

# 民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業 及び最近の高齢者住宅政策について

平成24年7月21日

国土交通省 住宅局  
安心居住推進課

# 目次

## 1. 住宅セーフティネット施策の概要

## 2. 民間賃貸住宅市場に係る取り組みについて

(平成24年度 民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業)

## 3. 最近の高齢者住宅施策について

(平成24年度 サービス付き高齢者向け住宅整備事業)

# 1. 住宅セーフティネット施策の概要

---

# 住宅セーフティネット法の概要 (平成19年7月6日公布、施行)

## 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基本方針（国土交通大臣策定、平成19年9月4日）【第4条】

### 【公的賃貸住宅】の供給の促進

国及び地方公共団体

住宅確保要配慮者の事情を勘案し、既存ストックの有効活用を図りつつ、適切な公的賃貸住宅の供給の促進【第5条】

公的賃貸住宅の管理者

入居者の選考に当たり、住宅確保要配慮者の居住の安定に配慮【第5条】

国及び地方公共団体

賃貸住宅に関する適切な情報の効果的かつ効率的な提供、相談の実施【第7条】  
住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策等との連携【第8条】

### <地域住宅計画>

地方公共団体は、地域住宅計画に公的賃貸住宅の整備及び管理に関する事項等を記載【第9条】

### 【民間賃貸住宅】への円滑な入居の促進

国及び地方公共団体

住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人に対する支援【第6条】

民間賃貸住宅を賃貸する事業者

国及び地方公共団体が講ずる施策に協力【第6条】

### <居住支援協議会>

地方公共団体、宅建業者、賃貸住宅管理業者、居住支援団体等は、居住支援協議会を組織できる【第10条】

### 公営住宅

- 住宅セーフティネットの中核として、真に住宅に困窮する低額所得者に的確に供給
- 優先入居等の措置

### 地域優良賃貸住宅等（高優賃・特優賃の再編）

- 民間主体等による良質な賃貸住宅の供給の促進（整備費・家賃減額助成）
- 優先入居等の措置

### 入居の円滑化のための枠組み整備

- 高齢者の住まい等に関する情報の提供
- 解雇・雇止めにより住居の退去を余儀なくされる者に対する、民間賃貸住宅等に関する情報の提供等
- 家賃債務保証等に関連する情報の提供
- 災害時における民間賃貸住宅の空家情報の被災者への提供等

## 地域に即した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築

—高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に特に配慮を要する者に対する賃貸住宅の供給を総合的に推進—

※住宅確保要配慮者：低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等住宅の確保に特に配慮を要する者

公的賃貸住宅：公営住宅、地域優良賃貸住宅（特優賃、高優賃）、機構賃貸住宅、公社賃貸住宅等

民間賃貸住宅：公的賃貸住宅以外の賃貸住宅

# 重層的な住宅セーフティネットについて

## 公営住宅

セーフティネットの中核として、真に住宅に困窮する者（低額所得者）に公平かつ的確に賃貸住宅を供給

事業主体：地方公共団体

## 公的賃貸住宅 (地域優良賃貸住宅など)

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等に対する居住環境が良好な賃貸住宅を供給

事業主体：民間事業者  
地方住宅供給公社等

## 入居の円滑化のための の枠組みの整備

低額所得者、高齢者、障害者等の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を支援

**[民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業等]**

# 住宅セーフティネット基盤強化推進事業における居住支援協議会の活動支援

## ○ 目的

住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施。  
（住宅セーフティネット法第10条第1項にもとづく居住支援協議会等の活動を支援）

## ○ 概要

### (1) 構成

- ・ 地方公共団体の住宅担当部局及び自立支援、福祉サービス等担当部局
- ・ 宅地建物取引業者や賃貸住宅を管理する事業を営む者に係る団体
- ・ 居住に係る支援を行う営利を目的としない法人等により構成

### (2) 役割

- ・ 居住支援に関する情報を関係者間で共有・協議した上で、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し必要な支援を実施
- ・ 上記の本来の役割に加え、生活福祉・就労支援協議会と連携して、離職者の居住の安定確保等も推進
- ・ 災害時における民間賃貸住宅の有効活用を図るため、民間賃貸住宅データベースの構築等、体制整備に係る事業を実施

### (3) 助成額

- ・ 補助限度額：協議会あたり1,000万円
- ・ 予算額：7億円の内数（H24年度予算）



# 民間賃貸住宅市場について

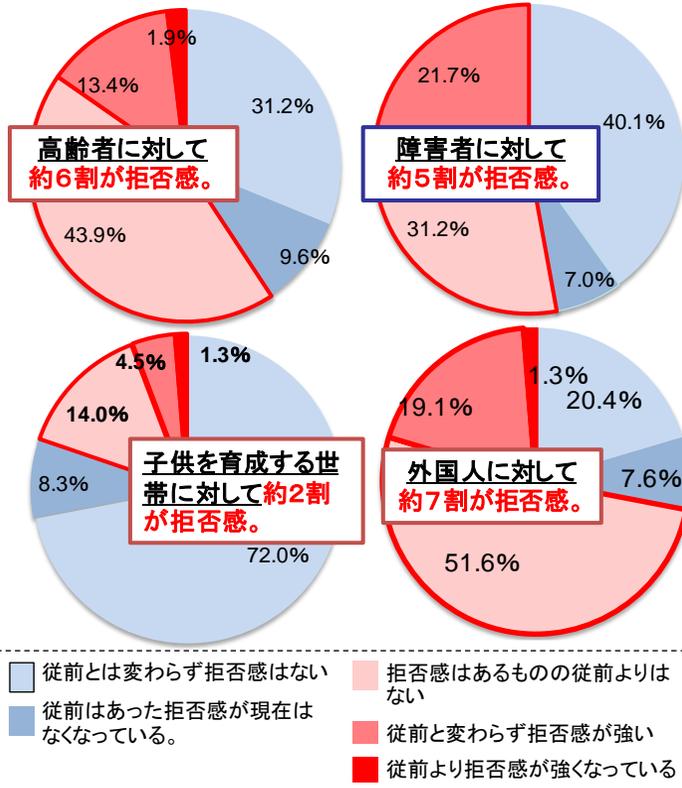
## ◆ 住宅確保要配慮者の入居に対する大家の意識

障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居について、大家の拒否感は依然として根強い状況。

## ◆ 持ち家と比べ低水準な民間賃貸住宅の質

持ち家と比べると、賃貸住宅の質は低い水準に留まっている。

【住宅確保要配慮者の入居に係る大家の意識について】



【民間賃貸住宅の質について】

### バリアフリー化の状況

#### 民間賃貸住宅におけるバリアフリー化の状況

- ・一定のバリアフリー化 : 16.2% (持ち家は39.6%)
- ・うち高度のバリアフリー化 : 3.9% (持ち家は10.6%)

<参考>住生活基本計画(全国計画)(H23.3.15閣議決定)における目標

- ・高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅のバリアフリー化率
  - 一定のバリアフリー化※1 【37% (H20) → 75% (H32)】
  - うち、高度のバリアフリー化※2 【9.5% (H20) → 25% (H32)】

### 省エネルギー設備の設置状況

- ・二重サッシ又は複層ガラスの窓【全ての窓にあり】
  - : 賃貸住宅 6.9% (持ち家は13.3%)
- ・二重サッシ又は複層ガラスの窓【一部の窓にあり】
  - : 賃貸住宅 5.0% (持ち家は14.3%)

<参考>住生活基本計画(全国計画)(H23.3.15閣議決定)

- ・住宅ストックのおおむね半数について二重サッシ等の省エネルギー対策を講じることを見据えて、(中略)既存住宅の省エネルギーフォームの促進等を図る。

(資料)平成20年住宅・土地統計調査(一部特別集計)(総務省)

