

## 社会資本整備審議会住宅宅地分科会（2025.2.17）

---

# 住生活を支える仕組み

～集い/相談/生活支援/つながりへのアクセシビリティ～

井上由起子（日本社会事業大学専門職大学院）

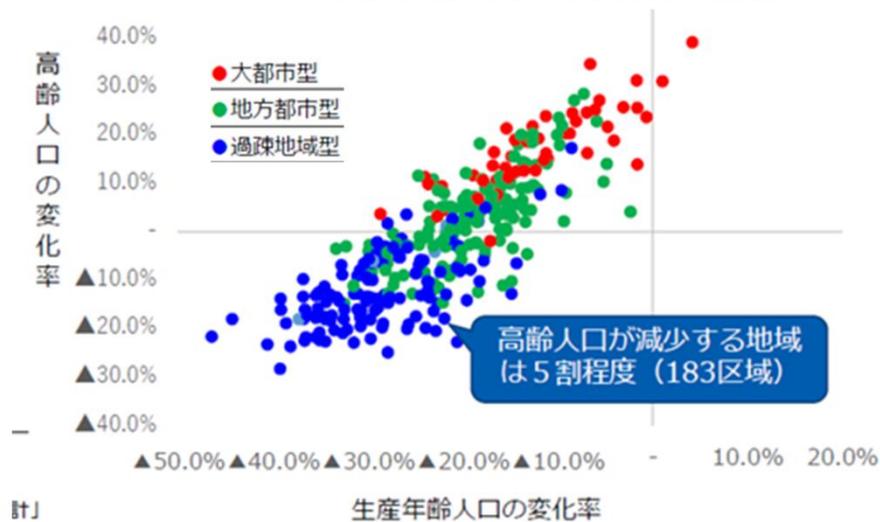
以下の方々にヒアリングや調査にご協力頂きました。御礼申し上げます。  
一般社団法人法人パーソナルサポートセンター、社会福祉法人悠々会、株式会社ホッとスペース東京、  
NPO法人インクルージョンセンター東京オレンジ、目黒区、岡崎市、坂井市、熊本市、立川市、瀬戸市、  
沖縄県、京都市、葛西リサ（追手門学院大学）。

0. 2040年に向けたサービス提供体制等のあり方検討会
1. サービス付き高齢者向け住宅
2. 居住支援：居住支援法人 困窮系、高齢系  
相談員/支援員、相談窓口  
居住支援協議会
3. 家賃：住宅扶助/アフォーダビリティ
4. 公的賃貸住宅
5. 自分の住宅履歴から

# 厚生労働省：2040年に向けたサービス提供体制等のあり方検討会

[https://www.mhlw.go.jp/stf/newpage\\_48343.html](https://www.mhlw.go.jp/stf/newpage_48343.html)

