

住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会（第2回）

令和5年8月1日

【事務局】 定刻となりましたので、ただいまから、第2回住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会を開会いたします。

議事に入るまでの進行を務めます事務局の〇〇でございます。どうぞよろしくお願いたします。

委員の皆様におかれましては、お忙しいところお集まりいただき、誠にありがとうございます。本検討会は、前回と同様、公開で、対面とオンラインのハイブリッド方式で開催いたします。

本日の委員の御出席状況ですが、16名の委員のうち、15名の委員に御出席いただいております。〇〇委員におかれましては、所用のため欠席となっております。また、オブザーバーとして、都市再生機構と住宅金融支援機構に御出席いただいております。

本日の議事は、住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等の取組の紹介ということで、居住支援法人、不動産関係団体及び地方公共団体に御所属の5団体の委員から御発表いただくこととしております。

オンラインで御参加の委員におかれましては、御発言の際は、リアクション機能またはチャットにて、その旨を御表明いただき、座長から指名された際には、マイクをオンにしてから御発言いただきますようお願いいたします。

次に、資料の確認をさせていただきます。資料は議事次第に記載しております配付資料一覧を御覧いただき、不足等ございましたら事務局までお申しつけください。

また、本日の会議は録音・録画させていただいておりますので、あらかじめ御了承ください。

それでは、議事に入ります。これ以降の進行は〇〇座長にお願いしたいと存じます。どうぞよろしくお願いたします。

【〇〇座長】 ありがとうございます。それでは、議事を進めてまいります。

改めまして、皆様、お忙しい中御出席いただきましてありがとうございます。本日の議事は、事務局より御紹介がありました5団体の委員から、住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等の取組の紹介をしていただきます。

まず、前半グループとして2団体に取組を御紹介いただき、まとめて質疑を15分程度設けます。その後、後半グループの3団体に取組を御紹介いただき、同様に質疑を25分程度設けたいと思います。最後に全体の質疑・意見交換の時間を設ける予定です。

各団体の発表時間は10分です。9分経過時にベルを鳴らします。時間の関係もごさいますので、発表者の方は、発表時間を厳守していただくようお願いいたします。

それでは、取組紹介を始めます。前半グループの最初は、一般社団法人全国居住支援法人協議会及び公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会の〇〇委員からの紹介でございます。資料2の御説明をお願いします。

【〇〇委員】 それでは、ちんたい協会の取組につきまして、発表させていただきます。

資料の1ページを御覧ください。ちんたい協会について御説明をさせていただきます。当会は、全国に105支部、会員家主1万8,687名を有する公益法人です。3点の公益事業それぞれに、住宅確保要配慮者に関する取組がございますので、御紹介をさせていただきます。

2ページを御覧ください。空き室情報の提供として、住宅確保要配慮者向けの空き室情報ポータルサイト「安心ちんたい検索サイト」を運営しております。成り立ちとしては、平成19年より、家主から災害時に御協力いただける物件情報の収集に着手していましたが、東日本大震災の発生の9日後に、被災者向け空き家情報検索サイトとして公開をいたしました。その後、より多くの方に本サイトを御活用いただくため、平成26年に対象範囲を被災者から住宅確保要配慮者へ拡大し、現在の「安心ちんたい検索サイト」へリニューアルいたしました。

利用方法としては、一般的な不動産ポータルサイトと同様ですけれども、要配慮者の方を対象としておりますので、主に仲介手数料が半月分以下となっている物件を登録条件として、要配慮者が借りやすいように配慮をしております。物件情報は、大手ポータルサイト6社とデータ連携をして、常に最新の物件情報が掲載されております。行政機関でも度々紹介をされ、多くの方々に御活用いただいております。

しかしながら、地域によっては物件数が乏しいエリアがあります。そういう地域で、転居を希望される方への対処として、3ページを御覧ください。2つ目の公益事業、無料相談にて賃貸住宅に関するお困り事を受け付ける「安心ちんたいコールセンター」を運営しております。年間2,000件を超える相談の中で、住宅確保要配慮者向けの転居相談を行っております。

具体的には、相談者より転居先の希望をヒアリングし、それを基に当会の全国支部や協力いただいている不動産会社の物件の紹介をいただきます。転居先を確実に御紹介できるというわけではございませんが、様々な要配慮者の方に御利用いただいております。

問合せの内容としては、4ページを御覧ください。生活保護受給者からの問合せが半数以上を占め、次点で高齢者、ひとり親世帯と続きます。また、前述の「安心ちんたい検索サイト」に対象物件が乏しい地域に関しては、本コールセンターでフォローし、全国に行き届いた住まい探しの支援を心がけております。

続いて、5ページを御覧ください。先ほどは、入居者からの相談でしたけれども、ここでは、家主からの住宅確保要配慮者についての相談内容の一部を紹介しておりますので、御一読ください。記載された相談内容のような退去時のトラブルが、家主が受け入れる際の不安感となり、それがイコール要配慮者入居に対しての、家主の拒否感へとつながっております。行政も入居に関しては補助金等の支援がありますが、入居後、特に退去時のサポートはあまり対処がなされていないように思います。

6ページを御覧ください。前ページで述べたとおり、家主の不安感は退去時にあり、滞納や孤独死の問題が起きたときの労力を不安視して、要配慮者の入居を避けてしまいます。保証会社や損害保険などにより、損害費用を補償する民間のサービスは充実してきていますが、家主の心理的ハードルは、下がっていないのが現状です。国が退去時の支援を強化して、手続きなどが簡略化されることで、家主の不安感が軽減されます。その結果、低廉な家賃の物件が市場に出てくることで、要配慮者の入居が促進され、居住の安定が確保されるとともに、賃貸市場が活発になっていくのではないかと考えております。

7ページを御覧ください。当会では、こういった家主の方へ、住宅確保要配慮者の受入れを御理解いただくため、関係省庁協力のもとに、家主向けガイドブックを作成して、家主の方々が、住宅確保要配慮者を受け入れる際の諸問題に対する不安解消のための制度や支援を、ガイドブックという形で紹介しております。

8ページでは、ガイドブックに添付されている活用事例集を掲載しております。本事例集では、ガイドブックの内容に合うような、流通している保険商品、自治体の取組及び支援を紹介することで、家主に安心して受け入れていただけるように取り組んでおります。これらのガイドブック及び事例集は、当会の公式ホームページで公開するとともに、当会の会員家主はもとより、全国の自治体及び福祉事務所などにも周知し、全国各地で御活用いただいております。

5ページと6ページで述べましたとおり、家主の不安感は退去時にあり、滞納や孤独死、夜逃げ、退去時の問題が起きたときの労力を不安視して、要配慮者の入居を避けてしまいます。公営住宅に準じた役割を民間賃貸住宅が担う以上、責務に合った出口部分での公的支援、法的整備が必要だと考えます。

例えば、入居期間に応じた協力金制度の創設などの、要配慮者の受入れに伴う事業者への支援。残置物処分の簡便な手法の創設などの、要配慮者の受入れに対する心理的ハードルを下げるための負担軽減策。居住支援法人への業務拡大と支援強化など、こうした行政からの支援強化のもと、家主に対して制度周知のためのガイドブック作成やコールセンターの紹介を通じて家主の不安感の軽減に努めることが、当会の役割と考えております。

以上、当会からの発表となります。ありがとうございました。

【〇〇座長】 ありがとうございました。

次に、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会の〇〇委員から、資料3の御説明をお願いいたします。

【〇〇委員】 〇〇でございます。お手元の資料「多様な居住ニーズに対応 外国人・高齢者への入居拒否解消への取組み」について、御説明させていただきます。

日本賃貸住宅管理協会について少し御紹介させていただきます。日本全国に2,303の会員を有し、その管理受託総戸数は約850万戸、これは、委託管理戸数の約72%に当たり、民間賃貸住宅の約55%になります。御覧のような委員会、研究会、協議会等での主な活動を行っております。

次のページになりますが、特に居住支援を行っております、あんしん居住研究会、家賃債務保証事業者協議会、全国支部長会について、少し御案内させていただきます。

まず、あんしん居住研究会ですが、こちらは、外国人入居の促進を目的に2000年に設立し、外国人居住の運用ルールやマニュアルを作成し、その結果を分析して、会員に情報の提供等を行ってまいりました。その成果物等については、この後、御説明させていただきます。

次に家賃債務保証事業者協議会ですが、こちらには、89の事業者が会員として所属し、住宅確保要配慮者の入居促進等を支援し、広く家賃債務保証業の必要性を啓蒙しております。家賃債務保証業者の視点から、居住支援促進を研究・調査し、居住支援協議会と連携し、入居者の安全確保に努めております。昨年度から「居住支援のありかた」、これを研究テーマに取り上げて進めております。

そして、全国の支部長会ですが、定期的に会合が持たれております。よく会話として出るのが、増える空き家と高齢化の問題です。これに対して、地域の様々な問題やニーズに合わせ、賃貸住宅管理業者として、できることは何なのか。しなければいけないことは何かというようなことを、検討しているところでございます。

次のページになりますが、こちらは、安心居住研究会が行ってまいりました、外国人の居住支援の取組になります。こちら、「from2020」となっておりますが、2000年から取組を行っております。外国人賃貸ニーズが高まる一方、外国人が部屋を貸してもらえない状況がございます。そこで、「外国人に部屋を貸しにくい」をなくすということを目的に、その原因等を検証しながら、いろいろな問題、10ほど掲げておりますが、こういった問題を、一つ一つ解決に向けて行ってきております。

次のページになりますが、具体的成果物として、まず、大家さん、それから不動産会社に対して、外国人入居の理解を得ようということで、「外国人の民間賃貸住宅入居者円滑化ガイドライン」を作成しております。

その次、何と言っても外国人においては、言葉の問題というのが非常に大きなハードルとなりますので、このハードルを低くするために、指差しで不動産業者と部屋探しをする、会話できるものとして、部屋探しのガイドブックを作成しました。

その後、オーナーからは、入り口のところは分かったけれども、やはり実際に生活をしてみて、文化・習慣の違いによるトラブル、ここが一番懸念される場所だと思いますが、「外国人の住まい方ガイドDVD」ということで、動画で相手の母国語で説明することによって、トラブルの回避ができるのではないかとということで作成しました。