※1「一定のバリアフリー化」とは2カ所以上の手すりの設置又は屋内の段差解消に該当

※2「高度のバリアフリー化」とは、2カ所以上の手すりの設置、屋内の段差解消及び車いすで通行可能な廊下幅のいずれにも該当

## 2. 民間賃貸住宅市場に係る取り組みについて

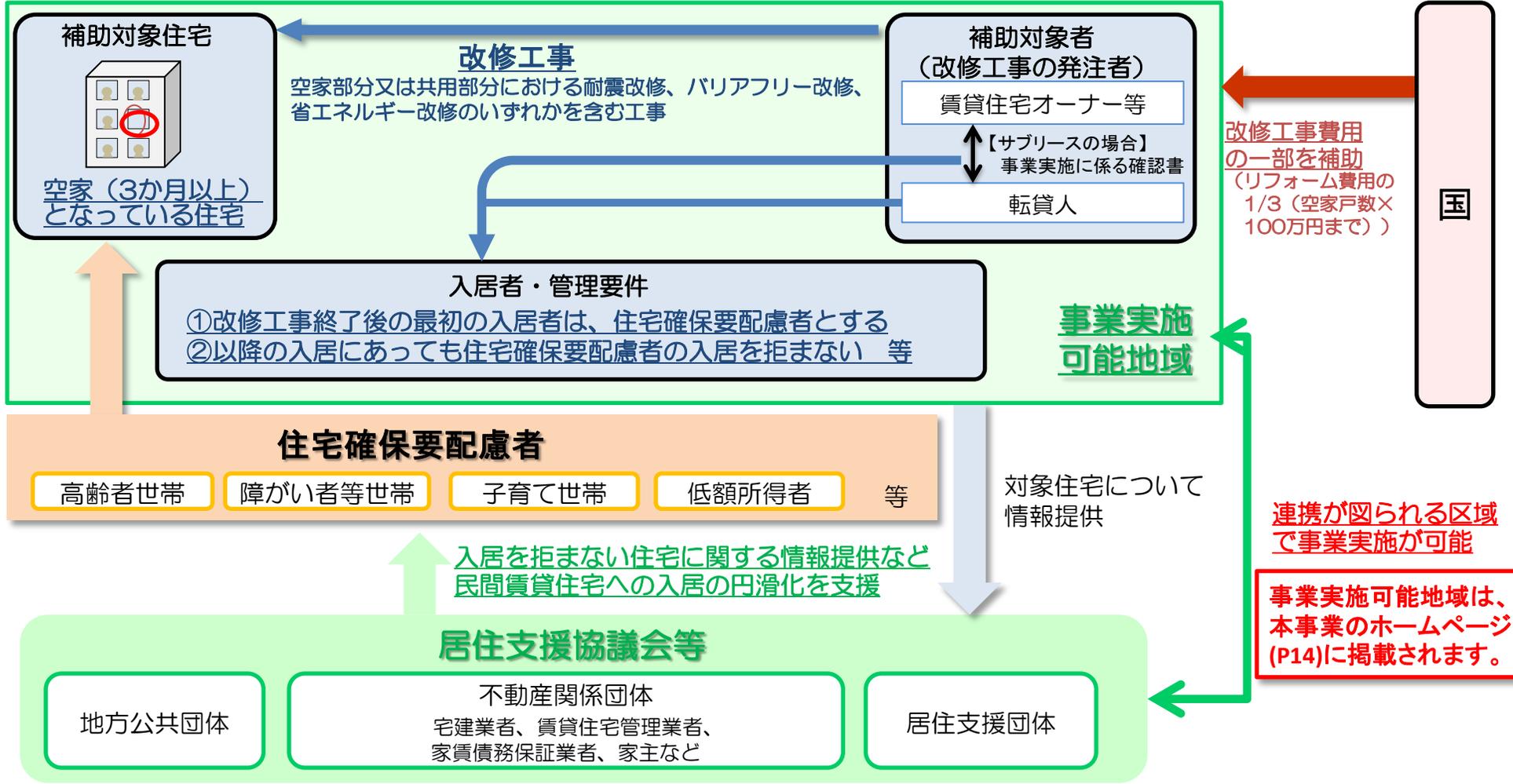
(平成24年度 民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業)

1. 事業の概要について
2. 事業の対象となる住宅について
3. 事業の対象となる改修工事について
4. 改修工事後の賃貸住宅の管理について
5. 補助対象費用及び補助率・補助限度額について
6. 事業実施方法について
7. 問い合わせ先、書類の提出先

# 1. 事業の概要について①

## 【事業の概要】

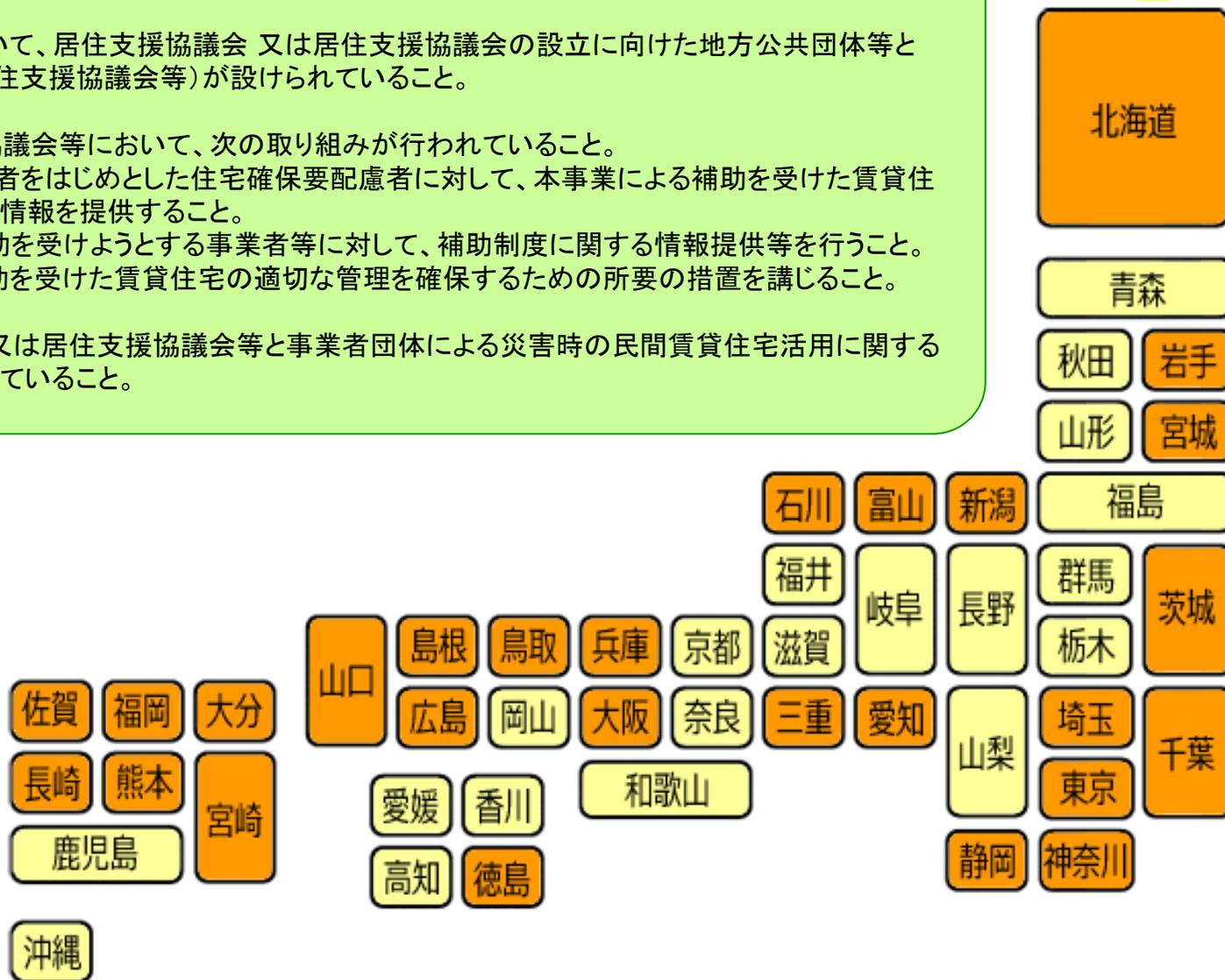
既存の民間賃貸住宅の質の向上と、空家を有効に活用することにより住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るとともに、災害時には機動的な公的利用を可能とする環境を構築するため、**住宅確保要配慮者の入居等を条件として、空家のある賃貸住宅の改修工事に要する費用の一部を国が直接補助する**ものです。  
(平成24年度予算 国費100億円)



