

# 不動産事業を通じた居住支援の実践

一般社団法人パーソナルサポートセンター 立岡 学

# 本日のアジェンダ

PSCの実践モデルから、行政・福祉・不動産の三位一体連携の意義を探る

- 1 PSC居住支援の「原点」と役割の変遷
- 2 要配慮者が直面する「入居の壁」の構造
- 3 入居の壁を突破するPSCの支援モデル
- 4 福祉と不動産の「二人三脚」支援フローの詳細
- 5 持続可能な居住支援に向けた提言



# 01

## Chapter 1 : PSC居住支援の 「原点」と役割の変遷

# PSC法人概要

- ・ **パーソナルサポートセンター（PSC）の設立**

2011年3月3日、さまざまな制度の狭間に陥り孤立や生きづらさを抱える人たちに対して、伴走型支援で当事者の生活再建をサポートする活動を行うため、志を同じくする多くの団体が結集して当法人は設立されました。

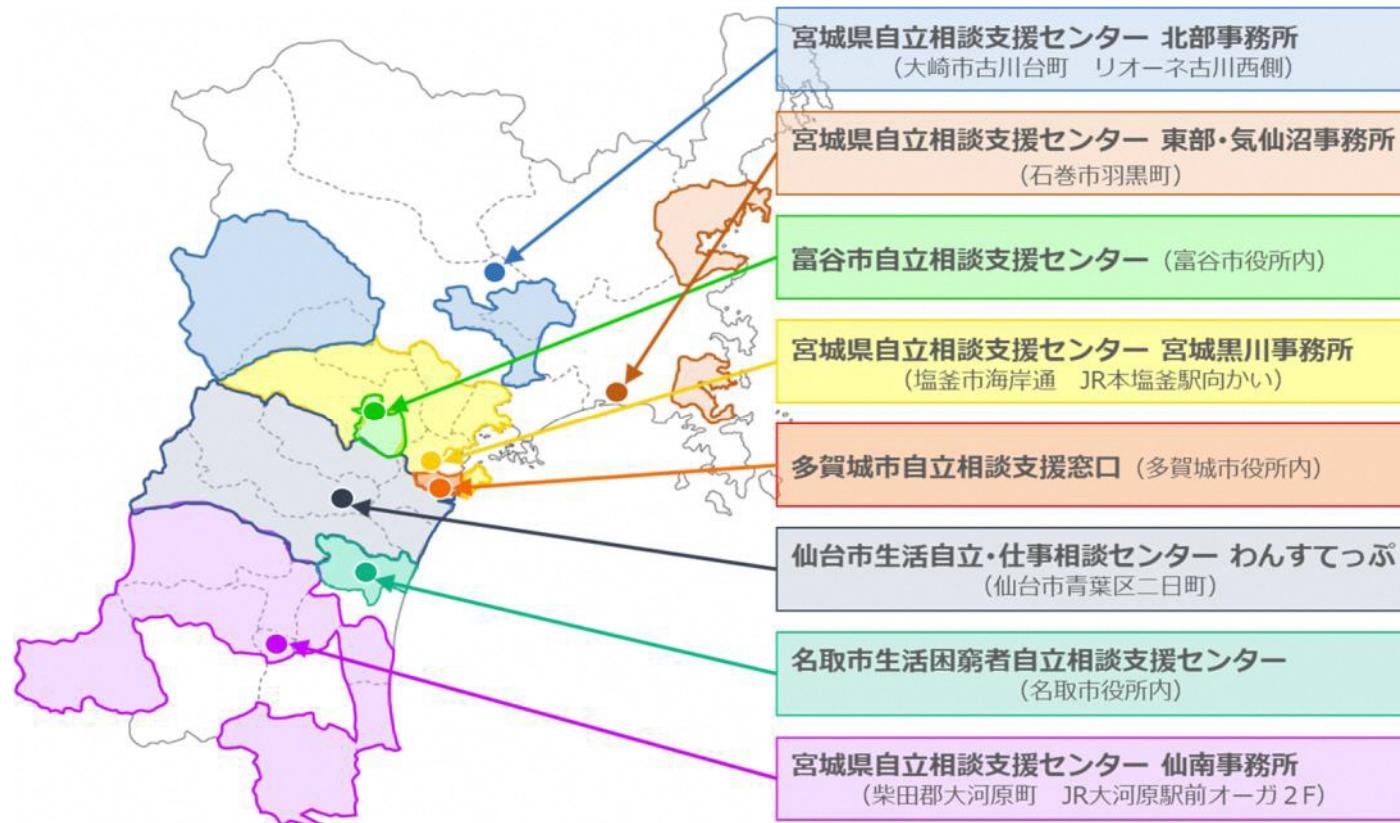
- ・ **PSCの目的**

ホームレス、障がい者、DV被害者、一人親世帯、ニート、引きこもり、就労困難者等、経済的・社会的困窮状態にある方に対して、寄り添い型の生活支援及び社会自立・就労自立への支援を実施するパーソナルサポート事業の普及・育成・制度化を進めることで、当事者の安定的自立生活の実現を目指すことを目的として活動しています。



