

令和4年度(補正予算) 独立行政法人福祉医療機構 社会福祉振興助成事業

# 『生活再建を実現するサブリース事業』

社会福祉法人 生活クラブ



独立行政法人福祉医療機構  
社会福祉振興助成事業



## 目次

(1)事業概要	…	P.1
(2)問題意識と背景	…	P.1
(3)事業内容	…	P.2～3
① 事業目的		
② 支援対象エリア		
③ 支援の流れ		
(4)事業成果	…	P.4～12
① 相談の概況		
② 住まい探しの概況		
③ 不動産契約書について		
④ 契約手続きならびに家具家電の整備		
⑤ 支援事例		
(5)まとめにかえて	…	P.13
補足資料① チラシ	…	P.14
補足資料② 支援スキーム	…	P.15

## (1)事業概要

転居にかかる初期費用を捻出できない生活困窮者、不動産業者から忌避されがちな高齢者及び障害者、退去期限が間近に迫った人らに、住まうことができる場所を提供するため、当法人がサブリース契約による住まい確保とその後の安定的な生活を実現するために、転居後は継続した地域の相談支援機関と連携をとりながら、本人が望む生活の再建を実現していく事業である。

## (2)問題意識と背景

当法人は、生活困窮者自立支援法施行以前からモデル事業に取り組み、平成 27 年 4 月の同法施行当初より千葉県下にて同事業による生活困窮者支援を展開してきた。2020 年のコロナ禍以降、住まいの不安定層の存在が社会的に露呈し、各自治体の相談者の爆増と比例するように、住まいに困窮している方からの相談も急増した。当法人としては、社会的孤立状態にあり緊急連絡先が用意できず、賃貸借契約上の支障を有し、住まい確保に課題がある者については、当法人として緊急連絡先の提供等を行うことで、この社会的な問題に答えようとしてきた。

しかし、現に経済的に困窮し賃貸借契約を結ぶ費用を有さない住居喪失者(およびそのおそれのある者)や、80 代以上の高齢者や精神疾患を表明した上で転居先を探す者、過去に家賃滞納や信用事故を起こしている者は、物件契約が極端に難しく、住まい探しの支援が中断となる、連絡が途切れる者も少なくなかった。

また日本の社会制度は、支援が必要な状態にもかかわらず、居所がないという理由で、社会保障制度の利用に制約が生じることや相談支援機関がサポートするための支援体制を整えることが難航するなどの場面があり、住まいの脆弱性は、最低生活を保障することすらも困難にする。

「居住」は、本来であれば医療や雇用、教育と同様に公的な保障が必要とされる分野ではあるものの、日本においては主に公営住宅の運営にとどまり、その公営住宅も十分な数があるとは言えず、かつ市税の滞納等があると入居できない場合が多々あるなど、居住が保障されているとは言い難い状況がある。

当法人は、社会的な「居住保障」の必要性を痛感しており、社会福祉法人として、この社会課題に取り組む必要があると考え、法人としてサブリース機能を有することで、よりスムーズな住まい確保のサポートに取り組むことを考えた。

### (3)事業内容

#### ① 事業目的

住まい確保に困難を抱える方のうち、自分の名義では賃貸契約が難しい事情や状態にある相談者に対して、風の村が不動産オーナーから当該物件(1室単位)を借り上げた後、風の村と相談者が転貸借契約(サブリース契約)をするとともに、相談者の状況や支援方針に応じて、生活再建のサポート(初期費用の助成、家賃の一部減免、家具家電の配備)等を行い、住まい確保後は、本人と相談支援機関が繋がりを続けること、生活の中で困ったときに相談ができることで、安定した生活の再建を実現する。

