

(1) 今後取り組むべき対策 (当面の工程表)の進捗状況

安心居住政策研究会中間とりまとめ(概要)

1. 今後の住まいのあり方と政策の方向性

- 今後の住宅は、環境に優しく、「多様な世帯」が、「コミュニティ」の中で、「安心」して、「健康」、「快適」に、「自己実現」して暮らせる場としていくことが重要
- 単にハードの「箱」として住宅の供給や仕様・性能の向上を図るだけでなく、そこに**住む人のQOL(クオリティ・オブ・ライフ)の向上**を図ることが大切。コミュニティなどを包摂する「住まい」の空間として、住む人の心が温まる「**ハートフルな住まい**」を目指すべき
- 同時に、地域との関連では、まち全体のコンパクト化と合わせ、多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる日常生活圏域(「**住生活クラスター**」)の形成を進めるべき
- 具体的には
 - ・ 良好な住空間の提供に加え、コミュニティや福祉サービス等の拠点施設を備えた「**スマートウェルネス住宅・シティ**」の整備を日常生活圏を目安に推進
 - ・ 地域を挙げた居住支援の枠組みとして住宅、人、コミュニティなどをつなぐ窓口の「**居住支援協議会**」を設立し、活動を強化

2. 高齢者の安心な住まいの確保

住まいの現状及び課題

- 【現状】**
- ・持家率約8割(二人以上の世帯)
 - ・住み替え等の希望は約26%で、サービス付き高齢者向け住宅が約30%で最も高い
 - ・家計の約4割は毎月赤字 等

- 【課題】**
- ・住まい方の見つけ直しと居住支援の充実
 - ・健康・介護・医療や生活支援等のサービス、コミュニティの形成など、地域の中でのいきいきとした生活や活動を可能にする環境整備

今後取り組むべき主な対策

- ① 「健康の維持増進」と「地域の居場所づくり」**
 - 介護・医療サービス施設に加え、「スマートウェルネス住宅・シティ」の拠点施設として、空き家等を活用しつつ、健康維持増進施設、コミュニティ施設等の整備を重点的に支援、先導的な取組をモデル事業として支援 等
- ② “居住支援協議会による「住まい」の包括サポート”の実現**
 - 地域の自治体等から成る居住支援協議会を設立し、全国各地で、「住まい相談員」の配置、協力を得た地元店舗に「近所の相談窓口」を開設、安心賃貸住宅の情報提供等の取組を推進
 - 居住支援協議会の全国ネットワーク化によりサポート体制を充実 等
- ③ 生活資金の確保、住み替え支援のための「リバモゲ」の拡充等**
 - 生活資金の確保のため、リバースモーゲージに係る公的機関の関与のあり方など担保評価手法の高度化等の検討を推進
 - 住宅確保要配慮者向けの低廉かつ入居拒否等のない賃貸住宅の供給促進を支援 等
- ④ 高齢者住宅市場における資金調達(ファイナンス)の多様化**
 - サ高住の運営事業者等への説明会等により、ヘルスケアリートの活用を促進 等

安心居住政策研究会中間とりまとめ(概要)

3. 子育て世帯の安心な住まいの確保

住まいの現状及び課題

【現状】

- ・持家希望は約8割
- ・住み替え意向は約3割だが、資金不足や情報不足により希望と乖離
- ・コミュニティ、保育所等の利便性等のニーズが高い

【課題】

- ・安心して子を産み、育てることができる広さ・間取り・構造・設備や、コミュニティの形成、子育て支援サービス、安全な遊び場、移動空間の確保など地域の中で安心できる環境整備

今後取り組むべき主な対策

① 安心して子育てできる住宅の普及促進

- 子育て世帯向け住宅の認証などに取り組む自治体の施策推進など、多様なサービス展開を促進するため、安心して子育てできる住宅に関するガイドライン(指針)を策定 等

② 親世代の資産を活用した「子育てリバモゲ」の導入等

- 親世帯の住宅資産を活用したリバースモーゲージ導入に向けた公的保証を検討 等

③ 子育て支援やコミュニティの形成支援等の充実・強化

- 「スマートウェルネス住宅・シティ」の拠点施設として、託児・保育所等の子育て支援サービスやコミュニティ施設等の整備を推進、先導的な取組をモデル事業として支援
- 各地域における同居・近居の取組事例等を整理

④ “居住支援協議会による「住まい」の包括サポート”(再掲)

4. 障害者の安心な住まいの確保

住まいの現状及び課題

【現状】

総数は約787.9万人、総人口の約6.2%(身体:約393.7万人、知的:約74.1万人、精神:約320.1万人)

【課題】

- ・各々の状況にあった住まいの確保
- ・生活支援サービスやコミュニティの形成など、障害の有無や程度にかかわらず全ての者が地域で支え合う環境の構築

今後取り組むべき主な対策

① “居住支援協議会による「住まい」の包括サポート”の実現

- 障害者総合支援法に基づく協議会と連携した取組を重点的に支援
- 賃貸人等に対する意識調査の実施や理解を促進するための方策を検討 等

② 障害者のコミュニティの形成支援等の充実・強化

- ソフト・ハード一体で障害の有無や程度にかかわらず全ての者が地域で支え合う取組などの先導的な取組をモデル事業として支援、拠点施設としてコミュニティ施設等の整備を推進 等

③ 障害者が入居可能な住宅の供給拡大

- グループホームの整備、要配慮者向け賃貸住宅の整備促進 等

【安心居住目標】

- 居住支援協議会がカバーする市区町村の割合:20%⇒100%(平成32年度)
- 高齢者、子育て世帯の満足度向上:それぞれ80%以上(平成30年度) 等

安心居住政策研究会 中間とりまとめ 今後取り組むべき対策 当面の工程表

今後取り組むべき対策	平成27年度			平成28年度	平成29年度以降	これまでの取組状況(予定を含む)
	春	夏	年末			
<p>①「健康の維持増進」と「地域の居場所(コミュニティ)づくり</p>	<p>・「スマートウェルネス拠点整備事業」の事業者募集 ・「スマートウェルネス住宅等推進モデル事業」の提案募集及び選定事業の公表</p>	<p>・選定事業の着実なフォロー ・過年度事業のフォローアップ、シンポジウム等の開催による周知普及</p>	<p>実施結果を踏まえ、支援の重点化等を検討 ・モデル的な取組は引き続き周知普及</p>		<p>健康増進施設やコミュニティ施設を併設するプロジェクトを「スマートウェルネス住宅等推進モデル事業」で採択済み【資料1】</p> <p>UR団地を中心とした地域医療福祉拠点の形成(高齢者等に対応した居住環境の整備、ミストコミュニティの形成等)→27年度も20団地程度で着手予定【資料2】</p> <p>平成28年度末まで継続</p>	
<p>②居住支援協議会による「住まい」の包括サポートの実現</p>	<p>・協議会を未設立の都道府県に対して設立等を要請 ・都道府県を通じて、市区町村に対して、協議会の設立又は参画を要請 ・賃貸人団体、不動産業団体等の各関係団体に対して、各地域の協議会への参画・協力を要請</p>	<p>・全都道府県において、居住支援協議会を設立 ・市区町村において、都道府県居住支援協議会への参画、又は、市区町村独自の居住支援協議会を設立 ・関係業界団体の地方支部の居住支援協議会への参画</p>	<p>・支援した取組に関する効果検証 ・居住支援協議会の全国会議の開催 ・モデル的な取組の周知普及</p>	<p>実施結果を踏まえ、支援の重点化等を検討 ・モデル的な取組は引き続き周知普及</p>	<p>「居住支援協議会による「住まい」の包括サポートを実現するための取組について」(平成27年5月15日付け通知(厚生労働省社会・援護局障害保健福祉部障害福祉課長及び老健局高齢者支援課長と連名)により、 ・都道府県での居住支援協議会の設立 ・区市町村での居住支援協議会の設立又は構成員として参画 ・関係業界団体の参画 ・居住支援協議会の目指すべき方向性等を要請。</p> <p>↓</p> <p>【居住支援協議会の設立状況】 48団体(都道府県37・市区町村11)(昨年度末) →50団体(都道府県39・市区町村11)(9月末) ※今年度中に全都道府県(市区町村は5~10程度)に設立予定。【資料3】</p>	
<p>③生活資金の確保、住替え支援のための「リバモゲ」の拡充、担保評価の改善等</p>	<p>・民間金融機関による生活資金を対象としたリバースモーゲージの拡充に向けた公的機関の関与のあり方等の検討(利用者、民間金融機関のニーズ等も踏まえつつ、実施の可否等を検討)</p>	<p>・リバースモーゲージに係るJHFの住宅融資保険の付保対象に建設・購入資金を追加、耐震改修工事を行う事業者向けのJHFの融資を開始【4月~】</p>	<p>・中古住宅の建物評価の改善及びその不動産・金融市場への定着により、金融機関の担保評価を改善</p>	<p>・住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅のさらなる供給促進</p>	<p>利用者及び金融機関のニーズ調査を実施予定【資料4】</p> <p>4月から実施中【資料5】</p> <p>継続中</p> <p>7月から募集開始(データベース化は9月開始)【資料6】</p>	
<p>④高齢者住宅市場における資金調達(ファイナンス)の多様化</p>	<p>・ヘルスケアリットに関するサ高住の運営事業者等への説明会の開催準備 ・不動産・運営の評価(デューデリジェンス)項目の標準型等の周知【4月~】 ・住民出資による施設整備や事業運営の事例を収集・整理</p>	<p>・説明会の開催等 ・左記事例を地方自治体等に対して周知するとともに先導的な取組に対する支援を検討</p>	<p>ヘルスケアリット市場の動向等を踏まえつつ、必要に応じて新たな取組を検討</p>	<p>必要に応じて居住支援協議会等を通じた支援を検討</p>	<p>年度後半の説明会開催に向け、金融庁と調整中</p> <p>「リット等による高齢者向け住宅等の取得等に関するモデル事業」によりデューデリジェンス項目を整理・公表済み【資料7】</p> <p>調査業務により事例の収集・整理中【資料4】</p>	

