

目 次

目 次	1
第 1 章 住み替え支援事業導入の背景(1)	14
■ 1.1 高齢化	14
■ 1.2 シニア期のお金と年金改革	16
■ 1.3 持ち家政策と家計の資産構成	17
■ 1.4 住宅の処分価値と利用価値	20
第 2 章 住み替え支援事業導入の背景(2)	25
■ 2.1 シニア期を迎えた人にとってのマイホーム	25
■ 2.2 不安やハードルの大きい移住・住み替え	26
■ 2.3 子育て世代からみたマイホーム	27
■ 2.4 住み替えと住宅関連ビジネス	29
■ 2.5 シニア関連サービスと移住・住み替え	32
■ 2.6 地方自治体と移住・住み替え	32
第 3 章 住み替え支援事業説明員の基礎知識	35
第 1 節 住み替え選択肢	35
(1) 選択と準備	35
(a) 住み替えの選択肢とメリット・デメリット	35
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	35
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	38
③施設等へ入所する場合のメリット・デメリット	39
(b) シニアライフプランニングのための準備	40
①円滑な住み替えのための下準備：アンケート	40
②現実的な絞込みのイメージ作り：チェックシート	41
(c) 費用の確認：データ	42
①新たに家（戸建て、マンション）を購入して住み替える	42
②賃貸住宅へ住み替える	42
③施設に入居する	42
(2) 50 代の住み替え・自治体の活動	43
(a) 50 代(ポスト子育て世代・アクティブ世代)の住み替え	43
(b) 移住・住み替えに対する地方自治体の活動概要	44
(3) 自立高齢者の住み替え先の概要	46
(a) 高齢者向け賃貸住宅	46
(b) ケアハウスの概要	48
(c) 有料老人ホームの概要	48

(4) 要介護者の住み替え先の概要	50
(a) 特別養護老人ホームの概要	50
①特別養護老人ホーム	50
②新型特別養護老人ホーム	50
(b) 介護付き有料老人ホームの概要	51
(c) 介護型ケアハウスの概要	52
(d) グループホームの概要	52
第2節 生活経済	54
(1) シニアへの備えとライフコースの想定	54
(a) アクティブシニア期への備え	54
(b) 計画的なシニアライフの検討要素	56
(c) 高齢期のライフコースの想定（モデルパターン例）	61
①夫婦／居住継続	61
②夫婦／遅い住み替え・持家資産活用	62
③夫婦／早めの住み替え・持家を売却	63
④夫婦／早めの住み替え・持家資産活用	64
(2) 生活設計シミュレーション	65
<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	66
<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	67
<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	69
(3) 公的年金制度の基礎知識	71
(a) 公的年金制度の概要	71
①世代間扶養	72
②受給開始年齢	72
③保険料	72
ア 国民年金保険料	72
イ 厚生年金保険料	73
(b) 公的年金制度の給付	74
①老齢給付	74
ア 国民年金	74
イ 厚生年金	75
②障害給付	77
ア 国民年金	77
イ 厚生年金	78

③遺族給付	78
ア 国民年金.....	78
イ 厚生年金.....	79
(c) 年金受取額データ	80
(d) 基本的な年金制度の改正	80
(e) 老後のリスク：リスクイメージと公的保障	81
(4) 長寿医療制度（後期高齢者医療制度）	83
(a) 国民皆保険	83
(b) 長寿医療制度（後期高齢者医療制度）の創設	83
①対象者（被保険者）	83
ア 75歳以上の人	83
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	83
②保険料の納付方法.....	84
③老人保健制度と後期高齢者医療制度の比較.....	84
(c) 長寿医療制度の一部見直し	85
(5) 住宅ローンの基礎知識.....	86
(a) 住宅ローンの金利決定方法	86
(b) 固定金利と変動金利	87
①固定金利	87
②変動金利	88
③変動金利を選ぶ際の注意点.....	88
④固定金利・変動金利選択の目安	89
(c) 住宅ローンの対象となる建築費用.....	90
(d) 住宅ローンを借りる際の諸経費用.....	90
(e) アクティブシニア向け（50代）住宅ローン.....	91
(f) 親子リレーローンと親子ペアローン	92
(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	93
(6) リフォームローン・リバースモーゲージ	95
(a) リフォームでローンの利用方法	95
(b) リフォームローンのポイント	96
①リフォームローンの金利	96
②経費	96
③有担保か無担保か.....	96
(c) 将来のためのバリアフリー用リフォーム	96
(d) リバースモーゲージ	97
(7) 不動産仲介手数料.....	98

(a) 不動産売買契約の仲介手数料.....	98
(b) 不動産貸借契約の仲介手数料.....	98
(8) 火災保険の基礎知識.....	99
(a) 火災保険選択のポイント.....	99
(b) 火災保険の種類.....	99
(c) 家財には火災保険をかけた方が良い.....	100
(9) 地震保険の基礎知識.....	101
(a) 地震保険とは.....	101
(b) 損害の程度により異なる保険金額.....	101
(c) 地震保険の保険料.....	102
(d) 保険料の割引制度.....	103
①建築年割引.....	103
②耐震等級割引.....	103
③免震建築物割引.....	103
④耐震診断割引.....	103
第3節 リフォーム.....	105
(1) 戸建住宅のライフサイクルと維持管理費用.....	105
(a) 戸建て住宅は維持管理が重要に.....	105
①修理・修繕.....	105
②住宅部品・設備機器類の機能低下による入れ替え.....	105
③住まい手のライフスタイルの変化による費用投下.....	106
④必要な維持管理.....	106
⑤畳表の裏返し又は交換.....	107
⑥内装リフォーム.....	108
⑦外装リフォーム.....	109
⑧湯沸器交換.....	109
⑨水廻り設備類の交換.....	110
⑩屋根のリフォーム.....	110
⑪外構・造園リフォーム.....	110
(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.....	111
①構造検査.....	112
②屋根の葺き替え.....	112
③外壁.....	112
(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.....	113
(2) 耐震診断と費用.....	115
(a) 耐震診断の基本的調査項目.....	115

(b) 耐震診断の費用	115
(3) 耐震強度の補強方法と費用	117
(a) 補強・改修工事の実施	117
(b) 費用	118
(4) 耐震診断・改修に対する支援制度	122
(a) 耐震診断・改修に対する県や市町村から費用の助成等	122
①住宅の耐震診断に対する補助	122
②住宅の耐震改修に対する補助	122
③一般建築物の耐震改修に対する補助	122
④住宅に係る耐震改修促進税制	122
(b) 耐震診断・改修に対する支援制度例	123
(5) 高齢化により不可欠となるリフォーム	125
(a) 高齢者の身体的特性とリフォームの必要性	125
①リフォームにあたっての注意点	125
(b) リフォーム項目	126
①段差の解消	126
ア 部屋の入口ドアの下枠	126
イ 玄関土間から玄関ホールの床までの高さの段差解消	126
ウ アプローチの段差解消	126
エ 一階の庭から居室に車椅子で出入りする場合	126
オ 1階と2階の上がり降り	127
②手すりの設置	127
③ホームエレベーターの設置	127
④高齢者に配慮したトイレにする	128
⑤高齢に配慮した引戸の設置	128
⑥高齢者対応の設備機器類	128
⑦車椅子対応型のトイレにする	128
⑧要介護者対応の洗面所、浴室にする	128
(c) 介護保険を活用したリフォーム	129
①居宅介護住宅改修費	129
②福祉用具購入費	129
(6) 積極的に行うリフォーム	131
(a) 内容を充実させる住生活の変化に対応	131
(b) 改造リフォームと増改築必要の目安	131
①改造リフォーム	132
②増改築	132

第4節 税金	133
(1) 住宅の取得	133
(a) 契約をするとき	133
①印紙税	133
②消費税	134
(b) 登記をするとき	134
①登録免許税	134
(c) 取得したあと	134
①不動産取得税	134
(d) 一定の住宅と住宅用土地に関する軽減措置	135
①住宅用家屋に関する軽減措置	135
ア 新築住宅	135
イ 中古住宅	135
②住宅用土地に関する軽減措置	136
(e) 住宅ローン控除（住宅借入金特別控除）	136
①住宅ローン控除の適用要件	137
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）	138
(f) 住宅のバリアフリー改修促進税制	139
①適用要件	139
②バリアフリー改修工事に伴う固定資産税の減額	140
(2) 住宅の保有	141
(a) 固定資産税	141
①納税義務者	141
②納める額	141
③納める時期と方法	141
④固定資産税の特例	142
(b) 都市計画税	142
①納税義務者	142
②納める額	142
③納める時期と方法	142
④都市計画税の特例	142
(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）	143
(3) 住宅の売却	144
(a) 居住用不動産を売却したときの各種特例	144
①3,000万円特別控除	144
②10年超所有の居住用財産の譲渡の税率軽減	144

(b) 特定居住用財産の買換え特例（平成 21 年 3 月 31 日まで）	145
(c) 譲渡損失の繰り越し控除	145
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	145
②特定居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除制度	146
(4) 住宅の賃貸	147
(a) 不動産所得の計算	147
(b) 不動産所得の総収入金額	147
(c) 不動産所得の必要経費	148
第 5 節 コンプライアンス	150
(1) 住み替え支援事業説明員とは	150
(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	150
(b) 住み替え支援をめぐる法律関係	150
①借地借家法との関係等	151
ア 賃貸目的物の利用確保	151
イ 制度利用と「正当事由」	151
ウ 賃借権登記と賃借権存続確保の措置	151
エ 転貸の許諾	152
②賃貸借契約の要点等	152
ア 契約形態	152
イ 家賃保証	152
ウ 転貸借の期間等	152
エ 改修の許容	153
オ 家具の留置き	153
カ 中途解約	153
キ 緊急の場合の解約	154
ク 契約が終了となる場合	154
(2) 住み替え支援事業説明員倫理規定	156
(3) 住み替え支援事業説明員のコンプライアンス	160
第 6 節 法務	162
(1) 住宅の売買・保有・賃貸等をめぐる法務	162
(a) 売買・保有	162
①取得をめぐる法務	162
②保有をめぐる法務	162
③売却をめぐる法務	163
(b) 賃貸	163
①貸すときの法務	163

②借りるときの法務.....	164
(c) 老人ホーム入居時の契約.....	164
①使用施設、設備等.....	164
②損害賠償等.....	164
③サービス内容・費用負担等.....	165
④一時金とその取扱い等.....	165
⑤管理費・食費等.....	165
⑥解約等.....	165
(2) 借地借家法.....	166
(a) これまでの3法律の改正と一本化.....	167
(b) 更新を認めない契約の創設.....	167
①存続期間の見直し——借地権当初30年、更新20年・10年.....	169
②正当の事由（解約条件）の具体化.....	170
③地代・家賃増減はまず調停で解決を.....	170
(c) 借家権.....	171
①一般借家契約.....	171
②定期借家契約.....	172
(d) 借家契約に係るその他の留意点.....	172
①借家契約の更新拒絶又は解約申入れの要件正当事由.....	172
②家賃の増減額請求.....	173
③造作買取請求権.....	173
④借家権の対抗力.....	174
(3) 賃貸借契約の基本.....	176
(a) 「賃貸人」、「賃借人」の権利・義務.....	176
(b) 賃貸借契約の存続期間.....	178
(c) 賃借権譲渡・賃借権転貸.....	181
(d) 賃借権の無断譲渡と無断転貸.....	182
(e) サブリース.....	183
(4) 賃貸借の登記.....	184
(a) 借地権の対抗力について.....	184
(b) 建物の所有権保存登記.....	185
(5) 個人情報保護法.....	187
(a) 個人情報保護法とは.....	187
(b) 個人情報とは.....	187
(c) 個人情報データベース等.....	187
(d) 個人情報取扱事業者.....	187

(e) 保有個人データ	188
(f) 個人情報取扱事業者としてのコンプライアンス	188
(6) 遺言書の作成	198
(a) 遺言について	198
(b) 遺言の方式	199
①自筆証書遺言	199
②公正証書遺言	200
③秘密証書遺言	201
④遺言執行者の決定	201
第7節 制度	204
(1) 介護保険制度	204
(a) 介護保険法	204
(b) 介護保険制度の仕組み	204
①保険料	204
②要介護認定	205
③介護サービスの内容	206
ア 介護給付サービス(要介護1～5の人が対象)	206
イ 介護予防給付サービス(要支援1・2の人が対象)	206
(2) 高齢者安心居住生活支援サービス	210
(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)	210
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	210
②終身建物賃貸借制度	212
③高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進	212
ア 高齢者向け優良賃貸住宅の認定の基準	213
イ 高齢者向け優良賃貸住宅の支援措置	213
④持ち家のバリアフリー化の推進	213
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)	213
(b) その他の支援制度	215
①高齢者向け返済特例制度(マンション建替え等)	216
②高齢者入居応援サービス「シニアステージ」	217
③あんしん賃貸住宅支援事業	218
④シルバーハウジング・プロジェクト	218
⑤高齢者住宅整備資金貸付制度	218
⑥成年後見制度	218
⑦日常生活自立支援事業	218

⑧各自治体の高齢者向け生活支援サービス	219
⑨緊急通報システムと安否見守りサービス	219
(3) 住替え支援フラット（住宅金融支援機構）	221
(a) 概要	221
(b) 制度の対象	221
(c) 買取要件の緩和	222
(d) その他の利用条件	222
(e) 実施時期	222
第4章 住み替えに係るポイントとカウンセリングのすすめ方	224
第1節 移住・住み替え・売却等の選択と前提条件	224
(1) 住み替え判断に必要な条件整理	224
(a) 住み替えカウンセリングのポイントとその目的	228
(b) カウンセリングの基本的な考え方	228
①ソリューション（選択肢）の例示	229
②住み替え希望（相談）者の要望・必要支出と家計収入との矛盾点のチェック	229
③カウンセリング・プロセスのフローチャート	229
④住み替え希望（相談）者のデータベース化	231
⑤住み替えオプション	231
⑥『住み替え総合評価表』	232
⑦経済性の評価方法	235
(2) 物件または入居に関する確認事項	236
(a) 施設に入居するケース	236
①見学と体験入居のポイント	238
ア 見学に行く	238
イ 体験入居してみる	240
(b) 戸建て住宅や民間の高齢者向けマンションに入居するケース	242
①戸建て住宅	242
②高齢者向けマンション	243
(c) 田舎や海外への移住	243
①田舎への移住	243
②海外への移住	244
第2節 カウンセリングのすすめ方	245
(1) カウンセリングの基本スタンス	245
(a) よき聞き手となる	245
(b) よき理解者でなければならない	245
(c) 指導者でなく援助者に徹する	245

(d) よき観察者でなければならない	246
(e) プライバシーを守る	246
(2) カウンセリングの流れとすすめ方	246
(a) 本人確認及び年齢の確認	247
(b) 資産活用の考え及び本制度の利用を希望する理由の把握	247
(c) 本制度の全体像を承知しているかの把握	247
(d) 借り上げる条件を承知しているかの把握	247
(e) 賃貸料改定の周期・ルールを承知しているかの把握	247
(f) 借上主体と転貸借人との契約を承知しているかの把握	248
(g) 借上主体の業務の範囲を承知しているかの把握	248
(h) 修繕費と原状回復費の負担、原賃貸人が必要な修繕費を負担しない場合の取り扱いについて承知しているかの把握	248
(i) 賃貸借契約の終了（転貸借契約の終了時）	248
(j) 賃貸借契約の終了（即時終了）	249
(k) 登録法人が破産した場合等の取り扱いを承知しているかの把握	249
(1) カウンセリング実施済確認書の交付	249
第3節 カウンセリングQ & A	250
Q1 : 個人情報への取扱い	250
Q2 : さまざまな選択肢の提示	253
Q3 : 業法への抵触	254
Q4 : 入居者によるリフォーム	255
Q5 : 賃借権の登記と設定費用	256
Q6 : 火災保険をかける義務	257
Q7 : 中途解約の説明	258
Q8 : 家財の留置	261
Q9 : 相続人関係の把握	262
Q10 : 同居人（共同生活者）の家賃収入確保と遺言	264
Q11 : 申込手続費用は返還不可	265
Q12 : 建物診断の実施と結果報告の受理	267
Q13 : 建物診断費用は利用者負担	268
Q14 : 建物診断結果と耐震補強・建物改修	270
Q15 : 耐震診断・改修に対する公的支援制度	272
Q16 : 耐震リフォームのための JTI 提携ローン	273
Q17 : 強制解約条項と契約の終了	274
Q18 : 転借人への物件内覧の応諾	275
Q19 : 承諾書の受領と契約の成立	276

Q20	： 家賃支払いと家賃保証	277
Q21	： 家賃水準	278
Q22	： 転借人の条件	279
Q23	： 転借人による改修	280
Q24	： 退去時の修繕費用	281
第4節	マイホーム借上げ制度利用時に発生する費用説明の整理	283
(1)	制度利用の際にかかる費用を十分に説明する	283
(2)	手続き段階ごとに発生する費用	283
(a)	予備診断・制度利用申込、賃借権の設定費用	283
(b)	建物診断費用	283
(c)	耐震補強・改修工事	283
(d)	火災保険	283
(e)	経年劣化補修費用	283
(f)	その他	283
第5章	資料編	288
●	住み替え支援制度関連情報収集窓口一覧①	288
●	住み替え支援制度関連情報収集窓口一覧②	290
●	各自治体の住み替えに関する専門窓口と活動概要	291
●	全国耐震診断・改修支援制度窓口一覧(一覧表形式版)	294
●	借主負担修繕一覧表(一般的な例)	332
●	要介護を視野に入れた専門的カウンセリング例	336
(1)	住み替えパターン別のメリット・デメリット	336
(2)	<ケーススタディ>各種施設への住み替え	338
事例1	持家を賃貸し高齢者向け優良賃貸住宅へ入居したケース	338
事例2	子供夫婦の近隣の有料老人ホームへ住み替えたケース	339
事例3	定年退職を機に別荘へ住み替え、将来は介護付有料老人ホーム入所を視野に 入れるケース	341
事例4	施設入居を視野に入れた相談例	343
事例5	要介護度が進む前に低廉な施設へ入居希望	345
事例6	年金と家賃収入で終身利用できる施設へ	347
事例7	認知症の母親が、長期利用できる施設を検討	349
●	重要用語集	352
●	関連法令集	356
	借地借家法	356

※ 2008 年度税制改正に基づく

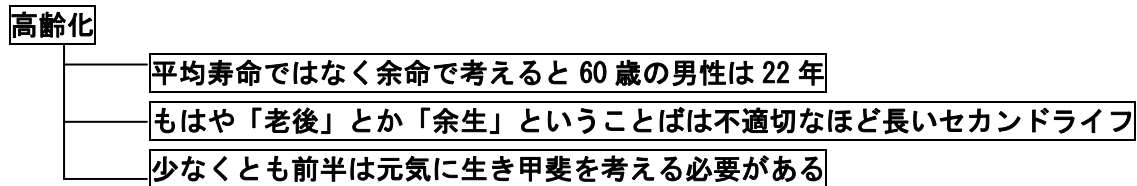
第 1 章

住替支援事業制度導入の背景(1)

第1章 住み替え支援事業導入の背景(1)

本講と次講では、住み替え支援事業が導入される背景となった、社会の動きをさまざまな視点から整理します。住み替え支援事業説明員の一般常識としてよく理解しておいてください。

■ 1.1 高齢化

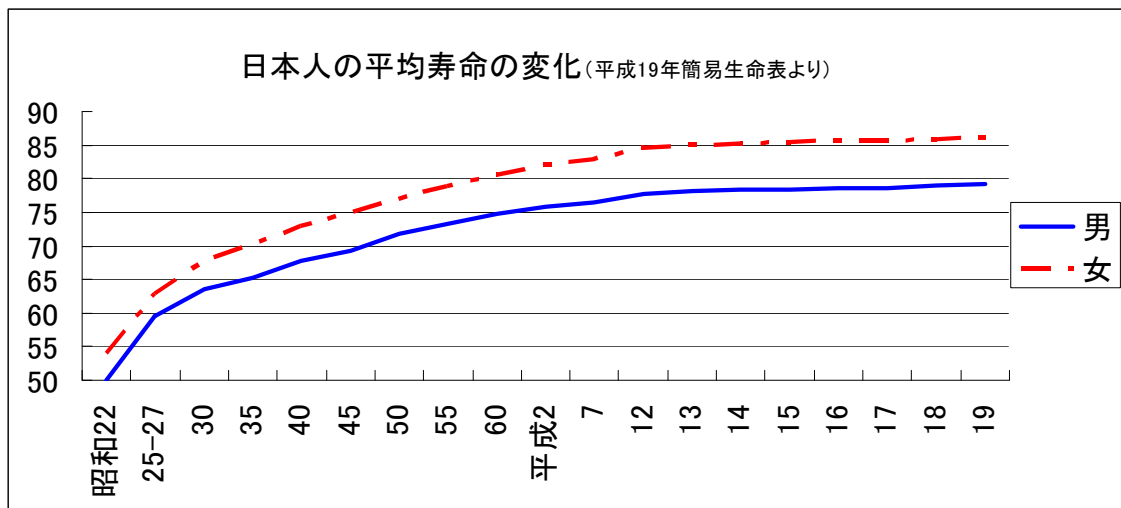


一般に高齢化というと、社会全体における高齢者人口あるいは老年人口※ 1 の比率（高齢化率）が増えることをいいます。高齢化率が 7 %を超えると高齢化社会（aging society）、その倍の 14 %になると高齢社会（aged society）といいます。

高齢化率が上がる理由としては、①団塊世代のように人口の多い世代の加齢と少子化が同時進行していることと、②そもそもの長寿命化の 2 つが挙げられますが、住み替え支援事業説明員が特に意識してほしいのは、②の長寿命化です。

図 1.1 をみればわかるように、日本人の平均寿命はここ 40 年間程度で 15 年以上伸びています。

図 1.1



平均寿命はゼロ歳の赤ん坊がどれだけ生きるかという指標ですから、すでにシニア期を迎える人があとどれだけ生きることができるかを示す平均余命はもっと長くなります。

図表 1.2

平均寿命と平均余命(平成19年)

		男		女	
		平成19年		平成19年	
平均寿命		79.19		85.99	
平均余命	50歳	31.15	81.15	37.27	87.27
	55歳	26.73	81.73	32.62	87.62
	60歳	22.54	82.54	28.06	88.06
	65歳	18.56	83.56	23.59	88.59
	70歳	14.8	84.8	19.25	89.25
	75歳	11.4	86.4	15.16	90.16
	80歳	8.5	88.5	11.42	91.42
	85歳	6.16	91.16	8.2	93.2
	90歳	4.4	94.4	5.72	95.72
	95歳	3.19	98.19	3.97	98.97
	100歳	2.34	102.34	2.75	102.75

(平成19年簡易生命表より作成)

図 1.2 は、平成 19 年における平均寿命と平均余命を比較したものです。女性より寿命の短い男性でも 60 歳における余命は 20 年を越え、82 歳まで生きることが分かります。

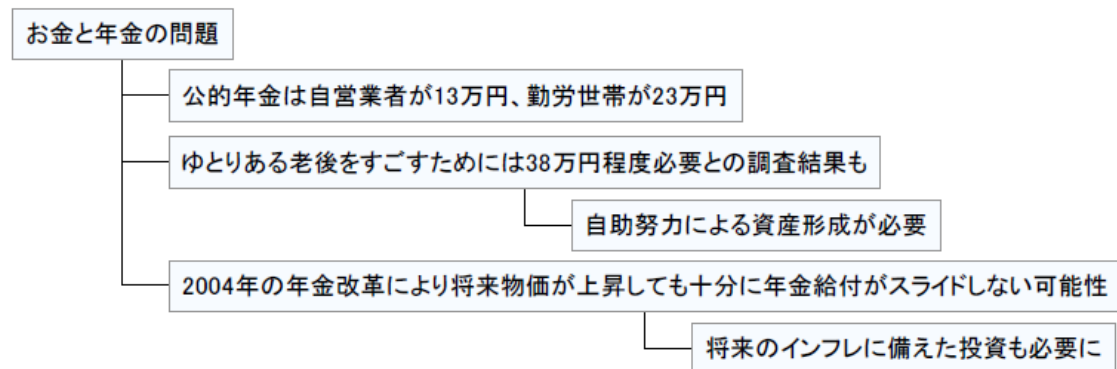
このように、シニア期は「余生」というよりは、「もうひとつの人生」と呼んだほうがよいぐらい長いものです。特に、まだまだ健康に問題のないアクティブシニア期に明確な生き甲斐をもって生き活きと過ごせるかどうかは、老いと直面する後期高齢期のあり方にも大きな影響を与える非常に重要な問題です。

内容確認チェック

※ 1 高齢者人口、老年人口 一般には 65 歳以上の人口をいう。ちなみに、0 から 14 歳までを年少人口、

15 歳から 64 歳までを生産年齢人口という。

■ 1.2 シニア期のお金と年金改革



シニア期を安心して暮らすために先立つものといえはお金です。

多くの勤労世帯は60歳で定年を迎え、その後は定期収入がなくなります※2。定年のない自営業者もいずれは引退を考えねばなりません。退職・引退後を支える収入の軸となるのが公的年金です。年金の額は、勤労世帯の場合(厚生年金)、夫婦で23万円程度、自営業者の場合(国民年金のみ)、夫婦で13万円程度です(→年金の仕組みや試算額については第3章第2節(3)公的年金の基礎知識参照)。これに対し、平成19年家計調査年報(総務省統計局)によると、世帯主60歳以上の日常生活の生活費は20.8万円で、その内訳は「食料費」が50,865円、「教養娯楽費」が23,544円、そして、「通信交通費」が19,199円となっています。しかし、生命保険文化センターが現役世代も含めた対象者に対し、夫婦二人での「老後の最低日常生活費」「ゆとりある老後生活費」に関する金額を尋ねた意識調査によると、この金額は、最低日常生活費に近く、ゆとりある生活には、それより15万～20万円上乗せした38.3万円が必要とされています(生命保険文化センター「生活保障に関する調査」/平成19年度)。

つまり、大ざっぱに言えば、自営業者の場合は公的年金以外に10万～25万円、厚生年金のある勤労世帯の場合でも10万～15万円の追加的な収入が必要ということになります。

ところで、少子高齢化が今後一層進むと、世代間扶養の性格が強い公的年金の財政は、従来の制度を前提とする限り確実に破綻することが明らかになったため、2004年に大幅な年金改革が行われました。改革の内容は多岐にわたりますが、覚えておいていただきたいのは、今後一定期間かけて少しずつ保険料を値上げした上で一定の水準で払い込む保険料は固定する一方、給付の水準が、将来の物価水準に応じて給付額を調整する物価スライド方式から、マクロ経済スライド方式に変わったということです。マクロ経済スライド方式とは、簡単に言うと将来物価が上昇した場合であっても、将来、平均余命の伸びと労働人口の減少により、給付額に対して保険料を負担できる者が相対的に減少した場合は、これを考慮して、物価スライドの調整額を抑えるというものです。これによって、年金財政の

破綻は可及的に避けられますが、物価が上昇する場合には実質的に年金額が目減りする可能性があります。

このように、今後は老後の資産形成において、将来のインフレに備えた投資を考える必要がより強くなったといえます。住宅は実物資産なので、預金や債券等のような確定利回りの金融資産に比べると、インフレ耐性が強いといえます※3。

内容確認チェック

- ※2 **定年の延長・廃止** 急速な高齢化の進行等に対応し、高齢者の安定した雇用の確保等を図るため、平成16年に高齢者雇用安定法が改正され、事業主は、①65歳までの定年の引上げ、②継続雇用制度の導入（60歳で定年にはなるが、労使で条件が折り合えば継続して雇用する制度）、③定年の定め廃止、のいずれかの措置を講じなければならないこととするとともに、高齢者等の再就職の促進に関する措置を充実するほか、定年退職者等に対する臨時的かつ短期的な就業等の機会の確保に関する措置の充実を図ることが定められた。高齢者の安定した雇用の確保等を図るための措置については平成18年4月1日から施行されており、65歳まで働ける機会が増大している。
- ※3 **資産のインフレ耐性** 物価の上昇と共に価値が上昇する性質を有していること。金融資産の中では株式、また、不動産のような実物資産は一般にインフレ耐性があると言われる。

■ 1.3 持ち家政策と家計の資産構成

持ち家政策のもたらしたもの

現在のシニア層にとってマイホーム購入は最も合理的な資産形成手段だった

この結果、60歳以上の世帯の持ち家比率はほぼ8割程度と非常に高い

一方、60歳以上の全世帯に占める現在居住住宅の比率は金融資産をはるかに上回る。

現在のシニア層がマイホームを購入した70年代～80年代には、住宅金融公庫（現住宅金融支援機構）の低利融資のように、マイホーム取得を支援する政策がとられてきたこともあり、多くの日本人がアパートから始まって郊外一戸建てに終わる、いわゆる住宅双六※4に沿ってマイホームを取得してきました。

日本の借家は公営も民間も総じて狭小なので、ある程度以上の広さの家に住むには持ち家しか選択肢がないこともありました。さらに、マイホームがあれば、退職までに住宅ローンを返済さえすれば、将来収入がなくなっても家賃の心配をする必要がありません。また、バブル崩壊以前は、土地の値上がり期待できましたから、投資としても優良でした。仮に売らない場合も相続させれば子供が住宅ローンに苦しまずに済みます。

こうして日本のシニア層の持ち家比率は8割前後と先進国の中でもトップ水準にあります。

バブルが崩壊した90年代以降も、土地が安くなったことに加えて歴史的な低金利状態が

継続していることもあり、一次取得年齢が低下傾向にあることこそあれ、当面はマイホーム志向の傾向に大きな変化はなさそうです。

図 1.3

65歳以上世帯の家計バランスシート(平成16年)

(単位:1000円)

金融資産	21,786	36%	負債	2,086	3%
通貨性預貯金	3,211	23%	内、住宅ローン	1,467	2%
定期性預貯金	10,926				
生命保険など	4,318	7%	純資産	58,155	97%
有価証券	3,262	5%			
その他	69				
実物資産	38,455	64%			
住宅・宅地	37,088	62%			
現住居・現居住地	27,900	46%			
その他	9,188	15%			
耐久消費財資産額	1,130	2%			
ゴルフ会員権等の資産	237	0%			
資産合計	60,241		負債・純資産合計	60,241	

総務省統計局全国消費実態調査より

実際、日本人の個人資産の構成を見ると、住宅と宅地にきわめて偏った構成となっていることが分かります(図 1.3)。

資産形成においては、収益性は低いが換金性の高い安全資産と、リスクは高いが収益性も高いリスク資産をバランス良く保有することが重要とされ、ひとつの目安として、手元流動性確保のために安全資産を三分の一、残りの三分の二を金融資産である株式や投信と実物資産である不動産で保有するという三分法が提唱されています。実際、米国人の家計の資産構成はそれに近いものだと言われています。

