

多様な世帯が安心して暮らせる住まいの確保に向けた 当面の取組みについて(参考資料)



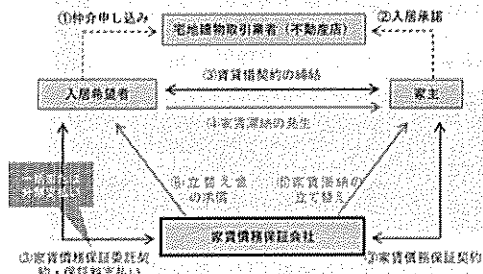
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

①家賃債務保証サービス

参考資料2

- 入居者が家賃債務保証会社に保証料を支払うことで、家賃滞納時の立替え等に関する保証サービスを活用することができる。
- 契約時の保証料は、初回月額賃料の50%、以後一年毎に1万円と設定している事業者が多い。
- 保証対象としては、家賃滞納、原状回復費用、控訴費用、残置物撤去費用等が多く、事業者により異なる。

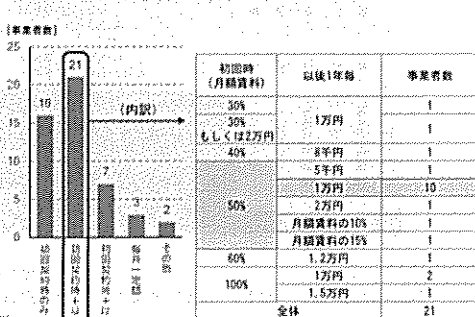
■サービス概要



■サービス例

	(一財)高齢者住宅財団	民間保証会社(例)
保証対象	滞納家賃、原状回復費用、控訴費用	滞納家賃、原状回復費用、控訴費用、残置物撤去費用
保証期間	原則2年間(更新可)	賃貸契約終了まで
保証料	(2年契約)月額家賃の35%一括払い	初回月額家賃50%、次年度以降1万円等

■保証料



保証料の出所: (公財)日本賃貸住宅管理協会が家賃債務保証会社を対象に実施したアンケート調査(1H21、2~3実施)

民間賃貸住宅における入居選別の状況

参考資料1

- 高齢者、子育て世帯、障害者等の住宅確保要配慮者に対する入居選別は、平成22年11月調査と比較しても、改善が見られない。
- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅へ円滑に入居するためには、家主の家賃の支払い等に関する不安を軽減し、入居選別が行われない環境を整備する必要がある。

【(公財)日本賃貸住宅管理協会による調査】

平成22年11月調査

<入居者を拒否している賃貸人の割合>

	オーナーに占める割合
単身の高齢者	8.0%
高齢者のみの世帯	6.8%
障害者のいる世帯	4.0%
小さい子供のいる世帯	1.3%
母子(父子)世帯	1.3%

<入居に拒否感がある賃貸人の割合>

	オーナーに占める割合
高齢者世帯	59.2%
障害者のいる世帯	52.9%
小さい子供のいる世帯	19.8%

※管理会社158社から回答
(賃貸人11万人・総管理戸数約96万戸)

平成27年12月調査

<入居者を拒否している賃貸人の割合>

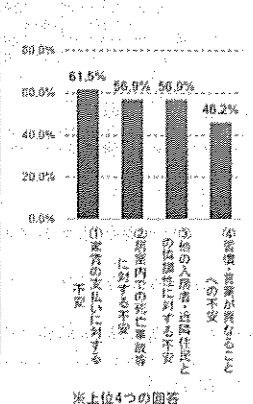
	オーナーに占める割合
単身の高齢者	8.7%
高齢者のみの世帯	4.7%
障害者のいる世帯	2.8%
小さい子供のいる世帯	5.2%
母子(父子)世帯	4.1%

<入居に拒否感がある賃貸人の割合>

	オーナーに占める割合
高齢者世帯	70.2%
障害者のいる世帯	74.2%
小さい子供のいる世帯	16.1%

※管理会社308社から回答
(賃貸人27万人・総管理戸数約147万戸)

<入居者を拒否している理由>



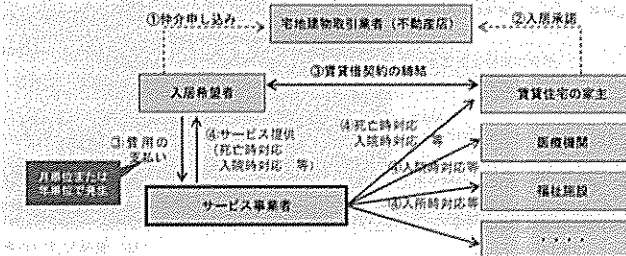
※上位4つの回答

②身元保証サービス

参考資料3

- 賃貸人の多くは契約時に連帯保証人(身元保証)を求める一方、住宅確保要配慮者は保証人を確保することが困難な場合が多い。
- 入居者希望者は、身元保証サービス事業者に月単位、年単位または終身のサービス費用を支払うことで、緊急時の駆けつけ等のサービスを受けることができる。
- サービス利用料の他、会費等が必要な事業者が多い。

■サービス概要



■サービス内容(例)

事業者	サービス内容	費用
A社(一社)	入居時の身元保証・身元引受、入居時の対応、退去(死亡)時の対応をサポート	登録料16万円、利用料3万円/年、更新費用3万円/年
B社(NPO)	賃貸住宅への入居等に対して、終身で何處でも身元保証	入会金:10万円、月会費:5千円/月、身元保証費用:5千円/月
C社(NPO)	賃貸住宅への入居等に対して身元保証人や身元引受人としての顔引行為等をサポート	契約金3万円(終身)、保証金3ヶ月分の家賃・利用料利用料金3万円/月

③生活支援サービス

参考資料 4

- 住宅確保要配慮者にとって、入居中の生活支援サービスは安心な居住確保の観点から重要な要素である。
- 日常生活の生活支援サービスは、様々な事業者がサービスを行っている。
- 大きくは総合サービス事業者と専門サービス事業者があり、前者は入居や入院時の手続き等の支援、後者は掃除や買い物支援等を担っているケースが多い。

■サービス内容（例）

事業者タイプ	法人名	事業形態	サービス内容	費用	サービス提供				
					居住支援	生活支援	財産管理	緊急対応	その他
総合サービス事業者	NPO 法人	A社	各種相談・各種紹介	定額(月単位) 入会金:20,000円(終身) 月会費:5,000円/月	●	●	●	●	●
		B社	介護保険適用外で、高齢者に対応(育児住宅や入居時の手続き、引当しサポートなど)	時間利用 入会金:100,000円 月会費:5,000円 利用料:3,500~4,500円/時間+交通費	●	●	●	●	●
		C社	高齢者に対応	定額(年単位) 入会金:10,000円 年会費:10,000円 (身元保証、緊急連絡先の確保、資産管理委託、見守り含む)	●	●	●	●	●
		D社	高齢者に対応	時間利用 入会金:180,000円 利用料:5,000円/時間+交通費	●	●	●	●	●
専門サービス事業者	株式会社	E社	家事代行等	4,700円/回(2時間) (清掃サービス)	●	●	●	●	●
		F社	家事代行等	3,000円/回(1時間)~ (洗濯、買い物、掃除等)	●	●	●	●	●

