

事業名称	「空き家×居住支援サブリース・居住支援コーディネート会議」 モデル構築事業
事業主体名	特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ
連携先	
対象地域	奈良県
事業概要	空き家を住宅確保要配慮者へ提供するための「空き家×居住支援サブリースモデル」における課題整理やスキームの検討や、これまでの空き家相談における空き家改修の傾向や費用調査をもとに「空き家×居住支援コーディネート会議」組織を空き家相談窓口に加えることで、居住支援（住宅確保要配慮者）に必要な対応を専門団体や有識者と横断的に進める仕組みにできるよう実施した。
事業の特徴	<p>1) 「空き家×居住支援サブリースモデル」の検討会の実施（オンライン全3回） これまで「空き家のサブリース事業」を300件程度実施している。このノウハウを居住支援（住宅確保要配慮者）でも展開できるようにするために事業者や有識者と検討し、スタンダードなモデルの構築を目指す。本事業では、住宅確保要配慮者（低所得者・身体障害者・高齢者等を対象としている）に対して空き家を貸出すサブリースモデルの検討を実施する。</p> <p>① 住宅確保要配慮者への賃貸物件貸出の際の注意点の検討 1回 ② 「空き家×居住支援サブリースモデル」スキームの検討 2回</p> <p>2) 「空き家×居住支援サブリースモデル」実施に向けた空き家改修等の調査 約10年の空き家バンク運営ノウハウをもとに空き家物件の改修工事等の見積り内容を調査し、見積り取得件数の傾向や費用の調査をとりまとめ、「空き家×居住支援サブリースモデル」実施に向けた検討を行う。</p> <p>① 空き家物件の改修必要箇所調査・傾向の把握 ② 空き家物件改修費用の調査</p> <p>3) 「空き家×居住支援コーディネート会議」に関する検討会の実施（オンライン全5回） 約10年実施している空き家相談窓口に加えることで、居住支援（住宅確保要配慮者）に必要な対応を専門団体や有識者と横断的に進める仕組みにできるよう検討する。</p> <p>① 「空き家×居住支援コーディネート会議」組織構築に関する検討 1回 ② 専門家・専門団体との連携に関する検討 2回 ③ モデルケースを活用した「居住支援コーディネート会議」の実施 2回</p> <p>4) 「空き家×居住支援コーディネート会議」に関するハンドブックの作成</p>
成果	<p>① 「空き家×居住支援サブリースモデル」の問題課題整理と仕組みづくり ② 「空き家×居住支援コーディネート会議」の問題課題整理とシステム構築 ③ 「空き家×居住支援コーディネート会議」に関するハンドブックの作成</p>
成果の公表方法	① 「空き家×居住支援コーディネート会議」に関するハンドブックの作成 当法人ホームページでも公開 アドレス http://akiyaconciierge.com/
今後の課題	空き家の現状と福祉利用の間にはミスマッチが多く存在するため、解消できるよう更なる仕組みの構築や人材育成を継続する必要がある。また、空き家に直接関連しない分野の専門家等の参加や地域全体での空き家対策が求められると考える。

1. 事業の背景と目的

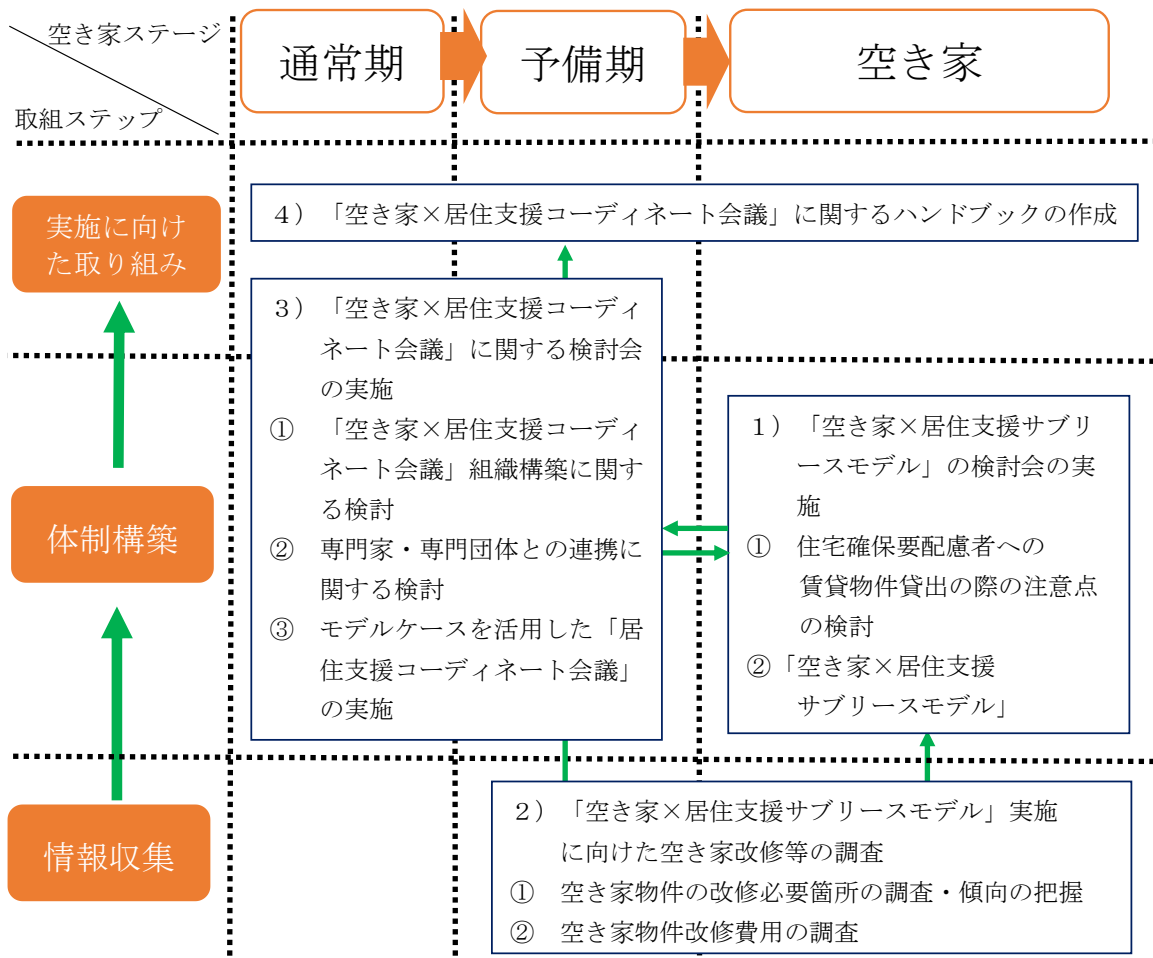
昨年度の事業で住宅確保要配慮者の現状や課題を知ることとなり、居住支援は対応すべき分野が多岐に渡っていること、空き家は旧耐震物件や改修工事が必要な物件が多いため、これまで実施してきた空き家サブリースを「空き家×居住支援サブリースモデル」として、住宅確保要配慮者にも対応できる仕組みづくりが必要と考えた。また、空き家相談窓口に専門的な知見を有している専門家などで構成する「空き家×居住支援コーディネート会議」を空き家相談窓口を設置し、住宅確保要配慮者などからの居住等の相談があった際に空き家と福祉の相互対応ができる仕組みの検討が必要であるとも考える。「空き家×居住支援コーディネート会議」について検討した内容などをハンドブックにまとめ全国の空き家相談窓口でも運用可能にできる仕組みの検討を実施していくことを目的としている。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

空き家相談窓口に寄せられる空き家は旧耐震物件や改修工事が必要な物件が多いため、空き家物件の改修必要箇所の調査・傾向の把握～費用の検討などを通して、「空き家×居住支援サブリースモデル」として、住宅確保要配慮者にも対応できる仕組みづくりの検討と、「空き家×居住支援コーディネート会議」において住宅確保要配慮者などからの居住等の相談対応ができるように、空き家と福祉の相互対応ができる仕組みの検討を実施。戸建て住宅（空き家）の問題を把握したうえで、住宅確保要配慮者が空き家を利用できるようにするための仕組みづくりや検討を重ねた。

