

令和8年度 居住支援法人さぼーとみらい事業計画（案）

【事業目的】

1. 住宅確保要配慮者への賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する情報提供、相談その他援助をおこなう。
2. 賃貸住宅に入居する住宅確保要配慮者の生活の安定向上に関する情報提供、相談その他の援助をおこなう。
3. 必要に応じて家賃債務保証会社の紹介をおこなう。

【人員配置と支援業務内容】

◎管理者（1名）

支援業務の統括的立場を担う。従業員への指導等管理的な業務。

◎居住支援コーディネーター（1名）

住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する情報提供、入居前のアセスメント、相談その他援助をおこなう。

- ・入居前の住宅確保における相談対応、アセスメント、引っ越しサポート、管理会社や家主さんとの連絡調整、敷金家賃等の納入確認、荷物搬入支援、家財道具等の整理整頓支援、住所変更等の手続き同行支援など。
- ・賃貸住宅の情報提供、賃貸物件等を取り扱う不動産業者等への同行支援、書類等の手続き支援。
- ・家賃債務保証会社の紹介等。

◎居住支援サポーター（1名）

賃貸住宅に入居後、住宅確保要配慮者の生活の安定向上に関する情報提供、相談その他の援助をおこなう。

- ・入居後の生活に関する相談対応、入居中のサポート。（生活ルールの確認、定期訪問など）
- ・家賃滞納未然防止の為に必要に応じた金銭管理支援、成年後見制度の利用と紹介。
- ・必要に応じた社会資源等の情報提供。（困りごと解決のための専門家紹介、趣味の提供など）
- ・退去時のサポート。（退去時の立会、家財や荷物整理等の支援）

【会議・情報交換会・勉強会の開催】

開催月	内容等	参加対象（範囲等）	備考
5月下旬	住宅セーフティネット法の啓発などについての打ち合わせ	市の生活支援課、障害福祉課、不動産関係者等、市の宅建協会、居住支援法人	
6月中旬	地域自立支援協議会「住まいの部会」開催	市の障害福祉課、障害福祉サービス入所施設、短期入所事業所、グループホーム事業所、一般下宿、不動産関係、居住支援法人	
10月中旬	地域自立支援協議会「住まいの部会」開催	市の障害福祉課、障害福祉サービス入所施設、短期入所事業所、グループホーム事業所、一般下宿、不動産関係、居住支援法人	
11月下旬	居住支援に係る情報交換会、勉強会等の開催 ※残置物処理、不動産後見、サブリース型モデル事業啓発等	居住支援法人、生活困窮者支援団体、市の生活支援課、障害福祉課、住宅営繕課、建築開発課、不動産関係者など	講師等依頼検討
2月中旬	地域自立支援協議会「住まいの部会」開催	市の障害福祉課、障害福祉サービス入所施設、短期入所事業所、グループホーム事業所、一般下宿、不動産関係、居住支援法人	
3月中旬	令和9年度の会議・研修会・勉強会等についての打ち合わせ	市の生活支援課、障害福祉課、不動産関係者等、市の宅建協会、居住支援法人	その他の活動についても検討

※道主催の居住支援法人部会、居住支援協議会は必ず参加する。

【賃貸住宅等の確保】

引き続き、サブリースにて賃貸物件の確保に努める。令和7年度までに90床のサブリース物件を確保した。更に協力を得られる不動産関係者の拡大にも力を入れ、令和8年度は更に30床のサブリース物件を確保したい。入居対象者の希望や要望にそって賃貸住宅を確保する。

【サブリース型モデル事業】

国土交通省の実施する住宅確保要配慮者の居住の安定を図るモデル的な取組を行う居住支援法人等の支援を行う「みんなが安心して住まいを提供できる環境整備モデル事業《サブリース型》」を引き続き推進し、住宅確保要配慮者に対して、見守りや定期的な訪問を行うほか、入居者の心身の状況に応じて福祉サービスへつなぐ支援等をおこなっていく。

