

<p><b>課題</b></p>	<p>居住支援は対応すべき分野が多岐にわたっていること、空き家は旧耐震物件や改修工が必要な物件も多いため、これまで実施してきた空き家サブリースを「空き家×居住支援サブリースモデル」として、住宅確保要配慮者にも対応できる仕組みづくりや、専門対応できる「空き家×居住支援コーディネート会議」が必要。</p>
<p><b>目的</b></p>	<p>空き家相談窓口で専門的な知見を有している専門家などで構成する「空き家×居住支援コーディネート会議」を空き家相談窓口を設置し、空き家と福祉の相互対応ができる仕組みの検討が必要であり、空き家をマッチングするための「空き家×居住支援サブリースモデル」の構築、「空き家×居住支援コーディネート会議」について検討した内容などをハンドブックにまとめ全国の空き家相談窓口でも運用可能にできる仕組みの検討を実施した。</p>
<p><b>取組内容</b></p>	<p>①「空き家×居住支援サブリースモデル」の検討会の実施（オンライン全3回）          これまで「空き家のサブリース事業」を300件程度実施している。このノウハウを居住支援（住宅確保要配慮者）でも展開できる様にするための検討を事業者や有識者と検討しスタンダードなモデルの構築を目指す          1) 住宅確保要配慮者への賃貸物件貸出の際の注意点の検討 1回          2) 「空き家×居住支援サブリースモデル」スキームの検討 2回          ②「空き家×居住支援サブリースモデル」実施に向けた空き家改修等の調査          約10年の空き家バンク運営ノウハウをもとに空き家物件の改修工事内容を調査し、改修箇所の傾向や費用の調査をとりまとめ、「空き家×居住支援サブリースモデル」実施に向けた検討を行う          1) 空き家物件の改修必要箇所の調査・傾向の把握          2) 空き家物件改修費用の調査          ③「空き家×居住支援コーディネート会議」に関する検討会の実施（オンライン全5回）          約10年実施している空き家相談窓口に「空き家×居住支援コーディネート会議」組織を付加することで、居住支援（住宅確保要配慮者）に必要な対応を専門団体や有識者と横断的に行える仕組みにできるよう検討する          1) 「空き家×居住支援コーディネート会議」組織構築に関する検討 1回          2) 専門家・専門団体との連携に関する検討 2回          3) モデルケースを活用した「居住支援コーディネート会議」の実施 2回          ④「空き家×居住支援コーディネート会議」に関するハンドブックの作成</p>
<p><b>成果</b></p>	<p>①「空き家×居住支援サブリースモデル」の問題課題整理と仕組みづくり          ②「空き家×居住支援コーディネート会議」の問題課題整理とシステム構築          ③「空き家×居住支援コーディネート会議」に関するハンドブックの作成</p>

## 取組内容・主な成果物

### ①「空き家×居住支援サブリースモデル」の検討会の実施（オンライン全3回）

これまでにサブリース事業を300件程度実施している中で、対応の幅を広げるためには以下のような課題があることが判明している。これらの課題を解消する方策等があるのかどうか、模索することを目的に検討会を実施した。

#### ▶ ハード面の課題 空き家はすぐに使えない物件が多い

- ・ 荷物整理が必要
- ・ 補修が必要
- ・ 費用の問題

#### ▶ ソフト面の課題 リスクヘッジ等の手段がない

- ・ 連帯保証人や緊急連絡先を確保できない(家賃滞納のリスク)
- ・ 孤独死等の可能性(事故物件となるリスク)
- ・ 近隣トラブルの可能性



### 1) 住宅確保要配慮者への賃貸物件貸出の際の注意点の検討 (第1回10/18)

居住支援を行うにあたり、所有者の承諾のみならず、近隣住民の賛同も必要となる。様々なリスクに備えるために、定期的な連絡、高頻度な訪問等、継続的な支援が必要不可欠である。そのため、全ての関係者に社会貢献的な意識がないと成り立たない仕組みと言える。

家賃保証や生命保険、事故物件保証等による補償では、備えとしての保険としてはすぐわない。住宅に対する保険は、築年数に応じて保険料があがるため、築年数を重ねた空き家程負担となる。

