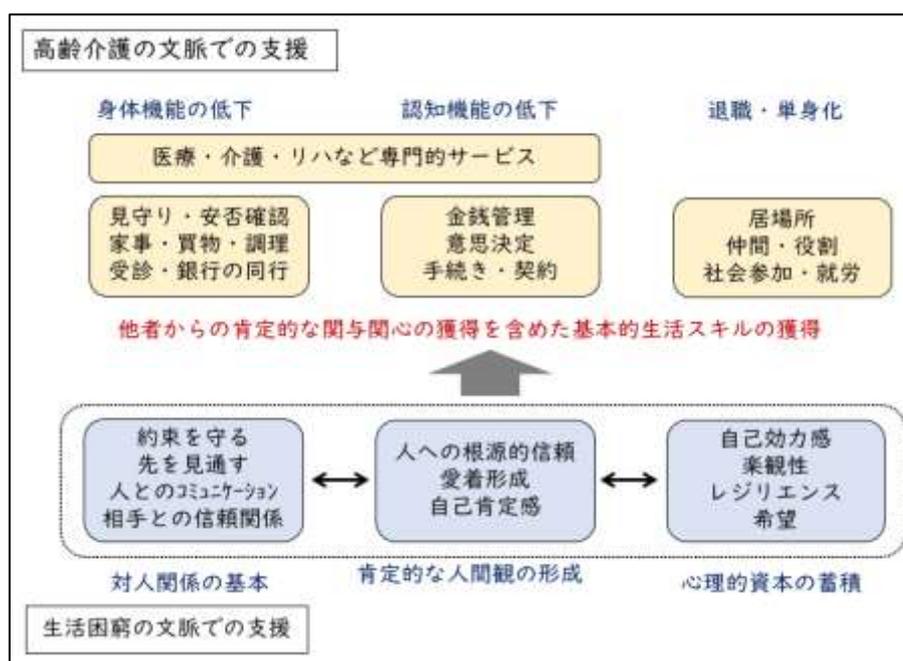
それゆえ、これらは給付の対象とはならず、言語化されないまま、サービス給付に付随して提供され、そこへのこだわりは支援団体の支援観に大きく左右される。伴走型支援という言葉は、課題解決型支援だけではうまくいかない状況に対して生まれたものだが、これなどはサービス給付に焦点を当ててではなく（もちろん、その必要性は誰もが認めるところである）、給付の対象とはなりにくい情緒的サポート、これこそが支援の基盤にあることを謳ったものではなかろうか。

3.1.3.2 生活困窮の文脈からみた支援と高齢介護の文脈からみた支援の違い

居住支援の対象者像には大きく二つの流れがある。一つは民間賃貸に暮らす低所得単身高齢者が身体機能等の低下に伴い仕事の継続が困難になり、より低家賃の物件への転居を余儀なくされることに起因するものであり、いま一つは若者から中高年まで含めた生活困窮に起因するものである。両者とも居住が不安定化しているのは同じだが、求められる支援にはかなりの違いがあると思料する。加えて、前者の場合は介護の視座から語られることが多い。高齢介護と生活困窮での入居後支援の視座の違いをまとめたものを図 3-1-3 に示す。

高齢介護の視座からみた入居後支援とは、身体機能の低下によって自立してできなくなった家事・買物・調理、単独での外出の支援、あるいは単身で過ごすことへの本人もしくは周囲の不安を解消するための見守りや安否確認、認知機能の低下に伴う手続き・契約の支援、金銭管理など、高齢化によって失ったものを埋めていく支援といえる。さらに、低下が顕著となると介護保険による専門的サービスが導入される。誤解を恐れずいえば、いずれも失った機能を補っていく支援であり、手段的支持に近い。このほか、行動半径の縮小や仕事からの引退に伴う役割や社会参加の減少を埋めていくことも加わる。これは情緒的支持に近い。

図表 3-1-3 入居後支援の視座の違い：生活困窮と高齢介護



一方、生活困窮の視座からみた入居後支援とは、上記のような支援に至る前に、図 3-1-3 の下部の点線で囲われた部分に示された、肯定的な人間観の形成、対人関係の基本、心理的資本の蓄積など、子どもから大人になる発達過程で当然獲得できていたものが得られていないが故に抱えた生きづらさに対応する支援を必要とすることが大いにある。これらは埋めていく支援ではなく、獲得していく支援である。本来、これらは家庭や友人・知人あるいは社会との日常的な関わりのなかで時間をかけてナチュラルに獲得していくものである。情緒的支持の塊であり、この土台がしっかり築けると、周囲の者の気遣いや配慮や関心を得ながら、全てを一人で成し遂げるのではなく、依存先を増やししながら、社会で生活していくための基本的スキルの獲得へと向かう。そして、上の部分を自分でできるようになる。この土台をしっかりと築くには多くの時間と関わりを必要とする。土台を築くことを疎かにし、支援者が上部の機能を短絡的に調整して埋めていく支援を行うと、築いては崩れるを繰り返す砂上の楼閣になってしまう。

こうやって言語化してみると、高齢介護の文脈での支援と生活困窮の文脈での支援は、全く様相が異なることが分かる。危惧されるのは、この違いが明快には理解されていない

ことによって生じる混乱である。例えば、サービス付き高齢者向け住宅と支援付住宅におけるサービスと支援の違いを理解している人はどれだけいるだろうか。

もう一つ気になるのは支援者の役割である。土台をしっかりと築くためには確かに支援者の力が必要である。しかし、その土台を築いた先に得ていく、「周囲の者の気遣いや配慮や関心を得ながら」の周囲の者は支援者である必要はない。むしろ、支援する一支援されるの関係から解き放たれている関係性であることが望ましく、同じ住宅で暮らすことになった者同士、あるいは買物や受診、就労や活動への参加といった社会生活を通じて住宅の外で知り合った人々など、日々の暮らしで濃淡織り交ぜて気遣い合う関係から自然発生的に紡ぎだされるのが良いのだと思う。共に〇〇するという状態があり、そのなかにする一されるの関係が立場を交代させながら生じているとでも言えばいいだろうか。支援者の役割はその関係性を育んでいくことを手伝うことだと思う。

そして、こういった関係性を促進するような住宅の建築計画（アパートタイプか共同リビングタイプか）、地域のなかでの集約と分散のバランスと距離、交流のためのスペースのあり方などを吟味しながら物件を確保していくことも重要な視点だと感じる。

◆参考文献

- 1) 遠藤利彦編，2021，『入門アタッチメント理論』日本評論社
- 2) 奥田知志・原田正樹編，2021，『伴走型支援』有斐閣
- 3) アーノルド・B・バッカー，マイケル・P・ライター編，島津明人総監訳，2014，『ワーク・エンゲイジメント』，星和書店

3.2 空き家活用による支援付きサブリース住宅の可能性 ～日本型社会住宅構築への低廉民間賃貸住宅の活用の諸条件

3.2.1 支援付住宅（住まい）におけるサブリース型住宅の意義

住居の確保にあたって、その入居する人のおかれている境遇がどのようなものであるか、それまでの住居の場所を何らかの事情で失った場合、いわゆるハウストレス状態になったとき、居所喪失の状態になる。

居所喪失以前から、不安定居住との状況が継続することが多いが、近年目立つのは、給与住宅居住者が雇い止めなどで、突然、住まいを失うことなど、居所喪失が突然発生することや、従来の居住していた住まいを経済事情、離婚、離別による単身化によって居所喪失が発生する、また、施設や病院などからの退所・退院を迫られて、居所の問題が発生することなど、自分の力だけでは対処できない居所喪失の状況に置かれるケースも少なくない。

これをどのようにして、より安定した住居の場を確保していくのか。居住支援を担う団体が住宅確保のための選択肢を拡げる一つの試みとして、すでに紹介したように、クラウドファンディングによる市民の出捐を活用して支援付サブリース住宅の実践に取り組んできた。

様々な生活課題を抱えた人々への生活支援を行っている団体が、住宅を確保して多様な支援を行い、持続可能な生活支援に結びつけ、自立への伴走的支援の場を持った。その意義と課題についてはすでにハード(住宅確保)とソフト(支援)にまたがった調査分析によって明らかにされた。

これまで、ハードとしての住まいの条件が満たされていないと、居所は不安定居住という形で、野宿のリスクも含め、あるいは、低水準の居住(もどき)の条件のなかで、自立復帰への困難が益々増大していく。仮に生活保護の受給が可能になったとしても、生活保護費と生活扶助費を搾取するいわゆる、『貧困ビジネス』が必要悪といわれるように広がってきたことはよく知られることである。

ここでいう「住宅」とは、国交省のいう最低居住水準の目安である25㎡(サ高住などでは共用部分の整備を前提とした18㎡、都道府県によって住宅事情のより緩和規定がある。住宅セーフティネット制度における住宅政策上の家賃低減、居室の改修などの補助金は、この最低居住水準を満たすことが要件となっていることに留意しておく必要がある。)の広さは、必ずしも確保できないとしても、様々な背景と人生の上での課題をかかえた当事者が『身の置き所』として、生活継続のための衣食の条件の確保と居所の確保を前提として、就労機会の確保などによる自立の回復のための生活支援があること。また、福祉施設入所には結びつかない、また、必ずしも福祉施設入所が適切と考えられない当事者にとって、より安定した生活継続と、必要な社会関係の編み直し、その前提となる経済的条件の確保などが相俟って実現するためには、安定した「居所確保」が前提となる。そして入居時からの支援を安定的に行える条件の確保も支援団体に求めることであることはいうまでもない。