高齢者の安心な住まいの確保

安心居住政策研究会 中間とりまとめ 今後取り組むべき対策 当面の工程表

今後取り組むべき対策	平成27年度			平成28年度	平成29年度以降	これまでの取組状況(予定を含む)	
	春	夏	年末				
①安心して子育てできる住宅の普及促進	・子育て世帯向け住宅に関する先進的な事例の収集			・地方自治体等に対して周知		事例の収集・整理中【資料4】	
	・安心して子育てできる住宅に関するガイドライン(指針)の検討・策定			・地方自治体等に対して周知		検討中	
②親世代の住宅資産を活用した子育て世帯の住宅取得支援等	・親世帯の住宅資産を活用した新たなリバースモーゲージ導入に向けた公的機関による保証を検討			(検討の結果、実現可能であれば、)制度導入		平成28年度概算要求事項として予算要求中	
	・中古住宅の建物評価の改善及びその不動産・金融市場への定着により、金融機関の担保評価を改善						継続中
	・JHFにおけるリフォーム一体型ローンの導入、耐震改修工事を行う事業者向け融資の開始(再掲)【4月~】			→			4月から実施中【資料5】
	・DIY型賃貸借を活用する際の資金調達・改修スキームや契約時の協議・留意事項等の考え方を業界団体等に対して周知			→		4月から実施中【資料8】	
③子育てやコミュニティ支援の充実・強化	・「スマートウェルネス拠点整備事業」の事業者募集 ・スマートウェルネス住宅等推進モデル事業の提案募集及び選定事業の公表			・選定事業の着実なフォロー ・過年度事業のフォローアップ、シンポジウム等の開催による周知普及		多様な世帯が交流等を行う交流サロンを併設するプロジェクトを「スマートウェルネス住宅等推進モデル事業」で採択済み【資料1】	
	・各地域における同居・近居の取組事例等を整理			・取組事例の周知 等			事例の収集・整理中【資料4】
	・実施結果を踏まえ、支援の重点化等を検討 ・モデル的な取組は引き続き周知普及						
④居住支援協議会による「住まい」の包括サポートの実現(再掲)	協議会を未設立の都道府県に対して設立等を要請 ・都道府県を通じて、市区町村に対して、協議会の設立又は参画を要請 ・貸与人団体、不動産業団体等の各関係団体に対して、各地域の協議会への参画・協力を要請			・全都道府県において、居住支援協議会を設立 ・市区町村において、都道府県居住支援協議会への参画、又は、市区町村独自の居住支援協議会を設立 ・関係業界団体の地方支部の居住支援協議会への参画		「居住支援協議会による「住まい」の包括サポートを実現するための取組について」(平成27年5月15日付け通知(厚生労働省社会・援護局障害保健福祉部障害福祉課長及び老健局高齢者支援課長と連名)により、 ・都道府県での居住支援協議会の設立 ・市区町村での居住支援協議会の設立又は構成員として参画 ・関係業界団体の参画 ・居住支援協議会の目指すべき方向性等を要請。 ↓ 【居住支援協議会の設立状況】 48団体(都道府県37・市区町村11)(昨年度末) →50団体(都道府県39・市区町村11)(9月末) ※今年度中に全都道府県(市区町村は5~10程度)に設立予定。【資料3】	
	上記と併せて、居住支援協議会の先進的な取組事例や、今後取り組むべき内容(「住まい相談員」の配置、「近所の相談窓口」の開設、安心な賃貸住宅の情報提供等)を周知			・左記取組を実施する居住支援協議会を募集し、当該取組等を支援			
				・支援した取組に関する効果検証			
				・居住支援協議会の全国会議の開催 ・モデル的な取組の周知普及			・実施結果を踏まえ、支援の重点化等を検討 ・モデル的な取組は引き続き周知普及

子育て世帯の安心な住まいの確保

安心居住政策研究会 中間とりまとめ 今後取り組むべき対策 当面の工程表

今後取り組むべき対策	平成27年度			平成28年度	平成29年度以降	これまでの取組状況(予定を含む)
	春	夏	年末			
<p>①居住支援協会による「住まい」の包括サポートの実現(一部再掲)</p> <p>障害者の安心な住まいの確保</p>	<ul style="list-style-type: none"> 協議会を未設立の都道府県に対して設立等を要請 都道府県を通じて、市区町村に対して、協議会の設立又は参画を要請 賃貸人団体、不動産業団体等の各関係団体に対して、各地域の協議会への参画・協力を要請 	<ul style="list-style-type: none"> 全都道府県において、居住支援協議会を設立 市区町村において、都道府県居住支援協議会への参画、又は、市区町村独自の居住支援協議会を設立 関係業界団体の地方支部の居住支援協議会への参画 				<p>「居住支援協会による「住まい」の包括サポートを実現するための取組について」(平成27年5月15日付け通知(厚生労働省社会・援護局障害保健福祉部障害福祉課長及び老健局高齢者支援課長と連名)により、</p> <ul style="list-style-type: none"> 都道府県での居住支援協議会の設立 区市町村での居住支援協議会の設立又は構成員として参画 関係業界団体の参画 居住支援協議会の目指すべき方向性等を要請。 <p>【居住支援協議会の設立状況】 48団体(都道府県37・市区町村11)(昨年度末) →50団体(都道府県39・市区町村11)(9月末) ※今年度中に全都道府県(市区町村は5~10程度)に設立予定。【資料3】</p>
	<ul style="list-style-type: none"> 上記と併せて、居住支援協会の先進的な取組事例や、今後取り組むべき内容(「住まい相談員」の配置、「近所の相談窓口」の開設、安心な賃貸住宅の情報提供等)を周知 各居住支援協会に対して、障害者総合支援法に基づく協議会との連携を要請 	<ul style="list-style-type: none"> 左記取組を実施する居住支援協議会を募集し、当該取組等を支援 連携する協議会に対しては、優先的に支援 	<ul style="list-style-type: none"> 支援した取組に関する効果検証 居住支援協会の全国会議の開催 モデル的な取組の周知普及 	<ul style="list-style-type: none"> 実施結果を踏まえ、支援の重点化等を検討 モデル的な取組は引き続き周知普及 		<p>調査業務により事例の収集・整理(3月までに実施予定)【資料4】</p>
	<ul style="list-style-type: none"> 各地域のモデル的な取組事例の収集・整理 賃貸人等に対する意識調査等の実施に向けた準備 		<ul style="list-style-type: none"> 調査の実施 	<ul style="list-style-type: none"> 当該結果を踏まえ、必要に応じて、賃貸人等の理解を促進するための方策等を検討 		
<p>②障害者のコミュニティ支援等の充実・強化</p>	<ul style="list-style-type: none"> 「スマートウェルネス拠点整備事業」の事業者募集 スマートウェルネス住宅等推進モデル事業の提案募集及び選定事業の公表 	<ul style="list-style-type: none"> 選事業の着実なフォロー 過年度事業のフォローアップ、シンポジウム等の開催による周知普及 		<ul style="list-style-type: none"> 実施結果を踏まえ、支援の重点化等を検討 モデル的な取組は引き続き周知普及 		<p>聴覚障害者に対して確実に情報伝達が行えるよう、光または振動による情報伝達設備を備整備するプロジェクトを「スマートウェルネス住宅等推進モデル事業」で採択済み【資料1】</p>
<p>③障害者が入居可能な住宅の供給拡大</p>	<ul style="list-style-type: none"> 策定された第4期障害福祉計画(2015~2017年)に基づき、グループホームの整備を推進 居住支援協会の関与のもと、住宅確保要配慮者のニーズ把握を実施 空家改修を実施する事業者を募集 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の供給促進 居住支援協会に住宅情報を登録・データベース化 		<ul style="list-style-type: none"> 住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅のさらなる供給促進 		<p>第4期障害福祉計画に基づき、グループホーム整備を推進中【資料9】</p> <p>7月から募集開始(データベース化は9月開始)【資料6】</p>

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

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

	代表提案者	応募事業提案名	事業 予定地	概要	対象
④	社会医療法人 栗山会	歴史あるまち並みで生き活きと暮らす丘の上ウェルネスタウンプロジェクト	長野県 飯田市	介護サービス提供に携わる医療法人が、飯田市にサービス付高齢者向け住宅1棟・36戸と関連する複合施設(訪問看護・訪問介護・デイケア及び診療所)を整備するとともに、町並み保存・再生の目的も兼ねて地域交流施設を併設する。整備する建物のデザイン・景観についての評価について検証する。	高齢者
⑤	医療法人社団 杜医院	多様な人がつながりあえる地域の居住福祉資源の創設	兵庫県 明石市	介護・障害分野で実績のある医療法人が、明石市に独居高齢者・障害児童の生活支援を目的の柱としたサービス付高齢者向け住宅1棟・16戸と関連する複合施設(デイケア・障害児デイサービス)を整備する。その他住宅2戸は看護学生に安価で提供。看護学生・ボランティア等の担い手づくりの効果について検証する。	高齢者 障害者
⑥	社会福祉法人 ことぶき福祉会	小地域相互ケアホーム「ことぶきの里」	島根県 出雲市	小規模ケアに携わる社会福祉法人が、出雲市にコミュニティミックス住宅の実現を目的とした戸建賃貸住宅10戸を整備するとともに、計画敷地内に交流棟を併設。地域住民の利用実態及び効果について検証する。	高齢者 障害者
⑦	社会福祉法人 瑞祥会	みんなの有益性を生かした総合福祉事業 (条件付選定事業)	香川県 高松市	社会福祉法人が、高松市にサービス付高齢者向け住宅1棟・77戸を整備するとともに、特別養護老人ホームと関連する複合施設(ショートステイ・デイサービス・居宅介護支援及びクリニック・就労支援事業所・学童クラブ、地域交流施設等)を併設。地域のサービス拠点としてのサ高住の整備が地域に及ぼす効果について検証する。	高齢者 子育て 障害者

- 住宅セーフティネットとしての役割の充実を図るため、高齢者、子育て世帯等の多様な世代が交流し、安心して健康に暮らすことができるよう、超高齢社会に対応した住まい・コミュニティの形成を推進。
- そのため、「地域における医療福祉施設等の充実」「高齢者等に対応した居住環境の整備」「若者世帯・子育て世帯等を含むミクストコミュニティ形成」等の取組を実施。
- これらを総合的に取組む、団地の「地域医療福祉拠点の形成」に向けて着手を開始。

＜超高齢社会に対応した住まい・コミュニティの形成＞に向けた主な取組み

○地域における医療福祉施設等の充実

○高齢者等に対応した居住環境の整備

○若者世帯・子育て世帯等を含むミクストコミュニティ形成

1 地域医療福祉拠点の形成

2 団地内のスペースを活用した高齢者施設の誘致

3 バリアフリー化等の推進

4 団地内のスペースを活用したサービス付き高齢者向け住宅の誘致

5 自立高齢者の生活支援

6 団地内のスペースを活用した子育て支援サービスの提供

7 入居者募集制度の拡充

1 地域医療福祉拠点の形成

- 団地を中心として、住み慣れた地域で最期まで住み続けることができる環境を実現するため、地域医療福祉拠点の形成を目指し、以下の取組みを、地方公共団体等と連携して総合的に推進。
- 平成26年度は23団地で着手済、平成27年度も20団地程度で着手予定。平成32年度までに100団地程度で拠点形成を目標