※公的な生活支援サービスとしては、介護保険制度の中に要支援認定者以外の高齢者も対象とした「介護予防・日常生活支援総合事業」がある。提供するサービスは配食や見守りなど、市町村によりさまざま。

⑤金銭・財産管理サービス

参考資料 6

- 高齢者や障害者の円滑な入居の課題に判断能力低下（認知症等）への懸念がある。
- これに対応するため財産管理や身上監護を行う成年後見制度を活用することが考えられる。
- 成年後見制度は、今は元気だが将来のための備えとしての「任意後見制度」と、既に判断能力が低下している者のための「法定後見制度」があり、後見人は本人の子が選任されるケースが多いが、親族以外では司法書士、弁護士、社会福祉士が増加傾向がある。

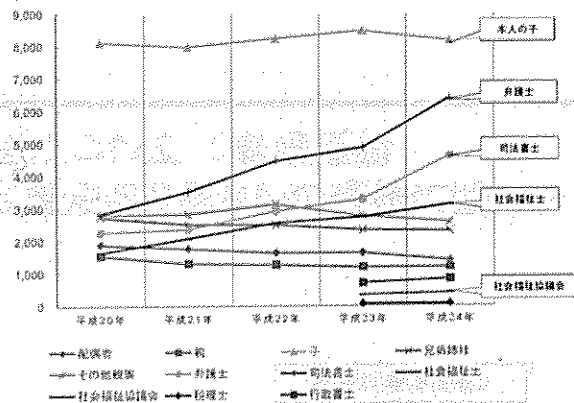
■成年後見人の種類

任意後見制度	・今は元気だが、将来、判断能力が不十分になった時に備えておくための制度 ・任意後見人の報酬は、契約で決めた金額 ・任意後見監督人の報酬は、裁判所で決めた額
法定後見制度	・すでに判断能力が不十分な人にかわって法律行為をしたり、被害にあった契約を取り消したりする制度 ・後見人等の報酬は、裁判所で決めた額

■後見人の主な役割

財産管理	・権利書や通帳などの保管 ・遺産相続などの各種行政上の手続き、収入、支出の管理 ・銀行や郵便局など金融機関との取引 ・不動産など重要な財産の管理、保存、処分 など
身上監護	・住居確保や契約、費用の支払い ・介護保険の利用や介護サービスの依頼、費用の支払い ・健康診断等の受診、入院などの契約、費用の支払い ・老人ホームなどの施設の入退所 など

■後見人と本人の関係



出典：『成年後見制度の実態と行政書士』(一般財団法人行政書士試験研究センター、平成20年8月)

④見守り(安否確認)サービス

参考資料 5

- 高齢者等が入居を制限される要因のひとつに入居時の事故（孤独死、急病）にかかる懸念があげられるため、入居者の見守り（安否確認）や緊急時対応を図っておく必要がある。
- 入居者の見守りは市町村によるサービス提供もあるが、民間事業者等による見守りサービスは、訪問タイプ、配達利用タイプ、通報装置タイプ、コールサービスタイプ、機器動作確認タイプの大きく5つのタイプがある。

■サービス内容（例）

サービスタイプ	サービス内容	サービス料
①訪問タイプ	定期的に見守り訪問し、安否確認	1,980円/月1回(30分~ 指定先に報告)
②配達利用タイプ	新聞や郵便等、定期的な配達を行う事業者が、市販品がある際には急先等に連絡	10,000円/月(訪問隔週1回、電話毎週1回)
③通報装置タイプ	室内に通報装置やモニタリングカメラの専用端末を設置し、居住者の異常を緊急センターに通知	無料 (配達利用者のみ)
④コールサービスタイプ	毎日、指定した時間にオペレーターが、日々の電話または音声メッセージで安否を確認	2,400円/月~ 緊急通報装置を室内に設置し、体調が悪いときには緊急に駆けつけ
⑤機器動作確認タイプ	ガスや電気回路等の使用状況から、居住者の安否を確認	毎日同じ時間帯に電話で音声メッセージを連絡し、状況に応じて返信 980円/月 オペレーターが定期的に電話し、体調や食事状況などの健康状態を確認し、結果は緊急連絡先に配信 4,320円/月
		電気ボットの使用状況(電源のオン、給湯、保温中)を指定先にメールで送信 3,000円/月 (ボット1台)

⑥葬儀・家財整理等サービス

参考資料 7

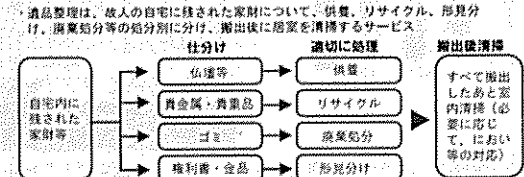
- 高齢者等の円滑な入居においては、入居者が死亡した際に残された家財の整理や原状回復、死後事務等について予め取り決めをしておくことが求められる。
- 民間サービスとしては、死後事務委任や代行サービス、葬儀等があるが、これらの費用を保険でカバーする少額短期保険もある。
- 少額短期保険サービスは、家主や管理者が加入するものと、入居者が加入するものがある。
- 最近では、見守りサービスが付いた少額短期保険商品も提供されている。

■死亡時の必要な手続きとサービス内容（例）

死亡時に必要なサービス（例）	対応
住所等の手続き	死後事務委任(司法書士、行政書士等)
遺品整理	代行サービス
原状回復	清掃サービス、リフォーム
葬儀等	葬儀社、寺・教会等

少額短期保険
これらの方々の費用を
保険でカバー

■家財・遺品整理とは（例）



■少額短期保険サービス（例）

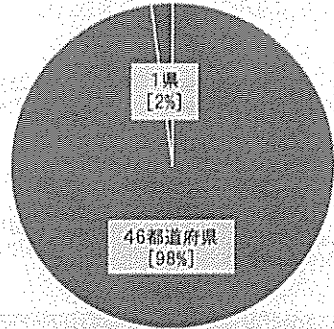
契約者	サービス内容	サービス料	
家主または同居者	A社	賃貸住宅内で入居者の自殺や誤死が発生したことによってオーナーや管理会社が被る、家賃の損失(最大200万円、最長12か月間)と事故箇所の原状回復費用(最大100万円)を補償	月額300円/居室
	B社	賃貸住宅のオーナー(管理会社向け)に開発した商品で、万が一、入居者が死亡した際、残された家財物の片づけ費用、居室内の清掃費用を保障します。また、その入居者の葬儀を実施した場合も保障	月額780円/居室 (保証金額30万円の場合)
入居者	C社	死亡に伴う、事務手続き(死亡の連絡や依頼の依頼、執行の手続き、保険の請求、各種契約の解約など)	20,100円~1年
	D社	賃貸住宅の入居者専用開発された商品で、家財保険、修繕費用保障、ドアロック交換費用保障、連絡所発防止費用保障、遺品整理費用保障、入居者賠償責任保障、個人賠償責任保障がセットされた商品。事故死と関連する保障として、入居者の死亡による借居用室の修繕費用および引渡しのための遺品整理費用がある	9,500円~17,000円/1年 17,000~32,000円/2年

