

別添2

**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**

**平成 28 年 4 月  
安心居住政策研究会**

# 安心居住政策研究会 委員名簿

<敬称略/◎：座長>

## ○委員

### 【学識経験者】

- 赤井 厚雄 早稲田大学国際不動産研究所客員教授  
伊香賀 俊治 慶應義塾大学理工学部教授  
大月 敏雄 東京大学大学院工学系研究科教授  
祐成 保志 東京大学大学院人文社会系研究科准教授  
◎中川 雅之 日本大学経済学部教授  
水村 容子 東洋大学ライフデザイン学部教授  
山田 あすか 東京電機大学未来科学部准教授

### 【関係団体】

- 木幡 剛 公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 事務局長  
小村 利幸 公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会 副会長  
竹本 清志 独立行政法人 住宅金融支援機構 業務企画部  
業務計画グループ長  
石井 良明 一般社団法人 不動産協会 住宅政策委員会  
間瀬 昭一 独立行政法人 都市再生機構 ウェルフェア推進事業部  
ウェルフェア推進戦略チームリーダー  
宮代 哲一 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 常務理事  
吉田 肇 一般社団法人 住宅生産団体連合会  
「成熟社会居住研究会」座長

## ○オブザーバー

- 国土交通省 住宅局 安心居住推進課長  
厚生労働省 老健局 高齢者支援課長  
厚生労働省 社会・援護局 障害保健福祉部障害福祉課地域生活支援推進室長

## ○事務局

- 国土交通省 住宅局 安心居住推進課

## 検討の経緯

### ○第7回研究会（平成27年10月14日）

- ・安心な住まいに向けた取組みに関する議論
- ・外部有識者よりヒアリング
  - ・神戸市居住支援協議会事務局 神戸すまいまちづくり公社  
住環境再生部 横田文子氏
  - ・ホームネット株式会社  
代表取締役 藤田潔氏

### ○第8回研究会（平成27年12月24日）

- ・外部有識者よりヒアリング
  - ・（公財）日本賃貸住宅管理協会 家賃債務保証事業者協議会  
会長 浅野賢一氏
  - ・（一社）家財整理相談窓口  
代表理事 神野敏幸氏
- ・安心な住まいに向けた取組みに関する議論

### ○第9回研究会（平成28年3月14日）

- ・「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（案）」に関する議論

# 目次

はじめに.....	1
<b>I 今後さらに取り組むべき対策（居住支援協議会の取組強化）.....</b>	<b>1</b>
1 住宅確保要配慮者に対する居住支援の重要性について.....	1
2 居住支援に係る現状と課題.....	2
(1) 民間賃貸住宅における入居選別の現状と課題.....	2
(2) 居住支援サービスの現状と課題.....	3
(3) 居住支援協議会の現状と課題.....	5
3 居住支援協議会の取組強化の方向性と対策.....	7
(1) 居住支援協議会の取組強化の方向性.....	7
(2) 居住支援協議会の取組強化のための対策.....	9
<b>II 中間とりまとめで整理した対策の進捗状況等.....</b>	<b>9</b>
1 高齢者の安心な住まいの確保.....	10
(1) 「健康の維持増進」と「地域の居場所づくり」.....	10
(2) “居住支援協議会による「住まい」の包括サポート”の実現.....	10
(3) 生活資金の確保、住み替え支援のための「リバモゲ」の拡充、担保評価の改善等.....	10
(4) 高齢者住宅市場における資金調達(ファイナンス)の多様化.....	11
2 子育て世帯の安心な住まいの確保.....	11
(1) 安心して子育てできる住宅の普及促進.....	11
(2) 親世帯の資産を活用した子育て世帯の住宅取得の支援等.....	12
(3) 子育て支援やコミュニティの形成支援等の充実・強化.....	12
(4) “居住支援協議会による「住まい」の包括サポート”の実現.....	12
3 障害者の安心な住まいの確保.....	12
(1) “居住支援協議会による「住まい」の包括サポート”の実現等.....	12
(2) 障害者のコミュニティの形成支援等の充実・強化.....	12
(3) 障害者が入居可能な住宅の供給拡大.....	13
終わりに.....	13

## はじめに

本格的な人口減少・少子高齢社会を迎える中、多様な世帯が、健康かつ生きがいをもち、安心・安全で豊かな生活を営むことが可能となるための住まいの確保は極めて重要な課題である。特に、住宅確保要配慮者の安心な住まいの確保に向けて、居住支援の充実等の一層の推進が必要である。

こうした中、平成26年9月から、次世代の住宅政策・福祉政策を担う有識者、関係団体等を委員とした「安心居住政策研究会」を開催し、高齢者、子育て世帯、障害者の現状と課題を整理するとともに、安心な住まいの実現に向けて、今後取り組むべき対策等を整理し、平成27年4月に中間とりまとめを公表した。

さらに、研究会では中間とりまとめ公表以後も、安心な住まいに向けた取組みについて議論を継続して行った。その議論を踏まえ、今後さらに取り組むべき対策及び中間取りまとめで整理した対策等の進捗状況について「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」として整理するものである。

## I 今後さらに取り組むべき対策（居住支援協議会の取組強化）

### 1 住宅確保要配慮者に対する居住支援の重要性について

高齢者、子育て世帯、障害者等の住宅確保要配慮者（以下「要配慮者」という。）が民間賃貸住宅に入居する際には、入居に向けた支援のみならず、入居中から退去時まで見据えた支援を行う必要がある。また、実際に支援が必要な要配慮者の状況は様々なので、住まいの確保から生活面での支援に至るまでの居住支援がその人のニーズに応じて行わなければならない。

そのためにも、民間賃貸住宅への入居の円滑化を図ることを目的とし、地域の自治体、不動産関係団体、居住支援団体等で構成される「居住支援協議会<sup>1</sup>」が全国をカバーする形で設立され、関係者間での情報共有と連携が図られることが必要である。

「居住支援協議会」では、構成員間の意見・情報交換、要配慮者に対する住宅情報の提供、住宅の紹介・斡旋、賃貸人・要配慮者を対象とした講演会やセミナーの開催等の活動が実施されているところである。また、外部の関係団体・事業者や地域住宅協議会、生活福祉・就労支援協議会などとも連携しながら活動を行っていくことが期待されている。

一方で、要配慮者は民間賃貸住宅への入居に際し、入居選別を受けているとい

<sup>1</sup> 住宅確保要配慮者の賃貸住宅の供給の促進に関する法律第10条に基づき、民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な対策を協議・実施するために組織することができる協議会。地方自治体、不動産関係団体（賃貸人団体、不動産業団体、不動産管理業団体等）、居住支援団体等で構成。

う実態がある。これは、家主が要配慮者の入居に対して、家賃の滞納、住戸内での死亡事故等、様々な不安を抱えていることに起因しており、居住支援サービスを活用しながら家主の不安を軽減することが必要である。

居住支援サービスは、家賃債務保証サービス、身元保証サービス、見守りサービス等、サービスの種類が多岐にわたっており、家主の不安を軽減するだけでなく、要配慮者の生活をより安心して豊かにすることも可能である。

しかしながら、各居住支援サービスには事業者の業界団体が無い業界もあり、配慮者が居住支援サービス提供事業者等を選択する際に、「どのような観点で選択すべきか」、「信頼できる事業者なのか」といった懸念を抱いている可能性がある。

このため、「居住支援協議会」が地域の実情に応じて、居住支援サービス提供事業者等との柔軟な連携体制を構築することにより、要配慮者への居住支援サービスの紹介や具体的な支援につなげていくことが重要となる。

このように「居住支援協議会」への期待や果たす役割は大きいものの、実際には関係者間での連携の方法や密度の違いもあり、「居住支援協議会」によって活動の内容や質に差が見られる。

したがって、自治体の中での住宅部局と福祉部局の連携はもとより、地域資源を適切に把握したうえで、関係団体や居住支援サービス提供事業者等との情報共有・連携が十分図られるよう、連携の方法やモデルとなる取組みを含めた活動指針となるガイドブックを整理し、既に行われている先進的な取組みの横展開を図っていくことが必要と考えられる。

## 2 居住支援に係る現状と課題

### (1) 民間賃貸住宅における入居選別の現状と課題

平成27年12月に（公財）日本賃貸住宅管理協会が管理会社に対して実施したアンケート調査結果では、

#### ① 入居を拒否している賃貸人の割合

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%

#### ② 入居に拒否感がある賃貸人の割合

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%

となっており、平成22年11月に実施したアンケートから改善が見られない。

なお、入居を拒否する主な理由としては、家賃の支払いに対する不安 61.5%、住戸内での死亡事故等に関する不安 56.9%、他の入居者・近隣住民との協調性に関する不安 56.9%、習慣・言葉が異なることへの不安 46.2%となっている。【参

考資料1】

要配慮者が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。

(2) 居住支援サービスの現状と課題

要配慮者に対する居住支援サービスは、民間事業者等により、多くのサービスが提供されているが、比較的新しい業界であること、株式会社、NPO法人、社会福祉協議会等、様々な事業主体があることなどから、業界団体が組織されていない業界も存在する。

このため、要配慮者は居住支援サービス提供事業者等の実態が把握しづらく、適切な事業者を判断することが難しくなっている可能性がある。

今後、居住支援サービスに対する要配慮者のニーズは、さらに高まっていくと想定されるため、業界団体が組織されていない場合においては、業界団体を組織するなど、業界として健全に発展するための機能を備えることが望ましい。

さらに、業界団体が組織されている場合においても、ニーズを適切に捉えた質の高いサービスが提供されるよう、自主ルールの策定、会員向けのセミナーの開催等、自発的な取組みが期待される。

居住支援サービス		サービス概要	業界団体
①	家賃債務保証サービス 【参考資料2】	賃貸住宅に入居する際、入居者が家賃債務保証会社に保証料を支払うことで、個人の保証人に代わって家賃債務保証会社が連帯保証人に近い役割を果たす仕組み。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家賃債務保証事業者協議会（公益財団法人日本賃貸住宅管理協会（JPM））</li> <li>・一般社団法人全国賃貸保証業協会（LICC）</li> <li>・一般社団法人賃貸保証機構（LGO）等</li> </ul>
②	身元保証サービス 【参考資料3】	賃貸住宅に入居する際、入居者が身元保証サービス事業者に保証料を支払うことで、入院時・死亡時対応等のサービスを受ける仕組み。	—
③	生活支援サービス 【参考資料4】	掃除、買い物等の家事代行を専門に行う専門サービス事業者と、身元保証等を含めたサービスを提供する総合サービス事業者が存在する。	—

