

不動産業者から見た住宅福祉の連携の必要性

～住宅確保要配慮者の住まいの確保から地域で暮らし続けるために～



阪井土地開発株式会社

岡山県知事(7)第3641号

700-0973 岡山市北区下中野325-105

宅地建物取引士 永松千恵



平成29・30・令和元年度国土交通省多世代交流型住宅ストック活用推進事業



すまサボおかやま

「住まいと暮らしのサポートセンターおかやま」

阪井土地開発と関連する法人



お部屋の斡旋・契約
建物の維持・管理
日常の建物管理とともに
行う見守り



阪井土地開発株式会社
岡山県知事(7)第3641号
(代表取締役: 阪井ひとみ)

岡山市北区下中野325-105

- 宅地建物取引業者(まちな不動産屋さん)
- 年末年始は管理業務の一環として、年越しそばとお雑煮を「サクラソウ」にてふるまい居場所提供

精神障がい者など、住宅確保要配慮者暮らし管理物件



精神障がい者や生活困窮者、刑余者など、様々な方が暮らし賃貸マンション「サクラソウ」

岡山県精神科医療センター近く、長期入院者の退院後の住まいとなっている「ときわそう」



入居者の
日中活動場所の提供



通称: 阪井のおばちゃん
(ひとみちゃん)

居場所の提供
住まいと暮らしの相談

株式会社かいしゃ

岡山市北区岩田町5-7



- 精神障がい者が働くカレー屋及び精神歴史資料館の運営・管理
- 奇数月の第1土曜日13時から、精神科医をはじめとする精神医療今昔放談会の開催
- イベント企画や居場所「カイロス」や「うてんて」の管理・運営



すまサポおかやま
「住まいと暮らしのサポートセンターおかやま」



NPO法人おかやまUFE

岡山市北区東古松4-4-22
サクラソウ501



- 疾患や障がいがある人々が安心して暮らせる地域づくりのための取組
- よるカフェうてんて(精神障がい者や家族等のためのカフェ)の運営
- シェルター(精神障害者と家族等の)ための事業
- 「住まいと暮らしのサポートセンターおかやま」を運営(国土交通省平成29・30・令和元年度補助事業)

住まいの確保から地域への定着まで

転居する事情の発生

Step1 住まいの確保

Step2 暮らしの安定

Step3 地域への定着

健康上の理由

金銭面の理由

家族や近隣等の関係上の理由



医療(病院地域連携室)、訪問看護(Ns、Psw)、介護(ケアマネ、ヘルパー等)

福祉(福祉事務所、社会福祉協議会、等)

行政(福祉事務所、保健所、地域包括ケア、民生委員、自治会等)



出典:平成28年3月 地域包括ケア研究会報告書

個人が尊厳ある生活を地域の中で送るためには、居住環境が整備された住宅を個人が選択できることが前提となる。【地域包括ケア研究会報告書(厚生労働省)】

Step1 住まいの確保

- 「暮らしの安定」のためには、医療・介護のほか、様々な福祉サービスがあるが、その多くは「**住まい(=住所)**」があることが前提
- 本人が住みたい場所、安心・安全に暮らし続けられる住まいを確保することが「暮らしの安定」に向けた「一丁目一番地」

Step2 暮らしの安定

- 住宅確保要配慮者が安心・安全に暮らし続けるための様々な福祉サービスの存在
- 支援者は、利用者の健康状態や意向、家族の状況などを随時把握
- 体調の変化があり、一時的に入院等される場合には、事前に管理会社に連絡したほうが良いケースも。
- 自立に向けた日中活動(A型事業所やB型事業所・デイサービス)

Step3 地域への定着

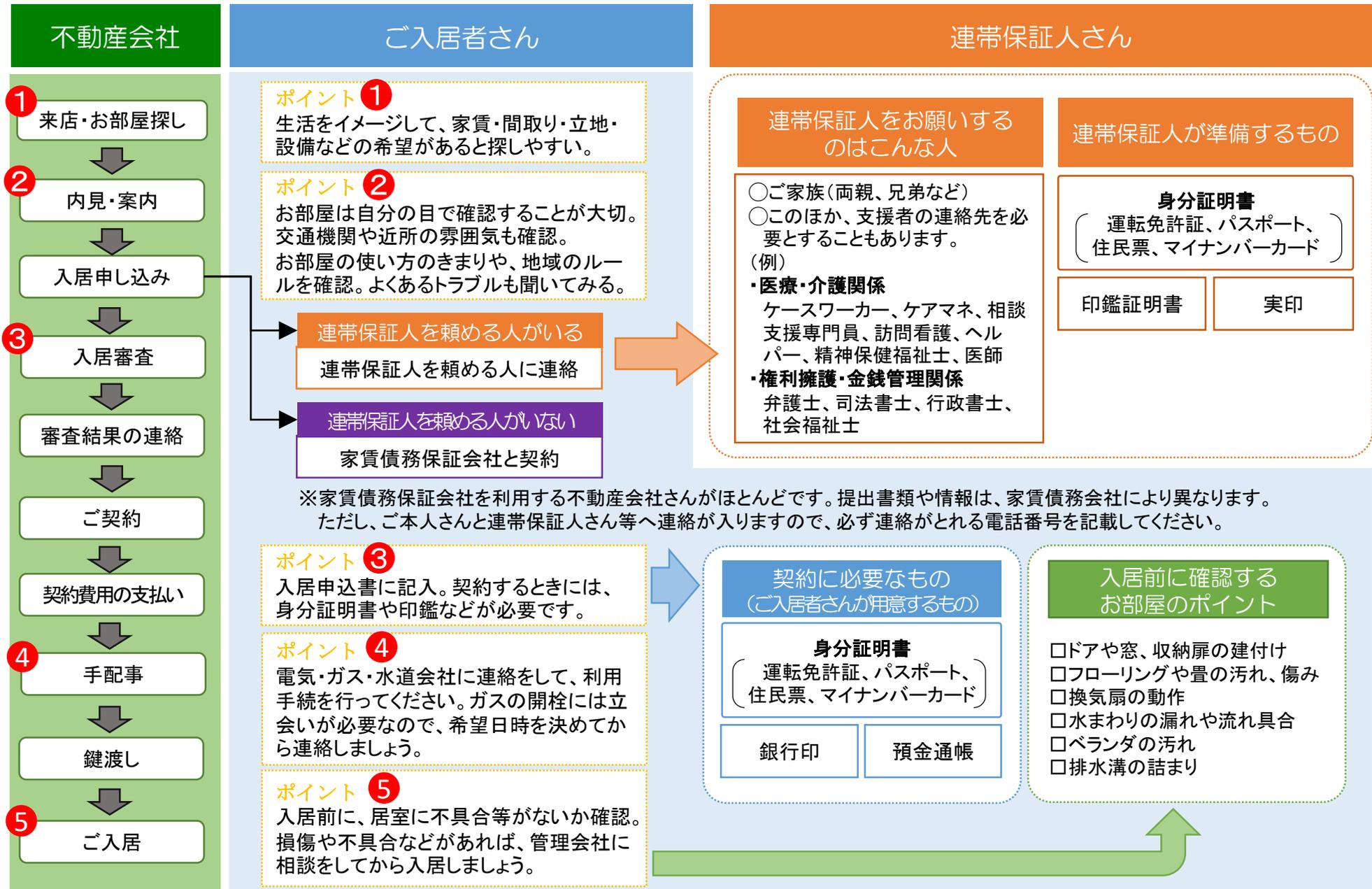
- 地域との助け合いや関わりは、お互いを理解し、生活の質を豊かにするきっかけに
- みんな食堂や地域活動に参加し、自分の存在を知ってもらう地域活動に参加し地域一員に

○民間賃貸住宅を借りるためには、**連帯保証人**又は**緊急連絡先**の確保が**必須**

○「暮らしの安定」の支援の利用者には、保健師、ケースワーカー、ケアマネなどの担当相談員が存在

➡ これらの支援者が緊急連絡先となる場合もあるほか、入居後の状況把握や緊急時の対応方法の相談など、支援者との連携により安心して住まいを提供することが可能に

【不動産屋さん】 お部屋探しからお部屋に入るまで



住宅確保要配慮者等に対する居住支援施策（見取り図）【厚労省資料を一部改変】

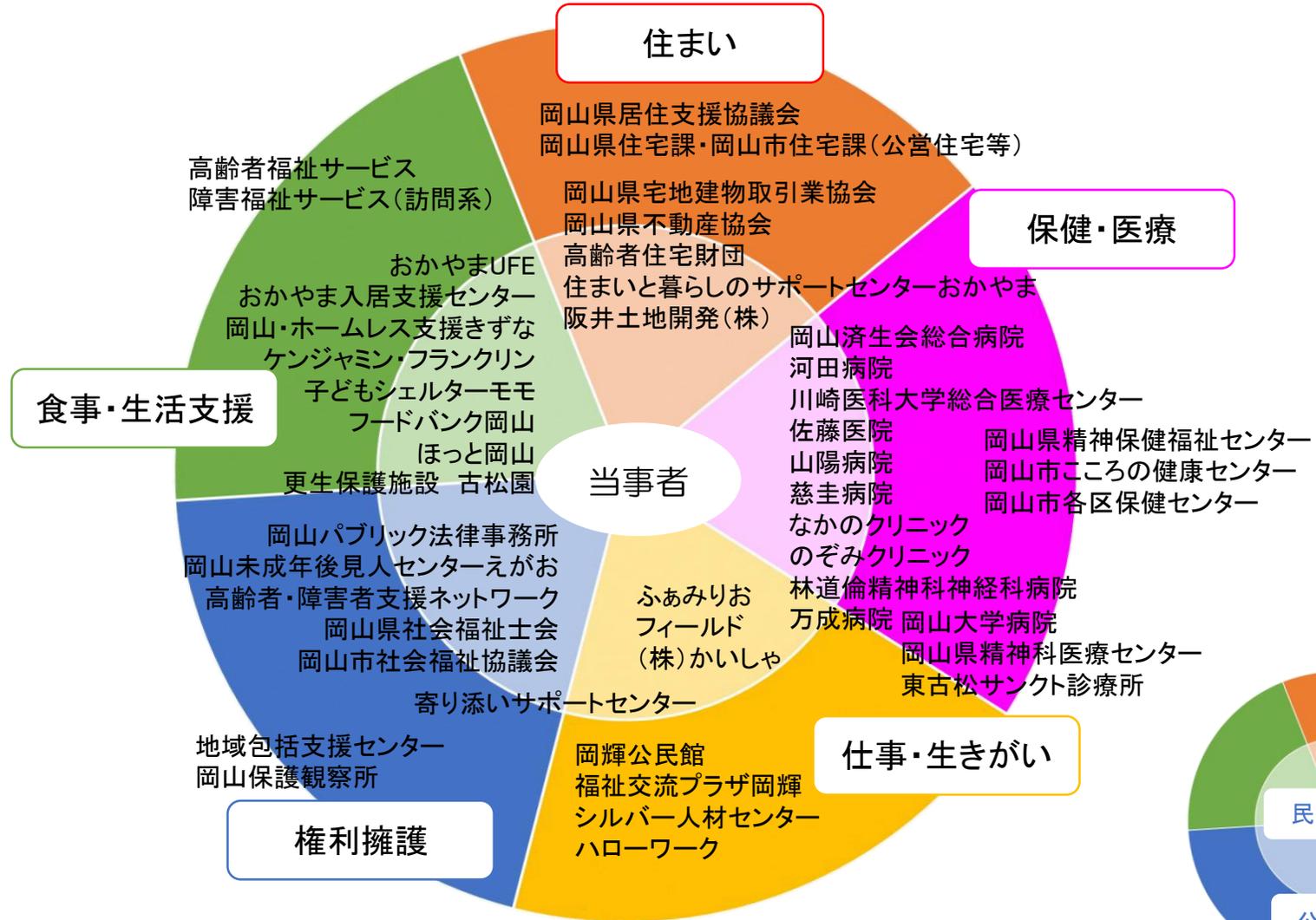
住宅確保要配慮者等に対する効果的な居住支援の実現に向けては、①居住支援協議会が関係者の連携ネットワークを構築しつつ、②ハード面の供給、③連帯保証人・緊急連絡先の確保、④入居支援等、⑤生活支援の提供、の5本柱で進めていくことが必要。