【フロー図】



【事業の概要】

1) 「空き家×居住支援サブリースモデル」の検討会の実施（オンライン全3回）

これまで「空き家のサブリース事業」を300件程度実施している。このノウハウを居住支援（住宅確保要配慮者）でも展開できる様にするために事業者や有識者と検討し、スタンダードなモデルの構築を目指す。本事業では、住宅確保要配慮者（低所得者・身体障害者・高齢者等を対象としている）に対して空き家を貸出すサブリースモデルの検討を実施した。

- ① 住宅確保要配慮者への賃貸物件貸出の際の注意点の検討 1回
- ② 「空き家×居住支援サブリースモデル」スキームの検討 2回

2) 「空き家×居住支援サブリースモデル」実施に向けた空き家改修等の調査

約10年の空き家バンク運営ノウハウをもとに空き家物件の改修工事等の見積り内容を調査し、見積り取得件数の傾向や費用の調査をとりまとめ、「空き家×居住支援サブリースモデル」実施に向けた検討を実施した。

- ① 空き家物件の改修必要箇所の調査・傾向の把握
- ② 空き家物件改修費用の調査

3) 「空き家×居住支援コーディネート会議」に関する検討会の実施（オンライン全5回）

約10年実施している空き家相談窓口に「空き家×居住支援コーディネート会議」組織を付加することで、居住支援（住宅確保要配慮者）に必要な対応を専門団体や有識者と横断的に行える仕組みにできるよう検討した。

- ① 「空き家×居住支援コーディネート会議」組織構築に関する検討 1回
- ② 専門家・専門団体との連携に関する検討 2回
- ③ モデルケースを活用した「居住支援コーディネート会議」の実施 2回

4) 「空き家×居住支援コーディネート会議」に関するハンドブックの作成

空き家×居住支援コーディネート会議に関する構成メンバーの検討や、本事業で検討した課題やデータを掲載し、空き家相談窓口での福祉利用や活用などに生かしていただけるよう冊子にまとめた。また、当法人ホームページでも広く周知を図る。

【事業の手順】

交付決定（7月12日）から事業終了までの間の事業の内容と手順を、以下のように進めた。

ステップ	取組内容	具体的な内容	令和3年度									
			7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月		
体制構築	1) 「空き家×居住支援サブリースモデル」の検討会の実施（オンライン全3回）	①住宅確保要配慮者への賃貸物件貸出の際の注意点の検討				● 10/18						
		②「空き家×居住支援サブリースモデル」スキームの検討					● 11/22	● 12/6				
情報収集	2) 「空き家×居住支援サブリースモデル」実施に向けた空き家改修等の調査	①空き家物件の改修必要箇所の調査・傾向の把握	—————									
		②空き家物件改修費用の調査	—————									
体制構築	3) 「空き家×居住支援コーディネート会議」に関する検討会の実施（オンライン全5回）	①「空き家×居住支援コーディネート会議」組織構築に関する検討				● 10/1						
		②専門家・専門団体との連携に関する検討				● 10/29	● 11/12					
		③モデルケースを活用した「居住支援コーディネート会議」の実施					● 11/26	● 12/10				
	4) 「空き家×居住支援コーディネート会議」に関するハンドブックの作成	ハンドブックの作成								—————		

(2) 事業の取組詳細

1) 「空き家×居住支援サブリースモデル」の検討会の実施（オンライン全3回）

これまで「空き家のサブリース事業」を300件程度実施している。このノウハウを居住支援（住宅確保要配慮者）でも展開できる様にするために事業者や有識者と検討し、スタンダードなモデルの構築を目指す。本事業では、住宅確保要配慮者（低所得者・身体障害者・高齢者等を対象としている）に対して空き家を貸出すサブリースモデルの検討を実施した。

① 住宅確保要配慮者への賃貸物件貸出の際の注意点の検討 1回

表1 検討会概要

開催日	検討会概要	検討会参加委員
10/18	住宅確保要配慮者への賃貸物件貸出の際の注意点の検討 (1) NPO法人空き家コンシェルジュサブリースモデル説明 (2) 住宅確保要配慮者への貸出に関する特徴の検討 (3) 住宅確保要配慮者への賃貸貸出の際の注意点や対策の検討	不動産事業者×2社 保険代理店 工務店 社会福祉協議会 居住支援法人(社会福祉法人) 大学教授

10/18 オンライン検討会のようす



10/18 オンライン検討会のようす



10/18 オンライン検討会資料

空き家バンクを利用した出口戦略

■サブリース契約の特徴
 ■(NPO法人空き家コンシェルジュの場合)

- 家賃回収の保証をNPOが行う。
- 入居者とのやりとりをNPOが間に入って行う為、所有者と利用者の間で直接のやりとりは基本的にはない。
- 物件所有者が入居者に直接会う事は基本的にはない。
- お家のトラブルの際NPOが確認報告する為、遠方に住んでいても安心できる。
- 所有者⇄NPO間、NPO⇄入居者の賃貸借契約には差額ができるため、直接契約の場合より家賃が高い。

10/18 オンライン検討会資料

所有者が抱える問題の解決事例 (サブリースでの賃貸事例)

空き家バンクを活用した賃貸事例

- 物件整理(家財道具整理) 350,000円+24ヶ月(賃貸期間)=15,000円...①
- 固定資産税 25,000円+12ヶ月=2,083円...②
- 火災保険 20,000円+12ヶ月=1,666円...③
- 修理工事費 400,000円+24ヶ月(賃貸期間)=20,000円...④

①+②+③+④の合計=38,749円(家賃を決める基準)

賃貸 40,000円/月 で貸出し
 所有者収入(手元)960,000円/2年

1年目支出 885,000円
 2年目支出 45,000円
 合計支出 930,000円

固定資産税を支払って火災保険も加入し、物件整理の一部修繕を2年の賃料で回収する計画

*工事費用をNPOで初期負担し家賃で回収も可

② 「空き家×居住支援サブリースモデル」スキームの検討 2回

表2 検討会概要

開催日	検討会概要	検討会参加委員
11/22	住宅確保要配慮者への賃貸物件貸出の際の注意点の検討 (1) 第1回検討会の振り返り (2) 事例紹介 (3) スキーム提案・検討	不動産事業者×2社 保険代理店 工務店 社会福祉協議会 居住支援法人(社会福祉法人) 大学教授
12/6	住宅確保要配慮者への賃貸物件貸出の際の注意点の検討 (1) 第2回検討会の振り返り (2) 当法人からの提案 (3) 意見交換 (4) 最終まとめ	不動産事業者×2社 保険代理店 障がい者福祉施設相談員 社会福祉協議会 居住支援法人(社会福祉法人) 大学教授

11/22 オンライン検討会のようす



11/22 オンライン検討会のようす



11/22 オンライン検討会資料

■議題 (2)事例紹介

対象者	課題
●高齢者	□孤独死(事故物件)
●生活困窮者(低所得者)	□保証会社の審査が通らない
●ひとり親	□家賃不払いリスク
●障がい者(軽度)	□連帯保証人がいない
	□緊急連絡先がない
	□身寄りがない
	□近隣トラブル(所有者・近隣の理解)

これらの課題をクリアしている事例
(居住支援法人等による見守り・支援体制)

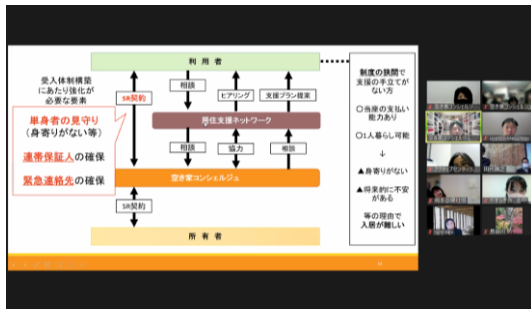
11/22 オンライン検討会資料

■議題 (2)事例紹介

所有者側の課題	課題解決(案)
孤独死(事故物件)リスク	見守り体制&保険加入?
家賃不払いリスク	(通常のSR契約と特別な差異はない)
近隣トラブル(所有者・近隣の理解)	見守り体制?
利用者側の課題	(利用していない)
保証会社の審査が通らない	(SR契約例あり)
連帯保証人がいない	支援者等との連携体制?
緊急連絡先がない	見守り体制?
身寄りがない	

・ソフト面の充実が必要?
・解決(案)でどこまで対応
や受入ができるか?

