

第3章

住替支援事業説明員の基礎知識

第3章 住み替え支援事業説明員の基礎知識

第1節 住み替え選択肢

(1) 選択と準備

住み替え支援事業説明員として知っておくべき事項
・住み替えをするにあつたての選択肢 ・選択先それぞれのメリット・デメリット (住み替え先を購入する場合、借りの場合、施設等へ入所する場合)

(a) 住み替えの選択肢とメリット・デメリット

①新たに家を購入して住み替える場合のメリット・デメリット

新たに購入するケースとして

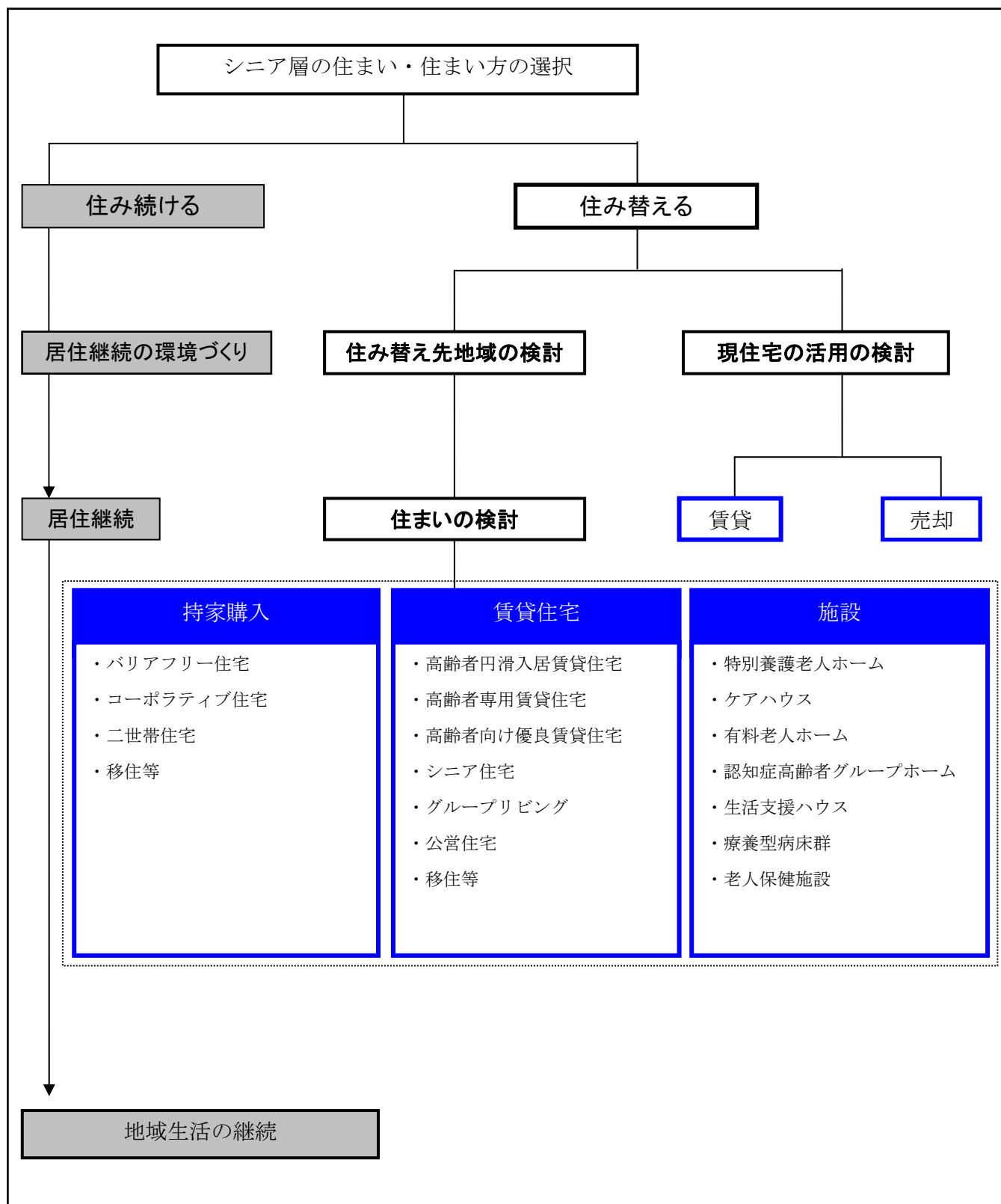
- ・まったく新たに購入する場合と
- ・戸建ての自宅を整理して、活動しやすくセキュリティの高いマンションに住み替える等の「買い換え」が考えられる。

いずれの場合も、元気で行動範囲の広い自立期の人であれば、自分自身の持ち家となることもあり、最も自由に暮らせる可能性が高くなっています。元気なうちは、まわりに気兼ねすることなく暮らしたい、というニーズを一番満たすことができる暮らし方です。しかし、体調を崩しやすくなったり、日常の生活に不安が出てくると、将来の介護の必要性をにらんで、次のステップを考える必要が出てきます。つまり、家族や親族との同居の有無等にもよるが、このケースでは、さらなる住み替えの可能性が最も高くなります。

＜メリット＞	＜デメリット＞
● 自立期の人であれば、最も自由に暮らせる可能性が高い。 ● 持ち家（資産）という安心感が得られる。 ● 適度な広さ、交通の便といった住環境の充実を自分自身の選択で図ることができる。	● まったく新たに購入する場合、まとまった資金が必要になる。 ● まとまった資金が手元に無い場合、新たにローンを組む必要があり、その支払いの負担が増える。 ● 買い替えの場合、旧住居の売却がスムーズに行くかどうかの問題がある。一方で、売却ができて、かつ売却資金がまとまっていれば、新たに購入する資金に充当できるため、資金負担が少なくなることも期待できる。したがって、この「前の家が売れるかどうか」が非常に重要なカギを握る。仮に、売れない場合、そこを賃貸に出す等次の手当てが必要とな

	る。 ●戸建てからマンションへの買い替え等の場合、共同住宅ならではの問題、すなわち近所づきあい、近隣・上下の部屋の騒音等、が発生する可能性がある。 ●いずれの場合も、さらなる住み替えを行う場合、同様の売却等の問題が再び起こる可能性がある。その際、一般的には、心身状態はより厳しくなっている中での判断となることが想定されるため、負担感もより高くなる可能性がある。 ●いずれの場合も、新たな資産が増えるため、死亡後の処分や相続等の問題が発生する可能性がある。分譲型のシニアマンションの場合、入居者は高齢者に限られるため、なかなか売れないという現状もある。 ●いずれの場合も、固定資産税やランニングコスト、リフォームやメンテナンス等の一時的なコスト、及び自宅管理の手間が発生する。
--	---

シニア層の住まい・住まい方の選択肢を提示する



②新たに住まいを借りて住み替える場合のメリット・デメリット

その住み替え先として、

- ・一般の賃貸住宅を選ぶ場合と
- ・高齢者向け、あるいは高齢者専用の賃貸住宅を選ぶ場合が考えられる。

前者の場合、自由度は最も高くなっています。購入同様、適度な広さ、交通の便といった住環境の充実を自分自身の選択で図ることができます。ただし、本当に元気なうちは問題ありませんが、心身の不安が出てきた場合、さらなる住み替えが生じる可能性が、賃貸の中では最も高くなります。

後者の場合、手厚い生活サービスが提供される施設に近いもの、バリアフリーや緊急時の連携サービスは備わっているが個人の生活を重視するもの、あるいはその中間的なものと、バリエーションが広く、それによってその後のケースが変わってきます。

<メリット>	<デメリット>
● 購入、施設入所に比べて、入居時に高額な費用がかからない。 ● いずれの場合も、それなりの自由さが確保できる。 ● いずれの場合も、賃貸借契約であり、居住者の権利が保障され、費用が明確になっており、いつでも解約できる。正当な事由がない限り、入居者を退去させたり、契約更新を拒絶したりできない。 ● 住まいによっては、自治体から所得に応じた家賃補助を受けられる場合がある。 ● 高齢者向け、高齢者専用住宅で、食事等の日常生活を共有するタイプの場合、それがメリットとなることも、また集団生活のルールや管理される煩わしさ等でデメリットとなることもある。持病等の不安、孤独感の感じ方等の程度によって選択する必要がある。 ● 高齢者向け、高齢者専用住宅の場合、自由さとともに、ある程度の安心した生活環境が確保できる。さらに、住宅の管理運営主体が入居者の介護サービスについて全面的に責任を持つ体制のところもある。 ● 介護や食事のサービスは基本的に別契約なので、必要なサービスを自分で選んで利用するので、使った分だけを支払えば良い。	● 家賃等の負担が続く。 ● 一般の賃貸住宅の場合、高齢者の入居を歓迎しないところもある。 ● いずれの場合も、さらなる住み替えを行う可能性が高い。その際、自分自身や配偶者の心身の状況が、より厳しくなっている中での判断となることが想定されるため、負担感もより高くなることが考えられる。 ● 戸建ての持ち家から賃貸への住み替えの場合、共同住宅ならではの問題、すなわち近所づきあい、近隣上下の部屋の騒音等、が発生する可能性がある。

③施設等へ入所する場合のメリット・デメリット

介護状態になった場合には安心してサービスを受けられる環境が必要です。施設等へ入所する場合、どのタイミングで行うかが非常に重要で、自由さと、早めの準備の安心感とを、慎重に比較検討して決定する必要があります。

自立期から入所できる施設は多様だが、重度介護まで可能な住まいは、原則、有料老人ホームのみであり、それ以外は生活全般に介助が必要になれば、再度介護施設への住み替えが必要となります。ただし、一部のケアハウスでは住み替え無しで重度介護までのケアが可能となるだろうと予測されています。

＜メリット＞	＜デメリット＞
● 状態に応じた施設へ入所することで、自宅や賃貸住宅で暮らしているときに比べて、安心して安全な生活を送ることが出来る。 ● 一般的に、ケアハウスの場合、利用料が低廉である。	● 施設によっては、再度の住み替えが必要となる。 ● 重度介護まで入所が可能な施設は、終の棲家となる可能性が高いので、そのチェックポイントは多岐に渡り、慎重な判断が求められる。

チェックポイントは以下のとおりです。

- ・費用やその支払い方法、サービス内容、居住空間。有料老人ホームの場合、高額な一時金や、ランニングコストがかかる場合が多い。さらに、有料老人ホームの場合、基礎サービス以外の費用が発生したときに費用負担が発生することがある。
- ・有料老人ホームの場合、運営会社の経営内容。破たんの可能性はゼロではなく、その場合、経営者が変わる等によって、サービス内容が変わる等のリスクもある。さらに、入所者の権利は利用権であって、所有権や借地借家法による賃貸契約ではない点も注意が必要。
- ・有料老人ホームの場合、短期利用者は返還金等の面で不利になる場合がある。
- ・元気なうちからの入居の場合、快適な住環境（広さ、キッチン、トイレ、風呂、さらには近隣の状況等）の確保が可能かどうか。
- ・元気なうちから入居する場合、要介護者とそうでない人との割合。
- ・スタッフの良し悪し。
- ・元気なうちからの入居の場合、後に介護が必要となったときの移り住むときの条件、自室の権利、月額経費等。
- ・医療が必要になったときの医療機関との提携内容、長期入院になったときの費用等。

(b) シニアライフプランニングのための準備

①円滑な住み替えのための下準備：アンケート

住み替えをアドバイスするうえで、現在の家族の状況や金銭面の正しい情報を把握しておくこと、また、将来の住まいに関する夢や希望を伺っておくことも重要なポイントとなります。ここが、ご自身の住まいの漠然とした夢や希望がマネープランと適合しているのかを現実的に判定していくためのスタートラインです。

ふりがな		生年月日	年 月 日
お名前		性別	男性 ・ 女性
配偶者	あり・なし（あり→配偶者の生年月日 年 月 日）		
お子様	あり・なし（あり→同居・別居）		
ご職業	会社員・会社役員・自営業・無職（その他 ）		
収入(年)	給与や報酬 万円、年金 万円、その他 万円		
現預貯金	万円		
有価証券	あり・なし（あり→株式・債券・その他、時価 万円）		
住宅ローン	あり・なし（あり→ 万円）		
その他借入金	あり・なし（あり→ 万円）		

住居に対する将来の希望や夢をご自由にお書きください。

ex 庭付きの戸建を建てたい。狭くていいので都心に住みたい。等…。

②現実的な絞込みのイメージ作り：チェックシート

住まいに大きく関わる事項について考えていきます。ここで、漠然とした夢や希望から現実に一歩近づくイメージを持つことができます。①戸建、②分譲マンション、③施設への大まかな分類をすることでご自身を見つめ直していただく機会を持ってもらいます。

ABC のいずれかを○で囲む。

質問 1：将来の希望について

- A 自分のことは自分でやるので他人に縛られること無くとにかく自由に暮らしたい
- B できれば自分のことは自分でやりたいが、肉体面で不安がある
- C 場合によっては家事等も他人やその道のプロのお世話になりながら楽に暮らしたい

質問 2：健康状態について

- A 健康で、治療や投薬を一切行っていない
- B 成人病等の不安を感じている
- C 現在治療や投薬を行っている

質問 3：子供や親族との関係や距離について

- A 近くに住むことが可能なので毎週にでも会うことが想定できる
- B もしもの時にすぐに頼れるような関係や距離ではないので、不安はある
- C いない、又は頼ることは不可能な状況である

質問 4：将来の住まいの希望の立地について

- A ある程度郊外でものびのびとした立地がいいと考えている
- B 老後こそ中心部が良いのではと考えている
- C 内容面に重点を置くので立地にはほとんどこだわりはない

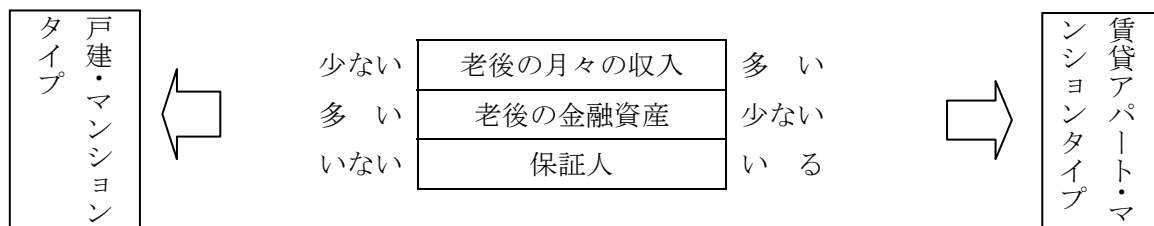
質問 5：住み替えの時期について

- A 早急に住み替えたい
- Bそれほど急いではいないが住み替えたい
- C 元気な状態での住み替えというより、自分は最終的にどこに住むべきかを考えてしまう

《住み替えタイプ》大まかな分類

- Aにもっとも多く○を付けた→ 戸建て住み替えタイプ
- Bにもっとも多く○を付けた→ マンション住み替えタイプ
- Cにもっとも多く○を付けた→ 施設住み替えタイプ

Aタイプ、Bタイプに該当する場合は、以下を目安にして、①戸建・マンションタイプ、②賃貸アパート・マンションタイプの分類のイメージも持ってもらいます。



(c) 費用の確認：データ

それぞれの分類ごとの平均的な費用を示します。このとき、地域による違いが生じることに注意してください。また、具体的な地域や施設の資料があるとよりイメージしやすいので準備できると良いでしょう。

①新たに家（戸建て、マンション）を購入して住み替える

首都圏平均価格

新築戸建 4,634 万円、新築マンション 4,820 万円

(不動産経済研究所調べ「2008 年 1 月～6 月の首都圏平均」戸建ては建売住宅)

②賃貸住宅へ住み替える

	アパート平均	マンション平均
東京都都心	84,248 円	196,262 円
東京都都下	72,270 円	88,271 円

(財団法人日本賃貸住宅管理協会/賃貸住宅市場動向調査レポート H17.12～H18.3)

③施設に入居する

入居一時金

「徴収している」69.8%

「徴収する場合と、しない場合がある」14.5%

「徴収していない」14.3%

入居一時金(平均 1155 万円、厚労省調べ)の徴収額をホームの規模(定員)別にみると、規模が大きくなるにつれ徴収金額は高額の高額率になる。

(国民生活センター/有料老人ホームをめぐる消費者問題に関する調査研究 2006.3.3)

(2) 50代の住み替え・自治体の活動

住み替え支援事業説明員として知っておくべき事項
・ 50代（ポスト子育て世代・アクティブ世代）の住み替えをするにあたっての理由 ・ 住み替えのポイント ・ 外部からの住民を積極的に受け入れている地方自治体の活動概要

(a) 50代(ポスト子育て世代・アクティブ世代)の住み替え

これらの世代は、戦後に子ども時代を過ごし、思春期から青年期にかけて経済の急激な高度成長を経験しました。人口ボリュームが大きく、受験、就職、出世競争の熾烈な戦いを余儀なくされた世代といえます。

この世代を象徴する言葉として、ベトナム戦争、安保、全共闘、ジープン、ロック、ウッドストック（音楽祭）、ニューファミリー等があり、生活のスタイルとしては、アメリカ型のアフルーエント（裕福）な暮らしにあこがれる人たちが多いといわれています。

また、こうした50～60代に対しては、少子高齢化がますます進むなかで、人口ボリュームの大きい世代が高齢化、無職化していくことによって、医療や年金、介護の問題等社会保障の諸制度が危機に瀕し、社会の活力が失われていくのではないかという見方がある一方で、発想豊かで、企業で培った技術や知識もあるし、まだまだ元気でお金もあるから、彼らの能力や経験、エネルギーを活用することによって、より成熟した社会が築ける、とする見方があります。

団塊の世代には全体として「強い」イメージがあり、おもに数の多さと企業戦士としての側面から来ていると考えられます。団塊より下の世代は彼らに対してかなりシビアな目を持っており、団塊の世代に対する批判的な言辞は、オヤジへの揶揄から、“団塊世代発展途上国型リーダー論”（行け行けどんどのリーダー像）までさまざまです。

これらの世代の住まいに対する意識として、住み替えが顕在化してきました。

各種の調査によると、住み替えのきっかけは居住ニーズの変化や前住居への不満が原因になっていることが多いといわれます。ポスト子育て世代から60歳以上では「子供の独立」「リタイア後の生活」という居住ニーズの変化です。また前住居への不満として、60歳以上を中心に、バリアフリーや維持管理の手軽さへの要望等、年をとることを意識した回答も多いようです。

首都圏マンションへの住み替え意識調査等をみると、住み替えを検討する際のポイントとしては、立地・セキュリティ・日当たり・眺望・維持管理の手軽さ・構造（バリアフリー）も重要なポイントとなっています。

また、住み替えの際、既に残債のない人が大半であり、住宅ローン残債については、残債のない人が50歳代で約75%、60歳以上では約90%と高い割合を占めます。働いている

うちにローンを返済し、ゆとりをもった購入をしている人が多く、今後もますます 60 歳以上の需要拡大が期待されるといえます。

住み替え支援事業説明員は、こうした世代特有の特徴を念頭に置き、既成概念にとらわれずカウンセリングに当たらなければなりません。

住み替えを決心するにあたってのさまざまな理由

● 今の家が古くなったので ● 今までとは違った生活をしたいので ● のんびり暮らしたいので ● 都会的な暮らしを楽しみたいので ● 故郷に帰りたいので ● 子供が独立した（または独立する） ● 今の場所は駅から遠いので ● 今の場所は都心まで遠いので ● 今の家は買い物等生活が不便なので ● 今の家が狭すぎるので ● 今の家が広すぎるので ● 今の家は防犯性や安全性に不安があるので ● 今の場所は治安や環境が悪いので ● 子供と同居・近居したいので	● 親と同居・近居したいので ● 時間を有効に使いたいので ● 新しい刺激が欲しいので ● 仕事以外のやりたいことをやるため ● 仕事のため ● 今までのしがらみを絶ちたいので ● 住宅ローンの金利が低いので ● 土地やマンションの価格が下がったので ● お金に余裕があるので ● 雑誌・テレビ番組、パンフレット等の影響 ● 知人・友人の影響を受けて ● 親の家を相続したので誰かに貸して自分たちは住み替えたい ● その他
--	---

（b）移住・住み替えに対する地方自治体の活動概要

地方自治体の中には、外部からの住民を積極的に受け入れることで、地域の活性化につなげようとする動きがあります。主に首都圏等の団塊世代を対象とした移住促進事業は、都心から比較的離れた人口減少に悩む地方自治体に多くみられます。産業振興や魅力ある地域づくりに積極的に取り組むことで、外部からの移住や交流を促進し、人口減少に歯止めをかけ地域を活性化させる狙いもあります。

一方、団塊の世代は、地方への移住や交流を希望する傾向が高く、このニーズと地方自治体の事情がうまく重なり合っています。都道府県庁や市区町村の地域振興部や観光課、政策企画課等が中心となり、移住するために必要な情報発信や受け入れ態勢の整備に取り組んでいます（第 5 章資料編の「各自治体の住み替えに関する専門窓口と活動概要」参照）。これらの取り組みは、行政が行う事業の一環ではあるものの、行政だけでは大きな広がりには期待できないことから、住民団体、NPO 等さまざまな主体と連携を図っているのが一般的です。

各自治体では、田舎暮らしに関心をもつ人々に、田舎体験プログラム等のような短期滞

在型の「お試しツアー」から、本格的な移住に必要な情報まで、幅広く提供しています。移住希望者に、分譲地や空き家等の紹介やあっせんをしたり、50 歳代以上の移住者を受け入れる就職先の紹介制度を設けている自治体もあります。

山形県尾花沢市のように、定住を目的として宅地を購入したとき等は助成金を交付するという優遇制度を設けたり、島根県鹿足郡吉賀町のように、現実的に定住するための心構えや準備等の相談を町より依頼された「定住アドバイザー」が現地に同行してくれる等、その自治体独自のメニューを設けているケースもあります。

移住希望者向けの専門窓口が設置されている自治体では、仕事や住まいといった移住にかかわる幅広い相談に応じてくれ、その地域でうまくやっていけるか、生活で何か支障はないかといった心配や不安を取り除いてくれます。

移住者の促進に特に積極的な自治体では、情報サイトを開設し、地域の病院や住宅情報等も公開しています。

総務省のポータルサイト「交流居住のススメ (<http://kouryu-kyoju.net/index.php>)」では、田舎暮らしを積極的に受け入れる全国の自治体情報を検索することができます。

具体的な、各自治体の専門窓口と活動概要については、第5章資料編を参照してください。ここでは、岩手県 地域振興部の例のみ紹介しておきます。

(H19 年 1 月末現在)

自治体・担当部署・ 問合せ先(電話番号)	50 歳以上の 移住者受け入れ情報	住宅の 紹介や斡旋	お試し体験	アドバイザー 制度	生きがい サポート	仕事の 紹介や斡旋
岩手県 地域振興部 019-629-5194	団塊世代を中心に定住・交流の促進について、情報発信(情報サイト・フォーラム)。				●	●
※マークの見方 「住宅の紹介や斡旋」:分譲地や空き家等の紹介や斡旋制度がある。「お試し体験」:宿泊体験コースや体験用宿泊施設がある。 「アドバイザー制度」:移住者対象の専門の窓口や相談者の用意がある。「生きがいサポート」:農業指導やカルチャー教室等スクールの開講や指導者の用意がある。 「仕事の紹介や斡旋」:50代以上の移住者を受け入れる就職先の紹介や斡旋がある。						

(3) 自立高齢者の住み替え先の概要

住み替え支援事業説明員として知っておくべき事項
・ 自立高齢者の住み替え先の選択肢 ・ 選択先（住宅・施設）に係る費用、サービスの内容 （高齢者（賃貸）住宅、ケアハウス、有料老人ホーム等）

自立高齢者の住み替え先としては、主に、一般マンション、高齢者（賃貸）住宅、ケアハウス、自立の時から入れる有料老人ホーム等があります。

自由度の高いケアハウスや高齢者向け賃貸住宅に住み替えたいと考える人が5割を占めます（2006年シニアライフ情報センター調査）。

＊本書で定義する自立とは、身体的に障害がなく自活できる状態のみならず、たとえ身体的な障害により行動が不自由を余儀なくされ他の人の補助を必要とする場合であっても、精神的に自活をする意思をもっている、または、実際に他の人の補助を受けながらも生活・行動している状態を含めています。

(a) 高齢者向け賃貸住宅

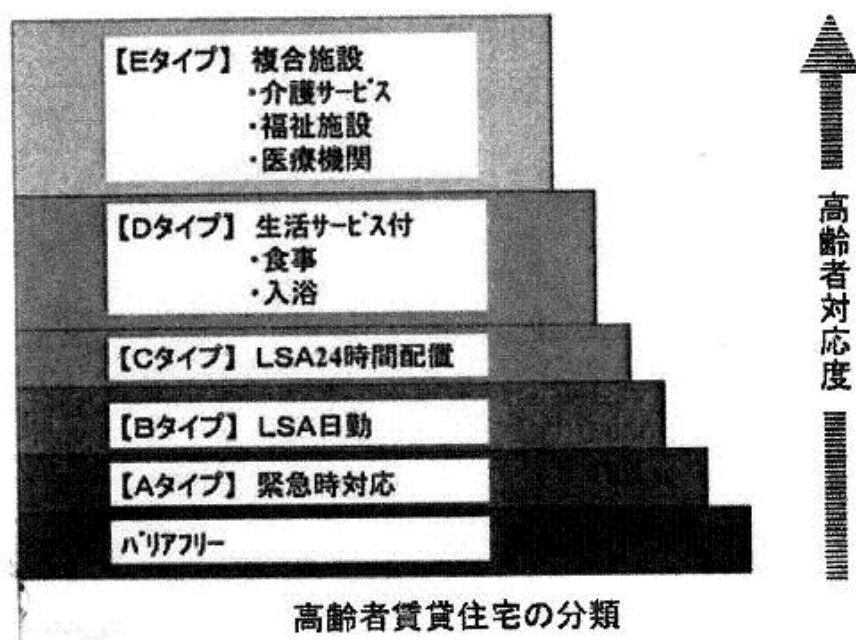
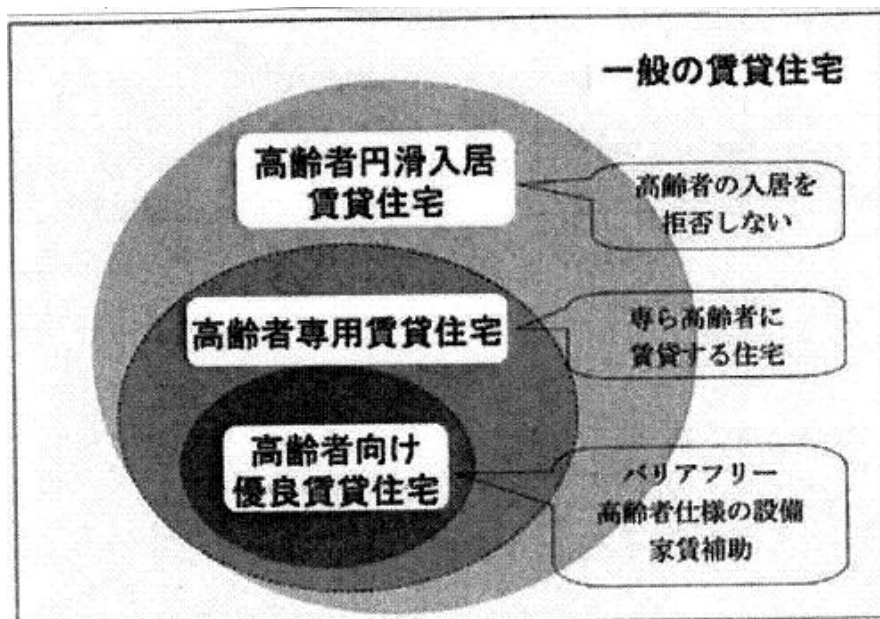
郊外の一戸建て住宅から都市、駅前、近隣の一般マンションに住み替えを希望する人は、とりあえず活動しやすい環境を求め一般マンションに住み替え、そこで生活するのが困難になったときには、再度、介護型施設等に移り住むことを考えています。自宅の延長線の暮らしで、今までの生活を大きく変える必要がなく、今後増加する傾向にあると考えられます。

高齢者向け賃貸住宅には、高齢者の入居を拒否しない高齢者円滑入居賃貸住宅、もっぱら高齢者に賃貸する高齢者専用賃貸住宅（高専賃）、バリアフリー・高齢者仕様の設備・緊急時対応サービス付の高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）等があります。入居時に高額な費用がかからず、自由に住み替えができ、プライバシーが守られ、自分の生活リズムで暮らすことができます。

UR賃貸住宅（旧公団住宅）にも、高齢者向けの賃貸住宅があります。要介護になっても介護保険の居宅サービスの利用や近隣に住む家族のサポートによって住み続けることは可能ですが、介護が重度（特に認知症等）になった場合には、介護型施設等に移り住んだ方が安心です。

高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）の生活費用は、施設によって異なりますが、約18万円～25万円となっています。

図表 3.1-1 高齢者（賃貸）住宅の種類と特徴



LSA：生活援助員派遣事業

出所：シニアライフ 101号 2006年10月号より

(b) ケアハウスの概要

ケアハウスは、社会福祉施設の軽費老人ホームのひとつです。60 歳以上の高齢者を対象に、食事・入浴・緊急時対応のサービスが受けられます。ケアハウスは従来、60 歳以上の元気な時から入居できる早めの住み替え先として位置づけられていましたが、現状は、入居者の半数近くが要介護認定者です。重度になってからの最終的な介護施設への住み替えも視野に入れて検討する必要があります。都心部では空きが少なく、新設施設は減少傾向にあり、また新設されるのは要介護者を対象にした介護型ケアハウスであり、自立型のケアハウスの新設は難しいとされています。

ケアハウスの利用料は、国の定めた基準を元に本人の年間収入により、決められていますが、地域や運営体制等により施設ごとに多少異なります。以下、北関東にあるケアハウスの利用料の目安を掲載します。

図表 3.1-2 ケアハウスの利用料参考例

対象収入による階層区分				月額納付額
年間収入	事務費	生活費	管理費	合計
1,500,000 円以下	10,000	45,310	13,500	68,810
1,900,001～2,000,000 円	25,000	45,310	13,500	83,810
2,400,001～2,500,000 円	50,000	45,310	13,500	108,810
2,600,001～2,700,000 円	64,000	45,310	13,500	122,810
2,800,001 円以上	77,300	45,310	13,500	136,110

対象収入：収入から租税・社会保険料・医療費を控除した金額。合計月額：食費も含む。上記以外に冷暖房費や電気量等が加算される場合がある。

(c) 有料老人ホームの概要

有料老人ホームには、介護付有料老人ホーム、住宅型有料老人ホーム、健康型有料老人ホームがあります(図表 3.1-3 参照)。有料老人ホームの約 8 割は介護型であり、利用者の 9 割程度は要介護認定の人々というのが実態です。

年々減少傾向にあった「自立の時から入居でき、重度の介護まで可能な自立者対象の有料老人ホームに入居したい」と考えている人が増加しています。その背景には、元気な高齢者が多く、住み替えの年齢が高くなっているため、住み替えは 1 回で済ませたいと考えている人が多くなっていると考えられます。

希望者の 7 割が入居時費用は 1,000 万円以下を考えているのに対し、一都三県の自立者対象の有料老人ホームの入居一時金の平均は、約 2,800 万円となっており、希望する価格と内容に合う有料老人ホームは極めて少ないのが現状です(2006 年シニアライフ情報センサー調査)。

図表 3.1-3 有料老人ホームの3類型

有料老人ホームの3類型	
類型	類型の説明
介護付き有料老人ホーム	介護や食事等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設です。 介護が必要になっても、当該有料老人ホームが提供する特定施設入所者生活介護を利用しながら当該有料老人ホームの居室で生活を継続することが可能です。
住宅型有料老人ホーム	食事等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設です。 介護が必要になった場合、訪問介護等の居宅サービスを利用しながら当該有料老人ホームの居室での生活を継続することが可能です。
健康型有料老人ホーム	食事等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設です。 介護が必要になった場合には、契約を解除し退去しなければなりません。

(注) 特定施設入所者生活介護の指定を受けていないホームは、広告・パンフレットなどで「介護付き」、「ケア付き」等の表示をおこなってはなりません。

自立型有料老人ホームの場合、費用は入居一時金一人入居で1,000万円～3,000万円、毎月の費用は11～15万円となっています。

図表 3.1-4 自立型各施設の種類と概算費用

施設	入居の一時金	毎月の費用
ケアハウス	0～500万円	6万円から15万円
高齢者住宅	敷金、礼金	18万円～25万円
有料老人ホーム	1人入居 1～3千万円	11万円～15万円

* 費用はすべて標準的な例。

（４）要介護者の住み替え先の概要

住み替え支援事業説明員として知っておくべき事項
・ 要介護者の住み替え先の選択肢 ・ 選択先の施設に係る費用、サービスの内容 (特別養護老人ホーム、ケアハウス、有料老人ホーム、グループホーム)

特別養護老人ホームの個室化による居住環境の向上、また、平成 12 年の介護保険施行後、介護型有料老人ホームの数が急激に増加したため、介護が必要になってから介護型の施設へ住み替える人も多くなっています。介護型有料老人ホームは、入居一時金が 300 万円から 400 万円のところが最も多く、重度の介護が必要になってからの住み替えを希望する人が多くなっていると考えられます。介護が必要となつてからの住み替え先としては、主に、特別養護老人ホーム、ケアハウス、有料老人ホーム、グループホーム等があります。

（a）特別養護老人ホームの概要

①特別養護老人ホーム

公的補助を受けて設置・運営する「介護老人福祉施設」であり、入所者へのサービス内容は日常最低限の内容のみであり、また生活の自由度も低いです。食事は管理栄養士によって栄養管理されており、ホーム内の大食堂で決められた時間に食事をします。刻み食・ソフト食などの嚥下障害にも対応しています。入浴は原則週に 2 回ですが、入浴日が決まっております決められた時間に入浴をします。

ホーム職員の人員配置は、入所者 3 人に対して 1 人以上の介護職員・看護師を配置、夜間は 25 人までは 1 人配置ですが、それ以上になると入所者数により配置人数が変わってきます。施設は 4 人部屋が主で、居室は 1 人あたり 10.65 m²（約 6.5 畳）以上の面積を確保、収納設備・緊急通報装置が設置されています。医療サービスは、医師による定期的訪問・健康診断が行なわれており、入院が必要になった場合は協力医院への入院が可能です。

入居時費用が不要で、月額利用料も所得に応じて負担額が異なりますが、約 2 万円～ 9 万円程度と民間施設に比べて格段に安いため、入所希望者が多く入所率は全国 99%と、ほぼ満床です。東京・大阪等の大都市圏では介護老人保健施設（老健）への入退所を繰り返しながら入所を待つ人も多く、待機者は全国で 38 万人とも言われています。

②新型特別養護老人ホーム

特別養護老人ホーム（特養）のうち、全室個室で 10 人位のユニットを組み生活するタイプのもので、特養の質の向上を目指し 2003 年以後に新設・建替えをする特別養護老人ホームは、全てこのユニット型となりました。各ユニットにはキッチン付き食堂、トイレ、洗面室が設けられています。食事はユニットごとに設けられた食堂で食事をしますが、特養

と同様に管理栄養士により栄養管理されており、嚥下障害にも対応しています。入浴は週に2回ですが、ユニット内で調整出来るため一斉入浴の従来型特養よりも自由度は広がります。

ホーム職員の人員配置は入所者3人に対して1人配置、夜間は2ユニットあたりに1人配置されています。個室は13.2㎡（約8畳）以上で、収納設備・緊急通報装置が設置されています。従来型特養と同様に医師による定期的訪問・健康診断が行なわれており、入院が必要になった場合は協力医院への入院が可能です。入居時費用は不要、月額利用料は所得に応じ約3万円～18万円程度と民間施設より低めになっていますので、多くの入所希望者がいます。しかし、2006年4月の介護保険法改正により居住費と食費が個人負担となったため、毎月の利用料が民間ホームとあまり変わらなくなってきました。

（b）介護付き有料老人ホームの概要

公共施設である特養・新型特養に対し、こちらは民間施設であり、介護保険導入後は異業種からの参入も多く、現在は総量規制も行なわれています。介護付き有料老人ホームには「一般型」と「外部サービス型」があり、一般型は介護が必要になったらホームが提供する介護サービスを受けながら生活をします。それに対して外部サービス型は、介護が必要になったら介護サービス計画はホーム内のケアマネジャーが立てますが、サービス自体は外部事業者が提供します。

食事は、内部調理のホームと外部委託のホームとがありますが、管理栄養士によって栄養管理された食事が用意され、また嚥下障害への対応も可能です。入浴は週に2回のホームが多いですが、3回以上または介助が不要な場合等は毎日入浴可能なホームもあります。ホーム職員の人員配置は、日中は入居者3人に対して1人以上の介護職員・看護師を配置（外部サービス型は10:1）、夜間は入居者の実態に合わせて職員が配置されます。「一般型」の介護体制については、個別ケアを理念としているホームでは、配置基準である3:1よりも手厚い2:1、中には1:1の人員配置をしており、ホームによる介護サービスの質の差は大きいと言えるでしょう。（尚、介護保険給付対象基準である3:1を超える配置をしている場合は介護サービス料加算として、基準を超えた部分にかかる費用は全額入居者の自己負担となります）。

居室の広さは13㎡（約8畳）以上という規定がありますが、独身寮を改築した場合等は9.9㎡程度のこともありますし、中には100㎡以上のホームもあり、夫婦2人で入居する高齢者も増えています。各居室には特に基準はありませんが、多くのホームでトイレ・洗面台がついています。また、ホームによりターゲットとしている入居者層が異なり、住宅地にある小規模庶民的ホームから郊外の大規模豪華ホームまで、様々なホームがあります。中には温泉大浴場、プールやフィットネス、テニスコート等設備の充実したホームもあります。支払う入居一時金・月額利用料もホームにより大きく異なり、入居時費用は0円～数千万円程度と幅広く、最多価格帯は約500万円程度です。月額利用料は約13万円～25万

円のところが多いようです。各ホームとも医療機関と提携し、訪問診察・往診・健康診断・緊急時対応等のサービスがあります。

最近では元気なうちから入居し、ホーム内のイベントやサークル活動に参加しながら生活を楽しむ高齢者も増えています。

(c) 介護型ケアハウスの概要

2000（平成元）年、従来からの軽費老人ホームのタイプ（A型・B型）とは別に、介護利用型（ケアハウス）という新しいタイプが制度化されました。軽費老人ホームは、60歳以上の人（夫婦の場合はどちらかが60歳以上）で、家庭環境・住宅事情等により自宅での生活が困難な人が低額な料金で利用出来るよう、公費補助を受けて運営されている「老人福祉施設」です。介護保険導入以降、介護型ケアハウスの運営が始まっています。ケアハウスには自立した人が入居できる施設と介護が必要な人のみが入居できる施設があります。介護付と呼ばれるケアハウスは、一般に65歳以上で介護認定を受けられた人が入居できます。自立支援型から要介護者が多くなり、介護型（特定施設）に切り替えた施設、建設当初から介護専用のユニット型にしたものがあります。利用者の高齢化が進むケアハウスでは、徐々に24時間介護が可能な特定施設へのシフトが始まっています。特定施設は、ケアハウスで特別養護老人ホーム並みの介護サービスが受けられると人気があります。介護型は、居室面積も15㎡程度、部屋にキッチン等がないものも多く見られます。

特別養護老人ホームが不足する中で、民間の介護施設が増加しています。介護付老人ホームは介護サービスもホームが行うタイプで、特別養護老人ホームと同様に介護職員は要介護者3人に対して1人が基準となっています。

(d) グループホームの概要

グループホームは、入居者が5人～9人の少人数ユニットを組み、自立した共同生活を送る、認知症高齢者向け施設です。その為食事は、職員と入居者が一緒にメニューを決めて、買物・調理・片付けをします。このように、家事や日常生活の中で自分の出来る事は自分で行い、出来ない事を職員に支援してもらいながら生活をします。自分の役割が与えられることにより、認知症症状の進行を遅らせる効果があると言われています。

入浴は週2回以上ですが、利用者の状態や希望によって柔軟に対応しています。入浴が好きな人は毎日入りますが、入浴嫌いな人にはなんとか週1回入ってもらう場合もあります。グループホーム内職員の人員配置は入居者3人に対して1人配置、夜間は2ユニットあたりに1人配置されています。施設の特徴としては、新しい環境への適応が難しい認知症高齢者に対応する為、少人数で自分の家にいるのと同じような生活が出来る環境の提供、また入居者に合せた細やかな対応が出来るよう、施設は民家改修型・新築一戸建て等、小規模で家庭的なものが多いです。他には特養併設型や、最近では有料老人ホーム併設型も増えてきました。居室は個室ですが、施設自体が小規模な為7.43㎡（約4.5畳）以上で、

収納設備が設置されています。入居時費用は原則不要ですが、中には敷金・入居一時金が必要なグループホームもあります。月額利用料は家賃により差がありますが、約 10 万円～20 万円程です。医療体制については、協力医療機関による、訪問診療、訪問看護、緊急時対応などがありますが、身体的な要介護度が進行すると、自立した生活の継続が難しくなりますので、退去するのが一般的です。

尚、現在国内認知症患者数は 150 万人ともいわれていますが、グループホームの「少人数で共同生活」という性格上、定員が少ないため、入所待ちという状態が続いています。

図表 3.1-5 介護型各施設の種類と概算費用

施設	入居の一時金	毎月の費用
特別養護老人ホーム	なし	10 万円前後 低収入者には別の配慮あり
グループホーム	なし	10 万～20 万円
介護型有料老人ホーム	1 人入居の場合 0 万円～2 千万円	13 万～25 万円

＊費用はすべて標準的な例。

第2節 生活経済

(1) シニアへの備えとライフコースの想定

住み替え支援事業説明員として知っておくべき事項
・ アクティブシニア期への備え ・ 家族・生活の概況整理 ・ 住み替えに対する考え方 ・ 資金計画 ・ 高齢期のライフコースの想定

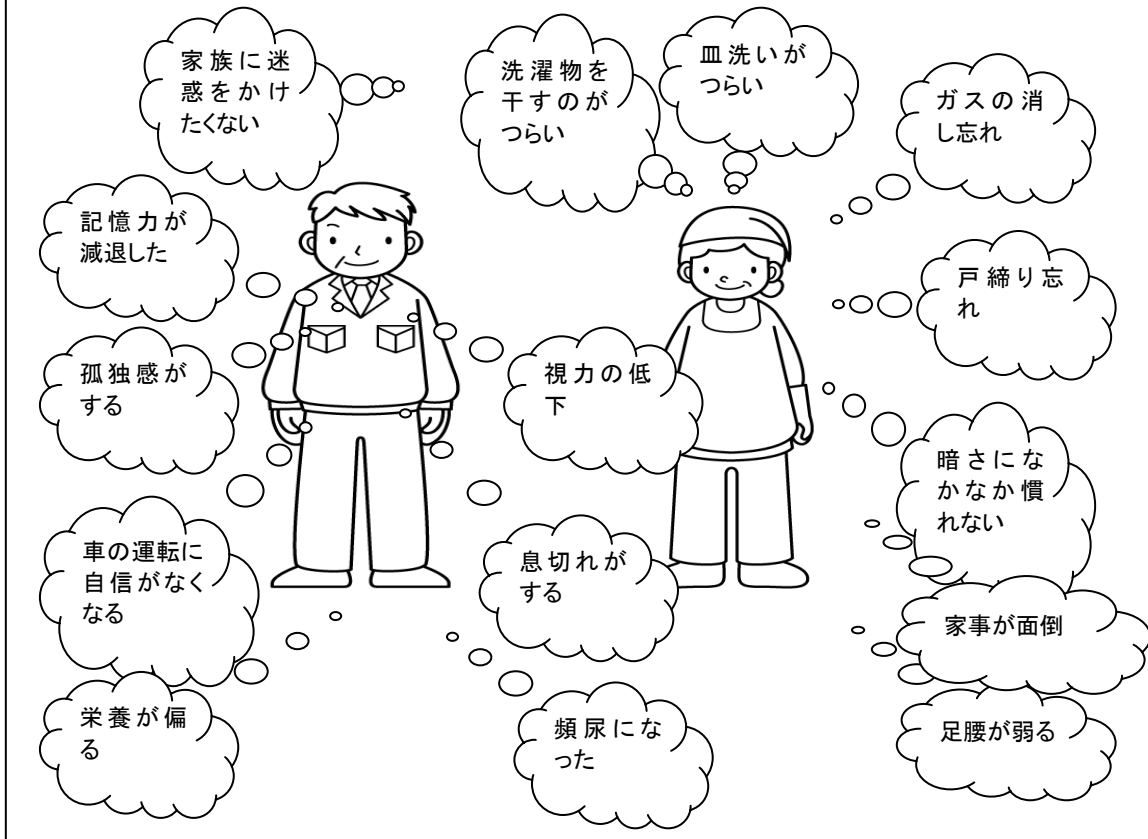
(a) アクティブシニア期への備え

誰しも高齢になると、元気がなくなった、物忘れするようになった、腰が曲がってきた、ぐっすり眠れなくなった、根気が続かなくなった、階段を上がれなくなった、疲れ易くなった、やる気がなくなった、運動ができなくなった、あちこち病気がちだ、あれもこれも無頓着・無関心になった、というような自覚症状を少しずつ感じてくるものですが、これらは家族環境・生活環境・健康状況等に影響を受け、人により程度の差があります。

また、人によって考え方も千差万別であり、本人と配偶者との間でさえも異なるのが当然です。住み替えという問題一つとっても、その希望時期、希望地域、生活スタイル、住宅の選定等に対する意見がまとまらないケースもあるでしょう。

その他、将来にわたる就業予定、これまでの貯蓄、支出予定等についても、さまざまであり、こうした極めて複雑な背景と事情を整理・分析することで、アクティブシニア期の住まいと生きがいを調和させていくことが、高齢社会において不可欠な備えとなっています。

高齢化するとどうなるのか



高齢化への不安に備える

住まい設備との関係例

緊急通報装置
自動消火システム 床暖房
浴室暖房乾燥機
食洗機
階段の手すり(バリアフリー)
エレベーター
運動施設
家族・友人の宿泊施設

生活上のサポートとの関係例

調理師・栄養士
生活支援スタッフ(フロント・家事代行・送迎)
看護師(健康管理・生活指導・定期健診)
介護スタッフ・自立支援スタッフ
警備員

生活利便、リスク管理との関係例

警察署
消防署
病院・クリニック
保健所
タクシー会社 スーパーマーケット

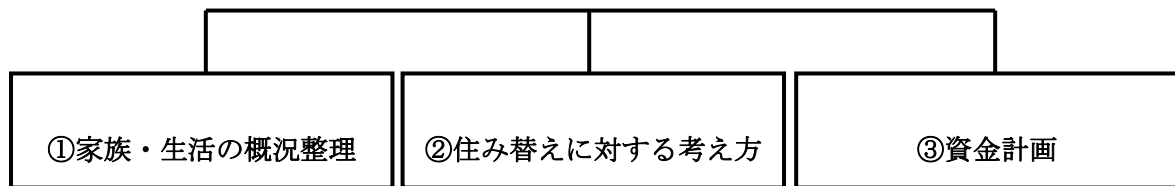
趣味・嗜好や気持ちとの関係例

サークル活動・話し相手
造園・庭・畑
きれいな空気・景色・眺望・自然等
公園・遊歩道 ペットの飼育
家族・友人が訪ねて来やすい立地

(b) 計画的なシニアライフの検討要素

シニアライフを計画的に過ごすには、①家族・生活の概況整理、②住み替えに対する考え方、③資金計画の3点について、しっかりとイメージしておくことが不可欠です。

住み替えには、さまざまな制度が絡みますし、選択肢也多岐にわたります。さらにリスクも少なくありません。ご本人の考え方がしっかりしていないと、その前提が揺らぎ、せっかくのライフプランニングも、最初からやり直しになってしまうことが少なくないのです。



