

東京都居住支援協議会セミナー 令和5年1月17日

「家主もつらいよ！
～社会的不動産事業の実践～」

株式会社 ふるさと

「ふるさとのかい」の取り組み

1990年に「山谷地域」を中心にホームレス支援を行う
「ボランティアサークルふるさとのかい」として活動をスタート。
1999年に特定非営利活動法人(NPO法人)の認証

グループ各法人

NPO法人 自立支援センター ふるさとのかい
(1999年認証)

ボランティアサークルふるさとのかい
(1990年設立 夏祭り・越年事業等)

有限会社ひまわり
(2002年設立 介護事業)

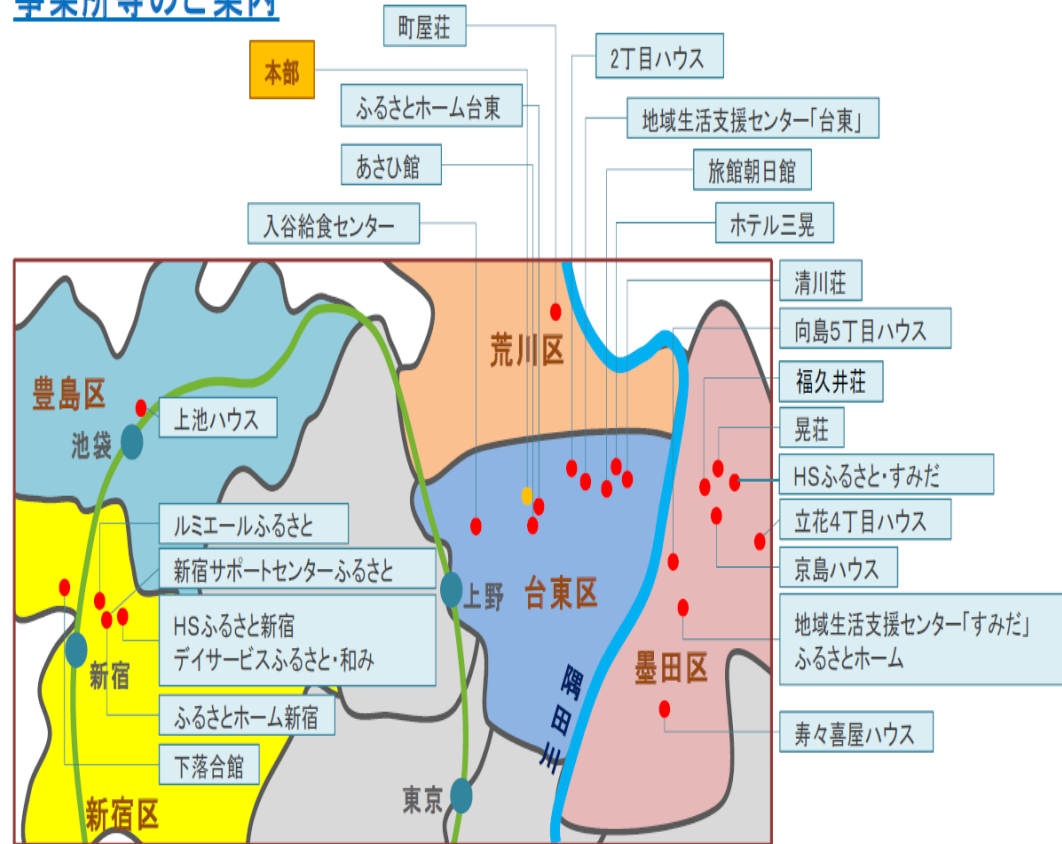
株式会社ふるさと
(2007年設立 建物清掃・不動産事業)

有限責任事業組合 新宿・山谷ネットワーク
(2008年設立 就労支援・相談事業)

NPO法人 すまい・まちづくり支援機構
(2009年認証 企画起業支援事業)

更生保護法人 同歩会
(2009年認可 更生保護相談事業)

事業所等のご案内



〔社会使命・事業目的〕

生活困窮者が地域のなかで、**安定した住居**を確保し、**安心した生活**を実現し、社会のなかで再び**役割**や**人としての尊厳**・**居場所**を回復するための**支援**を事業として行うこと。

法人概要(グループ全体)