代表理事 新里宏二

# 当法人が生活困窮者自立支援事業を実施展開している自治体



※地図上の丸印は支援実施拠点

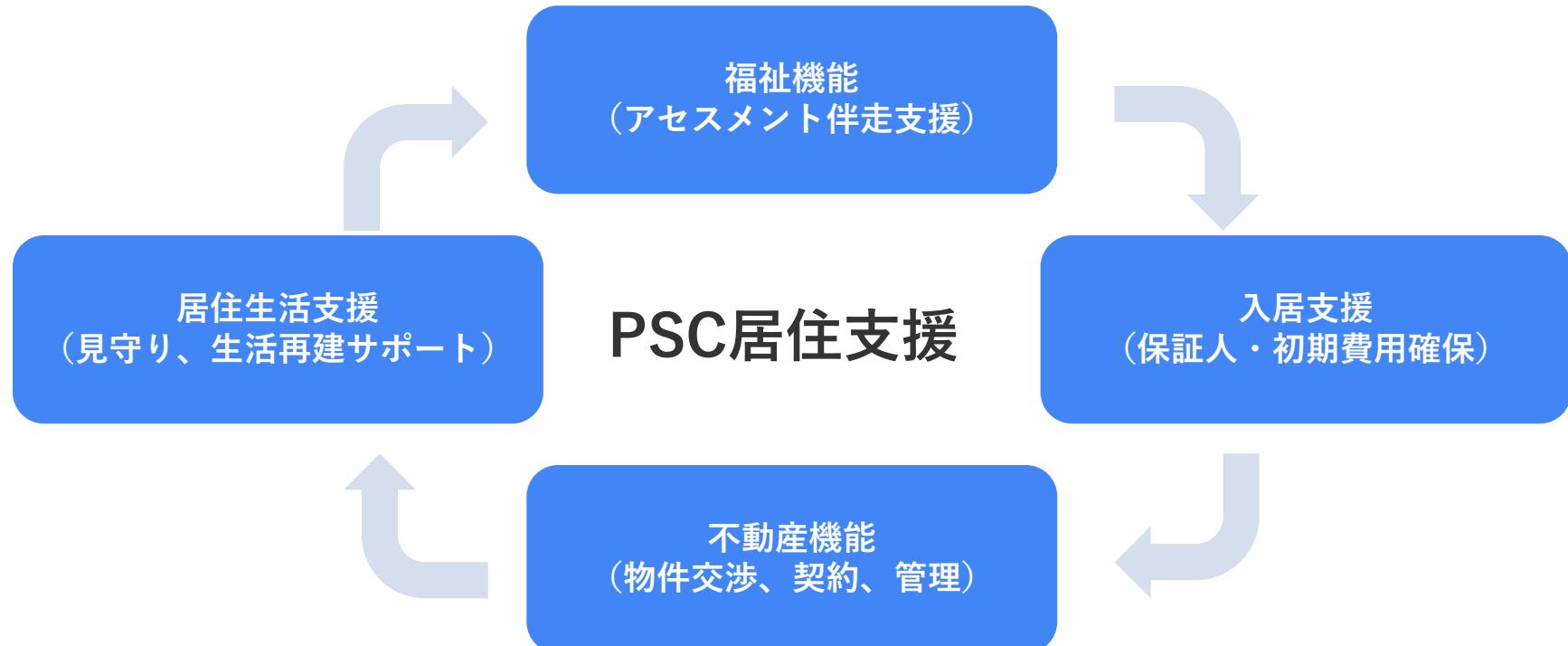
# 発災から始まった「住まい」と「暮らし」の継続的支援

## 東日本大震災の被災者支援から平時の困窮者支援への展開



# PSCが考える「居住支援」：福祉と不動産機能の融合

「入居支援」と「居住生活支援」を車の両輪で回す



# 宮城から全国へ：行政と法人を繋ぐ「橋渡し役」

広域的なノウハウ移転とコーディネート機能の担い手としての役割

## 宮城県での初期指定と体制構築

2018年宮城県の居住支援法人第1号として指定。広域的な体制構築を牽引

## 石川県へのノウハウ移転

石川県でも活動し、居住支援の知識と経験を石川県居住支援協議会へと移転中

## 行政と法人の橋渡し役

居住支援法人連絡会等で行政と居住支援法人の間に立ち、信頼関係を構築

# 02

## Chapter 2：要配慮者が直面する 「入居の壁」の構造

# 福祉の現場で直面する「複合的な入居の壁」

3つの構造的課題と市場の障壁が絡み合う



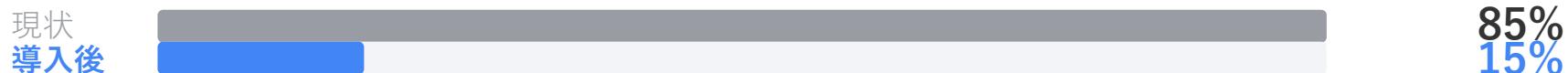
# 不動産オーナーの主な懸念事項

要配慮者受け入れを躊躇させる、貸主側の具体的な不安

## 家賃滞納



## 孤独死・死亡



## 夜逃げ・失踪



## 近隣トラブル



# 03

## Chapter 3：入居の壁を突破する PSCの支援モデル

# リスクを引き受ける「サブリース」事業の構造

## 要配慮者支援のためのリスクヘッジと事業性

福祉の伴走  
支援・見守り