住宅確保要配慮者は、住まいの提供だけでは解決しない問題を抱えている可能性があるため、総合的な支援が必要になる。

#### ▶ リスクヘッジの限界

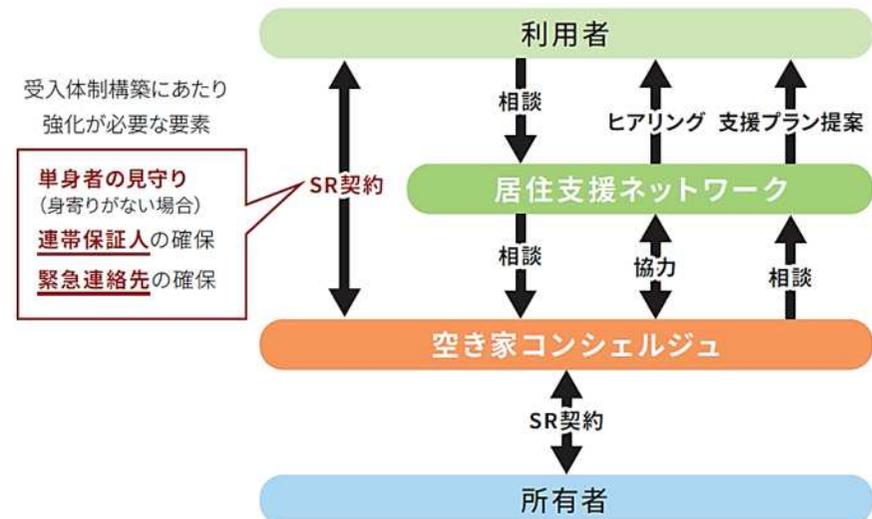
- ・ 貸主がある程度リスクを負うことは避けられない
- ・ 一般的な保険等で完全に補償することは不可能

#### ▶ 居住支援ネットワークの必要性

- ・ 住宅確保要配慮者等(特に支援制度等に該当する対象者)に対してサブリースをするためには、福祉との連携体制が必要不可欠

### 2) 「空き家×居住支援サブリースモデル」スキームの検討 (第2回11/22・第3回12/6)

空き家相談窓口として実施してきたサブリース事業を活かすためには、対象者を自活可能(当座の支払い能力があり、1世帯で生活が可能)な方に限定し、制度の狭間にあるグレーゾーンの方にも貸出できる仕組みを検討し、構築する必要がある。



## 取組内容・主な成果物

### ② 「空き家×居住支援サブリースモデル」実施に向けた空き家改修等の調査

#### 1) 空き家物件の改修必要箇所等の調査・傾向の把握

これまで実施してきた空き家サブリースを「空き家×居住支援サブリースモデル」として、住宅確保要配慮者にも対応できる仕組みづくりを検討するに当たり、実際に登録されている空き家の建築時期別の割合および実際に取得した見積から改修箇所の傾向や費用について分析を行った。

