



# 居住支援法人等における サブリースの状況について

---

# 1 サブリースに取り組む居住支援法人等



## 居住支援協議会

神奈川県居住支援協議会

## 居住支援法人 ※〈〉内は主な支援業務

NPO法人ぐる一ふ藤 〈藤沢市内の高齢者、障がい者、生活保護受給者を中心とした住まいサポートなど〉

株式会社めぐみ不動産コンサルティング 〈シングルマザー向けのシェアハウスの提供と仕事の提供や相談など〉

NPO法人ワンエイド 〈生活・住まいのサポートやフードバンクによる食料支援など〉

社会福祉法人悠々会 〈川崎市内で見守り付き賃貸住宅の入居支援やサブリース事業など〉

社会福祉法人いきいき福祉会 〈横浜市、藤沢市、平塚市での入居支援や見守り支援など〉

(検討中)公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会 〈県居住支援協議会事務局、住まい探し相談会の開催など〉

# 2 神奈川県居住支援協議会の取組み①

令和2年度に国交省の補助を受け、空き家・空き室を活用した居住支援方策検討事業を実施

## 空き家・空き室を活用した居住支援方策検討事業（神奈川県居住支援協議会）

<b>課題</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○県内の空き家(約48万戸)のうち、約6割(約30万戸)が賃貸住宅である。</li> <li>○賃貸住宅貸主は、住宅確保要配慮者の入居については消極的である。</li> <li>○貸主は、入居後の管理やトラブル対応の責任を負うことへの不安がある。</li> </ul>
<b>目的</b>	県内の賃貸住宅の空き家(室)の解消を図るため、居住支援協議会が入居後の見守りなどの居住支援メニューを付加価値にして転貸することで、入居者と空き家所有者である貸主双方に安心感を提供し、居住支援と空き家・空き室の利活用の連携手法を検証し、その手法を確立させる。
<b>取組内容</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①事業検討会議の開催</li> <li>②モデル事業の実施・検証会議の開催</li> </ul>
<b>成果</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①協議会会員から専門知識を持ち寄り、事業スキームと契約様式、借上げ費用などを決定し、汎用性を持たせるため様式集を作成。</li> <li>②モデル事業の対象入居者を探したが、補助期間内に入居に至る方が現れなかった。</li> </ul>

### ① 事業検討会議の開催

#### 1) 検討会議メンバー

##### ●不動産関係者

神奈川県宅地建物取引業協会  
全日本不動産協会神奈川県本部  
日本賃貸住宅管理協会神奈川県支部

##### ●家賃債務保証

高齢者住宅財団

##### ●行政

神奈川県住宅計画課

##### ●契約書、死後事務委任

神奈川県司法書士会  
神奈川県行政書士会

##### ●借上げ実務

(居住支援法人)  
めぐみ不動産  
コンサルティング  
ワンエイド  
トータルホーム

#### 2) 検討事項、決定事項

- ・契約様式の決定
- ・転賃料の決定など

### ②モデル事業の実施・検証会議の開催

3名の候補者と調整を行ったが、他で契約成立や体調不良による転居延期等によりモデル事業実施に至らなかった。しかしながら、次年度以降も候補者と信頼関係を構築して継続して、事業を実現していきたい。

### 契約様式の一例(協議会と入居者との契約の特約条項)

#### (特約条項)

第19条 第18条までの規定以外に、本契約の特約については、以下のとおりとする。

本契約に伴い甲が乙に提供する居住支援サービス(以下、「サービス」という。)について以下のとおり定める。

#### (サービスの内容)

第1条 甲は乙に対し、乙の承諾の上、次のサービスを提供する。

- 一 電話による自動音声安否確認サービス
  - 二 乙死亡後の指定連絡先、相続人への連絡
  - 三 相続人の探索
  - 四 相続人不在の場合、相続財産管理人の選任の申し立て
  - 五 乙死亡後の残存家財の撤去・廃棄処分
- 但し、指定連絡先又は乙の親族がこれを実施する旨を甲に申し出た場合には、甲は提供する義務を免れることとする。また、甲以外の者が実施したときは、その実施に要した費用は実施した者が負担することとし、甲は負担しない。
- 2 甲は、前項のサービスの提供を第三者に委託することができる。

