

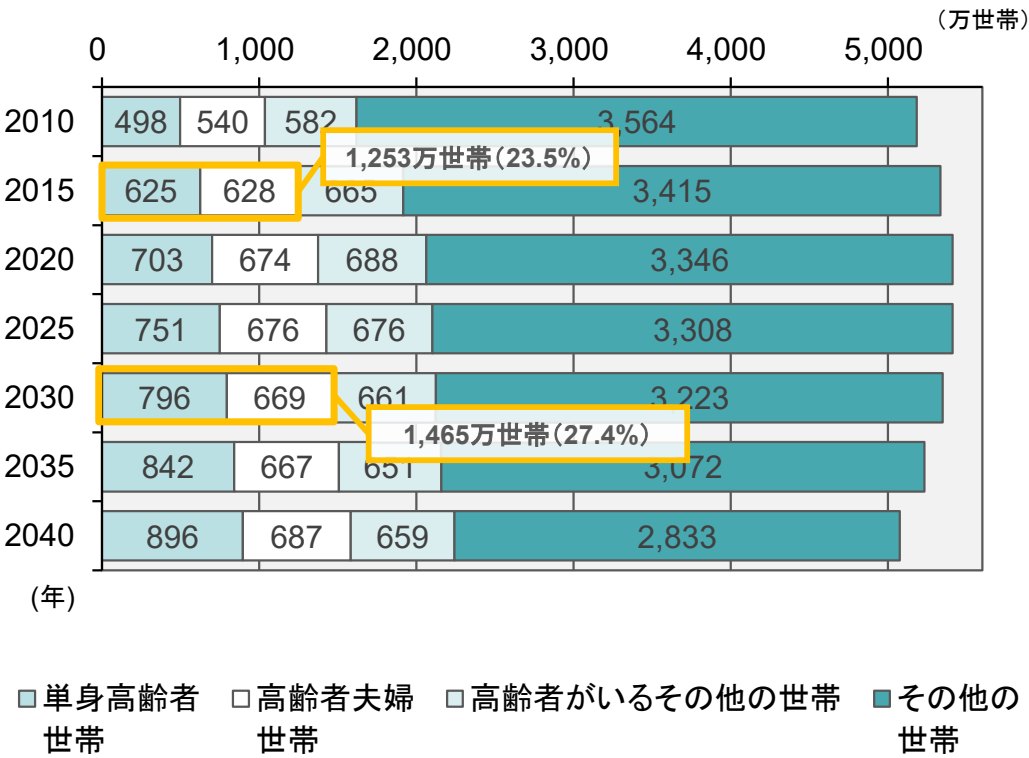
住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討状況について

令和6年1月22日
住宅局安心居住推進課

世帯の動向について(高齢者世帯、単身高齢者世帯の推移)

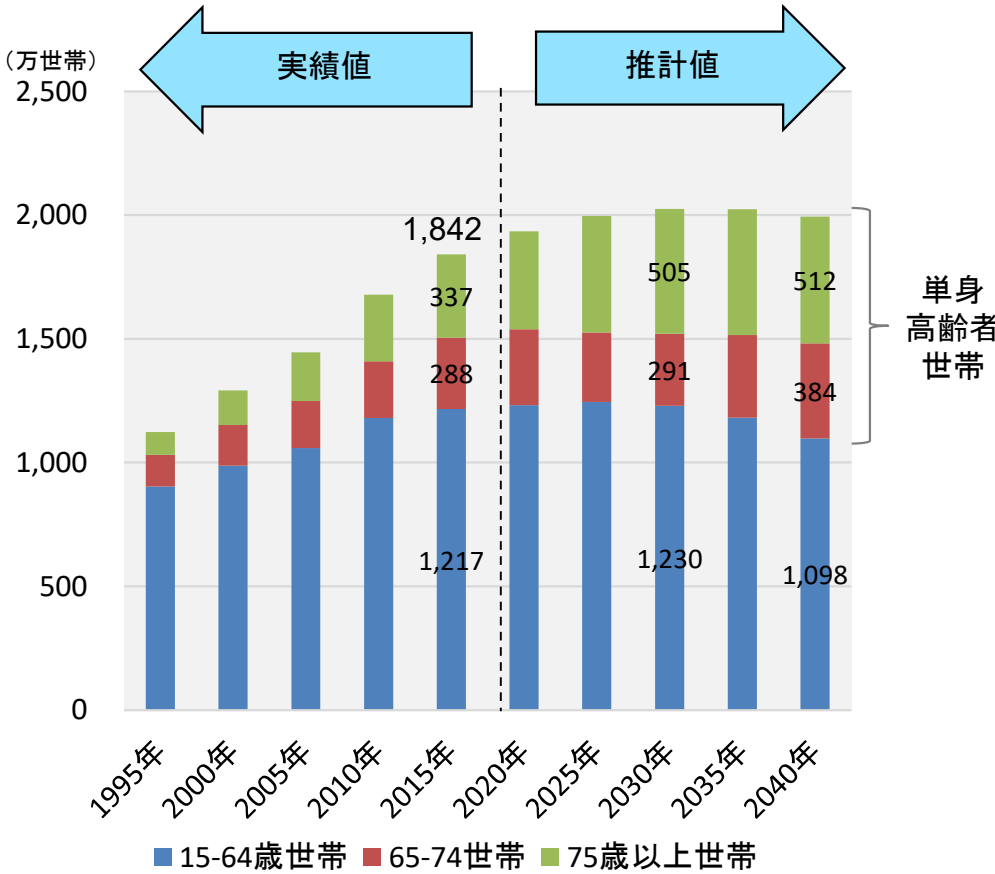
- 今後、高齢者世帯は増加し、2030年には約1,500万世帯となる見通し。
- 現在、単身世帯は総世帯数の1／3(約1,800万世帯)を占め、世帯類型で最も多い類型となっており、今後も増加する見通し。2030年には、単身高齢者世帯は約800万世帯に迫る見通し。

【高齢者世帯数の推移】



出典：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）」（平成30年推計）
及び総務省「平成27年国勢調査」をもとに、国土交通省作成

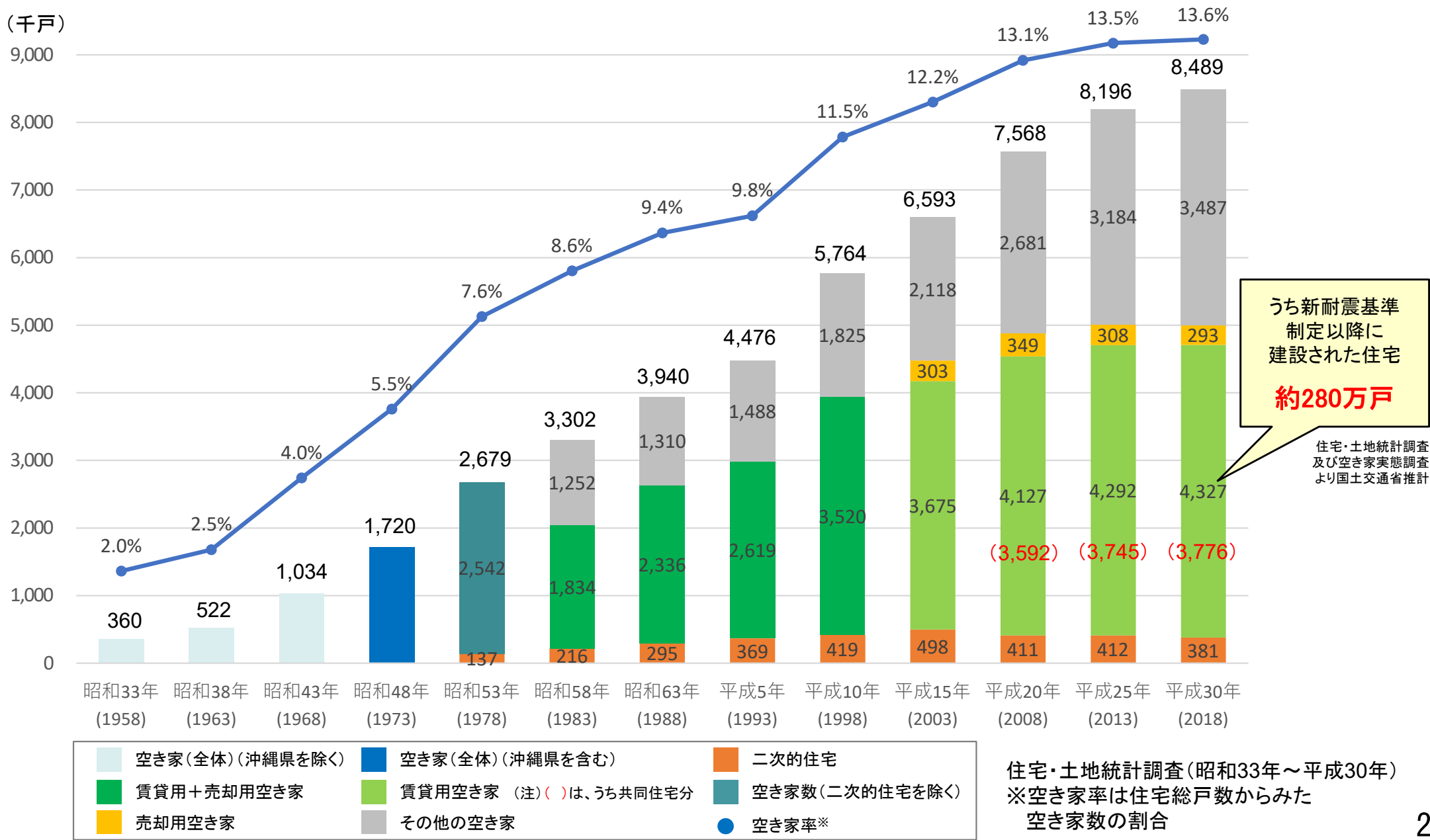
【年齢別単身世帯数の推移】



出典：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）」（平成30年推計）
総務省「国勢調査」をもとに、国土交通省作成