図 1.4



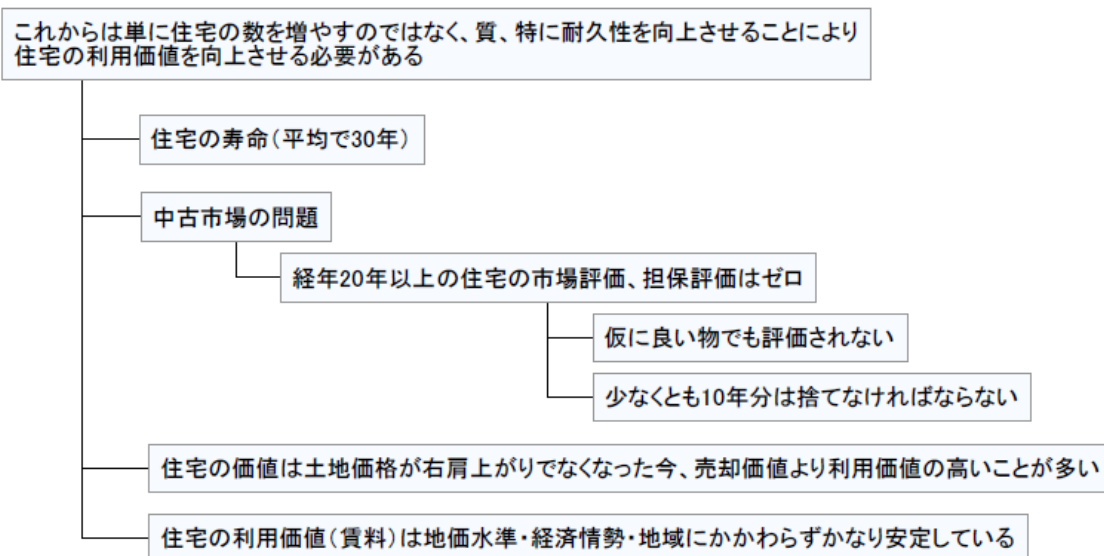
これに対し、日本人は、安全資産選択についてはほぼその通りだが、残りのリスク資産を不動産である住宅・宅地で保有していることになります。この原因としては、上述のように、バブル崩壊までは基本的に土地価格が右肩上がりであったこと、国が持ち家政策を積極的に推進してきたことに加えて、住宅価格が諸外国に比べて高額なために、住宅を購入すると他の投資に回す可処分所得が十分に残らないことも考えられます。値上がりが見込めるかはともかくとして、住宅価格の水準そのものに大きな変化がないとすれば、日本人の老後に向けた資産形成は、今後もマイホーム取得を前提とする限り、引き続き住宅を中心としたものにせざるを得ないと考えられます。

こうしてみると、シニア期において、マイホームを資産として有効活用するための選択肢は多ければ多いほど良いということになりそうです。

内容確認チェック

※ 4 住宅双六 人の一生における住宅の住み替えを双六になぞらえたもの。「ふりだし」は学生時代の小さなアパート、結婚して子供が生まれた頃に少し広めの賃貸マンションに引っ越し、その後、分譲マンションを購入、最後は、郊外に庭付き一戸建を手にいれて「あがり」となるというもの。しかし、本講座でも学習するように、シニア期を迎えて、「あがり」であったはずの郊外一戸建てからの移住・住み替えを考える必要が高まっている。また、バブル末期に値上がりを信じてマンションを購入した現在のアップパーミドル層は、そのまま双六を「あがる」ことができないまま、マンションに住み続けている。こうした層は「あがり」のファミリー用住宅をスキップして夫婦のための田園型平屋を建築する可能性もある（2.3 子育て世代からみたマイホーム）。

■ 1.4 住宅の処分価値と利用価値



それでは、資産としてのマイホームの価値はどのぐらいのものでしょうか。まず、木造一戸建て住宅の多くは、寿命が30年程度といわれています。これを過ぎてもすぐに壊れるわけではありませんが、それ以上長持ちさせたいければ基礎に手を入れなければならない可能性が高いといわれています(第3章第3節(1)戸建住宅のライフサイクルと維持管理費用参照)。つまり、仮に40歳で購入したとすると、人間の寿命のほうが住宅の寿命より長いわけです。このためシニア期に入る時点で、その後に安心して住み続けるために必要となるリフォームの内容やコストを確認しておく必要があります(1)戸建住宅のライフサイクルと維持管理費用参照)。

特に、建築基準法の中に現行の耐震基準(いわゆる「新耐震」)が導入された昭和56年(1981年)6月より前の建物については、この際公的支援を活用しながら(第3章第3節(4)耐震診断・改修に対する支援制度参照)、耐震診断をし、基準に満たない場合には耐震補強を行う必要があります(同(2)耐震診断と費用(3)耐震強度の補強方法と費用参照)。

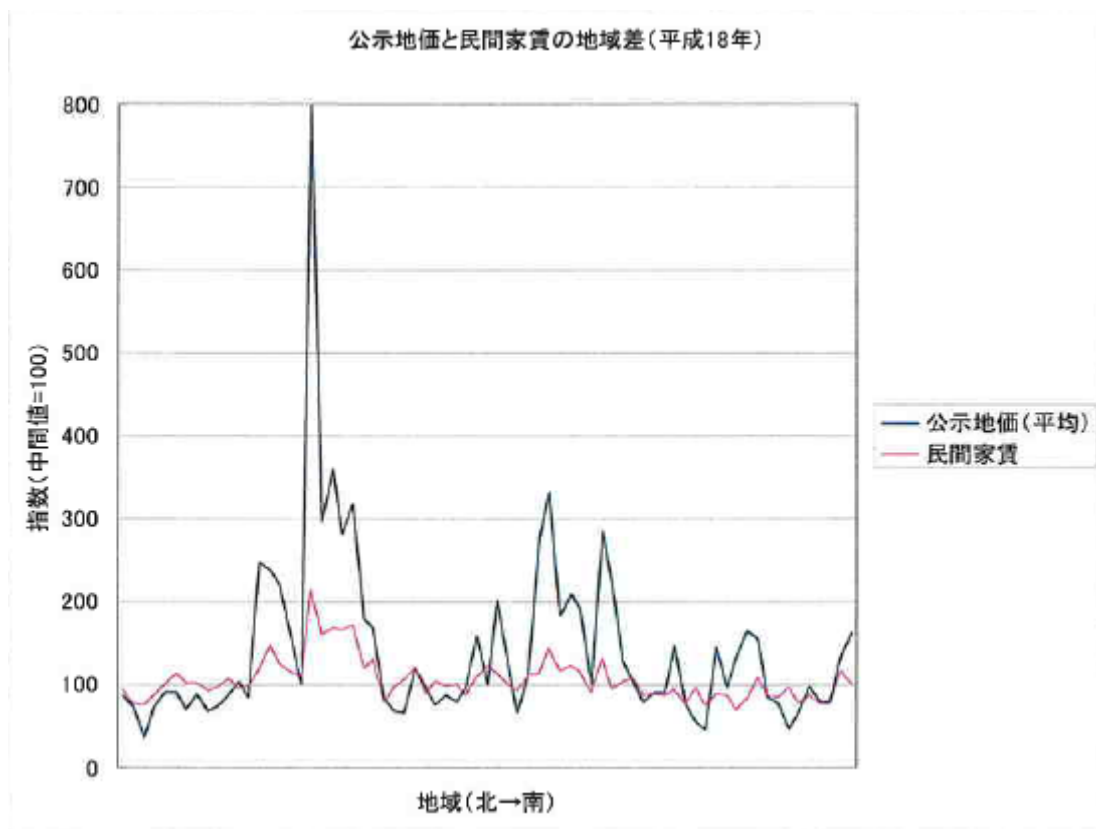
このように、マイホームの資産性を維持するには、追加投資が必要ということも多いのです。

さらに、マイホームを売却したり、その評価額をもとに、抵当権等の担保権を設定してリバースモーゲージ(第3章第2節(5)リフォームローン・リバースモーゲージ参照)を利用して資金を借りようとしたりする場合、現在の日本の中古住宅市場では、築後20年以上経過した住宅の価値はほとんど評価されず、土地の値段だけか、場合によっては解体費用分等だけマイナスに評価されてしまうことすら多いといわれています。これは多くの購入者が新築を希望としていることによります。このため、仮にまだ十分に長く住める住宅だとしても、それ以降の利用価値は棄てなければならないことになります※5。

それでは、売らずに貸したらどうでしょうか。

実は、マンションを除くと持ち家の賃貸市場は大きくはないので、正確なことはいえませんが、一般的に、住宅の賃料は地価のようにきわめて大きな地位差はなく、どの地域でも相応の収益が見込めると言われています。全国の主要都市について、平成18年度の公示地価（国土交通省、地域平均）と小売物価統計調査（総務省統計局、平成18年平均）による同地域の平均的な民間家賃月額を参考にしてください。図1.5は、公示地価と民間家賃のそれぞれについて、中央値を100とした場合の各地域の地価・賃料水準を指数化して比較したものです。

図1.5



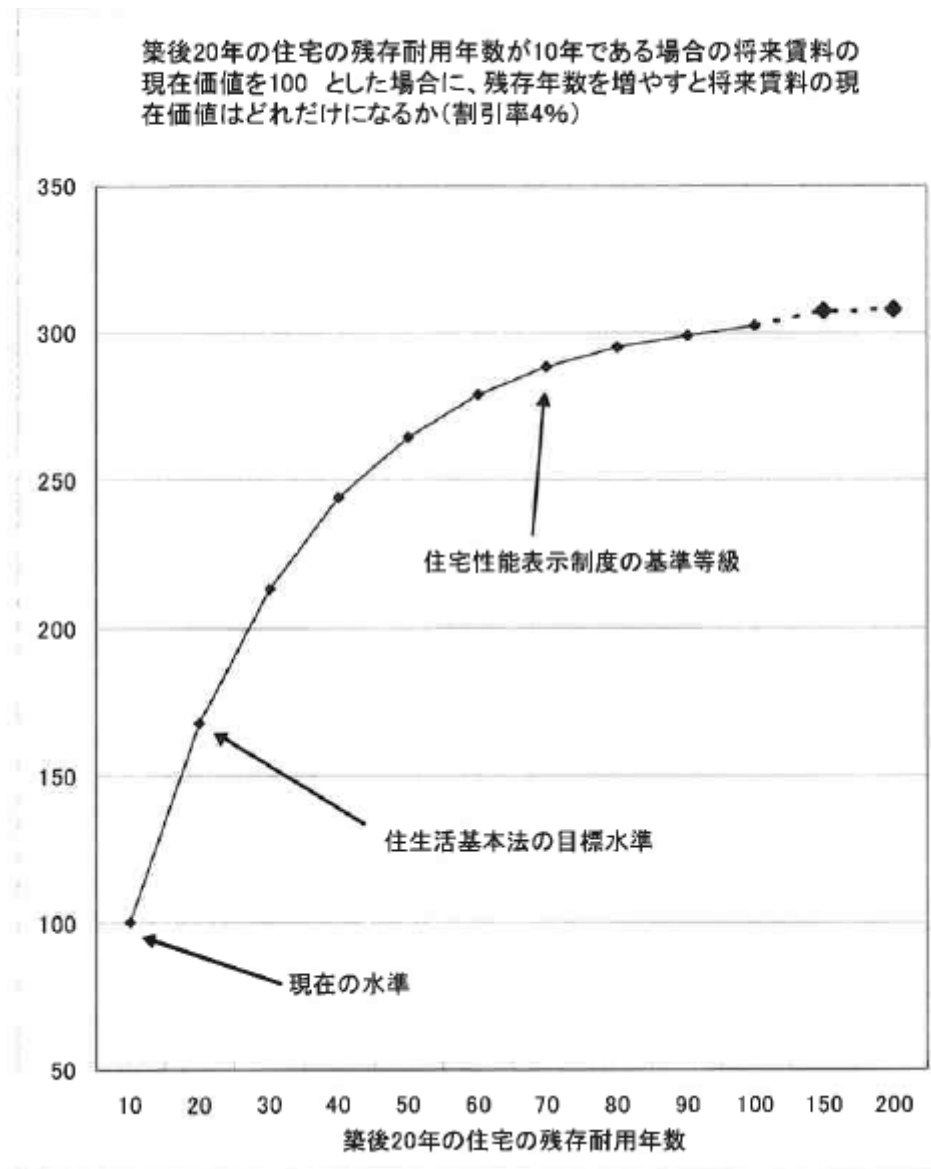
これをみると、まず、地価の地域差に比べて賃料の地域差が少ないことが分かります。さらに、注目していただきたいのは、かなりの地域で地価指数<家賃指数となっていることです。こうした地域では、住宅は売らずに貸した方が相対的に高い対価を得られる可能性が高いといえます。

また、家賃水準が同じでも、長持ちする家なら利用価値は大きくなります。

図1.6は、割引率が4%の場合の残存耐用年数と賃料現在価値の関係を図示したものです。住生活基本法では、住宅の平均的な耐用年数を現在の30年から40年に伸ばすという目標が謳われています。また、住宅性能表示制度における劣化対策等級の3では75年～90

年を想定しています。仮に20年前に同様の劣化性能の住宅を建築し、残存耐用年数が20年なら賃料の現在価値は約1.7倍、70年なら約3倍になります。

図 1.6



さらに、80年代からバブル期にかけて購入した住宅については、土地が値下がりしている可能性もあるので、もし売ることを覚悟しているのであれば、とりあえず、家がつ間は賃貸することを考えた方が良い場合も多いのではないかと思います。

こうしてみると、現在の中古市場を前提にする限り、マイホームは売らずに貸すことも真剣に検討してみる価値がありそうです。また、これから住宅を購入するなら、将来住み替える場合になるべく長寿命の住宅にしておいた方が資産形成という意味では有利に働く可能性があります。

内容確認チェック

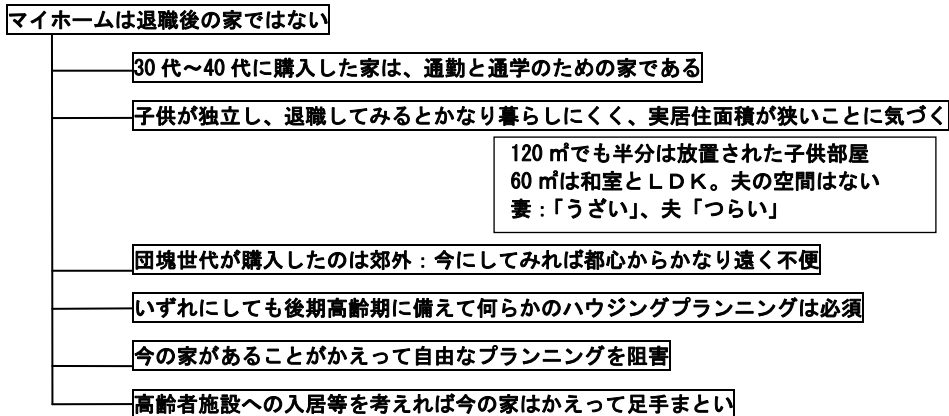
- ※ 5 **処分価値と利用価値** 一般に、不動産の資産価値には、これを売却して得られる処分価値（disposal value）と、自分自身で住んだり、耕作したり、他人に貸して賃料を得たりすることで得られる利用価値（utility value）がある。建物の耐久性が高く、土地と建物が一体と考えられる場合には利用価値の現在価値をもって処分価値とする収益還元的な考え方が成立するので両者の間に大きな差は生じない。しかし、本文のように、建物を壊して新たな利用をすることが前提に取引される場合には、処分価値と利用価値が大きく乖離する可能性が生ずる。こうした状況においては、どちらが有利かを十分に検討しないと、保有している不動産の価値を十分に実現できない可能性がある。

第2章

住替支援事業導入の背景(2)

第2章 住み替え支援事業導入の背景(2)

■ 2.1 シニア期を迎えた人にとってのマイホーム



さて今度は、シニア期の生活という観点から、マイホームを考えてみましょう。

子育て期である30代～40代に購入した家は、主として通勤と通学のための家です。これから退職期を迎える団塊の世代の多くが住宅双六に従って郊外に一戸建てを購入しました。子供が小さい間は、郊外の自然や、車での移動を前提にしたロードサイドの量販店やファミリーレストランが魅力的でした。

しかし、子供が独立し、退職が現実のものとなってみると、そうしたマイホームは意外に暮らしにくいものであることに気づきます。

まず、通勤がなくなってしまうと、何をするのに車が必要な郊外の不便が目立つようになります。

標準的な一戸建ての延べ床面積は120㎡程度です。物理的にはかなり広いはずなのですが、実は、半分程度を占める子供部屋が放置されていることも多いのではないのでしょうか。一方、1階は和室とLDKといった間取りが多く夫の書斎があることは稀です。ウィークデーは仕事で朝早く夜遅い生活、週末はゴルフで不在と、男が1日家にいることが想定されていないのです。このため、退職後に夫の空間はありません。一方、妻からするとこれまで自分だけの空間だったところに何もしない大人が増えると随分狭く感じられるようになります。このように、退職後のマイホームは、意外と実居住面積が狭いのです。

20年も住んでいると、設備はそろそろ取り替えが必要になりますし、外壁や屋根等の手入れも必要になります。すでに述べたように、平均的な住宅の耐用年数は30年なので、そろそろ大規模な修繕も必要になる可能性があります（第3章第3節（1）戸建住宅のライフサイクルと維持管理費用参照）。

また、後期高齢期に備えるにはいわゆるバリアフリーリフォームも必要になります（第

3章第3節（5）高齢化により不可欠となるリフォーム参照）。

もし、家ではなくまとまったお金があれば、便利な都心のマンションに住み替えたり、思い切って田舎に安くて広い土地を買って、平屋を建てたりできたかもしれません。どちらも、今の家の半分の広さである 60 m²しかなくても、夫婦二人なら非常に広く感じるはずです。ある意味で、今の家があることがかえって自由なシニアライフのプランニングを阻害しているといえるでしょう。

さらに、庭の手入れや積雪地方において雪下ろしが体力的につらくなったり、後期高齢期になって施設への入居等を考えなければならなくなったりすると、今の家が足手まといにすらなってきます。

こうしてみると、マイホームは退職後のための家として最適とは限らないことが分かります。シニア期においては、いったんマイホームのくびきから自らを解放して、自分にとって最適の住まいとはどんなものなのかを改めて問いかけてみる必要があるではないでしょうか。公的移住・住み替え支援制度の利用を含めて、さまざまな制度や選択肢を考えてみると、意外に移住・住み替えが非現実的な選択ではないことが分かります。住み替え支援事業説明員が担う最も重要な役割のひとつが、こうした相談に適切に応じることです。

内容確認チェック

■ 2.2 不安やハードルの大きい移住・住み替え

このように、多くのシニア層にとって住み替えは合理性があるのですが、若い時と異なり、いざ具体的に考えるとすると、夫婦で意見が違ったり（一般には計画段階では女性が保守的だが、いざ実行した後の適応力は女性のほうが高いと言われている）、ふんざりがつかないまま時期を逸してしまったりすることも多いようです。思いつきでできることではないので、なるべく早い時期から考え出して、適切な情報を得ながら、夫婦で話し合う機会を持つことが重要です。理想的には 50 代前半に準備を開始し、場合によっては、地域が計画する「お試し居住」に参加したり、住み替え先を先に確保して週末居住をしながら、地域にとけ込む努力をするといった長期的な計画が必要と考えられます。

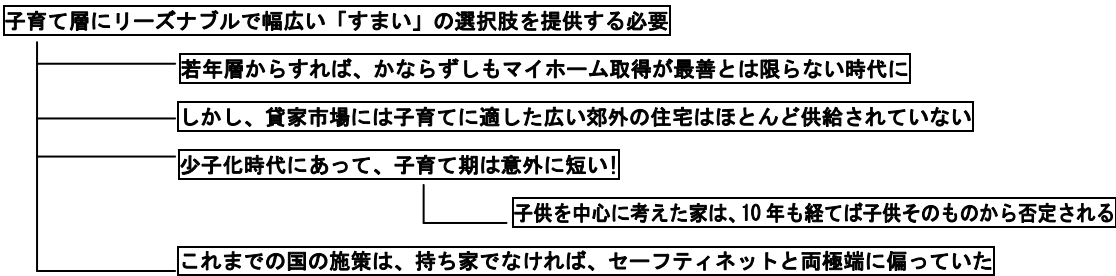
また、実際に住み替えをしてみたものの、地域にとけ込めなかったり、田舎暮らしを志向したものの体力的に難しくなったり、通い慣れた病院の近くに居る必要が生じたりして、マイホームに戻る必要が生じることも多いと言われます。施設に入居したものの、集団生活になじめず帰ってくる人も多いと言われます。こうしてみると、背水の陣で今のマイホームを売って住み替えをするのではなく、帰ろうと思えば帰れる状態にしておくことが望ましいといえます。この場合、資産活用の方法としては賃貸ということになりますが、「貸すことは貸すが、帰りたくなったらすぐ出て行ってくれ」というのでは、なかなか入居者は見つかりません。仮にいても、いざとなった時点で借地借家法上の権利を主張されると戻れなくなるリスクもあります（第3章第6節（2）借地借家法参照）。

団塊の世代についてみれば、多くが地方の二男、三男であり、故郷といってももはや帰

る場所があるわけではなく、ようやくの思いで住宅ローンを返済し終えたマイホームこそが「実家」という感覚もあります。この点からすれば、「いざとなったら戻る場所」としてマイホームを確保しておくことは、アイデンティティーに係わる問題とすらいえるかもしれません。

内容確認チェック ☐ ☐ ☐

■ 2.3 子育て世代からみたマイホーム



さて、ここまでシニア層に目を向けてきましたが、若年層のこれからのライフスタイルを考えると、先輩達と同様にマイホームを取得することが最善とは限らない時代が到来しています。

図 2.1 元利均等返済の住宅ローン(期間 35 年)の総返済額比率

ローン金利	2.0%	2.5%	3.0%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%
借入額=100 とした場合の 総返済額	139	150	162	174	186	199	212

そもそも子育て期の住宅は、通勤・通学に至便であると共に、親子全員が十分な余裕を持って生活できる広さが要求されますので、どうしても高額なものになりがちです。この結果、住宅ローンの金利まで含めた住宅の取得価額は、相当の金額となります。特に、土地と住宅の両方を購入する一次取得者にとっての負担はかなりの金額になるため、郊外にある一定以上の広さの家に住むには買うしかないというのでは問題です。

2.1 でみたように、シニア期には何らかのかたちで移住・住み替えを考えることになる可能性が高いわけですが、1.4 でみたように現在の中古市場の状況が続く限り、売却すれば住宅への投資が無駄になりますし、賃貸での運用を考えて長寿命の家を建てればそれだけ建築のコストが嵩むことになります。

もちろん、余裕があればそうすることには十分な合理性があります。「第1章 1.3 持ち家政策と、家計の資産構成」で述べたように、住宅の取得は、資産形成という観点からみると、それなりに合理性があるのです。しかし、だからといって、誰もが皆、資産形成のためにマイホームを取得せよということにはなりません。

一方、少子化が進んでいることから、従来のマイホームが想定している「子育て」の時代は意外に短いものです。まだ幼くてかわいい子供のためにさまざまな思い入れをこめて造った家も、10 数年もたてば高校生や大学生となった子供から冷ややかな目で見られる可能性が高いともいえます。

こうして考えると、いまいちど「住宅双六」の意味を考え直す必要があるのではないのでしょうか（第1章※ 4住宅双六）。従前は持ち家政策を前提に郊外一戸建て住宅の取得を「あがり」になぞらえたわけですが、これからは、ライフステージにあわせて適切な住まいに住み替えていくという観点から新しい「住宅双六」を考える必要があります。ここで重要なことは、もはや家を持つということに目標があるのではなく、人生のそれぞれの時期に適時・適切な住まいを相応のコストで選択できるような社会になることを実現していくことこそが、住宅政策の重要な目標のひとつになったということです。実は、このことは、住生活基本法にもとづいて策定された住生活基本計画(全国計画)の4つの目標のひとつとされています※6。

しかしながら、現実には子育て期に適した郊外の広い家は、現在の賃貸市場ではほとんど供給されていません。子育てを終えたシニア層がアクティブなシニアライフを求めて移住・住み替えを進めれば、「マイホーム」の循環・再利用が推進されることになると考えられます。

この場合、借りた家を、どうやって自分たちに使い勝手がよいものとし、また、自分たちの気に入ったものに変えていくかが非常に重要な問題になります。残念ながら現在の貸家はほとんどそうした自由を認めてくれません。実は、移住・住みかえ支援機構の利用を考えて情報登録をした利用候補者に対して実施したアンケートによれば、同制度では、敷金や礼金をとらない代わりに、壁紙や畳等の取り替え、その他許された改修は借りる人が自分でやることを認めているのですが、これに対して、シニア層の85%以上が問題を感じないと回答しています。

<アンケート> 「【転貸制度】敷金や礼金がない代わりに、壁紙や畳などの取り替え、その他許された改修は借りる人が自分でやる」に対する回答

借りる人が自分たちの費用で、好みの内装等を決められ、住み心地を良くすることができるので良いと思う	73.9%
家主がきれいに貸すほうが、面倒がなくてよいと思う	12.6%
その他	7.7%
無回答	5.8%

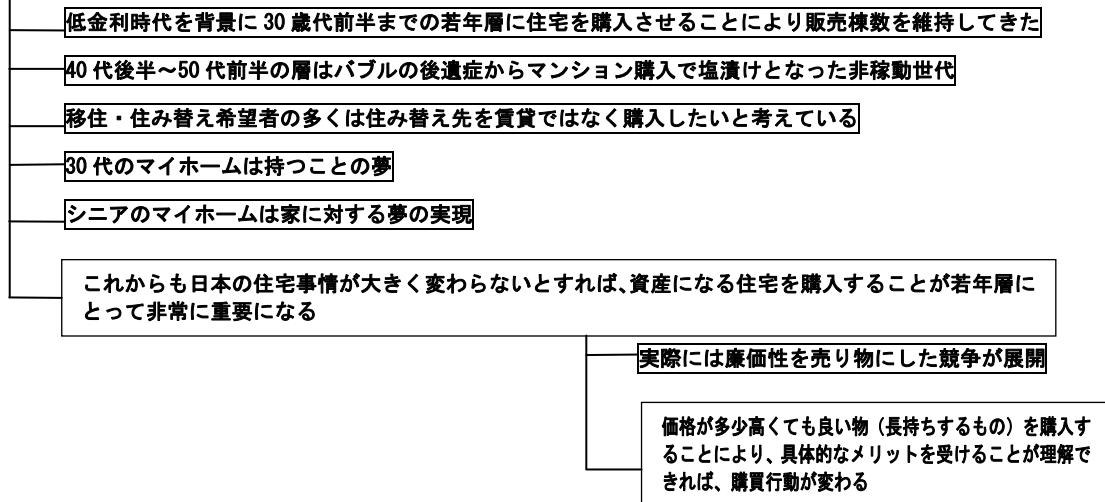
内容確認チェック

※ 6 住生活基本法と住生活基本計画 日本の住宅政策は、戦後の住宅不足を解消するために住宅金融公庫（現在の独立行政法人住宅金融支援機構）・公営住宅制度・日本住宅公団（現在の独立行政法人都市再生機構）を3つの柱に、住宅建設計画法に基づいた住宅建設5カ年計画を軸とした量的施策が中心であった。ここでは、公庫融資や公団住宅の分譲により持ち家を促進する一方で、住宅困窮者に対して公営住宅、中堅層に賃貸公団住宅を提供するという両極端の政策がとられてきた。これに対し、これからは量から質への転換が必要との視点から、2006年に住宅建設計画法は廃止され、新たに住生活基本法が定められ、この下で、住生活基本計画が策定され、具体的な中・長期的政策課題に取り組んでいくことになった。同計画では、①良質な住宅ストックの形成及び将来世代への継承、②良好な居住環境の形成、③国民の多様な居住ニーズが実現される住宅市場の環境整備、④住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保という4つの目標が掲げられた。移住・住み替え支援制度は、特にこの中の①と③に関するものと位置づけることが出来る。

内容確認チェック

■ 2.4 住み替えと住宅関連ビジネス

移住・住み替えは住宅産業にとってもきわめて重要なビジネス機会



住み替えは住宅関連ビジネスにも大きな意味を有しています。

これまでの住宅産業は、政府の量的拡充政策の裏付けを得て、新築住宅供給を中心に発展を遂げてきました。原因か結果かはともかくとして、20年以上たった中古住宅の価値がゼロでしか評価されないということは、売主の犠牲のもとに、土地を安価に取得できるということを意味しています。この結果、建築基準法の規定の枠内で、なるべく安価な住宅を供給し、20年周期で回転させていくというビジネスモデルが成り立ち得たわけです。し

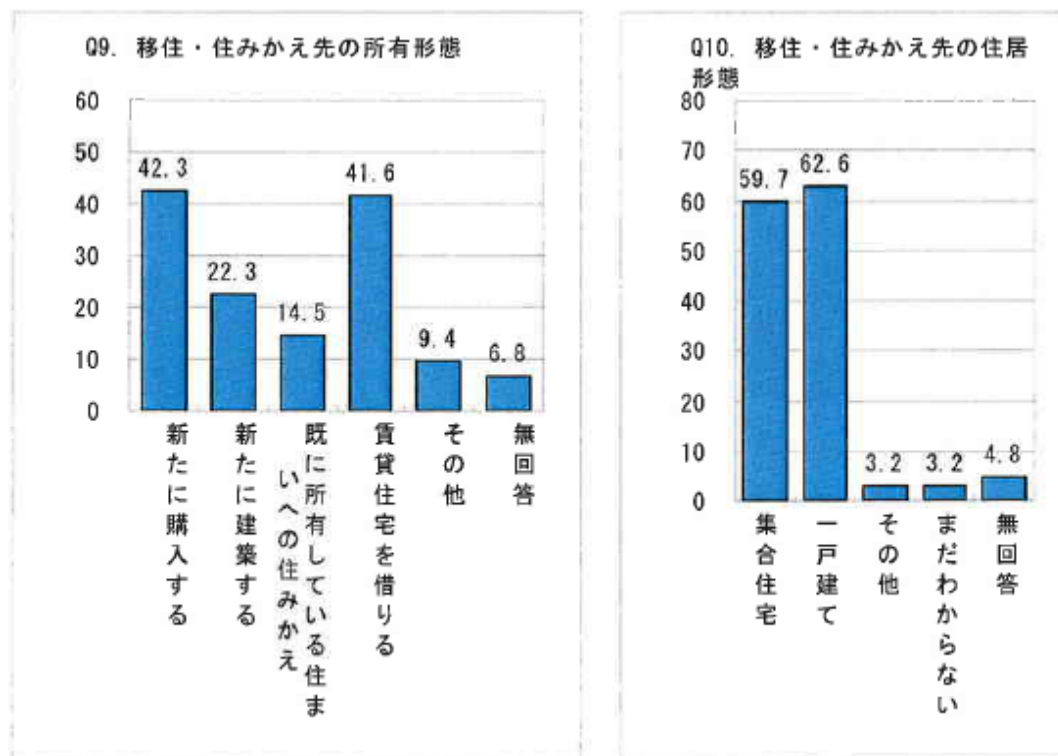
かし、新しい住生活基本法の理念にもあるように、今後は良質な社会資本ストックとして長持ちする住宅を循環させていくことが必要とされています。環境問題の視点からもそうした方向が避けられないといえるでしょう。

一方、少子化が進む中で、住宅購入者の絶対数が減少していきます。また、バブル崩壊以降きわめて長期間にわたって継続したゼロ金利、低金利政策の下、30歳前後の若年者でも住宅ローンを借りて住宅を取得することができるようになったことから、顧客の若年化が進んできています。それでさえ少なくなる将来の顧客を先取りしてきたといえることができるでしょう。

