

## 平成 27 年度の取組内容（案）について

### 1 福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業の実施状況を踏まえた事業の検証及び改善策の検討について

平成 26 年 10 月に開始した「福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業（住まいサポートふくおか）」の実施状況を踏まえて課題等の整理を行うとともに、事業の改善策の検討を行う。

### 2 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の実施について

本年度に国が開始した「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」について、福岡市における実施内容の検討を行い、事業を開始する。

### 3 高齢者の住まい及び入居支援策等に関する情報提供について

民間賃貸住宅事業者団体の研修会等を通じて、事業者に対する高齢者に関する居住支援策の周知を行うとともに、事業への協力を求めていく。

また、市民に早い段階から、自らの家族関係、収入、身体状況等を踏まえて、将来の住まいについて考えてもらう機会を設けるため、セミナーや出前講座等を通じた情報提供を行う。

#### 【会議スケジュール】

回数	開催時期	会議名	協議内容（案）
1	8/31	第 1 回 ワーキング会議	<ul style="list-style-type: none"> <li>福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業の実施状況を踏まえた事業の検証及び改善策の検討について</li> <li>住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の実施について</li> <li>高齢者の住まい及び入居支援策等に関する情報提供について</li> </ul>
2	10/2	第 1 回 幹事会及び 協議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業の実施状況を踏まえた事業の検証及び改善策の検討について</li> <li>住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の実施について</li> <li>高齢者の住まい及び入居支援策等に関する情報提供について</li> </ul>
3	11月	第 2 回 ワーキング会議	<ul style="list-style-type: none"> <li>福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業の実施状況を踏まえた事業の検証及び改善策の検討について</li> <li>住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の実施について</li> <li>高齢者の住まい及び入居支援策等に関する情報提供について</li> </ul>
4	3月	第 3 回 ワーキング会議	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 27 年度の取組状況のまとめ</li> <li>平成 28 年度の取組内容について</li> </ul>

