

# 福岡市居住支援協議会の 取組みについて

平成28年1月

福岡市

住宅都市局住宅部住宅計画課

# 福岡市居住支援協議会

## 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入居支援策の効果的な推進を図る。
- 【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<br>(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<br>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<br>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

## 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。

物件検索メニュー 売買物件、賃貸物件をさまざまな方法で検索いただけます。

<b>地図から探す</b>  駅や学校等を中心にスクロール地図を使って「らくらく」物件探し！	<b>お財布にやさしい物件特集</b>  敷金ゼロ、礼金ゼロ、フリーレント1ヵ月以上の物件が検索できます。	<b>大学・短大周辺賃貸物件</b>  福岡にある大学・短大周辺の賃貸アパート・賃貸マンション特集です。
<b>高齢者入居支援賃貸住宅</b>  高齢者であることを理由に入居を拒まない、賃貸物件を検索できます。	<b>ペットOK!ペット物件特集</b>  ペットOKの賃貸アパート・賃貸マンション・貸一戸建。売マンション特集。	<b>オープンハウス情報</b>  実際に見て触れて！福岡のオープンハウス(マンション・一戸建)内覧会。
<b>不動産会社から探す</b>  宅建協会会員検索 会社紹介付不動産会社検索	<b>携帯から探す(ふれんずモバイル)</b>  右のQRコードをカメラで撮って下さい。	<b>無料簡易査定サービス</b>  複数の不動産会社へ無料で不動産物件の簡易査定を依頼できます。
<b>物件番号から探す</b>  物件番号を入力 <input type="text"/> <input type="button" value="検索する"/>	<b>For Foreigner</b> You can search in English. 한국어로 물건을 검색 您可以搜索在中国的 	