※当事業における賃貸借契約の位置関係

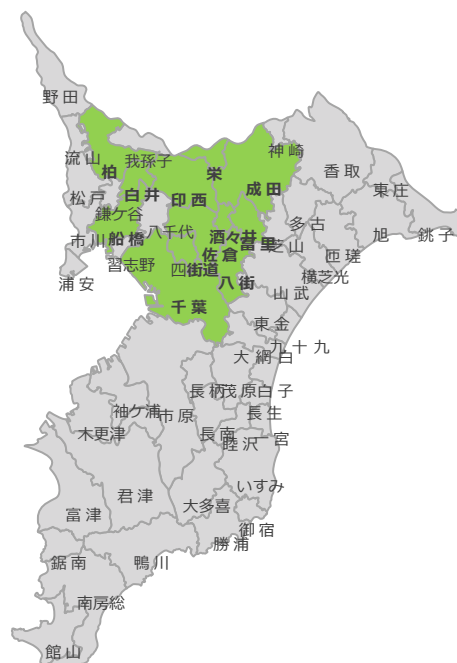


#### ② 支援対象エリア

事業の目的である住まい確保後の生活再建を実現するために、これまでも法人との連携があり、住まい支援の連携体制が期待できる相談支援機関のある県内の以下の市町村にて事業に取り組んだ。

千葉県千葉市花見川区、  
柏市、船橋市、佐倉市、四街道市、  
印西市、白井市、八街市、成田市、  
富里市、栄町、酒々井町

(主に、千葉県の北西部にて実施)



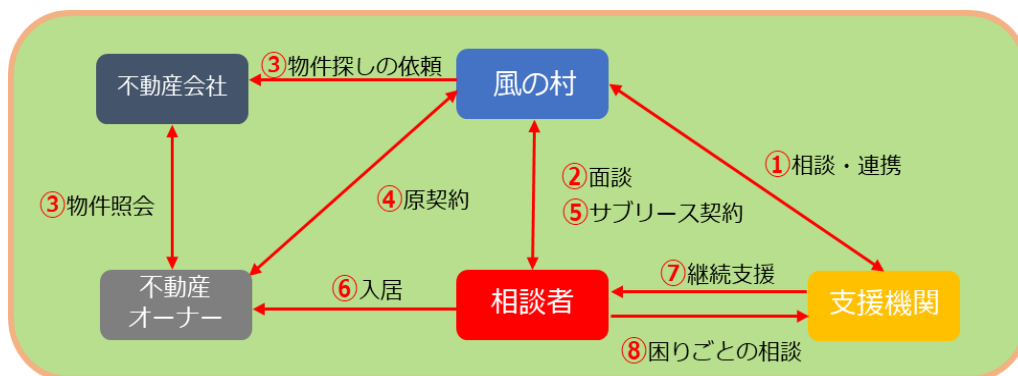
### ③ 支援の流れ

本事業は、住まい確保後の支援を地域の相談支援機関と継続して取り組んでいくこと、当法人と相談者との関係が「大家と入居者」という支援関係とは異なる立場や役割が発生すること、という事情から、初回相談の入り口を支援機関からの紹介に絞った。

この背景には、支援機関においてあらゆる社会制度や社会資源の活用を検討しても尚、住まい確保が困難な状態にある方へ事業利用を考えてもらいたいこと、住まい確保後も伴走的な支援体制を相談者と支援者の両者が期待でき、入居後の相談者の生活再建を当事業の担当者と協働で担ってもらうためである。

支援機関から当法人への事業利用について相談が寄せられ、住まいを確保し、入居後のサポートをしていく、一連の流れは下記のようにになっている。

#### 相談から入居までの流れ



#### ①相談・連携

お住まいのお困りごとを抱える方で、当事業を活用することが生活再建に有効だと考えられる相談者をお繋ぎください。

#### ②面談

相談者と面談をし、生活状況や生活上の困りごと、今後の住まいの希望等を伺います。

#### ③物件探し・物件照会

当事業の支援を受けることが適切だと判断された相談者には、本人の希望を考慮した物件を不動産会社に連絡し、物件を探していきます。

#### ④原契約

物件が見つかり、その物件に入居を希望する場合、当法人と不動産オーナーが、原契約（マスターリース契約）を結びます。

#### ⑤サブリース契約

#### ⑥入居

法人と相談者本人が、サブリース契約を結びます。（諸条件あり）

#### ⑦継続支援

#### ⑧困りごとの相談

入居後は、生活再建が実現できるように、相談者本人を交えたケース会議を行い、転居後の支援体制を検討し、サポート体制を整えた上で、地域の支援機関が継続支援をしています。