本来なら、その間にいるアッパーミドル層が「住宅双六」（第1章※ 4住宅双六）を上がるために郊外一戸建てを購入するはずなのですが、この層の多くはバブル崩壊前にマンションを購入して塩漬け状態となったまま、子育て期を終えようとしており、業者からするとニーズを喚起することが難しい層となっています。

ところで、移住・住みかえ支援機構が住み替え支援の利用を考えて情報登録をした利用候補者に対して実施したアンケートによれば、住み替え後の住まいの所有形態について、新たに購入する・建築すると答えた人が、賃貸住宅を借りると答えた人を1.5倍以上上回っています。また、住居形態についても、集合住宅と一戸建ての希望が拮抗しています（図2.2）。

図2.2 移住・住みかえ支援機構情報登録者アンケートより（2007.4）（単位：％）



実は、30代、40代で購入したマイホームは広さの制約から「夢のマイホーム」といいながら、間取り等はどれも似たり寄ったりになりがちです。取得することが夢であっても、家自身に夢を盛り込むことは難しかったといえるでしょう。これに対し、夫婦だけが住む家には、今度こそ自分のやりたかったことを盛り込むことができます(2.1)。家に夢を盛り込むことができるわけです。

このように、移住・住み替えのニーズが高まれば、多くの人口を擁する団塊世代が新たに住宅取得を考える可能性が高いことが分かります。ここで最も重要なことは、資金面の手当です。もし、今住んでいるマイホームを上手に資金化できれば、すべてがうまくいきます。しかし、売却するのでは、前講で議論した評価の問題がある上(1.4)、万が一の場合に戻るところがなくなってしまうことも不安です(2.2)。思い入れの深いマイホームを手放すことへの抵抗も強いと思います。

こうしてみると、シニア層に対して住宅ビジネスを展開する場合、マイホームを借上げて一定の賃料保証を行うことができれば営業上非常に大きな力になりそうです。しかし、特に一戸建ての場合、賃貸市場がほとんどない上、アパートの借上げのようにリスク分散が難しいことから、個々の民間企業が行うにはリスクが大き過ぎます。住み替え支援制度があれば、業者にとっても好都合といえるでしょう。

また、上述のように、若年層に対する新築住宅の販売においては、長寿命住宅をどのようにして建ててもらうかが非常に重要な問題になります。ビジネス的にみても、長寿命化のために単価が上がれば、少子化による件数減をある程度押さえることができるからです。このためには、将来の住み替えの可能性について、購入時点から考えてもらい、資産として活用できる住宅を保有することの利をよく理解してもらう必要があります。全国民を対象とした住み替え支援制度の存在は、将来の運用を考える上でより具体的なイメージを持つことができます。

さらに、移住・住み替え支援適合住宅制度※7を利用すれば、この点がより鮮明になります。住宅を「住むところ」としてだけでなく、「老後の資産形成手段」として販売するというビジネスモデルが登場するわけです。

このように、移住・住み替えは住宅関連ビジネスに革命をもたらす可能性があるといえます。

※7 移住・住み替え支援適合住宅制度 移住・住みかえ支援機構が2007年から実施している制度です。

これから住宅を新築しようとする若い世代に住宅が「住むところ」としてだけでなく、「老後の資産形成手段」でもあるという点を明確に意識してもらう観点から、同機構の協賛社員・協賛事業者である住宅メーカーやビルダー・工務店が、自社が建築・販売する住宅について、住宅性能表示制度に基づいて劣化対策等級の3(75年～90年)である等、十分な耐用年数を有していることを確保し、かつ、機構が定める内容を満たした定期診断制度等を導入しており、この診断結果を機構に定期的に報告すること等を条件に、建物診断を省略して所有者が50歳未満でも、借上げを行うことをあらかじめ保証

するか、購入・新築時点でそのような停止条件付終身借上げ契約を締結しておこうというものです。

内容確認チェック

■ 2.5 シニア関連サービスと移住・住み替え

2.4 で述べたことは、施設や高齢者向けサービス、高齢者向け住宅の提供者にもそのままあてはまります。介護費用や末期治療のコストは残された家族にとって大きな負担になります。もし、不要なマイホームが残っているならこれを出来る限り有効に活用して資金化することには大きな合理性があります。また、人の住まない家は痛みが激しいといえます。金銭的なニーズがなくても、住んでもらえるならいいと考えるお年寄りも多いのではないのでしょうか。

内容確認チェック

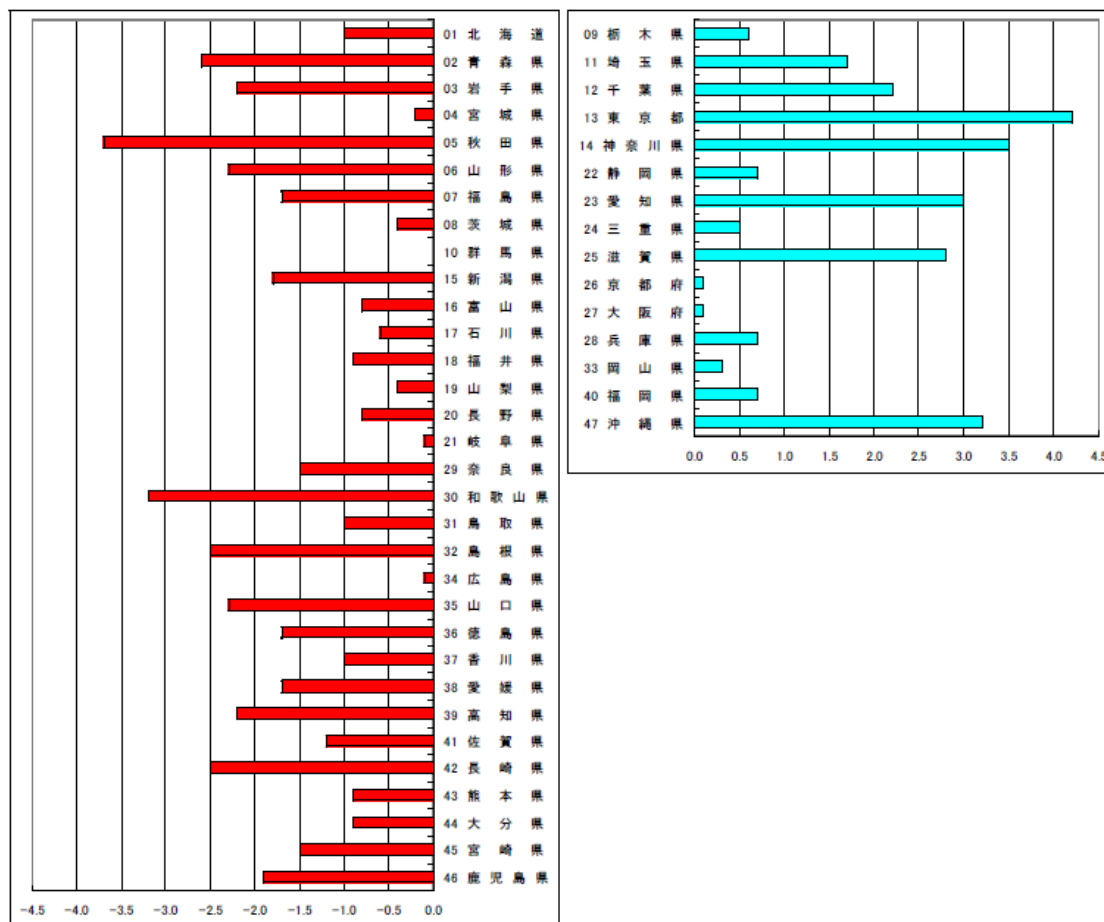
■ 2.6 地方自治体と移住・住み替え

移住・住み替えの問題は地方自治体にとって非常に大きな意義を有しています。

まず、多くの自治体が人口の減少に悩んでいるという問題があります（図 2.3）。地方経済を活性化させるためには、公共事業の前に、何よりも人が増えることが重要です。特にアクティブシニア層は、これまで日本経済を支えてきたベテランであると同時に消費主体としても期待が持てます。このため、多くの自治体がホームページの充実や滞在ツアーの企画や、さまざまな支援の制度を設けるようになっていきます（第3章第1節（2）50代の住み替え・自治体の活動参照）。移住・住み替え先として、空き家になった古民家を紹介する空き家バンクも少しずつ充実してきています（同（2）50代の住み替え・自治体の活動参照）。個別の自治体ごとにユニークなサービスを設けているところも増えています。

首都圏等から人口の減少に悩む地方への移住・住み替えが進むことは、地方の活性化策としての意義が大きいといえます。

2.3 都道府県別人口増減率（平成12年→17年）（H17国勢調査）（単位：％）



また、地方都市にあつては、中心市街地の衰退が進むと共に、郊外の居住者の高齢化が進むという現象が問題となっています※ 8。地域内にあつても、シニア層から子育て層に対して住宅の循環を推し進めることにより、シニア層は利便性の高い街中に住み替える一方、子育て層は郊外の広々とした住宅で子育てを行うことができるようになります。若年層との関係では郊外立地の大型店舗に勝てない中心市街地の商店街も、シニア層からみれば歩ける距離にあり、人とのふれあいがあることが評価される可能性があります。

内容確認チェック

☐ ☐ ☐

※ 8 **中心市街地の衰退** 中心市街地は、商業、業務、居住等の都市機能が集積し、長い歴史の中で文化、伝統をはぐくみ、各種機能を培ってきた「まちの顔」とも言うべき地域である。しかしながら、病院や学校、市役所等の公共公益施設の郊外移転等都市機能の拡散、モータリゼーションの進展、流通構造の変化等による大規模集客施設の郊外立地、居住人口の減少等中心市街地のコミュニティとしての魅力低下、中心市街地の商業地区が顧客・住民ニーズに十分対応できていないこと等により、中心市街地の衰退が進みつつある。

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

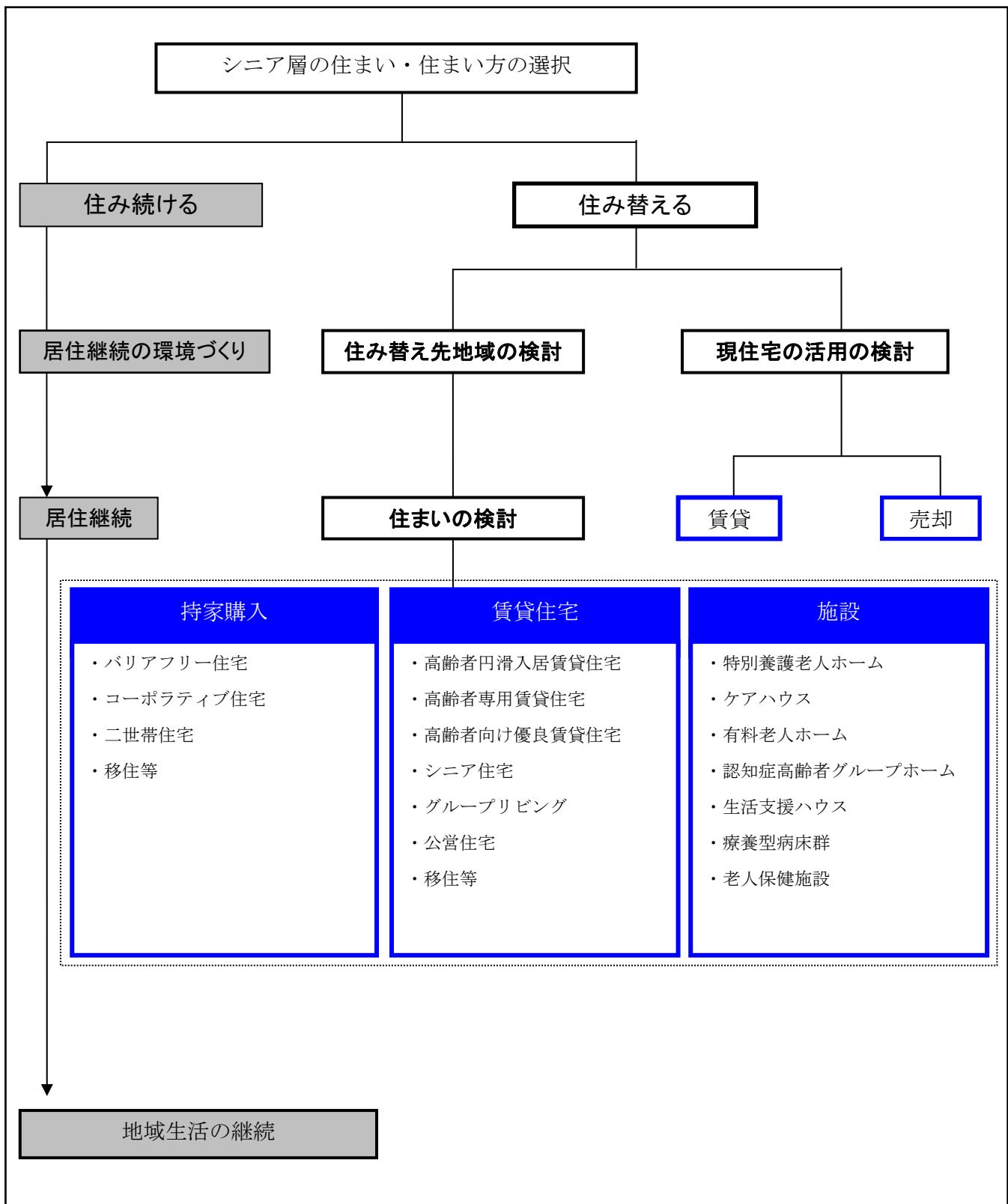
- ・ まったく新たに購入する場合と
- ・ 戸建ての自宅を整理して、活動しやすくセキュリティの高いマンションに住み替える等の「買い換え」が考えられる。

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

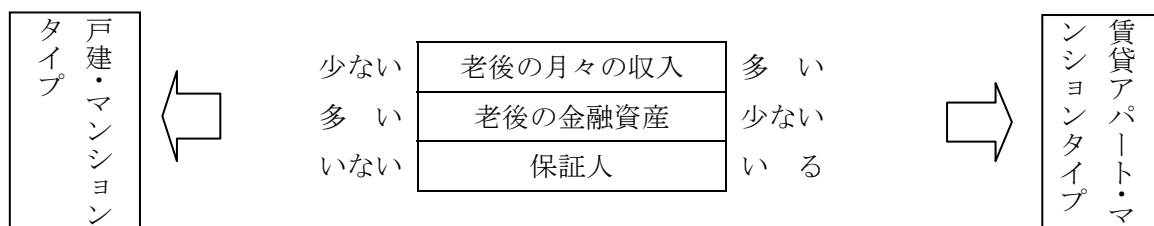
質問 5：住み替えの時期について

- 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比率が高くなる。

(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

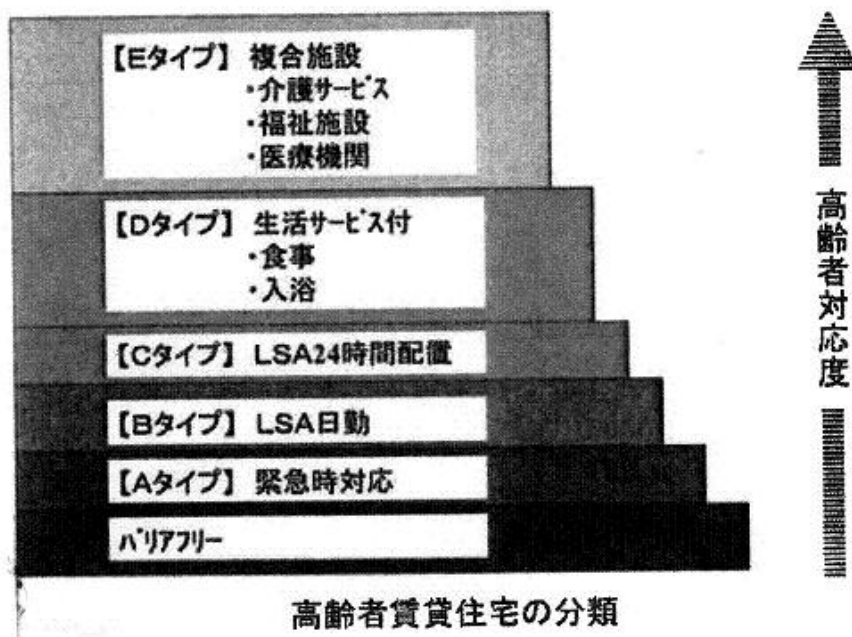
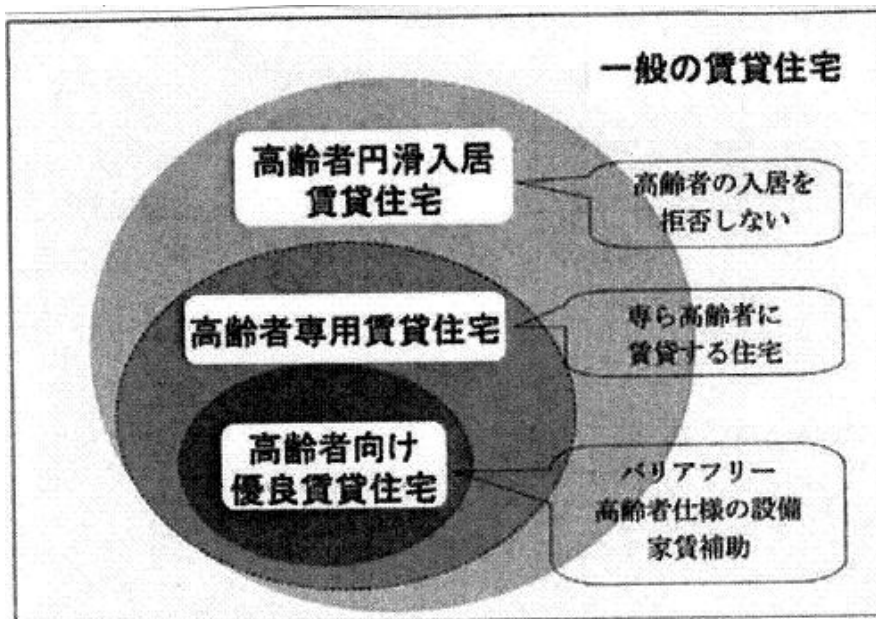
郊外の一戸建て住宅から都市、駅前、近隣の一般マンションに住み替えを希望する人は、とりあえず活動しやすい環境を求め一般マンションに住み替え、そこで生活するのが困難になったときには、再度、介護型施設等に移り住むことを考えています。自宅の延長線の暮らしで、今までの生活を大きく変える必要がなく、今後増加する傾向にあると考えられます。

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けません。

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㎡(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回入ってもらえる場合もあります。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

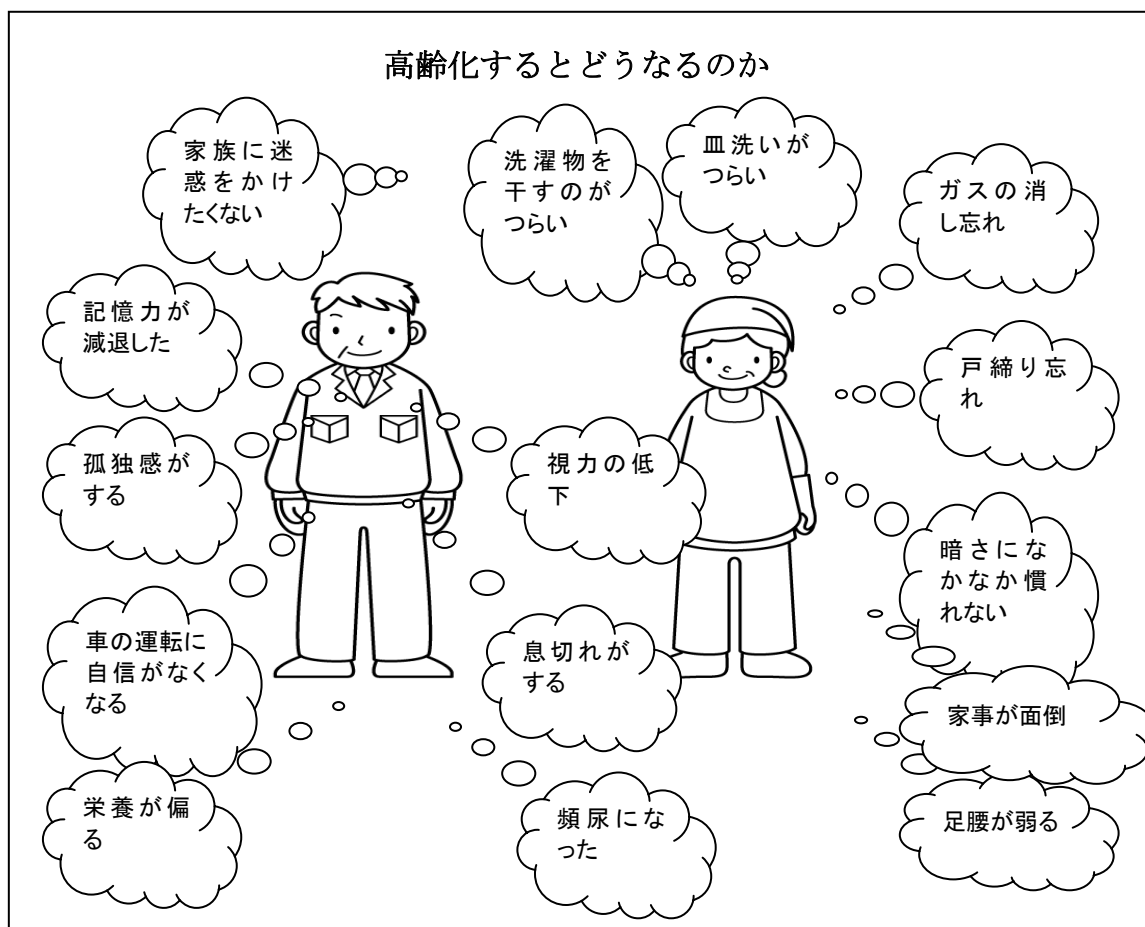
住み替え支援事業説明員として知っておくべき事項
・ アクティブシニア期への備え ・ 家族・生活の概況整理 ・ 住み替えに対する考え方 ・ 資金計画 ・ 高齢期のライフコースの想定

(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。

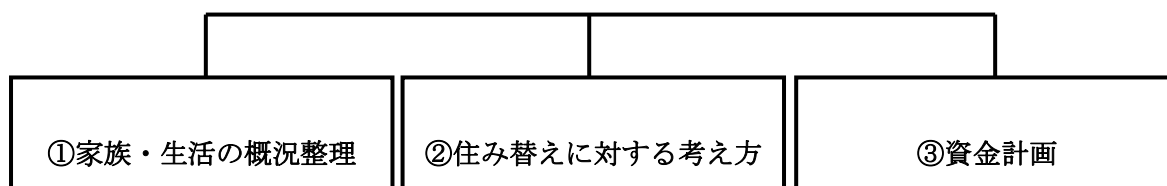


高齢化への不安に備える	
住まい設備との関係例	生活上のサポートとの関係例
緊急通報装置 自動消火システム 床暖房 浴室暖房乾燥機 食洗機 階段の手すり(バリアフリー) エレベーター 運動施設 家族・友人の宿泊施設	調理師・栄養士 生活支援スタッフ(フロント・家事代行・送迎) 看護師(健康管理・生活指導・定期健診) 介護スタッフ・自立支援スタッフ 警備員
生活利便、リスク管理との関係例	趣味・嗜好や気持ちとの関係例
警察署 消防署 病院・クリニック 保健所 タクシー会社 スーパーマーケット	サークル活動・話し相手 造園・庭・畑 きれいな空気・景色・眺望・自然等 公園・遊歩道 ペットの飼育 家族・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	●介護・葬儀費
	現住宅住居費		リフォーム費用(バリアフリー)				

②夫婦／遅い住み替え・持家資産活用

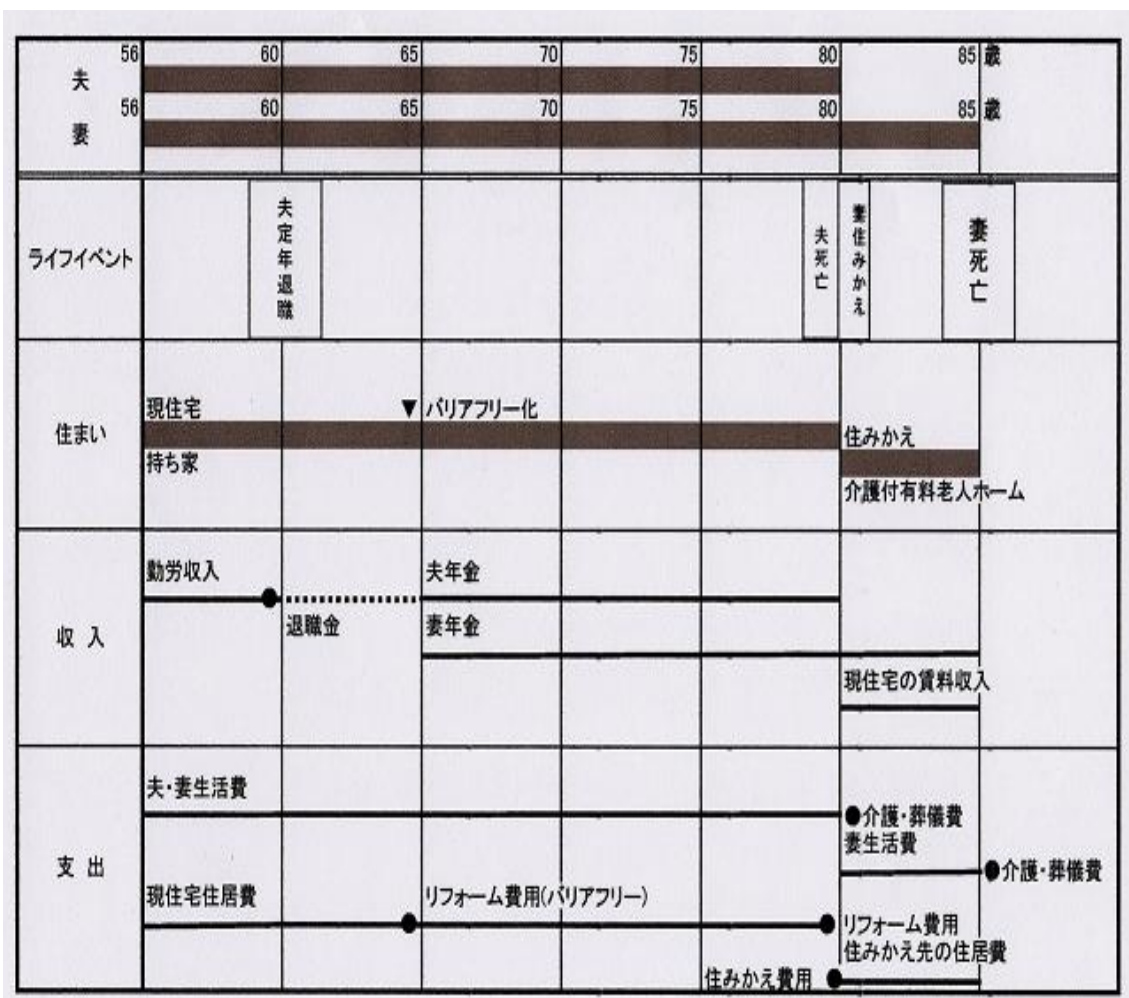
- ・高齢期の住まいの選択

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	妻死亡
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		住みかえ先2の住居費	
					住みかえ費用●		

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			夫年金			
		退職金		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㎡)	11.0万円/月	132.0万円/年
	トランクルーム賃貸 (5㎡)	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。

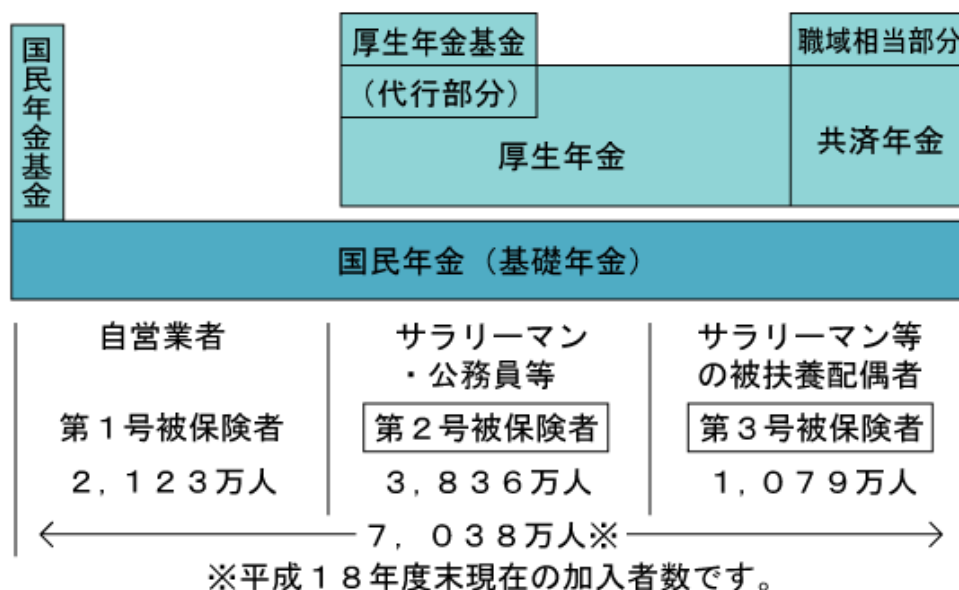
以上のように典型的な 3 つの生活シミュレーションを掲げましたが、今後の生活で何を重視していくのか、各ケースの生活設計シミュレーションを行う際、各ケースの試算のポイントをよく押えておきましょう。

（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、上乘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。

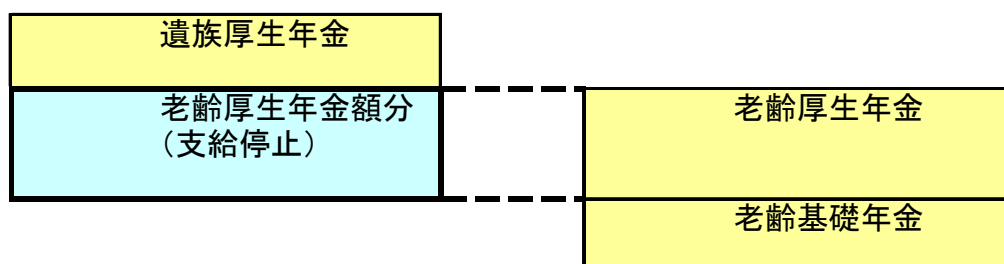
③遺族厚生年金（遺族共済年金）

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><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

