

令和7年度 日田市居住支援セミナー『居住支援と空き家活用』

日田市の居住支援の取り組みについて



【日田市居住支援協議会事務局】 居住支援法人(有)すぎのこ村ネットワーク
日田市建築住宅課

「住宅確保要配慮者」とは

○何らかの理由により、自力で住まいを「見つけること」あるいは「住み続けること」が困難になりやすい立場の人々の総称。

▶ 低所得者

▶ 被災者

▶ 高齢者

▶ 障害者

▶ 子育て世帯

法で定められた者

▶ 生活困窮者

▶ DV被害者

▶ 更生保護対象者

▶ 外国人 など

省令で定められた者

▶ 新婚世帯

▶ UIJターン転入者

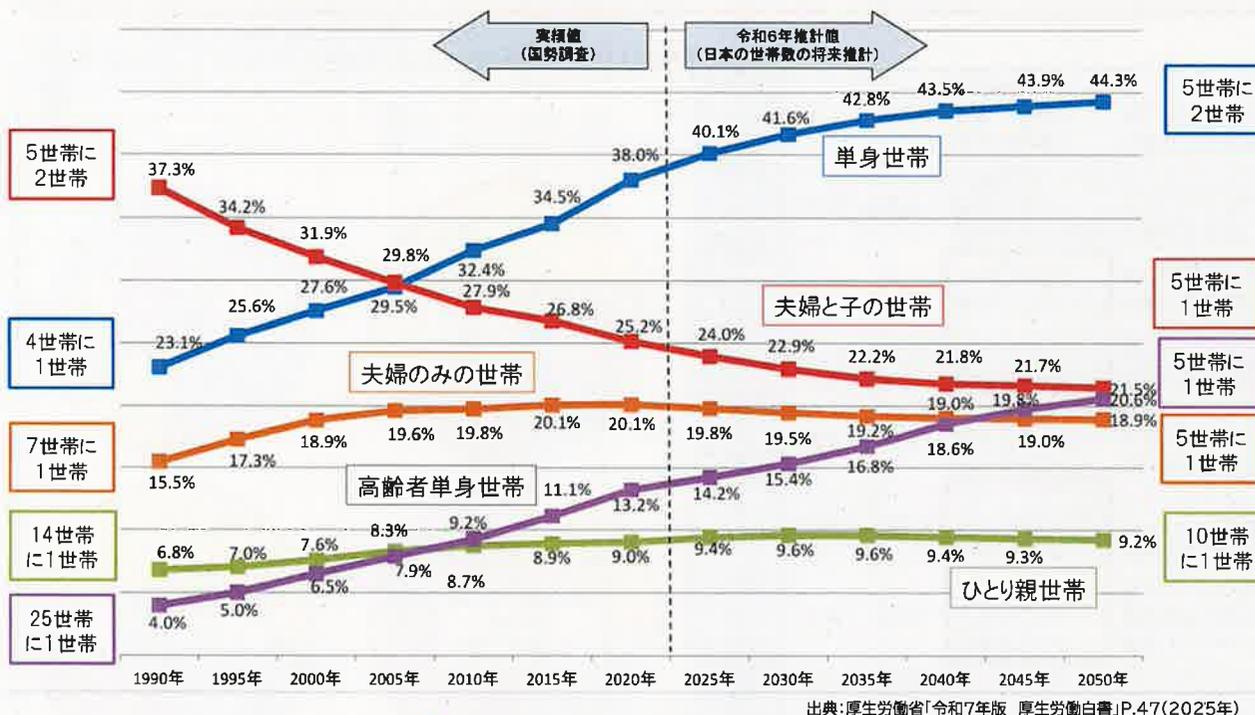
▶ LGBT等 など

大分県で定められた者

※次ページ以降「要配慮者」と記載。

相談、なぜ増えた？ ① 単身世帯数の増加

一般世帯における世帯構成の推移と見通し



分析結果

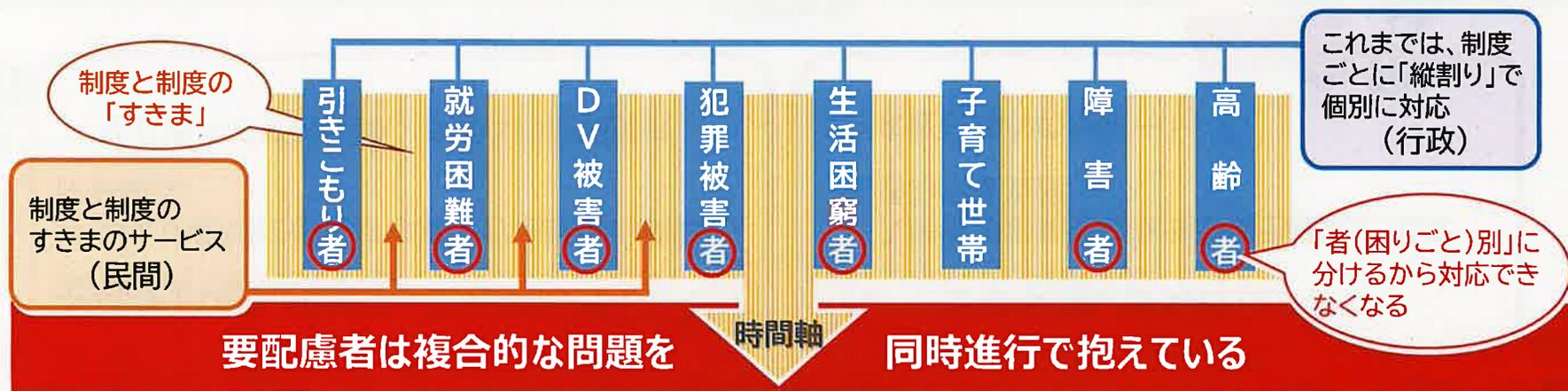
- ① 世帯総数は2030年をピークに減少。2050年の平均世帯人員は**1.92人**に。
- ② 2050年には単身世帯が**44.3%**に。
- ③ 2050年の男性高齢単身世帯の6割は**未婚**。近親者のいない高齢単身世帯が**急増**。

引用：国立社会保障・人口問題研究所 プレスリリース資料「日本の世帯数の将来推計(全国推計) - 令和6(2024)年推計 -」を公表します ~2030年代前半に平均世帯人員は初めて2人を割り込む~(2024年4月12日)



- ▶ 単身世帯の増加と併せて、「持ち家率の低下」も要因と考えられる。
- ▶ 日田市における高齢単身世帯率は**22.5%**(R7.3.31時点)
- ▶ 既に全国平均を上回っており、今後も増加傾向。