空き家数・空き家率の推移(昭和33年～平成30年)

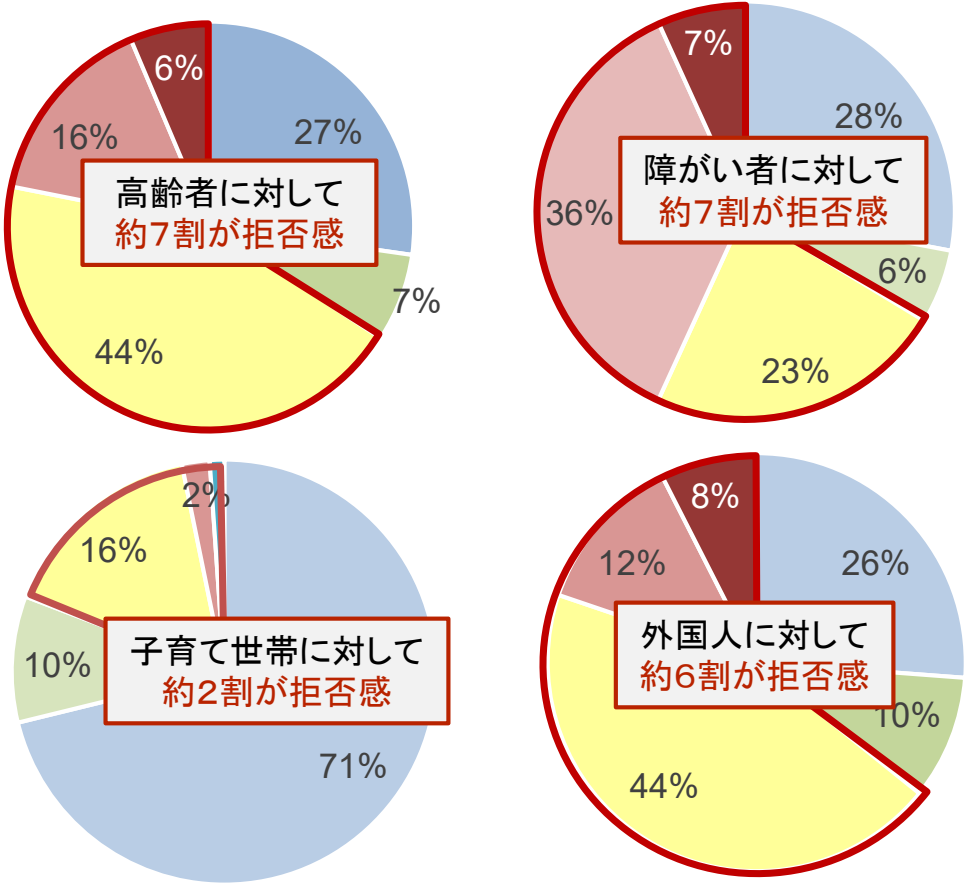
- 全国の空き家数は約849万戸あり、そのうち賃貸用空き家は約433万戸(そのうち共同住宅は約378万戸)。
- 賃貸用空き家約433万戸のうち、昭和56年(新耐震基準制定)以降に建設された住宅は約280万戸。



住宅確保要配慮者に対する大家等の意識及び入居制限の理由

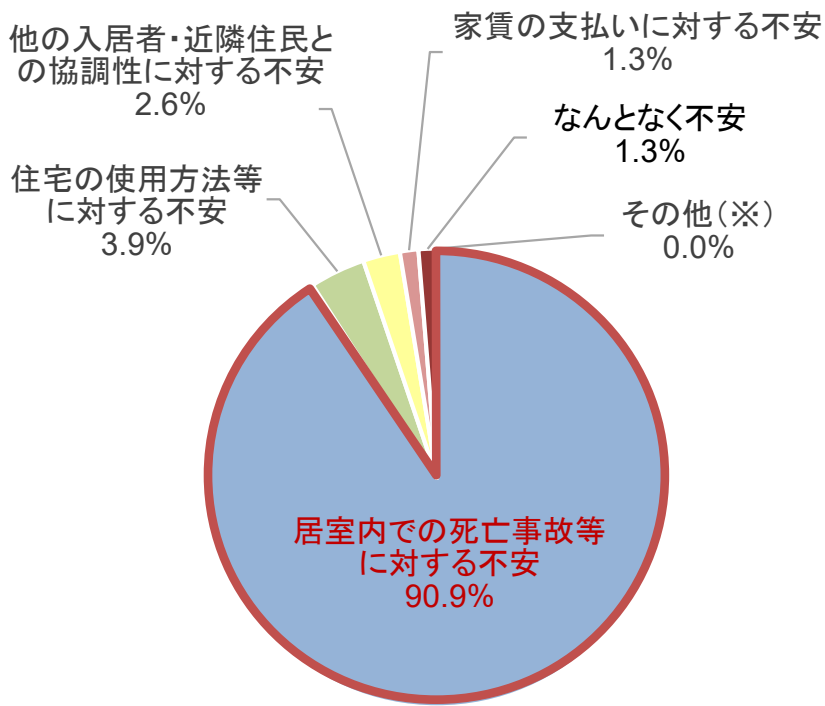
- 住宅確保要配慮者の入居に対し、賃貸人(大家等)の一定割合は拒否感を有している。
- 入居制限を行う「最も該当する理由」については、高齢者の場合、「居室内での死亡事故等に対する不安」が約9割となっている。

【住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人(大家等)の意識】



【賃貸人(大家等)の入居制限の理由】

(例) 高齢者の場合(最も該当する入居制限の理由を選択)



※その他の選択肢としては、以下があった(いずれも選択数0)。

- ・主な入居者と異なる属性の入居による居住環境の変化への不安
- ・入居者以外の者の出入りへの不安
- ・習慣・言葉が異なることへの不安
- ・生活サイクルが異なることへの不安
- ・その他

出典：令和3年度国土交通省調査

※(公財)日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員のうち、入居制限を行っている団体を対象に、入居者の属性ごとに最も該当する入居制限の理由を回答(回答数：76団体)

住宅確保要配慮者の入居に際し、大家等が求める居住支援策

<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)

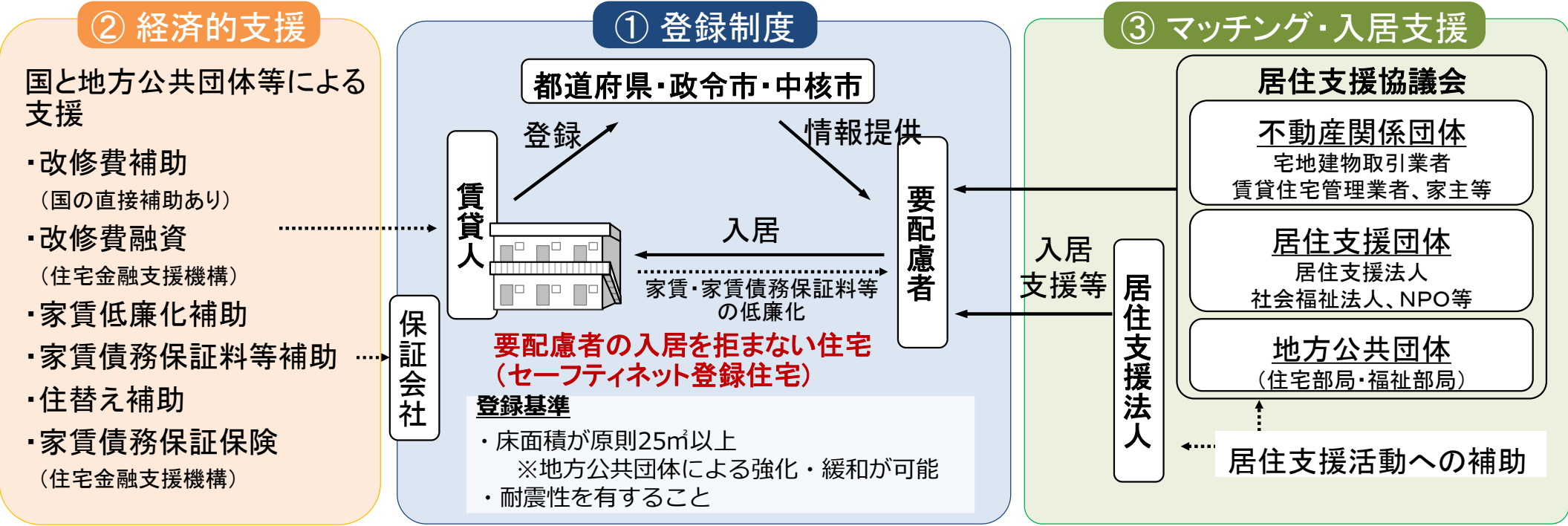
世帯属性	必要な居住支援策（複数回答）						
	入居を拒まない物件の情報発信	家賃債務保証の情報提供	契約手続きのサポート	見守りや生活支援	入居トラブルの相談対応	金銭・財産管理	死亡時の残存家財処理
高齢単身世帯		◎ (49%)		● (61%)			● (61%)
高齢者のみの世帯	○ (32%)	◎ (48%)		● (58%)			● (50%)
障がい者のいる世帯	◎ (42%)	○ (32%)		● (60%)	◎ (48%)		
低額所得世帯	○ (37%)	● (61%)		○ (31%)	○ (38%)	○ (37%)	
ひとり親世帯	○ (37%)	● (52%)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

住宅セーフティネット制度

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律
【公布：平成29年4月26日 施行：平成29年10月25日】

- ① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度
- ② 登録住宅の改修・入居への経済的支援
- ③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【住宅セーフティネット制度のイメージ】



【施行状況】

補助制度がある自治体数
・改修費補助：40
・家賃低廉化補助：49
・家賃債務保証料等補助：30
(R5年8月時点)