# 1. 事業の概要について② (事業実施可能地域一覧(7/13時点))

## 事業実施可能地域の要件

- 1) 当該地域の地方公共団体(都道府県又は市区町村)が作成する地域住宅計画において、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの強化に取り組む旨が具体的に明記されていること。
- 2) 当該地域において、居住支援協議会 又は居住支援協議会の設立に向けた地方公共団体等との協議の場(居住支援協議会等)が設けられていること。
- 3) 2)の居住支援協議会等において、次の取り組みが行われていること。
  - a 公営住宅の応募者をはじめとした住宅確保要配慮者に対して、本事業による補助を受けた賃貸住宅に関する物件情報を提供すること。
  - b 本事業による補助を受けようとする事業者等に対して、補助制度に関する情報提供等を行うこと。
  - c 本事業による補助を受けた賃貸住宅の適切な管理を確保するための所要の措置を講ずること。
- 4) 地方公共団体又は居住支援協議会等と事業者団体による災害時の民間賃貸住宅活用に関する協定が締結されていること。



## 2. 事業の対象となる住宅について

以下の①から⑤のすべての要件に該当することが必要です。

- ① 本事業の補助を受けて行う改修工事後に、賃貸借契約を締結して居住用として賃貸する住宅であること。（戸建て、共同住宅の別は問わない）
- ② 応募・交付申請時点で1戸以上の空家（入居者を募集していたにもかかわらず3か月以上※人が居住していない住戸）がある住宅（住棟）であること。  
※応募・交付申請時点で入居者を募集していたにもかかわらず人が居住していない住戸で、改修工事着工予定日時点で人が居住していない期間が3か月以上となるものも対象となります。

### 【確認方法】

空家等証明書(工事着工前の空家の写真を含む)、及び空家について行った入居者募集の広告等の写し（応募・交付申請日又は改修工事着工予定日から3か月以上前に行ったもの）

- ③ ②の空家の床面積が25㎡以上（改修工事後に25㎡以上となる場合を含む）であること。  
【例外規定あり：詳細は手続きマニュアルを参照】
- ④ ②の空家が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を有するものであること。  
【例外規定あり：詳細は手続きマニュアルを参照】
- ⑤ ②の空家がある住宅（住棟）が以下に該当すること
  - a 建築基準法等に違反する建築物でないこと
  - b 都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内（事業認可されている区域に限る）にある住宅でないこと
  - c 建築物の防火に関する法令に基づく建築物であること。【詳細は手続きマニュアルを参照】
  - d 昭和56年6月1日以降に着工した建築物であること。ただし、本事業の補助を受けて行う改修工事において耐震改修工事を実施する場合又は既に地震に対する安全性に係る建築基準法等に適合することが確認されている場合についてはこの限りではない。 等

Q. 改修工事前の建築物が事務所など住宅以外の用途である場合は対象となりますか。

A. 本事業は、改修工事前に住宅でないものは対象となりません。

### 3. 事業の対象となる改修工事について①

空家部分又は共用部分における「耐震改修工事」、「バリアフリー改修工事」又は「省エネルギー改修工事」のうち少なくとも1つの工事を含む改修工事であって、平成24年4月6日以降に**建設工事請負契約を締結して実施される改修工事**であること（建築基準法その他の**関係法令を遵守し実施する工事に限る**）が必要です。

Q. 空家部分の改修工事は必ず行う必要があるのですか？

A. 要件を満たす共用部分の改修工事のみを行う場合も対象となります。

Q. 請負契約を締結しないで自分で改修工事をする場合（DIY工事）は対象となりますか？

A. 建設工事請負契約を締結して実施する改修工事が対象となり、DIY工事は対象となりません。

Q. 一連の改修工事について複数の工事請負契約を締結する場合（分離発注）は対象となりますか？

A. 対象となります。

ただし、分離発注する建設工事請負契約毎に、「耐震改修」、「バリアフリー改修」又は「省エネルギー改修」のうちのいずれかの工事内容を含む必要があります。

#### (1) 耐震改修工事について

昭和56年5月31日以前に着工された住宅について、**現行の耐震基準に適合させる改修工事**。

##### 【確認方法】

- 
- ① 耐震改修を実施したことがわかるように撮影した**施工中の写真及び施工後の写真**
  - ② 現行の耐震基準に適合する改修工事であることを証する書類  
（建築士により証明されるもの（建築士の名称、登録番号、確認日を明記））

### 3. 事業の対象となる改修工事について②

#### (2) バリアフリー改修工事について

以下の①から④のうちいずれかに該当する工事

① <u>手すりの設置</u>	<u>空家1戸につき</u> 、「浴室」、「便所」、「洗面所又は脱衣所」、「居室」、「バルコニー」、「廊下又は階段（空家内）」、「廊下又は階段（共用部分）」の施工部位のうち、少なくとも <u>3施工部位以上</u> に手すりを設置する工事
② <u>段差解消</u>	「出入口（玄関、勝手口、便所、浴室、脱衣所、洗面所、居室等）」、「便所、浴室、脱衣所、洗面所、居室等の床」、「廊下の床」の施工部位のうち、 <u>いずれかについて段差を解消する工事</u>
③ <u>廊下幅等の拡張</u>	「出入口（玄関、勝手口、便所、浴室、脱衣所、洗面所、居室等）」、「廊下又は階段」の施工部位のうち、 <u>いずれかについて廊下幅等を拡張する工事</u>
④ <u>エレベーターの設置</u>	エレベーターを設置する工事

※それぞれの工事の基準はバリアフリー促進税制の取扱いに準じます。



#### 【確認方法】

改修工事を行った部位毎に、改修工事前及び改修工事後の写真

Q. 既に手すりがある浴室の手すりを交換する工事の場合、「浴室」を施工したものであるのでしょうか。

A. 改修工事前に手すりが設置されている部位については、施工部位としてカウントできません。

Q. 浴室に手すりを3カ所設置すればバリアフリー改修工事として認められますか？

A. 認められません。浴室、便所等の7施工部位のうち3施工部位以上に手すりを設置する場合に、バリアフリー改修工事として認められます。

# 3. 事業の対象となる改修工事について③

## (3) 省エネルギー改修工事について

以下の①から⑤のいずれかに該当する工事

### ① 窓の断熱改修工事

改修後の窓が、省エネ基準（平成11年基準）に規定する断熱性能に適合するように行う、次の1)、2)又は3)のうちいずれかの断熱改修工事

- 1) ガラス寸法が0.8㎡以上のガラスを複層ガラスに交換する工事
- 2) 内窓のサッシの枠外寸法が1.6㎡以上の内窓を設置する工事
- 3) 外窓のサッシの枠外寸法が1.6㎡以上の外窓を交換する工事

