

2022年6月25日

全国居住支援法人協議会 2022年度シンポジウム

住まいに困窮する者に対する支援の効果把握と
効果的な支援の在り方に関する調査

日本福祉大学

藤森克彦

氏名	所属
大月敏雄	東京大学大学院 工学系研究科 建築学専攻 教授
奥田知志	特定非営利活動法人 抱樸 理事長 一般社団法人生活困窮者自立支援全国ネットワーク 一般社団法人全国居住支援法人協議会 共同代表
垣田裕介	大阪市立大学大学院 生活科学研究科 准教授
白川泰之	日本大学 文理学部 社会福祉学科 教授
浜井浩一	龍谷大学 法学部 法律学科 教授
○藤森克彦	日本福祉大学 福祉経営学部 医療・福祉マネジメント学科 教授
安延 申	一般財団法人 創発プラットフォーム 代表理事

オブザーバー	国土交通省住宅局 住宅総合整備課、安心居住推進課 厚生労働省社会・援護局 地域福祉課、保護課
調査委託機関	公益財団法人 日本住宅総合センター 調査部
調査実施機関	みずほリサーチ&テクノロジーズ株式会社 社会政策コンサルティング部 一般社団法人 全国居住支援法人協議会



みずほリサーチ&テクノロジーズ(2022)『住まいに困窮する者に対する支援の効果把握と効果的な支援のあり方に関する調査報告書』2022年3月

問題意識

- 近年、住まいが不安定化する者が増加しており、住まい確保に向けた支援の重要性は一層高まっている。
- 2021年度の全国居住支援法人協議会『居住支援の強化に向けた調査研究報告書』では、全国の居住支援法人を対象にアンケート調査を行った。

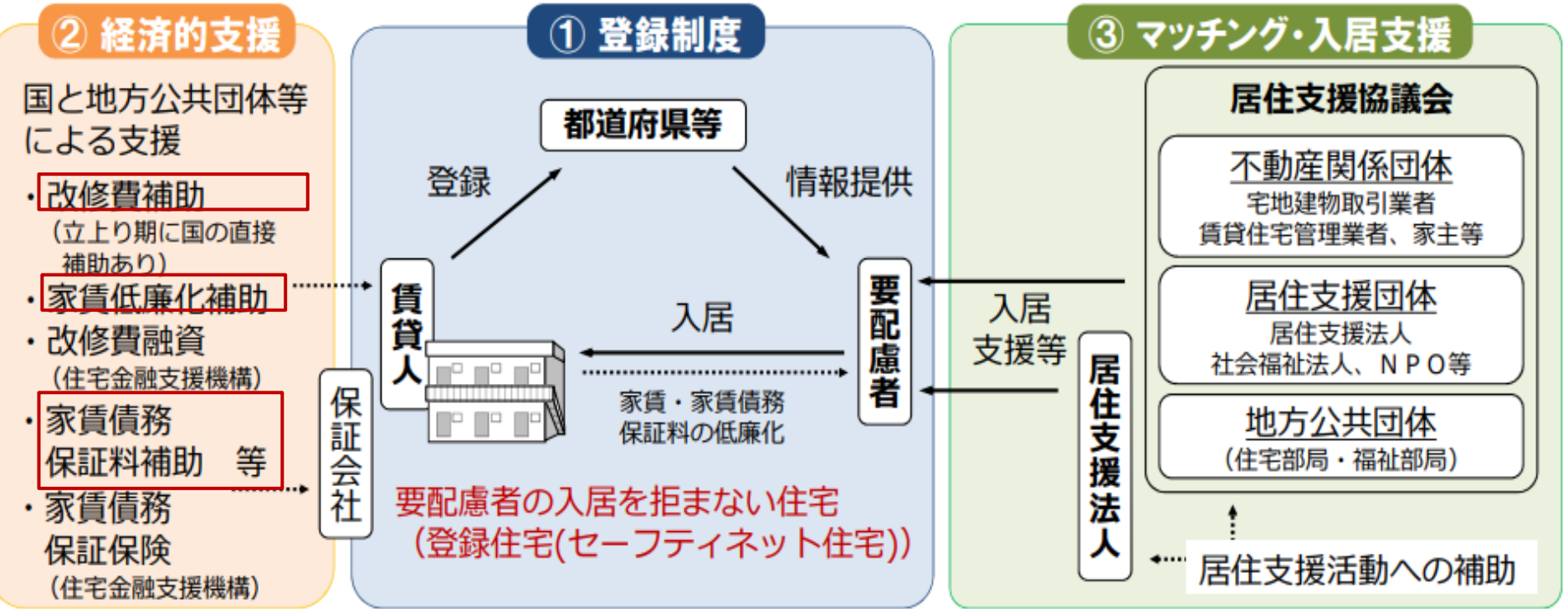
その結果、「住宅セーフティネット制度」の課題として、①「登録住宅」や家賃低廉化・家賃債務保証の対象となる「専用住宅」の不足、②家主に対するインセンティブの強化、③居住支援法人による生活支援の強化、などを指摘した。
- 本調査では、「専用住宅」を取り上げて、その実態と課題について調査を行った。具体的には、専用住宅を提供している自治体を中心にアンケート調査などを実施して、専用住宅への入居経路、専用住宅の居住者の属性、居住者が必要とする支援や、支援の実施状況などを調査した。また、賃貸管理会社や居住支援法人などへのヒヤリング調査も行った。
- 本調査の結果から、専用住宅が住宅確保要配慮者に果たしている機能や今後の課題を明らかにすることを目的にした。

