

2026年2月13日

国土交通省補助事業

令和7年度みんなが安心して住まいを提供できる

環境整備モデル事業《サブリース型》

居住サポート住宅を 考える研究会

株式会社ワイズプランニング

代表取締役 山崎孝徳

《ワイズプランニング》 1

株式会社ワイズプランニング

- 設立 平成2年10月 現在36期目
- 事業内容 投資コンサル 賃貸管理業 不動産業全般 建設業
- 所在地 福岡市南区大楠2-5-2
- 従業員数 約55名（関連会社パート含）
- 管理戸数 1,810戸（内 自社関連保有 411戸）
- 関連事業 コイン(P)事業 カフェランドリー経営 太陽光発電
レンタルボックス エコウイン(輻射式空調機)販売
- 関連会社 (株)リタポート 福岡県 居住支援法人
障がい者グループホーム運営
(株)エスコン 賃貸戸建販売 FC事業
(株)あんしんプラス コールセンター(管理会社専門)
(株)ちぎりファーム 農業生産法人 農地所有法人

《ワイズプランニング》 2

プロフィール

山崎孝徳(やまさきよしのり)

□ 略歴

1960年 昭和35年5月19日生

1986年 大和ハウス工業(株)入社

1990年 (株)ワイズプランニング設立 代表取締役
現在に至る

□ IREM JAPAN 元理事 (全米不動産管理業協会)

CCIM JAPAN 元理事 (米国認定不動産投資顧問)

福岡自立支援居宅協力の会代表

□ 資格 CPM(米国不動産経営管理士) 公認講師

NPO法人 相続アドバイザー協議会® 認定会員
宅建士、土木施工管理技士、測量士

《ワイズプランニング》 3

居住支援のかかわり

2003年 香椎にゲストハウスの運営を開始する

2007年 抱樸との出会い ホームレス支援開始
抱樸館用地取得のサポート

2010年 抱樸館福岡が開設される

福岡自立支援居宅協力の会設立 代表に

2022年 **(株) リタポート**設立

障がい者グループホーム開設

居住支援法人の指定

《ワイズプランニング》 4

組織別の居住支援

□ (株)ワイズプランニング

管理会社、大家として積極的に入居の支援
居住支援法人へのお部屋の提供

□ 福岡自立支援居宅協力者の会

2010年福岡市内の不動産管理会社5社で設立
生活困窮者への住まいの提供を目的とし、現在11社
加盟

□ (株)リタポート

障がい者グループホーム 福岡市南区18室
福岡県居住支援法人指定

ワイズプランニングの管理物件を 契約中の居住支援法人

年度	契約数	
2008年	1	
2009年	1	
2017年	11	住宅セーフティネット法改正 2017.10
2019年	5	
2020年	16	
2021年	30	
2022年	45	
2023年	48	
2024年	19	
2025年	20	
2026年	...	
	196	

ワイズプランニングの管理物件を 契約中の居住支援法人

	居住支援 法人名	契約件数	一般管理	自社関係
1	NPO法人 福岡終活・相続支援センターみらいあん	2	2	0
2	NPO法人 抱樸.	2	1	1
3	NPO法人ニーズミー	11	0	11
4	一般社団法人 繋紡会	2	1	1
5	一般社団法人 綴幸舎	18	10	8
6	株式会社N・フィールド	6	6	0
7	株式会社quattro	6	4	2
8	株式会社くらしすてっぷ	27	21	6
9	株式会社クヌギ7	111	89	22
10	株式会社リスタート	4	3	1
11	社会福祉法人 グリーンコープ 抱樸館福岡	3	3	0
12	株式会社勇ベース	4	2	2
	計	196	142	54

《 ワイズプランニング 7

居住支援法人と賃貸借契約を結ぶメリット・デメリット

□ メリット

- ・法人契約になるので個人契約よりオーナーの承諾が得やすい
- ・一般のニーズが低いエリア・設備でも借りて頂ける
- ・一般的に敬遠される1階のお部屋のニーズが高い
- ・1物件で複数戸の空室があればまとまった契約をして頂ける

□ デメリット

- ・事故(死亡・事件)が発生することがある
- ・既存の入居者・近隣とのトラブルが発生することが多い
- ・入居者の入れ替わりについて居住支援法人からの連絡がないと把握出来ない

居住サポート住宅・居住支援で感じている課題

- ・不動産市況の上昇に伴い、福岡市内の家賃が高騰し、住宅扶助費内での住宅確保が難しい状況
 - ⇒ サブリースの活用が難しい市況
 - ⇒ 生活支援、見守りに関する人件費の捻出が難しい
- ・大家、不動産(管理)会社への認知は広がっているが、要配慮者(特に高齢者、障がい者)の受け入れについては、まだハードルが高く、ニーズはあるが供給が少ない。
- ・サポート住宅の福祉への繋ぎに関する基準、判断が定められておらず、福祉サービス団体との連携も難しい。