<2025→2040の年齢区分別人口の変化の状況>



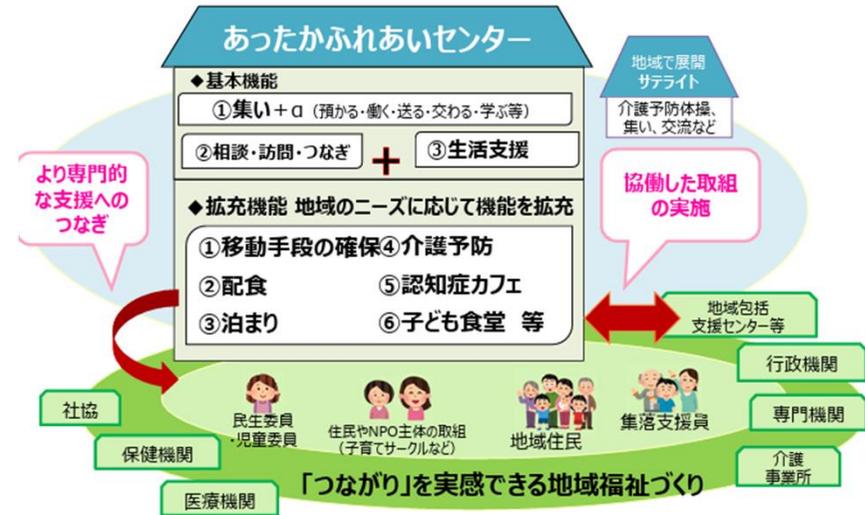
事業者：介護、在宅医療

行政：集い/相談/訪問/生活支援

：通いの場/短期集中予防/地域包括

：中山間地の交通/買物/医療福祉/教育

## ◆高知県（55拠点、243サテライト）

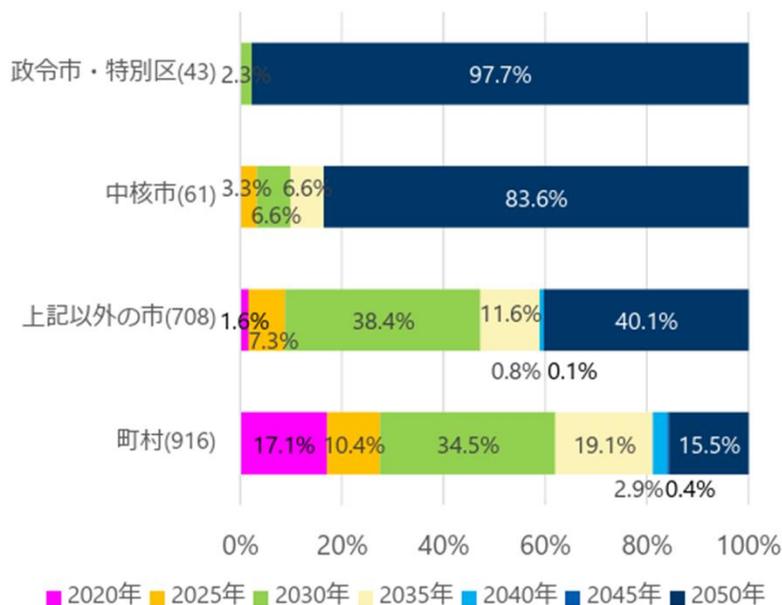


集い/相談/生活支援/つながり

(住宅政策と結びつけるのはここ)

(なぜなら住民が主体的に関われるから)

75歳以上人口が最大となる年(市町村区分別)



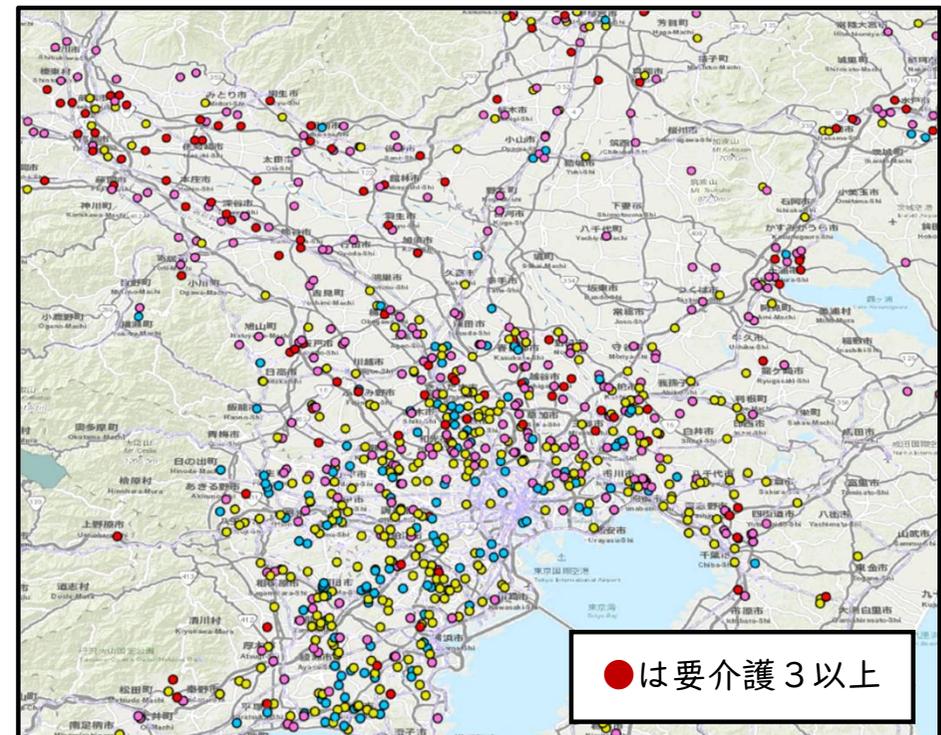
# サービス付き高齢者向け住宅

- ✓ 施設ではない住まい方に貢献。現在は**供給過多**。
- ✓ 床面積**18㎡以上**、住宅という語感がもつ価値。
- ✓ これら住宅の価値は、**生活支援、つながり**。
- ✓ **シニア向け賃貸/分譲**という新しい住まい方は広がるか？

## <利用者像と費用負担>

## <サ高住の立地と要介護度>

	サ高住 (18㎡以上)	住宅型有料 (13㎡以上)
総額費用	158,163円	120,972円
居住費相当額	63,439円	44,444円
基本サービス費	<b>40,304円</b>	<b>27,913円</b>
食費や光熱水費	49,368円	45,560円
平均要介護度	1.8	2.7
生活保護受給者	<b>10.8%</b>	<b>20.0%</b>



