平成28年7月22日
住まいと地域包括ケア

福岡市居住支援協議会の取組みについて

福岡市住宅都市局住宅部住宅計画課

福岡市における高齢者居住支援について

福岡市では平成15年度より「**高齢者賃貸住宅居住支援事業**」を開始

創設の背景 ～福岡市住宅審議会答申(H12)「市民生活を支える良好な住宅の供給と管理について」～

＜高齢者住宅の現状と課題＞

○高齢者が増加し，高齢者のみの単身・夫婦世帯も増加
○高齢者が安全・安心して暮らせる住まいが必要
○民間賃貸住宅への高齢者の入居は敬遠
○介護に対応した住宅や，福祉との連携が必要

＜高齢者への対応の方向性＞

○高齢者居住支援
①入居保証制度等により民間の高齢者向け賃貸住宅市場を活性化
②高齢者向け住宅の情報提供の支援
③住宅のバリアフリー化
④在宅介護に対応できる福祉との連携
⑤高齢者の資産活用による生活安定化の検討

福岡市における高齢者居住支援について

「高齢者賃貸住宅居住支援事業」について

制度の概要

＜高齢者賃貸住宅入居支援事業＞

高齢者の入居促進を図るため，支援事業者による入居者の見守りサービスや緊急時の対応（福祉・医療サービスの利用支援並びに死亡時の家財処分等の代行）を行い，入居を希望する高齢者及び貸主の双方の不安解消を図る。

＜高齢者受入住宅事業者登録制度＞

高齢者を受け入れる住宅を管理する不動産管理事業者等を対象とする登録制度を設け，事業者及び事業者から提供された高齢者受入住宅の情報を一般に公開し，入居の促進を図る。

福岡市居住支援協議会について

制度創設の背景 ～福岡市住宅審議会答申(H19)「住宅セーフティネットの再構築について」～

＜住宅困窮者及び賃貸住宅ストックの状況＞

住宅困窮者の状況

○高齢化の進行や所得格差の拡大により，住宅困窮者は近年多様化し増加傾向にある。

○一部の民間賃貸住宅では，住宅困窮者の居を制限する状況がみられる。

市営住宅の状況

○真の住宅困窮者だけでなく，賃貸住宅市場の中の選択肢の1つとして応募している世帯もある。

○市の財政状況から，管理戸数は現状程度にとどめざるを得ない。

民間賃貸住宅の状況

○民間賃貸住宅の空き家率は約16%（平成15年住宅・土地統計調査）

○民間賃貸住宅事業者の約6割が，特定の世帯に対して何らかの入居制限を行っている。

福岡市居住支援協議会について

制度創設の背景 ～福岡市住宅審議会答申(H19)「住宅セーフティネットの再構築について」～

基本的な考え方

『各主体の役割分担による重層的なセーフティネットづくり』

⇒　賃貸住宅市場全体による適切な役割分担が必要

⇒　行政と住宅事業者等の連携や行政内部の施策連携により，各支援策の充実が必要

↓

行政，公的賃貸住宅の各事業主体，住宅管理会社などの民間賃貸住宅事業者，NPO法人等の民間団体等により居住支援協議会を設立し，居住支援策の充実を図っていく必要がある。

↓

福岡市居住支援協議会の設立

福岡市居住支援協議会について

福岡市居住支援協議会の概要

【目　　的】	住宅困窮者の状況及び民間賃貸住宅市場の動向に関する情報を共有するとともに，民間賃貸住宅を活用した住宅困窮者の円滑な入居支援策の効果的な促進を図る。	
【根拠法令】	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）	
【設立日】	平成21年3月30日	
【構成委員】	民間賃貸住宅事業者	(公社) 福岡県宅地建物取引業協会 (公社) 全日不動産協会 福岡県本部
	公的賃貸住宅事業者	(独) 都市再生機構 九州支社 福岡市住宅供給公社
	入居支援実施団体	(福) 福岡市社会福祉協議会
	福岡市	保健福祉局 住宅都市局（事務局）