・登録戸数：875,855戸
うち専用住宅（要配慮者専用の住宅）：5,536戸
・賃貸住宅供給促進計画の策定：46都道府県20市町
※うち21都府県11市で、面積基準を緩和
(R5年9月末時点)

・居住支援法人の指定：741者
・居住支援協議会の設立：132協議会
(47都道府県90市区町)
(R5年9月末時点)

住宅セーフティネット制度(住宅確保要配慮者の範囲)

法律で定める者

- ① 低額所得者
(月収15.8万円(収入分位25%)以下)
- ② 被災者(発災後3年以内)
- ③ 高齢者
- ④ 障害者
- ⑤ 子ども(高校生相当まで)を養育している者
- ⑥ 住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者

国土交通省令で定める者

- ・ 外国人等
(条約や他法令に、居住の確保に関する規定のある者を想定しており、外国人のほか、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者等、生活困窮者など)
- ・ 東日本大震災等の大規模災害の被災者
(発災後3年以上経過)
- ・ 都道府県や市区町村が供給促進計画において定める者
 - ※ 地域の実情等に応じて、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT、UIターンによる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者などが考えられる。

検討会の概要

【趣 旨】

生活困窮者、高齢者、障害者、ひとり親世帯、刑務所出所者などの住宅の確保に配慮を要する方々（住宅確保要配慮者）が安心して生活を送るためには、生活の基盤となる住まいを確保することが重要であり、今後の単身高齢世帯等の増加により、住宅確保要配慮者の居住ニーズは高まることが見込まれる。

このため、厚生労働省、国土交通省、法務省の3省合同による本検討会を設置し、住宅確保要配慮者の円滑な住まいの確保や、住宅政策と福祉政策が一体となった居住支援機能等のあり方について検討する。

【事務局】

厚生労働省、国土交通省、法務省

開催スケジュール

第1回 令和5年7月3日

- ・住宅確保要配慮者の居住支援関連政策の現状と課題等

第2回 令和5年8月1日

- ・関係団体からの報告①

第3回 令和5年8月28日

- ・関係団体からの報告②

第4回 令和5年9月23日

- ・住宅確保要配慮者の居住支援機能等に関する議論の整理
(中間とりまとめ素案)

第5回 令和5年12月5日

- ・住宅確保要配慮者の居住支援機能等のあり方に関する中間とりまとめ案

委員等 (順不同、敬称略) ◎座長

【委 員】

- ◎大月 敏雄 東京大学大学院工学系研究科 教授
- 井上 由起子 日本社会事業大学専門職大学院 教授
- 常森 裕介 東京経済大学現代法学部 准教授
- 中川 雅之 日本大学経済学部 教授
- 三浦 研 京都大学大学院工学研究科 教授
- 矢田 尚子 日本大学法学部 准教授
- 奥田 知志 (一社) 全国居住支援法人協議会共同代表 副会長
NPO法人抱樸 理事長
- 早野 木之美 (公社) 日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会
- 荻野 政男 (公財) 日本賃貸住宅管理協会 常務理事
- 岡田 日出則 (公社) 全国宅地建物取引業協会連合会 理事
- 三好 修 (一社) 全国居住支援法人協議会共同代表 副会長
(公社) 全国賃貸住宅経営者協会連合会 前会長
- 出口 賢道 (公社) 全日本不動産協会 常務理事
- 金井 正人 社会福祉法人全国社会福祉協議会 常務理事
- 稲葉 保 更生保護法人全国更生保護法人連盟 事務局長
- 林 星一 座間市福祉部参事兼福祉事務所長兼地域福祉課長
- 加藤 高弘 名古屋市住宅都市局住宅部長

【オブザーバー】

- 独立行政法人都市再生機構
- 独立行政法人住宅金融支援機構

住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会 中間とりまとめ（案）の概要

第5回検討会（R5.12.5）資料
中間とりまとめ（案）を基に作成
今後の議論等によっては変更の可能性はある。

現状・課題

住宅確保要配慮者（賃借人）を取り巻く現状・課題

- 人口減少が進む一方、高齢者（特に75歳以上）は増加。単身の高齢者は2030年には800万世帯に迫る見通し
※75才以上人口 約1,613万人（2015年）→ 約2,288万人（2030年推計）
- 住宅確保要配慮者（以下「要配慮者」）は、住宅に困っているだけでなく複合的な課題を抱えている場合が多い。

大家（賃貸人）を取り巻く現状・課題

- 要配慮者の孤独死等への不安から、一定割合が拒否感を有している。
※高齢者、障害者に対する大家の入居拒否感：約7割
※高齢者の入居拒否の理由：居室内での死亡事故等への不安が約9割
- 民間賃貸住宅の空き家は増加傾向。民間ストックは単身世帯向けの比較的小さいものが多い。
※空き家数は 約849万戸。そのうち賃貸用空き家は 約433万戸
※住戸面積30㎡未満の民間賃貸住宅は約32%（公営住宅は1%）

現行の住宅セーフティネット制度の現状・課題

- ・ 居住支援法人716法人 ・ 居住支援協議会 132協議会 うち、都道府県47（100%）市区町村90（5%）
- ・ 要配慮者専用の住宅やすぐに入居できる住宅が少ない（登録住宅約87万戸うち専用住宅5,357戸、登録住宅の空室率2.3%）
- ・ 登録住宅に低家賃の物件が少ない（家賃5万円未満は19%（東京都1%））

基本的な方向性

要配慮者が賃貸住宅に円滑に入居するための市場環境の整備

「住宅」と「福祉」が緊密に連携し、行政が積極的に関与しつつ相談から入居前、入居中、退居時までの一貫した総合的・包括的な支援体制を構築。居住支援法人の効果的な活用。

賃貸住宅の空き家・空き室が相当数あることを踏まえ、賃貸人の不安を解消しつつ住宅ストックを積極的に活用

今後の取組（検討事項）

- ① 居住支援の充実
 - ② 大家（賃貸人）が住宅を提供しやすい市場環境の整備
 - ③ 住宅確保要配慮者のニーズに対応した住宅等の確保方策
 - ④ 地域における住宅・福祉・司法と連携した居住支援の体制づくり
- ⇒具体的な検討事項は次ページ

今後に向けて

住宅セーフティネットの機能を一層強化するため、多様な主体が協働して取り組む仕組みの構築や、制度の充実・見直し、補助、税制等幅広い方策について検討を進め、可能な限り早期に実施するよう、国土交通省、厚生労働省、法務省が連携して取り組むべきである。

今後の取組（具体的な検討事項）

①住宅確保要配慮者（賃借人）への居住支援の充実

- 住宅部局と福祉部局の連携による総合的で地域に密着したハード、ソフトに関する情報提供・相談体制の構築・充実。入居前から退居時（死亡時含む）まで切れ目なく対応する体制を整備（居住支援協議会を積極的に活用）
- その際、福祉・住宅相談窓口等における住まいに関する相談・支援機能の強化・明確化
- 居住支援法人が安定的に地域で必要な取組を行うための仕組み（サブリース事業の円滑な実施を含む）
- 居住支援法人等が緩やかな見守りを行い、必要な福祉サービスにつなぐなど、伴走型のサポートを行う新たな住宅の仕組みの構築

②大家（賃貸人）が住宅を提供しやすい市場環境の整備

- 要配慮者に対する家賃債務保証制度の充実、緊急連絡先が確保できないなどの課題への対応
- 生活保護受給者への住宅扶助の代理納付の原則化
- 居住支援法人の関与など、孤独死した場合の残置物処理等の負担を軽減できる仕組み
- 終身建物賃貸借（死亡時に借家権が相続されない賃貸借）の対象住宅の拡大や事務手続きの簡素化
- 賃貸人が安心して住宅を提供できるよう、安否確認や見守りなどの入居中のサポートの充実

③住宅確保要配慮者のニーズに対応した住宅等の確保方策

- セーフティネット住宅の居住水準の見直し、改修費への支援の柔軟な運用等
- 公営住宅等の公的賃貸住宅との役割分担と公的賃貸住宅ストック等の積極的活用
- 住宅だけではなく、地域における居場所（いわゆるサードプレイス）づくりの取組の推進

④地域における住宅・福祉・司法と連携した居住支援の体制づくり

- 基礎自治体レベルで関係者が連携し、各種制度や地域の取組・資源を活用した総合的・包括的な体制整備を図るため、市区町村における居住支援協議会の設置の更なる推進
- 一人一人の様々な状況・課題に合わせた必要な支援を適切にコーディネートするための体制
- 刑務所出所者等への見守り等の支援による賃貸人の理解と協力の拡大

◆住まい支援の強化に向けた制度改革

- ・ 単身高齢者、生活困窮者を始めとする住宅確保要配慮者が、民間賃貸住宅に円滑に入居し、安心して生活できるようにするためには、住まいの確保等に関する相談支援から、転居支援、住まいが定まった後の支援まで、切れ目のない支援体制の構築を図る必要がある。このため、「住まい支援システム」の構築に向けたモデル事業も踏まえつつ、引き続き自治体の取組に対する伴走支援を行いながら、以下の必要な見直しを行う。
- ・ 住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会における中間とりまとめ案（令和5年12月5日）を踏まえ、住宅確保要配慮者への居住支援の充実、賃貸人が住宅を提供しやすい市場環境の整備、住宅確保要配慮者のニーズに対応した住宅等の確保方策、地域における住宅・福祉・司法と連携した居住支援の体制づくり等の観点から、住宅セーフティネットの機能の一層の強化に資する必要な制度改革の実施に向けて、関係省庁の連携の下、更なる検討を深めていく。
- ・ 単身高齢者を始めとする高齢者の安心な住まいを確保するため、総合的・包括的な住まい支援の更なる全国展開に向けた取組を推進する。
- ・ 生活困窮者自立支援制度については、社会保障審議会生活困窮者自立支援及び生活保護部会における取りまとめ及び上記検討会における中間とりまとめ案を踏まえ、総合的な相談支援、入居前から入居中・退居時の支援、住まい支援に必要な地域資源開発・環境整備を推進するため、自立相談支援事業の住まい相談機能の明確化、地域居住支援事業や重層的支援体制整備事業の活用等の見直しを実施する。
- ・ また、生活困窮者自立支援制度等の見直しの円滑な施行に向けて、総合的な相談対応や一貫した支援を行うことができる実施体制を整備し、見守り支援や地域とのつながり促進支援などを行う新たなモデル事業（令和5年度補正予算で措置した自治体への補助事業）を一部の自治体において実施し、全国的な住まい支援体制の構築に向けた課題を把握・整理し、必要な対応を行う。