#### (利用料)

第2条 本サービスの利用料は、10,000円(税込み)とし、賃料に含むこととする。

#### (残存家財の撤去・廃棄処分)

第3条 甲は、残存家財の撤去・廃棄処分を実施するときは、以下に基づき実施する。

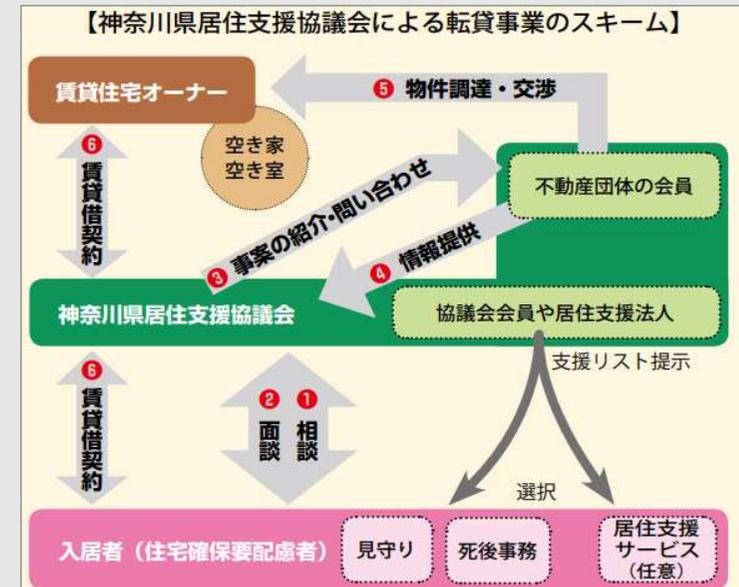
- 一 乙は、甲に対し、乙の死亡後の残存家財の撤去・廃棄処分を委託する。ただし、次のものは、乙が指定する者に引き渡すものとする。
    - ①現金、貴金属、宝石、有価証券その他高価品
    - ②前号の他、乙が別表「家財処分依頼書」で指定した物
  - 二 乙が、前号により甲に財産の撤去・廃棄処分又は指定連絡先への引渡しを委託したときは、乙は、死亡時にその財産の所有権を放棄したとみなす。
  - 三 甲は、第1号により委任を受けた財産を撤去・廃棄処分することができるものとする。
- 2 指定連絡先又は乙の親族が当該業務を実施する旨を甲に申し出た場合は、以下のとおり取り扱うこととする。
- 一 甲は甲の判断により、指定連絡先又は乙の親族に当該業務を実施することを依頼することができる。
  - 二 甲又は甲が指定する者以外が実施したときは、その実施に要した費用は実施した者が負担することとし、甲は一切の費用負担をしないものとする。

# 3 神奈川県居住支援協議会の取組み②

## 転貸事業のスキーム・事業実施のための契約書式

### 【転貸事業の手法】

- ・借上げは住戸単位
- ・入居者の希望があってから借り上げる(余分な支払いを防ぐ)
- ・見守りと死後事務委任契約が付加価値
- ・月額費用は家賃に10,000円を加算した額  
(内訳: 貸主向け保険・見守り(週2回)・居室内死亡時の残存家財片付け費用・原状回復費用を補償するサービス・死後事務委任費用・リスク管理費(人件費・リスク対応費))
- ・将来的に居住支援法人に、当該転貸事業を引き継ぐことを契約書に明記



### 【転貸事業の契約様式】

- (1) 貸主と居住支援協議会の契約 (3つのモデルを作成)
  - ① 原契約をそのまま活用し、「覚書」で対応・・・【覚書対応】
  - ② 原契約を極力活かし、「特記事項」に本事業の目的等を明記・・・【特記事項追加型】
  - ③ 本事業のためのオリジナルの契約様式・・・【条項盛り込み型】
- (2) 居住支援協議会 (貸主) と入居者の契約
 

国土交通省作成「賃貸住宅標準契約書」を基に、入居後のサービス内容、料金、残置家財の処分方法などを追記

「家財処分依頼書」を契約時に予め取り付け、死後事務が円滑に進むよう工夫

**あんすまコンパクト** ひとりで暮らしに2つの安心 安否確認 と 費用補償 がセットになった見守りサービス

ホームネット(株)が提供する「見まもっTELプラス」の神奈川県内における業務です

**サービス概要**

1 週2回の安否確認 週2回、音声ガイダンスの電話で安否確認を行い、メールで結果をお知らせ

2 死亡時の費用補償 入居者が亡くなったことに起因して発生した下葬費用をお支払い

3 結果メールは5種類

操作	メール文章
①	元気です。お喜ばれました。
②	体調が良くない状態になりました。
③	急病に陥りました。
④	急病に陥り、緊急対応を行いました。
⑤	急病に陥り、緊急対応を行いました。
⑥	急病に陥り、緊急対応を行いました。
⑦	急病に陥り、緊急対応を行いました。
⑧	急病に陥り、緊急対応を行いました。