[地域医療福祉拠点の形成のイメージ]

② 高齢者等に対応した居住環境の整備推進

・安全に住み続けるために必要な高齢者向け住宅の整備 ほか

① 地域における医療福祉施設等の充実の推進

・安心して住み続けられるための在宅医療・看護・介護サービス等が受けられる生活環境の整備をめざし、地域において不足する施設等の誘致又は団地外も含めた既存施設等との連携



医療福祉拠点形成に取り組んでいる23団地(H26.10月公表)

首都圏	東京都	高島平(板橋区)、豊島五丁目(北区)、大谷田一丁目(足立区)、多摩NT諏訪、多摩NT永山、多摩NT貝取、多摩NT豊ヶ丘(多摩市)、館ヶ丘(八王子市)
	千葉県	千葉幸町、花見川(千葉市)、アートヒル高根台(船橋市)、 豊四季台(柏市)
	神奈川県	奈良北(横浜市)、相模台(相模原市)
	埼玉県	武里(春日部市)、みさと(三郷市)
近畿圏	大阪府	新千里西町(豊中市)
	京都府	男山(八幡市)
中部・九州	奈良県	奈良学園前・鶴舞、富雄(奈良市)
	愛知県	豊明(豊明市)
	福岡県	徳力、志徳(北九州市)

③ 若者世帯・子育て世帯等を含むミクストコミュニティ形成

・多世代交流や相互の支え合いが可能な場や機会の提供等 ほか

2 団地内スペースを活用した高齢者施設の誘致

○ 団地内のスペースを活用して、高齢者施設を誘致。

■ 誘致実績（平成27年3月）261団地

■ 高根台団地〈千葉県船橋市〉

団地の敷地を活用し、特別養護老人ホーム、グループホーム、サービス付き高齢者向け住宅、病院等を誘致。

- ① サービス付き高齢者向け住宅・グループホーム・小規模多機能等「高根台つどいの家」を開設
（生活科学運営、生活クラブ風の村）
- ② 地域密着型特別養護老人ホーム・グループホーム等「たか音の杜」を開設
（社会福祉法人秀心会）
- ③ 特別養護老人ホーム・ショートステイ「船橋愛弘園」を誘致
（社会福祉法人愛弘会）
- ④ 総合病院（24時間体制救急病院）「千葉徳洲会病院」を誘致
（医療法人沖縄徳洲会病院）

「たか音の杜」



「たか音の杜」1階レストラン（地域にも開放）

■ ひばりが丘団地〈東京都西東京市・東久留米市〉

団地内の敷地を活用し、小規模多機能、グループホーム、特別養護老人ホーム、老人保健施設等を誘致。

- ① サービス付き高齢者向け住宅、小規模多機能・グループホーム、診療所・薬局・訪問介護事業等の3棟からなる「日生ケアヴィレッジ」を開設（株日本生化学研究所）
- ② 特別養護老人ホーム、ショートステイ「福寿園ひばりが丘」を開設
（社会福祉法人共助会）
- ③ 介護老人保健施設、ショートステイ等「葵の園・ひばりが丘」を開設
（医療法人社団葵会）



「日生ケアヴィレッジ」
小規模多機能・グループホーム



「日生ケアヴィレッジ」
診療所・薬局・訪問介護事業等 1

3 バリアフリー化等の推進

- UR賃貸住宅ストックの再生・再編等に当たっては、経営が悪化しないよう留意の上、団地のバリアフリー化を推進。
- 原則として全団地において、安否確認等の基礎的な見守りサービスの提供（今年度中）

住戸内のバリアフリー化

UR賃貸住宅ストックについては、建替えや既存ストックのリニューアル(間取り改善、設備等更新)等を行いながら、バリアフリー化を進めており、平成30年度中にUR賃貸住宅ストックの約55%(約40万戸)をバリアフリー化※された住宅とすることを目指している。(平成26年度末:48.1%)



- ※ ①手摺の設置(浴室・便所・洗面所等の2ヶ所以上)②段差のない室内
③車椅子通行可能な廊下幅のうち、いずれか1点以上を満たすもの

共用部のバリアフリー化等

■ 中層住棟へのエレベーター設置

- UR賃貸住宅には、中層階段室型住棟が多く、高齢者等が安心して住み続けることができるよう、エレベーターを後付で設置。



- ・平成26年度には3団地に32基設置。
- ・中層階段室型住棟へのエレベーターの後付は、設置コストが高く、経営上の負担が大きいため、設置が十分進まないなど課題がある。

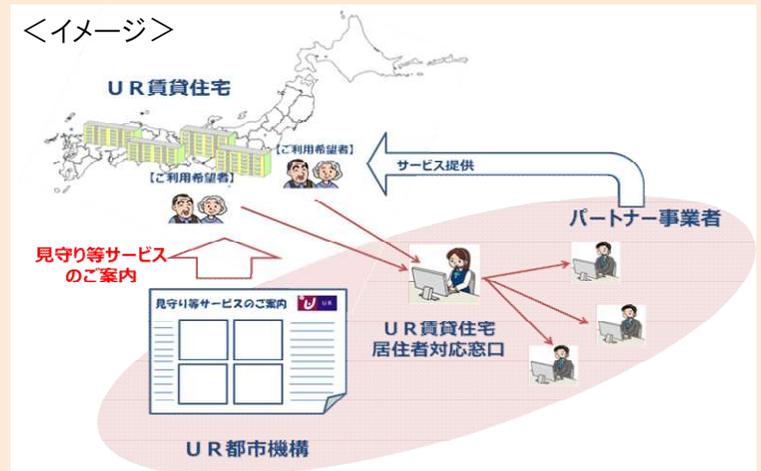
■ 団地内遊歩道等の整備



- 散歩したくなるような屋外空間や社会参画の機会等の創出。
- 多彩な広場・公園、遊歩道等の整備・活用。

見守りサービスの提供

- 急速な高齢化に更に対応するため、原則として全団地において、比較的リーズナブルに利用可能な安否確認などの基礎的な見守りに資する環境整備を行い、今年度中のサービス提供を予定。



4 団地内のスペースを活用したサービス付き高齢者向け住宅の誘致

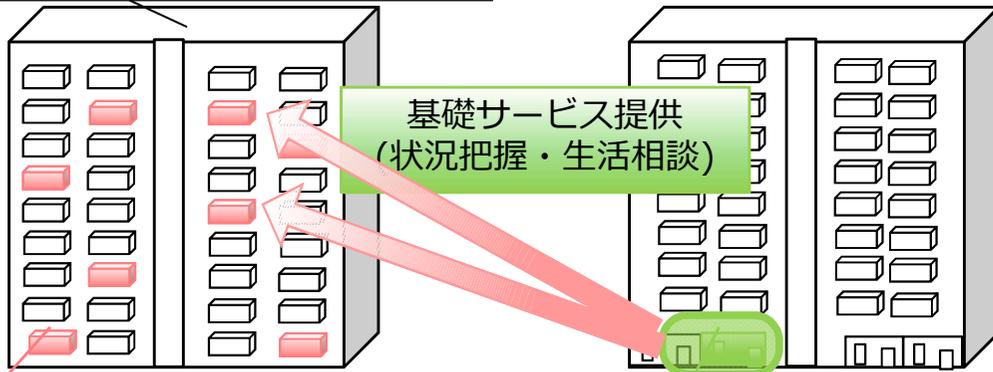
- 団地内のスペースを活用して、サービス付き高齢者向け住宅を誘致。
- また、高島平団地(東京都板橋区)では、住棟の一部の既存住宅を住戸単位で賃貸し、民間事業者が分散型のサービス付き高齢者向け住宅として運営。

■ 誘致実績 (平成27年3月) 14件

■ 高島平団地<東京都板橋区>

- エレベーター付き住棟など一定のバリアフリー化が図られた住棟を対象に実施
- 既存住宅をサービス付き高齢者向け住宅として住戸内を改修
- サービス拠点は賃貸施設等を活用
- サービス拠点から基礎サービス(状況把握、生活相談)を提供
- UR賃貸住宅等の居住者(希望者)への基礎サービス提供(任意)

UR賃貸住宅 (11階建121戸)



サービス付き高齢者向け住宅 (30戸)
(エレベーター付き住棟の住戸内を改修)

サービス拠点
(賃貸施設等を活用)



サービス付き高齢者向け住宅
導入住棟
(2-26-2号棟)

サービス拠点
(2-26-3号棟)

5 自立高齢者の生活支援

○ 自立高齢者が健康な状態を保ち、住み慣れた地域で健康で長く暮らし続けられる住まい環境づくりに向けて、「健康寿命サポート住宅」の供給開始や「健康増進プログラム」の試行実施等、ハード・ソフト両面から健康寿命の延伸を図る取組を展開。

① 移動等に伴う転倒の防止に配慮した住宅改修

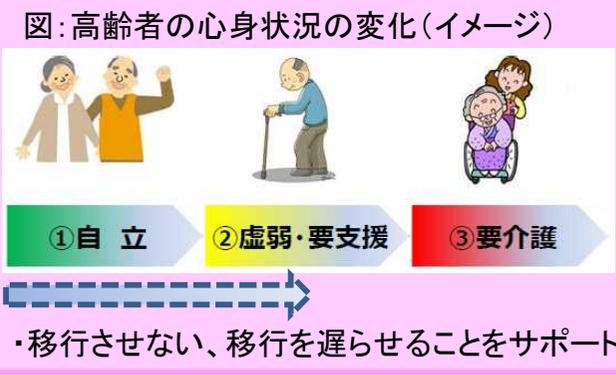


② 散歩したくなるような屋外空間や豊富な社会参画の機会等の創出

健康寿命サポート住宅

既存の住宅ストックを活用し、**自立高齢者**が安全に住み続けるために完全なバリアフリー化よりコストを抑え、移動等に伴う転倒の防止に配慮した、**ケガをしにくい、させない住宅へ改修**

要支援、要介護といった段階への移行を遅らせることにより、**健康で自立した生活の期間を延伸**



改修例

H26試行実施(5団地13戸)

