



居住サポート住宅の課題

2026年2月13日居住サポート住宅を考える研修会



東八幡キリスト教会
 NPO抱樸
 ホームレス支援全国ネットワーク
 日本伴走型支援協会
 生活困窮者自立支援全国ネットワーク
 全国居住支援法人協議会
 共生地域創造財団
 全国日常生活支援住居施設協議会
 日本福祉大学 客員教授
 奥田知志



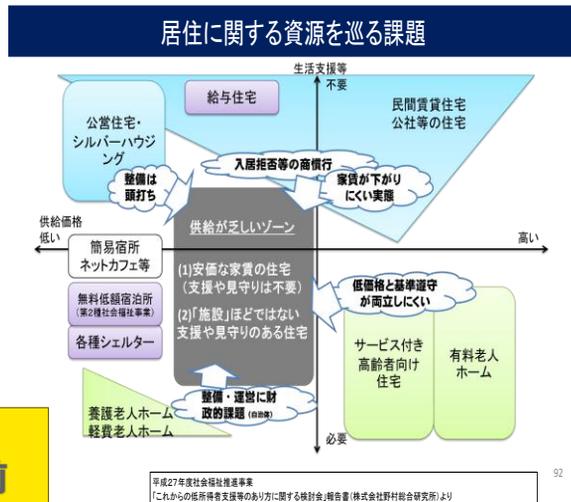
NPO法人 抱樸

「住居支援に関する資源をめぐると課題」

② 施設ほどではない
支援や見守り

① 安価な家賃

制度の手前
家族機能



昭和55年（1980年）

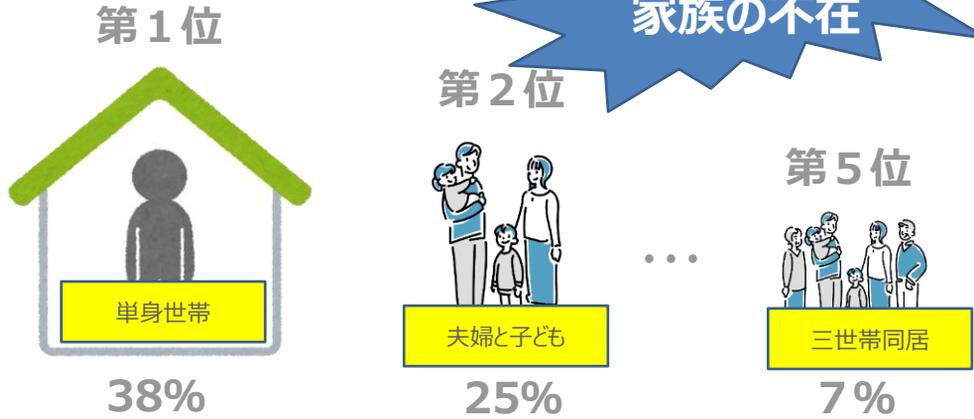
家族の風景
6割以上



(資料) 内閣府男女共同参画局 (2022) 『結婚と家族をめぐる基礎データ』2022年3月2日

2020年（40年後）

単身増加
家族の不在



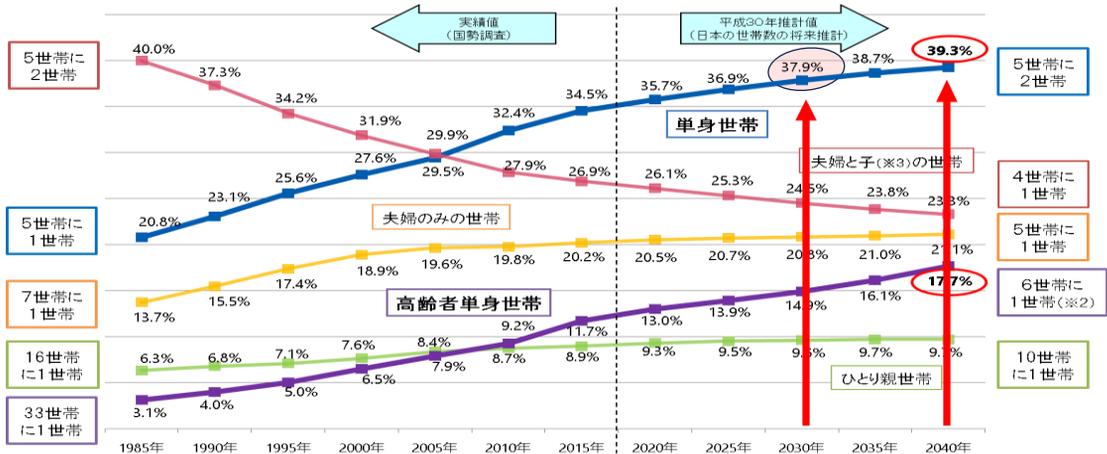
(資料) 内閣府男女共同参画局 (2022) 『結婚と家族をめぐる基礎データ』2022年3月2日