構成

- I. 住宅セーフティネット制度の概要と既存の公的データからの分析
- II. 家賃低廉化補助・家賃保証債務保証等低廉化を実施する自治体へのアンケート調査
- III. 上記自治体や賃貸管理会社等へのヒアリング調査
- IV. まとめ

I . 住宅セーフティネット制度の概要と 既存の公的データからの分析

住宅セーフティネット制度の概要ー「登録住宅」と「専用住宅」



「専用住宅」: 登録住宅のうち、住宅確保要配慮者専用住宅として登録した住宅

- ⇒改修費補助を受けた登録住宅は、「専用住宅」となる。
- ⇒家賃低廉化や家賃債務保証料の補助を受けるには、「専用住宅」であることが必要。

(資料)国土交通省住宅局「全国介護保険・高齢者保健福祉担当課長会議資料」(2022年3月)より転載するとともに、一部藤森が加筆して作成。

専用住宅の家賃低廉化支援

	家賃低廉化に係る補助	家賃債務保証料の低廉化に係る補助
事業主体等	大家等	家賃債務保証会社、保険会社等
低廉化対象世帯	月収15.8万円(収入分位25%)以下の世帯 ※ 子育て世帯・新婚世帯は月収21.4万円(収入分位40%)以下、多子世帯は月収25.9万円(収入分位50%)以下	
補助率・補助限度額	国1/2+ 地方1/2 (国費限度額:2万円/戸・月)	国1/2+地方1/2 (国費限度額:3万円/戸・年)
低廉化前の家賃	近傍同種家賃と均衡を失しないこと	
支給期間	・管理開始から原則10年以内等 ※ ただし、同一入居者への補助の総額が国費で240万円を超えない場合は、最長20年間など例外あり	
その他の要件	・原則として、賃貸人が当該住宅の入居者を公募すること ※ただし、地方公共団体が、当該住宅に住み続けることが必要な者を対象として家賃低廉化支援を行うことを賃貸住宅供給促進計画等に位置付ける場合などには公募を適用除外する。	・低廉化の対象は、家賃債務保証料、孤独死・残置物に係る保険料

(資料)国土交通省住宅局「全国介護保険・高齢者保健福祉担当課長会議資料」(2022年3月)などを参考に作成。

専用住宅の戸数

- 住宅セーフティネット法に基づくセーフティネット住宅の登録戸数（登録住宅）は、2021年10月時点で約63万戸ある。
- 一方、「専用住宅」は全国で4,489戸であり、登録住宅の0.7%にとどまる。
- また、専用住宅の52.8%（2,369件）が大阪府に集中している。