段差への配慮	手すりの設置	安心への更なる配慮
<ul style="list-style-type: none"> ●できるだけ解消した段差(浴室入口) 	<ul style="list-style-type: none"> ●縦手すり(玄関) 	<ul style="list-style-type: none"> ●浴室暖房 
<ul style="list-style-type: none"> ●色彩に配慮(上框) 	<ul style="list-style-type: none"> ●縦手すり(浴室兼洗面所入り口) 	<ul style="list-style-type: none"> ●ゆっくり閉まるドアクローザー(玄関扉) 
	<ul style="list-style-type: none"> ●縦・横手摺(トイレ) 	<ul style="list-style-type: none"> ●人感センサー付照明(玄関) 

健康増進プログラム(例)



H26試行実施
(1団地6か月間10回
延べ約400名参加)

6 団地内のスペースを活用した子育て支援サービスの提供

- 以下の取組みによる子育て世帯の入居促進により、ミクストコミュニティを形成。
 - ・ 子育てサークルや一時預かり保育等の子育て支援活動のために団地内の集会所を提供。
 - ・ 団地内の賃貸施設を活用し、保育園、学童クラブ等を誘致し、子育てしやすい住環境づくりを推進。
 - ・ 待機児童対策として、団地内に活用可能な敷地や空き施設床が無い団地において、空き住戸を活用し、保育事業者等により、団地内で家庭的保育事業等を実施。

■ 誘致実績（平成27年3月） 347団地

【参考事例】

集会所を活用した事例

○遊びの広場



男山団地（京都府八幡市）
（任意団体が運営）

○習い事付一時預かり保育



シーリアお台場五番街
（東京都港区）
（任意団体が運営）

賃貸施設を活用した事例

○保育園（複数の施設床を活用）



洋光台中央（神奈川県横浜市）
（NPO法人が運営）

○学童クラブ



ハートアイランド新田（東京都足立区）
（NPO法人が運営）

空き住戸を活用した事例

○家庭的保育事業



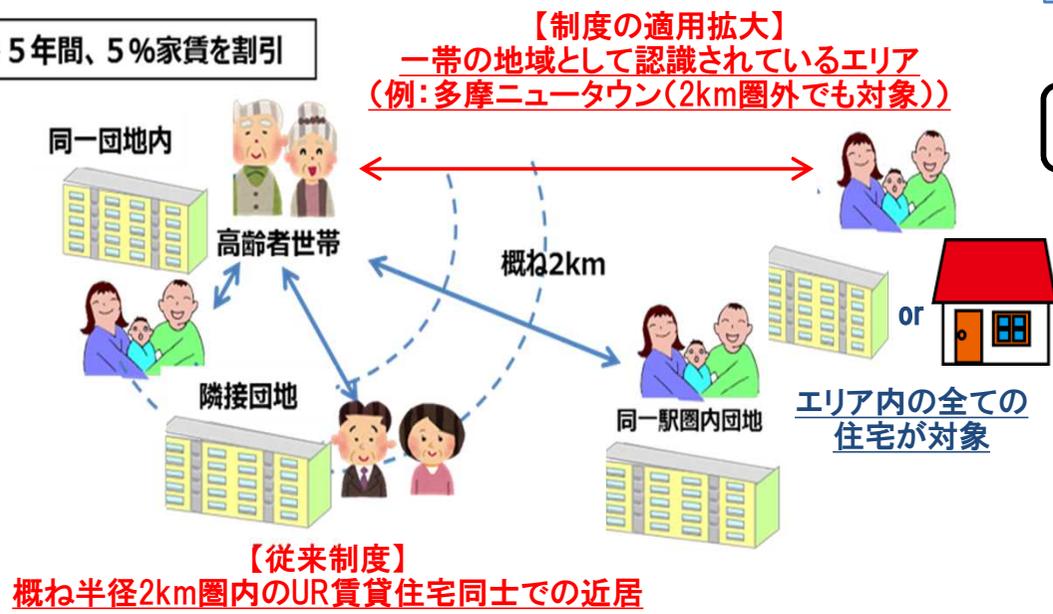
オーバルコート大崎ビュープラザ
（東京都品川区）
（NPO法人が運営）

7 入居者募集制度の拡充

- 高齢者・子育て等世帯が、親族と交流・援助しながら生活する近居を促進するため、近居促進制度を創設（平成25年度）し、UR賃貸住宅ストックの約8割（約60万戸）で導入し、住宅セーフティネット機能の強化とミクストコミュニティの形成を促進。**更に平成27年9月からは、試行実施として制度の適用を拡大。**
- 定期借家制度を活用した「そのママ割」や「U29割」、地域優良賃貸住宅制度活用した「子育て割」等、若年・子育て世帯の入居を支援する家賃減額により、ミクストコミュニティの形成を促進。

近居促進制度

◆ 5年間、5%家賃を割引



平成25年9月導入～順次拡大(従来制度)
 ※UR賃貸住宅ストックの約8割(約60万戸)で導入
 契約実績(H26.4～H27.3) **2,327件**

平成27年9月25日～適用拡大(試行実施)
 ※全国10か所の拡大エリア(77団地約5.5万戸)では、
 UR賃貸住宅とエリア内のあらゆる住宅で近居が成立していれば、
 新たにUR賃貸住宅に入居する世帯の家賃を5年間・5%割引

子育て世帯等支援制度

子育て支援の柱となる制度

子育て予備軍を支援

世帯要件、所得要件を広げて、子育て層をUR独自で支援

地域優良賃貸住宅(子育て型)

子育て世帯向け

そのママ割。

- ・ 10～20%減額
- ・ 3年定借

若年世帯向け

U29割

- ・ 10～20%減額
- ・ 3年定借

コソダテUR(子育て割)

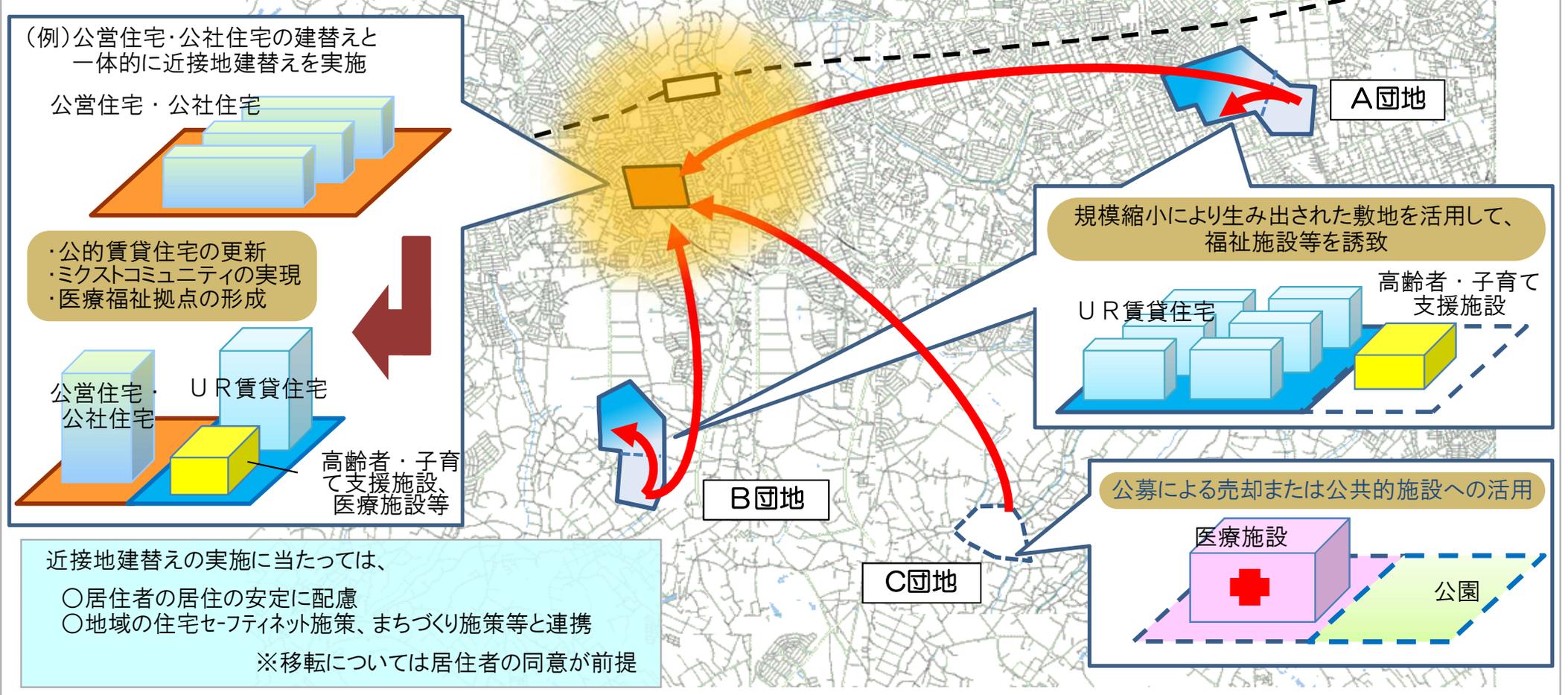
- ・ 20%減額(最大2.5万円)
- ・ 最長6年間

<p>平成26年9月導入</p> <p>契約実績(H26.9～H27.3)</p> <p>1,356件</p>	<p>平成26年7月導入</p> <p>契約実績(H26.7～H27.3)</p> <p>727件</p>	<p>平成25年9月～順次拡大</p> <p>契約実績(H26.4～H27.3)</p> <p>1,622件</p>
---	---	--

8 その他(公的賃貸住宅との連携)

○ 改正都市再生機構法(平成27年7月施行)により、UR団地の建替えを現地のほか近接地においても実施可能となったことを受け、他の公的賃貸住宅団地と連携した再配置等を今後検討。

近接地建替えを活用した公的賃貸住宅団地とUR団地との再配置イメージ



(参考) 十日市場地区<神奈川県横浜市>

- 市営十日市場住宅と市内の旧公団建替団地の用地を等価交換し、交換によって得られた土地に相互の住宅を建設
- 結果、市営住宅内へのUR団地の併設、UR団地内への市営住宅の併設を各々実現

