

令和4年度スマートウェルネス住宅等推進事業
居住支援法人活動の普及拡大に向けた調査事業

報告書

【第2分冊】

令和5年3月

一般社団法人 全国居住支援法人協議会

(調査実施機関：みずほリサーチ&テクノロジーズ株式会社)

要 旨

1. 本調査研究の目的

本調査では、全国の居住支援法人において実施されている住宅と支援を一体的に提供する取組の現状を把握するとともに、先進的な取組事例の収集を行った。これらの結果から、住宅確保要配慮者への居住支援としての住宅と生活支援等を一体的に提供する取組の在り方について、その実態や今後の課題等について明らかにすることを目指した。

2. 調査方法

(1) 住宅及び生活支援等を一体的に提供する取組に関するアンケート調査

全国の居住支援法人を対象に、住宅確保要配慮者等への住宅、生活支援サービスを各地でどのように提供しているか、それらの実態、課題を把握することで、住宅と生活支援の一体的な提供につながる、居住支援の強化の在り方についての知見を得ることを目的としてアンケート調査を実施した。

(2) 住宅及び生活支援等を一体的に提供する取組を実施している居住支援法人へのヒアリング調査

住宅および生活支援等を一体的に提供する取組に求められる「支援」の内容、および「住宅」の在り方について、具体的な検討を行うための情報収集を目的とし、先進的に支援付き住宅の運営に取り組んでいる事例を対象とした、ヒアリング調査を実施した。

3. 結果

(1) 住宅及び生活支援等を一体的に提供する取組に関するアンケート調査

全国の居住支援法人（471 法人）を対象、電子調査票への自記式アンケート調査を実施し、201 件（有効回収率 42.7%）の回答を得た。

(2) 住宅及び生活支援等を一体的に提供する取組を実施している居住支援法人へのヒアリング調査

特定非営利活動法人コミュニティワーク研究実践センター（北海道札幌市）、特定非営利活動法人住むケアおおいた（大分県大分市）、特定非営利活動法人ワンファミリー仙台（宮城県仙台市）より、法人の事業内容、住宅および生活支援等を一体的に提供する取組、居住支援法人としての取組みの課題について意見を聴取した。

4. 考察

本調査の結果から、住宅確保要配慮者等に対する、住宅と生活の一体的提供（自法人単独、行政、他法人との連携による提供方法を含む）、居住支援の強化を実現していく上での検討課題について以下の通り検討した。

- ・ 居住支援ニーズの増加・対応物件確保に関する課題
- ・ 住宅と一体的に提供する生活支援の強化
- ・ 自法人での物件確保・サブリースモデルに基づく運用上の課題
- ・ 身元および家賃負担に関わる保証審査に関する課題
- ・ 居住支援法人の生活支援に関わる支援体制・補助制度の在り方に関する課題
- ・ 居住支援法人のさらなる社会的認知度向上
- ・ 家主、不動産会社、不動産管理会社へのインセンティブの必要性
- ・ 居住支援法人、不動産事業者、不動産管理会社、行政等の連携強化に関する課題

目次

Ⅲ. 居住支援法人の活動実態の調査検討

第1章 調査の概要	5
1. 本調査研究の背景	7
2. 本調査研究の目的	7
3. 調査期間	7
4. 調査方法	8
5. 調査実施にあたっての論点整理	10
第2章 アンケート調査結果	19
I 調査方法.....	21
1. 調査の目的	21
2. 調査方法	22
3. 調査項目	22
4. 回収結果	23
II 調査結果.....	24
1. 基本情報.....	24
(1) 回答のあった居住支援法人の情報	25
(2) 団体属性	26
(3) 提供している公的事業.....	26
2. 居住支援の実施状況	27
(1) セーフティネット住宅制度に基づく、居住支援の実績.....	27
(2) 物件を探す方法.....	29
(3) 物件を探す方法（実績の多いもの）	30
(4) 入居が決まらなかった理由	30
(5) 不動産会社に断られた理由	32
(6) 家主（大家）に断られた理由	32
(7) 令和3（2021）年度に支援を行った入居相談者の属性.....	33
(8) 対象者の属性別に実施している支援の状況	35
(9) 居住支援の実施体制.....	45
3. 家主が必要とする生活支援等の内容	54

4. 入居前支援(住宅の確保支援)の実施状況	55
(10) 自己所有物件に関する状況	57
(11) サブリース物件の状況.....	63
(12) サブリースにより運営することの利点.....	68
(13) サブリースにより運営することの課題.....	68
5. 今後の課題	69
(1) 今後の課題.....	69
(2) 今後の居住支援強化に向けての意見等	71
第3章 ヒアリング調査結果.....	73
I 調査方法.....	75
1. 調査の目的	75
2. 調査方法	75
II 調査結果.....	77
1. 特定非営利活動法人コミュニティワーク研究実践センター	77
2. 特定非営利活動法人住むケアおおいた	83
3. 特定非営利活動法人ワンファミリー仙台	91
第4章 調査結果のまとめと考察	99
1. 居住支援ニーズの増加・対応物件確保に関する課題	101
2. 住宅と一体的に提供する生活支援の強化	102
3. 自法人での物件確保・サブリースモデルに基づく運用上の課題	103
4. 身元および家賃負担に関わる保証審査に関する課題	103
5. 居住支援法人の生活支援に関わる支援体制・補助制度の在り方に関する課題.....	104
6. 居住支援法人のさらなる社会的認知度向上	104
7. 家主、不動産会社、不動産管理会社へのインセンティブの必要性	104
8. 居住支援法人、不動産事業者、不動産管理会社、行政等の連携強化に関する課題.....	105

第1章 調査の概要

Ⅲ. 居住支援法人の活動実態の調査検討

1. 本調査研究の背景

民間賃貸住宅を活用した改正住宅セーフティネット制度が施行され、約 5 年が経過した。昨今、新型コロナウイルス感染症の拡大等により、住居確保給付金の受給者が大幅に増加するなど、住まいに困窮する者や住まいが不安定化する者が増加しており、住まいの確保に向けた支援の重要性は一層高まっている。このような中、住宅確保要配慮者が安定して居住を継続することができるよう、単なる住まいの提供だけでなく、入居後の生活をサポートする生活支援サービス等をあわせて提供しようとする、住宅と生活支援等を一体的に提供する取組に注目が集まっている。

他方、こうした取組は、運営主体が多様であり、また、必ずしも公的制度に依拠したのではなく、明確な定義も行われていない。そのため、その全体像を把握することが難しい現状がある。このような中、現在運営されている支援付き住宅の現状や、居住支援法人において住宅と生活支援等の一体的な提供に関してどのような取組が行われているかについて実態を調査することは、今後の居住支援法人の活動普及にとって重要な課題である。

2. 本調査研究の目的

本調査では、全国の居住支援法人において実施されている住宅と支援を一体的に提供する取組の現状を把握するとともに、先進的な取組事例の収集を行った。これらの結果から、住宅確保要配慮者への居住支援としての住宅と生活支援等を一体的に提供する取組の在り方について、その実態や今後の課題等について明らかにすることを目指した。

3. 調査期間

・ 2022 年 7 月から 2023 年 3 月

4. 調査方法

本調査では、以下について実施した。

(1) 住宅及び生活支援等を一体的に提供する取組に関するアンケート調査

全国の居住支援法人を対象に、住宅確保要配慮者等への住宅、生活支援サービスを各地でどのように提供しているか、それらの実態、課題を把握することで、住宅と生活支援の一体的な提供につながる、居住支援の強化の在り方についての知見を得ることを目的としてアンケート調査を実施した。

(2) 住宅及び生活支援等を一体的に提供する取組を実施している居住支援法人へのヒアリング調査

住宅および生活支援等を一体的に提供する取組に求められる「支援」の内容、および「住宅」の在り方について、具体的な検討を行うための情報収集を目的とし、先進的に支援付き住宅の運営に取り組んでいる事例を対象とした、ヒアリング調査を実施した。

(3) 上記結果をとりまとめた報告書の作成

アンケート調査及びヒアリング調査の結果から、住宅確保要配慮者等に対する、住宅と生活の一体的提供（自法人単独、行政、他法人との連携による提供方法を含む）、居住支援の強化を実現していく上での論点について検討した。

(4) 検討委員会の設置

本調査研究の実施にあたり、有識者で構成された検討委員会を設置し、調査設計、分析方法、居住支援施策の今後の在り方について検討を行った。

委員構成

(五十音順・敬称略)

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	大阪公立大学大学院生活科学研究科・生活科学部 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

注：○ 座長

オブザーバー： 国土交通省住宅局 安心居住推進課、住宅総合整備課
厚生労働省社会・援護局 地域福祉課
厚生労働省老健局 高齢者支援課

事務局： 一般社団法人 全国居住支援法人協議会

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
医療・福祉政策チーム次長 山本眞理
同 福祉政策第3課 課長 田中宗明
主任コンサルタント 佐藤溪
コンサルタント 松山里紗

5. 調査実施にあたっての論点整理

本調査の実施にあたり、調査研究の背景を確認し、アンケート調査及びヒアリング調査の調査において検証すべきポイントの整理を行うため、上での住宅及び生活支援等を一体的に提供する取組に関連する概念について、先行研究等に基づいた整理を試みた。

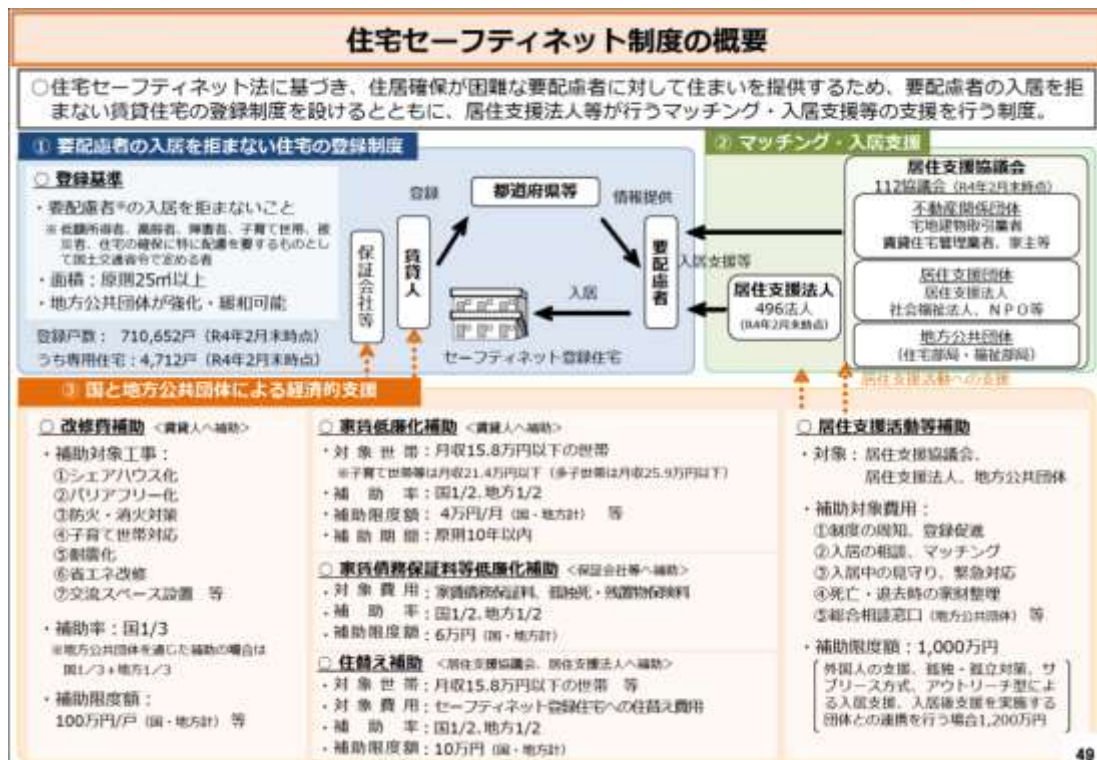
(1) 新たな住宅セーフティネット制度における居住支援

【制度の概要】

2017年から展開されている新たな住宅セーフティネット制度の下、住宅確保要配慮者の住まい確保に向けて、①要配慮者の入居を拒まない住宅の登録制度、②登録住宅の改修や入居者への経済的な支援、③住宅確保要配慮者等に対する居住支援が位置づけられた。

この中で「居住支援活動等補助」として挙げられている要素は、①制度の周知、登録促進、②入居の相談、マッチング、③入居中の見守り、緊急対応、④死亡・退去時の家財整理、⑤総合相談窓口等、とされている¹。

図表 1 住宅セーフティネット制度の概要



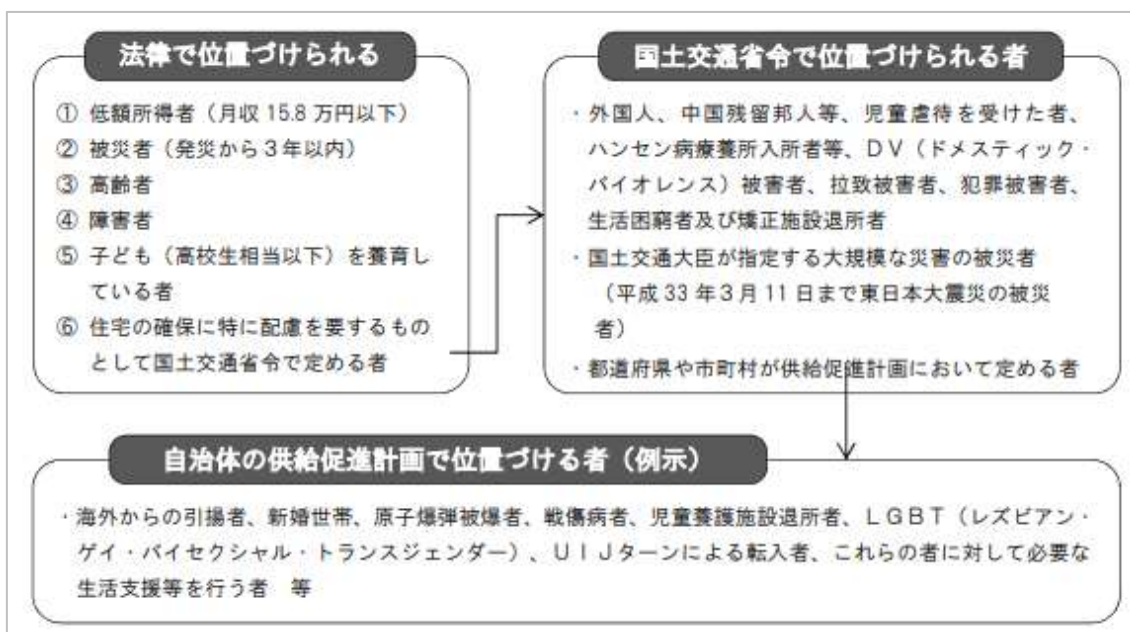
（出所：内閣官房全世代型社会保障構築会議第3回参考資料「基礎資料集」（令和4年3月）より抜粋）

¹ 内閣官房全世代型社会保障構築会議第3回参考資料「基礎資料集」（令和4年3月）

【制度の対象者】

住宅セーフティネット制度の対象となる「住宅確保要配慮者」は、先行研究により、下図のように整理が行われている²。法律で位置づけられる低額所得者等のほか、国土交通省令で位置づけられる者、及び自治体が供給促進計画において定める者を含め、住まい探しにおいて特に困りごとの多い住宅確保要配慮者といっても、その属性や各人が抱える背景は多様に異なることが想定される。

図表 2 住宅セーフティネット制度の対象となる住宅確保要配慮者



（出所：住宅セーフティネット制度活用ハンドブック研究会、国土交通省住宅局「住宅セーフティネット制度活用Q&A集 大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック解説版」（平成 29 年 10 月 25 日）より抜粋）

住宅確保要配慮者の住まい確保の課題については、令和元年度に国土交通省において先行調査により、高齢者、障害者等のいくつかの世帯属性への入居制限の実施状況とその理由、必要な居住支援策が示されている。具体的には、高齢者や障害者の世帯に対する「見守りや生活支援」、低額所得者の世帯に対する「家賃債務保証の情報提供」等が挙げられている³。

² 住宅セーフティネット制度活用ハンドブック研究会、国土交通省住宅局「住宅セーフティネット制度活用Q&A集 大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック解説版」（平成 29 年 10 月 25 日）

³ 国土交通省「全国介護保険・高齢者保健福祉担当課長会議資料」（令和 4 年 3 月）より抜粋）

図表 3 住宅確保要配慮者に対する入居制限の状況

住宅確保要配慮者に対する入居制限の状況・理由と必要な居住支援策

全国の不動産関係団体等会員事業者へアンケート調査（令和元年度実施、回答数1,988件）

世帯属性	入居制限の状況		入居制限の理由（複数回答）		必要な居住支援策（複数回答） ●50%以上 ◎40~49% ○30~39%						
	制限している	条件付きで制限している	第1位（%）	第2位（%）	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	5%	39%	孤独死などの不安(82%)	保証人がいない、保証会社の審査に通らない(43%)		◎(49%)		●(61%)			●(61%)
高齢者のみの世帯	3%	35%	孤独死などの不安(60%)	保証人がいない(46%)	○(32%)	◎(48%)		●(58%)			●(50%)
障がい者のいる世帯	4%	35%	近隣住民との協調性に不安(52%)	衛生面や火災等の不安(28%)	◎(42%)	○(32%)		●(60%)	◎(48%)		
低額所得世帯	7%	42%	家賃の支払いに不安(69%)	保証会社の審査に通らない(54%)	○(37%)	●(61%)		○(31%)	○(38%)	○(37%)	
ひとり親世帯	1%	14%	家賃の支払いに不安(50%)	保証会社の審査に通らない(42%)	○(37%)	●(52%)		◎(42%)	○(35%)		
子育て世帯	1%	9%	近隣住民との協調性に不安(40%)	家賃の支払いに不安(34%)	○(38%)	◎(43%)		○(33%)	◎(47%)		
外国人世帯	10%	48%	異なる習慣や言語への不安(68%)	近隣住民との協調性に不安(59%)	◎(43%)	◎(45%)	◎(44%)		●(76%)		

国土交通省 住宅建設事業調査「住宅確保要配慮者の居住に関する実態把握及び継続的な居住支援活動等の手法に関する調査・検討業務報告書」(令和2年3月) 2

(出所：国土交通省「全国介護保険・高齢者保健福祉担当課長会議資料」(令和4年3月)より抜粋)

【居住支援の概念】

これらの住宅確保要配慮者に対する居住支援の概念については、先行研究により、いくつかの整理が行われている。この点について、井上は、居住の安定化の実現のために必要な要素として、居住保障とは、1) 住宅保障（一定の質と手頃な費用負担の住宅を供給すること）、2) 居住支援（住宅と福祉に携わる関係者が個々の専門性を活かしながら連携することで家主の不安軽減を図りながら賃貸借契約を結び、住宅を確保し、その後の生活の基盤を整えて居住の安定化を目指す取組み）の双方で構成されるとしている⁴。

⁴ 井上由起子「居住支援とは何か 一住宅保障と居住支援一」『共済新報』2022年4月号, p.4-11.

