

高齢者の方の

賃貸住宅への入居をサポートします



京都市居住支援協議会について

(京都市居住支援協議会 事務局)

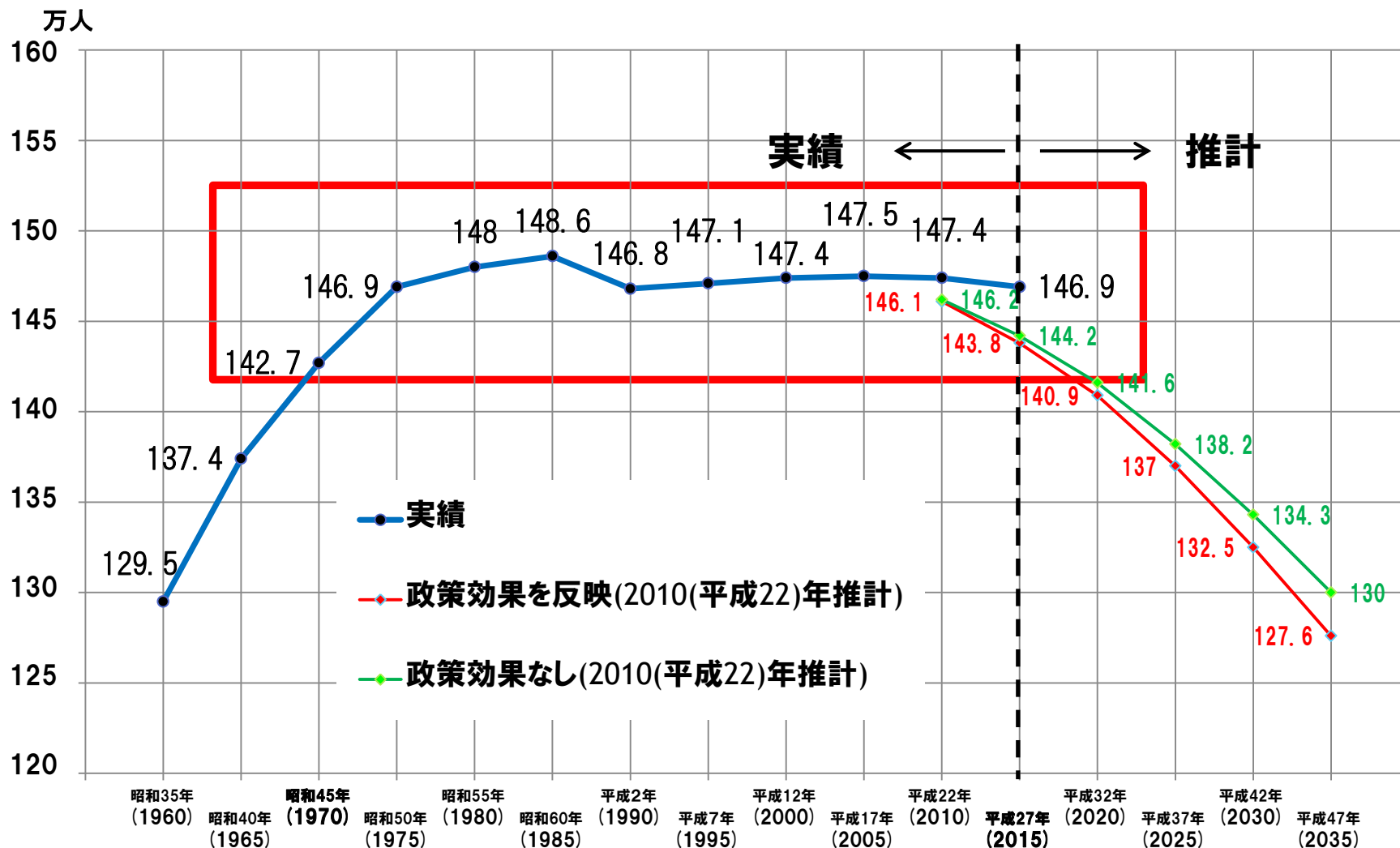
京都市 都市計画局 住宅室 住宅政策課
企画担当課長 岡田 圭司

平成29年1月20日

京都市の人口推移

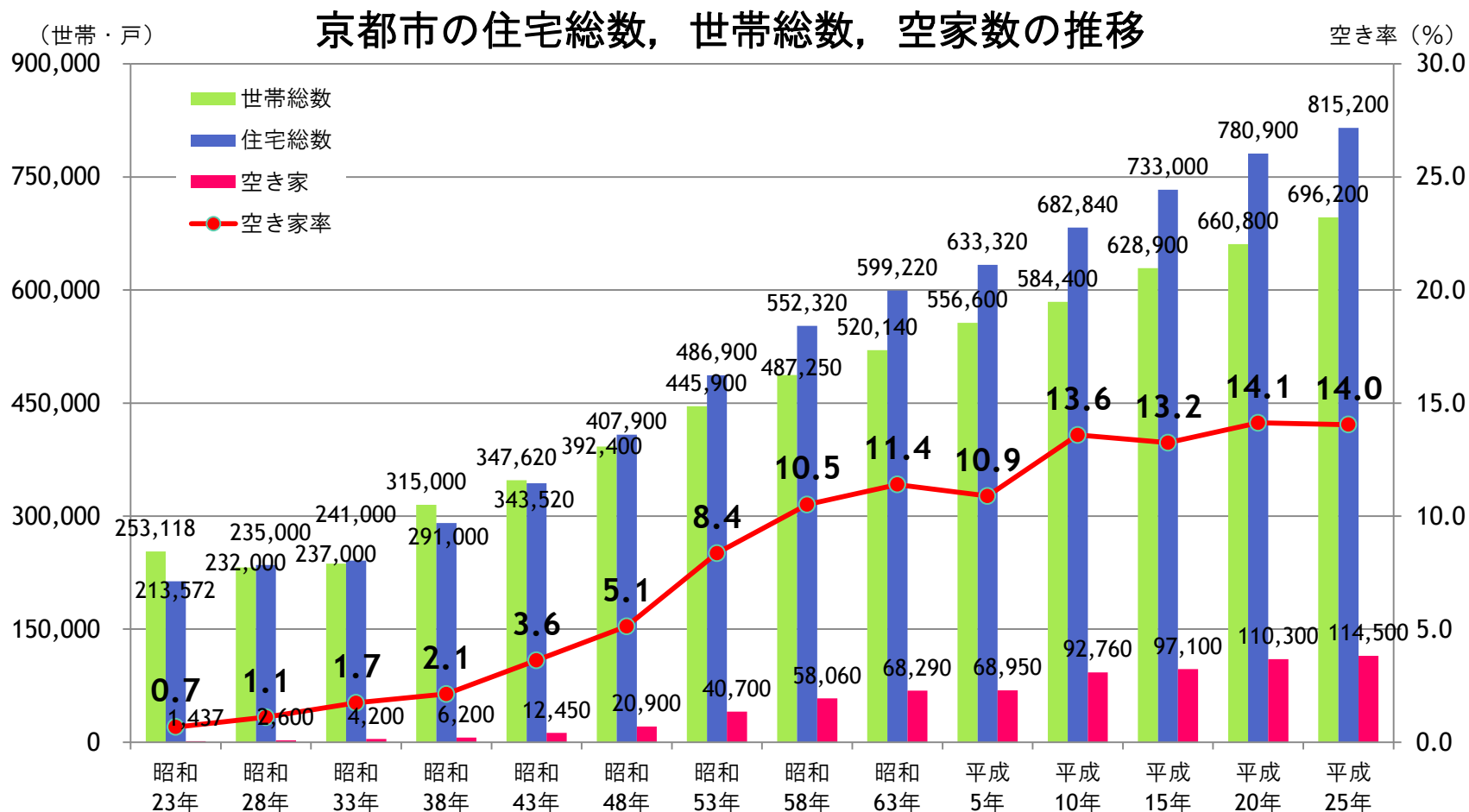
○昭和45年以降、人口変動は少ない（昭和45年**142.7万人**⇒平成27年**146.9万人**）