※住宅・都市整備公団(当時)における新規賃貸住宅建設として取り組み

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

1. 居住支援協議会の設立等

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

2. 居住支援協議会の活動

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

3. 関係団体との連携

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

(1) 居住支援協議会の役割等の検討

- 生活支援サービスを提供する民間事業者等の実態整理
- 居住支援協議会活動の課題整理

(2) 住まい・生活支援サービスに係る取り組み等の整理

○子育て世帯

- 子育て世帯が子育てしやすい住宅・住環境の整理・検討
- 地方自治体等が取り組む親子世帯の同居・近居促進方策の事例収集・整理

○障害者世帯

- 障害者の安心な住まいの確保に向けた先進的な取り組みの事例収集・整理

○共通

- 住民出資等による施設整備やプロパティマネジメントの事業運営の事例収集・整理
- 賃貸人の住宅確保要配慮者への入居拒否等に関する意識調査

(3) 高齢者に対する生活資金確保(生活支援リバモゲ)に向けた実態把握

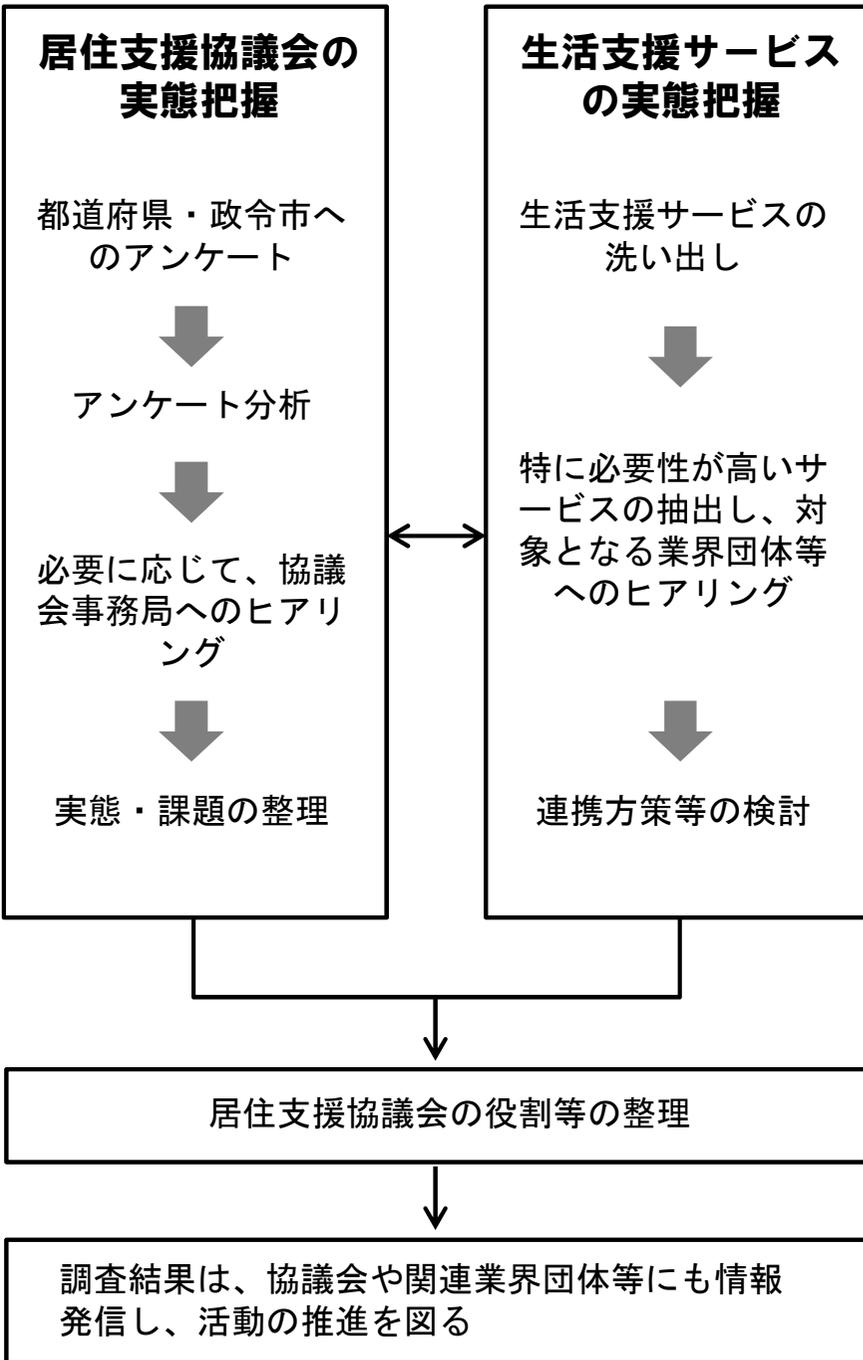
- 高齢者の意向把握(WEB調査)
- 金融機関のニーズ把握

※JHFと連携して実施

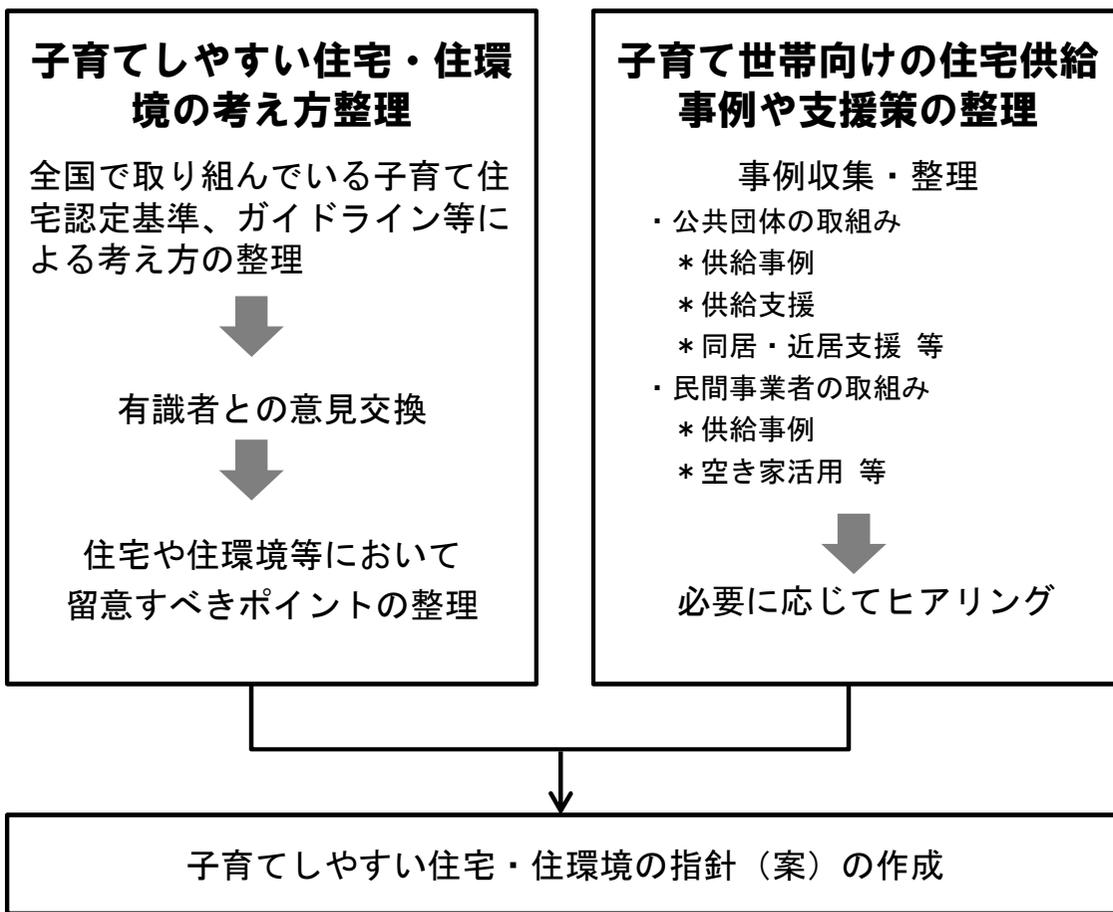
(1) 居住支援協議会の役割等の検討概要

■居住支援協議会の実態把握のためのアンケート項目（案）

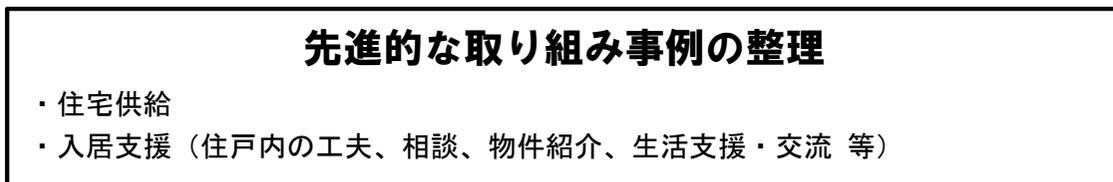
1. 協議会の体制等	① 設立状況について	・居住支援協議会の設立状況
	② 事務局について	・事務局の組織・部署名 ・活動費（今年度予算）
	③ 構成メンバーについて	・構成メンバー ・市町村加盟率（都道府県設立の場合） ・連携体制〔あんしん賃貸支援事業等の連携状況〕 ・地方公共団体（区市町村）の選定方法
	④ 特に重視する対象者について	・住宅確保要配慮者の対象
2. 協議会の活動内容	① 相談窓口・対応について	・相談への対応状況 ・開設タイプ ・相談窓口の実施主体 ・相談内容
	② 住宅相談会の実施について	・住宅相談会の開催状況 ・対象者 ・参加者数（のべ）、相談件数、入居件数
	③ 物件の紹介・斡旋について	・物件の紹介・斡旋サービスの有無 ・物件の紹介・斡旋の実施主体 ・住宅確保に関する相談件数、物件紹介数、契約件数 ・契約に至らなかった理由
	④ 要配慮者向け・要配慮者の入居を拒まない住宅の情報提供について	・住宅の情報の提供サービスの有無 ・事業名 ・登録情報の管理主体 ・登録戸数住宅の登録基準の有無 ・「あんしん住宅情報提供システム」への移行の意思
	⑤ 生活支援サービスについて	・提供・紹介している生活支援サービスの種類 ・実施主体の名称
	⑥ 家賃債務保証について	・家賃債務保証サービスについて ・家賃債務保証サービスの紹介提供方法 ・高齢者住宅財団の家賃債務保障サービスの活用状況
	⑦ その他（普及・啓発等）	・普及活動の有無・種類 ・その他活動の有無
3. 今後の活動予定	・次年度以降の今後の活動予定	
5. 福祉部局等との連携	・福祉部局と連携して行っていること	
4. 国への要望等	・国に対する要望・支援のあり方その他意見	