① 家族・生活の概況整理

分類	項目	内容	ポイント
家族・親族の概要	本人	● 年齢 ● 健康状態 ● 就業状況（及び今後の見通し）	
	配偶者	● 年齢 ● 健康状態 ● 就業状況（及び今後の見通し）	
	他の同居家族	● 子供（年齢、独立状況と見通し） ● 親（年齢・健康状態）	
	別居家族・親族	● 子供・親等別居家族との関係	● 行き来の状況、今後の同居・隣居・近居の可能性等
現住宅の概要	立地	● 所在地 ● 交通・生活の利便性	● 駅から徒歩圏か、住宅の周辺に買い物ができる施設はあるか等
	住宅の概要	● 種類（戸建て・集合住宅） ● 所有関係（持家・借家） ● 規模（土地・建物） ● 建築時期	● 借家の場合、退去を求められる可能性（借地の場合は地代の支払い等）

	リフォーム等の状況	● これまでのリフォーム歴 ● 高齢化対応の有無 ● 耐震性能	● 高齢期の住まいとしての性能を備えているか（バリアフリー、耐震性能）
地域生活の状況	コミュニティ関係	● 居住地周辺の知人・友人の状況 ● 地域での趣味活動、コミュニティ活動	● 現在の地域とのつながり（コミュニティでの豊かな生活を送っているか）
	生活関連	● 仕事と地域との関係 ● 地域の医療・福祉サービスの状況、かかりつけの医者の有無等 ● その他	● 地域で居住継続しなければならない状況かどうか ● 地域の福祉サービスや安心居住を支援する制度等の概要を紹介

【要点】

- ① 現住所・居住地は、アクティブシニア期にも居住継続できる環境にあるのかを、住宅の条件や地域での生活状況等から整理していただくことが大切です。
- ② 地域生活の状況は、本人だけでなく、配偶者（家族）の状況にも配慮することが大切です。

② 住み替えに対する考え方

分類	項目	内容	ポイント
意向	本人	● アクティブシニア期の生活イメージ ● 現住宅・居住地域へのこだわり	
	配偶者	● アクティブシニア期の生活イメージ ● 現住宅・居住地域へのこだわり	
時期	住み替え希望時期	● 年齢 ● 仕事の状況 ● 子供の独立等家族の状況 ● 本人・配偶者の健康状態	● 元気なうちの早めの住み替えか、介護が必要になった状態での住み替えか
	同行者	● 配偶者 ● 友人や仲間 ● 何らかのグループ・コミュニ	

		ティ	
イメージ	立地	● 現住宅の近くでより便利なところ ● 子供の住んでいるところの近く ● 自分の実家のある地域、育った地域 ● 生活に便利な都心 ● 自然豊かな環境のあるところ 他	● 住み替え・移住のパターンやポイントを紹介
	生活	● 特に仕事や活動は行わずのんびり暮らしたい ● 仕事を続けたい ● 好きな趣味や活動を続けたい ● 農業をやってみたい 他	
	住宅	● 一般住宅（賃貸・分譲） ● 自立型高齢者向け住宅 ● 介護型高齢者住宅・施設	● 身体状況や費用からみた高齢者向け住宅・施設の種類や概要を紹介
可能性	経済条件	● 基本的な生活費は年金等で賄える ● 高齢期も働く必要がある ● 住み替えるには現住宅の売却または賃貸を行えることが前提 他	● 現住宅の活用の可能性もふまえた条件整理
	家族の条件	● 子供の独立や親の介護 ● 配偶者の反対 他	
	その他	● 保証人の有無 ● 住み替える場合の荷物の置き場（トランクルーム等）	

【要点】

- ① 移住・住み替えの選択肢となる情報を十分に提供することが大切です。
- ② 元気なうちの早めの住み替えか、介護が必要になった状態での住み替えかによって、住宅・施設の選択肢が異なってきます。また、自立型から介護型へ２段階の住み替えを行うパターンも念頭に置いておくことが大切です。

図表 3.2-1 住み替えの時期

元気な間	60.8%
生活に不安が生じてきたとき	31.5%
自宅での介護が限界にきたとき	5.0%
介護認定をうけたとき	0.8%
その他	1.9%

(2006 年シニアライフ情報センター調査)

③ 資金計画

分類	項目	内容	ポイント
ライフイベント	家族	● 子供の独立時期、親の介護 ● 本人・配偶者の入院・要介護・死亡	
	仕事	● 定年退職の時期 ● 完全に仕事をやめる時期	
	住まい	● 現住宅をリフォームして居住継続 ● 現住宅を建て替える ● 住み替える（その後戻ってくる可能性や子供に相続させる意向の有無）	● 現住宅についての考え方の整理
資産	動産	● 預貯金、証券、保険等	
	不動産	● 不動産（土地・家屋）の所有状況 ● 不動産の活用の可能性	
収入見込み	定期的収入	● 勤労収入（いつまで） ● 年金（いつから） ● （現住宅の賃貸化による賃料収入）	
	一時的収入	● 退職金 ● 保険金 ● （現住宅の売却による売却益）	
支出	定期的支出	● 生活費	

		● 住居費（住み替え先により異なる） ● サービス費用	
	一時的支出	● 住み替え時の一時費用（引越し費用、家具費、入居一時金等） ● 住宅リフォーム費用、建替え ● 入院・介護・葬儀費	
住宅活用 の可能性	経済条件	● 現住宅の売却（売却価格の想定）、賃貸化の可能性（賃貸時の家賃想定） ● リフォームの必要性（耐震性能、その他）	● 周辺の中古住宅価格、家賃相場 ● 耐震診断、耐震改修
	住宅の活用条件	● 住み替え先が合わなければ戻りたい ● 住宅をいずれ子供に相続させたい	● 定期借家

【要点】

- ① 本人だけでなく家族との関係に着目することが大切です。
- ② 現住宅の取扱い（売却、賃貸）によって資金計画が大きく変化します。
- ③ 将来の収支見込みについては、住み替えに向けた経済的データを整理することによって、客観的な視点で最適の選択ができるようにする必要があります。

(c) 高齢期のライフコースの想定（モデルパターン例）

以上①～③の整理を基にし、高齢期のライフコースを描く参考のため、夫 56 歳（妻 56 歳）からの夫婦世帯において、高齢期の住まいの選択のモデルパターン 4 例を示します。住まいの選択以外の条件は、次のように想定しています。

- ・就業状況・定年時期：夫は就業しており、60 歳で定年退職（妻は専業主婦）
 - ・定年後の収入：65 歳から年金収入を得る
 - ・死亡時期：夫と妻の死亡年齢は、平均寿命による
- ＊日本人の平均寿命：男性 79.19 歳、女性 85.99 歳（平成 19 年簡易生命表より）

①夫婦／居住継続

- ・高齢期の住まいの選択
現住宅（持家）に高齢期もずっと住み続ける
- ・住まいに関するトピック
夫 65 歳・妻 65 歳：現住宅のバリアフリー改修を行う

夫 妻	56	60	65	70	75	80	85 歳
	56	60	65	70	75	80	85 歳
ライフイベント		夫定年退職				夫死亡	妻死亡
住まい	現住宅	▼ バリアフリー化					
	持ち家						
収入	勤労収入	●	退職金	夫年金	妻年金		
支出	夫・妻生活費					●介護・葬儀費 妻生活費	
	現住宅住居費		リフォーム費用(バリアフリー)				●介護・葬儀費

②夫婦／遅い住み替え・持家資産活用

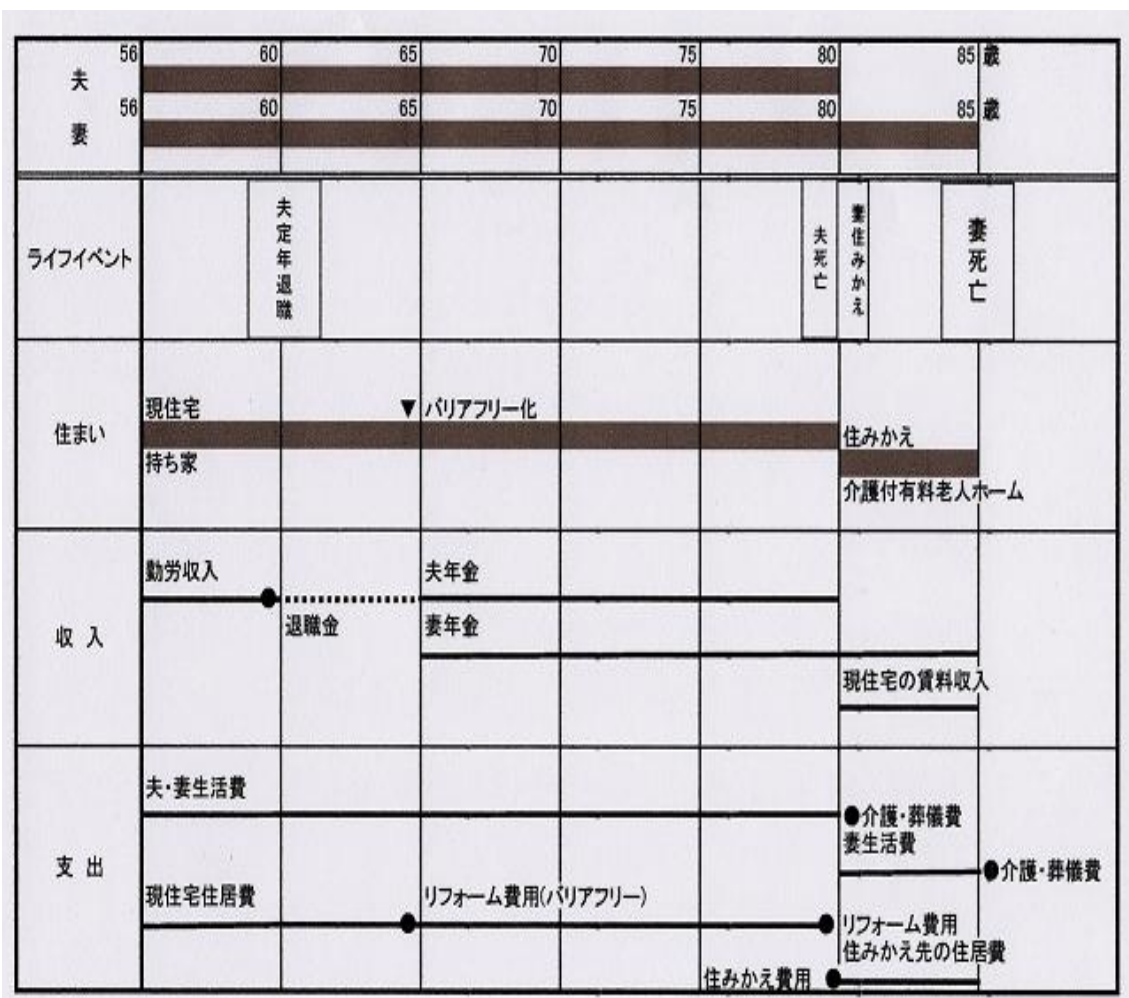
・高齢期の住まいの選択

現住宅（持家）に住み続けるが、夫死亡の数年後に妻は介護付き有料老人ホームに住み替える

・住まいに関するトピック

夫 65 歳・妻 65 歳：現住宅のバリアフリー改修を行う

夫死亡・妻 80 歳：妻は介護付き有料老人ホームに住み替える。現住宅はリフォームを行った上で賃貸し賃料収入を得る。



③夫婦／早めの住み替え・持家を売却

・高齢期の住まいの選択

夫婦とも元気な 60 代のうちにセカンドライフのために住み替え、現住宅は売却。さらに夫死亡の数年後に妻は介護付き有料老人ホームに住み替える。

・住まいに関するトピック

夫 65 歳・妻 65 歳：夫婦で住み替える（住み替え先：持家、賃貸住宅、自立型の高齢者住宅等）。現住宅は売却する。

夫死亡・妻 80 歳：妻は介護付き有料老人ホームに住み替える。

夫 妻	56	60	65	70	75	80	85歳
	56	60	65	70	75	80	85歳
ライフイベント							
		夫定年退職		住みかえ		夫死亡	妻住みかえ
住まい	現住宅						
	持ち家			住みかえ先1			住みかえ先2
				持ち家 賃貸住宅 自立型の高齢者住宅			介護付有料老人ホーム
収入	勤労収入			夫年金			
		退職金		妻年金			
				●現住宅の売却益			
支出	夫・妻生活費						●介護・葬儀費 妻生活費
	現住宅住居費						●介護・葬儀費
		住みかえ費用		住みかえ先1の住居費			
					住みかえ費用●	住みかえ先2の住居費	

④夫婦／早めの住み替え・持家資産活用

・高齢期の住まいの選択

夫婦とも元気な60代のうちにセカンドライフのために住み替え、現住宅は賃貸。さらに夫死亡の数年後に妻は介護付き有料老人ホームに住み替える。

・住まいに関するトピック

夫65歳・妻65歳：夫婦で住み替える（住み替え先：持家、賃貸住宅、自立型の高齢者住宅等）。現住宅はリフォームを行った上で賃貸し賃料収入を得る。

夫死亡・妻80歳：妻は介護付き有料老人ホームに住み替える

夫 妻	56	60	65	70	75	80	85	歳	
	56	60	65	70	75	80	85	歳	
ライフイベント		夫 定年 退職		住 み か え			夫 死 亡	妻 住 み か え	妻 死 亡
住まい	現住宅			住みかえ先1					
	持ち家			持ち家 賃貸住宅 自立型の高齢者住宅			住みかえ先2		介護付有料老人ホーム
収 入	勤労収入	●	退職金	夫年金					
				妻年金					
				現住宅の賃料収入					
支 出	夫・妻生活費							●介護・葬儀費 妻生活費	
	現住宅住居費								●介護・葬儀費
			●	リフォーム費用(耐震改修) 住みかえ先1の住居費					
		住みかえ費用	●					住みかえ先2の住居費	
						住みかえ費用●			

(2) 生活設計シミュレーション

住み替え支援事業説明員として知っておくべき事項
・生活設計(シミュレーション)のモデルスタディ ・共通の生活設計前提条件 ・＜ケース1＞自宅をリフォームして住み続ける ・＜ケース2＞自宅を賃貸して、駅勢圏マンションに住み替える ・＜ケース3＞自宅を売却して、駅勢圏マンションに住み替える

生活設計シミュレーションを行うことで、今後の住み方の方針に役立つ

生活設計シミュレーションを行うことで、住み方によって将来の資産状況がどのように推移するかが、具体的な金額により把握できるので、今後の住み方の方針の参考データとして十分役立ちます。

＊(財)高齢者住宅財団では、HP 上で「高齢期の住み替えに関わるファイナンシャルプランニング」が試算できるシステムを提供しています。

→<http://www.koujuuzai.or.jp/>

では、具体的な世帯像と現在の住まいを設定したうえで、＜ケース1＞自宅をリフォームして住み続ける、＜ケース2＞自宅を賃貸して近くのマンションに住み替える、＜ケース3＞自宅を売却して近くのマンションに住み替えるについて、試算してみましょう。

3 ケースの共通となる前提条件は、以下のとおりです。

＊現住宅が東京都八王子市周辺駅から徒歩 15 分以上の持家戸建て住宅を想定。

●共通の生活設計前提条件(ケース1～3)

前提条件	夫 56 歳(サラリーマン) これまでの平均給与 45 万円、今後 60 歳までの平均給与 60 万円。60 歳定年。80 歳で死亡。 妻 56 歳(専業主婦)、厚生年金加入期間 10 年平均給与 21 万円、60 歳まで第 3 号被保険者期間 26 年。80 歳での有料老人ホーム住み替え(その際に住宅は子供世帯に相続)。85 歳での死亡		
定年時貯蓄	2,500 万円(住宅ローン残等は差引いた額・退職金含む)		
定年後の収入 (妻 85 歳まで)	公的年金	夫年齢 61～63 歳 175 万円／年(夫 137 万円＋妻 38 万円) 64 歳 246 万円／年(夫 208 万円＋妻 38 万円) 65～80 歳 300 万円／年(夫 210 万円＋妻 90 万円) 妻年齢(夫死亡後)81～85 歳 193 万円／年(妻 90 万円＋遺	計 6,536 万円 (25 年間)

		族年金 103 万円) < 公的年金の計算: 社会保険庁「自分でできる年金簡易試算」 >	
定年後の支出 (妻 85 歳まで)	生活費	月 19.2 万*×12 ヶ月×20 年 月 8.1 万*×12 ヶ月×5 年 *平均の消費支出から住居・教育・教養娯楽費を除いた額	計 5,094 万円 (25 年間)
	趣味・レジャー費	・年間 48 万円×20 年 *教育・教養娯楽費(平均月額 2.7 万円×12 ヶ月=32.4 万円)+α *+α は宅老所の利用料(年 12~24 万円)等	計 960 万円 (20 年間)
	介護費・葬儀費	・介護費用 入居一時金 300 万円(下記参照) 月額費用 22.4 万円×12 ヶ月×5 年=1,344 万円 ・葬儀費用 150 万円×2 人	計概ね 2,000 万円
	住居費	(モデルケースにより異なる)	
		< 住居費を含まない合計 >	8,054 万円
(住居費を含まない収支: 定年時貯蓄+収入-支出)			982 万円

介護付有料老人ホームの費用例

所在	入居一時金	月額費用
足立区	300 万円	◇管理費は 13.6 万円/月 ◇食費一人 6.2 万円/月 ◇介護費 2.2~2.6 万円/月(要介護度により異なる)

上記基本的な生活設計モデルに基づき、以下の 3 ケースを試算してみます。

< ケース 1 > 自宅をリフォームして住み続ける一夫年齢 65~80 歳における生計収支

		1 月あたり	1 年あたり
収入	年金等	25 万円/月	300 万円/年
	合計	25 万円/月	300 万円/年
支出	生活費	19.2 万円/月	230.4 万円/年
	趣味・レジャー費等	4.0 万円/月	48 万円/年
	住居費 維持管理費 固定資産税・都市計画税	0.83 万円/月	10 万円/年
	(リフォーム費除く)	0.75 万円/月	9 万円/年

	合計	24.78 万円/月	297.4 万円/年
	収入－支出	0.22 万円/月	2.6 万円/年

＜貯金取り崩しモデル例＞

定年時貯蓄	2,500 万円(住宅ローン残等は差引いた額・退職金含む)		
定年後の収入	公的年金	●共通の生活設計前提条件参照	6,536 万円
定年後の支出 (妻 85 歳まで)	生活費	●共通の生活設計前提条件参照	5,094 万円
	趣味・レジャー費	●共通の生活設計前提条件参照	960 万円
	介護費・葬儀費	●共通の生活設計前提条件参照	2,000 万円
	住居費	維持管理＋税 19 万円／年×20 年 リフォーム費用 300 万円	680 万円
		合計	8,734 万円
(住居費を含まない収支:定年時貯蓄＋収入－支出)			302 万円

＜解説＞

このケースでは、夫 56 歳、妻 56 歳、専業主婦という世帯の 85 歳までの収支で考えます。まず、収入は公的年金のみ。定年後の収入(妻 85 歳まで)は、6,536 万円となります。

一方支出は、生活費、趣味・レジャー費等、住居費 維持管理費、固定資産税・都市計画税それに生涯一度のリフォーム費用を見込み、合計 8,734 万円となります。定年後の収入、支出の差額▲2,198 万円を貯蓄の 2,500 万円でカバーし、定年以後の収支は 302 万円のプラスとなっています。

＜ケース 2＞自宅を賃貸して、駅勢圏マンションに住み替え夫年齢 65～80 歳の生計収支

		1 月あたり	1 年あたり
収入	年金等	25 万円/月	300 万円/年
	家賃収入(戸建て持ち家:床面積 115 m ²)	13.8 万円/月	165.6 万円/年
	合計	38.8 万円/月	465.6 万円/年
支出	生活費	19.2 万円/月	230.4 万円/年
	趣味・レジャー費等	4.0 万円/月	48 万円/年
	住居費 駅勢圏マンション賃料 (55 m ²)	11.0 万円/月	132.0 万円/年
	トランクルーム賃貸 (5 m ²)	1.6 万円/月	19.2 万円/年

	運営費・管理費 (敷金・礼金・更新手数料除く)	2.0 万円/月	24.0 万円/年
	住宅活用費用 業務手数料	1.6 万円/月	19.2 万円/年
	維持管理費用	0.83 万円/月	10.0 万円/年
	固定資産税・都市計画税 (リフォーム費除く)	0.75 万円/月	9.0 万円/年
	合計	40.98 万円/月	491.8 万円/年
収入－支出		－2.18 万円/月	－26.2 万円/年

＜貯金取り崩しモデル例＞

定年時貯蓄	2,500 万円(住宅ローン残等は差引いた額・退職金含む)		
定年後の収入	公的年金	●共通の生活設計前提条件	6,536 万円
	家賃収入	13.8/月×12ヶ月×16年＝2,650 万円	2,650 万円
		合計	9186 万円
定年後の支出 (妻 85 歳まで)	生活費	●共通の生活設計前提条件	5,094 万円
	趣味・レジャー費	●共通の生活設計前提条件	960 万円
	介護費・葬儀費	●共通の生活設計前提条件	2,000 万円
	住居費	家賃等 175.2 万円/年×16 年 敷金・礼金・更新手数料 11 万円×11 ヶ月分	2,924 万円
	住宅活用費用	維持管理・税 19.0 万円/年×20 年 業務手数料 19.2 万円/年×16 年 リフォーム費用 316 万円	1,003 万円
	合計		11,981 万円
収支(＝定年時貯蓄＋収入－支出)			－296 万円
土地資産評価額			1,500 万円
総合収支			1,204 万円

＜解説＞

このケースは、「自宅を貸して賃貸収入を得る方法」です。家を手放したくない、将来子供に相続させたい等という考えの顧客に適しています。ただ、売却の場合と違い、まとまった資金を得られないので、一般的には、住み替える場合、購入するのではなく、賃貸住

宅への入居となると思われます。

まず、賃貸期間ですが、16 年、賃貸料は近隣の相場を考慮して 13.8 万円、家賃収入は 2,650 万円となりました。収入は公的年金 6,536 万円との合計で 9,186 万円です。

一方、支出は、家賃支払いは、相場並みの月 11.0 万円設定、16 年間分の住居費用 2,924 万円、さらに賃貸している住宅の維持管理費用・税金 687 万円、リフォーム費用 316 万円、生活費、趣味・レジャー費、介護費・葬儀費を合わせると総合計 11,981 万円となり、収支は▲296 万円となります。

ただし、これには、貸している自宅の資産が算入されていません。

貸している自宅の資産評価額を仮に約 1,500 万円(土地のみ)を加えると総合収支はプラス 1,204 万円となります。生涯資産が赤字になることはないと考えられます。

一般的に、貯蓄に余裕がない場合は、自宅を賃貸にして、ある程度家賃収入を得てから売却、住み替え先も賃貸にする、という考え方もあります。

＜ケース 3＞自宅を売却して、駅勢圏マンションに住み替え夫年齢 65～80 歳の生計収支

		1 月あたり	1 年あたり
収入	年金等	25 万円/月	300 万円/年
	合計	25 万円/月	300 万円/年
支出	生活費	19.2 万円/月	230.4 万円/年
	趣味・レジャー費等	4.0 万円/月	48 万円/年
	住居費 駅勢圏マンション賃料 (55 m ²)	11.0 万円/月	132.0 万円/年
	トランクルーム賃貸 (5 m ²)	1.6 万円/月	19.2 万円/年
	運営費・管理費 (敷金・礼金・更新手数料除く)	2.0 万円/月	24.0 万円/年
	居費 賃料		
	合計	37.8 万円/月	453.6 万円/年
収入－支出		－12.8 万円/月	－153.6 万円/年

＜貯金取り崩しモデル例＞

定年時貯蓄	2,500 万円(住宅ローン残等は差引いた額・退職金含む)		
定年後の収入	公的年金	●共通の生活設計前提条件	6,536 万円
	住宅売却	2,645 万円(譲渡損失により課税無し)	2,645 万円
	合計		9,181 万円
定年後の支出	生活費	●共通の生活設計前提条件	5,094 万円

(妻 85 歳まで)	趣味・レジャー費	●共通の生活設計前提条件	960 万円
	介護費・葬儀費	●共通の生活設計前提条件	2, 000 万円
	住居費	維持管理＋税 19 万円／年×4 年 家賃等 175. 2 万円／年×16 年 敷金・礼金・更新手数料 11 万円×11 ヶ月分	3, 000 万円
	住宅活用費用	売却にかかる手数料 85 万円	85 万円
	合計		11, 139 万円
収支(＝定年時貯蓄＋収入－支出)			542 万円

＜解説＞

現在の住居を、土地付で売却したとして、価格は 2,645 万円と設定、税金は譲渡損失により非課税となります。自宅を売却することによりリフォーム費用の 300 万円はなくなります。この資金が、生活資金となり、家賃支払い等に充てられます。

仮に住み替える時点で、住宅ローンが残っていれば、自宅の売却価格からローン残高を引かなければなりません。その分、生活資金は減少します。

売却すれば資産はなくなり、現金になります。収入は公的年金と売却代金となります。資産を持っていれば、リバースモーゲージローン等という活用も考えられますが、売却後は、現金のみとなります。資産か現金か、その後の生活設計を十分検討して選択する必要があります。

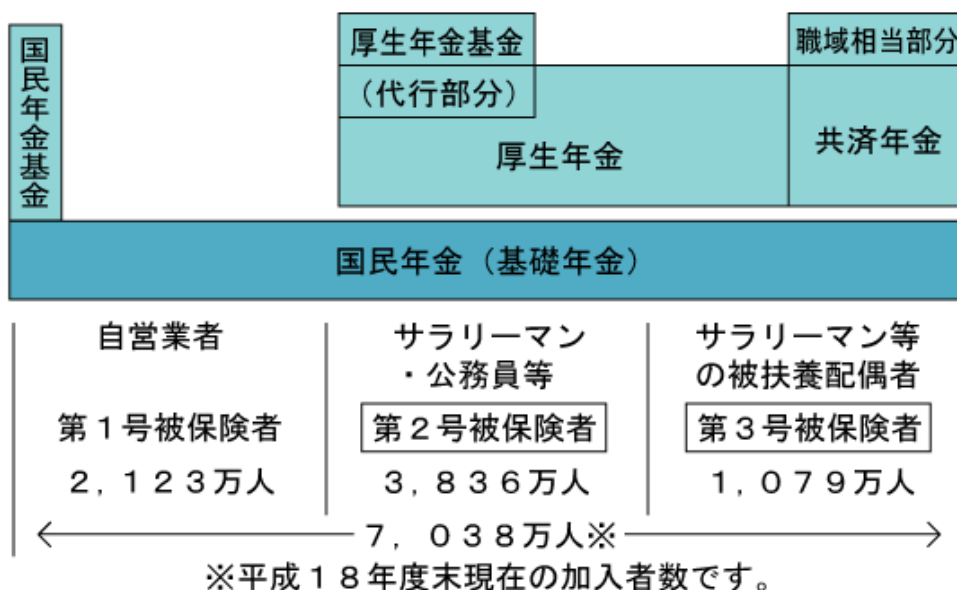
以上のように典型的な 3 つの生活シミュレーションを掲げましたが、今後の生活で何を重視していくのか、各ケースの生活設計シミュレーションを行う際、各ケースの試算のポイントをよく押えておきましょう。

(3) 公的年金制度の基礎知識

住み替え支援事業説明員として知っておくべき事項
・ 公的年金制度の概要 ・ 公的年金の基礎 ・ 年金受取額

(a) 公的年金制度の概要

日本の年金制度においては、満 20 歳以上 60 歳未満の国内に住所を有する人は、国民年金の強制加入が義務づけられています。老後はここから支給される基礎年金を土台に、会社員等であった人は、厚生年金など被用者年金からも報酬比例の年金が支給されるという、二階建ての年金給付の仕組みがとられています。従って、厚生年金が適用されている事業所に勤める会社員等は、国民年金と厚生年金の 2 つの年金制度に加入することになります。支給される年金額は、多くの保険料を納め、また納めた期間が長い人ほど多くなります。



※ 国民年金には、職業等に応じて第1号～第3号の被保険者区分があります。

会社員や公務員だった場合	国民年金 (基礎年金) + 厚生 (又は共済) 年金
自営業者だった場合	国民年金 (基礎年金)

※ その他企業年金や国民年金基金等の加入により、上乗せがある場合があります。

①世代間扶養

世代間扶養とは、現役世代の保険料負担で高齢者世代を支えている仕組みのことをいいます。現在は4人で1人を支えている計算ですが、2025年には少子高齢化がさらに進み2人で1人を支える計算になるといわれています。

少子高齢化が進み、給付と負担のバランスが崩れ始めたことから、平成16年の年金制度改正によって「マクロ経済スライド」が導入されました。マクロ経済スライドとは、保険料負担の範囲内で給付とのバランスがとれるように、年金額の計算に当たっては現行の賃金や物価の変動率に加えて、将来の公的年金制度の加入者の減少率と年金受給期間(平均余命)の伸び率を勘案した一定率(調整期間中は0.9%の見込み)を差し引いた年金改定率を用いて年金額を自動調整する仕組みです。

②受給開始年齢

原則25年以上国民年金に加入していた人が65歳から終身で(生きている限り)受給可能

男子:昭和36年4月2日以降生まれ 女子:昭和41年4月2日以降生まれ	65歳
上記以外	60歳から65歳

③保険料

ア 国民年金保険料

自営業者など国民年金の第1号被保険者の月々の保険料は14,410円(平成20年度価格)の定額で、保険料は翌月末(たとえば4月分は5月末まで)までに納付します。保険料はまとめて前払い(前納)すると割引が受けられます。

また、所得が少ないなど、保険料を納めることが経済的に困難な場合には、本人の申請によって保険料が免除または猶予される制度があります。

i) 全額免除・一部納付申請

本人・世帯主・配偶者の前年所得(1月から6月までに申請される場合は前々年所得)が一定額以下の場合には、申請により保険料の納付が全額免除または一部納付になります。

ii) 若年者納付猶予申請

30歳未満の人で本人・配偶者の前年所得(1月から6月までに申請される場合は前々年所得)が一定額以下の場合には、申請により保険料の納付が猶予されます。

iii) 学生納付特例申請

学生の人で本人の前年所得(1月から6月までに申請される場合は前々年所得)が一定額以下の場合には、申請により保険料の納付が猶予されます。

イ 厚生年金保険料

厚生年金の保険料は、毎月の給与（標準報酬月額）と賞与（標準賞与額）に共通の保険料率をかけて計算されます（総報酬制）。保険料率は平成 17 年 9 月から毎年 9 月に引き上げられ、平成 29 年 9 月からは固定されます。保険料は、加入者と事業主とが半分ずつ負担し、事業主は毎月の給料又は賞与から保険料を差し引いて翌月の末日までに納めることになっています。

i) 標準報酬月額

厚生年金では、加入者が受け取る給与（基本給のほか残業手当や通勤手当などを含めた税引き前の給与）を一定の幅で区分した報酬月額に当てはめて決定した標準報酬月額を、保険料や年金額の計算に用いています。現在の標準報酬月額は、1 等級（9 万 8 千円）から 30 等級（62 万円）に分かれています。

ii) 標準賞与額

標準賞与額とは、税引き前の賞与の額から 1 千円未満の端数を切り捨てたもので、150 万円を超えるときは 150 万円とされます。

(b) 公的年金制度の給付

公的年金制度では、被保険者が老齢になったとき（老齢年金）、病気やけがで障害をもったとき（障害年金）、死亡したとき（遺族年金）に、年金が支給されます。厚生年金が適用されている事業所に勤める会社員等は、国民年金と厚生年金の2つの年金制度から次のようなかたちで支給されることになります。

老齢厚生年金	障害厚生年金	遺族厚生年金
老齢基礎年金	障害基礎年金	遺族基礎年金

①老齢給付

ア 国民年金

i) 老齢基礎年金

老齢基礎年金は、国民年金保険料を納めた期間（保険料免除期間などを含む）が原則として25年以上ある人が、65歳に達したときに支給されます。20歳から60歳に達するまで（加入可能年数40年）の保険料をすべて納めた人が、満額の年金額792,100円（平成20年度価格）を受け取ることができます。老齢基礎年金の額は、加入期間や保険料の納付状況によって異なります。例えば、保険料が全額免除された期間の年金額は1/3（将来は1/2）で計算されますが、保険料の未納期間は年金額の計算の対象期間には該当しません。

ii) 老齢基礎年金の額

老齢基礎年金を受けるためには、保険料を納めた期間、保険料を免除された期間と合算対象期間(★)とを通算した期間が原則25年間（300月）以上あることが必要です。老齢基礎年金の計算式は次のとおりです。

$792,100 \text{ 円} \times \frac{\text{保険料納付月数} + \text{保険料全額免除月数} \times 1/3 + \text{保険料} 1/4 \text{ 納付月数} \times 1/2 + \text{保険料半額納付月数} \times 2/3 + \text{保険料} 3/4 \text{ 納付月数} \times 5/6}{\text{加入可能年数} \times 12}$

★ 合算対象期間

年金額に反映されないため「カラ期間」と呼ばれています。合算対象期間には、①昭和61年（1985）3月以前に、国民年金に任意加入できる人が任意加入しなかった期間、②平成3年（1991）3月以前に、学生であるため国民年金に任意加入しなかった期間、③昭和36年（1961）4月以降海外に住んでいた期間などがあります。

iii) 付加年金

第1号被保険者および任意加入被保険者は定額保険料に付加保険料（月額 400 円）をプラスして納付することができます。付加保険料を納めた人には、老齢基礎年金に付加年金が上乗せされて支給されます。付加年金の計算式は次のとおりです。

$200 \text{ 円} \times \text{付加保険料納付月数}$

※付加年金は、定額のため、物価スライド（増額・減額）はありません。

イ 厚生年金

i) 老齢厚生年金

老齢厚生年金は、厚生年金の被保険者期間があつて、老齢基礎年金を受けるのに必要な資格を満たした人が 65 歳になったときに、老齢基礎年金に上乗せされる形で支給されます。ただし、当分の間は、60 歳以上で、①老齢基礎年金を受けるのに必要な資格期間を満たしていること、②厚生年金の被保険者期間が 1 年以上あることにより受給資格を満たしている人には、65 歳になるまで特別支給の老齢厚生年金が支給されます。

ii) 老齢厚生年金の額

60 歳台前半の特別支給の老齢厚生年金額は、定額部分（「定額単価×加入月数」で計算されたもの）と報酬比例部分（在職中の給与に比例して計算されたもの）を合算した額で、これに一定の要件を満たしたときに、加給年金額が加算されます。

一方、65 歳からの老齢厚生年金額は、特別支給の老齢厚生年金の報酬比例部分に相当する額になります。ただし、当分の間、65 歳以後に年金額が減ることがないように、差額は「経過的加算」として加算されます。したがって、65 歳以後の老齢厚生年金の年金額は、報酬比例部分の計算式で計算した額と経過的加算の合算額となります。

iii) 加給年金額

特別支給の老齢厚生年金や老齢厚生年金を受けられるようになったとき、厚生年金の加入期間が 20 年（中高齢の特例の場合は 15 年～19 年）以上ある場合、その人に生計を維持されている 65 歳未満の配偶者または 18 歳未満（18 歳の誕生日の属する年度末まで）の子、20 歳未満で 1 級・2 級の障害の子がいれば、その人の年金に加給年金額が加算されます。

また、年金を受ける人が昭和 9（1934）年 4 月 2 日以後生まれの場合は、配偶者の加給年金額に生年月日に応じて特別加算が行われます。

なお、配偶者を対象とする加給年金額は、配偶者自身が 65 歳になり老齢基礎年金を受けられるようになると打ち切られますが、配偶者が昭和 41 年 4 月 1 日以前生まれの場合、配偶者自身の老齢基礎年金に「振替加算」がつきます。

【加給年金の額】

対象者	加給年金額(年額)
配偶者	227,900 円
2人目までの子	各 227,900 円
3人目以降の子	75,900 円

(平成 20 年度価格)

【特別加算の額】

受給権者の生年月日	特別加算額(年額)
昭和 9.4.1 以前	0円
昭和 9.4.2～昭和 15.4.1	33,600 円
昭和 15.4.2～昭和 16.4.1	67,300 円
昭和 16.4.2～昭和 17.4.1	101,100 円
昭和 17.4.2～昭和 18.4.1	134,600 円
昭和 18.4.2 以後	168,100 円

(平成 20 年度価格)

②障害給付

ア 国民年金

i) 障害基礎年金

障害基礎年金は、原則、国民年金に加入中に、病気やケガで障害が残ったときに支給されます。初診日から1年6ヶ月を経過した日または1年6ヶ月以内に症状が固定した日が障害認定日となり、法令により定められた国民年金の障害等級（1級・2級）に該当したときに支給されます。

ii) 障害基礎年金の年金額

障害基礎年金を受けるためには、初診日のある月の前々月までの公的年金の加入期間の2/3以上の期間について、保険料が納付又は免除されていること、または初診日のある月の前々月までの1年間に保険料の未納がないこと（保険料納付要件）が必要です。また、障害の程度が変わったときには、年金額も改定されます。障害基礎年金の年金額（平成20年度価格）は次のとおりです。

障害等級1級	990,100 円
障害等級2級	792,100 円

18歳到達年度の末日までにある子（障害者は20歳未満）がいる場合は、子の人数によって下記の加算が行われます。

対象者	子の加算(年額)
2人目までの子	各 227,900 円
3人目以降の子	75,900 円

(平成20年度価格)

イ 厚生年金

i) 障害厚生年金

障害厚生年金は、厚生年金に加入中に、病気やケガで障害が残ったときに支給されます。障害基礎年金の1級または2級に該当する障害の状態になったときは、障害基礎年金に上乗せして障害厚生年金が支給されます。

また、障害の状態が2級に該当しない程度の軽い障害のときは、3級の障害厚生年金が、初診日から5年以内に病気やケガが治り、障害等級3級よりも軽い障害が残ったときには障害手当金（一時金）が支給されます。障害厚生年金の場合は、障害基礎年金に比べ1級から軽度の障害までと、受給対象の範囲が広いのが特徴です。

ii) 障害厚生年金の年金額

障害基礎年金のように定額ではなく、厚生年金の加入期間（被保険者月数）や平均標準報酬月額に応じた年金額が支給されます。1級および2級の障害厚生年金には、受給権者に生計を維持される65歳未満の配偶者がいるときには、加給年金額が加算されます。また、障害の程度が変わったときには、年金額も改定されます。

③遺族給付

ア 国民年金

i) 遺族基礎年金

遺族基礎年金は、国民年金に加入中の人が死亡した時、その人によって生計を維持されていた「18歳到達年度の末日までにある子（障害者は20歳未満）のいる妻」又は「子」に支給されます。

ii) 遺族基礎年金の年金額（平成20年度価格）

遺族基礎年金を受けるためには、亡くなった日のある月の前々月までの公的年金の加入期間の2/3以上の期間について、保険料が納付又は免除されていること、または亡くなった日のある月の前々月までの1年間に保険料の未納がないこと（保険料納付要件）が必要です。加算の対象となる子の数がか変わったときには、年金額も改定されます。遺族基礎年金の年金額（平成20年度価格）は次のとおりです。

●妻が遺族基礎年金を受給するケース

	基本額	加算額	合計
子が一人	792, 100 円	227, 900 円	1, 020, 000 円
子が二人		455, 800 円	1, 247, 900 円
子が三人		531, 700 円	1, 323, 800 円

iii) 国民年金の第1号被保険者独自の給付

○寡婦年金

寡婦年金は、老齢基礎年金を受ける資格（第1号被保険者として保険料を納めた期間（免除期間を含む）が25年以上）を満たしている夫が亡くなった時に、亡くなった夫と婚姻関係が10年以上あり、その夫により生計を維持されていた妻に対して60歳から65歳になるまでの間支給されます。

年金額は、夫が受給できるはずであった老齢基礎年金額の4分の3の額が支給されます。

また、死亡した夫が、障害基礎年金の受給権者であった場合、老齢基礎年金を受けていた場合や妻が繰り上げ支給の老齢基礎年金を受けている場合は支給されません。

○死亡一時金

死亡一時金は、第1号被保険者としての保険料納付済期間が3年以上ある人が、老齢基礎年金、障害基礎年金のいずれも受けることなく死亡した場合に、その人と生計を同じくしていた遺族（年齢制限はない）に支給されます。寡婦年金と死亡一時金は両方を受給することはできません。

イ 厚生年金

i) 遺族厚生年金

遺族厚生年金は、厚生年金に加入中の人が亡くなった時（加入中の傷病がもとで初診日から5年以内に亡くなった時）、その人によって生計を維持されていた遺族（①配偶者または子、②父母、③孫、④祖父母の中で優先順位の高い人）に支給されます。子のある妻又は子には、遺族基礎年金も併せて支給されます。なお、子は遺族基礎年金の受給の対象となる子に限ります。

ii) 遺族厚生年金の年金額

遺族基礎年金とは異なり、厚生年金の加入期間（被保険者月数）や平均標準報酬月額に応じた年金額が支給されます。遺族厚生年金を受けるためには、遺族基礎年金の保険料納付要件を満たしていることが必要です。厚生年金の資格を喪失した人でも厚生年金被保険者期間中に初診日があり初診日から5年以内に死亡した場合や、障害等級1級および2級の障害厚生年金受給権者が死亡した場合などでも支給されます。

30歳未満の子のない妻は5年間の有期給付（子を養育しなくなったときに妻が30歳未満の場合には、その時点から5年間）となります。夫、父母、祖父母が受ける場合は55歳以上であることが条件となり、支給開始は60歳からになります。

(c) 年金受取額データ

【参考 モデル別年金受給額】

① 国民年金

	月 額	年 額
◆国民年金（40 年間加入） 1 人分	66,008 円	792,100 円
◆国民年金（40 年間加入） 夫婦 2 人分	132,016 円	1,584,200 円

② 厚生年金のケース

	月 額	年 額
◆厚生年金 夫婦 2 人分 標準的な年金額 (夫は 40 年間就業し、妻は専業主婦のケース： 夫の平均標準報酬 36 万円)	約 23.2 万円	約 279.1 万円

(参考) 夫の収入別年金受給額(年額) 夫 1 人分 (夫は 40 年間就業、夫 52 歳と仮定)

	61 歳～64 歳	65 歳以降
・夫の平均給与月額 30 万円	約 101 万円	約 181 万円
・夫の平均給与月額 50 万円	約 169 万円	約 248 万円
・夫の平均給与月額 80 万円	約 210 万円	約 289 万円

*年金額は参考の仮年金額で実際の受取額とは異なります、また上記金額は平成 19 年度年金額の見込みにより試算しています。

(d) 基本的な年金制度の改正

①基礎年金の国庫負担割合を段階的に2分の1に引上げ

現行の基礎年金の国庫負担割合は 3 分の 1 ですが、平成 16 年度から平成 21 年度までに段階的に 2 分の 1 に引上げられます。

②保険料水準固定方式の導入

これまでの保険料水準は、年金給付を賄える水準を確保するため 5 年に 1 度の年金財政再計算時に見直される仕組みでしたが、将来の現役世代の過重な保険料負担を避けるために一定段階で保険料水準を固定し、その範囲内で給付を賄う保険料水準固定方式が導入されています。

ア 国民年金の保険料は、平成 17 年度から毎年度 280 円を引上げ、平成 29 年度には 16,900 円に固定されます。ただし、この価格は平成 16 年度価格で各年度の保険料改定率を乗じて得た額とされています。

イ 厚生年金の保険料率は、13.58%（坑内員や船員は 14.96%）ですが、平成 16 年 10 月（平成 17 年以降は毎年 9 月）から 3.54%（坑内員や船員 2.48%）ずつ毎年引上げ、平成 29 年 9 月以降は 18.3%に統一して固定することとされています。なお、共済組合等も同様の改定がされています。

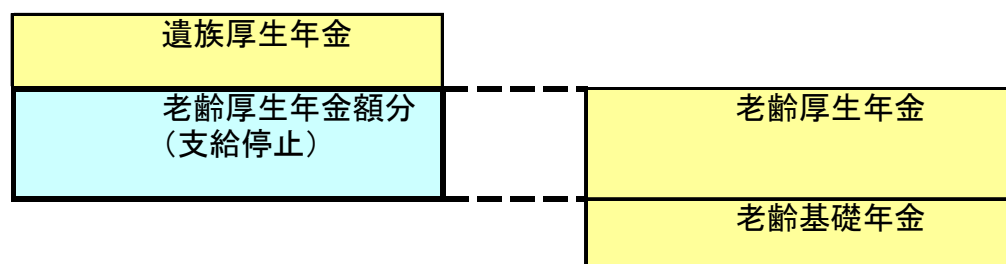
③遺族厚生年金（遺族共済年金）

ア 中高齢寡婦加算の支給要件の見直し

妻に対する遺族厚生年金に加算される中高齢寡婦加算（年間 594,200 円）は、夫死亡時に 40 歳以上である妻に、65 歳に到達するまでの間、支給されることとなります（従来は夫死亡時 35 歳以上である妻に対して 40 歳から支給）。

イ 65 歳以降の老齢厚生年金と遺族厚生年金の併給調整の見直し

65 歳以上の遺族厚生年金の受給権者が過去に厚生年金の加入期間があり老齢厚生年金の受給権をもつ場合は、その人の老齢厚生年金を優先して支給し、残余の分を遺族厚生年金として支給します。



（e）老後のリスク：リスクイメージと公的保障

老後の日常生活は公的年金でやりくりをするという家庭が多いのが現状です。そこで、老後生活の基本である公的年金のしくみや年金額データを把握した上で、ここでは、再度老後に訪れうるさまざまなリスクも想定し、それに対する公的保障を確認します。不足すると感じる部分をご自身でリスクヘッジをすることも考えてみましょう。

老後こそ、もしもの時のことも冷静に考えて生活や住まいを考えることはとても重要です。

	公 的 保 障 と そ の 概 要
配 偶 者 の	《厚生年金保険》 遺族厚生年金（遺族共済年金） ● 会社員や公務員だった方が亡くなった場合、老齢厚生年金に代えて遺族に支給される年金。 ● 老齢厚生年金の金額より少ない。（老齢厚生年金の額の 4 分の 3 に一定の上乗せがある場合がある。）

