

令和6（2024）年度 事業報告

※実績の数値は令和7（2025）年3月31日現在

単身高齢者世帯の増加、持ち家率の低下等が進んでおり、今後、高齢者、低額所得者、障害者等の住宅確保要配慮者の賃貸住宅への居住需要が高まることが見込まれている。このような状況の中で、令和6年の通常国会において、「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）が改正された。この改正法の施行に向けて国と連携しつつ、財団の業務を積極的に展開した。

1 調査研究事業等

高齢者等の住宅確保要配慮者のための住宅の整備、関連サービスの供給等に関し、国や関係機関の施策立案及び事業推進に資するため、以下の調査研究業務を実施した。

（1）居住支援協議会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に向けて、市区町村の居住支援協議会の設立促進のための伴走支援（14自治体）、「居住支援協議会設立の手引き」の作成、家賃債務保証業者会議の開催、及び、高齢者の住宅資産の循環活用に関する検討調査を行った。



「居住支援協議会設立の手引き」の作成



居住支援協議会設立に向けた伴走支援



家賃債務保証業者会議



高齢者の住宅資産の循環活用に関する検討調査

(2) マンション管理適正化・再生推進事業（国土交通省補助事業）

マンションの適正管理のために必要不可欠な大規模修繕工事の円滑な実施に資するため区分所有者向けの高齢者返済特例マンション共用部分リフォーム融資の更なる活用促進に向けた調査を行った。

(3) 自治体における高齢者の住まい支援の充実に向けた調査研究事業

（厚生労働省補助事業）

自治体福祉部局及び地域包括支援センターにおける高齢者への居住支援の取組状況について、アンケート及びヒアリング調査を行い実態を把握するとともに、居住支援の充実に向けた分析を行った。

また、住宅確保要配慮者に対する居住支援の強化を図る目的から、国の施策、関係団体の取組等に関する情報提供を行う「居住支援全国サミット」を3月12日に開催した。



基調講演



パネルディスカッション

居住支援全国サミット

(4) 団地等における福祉施設等の立地誘導に係る調査業務

（（独）都市再生機構からの受託、令和5年度からの継続調査）

地域医療福祉拠点化団地の整備状況を踏まえ、福祉施設に関する社会情勢に係る情報の収集整理、福祉関係事業者へのヒアリング等により、UR団地への今後の福祉施設等の立地誘導に向けた中長期的な行動計画策定を見据えた調査検討を実施した。

(5) 見守りサービス等に関する調査業務（（独）都市再生機構からの受託）

UR団地に居住する高齢者への見守りサービスの導入から10年を迎えるに当たり、高齢者がより安心できるUR賃貸住宅を提供することを目的として、現在市場で普及している見守りサービスについて、その内容、サービス提供事業者等の市場動向等を調査した。

(6) 郊外住宅団地の再生に向けた調査検討

(民間事業者からの受託、令和5年度からの継続調査)

高齢化が進む郊外住宅団地の再生に取り組む民間事業者による調査検討に協力し、「郊外住宅団地再生手法検討会」の設立・運営を通じて、団地再生に向けたビジネスモデルの検討、国への規制緩和要望の取りまとめ等を行った。

(7) 地域コミュニティ再生に向けた市街地条件及びコミュニティ活動に関する調査

(民間事業者からの受託、令和5年度からの継続調査)

団地再生に取り組む民間事業者からの委託を受け、住宅団地におけるコミュニティ再生に向けた調査検討を行った。

具体的には、コミュニティ再生に取り組む住宅団地を調査対象として抽出し、その人口構成、団地資源、住宅市場の状況等の市街地条件を分析するとともに、関係者にヒアリングを実施し、コミュニティ再生活動の成立条件等を考察した。

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、以下の研修会を開催した。

(1) 高齢者住宅相談員研修会

① WEB セミナー (オンデマンド)

配信期間：令和7(2025)年2月17日～3月7日

参加者：205名

〈 講義テーマ及び講師 〉

「高齢社会における住宅政策」 国土交通省住宅局安心居住推進課 課長補佐 湯谷大朗氏

「高齢者福祉施策の最新動向」 厚生労働省老健局高齢者支援課 高齢者居住福祉専門官 落合明美氏

「事例から学ぶ～高齢者との関わり方と地域資源」 東京通信大学人間福祉学部 准教授 大塚順子氏

「人の集まるイベントの作り方」 NPO法人ジェンダー平等 Labota 理事 坂田静香氏

「高齢者に多い精神疾患とその対応」 東京都立精神保健福祉センター 地域援助医長 鮎田栄治氏

令和6年度 高齢者住宅相談員研修会

東京都立精神保健福祉センター
地域援助医長
鮎田 栄治 氏

高齢者に多い精神疾患とその対応

令和6年度 高齢者住宅相談員研修会

NPO法人ジェンダー平等 Labota
理事
坂田 静香 氏

人の集まるイベントの作り方

② 意見交換会

開催日：令和7(2025)年2月28日

参加者：13名

テーマ：事例を通して考える高齢者住宅相談員の「気づき」と「つなぎ」の業務

ファシリテーター：東京通信大学人間福祉学部 准教授 大塚 順子氏



ファシリテーターによる講評



グループディスカッションの様子

(2) ウェルフェア基礎研修業務・応用研修業務 ((独)都市再生機構からの受託)