## (4)事業成果

### ① 相談の概況

当事業への相談申込者数は、32名であり、そのうち当事業の利用を希望され、事業終了の期間までに物件成約に至った者は4名であった。物件成約をした方の年齢層は、60代後半から20代前半までと幅広く、既に住居喪失中が2名、住居はあるが同居家族から経済的搾取を受け、転居を要する者が2名だった。以下、簡単に相談時点の4つのケース概要を記載する。

- ケース① 男性 60代後半 派遣会社の社員寮で生活。長年勤務も体調を崩し辞職。物件申込を自らするも審査に通らず、自治体のシェルターを利用。転居費用などを持ち合わせておらず、また身寄りも高齢の兄弟しかいない。仕事を探したいが、体調が悪く、すぐに就労ができない。
- ケース② 女性 50代後半 難病があり、内職の仕事しかを細々と行っていたが、入院治療が必要なほど体調が悪くなってしまった。しかし、同居中の娘から経済的虐待を受けており、治療を満足に受けることが出来ない経済状態にある。
- ケース③ 男性 30代前半 妊娠8カ月の女性と一緒に住んでいた住宅を家賃滞納により、強制執行となる。仕事はしているが、収入が安定せず、住まい探しのための初期費用を貯めることが出来ない状態。自分で物件を探すも審査が通らない。自治体のシェルターを利用。
- ケース④ 女性 20代前半 就労をしているが、同居中の家族が多重債務者であり、家賃等にお金を回せない為、本人が家賃や生活費を負担している。本人は、住まいを出ていきたい気持ちがあるが、転居費用を貯めることができ無い状態が長年続いている。

全相談者の年齢構成は、図1の通りである。当初の想定では、65歳以上の高齢者や障害を有する中年層(30代~60代)が多くなるものと見込んでいたが、実際には、20代が35%で最も多く、次に50代、60代と続いた。

若年層(20代以下)の相談者の多くは、家族と同居中であるものの、成育歴の中で家族関係のわだかまりが根底にあり、親元を離れたいと思っていたが「不安

定就労であり、生活費を負担しているため転居費用が貯められない」ことや「障害や疾病等によって単身世帯で働くことができず、そのことを家族に理解されないことで体調不良の悪化が続いている」などであり、社会保障制度の利用等も困難な方の相談が寄せられた。

50代、60代については、不安定就労等の要因もあるが、それ以上に家計管理能力に課題を抱えており、過去に債務整理歴がある、家賃滞納を起こし住居を喪失した経験がある、滞納が常態化しており、住居喪失をすることへの危機感が薄い、などの特徴がみられた。

