

地域で取り組む住まいの確保 ～不動産×福祉 業界を超えた多職種連携～

- 0. 不動産からみた住宅確保要配慮者
 - 1. 背景、制度、見取り図
 - 2. 借主目線の居住支援
 - 3. 家主目線の居住支援
 - 4. 不動産×福祉の多職種連携

2019.1.23

井上由起子(日本社会事業大学 専門職大学院)



不動産からみた住宅確保要配慮者

地域包括ケアシステム



保健医療福祉関係者は
すまいの門外漢

生活支援は
決め手のサービスがない

0

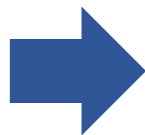
お客さんがやってきました①

安心して貸せそう、歓迎！
滞納リスクも保証人＆保証会社で万全



大学生

経済的には大丈夫
保証会社も大丈夫
緊急連絡先も大丈夫
若くて元気！



家主



物件維持管理



管理会社（専属or巡回）

- 収入証明
- 本人証明
- 本人連絡先（携帯）
- 銀行口座
- 各種費用
- 連帯保証人、保証会社
- 緊急連絡先（親族等）



お客さんがやってきました②

部屋で亡くなるリスクが高くて…
リスクが低減できれば貸せるのだが…



単身高齢者

経済的には大丈夫
保証会社も大丈夫
緊急連絡先も大丈夫
けれど…

+

生活保護受給
介護が必要
緊急連絡先がない
精神障害がある



- 収入証明
- 本人証明
- 本人連絡先（携帯）
- 銀行口座
- 各種費用
- 連帯保証人、保証会社
- 緊急連絡先（親族等）



家主



物件維持管理



管理会社（専属or巡回）

リスク低減方法を考える（本人+家主）

保証人や緊急連絡先の人が担ってきたことを整理すると……

公的にカバー
されない
日常支援

- 定期的な安否確認（人による）
- 定期的な安否確認（機器による）
- 緊急時の対応（初動、その後の継続）
- 生活支援（ゴミ出し、掃除洗濯、買い物、日々の金銭管理など）

権利擁護

- 財産管理、契約の代理手続きなど
- 後見人制度や社協の権利擁護事業へのつなぎとコーディネート

保健医療福祉

- 介護や医療や障害サービスへのつなぎとコーディネート
- 実際のサービス提供

亡くなった後

- 死後事務委任
- 葬儀のこと
- お墓のこと
- 家財処分（残置物処理）のこと

家賃のこと

- 経済的困窮にかかわる支援へのつなぎとコーディネート
- 生活保護受給者の代理納付制度
- 実際の支援提供（生活保護、社協：生活資金貸付事業、生活困窮者自立支援法：住居確保金など）

不動産側と福祉側のプラットフォーム

協力的な不動産事業者はどこにいるの？
 どういった支援を組み合わせれば賃貸を借りられるの？
 パッケージ化された支援や保険商品はないの？

福祉関係者



ケアマネ
相談支援専門員

保健
医療福祉

公的にカバ
ーされない
日常支援

権利擁護

後見人

コーディネーター
住宅相談員

ケースワーカー

家賃のこと

亡くなった後

行政住宅部局

プラットフォームづくり

行政福祉部局

市町村の居住支援協議会はこの機能を担う



不動産関係者

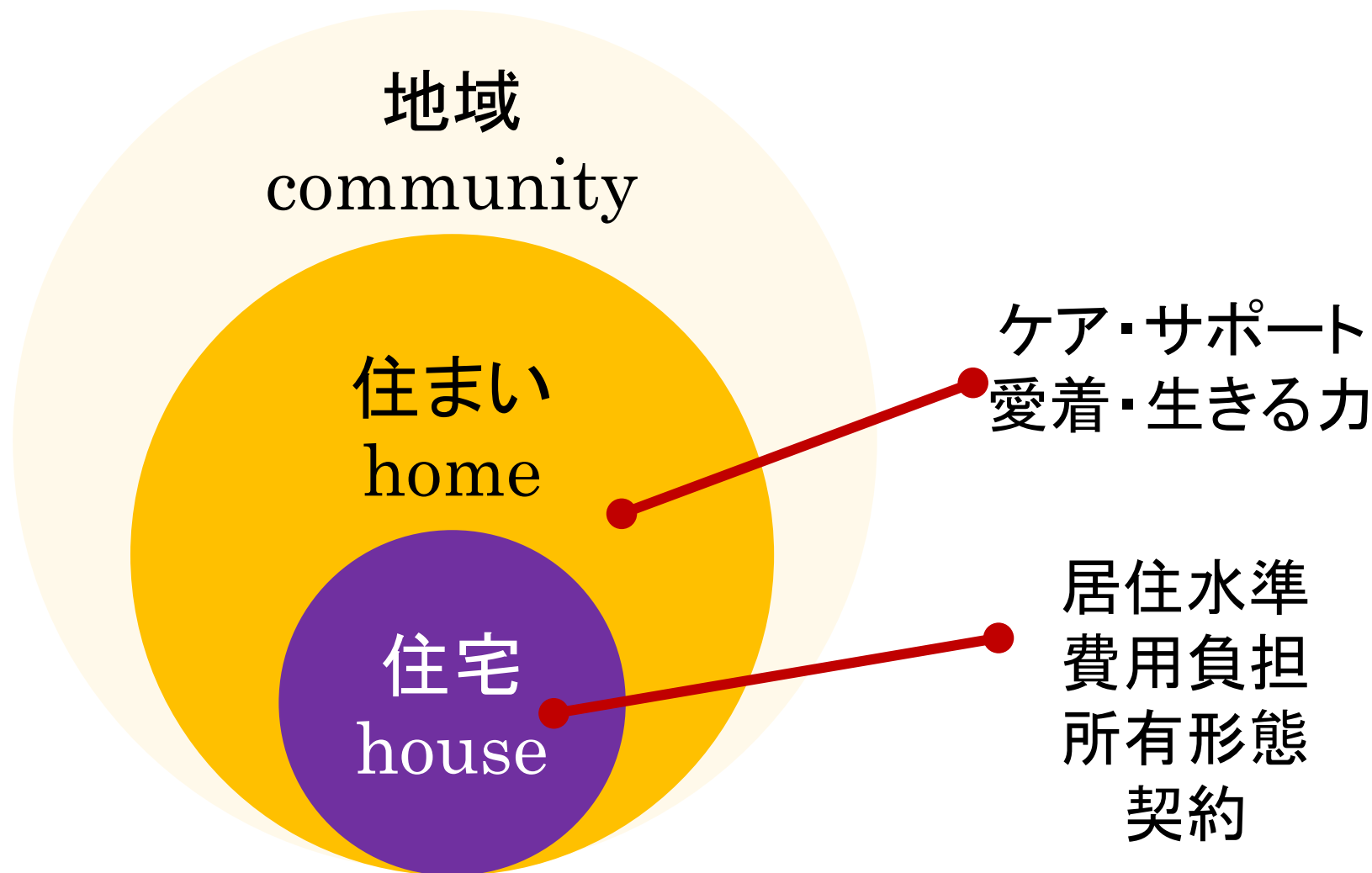
本人だけで来た時にどこにつなげばいいの？
 (地域包括支援センターみたいなところはないの？)
 頼んできた福祉事業者は信頼に足るの？