あらためて、抱樸提供のHPの記載を参考に、今回の支援付サブリース住宅の事業モデル

を確認しておこう。

第一に大家から支援団体が一括で借り上げることによって賃料の継続的持続的家賃収入が安定化する。そのことによって、相場家賃を下回っても収入の安定化のメリットが大きければ、賃料の低廉化が可能となる。

第二に、当事者には、生活保護の住居扶助費の基準を賃料として支援団体が貸す。ここで賃貸借契約は居住喪失の当事者と、支援団体の賃貸借契約による。

第三に、大家への低廉化した賃料支払いと当事者からの家賃収入の差額分を捻出しその費用で、生活支援にあたる相談員を確保するための人件費に充当する。

第四に、生活困窮の当事者は、次のステップに踏み出すために、相談員による相談あるいは外部資源を活用し、就労等の自立をめざす。あるいは、生活自立の道筋を現実化することをめざす。

この方式は家主にとっては直接賃貸借契約を結ぶことから生じるリスク（例えば家賃の滞納、住居の維持管理上のリスク、場合によっては孤独死リスクへの対処。）などが回避でき、しかも支援団体の相談員が住人とコミュニケーションをとることによる家主としての安心の確保、不動産仲介業者にとって管理の軽減、さらに、繰り返しになるが家主にとっても安定した家賃収入と、賃借人のリスク回避というメリットが得られる。

空き家を有効利用して生活基盤を整えることと、継続的かつ効果的な自立支援を提供することを組み合わせた仕組みとすることで、自立にむけた息の長い支援が可能になる。

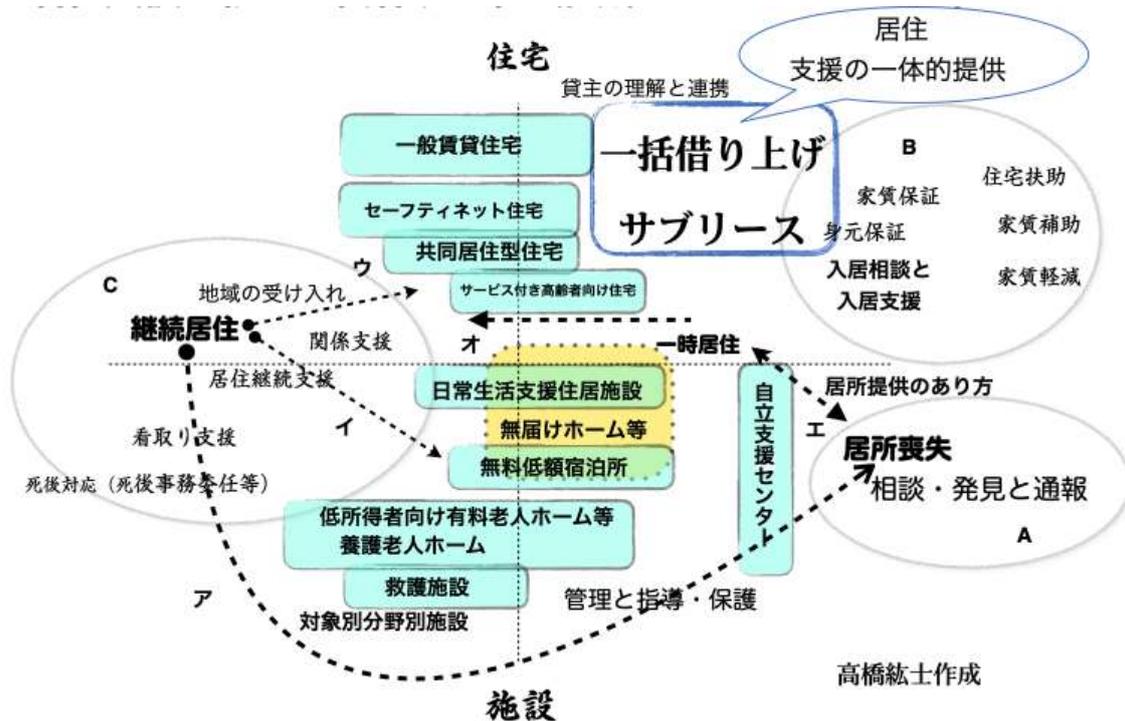
これらが、当初の支援付サブリース住宅活用の考え方である。

この支援付サブリース住宅の考え方は、従来の居住の困難を抱え、また、社会的に孤立・孤独の状態にある人々への対処として、その背景を問わず、一時的な保護に止まらない、入居支援からはじまり、生活課題に寄り添いながら、それぞれの入居者の状態に対応した、生活支援を通じて、継続居住の条件を整えながら、困難の緩和と解決を図るところであり、確保される居住の場はすでに分析したように、「住まい」であることによってと、プライバシーが保たれ、必要な日常生活確保の条件が整っている場であるというのが重要なポイントである。

すなわち生活上の困難を抱えた方々がしばしば利用されてきた一時的な宿所提供や無料低額宿泊所ないし、入居者を対象者のカテゴリーごとに対応する福祉施設の場合は、多くの場合、相部屋であることが通常で、個室であったとしても狭隘で、日常生活を送るには不適切な環境であることが多かった。支援付『住宅』である由縁は、まさに、居室に加えて、自律的な生活の場を確保し、さらに可能ならば居場所の適用、ピアによる互助環境などを含めた関係性の支援を可能にする生活環境が整えられているといえる居住の場であるという点にある。

下記の図表 3-2-1 は、居住支援のフェーズのなかで、サブリース型支援付住宅の位置づけを表記したものである。

図表 3-2-1 居住支援の概念と関係する社会資源～サブリースの位置づけ



高橋紘士作成

3.2.2 支援付きサブリース住宅を成り立たせる条件

支援付サブリース住宅の事業モデルが成立するためには、第一にいうまでもないことだが、低廉な、しかも適切な物件が、支援団体の活動地域に存在している必要がある。

本調査でもサブリース住宅が比較的支援団体の拠点の近傍にできれば一棟に確保できることが支援の側面からみても望ましい。しかしながら、このような条件は必ずしも可能であるとは限らない。当事者が支払う家賃は概ね、生活保護制度における住宅扶助の水準に規定されざるを得ない。一方で、サブリースの経費は住宅扶助水準を下回る範囲で設定することができれば、サブリース賃貸料と家賃の差額から支援団体は支援費に充当する差益を確保することができる。しかしながら、このような条件を満たすことはなかなか難しいことは想像に難くない。

問題は当該地域での民間賃貸住宅の相場家賃の形成と、この相場家賃から低廉化するための要因として、築年数、立地、住まいの質などによる。また、地家主の社会的性格、賃貸市場へのエントリーのされ方、競合物件の有り様、建築物の建設費償還の事情、収益確保への地家主のモチベーション、さらに仲介不動産事業者の支援付住宅への理解度など様々な要因が考えられる。

残念ながらこれらについて、客観的な調査研究が一部例外を除いて、殆ど見られないので、断片的な知識と推論を組み合わせて考えざるを得ない。

不動産市場についての論議は、既存の大手デベロッパーの視点と、住宅産業育成策的なアプローチが優勢であるようだ。世帯向けを念頭におき、しかも、資産運用の観点もふくめ、住宅商品の需要供給という市場原理を想定した議論は、経済成長を前提とした人口増

時代の都市圏を中心とした議論がベースにあると考えられる。

居住不安定層の拡大と同時進行で、空き家の増加と居住需要のミスマッチが顕在化しつつあることから、市場システムの補完を民間賃貸住宅市場においても必要とするようになってきたといえる。

人口減少社会化の進行と人口の都市偏在の進展のなかで、空き家問題は、単に不動産の資産価値の低落問題というだけではなく、有用な地域資源の放棄と地域社会の空洞化、街並みの衰退と連動しておこる社会的要因としての都市問題の側面を考慮しなければならない。また多様な生活課題を抱えている層を受容しないことによって、排除の論理がまかりとおるとすれば、インクルーシブな地域社会の形成への逆行であるともいえる。

すなわち、賃貸借契約による賃借者と賃貸者とを結ぶ契約慣行、例えば家賃保証のシステム、入退去における必要な条件設定のあり方、縁者のいない入居者の生活支援と死後対応などの契約の補完を家族主義あるいは、血縁主義によらない代替・補完的な手法を構築する必要があることを意味する。

これが住宅セーフティネット制度では、居住支援法人に期待される役割であり、不動産仲介業者と支援団体の双方が居住支援法人登録を期待されているのである。その背景には、地主の賃貸住宅とその入居者をめぐって従来の賃貸住宅経営の考え方を墨守するだけでは解決できない問題が多々あるのだという理解の深まりが重要である。

サブリース方式の導入は、不動産仲介業者（その依頼主である地主）による賃貸住宅に支援団体による生活支援を組み合わせることによって、従来の賃貸借契約の慣行から除外されがちな入居希望者を入居しやすくするという意味で、賃貸市場の拡大という側面と、空き物件の活用による地域の活性化につながる制度的な仕組みであるということを理解する必要がある。