○今後、転入超過が続くも自然減をカバーできず、人口減少が続くと予測。



京都市の住宅事情

- 住宅総数（昭和48年**40.8万戸** ⇒平成25年**81.5万戸**）約2.0倍
- 世帯総数（昭和48年**39.2万世帯** ⇒平成25年**69.6万世帯**）約1.8倍
- 空き家数（昭和48年 **2.1万戸** ⇒平成25年**11.5万戸**）約5.5倍



(資料) 各年住宅・土地統計調査 (平成25年は速報値)

住生活基本計画（全国計画）

（平成28年3月18日閣議決定）

（計画期間 平成28年度から平成37年度まで）

世界保健機構（WHO）や国連の定義

・高齢化社会 7%超～14%

・高齢社会 14%超～21%

・超高齢社会 21%超～

住生活をめぐる現状と今後10年の課題

- 我が国の総人口は、平成22(2010)年の1億2,806万人をピークに**減少局面**に。
- 高齢者の割合は、平成25(2013)年には25%を超え、世界に例のない**高齢社会がすでに到来**。

目標：高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

- 高齢者が安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給
- 高齢者が望む地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現

成果指標

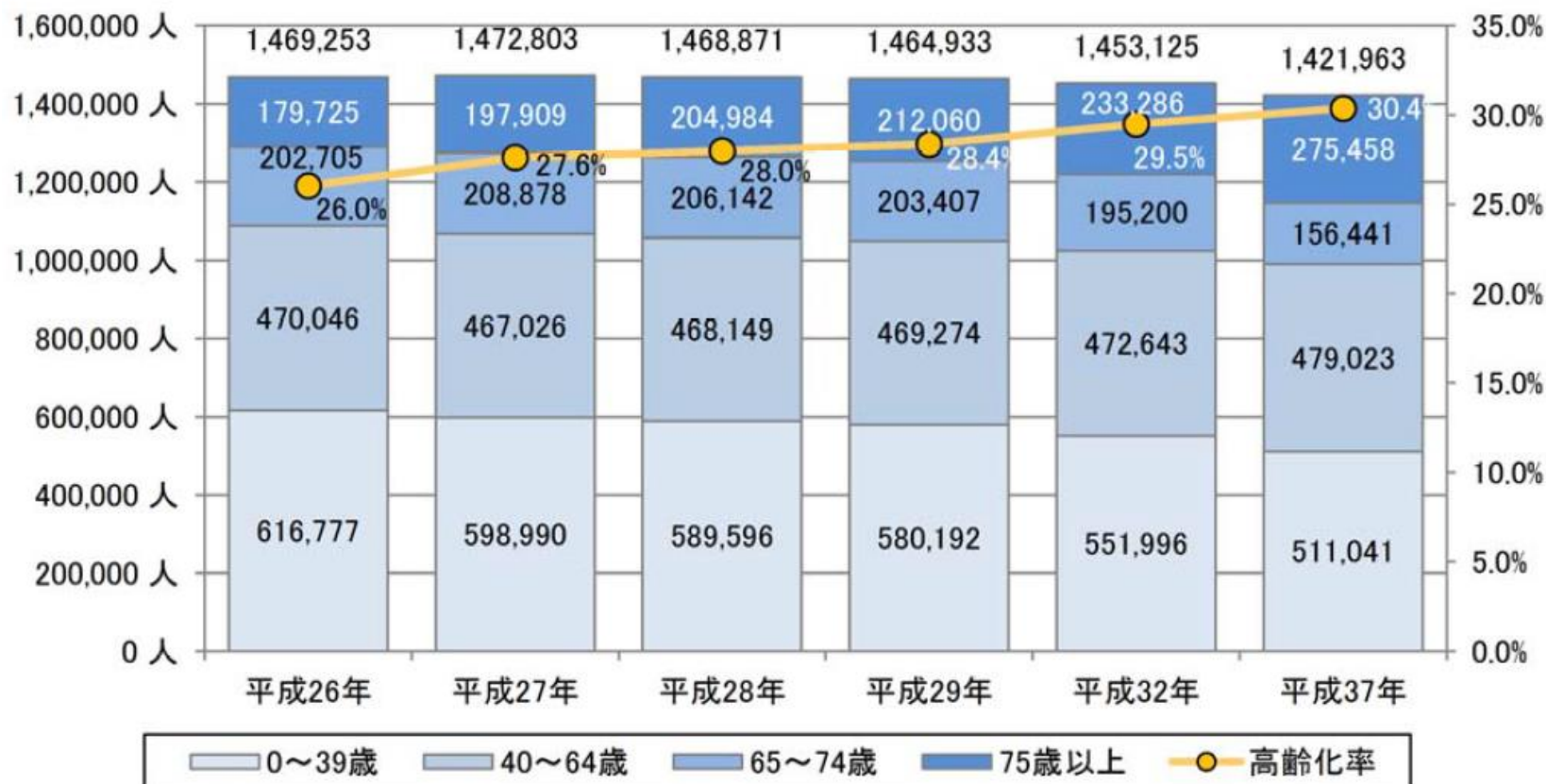
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合
2.1%（平成26）→ **4%（平成37）**

京都市における高齢者人口の推移

第6期京都市民長寿すこやかプラン（平成27年度～29年度）

平成37(2025)年の京都市における高齢者の姿

- 高齢者人口43万人（**高齢化率30%超**）
- **市民の5人に1人が後期高齢者（75歳以上）**となる。



京都市における高齢者向け住宅の供給状況(1)

平成37(2025)年の京都市における高齢者の姿

○ 高齢者人口 43万人 (高齡化率 30%超)

成果指標

高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合
2.1% (平成26) → 4% (平成37)

『高齢者向け住宅』の定義について、次のように示されています。

- ・ 有料老人ホーム
- ・ 軽費老人ホーム
- ・ シルバーハウジング
- ・ サービス付き高齢者向け住宅
- ・ 高齢者向け優良賃貸住宅 等

平成37(2025)年における求められる高齢者向け住宅
→ 17,275戸 (平成37)

さて、現状は

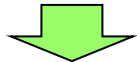
京都市における高齢者向け住宅の供給状況(2)