次のページになります。そのほか、やはり外国人に対応するためには、外国人に慣れてもらうことが重要です。それから、外国人のスタッフを採用する、雇用する、これも促進につながるだろうということで、「留学生インターシップ制度」を行いました。そのほか、セミナーの開催、各種ツール、実態調査、協力店一覧などを作成しております。

こういった外国人の居住支援を通じて、現在は、高齢者・障害者などの居住支援を行っております。高齢者の賃貸ニーズの高まりについては、御案内のとおりで、高齢者が、部屋を貸してもらえないという状況を、こちらのほうに8つほど挙げましたが、そこで、「高齢者に部屋を貸しにくい」を無くす、こういった問題があるのかを検証し、その問題を一つ一つ解決に結びつける、今、その活動を始めたところでございます。

例えば、2番の法的枠組みの整備といったところでは、高齢者向けの賃貸借契約の中に、

身元引受人、死後事務委任契約等を入れるというようなことを、標準化できないかというようなことも、検討しております。

それから、7番の空き家利用の促進。これには、やはり成功事例といったものが必要になると思いますので、そのメリットを出すことによって、促進できるのではないかと考えております。

それから、9番、高齢者は若年層より滞納者が少ないというのが、独自の調査で分かりましたので、こういったことを会員に提供していくというようなことを進めたいと考えております。

次のページですが、ガイドラインというのがあると、よりいいのではないかと考えておりました、その内容についてポイントとしては、4つほど掲げさせていただいております。

まず、オーナーさん、それから不動産業者の入居理解を得る。それから、情報の提供。家賃債務保証業者との連携。そして、居住支援協議会・居住支援法人との連携、これが必要不可欠かと考えておりました、ガイドラインがあれば、その中にこういった情報等を盛り込みたいと考えております。

次のページになりますが、やはり民間賃貸住宅業者が、これに取り組むに当たっては、経済的なメリットだけではなく、社会的なメリットも含めて、それを推進するためのものが必要と考えておりました、地域包括ビジネス、ソーシャルビジネスの構築といったものが必要と考えております。これは、高齢者や障害者の居住確保だけでなく、生活全般をサポートするためのビジネスを考えることを目指しております。

居住支援法人等と連携を図り、高齢者などの生活を支える、様々な住まいに関するビジネスを統合的に提供することで、高齢者の生活を全方位的に支えるビジネスモデルの構築を目指すということで、エリアマネジメント的なことを考えておりました、ワンストップの体制づくり、これには、居住支援協議会、居住支援法人と賃貸住宅管理会社との連携が必須かと考えております。こうすることによって、物件の供給を促進できるのではないかと考えております。

最後のページになりますが、課題等がございます。4つほど、掲げさせていただきました。協力体制の構築と情報共有ということで、地域の賃貸住宅管理業者、地方自治体、居住支援法人、社会福祉団体などが協力体制を構築し、情報共有を促進し、地域の住宅需要や賃貸市場の動向を把握するということが必要でしょう。それから、入居者へのサポート、そして保証と保険の制度利用。これは、保証会社が入居者に対しての家賃債務の保証を提

供し、保証の推進を図るため、地方自治体の追加保証や、退去時の保険制度を構築し、効率的な支援制度があるといいのではないかと考えております。そして、ビジネス支援とアドバイスということで、家賃債務保証業者とのパートナーシップを築き、柔軟な保証提供とビジネス支援により、トラブルの解決まで迅速に対応し、安心して賃貸経営を進められるような仕組みづくり。こういったことが、備えらえることによって、住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給が促進されると考えております。

以上になります。

【〇〇座長】 ありがとうございます。

それでは、前半グループ2団体の取組について、質疑応答の時間を15分程度設けたいと思います。ただいま御説明いただきました2団体の取組について、委員の皆様から、御質問や御意見があればお願いいたします。御質問される場合は、挙手をお願いいたします。オンラインの場合は、リアクション機能でお知らせください。私から発言者を指名させていただきます。また、御質問の際は、対象となる団体をお示しいただいてから、御質問願います。

それでは、皆様、質問をよろしくお願いいたします。

前回、〇〇委員、経済学のお立場ということで御出席いただいていたので、今回はぜひ、〇〇委員から御意見をいただきたいと思っているのですが、よろしいでしょうか。

【〇〇委員】 御発表ありがとうございます。私から質問をさせていただきます。

何年前かちょっと忘れちゃったのですが、住宅セーフティネット法を改正して、様々な取組を付加したわけですけれども、それでも十分に要配慮者に対する入居とか、あるいは、十分な安全安心な住まいの確保というのが、進んでいないという問題意識に基づいて、今回の検討会が発足しているのだと理解しておりますけれども、その中で、日本賃貸住宅管理協会様に2点、お伺いできればと思います。

エリアマネジメント的な様々なプレーヤーを調整したり、統合するような仕組みが必要なのではないかという御指摘があったと思います。その点につきまして、私もそうかなと思っておりますが、恐らく住宅セーフティネット法の改正のときには、やはり様々なプレーヤーが居住支援を行わなければならないので、調整したり、総合的な取組に磨き上げていくために、居住支援協議会、居住支援法人というものが設立されたかと思うのですが、そもそもそういうものの設立が、まだ十分じゃないということをおっしゃっているのか、それとも、設立された部分についても、うまく機能していないということを前提にして、新

しいこういう統合的な組織が必要だということをおっしゃっているのか。それについて、お伺いできればと思います。

それから2点目ですけれども、家賃の保険のような仕組みが必要だということですが、家賃債務保証についても、先般の住宅セーフティネット法の改正のときには、一定の拡大といいますか、改善をするような措置があったと思うのですが、今回の保険の提案というのは、どこに力点があるのかということにつきまして、お伺いできればと思います。

以上、2点でございます。

【〇〇座長】 〇〇委員、よろしくお願いいたします。

【〇〇委員】 まず最初の居住支援法人、居住支援協議会等について、まだ十分ではないかというような、そういったことではございません。我々、賃貸住宅管理業者が、まだ十分にその辺に対しての知識などが無いというところが、1つ挙げられるかなと思っていて、そういった存在があつて、今は非常に活発に活動しているということを、協会として周知していく必要があるということと、我々としては、住宅を管理する立場として、居住支援法人等と連携してやっていくということが、必要と考えております。今ので、十分かどうか分かりませんが、そのように考えております。

それから次の家賃債務保証業に関してなのですが、なぜ保険的なものが必要かと申し上げたのは、外国人の入居支援を行う中で、当初、家賃債務保証業者というのが、外国人に対して積極的に請け負うということが、あまりなされていませんでした。そこで世田谷区等は、外国人に対する家賃債務保証業者に対するサポート、俗にいう裏保証という形で対応するような形を取っていました。家賃債務保証業者にいろんなことに対応していただけるのであれば、それに越したことはないのですが、なかなか難しいところもありますので、行政なり、もしくは保険的なものでカバーするという仕組みが必要ではないかということで、保険ということを挙げさせていただきました。

【〇〇座長】 ありがとうございます。

〇〇委員、よろしいでしょうか。

【〇〇委員】 最初の点につきましては、後半で多分、居住支援法人ですとか、協議会の件につきましてもプレゼンがあると思いますので、改めて確認させていただきたいと思います。ありがとうございます。

【〇〇座長】 ありがとうございます。他に御質問等、ございませんでしょうか。では、〇〇委員、よろしくお願いいたします。

【〇〇委員】 発表ありがとうございました。〇〇委員に3つ質問をさせてください。

1つ目が、「あんしん賃貸検索サイト」についてです。利用対象者に知的障害の方や精神障害の方を入れていないのはなぜなのかを教えてください。

2点目が、「安心ちんたいコールセンター」の無料相談についてです。具体的に相談があったときに、一般的な解決策を提案するのか、あるいは、具体的な個別支援まで行って、エリアの担当者につなげていくのか、その辺りがどうなっているのか教えてください。

3点目が、前回、物件が市場に出てくるという発言をされていたと思います。今日のお話の中では、物件が少ないエリアという言葉もありました。物件が出てくるであろうエリアと、こういうところは、少し難しいというエリアのイメージがあるのであれば、教えてください。よろしくをお願いします。

【〇〇委員】 まず、検索サイトのことですけれども、やはり知的障害の方と精神障害の方については、非常にデリケートな問題で、実際にオーナーさんが、入居のジャッジをするには、個別の事情が多過ぎるため、対象から外しているのが現状です。

それから、「安心ちんたいコールセンター」ですけれども、一般の賃貸住宅に係る相談では基本的には商慣行等をお答えをし、転居相談については、要望をヒアリングし、全国支部や協力いただいている不動産会社へ探して頂くところまで繋げているのが現状でございます。

それから3番目の質問ですが、エリアの問題もありますけれども、今後の問題としては、地方は、空き家が増えているという現状があるので、都心よりも地方のほうが、今からは物件が出やすくなるのではないかなと考えております。しかし、今の制度だと、入居者が実際に亡くなったりしたときの残置物の問題や残置物の所有権の問題、賃貸借権の問題など、まだまだ不動産業者だけではそれに対応しきれないところがあるので、貸したいけれども貸せないという現状があります。先ほど、日本賃貸住宅管理協会からもありましたが、入居者が亡くなった後に、家賃債務保証や家財保険で一部の修理代などの費用は補填されますが、管理業者によるメンテナンス費用や、それに伴う人件費などについては、お金の出所がなく、管理業者も受け入れに関して二の足を踏んでいるというのが、現状、じゃないかと思っております。

ですから、やはり安い物件が市場に出るためには、入居し、後々亡くなった後、費用的な問題も含め、処理がきちんとできるような仕組みづくりというのを出していただかないと、なかなかオーナーが安心して物件を出せないというようなことになっているのではな