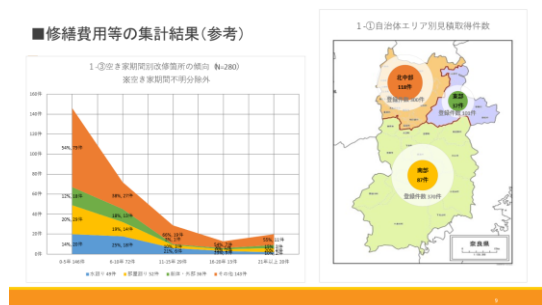
12/6 オンライン検討会のようす



12/6 オンライン検討会のようす



12/6 オンライン検討会資料



12/6 オンライン検討会資料

■(2)②個人(制度の狭間の人)に貸し出す場合

- (案)連帯保証人の確保
 - ・ 家賃等の不払い対策
- (案)緊急連絡先の確保
 - ・ リスクヘッジ

保険 (例)生命保険系・火災保険系(入居者用保険)
 積立金

保険料の受取人(?)
 → 貸主(法人)に設定することは可能か?
 → 連帯保証人に設定することは可能か?

【検討会での意見】

- ・ 空き家を賃貸するにあたって、最低限の改修費用に抑えることで家賃を抑え、所有者・入居者ともに負担を軽減したい。
- ・ 水回りの改修等で最低 150 万円はかかる。さらに表装の改装、登記費用も必要であれば最低でも 200 万円は必要になる。再販を考えると 300~400 万円は必要になる。
- ・ 築年数を重ねているほどインフラの見直しが必要だと思う。水回りは表装だけでなく、目に見えない配管の痛みなどのリスクを考える必要がある。現代の生活様式に合わせた電気配線でなければ、火災につながる可能性もある。
- ・ 住宅セーフティーネット制度を利用するには耐震という壁があり、これに付随する改修費補助を利用できない。住宅確保要配慮者等向けの補助制度等で、これに代わるようなものはないか。
- ・ 介護保険における住宅改修はあるが、あくまでもその一個人に対する補助金。要介護度に応じた手すりの設置等に利用できるものであって、賃貸利用するにあたって物件をリフォームするために使えるものではない。例えば、居住支援団体がシェアハウスを運営する場合、空き部屋があるとその部分の賃料は当然賄えないため、リスクを負うことになり、なかなか難しい。その他の補助金も、要配慮者の専用住宅として管理期間が 10 年以上であることといった一般の方に貸せなくなるなどの制限があり、結局入居者が入らずに家賃収入が下がるというおそれもある為、ハードルが高い。
- ・ 要配慮者が求める物件の条件はどのようなものが多いか。
- ・ 要望として多いのは、スーパーが徒歩圏内にある物件。
- ・ 自立しているかどうかに関わらず、単身者の家賃目安は 23,000 円。収入の 3 分の 1 を超えると難しいため、民間でもできるだけ安いアパート等を探している。

- ・避難等のために緊急対応が必要な場合も考えられると思うが、実際の所どうなのか。
- ・緊急性がある場合はすぐに住める場所が必要になるケースがある。公営住宅が選択肢にあがるが、行政としては公営住宅を減らしていきたい方向の為、常時備えておくための空き室の確保は難しい。
- ・厚労省から各地域に緊急受入施設を設けるように言われているが、進んでいないのが実情。事業所として稼働していない施設を持つのも難しい。事業者持ちの施設ではなく、どこかに人的な配置や支援を行うことはできるかもしれない。
- ・奈良県で、児童養護を目的としたシェルターは聞いたことがあるが、DV系のシェルターについては聞いたことがない。
- ・ビジネスホテルを一時的に借りられるように宿泊施設と提携している事例もある。緊急対応の件数が少ない場合はこのような手段もありかと思う。ホテルの空き室対策にもなる。

- ・アパートや施設を利用されていることが多いようだが、そもそも戸建て住宅の需要はあるのか。
- ・対応地域的に戸建て賃貸の流通が少ないこともあり、戸建てに入居した事例はない。アパートの一室と駐車場を借りて結局高くなってしまったケースもあるため、戸建てを視野に入れてもよかったかもしれない。
- ・戸建てのマッチング例はほぼない。単身者等、世帯人数が少ないため部屋数は必要ないという側面もあるが、生活管理が不得意な方が多いため、戸建ては管理が難しいと思う。⑥
- ・静かなところで生活したいと希望される精神疾患等の方もいるため、戸建てという選択肢が増えるのは有難い。

- ・リスクヘッジ手段として家賃保証等、その他どのような保険が考えられるか。
- ・既存の保険で考えられるのは、入居者側で対応する生命保険、所有者側で対応する火災保険。ただ、備えとしての保険ではなく、何かあった後の事後処理用の保険という考え方になる。

【家賃保証会社】

- ・保証会社を通したくても、審査が通らず前に進まないこともある。所有者用の家賃保証もあるが気休め程度のため、保険だけで対応するのは現実的ではないと思う。考えうるリスクが家賃だけではないため、どうしても所有者もしくは事業主がリスクを負う形になるだろう。
- ・そう考えると、現状のサブリース事業とそう大きく変わらないように思われる。

【生命保険】

- ・死亡保険金を利用して遺品整理などの事後処理をすることはできると思うが、以下のようなハードルが考えられる。

①死亡保険金の受取人

保険金詐欺防止のため3親等以内の親族への支払いが原則。申請すれば3親等以外でも可能になる。

②死亡保険金と必要経費

民間の場合最少額でも100万円、200万円以上がほとんど。必要経費以上の余剰額が出てしまう可能性があり、そうなると会計上の問題が発生するだろう。

③加入制限

持病などの事由で加入できない可能性がある。緩和型でも3つ程度の告知が必要なため、誰しもが加入できるわけではない。

④保険料

200万円補償と仮定すると月1万円程度の保険料が必要になる。これを家賃に上乗せ可能かどうか。

【火災保険】

- ・建物の保険については、築年数による金額差異が大きい。さらに戸建て住宅（空き家）は平米数が広いこともあり保険料も高額になってしまう。
- ・火災保険に付帯できる所有者向けのものとして、遺品整理、畳交換、入居者が居ない間の家賃収入補償等ができる事故物件補償がある。

- ・リスクを承知の上で、社会貢献的な意識がないと居住支援は成り立たない部分がある。
- ・居住支援事業は必要なものであり、今後取り組まなければならない問題である。福祉と空き家コンシェルジュがつながれば、居住支援のマッチングも上手くいく可能性があると考える。
- ・地域の中での拠点づくり、居場所づくりは必要だと感じるため、空き家を利用した居場所と要配慮者の住まいが上手くつながるような仕組みはどうだろうか。
- ・DV 被害者や障がい者手帳がない方、生活困窮者など、様々な方が緊急時にも利用可能なものがあればいいと思うが、それを実現させるためには横のつながりを強化する必要があると思う。
- ・空き家を居住支援、福祉利用につなげていけるようなスキームの構築から始めてはどうか。予め所有者に承諾をとり、サブリース事業等ができるように整理を手助けし、そこに合うような利用者をマッチングする。現状の空き家バンクとすみ分けをし、社会福祉貢献型空き家バンクを運営し選択肢を増やしてはどうか。

2) 「空き家×居住支援サブリースモデル」実施に向けた空き家改修等の調査

約 10 年の空き家バンク運営ノウハウをもとに空き家物件の改修工事等の見積り内容を調査し、見積り取得件数の傾向や費用の調査をとりまとめ、「空き家×居住支援サブリースモデル」実施に向けた検討を実施した。

① 空き家物件の改修必要箇所の調査・傾向の把握

空き家バンクに登録されている物件の内、58%は旧耐震基準(昭和 56 年)以前に建築されている。また、空き家を利用するに当たり、最低限改修等が必要な割合を建築時期別に見ると、新耐震基準以前に建築された物件は旧耐震基準(昭和 25 年から昭和 55 年)で 74%、法整備以前(昭和 24 年以前)で 88%、新耐震基準以降に建築された物件でも新耐震基準(昭和 56 年から平成 11 年)で 70%、強化された新耐震基準(平成 12 年以降)で 71%となっており、どの期間においても改修等が必要な物件が多いことがわかった。