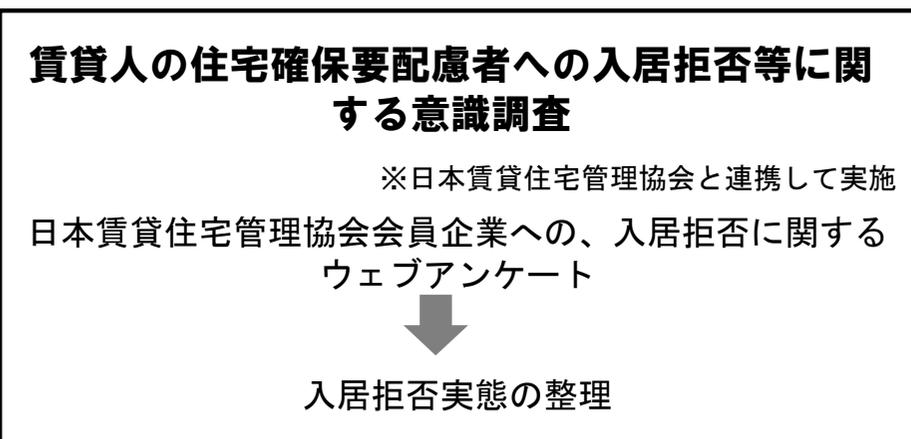
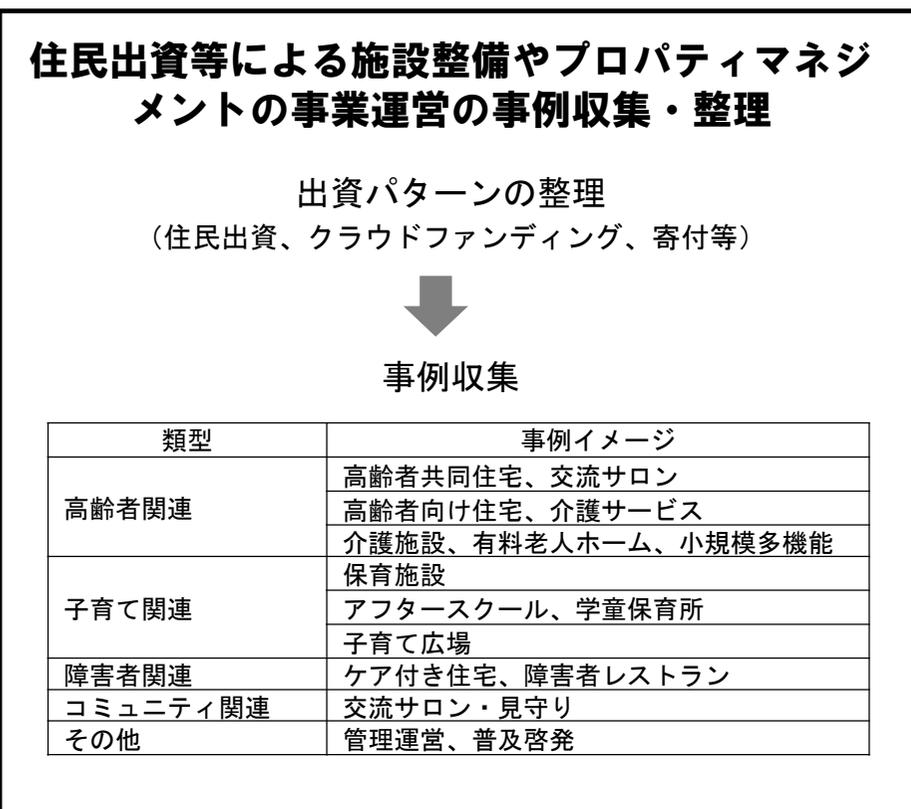
■子育て世帯



■障害者世帯



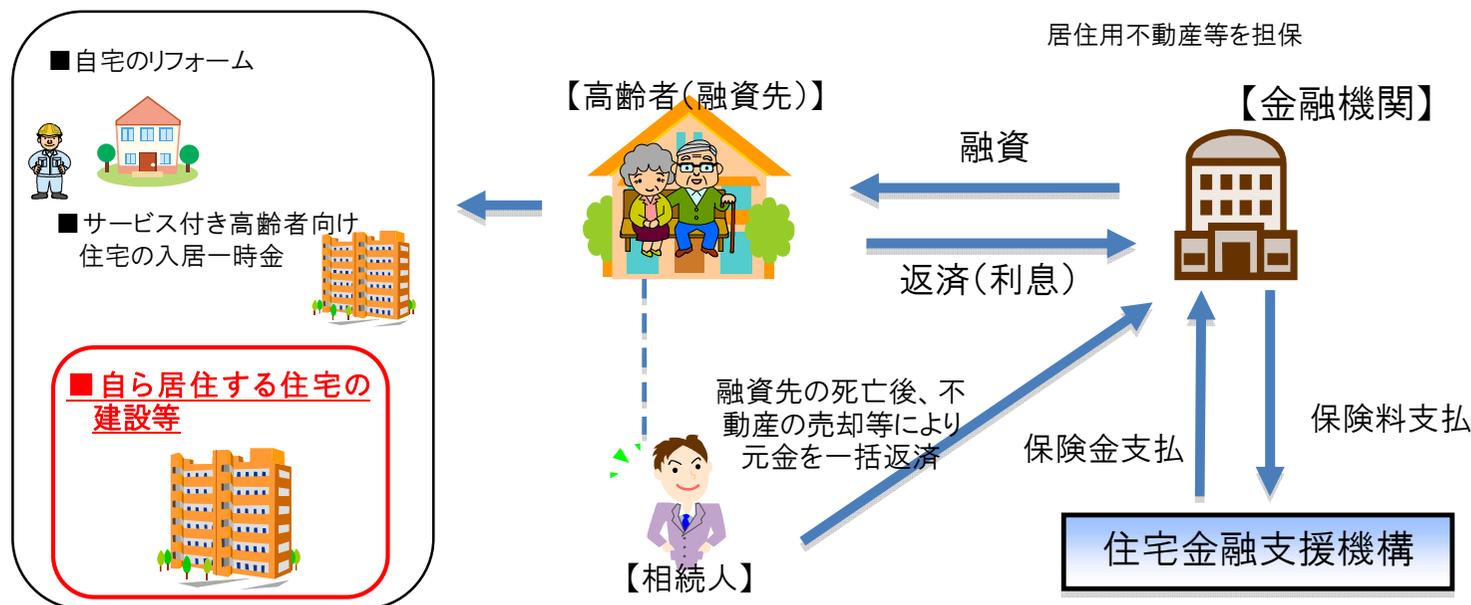
■共通



リバースモーゲージ型の住宅ローンの融資保険における建設・購入資金対象化

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

<スキーム>



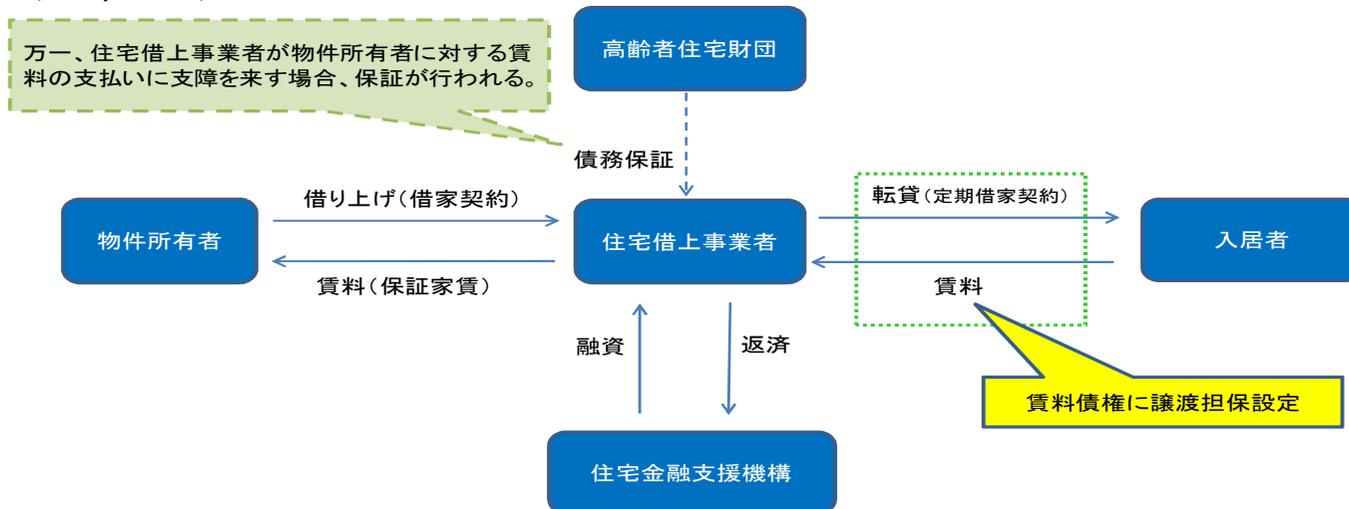
<制度の概要>

- 資金用途について、住宅のリフォーム（増改築を含む。）資金に加え、住宅の建設、購入資金を追加。
- 付保限度額について、次のいずれか最も低い額とする。
 - ①5,000万円（リフォーム資金及びサービス付き高齢者向け住宅の入居一時金については1,500万円）
 - ②所要資金の100%に相当する額
 - ③担保不動産の評価額の50%に相当する額

耐震改修工事を行う住宅借上事業者向け融資（融資対象者の拡充）

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

<スキーム>



<制度の概要>

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

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

補助の要件

<入居対象者>

- ・収入分位25%以下*の高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯であって、現に住宅に困窮している（狭小な住宅に居住等）世帯
- *居住支援協議会等が認める場合には、地方公共団体が条例で定める高齢者、障害者、子育て世帯向けの公営住宅の入居収入基準以下にできる

<住宅要件>

- ・住戸の床面積は原則として25㎡以上
- ・住宅設備を有すること（台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室）
- ・現行の耐震基準に適合していること
- ・一定のバリアフリー化*がなされていること
- *2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消又は車椅子で通行可能な廊下幅のいずれかに該当。