図1 登録物件の建築時期別割合

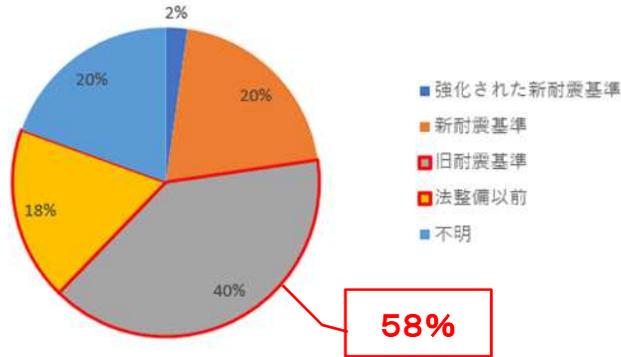


図3 改修箇所の傾向

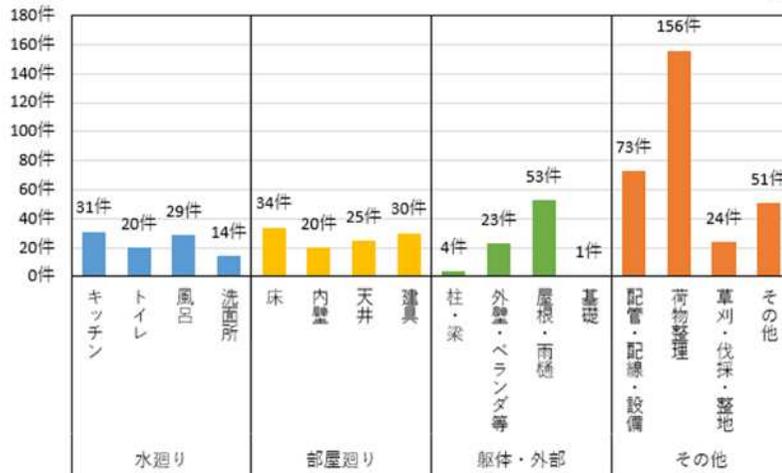
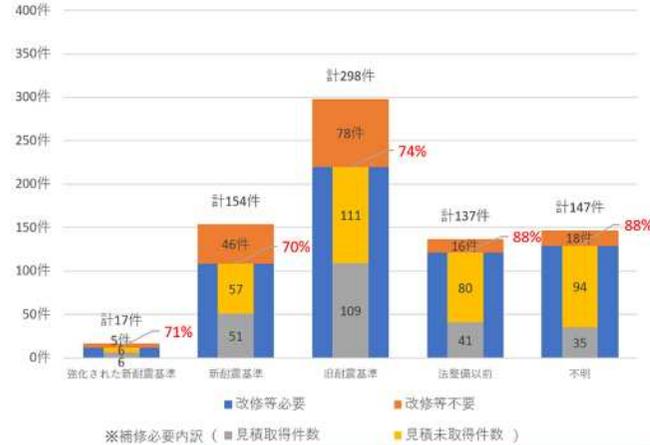


図2 登録物件の改修要否別件数および見積取得件数



見積取得分(242件)を分析  
※同物件で複数箇所改修している場合は項目に分けて計算

荷物整理>配管等設備>屋根・雨樋の順に多く、荷物整理は242件中の156件(64.4%)で見積を取得している。

空き家期間・建築時期・延床面積別にみても件数自体の差はあるものの、改修箇所の傾向は全体ものと同様の傾向が見られた

図4 空き家期間別改修箇所の傾向

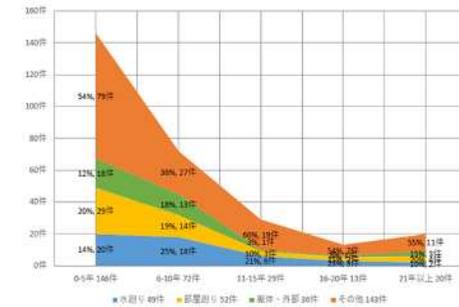


図5 建築時期別改修箇所の傾向

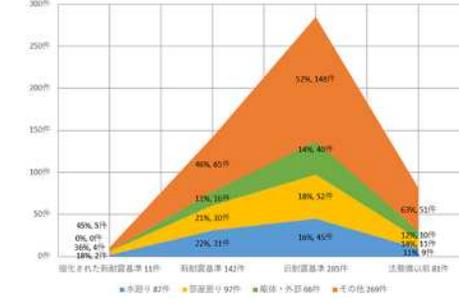
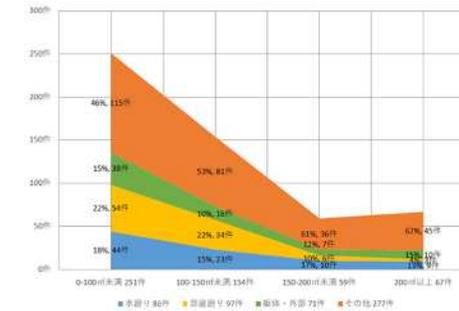