PwCコンサルティング合同会社、高齢者向け住まいにおける運営形態の多様化に関する実態調査研究事業（令和5年度厚生労働省老人保健健康増進事業）

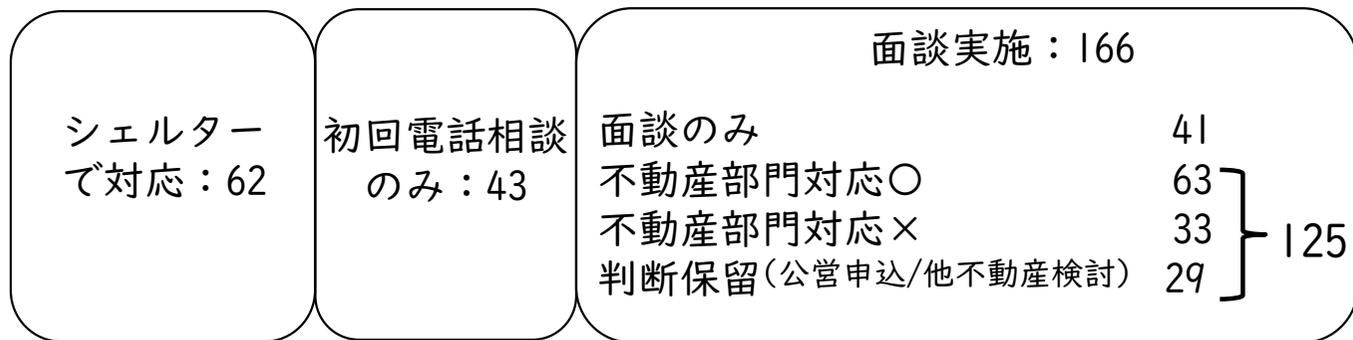
高齢者住宅協会：令和元年度 サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会第2回基本問題WG資料（京都大学三浦研研究室）

# 2

## 居住支援法人 / 困窮系の相談

- ✓ Z市の生活困窮の相談窓口 & 居住支援法人としての相談窓口
- ✓ 年間271件（シェルター利用79件含む）
- ✓ 住宅確保要配慮者向けの不動産業仲介業も営む

相談全体 271（一般：192、シェルター利用中：79）



自社SL	16
自社仲介	20
他社仲介	26
自宅実家	2
転居せず	3
公営住宅	2
施設等	15
不明	41

< 転居先 >



125の< 属性 >

相談経路	本人・家族	82.4%
	行政	4.0%
	福祉・医療	12.0%
利用者像	単身世帯	88.0%
	65歳以上	28.0%
	要介護	2.6%
	生保受給	47.2%
	低所得	-
	精神障害	35.2%

< 当初居所 >

賃貸住宅	52.0%
持ち家	9.6%
実家	6.4%
病院	1.6%
シェルター	17.6%
ほか	
親族宅、知人宅	
刑務所・更生保護 等	

< 転居理由 >

家賃の安い物件	20.0%
老朽化/取り壊し	12.0%
退去要請/退去勧告	9.6%
自宅売却	4.8%
同居解消	12.8%
DV被害/離婚	10.4%
シェルター退去/退院	15.2%
ほか	
ADL低下、シェルター退去 等	

# 2 居住支援法人 / 困窮系の支援付き住宅

- ✓ 不動産部門：支援付きサブリース住宅16件＋一般仲介20件
- ✓ 物件を都度、希望エリア等を確認しながらサブリース契約
- ✓ 支援内容：ICTによる見守り、月2回程度の訪問
- ✓ 支援費：サブリース差益＋不動産仲介手数料

< 支援付き住宅の概要 >  
(相談271件のうち16件が入居)

入居者像	単身世帯	87.5%
	65歳以上	25.0%
	要介護	6.3%
	生保受給	93.8%
	精神障害	43.8%
当初居所	民間賃貸	62.5%
	シェルター	18.8%
	実家、持ち家、社員寮各1	
緊急連絡先	有	56.3%
家賃	平均	38,042円
	住宅扶助額以下	93.8%
サブリース差益		