④	見守りサービス 【参考資料5】		孤立死を防止するためのサービスであり、訪問タイプ、通報装置タイプなど、サービス提供の種類は複数存在する。	—
⑤	金銭・財産管理サービス 【参考資料6】		判断能力の低下（認知症等）に対応するために、成年後見制度の活用を支援するサービス。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公益社団法人成年後見センターリーガルサポート</li> <li>・日本税理士会連合会 日税連成年後見支援センター 等</li> </ul>
⑥	葬儀・家財整理等に関するサービス 【参考資料7】	死後事務	親族に代わって死亡の連絡（親族や知人など）、行政への手続き等を代行するサービス。一般的に死後事務委任契約を締結する。	—
		家財整理	故人の自宅に残された家財について、供養、リサイクル、形見分け、廃棄処分等の処分別に分け、搬出後に居室を清掃するサービス。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般社団法人家財整理相談窓口</li> <li>・一般社団法人遺品整理士認定協会 等</li> </ul>
		葬儀	死後事務委任などにより、本人の希望にあった方法で葬儀及び火葬を行うサービス。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全日本葬祭業協同組合連合会（全葬連） 等</li> </ul>
		少額短期保険	入居者の死亡による借戸室の修理費用、明け渡しのための遺品整理費用等を保障対象とする保険。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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般社団法人日本少額短期保険協会 等</li> </ul>



**(参考) 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会家賃債務保証事業者協議会の取組み**

- 家賃債務保証事業の健全な発展と普及・整備、公正な取引の確保等を目的として次の取組みを実施。
  - ① 業務適正化に係る自主ルールの遵守と確認
  - ② 会員の業務資質向上（セミナー、研究・調査）
  - ③ 家賃債務保証に関する相談事業

**(参考) ホームネット株式会社の取組み**

- 緊急通報事業を中心に、付帯サービスとしてお元気コールや健康相談サービス等のコールセンター事業、健康診断の予約代行サービス事業、住み替え支援の家賃債務保証事業を展開。  
さらには、地域包括ケア体制の構築の一助として、定期巡回・随時対応サービスのシステム提供や立ち上げ支援を実施。
- 最近では、見守りサービスと保険を組み合わせた新商品をリリース。

**(参考) 一般社団法人家財整理相談窓口の取組み**

- 消費者に対する家財整理業に係る適切な広報、家財整理にまつわる相談受付窓口、参加する家財整理業者へ情報提供、講座・セミナーの開催等、社会貢献を行うことを目的として次の取組みを実施。
  - ①消費者向けセミナー・講座開催
  - ②家財整理にまつわる相談窓口
  - ③加盟企業向けセミナー
  - ④加盟企業への指導
  - ⑤上記前号に関する付随業務全般
  - ⑥各号に掲げる内容をもとにマスコミ等に正確な情報提供

**(3) 居住支援協議会の現状と課題**

居住支援協議会は、平成28年3月末現在、全国で60の自治体（都道府県：46自治体、市区町村：14自治体）で設立されている。

都道府県単位では、未設立の県についても設立に向け準備中であることから、近々、全国がカバーされる予定となっている。

中間とりまとめにおいて提示した安心居住目標にもなっている市区町村のカバー率<sup>2</sup>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。【参考資料8】

<sup>2</sup> 居住支援協議会を独自に設立する又は都道府県が設立した居住支援協議会の構成員となる市区町村の割合。

居住支援協議会の活動のうち、要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の情報提供を実施している居住支援協議会は、全 50 協議会（アンケートを実施した平成 27 年 10 月時点）中、29 協議会で半数以上となっている。

一方で、何らかの居住支援サービスを提供・紹介している居住支援協議会は、21 協議会となっており半数に満たない。

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（30%）、見守り（20%）、生活支援（家事・買い物・配食等）（12%）、家財整理（12%）の順に多い。【参考資料 9】

このように、居住支援サービスの提供・紹介を行っている居住支援協議会は少ないものの、その中でも、例えば以下の居住支援協議会においては、先進的な取り組みが行われている。

#### ア 神戸市（事業者連携タイプ）【参考資料 10】

家賃債務保証サービス、残存家財の片付けサービス、安否確認サービスを行う事業者を募集し、事業者選定評価委員会での審査により連携する事業者を決定している。

##### 【メリット】

- ・ 事前に居住支援サービス提供事業者等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）。
- ・ 公募等を通じて事業者を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）。

#### イ 熊本市（業界団体・福祉団体連携タイプ）【参考資料 11】

居住支援協議会の事務局を福祉サービス等を提供する NPO 法人が担っており、NPO のネットワークを活用して多様な福祉団体等と連携している。

##### 【メリット】

- ・ 業界団体や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）。

#### ウ 福岡市及び京都市（プラットフォーム連携タイプ）【参考資料 12】

##### (ア) 福岡市

市社協を窓口として、入居に協力する「協力店」の登録や、生活支援等を実施する「支援団体」によるプラットフォームを構築している。

「支援団体」には「見守り」、「死後事務」などの事業者が登録されており、相談者のニーズに応じてきめ細かくサービスを提供している。

##### (イ) 京都市

すこやか賃貸住宅協力店<sup>3</sup>による「住まい」と、社会福祉法人による「見守り」等のサービスを一体的に提供するモデル事業を展開している。

#### 【メリット】

- ・ 要配慮者は福祉系事業者（介護や生活支援等）となじみやすいため、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）。

### 3 居住支援協議会の取組強化の方向性と対策

#### (1) 居住支援協議会の取組強化の方向性

全国の居住支援協議会における今後の取組みの方向性としては、以下の点が重要と考えられる。

##### ア 居住支援協議会の設立

都道府県単位での居住支援協議会の設立については、近々、全国をカバーできる予定であるが、地域の実情を踏まえた、よりきめ細やかな居住支援を実施するためには、基礎自治体である市区町村単位で居住支援協議会を設立することが望ましい。

しかしながら、様々な地域の事情により、居住支援協議会の市区町村による独自の設立が困難である場合は、その役割を果たすために都道府県が設立する居住支援協議会の構成員となり活動することが考えられる。

また、現在のところ事例はないものの、都道府県や市区町村の垣根を越えた生活圏域に着目した連携などにより、広域で居住支援協議会を設立することも方法として考えられる。

##### イ 協議会の体制づくり

居住支援協議会が居住支援の対象とする要配慮者は様々であり、自治体の中でも、関係部局と連携しながら体制を構築し活動する必要がある。

その中でも、福祉部局との連携は不可欠であり、居住支援協議会の構成員となることが望ましいと考えられる。

また、地域で実施されている地域ケア会議への積極的な参加、会議を主催する地域包括支援センターとの連携、地元大学等の教育機関との連携等も重要となる。

一方で、住宅相談に関する体制整備も重要となる。要配慮者は高齢者、障害者等の交通弱者も多いと想定されることから、自治体の庁舎内や交通利便性が高い場所に設置することが望ましいと考えられる。この他、地域の不動産関係

<sup>3</sup> 協議会において、高齢者の住まい探しに協力していただける不動産事業者を登録。

団体と連携し、理解を得た各地域の協力不動産店に「近所の相談窓口」を開設し、電話対応だけでなく、「face to face」で住宅情報の提供、相談対応等を実施することも考えられる。

窓口での相談内容については、住宅関係だけではなく、福祉関係の相談も想定されるため、幅広い知識が求められる。このため、幅広い知識を持った相談員の配置<sup>4</sup>、研修等による不動産関係業者や福祉関係従事者等の対応スキルの向上、地域の実情に応じた相談マニュアルの策定等が重要となる。

#### ウ 地域資源の把握

居住支援協議会が最初に把握すべき居住支援サービスは、公的に提供されているサービスであり、関係部局に活用可能なサービスについて確認することが重要となる。

次に、要配慮者が入居可能な住宅（空き家等）や家賃債務保証サービス、身元保証サービス、見守りサービス等の各種居住支援サービスを提供する民間事業者、社会福祉協議会、NPO法人、自治会等の地域資源を把握することが重要である。

しかしながら、これらの地域資源を把握している協議会は極めて少ないことから、調査等を通じて、地域の中でサービス提供可能な団体の存在を把握することが必要である。

#### エ 関係団体等との連携・理解促進

要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するためには、宅地建物取引業者、家主、賃貸住宅管理業者、居住支援団体等、幅広い関係者の理解・協力が必要となる。

したがって、上記関係者が居住支援協議会の構成員となり、情報共有や要配慮者に対する取組みを検討することが望ましく、居住支援協議会の取組内容に関するパンフレット、ホームページ等による情報発信、理解を深めるためのセミナー等を開催することにより、居住支援協議会に対する理解促進を図ることが必要である。

また、理解が得られた不動産関係団体を通じて、協力不動産店を増やす取組みも重要となる。

#### オ 居住支援サービス提供事業者等との連携

家主は要配慮者の入居に対して、保証人の確保、入居中の安否等に不安を抱えており、結果として入居選別をしている場合がある。そういった家主の不安感を軽減するため、居住支援サービスの活用が重要となる。

各地域における居住支援サービス提供事業者、社会福祉協議会、NPO法人、

---

<sup>4</sup> 拠点に相談員を配置し、その他の窓口ではテレビ電話等を活用しながら相談サービスを実施することも考えられる。

自治会等と連携して、住宅と併せて居住支援サービスを紹介し、当該サービスを活用することにより、民間賃貸住宅の家主の不安を軽減することが必要と考えられる。

#### カ 情報の集約・提供

上記アからオを確実に実施したうえで、重要となるのが情報の集約・提供である。

要配慮者の入居を受け入れることとしている住宅情報を集約・提供していくためには、まず、家主や不動産関係団体の理解が必要であり、そのためのセミナーを開催し、要配慮者に対する理解の促進を図ることが必要となる。

併せて、当該住宅の質を確保するために、改修に対する家主の負担を軽減するための公的支援を周知することも考えられる。

また、提供する情報は住宅情報のみならず、居住支援サービス等の情報を併せて提供する必要がある。

提供方法としては、パンフレットの作成、ホームページへの掲載等により、誰でも簡単に情報を入手できる環境を整備する必要がある。

さらに、これらの情報については、要配慮者だけでなく、地域包括支援センターの職員等、要配慮者の入居を支援している関係者にも提供していくことが重要である。

### (2) 居住支援協議会の取組強化のための対策

(1)の方向性や、居住支援協議会の現状を踏まえ、国として居住支援協議会の早期設立を促進するとともに、取組みが初動期から早期に活動定着期（地域や民間事業者等が活動できるための環境整備）、転換期（地域や民間事業者等による自立的展開）へ発展するよう、居住支援協議会を支援する必要がある。このため、