我が国では、もともと公営住宅の割合がとりわけヨーロッパ諸国と比べて極めて小さく、低額所得者対象で、空き住戸の募集時には極めて高い競争率になってしまう。このような我が国の現物主義による供給は、低額家賃での居住需要を満たすことが困難で、しかも様々な生活支援と結びつきにくい管理が行われることが多い。シルバーピアなどによる生活相談員の配置などは例外的な試みである。また、公団住宅でも近年は生活支援機能を内付にする試みが広がってはいるが、その供給量は想定する需要を満たせないし、急激な雇用条件の変動に直面し、生活困窮から居住喪失・不安定化への即時的対応には結びつきにくいと言わざるをえない。

また、社会住宅とよばれる公共的住宅の割合はヨーロッパの国々では2割から4割といわれる（政府による直接供給に加えてイギリスなどではハウジング・ソサエティ、あるいは住宅生活協同組合に近い形で運営される非営利団体がこれらの社会住宅の建設運営にあたる）のに対し、我が国の公共住宅については公営、公団、公社を合算しても5%未満であり、さらに、住宅関連の公的給付としては生活保護制度における住宅扶助と生活困窮者自立支援法における住居確保給付金がある程度である。

OECD統計によると対GDP比でみると我が国の住宅政策支出は僅か0.11%（2016年）で、同時期の例えばイギリスで1.59%、フランス0.83%、ドイツ0.65%、アメリカの0.26%などと比べても、社会保障における住宅手当は過少というほかはない。

さらに、ヨーロッパ諸国では、長期ケア施設の脱施設化がコミュニティケアの導入とと

もに急速に進行し、経済階層を問わず普遍的なスキームで住宅においてケアが提供される仕組みに転換していったし、病院の対人口比は極めて小さい。また福祉施設は、日本の福祉施設と比較すると、個室が常識であるし、生活環境からみても、我が国と比べれば住宅としての条件を満たしているといえるだろう。そのため、低所得であっても、住宅手当の補足を受けながら住まいに住み続け、必要な場合でも施設利用の期間は極めて短い。

我が国では、対人口比でみると病院の病床数は極めて高い、とりわけが長期療養を受け入れる、精神病院についてみると OECD の直近のデータによれば、人口 1000 人あたりの病床数は 2.57 で、比較的高いドイツで 1.30、フランスで 0.80、イギリスで 0.34、アメリカで 0.33 となっており、精神科病院を原則廃止したので有名なイタリアは 0.08 などである。さらに我が国は、医療保護入院の割合が高く、医療費は医療扶助が充当されている、日本の病院利用は医療上の必要というよりは、社会的入院と呼ばれる環境上の理由によるもので、この削減が大きな課題である。さらに、福祉施設への入所期間も長期にわたり、施設依存度も高い。例えば、近年やや短くなっているとはいえ特別養護老人ホームの平均入所期間は約 1200 日程度である。

しかも、本調査でも明らかのように、施設入所が不適切ないし、これまでの生活の本拠を離れた場所での居住は、自立への復帰への妨げともなる可能性もあるだろう。

3.2.3 支援付きサブリース住宅事業の意義と課題

そこで、近年進行している、空き家の発生という条件を、不充足となっている居住需要と結びつける事業モデルの試みが本事業の重要な目的であるといえる。

空き家の発生は、賃貸市場における賃貸物件の空き家と戸建て空き家などの空き家の双方で同時に起こっている。戸建て空き家の増大は世帯規模の縮小が大きな要因であり、人口減少の著しい地域で相続者の不在によるもの、子弟の地域外居住によるものなどが原因である。

一方、民間賃貸市場での空き家物件は、居住需要と供給とのミスマッチが大きくなっていることによる、あるいは、想定した入居者の減少が大きな要因となっている。通常は、空き家は、いずれは入居が期待されるものとして、不動産仲介業者を通じて情報提供されてきた、しかしながら、近年は空き家が賃貸住宅経営を揺るがしかねない状況が起り始めている。

これらの問題の背景を探り課題を明らかにするには賃貸住宅の所有者についてその社会的特性と関係させて検討をする必要がある。

このような地主の社会的特性に関する検討はあまり行われてこなかったといえる。

大きく、資産活用を目的とする不動産所有についても、企業経営型の大規模経営から、いわゆる庭先木賃アパートや下宿提供からはじまる零細地主による賃貸住宅供給まで多様な構成となっていることに着目する必要がある。また、都市化、近郊の市街地化に伴って起こった、農地の宅地転換に伴う家主層、自営業層による地場型の不動産所有などがあり（これらの少なからぬ賃貸経営の動機として国民年金層の老後保障という側面を見逃してはならない）、その立地、住宅の規模、建築構造などが地域の居住需要の構成と連動しつつ賃貸住宅市場の内実を規定しているといえるだろう。

ここで注目すべきは、従来型の賃貸借契約で運用できていた住宅が入居環境の変動で様変わりしている可能性に着目する必要がある。筆者はあるところで、家主の弱気型、強気型という比喻を使ったことがあるが、居住需要の変動が地域社会に変動と連関して発生するという意味である。

最近おこっている事例は、郊外型大学の増加によって学生向けアパートを建築したところ、コロナ禍のオンライン講義普及で親元に戻ることなどで、学生の入居需要が減退したり、さらに、大学の都市回帰で学生がいなくなってしまうたり、あるいは、単身の若い勤労者が地域産業の空洞化のために減少して、賃貸住宅の供給過剰現象がおこり、空き家物件の増加に結びつくという事情などがみられる。このような需給関係の著しい変動がもたらす事情をどのように考えるか。

一方で借家需要が旺盛のまま推移している都市部などでは、空き家の発生は過少であることが予想され、今回の調査でも支援団体が住宅確保に難渋し、かりに住宅を確保できたとしてもサブリース差益が予定通り期待できなかったケースも少なくない。

また、相場家賃と期待される住宅扶助費の額に乖離がある場合も住宅確保とサブリースによる採算性の問題が発生するであろうことは容易に想像できる。

しかしながら、近年このような環境のなかで、家主自ら、入居者のダイバーシティ化(多様化)を許容し、しかも賃貸住宅に共用部分を設ける事例も見られるようになった。また、不動産仲介業者の側でも住宅相談のなかで、多様な相談に乗れるように医療・福祉の知識をもった相談者を配置する例もある。また、支援団体の職員が宅地建物取引士の資格をもって不動産仲介業の登録をして、賃貸住宅の仲介業務を行う例も少数事例ではあるが存在する。これらは社会的不動産とでもいう形態である。

しかしながら、サブリース型支援付住宅が今後普及するためには多くの課題がある。

とりわけ公的関与のあり方が課題となろう。これは居住支援が必要な「住宅確保要配慮者」への支援のあり方のみならず、地域社会を構成してきた、地家主のあり方、そして、その地域貢献にも結びつきうる空き家活用の事業モデルに結びつく必要があるといえる。

その意味で国および自治体に公的関与のあり方について、必要な議論を継続し、施策に結びつけていくことが求められる。

図 3-2-2 は、居住支援に関係する要因について整理を試みた試案であるが、「住まいマネジメント」というのは、2022 年 12 月に『全世代型社会保障構築会議』が提唱した地域共生社会構築における『住まいマネジメント』の提言を受けたものである。すでに、生活困窮者自立支援法による支援、住宅セーフティネット制度による居住支援が制度化しているが、これらを包括的居住支援政策としてバージョンアップし、さらに、住宅扶助および住宅確保給付金に限定されている家賃補助制度、民間の支援団体の持続可能性を担保するための支援策などが政策として検討されるべきと考える。

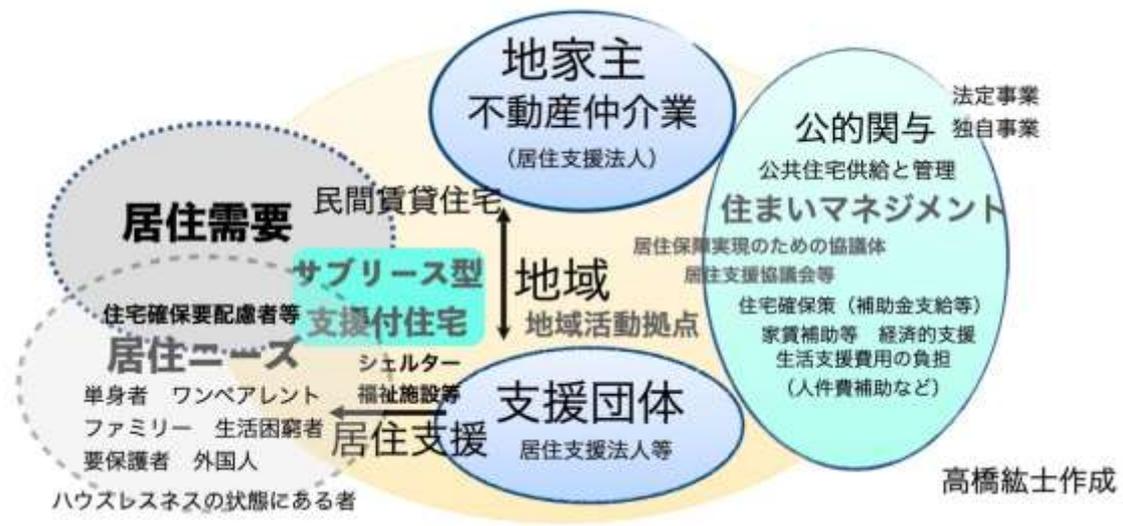
なお、ここでは住宅セーフティネット制度によって「住宅確保要配慮者」という用語を使っているが、彼ら・彼女らの居住の必要性は「居住ニーズ」という概念で整理してある。このニーズは、良質でない居住環境のなかで一時的に対応される場合には、ニーズの不充足状態が生み出される。これを、適切な居住環境を備えた場で充足されるとすれば、付帯する生活支援の効果も高いと想定される。このような可能性をもったサブリースによる住宅確保は、低廉民間賃貸市場への「居住需要」として顕在化していくことによって賃貸市