【論点】

これらの背景から、本調査研究における論点とし、以下のようなポイントについて、調査事業委員会において議論を行った。

- 住宅確保要配慮者の居住の安定化のためには、必要な住まいの確保とともに、入居後に生じる不安に応じて入居者の生活をサポートする、居住支援の機能が必要である。
- 現状では、セーフティネット住宅の入居者の必要性に応じて、必要な居住支援機能が必ずしも提供されていないのではないか。
 - 居住支援として入居者に提供されるべき機能は何か
 - その機能は、どのような体制で提供が可能であるのか（人員配置、専門性、交替勤務、頻度、物理的距離等）
- 住宅確保要配慮者が利用する登録住宅数を確保していくためには、貸主にとって、どのような支援がインセンティブになるか。

（２）既存の住宅・居住系サービス等における居住支援

【既存資源の概要】

福祉領域においては各分野の制度や個別事業等により、これまでも、低所得者、高齢者、障害者等の属性ごとに、住まいに関連する様々な支援が提供されてきた。例えば、ハード面の供給に関しては、無料低額宿泊所、グループホーム、サービス付き高齢者住宅などが挙げられる。また、生活支援の提供に関しては、介護保険サービスや自治体における介護予防・日常生活支援総合事業、障害福祉サービスや地域生活支援事業等が挙げられる。また、平成 25 年度に成立した生活困窮者自立支援制度では、生活保護受給者以外の生活困窮者への支援の一環として、一時生活支援事業による支援が行われている（図表 4）。

このような既存の居住資源について、先行研究では、生活支援の「必要度」、および「供給価格帯」を軸とした整理が行われている（図表 5）。

図表 4 住宅要配慮者等に対する居住支援施策の例

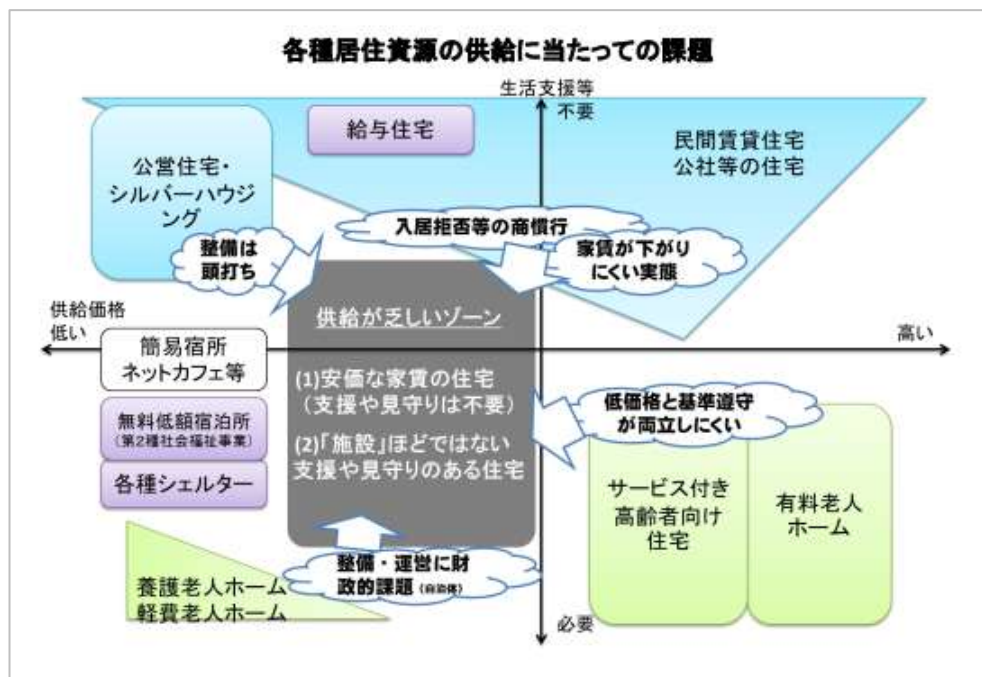
住宅確保要配慮者等に対する居住支援施策（見取り図）（案）						
住宅確保要配慮者等に対する効果的な居住支援の実現に向けては、①居住支援協議会が関係者の連携ネットワークを構築しつつ、②ハード面の供給、③連帯保証人・緊急連絡先の確保、④入居支援等、⑤生活支援の提供、の5本柱で進めていくことが必要。						
対象者 支援施策	低所得者 (生活保護受給者含む)	高齢者	障害者	子育て世帯 (ひとり親・多子世帯)	DV被害者	児童養護施設 退所者
関係者の連携	居住支援協議会(基礎自治体レベルの活動の充実)★					
ハード面の供給	保護施設★ 無料低額宿泊所等	特定高齢者ホーム★ 認知症高齢者グループホーム▲ 高齢者ホーム★ 軽度老人ホーム★ 軽度老人ホーム★ 介護老人ホーム★ 介護老人ホーム★ 介護老人ホーム★ 介護老人ホーム★	障害者グループホーム (障害者生活支援センター)★ 福祉ホーム★		婦人保護施設★ 婦人相談所一時保護施設★ 母子生活支援施設★	
連帯保証人・緊急連絡先の確保	居住支援法人(新たな住宅セーフティネット制度)①(居住支援法人による家賃債務保証)②(住宅金融支援機構による家賃債務保証【新設】)【※1】 家賃債務保証会社(民間)①(一定の条件を満たす家賃債務保証会社を登録)②(住宅金融支援機構による家賃債務保証【新設】)【※1】					
入居支援等 (相談、住宅検索、契約サポート、コーディネート等)	居住支援協議会★、居住支援法人(新たな住宅セーフティネット制度)【新設】★【※1】 生活困窮者自立支援制度(居住支援)★					
生活支援の提供	居住の安定確保支援事業 (生活保護受給者)★ 保護施設★ 一部の無料低額宿泊所等	地域支援事業▲ (高齢者の中心に世帯単位の 確保に資する事業) (介護予防・在宅生活支援 拠点事業) 介護保険サービス▲	地域移行支援▲ 地域生活支援事業 (福祉サポート事業等)★ 障害福祉サービス等 (障害介護・地域支援支援等) ▲	母子・父子自立支援員★ ひよりケアセンター等 日常生活支援事業★ ひよりケアセンター等 生活向上事業★	婦人保護事業★ 社会的養育 自立支援事業 (仮託)★ 児童養護施設退所者等に対する 自立支援 保護施設 仮託事業★	

【※1】新たな住宅セーフティネット制度については、関連法案が平成29年2月3日に閣議決定
 【※2】課題である障害者の高齢化・重症化に対応するため、重症障害者に対応したグループホームを創設予定(2020年度)
 【※3】高齢者向けの施策として、上記のほか「住所得高齢者等住まい生活支援モデル事業」により、①住まいの確保支援、②入居支援及び生活支援を実施(2019)

【施策】
 ■ 国
 ★ 都道府県、市町村
 ▲ 都道府県、市町村
 ● 都道府県
 ▲ 市町村

(出所：厚生労働省「福祉と住宅政策との連携について」(平成 31 年 4 月 8 日))

図表 5 各種居住資源の供給状況と課題



(出所：野村総合研究所「これからの低所得者等の支援のあり方に関する調査研究」(平成 28 年 3 月))

【論点】

これらの背景から、本調査研究における論点とし、以下のようなポイントについて、調査事業委員会において議論を行った。

- 本調査がターゲットとする、「支援付き住宅」（住宅及び生活支援等を一体的に提供する取組）は、これらの居住支援に関する既存の資源との関係において、どのように整理されるか。
 - ヒアリング調査により、先進的な取組事例を把握してはどうか。
- アンケート調査による実態把握を行うにあたり、調査対象となる「住宅及び生活支援等を一体的に提供する取組」をどのように定義するか。
- 「支援付き住宅」において、入居者および貸主に向けて行われる支援内容を抽出した後、居住支援法人としての取組み状況をどのようにアンケート調査で収集するか。
 - 居住支援法人のうち、「支援付き住宅」の直接運営を行っているところは限定されると考えられる。また、連携先の「支援付き住宅」が提供している支援内容を把握しているか。
- 今後、「支援付き住宅」の確保を図るための課題等をどのように整理し、提言するか。
 - 案として
 - ・居住支援法人によるマッチング支援の実績からみた、「支援付き住宅」の必要性
 - ・運営理念、求められる支援内容
 - ・支援の提供方法（必要人員体制、物理的配置、連携先確保等）
 - ・安定的な事業費の確保策
 - ・公的サービスとの連携 等

調査対象とする「支援付き住宅」の定義に関し、調査事業委員会では、次のような試案に基づいて議論を行った。

＜支援付き住宅の定義(試案)＞

図表 4、5 に示したような既存の資源に対し、民間事業者が提供する「支援付き住宅」は、入居者の属性によらず、必要とする人が利用契約（貸主との直接契約およびサブリースによる利用契約を含む）に基づき利用できる、賃貸住宅の一種と考えられる。

- ✓ 利用契約に基づき提供される、「支援」を有する住まいである
- ✓ 対象者の属性を限定しない（要介護度の要件がある介護保険施設や、年齢等の要件があるサ高住など、属性別の公的制度（※）に依拠するものは該当しない）
※入居者が個人として受給する生活保護等は除く
- ✓ 入居者それぞれの居住空間に加えて、関係する人々（入居者、支援者、地域住民など）が集えるスペースを有している
- ✓ 家族向けではなく、主として単身者向けの住まいである

＜「支援」の要素整理(試案)＞

また、「支援付き住宅」において、入居者および貸主に向けて行われる支援内容として、以下のような要素があると考えられる。

【入居者への支援】

○個別支援

- ・住宅確保支援
 - － 入居にあたっての情報提供、相談・マッチング
 - － 身元保証、連帯保証人・緊急連絡先の確保
- ・生活支援
 - － 安否確認・見守り
 - － 日常生活サポート
 - － 相談支援
- ・死後事務対応
 - － 亡くなった後の死後事務委任など

○地域支援

- ・関係性づくり・参加の機会確保
 - － 関係する人々（他の入居者を含む）との関わりの中で承認され、自己肯定

感を得る、他者を信頼する力を獲得する（エンパワメント）

- － 家族のような関係や仲間を得る、役割を持つ
- ・ 社会参加（活動）のための拠点としての機能
 - － 居住地での社会参加のための拠点となる（地域コミュニティへの参加、就労等）

【貸主への支援】

- ・ 連帯保証人・緊急連絡先の確保
- ・ 入居中のトラブルに関する支援
- ・ 残置物対応などの死後（退去後）の支援

（注）井上由起子「居住支援とは何か ―住宅保障と居住支援―」（『共済新報』2022年4月号）、国土交通省住宅局「住宅セーフティネット制度活用Q&A集 大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック解説版」（平成29年10月25日）、その他関連資料を参考に当社作成。

なお、アンケート調査の調査票設計にあたっては、調査対象の法人における実際の活動をこれらの定義に当てはめて回答することは難しいことから、アンケート調査票上で具体的な要件について言及は行わず、斡旋した住居を核として法人が自ら生活支援を提供する事例だけでなく、必要に応じてフォーマルな支援につなぐなど、官民による多様な支援を組み合わせることにより、住宅と生活支援等を一体的に提供する事例も含めて調査を行うものとした。

第2章 アンケート調査結果

I 調査方法

1. 調査の目的

単身高齢者、障がい者、生活再建を目指す困窮者、一人親世帯、外国籍者、刑余者等が、地域の中で自立的に暮らすことを支える機能として、官民がそれぞれの役割を果たしながら、住宅と生活支援の一体的な提供等を行う取組が注目されている。

しかしながら、こうした取組は、運営主体が多様であり、また、必ずしも公的制度に依拠したものだけではないことから、定義が定めにくく、その全体像を定量的に把握する方法が限られているといえる。

そのため、本調査では、全国の居住支援法人⁵に依頼し、住宅確保要配慮者等への住宅、生活支援サービスを各地でどのように提供しているか、それらの実態、課題を把握することで、住宅と生活支援の一体的な提供につながる、居住支援の強化の在り方についての知見を得ることを目的にアンケート調査を実施した。

【調査の視点】

調査票は、下記の観点から実態を把握することを目指し、設計を行った。

- ・ 居住支援法人が、住宅と生活支援等を一体的に提供・コーディネートする取組に着目し、運営の実態、課題等を把握すること。居住支援の強化を図るための知見を得ること（ここでは、自法人単独で提供する方法だけでなく、行政、自法人と連携し、必要な支援等を提供する方法も含むものとする）。
- ・ 住宅確保要配慮者等の属性別に、支援メニューごとの実施状況を把握し、提供実態を把握すること。
- ・ 住宅と生活支援等の一体的な提供にあたっては、法人単独で、全て提供することのみを前提とせず、他法人、行政サービスとの連携も想定し実態を把握すること。

⁵ 「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」（住宅セーフティネット法）第40条に規定されている、居住支援を行う法人として、都道府県が指定。都道府県は、住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手として指定することが可能。

2. 調査方法

(1) 調査対象・方法

本調査の調査対象及び調査方法等は、下表の通りである。

調査対象	・全国の居住支援法人全数(471 法人)
調査方法	・電子調査票への自記式アンケート調査方式。 ・郵送により依頼状、調査票、回答方法説明書(電子調査票のダウンロード、アップロード方法、問合せ先等を記載)を送付の上、回答を依頼。 ・回答期限前に、礼状兼督促状の発送、電話での協力依頼を実施。 ・調査期間中は、コールセンターを設置し、問合せに対応。
実施期間	令和 5(2023)年 1 月から 2 月

3. 調査項目

調査項目は、以下の通りとした。

区分	調査項目
基本属性	①基本属性 1)所在地 2)支援可能なエリア 3)法人の種別 4)法人名・連絡先 ②団体属性 ③当該法人、関連法人が提供している公的事業の種類
I 居住支援の実施状況	④令和 3(2021)年度における、セーフティネット住宅制度に基づく、居住支援の実績 1)入居相談件数(延べ) 2) 1)のうち入居先が決まった(成約)件数(延べ) 3) 2)の具体的な入居先の種別件数 4) 2)のうちセーフティネット住宅として登録している住宅に入居した件数 5)-1 物件を探す方法 5)-2 5)-1 のうち多い方法上位 3 つ ⑤入居相談を受けたが、入居先が決まらなかった理由 ⑥令和 3(2021)年度に支援を行った入居相談者の属性(複数回答,最も多いもの 1 つ) ⑦-1 令和 3 年度に支援を行った対象者(5 つまで) ⑦-2 ⑦-1 で選択した対象者の属性別、30 種類の支援についての、1)支援の必要性、2)支援の提供方法、3)支援の頻度。 ⑧居住支援の提供方法、運営体制(複数回答) 1)相談・アセスメント・コーディネートの提供状況

区分	調査項目
	2)入居前相談・物件の紹介、契約支援等の提供状況 3)生活支援等の提供状況
Ⅱ 家主が必要とする生活支援等の内容	⑨家主の安心感の醸成等につながる支援策(複数回答、最もあてはまるもの1つ)
Ⅲ 入居前の支援	⑩入居前の支援(住宅の確保支援)の実施状況 1)入居前の支援の主体 2)住宅の確保方法 ⑪-1 提供状況:自己所有 1)拠点数 2)総住戸数 3)入居総世帯数 4)家賃(月額・中央値) 5)入居者の属性 ⑪-2 自己所有物件全体での収支状況 ⑪-3 提供状況:サブリース物件 1)拠点数 2)総住戸数 3)入居総世帯数 4)家賃(月額・中央値) 5)入居者の属性 ⑪-4 自己所有物件全体での収支状況 ⑪-5 サブリースで運営することの利点・課題
Ⅳ 今後の課題	⑫住宅確保要配慮者への居住支援の推進にあたり必要な事項(複数回答)
Ⅴ 住宅確保要配慮者への居住支援強化に向けた課題・意見(自由回答)	

4. 回収結果

調査票の回収数は、以下の通りであった。

	発送数	有効回収数
全数	471件	201件(42.7%)

Ⅱ 調査結果

※調査結果に記載している、「SA」は単数回答、「MA」は複数回答を示している。

1. 基本情報

回答のあった居住支援法人数は、全体で 201 件であった。都道府県別の回答状況は、以下の通り。

図表 6 都道府県別回答件数(FS_①_1)

選択肢	n	%
北海道	12	6.0
青森県	3	1.5
岩手県	4	2.0
宮城県	6	3.0
秋田県	2	1.0
山形県	1	0.5
福島県	2	1.0
茨城県	1	0.5
栃木県	1	0.5
群馬県	2	1.0
埼玉県	3	1.5
千葉県	7	3.5
東京都	15	7.5
神奈川県	8	4.0
新潟県	0	0.0
富山県	1	0.5
石川県	2	1.0
福井県	3	1.5
山梨県	2	1.0
長野県	4	2.0
岐阜県	2	1.0
静岡県	5	2.5
愛知県	11	5.5
三重県	0	0.0
滋賀県	1	0.5
京都府	12	6.0
大阪府	17	8.5
兵庫県	9	4.5
奈良県	3	1.5
和歌山県	5	2.5
鳥取県	1	0.5
島根県	0	0.0
岡山県	4	2.0
広島県	6	3.0
山口県	1	0.5
徳島県	0	0.0
香川県	2	1.0
愛媛県	1	0.5
高知県	0	0.0
福岡県	15	7.5
佐賀県	1	0.5
長崎県	4	2.0
熊本県	10	5.0
大分県	6	3.0
宮崎県	1	0.5
鹿児島県	3	1.5
沖縄県	1	0.5
無回答	1	0.5
全体	201	100.0

(1) 回答のあった居住支援法人の情報

① 支援可能なエリア

「近隣市町村含む」(37.8%)、「所在地の市町村内」(35.8%)であった。

図表 7 居住支援法人が実際に支援可能なエリア(FS_①_2)(SA)

選択肢	n	%
所在地の市町村内	72	35.8
近隣市町村含む	76	37.8
都道府県域全体	42	20.9
その他	7	3.5
無回答	4	2.0
全体	201	100.0

② 法人種別

「株式会社」(26.9%)、「特定非営利活動法人」(25.4%)、「社会福祉法人」(16.9%)、「社団法人」(14.4%)の順で構成されていた。

図表 8 法人種別(FS_①_3)(SA)

選択肢	n	%
社会福祉法人（社協以外）	34	16.9
社会福祉協議会	11	5.5
特定非営利活動法人	51	25.4
社団法人	29	14.4
財団法人	1	0.5
協同組合（生協、農協等）	3	1.5
医療法人	0	0.0
株式会社	54	26.9
有限会社	7	3.5
その他	3	1.5
無回答	8	4.0
全体	201	100.0

(2) 団体属性

「福祉事業所系」(54.2%)の方が、「不動産会社系」(17.9%)よりも構成比が高かった。

図表 9 法人種別(FS_②)(SA)

選択肢	n	%
不動産会社系	36	17.9
管理会社系	4	2.0
福祉事業所系	109	54.2
その他	51	25.4
無回答	1	0.5
全体	201	100.0

(3) 提供している公的事業

「障がい児・者福祉」「高齢者福祉」(52.7%)、次いで「生活困窮支援」(51.7%)の割合が高くなっていた。

図表 10 回答した居住支援法人もしくは関連法人が提供している公的事業(FS_③)(MA)

選択肢	n	%
保健・医療	30	14.9
障がい児・者福祉	106	52.7
高齢者福祉	106	52.7
児童福祉	49	24.4
生活困窮支援	104	51.7
子育て支援	58	28.9
学校教育	9	4.5
社会教育	17	8.5
まちづくり	47	23.4
その他	48	23.9
01から10に該当する事業は行っていない	20	10.0
無回答	4	2.0
全体	201	

2. 居住支援の実施状況

(1) セーフティネット住宅制度に基づく、居住支援の実績

① 入居相談受付件数

令和3(2021)年度に1件以上の入居相談を受け付けたと回答した法人は187件(回答法人全体の約9割)であった。

入居相談受付件数は、平均99.1件であった。

図表 11 入居相談受付件数(I ④_2 n=187) 単位:件

平均	99.1
分散(n-1)	76,523
標準偏差	276.6
最大値	2,463
最小値	0
無回答	14
全体	187

② 入居が決まった(成約)件数

令和3(2021)年度に1件以上の支援実績がある(成約件数が1件以上である)と回答した法人は159件(回答法人全体の約8割)であり、成約件数の平均値は24.3件であった。なお、その内、セーフティネット住宅として登録している住宅への入居件数は、平均0.6件であり、平均成約件数の約2.5%であった。

図表 12 成約件数(I ④_2 n=159) 単位:件

平均	24.3
分散(n-1)	2,509
標準偏差	50.1
最大値	450
最小値	1
無回答	42
全体	159

図表 13 成約件数のうちセーフティネット住宅に登録している住宅に入居した件数(Ⅰ④_4 n=159)単位:件

合計	100
平均	0.6
分散(n-1)	17
標準偏差	4
最大値	50
最小値	0
無回答	42
全体	159

③ 具体的な入居先

居住支援法人が入居支援を行い、入居先が決定(成約)した、入居先の種類をみると、「民間の賃貸住宅」(56.0%)の割合が高かった。

図表 14 具体的な入居先の種別件数⁶(Ⅰ④_3)

選択肢	回答数	支援実績有	成約件数(平均)	成約件数(割合)
公営住宅	159	38	1.0	4.0
民間の賃貸住宅	159	141	13.6	56.0
自己所有物件	159	17	0.4	1.8
自法人のサブリース物件	159	29	1.6	6.7
有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅等の高齢者を対象とした住宅	159	36	4.5	18.3
公的施設	159	18	2.2	8.9
その他	159	21	1.0	4.2
全体	159	159	24.3	-

⁶ 「支援実績有」欄には、各入居先に1件以上の成約件数があると回答した法人の数を示している。

(2) 物件を探す方法

居住支援法人が、居住支援にあたり物件を探す方法についてみると、「懇意にしている街の不動産会社を通じて確保」(71.6%)の割合が高かった。

団体属性別に物件を探す方法についてみると、不動産会社系の法人では、福祉事業所系の法人と比べて、「自己所有物件を紹介」、「自法人が管理する物件から大家と調整して確保」する割合が高かった。一方で、福祉事業所系の法人では、不動産会社系の法人と比べて、「懇意にしている街の不動産会社を通じて確保」、「一般的な街の不動産会社を通じて確保」、「行政、福祉事務所を通じて確保」する割合が高かった。

図表 15 物件を探す方法(I④_5-1)(MA)

選択肢	n	%
自己所有物件を紹介	36	17.9
自法人のサブリース物件を紹介	37	18.4
不動産系法人の場合) 自法人が管理する物件から大家と調整して確保	34	16.9
懇意にしている街の不動産会社を通じて確保	144	71.6
一般的な街の不動産会社を通じて確保	110	54.7
居住支援法人協議会を通じて確保	24	11.9
行政、福祉事務所を通じて確保	41	20.4
地域生活定着支援センターを通じて確保	4	2.0
その他	43	21.4
無回答	21	10.4
全体	201	

図表 16 物件を探す方法(I④_5-1)(団体属性別クロス)(MA)