- ・ 居住支援協議会の全国会議やシンポジウムの開催等による情報共有、設立促進のための相談対応、新たな取組みの働きかけ
- ・ 地方公共団体や関係団体等への居住支援（協議会）に係る活動指針の整理及び周知徹底
- ・ モデル的な取組みを行う居住支援協議会に対する重点的な支援

など、各地域の居住支援協議会の活動を支援することを通じて、要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居に向けた取組みの全国的な実施を促進することが必要である。

## II 中間とりまとめで整理した対策の進捗状況等

中間とりまとめでは、「今後取り組むべき対策（当面の工程表）」を策定し、各対策等の平成27年度以降の工程を具体的に明示した。

当該工程表に基づき、各対策等の進捗状況等を整理する。

## 1 高齢者の安心な住まいの確保

### (1) 「健康の維持増進」と「地域の居場所づくり」

健康増進施設やコミュニティ施設を併設するプロジェクトを「スマートウェルネス住宅等推進モデル事業<sup>5</sup>」で採択した。

今後、事業の効果の評価・検証を実施したうえで、一般への普及を図ることとしている。【参考資料 13】

併せて、住宅の断熱化が健康の維持増進に与える影響の研究に対しても、「スマートウェルネス住宅等推進事業」によって、支援を継続していく（平成 28 年度まで）。【参考資料 14】

また、UR 都市機構において、UR 団地を中心とした地域医療福祉拠点の形成のため、平成 27 年度に新たに 24 団地で着手したところであり（合計 47 団地）、引き続き、地域医療福祉拠点の着手・形成を推進していく。【参考資料 15】

### (2) “居住支援協議会による「住まい」の包括サポート”の実現

居住支援協議会については、本研究会の中間とりまとめを踏まえ、「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）により、都道府県での居住支援協議会の設立、区市町村での居住支援協議会の設立又は構成員として参画する等要請を行ったところであるが、その結果、全国で 60 自治体（都道府県：46 自治体、市区町村：14 自治体）で設立されているところであり、引き続き設立等の支援を行っていく。【参考資料 16】

また、平成 28 年 1 月には、居住支援全国サミットを開催し、地方公共団体や関係団体等への先進的な居住支援の取組みの情報共有や新たな取組みの働きかけを行っており、引き続き、各地域の居住支援協議会の活動を支援することを通じて、民間賃貸住宅への円滑な入居に向けた取組みの全国的な実施を促進していく。

### (3) 生活資金の確保、住み替え支援のための「リバモゲ」の拡充、担保評価の改善等

平成 28 年 3 月に予定されている住生活基本計画の全面改定に合わせ、「高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現」や「住宅すごろくに代わる新たな循環システムの構築」等に資する「リバースモーゲージの普及」をテーマとして、4 月以降に予定する勉強会の設置に向けた準備会を開催した。

<sup>5</sup> 高齢者、障害者、子育て世帯の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する先導的な事業として選定されるものに対し補助を行う事業。

さらに、平成 28 年 2 月には、戸建て住宅または分譲マンションに居住する世帯向けにリバースモーゲージに関するアンケートを実施し、今後の拡充に向けた検討材料の準備を進めているところであり、勉強会等を通じて普及に向けた検討を行っていく。【参考資料 17】

また、平成 27 年度から高齢者の住み替え後の住宅の建設・購入資金のためのリバースモーゲージ型の住宅ローンを住宅金融支援機構（以下「JHF」という。）の住宅融資保険の付保対象に追加するとともに、高齢者の所有する住宅を借り上げて、子育て世帯等へ転貸する「住み替え支援事業」の活用促進を図るため、借り上げた住宅に対する耐震改修工事を行う事業者向けの融資を開始した。【参考資料 18】

中古住宅の担保評価の改善に向けては、「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル（平成 25・26 年度）」において議論を行い、関係者の現状認識・問題意識を共有した。

このほか、平成 27 年度より「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」により、要配慮者向けの賃貸住宅の供給促進のため、空家改修に対する補助を開始するとともに、居住支援協議会にて住宅情報を一元的に集約し、提供を行っている。【参考資料 19】

#### (4) 高齢者住宅市場における資金調達（ファイナンス）の多様化

高齢者施設・住宅等の供給に向け、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おり、リートの普及促進のため、不動産と運営の評価（デュデュリジェンス）項目の標準型等について周知を行っているところである。【参考資料 20】

さらに、関係省庁等と連携したうえで、施設運営事業者向けのセミナーを全国で開催し、ヘルスケアリートの活用事例、メリット等を周知し、継続的に認知度向上を図っているところである。（平成 28 年 3 月末現在、3 つのヘルスケアリートが上場）【参考資料 21】

また、クラウドファンディング等の住民出資による施設整備や事業運営の事例や公的不動産（PRE）を活用したサービス付き高齢者向け住宅の供給に関する取組事例の収集を行っており、今後取りまとめたうえで、地方自治体や事業者等に周知普及を図っていく。【参考資料 22】

## 2 子育て世帯の安心な住まいの確保

### (1) 安心して子育てできる住宅の普及促進

子育て世帯向け住宅の認証などに取り組む地方自治体の先進事例を収集するとともに、当該自治体が設定している基準の整理を行い、引き続き、安心して子

育てできる住宅に関するガイドライン(指針)の検討に向けて準備を進めていく。

(2) 親世帯の資産を活用した子育て世帯の住宅取得の支援等

中古住宅の活用促進のため、JHFのフラット35において、中古住宅の購入と同時にを行うリフォームに係る資金を、融資の対象に追加した(中古住宅リフォーム一体型ローンの創設)。【参考資料23】

また、DIY型賃貸借の普及に向けて、取組事例を収集し、資金調達を含む契約スキームや契約上の留意点を整理し、取りまとめたところであるが、今後DIY型賃貸借の契約書式やガイドブックの整備を検討していく。

(3) 子育て支援やコミュニティの形成支援等の充実・強化

多様な世帯が交流等を行う交流サロンを併設するプロジェクトを「スマートウェルネス住宅等推進モデル事業」で採択した。

今後、事業の効果の評価・検証を実施したうえで、一般への普及を図ることとしている。【参考資料13】

また、各地域における同居・近居に係る取組事例の収集・整理を行い、今後周知を図っていく。

なお、UR都市機構においては、UR賃貸住宅同士での近居を対象に一定期間家賃を減額していたが、さらに一部のエリアにおいて、UR賃貸住宅とエリア内のあらゆる住宅との近居を対象とするなど、高齢者、子育て世帯等が安心して住み続けられるよう取り組んでいる。【参考資料24】

(4) “居住支援協議会による「住まい」の包括サポート”の実現

1の(2)のとおり。

### 3 障害者の安心な住まいの確保

(1) “居住支援協議会による「住まい」の包括サポート”の実現等

1の(2)に加え、賃貸人や不動産業者に対して、障害者を含む要配慮者の入居に関する意識調査を実施したところであるが、結果を踏まえ、障害者への理解を促進するための方策等を引き続き検討していく。

(2) 障害者のコミュニティの形成支援等の充実・強化

聴覚障害者に対して確実に情報伝達が行えるよう、光または振動による情報伝達設備を整備するプロジェクトを「スマートウェルネス住宅等推進モデル事業」で採択した。

今後、事業の効果の評価・検証を実施したうえで、一般への普及を図ることと



している。【参考資料 13】

(3) 障害者が入居可能な住宅の供給拡大

平成 27 年度よりスタートした第 4 期障害福祉計画に基づき、グループホームの整備を推進している。また、「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」により、障害者を含む要配慮者向けの賃貸住宅の供給促進のため、空家改修に対する補助を開始するとともに、居住支援協議会において住宅情報を一元的に集約し、提供を行っている。【参考資料 19】

なお、「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」による要配慮者向けの賃貸住宅の供給促進については 1 の(3)のとおり。

**終わりに**

今後、本研究会で検討・議論した居住支援協議会の取組みに関する指針（ガイドブック）等については、居住支援協議会の取組状況に応じて見直し、発展的なものとしていく必要がある。

また、「今後取り組むべき対策（当面の工程表）」で整理した各対策についても、フォローアップを継続し、必要に応じて見直すとともに、確実に実施していくことが重要となる。

# 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）

---

# 民間賃貸住宅における入居選別の状況

○ 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〉

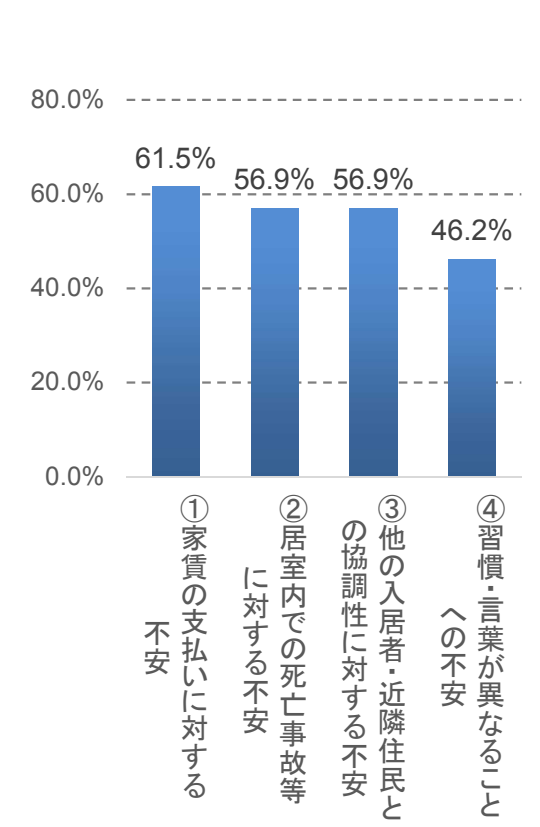
	オーナーに占める割合
単身の高齢者	8.7%
高齢者のみの世帯	4.7%
障害者のいる世帯	2.8%
小さい子供のいる世帯	5.2%
母子(父子)世帯	4.1%