京都市における高齢者向け住宅の供給状況（平成28年12月）

	箇所数	住戸数	備考
有料老人ホーム	55	3,001	
軽費老人ホーム	14	687	
シルバーハウジング	1	30	
サービス付き高齢者向け住宅	84	3,182	
高齢者向け優良賃貸住宅	10	465	UR整備の地優賃(高齢者型)を含む。
シニア住宅	1	72	
合 計	165	7,437	1.7% (37年高齢者人口対比)

京都市居住支援協議会 設立の背景

平成18年6月 住生活基本法の制定
平成19年7月 **住宅セーフティ法の制定**



平成22年3月 **京都市住生活基本計画の策定**（平成22～31年度）
施策の方向性⇒民間賃貸住宅等への入居の円滑化と居住支援

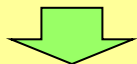


平成23年3月 **東日本大震災**
⇒避難者への**住宅の無償提供に400戸超の申し出**



4月 **高齢者住まい法の改正**
⇒**高円賃，高専賃，高優賃を廃止し，サ高住に一本化**
※低中所得層の高齢者向け住宅情報の発信が停滞

高円賃	58団地	1,028戸
高専賃	12団地	472戸
高優賃	9団地	200戸



8月 **京都府下の宅建業者へのアンケート結果**（対象約3,500社）
※家主から高齢者の入居を拒むよう言われた業者 50%



これらの経過を踏まえ，平成23年度に次の方針を決定！

- ・京都市が把握する**高円賃，高専賃，高優賃の住宅情報の発信を行う。**
- ・不動産や福祉団体との連携を深め，**居住支援協議会の設置準備を進める。**

居住支援協議会の概要 (住宅セーフティネット法第10条に規定)

- **住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図る**ため、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、居住支援協議会を設立。住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施。

**住宅確保
要配慮者**

低所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭など

居住支援協議会

不動産関係団体

宅地建物取引業者
賃貸住宅管理業者
家主等

居住支援団体

NPO
社会福祉法人等

地方公共団体 (住宅部局・福祉部局)

都道府県
市町村

連携

連携

京都市居住支援協議会の概要

設立日 平成24年9月

愛称 京都市すこやか住宅ネット

目的 高齢者を中心とする住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に資する措置を実施することにより、住宅確保要配慮者が安心して住み続けられる住まいづくりを推進する。

京都市居住支援協議会

不動産4団体

- (公社) 京都府宅地建物取引業協会
- (公社) 全日本不動産協会 京都府本部
- (公財) 日本賃貸住宅管理協会 京都府支部
- (一社) 京都府不動産コンサルティング協会

連携

京都市

都市計画局住宅室
保健福祉局長寿福祉部

京都市住宅供給公社

京安心すまいセンター

福祉3団体

- 京都市地域包括支援センター・
在宅介護支援センター連絡協議会
- (一社) 京都地域密着型サービス事業所協議会
- (一社) 京都市老人福祉施設協議会

連携

民賃での課題と京都市居住支援協議会の取組

	民間賃貸住宅への入居における課題		住宅確保要配慮者の 居住支援に 必要なサービスイメージ
	住宅確保要配慮者	賃貸人	
入居前	適当な住宅が見つからない	賃借人とマッチング出来ない。	○入居可能な住宅の情報提供  すこやか賃貸住宅 すこやか賃貸住宅協力店 高齢期の住まいの相談会
	属性による入居制限		
	住宅規模のミスマッチ (高齢者, 子育て世帯等)		○家賃債務保証の情報提供等 ○緊急連絡先の提供  高齢者住まい・生活支援 モデル事業
	契約手続きが複雑		
入居中	保証人等の確保が困難	家賃滞納等トラブルへの懸念	○すまいのトラブルに対する電話相談  京安心すまいセンターの開設 ○見守り, 生活相談等のサービス提供  高齢者住まい・生活支援 モデル事業
	家賃滞納による明渡し	家賃滞納	
	管理に対する不満	トラブル発生 (近隣トラブル, 病気, 死亡等)	
退去時	突然の体調変化等への不安	原状回復を巡るトラブル	○原状回復に関する電話相談  京安心すまいセンターの開設
	孤立死に対する不安	身寄りがない場合の対応への懸念(家財・残置物の整理, 葬儀等)	
			○家財, 残置物の整理 ○葬儀の代行サービスの提供

京安心住まいセンターの概要（協議会事務局）

※京都市のすまいのワンストップ総合窓口

- すまいの「なやみ」についてアドバイスします。
- すまいの「知りたい」「学びたい」を応援します。
- すまいの「安心・安全」を支援します。



京都市のすまいのワンストップ総合窓口

安心すまいセンター
MIYAKO ANSHIN SUMAI CENTER

〒604-8186

京都市中京区烏丸御池東南角アーバネックス御池ビル西館4階

開館時間 午前10時から午後5時まで
※水曜日、祝日、年末年始を除く

TEL 075-744-1670 [センター全般 すまいよろず相談]
075-744-1631 [耐震・エコ助成 ホットライン]