參考資料

終身建物賃貸借事業の概要と実績

終身建物賃貸借事業は、知事の認可を受けた事業者が、高齢者に対し、終身にわたって住宅を賃貸する事業を行うことができる制度。平成13年に創設され、これまでの認可実績は、約1万5千戸（令和3年度末時点）

1. 趣旨

高齢者単身・夫婦世帯等が、終身にわたり安心して賃貸住宅に居住できる仕組みとして、賃貸人が、知事の認可を受けた場合に、借家人が生きている限り存続し、死亡した時に終了する（相続性を排除）、借家人本人一代限りの借家契約により、高齢者に対して住宅を賃貸する事業を行うことができる制度。

2. 制度の内容

(1) 入居者

- ・高齢者（60歳以上）であること。
- ・単身又は同居者が高齢者親族であること（配偶者は60歳未満も可）。

(2) 住宅の基準

- ・段差のない床、浴室等の手すり、幅の広い廊下等を備えていること
- ・前払家賃を受領する場合にあっては、当該前払家賃の算定根拠が書面で明示され、必要な保全措置が講じられるものである 等

(3) 高齢者が死亡した場合の同居者の継続居住

- ・同居者は、高齢者の死亡後1月以内の申出により継続居住可能。

(4) 解約事由

- ・家主からの解約申入れは、住宅の老朽等の場合に限定
- ・借家人からの解約については、
 - ①療養、老人ホームへの入所、親族との同居等が理由の場合は、解約申入れ1か月後に契約は終了
 - ②上記以外の理由の場合は、解約申入れ6か月後に契約は終了

(5) その他の借家人に対する配慮

- ・借家人が希望すれば、終身建物賃貸借契約の前に定期借家により1年以内の仮入居が可能

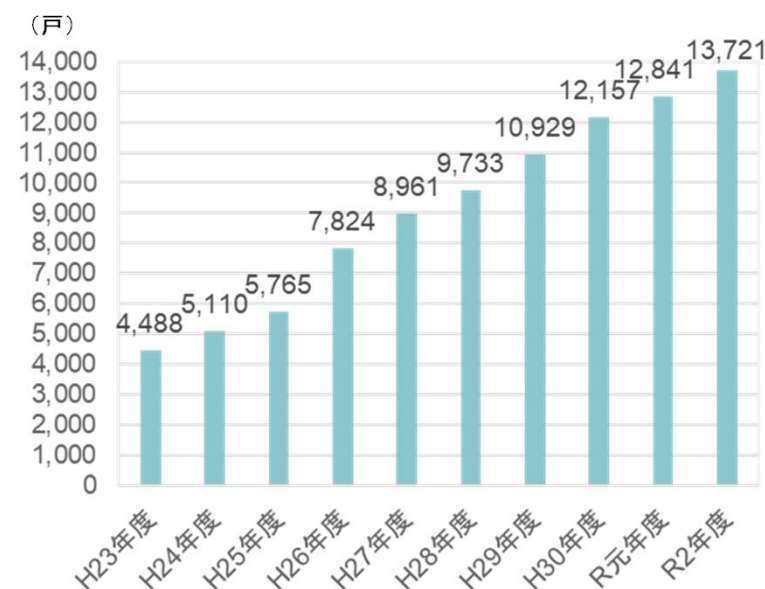
3. 実績

14,774戸（うちサ付以外281戸）

293棟（うちサ付以外 15棟）

（令和3年度末時点）

終身建物賃貸借事業の認可実績（戸数）の推移

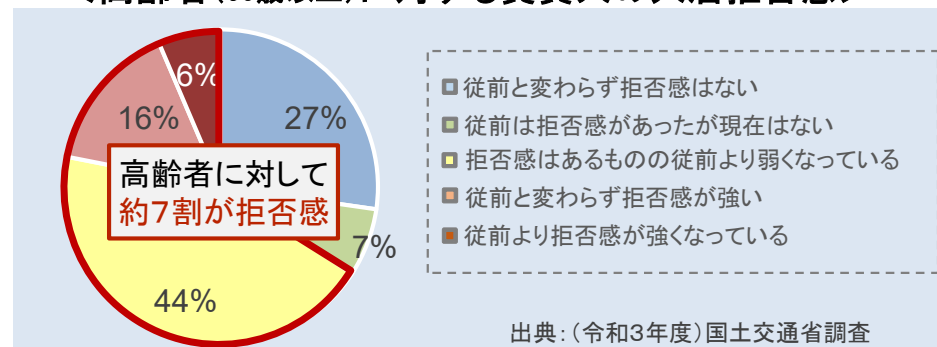


残置物の処理等に関するモデル契約条項

背景

- 高齢者世帯の更なる増加が見込まれるなか、高齢者に対する賃貸人の入居拒否感は強い。
- 賃借人の死亡後、賃借権と居室内に残された家財（残置物）の所有権が相続人に相続されるため、相続人の有無や所在が分からない場合、賃貸借契約の解除や残置物の処理が困難になることが一つの要因となっている。
- 特に単身高齢者の居住の安定確保を図るため、このような残置物の処理等に対する賃貸人の不安感を払拭する必要がある。

＜高齢者（60歳以上）に対する賃貸人の入居拒否感＞



残置物の処理等に関するモデル契約条項を公表（令和3年6月7日）

- 国土交通省及び法務省において、賃借人の死亡後に契約関係及び残置物を円滑に処理できるように、賃借人と受任者との間で締結する①賃貸借契約の解除、②残置物の処理に関する条項からなる委任契約書のひな形を策定。

①賃貸借契約の解除に関する条項・・・受任者に対し、賃借人の死亡後に賃貸借契約を解除する代理権を授与 等

②残置物の処理に関する条項・・・受任者に対し、賃借人の死亡後に残置物の廃棄や指定先へ送付する事務を委任 等



＜想定される受任者＞以下のいずれか。（賃貸人は賃借人と利益相反の関係にあるため、受任者とすることは避けるべき。）

- ・賃借人の推定相続人
- ・居住支援法人、管理業者等の第三者（推定相続人を受任者とするのが困難な場合）

＜想定される利用場面＞ 単身高齢者（原則として60歳以上）が賃借人である場合

（注）今回策定した委任契約書をこの場面以外で使用した場合は、民法や消費者契約法に違反し、無効となるおそれがある。

セーフティネット登録住宅の現状

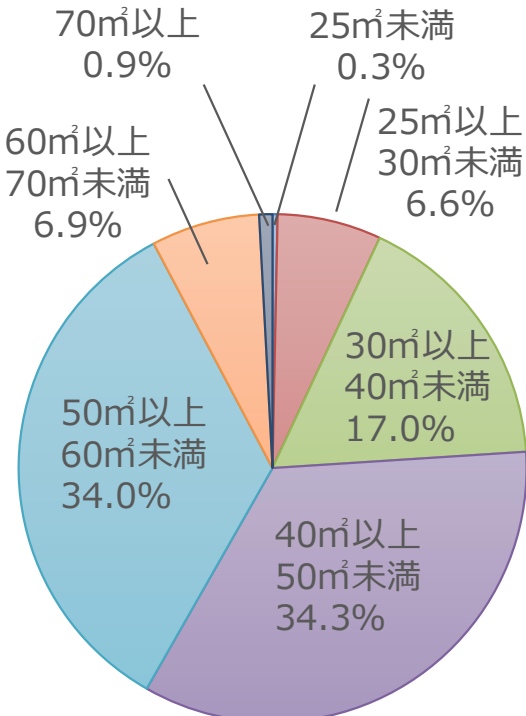
- セーフティネット登録住宅(共同居住型を除く)の住戸の床面積は、30㎡未満※1の住宅が7%。
登録住宅の家賃は、5万円未満※2の住宅が全国では19%、東京都では1%。

※1 年収300万円未満の単身世帯の約6割が入居する民営借家の床面積の規模(H25住宅・土地統計調査特別集計)
※2 居住支援法人の支援により要配慮者が入居した物件の約8割が占める家賃帯(令和4年度国土交通省調査)