死 亡	● 本人（遺族）の公的年金との併給調整（金額の調整）があり、支給されない場合や満額が支給されない場合がある。										
病 気	《医療保険について》 健康保険の一部負担金（70 歳以上の自己負担） - 一般 1 割 - 現役並み所得 3 割 ※ 75 歳以上は老人保健法によるが現行ではほぼ同水準の内容である。 健康保険の高額療養費（自己負担の上限）70～74 歳の場合 <table border="1"> <tr> <td></td><td>外来（個人ごと）</td><td>入院と世帯合算</td></tr> <tr> <td>一定以上所得者</td><td>44,400 円</td><td>80,100 円+{(実際にかかった医療費－267,000 円)}×1%</td></tr> <tr> <td>一般</td><td>12,000 円</td><td>44,400 円</td></tr> </table> ※ 低所得者基準あり。 ※ 過去 12 ヶ月に 3 回以上高額療養費の支給を受けた場合の 4 回目以降は緩和基準あり。 ※ 75 歳以上は老人保健法(高額医療費の制度)によるが現行ではほぼ同水準の内容である。			外来（個人ごと）	入院と世帯合算	一定以上所得者	44,400 円	80,100 円+{(実際にかかった医療費－267,000 円)}×1%	一般	12,000 円	44,400 円
	外来（個人ごと）	入院と世帯合算									
一定以上所得者	44,400 円	80,100 円+{(実際にかかった医療費－267,000 円)}×1%									
一般	12,000 円	44,400 円									
障 害	障害基礎年金 ・被保険者又は、被保険者であった者（65 歳未満の一定要件を満たした者）が障害等級 1、2 級に該当した場合等に支給される。 障害厚生年金・障害共済年金 ・被保険者が障害等級 1、2、3 級に該当した場合等に支給される。 ※以上の障害年金は 65 歳未満の初診日基準や被保険者基準等の老齢期には難しい支給要件があるので注意が必要。ただし、要件を満たしているにもかかわらず請求していない例も多くあると言われている。										
介 護	介護保険 ・65 歳以上を第 1 号被保険者とし、65 歳未満よりも幅広い介護を受けることが可能となる。 ・要介護状態（入浴、排せつ、食事等の日常生活上の動作について介護を必要とする状態にある場合）で介護給付、又は要介護状態となるおそれがある状態で予防給付が行われる。 ・要介護度は 1 から 5 に分かれており、判定が行われる。 ・認定後、介護サービスを受ける場合の自己負担は原則費用の 1 割 ・ホームヘルプ、訪問介護、訪問リハビリテーション、訪問入浴介護サービス、デイサービス（通所介護）、デイケア（通所リハビリテーション）、ショートステイといった介護サービスがある。										

※ 公的保障は法律の改正により内容が変わることが多いので注意が必要である。

(4) 長寿医療制度（後期高齢者医療制度）

住み替え支援事業説明員として知っておくべき事項
・ 国民皆保険 ・ 被保険者および保険料 ・ 老人保健制度と後期高齢者医療制度の比較

(a) 国民皆保険

医療保険制度とは、病気・けが・死亡・出産等についての保険給付を行うことを目的とした社会保険制度のことです。わが国の医療保険制度は、全国民が次のいずれかの保険制度に必ず加入する国民皆保険となっています。

- ①自営業者等・・・国民健康保険
- ②会社員等・・・健康保険（政府管掌健康保険または組合管掌健康保険）
- ③公務員・・・公務員共済組合
- ④私立学校教職員・・・教職員共済組合
- ⑤船員・・・船員保険

(b) 長寿医療制度（後期高齢者医療制度）の創設

平成 18 年 6 月、健康保険法等の一部を改正する法律により、老人保健法が改正され、平成 20 年 4 月から新たに長寿医療制度（後期高齢者医療制度）が創設されました。

これにより 75 歳以上の「後期高齢者」の方は、それまで加入していた国民健康保険や被用者保険から脱退し、平成 20 年 4 月からは新しい後期高齢者医療制度に加入することとなりました。長寿医療制度（後期高齢者医療制度）では、後期高齢者一人ひとりから保険料を賦課・徴収されることになります。

※ 被用者保険とは、政府管掌健康保険、組合管掌健康保険、船員保険及び共済組合等の公的医療保険の総称です。

①対象者（被保険者）

ア 75 歳以上の人

イ 広域連合の認定を受けた次の障害がある 65 歳以上 75 歳未満の方

- ・ 国民年金法における障害年金 1 級及び 2 級
- ・ 精神障害者保健福祉手帳 1 級及び 2 級
- ・ 療育手帳  及び A
- ・ 身体障害者手帳 3 級以上及び 4 級の次の 4 つの障害

1. 音声言語機能の著しい障害
2. 両下肢のすべての指を欠く
3. 下肢の下腿 1/2 以上欠く
4. 下肢の機能の著しい障害

②保険料の納付方法

後期高齢者医療制度の保険料については、介護保険と同様に原則として年金からの天引きとなります（特別徴収）。ただし、次の条件に該当する場合は、市町村から送られる納付書による納付となります（普通徴収）。

- ・年金の年額が 18 万円未満の人。
- ・長寿医療制度の保険料と介護保険料の合計額が、年金額の 2 分の 1 を超える人。
- ・年度途中で後期高齢者医療制度に加入された人。
- ・普通徴収に該当する場合は、口座振替を実施している市町村もあります。

※平成 21 年 4 月より口座振替を選択することが可能になりました。

③老人保健制度と後期高齢者医療制度の比較

	老人保健制度 (平成 20 年 3 月 31 日まで)	後期高齢者医療制度 (平成 20 年 4 月 1 日から)
運営主体	市町村	広域連合
対象者 (被保険者)	75 歳以上の方 (一定の障害のある方は 65 歳以上)	同左
対象となる時期	75 歳の誕生日を迎えた翌月 (誕生日が 1 日の方はその月)	75 歳の誕生日当日
自己負担割合	1 割負担 (※現役並み所得者は 3 割)	同左
保険証 (被保険者証)	「各医療保険制度の被保険者証」と「老人保健法医療受給者証」の 2 枚が必要。	「広域連合が発行する被保険者証」の 1 枚が必要。
保険料	老人保健制度での保険料は発生せず、各医療保険制度の保険料を負担	後期高齢者医療制度の保険料を負担
取扱い窓口	住所を移転したときなどの届出の窓口は市町村が行います。	同左

※現役並み所得者の判定基準：「世帯内に住民税の課税所得が 145 万円以上ある後期高齢者医療制度の被保険者がいる人。ただし、世帯の収入の合計が 520 万円未満（単身世帯の場合）

合は 383 万円未満) の場合、申請により 1 割負担となります。

(c) 長寿医療制度の一部見直し

平成 21 年度から、低所得者に対する保険料がさらに軽減されます。具体的には、平成 20 年度に均等割保険料の 7 割が軽減されている世帯 (約 470 万人) のうち、被保険者全員が年金収入 80 万円以下である世帯 (約 270 万人) については、均等割保険料を 9 割まで軽減することとしました。この結果、全国平均で見ると、月額約 1000 円の保険料が、月額 350 円となります。

また、所得割を負担する人のうち、所得の低い人、具体的には、年金収入が 153 万円から 211 万円の人についても、所得割保険料分を 50%程度軽減することとしました。

そのほか、70 歳～74 歳の患者負担も平成 21 年度は 1 割に据え置き、被用者保険の被扶養者の 9 割軽減の措置も継続されることとなりました。

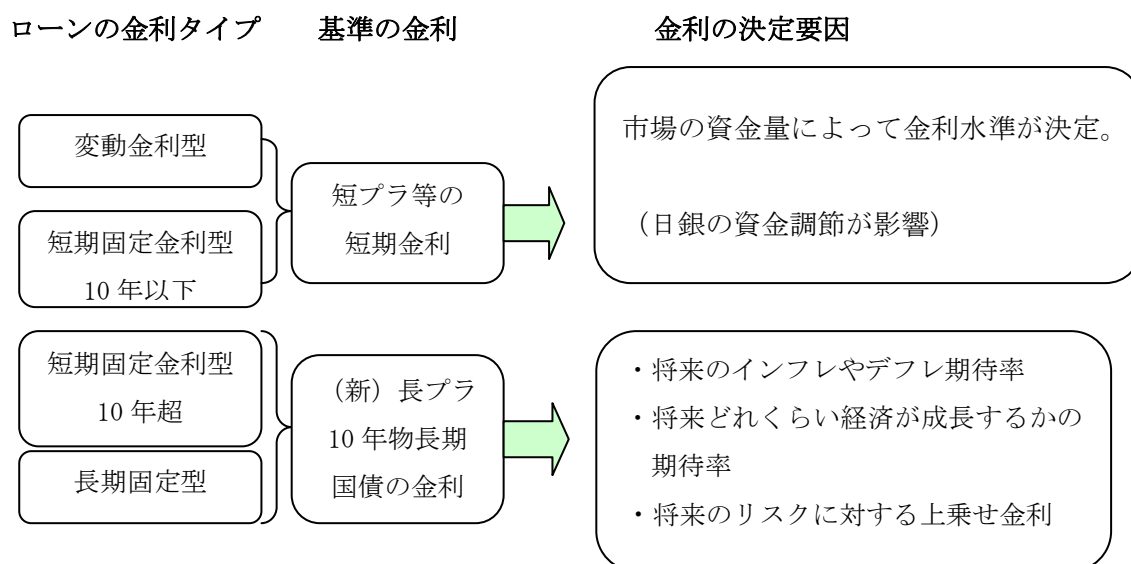
(5) 住宅ローンの基礎知識

住み替え支援事業説明員として知っておくべき事項
・ 住宅ローンの金利決定方法 ・ 固定金利と変動金利 ・ 住宅ローンの対象となる建築費用 ・ 住宅ローンを借りる際の諸経費 ・ 50代からの住宅ローン ・ 親子リレーローンと親子ペアローン ・ 「二世帯住宅ローン」や「親子リレーローン」 ・ セカンドハウス用の住宅ローン

(a) 住宅ローンの金利決定方法

住宅ローンの金利は、短期固定金利型を含めた変動金利型と長期固定型に分かれ、それぞれ金利を決める際の基準があります。

前者は短期プライムレート等の短期金利を基準に決められ、後者は長期プライムレートや長期国債の10年もの等長期金利が目安になっています。また、短期金利は日銀政策に大きく影響を受け、長期金利は将来どれくらい経済が成長するかの予想等で決まっています。



一般的には、このような基準で住宅ローン金利は決定されますが、近頃では住宅ローン資金を独自の資金調達で行う金融機関も増えているようです。

その場合にはローンの金利は、『調達金利＋金融機関の利益』となるので、「調達金利をいかに抑えられるか」「利益をどれだけとるか」、等金融機関の能力や経営方針によっても金利が変わってくると言えます。

将来の金利や今後の金利動向をある程度予想するには、普段から世の中の動きを敏感に見ておく必要があります。

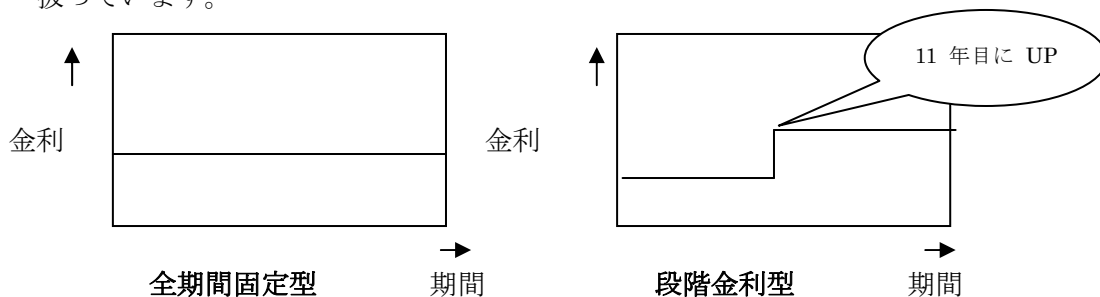
（b）固定金利と変動金利

金利には大きく分けて、固定金利、変動金利の2種類があります。

固定金利では、契約時に予め決められた金利が市中金利の変化に左右されずに借入全期間適用されます。

①固定金利

固定金利は全期間固定型と段階金利型の2種類に分けられ、固定金利を採用しているのは、住宅金融支援機構融資、『フラット 35』、年金融資、一部の銀行でも、全期間固定型商品を取扱っています。



【メリット】

- ・借入れの際に金利が決定しているので、総返済額が確定でき、返済計画がたてやすい。
- ・低金利時に借りておけば、金利上昇のリスクを回避できる。

【デメリット】

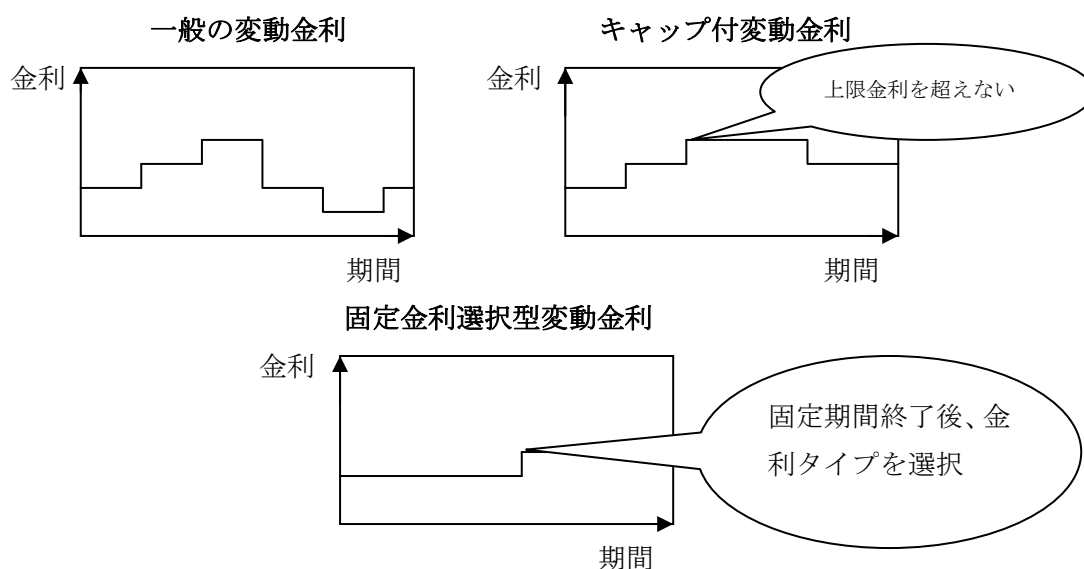
- ・金利を長期間固定するので金利が比較的高く、高金利時に借りると全返済期間にわたって高金利の返済額を負担しなければならない。

②変動金利

変動金利は、一般の変動金利、上限金利特約付変動金利、固定金利選択型変動金利の3種類に分けられます。基本的に短期プライムレート等市中金利の変化に合わせて金利が変動していきます。

一般の変動金利では6か月ごとに年に2回、市中の金利をもとに金利が見直しされます。上限金利特約付（キャップ付）変動金利では、金利は年2回見直されますが、予め決めた上限金利を越えることはありません。

固定金利選択型は、ある一定期間の金利を固定するもので、固定期間が終了した時点でそれ以後の金利タイプを選択します。



【メリット】

- ・長期金利型や変動金利型に比べて金利が低く、将来金利が低下した際には金利低下のメリットを享受できる。

【デメリット】

- ・金利変動リスクを受けるので、全期間の総返済額が確定できない。金利変動リスクを直接受けるので、金利上昇面では金利の上昇に伴って、返済額が増加する。

③変動金利を選ぶ際の注意点

1. 変動金利では6か月ごと（年2回）に金利の見直しがされるので、借入時に将来の返済額が未確定なため、返済計画が立てにくいと言えます。金利は短期プライムレートの変動に合わせて変動します。金利の下降時には、見直しごとに返済金額が減少するメリットがある反面、上昇時に返済金額が見直しごとに増加し、当初の返済計画が狂

ってしまうデメリットもあります。今後の金利の状況を見ながら上手に利用することが求められます。

2. 金利の動向によっては、急激に返済額が増加し、元金部分がほとんど減らず、返済が困難になるケースも考えられます。将来、大幅に金利が上昇した際、返済額が元金部分だけでなく利息部分にも追いつかず、未払い利息が発生するリスクもあります。
3. 元利均等返済で借入している場合、金利が上昇すれば同じ返済額でも利息が占める割合が増えるため、上昇スピードによっては元本が一向に減らないケースもありえます。金利は半年ごとの見直しですが、毎月の返済額は5年ごとに見直しされます。また、変更後の返済額は、『見直し前の 1.25 倍』が限度です。将来金利が大きく上昇し続け、『月の返済額』 < 『利息の支払額』 となった場合は超えた分の利息は『未払い利息』として繰延べられます。

＊未払い利息：変動金利型ローンの金利見直しが半年ごとで、返済額の見直しが5年ごとという見直し時期のギャップがあることによって生じるものです。半年ごとの金利見直しで適用金利が上がっても、返済額は5年間一定なので、本来支払わなければならない利息が返済額を上回ってしまうことがあります。この返済額を上回った利息部分が未払い利息となるのです。

④固定金利・変動金利選択の目安

変動か固定かを選択するひとつの目安は金利の損益分岐点を知ることです。

実際の例を見てみましょう！

【例】 3,000 万円を 35 年間借入 計算は実際の計算とは必ずしも一致しません。

途中の繰上げ返済はしないこととし、事務手数料等は考慮しない。

【ケース 1】

全期間固定型ローン 金利 2.72% 月返済額 ￥110,819-
総返済額は ￥46,543,793-

【ケース 2】

A 銀行 変動金利 当初 1.675% 全期間 0.7%金利優遇
5 年毎に 0.55% ずつ金利が上昇した場合 → 総返済額は ￥46,740,107-
当初月返済額 ￥94,449- 21～25 年目の月返済額 ￥113,683-

この場合は、他の条件が全く同じで、今後金利が 5 年ごとに約 0.55% 以上ずつ上昇すると考えるならば、総返済額としては全期間固定の方が有利だと言えます。また、上記の条件ならば、21 年目以降は返済額が逆転しますので、その時の家族のライフプランも考慮しながら選択しましょう。場合によっては組み合わせることも有効かもしれません。

（c）住宅ローンの対象となる建築費用

住宅を新築する際には、建物の工事費や設計費、車庫の工事費等細かくさまざまな費用がかかります。金融機関によっても異なりますが、住宅ローンとして借り入れ可能かどうかは、基本的には請負契約書に記載されているかいないかがポイントになることが多いようです。

新築の場合の融資には、見積書、建築請負契約書が必要となってきます。設計費等も含め見積書、もしくは建築請負契約書に記載されていれば住宅ローンとして認められることがあります。公的ローンでは、登記料等諸経費的なものや既存物の解体費等は現金で用意する必要があります。

【公的ローンの対象となる費用】

建物本体工事費、底地の買い取り資金、盛土工事費、屋内外の給排水・電気・ガス工事費、水廻りの設備費、セントラル冷暖房工事費、請負（売買）契約書に記載の消費税等

【公的ローンの対象とならない費用】

既存建物の解体工事費、登記費用、仲介手数料、融資費用、請負（売買）契約書に記載されていない消費税、その他税金や手数料等

民間金融機関では、上記に加えて付帯工事費用、管理準備金、水道加入金、長期火災保険料、保証料、仲介手数料、担保関連費用、引越費用、修繕積立金、リフォーム費用等も融資対象になるところもあります。借入時にはどこまで自己資金で用意する必要があるのか把握しておく必要があります。

（d）住宅ローンを借りる際の諸経費用

諸費用は融資手続きに必要な費用、保証料、保険料の主に3種類あります。

具体的には印紙税、登録免許税、司法書士報酬、事務手数料、保証料、団体信用保険料、火災保険料、地震保険料です。

◎ローン手続きに必要な手数料

【印紙税】ローンの金銭消費貸借契約書に貼り付ける印紙税。

ちなみに1,000万超～5,000万以下・・・20,000円

【登録免許税】購入した物件の抵当権を設定する際に必要。住宅金融支援機構ではからない。現在は軽減措置で『借入額×1/1,000』。

【司法書士報酬】抵当権を登記する手続きにあたって、司法書士に支払う手数料。
3万円～6万円程度。

【事務手数料】金融機関のローン事務に対して支払う手数料。金融機関によって異なるが31,500～52,500円程度のところが多い。最近では、事務手数料を無料にする銀行もある。

◎保証料 延滞に備えて金融機関が保証会社に保証を頼む際に、保証会社に対して支払うもの。通常、借入金額と期間によって決まる。

◎保険料

【団体信用保険料】ローンの返済途中、ローン借入者が死亡・高度障害で返済不能になった際、代わりにローン残高を返済してもらうために加入する生命保険の保険料。銀行では強制、保険料は金利込みだが、住宅金融支援機構では任意で借入金額と返済期間によって決まる。

【火災保険料・地震保険料】銀行では加入が任意のケースもある。物件の構造により保険料は異なる。地震保険も同時に加入するのが一般的。

（e）アクティブシニア向け（50代）住宅ローン

高齢化社会を有意義に楽しく過ごすために、アクティブシニア向け（50代）を対象とした住宅ローンが出始めています。

住宅ローンのタイプは①住宅の新築・購入、住み替え、借りかえ用、②別荘・セカンドハウス、投資不動産用の2種類です。以下、その商品概要は以下のとおりです。

対象者	・個人 ①借入れ時点の年齢が満50歳以上で最終返済時の年齢が82歳未満の人。 ②安定収入または一定の資産から安定的な返済が可能な人。 ③現在までの人生を堅実に過ごし、一定の社会的責任を果たしてきたと判断できる人。
融資金額	・10万円以上1億円以内
融資期間	・1年以上30年以内
金利	・変動金利
返済方法	・元利均等返済
保証人	・原則不要
担保権設定	・根抵当権を設定
団体信用生命保険	・任意加入
手数料・保証料等	・有料。手数料・保証料各社ごとの取決め

ある金融機関が取り扱っているアクティブシニア向け住宅ローンの申込条件は、年収金額や返済比率を問わない、無職でも可としている点が特筆されます。これは、一定の資産の保有が見込まれるシニア層にターゲットを絞ったローンといえます。

なお、セカンドハウス用のローン金利はやや高め、資金用途に制限がある等、商品によって条件が変わりますので、複数の商品を比較検討する必要があります。

セカンドハウスローンの特徴と注意点は以下のとおり。

- ◆ 一般の住宅ローンより基準の金利が高い。

- ◆ 利用可能地域の制限や物件の規模に制限があるケースがある。
- ◆ 自宅のローンと二重に組む際には返済負担に注意。
- ◆ マイホームに適用される登記の税金軽減やローン控除は受けられない。

セカンドハウスとは、メインとして生活する家とは別のもうひとつの家のことを指します。金融機関によって以下のように対応はさまざまです。

- ◆ セカンドハウスは生活のための住居ではないので利用不可。
- ◆ 現住居の住宅ローンがなく、新規ローンであれば取扱う。
- ◆ 資金用途が一定の条件を満たせば、セカンドハウスローンとして可能。

また、主に以下の資金に利用できるが、金融機関によって異なる。

- ◆ 自宅が郊外にあり、仕事で遅くなった際に泊まる都心のマンションを購入
- ◆ こどもが自宅から遠い大学に入学したので下宿用のマンションを購入
- ◆ 今の自宅を残して賃貸に出すが、そのローンの借換え

(f) 親子リレーローンと親子ペアローン

親子リレー返済とは、(住宅金融支援機構版の)親子が協力して住宅ローンを返済していくタイプのローンです。一定の要件を満たす人を後継者にすることで、①年齢が70歳以上の人でも申込が可能、②後継者の年齢で返済期間を計算できる、というメリットがあります。(民間)金融機関によっては『親子二世代ローン』『親子リレーローン』という名前で取扱うところもある。

住宅ローンには、申込時の年齢が70歳未満、完済時の年齢が満80歳未満等年齢要件がありますが、その際、高齢になるほど負担が増え、または融資額が減少します。親子リレー返済では、一定要件を満たす後継者がいれば、後継者の年齢で借入期間が計算されるので、例えば上記の例で、59歳で借入すると通常の借入期間は最長20年ですが、仮に後継者の年齢が29歳であれば、リレー返済を利用すると35年間で借入が可能となるのです。

後継者の条件、およびその他の要件は以下の通りです。

項目	要件等
後継者	● 申込本人の子またはその配偶者で定期的な収入があること。 ● 借入時の申込人の年齢が要件を満たしていること。 ● 申込人と同居もしくは同居予定であること。 ● 連帯債務者となれること。
収入合算	● 同居の後継者であれば、申込本人と同額まで可能。 ● 同居予定では、申込本人と同額かつ後継者の収入の半分が限度
(その他)	現在、後継者が返済中には利用不可。

また、親子リレー返済を組むと後継者は連帯債務者になります。他の金融機関でローン

を組む際にはその分の融資額が減るので注意が必要です。

一方、親子ペアローンでは親子が別々にローンを組み、ひとつの物件について協力して返済していくことになります。借入金額、名義や登記上での問題、思わぬきっかけで同居の前提がなくなる等デメリットもありますので、利用時には自分達にとってのメリット・デメリットをきちんと把握したうえで慎重に判断することが必要です。

（g）親子リレーローンと親子ペアローンのメリット・デメリット

親子リレーローンとは、親子が協力してひとつの住宅ローンを返済していくタイプのローン。親子リレーローンのメリットは主に以下の3点が挙げられます。

① 親が高齢でも親の年齢にかかわらず、子の年齢で借入れできること。

金融機関によっても異なりますが、借入申込時の年齢は通常 65～70 歳程度に制限されています。親子リレーローンでは、子が連帯債務者（もしくは連帯保証人）となるので親の年齢にかかわらず、子が年齢制限をクリアしていればOKです。

② 返済期間を長く設定できるので、借入可能額は増加し、毎月の返済負担は減ります。

住宅ローンでは借入時の年齢だけでなく、完済時の年齢も制限されており、民間金融機関とも 80 歳が一般的です。仮に、65 歳の方が借入れすると返済期間が 15 年余りになってしまうので、月返済額の負担も増え、さらに返済比率の関係から借入可能額も減ってしまいます。親子リレーローンであれば、子が 40 歳なら親の年齢が 65 歳でも期間を 35 年で組むこともでき、親子二代、最長 50 年間で組めることもあります。自分の収入だけでは、希望する借入れができない場合には、同居のこどもと協力することで、借入額、返済額にもゆとりができます。

③ 住宅金融支援機構では、親が団体信用生命保険に加入でき、保険の引継ぎも可能。

民間の金融機関では、親子リレーで組んだ場合、団体信用生命保険に加入できるのはこどものみで、仮に親が亡くなった場合にはローンの全額、あるいは一部を子が引受けなければなりません。住宅金融支援機構では、親が団体信用生命保険に加入できるので、親の死亡時には子の返済義務は免除されます。また、親が 80 歳になり、脱退しなければならない時には子が加入できる仕組みになっているので安心です。

親子型のローンで一番耳にするトラブルは名義の分け方や登記上、税金上の問題、また同居がなくなったことによる名義替えやその後のローンの取扱いで思わぬ負担増になる可能性があります。

以下に簡単に利点や注意点をまとめました。

	利 点	注 意 点
リレーローン	- 親子2代で返済するので親が高齢でも可能 - 返済期間が長く組める。	- 後継者持分は半分が上限。 - 名義分けが不明確。 - ローン控除は返済者のみ。

ペアローン	・ 借入額可能額が増える。 ・ 住宅ローン控除が各々のローンごとに適用される。 ・ ローン負担で物件共有可能。 ・ 区分登記すれば、固定資産税等が安くなる。 ・ 賃貸等への転換が可能。	・ 別々にローンを組むので、親の年齢により返済期間が短くなるか、組めない。 ・ 区分登記の条件にあった二世帯住宅の構造にする必要がある。
-------	--	---

(6) リフォームローン・リバースモーゲージ

住み替え支援事業説明員として知っておくべき事項
・リフォームでローンの利用方法 ・リフォームローンのポイント ・将来のためのバリアフリー用リフォーム ・リバースモーゲージ

(a) リフォームでローンの利用方法

おおまかな流れとしては、まず①物件の状況や設備を確認しておおざっぱなリフォーム箇所や内容を検討、②マンションの場合には管理規約で規制等を確認、③リフォームの概要を決め、複数の業者に見積もり依頼、④ローン候補も探し始める、⑤見積もり内容や業者の対応、資金計画から業者を1つに絞る、⑥業者と詳細を決定⑦見積書をもとにローン選定・打診、⑧業者と契約し、ローン申請、⑨工事開始・完了・ローン実行、となります。ただし業者や金融機関によっても手続き方法や流れは異なりますので事前に確認が必要です。

- ① 物件の設備や状況からどの部分にどのようなリフォームをするか、おおまかに確認（これは大きな枠での予算を把握するのに必要）
- ② マンションの場合には、管理規約で制限や禁止されている条項の有無やその内容について確認。また事前に届出が必要な場合には届出。さらに手続きについてもチェックしましょう。
- ③ リフォームでは業者によっても同じ内容でも見積もり、代金の支払い方法、アフターサービスや対応も異なるので必ず複数の業者に見積もりを出し、その中から自分に合ったものを選ぶようにしましょう。
- ④ おおよその見積もりが出たら、複数の金融機関に目星をつけておきます。
- ⑤ 見積もり内容や業者の対応から1社に絞ります。この際に、代金の支払い回数や払い方等資金計画についても打ち合わせしておきましょう。
- ⑥⑦業者と詳細をつめ、正式な見積書の交付を受け、目星をつけておいた金融機関に持ち込み、打診をします。必要書類や審査承認までの日程等も確認しておきましょう。この際、仮審査が可能な金融機関であれば申請をしておくことで、本審査承認までの時間が短縮可能です。
- ⑧ 業者と工事請負契約を結び、正式にローンの申請をします。工事の残金を支払う日程に合わせてローン実行日を決定。
- ⑨ 工事の完了と同時にローンの実行を受け、残代金を支払います。

(b) リフォームローンのポイント

リフォームローンには、公的融資と民間融資があります。公的融資は住宅金融支援機構や財形があり、民間融資は銀行とクレジット会社等があります。有担保か無担保かでも金利は異なりますし、手続き方法も貸出機関によってさまざまですので、自分に合ったリフォームローンを見つけることが重要です。一般的には公的融資の方が金利は低く設定されていますが、手軽さでは民間融資が優れているので、経費や手間も含めたうえで自分にとってのメリットを見極めましょう。

①リフォームローンの金利

一般の住宅ローンに比べると、金利は3～4%台と若干高めです。また、金利は有担保と無担保でも異なりますが、長期貸出金利や長期プライムレートに連動する変動金利タイプが多いので、金利上昇時には金額や期間等注意が必要です。ちなみに住宅金融支援機構のリフォーム融資は3%台と低めです。

②経費

契約書に貼付する印紙代、保証会社の保証をつける必要がある場合には保証料も必要です。さらに有担保で借りる際には、印鑑証明書や抵当権設定のための印紙代、登記費用等がかかります。また、大規模なリフォームですと、工事期間中の仮住まい費用もかさむので、工事代金にある程度余裕を持って資金計画を立てましょう。

③有担保か無担保か

リフォームローンには有担保融資と無担保融資があります。無担保融資は金利が6%高い反面、登記費用等の経費や手間、時間の面で有利なので借入金額や返済期間によっては無担保の方が有利なケースもあります。必ず経費も含めた総支払額をシミュレーションして是非を判断しましょう。

最近では、低金利で全期間固定、無担保なため抵当権設定等の面倒な手続きや手数料が不要、という点でクレジット会社のリフォームローンも利用が増えているようです。中には団体信用保険つきで収入証明も不要というところもあるので、自分にとってのお得なローンをチェックしましょう。

(c) 将来のためのバリアフリー用リフォーム

現在住んでいる一戸建て住宅を将来のためにバリアフリーにする場合、場合によってはかなりの資金が必要となります。また高齢時では一般のローンでは収入や返済期間の点で返済が困難であるケースもあります。住宅金融支援機構では、60歳以上の高齢者が住宅をバリアフリーにリフォームする際、毎月の返済が利息のみで良い高齢者向け返済特例制度を利用することができます。制度の特徴は以下のとおりです。現在の住居につき死亡後引継者がいない、毎月のローン返済を抑えたい等のケースではこの制度は効果的です。

- ◆ 60歳以上（ただし上限なし）の高齢者であること。（収入基準あり）
- ◆ 住宅（一戸建て、連続建て、重ね建て、共同建て）にバリアフリー工事を施したリフォームであること。

(工事完了後の住居部分の面積は 50 m² (共同建ての場合は 40 m²) 以上)

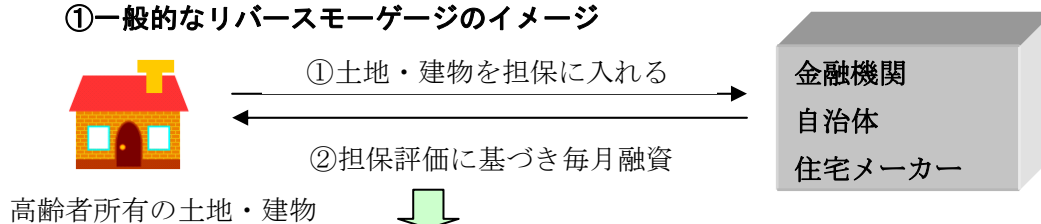
- ◆ 毎月の返済は利息分のみでよいこと。
 - ◆ 元本は借入者が死亡した際に一括返済 (土地・建物に住宅金融支援機構の第 1 位抵当権を設定しているので自宅の担保処分か相続人が返済することによって元本完済)。
 - ◆ 高齢者居住支援センターの連帯保証つきだが、団体信用保険は利用不可
 - ◆ 借入時の返済制度を理解できるよう、高齢者住宅財団のカounselingを受ける必要がある。
 - ◆ 同支援センターの保証額については、簡易不動産鑑定により決定される。
 - ◆ 融資限度額は 1,000 万円であるが、この保証額によっても異なる。
 - ◆ 金利は通常のリフォーム金利より優遇される (平成 21 年 2 月 4 日時点で 3.07%~3.27%)。
 - ◆ バリアフリー工事については、床の段差解消、廊下幅および居室の出入口幅、浴室や階段の手すり設置のいずれかを伴うバリアフリー基準を満たすものであること。
- 等です。

(d) リバースモーゲージ

リバースモーゲージはイメージとしては通常の住宅ローンと逆のもので、一般的には「逆抵当融資」とか「住宅担保年金」と言われています。

具体的には、住宅や土地を担保にして生活資金等を年金のように定期的に (あるいは一時的に) 融資を受け、契約終了時 (死亡や転居) にその担保不動産で返済する、という仕組みのことです。高齢化社会に向けて、金融機関だけでなく、地方自治体や住宅メーカーも力を入れ始めてきています。

①一般的なリバースモーゲージのイメージ



契約者の死亡に伴い、担保の土地・建物を売却し返済を受ける。

自治体が行うリバースモーゲージの種類は、融資から金利負担まですべて自治体が直接行う『直接融資方式』と自治体が融資を行う金融機関の斡旋をする『融資斡旋方式』との 2 種類。直接融資では、担保の下落リスクや金利負担といったすべてのリスク負担を自治体が負うことになり、武蔵野市と中野区の 2 自治体の実行にとどまっています (平成 17 年 1 月時点)。融資斡旋方式では、融資自体は民間の金融機関が行い、自治体の負担は金利の支払いのみです。

ただし担保評価の基準は民間金融機関の方が厳しくなるので、利用者が融資を受けられる総額は少なくなることが多いようです。

(7) 不動産仲介手数料

住み替え支援事業説明員として知っておくべき事項
・ 不動産売買契約仲介手数料 ・ 不動産貸借契約仲介手数料

不動産仲介業者を介して、不動産売買契約、不動産貸借契約をした場合には、それぞれ仲介手数料を支払う必要があります。

(a) 不動産売買契約の仲介手数料

不動産仲介業者を介して、不動産売買契約をした場合の仲介手数料は、以下のとおりです（国土交通省告示第 1552 号・宅地建物取引業法第 46 条第 1 項より）。

売買金額	手数料
200 万円以下の部分	5. 25%
200 万円を超え 400 万円以下の部分	4. 2%
400 万円を超える部分	3. 15%

上表の金額を合計した金額が仲介手数料の上限です。

＜例＞不動産売買金額 1,800 万円 原則を利用した場合の仲介手数料の計算方法

200 万円以下の部分: $200 \text{ 万円} \times 5.25\% = 105,000 \text{ 円}$

200 万円を超え 400 万円以下の部分: $200 \text{ 万円} \times 4.2\% = 84,000 \text{ 円}$

400 万円を超える部分: $1,400 \text{ 万円} \times 3.15\% = 441,000 \text{ 円}$

合計 63 万円

簡易式を利用した場合の仲介手数料の計算方法

＜例＞売買金額 400 万円以上

売買金額 $\times 3.15\% + 63,000 \text{ 円} = 1,800 \text{ 万円} \times 3.15\% + 63,000 \text{ 円} = 63 \text{ 万円}$

売買金額が 400 万円以上の場合、仲介手数料は、原則でも簡易式でも同額になります。

(b) 不動産貸借契約の仲介手数料

不動産仲介業者を介して、不動産貸借契約をした場合の仲介手数料は、借賃の 1 月分の 1.05 倍に相当する金額以内。ただし、居住用建物の賃貸借の場合は、借賃の 1 月分の 0.525 倍に相当する金額以内です（当該依頼者の承諾を得ている場合を除く）。

（国土交通省告示第 1552 号・宅地建物取引業法第 46 条第 1 項より）。

＜例＞1 ヶ月 250,000 円賃料の場合の仲介手数料

$250,000 \text{ 円} \times 0.525 = \underline{131,250 \text{ 円}}$

(8) 火災保険の基礎知識

住み替え支援事業説明員として知っておくべき事項

- ・ 火災保険選択のポイント
- ・ 火災保険の種類
- ・ 家財には火災保険をかけた方がよい
- ・ 特約火災保険

(a) 火災保険選択のポイント

- ① 地震が原因の火災では火災保険からは保険金は支払われません（地震火災費用保険金は支払われますが、300万円が限度）ので、地震による火災に備えるには地震保険に別途加入しなければなりません。
- ② 建物のみの契約では、家財一式は補償されません。家財は一般に大人一人に対して500万円程かかると言われています。家族構成に合わせて、万が一の時に困らないようなプランが必要です。ちなみに絵画や骨董品、1個が30万円を超えるものについては別途明記が必要。通貨や証書は不担保。
- ③ 住宅をとりまく災害には、火災だけでなく、盗難や水害、飛来物による破損等さまざまです。保険種類によって補償範囲が異なるので、自分の住宅がどの災害がありうるか、どの補償が必要か見極める必要があります。
例えば、近隣に川等がないマンション4階以上の住居であれば、水害はあまり考えられない等、無駄な保険についても検討しましょう。
- ④ 保険金額の設定では、『再調達価格』か『時価』であるかが重要ポイント。

再調達価格＝同等のものを新たに購入・建築するのに必要な金額

時価＝再調達価格－使用による消耗分

時価額を基準にした場合には、年数が経過して建物の価値が下がり、修理費や、同等のものを新たに建築・購入するための費用が補償されなかったりすることがあります。

(b) 火災保険の種類

火災保険では、火災だけでなく落雷やひょう、飛来物、水害等の損害に対しても担保される等商品の種類によって補償される範囲が異なります。

また、損害保険会社の火災保険には住宅火災保険や団地保険等の掛捨てのものと積立生活総合保険のように満期時に満期保険金が受取れる積立型の2種類に分けられ、建物・家財のそれぞれについて補償内容を選定して商品を選び、別々に保険金額を設定することになります。

掛捨て型の保険には、『住宅火災保険』『住宅総合保険』『団地保険』『地震保険』があり、積立型は『積立生活総合保険』があります。補償の範囲としては、①火災による災害、②落雷による災害、③爆発・破裂による災害、④風災・雪災・ひょう災を担保する基本的な『住宅火災保険』と、さらに⑤外部からの物体の衝突や飛来等の損害、⑥水濡れ（他の戸室からの）、⑦騒じょうによる破壊、⑧家財の盗難、⑨台風等による水害まで広く担保する『住宅総合保険』『団地保険』『積立生活総合保険』に分類されます。

また、商品によっては第三者への損害賠償や火災による傷害まで担保されるものやさまざまな特約がある等バリエーション豊かになっています。

地震保険については、単独では加入できず、火災保険とセットでの加入となりますが、地震保険を付帯できるのは損害保険会社の火災保険のみで火災共済には付帯できません。

損害保険会社の掛捨て型の火災保険は通常1年更新ですが、積立型の保険は3年、5年、10年等の期間から選択し、満期時には満期保険金を受取ることができます。また、積立型の保険料は一時払型と月払型があり、一時払型の方が安く設定されているのが一般的です。

（c）家財には火災保険をかけた方が良い

住宅ローンを借りる際、通常、火災保険の保険証書を質権に入れる必要があるので建物については加入しますが、家財をうっかり忘れてしまうという声を良く聞きます。火災にあった場合、建物に被害があればほとんどの場合家財にも被害が及びます。特に自宅を新築したばかりだと建物の保険金はすべてローンに消え、無一文にということにもなりかねないので、多少お金はかかりますが、ここはしっかり家財についても補償をつけておくようにしましょう。

自宅が火災にあった際、建物について再調達価格で火災保険に加入をしていれば理屈では保険金で以前と同等のものが建つわけですが、住宅ローンを借入れしている場合には、保険金でローンを完済し、そのうえで再度自宅を建て直すことになります。その際には生活に必要な家財もまた揃える必要があるのです、万が一保険に加入していないとすべて実費でまかなうことになってしまいます。

また、家財に保険をつけておくと、火災だけでなく以下のような日常のさまざまな場面で損害も補償されます。

- ◆ 落雷でパソコンがショート！
- ◆ 雪やひょうで窓ガラスが割れた。
- ◆ こどもが自宅でいたずらして花瓶が割れた。
- ◆ 旅行中にビデオカメラを落として壊した。
- ◆ ピッキングされてカードが盗まれ、口座から現金を引き出された。

ちなみに、夫婦とこども1人の3人家族で世帯主が40歳の場合、標準保険金額は1,200万円～1,300万円程度です。実際に加入する際には、これに個々の事情や明記物件を勘案して必要な補償を確保しましょう。

(9) 地震保険の基礎知識

住み替え支援事業説明員として知っておくべき事項

- ・ 地震保険とは
- ・ 損害の程度により異なる保険金額
- ・ 地震保険の保険料
- ・ 地震保険の割引制度

(a) 地震保険とは

地震保険は、地震による建物と家財の損害を補填するものです。またそれぞれ火災保険金額の30%～50%の範囲で設定できます。ただし建物は5,000万円、家財では1,000万円が上限。火災保険に付けて加入することが前提で、保険期間は火災保険の期間を超えることはできません。

火災保険では地震から発生した火災による損害にのみ、火災費用保険金として火災保険金額の5%（300万円を限度）しか支払われません。また、多大な損害を受けても、建物が半焼以上もしくは家財が全焼（家財を収容している建物が半焼以上でも可）でないと保険金が給付されない等極めて厳しい条件になっています。そのため、地震による損壊の補償を受けるためには地震保険に加入する必要があります。

(b) 損害の程度により異なる保険金額

地震保険によって補償される金額は、その損害の程度によって異なります。金額判断の基準は家財、建物とも全損、半損、一部損の3種類。全損とみなされれば、保険金額全額（時価を上限）、半損では保険金額の50%（時価の50%が上限）、一部損では保険金額の5%（時価の5%が限度）が補償されます。

地震保険は地震や噴火、またこれらを原因とする火災や損壊、埋没や流失による損害を補償する保険で、火災保険に付帯してのみ加入できます。地震保険の対象は家財と建物、契約金額については火災保険の保険金額の30～50%以内で建物5,000万円、家財1,000万円が限度になっています。

また、損害の程度を判断する基準は以下の通りです。

損害の状態	給付基準	給付金額
全損	土台や柱等が時価の50%以上の損害 焼失・流失床面積が延床面積の70%以上	建物の地震保険金額 ×100%（時価限度）
半損	土台や柱等が時価の20%以上50%未満の損害 焼失・流失面積が延床面積の20%以上70%未満	上記に同じ×50% （時価の半分限度）
一部損	土台や柱等が時価の3%以上20%未満の損害 床上浸水等	上記に同じ×5% （時価×5%限度）

※家財では、損害額が時価の80%以上で全損、30%以上80%未満で半損、10%以上30%未満で一部損となる。

地震保険は全損しても、火災保険の保険金額の 50%までしか補償されません。もし地震による損害の補償を厚くするのであれば、J Aの建物更正共済や全労災の自然災害保障つき火災保険等に加入すると良いでしょう。

(c) 地震保険の保険料

地震保険の保険料は、木造・非木造という建物の構造と物件の所在地によって異なっています。鉄筋等非木造の建物は、木造の建物よりも保険料は安く、平成 19 年 9 月までに保険始期がある地震保険については、所在地は 1 等から 4 等に分類され、4 等が最も高い保険料に設定されています。

保険始期が平成 19 年 10 月 1 日以降の契約については、政府の地震調査研究推進本部による「確率論的地震動予測地図」を活用し、保険料の算出方法が全面的に見直されています。保険料の改定内容は下記のとおりとなります。

【保険金額 1,000 万円に対する年間保険料（保険期間 1 年）】建物 （単位：円）

都道府県	非木造	木造	都道府県	非木造	木造	都道府県	非木造	木造
北海道	6,500	12,700	石川県	5,000	10,000	岡山県	6,500	12,700
青森県	6,500	12,700	福井県	5,000	10,000	広島県	6,500	12,700
岩手県	5,000	10,000	山梨県	9,100	18,800	山口県	5,000	10,000
宮城県	6,500	12,700	長野県	6,500	12,700	徳島県	9,100	21,500
秋田県	5,000	10,000	岐阜県	6,500	12,700	香川県	6,500	15,600
山形県	5,000	10,000	静岡県	16,900	31,300	愛媛県	9,100	18,800
福島県	5,000	10,000	愛知県	16,900	30,600	高知県	9,100	21,500
茨城県	9,100	18,800	三重県	16,900	30,600	福岡県	5,000	10,000
栃木県	5,000	10,000	滋賀県	6,500	12,700	佐賀県	5,000	10,000
群馬県	5,000	10,000	京都府	6,500	12,700	長崎県	5,000	10,000
埼玉県	10,500	18,800	大阪府	10,500	18,800	熊本県	5,000	10,000
千葉県	16,900	30,600	兵庫県	6,500	12,700	大分県	6,500	12,700
東京都	16,900	31,300	奈良県	6,500	12,700	宮崎県	6,500	12,700
神奈川県	16,900	31,300	和歌山県	16,900	30,600	鹿児島県	5,000	10,000
新潟県	6,500	12,700	鳥取県	5,000	10,000	沖縄県	6,500	12,700
富山県	5,000	10,000	島根県	5,000	10,000			

