

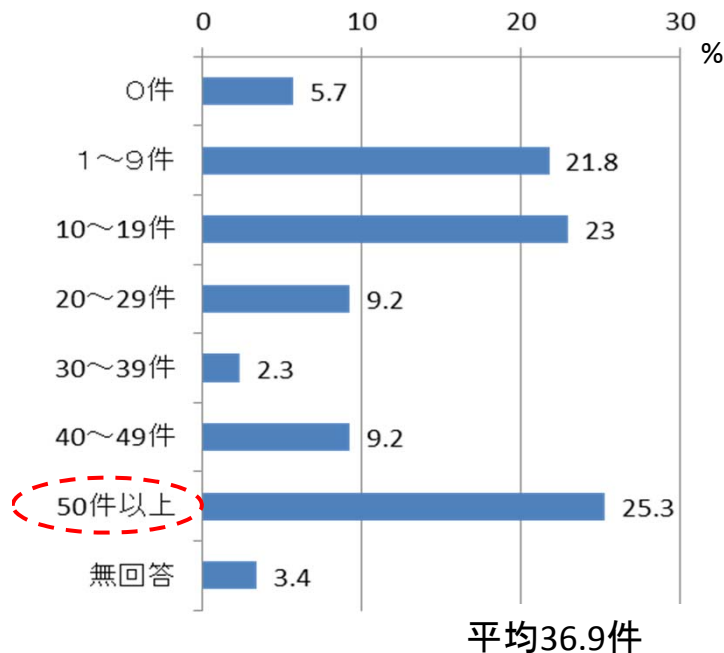
平成28年度社会福祉推進事業 高齢者住宅財団調査
生活困窮者の賃貸住宅居住支援にかかる具体的な方策の普及に向けた検討事業

調査目的: 自立相談支援事業所に寄せられる住まいに関する相談・支援の現状と課題の把握

対 象: 全国の自立相談支援事業所(1,148事業所)、555件回収(48.3%)。うち、関東地方整備局管内は87件

- ◆ 自立相談支援の現場で、居住支援ニーズは顕在化しつつある。(半年で平均36.9件)
- ◆ 活用可能な社会資源について、「活用可能なものはない」とする回答が約35%で最も多く、行政住宅部局や居住支援協議会が社会資源として意識されているのは2割未満。

① 住まいに関する相談件数 (H28. 4~9月)



② 活用可能な社会資源



- ◆ 「住まいを失うおそれがある」相談が多数を占め、その理由の9割以上が「家賃滞納」
- ◆ 支援に活用している社会資源は、「不動産事業者」と「行政福祉部局」が最も多い。居住支援協議会は、ほとんど活用されていない。

③ 平成28年 4～9月までの住まいに関する新規相談の内容（支援方法別・関東地方整備局管内 87件）

		生活困窮者 自立支援法 に基づく支援	生活困窮者 自立支援法 以外の支援	他機関に つないだ ケース
①相談者の 住まいの状況	・既に住まいを失っている	35.6%	26.4%	44.8%
	・ 現在の住まいを失うおそれがある	78.2%	36.8%	64.4%
②現在の住ま いを失うおそ れがある理由	・今後の住まいに関する相談	40.2%	20.7%	29.9%
	・該当するケースはなかった	20.7%	51.7%	23.0%
	・ 家賃を滞納している	97.1%	93.3%	91.1%
	・次回更新しないと通告(高齢が理由)	4.4%	9.4%	3.6%
	・次回更新しないと通告(高齢以外の理由)	29.4%	28.1%	23.2%
③支援の際に 活用・連携し た機関・団体	・建替え等で立退きを求められている	16.2%	18.8%	19.6%
	・ 家族や同居人との関係悪化	50.0%	59.4%	46.4%
	・会社の寮などに居住しているが離職予定	41.2%	25.0%	28.8%
	・行政の住宅部局	25.0%	25.7%	22.7%
	・ 行政の福祉部局	39.7%	42.9%	74.2%
	・ 居住支援協議会	-	2.9%	1.5%
	・施設(介護・障害・母子等の入所施設やDVシェルター)	19.1%	22.9%	15.2%
	・ 無料低額宿泊所・簡易宿泊所	17.6%	25.7%	31.8%
	・ 不動産事業者	50.0%	40.0%	24.2%
	・大家	23.5%	11.4%	7.6%
・家賃保証会社	14.7%	14.3%	4.5%	
・居住支援を行っているNPO	8.8%	14.3%	4.5%	
・社会福祉協議会	30.9%	22.9%	25.8%	
・社会福祉法人(社協除く)	8.8%	11.4%	6.1%	

