

科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 27 年 6 月 22 日現在

機関番号：82115

研究種目：基盤研究(C)

研究期間：2011～2014

課題番号：23560731

研究課題名(和文)民間非営利組織による住宅の供給・管理事業を経済的に支援する社会システムの検討

研究課題名(英文)Study on the social system of economic supports for housing supply and management businesses by non-profit organizations

研究代表者

米野 史健(MENO, FUMITAKE)

国土技術政策総合研究所・防災・メンテナンス基盤研究センター建設経済研究室・主任研究官

研究者番号：60302965

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 3,500,000円

研究成果の概要(和文)：民間非営利組織(NPO)が一定の公益性を有する住宅の供給事業を立ち上げて継続的に運営するのに必要となる、資金調達とコスト負担の方法及びそれを経済的に支援する仕組みを検討するため、NPOによる住宅の供給・管理事業の実態と、住宅供給・管理事業における資金確保の状況を、事業報告書等の公開資料を基に把握・検討した。その結果、高齢者などの住宅確保要配慮者向けの住宅供給が志向されているが、介護保険等の公的制度に基づくサービスを付加する形でないと経営は成り立ちにくく、整備資金の調達も難しい状況が示された。あわせて、東日本大震災後の住宅供給等の取組についても実態を把握した。

研究成果の概要(英文)：This study aims to examine the economic support system for non-profit organizations (NPOs) which execute social businesses of housing supply and management. Housing businesses by NPOs such as supply of new apartment houses and support for living in these houses are mainly given to elderly and other distressed people. Many kinds of housing projects have implemented, but profits from each project are not enough and businesses rely on the social security system. For sustainable management of these housing projects, fundraising systems from citizens, private enterprises, and public sectors are necessary.

研究分野：住宅政策

キーワード：民間非営利組織 住宅 供給 管理

1. 研究開始当初の背景

民間非営利組織(NPO)は、自発的な社会貢献活動を通じて多様な社会のニーズに応える団体であり、住まい関連でも様々な活動が行われている。なかでも一定の公益性を有する住まいを提供する役割が期待されるが、住宅自体を供給して管理運営を行う事業では、整備に要するイニシャルコストに加えて、日常的な維持管理のためのランニングコストの双方が必要で、これらコストをまかなうのは難しく、経済力が障壁となって実施できていないのが実情とみられる。

NPOによる住宅の供給・管理の活動を発展させ普及させるためには経済面での支援が必要となるが、住宅供給を行うNPOの経営実態は十分に把握されてはならず、また経済的な支援の仕組みも確立されてはいない。

2. 研究の目的

本研究では、NPOによる住宅の供給・管理事業に着目し、事業を立ち上げて継続的に運営していく際に要する、住宅の整備費用及び管理運営費用に関する団体の収支状況を把握した上で、事業及び経営を円滑かつ安定的に行うために必要となる経済的支援を行う仕組みを検討することを目的とする。

3. 研究の方法

大きく次の3点について調査分析を行う。

(1)NPOによる住宅の供給・管理事業の実態

居住者のニーズに合った住宅の建設や既存ストックを活用した住宅の開設等の住宅供給事業、及びそれら住宅の運営や入居者の生活支援などの管理事業について、全国の特定非営利活動法人のうちどの程度の団体が活動目的や事業内容に位置づけ、実際に事業を実施しているかを、活動報告資料等に基づいて集計し、住宅事業の取り組み意向と実施状況を把握する。

(2)住宅供給・管理事業における資金確保の状況

住宅の供給・管理事業を実際に行っている特定非営利活動法人における、整備に要するイニシャルコストの調達方法と、運営のためのランニングコストの確保方法について、収支報告資料の収集や団体へのヒアリング調査等で把握し、活動資金の調達・確保方法を整理する。このうち外部からの調達に関しては、どんな仕組みを通じて経済的な支援を得たのかを把握する。

(3)東日本大震災での住宅供給・管理事業の実施状況

震災後には様々な民間非営利組織が被災者の住まいに係る支援を実施しており、その中には恒久的な復興住宅を供給しようとする団体もみられる。このような活動の状況を資料収集や行政・関係団体へのヒアリング等で把握し、被災後の住宅の供給・管理事業がどの程度実現しているかを確認する。