背景・制度・見取り図

住宅を巡って起きている変化

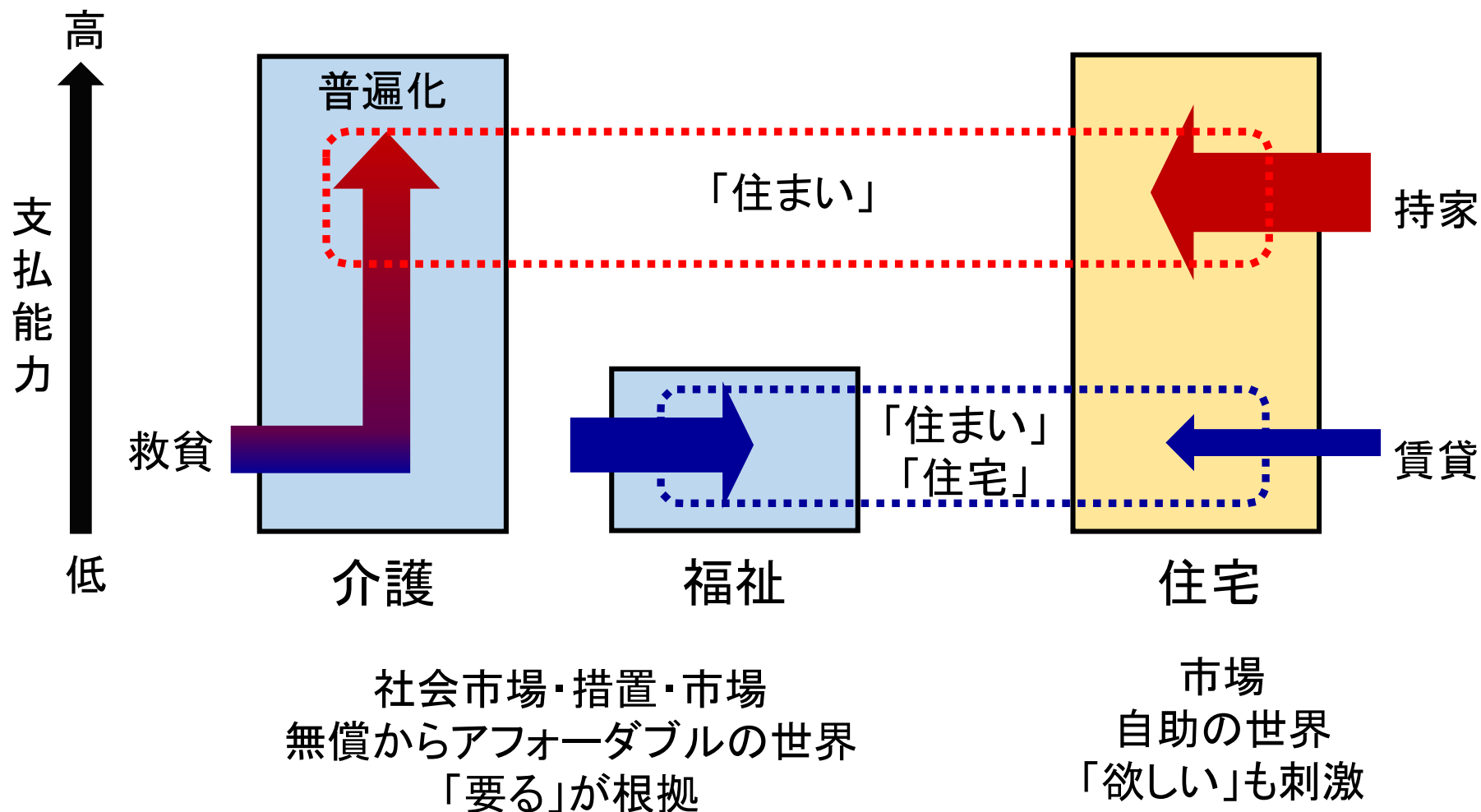
- 地域包括ケア・共生社会による地域居住の推進
 - ・高齢者の在宅ケアの推進、障害者の地域移行
- 高齢期における住み替えニーズの増加
 - ・退職による収入減、単身化、住宅の老朽化・維持管理、長寿化
- 一方で、賃貸住宅への転居が困難
 - ・年齢による差別、保証人/緊急連絡先の確保、手頃な価格の物件
- 高齢者や障害者に消極的な不動産の世界
 - ・孤独死、将来的な不安、家賃滞納、近隣トラブル(大家)
 - ・契約までに要する時間の長さ、入居後の手間、残置物(仲介業者)
- 公的サービスは不要だが、生活支援は必要な方の存在
 - ・安否確認、生活支援
 - ・集いの場・居場所