開催地：(独)都市再生機構 本社(横浜市、オンライン併用)

開催日：基礎研修 令和6(2024)年5月21日

応用研修 令和6(2024)年10月29日

参加者：基礎研修 200名受講(会場50名、WEB150名)

応用研修 120名受講(会場40名、WEB80名)

3 情報提供事業

高齢者向け住宅、生活関連サービス等に関する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.165~VOL.168)した(延べ4,250部)。

また、全国の居住支援法人を対象に機関紙の広報活動として、居住支援関連記事を編集した見本誌を作成し、Vol.168と一緒に配布した。(約850団体)



Vol.165 (2024.Spring)

特集「“気軽に行ける場所”を作る～暮らしに寄り添う地域のカフェ～」



Vol.166 (2024.Summer)

特別寄稿「居住支援に求められる相談窓口と体制整備～相談支援の現場を訪ねながら～」



Vol.167 (2024.Autumn)

特集「居住支援に係る法改正～住宅・福祉施策の連携と居住支援体制の強化～」



Vol.168(2025.Winter)

特集「住宅団地におけるコミュニティの再生～再生のための地域活動や取り組み事例等～」

(2) 財団ホームページ等による情報提供

財団のホームページ及びメール・マガジンを活用し、財団イベントに関する告知、最新の調査報告等に関する迅速な情報提供に努めた。また、新規にページを追加する等により、より見やすいサイトの運営に努めた。

<ホームページの利便性向上と内容の充実>

- ① 「マンション共用部分リフォーム融資の債務保証」ページ及びバナーを新たに増設。
- ② ボナージュ横浜及びボナージュ稲毛海岸のリーフレット最新版を掲載。
- ③ 高齢者住宅相談員研修会等のイベントページを作成・公開。
- ④ 「特定受託事業者に係る取引の適正化等に関する法律（フリーランス新法）」に基づく対応を掲載。

<メールマガジン発行実績>

令和6年度 全16回（第109号～120号、臨時号4回）配信

（例）1月号「目次」

- ① 「財団ニュース“エイジング イン プレイス” Vol.168」発行のお知らせ
- ② 「家財整理 相談・紹介事業」のお知らせ
- ③ 《関連団体からの情報提供》
 - ・「『住宅の調査と補修』住宅紛争処理技術関連資料集」販売開始
（提供：公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター）
 - ・寒暖差に気をつけて！「温度のバリアフリー化」でヒートショック予防！
（提供：「STOP！ヒートショック」プロジェクト事務局）
 - ・「NPO 法人やどかりプラス 2024 年度シンポジウム」開催のお知らせ
（提供：特定非営利活動法人やどかりサポート鹿児島）

(3) 図書の販売

「高齢者住宅必携(平成30年度版)」、「生活援助員等ハンドブック」等の図書を販売した。

(4) 家財整理 相談・紹介事業

家財整理に関する相談を受け付け、希望者には提携する家財整理事業者を紹介する事業として、令和5(2023)年度よりサービスを開始した。令和6年度は3件の受注があった。

特に堺市のホームページにおける当該事業の紹介が受注につながっている。

【利用状況】

年度	相談受付件数	事業者紹介件数	成約件数	成約報酬額
令和5年度	5	3	2	95,095円
令和6年度	29	24	3	129,668円

4 債務等保証事業

高齢者等の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、家賃及び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(令和4年度登録更新)として家賃債務保証業務を行った。

この中で、承認書の電子化や更新案内メールの再送等により、コスト削減及び業務効率向上を図った。

また、海老名市は「障害者及び高齢者の民間賃貸住宅居住支援事業」として財団の家賃債務保証事業を積極的に活用することとしており、この要請を受け、同市と財団との間で連携協定を締結した。