生活支援のノウハウでトラブルリスクを最小化

家賃保証・物件管理機能

オーナーへのリスクと手間をPSCプラスが代行

要配慮者への転貸

連絡先引受、選択肢、定期、カスタム特約

物件オーナー様

安定収入とリスク軽減を実現

# オーダーメイド型サブリースの特徴とカスタム特約

個別の支援計画に基づき、リスクと費用を最適化

- **入居者ありき**の物件探し: 福祉の視点から、その人に最適な住環境を追求
- **定期借家契約の活用**: 期間を区切ることで貸主の心理的負担を軽減し、柔軟な対応を可能に
- **カスタム特約**の導入\*\*: 個別支援計画を見守りの頻度として契約に明記
- **生活支援と契約の連動**: 見守り支援の提供を契約の継続条件とすることで、福祉との連動性を強化

04

## Chapter 4：福祉と不動産の 「二人三脚」支援フローの詳細

# 二人三脚を支える二つの視点

## 相談支援員（福祉）と居住支援員（不動産）の役割分担

### 相談支援員（福祉）

- 本人の**希望と生活再建計画**を代弁する
- 生活保護・障害年金などの**収入確保**をサポート
- 入居後の**生活支援**や見守り計画の策定
- 緊急時の**初期対応**（公的機関への連絡）

### 居住支援員（不動産）

- 大家側の**不安やリスク**を客観的に評価し翻訳する
- 物件の**確保と契約実務**、初期費用調整
- 貸主・管理業者**との連携と家賃の管理
- 物件の**物理的なトラブル**（設備不良など）の一次対応

# 入居までの「見立て」と「支援」のフロー

詳細なアセスメントに基づく段階的なプロセス

① 相談受付・初期アセスメント



② 入居障壁の多寡の見立て  
(福祉・不動産の合同評価)