復興支援・住宅エコポイントで  
大きさの区分「中」以上

### ② 外壁、屋根・天井又は床の断熱改修工事

改修後の外壁、屋根・天井又は床の部位ごとに、一定の量の断熱材（ノンフロンのものであって、JIS A 9504、JIS A 9511、JIS A 9521、JIS A 9526、JIS A 9523、JIS A 9505の認証を受けているもの又はそれと同等以上の性能を有することが証明されているものに限る）を用いる断熱改修工事

復興支援・住宅エコポイントと同じ

### ③ 太陽熱利用システム設置工事

太陽熱利用システム（強制循環型の太陽熱利用システムであって、それを構成する集熱器及び蓄熱槽がそれぞれJIS A 4112及びJIS A 4113で規定される性能と同等以上の性能を有することが証明されているものに限る）の設置工事

復興支援・住宅エコポイントと同じ

### ④ 節水型トイレ設置工事

節水型トイレ（JIS A 5207の「節水Ⅱ形大便器」の認証を受けているもの又はそれと同等以上の性能を有することが証明されているものに限る）の設置工事

復興支援・住宅エコポイントと同じ

### ⑤ 高断熱浴槽設置工事

高断熱浴槽（JIS A 5532の「高断熱浴槽」の認証を受けているもの又はそれと同等以上の性能を有することが証明されているものに限る）の設置工事

復興支援・住宅エコポイントと同じ

# 3. 事業の対象となる改修工事について④

## (3) 省エネルギー改修工事について

### 【確認方法】

#### ① 窓の断熱改修工事

1) 工事を実施した窓毎の改修実施後の写真

2) 施工業者の施工証明書（復興支援・住宅エコポイント申請用のガラス・サッシメーカーの発行する性能証明書（製品型番、製造番号及び大きさが付されたもの）の原本がある場合は当該原本）

復興支援・住宅エコポイント用の証明書類を添付することができます。

#### ② 外壁、屋根・天井又は床の断熱改修工事

1) 断熱材が施工されていることがわかるように撮影した施工中の写真

2) 施工業者の施工証明書（復興支援・住宅エコポイント申請用の断熱材卸業者等が発行する納品書又は吹付等工事施工業者が発行する施工証明書（製品型番、使用量が付されたもの）のいずれかの原本がある場合は当該原本）

#### ③ 太陽熱利用システム設置工事

1) 太陽熱利用システムの設置工事を行った部分の工事前及び工事後の写真

2) 施工業者の施工証明書（復興支援・住宅エコポイント申請用のメーカーの発行する性能証明書の原本がある場合は当該原本）

#### ④ 節水型トイレ設置工事

1) 節水型トイレの設置工事を行った部分の工事前及び工事後の写真

2) 施工業者の施工証明書（復興支援・住宅エコポイント申請用のメーカーの発行する性能証明書の原本がある場合は当該原本）

#### ⑤ 高断熱浴槽設置工事

1) 高断熱浴槽の設置工事を行った部分の工事前及び工事後の写真

2) 施工業者の施工証明書（復興支援・住宅エコポイント申請用のメーカーの発行する性能証明書の原本がある場合は当該原本）



## 4. 改修工事後の賃貸住宅の管理について①

改修工事後の賃貸住宅の管理に関し、以下について約することが必要です。

- ・ 空家については次の①から⑨のすべての要件に適合する賃貸住宅として管理を行うこと
- ・ 当該空家を含む住棟のすべての賃貸住宅については③から⑤、及び⑨の要件に適合するものとして管理を行うことに努めること

- ① 本事業の補助を受けて改修工事を行った空家の賃貸住宅としての管理期間を当該改修工事の完了日から10年以上とすること。
- ② 改修工事後の最初の入居者を次の1)から5)（住宅確保要配慮者）のうちいずれかに該当する者とすること。  
ただし、改修工事後の入居者の募集を開始してから3ヶ月以上の間、入居者を確保できない場合は、これらの者以外の者を入居させることができるものとする。【住宅確保要配慮者の詳細は、手続きマニュアルを参照】
  - 1) 高齢者世帯
  - 2) 障がい者等世帯
  - 3) 子育て世帯
  - 4) 所得が214,000円を超えない者
  - 5) 災害等特別な事情があり、入居させることが適当と認められる世帯として、地方公共団体が地域住宅計画に定めるもの
- ③ ①の管理期間中、その世帯属性を理由として住宅確保要配慮者の入居を拒んではならないこと。
- ④ 地方公共団体又は居住支援協議会等から入居者について要請を受けた場合にあっては、当該要請に係る者を優先的に入居させるよう努めること。
- ⑤ 災害時に被災者の利用のために提供する対象となる住宅であること

所得とは、年間の所得金額から扶養親族控除などを控除した額を12で除した額です。  
所得の計算方法は、手続きマニュアル及び本事業のホームページをご覧ください。

住宅確保要配慮者として追加される世帯については、本事業のホームページでご確認下さい。

地方公共団体と賃貸住宅に関連する団体間で災害時における民間賃貸住宅の活用に関する協定が締結されていますので、誓約書の中で、以下の区分により誓約することとなります。（団体名については本事業のホームページでご確認下さい。）  
団体の構成員の場合・・・「当該協定」に従う  
団体の構成員以外の場合・・・「当該協定」の趣旨に準じて地方公共団体の要請に基づき災害時に被災者の利用のために対象住宅の提供（住宅のあっせん等）について協力する

## 4. 改修工事後の賃貸住宅の管理について②

- ⑥ 本事業の補助を受けて改修工事を行った住宅の家賃について、**都道府県毎の家賃上限額(月額)を超えないこと。**  
(例 東京都 111,000円 大阪府 106,000円 愛知県 94,000円)  
【各都道府県毎の家賃の上限額は、手続きマニュアルを参照】
- ⑦ 本事業の補助を受けて改修工事を行った**住宅に関する情報について**、国土交通省、事務事業者、地方公共団体、居住支援協議会等において**公開するための情報提供**を行うとともに、①の**管理期間中に情報の内容に変更(家賃の額の変更等)が生じた場合は更新**を行うこと。
- ⑧ 本事業の補助を受けて改修工事を行った**住宅の管理状況について、事業実施年度の翌年度(平成25年度)に報告**を行うとともに、①の管理期間中に、国土交通省、事務事業者等から本事業の補助を受けて改修工事を行った住宅の管理状況の報告を求められた場合は、遅滞なく報告を行うこと。
- ⑨ 管理に当たって以下の要件を満たすこと。
- 1) 賃貸借契約書に原状回復に関する規定があり、当該規定に、「建物・設備等の自然的な劣化・損耗等(経年劣化)及び賃借人の通常の使用により生ずる損耗等(通常損耗)については、賃貸人が負担すべき費用となる」旨の記載があること。
  - 2) 本事業の補助を受けて改修工事を行った住宅の家賃の取立てに当たって、不当な行為(家賃収納業務を委託する場合の受託業者が行う行為を含む)を行わないこと。

### 【確認方法】

#### ○応募・交付申請時

- ・賃貸住宅の管理に関する**誓約書を提出**
- ・空家の所有者と、当該空家を住宅確保要配慮者に賃貸しようとする者が異なる場合(サブリースの場合)は、**所有者・転貸人間の賃貸住宅の管理に関する確認書の写しを提出**

#### ○完了実績報告時

- ・入居状況報告書(入居者が要件に該当することを証する書類)及び**賃貸借契約書の写し**を提出(入居者が決まらない場合は、住宅確保要配慮者に対する**入居者募集広告**) など