現在の登録住宅のみでは、今後増加が見込まれる単身世帯の需要に対応できないおそれがある。

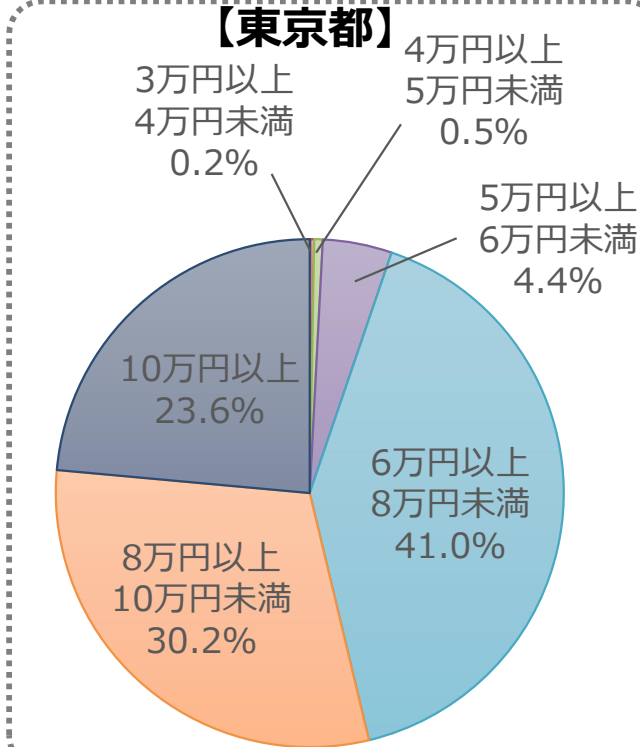
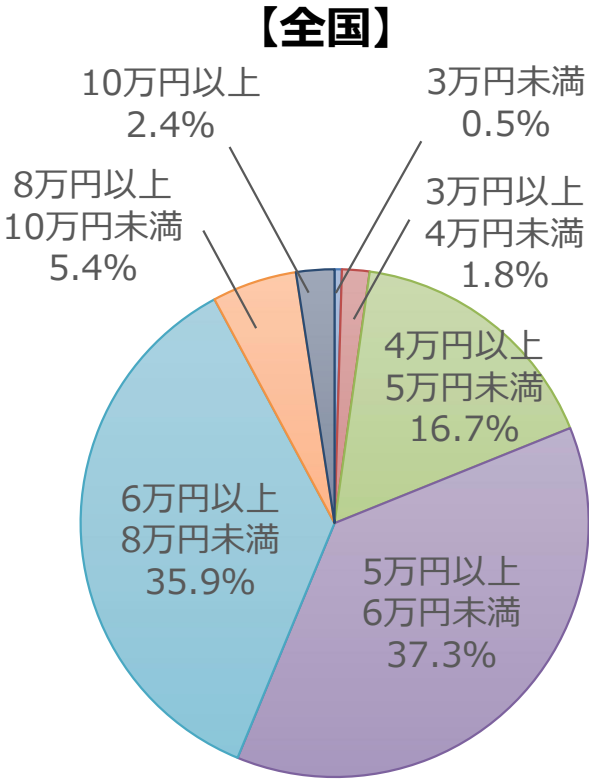
- その他、
 - ・登録住宅の建て方は、ほとんどが共同住宅であり、戸建て住宅は0.1%※3。
 - ・登録住宅の空室率は2.3% ※3。
- ※3 住宅セーフティネット情報提供システム(令和4年12月末時点)

住戸の床面積の状況



※令和4年12月末時点の登録情報による
※共同居住型を除いて集計
出典：令和4年度国土交通省調査

家賃の状況

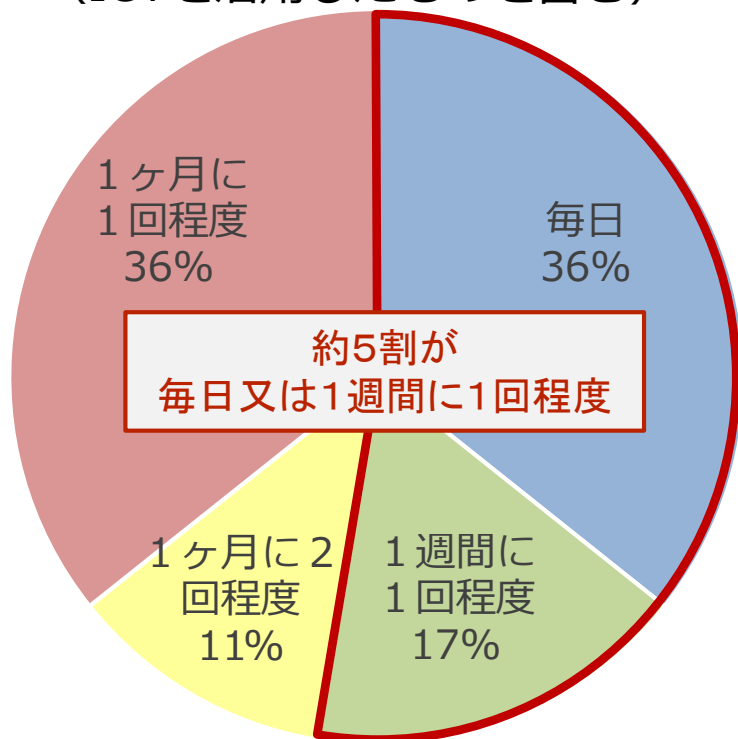


※令和4年12月末時点の登録情報による
出典：令和4年度国土交通省調査

居住支援法人による安否確認・緊急時の対応、定期・随時の訪問

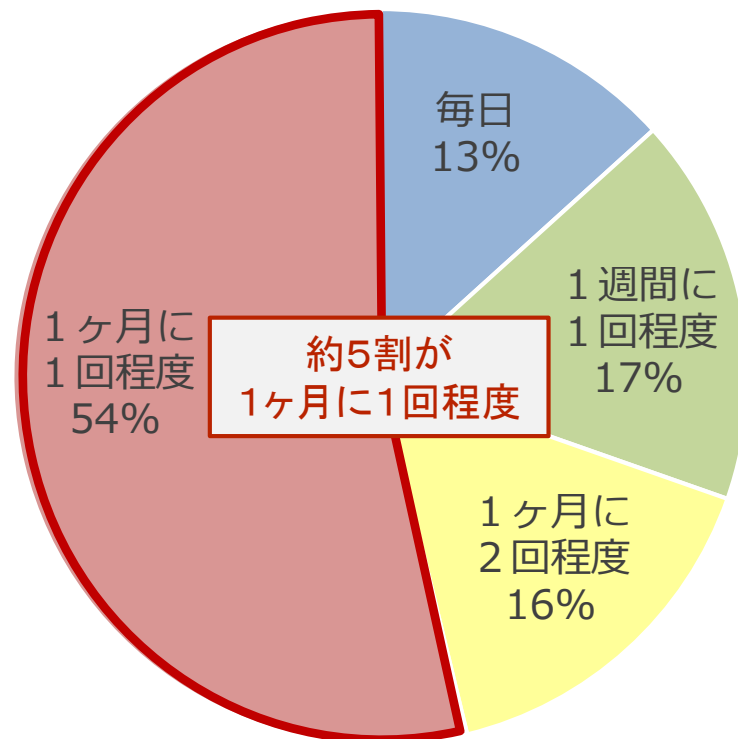
- 住宅を提供する居住支援法人による住宅確保要配慮者に対する「安否確認・緊急時の対応」の頻度は、「毎日」は36%、「1週間に1回程度」は17%となっている。
- 住宅確保要配慮者に対する「定期・随時訪問」の頻度は、約5割が「1ヶ月に1回程度」となっている。

【安否確認・緊急時の対応】
(ICTを活用したものを含む)



(住宅確保要配慮者数：154人) ※

【定期・随時の訪問】



(住宅確保要配慮者数：158人) ※

■ 毎日
■ 1週間に1回程度
■ 1ヶ月に2回程度
■ 1ヶ月に1回程度

出典：令和4年度国土交通省調査

※ 住宅提供（サブリース又は自己所有物件）と居住支援（入居前と入居後）を行う居住支援法人（54法人）を対象に、住宅確保要配慮者を実施した支援内容・頻度の回答を整理。

居住支援法人・居住支援協議会について

居住支援法人の概要

住宅確保要配慮者の居住支援に係る担い手として、都道府県が指定

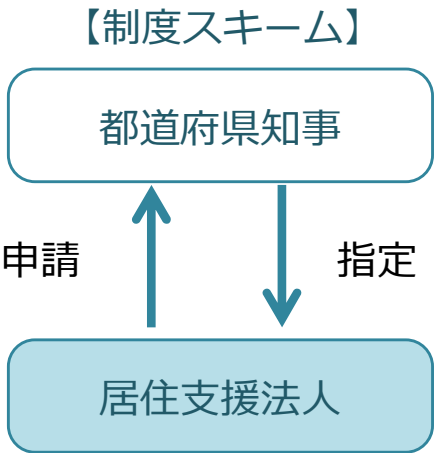
<居住支援法人の行う業務>

- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ ①～③に附帯する業務

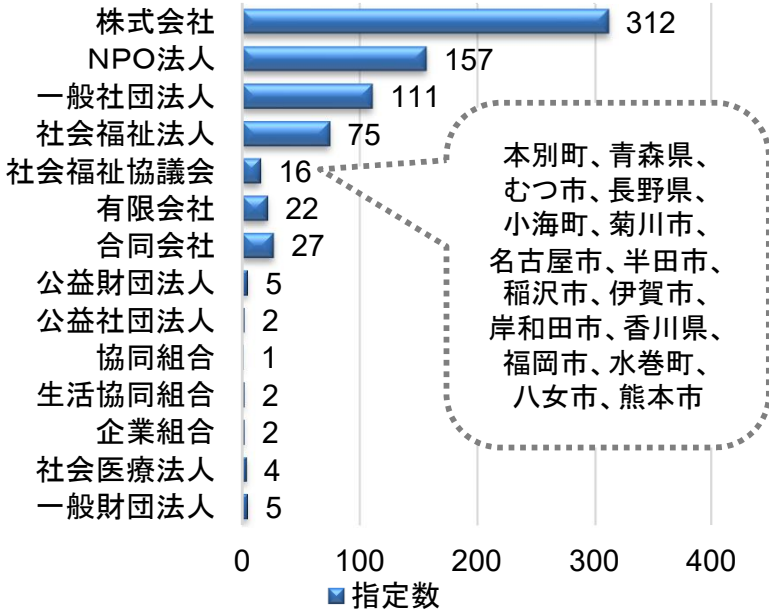
<居住支援法人に指定される法人>

- ・NPO法人、一般社団法人、一般財団法人
- ・社会福祉法人
- ・居住支援を目的とする会社

指定状況：741法人（R5.9末時点）



■ 法人属性別



居住支援協議会の概要

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るために、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、居住支援協議会を設立

<居住支援協議会による主な活動内容>

- ・会議での協議、情報交換
- ・不動産・福祉団体への働きかけ、ネットワーク形成
- ・住宅相談事業、物件の紹介
- ・家賃債務保証、安否確認サービス等の紹介 等

設立状況：132協議会（全都道府県、90市区町）（R5.9末時点）



市区町村居住支援協議会の設立状況(R5.9.30時点)