〈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〉

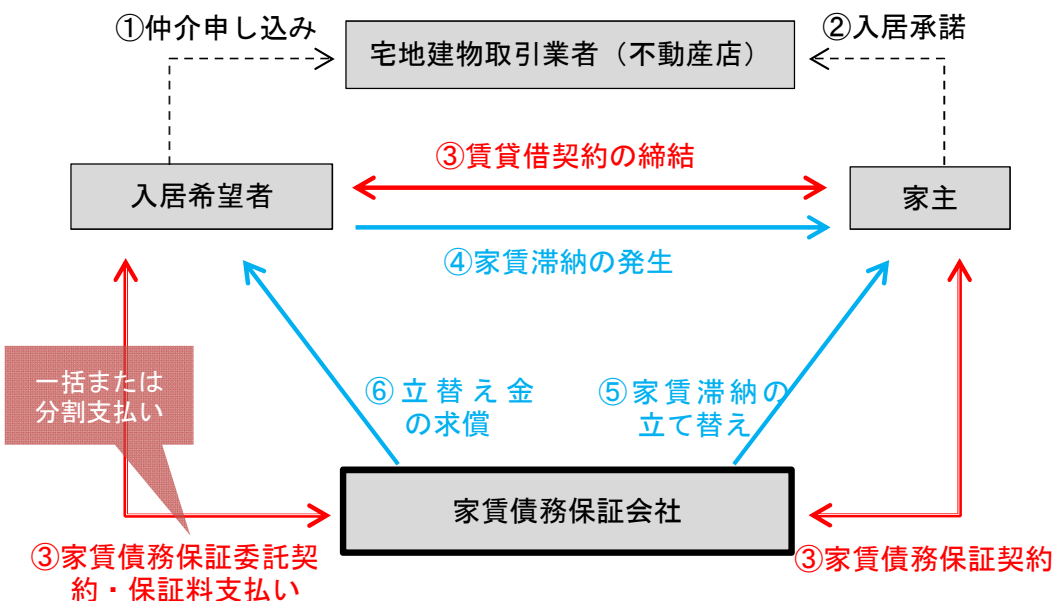


※上位4つの回答

# ①家賃債務保証サービス

- 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、初回時月額賃料の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。

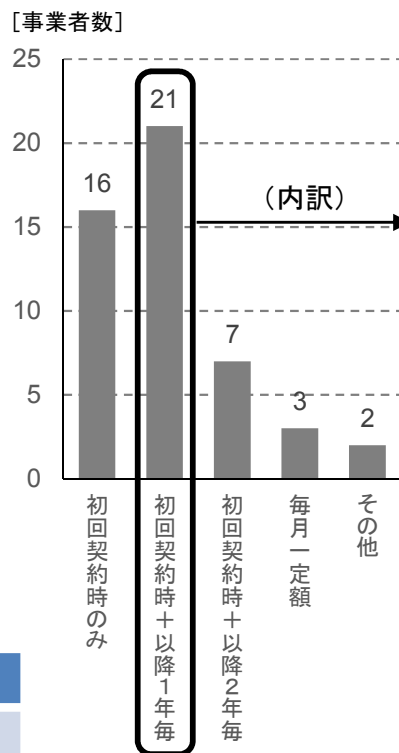
## ■サービス概要



## ■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



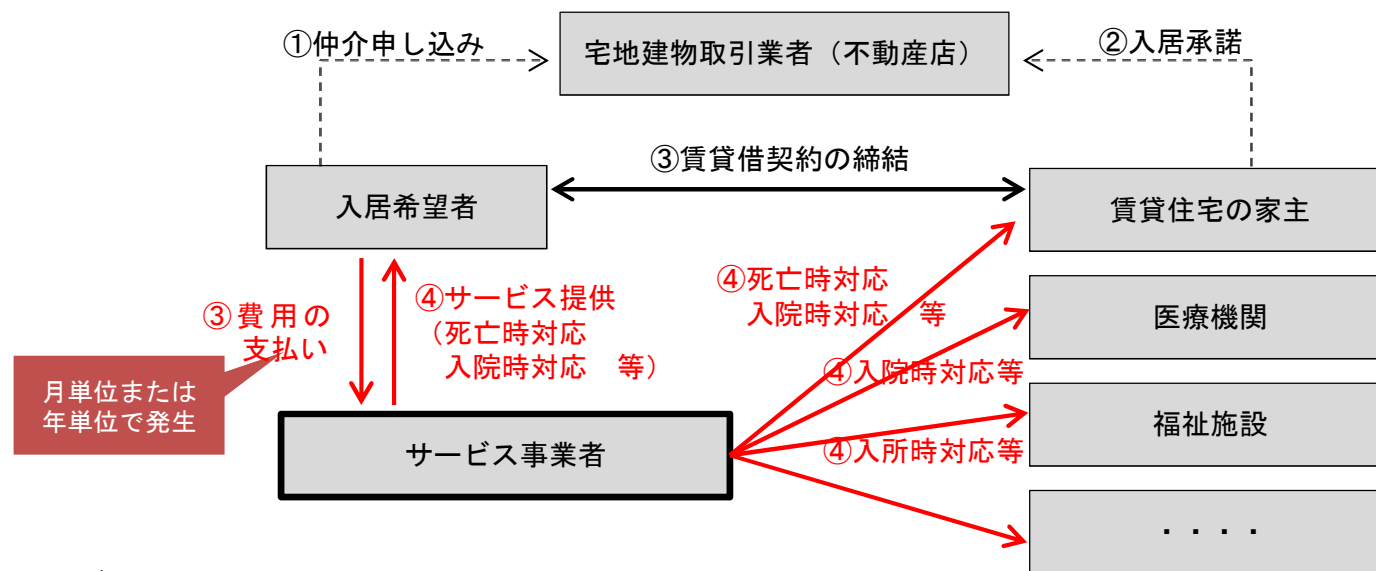
初回時(月額賃料)	以後1年毎	事業者数
30%		1
30%もしくは2万円	1万円	1
40%	8千円	1
50%	5千円	1
	1万円	10
	2万円	1
60%	月額賃料の10%	1
	月額賃料の15%	1
100%	1.2万円	1
	1万円	2
	1.5万円	1
全体		21

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(H27.2~3実施)

## ②身元保証サービス

- 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月に月単位、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、入院時の対応、退去（死亡）時の対応をサポート	登録料：6万円、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、終身で何度でも身元保証	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調印行為等をサポート	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：3千円/月

### ③生活支援サービス

- 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	法人格	事業者名	サービス内容	費用	サービス提供						
					身元保証	生活支援	財産・金銭管理	安否確認・見守り	葬儀儀・納骨等	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、柔軟に対応（賃貸住宅や入院時の手続き、引っ越しサポートなど）	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	・柔軟に対応	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）	●	●	●			
	株式会社	D社	・柔軟に対応	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		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		3,888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。

## ④見守り(安否確認)サービス

- 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(例)	
①訪問タイプ	定期的に自宅を訪問し、安否確認	自宅に訪問し、生活の様子を確認し、結果を指定先に報告	1,980円/月1回・30分～
		対象者の近隣協力者に、事業者から見守りを依頼	10,000円/月(訪問隔週1回、電話毎週1回)
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、不審な点がある際には登録先等に連絡	配達時に居住者の異常を感じた場合、登録先の家族や親族に連絡	無料 (配達利用者のみ)
③通報装置タイプ	室内に通報装置やモーションセンサー等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	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	2,400円/月～
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からの電話または音声メッセージ等で安否を確認。	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
⑤機器動作確認タイプ	ガスや魔法瓶等の使用状況から、居住者の安否を確認	電気ポットの使用状況(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 (ポット1台)



# ⑤ 金銭・財産管理サービス

- 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。

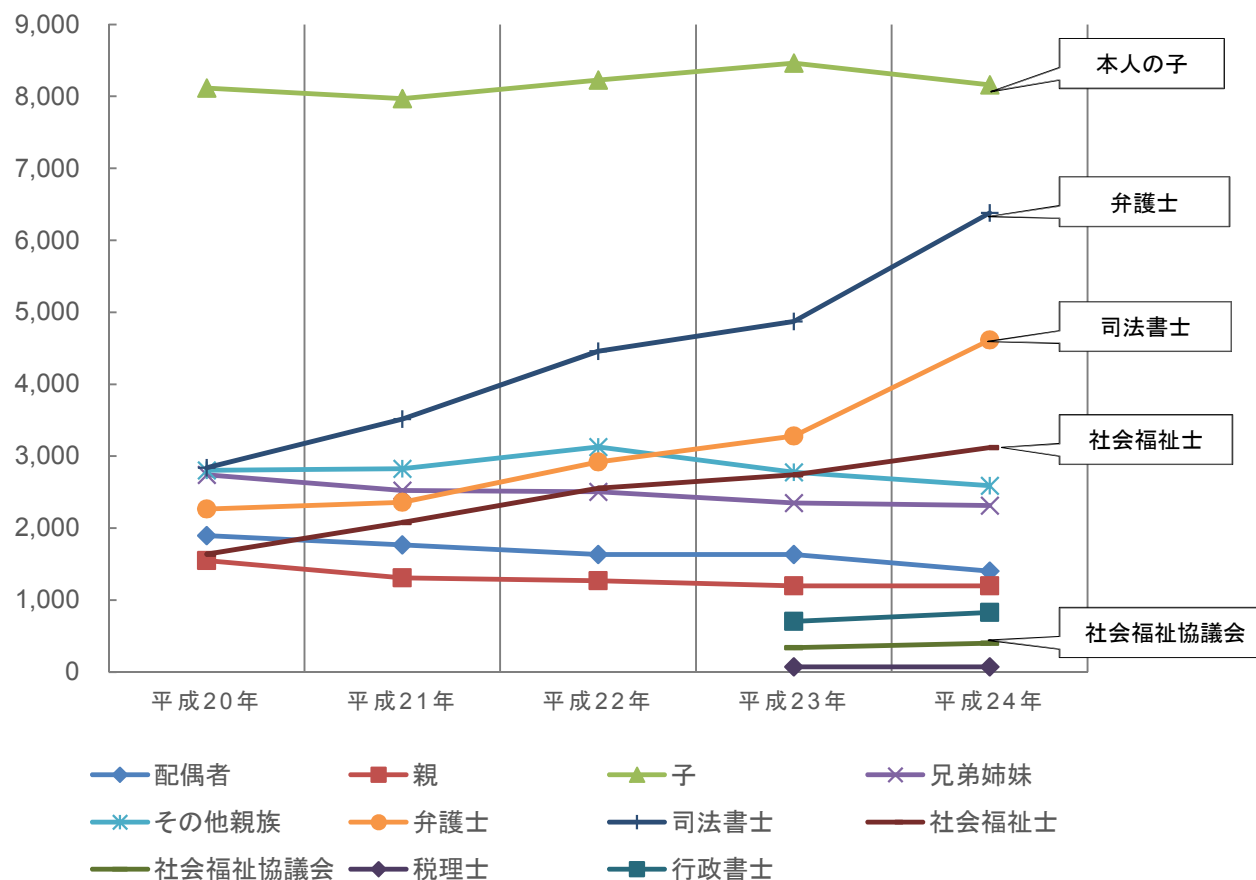
## ■ 成年後見人の種類

任意後見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・任意後見人の報酬は、契約で決めた金額</li> <li>・任意後見監督人の報酬は、裁判所で決めた額</li> </ul>
法定後見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・すでに判断能力が不十分な人に代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</li> <li>・後見人等の報酬は、裁判所が決めた額</li> </ul>