事業所数: 30か所
利用者数: 804名
従業員数: 175名
(常勤46名、非常勤129名)

株式会社ふるさと

事業案内
(2007年設立)

家賃債務保証事業
不動産仲介事業
不動産賃貸事業



(居住相談の様子)



(当社管理アパート)



(日常生活支援住居施設)



(滞在型グループホーム)



(店舗・事務所外観)



(通過型グループホーム)

株
ふ
る
さ
と

建物施設管理
清掃事業

社会福祉施設の建物管理・清掃事業

20名雇用 一般就労の雇用体系(最低賃金以上を給与)
(ケア付き就労支援)



都市型ソーシャルファーム(障害者あるいは労働市場で不利な立場にある人々のために、仕事を生み出し、また支援付き雇用の機会を提供)

家賃債務保証事業

成り立ち…

ふるさとの会設立から役員個人やNPO法人としてアパート確保のため連帯保証人となる。その後【株式会社ふるさと】設立とともにアパート保証を移管。

また「ホームレス地域生活移行支援事業」委託契約終了でも、ふるさとの会は『一生のお付き合い』をスローガンに、引き続きアパート生活を望む利用者が再契約を行うため、共同リビングへの登録と【株式会社ふるさと】がアパート保証を引き受け、両者が連携して地域生活支援を行う枠組みを作った。

累計保証契約：3,363件

(前年度：3,231件)

現契約者：358名

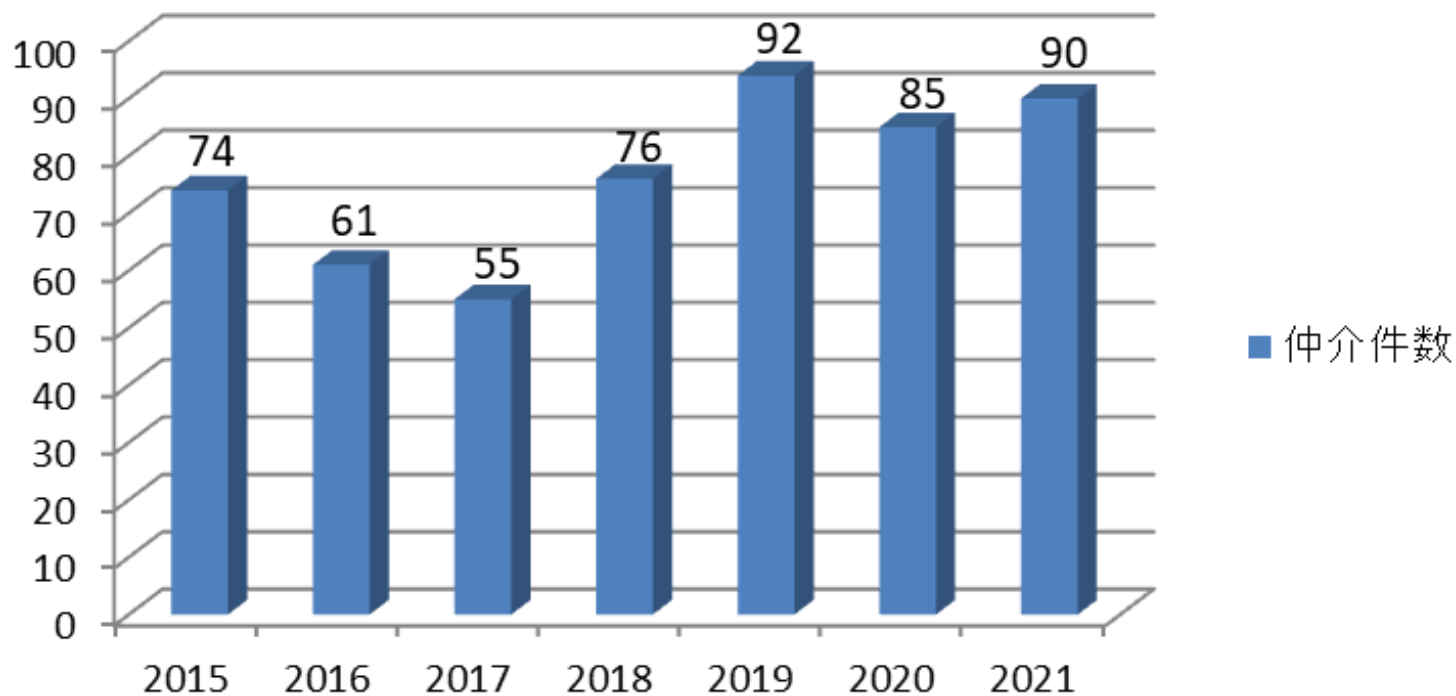
(前年度：372名)

