

令和2（2020）年度 事業報告

昨年来の新型コロナウイルス感染症の影響により、財団の事業運営においても、オンライン等の活用等による感染拡大防止と円滑な事業運営の両立を図りつつ、以下の業務を実施した。

1 調査研究事業

高齢者・住宅確保要配慮者のための住宅や関連サービスの供給等に関し、国や関連機関の施策立案、事業推進に資するため、以下の調査研究事業を実施した。

（1）居住支援活動の普及拡大に向けた調査事業（国土交通省補助事業）

住宅セーフティネット法に基づく居住支援活動の充実のため、市町村居住支援協議会の設置促進のための実態把握・手引き作成や伴走支援・個別支援、軽めの見守りのあり方にかかる調査、及び（一社）全国居住支援法人協議会と連携した研修会等を行った。

（2）住まいと生活支援の一体的支援に関する取組の普及啓発等事業（厚生労働省補助事業）

住まいの確保と生活支援の一体的な支援の取組について、全国の社会福祉法人へのアンケート調査・ヒアリング調査により好事例を収集し整理するとともに、その成果等を踏まえ、居住支援全国サミットをオンラインにより開催した。

（3）地方自治体における居住支援の取組に関する調査研究事業（厚生労働省補助事業）

社会福祉法人等による高齢者への居住支援に対し、新たに取組意欲を持つ自治体を選定し、事業立上げのため有識者の派遣や地域資源調査、勉強会開催等の伴走支援を行い、そのプロセスをノウハウ集としてとりまとめた。

（4）高齢者向け集合住宅併設事業所に対する実地指導の推進に関する調査（厚生労働省補助事業）

高齢者向け住まいにおけるサービス提供の適正化を図るため、介護保険サービスの指導担当と有料老人ホームの担当、サ高住担当との連携に着目し、先進的な取組を行っている自治体に対するヒアリング調査等を実施し、好事例の収集やノウハウ集の作成を行った。

（5）「新たな高齢者向け見守りサービス実用化」に関する共同研究事業（（独）都市再生機構・日本総合住生活株）

UR賃貸住宅における新たな高齢入居者向け見守りサービスの実用化に関して、稲毛海岸エリアの住宅団地を対象とした見守りサービスの試行実施、地元関係者に対するヒアリング、ニーズ調査、並びにサービス内容の検討を行った。

(6) 超高齢化社会へ対応する高齢入居者向け住生活サービスの実現に向けた基本構想検討調査業務「団地くらし安心サービスプロモーション業務」（受託調査日本総合住生活株）

UR賃貸住宅における新たな高齢入居者向けの見守りサービス「団地くらし安心サービス」の試行実施に関して、サービスの更なる認知度向上、契約者獲得を目的としたプロモーションを企画・実施した。

(7) 高齢者住宅用の住宅部品の拡充方策検討業務（受託調査（一財）ベターリビング）

見守りサービス提供事業者等に対するヒアリング等を行い、サービス内容、標準化ニーズ等を調査するとともに、高齢者住宅用住宅部品を活用した高齢者向け集合住宅における改修に関する検討等を行った。