	合計	④ 5) - 1 物件を探す方法									
		a. 自己所有物件を紹介	b. 自法人のサブリース物件を紹介	c. (不動産系法人の場合) 自法人が管理する物件から大家と調整して確保	d. 懇意にしている街の不動産会社を通じて確保	e. 一般的な街の不動産会社を通じて確保	f. 居住支援法人協議会を通じて確保	g. 行政、福祉事務所を通じて確保	h. 地域生活定着支援センターを通じて確保	i. その他	無回答
全体	201	36	37	34	144	110	24	41	4	43	21
福祉事業所系	109	17	18	6	84	68	13	31	1	22	10
不動産会社系	36	15.6	16.5	5.5	77.1	62.4	11.9	28.4	0.9	20.2	9.2
管理会社系	4	13	8	21	23	16	6	3	1	7	3
その他	51	36.1	22.2	58.3	63.9	44.4	16.7	8.3	2.8	19.4	8.3
無回答	1	2	0	1	1	1	0	1	0	2	0
		50.0	0.0	25.0	25.0	25.0	0.0	25.0	0.0	50.0	0.0
		4	11	6	35	24	5	6	2	12	8
		7.8	21.6	11.8	68.6	47.1	9.8	11.8	3.9	23.5	15.7
		0	0	0	1	1	0	0	0	0	0
		0.0	0.0	0.0	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

(3) 物件を探す方法（実績の多いもの）

物件を探す方法について、実績の多いもの上位3位について尋ねたところ、1位は「懇意にしている街の不動産会社を通じて確保」（52.6%）、2位、3位では「一般的な街の不動産会社を通じて確保」（32.1%）、（27.6%）の割合が高かった。

図表 17 物件を探した実績(I ④_5-2)

種別 選択肢	実績の多い順1位		実績の多い順2位		実績の多い順3位	
	n	%	n	%	n	%
自己所有物件を紹介	11	6.4	12	8.8	4	4.6
自法人のサブリース物件を紹介	9	5.2	14	10.2	6	6.9
不動産系法人の場合）自法人が管理する物件から大家と調整して確保	11	6.4	8	5.8	7	8.0
懇意にしている街の不動産会社を通じて確保	91	52.6	31	22.6	13	14.9
一般的な街の不動産会社を通じて確保	27	15.6	44	32.1	24	27.6
居住支援法人協議会を通じて確保	5	2.9	3	2.2	6	6.9
行政、福祉事務所を通じて確保	3	1.7	13	9.5	15	17.2
地域生活定着支援センターを通じて確保	0	0.0	0	0.0	1	1.1
その他	16	9.2	12	8.8	11	12.6
全体	173	100.0	137	100.0	87	100.0

(4) 入居が決まらなかった理由

希望する条件の物件がなかったケース（「希望する家賃の物件がなかった」「希望する立地の物件がなかった」「希望する間取り等の物件がなかった」）、不動産会社や家主（大家）に断られたケース（「不動産会社に断られた」「家主（大家）に断られた」）、相談者の意思で辞退したケースに関する各項目を、入居が決まらなかった理由として選択した割合が、それぞれ5、6割程度であった。

団体属性別の集計結果をみると、不動産会社系の法人では、福祉事業所系の法人と比べて、不動産会社や家主（大家）、家賃債務保証会社に断られたケースがある割合が高かった。

図表 18 入居が決まらなかった理由(I ⑤)(MA)

選択肢	n	%
希望する家賃の物件がなかった	122	60.7
希望する立地の物件がなかった	120	59.7
希望する間取り等の物件がなかった	98	48.8
不動産会社に断られた	98	48.8
家主（大家）に断られた	91	45.3
家賃債務保証会社に断られた	72	35.8
ハード面の理由で、受入れが困難だった	39	19.4
具体的な入居先が見つかったが、相談者の意思で辞退した	101	50.2
その他	30	14.9
無回答	25	12.4
全体	201	

図表 19 入居が決まらなかった理由(I ⑤)(団体属性別クロス)(MA)

		合計	⑤入居先が決まらなかった理由									
			01. 希望する家賃の物件がなかった	02. 希望する立地の物件がなかった	03. 希望する間取り等の物件がなかった	04. 不動産会社に断られた	05. 家主(大家)に断られた	06. 家賃債務保証会社に断られた	07. ハード面の理由で、受入れが困難だった	08. 具体的な入居先が見つかったが、相談者の意思で辞退した	09. その他	無回答
全体		201	122	120	98	98	91	72	39	101	30	25
②団体属性	福祉事業所系	109	64 58.7	59 54.1	46 42.2	46 42.2	41 37.6	33 30.3	15 13.8	53 48.6	19 17.4	14 12.8
	不動産会社系	36	22 61.1	23 63.9	18 50.0	21 58.3	20 55.6	16 44.4	10 27.8	19 52.8	1 2.8	3 8.3
	管理会社系	4	2 50.0	2 50.0	2 50.0	0 0.0	2 50.0	1 25.0	1 25.0	2 50.0	0 0.0	1 25.0
	その他	51	33 64.7	35 68.6	31 60.8	30 58.8	27 52.9	21 41.2	13 25.5	26 51.0	10 19.6	7 13.7
	無回答	1	1 100.0	1 100.0	1 100.0	1 100.0	1 100.0	1 100.0	0 0.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0

(5) 不動産会社に断られた理由

「生活上の問題発生への不安」(62.2%)、次いで「病気や事故の発生への不安」(61.2%)、「近隣住民とのトラブルへの不安」(60.2%)の割合が高かった。

図表 20「不動産会社に断られた」理由(I ⑤)(MA)

選択肢	n	%
家賃滞納の不安	54	55.1
居室等の安定的な使用への不安	36	36.7
近隣住民とのトラブルへの不安	59	60.2
病気や事故の発生への不安	60	61.2
生活上の問題発生への不安	61	62.2
その他	21	21.4
無回答	2	2.0
非該当	103	
全体	98	

(6) 家主(大家)に断られた理由

「近隣住民とのトラブルへの不安」(65.9%)、次いで「病気や事故発生への不安」(63.7%)、「生活上の問題発生への不安」(60.4%)の割合が高かった。

図表 21 家主(大家)に断られた理由(I ⑤)(MA)

選択肢	n	%
家賃滞納の不安	40	44.0
居室等の安定的な使用への不安	31	34.1
近隣住民とのトラブルへの不安	60	65.9
病気や事故の発生への不安	58	63.7
生活上の問題発生への不安	55	60.4
その他	16	17.6
無回答	0	0.0
非該当	110	
全体	91	

(7) 令和3（2021）年度に支援を行った入居相談者の属性

支援を行った、入居相談者の属性についてみると、「高齢者」（79.1%）、次いで「低所得者」（76.6%）、「生活保護受給者」（76.6%）、「障がい者」（74.1%）の割合が高かった。

団体属性別の集計結果をみると、不動産会社系の法人では、福祉事業所系の法人と比較して10ポイント以上、「子育て世帯」「外国籍者」「DV被害者」へ支援を実施した割合が高かった。不動産会社系の法人は、福祉事業所系の法人よりも、幅広い属性の入居者を対象として支援を展開している可能性が伺えた。

図表 22 令和3年度に支援を行った入居相談者の属性(I ⑥)

種別 選択肢	当てはまるもの		もっとも多いもの	
	n	%	n	%
低所得者	154	76.6	30	14.9
生活保護受給者	154	76.6	46	22.9
被災者	16	8.0	0	0.0
高齢者	159	79.1	53	26.4
障がい者	149	74.1	39	19.4
ひとり親世帯	97	48.3	3	1.5
子育て世帯	82	40.8	3	1.5
外国籍者	59	29.4	5	2.5
社会的養育経験者	22	10.9	0	0.0
DV被害者	86	42.8	4	2.0
刑余者	80	39.8	1	0.5
犯罪被害者	13	6.5	0	0.0
その他	15	7.5	3	1.5
無回答	18	9.0	28	13.9
全体	201		201	

図表 23 令和3年度に支援を行った入居相談者の属性として当てはまるもの
(I ⑥)(団体属性別クロス)(MA)

	合計	⑥ 令和3年度に支援を行った入居相談者の属性							
		01. 低所得者	02. 生活保護受給者	03. 被災者	04. 高齢者	05. 障がい者	06. ひとり親世帯	07. 子育て世帯	
全体	201	154	154	16	159	149	97	82	
② 団体属性	福祉事業所系	109	82 75.2	85 78.0	10 9.2	87 79.8	86 78.9	50 45.9	42 38.5
	不動産会社系	36	28 77.8	31 86.1	3 8.3	31 86.1	28 77.8	19 52.8	18 50.0
	管理会社系	4	4 100.0	3 75.0	0 0.0	4 100.0	1 25.0	2 50.0	0 0.0
	その他	51	39 76.5	34 66.7	2 3.9	36 70.6	33 64.7	25 49.0	21 41.2
	無回答	1	1 100.0	1 100.0	1 100.0	1 100.0	1 100.0	1 100.0	1 100.0

		⑥ 令和3年度に支援を行った入居相談者の属性							
		合計	08. 外国籍者	09. 社会的養育経験者	10. DV被害者	11. 刑余者	12. 犯罪被害者	13. その他	無回答
全体		201	59	22	86	80	13	15	18
②団体属性	福祉事業所系	109	32 29.4	12 11.0	43 39.4	40 36.7	7 6.4	6 5.5	8 7.3
	不動産会社系	36	16 44.4	3 8.3	19 52.8	14 38.9	3 8.3	3 8.3	3 8.3
	管理会社系	4	2 50.0	0 0.0	1 25.0	0 0.0	0 0.0	1 25.0	0 0.0
	その他	51	9 17.6	7 13.7	22 43.1	25 49.0	3 5.9	5 9.8	7 13.7
	無回答	1	0 0.0	0 0.0	1 100.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0

(8) 対象者の属性別に実施している支援の状況

本設問では、令和3(2021)年度に居住支援を行った主な対象者の属性について、5つまで回答を求めた(①居住支援を実施した主な対象者の属性)。

その上で、①で選択した対象者の属性別に、支援内容別の必要性、支援の提供方法について回答を求めた(②支援の必要性(対象者の属性別)、③支援の提供実態(対象者の属性別))。以下にそれぞれの結果を示す。

① 居住支援を実施した主な対象者の属性

「高齢者」(73.1%)、次いで「生活保護受給者」(68.7%)の割合が高かった。

団体属性別の集計結果をみると、福祉事業所系の法人では、不動産会社系の法人と比べて、支援の主な対象者に知的・精神障がい者が含まれる割合が高く、生活保護受給者・外国籍者が含まれる割合が低かった。高齢者、低所得者が含まれる割合は、福祉事業所系と不動産会社系との間で大きな差異はなかった。

図表 24 令和3年度に支援を行った主な対象者の属性(I⑦_1)(MA)

選択肢	n	%
低所得者	126	62.7
生活保護受給者	138	68.7
被災者	8	4.0
高齢者	147	73.1
身体障がい者	56	27.9
知的障がい者	51	25.4
精神障がい者	115	57.2
内部障がい者	2	1.0
ひとり親世帯	45	22.4
子育て世帯	17	8.5
外国籍者	23	11.4
社会的養育経験者	2	1.0
DV被害者	25	12.4
刑余者	31	15.4
犯罪被害者	1	0.5
その他	9	4.5
無回答	18	9.0
全体	201	

図表 25 令和3年度に支援を行った主な対象者の属性(I ⑦_1)(団体属性別クロス)(MA)

選択肢	福祉事業所系		不動産会社系	
	n	%	n	%
低所得者	65	59.6	23	63.9
生活保護受給者	73	67.0	28	77.8
被災者	4	3.7	1	2.8
高齢者	81	74.3	27	75.0
身体障がい者	28	25.7	11	30.6
知的障がい者	32	29.4	6	16.7
精神障がい者	76	69.7	16	44.4
内部障がい者	1	0.9	1	2.8
ひとり親世帯	22	20.2	10	27.8
子育て世帯	8	7.3	4	11.1
外国籍者	10	9.2	8	22.2
社会的養育経験者	1	0.9	0	0.0
DV被害者	13	11.9	1	2.8
刑余者	13	11.9	5	13.9
犯罪被害者	0	0.0	0	0.0
その他	2	1.8	2	5.6
無回答	10	9.2	4	11.1
全体	109		36	

② 支援の必要性（対象者の属性別）

居住支援を行った主な対象者の属性別に、30種類の支援項目（入居前の支援11項目、入居後の生活等に関わる支援8項目、特性に応じた支援11項目）それぞれの必要性⁷について回答を求めた⁸。

入居前の支援は、それ以外の支援と比べて、必要性があると回答した割合が高かった。必要性があると回答した割合が特に高かったのは、「生活状況等に関するアセスメント」「住まいに関する相談」「物件の紹介」「内覧の同行」「賃貸借契約の立ち合い・支援」であった。「自法人所有もしくは借り上げ物件への入居支援」については、他の選択肢と比較すると必要性が低いと認識されていた。

入居後の支援のうち、「安否確認・緊急時の対応」「定期・随時の訪問」は、それ以外の項目と比べて、必要性があると回答した割合が高かった。

特性に応じた支援のうち、「困り事・悩み事の相談対応」「行政手続き等支援」は、それ以外の項目と比べて、必要性があると回答した割合が高かった。

対象者の属性別にみると、精神障がい者や知的障がい者は、各種支援の必要性が高かった。一方で身体障がい者は、生活状況等に関するアセスメントや住戸確保に関する支援（住まいに関する相談、物件の紹介、内覧の同行、賃貸借契約の立ち合い・支援）を除いて、支援の必要性が比較的低かった。DV被害者は、特性に応じた支援（特に就労支援、通院支援等）の必要性が高かった。

⁷ 必要性が「ある」と回答した法人の中には、一部、（必要性は認識しているものの）実際に支援を提供していないケースも含まれる。

⁸ 図表 26～図表 31 には、回答が10件以上集まった対象者の属性の結果のみを示している。

図表 26 支援の必要性(入居前の支援)(I⑦_1.1)

【支援の必要性「あり」を選択した割合】											
	04. 高齢者	02. 生活保護受給者	01. 低所得者	07. 精神障がい者	05. 身体障がい者	06. 知的障がい者	09. ひとり親世帯	14. 刑余者	13. DV被害者	11. 外国籍者	10. 子育て世帯
支援対象として選択した施設数(合計)	150	142	130	118	56	51	48	31	27	23	18
<input type="checkbox"/> 入居前の支援											
生活状況等に関するアセスメント	123 82.1	113 79.2	105 80.3	105 87.2	41 74.5	44 87.5	37 78.0	24 78.6	24 88.0	16 66.7	12 68.8
支援計画の作成	73 50.7	71 52.3	59 47.9	64 56.0	19 35.3	26 52.1	23 53.7	14 50.0	19 72.0	12 50.0	7 37.5
住まいに関する相談	130 87.3	125 88.5	112 87.2	106 90.8	47 84.3	44 87.5	43 90.2	26 82.1	24 92.0	17 75.0	16 87.5
物件の紹介(不動産事業者の紹介含む)	126 85.1	127 90.8	110 85.5	106 89.9	46 86.3	43 87.5	42 92.7	26 82.1	24 92.0	17 75.0	17 93.8
内覧の同行	122 81.3	123 86.2	106 81.2	98 83.5	44 78.4	42 83.3	41 87.8	25 78.6	23 88.0	16 70.8	15 81.3
賃貸借契約の立ち合い・支援	113 76.1	111 79.2	96 74.4	91 78.0	41 74.5	40 81.3	36 78.0	25 78.6	20 76.0	15 66.7	13 75.0
賃貸借契約時の保証人の引き受け	52 37.3	53 40.0	45 37.6	42 37.6	14 27.5	18 37.5	16 36.6	10 32.1	13 48.0	8 33.3	5 31.3
緊急連絡先の確保	96 64.9	92 64.6	85 65.0	78 67.0	29 51.0	34 68.8	26 56.1	19 57.1	16 60.0	11 50.0	8 43.8
自法人所有もしくは借り上げ物件への入居支援	52 32.8	55 38.5	47 35.0	39 31.2	17 29.4	20 39.6	15 29.3	13 39.3	12 44.0	9 41.7	8 43.8
シェルター等の一時的入居の支援	48 31.3	53 36.2	51 38.5	47 39.4	15 25.5	21 41.7	18 31.7	12 39.3	18 68.0	6 25.0	8 37.5
引っ越し時の家財整理、搬出、搬入等の支援	92 61.9	92 64.6	80 60.7	79 67.9	29 51.0	33 66.7	24 51.2	21 64.3	19 72.0	9 41.7	11 62.5

図表 27 支援の必要性(入居後の生活等に関わる支援)(I⑦_1_2)

【支援の必要性「あり」を選択した割合】											
	04. 高齢者	02. 生活保護受給者	01. 低所得者	07. 精神障がい者	05. 身体障がい者	06. 知的障がい者	09. ひとり親世帯	14. 刑余者	13. DV被害者	11. 外国籍者	10. 子育て世帯
支援対象として選択した施設数(合計)	150	142	130	118	56	51	48	31	27	23	18
□ 入居後の生活等に関わる支援											
安否確認・緊急時の対応(ICTを活用したものを含む)	115 77.6	105 74.6	94 72.6	91 78.0	36 62.7	44 87.5	35 75.6	22 71.4	20 76.0	16 70.8	11 62.5
定期・随時の訪問(生活相談)	110 73.9	97 69.2	84 65.0	86 72.5	30 54.9	39 79.2	31 68.3	20 64.3	20 72.0	12 54.2	8 43.8
入浴、排せつ、食事等の介助に関するサービス	36 23.9	23 16.9	13 10.3	26 22.0	9 15.7	16 31.3	2 4.9	4 14.3	2 8.0	2 8.3	1 6.3
食事の提供に関するサービス	38 24.6	27 19.2	21 15.4	27 22.0	8 13.7	19 37.5	4 7.3	6 21.4	5 20.0	2 8.3	1 6.3
買い物、調理、洗濯、掃除、ごみ捨て等の家事に関するサービス	59 40.3	34 24.6	24 18.8	42 34.9	12 21.6	24 47.9	5 12.2	6 21.4	7 28.0	3 12.5	1 6.3
衣類、寝具、日用品等の提供	45 31.3	39 26.9	41 33.3	36 30.3	9 15.7	17 33.3	6 14.6	10 35.7	7 24.0	6 25.0	3 12.5
食料品の提供	47 31.3	44 33.1	50 41.0	40 33.9	10 17.6	18 35.4	9 19.5	11 39.3	11 40.0	5 20.8	6 31.3
心身の健康の維持及び増進に関するサービス	45 29.9	45 30.8	34 26.5	46 38.5	13 21.6	26 52.1	10 19.5	10 35.7	9 36.0	4 16.7	4 25.0

図表 28 支援の必要性(特性に応じた支援)(I ⑦_1.3)

【支援の必要性「あり」を選択した割合】											
	04. 高齢者	02. 生活保護受給者	01. 低所得者	07. 精神障がい者	05. 身体障がい者	06. 知的障がい者	09. ひとり親世帯	14. 刑余者	13. DV被害者	11. 外国籍者	10. 子育て世帯
支援対象として選択した施設数(合計)	150	142	130	118	56	51	48	31	27	23	18
□ 特性に応じた支援											
服薬管理	44 30.6	40 29.2	26 22.2	44 37.6	9 15.7	21 41.7	3 7.3	8 28.6	8 32.0	2 8.3	2 12.5
金銭管理	56 38.1	53 36.9	47 36.8	55 46.8	12 21.6	29 58.3	7 9.8	10 32.1	12 44.0	3 12.5	2 12.5
就労支援	36 23.1	59 40.8	60 45.3	61 51.4	13 23.5	24 47.9	20 41.5	18 57.1	15 56.0	7 29.2	9 50.0
就労状況の見守り	32 20.9	50 34.6	49 36.8	53 45.9	11 19.6	21 41.7	16 34.1	12 39.3	13 52.0	6 25.0	8 43.8
通院支援	56 38.1	47 33.8	36 29.1	51 42.2	14 25.5	24 47.9	6 9.8	8 25.0	11 44.0	5 20.8	2 12.5
生活リズムのサポート	40 26.9	45 32.3	39 29.9	48 41.3	11 17.6	25 50.0	11 22.0	8 28.6	11 44.0	5 20.8	3 18.8
子育て支援	18 11.9	30 20.8	23 17.1	20 18.3	5 7.8	9 16.7	19 39.0	3 10.7	14 52.0	6 25.0	9 43.8
困り事・悩み事の相談対応	101 67.2	96 67.7	90 69.2	79 67.9	32 56.9	40 79.2	25 53.7	22 67.9	21 76.0	14 58.3	11 56.3
行政手続き等支援	77 52.2	78 53.8	71 56.4	68 58.7	25 43.1	35 68.8	19 39.0	19 60.7	17 64.0	10 41.7	6 31.3
入居者同士の交流を促す支援	31 20.9	35 24.6	26 20.5	24 21.1	9 11.8	15 27.1	10 22.0	6 21.4	8 32.0	4 16.7	4 25.0
社会参加への支援(就労以外)	46 20.9	44 24.6	35 27.4	43 21.1	14 11.8	23 27.1	11 22.0	8 21.4	11 32.0	5 16.7	5 25.0

③ 支援の提供実態（対象者の属性別）

自法人において独自事業として実施している割合を、支援項目・対象者の属性別に算出した。

入居前の支援は、入居後の生活等に係る支援や特性に応じた支援と比べて、各自法人で独自事業として実施している割合が高かった。特に割合が高かった項目は、「生活状況等に関するアセスメント」「住まいに関する相談」「物件の紹介」「内覧の同行」「賃貸借契約の立ち合い・支援」であった。

