資料3

ワンファミリー仙台
ONE FAMILY SENDAI

PSCPLUS

PSC・ワンファミリー仙台・PSCプラスの居住支援等に関する取組

東北ブロック居住支援連絡会議　講演資料
震災支援から、福祉 × 不動産 × 多様な財源活用へ

「契機・サブリース／ワンファミリー型住宅・大家等との調整・補助金／休眠預金等」を順に回答します

一般社団法人パーソナルサポートセンター／NPO法人ワンファミリー仙台／合同会社PSCプラス

講師依頼に対する回答マップ

本日の研修において、依頼事項に対する答えがどこにあるかを明確にします。

問1：居住支援に取り組む契機

東日本大震災後の見守り・転居支援が原点。生活再建の中で、住まいと福祉を一体で支える必要性を実感。

問2：サブリース物件・ワンファミリー型住宅

シェルター、社会福祉住居施設、日常生活支援住居施設、GH、点在型サブリースを組み合わせる。

問3：大家等との調整

リスクだけを伝えず、見守り体制・緊急連絡先・代理納付・関係機関連携をセットで説明。

問4：補助金・休眠預金等の活用

老健事業、住宅系補助金、自治体委託、民間助成、休眠預金を組み合わせ、制度のすき間を事業化。

結論：居住支援は「入居支援」だけではなく、住み続けるための生活支援・地域連携支援まで含めた実務です。

居住支援に取り組む契機

回答①：震災支援の現場で、住まいの確保と生活支援は切り離せないとわかった。

2011 PSC設立直後に東日本大震災が発災

2011〜 仮設住宅の見守り支援を開始

2015〜 被災者転居支援センターで住まい確保へ

2017 PSCプラス設立。不動産機能を内製化

現在 生活困窮者・高齢者・障害者・被災者等の平時の居住支援へ展開

原点は「仮設住宅から次の住まいへ」。そこで培った見守り・転居支援・生活再建のノウハウが、現在の居住支援の土台です。

3法人の役割分担

回答②：福祉と不動産を分けず、相談から入居後支援まで一体で動かす。

PSC

生活困窮者自立支援（自立相談支援窓口）、居住支援法人、宮城県の居住支援法人連絡会の運営、仙台市の協議会副会長、住まいの困ったの相談・アセスメント・関係機関連携を担う。

ワンファミリー仙台

シェルター、社会福祉住居施設、日常生活支援住居施設、障害者グループホーム等、住まいと生活支援の現場を担う居住支援法人。能登半島地震のみなし仮設住宅の入居者の転居支援を石川県居住支援法人と連携

ワンファミリー仙台
ONE FAMILY SENDAI

PSCプラス

2017年設立の不動産部門。物件探し、大家・管理会社との交渉、サブリース、入居後の調整を担う。今年度に居住支援法人に認定される。

PSCPLUS

相談 → 住まいの見立て → 物件確保 → 契約 → 入居後支援までを一体的に設計

住まいの選択肢

回答②：本人の状態と希望に合わせ、“支援付きの選択肢”を増やす。

緊急：シェルター

住居喪失・DV・母子・自死企図・退院後等の一時避難



中間：社会福祉住居施設

生活訓練と毎日の見守りで一般居宅移行へ



家族機能付：日常生活支援住居施設

個別支援計画に基づき日常生活を支援



福祉：障害者グループホーム

障害特性に応じた共同生活・支援体制



地域：サブリース物件

PSCプラスが借上げ・転貸し、点在型で選択肢を守る



施設・シェルターだけでなく、状況に応じて様々な選択肢となる住まいを用意することが重要です。

ワンファミリー仙台の住まいの考え方

回答②：シェルターでの生活状況から次の住まいを見立てる。

1. まず安全確保

住まいを失った直後、まず泊まれる場所を確保。緊急時には安全・安心を最優先にする。

2. 生活の再整理

健康、金銭、家族関係、債務、医療・福祉サービス、本人の希望を整理する。

3. 次の住まいへ

一般アパート、サブリース、日住、GH、施設などへつなぎ、入居後支援へ移行する。

ワンファミリーのシェルターは「泊める場」でもあるが、生活再建のアセスメントと移行支援の場です。

住まい方の見立て

回答②：入居させることがゴールではなく、必要な支援量を見立てる。

福祉施設	24時間365日のケア。最も高い支援量
日住・GH	個別支援計画に基づく支援付き生活
社会福祉住居施設	毎日の訪問・生活訓練
サブリースアパート	月2〜3回訪問＋電話・緊急時見守り
一般アパート	通常の賃貸契約。必要時に連携