2009 年 2 月 25 日現在 財務省より

(d) 保険料の割引制度

地震保険の保険料割引制度には、①建築年割引、②耐震等級割引、③免震建築物割引、④耐震診断割引の4種類があり、いずれか1つの割引制度を利用することができます。割引率は、建築年または、耐震性能によっても異なり、10～30%が適用されます。

①建築年割引

建築年による割引制度では、建物が昭和56年6月1日以降に新築されたものである場合には保険料には10%の割引率が適用されます。この昭和56年6月というのは、耐震法が改正された年で、この年以降に新築された建築物は新耐震基準（現在の耐震基準）を基にしています。この新耐震基準では、震度5強程度の中規模の地震ではほとんど損害を受けず、震度6強から震度7程度の非常に大規模な地震が起きても、命に危害を及ぼすような倒壊等の損害を受けないことを目標としています。

②耐震等級割引

建物の耐震等級に応じて以下の割引率が決められており、耐震度の高い住宅の普及を促進しています。

◆耐震等級3 30% ◆耐震等級2 20% ◆耐震等級1 10%

この耐震等級とは、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に規定された住宅についての性能表示基準のひとつで、いわば構造の安定性、倒壊等防止の評価基準と言えます。また、耐震等級の基準は以下のようにかなり厳しい基準をもって定められています。

◎耐震等級1・・・数百年に一度程度の稀な地震の発生でも倒壊・崩壊等しない程度の耐震構造

◎耐震等級2・・・数百年に1度程度の稀に発生する地震の1.2倍の力がかかっても倒壊・崩壊しない程度の耐震構造

◎耐震等級3・・・数百年に1度程度の稀に発生する地震の1.5倍の力がかかっても倒壊・崩壊しない程度の耐震構造

③免震建築物割引

対象物件が、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく免震建築物である場合、30%の割引率が適用されます。

④耐震診断割引

地方公共団体等による耐震診断または耐震改修の結果、建築基準法（昭和56年6月1日施行）における耐震基準を満たす場合、10%の割引率が適用されます。

○地震保険料所得控除制度

平成19年1月より、地震災害による損失への備えに係る国民の自助努力を支援するため、従来の損害保険料控除が改組され、地震保険料控除が創設されました。これにより、所得税（国税）が最高5万円、住民税（地方税）が最高2万5千円を総所得金額等から控除できます。

第3節 リフォーム

(1) 戸建住宅のライフサイクルと維持管理費用

住み替え支援事業説明員として知っておくべき事項
・ 住宅のメンテナンス維持管理項目と費用 ・ 30年超住宅のメンテナンスの必要性と費用 ・ 住宅メンテナンス費用の総計は800万円から1,500万円

(a) 戸建て住宅は維持管理が重要に

戸建て住宅は一般的に25年から30年で建替えられているといわれていますが、戸建て住宅の耐用年数は作り方や維持管理により大きく変動します。平成18年6月8日交付、施行の住生活基本法によれば、平成27年までに現在平均30年で建替えられている住宅の築後年数を40年にする目標が述べられています。ますます維持管理の重要性が高まっています。

住宅は自然から人間を守るシェルターとしての役割を持つと同時に、その中で人が生活をするための空間としての存在意義があります。住宅は建設された時点を頂点として、それ以後年月の経過と同時に価値が減少していきます。新築時点から期間を経るに従って、住宅には以下のような維持管理が必要とされます。

①修理・修繕

本来住宅が持つ機能に対する不都合の発生です。

小規模の修理・修繕としては、雨漏り、水漏れ、水が止まらない、水が出ない、開口部が開かない、鍵が開かない、鍵の紛失、ガラスの割れ、ガス漏れ、漏電、電気がつかない、湯沸かし器が作動しない、等があります。また、床が抜けた、天井が落ちた、天井が下がってきた、家が傾いてきた等建物そのものが果たすべき機能が果たせない状況が発生すると、大規模な修繕が必要となります。これらの発生は、大小にかかわらず住生活が円滑に行われなくなるわけですから、直ちに対応をする必要があります。費用面については、小規模なものは少額な金額の項目が多いのですが、雨漏り等では原因によっては高額な費用を要することがあります。

②住宅部品・設備機器類の機能低下による入れ替え

住宅内には数多くの部品や設備類が設置されています。これらは正常に機能していることが、最低必要な条件です。機能に障害が発生した場合が、上記①の修理・修繕の発生となるわけです。

部品や設備類については使用に供することが可能である限り（壊れない限り）は、取替え、入替え等の必要は無いと思われます。ただし設備機器類は生産するメーカーの新商品開発が頻繁に行われており、数年経過すると新しい機能が付加され、デザインも一新され

ます。そのため設備類が、使用するには差支えないが機能的に劣る状態（機能的陳腐化）になります。機能的な陳腐化が著しくなると、住宅所有者は設備の入替えを行って快適な住生活を維持しようとします。設備機器類の入替えは内容、場所等の条件にもよりますが、費用面では比較的高額になります。一方、部品類の交換等は安く済むのが一般的です。

③住まい手のライフスタイルの変化による費用投下

住宅は新築時点においては、その時点における施主の家族構成、年齢、収入、住まい方等を考慮して間取り、設備、外観、外構等が決定されます。しかし築年数が経つに従って家族構成や生活様式に変化が生じます。同居していた親が亡くなったり、同居を解消したりすることもあります。子供の成長、進学や、就職・結婚による別居、定年退職、子供世帯との同居等、住宅内のライフスタイルは変化するものです。変化するライフスタイルに合わせて、住宅の改善が行われていきます。ライフスタイルの変化に対応する住宅の改修費用は、一般的に高額な工事となることが多いようです。

④必要な維持管理

次に戸建て住宅を快適で長持ちさせるために必要な維持管理項目と、維持管理に要する費用について以下で説明します。

図表 3.3-1 建築後 30 年までのリフォーム項目と時期の目安

▲は点検時期を示す () : 年数

建築後年数 メンテナンス項目	5 年	10 年	15 年	20 年	25 年	30 年
■	→	→	→	→	→	→
畳表替 3～5 年	(4) ▲	(8) ▲	▲ (12)	▲ (16) (20) ▲	(24) ▲	(28) ▲
内装・外装 5～6 年		▲ (6)	▲ (12)	(18) ▲	(24) ▲	(30) ▲
湯沸器交換 7～8 年		(8) ▲		▲ (16)	(24) ▲	
水廻り設備類交換 10 年～			▲ (10)		▲ (20)	
屋根・外壁 15 年～				▲ (15)		(30) ▲
外構・造園 5 年～		▲ (5)	▲ (10)	▲ (15)	▲ (20)	▲ (25)
増減築・改築						
修理・修繕						

* 建築後 30 年経過以降も上図表のメンテナンスが必要。増減築の増は増築、減は減築です。

図表 3.3-1 は戸建住宅の所有者が自己使用した場合に行うべき維持管理の項目と、リフォーム時期について表したものです。所有者が自己使用する場合、「住宅内で快適な生活ができる」、「長持ちさせる」という点に重点をおいて積極的に前述の①、②、③の費用投下を行います。

しかし、自己使用しないで賃貸住宅として貸し出す場合は、維持管理に対する考え方が異なります。賃貸住宅として貸し出す目的は、賃料収入によって収益を得ることです。収益をより多く確保するためには、対象住宅に対する支出を少なくすることが求められます。

支出項目の中には諸税と維持管理費がありますが、調整できるのは維持管理費です。

賃貸住宅の場合は、住宅として生活に支障の無い状態に維持しておくことが必要とされますので自己使用の場合にあった「快適」という観点は、必ずしも重視されません。「通常の生活ができる」という点が重要です。そのための修理・修繕は維持管理上必要な費用となりますが、他の部品・設備類の機能的な陳腐化、生活のライフスタイルの変化に対応する費用投下は、賃貸住宅の場合は、後回しになります。しかし賃貸住宅として賃借人を募集する際、美観上良いほうが賃借人の募集も容易であり、かつ賃貸料もより高く設定できますので、募集の際のリフォーム費用投下はやむを得ません。

では次に、リフォームをする箇所毎にリフォーム方法と、概算費用をみていきましょう（耐震補強を除くリフォーム費用については建築資料研究社のリフォームハンドブック2007を参考。ただし、工事方法、使用部材、設備のグレード等により費用に大きな開きがあります）。

⑤畳表の裏返し又は交換

現在の住宅は畳敷きの部屋（いわゆる和室）の数が少なくなってきました。特にマンション等においては、和室ゼロという間取りも少なくありません。部屋数の少なかった時代、和室は食事をする場所であると同時に、茶の間として家族が集い、テレビを見たり、談笑をしたり、夜は寝室としても利用されるなど多目的に利用されていました。しかし、現在では、使用目的別に居間、食堂、台所、洗面所、寝室、子供部屋等がそれぞれ確保され、和室の存在が薄れてきました。

和室の象徴的なものが、「畳」です。イ草を材料とする畳表は、使用することにより磨耗し、畳表としての機能は果たせても、畳表の表面が崩れたり、畳表の縁が破れたときには、美観的に交換の時期が来たと判断しましょう。畳表のメンテナンスはまず、畳表を裏返しで行うのが一般的です。畳表には裏表が無いので、使用している面が傷んできたら、畳表を裏返して使用します。その面も傷んできたら、畳表を新しいものと交換する必要があります。

自己所有の住宅の場合には、美観的維持の観点からおおよそ3年から5年ごとに新しい畳表を裏返し、裏返した物を新しい畳表に交換します。しかし賃貸住宅の場合は、借主が入れ替わるとき等、畳表を新しくしないと借手がつきにくいので新しくしますが、賃借人が入居を継続している間は畳表の美観が悪くなったからといって、3年から5年の間に貸主が畳表の裏返しや、交換を行うことは少ないようです。賃料のバランスからそう頻繁に行うことが困難なのです。尚、畳表を裏返しする費用は、中級品で1帖あたり 5,000 円前後、2度目の交換で畳表を新しくする場合は、1帖あたり 10,000 円前後かかります。畳全体が古くなり交換する場合（新床という）には1帖あたり 20,000 円程かかります。尚、畳全体を新しくする場合、6畳一間で、古い畳の撤去費、処分費、その運搬諸経費等を含め、

20 万円弱の費用を要します。そのため、畳をほかの材料に代えて、メンテナンスの時期を延長して、メンテナンス費用を軽減することも考えられます。

工事面積 10 m²あたり

・畳をフローリングに替える	30 万円～35 万円
・畳をカーペットに替える	20 万円～25 万円
・畳をCFシートに替える	15 万円～20 万円

⑥内装リフォーム

住宅を長年使用していると、内部が汚れてきます。自己所有の住宅の場合には、美観維持の観点から5年前後で内装替えのメンテナンス工事を行い始めます。賃貸住宅の場合、賃借人が入れ替わる時等、募集をスムーズに行うため内装をきれいにするためのリフォーム工事を行います。賃貸人が入居を継続している間は、内装工事を行うケースは少ないようです。賃貸中に賃借人が内装リフォームを要求すると、家賃を高くするといわれたり、汚したのは使用している賃借人の責任ということで、新しくしたい場合は工事費を負担するように賃貸人から要求されることもあります。

したがって賃貸中は内装のリフォームを行うことは稀です。ただし同一賃借人に対する賃貸期間が長期にわたる場合等は、賃借人あるいは仲介に入った不動産屋からの申し出により、内装リフォームを行うこともあります。内装リフォームとは部屋の床、壁、天井全てを新しくすることから、それに建具を加えたり、壁のみ、壁と床だけといったように色々なケースが考えられます。

床のリフォーム費用概算は、以下のようになります（畳床についての工事金は前述を参考にしてください）。

■床について（工事面積 10 m²あたり）

・床のカーペットを新しくする	15 万円前後
・床のカーペットを無垢のフローリングに替える	30 万円弱
・床のカーペットから天然木化粧合板に替える	25 万円前後
・床をカーペットからコルクタイルに替える	25 万円強

次に、壁・天井についてのリフォーム費用の概算ですが、和室の大壁を変更する場合も下記の工事と同様と考えて下さい（※10 m²＝6帖の場合の壁工事面積：≒30 m²とする。）

■壁について

・壁のビニールクロスを新しいビニールクロスに変更 （工事面積 10 m ² ）	14～16 万円
・壁のビニールクロスを塗装に替える （工事面積 10 m ² ）	15～17 万円

・壁のビニールクロスを珪藻土に替える (工事面積 10 m ²)	20 万円強
・壁をビニールクロスから腰壁天然木化粧合板張りに替える (工事面積 10 m ²)	30 万円強
・天井と壁のビニールクロスの上に珪藻土を塗る工事 (工事面積洋室 8 畳天井高 2.4 メートル)	25 万円弱
・和室の壁を左官仕上げにする場合 (工事面積 10 m ²)	25 万円強

■天井について

・天井のビニールクロスを新しいビニールクロスに替える (工事面積 10 m ²)	10 万円強
・天井のビニールクロスを塗装に替える (工事面積 10 m ²)	12 万円強
・天井をビニールクロスから天然木化粧合板に替える (工事面積 10 m ²)	15 万円前後
・和室を洋室に変更する (6 畳プラス押入れ・和室壁新壁) 木製建具・照明交換・天井・壁・床下地まで	100 万円前後

⑦外装リフォーム

外壁から雨漏りがするといった場合には、雨漏りを止める工事をする必要があります。雨漏りの原因によって軽度の工事ですむこともあります。原因が複雑な場合には費用がより多くかかります。状況判断をリフォーム会社にしてもらうと同時に、工事に要する費用の見積り依頼をする必要があります。

経年変化によって、外壁が汚れ、見栄えが悪くなった場合、外壁のリフォームを行います。外壁のリフォーム工事に要する工事金は、決して安くありません。

賃貸に供している住宅の場合、リフォーム費用と賃貸収入とのバランスから、簡単に外壁のリフォームを実施する賃貸人はいないというのが現状です。

・外壁の仕上げを吹付け塗装から新しい塗装仕上げにする (工事面積 210 m ²)	130 万円前後
・外壁の仕上げを吹付け塗装から左官仕上げにする (工事面積 210 m ²)	150 万円前後
・外壁の仕上げを吹付け塗装からサイディングにする (工事面積 191 m ²)	300 万円前後
・外壁の仕上げを吹付けから乾式タイルに変更 (工事面積 191 m ²)	400 万円前後

⑧湯沸器交換

湯沸器の耐用年数は 7 年から 8 年と考え、それ以後は取り換えを考える必要があります。湯沸器の給湯能力は浴槽内、シャワー、洗濯機、キッチン、洗面所等 5 箇所給湯の場合 24 号程度の給湯能力を必要とします。給湯器本体の金額、工事費等を考慮すると費用は 35 万円から 40 万円かかります。

⑨水廻り設備類の交換

水廻り設備類のリフォームには、キッチン、バス、洗面所、トイレ等が考えられます。いずれの設備類も水漏れといった緊急を要する工事以外には、急を要する工事ではありません。水廻り設備類のメーカーは数が多く競争が激しいので、各社は競って商品開発を行い、毎年のように新商品が発表されています。従って何年か経過すると、新築当時の設備内容と最新のものとでは大きく機能的に違いが生じます。いわゆる流行遅れの状態になるわけです。自己使用の住宅であれば、流行遅れの設備類より、流行の先端を行く設備にした方が満足度は格段に違います。

しかし賃貸に供している住宅の場合、流行遅れだからといって、簡単に設備類の交換を行うことは、賃貸収入とのバランスからなかなか出来ません。20 年以上過ぎた住宅で、賃借人が替わるといった場合には、設備類も入れ替えなければ新しい賃借人を見つけることが難しくなります。その場合には水廻りの設備類の交換をする必要があります。トイレが和式の場合は、賃借人がなかなか付かないので、トイレは洋式に変更する必要があります。費用は 20 万円～30 万円が必要となります。自己所有の住宅ならば、一定のランク以上の商品を入れますが、賃貸に供する住宅の場合には、水廻り設備類は丈夫であれば、最低基準を満たすものでも良いという判断になり易いものです。

キッチンのリフォーム工事やバスルームのリフォーム工事はグレードによって違いはありますが、100 万円～150 万円、洗面所、トイレのリフォームでは 50 万円前後の予算が必要です。尚、給排水管・ダクトの移動や延長をする場合や、キッチンの床下地や浴室の構造木部が腐っている場合等はさらに補修費用が必要となります。

⑩屋根のリフォーム

屋根からの雨漏り等の場合には、緊急に原因となる箇所の工事を行う必要があります。原因によっては大掛かりな工事を要する場合があります。しかし屋根全体の葺き替えを行うといった大工事には至らないですむ場合が多いでしょう。10 万円～20 万円の費用は必要になります。

家が古くなって、屋根材の葺き替えや、屋根下地からやり直しを行う場合には、100 万円から 200 万円程の費用を要することになります。賃貸に供している住宅の場合でも、屋根が原因となる雨漏りの発生は住宅の寿命に大きく影響を与えますから、速やかに対処しなければなりません。住宅は築 30 年近くなりますと、屋根だけでなく柱や、梁、土台といった構造に関しても腐食といった現象が見られる場合があります。その場合には建替え等を考慮しなくてはならない場合もあり、専門家に総合的に診断をしてもらう必要があります。

⑪外構・造園リフォーム

門扉・フェンス、カーポートの屋根、門扉から玄関までのアプローチ、ポスト、造園等は賃貸に供する住宅の場合、壊れていたりする場合には、修理をして使用に支障のないようにする必要があります。耐用年数が過ぎ、見栄えもひどいという場合には、新品に取り

替える必要があります。造園は賃貸人が庭を大切にきてても、賃借人が庭に興味がない場合、手入れが十分に行われず、荒れ放題になってしまうことがあります。この場合には賃貸にあたって、庭を大切にしてくれる人に貸したい、という条件をつければよいでしょう。

各箇所の修理費は壊れている状態により違います。部品がなく、やむを得ず新品にせざるを得ない場合もあります。外構工事については敷地条件、使用材料等によって金額が大きく異なります。賃貸住宅の場合は賃貸料との関係から、多額の費用投下を要する工事は実施されていないようです。

(b) 住み替え支援制度で不可欠な 30 年超住宅のメンテナンス

前述したように、木質系の戸建住宅の耐用年数は、一般的に 30 年といわれていますが、住み替え支援制度を活用して借り上げる家は、制度利用対象年齢（50 歳以上）からすると建築後 30 年前後の中古住宅が多いと考えられます。したがって、建築後 30 年を超えた木質系の住宅のメンテナンスがとても重要になってきます。そこでこれから建築後 30 年を超えた木質系の住宅に住み続けるためのメンテナンス項目と費用をみていきましょう。

通常の住宅メンテナンス表は 30 年を基本として作成してあります（図表 3.3-1 参照）。

住宅は建築工法により木質系、鉄骨系、コンクリート系と分かれ、それぞれの耐用年数も異なります。コンクリート系は堅固な住宅とされ、耐用年数も 50 年、60 年と長持ちします。一方、木質系は主要構造部分が木であり、コンクリート系に比して耐用年数もおおよそ 30 年と短くなっています。

木質系住宅の耐用年数 30 年というのは平均値のことで、個々の住宅を取り上げると、建替えまでの期間はさまざまです。地盤がしっかりした高台に位置する住宅等は、メンテナンスが定期的に行われていれば、30 年どころか、40 年、50 年と住み続けることが可能です。

しかし、地盤が軟弱で湿気の多いところに建てられた住宅は、傷み具合が通常の住宅に比較して早いことが想定されます。そのような場所に建築された住宅の場合は、住宅の傷み具合について専門家に定期的にチェックしてもらい、問題発生以前から早め早めの対策を講じておく必要があります。住宅を 30 年以上住み続けることが出来るように維持するためには、通常のメンテナンス表の各項目に関して、定期的な費用投下を行うと同時に、新たに次のような点についてのメンテナンス意識も必要になります。

図表 3.3-2 建築後 30 年経過以降必要なメンテナンス項目と時期

▲は点検時期を示す

建築後年数	30 年	35 年	40 年	45 年	50 年	55 年	60 年
							
構造検査	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
屋根の葺き替え	▲		▲		▲		▲

外壁仕様変更	▲	▲	▲	▲
--------	---	---	---	---

＊建築後 30 年経過以降も 30 年までと同様に通常メンテナンスが必要

①構造検査

住宅が長持ちするか否かは骨格に当たる構造がしっかりしていることが大切です。建築基準法でいう主要構造部とは壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいいますが、それに基礎、土台、外壁を加えた部分は住宅にとって大切な部分で、この部分がしっかりしていることが大切です。

築年数が 30 年を過ぎる頃から、こうした構造部分の点検を定期的に行い、その都度専門家のアドバイスを受け、必要なメンテナンスを行なっていくことが住宅を長持ちさせる秘訣です。

なお専門家についてですが、ハウスメーカー等の住宅営業をメインとしている会社にはアドバイスを受けるより、最近では検査を専門とする機関も多く存在しますので中立な立場からのアドバイスを受けることをお勧めします。

住宅販売を目的とした会社では当然販売に重きを置くことから、30 年以上経過した住宅は、建替え候補として営業目標とされており、どうしてもアドバイスより建替えに話が偏りがちになります。

なお、できれば一軒の住宅を長くメンテナンスし維持していく観点から、住宅のメンテナンスを依頼する会社は、長い付き合いを前提に良質で、信頼のおける特定会社を指定しておいたほうが良いと思われます。

②屋根の葺き替え

主要構造部である屋根は、厳しい自然と対峙する住宅にとって大切な箇所です。図表 3.3-1 のように築後 15 年経過した時点で、屋根の点検、場合によっては屋根の葺き替えの検討が求められています。15 年で屋根の葺き替えを行い、更に 15 年後の築後 30 年の時点においては、屋根材の劣化等を考え、再度屋根の葺き替えを検討することをお勧めします。

30 年経過した時点においては、屋根材の変更も含めて考えてみたらよいでしょう。その理由は長年同じ屋根材でいるよりも、屋根材を変えることによる、住宅の外観の変化をもたらすということが 1 点です。更に 30 年経過しているということは、耐震性の観点から、出来るだけ屋根を軽くしておいたほうが良いというのが 2 点目です。屋根材の変更にかかる費用は屋根の葺材、工事の範囲にもよりますが 150 万円から 200 万円の範囲の費用が目安です。以後 10 年ごとに屋根の点検を行い必要なメンテナンスを行うべきでしょう。

③外壁

次に外壁ですが、屋根同様外壁も厳しい自然と対峙する場所であると同時に、家の美観・価値をあらわす大事な場所です。モルタル吹きの外壁の場合は、10 年ごとに吹き替えを行います（図表 3.3-2 参照）。モルタル壁の家にお住まいの方で、定期的なメンテナンス費用もかかるし、面倒ということで、外壁材をサイディングに変更する例もあります（前述の

外装リフォームの項参照)。

築 30 年を経過し更に長持ちさせるために、外壁材を変更して、気分一新を期す住まい方もあります。屋根同様外壁についても、30 年を超えたら 10 年ごとに点検を行いメンテナンスのアドバイスを受けるとう良いでしょう。

なお、長い期間存在する住宅の例として、農家等の古民家が挙げられます。古民家は建物の構造が太く丈夫で、100 年以上経過した住宅も珍しくありません。この構造を生かし、古くなった設備類のメンテナンスを定期的に行えば、十分に快適な生活が送れます。古民家の大掛かりにリフォームする例は最近のリフォームブームで多く見られます。費用面は大掛かりなリフォームの場合で 2,000 万円から 5,000 万円と内容、規模により大きく開きがあります。

(c) 30 年間の住宅メンテナンス費用総計は 800 万円から 1,500 万円

さて、これまで住宅のメンテナンス項目と概算費用についてみてきましたが、メンテナンスに要する金額は、建替えサイクルを 30 年とすると、おおよそ 800 万円から、1,500 万円ほど要します。少なく見積もっても 30 年間にメンテナンス費用は 800 万円程度必要であるといえます。

住宅は色々な機能を持った材料や設備類によって構成され、一軒の家になるわけです。住生活を快適に、かつ財産としての価値（保有価値、賃貸価値）を保全するためには、材料や設備類が適切に機能しなければなりません。更に住宅内における各場所も適切な機能を果たさなければなりません。適切な機能の発揮のためには、メンテナンスに要する費用投下を、適切に行っていく必要があります。複数の箇所をまとめてメンテナンス工事を行うことも一考です。しかしそれぞれの機能や、美観、耐用年数が異なりますので、まとめてメンテナンス工事を行うには限度があります。計画的にメンテナンスを行うためのガイドラインが図表 3.3-1 です。

賃貸住宅の場合、大家さんは賃貸事業としての収入と支出のバランスを考えることが大切です。したがって自己使用の場合とメンテナンスに関する考え方が異なります。しかし収入と支出のバランスを考えすぎて、必要な費用まで惜しんで行いませんと、財産としての価値のほか、賃貸物件としての価値が下がり、入居者がなかなか決まらないといった事態も考えなければなりません。賃借人が入居しなければ、賃貸収入を得られなくなるわけですから、機会損失が発生することになります。従いまして適切なメンテナンス費用の投下をしなければなりません。なお当然のことですが、賃借する人についても、メンテナンス費用についての認識を持っていただく必要があります。

メンテナンス費用が過大にかかるということは、賃料にも反映されるという関連を理解していただくということです。また粗雑な使用方法是、退去の折の過大な復旧費用精算にもなりますので、善意の賃借人としての意識を持つべきでしょう。

以上にわたり住宅のライフサイクルと維持管理コストについて説明をしてきましたが、リフォーム工事は住宅 1 軒、1 軒で状況が違いますので個々に見積もりをしなければ金額

は確定できません。3社、4社の見積もりをとっても見積金額は同一ではないため、ここで説明した工事金についてもあくまで目安としてお考え下さい。

(2) 耐震診断と費用

住み替え支援事業説明員として知っておくべき事項
・耐震診断の基本的項目 ・耐震診断費用

(a) 耐震診断の基本的調査項目

住み替え支援制度を利用する場合は、申込みを行ってはじめて、事業主体が借上げ条件に適合する住宅かどうかの審査を開始します。建物診断は長期の賃貸に適した住宅かどうかを、耐震診断や水廻り等、建物の構造上に問題がないかを中心に診断し、結果を事業主体に報告します。

＜耐震診断の基本的調査項目＞

地盤の状況

地形の状況

基礎部の種類の判定

建物の重量(例 屋根部材の判別)

建物の間取り(壁量と壁の配置バランスの判断)

- ・ 1 2 帖を超える大空間が存在しないか
- ・ 4 メートルを超える吹き抜けが存在しないか
- ・ 内壁・外壁が東西南北でバランスよく配置されているか
- ・ 開口部(窓・ドア・障子・襖等)は多すぎないか等

建物の内壁材・外壁材の種類の判定(壁の強度の判断)

筋かいの有無やサイズ(壁の強度の判断)

柱頭脚部の使用金具の判定(建築当時の規定の物が使用されているか)

床部材及び床下の判定

総合的な劣化度の判断

- ・ 基礎部や内壁・外壁のひびや亀裂
- ・ 木部の結束不良
- ・ 木部の老朽化・腐朽度合
- ・ 白蟻被害の確認
- ・ 屋根・ベランダ・タイル・雨漏り等の水浸み痕・床鳴り等

(b) 耐震診断の費用

診断費用は利用者の負担となります。なお、診断のかなりの部分を占める耐震診断については、各自治体に公的な補助制度がある場合がありますので、事業主体に利用可能な制

度について照会します。まず、お住まいの市区町村の建築行政部局に問い合わせをしてみてください。(財)日本建築防災協会のホームページの「耐震診断・改修の相談窓口一覧」で見られることもできます。

そこでは地域にある耐震診断を引き受けている専門家を紹介してくれます。また、協会のホームページ「耐震診断・耐震改修を実施する建築士事務所一覧」から探すこともできます。

耐震診断費用については一概に言えませんが、木造住宅の場合、50,000 円～150,000 円程度、鉄筋コンクリート造建物の場合は、建築物の形状・構造、診断の程度、設計図書の有無、現地調査の有無等により異なり、総延べ面積に対して、1 m²あたり 500 円～2,000 円程度です。

これらは、家の大きさや場所、X線撮影やレーダー探査など特殊機器の使用等によっても変わってきますので、目安としてお考えください。また、専門家に耐震診断を依頼した場合、診断結果を書類で受け取ること、そして耐震性能が不足すると判定された場合は、耐震補強をすることを検討してください。

(3) 耐震強度の補強方法と費用

住み替え支援事業説明員として知っておくべき事項
- 耐震強度の補強方法と費用 - 木造住宅の補強方法

(a) 補強・改修工事の実施

1981 年の建築基準法の改定により、新耐震基準が定められました。それより前に建築された戸建住宅はおおよそ 1,200 万戸（H10 年住宅・土地統計調査）といわれています。いわばこれらの住宅は、地震対策が基準に合っていないと推計される住宅の戸数であるといえます。住宅を安全にしかも長持ちさせるためには、地震に対する備え（耐震補強）は必須のことです。特に住宅を賃貸に供する場合、財産としての住宅の保全と、賃借人に対する安全確保の観点からも耐震補強対策はしておかなければならないでしょう。

前節（2）での診断結果により耐震補強、その他の改修が必要と事業主体が判断する場合は、この工事が完了しないと契約が締結できません。

補強・改修工事の費用は利用者の負担となります。耐震補強にかかる費用の平均値は 120 万円から 160 万円（日本木造住宅耐震補強事業者共同組合の調査）が一般的です。なお、耐震補強工事については、各自治体が公的な補助制度を設けている場合がありますので、事業主体に利用可能な制度について照会してください。

そこで、個々の補強方法についてすべての説明をすることは構成上困難ですが、補強方法について、一部解説しておきます(表参照)。

木造住宅の耐震診断と補強方法の詳細につきましては、(財)日本建築防災協会発行の「木造住宅の耐震診断と補強方法」を参照していただきたいと思います。

この診断によって補強場所・方法が決まってきます。

図表 3.3-3 木造住宅の補強方法

	基礎部分	壁				
補 強 方 法	玉石基礎などの場合は、鉄筋コンクリート造りの布基礎に替え、これに土台をアンカーボルトで締め付ける	筋かいを入れたり、構造用合板を張り、強い壁を増やす。	腐ったり、シロありに食われた部材は、取り替える。	土台・柱・筋かい等の接合は、金物等を使って堅固にする	柱、梁の接合は、金物等を使って堅固にする。	壁の量を増やし、かつ、つりあいをよく配置する。
留 意 点	・玉石に束立ただけの柱は、浮き上がりたり踏み外	・柱、梁だけでは、地震の力に抵抗できない。	・特に台所・浴室の近くや北側の土台のまわりのよう	・ほぞ差しや胴付け、またはくぎ止めだけの接合部	・ほぞ差しだけの柱、梁の仕口は、ほぞが折れたり、	・開口部（ガラス戸など）が多いと地震

	したりして、建物が壊れることがある。 ・鉄筋コンクリート造の布基礎を作りアンカーボルトをつける。	・筋かいを入れるか、構造用合板（厚さ9mm以上）を柱、土台、梁・胴差、間柱・胴縁に十分釘打ちする。	に湿りがちのところは、早く腐る。 ・土台を取替え、柱は、根継ぎして金物で補強する。この場合、防腐(防蟻)措置を忘れてはならない。	は、抜けたり、はずれたりする。 ・柱と土台は金物等で結びつける。筋かいと柱(または土台、梁)は、十分にくぎまたは、専用の金物で止めつける。	抜けたりして骨組がばらばらになりがち。 ・梁の下端を羽子板ボルトで引き止め、抜け落ちないようにする。	に弱くなる ・開口部を減らし、筋かいや構造用合板で補強された壁を増やす。隅部を壁にすると一層効果的となる。
--	---	---	---	--	---	--

出所:国土交通省監修 財団法人日本建築防災協会HPより

(b) 費用

<ケース 1>外壁の補強方法と費用

まず外壁補強による耐震補強費用です。既存のモルタル壁、室内壁、天井、床を撤去して、筋かいを入れ、構造用合板（厚さ9mm）および内壁石膏ボード張りクロス仕上げ、床、床天井を復旧して、外壁をサイディングボード仕上げとした場合、0.91mあたり21万円弱となります。外壁の長さが1.365mの場合で工事内容が0.91mと同じとして、1箇所当たり28万円前後、更に外壁の長さが1.82mの場合、工事内容は0.91mと同じとした場合、1箇所当たり34万円強となります。

<ケース 2>内壁の補強方法と費用

次に内壁補強についてです。既存の内壁、天井、床を撤去し、筋かいを入れ、構造用合板（厚さ9mm）として、片面の壁は石膏ボード張りの上にクロス張り仕上げとし、床、天井を復旧する工事で、内壁の長さを0.91mとした場合、工事金は26万円強となります。内壁の長さが1.365mの場合で0.91mと同じ工事内容の場合、33万円前後となります。内壁の長さが1.82mの場合で、0.91mと同じ工事内容の場合、41万円弱となります。

<ケース 3>基礎補強方法と費用

次に基礎補強工事です。

工事内容にもよりますが、工事費は1mあたり35,000円前後となります。外周部や、内部をベタ基礎補強する場合は、1㎡あたり35,000円前後の工事費がかかります。その他住宅全体の補強方法につきましては、現在の強度により補強方法が異なり色々あります。予算としては80万円から150万円の間の補強費用が多いようです。

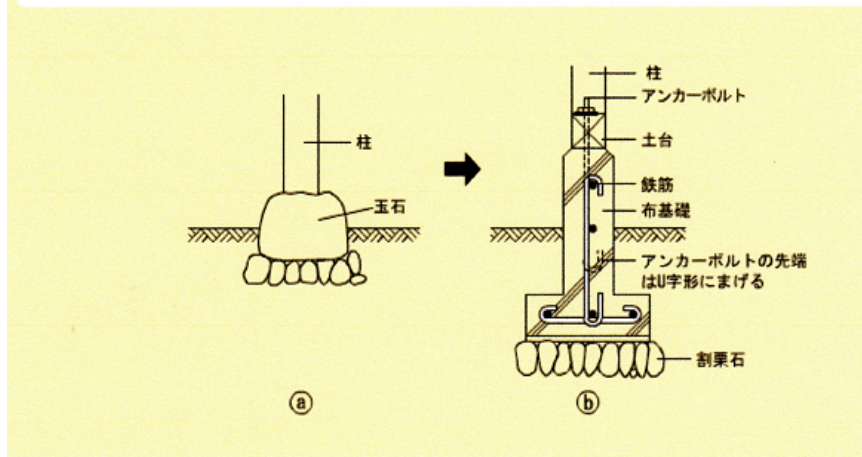
（この項は（財）経済調査会発行「積算資料ポケット版 リフォーム 2008 住宅・店舗増改築のための設計・見積り資料」を参照させていただきました）。

木造住宅の耐震補強方法（以下 財団法人日本建築防災協会HPより）

基礎の補強例

玉石基礎などの場合は、鉄筋コンクリート造の布基礎に替え、これに土台をアンカーボルトで締めつけます。

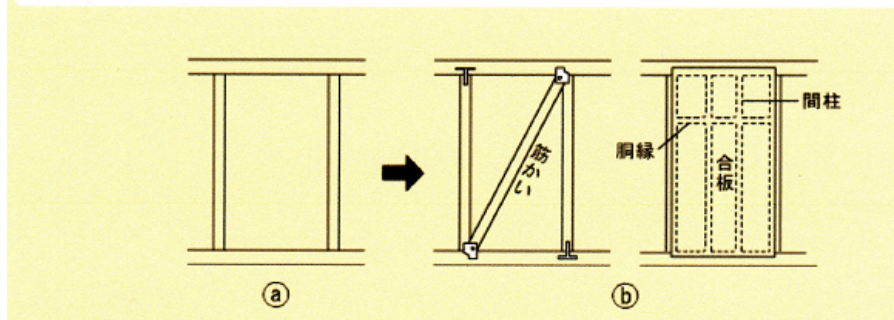
- a 玉石に束立てしただけの柱は、浮き上ったり踏みはずしたりして、建物が壊れることがあります
- b 鉄筋コンクリート造の布基礎を作りアンカーボルトをつけて下さい。



壁の補強

筋かいを入れたり、構造用合板を張って強い壁を増やします。

- a 柱、はりだけでは地震の力に抵抗できません。
- b 筋かいを入れるか、または、構造用合板(厚さ9mm以上)を柱、土台、はり・胴差、間柱・胴縁に十分にくぎ打ちして下さい。



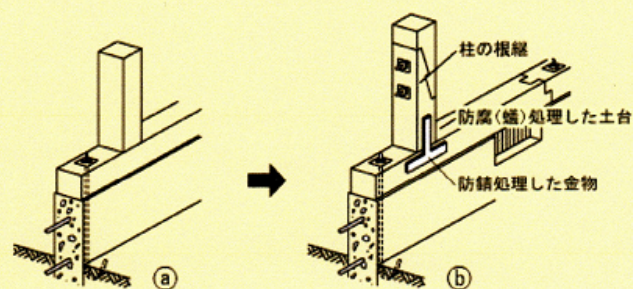
こうした補強をするときは、以下の点も併せて行います。

腐ったり、シロアリに食われた部材は取替えます。

イ 特に、台所・浴室の近くや北側の土台まわりのように湿りがちのところは早く腐ります。

ロ 土台を取替え、柱は根継ぎして金物で補強して下さい。

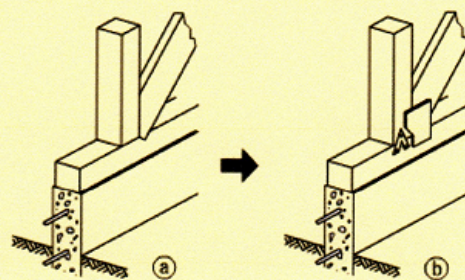
この場合、防腐(防蟻)措置を忘れてはなりません。



土台・柱・筋かいなどの接合は金物等を使って堅固にします。

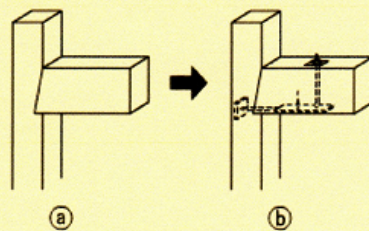
イ ほぞ差しや胴付け、またはくぎ止めだけの接合部は、抜けたり、はずれたりします。

ロ 柱と土台は金物等で結びつけて下さい。筋かいと柱(または土台、はり)は、十分にくぎまたは専用の金物で止めつけて下さい。



柱・はりの接合は金物等使って堅固にします。

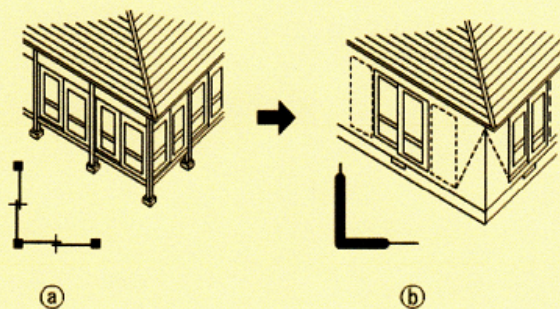
イ ほぞ差だけの柱、はりの仕口は、ほぞが折れたり、抜けたりして骨組がばらばらになりがちで
ロ はりの下端を羽子板ボルトで引き止め、抜け落ちないようにして下さい。



壁の配置

壁の量を増やし、かつ、つりあいをよく配置します。

- a 開口部(ガラス戸など)が多いと地震に弱くなります。
- b 開口部を減らし、筋かいや構造用合板で補強された壁を増やして下さい。
隅部を壁にすると一層効果的となります。



（４）耐震診断・改修に対する支援制度

住み替え支援事業説明員として知っておくべき事項
・ 耐震強度の補強方法と費用 ・ 建物診断と費用 ・ 木造住宅の補強方法

（a）耐震診断・改修に対する県や市町村から費用の助成等

耐震診断ならびに耐震改修を行う際には、県や市区町村から費用の助成等があります。公共団体によっては、独自の上乗せがある場合もあるので、市区町村の役所に相談すると良いでしょう。耐震診断ならびに耐震改修に伴う費用の助成制度の主なものとして、以下の補助・減税等があります。

①住宅の耐震診断に対する補助

地域等の条件はなく、住宅の耐震診断費用の一部を地元の自治体が負担する、または診断士を無料で派遣する自治体もあります。

尚、助成の対象となる住宅を 1981 年の建築基準法改正前の物件に限定している自治体が多いようです。

②住宅の耐震改修に対する補助

地震防災対策強化地域等にある人口集積築地区や密集市街地整備促進事業等の地区で、震災時の倒壊によって被害拡大の恐れがある地区に建つ住宅に対して、耐震改修工事費の一部を自治体が負担します。ただし、倒壊の危険性等が耐震診断で判定されている等のいくつかの条件がありますので、自治体に確認することが必要です。

③一般建築物の耐震改修に対する補助

地震防災対策強化地区等に建つ建築物に対して、耐震補強工事費の一部を地元の公共団体が負担します。ただし、耐震改修促進法の改修計画の認定を受けた建築物であることや、建築年度等のいくつかの条件がありますので自治体に確認することが必要です。

④住宅に係る耐震改修促進税制

耐震改修工事を行うことで、所得税の税額控除を受けることができます。税額控除を受けるためには、自己の居住の用に供している自己所有の家屋である、耐震基準に適合させるための改修である等一定の要件を満たす必要があります。住宅耐震改修に要した費用の額と当該住宅耐震改修に係る標準的な工事費用相当額とのいずれか少ない金額（税額控除対象金額）に応じて所得税額から差し引くことができます。平成 21 年 1 月 1 日以後の耐震改修については、適用対象区域の拡大や、控除対象金額の変更等、何点かの措置を講じた上で、適用期限が 5 年間（平成 25 年 12 月 31 日まで）延長されました。詳細は最寄の税務署へお問い合わせください。

（b）耐震診断・改修に対する支援制度例

以下に一例として東京都渋谷区の耐震診断に対する支援制度を掲げておきます。

●東京都渋谷区の建築物耐震診断助成金

<対象建築物>

次の（１）～（４）をすべて満たし、下表の用途に該当する建築物

- （１） 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築工事に着手した
- （２） 建築基準法等法令に適合している
- （３） すでにこの助成の対象となっていない
- （４） その他区長が必要と認める建築物である

構造	建築物の用途
木造（在来工法）	病院、診療所（入院施設のあるものに限る）、児童福祉施設、幼稚園、心身障害者福祉施設
鉄骨造 鉄筋コンクリート造 鉄筋鉄骨コンクリート造	戸建住宅、共同住宅、病院、診療所（入院施設のあるものに限る）、児童福祉施設、幼稚園、心身障害者福祉施設

- （ア） 複合用途の建築物であるときは、延べ床面積の過半が上記用途であることとします。
- （イ） 戸建住宅については、個人所有であるものに限ります。
- （ウ） 共同住宅については、建築物全体の所有者の半数以上が個人であるものに限ります。

<対象者>

対象建築物の所有者とします。

ただし、区分所有建築物にあつては「区分所有者によって合意された代表者」、共有建築物にあつては「共有者によって合意された代表者」とします。

<助成金額>

構造	建築物の用途	助成金額
木造（在来工法）	病院、診療所（入院施設のあるものに限る）、児童福祉施設、幼稚園、心身障害者福祉施設	耐震診断に要した費用 限度額：200,000 円
鉄骨造 鉄筋コンクリート造 鉄筋鉄骨コンクリート	戸建住宅	耐震診断に要した費用の 2 分の 1 限度額：200,000 円

造	共同住宅	耐震診断に要した費用の2分の1 限度額：1,000,000円
	病院、診療所（入院施設のあるものに限る）、 児童福祉施設、幼稚園、心身障害者福祉施設	耐震診断に要した費用の2分の1 限度額：1,000,000円

（注1） 助成金額に1,000円未満の端数が生じた場合は、その端数を切り捨てた金額とします。

（注2） 耐震診断に要した費用には、耐震診断結果を耐震診断結果判定機関に判定してもらう費用も含まれます。

出所：東京都渋谷区HPより。

→資料編 第5章 資料編 全国耐震診断・改修支援制度窓口一覧(一覧表形式版)参照

(5) 高齢化により不可欠となるリフォーム

住み替え支援事業説明員として知っておくべき事項
・ 高齢者の身体的特性とリフォームの必要性 ・ 高齢化により不可欠となるリフォーム項目と費用 ・ 介護保険が使える住宅改修項目、福祉用具購入項目

(a) 高齢者の身体的特性とリフォームの必要性

加齢に伴い心身の生理機能が低下することを老化現象といい、高齢者の身体的特性としては、以下のような老化症状及び疾患があげられます。

- 筋力の低下・平衡感覚機能の低下により転倒しやすい。
- 骨がもろくなり小さな外力で骨折しやすい。
- 視力の低下、明暗への順応の低下等の視覚障害
- 難聴等の聴覚障害
- 不適切な生活習慣の蓄積による脳血管障害・糖尿病・心疾患等（生活習慣病）

尚、2002 年厚生労働省発表の人口動態統計調査によると、家庭内事故死の 75%以上が 65 歳以上の高齢者であり、また、死因の約 10%が同一平面上での転倒によるものです。尚、転倒による骨折をきっかけに寝たきり状態になってしまうケースも多いため、介護予防の意味でも安全で快適な生活を送るためのリフォームが必要といえるでしょう。

①リフォームにあたっての注意点

リフォームの施工業者には地域の工務店、大手住宅メーカー、リフォーム専門会社等がありますが、それぞれ得意分野があります。高齢者対応について知識が無い業者も多く見られますので、高齢者向けのリフォームで実績のある業者を選ぶと良いでしょう。尚、最近では、福祉住環境コーディネーターが在籍しているリフォーム会社、設計事務所等も多数あります。

高齢者向けリフォームには、主に手すりの設置や段差の解消、トイレ・浴室の改修等がありますが、手すり 1 つをとっても、形状・材質・太さ・つける位置等の判断に専門知識が必要です。また、高齢者に多い脳血管障害やパーキンソン病、関節リウマチなど、疾患別・重篤度によりその人に合わせた改修をします。進行性疾患の場合は現在の病状と進行の予後を見据えた改修が必要となってきます。

尚、リフォームをしなくても、福祉用具の活用等により対応できるものもありますので、リフォームの必要性・工事内容などを地域の在宅介護支援センターや、市区町村のケアマネジャーや介護保険担当窓口、主治医や住宅改修経験のある理学療法士等にも相談すると良いでしょう。

(b) リフォーム項目

①段差の解消

ア 部屋の入口ドアの下枠

室内の段差の中でも、部屋の入口ドアの下枠があります。

足を上げたつもりでも、それほど足が上がってないのが高齢者で、つまずいて転んだりして思わぬ怪我のもととなります。

下枠につまづかないように、下枠の両側に傾斜した補助材を用意して、段差を解消する簡単な方法が行われています。ホームセンターや福祉用具店等で「すりつけ板」または「ナチュラルスロープ」等の名称で販売されています(1,000 円程度)。様々な寸法のものが揃っているので、段差の高さに合ったものを選びましょう。表面がノンスリップ加工されているものを選ぶと安心です。