# 1. 福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業の実施状況を踏まえた事業の検証及び改善策の検討について

## (1) 福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業（住まいサポートふくおか）の実施状況について

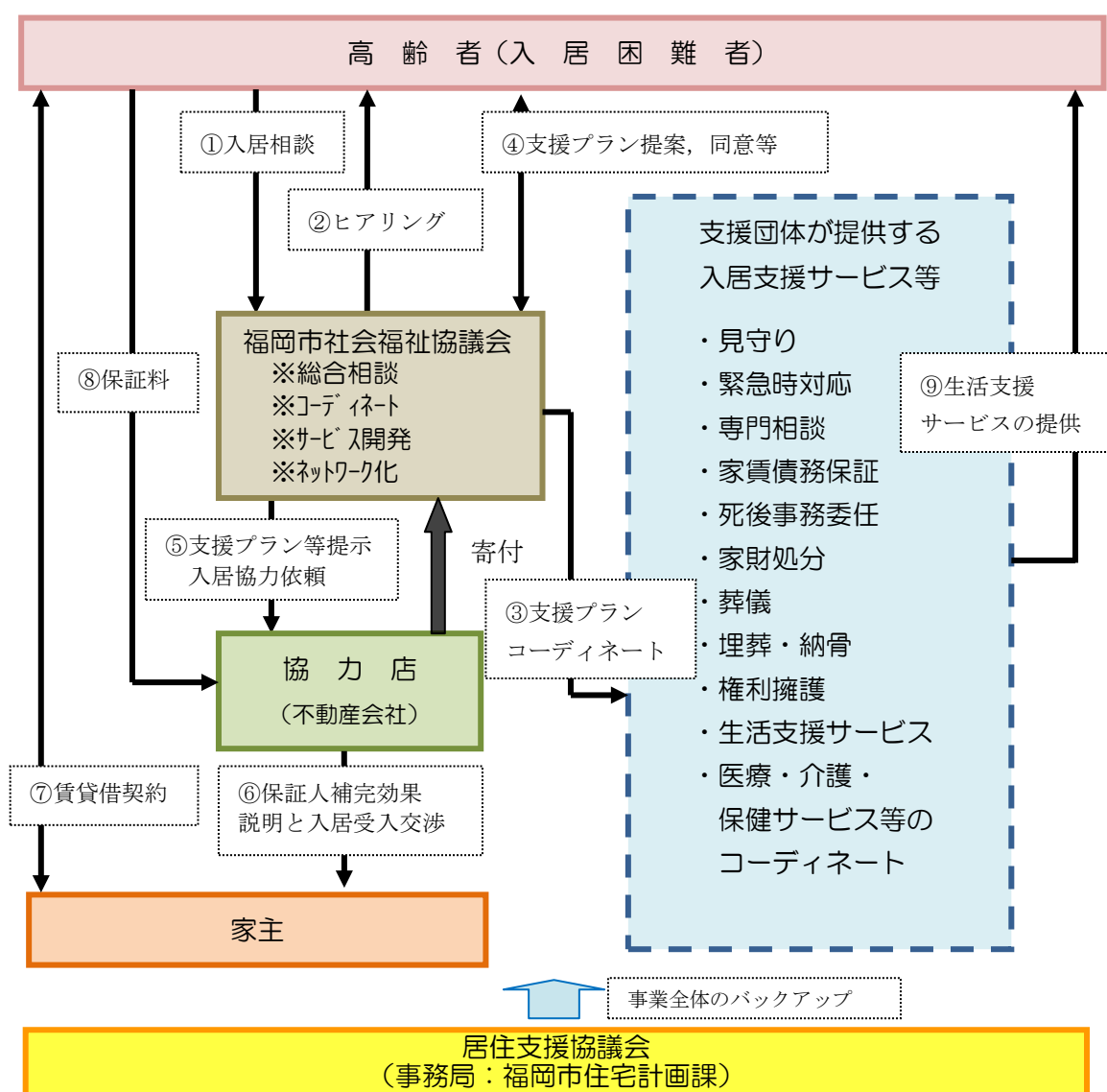
### ①事業概要

緊急連絡先や保証人を確保できない高齢者を支援するため、「**福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業（通称：住まいサポートふくおか）**」を平成26年10月から開始した。

事業の概要は、高齢者世帯の民間賃貸住宅への入居に協力する不動産会社を「協力店」として登録するとともに、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、福岡市社会福祉協議会が民間賃貸住宅へのスムーズな入居と、入居後の生活支援体制のコーディネートを行う。

本事業では、「協力店」に対して新たなビジネスモデルの提案を行い、「協力店」の収益の一部を福岡市社会福祉協議会に寄付してもらうことにより事業財源を確保し、補助金に頼らない自主運営を目指している。

※平成26～28年度の3年間は、厚生労働省の「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」による補助金を活用予定



### ②協力店及び支援団体の登録状況（平成27年8月末時点）

#### ア 協力店の登録状況

協力店として**18社登録**（管理物件戸数：約20,580戸）

※管理物件戸数は、各協力店からのヒアリングによる戸数の合計数

#### イ 支援団体の登録状況

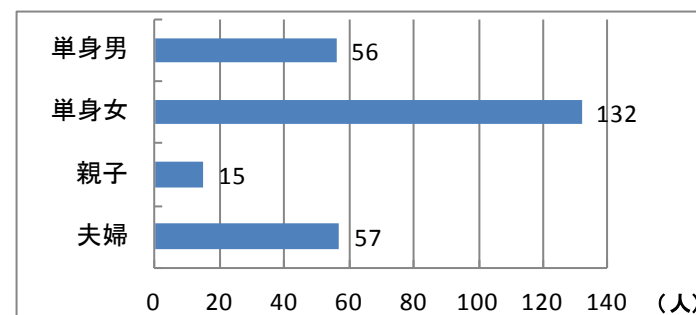
見守り、死後事務委任、家賃債務保証、専門相談、緊急時対応、権利擁護、埋葬・納骨、家財処分、生活支援サービスを行う**支援団体を15団体登録**