【連携に関する事項】

住宅確保要配慮者の心身の状況に応じて、地方公共団体や介護・福祉関係者とも常時連携を図り対応していく。具体的には以下の通りとする。

○入居者が賃貸住宅で生活することが難しくなった場合の転居先や行き先の提案

ステップ1 ニーズの把握～入居者の現在の状況とニーズを詳しく把握する。健康状態、生活状況、希望する支援内容などをヒアリングする。

ステップ2：選択肢のリサーチ～介護施設：特別養護老人ホーム、介護付き有料老人ホームなど、入居者の健康状態や介護ニーズに応じた施設を紹介。サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）：自立した生活が可能でありながら、必要な支援が受けられる住宅を提案。グループホーム：認知症対応型や障がい者向けのグループホームなど、少人数で共同生活を送る施設を検討。家族や親族の元へ：入居者が希望する場合、家族や親族の元に戻る選択肢も考慮。

ステップ3：支援サービスとの連携～地域包括支援センター：各市町村の地域包括支援センターと連携し、入居者の状況に応じた適切な支援を受ける。福祉相談窓口：福祉サービスや介護サービスについて相談できる窓口を利用する。

ステップ4：訪問と見学の手配～入居者とその家族が安心して転居先を選べるように、候補となる施設の見学を手配する。実際に施設を訪問し、スタッフと話をすることで、より具体的な情報を得ることが可能となる。

ステップ5：サポートの提供～転居後も継続してサポートを提供します。入居者が新しい環境に適応できるように、必要な支援を行う。

【支援業務に係る人材の確保及び資質の向上】

単なる「採用」と「研修」ではなく、**地域資源・制度・現場実践を一体化させることが重要**。特に現在は、住宅確保要配慮者の支援ニーズが複雑化しているため、戦略的に進める必要があると考える。「個人の力」ではなく「**チームで支える仕組み**」をつくる。

① 人材確保の進め方（採用戦略）「生活課題を横断的に見られる人」を重視

1. ターゲットの明確化(居住支援に適した人材は、必ずしも福祉専門職だけではない)

- 福祉職（社会福祉士・精神保健福祉士など）
- 不動産関係経験者
- 生活支援員・相談員経験者
- 地域活動経験者（民生委員、ボランティア等）

2. 採用チャンネルの多様化 「理念共感型採用」が重要

- ハローワーク・求人媒体だけでなく
- 社会福祉士会・地域包括支援センター
- 不動産団体との連携
- 地元大学・専門学校との連携

3. 未経験者の受け入れ前提 人材不足の現状では「育てる前提」で採用することが必須

- OJT 体制の整備
- 業務マニュアルの標準化
- 同行支援の仕組み

② 資質向上（人材育成）の進め方

1. 基礎研修（必須）

- 居住支援の制度理解（住宅セーフティネット制度）
- アセスメント力
- 権利擁護・虐待防止
- 多機関連携スキル

2. 実践力を高める仕組み（座学だけでは不十分）

- ケース検討会（定期開催）
- ロールプレイ
- 同行訪問 → 振り返り

※ 特に「失敗事例の共有」が重要

3. 専門性の深化（ステップアップ） ※段階的に育てる

初級 → 生活支援中心

中級 → ケースマネジメント

上級 → 困難事例対応・地域調整

4. 外部研修の活用（※外の視点を入れることで組織の質向上を目指す。）

- 行政研修
- 居住支援協議会
- 勉強会・研修会等への参加

③ 定着のための組織づくり

1. 業務の見える化

- 業務量の平準化
- ケースの偏りを防ぐ

2. 心理的安全性の確保

- 相談しやすい雰囲気
- 上司が抱え込ませない文化

3. バーンアウト対策

- スーパービジョン
- 定期面談
- メンタルケア

④ 居住支援ならではの強化 ※福祉+不動産」のハイブリッド人材育成

1. 不動産との連携力

- 家主対応
- トラブル予防（騒音・家賃滞納等）

2. リスクマネジメント

- 孤独死
- 近隣トラブル
- 契約トラブル

3. 地域ネットワーク構築力 ※つなぐ力が最重要スキル

- 行政
- 医療
- 福祉
- 地域住民

⑤ 実務的な導入ステップ

業務の棚卸し⇒ 必要スキルの言語化⇒ 育成カリキュラム作成⇒ OJT 担当の明確化
⇒月1回ケース検討会⇒ 年2回評価・面談

【支援業務以外の業務】

死亡、退去時の支援～NPO 法人コブシ会と連携し、葬儀や納骨、遺品整理、家財処分等の支援をおこなう。

【家賃収入以外の対価に関する考え方】

入居者が地域で安定した生活を継続できるよう、当法人では住まいの提供に加え、安否確認、見守り、生活相談、各種手続き支援等の生活支援を実施している。これらの支援については、家賃とは別に、必要に応じて実費又は定額の生活支援費として対価をいただくものとする。