福岡市居住支援協議会の取組み

福岡市高齢者賃貸住宅入居支援事業の見直し

＜高齢者賃貸住宅入居支援事業の概要＞

【 実 施 主 体 】　福岡市社会福祉協議会

【 利 用 者 】
- 65歳以上の高齢者
- 2年以上市内に居住し，身元引受人が市内又は都市圏に確保できない方

【サービス内容】

①見守りサービス（年間利用料6千円）
- 定期サービス
  定期的な訪問等による利用者の生活状況の確認
- 生活支援サービス
  日常生活に関する相談
  福祉・介護サービス利用への助言
- 入退院時支援サービス
  入退院時の送迎・手続きの代行

②預託金によるサービス（預託金30万円以上）
- 葬儀の実施
- 残存家財の処分と撤去

福岡市居住支援協議会の取組み

福岡市高齢者賃貸住宅入居支援事業の見直し

＜事業の課題＞

○契約者の加齢等による生活支援サービスの増加
○入居支援というよりも見守り等の福祉的要素が大
○高齢者からの住宅紹介のニーズが高い

↓

**賃貸住宅や生活支援サービス等の情報提供を
ワンストップで行うことが必要**

↓

福岡市高齢者住宅相談支援事業の創設

福岡市居住支援協議会の取組み

福岡市高齢者住宅相談支援事業（平成23年4月）

【事業概要】　住宅を探す高齢者の健康状態，収入や生活状況，希望する住宅等を聞き，各々の状況を踏まえ，高齢者が希望する住宅の情報と必要な見守りサービス等の生活支援に関する情報をまとめて提供する。