言葉の定義



housing home dwelling

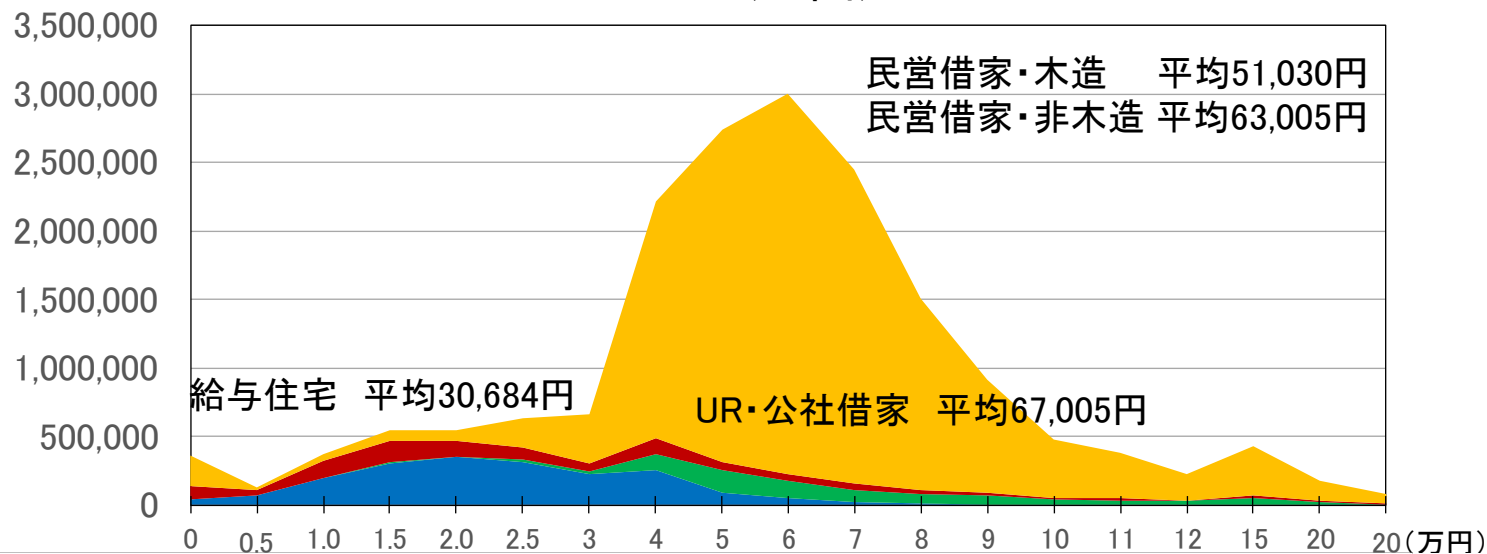
見取り図：住宅政策と福祉政策



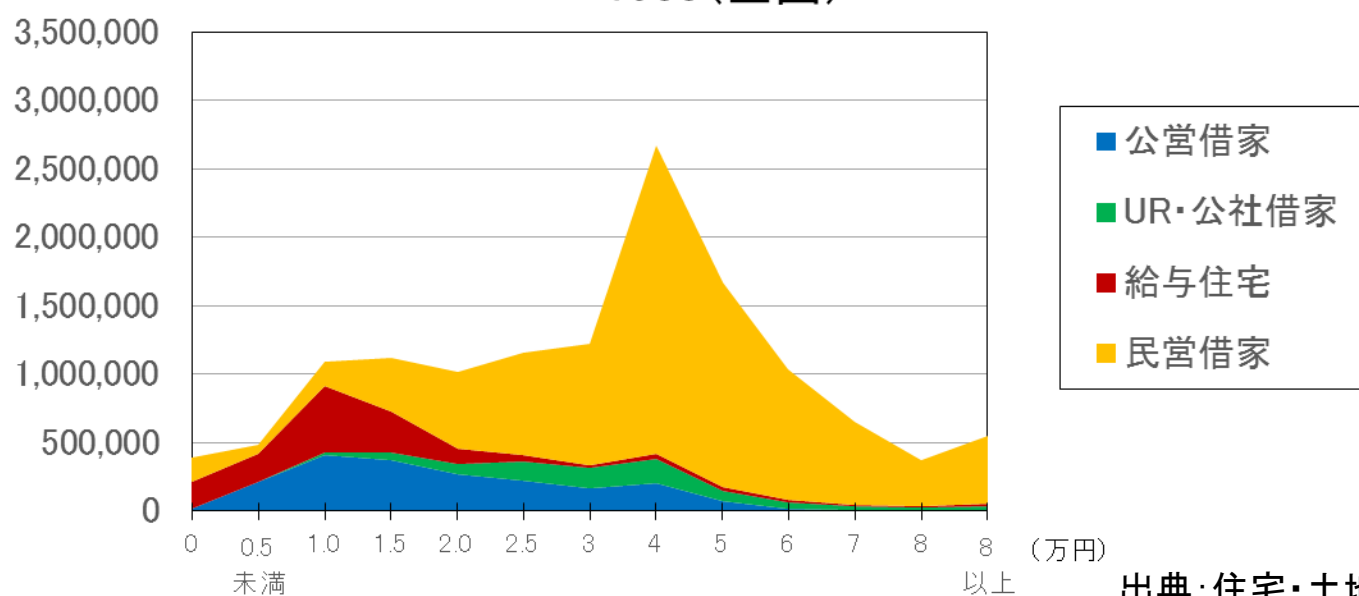
どの文脈/観点から住まいを語っているか

データ：家賃分布 1988と2013

2013(全国)



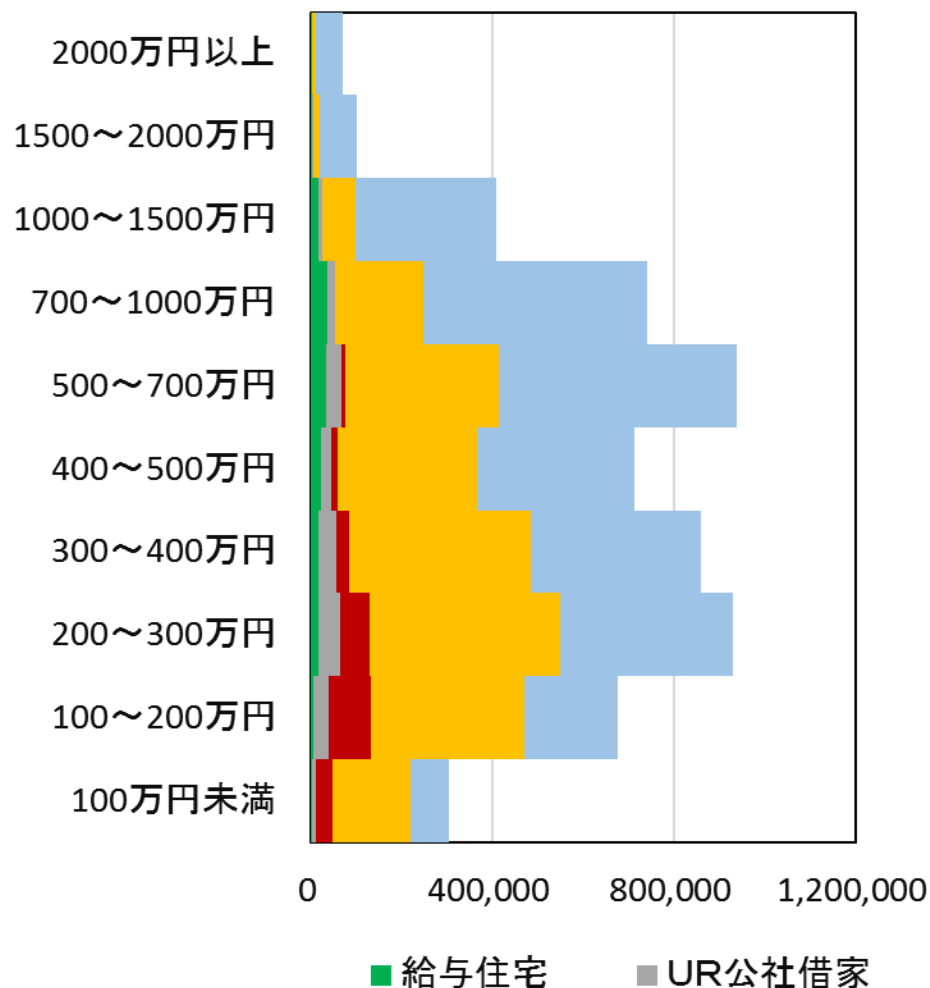
公営借家 平均22,394円 1988(全国)



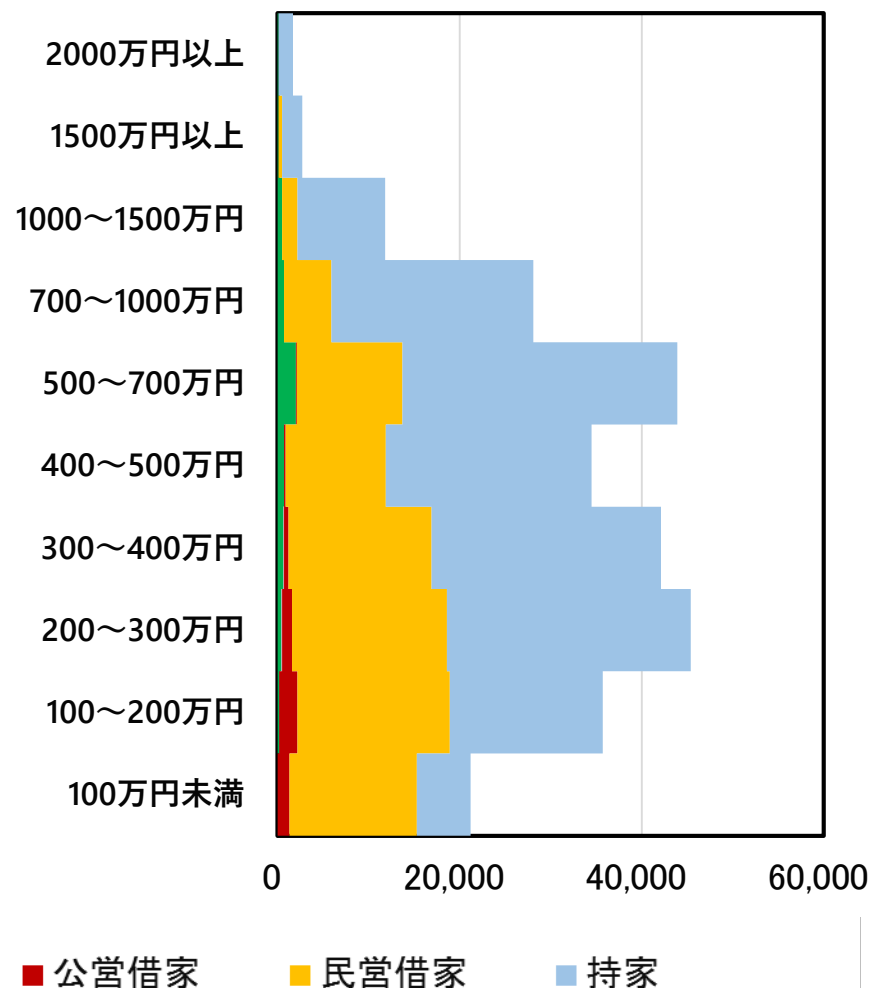
出典：住宅・土地統計調査(総務省)