【利用状況】

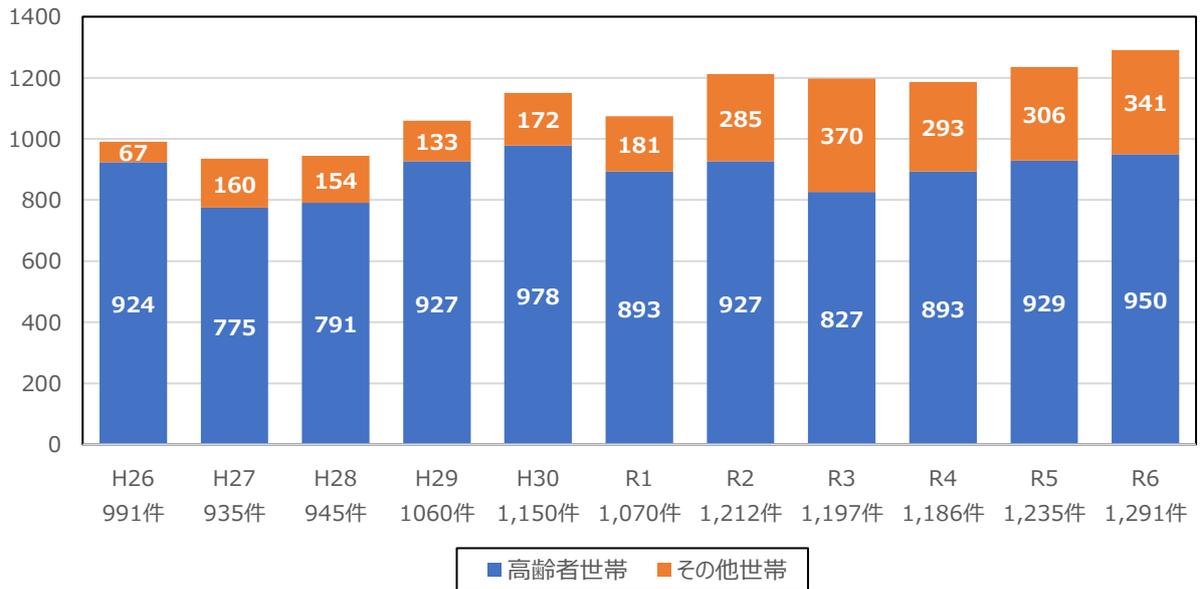
年度	世帯区分	保証契約件数	保証履行件数
令和4年度	高齢者世帯	893	4
	障害者世帯等	293	7
	合計	1,186	11
令和5年度	高齢者世帯	929	5
	障害者世帯等	306	6
	合計	1,235	11
令和6年度	高齢者世帯	950	9
	障害者世帯等	341	10
	合計	1,291	19

注)「障害者世帯等」とは、障害者世帯、子育て世帯、外国人世帯、登録住宅入居者世帯等の住宅確保要配慮者世帯をいう。

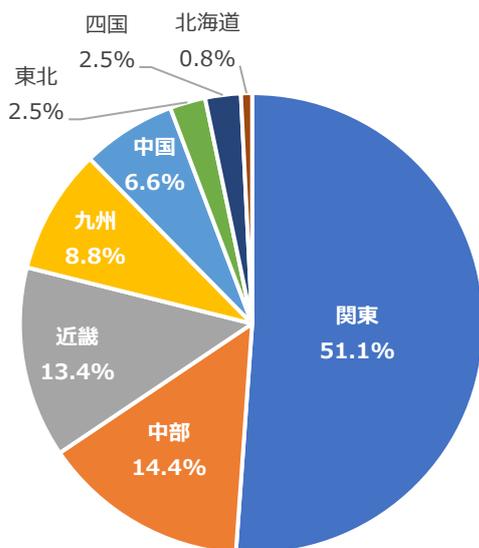
【保証責任額等（令和7(2025)年3月31日現在）】

	保証責任件数	保証責任額
高齢者世帯	1,658件	2,259,567,378円
障害者世帯等	550件	445,085,675円
合計	2,208件	2,704,653,053円

