

令和5（2023）年度 事業報告

※実績の数値は令和6（2024）年3月31日現在

新型コロナウイルス感染症法上の分類が5類に引き下げられ、季節性インフルエンザと同等の扱いになり、実質的には日常生活における制約がほぼない状態になった。社会活動や経済活動が正常化する中で、財団の業務運営においても積極的に実施した。

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のため、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（13自治体）、都道府県・市区町村の住宅・福祉施策連携促進のための個別支援、居住支援全国サミットの開催、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調査検討を行った。

（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あたり、阻害要因の一つとして挙げられる高齢居住者の経済的問題に焦点を当て、その対応策として期待される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の促進に向けた調査及び支援を行った

（3）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6年度継続調査）

地域医療福祉拠点化団地、福祉関係事業者に関する情報を把握し、福祉施設等の団地内への立地誘導及び中長期的な行動計画策定を見据えた団地における課題を抽出し、課題解決を考察する調査検討に着手した。

（4）郊外住宅団地再生手法検討会への支援

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た。

（5）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

（令和6年度継続調査）

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活動実態、市街地条件等に係る調査検討に着手した。

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

開催方式：WEB（オンデマンド）

配信期間：令和6(2024)年3月11日～3月29日

参加者：219名

(2) 高齢者支援基礎研修業務・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）

開催日時：基礎研修 令和5(2023)年6月27日

応用研修 令和5(2023)年11月28日

参加者：基礎研修 約100名、応用研修 約100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. 161～VOL. 164）した（延べ3,400部）。

特に、VOL.164では設立30周年記念事業の一環として特集を組み、「記念講演」の内容、関係者の皆様からのメッセージ等を掲載した。

(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、「財団設立30周年記念特設ページ」を開設した。

(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

昨年度から検討を進め、令和5(2023)年9月より新規事業としてサービスを開始した。家財整理に関する相談を受け付け、希望者には提携の家財整理事業者を紹介することにより、2件の受注につながった。引き続き関係先へのPRを進め普及に努めている。

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、更新登録の簡便化や契約ステータスの見直し等のデータベースの改修により、事務作業の負荷軽減及び情報管理の改善を図った。

【利用状況】

年 度	世帯区分	保証契約件数	保証履行件数
令和3年度	高齢者世帯	827	3
	障害者世帯等	370	5
	合 計	1,197	8
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

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6(2024)年3月31日現在）】

	保証責任件数	保証責任額
高齢者世帯	1,645 件	2,226,709,008 円
障害者世帯等	505 件	405,038,160 円
合 計	2,150 件	2,631,747,168 円

(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3年度	56	38	31	0
令和4年度	39	23	20	0
令和5年度	19	14	14	0

【保証責任額等（令和6(2024)年3月31日現在）】

保証責任件数	保証責任額
409 件	2,313,230,000 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3年度	22	19	3	0
令和4年度	63	52	3	0
令和5年度	21	19	33	0

【保証責任額等（令和6(2024)年3月31日現在）】

保証責任件数	保証責任額
151 件	1,240,000,000 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3年度	31
令和4年度	29
令和5年度	16

【保証責任額等（令和6(2024)年3月31日現在）】

保証責任件数	保証責任額
786 件	2,007,330,192 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3年度	17戸	17戸	154戸（90.6%）
	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%）
ボナーージュ稲毛海岸	令和3年度	4戸	5戸	53戸（88.3%）
	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%）

【入居者の状況】

地区名	平均年齢	要介護率
ボナーージュ横浜	83.9歳	42.9%
ボナーージュ稲毛海岸	82.8歳	23.8%

注）要介護率：要支援及び要介護の入居者の割合

(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) 設立 30 周年記念事業

財団設立 30 周年記念事業として、ホームページに「財団設立 30 周年記念特設ページ」を開設した。特設ページの第 1 部では、記念講演として、当財団元理事長で、現在も介護、住宅関係団体の要職を務める高橋紘士氏に、「高齢者向け住宅の動向」と題して「住宅と福祉」の視点から講演をいただき、オンデマンドにより配信した。第 2 部では、これまで財団を支えていただいた関係者の皆様からのお祝いのメッセージを紹介した。さらに、第 3 部として、財団設立 20 周年以降 10 年間の各事業の記録を掲載した。

加えて、第 1 部の記念講演を中心に、厚生日比谷クラブ、国土国通省建設専門紙記者会、高齢者住宅新聞及びシルバー新報に対しプレスリリースを実施した。

(2) 組織のマネジメント及び職場環境改善

外部のウェブセミナー等を積極的に利用して情報の収集に努め、職員の資質向上を図った。

また、新型コロナウイルス感染症が 5 類感染症に移行したことに伴い、個人の選択を尊重しながらも、必要な感染対策は継続した。

(3) 適格請求書(インボイス)発行事業者登録

令和 5(2023)年 10 月 1 日より適格請求書等保存方式(インボイス制度)が開始されたことに伴い、適格請求書(インボイス)発行事業者として登録を行った(登録年月日:令和 5(2023)年 10 月 1 日)。また、職員に制度内容を周知するとともに、インボイス対応帳票の整備、取引先のインボイス登録状況の確認、経過措置に対応するための会計システムの消費税区分の細分化等必要な準備を行い、正しい処理に努めた。

(4) 賛助会員の加入状況

区分	前年度末の 加入者数	令和 5(2023)年度中の増減数		現在の 加入者数
		増	減	
個人会員	90 名	3 名	7 名	86 名
法人会員	8 法人	—	—	8 法人

(5) (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