【利用者】　福岡市内の民間賃貸住宅などを探している65歳以上の方のみで構成される世帯等
（65歳以上の方と障がい者など配慮が必要な方のみで構成される世帯も含む）

【サービス内容】
○民間賃貸住宅等への入居に係る相談及び住宅物件情報・生活支援サービス情報の提供
○民間賃貸住宅の物件内覧や契約時の同行・同席サービス（有料）

【相談窓口】　（福）福岡市社会福祉協議会

福岡市居住支援協議会の取組み

福岡市高齢者受入住宅事業者登録制度の見直し

＜高齢者受入住宅事業者登録制度の概要＞

高齢者円滑入居賃貸住宅（高円賃）として登録された物件の賃貸・媒介・管理等を行う事業者の登録制度

＜制度の課題＞

○国の制度が変わり市の制度内容を包括しているため，制度の必要性がない。
○高円賃の面積基準が設定され，高齢者の入居を拒まないが面積基準に該当しない住宅が発生

↓

高齢者の住まい確保の円滑化，民間賃貸住宅の利用促進を図るため，賃貸事業者団体のホームページを活用し，情報提供を行う。

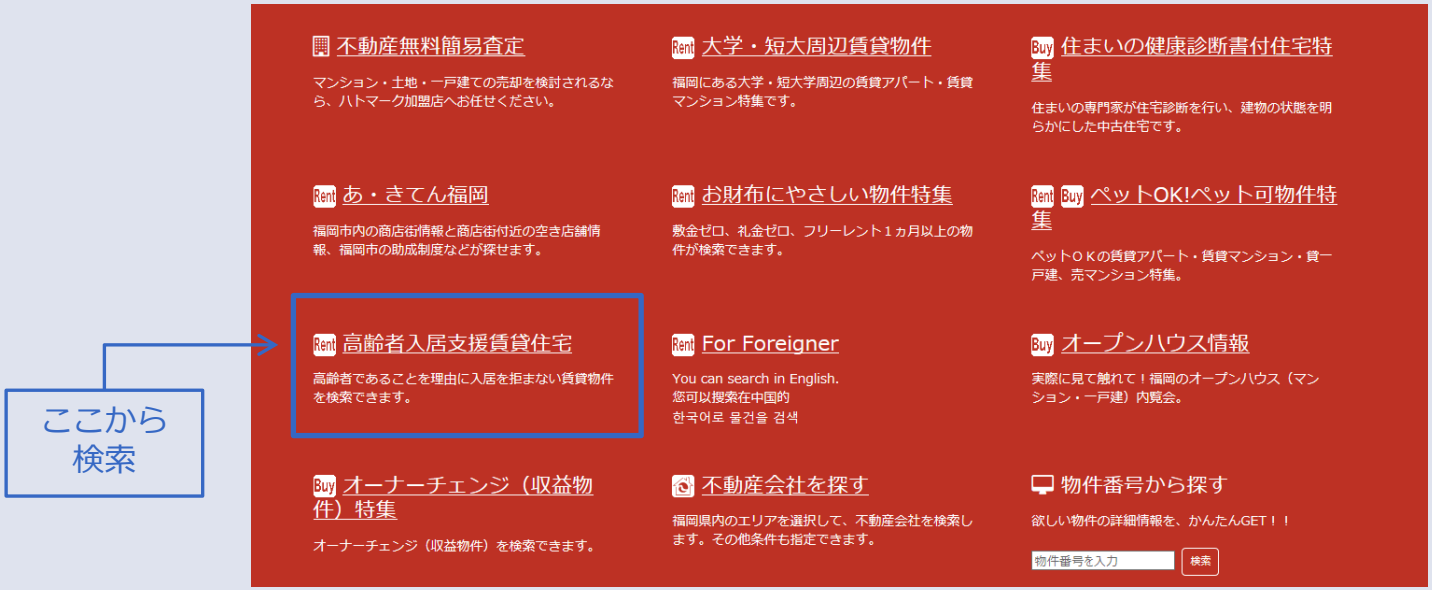
↓

高齢者向け住宅情報の提供

福岡市居住支援協議会の取組み

高齢者向け住宅情報の提供（平成23年4月）

【概要】　（公社）福岡県宅地建物取引業協会の協力のもと，高齢者向け住宅の情報を容易に入手できるように，（公社）福岡県宅地建物取引業協会のホームページ『ふれんず』において，高齢者であることを理由に入居を拒まない住宅である「高齢者入居支援賃貸住宅」の物件の検索ができるように設定している。



ここから検索

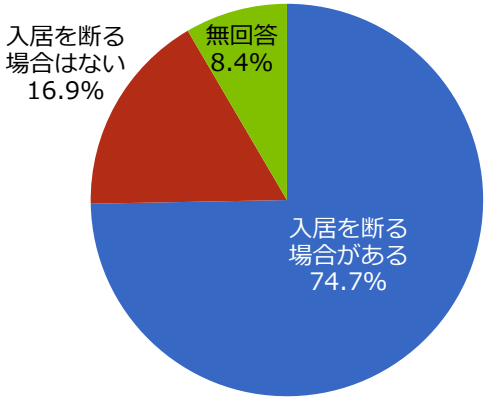
※宅建協会HP「ふれんず」より

福岡市居住支援協議会の取組み

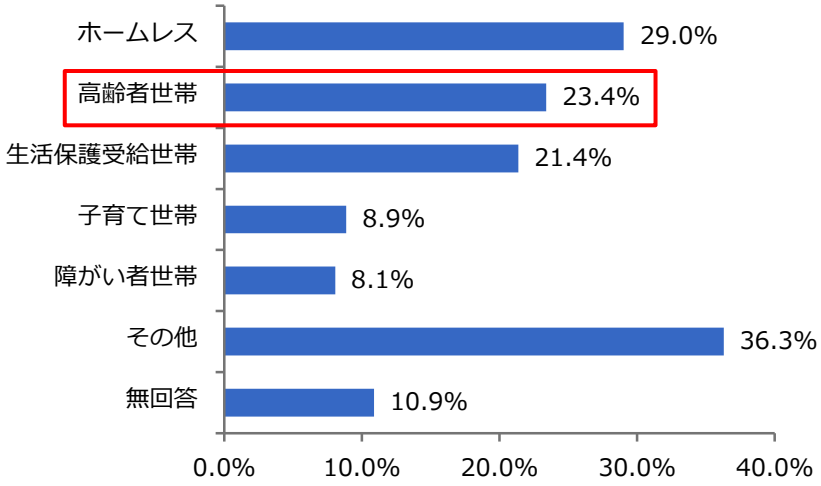
民間賃貸住宅における入居制限の状況

- 不動産管理会社を対象にしたアンケート（平成23年）によると，回答があった事業者のうち，74.7%が入居を断る場合があると回答。
- 入居を断る場合，「高齢者世帯」がその対象となっている割合は23.4%。