入居後の生活等に係る支援のうち、「安否確認・緊急時の対応」「定期・随時の訪問」は、それ以外の項目と比べて、各自法人で独自事業として実施している割合が高かった。

特性に応じた支援のうち、「困り事・悩み事の相談対応」「行政手続き等支援」は、それ以外の項目と比べて、各自法人で独自事業として実施している割合が高かった。

対象者の属性別にみると、DV 被害者への支援は、自法人で独自事業として実施されている割合が高い傾向がみられた。

図表 29 支援の提供方法(入居前の支援)(I⑦-2.2.1)

【各支援内容を、自法人で独自事業として実施している割合】											
	04. 高齢者	02. 生活保護受給者	01. 低所得者	07. 精神障がい者	05. 身体障がい者	06. 知的障がい者	09. ひとり親世帯	14. 刑余者	13. DV被害者	11. 外国籍者	10. 子育て世帯
支援対象として選択した施設数(合計)	150	142	130	118	56	51	48	31	27	23	18
<input type="checkbox"/> 入居前の支援											
生活状況等に関するアセスメント	70 46.7	62 43.7	62 47.7	56 47.5	22 39.3	24 47.1	18 37.5	16 51.6	18 66.7	11 47.8	10 55.6
支援計画の作成	34 22.7	31 21.8	28 21.5	31 26.3	12 21.4	13 25.5	9 18.8	8 25.8	11 40.7	9 39.1	4 22.2
住まいに関する相談	75 50.0	67 47.2	65 50.0	60 50.8	25 44.6	25 49.0	25 52.1	14 45.2	17 63.0	10 43.5	11 61.1
物件の紹介(不動産事業者の紹介含む)	65 43.3	62 43.7	55 42.3	53 44.9	20 35.7	18 35.3	25 52.1	13 41.9	18 66.7	8 34.8	11 61.1
内覧の同行	74 49.3	68 47.9	62 47.7	54 45.8	23 41.1	19 37.3	25 52.1	17 54.8	19 70.4	11 47.8	11 61.1
賃貸借契約の立ち合い・支援	71 47.3	64 45.1	59 45.4	56 47.5	22 39.3	21 41.2	21 43.8	17 54.8	17 63.0	8 34.8	9 50.0
賃貸借契約時の保証人の引き受け	19 12.7	17 12.0	15 11.5	14 11.9	5 8.9	6 11.8	6 12.5	5 16.1	6 22.2	2 8.7	2 11.1
緊急連絡先の確保	47 31.3	46 32.4	45 34.6	39 33.1	10 17.9	16 31.4	12 25.0	10 32.3	11 40.7	8 34.8	6 33.3
自法人所有もしくは借り上げ物件への入居支援	26 17.3	26 18.3	25 19.2	17 14.4	6 10.7	9 17.6	8 16.7	6 19.4	9 33.3	6 26.1	6 33.3
シェルター等の一時的入居の支援	11 7.3	11 7.7	11 8.5	11 9.3	4 7.1	5 9.8	4 8.3	3 9.7	8 29.6	0 0.0	3 16.7
引っ越し時の家財整理、搬出、搬入等の支援	43 28.7	42 29.6	38 29.2	32 27.1	10 17.9	12 23.5	11 22.9	10 32.3	13 48.1	4 17.4	7 38.9

図表 30 支援の提供方法(入居後の生活等に係る支援)(I⑦-2.2.2)

【各支援内容を、自法人で独自事業として実施している割合】											
	04. 高齢者	02. 生活保護受給者	01. 低所得者	07. 精神障がい者	05. 身体障がい者	06. 知的障がい者	09. ひとり親世帯	14. 刑余者	13. DV被害者	11. 外国籍者	10. 子育て世帯
支援対象として選択した施設数(合計)	150	142	130	118	56	51	48	31	27	23	18
□ 入居後の生活等に関わる支援											
安否確認・緊急時の対応(ICTを活用したものを含む)	60 40.0	59 41.5	54 41.5	52 44.1	18 32.1	21 41.2	23 47.9	14 45.2	17 63.0	10 43.5	9 50.0
定期・随時の訪問(生活相談)	61 40.7	53 37.3	48 36.9	46 39.0	15 26.8	17 33.3	18 37.5	13 41.9	18 66.7	8 34.8	7 38.9
入浴、排せつ、食事等の介助に関するサービス	2 1.3	2 1.4	2 1.5	2 1.7	0 0.0	2 3.9	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
食事の提供に関するサービス	8 5.3	7 4.9	8 6.2	6 5.1	1 1.8	3 5.9	1 2.1	3 9.7	0 0.0	0 0.0	0 0.0
買い物、調理、洗濯、掃除、ごみ捨て等の家事に関するサービス	14 9.3	10 7.0	10 7.7	9 7.6	0 0.0	4 7.8	1 2.1	2 6.5	3 11.1	1 4.3	0 0.0
衣類、寝具、日用品等の提供	20 13.3	18 12.7	20 15.4	14 11.9	4 7.1	4 7.8	2 4.2	5 16.1	4 14.8	2 8.7	1 5.6
食料品の提供	18 12.0	17 12.0	26 20.0	15 12.7	3 5.4	6 11.8	3 6.3	5 16.1	4 14.8	2 8.7	3 16.7
心身の健康の維持及び増進に関するサービス	14 9.3	18 12.7	15 11.5	15 12.7	2 3.6	9 17.6	4 8.3	5 16.1	6 22.2	1 4.3	2 11.1

図表 31 支援の提供方法(特性に応じた支援)(I ⑦-2.2.3)

【各支援内容を、自法人で独自事業として実施している割合】											
	04. 高齢者	02. 生活保護受給者	01. 低所得者	07. 精神障がい者	05. 身体障がい者	06. 知的障がい者	09. ひとり親世帯	14. 刑余者	13. DV被害者	11. 外国籍者	10. 子育て世帯
支援対象として選択した施設数(合計)	150	142	130	118	56	51	48	31	27	23	18
□ 特性に応じた支援											
服薬管理	9 6.0	9 6.3	8 6.2	9 7.6	1 1.8	5 9.8	0 0.0	4 12.9	2 7.4	0 0.0	0 0.0
金銭管理	24 16.0	23 16.2	25 19.2	21 17.8	2 3.6	11 21.6	3 6.3	8 25.8	6 22.2	2 8.7	0 0.0
就労支援	10 6.7	19 13.4	23 17.7	15 12.7	0 0.0	6 11.8	10 20.8	10 32.3	8 29.6	2 8.7	6 33.3
就労状況の見守り	12 8.0	19 13.4	23 17.7	19 16.1	1 1.8	8 15.7	6 12.5	8 25.8	8 29.6	1 4.3	5 27.8
通院支援	19 12.7	16 11.3	14 10.8	14 11.9	2 3.6	7 13.7	1 2.1	3 9.7	5 18.5	1 4.3	0 0.0
生活リズムのサポート	16 10.7	18 12.7	19 14.6	14 11.9	2 3.6	7 13.7	4 8.3	6 19.4	6 22.2	1 4.3	1 5.6
子育て支援	3 2.0	5 3.5	5 3.8	2 1.7	0 0.0	1 2.0	6 12.5	1 3.2	6 22.2	4 17.4	6 33.3
困り事・悩み事の相談対応	55 36.7	45 31.7	52 40.0	37 31.4	12 21.4	13 25.5	10 20.8	13 41.9	15 55.6	9 39.1	8 44.4
行政手続き等支援	44 29.3	47 33.1	42 32.3	36 30.5	14 25.0	14 27.5	11 22.9	13 41.9	13 48.1	6 26.1	4 22.2
入居者同士の交流を促す支援	17 11.3	22 15.5	18 13.8	14 11.9	5 8.9	8 15.7	7 14.6	3 9.7	3 11.1	2 8.7	1 5.6
社会参加への支援(就労以外)	20 13.3	21 14.8	18 13.8	21 17.8	5 8.9	10 19.6	6 12.5	5 16.1	4 14.8	2 8.7	3 16.7

④

【自法人の独自事業として実施している項目数に関する分析】

「入居前の支援」「入居後の生活等に関わる支援」「特性に応じた支援」の各支援項目のうち、自法人の独自事業として実施している項目の数について、団体属性、法人種別、自治体規模、相談受付件数別に分析を行った（図表 32）。

その結果、団体属性ごとのクロス集計結果をみると、各自法人で独自事業として実施している項目の数は、福祉事業所系の法人では平均より多く、不動産会社系の法人では平均より少ない傾向がみられた。

法人種別ごとのクロス集計結果をみると、各自法人で独自事業として実施している項目の数は、NPO 法人では平均より多く、社団法人では平均より少ない傾向があった。

自治体属性ごとのクロス集計結果をみると、政令市・中核市・特別区の法人は、各自法人で独自事業として実施している項目の数が平均より少ない傾向があった。

相談受付件数ごとのクロス集計結果をみると、令和 3 年度の相談受付件数が 25 件以下の法人は、各自法人で独自事業として実施している項目の数が平均より少ない傾向があった。

図表 32 支援の提供方法(I ⑦-2.2)(クロス集計)

	(1)入居前の支援		(2)入居後の生活等に関わる支援		(3)特性に応じた支援		
	件数	自法人で独自事業として実施している支援項目(平均)	件数(再掲)	自法人で独自事業として実施している支援項目(平均)	件数(再掲)	自法人で独自事業として実施している支援項目(平均)	
全体	201	3.60/11項目	201	1.44/8項目	201	1.88/11項目	
団体属性	福祉事業所系	109	3.78/11項目	109	1.55/8項目	109	2.18/11項目
	不動産会社系	36	3.33/11項目	36	1.08/8項目	36	1.08/11項目
	管理会社系	4	3.75/11項目	4	1.25/8項目	4	0.50/11項目
	その他	51	3.45/11項目	51	1.51/8項目	51	1.94/11項目
	社会福祉法人	53	3.42/11項目	53	1.40/8項目	53	1.68/11項目
法人種別	NPO	51	3.71/11項目	51	1.69/8項目	51	2.71/11項目
	株式会社	54	3.59/11項目	54	1.31/8項目	54	1.50/11項目
	社団法人	29	3.48/11項目	29	0.86/8項目	29	1.38/11項目
	政令市・中核市・特別区	118	3.31/11項目	118	1.23/8項目	118	1.67/11項目
自治体属性	一般市	73	4.04/11項目	73	1.77/8項目	73	2.22/11項目
	町村	10	3.80/11項目	10	1.60/8項目	10	1.90/11項目
	-25件	90	2.92/11項目	90	1.01/8項目	90	1.29/11項目
相談受付件数	26-50件	47	4.11/11項目	47	1.85/8項目	47	2.30/11項目
	51件以上	64	4.17/11項目	64	1.75/8項目	64	2.41/11項目

(9) 居住支援の実施体制

居住支援法人が、「相談・アセスメント・コーディネート」、「入居前相談・物件の紹介、契約支援等」、「生活支援等」を行う上での実施体制について、それぞれ回答を求めた。

① 相談・アセスメント・コーディネート

【実施体制】

居住支援法人が、「相談・アセスメント・コーディネート」をどのような体制で提供しているかをみると、「自法人の独自の事業として提供している」場合が 72.1%、「公的な支援制度を活用して提供している」場合が 47.3%であった。

団体属性別の集計結果をみると、福祉事業所系の法人は、不動産会社系の法人と比べて、自法人が公的な支援制度を活用して提供している割合が高かった。

図表 33 相談・アセスメント・コーディネートの提供状況 (I ⑧_1)(MA)

選択肢	n	%
自法人が公的な支援制度を活用して提供している	95	47.3
自法人の独自の事業として提供している	145	72.1
他法人に連携し、そこで公的な支援制度を活用して提供されている	64	31.8
他法人に連携し、そこで独自の事業として提供されている	66	32.8
主に自治体等の公的機関に繋いでいる	43	21.4
提供していない	6	3.0
無回答	6	3.0
全体	201	

図表 34 相談・アセスメント・コーディネートの提供状況 (I ⑧_1)(団体属性別クロス)(MA)

	合計	提供方法・運営体制						無回答	
		01. 自法人が公的な支援制度を活用して提供している	02. 自法人の独自の事業として提供している	03. 他法人に連携し、そこで公的な支援制度を活用して提供されている	04. 他法人に連携し、そこで独自の事業として提供されている	05. 主に自治体等の公的機関に繋いでいる	06. 提供していない		
全体	201	95	145	64	66	43	6	6	
② 団体属性	福祉事業所系	109	62 56.9	81 74.3	34 31.2	38 34.9	29 26.6	2 1.8	0
	不動産会社系	36	10 27.8	25 69.4	14 38.9	13 36.1	7 19.4	2 5.6	4 11.1
	管理会社系	4	2 50.0	2 50.0	1 25.0	0 0.0	0 0.0	1 25.0	0 0.0
	その他	51	20 39.2	36 70.6	14 27.5	14 27.5	7 13.7	1 2.0	2 3.9
	無回答	1	1 100.0	1 100.0	1 100.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0

【人員配置】

前設問で「自法人が公的な支援制度を活用して提供している」、または「自法人の独自事業として提供している」と回答した法人に対して、人員配置の状況と、担当者の人数（常勤換算数）について、回答を求めた。

その結果、人員配置の状況としては、「常勤職員（兼務）を配置」（59.2%）、次いで「常勤職員（専任）を配置」（57.1%）の割合が高かった。また担当者の常勤換算数は平均 2.3 人であった。

図表 35 人員配置(I ⑧_1)(MA)

選択肢	n	%
常勤職員（専任）を配置	105	57.1
常勤職員（兼務）を配置	109	59.2
非常勤職員（専任）を配置	33	17.9
非常勤職員（兼務）を配置	51	27.7
その他のスタッフを配置（ボランティア等）	24	13.0
その他	2	1.1
無回答	7	3.8
非該当	17	
全体	184	

図表 36 人員配置(常勤換算数)(I ⑧_1 n=168) 単位:人

平均	2.3
分散(n-1)	4.0
標準偏差	2.0
最大値	17.0
最小値	0.0
無回答	16
非該当	17
全体	168

【自治体等の公的機関と連携している場合の提供先】

前問で「他法人に連携し、そこで公的な支援制度を活用して提供されている」、
「他法人に連携し、そこで独自の事業として提供されている」、または「主に自治体等の公的機関に繋いでいる」と回答した法人に対して、相談・アセスメント・コーディネート^⑧の提供先について回答を求めた。その結果、「行政、福祉事務所を通じて確保」(49.5%)、次いで「社会福祉協議会」(44.8%)の割合が高かった。

図表 37 提供先(I ⑧_1)(MA)

選択肢	n	%
居住支援法人協議会	29	27.6
特定非営利法人	31	29.5
社会福祉法人	37	35.2
社会福祉協議会	47	44.8
行政、福祉事務所を通じて確保	52	49.5
地域生活定着支援センター	21	20.0
その他	16	15.2
無回答	14	13.3
非該当	96	
全体	105	

【自治体等の公的機関と連携している場合の繋いだ後の対応】

前問で「他法人に連携し、そこで公的な支援制度を活用して提供されている」、
「他法人に連携し、そこで独自の事業として提供されている」、または「主に自治体等の公的機関に繋いでいる」と回答した法人に対して、繋いだ後の対応について回答を求めた。その結果、「必要に応じて、貴法人が、入居後の生活支援等を行っている」(65.7%)、次いで「相談内容、支援計画等の情報を繋いだ先に適宜確認している」(61.9%)の割合が高かった。

図表 38 繋いだ後の対応(I ⑧_1)(MA)

選択肢	n	%
相談内容、支援計画等の情報を繋いだ先に適宜確認している	65	61.9
必要に応じて、貴法人が、入居後の生活支援等を行っている	69	65.7
その他	3	2.9
いずれも行っていない	4	3.8
無回答	13	12.4
非該当	96	
全体	105	

② 入居前相談・物件の紹介、契約支援等

【実施体制】

居住支援法人が入居前相談・物件の紹介、契約支援等をどのような体制で提供しているかをみると、「自法人の独自の事業として提供している」場合が72.1%、「公的な支援制度を活用して提供している」場合が37.8%であった。

団体属性別の集計結果をみると、福祉事業所系の法人は、不動産会社系の法人と比べて、自法人が公的な支援制度を活用して提供している割合が高かった。

図表 39 提供方法・運営体制(I ⑧_2)(MA)

選択肢	n	%
自法人が公的な支援制度を活用して提供している	76	37.8
自法人の独自の事業として提供している	145	72.1
他法人に連携し、そこで公的な支援制度を活用して提供されている	38	18.9
他法人に連携し、そこで独自の事業として提供されている	67	33.3
主に自治体等の公的機関に繋いでいる	26	12.9
提供していない	8	4.0
無回答	5	2.5
全体	201	

図表 40 提供方法・運営体制(I ⑧_2)(団体属性別クロス)(MA)

	合計	提供方法・運営体制						無回答	
		01. 自法人が公的な支援制度を活用して提供している	02. 自法人の独自の事業として提供している	03. 他法人に連携し、そこで公的な支援制度を活用して提供されている	04. 他法人に連携し、そこで独自の事業として提供されている	05. 主に自治体等の公的機関に繋いでいる	06. 提供していない		
全体	201	76	145	38	67	26	8	5	
②団体属性	福祉事業所系	109	52 47.7	74 67.9	21 19.3	34 31.2	12 11.0	4 3.7	2 1.8
	不動産会社系	36	7 19.4	30 83.3	9 25.0	13 36.1	6 16.7	3 8.3	1 2.8
	管理会社系	4	1 25.0	3 75.0	1 25.0	0 0.0	1 25.0	1 25.0	0 0.0
	その他	51	16 31.4	37 72.5	7 13.7	19 37.3	7 13.7	0 0.0	2 3.9
	無回答	1	0 0.0	1 100.0	0 0.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0

【人員配置】

前問で「自法人が公的な支援制度を活用して提供している」、または「自法人の独自事業として提供している」と回答した法人に対して、人員配置の状況と、担当者の人数（常勤換算数）について、回答を求めた。その結果、「常勤職員（兼務）を配置」（58.7%）、次いで「常勤職員（専任）を配置」（54.9%）の割合が高かった。また担当者の常勤換算数は平均 0.2 人であった。

図表 41 人員配置(I ⑧_2)(MA)

選択肢	n	%
常勤職員（専任）を配置	101	54.9
常勤職員（兼務）を配置	108	58.7
非常勤職員（専任）を配置	33	17.9
非常勤職員（兼務）を配置	48	26.1
その他のスタッフを配置（ボランティア等）	16	8.7
その他	0	0.0
無回答	11	6.0
非該当	18	
全体	183	

図表 42 人員配置(常勤換算数)(I ⑧_2 n=183) 単位:人

平均	0.2
分散(n-1)	0.2
標準偏差	0.4
最大値	1.0
最小値	0.0
無回答	0
非該当	18
全体	183

【自治体等の公的機関と連携している場合の提供先】

前問で「他法人に連携し、そこで公的な支援制度を活用して提供されている」、「他法人に連携し、そこで独自の事業として提供されている」、または「主に自治体等の公的機関に繋いでいる」と回答した法人に対して、入居前相談・物件の紹介、契約支援等の提供先について回答を求めた。その結果、「行政、福祉事務所を通じて確保」(34.3%)、次いで「社会福祉協議会」(31.4%)の割合が高かった。

図表 43 提供先(I⑧_2)(MA)

選択肢	n	%
居住支援法人協議会	26	24.8
特定非営利法人	25	23.8
社会福祉法人	26	24.8
社会福祉協議会	33	31.4
行政、福祉事務所を通じて確保	36	34.3
地域生活定着支援センター	11	10.5
その他	24	22.9
無回答	17	16.2
非該当	111	
全体	90	

【自治体等の公的機関と連携している場合の繋いだ後の対応】

前問で「他法人に連携し、そこで公的な支援制度を活用して提供されている」、「他法人に連携し、そこで独自の事業として提供されている」、または「主に自治体等の公的機関に繋いでいる」と回答した法人に対して、繋いだ後の対応について回答を求めた。その結果、「必要に応じて、自法人が、入居後の生活支援等を行っている」(50.5%)の割合が高かった。

図表 44 繋いだ後の対応(I⑧_2)(MA)

選択肢	n	%
相談内容、支援計画等の情報を繋いだ先に適宜確認している	42	40.0
必要に応じて、貴法人が、入居後の生活支援等を行っている	53	50.5
その他	4	3.8
いずれも行っていない	5	4.8
無回答	17	16.2
非該当	111	
全体	90	

③ 生活支援

【実施体制】

居住支援法人が生活支援をどのような体制で提供しているかをみると、「自法人の独自の事業として提供している」場合が 59.2%、「公的な支援制度を活用して提供している」場合が 36.8%であった。

団体属性別の集計結果をみると、福祉事業所系の法人は、不動産会社系の法人と比べて、「自法人が公的な支援制度を活用して提供している」割合、及び「自法人の独自の事業として提供している」割合が高かった。一方で、不動産会社系の法人は、福祉事業所系の法人と比べて、生活支援を提供していない割合が高かった。

図表 45 生活支援の提供状況 (I ⑧_3)(MA)