### ③事業の利用状況（平成27年8月末時点）

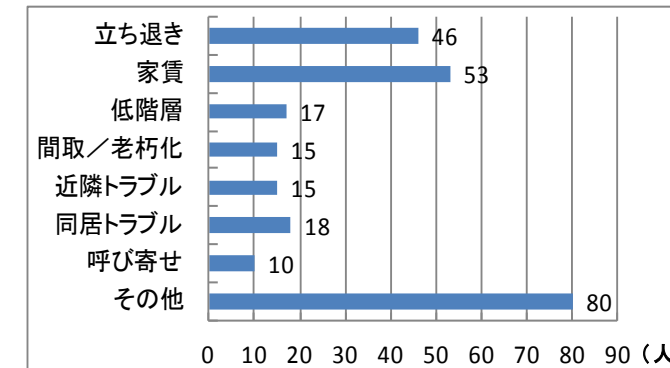
**総相談件数256件**、**賃貸借契約の成約件数は29件**（うち、協力店を通じての成約件数14件）

### ④相談者の分析（平成27年8月末時点）

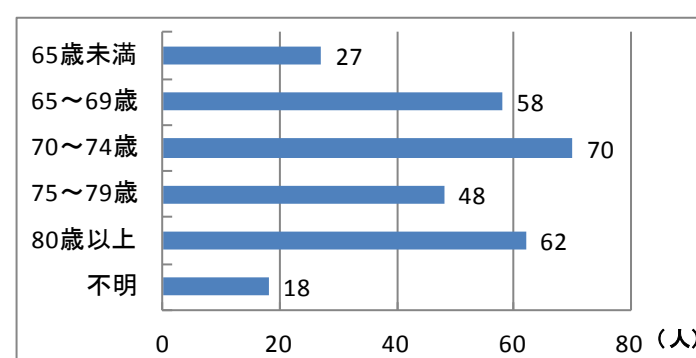
#### ア 相談者の性別・世帯



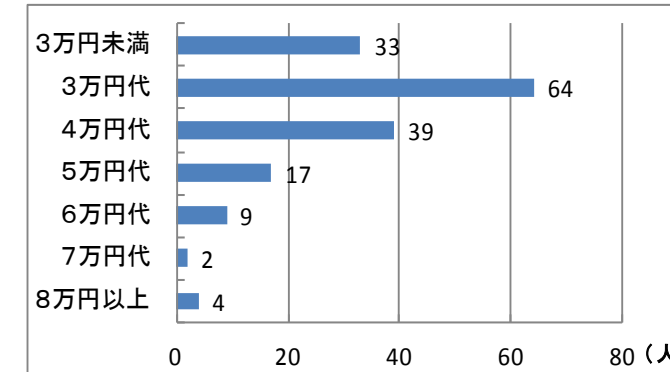
#### ウ 転居を希望する理由（重複あり）



#### イ 相談者の年齢



#### エ 希望する家賃



# 1. 福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業の実施状況を踏まえた事業の検証及び改善策の検討について

## (2) 事業の実践から明らかになってきたこと

支援団体の各種サービスメニューのなかでも、特に家主から必要とされるものは、**見守り**、**死後事務委任**、**家賃債務保証**である。

### ① 見守り

定期的な安否確認により、入居者の心身の状態を把握し、必要に応じて福祉・医療サービスに繋ぐ。万が一居室内にて入居者が死亡していた場合でも、早期に発見することにより、以後の空室や家賃の値引きリスクなどが解消される。

### ② 死後事務委任

入居者死亡時の葬儀、火葬、納骨、家財処分、行政手続き等について、生前に入居者と委任契約を交わしておく。これにより、親族がいない若しくは協力を得られない場合でも、第三者が死後事務を行う権限を持ち、実行を担保する。

### ③ 家賃債務保証

入居者が家賃を滞納した場合には、一定の条件のもとにそれを立て替える。そのため、家主の金銭的なリスクを低減させることができる。



上記3つのサービスは、「保証人や緊急連絡先」に期待される役割をそれぞれ補完するため、これらのサービス利用を市社協がコーディネートすることにより、保証人等がいなくても、住み替えが実現する可能性が高まる。