いかと思っております。

以上です。

【〇〇座長】 ありがとうございます。〇〇委員、よろしいでしょうか。

【〇〇委員】 ありがとうございます。安心して暮らせる仕組みが整えば、地方を中心に物件が出てくるということで理解が進みました。

【〇〇座長】 ありがとうございます。他に質問等、いかがでしょうか。

私から、〇〇委員にお伺いしたいのですが、先ほどのプレゼンの最後に、家主の不安感の低下策として、3つ策を御提示いただいたかと思えます。1点目が、入居期間に応じた協力金の話。2点目が、残置物処分に対する支援の話。3点目が、居住支援法人としての業務の拡大。この3点についてお時間がなくてタイトルしか御説明がなかったと思うのですが、具体的にどういうものかというのをお聞かせいただいでよろしいでしょうか。

【〇〇委員】 基本的に考えておりますのは、例えば、1年ぐらい高齢者が入っておられても、亡くなった場合に、残置物を実際にしばらくは処理できない、それから実際に家賃の延滞が始まります。私の管理会社でも、実際に6月の段階で2名の方が亡くなっています。亡くなって1か月後に発見され、そういうときに臭いの問題とか、残置物の問題とかが出てきて、そういう手間を考えると、非常にオーナーが不安を感じられるというのが多いです。

そういった問題を、やはりどういうふうに解決していくか、費用的な問題からいうと、管理会社も危険なところには貸したくないとなり、誰がそういう問題を片づけてくれるのか？地域の居住支援法人が、それを引き継いでくれるのか？そういう責任的な問題を今のところ、オーナーが負担を負わないといけなくなっていることで、「最悪の場合を考えたときに、高齢者には貸したくないよね」という考えのオーナーがいらっしゃるのも事実です。それを居住支援協議会が責任を持って何かやってくれるのか、管理会社がやるのか、どこかの組織が、後々何かがあったときの面倒を見てくれるのかという責任の所在が、今はまだ中途半端な状態で終わっているというように感じておりますので、そういうものがきちんと解決されると、管理会社からも、オーナーへそういう御説明ができれば、よりオーナーが貸しやすい仕組みができるのではないかと考えています。

以上です。

【〇〇座長】 ありがとうございました。何かあったときに、すぐ次の人が見つからない。その期間のリスクをどうやってみんなで拾っていくかという、そういう課題と認識いたし

ました。ありがとうございます。

それでは、時間の関係もございますので、前半2団体の取組紹介の質疑を、これで終わらせていただきます。

次に後半グループとして、3団体の取組について御紹介いただきます。まず最初は、座間市福祉部の〇〇委員から、資料4について御説明をお願いいたします。

【〇〇委員】 座間市福祉部、〇〇です。よろしく申し上げます。前回の検討会「資料9」にある「検討の方向性」の主に2と3に関連してお話をさせていただきます。

本日は、「さ・し・す・せ・そ」の順番で資料作成しました。まず、スライド3、4は、座間市についてです。座間市は、神奈川県ほぼ中央にある人口13万人の町です。生活困窮者自立支援制度を担当する地域福祉課に、座間市居住支援協議会の事務局を置き、住まい支援との連携を進めています。

また、小田急線座間駅前の空き家社宅を、借上げ公営住宅、民間賃貸住宅、子育て支援施設、カフェ、貸農園にリノベーションした、座間ホシノタニ団地がある自治体です。以降のスライドは、意見と一緒に説明をさせていただきます。若干前後します。全部で7点ほど、述べさせていただきます。まず、具体的な課題や提案の前に、理念的なことを2つ述べさせていただきますと思います。

初めに居住支援は、国や地方公共団体の責務であることを確認しておきたいと思います。住生活基本法の基本理念として、第6条に「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることにかんがみ、低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保が図られることを旨として行われなければならない」とあり、同法第7条には、「国及び地方公共団体は、基本理念にのっとり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する」と書かれています。

スライド42で、基礎自治体における庁内連携の根拠として、地方自治法第1条の2を提示しました。座間の現場では、住民の福祉の増進は、地方自治体の本務であり、居住支援の取組も、そうした本務そのものであり、その施策の策定と実施は、自治体の責務であると考えて取り組んできました。

居住支援は、「国や地方公共団体の責務である」という理念について、官民の関係者間で、改めて共有することが必要だと考えます。

次に行政を居住支援法人等との連携の理念として、「水平的な連携」を提案します。スラ

イド19番や30番で示したように、福祉行政と居住支援法人とでは、相談に対する立ち位置やアプローチ、課題の捉え方に違いがあることを感じています。福祉行政の立場からは、「住まい支援ニーズ」を「複合的な課題の中の1つ」と捉える傾向が強いので、いきおい「入居の支援をお願いします」となりがちです。

一方、ワンエイドさんのような居住支援法人の立場から見えているのは、「住まい支援を行う中での複合的な課題」です。座間では、個別支援における連携の中で、そうした住まい支援のためには、不動産事業者や大家さんの立場も理解して進める必要がある、ということからワンエイドさんから教わり、居住支援は、従来の福祉分野の支援事業とは異なる特徴があるということや、不動産や民間賃貸住宅に関する経験や知識が乏しかったことなどから居住支援を事業化しました。単なる体制づくりでなく、国や地方公共団体の責務において、官が自らの苦手な部分を民間の取組にも学びながら、国レベル、地方公共団体レベルで具体的な施策を策定し、実施していくためには官民連携の理念として、「水平的な連携」が必要と考えます。

次に、具体的な課題や意見について、大きく5点ほど述べます。初めに相談体制の整備です。スライド5から10のように、住まい支援の前の話として、相談がしっかりつながるための検討が必要です。スライド3に、地域福祉課の看板の写真がありますが、看板には、「住まいに関すること」と明示しています。このように分かりやすく伝えるということも必要だと思います。

また、住居確保給付金の支給では、不動産事業者からの相談もありました。相談の入り口としての住まい支援の検討も、お願いしたいと思います。

2つ目に、地方自治体で官民連携による居住支援に取り組む体制として、居住支援協議会を立ち上げることは有効と考えますが、福祉部局から見た課題を述べます。

スライド28で、基礎自治体はニーズを捉える必要があるということを書きましたが、生活困窮者自立支援制度の担当部署は、各自治体での居住支援ニーズを、コロナ禍での住居確保給付金の急増もあったことなどで、ある程度捉えていると思います。私たちは生活困窮者自立支援制度の担当部署から、居住支援協議会の立ち上げを検討しましたが、住生活基本計画がないということもあって、住宅部局との連携の「最初の一步」を踏み出すきっかけづくりに悩みました。居住支援協議会について定める住宅セーフティネット法の第56条には、「住宅確保要配慮者に対する、賃貸住宅の供給の促進に関する施策と、住宅確保要配慮者の自立の支援や福祉に関する施策」との連携が書かれていますが、居住支援協

議会の協議内容に書かれている同法第51条には、「情報の提供その他の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し、必要な措置について協議する」としか書かれていません。

そのため、住宅セーフティネット法第51条に定める居住支援協議会の協議内容に「住宅確保要配慮者の福祉に関する施策等との連携」を明示したり、さらには、住宅セーフティネット法自体を、国交省と厚労省の共管法にしたりといった見直しをお願いしたいと思います。

3点目に研修の強化です。スライド30のとおり、今後の生活困窮者自立支援制度の居住支援の強化のためには、自立相談支援事業、一時生活支援事業、地域居住支援事業に共通した居住支援に関する研修の強化が必要と考えますので、御検討をお願いします。

4点目として、スライド31からのソーシャルワークの現場の声からの意見です。時間の関係で全てを紹介できませんが、スライド31から41は、現場の切なる生の声ですので、ぜひ、お読みいただければと存じます。

スライド36に、「住宅確保要配慮者は入居時だけでなく、住み続けていくためにも支援が必要なことが多く、そうした支援は「見守り」と称して、訪問、同行、電話対応、通訳や代弁機能を含めたマネジメント機能、連携を図るつなぎ役など、多岐にわたる機能が求められる」という意見があり、現場の声はここに集約されていると思います。

前回検討会でも、厚生労働省老健局から、「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」の紹介がありましたが、こうした「住み続けるための支援、見守り」を、住宅確保要配慮者全般への居住支援として、「住まいとセット」で提供する「支援付き住宅確保事業」のようなことが検討できないかと考えます。

こうした支援は、住宅セーフティネット法の「公的賃貸住宅の供給の促進」第53条の条文にある、「所得の状況、心身の状況、世帯構成、その他の住宅確保要配慮者の住宅の確保について配慮を必要とする事情」を踏まえるということになるため、公的賃貸住宅のあり方についても検討をお願いしたいと思いますし、転居のための費用や、既に確保されている物件に住み続けながら、見守り支援を受けるための住宅手当の検討についても、お願いしたいと思います。

また、「住まい」に関するニーズは、社会福祉分野全体の広範に存在するため、「対象者属性を問わない居住支援」と同時に「対象者の様々な背景に合わせた、専門的なソーシャルワークとの連携方法の検討」も必要と考えます。本市での住まい支援モデル事業での感

触からは、対象者の様々な背景に合わせた専門的な支援や、地域のインフォーマルサービスと居住支援が連携する手法として、ケースマネジメントの手法は有効と感じます。

最後は、自治体の体制整備です。居住支援の推進の体制整備について、福祉部局からは、住宅部局との連携の鍵となる生活困窮者自立支援制度への専従の正職員配置や、生活保護制度をはじめとする福祉事務所の人員体制確保を促進する方策が不可欠と考えますので、この点も御検討いただきたいと思えます。

以上で、報告を終わります。引き続き、庁内の仲間、地域の方々と取組を進めていきたいと考えております。ありがとうございました。

【〇〇座長】 ありがとうございました。

続きまして、名古屋市住宅部の〇〇委員から、資料5について説明をお願いいたします。

【〇〇委員】 名古屋市の住宅部長の〇〇でございます。名古屋市における居住支援機能等の確保に関する取組につきまして、御説明させていただきます。

1 ページを御覧ください。本市における住宅セーフティネットでございますが、約1万6,000戸余りが現在登録をされております。登録住宅のうち、空き室として登録されているのは、全体の約2%程度であり、低家賃の住宅として考えられる、家賃がおおむね5万円未満の住戸の登録数も、全体の5%程度と、少ないというのが現状でございます。

