

# 居住支援について

一般社団法人 全国伴走型支援推進協会

NPO法人 ホームレス支援全国ネットワーク

NPO法人 抱樸

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

公益財団法人 共生地域創造財団

東八幡キリスト教会 代表 奥田知志



# 報告内容

- 1、全国居住支援法人協議会について
- 2、居住支援のゾーンと課題

# 居住支援法人について

## ■居住支援法人の業務

- 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
- ※ 居住支援法人は必ずしも①～④のすべての業務を行わなければならないものではない

## ■居住支援法人の強み

- ⇒現在全国で約300法人
- ⇒不動産系と福祉系が半々・・・総合的

## ■居住支援法人は看板

- ⇒本体事業を持つ法人が居住支援法人となる
- ⇒潜在的プレーヤーは無限

## ■他事業との連携が課題

- ⇒生活困窮者自立支援事業、生活保護、障害福祉、医療、更生保護など

## ■人材育成の強化

- ⇒全国居住支援法人協議会での人材育成実施  
(一部国交省委託事業)

## ■生活含む支援費用が課題

# 2019年6月29日居住支援法人の全国組織設立

## 代表呼びかけ人



村木 厚子

元厚生労働事務次官、津田塾大学客員教授

福祉にかかわる人々から、高齢者にとって必要なものは「安心できる居場所」「味方」「誇り」だと聞きます。刑務所出所者の支援をする矯正・保護関係の人々から、立ち直りに必要なものは「居場所」と「出番」だと聞きます。両者に共通するのは「居場所」です。単なる「住居」でなく「居場所」を創るために、全国居住支援法人協議会は、「居宅と暮らしの一体的な支援」を目指します。皆様のご支援・ご協力を心からお願いいたします。



三好 修

株式会社三好不動産社長  
全国賃貸住宅経営者協会連合会会長

近年、加速するITやAI化により変化する社会構造や法律改正の中で外国人労働者受け入れ拡大や少子高齢化が一段と進み、身寄りのない高齢者や外国人は住まいの確保が困難となる問題が絶えずあります。その一方で民間賃貸住宅の家主は時代とともに空室という問題を抱えており、私達はこの両者の間に立ち、皆様のご協力のもと、多様な問題を解決する仕組みを構築して参ります。今後とも変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。



奥田 知志

NPO 法人抱模理事長  
生活困窮者全国ネットワーク共同代表

ホームレス支援に携わって30年が過ぎました。住まいをなくすことがどれだけ過酷であるかをつぶさに見てきました。家を失うとは、社会生活の基盤失うことであり、「ホーム」と呼べる「つながり」を失うことです。「臺に上で死にたい」とおっしゃっていたおじさんが、アパート入居後「俺の最期は誰が看取ってくれるだろうかとつぶやかれたことが忘れられません。」全国居住支援法人協議会が発足します。住宅確保が困難な人が増える中、「住まい（ハウス）と暮らし（ホーム）」を一体的に支える仕組みが必要です。居住支援法人の役割は重要です。ご参加ください！共生社会を創造しましょう！

## 会員登録のお願い

### 会員種別および年会費

1号会員（総会議決権有）：1口 30,000円

2号会員（総会議決権無）：1口 10,000円

賛助会員：団体1口 50,000円

個人1口 3,000円

### <会員種別>

1号会員 当法人の目的に賛同する指定居住支援法人及び指定を目指している団体で、かつ別に定める会費を納めた法人又は個人。総会議決権を有する。

2号会員 当法人の目的に賛同する指定居住支援法人及び指定を目指している団体で、かつ別に定める会費を納めた法人又は個人。総会議決権を有しない。

賛助会員 当法人の目的に賛同し、事業を援助・後援する者又は事業成果等の情報の提供等を受けようとする者で、別に定める会費を納めた法人又は個人。

### <振込先>

城南信用金庫 営業部本店

普通預金 口座番号 859992

口座名義 一般社団法人全国居住支援法人協議会

代表理事 奥田知志

フリガナ シャ/ゼ/ノクヤジ/ノウシホウ/ケンギ

※振込手数料はご負担くださいますよう、お願い申し上げます。

### ● お問い合わせ ●

一般社団法人 全国居住支援法人協議会  
(略称：全居協)

事務局所在地：〒169-8527

東京都新宿区大久保 2-2-6

ラクアス東新宿

(バルシステム生活協同組合連合会内)