図 1 空き家相談物件の分析①

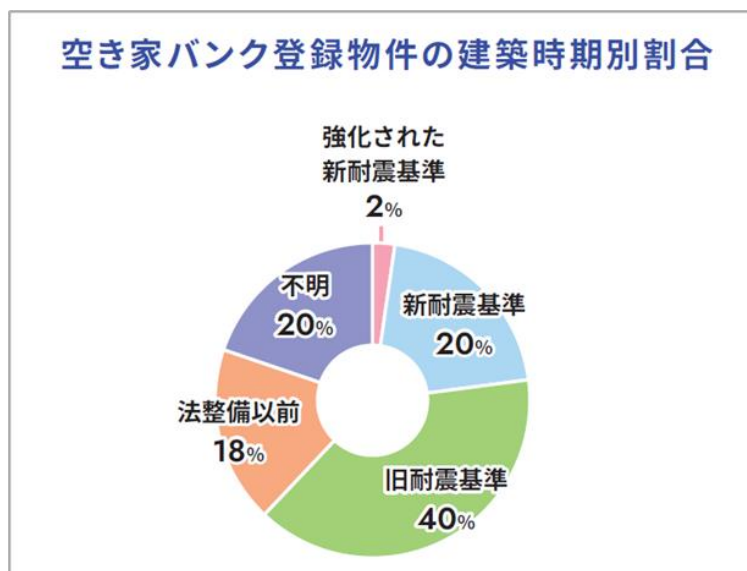
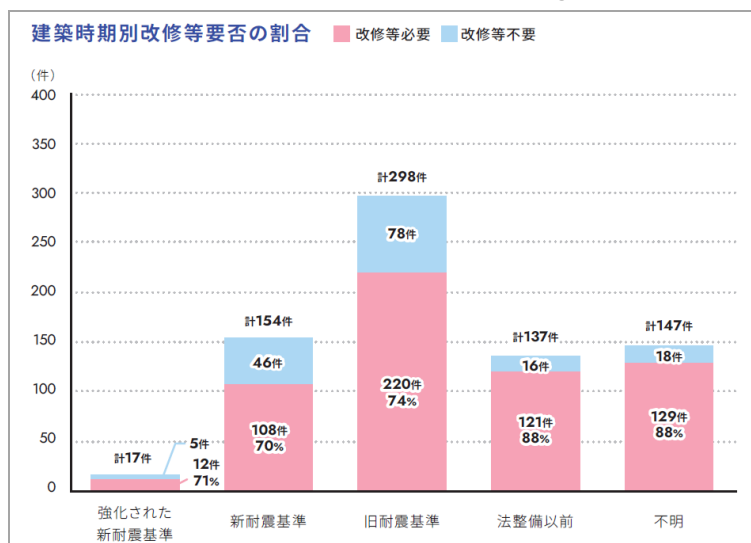


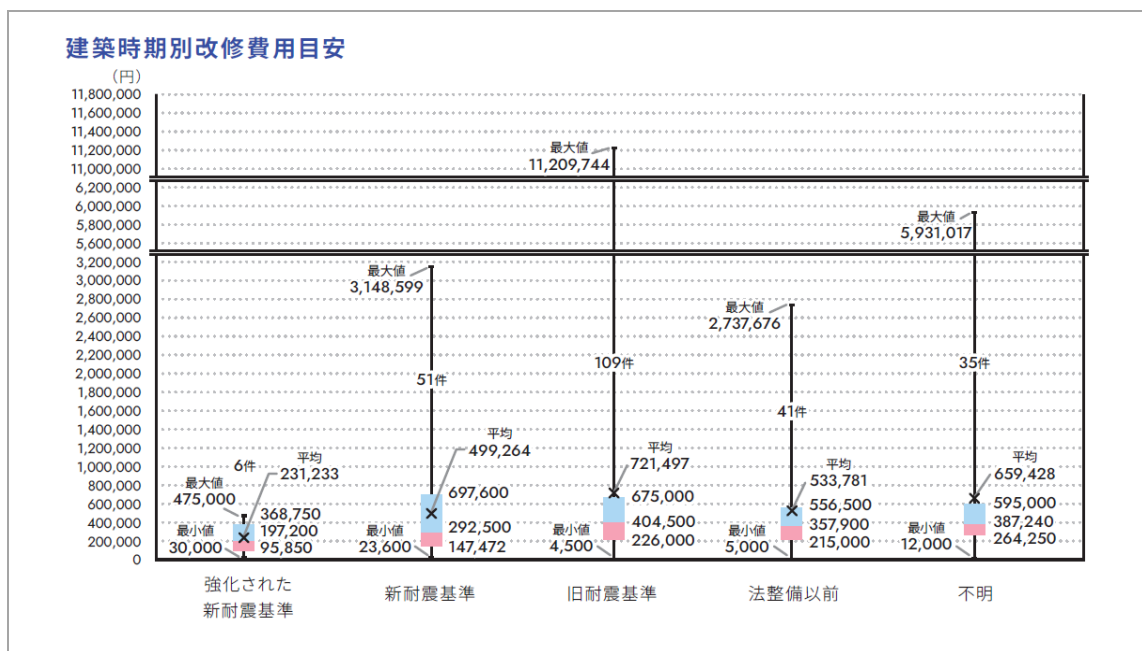
図 2 空き家相談物件の分析②



② 空き家物件改修費用の調査

改修等必要な物件（計 590 件）のうち、実際に見積りを取得した 242 件の改修等費用を建築時期別にみると、強化された新耐震基準以降に建築された物件は最大でも 47 万 5 千円となっているが、新耐震基準では最大約 314 万円、旧耐震基準では最大約 1,120 万円の改修費用が必要となっている。

図 3 建築時期別改修工事費用目安



見積り取得件数の傾向を見ると、荷物整理>配管等設備>屋根・雨樋の順に多く、荷物整理は 242 件中の 156 件（64.4%）で見積りを取得している。価格帯を見ても、荷物整理が最も高い価格帯に推移しており、荷物整理の見積りを取得した 75%の物件が、荷物整理だけで約 20 万円以上の費用が必要となっていることがわかる。

図 4 改修箇所の傾向

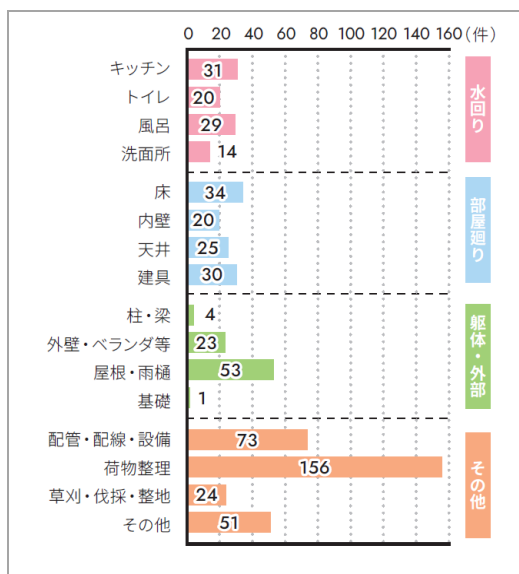
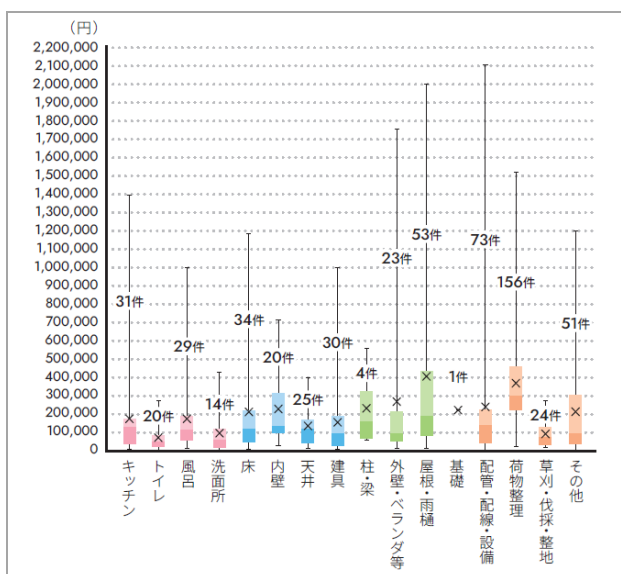