1 データ：住宅所有形態 × 所得

2013(東京都)



2013(岡山市)



制度：新たな住宅セーフティネット制度

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

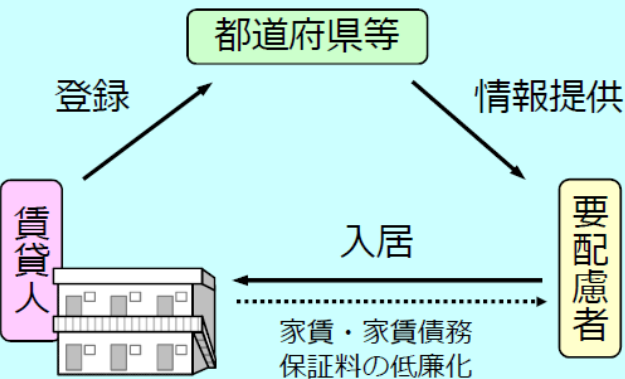
② 専用住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

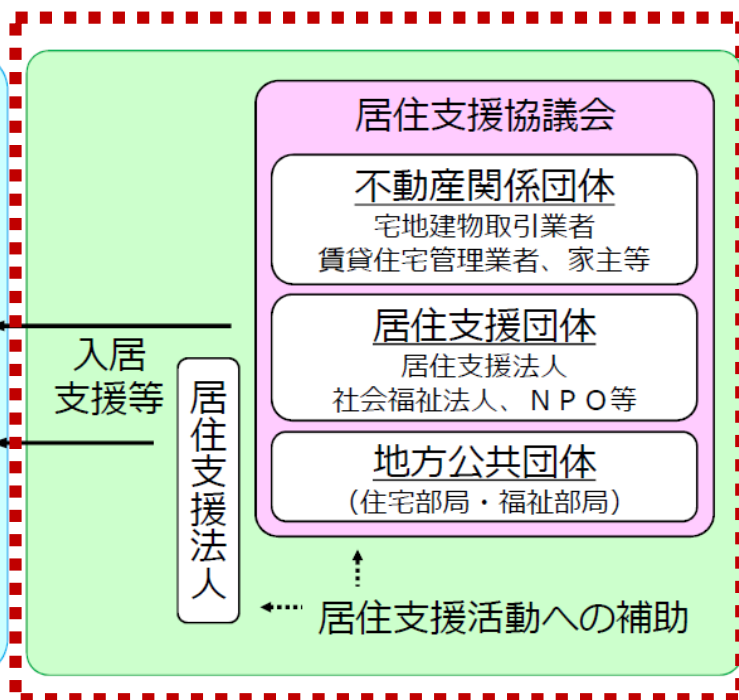
国と地方公共団体等
による支援

- ・ 改修費補助
(立上り期に国の直接補助あり)
- ・ 家賃低廉化補助
- ・ 改修費融資
(住宅金融支援機構)
- ・ 家賃債務保証料補助

保証会社



要配慮者の入居を
拒まない住宅（登録住宅）



借主目線の居住支援

エンドユーザー向け居住支援の位置づけ

Linkage

- ・協力的な仲介業者の紹介
- ・リスト一覧など情報の一元化

Coordination

- ・契約までの伴走と調整
- ・居住支援を行う専門職

Full integration

- ・資源を一体化させた新たなプログラム
- ・事業型の居住支援

相談支援特化型

R 神奈川ロイヤル
65 不動産

埼玉県社会福祉士会
住宅ソーシャルワーカー事業

社福・悠々会

ふるさとの会
抱樸

事業併設型

福祉

不動産



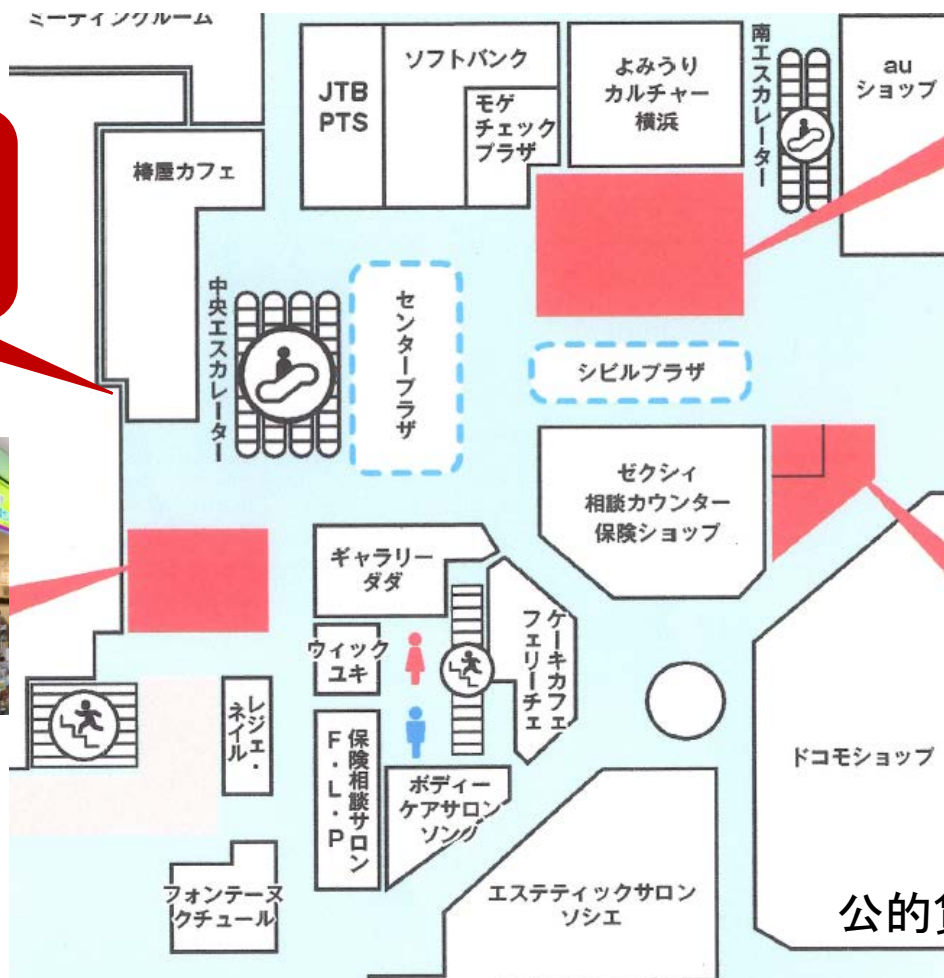
Linkage

- 横浜そごう：神奈川ロイヤル受託
- 公的賃貸+サ高住・有料+一般賃貸+あんしん入居事業

宅建士
社会福祉士
介護福祉士等



サ高住



有料老人ホーム



公的賃貸+あんしん+一般賃貸

埼玉県社会福祉士会

住宅ソーシャルワーカー事業

Coordination

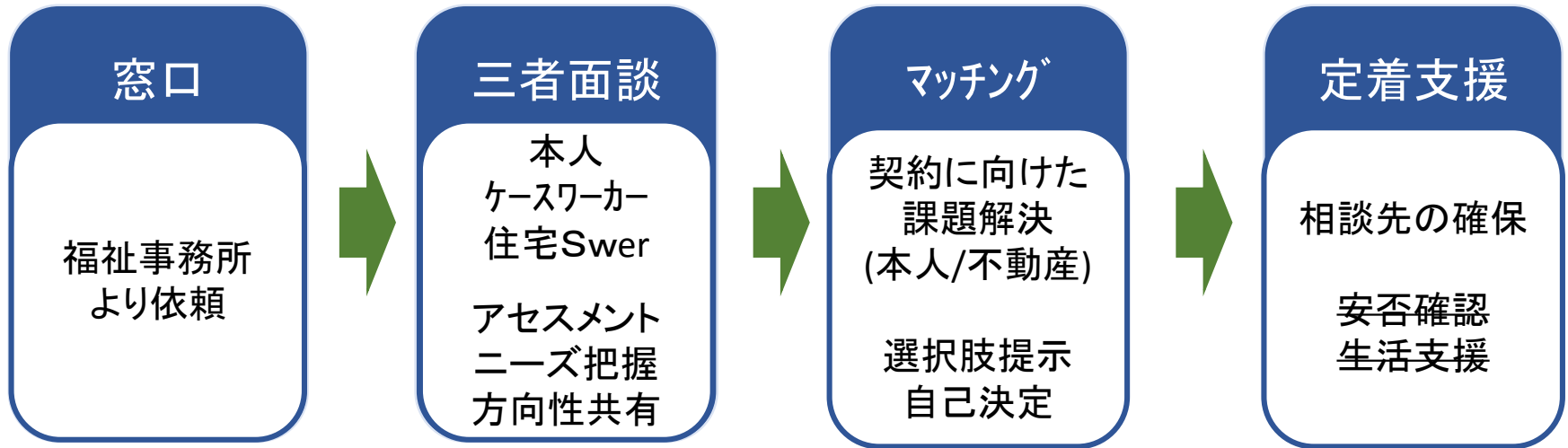
住宅ソーシャルワーカー事業

- 2010年～ 埼玉県福祉事務所から受託