TEL：03-6273-8660 FAX：03-3232-6536

E-mail：info@zenkyokyou.jp

URL：https://www.zenkyokyou.jp



一般社団法人  
全国居住法人支援協議会

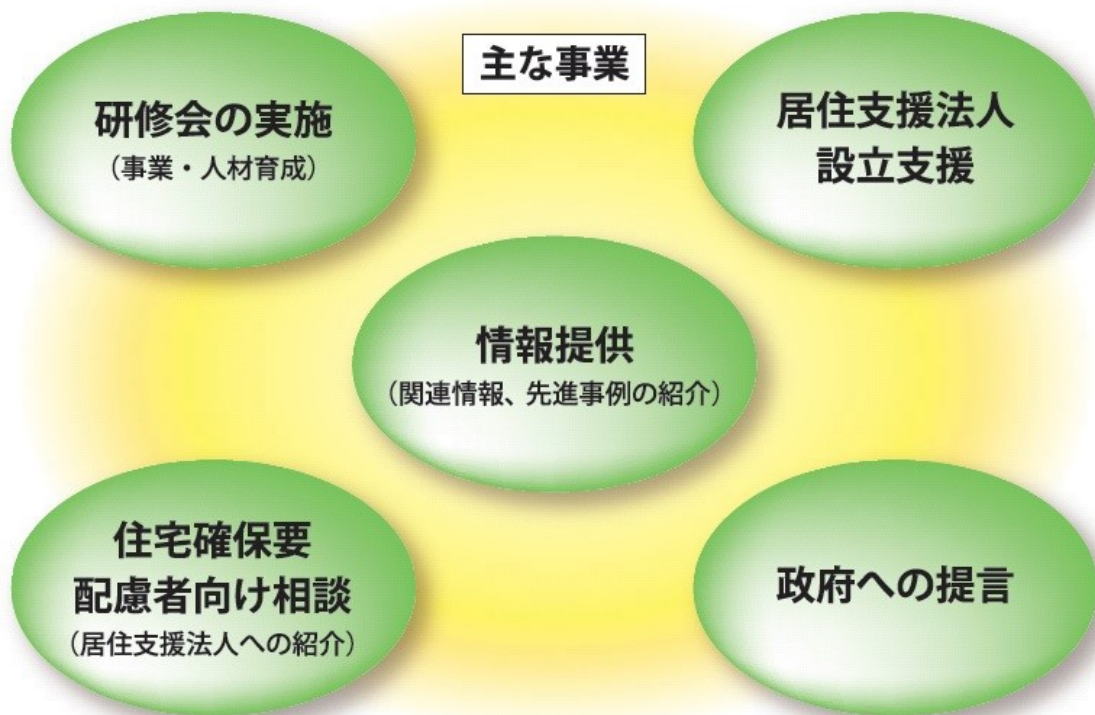
## 入会のご案内



# 交流と研鑽、横断的な連携で 居住支援法人の発展を支えます

一般社団法人 全国居住支援法人協議会は、全国住居確保が困難な生活困窮者向けの事業を実施する団体等の相互の交流と研鑽の機会を提供し、国土交通省（住宅セーフティネット制度）および厚生労働省（生活困窮者自立支援制度）が横断的に連携できる枠組みを構築する協議会として、設立されました。

ぜひ会員として参加をご検討いただき、活動をご支援、ご協力くださいますよう、お願い申し上げます。



## 事業目的（定款より）

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律に基づく居住支援業務に関する情報共有、同業務の質の向上、同業務の持続的活動支援及び居住支援法第40条に規定する法人相互の連携強化を目的とし、その目的に資するため、次の事業を行う。

- (1) 会員への情報提供、研修会の実施に関わる事業
- (2) 行政への政策提言、要望に関する事業
- (3) 住宅確保要配慮者、メディアへの情報提供、啓発に関する事業
- (4) その他当法人の目的を達成するために必要な事業
- (5) 前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業

## 【対象】

居住支援法人および居住支援法人を目指す団体

## 【主な活動（会員特典）】

- ①全国研修会実施（居住支援法人の事業・人材育成）
- ②情報提供（各省庁の居住に関する情報、居住支援法人事業の紹介）
- ③住宅確保要配慮者向け相談（居住支援法人へのつなぎ）
- ④居住支援法人向けの相談・講師紹介
- ⑤政府への提言
- ⑥居住支援法人設立支援

## 【発足準備会メンバー】

村木厚子  
(元厚生労働事務次官、津田塾大学客員教授)

三好修  
(三好不動産社長、全国賃貸住宅経営者協会連合会会長)

奥田知志  
(NPO法人抱樞理事長、生活困窮者全国ネットワーク共同代表)

高橋紘士  
(東京通信大学人間福祉学部教授、高齢者住宅財団前理事長)