居住支援協議会の設立状況等

参考資料 8

- 居住支援協議会は、46の都道府県（98％）で設立済みであり、未設立の1県についても設立する予定となっている。
- 安心居住目標にもなっている市区町村のカバー率は、31％となっており、平成26年度と比較すると11ポイント上昇している。

【居住支援協議会の設立状況（都道府県単位）】
（平成28年3月末現在）



■ 設立済み ■ 未設立

【未設立の1県】

山梨県
※ 全県設立予定

【居住支援協議会を設立済みの区市町】
本別町（北海道）、鶴岡市（山形県）、江東区、豊島区、板橋区、八王子市、調布市、岐阜市、京都市、神戸市、北九州市、福岡市、大牟田市、熊本市

【居住支援協議会の市区町村カバー率※】

※ 市区町村が居住支援協議会を独自に設立する又は都道府県が設立する居住支援協議会の構成員となる市区町村の割合

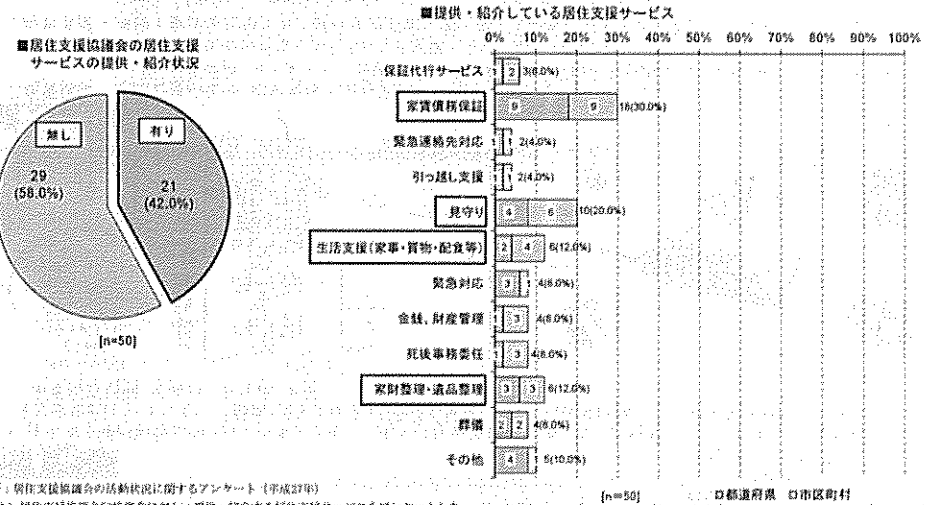
31%
（541自治体/1,741自治体）

8

居住支援サービスを提供・紹介している居住支援協議会

参考資料 9

- 何らかの居住支援サービスを提供している居住支援協議会は、全50協議会中21協議会。
- 提供・紹介している居住支援サービスの内容は、家賃債務保証サービス、見守り、生活支援（家事・買い物・配食等）、家財整理の順に多いが、一般的に居住支援サービスの提供・紹介を行っている協議会は少ない。

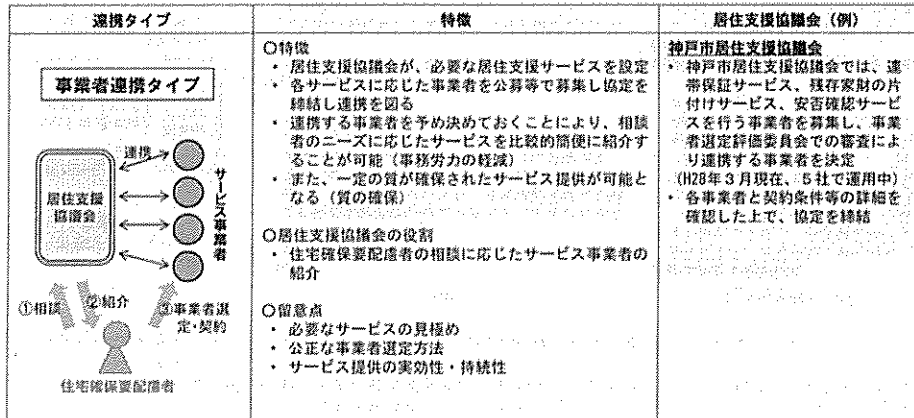


9

居住支援協議会と居住支援サービス事業者との連携体制①

参考資料 10

- 事業者連携タイプは、居住支援協議会と住宅確保要配慮者に必要な居住支援サービスを提供可能な事業者とが個別に協定等を締結し連携を図る。
- 事前にサービス事業者を決めておくことにより、相談者のニーズに応じたサービスを比較的簡便に紹介することが可能（事務労力の軽減）。
- また、公募等を通じて事業者選定することにより、一定の質が確保されたサービス提供が可能となる（質の確保）。

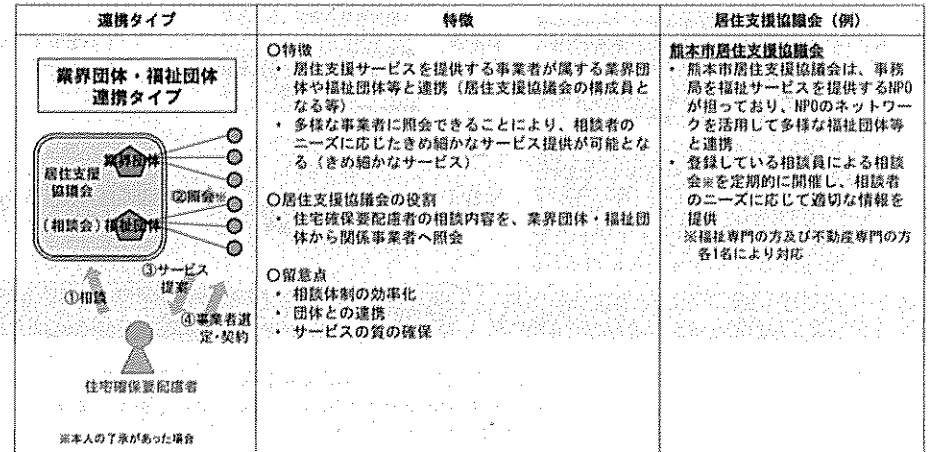


10

居住支援協議会と居住支援サービス事業者との連携体制②

参考資料 11

- 業界団体・福祉団体連携タイプは、居住支援サービス事業者が所属する業界団体や福祉団体等と連携を図る。
- 業界団体・福祉団体を通じて多様な事業者に照会できることにより、相談者のニーズに応じたきめ細かなサービス提供が可能となる（きめ細かなサービス）。

