



福岡市高齢者住まい・生活支援 モデル事業について

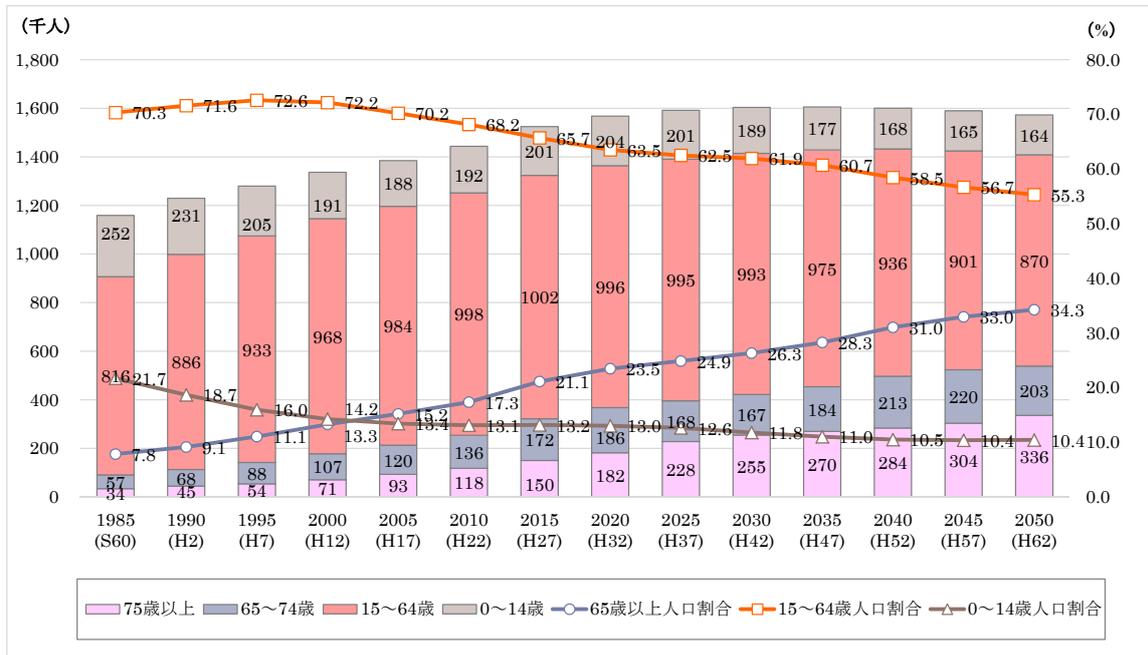
平成26年7月

福岡市保健福祉局
福岡市住宅都市局

福岡市の人口，世帯，
住まいについて

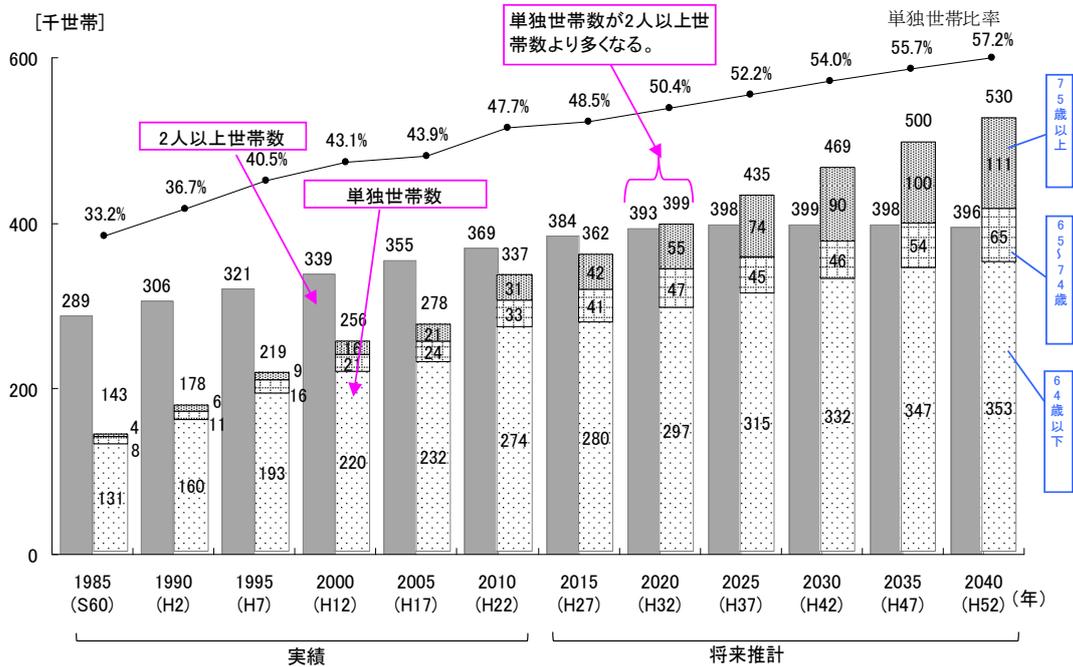
福岡市の人口、世帯、住まいについて

(1) 人口の推移



福岡市の人口、世帯、住まいについて

(2) 世帯の推移



福岡市の人口, 世帯, 住まいについて

(3) 住居の状況

○福岡市の住宅数(H20年住宅・土地統計調査)