## (3) 現在実施しているサービス及び今後の検討方針

### ① 家賃債務保証制度について

<現在実施しているサービスの概要>

#### 【家賃債務保証の自社保証方式】

従来の仕組みでは保証を受けることが出来ない緊急連絡先や保証人を確保できない高齢者の支援及び、新たな収益を生むビジネスモデルとして、協力店に「自社保証方式」を採用してもらう。「自社保証方式」とは、保証料を自社で積み立て、滞納督促等のオペレーションのみを外注する方法。「自社保証方式」により生まれた収益の一部を寄付してもらうことにより、本モデル事業の運営資金を確保し、持続的な事業モデルの構築を目指す。



<事業の課題>

・自社保証方式については、立替リスクが不動産会社に残ることなどから、管理戸数が少ない不動産事業者は採用に消極的であり、寄付金の確保にも繋がっていない。

→保証人や緊急連絡先が確保できない高齢者に対応するとともに、国の補助金が終了した後の自主運営を確実にするために、新たな家賃債務保証制度が必要

<家賃債務保証制度の今後の検討方針>

福岡市社会福祉協議会を窓口として新たな家賃債務保証制度を実施することにより、家主の家賃滞納に対する不安を解消するとともに、保証料収入による事業財源の確保を行う。

<参考事例：一般財団法人高齢者住宅財団の家賃債務保証制度>

高齢者住宅財団では、平成13年度から、住宅確保要配慮者を対象とした家賃債務保証制度を実施している。

#### ア 対象住宅

高齢者住宅財団と家賃債務保証制度の利用に関する協定を締結している賃貸住宅

#### イ 対象世帯

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、外国人世帯、解雇等による住居退去者世帯

#### ウ 保証の対象、保証限度額

保証の対象	保証限度額
(1)滞納家賃（共益費、管理費を含む）	月額家賃の12カ月分に相当する額
(2)原状回復費用及び訴訟費用	月額家賃の9カ月分に相当する額

※（1）（2）ともに、家賃滞納に伴い住宅を退去する場合に限る。保証の履行は、入居者が退去し、債務が確定してから行う。

#### エ 保証料

2年間保証の場合、月額家賃の35%

<新たな家賃債務保証制度の実施にあたっての検討事項>

- 【事業リスク】 社協にリスクが少なく、かつ事業財源確保に寄与するスキームの検討
- 【対象世帯】 高齢者世帯のみに限定するのか、又は一般世帯にまで対象を広げるのか。
- 【保証限度額】 月額家賃の何月分の保証を行うのか、また保証範囲をどう設定するのか。
- 【保証料】 初回保証料、最低保証料、更新保証料をどう設定するのか。
- 【保証期間】 契約期間をどう設定するのか。

# 1. 福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業の実施状況を踏まえた事業の検証及び改善策の検討について

## ② 死後事務制度（葬儀、家財処分など）について

<現在実施しているサービスの概要>

**【ずーっとあんしん安らか事業（市社協事業）】**  
 高齢者が安心して生活できるように、福岡市社会福祉協議会が事前に預託金を預かり、葬儀・家財処分等のサービスを実施するとともに、見守りサービスや入退院の支援を行う。

**ア 入会金、年会費**

入会金	15,000 円
年会費	10,000 円/年

**イ 預託金**

葬儀実施	500,000 円～
必要経費等の支払	※預託金額の1割を執行費用として徴収
残存家財処分サービス	業者見積額

<事業の課題>

- ・預託金額が最低 50 万円と高額であり、一括納付困難な高齢者が見られる。
- 一括納付ではなく、月々払いによる死後事務に関する制度が必要



<死後事務制度についての今後の検討方針>

市社協が実施する「ずーっとあんしん安らか事業」に加えて、市社協が保険契約者となり、保険制度を活用した葬儀及び残存家財処分サービスを開始することにより、**預託金の一括納付が困難な高齢者にも利用できる月々払いのサービスの検討を行う。**