● 緊急電話・携帯電話・スマートフォン対応 ※SMSサービスは、電話番号の異なる「緊急サービス」等は利用できません。

● 結果メールはSMSでも受けられるよ

● 指定連絡先は親戚でなくても大丈夫だよ

● 補償限度額 支払対象金額の実費分に対し **100万円**(税込)

● 支払対象 ① 原状回復費(修繕、清掃、異臭除去、消毒等) ※年次および修繕費は修繕費の範囲内、実費は別添付 ② 残存家財片付け費用

● 支払条件 利用者(単身世帯)が誰にも看取られることなく自宅内で死亡した場合

## 4 NPO法人ぐるーぷ藤（藤沢市）



神奈川県

KANAGAWA

藤沢市内で主に高齢者・障がい者の介護事業や支援活動、サ高住の展開をしており、サブリース事業も行っている

活動地域	藤沢市
サブリース事業	身元保証人がいない、また一人での生活に不安が強い等、一般の賃貸住宅に住むことが困難な住宅確保要配慮者に対し、ぐるーぷ藤が継続して住戸を1戸借り上げ、サブリースしている。
見守り支援	サブリースしているアパートは、ぐるーぷ藤が運営しているグループホームに隣接しており、緩やかな見守りを受けられる。

### より自分らしい生活を選択したC様の例

50代男性  
統合失調症



#### ポイント！

- サブリースで大家さんも安心
- 自分のペースで生活ができる
- 見守りがあり家族も安心

#### ■ ご自宅からグループホームへ入所

家族状況の変化があり、グループホームへ入所しました。アパート形式のグループホームで、夕食は準備当番があり、家族のように円卓を囲んで食べました。昼間はグループホームの仲間もいる就労継続支援事業所に通いました。

#### ■ ぐるーぷ藤がサブリースしたアパートへ転居

もっと自由な生活をしたいという希望がありました。しかし、グループホームを出ることについて、家族は反対しました。グループホームの支援者たちに相談し、隣接したアパートに転居できました。緩やかな見守りを受けながら、より自分らしい自由な生活をしています。相談してよかった！

# 5 株式会社めぐみ不動産コンサルティング (伊勢原市) ①



神奈川県

シングルマザーの居住支援をはじめ、不動産業という特色を活かし、サブリース住宅の提供も行う

<b>活動地域</b>	神奈川県全域 ※ひとり親以外は県西部のみ
<b>サブリース事業</b>	空き家1棟を継続して借り上げ、シングルマザーや単身女性専用のシェアハウスとして、8戸サブリースしている。 共用部の家具や家電があるため、手ぶら入居も可能としている。
<b>見守り支援</b>	月2回の掃除や備品補充に加えて、週1回以上、スタッフが通っている。



月額賃料は58,000~62,000円 (共益費込) のシェアハウスで、エアコン・鍵付きの8部屋を展開



## めぐみハウス 東大竹 1



玄関・個室共にナンバーキーを採用しているので、鍵を無くす心配がありません。郵便受けもお部屋別になってます。ゴミ出しも便利な敷地内。  
新生活スタートに嬉しい、共用部の**家具家電付**。食器類や調理器具も揃っています。ご希望によりお布団のレンタルもできますので、手ぶら入居も可能です。

部屋番号	お部屋+収納スペース	窓向き	賃料	共益費/大人1人	合計
101	7	1西	39,000円	20,000円	59,000円
102	4.5	3南	38,000円	20,000円	58,000円
201	8	1.5北	42,000円	20,000円	62,000円
202	6.5	1南ハルエー	39,500円	20,000円	59,500円
203	6	1南ハルエー	38,000円	20,000円	58,000円
205	6	2南ハルエー	39,000円	20,000円	59,000円
206	6.5	1南ハルエー	39,500円	20,000円	59,500円
207	6.5	1.5北	39,000円	20,000円	59,000円