「複雑化・多様化する相談」への対応



家賃を滞納したので退去しなければならなくなりました。

実は…

引きこもりの息子から暴力を振るわれており、お金も使い込んでしまうので家賃を払えなくなった…



▶ 住まいだけに困っている人はいない

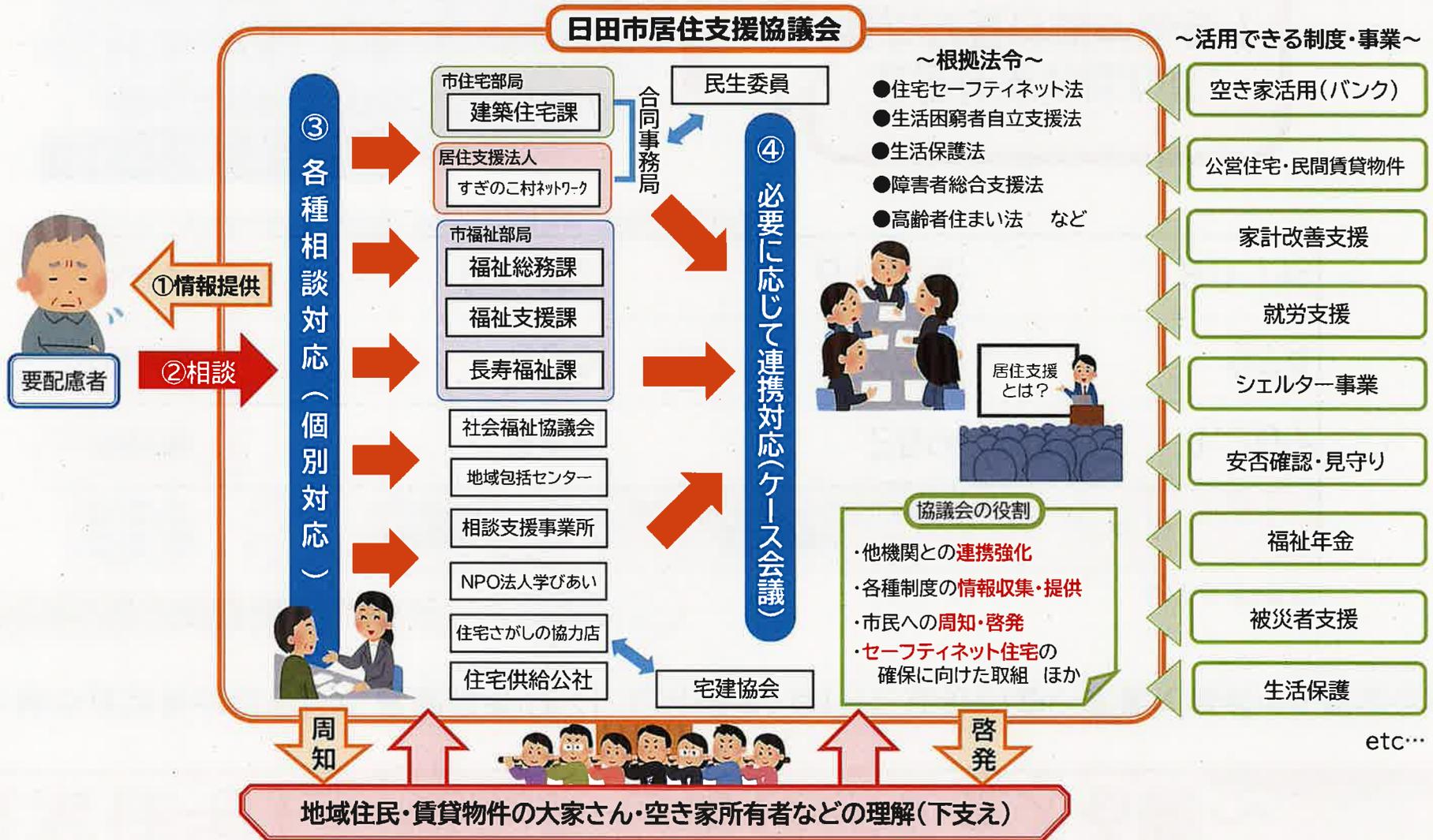
▶ 本人だけが困っているとは限らない

☞ 相談の内容には、複数の制度にまたがる課題や制度のすきまにある問題などがあり、これまでの「縦割り」の行政では解決できない。



▶ 行政間の枠組みにとらわれず、民間の支援機関等と協働した「横断的な支援」を通じ、要配慮者の入居前から退去時までを包括的に支援する「ネットワーク体制づくり」が必要！

「居住支援協議会」～支援機関のネットワーク強化と地域への浸透～



全国の空き家事情

全国・九州における「空き家の数」と「空き家の割合」

(単位:1,000戸)

	A.総住宅数		B.空き家の数(売買、賃貸、別荘などを含む)				C.「使われていない空き家」の数				
					空き家の割合(B/A%)				「使われていない空き家」の割合(C/A%)		
	H30	R5	H30	R5	H30	R5	H30	R5	H30	R5	
全国	62,407	65,047	8,489	9,002	13.6%	13.8%	3,487	3,856	5.6%	5.9%	
九州	福岡県	2,581	2,702	329	334	12.7%	12.3%	126	125	4.9%	4.6%
	佐賀県	352	367	51	53	14.3%	14.5%	27	28	7.6%	7.7%
	長崎県	660	655	102	113	15.4%	17.3%	58	65	8.7%	9.9%
	熊本県	814	849	112	128	13.8%	15.0%	64	65	7.9%	7.7%
	大分県	582	603	98	115	16.8%	19.1%	49	56	8.4%	9.3%
	宮崎県	546	557	84	91	15.4%	16.3%	50	55	9.1%	9.9%
	鹿児島県	879	899	167	184	19.0%	20.4%	105	122	12.0%	13.6%

※1.「空き家」には売却・賃貸のために空き家になっているもの、別荘などの二次的利用の空き家を含む。

出典:総務省令和5年住宅・土地統計調査住宅数概数集計(2025年)