北岡賢剛  
(社会福祉法人グロー理事長)

大月敏雄  
(東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 教授)

芝田淳  
(NPO法人やどかりサポート鹿児島理事長、司法書士)

石田敦史  
(VULシステム連合会代表理事理事長)

那珂正  
(高齢者住宅財団理事長)

西澤希和子  
(株式会社あんど代表取締役共同代表)

# 全居協 役員

村木 厚子 共同代表 会長 （元厚生労働事務次官、津田塾大学客員教授）

三好 修 共同代表 副会長

（株式会社三好不動産社長、公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会会長）

奥田 知志 共同代表 副会長

（NPO抱樸理事長、一社法人生活困窮者自立支援全国ネットワーク共同代表）

石田 敦史 （パルシステム共済生活協同組合連合会代表理事理事長）

大月 敏雄 （東京大学大学院工学系研究科建築学専攻教授）

北岡 賢剛 （社会福祉法人グロー理事長）

芝田 淳 （NPO法人やどかりサポート鹿児島理事長、司法書士）

藤田 潔 （ホームネット株式会社代表取締役）

豊田 茂 （株式会社リクルート住まいカンパニー経営管理室審査部部長）

吉中 由紀 （一般社団法人くらしサポート・ウィズ理事長）

[監事] 那珂 正 （一般財団法人高齢者住宅財団理事長）

[顧問] 高橋 紘士 （東京通信大学人間福祉学部教授、高齢者住宅財団顧問）

# 全居協 会員

- 1) 居住支援法人数 (2020年7月10日)  
329団体
- 2) 全居協会員数 (2020年3月末)  
178団体
- 3) 会員内訳  
福祉系      6割  
居住系      4割
- 4) カバー率 (重複登録を除く団体数)  
62.3%

## 2、居住支援のゾーンと課題

居住(きょじゅう)とは、一定の住まいを定め、  
そこに住んで自分たちの生活を営むこと。

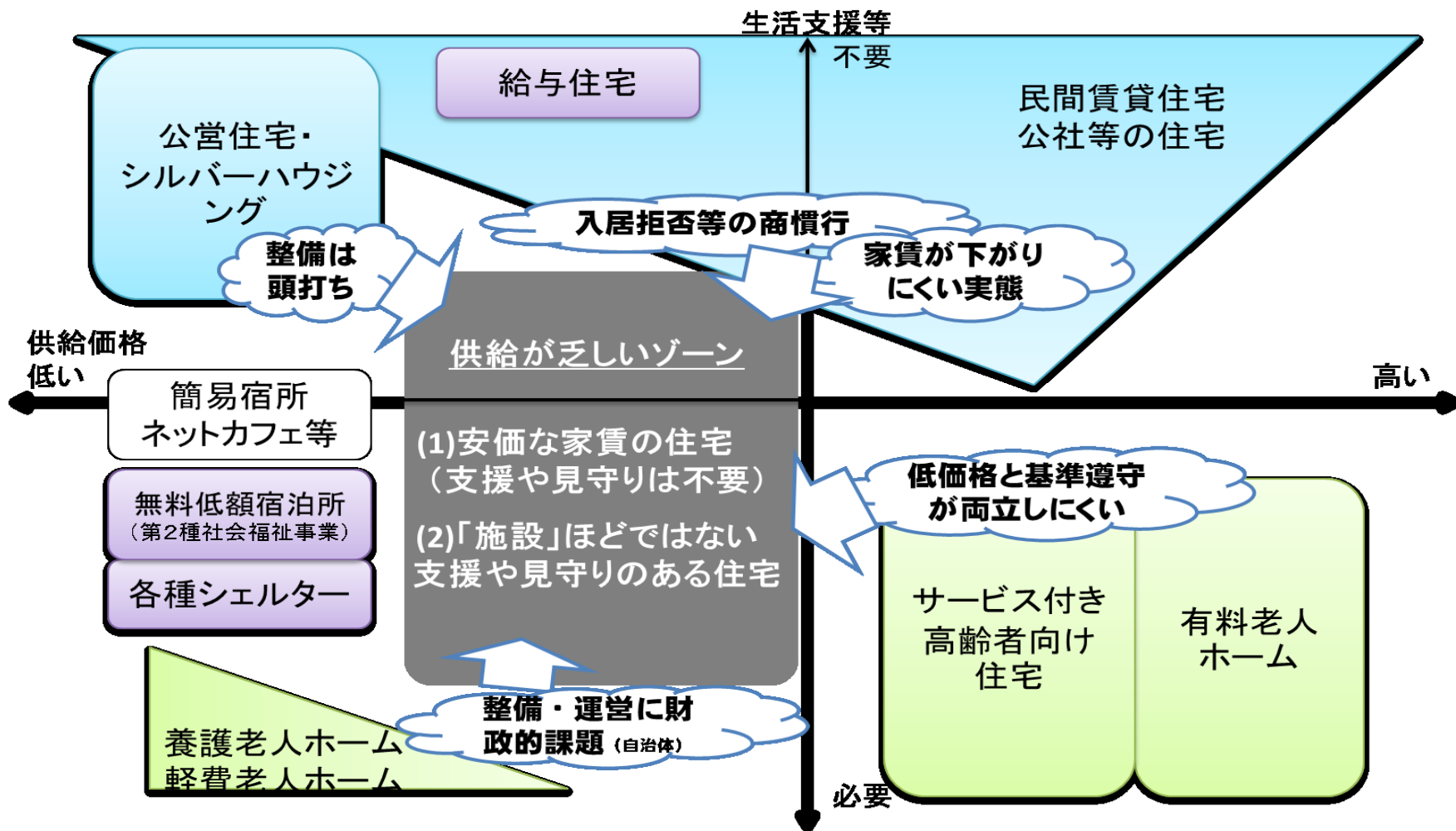
そこに家族の生活の拠点を定めて、  
寝食を共にし、子供を育て、客を招き、社会活動、経済活動を行い、  
生活をしていくこと。