		登録住宅戸数		専用住宅戸数		登録住宅に占める 専用住宅の割合
全国		632628	100.0%	4489	100.0%	0.7%
1	大阪	36161	5.7%	2369	52.8%	6.6%
2	東京都	41523	6.6%	619	13.8%	1.5%
3	神奈川	25818	4.1%	199	4.4%	0.8%
4	愛知	59668	9.4%	191	4.3%	0.3%
5	福岡	27332	4.3%	109	2.4%	0.4%
6	兵庫	27170	4.3%	88	2.0%	0.3%
7	福島	18384	2.9%	78	1.7%	0.4%
8	宮城	15180	2.4%	72	1.6%	0.5%
9	山形	5334	0.8%	69	1.5%	1.3%
10	鳥取	5813	0.9%	63	1.4%	1.1%

（資料）出典は、国土交通省資料。みずほリサーチ&テクノロジーズ（2022）、p.30より作成。

経済的支援の補助件数と補助実績総額

- 経済的支援の補助件数は増加しているものの、まだ少ない。

	家賃低廉化補助			家賃債務保証料等 低廉化補助			改修費補助 (地方公共団体 を通じた補助)	
	件数	補助 実績額 (千円)	国費 (千円)	件数	補助 実績額 (千円)	国費 (千円)	件数	国費 (千円)
2017	14	680	340	0	-	-	0	-
2018	39	9,907	4,953	6	92	46	18	8,520
2019	111	33,280	16,636	17	443	221	54	38,838
2020	205	71,201	33,830	22	850	424	54	43,919

(資料) 出典は、国土交通省資料。みずほリサーチ&テクノロジーズ(2022)、pp.36-38より作成。

Ⅱ. 家賃低廉化補助・家賃保証債務保証等低廉化補助 を実施している自治体へのアンケート調査

自治体へのアンケート調査の概要

- 家賃低廉化補助、家賃債務保証料等低廉化補助を実施している39自治体について、実態把握のためのアンケート調査を行った。
- 2つの調査票を自治体の登録住宅の所管部署に送付
 - ① 「自治体票」：
 - ・ 目的：経済的支援の実施状況と課題についての調査
 - ・ 調査対象：39自治体
 - ② 「住戸票」：
 - ・ 経済的支援を受けている世帯の実態についての調査
 - ・ 調査対象：39自治体より最大20世帯までを無作為抽出してもらい収集。家賃低廉化補助、家賃債務保証料等低廉化補助のいずれか、もしくは両方を受けている住戸（全176世帯）を対象。
- 実施期間：2022年2月7日～3月11日
- 電子メールで実施。回収率100%。

(1) 自治体票—39自治体

市区町村:【北海道】札幌市、網走市、音更町、【青森県】十和田市、【岩手県】花巻市、【宮城県】大崎市、【山形県】山形市、鶴岡市、南陽市、大石田町、白鷹町、【福島県】いわき市、【栃木県】栃木市、【埼玉県】さいたま市、【千葉県】千葉市、船橋市、【東京都】墨田区、世田谷区、豊島区、練馬区、八王子市、府中市、【神奈川県】横浜市、【静岡県】長泉町、【愛知県】名古屋市、岡崎市、【京都府】京都市、【兵庫県】神戸市、姫路市、神河町、【鳥取県】鳥取市、米子市、倉吉市、南部町、【岡山県】倉敷市、【福岡県】福岡市、【鹿児島県】薩摩川内市

都道府県:大阪府、徳島県

自治体の補助要件一補助要件による対象者

- ・「家賃低廉化補助」及び「家賃債務保証料等低廉化補助」の補助要件は、法律や自治体の供給促進計画等に基づき、各自治体が定めことになっている。
- ・対象者についての各自治体の補助要件をみると、家賃低廉化・債務保証補助ともに「定額所得者」の比率が相対的に高い。