（あ）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。

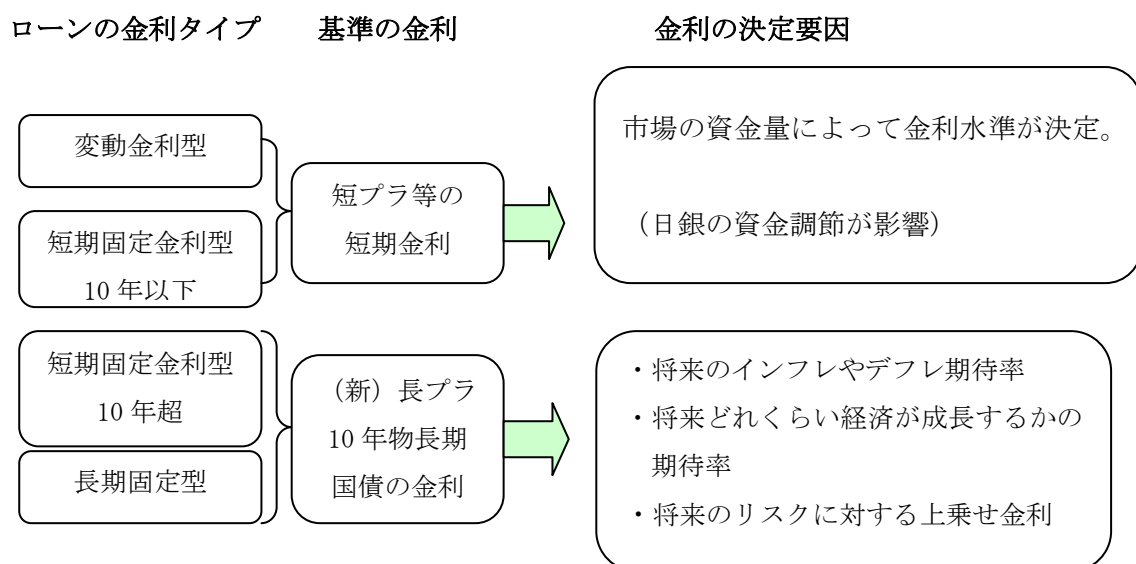
(5) 住宅ローンの基礎知識

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。

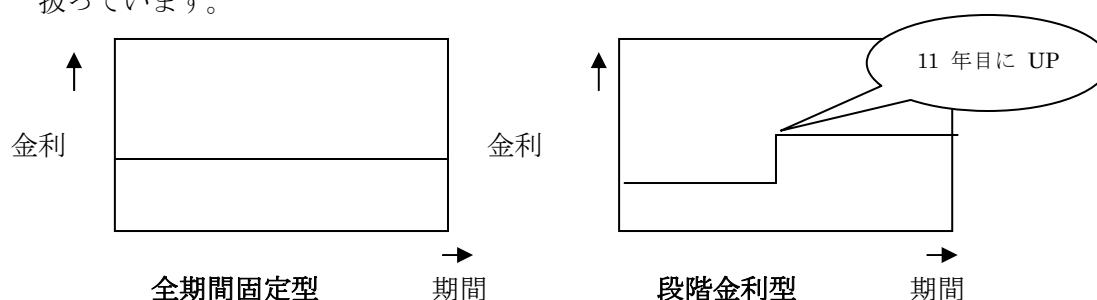
（b）固定金利と変動金利

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】

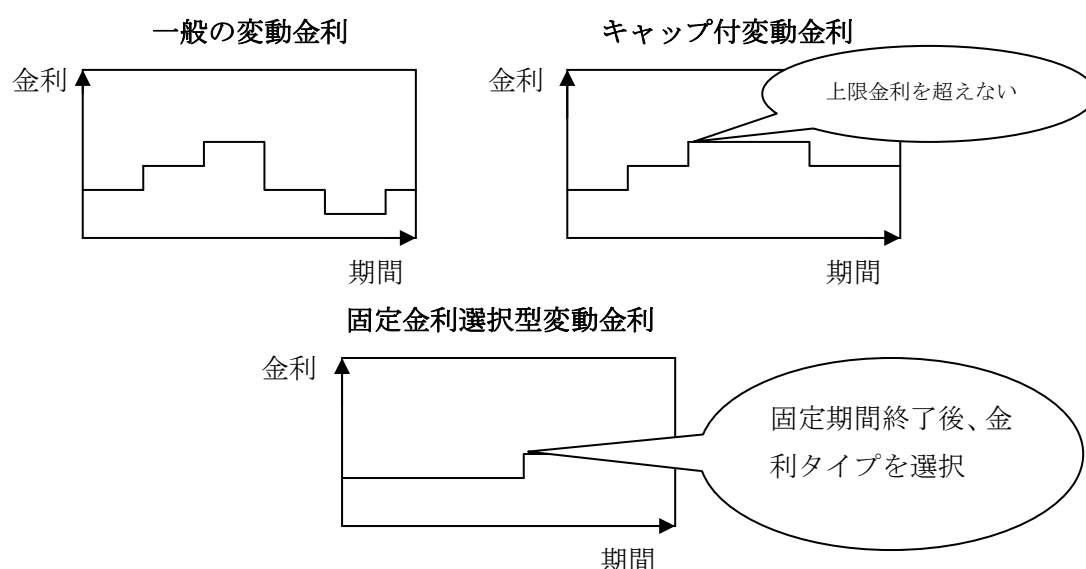
- ・金利を長期間固定するので金利が比較的高く、高金利時に借りると全返済期間にわたって高金利の返済額を負担しなければならない。

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。

- 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。
- 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、借りがえ用、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)

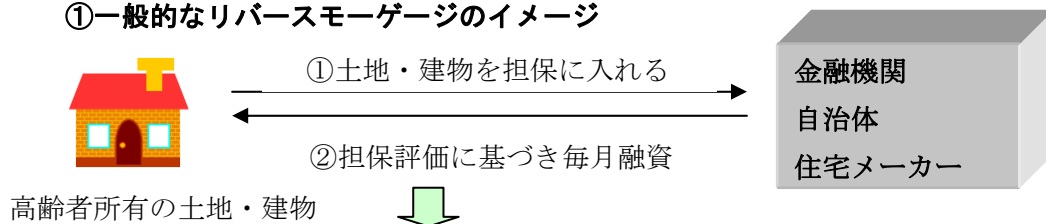
- ◆ 毎月の返済は利息分のみでよいこと。
 - ◆ 元本は借入者が死亡した際に一括返済 (土地・建物に住宅金融支援機構の第 1 位抵当権を設定しているので自宅の担保処分か相続人が返済することによって元本完済)。
 - ◆ 高齢者居住支援センターの連帯保証つきだが、団体信用保険は利用不可
 - ◆ 借入時の返済制度を理解できるよう、高齢者住宅財団のカウンセリングを受ける必要がある。
 - ◆ 同支援センターの保証額については、簡易不動産鑑定により決定される。
 - ◆ 融資限度額は 1,000 万円であるが、この保証額によっても異なる。
 - ◆ 金利は通常のリフォーム金利より優遇される (平成 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。建築基準法と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。古民家を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」で見ることができます。

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。

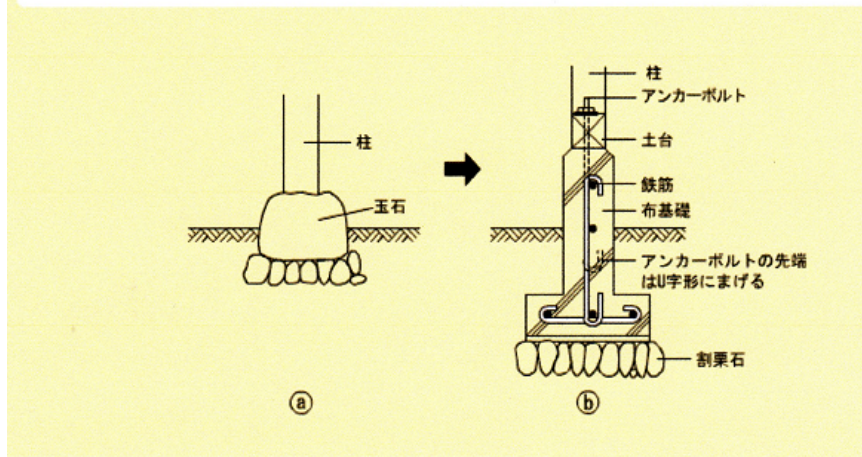
（この項は（財）経済調査会発行「積算資料ポケット版 リフォーム 2008 住宅・店舗増改築のための設計・見積り資料」を参照させていただきました）。

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。

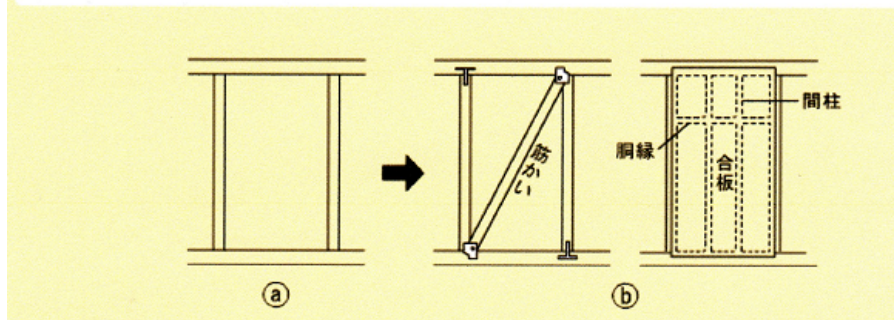
- a 玉石に束立てしただけの柱は、浮き上ったり踏みはずしたりして、建物が壊れることがあります
- b 鉄筋コンクリート造の布基礎を作りアンカーボルトをつけて下さい。



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。

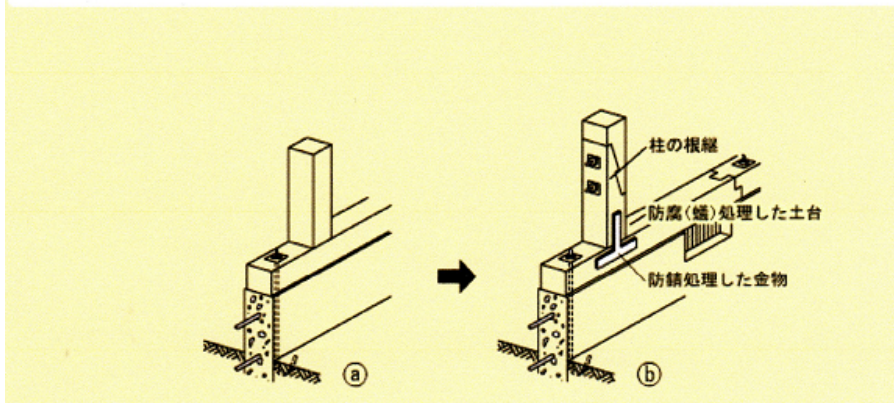
- a 柱、はりだけでは地震の力に抵抗できません。
- b 筋かいを入れるか、または、構造用合板（厚さ9mm以上）を柱、土台、はり・胴差、間柱・胴縁に十分にくぎ打ちして下さい。



こうした補強をするときは、以下の点も併せて行います。

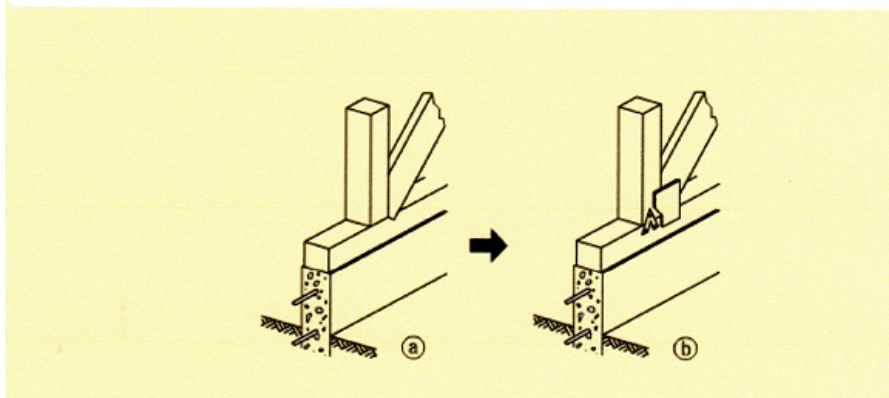
腐ったり、シロアリに食われた部材は取替えます。

- 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。



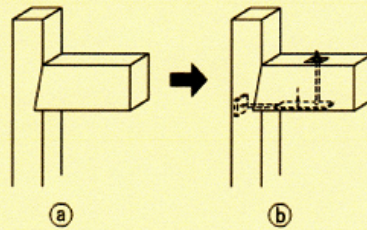
土台・柱・筋かいなどの接合は金物等を使って堅固にします。

- 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。

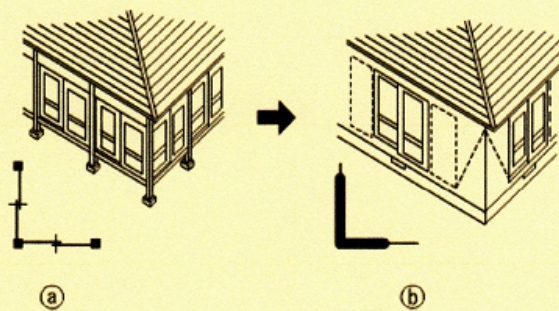
イ ほぞ差だけの柱、はりの仕口は、ほぞが折れたり、抜けたりして骨組がばらばらになりがちで
ロ はりの下端を羽子板ボルトで引き止め、抜け落ちないようにして下さい。



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みなことと同様、要介護者にとっても入浴は楽しみなことです。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

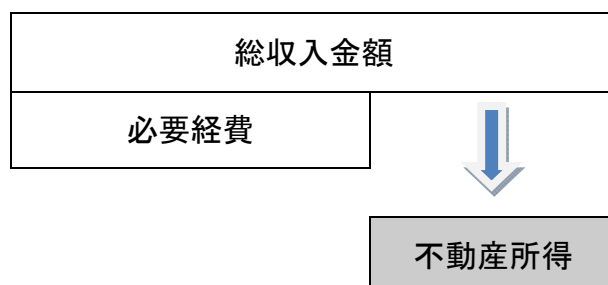
- ・ 不動産所得の計算
- ・ 不動産所得の総収入金額
- ・ 不動産所得の必要経費不動産所得の計算

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つた場合には、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、戻りたくなった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」による終身建物質貸借

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になった場合、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 第三者 賃料支払義務、賃貸終了時の目的物返還義務等 (転貸人) (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。

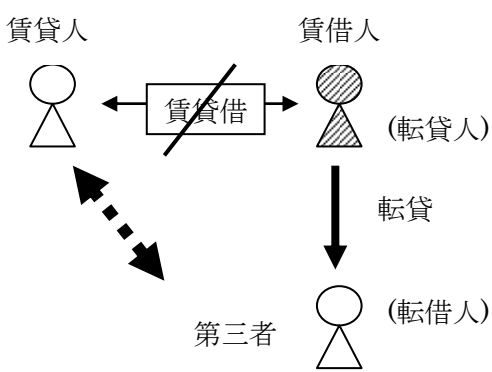
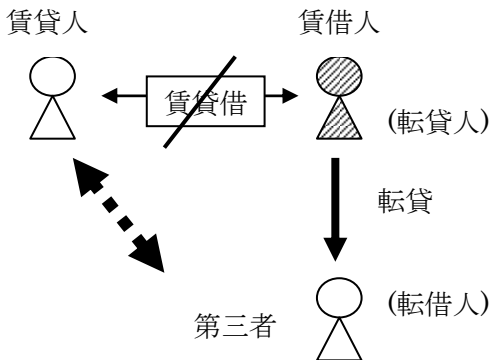
第 612 条

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

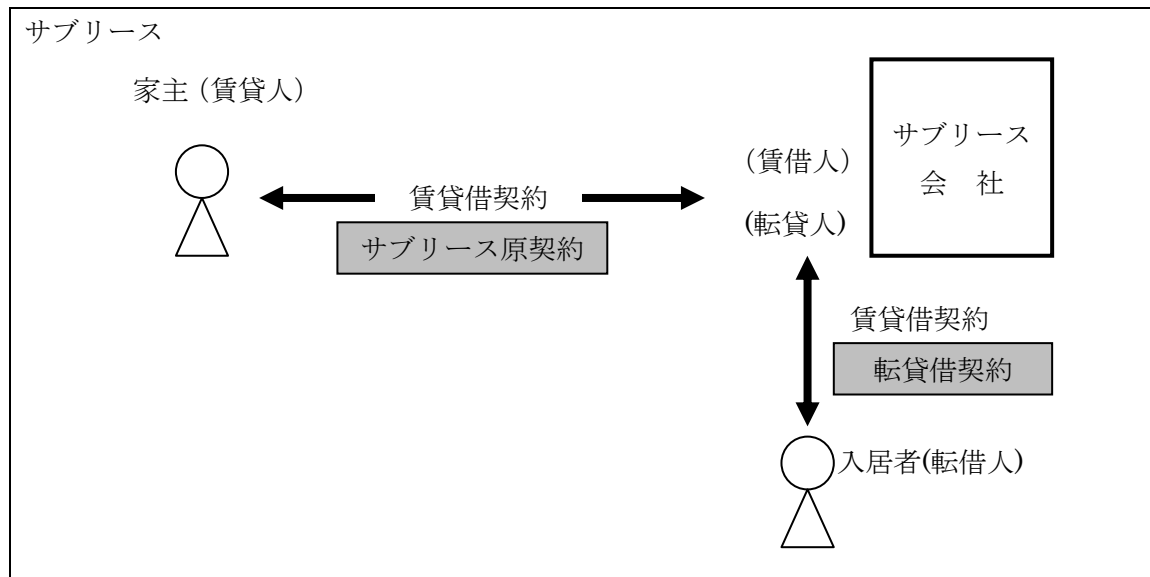
債務不履行による賃貸借契約解除  賃貸人 賃借人 賃貸借 (転貸人) 転貸 第三者 (転借人)	賃借人は、転貸人としての義務に履行不能を生じるため、転貸借は終了する<判例>
賃貸借契約が合意解除されたとき  賃貸人 賃借人 賃貸借 (転貸人) 転貸 第三者 (転借人)	合意解除は、適法な転借人に対抗できず、転借人の権利は消滅しない。 そのため賃貸人は、転借人に対して、賃貸借契約が終了した旨の通知をしなければ、その終了を転借人に対抗できない。

（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

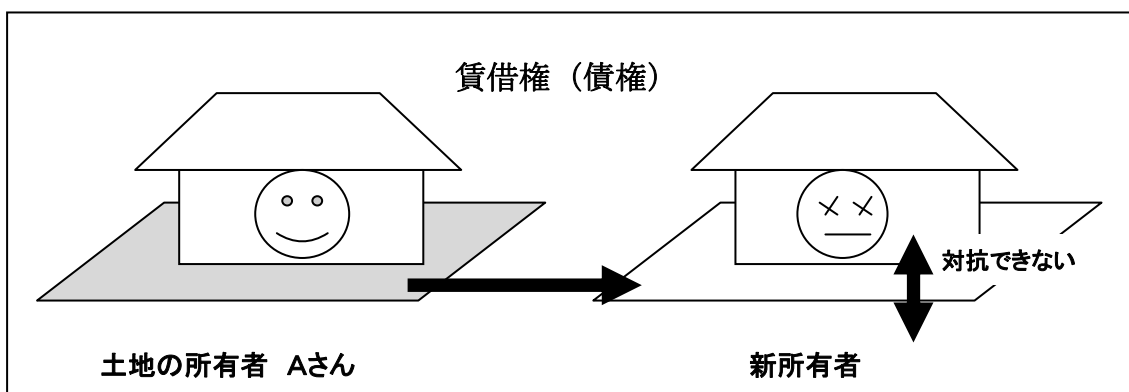
権利には大きく2種類あり、人が物を直接的に支配する権利である物権と、人が人に対して一定の行為を請求する権利である債権とがあります。あなたの有している賃借権は、Aさん（貸主）に対して土地を利用させて欲しいという権利ですので債権になります。

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、債権である賃借権の場合、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借権にすぎません。賃借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、新所有者に賃借権を対抗することが民法上は出来ません。また賃借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。

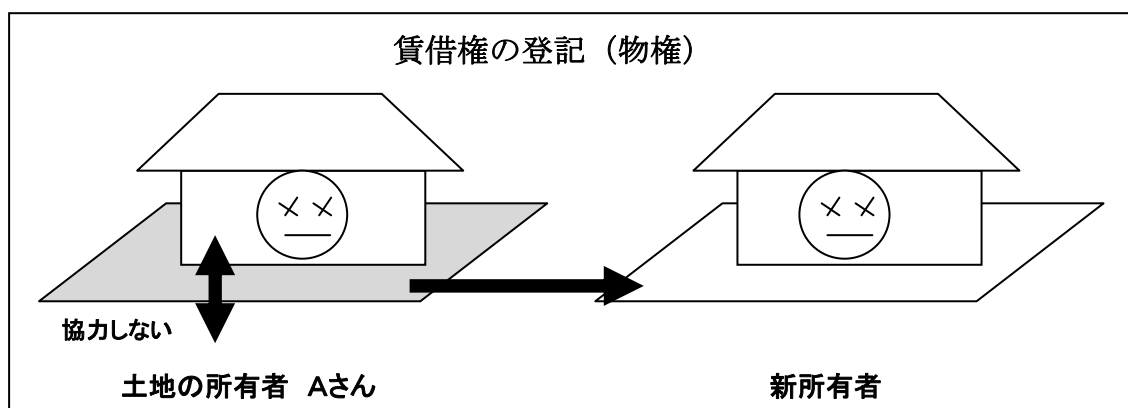
この場合、あなたが賃借権の登記を得ていれば、新所有者に対しても借地権を主張することができます。しかし、通常、貸主としては自分の不利になるような登記はしたくありませんから、ほとんどの場合、賃借権の登記がされることはありません。Aさんが登記手続に協力してくれない以上、あなたが一方的にAさんに登記手続を要求することはできませんし、賃借権の場合は地主側に登記の協力義務がありません。賃借権者には登記請求権がないのです（民法 605 条 建物賃借権の登記）。



(b) 建物の所有権保存登記

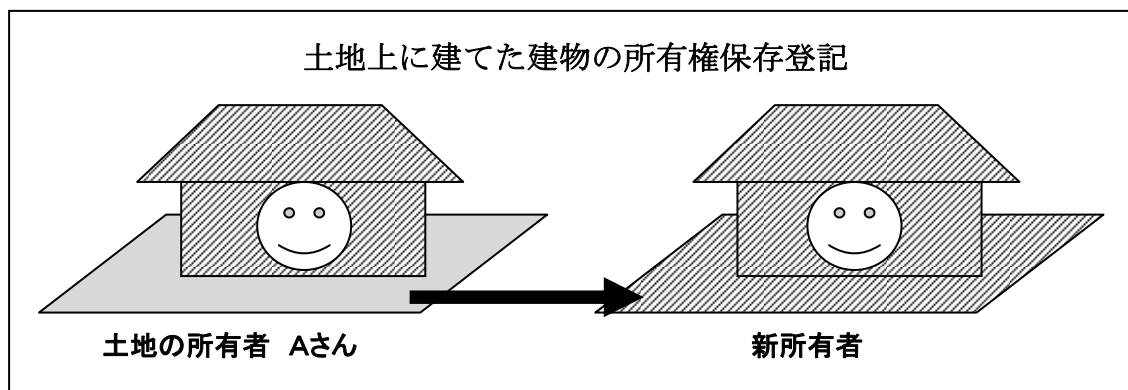
これでは借主の地位はとても不安定なものになってしまいます。

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。

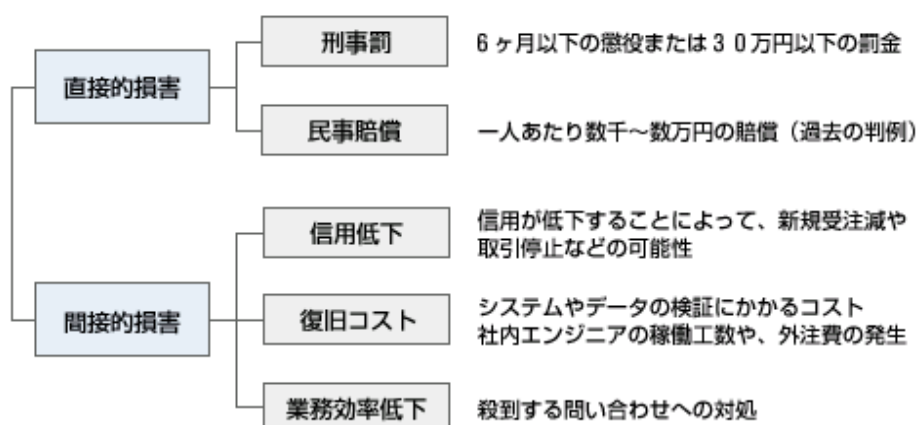
「必要かつ適切な措置」を行うためには、組織的・人的・物理的・技術的な広範囲の安全対策をとらなければなりません。

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つたり変更があつた場合には、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 用意 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

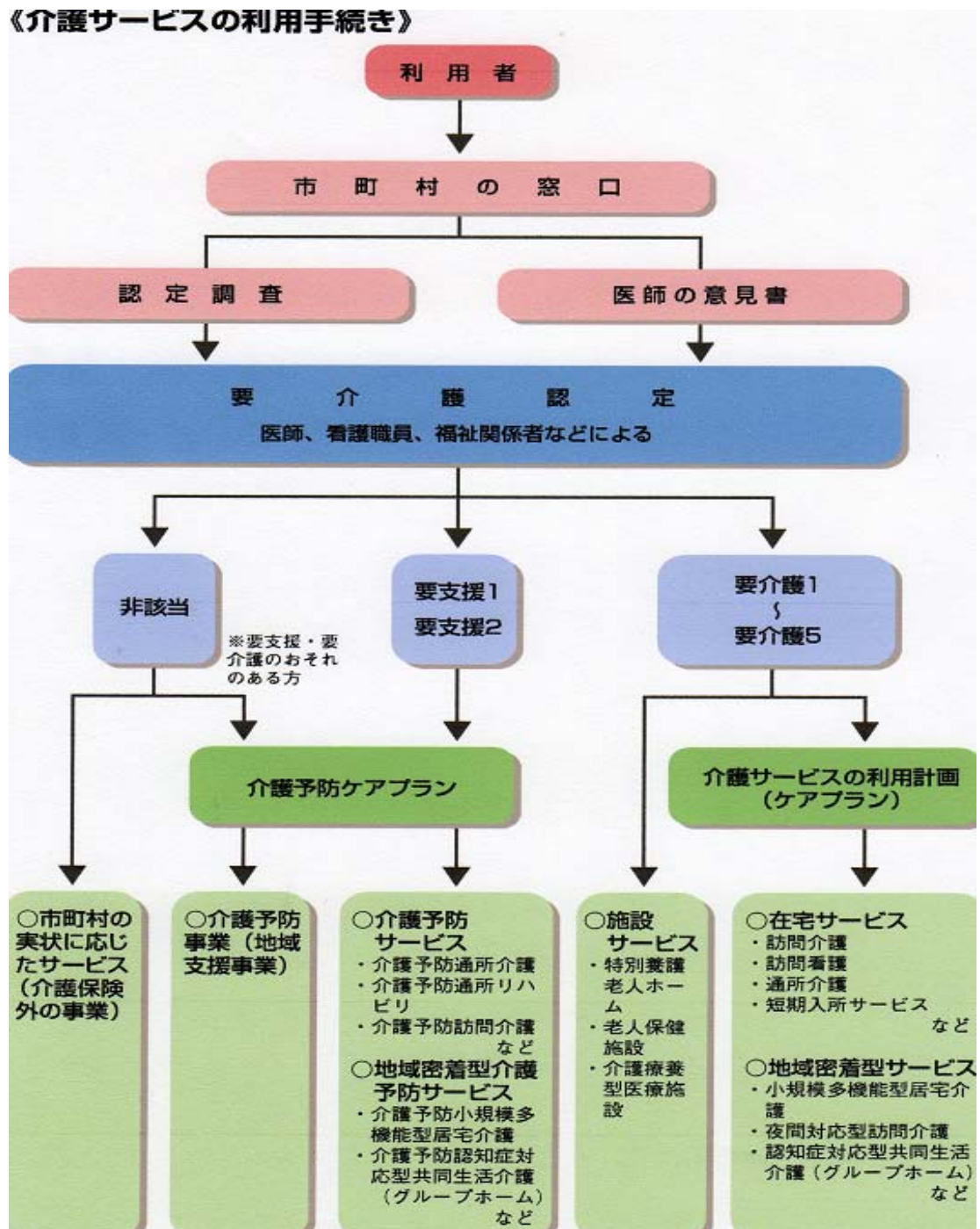
介護予防サービスにおいても、地域密着型サービスがあります。介護予防小規模多機能型居宅介護、介護予防認知症対応型共同生活介護(グループホーム)等のサービスがあります。