Q. 改修工事後の最初の入居者に関し、賃貸借契約の締結者と入居者が異なる場合はどのような扱いとなるのですか。

A. 賃貸借契約を締結して入居する者が住宅確保要配慮者であることが必要となります。

## 5. 補助対象費用及び補助率・補助限度額について

### 【補助対象費用】

次の工事に要する費用（空家を含む**住棟単位で合算**）

- ・空家部分に係る改修工事（バリアフリー改修工事又は省エネルギー改修工事に限る）
- ・共用部分に係る改修工事

### 【補助率】 補助対象費用の1 / 3

### 【補助限度額】 改修工事あたり補助限度額：100万円×空家の戸数

#### 【確認方法】

- ・建設工事請負契約書の写し
- ・工事費用の内訳が記載された見積書の写し

（**空家部分の補助対象工事費用と共用部分の補助対象工事費用の区分**がわかるもの） など

Q. 耐震改修、バリアフリーの改修又は省エネルギー改修のいずれかを含んだ改修工事であれば共用部分の改修工事費用全体が対象となるのですか？

A. 共用部分については、耐震改修、バリアフリー改修又は省エネルギー改修のいずれかの改修工事を含む建設工事請負契約に含まれる改修工事全体にかかる費用が補助対象となります。

#### ＜補助金額の算定例＞

空家戸数1戸、改修工事費用400万円

（空家部分のバリアフリー改修費用＋共用部分のバリアフリー改修費用＋ $\alpha$ ）の場合

→ 400万円×1/3=133万円 > 100万円×1戸=100万円

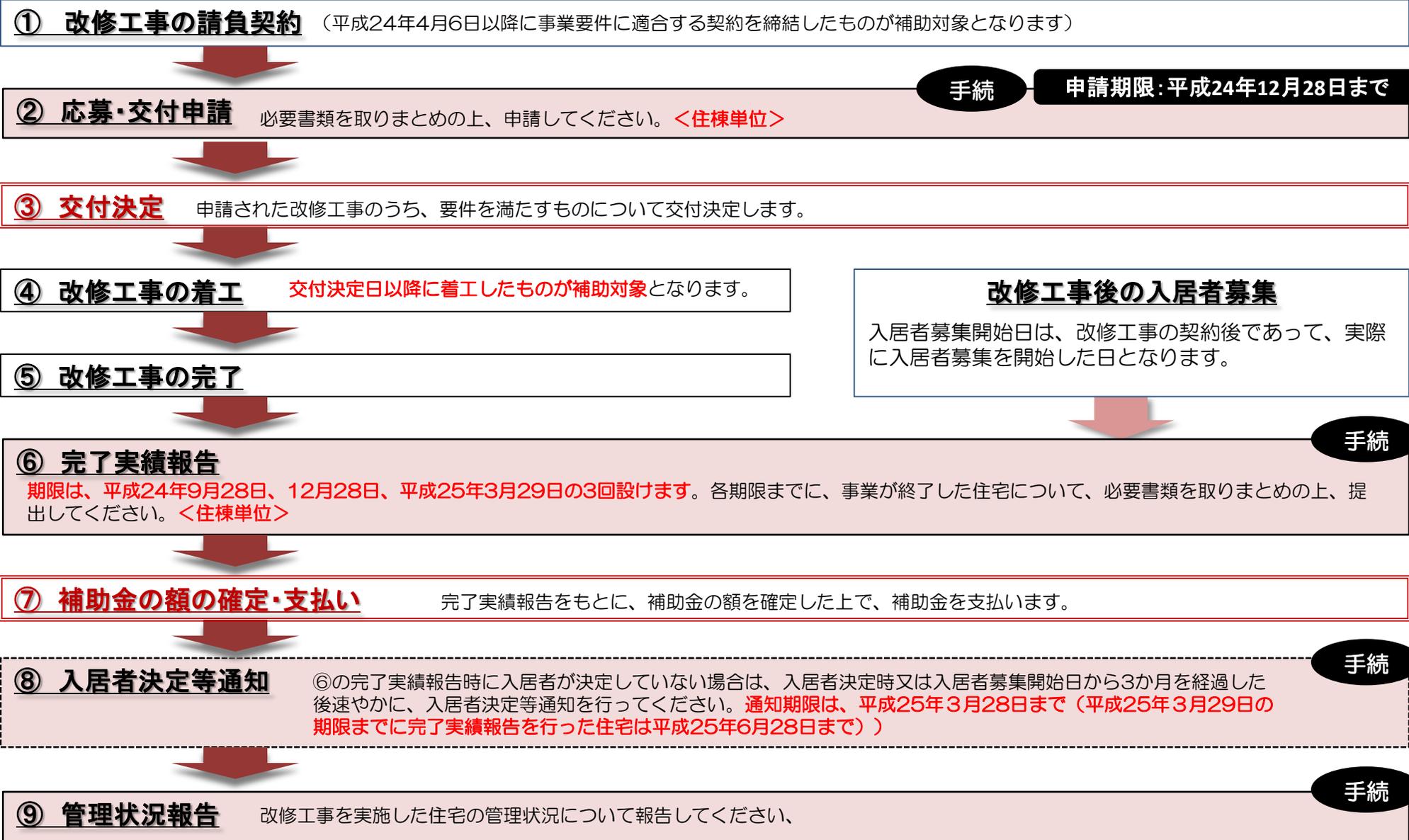
→ **補助額：100万円**

Q. 工事監理費、設計料、申請手続費用は補助の対象となりますか。

A. 対象となりません。

# 6. 事業実施方法について① ~手続きの流れ~

手続きと書かれているタイミングで、定められた書類を提出する必要があります。



# 6. 事業実施方法について② ~応募・交付申請~

## (1) 応募・交付申請を行うことのできる者

建設工事請負契約（平成24年4月6日以降のもの）を締結して空家（住棟）の改修工事を発注する者

【改修工事を発注する者と空家（住棟）の所有者が異なる場合】 → 所有者の同意が必要

【空家の所有者と、当該空家を住宅確保要配慮者に賃貸しようとする者が異なる場合（サブリースの場合）】

→ 所有者と転貸人との間で賃貸住宅の管理に関する確認書を取り交わすことが必要

ケース	改修工事発注者（申請者）	住宅確保要配慮者に賃貸しようとする者	空家所有者同意	所有者・転貸人確認書
①	空家所有者	空家所有者	×	×
②	空家所有者	転貸人	×	○
③	空家所有者以外	空家所有者	○	×
④	空家所有者以外	転貸人	○	○

※その他、建築基準法、宅地建物取引業法その他の法令の規定に違反し処分を受けた日から5年を経過しない者は補助事業者となれないなどの要件があります。

## (2) 応募・交付申請の手続きについて

住棟単位の申請（1住棟について複数回申請を行うことはできません）

【応募・交付申請提出期間】 平成24年12月28日（金）まで（消印有効）

なお、応募状況によっては、提出期限以前に募集を締め切る場合があります（事前に本事業のHPでその旨公表します）。

【応募・交付申請提出先】 P14に記載する民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業実施支援室

## (3) 応募・交付申請に必要な書類について

次のアからクの書類を提出してください（様式は P14に記載のホームページからダウンロードして下さい）。

- ア 応募・交付申請書
- イ 賃貸住宅の管理に関する誓約書
- ウ 工事計画書（予定する改修工事の内容等について記載するもの）
- エ 建設工事請負契約書の写し及び工事費用の内訳が記載された見積書の写し
- オ 空家がある住宅（住棟）に関する建築確認済証、登記事項証明書その他建築時期が確認できる書類の写し
- カ 空家等証明書（空家であることを示す写真、空家に係る情報を記載するもの）
- キ 空家について行った入居者募集の広告等の写し
- ク 所有者・転貸人確認書の写し（サブリースの場合）

## 6. 事業実施方法について③ ～完了実績報告～

### (1) 完了実績報告（補助金の請求）について

改修工事が完了し、入居者が決定又は住宅確保要配慮者を対象とした入居者募集を行っている\*場合、完了実績報告を以下の各期限までに改修工事を行った住棟単位で提出してください。本手続き後に補助金が交付されます。