※住宅(ハコ)のみを指す概念ではない。  
(フリー百科事典『ウィキペディア(Wikipedia)』より)



# 居住支援のフィールド・・・廉価と支援付

## 居住に関する資源を巡る課題



# 不足している住宅ゾーン

## ①安価な家賃

⇒生活保護住宅扶助基準で入れる

東京53700円      福岡37000円

大阪42000円      北九州29000円      ※単身世帯

## ②支援や見守りのある住居（住宅と施設の間）

⇒二つの安心

- 1 ) 入居者の安心
- 2 ) 大家の安心

## 【大家の4つの不安】

- 1 ) 家賃滞納
- 2 ) 保証人がいない
- 3 ) 相談先・引き受け人がいない
- 4 ) 孤立死、死後事務

# 住宅セーフティーネット改正

## 【住宅確保要配慮者】

①低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯

※低額所得者⇒月収(政令月収)が15万8千円以下世帯

※子育て世帯⇒18歳未満の子供がいる世帯

②省令⇒外国人、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、生活困窮者、東日本大震災等の大規模災害の被災者、

③地方公共団体⇒供給促進計画を定める者

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、UIJターン転入者、

## 【セーフティーネット住宅】

①耐震

②面積25㎡以上

※地方公共団体の供給促進計画で強化・緩和可能

# 課題は何か？

## その1 居住支援総合体制の構築

⇒居住支援に特化した相談体制整備

※二次補正における「**住まいの相談窓口**」を常態化する

⇒相談者の第一次引き受け(窓口)は既存相談窓口で実施

☞総合的支援計画が必要であるから

- 1) 生困自立相談、2) 福祉事務所、3) 地域包括、
- 3) 基幹相談支援センター、4) 更生保護関係
- 5) 病院 6) 定着支援センター 7) 各種施設 など

⇒事業内容

相談(本人、大家)、マッチング、見守・生活、就労、死後事務など

⇒プレイヤーの育成

居住支援法人を中核として構成する(P38参照)

☞但し、支援費負担の仕組み必要

⇒支援費支出の公的仕組み

☞国交省 重層的補助金だけでいいのか？

☞厚労省 住まいの相談窓口

一時生活支援事業

障害の自立生活援助などの事業の組み合わせ


☞法務省 再犯防止対策


# 課題は何か？

## その2 空き家の福祉的活用の課題

### 1) 居住支援団体の育成

- ⇒ 大家が安心するには支援者の存在が不可欠
- ⇒ 居住支援法人をはじめとして居住支援ができる団体の育成
- ⇒ 居住支援にかかる費用の確保

1) 公費によるもの  前頁参照

2) 事業によるもの  ソーシャルビジネスモデル

### 2) ソーシャルビジネスによるサステイナブルな事業へ

- ⇒ サブリースによる家賃差益構造
- ⇒ 借り上げから入居までのタイムラグリスクの軽減の工夫

 国交省

- ⇒ イニシャルコストの確保(借上げ頭金、当座の家賃、改修費用)

 国交省

- ⇒ 持続可能な事業モデルを構築するための研修やアドバイザー確保
- ⇒ 家賃補助の公的仕組み

 国交省(家賃低廉化事業の拡大)