対象者 支援施策	低所得者 (生活保護受給者含む)	高齢者	障害者	子育て世帯 (ひとり親・多子世帯)	DV被害者	児童養護施設 退所者
関係者の連携	居住支援協議会(基礎自治体レベルの活動の充実)★					
ハード面の供給	保護施設★ 無料低額宿泊所等	特別養護老人ホーム★ 認知症高齢者グループホーム▲ 養護老人ホーム★ 軽費老人ホーム★ 有料老人ホーム★ サービス付き高齢者向け住宅★	障害者グループホーム (共同生活援助を行う場)▲ (※2) 福祉ホーム★		婦人保護施設● 婦人相談所一時保護施設● 母子生活支援施設★	
	公的賃貸住宅(公営住宅・地域優良賃貸住宅等)★					
	民間賃貸住宅(新たな住宅セーフティネット制度):①登録住宅(入居拒否しない住宅)★、②専用住宅(改修費補助・低所得者の家賃低廉化)★【新設】(※1)					
連帯保証人・緊急 連絡先の確保	居住支援法人(新たな住宅セーフティネット制度):①居住支援法人による家賃債務保証●、②住宅金融支援機構による家賃債務保証保険【新設】(※1)					
	家賃債務保証会社(民間):①一定の要件を満たす家賃債務保証会社を登録☆、②住宅金融支援機構による家賃債務保証保険【新設】(※1)					
入居支援等 (相談、住宅情報、契約 サポート、コーディネート 等)	社会的養護自立支援事業★ (ひとり親及びDV被害者は、母子生活支援施設や婦人保護施設等の施設退所者に限る)					
	居住支援協議会★、居住支援法人(新たな住宅セーフティネット制度)【新設】●(※1)					
生活支援 の提供	生活困窮者自立支援制度(居住支援)★					
	総合相談 金銭管理 居住の安定確保支援事業 (生活保護受給者)★	安否確認 介護予防・日常生活支援総合事業 地域支援事業▲ 〔高齢者の安心な住まいの 確保に資する事業〕	総合相談 契約援助 地域生活支援事業 (居住サポート事業等)★	総合相談 母子・父子自立支援員★	総合相談 婦人保護事業★	総合相談 児童養護 施設退所 者等に対 する自立 支援資金 貸付事業●
	保護施設★ 一部の無料低額宿泊所等	介護 介護保険サービス▲ 契約援助 金銭管理 日常生活自立支援事業	介護 障害福祉サービス等 (居宅介護・地域定着支援等)▲	生活援助 ひとり親家庭等 日常生活支援事業★ 総合相談 ひとり親家庭等 生活向上事業★		社会的養 護自立支 援事業★

【施策】 【実際の措置等】
 : 国交省 ☆ : 国
 : 厚労省 ★ : 都道府県、市町村
 : 共管 ● : 都道府県
 : 市町村

(※1) 新たな住宅セーフティネット制度については、関連法案を平成29年2月3日に閣議決定、4月26日に公布。
 (※2) 課題である障害者の高齢化・重度化に対応するため、重度障害者に対応したグループホームを創設予定(H30年度～)
 (※3) 高齢者向けの施策として、上記のほか「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」により、①住まいの確保支援、②入居支援及び生活支援を実施(H26～)

暮らしを支えるNPO法人や関係団体・行政機関



順不同

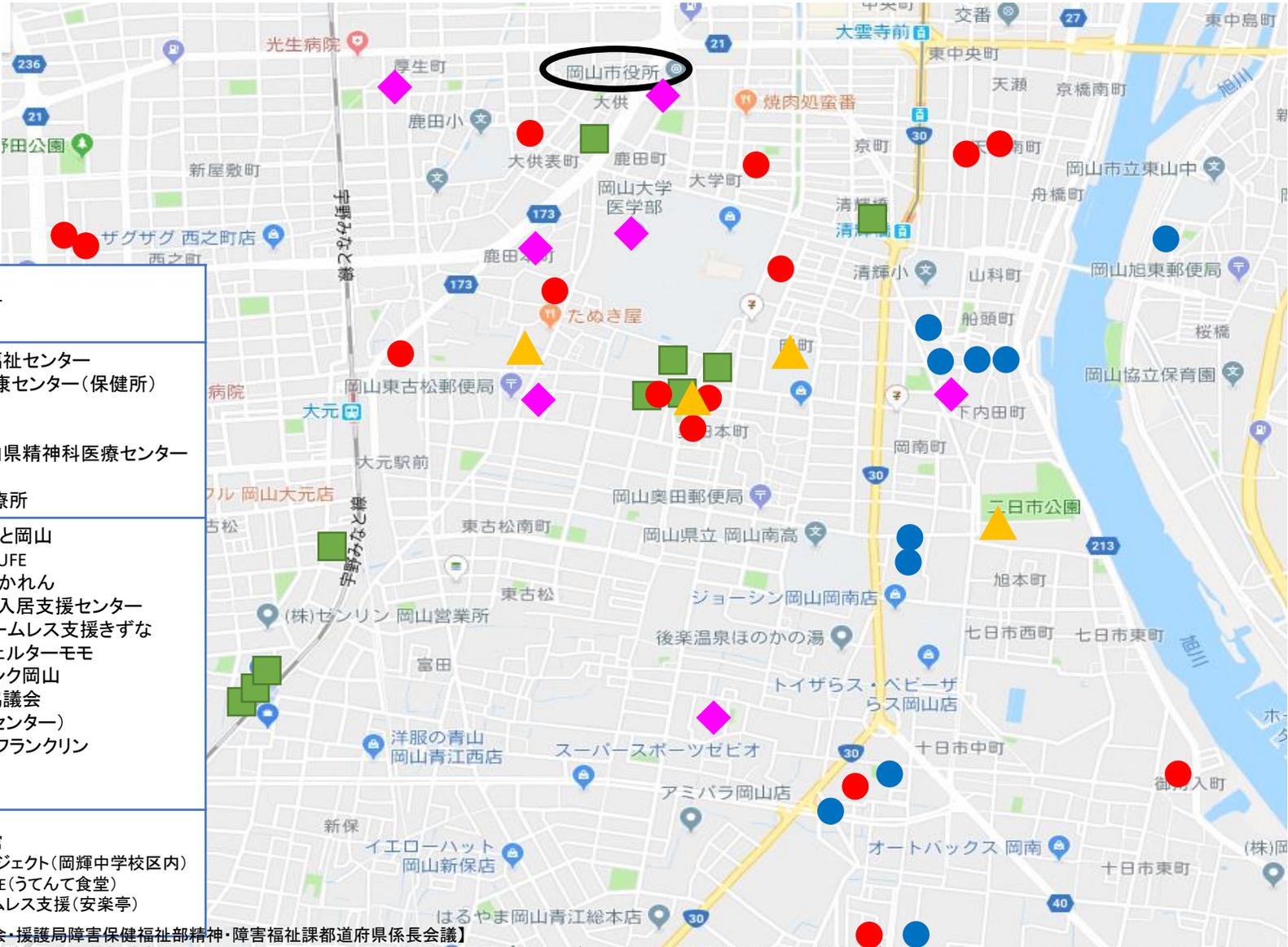
【配布資料】

○平成30年2月16日【平成29年度厚生労働省社会・援護局障害保健福祉部精神・障害福祉課都道府県係長会議】

精神障害にも対応した地域包括ケアシステムの構築について精神障害者の地域生活を支援する～保健医療福祉民間企業それぞれの連携による地域における支援体制づくり～

○平成30年度岡山市市民協働モデル事業 住まいと暮らしに困り事を抱えている人の居住定着を目指した相互支援・相談支援事業

高齢者や生活困窮者や精神障がい者などをはじめとする住宅確保要配慮者の 住まいと保健医療・支援団体・展開する居場所との位置関係



● 民間賃貸住宅	・住宅確保要配慮者
● 市営住宅等	
◆ 保健医療機関	<ul style="list-style-type: none"> ・岡山県精神保健福祉センター ・岡山市こころの健康センター(保健所) ・岡山大学病院 ・佐藤医院 ・独立行政法人岡山県精神科医療センター ・のぞみクリニック ・東古松サント診療所
■ 支援団体	<ul style="list-style-type: none"> ・一般社団法人ほっと岡山 ・NPO法人おかやまUFE ・NPO法人岡山けんかれん ・NPO法人おかやま入居支援センター ・NPO法人岡山・ホームレス支援きずな ・NPO法人子どもシェルターモモ ・NPO法人フードバンク岡山 ・岡山市社会福祉協議会(寄り添いサポートセンター) ・(株)ケンジャミン・フランクリン ・(株)かいしゃ ・阪井土地開発(株)
▲ 居場所	<ul style="list-style-type: none"> ・岡山市立岡輝公民館 ・岡輝みんな食堂プロジェクト(岡輝中学校校区内) ・NPO法人おかやまUFE(うてんで食堂) ・NPO法人岡山・ホームレス支援(安楽亭)

【配布資料】
 ○平成30年2月16日【平成29年度厚生労働省社会・援護局障害保健福祉部精神・障害福祉課都道府県係長会議】
 精神障害にも対応した地域包括ケアシステムの構築について精神障害者の地域生活を支援する～保健医療福祉民間企業それぞれの連携による地域における支援体制づくり～
 ○平成30年度岡山市市民協働モデル事業 住まいと暮らしに困り事を抱えている人の居住定着を目指した相互支援・相談支援事業

サクラソウの概要①



建物名	サクラソウ	セーフティーネット制度登録住宅
所在地	岡山市北区東古松四丁目4-22	
公共交通機関	JR宇野・瀬戸大橋線 大元駅 / バス停留所 東古松	

■賃貸物件概要

家賃	37,000円
敷金・礼金	敷金2ヶ月礼金1ヶ月
共益費	1,500円
賃貸保証	JID 高齢者住宅財団
町内会費	200円
入居条件	火災保険又は 少額短期保険加入

■建物概要

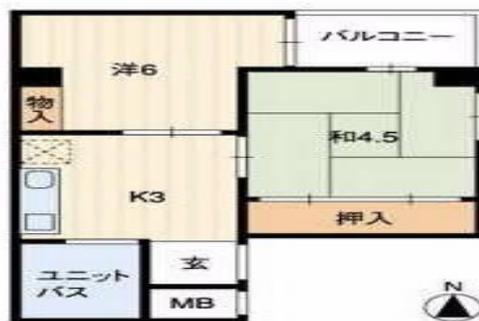
築年月	昭和63年10月
構造	鉄筋コンクリート造地上7階建
戸数	54戸(2K:14室1K:40室)
共用設備	オートロック玄関、エレベーター、共用スペース(喫煙場所)
設置物	自動販売機(飲料水、たばこ)、自転車置場(原付可)

■周辺地図



■【間取り図】1K 2K(反転タイプ有)

※現況を優先します。



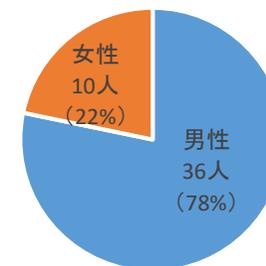


サクラソウの概要②

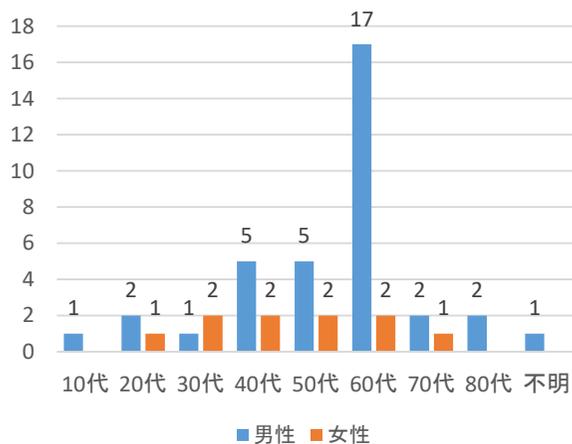
○契約状況

法人契約	事務所	2戸
	シェルター	3戸
	未成年(後見)	1戸
個人契約	住居	45戸

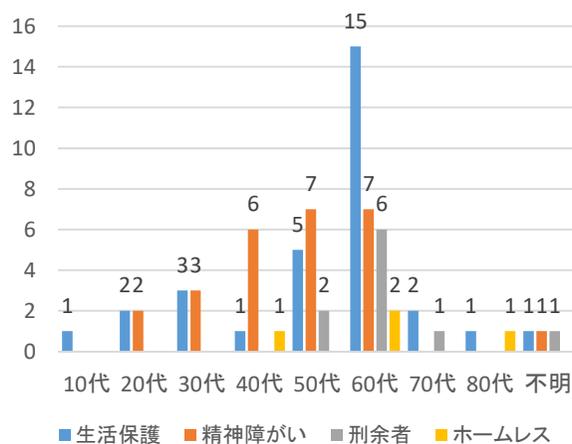
○入居者数 46人



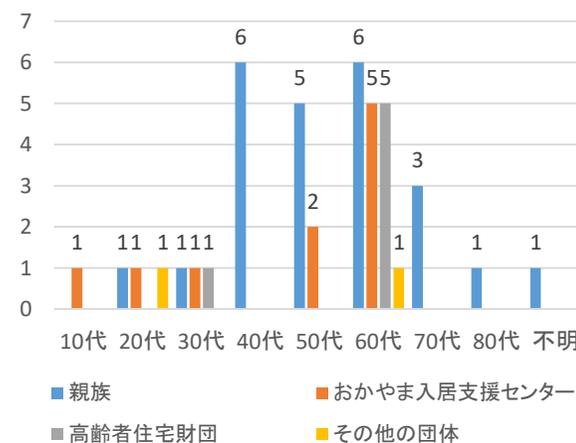
○年齢層



○抱えている状況



○保証人



※平成30年1月28日現在

サンシティーの概要



一般賃貸住宅(主に要配慮者が入居)