※2.「使われていない空き家」は「※1の空き家」のうち、売却・賃貸・二次的利用の用途を含まない空き家を示す。



▶全国的に空き家は増加傾向

▶都市部よりも地方に空き家が多い…総住宅数の1割程度が「使われていない空き家」

国の法改正 ～住宅セーフティネット法・生活困窮者自立支援法～

住宅セーフティネット法の改正(R7年10月施行)

1. 大家・要配慮者の双方が安心して利用できる
市場環境の整備

○入居者死亡時などに大家さんが困らない仕組みを創設

2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅
の供給を促進

○「居住サポート住宅」の認定制度の創設

3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援
体制の強化

○市区町村における居住支援協議会設置の努力義務化

生活困窮者自立支援法の改正(R7年4月施行)

自立相談支援事業における「居住支援」の明確化

○入居前⇒入居中⇒退去までを一貫して支援

「一定の住居をもたない不安定居住者」・「地域から
孤立した低所得者」の双方を支える仕組みの強化

○当面の日常生活支援・見守り支援

収入が著しく減少した生活困窮者の転居支援の強化

○家賃の安い住宅への転居費用を支援



国土交通省



厚生労働省

国土交通省(ハコ)と厚生労働省(ヒト)の両側面から居住支援体制を強化するための法改正

〈参考〉居住サポート住宅の主な認定基準

事業者・計画に関する主な基準

- 事業者が欠格要件に該当しないこと
- 入居を受け入れることとする住宅確保要配慮者の範囲を定める場合、要配慮者の入居を不当に制限しないものであること
- 専用住宅(入居者を安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎの3つの居住サポートが必要な要配慮者等に限定)を1戸以上設けること

※ 市町村及び都道府県が策定する賃貸住宅供給促進計画において、専用住宅戸数の基準の強化が可能

居住サポートに関する主な基準

- 要援助者に対する安否確認、見守り、福祉サービスへのつなぎ
 - ・ 一日に一回以上、通信機器・訪問等により、入居者の安否確認を行うこと
 - ・ 一月に一回以上、訪問等により、入居者の心身・生活状況を把握すること
 - ・ 入居者の心身・生活状況に応じて利用可能な福祉サービスに関する情報提供や助言を実施し、必要に応じて行政機関や福祉サービス事業者につなぐこと
 - 居住サポートの対価が内容や頻度に照らして、不当に高額にならない金額であること
- ※ 居住サポートには、安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎのほか、住宅確保要配慮者の生活の安定を図るために必要な援助を含む

住宅に関する主な基準

- 規模:床面積が一定の規模以上※であること
※ 新築:25㎡以上、既存:18㎡以上 等
- 構造:耐震性を有すること(耐震性を確保する見込みがある場合を含む)
- 設備:一定の設備(台所、便所、浴室等)を設置していること
- 家賃が近傍同種の住宅と均衡を失しないこと
※ 地方公共団体が供給促進計画で定めることで、規模・設備の基準の強化・緩和が可能

大家が抱く「拒否感」とその「解消方法」 ②単身高齢者への対応



相談者:身寄りのない単身高齢者

相談内容

- ▶大病を患い入院。退院を迎えたが、帰る住まいは遠隔地であり介護サービスが十分に受けられない。
- ▶車がなく通院も困難なため、街中に転居したい。

課題

- ☑ 日常生活のサポートや見守りが必要。
- ☑ 身寄りがいないため死亡時の対応を検討。

日常生活をサポート!

【つなぎ先①】

地域包括支援センター

①退院後の見守り支援

- ▶日常生活の見守り
- ▶各支援機関とのネットワーク構築



死亡時の備え

【つなぎ先②】

居住支援法人 すぎのこ村ネットワーク

②死後事務委任契約の締結が可能

- ▶賃借人に代わって「賃貸借契約の解除」および「残置物の処理」を実施



さらに安心!