【民間賃貸住宅における入居制限の有無】



【入居を断る場合の対象世帯】

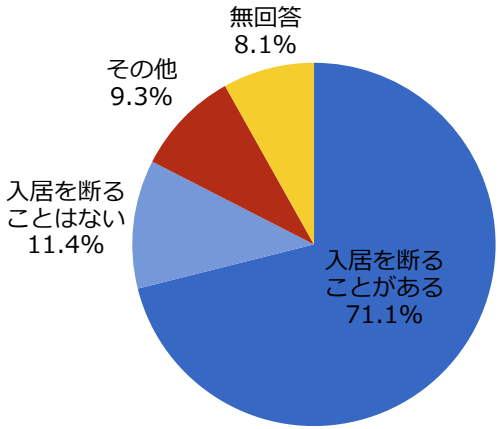


福岡市居住支援協議会の取組み

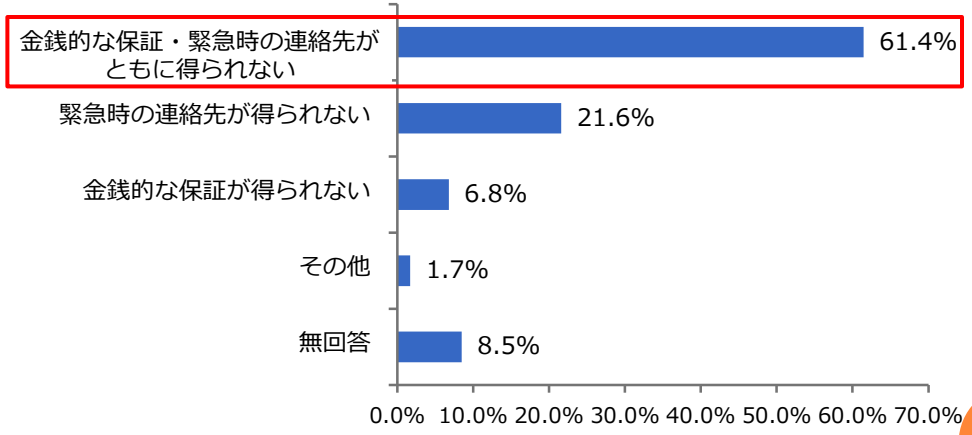
連帯保証人等の確保が困難な高齢者の入居制限の状況

- 連帯保証人等の確保が困難な高齢の入居に関して，「入居を断ることがある」と回答した事業者の割合は71.1%。
- 入居を断る理由としては，「金銭的な保証・緊急時の連絡先がともに得られない」とした割合が61.4%。

【連帯保証人等の確保が困難な高齢者の入居制限の有無】



【入居を断る場合の理由】



福岡市居住支援協議会の取組み

福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業（平成26年10月）

【事業概要】　「保証人」や「緊急連絡先」の確保が困難な高齢者を支援するため，福岡市社会福祉協議会（以下「市社協」という。）をコーディネーターとして，高齢者の入居に協力する「協力店」の登録や，入居支援・生活支援を行う「支援団体」による「プラットフォーム」を構築し，高齢者の民間賃貸住宅への円滑な入居支援及び入居後の生活支援を行う。

【利 用 者】　福岡市内の民間賃貸住宅などを探している65歳以上の方のみで構成される世帯等
（65歳以上の方と障がい者など配慮が必要な方のみで構成される世帯も含む）