北九州市の単身世帯(1人暮らし)

- ☞ 全世帯の約4割を占める高い水準
- ☞ 北九州市小倉北区の単身世帯率(1人世帯の割合)
国勢調査(令和2年)時点で51.7%
- ☞ 高齢者単身世帯(65歳以上)の割合
小倉北区で42.1%
戸畑区で40.6%
- ☞ 高齢単身世帯 過去20年間 約1.7倍

世帯構成の推移と見通し

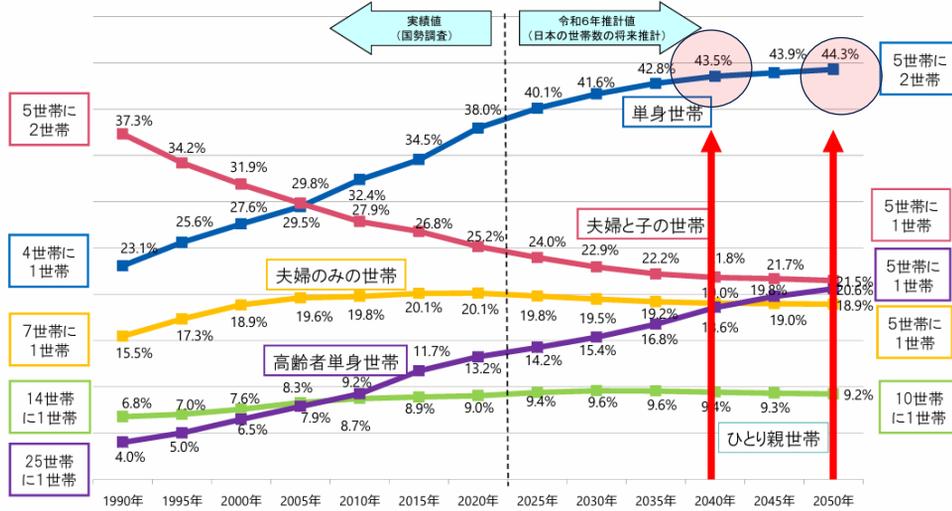
- 単身世帯、高齢者単身世帯、ひとり親世帯ともに、今後とも増加が予想されている。
- 単身世帯は、2040年で約4割に達する見込み。(全世帯数約5,333万世帯(2015年))



出典：総務省統計局「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(2018年推計)」

世帯構成の推移と見通し

○単身世帯、高齢者単身世帯(※1)ともに、今後とも増加が予想されている。
 単身世帯は、2050年で44.3%に達する見込み。(全世界帯数約5,570万世帯(2020年))



(出典) 総務省統計局「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(令和6年推計)」

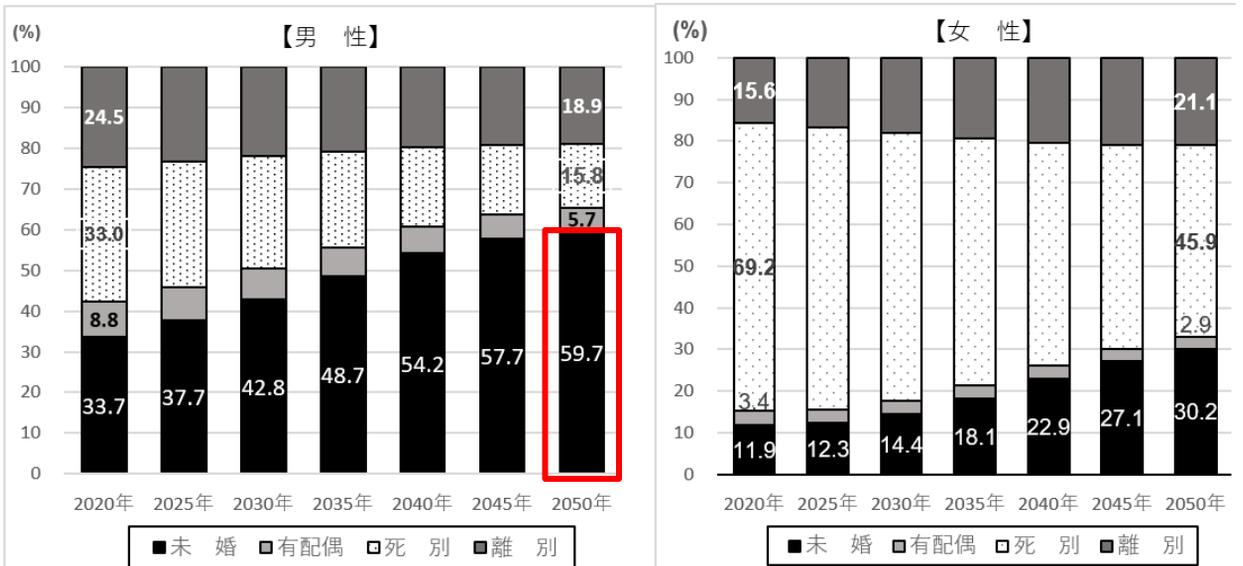
(※1) 世帯主が65歳以上の単身世帯を、高齢者単身世帯とする。

(※2) 全世界帯数に対する高齢者単身世帯の割合はグラフのとおりだが、世帯主年齢65歳以上世帯に対する割合は、35.2%(2020年)から45.1%(2050年)へと上昇。