残置物処理費用の捻出に不安がある場合

- ▶入居者または大家が保険等に参加

改めて、「居住支援」とは

○「居住支援」は、要配慮者の支援であると同時に、**大家の支援**でもある。

○要配慮者を支える「制度」、その制度を担う「支援機関」、そして支援機関どうしの「ネットワーク」を構築することで、要配慮者が抱える「課題」を解決すると同時に、**大家が抱える「拒否感」を解消**し、民間賃貸住宅の円滑な入居を促進すること。



ご清聴ありがとうございました！



「天領日田おひなまつり」開催中！(～3/31)



ぜひ来てね！



R7年度居住支援セミナー

居住支援と空き家活用

居住支援法人 有限会社 すぎのこ村ネットワーク

目次

01. すぎのこ村ネットワークについて
02. 空き家活用×居住支援
03. 事例紹介
04. おわりに

01. すぎのこ村ネットワークについて

01. すぎのこ村ネットワークについて

社会福祉法人設立の足掛かりのため創立。法人設立後、形態を有限会社に変え始動。

任意団体

社会福祉法人設立

(有)すぎのこ村ネットワーク



メイン事業

居住支援

+α 住まいに関する相談対応

創立時の経緯もあり、住まいに関する相談が寄せられる。「何とかしたい」の一心で相談に対応。

受入支援例



【ひとり暮らし事前練習の支援】
車いす利用者の「ひとり暮らし体験」の場として受け入れ。生活体験終了後、不安を解消しマンションへの入居を実現。



【住まいにお困りの方の一時支援】
入居中の施設閉鎖に伴い、次の住まい探しに困難していたお二人。弊社店舗2階の2DK物件をシェアハウスとして一時的に受け入れ。

感染症の大流行

- ・感染症拡大の煽りを受け小売事業の将来を考えるように
- ・残置物処理問題が深刻化していることを知る
- ・遺品整理士の資格を取得
- ・遺品整理業の体制づくりを進める折、居住支援制度の案内を受ける