- ・福岡市の**住宅数は797,000戸**
- ・空家は116,800戸で全住宅数に占める**空家率は, 14.7%**
- ・住宅数は年々増加しており, 平成20年には世帯数の1.18倍

※出典: H20年住宅・土地統計調査

○福岡市の住宅の特徴

- ・**共同住宅率が75.5%と高い。** (全国平均41.7%)
- ・**借家率が, 57.7%と高い。** (全国平均35.8%)
- ・**単身世帯率は, 47.7%と高い。** (全国平均32.4%)
- ・**バリアフリー化率は, 39.5%と低い。** (全国平均48.7%)

※共同住宅率, 借家率, バリアフリー化率: H20年住宅・土地統計調査
※単身世帯率: H22年国勢調査

○福岡市の入居制限に関する現状

- ・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約77%となっている。
- ・連帯保証人がいない高齢者の入居を断る理由は,
「金銭的な保証及び緊急時の連絡先(緊急時の対応)がともに得られないため」との回答が約67%と高い。

【連帯保証人等の確保が困難な高齢者への入居制限の有無】

	回答数	割合(N=305)
入居を断ることはない	38	12.5%
入居を断ることがある	236	77.4%
その他	31	10.2%
無回答	27	
回答数	332	305

【連帯保証人がいない高齢者の入居を断る理由】

	回答数	割合(N=216)
金銭的な保証を得られないため	16	7.4%
緊急時の連絡先(緊急時の対応)を得られないため	51	23.6%
金銭的な保証及び緊急時の連絡先(緊急時の対応)がともに得られないため	145	67.1%
その他	4	1.9%
無回答	20	
回答数	236	

資料: 福岡市住宅都市局

福岡市高齢者住まい・生活支援 モデル事業について

福岡市高齢者住まい・生活支援 モデル事業について

○モデル事業の概要

「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、福岡市社会福祉協議会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」や入居支援を行う団体による「プラットフォーム」の構築を行い、高齢者の民間賃貸住宅への円滑入居及び入居後の生活支援を行う。

○協力店とは

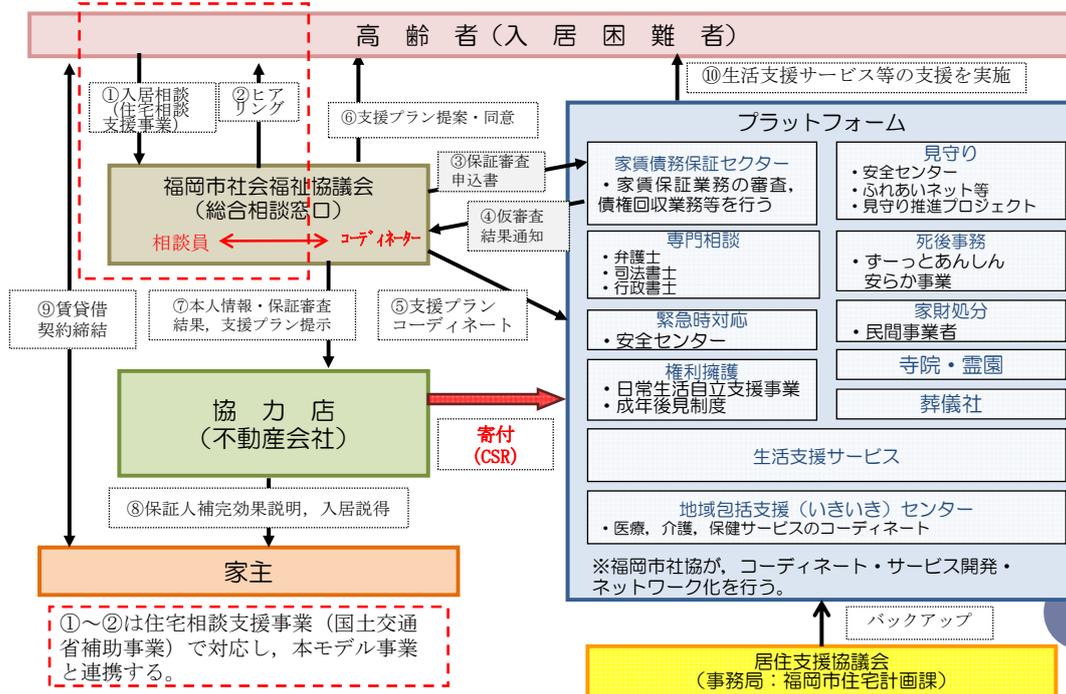
「協力店」は、家主に対してプラットフォームを活用した保証人や緊急連絡先等の補完効果を説明し、高齢者の入居に対する家主からの協力を得て、高齢者に対して住宅を紹介する。また、「**自社保証方式**」により得た収益の一部を、**プラットフォームに寄付を行う。**