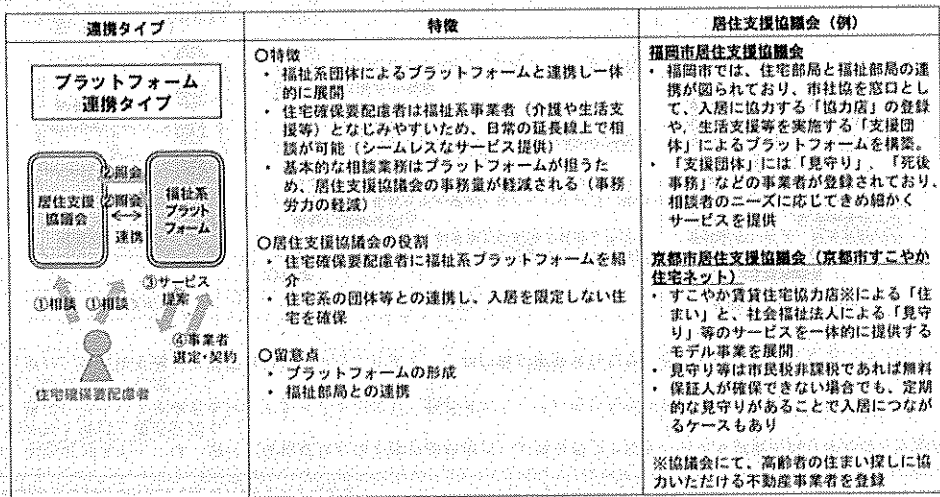


11

居住支援協議会と居住支援サービス事業者との連携体制③

参考資料12

- プラットフォーム連携タイプは、地域善隣事業等、福祉系事業者によるプラットフォームと連携を図り事業展開。
- 住宅確保要配慮者は福祉系事業者（介護や生活支援等）と馴染みやすいため、日常の延長線上で相談が可能（シームレスなサービス提供）。
- 基本的な相談業務はプラットフォームが担うため、居住支援協議会の事務量が軽減される（事務労力の軽減）。



12

平成27年度スマートウェルネス住宅等推進モデル事業(選定事業一覧①)

参考資料13

- 高齢者、子育て世帯、障害者等の住宅確保要配慮者の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する以下の7事業を選定(1事業は条件付)し、事業の実施に要する費用の一部を補助する。

代表提案者	応募事業提案名	事業予定地	概要	対象
① 公益社団法人 札幌聴覚障害者協会	聴覚に障害のある高齢者が安心・安全に生活する住まい環境の整備	北海道 札幌市	聴覚障害者支援の公益法人が、札幌市に聴覚障害者を対象としたサービス付き高齢者向け住宅1棟・20戸と関連する併設施設(小規模多機能居宅介護)を整備する。相談員には手話コミュニケーション対応可能な職員を配置、設備(光及び振動による伝達)の利便性、聴覚障害者のサ高住での生活支援に必要な専門的な知識、コミュニケーション能力等について検証する。	高齢者 障害者
② 野村不動産株式会社	「スマートウェルネスタウン(船橋モデル)」(構想)健康増進とコミュニティ醸成をコンセプトとするサービス付き高齢者向け住宅を街の機能に組み込んだ一体的な地域包括ケアシステム	千葉県 船橋市	大手不動産開発業者が、船橋市に高齢者世帯の生活支援・多世代交流を備えたサービス付き高齢者向け住宅1棟・126戸と関連する複合施設(訪問介護・デイサービス・居宅介護支援及び地域交流施設等)を整備する。サ高住の整備によって生じた近隣の住み替えなど入居動向の変化と、交流施設等を整備することによる地域コミュニティの活性化について調査を行い、拠点型サ高住の整備が地域に及ぼす効果について検証する。	高齢者
③ 相鉄不動産株式会社	住み替え循環の促進による郊外住宅地再生プロジェクト～高齢者と若年層が活躍し住み続けるまちへ～	神奈川県 横浜市	電気系開発業者が中心となった共同体が、横浜市に高齢者・子育て世帯の生活支援及び地域活性化を目的として賃貸住宅1棟・65戸サービス付高齢者向け住宅1棟・57戸と関連する複合施設(認可保育所・学童保育・デイサービス・訪問介護)を整備する。住み替え相談業務の効果と地域コミュニティ意識の変化について検証する。	高齢者 子育て

13

平成27年度スマートウェルネス住宅等推進モデル事業(選定事業一覧②) 国土交通省

代表提案者	応募事業提案名	事業予定地	概要	対象
④ 社会医療法人 栗山会	歴史あるまち並みで生き生きと暮らす丘の上ウェルネスタウンプロジェクト	長野県 飯田市	介護サービス提供に携わる医療法人が、飯田市に町並み保存・再生の目的も兼ねたサービス付高齢者向け住宅1棟・36戸と関連する複合施設(訪問看護・訪問介護・通所リハビリ及び診療所、メディカルフィットネス、交流サロン)を整備する。中心市街地での生活の検証及びデザイン・景観について専門家による評価を行う。	高齢者
⑤ 医療法人社団 社医院	多様な人がつながりあえる地域の居住福祉資源の創設	兵庫県 明石市	地域のボランティア活動に積極的な医療法人が、明石市に独居高齢者・障害児童の生活支援を目的としたサービス付き高齢者向け住宅1棟・16戸と関連する複合施設(通所リハビリ・障害児デイサービス)を整備する。住宅2戸は看護学生に安価で提供。看護学生・ボランティア等の担い手づくりの効果について検証する。	高齢者 障害者
⑥ 社会福祉法人 ことぶき福祉会	小地域相互ケアホーム(ことぶきの里)	鳥取県 出雲市	社会福祉法人が、出雲市に障害者の状況を問わない住まいの整備を目的とした戸建賃貸住宅10戸を整備するとともに、計画敷地内に交流棟を併設。事業内容を検証する。	高齢者 障害者
⑦ 社会福祉法人 瑞祥会	みんなの有益性を生かした総合福祉事業(条件付選定事業)	香川県 高松市	社会福祉法人が、高松市にサービス付高齢者向け住宅1棟・77戸を整備するとともに、特別養護老人ホームと関連する複合施設(コミュニティ・デイサービス・居宅介護支援及びリハビリ・就労支援事業所・学童クラブ、地域交流施設等)を併設。地域のサービス拠点としてのサ高住の整備が地域に及ぼす効果について検証する。	高齢者 子育て 障害者

14

スマートウェルネス住宅等推進事業(断熱改修等による健康・省エネ住宅の推進)

参考資料14

目的

○ 住生活空間の断熱性向上などの省エネルギー化が居住者の健康状況に与える効果について検証し、その成果について普及啓発を行うことにより、「健康・省エネ住宅」の整備を推進し、国民の健康確保と、国と地域の発展につなげる。

事業実施期間：平成26～28年度(予定)

検証：改修前後スタディ | 検証：コホートスタディ

2014～2015年度 | 2015～2016年度 | 2017年度以降

省エネ区分: A基準未満, B基準, C基準, D基準, E基準以上

健康指標: 血圧(起床時、就寝時), 室温(居間、寝室、脱衣所), アンケート調査(特定健診受診), 身体活動量(歩数、消費カロリー等)

事業の内容

○ 調査検証: 全国各地の医学・建築環境工学の学識者で構成する委員会(委員長:村上周三 東京大学名誉教授・(一財)建築環境・省エネルギー機構理事長)し、断熱改修等前後の健康状況の比較測定により、省エネルギー化が居住者の健康状況にもたらす効果について調査検証を行う。

○ 改修支援: 改修工事前後の居住者の健康状況の変化等に関する調査への協力为前提として、省エネルギー改修工事等を行う。(補助率1/2、補助限度額100万円/戸(バリアフリー改修工事を行う場合は120万円/戸))