## ■ 後見人の主な役割

財産管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・権利書や通帳などの補完</li> <li>・遺産相続などの各種行政上の手続き、収入、支出の管理</li> <li>・銀行や郵便局など金融機関との取引</li> <li>・不動産など重要な財産の管理、保存、処分 など</li> </ul>
身上監護	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住居確定や契約、費用の支払い</li> <li>・介護保険の利用や介護サービスの依頼、費用の支払い</li> <li>・健康診断等の受診、入院などの契約、費用の支払い</li> <li>・老人ホームなどの施設の入退所 など</li> </ul>

## ■ 後見人と本人の関係



出所：『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26年3月）



# ⑥ 葬儀・家財整理等サービス

- 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ている。
- 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）

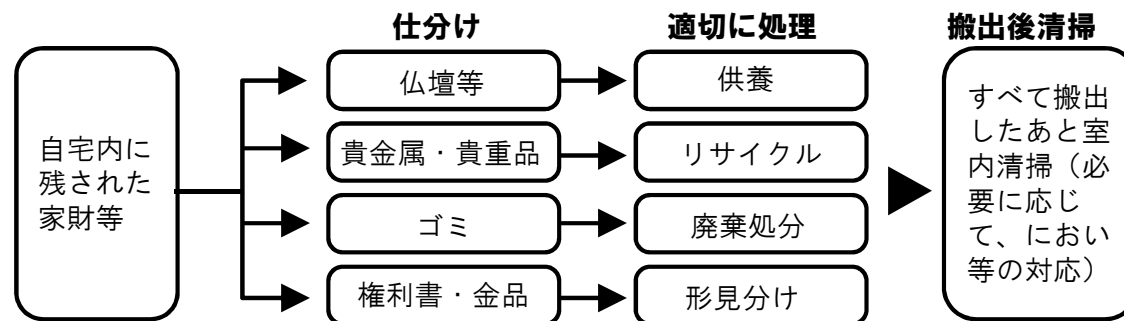
死亡時に必要なサービス（例）	
役所等の手続き	死後事務委任 （司法書士、行政書士等）
遺品整理	代行サービス
原状回復	清掃サービス、リフォーム
葬儀等	葬儀社、寺・教会等

これら  
の費用を  
保険で  
カバー

少額短期保険

## ■ 家財・遺品整理とは（例）

・遺品整理は、故人の自宅に残された家財について、供養、リサイクル、形見分け、廃棄処分等の処分別に分け、搬出後に居室を清掃するサービス

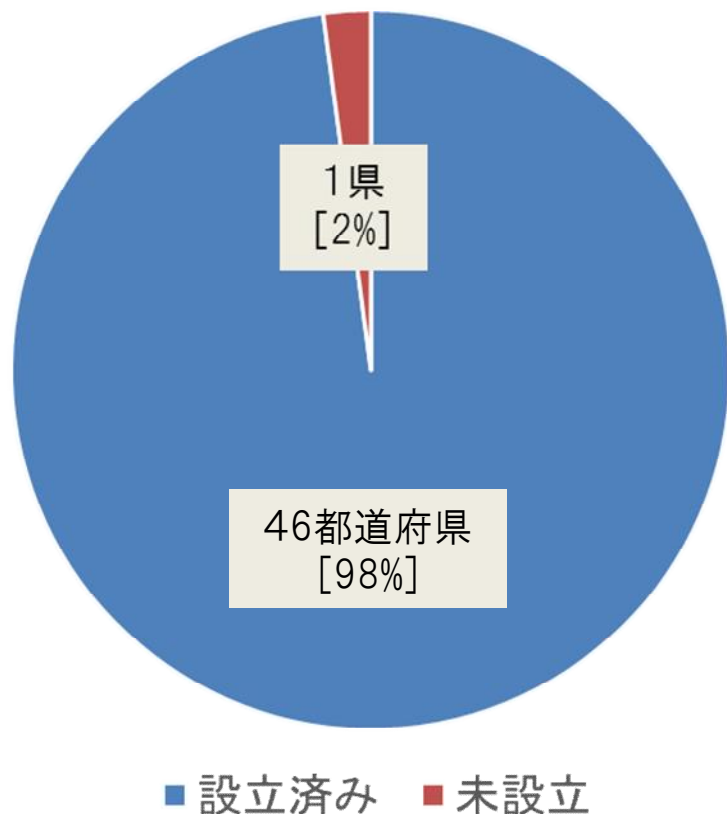


## ■ 少額短期保険サービス（例）

契約者	サービス(例)		
家主 または 管理者	A社	・ 賃貸住宅内で入居者の自殺や孤独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、居室内の修繕費用を保障します。また、その入居者の葬儀を実施した場合の費用も保障	月額780円/居室 (保険金額 30 万円の場合)
入居者	C社	・ 死亡に伴う、事務手続き(死亡の連絡や葬儀の依頼・執行、役所の手続き、保険の請求、各種契約の解約など)をセットで保証	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、家財保障、修理費用保障、ドアロック交換費用保障、凍結再発防止費用保障、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 ・ 孤独死と関連する保障として、入居者の死亡による借戸室の修理費用および明け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）



【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※】

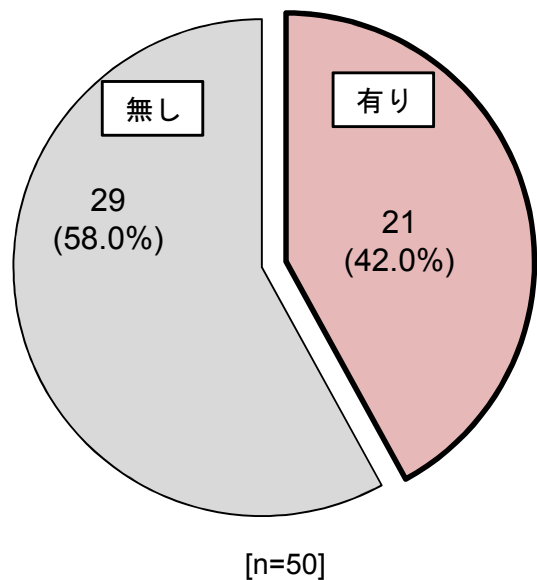
※ 市区町村が居住支援協議会を独自に設立する又は都道府県が設立する居住支援協議会の構成員となる市区町村の割合

31%  
（541自治体／1,741自治体）

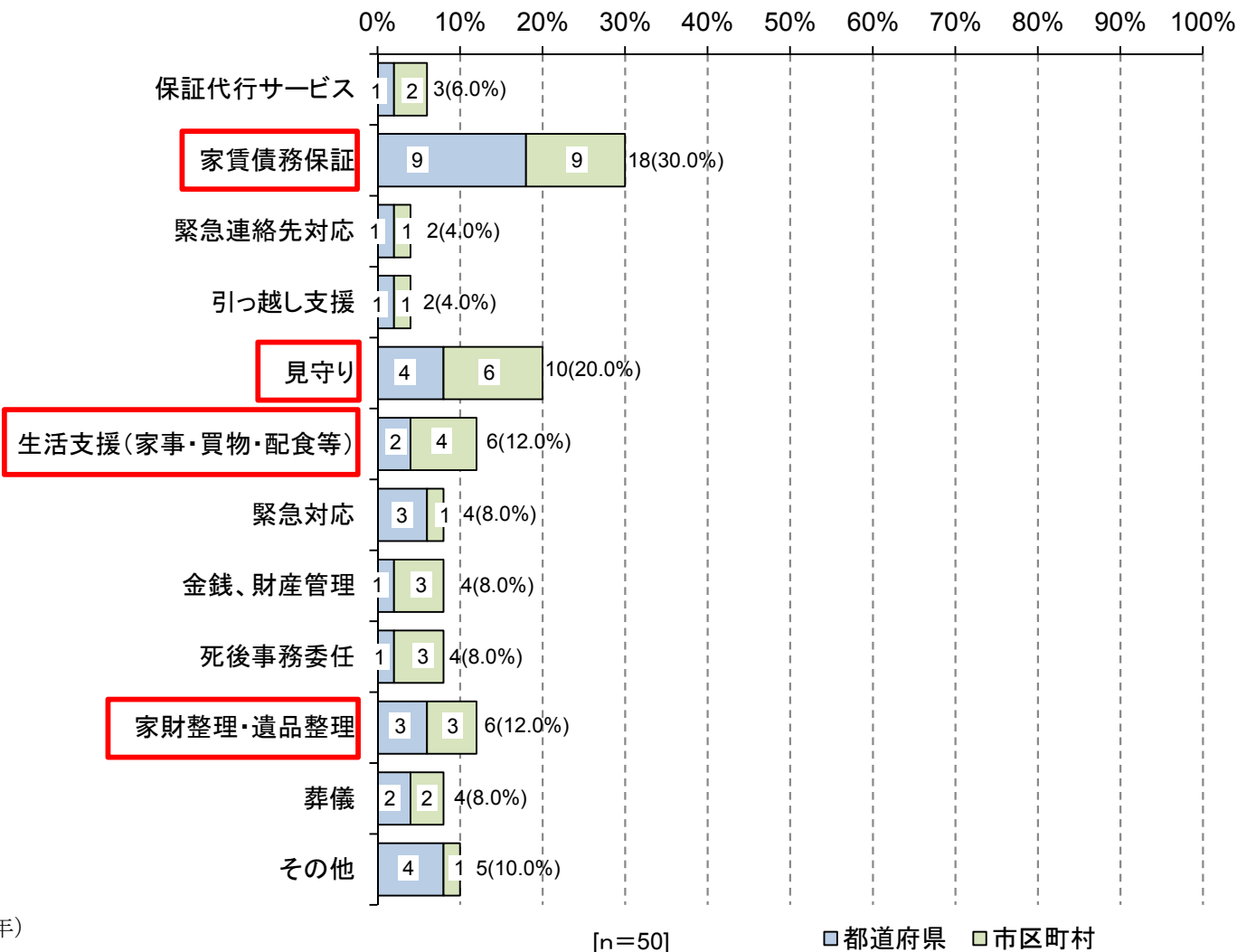
# 居住支援サービスを提供・紹介している居住支援協議会

- 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、**全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。**