不動産仲介事業

住宅確保要配慮者への居住支援・アパート確保
(高齢、障害、生活困窮、低額所得者、刑余者、外国人、ひとり親世帯など)

2021年度 **90件**

仲介件数推移



不動産賃貸事業

家主からの受託管理物件

56棟 148戸

家主からの借上管理物件

10棟 64戸

ふるさとの会へ供給した管理物件

6棟 66戸相当



機能障害を生活障害にしない【生活支援】

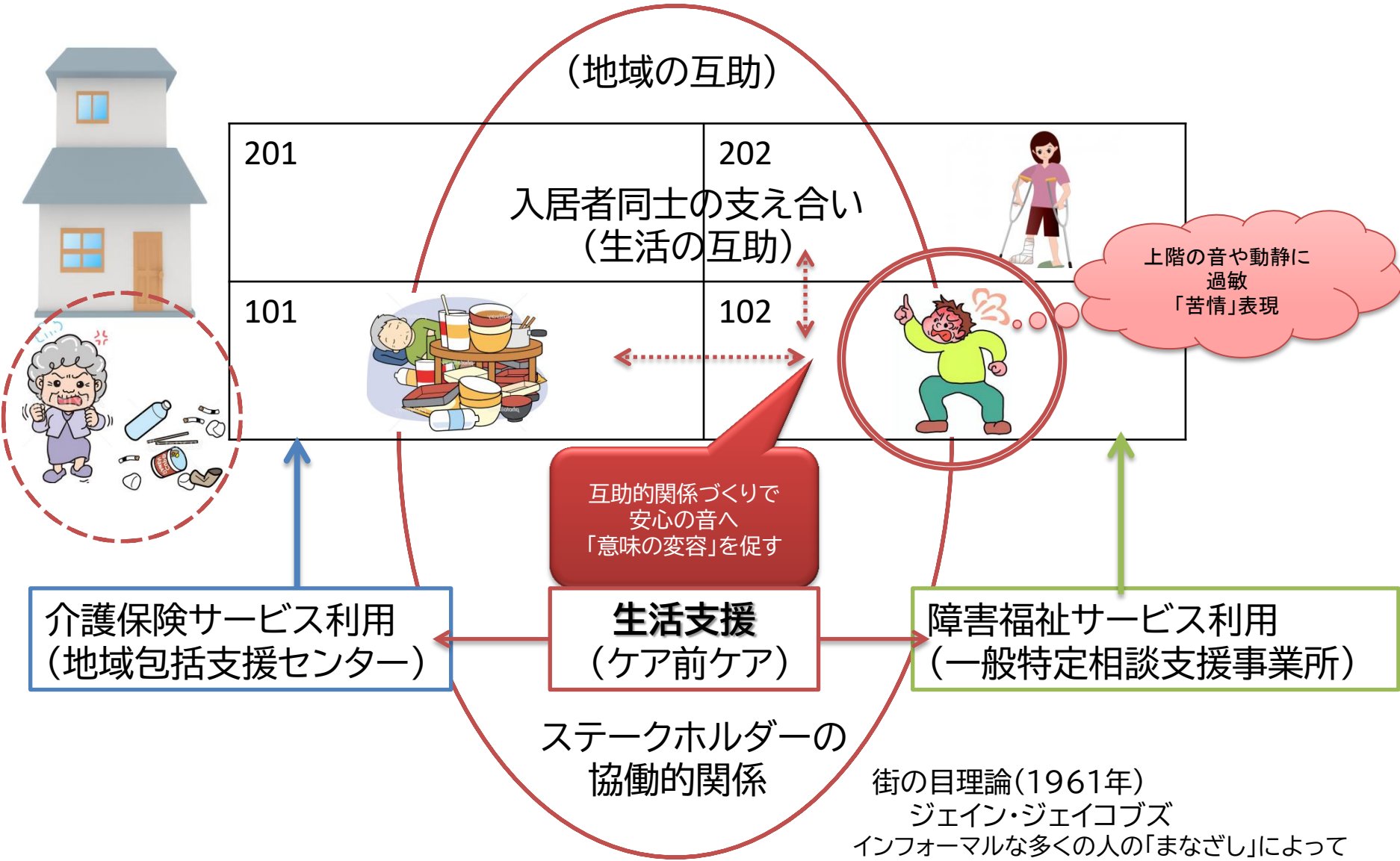
独自の《対人援助論》を策定



著者・的場由木保健師が厚生労働省
「生活保護担当ケースワーカー全国研修会」の講師を務める。
(2014～2016年)