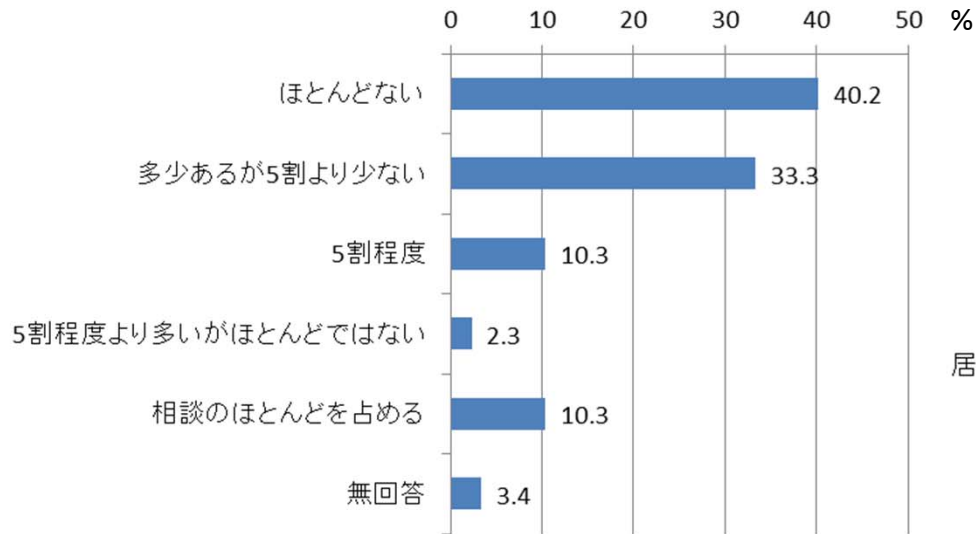
●居住支援における関係機関連携の課題（主な具体回答）

- ◆ 保証人がいない場合の対応に苦慮
- ◆ 住宅相談の背景に多重債務や家族関係の悪化、障害・疾患等の複合的な問題がある
- ◆ 不動産事業者との連携、理解ある不動産事業者の確保が困難
- ◆ 滞納が始まった段階での早期介入の必要性

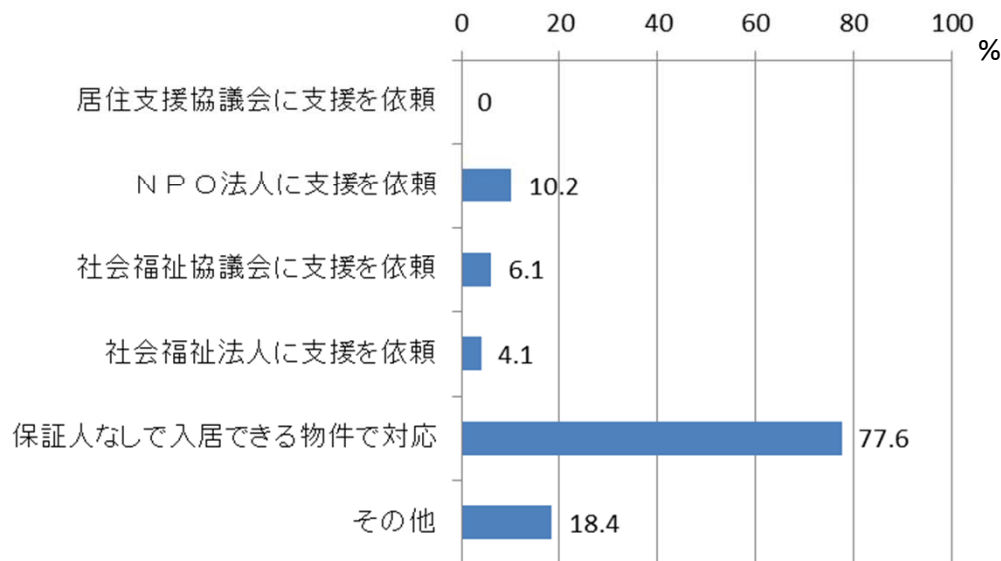
1. 保証人、緊急連絡先が確保できない場合、理解のある大家や事業者に依頼するが限界がある。保証会社も、緊急連絡先がなければ不可になる。
2. 精神障害・知的障害、多重債務、依存症、出所者など、複合的・継続的な支援が必要な方は、関係機関と連携体制をつくるのに時間がかかる。
3. 生活支援が必要。日常生活の基本的なスキルが不足している人には、住宅確保の支援だけでは自立に繋がりにくい（掃除、選択、ゴミ出し、食事等の訓練が必要）
4. 福祉関係者の足並みは揃うが、不動産業者との連携が困難な場合がある。
5. 居住支援協議会は登録住宅数が少なく、現時点で連携が困難。
6. 虐待等、緊急に住居を確保する必要がある場合、地元で対応できる不動産事業者を開拓できず、広域で家を探すケースが多い。
7. 居住支援を行っているNPOの認知度が低く、信頼度の面で不安がある。
8. 滞納が発覚した時点で相談頂ければ目途がついたが、市営住宅の強制退去が決まった段階や、滞納額が高額になってから相談に来るので、対応が困難。
9. 「住宅確保給付金」が使えても、社協等の貸付が使えず初期費用が払えない。