【相談窓口】　（福）福岡市社会福祉協議会

※当事業は，平成26～28年度の3年間をモデル事業期間とし，厚生労働省の補助金を活用し実施

住まいサポート
ふ　く　お　か

福岡市居住支援協議会の取組み

福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業（平成26年10月）

＜コーディネーター＞

「コーディネーター」とは，市社協に配置している職員で，相談者（高齢者）の身体状況，経済状況，親族の状況等に応じ，「支援団体」が提供するサービスを組み合わせて提案する。

また，相談者（高齢者）と「協力店」及び「支援団体」間の必要な調整を行い，入居を支援する。

＜協力店＞

「協力店」は，家主に対してプラットフォームを活用した保証人や緊急連絡先の補完効果を説明し，高齢者の入居に対する家主の協力を得て，高齢者に対して住宅を紹介する。

また，収益の一部を事業の運営費として寄付する。

＜プラットフォーム＞

高齢者の民間賃貸住宅への入居にあたり，必要とされる生活支援等を行う民間事業者やNPO法人等を「支援団体」として登録し，「プラットフォーム」を構築する。

市社協や協力店と連携し，必要とされるサービスを提供することにより，高齢者の入居支援及び入居後の生活支援を行う。

福岡市居住支援協議会の取組み

福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業（平成26年10月）

高齢者（入居困難者）

①入居相談

②ヒアリング

④支援プランの提案・同意

⑧生活支援サービス提供（個別契約）

福岡市社会福祉協議会
（総合相談窓口）

③支援プラン
コーディネート

支援団体（プラットフォーム）

- 見守り
- 緊急時対応
- 専門相談
- 死後事務委任
- 家財処分
- 寺院・霊園
- 権利擁護
- 葬儀社
- 生活支援サービス
- 医療・介護・保健サービス等のコーディネート

※福岡市社会福祉協議会がコーディネート・サービス開発・ネットワーク化を行う。

⑦賃貸借契約

⑤本人情報，支援プランの提示

協力店
（不動産会社）

寄付
（ＣＳＲ）

⑥保証人補完効果説明
入居説得

家主

事業全体のバックアップ

居住支援協議会（事務局：福岡市住宅計画課）

福岡市居住支援協議会の取組み

福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業（平成26年10月）

協力店及び支援団体の登録状況（平成28年5月末現在）

【協力店】　24社

【支援団体】　14団体

【提供サービス】　17サービス

提供サービスの分類	登録数
見守り	2
緊急時対応	3
委任契約による死後事務	2
家財処分	2
寺院・霊園	2
葬儀社	1
専門相談（弁護士，司法書士，行政書士）	4
権利擁護	1
合　　計	17