※宅建協会HP「ふれんず」より

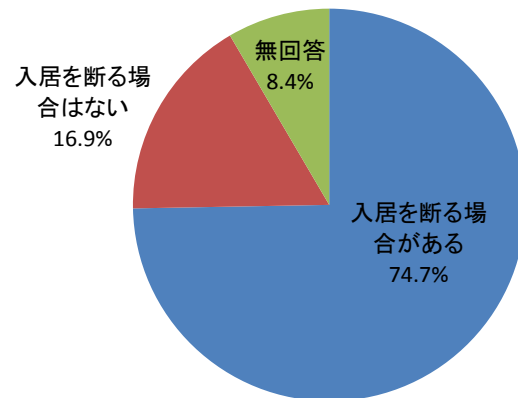
ここから  
検索

# 福岡市居住支援協議会の取組み

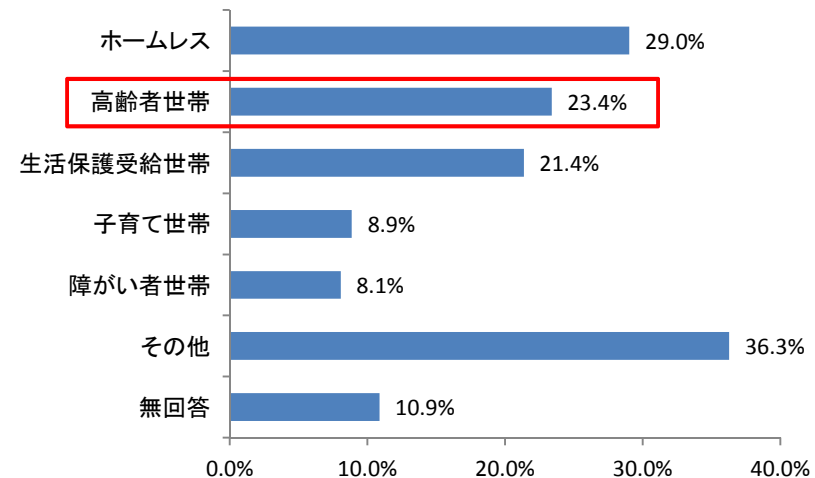
## 民間賃貸住宅における入居制限の状況

- ・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】

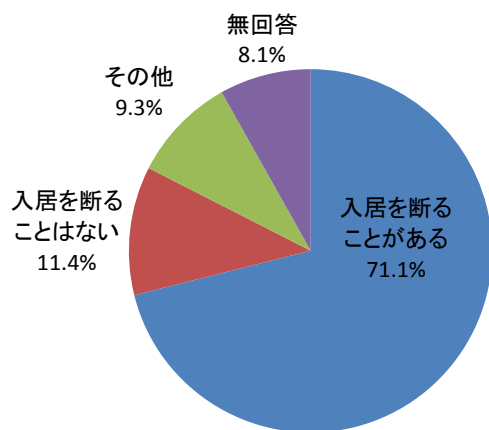


# 福岡市居住支援協議会の取組み

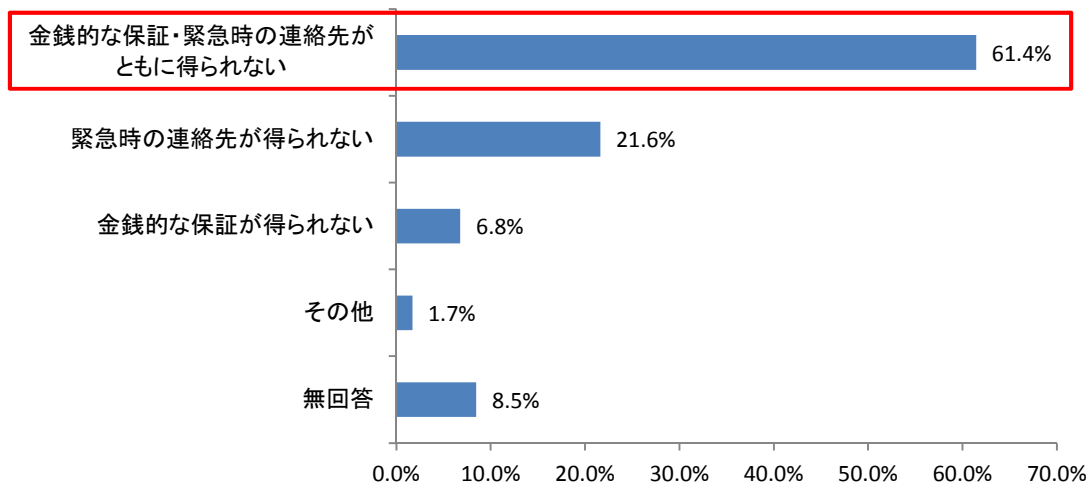
## 連帯保証人等の確保が困難な高齢者の入居制限の状況

- ・連帯保証人等の確保が困難な高齢者の入居に関して、「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～)

### 《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。

### 《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》

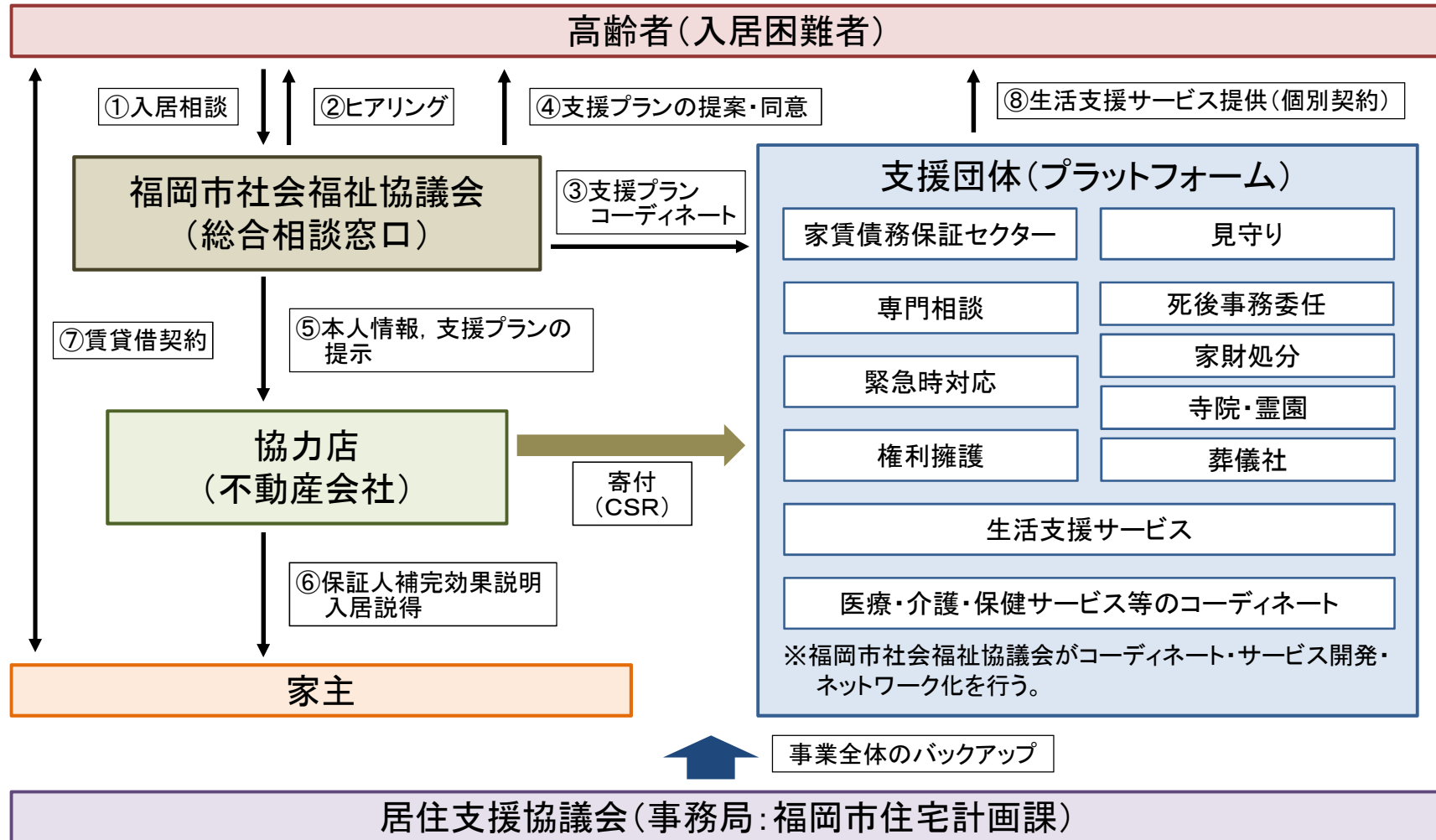
高齢者の民間賃貸住宅への入居にあたり、必要とされる**生活支援等を行う民間事業者やNPO法人等を「支援団体」として登録し、「プラットフォーム」を構築する。**