# 課題は何か？

## 3) 公営住宅ストックの活用

⇒ 全国の公営住宅の空き家状況の確認

⇒ 公営住宅の活用の方法

① 支援団体によるサブリース活用

② 支援付き住宅として活用—支援団体に指定管理者になってもらう

③ 公営住宅を売却し、支援団体が支援付き住宅として活用する

☞ 国交省

## 4) 民間住宅ストックの利用

⇒ 空き家を国が買い上げ支援団体に貸し出し、支援付き住宅とする  
(半公営住宅化)

☞ 国交省

⇒ 自治体の空き家バンクは売買中心。空き家の福祉的活用の仕組みづくりが必要。民間空き家を支援団体が購入する時の支援策の構築。例えば、不動産取得税や固定資産税の免除措置

☞ 国交省

☞ 財務省

## 5) 社会的投資の誘導およびSIBの活用

⇒ 物件確保の費用を投資促進。利息分程度を投資者に支払う。

※例えば、一億円の投資で毎年3-5%(3-500万円)程度利益を還元。

ただし、元本返済なし。

# 課題は何か？

## その3 住宅が課題である役所間の統合的政策議論の場

⇒統合的審議会場の場が必要

- 1) 厚労省・・・生活困窮者、高齢単身者、障害者
- 2) 国交省・・・住宅確保要配慮者(住宅セーフティネット)
- 3) 法務省・・・再犯防止の実行制度づくり
  - ☞ 国(国交、厚労、法務など)
  - ☞ 地方においても縦割り状況

**※原則として、  
相談事業等支援費⇒厚労省・法務省  
空き家確保と家賃補助⇒国交省**

## その4 空き家活用型支援付き住宅の費用対効果の調査実施

- 1) 費用便益分析
- 2) 雇用効果
- 3) 費用(家賃補助、支援員費用負担)
- 4) 便益(所得増加、GDP防火、社会保障関係費用の削減、税収増)
  - ※創発プラットフォーム(財団)の協力可

- 「居住支援法人」が中心となり、**地方自治体、金融機関、地域の互助会等と連携し、アパート全体(一部)の借上げや、生活支援等により家賃滞納等のリスクを軽減するなど、大家が拒否しない居住支援の仕組みを構築する。**各種支援や互助会による助け合い等を通じて、**居住・生活・就労支援を一体的に支援し、社会の担い手として再就職につなげるまで一貫通貫のサポート体制を実現する。**

居住支援法人を中心とした  
低所得者への**居住・生活・就労一体型支援モデル事業**

統合的政策祇園の場  
厚労、国交、法務、民間

空き家の大家

- 身寄りのない人には貸したくない
- 安定収入が見込めない
- 死後事務大変



サブリースすることで安心

銀行・民間投資家



融資



相談など

居住者



家賃・保証料生活h支援費等

自治体

相談窓口  
生活困窮者自立相談  
地域包括  
福祉事務所など



紹介

住まいの相談窓口

紹介

居住支援法人による支援付き住宅運営

【生活相談・見守り】



【就労支援】



【地域支え合い】



入居者の紹介

困窮者相談者



一体実施も可

【厚労省】

- ・住居確保給付金
- ・補正予算「居宅生活移行緊急支援事業」
- ・一時生活支援事業
- ・自立生活援助
- ・生活保護代理納付

新しい字居住支援の受け皿

【国土交通省】

- 《新たな住宅セーフティネット制度》
- ・改修費補助 国費1/3(限度額50万円/戸)
- ・家賃低廉化補助

家賃・生活支援費代理納付  
家賃滞納の連絡

債務保証会社



## 居住就労生活支援法人

**大家の安心確保:** アパート一棟(もしくは一部)借上げ→サブリースし、債務保証会社と連携することで安定した家賃収入と入居者管理の手間を削減する。

**居住者の安心確保:** 見守り支援や就労支援など、自立までの生活を一貫して支援し、リフォームされた安心安全な住まいへの入居を可能にする。

**関係性の貧困の解消:** 互助会の見守り・助け合いにより、社会の一員としての生活を可能にする



# コロナ禍で明らかになること

## ①住居喪失者の急増

⇒頼れる家族がない人は特に深刻

## ②住み込み型非正規就労者の今後

⇒「住み込み型就労」の脆弱性

居住権なし

住居確保給付金対象外

⇒仕事と住居の同時喪失

## ③今後の方向性

⇒「住居と仕事の分離」原則

⇒空き家活用で低廉支援付住居確保

⇒省庁横ぐし型の統合政策議論

⇒既存縦割り人材の統合的活用



ご清聴ありがとうございました