FAX 075-744-1637

ホームページ <http://www.kyoto-jkosha.or.jp/sumai/>

すまい相談

一般相談

センターの相談員が、解決の手掛かりをアドバイス

専門相談（建築，法律，不動産，分譲マンション）

専門家が面談形式でお答えします。

【日時】日曜日13～15時，1回45分，要事前予約

高齢者の住み替え
相談にも対応！

すまいスクール出張版

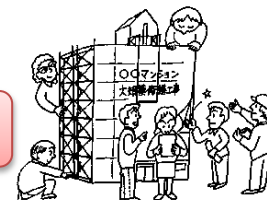
ご希望のテーマに応じて講師を派遣

【対象】10名以上のグループ・団体など。

【時間】1回45～90分，要事前予約

建て替え・大規模修繕アドバイザー派遣

・建物簡易調査をはじめ，修繕工事の方法，
合意形成の進め方などを伝える専門家を派遣！

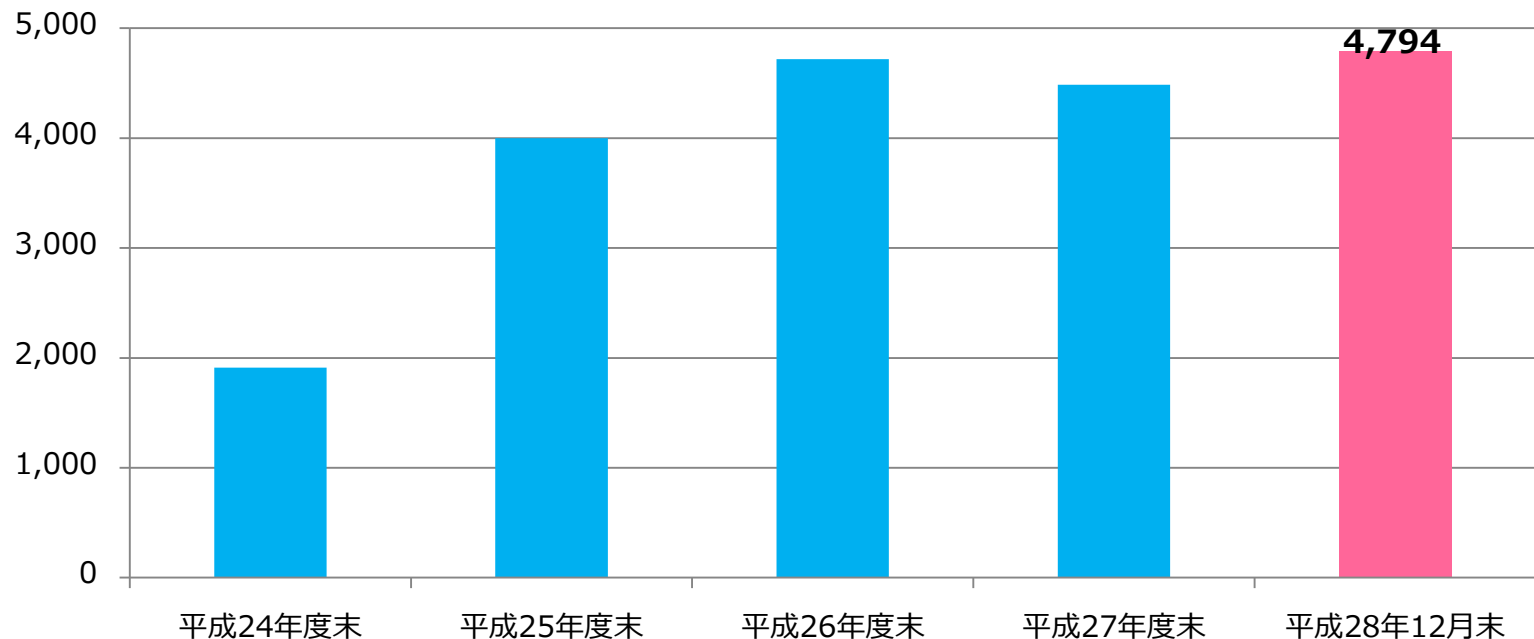


すこやか賃貸住宅登録制度の創設・運用(1)

すこやか賃貸住宅とは・・・

⇒ **高齢であることを理由に入居を断らない民間賃貸住宅**

- 京都市居住支援協議会のホームページで空室情報も含め、住宅情報を掲載します。
- 入居希望者の問い合わせの際には、登録情報に基づき情報提供します。



すこやか賃貸住宅登録制度の創設・運用(2)

ホームページアドレス <https://www.kyoto-sjn.jp/>

京都市すこやか住宅ネット

[文字サイズ](#)
[標準](#)
[拡大](#)
[サイトマップ](#)
[ご意見・ご要望](#)
[事業者の方はこちら](#)

高齢者の方の
賃貸住宅への入居をサポートします



[ホーム](#)
[すこやか住宅ネットについて](#)
[住宅を探す](#)
[お知らせ](#)

京都市すこやか住宅ネット(京都市居住支援協議会)では、高齢であることを理由に入居を拒まない賃貸住宅である「すこやか賃貸住宅」や協力店の登録、高齢者の見守りや家賃債務保証制度のご案内など、高齢者の住まい探しをサポートしています。

[京都市すこやか住宅ネット 詳しくはこちら](#)

すこやか賃貸住宅の登録物件例

 マンション 2LDK クレードル梅津 89,000円～89,000円 京都市右京区梅津北町 詳細を見る	 マンション ワンルーム ラウンジティアノ 45,000円～45,000円 京都市中京区西ノ京上合町 詳細を見る
--	--

すこやか賃貸住宅を探す



条件から探す
(所在地,家賃,間取り等)

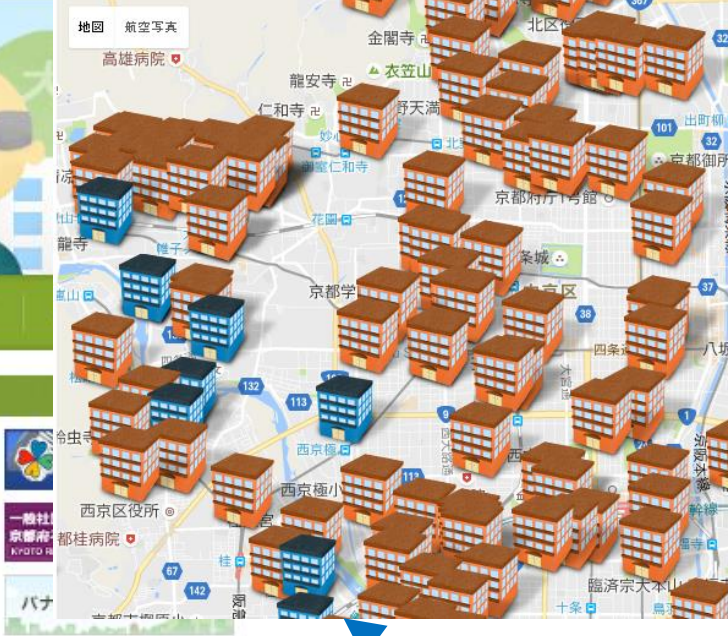


地図から探す

スマートフォンサイト



スマホサイトは左のQRコードから簡単アクセス可能



空き物件は、青色で示される。

※広告掲載は下部電話番号までお問い合わせください

〒600-8585 京都市下京区東塩小路二丁目1番1号 京都府庁本館5階 京都市すこやか住宅ネット

TEL: 075-222-1111 FAX: 075-222-1112

Eメール: sukoyaka@kyoto.go.jp

すこやか賃貸住宅登録制度の創設・運用(3)

すこやか賃貸住宅協力店とは・・・

⇒ すこやか賃貸住宅の登録の促進や高齢者の住まい探しにご協力いただける仲介業者等（28年12月末、111件）

すこやか賃貸住宅を探す



条件から探す
(所在地,家賃,間取り等)



地図から探す

すこやか賃貸住宅協力店について

すこやか賃貸住宅を登録し、高齢者の住まい探しに協力的な仲介業者等を「すこやか賃貸住宅協力店」として登録しています。

→ 協力店はこちら

お知らせ

▶ 一覧を見る

- 京都市居住支援協議会ホームページで紹介！
- 本市や京安心住まいセンターへの相談者に紹介！

すこやか賃貸住宅登録制度の創設・運用(4)

→ ホーム → すこやか住宅ネットについて → 住宅を探す → お知らせ → お役立ち情報

🏠 Home > 事業者の方へ > 協力店一覧

事業者の方へ

- [登録に当たって](#)
- [協力店一覧](#)
- [協力店登録申請フォーム](#)
- [賃貸人登録申請フォーム](#)
- [登録マニュアル\[PDF\]](#)

協力店一覧

▶ 京都市北区	▶ 京都市上京区	▶ 京都市左京区	▶ 京都市中京区
▶ 京都市東山区	▶ 京都市山科区	▶ 京都市下京区	▶ 京都市南区
▶ 京都市右京区	▶ 京都市西京区	▶ 京都市伏見区	▶ 京都市外