 - ・ 生活保護受給者の無料低額宿泊所等から転宅
 - ・ 寄り添い型の包括的支援
 - ・ 延べ4,000人

埼玉県居住支援協議会：住まい安心支援ネットワーク

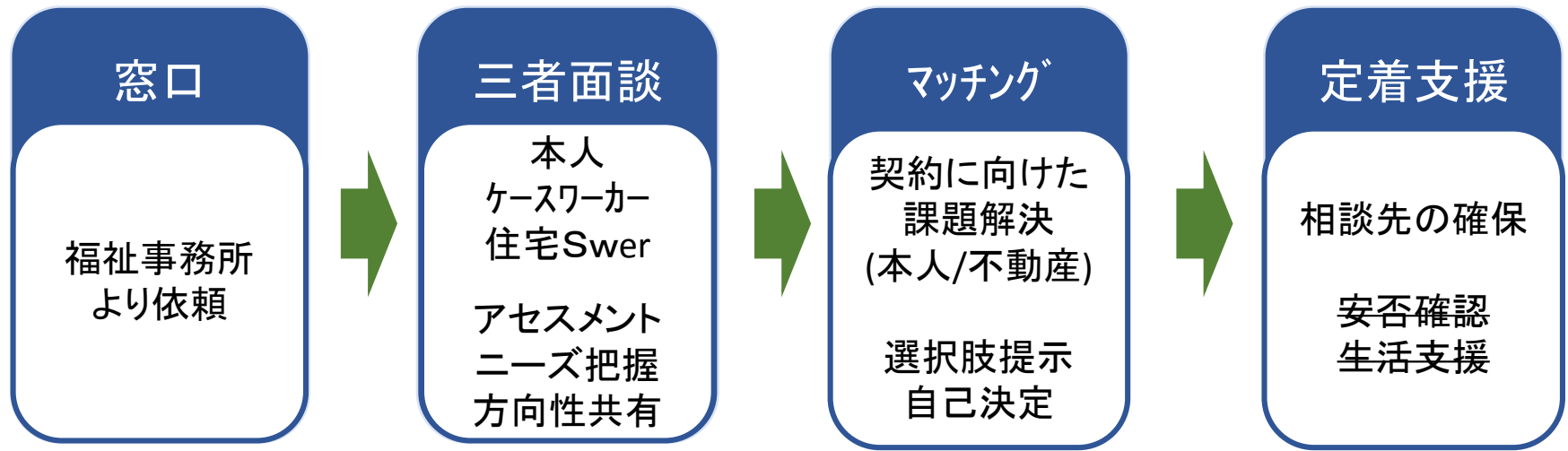
- 2016年～ 埼玉県居住支援協議会の正会員として
 - ・ 個別入居支援と地域定着支援
 - ・ 2017年度 相談件数36、入居支援件数15

埼玉県社会福祉士会 住宅ソーシャルワーカー事業



- ・70代、女性、娘の病気を契機に**持家喪失・アパート転居**を迫られた
(娘は乳がん治療中、人員整理の対象となり、売却予定)
- ・「売却後は、別々に暮らしたいので自分の住まいを見つけて欲しい」と言われたが、**不動産会社で断られ、途方にくれて相談会**に来所
- ・就労中で所得もあることから、**リスト先の不動産屋**を紹介したが先方からSO S。対応し、契約に至る。
- ・今後を見据えて、**生活困窮者自立支援相談センター**に情報提供。

埼玉県社会福祉士会 住宅ソーシャルワーカー事業



- ・70代、男性、就労し生保廃止となったが退去を迫られている
- ・アセスメントを通じて、**緊急連絡先を引き受けてくれる可能性の親族を確認**
- ・本人に代わって連絡をとる、その後、本人が直接依頼
(**緊急連絡先がいる場合の物件と、いない場合の物件 双方のリスト提示**)
- ・転宅費用は社協から借り入れ可能
- ・**転居後の相談窓口**は生活困窮者自立支援相談センターとなる

埼玉県社会福祉士会 住宅ソーシャルワーカー事業

一人ひとり違う。先は見据えているけど、同じ感覚にならない。自分の支援をふりかえる機会を常にもつようにしています。自分主導にならない。違和感をもち続けること。ご本人に選択肢を提供する場面、その瞬間を大切にしています。

その人の再出発、門出に立ち会えること。山を乗り越えて、家を確保する。彼ら、彼女らがそれを乗り越えて、基盤としての家を確保し、安心して暮らしてゆけること。それに立ち会えることが、この仕事のすばらしさです。