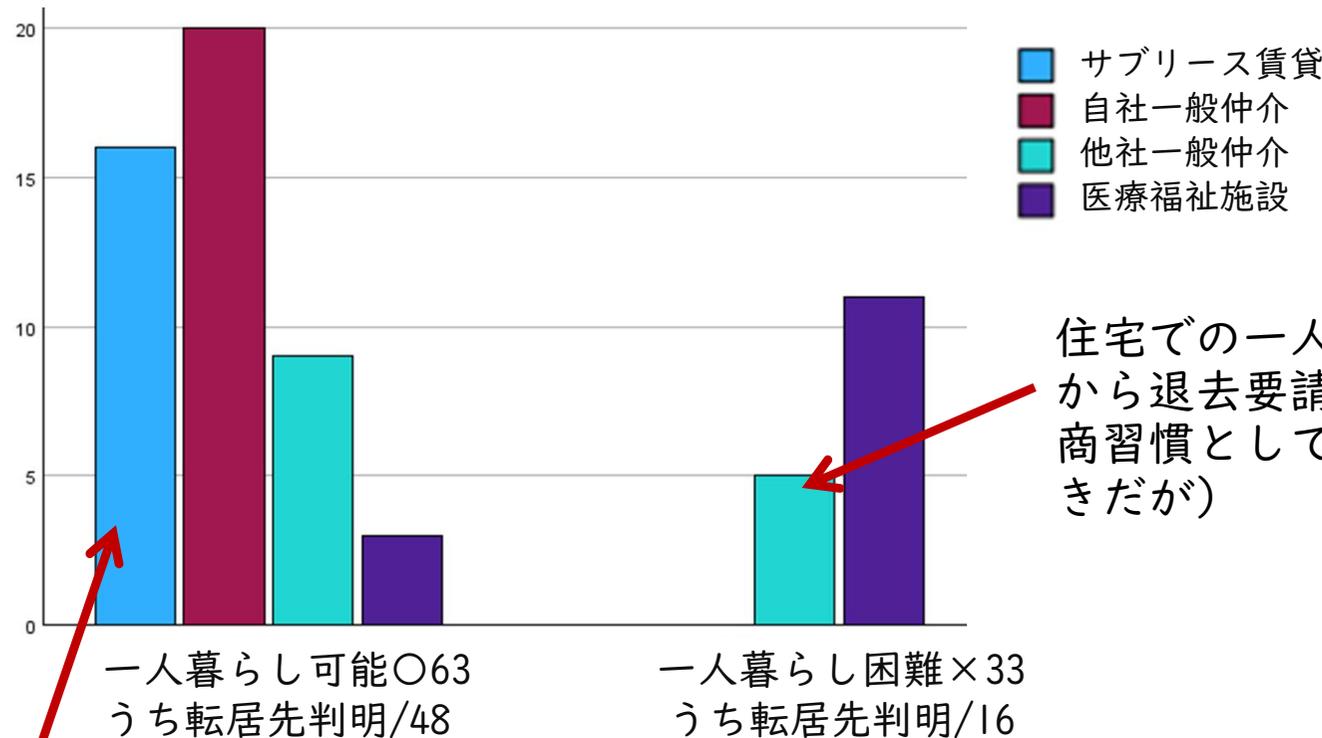
< 物件の立地 >



# 居住支援法人 I / 福祉系不動産仲介

- ✓ 福祉系不動産仲介業によるサブリース住宅確保の意義
- ✓ 福祉＋不動産でアセスメント：**住宅での一人暮らしが可能か**

(件数)



住宅での一人暮らしが成り立たず、家主から退去要請となる実態あり（もちろん、商習慣としての入居拒否は解消されるべきだが）

サブリース賃貸は自社一般仲介/他社一般仲介に比べて、「頼れる親族なし」「緊急連絡先なし」「連帯保証人なし」の割合が高く、有意差検定 ( $<0.05$ ) で統計的有意差も確認された。

一方で、「滞納歴や債務整理歴あり」は、サブリース賃貸でも受け入れる割合は低かった。

# 居住支援法人2 / 高齢系の相談

- ✓ Y市の住宅部局の住まい相談を受託（年間183件）
- ✓ サブリースで支援付き住宅を運営

相談全体 183

初回電話相談のみ：115

相談のみ 83

相談&情報提供 32  
 (不動産情報22)  
 (福祉情報 10)

面談設定：68

面談なし 6

面談のみ 18

面談&物件紹介 12

支援付き住宅入居 32

## <属性>

相談経路	本人・家族	57.4%
	行政	18.6%
	福祉・医療	18.2%
利用者像	単身世帯	72.2%
	65歳以上	55.2%
	要介護	29.5%
	生保受給	42.1%
	低所得	58.5%
	精神障害	27.9%

## <当初居所>

賃貸住宅	46.4%
持ち家	21.3%
病院	6.6%
福祉施設	6.6%
ほか	
親族宅、実家、知人宅	
刑務所・更生保護 等	

## <転居理由>

家賃の安い物件	16.9%
老朽化/取り壊し	4.4%
退去要請/退去勧告	12.0%
自宅売却	7.1%
同居解消	15.8%
DV被害/離婚	9.8%
施設退去/退院	11.5%
ほか	
ADL低下、シッター退去 等	

# 2 居住支援法人2 / 高齢系の支援付き住宅

- ✓ 物件を都度、希望エリア等を確認しながらサブリース契約
- ✓ 支援内容：ICT見守り、緊急対応、定期訪問、無償移動サービス、身元保証、死後事務委任契約、葬儀・埋葬等
- ✓ サブリース差益を確保しやすい恵まれたエリア特性

## < 支援付き住宅32件の概要 >

入居者像	単身世帯	84.4%
	65歳以上	59.4%
	要介護	25.0%
	生保受給	71.9%
	低所得	75.0%
	精神障害	34.3%
緊急連絡先	有	65.6%
床面積	18㎡未満	： 6.3%
	18㎡以上25㎡未満	： 68.8%
耐震性能	新耐震基準	： 87.5%
家賃	平均	59,553円
	住宅扶助額以下	： 78.2%
サブリース差益		