(複数回答)	家賃低廉化補助		家賃債務保証料等 低廉化補助	
	度数 (n=39)	割合	度数 (n=39)	割合
低額所得者	27	69.2%	21	53.8%
子ども(高校生相当まで)を養育している者	20	51.3%	12	30.8%
高齢者	16	41.0%	13	33.3%
障害者	16	41.0%	13	33.3%
被災者(発災後3年以内)	13	33.3%	12	30.8%

(資料) みずほリサーチ&テクノロジーズ (2022) 、 p.50、 52より作成。

自治体からみた「登録住宅」と「専用住宅」の充足状況

- 「登録住宅」では25.6%の自治体が「不足している」と回答。
- 一方、「専用住宅」では56.4%と倍増している。

	登録住宅		専用住宅	
	回答数	割合	回答数	割合
全体	39	100.0%	39	100.0%
充足している	10	25.6%	5	12.8%
不足している	10	25.6%	22	56.4%
わからない	12	30.8%	9	23.1%
その他	7	17.9%	3	7.7%
無回答	0	0.0%	0	0.0%

(資料) みずほリサーチ&テクノロジーズ (2022)、p.48より作成。

住宅確保要配慮者の支援に関する社会資源として不足しているもの (複数回答)

■上位3位は、①「専用住宅の戸数」、②「見守り等」、③「居住支援」

	度数 (n=39)	割合
専用住宅の戸数	23	59.0%
見守り等(緊急対応、死後事務委任、家財処分・遺品整理、葬儀等)	22	56.4%
居住支援(主に入居までの住宅相談、保証人代行サービス、引越し支援等)	19	48.7%
相談、情報提供、行政の手続き等の支援	14	35.9%
登録住宅、専用住宅以外で入居可能な住宅の戸数	13	33.3%
登録住宅の戸数	10	25.6%
福祉的就労等との連携	10	25.6%
人との交流・つながり、仲間づくりの支援	10	25.6%
生活支援(家事・買い物・配食等)	8	20.5%
就労支援	6	15.4%
金銭、財産管理	6	15.4%
わからない	4	10.3%
その他	3	7.7%
特になし	2	5.1%
無回答	0	0.0%

(資料) みずほリサーチ&テクノロジーズ (2022)、p.49より作成。

家賃低廉化の補助世帯について、自治体が入居時に把握している事項 (複数回答)

- 7割の自治体は、審査に必要な最小限の事項を把握しているにすぎない。
- 入居時に「入居までに必要な支援」や「入居後の生活継続支援の必要性」について把握している自治体は、ほとんどない。

	度数 (n=39)	割合
原則として、家賃低廉化補助の対象の審査に必要な最小限の事項を把握している(所得、世帯員の年齢等)	27	69.2%
住まいに関して入居までに必要な支援について概ね把握している(住まいに関すること、緊急連絡先、保証人、家賃債務保証、家財整理、引っ越し等)	2	5.1%
入居後の生活継続支援の必要性について概ね把握している(安否確認・緊急時対応、見守り・声かけ、家財処分・遺品整理等)	1	2.6%
いずれともいえない	2	5.1%
その他	7	17.9%
無回答	9	23.1%

(資料) みずほリサーチ&テクノロジーズ (2022)、p.57より作成。

(2) 住戸票一176世帯

* 家賃低廉化補助あるいは家賃債務保証料等
低廉化補助を受けている住戸

どのような世帯が専用住宅を活用しているか(住戸票)

一世帯員の特徴、世帯類型、「主たる生計維持者」の年齢階層

- 「低額所得者」の比率が7割強と高い。世帯類型では、単身世帯の比率が約5割。
- 「主たる生計維持者」の年齢階層は、中高年から高齢者まで幅広い。

(複数回答)	度数 (n=176)	割合
低額所得者	132	75.0%
子ども(高校生相当まで)を養育している者	57	32.4%
高齢者	26	14.8%
障害者	24	13.6%
その他	23	13.1%
住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通令で定める者	15	8.5%
被災者(発災後3年以内)	0	0.0%