・ 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。

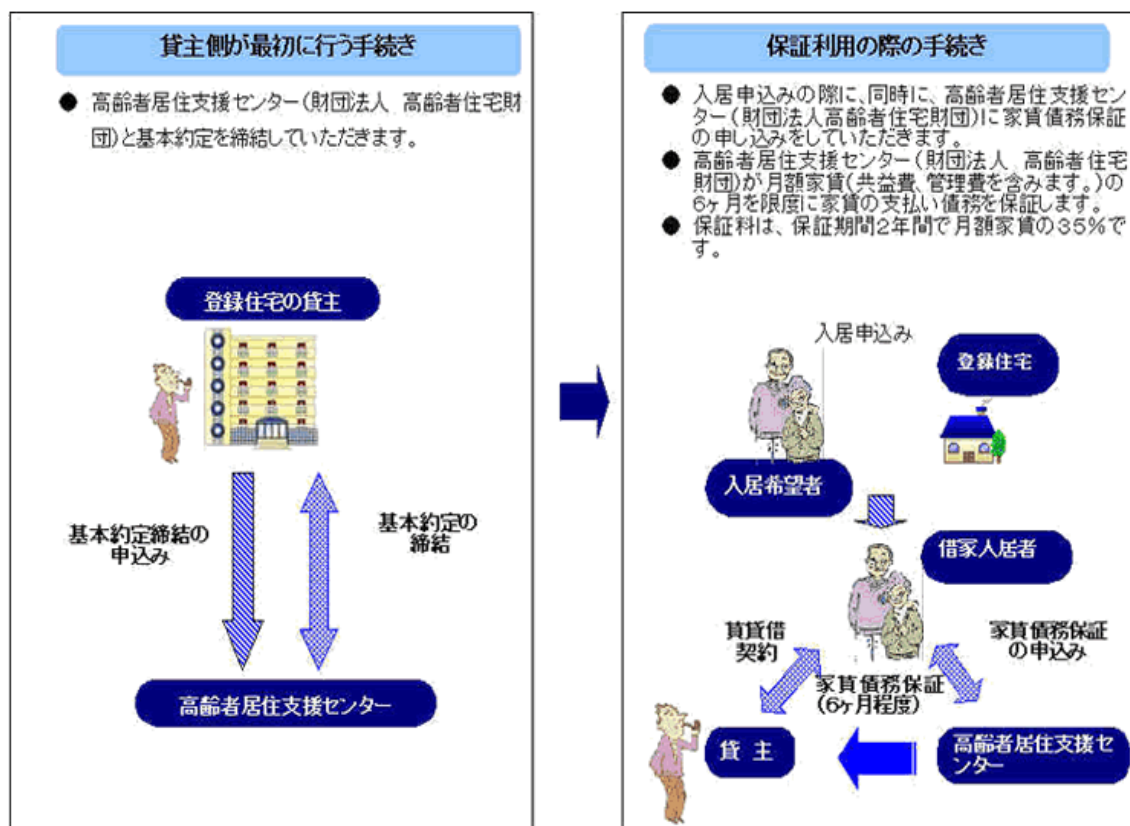
c 適用対象の概略

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。

② 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ることとしています。

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）

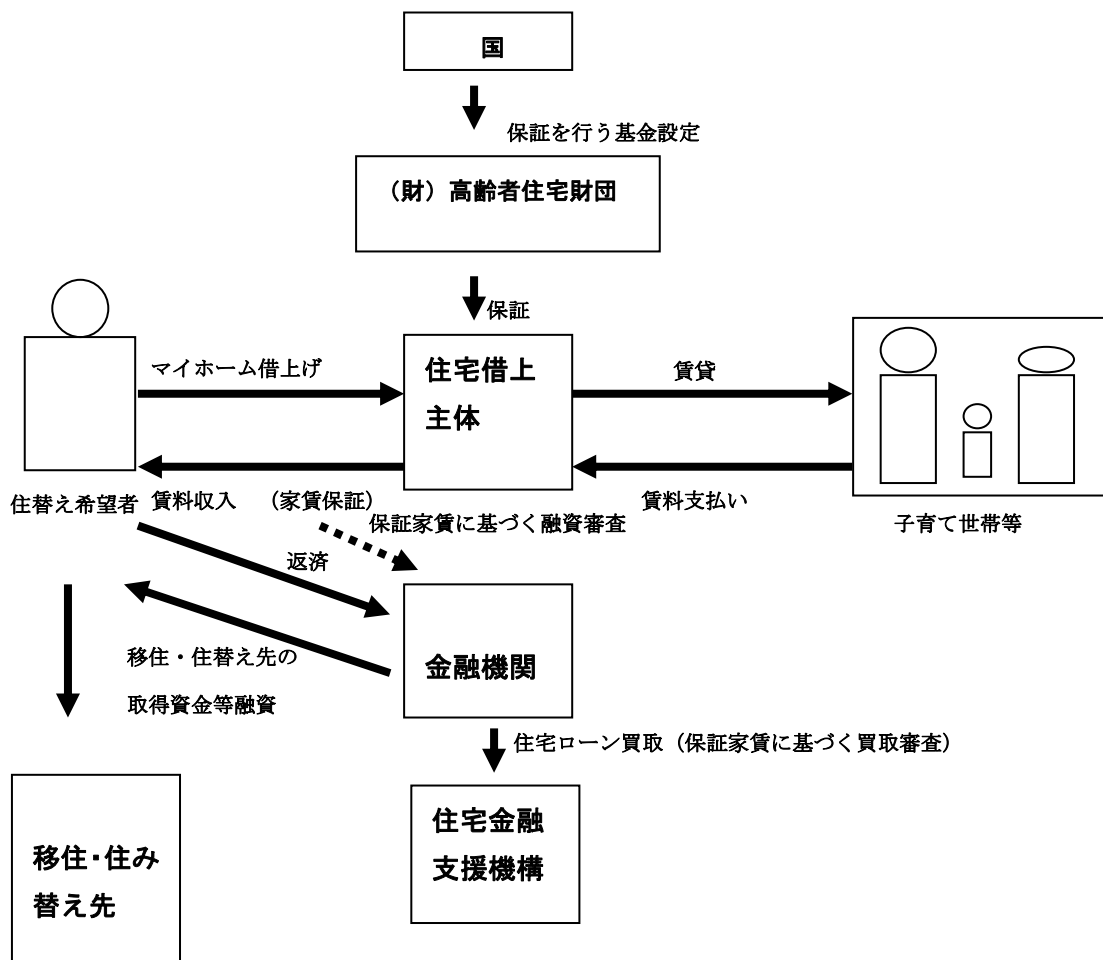
住み替え支援事業説明員として知っておくべき事項

- ・ 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融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/>

第4章

住み替えに係るポイントと カウンセリングのすすめ方

第4章 住み替えに係るポイントとカウンセリングのすすめ方

第1節 移住・住み替え・売却等の選択と前提条件

(1) 住み替え判断に必要な条件整理

まず住み替えずにすむケースについて、考えてみます。自宅で最期まで住み続けるための主な条件としては以下が挙げられます。

1. 住まいを所有しており、退去を求められないこと
2. 家族が同居しているか、単身ならば老後資金にゆとりがあること
3. 自分のスペースが確保され、比較的広い住居であること
4. 自立心が旺盛なこと
5. 自己管理ができること
6. 地域に親しい知人、親族がいること
7. 身近にホームドクターがいること

これらの条件にあてはまる場合であれば、自宅をバリアフリーに改造したり、介護保険の居宅サービス等を利用し、さらにさまざまな支援制度等を活用することによって、住み続けるという選択を行うことが可能となります。

もし、不安要素がある場合は、住み替えについて、検討してみる必要が生じてきます。まず、最初に高齢者の身体状況や費用から見た施設や住まいにはどのようなものがあるかを見てみましょう（第3章第1節参照）。施設や住まいにはさまざまなものがあることがお分かりいただけたと思います。

それでは、次に最も適した住み替え先を探すために、相談（住み替え検討）者の希望や状況を整理してみましょう。

図表 4.1-1 住み替え先を探すための整理項目

項目	着眼点・留意事項等
(1) 住み替え後どんな生活をしたいか	①自分でできることはできるだけ自分でしたい ②家事から解放されたい ③仕事を続けたい ④好きな趣味や活動を続けたい 等
(2) 住み替えの際の健康状態	自立か、要介護かで入居できる施設が違います
(3) 収入は	月額経費(食費・管理費・家賃相当額・介護費用等)を払った後、多少の余裕を見えておく必要があります
(4) 老後資金	入居一時金が必要な場合があります。不動産(土地、家屋)の活用検討(売却・賃貸等)、動産(預貯金、証券、保険等)の確認を行います。
(5) 住み替えの時期	現住居の処分等に時間がかかる場合もあります。また、引越しのための荷物の整理等も時間がかかります。
(6) 子供、親族との関係	子供の有無や、親族の有無、その関係等によって左右される場合もあります。
(7) 立地	①子供の住んでいるところの近く ②現在住んでいるところの近く ③生活に便利なところ ④自然(海、山等)環境で 等
(8) 保証人の有無	入居にあたっては、保証人が必要になります。誰に依頼できるのか考えておく必要があります。

それでは、いよいよ具体的な施設や住まいのデータを集めましょう。

各施設や住まいの情報が集まったら、次の点に注意して比較検討しましょう。

(ここからは「施設」の例を用いて留意点を述べますが、戸建て住宅、賃貸住宅等の「住まい」の場合にも参考にして下さい)

図表 4.1-2 比較検討のチェックポイント

項目	着眼点・留意事項等
①入居条件	年齢や身体条件
②立地	どんな環境にあるのか
③交通の便	最寄駅からの交通手段や交通費
④利用期間	自立の間のみか、終身利用か、終末期まで可能なのか
⑤契約形態	利用権、賃貸、分譲

第4章 住み替えに係るポイントとカウンセリングのすすめ方

⑥利用料	入居一時金、食費、管理費、介護費、その他
⑦入居一時金がある場合、退去するとき一時金が戻るか、戻る場合はその額はいくらか	何年目退去でいくら返却等
⑧サービスの内容	生活サービスの内容、介護サービスの内容、オプションサービスの内容
⑨スタッフの配置基準	とくに介護スタッフ、看護スタッフ
⑩医療との関係	提携病院、協力病院
⑪居室の広さ、設備	
⑫介護を受ける場所	要介護になった場合
⑬開設年月日	
⑭経営者・運営者のプロフィール	

(参考) 介護保険サービスの分類についても知っておくとよいでしょう

上記のポイントに留意しながら、次はいよいよ見学に行きます。まず、見学したい施設に電話をして予約をしましょう。見学に際しては、下記の点に留意しましょう。

図表 4.1-3 見学に際してのチェックポイント

項目	着眼点・留意事項等
①電話をしたときの職員の対応	職員の質
②パンフレットに書いてある交通手段、道順で行ってみる	最寄駅からの時間、アップダウンの有無等
③生活の利便性	役所、銀行、商店、郵便局、医療機関等
④食事を予約し、入居者と一緒に食べましょう	食事内容のチェック、入居者の観察、入居者に話を聞く
⑤スタッフが質問に誠意を持って答えてくれるかどうか	施設の運営コンセプトや内容について現場のスタッフが理解しているか
⑥全体の雰囲気	利用者が明るく、生き生きと生活しているか
⑦部屋の方角	
⑧設備	緊急通報の位置、収納量、ドアの開閉、電気スイッチの位置等

さらに、もう一歩進めて体験入居をしてみましょう（できれば、季節や天候の違うときにも行くことを勧めます）。

図表 4.1-4 体験入居のポイント

項目	着眼点・留意事項等
①入居者の生活体験を聞く	見学時には分からなかったことや職員に直接聞けないと思うこと等を、入居者にそれとなく尋ねてみましょう
②夜間の職員体制等	昼間だけでなく、夜間の職員体制を観察します
③隣室や上階の音	生活する上で音は、気になるものです
④日当たりや風向き	生活する場所として、日照時間は重要なポイントです
⑤職員と入居者の関係	職員と入居者の信頼関係の有無が安心や安定した生活のベースになります

さて、体験入居も終り、合格となれば契約するわけですが、その前に、再度信頼できる施設かどうかをチェックしましょう。

図表 4.1-5 信頼性判断のポイント

項目	着眼点・留意事項等
①情報提供を十分に行なっているか	運営や経営の透明性を見るものですが、有料老人ホーム等では、施設の運営内容を記した重要事項説明書等があります。そうした情報を早い段階で渡してくれるか
②疑問について誠実に応えてくれるか	
③いつ行っても気持ちよく受け入れてくれるか	
④要望や相談に誠意を持って対応してくれるか	
⑤常時利用率が高いか	利用率が高い施設は人気のある施設で、経営的にも安定していると推定できます
⑥過去3年間の退去者数と退去理由	
⑦スタッフの出入りが少ないか	スタッフの平均勤続年数等から、スタッフの出入りが多い場合は理由を聞いてみましょう
⑧スタッフが気持ちよく働いている様子が伺えるか	
⑨生活に必要な足が確保されているか	
⑩食事がおいしいか	
⑪第三者機関やボランティアが運営に参加しているか	
⑫誇大広告、誇大宣伝をしていないか	

いよいよ契約です。契約に当たっては、次の点に注意しましょう。

契約に当たってのチェックポイント

- ① 契約に必要な書類を確認しましょう
- ② (有料老人ホーム等で) 重要事項説明書の説明は、理解できるまで聞きましょう
- ③ 介護サービスを提供される場合、どこまでが介護保険サービスなのか、それ以上のサービスを受ける場合の料金システムはどうなっているかを確認しましょう
- ④ 契約内容が、理解できないときは専門家に確認することも必要です
- ⑤ 契約書は、2部作成されます。お互いが署名捺印したもののうち、一部を自分で保管します

(a) 住み替えカウンセリングのポイントとその目的

以上のように、いざ住み替えに関するカウンセリングを行う場合、現実的には、多岐にわたるインタビュー項目と収集データの整理・分析、そしてかなりの知識・熟練度に基づいた判断能力が求められることが明白です。

そこで、ここではパソコン等の機能を用いて、住み替え(希望)相談者に対するカウンセリングについて考えてみます。

- ① 住み替え希望(相談)者にとって最適のソリューションの選択ができるようにする。
- ② カウンセリング・プロセスで得られたデータにより、住み替え希望(相談)者のデータベースの作成と、家計分析表の予測をする資料を得られるようにする。
- ③ 住み替え希望(相談)者に住み替えのニーズを客観的に認識させる。
- ④ 住み替えローン等に関することで、将来住み替え希望(相談)者と係争になったときに備えて、住み替え希望(相談)者の要望・選択・決定プロセスを記録として残すことを目的とする。
- ⑤ カウンセリング・プロセスを効率化するために、使い勝手の良いパソコンモデルを開発する。

(b) カウンセリングの基本的な考え方

カウンセリングに際しては、住み替え希望(相談)者に最適のソリューションを押しつけるものでなく、住み替え希望(相談)者自身が最適のソリューションを選択できるように援助することが原則です。すなわち、コーチング手法を採用することになります。

また、その際はパソコンモデルにより、カウンセリング・プロセスのフローチャートを画面表示して、出来るだけクリックで入力してカウンセリングを効率化する必要が生じます。そして結果として得られた情報の一つは、住み替え希望(相談)者のデータベースに自動蓄積し、他の一つは家計分析表のモデルに自動入力するようにします。パソコンモデルは、カウンセリング・プロセスのフローチャート及びデータベースモデルと家計分析表モデルの2モデルが最低限必要となります。

住み替え希望（相談）者に住み替えのニーズを客観的に認識させるためには、『第2節生活経済 シニアへの備えとライフコースの想定』の項に列挙した、将来の家計面の予測、住居管理・維持・修理・メンテナンス、庭園管理、安全・防犯対策、健康管理等さまざまな点について話し合っていきます。

①ソリューション（選択肢）の例示

ソリューションを例示して、住み替え希望（相談）者自身が最適のソリューションを選択しやすくすることが重要であり、同時にカウンセリング時間を短縮することができます。

住み替え希望（相談）者は各種の希望・要望を持っていますが、それらが相容れない場合も少なくないので、その矛盾点を理解いただき、住み替え希望（相談）者自身が最適のソリューションを選択できるように援助していきます。

この矛盾点は、大別すると、家計収支がバランスしないという経済的矛盾点と、定性的矛盾点（例えば、生活上便利な住環境と、騒音の無い環境）の2つがあります。

②住み替え希望（相談）者の要望・必要支出と家計収入との矛盾点のチェック

カウンセリングで集めた家計収支に影響する全ての要望・必要支出・データに基づき現在及び将来の家計収支表をシミュレーションしてみて、家計収支上バランスするか否かをチェックします。もし、家計収支上バランスしなければ、住み替え選択を変えたり、家計診断を行って家計支出を減らすか、家計収入を増加する方策を示して、住み替え希望（相談）者に選択してもらうことにします。

カウンセリング・プロセスのフローチャートに従えば、希望・要望の矛盾点がチェックできる仕組みとし、矛盾点が出てきた場合には、解決策・代替案を示して選択できるようにします。

③カウンセリング・プロセスのフローチャート

カウンセラーだけでなく、住み替え希望（相談）者自身にも分かりやすくするために、まずカウンセリング・プロセスをフローチャートにします。これにより、矛盾点を整理して、住み替え希望（相談）者自身が最適のソリューションを選択できるようにします。

カウンセリング・プロセスで得られたデータにより、住み替え希望（相談）者のデータベース作成と、家計分析表の予測資料を得られるようにするために、カウンセリング・プロセスのフローチャートをITモデル化することが避けられません。

カウンセリング・プロセスのフローチャートは、現在及び将来の家計収支表から出発します。その理由は、家計収支表がバランスすることが重要であるし、住み替えの大きなモチベーションが経済性であるからです。

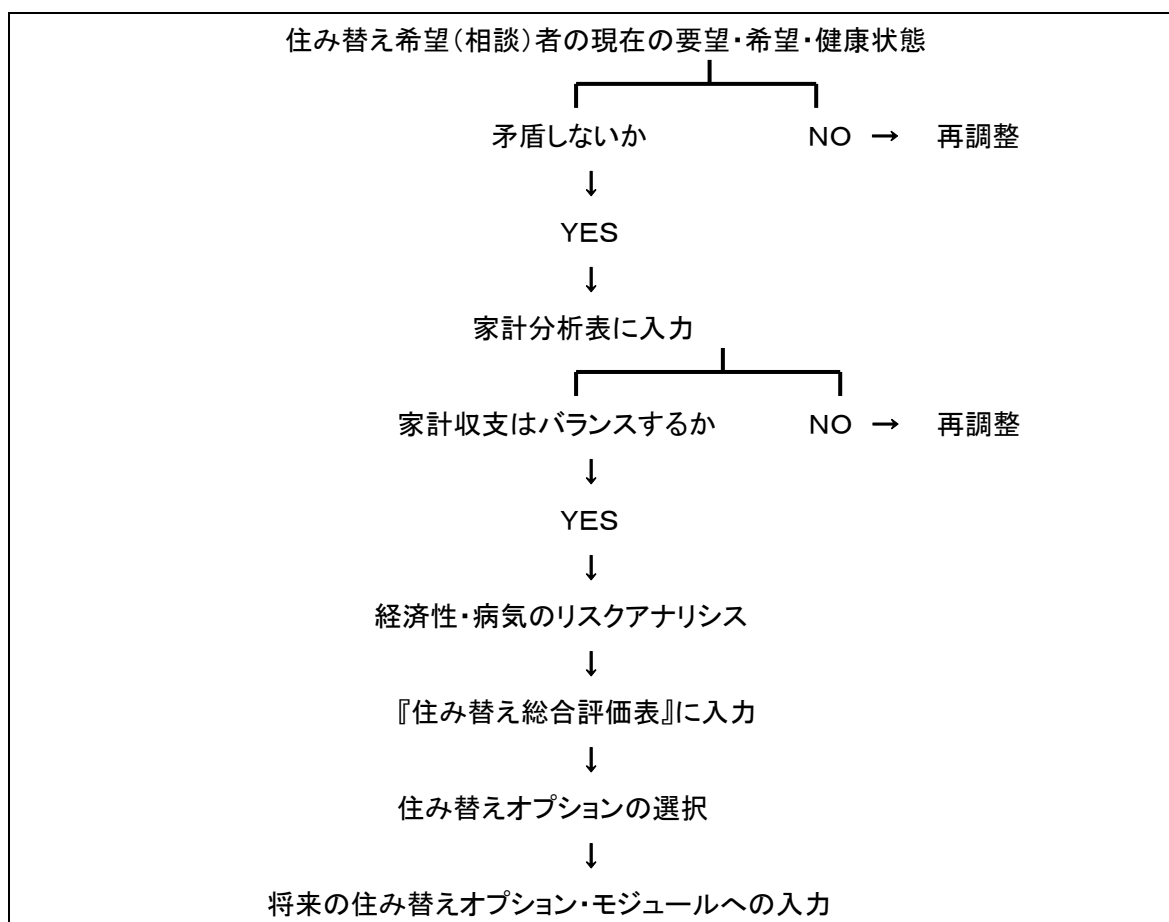
また、フローチャートの主体は家計収支表ですが、同時に健康状態等の定性項目もチェックします。例えば、「体が不自由でないか？」もし不自由ならば、「施設に入るか？」とチェックします。

家計収支表において、バランスしない場合には、バランスするような住み替えの選択を示さなければなりません。なお、将来の家計収支表を作成するためには、家計資産／負債

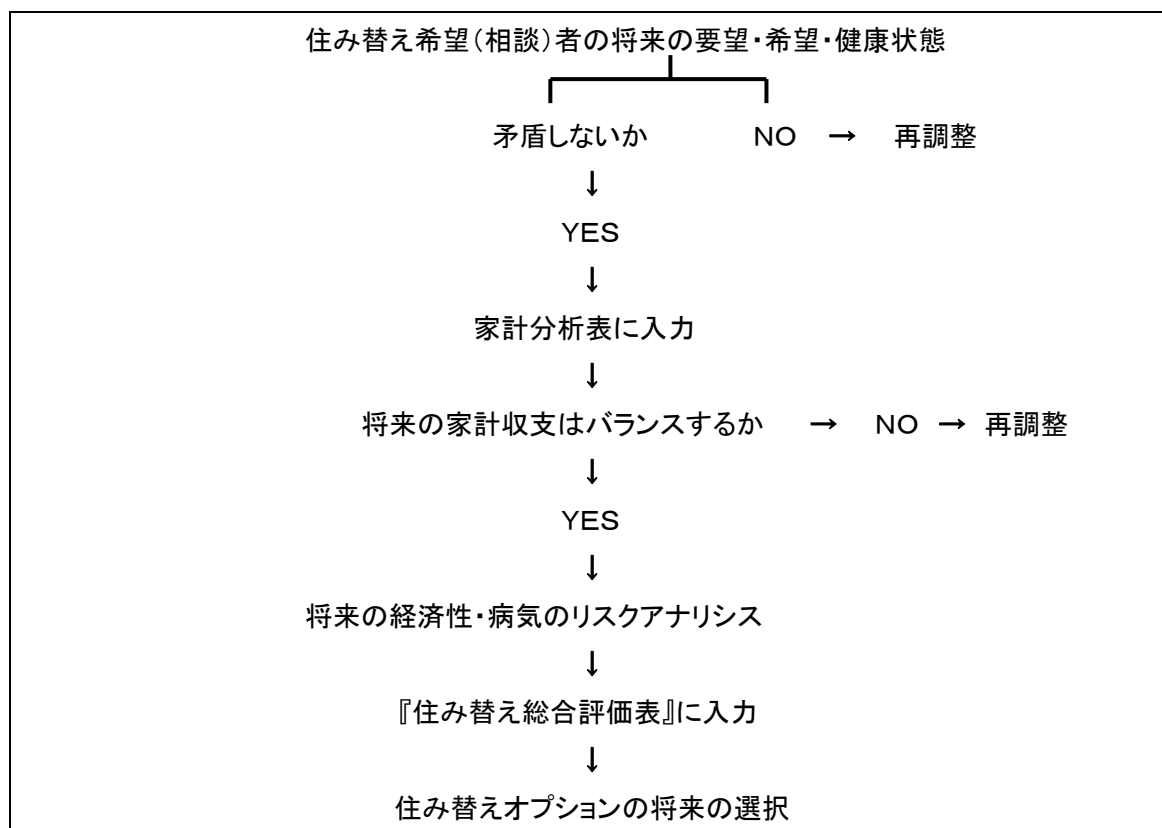
対照表及び住み替え損得表の作成も必要となってきます。

こうして現在及び将来の家計収支表に関係する全ての要望・必要支出・データをカウンセリングで集めていきます。

カウンセリング・プロセスのフローチャートの基本的構成 (1)現在の住み替えオプションの選択



カウンセリング・プロセスのフローチャートの基本的構成 (2)将来の住み替えオプションの選択



④住み替え希望（相談）者のデータベース化

住み替え希望（相談）者のデータベースには、年齢・家族関係・資産・負債・収入・支出等が含まれ、住み替えに関するあらゆるリスク・不安・不都合・心配事について聞き出し、それに対応する対策案を示して選択させていきます。それらは、たとえば経済問題・住環境・健康・病気・生活環境・人間関係・ペット・所有している什器／生活用品の処置等です。

⑤住み替えオプション

現在及び将来の家計収支表並びにその他の条件を考慮しながら、下記の4つの選択を行います（以下において、これを住み替えオプションと呼ぶ）。

- ☐ 現在の持ち家に住み続ける
- ☐ 持ち家への住み替え
- ☐ 賃貸への住み替え
- ☐ 施設への住み替え

上記の4つの選択肢のうち、1番上の「現在の持ち家に住み続ける」を除いて、現在の持ち家について2つの選択肢を考える必要があります。第一が賃貸に出すことであり、第二が売却です。

なお、上記の4つの住み替えの選択に関しては、以上のように家計収支表を中心とした

経済性が重要ですが、それ以外にも勘案すべき項目として、広さを含めた快適性・住環境・健康・病気・安全性・人間関係等の諸条件があります。

これらにはそれぞれの選択肢において相矛盾することも多く潜んでいます。したがって、各項目を数量的に評価して、ウェイトを付けて総合点を算出して、住み替え希望（相談）者の選択の最終判断の参考資料とします。例えば、経済性は 70%、快適性 20%、住環境 10%といったウェイト付けです（以下、『住み替え総合評価表』という）。

⑥『住み替え総合評価表』

まず、『住み替え総合評価表』の目的・必要性について説明すると、住み替えのオプションの決定は経済性を重点にするとしても、多面的な評価項目に関して検討しなくてはなりません。そして、これらの項目で個々の評価したものを総合して住み替えオプションの決定をしなくてはならないのです。

このプロセスは、専門家であるカウンセラーでも相当に困難な作業ですが、住み替え希望（相談）者からみても、素人である中高年のクライアントには極めて難しいものであることは疑う余地がありません。

したがって、住み替えオプションごとに、多面的な項目をそれぞれ評価して、それを総合的に評価するための総合評価点を算出する算式を策定しなければならないといえるのです。そして、これを『住み替え総合評価表』と呼ぶことにします。

上記の4つの住み替えの選択に関しては、家計収支表を中心とした経済性が重要ですが、それ以外にも広さを含めた快適性・住環境・健康・病気・安全性・人間関係等の諸条件があります。

また、これらには、それぞれの選択肢において相矛盾することも多いのです。したがって、各項目を数量的に評価し、ウェイトを付けて総合点を出して、クライアントの選択の最終判断の参考資料とすることが不可欠となります。

『住み替え総合評価表』の評価項目は以下の通りです。各評価項目は、+10点から-10点の間で評価します。

評価項目と評価ポイント

非常に良い	+10点
良い	+5点
どちらとも云えない	0点
悪い	-5点
非常に悪い	-10点

標準的なウェイト付けは下記のようになりますが、クライアントの選択により、ウェイト付けは変更しても構いません。例えば、現在健康を損ねているとか病気であるクライアントの場合であれば、健康／病気面の利便性に高いウェイトを付けるほうが妥当といえるからです。

標準的なウェイト付けの例

経済性	60%
快適性	10%
住環境	5%
健康／病気面の利便性	10%
安全性	5%
人間関係	10%

こうして、パソコンへの入力を通じて得られたデータをペーパーに印刷して、住み替え希望（相談）者にみていただきます。例えば、次のような結果が出たとします。このケースでは、持家の取得による住み替えが最も高得点になっています。逆に、その他の住み替えオプション項目は低得点になって結果があらわれています。

この住み替え希望（相談）者が回答したデータも資料として、印刷することができますので、提供することも可能といえます。この結果をもとにして、さらに問題点をつぶしていきます。

『住み替え総合評価表』のシミュレーション結果（例）

□現在の持ち家に住み続ける	経済性 ①家計収支表 60% ②家計資産／負債対照表 10% ③住み替え損得表 20% ④リスクアナリシス 10% 快適性 10% 住環境 5 % 健康／病気 10% 安全性 5 % 人間関係 10%	60%	30 点
□新しく取得する持ち家への住み替え	経済性 ①家計収支表 60% ②家計資産／負債対照表 10% ③住み替え損得表 20% ④リスクアナリシス 10% 快適性 10% 住環境 5 % 健康／病気 10% 安全性 5 % 人間関係 10%	60%	70 点
□賃貸への住み替え	経済性 ①家計収支表 60% ②家計資産／負債対照表 10% ③住み替え損得表 20% ④リスクアナリシス 10% 快適性 10% 住環境 5 % 健康／病気 10% 安全性 5 % 人間関係 10%	60%	20 点
□施設への住み替え	経済性 ①家計収支表 60% ②家計資産／負債対照表 10% ③住み替え損得表 20% ④リスクアナリシス 10%	60%	10 点

	快適性	10%	
	住環境	5%	
	健康／病気	10%	
	安全性	5%	
	人間関係	10%	

⑦経済性の評価方法

ここで主要なファクターとなる経済性について補足しておきます。経済性についての相談者からの回答といっても、多くの場合は、抽象的であって、良い・悪いだけでは決めにくいといえます。したがって、経済性についても、具体的な評価方法を確立することが必要です。経済性は、添付した資料に詳述してある通り、家計収支表・家計資産／負債対照表・住み替え損得表・リスクアナリシスから成り立っています。

これらの4つの評価項目のすべての質問事項についても、非常に良い：+10点；良い：5点；どちらとも云えない：0点；悪い5点；非常に悪い：-10点と採点していきます。

そして、標準的なウェイト付けは、例えば家計収支表 60%・家計資産／負債対照表 10%・住み替え損得表 20%・リスクアナリシス 10%等としますが、クライアントが重視する項目の選択によっては、ウェイト付けを変更しても構いません。

<家計収支表作成に関する質問に対する回答を容易にする方法>

将来、及び、現在の家計の支出項目について金額を聞かれても、住み替え希望（相談）者が回答しにくいので、以下の便法を採用するとよいでしょう。

家計の支出項目、例えば、旅行費・被服費・食費等について、上・中位の上・中位・中位の下・下のいずれを希望するかという具合に尋ねます。そのうえで統計学の正規分布の確率分布を想定（＝定義）して以下の数値を算出します。

クラス	確率分布	
上	平均値+2.5 σ	5%
中位の上	平均値+1.5 σ	11%
中位	平均値+0 σ	68%
中位の下	平均値-1.5 σ	11%
下	平均値-2.5 σ	5%

なお、 σ は標準偏差である。

この表や経費実績値・将来予測値があれば、住み替え希望（相談）者がクラスに関する質問に回答することによって、数値を算出できます。

さて、ここで再びカウンセリングの基本的なスタンスに戻って、シミュレーション結果をどのように活用するか確認してみましょう。既に記したとおり、『住み替え総合評価表』

は、次の基本に立ち返って活用することが大切です。

- ① 住み替え希望（相談）者にとって最適のソリューションの選択ができるようにする。
- ② カウンセリング・プロセスで得られたデータにより、住み替え希望（相談）者のデータベースの作成と、家計分析表の予測をする資料を得られるようにする。
- ③ 住み替え希望（相談）者に住み替えのニーズを客観的に認識させる。
- ④ 住み替えローン等に関することで、将来住み替え希望（相談）者と係争になったときに備えて、住み替え希望（相談）者の要望・選択・決定プロセスを記録として残すことを目的とする。
- ⑤ カウンセリング・プロセスを効率化するために、使い勝手の良いパソコンモデルを開発する。

また、繰り返しになりますが、カウンセリングに際しては、住み替え希望（相談）者に最適のソリューションを押しつけるものでなく、住み替え希望（相談）者自身が最適のソリューションを選択できるように援助することが原則です。すなわち、コーチング手法を採用することになります。

住み替え支援事業説明員の資格認定者には、こうした住み替えシミュレーションツールの利用権が付与され、さらに定期的な情報提供を受けることになるでしょう。こうした知識・技能レベルを日常維持していくことが極めて大切といえます。

（２）物件または入居に関する確認事項

（a）施設に入居するケース

気になるホームや希望条件に見合うホームを見つけたら、まずは資料を請求します。できれば、「重要事項説明書」等も一緒に送ってもらおうとよいでしょう。「重要事項説明書」には、サービス内容や価格だけでなく、生活の決まりごとや手続き等が記されていますので、資料とともに読むとよいでしょう。この資料の対応が早いか遅いかも、よいホーム選びの判断基準のひとつになります。

各施設や住まいの情報が集まったら、次の点に注意して比較検討が必要です。ここからは「施設」の場合の留意点について述べますが、賃貸住宅等の「住まい」の場合にも参考になります。

- ① 入居条件…年齢や身体条件の有無。ペットを連れて行きたい人は、ペットが許可されているかどうか。許可されている場合、条件はどのようなになっているか。
- ② 立地条件…どんな環境の場所にあるのか。都会、郊外、田舎、さらには住み慣れた町に近い、家族が住む町に近い等、人それぞれ選ぶポイントは違います。10年、20年先の生活や、また訪問する家族の意見も考慮することが大切です。
- ③ 交通の便…最寄り駅からの交通手段や交通費。自家用車を利用したければ、駐車場が確保されているかも確認します。