(※3) 子については、年齢にかかわらず、世帯主との続き柄が「子」である者を指す。

7

65歳以上の単身者(一人暮らし)の配偶関係別割合



(資料) 国立社会保障・人口問題研究所(2024)『日本の世帯数の将来推計(2024年推計)』14頁より藤森作成。

地域包括ケアシステム(2005年)

社会保障制度の前提 → 家族と住まい

団塊の世代が75歳になる2025年完成を目指した

ここが**前提**



家族機能
きづきとつなぎ

出所) 植木鉢の絵: 三菱UFJリサーチ&コンサルティング「地域包括ケアシステム構築に向けた制度及びサービスのあり方に関する研究事業報告書」(地域包括ケア研究会)、平成27年度老人保健健康増進等事業。

三菱UFJリサーチ&コンサルティング



大家の安心

<全国の不動産関係団体等会員事業者に対するアンケート調査結果>

(回答数1,988件)

世帯属性	必要な居住支援策 (複数回答)			● 50%以上	◎ 40~49%	○ 30~39%	
	入居を拒まない物件の情報発信	家賃債務保証の情報提供	契約手続きサポート	見守りや生活支援	入居トラブルの相談対応	金銭・財産管理	死亡時の残存家財処理
高齢単身世帯		◎ (49%)		● (61%)			● (61%)
高齢者のみの世帯	○ (32%)	◎ (48%)		● (58%)			● (50%)
障がい者のいる世帯	◎ (42%)	○ (32%)		● (60%)	◎ (48%)		
低額所得世帯	○ (37%)	● (61%)		○ (31%)	○ (38%)	○ (37%)	
ひとり親世帯	○ (37%)	● (52%)		◎ (42%)	○ (35%)		
子育て世帯	○ (38%)	◎ (43%)		○ (33%)	◎ (47%)		
外国人世帯	◎ (43%)	◎ (45%)	◎ (44%)		● (76%)		