性別の構成割合は、図2の通りとなっており、一見すると男女差は確認できない。しかし、ここに年齢別×性別で抽出していくと、図3のような姿が見えてくる。

図1 年齢の構成割合

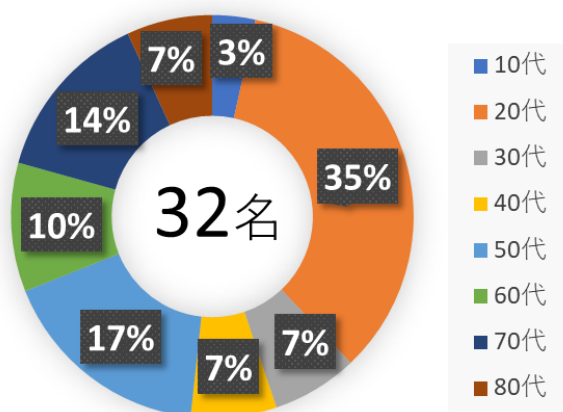


図2 性別の構成割合

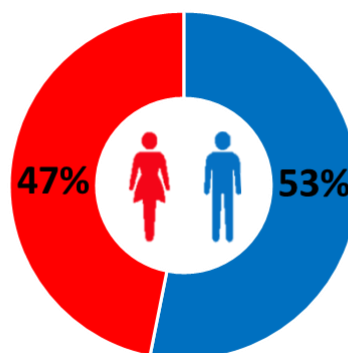
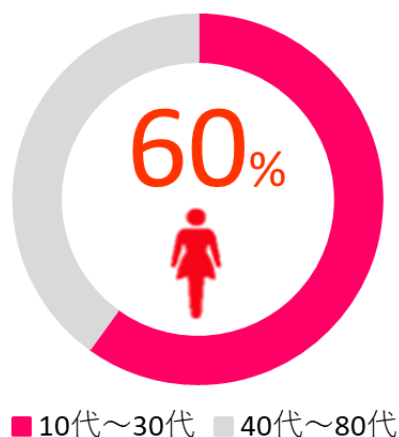
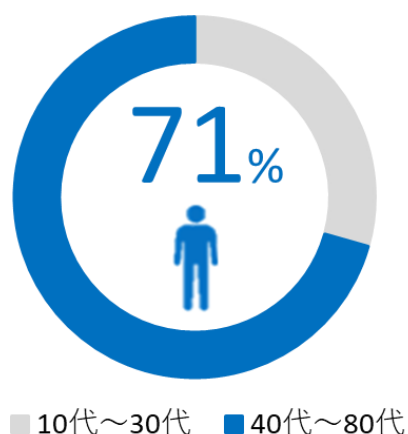


図3 男女別の年齢構成比



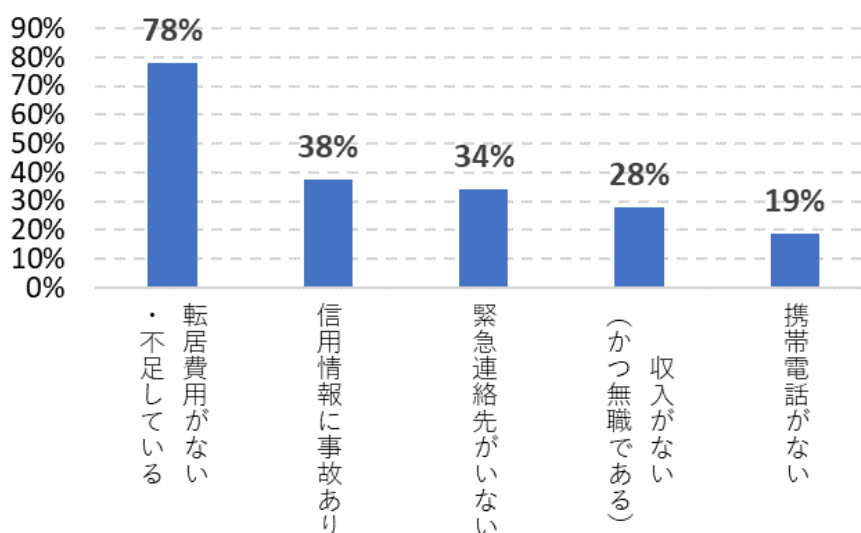


男性相談者は、40代以上が70%であったのに対し、女性相談者は60%が30代以下という、性差によって異なる結果が見えてくる。

より詳細な検討が必要であるものの、ここには、日本社会における男女での職業生活や職業観(正規・非正規雇用の割合等)やライフサイクル(育児・介護等)の影響も考えられ、住まい確保の課題を解決するための手法に工夫を加えていく必要性が示唆された。