具体的には、入居者の生活を支える支援として、金銭管理支援、安否確認・見守り等

の生活支援、買い物や通院等の同行支援、緊急時対応支援等を実施している。

各サービスの費用については以下のとおりとする。

- 金銭管理委託料：月額 11,000 円（税込）
- 生活支援（安否確認・見守り等）：月額 1,500 円
- 買い物・通院等の同行支援：1 回 500 円～1,500 円（距離及び内容により変動）
- 緊急時支援：1 回 5,000 円
- 死亡等による退去支援：1 回 30,000 円

なお、これらの生活支援サービスについては、家賃契約とは別に「居住サポート（生活サービス）契約書」を締結し、入居者に対して内容及び費用を十分に説明し、同意を得た上で提供するものとする。また、サービスの利用は入居者の状況及び希望に応じて実施するものであり、過度な負担とならないよう配慮する。

※金銭管理支援に関する特記事項

入居者の中には、家賃や公共料金等の支払い管理が困難な方もいることから、本人の希望に基づき、生活の安定を目的とした金銭管理支援を実施する。

本支援は、社会福祉協議会等が実施する日常生活自立支援事業等の利用に至らない段階の方や、簡易的な金銭管理支援を必要とする方を対象としている。

支援の実施にあたっては、当法人が定める「預り金管理規程」に基づき、利用者に対して支援内容及び管理方法を十分に説明したうえで同意を得て、「金銭管理委託契約」を締結する。

預り金の管理については、記録を作成し適切な管理を行うとともに、利用者本人の生活状況に応じた支払い支援（家賃、公共料金等の支払い代行）を実施し、安定した居住の継続を支援する。

なお、本支援は任意のサービスとして提供するものであり、利用者の意思を尊重しながら実施する。

金銭管理委託料は月額 11,000 円（税込）とする。

【その他】

帯広市で「居住支援協議会設立」に向けた動きができるのか、引き続き話し合いは継続し、検討していく。

令和8年度 居住支援法人さぽーとみらい収支予算（案）

収入の部（単位：円）				
項目	本年度予算額	前年度予算額	増△減	備 考
初回相談料・登録料	528,000	528,000	0	金銭管理委託料含@11,000円×12ヶ月×4名
月額利用料	270,000	180,000	90,000	生活支援@1,500円×12ヶ月×15名
同行支援	30,000	30,000	0	1回500円～1,500円
緊急支援	15,000	15,000	0	1回5,000円
死亡退去時支援	30,000	30,000	0	
サブリース家賃収入	90,720,000	60,480,000	30,240,000	敷金+家賃+共益費@63,000円×12ヶ月×120床
その他（雑収入）	500,000	500,000	0	リサイクル収入等
合 計	92,093,000	61,763,000	30,330,000	
支出の部（単位：円）				
項目	本年度予算額	前年度予算額	増△減	備 考
広告宣伝費	50,000	50,000	0	パンフ等印刷代
会議費	10,000	10,000	0	会場費・使用料等
事務用品費	10,000	10,000	0	
消耗品費	30,000	30,000	0	
水道光熱費	100,000	70,000	30,000	本社事務所共通1/4
通信運搬費	10,000	5,000	5,000	切手、ハガキ代他
旅費交通費	120,000	80,000	40,000	ガソリン代含
人件費	1,150,000	850,000	300,000	本業の1/3相当
サブリース家賃代	43,200,000	28,800,000	14,400,000	120部屋×家賃@3,000円×12ヶ月
家財・家電等購入費	500,000	200,000	300,000	リサイクル業者
雑費（食料品等）	150,000	150,000	0	生活困窮者支援
合 計	45,330,000	30,255,000	15,075,000	
収支残高	46,763,000	31,508,000	15,255,000	