「どの支援量なら地域で住み続けられるか」を見立てることが、トラブル予防と本人の自立につながります。

PSCプラス設立

回答②：仲介だけでは越えられない壁に対し、福祉視点の不動産機能をつくった。

仲介だけでは限界

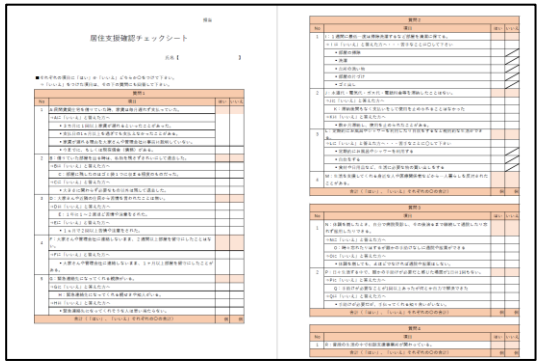
築古・立地難・保証人なし等により、本人の希望に合う物件選択が狭くなりやすい。

審査以前に止まる

高齢、障害、滞納歴、緊急連絡先不在等により、申込み前の段階で交渉が必要になる。

福祉視点の不動産

本人の希望と大家側の不安を同時に翻訳し、契約後の支援まで説明できる機能が必要。



2017年、合同会社PSCプラスを設立。物件確保・契約・不動産管理会社・大家調整・入居後支援を担う体制へ。

点在型サブリースの仕組み

回答②：PSCプラスが借上げ、本人に転貸し、見守りも組み合わせる。

大家・物件オーナー

PSCプラスと賃貸契約。家賃収入の安定、トラブル時の連絡先明確化。

PSCプラス

原契約で借上げ、入居者と転貸借契約。見守り支援・関係機関連携を調整。

入居者

本人の希望に合わせた住まいに入り、定期的な見守りと相談先を得る。

ポイント：一棟管理ではなく、本人の希望に合わせて1戸単位で探す。地域の中で暮らす選択肢を守る。

サブリース運用の実務

回答②：空室リスクを抱えず、入居後の生活状況を見ながら支援量を調整する。

本人の希望を聞いてから探す

先に物件を抱え込まず、希望地域・家賃・生活課題に応じて候補を探す。空室リスクを抑える。

1戸単位で点在型にする

地域の中で暮らす選択肢を守る。一棟化しすぎないことで、本人の暮らし方を広げる。

定期借家6か月で見極め

入居後の生活状況を丁寧に確認し、必要な支援量や住まい方を再検討する。

特約で見守り頻度を明記

訪問頻度、緊急連絡先、関係機関との連携を明確にし、大家側の不安を下げる。

サブリースは「貸す側の安心」と「住む側の選択」を両立させる道具です。

大家・不動産会社との調整

回答③：不安を言語化し、支える仕組みまでセットで伝える。

高齢者

身の回りのこと、近隣家族、見守り体制、緊急時の連絡先を具体的に伝える。

精神障害

対象者の状態像を伝える。必要な支援・服薬・相談先・緊急時対応をセットで説明する。

生活保護

転居理由、人となり、代理納付、ケースワーカーとの連携など安心材料を示す。

保証人なし

なぜ不在かを説明し、緊急連絡先・支援者の役割・見守りの補完策を示す。

業者間の信頼関係が命。嘘はつかない。ただし、本人のリスクだけでなく「支える仕組み」まで伝えます。

民間賃貸に住み続けるための3つの力

回答③：入居前の見立てが、入居後のトラブルを減らす。

資力

家賃を払えるか。代理納付、自動引落、収入見通しと家賃バランスを確認。

体力

生活する力はあるか。自炊、掃除、服薬、近隣関係など日常生活力を確認。

受援力

SOSを出せるか。困った時に助けを求められるか、支援者とつながれるかを確認。

急ぐ案件ほど、丁寧なアセスメントが必要。入居支援と同時に、居住生活支援の設計を行います。

入居後支援

回答③：住まい続けるために、ハードとソフトの見守りを組み合わせる。



定期訪問・電話

月2〜3回程度の訪問・電話。雑談の中から孤立感や生活課題を早めに受け止める。

異変把握

滞納、体調変化、服薬、近隣トラブル、郵便物の滞留などを早期に把握する。

関係機関連携

生活保護、医療、介護、相談支援、家計改善、地域の支援者とつなぐ。

見守り機器の活用

ハローライト等の24時間点灯・消灯の異常検知を活用し、早期対応につなげる。

「貸して終わり」ではなく、異変を早く見つけ、支援量を調整しながら暮らしを支える。