イ 玄関土間から玄関ホールの床までの高さの段差解消

玄関土間から玄関ホールへの段差解消については、基本的に土間に式台を設置して段差を分割する方法がとられています。式台の大きさは幅 500mm 以上、奥行き 400mm 以上で、表面がすべらない素材のものを選ぶと良いでしょう。上がりがまちと違う色を選ぶと段差が認識しやすく安全です。手すりを併用すると動作がさらに安定します。車椅子に対応するには、スロープを設置することも検討しますが、勾配をゆるやかにしないと危険な為、玄関土間にある程度の広さがないと難しいでしょう。スロープの設置が難しい場合は、段差解消機やリフトの設置を検討します。

ウ アプローチの段差解消

道路から玄関ポーチまで距離があり、高低差がある場合には玄関までの間をスロープ状にすることにより段差を解消します。

手すりをつける幅 1 m、奥行き 3 mの勾配のスロープ設置工事で 50 万円前後の予算が必要となります。ただし、パーキンソン病や関節リウマチ等の疾患、身体の状態によっては、スロープよりも緩い階段が適している場合もありますので専門家に相談しましょう。

エ 一階の庭から居室に車椅子で出入りする場合

スペース等の関係で玄関からの出入りが難しい場合は、一階の庭から直接車椅子で居室に出入りする方法を検討しましょう。居室の掃きだし窓の外側に段差解消機を設置します。段差解消機までの車椅子用の通路(1 m幅)の幅や長さにもよりますが、90 万円前後の予算が必要となります。

または、庭のスペースが広く緩やかなスロープが設置できるようであれば、スロープの設置を検討しましょう。尚、介助者がいる場合等は敷地と居室の高低差によっては、取り外し式のレール式スロープで対応出来るケースもあり、この場合の費用は 15 万円前後になります。

オ 1階と2階の上がり降り

1階と2階の上がり降りも高齢者には危険です。階段の昇降が困難になり、階段が利用出来ない場合は、階段昇降機を検討します。階段昇降機を設置する場合の費用は直線タイプで80万円前後、曲線外回りタイプで170万円前後となります。

図表 3.3-4 高齢化対応リフォーム項目と費用

リフォーム項目	費用
■段差解消 ・一階の庭から居室に車椅子で出入りする場合 ・1階と2階の上がり降り（階段昇降機設置費）	約90万円 直線タイプ 約80万円 曲線外回りタイプ 約170万円
■手すりの設置	玄関ホールにT字型と横手すりをつける場合、6万円前後
■ホームエレベーターの設置	木造2階建て二人乗り用で約220万円（工事費込み・リフォーム費用は別途）
■トイレ	半坪のリフォーム工事で25万円前後
■引戸の設置	一箇所15万円程度
■設備機器類	流し台等のセットもの 50万円程度
■車椅子対応型のトイレ	半坪で50万円程度
■要介護者対応の洗面所、浴室	一坪タイプの浴室と、一坪タイプの洗面所で約300万円

*費用はあくまでも目安です

②手すりの設置

高齢者にとって手すりは強い味方です。手すりを設置する場合に大切なことは、手すりを取り付ける下地があることです。形だけ手すりを設置しても、手すりには全体重をかけることがありますから、下地がしっかりしていないと急に手すりが外れてしまう恐れがあり、大変危険です。下地ができていることを前提に、玄関ホールにT字型と横手すりをつける場合には6万円前後の予算が必要です。

③ホームエレベーターの設置

高齢になると上下階の移動が大変になります。健康のため、足が弱らないようにするために、あえて高齢者の居住空間を2階にするとといった考えを述べる人もいます。人それぞれの考え方なので、一概に良い、悪いと決めつけるわけにはいきません。しかし、3階建て住宅ともなると、移動が大変になるので、最近ではホームエレベーターの設置をするリフォームもあります。エレベーターを設置する場合の問題点は、エレベーター設置のための上下階のスペースの確保です。一般的には押入れのスペースを利用してエレベーターを設置することが多いですが、その場合は広さが十分でなく、かなり窮屈なエレベーターになってしまいます。

スペースが無ければ外部に一坪のエレベーターシャフトを増築し、そこにエレベーターを設置する方法もあります。2階建用、3階建用、増築するか等によって工事金額に大きな開きがあります。最低でも150万円程度の費用が必要となります。3階建て住宅で1坪を増築してエレベーターを設置する場合には600万円程度の予算が必要となります。

また、定期検査（年1回の定期点検が義務づけ）や故障など緊急時に備えて24時間対応可能なサービス会社との保守契約が必要であるため、毎年のランニングコストも考慮しなければなりません。

④高齢者に配慮したトイレにする

既に洋式になっているトイレを、高齢者対応にする場合、基本的には立ち上がり用と姿勢保持のための手すりを設置する工事が行われます。また手すり設置のための下地作りを行う必要もあります。

半坪のリフォーム工事で25万円前後の費用が必要です。

また、出入り口段差も解消し建具は引き戸にします（開き戸の場合はトイレ内で具合が悪くなり倒れた場合に救出できるよう外開きにします）介助をする人が一緒に入れるよう、スペースを広げることもあります。

⑤高齢に配慮した引戸の設置

高齢になると握力が落ちてきて、ドアノブを握ったり、回したりする力が落ちてきます。最近高齢者対応として簡単に取り付けられる引戸が登場しています。従来の引戸は敷居の上を引くタイプが多かったのですが、最近では吊る方式で、可動が楽になっています。引戸は開き戸と比較して、開くための面積が節約でき、壁際に物が置いてあっても開閉が出来るので便利です。一箇所15万円程度の予算が必要です。

また、既存の開き戸のままドアを開けやすくするには、ドアノブにゴム製のレバーハンドルをつけるという簡易な方法もあります。

⑥高齢者対応の設備機器類

最近では高齢者対応の設備機器類も開発されてきています。流し台の手前にバーを設けてそこに寄りかかりながら作業できるものや、座って作業のできる流し台等も登場しております。

セットものとして登場していますので、これらの設備類にかえると費用は50万円強になります。

⑦車椅子対応型のトイレにする

車椅子で出入りするわけですから、開口部が大きく開くことが大切です。そのために多くの場合、入り口を3枚引戸にし、トイレ内の広さも十分確保します。そのほか車椅子対応の簡易昇降便座等に替える場合もあります。費用は半坪で50万円強の費用を要します。

⑧要介護者対応の洗面所、浴室にする

健常者にとって入浴は楽しいなことと同様、要介護者にとっても入浴は楽しいことです。要介護者の場合、自分でできる範囲のことは自分で行い、人の手をできるだけ煩わせたくない考える人もいます。したがって移動する場合に障害となる段差を解消し、手すりを設置します。トイレと同様に入り口を3枚引き戸にして開口部を大きく確保、介助が必要な場合や浴室用車イス等でも通行が出来るようにしておきます。車椅子対応の洗面化粧台や、障害者対応のユニットバス等も検討します（疾病や障害により、関節可動域

の制限がある場合等は、浴槽の長さや深さに注意が必要です)。この場合水廻りの工事となりますので、金額は高額になります。一坪タイプの浴室と、一坪タイプの洗面所でおおよそ 300 万円強の予算が必要となります。

また、可能であれば浴室と脱衣所に暖房機の設置をすると良いでしょう。冬の住宅内における急激な温度差はヒートショック（急激な血圧変動）を引き起こし、浴槽内での溺死の要因となります。家庭内事故死の約 33%は溺死が原因であるという現実をふまえ、検討をお勧めします。

（c）介護保険を活用したリフォーム

①居宅介護住宅改修費

介護保険の認定を受けた場合、居宅介護住宅改修費（介護予防住宅改修費）を受給することができます。対象となる住宅改修項目は以下の 6 項目であり、事前に申請することにより、工事完了後 20 万円までの工事費用の 90%が支払われます。

この他、各自治体が高齢者福祉政策の一環で、介護保険を使えない人にも独自に利用範囲を広げる等、支給額を増やしている場合もあります。自治体により、対応が異なるため、市区町村の介護保険担当窓口やケアマネジャーに相談することをおすすめします。

図表 3.3-5 介護保険が使える住宅改修項目

住宅改修項目	手すりの取り付け
	段差の解消
	滑り防止および移動の円滑化等のための床、通路面の材料変更
	引き戸等への扉の取替え
	洋式等への便器の取替え
	その他、上記で付随して必要になる住宅改修

※要介護、要支援の区分にかかわらず、定額

※支給額は支給限度基準額 20 万円の 9 割が上限で、1 割は自己負担

※一人生涯 20 万円まで。ただし、要介護度が 3 段階上がった場合や転居した場合は再度利用可能。

②福祉用具購入費

在宅で介護を受けている人が、「排せつ」や「入浴」などに使用する貸与になじまない福祉用具（特定福祉用具）を購入した場合に、購入費の一部が支給されるものです。

図表 3.3-6 福祉用具購入費の対象となる特定福祉用具

特定福祉用具	腰掛便座
	特殊尿器
	入浴補助用具
	簡易浴槽
	移動用リフトのつり具部分

※ 要介護、要支援の区分にかかわらず、定額

※購入費用の合計が同一年度内で10万円に達するまで、支給が受けられます。

※対象となる特定福祉用具購入費用の9割相当額が支給されます。

(6) 積極的に行うリフォーム

住み替え支援事業説明員として知っておくべき事項
・リフォームの項目と概算費用

(a) 内容を充実させる住生活の変化に対応

一般的に住宅リフォームは「不便」「不快」「不満」「不安」等を要因としてなされます。住宅が古くなった、日照、通風が悪い、暗い、狭い、使い勝手が悪い、設備機器が時代遅れになっている、断熱効果が低い、住宅の見栄えが悪い等、住宅に関する所有者であり、居住者でもある住まい手の住宅に関する「不」は多いものです。こうした住宅に関する「不」の解消がリフォームなのです。

例えば地震については、東海沖地震、宮城沖地震等の発生予測値が大きく、住民の不安材料となっていることは、説明をするまでもありません。こうした地震の不安に対してリフォームの分野では、耐震リフォームがひとつの柱となっています。また最近の犯罪傾向は凶悪なものが多く、住宅内に忍び込んで家族を殺傷するという事件も多く見られます。こうした犯罪に備えた防犯対策もリフォーム分野の柱となっています。

また、リフォームを行う動機は自己所有の住宅の場合と、賃貸する住宅では、維持管理する期間や費用投下に大きな差異が生じます。

自己所有の住宅の場合には快適な住生活を求めて、積極的な増築・減築・改造等が行われます。特に水廻りの設備類については、毎日頻繁に使用する場所ですから、リフォーム欲求は大きくなります。しかしながら、賃貸住宅においては積極的なリフォームはあまり行われていないのが現状です。

また、少子化・世帯分離・死亡等により世帯人数が減ると、広さや、部屋数が必要とされなくなり、現在の建物面積を減少させる「減築」が行われるケースがあります。特に団塊の世代が定年を迎えた2007年以後、住宅の面積を少なくして、快適な住生活を送ることが考えられるようになってきています。団塊の世代を中心とした年代は、広さを求めてきた時代から、内容を充実させる住生活へ変化しようとしています。実際に、内容を充実させる住生活の変化が、住宅面積の減少となって現れてきています。今後も団塊の世代では増えてくると予想されています。

その一方で、二世帯が同居する生活様式も増えてきており、二世帯分の表札が門柱や玄関に表示されている住宅を最近多く目にするようになりました。こうした二世帯の家庭では、住宅の面積を増やす増築のリフォームが行われます。

(b) 改造リフォームと増改築必要の目安

積極的に行うリフォームとその概算費用は以下のとおりです。

①改造リフォーム

・ウォークインクローゼットを書斎にする（工事面積 5.4 ㎡） 本棚等の家具工事も含む	60 万円～80 万円
・リビングダイニング（11 畳）と隣接和室（6 畳プラス押入れ）を一体にして 18.5 畳のリビングダイニングにする	80 万円強
・リビングダイニング（10 畳）と洋室 6 畳の間の壁を可動間仕切（3.6m 8 枚）に	60 万円弱
・12 畳のリビングダイニングに 4.5 畳の畳スペース（床高さ 40cm）の設置	90 万円強
・温水式床暖房をリビング・キッチン・ダイニング（連続した間取り面積 35 ㎡）に設置、床面積の 70%に床暖房設置	160 万円強
・電気式床暖房を設置（間取り・設置面積は上記と同じ）	200 万円強
・ホームシアター用に洋室 10 帖プラスクローゼットに防音対策をする。既存サッシ複層・入口防音ドア	200 万円前後
・I 型配列のダイニングキッチン（12 帖）を対面式システムキッチンにする	180 万円前後
・一坪の在来型浴室をユニットバスに変更	150 万円前後

②増改築

増改築の費用は工事範囲、内容、間取り等によって大きな開きがあります。従って、増改築の費用を新築住宅同様の坪単価を規定するのは、適当ではありません。例えば、キッチンのリフォームの場合は、一般の部屋の工事以外に設備類の費用が含まれます。キッチンのセット内容・グレード等によって、セット価格だけで 100 万円・200 万円・300 万円、それ以上と各種あります。更に電気工事、設備の配管接続工事、木工事、内装工事を考慮するとかかなりの費用となります。

このようにキッチンのリフォームの場合と、居室を増築する場合とでは、工事面積が同じでも工事金は大きく違ってきます。また、リフォーム会社同士を比較しても見積金額には大きな開きがあります。費用面以外でも工事の内容、業者の規模、専業または兼業か、得意分野、引渡後に不具合が見つかった場合の「リフォーム保証」等のアフターサービスに至るまで違いがあります。例えば水まわりだけの改修ならば設備工事会社へ、大がかりな改築ならば工務店等建築会社へといったように改修の内容や目的に合わせ業者を探し、何店か候補を選んだら、同じ条件で複数の業者の見積もりを取り、比較・検討されると良いでしょう。

<参考文献>

- ・「リフォームハンドブック 2008」（建築資料研究社）
- ・「積算資料ポケット版リフォーム 2008 住宅・店舗増改築のための設計・見積り資料」（（財）経済調査会）

第4節 税金

(1) 住宅の取得

住み替え支援事業説明員として知っておくべき事項
・ 印紙税 ・ 消費税 ・ 登録免許税 ・ 不動産取得税 ・ 一定の住宅と住宅用土地に関する軽減措置 ・ 住宅ローン控除（住宅借入金特別控除）印紙税

新たに自宅を取得するときには、契約時、登記時、取得時において、それぞれ異なる税金がかかります。

図表 3.4-1 住宅取得時にかかる税金

かかる税金	STEP 1 契約時	■印紙税 建物建築請負契約 売買契約 金銭消費契約（ローン契約） ■消費税 建物に対して
	STEP 2 登記時	■登録免許税 建物の所有権保存登記 土地・建物の所有権移転登記 住宅ローンの抵当権設定登記
	STEP 3 取得後	■不動産取得税 土地・建物の取得

(a) 契約をするとき

①印紙税

住宅の契約にあたって、各種の契約書を作成したときにかかる税金が「印紙税」です。不動産売買契約書はもちろん、ローン契約書についても1通ごとに課税されます。したがって、複数の金融機関とローン契約を結ぶと、その分だけ印紙税が多くかかります。印紙税の額は、契約書の種類と契約書に記載した金額に応じて決まります。契約書に収入印紙が貼付されていない場合でも、契約自体は有効です。ただし、何らかの理由（たとえば住宅ローン控除の適用を受けるなど）で税務署へ契約書（コピー）を提出する際などに、収入印紙が貼っていなかった場合、貼付すべき印紙額およびその2倍の過怠税（合計で印紙

額の3倍)が課税されるため注意が必要です。印紙税は、契約書に収入印紙を貼って消印する方法によって税金を納めます。

②消費税

物件価格のうち、建物部分に対して課税されます。土地部分については課税されません。

(b) 登記をするとき

①登録免許税

土地や建物(不動産)を取得したときには、その権利関係(所有権など)を第三者に主張するために登記をします。この不動産登記の際に納める税金が「登録免許税」です。登録免許税の課税標準(税額のもとになる金額)は、都税事務所(東京23区)や各市町村役場の固定資産課税台帳に登録された価格(固定資産税評価額)です。ただし、抵当権等の設定登記の場合には借入金額(融資金額)となります。税率は登記の原因によって異なりますが、住宅を取得する場合には下記の軽減税率が適用されます。

登記の原因		税率	
		本則	特例 平成21年 3月31日まで
所有権移転	土地の売買 (固定資産税評価額×税率)	2.0%	1.0% (平成21年3月31日まで)
	建物の売買 (固定資産税評価額×税率)	2.0%	0.3%
所有権保存	建物の新築等 (固定資産税評価額×税率)	0.4%	0.15%
抵当権設定	住宅ローンの借入れ (借入金額×税率)	0.4%	0.1%

(c) 取得したあと

①不動産取得税

不動産(土地・建物)の所有権を売買や贈与、交換、建築などによって取得すると、「不動産取得税」がかかります。この不動産取得税は有償、無償または登記の有無を問わず、建物や土地を取得したときに1度だけかかる税金です。税額は、課税標準(固定資産税評価額)に税率をかけて算出し、都道府県の税務事務所から送られてくる納税通知書で、そこに記載された期限までに納めます。新築住宅などで価格が登録されていない場合には、固定資産評価基準により評価した額に税率をかけます。

不動産取得税＝固定資産税評価額×税率

区分		本則	特例 平成21年 3月31日まで
住宅関係	土地	4 %	3 %
	建物	4 %	3 %

(d) 一定の住宅と住宅用土地に関する軽減措置

一定の条件を満たす住宅を建築・購入した場合には、不動産取得税が軽減されます。住宅用建物については新築された時期に応じて、その建物の固定資産税評価額から最高で1,200万円を控除することができます。住宅用の土地については算式で計算した税額（平成21年3月31日までに取得した場合には、課税標準が2分の1に軽減）から、少なくとも4万5000円が控除できます。これらの軽減措置を受けるためには、原則として取得後60日以内に都道府県の税務事務所等に軽減措置を受けたい旨の申告をすることが必要です。

①住宅用家屋に関する軽減措置

ア 新築住宅

一戸につき建物の価格（固定資産税評価額）から1,200万円を控除

○1,200万円控除の条件

床面積が50m²（戸建以外の貸家住宅については40m²）以上240m²以下であること

(固定資産税評価額－1,200万円)×3%＝税額

※家屋を新築、増築等により取得した場合は固定資産評価基準により評価した価格

イ 中古住宅

その住宅が新築された時期に応じて、建物の価格（固定資産税評価額）から350万円～1,200万円を控除

○中古住宅の控除の条件

- (1) 床面積が50m²以上240m²以下であること
- (2) 自らが居住するための取得であること
- (3) 取得する住宅が耐火建築物の場合には、築後25年以内、木造など非耐火建築物の場合には、築後20年以内の建物であること（建築日が昭和57年1月1日以降である場合や、新耐震基準に適合していることの証明がある場合には、築年数を問わない）

(固定資産税評価額－350万円～1,200万円)×3%＝税額

※家屋を新築、増築等により取得した場合は固定資産評価基準により評価した価格

新築年月日による控除額

新築年月日	控除額(一戸につき)
平成9年4月1日～	1,200 万円
平成元年4月1日～平成9年3月 31 日	1,000 万円
昭和 60 年7月1日～平成元年3月 31 日	450 万円
昭和 56 年7月1日～昭和 60 年6月 30 日	420 万円
昭和 51 年1月1日～昭和 56 年6月 30 日	350 万円

※昭和50年12月31日以前の新築年月日であっても、新築日に応じて230万円～100万円の控除が認められている。

②住宅用土地に関する軽減措置

一定の要件を満たす住宅の敷地を取得したときには、次の（１）（２）のうち多い額を税額から差し引くことができます。

- （１） 45,000円 または
- （２） 敷地 1 m²当りの価格固定資産税評価額（※） ×住宅の床面積の 2 倍（200m² が限度）× 3 %

※平成21年 3 月31日までの間に取得した場合の土地 1 m²当りの価格は固定資産税評価額×1/2となります。

○軽減される土地の要件

- （１） 住宅が、住宅としての軽減要件を満たしていること。
- （２） 新築住宅用土地の場合は、土地の取得前 1 年から取得後 3 年の間（平成22年3月31日までの取得についてやむを得ない事情があるときには 4 年以内）に住宅を新築したとき
- （３） 中古住宅用土地の場合には、土地の取得前後1年以内に住宅を取得したとき

※土地の取得前に住宅を新築・取得したときとは、借地上に住宅を新築または取得した後に、その借地を取得した（買い取ったなど）場合をいいます。

（e）住宅ローン控除（住宅借入金特別控除）

住宅ローン等を利用して、住宅（新築・中古）を購入または増改築をした際に、一定の

要件を満たせば、住宅ローン控除の適用を受けることができます。

住宅ローン控除とは、自分が納めた所得税額を限度として、年末ローン残高の一部を還付してもらえる制度です。具体的には、控除対象となる年末ごとの住宅ローン残高に、各年の控除率を乗じた金額が所得税額から控除されます。なお、入居時期が平成 19 年または、20 年であれば、控除期間について従来の最長 10 年間と平成 19 年度の税制改正の際に新設された最長 15 年間のどちらか一方を選ぶことができます。控除期間の違いは、期間は短いものの 1 年あたりの控除額を大きくするか、それとも控除額を小さくして長く控除を受けたいかの差だけなので、両者の最大控除額に変わりはありません。その人の所得税額の大小によって、より有利な制度の方を選択します。

図表 3.4-2 従来の控除期間 10 年の住宅ローン控除制度

入居時期	住宅借入金等の 年末残高(A)	適用年 (10 年)	各年分の住宅ローン控除額	各年の控除 限度額	最大控除額 (合計額)
平成 19 年	2,500 万円以下の部分	1 年目から 6 年目まで	$(A) \times 1\%$	25 万円	200 万円
		7 年目から 10 年目	$(A) \times 0.5\%$	12.5 万円	
平成 20 年	2,000 万円以下の部分	1 年目から 6 年目まで	$(A) \times 1\%$	20 万円	160 万円
		7 年目から 10 年目	$(A) \times 0.5\%$	10 万円	

図表 3.4-3 新設された控除期間 15 年の住宅ローン控除制度

入居時期	住宅借入金等の 年末残高(A)	適用年 (15 年)	各年分の住宅ローン控除額	各年の控除 限度額	最大控除額 (合計額)
平成 19 年	2,500 万円以下の部分	1 年目から 10 年目まで	$(A) \times 0.6\%$	15 万円	200 万円
		10 年目から 15 年目	$(A) \times 0.4\%$	10 万円	
平成 20 年	2,000 万円以下の部分	1 年目から 10 年目まで	$(A) \times 0.6\%$	12 万円	160 万円
		10 年目から 15 年目	$(A) \times 0.4\%$	8 万円	

①住宅ローン控除の適用要件

住宅ローン控除を受ける際には、住宅ローン控除の適用要件を満たすことが必要となります。

- 自己居住用の家屋の新築・取得または増改築等であること
- 取得後 6 カ月以内に居住すること
- 所定の条件（償還期間 10 年以上等）を満たす借入金または債務であること
- 控除を受ける年合計所得が 3,000 万円以下であること
- 控除を受ける年の年末に引き続き住んでいること
- 居住した年およびその前後 2 年間（通算 5 年間）居住用財産の 3,000 万円の特別控

除等の特例の適用を受けていないこと

対象となる新築家屋

床面積が登記簿上の数字で 50m² 以上あること
床面積の 2 分の 1 以上が自己居住用であること

対象となる中古住宅

- 床面積が登記簿上 50m² 以上あること
- 床面積の 2 分の 1 以上が自己の居住用であること
- 取得する家屋が耐火建築物であれば、築後 25 年以内、木造など非耐火建築物であれば、築後 20 年以内の建物であること（新耐震基準に適合していれば、築年数を問われない）
- 同一生計（生活費の出所が同じ）の親族等から購入した家屋でないこと

対象となる家屋の増改築

- 増築、改築、建築基準法に規定する大規模の修繕・大規模の模様替えの工事であること
- マンションについては、区分所有部分の床や間仕切壁等の一定の模様替えや修繕工事であること
- 居室や浴室・トイレ・玄関等の模様替えや修繕工事であること
- 耐震基準に適合させるために行う模様替えや修繕工事であること。
- 床面積が登記簿上 50m² 以上あり、かつ、床面積の 2 分の 1 以上が自己の居住用であること
- 増改築にかかった工事費用が 100 万円を超えており、その費用の 2 分の 1 以上が自己の居住部分にあてられていること

②住宅ローン控除を受ける際の手続き（1 年目の確定申告、2 年目以降）

住宅ローン控除を受けるためには、入居等をした最初の年であれば、その翌年の 2 月 16 日から 3 月 15 日までに住所地の税務署で確定申告を行います。入居 2 年目以降は、給与所得者であれば年末調整で住宅ローン控除を受けることが可能です。ただし、自営業者や年金収入だけの人などは、他の所得控除や税額控除と合わせて、入居 2 年目以降も確定申告が必要となります。

○申告に必要な主な書類

必要な書類は、対象となる物件が新築・中古・増改築かによっても異なります。

	住民票の写し	年末残高証明書	売買契約書の写しまたは 請負契約書の写し	家屋の登記事項証明書	耐震基準適合証明諸等	建築確認済証の写し等
新築の場合	○	○	○	○	—	—
中古住宅の場合	○	○	○	○	△	—
増改築した場合	○	○	○	○	—	○

※年末残高証明書は金融機関が発行。

※給与所得者の場合は、給与所得者の源泉徴収票（原本）が必要。

（f）住宅のバリアフリー改修促進税制

一定の条件を満たした者が、自己の居住用の家屋について一定のバリアフリー改修工事を含む増改築工事を行った場合、利用した住宅ローンの年末残高1,000万円以下の部分に対し、一定の割合が5年間にわたり所得税の額から控除されます。住宅ローン控除（増改築工事）との選択適用となり、その人の所得税額等によってより有利な制度を選択することができます。さらに、市町村に申告すれば、翌年度分に限り固定資産税が1戸あたり100㎡相当分まで1/3が減額されます。

①適用要件

バリアフリー改修促進税制の適用をうけるには、一定の適用要件を満たすことが必要となります。

適用期間	一定のバリアフリー改修工事を含む増改築等を行い、平成19年4月1日～平成20年12月31日までの間に居住すること
適用対象者	次のいずれかに当てはまること。 ① 50歳以上の者 ② 要介護または要支援の認定を受けた者 ③ 障害者である者 ④ 上記の②もしくは③に該当する親族または、65歳以上の親族のいずれかと同居している者

控除期間	5年間
控除対象となる ローン限度額	1,000万円
控除率	一定のバリアフリー改修工事費用（200万円を限度）→2％ 一定のバリアフリー改修工事以外の費用→1％
工事費要件	30万円超（補助金等をもって充てる部分を除く）
対象となる 住宅借入金等	償還期間5年以上の一定の住宅借入金等および死亡時一括償還にかかる借入金等

一定のバリアフリー改修工事とは次に該当する工事をいいます。

- | |
|---|
| ①廊下の拡幅②階段の勾配の緩和 ③浴室改良 ④便所改良 ⑤手すりの設置
⑥屋内の段差の解消 ⑦引き戸への取替え工事 ⑧床表面の滑り止め化 |
|---|

②バリアフリー改修工事に伴う固定資産税の減額

平成19年1月1日以前から存在している住宅に居住する一定の条件を満たした人が、平成19年4月1日から平成22年3月31日までの間に所定のバリアフリー改修工事を行い、改修工事費用（補助金等を受けた部分を除く）が30万円以上であった場合には、その住宅にかかる固定資産税額について翌年度分に限りその1/3が（1戸あたり100㎡相当分まで）減額されます。

住宅の要件	● 平成19年1月1日以前から所在する住宅（貸家を除く）であること。 ● 平成19年4月1日から平成22年3月31日までの間に、自己負担額が1戸当たり30万円以上のバリアフリー改修工事を行ったこと。
適用対象者	改修工事をした人が、次のいずれかに当てはまること。 ① 65歳以上の者 ② 要介護または要支援の認定を受けた者 ③ 障害者である者
手続き	原則として、改修工事終了3カ月以内に、関係書類を添付して市町村へ申告

(2) 住宅の保有

住み替え支援事業説明員として知っておくべき事項

- ・ 固定資産税
- ・ 都市計画税

住宅を取得すると、これを所有している限り、毎年「固定資産税」と「都市計画税」がかかります。住み替え支援制度を利用して住宅を賃貸した人は、実際には自分は居住しませんが、これらの税金は土地・建物の所有者に課されるため、所有している限り支払いは毎年発生します。といっても、不動産（土地・建物）を賃貸していれば、必要経費として不動産所得の計算上、収入金額から差し引くことができます。これらの税率は、不動産が所在する市町村によって異なる税率を定めることができるため、一律ではありません。なお、固定資産税の標準税率は1.4%、都市計画税の最高税率は0.3%となっています。一定の要件を満たせば、固定資産税や都市計画税は軽減措置が受けられます。

(a) 固定資産税

固定資産税は、毎年1月1日現在の土地や家屋等の所有者に対し課税される市町村税です。固定資産の価格をもとに算定される税額を、物件が所在する市町村が課税します。

①納税義務者

1月1日（賦課期日）現在の土地、家屋等の所有者

※1月1日に登記簿または土地や家屋の補充課税台帳に所有者として登記または登録されている人

— 注 意 —

仮に、年の途中で所有権の移転があっても（売買などがあっても）、その年の納税義務者に変更梁ません。したがって、実際に売買契約などをした場合には、所有期間で固定資産税の負担割合を按分することが多いようです。

②納める額

課税標準額×税率1.4%（標準税率）

原則として、固定資産課税台帳に登録された価格（固定資産税評価額）が課税標準額となります。

③納める時期と方法

原則として、6月、9月、12月、2月（市町村によって異なる）の年4回

第1期の納付月（6月など）に納税通知書が送られてきます。この通知書に記載された税額を各納期に納めるため、特に申告の必要はありません。

④固定資産税の特例

固定資産税では、一定規模の住宅用地や新築の住宅について、課税標準の特例措置があるため、その条件に該当する場合には、税負担が軽減されます。なお、住宅用地の特例措置を受けるためには、住宅を新築または増築をしたときなどに、土地の所有者がその土地の所在する市区町村へ翌年1月31日までに「固定資産税の住宅用地等申告書」を提出する必要があります。

住宅用地と新築住宅にかかる固定資産税の特例措置は、次のとおりです。このうち、「住宅用地」については、住宅1戸あたりの土地面積で200㎡以下の部分と、これを超える部分に分けた上で、それぞれ固定資産税額（土地分）の6分の5と、3分の2相当額が軽減されます。そして平成22年3月31日までに新築された住宅については、次の要件を満たすと、3年間（3階建以上の耐火・準耐火住宅は5年間）に限り、床面積120㎡までの居住部分に相当する固定資産税額（建物分）の2分の1が軽減される特例があります。

区分		軽減内容
住宅用地	住宅1戸あたり200㎡以下の部分	課税標準となるべき価格の1/6を課税標準とする (納税額＝固定資産税評価額×1/6×1.4%)
	住宅1戸あたり200㎡を超え、住宅の床面積の10倍までの部分	課税標準となるべき価格の1/3を課税標準とする (納税額＝固定資産税評価額×1/3×1.4%)
建物	新築住宅 床面積120㎡以下の部分	3年間に限り、課税標準となるべき価格の1/2を課税標準とする（3階以上の耐火・準耐火住宅は5年間） (納税額＝固定資産税評価額×1/2×1.4%)

(b) 都市計画税

都市計画税は、都市整備などの費用にあてるための税金で、都市計画法で指定されている市街化区域内の土地や建物を対象に、毎年1月1日現在の所有者に課税されます。固定資産の価格をもとに算定した税額を、不動産の所在する市町村が課税します。

①納税義務者

毎年1月1日現在、市街化区域内に所在する土地、家屋等の所有者

②納める額

課税標準額×税率0.3%（制限税率）

税率は、自治体（市町村）により異なりますが、最高税率（制限税率）は0.3%となっています。また、原則として、固定資産課税台帳に登録された価格が課税標準となります。

③納める時期と方法

固定資産税と合わせて支払います。

④都市計画税の特例

都市計画税では、一定規模の住宅用地に対して次のような軽減措置を設けている自治体があります。

区分		軽減内容
住宅用地	住宅1戸あたりの敷地である土地のうち200㎡以下の部分	課税標準となるべき価格の1/3を課税標準とする (納税額＝固定資産税評価額×1/3×0.3%)
	住宅1戸あたりの敷地である土地のうち200㎡を超え、住宅の床面積の10倍までの部分	課税標準となるべき価格の2/3を課税標準とする (納税額＝固定資産税評価額×2/3×0.3%)

(c) 耐震改修促進税制（耐震改修工事に伴う固定資産税の減額）

昭和57年1月1日以前から存在していた住宅について、平成18年1月1日から平成27年12月31日までの間に、建築基準法に基づく現行の耐震基準（昭和56年6月1日施行）に適合させるような一定の改修工事を行い、その改修工事費用が30万円以上であった場合には、固定資産税の税額が1戸あたりの床面積120㎡相当分までにつき一定期間1/2に減額されます（貸家を含む）。

この適用を受けるためには、原則として、改修工事終了3カ月以内に、その工事が「新耐震基準」に適合している旨の関係書類を添付して市町村に申告します。減額措置は、早く改修するほど長く受けられる仕組みとなっています。

また、所得税における耐震改修促進税制では、一定の区域内において昭和56年5月31日以前に建築された家屋が耐震改修を行った場合には、確定申告によりその者のその年分の所得税の額から耐震改修工事費用の額の10%相当額（20万円が限度）を控除できる優遇制度があります。

	所得税の特別控除	固定資産税額の減額措置
対象工事期間	平成18年4月1日～平成20年12月31日	平成18年1月1日～平成27年12月31日
対象家屋	一定の区域内の居住用に供する家屋 (昭和56年5月31日以前に建築されたもので一定のもの)	昭和57年1月1日以前から所在していた住宅
工事費要件	—	30万円以上
減税額	耐震改修工事費の10%相当額（上限20万円）をその年分の所得税額から控除	居住部分の固定資産税額を1/2減額 (床面積の120㎡が限度)
減税期間	1年分	○平成18年～21年に工事が完了した場合 →改修工事後3年間 ○平成22～24年に工事が完了した場合 →改修工事後2年間 ○平成25～27年に工事が完了した場合 →改修工事後1年間

(3) 住宅の売却

住み替え支援事業説明員として知っておくべき事項

- ・ 3,000万円特別控除
- ・ 10年超所有の居住用財産の譲渡の税率軽減
- ・ 特定居住用財産の買換え特例（平成21年3月31日まで）
- ・ 譲渡損失の繰り越し控除3,000万円特別控除

不動産を売却した際にかかる税金として譲渡にかかる所得税や住民税があります。この不動産の譲渡所得は、給与所得など他の所得とは分離して税額を計算します。分離課税の対象となる譲渡所得の税率は、住宅を所有していた期間の長短によって異なりますが、居住用不動産（自分が住むための土地や建物）に関しては各種控除や特例があり、一般の譲渡（空き地や別荘などの売却）よりも優遇されています。

$$\text{譲渡所得（譲渡益）} = \text{譲渡収入（売却代金）} - \text{取得費} - \text{譲渡費用}$$

取得費とは：売却したマイホームの購入価格（建物は減価償却後）、登録免許税、不動産取得税等。

譲渡価額の5%とすることも可能。

譲渡費用とは：マイホームを売却するために要した費用を指し、仲介手数料や売買契約書に貼付した印紙税などの合計額

(a) 居住用不動産を売却したときの各種特例

①3,000万円特別控除

自宅やその敷地（居住用財産）を売却したときには、譲渡所得から3,000万円までの金額を特別に控除することができます。従って、もし譲渡所得が3,000万円以下であれば、税金（所得税・住民税）はかかりません。ただし、この特例を適用するためには、たとえ税金がかからないケースでも、確定申告が必要となります。

この特例は、居住用財産の所有期間に関係なく利用することができ、さらに居住用財産のうち建物が夫婦の共有名義であれば、合計で6,000万円の控除ができます。ただし、居住用財産の買換えにあたってこの特例を適用すると、住宅ローン控除の適用は受けられません。

$$\text{譲渡所得（譲渡益）} = \text{譲渡収入（売却代金）} - \text{取得費} - \text{譲渡費用} - 3,000\text{万円}$$

②10年超所有の居住用財産の譲渡の税率軽減

売却した土地や建物（不動産）の所有期間が5年超（長期譲渡所得）であれば、税率は20%（所得税15%・住民税5%）となります。また、5年以下（短期譲渡所得）であれば税率は39%（所得税30%・住民税9%）が適用されます。ただ、居住用財産を売却した場合に売却年の1月1日時点で所有期間が10年を超えていれば、長期譲渡所得の税率である20%に代えて、次の軽減税率を適用することができます。といっても、居住用財産の買換えにあたって、

この特例を適用すると住宅ローン控除の適用は受けられません。

■居住用財産売却時の税金

所有期間	特別控除	所得税	住民税
5年以下	3,000万円	30%	9%
5年超～10年以下		15%	5%
10年超～		6,000万円以下の部分 10% 6,000万円超の部分 15%	6,000万円以下の部分 4% 6,000万円超の部分 5%

※所有期間は「売却した年の1月1日現在」で判定します。

(b) 特定居住用財産の買換え特例（平成21年3月31日まで）

この買換え特例は、土地・建物ともに所有期間10年超、その居住期間が通算で10年以上の場合に適用されます。もし譲渡した自宅よりも新たに取得した自宅が高額であれば、そのときには譲渡がなかったものとみなされるため、譲渡にかかる所得税・住民税はかかりません。結局、この特例は、課税を繰り延べる（先送りする）制度なので、今回買換えた居住用財産を、将来売却する時には課税されます。なお、居住用財産の買換えにあたって、この特例を適用すると、住宅ローン控除の適用は受けられません。

なお、①の3,000万円の特別控除と②の10年超所有の居住用財産の譲渡の税率軽減の特例は同時に適用することができます。ただし、特定居住用財産の買換え特例は①や②の特例とは併用できません。

(c) 譲渡損失の繰り越し控除

居住用財産を売却して譲渡損失が発生した場合には、税制上の特例措置が設けられています。この特例措置を適用すると、その損失を給与所得などの他の黒字所得と損益通算すること（相殺すること）ができます。特例措置には、「居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算・繰越控除制度」と「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除制度」の2つの制度があります。

①居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算・繰越控除制度

この制度は、所有期間5年超の自宅の買換えによって発生した譲渡損については、新しい自宅（買換え資産）を住宅ローンで購入していれば、その譲渡損は損益通算と繰越控除が認められるというものです。もし、その年の所得から差し引けなかった譲渡損があった場合には、翌年以降最長3年間にわたり、損失額を繰り越すことができます。なお、この制度は、住宅ローン控除との重複適用が可能で、さらに所得税だけでなく住民税に対しても適用できます。

②特定居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除制度

この制度は、自宅を売却しても住宅ローンを返済しきれない人を対象として、住宅ローン残高と譲渡価額の差額を限度に、他の黒字所得との損益通算および損失額の翌年以降最長3年間にわたる繰越控除を認めるものです。なお、この特例は、新たな買換えを必要としないので、賃貸住宅等に住み替える場合も対象となります。

(4) 住宅の賃貸

住み替え支援事業説明員として知っておくべき事項

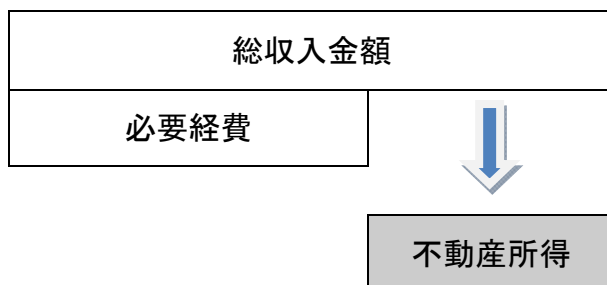
- ・ 不動産所得の計算
- ・ 不動産所得の総収入金額
- ・ 不動産所得の必要経費不動産所得の計算

住み替え支援制度を利用して自宅を貸し付けた人は、新たに不動産賃貸料収入が発生します。土地や建物など不動産の貸し付けによる所得は、原則として不動産所得となり、所得税や住民税の課税対象となります。不動産所得は、毎年2月16日から3月15日までの間に確定申告をして税額の精算をする必要があります。

(a) 不動産所得の計算

不動産所得の金額は、総収入金額（賃貸料収入など）から必要経費（固定資産税など）を差し引いて求めます。この不動産所得は、給与所得や雑所得（年金収入等）などの他の所得と合算した上で、所得税や住民税の課税対象となります。

$$\text{不動産所得の金額} = \text{総収入金額} - \text{必要経費}$$



(b) 不動産所得の総収入金額

不動産所得の総収入金額は、賃貸借契約などによって、その年の1月1日から12月31日までに収入すべき金額として確定している家賃、地代、賃貸料などをいいます。収入計上時期は、契約等によって定められた支払日です。ただし、敷金や保証金のように将来返還を要する預り金の場合には、総収入金額とする必要はありません。

- 名義書換料、承諾料、頭金等の名目で受領するもの
- 敷金や保証金等のうち、返還を要しないもの
- 共益費等の名目で受け取る電気代、水道代や掃除代等

(c) 不動産所得の必要経費

不動産所得を得るために必要な費用は、必要経費として不動産収入から差し引くことができます。必要経費としては、主に次のものがあります。

- 賃貸住宅の固定資産税・都市計画税
- 賃貸住宅にかかる損害保険料
- 賃貸住宅の減価償却費
- 賃貸住宅の修繕費
- 賃貸のための不動産業者に支払う仲介手数料
- 賃貸用マンションの管理費

※減価償却費とは

建物や建物附属設備などの資産は、時間の経過等に伴いその価値が減少していきます。このように、時間の経過に伴い価値が減少する資産を減価償却資産と呼びます。したがって、減価償却資産の取得に要した金額は、取得時に全額必要経費とはせず、その資産の使用可能期間（法定耐用年数）にわたって分割し、毎年の必要経費に算入します。

この減価償却の方法には、定額法と定率法があります。不動産の貸付を初めて行った人は、減価償却の方法を選定して、その翌年3月15日までに「所得税の減価償却資産の償却方法の届出書」を所轄の税務署長に届ける必要があります（届け出をしない場合には、原則として定額法が適用される）。

なお、平成10年4月1日以後に取得した「建物」の償却方法は、定額法に限定されます。なお、時の経過等により価値の減少しない土地や借地権などは、減価償却資産ではありません。

※修繕費

賃貸住宅として自宅を貸し付けると、内装の修繕や、リフォームなどさまざまな支出が生じます。そこで、建物の機能の維持や修繕のために支出した費用は「修繕費」として、その年の必要経費となります。ただ、その支出が資産の耐用年数の延長や建物（固定資産）の機能や価値を向上させるような「資本的支出」とみなされた場合には、原則としてその本体の資産の取得価額に加算されます。ということは、減価償却を通じて各年分の必要経費となります。

（資本的支出の例）

建物の避難階段の取り付け等、物理的に付け加えた部分の金額

■損益通算

不動産所得や事業所得などに赤字が生じた場合、他の黒字の所得（給与所得など）があれば、一定の手順によりその黒字と差し引き計算を行うことができます（損益通算）。ただ、不動産所得の赤字のうち、土地等を取得するために要した負債利子に相当する金額は、損益通算の対象となりません。

損益通算を行うと、その年の所得の金額が少なくなるため、結果として所得税や住民税の額を低く抑えることが可能となります。もし、その年において控除しきれない部分の金額があれば、申告を要件に最長3年間の繰り越し控除の適用があります。

■事業的規模と事業的規模以外の区分

不動産所得は規模の大小を問わないため、事業的規模であっても事業所得とはならず、原則として不動産所得となります。なお、事業的規模であるかどうかの判定は、一般的に、5棟（独立家屋）以上または10室（アパート等の場合）以上の貸付件数があるかどうかで判定します。

不動産の貸付が事業的規模であるか、または、ないかによって、資産損失、貸倒引当金、青色申告特別控除額など税務上の取扱いが異なります。

	事業的規模の場合	事業的規模でない場合
資産損失額	損失発生年分の不動産所得の資産上、必要経費となる。	損失発生年分の不動産所得金額を限度として必要経費に算入。
債権の回収不能の取扱い	損失発生年分の不動産所得の資産上、必要経費に算入する。	回収不能額にかかる部分はなかったものとみなされる。
青色申告特別控除	最高65万円	最高10万円
青色事業専従者給与等	青色事業専従者給与の必要経費算入、または、白色申告者の事業専従者控除額について必要経費に算入の特例あり。	専従者に関する特例なし。

第5節 コンプライアンス

(1) 住み替え支援事業説明員とは

住み替え支援事業説明員として知っておくべき事項

- ・ 住み替え支援事業説明員に求められるコンプライアンスとは
- ・ 住み替え支援をめぐる法律関係

(a) 住み替え支援事業説明員に求められるコンプライアンスとは

さまざまな立場に属する住み替え支援事業説明員は、所属する業界や資格等によって、守るべき法令や規約、法律上の立場も異なります。そして、それぞれの立場でのコンプライアンス（＝法令遵守）が求められます。

また、住み替え支援事業説明員の業務が社会的に信頼され、業務が円滑に行えるようにするために、業務上の倫理的、社会的行為についても適切な行動をとらなければなりません。

住み替え支援事業説明員の業務遂行にあたって係わりの深い法令として、「消費者契約法」「個人情報保護法」「不当景品類及び不当表示防止法（以下：景表法）」等があります。

また、依頼主とコミュニケーションを図っていくなかで、資格のないまま、税理士や弁護士、宅建業者等の専門家の専門領域を侵し、「税理士法」「弁護士法」「宅建業法」等に抵触することのないようにしなければなりません。

住み替え支援事業説明員は、自身が、どのような立場で、どのような法令や規約に関わっているのかをよく理解した上で、「住み替え支援事業説明員倫理規定」に基づき、各種法令、倫理、社会規範等を遵守し、社会的信用に応え得るよう、業務を適切に遂行していく必要があるのです。

(b) 住み替え支援をめぐる法律関係

事業主体が制度利用者であるシニア（以下単に「利用者」といいます）のマイホームを借り上げ、第三者（主として子育て期の家族）に転貸し、転貸収入から借上げ家賃を支払う仕組みです。

法律的には、①利用者と事業主体、②事業主体と転借人との間にそれぞれ別個の建物賃貸借契約が締結されますので、それらについて借地借家法との関係、及び賃貸借契約の内容・効力等が問題となります。

なお、事業主体との契約中は、転借人がいなくて空き家となった場合も、事業主体から家賃が保証されますので、利用者は空室のリスクを回避することができます。

①借地借家法との関係等

ア 賃貸目的物の利用確保

借上げ・転貸による転借人の建物利用（使用収益）を確保するため、賃貸する権限のある者による制度利用が不可欠です。すなわち、利用者が単独で所有し、または第三者と共同で所有する日本国内にある住宅が対象で、登記簿に記載された共所有者全員が借上げを承諾し、利用契約当事者となる必要があります。