<参考事例：東京都防災・建築まちづくりセンターのあんしん居住制度>

東京都防災・建築まちづくりセンターでは、平成 24 年度から少額短期保険を利用した葬儀及び家財処分に係る月払いタイプの商品を提供している。

<利用料金>

**ア サービス内容・契約時の費用**

サービス内容	葬儀の実施・家財処分の片付けのセット
契約期間	1 年（更新可能）
契約時に必要な費用	18,760 円（利用料+事務手数料）

**イ 月々、更新時の費用**

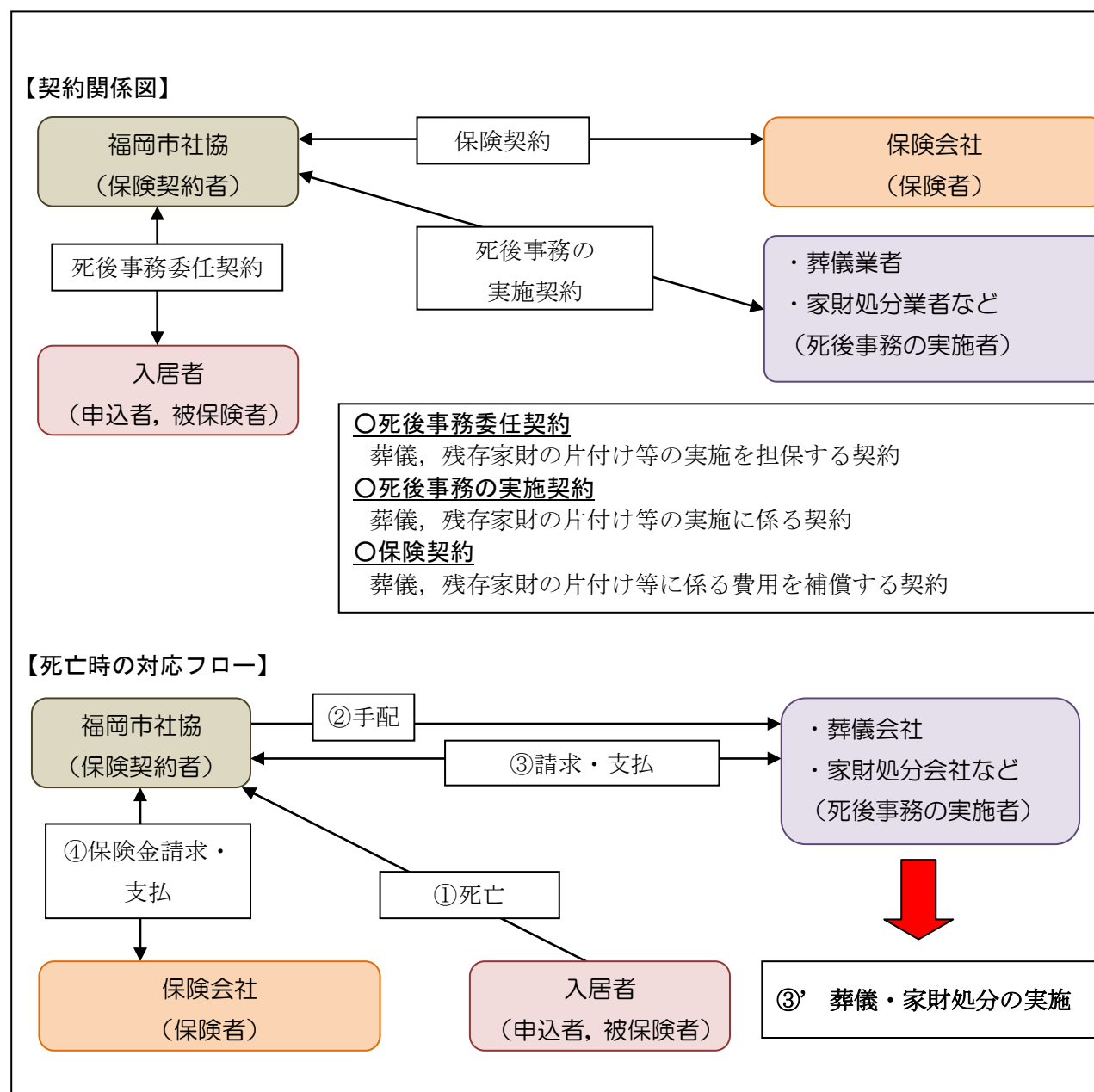
月々の費用	3,980 円
更新時の費用（1 年毎）	10,800 円

※預り金の分割払いではなく、月々の利用料として支払い、利用料は掛け捨て。

**ウ 利用の要件**

契約時点で **79 歳以下**であること、東京都の**賃貸住宅に居住若しくはこれから居住**すること、**健康状態の告知事項（入院していない、要介護でない等）に該当**すること。