## < 物件の立地 >

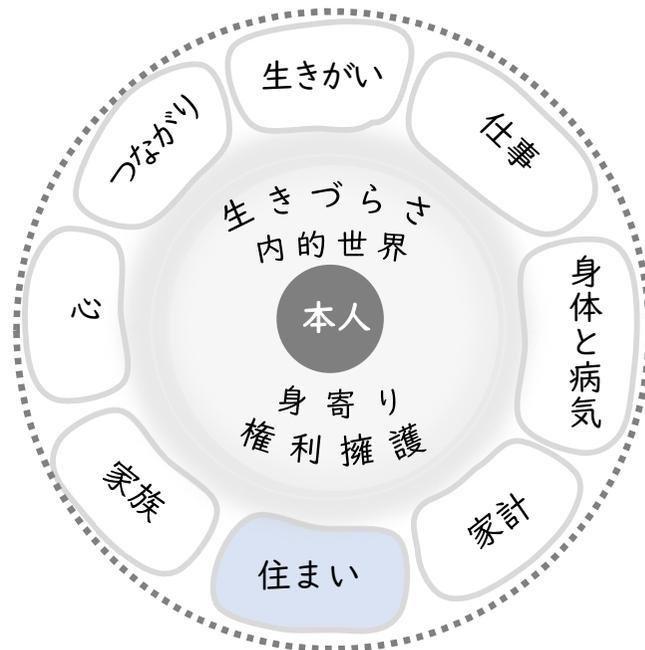




# 相談や支援の対象者の微妙な違い

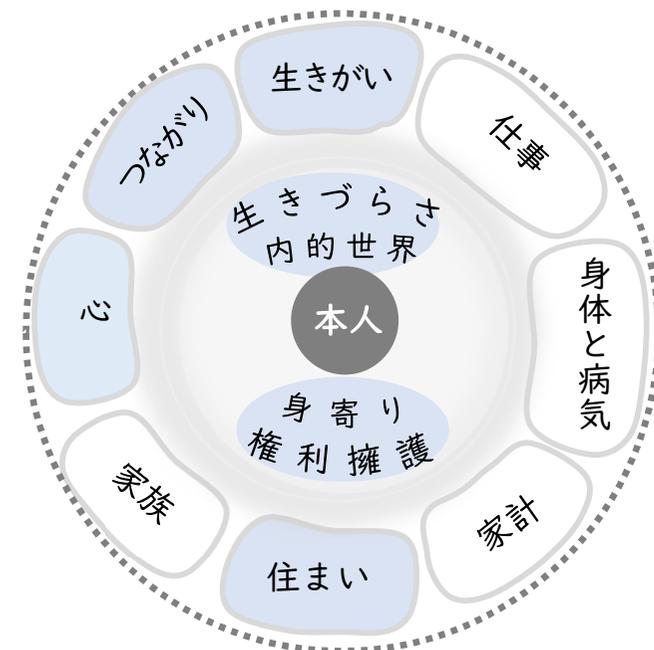
## < Aさん：80代単身女性 >

- 長屋の取り壊しによる転居
- 生保受給、デイサービス利用あり
- 理解力高く、決断もスムーズ
- 人見知りせず、社交力あり
- 緊急連絡先 **あり**



## < Bさん：60代単身女性 >

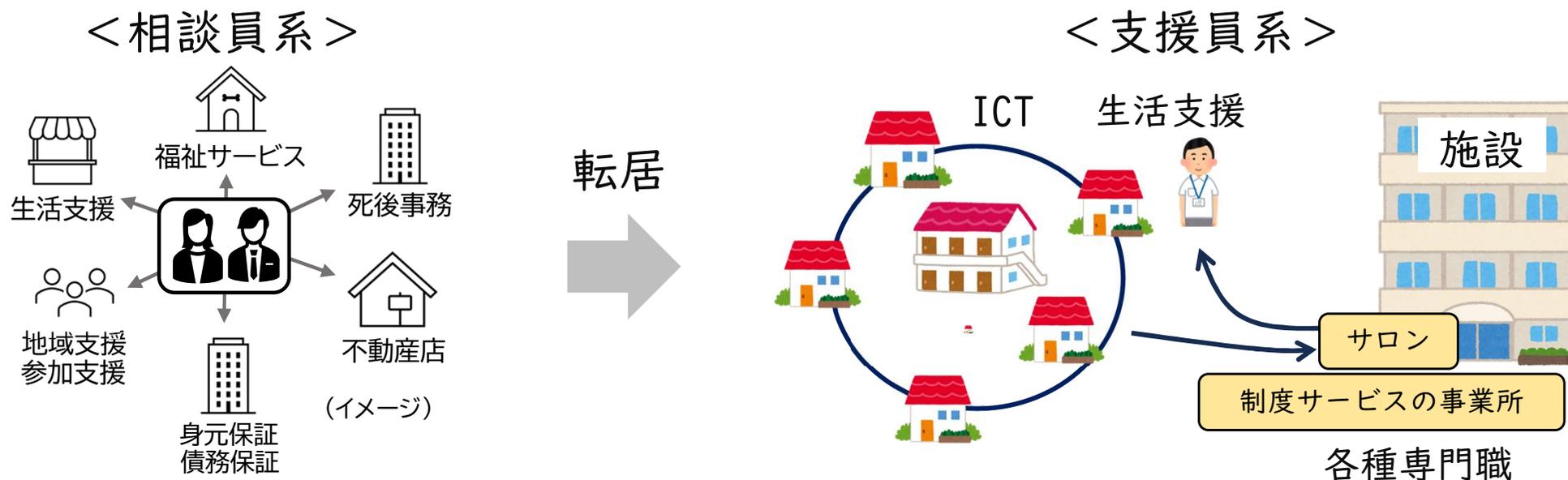
- 退職に伴う社員寮の再三の退去促し
- 生保申請、介護保険利用なし
- 不安感で覆われた内的世界
- 迷い続け、判断を周囲に求める
- 緊急連絡先 **なし**



➡ Aさん：債務保証/ICT/死後事務で不動産窓口で対応可能ではないか  
 Bさん：権利擁護の大切さ、支援に時間がかかる、福祉で対応

## 2 相談員/支援員

- ✓ 個別支援を担う専門職は**相談員系**と**支援員系**
- ✓ 相談員系：重層/生活困窮/地域包括等の行政福祉職(委託あり)
- ✓ 支援員系：転居先で暮らしを支える居住支援法人の職員  
(一人の職員が双方を担うことはある)