また、建物の存立の基礎が脅かされれば借上げ・転貸に支障をきたしますから、土地について所有権もしくは適法な利用権原（借地権、十分に長期な定期借地権等）を有していることが前提となります。

そして、現在利用者以外の者が居住している場合には、原則として制度利用を申し込む時点で明渡しが完了して利用できる状態になっていなければなりません。

イ 制度利用と「正当事由」

ところで、対象物件に現在借地借家法の保護を受ける賃借人が居住している場合、解約申入れや更新拒絶等によって明渡しを得なければなりません。事業主体の借上げ制度を利用したいというだけでは、賃借人に解約・明渡しを要求する正当事由（借地借家法 28 条）があるとは認められない可能性があり、注意を要します。

というのも、この正当事由は賃借人の居住の利益等に配慮し、①賃貸人と賃借人が建物の使用を必要とする事情、②建物の賃貸借に関する従前の経過、③建物の利用状況、④建物の現況、⑤立退き料の申出を考慮して総合的に判断されるからです。いいかえれば、今後も他に賃貸して賃料収入を得るのが主目的で、賃貸人自ら使用する必要性が乏しければ、賃借人の居住関係を覆滅させる程の理由ではなく、賃料改定等で対処すれば足りるともいえるということです。

ウ 賃借権登記と賃借権存続確保の措置

また、事業主体の賃借権を第三者に対抗する（民法 177 条）ため、事業主体が賃借権の登記を設定する（登記費用は利用者負担）ことについて異議を述べないことが必要で、それによって登記後の第三者に優先することになります。

他方、賃借権登記に優先する賃借権設定前の抵当権等の実行による賃借権の覆滅を避けるため、対象住宅に関する既存債務が完済し、抵当権等も抹消されていることも要件となります。

ただし、事業主体が支払う家賃に担保を設定した提携金融機関が提供する借入金に借り換えることは認められます（この担保権は賃借権の登記に遅れるからです）。

さらに、差押や競売等によって同様の事態にならないよう、i 破産・民事再生の申立てをしていたり、強制執行を受けたりしていないこと、ii 対象住宅に関する固定資産税の滞納その他不動産関連の諸費支払いが滞っていないことも必要となります。

なお、火災による危険に備え、制度利用者が自己の負担で対象物件に火災保険を付保することも要求されています。

エ 転貸の許諾

転貸収入から借上げ家賃を支払うマイホーム借上げ制度の性質上、転貸の許諾が賃貸借契約の要件で、これによって適法な転貸借関係の基礎ができ、それを保護するため、賃貸人と賃借人の合意で賃貸借契約を解除しても、転借人の権利は消滅しない（最判昭和37.2.1）こととなります。

②賃貸借契約の要点等

ア 契約形態

「マイホーム借上げ制度」には、以下の2つの契約形態があります。

a 終身型

対象となる住宅に問題がない限り、利用者と共同生活者の両方が生存中は終身で借上げをする形態（ただし、利用者死亡の時点で共同生活者が50歳に達していない場合、50歳に達するまでは家賃保証が受けられないことがあります）。

b 期間指定型

あらかじめ利用者が指定された期間借上げをする形態で、期間指定をされた場合には、中途解約は原則として認められません。例えば、10年の予定で海外に移住するので、その間だけ借り上げて欲しいとか、8年後には息子夫婦が戻って同居すると言っているもので、それまで借り上げて欲しいというものです。

法律的には「定期建物賃貸借」（借地借家法 38 条）を利用するもので、契約の更新がない代わり、建物賃貸人からの解約申入れは排除されます（賃借人は、転勤・療養・親族の介護その他のやむを得ない事情による解約申入れが可能です）。

イ 家賃保証

当初3年間は契約時に内定している転貸契約の賃料から事業主体所定の諸経費・空き家のための引当て等を控除した当初家賃額が、借上げ家賃として支払われます。

その後の再契約された転貸契約の賃料についても同様ですが、仮に転貸を行うことができず空き家となった場合にも、賃借人である事業主体所定の最低家賃額が支払われます。

この最低家賃額は、対象住宅のある地域における賃貸市場の動向や建物の状況等を勘案して事業主体が決定し、決定額は定期的に見直されます。

なお、制度利用の開始時期は最初の転借人が入居された時点からで、借上げ家賃が支払われるのもその時点からとなります。したがって、制度利用の申込みと同時に家賃が保証されるわけではないことに注意を要します。

ウ 転貸借の期間等

事業主体との契約が＜終身型＞の場合、転貸借契約は3年の定期借家契約とされ、利用者が戻りたくなった場合には、転貸借契約の期間満了時に転借人に退出してもらって戻ることになり、その限度で、中途解約は可能ということになります。

一方、＜期間指定型＞の場合は、その期間内でなるべく長い期間の転貸借契約を締結することから、原則として中途解約は認められません。

エ 改修の許容

対象住宅は事業主体が求める耐震補強等の修繕を除き、内装等のリフォームは行わず、現状のまま転貸します。このため、転借人からは敷金等をとらない代わりに、家の構造に影響を与えない以下の部分については転借人が自ら取り替え、改修することを、利用者にあらかじめ了解してもらう必要があります。

ただし、転借人が行う、取り替え、改修の工事は事業主体に登録した業者を通じて行い、また、工事にあたっては、転借人は工事内容等をあらかじめ所定の書式に従って提出の上、事業主体の確認を得なければならないことになっています。

また、利用者が特定の改修業者（たとえば、対象住宅をもともと施工したハウスメーカー等）により工事を行うことを条件とすることもできます。

1. 畳、建具
 2. 壁紙、天井（クロス張り等の場合のみ）
 3. 流し台、システムキッチン
 4. 備え付けのエアコン、その他の電気器具
 5. その他、制度利用者機構間において別途書面で合意したもの
- その他特記事項

※通常の賃貸の場合、賃貸業者から貸す前に対象住宅を賃貸人（利用者）の負担でリフォームして見栄えをよくすることが求められることが多いですが、賃貸人からすれば初期投資がかさみますし、転借人からすると自分の好みを反映させることができないという問題があることに対応した制度です。

オ 家具の留置き

住み替え先に持参することができない大型家具その他の家財を留置する目的の場合に限り、家屋の一定部分（納屋、数室ある部屋のひとつ等）を賃貸の対象から外すことができます。

カ 中途解約

契約が＜終身型＞の場合、利用者が、対象住宅に戻らなければならない事情が生じた場合や、お子様等に住ませることにされた場合、対象住宅を売却することを決められた場合等には、中途解約をすることが認められています。ただし、転借人の居住権を保護するために、次の制約があり、注意を要します。

また、＜期間指定型＞の場合には、原則として中途解約は認められません。

1. 解約にあたって、事業主体に対し、あらかじめ、解約通知書に、解約が必要となった事由を記載して提出していただく必要があります。
2. 事業主体が解約通知を受領した時点で、対象住宅に転借人が住んでいる場合には、その転借人との転貸借契約（3年の定期借家契約）が、期間満了により終了したときに同時に契約が終了します。

ただし、事業主体がこの解約通知を受領したときから転貸借契約の期間満了までの期間が、法律で定められた転借人への告知期間である6ヶ月（借地借家法38条4項）に満たない場合には、新たな転貸借契約が締結されてしまう可能性があります。この場合には、新たに締結された転貸借契約の期限（3年）まで待つ必要が生じます。

なお、事業主体が通知を受領してから、解約日までの期間が1年を超える場合には、1年前までの間は解約を撤回する（なかったことにする）ことができます。

3. 事業主体が解約通知を受領した時点で、対象住宅に転借人がいない場合には、通知書を受領したときに解約となります。
4. なお、事業主体が解約権の濫用であると判断する場合には、借地借家法の規定（28条）に基づいて正当事由がない限り解約に応じないことがあります。

キ 緊急の場合の解約

利用者の健康状態、経済状態その他の事情から、制度利用者が対象住宅に戻らないといけない切迫した事情がある場合には、事業主体は利用者やその後見人等からの書面による請求に基づいて、転借人との転貸借契約を合意解約できるように極力努力することになります。

とはいえ、あくまでも双方の解約の意思が合致するのが要件ですから、交渉がまとまらず解約することができない場合には、通常の手続きによる解約しかできないこととなります（＜終身型＞の場合解約まで最長3年かかります）。

この場合の事業主体の努力義務は法的な義務ではなく、その成果について事業主体は一切責任を負いません。

ク 契約が終了となる場合

a 終了事由(1)

以下の終了事由の発生を事業主体が認識した場合には、事業主体は利用者に終了通知を送付します。この場合、本契約は通知送付の時点において存続している有効な転貸借契約の満了日か通知が制度利用者届出の住所に到達した日から60日を経過した日のいずれか遅い日をもって終了します。

1. 利用者（本人＋共同生活者）の両方が死亡したとき
2. 土地に対する権原が所有権以外の場合に借地権等が何らかの理由で期限前に解約された場合
3. 対象住宅が減耗・毀損し、事業主体が応急措置を講じた上で、利用者に改修を要求したが、制度利用者がこれに応じないとき
4. 経年劣化により、対象住宅を継続して転貸するには、経常的な修繕費を超える資本的支出が必要であると事業主体が判断し、その旨を制度利用者に通知したにもかかわらず、制度利用者が当該修繕を行わない場合
5. 不動産関連諸費支払いの悪質な懈怠があり、制度利用者の賃料収入から継続して支払うことが困難な場合

6. 制度利用者による事業主体の円滑な業務遂行の妨害があり、利用者に中止を要求したが、利用者がこれに応じないとき

b 終了事由(2)

上記の他、以下の終了事由が発生した場合には、借り上げは即時に終了します。

1. 対象住宅が火災その他の災害で大破または滅失したとき。
2. 対象住宅の全部または一部が公共事業のため買い上げ、収用または使用されて本契約を存続することができないとき。
3. 事業主体が万が一解散したとき（但し、解散時に事業主体の権利義務を承継する者が存在する場合を除きます）。

(2) 住み替え支援事業説明員倫理規定

住み替え支援事業説明員として知っておくべき事項
・「住み替え支援事業説明員倫理規定」の理解と実践 ・関連法令遵守 ・個人情報の取り扱い ・職業倫理

住み替え支援事業説明員倫理規定

昨今、社会からの信頼を得ていくために、コンプライアンス（＝法令遵守）の重要性が高まっています。

事業主体は、住み替え支援事業説明員の業務が社会的に信頼され、業務が円滑に行えるようにするために、倫理規定を以下のように定めています。

住み替え支援事業説明員倫理規定(例)

住み替え支援事業説明員として登録した者(以下「説明員」という)は、以下の事項に留意し、住み替え支援制度にかかるカウンセリング業務を適切に行う。

(使命)

一 説明員は、住み替え支援制度にかかるカウンセリング業務を通して、依頼者が安心して住み替えができるよう努めること。

解説

この条項は、住み替え支援事業説明員の基本使命を示したもので、住み替え支援事業説明員は、住み替え支援制度を普及させることを使命とし、依頼者が、不安なく住み替え支援事業制度を利用出来るよう、努めなければならないということが述べられています。

(誠意ある対応)

二 説明員は、依頼主にとってよき相談者となり、常に誠意を持って対応するように努めること。

解説

この条項では、依頼者の立場に鑑み、わかりやすい表現を心がけ、依頼主が納得できるまで、口頭および書面にて十分な説明を行わなければならないということが述べられています。

ます。

(適切な情報提供)

三 説明員は、依頼主が適切な判断と選択ができるよう、情報提供を行うように努めること。

解説

この条項では、適切な情報提供の重要性について述べられています。

住み替え支援事業説明員は、依頼主の希望する今後のライフプラン、環境、健康状態、人間関係等を十分に考慮した上で、住み替え先の候補となる施設・住宅医療機関の入居条件（年齢や身体条件）、立地、交通の便、利用期間、契約形態、利用料、サービスの内容、居室の広さ、設備等に関する情報を、書面にて複数提示し、依頼主が自ら判断出来るような、適切な情報の提供を行っていく必要があるのです。

(専門知識の習得と研鑽)

四 説明員は、日頃から品位の保持に努めるとともに、専門知識の習得を行い、資質の向上に努めること。

解説

この条項では、日頃から言葉遣い・礼儀作法等の面で失礼のない態度を心がけ、住み替え支援制度の概要、住み替えに係るポイント、住宅のライフサイクルと維持管理コスト等の専門知識の研鑽に励み、継続研修等を通じて資質の向上に努めることが必要不可欠であるということが述べられています。

カウンセリングの相手である依頼者は、目上の方がほとんどであろうと思われます。

言葉遣い、礼儀等の面で失礼があっただけで、人間関係がぎくしゃくしてしまうことが考えられますので、その点に関しても十分な注意が必要です。

(法令の遵守)

五 説明員は、関連法令を遵守するとともに、カウンセリング業務にふさわしい倫理を自覚すること。

解説

この条項は、住み替え支援事業説明員の業務遂行の際の基本姿勢を示したものです。

住み替え支援事業説明員は、業務を遂行するにあたって、消費者契約法、不当景品類及び不当表示防止法、個人情報保護法等に加えて、資格のないまま、税理士や弁護士、宅建業者等の専門家の専門領域を侵し、税理士法、弁護士法、宅建業法等に抵触することのないよう、各種法令、倫理・社会規範等を遵守し、社会的信用に応え得るよう、自覚を持って業務を遂行する必要があります。

(自己決定原則の尊重)**六 説明員は、依頼主が自己責任下で決定できるようにすること。****解説**

この条項は、上記の条項三に通じる条項で、住み替え支援事業説明員は、依頼者が自分で選んだと納得してもらえよう、複数の住み替え先の候補となる施設・住宅・医療機関を選択肢として用意し、住み替え先候補の入居条件（年齢や身体条件）、立地、交通の便、利用期間、契約形態、利用料、サービスの内容、居室の広さ、設備等に関する情報提供に関しては、書面にて提示した上で、その説明に関しては、断定的表現を避け、判断を急がせたり、誘導したりするような言動は、厳に慎み、依頼主の自己責任の基に決定できるようにしなければなりません。

また、契約の締結に際しては、依頼主が自ら意思決定したということを明確にしておくためにも、契約書および確認書に自署してもらう必要があるのですが、**重要事項の不実告知**（契約の締結の判断を左右することについて、事実と異なる説明をすること）、**断定的判断の提供**（絶対値上がりする等と確実でないことについて断定的判断を与える説明をすること）、**不利益事実を告知しない行為**（解約条件等、デメリットについて説明しなかった等の「誤認させるような行為」）や、**不退去**（職場や家にやってきて、契約するまで居座って帰らない）、**退去妨害**（契約するまで、店舗等から帰るのを妨げる）等の「困惑させるような行為」は、消費者契約法の契約取り消し事由となりますので、このような行為は厳に慎まなければなりません。

（参考：消費者契約法 第2章第4条）

(守秘義務)**七 説明員は、業務上知り得た依頼主の秘密を守り、節度ある行動をとらなければならない。****解説**

この条項では、守秘義務に関して規定されています。

住み替え支援事業説明員は、依頼主とのコミュニケーションを図っていくなかで、依頼主やその家族等のさまざまな個人情報、プライバシー情報に接することになります。

時には相続に絡むような重大な情報を聞いてしまう場合もあります。

住み替え支援事業説明員の業務は、依頼主からの情報開示があつてこそ成り立つものであり、「業務上知りえた依頼主の秘密を守る」ことは、依頼主との信頼関係を築く上で、きわめて大切なことです。

依頼主の個人情報の取り扱いに対しては、「個人情報保護法」に基づいた、十分な認識と注意が必要なのです。

説明員は、住み替え支援制度にかかるカウンセリング業務を行うにあたって、依頼主の

これからの人生に深い関わりを持ち、さまざまな情報提供を受けることとなります。

説明員は、住み替えにまつわる高度な専門知識だけでなく、高い職業倫理を備える必要があります。「住み替え支援事業説明員倫理規定」に記されている条項のすべてを了解、遵守し、同規定に基づいた、適切なカウンセリング業務を行わなければなりません。

一人の不用意な言動・行動、禁止行為等が、説明員全体の信用失墜につながりますので、この「倫理規定」を遵守し、説明員の業務活動が円滑に行えるよう、社会的信用に応え得るよう、常に努力していく必要があると言えるでしょう。

(3) 住み替え支援事業説明員のコンプライアンス

住み替え支援事業説明員として知っておくべき事項
・『マイホーム借上げ制度』を正確に説明する ・住み替えに伴うリスクを伝える ・他にもさまざまな選択肢があることを示す

住み替え支援事業説明員として、説明すべき事項は、①マイホーム借上げ制度の内容・リスク、②住み替えにあたってはマイホーム借上げ制度だけでなく他の選択肢もあること、③住み続ける場合、家を貸して住み替える場合、家を売却して住み替える場合等それぞれのメリット・デメリット、です。

その他、住み替え支援事業説明員として遵守すべき事項を一覧表にしましたので、十分留意してください。

カウンセリング・フローの段階	確認事項
情報会員登録	個人情報の取扱いに注意すること
事前相談	ご主人・奥様どちらからの相談か確認すること
	ライフプラン設計(人生設計)のためのヒアリングをすること
	抵当権等質権の状況を確認すること
	住み替えにあたって他のさまざまな選択肢を示すこと
	業法違反をしないこと
住み替えリスク	戻りたいときに、すぐ戻れるかどうか説明すること
	入居者によるリフォームについて納得を得ること
	条件の提示、賃借権についての登記に合意し、請求があった際には必要書類を事業主体へ引き渡す必要があること
	火災保険をかける義務があること
	期間指定をすると、中途解約ができないこと
	引っ越し費用がかかること
	家財のすべてを移動するかどうか確認すること
予備診断	相続人から反対があった場合の対処を説明すること
	将来、相続人から反対の可能性のある点を説明すること
	遺言書を用意しないと、同居人の家賃収入が途絶える可能性がある点を説明すること
制度利用申込	申込書提出後、仮に承諾ができない場合であっても、手続きのために費用が発生するので、その一定部分を利用者にご負担いただくため、申込手数料 17,850 円(税込)を頂戴

	することになる。この申込手数料は仮に承諾がなされない場合でもお返しできないことを説明すること。
	制度利用の申込みを行ってはじめて、事業主体が借上げ基準に適合するかどうかの審査を開始する。建物診断は長期の賃貸に適した住宅かどうかを、耐震診断や水廻り等、建物の構造上に問題がないかを中心に診断し、結果を報告いただくことを説明すること。
建物診断	診断費用は利用者負担となることを説明する。申し込み日より6ヶ月以内に指示された建物診断を行わない場合は、申し込みが失効することを説明すること。
	建物診断の結果、耐震補強、その他の改修が必要と事業主体が判断する場合は、この工事が完了しないと契約が締結できないことを説明すること。
	耐震診断については、各自治体に公的な補助制度がある場合があることを説明すること。
	耐震リフォームに費用がかかる（新たなローン負担を抱える）可能性を説明すること。 ＊賃料との相殺
補強・改修工事	経年劣化等により、対象住宅を継続して転貸するためには、経常的な修繕費を超える資本的支出が必要となるかもしれない点と契約の強制解約条項について説明すること
転借人の募集	転借人には、借りる物件を実際に見せてあげる必要があるため、外観だけでなく、できる限り内覧に応じ、有利な賃料設定につなげることができるよう協力をお願いすること
カウンセリング終了確認書の受領	住み替え支援事業説明員もしくは事業主体職員から、直接マイホーム借上げ事業の制度内容の説明を受けたことを確認すること
契約申込内容説明確認書の受領	宅地建物取引主任の資格保有者から、借上げのための建物賃貸借契約(制度利用申込書)の内容について、特に、本制度特有の条文等を中心に説明を完了したことを確認すること
転借人の入居	制度利用申込みと同時に家賃が保証されるとは限らないことを説明すること 入居者決定→契約→賃料発生→事業主体へ入金→制度利用設申込者へ送金
	家賃の水準に不満があるときの説明。定期借家権を利用し、戻りたくないタイミングをあわせれば、戻ることができることを説明すること
	事務所・店舗、独身者向けに貸す場合もありうることの説明
	入居者にマイホームを荒らされる恐れがあること

第6節 法務

(1) 住宅の売買・保有・賃貸等をめぐる法務

住み替え支援事業説明員として知っておくべき事項
・ 取得をめぐる法務 ・ 保有をめぐる法務 ・ 売却をめぐる法務 ・ 貸すときの法務 ・ 借りるときの法務

(a) 売買・保有

①取得をめぐる法務

不動産を購入する際には、その取得条件を明確にし、所有権移転を確実にするため、次のような内容を盛り込んだ売買契約書を取り交わすことが必須です。

i 目的物の特定 売買の対象となる目的物を特定し、登記をきちんと備えるためにも土地や建物の表示が正確に記載されていることが必要です。また土地・建物の付属物（庭石・庭木や備え付けの家具や造作）が対象になるか否かも明確にしておくべきです。

ii 所有者の確認 他人の所有物件を売買することも可能です（民法 560 条）が、真の所有者から所有権の移転を受けられなければ売買の目的を達成することができなくなり（損害賠償は可）ますので、当該物件の所有者を登記簿等で確認し、その人と契約をします。

iii 手付金の額とその性質の明確化 手付とは、契約をした証拠として買主から売主に支払われるお金で、特に「〇〇手付」と断らない限り、「解約手付」と推定され、相手方が履行に着手するまでは、その手付相当額を放棄（売主は手付倍戻しになる）して無条件で売買契約を解除できます。

iv 代金額や支払時期の明確性等 事前に取り決めた代金額を確認し、手付金としての内入れ額、残代金の支払い時期と引渡し・所有権移転（登記）時期、損害賠償額の予定、解除要件等を明確にしておきます。

②保有をめぐる法務

不動産を取得した後、目的物に欠陥があることが判明することがあります。この欠陥が存することで、当初の代金額が不相当であったと考えられることから、その不均衡を是正するよう認められたのが瑕疵担保責任の規定（民法 570 条）です。すなわち、目的物に隠れた瑕疵（通常の注意を払っても知り得ない欠陥）があれば、買主は売主に対して損害賠償の請求ができ、契約の目的を達することができない場合は、契約の解除及び損害賠償の請求ができます。

なお、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」では、新築住宅の取得契約において、基本構造部分（基礎、柱等構造耐力上主要な部分と屋根、外壁等雨水の浸入を防止する部分）につき、引渡しから10年間の瑕疵担保責任を負うことを義務づけています（同法95条1項）。この基本構造部分以外を含めて、特約を結べば瑕疵担保期間を最長20年迄延長することができます（同法97条）。

しかしながら、その後、構造計算書偽装問題のように、売主等が十分な資力がない場合、瑕疵担保責任が履行されず、住宅購入者が極めて不安定な状況に置かれることが明らかになりました。

そこで、欠陥の補修や損害賠償など住宅の瑕疵担保責任が確実に履行されことを目的として、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）」が、平成21年10月より施行されます。この法律により、新築住宅の売主等に、保険への加入または保証金の供託による資力確保義務が課されることになります。

また、売主が買主の利便を考慮して不良箇所を無償で補修することを約束する「アフターサービス特約」もあり、新築物件の場合は部位別に1～10年と定められるのが一般で、その内容を良く確認することが必要です。ただ、中古物件の場合は、売主が不動産会社であれば同特約が適用されることがありますが、個人の場合はこれがないことが多く、物件の状態の事前確認が欠かせません。

③売却をめぐる法務

不動産の売却に際し、登記簿面積と実測面積とが異なることがあり、どちらの面積で代金を算出するか、また登記簿面積で算出した場合、後日実測面積との差額を清算するのか、さらには清算の基準等を明確にしておく必要があります。

また、買主としては負担のない所有権の取得を望むのが通例ですから、物件に（根）抵当権等の第三者の権利の負担が存するときには、所有権移転時期までにこれらの権利が抹消（売主の義務です）されるよう、第三者と折衝して抹消を確実にしておくことが必要です。

なお、物件に課される固定資産税や都市計画税は、毎年1月1日時点の登記名義人に賦課されることから、年の途中で物件を売却する際には、その負担をどうするのか取り決めるとともに、その年分の買主負担額を預かるという慎重さも必要でしょう。

（b）賃貸

①貸すときの法務

土地・建物等の不動産の賃貸は、継続的な使用を前提とすることから、中途解約や期間満了等によって直ちに契約が終了するとなると、賃借人の居住や営業の利益・期待に重大な影響を及ぼすことがあります。そのため、原則としてこれら契約の終了事由には「正当事由」を必要とすることで、賃借人の保護を図るという組み立てになっています（借地借家法6条、28条）。

ただ、これを貫徹すると土地・建物等の利用が進まない懸念もあること等から、期間満了による契約の終了を原則として保証する定期借地権（同法 22 条）や定期建物賃貸借（同法 38 条）の制度があります。反面、契約期間中の利用を確保する趣旨から、これらについて中途解約は認められませんし、終了が保証されていること等から、賃料も通常の賃貸借より低いのが通例です。

賃貸に際しては、いずれの賃貸借契約を選択するかが、何よりも重要です。

②借りるときの法務

土地・建物等を借りるときも、どの程度の期間利用が可能であるのか、賃貸借の種別を確認することが第一です。また、建物賃貸人の金融機関からの借入等の担保権が実行された場合、担保権設定後の賃借人で競売手続開始前から使用・収益している者は、買受人の買受の時から 6 か月間しか使用を継続できない（民法 395 条 1 項）ことから、賃貸人の経済的信用についても、建物の登記事項証明書等で注意を払う必要があります。

賃貸人は、賃借人に目的物件の使用収益させる義務を負っている（民法 601 条）ことから、建物賃貸借においては、賃貸借継続中の全期間、また目的物のあらゆる部分について修繕義務を負います（民法 606 条 1 項）。ところが、賃貸借契約書には賃借人の修繕義務が規定されていることがあり、その場合の費用負担が問題となります。これについては、襖紙の張替えやガラスの取替え等の小修繕の費用負担を賃借人に求めるのは有効ですが、それを超える大修繕に要した費用は、特約に関わらず賃貸人が負担するとされるのが一般です。このことは、建物明渡しの際の原状回復（賃借人が付加したものを取り除くこと）についても同様で、敷金の返還分からこの大修繕に要した費用や、敷引特約で敷金の一定額を当然控除できるものではないことに注意を要します。

（c）老人ホーム入居時の契約

有料老人ホームの入居契約に際しては、入居者の有する権利や負うべき義務・負担等について、入居者側に分かりやすく説明し、後日のトラブルを回避するように努めなければなりません。

①使用施設、設備等

終身利用権方式（入居時にある程度まとまった一時金を支払うことで、生涯にわたって自分専用の居室や共用施設を利用できる権利を取得する方式）を例にあげれば、専用居室や共用施設の区分やその用途・用法等を契約書に明示し、これを補足して説明することが必要です。居室の変更についても、その要件を明確にし、施設側の事情により変更する場合には入居者の同意を前提条件とするのが本則でしょう。

②損害賠償等

施設内等での事故の責任の帰属や施設側に起因する入居遅延等の損害賠償責任等について、契約条項に明記して説明をしておく必要があります。

③サービス内容・費用負担等

入居予定者等が最も関心を有しているところで、サービスとその対価となる費用負担、支払方法、基本的費用によって賄われる範囲等を契約で明確にし、その理解を得るよう説明しなければなりません。

④一時金とその取扱い等

一時金の名称はさまざまで、金額も相当幅がありますが、その性格、算定基準、それによって賄われる範囲、支払時期・方法（分割払いの可否）、解約時の返還条件等を明示して説明する必要があります。

なお、破綻の場合に備え、「①500 万円、②入居一時金の償却後の残額、のうちのいずれか金額の低い方（厚生労働省令による）」を返還する保全措置の義務づけにも言及すべきでしょう。

⑤管理費・食費等

これらの費用額とそれに対応する内容、改定の基準・方法、欠食の場合の取扱い、支払条件、支払遅延の場合の措置等を契約書に明記し、説明する必要があります。

⑥解約等

入居者もしくは施設側の一方的意思表示によって契約を終了させるもので、特に施設側からの解約は入居者に重大な影響を及ぼすことから、より限定的なものとして該当事由と予告期間契約書に明記するとともに、利用者の納得が得られるように説明する必要があります。

(2) 借地借家法

住み替え支援事業説明員として知っておくべき事項

- ・ 一般借家契約
- ・ 定期借家契約
- ・ 取壊し予定期限付き借家契約
- ・ 一時使用の賃貸借
- ・ 使用貸借
- ・ 「高齢者の居住の安定確保に関する法律」による終身建物賃貸借

土地建物の賃貸借については、「民法」の規定だけでは賃借人の地位は大変弱いものとなります。期限がくると更新の合意ができないかぎり物件を返さなければならず、しかもいつ解約されるかかもしれず、さらに地主・家主が変わった場合、賃借権はわざわざ登記しておかなければ新しい地主・家主に対抗できない、というのが民法の内容です。

そこでまず、明治 42 年に「建物保護ニ関スル法律」が制定され、土地の借地権（賃借権）が登記されていなくても、借地上の建物について所有権を登記しておけば、新しい地主に賃借権を主張できることとなりました。

さらに、大正 10 年の「借地法」「借家法」の制定により、借家権についても、借主が現実に建物の引渡しを受けて占有しているかぎりは、たとえ登記がなくとも新しい地主・家主に対しても賃借権を主張できることとしました。借主の地位を少し強めるとともに建物買取請求権（借地）、造作買取請求権（借家）を定めて借主を保護しました。

建物買取請求権……地主が借地契約の更新を拒否したため土地を明渡さなければならなくなったときに、借地上の建物を地主に買い取らせることができる権利。間接的に契約の更新を促すものとして取り入れられた（13 条）。ただし、当初の借地期間中に建物が焼失したり倒壊する等滅失してしまって新しい建物が地主の承諾なしに再築された場合等、特別な事情があれば裁判所に請求して代金の支払いを猶予される等の措置がとれるようになった。

しかし肝心の存続期間については保障された期間が終わってしまうと、借地の場合、建物が残っていても貸主が積極的に反対すれば更新は認められず直ちに明け渡さなければなりませんでした。まして借家の場合には、家主が解約だといえれば 6 カ月後には契約は終了、借主は直ちに物件を返還しなければなりません。

この点の保護が十分でないことが意識されて、昭和 16 年、契約の終了には「正当の事由」がなければならないというように、借主の立場を強化される改正がなされました。これにより、貸主に「正当の事由」がないかぎり、更新異議・更新拒絶・解約申入れのいずれもが無効とされたのです。そして現在に至るまで、基本的にこの「正当事由がなければ契約は更新されていく」という枠組みが維持されてきています。

しかし経済発展が進み土地・住宅事情に変化がみられるため、借地・借家関係へのニーズも多様化してきています。

（a）これまでの3法律の改正と一本化

平成4年施行の「借地借家法」は、これまでの「借地法」「借家法」および「建物保護ニ関スル法律」の3つの法律に必要な改正を施したうえ、これらを1本の法律に統合し、全面的にひらがな現代語文に書き改められたものですが、それ以前に成立している借地・借家関係は、その「存続」について引き続き変わらぬ扱いを受けることとされました（法附則6条）。このことは、既存の契約について何回更新があっても、あるいは売買や相続があっても当事者が変わっても同様です。また当事者間で「新法施行後は新法による更新をする」というような合意をしても効力は認められず引き継がれています。

なお借地・借家の存続保障に直接にかかわらない部分、たとえば、地代・家賃の増減紛争についての調停の利用（民事調停法の改正）、建物の種類・構造・規模・用途・増改築等を制限する借地条件を変更するための裁判（17条）等は、改正法の規定が過去の借地・借家関係にも適用されることとなったのです。

（b）更新を認めない契約の創設

借地については「定期借地権」「建物譲渡特約付借地権」「事業用借地権」の3つのタイプがあります。

借家については「定期借家契約」と「取壊し予定建物の賃貸借」があります。どちらのタイプも書面で特約をしておくことが要件です。かつては、自宅を人に貸すことを嫌う人が多かったのですが、その理由は、賃貸に出すと物件が荒れてしまうことや、住宅難時代に作られた古い借地借家法では借主の権利が手厚く保護されていて、居住権を盾に取られると「正当な事由」がないかぎり明け渡してもらうことができなかったからです。

しかし平成4年に50年ぶりに法律が大幅に改正され、一定期間の後に借地・借家関係が終了する「定期借地権」「期限付き借家権」の制度が設けられて、土地・家屋の所有者は一定期間が経過すれば事由の有無にかかわらず土地や建物を返してもらえることになったうえ、さらに平成12年には「期限付き借家権」が「定期借家制度」に改められ、さらに明確に保護されることになったため、普通の個人住宅でも安心して他人に貸すことができるようになったのです。

借 地	「定期借地権」（22条）	50年以上の期間を定めて借地契約をするもので、その際、契約の更新をしないことを特約として公正証書等の「書面」で契約しておくタイプです。 契約の更新はせず一定期間で確定的に土地の利用が終了するわけですから、賃貸マンション・オフィスビルへ利用されています。
--------	--------------	--

	「建物譲渡特約付借地権」 (24 条)	30 年以上の期間経過後に、借地上の建物を借地人から地主に譲渡するとの特約が借地契約とあわせてなされている借地権です。 建物を地主が買取ることによって借地権はなくなってしまうますが、その場合でも借地人や借家人が当該建物を利用しているときには、引続き借家人として建物の利用を続けることができるようになっています。 賃貸のアパート・マンション・オフィスビル・個人向分譲住宅に利用されています。
	「事業用借地権」(23 条)	もっぱら事業に利用される建物の所有を目的とし、しかも期間が 10 年以上 50 年未満であり、契約は公正証書で締結することが義務づけられています。 従来は、期間が 10 年以上 20 年以下しかなく、30 年 40 年の事業用借地契約をすることができませんでした。事業者にとっては、大型ショッピングセンター、スーパー銭湯、シネマコンプレックス、アミューズメント施設など、より柔軟な事業活動ができるようになったと言えます。
借家	「定期借家契約」	平成 12 年 3 月から施行された「良質な賃貸住宅等の促進に関する特別措置法（いわゆる定期借家法）」に基づくもので、更新しない特約を認めた新しいタイプの借家権です。ポイントは次の通りです。 ① 契約で定めた期間の満了により契約が確定的に

	終了する借家契約。一般借家契約のような「更新」という概念がなく、契約を継続する場合には「再契約」をする必要がある。 ② 契約期間の長短に制限なし（一般借家契約では、1年未満の契約は期間の定めのない契約とみなされる）。 ③ 契約締結の際、貸主は借主に対し、定期借家である旨を書面交付により説明する義務がある。 ④ 契約は公正証書等の書面によることが必要 ⑤ 契約期間が1年以上の場合、貸主は期間満了の1年前から6ヵ月前までの間に、借主に対し、契約終了の通知をする必要がある。この通知を怠ると、その通知から6ヵ月間は契約の終了を借主に対抗できない。 ⑥ 期間内の解約（中途解約）は原則として認められない。ただし、居住用で、かつ床面積が200㎡未満の場合には、転勤や病気の療養等やむをえない事情がある場合に限り、借主からの中途解約が認められる。
「取壊し予定建物の賃貸借」	建物を取り壊すときに賃貸借が終了することを特約できます（39条）。 前述の定期借地権および事業用借地権は、期間が満了すれば原則として建物を取壊して土地を明渡さなければなりません。そこでこの規定が設けられました。 もし借家契約の中にこうした特約がない等、借地上に建っている建物の借家人が借地権の満了・消滅をその1年前までに知らなかったときは、明渡しに猶予期間を与えてその借家人を保護する措置がとられることとなっています（35条）。

①存続期間の見直し——借地権当初30年、更新20年・10年

更新制度のある普通の借地権の存続期間は一律30年です。更新の場合は最初の更新にかぎり20年、以後の更新は10年ごととなります。しかしもっと長い期間で合意したときは、それによります（3条、4条）。

②正当の事由（解約条件）の具体化

借地・借家契約においては、契約更新、契約解約等をする上で、「正当な事由」の判断基準について知っておく必要があります（6条、28条）。すなわち正当の事由の存否を認定するにあたっては、次の事項を考慮しなければならないこととされています。

当該土地又は建物について、①貸主及び借主が自己使用を必要とする事情、②賃貸借に関する従前の経過、③利用状況及び現況、④貸主が立退料の支払いを申し出た場合その内容が、各々考慮されて判断されます。

③地代・家賃増減はまず調停で解決を

一方、地代・家賃の増額や減額についてですが、これは事情の変化によって請求できます。たとえば、①土地・建物への課税の増減、②地価や建物価格の変動、その他経済事情の変動（物価・所得水準の変化等）、③周囲の地代・家賃との比較がその際の要素としてあげられています（11条、32条）。

もしこうした増減要求がお互いに合意しないようなら、まず簡易裁判所で調停を申立てることとなります（調停前置主義、民事調停法 24 条の 2）。なお、調停の中でどうしても合意できなくとも、当事者お互いが「調停委員会が定める調停条項に服する」という書面の合意をすれば、調停委員会が作成した解決案で合意することもできます（調停条項の裁定、同 24 条の 3）。ただしこの合意は調停が申立てられた後でなければならず、あらかじめ契約書の中で取り決めておくようなことはできません。

(c) 借家権

借地借家法の観点から変遷をみてきましたが、ここで借家権等の種類と内容について、さらに詳しく学習していきます。建物を借りる契約の種類には次のようなものがあります。

- 一般借家契約
- 定期借家契約
- 取壊し予定期限付き借家契約
- 一時使用の賃貸借
- 使用貸借
- 「高齢者の居住の安定確保に関する法律」による終身建物賃貸借

このうち、一般借家契約、定期借家契約の内容についてポイントを解説します。

①一般借家契約

契約期間の定めがある場合とない場合があります。

ア. 存続期間の定めがある場合	借地のような最短期間の定めはありません。ただし、1年未満の期間を定めた場合は、期間の定めのない契約とみなされます（法第29条）。期間満了と同時に明渡しを求めるには、期間満了前1年から6ヵ月前までの間に借家人に対し予告しなければ更新の拒絶ができず、これをしなければ従前と同一条件で更新されることになります（法第26条）。 また、家主が更新を拒絶するには、正当な事由が存在することが必要です（法第28条）。借家人に不利な特約は無効となります（法第30条）から、契約書の条項に「家主の都合によりいつでも解約し、又更新を拒絶することができる」旨の記載をしても、その部分は効力を生じません。
イ. 存続期間の定めがない場合	家主は、いつでも解約の申入れをすることができます（民法第617条）。しかし、そのためには正当事由がなければなりません（法第28条）。 解約の効果は、その解約申入れから6ヵ月を経過したときにはじめて生じます（法第27条）。したがって、借家人は家主の解約申入れが正当な事由によるものであっても6ヵ月間は居住を継続できることになります。 また、6ヵ月を経過した場合でも、借家人が立ち退かず、それに対して家主が遅滞なく異議を述べないときは、6ヵ月前の解約申入れの効力が失われ、あらためて解約申入れをしなければなりません。 期間の定めがない場合は、借家人も、いつでも解約の申し入れをすることができます。この場合、正当事由は不要です。解約の効果は、申入れから3ヵ月経過したときに生じます（民法第617条第1項）。

②定期借家契約

平成12年3月から施行された「良質な賃貸住宅等の促進に関する特別措置法（いわゆる定期借家法）」に基づくもので、更新しない特約を認めた新しいタイプの借家権です。

定期借家のポイントは次の通りです。

① 「更新」概念がない	契約で定めた期間の満了により契約が確定的に終了する借家契約。一般借家契約のような「更新」という概念がなく、契約を継続する場合には「再契約」をする必要がある。
② 契約期間に制限がない	一般借家契約では、1年未満の契約は期間の定めのない契約とみなされる。
③ 書面交付・説明義務がある	契約締結の際、貸主は借主に対し、定期借家である旨の書面を交付して説明する義務がある。
④ 契約は公正証書等の書面が必要	契約は公正証書等の書面によることが必要
⑤ 契約終了の通知が必要	契約期間が1年以上の場合、貸主は期間満了の1年前から6ヵ月前までの間に、借主に対し、契約終了の通知をする必要がある。この通知を怠ると、その通知から6ヵ月間は契約の終了を借主に対抗できない。
⑥ 中途解約が原則できない	期間内の解約（中途解約）は原則として認められない。但し、居住用で、かつ、床面積が200㎡未満の場合には、転勤や病気の療養等やむをえない事情がある場合に限り、借主からの中途解約が認められる。

（d）借家契約に係るその他の留意点

以上のように、借家契約に際しての重要事項説明にあたっては、まず借家契約の種類をはっきりと明示し、それぞれの種類に応じた説明をすることが大切ですが、それ以外にも次のような点に留意する必要があります。

①借家契約の更新拒絶又は解約申入れの要件正当事由

一般借家契約のうち存続期間の定めのある借家契約について、家主がその契約の更新を拒絶する場合あるいは存続期間の定めのない借家契約について解約の申入れをする場合には、「正当な事由」が必要であるということです。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ① 建物の賃貸人及び賃借人が建物の使用を必要とする事情（基本的な要素） ② 建物の賃貸借に関する従前の経過 ③ 建物の利用状況及び建物の現況 ④ 建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として、又は建物の明渡しと引換えに賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出（いわゆる立退料のこと） |
|--|

借地借家法成立以降はその判断基準が明確化されつつあるといっても、この有無の判断

はかなり困難であって、個々のケースについて具体的に決定されなければならないため、従来から裁判上では家主、借家人双方の建物使用の必要度の比較や賃貸借の解約をすることによって生じる双方の利害得失等を比較衡量して、更に社会公益的見地からも公平に判断した上で正当事由の存否が判断されてきました。

なお、定期借家契約においては更新がありませんので、ここでの規定は関係ありません。

（注）現在、借地借家法の保護を受ける賃借人が居住されている場合、事業主体の借り上げ制度を利用することだけでは、解約・明け渡しを要求する正当事由とは認められない可能性がありますのでご注意ください。

②家賃の増減額請求

契約で定められていた家賃が、不相当となったときには、賃貸人及び賃借人のいずれからでも、家賃を将来に向かって「相当な額」まで増額又は減額するよう請求することができます。その比較基準となるものとしては、次のものが挙げられます。

- ① 土地・建物に対する租税その他の公課の増減
- ② 土地・建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動
- ③ 付近の土地・建物の賃料

家賃をめぐる紛争については、原則として訴訟を提起する前に、まず調停の申立てをしなければならないこと、調停委員会の決定に服する旨の合意の制度があること等は、既に地代・家賃増減等の増減額請求権の箇所で説明したとおりです。

なお、家賃の増減にかかる特約に関しては、借地権のところでも述べたのと同様に、一定期間増額しない旨の特約が有効であるということが法律上規定されているだけです。したがって、いわゆるスライド条項（固定資産税の増額に応じて家賃も増額する）といった特約の有効性は法律上保証されておらず、もっぱら裁判上の判断に委ねられています。

ただし、定期借家契約に限っては、特約が明記されている場合は、その特約を優先して適用することが、法律で規定されているのです。

③造作買取請求権

家主の同意を得て建物に付加した畳、建具その他の造作があるときは、借家人は借家契約が終了した場合に、家主に対して時価でその造作を買い取るよう請求することができます。また、借家人が家主より買い受けた造作も同様です（法第33条）。

なお、この規定は家主が同意しないと造作を付けられないという意味で、必ずしも賃借人に有利な規定とはいえなかったため、新法では当事者間においてこの規定を排除する旨の特約が認められることになりました（法第37条）。

④借家権の対抗力

借家権は建物賃借権の登記があれば、第三者（その建物を買受けた者等）に対抗できますが、法は登記がなくても建物の「引渡し」さえあれば、第三者に対抗することができるものとして借家人を保護しています（法第 31 条）。なお、借家権は対象の建物が滅失すれば目的建物が存在しなくなるため消滅します。

		一般借家	定期借家	取壊し予定 期限付建物 賃貸借	一時使用
(1) 存続期間		① 1年～（第29条、第29条2項、民法第604条） ②期間の定めがない場合（1年未満の定めの場合を含む（第29条）） 解約の申入れから6ヵ月経過により終了（第27条1項）	当事者が合意した期間（第38条）（契約を書面で行う）	・法令又は契約により一定の期間を経過した後、建物を取り壊すべきことが明らかの場合、その時までの期間（第39条）	借家規定の適用はない。（第40条）
(2) 更新	法定更新	・従前契約と同一の内容で更新。但し、更新後は期間の定めのない賃貸借となる。 ・期間の満了の1年前から6ヵ月までに更新拒絶の通知がないとき。 ・上記通知にもかかわらず、期間満了後継続して使用している場合、遅延なく異議を述べなかったとき（第26条第1、第2項） なお通知には正当事由が必要なので、正当事由がない場合は法定更新となる。	更新がなく、期間満了により終了（あらかじめ書面を交付して説明）	・更新のない特約（書面化が必要）	同上

	更新拒絶 (正当事由)	①貸主、借主双方が建物の使用を必要とする事情 ②建物の賃貸借に関する従前の経過 ③建物の利用状況及び建物の現況 ④貸主が提供する財産上の給付の申出の事実			同上
	更新期間	・ 契約で定める。 ・ 法定更新の場合は期間の定めがないものとなる。			
(3) 造作買取請求権		・ 任意規定（特約により排除可） ・ 転借人の買取請求権もある。（第33条第1、第2項）	・ 任意規定（特約により排除可）	・ 任意規定（特約により排除可）	同上
(4) 家賃の増減額請求		①家賃増減額請求権（第32条） ②調停前置主義 ③調停条項（確定判決と同一効力） （民調第24条の2、3）	同左（但し、賃料改定特約をしたときは、家賃増減額請求権なし）	同左	同上

(3) 賃貸借契約の基本

住み替え支援事業説明員として知っておくべき事項
・ 「賃貸人」、「賃借人」の権利・義務 ・ 賃貸借契約の存続期間 ・ 賃借権譲渡・賃借権転貸 ・ 賃借権の無断譲渡と無断転貸 ・ サブリース

(a) 「賃貸人」、「賃借人」の権利・義務

民法 601 条では、賃貸借について、『賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うことを約することによって、その効力を生ずる』と規定しています。この法律関係に基づく契約を賃貸借契約といいます。

この場合の目的物は、土地・建物に限ったものではありませんので、土地・建物に関しては、「借地借家法」において細かく規定する構造になっています。ここでは、広く民法の立場からの「賃貸借契約」を理解します。

目的物を貸す人を「賃貸人」、借りる人を「賃借人」といい、それぞれには次のような権利・義務があります。重要条文をピックアップしてみましょう。

賃貸人	根拠条文	賃借人
使用収益させる義務	第 601 条 賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うことを約することによって、その効力を生ずる。 第 614 条 賃料は、動産、建物及び宅地については毎月末に、その他の土地については毎年末に、支払わなければならない。ただし、収穫の季節があるものについては、その季節の後に遅滞なく支払わなければ	賃料支払義務 民法上は、賃料の支払期限を毎月末の後払いと定めています。 (当事者間が取り決めている場合、適用されます)