○ 普及啓発: 住生活空間の省エネルギー化による居住者の健康状況に対する効果について普及啓発を行う。

調査検証 (一社) 日本サステナブル建築協会 (全国各地の医学・建築環境工学の学識者からなる委員会を設置)

調査連携

断熱改修等工事 全国各地の協議会等 47団体 (H26年度)

研究成果

普及啓発 (一社) 健康・省エネ住宅を推進する国民会議

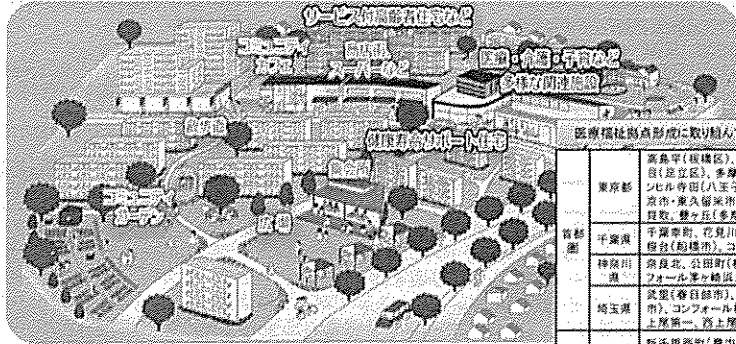
15

地域医療福祉拠点の形成

参考資料15

- 団地を中心として、住み慣れた地域で最期まで住み続けることができる環境を実現するため、地域医療福祉拠点の形成を目指し、以下の取組みを、地方公共団体等と連携して総合的に推進。
- 平成26年度は23団地で着手済、平成27年度も24団地で着手済。(計47団地着手済)
- 平成32年度までに100団地程度で拠点形成を目標。

【地域医療福祉拠点の形成のイメージ】



医療福祉拠点形成に取り組んでいる47団地(28,128世帯)

都道府県	団地名
東京都	東島中(相模原市)、豊島五丁目(北区)、大倉橋一丁目(足立区)、多摩市の森(国分市)、藤ヶ丘、グリーンヒル寺田(八王子市)、ひばりが丘(小平市)、西東京市・東久留米市、多摩ニュータウン(国分市、永山、野取、豊ヶ丘(多摩市))
千葉県	千原幸町、花見川、千草台(千葉市)、アートビル高台(船橋市)、コンフォール柏管理奉仕台(柏市)
神奈川県	奈良北、公田町(横浜市)、相模台(相模原市)、コンフォール茅ヶ崎(茅ヶ崎市)
埼玉県	武蔵(春日部市)、みさ(三郷市)、西大和(和光市)、コンフォール松原(草加市)、原市、尾山台、西上原第一、西上原第二(上野市)
大阪府	新千里西町(豊中市)、鶴之宮、真之宮第2(大阪市)、金剛(富田林市)
兵庫県	花山麓、野野(神戸市)
京都府	山山(八幡市)
奈良県	奈良学園前、鶴野、直枝(奈良市)
愛知県	藤原(豊田市)、アークラブリュウ子(名古屋市中区)、翠濠(岩倉市)、高蔵寺ニュータウン(中央台、藤山台、翠谷台、東蔵寺(豊田市))
福岡県	徳力、志徳(北九州市)、日の星(宗像市)

- ① 地域における医療福祉施設等の充実の推進
 - ・安心して住み続けられるための在宅医療・看護・介護サービス等が受けられる生活環境の整備をめざし、地域において不足する施設等の建設又は団地外も含めた既存施設等との連携
- ② 高齢者等多様な世代に対応した居住環境の整備推進
 - ・安全に住み続けるために必要な高齢者向け住宅の整備のほか
- ③ 若者世帯・子育て世帯等を含むコミュニティ(ミクスコミュニティ)形成
 - ・多世代交流や相互の支え合いが可能な場や機会の提供等 ほか

16

「居住支援協議会による「住まい」の包括サポートを実現するための取組について」(平成27年5月15日付け通知)の概要

参考資料16

- 安心居住政策研究会の中間とりまとめを踏まえ、各地方公共団体に対して厚生労働省、国土交通省の連名で通知を発出し、居住支援協議会の設立、活動強化、地域の関係団体との連携等の取組を要請。

1. 居住支援協議会の設立等

- ① 居住支援協議会が未設立となっている都道府県に対して、居住支援協議会の設立を要請
- ② 居住支援協議会が未設立となっている市区町村に対して、居住支援協議会の設立又は都道府県が設立する居住支援協議会の構成員となるよう要請
- ③ 居住支援協議会に相談窓口の設置を要請

2. 居住支援協議会の活動

- ① これまでに居住支援協議会が実施した民間賃貸住宅への円滑な入居に効果的な取組を整理し、未実施の居住支援協議会に同様の取組を実施するよう要請
- ② 安否確認、生活相談サービス等、住宅確保要配慮者の入居後の居住の安定を図る取組を実施するよう要請
- ③ 住宅確保要配慮者が入居可能な住宅、利用可能な居住支援サービス等、一元的な情報発信を実施するよう要請

3. 関係団体との連携

- ① 住宅確保要配慮者の入居に対する理解・協力を得るため、幅広い不動産関係団体を構成員とするための働きかけを実施するよう要請
- ② 介護保険法に基づく地域包括支援センターと連携するよう要請
- ③ 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援する法律に基づく協議会と連携するよう要請

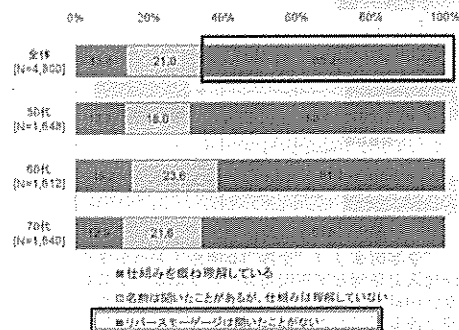
17

リバースモーゲージに関するアンケート

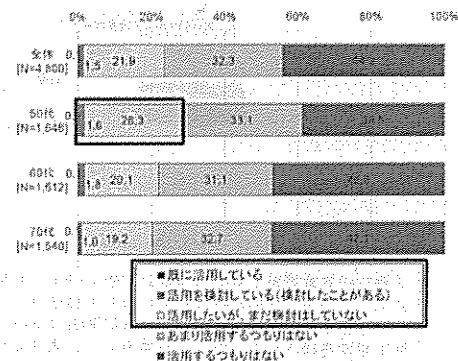
参考資料17

- 資産のリバースモーゲージの認知度について、「聞いたことがない」と回答している割合が約65%。なかでも、50代は「聞いたことがない」割合が7割近くを占める。
- 活用意向は、50代が28.1%、60代が22.0%、70代が20.3%であり、50代が最も活用意向が高い。