4. 研究成果

(1)NPOによる住宅の供給・管理事業の実態

供給・管理事業の位置づけ状況

2014年12月末までに認証された特定非営利活動法人計49,753団体を対象に、公開されている定款の活動目的と事業の記載内容、及び毎年度の事業報告書等の内容を可能な限り確認した。その結果、住宅に関連する何らかの活動が位置づけられる団体として、計4,262団体(総数の8.6%)が把握された。

このうち住宅の「供給・運営」を主要な事業としているとみられたのは計2,669団体(住宅関連活動団体の62.6%)であった。主な事業が住宅に関する「相談・支援」である631団体、「普及・啓発」である477団体、物件の「管理・改善」である259団体、「研究・評価」である183団体と比べて数が多く、NPOによる住宅関連の事業としては物件の供給が志向されていることが確認された。

住宅供給の対象となる者

「供給・運営」事業を位置づける団体において、前項と同様に定款の活動目的と事業内容、及び毎年度の事業報告書等の記載を確認し、最も主要な対象者(入居者)として想定されている者の種類を整理したのが表-1である。「高齢者」が1,168団体で最も多く、次いで「障害者」が960団体で、「高齢者及び障害者」とするものも314団体みられた。その他にもホームレスや女性(主にDV被害者)など、困難を抱える者が挙げられていた。

これに対して一般市民向けの住宅供給を主眼とするのは22団体のみであり、NPOによる住宅供給はいわゆる「住宅確保要配慮者」向けに行われることが確認された。

表-1 供給の主対象者の状況

	市民 全般	高齢 者	高齢 者& 障害 者	障害 者	ホーム レス	女性 DV 被害 者	児童 青年	外国 人	その他 困窮 者 全般	計
団体	22	1168	314	960	38	36	54	11	66	2669
割合	0.8%	43.8%	11.8%	36.0%	1.4%	1.3%	2.0%	0.4%	2.5%	100%

住宅種類毎の供給事業の実施状況

供給される住宅の種類を、前項の対象者等を用いて整理した上で、種類毎の供給事業の実施状況を集計したのが表-2である。ここでは各団体の事業報告書の記載内容から実際に住宅を供給・運営していると判断される(運営中との記載がある、具体の物件名が記されるなど)場合に「事業実施」としている。

「高齢者住宅」を実施しているとみられたのは494団体、「障害者住宅」の実施は437団体であり、それぞれの住宅の供給を活動として位置づけている団体総数に占める割合(=事業の実施率・実現率)はいずれも約3割程度となっている。これら的高齢者及び障害者向けの住宅では、いわゆる「グループホーム」(介護保険制度での認知症対応型共同生活介護事業、及び障害者自立支援法に基づく共同生活援助事業)が多くを占めていた。

「その他困窮者住宅」(ホームレス、DV被害者等向け)は、位置づける団体数は高齢者・障害者に比べて少ないが、実施率は40.5%と高くなっており、具体の支援対象者に向けた事業が実現されているといえる。

これに対して、「コーポラティブ住宅」や「コレクティブ住宅等」(シェアハウス含む)を位置づける団体は少ない。実施率ではコレクティブ住宅等は33.3%と高いが、高齢者や障害者が健常者と共生する住宅というのも多く、ここからも高齢者をはじめとする住宅確保要配慮者向けが供給の中心といえる。

表-2 住宅種別毎の事業実施状況

	高齢者住宅	障害者住宅	その他困窮者住宅	コーポラティブ住宅	コレクティブ住宅等	全体
位置づけ団体数	1609	1274	205	26	18	3132
うち事業実施	494	437	83	5	6	1025
実施未確認	1115	837	122	21	12	2107
実施率	30.7%	34.3%	40.5%	19.2%	33.3%	32.7%

(2)住宅供給・管理事業における資金確保の状況

供給を実施している団体が最も多く見られた「高齢者住宅」を対象として、住宅に関する概要と、整備及び管理運営に要する資金の確保状況について確認した。

高齢者住宅の種類

供給される高齢者住宅の種類を整理したのが表-3である。事業報告書の記載に基づいて主要な3類型及びその他に分けている。なお各団体が当該種類を実施しているかを集計したものであり、住宅の件数を表していない(同種類を複数運営する団体もある)。