居住支援協議会の設立状況：132協議会

【都道府県】全都道府県

【市区町村】90市区町

政令市 13市

中核市 11市

特別区 19区

その他の市 38市、町村 9町

とくのしま(徳之島町(約1万人)・天城町(約0.5万人)・伊仙町(約0.6万人))

奄美市(約4.1万人)

京都市(約144万人)
宇治市(約17万人)

小海町(約0.4万人)

菊川市(約4.8万人)

岐阜市(約40万人)

越前市(約7.9万人)

豊中市(約40万人)
岸和田市(約19万人)
摂津市(約8.6万人)
吹田市(約38万人)

神戸市(約150万人)
宝塚市(約22万人)
姫路市(約52万人)

広島市(約118万人)
廿日市市(約11万人)

東温市(約3.3万人)

熊本市(約73万人)
合志市(約6.4万人)

日向市(約5.9万人)

霧島市(約12万人)

竹田市(約1.9万人)
豊後大野市(約3.3万人)

東みよし町(約1.3万人)

名古屋市(約233万人)
岡崎市(約38万人)
瀬戸市(約13万人)
豊田市(約42万人)

横手市(約8.3万人)

札幌市(約197万人)
旭川市(約32万人)
本別町(約0.6万人)

山形市(約24万人)
鶴岡市(約12万人)

さいたま市(約134万人)

千葉市(約98万人)
船橋市(約65万人)

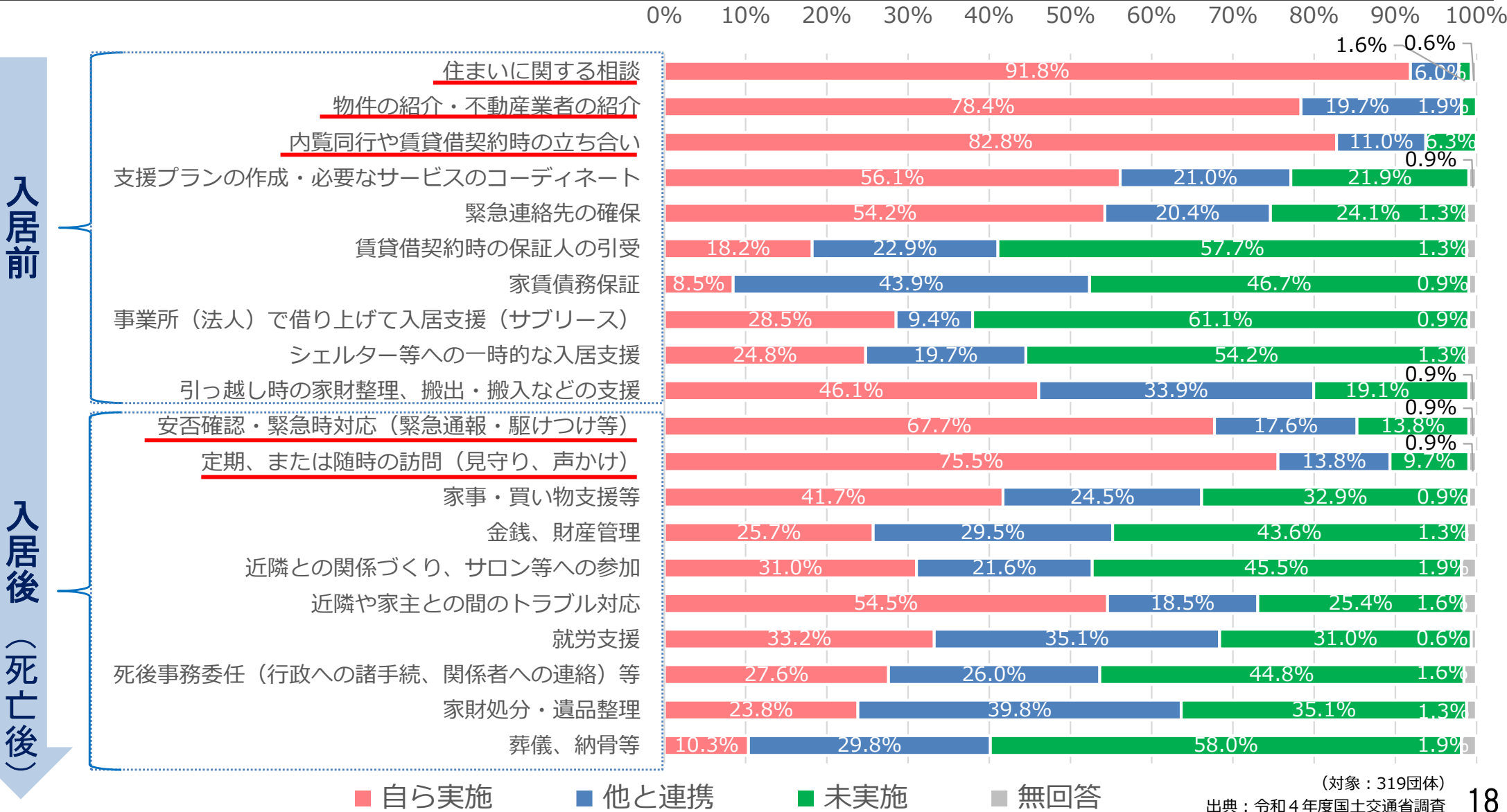
千代田区(約6.8万人)
新宿区(約35万人)
文京区(約23万人)
台東区(約21万人)
江東区(約54万人)
品川区(約41万人)
豊島区(約29万人)
北区(約36万人)
中野区(約34万人)
杉並区(約57万人)
板橋区(約57万人)
練馬区(約74万人)
足立区(約69万人)
葛飾区(約47万人)
大田区(約41万人)
世田谷区(約92万人)
江戸川区(約69万人)
目黒区(約28万人)
渋谷区(約23万人)

八王子市(約56万人)
府中市(約26万人)
調布市(約24万人)
町田市(約43万人)
西東京市(約21万人)
立川市(約18万人)
日野市(約19万人)
狛江市(約8.2万人)
多摩市(約15万人)
小金井市(約12万人)
武蔵野市(約15万人)
あきる野市(約7.9万人)

横浜市(約377万人)
川崎市(約155万人)
鎌倉市(約17万人)
相模原市(約73万人)
藤沢市(約44万人)
座間市(約13万人)
茅ヶ崎市(約25万人)
厚木市(約22万人)

居住支援法人の実施している支援内容

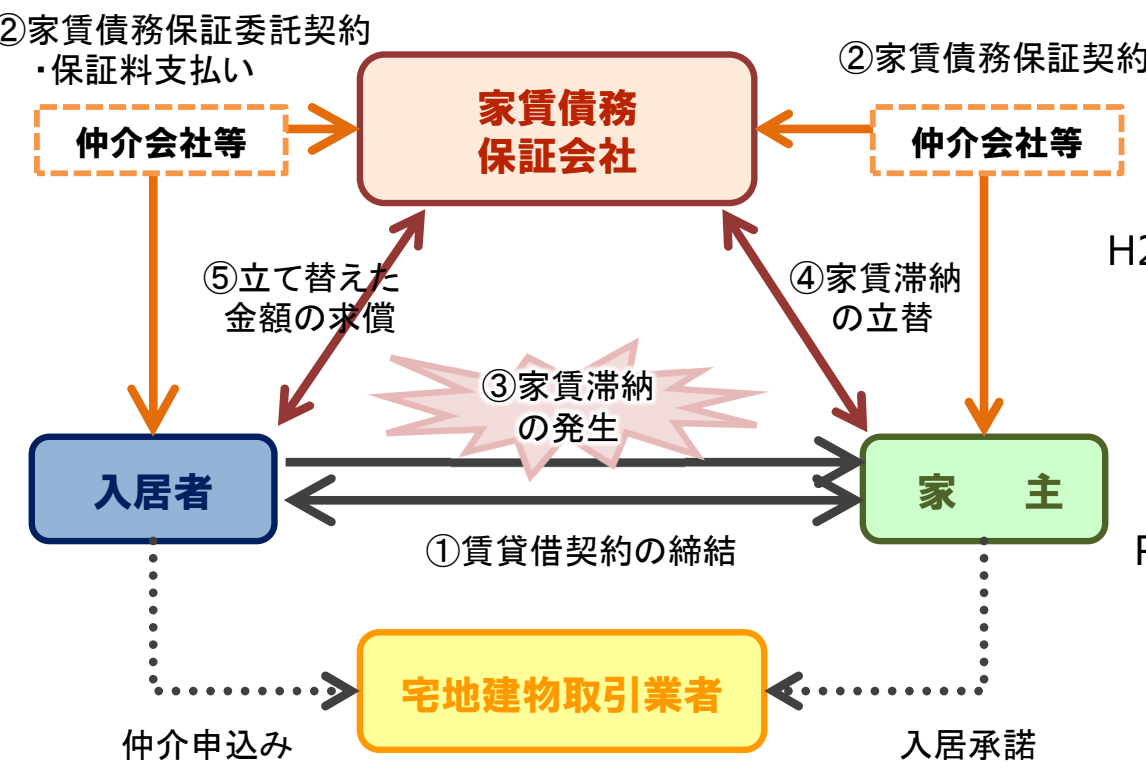
- 居住支援法人が実施する入居前支援として、住まいに関する相談や物件・不動産業者の紹介、内覧同行などを自ら実施する法人は8～9割程度ある。
- 入居後支援のうち、定期または随時訪問の入居後支援を自ら又は他と連携して行う居住支援法人は、約9割ある。