場の活性化効果ももたらすであろう。

この事業モデルが確立するためには、おそらく、住まいマネジメントシステムの一環として、公的関与を伴った制度化が必要になるかもしれない。そのことを敷衍すると、この事業モデルは「日本型社会住宅」の一つの類型と把握できるようになるであろう。

本報告書で行ったサブリース型支援付住宅の実践の調査研究は、以上に述べたような社会的課題を明らかにしたと考える。

図 3-2-2 居住支援をめぐる関連部門



参考資料 1 調査項目

支援付サブリース調査項目（住宅確保編）

調査目的

- ・ 「空き家活用型の支援付サブリース住宅」の事業展開上の「モデル性獲得のための事業マニュアル（ハード編）づくり」と「事業継続性獲得（利益確保とリスク管理）のためのポイントの洗い出し」

方法

各団体提供の物件データからの分析

- ・ 2022年3月末時点：183室、延236人+追加分
- ・ データ補足必要：退去先等

当事者からのインタビューの分析

- ・ 2事例先行調査（わっぱの会、ワンファミリー仙台）+全事例調査（全13団体）

地域連携支援のための条件整理

- ・ 地域社会組織（自治会町内会、その他地域組織）との関係性構築
- ・ サードプレイス（地域における居場所）となりうる空間的仕掛け：地域につなぐための仕掛け（水遣り、花の世話、…）
- ・ サードプレイス提供コンテンツ：暮らしの保健室的サードプレイス（総合相談窓口）

調査事項（0）物件の物的特性

- ・ 立地（住所）
- ・ 建物の構造種別・各階間取り（見取り図程度）
- ・ 物件情報（マイソク）
- ・ ゴミ出し方法、
- ・ 団体として今回、どのようなタイプの物件を目指したか？
- ・ 例：長期的に住むことも想定、シェルター事業が前提、一部日住を導入など

調査事項（1）モデル性獲得のための事業マニュアル（ハード編）づくりのための質問事項

1. 物件確保

立地選定

- ・ 立地上優先した事項
- ・ 団体のこれまでのサービス提供圏域との関係で重視したこと（サービス提供交通手段）
- ・ 立地上あきらめた事項
- ・ 探し方（不動産事業者、つて等々 誰を介して？）

建物選定

- ・ 建物選定上優先した事項
- ・ 建物選定上諦めた事項

部屋の選定

- ・ 建物選定上優先した事項
- ・ 建物選定上諦めた事項

2. 貸出準備

下記部位の工事等に関わる費用、事業者

- ・ 建物本体に関わること（構造、階段、開口部、・・・）
- ・ 内装に関わること（クロス等仕上げ、間仕切り、・・・）
- ・ 設備に関わること（台所まわり、便所まわり、冷暖房、鍵、火災報知器、消火器・・・）
- ・ 初期投資における制限事項
- ・ やりたかったけどやれなかったこと、その理由

大家さんのこと

- ・ 大家さんの種類（個人、会社、属性、どんな人？）
- ・ 大家さんとの約束事

賃貸（家賃）保証会社のこと

- ・ どのように保証会社を探したか
- ・ 保証会社との約束事

近隣の人々への挨拶、根回し等

- ・ 同一建物内居住者 近隣居住者 自治会町内会

調査事項（2）事業継続性獲得（利益確保とリスク管理）のためのポイントの洗い出し

事業性確保（サブリース差益による支援員確保）

- ・ 事業収支の当初の計算（モデル収支）
- ・ サブリース差益、初期投資の償却、支援員確保費、家賃設定
- ・ 補助金の利用は？
- ・ 当初の計算と狂っている点、その理由

今回経験した、あるいは想定したリスク（思わぬ落とし穴、注意したいこと）

- ・ 建物由来のリスク
- ・ 大家由来のリスク
- ・ 保証会社由来のリスク
- ・ 地域社会（隣近所）由来のリスク
- ・ 居住者由来のリスク

支援付サブリース調査項目（支援対象及び支援内容編）

調査目的

利用者への入居支援、安否確認、生活支援、就労支援、社会的手続き支援、家計管理(金銭管理)支援、居場所支援などの「総合支援」を実施状況について、その現状と抱えている課題について調査することを目的とする。

調査は、団体調査、および、入居者の個票データの整理・分析である。

調査目的

パートナー団体における利用者への入居支援、安否確認、生活支援、就労支援、社会的
手続き支援、家計管理(金銭管理)支援、居場所支援などの総合支援の実施状況を把握する。

当該団体の総括データの確認

- ①2021年4月時点(10団体統合)利用者情報90名分
- ②2022年9月時点 利用者情報
- ※③新規3団体委託契約書

サブリース物件の確認 2022年9月30日時点

団体名：
所在地：

事業の総括

- ・一棟型 or 分散型 室
- ・利用者延べ総数 人(開設以来の利用者数)
- ・入居者の性別 男性 人 女性 人
うち単身 世帯 世帯
- ・年齢 男性 (人)
女性 (人)
- ・現在の利用者・入居者数 (人)
うち退所者数 (人)
- ・退所者のうち 就職 (人)
- ・就職の状況
- ・就職後の状況
- ・転居 (人)
具体的にどこへ ()
その理由 ()

「総合支援」の内容について

- ・利用者への入居支援
入居経路(どのようにして入居に至るのか、本人の情報の入手・その経路等)
一福祉事務所、自立相談支援機関、本人から××を通して、その他
- ・安否確認
入居中の安否確認の有・無
具体的方法 + 人数
- ・生活支援
具体的な生活支援内容

- ・就労支援 有・無
 - 具体的な方法→職安 その他 人数
 - 再就職後の支援の有・無 →その方法 人数
- ・社会的手続き支援、どのような手続きがあるのか（複数回答）
 - 住所設定あるいは住民票) 人数
 - 生活保護の手続き 人数
 - その他—社会保険の手続き（国年・国保など） 人数
 - その他の社会的手続き（ ）
- ・家計管理(金銭管理)支援、有・無
 - 方法（同意書の有無ややり方・揉めることがあるか）、人数
 - ※生困の任意事業を活用—だとすると自立相談支援機関を通じたケースということになる。
 - ※「権利擁護」の活用、など
- ・居場所支援 居場所設置の有・無 具体的方法
- ・退所後の支援の有・無 退所者の動向把握など
- ・その他の総括的聞き取り項目
 - 支援の課題
 - 運営課題の確認
 - 事業性の課題
 - 人材の確保
 - 人材の育成、人材のコスト
 - 事業運営の課題と方向性—継続的運営を行うための幾つかの課題

参考資料 2 物件一覽表

確保住宅のスペック一覧（1/2）その1

No.	都市	団体名称	拠点所在地	展開 タイプ	確保 戸数	建物名	室数	物件周辺状況	移動手段 ・時間	建築年	構造	階数	EV	共用設備
①	札幌	NPO法人 コミュニティワーク研究実践センター	札幌市豊平区豊平3	複数拠点+分散型	10	R	5	住宅地（大学近傍）	車・5分	1986年	S造	5階	×	・1階駐車場
						K	2	住宅地（大学近傍）	車・5分	1984年	RC造	3階	×	
						C	2	住宅地（大学近傍）	車・7分	1983年	木造	3階	×	
						M	1	住宅地（大学近傍）	車・10分	1990年	木造	3階	×	
②	仙台	NPO法人 ワンファミリー仙台	仙台市青葉区二日町4	分散型	19	G	4	既成住宅地	車・14分	1994年	木造	2階	×	
						M	2	大学近傍	車・10分	1988年	木造	2階	×	
						F	4	ロードサイド	車・14分	1983年	S造	2階	×	
						C	3	既成住宅地	車・13分	1981年	木造	2階	×	
						A	2	既成住宅地	車・15分	1986年	木造	2階	×	
③	市川	NPO法人 ガンパの会	市川市八幡3	分散型	13	D	10	住宅地（大学近傍）	車・17分	1982年	木造	2階	×	・コインランドリー（1階）
						B	2	住宅地	車・7分	1979年	S造	2階	×	
						K	1	住宅地（狭隘道路）	車・10分	2002年	木造	2階	×	
④	所沢	NPO法人 サマリア	所沢市元町8	複数拠点+分散型	22	C	17	住宅地（大学近傍）	車・12分	1987年	S造	4階	×	・サロン1室 ・スタッフ詰所1室
						G	2	住宅地（大学近傍）	車・12分	1987年	S造	3階	×	
						H	3	住宅地（大学近傍）	車・16分	1986年	S造	2階	×	
⑤	東京	NPO法人 自立生活サポートセンター・もやい	新宿区山吹町362	分散型	5	I	1	住宅地（都心近郊）	電車・50分	1992年	S造	4階	×	
						R	3	住宅地（都心）	電車・20分	2019年	RC造	5階	○	
						A	1	住宅地（都心近郊）	電車・35分	1989年	木造	2階	×	
⑥	名古屋	NPO法人 わっぱの会	名古屋市北区山田2	一棟型	18	D	18	工業地帯	車・23分	1985年	RC造	6階	○	・コインランドリー（1階）
⑦	大阪	NPO法人 釜ヶ崎支援機構	大阪市西成区萩之茶屋1	分散型	22	P	5	密集市街地	自転車・6分	1996年	S造	4階	×	
						B	7	密集市街地	自転車・7分	1975年	S造	5階	×	
						M	2	密集市街地	自転車・13分	1990年	S造	5階	×	
						A	2	密集市街地	自転車・1分	1988年	S造	6階	○	
						G	6	密集市街地	自転車・7分	1990年	S造	5階	○	