京都市北区

天栄住宅

住所 : 〒603-8216 京都市北区紫野門前町65
電話番号 : 075(402)4442

- 行政区ごとに区分し、紹介しています。
- 各店舗のホームページへのリンクも張ります！

高齢期の住まいの相談会(1)

高齢期住まいの相談会とは・・・

⇒ 居住支援協議会のメンバーである不動産、福祉、行政の3者でチームを組み、1組の相談者に対応する。

(1回当たり10組、1組当たり30分～1時間)



	開催数	組	相談者の年齢				
			60代	70代	80代	90代	平均
平成24年度	1	10	1	7	2	0	7.4
平成25年度	4	35	6	21	7	1	7.4
平成26年度	4	30	6	17	7	0	7.7
平成27年度	4	43	10	24	8	1	7.5
合計	13	118	23	69	24	2	7.5

高齢期の住まいの相談会(2)

(平成28年度第1回, 第2回の相談案件の分類)

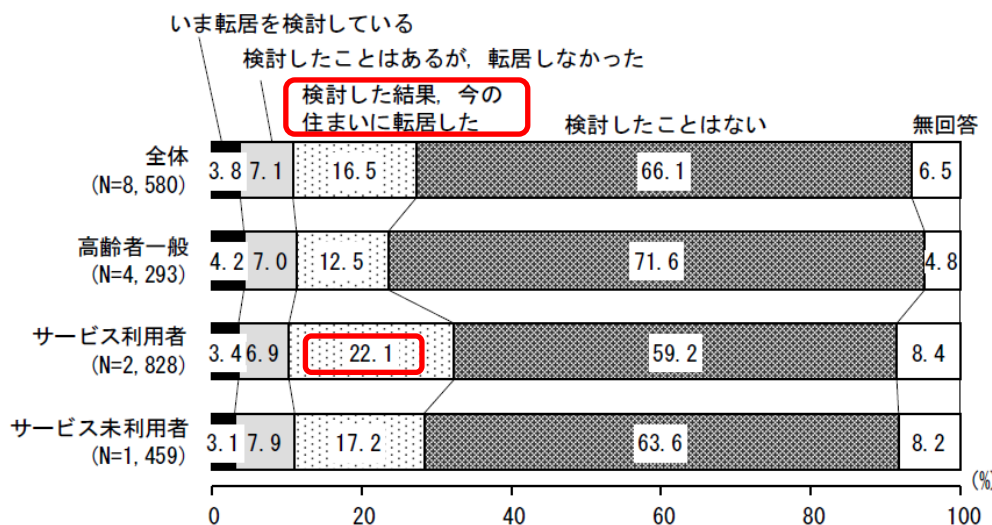
相談内容分類		件数	割合
相談主な理由	情報収集（すぐに転居は考えていない。）	4	29
	身体上の不安（足腰の衰えなど）	4	29
	経済的理由	2	14
	賃貸物件からの立退き（老朽化, 家賃上昇等）	1	7
	持ち家の処分	1	7
	保証人の不在	1	7
	その他	1	7
	合 計	14	100
情報提供内容 (複数有)	安価な賃貸住宅情報（公営, UR等）	9	25
	高齢者向け住宅（高優賃, サ高住, 有料老人ホーム等）	7	19
	現在のすまいの売却・活用	6	17
	すこやか賃貸住宅協力店の紹介	5	14
	保証会社の情報	5	14
	介護保険制度（住宅改修, 福祉用具費の支給）	2	6
	賃貸借契約	1	3
	その他	1	3
	合 計	36	100

高齢者の住み替え・生活支援ニーズ（１）

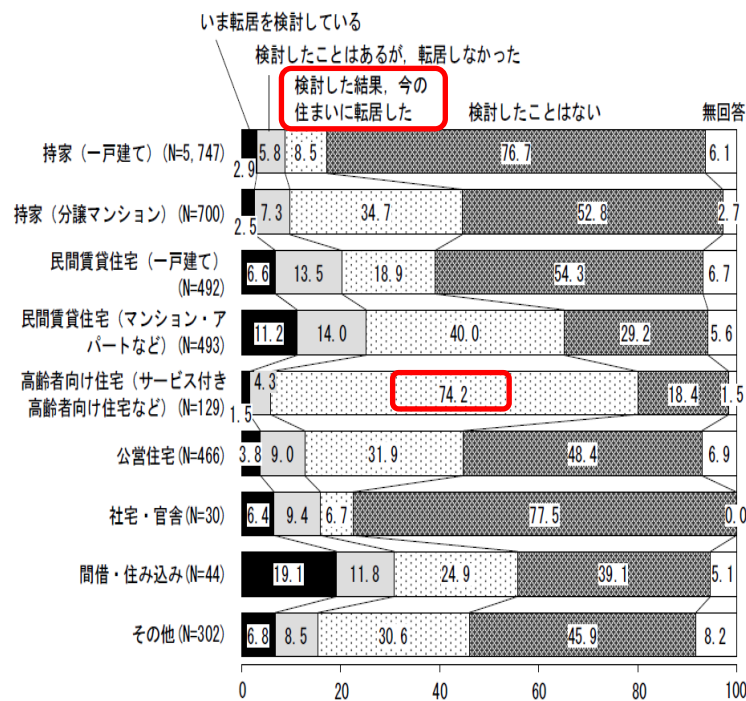
平成25年度アンケート結果（対象：高齢者 約２万人）

- 60歳以上で転居した方は，元気な方よりも，**要支援・要介護高齢者の方が多い**傾向があった。
- 高齢者が転居先として検討した住居費は，**2～5万円未満が多く**，低額な物件を検討する傾向がある。