その一方、右側でございますが、右側の棒グラフのように、本市におきましては、駅そばの賃貸住宅の低家賃帯の空き住戸が多いという傾向も認められることから、今後のまちづくりとの連携を考慮し、鉄道駅から800メートル以内の物件またはバリアフリーへの配慮がされている物件については、床面積の要件を25㎡から18㎡に緩和をし、要配慮者向けの住宅として活用していきたいと考えております。

2 ページを御覧ください。居住支援の取組についてでございます。本市では、居住支援協議会の中で、要配慮者の入居の受入れを進めるため、大家さんへの負担感を軽減する取組を進めてまいりました。その中で、大家さんが抱えることになる主な3つのリスクに対しまして、どの程度の支援が受けられるのか、それを大家さんから、具体的に認識できる形にする、いわゆる「居住支援の見える化」というものが重要ではないのかと考えております。

そのための施策といたしまして、資料の下段のほうに掲げました、大家さんが相談できる窓口の設置。それから、いざというときに情報を得やすい環境の整備。そして3点目としまして、経済的負担や事務負担の軽減という3つの取組について個別に御説明をさせて

いただきたいと思います。

3ページをお開きください。1点目の相談窓口についてでございます。本市では、入居先を探している要配慮者に対しまして、入居から退去まで福祉部局などの関係機関や居住支援法人さんなどと連携した支援の調整や、受け入れていただいた大家さんからの相談にも対応する居住支援コーディネーター事業、通称「住まいサポートなごや」というものを令和2年12月から実施をさせていただいております。

この実施主体でございますが、地域福祉の担い手である社会福祉協議会と、見守り大家さんとして、従来から大家さんの困り事の相談実績のある愛知共同住宅協会によるコンソシアムを構成していただきまして、事務所は社会福祉協議会の中に相談窓口を設置しまして、社会福祉士の資格のあるコーディネーターが対応させていただいているという状況でございます。

主な事業内容につきましては、右側上段のとおりでございます。特徴的な取組といたしまして、3つ目でございますが、身寄りのない方の緊急連絡先確保事業や、最下段でございますが、孤立死・残置物に係る包括的保険事業の受付などを市から受託して、実施をさせていただいております。

下段でございますが、令和4年度の相談実績につきましては、属性、主訴、相談元については、御覧のとおりでございます。私どもは、相談窓口が見える化していく為には、具体的なこうした相談事例を基に、対応策を調整させていただいて、協力的な不動産仲介業者を発掘して、解決に向けたプロセスを積み重ねていく、リスト化していくということが重要だと考えております。

課題といたしましては、右に書いてございますが、関係機関や居住支援法人からの認知度は高いものの、大家さんからの相談件数がまだまだ少なく、認知度も低いと考えられるため、今後の取組といたしましては、大家さんが、「住まいサポートなごや」の支援が受けられる、支援つきの入居者であるということが分かるような、例えば印ですとか、仕組みを取り入れることができないかということを検討していきたいと考えております。

4ページを御覧ください。居住支援コーディネーター事業の一部として実施しております、緊急連絡先確保事業についてでございます。これは、「住まいサポートなごや」で支援している入居希望者の中でも、身寄りがなく、入居時に求められる緊急連絡先を確保することができない方につきましては、居住支援法人へ緊急連絡先の引受けを依頼し、最終的に入居成約に至れば、法人へ謝金を支払う事業を実施しております。

この際、担当者個人ではなく、必ず法人として引き受けていただくこと、そして、引き受けた後は定期的な生活状況の把握ですとか、大家や管理会社への協力を行っていただくといったことを条件といたしております。市内で活動していただいている法人さんの多くに登録をさせていただいておりますが、まだ、家賃債務保証契約の審査の段階におきまして、緊急連絡先が個人かつ親族に限定され、居住支援法人が認められにくいという現状がございますので、引き受け手が見つかって、契約に至っていないということが課題と考えております。

5 ページを御覧ください。大家の不安解消につなげる 2 つ目の取組といたしまして、入居者の関係者について、相互に情報を得やすい環境の整備に向けて、現在、検討を進めております。本市では、年に 2 回程度、不動産仲介事業者、福祉部局、相談機関を交えまして、先ほどの居住支援コーディネート事業など、要配慮者の入居促進につながる具体的な仕組みづくりについて話し合いをしております。

具体的なツールといたしまして、左側でございますが、「入居者情報あんしんシート」を作成いたしまして、その活用についてのルールづくりですとか、先ほどの緊急連絡先の確保事業における具体的な事例を踏まえまして、身寄りのない入居希望者については、個人でない関係機関が緊急連絡先となって入居できるようにするための仕組みが作れないかといった、具体的なお話をしておりますが、まだ、具体的な仕組みについてはこれからという状況でございます。

6 ページを御覧ください。大家さんの不安解消につなげる 3 つ目の取組といたしまして、大家さんの経済的リスクと事務負担の軽減についての取組でございます。入居時の支援を強化しても、お部屋を貸す側といたしましては、入居者が亡くなったときの後片づけをやるのは、大家がやらないといけないというような声は依然として強く、とりわけ単身高齢者に対する入居の受入れの拒否感は、相変わらず強いという状況でございます。

こうしたことを踏まえて本市では、経済的負担を軽減する取組として、孤立死・残置物に係る包括的損害保険という制度を、昨年 12 月からスタートしました。これは、60 歳以上の単身高齢者が入居しているセーフティネット住宅を貸している大家さんを被保険者といたしまして、保険契約を本市がまとめて 1 本の契約で締結するもので、市が保険料を負担いたします。

保険の内容につきましては、居室内で死亡事故が発生したことによる原状復旧費や、それに伴う家賃損失などの経済的な負担を補償するものでございます。また、こうした経済

的負担のみならず、大家さんにとっては、亡くなった入居者との契約解除などの事務負担も大きいということから、図の中段にあるような本市の福祉部局が実施しております、死亡事務支援サービスなども併せて実施することによりまして、大家さんの負担軽減につながるのではないかということで、取り組んでいるところでございます。

この2つの制度でございますが、まだ制度開始後、間もないということもございまして、大家さんや不動産仲介事業者の認知度を上げていくということが必要と考えておりますが、一方で、賃借人が亡くなられた際に、相続人が不明の場合につきましては、手続に時間やコストもかかるということから、さらなる不安軽減のためには、終身建物賃貸借制度のような、1代限りの契約の仕組み、手続の簡素化というような事柄も、有効ではないのかなと考えております。

7ページをお開きください。市営住宅の空き住戸を活用した、住まいと生活支援を一体的に提供する取組を、2例御紹介させていただきます。

1つ目は左側でございますが、高齢者共同居住、通称「ナゴヤ家ホーム」というものでございます。これは、高齢者のための市営住宅の新たな住まい方ということで、お友達、お知り合い同士でも入居できる制度でございます。ナゴヤ家ホーム用に改修された住宅に、NPO法人による見守りサービスがついた事業でございまして、市営住宅における孤立死の増加ですとか、単身住宅の不足の中で、解決の方策として、NPO法人介護サービスさくらさんに目的外使用して運営していただいております。

右側2つ目でございますが、社会的養育ステップハウスということでございます。自立援助ホームや児童養護施設を退所して、就労し、自活するにあたりまして、自立援助ホーム職員によります巡回活動見守りのある住宅を提供する制度ということでございます。

8ページを御覧ください。市営住宅の空き家を活用した、地域とつながる居場所づくりということでございます。左側が、名古屋学院大学の学生が運営する「みんなの縁側「mochiyori(もちより)」事業」、右側が、社会福祉協議会の運営する「ほっとすぺーす こぼりん」という事業でございます。いずれも令和4年度から開始をしております、団地住民のみならず、周辺の皆さん方に御利用いただきまして、団地内外のコミュニティー並びに、地域とつながる居場所として御利用いただいているというところでございます。

簡単ではございますが、本市の居住支援機能確保に関する取組状況について、説明を終わらせていただきます。

【〇〇座長】 ありがとうございます。

それでは、後半グループ最後として、一般社団法人全国居住支援法人協議会及びNPO法人抱樸の〇〇委員から、資料6について御説明をお願いいたします。

【〇〇委員】 私は関わっている団体等がたくさんありまして、事業の報告ということではなくて、少し意見としてまとめさせていただきました。一応、全部書きましたが時間がないと思いますので、後で御覧いただければ幸いです。

まず、居住支援体制を議論するための1つの整理として、やはり私は、社会保障として「すまい保障」ということを、まずベースとして考えるべきだと思います。住宅の確保は、生活の基盤です。全てに優先されるべき事柄であって、自力では住宅確保が難しい人であったとしても、全ての人に住宅が保障される仕組みが必要です。

さらに、ハウジングファースト等が入口ではありますが、入居後の支援が一体的に行われることが居住支援、すなわち、「すまい保障」そのものであると考えてきました。公営住宅や一般住宅市場によって担われてきたこの国の住宅政策の強化に加え、一般の空き家を政策的に活用する。具体的には、社会的な支援付きの住宅等を、今後、整備すべきではないかと。住宅の確保等に関しては、やはり国交省さんが中心に進める。入居後の支援に関しては、厚労省が中心となって進める。そういう役割分担の中で、省庁を越えた横串の体制が、今後は必要になると思います。

2つ目としては、滞留している低廉家賃物件活用の仕組みということで、なかなか低廉家賃物件が市場に出てこないということが、先ほど他の委員の皆さんからも出ておりましたけれども、ここを活用する仕組みをどうするか。貸す側の安心をどう確保するかというのが、非常に大事だと思います。

3番目、住宅の質ですが、私は困窮者の支援を長くやってきましたので、とにかくまず住めることというのが本当に大事だったのですが、住みたい住宅かというところまで、なかなか行かない。住宅の質ということについても、議論すべきだと思います。

そのようなことをまとめまして、4番目として、「居住支援付住宅」というもの。平成27年に「これからの低所得者等の支援のあり方に関する検討会」がありました。私も参加していたのですが、その検討会の報告書では、「施設ほどではないが、見守りや支援がついているということが必要だ」とされています。この前に、実は廉価でという第1条件がついていまして、家賃が安い上で、施設ほどではないけれども、見守りや支援がついている住宅の確保が課題としています。