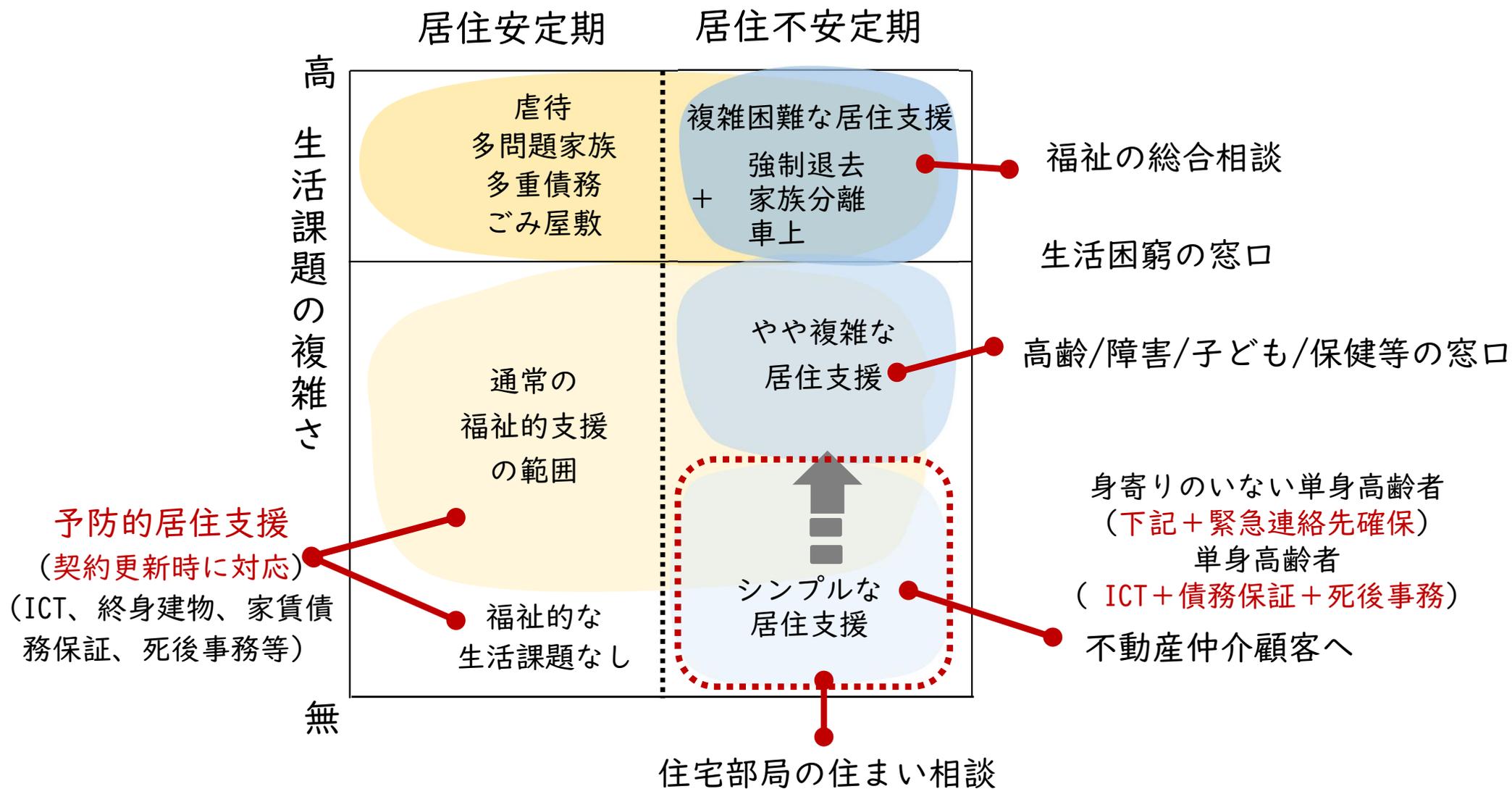


相談援助  
専門性重視

生活支援  
(家族機能は専門家?)  
つながり先の理解は必要

## 2 相談窓口

- ✓ 各自治体の**既存の相談体制**を活かして検討
- ✓ **不動産仲介の顧客**にしていく視点も必要
- ✓ **予防的居住支援**に手がついていない



# 居住支援協議会

✓ 基礎自治体の包括的居住支援体制整備に必要な機能は3層

ネットワーク構築  
すべてに共通

①個別支援  
 ②地域課題抽出/資源開発/地域づくり  
 ③政策連携/政策形成

事業体  
 会議体

✓ 既存の体制と居住支援協議会でこれらをカバーする

<目黒区の場合>

個別支援	全区民対象の地域包括支援センター 福祉の総合相談窓口 生活困窮の相談窓口に住まいの相談員設置 住宅部局の住まい相談
地域課題 資源開発	地域ケア会議/重層事業等
政策連携	住宅政策審議会、地域福祉審議会 2022 居住支援協議会 等