■ 居住支援協議会の居住支援サービスの提供・紹介状況



■ 提供・紹介している居住支援サービス



出所：居住支援協議会の活動状況に関するアンケート（平成27年）

（注1）居住支援協議会50協議会に対し、提供・紹介する居住支援サービスをアンケートした。

（注2）複数回答あり

- **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**）。

連携タイプ	特徴	居住支援協議会（例）
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; margin-bottom: 10px;"> <b>事業者連携タイプ</b> </div> <p style="text-align: center;">①相談    ②紹介    ③事業者選定・契約</p> <p style="text-align: center;">住宅確保要配慮者</p>	<p>○特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 居住支援協議会が、必要な居住支援サービスを設定</li> <li>・ 各サービスに応じた事業者を公募等で募集し協定を締結し連携を図る</li> <li>・ 連携する事業者を予め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）</li> <li>・ また、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）</li> </ul> <p>○居住支援協議会の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅確保要配慮者の相談に応じたサービス事業者の紹介</li> </ul> <p>○留意点</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 必要なサービスの見極め</li> <li>・ 公正な事業者選定方法</li> <li>・ サービス提供の実効性・持続性</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>神戸市居住支援協議会</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 神戸市居住支援協議会では、連帯保証サービス、残存家財の片付けサービス、安否確認サービスを行う事業者を募集し、事業者選定評価委員会での審査により連携する事業者を決定（H28年3月現在、5社で運用中）</li> <li>・ 各事業者と契約条件等の詳細を確認した上で、協定を締結</li> </ul>

- **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も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）。

連携タイプ	特徴	居住支援協議会（例）
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <b>業界団体・福祉団体 連携タイプ</b> </div> <p style="text-align: center;">住宅確保要配慮者</p> <p>※本人の了承があった場合</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○特徴                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 居住支援サービスを提供する事業者が属する業界団体や福祉団体等と連携（居住支援協議会の構成員となる等）</li> <li>・ 多様な事業者にも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）</li> </ul> </li> <li>○居住支援協議会の役割                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅確保要配慮者の相談内容を、業界団体・福祉団体から関係事業者へ照会</li> </ul> </li> <li>○留意点                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 相談体制の効率化</li> <li>・ 団体との連携</li> <li>・ サービスの質の確保</li> </ul> </li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>熊本市居住支援協議会</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 熊本市居住支援協議会は、事務局を福祉サービスを提供するNPOが担っており、NPOのネットワークを活用して多様な福祉団体等と連携</li> <li>・ 登録している相談員による相談会※を定期的に行い、相談者のニーズに応じて適切な情報を提供</li> </ul> <p>※福祉専門の方及び不動産専門の方各1名により対応</p>



- **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**）。

連携タイプ	特徴	居住支援協議会（例）
<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <p><b>プラットフォーム 連携タイプ</b></p> </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○特徴 <ul style="list-style-type: none"> <li>・福祉系団体によるプラットフォームと連携し一体的に展開</li> <li>・住宅確保要配慮者は福祉系事業者（介護や生活支援等）となじみやすいため、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）</li> <li>・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）</li> </ul> </li> <li>○居住支援協議会の役割 <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅確保要配慮者に福祉系プラットフォームを紹介</li> <li>・住宅系の団体等との連携し、入居を限定しない住宅を確保</li> </ul> </li> <li>○留意点 <ul style="list-style-type: none"> <li>・プラットフォームの形成</li> <li>・福祉部局との連携</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>福岡市居住支援協議会</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・福岡市では、住宅部局と福祉部局の連携が図られており、市社協を窓口として、入居に協力する「協力店」の登録や、生活支援等を実施する「支援団体」によるプラットフォームを構築。</li> <li>・「支援団体」には「見守り」、「死後事務」などの事業者が登録されており、相談者のニーズに応じてきめ細かくサービスを提供</li> </ul> <p><b>京都市居住支援協議会（京都市すこやか住宅ネット）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・すこやか賃貸住宅協力店※による「住まい」と、社会福祉法人による「見守り」等のサービスを一体的に提供するモデル事業を展開</li> <li>・見守り等は市民税非課税であれば無料</li> <li>・保証人が確保できない場合でも、定期的な見守りがあることで入居につながるケースもあり</li> </ul> <p>※協議会にて、高齢者の住まい探しに協力いただける不動産事業者を登録</p>

○ 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が可能な職員を配置。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となる専門的な知識、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と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変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	電鉄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

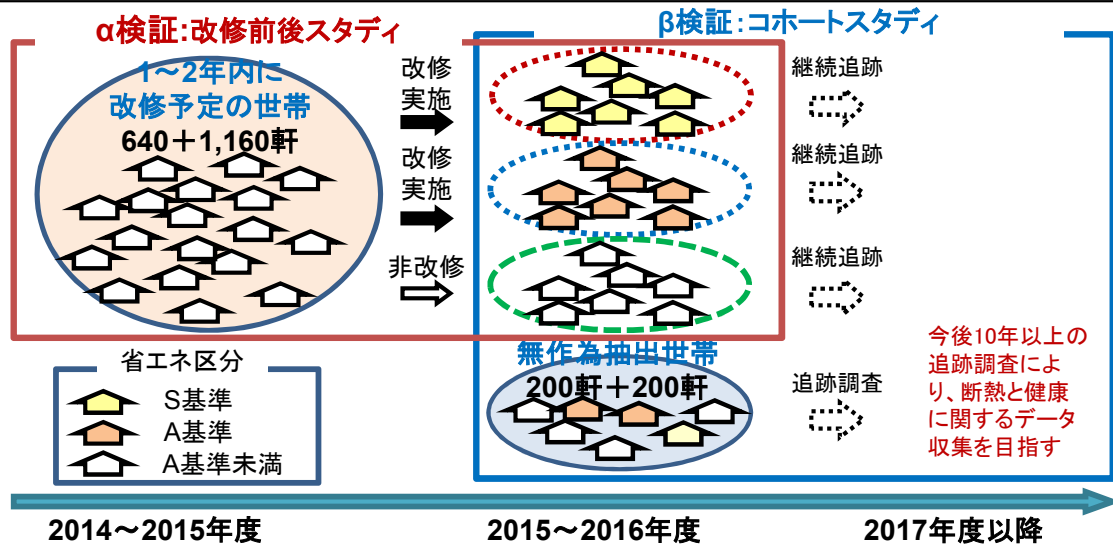
	代表提案者	応募事業提案名	事業 予定地	概要	対象
④	社会医療法人 栗山会	歴史あるまち並みで生き活きと暮らす丘の上ウェルネスタウンプロジェクト	長野県 飯田市	介護サービス提供に携わる医療法人が、飯田市に町並み保存・再生の目的も兼ねたサービス付高齢者向け住宅1棟・36戸と関連する複合施設(訪問看護・訪問介護・通所リハビリ及び診療所、メディカルフィットネス、交流サロン)を整備する。中心市街地での生活の検証及びデザイン・景観について専門家による評価を行う。	高齢者
⑤	医療法人社団 杜医院	多様な人がつながりあえる地域の居住福祉資源の創設	兵庫県 明石市	地域のボランティア活動に積極的な医療法人が、明石市に独居高齢者・障害児童の生活支援を目的の柱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」	島根県 出雲市	社会福祉法人が、出雲市に障害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(ショートステイ・デイサービス・居宅介護支援及びクリニック・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



H28予算案  
320億円の内数

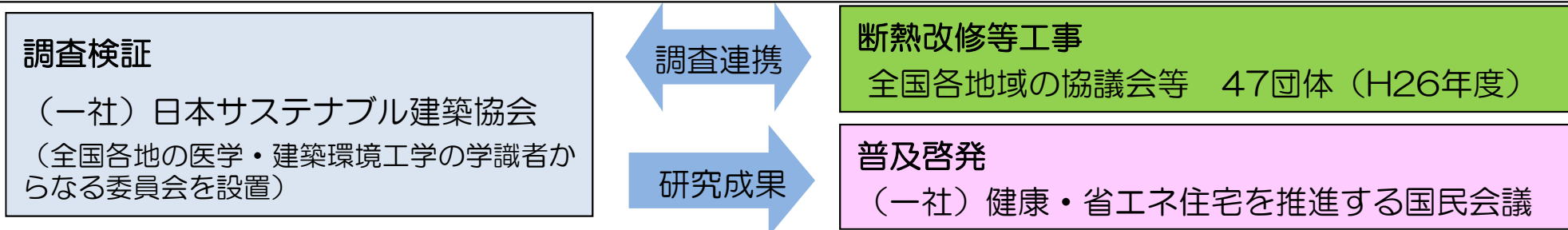
目的

- 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）



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を設置（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を前提として、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伴う場合は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。



- 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(H28.1.28現在)

首都圏	東京都	高島平(板橋区)、豊島五丁目(北区)、大谷田一丁目(足立区)、多摩平の森(日野市)、館ヶ丘、グリーンヒル寺田(八王子市)、ひばりが丘パークヒルズ(西東京市・東久留米市)、多摩ニュータウン(諏訪、永山、貝取、豊ヶ丘(多摩市))
	千葉県	千葉幸町、花見川、千草台(千葉市)、アートヒル高根台(船橋市)、コンフォール柏豊四季台(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浜見平(茅ヶ崎市)
	埼玉県	武里(春日部市)、みさと(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、西上尾第一、西上尾第二(上尾市)
近畿圏	大阪府	新千里西町(豊中市)、森之宮、森之宮第2(大阪市)、金剛(富田林市)
	兵庫県	花山東、有野(神戸市)
	京都府	男山(八幡市)
	奈良県	奈良学園前・鶴舞、富雄(奈良市)
中部・九州	愛知県	豊明(豊明市)、アーバンラフレ鳴子(名古屋市)、岩倉(岩倉市)、高蔵寺ニュータウン(中央台、藤山台、岩成台、高森台(春日井市))
	福岡県	徳力、志徳(北九州市)、日の里(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誘致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 ほか
- ③若者世帯・子育て世帯等を含むコミュニティ(ミクストコミュニティ)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