では、この居住支援付住宅というのは、どのような要素を持つのか。まず第1には、入

居を断らない。第2、これが相当大きなテーマになりますが、収入に見合った低廉な家賃の設定。第3、安心して暮らせる、安心して貸せるための居住支援がついている。第4、住宅の提供に関しては、改修補助や税制優遇などの措置があり、大家さんが貸しやすい環境をつくる。第5、時間軸の問題です。私は、困窮の世界で長く活動していましたから、自立支援というのは、支援開始から支援終結という、ある意味、短期決戦の自立の支援でありました。

しかし、居住というのは、長い時間軸。先ほどから問題になっていますけれども、死後事務とか残置物の処分という、ロングスパンの事柄です。さらに転居等を含めると、1つのところでずっと住まうというわけでもないということなんです。その辺りで、時間軸がやっぱり違うんじゃないかと思います。

5番目、居住支援法人の働きをさらに明確化するために、居住のケアマネジメントという、新たな概念を創設すべきではないか。従来のケアマネジメントは、ある程度、制度の中に置かれていたわけですがけれども、居住支援においては、住宅市場という経済面も含めた、広範なフィールドになりますので、新たに居住に対するケアマネジメントとは何かということを考えるべきではないか。具体的な課題として、1つ、収入に合わせた家賃の実現。一言で言うと、収入に対して相対的な家賃概念です。低所得者になればなるほど、収入に対する家賃が高過ぎるということがそもそも問題ではないか。コロナで収入が減った等で、例えば、食費等の調整はできても、家賃は固定費ですから、これは調整ができなかったわけです。それで、住居確保給付金等で何とか支援しようということで頑張ったわけです。

しかし、そもそも収入に見合った家賃ということが、考えられないものなのではないでしょうか。収入の30%が家賃というのが、従来、「家賃ルール」と言われてきた考え方ですが、これは当然、ベースになる収入によって30%が意味するものは全く変わりますから、これ一辺倒では、なかなか難しいと思います。本来、空き家が増えると、市場原理からすると家賃は下がるはずですが、なかなかこれが機能していないのではないかと。空き家がこれだけ問題になっているけれど、さほど家賃は下がっていないのではないかと。提出資料事例1、2、3の収入ケースで、手取りがこれぐらいだったら30%はこうですよということも記載しておきました。

その下に、2ページの終わりですが、収入状況とか家族の構成によって、転居ということを追られるケースが増えます。このときの支援も必要ではないかと思います。

3ページの上ですが、なぜ、低廉家賃物件が出にくいかということについても、調査研究等をすべきではないかと思えます。

課題のところですが、まず、1つ目、低廉家賃物件の確保ということで、これに対する実態の調査、あるいはその活用のための方策の研究等が必要なのではないかと。2つ目、収入に見合った家賃の設定ができる仕組みが必要ではないか。現に公営住宅では、既に収入に合わせて、家賃設定がされているわけですから、これを一般の住宅を使って、できないかということにチャレンジする機会ではないかと思えます。

1つの考え方として、居住支援法人等が、市場の例えば、5割から6割ぐらいの家賃でマスターリースをして、低家賃物件としてサブリースをすることで、そこに、サブリースの差益が生まれ、それが支援費となる。さらに、公的な新たな支援制度を創り支援費を捻出することも必要なのではないかと思えます。3つ目、低廉家賃物件をセーフティネット住宅として、今後どう空き家を登録していくかも大事なポイントです。4つ目、住宅の質に関しても、バリアフリー改修だけではなくて、意匠にも使えるような居住支援付住宅の改修補助という広い概念にしたらどうかと思えます。

居住支援の確立ですが、私は、居住支援は前回会議でも言いましたが、「制度の手前」あるいは「制度のすき間」に存在していると考えております。手前というのは、従来の福祉制度が成立している手前、家族がカバーしてきたようなところが、居住支援の第1ステージではないか、そのところに、まず、支援ということはどう考えるかということ。すき間というのは、制度と制度のすき間に置かれた人たちを、制度につなげてきたのも、やはり家族機能でありましたから、その部分を、どう居住支援の中でカバーするか。一言で言うと、家族機能をいかに社会化するか。「家族機能の社会化」が居住支援のステージではないか。そんなふうに考えております。

5ページに行きます。居住支援の5つの項目で、家だけで困っている人はいないので、総合的な相談。特に安心でいうと、入居者の安心、大家の安心、近隣住民の安心という、この三者の安心ということの確立が、非常に大事な概念です。あとは物件の紹介やマッチング、見守り・生活支援、死後事務、社会参加、こういうところが居住支援の5つの項目である。

その次に民間住宅を、居住支援付住宅を創設するというので、5ページの下ですが、前回のセーフティネット法の改正は、非常に良かったと私は考えています。ただ1つ課題が残るとすれば、セーフティネット住宅の登録と、居住支援法人というソフトの部分が、

うまく一体的に成立していなかった、ここが1つの残された課題だと思っていますので、今回は住宅と支援を一体化するというのが、課題ではないかと思います。

6ページに行きますが、住宅の確保です。先ほどから、私は一括で借り上げて、サブリース型の支援付住宅はどうかという提案をしておりますが、大家さんのマインドはどうかというのが一番の問題です。ただ、空き家で置いておくよりは、家賃を下げても一括で借り上げて、一定の収入が入る仕組みがあり、しかも、物件の管理や入居者の支援は、居住支援法人等がしますから、大家さんとしては、ダブルの安心になるということにならないか。それを、居住支援法人による一括借り上げ型のサブリース型にできないかというふうに考えています。

7ページに行きます。社会参加です。やはり居住は、地域参加、社会参加のベースでありましたので、社会的孤立や単身化が進む中、居住支援の中につながるの創造や、社会参加は前提となります。今後、ファーストプレイスであった自宅には、誰もいない。セカンドプレイスであった職場にも、非正規雇用等で職場を転々として、そこでの人間関係が深まらない。そうすると、居住に付加された形のサードプレイス、そのようなものの整備が必要なんじゃないか。サードプレイスの要素も書いておきました。

8ページ、最後ですが、居住支援法人の拡充ということ。居住のケアマネジメントという概念を、どう作るかということ。それと、サブリース型の事業モデル等をするためには、やはり居住支援法人の中でも、ある程度、体力があって、責任が持続・継続できる法人を認定居住支援法人として認めたらどうか。各地の居住支援協議会においては、居住支援法人協議会というものを、併設すればどうか。そのような提案を入れておきました。

すみません、以上です。

【〇〇座長】 ありがとうございます。それでは、後半グループとして御説明いただきました3団体の取組について、質疑応答の時間を25分程度設けたいと思います。なお、この25分の後には、本日御紹介いただきました取組全体について、委員の皆様から御意見をいただきたいと思っております。

まず、3団体の25分につきまして、皆様のほうから、御質問や御意見があればお願いいたします。御質問される場合は、挙手をお願いいたします。オンラインの場合は、リアクション挙手機能で、お知らせください。私から、発言者を指名させていただきます。また、御質問の際は、対象となる団体をお示しいただいてから、御質問願います。それでは、〇〇委員、御質問をお願いいたします。

【〇〇委員】 〇〇委員に2点質問します。1つは、支援付きといったときの、支援の内容ですが、〇〇委員が想定されるような支援というのは、相当な体力とかスキルがある法人じゃないと、無理ではないかという疑問が1つあります。前半の2団体の支援の内容というのは、非常に一般的な相談あるいは、まだリスクが顕在化していない状態の人たちを対象にしているのに対して、例えば、座間市の御報告であるとか、〇〇委員の御報告だと、既に大きな困難を抱えている人たちも対象にしています。そのような支援は、確かにもともと生活支援に慣れた団体であれば、できるかもしれないけれども、前半の2団体が想定するような不動産を主とするような団体には、かなり難しいのではないかと。そのように、考えると、最後の認定居住支援法人というのも、かなり限られた団体しか担うことができないという意味で、やや普遍性に欠ける部分があるのではないかとというのが、1つ目の質問です。

2つ目ですけれども、サブリースをどれぐらい広げていけるかというところなのですが、〇〇委員御自身もおっしゃっていたように、大家さんの御理解をどう得るかというときに、大家さん、あるいはもう少し言うと住宅市場にとって、どういう経済的利益があるのかということをお伺いしたいです。

確かに完全に何年も空いているということを想定すると、借り上げたほうが得であるように思うのですが、1回借り上げられてしまうと、家賃を上げたりすることもできずし、自分が貸したいと思う相手に貸すこともできないということになりますので、それは、市場に出せば得られる利益を得られない状態になってしまう。このことについてどういうふうに説得的に説明できるのかということをお伺いしたい。

すみません、以上の2点です。

【〇〇委員】 まず、1点目ですが、私が想定しているのは家族機能ですから、多分、〇〇委員がおっしゃっているような高度なものというのは、もう既に様々な制度があるんです。例えば、生活困窮者自立支援制度、断らない相談というのはあるんです。ですから、そういうものをどう駆使するか。家族は、そこまで専門性はなかったわけです。やはり日常がベースでなされてきたのが、家族という役割というか、ステージだったので、そこから先のある意味、非常に困難な部分というのは、私はやはりどこまで制度を使えるかということになります。この中にも、実は書いているのですが、居住支援の中に従来制度が担ってきたようなものを新たに作ろうという発想ではなく、それを使い倒すという発想ですという話なんです。

ただ、そのときに、この数年、私も国交省さんから頼まれて、全国居住支援法人協議会で研修会をやっていますけれども、様々な居住支援法人に対して、いろんな制度があるので、せめてそれぐらい知っておいてくださいと伝えています。知らないと全然使えないので、それは知ってくださいよという話になりますが、居住支援法人なり、家族機能の社会化の部分が、全ての支援を担うというイメージでは、全然ないということですね。そこそこ、アウトソーシングをどうしていくかということが勝負になる。