図6 延床面積別改修箇所の傾向

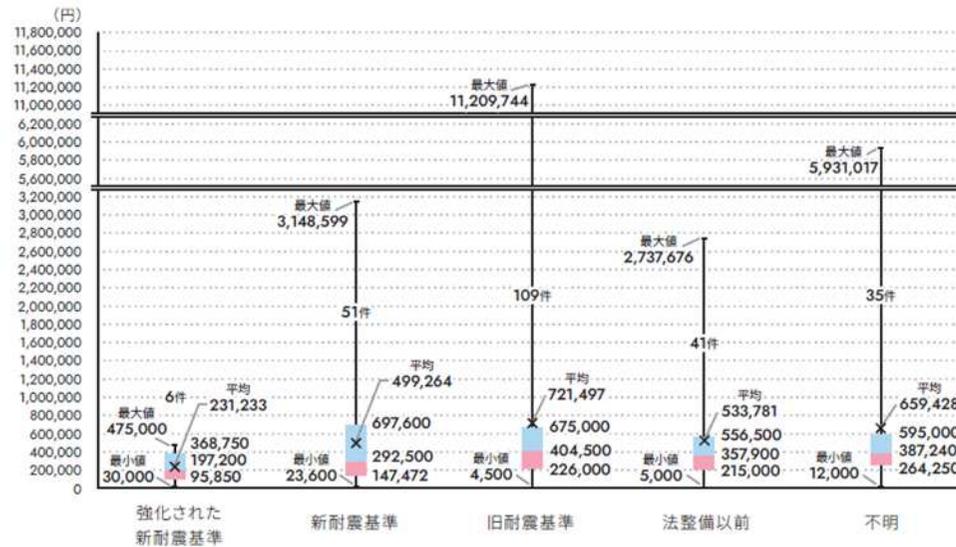


※期間・面積等不明のものは除く

## 取組内容・主な成果物

### ② 「空き家×居住支援サブリースモデル」実施に向けた空き家改修等の調査 2) 空き家物件改修費用の調査

図7 建築時期別改修費用の分布



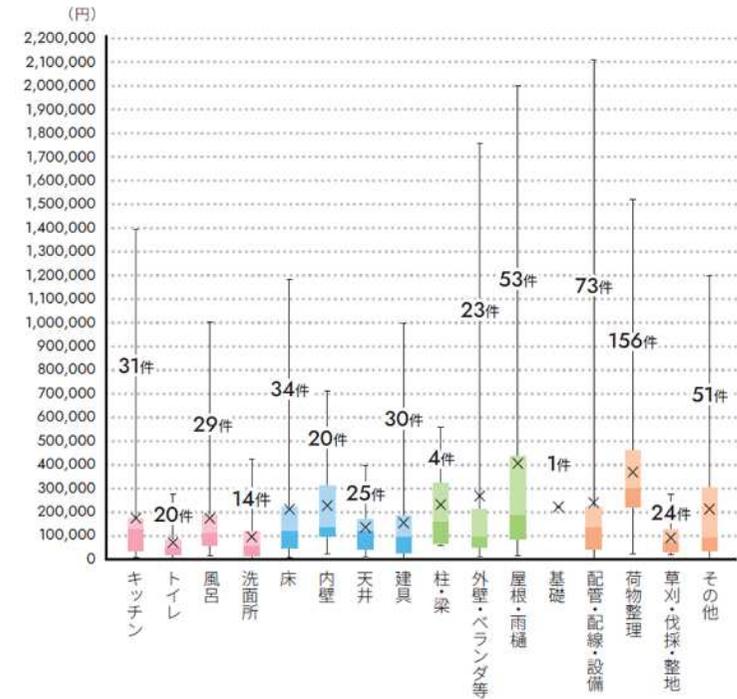
強化された新耐震基準以降に建築された物件は最大でも47万5千円となっているのに対し、新耐震基準では最大約314万円(平均約49万円)、旧耐震基準に建築された物件で最大約1,120万円(平均約72万円)の改修費が必要となっている。

新たな住宅セーフティネット制度※が2017年10月からスタートしている。

しかしながら、空き家相談窓口に寄せられる多くの空き家は登録基準の一つである耐震基準を満たしておらず、制度を利用するためには耐震工事を実施しなければならない。また、最も見積取得件数が多い荷物整理については本制度の改修費補助の対象外である。