修繕義務 仮に、賃借人が修繕行為に反対したとしても、賃貸人には修繕を行う権利があります。 費用償還義務	ばならない。 第 606 条 賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。 第 606 条 2 項 賃貸人が賃貸物の保存に必要な行為をしようとするときは、賃借人は、これを拒むことができない。 第 608 条 賃借人は、賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を支出したときは、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求することができる。 第 611 条 賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失したときは、賃借人は、その滅失した部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができる。 第 611 条 2 項 前項の場合において、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達することができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができる 第 608 条 2 項 賃借人が賃借物について有益	費用を請求する権利 雨漏りの修繕等がこれにあたります。 賃料の減額を請求する権利 賃借人は、使用できなかった部分の割合に応じて、賃料の引下げを請求できます。 契約を解除する権利 賃借物の滅失の結果、残った部分だけでは賃貸借の目的を達することができない場合に適用されます。
--	---	--

有益費の支払義務	費を支出したときは、賃貸人は、賃貸借の終了の時に、第九十六条第二項の規定に従い、その償還をしなければならない。ただし、裁判所は、賃貸人の請求により、その償還について相当の期限を許与することができる。 第 598 条 借主は、借用物を原状に復して、これに附属させた物を収去することができる。 第 616 条 第九十四条第一項、第九十七条第一項及び第九十八条の規定は、賃貸借について準用する。 第 400 条 債権の目的が特定物の引渡しであるときは、債務者は、その引渡しをするまで、善良な管理者の注意をもって、その物を保存しなければならない。	有益費の償還請求 有益費とは、目的物の価値を高めるためにかかった費用のことを指します。目的物の価値増加額もしくは支出費用のいずれかを、賃貸人に選択してもらい支払いを受けます。 原状回復義務 賃借人が、借りた目的物を返還する義務があります。通常の使用の範囲内で経年劣化する部分はそのまま返還してもよいとするのが通説です。 賃借物の保管・返還義務 賃借人は、借りた目的物を返還するときまでの間、善良な管理者の注意をもって、目的物を保存する義務があります。
-----------------	--	---

（b）賃貸借契約の存続期間

賃貸借の契約には、存続期間を定める場合と、存続期間を定めない場合とが認められています。賃貸借契約の管理・運営上は、存続期間を定めて契約するのが一般的な取扱いといえます。

ここでの学習の目的は、この存続期間に応じた契約の終了・更新・解約に関する基本知識を習得することにあります。したがって、存続期間を定めた場合には終了・更新、存続

期間を定めない場合には解約について検討することになります。

存続期間を定めた場合

契約の終了	第 597 条 借主は、契約に定めた時期に、借用物の返還をしなければならない。 第 616 条 第五百九十四条第一項、第五百九十七条第一項及び第五百九十八条の規定は、賃貸借について準用する。	原則として、期間の満了をもって契約は終了します。
契約の更新	第 604 条 2 項 賃貸借の存続期間は、更新することができる。ただし、その期間は、更新の時から二十年を超えることができない。	当事者が契約を更新することは自由ですが、更新後の期間は、更新の時から 20 年を超えることはできません。
契約の黙示の更新	第 619 条 賃貸借の期間が満了した後賃借人が賃借物の使用又は収益を継続する場合において、賃貸人がこれを知りながら異議を述べないときは、従前の賃貸借と同一の条件で更に賃貸借をしたものと推定する。この場合において、各当事者は、第六百十七条の規定により解約の申入れをすることができる。 2 従前の賃貸借について当事者が担保を供していたときは、その担保は、期間の満了によって消滅する。ただし、敷金については、この限りでない。	存続期間終了後、引き続き賃借人が使用・収益を継続していることに対して、賃貸人が異議を述べない場合には、従前の賃貸借契約と同一の条件で更新があったものと推定されます。 このような黙示の更新があった場合、存続期間を定めない契約へ移行し、当事者が供していた抵当権や保証等の担保は、敷金を除いて、期間の満了によって消滅します。＜存続期間を定めない場合を参照＞
合意更新		賃貸人と賃借人の双方が、契約内容に合意して更新する場合
法定更新		賃貸人と賃借人の双方が、契約内容の合意がまとまらないまま自動更新される場合＜存続期間を定めない場合を参照＞

存続期間を定めない場合

解約の申入れ	第 617 条 当事者が賃貸借の期間を定めなかったときは、各当事者は、いつでも解約の申入れをすることができる。この場合においては、次の各号に掲げる賃貸借は、解約の申入れの日からそれぞれ当該各号に定める期間を経過することによって終了する。 一 土地の賃貸借 一年 二 建物の賃貸借 三箇月 三 動産及び貸席の賃貸借 一日	賃貸借契約は、解約の申入れをもって終了させることができます。 ただし、すぐに終了することになると、当事者間に不利益が生じることになるため、土地の場合 1 年、建物の場合 3 カ月の相当期間が経過した後で終了します。
特約による解約	第 618 条 当事者が賃貸借の期間を定めた場合であっても、その一方又は双方がその期間内に解約をする権利を留保したときは、前条の規定を準用する。	当事者のどちらか一方または双方が期間内解約できるという特約をした場合も、民法第 617 条が準用されます。
目的物の全部滅失	第 611 条 賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失したときは、賃借人は、その滅失した部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができる。 2 前項の場合において、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達することができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができる。	賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失し、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達することができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができます。
債務不履行・債務遅滞を原因とした解約	第 541 条 当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができる。	賃借人による賃料不払い、保管義務違反、無断譲渡・転貸等のような債務不履行・債務遅滞により、賃貸人が契約を解除する場合は、相当の期間を定めて催告を行い、履行がない場合に、賃貸人は契約を解除することができます。
信託関係理論	<判例> 賃貸借契約は、継続的契約関係であるため、賃借人に債務の不履行があった場合に	

	においても、いわゆる信頼関係理論が形成・適用され、当事者間において著しい信頼関係の破壊がないかぎり契約を解除することはできない。	
--	---	--

（c）賃借権譲渡・賃借権転貸

賃借権は、譲渡と転貸によって法律関係と法律効果に違いがあります。相違点につき、理解しておきましょう。

貸貸人 賃借人 賃貸借 譲渡 第三者	賃借権譲渡 譲渡によって、賃借権が第三者へ移転した場合、それまでの賃借人は法律関係から離脱します。そして新たに、第三者と貸貸人の間で、賃貸借関係が生まれます。 その結果、譲渡後に発生した賃料を、それまでの賃借人に請求することはできなくなります。
貸貸人 賃借人 賃貸借 転貸 賃料支払義務、賃貸終了時の目的物返還義務等 第三者 (転借人)	賃借権転貸 転貸によって、賃借人と第三者の間で新たな賃貸借契約を結ぶことが可能となります。 この新たな賃貸借契約を転貸借といい、それまでの賃借人を転貸人、第三者を転借人とよびます。 この場合、貸貸人とそれまでの賃借人との間の賃貸借契約は、引き続き存在します。

賃借権転貸では、賃借人は、貸貸人の承諾を得たうえで、第三者と転貸契約を締結しますが、貸貸人と賃借人間の賃貸借契約と転貸人と転借人間の転貸契約は別物といえます。にもかかわらず、転借人（第三者）は貸貸人に対して、賃料支払義務、賃貸終了時に目的物返還義務等を負うことになる旨が民法で定められています。

第 613 条

賃借人が適法に賃借物を転貸したときは、転借人は、貸貸人に対して直接に義務を負う。この場合においては、賃料の前払をもって貸貸人に対抗することができない。

2 前項の規定は、貸貸人が賃借人に対してその権利を行使することを妨げない。

また、転借人は、賃料を前払していると主張しても賃貸人に対抗することができません。そうすると、賃貸人は転借人に対しても、賃借人に対しても、賃料を請求することができますということになりますが、当然二重請求を行うことはできません。

(d) 賃借権の無断譲渡と無断転貸

賃借権は、譲渡の場合においても転貸の場合においても、賃貸人の承諾が必要となります。もし、賃貸人の承諾を得ずに、譲渡または転貸を行い第三者に土地・建物を使用・収益させた場合、賃貸人は賃貸借契約自体を解除することができます。

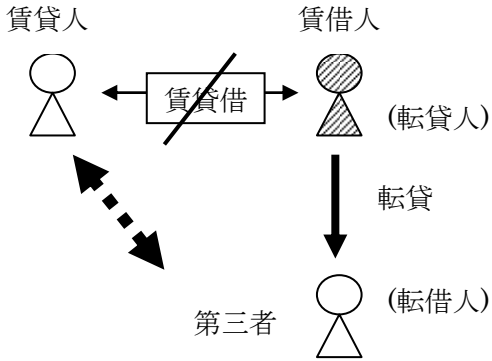
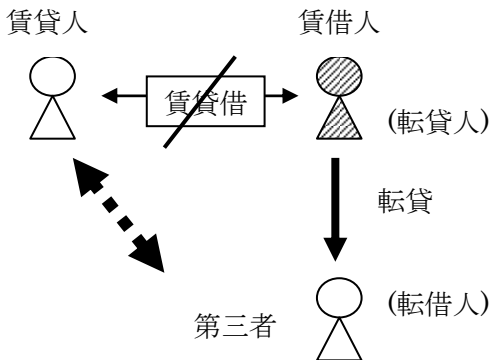
第 612 条

賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転貸することができない。

2 賃借人が前項の規定に違反して第三者に賃借物の使用又は収益をさせたときは、賃貸人は、契約の解除をすることができる。

ただし、判例・通説によれば、賃借権の無断譲渡と無断転貸が行われたとしても、その行為が背信行為とまではいえない特別の事情がある場合、第三者は賃貸人に対抗することができ、賃貸人は賃貸借契約を解除することができません。

賃借権の解除

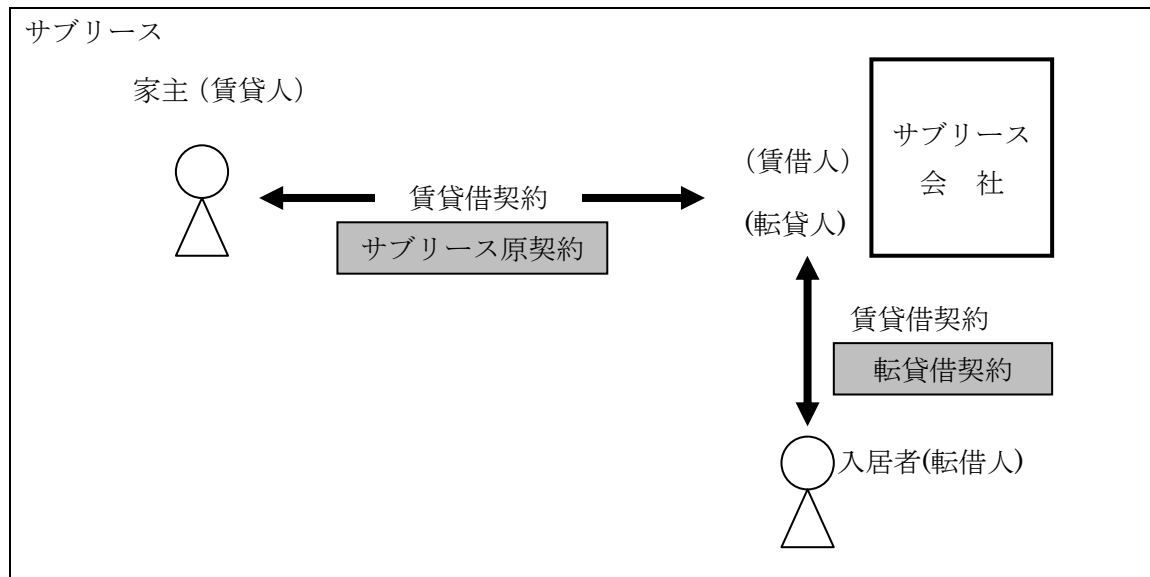
債務不履行による賃貸借契約解除  賃貸人 賃借人 (転貸人) 第三者 (転借人) 賃貸借 転貸	賃借人は、転貸人としての義務に履行不能を生じるため、転貸借は終了する<判例>
賃貸借契約が合意解除されたとき  賃貸人 賃借人 (転貸人) 第三者 (転借人) 賃貸借 転貸	合意解除は、適法な転借人に対抗できず、転借人の権利は消滅しない。 そのため賃貸人は、転借人に対して、賃貸借契約が終了した旨の通知をしなければ、その終了を転借人に対抗できない。

（e）サブリース

サブリース会社の登場は、もともと住宅建築会社の受注営業活動の一環として始まりました。建築物件を関連会社（賃貸不動産管理会社）が一括借上保証システムによって、家賃保証したうえで販売する形態でした。

その後、蓄積した自らのノウハウで、不動産所有者から物件を借上げて、賃貸住宅の運用を行うようになっていきます。

サブリース契約は、次図のように、①家主（賃貸人）とサブリース会社（賃借人）との間の賃貸借契約（＝サブリース原契約）と、②サブリース会社（転貸人）と入居者（転借人）との間の賃貸借契約（＝転貸借契約）の2本建てで構成されています。



(4) 賃貸借の登記

住み替え支援事業説明員として知っておくべき事項

- ・ 借地権の対抗力について
- ・ 建物の所有権保存登記

(a) 借地権の対抗力について

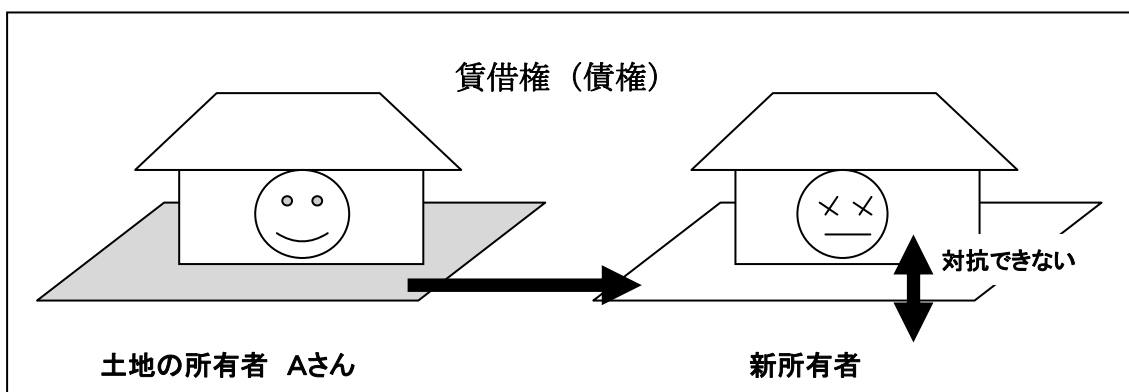
権利には大きく2種類あり、人が物を直接的に支配する権利である物権と、人が人に対して一定の行為を請求する権利である債権とがあります。あなたの有している賃貸権は、Aさん（貸主）に対して土地を利用させて欲しいという権利ですので債権になります。

権利	物権	人が物を直接的に支配する権利（人の物に対する権利）
	債権	人が人に対して一定の行為を請求する権利（人の人に対する権利）

つまり、債権である賃貸権の場合、原則としてはあくまでも人に対する権利にすぎないので、土地の所有者が変わり、新所有者が現われた場合、何の権利も有しないことになり、新所有者に対しては土地の借主であることの主張ができないのが原則ということになります。

あなたが、Aさんと土地の賃貸借契約を締結しているとしましょう。あなたが有している権利は賃貸権にすぎません。賃貸物の所有権者が変わるという場合、賃借人（あなた）は登記をしていないと、新所有者に賃貸権を対抗することが民法上は出来ません。また賃貸権は物権ではないため、同一物に2重にも3重にも設定できるのです。

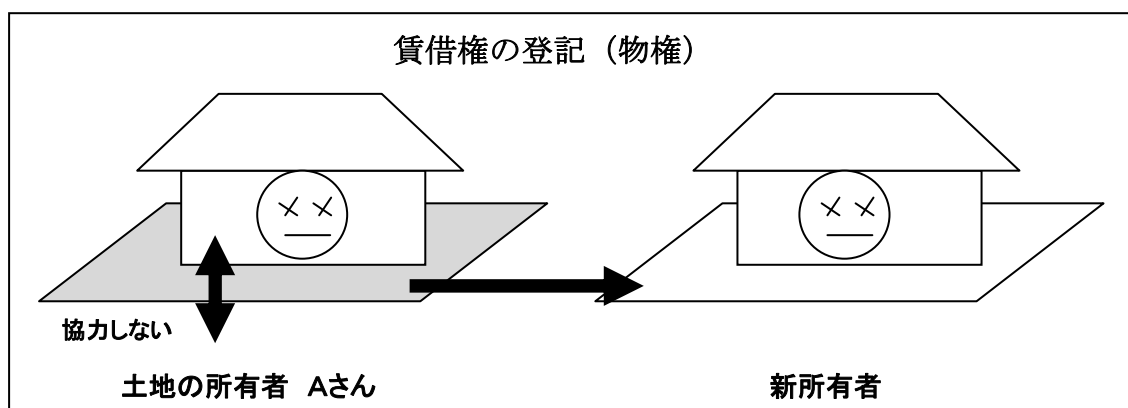
この場合、あなたが賃貸権の登記を得ていれば、新所有者に対しても借地権を主張することができます。しかし、通常、貸主としては自分の不利になるような登記はしたくありませんから、ほとんどの場合、賃貸権の登記がされることはありません。Aさんが登記手続に協力してくれない以上、あなたが一方的にAさんに登記手続を要求することはできませんし、賃貸権の場合は地主側に登記の協力義務がありません。賃貸権者には登記請求権がないのです（民法 605 条 建物賃貸権の登記）。



(b) 建物の所有権保存登記

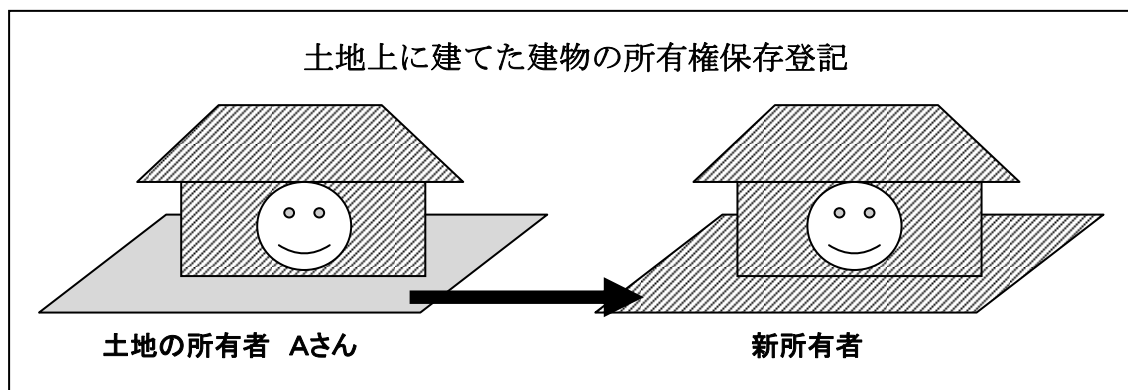
これでは借主の地位はとても不安定なものになってしまいます。

そこで、借地借家法では、賃借権の登記がされていなくても建物の所有権保存登記がなされていれば賃借権を第三者に対抗できるとしています。不動産の賃借権につき、登記をすれば新所有者に対抗することが出来ると定めてはいますが、実際にはほとんど登記が行われていなかったことからさまざまな弊害が発生したため、借地借家法にて宅地の賃借人が借地上に登記した建物を有する場合は対抗力があるものとしたのです。



あなたの場合で言えば、あなたがAさんから借りた土地上に建てた建物の所有権保存登記（所有権保存登記は建物を建てたあなたが単独で申請することができます）をすれば、あなたは建物の所有権があることを他の人に主張できるだけではなく、その建物の底地を使う権利（賃借権）を有することを他の人（土地を買った新所有者等）に主張できるわけです。

以上のように、ある権利を有することを本来の当事者（賃貸借契約で言えば貸主）以外の第三者に主張できることを、第三者に対して対抗力を有すると言います。すなわち、あなたは借地上の建物を自分名義に登記することによって借地権を第三者に対抗することができるようになり、第三者からの明渡請求を拒むことができるわけです（借地借家法 31 条 1 項 建物の引渡しにより物権を取得する）。



以上述べたように、借地人は建物の保存登記をすることによって賃借権の対抗力を持つわけですが、保存登記（登記簿の甲区欄）を経ているなくても、借地人名義の表示登記（登記簿の表題部）がなされていれば、借地権の対抗力を有するとされています。

賃借権設定登記誓約書（例）

賃借権登記誓約書			
このたび賃貸借契約の締結を行った借地人・〇〇氏との下記土地について、賃借権の登記を設定することを誓約いたします。			
平成 年 月 日			
貸地人	住 所		
氏 名		印	
（あて先）×××× 様			
記			
土地の表示（注）			
1 所在地	東京都〇〇区〇〇町〇〇丁目〇〇番地		
2 地 目	宅地		
3 公簿面積	〇〇〇〇㎡		

(5) 個人情報保護法

住み替え支援事業説明員として知っておくべき事項

- ・ 個人情報保護法とは
- ・ 個人情報とは
- ・ 個人情報データベース等
- ・ 個人情報取扱事業者
- ・ 保有個人データ
- ・ 個人情報取扱事業者としてのコンプライアンス

(a) 個人情報保護法とは

個人情報保護法の目的は、情報通信社会の進展に伴い、個人情報の取扱いが急増しているため、適正な取扱いに関し、基本理念及び政府による基本方針の作成その他の個人情報保護に関する施策の基本となる事項(ガイドライン等)を定め、国及び地方公共団体の責務等を明らかにするとともに、個人情報を取扱う事業者の順守すべき義務等を定めることにより、個人情報の有用性に配慮しつつ、個人の権利利益を保護することにあります。

(b) 個人情報とは

生存する個人に関する情報をさし、当該情報に含まれる氏名・生年月日・住所・本籍・勤務先・年収・電話番号・メールアドレス等その他の記述等により特定の個人を識別することができるものをいいます。

これには個人情報データベースにアクセスする等、他の情報と容易に照合することができるものも含まれます。たとえば、各種の情報ネットワークシステムに登録された情報のうち、個人を特定することができるものも「個人情報」に含まれます。

(c) 個人情報データベース等

個人情報を含む情報の集合物を指し、①特定の個人情報をコンピュータを用いて検索することができるように、体系的に構成したもの、②紙情報であっても、五十音順や年月日順に整理・分類され、特定の個人情報を容易に検索できるようになっているものをいいます(個人情報保護法2条2項)。また、個人情報データベース等を構成する個人情報で、一定の方式によって検索が可能な状態のものを個人データとといいます(個人情報保護法2条4項)。

(d) 個人情報取扱事業者

個人情報データベース等を事業の用に供している者をいいます。たとえ、自分が個人情報を持っていなくても、他人が保有している個人情報データベース等を利用している者も、

個人情報取扱事業者に含まれるので注意が必要です(国の機関、地方公共団体、独立行政法人、地方行政法人等は除く)。また、個人情報保護法の第2条でいう「事業用に供する」とは事業用の利用という趣旨ですから、おおむね事業者は事業のために、個人情報を利用していることになると考えられます。

この場合、事業の用に供する個人情報データベース等を構成する個人情報によって識別される特定の個人の数の合計が、過去6カ月以内のいずれの日においても5,000人を超えない者は個人情報取扱事業者の対象になりません。しかし、ここで言う5,000件には、インハウス情報等と呼ばれる従業員情報、その家族の情報、関連事業者情報も入りますし、データベース化して利用している名刺情報等も含まれます。したがって、企業活動をしている多くの事業者は5,000件を超えることになるでしょう。

(e) 保有個人データ

個人情報取扱事業者が開示、内容の訂正、追加または削除、利用の停止、消去及び第三者への提供の停止を行うことのできる「権限」を有する個人データのことをいいます(個人情報保護法2条5項)。この場合、6カ月以内に消去するものは含まれません。

(f) 個人情報取扱事業者としてのコンプライアンス

個人情報取扱事業者が個人情報を取扱うに際しては、十分な注意が要求されます。

重要項目	主な内容	パンフレットやアンケート、契約書等への記載例、その他具体策等
利用の目的について	・利用の目的を特定する(個人情報保護法15条1項) ・利用の目的を通知または公表する(個人情報保護法18条1項) ・同意を得ずに利用目的の範囲を超えて取扱ってはならない(個人情報保護法16条1項) ・別の目的に変更して利用する場合には、変更前の利用目的と相当の関連性を有すると合理的に認められる範囲を超えてはならない(個人情報保護法15条2項) ・別の目的を変更した場合は、変更した目的について、本人に	パンフレットやアンケート、契約書等への記載例、その他具体策等 「お客様が記入した個人情報は、弊社の営業活動、DMの発送、電話勧誘、メール勧誘のために使用することがあります。法令で定める場合のほか、お客様の承諾なしに他の目的には使用いたしません」 「お客様が記入した個人情報をもとにした、弊社からのDM発送、電話勧誘、メール勧誘を希望されないときは、次の欄へチェックを入れてください」

重要項目	主な内容	パンフレットやアンケート、契約書等への記載例、その他具体策等
	通知し、または公表しなければならない(個人情報保護法 18 条 3 項)	
個人データの正確性・最新性確保 【 第 19 条 】個人情報取扱事業者は、利用目的の達成に必要な範囲内において、個人データを正確かつ最新の内容に保つよう努めなければならない。	利用目的の範囲内において、個人データを正確かつ最新の内容に保つ努力をしなければならない(個人情報保護法 19 条)。	「お客様が記入した個人情報に変更があった場合には、弊社宛てにご連絡ください。なお、お客様の個人情報を最新の内容に保つために、定期的に弊社からご連絡する場合がございます」
個人データの管理と監督 【 第 21 条 】個人情報取扱事業者は、その従業者に個人データを取り扱わせるに当たっては、当該個人データの安全管理が図られるよう、当該従業者に対する必要かつ適切な監督を行わなければならない。 【 第 22 条 】個人情報取扱事業者は、個人データの取扱いの全部又は一部を委託する場合は、その取	個人情報取扱事業者は、個人情報保護法 20 条に基づき、個人データの漏えい、滅失または毀損の防止その他の安全管理のために必要な措置を講じなければならない。 また、個人情報保護法 21 条、22 条に従い、従業員または委託先に個人データを取扱わせるに当たっては、安全管理が図られるよう必要かつ適切な監督を行わなければならない。	従業員や委託先から守秘義務契約書、覚書等を提出してもらう。また、個人情報を登録したコンピュータへのアクセス制限ルールを策定する。

重要項目	主な内容	パンフレットやアンケート、契約書等への記載例、その他具体策等
扱いを委託された個人データの安全管理が図られるよう、委託を受けた者に対する必要かつ適切な監督を行わなければならない。		
第三者へ提供するとき 【第23条】 個人情報取扱事業者は、次に掲げる場合を除くほか、あらかじめ本人の同意を得ないで、個人データを第三者に提供してはならない。	個人情報保護法 23 条 1 項では、個人情報取扱事業者は、あらかじめ本人の同意を得ないで、個人データを第三者に提供してはならないことを、基本原則としている。 ただし、個人データを特定の者との間で共同利用する場合において、個人情報保護法 23 条 4 項 3 号では、その旨並びに共同利用される個人データの項目、共同利用する者の範囲、利用する者の利用目的及び当該個人データの管理について責任を有する者の氏名または名称について、あらかじめ本人に通知し、または本人が容易に知りうる状態に置いているときは「第三者」に該当しないものとして、本人の承諾は必要ないとしている。	「お客様が記入した個人情報は、弊社および弊社関連企業グループである〇〇株式会社（個人情報管理責任者〇〇一郎）において、営業活動、DMの発送、電話勧誘、メール勧誘のために使用することがあります」
保有個人データを訂正するとき	個人情報保護法 26 条 1 項では、個人情報取扱事業者は、本人から、当該本人が識別される保有個人データの内容が事実ではないという理由によって当該保有	弊社では、(1) 本人、(2) 法定代理人、(3) 任意代理人のいずれかによる依頼の方法で、保有個人データの訂正等に関する依頼手続を承っております。ご本

	データの内容の訂正、追加または削除を求められた場合、利用目的の達成に必要な範囲内において、遅滞なく必要な調査を行い、その結果に基づき、当該保有個人データの訂正等を行わなければならないと定めている。	人による依頼が原則ですが、やむをえない場合は（２）、（３）の方法により、訂正等依頼を行ってください。
--	--	--

【 第 20 条 】

個人情報取扱事業者は、その取り扱う個人データの漏えい、滅失又はき損の防止その他の個人データの安全管理のために必要かつ適切な措置を講じなければならない。

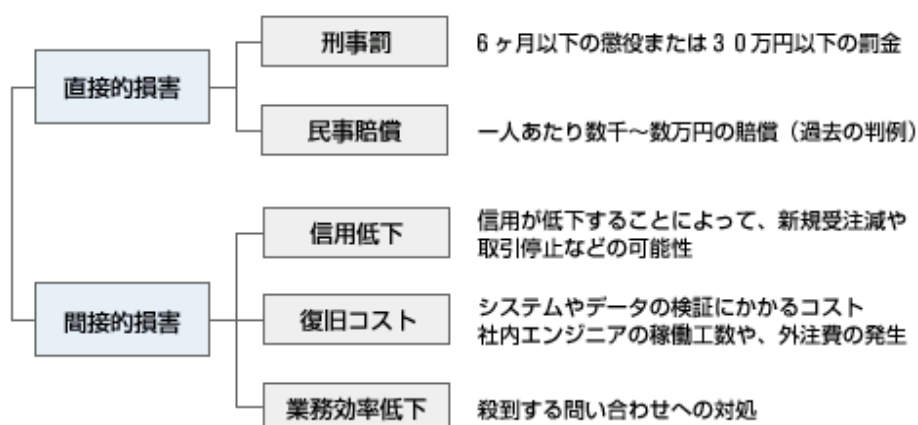
「必要かつ適切な措置」を行うためには、組織的・人的・物理的・技術的な広範囲の安全対策をとらなければなりません。

組織的安全管理措置	・ 個人情報保護管理者の設置等、組織体制の整備 ・ 社内規定の整備と運用 ・ 個人データ取扱い台帳の整備 ・ 安全管理措置の評価、見直し、改善 ・ 事故または違反への対処
人的安全管理措置	・ 雇用時や契約時において非開示契約を締結 ・ 従業員に対する教育・訓練の実施
物理的安全管理措置	・ 入退館（室）管理 ・ 盗難対策 ・ 機器、装置等の物理的な保護
技術的安全管理措置	・ 個人データへのアクセス認証・制御・記録・権限管理 ・ 不正ソフトウェア対策 ・ 移送、通信時の対策 ・ 動作確認時の対策 ・ 情報システムの監視

こうした個人情報保護を怠り不適正な管理によって、個人情報が漏えいした場合、事件・事故の公表によって、企業は重大なダメージを受けます。

個人情報取扱事業者は法の定める義務に違反し、この件に関する主務大臣の命令にも違反した場合、「６ヶ月以下の懲役または３０万円以下の罰金」の刑事罰が課せられます。加えて、漏えいした個人情報の本人から、たとえ漏えいによる実被害が無くても、漏えいしたという事実による損害賠償責任という民事訴訟リスクが発生します。これらによって、大規模漏えい事件事故の場合は巨額（総額）の賠償金支払いに直面する可能性もあります。

また、個人情報保護法においては、業務委託先の監督は委託元（発注者）の義務となっていますから、委託先に対して、自社と同じか、より高度なレベルの個人情報保護体制を求めることになります。万一、契約内容に違反して情報漏えい等の事故を起こした場合、委託元、委託先双方が大きなダメージを受ける事はもちろんですが、事故・事件の原因となった委託先がビジネス社会の中でその信頼を回復することは大変困難であることは容易に推測できます。



以上のように、個人情報の取扱いが企業に与える影響は甚大ですので、個人情報に関するトラブルに遭遇したり、個人情報を紛失したり、情報漏洩の可能性に気付いたりした場合には、すぐに企業内の個人情報管理担当者に連絡する必要があります。

こうしたことが起きないように、日頃から個人情報が記載された書類等をデスク上に放置しないよう注意しましょう。たとえば、上司から急な呼び出しがあったときや昼食に出遅れたとき、とても急いで出かけるとき等でも、ファイルに閉じてキャビネットに保管・施錠する習慣を作ることが極めて大切です。

個人情報流出事件をみると、外部からの不正アクセスによる情報漏えいは20%以下で、80%以上が従業員や業務委託先従業員等の内部従業員による流出事故や漏えい事件であるといわれています。そのため特に以下の対策強化が求められています。

- ・ 個人情報を閲覧できる従業員の限定
- ・ 個人情報の持ち出し制限
- ・ 外部から個人情報への不正アクセス防止策の導入
- ・ 従業員に対する個人情報保護研修の実施
- ・ 個人情報漏えい時は当該本人に速やかに通知
- ・ 事件内容の公表（類似事件の発生回避）

従業員に対しては、個人データに対する「アクセス制限・アクセス管理、監視」が有効

です。また業務マニュアルの規定によって、持ち出し制限や移動時の取り決め、暗号化等の手順を決め、全て申請・承認手続を守ることによって、情報漏えい事故を防止し、従業員による情報流出を牽制することが可能です。

事業主体個人情報保護方針

一般社団法人移住・住みかえ支援機構（以下、「事業主体」と記す。）では、個人情報を適切に保護することが、事業活動の基本であると共に、事業主体の社会的な責務であると考え、以下の基本方針に従い、全社をあげて、個人情報の保護に努めます。

事業主体は、個人情報の保護に関する法令及び、その他の規範を遵守します。

個人情報の利用及び提供は、ご本人の同意を得た範囲内のみで行います。

個人情報への不正アクセス、紛失、破壊、改ざん及び、漏洩等の予防並びに是正に努め、厳正な管理の下で安全な保管を行います。

上記方針を、社内で遵守するとともに、事業主体のクライアント、協賛社員、協賛事業者、パートナー企業に対しても、共同して個人情報の保護に努めます。

個人情報の取り扱いについて

事業主体のサービス等に係る個人情報の具体的な取扱いについて、以下に示します。

【個人情報の利用目的】

事業主体にご提供いただいた個人情報は、その全部または一部を、以下のような目的で利用いたします。

「マイホーム借上げ制度」事業等、事業主体のサービスのご提供のため
 事業主体の事業に関してご請求頂いた各種資料を発送するため
 アンケート調査により、事業主体の各種サービスに反映させるため
 事業主体の事業・サービスのご案内、サポート情報をご提供するため

【個人情報の提供について】

お客様の個人情報を、お客様ご自身の同意なしに事業主体が認めた協賛社員・協賛事業者、および業務委託先以外の第三者に開示・提供することはありません。ただし、法令により開示を求められた場合、又は裁判所、警察等の公的機関から開示を求められた場合には、お客様ご自身の同意なく個人情報を開示・提供することがあります。

【個人情報の開示及び訂正等について】

お客様がご自身の個人情報について確認されたい場合には、第三者へのお客様の個人情報の漏洩を防止するため、お客様ご自身であることが事業主体にて確認できた場合に限り、事業主体で保管させて頂いておりますお客様の個人情報を、合理的な期間及び範囲で書面にてお客様にお知らせ致します。

お客様の個人情報に誤りがあったり変更があった場合には、第三者へのお客様の個人情報の漏洩を防止するため、お客様ご自身であることが事業主体にて確認できた場合に限り、不正確な情報または古い情報を、合理的な期間及び範囲で修正または削除させて頂きます。なお、登録を削除するとご提供出来ない商品・サービスが発生する場合があります。

【個人情報の管理について】

事業主体はお客様の個人情報を管理する際は、管理責任者を置き、適切な管理を行います。個人情報に係るデータベース等へのアクセスについては、アクセス権を有する者を限定し、社内において不正な利用がなされないように厳重に管理します。また、外部からの不正アクセス又は紛失、破壊、改ざん等の危険に対しては、適切かつ合理的なレベルの安全対策を実施し、お客様の個人情報の保護に努めます。

【外部委託について】

事業主体は個人情報の取り扱いを外部に委託する場合があります。委託を行う場合には、個人情報を適正に取り扱っていると認められる委託先を選定し、委託契約等において、機密保持に関する契約を結んだ上で、お客様の個人情報の漏洩等なきよう必要な事項を取り決めるとともに、必要かつ適切な管理を行います。

事業主体は、個人情報の一層の保護を図るため、もしくは法令制定や変更等に伴って「個人情報保護方針」「個人情報の取り扱いについて」を予告なく変更することがあります。

個人情報保護法

個人情報保護法 2 条（定義）

この法律において「個人情報」とは、生存する個人に関する情報であつて、当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述等により特定の個人を識別することができるもの（他の情報と容易に照合することができ、それにより特定の個人を識別することができることとなるものを含む。）をいう。

2 この法律において「個人情報データベース等」とは、個人情報を含む情報の集合物であつて、次に掲げるものをいう。

- 一 特定の個人情報を電子計算機を用いて検索することができるように体系的に構成したもの
- 二 前号に掲げるもののほか、特定の個人情報を容易に検索することができるように体系的に構成したものとして政令で定めるもの

3 この法律において「個人情報取扱事業者」とは、個人情報データベース等を事業の用に供している者をいう。ただし、次に掲げる者を除く。

- 一 国の機関
- 二 地方公共団体
- 三 独立行政法人等（独立行政法人等の保有する個人情報の保護に関する法律（平成十五年法律第五十九号）第二条第一項に規定する独立行政法人等をいう。以下同じ。）
- 四 地方独立行政法人（地方独立行政法人法（平成十五年法律第百十八号）第二条第一項に規定する地方独立行政法人をいう。以下同じ。）

五 その取り扱う個人情報の量及び利用方法からみて個人の権利利益を害するおそれが少ないものとして政令で定める者

4 この法律において「個人データ」とは、個人情報データベース等を構成する個人情報をいう。

5 この法律において「保有個人データ」とは、個人情報取扱事業者が、開示、内容の訂正、追加又は削除、利用の停止、消去及び第三者への提供の停止を行うことのできる権限を有する個人データであつて、その存否が明らかになることにより公益その他の利益が害されるものとして政令で定めるもの又は一年以内の政令で定める期間以内に消去することとなるもの以外のものをいう。

6 この法律において個人情報について「本人」とは、個人情報によって識別される特定の個人をいう。

個人情報保護法施行令 2 条（個人情報取扱事業者から除外される者）

第二条法第二条第三項第五号の政令で定める者は、その事業の用に供する個人情報データベース等を構成する個人情報によって識別される特定の個人の数（当該個人情報データベース等の全部又は一部が他人の作成に係る個人情報データベース等であつて、次の各号のいずれかに該当する

ものを編集し、又は加工することなくその事業の用に供するときは、当該個人情報データベース等の全部又は一部を構成する個人情報によって識別される特定の個人の数を除く。）の合計が過去六月以内のいずれの日においても五千を超えない者とする。

一 個人情報として次に掲げるもののみが含まれるもの

イ 氏名

ロ 住所又は居所（地図上又は電子計算機の映像面上において住所又は居所の所在の場所を示す表示を含む。）

ハ 電話番号

二 不特定かつ多数の者に販売することを目的として発行され、かつ、不特定かつ多数の者により随時に購入することができるもの又はできたもの

個人情報保護法 15 条（利用目的の特定）

個人情報取扱事業者は、個人情報を取り扱うに当たっては、その利用の目的（以下「利用目的」という。）をできる限り特定しなければならない。

2 個人情報取扱事業者は、利用目的を変更する場合には、変更前の利用目的と相当の関連性を有すると合理的に認められる範囲を超えて行ってはならない。

個人情報保護法 16 条（利用目的による制限）

個人情報取扱事業者は、あらかじめ本人の同意を得ないで、前条の規定により特定された利用目的の達成に必要な範囲を超えて、個人情報を取り扱ってはならない。

2 個人情報取扱事業者は、合併その他の事由により他の個人情報取扱事業者から事業を承継することに伴って個人情報を取得した場合は、あらかじめ本人の同意を得ないで、承継前における当該個人情報の利用目的の達成に必要な範囲を超えて、当該個人情報を取り扱ってはならない。

3 前二項の規定は、次に掲げる場合については、適用しない。

一 法令に基づく場合

二 人の生命、身体又は財産の保護のために必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき。

三 公衆衛生の向上又は児童の健全な育成の推進のために特に必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき。

四 国の機関若しくは地方公共団体又はその委託を受けた者が法令の定める事務を遂行することに対して協力する必要がある場合であって、本人の同意を得ることにより当該事務の遂行に支障を及ぼすおそれがあるとき。

個人情報保護法 18 条（取得に際しての利用目的の通知等）

個人情報取扱事業者は、個人情報を取得した場合は、あらかじめその利用目的を公表している場

合を除き、速やかに、その利用目的を、本人に通知し、又は公表しなければならない。

2 個人情報取扱事業者は、前項の規定にかかわらず、本人との間で契約を締結することに伴って契約書その他の書面（電子的方式、磁気的方式その他の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録を含む。以下この項において同じ。）に記載された当該本人の個人情報を取得する場合その他本人から直接書面に記載された当該本人の個人情報を取得する場合は、あらかじめ、本人に対し、その利用目的を明示しなければならない。ただし、人の生命、身体又は財産の保護のために緊急に必要がある場合は、この限りでない。

3 個人情報取扱事業者は、利用目的を変更した場合は、変更された利用目的について、本人に通知し、又は公表しなければならない。

4 前三項の規定は、次に掲げる場合については、適用しない。

一 利用目的を本人に通知し、又は公表することにより本人又は第三者の生命、身体、財産その他の権利利益を害するおそれがある場合

二 利用目的を本人に通知し、又は公表することにより当該個人情報取扱事業者の権利又は正当な利益を害するおそれがある場合

三 国の機関又は地方公共団体が法令の定める事務を遂行することに対して協力する必要がある場合であって、利用目的を本人に通知し、又は公表することにより当該事務の遂行に支障を及ぼすおそれがあるとき。

四 取得の状況からみて利用目的が明らかであると認められる場合

(6) 遺言書の作成

住み替え支援事業説明員として知っておくべき事項
・ 遺言について ・ 遺言の方式 ・ 自筆証書遺言の例

事業主体のマイホーム借上げ制度を利用できる人は、日本に居住する 50 歳以上の人（原則として国籍は問いません）または海外に居住する 50 歳以上の日本人及びその共同生活者（1 名）です。ここでいう共同生活者とは、配偶者の他、内縁関係の者、その他契約時に特定同居人として指定した者（1 名）を含み、50 歳以下であっても差し支えありません。

制度利用に際しては、相続人（のうちの誰か）に本制度の利用を相談済みか、承知済みか、反対者がいないかを確認のうえスタートしますが、利用者の死後、共同生活者の意向に反して、住宅の相続人が借り上げ契約を解約する等の事態も想定されます。

そのため、これを防止するには別途遺言等による手当が必要となります。カウンセリングの際には、住宅を相続しない共同生活者が、利用者の死後借り上げ賃料を受け取れるよう相談に乗り協力する必要があります。

(a) 遺言について

主要事項	要 点	
遺言の意味	文学的な意味	『自分が死んだ後、残った親族に託す言葉』、『自己の生きてきた証として、最後の言葉』
	法律上の意味	遺言者の死亡と同時に財産権が移転する等、一定の法律上の効果
遺言作成者の要件	物事を考えたり理解できる能力があること。	成年被保佐人、成年被補助人は、その能力が「著しく不十分」、「不十分」ながら「有る」ので遺言する事が出来ます。
		成年被後見人の場合、能力が「無い」ため、遺言をする事が出来ません。ただし、一時的に能力が回復しており、なおかつ医師 2 人以上が立ち会った上、遺言書に「能力が回復していた旨」を付記し署名・押印することで、有効な遺言をする事が出来ます。
		2 人で一通の遺言書は無効なので、夫婦そろって遺言を残す場合にも、必ず各自 1 通

		ずつ書く。
遺言の効力 (右以外の文言は効力がない)	財産に関する事	どの相続人に何をどれだけ相続させるか 相続人以外の誰に何をどれだけ遺贈するか 財団設立（寄付行為） 5年以内の遺産分割の禁止 等
	身分に関する事	遺言による認知 未成年後見人の指定 後見監督人の指定 遺言による相続人の廃除、および排除の取り消し 遺言執行者の指定
	その他、祭祀の承継について	
遺言の限界	もし遺言と異なる遺産分割を相続人全員が合意した場合、その遺産分割は遺言に優先します。	
	遺言者は、包括又は特定の名義で、その財産の全部又は一部を処分することができる。ただし、遺留分に関する規定に違反することができない（民法第964条）。ただし、この条文があるにもかかわらず、遺留分を侵害する遺言も無効とは言えません。しかし遺留分減殺請求がなされた場合は、それに従わなければなりません。	
遺言の方式	普通的方式	自筆証書遺言
		公正証書遺言
		秘密証書遺言(やや特殊)
	特別的方式(普通的方式の遺言が不可能な場合)	

(b) 遺言の方式**①自筆証書遺言**

要件	● 全文を遺言者が自署する 万年筆かボールペンではっきりと書く ● 日付を自署する 日付は和暦か西暦で、年月日を必ず書く ● 氏名を自署する 苗字・名前ともに書く。 ● 印鑑を押印する 実印が望ましい ● 訂正・加除等の方法が厳格な為間違えた場合は書き直したほうが良い
長所	● 最も安価（何度書き直しても、お金がかからない） ● 最も簡単（気が向いたとき、その場で作成できる）

	● 誰にも内容を知られずに作成できる
短所	● 要件を欠いていることを知らずに作成する危険がある ● 法的に妥当かどうか、すべて自己の責任となる ● どちらにも取れるような文章で書いてしまう事がある ● 保管方法に注意が必要（間違って廃棄されたらそれで終わり） ● 家庭裁判所の検認が必要

②公正証書遺言

概要	遺言書を公正証書として作成	法律の専門家である公証人が公証人法・民法等の法律に従って作成する公文書													
	● 証人 2 人以上が立ち合う ● 遺言者が遺言の趣旨を公証人に口授する ● 公証人の筆記した文章を、遺言者・証人が確認する ● 遺言者・証人が署名・押印する ● 公証人が、『方式に従って作成した』旨を付記し、署名・押印する														
	準備	内容を固める 財産目録を作る 不動産は評価証明書・登記簿謄本を用意 相続関係がわかる戸籍を用意 遺言者の印鑑証明書を 証人の住民票を用意													
	公正証書遺言作成手数料 (日本公証人連合会)	目的財産の価値と手数料の額													
	＜計算上の注意＞ 遺産総額 8,000 万円の場合 43,000+11,000 ＝54,000 ではなく、 仮に 2 人に 4,000 万円ずつ相続させる場合 29,000+29,000+11,000 ＝69,000 と計算します。	<table><tr><td>100 万円まで 5,000 円</td></tr><tr><td>200 万円まで 7,000 円</td></tr><tr><td>500 万円まで 11,000 円</td></tr><tr><td>1,000 万円まで 17,000 円</td></tr><tr><td>3,000 万円まで 23,000 円</td></tr><tr><td>5,000 万円まで 29,000 円</td></tr><tr><td>1 億円まで 43,000 円</td></tr><tr><td>1 億円を超える部分について</td></tr><tr><td>1 億円を超え 3 億円まで</td></tr><tr><td>5,000 万円ごとに 13,000 円</td></tr><tr><td>3 億円を超え 10 億円まで</td></tr><tr><td>5,000 万円ごとに 11,000 円</td></tr><tr><td>10 億円を超える部分</td></tr><tr><td>5,000 万円ごとに 8,000 円</td></tr></table>	100 万円まで 5,000 円	200 万円まで 7,000 円	500 万円まで 11,000 円	1,000 万円まで 17,000 円	3,000 万円まで 23,000 円	5,000 万円まで 29,000 円	1 億円まで 43,000 円	1 億円を超える部分について	1 億円を超え 3 億円まで	5,000 万円ごとに 13,000 円	3 億円を超え 10 億円まで	5,000 万円ごとに 11,000 円	10 億円を超える部分
100 万円まで 5,000 円															
200 万円まで 7,000 円															
500 万円まで 11,000 円															
1,000 万円まで 17,000 円															
3,000 万円まで 23,000 円															
5,000 万円まで 29,000 円															
1 億円まで 43,000 円															
1 億円を超える部分について															
1 億円を超え 3 億円まで															
5,000 万円ごとに 13,000 円															
3 億円を超え 10 億円まで															
5,000 万円ごとに 11,000 円															
10 億円を超える部分															
5,000 万円ごとに 8,000 円															