【リバースモーゲージの認知度】



【リバースモーゲージの活用意向】



(出典)国土交通省「平成27年度リバースモーゲージに関するアンケート調査」

18

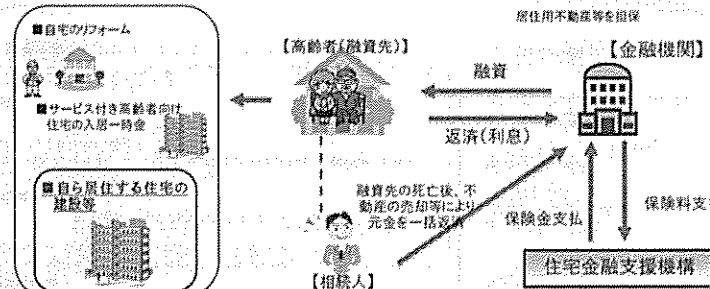
住宅融資保険事業

参考資料18

リバースモーゲージ型の住宅ローンの融資保険における建設・購入資金対象化

現在行っているリフォーム資金及びサービス付き高齢者向け住宅の入居一時金に加え、建設・購入資金をその対象とする。

<スキーム>



<制度の概要>

- 資金用途について、住宅のリフォーム(増改築を含む。)資金に加え、住宅の建設、購入資金を追加。
- 付保限度額について、次のいずれか最も低い額とする。
 - ① 5,000万円(リフォーム資金及びサービス付き高齢者向け住宅の入居一時金については1,500万円)
 - ② 所要資金の100%に相当する額
 - ③ 担保不動産の評価額の50%に相当する額

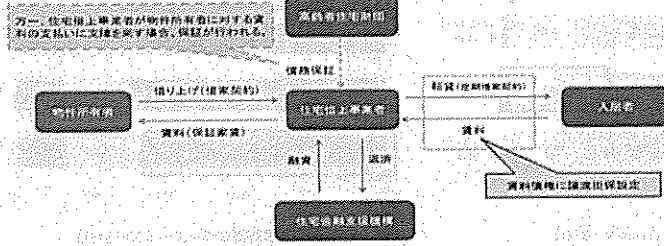
19

住宅金融通事業

耐震改修工事を行う住宅借上事業者向け融資（融資対象者の拡充）

耐震改修リフォーム融資の対象者に事業者（転賃を目的として中古住宅を借り上げて耐震改修工事を行うもの）を加えることにより、空き家を含めた中古住宅を活用した住み替えの促進を図る。
具体的には、耐震改修リフォーム融資の対象者に「中古住宅を借り上げて耐震改修工事をした上で賃貸する事業者（一般財団法人高齢者住宅財団が実施している借上げ賃料に関する保証事業の対象となる住宅借上事業者に限る。）」を加える。

<スキーム>



<制度の概要>

- 融資対象者：中古住宅を借り上げて耐震改修工事をした上で賃貸する事業者（一般財団法人高齢者住宅財団が実施している借上げ賃料に関する保証事業の対象となる住宅借上事業者に限る。）
- 担保：入居者が住宅借上事業者に支払う賃料債権に譲渡担保設定
- 融資率上限：住宅部分の工事費の100%
- 融資額上限：500万円
- 返済期間：10年以内

住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の概要

○住宅に困窮している低所得の高齢者、障害者、子育て世帯の居住の安定確保に向け、居住支援協議会等との連携や適切な管理の下で、空き家等を活用し一定の賃が確保された賃貸住宅の供給を図るため、空き家等のリフォームやコンバージョンに対して支援する。

補助の要件

<入居対象者>

- ・収入分位25%以下の高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯であって、現に住宅に困窮している（狭小な住宅に居住等）世帯

*居住支援協議会等が定める場合は、地方公共団体の長等が定める要件者、障害者、子育て世帯向けの目標となる入居者入居基準にできる

<住宅要件>

- ・住戸の床面積は原則として25㎡以上
- ・住宅設備を有すること（台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室）
- ・現行の耐震基準に適合していること
- ・一定のバリアフリー化がなされていること

<家賃>

- ・公営住宅の家賃に準じたもの

居住支援協議会等との連携

<各地域における整備量の設定>

- ・住宅確保要配慮者のニーズを把握し、必要な住宅供給量を設定。

<住宅情報の登録>

- ・事業の実施趣向のある住宅オーナー等の募集を行い、住宅情報の登録を実施。

<住宅情報の提供>

- ・入居対象者に対する台帳住宅の情報提供を実施。

<入居状況の確認>

- ・毎年度、居住支援協議会等において、入居状況を確認。

スキーム図

```

            graph TD
                A[事業者] -- "リフォーム/コンバージョン" --> B[賃貸住宅の供給]
                B -- "賃貸" --> C[入居者]
                C -- "賃料" --> B
                D[住宅確保要配慮者] -- "ニーズの把握" --> A
                E[居住支援協議会等] -- "連携" --> A
                F[住宅金融通事業者] -- "補助" --> A
            
```

対象工事

- ・バリアフリー改修工事
- ・耐震改修工事
- ・共同居住のための改修工事
- ・入居対象者の居住の安定確保を図るため居住支援協議会等が必要と認める改修工事
(例：設備の改修・更新、断熱改修、防音性・遮音性の強化等)
- ・キッズルーム整備のための改修工事

補助率・補助限度額

- 補助率：1/3
- 補助限度額：
(住戸) 50万円/戸 (4号棟中核住戸に限定される場合、100万円/戸)
(キッズルーム) 100万円/施設と住宅別に係る補助額は合計が200万円

※ 下線部分は平成28年度予算の拡充内容

21

リート等による高齢者向け住宅等の取得等に関するモデル事業 概要 参考資料20

高齢化社会の進展とともに高齢者施設・住宅等の供給が急務となっており、その資金調達ニーズに対応するためヘルスケアリートの活用が期待されているが、リートと施設運営事業者が締結する契約内容や調査手法等が十分に確立されていないとの指摘がある。
これらの指摘に対して、国土交通省が有料老人ホーム、サービス付高齢者向け住宅及び認知症高齢者グループホームを取得する際の留意点を定めたガイドライン(以下、「ガイドライン」という。)を交付する等、環境整備が進んでいるが、さらなるヘルスケアリートの普及啓発を行うべく、リートの資産運用会社、施設運営事業者及び施設利用者等にリートの仕組みや運営の実情等にかかる理解を深めてもらうため、実際の投資案件を募集し、ガイドラインを実践するための協議、検討を行い、その結果を公表するものである。

モデル事業の概要

- 主な調査テーマ等：ヘルスケアリートとオペレータ間の賃貸借契約及びデュレディリジェンスの項目等について、契約書のひな形や調査項目の標準形等を実際の投資案件等の事例から抽出し、取りまとめ、公表する。
- 対象とする施設：有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅及び認知症高齢者グループホーム
- 調査方法：資産運用会社等(モデル事業者)及び実際の投資案件(モデル案件)を募集し、モデル案件のヘルスケア施設の取得に向けた業務の進捗や、モデル案件について過去に実施した業務の反省等を通じて、ガイドラインに示された項目等を実践するための課題点の状況等を踏まえた協議、検討を行う。

モデル事業の募集、選定

- 応募資格(モデル事業者)
 - ①宅地建物取引業法第50条の2に規定する取引一任代理等の認可を受けた宅地建物取引業者
 - ②宅地建物取引業法第3条第1項の免許を取得した資産運用会社でヘルスケアリートの立上げを検討している者
 - ③上記①又は②に準ずる事業者
- 募集期間：平成26年8月15日～平成26年9月12日
- 選定、公表：平成26年9月18日(有識者による評価委員会を開催して選定し、公表)