※「住宅確保要配慮者を対象とした入居者募集」とは、広告上わかりやすい位置に「高齢者世帯、障がい者等世帯、子育て世帯又は所得（月当たりの収入）が214,000円を超えない世帯が入居できます。」と明記（上記の世帯以外に、地方公共団体が地域住宅計画に、特別な事情があり入居させることが適当と認められる世帯を定めている場合は、当該世帯も明記）して入居者募集を行うことをいいます。

### (2) 完了実績報告の手続きの期限について

#### 【完了実績報告期限】

第1回：平成24年 9月28日（金）まで（消印有効）

第2回：平成24年12月28日（金）まで（消印有効）

第3回：平成25年 3月29日（金）まで（消印有効）

【完了実績報告書提出先】 P14に記載する民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業実施支援室

### (3) 完了実績報告に必要な書類について

次のアからクの書類を提出してください（様式は P14に記載のホームページからダウンロードして下さい）。

- ア 完了実績報告書
- イ 改修工事等証明書
- ウ 改修工事箇所の写真
- エ 改修工事に係る証明書類
- オ 入居状況報告書
- カ 賃貸借契約書の写し又は住宅確保要配慮者に対する入居者募集広告
- キ 請求書
- ク 事業実施住宅に係るアンケート

## 6. 事業実施方法について④ ～入居者決定等通知・管理状況報告～

### (1) 入居者決定等通知

入居者決定等通知は、**入居者決定前に完了実績報告を行った住宅について**実施する必要がある手続きです。以下の**①又は②のいずれか早い時期に、住宅毎に手続き**を行ってください。

- ①入居者が決定した時
- ②入居者募集の開始日\*から3か月を経過した時（入居者が決まらない場合）

※「入居者募集開始日」は、改修工事の契約後であって、実際に入居者募集を開始した日となります。

### (2) 入居者決定等通知の期限について

#### 【入居者決定等通知期限】

**平成25年3月28日（木）まで**（消印有効）

（第3回提出期限（3月29日（金））までに完了実績報告を行った住宅については、**平成25年6月28日（金）まで**）

**※期限までに通知を行わない場合は、補助金の返還を請求することとなりますので、ご注意ください。**

【入居者決定等通知先】 P14に記載する民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業実施支援室

### (3) 入居者決定等通知に必要な書類について

次のア及びイの書類を提出してください（様式はP14に記載のホームページからダウンロードして下さい）。

ア 入居者決定等通知書

イ【入居者が決定した場合】

賃貸借契約書の写し

【入居者募集開始日から3か月を経過しても入居者が決まらない場合】

入居者募集開始日から3か月経過後の住宅確保要配慮者に対する入居者募集広告

### (4) 管理状況報告について

**平成25年度中に事務事業者から連絡**がありますので、その内容に従って報告を行ってください。

（改修工事を行った住宅における入居状況、入居者属性等について報告していただきます。）

## 7. 問い合わせ先、書類の提出先

本事業に関する問い合わせ先及び申請書類の提出先は、下記のとおりです。

名称 : 民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業実施支援室  
住所 : 〒103-0027 東京都中央区日本橋1-5-3日本橋西川ビル5階  
電話 : 03-6214-5690  
FAX : 03-6214-5899  
受付 : 月～金曜日（祝日、年末年始を除く）9：30～17：00  
URL : <http://www.minkan-safety-net.jp/>

※本事業のホームページにQ&Aを掲載しておりますのでご参照下さい。  
ホームページについては検索サイトで「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」と検索して下さい。

### 3. 最近の高齢者住宅施策について

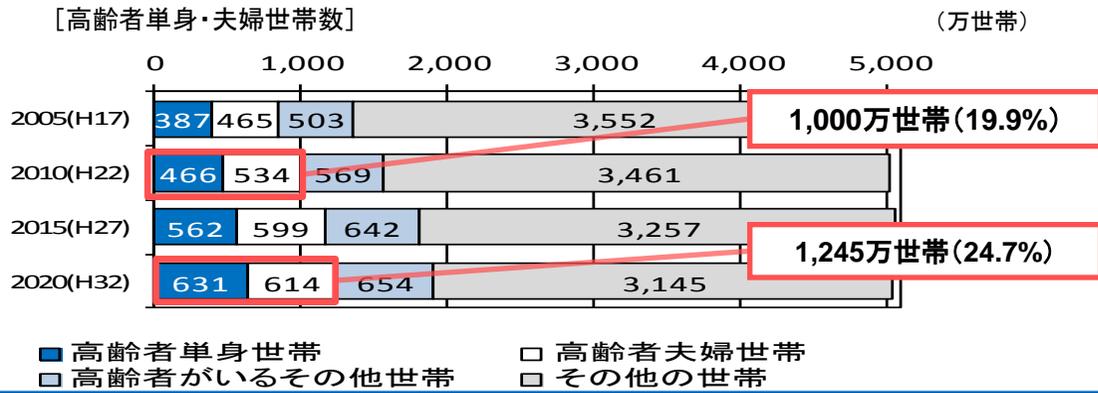
(平成24年度 サービス付き高齢者向け住宅整備事業)



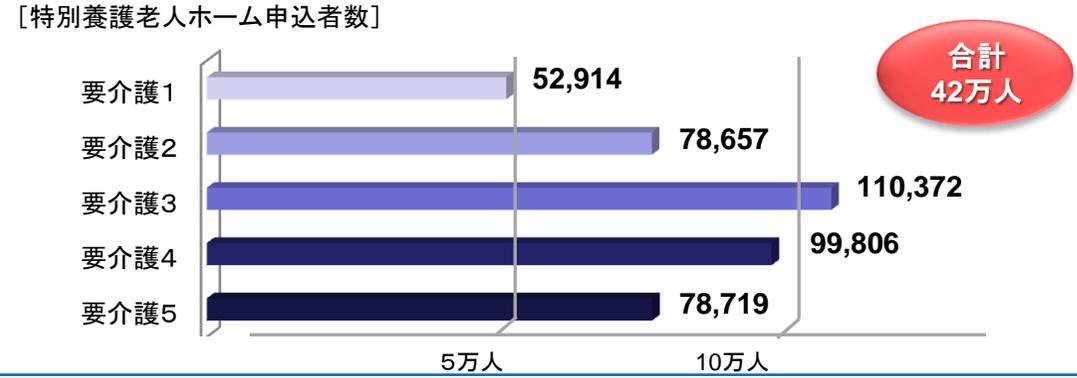
国土交通省

# 高齢者住まい法の改正に至った背景

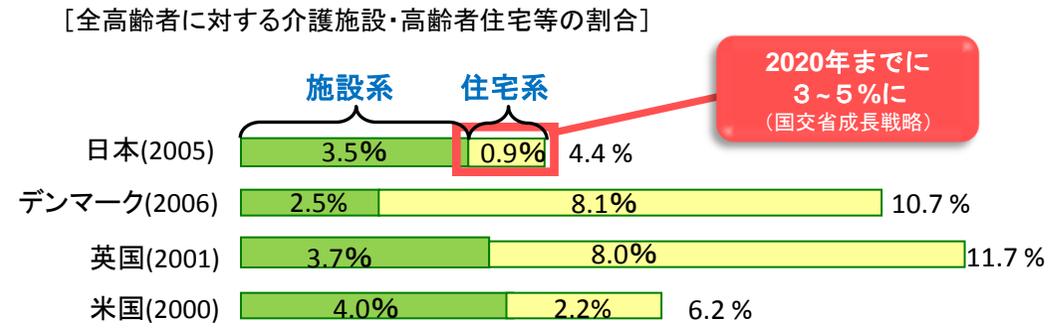
高齢者単身・夫婦世帯の急激な増加



要介護度の低い高齢者も特養申込者となっている現況



高齢者住宅は諸外国と比較し不足



介護・医療と連携して高齢者の生活を支援するサービス付きの住宅の供給を促進する必要がある

# 高齢者の住まいに関する法制度の概要と課題

## 改正前制度

### 高齢者住まい法

**基本方針** 国土交通大臣及び厚生労働大臣が策定  
**高齢者居住安定確保計画** 都道府県が基本方針に基づき策定  
 《内容》高齢者賃貸住宅・老人ホームの供給目標、供給促進の確保等

**高齢者円滑入居賃貸住宅(高円賃)の登録**  
 (高齢者の入居を拒まない住宅の情報提供)  
 《登録基準》①床面積(原則25㎡～) ②設備(洗面、便所の必置) 等  
 《指導監督》住宅の管理に関する報告徴収、基準適合指示

**高齢者専用賃貸住宅の登録【省令で位置付け】**  
 (専ら高齢者を受け入れる住宅の情報提供)  
 登録基準、指導監督は高円賃と同様

**高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)の認定**  
 (良好な居住環境を備えた住宅の供給促進)  
 《認定基準》床面積、設備(高円賃と同様)に加え、バリアフリー構造、  
 入居者公募等の基準あり  
 《指導監督》住宅の整備・管理に関する報告徴収、改善命令等