問 60歳になってから，転居を検討したことがあるか。

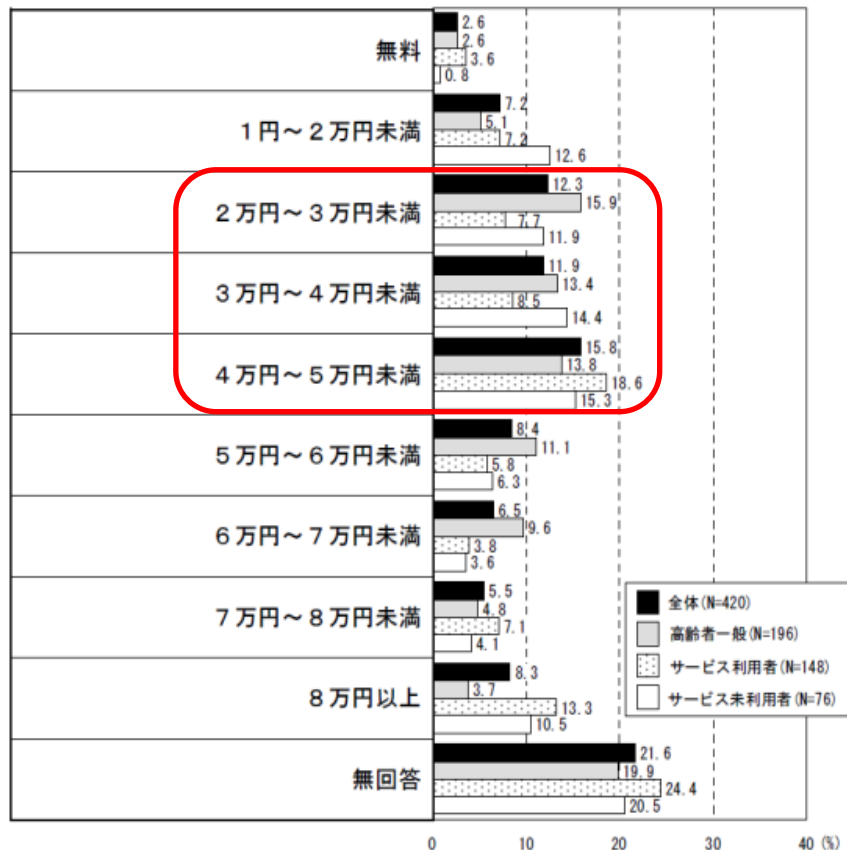


【住居形態別 60歳以上になってからの転居の検討（全体）】

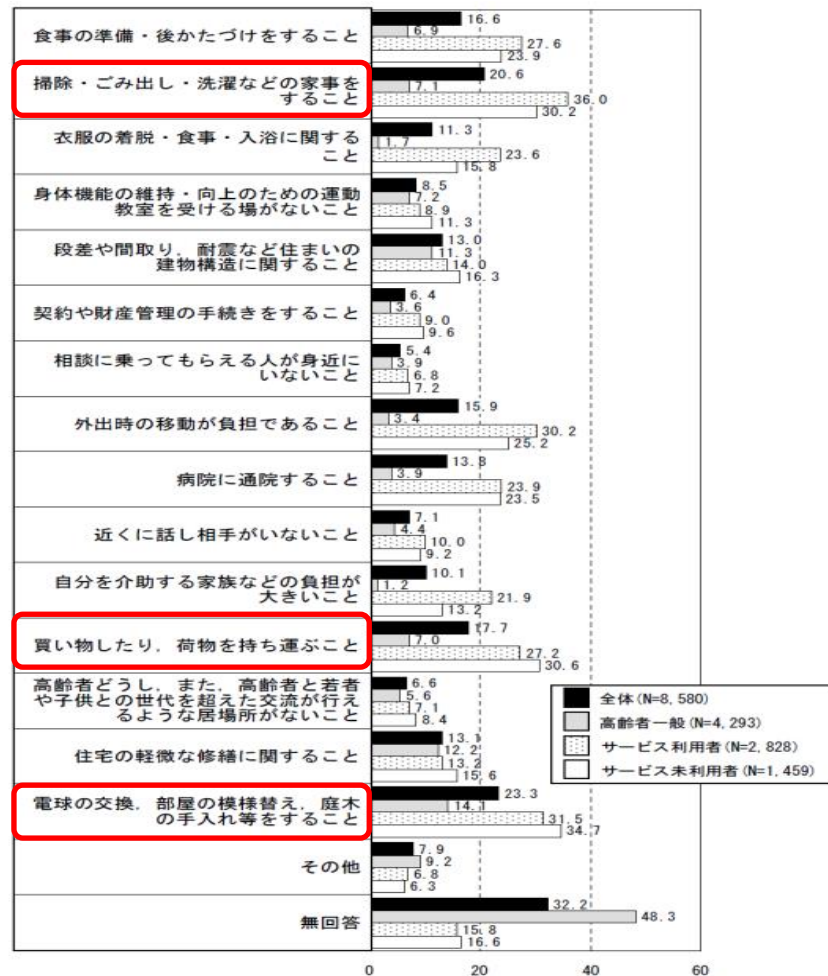


高齢者の住み替え・生活支援ニーズ（２）

問 転居先として検討している（検討した）物件の
居住費（月額、共益費含む。）



問 今、日常生活の中で不自由と感じている
のは、どんなことか。



「低廉な住まい」と「見守り」を含む生活支援サービスへのニーズが高いことが強く示唆された。

京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業の概要

京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業とは・・・

⇒ すこやか賃貸住宅協力店による低廉な「住まい確保」＋
社会福祉法人による「見守り」等のサービスを提供する事業

こんなサービスをします！

住み替え後に・・・

- 定期的な見守り（主に週1回の訪問）
- 緊急時の対応
- 保健福祉に関する生活相談 など

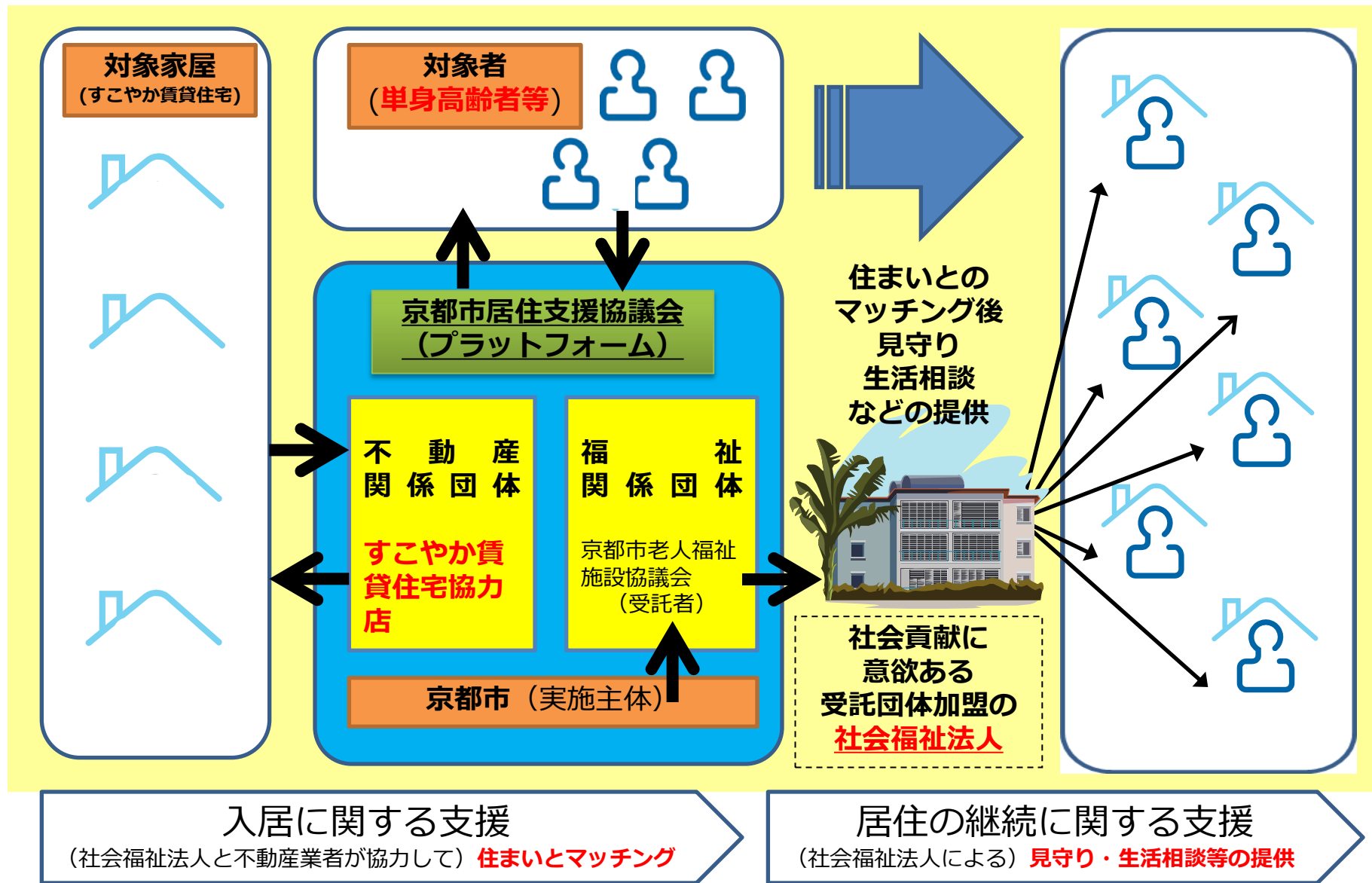


対象となる方

原則65歳以上の一人暮らしの
見守り等の支援を必要とする方で、
住み替えを希望している方



京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業のイメージ



京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業の実施地域

区	学区	法人名	拠点施設	不動産業者
北区	楽只・柏野・紫野	(福)京都福祉サービス協会	高齢者福祉施設紫野	フラットエージェンシー ライフメディ
	紫竹・大宮・待鳳	(福)端山園	地域密着型総合ケアセンターきたおおじ	
東山区	清水・六原・修道・貞教・一橋・月輪・今熊野	(福)洛東園	洛東園	都ハウジング ランドスタイリング
南区	祥栄・吉祥院・祥豊・唐橋	(福)清和園	特別養護老人ホーム吉祥ホーム	長栄 上野不動産
	山王・九条・九条弘道・九条塔南・陶化・東和・上鳥羽	(福)こころの家族	特別養護老人ホーム故郷の家・京都	上野不動産 ランドスタイリング
右京区	水尾・宕陰・嵯峨・広沢・高雄・宇多野・御室・花園	(福)健光園	高齢者福祉総合施設健光園	長栄 上野不動産
	嵐山・嵯峨野・常盤野・太秦・南太秦	(福)嵐山寮	嵐山寮	
伏見区	稲荷・砂川・藤ノ森・藤城・深草	(福)京都老人福祉協会	京都老人ホーム	都ハウジング ランドスタイリング
	久我・久我の杜・羽束師・横大路	(福)京都福祉サービス協会	高齢者福祉施設久我の杜	