種類としては、前述の通り「グループホーム」(認知症対応型共同生活介護事業)を実施する団体が延べ397と多く、事業実施団体のうち80.4%が手がけている。より住宅に近いといえる「有料老人ホーム」は67団体、「高齢者賃貸住宅」(サービス付き高齢者向け住宅、及びそれに該当しない制度外のものも含む)は84団体で見られるが、グループホームに比べて圧倒的に少ない。グループホームは1ユニットが5~9人と小さく、資金力の乏しいNPOでも開設しやすいため、取り組む団体数が多いものと思われる。

また、グループホームと有料老人ホーム(A&B)など、複数の種類の住宅を開設するところも計58団体みられている。

表-3 高齢者住宅の種類毎の実施団体数

住宅の種類	A)グループホーム	B)有料老人ホーム	C)高齢者賃貸住宅	A&B	A&C	B&C	A&B&C	計
団体数	347	34	55	29	21	4	4	494
延べ数	397	67	84	-	-	-	-	-
	80.4%	13.6%	17.0%	-	-	-	-	100%

高齢者住宅の所有関係

高齢者住宅の所有関係に関して整理したのが表-4である。各団体の財産目録及び貸借対照表において、当該住宅とみられる建物

及び土地が相応額の固定資産として計上されているかで推定をしている。なおここでも団体毎の判断としており、複数の物件を有する場合の所有関係の違いは考慮していない。

建物を「賃借」して住宅を開設したとみられる場合が187団体で最も多く、全体の37.9%を占めていた。空き家等を借りて必要な改修を行って開設するような形の事業となっており、組織立ち上げ直後の活動初期の団体や、事業規模(収益及び支出の総額)が小さい団体で多くみられた。

一方で、「建物を所有」する場合(土地を賃借して建物を新築、または既存建物を購入)が177団体あり、「土地・建物とも所有」する場合(土地を購入して建物を新築、または既存建物を土地と合わせて購入)も124団体みられた。このように建物や土地を所有する団体では、住宅以外にもデイサービス等の福祉施設を運営しており、住宅事業以外も含む団体の総事業規模が比較的大きい傾向がみられた。また複数の高齢者住宅(同種の住宅を数カ所、あるいは異なる種類を合わせて)を運営している団体では、建物または土地建物を所有する割合が比較的高かった。

住宅種類との関係を見ると、グループホームでは土地建物所有は25.2%だが、有料老人ホームは32.4%、高齢者賃貸住宅では34.9%と割合が大きくなっており、土地を購入し建物を新築できるような事業規模の大きな団体で有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅をはじめとする高齢者賃貸住宅が手がけられていると考えられる。

表-4 高齢者住宅の所有関係

	土地建物所有	建物所有	建物賃借	不明	計	
団体数	124	177	187	6	494	
	25.1%	35.8%	37.9%	1.2%	100%	
種類	グループホーム	101	159	136	5	401
	有料老人ホーム	23	20	27	1	71
	高齢者賃貸住宅	30	22	34	0	86

実施している団体の延べ数

所有物件における整備資金の調達方法

より多額の資金が必要な「所有」(土地建物所有、建物所有)の場合に着目し、整備資金=イニシャルコストの調達方法を推測したのが表-5である。各団体の財産目録及び貸借対照表における借入金等の位置づけを確認するとともに、開設時期の事業報告書の記載等から、団体毎の推定を行っている。

銀行等の「金融機関」からの一定額(土地建物の資産に見合う額)の借入が記載されている場合が、実施団体の53.5%で見られる。特定非営利活動法人の場合、社会的な認知度が低いとか収益性が低いなどの理由で、銀行等からの融資が受けにくいとの話もこれまで聞かれたが、住宅の整備を実施している団体の場合には、何らかの融資を受けられていることが確認出来る。

一方、役員等の「団体関係者」からの借入等が記載されている場合が28.2%みられており、関係者個人が自己資金を提供する場合

も多い。借入金があっても提供先が明記されていない「借入先不明」の中にもこのような場合が多く含まれると考えられ、関係者の拠出を原資に事業を立ち上げる、外部からの確保が難しいため資金調達を内部に頼る、といった状況もうかがえる。

私募債等の「債権募集」を行う形で、関係者及び一般から広く資金を調達している場合も 1.3%みられている。この他、行政や公的団体などから「補助・助成」を獲得して整備したとの記載がみられる団体も 2.0%あるが、いずれも団体数は少ない。これらの状況は事業報告書等では確認しにくい面もあるが、一定の公益性を有する住宅を扱う団体及び活動に対して経済的支援を行う社会的な仕組みは、まだ十分ではないと思われる。