<家賃>

- ・公営住宅の家賃に準じたもの（資料1-2参照）

対象工事

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

補助率・補助限度額

- 補助率：1/3
- 事業主体：民間事業者等
- 補助限度額：50万円/戸
（共同居住用住居に用途変更する場合、100万円/戸）

居住支援協議会等との連携

<各地域における住宅整備量の上限の把握>

- ・住宅確保要配慮者のニーズを把握し、住宅整備量の上限を把握。

<住宅情報の登録等>

- ・事業の実施意向のある住宅オーナー等に周知を実施。
- ・住宅情報の登録を実施。

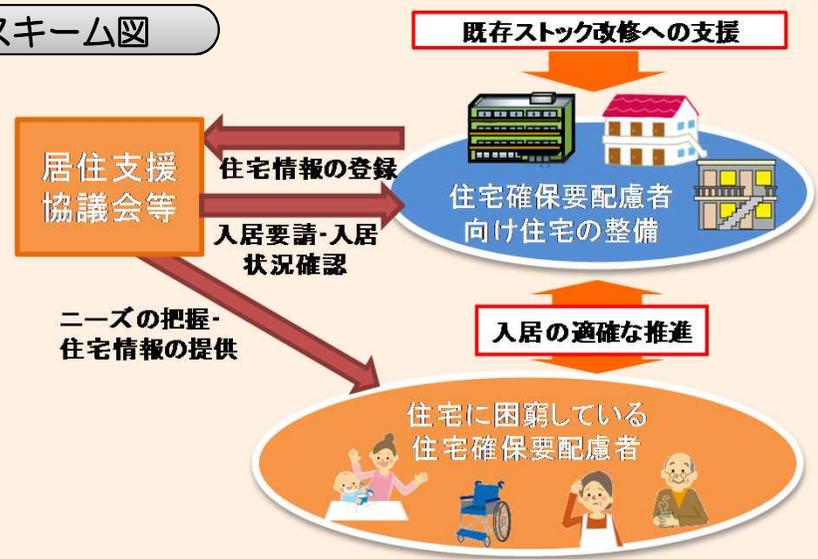
<住宅情報の提供>

- ・入居対象者に対する登録住宅の情報提供を実施。

<入居状況の確認>

- ・毎年度、居住支援協議会等において、入居状況を確認。

スキーム図



高齢化社会の進展とともに高齢者施設・住宅等の供給が急務となっており、その資金調達ニーズに対応するためヘルスケアリートの活用が期待されているが、リートと施設運営事業者が締結する契約内容や調査手法等が十分に確立されていないとの指摘がある。

これらの指摘に対して、国土交通省が有料老人ホーム、サービス付高齢者向け住宅及び認知症高齢者グループホームを取得する際の留意点等を定めたガイドライン(以下、「ガイドライン」という。)を交付する等、環境整備が進んでいるが、さらなるヘルスケアリートの普及啓発を行うべく、リートの資産運用会社、施設運営事業者及び施設利用者等にリートの仕組みや運営の実情等にかかる理解を深めてもらうため、実際の投資案件を募集し、ガイドラインを実践するための協議、検討を行い、その結果を公表するものである。

モデル事業の概要

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

モデル事業の募集、選定

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

モデル事業の選定結果

以下の3事業をモデル事業として選定した。

	モデル事業1	モデル事業2	モデル事業3
資産運用会社等 (モデル事業者)	ジャパンシニアリビングパートナーズ(株)	ヘルスケアアセットマネジメント(株)	(株)学研ココファンホールディングス
対象物件 (モデル案件)	<ul style="list-style-type: none"> 非公開 施設種別: 介護付有料老人ホーム 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 施設名: アズハイム光が丘 施設種別: 介護付有料老人ホーム 所在地: 東京都練馬区 定員: 89名 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 非公開(計4件) 施設種別: サービス付高齢者向け住宅
オペレータ	A社	株式会社アズパートナーズ	(株)学研ココファン(物件取得に伴い、別のオペレータから施設運営を引継ぐ)
オリジネータ	B社	株式会社アズパートナーズ	オペレータ介護事業者
ヘルスケアリート 立上げに向けた 検討	<ul style="list-style-type: none"> リートの立上げ、上場に向けて資産運用会社(モデル事業者)を設立し、準備中 モデル案件は、将来立ち上げるリートでの保有を目途に、ブリッジファンドにて取得 	<ul style="list-style-type: none"> リート上場に向けて資産運用会社(モデル事業者)を設立し、立上げ準備中(2015年3月19日上場、ヘルスケア&メディカル投資法人) モデル案件はリートでの保有を目途にブリッジファンドにて取得(現在はリートに譲渡済) 	<ul style="list-style-type: none"> 数年後のリート立上げを視野に入れ、将来リートで保有することを想定し、私募ファンドによる施設取得を計画 モデル案件は、私募ファンドの立上げ準備のプロセスにおいて、モデル事業者が先行して順次取得中
対象物件の 特徴	<ul style="list-style-type: none"> 対象物件は、大都市郊外に立地する平均的な規模の有料老人ホームであり、オペレータが保有する不動産をブリッジファンドが取得し、オペレータに賃貸(セールアンドリースバック) 	<ul style="list-style-type: none"> 対象物件は、首都圏に立地する平均的な規模の有料老人ホームであり、オペレータが保有する不動産をブリッジファンドが取得し、オペレータに賃貸(セールアンドリースバック) 	<ul style="list-style-type: none"> 対象物件は、大都市部に立地する比較的規模が大きいサービス付高齢者向け住宅4件であり、モデル事業者が不動産を取得し、オペレータに賃貸

デューディリジェンスの実施状況

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

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

- ・必要に応じて、自ら取引を行うヘルスケア施設に赴き、**ヒアリング等を通じ、オペレータが適切に運営していることを確認**することが望ましい
- ・オペレータの運営状況を適切に把握できるよう、**オペレータとの緊密なコミュニケーションに基づいた信頼関係を相互に構築**することが望ましい
- ・不動産鑑定評価が、**評価対象不動産の事業特性を踏まえた当該事業の持続性・安定性について分析を行っていることを確認**することが望ましい
- ・利用者の安心感を確保するため、**施設の状態、利用料及び契約内容等について、関係法令に適合しているものであるかどうかの確認や、地方公共団体による通知等への対応状況の確認**などを行うこと

調査項目	調査目的	調査実施状況
①対象施設の権利・物的状況の把握・確認	取得しようとする不動産の所有や使用等に関する権利状況、建物や土地の物理的な安全性に問題はないか等について、状況を明らかにする	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 資産運用会社等が自ら実施 <ul style="list-style-type: none"> ・各資料に基づき分析 ・資料受領 ・ヒアリング
②対象施設のキャッシュフローの分析	取得しようとする不動産を賃貸してオペレータが生み出すキャッシュフローのシミュレーションを行い、その安定性等について評価を行う	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 調査会社に依頼 <ul style="list-style-type: none"> ・不動産関連調査(エンジニアリングレポート、地震リスク、土壌汚染)・・・調査項目① ・不動産鑑定・・・調査項目②及び③を踏まえた鑑定
③オペレータの事業評価	ヘルスケア施設の運営体制や、外部環境を調査し、ヘルスケア施設の特徴やオペレータの経営安定性等を評価する	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 必要に応じて調査会社に依頼 <ul style="list-style-type: none"> ・事業デューディリジェンスレポート・・・調査項目②及び③

モデル事業者が有する知見に基づき、必要に応じて適切な調査会社に委託して実施

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

デューディリジェンスの課題点

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

ガイドラインにおける資産運用会社が整備すべき組織体制(注1)

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

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

賃貸借契約の状況

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

ガイドラインにおける留意事項(抜粋)

・オペレータの**運営状況を適切に把握できるよう、オペレータとの緊密なコミュニケーションに基づいた信頼関係を相互に構築**することが望ましい。

・利用者の安心感を確保するため、オペレータに対し、利用料及び契約内容等に関して、投資法人とオペレータの賃貸借契約書又はこれに代わる協定書、覚書等において、オペレータが**リートの運用対象となるヘルスケア施設に適用される関係法令に適合し、行政指導に対応した運営を行う**旨を表明させるよう求めること。

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

契約項目	内容	具体例
表明保証	契約開始時あるいは契約期間を通じて、相手方に対して、賃貸借契約を締結し、適切に運用していくために必要な条件を表明し、保証する	ヘルスケア施設運営にかかる必要許認可等の取得及び履行、悪影響を与える行政処分等がないこと
報告	オペレータから賃貸人に対し、当該施設の運営状況等がわかる情報提供のプロセス等について規定する	財務諸表、入居者等の状況の定例報告
遵守事項	賃貸借契約の期間を通じて遵守すべき項目について規定したもの	上記表明保証で表明した項目の継続実施、建物使用における遵守事項、禁止事項

○主な賃貸条件

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

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

リート等による高齢者向け住宅等の取得等に関するモデル事業 まとめ

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

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

○取り組み事例

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

○リート立上げに向けた進捗状況

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



- 空家や空室について、様々な取組により再生している事例があるが、個人(借主)の資金調達は難易度が高い。
- 地方部での移住・住み替え等の大規模な改修の場合は、費用が高額となる場合もあり、多様な資金調達方法の可能性を検討することが望ましい。このため、関係者が連携して地域の実情に応じた資金調達方法について、貸主や借主を支援することが有効である。また、借主の意向を反映したDIY型の賃貸借の事例として、不動産事業者等が賃貸事業に関与し、資金調達がスムーズに実施されているものも見られる。こうした事例も含め、資金調達に関する取組方策等の考え方を整理すると以下ようになる。