住宅課の 取り組み	【住生活を意識した住宅政策の歴史】 区営住宅、高齢者福祉住宅、各種家賃助成 (ファミリー、高齢者等居住継続)、民間 賃貸住宅情報提供、家賃債務保証、少額短期 保険等

属性/テーマを問わない支援体制  
と組織風土で①が機能していた。

通常、  
個別支援に取り組んでいても、福祉サイ  
ドの②（地域ケア会議や重層事業等）で  
居住を扱うのは容易ではない。



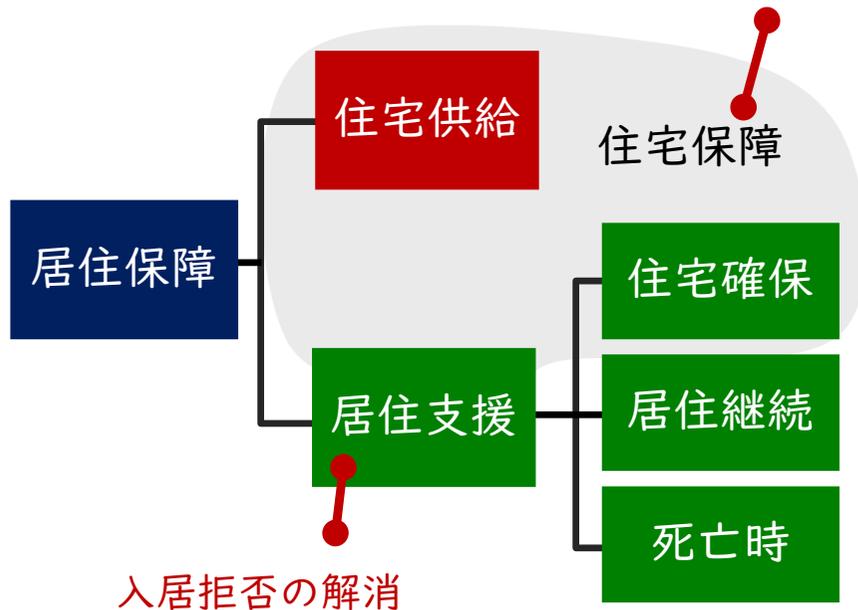
居住支援協議会設置の意義

1990年代～2020年にかけて制度化  
済みのため、居住支援協議会を設  
置せずとも②と③が機能していた。

# 3 家賃：住宅扶助/アフォーダビリティ

- ✓ 居住支援だけでは居住保障はできない
- ✓ この30年で家賃は確実に上昇
- ✓ 低廉物件の空室/家賃は地域差大きい、市場活用/公的支援
- ✓ 住宅扶助を前提とした議論だけでよいのか？
- ✓ アフォーダブル住宅は誰に？  
→母子/父子、困難を抱える若者、子育て世帯