所有形態別に比較すると、「土地建物所有」では金融機関からの調達が 61.3%の団体で行われているのに対して、「建物所有」では同割合は 48.0%とより低くなる。団体関係者からの借入の割合は土地建物所有で 32.3%、建物所有で 25.4%と両者で大きくは変わらないことからすれば、より多額の資金が必要な土地建物所有の場合には、金融機関からの融資が必要になるものと考えられる。

表-5 高齢者住宅の整備資金の調達方法

運営する住宅の所有関係	団体数	整備資金の調達方法(延べ数)					
		団体関係者	金融機関	借入先不明	債権募集	補助助成	判断できず
土地建物所有	124	40	76	34	2	2	7
建物所有	177	45	85	55	2	4	18
計	301	85	161	89	4	6	25
	100%	28.2%	53.5%	29.6%	1.3%	2.0%	8.3%

管理運営事業の収支状況

住宅を整備した後の管理運営に関して、各団体の毎年の収支計算書（現名称は活動計算書）を元に、収支の状況を概括する。

住宅の管理運営費用＝ランニングコストに関しては、入居者から一定額の家賃や管理費等が徴収されるわけだが、住宅の種類がグループホームの場合には、当該住宅に関する事業収益全体において家賃・管理費の占める割合は総じて小さく、当該住宅でなされる介護サービスによる介護保険給付等による収益の方が多い状況である。介護付有料老人ホームについても同様である。

住宅型有料老人ホームや高齢者賃貸住宅の場合は、基本的に家賃等が収益となるが、管理運営に要する支出が収益額とほぼ同じか上回る場合もみられており、住宅事業単体では採算が取りにくい状況が想定される。これに対し、多くの団体では居宅介護等の事業も行っており、当該住宅であわせて介護サービスを提供することにより、活動全体としての採算を確保している状況がうかがえる。

介護サービスを実施せず介護保険外の支援のみを行う場合には、公的な補助や助成を受けて活動する団体もあるが、実験的・先進的な取組に対する期間限定での支援が中心であり、経営状態の定常的な改善には必ずしもつながっていないとみられる。

資金確保の実態と課題

以上より、高齢者住宅で介護報酬が得られる介護サービスを行う場合には、経営が成り立ちやすく、整備に際しても資金が調達しやすいと考えられる。当初は関係者資金に基づく建物賃貸で小規模な住宅を開設し、介護保険事業で安定的な経営を進め事業を拡大する中で、実績と信頼を得て金融機関からの融資で団体所有のより規模の大きな住宅を整備する、といった事業の展開も想定される。

一方で、小規模団体が実施する、既存制度に乗らない住宅やサービスの提供は成り立ちにくいと思われ、このような場合に対する支援の枠組みが課題と考えられる。

(3) 東日本大震災での住宅供給・管理事業の実施状況

震災発生直後には、避難先として空き住戸を一定期間無償または低額で提供する NPO 等の活動が複数みられたほか、応急仮設住宅に対する入居後の支援活動が各地で行われ、行政の業務委託を受けて継続的な訪問等の支援を行うところも出てきている。

恒久的な住宅では、コレクティブ住宅や地元木材活用住宅などが提案され、実現のため広く資金を募った団体もみられたが、供給された事例はほとんどない。(2)でみた通り介護サービスによらない住宅のみでの整備は難しく、実現には至らなかったとみられる。

5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

〔雑誌論文〕(計3件)

米野史健, 民間賃貸住宅へ的高齢者等の入居を支援する事業の概要と実施状況 - 世田谷区及びせたがや福祉サポートセンターの取組より, 日本不動産学会秋期全国大会梗概集, 査読無, 2011, pp.57-64

米野史健, 高齢者のための住まいづくりの現状と課題, オペレーションズ・リサーチ, 査読無, Vol.57 no.3, 2012, pp.130-137

三浦研・佐藤由美・米野史健, 住宅と福祉の『すき間』を埋める新たな居住支援の検討 - 高齢期の安心居住に向けた住宅管理サービスの事業モデル, 住総研研究論文集, 査読無, 第38号, 2012, pp.211-222

6. 研究組織

(1) 研究代表者

米野 史健 (MENO FUMITAKE)

国土交通省国土技術政策総合研究所・防災・メンテナンス基盤研究センター・主任研究官

研究者番号: 60302965

(2) 研究分担者

なし

(3) 連携研究者

なし