図 5 補修箇所別改修費用目安



3) 「空き家×居住支援コーディネート会議」に関する検討会の実施（オンライン全5回）

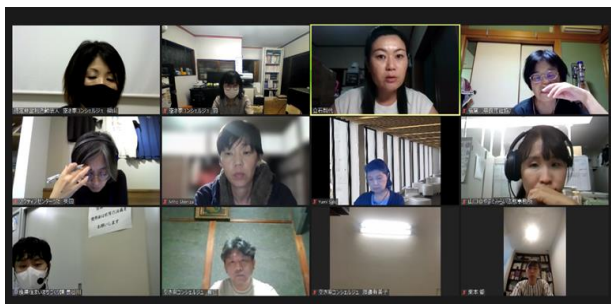
約10年実施している空き家相談窓口に「空き家×居住支援コーディネート会議」組織を付加することで、居住支援（住宅確保要配慮者）に必要な対応を専門団体や有識者と横断的に行える仕組みにできるよう検討した。

① 「空き家×居住支援コーディネート会議」組織構築に関する検討 1回

表3 検討会概要

開催日	検討会概要	検討会参加委員
10/1	空き家×居住支援コーディネート会議」組織構築に関する検討 (1) 「空き家×居住支援コーディネート会議」全体イメージの説明 (2) 対応する住宅確保要配慮者の要件について (3) 次年度運用開始に向けた組織の検討 (4) 自走させるための検討	社会福祉協議会 大学教授 障がい者福祉施設相談員 NPO 法人役員 臨床心理士 行政書士 クリニック等の相談員

10/1 オンライン検討会のようす



10/1 オンライン検討会のようす



10/1 オンライン検討会資料

(2) 対応する住宅確保要配慮者の要件について



- ① 単身高齢者
- ② 生活困窮者
- ③ ひとり親世帯
- ④ 障害者(軽度)

10/1 オンライン検討会資料

(3) 次年度運用開始に向けた組織の検討



- ① 組織形態の検討
- ② 開催に関する検討
- ③ 参画メンバーの検討
- ④ 運営のイメージ

② 専門家・専門団体との連携に関する検討 2回

表4 検討会概要

開催日	検討会概要	検討会参加委員
10/29	専門家・専門団体との連携に関する検討 (1) 第1回検討会の振り返り (2) 相談対象者(高齢者・生活困窮者・ひとり親・障がい者)対応範囲の検討 (3) 空き家を活用する相談体制やフローの検討 (4) 組織や体制・自走するための検討	社会福祉協議会 大学教授 障がい者福祉施設相談員 NPO 法人役員 臨床心理士 行政書士 クリニック等の相談員
11/12	専門家・専門団体との連携に関する検討 (1) 第2回検討会の振り返り a) 相談窓口フロー(NPO 法人提案) b) 空き家コンシェルジュ側の相談者イメージ c) 福祉事業者側からの相談者イメージ d) 福祉関連制度(住宅関連) e) ほかに必要な担い手	社会福祉協議会 大学教授 障がい者福祉施設相談員 NPO 法人役員 臨床心理士 行政書士 クリニック等の相談員

10/29 オンライン検討会のようす



10/29 オンライン検討会のようす



10/29 オンライン検討会資料

(1) 第1回検討会の振り返り

※3 利用者ヒアリングのポイント

目的

- ・ヒアリングシートの作成(チェックシート)
- ・必要な関係機関の抽出
- ・窓口対応の均質化

- ・利用者の一番の困りごと
- ・解決すべきポイントを明瞭にできる

10/29 オンライン検討会資料

■議題

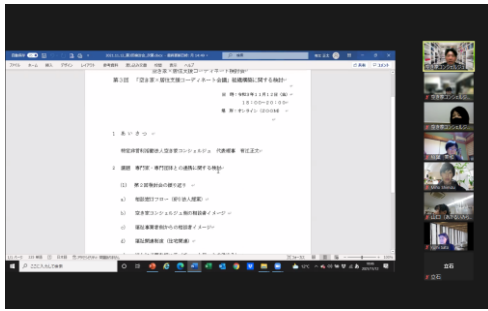
専門家・専門団体との連携に関する検討(第1回)

- (1) 第1回検討会の振り返り
- (2) 相談対象者(高齢者・生活困窮者・ひとり親・障がい者)対応範囲の検討

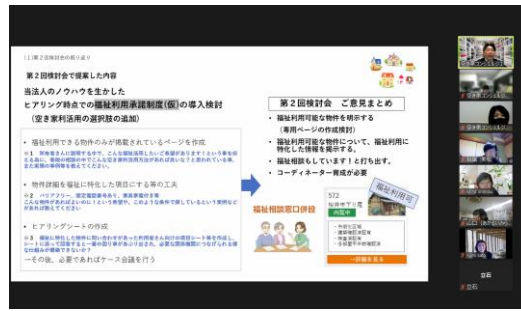
(3) 空き家を活用する相談体制やフローの検討

- (4) 組織や体制・自走するための検討
(ここまでの検討を踏まえて)

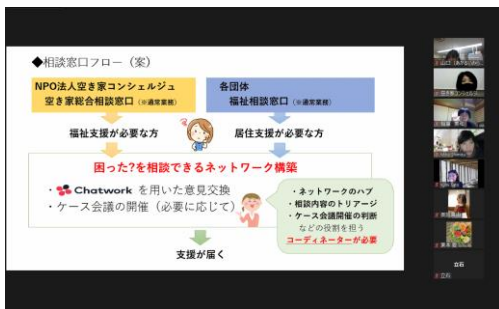
11/12 オンライン検討会のようす



11/12 オンライン検討会のようす



11/12 オンライン検討会のようす



11/12 オンライン検討会のようす



【検討会での意見】

- ・刑務所から出所した後の住宅確保で大変困っている。犯罪歴、お金がない、高齢、障がい等のレッテルを貼られることの大変さを感じる。
- ・関係機関とつながっている要配慮者でも、然るべきところに然るべき相談がっていない実情があるため、フォローが必要。
- ・緊急を要する場合は、保護課と連携を図りながらケースごとに都度都度検討し対応しているため、仕組みが必要だと感じる。
- ・通常業務の中でも障がい支援等の様々な福祉相談があり、福祉相談の中でも仕分けが必要となってきたと感じる。市町村単位で、福祉課等に一次相談ができる窓口を置いているが、あまり機能していない。
- ・職を失い、家まで失ってしまった方がもう一度踏み出すために、一番初めに必要になるのが住処だと考える。住みながら仕事を探し、次の段階へとステップアップできるような仕組みができたら素晴らしいと思う。
- ・当事者本人に課題意識がない場合は、気づいてもらえるまでの間を誰が伴走するかがポイント。どの制度にも当てはまらない、窓口の狭間で担当者も決めあぐねてしまうケースもあるため、誰が調整していくかが問題。
- ・例えば精神疾患があるものの後見人をつけるほどではなく制度に当てはまらない方が一番難しい。
- ・どこにも当てはまらないということは、どこにでも当てはめられる可能性があるとも言え換えられる。時間をかけてつながり続けることできっかけを掴むしかない。ただ、担当者の心が折れることもあるため、相談できるネットワークは必要不可欠だと考える。
- ・制度に当てはまらない方をどのように支援できるか、ここに焦点を当てた検討を行う必要があると感じる。