● 連帯保証人や緊急連絡先に関する課題、支援の現状

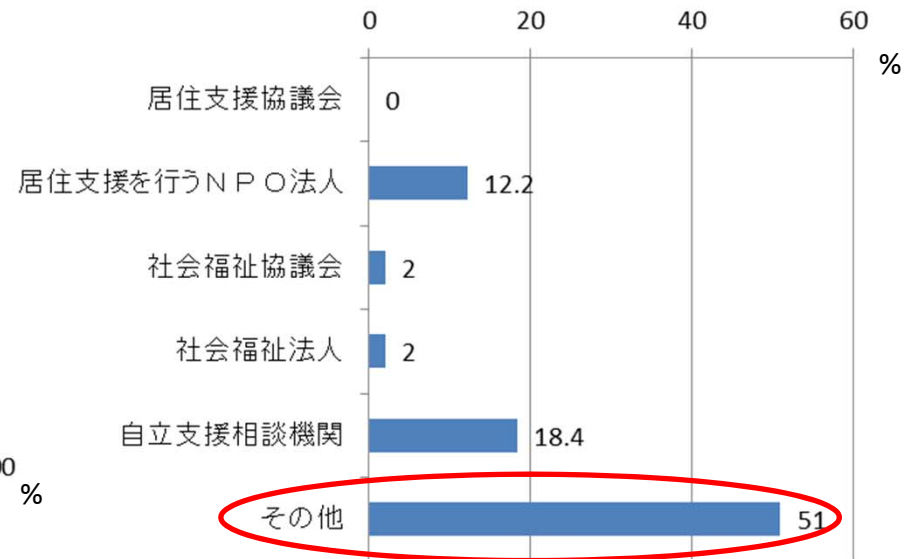
④ 連帯保証人がいない、緊急連絡先となる人がいないことが課題となったケースの程度



⑤ 相談者が家賃債務保証の保証対象外の場合の支援方法



⑥ 緊急連絡先となる人がいない場合の引き受け先



「緊急連絡先が必要のない物件を探す」、
「一緒に探す」、「不動産・家主と交渉」
「複数の支援団体が共同で緊急連絡先
となる」などの記載があるが、有効な対
応策が見いだせていない現状

● 連帯保証人・緊急連絡先等の課題解決のための工夫例

1. 保証人が必要ない物件を探す
2. 保証人等のなり手を探し、依頼する。
 - ・身内や知り合いなどを一緒に探し、お願いする。
 - ・疎遠となっている親族等を調査を通じて見つける ・必要に応じ、親族とのつなぎ直しを行う
 - ・民生委員と連携し、本人からの聴取で知り得なかった親類関係・交友関係を把握する
3. 保証会社を複数利用／一般社団法人賃貸保証機構を活用
4. N P O 法人がサブリースする物件の利用

● 不動産業者等と連携する具体的な工夫例

1. 日頃より特定の不動産業者数社と連携を図っている。
2. 理解のある不動産業者、大家、保証会社をリスト化して、共有している。
3. 理解のある不動産業者に、家賃の減額や敷金・礼金なしでも入居させて頂けるよう依頼。
4. 不動産業者と連携し、初期費用 0 または分割払い、保証人・緊急連絡先不要物件を探している。
5. **入居後問題が生じた際に自立相談支援機関が迅速に対応することを心がけ、無理を聞いてもらえる不動産業者との関係づくりを行っている。**
6. 民間の不動産仲介業者へ相談し、**自立相談支援機関が伴走支援すること、入居後のトラブル時対応等を説明し、信用を得ている。**

●自立支援相談事業所による居住支援協議会への期待（主な回答例を整理）

- ◆ 居住支援協議会が知られていないので、周知いただくとともに連携を図りたい
- ◆ 保証人や初期費用、緊急性、低家賃等の多様なニーズに柔軟に応じられるような物件確保
- ◆ 福祉業界との連携により、不動産業界とウィンウィンになる仕組みづくり