京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業の相談理由

相談理由	件数	割合
情報収集	7 3	2 5 %
賃貸物件からの立退き（老朽化，家賃上昇等）	6 1	2 1 %
経済的理由	4 1	1 4 %
家庭内問題（折り合い悪化，DV等）	2 8	9 %
相隣関係（騒音，境界線トラブル等）	2 1	7 %
持ち家の老朽化	2 2	7 %
身体上の不安（足腰の衰えなど）	1 5	5 %
その他（施設の緊急入所の期限切れ，養護老人ホームからの移行など）	3 6	1 2 %
合 計	2 9 7	1 0 0 %

京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業の流れ

入居までの流れ

【面談】

本人と実施地域を担当する**社会福祉法人**が面談の上、対象賃貸住宅の中から、本人の希望に見合う物件を選定



【下見】

本人と**すこやか賃貸住宅協力店**が、物件の下見



【契約】

本人、家主、**すこやか賃貸住宅協力店**、実施地域を担当する**社会福祉法人**との間で、入居の契約、サービスの契約



【入居】

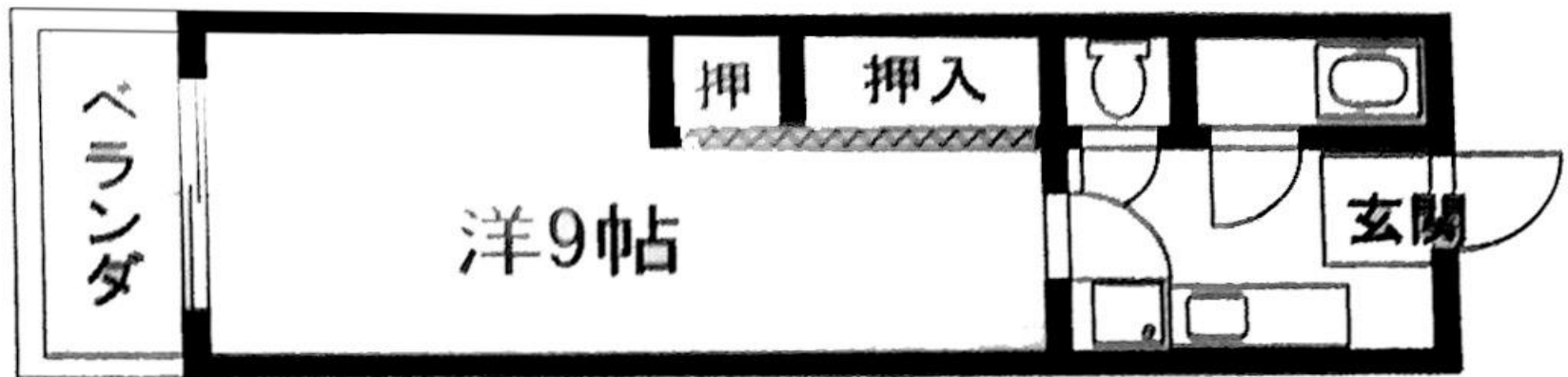
入居後、実施地域を担当する**社会福祉法人**による見守り・生活相談等のサービス提供

※モデル事業終了後も（平成29年度以降も）、社会福祉法人による主体的な社会貢献事業として継続して取り組めるよう、プラットフォームにおいて事業内容の検証等を行い、モデル事業の期間中に、持続可能な事業モデルを構築していく。

京都市モデル事業の典型的な住み替え事例



間取 : 1K (23m²)
築年数 : 37年
家賃 : 2.9万円
共益費 : 0.4万円
階数 : 1階 / 4階建
設備 : バス・トイレ別
インターネット
光ファイバー



「見まもっTELプラス」 (自動音声安否確認サービス) 概要(1)

1 週2回の安否確認

決まった曜日、時間帯にかかってくる安否確認電話(音声ガイダンス)に1回ボタンを押すだけの簡単操作で、家族等に安否確認メールが届きます。

- 1 毎週決まった曜日・時間帯に電話がかかります。
(例:毎週、月・木曜日8:00~10:00等)



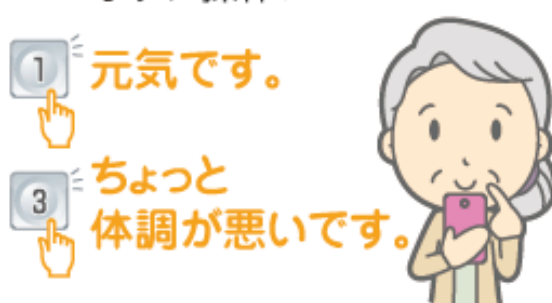
※携帯電話・スマートフォンもご利用いただけます。
※曜日と時間帯は指定できます。

- 2 安否確認のメッセージが流れます。



こちらは見まもっTELコールセンターです。
本日の体調はいかがでしょうか? 音声ガイダンスに従ってボタンを押してください。

- 3 ガイダンスに従ってボタン操作!