建物名	サンシティー A棟
所在地	岡山市北区平田110-137
公共交通機関	バス停留所 平田 徒歩3分

■賃貸物件概要

家賃	44,000円
敷金・礼金	敷金2ヶ月礼金1ヶ月
共益費	込 円
賃貸保証	JID 高齢者住宅財団
町内会費	200円
入居条件	火災保険又は 少額短期保険加入

■建物概要

築年月	平成6年-月築
構造	木造2階建
戸数	4戸(2DK)
電気・ガス水道	中国電力・岡山ガス(都市ガス) 上下水道
浴室	給湯・シャワー
トイレ	ウォシュレット付
エアコン	エアコン1台有
照明器具	シーリングライト(全室)
駐車場	1台込 (2台目駐車場:5000円)

■周辺地図



■【間取り図】2DK(反転タイプ有)※現況を優先します。



- ※ 登録住宅ではないが、主に高齢者・障害者・ひとり親世帯からの入居相談があった際に、斡旋している物件
(現入居4世帯の内訳: 単身高齢者世帯(1戸)、障害のある子供のいる世帯(1戸)、一人親世帯(2戸))
- ※ 家賃は、近傍同種では6万円程度のところ、岡山市の住宅扶助(2人世帯)の上限額相当に設定

サクラソウなど、要配慮者の住まいについて

(入居者について)

- 高齢者になってからの賃貸住宅への住み替えでは、初期費用(敷金、礼金など)が確保できない、または、緊急連絡人や連帯保証人がいないなどのケースでは、物件の確保が難しい。
- 要配慮者(特に、高齢者、精神障害者)については、長年住み続けている方が多く、本人を取り巻く地域コミュニティが既に構築されている方も多いが、一方で、健康状態の変化によって、必要な支援や周囲の理解を得られないために、やむを得ず、施設への入所を選択せざるを得ない方も少なくない。
要配慮者の特性として、住み慣れた環境が変わると、認知症のある高齢者や、精神的に不安定になる障害者では、環境変化へ適応するのに時間がかかる方が多く、同じ住まいに長く住み続けられることはとても重要である。

(建物、オーナーについて)

- 木造の賃貸住宅の場合、1棟あたりの規模が数戸と小さいため、1人の入居者の入退去が経営に与える影響が大きく、長く住み続けていただけることのメリットは非常に大きい。その点において、比較的長く住み続ける傾向のある要配慮者の入居は、オーナーにとってのメリットの一つと考えられる。
- 住宅SN制度の登録住宅をはじめ、現状の要配慮者が入居する賃貸住宅は、一般的に、ローンの支払いを終えた、築20年以上の建物(木造)が多くみられる。
- 木造の賃貸住宅は、修繕や日常管理に要する負担が比較的少ないため、ローンの支払いを終えていれば、比較的低廉な家賃設定と最低限の手間(負担)によって建物を維持・管理することができる。

 これらのメリットを踏まえると、賃料の安定確保(滞納の防止、緊急時の連絡先の確保等)や、入居中の入居者の生活が安定するための支援などがあれば、賃貸住宅を要配慮者の「終の住処」として活用していただける可能性は高い。

課題

管理会社からみた困難さ

不動産屋さんの仕事は、「住まいの売買・賃貸借」と「契約や建物・設備等の管理」
→ 入居者の生活支援や医療・福祉の制度に関する知識・ノウハウは、本来、もっていない。

緊急連絡先や支援者がおらず、管理会社が連絡先に

- 障がい者やホームレスなど、住まいの確保が難しい方は、親族などの緊急連絡先がない方が少なくない。
- 福祉サービスの利用があれば、相談支援専門員やケースワーカーなどの支援者がいる場合もあるが、制度の枠内で対応できず、これらの支援者をお願いできない場合もある。
- また、福祉サービスの利用がなく支援者がいない方も少なくない。

まずは管理会社で対応せざるを得ないケースも少なくない

- このような方は連絡先が管理会社しかなく、居室外で生じた案件でも、警察や医療機関等から対応を求められる。
- 緊急対応を要する際に、新たに行政や相談支援専門員などの支援者を探す時間的余裕はなく、当面の対応は管理会社が行うこととなる。
- また、適切な機関で対応してもらうために、行政や福祉サービスとの連絡・相談を管理会社が行うこととなる。

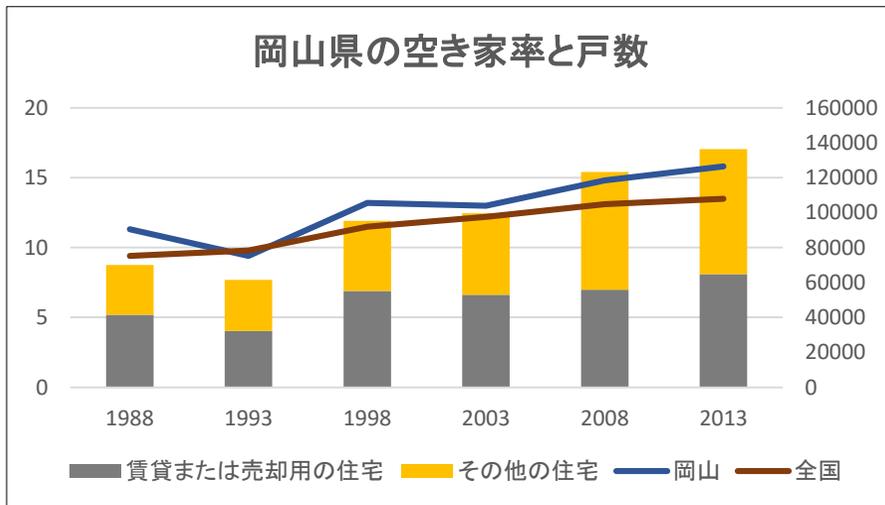
ご参考までに：NPO法人おかやまUFE 住まいと暮らしのサポートセンターおかやま

特定非営利活動法人おかやまUFE
700-0921 岡山市北区東古松4-4-22サクラソウ501
TEL (086) 231-0841 FAX (086) 231-0842
<https://utenti.click/>

平成29・30・令和元年度国土交通省多世代交流型住宅ストック活用推進事業

住宅ストックの現状

- 岡山県の空き家数 約14万戸
- 住宅総数に占める割合 15.8%(全国9位)
- 県東部や県西部における空き家率が高い
→ 美作市26.5%を筆頭に、高梁市、井原市、備前市では空き家率が20%以上
- 岡山県の賃貸用物件の空き家の増加率は、全国ワースト2位(H20→H25)



住宅確保要配慮者の現状

- 岡山市の総人口は平成27年から減少傾向の予想
平成27年度 712,548人→平成38年度 698,536人
- 高齢化率は年々上昇し、今後も上昇の見込
平成27年度 24.9% → 平成37年度 27.3%
- 特別養護老人ホームやグループホームなどの福祉施設は待機者を抱える
(例) 特別養護老人ホーム(定員2,228名)の待機者は6,000人を超える



今後の人口減少社会を踏まえれば、新たな福祉施設の建設は非合理的であり、可能な限り、**地域における「受け皿」となる、住まいを確保することが求められている。**

多世代交流型住宅ストック活用推進事業（平成27～31年度）

<事業目的>

○住宅に関する総合的な相談をワンストップで受け付ける体制を整備のうえ各事業者間の連携を調整し、さらに、モデル的な取組みを行おうとする者に対して、国がその実施に要する費用の一部を補助することにより、既存住宅等の多世代にわたる持続的な利用を通じて、**住替え、移住または二地域居住などの多様なライフスタイルが促進され、地域活性化が図られる**ことを目的とする。

<相談体制事業のイメージ>

○既存住宅所有者 ○地域内での住替え検討者 ○移住・二地域居住の検討者
○地域内で事業を実施しようとする利活用検討者 ○自ら住まいの確保が困難な者



情報提供・提案



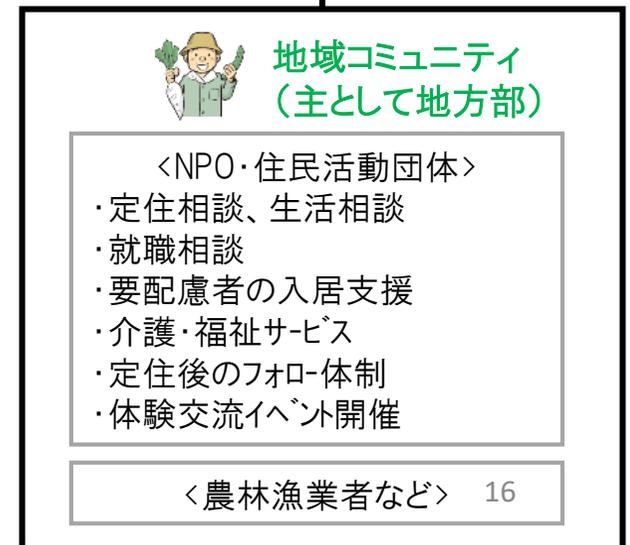
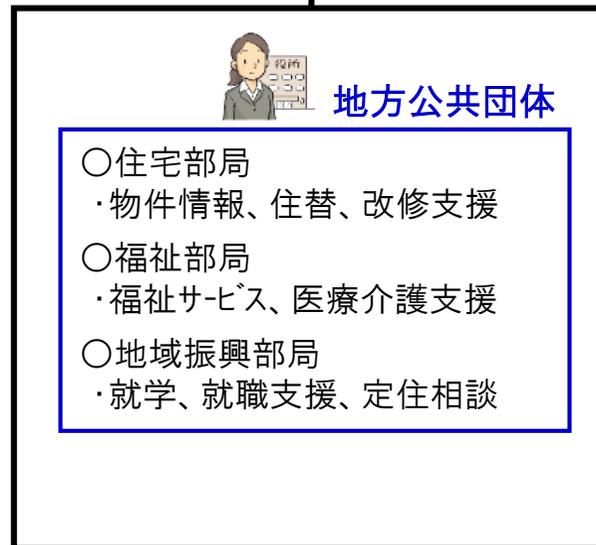
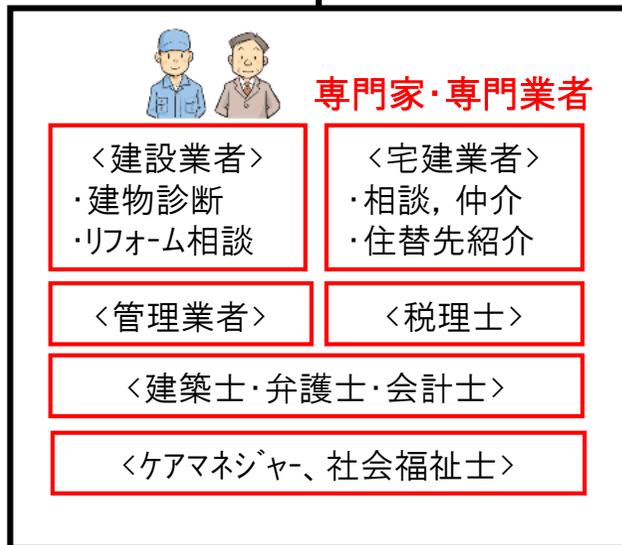
相談業務の実施



相談・意見

既存住宅の有効活用や住替え等に関する**相談窓口の設置**

官民連携により体制整備



住まいと暮らしのサポートセンター(すまサポ)設立の経緯

「親亡き後」の住まいについての両親の悩み

- おかやまUFEでは、この相談事業を始める以前から、精神障がいがある子どもの両親が亡くなった後、いわゆる「親亡き後」の相談の中で、両親が所有する不動産の取扱いについての相談も多かった。