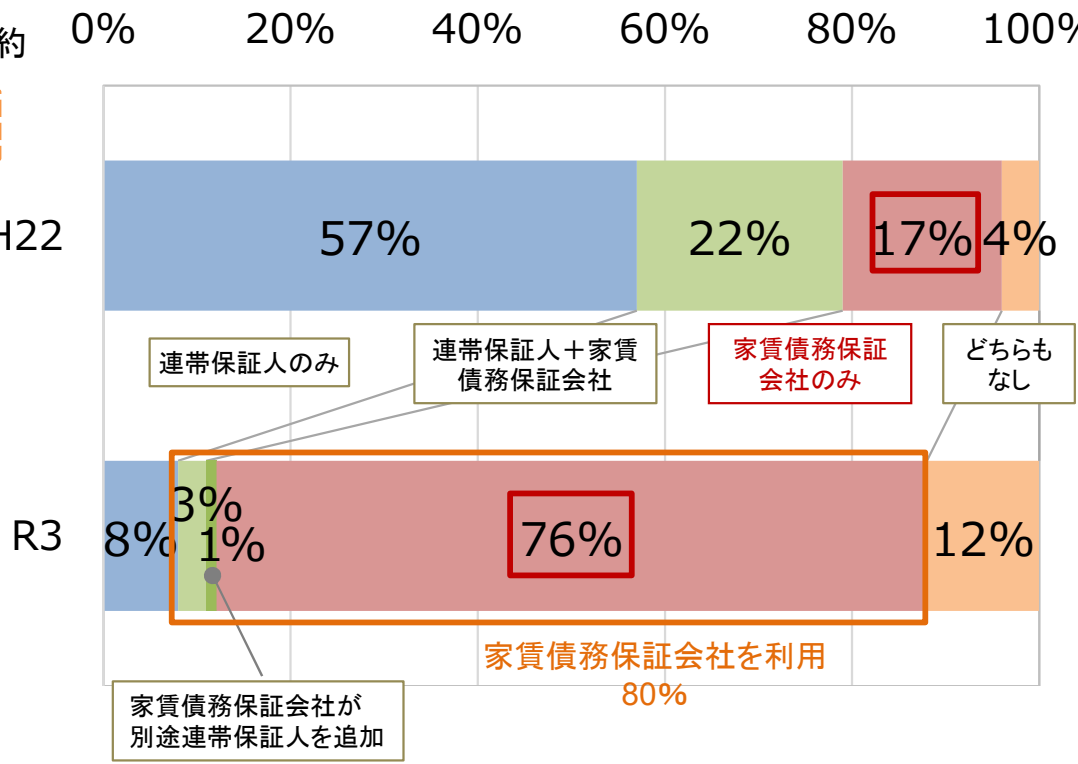
家賃債務保証の利用状況

- 家賃債務保証業とは、賃借人の委託を受けて、当該賃借人の家賃の支払いに係る債務を保証することを業として行うもの
- 賃貸借契約の88%において、何らかの保証を求めており、80%が家賃債務保証会社を利用
- 近年、高齢単身世帯の増加や人間関係の希薄化等を背景として、家賃債務保証会社の利用が増加

【家賃債務保証の概要】



【家賃債務保証の利用状況】



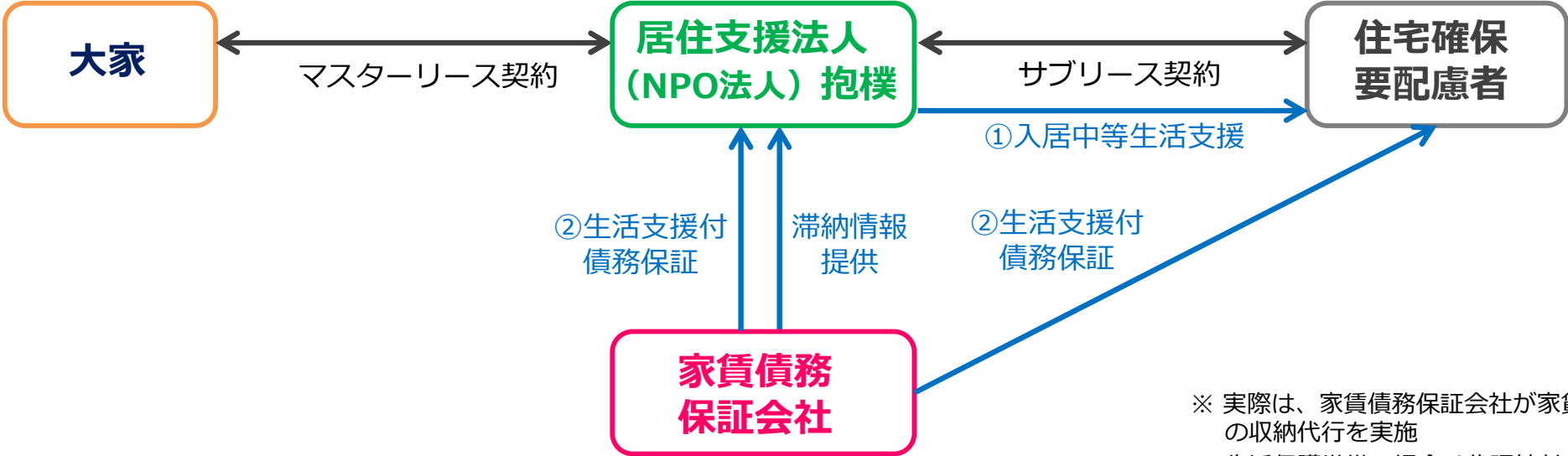
出典：令和3年度 家賃債務保証業者の登録制度に関する実態調査

事例集

サブリース方式により住宅提供と居住支援を一体で行う取組(認定NPO法人抱樸)

○ 空き室を一括サブリースし、家賃債務保証業者と連携した生活支援付債務保証の仕組みを構築して、見守り支援付き住宅を運営。

スキーム



※ 実際は、家賃債務保証会社が家賃の収納代行を実施
※ 生活保護世帯の場合は代理納付も活用

物件内容の例

- 所在地 : 福岡県北九州市
- 戸数 : 57戸
- 面積 : 21.7㎡
- 間取り : 1K、1R
- 家賃 : 29,000円/月
- 共益費 : 6,050円/月
- 生活支援費 : 2,200円/月
- 賃貸保証料 : 350円/月※
- ※契約時 35,050円



空室が増えた物件の一部住戸を、抱樸が一括サブリース

出典：H30年度居住支援全国サミット資料

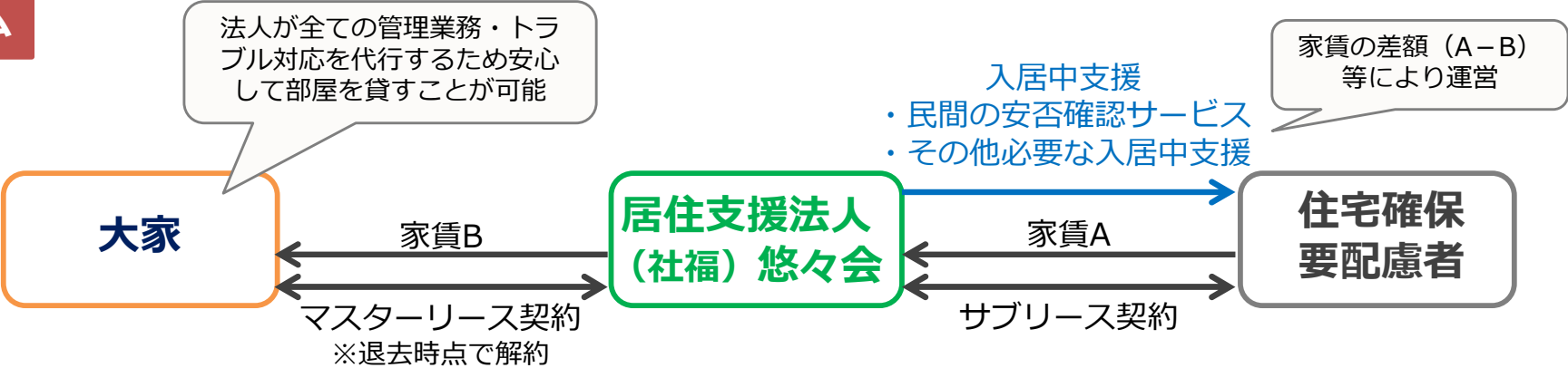
支援内容

- ①居住支援法人による支援内容
 - ・常駐の管理人による日常的な見守り(安否確認)
 - ・自立生活サポートセンターとマンション内事務所支援員による専門的支援 等
- ②家賃債務保証会社による支援内容
 - ・原則、断らない家賃債務保証
 - ・月2回の安否確認オートコール

サブリース方式により住宅提供と居住支援を一体で行う取組(社会福祉法人悠々会)

- 要配慮者からの相談に対し、希望に沿った物件探し及び大家との交渉を行い、1部屋ごとに悠々会が借り上げてサブリースする「あんしん住宅事業」を実施。
- 家賃の差額や補助金を活用し、入居中はIoT機器による見守りサービス等の生活支援を提供。

スキーム



物件内容

- 要配慮者からの希望をヒアリングした上で借り手の見つからない物件をマッチングするため、物件内容、家賃等は1戸ごとに異なる。



物件の例
出典: 悠々会HP

	H30	R1	R2	R3	R5
入居戸数	14戸	15戸	18戸	26戸	28戸

支援内容

- 常設の相談窓口及び相談会により、相談を受付。
- 借り上げた全ての物件に、24時間見守りシステムと自動消火装置を整備。
- 入居後はセンサーや定期的な巡回による見守りサービスを実施。
- 社会福祉法人のノウハウを活かし、介護や看護が必要となった際に様々な関係機関と連携し、速やかに対応。
- 引っ越し支援、行政機関への手続きや申請等、日常生活の様々な支援を実施。