※赤枠内が費用負担者

①入居者となる借主が改修工事を実施する場合



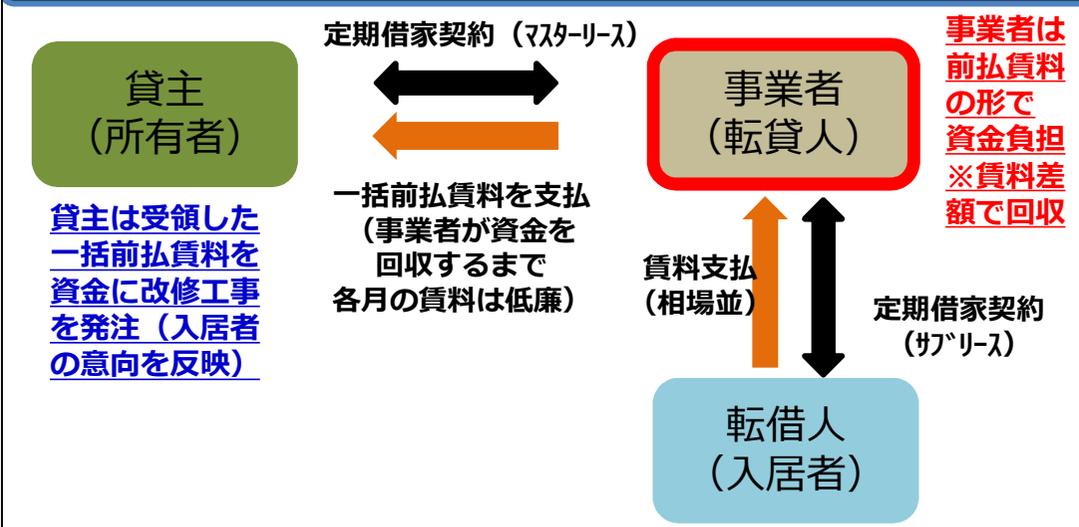
③事業者が転貸人として改修工事を実施する場合



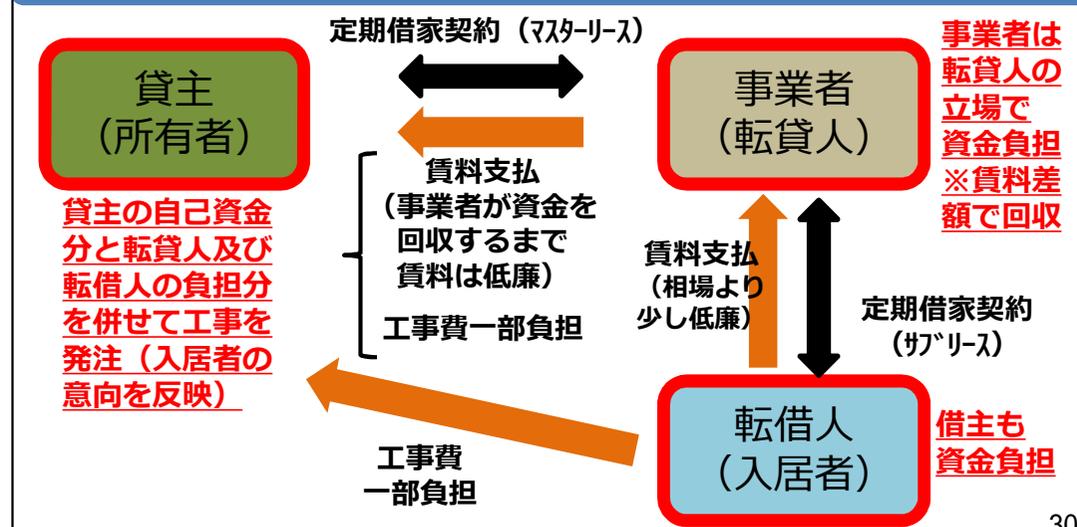
②貸主が改修工事を実施する場合

※借主の意向を反映して、貸主が改修工事を発注

④貸主が一括前払賃料を受領し、改修工事を実施する場合



⑤各当事者の分担により改修工事を実施する場合



1. DIY工事前の確認事項

○実質的な費用負担者及び発注者がいずれの者であっても、一つの住宅資産として長く活用され、かつ、退去時にトラブルにならないようにしておくために、契約当事者は下記について確認しておくことが必要。

- 工事内容(実施箇所<範囲>・使用する部材/色彩等)
- どのような工法で実施するのか
- 工事実施者の明記(貸主・転貸人・借主、発注者・受注者など)
- 工事実施後の施工確認 等 ※予算及び図面等を添付



※ URが作成しているDIY賃貸住宅における
「DIY住宅の手引き」
「DIY承諾申請書・DIY承諾書」
が先進事例の資料として参考になる。

2. DIY実施部分の所有権の帰属

○個人住宅の賃貸の場合(スケルトンで賃貸し、付加したものは全て借主の所有物として原状回復義務の対象とすることが一般的である事務所賃貸と異なり)、設備機器や建具など各住宅により原状に差異があるため、**借主が設置した物の所有権が貸主と借主のどちらに帰属するのか**、また**借主に所有権が帰属すると合意した場合の退去時の取扱い(原状回復・費用償還・残置等)について明確にすることが**トラブル回避の観点から有効である。

○建物と分離することが物理的または経済的に困難である附属設備の所有権は、民法242条に基づき、一般的に、完全一体物は建物所有者に帰属、それ以外の物はケースバイケースと考えられている。

○ただし、**所有権の帰属について別途合意していた場合は当該合意が優先**される。

3. DIY実施部分の原状回復義務

原状回復義務に関する合意の必要性

- 借主負担によるDIY実施の場合、貸主は当初の改修費用を負担せずにするため、費用負担をした借主に対して、DIY実施部分についての原状回復義務を免除することが一般的と考えられるが、設定賃料や契約期間、工事内容等により、当事者間の協議・合意内容には様々なケースが考えられる。
- 借主負担によるDIY実施部分について、借主の原状回復義務を**当然免除とするか、義務はありとして退去時に貸主が免除と認めるか**について、当事者間で協議・合意することが望ましい。

①借主の原状回復義務を免除する場合

- 貸主は、借主負担によるDIY実施部分について、借主に元に戻すように要求できないことを念頭に協議・合意のうえ、借主の原状回復義務の免除について合意し、契約することがトラブル回避の観点から有効である。

②借主が原状回復義務を負うこととするが、退去時に貸主が認めた場合には免除することとする場合

- 借主負担によるDIYを認めておきながら、DIY実施部分について、DIY工事以前の状態への原状回復義務を借主に負わせることは経済合理性から望ましくないため、**借主が回復義務を負う「原状」の内容について、例えばDIY工事施工後の状態とし、経年劣化や通常の使用による損耗以外の損耗・毀損のみを原状回復義務の対象とする等**、当事者間で明確にすることがトラブル回避の観点から有効である。

4. DIY実施部分の費用償還請求権・造作買取請求権

費用償還請求権等に関する合意の必要性

- 借主負担による改修実施の場合、費用負担をした者は自分の好みの設備設定や模様替えをすることができ、また費用を負担する分、賃料を相場よりも低減する合意をすることが想定されることから、借主は貸主に対して費用償還請求権や造作買取請求権を放棄することが一般的と考えられるが、設定賃料や契約期間、工事内容等により、当事者間の協議・合意内容には様々なケースが考えられる。
- 借主負担によるDIY実施部分について、借主が費用償還請求権や造作買取請求権を**当然放棄とするか、または貸主が費用の精算をするか**について、当事者間で協議・合意することが望ましい。
- また、契約期間満了前の中途解約の場合の取扱いについても明確に合意することが望ましい。

①借主が費用償還請求権等を放棄する場合

- 借主は、借主負担によるDIY実施部分について、退去時に貸主に対して費用の償還を請求できないことを念頭に協議・合意のうえ、費用償還請求権及び造作買取請求権の放棄について合意し、契約することがトラブル回避の観点から有効である。
- 中途解約等の想定外事項もあり得るため、貸主は、**借主に対してDIY費用は精算されないことについて、十分に説明し、合意を形成することがトラブルを回避するために有効である。**

②借主が費用償還請求権等を放棄せず、退去時に費用の精算等を行うこととする場合

- 契約時に、貸主が借主に対して残存価値の精算を行うことを協議・合意のうえ、グラフ等を活用し、**いつ退去すると残存価値がどの位あるのか等の精算事項について合意し**、契約することがトラブル回避の観点から有効である。

5. 所有者以外が改修費を負担する場合の税務会計処理

所有者以外(「一般借主」や「サブリース事業者」)が改修費を負担し、工事発注(実施)主体となる場合、以下についての確認が必要

①DIY実施部分の所有権が建物所有者(貸主)に帰属する場合

- DIY実施部分が資本的支出として資産化されるか改修費として費用化されるかは工事の内容や金額等により判断が分かれる。
- 資産化された場合は、貸主はDIY実施部分(付加一体物)を時価で資産計上することが一般的と考えられ**、計上された資産については、減価償却の対象になると考えられる。

※少額の場合は即時の償却が認められる場合もあり、専門家へ確認することがトラブル回避に有効。

②DIY実施部分の所有権が借主に帰属する場合

- 退去時に借主が所有権を放棄することとしている場合は、所有権放棄時に貸主が時価で資産計上のうえ、償却を実施する。**
- 個人借主には減価償却という概念がないが、DIY実施部分の所有権を有する転貸人が事業者である場合は、事業者が減価償却を実施する。

③一括前払賃料方式に基づくサブリース形態の場合

- 貸主が一括前払賃料を改修費用に充当し工事発注する主体となるため、所有権は貸主に帰属する。
- DIY実施部分が資産化される場合、資産に対応する勘定科目は前受収益(負債)となり、改修実施時に利益計上する必要がない。(計上された資産は減価償却の対象)
- 一括前払賃料は、一時金として課税されないため、資金の目減りを防ぐことができる。但し、中途解約の場合、貸主は借主に対し精算が必要と考えられる。

グループホームの概要

- グループホームは、障害のある方が地域の中で家庭的な雰囲気の下、共同生活を行う住まいの場。
- 1つの住居の利用者数の平均は **5名程度**。

具体的な利用者像

- ☆ 単身での生活は不安があるため、一定の支援を受けながら地域の中で暮らしたい方
- ☆ 一定の介護が必要であるが、施設ではなく、地域の中で暮らしたい方
- ☆ 施設を退所して、地域生活へ移行したいがいきなりの単身生活には不安がある方 など

具体的な支援内容

- ☆ 障害者の方に対し、共同生活住居において、**相談、入浴、排せつ又は食事の介護、家事等の日常生活上の支援**を併せて提供。

必要な設備等

- ☆ **共同生活住居ごとに1以上のユニットが必要**
- ☆ **ユニットの入居定員は2人以上10人以下**
- ☆ 居室及び居室に近接して設けられる相互に交流を図ることができる設備を設ける
- ☆ 居室の定員：原則1人
- ☆ 居室面積：収納設備を除き **7.43㎡**



★ **住宅地に立地**

★ **入居定員は原則10名以下**

(既存建物を活用する場合は、最大30名以下)

	グループホーム（共同生活援助）	
	（介護サービス包括型）	（外部サービス利用型）
利用対象者	障害支援区分にかかわらず利用可能	
サービス内容	食事や入浴等の介護や相談等の日常生活上の援助	
介護が必要な者への対応	当該事業所の従業者により介護サービスを提供	外部の居宅介護事業所に委託
報酬単位	世話人の配置及び支援区分に応じて 668単位～182単位	世話人の配置に応じて（基本サービス） 259単位～121単位 サービスに要する標準的な時間に応じて（受託居宅介護サービス） 95単位～
事業所数	5,119事業所	1,518事業所
利用者数	79,756人	16,256人
	96,012人	

事業所数・利用者数については、国保連平成27年3月サービス提供分実績

グループホームの利用者数の推移

○障害児・者の地域移行を推進し、障害者が居住の支援と日中活動の支援を自ら選択して利用できる昼夜分離を進めるなど、障害児・者が地域で安心して生活するためのサービス基盤の整備を促進する。

○グループホームの整備促進は、障害者の居住支援という観点から重要であり、各自治体が策定した障害福祉計画においては、**平成29年度に12.2万人**の利用が見込まれている。

(※平成25年度以前は旧グループホーム・旧ケアホームの利用者数)