高齢者賃貸住宅の供給

その他

- ・終身建物賃貸借(借家人の死亡時に終了する借家契約)
- ・住宅のバリアフリー化に対する支援措置

### 老人福祉法

**有料老人ホームの届出**  
 《定義》老人を入居させ、介護、食事提供等の便宜を供与する事業を行う施設  
 《指導監督》施設の運営に関する報告徴収、立入検査、改善命令 等

## 課題

### 高齢者向け賃貸住宅

(賃貸借契約による賃借権方式)

- 医療・介護事業者との連携が不十分  
 ※制度上、生活支援サービスの提供は任意  
 ※介護が必要となった場合に、再度の住替えが必要となるケース
- 行政の指導監督が不十分  
 ※ サービス部分についての行政の指導監督権限や事業者の情報開示のルールがない

- 高齢者に適した住まいの絶対的不足
- 高齢者の住まいの制度が複雑

- 居住の安定性が弱い  
 ※事業者の判断で、要介護となった場合の居室移動や、入院した場合の入居契約解約を余儀なくされるケース
- 入居一時金に関するトラブル  
 ※入居後すぐに解約しても初期償却が大きく一時金が返金されないケース など

### 有料老人ホーム

(利用権方式が多い)

# サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要

## 【登録基準】（※有料老人ホームも登録可）

- 《ハード》
  - ・床面積は原則25㎡以上
  - ・構造・設備が一定の基準を満たすこと
  - ・バリアフリー（廊下幅、段差解消、手すり設置）
- 《サービス》
  - ・サービスを提供すること（少なくとも安否確認・生活相談サービスを提供）
  - 〔サービスの例：食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助 等〕
- 《契約内容》
  - ・長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないこととしているなど、居住の安定が図られた契約であること
  - ・敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと
  - ・前払金に関して入居者保護が図られていること（初期償却の制限、工事完了前の受領禁止、保全措置・返還ルールの明示の義務付け）

## 【登録事業者の義務】

- ・契約締結前に、サービス内容や費用について書面を交付して説明すること
- ・登録事項の情報開示
- ・誤解を招くような広告の禁止
- ・契約に従ってサービスを提供すること

24時間対応の  
訪問看護・介護  
「定期巡回随時対応サービス」  
→介護保険法改正により創設

## 【行政による指導監督】

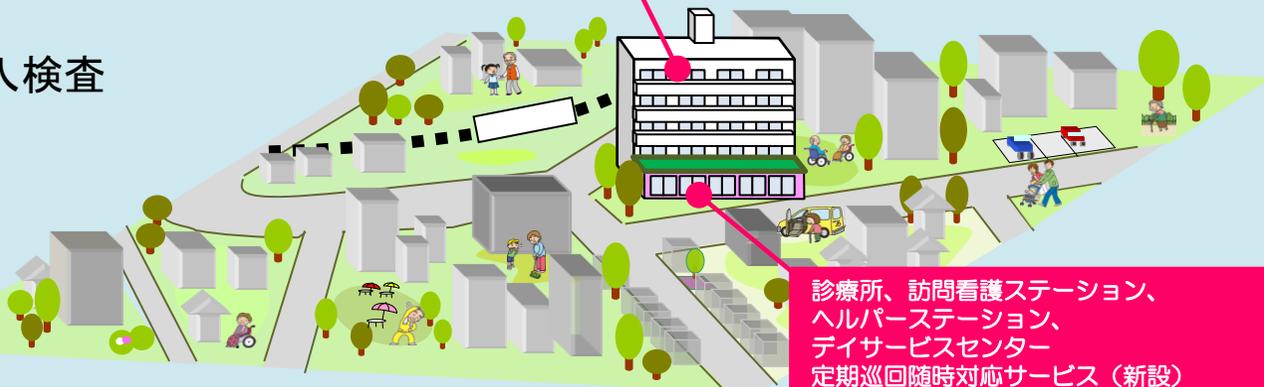
- ・報告徴収、事務所や登録住宅への立入検査
- ・業務に関する是正指示
- ・指示違反、登録基準不適合の場合  
の登録取消し