次に住まい確保の課題として、初回相談を受けた時点での相談者の状況を、以下の5つの要素(「転居費用がない」・「信用情報に事故あり」・「緊急連絡先がない」・「収入がない(かつ無職である)」・「携帯電話がない」)を設定し、整理をすると図4のような結果となった。

図4 相談者が有する住まい確保の4つの要素



本事業が入居にかかる費用などのサポートができるというバイアスはあるものの、実に相談者の8割が「転居費用がない状態にもかかわらず、転居をしたい(しなくてはならない)」と感じるような環境に置かれ、自治体の相談窓口に実際に相談をしていることがわかる。

また、データとしては示していないが、転居後の安定的な住まいを担保する一つの要素として考えられる「現時点での家計管理能力」について課題を觀察された相談者の割合は、38%にも上った。

つまり、住まい探しに課題を抱えている方の約4割が、転居前の物件を選ぶ段階から、これまでの生活の仕方や住まい探しに必要な条件(5つの要素)について

の状態をきちんと確認するとともに、家計面についての何らかのサポート体制を検討していく必要があることがわかる。

#### 実際の相談場面



#### 毎月定例の事業運営会議・ケース会議



## ② 住まい探しの概況

事業開始当初は、経済的な基盤が不明確な個人が借主となり賃借するよりも事業規模が一定数ある法人が借主になる方が、「家賃の支払い能力は担保され、家賃債務保証会社からの審査も問題はないだろう」と考えていた。しかし【①転貸借契約を結ぶこと】、【②法人とは関係ない相談者という第三者が入居者になること】の2点が大きな障壁となり、事業実施が大きく難航することとなった。

不動産仲介業・管理業との関係では、そもそも「法人の従業員などではない、全くの第三者に転貸借契約手続きを行ったことがない」という理由で、住まい探しの協力依頼を断られることがあった。過去に当法人の各種事業とも繋がりがあり、住宅確保要配慮者に対しても住まい探しをされている不動産仲介業者・管理業者であっても「当事業の契約の仕方では協力はできない」との説明を受けた。その理由については、明確には応えていただけなかった。

ある特定の地域において、不動産管理業を手広く営んでいる不動産会社から「当事業への協力はできない」となった場合、物件探しのハードルが急激に上昇する。一般入居者が閲覧出来る物件情報サイトでは、掲載中の物件情報に不動産管理業者名まで確認ができないため、相談者の希望条件に見合う物件を探し、事業に協力いただける不動産仲介業者へ連絡を入れても、不動産管理業者が了承が得られないとマッチングには至らないのである。

家賃債務保証業との関係では、当事業の「全くの第三者に転貸借契約を行う」ことが想定された保証プランが用意されていないため、審査ができないということがあった。審査以前に当事業の内容を説明し、家賃債務保証会社の担当者から「対応可能である」との返事を受けたが、結果として審査落ちすることすらあった。もちろん、審査が不承認の理由は明かされない。