☆お子さんと一緒に入居の場合は、家賃に加算があります。ご相談ください。

共益費に含むもの:水道代、電気代、ガス代、wifi使用料、共用部清掃、共同購入品(下記参照)季節、在宅加算あり

共同購入品:箱ティッシュ、共用タオル、ハンディワイパー、クイックルシート、害虫用スプレー、雑巾、トイレトペーパー、トイレ洗剤、トイレクイックルシート、消臭スプレー、サニタリー袋、キッチンペーパー、食器用洗剤、食器用スポンジ、シンク用スポンジ、布巾、サララップ、アルミホイル、オープンペーパー、ハンドソープ、除菌用アルコール、生ごみ処理袋、ゴミ袋各種、洗濯洗剤、乾燥機フィルター、洗面ボール掃除用スポンジ、お風呂洗剤、お風呂掃除用スポンジ など



20,000円の中に水道光熱費とwifi、共用部の日用品が含まれています

小田急線伊勢原駅 徒歩12分  
女性専用シェアハウス 多世代交流型  
シングルマザーの方、求職中の方 ご相談ください  
事前内見時にスタッフと面談あり



共有設備:お風呂2ヶ所(脱衣所、シャワー、追い炊き機能)、階段下収納(お風呂用品収納)、トイレ2ヶ所、洗面所3ヶ所、キッチン2ヶ所、玄関(個別下駄箱)、リビング、ダイニング

個室設備:エアコン、収納スペース、室内物干し、ゴミ箱



■所在地:伊勢原市東大竹2丁目11-2 ■構造規模:木造2階建て ■築年数:1997年1月 ■契約種別:定期建物賃貸借契約(原則初回3ヶ月+9ヶ月) ■再契約:可(1年毎) 再契約時事務手数料5,000円 ■共益費:大人15,000円詳細左 ■諸条件:女性専用、敷金礼金無し、保証人原則不要、要連絡先、デポジット50,000円(償却20,000円) ■駐車場:空要確認(6000円〜) ■駐輪場:あり無料(1人一台) ■備考:住宅保険:8000円〜/1年、ハウスルール有、各部屋エアコン、鍵付

### 株式会社めぐみ不動産コンサルティング

神奈川県知事(2)第29373号

TEL **0463-95-2667** FAX **0463-95-2668**

〒259-1133 取引形態/貸主  
神奈川県伊勢原市東大竹945番地3

info@megumi-fc.jp

取引会社様へ AD100%  
日本語が話せる外国籍の方OK

手数料割合  
借主:100%  
客付:100%

# 7 NPO法人ワンエイド (座間市)

不動産会社とNPO法人の二つの立場で、生活のサポート、住まいのサポート、フードバンクによる食料の支援を行う

<b>活動地域</b>	神奈川県全域
<b>サブリース事業</b>	状況や性別、年齢に応じて、継続して借り上げているアパート(1戸)に短期間(最大9ヶ月)でサブリースしている。 必要に応じてフードバンクにより、食料の提供を行う。
<b>見守り支援</b>	週1回の訪問や週1回以上の電話で安否確認をしている。

## NPO法人ワンエイドの活動

- 見守り(週1~2回、電話と訪問による安否確認)
  - 認知症の早期発見
  - 高齢者等の一人暮らしを支援
- 生活サポート → **物件を守る意味も。**
  - 引越しの梱包や開梱
  - 片付け→認知によりゴミ屋敷になる場合も。(亡くなった後の片付けも)
  - 各種手続き(生活保護申請の付添、行政への届出等)



住まいに困っている人は食べ物にも困っている。→ **フードバンクを開始**

### 住み替えが困難な人は...

- サブリース(NPOでアパートを借り上げ、家賃を確保)
- 住宅要配慮者は、非常に部屋が借りにくい。やっと見つかったら審査落ちのことも...