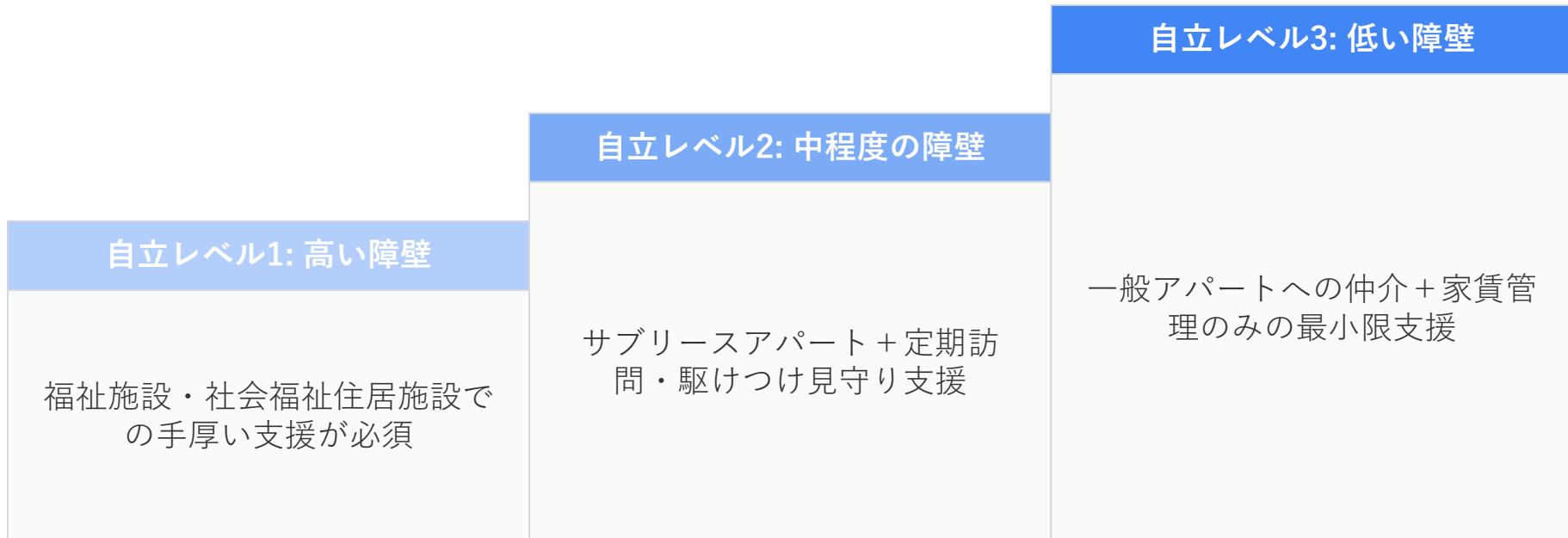
③ 最適な住まい方の提案・決定  
(施設・サブリース・一般仲介)



④ 物件探し・契約支援・入居支援

# 入居障壁に応じた最適な「住まい方」の選択肢

## 自立度とリスクに応じた段階的な支援体制



05

## Chapter 5：持続可能な 居住支援に向けた提言

# 持続可能な支援に向けた5つの構造的課題

## 入居前後で顕在化する、セクター連携の難しさ

**入居前の壁:** 高齢者・障がい者への根強い審査の厳しさ

**業者間の連携:** 特に地方における理解ある不動産会社の開拓

**物件の確保:** ペット可や多子世帯向けの物件不足

**入居後の孤立:** 見守りだけでは埋められない孤独感への対応

**担い手不足:** 点在する物件への見守り体制の維持

# 入居後の継続的な見守りとIoT機器活用

物理的な距離を埋め、孤独死を防止する新たな仕組み

独居世帯の割合

約80%

高い

支援員の巡回負荷

高負荷

広範囲

ハローライト設置率

75%

増加中

孤独死防止効果

検知可能

アラート通知

# 行政の皆様へ：全国モデル構築に向けた3つの提言

## 福祉・不動産・行政が一体で機能するための制度設計

### コーディネーター機能の制度化

- ・福祉・不動産の専門調整役を公的に配置
- ・地域のニーズ把握と支援の質を公的に維持
- ・支援効果の測定と制度改善の仕組みを確立

### 情報連携の制度的担保

- ・個人情報開示のガイドラインを策定
- ・迅速な情報共有のための統一プラットフォーム構築
- ・不動産との信頼に基づく情報提供スキーム確立

### オーナーへのインセンティブ設計

- ・改修費用・保証料への補助金を導入
- ・原状回復費の公的保証制度を創設しリスク軽減
- ・協力オーナーへの税制優遇で経済合理性を向上

# PSCの取り組みが目指すビジョン

『安心して貸せる』と『安心して住める』が両立する社会

## 要配慮者側

- ・ 誰もが住まいから排除されない
- ・ 適切な支援を受けながら地域で暮らし続ける

## 不動産オーナー側

- ・ リスクがヘッジされ安定的な経営が可能
- ・ 社会貢献と経済合理性の両立