出られない場合は、1時間後を目安に再度お電話致します。

- 4 操作結果を指定連絡先最大5名(申込者含む)にメール通知



※応答が無かった場合はその旨を知らせるメールを通知

- 5 心配する方々へ安心をお届けします。



- 6 早期発見をサポート



メールの受信者が内容に応じて訪問等を行うことで効果が高まります。

※ご利用には電話機(固定電話もしくは携帯電話)が必要となります。ただし、ダイヤル式電話(黒電話など)はご利用になれません。
※機械の設置や、設定等は必要ございません。

「見まもっTELプラス」 (自動音声安否確認サービス) 概要(2)

2

費用補償

居室内で誰にも看取られずに亡くなった場合の以下費用をお支払いします。

1



利用者の居室内死亡

2



原状回復・遺品整理・
葬儀の実施

3

ホームネットへ請求
(費用負担者から)



4

お支払



上限100万円

居室内での不慮の事故による
原状回復・遺品整理・葬儀費用を補償します。
主な支払対象

原状回復費用(修繕、清掃、異臭除去、消毒等)
事故対応費用(遺品整理費用、遺族との連絡のための通信費等)
葬儀費用(上限50万円)

利用料

月額1,500円(税別)

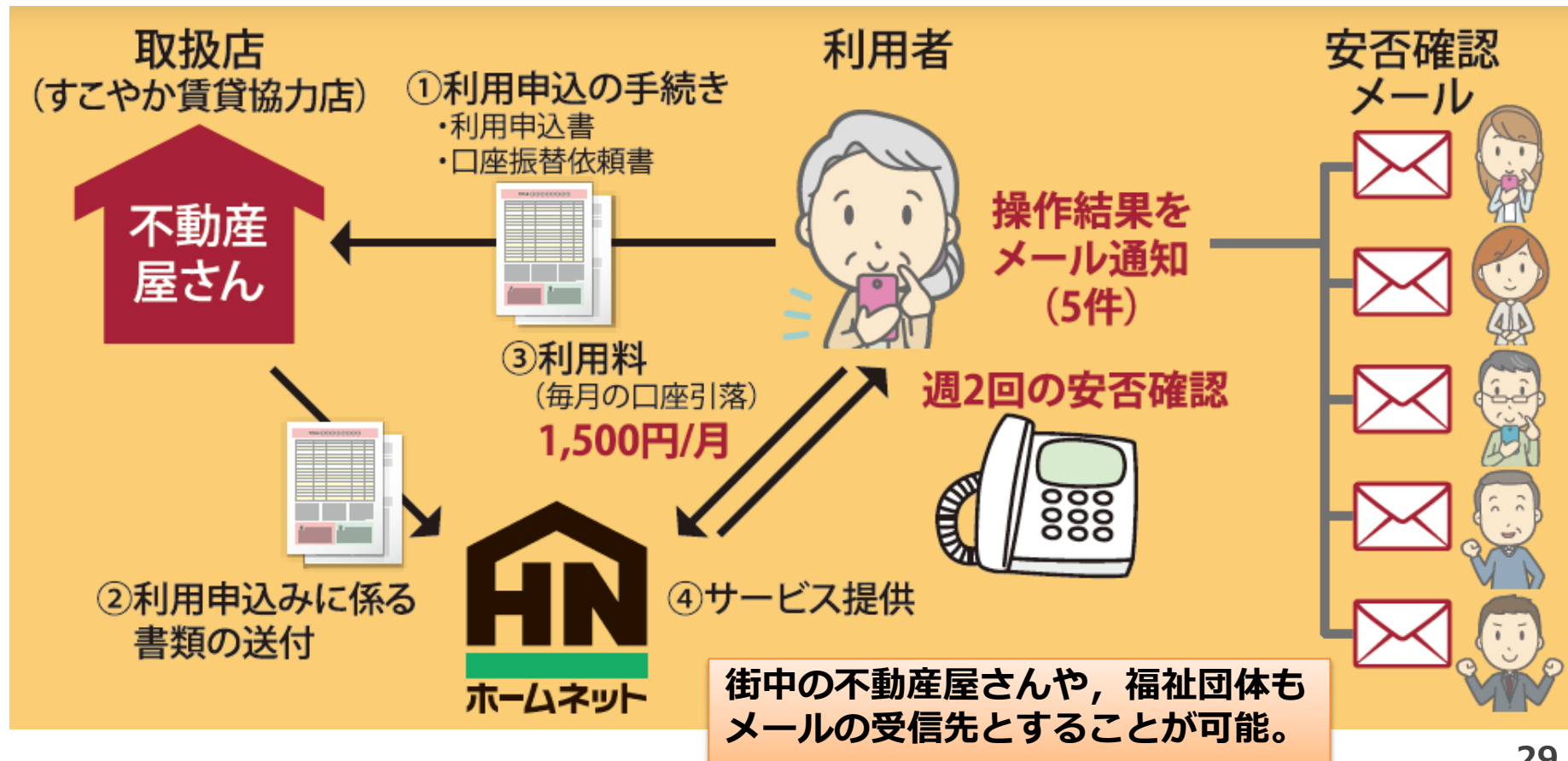
支払方法

毎月の口座振替

「見まもっTELプラス」導入スキーム（例）



-お取り扱いの流れ-



「見まもっTELプラス」導入メリット

利用者



- 電話利用が可能など一定の健康な方を対象として、**安価(月額1,500円)で、週2回の安否確認が可能となる。**
- 入居者の周りの方々（5名）が、週2回の安否確認メールを受けることで、**必要な行動を実施することが可能となる。**

- 入居者の周りの方々の見守りがあることで、**事故物件となるリスクが低減される。**
- 万が一、**室内で孤独死した場合には、原状回復、遺品整理、葬儀費用について、上限100万円の費用補償がある。**

【導入メリット】



- 高齢者の入居に際して、「見まもっTEL」を導入することで、**オーナー不安の大幅な低減が図られることから、高齢者の入居を受け入れる賃貸物件「すこやか賃貸住宅」のストック数を増やすことができる**と考える。

平成28年12月、ホームネット(株)と業務提携契約を締結。
現在、不動産事業者への参加呼び掛け中。

京都市居住支援協議会の目指すまち

住生活をめぐる現状と今後10年の課題

- 我が国の総人口は、平成22(2010)年の1億2,806万人をピークに**減少局面に**。
- 高齢者の割合は、平成25(2013)年には25%を超え、世界に例のない**高齢社会がすでに到来**。

- **高齢を理由に入居を拒まない民間賃貸住宅「すこやか賃貸住宅」**の情報提供
- **社会福祉法人を核とした見守り・生活相談等のサービス提供で、家主の方々や入居者の安心を提供**
- **日常生活圏域における住宅と福祉のネットワークの構築**



高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らすことができるまちづくり！



ご静聴，ありがとうございました。