- ・住宅側から問題点を共有し、民間として柔軟な対応ができるよう、今までできなかったことを実行できる仕組みとしたい。
- ・支援が必要な方に、必要な支援が届けられるように、決まった日に関係者会議をするような形ではなく、流動的に対応ができたらいと思う。様々な職種が集まることで横のつながりを作り、今までとは違う、新しい仕組みや方法になればと思う。
- ・圏域や地域性の問題も検討できれば、より要配慮者に則した内容にできるのではないかと感じる。ただ、本業とは直接関係のない、例えば不動産等の方々を何の利益もなしに協力してもらうのは気になってしまう。気を遣わずに協力してもらえそうな仕組みだと良い。
- ・実際、利益につながらないと継続的な連携を図るのは難しいだろう。どの業種がどこまで関わることができるのか検討する必要がある。
- ・横のつながりを作ることで、行政や関係機関が面談に同席する等、垣根を超えた対応ができ、現状の打開策になると考える。
- ・行政担当課内の連携体制の構築として、最近でいうところの社会福祉法改正の中の重層的支援体制整備事業にも関連する。
- ・居住支援というのは生活支援と直結しているため、例えば、税務課や水道課における未納問題から、生活問題の早期発見となり、生活支援へ働きかけることができるようになるかもしれない。
- ・厚生労働省が行う居住支援と、国土交通省が行う居住支援の中身が同じかどうかは分からないが、困っている人の相談内容は変わらないと思う。
厚生労働省が行う地域生活支援拠点等の整備事業に組み込むことで、一旦市町村で受け止めた相談を仕分け、各々が最大のパフォーマンスを発揮できる体制にできないだろうか。形だけ作って終わり、とならないようにしたい。
- ・空き家・福祉等の様々な相談に対して、この仕組みを有効活用するためには交通整理ができるコーディネーターが必要になると考える。
- ・複合的な属性の要配慮者にあたっては、1事業者、1担当者で対応するのは難しいため、コーディネーターの存在は非常に有益。コーディネーターがハブを担い、要配慮者を関係機関に結び付け、その要配慮者のニーズにマッチングさせていく仕組みになればいいと思う。
- ・ゲートキーパー（自殺防止）の流れやシステムが参考になるかもしれない。地域の民生委員等の地域の人に近しい人に対しての研修と、専門的な知識を持つ人等を相談員として養成。民生委員等の気づきから、相談員につなげるといった2段階からなるシステム。
- ・コーディネーターの資質として、人を見る・ソーシャルワークをする人が必要だと思う。

③ モデルケースを活用した「居住支援コーディネート会議」の実施 2回

表5 検討会概要

開催日	検討会概要	検討会参加委員
11/26	モデルケースを活用した「居住支援コーディネート」検討 (1) 第3回検討会の振り返り (2) 事例紹介 ① 事例説明 ② 意見交換 (3) ワークショップ ① 相談窓口のロープレをやってみよう!!	社会福祉協議会 大学教授 障がい者福祉施設相談員 NPO 法人役員 臨床心理士 行政書士 クリニック等の相談員 市役所職員
12/10	モデルケースを活用した「居住支援コーディネート」検討 (1) 第4回検討会の振り返り (2) 事例紹介 ① 事例説明 ② 意見交換 (3) ワークショップ ① 相談窓口のロープレをやってみよう!! (4) コーディネート検討会まとめ	社会福祉協議会 大学教授 障がい者福祉施設相談員 NPO 法人役員 臨床心理士 行政書士 クリニック等の相談員 市役所職員

11/26 オンライン検討会のようす

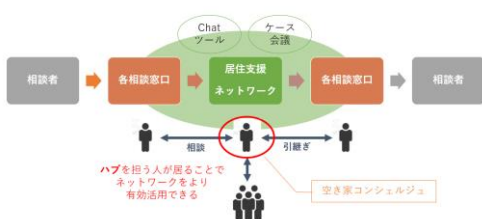


11/26 オンライン検討会のようす



11/26 オンライン検討会資料

(案) 相談対応フロー



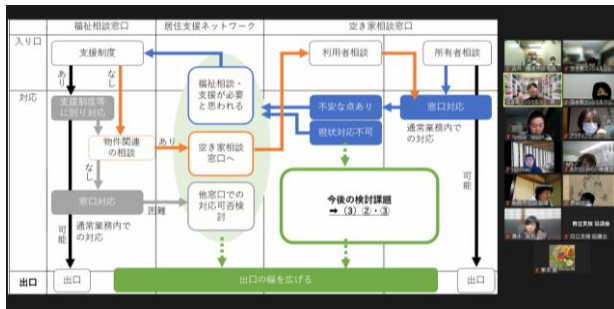
11/26 オンライン検討会資料

相談者Aの属性

仮想条件作成用

相談者の属性 ・高齢者 ・障がい者 ・ひとり親 ・低所得者	家族の状態 ・家族構成 ・家族の属性 ・家族の状態	健康状態 ・認知の程度 ・障がいの程度 ・精神状態
収入 ・無職 ・年金 ・パート ・生活保護	住まい ・持ち家（一軒家） ・借家 ・公営住宅 ・住所不定	その他課題 ・緊急性の有無 ・収入面の課題 ・関係性の課題 ・不和・連帯保証人がいない等

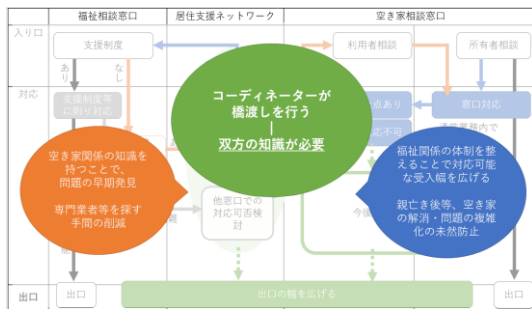
12/10 オンライン検討会のようす



12/10 オンライン検討会のようす

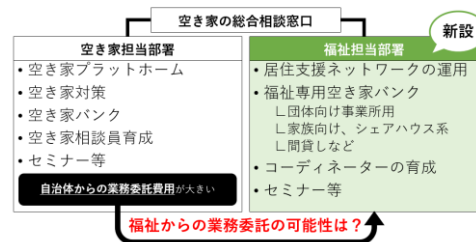


12/10 オンライン検討会資料



12/10 オンライン検討会資料

(案) 空き家コンシェルジュの体制

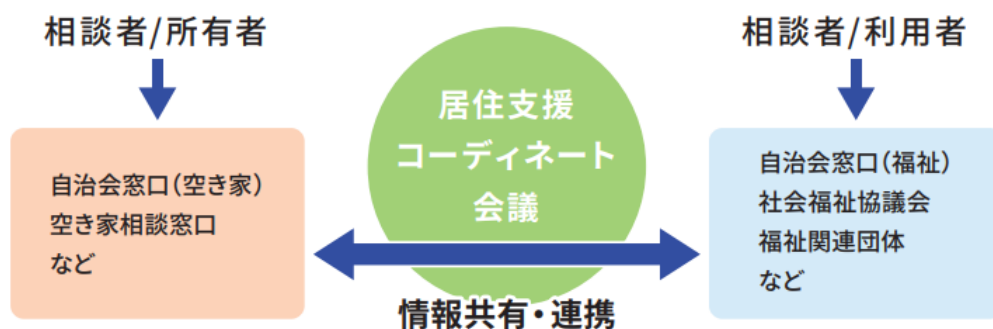


【隙間ない支援体制を構築するために】

本事業の検討会構成メンバーのような専門家等に加え、各自治体の社会福祉協議会や居住支援法人等が加わることでより隙間の無い支援体制となるだろう。さらに、空き家や福祉に関連する各自治体担当者が参画すれば、より取りこぼしの無い対応と支援が可能になるのではないだろうか。

さらに、これに現在運用している空き家相談窓口としての連携体制が合わさることで、より厚みのある体制になると考える。

図6 居住支援ネットワークの関係図案



4) 「空き家×居住支援コーディネート会議」に関するハンドブックの作成

空き家×居住支援コーディネート会議に関する構成メンバーの検討や、本事業で検討した課題やデータを掲載し、空き家相談窓口での福祉利用や活用などに生かしていただけるよう冊子にまとめた。また、当法人ホームページでも広く周知を図る。



目次

第1章 「空き家×居住支援」検討の背景	1
(1)はじめに	1
(2)背景	2
(3)空き家相談窓口の現状	5
第2章 「空き家×居住支援」検討からみえた課題	13
(1)検討会の概要	13
(2)住宅確保要配慮者に対して貸出可能な体制等についての検討	15
(3)空き家と福祉の横断的な連携体制等についての検討	20
(4)検討からみえた課題	23
第3章 「空き家×福祉」ネットワークの構築に向けて	24
(1)ほんとうに支援が必要な人	24
(2)新たな問題提起	25
(3)空き家相談窓口における居住支援	26
(4)「空き家×福祉ネットワーク」の構築	27
(5)おわりに	29
注釈	30