▶ 本制度に則って空き家を供給することは得策ではない

図8 改修箇所別の費用分布



最も件数が多かった荷物整理が最も高い価格帯に推移しており、荷物整理の見積を取得した75%の物件が、荷物整理だけで約20万円以上の費用が必要となっている。

## 取組内容・主な成果物

### ③ 「空き家×居住支援コーディネート会議」に関する検討会の実施（オンライン全5回）

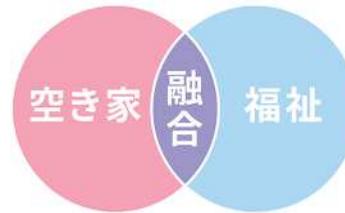
約10年間実施している空き家相談窓口に「空き家×居住支援コーディネート会議」組織を付加することで、居住支援（住宅確保要配慮者）に必要な対応を専門団体や有識者と横断的に行える仕組みの構築を目指すことを目的に検討会を実施した。



#### 1) 「空き家×居住支援コーディネート会議」組織構築に関する検討（第1回10/1）

検討会委員のような専門家に加え、各自治体の社会福祉協議会や居住支援法人などが加わることでより広域的な対応ができる体制となるだろう。

また、地域包括支援センターや民生委員の方々の協力を得ることができれば、各地域ごとに、一人ひとりに対して手厚い支援が行き届くことになるだろう。



#### 2) 専門家・専門団体との連携に関する検討（第2回10/29・第3回11/12）

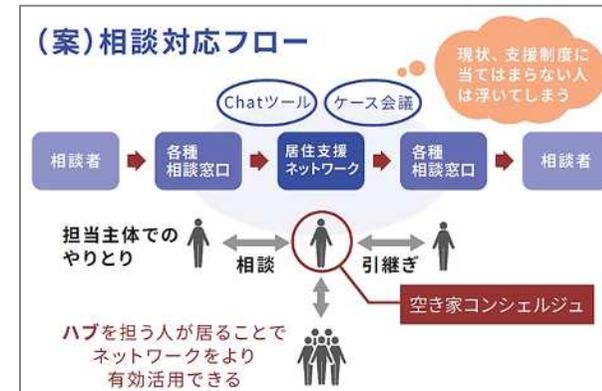
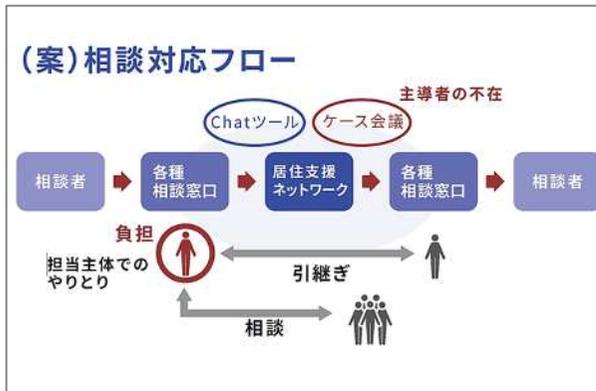
##### 空き家相談窓口

- ・ 福祉関係の体制を整えることで、対応可能な幅を広げる
- ・ 空き家化の解消、空き家問題の複雑化の低減、未然防止

##### 福祉相談窓口

- ・ 空き家関係の知識を持つことで、問題の早期発見
- ・ 住宅関係の専門業者等を探す手間の削減

さらに、空き家や福祉に関連する各自治体担当者が参画すれば、より取りこぼしの無い対応と支援が可能になるのではないだろうか。



双方からくる案件や相談に対して、コーディネーターが橋渡し役となることで、居住支援ネットワークを円滑に運用することができると思う。

## 取組内容・主な成果物

### ③ 「空き家×居住支援コーディネート会議」に関する検討会の実施（オンライン全5回）

#### 3) モデルケースを活用した「居住支援コーディネート会議」の実施（第4回11/26・第5回12/10）

自治体協力のもと実際に自治体に寄せられた、**空き家問題と福祉的な問題が複合した相談**をモデルケースとした。実際に意見交換を行うことで、**居住支援ネットワークの運用イメージを明確化、不足している要素等の洗い出し**を行った。