		* 財産総額が1億円未満の場合 11,000円加算
長所	● 公証役場に原本が残るので紛失の恐れが無い ● 公証人が作成するため法的・文法的なミスが無い ● 検認が不要 ● 遺言者に正常な意思能力があったことを公証人が証明する	
短所	● 費用がかかる ● 準備しなければならない書類等がある ● 立会人に遺言の内容が知られる	

③秘密証書遺言

概 要	自己の手により作成した遺言書を公証役場へ持ち込み、『これは遺言に間違いない』と公証人が公証するもの(公証人は遺言の中身を知ることができません)	
遺言の作成方法	● 遺言書を作成し押印する(ワープロ等で作成してもよい) ● 封をして、遺言書に押印したものと同一印鑑で封印する ● 証人2人立会いにより「遺言である旨・氏名・住所」を公証人に口述 ● 公証人が日付等を書き入れ、証人と共に署名・押印 ● 口がきけない者は通訳・筆談等により口述に代える事が可能	
公証人手数料	11,000円(定額)	
長所	● 間違いなく遺言者本人のものであることを明確にできる ● 誰にも内容を知られずに作成できる ● 公正証書に比べ手数料が安価 ● 自筆証書とは違い、ワープロや他人に書いてもらってもかまいません(本人以外の方が筆記したり、ワープロで打った場合、公証役場で必ずその人を明らかにしてください。本人以外がワープロで打った遺言書を『自分が作成した』と口述したため、遺言を無効とした判例があります)	
短所	● 要件を欠いていることを知らずに作成する危険がある ● 法的に妥当かどうか、すべて自己の責任となる ● どちらにも取れるような文章で書いてしまう事がある ● 保管方法に注意が必要(間違って廃棄されたらそれで終わり) ● 家庭裁判所の検認が必要	

④遺言執行者の決定

遺言執行者とは	遺言者の死後、遺言の内容を確実に実現してくれる人のことを言います。遺言執行者の指定は、遺言書の中に『誰々を遺言執行者に指定する』と一文入れるだけです。遺言執行者は、手続を1人で行うことができます。
---------	--

	相続人と言えども遺言執行者を妨害する事はできません。
遺言執行者の指定	● 遺言執行者は、相続人や遺贈の受取人でもかまいませんし、数人指定する事もできます(任務執行はその過半数で決する)。 ● 遺言執行者に指定された者は、それを断る事もできます。 ● 遺言による指定が無い、又は遺言執行者がいなくなった場合、利害関係人の請求により家庭裁判所が選任可能。 ● 未成年者、破産者は遺言執行者になることができません。

自筆証書遺言の例

遺 言 書

私、鈴木太郎は、以下のとおり遺言します。

一、妻・鈴子には、次の財産および以下二、三以外の一切の財産を相続させる。

所 在 東京都〇〇区〇〇1丁目〇番〇号
地 番 〇番
地 目 宅地
地 積 220 m²

所 在 東京都〇〇区〇〇1丁目〇番〇号
家屋番号 〇番〇〇
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 平屋

二、長男・一郎には、次の財産を相続させる。

△△銀行××支店 定期預金 123-4567890 金 500 万円

三、長女・市子には、次の財産を相続させる。

△△銀行××支店 普通預金 890-1234567 の全部

以上、全文を自署し、署名・押印する。

2008 年 5 月 1 日

東京都〇〇区〇〇1丁目〇番〇号

遺言者 鈴木太郎 ⑩

第7節 制度

(1) 介護保険制度

住み替え支援事業説明員として知っておくべき事項
・ 介護保険法に関する基礎知識 ・ 介護サービス利用にあたっての手続き ・ 介護サービスの認定区分 ・ 介護保険で利用できるサービスの内容

(a) 介護保険法

加齢によって生ずる心身の変化に起因する疾病等で要介護の状態となり、入浴・排泄・食事等の介護、機能訓練や看護・療養上の管理その他の医療を要する者等について、その有する能力に応じ自立した日常生活が営めるよう予防給付を含めた介護保険制度を規定した法律です。

(b) 介護保険制度の仕組み

①保険料

介護保険は40歳以上の人全員加入して介護保険料を納め、介護が必要になった時に所定の介護サービスを受ける保険です。65歳以上の人を「第1号被保険者」、40歳から64歳までの人を「第2号被保険者」といい、第1号被保険者と第2号被保険者とでは、図表3.7-1のように、介護サービスの受給要件や、保険料の算定方法、納付方法が異なります。

図表 3.7-1

	第1号被保険者	第2号被保険者
対象者	65歳以上の人	40歳以上65歳未満の医療保険加入者
サービス受給要件	要介護（要支援）状態	要介護（要支援）状態であって、加齢に伴う16種類の特定疾病に限られる
保険料の算定方法	（市区町村ごとに）所得段階に応じた定額保険料	健康保険・国民健康保険の医療保険料に上乗せ
保険料の納付方法	特別徴収（天引き）または普通徴収	医療保険料と一括して徴収

介護保険料は3年に一度見直されます。市区町村ごとに介護保険料額は異なり、平成18～20年度の「65歳以上の第1号被保険者の介護保険料基準額」は、全国平均で月額4,090円でした。平成20年度の厚生労働省の発表によれば、平成21年度から3年間は、4,270円にあがると推計されています。

②要介護認定

介護保険の制度では、サービスを利用するためには、まず、「要介護・要支援認定」の申請が必要です。これは、介護や支援が必要かどうか、また、どの程度の介護が必要なのかを判定してもらうための手続きです。

申請先は、市区町村の介護保険担当窓口に本人又は家族が申請するか、または地域包括支援センターに申請手続きを代行してもらうことも可能です。

認定申請により、市区町村職員等が訪問・聞き取り調査及びその内容をもとにコンピュータで一次判定を行なう「認定調査」が行われ、その結果と主治医の意見書等をもとに、保健・医療・福祉に関する学識経験者で構成される「介護認定審査会」で要介護、要支援状態区分等の審査・二次判定が行われ、介護の必要な度合いに応じて、「非該当（自立）」「要支援1」「要支援2」「要介護1」「要介護2」「要介護3」「要介護4」「要介護5」の判定結果を出します。

その判定結果にもとづいて、市区町村から申請者に認定結果通知書が送られてきます。

通知は、原則として申請から30日以内に届くことになっています。

図表 3.7-2 介護保険の利用限度額と自己負担額

	利用限度額 (1ヶ月)	自己負担額 (1割)
要支援1	49,700円	4,970円
要支援2	104,000円	10,400円
要介護1	165,800円	16,580円
要介護2	194,800円	19,480円
要介護3	267,500円	26,750円
要介護4	306,000円	30,600円
要介護5	358,300円	35,830円

この認定を受けて、「要支援」と認定された方は介護予防サービス等の予防給付におけるサービス、「要介護」と認定された方は居宅サービス、施設サービス等の介護給付におけるサービスを利用できるようになります。介護サービスの利用限度額は、図表 3.7-2 のように認定を受けている「要介護度」によって異なり、自己負担については、決められた利用限度額までは、サービスにかかった費用の1割となっていますが、利用限度額を超えた場合、超えた分の全額が自己負担となります。

「非該当（自立）」と判定された方は、介護保険によるサービスを受けることはできませんが、要支援・要介護状態になるおそれのある虚弱高齢者（介護予防特定高齢者）には、市区町村の地域包括支援センターが行う介護予防事業等の介護保険外の福祉サービスが提供されます。

介護関連サービスについては、各市区町村独自で行っているサービスもありますので、詳細は、最寄りの市区町村の介護保険担当窓口までお問い合わせ下さい。

③介護サービスの内容

介護保険から受けられる介護サービスは介護給付サービスと介護予防給付サービスに分かれます。サービス内容はそれぞれ次のように区分されます(図表 3.7-3 参照)。

ア 介護給付サービス(要介護 1～5 の人が対象)

・ 居宅サービス

訪問介護（ホームヘルプサービス）、訪問入浴介護、訪問看護、訪問・通所によるリハビリテーション、かかりつけ医の医学的管理等があります。

・ 施設サービス

特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、介護療養型医療施設、老人性認知症疾患療養病棟その他の介護体制が整った施設への入所・入院ができます。

・ 地域密着型サービス

地域密着型サービスとは、高齢者が要介護状態等になっても住み慣れた地域で暮らし続けることができるように、地域の実情に即してサービスが提供される環境を整えるものです。このサービスを利用できるのは、該当の市区町村に住む要介護認定等を受けた人に限られます。具体的には、小規模多機能型居宅介護、夜間対応型訪問介護、認知症対応型共同生活介護(グループホーム)等があります。

イ 介護予防給付サービス(要支援 1・2 の人が対象)

・ 介護予防サービス

介護予防サービスは、心身の状態が悪化し要介護状態になるのを防ぐためのサービスで、介護予防通所介護、介護予防通所リハビリ、介護予防訪問介護、介護予防短期入所等のサービスがあります。

・ 地域密着型介護予防サービス

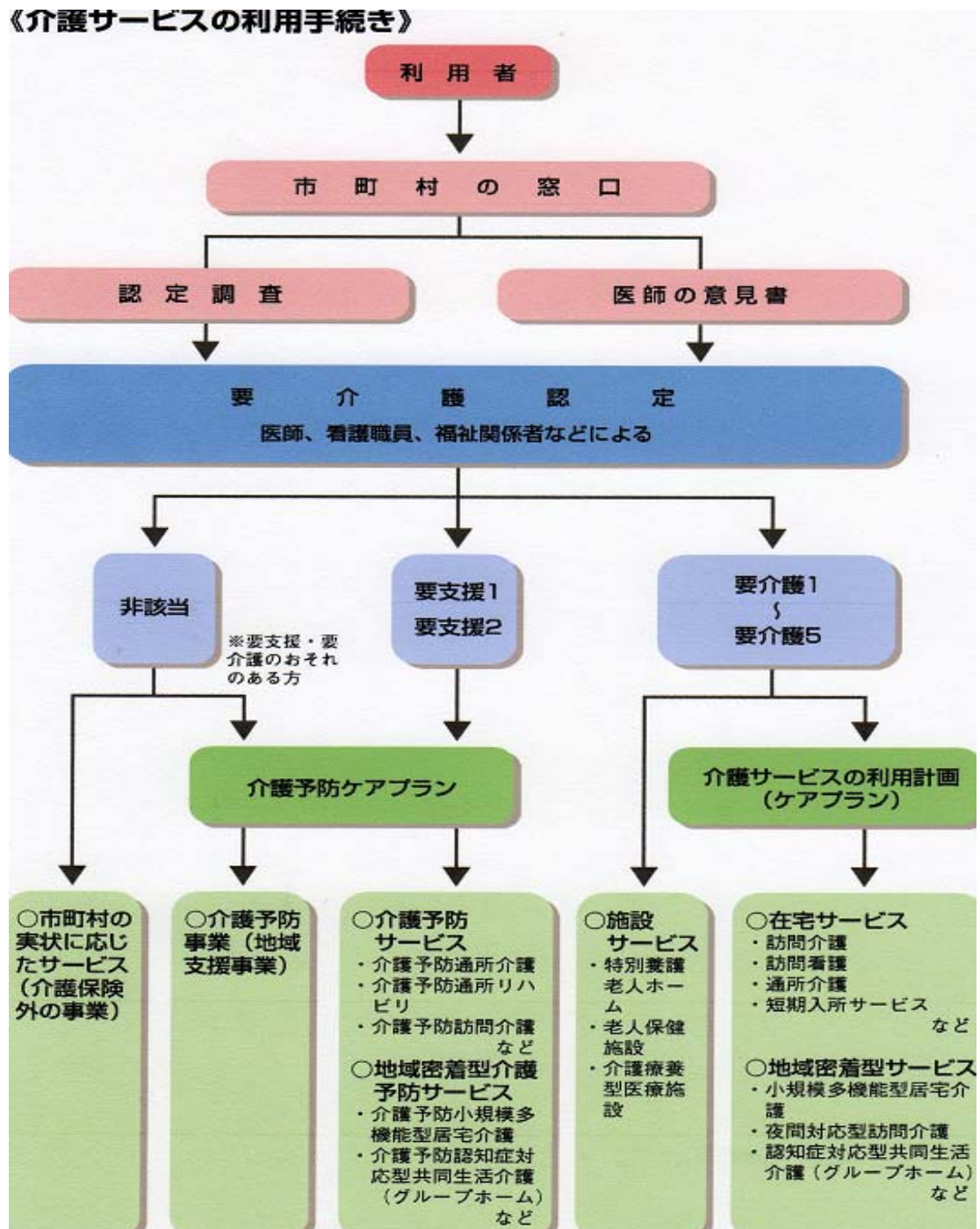
介護予防サービスにおいても、地域密着型サービスがあります。介護予防小規模多機能型居宅介護、介護予防認知症対応型共同生活介護(グループホーム)等のサービスがあります。

・ 介護予防支援

さらに要支援者は、地域包括支援センターから「介護予防サービス計画」の作成等の介護予防支援を受けることができます。

以上のような介護サービスを生活の実態に応じて、うまく活用すれば、多様な生活ができる可能性が高くなります。

図表 3.7-3



厚生労働省HP 介護・高齢者福祉 介護保険制度改革関連
 介護保険制度改革の概要（パンフレット）＜平成18年3月＞27ページ
 厚生労働省のホームページより <http://www.mhlw.go.jp/>

図表 3.7-4 介護保険サービス等の種類

	予防給付におけるサービス	介護給付におけるサービス
都道府県が指定・監督を行うサービス	◎介護予防サービス 【訪問サービス】 ○介護予防訪問介護 ○介護予防訪問入浴介護 ○介護予防訪問看護 ○介護予防訪問リハビリテーション ○介護予防居宅療養管理指導 【通所サービス】 ○介護予防通所介護 ○介護予防通所リハビリテーション 【短期入所サービス】 ○介護予防短期入所生活介護 ○介護予防短期入所療養介護 ○介護予防特定施設入居者生活介護 ○介護予防福祉用具貸与 ○特定介護予防福祉用具販売	◎居宅サービス 【訪問サービス】 ○訪問介護 ○訪問入浴介護 ○訪問看護 ○訪問リハビリテーション ○居宅療養管理指導 ○特定施設入居者生活介護 ○福祉用具貸与 ○特定福祉用具販売 ◎居宅介護支援 ◎施設サービス ○介護老人福祉施設 ○介護老人保健施設 ○介護療養型医療施設
市町村が指定・監督を行うサービス	◎介護予防支援 ◎地域密着型介護予防サービス ○介護予防小規模多機能型居宅介護 ○介護予防認知症対応型通所介護 ○介護予防認知症対応型共同生活介護（グループホーム）	◎地域密着型サービス ○小規模多機能型居宅介護 ○夜間対応型訪問介護 ○認知症対応型通所介護 ○認知症対応型共同生活介護（グループホーム） ○地域密着型特定施設入居者生活介護 ○地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護
その他	○住宅改修	○住宅改修
市町村が実施する事業	◎地域支援事業 ○介護予防事業 ○包括的支援事業 ・総合相談支援事業 ・権利擁護事業 ・包括的・継続的ケアマネジメント支援事業 ・介護予防ケアマネジメント事業 ○任意事業	

厚生労働省HP 介護・高齢者福祉 介護保険制度改革関連

介護保険制度改革の概要（パンフレット）＜平成 18 年 3 月＞9 ページ厚生労働省のホームページより

<http://www.mhlw.go.jp/>

図表 3.7-5 介護保険制度改革の経緯と今後のスケジュール

第Ⅰ期	平成12年	4月	介護保険法施行
第Ⅱ期	平成15年	4月	第2期事業計画期間開始(～平成17年度) ー第1号保険料の見直し、介護報酬改定
		5月	社会保障審議会に介護保険部会設置
	平成16年	7月	介護保険部会意見取りまとめ
		12月	介護保険部会意見(被保険者・受給者の範囲)取りまとめ
	平成17年	2月	介護保険法等の一部を改正する法律案国会提出
		4月	地域介護・福祉空間整備等交付金の創設
		6月	介護保険法等の一部を改正する法律成立
		10月	施設給付の見直し、介護報酬改定(10月施行分)
第Ⅲ期	平成18年	4月	改正法の全面施行 ・新予防給付、地域包括支援センターの創設 ・地域密着型サービスの創設 ・介護サービス情報の公表制度の創設 第3期事業計画期間開始(～平成20年度) ー第1号保険料の見直し、介護報酬改定(4月施行分)
第Ⅳ期	平成21年	4月	第4期事業計画期間開始(～平成23年度) ー第1号保険料の見直し、介護報酬改定 被保険者・受給者の範囲 …平成21年度を目途に所要の措置 新予防給付、地域支援事業 …施行後3年を目途に実施状況等踏まえ検討

厚生労働省HP 介護・高齢者福祉 介護保険制度改革関連介護保険制度改革の概要(パンフレット)
 <平成18年3月>28ページ厚生労働省のホームページより

<http://www.mhlw.go.jp/>

(2) 高齢者安心居住生活支援サービス

住み替え支援事業説明員として知っておくべき事項
・ 高齢者の居住の安定確保に関する法律における施策 ・ 高齢者家賃債務保証制度 ・ 高齢者向け返済特例制度（バリアフリーリフォーム債務保証） ・ その他の各種支援制度 （高齢者向け返済特例制度（マンション建替え等））

(a) 「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(以下財団法人高齢者住宅財団ホームページより)

2001（平成13）年10月に「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が施行されました。この法律は、高齢社会の急速な進展に対応し、民間活力の活用と既存ストックの有効活用を図りつつ、良好な居住環境を備えた高齢者向けの住宅の供給を促進するとともに、高齢者の入居を受け入れることとしている賃貸住宅の情報を広く提供するための制度の整備等を図ることにより、高齢者が安心して生活できる居住環境を実現しようとするものです。

これにより「高齢者居住支援センター」が設置され、以下の施策が打ち出されました。

しかし、現実問題として家主は高齢者の入居を敬遠することが多く、高齢者の入居を受け入れる優良賃貸物件はまだまだ少ないといえます。

① 高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度の創設及び高齢者家賃債務保証制度

民間賃貸住宅市場においては、賃貸住宅の大家が、家賃の不払い、病気、事故等に対する不安感から高齢者の入居を拒否することが多く、高齢者の居住の安定が図れない状況にあります。このため、この法律では、高齢者であることを理由に入居を拒否することのない賃貸住宅について登録（高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度）し、その情報を広く提供するとともに、登録を受けた賃貸住宅については、高齢者居住支援センターが行なう家賃債務保証を受けることを可能としています。

ア 高齢者家賃債務保証制度

満60歳以上の高齢者世帯の家賃を保証し、賃貸住宅への入居を促進・支援する制度です。国土交通省から高齢者居住支援センターの指定を受けた「財団法人高齢者住宅財団」が高齢者世帯の家賃を保証します。

a 概要

高齢者の方が、高齢であり保証人も無いため賃貸住宅への入居を断られることがないように、家賃債務等を保証し、賃貸住宅への入居を支援する制度。この制度により、賃貸住宅の経営者には家賃の不払いの心配がほとんど無くなり、大家は安心して高齢者世帯を入居させることが可能となります。

b 利用方法の概略

この制度を利用するためには、まず、賃貸人・管理者が、当該賃貸住宅を「高齢者円滑

入居賃貸住宅」として登録する必要があります。

賃貸人・管理者と財団法人高齢者住宅財団との間で、「高齢者家賃債務保証に関する基本約定書」を締結した物件が、本制度の登録住宅となります。この手続きは印紙代（200 円）以外は無料です。

その後、実際に高齢者世帯の入居希望があった際に、借主に対し家賃債務保証制度の説明を行なった後「家賃債務保証委託申込書」を作成して保証の申込みをし、審査終了後に家賃保証契約が開始されます。

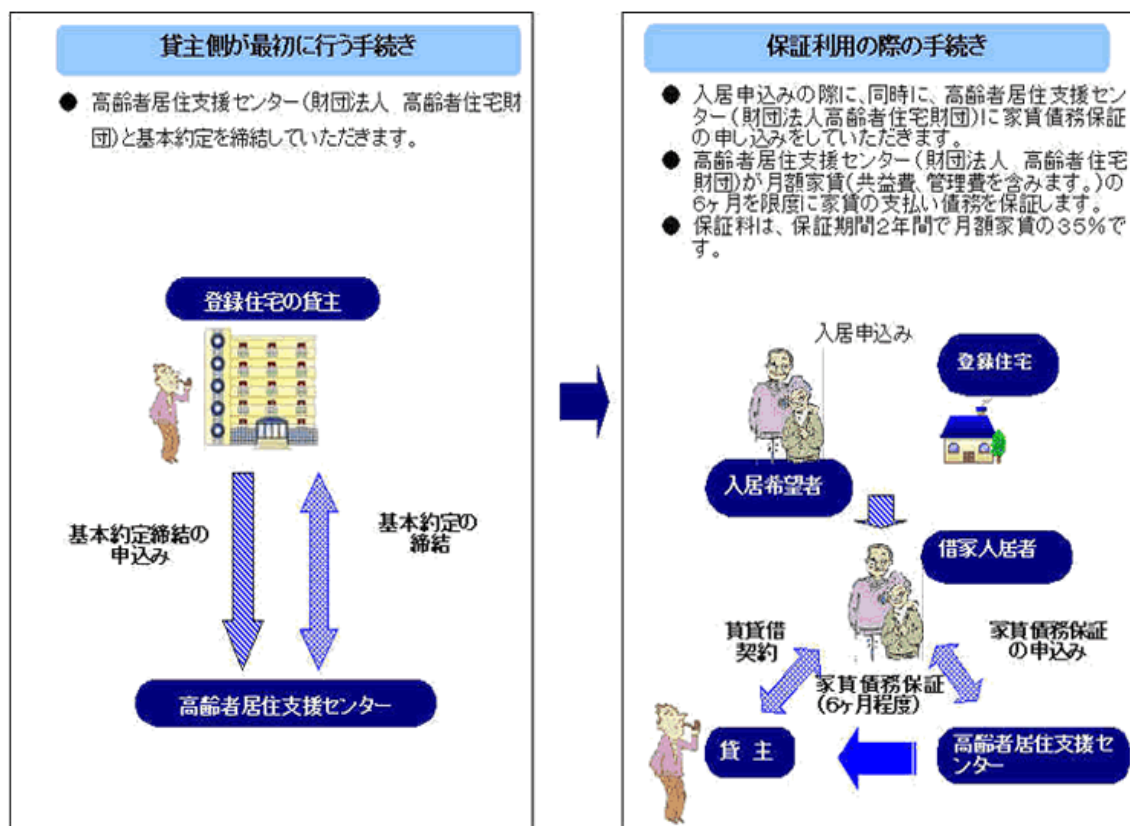
c 適用対象の概略

対象住宅	高齢者円滑入居賃貸住宅として事前に登録された民間の賃貸住宅であること	
入居対象世帯	登録住宅に入居するまたは入居している満 60 歳以上の高齢者世帯同居人についても配偶者を除き、原則 60 歳以上の親族に限る	
保証の対象	滞納家賃（共益費および管理費を含む）	
	原状回復費および訴訟費用 ※家賃滞納により賃貸住宅を退去する場合に限る	
保証限度額	滞納家賃	家賃月額 of 6 ヶ月分に相当する金額を限度に保証
	原状回復費用 および訴訟費用	家賃月額 of 9 ヶ月分に相当する金額を限度に保証
保証引受期間	原則 2 年間（更新可）	
保証料	2 年間の保証で月額家賃の 35%（一括払い） （これは 2 年分の家賃の約 1.5% に相当）	

d 保証人との関係

賃貸借契約上、この制度の利用とは別に敷金の預かりや退去時の身元引受人・連帯保証人をたてることがあっても利用可能。この場合には、敷金は、本制度による保証以外の原状回復費用・損害賠償債務等に優先的に充当して問題ありません。

● 手続きの概略



財団法人 高齢者住宅財団のホームページ (http://www.koujuuzai.or.jp/html/page02_02.html) より

②終身建物賃貸借制度

賃貸住宅に居住する高齢者は、少なからず家主からの立ち退き要求に対する不安を抱えています。この法律では、高齢者が賃貸住宅に安心して住みつづけられるしくみとして、バリアフリー化された住宅を高齢者の終身にわたって賃貸する事業を行う場合に、都道府県知事（政令指定都市・中核都市の長）の認可を受けて、賃貸借契約において、賃借人が死亡したときに終了する旨を定めることができますこととしています。

③高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進

現在、民間賃貸住宅におけるバリアフリー化された賃貸住宅の割合は著しく低い等、わが国における住宅のバリアフリー化の状況は著しく遅れた状況にあります。高齢者居住法においては、バリアフリー構造を有する等良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を行おうとする賃貸住宅事業者は、供給計画を作成し、基準に適合すれば都道府県知事（政令指定都市・中核都市の長）の認定を受けることができます。認定を受けた計画により供給する住宅（高齢者向け優良賃貸住宅）は、整備に要する費用や家賃の減額に要する費用について国と地方公共団体から補助等の支援を受けることができます。

ア 高齢者向け優良賃貸住宅の認定の基準

戸数：5戸以上
規模：25 m ² 以上
構造：原則耐火または準耐火構造
住戸内基準：高齢者の身体機能に対応した設計・設備であること
サービス：緊急時に対応したサービスを受けうること 等

イ 高齢者向け優良賃貸住宅の支援措置

建設改良費補助	民間事業者の場合：共同施設の整備、高齢者向けの設備の整備等に対して補助が行われます。
家賃対策補助	原則として、収入分位 40%以下の世帯を対象として、事業者が行う家賃の減額に対して対象世帯数に 4 万円を乗じた額を上限として、補助が行われます。(地方公共団体によって異なる)
住宅金融支援機構融資の優遇	・賃貸住宅の融資条件の優遇 ・高齢者向け優良賃貸住宅とするためのバリアフリー改良を前提として既存住宅を購入する費用に対する融資
税制の優遇	・新築の場合、固定資産税が当初 5 年間 1 / 3 に減額されます。 ・新築または取得した場合、所得税・法人税について当初 5 年間割増償却が認められます。

④持ち家のバリアフリー化の推進

既存の持ち家のバリアフリー改良については、高齢者であるほどそのニーズがあるものの、高齢者はフローの収入が少なく、改良工事を行えない状況にあります。そのため「高齢者居住法」では、自ら居住する住宅をバリアフリー改良する場合の住宅金融支援機構融資について、高齢者向け返済特例制度を創設しました。

ア 高齢者向け返済特例制度（バリアフリーリフォーム債務保証）

満 60 歳以上の高齢者世帯が、自宅（一戸建て等）に一定のバリアフリー工事または、耐震改修工事を行うにあたって住宅金融支援機構のリフォーム融資を利用する場合、毎月の返済は利息のみとなり返済負担が軽くなります（元金は、借入者の死亡時一括返済）。これは、通常の住宅ローンとは異なり、リバースモーゲージの仕組みを用いたもので、持ち家のバリアフリー化を促すものです。

a 制度の特徴

(1)毎月の返済は利息のみ。

例えば、年利率 3.33%で 1,000 万円を借り入れた場合の毎月の返済合計額は、

	毎月の返済額
一般的な返済方法（10 年元利均等返済）	98,091 円

高齢者向け返済特例制度	27,750 円
-------------	----------

と低く抑えられ、年金収入のみの方でも利用しやすくなっています。

※金利は平成 20 年 5 月 9 日現在のものです。

(2)元金は死亡したときに一括返済

元金は死亡したときに、相続人が一括返済、又は相続人が一括返済できない・一括返済をしたくない、相続人がいない等の場合は、あらかじめ担保として提供していた建物・土地の処分等の方法により一括して返済します。

(3)融資額限度額 1,000 万円

次のⅠからⅢまでのいずれか低い額が借入可能額となります(融資の最低額は 10 万円)。なお、返済に懸念があるとき等、返済計画や担保等の状況によっては、融資額が減額される場合があります。

Ⅰ 1,000 万円

Ⅱ 住宅金融支援機構のリフォーム融資の融資額算出基準により算出した額

※融資額はリフォーム工事費以内。

Ⅲ 高齢者住宅財団が定める保証限度額

※保証限度額は担保評価の結果により決定。

(4)融資金利は全期間固定

住宅金融支援機構取扱金融機関への融資申込時点の融資金利が適用されます。最新の金利は住宅金融支援機構のホームページでも確認できます。

(5)高齢者居住支援センター（高齢者住宅財団）が融資の連帯保証人。

保証料及び事務手数料がかかります。

保証料	借入金額 × 1.5%
事務手数料	借入金額が 100 万円以上の場合は、36,750 円（消費税込） 借入金額が 100 万円未満の場合は、（借入金額）×3.5%（消費税込）

※保証料及び事務手数料は借入金から差し引かれて財団に支払われます。

※借入金を繰上償還しても保証料及び事務手数料は返還されません。

b 融資条件の概要

(1)対象者	下記のすべてに該当する人 ・ 高齢者（借入申込時に 60 歳以上）の人 ※年齢の上限なし。 ※借入申込時に年齢が 60 歳以上の同居する親族は連帯債務者となることができる。 ・ 自分が居住する住宅をリフォームする人 ・ 日本国籍の人または永住許可等を受けている外国人
--------	---

(2)対象住宅	工事完了後の住宅部分の面積が 50m² 以上（共同建ての場合は 40 m²以上）の一戸建て、連続建て、重ね建て、共同建てのいずれかの建て方による住宅 ※申込本人、申込本人の配偶者、申込本人又は配偶者の親族が所有する住宅に限る。
(3)対象工事	以下のいずれかのバリアフリー工事または耐震改修工事を含むリフォーム工事 【バリアフリー工事】 ・床の段差解消 ・廊下および居室の出入口の拡幅 ・浴室及び階段の手すり設置 【耐震改修工事】 ・「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づく計画の認定を受けた耐震改修工事 ・住宅金融支援機構の定める基準に該当する耐震補強工事 ・「木造住宅の耐震診断と補強方法」（（財）日本建築防災協会）その他耐震診断の結果に基づき行う壁の補強工事等 ※耐震診断結果の報告書が必要。 ※他のリフォーム工事（建替工事を含む）を併せて行う場合は、その工事も融資対象となる。
(4)保証	高齢者居住支援センター（高齢者住宅財団）の保証を利用。
(5)抵当権	建物と土地に住宅金融支援機構の第1順位の抵当権を設定する。 ※改良する住宅に住宅金融支援機構の既融資がある場合は、融資の契約時まで完了した上で既に設定された抵当権は抹消すること。
(6)特約火災保険	返済中は火災保険を設定する。
(7)団体信用生命保険	利用できない。
(8)住宅ローン控除	住宅のバリアフリー改修促進税制を利用できる（平成20年12月31日まで）。

*こちらはあくまで住宅金融支援機構が定める融資条件の概要であり、融資条件のすべてではありません。詳細については住宅金融支援機構または取扱金融機関にお問い合わせください。

（b）その他の支援制度

これまで「高齢者の居住の安定確保に関する法律」における施策についてみてきまし

たが、他にも高齢者の安心居住・生活を支援するためのさまざまな制度や事業がありますので、いくつかの制度を紹介します。詳細については各実施先にお問い合わせ下さい。

①高齢者向け返済特例制度（マンション建替え等）

満 60 歳以上の高齢者が建替後のマンションに住み続けたい場合に、建替マンション取得のための住宅金融支援機構融資について、高齢者住宅財団が保証することにより、毎月の支払いを利息のみとする負担の軽い返済方法が利用できます。

ア 制度の特徴

(1)毎月の返済は利息のみ。

例えば、年利率 3.33%で 1,000 万円を借り入れた場合の毎月の返済合計額は、

	月々の返済金額
一般的な返済方法（10 年元利均等返済）	98,091 円
高齢者向け返済特例制度	27,750 円

と低く抑えられ、年金収入のみの方でも利用しやすくなっています。

*金利は平成 20 年 5 月 9 日現在のものです。

(2)元金は死亡したときに一括返済

元金は死亡したときに、相続人が一括返済、又は相続人が一括返済できない・一括返済をしたくない、相続人がいない等の場合は、あらかじめ担保として提供していた建物・土地の処分等の方法により一括して返済します。

(3) 融資限度額は 1,000 万円

次の（Ⅰ）から（Ⅲ）までのいずれか低い額が借入可能額となります（融資の最低額は 100 万円）。なお、返済に懸念があるとき等、返済計画や担保等の状況によっては融資額が減額される場合があります。

（Ⅰ）1,000 万円

（Ⅱ）購入価格

（Ⅲ）高齢者住宅財団が定める保証限度額

*保証限度額は担保評価の結果により決定。

(4)融資金利は全期間固定

住宅金融支援機構取扱金融機関への融資申込時点の融資金利が適用されます。最新金利は、住宅金融支援機構のホームページで確認できます。

(5)高齢者住宅財団が融資の連帯保証人。

保証料及び事務手数料がかかります。

保証料	借入金額 × 1.5%
事務手数料	36,750 円（消費税込）

※保証料及び事務手数料は借入金から差し引かれて財団に支払われます。

※借入金を繰上償還しても保証料及び事務手数料は返還されません。

イ 融資条件の概要

(1) 対象者	以下のすべてに該当する人 ・高齢者（借入申込時に 60 歳以上）の人 ※年齢の上限なし。 ※借入申込時に年齢が 60 歳以上の建替え前から同居する親族は連帯債務者となることのできる。 ・下記(2)の対象となる住宅を自ら所有及び居住するために購入する方 ・日本国籍の人または永住許可等を受けている外国人
(2) 対象住宅	住宅金融支援機構の「まちづくり融資（マンション建替事業、共同建替事業、協調建替事業、有効空地確保事業）」の対象となる住宅 ※各事業の詳細については、住宅金融支援機構各支店に問い合わせのこと。
(3) 保証	高齢者居住支援センター（高齢者住宅財団）の保証を利用。
(4) 抵当権	建物と敷地に住宅金融支援機構の第 1 順位の抵当権を設定。
(5) 特約火災保険	返済中は火災保険を設定。
(6) 団体信用生命保険	利用できない。
(7) 住宅ローン控除	対象にならない。

*こちらはあくまで住宅金融支援機構が定める融資条件の概要であり、融資条件のすべてではありません。詳細については住宅金融支援機構または取扱金融機関にお問い合わせください。

②高齢者入居応援サービス「シニアステージ」

財団法人日本賃貸住宅管理協会がおおむね 60 歳以上の健康で自立した生活が営める人に対し、前向きに賃貸住宅を紹介できる不動産会社（賃貸住宅管理会社）を登録する制度です。賃貸住宅（特別な設備を持たない普通のアパート・マンション）に入居する際に連帯保証人が居ない場合や、入居中に生活支援や介護サービスが必要になった場合に各種サービスの提供機関や民間事業所を紹介することができる会社が登録されています。

実施：財団法人 日本賃貸住宅管理協会

<http://www.jpm.jp/senior/index.html>

③あんしん賃貸住宅支援事業

高齢者世帯、障害者世帯、外国人世帯、子育て世帯（小さな子どもがいる世帯又は一人親世帯）等、住宅に困窮する者のセーフティネットを構築する目的として国土交通省が実施する事業です。都道府県等に登録された高齢者等の入居を受け入れる民間賃貸住宅（あんしん賃貸住宅）に関する情報提供や様々な居住支援を行うことにより、「高齢者等」の入居をサポートします。

あんしん賃貸ネット (<http://www.anshin-chintai.jp/anshin/>)

各都道府県に登録された住宅や事業の詳細などを閲覧することができます。

④シルバーハウジング・プロジェクト

シルバーハウジング・プロジェクトとは、1987年に建設省（現：国土交通省）と厚生省（現：厚生労働省）により創設され、「住宅施策（ハード面）」と「福祉施策（ソフト面）」の連携により、高齢者世帯向けの公的賃貸住宅を供給する事業です。

高齢者の生活特性に配慮しバリアフリー化された公営住宅等はシルバーハウジングと呼ばれ、生活援助員（ライフサポートアドバイザー）による日常生活支援サービスもあわせて提供されます。入居対象者などの詳細は、財団法人高齢者住宅財団のHPで確認できます。

http://www.koujuuzai.or.jp/html/page07_02_05.html

⑤高齢者住宅整備資金貸付制度

市町村が60歳以上の高齢者世帯・高齢者と同居する世帯を対象に、住環境を改善し在宅生活を支援することを目的として、増改築工事や改修工事に対して必要な資金を低利で貸し付ける制度です。償還期間や貸付限度額、貸付利率は市町村によって異なります。

制度を利用したい居住地の市町村に問い合わせることで確認できます。

⑥成年後見制度

認知症、知的障害、精神障害のある人が、不動産や預貯金等の財産を管理したり、社会生活において様々な契約や遺産分割などの法律行為をする場合に、判断能力が不十分なために、不利益を被らないように本人を保護し支援する制度です。

本人にかわって法的に権限を与えられた成年後見人等が、不動産や預貯金等の財産管理や契約および法律行為を行います。

詳細は、法務省ホームページをご参照下さい。

<http://www.moj.go.jp/MINJI/minji17.html#a1>

⑦日常生活自立支援事業

認知症の高齢者等、判断能力が十分でないため日常生活に不安のある人を対象に、福祉サービスの利用手続きの援助や日常的な金銭管理支援を行っています。本事業は、各都道

府県・指定都市の社会福祉協議会が実施主体となっています。

⑧各自治体の高齢者向け生活支援サービス

各地方自治体で、高齢者向けのさまざまな生活支援サービスを行っています。ある地方自治体の例は以下のとおりです。

●生活支援サービスの対象者

おおむね 65 歳以上の単身世帯、高齢者のみの世帯及びこれに準ずる世帯に属する高齢者であって、日常生活上の援助が必要な方（介護保険制度の認定を受けていない方）。

●内容

日常生活上の援助を行うことにより、在宅のひとり暮らし高齢者等の自立した生活を支援します。

（具体的なサービス例）

外出時の援助(外出・散歩の付き添い等)

宅配の手配，食材の買い物等の食事・食材の確保

寝具類等大物の洗濯・日干し，クリーニングの洗濯物搬出入

庭・生垣・庭木等の家周りの手入れ

家屋の軽微な修繕，電気修理等の簡単な修繕

家屋内整理・整頓

台風等の自然災害への防備

健康管理及び栄養管理に関する助言等

その他在宅のひとり暮らし高齢者等の生活支援に資する軽易な日常生活上の援助

●料金等

30 分以上 1 時間未満 200 円

1 時間以上 1 時間半未満 290 円

1 時間半以上(30 分増すごとに) 80 円

⑨緊急通報システムと安否見守りサービス

緊急通報システムは、高齢者が、病気やケガ等で緊急事態に陥ったとき、外部へ発信し救護が受けられるシステムです。緊急通報用電話機や、ストラップが付いた小型通報機を首にかけるタイプなどがあります。

このサービスは、大きく、①自治体の福祉サービス、②民間事業者の有料サービスに分けられます。ほとんどの自治体で、福祉サービスの一環として実施しているといわれています。多くは、緊急通報先が消防署への直通、または協力員を経由して消防署に連絡が入る方式を採用しています。利用者は、おおむね 65 歳以上の一人暮らしの高齢者等を要件としており、自治体によっては所得に応じた自己負担を求めるところもあります。

最近、消防署への誤報の多さ等から民間事業者への委託が増えています。民間の事業者の緊急通報サービスは、例えば、健康相談サービス等を受けられるもの、GPS（全地球測位システム）で位置情報を検索してスタッフが駆けつけるもの等さまざまな付加サービスを備えたタイプが現在、個人向けとして多数出ています。

しかし、これらの緊急通報サービスは、一般的に高齢者に何らかの異常事態が発生してから高齢者自身が急を知らせるものです。

これに対して、安否見守りサービスは、一人暮らしの高齢者をセンサーや電気ポット、ガスの使用状況の分析などにより見守り、離れて住む家族等のパソコンや携帯電話にその状況を送信して知らせるというサービスです。緊急時に迅速に対応することはできませんが、離れて暮らす家族にとっては、あると安心するサービスの一つといえるでしょう。

(3) 住替え支援フラット（住宅金融支援機構）

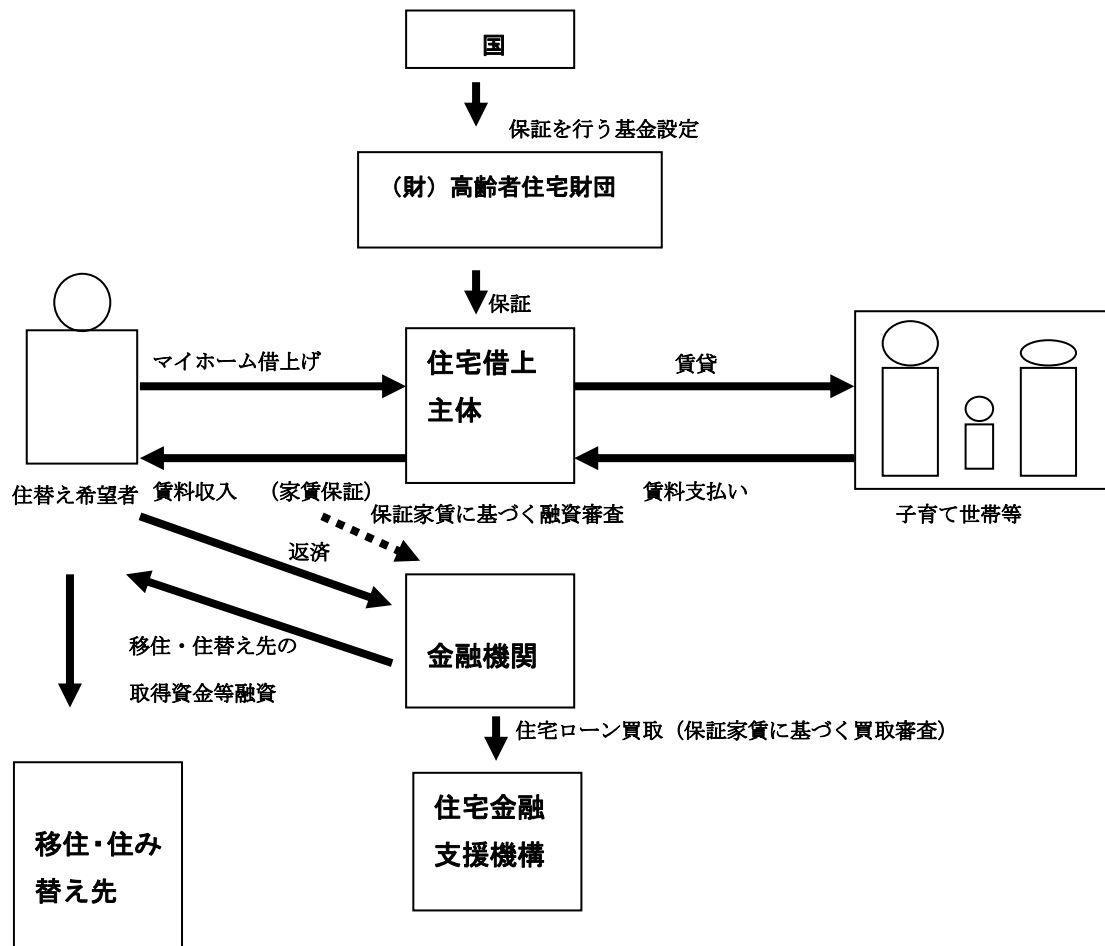
住み替え支援事業説明員として知っておくべき事項

- ・ 住み替え支援制度の対象
- ・ 買取要件と利用条件

(a) 概要

住み替え先住宅の取得費用を対象としたフラット35について、財団法人高齢者住宅財団の基金による保証を有する住宅借上制度＊の利用者を対象として、従前住宅の賃料収入により返済原資が確保されることから、完済時年齢上限、申込時年齢要件及び返済負担率に関する買取要件を緩和するものです。

＊この借上制度を利用する場合は、借上対象の住宅が一定の耐震性を有する必要がありますが、当該住宅借上制度を利用するために住宅資金通事業による耐震改修リフォーム融資の利用を可能とします。



(b) 制度の対象

- ①空き家発生時の保証家賃の支払い能力に関し、財団法人高齢者住宅財団の基金による保

証を有する住宅借上制度*の利用者であること。

*現在、該当する住宅借上制度は、一般社団法人移住・住みかえ支援機構の制度です。

②資金使途が住み替え先住宅の取得費用であること。

(c) 買取要件の緩和

①住宅ローン返済額が保証家賃に安全率を乗じた金額以下の場合

対象となる住宅ローンに関し、証券化支援事業の買取要件を以下のとおり緩和します。

A 完済時年齢上限

現行 80 歳 →見直し後 適用しない

B 申込時年齢要件

現行 70 歳未満→見直し後 適用しない

C 総返済負担率基準

現行 利用者の収入に占めるローン返済額の割合が以下の比率→見直し後 適用しない

<総返済負担率基準>

ア 債務者の年間収入が 400 万円未満の場合 30%

イ 債務者の年間収入が 400 万円以上の場合 35%

②住宅ローン返済額が保証家賃に安全率を乗じた金額を上回る場合

対象となる住宅ローンに関し、証券化支援事業の買取要件を以下のとおり緩和します。

<年間収入の算定>

現行 前年 1 年間の収入

見直し後 前年 1 年間の収入及び保証家賃に安全率を乗じた金額の合計額

(注) 前年 1 年間の収入及び保証家賃で総返済負担率基準を満たさない場合は、不足する収入額が保証家賃に安全率を乗じた金額以内であること。

(d) その他の利用条件

①融資額は、8,000 万円かつ所要額の 90%を限度とします。

②償還期間は、15 年以上 35 年以内とします（借入申込日における債務者の年齢が 60 以上の場合は、償還期間の下限は 10 年とします）。

③住み替え先の住宅・土地に第一順位抵当権設定、借上げ賃料請求権に質権を設定します。

④債務者の年齢要件を緩和する場合は、相続予定者を連帯債務者とします。

(e) 実施時期

平成 20 年 4 月から実施予定。

当該制度の取扱を希望する金融機関のみ実施。

<連絡先>住宅金融支援機構

ホームページ <http://www.jhf.go.jp/>