<新たな死後事務制度の実施案>



<新たな死後事務事業の実施にあたっての検討事項>

- 【事業リスク】 社協にリスクが少いスキームの検討
- 【対象者】 サービスを利用できる上限年齢など、対象者の検討
- 【利用料】 利用料を年齢問わず一律とするかなど、利用料金の検討
- 【契約関係】 入居者、福岡市社協、保険会社の契約関係の検討
- 【事務分担】 死亡時の福岡市社協、葬儀会社等の事務手続の検討



## 2. 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の実施について

### (1) 事業概要

住宅に困窮している低所得な高齢者、障がい者、子育て世帯の居住の安定確保に向け、居住支援協議会等との連携や適切な管理の下で、空家等を活用し、一定の質が確保された賃貸住宅の供給を図るため、空家等のリフォームやコンバージョンに対して、国が直接補助を行うものとして、平成27年度に開始した事業。各居住支援協議会において、住宅情報の登録等を実施。

#### ① 補助の要件

補助対象となる物件は、次の全ての要件を満たすことが必要。

(事業後に要件を満たすものであれば、戸建の持家や事務所等の賃貸住宅以外の物件も対象)

住宅の要件	○住宅の床面積は原則として25㎡以上 ○住戸に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えたものであること。 ○現行の耐震基準に適合していること。 ○一定のバリアフリー化*がなされていること ※2 箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消、車いすで通行可能な廊下幅の確保のいずれかに対応
入居対象者	○一定の所得以下*1の高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯であって、現に住宅に困窮*2している世帯 ※1 原則は政令月収158,000円以下だが、居住支援協議会が認める場合には、地方公共団体が条例で定める公営住宅の入居に関する収入の基準とすることができる。 ※2 従前居住地が持家でない者であること
上限月額家賃	○84,700円に市区町村毎の立地計数を乗じた額 (福岡市：84,700円×市町村立地計数1.05≒89,000円)
管理期間	○対象住戸の賃貸住宅としての管理期間を10年以上とすること
住宅情報の登録	○居住支援協議会に対し、対象住戸に係る情報を登録すること
対象地域	○居住支援協議会が対象住宅の登録や情報提供等を行う地域であること

#### ② 補助の内容

##### 【補助対象工事】

バリアフリー改修工事	○手すりの設置、段差の解消、廊下幅等の拡張、浴室の改良、便所の改良等に係る工事
耐震改修工事	○現行の耐震工事に適合させるために必要な改修工事
用途変更工事	○戸建の持家や事務所等の賃貸住宅以外の用途の建物を賃貸住宅に用途変更するために必要な改修工事(設備の設置・改良工事等)
居住支援協議会が認める工事	○入居対象者の居住の安定確保を図るため居住支援協議会が必要と認める改修工事 (間取りの変更に係る工事、設備の設置・改良工事、遮音性・防音性の向上に係る工事、断熱性・気密性の向上に係る工事、防犯性の向上に係る工事、照明や給湯器等の効率化に係る工事等)

#### 【補助率・補助限度額】

補助率	○対象工事に係る費用の1/3
補助限度額	○50万円/戸(他用途から共同住宅に用途変更する場合、100万円/戸)

#### ③ 居住支援協議会等との連携

各地域における住宅整備量の上限の把握	○住宅確保要配慮者のニーズを把握し、住宅整備量の上限を把握
住宅情報の登録等	○事業の実施意向のある住宅オーナー等に周知を行い、事業を実施 ○住宅情報の登録を実施
住宅情報の提供	○入居対象者に対する登録住宅の情報提供を実施
入居状況の確認	○毎年度、居住支援協議会等において、入居状況を確認