- 1988年ホームレス支援から出発、様々な居住タイプ

住宅確保支援

協力不動産会社、家賃保証、互助会

見守り付き地域居住

協力不動産会社、家賃保証、互助会、見守り

見守り付き地域居住

大家（サブリース）、家賃保証
管理人配置、安否確認、相談員派遣

生活支援付き共同居住

22 無料低額宿泊所+α

Coordination

Full integration

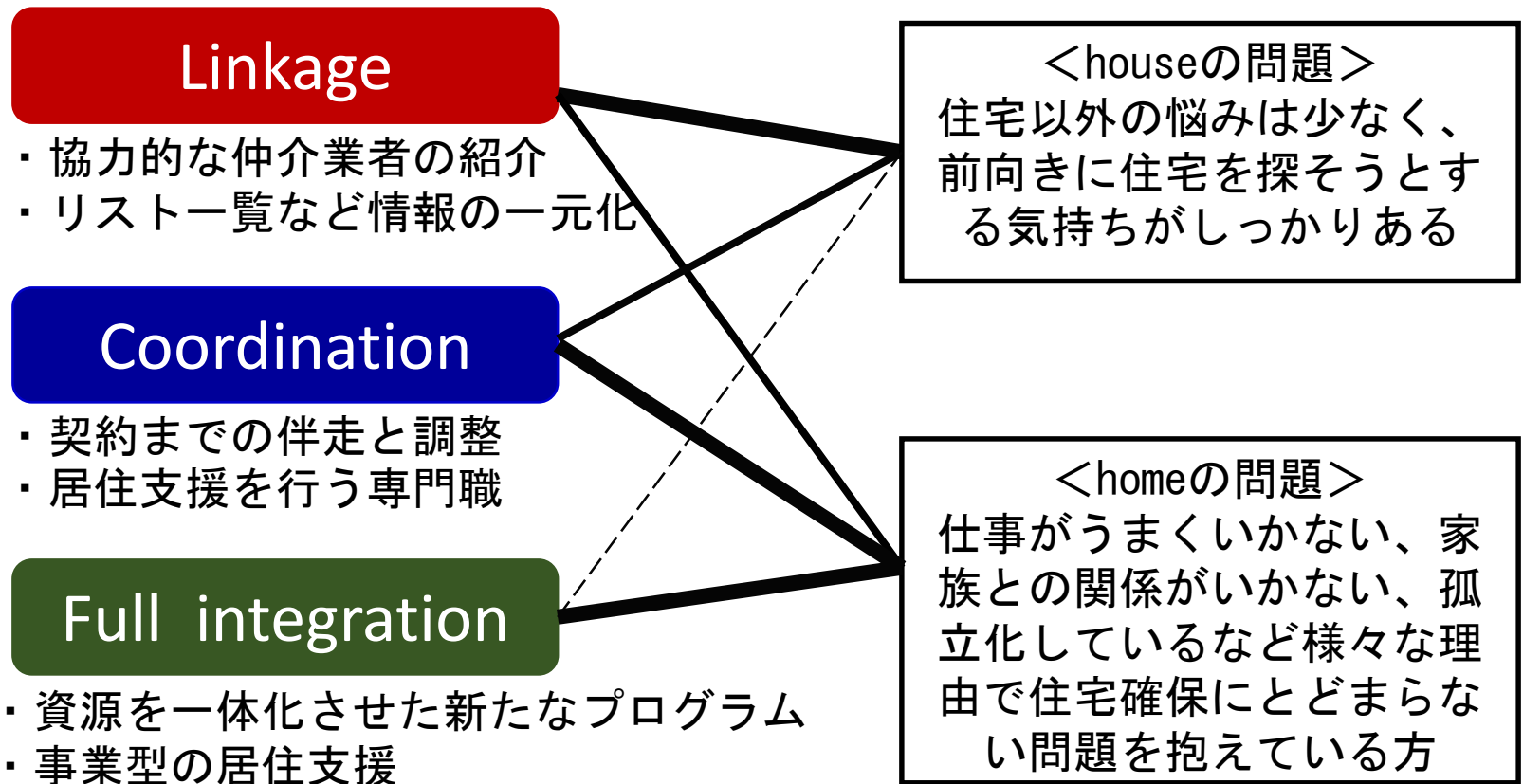


無料低額宿泊所
ボランティアセンター
自立生活サポートセンター
デイ、レストラン

居住支援への示唆

- エンドユーザーの支援タイプの見極めが必要

＜機能からみた類型化＞



居住支援への示唆

- 一元化された相談窓口の設置
 - ・ まちの不動産屋での途方に暮れる体験
- 居住確保を支援する相談援助職の存在
 - ・ 福祉制度や社会資源を調整しながら居住確保をサポート
 - ・ 住まいのアセスメントシート
 - ・ 選択肢の提示、自己決定の尊重、自立支援、生活再建
- 仲介業者・管理会社・家主との協働
 - ・ 信頼関係、彼らのリスク軽減の取り組み
 - ・ 協力的な仲介業者・管理会社・家主の開拓
- 定着支援とその後

家主目線の居住支援 (家主・仲介業者・管理会社)

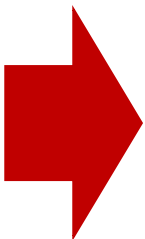
大家さんは、これから10年、20年という長
いつきあいになる。とても重い決断をされ
ている。だからこそ、大家さんや不動産屋
さんとの信頼関係が欠かせません。

埼玉県社会福祉士会住宅ソーシャルワーカー

3 制度：借地借家法と家主

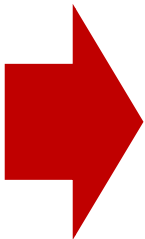
● 賃借人の保護

- 家主による契約更新の拒絶の難しさ（正当事由）
- 家賃増額の難しさ（相当と認める額）
- 地代家賃統制令（家賃高騰を抑制、1986年廃止）



「貸す側に制限を課すことで、家主に賃借人を実質的に保護させている」

「借りてる人は保護されるが借りられない人は・・・？」

- 
- 高齢者や障害者の入居拒否
 - 家賃債務保証
 - 保証人/緊急連絡先

安否確認（機器）＋ 死後事務委任

● あんしんすまい保障制度 あんすまコンパクト

1

週2回の安否確認

決まった曜日、時間帯にかかってくる安否確認電話（音声ガイダンス）に1回ボタンを押すだけの簡単操作で家族等に安否確認メールが届きます。

1

毎週決まった曜日・時間帯に電話がかかります。
(例:毎週、月・木曜日8:00～10:00等)



※曜日と時間帯は指定できます。

2

安否確認のメッセージが流れます。



こちらは見まもっTEL コールセンターです。
本日の体調はいかがでしょうか？音声ガイダンスに従ってボタンを押してください。

3

ガイダンスに従ってボタン操作！



1 元気です。

3 ちょっと体調が悪いです。



出られない場合は、1時間後を目安に再度お電話致します。

4

操作結果を指定連絡先最大5名(申込者含む)にメール通知



※応答が無かった場合はその旨を知らせるメールを通知

5

心配する方々へ安心をお届けします。



6

早期発見をサポート



メール受信者が内容に応じて訪問等を行うことで効果が高まります。

週2回安否確認

居室内孤独死補償(上限100万円)、葬儀の実施・残置物片づけ
月額4000円(一部不動産会社手数料)

借り上げ(サブリース)による家主支援

社会福祉法人悠々会

X

X

安否確認・生活支援 + 共同リビング



＜高齢者の方へご注意＞
・本物件は、バリアフリー対応しておりません。
・風呂トイレが同じの3点ユニットバスです。
・電気コンロとなります。（ミニキッチン）
・現況での引渡しになります。
・当方指定の見守りサービスに加入して頂く
必要があります。（無料）

反転タイプ
102号室（角部屋）



図面と相違する場合は現況を優先致します。

[illegible]

転貸人：NPO法人 日本地主家主協会
新堀区西新堀 4-32-4 9F
TEL03-3320-6261 FAX03-3378-4327

調布市：約6人

東京都地域居住支援モデル事業（平成28年8月1日施行）



あんしんハウス





**住む場所にお困りの方、
いますぐご相談ください**

- ・高齢の方
- ・障がいのある方
- ・軽度の要介護の方
- ・身寄りのない方
- ・生活保護受給の方
- ・保証人のいない方

社会福祉法人悠々会が借り上げた物件を、
賃貸契約が難しい方々に、
低廉な家賃でお貸します

家賃はご予算に応じます

あんしんハウスの特徴

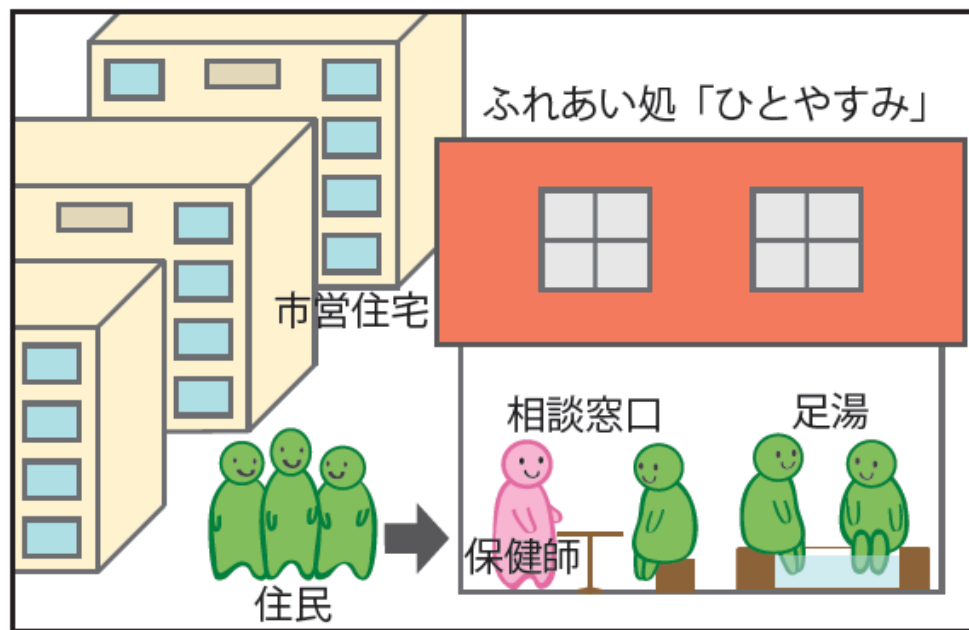
 自動消火器や 見守りシステムを 備えたお部屋	 買物や通院など、 お出かけ支援の サポート付き	 月1回の 無料ランチ会
---	--	---