世帯類型

(単一回答)	度数	全体
単身	83	47.2%
夫婦のみ	4	2.3%
夫婦と子	18	10.2%
その他	51	29.0%
無回答	20	11.4%

「主たる生計維持者」の年齢階層

(単一回答)	度数	割合
10代	0	0.0%
20代	17	9.7%
30代	24	13.6%
40代	38	21.6%
50代	19	10.8%
60～74歳	27	15.3%
75歳～84歳	18	10.2%
85歳以上	2	1.1%
無回答	31	17.6%

(資料) みずほリサーチ&テクノロジーズ
(2022)、p.79、97より作成。

補助確定時の世帯収入(月額)

- 補助確定時の世帯収入が月額10万円未満の世帯が、全体で68.7%を占める。特に、ゼロ収入の世帯が38.6%を占めている。
- 補助確定時の世帯月収入は、平均47,705円。
- 資産額については、どの自治体も把握していない。また、負債額についても、94.9%の自治体が把握しておらず、残りは無回答となっている(みずほリサーチ&テクノロジーズ、2022、p.99, 100)。

	全体	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人以上世帯	無回答
n	176	83	29	19	25	20
0円	38.6%	53.0%	41.4%	31.6%	24.0%	0.0%
1円以上5万円未満	13.6%	16.9%	6.9%	31.6%	8.0%	0.0%
5万円以上10万円未満	16.5%	16.9%	10.3%	15.8%	36.0%	0.0%
10万円以上15万円未満	11.4%	12.0%	17.2%	5.3%	16.0%	0.0%
15万円以上20万円未満	3.4%	0.0%	6.9%	5.3%	12.0%	0.0%
20万円以上	2.8%	1.2%	6.9%	5.3%	4.0%	0.0%
無回答	13.6%	0.0%	10.3%	5.3%	0.0%	100.0%

(資料) みずほリサーチ&テクノロジーズ (2022)、p.107より作成。

専用住宅入居前の居場所 (単一回答)

- 補助世帯の約7割について、専用住宅入居前の居場所が「不明」である。自治体は、セーフティネット住宅入居前の居場所についてデータを把握していない。

	度数 (n=176)	割合
不明(把握していない等)	123	69.9%
自宅(借家)	19	10.8%
被災時の避難所、仮設住宅	14	8.0%
自宅(持ち家)	12	6.8%
その他	4	2.3%
無回答	3	1.7%
友人・知人宅	1	0.6%
寮・社宅	0	0.0%
日雇い労働者向けの簡易宿泊所	0	0.0%
ネットカフェ・漫画喫茶等	0	0.0%
24時間営業の飲食店	0	0.0%
サウナ、カプセルホテル	0	0.0%
一時生活支援、シェルター、ホームレス自立支援センター等の福祉施設	0	0.0%
救護施設・厚生施設・女性保護施設等の福祉施設、...	0	0.0%

(資料) みずほリサーチ&テクノロジーズ (2022)、p.95より作成。

専用住宅の入居につながった経路

- 専用住宅の入居につながった経路について「不明」が35.2%と最も高い。
- 次いで「不動産業者」「自治体の住宅担当部署」といったいわゆる「住宅部門」を経路としている。一方、自治体の福祉担当部署や自立相談支援機関などの「福祉部門」は経路となっていない。

(複数回答)	度数 (n=176)	割合
不明(把握していない等)	62	35.2%
不動産業者	40	22.7%
自治体の住宅担当部署	34	19.3%
その他	30	17.0%
居住支援協議会	20	11.4%
居住支援法人	12	6.8%
自治体の保健福祉医療担当部署	0	0.0%
福祉事務所	0	0.0%
自立相談支援機関	0	0.0%
子ども家庭支援センター	0	0.0%
社協、医療介護福祉事業者、生活支援等を行うNPOからの紹介	0	0.0%
民生委員、町会自治会、近隣住民からの通報	0	0.0%
無回答	0	0.0%