住み慣れた環境で必要なサービスを受けながら暮らし続ける

サービス付き高齢者向け住宅

診療所、訪問看護ステーション、ヘルパーステーション、デイサービスセンター  
定期巡回随時対応サービス（新設）



# サービス付き高齢者向け住宅において提供されるサービスの内容

## 高齢者を支援するサービス

医療サービス

介護サービス

上記以外のサービス

安否確認 / 生活相談

食事提供

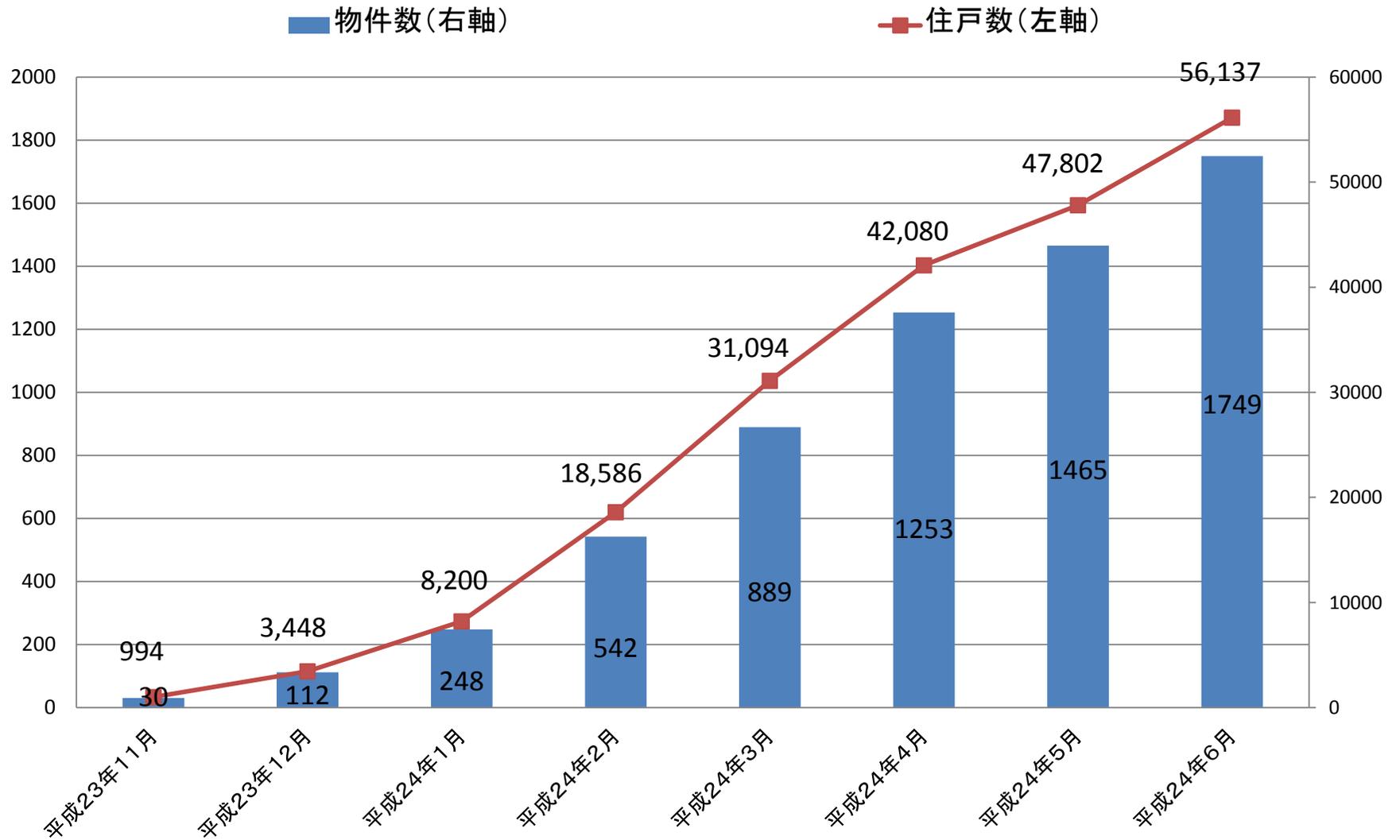
清掃、洗濯等

+

居

住

# サービス付き高齢者向け住宅の登録状況



# サービス付き高齢者向け住宅の供給促進のための支援措置

## 予算

### 《高齢者等居住安定化推進事業：予算額355億円

新たに創設される「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進のため、建設・改修費に対して、国が民間事業者・医療法人・社会福祉法人・NPO等に直接補助を行う。

- <対象> 登録されたサービス付き高齢者向け住宅等  
<補助額> 建築費の1/10 改修費の1/3 (国費上限 100万円/戸)

## 税制

所得税・法人税に係る割増償却、固定資産税の減額、不動産取得税の軽減措置によるサービス付き高齢者向け住宅の供給促進

所得税・法人税	5年間 割増償却40%(耐用年数35年未満28%)
固定資産税	5年間 税額を2/3軽減
不動産取得税	(家屋)課税標準から1,200万円控除/戸
	(土地)家屋の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価格等を減額

## 融資

- サービス付き高齢者向け住宅に対する住宅金融支援機構の賃貸住宅融資の実施と要件の緩和  
(=別担保の設定不要)
- サービス付き高齢者向け住宅の家賃の前払金について、民間金融機関のリバースモーゲージ(死亡時一括償還型融資)を、住宅金融支援機構の住宅融資保険の対象に追加  
(住宅融資保険法の特例)

# サービス付き高齢者向け住宅整備事業のイメージ

## 事業イメージ

### <要件>

#### 「サービス付き高齢者向け住宅」として登録

- 高齢者住まい法の改正により創設された「サービス付き高齢者向け住宅」として登録されることが補助金交付の条件

#### その他の要件

- サービス付き高齢者向け住宅として10年以上登録するもの
- 高齢者居住安定確保計画との整合等を地方公共団体が確認したもの
- 入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失ないように定められるもの
- 入居者からの家賃等の徴収方法が、前払いによるものに限定されていないもの

### <補助率>

住宅：

新築 1/10(上限 100万円/戸)  
改修<sup>※1</sup> 1/3(上限 100万円/戸)

高齢者生活支援施設<sup>※2</sup>：

新築 1/10(上限1,000万円/施設)  
改修 1/3(上限1,000万円/施設)



※1 住宅の改修は、共用部分及び加齢対応構造等(バリアフリー化)に係る工事に限る。

※2 高齢者生活支援施設の例： デイサービス、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所、診療所、訪問看護事業所、食事サービス施設、生活相談サービス施設 等

# サービス付き高齢者向け住宅のイメージ

## レジデンスあじさいの丘 平成20年3月開設 〈高齢者向け複合施設:ケアタウンあじさいの丘〉(神奈川県秦野市)

■地域に根づいた訪問看護サービスを中核に、高齢者専用賃貸住宅と医療・看護・介護の各種サービスを集約。医療ニーズの高い高齢者も継続居住が可能。

戸数:12戸  
住戸面積:31.27~37.30m<sup>2</sup>  
家賃:135,000~145,000円  
管理費:25,000円(2名入居は50,000円)  
施設使用費:15,000円

併設事業所:  
小規模多機能型居宅介護  
認知症高齢者グループホーム  
訪問介護、訪問看護、居宅介護支援  
クリニック(外来、訪問診療)

6F	高齢者向け住宅 (12戸)			
5F				
4F	小規模多機能型居宅介護事業所 (登録定員 25名)			
3F	認知症高齢者 グループホーム (2ユニット・18人)			
2F				
1F	クリニック (外来・ 訪問診療)	訪問看護 事業所	訪問介護 事業所	居宅介護 支援事業所



## 平成23年度募集との主な変更点

○高齢者住まい法に基づくサービス付き高齢者向け住宅としての**登録**を受けていることを、**補助申請の要件化**

- ・ 事業の応募、補助金の交付の2段階手続き(H23)を一本化
- ・ 審査過程における地方公共団体への照会手続きを省略

○サービス付き高齢者向け住宅として登録する住戸が**100戸以上となる大規模事業**について、事業地での**需要予測**に関する資料の提出を義務づけ

○地方公共団体の推薦を受けた場合を除き、**1事業当たり**の補助金の総額**の上限を1億円と設定**

- ・ 推薦の基準：地域の住宅・福祉政策上推進することが適当判断されるもの

# 【H24年度】申請から事業着手までの流れ

事業者	サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局 (補助事務事業者)	都道府県	市町村
<p>事業の計画 ・建築確認</p> <p>サービス付き高齢者向け住宅の登録申請</p> <p>応募・交付申請書の提出</p> <p>※申請時の注意点</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 登録通知の写しを添付</li> <li>② 登録時と同じ計画内容で申請</li> <li>③ 大規模な事業の場合、需要予測の説明を提出</li> </ul> <p>事業着手</p> <p>完了実績報告書の提出 補助金の受領</p>	<p>登録通知の確認</p> <p>補助事業の審査</p> <p>交付決定通知の発出</p> <p>完了検査・補助金額の確定</p>	<p>登録</p> <p>(原則として確認済証交付後)</p> <p>H23年度からの変更点</p> <p>既にサービス付き高齢者向け住宅制度がスタートしていることから、登録を受けていることを申請の条件として、以下の変更を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業の応募、補助金の交付の2段階の申請 → <u>補助金の応募・交付申請に手続きを一本化</u></li> <li>・ 審査過程における地方公共団体への照会 → <u>行わない(登録段階で確認済み)</u></li> </ul>	<p>通知</p>

# サービス付き高齢者向け住宅整備事業のスケジュール等

## スケジュール

平成24年4月10日	応募開始
平成24年11月30日(予定)	応募受付締切

## 問い合わせ先

サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局

電話: 03-5805-2971

FAX: 03-5805-2978

E-mail: info@serkorei.jp

## 提出先

〒113-0033 東京都文京区本郷1-28-10 本郷TKビル5階

サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局 宛

※封筒には「平成24年度サービス付き高齢者向け住宅整備事業応募・交付申請書在中」と記載してください。

## 最新情報のお知らせ及び申請書のダウンロード先

スケジュールの変更等がある場合はこちらでお知らせします。

サービス付き高齢者向け住宅整備事業ホームページ

<http://www.koreisha.jp/>

ご清聴ありがとうございました。