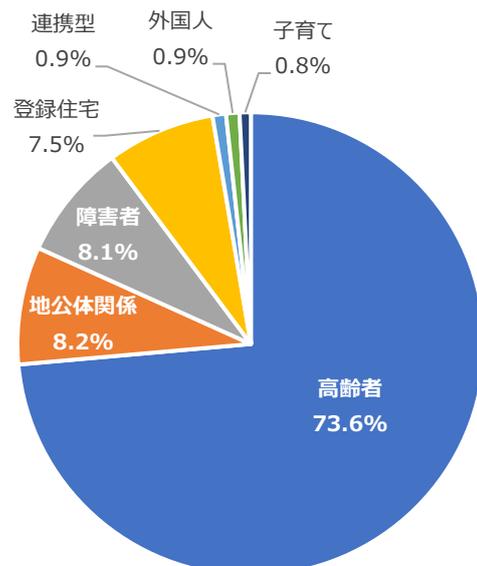
保証契約件数の推移

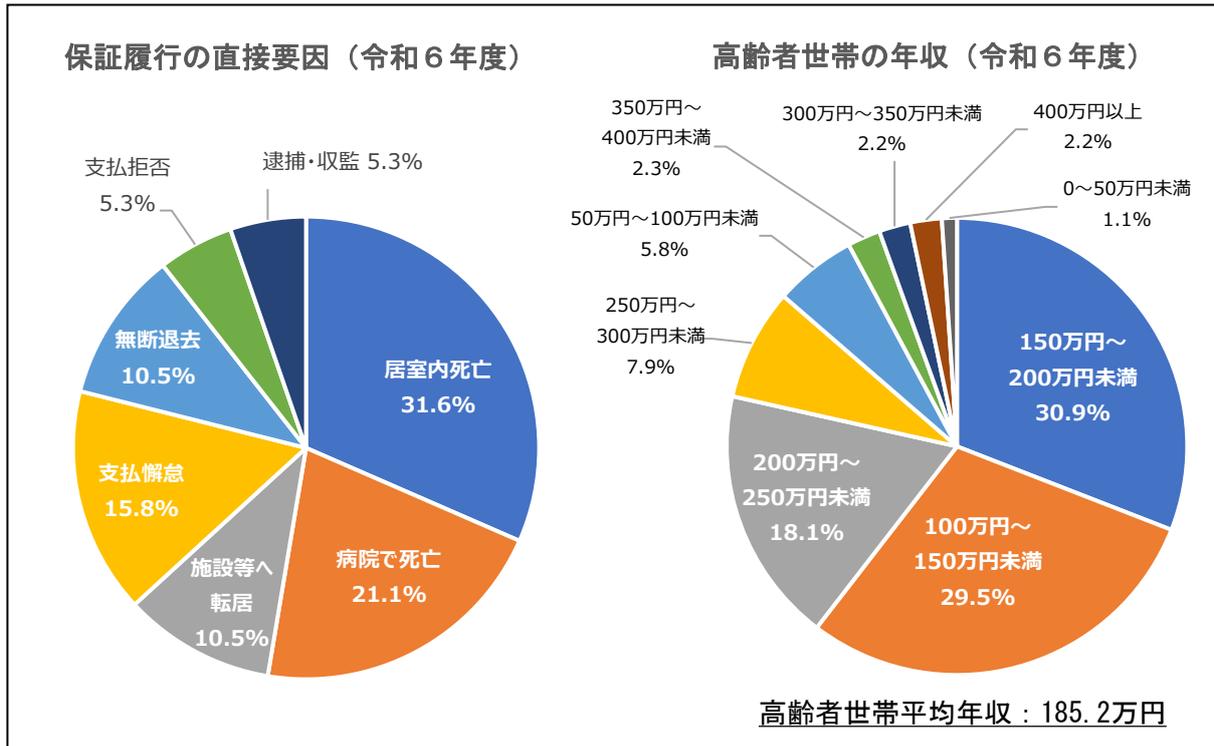


地域別割合（令和6年度）



世帯別割合（令和6年度）





（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、バリアフリー工事、ヒートショック対策工事、耐震改修工事を含むリフォームを行う際に、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。また、住宅リフォーム関連団体と連携し制度の普及を図った。

【利用状況】

年 度	カウンセリング 実施件数	保証限度額証明書 発行件数	保証契約件数	保証履行件数
令和4年度	39	23	20	0
令和5年度	19	14	14	0
令和6年度	19	7	8	0