- 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

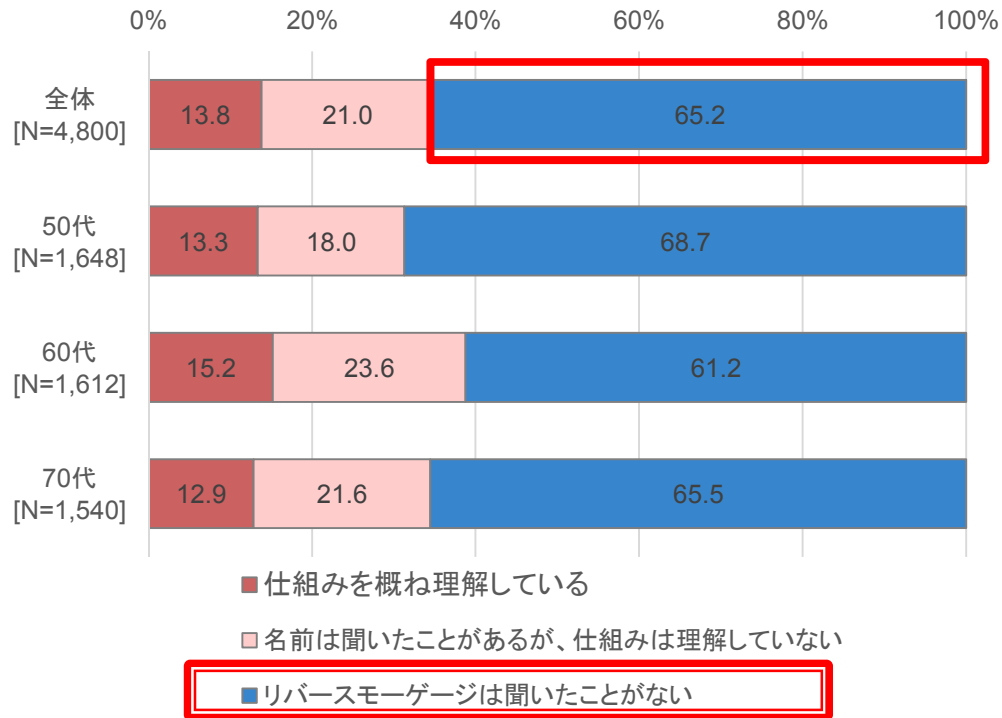
- ① 住宅確保要配慮者の入居に対する理解・協力を得るため、幅広い不動産関係団体を構成員とするための働きかけを実施するよう要請
- ② 介護保険法に基づく地域包括支援センターと連携するよう要請
- ③ 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援する法律に基づく協議会と連携するよう要請



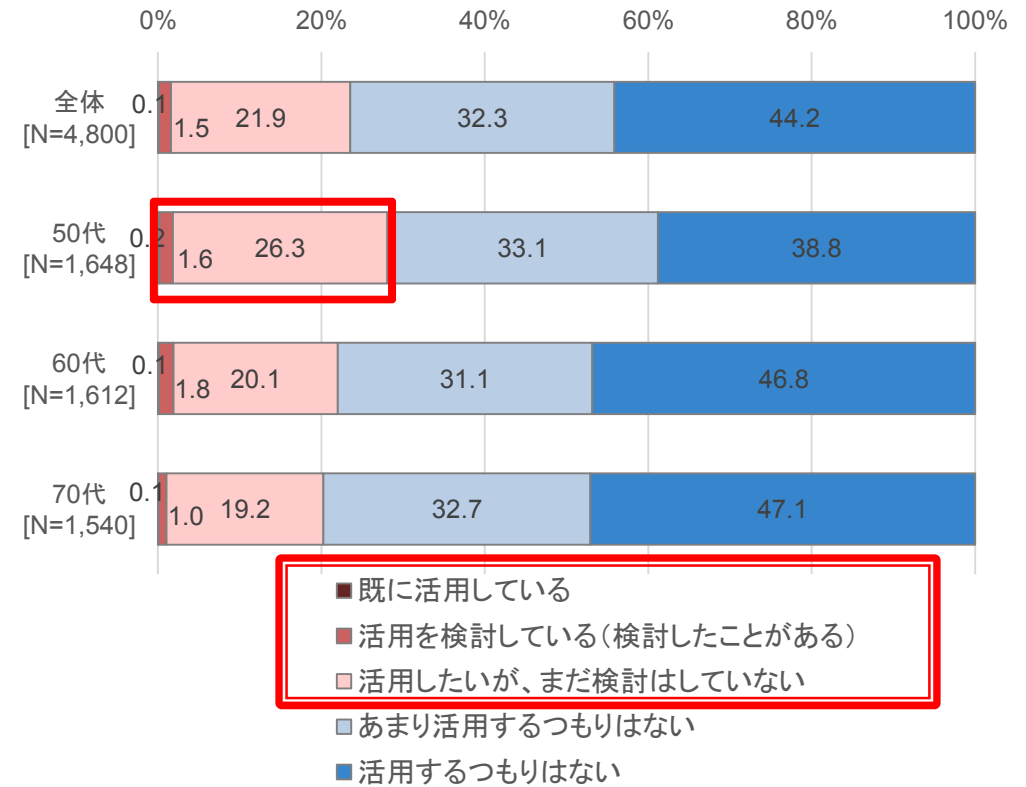
# リバースモーゲージに関するアンケート

- 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】



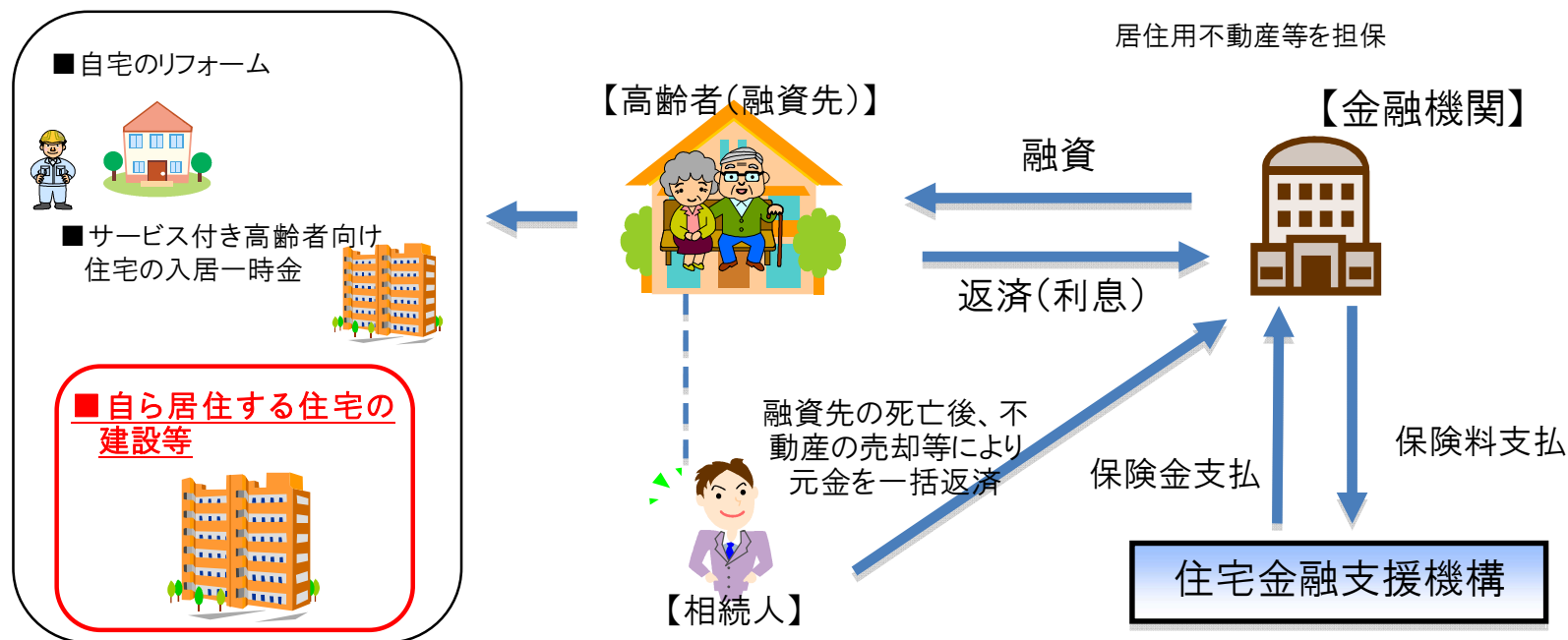
(出典)国土交通省「平成27年度リバースモーゲージに関するアンケート調査」

# 住宅融資保険事業

## 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

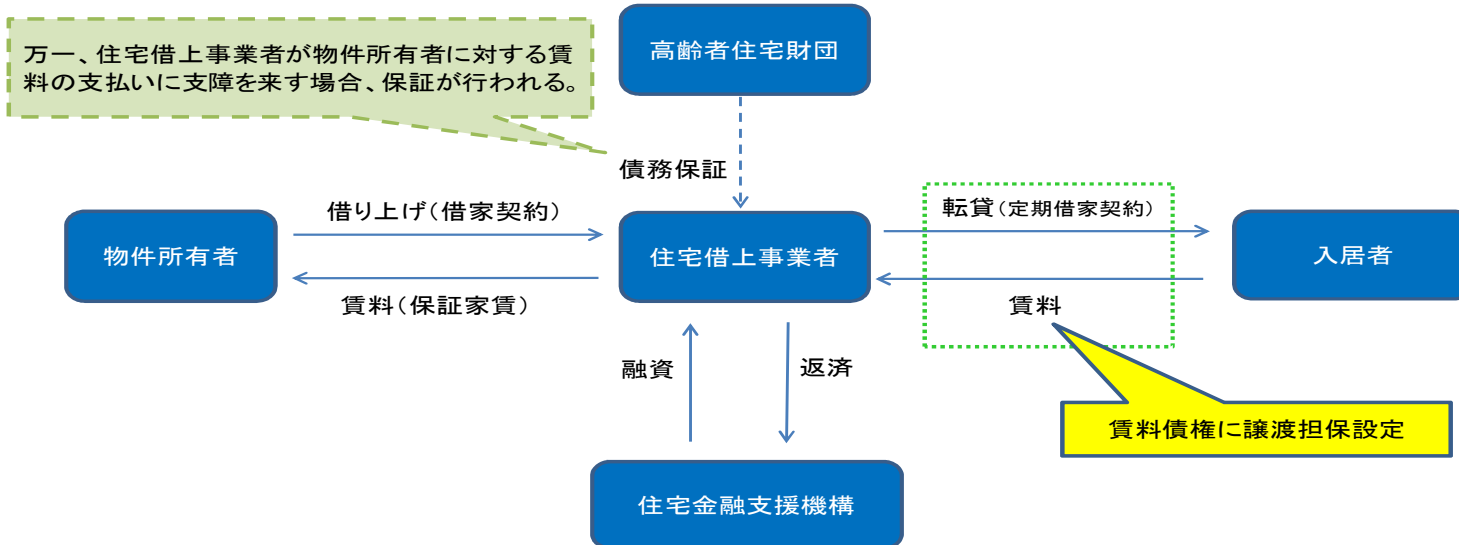
# 住宅資金融通事業

## 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（転貸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等を図る。

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を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質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認める場合には、地方公共団体が条例で定める高齢者、障害者、子育て世帯向けの公営住宅の入居収入基準以下にできる