### 不動産仲介業者への事業周知・説明



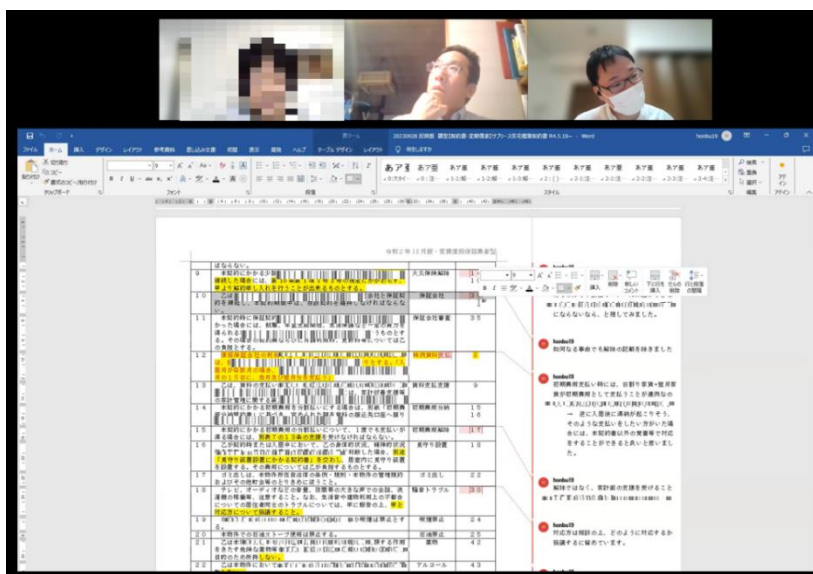
最終的に上記の課題を解決したのは、不動産オーナーからの事前快諾だった。物件探しが難航する中、不動産オーナーに対して当事業を直接説明する機会に恵まれ、不動産オーナーより転貸借契約への承諾を得られていることを不動産仲介業者に伝え、当初、当事業への協力に拒否的だった不動産管理会社からも対応していただけた。ただ、中には「不動産オーナーとしては転貸借契約に承諾をしているが、管理会社に確認をしないと最終的な返事ができない、」といった返答も受け、不動産オーナーと不動産関連業者との関係性を垣間見る機会となった。

### ③ 不動産契約書について

転貸借契約にあたり、支援内容を特約条項に盛り込んだ当事業オリジナルの転貸借契約書を作成した。当法人がこれまで不動産業の経験がないことから、賃貸契約における法的側面などの整理が困難であったことから、法人の顧問弁護士と相談し作成した。借地借家法や民法などの様々な観点で、契約書の内容の整合性を担保していくことは、大変な作業であった。

また本過程で、一度でも賃貸借契約を結んでしまうと、貸主よりも借主の権利が強固であることもわかり、貸主や賃貸管理業が「トラブルを起こさず、毎月の賃料の支払いをきちんとしていただける借主を選んで、賃貸契約を結びたい」という思いから、物件を仲介する不動産関係業者からの入居希望者を選定する目が厳しくなることについて一定の理解ができると同時に、住宅確保要配慮の属性を持つ方々の住まい探しがより困難となってしまう現状を感じるものでもあった。

### 転貸借契約書についての弁護士の方とオンライン打合せ





#### ④ 契約手続きならびに家具家電の整備

当事業の利用者のうち、自分の名義で賃貸契約をすることが初めてとなる方もいた。そのため当事業の仕組みが、通常の住まいを借りる賃貸契約手続きや賃貸借契約書とは異なることについてきちんと説明をするよう配慮した。

その上で、貸と借主の間で契約内容に齟齬が生じないよう契約書の内容に記述されている不動産関連の専門用語を噛み砕きながら説明する、貸主と借主の立場の違いや入居時の設備確認の必要性等について伝え、借主としての責任や自覚、権利について理解をしてもらうよう心掛けた。

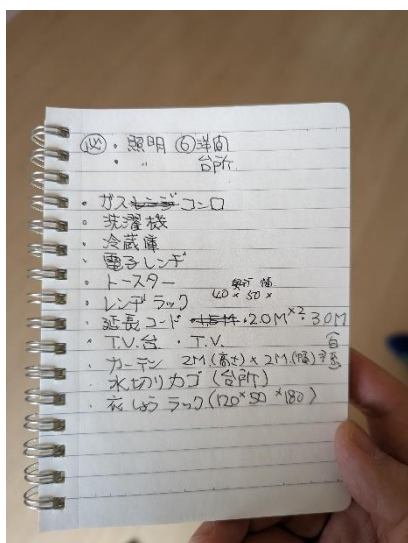
入居にあたっては、生活をするために必要な家具・家電等のリストを事業利用者自らに考えてもらった。実際の居室内で生活するイメージや採寸作業を行うことで、ここから新しい生活を始めていく準備について、主体的に考えられるように働きかけるとともに、管理組合への入居届や挨拶などの同行支援も行った。