居住支援法人の認可

居住支援協議会事務局

令和2年

令和5年

02. 空き家活用×居住支援

「居住支援」に対してどのようなイメージをお持ちですか？

お願いだけしてきて、
困りごとを増やされそう

借りる人を支援する
仕組みでしょ？



福祉の側面が
大きいんでしょう？

実は…



大家さんが抱く不安要素の
解消に役立つ存在

- ✓ 強い味方
- ✓ 強力な助っ人
- ✓ 理解者

02. 空き家活用×居住支援



居住支援法人がどのようにして不安要素を解消する存在となる？

03. 事例紹介

Case1 : もう一度、貸してみようと思えた理由

大家Aさんの事例

Case2 : 高稼働を実現する低廉家賃アパート

大家Cさんの事例

Case1 : もう一度、貸してみようと思えた理由

大家Aさんの事例



大家Aさん

入居者Bさん



居住支援法人
介入前の状況

過去に家賃滞納を経験。
「もう、誰にも貸さない」と固く決意。

精神病院の退院を迎え、
次の住まいを探しているが
入居先がどうしても見つからない

居住支援法人
との関係性

古くからの知人

Bさんの支援者である事業所に
入居先の相談を受ける

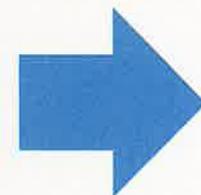
居住支援法人
介入後の状況

従来信頼関係もあり
入居を承諾

無事に入居

今では、継続的、連続的な
入居が続く物件に

どうやって大家Aさんの
家賃滞納不安を解消した？



Case1：大家Aさんの事例

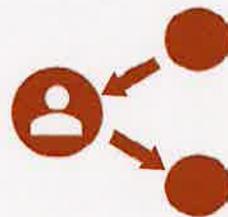
入居前

入居者への支援を通して大家さんの不安を解消
居住支援法人が具体的に行った支援



事前ヒアリング

状況把握、情報収集で入居中の最適な支援に繋げるため
入居者本人及び、その支援者へのヒアリングを実施



サブリース契約

入居者本人ではなく大家とすぎのこ村ネットワークが賃貸契約
家賃滞納リスクに対応。

※今回の事例では借り上げ家賃と入居者への転貸家賃は同額