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～)

## 《事業スキーム図》





# 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》

#### 【男性Aさん(75歳)】

住まい : アパート2階での一人暮らし

親族 : 付き合いなし

疾患 : 軽度認知症

収入 : 年金13万円/月程度

債務 : 15万円程度(社会保険料等)

課題 : 足腰が徐々に弱り階段の上り下りに苦労している。施設ではなく住み慣れた地域で暮らし続けたいため、1階の物件への住替えを希望

#### 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

- ①家賃債務保証 : 家賃の支払いを担保
- ②見守り : 「声の訪問」による日々の安否確認  
「ふれあいネットワーク」によるボランティアの定期訪問
- ③権利擁護 : 「日常生活自立支援事業」による日常的な金銭の管理
- ④家財処分 : 不要な家財の処分とストックしている家具・家電の寄付
- ⑤死後事務委任 : 入居者死亡時の葬儀・火葬・納骨等への備え

モデル事業による支援で住替えが実現し、在宅生活を継続中

# 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～)

### 《家主から必要とされる支援サービス》

#### 【見守り】

定期的な安否確認により入居者の状況を把握し、**必要に応じ福祉・医療サービスに繋ぐ**。万が一、居室内で入居者が亡くなった場合でも、**早期発見により原状回復費用や空家リスクを抑える**ことができる。

#### 【死後事務委任】

死亡時の葬儀・火葬・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行うことで、**第三者が死後事務を行う権限を得て、入居者が亡くなった後の事務手続きの実行を担保**する。

#### 【家賃債務保証】

入居者が家賃を滞納した場合に、一定条件のもとに立て替えを行うため、**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サービスは、「保証人」や「緊急連絡先」に期待される役割であり、これらのサービスを市社協がコーディネートすることにより、**保証人等がない高齢者でも住替えの可能性が高まる**。

# 福岡市居住支援協議会の今後の取組み

## 支援サービスの充実

### 《死後事務委任 ～ ずーっとあんしん安らか事業(市社協事業)》

#### 【概要】

高齢者が安心して生活できるよう、市社協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、定期的な見守りサービスや入退院の支援を行う。

#### 【課題】

事前に預かる預託金が最低50万円と高額であり、一括納付が困難な高齢者もいる。



#### 【今後の検討方針】

「ずーっとあんしん安らか事業」に加え、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家財処分サービスを行うことにより、預託金の一括納付が困難な高齢者も利用できる月払いのサービスについて検討を行う。

# 福岡市居住支援協議会の今後の取組み

## 支援サービスの充実

### 《家賃債務保証 ～ 協力店による自社保証方式の採用》

#### 【概要】

従来の仕組みでは保証を受けることができない保証人等を確保できない高齢者の支援及び新たなビジネスモデルとして、**入居者からの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「自社保証方式」**を協力店に提案。

#### 【課題】

自社保証方式は、協力店に**滞納時の立替えリスクがある**ことから、管理戸数が少ない事業者は**採用に消極的**である。



#### 【今後の検討方針】

**市社協を窓口とした新たな家賃債務保証制度**について検討を行う。

# 福岡市居住支援協議会の今後の取組み

## 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，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，子育て世帯等）への対象者の拡大**を行う。
- 事業財源を確保する仕組みを構築し，モデル事業終了後も**永続的に事業を実施できるモデルを確立**する。