出典: 令和元年度国土交通省調査

① 居住サポート住宅の必要性

1) 身寄りがいない人、特に高齢者の入居に対する大家の拒否感（7割）

2) 見守りや死後事務を担う人がいれば安心して貸せる

3) 居住サポート住宅の仕組み

三援助・・・安否確認（ICT活用）、訪問（月一回以上）、福祉等へのつなぎ

居住サポート住宅の概要

国土交通省と厚生労働省の共管

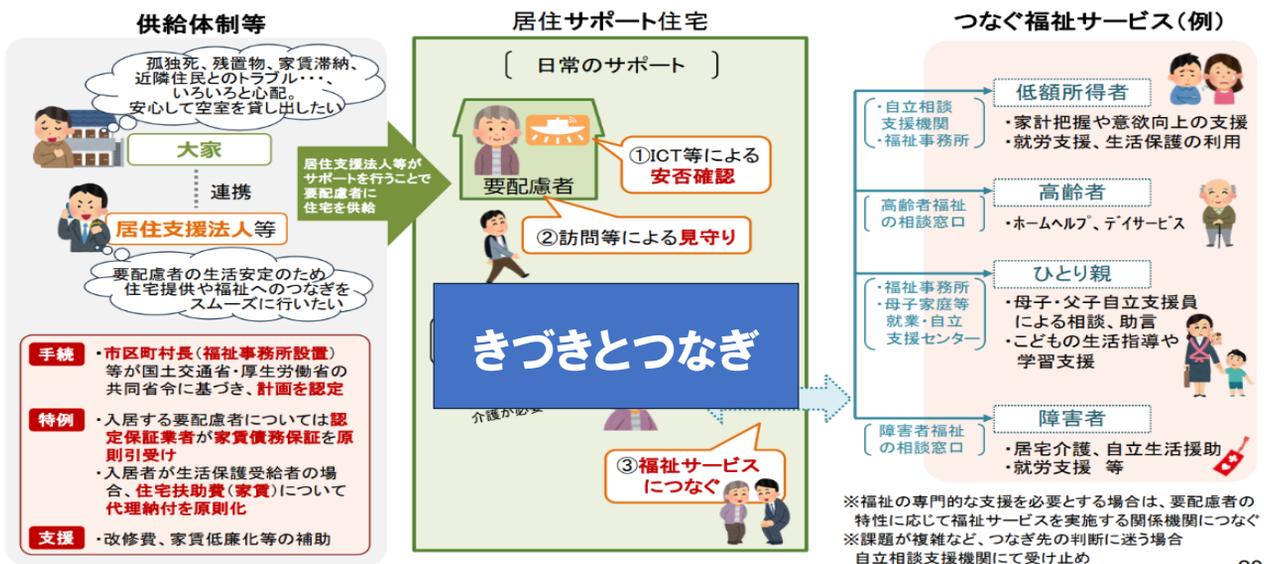


居住支援法人等※が大家と連携し、

①日常の安否確認、②訪問等による見守り

③生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎ を行う住宅(居住サポート住宅)を創設

※ サポートを行う者は、社会福祉法人・NPO法人・管理会社等、居住支援法人以外でも可能



② 大家メリット

1) 改修補助 (国の単費50万円/一戸)
三援助が必要な人 (専用住宅) が一人以上いれば全戸改修可能

2) 終身賃貸借契約の簡素化
(建物ごとから事業者ごとへ)

3) 認定債務保証業者 (断らない保障)

4) 保護世帯・原則代理納付

5) 残置物の処理等に関するモデル契約条項
居住支援法人の業務となる

③ 課題

1) サポート料に基準がない

◆抱樸2000円/月

◆A社/19800円 (その他同行支援3000円/時間)

2) アフォードービリティ (無理なく払える)

☞確保低所得者が利用できるか?

3) サポートの必要性に関する基準がない。

◆例えば、当初入居時には三援助が不要だったが、3年後必要だと大家等が判断した際、次月以降サポート料の支払いをお願いしたが、本人が拒否した場合どうなる? 入居継続は可能か?

◆三援助の有無は誰が判断するのか?

大家判断か? サポートする居住支援法人か? 本人か?

◆その判断基準は?

4) 居住支援法人の活動継続の確保 (ソーシャルビジネスモデルの確立)

◆例えば抱樸の場合、月額2000円のサポート料
必要経費（月額40万円）から逆残すると対象者200人に対し
支援員1名配置☞一日10名訪問！これは不可能！

※月一回以上の訪問と福祉へのつなぎ、さらに当然発生する
であろう日常生活上の支援を考えると50対1程度が望ましい
※その場合、一か月の利用料は8000円となるが低所得者の
利用は困難

5) 他施策との連携・現在進んでいる単身者向けの議論及 び既存制度の活用

- ☞地域共生社会の議論・社会福祉法4条、106条等
- ☞成年後見人制度の見直し
- ☞日自事業（社協）+新事業（死後事務含む）
- ☞終身サポートサービス事業ガイドライン
- ☞介護保険の地域支援事業の活用
- ☞障害者総合支援法 自立生活援助

※福祉サービス利用が始まった時点、例えば介護ヘルパー
が週に3回訪問している時、居住サポート住宅の三援助は必
要か？

どうする居住サポート住宅

17

④今後の対策

1) アフォーダービリティの確保と居住支援法人の事業持続性の確保のために考えられること

◆サブリースモデル

マスターリースとサブリースの差額を支援費等に充てる

※抱樸の場合、2万円でマスターリースし29000円（生活保護住宅扶助基準）でサブリース。

※9000円の差額と本人負担の2000円を合わせて11000円を確保

◆公営住宅活用型のサブリースモデル

空いている公営住宅を居住支援法人が超廉価（年間の維持経費程度）でマスターリースし、サブリースモデルを実施。

※ただし、居住サポート住宅の条件である新耐震基準を満たしている物件がどれだけあるのか？

※耐震基準を満たしていない場合は、居住サポート住宅として登録せず、北九州市独自の「支援付き住宅」としての展開を検討するか？ただ、居住サポート住宅登録をしない場合は、改修補助などが受けられない。

◆家賃低廉化補助の活用

国と地方自治体の1/2負担で4万円までの家賃低廉化補助の仕組みを活用し、サブリース時の家賃を上げ、差額を増やすことで、居住支援法人の収入を確保する。

※現在北九州市では、公営住宅から民賃への引っ越し時の差額を補助するために家賃低廉化補助を実施（実績はなし）

※今後、居住サポート住宅入居の低所得者利用のために家賃低廉化補助を拡充できないか。

☞例えば5000円の補助（国2500円、行政2500円）
年間50戸程度募集すると年間150万円が行政負担

◆その他

1) サポート料を「応能負担」で考える。

※同一サービスで料金が違う・・・・・・可能か？

2) 居住支援協議会の活性化

※国の補助期間の問題

※法人化し、他制度の受託を可能にする（例えば厚労省系の事業）。寄付やふるさと納税の受け皿。

※北九州市において居住サポート住宅の促進を進めるためのエンジンとなる。

以上