あと、住宅の一括借り上げの件なのですが、まさにおっしゃるとおりで、廉価物件が今どうなっているのか。廉価空き家物件が、なぜ出てこないのか。まず、やはり調査すべきだと思うんです。ただ、ざくっとこの国のこれからの様々なデータを見てみると、やはり確実に人口は減少していくと。不思議なことが、やはり起こっているんですよ。北九州や福岡でもそうですけれど、新築マンションがどんどん建っているんです。この辺が、ちょっと何が起きているのかが、一市民としてはよく分からないんです。どういうことが起きているのか。例えば北九州市の場合は政令市で空家率が2番目に高い地域なんですけど、それでもなお、新しいマンションが建っていると。そうすると、素人目に見ても、中古のいわゆる新耐震以降ぐらいの物件が相当余る。現に抱樸で50室とか60室とかを借り上げて、サブリースをもう既に始めているんですね、もう七、八年前から。

ですので、その辺りで大家さんが、ここで頑張ったら一般市場で使ったほうが良いと考えられるかが問題です。この先ずっとこの物件を置いておいても、なかなか難しいよねとなるか。古い物件においては今までの家賃では、多分、次々に人が来るという時代は、もう来ないかもしれないと判断されたら、サブリースという選択肢が大きく魅力的になります。一方でこれから人口がどっと上がって行って、家が足りなくなりますよという話になれば、もう少し空き家を保有しておこうという話になります。

人口動態との関係も含めて、私はやはりちゃんと調査すべきだということが、まず、言いたいわけです。なぜ低廉家賃物件が出てこないのか。ここに書いた私の理由としては、1つは、やはり仲介業者からしても、家賃が安いと仲介等の収入が低くなりますから、あまり魅力がない。あるいは、私がサブリースでやった30年以上経っている物件でいうと、償還が終わっているので、あまり積極的に利回りがどうのという話にならない。このあたりの物件をちょっと家賃を下げるけれども安定的収入を確保できる、さらに、公的支援も付く。例えば、支援付き住宅としてのセーフティネット住宅に登録すれば税制優遇措置等が受けられるとなれば市場に出てくる可能性はあるんじゃないか思います。ごめんなさい、

この議論は可能性でやっていますので、エビデンスベースでは全然ない、素人の現場からの意見ですので、すみません、その程度しか、お答えできないところです。

【〇〇委員】 ありがとうございます。ひとまずわかりました。

【〇〇座長】 ありがとうございます。他にお願いします、〇〇委員お願いいたします。

【〇〇委員】 日本賃貸住宅管理協会の〇〇でございます。今の話の居住支援付住宅の件について、少し参考になるかなと思うようなお話をさせていただきます。これは先ほど、〇〇委員から、居住支援法人と賃貸住宅管理業者、不動産業者との関係について御質問があったことにも関連してくるかなと思います。居住支援付住宅というものが、サブリース方式ということは、非常に私はいいと思っております。

実は、外国人の話なのですが、皆さんも、今は御存じのとおり、シェアハウスというのが、かなり普及していますね。これは1970年代に、外国人で日本に来た方で、なかなか住居を借りられないという事情の中で、外国人ハウスということから始まっております。外国人ハウスということで、一般住宅の部屋をイギリス人とか、英会話学校の先生にお貸しをしたというのが、目白にあったイングリッシュハウスなんていうのが、一番古い形態かなと思います。その後、ゲストハウスという名前に変え、シェアハウスという名前に変えて、現在、かなりの数が供給されておまして、そこには多くの外国人の方が住むようになっております。

ただ、このシェアハウス、ゲストハウス等を始めるに当たって、多くの若者が、これを運営したいと、海外で自分がそういう生活をしたので、日本でこれをやってみたいということで始めようと思ったときに、障害というか、なかなか進まなかったのが残念ながら不動産会社なんです。それは何なんだと。わけの分からない外国人が住んだり、日本人の若者が住むということで、一体、どういうものなんだというようなことで、なかなか借りることができなかったんです。それが一変するようになったのは、このシェアハウスという形態が非常に面白い形態であるということで、テレビ等マスコミでも、非常に取り上げられるようになり、一般のオーナーさん、それから不動産業者がそれを見て、変なものではないんだと、いいじゃないかというふうに理解が進んできたというような背景がございます。

ということで、このシェアハウスに限らず、いろんな形態のものを、若い人たちがやろうとするときに、やはり不動産を管理する立場からすると、リスクを感じているものに対しては、なかなかオーナーさんに対して提案できないというところがあるので、この辺を

それは問題ない、心配ないということ、不動産会社、それから家主等に知っていただく。それが先ほど言いました、ガイドライン等につながるんですけど、こういったものがあると、空き家自体はたくさんございますので、その提供をもってこういった居住支援付住宅に結びつくのではないかと。そこで、不動産賃貸管理業者、不動産会社と居住支援法人との連携というのは、重要ではないかというのが、私の考えでございます。

以上です。

【〇〇座長】 〇〇委員、ありがとうございました。今の物件というのは、必ずしも戸建てとか、もともと共同住宅だとかという建物の種別は関係なしに、そういうグループホーム的な活用があり得るといって、そういう理解でよろしいのでしょうか。

【〇〇委員】 そうですね。当初、シェアハウス等は、もともと社宅だったものとか、そういったものが非常に使われておりましたけど、今現在は、ちょっと大きめの一戸建て等も使われております。これに関しては、海外では珍しくないというようなお話をさせていただきましたが、例えば、フランスとか、イギリスとかでは、留学生を家庭でちょっと手伝いをしてもらう、大部屋制度というのがございます。こういったものを利用して、海外の若者たちが、簡単に言えば下宿をして、生活費も抑えながらお手伝いをするというようなこともありますので、考えられることとしては、例えば、大きな一戸建てに住む高齢の方、おひとりの方、その部屋を有効利用するとか、そういうことも考えられるんじゃないかなと思っております。

【〇〇座長】 ありがとうございます。他に御質問等はいかがでしょう。

では、私から、名古屋市さんの御説明に関して、質問させていただきたいのですが、頂きました資料の4ページ目に、緊急連絡先確保支援事業とございます。この場合、身元保証人の代わりに、緊急連絡先を居住支援法人で引き受けていただいた場合、謝金5万円を払うと。その代わりに、定期的な生活状況の把握を行っていただくということで、実績が2件、4件、9件ということですが、この場合、緊急連絡先を引き受けた場合、もし何かあった際に、引き受けた団体がやらなきゃいけないことというのは、何かあるのでしょうか。

また、実績が、2桁、3桁に行っていない背景には、何か課題があるのでしょうか。これについて教えてください。

【〇〇委員】 緊急連絡先の確保事業でございますが、緊急連絡先として引き受けていただいた場合については、最低年1回、管理会社と情報共有をしていただくということを義務づけております。

ただ、〇〇座長からお話がありましたように、例えば、緊急の事態が発生したというような場合につきましては、例えば緊急時の駆けつけ、そうした立会いについては、緊急連絡先の役割としては位置づけてはいません。本来の役割を越えていると我々は判断しているのですが、人命に関わるような事態というようなことが起きた場合については、居住支援法人さんには、できる限りの対応を依頼させていただいているというのが現状でございます。

それから2点目の、実績がなかなか伸びていない要因でございますが、こちらについては、家賃債務保証業者の方々の中には、法人ではなく、身内、親族というものではないと駄目というようにお話をいただいております。その理由といたしましては、身内への責任感の期待ですとか、身内ならではの連絡先というものが、やはり欲しいということと、法人ということになりますと、どうしても夜間ですとか、休日等の対応が、なかなかいただけないということと、法人であるがゆえに倒産ですとか、連絡先の変更等があった場合、スムーズな引継ぎがなされないなどのリスクがあると聞いております。全般的にはやはり個人の方に、緊急連絡先を求めるという傾向が強いということがありまして、こういう制度を作りましたが、なかなか伸び悩んでいるというのが実情でございます。

【〇〇座長】 ありがとうございます。〇〇委員が挙手をされておりますので、〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 ありがとうございます。名古屋市さんに御質問ですけれども、低廉家賃のものが出ているということで、2%とか5%とかそういうお話をいただいているのですが、あまりにも出ているという気がするのです。5万円以下の家賃の賃貸住宅って、住宅・土地統計調査とかそういうベースでいったら、3分の1ぐらいあるとか、そのくらいあるように私は思うんですけれども、それが2%とか5%になっちゃうというのは、多分、低廉家賃で家賃にそういう孤独死ですとか、あるいは残置物の処分とか、そういったリスクプレミアムを載せられないからだと思います。低家賃住宅自体はたくさんあったり、恐らく日本は住宅が余っていくから、これから低家賃住宅というのは増えていくと思うんですけれども、その場合に、低家賃住宅はもともとリスクプレミアムを載せられないようなものがあるから、その場合に、こういったセーフティネット住宅として提供できるようなものは、そんなに増えていかないのかもしれないというような、そういう感想を持ちました。

そういうリスクについて、この前のセーフティネット法の改正で、多分、孤独死しないように見守りサービスをするような、そういう団体にも参加してもらって、協議会で調整しましょうとか、そういったような枠組みって、作られたのだと思いますけれども、それでも残っているリスクがあるから、なかなか低家賃住宅の物件が出てこないというような気がしています。

だから、これからやらないといけないことというのは、恐らくまだこの前のセーフティネット法の改正で残っているリスクって何だろうかというのを、もう少し整理をしていくということだと思うんですけども、名古屋市さんの取組の中で非常に印象的だったのは、保険制度です。あれは残置物と孤立死ということを対象にしていたかと思うのですが、孤立死って、そういったようなものは見守りサービスとかが、すごくうまく進んでいったら、この物件でカバーしないといけないリスクなのだろうかという思いがあり、この保険をつくる時のリスクの絞り込みというのは、どうやってやられたのでしょうかということが、1点目です。

2点目として、この保険料を払うのは、名古屋市さんが払っていらっしゃるんですけど、この名古屋市さんが保険料を払うということについて、議論はあったのでしょうか。もともとは、多分、大家さんが家賃にプレミアムを載せるような形でリスクを負担しているというのが、今までだったと思うんですけども、それはちょっと難しいというのはよく分かって、低家賃住宅については難しいということはよく分かるのですが、税でこれは保険料を負担しましょうという、そういった議論の過程では、例えば大家さんが加入する保険を考えてとか、そのうち一部を地方公共団体で負担するとか、そういった議論はなかったのでしょうかということ、少しお伺いできればと思います。非常に素晴らしい取組だということをお伺いできればと思います。