選択肢	n	%
自法人が公的な支援制度を活用して提供している	74	36.8
自法人の独自の事業として提供している	119	59.2
他法人に連携し、そこで公的な支援制度を活用して提供されている	55	27.4
他法人に連携し、そこで独自の事業として提供されている	57	28.4
主に自治体等の公的機関に繋いでいる	26	12.9
提供していない	18	9.0
無回答	13	6.5
全体	201	

図表 46 生活支援の提供状況 (I ⑧_3) (団体属性別クロス)(MA)

	合計	提供方法・運営体制						無回答
		01. 自法人が公的な支援制度を活用して提供している	02. 自法人の独自の事業として提供している	03. 他法人に連携し、そこで公的な支援制度を活用して提供されている	04. 他法人に連携し、そこで独自の事業として提供されている	05. 主に自治体等の公的機関に繋いでいる	06. 提供していない	
全体	201	74	119	55	57	26	18	13
福祉事業所系	109	55	69	33	29	15	4	4
		50.5	63.3	30.3	26.6	13.8	3.7	3.7
不動産会社系	36	7	16	9	10	2	9	7
		19.4	44.4	25.0	27.8	5.6	25.0	19.4
管理会社系	4	0	2	0	1	1	1	0
		0.0	50.0	0.0	25.0	25.0	25.0	0.0
その他	51	11	31	12	16	7	4	2
		21.6	60.8	23.5	31.4	13.7	7.8	3.9
無回答	1	1	1	1	1	1	0	0
		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	0.0	0.0

【人員配置】

前問で「自法人が公的な支援制度を活用して提供している」、または「自法人の独自事業として提供している」と回答した法人に対して、人員配置の状況と、担当者的人数（常勤換算数）について、回答を求めた。その結果、「常勤職員（兼務）を配置」（49.5%）、次いで「常勤職員（専任）を配置」（42.9%）の割合が高かった。また担当者の常勤換算数は平均 2.4 人であった。

図表 47 人員配置(I ⑧_3)(MA)

選択肢	n	%
常勤職員（専任）を配置	79	42.9
常勤職員（兼務）を配置	91	49.5
非常勤職員（専任）を配置	26	14.1
非常勤職員（兼務）を配置	44	23.9
その他のスタッフを配置（ボランティア等）	17	9.2
その他	0	0.0
無回答	11	6.0
非該当	44	
全体	157	

図表 48 人員配置(常勤換算数)(I ⑧_3 n=135) 単位:人

平均	2.4
分散(n-1)	10.4
標準偏差	3.2
最大値	32.0
最小値	0.1
無回答	22
非該当	44
全体	135

【自治体等の公的機関と連携している場合の提供先】

前問で「他法人に連携し、そこで公的な支援制度を活用して提供されている」、
「他法人に連携し、そこで独自の事業として提供されている」、または「主に自治体等の公的機関に繋いでいる」と回答した法人に対して、生活支援の提供先について回答を求めた。「行政、福祉事務所を通じて確保」(38.1%)、次いで「社会福祉協議会」(37.1%)の割合が高かった。

図表 49 提供先(I ⑧_3)(MA)

選択肢	n	%
居住支援法人協議会	15	14.3
特定非営利法人	22	21.0
社会福祉法人	32	30.5
社会福祉協議会	39	37.1
行政、福祉事務所を通じて確保	40	38.1
地域生活定着支援センター	17	16.2
その他	19	18.1
無回答	17	16.2
非該当	112	
全体	89	

【自治体等の公的機関と連携している場合の繋いだ後の対応】

前問で「他法人に連携し、そこで公的な支援制度を活用して提供されている」、
「他法人に連携し、そこで独自の事業として提供されている」、または「主に自治体等の公的機関に繋いでいる」と回答した法人に対して、繋いだ後の対応について回答を求めた。その結果、「必要に応じて、貴法人が、入居後の生活支援等を行っている」(47.6%)、次いで「相談内容、支援計画等の情報を繋いだ先に適宜確認している」(43.8%)の割合が高かった。

図表 50 繋いだ後の対応(I ⑧_3)(MA)

選択肢	n	%
相談内容、支援計画等の情報を繋いだ先に適宜確認している	46	43.8
必要に応じて、貴法人が、入居後の生活支援等を行っている	50	47.6
その他	4	3.8
いずれも行っていない	0	0.0
無回答	25	23.8
非該当	112	
全体	89	

3. 家主が必要とする生活支援等の内容

居住支援を推進するにあたり、家主の安心感の醸成等に繋がる支援策を尋ねたところ、「入居トラブル時の相談対応」(81.1%)、「死亡時の残存家財処理等」(75.6%)、「家賃債務保証」(74.6%)の順に割合が高かった。また、最も当てはまるものの回答では、「家賃債務保証」(19.9%)、「入居トラブル時の相談対応」(18.9%)の割合が高かった。

図表 51 家主の安心感の醸成等に繋がる支援策(Ⅱ⑨)

選択肢	当てはまるもの		最も当てはまるもの	
	n	%	n	%
入居を拒まない物件の情報発信	108	53.7	22	10.9
居住支援の意義に関する家主への説明	132	65.7	28	13.9
家賃債務保証	150	74.6	40	19.9
契約手続きのサポート	122	60.7	7	3.5
入居期間の上限設定	26	12.9	1	0.5
生活支援メニューの充実	97	48.3	9	4.5
入居者の個別ニーズに応じた支援のコーディネート機能の強化	112	55.7	18	9.0
入居トラブル時の相談対応	163	81.1	38	18.9
金銭・財産管理	100	49.8	4	2.0
入居者に関する定期的な状況報告	99	49.3	6	3.0
死亡時の残存家財処理等	152	75.6	30	14.9
無回答	7	3.5	22	10.9
全体	201		201	

4. 入居前支援（住宅の確保支援）の実施状況

【実施状況】

「自法人で行っている」（86.6%）の割合が高かった。

団体属性別の集計結果をみると、福祉事業所系の法人では、不動産会社系と比べて、自法人で行っている割合が若干高かった。

図表 52 入居支援の主体(Ⅲ⑩_1)(SA)

カテゴリー名	n	%
自法人で行っている	174	86.6
連携している他法人が行っている	19	9.5
その他	6	3.0
無回答	2	1.0
全体	201	100.0

図表 53 入居支援の主体(Ⅲ⑩_1)(団体属性別クロス)(SA)

	合計	⑩ 1) 入居支援の主体				
		01. 自法人で行っている	02. 連携している他法人が行っている	03. その他	無回答	
全体	201	174	19	6	2	
② 団体属性	福祉事業所系	109	100 91.7	7 6.4	2 1.8	0 0.0
	不動産会社系	36	31 86.1	4 11.1	0 0.0	1 2.8
	管理会社系	4	3 75.0	0 0.0	1 25.0	0 0.0
	その他	51	39 76.5	8 15.7	3 5.9	1 2.0
	無回答	1	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0

【住宅確保の方法】

自法人を主体として入居前支援を実施している法人に対して、住宅の確保方法について回答を求めたところ、「一般の賃貸借物件」(89.7%)の割合が高かった。

団体属性別の集計結果をみると、不動産会社系の法人は、福祉事業所系と比べて、「自己所有物件」を選択した割合が高かった。

図表 54 住宅の確保方法(Ⅲ⑩_2)(MA)

選択肢	n	%
自己所有物件	41	23.6
一般の賃貸借物件	156	89.7
自法人によるサブリース物件	41	23.6
その他	25	14.4
無回答	2	1.1
非該当	27	
全体	174	

図表 55 住宅の確保方法(Ⅲ⑩_2)(団体属性別クロス)(MA)

		合計	⑩ 2) 住宅の確保方法				無回答
			01. 自己所有物件	02. 一般の賃貸借物件	03. 自法人によるサブリース物件	04. その他	
	全体	174	41	154	41	25	2
② 団体属性	福祉事業所系	100	19 19.0	88 88.0	21 21.0	14 14.0	1 1.0
	不動産会社系	31	12 38.7	30 96.8	7 22.6	4 12.9	1 3.2
	管理会社系	3	2 66.7	1 33.3	1 33.3	0 0.0	0 0.0
	その他	39	7 17.9	35 89.7	12 30.8	6 15.4	0 0.0
	無回答	1	1 100.0	0 0.0	0 0.0	1 100.0	0 0.0

(10) 自己所有物件に関する状況

【提供状況：拠点数・総住戸数・入居世帯数】

自己所有物件を運営している居住支援法人を対象に、1 居住支援法人あたりの拠点数（自己所有物件として保有している建物の数）、総住戸数、入居世帯数を尋ねた。その結果、拠点数が平均 3.5 カ所、総住戸数が平均 88.1 戸、入居総世帯数（令和 4 年 12 月時点）は平均 119.9 世帯であった。

図表 56 拠点数/1 居住支援法人(Ⅲ⑪_1_1 n=33) 単位:カ所

平均	3.5
分散(n-1)	27.6
標準偏差	5.3
最大値	30
最小値	1
無回答	8
非該当	160
全体	33

図表 57 総住戸数/1 居住支援法人(Ⅲ⑪_1_1 n=32) 単位:戸

平均	88.1
分散(n-1)	113,030
標準偏差	336.2
最大値	1,900
最小値	1
無回答	9
非該当	160
全体	32

図表 58 入居総世帯数/1 居住支援法人(Ⅲ⑪_1_1 n=32) 単位:世帯

平均	119.9
分散(n-1)	279,167
標準偏差	528.4
最大値	3,000
最小値	1
無回答	9
非該当	160
全体	32

【提供状況：家賃・生活支援利用料】

自己所有物件を有する居住支援法人を対象に、1戸あたり家賃（月額、入居者が支払う家賃）をみると、平均 4.1 万円/月程度、生活支援利用料（家賃以外に入居者が支払う費用）は平均 2.1 万円/月程度であった。

図表 59 家賃/戸・月(Ⅲ⑩_1_1 n=32) 単位:円

平均	41,288
分散(n-1)	262,025,645
標準偏差	16,187
最大値	100,000
最小値	20,000
無回答	9
非該当	160
全体	32

図表 60 生活支援利用料/戸・月(Ⅲ⑩_1_1 n=18) 単位:円

平均	20,613
分散(n-1)	577,959,200
標準偏差	24,041
最大値	96,240
最小値	3,000
無回答	23
非該当	160
全体	18

【提供状況：属性】

自己所有物件への入居者の属性は、「高齢者」(68.3%)、次いで「生活保護受給者」(61.0%) の割合が高かった。

図表 61 自己所有物件への入居者の属性(Ⅲ⑪_1_6)(MA)

選択肢	n	%
低所得者	23	56.1
生活保護受給者	25	61.0
被災者	8	19.5
高齢者	28	68.3
障がい者	22	53.7
ひとり親世帯	12	29.3
子育て世帯	10	24.4
外国籍者	12	29.3
社会的養護経験者	3	7.3
DV被害者	14	34.1
刑余者	12	29.3
犯罪被害者	3	7.3
その他	4	9.8
無回答	3	7.3
非該当	160	
全体	41	

【収支状況（月間）】

1 居住支援法人が有する、自己所有物件全体での月間事業収入の内訳（平均値）は、家賃収入 16,000 千円/月、事業収入 38,000 千円/月、寄付等 2,200 千円/月、その他収入 4,900 千円/月程度であった。

同様に、1 居住支援法人が有する、自己所有物件全体での月間事業支出の内訳（平均値）は、人件費 6,600 千円/月、維持・修繕費 3,000 千円/月、減価償却費 6,400 千円/月、その他の支出 11,000 千円程度/月であった。

図表 62 家賃収入/1 居住支援法人・月(Ⅲ⑩_2.1 n=22) 単位:千円

平均	16,174
分散(n-1)	2,565,962.350
標準偏差	50,655
最大値	200,000
最小値	25
無回答	19
非該当	160
全体	22

図表 63 事業収入/1 居住支援法人・月(Ⅲ⑩_2.2 n=11) 単位:千円

平均	37,598
分散(n-1)	12,229,799.998
標準偏差	110,588
最大値	370,000
最小値	84
無回答	30
非該当	160
全体	11

図表 64 寄付等/1 居住支援法人・月(千円)(Ⅲ⑩_2.3 n=2)

平均	2,200.0
分散(n-1)	6,480,000
標準偏差	2,546
最大値	4,000
最小値	400
無回答	39
非該当	160
全体	2

図表 65 その他の収入/1 居住支援法人・月(Ⅲ⑩_2.4 n=9) 単位:千円

平均	4,887.9
分散(n-1)	51,175,644
標準偏差	7,154
最大値	20,000
最小値	10
無回答	32
非該当	160
全体	9

図表 66 人件費/1 居住支援法人・月(Ⅲ⑩_2.5 n=18) 単位:千円

平均	6,629
分散(n-1)	315,902,036
標準偏差	17,774
最大値	72,000
最小値	27
無回答	23
非該当	160
全体	18

図表 67 維持・修繕費/1 居住支援法人・月(Ⅲ⑩_2.6 n=15) 単位:千円

平均	2,963.6
分散(n-1)	43,331,066
標準偏差	6,583
最大値	20,000
最小値	1
無回答	26
非該当	160
全体	15

図表 68 減価償却費/1 居住支援法人・月(Ⅲ⑩_2.7 n=14) 単位:千円

平均	6,432.6
分散(n-1)	301,965,609
標準偏差	17,377
最大値	64,000
最小値	8
無回答	27
非該当	160
全体	14

図表 69 その他の支出/1 居住支援法人・月(Ⅲ⑩_2.8 n=12) 単位:千円

平均	11,097.3
分散(n-1)	980,323.950
標準偏差	31,310
最大値	110,000
最小値	60
無回答	29
非該当	160
全体	12

(11)サブリース物件の状況

【提供状況：拠点数・総住戸数・入居世帯数】

サブリース物件を管理している法人に回答を求めたところ、1居住支援法人あたりの拠点数（サブリース物件として保有している建物の数）が、平均6.5カ所、総住戸数が平均33.9戸、入居総世帯数（令和4年12月時点）は平均30.6世帯であった。

図表 70 拠点数/1居住支援法人(Ⅲ⑩_3.1 n=36) 単位:カ所

平均	6.5
分散(n-1)	58.5
標準偏差	7.6
最大値	31
最小値	1
無回答	5
非該当	160
全体	36

図表 71 総住戸数/1居住支援法人(Ⅲ⑩_3.2 n=37) 単位:戸

平均	33.9
分散(n-1)	2,859.9
標準偏差	53.5
最大値	267
最小値	1
無回答	4
非該当	160
全体	37

図表 72 入居総世帯数/1居住支援法人(Ⅲ⑩_3.3 n=37) 単位:世帯

平均	30.6
分散(n-1)	2,422.8
標準偏差	49.2
最大値	241
最小値	1
無回答	4
非該当	160
全体	37

【提供状況：家賃・生活支援利用料】

サブリース物件を有する居住支援法人を対象に、1戸あたりの家賃（月額、入居者が支払う家賃）は、平均 3.7 万円程度、生活支援利用料（家賃以外に入居者が支払う費用）は平均 2.0 万円程度であった。

図表 73 家賃/戸・月(Ⅲ⑩_3_4 n=37) 単位:円

平均	37,230
分散(n-1)	61,708,258
標準偏差	7,855
最大値	55,000
最小値	20,000
無回答	4
非該当	160
全体	37

図表 74 生活支援利用料/戸・月(Ⅲ⑩_3_5 n=16) 単位:円

平均	19,855.0
分散(n-1)	364,079,067
標準偏差	19,081
最大値	70,000
最小値	3,000
無回答	25
非該当	160
全体	16

【提供状況：入居者の属性】

サブリース物件への入居者の属性は、「低所得者」「生活保護受給者」（73.2%）、次いで「障がい者（70.7%）」「高齢者」（68.3%）の割合が高かった。

図表 75 入居者の属性(Ⅲ⑩_3_6)(MA)

選択肢	n	%
低所得者	30	73.2
生活保護受給者	30	73.2
被災者	4	9.8
高齢者	28	68.3
障がい者	29	70.7
ひとり親世帯	12	29.3
子育て世帯	11	26.8
外国籍者	7	17.1
社会的養護経験者	7	17.1
DV被害者	16	39.0
刑余者	17	41.5
犯罪被害者	0	0.0
その他	5	12.2
無回答	3	7.3
非該当	160	
全体	41	

【提供状況：収支状況】

自法人が管理するサブリース物件全体での1居住支援法人あたり月間事業収入の内訳をみると、家賃収入1,000千円、事業収入570千円、寄付等10千円、その他収入130千円程度（いずれも平均値）であった。

自己所有物件全体での月間事業支出の内訳は、人件費520千円、維持・修繕費130千円、減価償却費160千円、その他の支出520千円程度（いずれも平均値）であった。

図表 76 家賃収入/1居住支援法人・月(千円)(Ⅲ⑩_4_1 n=29) 単位:円

平均	956
分散(n-1)	2,181,287
標準偏差	1,477
最大値	7,000
最小値	20
無回答	12
非該当	160
全体	29

図表 77 事業収入/1 居住支援法人・月(Ⅲ⑪_4.2 n=15) 単位:千円

平均	569.9
分散(n-1)	492,008
標準偏差	701
最大値	2,000
最小値	12
無回答	26
非該当	160
全体	15

図表 78 寄付等/1 居住支援法人・月(Ⅲ⑪_4.3 n=2) 単位:千円

平均	10.0
分散(n-1)	0
標準偏差	0
最大値	10
最小値	10
無回答	39
非該当	160
全体	2

図表 79 その他の収入/1 居住支援法人・月(Ⅲ⑪_4.4 n=5) 単位:千円

平均	132.0
分散(n-1)	21,358
標準偏差	146
最大値	350
最小値	5
無回答	36
非該当	160
全体	5

図表 80 人件費/1 居住支援法人・月(Ⅲ⑪_4.5 n=25) 単位:千円

平均	517.3
分散(n-1)	472,984
標準偏差	688
最大値	3,000
最小値	10
無回答	16
非該当	160
全体	25

図表 81 維持・修繕費/1 居住支援法人・月(Ⅲ⑪_4.6 n=18) 単位:千円

平均	125.3
分散(n-1)	20,153
標準偏差	142
最大値	500
最小値	2
無回答	23
非該当	160
全体	18

図表 82 減価償却費/1 居住支援法人・月(Ⅲ⑪_4.7 n=4) 単位:千円

平均	157.3
分散(n-1)	21,361
標準偏差	146
最大値	342
最小値	10
無回答	37
非該当	160
全体	4

図表 83 その他の支出/1 居住支援法人・月(Ⅲ⑪_4.8 n=15) 単位:千円

平均	520
分散(n-1)	943,223
標準偏差	971
最大値	3,789
最小値	10
無回答	26
非該当	160
全体	15

(12)サブリースにより運営することの利点

「居住支援法人として、迅速に住居を提供できる」(87.8%)、「家主に定期収入が確約されるため、家主からの理解が得やすい」(65.9%)の割合が高かった。

図表 84 サブリースで運営することの利点(Ⅲ⑪.5)(MA)

選択肢	n	%
家主に定期収入が確約されるため、家主からの理解が得やすい	27	65.9
家主との間で家賃交渉がしやすい	14	34.1
居住支援法人として、迅速に住居を提供できる	36	87.8
生活支援等に当たる職員の人件費の確保策の1つとなる	14	34.1
入居者のニーズに応じた支援が臨機応変に提供できる	22	53.7
入居者が支払う家賃が低く抑えられる	13	31.7
入居者が支払う生活支援等の費用が低く抑えられる	7	17.1
その他	2	4.9
無回答	3	7.3
全体	41	

(13)サブリースにより運営することの課題

「空き部屋の家賃を負担する必要がある」(78.0%)、「未収分の家賃を負担する必要がある」(68.3%)の割合が高かった。

図表 85 サブリースで運営することの課題(Ⅲ⑪.5)(MA)

選択肢	n	%
未収分の家賃を負担する必要がある	28	68.3
空き部屋の家賃を負担する必要がある	32	78.0
物件の管理・入居者トラブルの対応等の負担が発生する	24	58.5
家主の協力が得られにくい	10	24.4
サブリースに適した物件が不足している	22	53.7
地域の中でサブリース物件の認知度が低い	12	29.3
その他	2	4.9
無回答	3	7.3
全体	41	

5. 今後の課題

(1) 今後の課題

居住支援推進にあたり必要な事項としては、住戸の確保に関する項目（「不動産事業者、不動産団体との連携体制づくり」「家主の理解促進」「不動産事業者の理解促進」「対象となる住戸に関する情報提供」）、行政機関との連携体制づくり、居住支援活動費の確保を選択した割合が70%以上と高かった。

団体属性別の集計結果をみると、福祉事業所系の法人は、不動産会社系の法人と比べて、住戸の確保に関する項目や居住支援活動費の確保、地域住民の理解深化を選択した割合が高かった。一方で、不動産会社系の法人は、福祉事業所系の法人と比べて、「公的支援・サービスとの役割分担の明確化」を選択した割合が高かった。

図表 86 今後の課題(IV⑫)(MA)