確保住宅のスペック一覧（1/2）その2

No.	都市	団体名称	拠点所在地	展開 タイプ	確保 戸数	建物名	室数	物件周辺状況	移動手段 ・時間	建築年	構造	階数	EV	共用設備
⑧	神戸	一般社団法人 近畿パーソナルサポート協会	尼崎市西本町8	分散型	29	Pe	5	既成市街地	車・23分	1985年	RC造	4階	×	
						M	2	密集市街地	車・21分	1997年	RC造	4階	×	
						F	1	既成市街地	車・17分	1985年	S造	5階	×	
			大阪市西区北堀江3			Pr	6	既成市街地	車・22分	1991年	RC造	3階	×	
						S	3	密集市街地	車・23分	1991年	RC造	4階	×	
						Pa	12	住商工混在地域	車・23分	1991年	S造	4階	×	
⑨	岡山	NPO法人 岡山きずな	岡山市北区中山下1	一棟型	20	K	20	住宅地（大学近傍）	車・11分	1985年	RC造	3階	×	・管理人室（1階） ・休養室（2階） ・共同WC（1,2,3階） ・共同シャワー室（1,2階） ・共同台所（1,3階） ・共同洗濯室（1階）
⑩	北九州	NPO法人 抱樸	北九州市八幡東区荒生田2	一棟型（25）	25	P		中心市街地	車・12分	1988年	SRC造	12階	○	・GH事務所（1階） ・GH食堂・共用室（2階） ・日住事務所（2階）
⑪	秋田市	NPO法人 あきた結いネット	秋田市八橋本町3	分散型	3	D	2	既成市街地	0分	1989年	木造	2階	×	・1階が団体拠点
						S	1	既成市街地	車・5分	1987年	木造	2階	×	
⑫	知多市	NPO法人 知多地域権利擁護支援センター	知多市緑町32	分散型	3	R	1	既成市街地	車・22分	2006年	RC造	8階	○	
						A	2	既成住宅地	車・3分	1966年	木造	1階	×	
⑬	那覇市	NPO法人 ファミリーサポート愛さん会	那覇市上間590	分散型	4	C	1	既成市街地	車・7分	1974年	RC造	5階	×	
						A	1	市役所近く	車・24分	1974年	RC造	6階	×	
						S	1	既成市街地	車・7分	1970年	RC造	4階	×	
						H	1	既成市街地	車・7分	1972年	CB造	2階	×	

確保住宅のスペック一覧（2/2）その1

No.	都市	団体名称	建物名	間取	m ²	炊事場	風呂	WC	洗濯機置場	押入	ベランダ	エアコン	生活扶助額	ML賃料	SL賃料	差益
①	札幌	NPO法人 コミュニティワーク研究実践センター	R	1K-1DK	18-20m ²	○	○	○	○	1間	×	× ストーブ有	¥36,000	¥25,000	¥36,000	¥11,000
			K	2K	25m ²	○	○	○	○	1間	×	× ストーブ有		¥28,000	¥36,000	¥8,000
			C	1R	15-20m ²	○	○	○	○	×	×	× ストーブ有		¥18,000	¥32,000	¥14,000
			M	1R	14m ²	○	○	○	○	半間	×	× ストーブ有		¥30,000	¥36,000	¥6,000
②	仙台	NPO法人 ワンファミリー仙台	G	1K	25m ²	○	○	○	○	1間	×	○	¥37,000	¥20,000	¥37,000	¥17,000
			M	1K	18m ²	○	○	○	○	1間	×	○		¥22,000	¥37,000	¥15,000
			F	1K	18m ²	○	○	○	○	1間	×	○		¥20,000	¥37,000	¥17,000
			C	1K	20m ²	○	○	○	○	半間	×	○		¥20,000	¥37,000	¥17,000
			A	1K	20m ²	○	○	○	○	1間	×	○		¥23,000	¥37,000	¥14,000
			K	1K	20m ²	○	○	○	○	1間	○	○		¥25,000	¥37,000	¥12,000
③	市川	NPO法人 ガンバの会	D	1K	17-22m ²	○	○	○	廊下	1間	×	○	¥46,000	¥38,000	¥46,000	¥8,000
			B	2K	19m ²	○	○	○	○	1間	×	○		¥40,000	¥46,000	¥6,000
			K	1DK	24m ²	○	○	○	ベランダ	1間	○	○		¥41,000	¥46,000	¥5,000
④	所沢	NPO法人 サマリア	C	1K	17m ²	○	○	○	○ ベランダ	1間	○	○	¥47,000	¥33,000	¥47,000	¥14,000
			G	1K	17m ²	○	○	○	○ ベランダ	1間	○	○		¥29,000	¥47,000	¥18,000
			H	1K	23m ²	○	○	○	○	半間	○	○		¥33,000	¥47,000	¥14,000

確保住宅のスペック一覧 (2/2) その2

No.	都市	団体名称	建物名	間取	m ²	炊事場	風呂	WC	洗濯機 置場	押入	ベラ ンダ	エアコン	生活 扶助額	ML賃料	SL賃料	差益
⑤	東京	NPO法人 自立生活サポートセンター・もやい	I	1R	15m ²	○	○	○	○ ベランダ	1間	○	○	¥53,700	¥53,700	¥54,000	¥300
			R	1R	13m ²	○	○	○	○	半間	○	○		¥84,000	¥54,000	¥-30,000
			A	1R	14m ²	○	○	○	○ 廊下	×	×	○		¥49,000	¥54,000	¥5,000
⑥	名古屋	NPO法人 わっぱの会	D	1K	18m ²	○	○	○	×	×	○	○	¥37,000	¥28,000	¥37,000	¥9,000
⑦	大阪	NPO法人 釜ヶ崎支援機構	P	1R	15m ²	○	○	○	○ 廊下コイン	×	×	○	¥40,000	¥27,000	¥40,000	¥13,000
			B	1K	20m ²	○	○	○	×	1間	×	○		¥37,000		¥3,000
			M	1R	14m ²	○	○	○	○ 廊下コイン	×	×	○		¥22,000		¥18,000
			A	1R	15m ²	○	○	○	×	×	×	○		¥26,000		¥14,000
			G	1R	16m ²	○	○	○	×	×	×	○		¥33,000		¥7,000
⑧	神戸	一般社団法人 近畿パーソナルサポート協会	Pe	1K	19m ²	○	○	○	○ 室外	半間	○	○	¥40,000	30,000	¥40,000	¥10,000
			M	1K	24m ²	○	○	○	×	×	○	○	¥42,500	30,000	¥42,500	¥10,000
			F	1K	19m ²	○	○	○	○ ベランダ	1間	○	○	¥40,000	31,000	¥40,000	¥9,000
			Pr	1K	17m ²	○	○	○	○	1間	×	○	¥40,000	30,000	¥40,000	¥10,000
			S	1K	22m ²	○	○	○	○ ベランダ	1間	○	○	¥42,500	30,000	¥42,500	¥10,000
			Pa	1K	19m ²	○	○	○	○ ベランダ	半間	○	○	¥38,000	¥22,500	¥38,000	¥17,500

確保住宅のスペック一覧 (2/2) その3

No.	都市	団体名称	建物名	間取	m ²	炊事場	風呂	WC	洗濯機置場	押入	ベランダ	エアコン	生活扶助額	ML賃料	SL賃料	差益	
⑨	岡山	NPO法人 岡山きずな	K	1R	11m ²	×	×	×	×	1間	×	○	¥37,000	¥500,000 (一棟)	¥25,000	¥12,000	
⑩	北九州	NPO法人 抱樸	P	1K	22m ²	○	○	○	○ ベランダ	1間	○	○	¥29,000	¥20,000	¥29,000	¥9,000	
⑪	秋田市	NPO法人 あきた結いネット	D	1K	27m ²	○	○	○	×	1間	○	○	¥32,000	¥29,400	¥32,000	¥2,600	
			S	1K	24m ²	○	○	○	×	1間半	○	○	¥32,000	¥28,000	¥32,000	¥4,000	
⑫	知多市	NPO法人 知多地域権利擁護支援センター	R	1K	25m ²	○	○	○	○	半間	○	○	¥33,000	¥30,000	¥33,000	¥3,000	
			A	2DK	30m ²	○	○	○	○	2間	○	○	¥33,000	¥30,000	¥33,000	¥3,000	
⑬	那覇市	NPO法人 ファミリーサポート愛さん会	C	1K	17m ²	○	○	○	○	○	○	○	○	¥32,000	¥24,300	¥32,000	¥7,700
			A	1R	31m ²	○	○ シャワー	○	×	×	×	×	×	¥32,000	¥30,000	¥32,000	¥2,000
			S	1K	16m ²	○	○	○	○	○ ベランダ	1間	○	○	¥32,000	¥30,000	¥32,000	¥2,000
			H	2LDK	48m ²	○	○ シャワー	○	○	○	1間半	○	×	¥32,000	¥54,000	¥32,000	¥-22,000