アクセシビリティ  
アフォーダビリティ



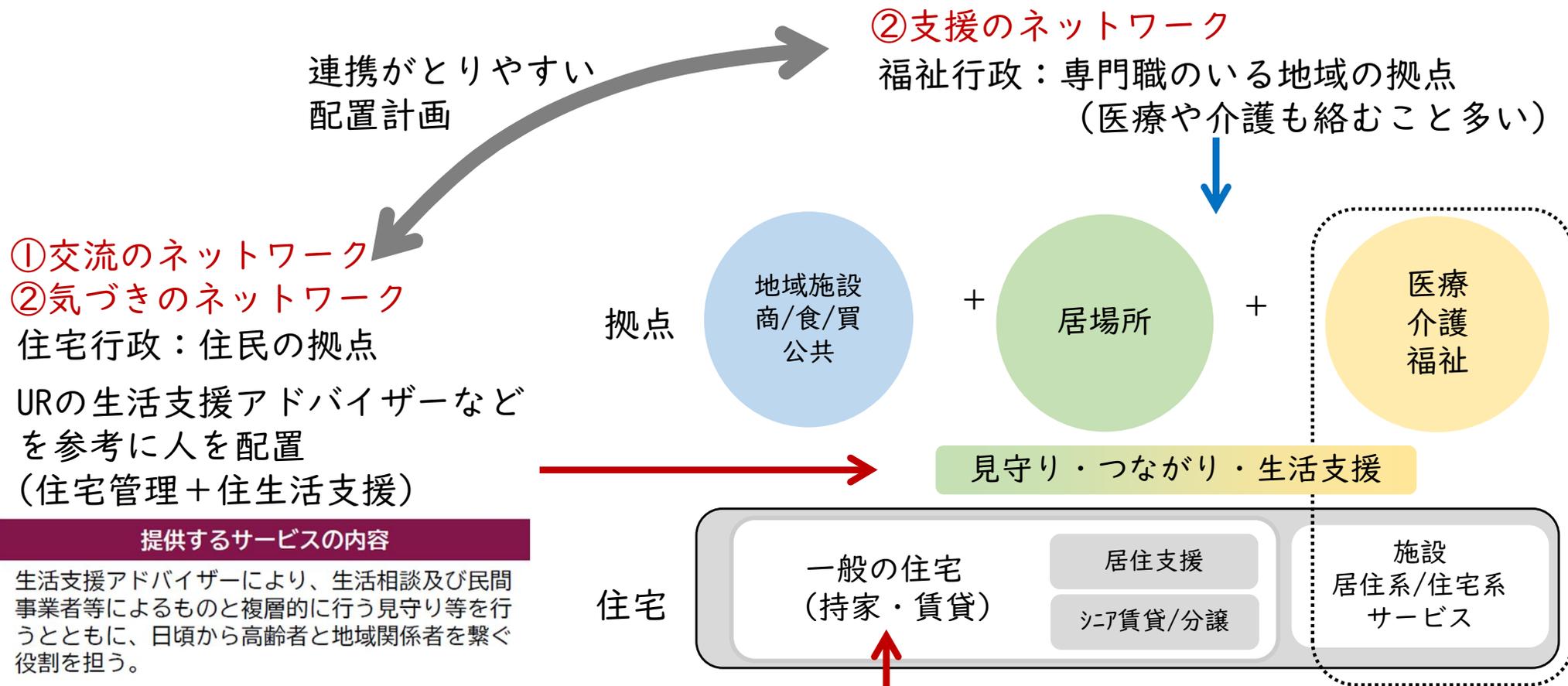
<単身世帯の家賃とその推移>

		公営住宅	UR・公社住宅	民間賃貸
単身高齢世帯 (65歳以上)	2018年	17,538円	58,055円	48,103円
	1988年	9,087円	25,859円	23,491円
	増加率	1.93倍	2.04倍	2.25倍
単身非高年齢世帯 (65歳未満)	2018年	22,494円	63,749円	55,029円
	1988年	11,048円	30,384円	35,773円
	増加率	2.03倍	2.09倍	1.54倍

住宅土地・統計調査(2018)のオーダーメイド集計結果より筆者作成

# 4 公的賃貸住宅

- ✓ 2050年の住まい方のモデルを空間として示す
- ✓ 公営住宅や公的住宅の団地にはその可能性はあるはず



## 提供するサービスの内容

生活支援アドバイザーにより、生活相談及び民間事業者等によるものと複層的に行う見守り等を行うとともに、日頃から高齢者と地域関係者を繋ぐ役割を担う。

- 生活相談  
(医療・介護・生活支援サービス等紹介)
- 定期的な見守り  
(電話(安心コール)・訪問等)
- 地域連携  
(地域ケア会議出席等)
- 交流促進  
(交流イベント等の企画・運営等)



公営住宅とアフォーダブル住宅を団地に混在  
公的団地の住戸を居住支援に活用