選択肢	n	%
対象となる住戸に関する情報提供	142	70.6
家主の理解促進	155	77.1
不動産事業者の理解促進	153	76.1
空き家情報の提供	121	60.2
不動産事業者、不動産団体との連携体制づくり	159	79.1
行政機関との連携体制づくり	150	74.6
他の福祉団体との連携体制づくり	134	66.7
地域住民の理解深化	98	48.8
ボランティアの確保	57	28.4
公的支援・サービスとの役割分担の明確化	108	53.7
サブリースモデルを支援する地域拠点の設置	63	31.3
家主へのインセンティブ	49	24.4
不動産事業者へのインセンティブ	43	21.4
居住支援活動費の確保	142	70.6
その他	17	8.5
無回答	8	4.0
全体	201	

図表 87 今後の課題(Ⅳ⑫)(団体属性別クロス)(MA)

		合計	⑫ 今後の課題							
			01. 対象となる住戸に関する情報提供	02. 家主の理解促進	03. 不動産事業者の理解促進	04. 空き家情報の提供	05. 不動産事業者、不動産団体との連携体制づくり	06. 行政機関との連携体制づくり	07. 他の福祉団体との連携体制づくり	08. 地域住民の理解深化
全体		201	142	155	153	121	159	150	134	98
②団体属性	福祉事業所系	109	77 70.6	83 76.1	84 77.1	69 63.3	89 81.7	84 77.1	75 68.8	58 53.2
	不動産会社系	36	24 66.7	29 80.6	24 66.7	21 58.3	24 66.7	26 72.2	23 63.9	14 38.9
	管理会社系	4	3 75.0	2 50.0	2 50.0	2 50.0	2 50.0	3 75.0	2 50.0	1 25.0
	その他	51	37 72.5	40 78.4	42 82.4	28 54.9	43 84.3	36 70.6	33 64.7	25 49.0
	無回答	1	1 100.0	1 100.0	1 100.0	1 100.0	1 100.0	1 100.0	1 100.0	0 0.0
		合計	⑫ 今後の課題							無回答
			09. ボランティアの確保	10. 公的支援・サービスとの役割分担の明確化	11. サブリースモデルを支援する地域拠点の設置	12. 家主へのインセンティブ	13. 不動産事業者へのインセンティブ	14. 居住支援活動費の確保	15. その他	
全体		201	57	108	63	49	43	142	17	8
②団体属性	福祉事業所系	109	31 28.4	51 46.8	38 34.9	27 24.8	22 20.2	76 69.7	7 6.4	5 4.6
	不動産会社系	36	10 27.8	25 69.4	13 36.1	11 30.6	9 25.0	23 63.9	5 13.9	1 2.8
	管理会社系	4	0 0.0	1 25.0	0 0.0	1 25.0	1 25.0	1 25.0	2 50.0	0 0.0
	その他	51	15 29.4	30 58.8	12 23.5	10 19.6	11 21.6	41 80.4	3 5.9	2 3.9
	無回答	1	1 100.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0

(2) 今後の居住支援強化に向けての意見等

今後の居住支援強化に向けての意見等について自由回答を求めた。その結果は、以下の通りであった。

【物件の確保・所有に関する事項（12件）】

自己所有物件を所有する上での課題	1件
自社物件を持つための制度が必要	0件
自社物件の所有についての支援の必要性	2件
サブリース物件を有する上での課題	2件
サブリース物件確保へのニーズ	1件
空き家物件情報のシステム構築・利活用策の検討	2件
空き家対策と結びつかない	4件

【関係機関との連携強化に関する事項（42件）】

不動産会社との連携上の課題	1件
不動産管理会社との連携強化	6件
行政、社会福祉法人、居住支援法人の連携強化	26件
医療機関との連携の必要性（精神障害者）	1件
居住支援法人協議会での勉強、連携強化の活動の必要性	7件
居住支援法人協議会の強化	1件

【保証人確保に関する事項（8件）】

保証審査承認の課題（特に精神障害者等）	4件
保証人確保の課題	3件
居住支援法人が緊急連絡先となることで保証会社の審査を通す（高齢者）	1件

【物件の不足、家賃、ハード面に関する事項（34件）】

家賃補助の効果的体制強化	1件
住宅確保要配慮者には家賃が高すぎる	2件
住宅確保要配慮者の要望に合わない	2件
登録住宅と住宅確保要配慮者が求める価格帯のギャップ	6件
登録住宅と住宅確保要配慮者が求めるハード面のギャップ	3件
安価な物件の不足（住宅確保要配慮者のニーズと不一致。専用住宅の不足）	8件
家主へのインセンティブ強化による登録物件の増加	7件
登録住宅、公営住宅の不足	5件

【生活支援の強化等に関する事項（19件）】

生活支援の強化	1件
アセスメント力の強化	5件
トラブル発生時の退去手法の対策強化	1件
継続的生活支援の強化	10件
緊急連絡先となる場合の条件整備・業務範囲の明確化	1件
高齢者の住まいの確保について見守りサービス、NPO活動が充実してきている	1件

【運営費の補助等に関する事項（62件）】

転居ではなく居住継続ケースへの支援に対する運営費補助	1件
居住支援法人間の活動の差が顕在化。実績に応じた取消等の在り方	2件
家主、不動産会社の理解周知不足	10件
居住支援法人は、住宅確保に専念すべき	1件
居住支援法人の知名度向上の必要性	9件
居住支援法人のばらつき	1件
居住支援事業は、採算性が低い	16件
居住支援法人に対する運営費について	2件
生活支援ニーズの高い対象者の支援増加による人件費のひっ迫	2件
その他（補助金継続の要望、制度上の課題他）	18件

第3章 ヒアリング調査結果

I 調査方法

1. 調査の目的

住宅および生活支援等を一体的に提供する取組に求められる「支援」の内容、および「住宅」の在り方について、具体的な検討を行うための情報収集を目的とし、先進的に支援付き住宅の運営に取り組んでいる事例を対象とした、ヒアリング調査を実施した。

2. 調査方法

(1) 調査対象・方法

住宅および生活支援等を一体的に提供する取組を行っている居住支援法人(3か所)を対象として実施した。調査対象は、委員のご推薦等により選定を行った。

ヒアリング調査は、オンライン会議システムを利用した個別インタビューとして実施した。

調査対象	実施日
特定非営利活動法人コミュニティワーク実践センター (北海道札幌市)	2022年8月29日(月) 17時00分～18時20分
特定非営利活動法人住むケアおおいた (大分県大分市)	2023年2月8日(水) 15時30分～17時00分
特定非営利活動法人ワンファミリー仙台 (宮城県仙台市)	2023年2月20日(月) 10時30分～11時30分

(2) 調査項目

調査項目は、下表の通りであった。

区分	調査項目 (案)
1. 法人の事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 部門別の事業概要 ・ 取組に至った背景等
2. 住宅および生活支援等を一体的に提供する取組について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸数および確保にあたって工夫・苦勞した点等 ・ 入居者の属性 ・ 支援内容、ニーズ、支援方法、重視している点 ・ 公的福祉サービス・事業の利用状況 ・ 支援体制（職員数・職種、業務の状況など） ・ 運営モデル、運営費について
3. 居住支援法人としての取組みの課題・要望等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居住支援の取組にあたっての課題 ・ 制度上の課題、居住支援法人の在り方に対するご意見等

II 調査結果

1. 特定非営利活動法人コミュニティワーク研究実践センター

【基本情報】

1. ヒアリング対象機関

- ・NPO 法人コミュニティワーク研究実践センター

2. ヒアリング実施日時

- ・2022年8月29日（月）17時00分～18時20分（オンライン）

3. 出席者

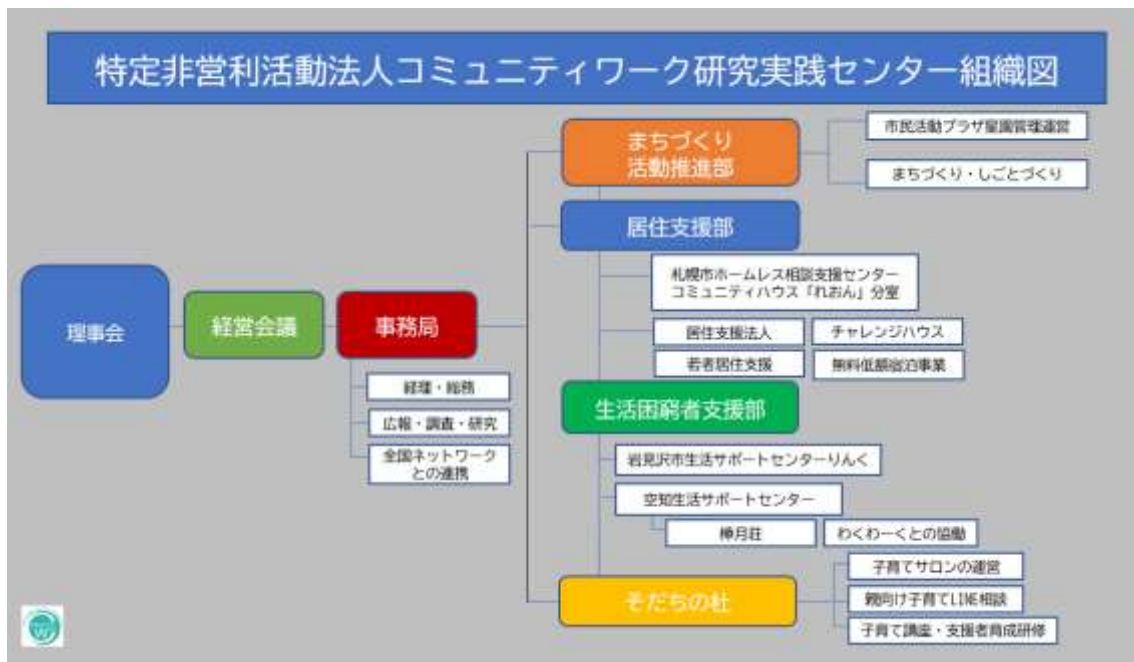
- ・NPO 法人コミュニティワーク研究実践センター 理事 湯澤氏
- ・全国居住支援協議会（中根、長谷川）
- ・みずほリサーチ&テクノロジーズ株式会社（山本、佐藤、田中、松山）

【ヒアリング結果】

1. 事業内容

- ・大きく下記の4つの事業部に分かれて活動を実施している。
 - まちづくり活動推進部：NPO 法人に対して、廃校の空き教室を貸し出す・貸会議室等を有料で貸し出す等、活動支援を実施する。
 - 居住支援部（本ヒアリング調査に最も深く関係する事業）：札幌市で実施している生活困窮者向けの支援の一環として実施している。家がない者向けとして4つのシェルターがあるが、そのうち1つを「れおん」として運営している。他にも、居住支援法人、若者向けの居住支援（ユースサポートハウス）、無料定額宿泊事業等を実施している。
居住支援事業は、自主事業として実施している。ユースサポート事業については、昨年度までは福祉医療機構（WAM）から助成金を得て、若者の一人暮らしについての訓練を行っていた。今年は2部屋、去年は3部屋で実施。
 - 生活困窮者支援部：道内にある14の振興局のうち、空知地区で、自立相談支援事業を実施している。岩見沢市に設置している生活困窮者自立相談支援機関は2013年から、月形町に設置している生活困窮者自立相談支援機関は2014年から運営している。
 - そだちの杜：札幌市内の160の児童会館のうち20程度で、子育てサロンを実施している。また、子育て支援関係で、保護者に向けた動画配信サイトでの発

信等を実施している。



(出典：NPO 法人コミュニティワーク研究実践センターご提供資料より抜粋)

2. 自主事業「生活支援付き住宅」について

2-1 住戸数および確保にあたって工夫・苦勞された点等

- ・全部で46室程度、サブリース形式で支援付き住宅を運営している。
- ・もともと、自法人で運営しているシェルターを退所した方のアフターフォローに苦勞しており、彼らの入居先を自身で運営しようと考えたことが、支援付き住宅の運営を始めたきっかけである。
- ・札幌市内2箇所で居室をまとめて借りており（東区では1棟借上、豊平区ではほぼ1棟借上で家主と若干の直接契約者が残っている）、それぞれ居室は10室程度で、事務所が併設されている。
残りの居室（7か所）は、豊平区の拠点から徒歩20分圏内程度に若干点在している。見守り時の移動時間を最小限にするため、可能な限り居室を集中させたいと思っているが、難航している。
- ・住戸の築年数は30～40年程度で、まとめて借りている住戸は古いものが多い。公共交通機関からはそれほど離れていない場所にあり、利便性が低いということはない。
- ・住戸確保にあたっては、管理会社の理解を得るために苦勞する点があった。「どんな人を入れるのか、生活困窮者とは何か」の説明が必要となる。
- ・一方で、札幌市は住宅供給過多の状況にあり、空室が多いため、確実に仲介法人から家賃収入を得られるサブリース形式にメリットを感じる家主も多く、ほぼ住戸確保にあたっての苦勞はなかったと感じる。
- ・法人としては、家主の利益、利用者の費用負担にも配慮しつつ、居住支援事業を

- 運営することに、現状一番苦勞している。また、戸数が増えてきてからは家賃滞納にも悩まされているが、保証会社との連携までは踏み切れていない段階である。
- ・灯油の配給、水道凍結への対応等、北海道ならではの住居支援の苦勞もある。

2-2 入居者の属性

- ・支援付き住宅とシェルターでの対応者実人数を、月別に集計している。
- ・集計時には、年代別に、「性別」「精神」「療育」「身体」「自立支援」「過去に診断（過去に障害者手帳を有していた場合等。手帳を持ちたくない方もいるため）」等の情報をとりまとめている。入居者は10代～70代まで幅広い。
- ・家がない人が入居者の中心であり、シェルターから出た後、支援付き住宅に入居する方もいる。
- ・シェルターには母子世帯、外国籍の方が一定数いる。一方で、支援付き住宅に関しては、借り上げている住居は単身者向けのものが多いため、結果的に単身者の入居が多い。支援付き住宅の対象を単身者に限定しているわけではなく、事業開始時にシェルター利用者が単身者中心だったため、単身者向けのアパートを多く用意することとなった経緯がある。

2-3 支援内容、ニーズ、支援方法、重視している点

- ・支援にあたっては、事前のアセスメント結果、希望の聞き取りをもとに、入居者それぞれの必要に応じて支援ができるよう、適切な関わり方を模索している。全員に対して共通した支援を実施するのではなく、各人に応じた支援を行うという点が特徴かもしれない。例えば、事務所からの連絡頻度に関しても、入居者ごとの希望を踏まえて個別に調整している。
- ・支援内容はかなり幅広い。洗濯補助等、「自身で実施が難しい人に対するの個別支援」に関する内容が、最近増えている。
- ・定期的な訪問の機会としては、フードバンクの配布（全戸に実施）がある。このほか弁当配布（週3回）もある。これらの実施時や、個別の入居者と一定期間連絡していない時等に連絡をとってみるなどして、見守りを実施している。必要な見守りの在り方は入居者によって異なる（高齢者の場合は生存確認としての見守りが必要だが、若年層では他者とのつながりが重要など）。
- ・支援が必要な人は事務所から近い住居、比較的自立している人は事務所から離れた住居に入居してもらうようにしているが、事務所から離れて住んでいる人でも、事務所に訪問してくることも多い。
- ・孤立をする、周囲とのつながりがなくなるというのは、生活が破綻する原因になるため、入居者の孤独感、孤立を避けるために何をすることが、大変重要だと考えている。各種支援は対面で行うことが多く、どうしても物理的に離れている入居者に対しては支援が手薄になるため、入居者の孤立を防ぐために、行政や病院への同行等の個別支援が必要ない入居者であっても、可能な限り事務所の近くに入

居してもらいたいと思っている。会った時に挨拶する、声をかけるといったことが大事だと思う。

- ・コロナ前は週3回程度、共同で食事会を実施しており、入居者以外の高齢者等も参加できるようにする等、人間関係づくりに向けた取組を行っていたが、コロナ禍で長らく実施できておらず、現在は月1回実施している。
- ・また一部の入居者には施設管理を手伝ってもらい、仕事を通じて支援している。
- ・入居者に対しては、就労自立を目指すなり、支援付き住宅に住みつけてもらうなり、入居者の自身の希望に応じた生活をしてほしいと思っている。一方で、入居者に対して生活上の当面の目標は確認しているものの、目標に向けて入居者を強く後押しするような支援を行うのではなく、入居者に負担のない形で、まずは安心して住んでもらえたらよいと考えている。

2-4 公的な福祉サービス等の利用状況

- ・支援付き住宅への入居者には、行政から公的な福祉サービスの利用を断られた人や公的サービスを使いたくない人も一定数存在する（例：門限等のルールを守れない（守りたくない）、病院につながっておらず利用要件を満たさない、グループホームに入居しても日中にB型事業所に通いたくない等）。
- ・入居後、福祉サービスを受けられる人には、利用を勧めている。例えば、生活保護の基準を下回っている場合は、生活保護の受給を勧めており、大体のケースではその後受給している。その他、入居後に、障害者手帳の取得、就労継続支援事業所（A型・B型）、各種公的福祉サービスの活用、グループホームへの転居等を行うケースもある。一方で、公的福祉サービスの利用を拒否する人もいる。

2-5 支援体制（職員数・職種、1日あたりの配置・交替勤務状況）

- ・支援に関わる職員は現在10人（実数）おり、多くが他事業との兼務・交代制で支援にあたっている。
- ・支援者の年齢は10代～60代まで様々である。もともと福祉領域の経験があった職員は、以前に社会福祉協議会に勤務していた1名のみ。一方、入職後に、社会福祉士、精神保健福祉士、心理士の資格を取得した職員もいる。
- ・入居者本人が支援に参画しているケースもある。
- ・日中の支援は、9時～20時半の時間帯で実施している。夜間はシェルターと兼務での緊急対応の電話番を1人配置し、自宅から対応できるような体制としている。

2-6 運営費について（月間の費用、収入（うち利用者負担の有無））

- ・支援付き住宅の利用にあたり、入居者は家賃、共益費、火災保険料、町内会費を支払う。金額は物件によって異なるが、合計で月45,000円程度である。
- ・他の事業と組み合わせて運営を行っているが、サブリース事業1戸あたりで考えると、サブリース家賃と入居者家賃の差益は13,000～15,000円ほどである。

- ・支援付き住宅の事業収入には、入居者からの利用料のほか、補助金（居住支援活動支援事業による補助）が含まれる。

3. 課題・要望

（課題）

- ・居住支援法人全体では、福祉の活動を行っている団体もそれ以外の団体も、現在は一律に扱われている状況だと思う。
- ・当法人は共催（北海道居住支援協議会・札幌市居住支援協議会）で勉強会を実施しており、居住支援法人同士のつながり（苦手分野を共有し助け合いできる環境づくり）を作っている。横の連携について、まだ課題に感じる部分はあるが、改善されてきていると感じる。
- ・住宅確保に関しては、当法人でも専用住宅に何戸か登録はしているものの、家賃が高いため、それを活用しているかという点もそうでもない。自治体として家賃の低廉化などを行ってもらえればよいのだが。
- ・法人としては管理会社と連携しているので、不動産会社兼家主の場合は話す機会があるが、その他の家主も含めて色々な家主と話す機会はあまりない。今後はセーフティネット住宅制度に登録している家主との接点をもっと持てるとよい。
- ・住居を確保した後、入居者が安定して生活できるようになることが大切なので、よいマッチングのために、事前に本人の生活の状況や生活力が分かるような情報があるとよいと感じる。例えば、刑務所内では生活できたが、入居後、一人では生活が難しいと判明するケースもあり、入居者本人を気の毒に感じる。
- ・自治体との関係について、福祉部局（生活困窮者・生活保護の部局）とは以前からつながりがある。また、昨年からは北海道・札幌市の住居所管課の職員と合同で研修や勉強会を企画している。両者とも関係は良好である。

（支援付き住宅の良さ）

- ・相談を受けた際には、一般のアパート、支援付き住宅、グループホームなど色々な情報を提供し、最後は本人に選んでもらうことになる。支援付き住宅は、サービス内容の充実度というよりも、つながってほしいという気持ちや居心地のよさで選ばれているのではないか、と感じる。
- ・食事会を開催していた頃は、よい関係性も合う・合わないも含めて、入居者の間に多くのつながりが生まれていたと感じる。今も、施設管理の仕事を通じてつながりを築くこともある。
- ・事務所を併設する住宅では、共用のリビングを設けていて、そこに職員がいる。ただ開放されているスペースがあるというだけでなく、声かけなどがあることが、つながりやすい雰囲気につながっているのかもしれない。

【ヒアリング結果に対する考察】

- ・今回ヒアリングを行った法人は、若者の就労支援やホームレスの人への支援活動等を出発点として、住まいの確保に困難を抱えている人への居住支援の取組へと活動の幅を拡げてきた。「入居者に負担のない形で、まずは安心して住んでもらうこと」を目指すという方針のもと、入居者それぞれの特性や希望に合わせて支援の内容や頻度等を検討するなど、入居者に寄り添った支援が行われている。
- ・こうした支援方針が、福祉的なニーズを抱えつつも、公的な福祉サービスを通じた支援が難しい人にとっても「つながっていたいという気持ちや居心地のよさ」につながり、入居者の生活の基盤を支えていることがうかがわれた。
- ・これらの支援を行う上で必要となる住戸の確保にあたって、生活困窮者等への理解を得るために法人からの説明が必要でありつつも、仲介法人から確実に家賃収入を得られるというメリットを家主に感じてもらえるサブリース形式での住宅確保が有効に機能していると考えられる。
- ・一方で、サブリース形式の支援付き住宅の運営を行う上で最も困難とされた点は、家主の利益の確保、利用者の費用負担が高すぎないようにも配慮しつつ、法人として居住支援事業を継続的に運営することであった。加えて、入居者への支援に関わる職員の多くが他事業との兼務により対応している現状も踏まえると、住宅確保要配慮者への居住支援として、住まいの提供とともに入居後の生活支援等を一体的に提供する取組は、単体の事業として運営を継続することが難しい実態があることがうかがわれた。