参考資料3 支援付きサブリース住宅モデル事業

住宅確保編 スライド資料

- ① 2022年12月7日 NPO法人コミュニティワーク研究実践センター（札幌市）
- ② 2022年9月4日 NPO法人ワンファミリー仙台（仙台市）
- ③ 2022年10月29日 NPO法人ガンバの会（市川市）
- ④ 2022年10月30日 NPO法人サマリア（所沢市）
- ⑤ 2023年3月9日 NPO法人自立生活サポートセンター・もやい（東京都）
- ⑥ 2022年8月8日 NPO法人わっぱの会（名古屋市）
- ⑦ 2022年12月14日 NPO法人釜ヶ崎支援機構（大阪市）
- ⑧ 2022年12月13日 一般社団法人近畿パーソナルサポート協会（神戸市）
- ⑨ 2022年10月16日 NPO法人岡山きずな（岡山市）
- ⑩ 2023年2月21日 NPO法人抱樸（北九州市）
- ⑪ 2022年12月22日 NPO法人あきた結いネット（秋田市）
- ⑫ 2023年3月16日 NPO法人知多地域権利擁護支援センター（知多市）
- ⑬ 2023年2月11日 NPO法人ファミリーサポート愛さん会（那覇市）

**① NPO法人
コミュニティワーク研究実践センター（札幌市）**
調査：2022年12月7日

- ・ 団体の活動
- ・ 2011年：ニート・引きこもりなどの若者を対象にした生活・就労支援を実施
- ・ NPO活動支援：市民活動プラザ星園の管理運営（認定就労訓練事業・地域共生型カフェ）
- ・ 生活困窮者支援事業：岩見沢市生活サポートセンタ リンク／空知生活サポートセンター（6市14町）
- ・ 居住支援事業
 - ・ 札幌市ホームレス相談支援センター コミュニティハウス「れおん」分室
 - ・ 新たな住宅セーフティネット制度に基づく「居住支援法人」の指定
 - ・ 無料低額宿泊事業
 - ・ ユースサポートハウス事業（赤い羽根福祉基金）（対象年齢：16歳～30歳）
 - ・ チャレンジハウス事業（生活支援付き住宅の運営）
- ・ 子育て・親育ち支援事業



■展開タイプ

複数拠点＋分散型

【拠点】市民活動プラザ星園

【準拠点】S

（木造2階）1972年

共同リビング、居住支援法人事務所、一時生活支援事業（札幌市委託）、チャレンジハウス（支援付きサブリース住宅）、無料低額宿泊所等

【確保物件】4棟・10室

・ R：5室（S造5階）1986年

・ K：2室（R C造3階）1984年

・ C：2室（木造3階）1983年

・ M：1室（木造3階）1990年



【拠点】市民活動プラザ星園



共同玄関

【準拠点】S
 (木造2階) 1972年
 共同リビング、居住支援法
 人事務所、一時生活支援事
 業(札幌市委託)、チェ
 レンジハウス(無料定額宿泊
 事業)等



スタッフ詰所



正面



共同浴室



K: 2室 (R C造3階) 1984年



C: 2室 (木造3階) 1983年



M: 1室 (木造3階) 1990年



R: 5室 (S造5階) 1986年

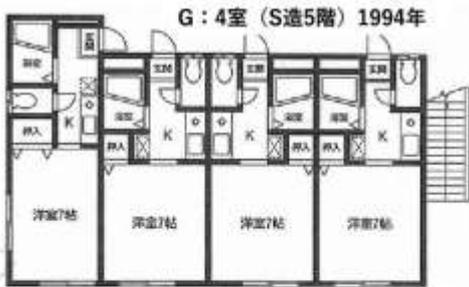
② NPO法人 ワンファミリー仙台(仙台市)

2022年9月4日 分散型

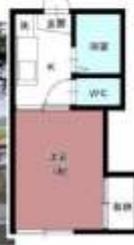
・団体の活動

- 2002年2月に任意団体として設立
- 2002年4月15日から路上生活者の自立支援活動として、仙台市中心街のゴミ拾い事業を開始、2021年2月末までに976回実施
- 現在：路上生活者との仙台市街地の清掃活動を継続
- 路上生活者や派遣切り住居喪失者、居所喪失のおそれのある生活困窮者、刑余者、自殺企図者等への支援を展開
- 居所を喪失した人へ衣食住を提供するシェルター事業をはじめ、生活困窮者の居所支援としての無料低額宿泊所、自立準備ホームなどの更生保護支援事業、グループホームなどの障害者支援事業等を整備。

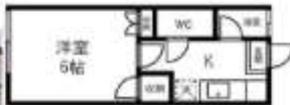




F : 4室 (木造3階) 1983年



C : 3室 (木造2階) 1981年



K : 4 (木造3階) 1990年



A : 2 (木造3階) 1986年



③ NPO法人 ガンバの会(市川市)

2022年10月29日 分散型

・団体の活動

- 1997年：市民運動として活動開始。当時200名ほどの路上生活者が市川にも見受けられ、数名の有志でおにぎりを握って訪ねた、話を聞くことから始めました。
- 2003年：NPO法人取得。
- 2001年：自立支援住宅運営やアパート入居金の貸付金制度の運営を開始。
- 2009年：派遣切りなどでの生活困窮者の駆け込みに備えて、シェルター運営。今やアパート居宅者は650人超。
- アパートでの生活が「孤独」にならないために、定期訪問を中心に必要な支援を行い、交流会や一泊旅行、サロン運営などを通し、人との出会い、生きがい作り。
- 訪問介護事業所、障害福祉サービス（生活介護・生活訓練事業所がんば夢工房、就労継続B型事業所がんば夢茶房）、生活困窮家庭の子どもを対象に「がんば夢塾」を運営。
- 居宅者の看取りを行い、葬儀の執行、さらには無縁仏にしないために「なかま墓地」を建立し運営。



④ NPO法人 サマリア(所沢市)

2022年10月30日 分散型

・団体の活動

- 2008年：東京都のホームレス自立支援事業に関わった社会福祉士3名で活動開始。
- 2009年：NPO法人シェルター4カ所に増室
- 2015年：シェルター4カ所+「見守付アパート」3カ所、法人後見開始
- 2016年：支援事業の一部、フードバンクとして独立（NPO法人フードバンクネット西埼玉）
- 2018年：居住支援法人指定
- 2020年：新型コロナで生活に困る人が急増、抱積の事業に応募、シェルターと「見守付アパート」所沢市、狭山市、東松山市に合計28室。
- 2022年：東松山が独立（一般社団法人ハーネット）、その分所沢市で新たに3室確保。
- サマリアの活動は、現在所沢市内に借り上げ物件合計30室、そのうち12室は7月から「無料低額宿泊所」に。



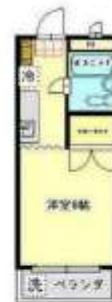
C : 17室 (S造4階) 1987年
 【準拠点】 サロン1室、スタッフ詰め所1室



サロン



G : 2室 (S造3階) 1987年



H : 3室 (S造2階) 1986年



⑤ NPO法人 自立生活サポートセンター・もやい (東京都)

2023年3月9日 分散型

- ・ 団体の活動
- ・ 2001年設立。2014年認定NPO法人取得 有休職員数12名 ボランティアメンバー100名弱
- ・ 【活動内容】
- ・ 生活相談支援事業：面談、電話等で年間約7,000件の相談(全国から)。同行支援も
- ・ 入居支援事業：連帯保証人(約2,400世帯)、緊急連絡先(約1,300世帯)引受。
- ・ 交流事業：居場所作り(カフェ)の活動や働く場(コーヒー焙煎・農業)。
- ・ 広報啓発事業：調査分析や政策提言活動。メディアを通じて貧困問題の発信も。
- ・ サブリース型支援付き住宅は、「もやいアパート型シェルター事業」としての位置付け。
- ・ 住まいがない人でアパート生活への移行を目指す人への居住支援の取り組みとしてスタート。シェルターは原則として3ヶ月以内の利用とし、その期間中に、もやいと協力しながら、アパート入居のための準備や、物件探しを一緒に行なっていくことを想定。
- ・ 利用にあたり契約や支援の申込書および同意書等を交わす必要あり。
- ・ 利用期間中の過ごし方は自由。門限等もなし。ただし、敷地内は禁煙。
- ・ もやいと「支援プラン」を作成し、一緒にアパート移行への準備を進めていく。
- ・ 利用期間中は定期的に、「支援プラン」の進捗確認などでもやいから連絡をすることがある。
- ・ 緊急時以外での不必要な訪問等は想定していない。



■展開タイプ

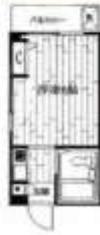
分散型

【拠点】有楽町線江戸川橋

【確保物件】3棟・5室
 ・ I：1室 (S造4階) 1992年
 ・ R：3室 (RC造5階) 2019年
 ・ A：1室(木造2階) 1989年



R : 3室 (RC造5階) 2019年



I : 1室 (S造4階) 1992年



A : 1室(木造2階) 1989年

⑥ NPO法人 わっぱの会 (名古屋市)