退院後の住まいについての精神障がい者の悩み

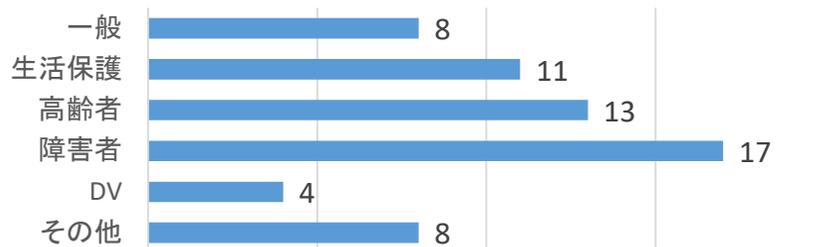
- 精神科病院から退院した後の住まいの確保が難しく、偏見や無理解によるものであったり、入居を拒まれたケースが少なくなかった。

(1年間の相談対応を通じて)

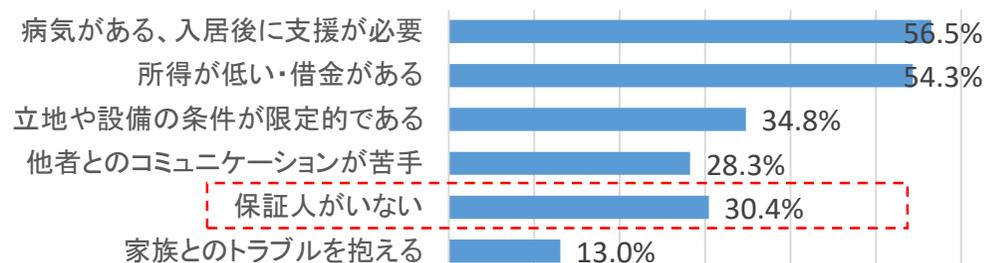
- 精神障害者特有の家族・親子関係から、家族はいても連帯保証人を確保できず、入居契約まで話が進まないという相談も多かった。

(参考) 平成29年度すまサポおかやまでの相談内容(住まいの確保に関する相談57ケースの状況)

○相談者の属性(複数回答)



○相談者が住まいを探す上での課題(複数回答)



【事業実施の背景】

- 岡山県の空き家数は全国9位、増加率は全国2位であり、空き家問題が深刻
- 特に県東部や県西部の空き家率は約25%と高く、これらの地域の高齢化率は約40%
- 高齢の空き家所有者は空き家の利活用意欲が低く、放置されることも少なくない
- 一方で、岡山市の特養待機者は6千人を超えるなど、住まい不足は深刻



【事業の特徴】

- 高齢者等が所有する空き家又は今後空き家となるおそれがある住宅の利活用と住宅確保要配慮者の住まい対策を両立
- 岡山県宅地建物取引業協会とおかやま入居支援センターを中心に、多様な専門機関が連携
- 住宅確保要配慮者が入居後のサポート体制を構築し、住宅確保要配慮者向け住まいとして活用されやすい環境を整備

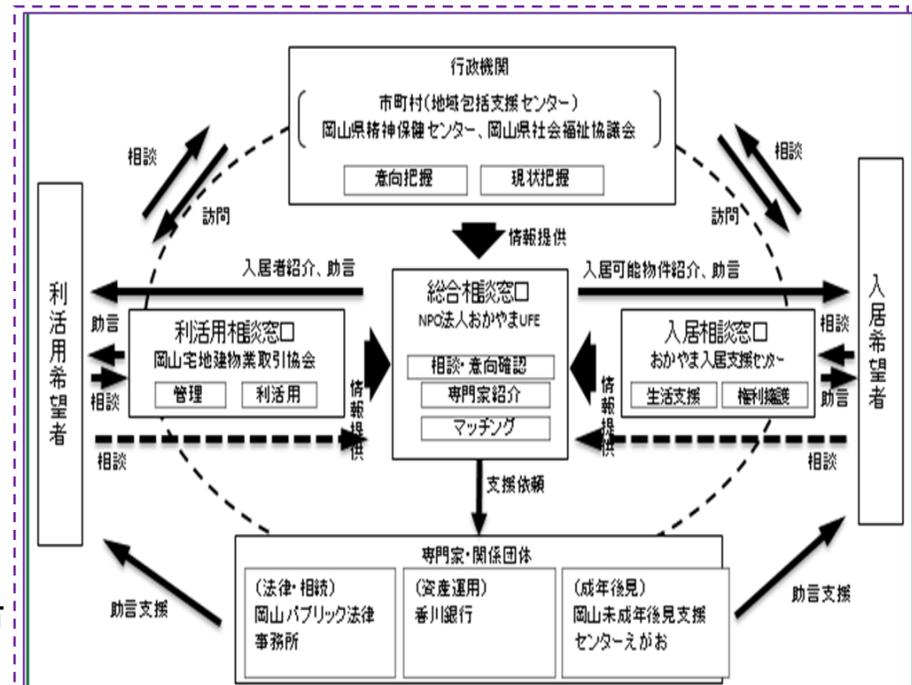
【相談窓口】

＜住まいと暮らしのサポートセンターおかやま＞

- おかやまUFE、岡山県宅地建物取引業協会、おかやま入居支援センターを中心とする相談体制
- 相談内容に応じて住宅に係る専門家の団体その他、弁護士事務所、地域医療、福祉、銀行等の多様な専門家が助言
- 常設の相談窓口及び月1回の出張無料相談会を開催

【その他の事業】

- 仲介業者や物件所有者からの住宅確保要配慮者の入居に関する相談や入居後のサポート体制を構築し、入居後の退去リスクを軽減し、賃貸人の不安を解消
- 入居者の状況変化に応じた適切な住まいを提供



ポイント1

空き家の利活用に関連する様々な悩み に対応するための体制づくり

(現状)
空き家の利活用は、改修やリフォームなど「建物」に関する支援が中心

- (課題)
- ・ 利活用するためには、所有者の家財や残置物の整理が課題となることも
 - ・ 高齢所有者が多く、相続、認知症、住替支援などの課題を一体的に解決する必要性も

ポイント2

地域が一体となった住宅確保要配慮者の 住まいを確保するための体制づくり

(現状)
理解のある有志の団体・事業者が個別に支援

- (課題)
- ・ 相談者の属性や相談内容によっては、相談を受け付けた団体・事業者では解決できないことも
 - ・ 担当者の異動や事業者の経営判断によって、対応可否が変化することがあり、長期的には不安定

住宅・福祉・司法等、多様な業種の団体・事業者が連携する支援体制の整備

総合相談窓口がニーズを把握し、対応できる機関につなげることで、1団体では対応が難しかった複雑な相談でも、迅速に適切な支援につなげることが可能に

業界団体の連携による「支援体制」として整備することで、住宅確保要配慮者への支援に理解のある事業者を地域で充実し、将来につながる支援体制づくりへ

1. 概要

名称	住まいと暮らしのサポートセンターおかやま(すまサポおかやま)
所在地	岡山市北区東古松2-2-9 うてんで内 → 岡山市北区大供表町14-2 ふたば1階
窓口対応	平日10時～15時まで (FAX、E-mailは24時間受付)
相談対象	○住まいや空き家の活用をご検討の方 ○高齢者や障害者など、自ら住まいの確保が難しい方
相談内容	【住まいの活用】 空き家の活用、住み替え、リフォーム、売買等 【住まいの確保】 住まいに関する相談、入居後の生活に関する相談



2. 相談窓口の相談員

資格	氏名	所属
弁護士	水谷 賢	岡山パブリック法律事務所 岡大支所(支所長)
弁護士	井上 雅雄	岡山パブリック法律事務所
弁護士	小堺 義弘	岡山パブリック法律事務所 津山支所
弁護士	木島 紗千恵	岡山パブリック法律事務所 津山支所
医師	大森 文太郎	万成病院 名誉医院長
医師	山本 昌知	元精神科診療所こらーる岡山
社会福祉士	今岡 清廣	今岡社会福祉事務所
社会福祉士	長鋪 隆光	ながしき社会福祉事務所
行政書士	大淵 卓子	行政書士大淵法務事務所
社会保険労務士	栗坂 節子	栗坂社会保険労務士事務所
大学教授	鈴木 静	愛媛大学法文学部人文社会学科
大学教授	長崎 和則	川崎医療福祉大学医療福祉学部医療福祉学科
宅地建物取引士	阪井 ひとみ	阪井土地開発株式会社
マンション管理士	藤井 操一郎	阪井土地開発株式会社
宅地建物取引士	永松 千恵	阪井土地開発株式会社

3. 主な連携団体

分類	団体名
関係団体(住宅)	岡山県宅地建物取引業協会 高齢者住宅財団
関係団体(福祉)	岡山県社会福祉協議会 岡山市社会福祉協議会
NPO法人	岡山県就労支援事業者機構 岡山高齢者障害者支援ネットワーク 岡山未成年後見支援センターえがお おかやま入居支援センター 岡山・ホームレス支援きずな 子どもシェルターモモ さんかくナビ ほっと岡山 フードバンク岡山
民間企業	おかやま信用金庫 香川銀行 日本政策金融公庫 ケンジャミン・フランクリン
行政	岡山市都市整備局住宅・建築部住宅課 岡山市市民協働局市民協働総務企画課 岡山市保健福祉局保健福祉企画総務課 倉敷市被災者見守り支援室

NPO法人おかやまUFEは、すべての人が安心して、その人らしい生活を送ることができる地域社会の形成に寄与するため活動しています。

すまサポおかやまを通じて、岡山市や地域の様々な関係団体・関係機関と連携して、空き家の活用や住まいの確保の問題解消に努めます。

～ 相談窓口について ～

全国的に空き家が問題となっていますが、岡山県では全国的にも速いペースで空き家が増加しています。

相続したけど県外に住んでいるから、更地にするよりも税金が安いから、便利な場所に住み替えたからと、理由は様々です。

一方で、高齢や障がいなどの理由で賃貸住宅への入居を断られ、安心して生活できる住まいが見つかりにくい人たちがたくさんいます。

思い出の詰まった住宅を朽ちさせないために、高齢や障がいなど、どのような事情がある方でも、安心して生活できる場所を見つけられるように、

NPO法人おかやまUFEでは、このミスマッチを解消するための総合相談窓口を開設し、住まいの確保が難しい方や空き家の管理運営にお悩みのオーナー様の相談と一緒に考えていきます。

住まいと暮らしのサポートセンターおかやま

<企画・運営>

NPO法人おかやまUFE（岡山市北区東古松2-2-9）

- 営業時間 相談窓口 平日10時～15時まで
- 場所 岡山市北区大供表町14-2 ふたば1階



行って

※ 改修工事のため、昨年度とは場所が異なります。（令和2年6月頃うてへ戻る予定）

■お問い合わせ

電話 086-231-0841（10時～15時）
FAX 086-231-0842（24時間）
MAIL sumasapo@utenti.click（24時間）

— 出張無料相談会 —

- 日時 毎月第2木曜日 13時～16時まで
- 場所 ひまわり福祉会館（北区大供2-4-25）
- 相談体制
岡山県宅地建物取引業協会【不動産】
岡山市社会福祉協議会【介護・福祉】
おかやまUFE【弁護士等の専門家】

※事前予約制

（当日受付も可能ですが予約者優先です。）

※開催日はHP等で随時お知らせします。

住まいや空き家の利活用をご検討の方や
住まいの確保が難しい方の相談窓口



すまサポおかやま

住まいと暮らしのサポートセンターおかやま

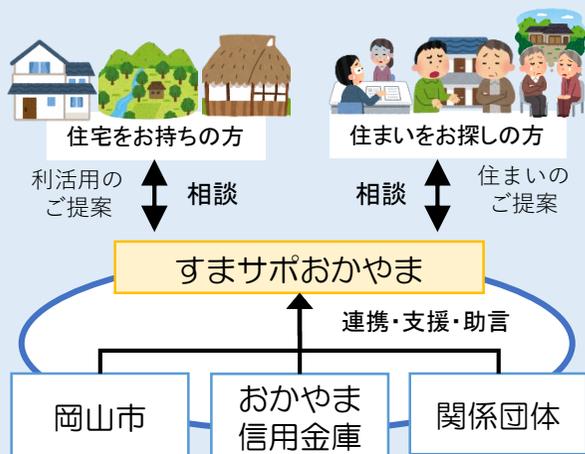


- 空き家の管理や処分に困っている
- 住み替えにともない住まなくなる今の自宅について相談したい
- 空き家を障害者の住まいに活用して欲しい
- 高齢で住まいが見つからず困っている