都心周辺部に位置し、住宅・商店・工場などが混在・密集する地域での居住支援は、連鎖的に生じるトラブルで交錯する人たちとの協働的な関係づくりが欠かせない



街の目理論(1961年)
 ジェイン・ジェイコブズ
 インフォーマルな多くの人の「まなざし」によって
 住民たちの当事者意識と自主管理意識が喚起される

10年間！オーナー様を悩まし続け、管理会社もお手上げ状態 すでに諦めているけどね！と弊社へ御相談いただきました。

オーナー様から「管理」を頂戴して
すぐに着手。

初日 入居者さんに
声を掛け始めました



ゴミ屋敷…
近隣トラブル
退去続出…

ひさしぶりの
満室稼働😊

たった6ヶ月で 復旧しました！

20日後 ↓ お隣の入居者さんもお手伝いくだ
さいました。



「管理」は ふるさと不動産に おまかせください

築50年！
まだまだ現役続行

スッキリ
解決

1ヶ月後 ↓ スタッフもお手伝い



5ヶ月後 あとは捨てるだけ



6ヶ月経過



こめこめカフェは、
一般社団法人 世田谷トラストまちづくり
地域共生のいえづくり支援事業
「地域共生のいえ」の一員です

<https://www.setagayatm.or.jp>

長年、気心の知れたご近所が集まり、食事やお茶を楽しむ集まりを自宅で「茶の間サロン」を開いてきました。脳梗塞で倒れた事から、今後の2階アパート管理や「茶の間サロン」の維持をどうしようと考えようになりました。偶然、NHKの報道番組で取り上げられていた「ふるさと」に相談した結果、「茶の間サロン」運営とアパート管理をまとめてお引き受けしていただき、安心する事ができました。あれから8年が経ちましたが満足しております。



「家主に寄り添う」アプローチが弊社の特徴！

家主属性: 会社の経営者2代に短期間に不幸が続き、2代目社長の妻が急遽社長に。事業承継に忙しく、不動産管理まで手が届かず。

同時に生じたトラブル: ①高齢女性の家賃滞納(1年分)
②外国人女性の家賃滞納

A ハイツ

201 80代女性



軽作業の仕事と年金で暮らされているがシフトが減り家賃滞納。少ない収入から親族への仕送りも発覚。

101 50代外国人女性



家族で暮らしていたが今は独り。コロナの後遺症に苦しみ、失職。日本語も不自由して、各相談窓口へつながらず、家賃滞納。

家主属性: 会社経営をされている家主(相続した物件)。
近隣住人とのトラブルに悩み、自身も体調不良に。

連鎖するトラブル: ①近隣の方からの嫌がらせ。
②入居者からのクレーム。

B コーポ

隣家の50代女性

以前より、アパート
住人に敵意があり、
ゴミの投棄、暴言等。

201 精神の障害を抱える
女性

隣家の方からの嫌がらせで
不安定となり、家主へクレーム
がつづく。退去してしまう。

101 更生保護の女性

隣家からの嫌がらせに反応。
通所支援も受けずに生活が
荒れ、家賃滞納して、生活保
護の申請が必要に。

家主属性： 株式会社ふるさが遠方在住のオーナーよりサブリースして賃貸人に。

損失を伴うトラブル： ①家賃滞納で1戸70万円の損失
②入院拒否で居室内死亡事故リスク

C 荘

201 90代高齢女性



認知症となり、保佐人がつくのに半年かかり、さらに隠れ借金が発覚して自己破産。滞納賃料等が回収不能に。

101 80代高齢者男性



共益費を払いに来なかったので訪問。立てなくなっていたが、入院を拒否。説得して救急搬送。