※利用可能な施設やサービスは、各施設の状況により異なります。詳しくは、お問い合わせください。

町田市：約20人

社福潤生園 地域交流拠点 ふれあい処

- 一戸建て賃貸物件
- 足湯、喫茶、教室
- 保健師配置
- 地域包括支援センター併設



福祉側が社会的不動産事業へチャレンジ

- ふるさとの会 不動産事業部：(株)ふるさと
自主管理物件のサブリース、管理、客付け、生活支援

住宅確保要配慮者の居住支援

×

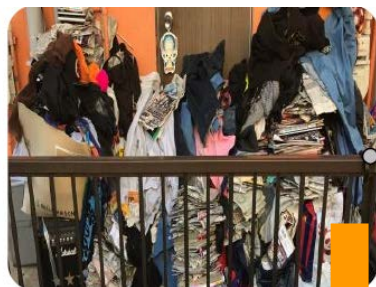
大家の居住支援

×

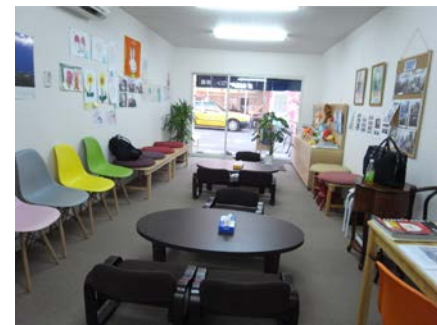
新たな社会資源開発



支援付きアパート



ゴミ屋敷アパートの再生、再稼働



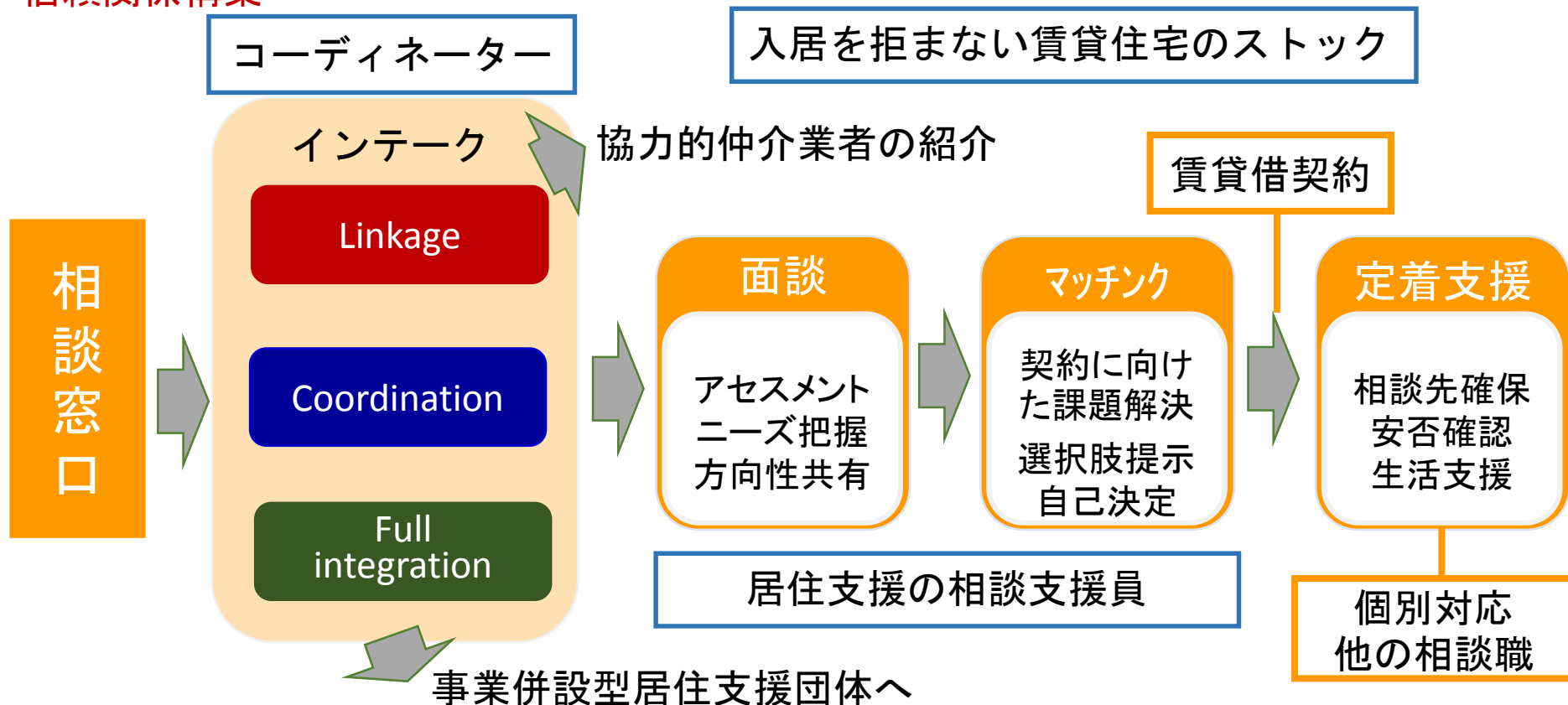
サロン

不動産 × 福祉の多職種連携

4

居住支援の全体像を支援過程から提示

関係者間の信頼関係構築
家主（賃貸人）の不安とリスクの軽減
安否確認（クールな見守り）・債務保証・死後対応等のサービス開発



安否確認（ウェットな見守り）・生活支援
地域包括・生活困窮・相談支援専門員・ケアマネなどへつなぐ
住宅確保から地域居住へ、サロン・集いの場、地域住民・民生委員
エンドユーザー（賃借人）の生活再建

居住支援の全体像：ミクロとメゾ

個別支援 (ミクロ)

- 分野別で「住まい＋支援」
高齢者の安心な住まいの確保に資する事業（高齢）
自立生活援助（障害）
生活困窮者地域居住支援事業（生活困窮）
社会的養護自立支援事業等（社会的養護）
- 住宅で横串
住宅ソーシャルワーカー事業など（埼玉県社会福祉協議会）

ツール
福祉部局
各種事業



支援につながる相談窓口

体制支援 (メゾ)