1. 本市で居住支援協議会を立ち上げてほしい。
2. 居住支援協議会の取組自体が知られていない。役割等の周知が必要。
3. 利用実績はないが、居住にかかる相談増が見込まれるため、連携していきたい。
4. 県レベルで連携会議や説明会を行ってほしい。
5. 生活困窮者自立相談支援機関の会への参画や委託
6. ケースに応じた物件のマッチング機能と、契約後の保証と生活支援を検討する役割
7. 自立支援相談事業所で支援が難しい場合に、即日・短期的に入居できるような支援
8. 連帯保証人、緊急連絡先なしで受け入れてくれる物件の提供
9. 低家賃物件や、初期費用の分割支払を認めてくれる大家・事業者を確保してほしい
10. 何軒も不動産会社に問い合わせることが負担。物件情報を集めたサイトを立ち上げてほしい
11. 物件の提供のみでなく、**入居に関して協働して対応**できるとよい
12. **不動産業界に対し、緊急連絡先や保証人確保の代替として、入居後の生活支援により生活の安定確保が可能であることを説明し、契約できる仕組みをつくってほしい**
13. **不動産業界と情報共有・情報交換をし、周知や連携を図っていきたい**
14. **不動産事業者と福祉業界の顔が見えるつながり作り。お互いウィンウィンになる接点をつくる。**

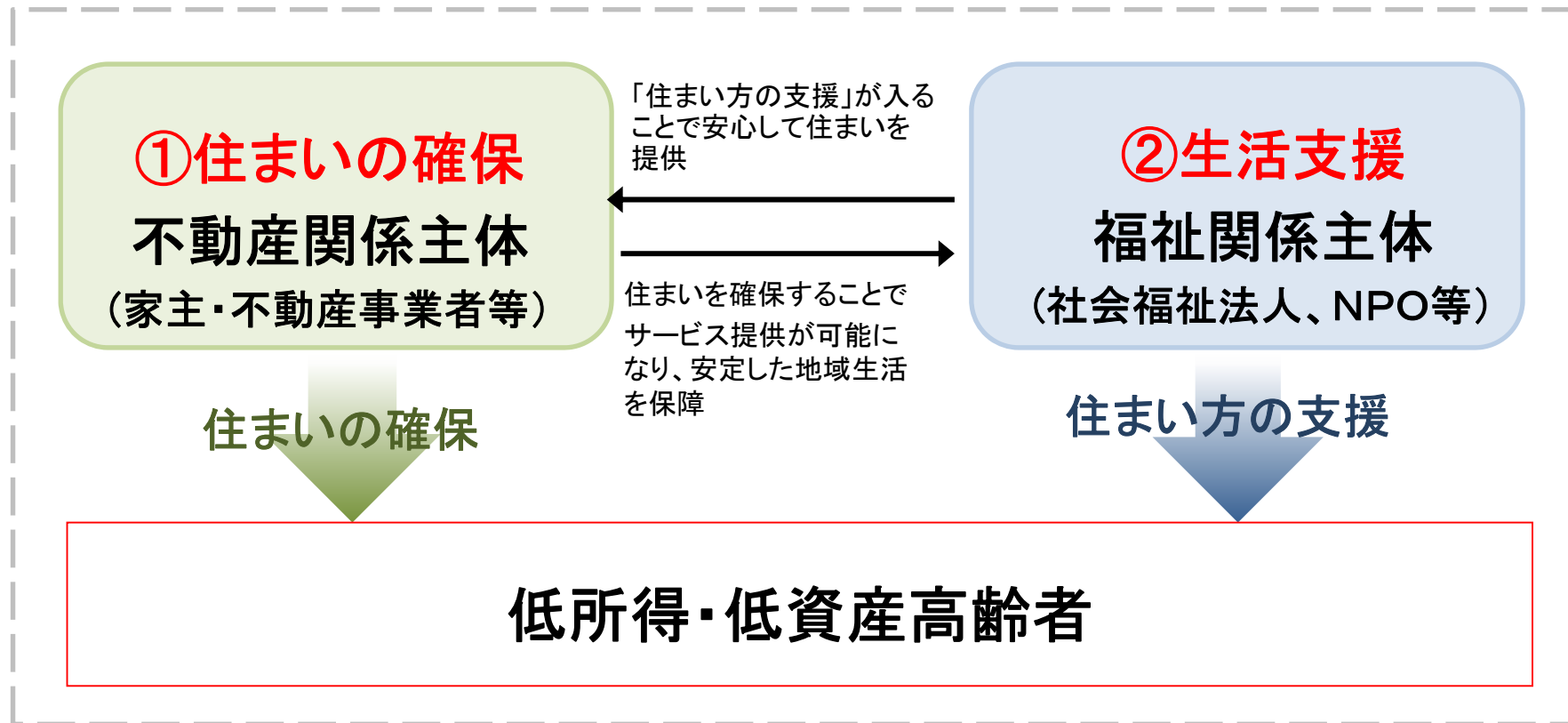
家主の安心を保障することにより高齢者等の地域での安定的な居住継続が可能になる



地域善隣事業（高齢者住宅財団）
低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業厚（厚労省H26～）

地域の遊休資産（空家）を活用。

不動産主体と福祉関係主体が連携し、「住まいの確保」と「住まい方の支援」を一体的に提供。



埼玉県・川崎市
の事例発表を参
考に！



下支え・参加

行政

例：住まいサポートふくおか(福岡市社協)