※１の支援団体が複数のサービスを提供している場合もあり，支援団体数と登録数は一致しない。

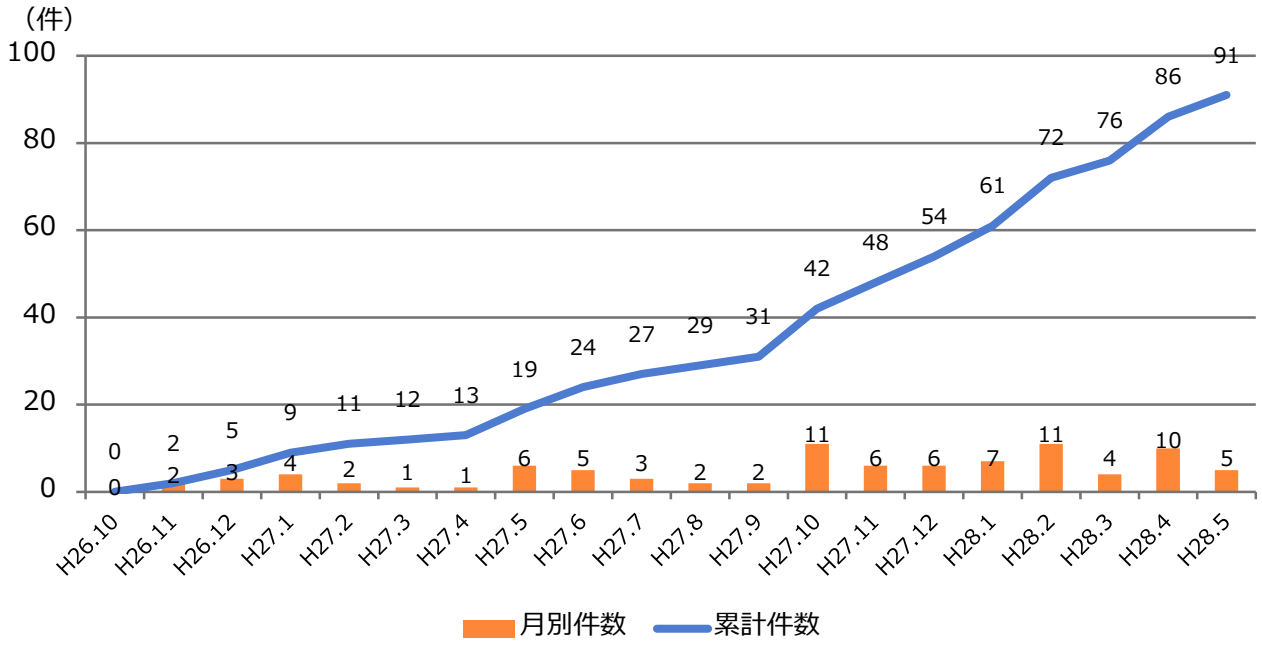
福岡市居住支援協議会の取組み

福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業（平成26年10月）

相談件数・成約件数（平成28年5月末現在）

【相談件数】　408件

【賃貸借契約成約件数】　91件

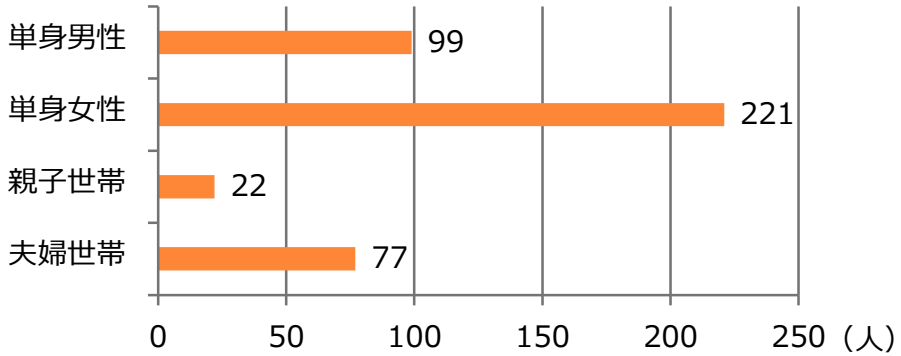


福岡市居住支援協議会の取組み

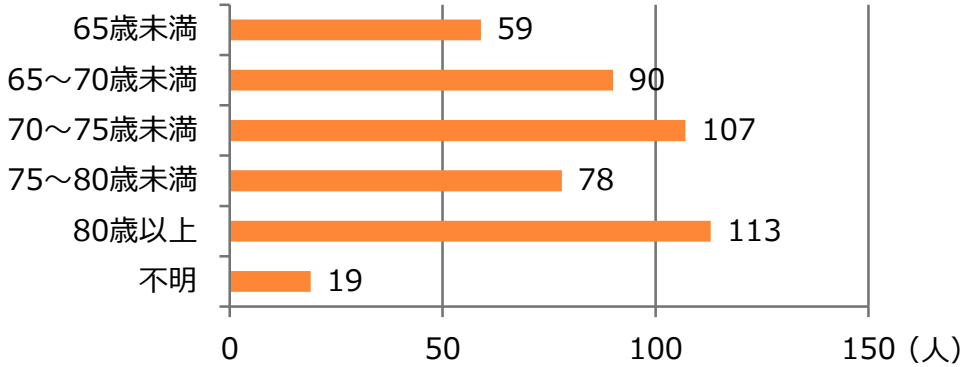
福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業（平成26年10月）