- ④ 利用期間…自立の間のみか、終身利用か、終末期まで可能なのか。退去要件も併せて確認が必要です。利用者は10年、20年先の心身状態も想定して考える必要があります。
- ⑤ 契約形態…利用権、賃貸、分譲なのか。
- ⑥ 利用料…入居一時金、食費、管理費、介護費等。権利形態等により大きく異なります。入居金も月額利用料も、内訳をしっかりと確認することが必須です。支払い方法についても事前に確認をしておきます。また、長期間の入院が必要になった場合、どうなるのかも併せて確認しておきます。
- ⑦ 退去するときの条件…入居一時金がある場合、一時金が戻るか、戻す場合はその額はいくらくらいか
- ⑧ サービスの内容…生活サービス、介護サービス、オプションサービスの内容等
- ⑨ スタッフの配置基準…介護スタッフや看護スタッフは何名いるのか
- ⑩ 医療との関係…提携病院、協力病院の具体的な内容について確認する。協力病院の診療科目や病院の場所の確認はもちろんのこと、通院、入院時の対応についても確認が必要です。
- ⑪ 居室の広さ…長期間生活する場合は、部屋の広さも重要です。
- ⑫ 介護を受ける場所…要介護になった場合のサービス内容や費用の確認も必要です。
- ⑬ 開設年月日…ホームの歴史や建物の安全性の有無も確認が必要です。
- ⑭ 経営者・運営者のプロフィール…社会福祉法人や行政等の公益法人や公的機関が運営するホームでは、破綻のリスクがありませんが、民間の有料老人ホームでは、突然の破綻もありえます。母体や経営状態の確認は必須です。決算書や財務諸表が開示されていれば大きな指標になります。運用理念を明確に掲げているかどうか、大切なポイントとなります。また、既に運営されているホームなら、入居率も大きなポイントです。

希望ホームの選定をするときには、資料の段階で一つに絞らないことが大切です。ホーム選びは土地や家を購入したり、借りたりするのと同じで、実際に眼で見ないと正しい判断はできません。

■ 比較検討資料

入居条件	サービスの内容
立地条件	スタッフの配置基準
交通の便	医療との関係
利用期間	居室の広さ
契約形態	介護を受ける場所
利用料	開設年月日
退去するときの条件	経営者・運営者のプロフィール

①見学と体験入居のポイント

ア 見学に行く

いくつかのホームに絞ったら、見学にいきます。パンフレット内の写真や説明文書では確認できないことも多いので、必ず自分の眼で確認をすることが必要です。また、家族がいる人は、出来るだけ家族の人も一緒に行くことが大切です。一方の好みや都合だけで決めてしまうと、必ず後でトラブルの元になります。生涯暮らす場所になるわけですから、双方がよく考え、納得出来るホームを選ぶことが重要です。

見学をしたいときは、まずは施設に電話をして予約をします。見学はいつでもいいというわけではありません。入居者の生活習慣の邪魔になる時間は避けるべきですし、スタッフの忙しい時間帯は、せっかく行ってもじっくり見学が出来ません。また見学をする側も10分、20分では有意義な見学は出来ませんので、時間に余裕があるときに行くことが肝心です。

見学に際しては下記の点について留意が必要です。

見学するときの留意点

①勝手に移動しない

見学担当者の説明を聞かずに勝手に歩き回ったり、勝手に入居者の居室を覗いたりするのは禁物です。居室、浴室を見学したいのであれば、必ず事前に入居者の許可を取ってからにします。

②勝手に写真をとらない

見学後、他のホームと比較をするためにも、写真は重要ですが、許可無くむやみに撮影をするのはやめましょう。どこを撮影したいのか具体的に示して、見学担当者に撮影の許可を取ります。入居者の顔はなるべくとらないのがマナーです。

見学のポイント

①予約電話をしたときの対応

予約をする時には、電話の対応も確認します。これはスタッフの教育レベルを推し量る材料の一つになります。いくら見学担当者の当日の説明が素晴らしくても、電話受付すら満足にできないスタッフが勤務していたら、求めているサービスは受けられないと思っていいでしょう。

②パンフレットに書いてある交通手段の確認

パンフレットに書いてある交通手段、道順で行き、交通の利便性を確認します。その際、最寄りの駅からの時間やアップダウンの有無も確認が必要です。最寄駅からの送迎車がある場合は、見学者に対してのみなのか、入居者の家族の来訪時にもサービスがあるのかも確認が必要です。

③生活の利便性

最寄りに役所、銀行、商店、郵便局、金融機関等があるか確認します。趣味や習い事をしたい人は、近くでできるのかも確認します。

④食事、その他サービス

食事は生活を豊かにする大事な要素です。食事内容のチェックとともに、入所されている方に話を聞くことも大切です。具体的に個人の好みを反映してくれるのか、メニューの選択ができるのかも聞いてみましょう。また、食事の場所も確認します。さらに、快適に過ごせるよう掃除、洗濯等のサービスも確認します。

● 厨房

出される食事だけでなく、作っている場所をきちんと見ることも大切です。感染予防や食事に対する取り組みの情報がぎっしり詰まっています。冷蔵庫が輝いているか、長靴の位置は…等細かく見ます。

● 共用トイレ

入居している人はもちろんの事、家族や友達、お客様が利用するところです。最新のウォッシュレットがあるか等の設備面でなく、きちんと掃除がされているか確認することが必要です。

①スタッフの様子

質問に対してスタッフが誠意を持って答えてくれているかどうか、また施設の運営コンセプトや内容について現場のスタッフが理解しているかが大切です。できれば、スタッフの人数がパンフレットとおおよそ一致しているかどうかや、介護福祉士等の資格を持った人が大勢いるのか等もチェックしてみましょう。

②全体の雰囲気

利用者の方が、生き生きと楽しそうに生活しているかも確認しましょう。

③部屋の方位

居室の位置もさまざまです。食堂やリビングといった共有スペースを中心に居室が囲むように配置されているタイプもありますし、食堂やリビングが建物の端に位置していて、一部の居室から離れているタイプもあります。また、食堂やリビングが、居室と別フロアになっているタイプもあります。

④設備

有料老人ホームの設備は、必要最低限の設備を備えたものから、豪華なホテルのような設備までさまざまです。一般に整えられている設備から、共用施設、専用設備まで細かく見てみましょう。緊急通報の位置、収納量、ドアの開閉、電気スイッチの位置等、生活しやすいかどうかの確認も必要です。

● 浴室

風呂の大きさはもちろんですが、安全に対する対応や臭い、掃除が行き届いているか等も確認が必要です。

● 天井

いざというときに頼りになるのが、スプリンクラーと放送設備です。最終的には、職員の対応にかかっていますが、まずは初期情報と初期消火が重要です。

見学に行ったホームの豪華な雰囲気やサービスの充実度に圧倒され、その場で契約を交わしてしまう人がいますが、見学しただけではわからないこともたくさんありますので、その場では決して入居を決めないようにします。住宅の購入のときもそうですが、モデルルームの見学に行くとすっかりその気になってしまうことがあります。実際に暮らしてみると見た目とちがうこともあります。

また、入居希望に合ったところを探すためには、出来るだけ複数のホームを見学する事が大切です。価格、サービスといった事柄だけでなく、雰囲気やスタッフの教育レベル等選ぶ要素はたくさんありますが、どんなところにも一長一短があります。複数見学する事で、それぞれのセールスポイントがわかります。そして、同時にウィークポイントもわかります。比較検討して決めることが重要です。ホームの中には、見学に行っただけで契約を急がせたり、その場で決めさせようとすることもあります。そういったところは信用できないと思ったほうがよいでしょう。

■ 見学のポイント

電話をしたときの対応	スタッフの様子
パンフレットに書いてある交通手段の確認	全体の雰囲気
生活の利便性	部屋の方位
食事、その他サービス	設 備

イ 体験入居してみる

これと思った施設があったら、もう一歩進めて体験入居をしてみます。見学に行っただけではわからないこともたくさんあります。「安全性」「機能性」「居住性」を重視して確認するとよいでしょう。また、サービスは素晴らしくても、ホームの雰囲気になじめないケースもあります。ホームにもよりますが、1泊2日のところから10日といった長期体験入居ができるところまでありますので、できれば1回だけでなく、季節や気候の違うときにも行くとよいでしょう。

体験入居に行った時は、出来るだけ積極的にリビングや食堂等に出たり、イベントやサークル活動に参加する等、入居者たちと会話をしてみます。家族側は、送迎の際に周囲の環境も確認することが大切です。

体験入居時のポイント

(ア)入居者の生活体験を聞く

見学のときには、わからなかったことや職員に聞けないと思うようなことを入居者に尋ねてみます。また、入居者の表情も必ずチェックしてみましょう。

(イ) 夜間、休日の職員体制もチェック

昼間だけでなく、夜間や休日の様子もチェックが必要です。

(ウ) 建物・設備を確認

見学時に確認はしたと思いますが、暮らすという視線で再度、確認します。壁の色や照明、装飾品等、居心地の悪さを感じさせるものがないか、自分の体で確かめます。

① 手すりの位置等

実際につかまってみたら、もう少し高い(低い)方がいいというような場合もあります。要望があった場合、それを実行してもらえるのか、また、その場合の費用がどのようなになるのかも確認します。

② 隣室や上階の音チェック

生活する上で、音は気になるものです。短時間の見学では、なかなかわかりにくいところです。

③ 日当たりや風向き

生活する場所として、日当たり、日照時間、風通しは大切なポイントです。

(エ) 近隣の環境

ホームの回りも散歩してみます。近所の環境がわかります。ホームの近くにお店があれば、ホームの評判を聞いてみるのも参考になります。

(オ) 職員と入居者の関係

職員と入居者の信頼関係の有無が安心した生活を送れるかどうかの大きなポイントとなります。スタッフが入居者に笑顔で対応しているどうか確認してみましょう。また、しばらくいますと、スタッフ間の会話もいろいろと聞こえてきます。スタッフの数が十分でも、一人ひとりの資質が悪ければよいサービスは受けられません。よく観察することが大切です。また、苦情対応や入居者間のトラブル処理については、入居者の方に聞いてみることも大切です。

■ 体験入居のポイント

入居者の生活体験を聞く	建物・設備の確認
夜間の職員体制もチェック	近隣の環境
隣室や職員体制のチェック	職員と入居者の関係

(b) 戸建て住宅や民間の高齢者向けマンションに入居するケース

①戸建て住宅

まずは、情報収集をし、気になる物件があったら資料を請求します。既に出来上がっており見学にいける距離であれば、直接、行ってみるとよいでしょう。住宅購入の場合は、通常の安全性や耐久性はもちろんのことですが、プラスして身体が不自由になってきたときにも、安心して暮らせるような造りになっているかどうか重要なポイントです。ここでは住宅そのものに関する留意点について述べます。

①高齢になっても生活しやすいかどうか

日常生活の移動が楽に行えるようにするには、寝室とトイレ、浴室が近いことが重要です。また、力もなくなってくるので「扉が軽いか」も大切なポイントです。

②事故が起きにくい造りになっているか

転倒を避けるためには、「段差」がないかどうか、また「床材」のチェックも必要です。滑りやすい床材であれば、交換が可能かどうかを確認します。また、暗いところでは事故も起きやすいので、廊下等の照明灯がついているかもチェックします。

③動作を楽にするための補助装置が設置してあるか、もしくは設置できるような造りになっているかどうか

玄関、廊下、階段、トイレ、浴室等に「手すり」が付いているか、また二階建てであれば「椅子式階段昇降機」や「エレベーター」等の移動を助ける設備が設置されているかどうかを確認します。付いていない場合は、将来、設置できるような作りになっているか確認します。

部屋別のチェックポイント

● 浴室

滑りやすく、バランスを崩しやすい浴室は、家庭内でも事故の多い場所のひとつです。安全を確保するためにも浴槽の高さや床が滑らないかどうかは必ず確認します。また洗い易さも大切です。寒い季節には、脱衣所や浴室で倒れる人も多いので、暖房器具があれば更に安心です。

● トイレ

日に何度も行くトイレは重要です。使用中のことだけでなく、出入りのことも考慮してチェックします。

● 洗面所

椅子に座っても使用できるのか、また収納スペースは手の届く高さかどうか確認します。

● 台所

特に安全面での配慮が必要な場所です。「電磁調理器具」ですと、火を使わないで済むので安心です。火災報知機等の警報装置が設置されているかも確認しま

す。

● 部屋の用途に限らず

- ・ 介護を想定した広めのスペースになっているか
- ・ ドアは引き戸等、開閉の楽な建具になっているか
- ・ 水にぬれても滑りにくい床材になっているか
- ・ 水栓金具やドアハンドルは、レバー式等操作性の高いものになっているか
- ・ 照明や設備機器のスイッチは大型か、また操作は簡単か
- ・ 緊急時に備えてブザーは設置されているか

● 外のスロープ

車いすになったときを想定すると、スロープはある程度長い方が、安全性が高くなります。

②高齢者向けマンション

建物内の造りについてのチェックポイントは、戸建て住宅と重複する点が多いので、ここではマンションならではのチェックポイントについて述べます。

①安全管理体制はどうか

マンションのセキュリティーシステムが完備しているかどうかや各居室にナースコールやインターフォンが設置されているかどうか確認します。24時間の管理体制になっていれば、いざという時も安心です。

②介護サービスはついているのか

介護サービスがついている場合、どの程度までの介護が受けられるのかも事前に確認が必要です。

③どんなオプションサービスがあるのか…「受付サービス」や「清掃」「買い物」「洗濯」「食事サービス」等、どんなサービスが受けられるのか、また費用はどのくらいかかるのか確認します。

（c）田舎や海外への移住

最近では、老後は「田舎」や「海外」でのんびりと暮らしたいという人も増えています。しかし、イメージだけで決断してしまうと、現実に思ったような暮らしができず、途中で断念して元の住まいに戻るといったケースも見受けられます。こちらも事前にしっかり調査・確認し、選ぶことが大切です。

①田舎への移住

移住したい地域をある程度絞り情報集めをします。気に入った物件があれば、資料を取り寄せ比較検討します。ただし、田舎暮らし用に売り出される物件はあまり多くありませんので、比較が難しい場合もあります。気に入ったものがあれば、見学に行ってみます。移住するにあたっては以下の点に注意します。

- ①立地条件…一口に田舎と言っても利便性には差があります。近くにスーパーや病院等
日常に必要な施設があるかどうか確認します。自動車に乗れない人は特に重要です。
- ②人間関係…田舎では、人間関係が複雑です。親切でやってくれることが都会の人には
重荷になることもあります。地域によってかなり違いますので、物件を見にいった時
に近所の人にいろいろ聞く等して事前に確認することが大切です。

②海外への移住

海外移住は考えている以上に大変なものです。まずは、テレビや雑誌、インターネット等で情報収集し、具体的になってきたら、「ロングステイセミナー」や「事前講座」等を受講してみましょう。移民法は刻々と変化しています。いかに鮮度の高い情報をキャッチアップできるかが、海外暮らしを成功させるための大きなポイントです。「この国に移住したい」と決めたとしても、いきなり移住と言う形ではなく、まずは「個人旅行」や「体験ツアー」で現地を体験してみましょう。その際には、治安や利便性もしっかり確認します。暮らすと言う視点で見ると、観光旅行とは違うものが見えてきます。

また、現地在住の日本人に体験談も聞いてみるのもよいでしょう。現地の日本人会などにアクセスすると、暮らしに関する情報提供やセミナーなども行われているのでお勧めです。移住を決めた場合も、いきなり永住というのではなく、中長期滞在からはじめてみることも大事です。そのためには、最初は賃貸物件の方がよいでしょう。

不動産の契約をする場合には、ライセンシーなのかの確認が必須です。特に購入を検討するときなどは注意が必要です。国によって違いはありますが、永住権を取得していない者や外国人に対して購入制限を課している国があります。このような国では、現地の法律を知らないばかりに詐欺にあってしまったという事件が発生しています。不動産は大きな資金が動くため、詐欺行為の対象になりやすいということを忘れてはなりません。

日本語でコミュニケーションが取れるというのは大きなポイントとなりますが、担当者が日本語で話しかけてくれるから…、というような理由で物件の購入等を決めてしまうのは危険です。不動産は大きな買い物です。信頼できる業者から購入もしくは賃貸したいものです。日本語が得意でない担当者とのコミュニケーションをとらなくてはならない場合には、個人で通訳を雇うなどのリスクヘッジが大切です。

海外暮らしなら生活費がかからないというイメージがありますが、海外での生活と日本にある不動産の維持管理費用等も必要になりますので、海外と日本にかかる費用を洗い出して資金計画をたてていくと安心です。慣れない海外暮らし、生きやすく帰りやすくしておく必要があります。

第2節 カウンセリングのすすめ方

(1) カウンセリングの基本スタンス

カウンセリングは、住み替え支援制度の利用について、誤解なく検討を進めることができる助言をし、無理なく制度を活用できるよう指導することを目的として行うことを基本スタンスとしています。業務にあたっては、関連法令を遵守するだけでなく、カウンセリング業務にふさわしい倫理を自覚して行うことが必要です。

(a) よき聞き手となる

カウンセリングに際しては、まず「よき聞き手」となることが肝要です。「よき聞き手」というのは、単に相談者の話を聴いていくことではなく、相談者の話す内容の意味を理解し、その真意を把握したうえで、問題解決に繋がるように導いていくことです。そのためには、具体的には次のような態度で接することが大事です。

①相談者が話したことに対しては、必ず一旦受容する。具体的には、「なるほど」とか「そうですか」といったような相槌を、会話の中で意識して入れるようにし、例え相談者が誤解に基づく発言したとしても、決して「いや」とか「そうはですね」というような言葉で直ちに反論しないようにします。相談者の誤解に対しては、「なるほど（そうですか）、〇〇さんは…というふうにお考えなのですね（…というご理解なのですね）」というように軽く確認の意味の言葉を入れるとよいでしょう。

②明るく穏やかに、相談者に安心感を与える親しみのある態度で対応します。したがって、他のことに気をとられたり、記録をとることに夢中になったり、時間を気にして時計に目を向けたり、いらだたしそうな態度をとることは厳禁です。

(b) よき理解者でなければならない

相談者の発言内容がよく判らない場合は、遠慮せずその点を尋ねることです。判らないことは素直に質問した方が、相談者からもよき理解者として認識してもらえるので、決して判らないことをそのまま放置してはなりません。

(c) 指導者でなく援助者に徹する

相談者に対し、「ああしなさい」とか「こうしなさい」というように指示的に臨んではなりません。決定するのはあくまで相談者自身であることを自覚し、相談者の自己決定を側面から適切な情報提供を行い、方向付けのお手伝いをするという心構えで接するようしなければなりません。

(d) よき観察者でなければならない

よき観察者とは、決して相談者をじろじろ見るのではなく、相談者と接する中で、さりげなく相談者の表情、態度等を観察し、表情や態度に変化があれば、それを敏感に感じ取り、その持つ意味を洞察するよう心掛けることです。

(e) プライバシーを守る

相談者のプライバシーに関し知り得た情報を、相談者の了解なしに第三者に伝えてはなりません。

(2) カウンセリングの流れとすすめ方

住み替え支援事業説明員が、カウンセリングを行う際、相談者に対して確認しておくべき事項を手順に沿って図示すると以下の通りになります。

相談者の本人確認及び年齢の確認



資産活用の考え及び制度利用希望理由



本制度の全体像を理解しているか



借り上げる条件を理解しているか



賃貸料改定の周期・ルールを知っているか



借上主体と転貸借人の契約を理解しているか



借上主体の業務の範囲を理解しているか



修繕費と原状回復費負担について理解しているか



原賃貸人が修繕費負担しない場合の取り扱いについて理解しているか



賃貸借契約の終了について理解しているか



登録法人が破産した場合等の取り扱いを理解しているか



カウンセリング終了確認書の交付

契約申込内容説明確認書の交付

（a）本人確認及び年齢の確認

カウンセリングの受付から始まり、相談者（制度利用希望者）の本人確認及び相談者が年齢を満たしているかを確認します。

（b）資産活用の考え及び本制度の利用を希望する理由の把握

資産活用や住み替え先について情報提供を行うとともに、資産活用についての考えや本制度の利用を希望している理由を把握します。利用によっては本制度の利用以外の方法を取った方が望ましいと思われる場合もあり、そのときは他の相談機関に適切につなぐ等の対応が肝要です。

（c）本制度の全体像を承知しているかの把握

相談者が本制度の全体像を承知しているかを把握します。具体的には、以下の項目について承知しているか確認し、承知していなければその旨を案内します。

- ①借上主体は、制度利用者の所有する住宅を原則として終身あるいは期間指定をして借用し、第三者に転貸をする。
- ②転貸借契約は、定期借家契約とする。
- ③制度利用者は、転貸借人の定期借家契約終了時点で、賃貸借契約を解約することができる。
- ④制度利用者から解約意向がない場合は引き続き賃貸借を行う。
- ⑤借上主体は、老朽化等により住宅として使用できなくなった場合は、契約を解除することができる。
- ⑥借上主体は、制度利用者との賃貸借契約期間中においては、転借人の有無に関わらず賃貸料を制度利用者に支払う。

（d）借り上げる条件を承知しているかの把握

相談者が本制度の利用するにあたり借り上げ条件を承知しているかを把握します。

- ①原則、日本に居住する50歳以上が所有する住宅であること。一戸建て、集合住宅を問わない。居住している必要はない。
- ②一定の耐震性があるもの。耐震性が確保されていない場合は所要の耐震補強。
- ③開始時からの経済耐用年数が利用者の平均余命のうち最も長い者の平均余命を上回っていること（改修の結果そうなると考えられる場合を含む）。
- ④土地について所有権あるいは適法な権原を有すること。

（e）賃貸料改定の周期・ルールを承知しているかの把握

相談者が本制度の利用するにあたり賃貸料改定の周期・ルールを承知しているかを把握

します。

- ①借り上げ賃料は、定期的に見直し。
- ②借り上げ賃料は、転貸賃料に応じた適正な額。

（f）借上主体と転貸借人との契約を承知しているかの把握

相談者が本制度の利用するにあたり、借上主体と転貸借人との契約を承知しているかの把握をします。

- ①定期借家の年数、定期借家契約の期限（通常型3年 期間指定型）
- ②転貸借の使用目的 住宅利用者が認める範囲で認める（SOHO、オフィス転用 店舗）
- ③利用形態 常時居住利用者が認める範囲で認める（別荘 シェアード）
- ④転貸借人による改修の許容範囲と原状の範囲 造作買取請求権

（g）借上主体の業務の範囲を承知しているかの把握

相談者が本制度の利用するにあたり、借上主体の業務の範囲を承知しているかを把握します。

- ①借上主体が行う入居者管理の内容
- ②借上主体が行う建物維持管理の範囲・内容

（h）修繕費と原状回復費の負担、原賃貸人が必要な修繕費を負担しない場合の取り扱いについて承知しているかの把握

相談者が本制度の利用するにあたり、修繕費と原状回復費の負担、原賃貸人が必要な修繕費を負担しない場合の取り扱いについて承知しているかを把握します。

- ①修繕費の対象
- ②原状回復費の負担
- ③原賃貸人が必要な修繕費を負担しない場合の取り扱い

（i）賃貸借契約の終了（転貸借契約の終了時）

相談者が本制度の利用するにあたり、賃貸借契約の終了は利用者から通知のあった時点において存続する有効な転貸借契約の満了日であることを承知しているかを把握します。

- ①利用者（本人＋同居人）の両方の死亡
- 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除された場合
- ③対象住宅は減耗・毀損し、住み替え支援事業者が応急措置を講じた上で、利用者に改修を要求したが、利用者がこれに応じない場合
- 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住み替え支援事業者が判断し、その旨を利用者に通知したにもかかわらず、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、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利用者による住み替え支援事業者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
- ⑦利用者から途中帰還に基づく契約解除の申し出があった場合（終身型契約の場合のみ）

（j）賃貸借契約の終了（即時終了）

相談者が本制度の利用するにあたり、以下の終了事由が発生した場合、賃貸借契約を即時終了の取り扱いを承知しているかを把握します。

- ①対象住宅の焼失・毀損
- ②住み替え支援事業者の依らない事由で対象住宅を賃貸、もしくは、転貸することができなくなった場合
- ③住み替え支援事業者が解散し、その権利義務を引き継ぐ機関が解散の時点で存在しない場合
- ④転貸契約の即刻解約事由に該当する事由が発生し、利用者が即時解約を書面で請求してきたとき

（k）登録法人が破産した場合等の取り扱いを承知しているかの把握

登録法人が破産した場合の取り扱いを承知しているかを把握します。

（l）カウンセリング実施済確認書の交付

相続人本人が本制度の利用を断念した場合（相談者本人の意向で、カウンセリングを途中で打ち切った場合を含む）は、カウンセリング実施済確認書の発行を見合わせます。

それ以外は、カウンセリング終了後、カウンセリング実施済確認書を交付し、今後の手続関係書類を交付します。

その際、次の諸点を申し添えます。

- ①賃貸借契約の申込みをする際には、カウンセリング実施済確認書の添付は必要なこと
- ②カウンセリング実施済確認書には有効期限があること

第3節 カウンセリングQ&A

Q1 : 個人情報の取扱い

個人情報の取扱いで特に注意することは何ですか。

A 利用目的、管理を厳正に取り扱う

●個人情報の利用目的

JTI に提供した個人情報は、その全部または一部を、以下のような目的で利用します。

- ・「(移住・住み替え支援制度の) 対象住宅借上げ制度」事業等、JTI のサービス提供のため
- ・JTI の事業に関してご請求頂いた各種資料を送送するため
- ・JTI の各種サービスに反映させるために実施するアンケート調査の発送をするため
- ・JTI の事業・サービスのご案内、サポート情報を提供するため

●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 JTI の協賛社員・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を JTI が確認できた場合に限り、JTI 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、または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を JTI が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、JTI が保管させて頂いている個人情報の削除を希望された場合、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

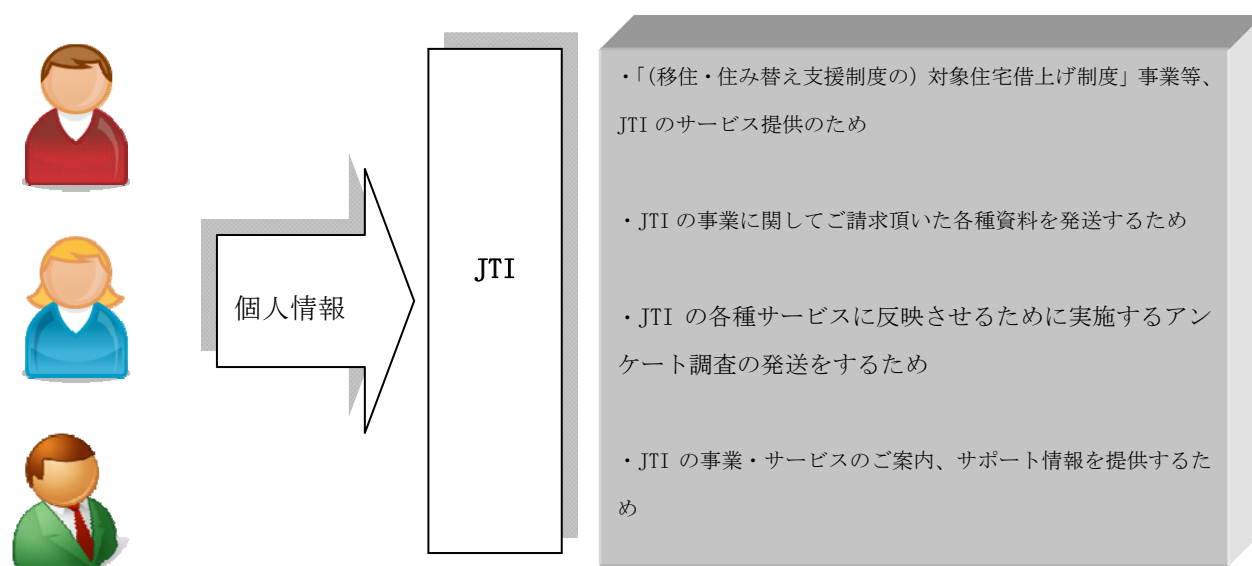
JTI はお客様の個人情報を管理する際は、管理責任者を置き、適切な管理を行います。個人情報に係るデータベース等へのアクセスについては、アクセス権を有する者を限定し、社内において不正な利用がなされないように厳重に管理します。 また、外部からの

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

JTI は個人情報の取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。

JTI 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」「個人情報の取扱いについて」を予告なく変更することがあります。



図表 5. 1 個人情報の取扱い

①個人情報の利用目的

制度利用者個人情報の利用目的	転借人個人情報の利用目的
・ 制度利用者が所有する建物を借り受けることを希望する転借人の募集及び同転借との間における転貸借契約の締結	・ 転借人との間での本契約の締結
・ 制度利用者が所有する建物の審査（耐震診断等の診断・調査）	・ 転借人の与信判断
・ 本制度に基づき JTI が制度利用者に対して行う賃料等の支払	・ 本契約の履行、アフターサービスの実施

・当 JTI から制度利用者に対して行う各種の通知や案内の提供	・本契約に基づく賃料等の請求
・その他、本制度に関連・付随する業務	・ JTI から転借人に対して行う各種の通知や案内の提供
	・その他、本制度に関連・付随する業務

②個人情報の第三者への提供

制度利用者個人情報の第三者への提供	転借人個人情報の第三者への提供
・制度利用者が所有する建物を借り受けることを希望する転借人希望者	・本契約に基づく転借人の債務を連帯保証する JTI の指定を受けた保証会社
・制度利用者が所有する建物の転借人を募集する不動産仲介業者	・転借人に提携金融商品を紹介する移住・住みかえ支援機構の指定を受けた金融機関
・制度利用者が所有する建物の診断・調査を行う者	・本契約の対象となる建物の所有者
・その他、本制度を遂行する上で本個人情報を提供することが必要であると認められる者	・その他、本制度を遂行する上で本個人情報を提供することが必要であると認められる者