22

モデル事業の選定結果

以下の3事業をモデル事業として選定した。

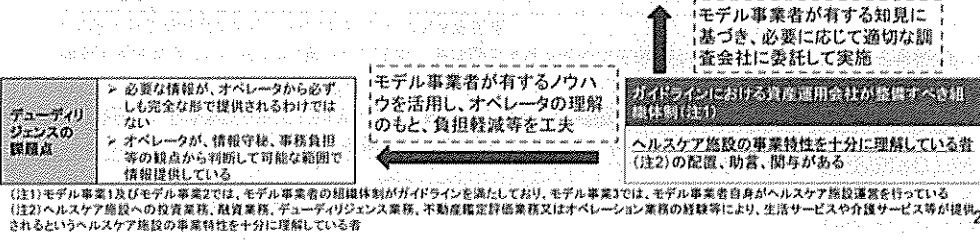
	モデル事業1	モデル事業2	モデル事業3
資産運用会社等(モデル事業者)	ジャパンシニアリビングパートナーズ㈱	ヘルスケアアセットマネジメント㈱	圏学研コフカンホールディングス
対象物件(モデル案件)	・ 非公開 ・ 施設種別:介護付有料老人ホーム	■ 施設名:アズハイム光が丘 ・ 施設種別:介護付有料老人ホーム ・ 所在地:東京都練馬区 ・ 定員:89名	■ 非公開(計4件) ・ 施設種別:サービス付高齢者向け住宅
オペレータ	A社	株式会社アズパートナーズ	圏学研コフカン(物件取得に伴い、別のオペレータから施設運営を引継ぐ)
オリジネータ	B社	株式会社アズパートナーズ	オペレータ介護事業者
ヘルスケアリート立上げに向けた検討	▶ リートの立上げ、上場に向けて資産運用会社(モデル事業者)を設立し、準備中 ▶ モデル案件は、将来立ち上げるリートでの保有を目的に、ブリッジファンドにて取得	▶ リート上場に向けて資産運用会社(モデル事業者)を設立し、立上げ準備中(2015年3月19日上場、ヘルスケア&メディカル投資法人) ▶ モデル案件はリートでの保有を目的にブリッジファンドにて取得(現在はリートに譲渡済)	▶ 数年後のリート立上げを視野に入れ、将来リートで保有することを想定し、私募ファンドによる施設取得を計画 ▶ モデル案件は、私募ファンドの立上げ準備のプロセスにおいて、モデル事業者が先行して順次取得中
対象物件の特徴	▶ 対象物件は、大都市郊外に立地する平均的な規模の有料老人ホームであり、オペレータが保有する不動産をブリッジファンドが取得し、オペレータに賃貸(セールアンドリースバック)	▶ 対象物件は、首都圏に立地する平均的な規模の有料老人ホームであり、オペレータが保有する不動産をブリッジファンドが取得し、オペレータに賃貸(セールアンドリースバック)	▶ 対象物件は、大都市部に立地する比較的大規模なサービス付高齢者向け住宅4件であり、モデル事業者が不動産を取得し、オペレータに賃貸

23

デューデリジェンスの実施状況

モデル事業者は、ヘルスケア施設の事業特性を十分に理解できる体制となっており、適切な工夫を行うことで、オペレータとの関係構築を図り、ガイドラインの留意事項を実践している。

留意事項(資産運用会社の確認事項(抜粋))	調査項目	調査目的	調査実施状況
<ul style="list-style-type: none"> 必要に応じて、自ら取引を行うヘルスケア施設に赴き、ヒアリング等を通じ、オペレータが適切に運営していることを確認することが望ましい オペレータの運営状況を適切に把握できるよう、オペレータとの緊密なコミュニケーションに基づいた信頼関係を相互に構築することが望ましい 不動産鑑定評価が、評価対象不動産の事業特性を踏まえた当該事業の持続性・安定性について分析を行っていることを確認することが望ましい 利用者の安心感を確保するため、施設の状態、利用料及び契約内容等について、関係法令に適合しているものであるかどうかの確認や、地方公共団体による通知等への対応状況の確認などを行うこと 	<p>①対象施設の権利・物的状況の把握・確認</p> <p>②対象施設のキャッシュフローの分析</p> <p>③オペレータの事業評価</p>	<p>取得しようとする不動産の所有や使用等に関する権利状況、建物や土地の物理的な安全性に問題はないか等について、状況を明らかにする</p> <p>取得しようとする不動産を賃貸してオペレータが生み出すキャッシュフローのシミュレーションを行い、その安定性等について評価を行う</p> <p>ヘルスケア施設の運営体制や、外部環境を調査し、ヘルスケア施設の特徴やオペレータの経営安定性等を評価する</p>	<ul style="list-style-type: none"> 資産運用会社等が自ら実施 <ul style="list-style-type: none"> ・資料に基づき分析 ・資料受領 ・ヒアリング 調査会社に依頼 <ul style="list-style-type: none"> ・不動産関連調査(エンジニアリングレポート、地震リスク、土壌汚染)・・・調査項目① ・不動産鑑定・・・調査項目②及び③を踏まえた鑑定 必要に応じて調査会社に依頼 <ul style="list-style-type: none"> ・事業デューデリジェンスレポート・・・調査項目②及び③



賃貸借契約の状況

モデル事業では、ヘルスケア施設の適切な運営等、オペレータとの望ましい関係構築にかかる規定が記載されており、長期安定した施設利用を想定した契約内容となっている。

ガイドラインにおける留意事項(抜粋)	契約項目	内容	具体例
<ul style="list-style-type: none"> オペレータの運営状況を適切に把握できるよう、オペレータとの緊密なコミュニケーションに基づいた信頼関係を相互に構築することが望ましい 利用者の安心感を確保するため、オペレータに対し、利用料及び契約内容等に関して、投資法人とオペレータの賃貸借契約書又はこれに代わる協定書、覚書等において、オペレータがリースの運用対象となるヘルスケア施設に適用される関係法令に適合し、行政指導に対応した運営を行う旨を表明させるよう求めること 	<p>表明保証</p> <p>報告</p> <p>遵守事項</p>	<p>契約開始時あるいは契約期間を通じて、相手方に対して、賃貸借契約を終結し、適切に運用していくために必要な条件を表明し、保証する</p> <p>オペレータから賃貸人に対し、当該施設の運営状況等がわかる情報提供のプロセス等について規定する</p> <p>賃貸借契約の期間を通じて遵守すべき項目について規定したものを</p>	<p>ヘルスケア施設運営にかかる必要許認可等の取得及び履行、差影響を及ぼす行政処分等がないこと</p> <p>財務諸表、入居者等の状況の定期報告</p> <p>上記表明保証で表明した項目の継続実施、建物使用における遵守事項、禁止事項</p>