(資料) みずほリサーチ&テクノロジーズ (2022)、p.93より作成。

平均家賃額と、家賃低廉化補助の補助額

- 家賃額は、平均で5万5,355円である。
- 一方、家賃低廉化補助額は、平均で3万3,122円である。

(図表) 平均家賃額 (件数: 件、単位: 円)

	全体	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人以上世帯	無回答
件数	176	83	29	19	25	20
平均	55,355	48,353	59,041	60,395	63,224	64,440
最小	5,000	5,000	35,000	44,700	45,000	50,000
最大	120,000	89,000	120,000	74,000	76,000	97,000
標準偏差	15,754	16,751	16,214	8,970	7,609	10,470
中央値	55,700	45,000	54,200	60,000	61,000	65,000

(図表) 家賃低廉化の平均補助額 (件数: 件、単位: 円)

	全体	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人以上世帯	無回答
件数	156	83	29	19	25	0
平均	33,122	29,233	37,128	37,500	38,060	0
最小	10,000	10,000	20,000	30,000	27,500	0
最大	73,000	40,000	73,000	40,000	40,000	0
標準偏差	9,653	10,426	8,964	3,761	3,709	0
中央値	38,850	31,000	40,000	40,000	40,000	0

(資料) みずほリサーチ&テクノロジーズ (2022)、p.109、117より作成。

家賃債務保証の額

■家賃債務保証の額は、平均1万8,543円である

	全体	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人以上世帯	無回答
件数	42	27	9	6	0	0
平均	18, 543	10, 151	34, 390	32, 528	0	0
最小	0	0	18, 860	19, 980	0	0
最大	71, 550	71, 550	60, 000	60, 000	0	0
標準偏差	21, 930	19, 782	19, 277	15, 712	0	0
中央値	14, 505	0	21, 000	27, 125	0	0

(資料) みずほリサーチ&テクノロジーズ (2022) 、 p.121より作成。

自治体からみた補助世帯が住居を確保する上での懸念点—補助確定時 (複数回答)

- 補助確定時、6割強の世帯について、住居を確保する上での懸念点が「不明」となっている。「無回答」も3割弱。

	(複数回答)	度数 (n=176)	割合
不明(把握していない等)		115	65.3%
その他のリスクが予想された		6	3.4%
滞納のリスクが予想される		2	1.1%
心身の状態等により継続的な就労が難しい		2	1.1%
心身の状態、近親者がいない等により日常的な生活支援が必要である(例:認知機能の低下等)		2	1.1%
孤独死のリスクが予想される		0	0.0%
ごみ捨て、騒音、ペット飼育等のルールを守れない、家を汚す		0	0.0%
近隣とのトラブルのリスクが予想される(例:言葉・文化・生活習慣の異なる外国籍の方等)		0	0.0%
連帯保証人・緊急連絡先がない		0	0.0%
学校、勤務先、地域等とのつながりが途切れる		0	0.0%
無回答		51	29.0%

当該世帯が入居時に必要としていた支援 (複数回答)

■6割強の補助世帯について、入居時に必要としていた支援が「不明」。

(複数回答)	度数 (n=176)	割合
不明(把握していない等)	109	61.9%
居住支援	63	35.8%
行政手続き(サービスの利用申請等)	3	1.7%
特に支援を必要としていなかった	2	1.1%
見守り、声かけ	0	0.0%
金銭管理・支払い管理	0	0.0%
食事・買い物の支援	0	0.0%
家内清掃	0	0.0%
医療機関の受診支援	0	0.0%
服薬管理	0	0.0%
就労支援	0	0.0%
居場所への参加、仲間づくり	0	0.0%
支援団体の紹介	0	0.0%
死後の手続き・連絡・家財処分・遺品整理等	0	0.0%
その他	0	0.0%
無回答	0	0.0%