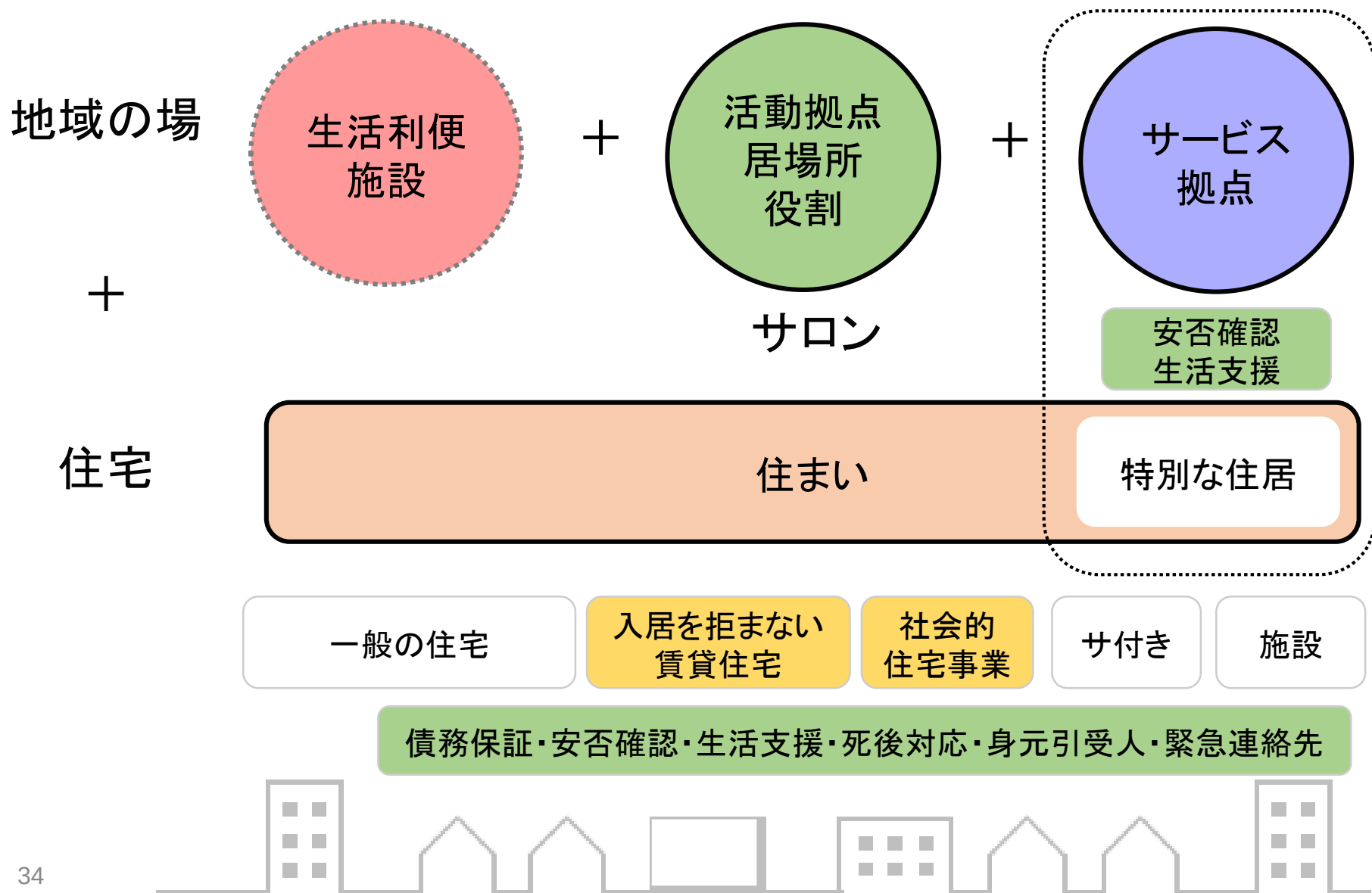
物件に関する相談会・マッチング

- 登録住宅（入居を拒まない賃貸住宅、物件への経済的支援）
- サービス開発（債務保証、身元引受人、安否確認、生活支援）
- ネットワーク（情報共有・普及啓発）

ツール
居住支援
協議会

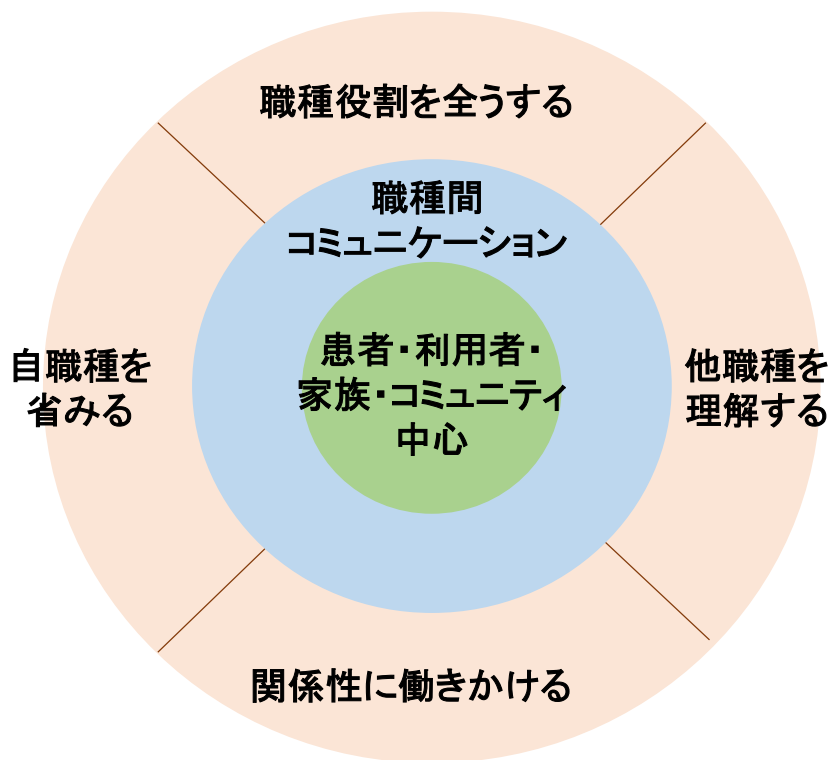
プラットフォームづくり

目指す居住モデル

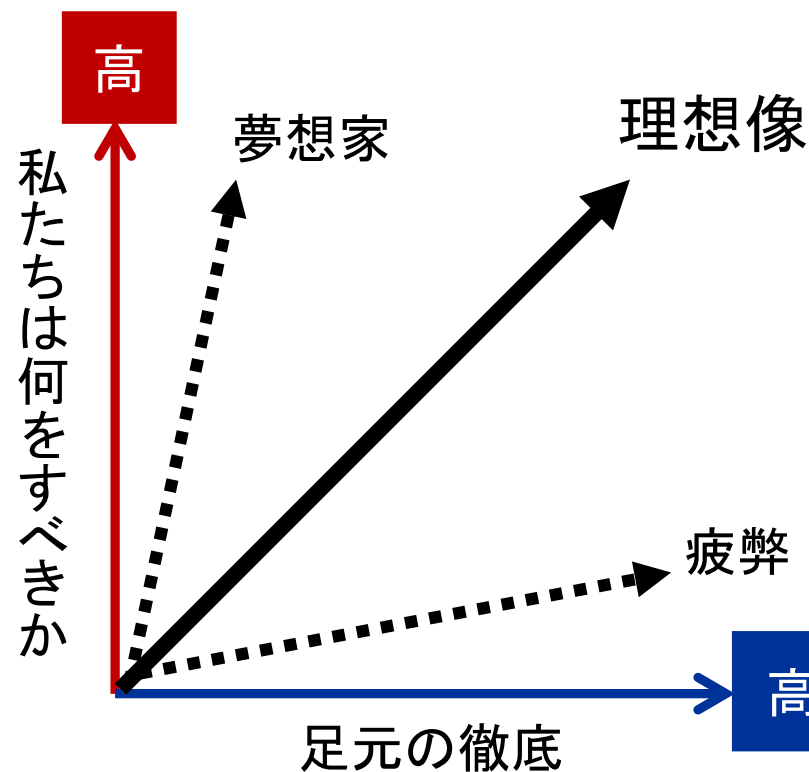


業界を超えた多職種連携に必要なもの

協働的能力とは



「思い」のマネジメント



(連携によるサービス開発、プラットフォームづくり含む)

4

住まいは生活の基盤

ハウジングファースト(米国)

福祉は住宅にはじまり住宅に終わる(北欧)