○プラットフォームとは

高齢者の民間賃貸住宅への入居にあたり、必要とする居住支援関連の事業を実施する民間企業やNPO団体等で「プラットフォーム」を構築する。社会福祉協議会や協力店と連携し、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。

福岡市高齢者住まい・生活支援 モデル事業について

○モデル事業のスキーム図



自社保証方式の仕組みとモデル事業との関係性

これまで保証会社(外部企業)に支払っていた保証料を関係先(内部)にて收受・運用する仕組みです。

賃貸借契約(入居)時に、昨今必須ともなっている初期費用の一部として『保証料』がある。これ迄不動産会社は、外部の保証会社はその保証料を支払い(流失)、手数料(保証料の10%程度)のみを収益としていた。今回の自社型保証モデルは、ソーシャルプラットフォーム内の保証セクターをフロント(引受)保証会社として活用し、流失していた保証料を不動産会社内部にて留保し、新たな収益源とする事によって、自社内で継続的に運用していく仕組みである。当然に、自社内に立替リスクは存在するが、基本的には全契約件数を収益化するビジネスモデルなので、全体からすれば、リスクは1割程度しかなく、收受する保証料の大半(8~9割)をファンド化(収益化)する事が出来る。

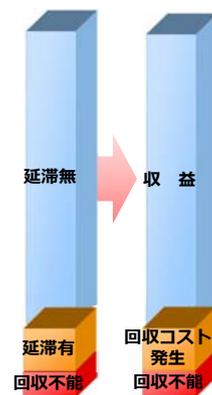
例) 賃料60,000円×50%=30,000円が保証料とすると・・・

単純に考えても、不動産会社が毎月100件の保証契約をし、1契約当たりの保証料が上記の通り30,000円だったとすると、毎月300万円の立替準備金としての収益がもたらされる。仮に、その中から10件の未回収案件がでたととしても、以下ようになる。



収益の一部を寄付化
(継続的な財源となる)

※240万円の収益モデルとなる!
(上記内よりオペレーション料を保証セクターへ支払い)



福岡市高齢者住まい・生活支援 モデル事業について

○事業のメリット

○家主

- ・空き住戸と高齢者とのマッチングを図ることができ、空き住戸の解消に繋がる。
- ・プラットフォームの支援メニュー等の活用により、安心して高齢者に賃貸を行える。

○協力店（不動産会社）

- ・プラットフォームの支援メニュー等の活用により、安心して高齢者と家主の仲介を行える。
- ・寄付によるCSR(企業の社会的責任)の向上・企業のイメージアップに繋がる。

○プラットフォームへの参加団体

- ・プラットフォームに参加することにより、団体の活動内容の情報発信を行える。
- ・市が実施するプラットフォームに参加することにより、団体の信頼性向上に繋がる。

福岡市高齢者住まい・生活支援 モデル事業について

○プラットフォーム上の生活支援サービスとは

共同組合・NPO・企業・ボランティア・当事者組織・地域団体等が提供する、家事・買い物・外出・サロン・配食等の支援。ここでは、**地域包括ケアシステム**による、**多様な主体・形態による生活支援サービスの開発と連動していく。**

事例1

葬儀社 株式会社飛鳥 さんのマイクロバスを活用した「買い物支援バス」事業。買い物にお困りの高齢者を、スーパーやホームセンターへ無料で送迎している。



事例2

NPO法人きんしゃい さんが行う商店街と連携したサロン活動。高齢者に限らず、子どもや障がい者も立ち寄る。「縁市ハコぼっぽ」という青空市場や「包丁研ぎ」など、各種イベントの拠点機能も果たしている。