自治体もしくははその他機関が、当該世帯に入居時・入居後に実際に行った支援 (複数回答)

- 5割強の世帯について、入居時・入居後に行った支援は「不明」となっている。
- 4割強の世帯に「居住支援」は実施されているが、「見守り、声かけ」は行われていない。

	度数 (n=176)	割合
不明(把握していない等)	92	52.3%
居住支援	75	42.6%
その他	5	2.8%
行政手続き(サービスの利用申請等)	2	1.1%
特に支援を必要としていなかった	2	1.1%
見守り、声かけ	0	0.0%
金銭管理・支払い管理	0	0.0%
食事・買い物の支援	0	0.0%
家内清掃	0	0.0%
医療機関の受診支援	0	0.0%
服薬管理	0	0.0%
就労支援	0	0.0%
居場所への参加、仲間づくり	0	0.0%
支援団体の紹介	0	0.0%
死後の手続き・連絡・家財処分・遺品整理等	0	0.0%
無回答	0	0.0%

(資料) みずほリサーチ&テクノロジーズ (2022) 、 p.104より作成。

当該世帯の入居時・入居後に支援を行っている機関、団体 (複数回答)

- 入居時・入居後に支援を行っている機関、団体は、「不明」51.7%が最も高い。
- 次いで「自治体の住宅担当部署」32.4%、「居住支援協議会」10.2%、「居住支援法人」4.5%となっている。

	度数 (n = 176)	割合
不明(把握していない等)	91	51.7%
自治体の住宅担当部署	57	34.2%
居住支援協議会	18	10.2%
居住支援法人	8	4.5%
障害者就労支援事業所以外の障害福祉事業所	5	2.8%
不動産業者	2	1.1%
住宅オーナー	1	0.6%
NPO・ボランティア団体	1	0.6%
その他	1	0.6%

(資料) みずほリサーチ&テクノロジーズ (2022) 、 p.105より作成。

Ⅲ. 家賃低廉化・家賃保証債務保証等低廉化を実施している自治体、 賃貸管理会社等へのヒアリング調査

- 住宅確保要配慮者の入居受け入れに対して、不安を感じている家主が多い。
- 住宅確保要配慮者に対しては、住居問題だけでなく、生活支援が継続されることが重要である。
- 経済的支援は、家主の申請手続きが煩雑な割に、家主へのメリットが小さい。
- 家賃低廉化補助は、1つの住戸に10年間しか補助できない。高齢者や障害者等が10年後、仕事に就くことは難しい。
- 専用住宅の耐震性基準をクリアできない賃貸住宅が多い。
- 専用住宅に登録し、家賃低廉化を利用すると礼金・更新料を取れなくなる。
- 不動産会社には、ビジネスとして、住宅確保要配慮者を支援する経済的インセンティブがない(手間はかかるが、入手できる手数料は同じ)。
- セーフティネット住宅の登録後の情報更新が不十分なため、家主、不動産会社は、空室か否かがわからない。

IV. まとめ

- 家賃低廉化補助や家賃債務保証料等低廉化補助を実施している自治体の約6割弱が「専用住宅が不足している」と回答。
- セーフティネット住宅の自治体所管部署の多くは、補助世帯の入居時の懸念事項や、入居後に必要とする支援などについての情報を把握できていない。
- 住宅確保要配慮者を入居させることに対する家主側の抵抗感は未だに大きい。
⇒入居後の継続的な見守りなどのソフト面の支援が不足している。この結果、大家の不安を軽減できていない可能性がある。
- 「専用住宅」を広げていくための課題として、下記の点が考えられる。
 - ①継続的な見守りや生活支援などのソフト面の支援の強化
 - ②補助世帯の情報共有なども含め、住宅部門と福祉部門の連携強化
 - ③家賃低廉化補助の支給期間(10年間)終了後の支援
 - ④大家等の申請や補助に伴う事務手続きの負担軽減
 - ⑤不動産会社等において、住宅確保要配慮者支援への経済的インセンティブの付与

ご清聴、ありがとうございました