相談者の分析（平成28年5月末現在）

■相談者の性別・世帯の状況



■相談者の年齢

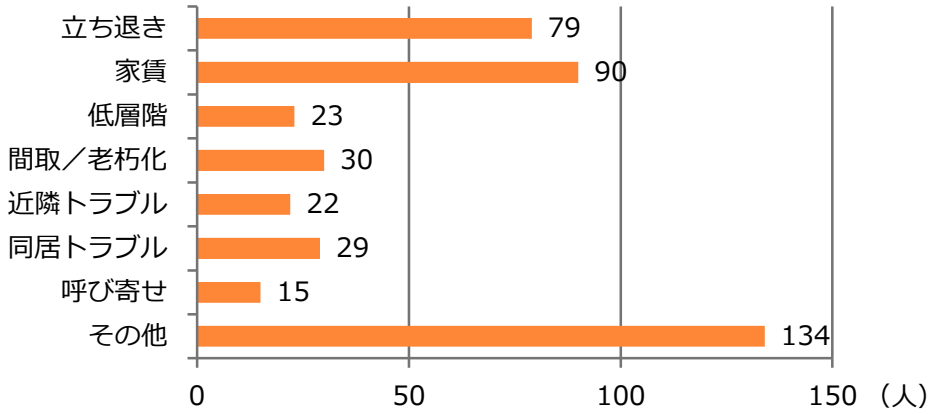


福岡市居住支援協議会の取組み

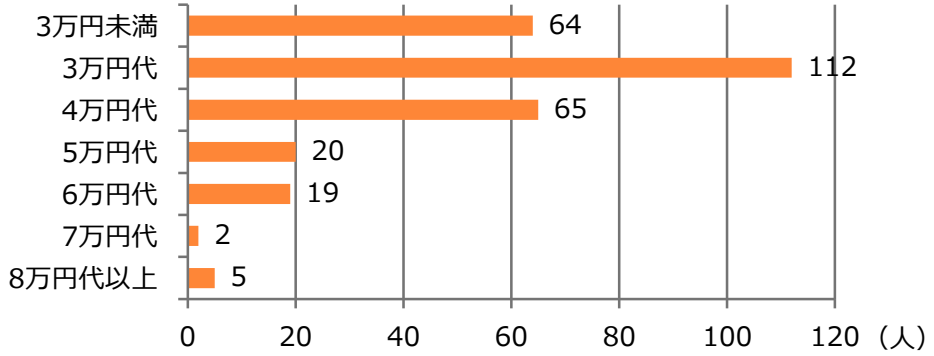
福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業（平成26年10月）

相談者の分析（平成28年5月末現在）

■転居を希望する理由（複数回答あり）



■希望する家賃



福岡市居住支援協議会の取組み

福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業（平成26年10月）

＜事例紹介＞

【女性Ｂさん（82歳）】

住まい　：マンション4階（ＥＶなし）での一人暮らし
親　族　：弟がいるが高齢，甥は遠方
疾　患　：心疾患（ペースメーカー）
手　帳　：身障１級
収　入　：年金 215,000円／月
債　務　：家賃3カ月分（180,000円），社会保障料等（200,000円程度）
課　題　：階段からの転落による骨折。
その後，心筋梗塞を発症し治療費がかさんだことで家賃を滞納し，退去を命じられた。
自身で不動産店をまわるが，部屋を借りることができなかった。

福岡市居住支援協議会の取組み

福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業（平成26年10月）

＜事例紹介＞

市社協が次のサービスを**プラットフォームからコーディネート**

見守り	：	「ふれあいネットワーク」によるボランティアの定期訪問
貸付	：	生活福祉資金「転宅費」の利用
家計相談	：	生協が行う家計相談を利用
家財処分	：	不要な家財の処分引越支援
手続支援	：	民生委員による引越前のフォロー

モデル事業による支援で住替えが実現

福岡市居住支援協議会の今後の取組み

福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業（平成26年10月）

事業手法の確立

モデル事業期間中に事業の検証や研究，課題に対する検討等を行い，**事業手法を確立**する。

事業手法の確立により，将来的に高齢者世帯だけでなく，**その他の住宅困窮者（障がい者世帯，外国人世帯等）へ対象拡大**

ご清聴ありがとうございました。