【〇〇委員】 お褒めいただき、ありがとうございます。

1点目でお尋ねになりました、保険のリスクの絞り込みということでございますが、委員がおっしゃるように、大家さんにとって最悪のパターンというのが、孤立死による保険の適用ということで、こうならないように見守りサービスというものを、NPO法人、居住支援法人をはじめ、各団体でしっかりと構築をしていくということが、我々としても、一番重要だと考えております。

保険をつくるに至った経緯は、仲介業者さんから最悪の事態を出口戦略ではないんですけど、ここが大家さんを説得する上で重要であり、大きなリスクであると、専門部会か

らの御意見をいただいた。今回、概要に書いてございますが、セーフティネット住宅に御登録いただいた60歳以上という高齢単身者の方、もちろん高齢単身者ではない若い方も孤立死をされる、当然リスクはあるわけなんですけれど、保険料財源等の関係もございまして、おおむねカバーできる範囲内で、制度を立ち上げさせていただいたところでございます。

それから2点目で、保険料を自治体が支払うということについての議論ということでございますが、委員がおっしゃるように、大家さんが負担するこれに似た民間の保険というものは、実はございます。ただ、保険の内容が、1棟単位で保険を支払うということで、高齢者でなくても一般の方でも保険料を支払わなければいけないとなっているため、その分はもったいないということではないんですけれども、低家賃住宅のオーナーは、その部分の保険料の支払いについて、少し抵抗感があるとお話が出ておりました。

名古屋市で考えましたのは、ちょっと独特なんですけれど、1戸単位ということで、登録された住宅に60歳以上の高齢者がお住みになられた場合については、戸単位で保険料をかけるというような制度を、考えさせていただきました。保険会社さんと、いろいろやり取りをさせていただいた中では、1棟単位であれば、当然、若い方、高齢者の方が住んでおられるという設定の中で、保険料というのは算出するのですけれども、今回の保険は60歳以上の高齢単身者のみを対象にした保険制度ということで、保険会社さんに、こういった仕組みはできないかどうかということをご提案させていただいたところ、幸い、あいおいニッセイ同和損害保険株式会社さんから、自治体からの御提案、今後のリスク等実績はないにしろ、こういった取組について、協力をしたいというお話をいただきました。

これを税金で負担するのがどうかというところがございましたけれど、我々としましては、セーフティネット住宅が市営住宅を補完する機能を担うことやこういった協力していただける大家さんの登録を促す、登録を促進するというような視点から、一度自治体として思い切った判断をし、取り組んでみたいと説明をさせていただいて、御了解いただいたというような経緯でございます。

以上でございます。

【〇〇座長】 〇〇委員、いかがでしょうか。

【〇〇委員】 ありがとうございます。よく分かりました。

【〇〇座長】 ありがとうございます。他に後半3団体に関する御質問等はいかがでしょう。〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 また、同じく名古屋市の〇〇委員にお伺いしたいのですけれども、非常に取組が印象的で、私も非常に面白いと思っています。先ほどの入居者死亡による経済リスクと、死亡事務負担の箇所の課題で、死亡した際の相続人が分からない場合に、要は多くの時間とコストがかかるということで、終身建物賃貸借事業制度の、契約が途切れる仕組みというものが有効ではないかということが書かれてあったのですけれども、現場のニーズというのは、それこそそのような制度の必要性についての声がすごく出ているものなのか。私自身もこの制度を、何とかより有効に使えないかなと個人的には思っておりますので、お話をお伺いできればと思います。よろしく願いいたします。

【〇〇委員】 終身建物賃貸借事業制度でございますが、名古屋市でもこの制度を活用しているものは、一桁という状況でございます。やはり、事業認可という一定の手続ということが、制度を活用するためのネックになっているというようなことも少しお伺いしていますし、また、一定基準のバリアフリーが、必要になってくるということと、最後はやはり公正証書、いわゆる書面による契約も、少し事業者さんからもお聞きしているなかでは、この制度を使うということについてハードルが高いというようなことをお聞きしております。こうしたところをもう少し緩和することによって、こういった1代限りといいますか、相続人が不明のような場合においても、適用できるといった道筋ができると、様々な制度の組合せによってだとは思いますが、より有効に働いていくのではないかと考えているところがございます。

【〇〇座長】 〇〇委員、よろしいでしょうか。

【〇〇委員】 ありがとうございます。勉強になります。

【〇〇座長】 ありがとうございます。

それでは、そろそろ後半3団体の時間が尽きましたので、ここから残りの時間は、本日御紹介いただきました取組全体について、委員の皆様から、御質問または御意見を賜りたいと思いますので、委員の皆様、よろしく願いいたします。全体を通していかがでしょうか。

私から質問させていただきたいのですが、〇〇委員から御提案がございました、「居住ケアマネジャー」これは具体的に、恐らく居住支援において、入居をお手伝いした後、住まわれてから、そこから先もお手伝いしたりするということも含めての居住ケアマネということかと思うんですけれど、どういう業務なのかというのを、具体的に教えていただけないでしょうか。

【〇〇委員】 それをみんなで考えて、研究したらどうかみたいな話なのですが、ただ、このケアマネのイメージは、支援を実行する人じゃなくて、居住支援法人なり、地域の居住支援全体のコーディネーター役を想定しています。先ほど、〇〇委員の資料の中に、エリアマネジメントの話が出てきたと思うんですけども、それに非常に近い印象で書いていました。

別にケアマネジャーという言葉を使わなくてもいいんですけども、従来の、例えば介護保険等でいってきたケアマネジャーは、介護制度内に原則とどまってプランを立てました。居住ケアマネは、制度と非制度をまたぎ広範な守備範囲となります。賃貸住宅市場であるとか、死後事務であるとか、相当分野を越えてやっていく。

例えば、サードプレイスにしても、何か集会所を作りましょうみたいな話とか、そういうのもあっていいんですけども、私はもう単純に、例えば地域の飲み屋さん、行きつけの飲みさんとネットワークが結べるかみたいな、そういうふうなイメージも含めて、居住支援の全体をマネジメントする。居住支援法人が中心となって実行していくという、どちらかという戦略的な部分を担っていくということ。だから、従来のケアマネジャーは、個人に対してケアマネジメントして、支援計画を立てていくという話を中心でしたけれど、もうちょっと俯瞰的なイメージで考えていまして、そういうものが全体の地域でのエリアでの居住支援全体を構築していくという役割がいいんじゃないかと思います。

それと、先ほどの認定居住支援法人とやってしまうと、広がりがないんじゃないかというのは、確かにそのとおりのかもしれませんけれども、一方で、私が特に認定と言ったのは、サブリースのモデルを実行していくには、やはりある程度の「枠づけ」をしてあげないと、大家さんにも迷惑がかかる結果に終わったらいけませんので、ある程度、持続・継続性を担保できる団体を選ぶ。そこには、マネジャーとしての居住ケアマネみたいな人が、ちゃんとしているという、そういうふうな建付けかなと考えました。

だから、私が家族機能という概念が、これまた曖昧な概念なんですけれど、もっと言うと、居住支援って何ぞやというのがはっきりしていないんです。長いこと居住支援という言葉を使ってきましたけれど、一体それは何を意味しているのか。それで、前回の資料で厚労省の縦と、国交省の横の図が出てきたので、ちょっと申し訳ないけれど、その手前の部分が抜けているんじゃないかというのが、居住支援の一丁目一番地なんじゃないかという話をしたと思うんですけども、その辺りも含めて、もう一度、居住支援とは何ぞやという話も、やっぱり整理しないとイケないかなという思いがあります。

ですから、そうなると、居住支援法人が、例えば入居支援等をするときに、いわゆる従来、様々な分野できちんと立てられてきた個別支援計画みたいなものを、本当に実行するのか、そこまでは要らないんじゃないかと思います。見守りという継続性があれば、記録を中心にやっていく。家族って記録中心、記憶ですよ。家族は計画を立てて実行していることはないですよ。どちらかという事実、出来事を記憶していったのが家族なので、そちらに近い印象になるか、あるいは、この分野はこの分野として個別支援計画みたいなものが、ちゃんと帳票が整って、それを実行していくのがよいとなるか。

やはり居住支援法人を、これから今やっているような補助金じゃなくて、事業に対する手当という形で公費を出していくとするならば、どこでそれを評価し、チェックするのかという話になると、個別帳票みたいなものが、またぞろ必要になるかもしれませんし、ちょっとそこまでは、すみません、深めた上で発表しているわけではないので。

【〇〇座長】 ありがとうございます。〇〇委員の資料の一番最後のエリアマネジメントというところと、今のお話が、かなり関連するかと思うのですが、補足があればお願いいたします。

【〇〇委員】 少し具体的にお話しさせていただきますと、賃貸住宅の契約をして、そのときに町内会に入るんですかというような質問を契約者からいただくこともあります。ほとんどの不動産会社は、町内会には入らなくてもいいですよというような答えをするところじゃないかなと思います。町内会も賃貸住宅の居住者のところに、町会費の徴収に行くということはほとんどなく、オーナーさんから一括して町会費、全世帯の世帯数の半分くらいを頂くとか、要は賃貸住宅の居住者が、町内会に属するというか参加することというのは、ほとんど今はなくなっているんですね。

そうすると、例えば災害時、その人たちが孤立してしまうという可能性が非常に高く、それで今、話題になっています。単身高齢者、それから外国人等賃貸住宅に住む方が、町内会、要するに地域のコミュニティーに全然参加していないと、災害時に避難所の問題だとか、そういったことでも大変苦労するということも発生するというようなことで、賃貸住宅管理業者が、町内会に参加することを促す。そして、町会費も場合によっては、町会費を代理で徴収して、町内会に納入させていただくというようなことをして、町内会と連携を取る、こういったことも、エリアマネジメントの活動の1つにもなり得るんじゃないかなと感じております。