入居後には、入居者から入居物件の設備に不具合があったこと等の報告をいただけた。本人と一緒に不動産管理業者や物件オーナーに対して不具合の状況等の説明を行い、修繕の交渉にも取り組むなど、借主としての意識を持てるようサポートを行った。

#### 転貸借契約の説明



#### 本人が作成した家具・家電リスト



## ⑤ 支援事例（実際の相談内容を一部、加工済み）

### プロフィール

個人事業主の30代 Aさんと妊娠8か月の20代 Bさんの2人。  
家賃滞納による強制執行に遭い、自治体の支援窓口へ相談し、自治体が管轄するシェルターに入所。相談支援機関からは生活保護の利用を提案したが「車を手放したくない」と強い意向があった。今後、子どもと3人で暮らせる住まいが必要であることから、当事業に相談が入った。



### 初回面談

Aさんの仕事は、知人から解体現場の人手不足の時に依頼があるのみで、収入は非常に不安定だった。Bさんは、成育歴から来る浪費癖があった。世帯として、収入面と家計管理能力に課題があることは明白だった。  
今後の生活についてAさんは「出産が終わるまではBさんをサポートしたい。出産後は就職活動をして、子どもの為に安定した職に就きたい」。Bさんは「家賃滞納が起これないようにサポートを受けながら家計のやりくりを頑張りたい」と生活再建への意欲を話してくれた。転居後も相談支援機関が就労と家計面へ継続的に支援することで当事業の利用となる。



### 住まい探し

物件の条件として「Bさんの産前・産後の通院先に通える場所」、「家賃が本人の生活を圧迫しない水準にある」を最優先とし、数日間、物件探しを行う中、当事業の趣旨にご理解を頂けた大家さんと出会い、入居先が見つかった。入居にあたっては、家具・家電を当事業でその費用も含めて対応した。



### 住まい確保後

Aさん宅にて、Aさん家族同席の下、改めて事業説明や契約内容等の説明を行う機会を作った。その際、新居には子ども用品が全て備わっていた。Aさんは「親に迷惑をかけないように、Bさんの通院同行の傍ら、夜間の土木作業で稼いで、なんとか揃えることができた」と恥ずかしそうに教えてくれた。その後、Bさんは無事に子どもを出産され、3人の生活が始まった。現在、Aさんは相談支援機関のサポートを受けて、就職活動に励んでいる。

## (5)まとめにかえて

住居を喪失する(喪失の恐れがある)状態にある方で、支援機関の相談窓口等で相談をされる方のほとんどは、身寄りがなく、社会的に孤立している方々である。また日本の社会システムの多くは、居住地がないと利用することすら困難な状況がある。住まいを借りるために仕事を探そうにも居住地がなければ見つからない。つまり、住まいを失うということは、日本の社会からも隔絶されるような状態を生み出してしまふ。

当事業は、その中でも、高齢者や障害者などの属性を持つがゆえに住宅が借りづらくなった方、また過去に家賃滞納や多重債務など過去の行動の結果、信用能力が無くなり住宅を借りづらくなった方を対象に、「本人自身が希望する生活再建を踏み出すためのチャンスを再度を生み出すことができた」ことに大きな意義があると考えている。そして、そのチャンスの中で、本人の力だけでは対応することが難しい課題が出てきたときに、誰かに相談できる体制がある＝孤立していない状態を作ることが、その後の本人を生活再建の意欲を支えたとも感じている。

サポートできた4名は、いずれも「収入はあるが、自身の名義で賃貸契約が困難であり、賃貸契約に要する費用も準備ができず、相談支援機関として支援困難状態にあった」ケースである。当事業と通じて、住まいを見つけた結果、「新たな家族を迎えられた、就職ができた、住まいが安心できる居場所になった」など、様々な生活再建のカタチに結びついたことは大きな支援成果であった。