【保証責任額等（令和7(2025)年3月31日現在）】

保証責任件数	保証責任額
397件	2,272,500,000円

(3) マンション建替え債務保証事業

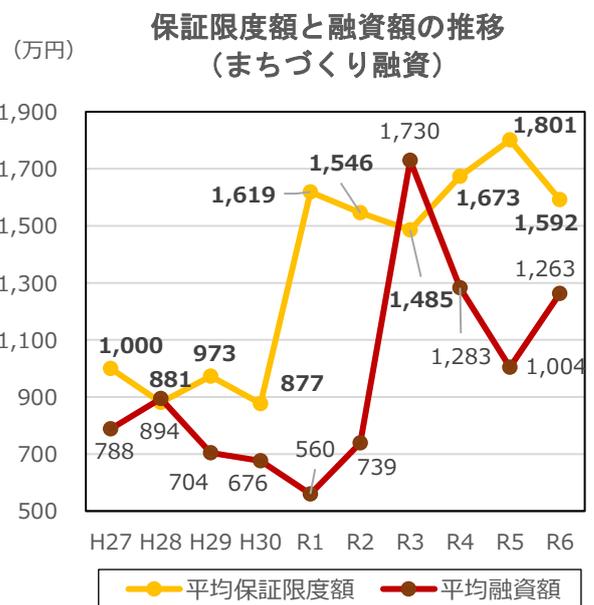
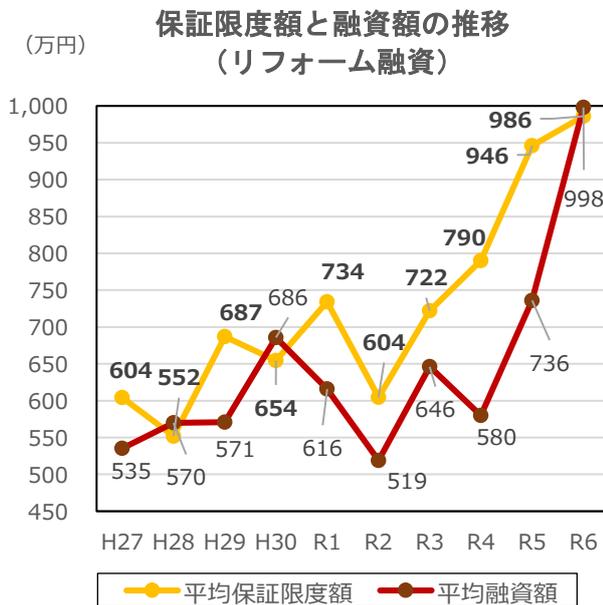
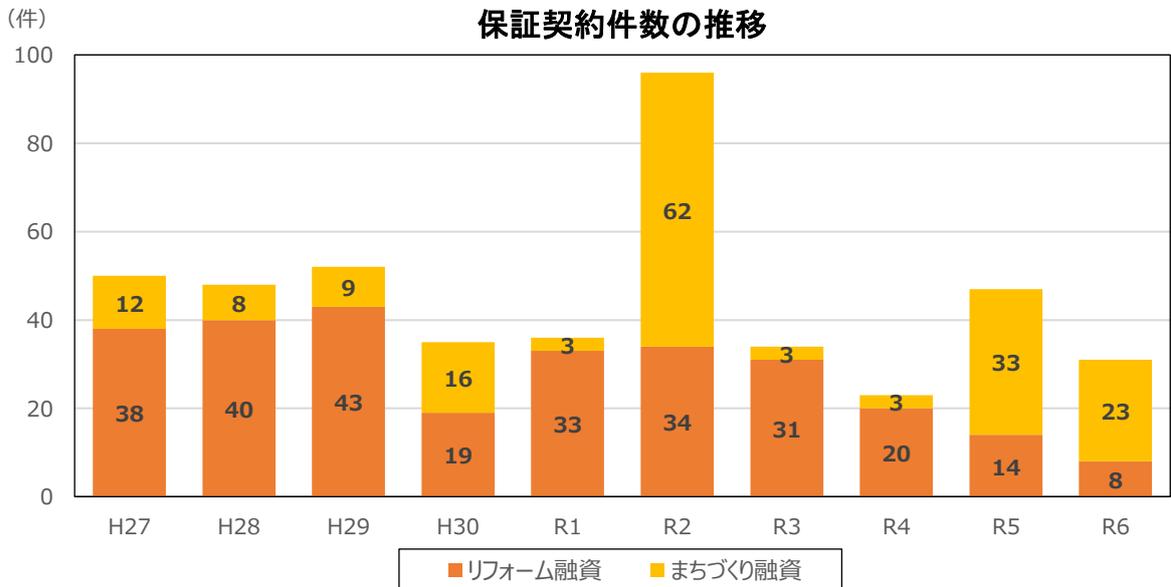
高齢者が自ら居住するため、マンション建替え事業等による住宅を購入する際に、住宅金融支援機構等が死亡時一括償還の方法により貸し付ける資金（まちづくり融資）に係る債務保証事業を行った。

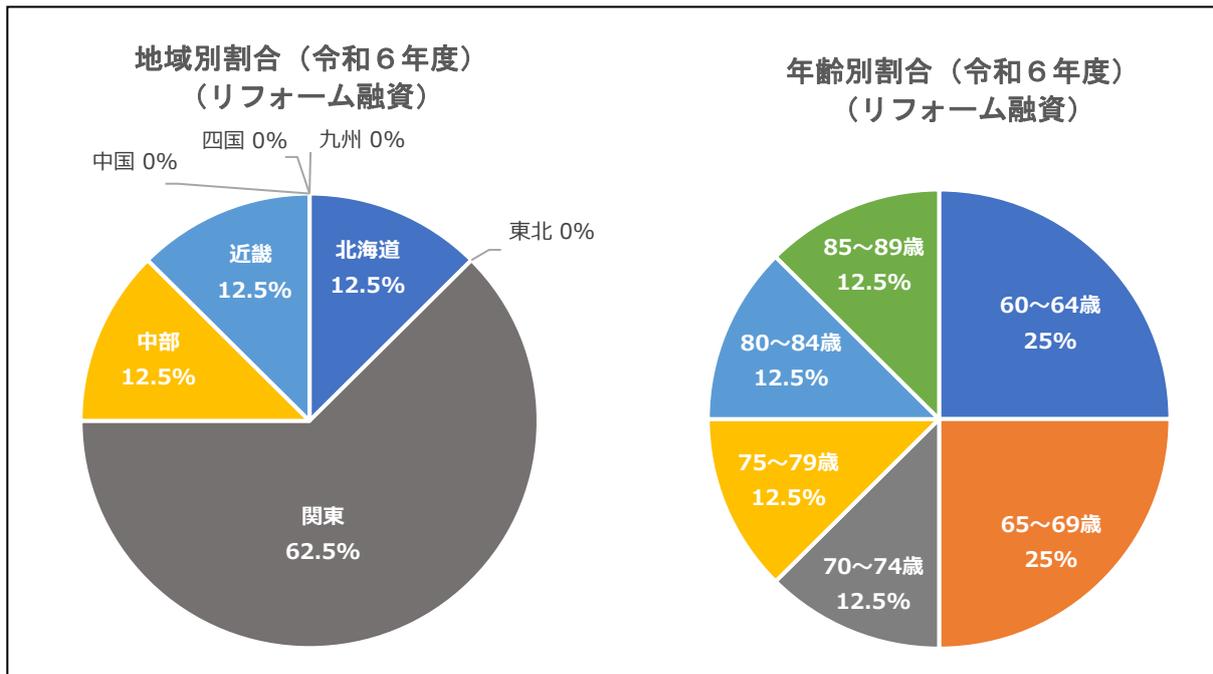
【利用状況】

年 度	カウンセリング 実施件数	保証限度額証明書 発行件数	保証契約件数	保証履行件数
令和 4 年度	63	52	3	0
令和 5 年度	21	19	33	0
令和 6 年度	142	111	23	0