### いよいよ生活が難しくなってきた場合は...

地域包括支援センター等と連携、介護認定の手続き、老人ホームの紹介、入所のお手伝い等も行う。

(神奈川県指定) 居住支援法人

## ワンエイド 住まいのサポートセンター

暮らしの不安をまず解消しましょう

- ・高齢で賃貸は借りられない?
- ・物やゴミがたくさん!片付けたい
- ・空家のそうじや草取りが大変!
- ・市役所へ一緒に相談に行きたくしたい。
- ・施設はまだ...家で暮らしたい。
- ・不動産店で断られた。どうすれば...
- ・高齢の親が心配。見守りだけでも。

**大丈夫!**  
私たちが  
お手伝いします  
**相談は無料**

ご利用者様の声



親身になって相談に乗ってもらい手頃なところに引越すことができました。  
相模原市南区在住 K様

重い粗大ゴミの運び出しをしてもらい、助かりました。  
座間市相模が丘在住 T様

高齢の親の見守りをお願いできた。感謝しています。  
東京都府中市在住 G様

座間市居住支援推進事業業務委託・神奈川県居住支援協議会業務委託

**お気軽にご相談ください**

# 8 社会福祉法人悠々会（東京都町田市）①



特養等の介護福祉事業を展開しながら、川崎市内で見守りサービスがついたサブリース賃貸住宅を提供する

活動地域	川崎市
サブリース事業	相談者の希望にあった民間賃貸住宅を探し、物件の内見に同行して、相談者が気に入った物件を住戸単位で借り上げ、サブリースしている。 家主への支払いを減額した分で、下記の見守りサービスや日常生活支援等を実施。
見守り支援	サブリース物件の入居者に対し、全ての住戸に民間警備会社の24時間、365日の見守りシステムやスプリンクラーの整備、定期訪問、買い物サポートなど様々な支援をしている。

## 1. 「まるごと安心賃貸住宅」の展開

- 常設の相談窓口及び相談会により、相談を受付。
- 要配慮者が希望する物件をオーナーより借り上げ、低廉家賃で賃貸。
- 借り上げた全ての物件に、24時間見守りシステムと自動消火装置、スプリンクラーを整備。
- 入居後はセンサーや定期的な巡回による見守りサービスを実施。
- 社会福祉法人のノウハウを活かし、介護や看護が必要となった際に様々な関係機関と連携し、速やかに対応。
- 引っ越し、荷物設置、行政機関への手続きや申請等、日常生活の様々な支援を実施。



# 9 社会福祉法人悠々会 (東京都町田市) ②

あんしん住宅の利用者は、見守りのほか、悠々会の生活支援や葬儀、家財処分などの支援サービスが受けられる

TEL 070-3204-0460  
受付時間 平日8:30~17:30

住む場所にお困りの方、いまずすぐご相談ください

要支援  
要介護の方

子育て世帯の方

保証人がいない方

障がい者

立ち退きを求められている方

高齢者

低額所得者

被災者・外国人の方

まるごと  
あんしん  
住宅

家賃はご予算に  
応じます

社会福祉法人悠々会は東京都から居住支援法人の指定を受けています。  
あなたが住みたいお部屋を悠々会が借り上げてお貸しします。  
認知症状や必要な医療行為によっては対応しかなる場合がございますのでご了承ください。

あんしん住宅の特長

自動消火器や24時間見守りシステムを備えたお部屋

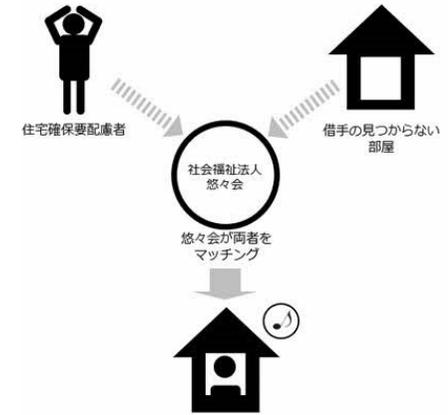
月1回の無料ランチ会

買物や通院など、お出かけ支援のサポート付き

悠々会が提案する支援サービス

<b>見守り</b> ・定期訪問 ・安否確認 ・24h見守りセンサー	<b>生活支援</b> ・市民活動団体やボランティア等による買物支援、外出支援、通院支援	<b>引っ越し支援</b> ・入居時や退去時の荷造り、荷ほども等
<b>相談支援</b> ・弁護士、司法書士、行政書士等による相談	<b>権利擁護</b> ・成年後見受任 ・福祉サービス利用援助 ・日常的な金銭管理等	<b>緊急時対応</b> ・警備会社等による緊急時の駆けつけサービス
<b>葬儀・埋葬・納骨</b> ・納棺、火葬、永代供養 共同墓地への納骨等	<b>医療・介護サービス等のコーディネート</b> ・各種サービスへのコーディネートや相談 ・申請時の手続き支援	<b>家財処分</b> ・家財の処理・回収 ・部屋の片付け等
<b>死後手続き</b> ・行政への手続き ・関係者への連絡等	<b>あんしん住宅をご利用中の方に限りすべて無料でご相談に応じます。</b> ※詳細はお問い合わせください。	