今回、事業の利用を希望されていた方で、物件の契約直前に会社寮を追い出され、数日間の車中泊後に容体が急変し、最後は車内で逝去された方がいる。“住まいがなくなる”ことが、結果として“何をもたらしてしまうのか”。その問題の大きさとともに、住まい探しを支援する私たちの無力さを痛感する出来事であった。

「本人の名義で入居審査が通らない人々」の生活をどう支えていけばよいだろうか。今回の取り組んだサブリース事業は、この社会的課題への対応策の一つだと感じた。また当事業は、生活再建を目的として掲げている。事業利用者の生活再建は少しずつ進んできているが、これらを地域の福祉関係者のみならず、不動産業界の方々とも共有し、より良い「居住保障」のネットワークづくりに繋げたい。

# 補足資料 ①事業周知チラシ

## 表面

令和4年度（補正予算）独立行政法人福祉医療機構 社会福祉振興助成事業

### 生活再建を実現するサブリース事業

# すまサブ

当事業は、令和5年4月1日～令和6年3月31日の助成事業を活用し、運営しています

“住まいは、生活をつくり、安心・安全に過ごすための基盤です”

住まいにお困りの方の中には、様々な事情があってお家を借りることができない方が一定数います。そのような方々の代わりに風の村が契約者となることで住まいの困りごとを解決できないか、そして、その先にある相談者の生活の立て直しをサポートしたい。そんな思いで当事業を始めました。

**サブリースとは**  
不動産オーナーとマスターリース契約（原契約）を結んだ風の村と相談者がサブリース契約（転賃借契約）を結ぶことです。

**相談の例**

- 様々な理由で審査が通らず、住まいを借りられない
- 収入はあるが、初期費用の用意ができません家借りられない
- すでに住まいがない、すぐに退居が必要な事情がある、など

様々な住まい探しにお困りの方で、**生活の立て直し**を考えている方をサポートします！

生活クラブ 風の村

## 裏面

### サブリース事業のご利用の流れ

- 相談・連携**  
お住まいの困りごとを抱える方で、当事業を活用することが生活再建に有効だと考えられる相談者をお集めください。
- 面談**  
相談者と面談をし、生活状況や生活上の困りごと、今後のお住いの希望等を伺います。
- 物件探し・物件照会**  
当事業の支援を受けることが適切だと判断された相談者には、本人の希望を考慮した物件を不動産会社に連絡し、物件を探していきます。
- 原契約**  
物件が見つかり、その物件に入居を希望する場合、当法人と不動産オーナーが、原契約（マスターリース契約）を結びます。
- サブリース契約**    **入居**  
法人と相談者本人が、サブリース契約を結びます。（諸条件あり）
- 継続支援**    **困りごとの相談**  
入居後は、生活再建が実現できるように、相談者本人を交えたケース会議を行い、転居後の支援体制を検討し、サポート体制を整えた上で、地域の支援機関が継続支援をしていきます。

社会福祉法人生活クラブ しごとくらし事業部  
**すまサブ** ～ 生活再建を実現するサブリース事業 ～

〒285-0811  
千葉県佐倉市山崎529-1  
TEL：080-4860-4288 FAX：043-312-0208  
開所時間 平日10：00～16：00（土・日・祝はお休み）  
※ 開所時間内のみ対応とさせていただきます。  
【URL】 <https://kazenomura.jp/>



## 補足資料 ②支援スキーム

### すまサブ事業の支援フローの例

住宅確保要配慮者は、60代男性。派遣寮で働くも体調を崩し強制退居。家具家電等もなく、自身で家探しも審査通らず、現在、自治体のシェルター利用中。婚姻歴や経済的なサポートができる親族もいないが、自立への意欲はある。