困難化させないための再アセスメント

回答③：入居後も状況は変わるため、住まい方を固定しない。

兆候を見る

家賃滞納、近隣苦情、孤立、体調悪化、支援拒否など、小さな変化を早めにつかむ。

支援量を上げる

訪問回数を増やす、医療・介護・福祉サービスにつなぐ、家計改善を入れる。

住まい方を変える

一般賃貸からサブリース、日住、GH、施設等へ変更する選択肢も本人と検討する。

本人の失敗にしない。住まい方と支援量のミスマッチとして見直し、再設計する。

補助金・支援制度の活用

回答④：制度のすき間を、複数財源の組み合わせで事業化する。

調査研究事業（老健事業・モデル事業）

住まい支援センター機能、住まい連携推進員、調整会議、空き家改修モデル等を検証。

住宅系補助金（休眠預金・WAM事業）

空き家改修、セーフティネット住宅、居住サポート住宅等への展開可能性を検討。

自治体委託（制度事業等）

相談支援、見守り、転居支援、地域連携の持続財源として組み合わせる。

制度化前の試行（様々予算の組み合わせ）

行政単独の予算だけに頼らず、防災・福祉・住宅・民間資金を組み合わせる。





財源活用の目的は「お金を取ること」ではなく、社会課題を明確にし、必要な支援を創造し、モデル化することです。

休眠預金・災害支援への展開

回答④：災害時の住まい支援と、平時の居住支援を分けずに育てる。

能登半島地震等の災害支援

弁護士・建築士によるアウトリーチ型の住まい相談、みなし仮設等の住まい確保、生活再建、転居支援、要配慮世帯への伴走支援を展開。



居住支援団体の育成

休眠預金を活用し、地域の居住支援団体や民間セクターの実践力を高める。



居住支援全国ネットワークHPより

舞い上がれ 社会を変える みんなの力
休眠預金活用事業

未被災地へのノウハウ移転

災害ケースマネジメント、転居支援、福祉×住宅×不動産連携を平時から準備する。



災害のときに急に居住支援はできません。平時の事前準備や平時のつながりが、災害時に有効な居住支援が実施できる

法人活動として参考になる運営ポイント

回答④：補助金・委託・助成は、実践を仕組みに変えるために使う。

1. 現場課題から始める

制度名から考えるのではなく、住まいを失う人・貸せない大家・支援者の困りごとから設計する。

2. 福祉と不動産を同じテーブルへ

相談支援、大家、管理会社、行政、医療・介護が同じ言葉で話せる場を作る。

3. 入居後支援を収支に入れる

物件紹介だけでなく、見守り・調整・再アセスメントに必要な人件費を財源設計に入れる。

4. 試行を制度化につなげる

補助金や休眠預金で試し、成果・課題・必要経費を整理し、自治体施策や委託化へつなげる。

我々の強みは、縦割りでは絶対に創発されないため、様々な組み合わせ（掛け算）によりモデルをつくること。

まとめ ― 講師依頼への答え

4つの依頼事項に対する本日の結論です。

契機

震災支援で、住まいの確保と生活再建は一体だと学んだ。

サブリース・ワンファミリー型住宅

支援量に応じ、シェルター・日住・GH・点在型サブリースを組み合わせる。

大家等との調整

本人のリスクだけでなく、見守り・緊急連絡先・代理納付・連携体制をセットで示す。

補助金・休眠預金等

防災・福祉・住宅・民間資金を組み合わせ、制度のすき間を事業化する。

居住支援は「入居支援」＋「住み続けるための生活支援・地域連携支援まで含めた実務」
そこに災害支援や空き家利活用や自死対策等の社会課題をかけあわせると新たな「創発された居住支援」が生まれ、
居住支援×社会課題×PDCAサイクル＝螺旋的社会課題解決となる。

ご清聴ありがとうございました