【保証責任額等（令和 7(2025)年 3 月 31 日現在）】

保証責任件数	保証責任額
166 件	1,461,400,000 円





（4）住み替え支援事業

高齢者の住み替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】

年度	借上住宅戸数
令和4年度	29
令和5年度	16
令和6年度	21

【保証責任額等（令和7(2025)年3月31日現在）】

保証責任件数	保証責任額
741件	1,898,638,992円

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、高齢者向け住宅及び生活支援施設の管理運営業務、基礎サービスの提供業務等を実施した。

(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を実施するとともに、入居者に対する基礎サービスの提供業務を実施した。

【入退去状況】

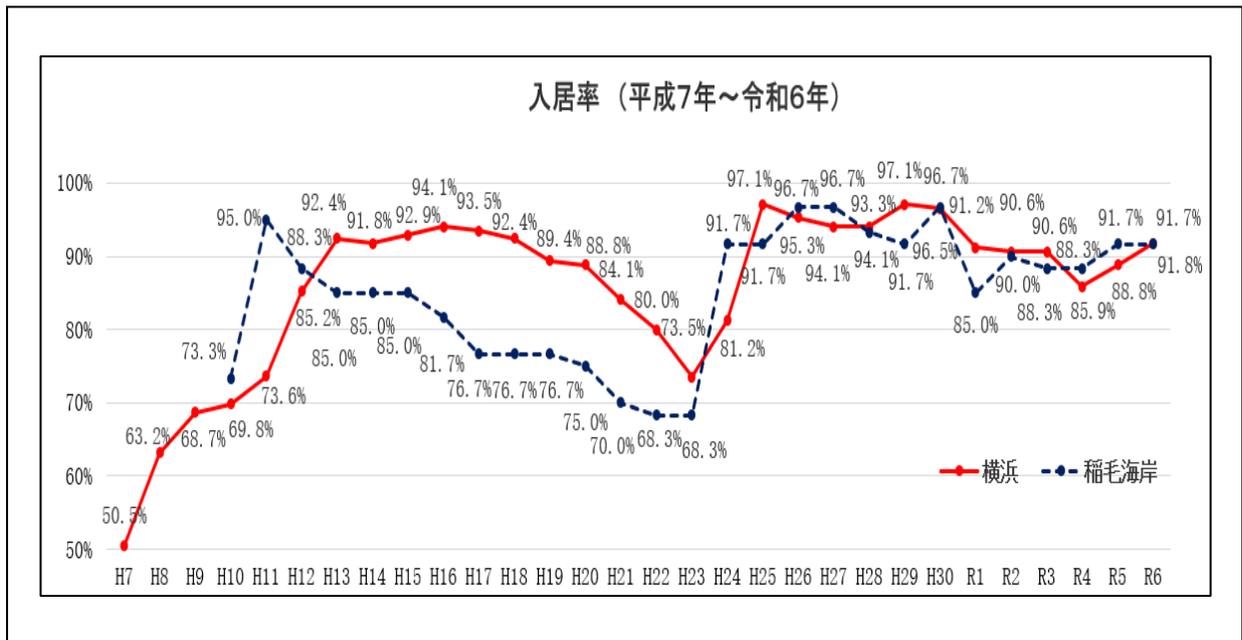
地区名	年度	年間入退去戸数		入居戸数（入居率）
		新規入居戸数	退去戸数	
ボナーージュ横浜	令和4年度	20戸	28戸	146戸（85.9%）
	令和5年度	21戸	16戸	151戸（88.8%）
	令和6年度	20戸	15戸	156戸（91.8%）
ボナーージュ稲毛海岸	令和4年度	10戸	10戸	53戸（88.3%）
	令和5年度	8戸	6戸	55戸（91.7%）
	令和6年度	7戸	7戸	55戸（91.7%）