福岡市高齢者住まい・生活支援 モデル事業について

ずーっとあんしん安らか事業

福岡市社協が預託金を預かり、葬儀・納骨・家財処分といった死後事務を行う。

【サービス内容】

- ①見守りサービス 契約者に対し定期連絡や訪問を行う
- ②書類等預かりサービス 預貯金通帳や実印、年金証書などの書類を預かる
- ③入退院支援サービス 入退院時の付き添いや荷物の準備、緊急連絡先の引き受けなどを行う
- ④預託金によるサービス 契約者が死亡した場合に、預託金の範囲内での葬儀の実施や必要経費の支払い、残存家財の処分などを行う

【契約対象者】

- ①市内に居住する65歳以上の方
- ②明確な契約能力を有する方
- ③日常的な支援のできる親族がいない方
- ④生活保護受給者でない方

【主な利用料金】

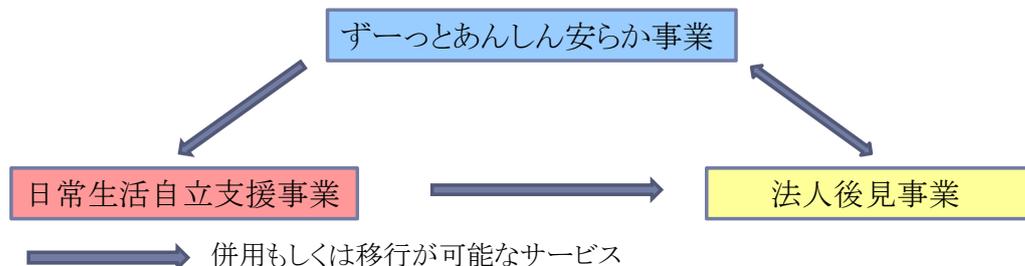
- ①入会金 15,000円 ②年会費 10,000円
- ③書類等預かり 3,000円／年 ④入退院支援(セット) 5,000円／回
- ⑤預託金 500,000円～ ⑥見守り 無料

福岡市高齢者住まい・生活支援 モデル事業について

あんしんシステムの運用

あんしんシステムとは・・・

福岡市社協が行う、ずーっとあんしん安らか事業・日常生活自立支援事業・法人後見事業を有機的に連動させることにより、初期の認知症から死後事務までの支援を一元的に担う仕組み。既に多数のケースで運用実績がある。



・日常生活自立支援事業

認知症、知的・精神障がい者等判断能力が不十分な方に対し、福祉サービスの利用援助や日常的な金銭管理、書類の預かりなどのサービスを行う

・法人後見事業

民法上の成年後見人・保佐人・補助人を、社協が法人として家裁から受任し、財産管理と身上監護に関する支援を行う

福岡市高齢者住まい・生活支援 モデル事業について

○福岡市高齢者住宅相談支援事業

福岡市高齢者住宅相談支援事業
福岡市内で民間賃貸住宅などをお探し中の高齢者の方必見!

**高齢者の方のお住まい探し
お手伝いします**

生活支援サービス情報を提供します

民間賃貸住宅などの物件情報を提供します

契約などの際に同行し手続きを支援します
※原則無料のサービスとなります
（1回最大2500円）

65歳以上の高齢者の方に対して
民間賃貸住宅などの物件情報や生活支援サービス情報を
まとめて提供します

福岡市高齢者住宅相談支援事業は、高齢者の方のご事情やご希望をお聞きし、
条件に合う民間賃貸住宅などの物件情報や、
生活支援サービス情報をまとめて提供する事業です。
必要に応じて物件内覧や契約時の同行・同席の支援も行います。

福岡市社会福祉協議会
あんしん生活支援センター

【事業概要】

住まいを探す高齢者の健康状態、収入や生活状況等を伺い、民間賃貸住宅などの物件情報や必要な生活支援サービスの情報を提供する

①サービスの利用者

市内の民間賃貸住宅などの物件を探している65歳以上の方のみで構成される世帯

②相談日時

月曜日～金曜日の午前9時から午後5時
(休日を除く)

③費用

情報提供は無料
物件内覧や契約時の同行は原則有料(1回500円)

④相談窓口

福岡市社会福祉協議会
あんしん生活支援センター

福岡市高齢者住まい・生活支援 モデル事業について

○福岡市居住支援協議会

設置目的

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等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。

設置日

平成21年3月30日

委員(選出母体)

公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会
公益社団法人全日本不動産協会
独立行政法人都市再生機構
社会福祉法人福岡市社会福祉協議会
福岡市住宅供給公社(予定)
福岡市保健福祉局
福岡市住宅都市局

福岡市高齢者住まい・生活支援 モデル事業について

○今後の展開

3年間のモデル事業期間に、実証研究を行い、**課題等を精査の上、事業手法を確立**する

将来的には・・・



- ・事業手法確立後、**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。
- ・協力店からの寄付により、**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。



ご清聴，ありがとうございました。