2022年8月8日 一棟型

・団体の活動

- 1971年：地域社会の中で、障害のある人ない人が共に生き動く社会づくりのため「わっぱの会」設立、「生活共同体」、「共働事業所」開始。
- 1984年：下請け作業からの脱却をめざし、無添加・国産小麦のパン「わっぱん」を全国に先駆けて開始。
- 1993年：障害ある人が様々な会社や団体で働けるような就労援助活動や障害のある人が地域の中で自立して生活できるよう、介助派遣などの生活援助活動を自主的に開始。
- 2000年代：わっぱの会の「共同生活体」「共働事業所」「就労援助」「生活援助」の拠点増加、多くの障害のある人への生活・労働に関わる活動・事業を展開。
- 2015年：仕事・暮らし自立サポートセンター大管根を他の2団体と共同で名古屋市から受託し、生活困窮者への相談支援活動を開始。失業、高齢、障害、病気、ひとり親、外国人、刑余者など複合的な課題を背負った人々の相談が増加。
- 2018年：居住支援法人の指定を受け、様々な人々への居住支援の取組み開始。

■展開タイプ

一棟型

【拠点】ソーネおおぞね

【確保物件】1棟

・D：18室（RC造6階）1985年



ソネOZONE(県公社団地1階スーパー跡リノベ)



ソネショップ 左は カフェ



ソネしげん リサイクル



近くに「地域活動支援センター」
社会福祉法人 共生福祉会（わっぱの会）として

D: 18室 (RC造6階) 1985年



⑦ NPO法人 釜ヶ崎支援機構（大阪市）

2022年12月14日 分散型

- 団体の活動
- 1999年法人設立。
- 基礎的支援事業分野訓練・就労準備分野（社会的企業分野）
高齢者特別清掃（社会的就労）、あいりん地域内外清掃・除草・補修等作業、西成労働福祉センター清掃・安全確保業務
居場所支援（あいりんシェルター）夜間宿泊所運営・憩いの場提供；日中の休憩、交流、就労・生活支援のための居場所運営。
- 相談・サポート事業分野
相談支援事業：寄りそい型の支援。医療・債務・年金・生活保護・依存症からの回復支援・障がい手帳取得など。
生活改善・健康相談事業：2008年度より夜間宿所と禁酒の館で生活相談を開始。
就労相談・就職支援：2006年、無料職業紹介事業の許可。就職活動支援。
西成区単身高齢生活保護受給者の社会的つながりづくり事業：高齢の生活保護受給者に社会参加および生活支援。
西成版サービスハブ構築運営事業：生活保護受給の若年層等対象、孤立防止、さらなる居場所づくり。
- 訓練・就労準備分野
内職作業の提供：大阪ホームレス就業支援センターの1階を借りて、民間企業から受注した内職作業を提供
- 社会的企業分野
都市公園管理共同体：2006年度より、民間企業とJVで住吉公園・住之江公園の指定管理業務を職場体験や訓練の場として活用。
自転車リサイクルシステム：リサイクル中古自転車の整備・販売を行うことで、仕事づくりを目指す。
その他就労機会の提供：民間企業や社会福祉法人、大阪ホームレス就業支援センターなどから請負や委託を受けた就労機会の提供。



P : 5室 (S造4階) 1996年



B : 7室 (S造5階) 1975年



M : 2室 (S造5階) 1990年



A : 2室 (S造6階) 1988年

G : 6室 (S造5階) 1990年



⑧ 一般社団法人 近畿パーソナルサポート協会（神戸市）

2022年12月13日 一拠点+分散型

・団体の活動経緯

兵庫県を中心として、住宅型有料老人ホームなどの介護施設を展開するとともに、生活困窮されている方への支援を行ってきました。

サブリース型支援付き住宅事業を実施するにあたって、物件における支援を特定非営利活動法人大東ネットワーク事業団に委託しています。

特定非営利活動法人大東ネットワーク事業団は、2002年の設立で、中高齢者が自立するための宿泊施設に関する事業及び中高齢者に適した労働市場を開発し提供するとともに、地域の活性化を図り福祉とまちづくりの推進を目的として事業展開をしています。

具体的には、以下のような支援メニューを持っています。

- ・入居までの支援：住まいに関する相談、不動産業者・物件の紹介、内覧同行・賃貸借契約の立会い、支援プランの作成・コーディネート、サブリース（関連法人で実施）、一時的な入居支援、引っ越し時の家財整理・支援
- ・入居後の支援：安否確認、緊急時対応、定期的・随時訪問、近隣や大家さんとのトラブル対応、就労支援
- ・主な相談内容：生活保護、年金暮らし、高齢・独居などの生活困窮者の住まい探し、介護が必要ではないが自立できない方の住まい探し

■展開タイプ

広域分散型

【拠点】大阪市西區北堀江3

【確保物件】6棟・29室

- ・Pe：5室（RC造4階）1985年 車・23分
- ・M：2室（RC造4階）1997年 車・21分
- ・F：1室（S造5階）1985年 車・17分
- ・Pr：6室（RC造3階）1991年 車・22分
- ・S：3室（RC造4階）1991年 車・23分
- ・Pa：12室（S造4階）1991年 車・23分



Pe : 5室 (RC造4階) 1985年



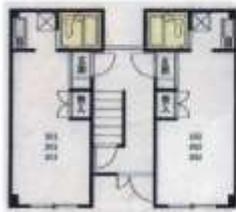
M : 2室 (RC造4階) 1997年



F : 1室 (S造5階) 1985年



Pr : 6室 (RC造3階) 1991年



S : 3室 (RC造4階) 1991年



Pa : 12室 (S造4階) 1991年



⑨ NPO法人 岡山きずな(岡山市)

2022年10月16日 一棟型

・団体の活動経緯

- ・2002年：任意団体「岡山野宿者の冬を支える会」設立。冬季のみの炊き出し実施。
- ・2011年：「NPO法人岡山ホームレス支援きずな」設立。
 - ・市委託事業「一時生活支援事業ひびき」運営、生活困窮者自立支援制度に基づき生活困窮者に衣食住提供。
 - ・岡山保護観察所委託、法務省の更生保護事業：「自立準備ホームなごみ」運営し衣食住提供。
 - ・「ビッグイシュー」の委託販売
 - ・「夜回り」活動：毎週水曜日深夜、岡山駅地下街中心に巡回、相談対応・食料配布。
 - ・「安楽亭」：生活困窮者の方を対象に毎週月・金に食堂開催。入浴や洗濯のサービスの他に済生会病院の協力で月一回の健康相談や歯科治療。
 - ・「安楽亭」の側に畑を借りて、野菜栽培。自然農法で作られた野菜は評判がよく自然食品の店舗に置かせてもらい売り上げは安楽亭などの運営に役立っています。

■展開タイプ

一棟型

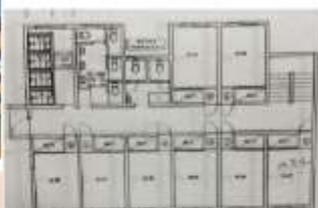
【拠点】岡山市中心部

【確保物件】1棟・20室

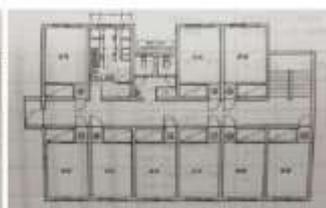
・K：20室（RC造3階）1985年



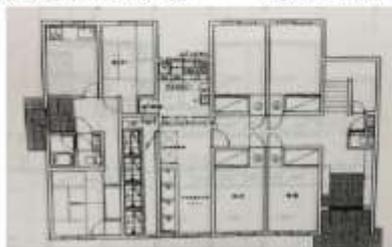
K : 20室 (RC造3階) 1985年



2階：7住戸+休養室+共同 (WC+シャワー室)



3階：9住戸+共同 (WC+台所)



1階：4住戸+管理入室+共同 (WC+シャワー室+台所+洗濯室)



安楽亭
居場所づくり事業でつくったサロン
とは距離があるため、そこへの参加は殆どないが、その畑
に参加する人が一人いる (自転車で30分程度かけて参加)

⑩ NPO法人 抱樸（北九州市）

2023年2月21日 一棟型

・団体の活動経緯

2017年6月に当該物件Rを33室借り上げることとなった（家賃29,000円のところ、22,000円で借り上げ、差額収益は7,000円）。さらに「生活支援付家賃保証」もセットとすることで、生活支援費2,000円を入居者からの収益とすることとした。2017年9月より、入居開始。一方で、障がい等課題の多い方の対応には、管理人+外部(自立支援センター)支援スタッフの対応では難しいと考え、常駐する支援体制を確保するためにも、一部を障がいグループホームにすることを検討し、Pへの移転を決定。

Pでは、全110室あるうち、60室+サロン部屋4室を借りることとし、1室を管理人室、1室をGH事務所、12室をGH、残り46室が「支援付き住宅」となった。その後約2年で、満室に近い状態となり、追加で空き部屋25室を確保。

並行して、2020年4月に、全国で同様の支援付住宅が必要との認識からクラウドファンディングによる寄付活動を開始し、約1億1500万円の寄付をいただき、全国10都市でのサブリース型支援付き住宅の展開を行った。その後、追加で2室の確保を行い、一般入居者を除く全室を借り上げる形となった。

2020年度のパブリックリソース財団の休眠預金事業の採択を受け、九州労金からの融資を受け、2021年7月に全棟購入。2021年6月、すでに入居している10名+空き室10室の20室を日常生活支援住居施設として運営。