2 人材育成事業

高齢者向け住宅の整備や生活支援を担う人材を育成するため、以下の研修会を実施した。

(1) 高齢者住宅政策研修会

新型コロナウイルス感染症の影響に伴い、次年度に延期した。

(2) 高齢者住宅相談員研修会

開催地：WEB セミナー（オンデマンド）

配信期間：令和3（2021）年3月10日～31日

参加者：200名

(3) 高齢者支援基礎研修業務・応用研修業務（（独）都市再生機構より受託）

開催地：（独）都市再生機構 本社（横浜市）

開催日時：基礎研修 令和2（2020）年7月30日～31日

応用研修 令和2（2020）年12月3日～4日

参加者：基礎研修 50名、応用研修 70名（オンライン併用）

3 情報提供事業

高齢者向け住宅及び生活関連サービス等に関する各種の情報を広く提供するため、以下の業務を実施した。

(1) 機関誌「財団ニュース」の発行

機関誌「財団ニュース」を発行（VOL. 149～VOL. 152）し、各種情報・資料の提供を行った。

(2) 財団ホームページ等による情報・資料の提供

財団のホームページ、メール・マガジンを活用し、財団イベントに関する告知や調査報告

書に関する機動的な情報提供に努めた。

(3) 図書の販売

「高齢者住宅必携（平成 30 年度版）」及び「生活援助員等ハンドブック」等の図書の販売を行った。

(4) 建築技術者に役立つ高齢者の住まいに関する動画の作成（（公財）建築技術教育普及センターより受託）

建築技術者の人材育成・資質向上のため、高齢者の住まいに関する教育動画を作成した。

4 債務等保証事業

高齢者・住宅確保要配慮者の住生活の安定と向上を支援するため、家賃・融資に係る以下の債務保証事業を実施した。

(1) 家賃債務保証事業

改正住宅セーフティネット法（平成 29（2017）年 10 月施行）に基づく登録事業者（国土交通大臣（1）第 4 号）として、家賃債務保証業務を行った。

令和 2（2020）年度は、令和 2（2020）年 4 月に施行された改正民法の影響により、家賃債務保証において機関保証の活用が見込まれており、サービス付き高齢者向け住宅運営事業者、居住支援法人、公営住宅管理主体等に対して財団制度活用の働きかけを行った。また、令和 2（2020）年度から公営住宅の家賃債務保証、居住支援法人との連携による家賃債務保証を開始した。

【家賃債務保証利用状況】

令和 3（2021）年 3 月 31 日現在

年 度	世帯区分	保証契約件数	保証履行件数
平成 13～29 年度 (2001～2017)	高齢者世帯	6,291	18
	障害者世帯等	763	10
	合 計	7,054	28
平成 30 年度 (2018)	高齢者世帯	978	1
	障害者世帯等	172	3
	合 計	1,150	4
令和 元 年度 (2019)	高齢者世帯	893	1
	障害者世帯等	181	4
	合 計	1,074	5
令和 2 年度 (2020)	高齢者世帯	927	5
	障害者世帯等	285	5
	合 計	1,212	10
累 計	高齢者世帯	9,089	25
	障害者世帯等	1,401	22
	合 計	10,490	47

注) 障害者世帯等とは障害者世帯、子育て世帯、低所得世帯、外国人世帯等の住宅確保要配慮者世帯、公営住宅等をいう

(2) リフォーム債務保証事業

高齢者が自ら居住する住宅について、バリアフリー化工事や耐震改修工事等を行う際に、住宅金融支援機構等が死亡時一括償還の方法により貸し付ける資金に係る債務保証事業を行った。

令和 2 (2020) 年度は、高齢者の居住水準向上のためのリフォームの一層の推進を図るため、住宅金融支援機構が行う融資限度額の改定に併せて保証限度額を見直し、さらにリフォーム瑕疵保険の付保による保証限度額の上乗せなどの制度拡充を行った。また、関係団体との連携強化により制度拡充に関する普及活動を行った。

【リフォーム債務保証利用状況】 令和 3 (2021) 年 3 月 31 日現在

年 度	カウンセリング 実施件数	限度額証明書 発行件数	保証契約件数	保証履行件数
平成 13～29 年度	1,475	949	578	9
平成 30 年度	56	32	19	0
令和 元 年度	55	33	33	2
令和 2 年度	64	50	34	1
累 計	1,650	1,064	664	12

(3) 建替債務保証事業

高齢者が自ら居住するため、マンション建替え事業等による住宅を建設・購入する際に、住宅金融支援機構等が死亡時一括償還の方法により貸し付ける資金に係る債務保証事業を行った。

【建替債務保証利用状況】 令和 3 (2021) 3 月 31 日現在

年 度	カウンセリング 実施件数	限度額証明書 発行件数	保証契約件数	保証履行件数
平成 13～29 年度	367	223	151	0
平成 30 年度	44	55	16	0
令和 元 年度	17	15	3	0
令和 2 年度	12	13	62	0
累 計	440	306	232	0