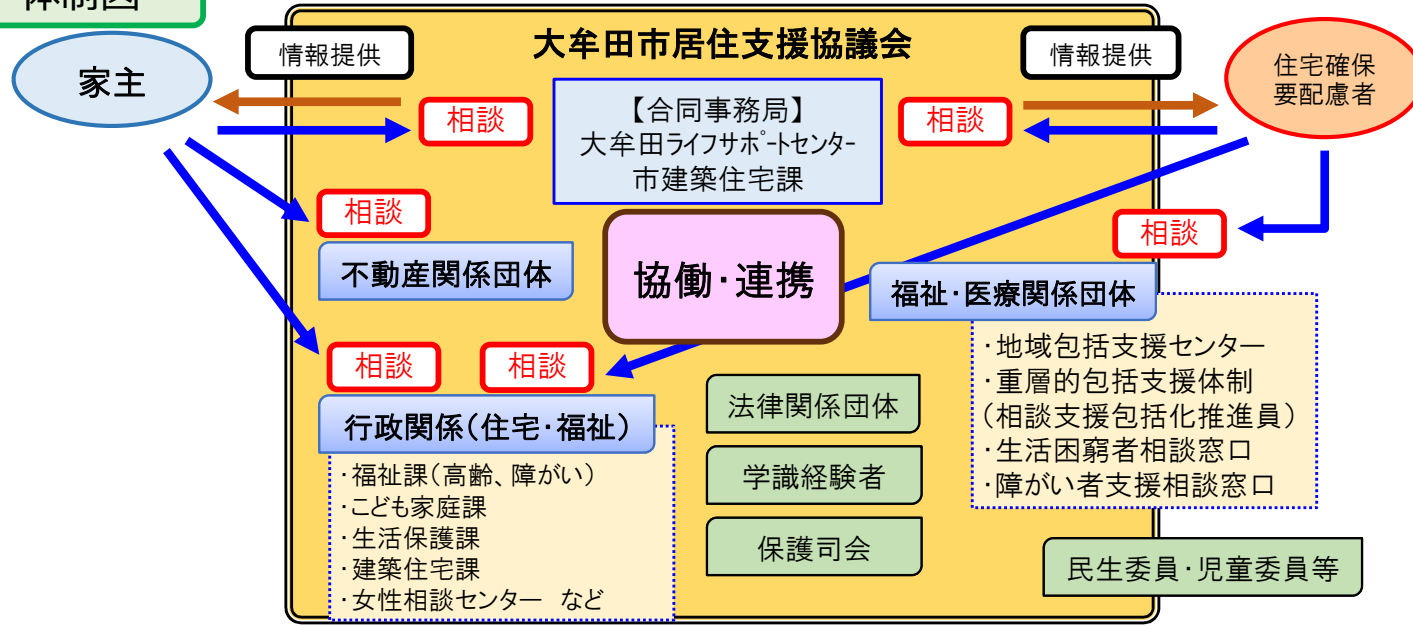


悠々会が提案する支援サービス
出典: 悠々会HP

地域における総合的・包括的な住まい支援の取組事例(大牟田市)

- 入居前の相談支援・情報提供、入居後の生活支援等を居住支援協議会メンバーが協働・連携して総合的に実施。住まい確保は空き家も利活用。入居後の生活支援（見守り等）は当事者の支援ネットワークを構築。
- 住宅確保要配慮者からの住宅確保相談のみならず、空き家対策として空き家所有者からの相談にも対応。

体制図



総合的な相談支援

- 大牟田市居住支援協議会
 - ・ NPO法人大牟田ライフサポートセンター
 - ・ 行政関係(住宅・福祉部局)
 - ・ 福祉・医療関係団体
 - ・ 不動産関係団体
 - ・ その他全ての協働・連携先

相談実績(R4.4~R5.2)

- 窓口相談件数 248件
 - (内訳) 入居相談85 建物相談65
 - 現地調査11 マッチング15
 - 入居契約5 入居中対応45 等

入居前・入居後の支援

- ・ 市や相談機関との協働を基本とした、相談窓口対応・マッチング・契約支援及び入居後のサポート等により、住宅と福祉の関係者が連携して住宅確保要配慮者の入居促進（入居前支援）と生活の安定化（入居後支援）を図っている。

住まいに関する地域資源開発・環境整備

- ・ 円滑な相談体制を構築するために、官民の多職種によるワークショップ等を開催し、「顔の見える関係性」を構築してきた。
- ・ 空き家所有者から提供された住宅は「住情報システム：大牟田住みよかネット」に登録する（家賃は固定資産相当額、火災保険料などで設定）。
- ・ 空き家を活用してシェルターを確保しており、福祉関係団体の相談員が迅速に対応（DV、虐待など）できる体制を構築している。
- ・ 住宅確保要配慮者の住まい確保の相談背景にあるものを見極め、自ら対応するだけでなく関係支援機関につなぐことを意識するとともに、関係支援機関同士の連携を深め、きめ細かい相談・支援を目指していく。

基礎情報

人口 ※1	111,281 人
高齢者数 ※1	41,290 人 (市人口の37%)
高齢者単身世帯数 ※1	9,404 世帯
生活保護被保護世帯数 ※2	2,916 世帯

※1: R2国勢調査結果

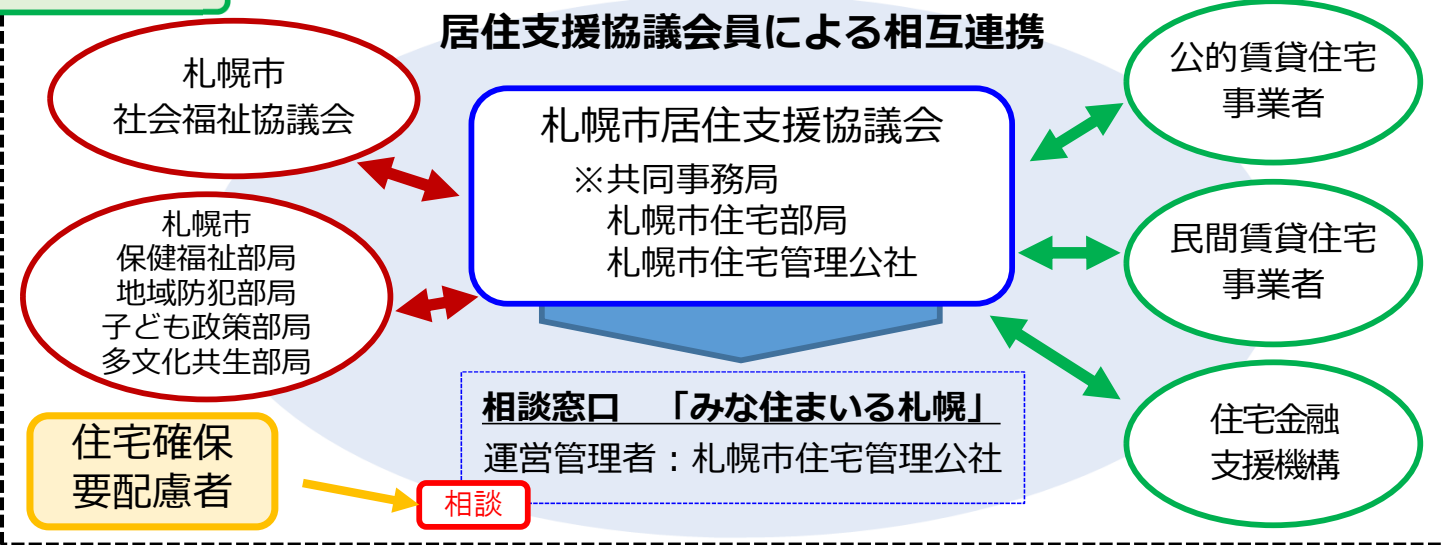
※2: R4.4生活保護速報

(福岡県福祉労働部保護・援護課資料)

地域における総合的・包括的な住まい支援の取組事例(札幌市)

- 居住支援相談窓口「みな住まいる札幌」を設置し、住宅確保要配慮者の希望に添った賃貸住宅の情報、見守りや配食サービス等の生活支援サービスなど、相談者の状況に応じて関連する福祉相談窓口などを紹介。
- 住宅確保要配慮者の悩みをサポートするため、相談窓口での流れ、相談事例、活用できる公的支援制度等の紹介などをまとめた「さっぽろ居住支援ガイドブック」を作成し、入居前・入居後の支援の相談対応に活用。

体制図



総合的な相談支援

- ・ 要配慮者の住まいの相談窓口として「みな住まいる札幌」を設置
- ・ 関係機関に住まいの相談があった場合、「さっぽろ居住支援ガイドブック」等を活用して対応。または「みな住まいる札幌」を紹介。

令和4年度相談実績

相談件数:1,365件

うち、入居決定件数：116件

※相談件数は住宅紹介が不要な相談を含む。

※入居決定件数は把握できたものに限る。

入居前・入居後の支援

- ・ 住宅確保要配慮者の住まいに関する様々な困りごとをサポートするため、居住支援相談窓口「みな住まいる札幌」を設置。責任者1名、相談員2名の3名体制。相談者の希望に沿った賃貸住宅の情報、生活支援サービス、福祉相談窓口を紹介し、紹介先で支援を実施。
- ・ 関係機関は「さっぽろ居住支援ガイドブック」等を活用して可能な対応を実施。または関係の連携先を紹介し、紹介先で支援を実施。

住まいに関する地域資源開発・環境整備

- ・ 住宅部局、福祉部局の市職員や関係団体（国、道、公社、社協、NPOなど）を対象に、居住支援に先進的に取り組んでいる方の講演や意見交換を行い、居住支援の必要性の認識を共に醸成しつつ、協議会員・連携先等を選定。
- ・ 様々な関係機関(障がい者相談支援事業所、ひとり親家庭支援センター等)との意見交換会や障がいのある方、困窮する女性等の居住支援をテーマに研修会を行い、相談窓口での困りごとの連携先を少しずつ追加。
- ・ 協議会の認知度の向上を目指した普及啓発活動の継続と公的支援以外の居住支援活動との連携を図るため、居住支援法人との勉強会を重ね、「居住支援法人ガイドブック」を作成するなど地域資源の発掘・拡充も図っている。

基礎情報

人口 ※1	1,973,395人
高齢者数 ※1	541,242人 (市人口の27%)
高齢者単身世帯数 ※1	121,789世帯
生活保護被保護世帯数 ※2	55,451世帯

※1:R2国勢調査結果

※2:R3被保護者調査