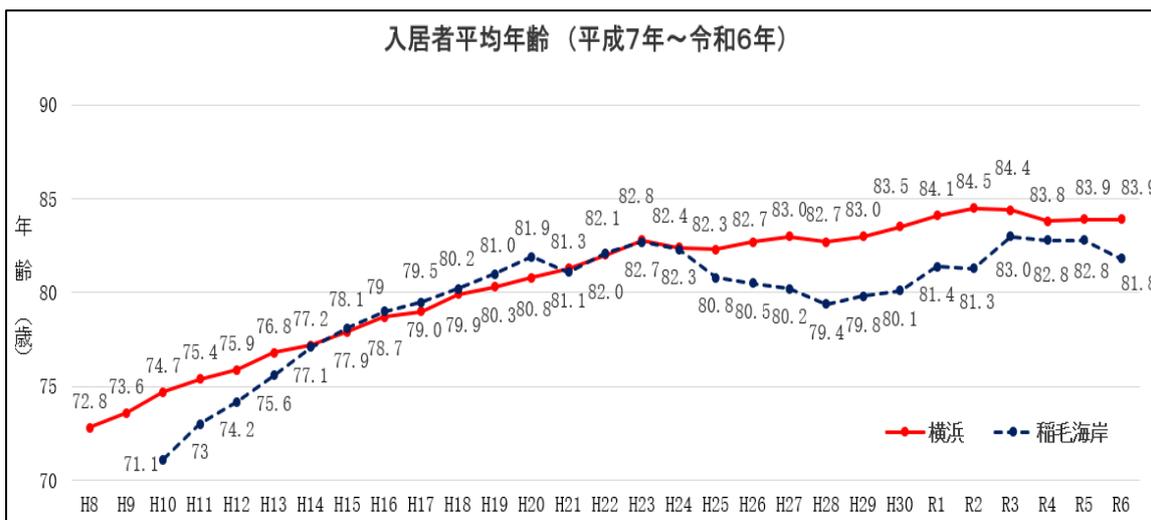
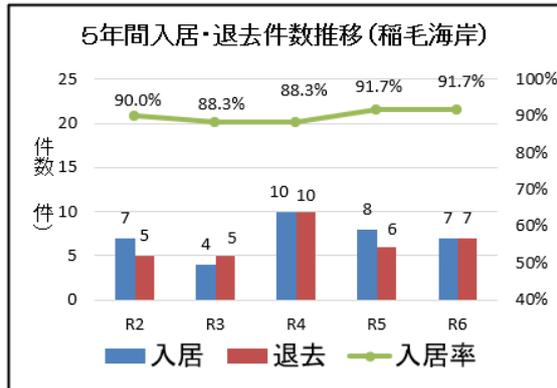
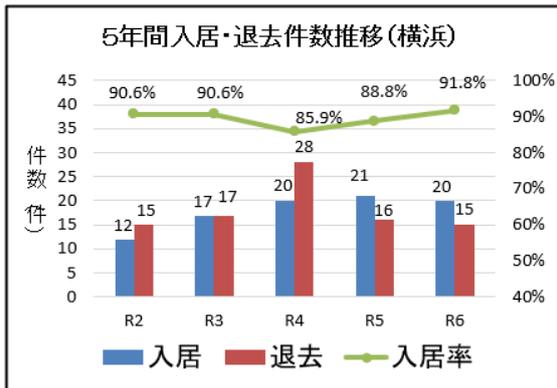
【入居者の状況】

要介護者の9割以上は要介護2（食事、トイレは自分で対応可能）以下。

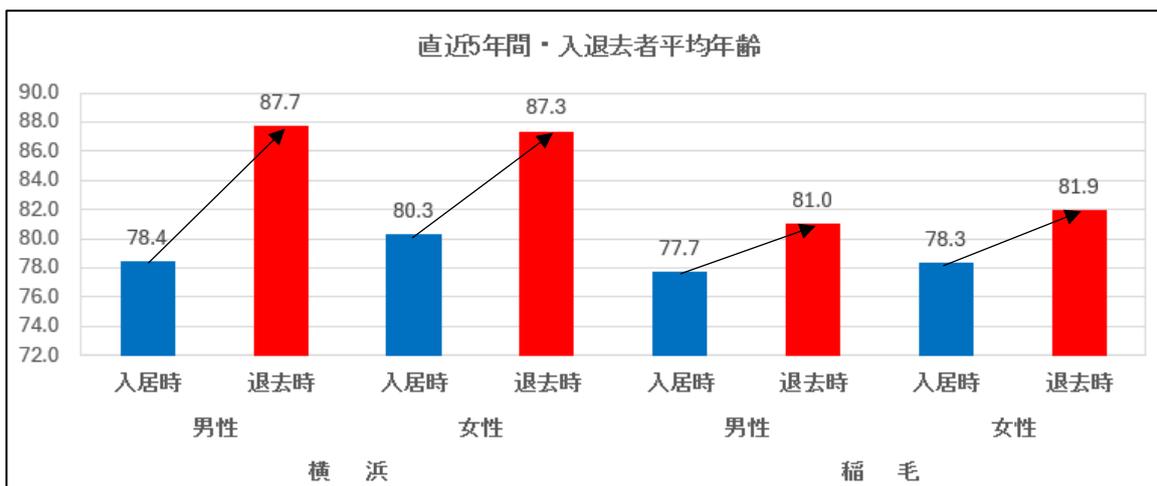
地区名	平均年齢	要介護率
ボナーージュ横浜	83.9歳	40.9%
ボナーージュ稲毛海岸	81.8歳	20.0%