2. 特定非営利活動法人住むケアおおいた

【基本情報】

1. ヒアリング対象機関

- ・NPO 法人住むケアおおいた

2. ヒアリング実施日時

- ・2023年2月8日（水）15時30分～17時00分（オンライン）

3. 出席者

- ・NPO 法人住むケアおおいた 三宮氏
- ・みずほリサーチ&テクノロジーズ株式会社（山本、佐藤）

【ヒアリング結果】

1. 事業内容

- ・「NPO 法人住むケアおおいた」は、不動産事業を行っている株式会社ライスステージ大分などとともに、LSO ホールディングス株式会社に属している。同グループ内では、3法人（住むケアおおいた、住むケア東おおいた、住むケア南おおいた）が「住むケア」として居住支援事業に取り組んでいる。



(出典：LSO ホールディングス株式会社ウェブサイト (<https://lso-hd.com/>) より)

(居住支援活動の経緯)

- ・居住支援事業の取組を始めたきっかけは、現代表が不動産会社で勤務する中で、住宅確保要配慮者の方が保証会社に通らないために住居の斡旋ができない等、大家と入居者のマッチングの必要性を感じていたことにある。マッチングなしには賃貸業自体が成り立たないという考えを15～16年前から持っていた。当時、別会社で個人として不動産事業を行っていた理事は、個人事業主で融通がきくことを活かし、大家のもとへ説明に出向いて、自らが家賃の回収や月1回見守りを行うこと等を説明し、ホームレスの人や高齢者などの受入れに取り組んでいた。
- ・活動の中で一不動産会社では動きづらい側面があったため、行政や福祉関係者と連携を行いやすくすることを目的として、平成27年頃にNPO法人化を行った。
- ・その後、平成29年に住宅セーフティネット制度ができ、平成30年に居住支援法人の指定を受けた。
- ・住宅確保・提供をベースとして活動していたところ、予想外に一番多かったのが、精神科からの退院調整の相談だった。病院での治療はないが、地域での行先がなく、10～20年と退院できないという、ソーシャルワーカーからの相談がとても多かった。不動産会社としてはなかなか知る機会がなかったが、そうした現状があることに気付かされた。

(居住支援からの拡がり)

- ・支援を行う中で、住宅を確保できたら入居者を仕事で社会につなぎたいと、B型作業事業所をつくり、B型事業所に付随する形で相談支援事業所をつくり、グループホームもつくるなど、取組の範囲を拡げてきた。
- ・子育て領域からの支援要請もあり、現在では、認可保育園も2園運営している。
- ・また、用地確保などの問題で、コンビニエンスストアを3店舗運営している。ホームレスで支援した方が、店舗の店長に着任する等、雇用も生んでいる。
- ・支援者の状況を把握し、グループ内の資源を活用して支援を行ってほしいという姿勢を持っている。

(シェアハウス)

- ・国土交通省のスマートウェルネスのモデル事業として、女性専用シェアハウスの運営を行っている。また別途、自主事業として、男性用シェアハウスも2年前から運用している。どちらももともとは有料老人ホームとして使われていた建物を活用している。

2. 「住宅および生活支援等を一体的に提供する取組」について

2-1 住戸数および確保にあたって工夫・苦労された点等

- ・サブリース物件として、拠点80か所程度、約1,000世帯分を、大分市内を中心に

確保している。家賃未払い、原状回復、入居者のトラブル対応といった大家の不安をスムーズに解決するために、法人が大家と入居者の間に入って転貸借という形で一般の物件と区別し、物件を提供してもらっている。

- ・不動産の開拓はグループ内の不動産部で行っているが、空室が埋まるので、「住むケアがあることで入居が進む」という認識が大家に拡がり、管理を任せただき、物件が増えていく。住むケアが借上げを行うことを前提に、大家が新たに物件を購入することもある。ロコミ、入居率アップを売りにした営業を通じて、徐々に住むケアの活動が拡がっている。
- ・法人の考えに賛同して“福祉不動産”という意識で物件を提供してくれる大家もいる。ここ数年で管理物件がぐっと増えた。

2-2 入居者の属性

(入居者の傾向)

- ・生活保護受給者が多く、保護費の支給日（家賃支払い日）には100～150人が事務所の窓口へ家賃の支払いに訪れる。
- ・住宅確保・提供をベースとして活動していたところ、予想外に一番多かったのが、精神科からの退院調整の相談だった。病院での治療はないが、地域での行先がなく、10～20年と退院できないという、ソーシャルワーカーからの相談がとても多かった。不動産会社としてはなかなか知る機会がなかったが、そうした現状があることに気付かされた。(再掲)
- ・居住支援の活動を始めた頃は、初期費用が用意できない等、ほとんどの相談者が一般の審査は難しいという状況だったが、最近は色々なケースが増えてきたように思う。要配慮者だけでなく、一般の人でも相談してみようかな、ということが出てきたのかもしれない。

(相談のルート)

- ・法人が行っている居住支援の活動について、積極的な周知広報活動はできていない。これまでの活動を通して行政、福祉事業所、各所相談窓口からの紹介を受け、相談につながるケースが多い。そうしたつながりで、月間20～30件の相談を受けている。

2-3 支援内容、ニーズ、支援方法、重視している点

(支援の基本)

- ・支援の基本は、家賃の支払いを兼ねて月に1回コンタクトをとることとしており、入居者に法人の事務所まで家賃を持参してもらい、家賃を受け取りながら話を聞くという形で取り組んできた。来所してもらうことが基本だが、体調等の関係で難しい場合には職員が集金に行くこともある。
- ・入居者の中には、職員と会う機会を楽しみにしている人もいたり、普段は引きこ

もりだが家賃の支払いにだけは来るという方もいた。そのタイミングを狙い、関係機関の相談員が定期的な聞き取り面談をしたいと待機していることもある。

- ・窓口での家賃受領を基本としてきたが、コロナ禍での対面の難しさ、対応人数の増加などで、その方法を見直す必要がある。口座振替等も導入したうえで効果的な安否確認・見守り支援の強化を行っている。

(入居前後の支援)

- ・入居時の面談では、生い立ちから家族との関係性、職歴、病歴、経済状況など、かなり深掘りして質問している。
- ・物件探しにおいては、例えば福祉サービスの利用によるエリア、駐車場の有無、通院の利便性、ADL（日常生活動作）に配慮した間取りなど、要配慮者の安心・安全な生活の実現を考えリサーチする。
- ・本人との間だけでなく、ケア会議に出席し、退院日から在宅サービスを利用できるように調整をするなど、関係者と話することもある。
- ・入居後も、ADL が落ちてきたら地域包括支援センターにつないで介護保険の申請をしてもらったり、気になる方は家賃支払いのタイミングで福祉サービスの利用状況を聞き取って情報を更新したりと、フォローを行っている。
- ・支援につながっている人の場合は、何かあれば、関係者の方から法人へ連絡をもらうので、必要な情報が集約されていく。活動を開始した当初と比べて、住むケアおいたの活動内容が地域の関係機関に浸透してきたので、ケア会議に呼ばれる機会等も増えてきた。関係者の方からも、住むケアを利用してもらってれば安心、という雰囲気がある。

(重視していること)

- ・居住支援の活動を始めた当初は分からないことだらけだったが、活動する中で必要な知識を学んできた。一時は自法人で専門職を採用することを検討したこともあったが、専門領域のことは専門職の関係者に任せ、自分たちは自分たちの立場から、色々な目を対象者に向けることの方が大事と考えた。
- ・相談者が抱えている困りごとを、表面的にはなく、バックボーンまで聞き取りできていないと、入居後にミスマッチが生じやすい。なぜそこまでつっこんだ話をしなければいけないのかを、相談員側がしっかり腹落ちさせた状態で聞き取りをすることや信頼関係を築くことが大切である。

2-4 公的福祉サービス・事業の利用状況

- ・支援につながっている人の場合は、何かあれば、関係者の方から法人へ連絡をもらうので、必要な情報が集約されていく。活動を開始した当初と比べて、住むケアおいたの活動内容が地域の関係機関に浸透してきたので、ケア会議に呼ばれる機会等も増えてきた。関係者の方からも、住むケアを利用してもらってれば

安心、という雰囲気がある。(再掲)

- ・入居後、入居者の ADL が落ちてきたら地域包括支援センターにつないで介護保険の申請をしてもらったり、気になる方は家賃支払いのタイミングで福祉サービスの利用状況を聞き取って情報を更新したりと、フォローを行っている。(再掲)

2-5 支援体制（職員数・職種、1日あたりの配置・交替勤務状況）

- ・居住支援部門の職員は、本部 3 名、東部・南部で各 2 名、計 7 名を配置している。相談業務にあっているのは、うち 3~4 名である。
- ・新規面談と入居後の見守りで担当を分けており、「見守り隊」として、上記とは別に 2 名（職員）を配置している。
- ・もともと家賃は入居者に事務所まで持参してもらった形を基本としていたが、入居者の人数が増えると対応が難しくなり、家賃の受領は収納代行サービスの活用を始めた。集金という縛りがなくなることで、見守り隊が、「今日はこの地区のこの建物に行こう」などと、見守りの時期を分散して柔軟に動けるようになる。
- ・また、対象者ごとに必要な見守りの頻度に優先度をつけ、効率的かつ適切に見守りをできるように工夫している。
- ・今後、他事業との兼務で、1日 3~4 時間の短時間で勤務可能な人を多く雇用し、地域に根付いた見守りに動いてもらうなど、見守り機能の強化を検討中である。

2-6 運営モデル、運営費について

(サブリース物件の概要)

- ・サブリース物件について、マスターリース契約と転貸借契約を一体化しているので、入居者がいない状態での家賃保証は行っていない。ただし、空室が埋まらない物件に対して、一つの手法として、一定期間家賃を保証するケースもたまにある。
- ・サブリース物件の入居者は要配慮者だけでなく、一般の方も住むことができる。住むケアの相談者は、保証会社の審査が通らない等の方が多いので、住むケアの転貸借となる方がほとんどである。令和 3 年度は 100 件ほど成約があったが、そのほとんどがサブリースである。ただ、借上げの分、少し家賃が高くなるので、一般の審査が通るかもしれない方は、一度そちらを通してみる。

(運営状況)

- ・サブリース物件の家賃は 29,000 円、生活支援利用料として 4,000 円ほどとしている。大分市の一人暮らし世帯の住宅扶助が 29,000 円なので、そこは下回るように設定を依頼しているが、ここ 7~8 年前で生活扶助の金額が大幅に下がっており、厳しいところもある。共益費も含めて 32,000 円ほどで貸してもらい、入居者の支払い額は 35,000~36,000 円とし、利幅は 3,000~4,000 円程度としてきた。
- ・まごころサポート（後述）を入れることで、利幅が小さくなくても入居を進めて

いきたいと考えており、家賃設定の検討が必要である。

- ・実際のところ、滞納者も多く（いなくなる、逮捕されるなど）、法人の持ち出しは多い。死亡時のリスクヘッジはしているが、夜逃げ等是对応できない。保証会社を導入することで少し軽減されると思うが、それでも厳しい側面はある。

(今後の展望)

- ・住居の確保に加えて、生活をするために一定必要なことはある。今、無償で行っている部分も含めた介護保険外の支援を、「まごころサポート」というフランチャイズ会社を活用して事業化していこうと考えている。この事業は、サブリース物件に入居している要配慮者だけでなく、地域で居住している一般の方の困りごと（例えば、病院に同行してほしい、ゴミ出しをしてほしいなど）にも応えていくことを想定している。
- ・こうした取組を通じて、地域への周知を行い、家をどうするか、住み替えをどうするか、相続問題をどうするかなどの不動産のトータル的な窓口としての周知を行っていく。
- ・居住支援の活動は、福祉的な面からフォローした上で、不動産のサービスにつなげることが重要だと考えている。ハード面から入ると、居住支援が進まない。その上で、ボランティア活動に終始せず、また補助金だけに頼らず、継続的なサービスの在り方を考えることが必要である。

3. 課題・要望等

(自法人の課題)

- ・支援対象が増えたにもかかわらず、現状、支援の在り方を活動開始当初から変えられていないことが課題だと感じている。家賃滞納、相談等にマンパワーをとられてしまっている点も多いので、時代に合わせた活動を進めるために、今後 DX などを含めて改善が必要だと考えている。
- ・入居者の年齢が上がる、最近入居した方が短期で退去する、等の課題もあり、退去数が増えている（入居<退去数、となる月もある）。以前は、サブリース物件が「最後の砦」で、相談に来た人がほぼ入居するという時代もあったが、今は要配慮者にとって選択肢が増えている、保証会社の審査もハードルが下がっているという面もある。相談員の経験が浅いと入居者と信頼関係が築けないケースも見受けられ、短期での退所につながりやすい。一方で、入居率を上げようとする、一人ひとりに適切な情報提供ができない、支援がまわらない等、バランスの問題もある。

(ヨコのつながり)

- ・県内では、2年前から各市町村の住宅・福祉部局、協会、民生委員、相談事業所、

居住支援法人等がネットワーク会議を行い、ヨコのつながりを強化しようとする動きがある。居住支援の取組は、住宅と福祉の部門を越えて、また官民共同で取り組まなければならないテーマなので、そのための体制づくりは重要。

- ・ 大家が空き家に困っている、という問題意識を持つことがベースとして重要。その課題意識がないとマッチングに進まない。福祉的な立場からは、日常的に問題を感じている。
- ・ 不動産業者が要配慮者を受け入れるための方策を知らないのは仕方がないことだと思う。福祉的な社会資源の活用の理解が進めば、要配慮者の受入れも進むのではないか。

(ハードとソフトの融合)

- ・ 居住支援は、ハードとソフトの両面の融合がなければ進まない。また、持続可能な仕組みにしていかなければいけないが、居住支援法人単体で考えると、なかなか収益はあげられない。現在の補助金が令和6年までとされている中で、どのように取組を進めていくのか、収益性のあるパッケージを作っていかなければという思いで、「住むケア」ブランドの普及に取り組んでいる。
- ・ 民間の活用が必須なテーマだと思うので、補助金に関する検討とともに、居住支援の重要性、課題解決が必要ということ、行政、国レベルで主導してほしい。行政の中に「居住支援課」を設けるなど、住宅部局と福祉部局の担当者が一緒に動けるような仕組みが必要だと思う。

(環境づくり)

- ・ 自法人では、セーフティネット住宅の活用は行っていない。登録住宅の数を増やすことが目標ではないと思うので、登録住宅が実際にどう活用されているのかをしっかりと把握し、活用しやすいものを提供してほしい。
- ・ 障害分野では、障害者相談支援事業所が居住支援法人と連携することで加算される仕組みがある。現行の加算は微々たるものだが、そうした取組を拡大していくとよいのではないか。

【ヒアリング結果に対する考察】

- ・ 今回のヒアリング対象機関は、不動産事業を基盤とする事業法人が、居住支援事業を専門に行う法人として設立した NPO 法人である。不動産会社が民間賃貸の仲介を行う中で、保証会社に通らない相談者への対応を通じて感じていた、「マッチングなしには賃貸業自体が成り立たない」という考えが、法人として居住支援の活動に取り組むきっかけとなった。
- ・ 同法人の居住支援活動は、毎月の家賃の受け取りがベースとなって展開されてきた。家賃の支払いという用件で入居者に事務所へ来訪してもらうことが、定期的な

タイミングでの見守りや支援ニーズの把握等を行う機会となり、限られた職員で多くの入居者への支援を行うことを実現してきた。「専門領域のことは専門職の関係者に任せ、自分たちは自分たちの立場から、色々な目を対象者に向ける」という考えの下、福祉の専門機関とは異なる立場で、入居者とのつながりを持っている点が特徴的であった。

- ・約15年間にわたり、こうした活動を行ってきた結果、地域の関係機関（行政、福祉の専門機関、事業所等）の間で法人の活動（「住むケア」ブランド）の認知が広がったことが、関係機関の方から入居者に関する情報が集まってきたり、「住むケアを利用してもらっていただければ安心、という雰囲気」が醸成される等、スムーズな連携につながっていると考えられる。
- ・一方で、運営するサブリース物件の増加や入居者の増加に伴い、従前からの支援の方法では運営がまわらなくなってきたという課題も指摘された。課題を踏まえ、家賃収納では専門サービスを活用しつつ、法人として入居者への見守りを行う支援の在り方を検討するなど、居住支援事業の継続的な運営を目指して取組が行われていることがうかがわれた。

3. 特定非営利活動法人ワンファミリー仙台 一般社団法人パーソナルサポートセンター

【基本情報】

1. ヒアリング対象機関

- ・NPO 法人ワンファミリー仙台

2. ヒアリング実施日時

- ・2023年2月20日（月）10時30分～11時30分（オンライン）

3. 出席者

- ・特定非営利活動法人ワンファミリー仙台 理事長
一般社団法人パーソナルサポートセンター業務執行常務理事 立岡氏
- ・みずほリサーチ&テクノロジーズ株式会社（山本、佐藤）

【ヒアリング結果】

1. 事業内容

- ・「NPO 法人ワンファミリー仙台」は、「地域で生活する路上生活者をはじめ身寄りのない生活困窮者たちに、人間本来の尊厳を持ってもらい、互いの為に何が出来るかを考え、孤立した状態から絆づくり、つながりづくりを進めていく」ことを目的に、2002年より路上生活者支援（夜回り活動、クリーンボランティア 530 活動（清掃ボランティア活動への参加と朝食確保）の取組みを開始した。2006年にNPO法人格を取得。同年、第二種社会福祉事業（無料低額宿泊所）の届出により、居住支援事業を開始した。その後、リーマンショックによる派遣切りにあつた方のためのシェルター事業身寄りのない服役中の高齢者や障害者の出所後の居所等の調整をはかる宮城県地域生活定着支援センター事業（宮城県からの委託事業）、を展開してきた。さらに、自立準備ホーム事業（保護観察所からの委託）、障害者のグループホームワンファミリー、障がい者の計画相談等をすすめる相談支援事業所ワンファミリーも運営。現在は生活困窮者自立支援事業（一時生活支援事業を宮城県、仙台市、名取市、多賀城市、富谷市、岩沼市からの委託）、令和2年10月からスタートした日常生活支援住居施設も運営し、今日に至っている。
- ・2011年東日本大震災の発生後、関連法人である、「一般社団法人パーソナルサポートセンター」（以下、PSC）を設立。仮説住宅見守り支援に参画。被災者支援事業と共に、生活困窮者自立支援事業（自立相談 宮城県、仙台市、名取市、多賀城市、富谷市からの委託）、一人親世帯支援、社会的養育経験者のアフターケア事業、就職氷河期世代の就労支援等の事業を展開している。

※本調査では、2つの法人による居住支援の実績を踏まえヒアリング調査に回答を



図表 NPO 法人ワンファミリー仙台の活動内容

2. 「住宅および生活支援等を一体的に提供する取組」について

2-1 住戸数および確保にあたって工夫・苦労された点等

- ・「NPO 法人ワンファミリー仙台」は、法人所有物件 1 拠点、計 1 戸、サブリース物件 20 拠点、計 88 戸を保有し、入居に係る情報提供・相談を受けた対象者への紹介物件として活用している。
- ・PSC は、物件を保有していないが、関連法人の不動産会社が、物件を借り上げ、サブリース物件として提供している。当該法人は、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会の会員であり（ハトのマーク）、支部内で不動産会社間の連携が進み、住宅確保に成功した。

2-2 入居者の属性

- ・居住支援の対象者は、住宅確保要配慮者を広範囲に対応している（具体例：生活困窮者、被災者、高齢者、障害者、一人親世帯、外国籍者、社会的養育経験者、DV 被害者、刑余者、犯罪被害者等）。
- ・居住支援対象者のうち、最も多い属性は、生活保護受給者である。
- ・なお、「NPO 法人ワンファミリー仙台」は、生活困窮者自立支援法に基づく一時生活支援事業の利用者を対象とした、受け皿づくりが支援の中心となっている。一方、PSC は、自立相談事業を行う過程で、居住支援が必要なケースへの対応が求められてきている。PSC で相談応需したケースが、居所を持たない場合には、「NPO 法人ワンファミリー仙台」につなぎ、一時生活支援事業の利用につなげている。

2-3 支援内容、ニーズ、支援方法、重視している点

(幅広い支援内容)

- ・ 1)相談・アセスメント・コーディネート、2)入居前相談・物件の紹介・契約支援等、3)生活支援等の全てにおいて、当法人が受託している公的支援制度の活用、もしくは、法人独自の事業として支援を行っている。加えて、1) 相談・アセスメント・コーディネートは、他法人と連携し公的支援制度につなげる方法、2)入居前相談・物件の紹介・契約支援等については、他法人の独自事業につなげる方法によっても支援を行っている。

(マッチング・パイロット事業の取組み)