地域の関係性づくり

近隣住民、自治会長への入居者についての事前説明、挨拶周り
事前の働きかけで近隣トラブルを予防

Case1：大家Aさんの事例

入居中

入居者への支援を通して大家さんの不安を解消
居住支援法人が具体的に行った支援



相談対応

居住中の困りごとは弊社対応
確認が必要な場合のみ大家さんへ依頼



家賃の集金代行

弊社経由で大家さんへ家賃を支払い
対面での集金は、入居者の様子を伺う絶好の機会



安否確認

電話・訪問による安否確認を月1~2回程度実施
心身の安定を図り、家賃滞納リスクを未然に防止

Case2 : 高稼働を実現する低廉家賃アパート

大家Cさんの事例

大家Cさん

入居者Dさん家族



居住支援法人
介入前の状況

周辺地域と比べ
安価な賃貸物件を提供

夫婦、幼児2名の4人家族
失業により家賃を長期滞納し
退去要請を受ける

居住支援法人
との関係性

以前、他支援者さんの
入居の際にお世話になる

日田市役所経由で
支援に入る

居住支援法人
介入後の状況

以前より関係性があったため
スムーズに入居を承諾

生活保護費の家賃扶助額内で
入居が可能な物件に入居

これまでに約7名の
入居受け入れを快諾いただく

居住支援法人が具体的に行った支援



Case2：大家Cさんの事例

入居前



居住支援法人が具体的に行った支援 事前ヒアリング

状況把握、情報収集で入居中の最適な支援に繋げるため
入居者本人及び、その支援者へのヒアリングを実施



内覧同行

入居後の生活を具体的に考えるお手伝い
継続的な入居に繋げる



契約時の立会い

認識のずれを発生させない
契約にかかわるトラブルの抑止力に



緊急連絡先の引き受け

双方のもしもに対応
双方の安心の確保

Case2：大家Cさんの事例

入居中



居住支援法人が具体的に行った支援

相談対応

他住民とのトラブル発生時には両者間の調整を実施



安否確認

電話・訪問による安否確認を月1~2回程度実施
心身の安定を図り、家賃滞納リスクを未然に防止



関係機関への情報共有