■展開タイプ

一棟型

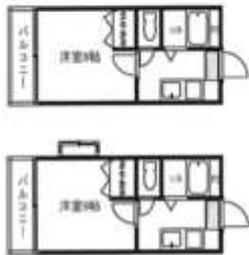
【拠点】北九州市八幡東区

【確保物件】1棟・20室
・P：25室（SRC造12階）1988年





R : 25室 (SRC造12階) 1988年



⑪ あきた結いネット（秋田市）

2022年12月22日 分散型

・団体の活動経緯

秋田にはHL支援団体がない中で、出所後の一時シェルターの確保も含め仲間に声をかけて現法人を設立。

設立当から自立準備ホームを受託し運営。

その後、日中活動の必要性からグループホームの開設、現在は就労支援に力を入れている。

また、全国の障がい者施設で作られた商品を販売するセレクトショップも運営。

秋田市は首都圏に比べ、ホームレスが少ない背景もあり生活困窮者自立支援制度の一時生活支援事業、無低、日住もない。

■展開タイプ

分散型

【拠点】 既成市街地

【確保物件】 2棟・3室

・D：2室（木造2階）1989年

・S：1室（木造2階）1987年



D：2室（木造2階）1989年
団体拠点の上階



S：1室（木造2階）1987年



⑫ NPO法人 知多地域権利擁護支援センター（知多市）

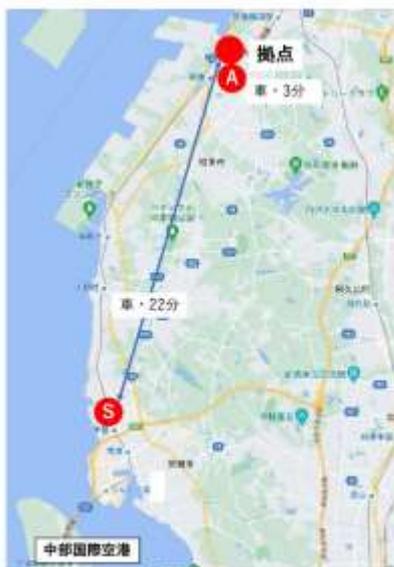
2023年3月16日

・団体の活動経緯

認知症や障がいがあっても、住み慣れた地域で自分らしく生活できるよう、その方の権利や財産を守るための支援を行う相談窓口として、知多市福祉活動センター内に拠点を置き、知多地域4市5町（半田市、常滑市、東海市、知多市、阿久比町、東浦町、南知多町、美浜町、武豊町）の委託を受けて運営。相談料は無料。

主たる活動内容として、下記の三点がある。

- 1.中核機関：成年後見制度に関する相談、後見人等支援、弁護士・司法書士などへのケース紹介、地域連携ネットワーク整備、権利擁護支援に関する専門相談（虐待、差別、身寄り問題、成年後見人等受任候補者の推薦など）
- 2.普及啓発：一般市民を対象とした、地域福祉やまちづくりに結びつく人材育成、権利擁護支援に関連した研修の開催、行政や各種福祉事業者向けの専門研修の開催
- 3.法人後見：多問題家族、虐待、生活困窮者世帯などの処遇困難者を対象とした受任。



■展開タイプ

分散型

【拠点】既成市街地

【確保物件】2棟・3室

- ・A：2室（木造1階）1966年
- ・R：1室（RC造8階）1987年

A：2室（木造1階）1966年
築古の2戸1長屋を確保



R：1室（RC造8階）1987年
拠点の市と隣接する常滑市の空港勤務者向けに開発された大型ワンルーム物件の一部屋を確保



⑬ NPO法人ファミリーサポート愛さん会（那覇市）

2023年2月11日 分散型

・団体の活動経緯

会員相互の有償の助け合い活動。子どもや高齢者、障がい者の有無を問わず、手助けが必要な人、手助けできる人、そして活動をささえる人たちが、互いに助け合うゆいまーの心を理念に“だれもが安心して暮らすための地域づくり”を目的に活動。主として専門性を必要としない軽度な援助活動を中心にしている。

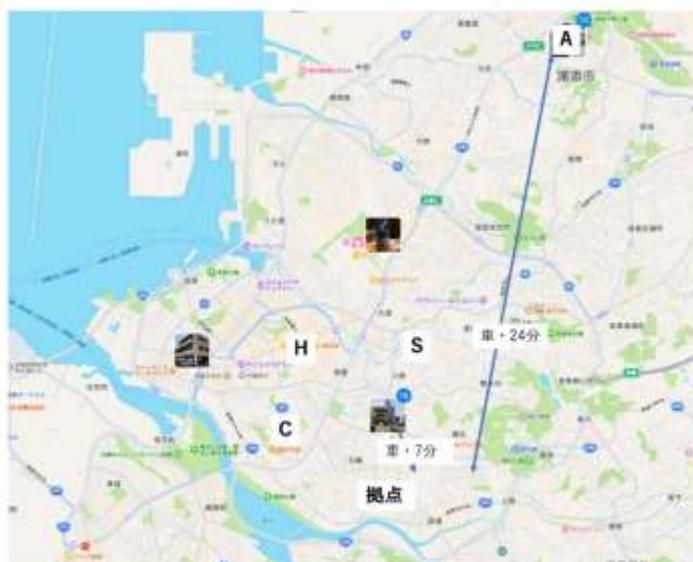
・**高齢者支援**：食事・買い出し～調理、食事見守り、後片付け、身の回りの援助（入院・入院時等）、病院への乗受け取り、通院援助、部屋の掃除（日常の掃き・拭き掃除のみ）、洗濯、布団干し、買い物（同行・代行）、散歩、

・身体介護・介助

・**子育て（家庭）支援**：一時預かり、産前産後の家事支援

・**一時生活支援事業**：緊急的な一時宿泊支援・食糧支援の一部を沖縄県と那覇市から受託し事業を行っている。

今回の支援月住宅事業は、この延長として取り組んでいる。



■展開タイプ

分散型

【拠点】上間

【確保物件】4棟・4室

・C：1室（RC造5階）1974年

・A：1室（RC造6階）1974年

・S：1室（RC造5階）1970年

・H：1室（CB造2階）1972年

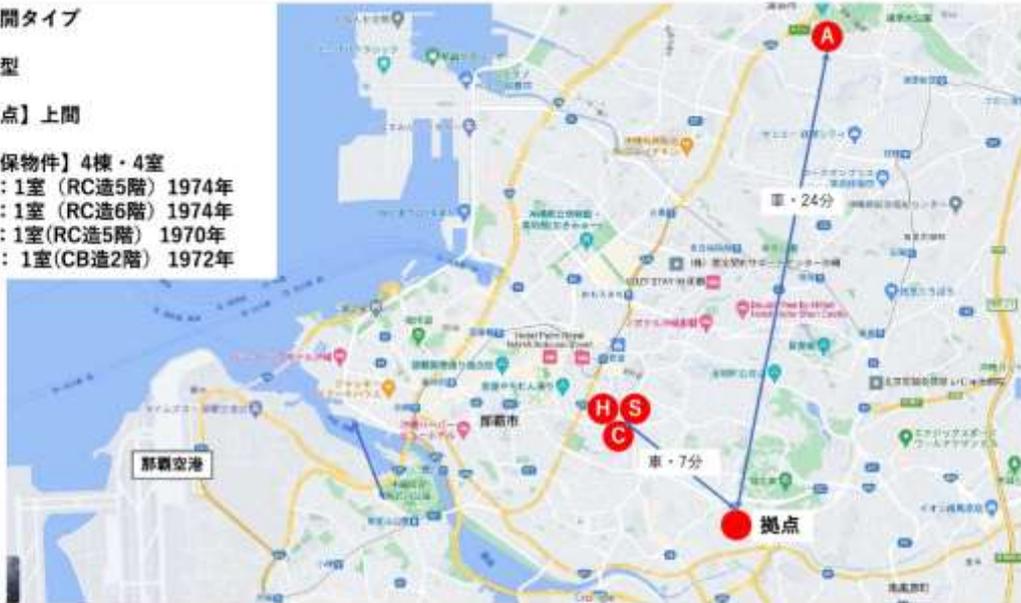
■展開タイプ

分散型

【拠点】上間

【確保物件】4棟・4室

- ・C：1室（RC造5階）1974年
- ・A：1室（RC造6階）1974年
- ・S：1室（RC造5階）1970年
- ・H：1室（CB造2階）1972年



C：1室（RC造5階）1974年

A：1室（RC造6階）1974年





S : 1室(RC造5階) 1970年



H : 1室(CB造2階) 1972年



執筆分担

中山徹：大阪府立大学 名誉教授
(担当) 第1章、第2章1項・2項・4項

大月敏雄：東京大学 大学院 教授
(担当) 第2章3項・5項、参考資料3

井上由紀子：日本社会事業大学 専門職大学院 教授
(担当) 第3章1項

高橋紘士：東京通信大学 名誉教授
(担当) 第3章2項

編集 湯山篤：大阪公立大学 特別研究員

委員名簿（敬称略）

氏名	所属、役職（委員就任時）
◎奥田 知志	特定非営利活動法人抱樸 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 大学院 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	特定非営利活動法人抱樸 居住支援事業部部長

◎：委員長

令和3年度 社会福祉振興助成事業
(コロナ禍における生活困窮者及びひきこもり支援に係る民間団体活動助成事業)

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

報告書

令和5(2023)年3月

特定非営利活動法人 抱樸