【〇〇座長】 ありがとうございます。〇〇委員がおっしゃったことは、〇〇委員提出資

料の7ページ目に社会参加の仕組みとあって、サードプレイスの仕組みとか書いてありますが、それに通じるようなお話というふうに理解してよろしいでしょうか。

【〇〇委員】 はい。

【〇〇座長】 ありがとうございます。

あと、名古屋市さんのお話の中で、緊急連絡先を居住支援法人として、定期的な生活状況の把握を行うとか、どちらかという、支援付きの人を入居させるプログラムを試行していらっしゃるようにも感じます。入居後の支援の在り方について、結構いろいろ実験的なことをやっていらっしゃるような気もしますが、支援付きの人を入居させるプログラムというふうな考えなのでしょうか。

【〇〇委員】 緊急連絡先の確保事業というのは、むしろそういう意味では、身寄りがない方を、居住支援法人さんが、日常的に見守るということではないんですけど、生活状況を把握していただいて、それぞれの生活環境の変化に応じて、管理会社さんも含めて情報共有をしていただく、いわゆる伴走的なイメージを持った1つの取組、実験的なトライとして考えています。

居住支援コーディネート事業、3ページにも書いてございますが、我々は「住まいサポートなごや」を中心に、居住支援法人さんなども絡め合わせながら支援の調整を進めていますが、やはり支援がある要配慮者、入居者だと、何とか大家さんに分かるように、そこに安心感を持ってもらえるような、そういった取組ができないのか。ここが、やはり最後に入居を受入れていただけるかどうかの、最大のポイントではないのかなと思っております。支援付きの要配慮者、入居者だということについて、もう少し深掘りといえますか、強化ができないか、現在取り組んでいるところでございます。

【〇〇座長】 ありがとうございます。他に今日の発表全体として。お願いいたします。

【〇〇委員】 先ほど、〇〇委員から御指摘があったように、私もやはり社会保障制度として住まい支援を考えるには、応能負担というのが、1つのやはりポイントだと思います。もちろん応能負担と応益負担の両方がありますし、認定のあり方については、いろいろ議論が必要かと思うんですけども、認定とか、マネジメントとか、応能負担と考えると、やはり今のところの介護保険と障害者福祉、保育のようないわゆる社会サービスにおいて、公定価格を設定して、事業者を認定して、運営基準を設定するという、そのような手法というのが、少し参考になるのかなと思うわけです。

それらは言い換えれば、準市場をつくるということなんですけれども。地域で支援をす

るといのは、今日のいろいろな報告にもあったんですけども、新たな1つの市場をつくって、その市場をマネジメントするという発想が、社会保障として住まい支援を考えるということなのかなと思うんですね。

ただ、私の個人的な意見としては、その方法が本当に借上げであるべきなのかどうかというのは、検討の余地はあると思うんですけども、先ほどおっしゃっていたように、ある程度の大規模な認定法人、認定居住支援法人のようなものが、マネジメントする対象というのは、個々の住宅ではなくて、ある地域に創造された1つの住宅市場のようなものなのかなとは思っています。

以上です。

【〇〇座長】 ありがとうございます。〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 ありがとうございます。全体の発表を通じて、幾つか感じたことをお話しします。

〇〇委員から冒頭で、平成27年の社会福祉推進事業の検討会で、「施設ほどではない見守りや支援がついている」住宅というお話がありました。この検討会では、実は2つのものが提案されていまして、1つが「安価な家賃の住宅」もう一つが「施設ほどではない見守りや支援のある住宅」です。この報告書に戻るんだなということを今日の話聞いていました。

〇〇委員と〇〇委員の報告は「安価な家賃の住宅」に対して、もう少しいろいろな支援がないと市場に出てこないというお話であったと思いました。その後の〇〇委員と〇〇委員の報告は、「施設ほどではない見守りや支援のある住宅」に力点が置かれていて、〇〇委員の報告は、両方にわたっていると思って聞いていました。

1つ目の「安価な家賃の住宅」ですが、〇〇委員から相談に対しては一般的なことしかまだ対応できていないとお話がありましたが、一方で、〇〇委員による住まいサポートなごやでの取り組みは私もかつてヒアリングさせてもらいましたが、社会福祉協議会と愛知共同住宅協会という福祉と住宅の両方でやっていることにポイントがあると思いました。緊急連絡先確保事業、あるいは身元保証人でもいいと思うんですけども、こういうものをつけて、賃貸借契約における公共性のある身元保証というものができれば、かなり進むかなと思いました。つまり、家主からの個別の相談を、ここに受けてもらうことができないのだろうかということです。

2つ目が、支援付住宅のサブリースについてです。サブリースがどうかよりも、支援付

住宅の支援って何という議論をしなければいけないと感じました。〇〇委員からは、見守りという言葉で報告がありましたし、〇〇委員からは家族機能ということだったと思います。これらについて、議論が必要と感じました。

最後が、居住ケアマネについてです。私は、これについては全く誤解していたことが、今日の説明で理解ができました。〇〇委員は、ミクロな個別支援の先の体制整備とか、ネットワークとか、資源開発までするのが居住ケアマネだとおっしゃっていました。ミクロな居住支援の先にあると考えるならば、やはり相談支援の実践の積み重ねの先じゃないと、うまくいかないのではないかと感じました。

以上です。

【〇〇座長】 ありがとうございます。居住ケアマネについて、何か補足はありますでしょうか。

【〇〇委員】 おっしゃるとおりで、一番手前の支援とは何か、居住支援とは何かというのが、一番。私はこの間、いろいろな議論を聞いていても、やはり大分イメージが違うなというふうに思うんです。例えば、まさに〇〇委員がおっしゃってくださったように、日常生活支援住居施設みたいなレベルの居住支援となると、相当難しい人たちが全て対象だって話になる。

ですから、私の印象では、どちらかということ日常生活支援住居施設は、もう施設にほぼ近いと考えると、もっと手前だと考えているので、だからそうなる。じゃあ、居住支援って何かという話をやはり整理しないと、ケアマネの部分もはっきりしてこないというのは、おっしゃるとおりですね。

サブリースに別にこだわることはないのですが、私は実はこれ、今日は言わなかったのですが、アウトソーシング型かサブリース型かというのを2つ出していまして、アウトソーシング型かというのは、大家さんが、もらった家賃の中から外づけで居住支援法人なりに、見守りをやってくださいということで契約を結ぶ。これはもう民間の中でも、そういうサービスを既にされているところはあるんです。

だけど、私の印象としては、本人の支援、見守りというよりかは、御家族が心配で、独り暮らしの御両親とかが、親が独り暮らしでいるから、そこをちょっと見守って、家族に代わって見守ってくださいと、遠くにおられる家族が、そういう依頼をされるというケースも結構多いと聞いているので、どちらかということ本人の見守りとか、本人の相談ということを基本に置くと、それは、サブリースであろうが、アウトソーシングであろうが、ど

ちらでも結果は一緒です。居住支援法人がそこに支援に入るんです。

ただ、1つは大家さんがそこまで、例えば別契約で、それこそまさに本人負担はないんですかという話も含めて、大家さんが自分のところの物件を使うために、不安を減少させるために、支援をつけるという考え方が、果たしてどれだけ広がるのだろうか。いや、支援されるのは、本人でしょう。だったら本人がお金を払って、支援をつけるべきじゃないんですかという議論になるのではないか。ここのところは本当にブランディングも含めて、考え方がきちんといかないといけないんじゃないか。

それに比べてサブリースの場合は、大家さんの不安は、家賃は減るけど、不安も減るといふもの。家賃が減って、不安も減って、さらにサブリースの差益の部分を支援費に一部充当できる。それで十分足りるとは言いませんよ。やはり公費でちゃんとやるべきところは、ちゃんとやってくさいということを前提とした上で、でも全部、国が延々とお金を出すというのは、私が別に心配する話ではないのですが、ロングスパンの時間軸ということで考えると、全て国でやっていくというのは、なかなか難しいんじゃないか。そうすると、ソーシャルビジネスモデルとして、借り上げたサブリースの差益を支援費に、例えば、一部充当していくという持続、継続性が担保されればよいのではないか。

この資料にも載せておきましたが、2020年のコロナのときに、1億円を抱樞でクラウドファンディングでお金を集めて、全国で200室、10の団体に800万円ずつ振り分けて、支援付住宅のイニシャルコストをクラウドファンディングで出したんですね。それのときのエビデンスは、1件40万円あればスタートできるとエビデンスとして出ましたので、その辺りを見ると、そこがクリアされれば、ある一定の収益性を担保できるソーシャルビジネスモデルになるということで、実は大家さんの安心を確保する、空き物件が使える、何よりもここにもう一つ書いたのは、大家さん物件でアウトソーシングの場合は、やはり入居の判断を大家さんがしなければいけないので、これはやはりハードルが高いんじゃないか。支援組織が借り上げてしまったら、支援組織が入居判断を主にできます。それでも転貸借契約ですから、ちゃんと大家さんの了承を得なければいけませんけれども、基本的には、支援団体が入居の判断ができるということは、より断らないという従来のセーフティネット住宅の理念に戻れるんじゃないか。そういうことも考えて、サブリースということを一押しするという話をしているわけです。

以上です。

【〇〇座長】 ありがとうございます。他に御意見等はございますでしょうか。

それでは、時間も迫ってまいりましたので、本日の議論はここまでとしたいと思います。どうもありがとうございました。本日、取組を御紹介いただいた委員の皆様をはじめ、貴重な御意見をいただき、ありがとうございました。長時間にわたり、御議論をいただきました。

これをもちまして、本日の議事は全て終了いたします。進行を事務局にお返しいたします。

【事務局】 ○○座長、ありがとうございました。取組を御紹介いただきました5団体の皆様も、どうもありがとうございました。また、御出席委員の皆様方、大変貴重な御意見をいただきまして、ありがとうございました。

次回の検討会は、既にお知らせしておりますとおり、8月28日月曜日15時から、本日と同様にこの会場で、対面とオンラインのハイブリッド方式で行います。本日に引き続きまして、次回も関係団体御所属の委員の方々から、取組に関する御報告をしていただく予定としております。

また、本日の資料、議事録につきましては、後日、委員の皆様方に内容を御確認いただいた上で、3省のホームページに公開する予定でございます。

以上をもちまして、第2回住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会を閉会いたします。本日は、誠にありがとうございました。

— 了 —