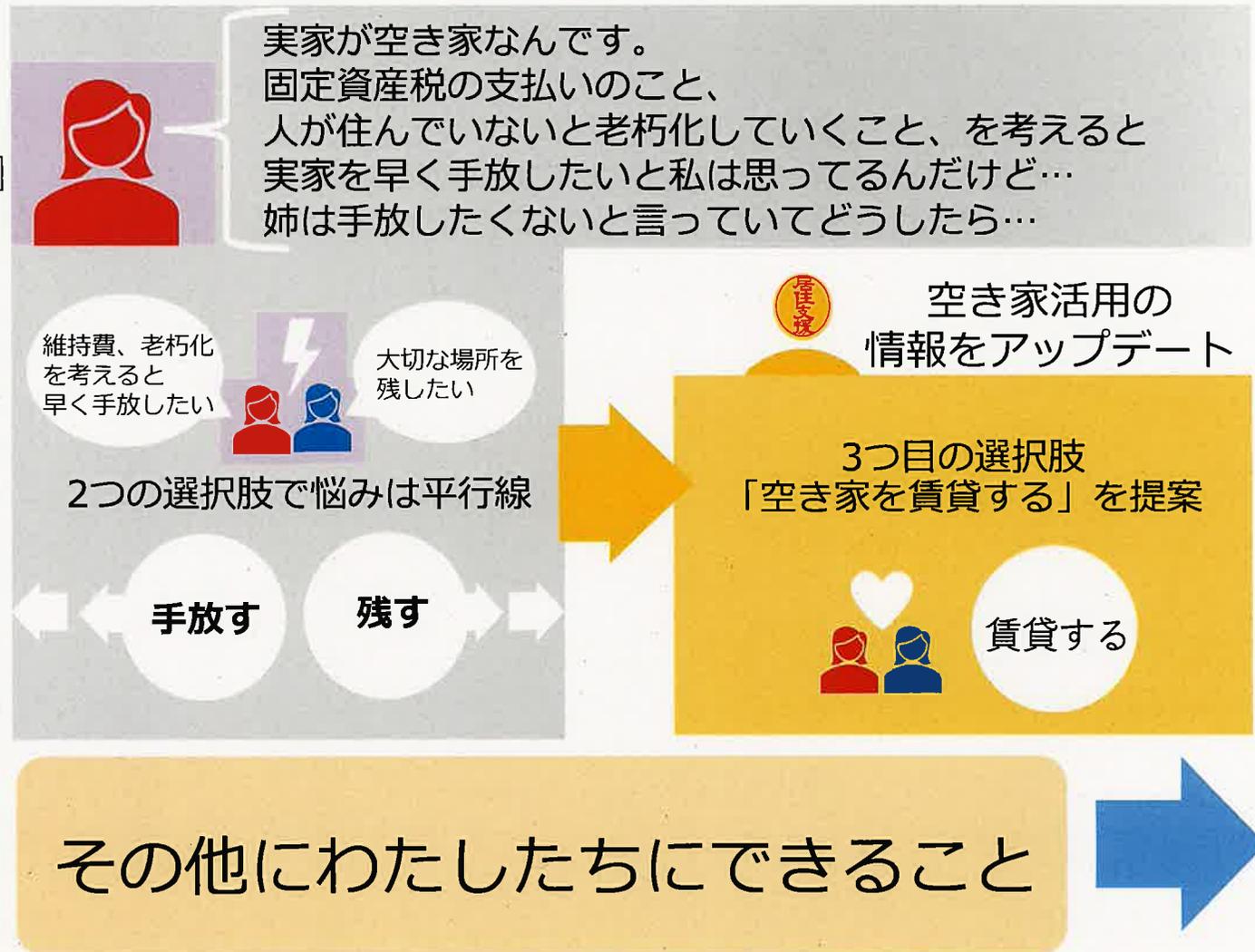
複合的な支援を必要とするため、関係機関への情報共有

04. おわりに

最近寄せられた相談のおはなし

居住支援協議会の窓口として
実施している『あおぞら相談窓口』
へ寄せられた相談。

あおぞら 相談窓口



わたしたちにできること

住まいに関する相談



住まいに関する情報提供



立ち合い・同行支援



見守り・生活相談対応



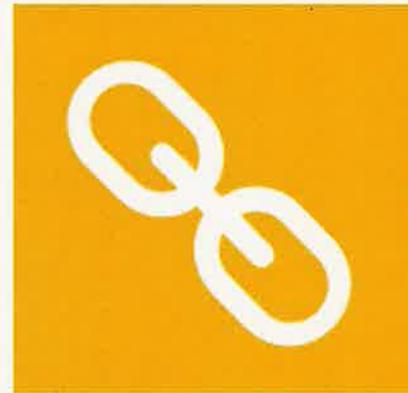
死後事務委任



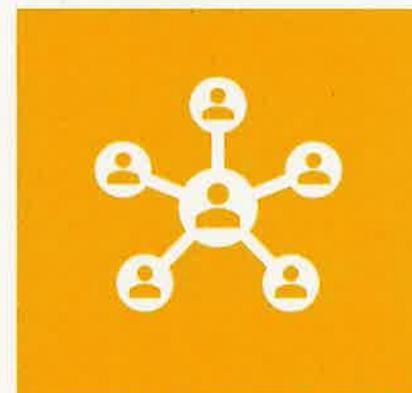
残置物処理支援



緊急連絡先の引き受け



関係機関との連携



(※対応可能範囲内にて)

今後さらに取り組みを強化したいこと

地域の
住まいを
守る

残置物問題から
住まいを守る

空き家の活用で
住まいを守る

後で困らない仕組みづくり

今ある資源の活用

国の示す「モデル契約条項」を活用し
事前の取り決めづくりを進め
誰かが困ってから動くのではなく
困らないためのルールを整えておく

空き家と住まいを必要とする人をつなぐ

大家さんの実際の声

<入居者の紹介>

- ・入居者のご紹介をして頂き、年齢や入居人数などを、知らせて下さる。
- ・福祉課の担当、施設の担当の方との間を繋いでくれる。

<部屋の内覧>

- ・部屋の内覧の際、入居者と一緒に立ち会って頂き、お話を聞いてくれ、入居の準備（大家側、入居者側）をサポートして下さい。

<入居後のサポート>

- ・入居後に起こる設備等の故障について、応急処置、又は故障の状況などを詳しく連絡、説明して下さいるので、スムーズに対応が出来る。
- ・入居者と支援法人との連絡が取れていて安心します。
- ・入居者の相談、精神的なサポートを担って下さるので、こちらも心強く、凄く助かってます！

■■■■アパート、■■■■アパート

管理人 ■■■■■■

お気軽に

ご相談にお越しく下さい

ご清聴ありがとうございました