(4) 住みかえ支援事業

高齢者の住みかえ支援事業の財団登録事業者（（一社）移住・住みかえ支援機構）が行う高齢者等の所有する住宅の借上げ賃料に係る保証を行った。

【住宅借上状況】 令和 3 (2021) 年 3 月 31 日現在

年 度	借上住宅戸数
平成 18～29 年度	969
平成 30 年度	58
令和 元 年度	47
令和 2 年度	45
累 計	1,119

5 シニア住宅等の管理運営事業

UR賃貸住宅3団地及び河田町ガーデンの計4団地において、高齢者向け住宅、生活支援施設等の管理運営及びこれと一体となった生活支援サービス等の提供業務を実施した。

(1) シニア住宅の管理運営

ボナーージュ横浜（170戸）及びボナーージュ稲毛海岸（60戸）における、住宅及び生活支援施設の管理運営業務等を実施するとともに、入居者に対する基礎サービス業務を実施した。

また、退去抑制策としての新たなサービスの検討を行い、一部実施した。

なお、令和2年度は、新型コロナウイルス感染症の影響により現地における入居者交流等の事業を縮小する一方で、感染対策を強化した。

【ボナーージュ横浜・稲毛海岸の入退去状況】 令和3（2021）年3月31日現在

地区名	年 度	年間入退去戸数		入居戸数（入居率）
		新規入居戸数	退去戸数	
ボナーージュ 横浜	平成30年度	18戸	19戸	164戸（96.5%）
	令和元年度	13戸	22戸	155戸（91.2%）
	令和2年度	12戸	13戸	154戸（90.6%）
ボナーージュ 稲毛海岸	平成30年度	6戸	3戸	58戸（96.7%）
	令和元年度	5戸	12戸	51戸（85.0%）
	令和2年度	7戸	4戸	54戸（90.0%）

【ボナーージュ横浜・稲毛海岸の入居者の状況】 令和3（2021）年3月31日現在

地区名	年 度	平均年齢	要介護率
ボナーージュ 横浜	平成30年度	83.6歳	39.3%
	令和元年度	84.1歳	36.7%
	令和2年度	84.5歳	38.5%
ボナーージュ 稲毛海岸	平成30年度	80.6歳	26.0%
	令和元年度	81.4歳	25.4%
	令和2年度	81.3歳	22.4%

注）要介護率：要支援・要介護の入居者の割合

(2) 生活支援型賃貸住宅のサービス提供

「河田町ガーデン」（705戸）及び「ライフタウン国領」（520戸）における生活関連施設の運営業務を実施した。

6 財団の運営等

(1) 理事会・評議員会の開催状況

開催日	会議名	主要審議事項
令和2年4月17日	みなし理事会	評議員・役員(補欠)の選任の提案
令和2年4月30日	みなし評議員会	評議員・役員(補欠)の選任
令和2年6月15日	第1回理事会(書面)	令和元年度事業報告及び決算 等
令和2年6月30日	定時評議員会(書面)	令和元年度決算、令和2年度予算 等
令和2年8月3日	みなし理事会	評議員(補欠)の選任の提案
令和2年8月17日	みなし評議員会	評議員(補欠)の選任
令和3年3月16日	第2回 理事会	令和3年度事業計画及び予算 等

(2) 賛助会員の加入状況

令和3(2021)年3月31日現在

区分	前年度末の 加入者数	令和2(2020)年度中の増減数		現在の 加入者数
		増	減	
個人会員	117名	3名	14名	106名
法人会員	10法人	—	—	10法人

(3) 組織のマネジメント及び人材の強化等

新型コロナウイルス感染症拡大を契機としたテレワークについて、(公財)東京しごと財団の助成金を活用し環境整備を図るとともに、在宅勤務等を実践した。

また、財団業務の高度化等に資する債務保証業務に精通した職員の中途採用や、高齢期の住まいに関する技術的研究のため、新たに建築住宅関連団体から出向職員を迎え入れるなど、人材の強化を図った。

(4) (一社)高齢者住宅協会の事務局業務の支援

(一社)高齢者住宅協会について、総会・講演会・研究委員会等の開催や調査業務の実施について支援を行った。

なお、同協会は、平成31(2019)年4月より「サービス付き高齢者向け住宅事業者協会」と事業統合し、「(一社)高齢者住宅推進機構」から団体名を変更している。

以上