### (2) 福岡市居住支援協議会での実施案

#### ① 入居者の収入基準について

入居対象者の収入基準については、福岡市営住宅条例で定める収入基準とする。

世帯類型	住宅確保要配慮者 あんしん居住推進事業	世帯類型	福岡市営 住宅条例
高齢者世帯	158,000円	高齢者世帯	214,000円
障がい者世帯		障がい者世帯	214,000円
子育て世帯		子育て世帯	259,000円

入居対象者を拡大

#### ② 改修工事の内容の設定について

国が補助対象と定めている改修工事に加えて、国交省が補助対象とすることができる例示した改修工事についても、福岡市における対象工事として設定する。

補助金交付要綱において、補助対象と定められている改修工事	○バリアフリー改修工事 ○耐震改修工事 ○他用途から賃貸住宅に用途変更するための改修工事
------------------------------	--

+

福岡市居住支援協議会が必要と認める改修工事(国交省が例示した工事を全て選択)	○間取りの変更に係る工事 ○設備(台所、洗面等)の利便性向上に係る工事 ○遮音性・防音性の向上に係る工事 ○断熱性・気密性の向上に係る工事 ○犯罪に対する安全性の向上に係る工事 ○照明や給湯器等の効率化に係る工事
--	---

#### ③ スケジュール

- 7月10日：国による事業の募集開始
- 8月7日：国に本市の基準を報告し、福岡市における本事業の応募・交付申請受付開始
- 9月16日：あんしん住宅情報提供システム(物件情報の登録)稼働開始
- 10月中：あんしん住宅情報提供システム(物件の検索)稼働開始予定

### 3. 高齢者の住まい及び入居支援策等に関する情報提供について

#### (1) 民間賃貸住宅事業者に対する市の高齢者居住支援策等に関する情報提供について

平成 26 年度に引き続き、保健福祉局や市社会福祉協議会と連携し、賃貸住宅事業者団体の研修会を通じて、民間賃貸住宅事業者に対して、高齢者に関する居住支援策等の周知を行うとともに、各種事業への協力を求めていく。

【平成 27 年度の予定】

- ・福岡県宅地建物取引業協会、全日不動産協会福岡県本部の各会員様向けの研修会等において、本市の居住支援策等の説明を行う時間をいただけるように協力を依頼予定

#### (2) 中高年層を対象とした高齢者の住まいに関するセミナー等の実施

##### ① 高齢期の住まい方セミナーの実施について

高齢者の住まいの多様化や、高齢期になってからの民間賃貸住宅への住み替えは緊急連絡先がない場合などに困難となることがあることから、市民に自らを取り巻く状況を踏まえて、将来の住まいについて早い時期から考えてもらう機会を設けることを目的として、高齢期の住まい方セミナーを実施する。

【日時】平成 27 年 10 月 3 日（土）

【会場】アクロス福岡 6 階 608 会議室

【講師】株式会社 Pro・Vision 所属 山中 由美氏

【内容】第 1 部：高齢者の住まいの基礎知識  
第 2 部：介護と老後の資金計画

【定員】各部 70 名（申込者：第 1 部 109 名、第 2 部 108 名、定員に達したため締め切り）

【申込期間】平成 27 年 8 月 17 日（月）平成 27 年 9 月 30 日（水）（必着）

【広報計画】市政だより（9/1 号）、フリーペーパー「フクオカ・ビーキー」（9/11 号）、福岡市ホームページ、各区・出張所でのチラシ配布 等

##### ② 出前講座の実施について

福岡市では、市の職員が地域に伺い、市の取組や暮らしに役立つ情報などを説明する「出前講座」を実施している。住宅計画課では、高齢期の住まい方について考えてもらう機会を設けるため、平成 24 年度から「高齢期の住まいを考える」とのテーマで出前講座を実施している。

【実施期間】平成 27 年 6 月 1 日～平成 28 年 3 月 31 日

【内容】高齢者向けの住宅の種類と特徴

高齢者の住み替えに伴う課題

福岡市の高齢者居住支援の取組 等

【実施予定】平成 27 年 10 月 7 日（水） 福岡県宅地建物取引業協会中央支部（参加予定 30 名）  
平成 28 年 1 月 18 日（月） 老人福祉センター舞鶴園（参加予定 10～15 名）