- ・ 宮城県の居住支援法人連絡会の事務局をPSCで本年度担当。ワンストップで入居斡旋を実現するべく、自立相談の支援員と居住支援法人の居住支援担当者が、住宅確保要配慮者を対象にアセスメントを実施し、その結果を宮城県愛居住支援法人14団体に情報提供を行い、対象者のニーズにあう物件情報を一斉に挙てもらい、マッチングするというパイロット事業を実施した(国土交通省補助金を活用)。実績としては、年間50件程度の相談案件を受理し、その中から10件程度マッチング支援を実施、うち2、3件が成約に至った。この活動を通じて、要配慮者のアセスメント情報を、居住支援法人に文書で知らせるだけでなく、ケースの特徴等について電話連絡があるともっと物件を紹介できたのではないかという意見が出されたが、居住支援法人同士の信頼関係が構築されたと思われる。不動産仲介業においては、「この人には貸せる」という肌感覚的なものがICTが進むなかでも、商習慣上非常に重視される傾向にある。そのため、マッチング支援を成功させるためには、より居住支援法人同士の連携の促進として直接的な情報交換の場が必要であると考えている。

(アセスメント、生活支援ニーズの的確な把握の重要性)

- ・ 生活困窮者の生活支援の必要性は多様である。例えば、生活保護受給を開始するケースの受給前家賃が6万円であれば、住宅扶助費の上限を超過しているため、該当する物件に転居する必要性が生じる。このケースが、仮にDV被害により60代で離婚した女性であれば、さほど生活支援の必要性はない場合が多い。このケースの場合、必要な支援は、家賃債務保証、連帯保証人となり得る身元引受人の確保であろう。加齢により、将来、生活支援が必要になる可能性はあるが、現時点での支援の必要性は低いと想定されるケースである。
- ・ ある先行研究では、無料低額宿泊所や救護施設に入所した約500人について、ケースの属性等について調査を行った(中京大学が平成29年度と平成30年度に厚労省社会福祉推進事業で実施した調査研究)。その結果、対象者の約3/4は、何らかの障害や生きづらさを抱えており、支援を必要としていることが明らかになった。居住支援の一環として行われるべき生活支援ニーズは多様であり、その見

立てが的確に行える体制づくりが必要であることを表している。

(精神障害者への居住支援)

- ・一般的に精神障害者への居住支援を実現するには、居住支援法人が、サブリースにより債務保証と生活の見守りを一体的に行うことが求められていると考える。ある法人では、訪問看護の利用をセットで提案し、その利用の下で住居の斡旋を成功させていると聞いている。
- ・過去の支援例であるが、生活の中で発生する音の問題が顕在化した。支援対象者と隣人の間で頻繁にトラブルが発生し、結果的に隣人が退去してしまい、住戸の入居率が著しく低下するという問題が発生した。不動産仲介会社、家賃債務保証会社は、近隣住民とのトラブルというリスクを忌避するあまり、住居を斡旋できない実態があることは否めない。
- ・これらの点から、社会的入院状態にある精神障害者が、地域移行する上での課題として、住居の確保が挙げられると考える。また、精神障害者の場合、障害の受容過程によっては、公的サービスの利用につながらないケースも少なくない点が、住居の斡旋がしにくい背景要因になっていると考えられる。

2-4 支援体制

- ・1)相談・アセスメント・コーディネート、2)入居前相談・物件の紹介・契約支援等、3)生活支援等の支援体制は、それぞれ1)、2)が常勤換算13名、3)は常勤換算32名が担当し、支援を行っている。いずれも専従者と兼務者で構成している。

3. 課題・要望等

(居住支援法人の運営主体の特性を理解した連携強化)

- ・居住支援法人の大多数は、不動産事業者系であるが、必ずしも生活支援を専門とする事業者ではない。福祉事業所系の居住支援法人が、生活支援を担い、不動産会社系は住居の斡旋機能だけを担うといった体制では、真の居住支援は実現しないと考えている。
- ・当法人は、平成29年より関連不動産会社の事業運営を開始した。その結果、不動産会社として貸主が抱える不安を直接理解することができるようになった。居住支援法人は、運営主体の特性に応じて事業継続の観点からできうるビジネスモデルを検討し、お互いにその実態を理解する機会が必要であると考えている。

(補助制度の在り方)

- ・現状では、居住支援法人の活動費に対する補助制度は、入居に関わる成約件数に応じて補助額が規定される部分が多い。そのため、住宅確保要配慮者の中でも、入居前の支援に係る手間が、軽微と想定されるケースを選択する、いわゆるクリ

ームスキミングが発生しやすい仕組みにあると考える。

- ・そのため、居住支援の過程において濃密な支援を要するケース、また、公的機関から引き継いだケースに対して、支援する側のインセンティブを高めるような運営費補助の在り方を検討する必要があると考える。具体的には、居住支援の補助対象を自立支援相談機関や福祉事務所からの紹介のケースに限定する方法、また、精神障害者や刑余者が求める生活支援ニーズを想定し、補助金の加算を行う方法が考えられる。

(セーフティネット住宅として登録する住宅の家賃帯について)

- ・本来セーフティネット住宅に登録する住宅の家賃帯は、生活保護制度における住宅扶助費と同レベルにするべきと考える。また、家賃帯と連動し、耐震基準等のハード面の要件も緩和すべきである。住宅確保要配慮者を拒まない住宅の登録数は、全国で年々増加しているが、家賃のミスマッチ等により、住宅確保要配慮者への住居の提供方策としては、真に機能していないのではないかと考える。

(貸主に対するインセンティブ)

- ・貸主が、住居を提供するインセンティブとしては、住宅確保要配慮者の特性に応じて、入居後 24 時間、365 日問題発生時に支援が提供される体制を構築することであると考える。例えば、日本賃貸住宅管理協会が、居住支援法人に資金を提供することで、各地域の中にこのような体制を構築することができる。その結果、貸主は、安心して住宅を提供するという流れに変化していくと考える。
- ・一方で、古い物件を有する大家からは、不動産会社・仲介会社に対して、何とかして入居者を確保したいという希望が多く寄せられる。このような不動産市場の実態は、当法人の地域だけではないと考える。人口減少社会の中、物件余りの状態にある中で、社会資源の利活用を推進する仕組みが不可欠であると考える。

(行政との連携強化)

- ・現状では、居住支援が必要な市民に対して、福祉事務所のケースワーカーの多くは、特定の不動産事業所を紹介することができないため、自立相談窓口を紹介するか、一時生活支援事業（ワンファミリー仙台か清流ホーム）につなぐか、居住支援法人のリストを渡している。両法人と連携が深い福祉事務所は密接な関係を築いているので特に問題はないと思われるが、両法人以外の福祉事務所において、居住支援法人との連携は密接に行われている訳ではないと考えられる。
- ・PSC の関連不動産会社では、入居者の特性に応じて、一般賃貸借契約ではなく、定期借家契約を結ぶ方法を実践している。例えば 80 代の元気高齢者であれば、半年ごとで更新する契約形態を提示し、心身の機能をチェックしながら、契約更新を行っている。具体的には、入居後は、2 週間に 1 回程度の訪問を受けることを特約に記載したり、大きな地震があったときに安否確認をすることを実施して

いる。入居後にまったく関わりをもたないわけではないため、結果、認知機能や心身機能の変化をいち早く把握し、場合によっては契約期限をもって解約し、公的サービスにつなげることも行っている。

(居住支援制度に関わる今後の課題)

- ・居住支援事業は、国土交通省、厚生労働省、法務省の共管領域である。そのため三省が、同じロジックモデルを共有し、住宅施策を充実させていく考え方を取るべきであろう（空き家対策、対人支援、再犯防止といったそれぞれの事業目的を併存させるのではなく、同じ方針で事業を強化していくことを意図している）。

(住宅確保要配慮者への選択肢の提示)

- ・PSCでは、住宅確保要配慮者に対して、居住先の選択肢を示すことができる環境を作りたいと考えてきた。現状は、「あなたが借りることができる物件はこれだけです」といった選択できない状態からすべての希望はかなえられないけれども5つの希望の内2~3の希望は叶えられる様にしなければ当事者の満足度は下がる一方である。どこで住みたい、どういう暮らしをしたいかが選べない状況から高齢者や障害者の心身機能に応じた物件を斡旋していける様な居住支援をすすめていくことが今後必要になっていくと思われる。

【ヒアリング結果に対する考察】

- ・ワンファミリー仙台では、サブリース物件20拠点、88戸を活用し、住宅確保要配慮者への住居の提供を実現。生活困窮者、精神障害者を中心に、家賃債務保証、保証人を確保できない入居者への住居の斡旋に成功している。
- ・PSCでは入居者の生活状態の把握、支援につなげることを目的に、契約期間を個人ごとにカスタマイズしたり定期訪問を契約条件にする工夫を行っている。
- ・PSCは本年度宮城県からの委託で、住宅確保要配慮者の特性をアセスメント情報を収集し、居住支援法人協議会に参加する地域の居住支援法人に提示し、斡旋可能な住居情報の共有化を図っていた。
- ・不動産事業者系、福祉事業者系といった居住支援法人の母体の特性に応じて、居住支援を継続していく上でのビジネスモデルを検討し、法人間で理解を深めていくことが必要であると考えている。
- ・セーフティネット住宅制度における登録住宅の条件として、家賃帯を住宅扶助費（生活保護制度）と連動させることで、登録住宅が住宅確保要配慮者への居住支援につながるよう見直しをすることが必要ではないかと考えている。
- ・人口減少社会の中、物件余りの状態にある中で、社会資源の利活用を推進する仕組みが不可欠であると考えている。住宅確保要配慮者に対して、居住先の選択肢を示すことができる環境を作ることで、住宅確保要配慮者が、どこで住み、どういう暮らしをしたいかが選択できる状況を目指したいと考えていることが把握された。

第4章 調査結果のまとめと考察

本調査は、全国の居住支援法人を対象に、住宅確保要配慮者等への住宅、生活支援サービスの提供状況、それらの実態、課題を把握することを通じて、住宅と生活支援の一体的な提供につながる、居住支援の強化の在り方についてアンケート調査及びヒアリング調査を通じて情報収集を行った。

単身高齢者、障がい者、生活再建を目指す困窮者、一人親世帯、外国籍者、刑余者等は、それぞれ多様な支援ニーズを有しており、個々人の置かれている状況、意思に応じて、必要な支援が、利用できる仕組みがあることが課題である。そうした観点から、多様な行政サービス、民間支援事業等の一つとして、「住宅セーフティネット法」に基づく居住支援法人活動、住宅と一体的に提供される支援が、改めて重要な役割を果たすものとする。

本調査の結果から、住宅確保要配慮者等に対する、住宅と生活の一体的提供（自法人単独、行政、他法人との連携による提供方法を含む）、居住支援の強化を実現していく上での論点について以下の通り検討した。

1. 居住支援ニーズの増加・対応物件確保に関する課題

- ・本調査に回答した居住支援法人は、福祉事業所系が5割強、不動産会社系2割弱、その他3割弱（身元保証会社、コンサルタント会社系、地域まちづくり系、建設会社、小売・卸、福祉事業所系と不動産会社系の混合等）の構成であった。令和3（2021）年度のセーフティネット住宅制度に基づく入居相談受付件数は、平均延べ99.1件であり、標準偏差が276.6であることから、積極的な居住支援活動を展開している実態と共に、法人間の実績のばらつきが大きいことが示唆された。
- ・入居相談受付件数に占める、成約件数（入居先が決まった件数）は、平均24.3件であり、3割程度であることがうかがわれた。なお、その入居先は、民間の賃貸住宅が6割弱を占めた。成約件数のうち、セーフティネット住宅に登録している住戸への成約は、平均0.6件であり、平均成約件数の2.5%に留まった。
- ・居住支援強化に向けた課題・意見を求めた自由回答より、近年、単身高齢者、生活困窮者等の入居に係る情報提供・相談の件数は増えていること。一方で、相談に応じる者の、住宅確保要配慮者の要望と合致する、低家賃の物件が不足していること。仮に物件があっても、立地、バリアフリーの観点から生活に支障が生じることが想定され、成約に至らない課題が指摘された。
- ・加えて、同自由回答では、自治体では、空き家の利活用、まちづくり活動が展開されているものの、その物件を、居住支援施策としても活用していく視点、情報共有化が今後の課題であるとの指摘があった。
- ・登録物件数を増やすと共に、質的な観点から、住宅確保要配慮者が求める家賃帯（安価な物件）、ハード面の条件（特に高齢者、障害者）の条件を検討し、該当する物件確保に向けた取組みを進めることが課題であるとする。

2. 住宅と一体的に提供する生活支援の強化

【入居前支援と共に必要に応じた安否確認・定期訪問への積極的取組み】

- ・本調査では、住宅確保要配慮者の属性別に、「入居前の支援」、「入居後の生活等に関わる支援」、「特性に応じた支援」に関わる30の支援項目について、居住支援法人に実際の支援の実施状況、支援方法、頻度の情報を収集した。その結果、住まいに関する相談、物件紹介、内覧同行、契約の立ち合いといった、入居に関わる情報提供・相談については、いずれの属性においても8割前後の高い割合で支援が行われていた。
- ・また、いずれの属性においても、安否確認、定期的訪問について7割、8割前後の高い実施割合であった（身体障害者、外国籍者、子育て世帯は、5割前後）。
- ・一方、「入居後の生活等に関わる支援」、「特性に応じた支援」は、個別に必要性が異なることから、実施割合は3割前後であり、ばらつきが散見された。しかしながら、困り事・悩み事の相談対応は8割前後、行政手続きへの支援は5割前後と、いずれの属性においても高い実施割合となっていた。

【自法人独自の事業としての取組みが中心】

- ・支援の提供方法については、自法人の独自の事業として実施している割合が「相談・アセスメント・コーディネート提供」、「入居前の相談・物件の紹介、契約支援等の提供」ではそれぞれ7割、「生活支援等の提供」では6割を占めた。半面、他法人と連携し公的支援制度もしくは独自事業として実施している割合は、それぞれ3割前後に留まった。

【継続的な生活支援・アセスメント力強化の必要性】

- ・自由回答において、継続的な生活支援の強化についての意見が多数挙げられており、その前提として、アセスメント力の強化についての指摘も確認できた。

【福祉事業所系、不動産会社系の居住支援法人が相互につながることの必要性】

- ・なお、本調査では、福祉事業所系居住支援法人と不動産会社系居住支援法人の支援活動等の違いを分析した。その結果、入居前の支援を行っている対象者は、不動産会社系は、福祉事業所系と比較して、「子育て世帯」、「外国籍者」、「DV被害者」に支援を実施した割合が高い傾向にあり、不動産会社系は、福祉事業所系よりも、幅広い属性の入居者を対象として支援を展開している可能性が伺えた。
- ・また、入居相談を受けたが、入居先が決まらなかった理由の回答をみると、不動産会社系は、福祉事業所系と比べて、不動産会社や家主（大家）、家賃債務保証会社に断られた割合が高い傾向にあった。なお、入居相談を受けた対象者への住宅の確保方法として、不動産会社系は、福祉事業所系よりも、「自己所有物件」を有する割合が高い傾向にあった。一方で、本調査で把握した、居住支援に関する30の支援項目のうち、自法人の独自事業として実施していると回答した項目数は、

福祉事業所系が不動産会社系よりも多い傾向にあった。

- ・これらのことから、不動産会社系の居住支援法人は、福祉事業所系が有する多様な支援機能を活かし、不動産会社や家主（大家）から住居を借り受けること。半面、福祉事業所系は、不動産会社系が有する「自己所有物件」を活用するような相互の連携を後押しする仕組みが求められると考えられた。

3. 自法人での物件確保・サブリースモデルに基づく運用上の課題

- ・居住支援法人では、前述のニーズの増加を踏まえ、自法人において速やかに住居を提供するための方策として、懇意にしている街の不動産会社、一般の不動産会社より住居を確保している割合がそれぞれ7割、5割と最も多くなっていた。一方で、自法人が保有する物件、さらに自法人が保有するサブリースモデルに基づく物件が2割程度を占めた。
- ・このように、居住支援法人として、不動産会社や仲介会社から入居を断わられた場合の速やかかつ確実な住宅提供の手段として、自主的な取組みを進めている実態も明らかになった。
- ・この点については、アンケート調査結果より、空き部屋の家賃負担、未収分の家賃負担、入居者・物件のトラブル対応、サブリース物件の不足が課題として指摘された。
- ・なお、同調査の自由回答より、自社物件を持つことでニーズに応じていきたいという希望を持っているが、現行制度の中では経営上困難である点、サブリース物件を保有したいが、集合住宅の一部は元々入居が見込めないところもある等、課題が指摘された。

4. 身元および家賃負担に関わる保証審査に関する課題

- ・同調査の自由回答より、居住支援法人が、入居に係る情報提供・相談に際して、家賃の支払いの目途が立ちながら、対象者の家族関係、病気や障害等の状況から、保証審査が通らず、入居に至らないという課題が指摘されている。
- ・昨今、精神障害者の入院・入所支援から地域生活への移行を進める政策が強化されており、それらの背景から住居の確保を求めるケースが増えていることが指摘されていた。またその対応策として、居住支援法人が身元保証を担う等の取組みも記載されており、保証審査、身元保証対応の在り方について課題が指摘された。

5. 居住支援法人の生活支援に関わる支援体制・補助制度の在り方に関する課題

- ・本調査の結果より、居住支援法人が、安否確認、見守り（定期・不定期の訪問、ICT の活用含む）さらに生活上の困りごと・相談応需、行政手続きの支援に高い割合で取組んでいる実態が把握された。
- ・居住支援法人における、住宅と一体的に提供する生活支援の提供者は、法人が担う他業務（例：生活困窮者自立支援法に基づく事業、不動産事業）との兼務者が多い傾向にあった。また、生活支援は、法人独自の持ち出しの取組みとして実施していることが多い実態が把握された。継続性のある生活支援を提供できる体制づくりに向けて、居住支援法人に対する補助制度の在り方について検討を重ねることが必要であると考えられる。
- ・実際、同アンケート調査の自由回答より、居住支援法人に対する補助制度の継続と共に、居住支援部門が自立採算を確保できる制度の在り方について検討が求められていた。
- ・なお、居住支援法人として地域の中で担う役割が多様であることも踏まえ、自法人の役割を選択の上、明確化し、その役割に応じた補助制度、運営費の確保方策についてその在り方について検討されることが期待される。

6. 居住支援法人のさらなる社会的認知度向上

- ・居住支援法人の社会的認知度は、行政、医療、介護福祉、雇用支援等の公的機関からの情報発信を通じて、高まりつつあると想定される。
- ・一方で、同アンケート調査の自由回答では、入居に関わる相談を受ける際に、仕事、生活状況、病気・障害の状況、家族関係等に関わる情報を収集する必要性があるものの、住宅確保要配慮者側が法人に対して個人情報伝えることに対する不安感を持つケースも散見されることが指摘された。
- ・そのため、居住支援法人の社会的認知度をさらに高め、安心感を持って相談・支援が受けられるような環境づくりが必要であると考えられた。

7. 家主、不動産会社、不動産管理会社へのインセンティブの必要性

- ・同アンケート調査の自由回答の結果から、居住支援法人が果たしている、住宅確保要配慮者に対する、社会的役割・意義についての情報発信を強化することで、登録住宅数の確保を図ることが課題として指摘された。また、同調査結果から、家主、不動産会社、不動産管理会社が、居住支援事業に参画し続けることへの社会的、経済的インセンティブを働かせる仕組みづくりが課題であることが指摘された。

8. 居住支援法人、不動産事業者、不動産管理会社、行政等の連携強化に関する課題

- ・今後、居住支援のニーズの増加を踏まえ、住宅と生活支援に関わる一体的提供を進めることが、居住支援を効果的に進める上でのポイントになると考えられる。
- ・その実現のためには、それぞれの居住法人の持つ特徴を活かし連携すること。また、居住支援法人が担うばかりでなく、行政、福祉団体からの支援につなげる視点も必要であろう。居住支援法人、不動産事業者、不動産管理会社、行政等の連携強化の方策を検討する必要がある。
- ・同アンケート調査の自由回答においても、居住支援法人協議会での勉強会の重要性、行政との連携、さらに、地域の不動産会社、不動産管理会社との情報交換が、支援の過程において不可欠であることが多く指摘されていた。
- ・居住支援法人は、多様な運営母体で構成されており必ずしも生活支援の専門性を自法人単独で提供できるところだけではないと考えられる。一方、住宅確保要配慮者が必要とする支援は多様であることから、公的福祉サービス等により、専門的、重層的に支えられる仕組みを強化することが必要であるといえる。
- ・今後、居住支援を進めるにあたっては、地域の中に実効性のあるネットワークづくりを実現することが重要な取組み課題であると考えられる。

令和4年度スマートウェルネス住宅等推進事業
「居住支援法人活動の普及拡大に向けた調査事業」
居住支援法人の活動実態の調査検討
報 告 書

令和5（2023）年3月

一般社団法人 全国居住支援法人協議会

（調査実施機関：みずほリサーチ&テクノロジーズ株式会社）

住 所：〒169-0072 東京都新宿区大久保 2-3-4 出光新宿ビル 4 階

（一般社団法人くらしサポート・ウィズ内）

電 話 番 号：03-6273-8660