住まいに関する様々な不安や悩みに、ひとりひとりの希望や願いに寄り添ったより良い暮らしにつながるように一緒に考えます

すまサポおかやまの相談体制



それぞれの専門的な立場からお手伝いします

住宅や空き家をお持ちの方

■ 空き家の相談

「空き家をどうにかしたいけれど、売却したらいいのか、賃貸したらいいかわからない」などの声に適切なアドバイスをします。

■ リフォームや改修の相談

「老後も住みやすい作りをしたいけれど、どのように改修したらいいかわからない」など、ちょっとした住まいの不便でも我慢をせずにご相談ください。

■ 住み替えの相談

「高齢になっても生活しやすい便利な場所に住み替えたいけど、今の自宅はどうしよう」などのお悩みに、管理や利活用など、ご希望にそった対応方法をご提案します。

■ 相続の相談

「自宅をどのような形で相続したらよいかわからない」
「病気や障がいがある子どもたちが相続したら、自宅の管理・運用や税金はどうしよう」などの疑問や不安に、一緒に考えます。

■ 不動産売買の相談

「所有している土地や住宅を適切に管理・運用できない等の理由で売却したい」
「住み替えのために中古の戸建ての住宅やマンションを買いたい」などの相談にお応えします。

住まいが見つからずお困りの方

■ 住まいに関する相談

高齢や障がいなどの理由で入居を断られ住居の確保が難しい方に、入居できるお部屋の紹介の提供を行います。

■ 入居後の生活に関する相談

入居後に安心して生活し続けるために必要な生活支援サービスのご紹介や、健康状態の変化などによる住み替えのご相談等にお応えします。

平成29年10月から始まった新たな住宅セーフティネット制度に関するご相談にもお応えします。

例えば、

- 「住宅確保要配慮者※の入居を拒まない賃貸住宅」の仕組みや補助金について知りたい
- 住まいの確保が難しい方にお部屋を貸したいけれど、どのようなことに配慮する必要があるのか知りたい
- 高齢者や障害者の入居中のトラブルを防ぐためにできることや、対応方法が知りたい

※住宅確保要配慮者とは

低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯の方、ホームレス、シングルマザー、DV被害者など、住宅の確保に特に配慮を要する方を指します。

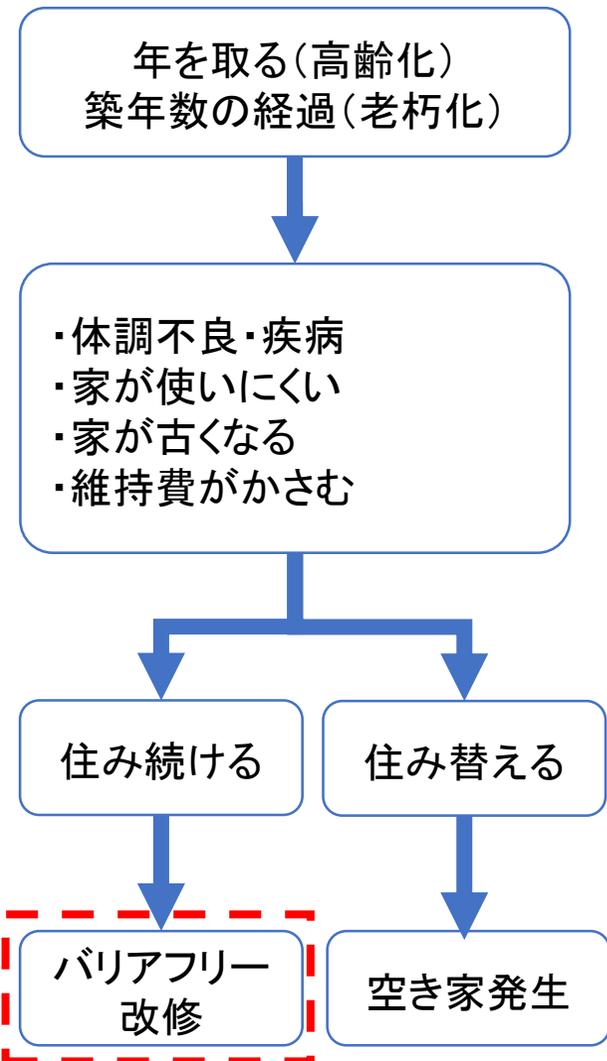
すまサポおかやままでの取組は、国土交通省HPに掲載されています。

検索

国土交通省 多世代交流型住宅ストック活用推進事業

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tasedai.html





○空き家のステージ(一例)



- ステージ1
 - ・持家で暮らしているが、老人ホームや施設等への入所や住み替えを検討をしている者。
 - ・自宅で暮らしていて、不自由さを感じているけれども改修や修繕の相談を誰にしようかわからない。
- ステージ2
 - ・誰も住んでいない建物(空き家)がある。(風通しをするために様子を見に来ている)
 - ・庭の手入れが行き届かず、窓ガラス・屋根・外壁等の修繕箇所が確認できる。
- ステージ3
 - ・草木の繁茂。建物で暮らしていないことが明らかほどの損傷がある建築物。
 - ・人が暮らさずに数年経過しており、これからまた人が住むためには大規模修繕が必要。
 - ・近隣への害虫・治安等影響
- ステージ4
 - ・大量の不法投棄をされ、改修より解体を余儀なくされる建築物。
 - ・建物の隣地や道路への倒壊の危険性がある建築物。

■ 主な相談対象の範囲



(低)

利活用のコスト

(高)

必要な対応

- こまめな手入れ
(手入れの方法や修繕の必要性啓発に関するアドバイス)
- 定期的にメンテナンス
- 「いえカルテ」など、家の情報の一元管理(品質情報、リフォーム情報)

- 自己管理
- 委託管理
- 流通市場(賃貸、売買)
- 再利用(リフォームなど)

- 所有者への働きかけ(→管理→流通市場)
- 所有者の確認(空き家調査)

- 空家等対策の推進に関する特別措置法などにより対応

【現状】

- 個人所有の住宅の適切な管理や利用について、法律や条令で強制力を持たせることは困難
- 個人所有する住宅の適切な管理方法について、相談できるところがない
- 不動産(住宅)の流通の意思がない所有者が多く、不動産への相談につながらない

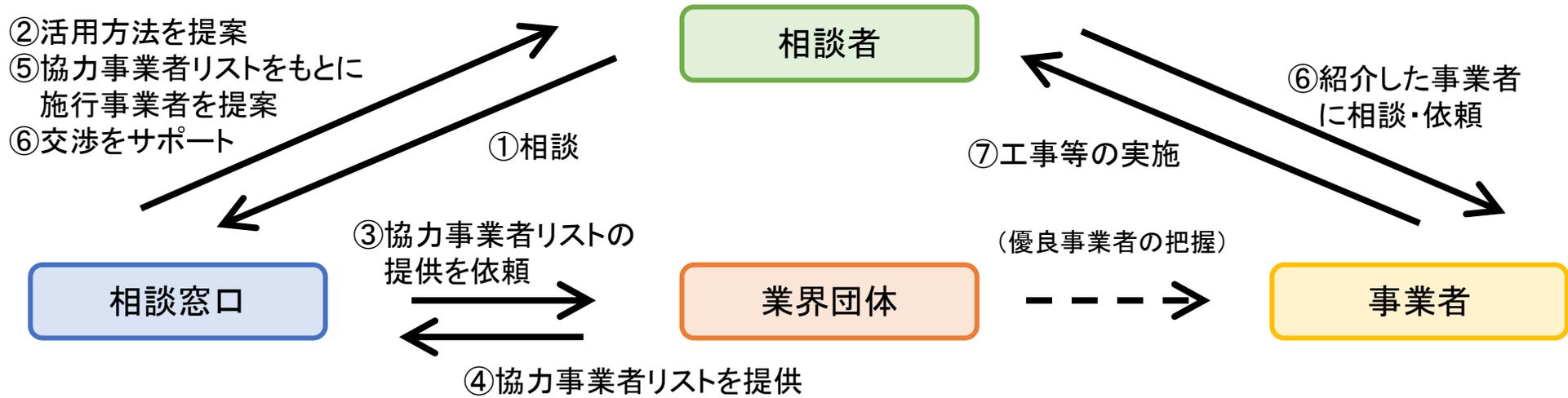
早い段階からの所有者の意識啓発が重要

○空き家には様々な活用方法があるが、この事業では、個人の住宅としての利用のほか、民間の宿泊施設やシェアハウス、福祉施設やいきいきサロン(通いの場)としての利活用に係る支援を想定

利用者	用途区分					
	住宅系	コミュニティ施設	福祉施設	文化施設 商業施設	観光	その他
個人	住宅 別荘					
企業 事業所	社宅		保養所 福祉施設 デイケア施設	文化施設 ギャラリー	旅館 民宿 シェアハウス ゲストハウス 店舗 レンタル収納スペース	オフィス サテライトオフィス
自治組織	体験宿泊施設	集会所 交流施設	いきいきサロン	イベント会場 井戸端サロン 創作活動施設 体験学習施設	観光案内所	
NPO など	シェアハウス ゲストハウス シェルター	交流施設		体験学習施設		
行政	お試し住宅 アーティストレジデンス 体験宿泊施設	コミュニティ施設 行政サービス施設 交流施設	福祉施設 デイケア施設	文化施設 体験学習施設	観光案内所	道路整備 公園整備

相談業務における業務フロー①

あらかじめ業界団体から相談窓口に対して協力事業者リストを提供し、この情報をもとに、相談窓口において、安心して相談できる事業者を提案



【助言】

相談者の意向を伺い、第三者の立場から、より適切な活用方法を提案

【紹介】

提案内容を踏まえ、相談者が安心して相談できる事業者をリストから紹介

【支援】

ひとりで進めることが難しい方は、事業者との交渉をサポート

【協力事業者の取りまとめ】

この取組に賛同し、安心して相談できる会員事業者をリスト化し、相談窓口へ情報提供

(その他必要に応じて)

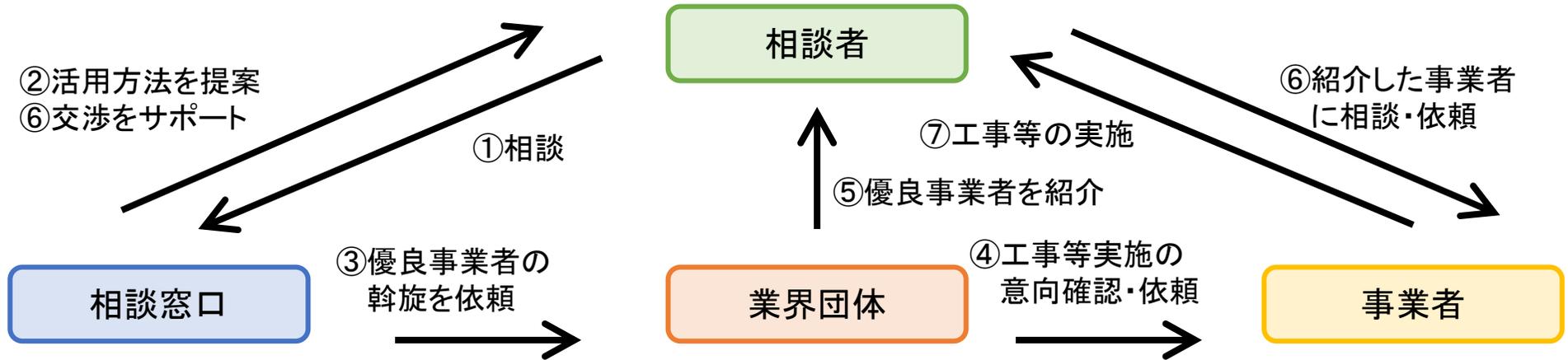
- ・専門的な知見を要する案件について、専門家の立場から助言
- ・協力する会員事業者の拡大に向けた普及啓発

【工事等の実施】

相談者が安心して相談できる、相談者に寄り添った懇切丁寧なサービス提供

相談業務における業務フロー②

利活用内容に応じて、相談窓口から関係する業界団体に優良事業者の紹介を依頼し、依頼を受けた業界団体が、安心して相談できる事業者を相談者に提案



【助言】

相談者の意向を伺い、第三者の立場から、より適切な活用方法を提案

【紹介】

提案内容を踏まえ、相談者が安心して相談できる事業者をリストから紹介

【支援】

ひとりで進めることが難しい方は、事業者との交渉をサポート

【優良事業者の紹介】

相談窓口から情報提供された利活用内容を踏まえ、安心して相談できる事業者を紹介

(その他必要に応じて)