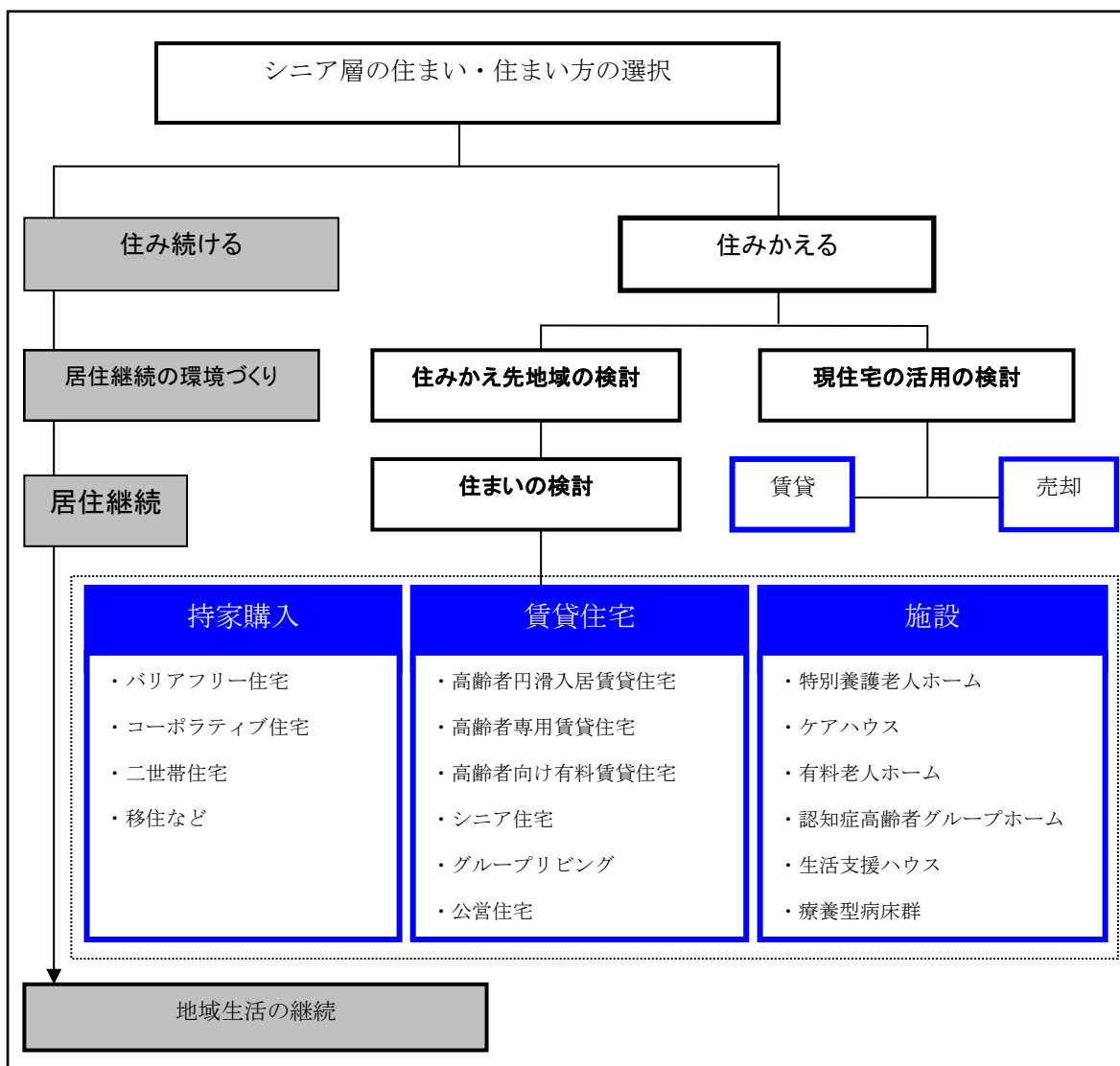
Q2 : さまざまな選択肢の提示

住みかえの事前相談において、気をつけなければならないことはどのようなことですか。

A 他のさまざまな選択肢を示すこと

シニア層にとって住まい方の選択肢は数多く存在します。それを示すことなく、『(移住・住み替え支援制度の) 対象住宅借上げ制度』の長所・短所を説明しても、利用者には客観的な判断ができません。

事前相談の主要な目的の一つは、大局的な視点から、こうした選択肢を示すことにあります。



Q3 : 業法への抵触

説明員としてどのような業法への抵触を注意しなければならないですか。

A 弁護士法・税理士法・宅建業法などの法律に抵触しないように注意しましょう

●法務アドバイスへの抵触

弁護士または弁護士法人でない者は、報酬を得る目的で訴訟事件や非訴訟事件、その他の法律事件に関して、鑑定、代理、仲裁もしくは和解その他の法律事務を取扱い、または周旋することを業とすることができません（弁護士法 72 条）。これに違反した者は、2 年以下の懲役または 300 万円以下の罰金（同 77 条）に処されます。

一般的な法律制度や手続を顧客に説明するのは避けがたい問題ですが、具体的な案件に立ち入って、解決方法を助言することは慎むようにしましょう。もし、誤った指導をして、相談相手が損害をこうむった場合、個人が弁護士法違反に問われるだけでなく、企業としての損害賠償責任問題に発展しかねません。この場合、実際に相談料を受け取らずとも、営業行為の一環として行う以上、実質的に報酬を受けるのと同じとみなされることが多いのです。

●税理士法 52 条への抵触

税理士または、税理士法人でない者は、法律に別段の定めがある場合を除き、税理士業務を行ってはならないとされています（税理士法 52 条）。これに違反した場合は、2 年以下の懲役または 100 万円以下の罰金に処されます（同 59 条）。税理士業務とは、他人の求めに応じ、税務代理、税務書類の作成、税務相談を業として行うという独占的な職業上の特権です。

したがって、顧客獲得のために相談に応じる場合は一般的な相談にとどめ、具体的な税額や節税額に関しては、対応できない旨を明確に顧客に伝えるべきです。

●宅建業法への抵触

宅地建物取引業の免許を受けていない者は、宅地建物取引業を営んではならないとされています（宅建業法 12 条）。これに違反した場合は、3 年以下の懲役もしくは 300 万円以下の罰金に処されます（同 79 条）。

宅地建物取引業法の規制対象は、宅地・建物の賃借（賃貸借・使用貸借）の媒介又は代理です。具体的には、賃貸物件の広告・探索・紹介、権利関係・占有関係等の調査、現地案内、賃貸条件の交渉、賃貸借契約書の作成、契約時の賃料・敷金等の一時金の授受、賃貸物件の引渡し等です。

Q4 : 入居者によるリフォーム

通常の貸家では、リフォームは貸主が行いますが、なぜ本制度では、入居者が行うのですか。

A リフォームを借りる側で行うことによりDIY型

通常の賃貸の場合、賃貸業者から貸す前に対象住宅を貸す側である賃貸人の負担でリフォームを行うことが多いのですが、この場合、賃貸人からすれば初期投資がかさみ、転借人からすると自分の好みを反映させることができません。

住み替え支援事業の場合の対象住宅は JTI 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下記のア～オの部分については転借人が自ら取り替えたり、改修することとし、賃貸人はリフォームに係る負担を軽減することができます。ただし、転借人が行う、取り替え、改修の工事は JTI 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したがって提出の上、JTI 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。

ア 畳、建具

イ 壁紙、天井（クロス張り等の場合のみ）

ウ 流し台、システムキッチン

エ 備え付けのエアコン、その他の電気器具

オ その他、制度利用者 JTI 間において別途書面で合意したもの



内装等は借りる側が行えます。

Q5 : 賃借権の登記と設定費用

本制度の利用にあたっては、賃借権の登記を設定する必要があるとのことですが、費用はどれくらいかかりますか。

A 不動産価額の1%の登録免許税がかかる

●賃借権登記

JTI のマイホーム借上げ制度を利用する際には、JTI の賃借権を第三者に対抗する（民法 177 条）ため、JTI 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、制度利用者が異議を述べないことが必要条件となり、それによって登記後の第三者の対抗要件に優先することになります。

また、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、JTI 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。

賃借権の設定登記費用は、不動産の価額×1%の登録免許税がかかります（仮登記のある不動産等の移転登記等を行う場合については税務署に問い合わせてください）。

課税範囲、課税標準及び税率表

（平成 18 年 4 月

1 日現在）

項目	内容	課税標準	税率
地上権、永小作権、賃借権又は 採石権の設定、転貸又は移転の登記	設定又は転貸の登記	不動産の価額	1,000 分の 10

Q6 : 火災保険をかける義務

本制度の利用にあたって、火災保険加入が義務ということですが、費用はどれぐらいかかりますか。

A 損保会社、補償内容・特約によって保険料はさまざま

JTI のマイホーム借上げ制度を利用するには、本制度利用者が自己負担で、対象物件に火災保険をかけることが条件になっています。本制度の利用者のほとんどは、すでに火災保険に加入していることと思います。現在、火災保険はさまざまなタイプが出ており、損保会社によって割引率や補償内容は異なり、保険料もまちまちです。顧客獲得に向け、かなり安い保険料を提供している損保会社もありますので、現在加入している補償内容を見直す絶好の機会と言えます。満期前でも、補償内容を見直すことにより保険料を安くできる場合もあるといえます。

周知のとおり、地震の多いわが国では、火災保険に地震保険をセットで加入するケースが多くなってきました。本制度では、耐震診断は不可欠です。

同診断の結果耐震補強が必要となれば、補強をし、さらに地震保険に加入するということも検討しなければならないでしょう。

ここでは、最もシンプルな補償内容の火災保険の保険料を掲げておきます。

<補償内容>火災、落雷、破裂・爆発、風災・ひょう災・雪災による損害を補償。

<保険料例>保険始期日が 2007 年 4 月 1 日以降の場合

建物の形態	算出条件	年間保険料
耐火造の建物 (鉄筋コンクリート造建物)	建物保険金額 2,000 万円 家財保険金額 1,000 万円 床面積 100m ²	11,400 円
非耐火造の建物 (モルタル塗りの木造建築物)	建物保険金額 2,000 万円 家財保険金額 1,000 万円 床面積 100m ²	36,300 円

Q7 : 中途解約の説明

中途解約はいつでもできますか。何らかの制約がありますか。

A 終身型契約の場合は、中途解約可能

●中途解約 ～いくつかの制約があります

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、お子様等に住まわ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ので十分に注意してください。

ア 解約にあたって、JTI 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ます。

イ JTI が解約通知を受領した時点において、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、JTI が同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、JTI 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。

ウ JTI が解約通知を受領した時点において、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。

エ なお、JTI 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。

●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切迫した事情がある場合には、JTI は制度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します。ただし、交渉の結果どうしても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ません（＜終身型＞の場合解約まで最長 3 年かかります）。JTI の努力義務は法的な義務ではありませんので、その成果について JTI は一切責任を負いません。

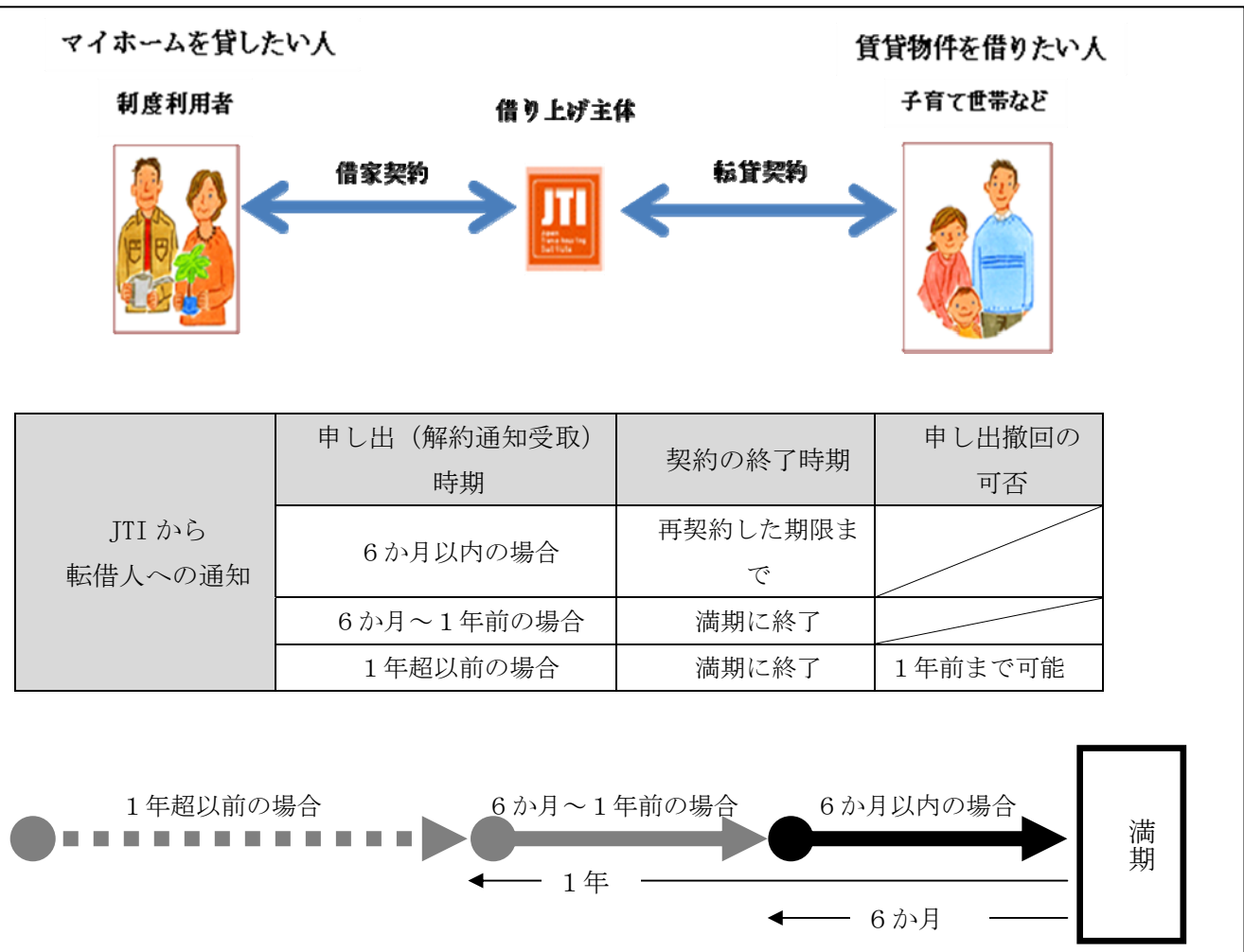
中途解約と中途帰還＜JTI の例＞

終身借上げ型の賃貸借契約が締結された場合、制度利用者は、規定にしたがって、契約を解約することができます。ただし、解約権の濫用であると JTI が判断する場合には、借地借家法の規定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。

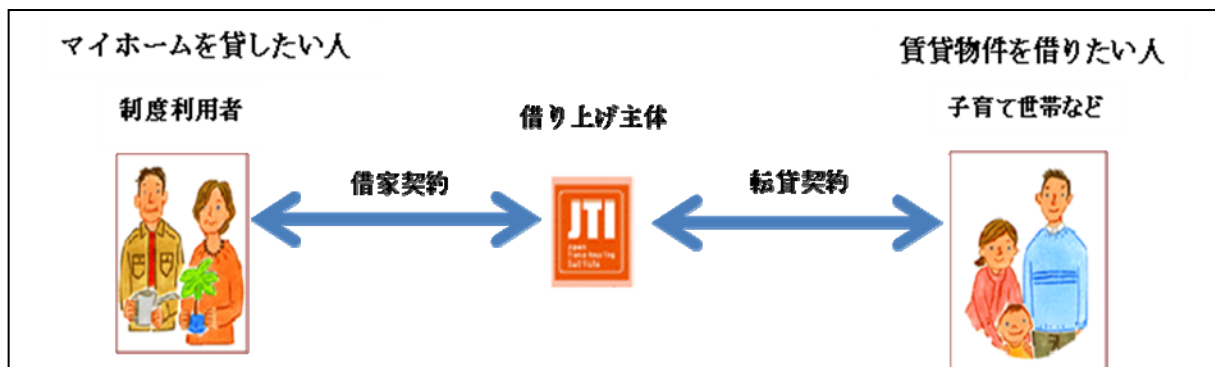
ケース 1 空き家状態の場合



ケース 2 転借人が存在する場合



ケース 3 緊急解約



制度利用者の健康状態、経済状態その他の事情から、制度利用者が契約を解約して本件建物に居住すべき切迫した事情があり、人道上その他の配慮から JTI と転借人との間の転貸借契約を期間満了以前に解約すべき高度の必要性があると認められる場合、JTI は制度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、転借人に対し、同転貸借契約を合意解約すべく誠実に交渉を行うものとします。

ただし、交渉の結果解約することもあり、制度利用者には JTI の努力義務が法的な義務でないことを確認のうえ、その成果について JTI は一切責を負わないことを了承してもらいます。

(JTI による解約)

JTI は、何時でも、制度利用者に対して、契約の解約を申し入れることができます。この場合においては、契約は解約の申入れの日から 60 日を経過することによって終了します。またこれにかかわらず、JTI は JTI の建物の老朽化による利用困難など業務方法書に定める制度概要に規定する終了事由に該当する場合を除いて解約権を行使しません。

JTI は業務方法書等の変更により、終了事由に変更があった場合には、遅滞なく書面で通知するものとします。

終了事由の発生を JTI が認識した場合には、JTI は制度利用者に対し終了通知を発状します。この場合、本契約は通知発状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け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。ただし、融資の借入があり担保権が設定されている場合は、当該借入が完済されるまでの間、本契約は継続するものとします。

Q8 : 家財の留置

貸す場合、現在ある家財のすべてを移動しなければならないのですか。

A 大型家具等は置いておけます

移住・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）を賃貸の対象からは外すことができます。

家具の中でも、特に大事にされていて傷つけない場合や、大型でしかも住み替え先までの移動に費用がかかる場合などは、家に留め置きしておいたほうが、無難かもしれません。

なお、参考までに、民間のトランクルームサービスを利用した場合の料金は、下記のような水準になります。広さにより使用料は異なりますので、大きさや数量によりトランクルームの広さを選択します。

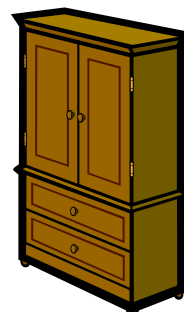
各都市のトランクルーム料金の目安

都市名	広さ約 1 畳相当/月額	広さ約 2 畳相当/月額
札幌市白石区	13,000 円	25,000 円
東京都千代田区	25,000 円	48,000 円
名古屋市中区	18,000 円	39,000 円
大阪市西区	13,000 円	25,000 円
福岡市中央区	13,000 円	17,000 円

※1. 広さの目安：1.6m² = 約 1 帖

※2. その他費用として保証金・契約金等合わせて 2～3 ヶ月費用がかかる場合もある。

(注) 料金はあくまでも目安です。平成 21 年 2 月 5 日 HLP センター調べ。



Q9 : 相続人関係の把握

本制度を利用にするにあたって、利用者の相続人にとって重要な問題だと思いますが、ハウジングライフ(住生活)プランナーとして特に注意すべき点がありますか。

A 相続人関係がどのような状況かを把握します

●相続人がいる場合

以下の点を確認します。

- ・ 相続人に本制度の利用を相談済みか否か。相続人は本制度の利用を承知しているか否か。
- ・ 相続人から反対されていないか否か。

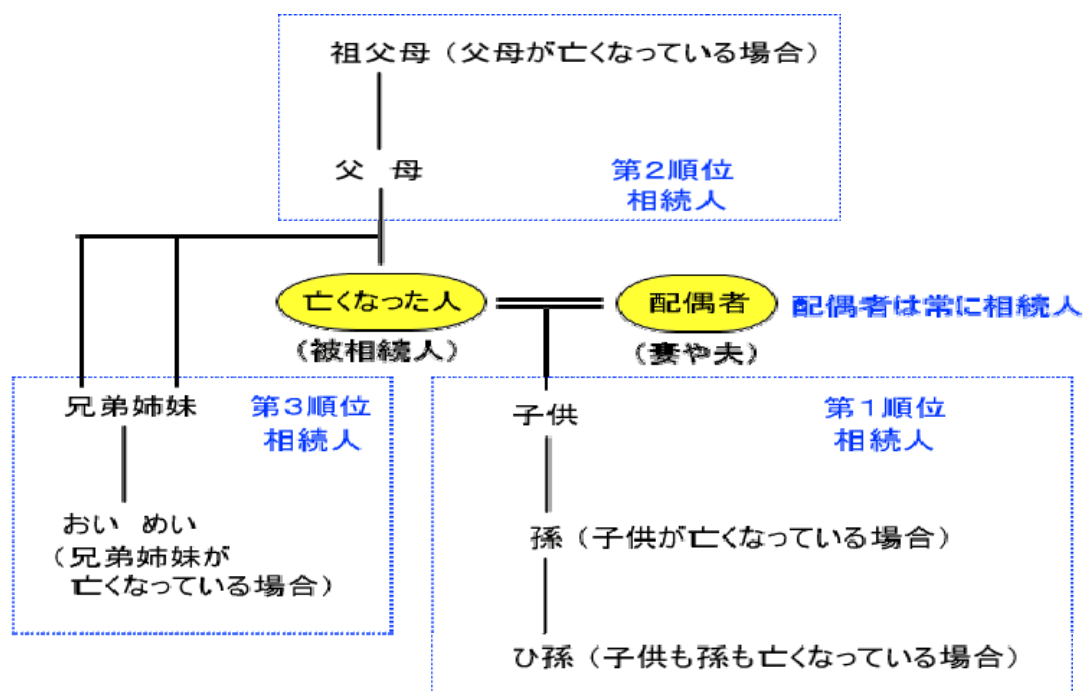
次に、以下の場合、相続発生時の対応を検討する上でその理由を把握しておきます。

- ・ まだ相続人に相談していない。本制度の利用を承知している相続人が誰もいない。
- ・ 反対している相続人がいる。

●相続人がいない場合

相続人がいないことが確認されれば問題ありません。

相続人の範囲と優先順位



Q10 : 同居人（共同生活者）の家賃収入確保と遺言

遺言書を用意しておかないと、同居人（共同生活者）の家賃収入が途絶える可能性があるという話を聞きましたが、どのようなことですか。必ず遺言書を用意しておくべきですか。

A 遺言書等の手当てをしておくことが重要

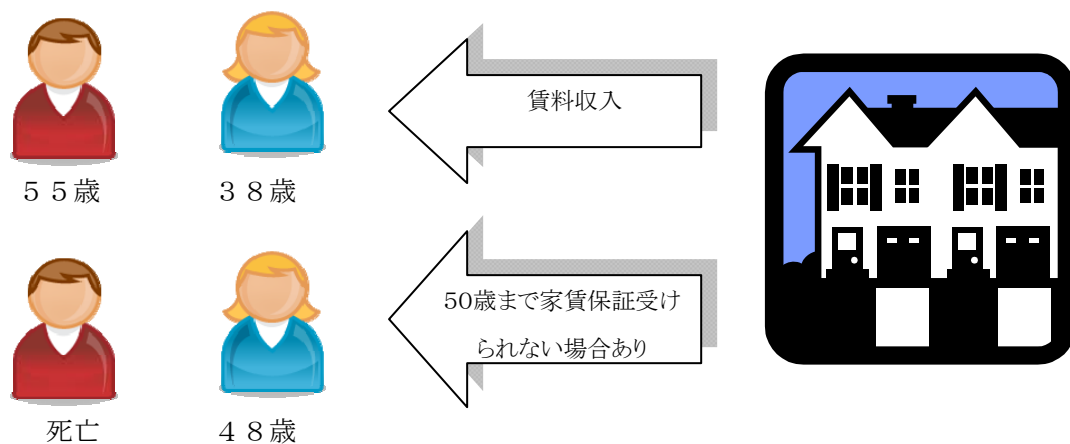
●（移住・住み替え支援機構の）マイホーム借上げ制度を利用できる方

日本に居住する 50 歳以上の方（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。及び両者の共同生活者（1 名）。

●共同生活者とは？

制度利用者の配偶者等（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）を含む）を共同生活者と呼ぶ。なお、制度利用時に主たる利用者が 50 歳以上であれば配偶者等の共同生活者の年齢は 50 歳以下であっても差し支えありませんが、主たる利用者が死亡した時点で共同生活者が 50 歳に達していない場合には、50 歳に達するまでは家賃保証を受けられないことがあります。また、住宅を相続しない共同生活者の場合、利用者の死後借上げ賃料を受け取るためには、別途遺言書等による手当てしておく必要があります。

※これにより、制度利用者の死後、その住宅の相続人が共同生活者の意向に反して借上げ契約を解約する等の事態を防止することもできます。



Q11 : 申込手続費用は返還不可

申込書を提出後、本制度の利用ができない場合であっても、申込手続費用は返還できないそうですが、その理由と具体的費用を教えてください。

A 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申込手数料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。

●制度利用申込書

制度を利用するご遺志が明確になったら、制度利用申込書とこれに付随する諸契約に署名し JTI に提出します。

●カウンセリング

この時点で、『ハウジングライフ(住生活)プランナー』から制度の内容について、あらためて詳しい説明を受けます。

●賃貸契約の説明

同時に、JTI 協賛社員の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の内容について、特に、本制度特有の条文等を中心に説明します。

※（移住・住み替え支援機構の）マイホーム借上げ制度は、お客様の大切なマイホーム等を長期間借上げることになる大変重要な契約なので、これらの説明を通じて利用者の意志を最終確認するものです。これらの説明が完了したことの証明がないと契約を申し込むことができません。

●申込手数料

申込書の提出後は、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しますので、申込手数料 17,850 円を頂戴します。この申込手数料は仮に承諾がなされない場合でも返却できない旨を利用申込者に説明します。



制度利用申込み

手数料 17,850 円

JTI

※申し込み後、制度利用（借上げ）しないことになっても手数料の返還はしない

Q12 : 建物診断の実施と結果報告の受理

本制度利用の申込み後に建物診断を行わなければならないということですが、具体的な診断項目を教えてください。

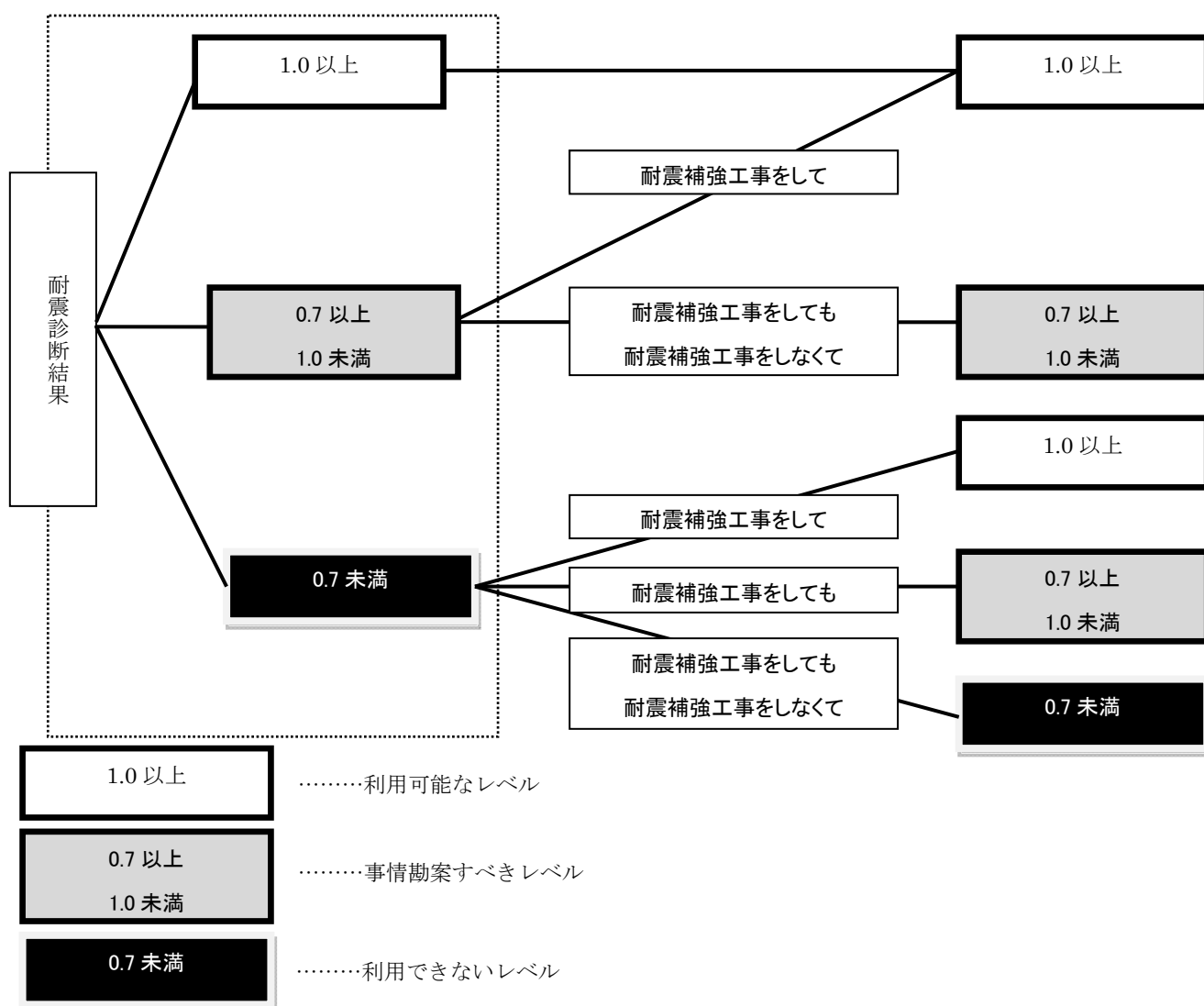
A 制度利用の申込みを行ってはじめて、JTI が借上げ適合かどうかの審査を開始する。

建物診断は長期の賃貸に適した住宅かどうかを、耐震診断や水回り等、建物の構造上に問題がないかを中心に診断し、結果を報告することを説明すること。

JTI が指定する審査機関の建物診断を利用者の負担で受診すること。

上記の結果、耐震補強等の補修・改修等の工事が必要と診断された場合には、賃貸開始までに工事を完了することが必要です。

耐震診断結果と耐震補強結果による JTI の判断



Q13 : 建物診断費用は利用者負担

建物診断費用は具体的にどれぐらいかかりますか。

A 建物診断費用は「建物の構造、種類、広さ、大きさ、築年数など」によって異なるが、あくまでも利用者負担となることを説明する。

●建物診断

制度利用の申込みを行ってからはじめて、JTI が借上げ適合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、耐震診断や水回り等、建物の構造上に問題がないかを中心に診断し、結果を JTI に報告します。

●診断費用

診断費用は利用者の負担となります。なお、診断のかん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、JTI に利用可能な制度について照会します。まず、顧客が在住する市区町村の建築行政部局に問い合わせしてみることを顧客にアドバイスします。

(財)日本建築防災協会のホームページの「住宅の耐震診断・耐震改修の相談窓口一覧」で見することもできます。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、現地調査の有無により異なりますが、総延べ面積に対して、500 円/㎡から 2,000 円/㎡程度です。

これらは、家の大きさや場所などによっても変わってきますので、あくまで目安として考えください。

＜建物診断の基本的調査項目（例）＞

1	地盤の状況
2	地形の状況
3	基礎部の種類の判定
4	建物の重量(例 屋根部材の判別)
5	建物の間取り(壁量と壁の配置バランスの判断) ・12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・襖など)は多すぎないか等
6	建物の内壁材・外壁材の種類の判定(壁の強度の判断)
7	筋違の有無やサイズ(壁の強度の判断)
8	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)
9	床部材及び床下の判定
10	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・雨漏りなどの水浸み痕・床鳴り等

Q14 : 建物診断結果と耐震補強・建物改修

建物診断の結果、耐震補強や改修工事が必要との判定が出た場合、契約はどうなるのですか。

A 建物診断の結果、耐震補強、その他の改修が必要と JTI 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。

●補強・改修工事

建物診断の結果、耐震補強、その他の改修が必要と JTI 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。

●費用負担

補強・改修工事の費用は利用者のご負担となります。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。JTI に利用可能な制度について照会することもできます。