### <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

## 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：設備の改善・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
- 事業主体：民間事業者等
- 補助限度額：  
〈住戸〉50万円/戸（共同居住用住居に用途変更する場合、100万円/戸）  
〈キッズルーム〉100万円/施設と住戸部分に係る補助額のいずれか少ない額

## 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>

- ・事業の実施意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。

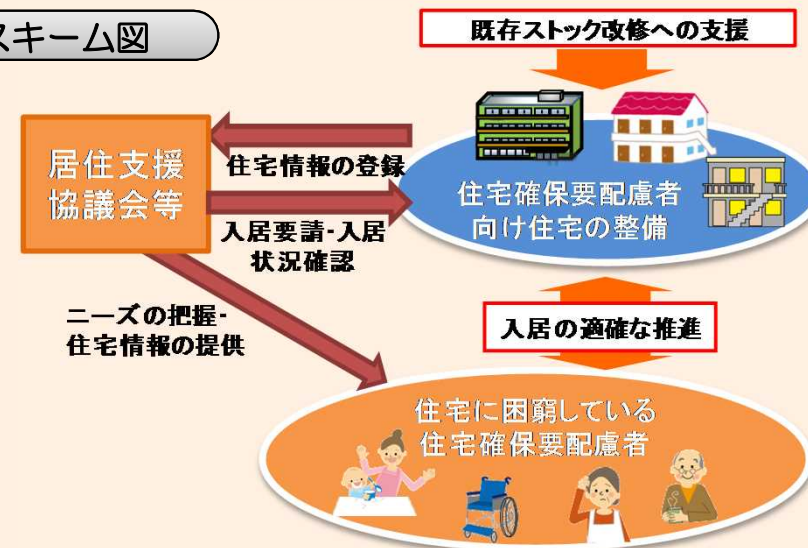
### <住宅情報の提供>

- ・入居対象者に対する登録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



※ 下線部分は平成28年度予算の拡充内容

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等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ー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)



# 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(株)	ヘルスケアアセットマネジメント(株)	(株)学研ココファンホールディングス
対象物件 (モデル案件)	<ul style="list-style-type: none"> <li>非公開</li> <li>施設種別:介護付有料老人ホーム</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 施設名:アズハイム光が丘</li> <li>施設種別:介護付有料老人ホーム</li> <li>所在地:東京都練馬区</li> <li>定員:89名</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 非公開(計4件)</li> <li>施設種別:サービス付高齢者向け住宅</li> </ul>
オペレータ	A社	株式会社アズパートナーズ	(株)学研ココファン(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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>モデル案件は、将来立ち上げるリートでの保有を目途に、ブリッジファンドにて取得</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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&amp;メディカル投資法人)</li> <li>モデル案件はリートでの保有を目途にブリッジファンドにて取得(現在はリートに譲渡済)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
対象物件の 特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象物件は、大都市部に立地する比較的規模が大きい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</li> </ul>

# デューディ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。

## ガイドラインにおけるデューディリジェンスに関する留意事項(資産運用会社の確認事項、抜粋)

- ・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

調査項目	調査目的	調査実施状況
①対象施設の権利・物的状況の把握・確認	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 資産運用会社等が自ら実施                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・各資料に基づき分析</li> <li>・資料受領</li> <li>・ヒアリング</li> </ul> </li> </ul>
②対象施設のキャッシュフローの分析	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 調査会社に依頼                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・不動産鑑定・・・調査項目②及び③を踏まえた鑑定</li> </ul> </li> </ul>
③オペレータの事業評価	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 必要に応じて調査会社に依頼                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業デューディリジェンスレポート・・・調査項目②及び③</li> </ul> </li> </ul>

モデル事業者が有する知見に基づき、必要に応じて適切な調査会社に委託して実施

モデル事業者が有するノウハウを活用し、オペレータの理解のもと、負担軽減等を工夫

ガイドラインにおける資産運用会社が整備すべき組織体制(注1)

**ヘルスケア施設の事業特性を十分に理解している者**(注2)の配置、助言、関与がある

## デューディリジェンスの課題点

- 必要な情報が、オペレータから必ずしも完全な形で提供されるわけではない
- オペレータが、情報守秘、事務負担等の観点から判断して可能な範囲で情報提供している

(注1)モデル事業1及びモデル事業2では、モデル事業者の組織体制がガイドラインを満たしており、モデル事業3では、モデル事業者自身がヘルスケア施設運営を行っている  
 (注2)ヘルスケア施設への投資業務、融資業務、デューディリジェンス業務、不動産鑑定評価業務又はオペレーション業務の経験等により、生活サービスや介護サービス等が提供されるというヘルスケア施設の事業特性を十分に理解している者

# 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)

・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**リート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。

オペレータの理解のもと、適切な施設運営や関係構築のための事項が記載されている

契約項目	内容	具体例
表明保証	契約開始時あるいは契約期間を通じて、相手方に対して、賃貸借契約を締結し、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	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、悪影響を与える行政処分等がないこと
報告	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	財務諸表、入居者等の状況の定例報告
遵守事項	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	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

## ○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(以降、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、建物の借賃が租税、土地若しくは建物の価格上昇その他の経済変動により、近隣相場比較して不相当となったとき、または協議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り組みを行い、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。

## ○取り組み事例

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り組みを行っている

	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(株)	ヘルスケアアセットマネジメント(株)	(株)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り組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 賃貸借契約書に含まれる取決め事項の目的、メリット等に関し、具体的事例に基づいて説明</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ リートの組織体制、流動化の仕組みと関連当事者、契約等の目的やメリット関し、具体的事例に基づいて説明</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 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</li> </ul>
実践内容(例)	<p><b>(主な狙い)ヘルスケア施設の安定運営</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 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ぐ取決めにより、施設サービスの安定継続を補完している</li> </ul>	<p><b>(主な狙い)多様なオペレータとの取引に向けた体制拡充</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 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</li> </ul>	<p><b>(主な狙い)リートの仕組み等の理解促進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 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</li> </ul>

## ○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

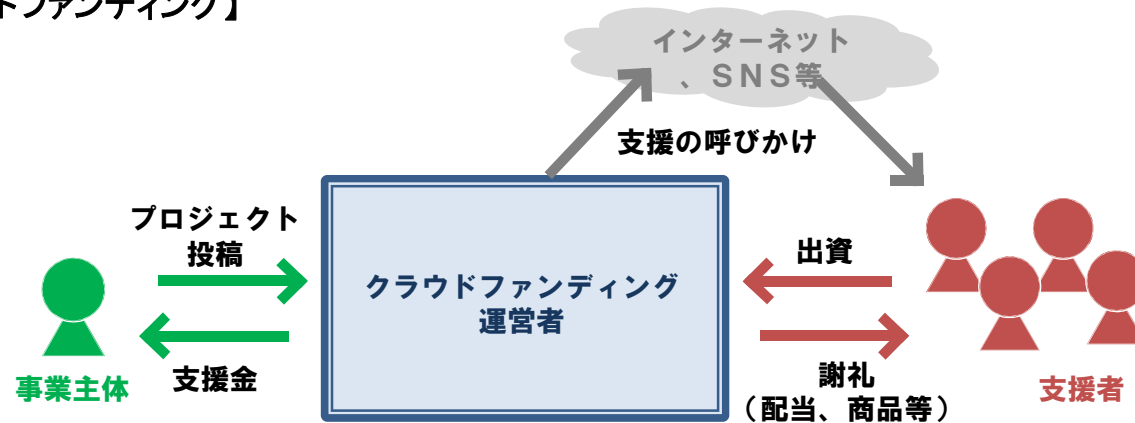
資産運用会社	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント(株)	ヘルスケアアセットマネジメント(株)	ジャパン・シニアリビング・パートナーズ(株)
スポンサー	大和証券グループ本社	<ul style="list-style-type: none"> <li>・三井住友銀行グループ</li> <li>・NECキャピタルソリューション</li> <li>・シッフヘルスケアHD</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新生銀行</li> <li>・ケネディクス</li> <li>・長谷エコホレーション</li> <li>・三菱UFJ信託銀行</li> <li>・LIXILグループ</li> <li>・損保ジャパン日本興亜</li> </ul>
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

- 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

# 【フラット35(リフォーム一体型)】の制度概要

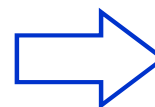


- 中古住宅の購入と併せて行うリフォーム工事の費用も【フラット35】でお借り入れできます。
- リフォーム工事の内容、リフォーム工事費の金額や割合に制限はありません。大規模リフォームなど、お客さまのニーズに応じた自由なリフォームが可能です。
- リフォーム工事の資金についても中古住宅の購入資金と同じ融資金利・融資期間でお借り入れできます。
- さらに、【フラット35】Sの技術基準に適合する場合は、【フラット35】Sもご利用いただけます。

中古住宅の  
購入資金



リフォーム※  
工事の資金



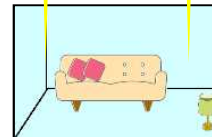
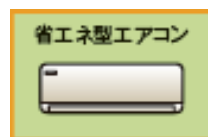
1つの【フラット35】で  
お借り入れできます！

※中古住宅の購入と合わせて行うリフォームが対象になります。



## 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・天井クロスの貼り替え



## 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



【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。



# URにおけるミク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

- 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ク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、ミクストコミュニティの形成を促進。

## 近居割・近居割ワイド

◆新たにUR賃貸住宅に入居する世帯を対象に5年間・5%家賃を減額

### 近居割

子育て世帯 or 高齢者世帯

### 近居割ワイド

近居割エリア  
概ね半径2km圏内のUR賃貸住宅が対象

近居割ワイドエリア  
全国60ヶ所に指定されたエリア内のあらゆる住宅が対象

H28.2月より、世帯所得25.9万円/月以下の方は、減額幅を5%から **20%に拡充**  
(参考:年間収入 3人世帯:約551万円、4人世帯:約598万円)

## 子育て世帯等支援制度※

子育て予備軍をUR独自で支援

子育て支援の柱となる制度

世帯要件、所得要件を広げて、子育て層をUR独自で支援

地域優良賃貸住宅(子育て型)

若年世帯向け

**U35割**

- ・ 10~20%減額
- ・ 3年定期借家

H26.9導入

子育て世帯向け

**コソダテUR(子育て割)**

- ・ 20%減額(最大2.5万円)
- ・ 減額最長6年間(普通借家)

H26.7導入

**そのママ割。**

- ・ 10~20%減額
- ・ 3年定期借家

H25.9導入

※地域優良賃貸住宅制度の活用や定期借家制度の導入等、団地の存する地域のニーズに合わせた支援を展開