- ・専門的な知見を要する案件について、専門家の立場から助言
- ・協力する会員事業者の拡大に向けた普及啓発

【工事等の実施】

相談者が安心して相談できる、相談者に寄り添った懇切丁寧なサービス提供



【事例ケース1】

- 所有者：県外所有者
- 相談者：仲介業者
- 物件所在：岡山市北区
- 築年数：築5年 平屋民家
- 用途制限：なし
- 間取り：4LDK
- 現況：空き家（平成28年居住実態なし）所有物有。
 長年空き家だったため、野良猫が室内で住んでいた。

<相談者の意向・相談内容>

- 空き家を賃貸として貸し出したい
- 所有者は実家を相続したが、荷物の片付けができていない。
- 所有者の荷物は破棄せず、家屋を改修して利用してもらいたいが、古い平屋の家屋であり、借り手が見つからない。

<改修内容>

- 利用者：一括借上（駐車場を含）転貸借をして、複数の団体が場所を利用。
- 改修費：1,400千円（借主負担）
- 改修箇所：白蟻対策・瓦修理・外壁修理・庭木・生垣処分・室内壁（綿壁から板壁）・畳工事
 床（フローリングへ改修）・建具修理・エアコン・照明取付
- 用途制限：なし
- 賃料：10万円/月

<支援の流れ>



・家主側の宅建業者からの相談。空き家の活用方法に困っている。

・一括借上し、他用途への活用を提案。

・空き家内の荷物は1部屋に収納し、残りの部屋をレンタルスペースとして利用。

・借主が所有物片付けをB型作業所に依頼。

・建物の修繕のための改修工事について、複数の施工会社へ発注を支援。

・金融機関と調整し、改修工事費(140万円)の融資を支援。

・レンタルスペースとして運営

（活用例）町内会の会合の利用、特殊学級に通う子どものお母さんの会、障がい者による当事者カフェ 等



【事例ケース2】

- 所有者：東京在住の大学教授
- 相談者：同左と購入元の不動産会社
- 物件所在：岡山市北区
- 築年数：昭和49年4月
- 用途制限：寄宿舍
- 部屋数：22戸（和室：4.5畳間から12畳間まで）押入付
- 施設：共同キッチン・共同浴槽付きB（3つ）T（2か所）・共同洗濯機
・共同リビング・共同洗面台
- 家賃：30,000円/月
- 現況：東日本大震災の避難者の受け入れ先として購入し賃貸
避難者は一時的に利用したものの時間の経過とともに空室率が増
近くに大学が2つあり、購入以前は学生用寄宿舍

<相談者の意向・相談内容>

○ 売却したい。

○ 東日本大震災の避難者の入居を対象としたものと特定せず、住宅確保要配慮者の住まいの確保に役立てる方向としてほしい。

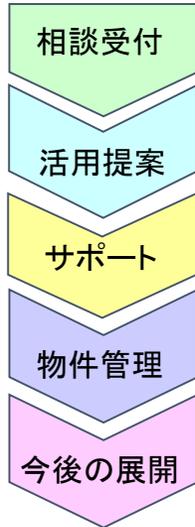
<改修内容>

- 改修箇所：2つのシャワー室を増設し、畳・瓦・外壁塗装・雨漏り防水工事
- 改修費：5,000千円
- 用途制限：寄宿舍
- 入居開始日：平成28年12月～
- 契約率：45%（9/20部屋）
- 利回り：25%（満室想定）
- 家賃：10,000円/月（内4部屋は、8,000円から16,000円）
- 利用者：売却後は、シェアハウス（男性のみ）として利用

【原則】生活保護利用者入居不可

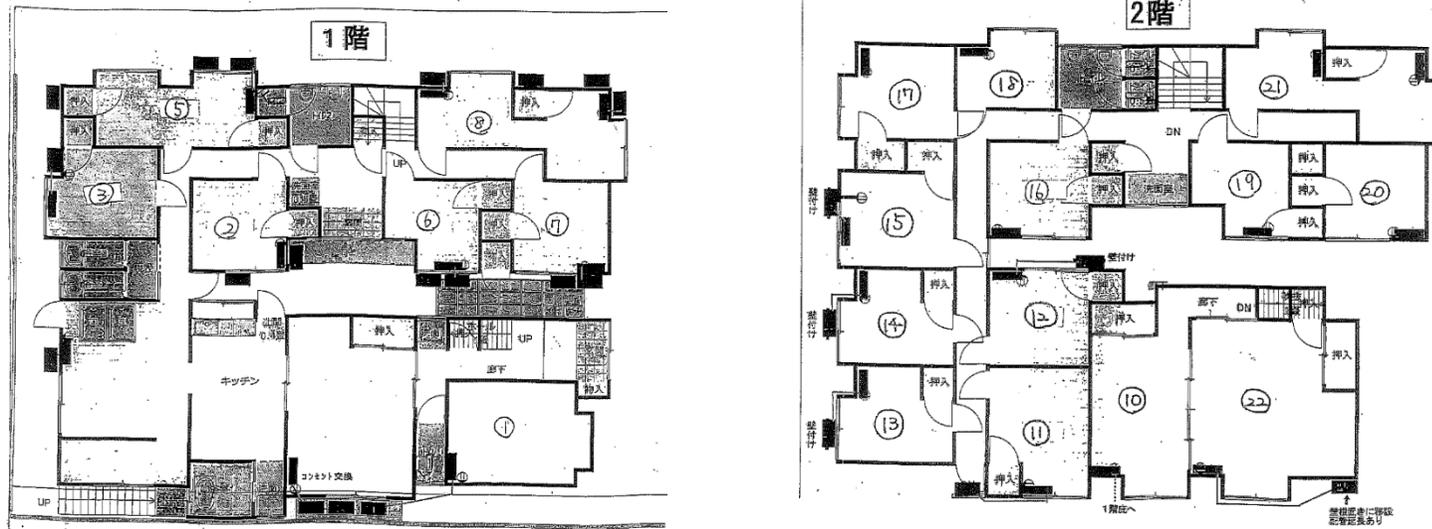
年金受給者及び学生等、自力で生活することを考えている人
 刑余者・ホームレス・社会で生きづらさ（金銭で困難）を感じている人
 認知症の者、精神科病院長期入院者の退院訓練（5部屋）

<支援の流れ>



- 相談受付
 - ・家主側の宅建業者からの相談。売却して、社会的弱者のための住まいとして活用してもらいたい。
- 活用提案
 - ・低所得者などの社会的弱者向けのシェアハウスとしての活用を前提とした売買契約を提案（土地建物購入費700万円、改修費500万円）
- サポート
 - ・売買契約の成立による所有者移転に伴い、登記等の諸手続を支援
- 物件管理
 - ・改修工事の実施（シャワー室増設、畳の張替、外壁・防水工事等）
 - ・社会的弱者向けのシェアハウスとして、家賃月10,000円（標準）にて運用
- 今後の展開
 - ・新たな住宅セーフティネット制度における「入居を拒まない住宅」への登録を検討中。（登録への懸案事項）耐震工事やスプリンクラー設置の要否、最低居住面積水準のクリア 等

（参考）改修物件の間取り図



法律で定める者

【公営住宅法】で定める者

- ① 低額所得者（月収15.8万円（収入分位25%）以下）⇒世帯年収が単身世帯297万円以下、二人世帯351万円以下の者
- ② 被災者（災害救助法適用市町村に住居を有していたものであり、発災後3年以内）
- ③ 高齢者（65歳以上の者）
- ④ 障がい者（身体障がい者手帳、療育手帳、精神障がい者保健福祉手帳又は自立支援医療受給者証を所持する者）
- ⑤ 子ども（18歳未満）を養育している者（ひとり親家庭を含む。）
- ⑥ 住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者

国土交通省令で定める者

外国人 等

（条約や他法令において、居住の確保に関する規定が定められている者等）

⇒技能実習生や介護職の担い手として来た外国人労働者

東日本大震災等の大規模災害の被災者
（発災後3年以上経過）

都道府県や市町村が供給促進計画において定める者

※ 現行の国土交通大臣が定める基本方針では、地域の住宅事情等による者として以下のものを例示している。

中国残留邦人、海外からの引揚者、ホームレス、被生活保護者、失業者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、ハンセン病療養所入所者等、犯罪被害者、DV被害者 等

→ 本事業では、上記の法令で定める者に加え、保護観察所・更生施設とも連携し、社会復帰・自立に向けた住まいの確保についての相談も受け付ける予定

地域で生活するとき 必要なことは何？



住まいと暮らしのサポートセンターおokayまの相談体制（概要）



空き家等の所有者

住まいの確保にお困りの方



利活用方法等の
検討・提示

相談

事業者の紹介
入居後の生活支援

岡山県
居住支援
協議会



相談
支援

支援要望
情報共有

総合相談窓口



すまサバおokayま

「住まいと暮らしのサポートセンターおokayま」

- 相談窓口：平日10時～15時、電話、FAX
- 相談員：弁護士、宅建士、社労士、社会福祉士

閲覧・助言

情報提供
相談

相談
依頼

岡山県宅建協会



一般の物件

要配慮者が入居できる物件

物件登録

不動産業者

支援要望
情報共有

連携実績のある行政機関

岡山市、倉敷市、津山市、玉野市、瀬戸内市、
岡山市心の健康センター
地域包括支援センター
岡山県精神保健福祉センター
岡山県女性相談所
岡山保護観察所



（事業者・職能団体）

岡山県建設業協会
岡山県建築士会
岡山県住宅リフォーム協同組合
岡山県弁護士会
岡山県税理士会
岡山県司法書士会
岡山県社会福祉士会
岡山県社会福祉協議会
岡山市社会福祉協議会
高齢者住宅財団



協力団体／専門家

（法律・権利擁護）

岡山パブリック法律事務所
岡山高齢者障害者支援ネットワーク
岡山未成年後見支援センターえがお
おokayま入居支援センター
岡山ホームレス支援きずな
子どもシェルターモモ
さんかくナビ
ほっと岡山



（金融機関）

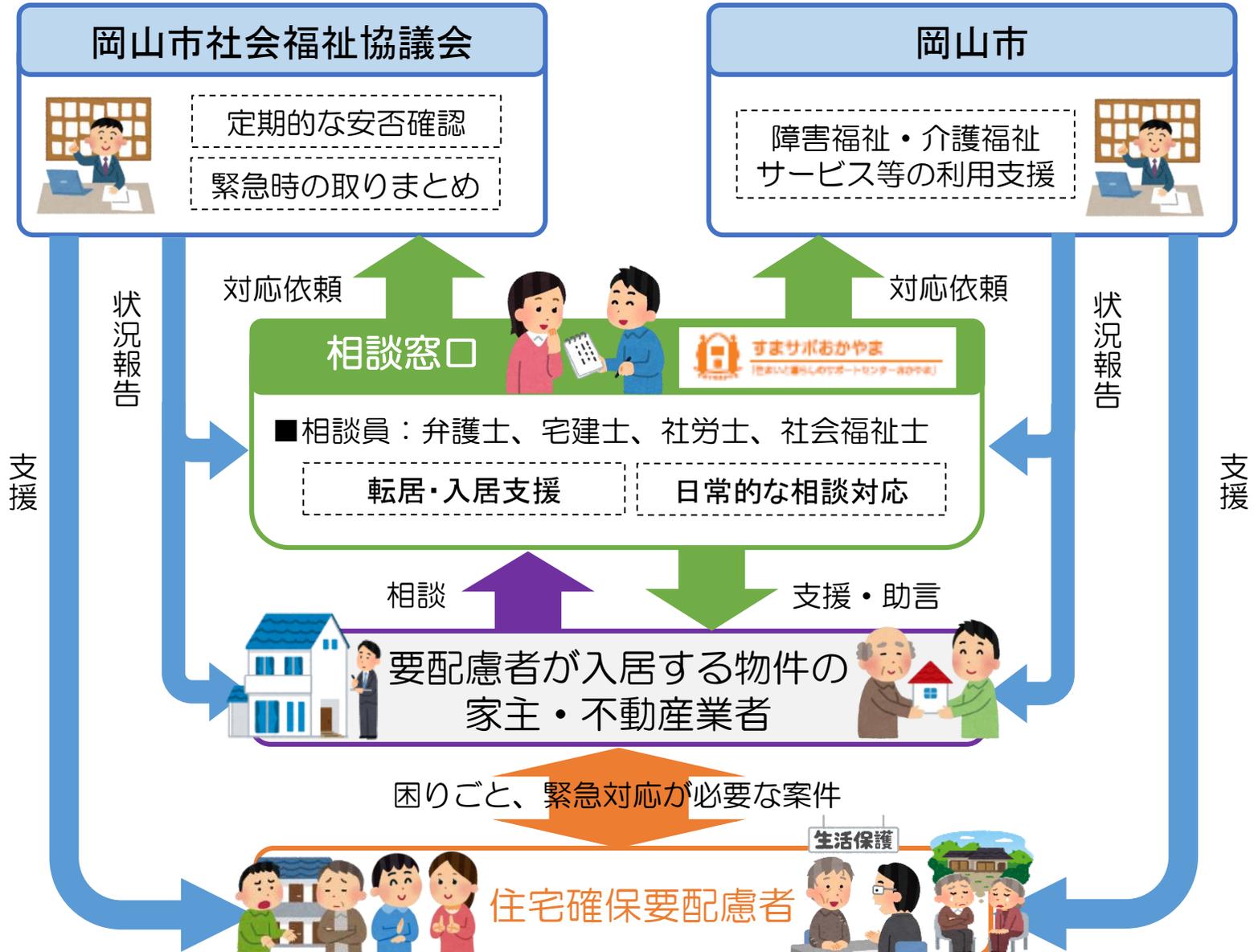
おokayま信用金庫
香川銀行
日本政策金融公庫



（食糧・生活支援）

岡山けんかれん
ケンジャミンフランクリン
フードバンク岡山

（敬称略・順不同）



不動産×福祉×行政の連携による住宅斡旋体制

○要配慮者への住まいに関する課題に地域全体での取り組みを進め、要配慮者に住まいを提供する不動産業者の充実を図る。
 ○住宅セーフティネット制度（登録住宅や居住支援法人）の活性化を図ることで、空き家等の流通の促進と要配慮者等が住みたい場所で暮らせる地域づくりを可能とする。