○主な賃貸条件 長期契約であり、賃料改定はオペレータの合意に基づくこととなっており、安定した賃貸条件となっている

	モデル事業1	モデル事業2	モデル事業3
契約形態	普通賃貸借契約	普通賃貸借契約	普通賃貸借契約
対象物件	土地、建物	土地、建物	土地(一部物件は定期借地権)、建物
契約期間	20年(以後10年毎に自動更新)、当初8年間は解約不能	20年(以後、2年毎に自動更新)	20年(以後5年毎に自動更新)、当初8年間は解約不能
賃料の改定	改定しない(物価や追加投資等の大きな状況変化を事由として、3年毎に協議により合意した場合のみ改定可能)	(規定なし) ※賃料の増額は、借地借家法により、建物の借賃が相対、土地若しくは建物の価格上昇その他の経済変動により、近隣相場と比較して不相当となるとき、または借賃により合意した場合に改訂可能	改定しない(物価や追加投資等の大きな状況変化を事由として、協議により合意した場合のみ改定可能)

リート等による高齢者向け住宅等の取得等に関するモデル事業 まとめ

モデル事業では、ガイドラインの実践に向けた様々な取組みを行い、オペレータや利用者等の関係者に配慮しつつ、リートの適切な推進を進めている。

○取組み事例 モデル事業者は、ガイドラインに示された項目等を実践するために様々な取組みを行っている

	モデル事業1	モデル事業2	モデル事業3
資産運用会社等(モデル事業者)	ジャパンシニアリビングパートナーズ㈱	ヘルスケアアセットマネジメント㈱	関学研ココファンホールディングス
リート推進の参考になるモデル事業の取組み	賃貸借契約書に含まれる取決めの事項の目的、メリット等に関し、具体的事例に基づいて説明	リートの組織体制、流動化の仕組みと関連する事項、契約等の目的やメリットに関し、具体的事例に基づいて説明	施設入居者を対象として、リートや不動産流動化の仕組み等について、わかりやすい説明資料を作成
実践内容(例)	<ul style="list-style-type: none"> (主な狙い)ヘルスケア施設の安定運営 オペレータが施設運営を継続できない場合は新たなオペレータへ施設運営を引継ぎ取決めに伴い、施設サービスの安定継続を確保している 	<ul style="list-style-type: none"> (主な狙い)多様なオペレータとの取引に向けた体制拡充 ヘルスケア施設の経営ノウハウ、不動産投資経験等を有する人材を適切に配置しており、様々なオペレータの状況に合わせた対応を想定して体制を構築している 	<ul style="list-style-type: none"> (主な狙い)リートの仕組み等の理解促進 リートや不動産投資に馴染みの薄い、高齢者である施設入居者やその家族に対し、リートの仕組み等の項目を分かりやすく説明する資料を作成している

○リート立上げに向けた進捗状況

- モデル事業1では、リート上場に向けた実務的な準備が進んでおり、早期の実現を目指している
- モデル事業2では、モデル事業の検討中にリート上場手続きが進捗し、2015年3月19日に上場を果たしている
- モデル事業3では、数年後のリート立上げを目指して、ガイドラインを実践しながら施設の先行取得等の活動を行っている

ヘルスケアリート設立の動き

参考資料21

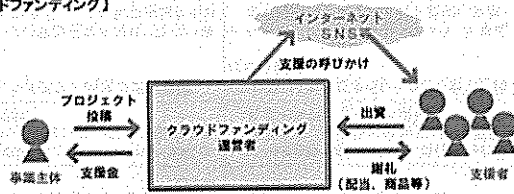
資産運用会社	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント(株)	ヘルスケアアセットマネジメント(株)	ジャパンシニアリビング・パートナーズ(株)
スポンサー	大和証券グループ本社	<ul style="list-style-type: none"> ・三井住友銀行グループ ・NECキャピタルソリューション ・シブヘルスケアHD 	<ul style="list-style-type: none"> ・新生銀行 ・ケネディクス ・長谷工コーポレーション ・三菱UFJ信託銀行 ・LIXILグループ ・損保ジャパン日本興亜
投資法人	日本ヘルスケア投資法人	ヘルスケア&メディカル投資法人	ジャパンシニアリビング投資法人
資産規模	186億円 (有料老人ホーム21棟)	237億円 (有料老人ホーム14棟、サ高住2棟)	280億円 (有料老人ホーム13棟、サ高住1棟)
上場日	平成26年11月5日	平成27年3月19日	平成27年7月29日

クラウドファンディング等による取組み事例の収集

参考資料22

- 施設やサービスを利用する者や地域等が自ら施設整備や事業運営を行う取組みとして、大きく①住民自らが出資して必要な施設等を整備する「住民出資」、②整備目的等に共感する地域内外の人から、インターネットを活用して広く出資を募る「クラウドファンディング」、③企業や任意団体、個人等による「寄付」の3つに分けられる。
- クラウドファンディングは、施設整備やバリアフリー改修、設備機器の設置、引っ越しなど、さまざまな用途で活用。

【一般的なクラウドファンディング】



■取組み(例)

	取組み例	概要
子育て	空き家を活用した学童保育の整備	水回り、空調等の改修工事費用150万円を調達
	既存幼稚園施設を新園舎へ移設	幼稚園内のログハウスを、新園舎へ移設整備する費用140万円を調達
障害者	障害者放課後デイサービスのバリアフリー改修	放課後デイサービス等のバリアフリー改修費用の約200万円を調達
	グループホームへのエレベーター設置	グループホームへの昇降機設置費用の約30万円を調達
コミュニティ	多世代が交流できる場所づくり	活動場所を、高齢者グループホームに隣接する場所へ移転する費用として50万円を調達
	空き家を活用して地域の人が集える場所づくり	大学との連携し、空き家をシェアキッチンに改修するための調理器具費用25万円を調達

参考資料23

【フラット35(リフォーム一体型)】の制度概要



- 中古住宅の購入と併せて行うリフォーム工事の費用も【フラット35】でお借り入れできます。
- リフォーム工事の内容、リフォーム工事費の金額や割合に制限はありません。大規模リフォームなど、お客様のニーズに応じた自由なリフォームが可能です。
- リフォーム工事の資金についても中古住宅の購入資金と同じ融資金利・融資期間でお借り入れできます。
- さらに【フラット35】Sの技術基準に適合する場合は、【フラット35】Sもご利用いただけます。

中古住宅の
購入資金



リフォーム
工事の資金



1つの【フラット35】で
お借り入れできます！

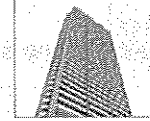
※中古住宅の購入と合わせて行うリフォームが対象となります。



リフォーム例①

省エネ設備の設置、水回りのリフォーム、壁・天井クロス貼り替え

【フラット35(リフォーム一体型)】なら、大規模なリフォームも可能になりますね。



リフォーム例②

【フラット35】Sの対象とするためのリフォーム(浴室及び階段への手すりの設置など)

※階段の手すりは住戸内に階段がない場合は不要



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

URにおけるミストコミュニティ形成の促進と子育て支援等制度の拡充

参考資料24

- 高齢者・子育て等世帯が、親族と交流・援助しながら生活する近居を促進するため、「近居割」を創設(H25年度)し、さらに一部エリアを対象に近居割ワイドをH27.9より導入。UR賃貸住宅ストックの約8割(約60万戸)で導入し、住宅セーフティネット機能の強化とミストコミュニティの形成を促進。
- 定期借家制度を活用した「そのママ割」や「U35割」、地域優良賃貸住宅制度活用した「子育て割」等、若年・子育て世帯の入居を支援する家賃減額により、ミストコミュニティの形成を促進。