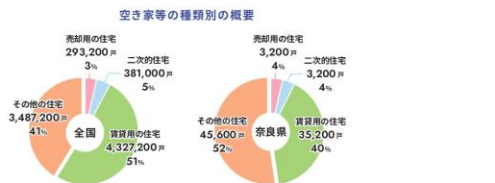
第1章 「空き家×居住支援」検討の背景

(1)はじめに

本冊子は、居住支援の一環として、空き家のサブリース事業^{※1}を住宅確保要配慮者^{※2}にも対応できる仕組みづくりの検討や、空き家相談窓口と福祉関係の専門団体や有識者等で構成する組織を付加することで、住宅確保要配慮者の横断的な相談対応を可能とする仕組みの検討から空き家と福祉の相互対応可能な体制について検討したものである。(国土交通省「令和3年度住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」(以下「本事業」という)の採択による。)

◆空き家の種類

本冊子でいう「空き家」は、住宅・土地統計調査における空家等の種類の「その他の住宅」に区分されるものを対象とする。



出典：住宅・土地統計調査(平成30年)

住宅・土地統計調査による空家等の種類の概要

種類	内容	利用目的
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空家等になっている住宅	
二次的住宅	(別荘) 週末や休館時に遊覧・遊学・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅(その他)ふだん住んでいる住宅とは別に、 vacancy となったときに宿泊するなどのために宿泊している人がいる住宅	あり
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空家等になっている住宅	
その他の住宅	上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入居などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えるなどのために取り壊すことになっている住宅など(注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)	なし

引用：平成30年住宅・土地統計調査「用途の解説」(総務省統計局)

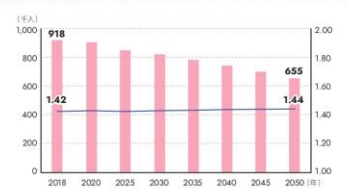
(2)背景

◆人口の将来予測

(人口減少・高齢化の進行)

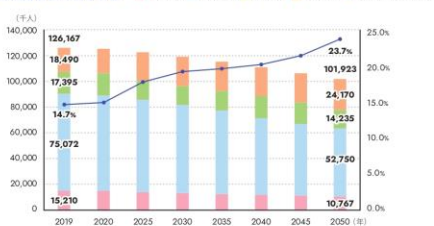
国立社会保障・人口問題研究所の出生中位(死亡中位)推計^{※1}(2017年推計)に基づく2050年(令和32年)の将来推計人口を見ると、我が国の出生数は2018年から28.6%減となる66万人まで減少し、総人口は2019年から19.2%減となる1億192万人まで減少することが予測されている。一方で、65歳以上人口は増加が続き、特に75歳以上人口は2019年から30.7%増の2,417万人となり、総人口に占める割合も14.7%から23.7%へと大幅に上昇することが予測されている。(引用：国土交通省白書2020)

出生中位推計に基づく出生数の将来予測



資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(2017年推計)」の出生中位(死亡中位)推計より、国土交通省作成

我が国の人口推移の将来予測



資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(2017年推計)」の出生中位(死亡中位)推計より、国土交通省作成

注1 出生中位は長期の合計特殊出生率が1.44、死亡中位は長期の平均寿命が男性84.95年、女性91.35年と仮定されている。

第2章 「空き家×居住支援」検討からみえた課題

(1) 検討会の概要

現在の空き家相談窓口の体制、空き家関連の制度等だけでは対応が難しい案件について、福祉関連の制度（福祉事業者や住宅確保要配慮者側の支援制度等）に当てはめることができれば解決の糸口が見えてくるのではないだろうか。しかしながら、どのような制度があり、どの制度に当てはめることが可能なのか、全く分からない状態であった。そのため、福祉に造詣が深い居住支援窓口を担うような福祉関係者や、その他関連する有識者を交えて検討会の場を設けることとした。



福祉支援制度を利用することで新たな空き家活用の可能性について検討するにあたり、福祉支援制度に該当すると思われる住宅確保要配慮者の内、対象者を以下に限定して検討を行った。

- ① 高齢者（単身者）
- ② 低額所得者
- ③ 子どもを養育している者（ひとり親世帯）
- ④ 障がい者^{注2}（軽度）

注2 本冊子では、固有名詞を除き「障がい者」と表記とする。

検討会構成メンバー概要



検討会から出た

ソフト面の課題

- 空き家コンサルティング**
要配慮者に貸借する場合の**注意点や問題点**はどうか？
- 居住支援法人**
自立した生活ができることが**大前提**。単身高齢者、生活困窮者、ひとり親世帯、障がい者といった属性の方の相談を受けている。それぞれ一つの属性ではなく、属性が重複しているケースがほとんど。
- 社会福祉協議会**
保証人がいない、収入の見込みが立たない、親族がいなくてもは当てにできない、といった**問題が複合している場合があるため、総合的にみる必要がある**と思う。
- 不動産関係**
戸建て賃貸の場合、**所有者の承諾**はもとより、**近隣からの理解も必要**。件数は多くないものの、実際にトラブルとなって過去にもらったケースもある。このようなトラブル対策として、**定期的な連絡**をとったり、訪問する等して状況を共有しているが、民間では正直割に合わない。
- 大学**
近隣からの理解という点で、依然として障がい者系のものには反対が多いが、近年地域の高齢化に伴い高齢者向けの施設等への反対は少なくなっている。地域住民が不安に思っている所をカバーできる仕組み、例えば福祉事業所等と連携し近隣の見回りを実施する等、設けることで安心されることもある。
- 不動産関係**
見守り等の支援が必要だと感じ方であっても、自立生活している方を定期的な訪問することは大変難しい。
- 社会福祉協議会**
要配慮者が地域で長く住むために、**見守りが必要な場合は、専門的な支援が必要**。
- 居住支援法人**
中には**支援制度の条件に当てはまらず、支援を受けたくても受けられない方もいる**。例として、持ち家がネックとなり生活保護を受けられないケースも多々ある。
- 社会福祉協議会**
生活保護を受ける必要がある状況でも、家族と住んでいるために制度に当てはまらず、支援が行き届かない方もいる。本人に扶養能力がなく限界が来ていたとしても、先を見越して動くことができないためにこの**制度の狭間**から身動きがとれなくなることも。
- 居住支援法人**
支援制度が使えない状態になるまでの期間を、いかに長く一人で生活できるか。そこに重点をおいてマッチングを行っている。



空き家コンサルティング

リスクヘッジ手段として家賃保証等、その他どのような保険が考えられるか？



保険代理店

既存の保険で考えられるのは、入居者側で対応する生命保険、所有者側で対応する火災保険。ただ、備えとしての保険ではなく、何かあった後の事後処理用の保険という考え方になる。

【家賃保証会社】



不動産関係

保証会社を通したくても、審査が通らずに進まないこともある。所有者用の家賃保証もあるが気休め程度のため、保険だけで対応するのは現実的ではないと思う。考えるリスクが家賃だけではないため、どうしても所有者もしくは事業主がリスクを負う形になるだろう。



空き家コンサルティング

そう考えると、現状のサブリース事業とそう大きく変わらないように思われる。

【生命保険】



保険代理店

死亡保険金を利用して遺品整理などの事後処理をすることはできると思うが、以下のようなハードルが考えられる。
 ①死亡保険金の受取人 保険金詐欺防止のため、3親等以内の親族への支払いが原則。申請すれば3親等以外でも可能になる。
 ②死亡保険金と必要経費 民間の場合最少額でも100万円、200万円以上がほとんど。必要経費以上の余剰額が出てしまう可能性があり、そうなる会計上の問題が発生するだろう。
 ③加入制限 持病などの事由で加入できない可能性がある。緩和中でも3つ程度の告知が必要のため、誰しもが加入できるわけではない。
 ④保険料 200万円補償と仮定すると月1万円程度の保険料が必要になる。これを家賃に上乗せ可能かどうか。

【火災保険】



保険代理店

建物の保険については、**築年数による金額差**が大きい。さらに空き家（戸建て）は平米数が広いこともあり保険料も高値になってしまふ。火災保険に付帯できる所有者向けのものとして、遺品整理、置交換、入居者が居ない間の家賃収入補償等ができる事故物件補償がある。