■現状（課題）

- 自宅の売買、賃貸物件への入居などの場面では、「相続時の権利関係が複雑」、「所有者と家族とのトラブルがある」、「介護や支援が必要」等、何かしらの課題を抱えているために、売買や利活用を妨げている場面が少なくない。
- 要配慮者の住まいに関する様々な取組があるが、多面的・重層的な課題を抱える相談に対して、十分に対応できないことも少なくない。このため、相談者（不動産業者、支援者、入居者等）にとって信頼できる相談先として認知されていない。



【新】「住宅と福祉の関係団体における相互交流による相談会」の開催

（概要）

- 住まいに関する無料相談会の新たな実施形式として、岡山県宅建協会と岡山市社協内で相談窓口を開設
- 住宅と福祉の関係団体がお互いの拠点において相談活動を行うことで、関係団体間の相互交流や実践力向上、ワンストップでの課題解決を可能とする。

（相談会開催場所）

- 場 所：ひまわり福祉会館（岡山市社会福祉協議会）
 岡山市北区大供2丁目4-25
- 開催日：毎月第2木曜日 13時～16時まで
- 要予約：086-231-0841（事前予約制）



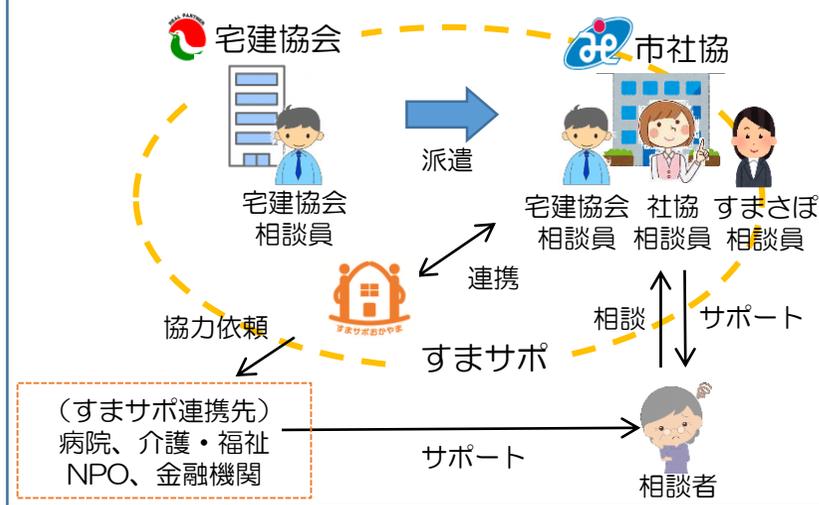
（相談体制）

分野	団体名
住まい	(公社)岡山県宅地建物取引業協会
暮らし	岡山市社会福祉協議会（寄り添いサポートセンター）
コーディネート	住まいと暮らしのサポートセンターおかやま（すまサポ）

（協力）

岡山市都市整備局住宅・建築部住宅課
 岡山市保健福祉局保健福祉部保健福祉企画総務課
 岡山市保健福祉局障害・生活福祉部生活保護・自立支援課

（イメージ）



住まいと暮らしの無料相談会inひまわり福祉会館

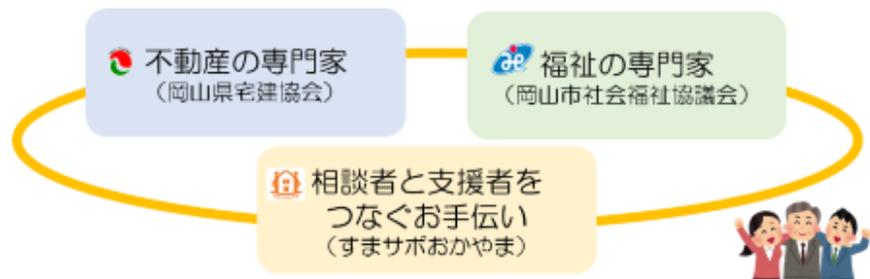
「住宅」と「福祉」の関係団体における相互交流による相談会開催のご案内

住まいやいつもの暮らしに困りごとを抱えていませんか？



たとえば、

- 今住んでいるおうちに困りごとを抱えている
- 住み替えたいけど誰に相談していいかわからない
- 家族間やお金のトラブルがあって困っている
- 近隣とのトラブルがあって困っている など



住まいと暮らしに関する様々な困りごとや悩みに、不動産のプロと福祉のプロがタッグを組んでご相談に応じます！

無料相談会

場所 ひまわり福祉会館(岡山市社会福祉協議会)
〒700-0913岡山市北区大供2丁目4-25

相談料 無料

要予約 086-231-0841 ※事前予約制

開催日 毎月第2木曜日 13時から16時まで

- | | |
|------------------|------------------|
| 第1回目: 8月8日 | 第2回目: 9月12日 |
| 第3回目: 10月10日 | 第4回目: 11月14日 |
| 第5回目: 12月12日 | 第6回目: 2020年1月9日 |
| 第7回目: 2020年2月13日 | 第8回目: 2020年3月12日 |

■ 相談体制

住まいのこと (公社)岡山県宅地建物取引業協会

暮らしのこと 岡山市社会福祉協議会 (寄り添いサポートセンター)

コーディネート 住まいと暮らしのサポートセンターおかやま

■ 協力 岡山市

- 都市整備局住宅・建築部住宅課
- 保健福祉局保健福祉部保健福祉企画総務課
- 保健福祉局障害・生活福祉部生活保護・自立支援課

■ 実施団体の概要

住まいと暮らしの専門家が一緒に相談に応じます

公益社団法人岡山県宅地建物取引業協会

公益社団法人岡山県宅地建物取引業協会(岡山県宅建協会)は、国民生活上重要な宅地建物取引の適正な運営を確保するとともに業界の健全な発展と県民の住生活の安定・向上に寄与することを目的とし、宅地建物取引業法第74条の規定に基づいて昭和42年に社団法人として設立。県内約1300社(県内不動産業者の約70%)の会員で構成され、公共性、社会性を求められる宅建業において、業者同士が協力し合い、研鑽を重ね、健全な業務発展を図るための活動を地域に密着して積極的に行っています。

社会福祉法人岡山市社会福祉協議会

社会福祉協議会(社協)は、社会福祉法に位置付けられている組織であり、地域福祉を推進する中核組織として、全国の都道府県、市区町村に設立。岡山市社会福祉協議会では寄り添いサポートセンターを開設しており、生活、仕事、家計など福祉や暮らしの中の困りごとの相談を受け、一人ひとりの状況に応じた支援を行っています。

NPO法人おかやまUFE 住まいと暮らしのサポートセンターおかやま

疾患や障がいがある人々に対して、患者やその家族と共に、その専門性をいかして、医療、福祉、居住、就労等の支援事業を行い、もって、疾患や障がいがある人々にとどまらず、すべての人が安心してその人らしい生活を送ることができる地域社会の形成に寄与することを目的としています。

