

居住支援法人による住宅確保要配慮者への居住支援の実態と課題

東京大学大学院工学系研究科建築学専攻
准教授 松田 雄二



1. 研究の背景と目的

日本では、2017年に「新たな住宅セーフティーネット制度」が創設された。これは、低額所得者・被災者・高齢者・障害者・子育て世帯を「住宅確保要配慮者」と定めた上で、1) 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度、2) 登録住宅の改修や入居者への経済的な支援、3) 居住支援協議会・居住支援法人・家賃債務保証業者登録制度を中心とする住宅確保要配慮者に対する居住支援の、3つの事業を行うことを主眼としている。本研究では、積極的に活動を行う居住支援法人に対し、主な支援対象者・福祉系／不動産系の別などの視点から幅広くサンプリングを行い、個別のヒアリング調査を行うことで、居住支援法人の支援の実態と課題を構造的に把握し、より実践的・効果的な居住支援の方法を明らかにすることを目的とした。

2. 調査の概要

本調査では、2020年に研究代表者らが行った居住支援法人を対象とする悉皆アンケート調査結果を母集団として、最も得意とする支援対象者と法人の不動産の有無を元に、調査対象事例を抽出した。結果として、6件の不動産関係法人と5件の非不動産系・その他法人にヒアリングを行った。調査項目としては、法人設立の経緯、法人運営の方法、支援内容の詳細、支援の際に提供する物件確保の方法、物件確保の際の課題等である。

3. 結果の概要

結果として、入居支援において、「主に不動産を営む法人」においては、一般の入居者と同様にまずは住居を確保することを最優先する、いわば「ハウジングファースト」の傾向が見られた。また生活支援においては、少なくとも本調査の対象範囲においては、「主に不動産を営む法人」においても何らかのかたちで見守り支援、あるいはそれに類する支援が行われている状況が示された。死後事務委任の状況については、法人の性格による違いは見られず、様々である。紹介する物件の事前確保の状況についても、法人によって様々ではあったが、物件確保に関する経営的な視点においては、所有・サブリースいずれであっても、「主に不動産を営む法人」から経営としての利点についての指摘がなされている。家賃債務保証会社との関係においては、これも状況は法人によって様々ではあるが、家賃債務保証会社なしで対応する、あるいは対応可能な家賃債務保証会社を探すなど、柔軟な対応が見られている。

4. まとめ

本研究では、「主に不動産を営む法人」における「一般の不動産」以上の居住支援への取り組みと、蓄積された知見とノウハウに基づいた実効性のある支援が行われている実態が確認されたと言える。また、死後事務委任や家賃債務保証会社との関係性について、課題も示された。今後の居住支援の一層の拡大においては、これら知見を不動産を営まない法人（一般的には福祉系の法人）でも活用できるよう、さらなる分析と周知が求められる。