(3) 成果

1) 「空き家×居住支援サブリースモデル」の検討会の実施（オンライン全3回）

① 住宅確保要配慮者への賃貸物件貸出の際の注意点の検討

空き家の賃貸貸出における住宅確保要配慮者の現状を不動産事業者や現場対応している団体から確認することができ、問題課題の整理や把握に取り組むことができた。

② 「空き家×居住支援サブリースモデル」スキームの検討

空き家独自の問題などを解決する仕組みはこれまでの取組みを用いるが、親亡き後の問題など空き家所有者側への働きかけや福祉事業者への情報提供を実施する中で、空き家の貸出ができる場合のスキームの検討を実施できた。

2) 「空き家×居住支援サブリースモデル」実施に向けた空き家改修等の調査

① 空き家物件の改修必要箇所調査・傾向の把握

これまでの相談案件の整理を実施することで改修の金額だけでなく必要箇所の詳細な把握やサブリースでの貸出の際などの改修工事の傾向も把握でき、今後の活動につながるものとなった。

② 空き家物件改修費用の調査

居住支援を行う上で、旧耐震基準の物件がほとんどを占めている空き家相談案件に対して改修費用を把握することで、利活用の際にどのような仕組みで費用負担することができるかの明確な検討材料が収集できた。

3) 「空き家×居住支援コーディネート会議」に関する検討会の実施（オンライン全5回）

① 「空き家×居住支援コーディネート会議」組織構築に関する検討

福祉相談窓口でも制度の網にかからず対応することが難しい「制度の狭間」にあるグレーゾーンの相談者の対応を可能とする、新たな支援制度が求められていることが浮き彫りとなった。

② 専門家・専門団体との連携に関する検討

現行の空き家相談窓口「空き家×居住支援コーディネート会議」組織を付加することで、居住支援（住宅確保要配慮者）に必要な対応を専門団体や有識者と横断的に行える仕組みの検討ができた。

③ モデルケースを活用した「居住支援コーディネート会議」の実施

空き家相談窓口・福祉相談窓口に寄せられているモデルケースを「空き家×居住支援コーディネート会議」でテスト的に対応策の検討を図ることができ、今後の課題抽出にもつながった。

4) 「空き家×居住支援コーディネート会議」に関するハンドブックの作成

上記検討会や調査の情報を取りまとめ、同様の取組みを実施する団体等への周知に使えるガイドブックの作成ができた。

3. 評価と課題

(1) 評価

1) 「空き家×居住支援サブリースモデル」の検討会の実施（オンライン全3回）

① 住宅確保要配慮者への賃貸物件貸出の際の注意点の検討

戸建て住宅（空き家）を貸出する際のこれまでの問題課題以外にも、地域との協力や専門家や専門事業者との連携が必要なことが明確になった。

② 「空き家×居住支援サブリースモデル」スキームの検討

空き家バンクでの福祉利用可能物件の取り扱いや表記など、新たな取り組みの発想を得られ、住宅確保要配慮者へのサブリースでの貸出の可能性が広がった。

2) 「空き家×居住支援サブリースモデル」実施に向けた空き家改修等の調査

① 空き家物件の改修必要箇所調査・傾向の把握

空き家相談に寄せられる戸建て住宅（空き家）、必要な改修工事の傾向が明確になることで、空き家予備軍の方々への管理に関するポイントを明確に説明できるようになった。

② 空き家物件改修費用の調査

空き家相談窓口寄せられる戸建て住宅（空き家）の実態をまとめることができ、福祉利用の際の問題となっている部分が明確にすることができた。

3) 「空き家×居住支援コーディネート会議」に関する検討会の実施（オンライン全5回）

① 「空き家×居住支援コーディネート会議」組織構築に関する検討

空き家相談と福祉相談をワンストップで受けることができる仕組みについては、数年来の目標であったため、基礎となる部分の検討ができたことは大きな成果と考える。

② 専門家・専門団体との連携に関する検討

空き家相談窓口を運営する当法人としては、福祉部門の様々な専門家の存在や相談に必要な専門家との連携の検討ができ、今後のワンストップ窓口の形が見える結果となった。

③ モデルケースを活用した「居住支援コーディネート会議」の実施

空き家窓口の相談と福祉窓口の相談の対応の違いなども明確に理解でき、自治体担当部局間の連携が今後の動き方の参考となる検討ができた。

4) 「空き家×居住支援コーディネート会議」に関するハンドブックの作成

上記検討会や調査の情報を取りまとめ、同様の取組みを実施する団体等への周知に使えるガイドブックの作成ができた。

(2) 課題

1) 「空き家×居住支援サブリースモデル」の検討会の実施（オンライン全3回）

① 住宅確保要配慮者への賃貸物件貸出の際の注意点の検討

福祉制度の対象になっている住宅確保要配慮者だけではなく、制度の狭間にいる住宅確保要配慮者への空き家貸出の際の問題課題の解決に向けた再検討が必要と考える。自治体の制度としても公営住宅だけではなく、福祉利用できる空き家活用の取組みや一定の支援も今後検討していく必要があると考える。

② 「空き家×居住支援サブリースモデル」スキームの検討

現行の空き家サブリースシステムだけでは、貸出できない住宅確保要配慮者が出てしまうため、自治体や専門団体と連携したサブリースモデルの検討が必要。セーフティネット住宅になれない空き家相談が大半を占めているため、制度の構築も必要であると考えます。

2) 「空き家×居住支援サブリースモデル」実施に向けた空き家改修等の調査

① 空き家物件の改修必要箇所の調査・傾向の把握

旧耐震物件の空き家相談が大半を占めており、長期間空き家になっているため改修費用が大きくなってしまいます。そのため、利活用ができない空き家も多く、空き家予備軍への対応が必要。早期に家の処分や次世代につなぐ意思表示をしていただいた方などへの優遇なども今後検討が必要と考える。

② 空き家物件改修費用の調査

不動産評価の低い地域での空き家改修を、空き家所有者だけが負担する仕組みでは成り立たないため、上記同様に空き家になる前の早期の対応システムが必要。

3) 「空き家×居住支援コーディネート会議」に関する検討会の実施（オンライン全5回）

① 「空き家×居住支援コーディネート会議」組織構築に関する検討

「空き家×居住支援コーディネート会議」を継続して運営するための費用をどのように捻出していかは検討会の中でも何度も話し合いをしているが、本取り組みだけではなく、他事業と複合した事業実施者でなければ運営できない可能性もあるため、さらなる検討が必要と考える。

② 専門家・専門団体との連携に関する検討

専門家や専門団体との連携に関してもそれぞれの所属団体などの理解も必要になり、個々人の思いだけでは参加できない方もいた。各分野のノウハウや仕組みの連携を進めるためにも、短時間や簡単に情報共有できる仕組みの検討が必要であると考えます。

③ モデルケースを活用した「居住支援コーディネート会議」の実施

自治体の住宅部局（空き家担当）と福祉担当部局の連携は、必ずしも密にできている地域ばかりではないため、モデルケースを構築し、どの地域でも連携できるようなシステムの構築が必要であると考えます。

4. 今後の展開

「空き家×居住支援サブリースモデル」や「空き家×居住支援コーディネート会議」を検討するなかで、空き家相談窓口で受けている空き家と、一般的な福祉利用をイメージした空き家活用の状態には大きな差があることが明確になった。国・自治体の支援の下、都市計画法・建築基準法・国や自治体の支援制度の見直し（移住定住だけではない空き家支援）、セーフティーネット住宅と同じような戸建て住宅（空き家）を活用できる仕組みの構築、居住支援に戸建て住宅（空き家）所有者が協力するのであれば一定の制度上の支援を実施できる体制、などが必要であると考え。また、福祉制度の狭間にいる住宅確保要配慮者に対するセーフティーネットとして、「空き家相談×福祉相談」の対応ができる人材育成や資格化なども必要であると考え。

今後の展開としては、「空き家×居住支援」の取組みを、「空き家相談×居住支援相談×自治体各部局の連携」をワンストップでコーディネートできる人材育成や、団体として自走できる仕組みの構築を実際に現場で対応しながら取り組んでいきたいと考える。流通阻害要因を抱える戸建て住宅（空き家）や流通しにくい地域の空き家を早期に掘り起こし、移住定住だけではなく福祉利用につなげる取組みに展開させていきたい。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成 25 年 5 月 14 日		
代表者名	有江 正太		
連絡先担当者名	有江 正太		
連絡先	住所	〒634-0061	奈良県橿原市小房町 9-32
	電話	0744-35-6211	
ホームページ	http://www.akiyaconcierge.com/		