あんしん住宅は、不動産業者や販売店などの民間企業と各種支援機関及び団体との連携のもと、民間賃貸住宅へご入居後から終活に至るまで様々なサービスを提供します。



平成29年4月に公布された住宅セーフティネット法の改正法が同年10月25日に施行されました。高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度など、民間賃貸住宅や空き家を活用した「新たな住宅セーフティネット制度」が本格的に始まり、住宅セーフティネット法の概要に沿って、「あんしん住宅」事業を運営しています。

特養等の介護福祉事業を展開しながら、安否確認や24時間緊急時の対応などのサービスがついたサブリース賃貸住宅を提供

<h2>活動地域</h2>	横浜市、藤沢市、平塚市
<h2>サブリース事業</h2>	いきいき福祉会が展開する介護福祉事業所のある建物内の賃貸住宅を継続して、1棟もしくは一部住戸を借り上げ、サブリースしている。
<h2>見守り支援</h2>	サブリース物件の入居者に対し、朝晩の巡回による安否確認、24時間緊急時の対応、5分以内の生活援助を提供。 （長時間の生活援助や身体介護等は別途有料サービスで提供が可能。）

**地域介護サービスセンター**  
ラポール平塚

- 訪問介護  
(指定事業者No.1472000809)
- 障害者居宅介護  
(指定事業者No.1412000489)

【援助内容】  
生活援助 買い物・掃除・洗濯・調理など  
身体介護 排泄介助・食事介助  
外出介助・など  
※365日移動・24時間連絡可

**居宅介護支援センター**  
ラポール平塚

- 居宅介護支援事業者  
(指定事業者No.1472001021)

- ケアプランの作成
- 要介護認定の申請代行
- 介護保険の相談
- 介護予防の受託事業

### サポートハウス和

一人では不安はあるけれど、「自分らしい生活スタイルで暮らしたい」と思う気持ちをサポートします。



24時間スタッフが在駐し、朝夕の安否確認をしながら一人暮らしの生活を応援します。

### マンションタイプ

お独り暮らし・ご家族・ご友人とのルームシェア（複数の人が一つの部屋で生活を送ること）と、自分らしい住まいを提供します。



3LDK 4LDK

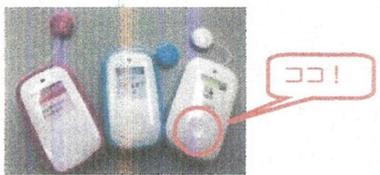
個人情報保護法を遵守し、  
守秘義務を履行します。

## サポートの内容

- ### 安否確認

8:00、19:00の1日2回、宿直者がお部屋に伺います。  
職員が宿直をします。知っている人が泊まっているから、安心です。
- ### 緊急時対応

ご希望者は、緊急コールをお渡しします。何かあった場合は、事務所の携帯電話に連絡が入ります。



真ん中のボタンを押すだけ！操作は簡単です。



首から下げて持ち運びもできます。
- ### 相談支援

お困りごと等のご相談を受け、必要時は行政・サービス事業所へ橋渡しをします。  
様々な関係機関と連携し、生活を支える為の支援を行っています。  
市町村(生活福祉課・障害福祉課・高齢福祉課)、医療職、看護職、あんしんセンター、成年後見人など・・・。

# 11 まとめ



各法人により、借上げ形態や借り上げる住戸数は様々である

居住支援法人	形式	借り上げ形態	戸数
神奈川県居住支援協議会		希望を受けて借り上げ (住戸)	
NPO法人ぐるーぷ藤		継続して借り上げ (住戸)	1戸
株式会社めぐみ不動産コンサルティング		継続して借り上げ (住棟)	8戸
NPO法人ワンエイド		継続して借り上げ (住戸)	1戸
社会福祉法人悠々会		希望を受けて借り上げ (住戸)	
社会福祉法人いきいき福祉会		継続して借り上げ (住棟・住戸)	住棟借り：10戸 住戸借り：7戸