お問い合わせ先

営業時間: 10:00~17:00
定休日: 土日祝・年末年始・お盆の期間

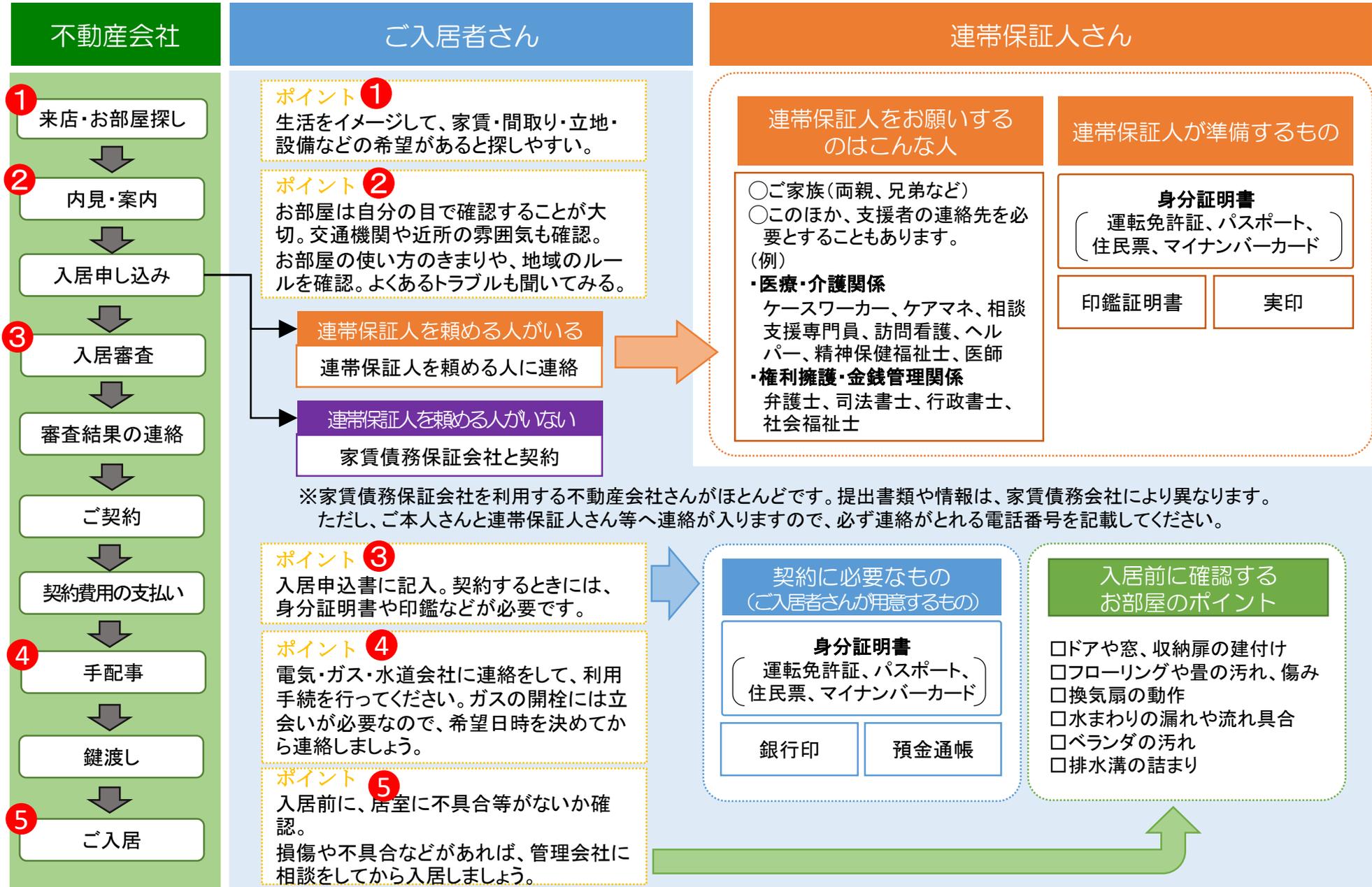
(運営) NPO法人おかやまUFE ☎ 086-231-0841

岡山市北区東古松4-4-22-501

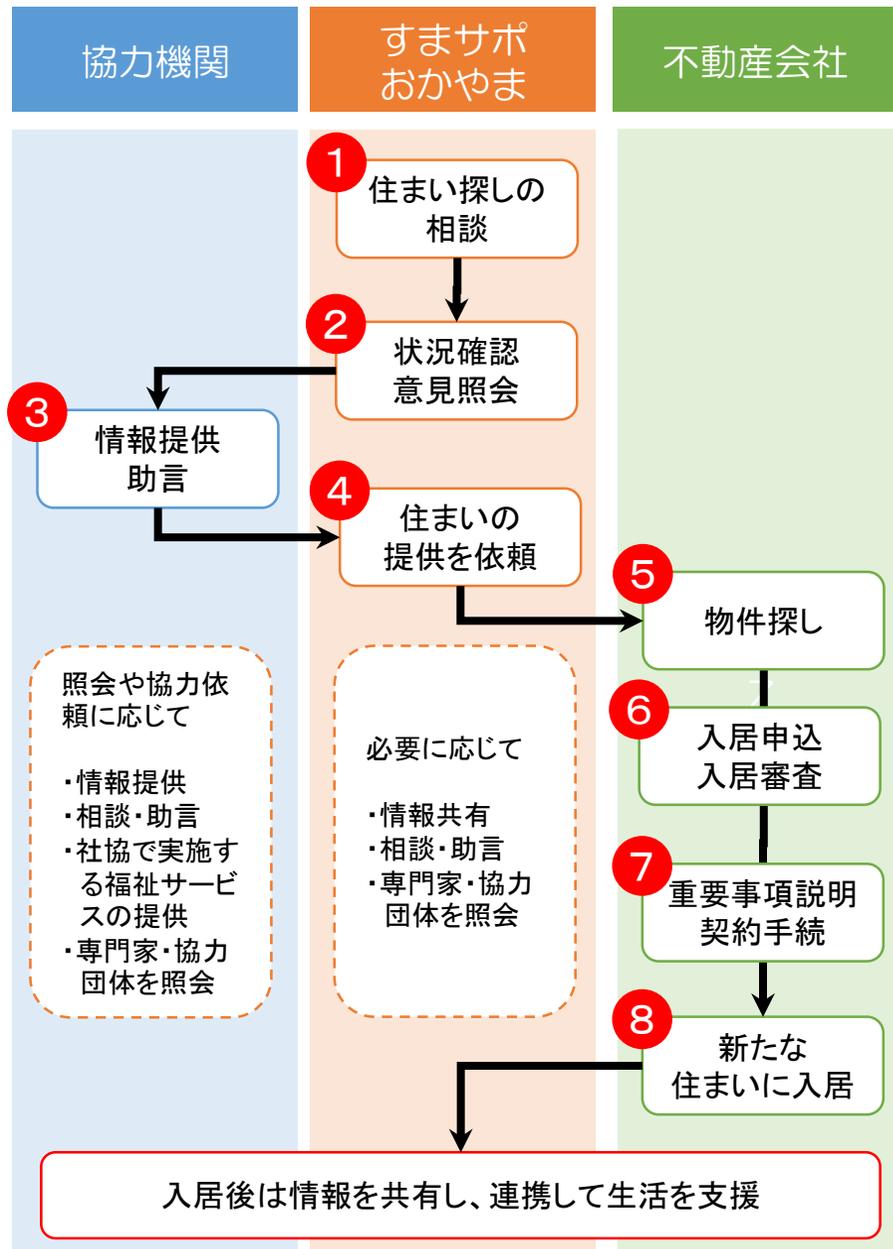
Mail sumasapo@utenti.click



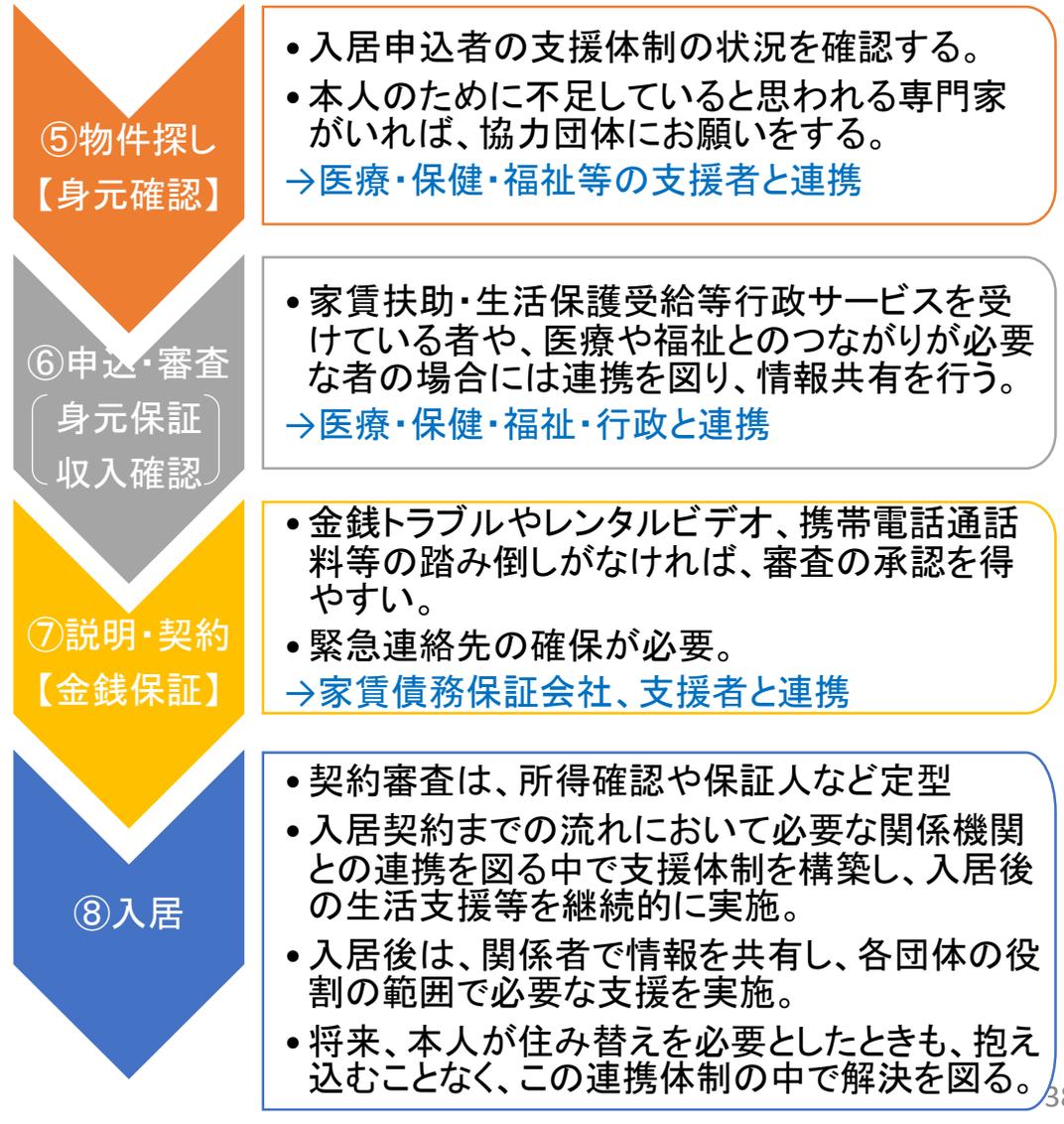
【不動産屋さん】 お部屋探しからお部屋に入るまで



【すまサポ】入居前から契約に至るまで、入居後の支援



■物件探し～契約に至るまで



【住まいの確保】 相談・支援したが契約に至らなかった事例

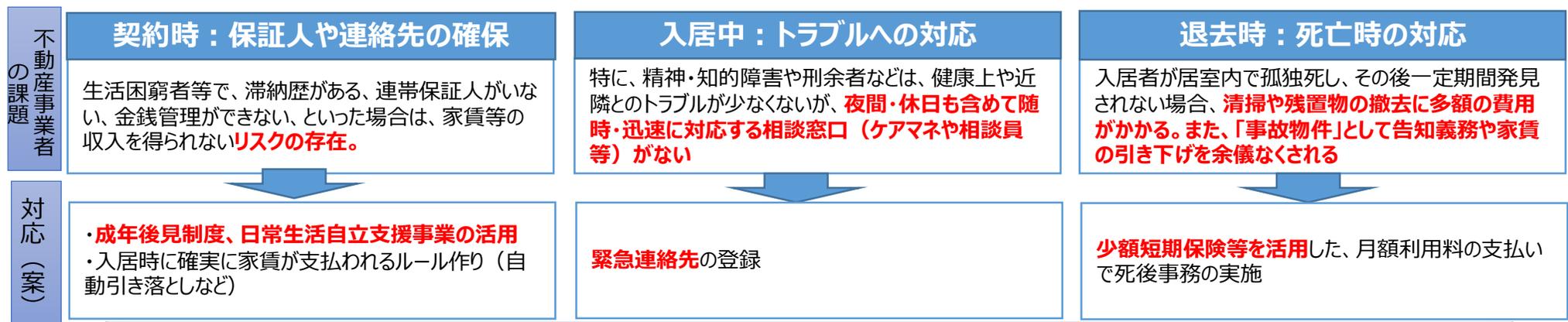
平成30年度すまサポ相談事例（一部抜粋）

相談者	属性	契約に至らなかった理由
65歳（男性）	単身高齢者	<ul style="list-style-type: none"> ○単身高齢者。子供は7人いるが、誰も連帯保証人になり手がいない。 ○年金収入もあり滞納歴もなかったが、家賃債務保証会社との保証契約を結べなかった。 ○連帯保証人や緊急連絡人として、友人や支援者とすることも提案したが、頼める人が見つからず、契約できなかった。
20代（女性）	精神障害者	<ul style="list-style-type: none"> ○定職があるが、金銭管理が苦手で、家賃や携帯電話の滞納歴あり。 ○不動産業者は契約に前向きだったが、滞納歴があるために家賃債務保証会社との契約ができず、携帯電話の契約ができないため、本人との連絡手段も確保できず、契約できなかった。
50代（男性）	ホームレス	<ul style="list-style-type: none"> ○車中泊で、犬1匹あり。 ○定職はなく、生活保護受給にあたり住まいが必要。 ○立地や間取りの要求水準が高く、ペット可物件を要望したため、本人の収入（住宅扶助）では、希望を満たす物件を確保できなかったが、あくまでも物件の条件を妥協しなかったため、契約できなかった。
60代（女性）	ペット可物件	<ul style="list-style-type: none"> ○60代の母親と30代の息子との世帯 ○親子で自営（美容室経営）であったが、ペットの数が多すぎて（犬3匹、猫7匹）、不動産を貸してくれる業者さんがいなかった。
80代（女性）	高齢者と息子夫婦とペット	<ul style="list-style-type: none"> ○80代の本人と息子夫婦の世帯 ○年金収入があり、息子も自営（飲食店経営）家賃債務保証会社との契約も可能であったが、住みたいエリアとペット可物件の家賃相場が合わなくて、提案できなかった。

住宅確保要配慮者に住まいを提供する不動産業者等の新たな開拓

現状と課題

- 障害者、生活困窮者、虐待、DVなどの課題を抱えている方が、自立した生活を送るためには、介護や医療・福祉による支援とともに、**生活の基盤である住まいの確保が必須。**
- 一方、課題を抱えているケースは、①身寄りがなく、緊急連絡先や保証人がいない、②低所得者や滞納歴があるなど家賃の継続的・安定的な支払いに不安があるといったケースが多く、**民間の不動産業者との契約が困難。**
- このため、現実的に相談できるのは、**要配慮者への住まいの提供へのノウハウや経験を有するNPO法人や一部の不動産業者（※）に限られ、これらによる受入れが困難な場合は打つ手がほとんどないのが現状。**



具体の進め方

まずは、岡山県宅地建物取引業協会とNPO法人おかやまUFE（住まいと暮らしのサポートセンターおかやま）に住まいの確保に苦慮する**個別ケースの相談をしながら**、新たな不動産事業者の開拓を進め、住まいを提供する不動産事業者等が要配慮者が受入れ可能となる**住まいと福祉のルール作り**を行う。**※ケースによっては不動産業者も含めたケース検討会を実施する。**