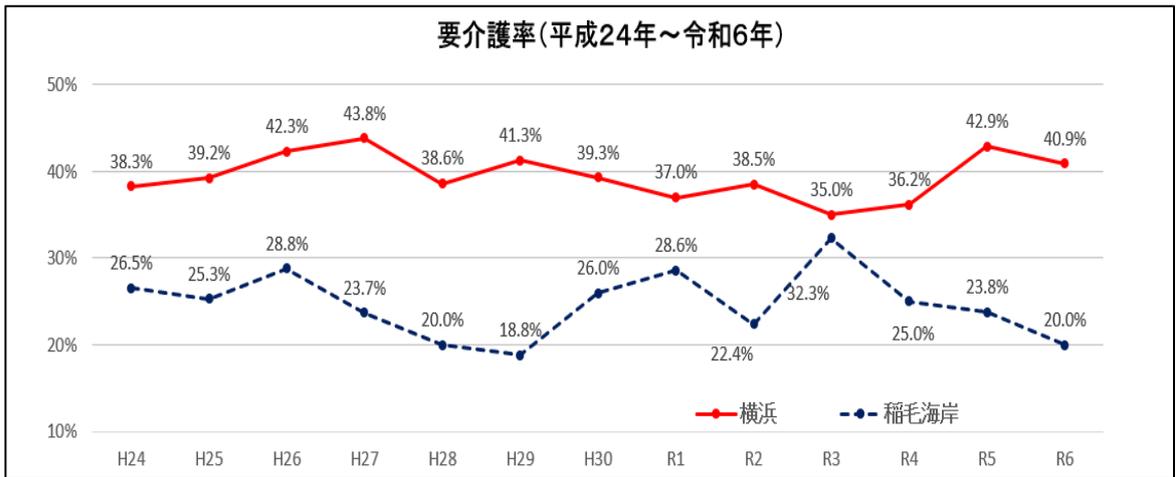
注）要介護率：要支援及び要介護の入居者の割合



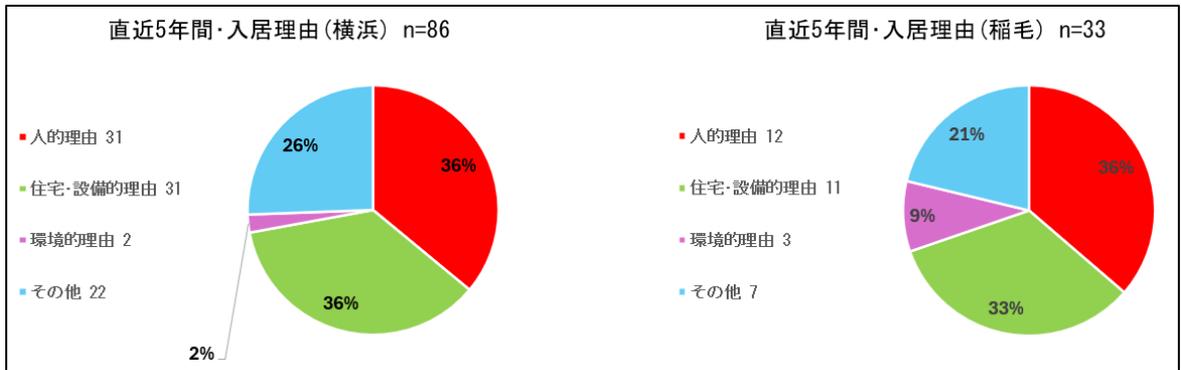


居住年数は、BN 横浜 12.2 年、BN 稲毛海岸 5.3 年。





ボナージュ稲毛海岸は、ボナージュ横浜に比べて、環境的理由（利便性、土地になじみ、等）の割合が高い。



【入居理由詳細】

- 人的理由 : 呼び寄せ、近居、友人・親族等の勧め 等
- 住宅設備的理由 : 緊急通報装置、バリアフリー、広さ・間取り 等
- 環境的理由 : 利便性、土地になじみ 等
- その他 : 独居不安、住宅処分 等

【入居者交流の様子】

e スポーツ体験 (BN 横浜、令和 7 年 1 月 29 日) 新春落語会 (BN 稲毛海岸、令和 7 年 1 月 7 日)



(2) 賃貸施設の管理運営

河田町ガーデン及びライフタウン国領における賃貸施設の管理運営業務を実施した。



6 財団の運営

(1) 組織のマネジメント及び人材の強化等

外部のウェブセミナー等を積極的に利用して、職員の資質向上に取り組むとともに、グループウェアを導入し、組織内で情報を共有することで業務効率の向上を図った。

また、安定的な事業運営のために、新たに若年層職員を採用した。

(2) 特定受託事業者に係る取引の適正化等に関する法律への対応

令和6(2024)年11月1日の同法施行に伴い、フリーランスの方への業務委託における取引の適正化のため、職員への周知徹底を図るとともに、関係書類の見直し、ハラスメント相談窓口の設置等により法令遵守の体制を整えた。

(3) 賛助会員の加入状況

区分	前年度末の加入者数	令和6(2024)年度中の増減数		現在の加入者数
		増	減	
個人会員	86名	2名	9名	79名
法人会員	8法人	—	—	8法人

(4) (一社)高齢者住宅協会の事務局業務の支援

(一社)高齢者住宅協会に対し、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。

以上