第4回

##### ▶ 事例1が抱える課題

- ・生活困窮者が居住している
- ・敷地内の一棟が倒壊している（危険空き家）
- ・管理ができず、草木が繁茂している
- ・登記上の所有者は他界している



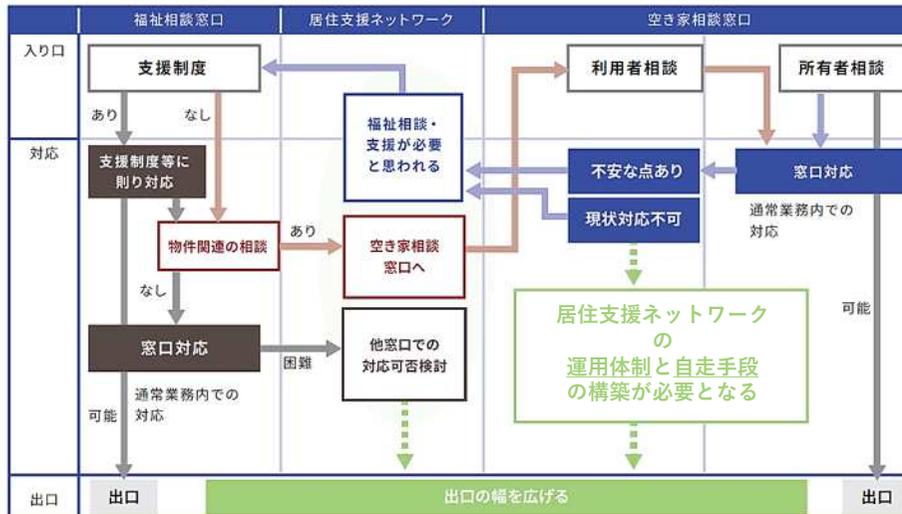
第5回

##### ▶ 事例2が抱える課題

- ・生活保護受給者が居住している
- ・大屋根が一部崩落、剥落等（危険空き家）
- ・借地、市街化調整区域
- ・建物名義人は他界しており、相続人調査が必要

#### ▶ 「空き家」×「福祉」の総合相談窓口の構築

一窓口だけでは対応しきれない案件でも、複数の窓口（専門家）が連携して対応することで、空き家と福祉が絡まりあい、より複雑化した問題に対しても解決の糸口を見出すことができるようになることが期待される。今後の取り組みには、空き家に関連する専門家等だけではなく、空き家に直接関連しないような分野の専門家と連携する等、横の連携を強化し、地域全体での空き家対策が求められるのではないだろうか。



### ④ 「空き家×居住支援コーディネート会議」に関するハンドブックの作成



## 事業名称を記載（事業主体名を記載）

発表資料作成あたりの留意事項

課題	任意の事業名称（※住宅市場を活用した空き家対策モデル事業ではない。事業報告書記載の事業名称と揃える）と、（ ）内に事業主体名を必ず記載してください。
目的	※各項目について、簡潔に記載してください。 ※表や文字のサイズは適宜変更してかまいませんが、この表のみのスライドにならないようにしてください。
取組内容	
成果	

※取組内容の詳細や成果(物)の内容などについて、各団体の取組内容に即して工夫の上、図表や写真を交えて記載してください。

※取組の特徴となる部分や取組効果など、貴団体の取組のアピールポイントとなる部分をメインに記載してください。

※添付又は作成する図表や写真、文字の大きさは自由ですが、内容が第3者にも伝わる大きさとしてください。

※本資料は発表時に画面に投影するようにしてください。動画配信時にはHPでも期間限定で公開します。

※zoomの動画作成方法参考URL: <https://media.tebiki.jp/022>

⇒画面共有で発表資料スライドを見せ、自分のカメラ画面は最小化して画面全体の端に映すイメージです。

※A4用紙1枚～6枚に収まるように要点を簡潔に記載してください。

※完了実績報告時には、当該様式を使いA4用紙1枚に収めていただく必要があります。

完了実績報告書類の過去の参考例は国土交通省ホームページ

([https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000062.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000062.html))をご参照ください。