

ビスへのつなぎを行なう。同サービスは、法定居住支援費用として月額7700円を入居者に負担してもらおうこととしている。

3社は、同住宅での取り組みを通じて、居住サポート住宅の普及・拡大を目指していく考えだ。そのためには、「全国の居住支援法人が継続的に運営できるビジネスモデルを構築することが必要。居住サポート住宅の普及に不可欠な居住支援の担い手基盤の強化を図っていく」と西澤氏は話す。

国や地方公共団体による改修費補助

をうまく活用すれば、地域の老朽化した物件や空室を居住サポート住宅にリノベーションすることが可能だ。「居住サポート住宅は、シニアが自立した生活を続けながら住み慣れた地域で最期まで安心して暮らせる選択肢の一つになります。それと同時に、オーナーや管理会社にとっても、「見守り」と「福祉サービスへのつなぎ」があることで孤独死等の不安が解消され、空室改善といったビジネスチャンスにつながる可能性があるのではないのでしょうか（同氏）。

地元不動産会社と社協が連携。オーナーも安心な仕組みを構築

岸和田市居住支援協議会（大阪府岸和田市）

ヒアリングを基に物件を提供。要配慮者受け入れで入居率アップ

岸和田市、岸和田市社会福祉協議会

（以下、「岸和田社協」）、地元不動産事業者の（株）大起ダイキハウジング（大阪府岸和田市、代表取締役：岩本功氏）と、同じく宅建事業者の（株）WAO

WAO Create（大阪府岸和田市、代表取締役：脇島田 貴弘氏）で構成する岸和田市居住支援協議会は19年、居住支援法人でもある岸和田社協を事務局として設立された。

地域住民や福祉組織・関係者の協働により地域生活課題の解決に取り組み、社会福祉協議会は、高齢者や障害者、生活困窮者といった要配慮者の住まいを確保するため、民間賃貸住宅への円滑な入居を支援している。岸和田社協も、市民から生活・住まいに関するさまざまな相談を受ける中で、かねてより地元不動産会社の大起ダイキハウジングの協力を得ながら要配慮者の入居支援を行なっていた。要配慮者からの相談件数が増えていくにつれ、「賃貸住宅への入居を促進するためには、不動産事業者との連携強化と、しっかりとした仕組みづくりが必要」（岸和田社協事務局次長・大川浩平氏）と考えられるようになった。ことから、同協議会の設立に至ったという経緯がある。



岸和田市社会福祉協議会事務局次長 大川浩平氏



岸和田市居住支援協議会のメンバー。左から大川浩平氏、同社協総務係長・吉村 渉氏、原 英明氏、中村 聡氏

要配慮者からの相談を同社協が受け付け、生活・健康状態や住まいの希望条件をヒアリングした上で、入居可能な物件があるかを2社の不動産会社に確認し、入居につなげる流れだ。入居後の生活が心配な要配慮者は、同社協が訪問・見守りも行なう。また、親族がいない、いても高齢といった場合は、同社協が緊急連絡先となることで家賃債務保証を利用できるようにする。25年は41件の緊急連絡先を同社協が担い、87件の入居を決めた。

「岸和田社協が緊急連絡先になっていくため、要配慮者の入居をオーナーに提案しやすいことが最大の強みです。日常生活の見守りも行なってくれるので、孤独死等のリスクを限りなく減らせる。要配慮者を受け入れることで、当社の単身者向け賃貸物件の入居率向上にもつながっています」(WAO Create 統括店長・中村 聡氏)。

**一緒に取り組む「仲間」を増やし
より多くの要配慮者に住まいを**

一方で、岸和田社協は25年までに、岸和田市内のアパート2棟(計19戸)を取得。自ら貸し主となり、矯正施設退所者など住まいを確保することが極めて困難な要配慮者の入居支援も開始した。19戸のうち約半数が空室だった2棟は、現在、生活困窮者や精神障害者の入居により、ほぼ満室を維持。同社協が見守りを行ない、福祉サービスにつなぐなどしながら生活を支えているという。

今回の法改正を踏まえ、居住サポート住宅としてそのアパートの1室を登

録。社会福祉協議会として初の認定を受けた。大阪府が推進する居住支援事業では、住まいを持たない人の一時受け入れや衣食を提供しているが、その後の「見守り」は行っていない。「その点、居住サポート住宅は見守りや訪問があり、福祉サービスへのつながりもある。これをきちんと実践し、「見守り」が重要な意味を持つ」ということを広めていければ、と考えています」(大川氏)。

今後の課題は、協議会で居住支援に一緒に取り組む「仲間」を増やしていくこと。「入居後の見守りや生活支援を岸和田社協がしっかりやってくれるので、不動産事業者としてはとても心強い。他の事業者が引き受けない要配慮者に住まいを提供でき、利益も得られるというWin・Winの関係を実現できます。この仕組みを参考にしてもらい、不動産事業者をメンバーとする協議会が他のエリアにも増えていけば、より多くの要配慮者に住まいを提供できると思っています」(大起 ダイキハウジング岸和田店店長・原 英明氏)。