地震国の日本の関心事といえは地震対策です。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。1981 年以前に建築された戸建住宅はおおよそ 1,200 万戸（H15 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、賃貸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く必要があります。

(1) 補強・改修工事の実施

建物診断結果により耐震補強、その他の改修が必要と JTI 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。

(2) 費用

補強・改修工事の費用は利用者の負担となります。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、JTI に利用可能な制度について照会もできます。

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。（下記図表参照）詳しい木造住宅の耐震診断と補強方法については、（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」を参考としています。

図表 木造住宅の補強方法

基礎部分	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、これを土台にアンカーボルトで締め付ける
壁	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・筋かいなどの接合は、金物等を使って堅固にする
	柱、はりの接合は、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。

出典：国土交通省監修 財団法人日本建築防災協会HPより

補強工事費のめやす

＜ケース 1＞外壁の補強方法と費用

外壁補強による耐震補強費用は、既存のモルタル壁、室内壁、天井、床を撤去して、筋交いを入れ、構造用合板（厚さ 9 mm）および内壁石膏ボード張りクロス仕上げ、床、壁円状を復旧して、外壁をサイディングボード仕上げとした場合、0.91 メートルあたり 25 万円弱となります。外壁の長さが 1.365 メートルの場合で工事内容が 0.91 メートルと同じとして、1 箇所当たり 32 万円前後、更に外壁の長さが 1.82 メートルの場合、工事内容は 0.91 メートルと同じとした場合、1 箇所当たり 40 万円強となります。

＜ケース 2＞内壁の補強方法と費用

内壁補強については、既存の内壁、天井、床を撤去し、筋交いを入れ、構造用合板（厚さ 9 mm）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 0.91 メートルとした場合、工事金は 31 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、39 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、48 万円弱となります。

＜ケース 3＞基礎補強方法と費用

基礎補強工事は、工事内容にもよりますが、工事金は 1m 当たり 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 m² 当たり 35,000 円の工事金がかかります。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。

注：（財）経済調査会発行積算資料

『ポケット手帳 リフォーム 2008 住宅・店舗増改築のための設計・見積り資料』より引用

Q15 : 耐震診断・改修に対する公的支援制度

耐震診断・改修に対する公的な支援制度があると聞きましたが、教えてください。

A 各地方自治体の支援制度があります

地方自治体において、耐震診断・改修に対する支援制度を設けています。支援方法は補助、融資／利子補給、技術者派遣があり、支援種類として、住宅診断、非住宅診断、住宅改修、非住宅改修などとなっています。その他、地方自治体独自の支援制度があります。

耐震診断・改修に対する支援制度

耐震診断ならびに耐震改修を行う際には、県や市町村から費用の助成があります。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しましょう。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。

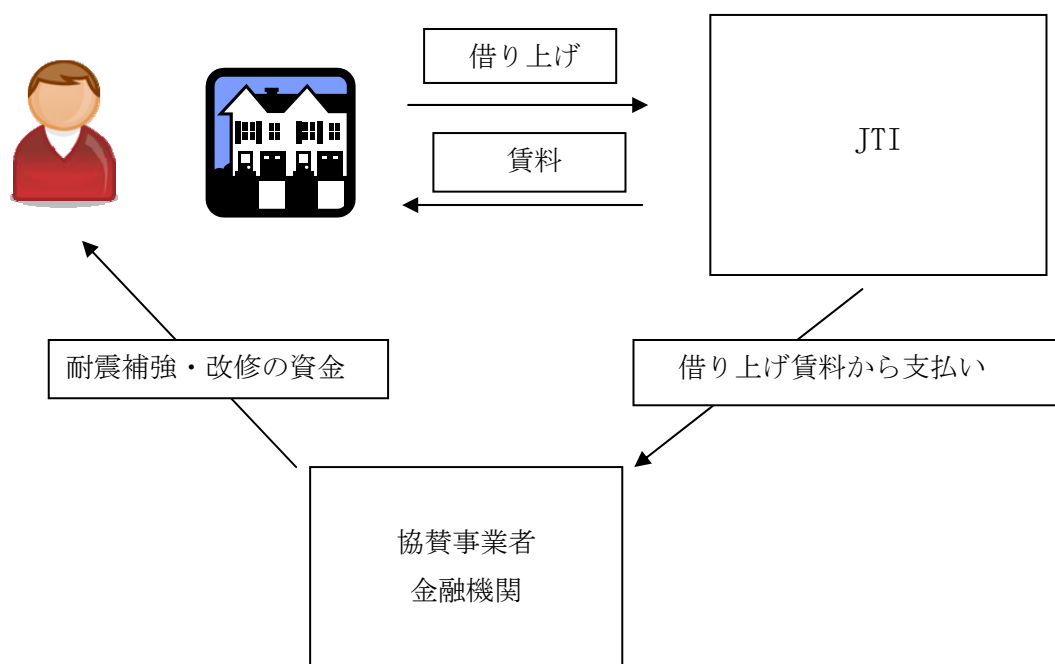
住宅の耐震診断に対する補助	地域等の条件はなく、住宅の耐震診断費用の一部を地元の公共団体が負担する。
住宅の耐震改修に対する補助	地震防災対策強化地域等にある人口集積築地区や密集市街地整備促進事業等の地区で、震災時の倒壊によって被害拡大の恐れがある地区に建つ住宅に対して、耐震改修工事費の一部を地元の公共団体が負担します。ただし、倒壊の危険性等が耐震診断で判定されているなどのいくつかの条件がありますので、公共団体に確認することが必要です。
一般建築物の耐震改修に対する補助	地震防災対策強化地区などに建つ建築物に対して、耐震補強工事費の一部を地元の公共団体が負担します。ただし、耐震改修促進法の改修計画の認定を受けた建築物であることや、建築年度などのいくつかの条件がありますので公共団体に確認することが必要です。

Q16 : 耐震リフォームのための JTI 提携ローン

耐震補強・改修のための JTI 提携ローンの具体的な内容を教えてください。

A JTI の協賛事業者の金融機関が提携ローンを用意しています

その他、費用を借入でまかないたい方のために、JTI の協賛事業者となっている金融機関が提携ローンを用意しています。その場合は、契約後に JTI から支払われる借上賃料から借入金は自動返済されます。



Q17 : 強制解約条項と契約の終了

建物の老朽化が著しく、継続して住宅を転貸するには経常的修繕費を超える多額の支出が必要と JTI から言われても、制度利用者が修繕費用を出さない場合はどうなりますか。

A 建築後、経年劣化により経常的な修繕費を超える大規模なメンテナンス費用が必要になる点と、修繕費用を出せない場合の契約の強制解約条項（終了事由 1 - D）について説明する

●終了事由 1

以下の終了事由の発生を JTI が認識した場合には、JTI は制度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け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。

- A 利用者（本人＋共同生活者）の両方が死亡したとき
- B 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
- C 対象住宅が減耗・毀損し、JTI 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
- D 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 JTI 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
- E 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
- F 制度利用者による JTI 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

●終了事由 2

上記の他、以下の終了事由が発生し該当した場合には、借上げは即時に終了します。

- A 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。
- B 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。
- C JTI が万が一解散したとき。（但し、解散時に JTI の権利義務を承継する者が存在する場合を除きます）

Q18 : 転借人への物件内覧の応諾

有利な賃料設定につなげるために、どのような事項がありますか。

A 転借人には、借りる物件を実際に見せてあげる必要があります、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られることができるように、転貸人に協力をお願いします

●転借人の募集への協力

転借人には、借りる物件を実際に見せてあげる必要があります。外観だけでなく、できる限り内覧に応じることが有利な賃料設定につながりますので、転貸人にはご協力をいただくようお願いすることがポイントになります。

Q19 : 承諾書の受領と契約の成立

承諾書とはどのような内容ですか、また、契約はどの時点で成立となりますか。

A 条件の記載された承諾書を受領し、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の内容について本制度特有の条文等を中心に説明を受け、借上げの契約を締結をした時点で契約は成立します

●承諾の条件

建物診断で問題がないか、補強・改修工事が完了し、最初の転借人が内定したら、JTIから具体的な借上げ条件を記載した承諾書を送付します。

Q20 : 家賃支払いと家賃保証

家賃の支払いと保証は具体的にどの時点で決定するのですか。

A 制度利用申込みと同時に家賃が保証されるのではない旨を説明すること

●賃料支払い

契約が成立し、制度利用者が退去しハウスクリーニングを行った後に、転借人が入居した日から借上賃料が支払われます。なお、その後は仮に空き家となっても最低保証賃料が支払われます。

●最低家賃額の決め方

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 JTI が決定します。決定額は原則として3年以内毎に見直しされます。

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になりますので、借上げ家賃が支払われるのはその時点からになります。制度利用の申し込みと同時に家賃が保証されるわけではありません。

Q21 : 家賃水準

一度決まった家賃に不満があるときは、どうすればよいのですか。

A 決定額は原則として3年以内毎に見直し

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、JTI 所定の諸経費・空き家のための引き当て等を控除した家賃の額を「借上げ家賃」としてお支払いします。また、その後も再契約された「転貸契約の賃料」について同じとしますが、仮に転貸を行うことができず空き家となった場合にも、JTI 所定の「最低借上げ家賃」額を支払います。

●最低家賃額の決め方

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 JTI が決定します。決定額は原則として3年以内毎に見直しされます。

Q22 : 転借人の条件

JTI が転借人を募集するといっていますが、転借人の条件に何らかの制限はあるのですか。

A 事務所・店舗、独身者向けに貸す場合もあります

借上げた住宅は、主として子育て世代が家族で居住するために転貸します。ただし、住宅の状態や地域の状況その他の観点から一定の賃貸収入を確保するために必要な場合には、建物の形状に影響を与えない限り、事務所・店舗等の目的でも転貸する場合があります。また、十分な賃料水準が得られる場合には、常時居住だけでなく、別宅（週末のみの利用等）、シェアード（独身者が数名で一戸建てに居住等）等の利用形態も許すことがあります。

Q23 : 転借人による改修

転借人が入居時にリフォームを行うとのことですが、対象住宅がどの程度改修されるのか心配です。この点は、大丈夫ですか。

A JTI 登録業者または利用者が特定する改修業者による工事なので安心

原則的に対象住宅は JTI 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自ら取り替えたり、改修することを認めており、転貸人はあらかじめ了解していただきます。

ただし、転借人が行う取り替え、改修の工事は、JTI に事前に申請することになっており、尚且つ JTI に登録された業者が実施することになります。また、制度利用者ご自身で特定の改修業者（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）を指定することもできます。

リフォームは建物の以下の部分に限り、転借人自らの費用において取替えまたは改修することができます。ア 畳、建具 イ 壁紙、天井（クロス張り等の場合のみ） ウ 流し台、システムキッチン エ 備え付けのエアコン、その他の電気器具 オ その他、制度利用者 JTI 間において別途書面で合意したもの カ その他契約上の特記事項

※ 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のですが、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。

Q24 : 退去時の修繕費用

転借人の退去時の修繕はどうなりますか。その際、特に注意すべき事項は何ですか。

A 貸主・借主の負担範囲等契約書内容を入居時に十分な説明をしておく

「退去時に修繕費を請求された」、「退去時に敷金が返還されなかった」など、トラブルが後を絶ちません。こうしたトラブルを避けるためには、入居時に十分な説明をしておかなければなりません。部屋の状況を家主立ち会いで確認し、チェックリストを残したり、写真を撮っておいたり、よく確認し、納得してから契約することが不可欠です。

修繕及び維持管理等の費用分担について（JTI の例）

マイホームを貸したい人

賃貸物件を借りたい人



入居時

指定の建物診断（耐震診断）を受診 所要の耐震補強工事を実施（JTI から修繕を指示された場合）	1) 畳、建具、2) 壁紙、天井（壁紙の場合のみ）、3) 流し台、4) その他を自ら取り替え、改修することができる。

※建物賃貸借契約約款にて取り決め

入居中

入居期間中の住宅の修繕 （JTI は、同修繕にかかる費用を制度利用者に 対して請求することができる）	故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、賃借人の責任による住宅の損耗等 【特約】室内のクリーニング及びエアコンクリーニング費用

※ 賃貸住宅紛争防止に基づく説明書にて取り決め。ただし特約はすべて認められる訳ではなく、内容によっては無効とされることがあります。

退去時	賃貸住宅紛争防止に基づく説明書
経年変化及び通常の使用による住宅の損耗等の復旧 （JTI は、同修繕にかかる費用を制度利用者に対して請求することができる）	故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、賃借人の責任による住宅の損耗等 【特約】化粧壁、襖の張替、畳の裏返し、畳の表替、水道器具、流し台、風呂場、洗面台の排水修理等、生活により生ずる小修繕。本件建物の天井、壁の塗装張替、床の張替、照明灯の取替等、賃借人の日常使用により生ずる修繕

※ 賃貸住宅紛争防止に基づく説明書にて取り決め。ただし特約はすべて認められる訳ではなく、内容によっては無効とされることがあります。

第4節 マイホーム借上げ制度利用時に発生する費用説明の整理

（１）制度利用の際にかかる費用を十分に説明する

マイホーム借上げ制度を利用する場合、契約締結までに段階に応じてさまざまな費用が発生します。手続きの段階ごとにどのような費用がかかるのかを制度利用者、借主に大別して一覧表にまとめましたので、押さえてください。特に申込手数料は返還されないこと、建物（耐震）診断費用、耐震補強・改修工事費用が発生する場合があること、賃借権の設定費用がかかること、火災保険に加入すること、制度利用中に経年劣化補修費用がかかる可能性があること等は特に重要なので、利用者に十分説明しなければなりません。

（２）手続き段階ごとに発生する費用

（a）予備診断・制度利用申込、賃借権の設定費用

予備診断・制度利用申込み時には、申込手数料がかかります。また、賃借権の設定費用もかかります。→第4章第3節「Q5」同「Q10」参照

（b）建物診断費用

建物診断は必ず受けなければなりませんので、必ず建物診断費用が発生します。→第3章第3節「(2)耐震診断と費用」参照

（c）耐震補強・改修工事

建物診断の結果、耐震補強・改修工事が必要となった場合には、制度利用者がその費用を負担しなければなりません。→第3章第3節「(3)耐震強度の補強方法と費用」、同第3節「(4)耐震診断・改修に対する支援制度」参照

（d）火災保険

制度利用者の火災保険の加入は義務となっています。→第4章第3節「Q6」参照

（e）経年劣化補修費用

年数を経て、建物が劣化し事業主体より補修の要請があった場合は、事業主体の建物診断にパスする補修をしなければなりません。→第3章第3節「(1)戸建住宅のライフサイクルと維持管理費用」参照

（f）その他

制度利用に際して、家具等は貸家に留め置きが可能です。住み替え先に持っていくには、置くスペースもなく移動費用も惜しい、けれど、他人に家具を傷つけられるのが心配だ、というような利用者には、家具等を保管する業者を紹介することも考えられます。

→第4章第3節「Q8」参照

マイホーム借上げ制度利用時に発生する費用説明の整理

カウンセリング・ フローの段階	制度利用者(貸主)		入居者(借主)	
	必須	必要な場合	必須	必要な場合
情報会員登録				
事前相談				
予備診断 ・制度利用申込	申込手数料 →第4章第3節 「Q10」参照 賃借権の設定費用 →第4章第3節 「Q5」参照			
建物診断	◎ 建物診断費用※ →第3章第3節 「(2)耐震診断 と費用」参照			
耐震補強・改修 工事		◎ 補修費用※ 第3章第3節 「(3)耐震強 度の補強方法と 費用」参照 同第3節「(4) 耐震診断・改修 に対する支援制		

		度」参照		
火災保険	○ 火災保険料 第4章第3節 「Q6」参照			
契約申込内容 確認書の受領・ 契約			○ 仲介手数料	
転借人の入居		○ 家財の外部保管料 第4章第3節 「Q8」参照		○ リフォーム費用 第3章第3節 「(1)戸建住宅 のライフサイク ルと維持管理費 用」参照
経年劣化補修		○ 補修費用 第3章第3節 「(1)戸建住宅 のライフサイク ルと維持管理費 用」参照		

※ 公的支援制度あり

第 5 章

資料編

第5章 資料編

●住み替え支援制度関連情報収集窓口一覧①

情報収集できる窓口一覧

■ 移り住み先の検索等に役立つホームページ（順不同）

独立行政法人 福祉医療機構 (WAM NET ワムネット)	http://www.wam.co.jp/	介護保険制度や福祉・保健・医療関連の情報を提供するための、情報ネットワークシステム。全国の高齢者福祉施設や介護保険事業者、病院や診療所も検索できるため、住みかえ先の地域の施設やサービスを確認できる。厚生労働省の会議資料や最新情報の入手も可能。
社団法人 全国有料老人ホーム協会	http://www.yurukyos.or.jp/	協会に加盟している全国各地の施設の中から、希望条件に適した有料老人ホームを検索できる。ホーム探しから入居までの基礎知識。入居希望者向けのセミナー開催情報。
特定施設事業者連絡協議会公式	http://tokuteikyos.jp/	特定施設事業者向けのサービス案内。介護保険制度の改正や介護報酬改定などに関する情報提供など。
全国認知症グループホーム協会	http://www.senkoku-gr.jp/	グループホームの普及、質の向上を目指し、広く啓発、支援活動を行っている団体。グループホームへの理解を深めるための書籍やビデオなどを紹介。
宅老所・グループホーム全国ネットワーク	http://www.clo-japan.com/takuroisyo.net/	宅老所・グループホームの事業所検索が可能。
社団法人 全国老人福祉施設協議会	http://www.roushikyos.or.jp/	社会福祉法人の運営改善の支援等に関する事業を行う全国組織の団体。介護保険制度の動向や老人福祉施設等の情報提供も行う。都道府県ごとの老人福祉施設協議会の連絡先を掲載。福祉施設の空き状況などを知ることができる。

■ 移り住み先の相談等に関する民間組織（順不同）

NPOシニアライフ情報センター	http://www.senior-life.org/	有料老人ホーム、シニア住宅、ケアハウス、グループホーム、グループリビング、高齢者向け優良賃貸住宅等の全国情報に対応。会員制（入会金3千円、年会費5千円）。主に会員を対象に各種セミナー、施設見学会、入居相談（初回無料、2回目以降1回3千円）に応じている。東京都福祉サービス第三者評価認定機関（機構02-024）。平成19年1月現在 会員数約1800人
株式会社タムラプランニング & オペレーティング	http://www.tamurakikaku.co.jp/	高齢者住宅等開設コンサルタントの経験と情報を基に、有料老人ホーム、グループホーム、ケアハウス、高齢者向け優良賃貸住宅等の全国情報を提供。会員制（入会金10,000円、年会費5,000円）。入会後の入居相談やセミナーへの参加はいつでも無料（ホーム見学同行や契約立会などは有料）。ホームからの紹介料などは一切受け取らず、中立の立場で行う情報提供が特徴。
『あいらいふどっとねっと』 運営：株式会社ザップ	http://www.i-life.net/	全国の有料老人ホーム、高齢者住宅などの介護施設を地域、施設分類、入居一時金、月額利用料で検索でき、施設への資料請求や問合せが可能なサイトを運営。介護に関する相談も可能（相談料無料）。
『介護情報館／有料老人ホーム・シニア住宅情報館』 運営：株式会社ニュー・ライフ・フロンティア	http://www.kuiso-info.jp/	有料老人ホームやシニア住宅などの高齢者向け住宅情報を提供している。事業主体の経営理念、経営状況のほか、運営面をチェックするなど厳選有料老人ホームだけを紹介しているのが特徴。相談、紹介、資料請求、見学予約は無料。三菱商事100%子会社として、生活者の立場にたった情報を提供。
『老人ホーム情報センター』 運営：株式会社わいふ	HPの掲載なし	編集プロダクションとして単行本の企画、著作を手がけている。有料老人ホームや高齢者向けの施設に関する情報を提供、その相談にも応じている。電話相談は無料（毎週金曜日）。系所相談は、予約制で1回3,000円（入会金や年会費はなし）

●住み替え支援制度関連情報収集窓口一覧②

施設の種類 ※1 【 】内は介護保険制度における呼称 検索・相談先	福祉系の居住施設										住宅						施設			その他				
	有料老人ホーム（特定施設）	ケアハウス（特定施設）	有料老人ホーム（特定施設以外）	ケアハウス（特定施設以外）	認知症高齢者グループホーム	経費老人ホームA型	経費老人ホームB型	厚生年金ホーム	簡易保険加入者ホーム	生活支援ハウス	養護老人ホーム	高齢者向け優良賃貸住宅	シニア住宅	シルバーハウジング	グループリビング	高齢者円滑入居賃貸住宅	サービス付高齢者マンション	特別養護老人ホーム	介護老人福祉施設	介護療養型医療施設	老人保健施設	ケアマネジャー	居宅介護サービス事業者	
介護保険サービスの適用分類 ※2	□	□	○	○	□	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	●	●	／	／	※2	
財団法人 高齢者住宅財団												ネ	ネ	ネ		ネ								
独立行政法人 福祉医療機構 WAM NET	ネ	ネ			ネ	ネ	ネ				ネ							ネ	ネ	ネ	ネ	ネ	ネ	ネ
自治体 福祉部門	相	相	相	相	相	相	相				相	相						相	相	相	相	相	相	相
自治体 住宅部門																		相	相	相	相	相	相	相
自治体 地域振興部門 ※3	相	相	相	相	相	相	相				相	相	相	相	相	相		相	相	相	相	相	相	相
自治体 観光振興部門 ※3	相	相	相	相	相	相	相				相	相	相	相	相	相		相	相	相	相	相	相	相
自治体 政策企画部門 ※3	相	相	相	相	相	相	相				相	相	相	相	相	相		相	相	相	相	相	相	相
社団法人 全国有料老人ホーム	両		両																					
特定施設事業者連絡協議会	ネ	ネ																						
NPO全国認知症グループホーム協会					ネ																			
宅老所・グループホーム 全国ネットワーク					両																			
全国福祉施設協議会		ネ		ネ		ネ	ネ						ネ					ネ						
公共賃貸住宅インフォメーション												ネ												
NPOシニアライフ情報センター	相	相	相	相	相							相	相		相								※4	
株式会社 ダムラプランニング&オペレーション	両	両	両	両	両	両						両												※4
株式会社 ザップ介護施設どうとネット	ネ	ネ	ネ	ネ	ネ								ネ				ネ							※4

「ネ」はネットでの検索先 「相」は相談先 「両」はネットでの検索と相談の両方対応

※2 ○: 自宅と同じく、居宅介護サービス事業者から介護等のサービスを受けます。

□: 施設の事業者が(介護保険の)「特定施設入居者生活介護」又は「認知症対応型共同生活介護」指定事業者として入居者に介護サービスを提供。

●: 施設の事業者が(介護保険の)「施設サービス」指定事業者として、施設入居と介護サービスをセットで提供。

※3 自治体によっては定住促進や移住促進の一環として相談先となるケースがあります。通常は、福祉部門や住宅部門がメインに高齢者住宅等の相談先です。

※4 民間相談組織に相談を行う場合、これらの居住施設全般の説明ができません。ここで表示したのは各組織が得意とする分野です。

●各自治体の住み替えに関する専門窓口と活動概要

(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	紹介や 住宅の 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)。				●	●
岩手県花巻市 産業部観光課 0198-24-2111	団塊世代の移住・定住化促進事業を展開中です。	●	●	●	●	●
岩手県遠野市 産業振興部 ふるさと交流課 0198-62-2111	新規就農の相談窓口を作る等、スローライフの実現のための支援を行っている。	●	●	●	●	
山形県 総務部改革推進室 政策企画課 023-630-3083	山形県での暮らしを実現するために必要な情報を集約した、ポータルサイトを県のHP内に設置。	●	●			
山形県尾花沢市 企画政策課 0237-22-1111	年齢を問わず、定住を目的として宅地購入をする場合等に「雪国定住対策事業」で助成金を交付。					
山形県村山市 総務政策課 0237-55-2111	農園付き住宅団地として安価な宅地分譲と、土に親しみ収穫の喜びを体験した方に農地の貸し出しを実施。				●	
山形県飯豊町 総務企画課 0238-72-2111	県産材木で住宅を建築した場合、30万円を限度として助成。	●				
福島県 企画調整部地域づくり領域地域振興グループ 024-521-7114	ふくしま定住・二地域居住拡大プロジェクトを実施し、NPO等と連携して相談対応・受入態勢の充実に取り組んでいる。	●	●	●	●	
福島県伊達郡川俣町 産業課商工交流係 024-566-2111	専門の相談窓口の設置とニューライフステージ登録制度による情報提供をしている。	●		●		●
新潟県 総務管理部地域政策課	市町村の交流安定施策への補助、田舎暮らし体験、定年就農希望者への相談窓口開設、各種情報発信等を実施。	●	●	●	●	●
新潟県佐渡市 企画財政部企画振興課 0259-63-4152	佐渡市のホームページにて、移住・居住希望者向けの空き家物件を紹介。	●	●			
富山県 商工労働部労働雇用課 076-444-8897	(株)パソナの全国ネットワーク(全国約70拠点)を活用し、富山県へのUターン就職相談窓口を拡充している。		●	●	●	●
福井県 土木部建築住宅課 0776-20-0505	団塊の世代が、Uターンで県住宅公社の宅地を購入する場合は、特別な優遇制度がある。	●	●	●	●	●

山梨県 観光振興課 055-237-1111	二地域居住や定住を見据えた持続的な交流活動の促進のためのニューライフステージやまなし推進事業を実施。		●	●	●	●
山梨県山梨市 総合政策課 0553-22-1111	空き家情報の紹介を行っている。	●				●
山梨県富士河口湖町 企画課まちづくり推進係 0555-72-1129	富士河口湖町 IJU(移住)計画では、安定促進助成制度や空き家等情報の提供を行っている。	●				
岐阜県飛騨市 総合政策課 0577-73-6558	飛騨市田舎暮らし斡旋支援公社では、空き家の斡旋、生活支援等のバックアップ体制を整えている。	●	●	●	●	●
京都府 農村振興課 075-414-4900	空き家や住宅情報等、田舎暮らしを検討中の都市住民に提供する「京の田舎暮らし・ふるさとセンター」を運営している。	●	●	●		
京都府京丹後市 農林水産部農村振興課 0772-69-0420	田舎暮らしの希望者に、空き家や宅地販売等の情報を提供。	●				
兵庫県 県土整備郡まちづくり局都市政策課まちづくり政策係 078-362-4324	多自然居住(新・田舎暮らし)を推進し、「多自然居住支援サイト」内に、物件紹介、県内市町の相談窓口等を掲載。	●				
和歌山県 農林水産部農林水産政策局新ふるさと推進課 073-441-2930	団塊世代等の都市住民に和歌山での暮らしを提案する「わかやま田舎暮らし」を推進している。	●	●	●	●	
島根県 地域振興部地域政策地域振興室 0852-22-5068	「ふるさと島根定住財団」を窓口、「職業」「住居」「農業」等さまざまな支援策を用意。	●	●	●	●	●
島根県隠岐郡海士町 交流促進課 08514-2-0017	住宅情報や求人情報等を提供するホームページ「元気発進基地」を運営。	●	●			
島根県鹿足郡吉賀町 政策企画課 0856-77-1437	町より依頼された定住アドバイザーが空き家情報や定住に必要な情報提供を行う。	●	●	●		
山口県 地域振興部地域政策課 083-933-2546	ホームページ等を通じUJIターンを働きかけるとともに、相談窓口を山口、東京、大阪に設置。		●	●	●	●
山口県長門市 企画総務部企画振興課 0837-23-1116	空き家を提供したい所有者と空き家の利用希望の情報を登録し、双方に情報を提供。	●				
高知県幡多郡黒潮町 企画振興課 0880-43-4500	UJIをし居住を希望する人に対し、空き家情報を提供するとともに、相談窓口を設置。	●		●		●
福岡県 住宅課 092-643-3732	移住希望者へ住まいの情報やその地域の支援等の情報を紹介。	●				
福岡県北九州市 建築都市局住宅部住宅計画課 093-582-2592	特に50代に限定しているわけではないが、持ち家取得支援等、人口の定住促進を図る取り組みを推進している。	●		●	●	

福岡県八女郡立花町 企画 財政課 0943-23-4949	空き家修理代として町が 50 万円まで補助。	●				
長崎県五島市 企画課企画 係 0959-72-6119	五島市総合計画で「定住人口+心のふるさと 市民＝10 万人」の目標を揚げ、定住促進対 策として UI ターン促進事業に取り組む。	●	●	●	●	●
長崎県南松浦郡新上五島 町 まちづくり推進課 0959-53-1111	移住希望者を対象としたツアーや個別案内を 実施し、空き家情報の提供等を行う。	●	●	●		
宮崎県 地域生活部地域振 興課 0985-26-7047	各市町村における生活環境や体験プログラ ム等の情報をまとめて入手できる「宮崎ふる さと暮らしリサーチ来んね、住まんね情報サイ ト」を開設。	●	●	●	●	●
※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。						

●全国耐震診断・改修支援制度窓口一覧(一覧表形式版)

北海道	設置場所	窓口名称
北海道	建設部住宅局建築指導課	主査(耐震)
札幌市	建築指導部建築安全推進課	安全推進係
札幌市	市街地整備部住宅課	民間住宅相談係
函館市	建築指導課	
旭川市	建築指導課	指導係5月より建築安全推進係に名称変更
小樽市	建設部建築指導課	相談指導係
室蘭市	建築課建築相談係	住いの相談所
釧路市	建築指導課	耐震改修相談窓口
帯広市	建築指導課	指導係
北見市	建設指導課	建設指導担当
苫小牧市	建築指導課	指導係
江別市	建築指導課	建築指導係
千歳市	建設部建築課	建築指導係
恵庭市	建設部建築課指導担当	指導担当
北広島市	建設部建築指導課	建築指導担当
当別町	建設水道部建設課	建築住宅係
新篠津村	産業建設課	建築係
松前町	生活環境課	建設グループ
福島町	建設課	建設グループ
知内町	建設水道課	建築係
木古内町	建設水道課	建築係
北斗市	都市住宅課	建築グループ
七飯町	都市建設課	建築指導係
鹿部町	建設水道課	建築係
森町	建設課	建築係
八雲町	建設課建築係	建築係
長万部町	産業建設課	建設都市計画グループ
江差町	建設課	都市計画係
上ノ国町	施設課	建設グループ
厚沢部町	建設水道課	建築係
乙部町	建設課	建築係
奥尻町	産業建設課	建設係
今金町	公営施設課	土木建築グループ(建築担当)
せたな町	建設水道課	建築係

黒松内町	建設水道課	専門員・技師
ニセコ町	建設課	建築係
共和町	環境整備課	建築係
岩内町	建設水道部建設指導課	建築担当
泊村	経済部 建設水道課	
古平町	建設水道課	建築係
仁木町	建設課建築係	建築係
余市町	建設水道部都市建設課	建築係
夕張市	建設課農林建設グループ(住宅管理)	
岩見沢市	建設部建築課	
美唄市	都市整備部建築住宅課	建築住宅課
芦別市	経済建設部建築課	
赤平市	建設課	建築指導担当
三笠市	建設課	
滝川市	建設部建築住宅課	建築担当
砂川市	建設部建築住宅課	建築指導係
歌志内市	産業建設課	建築住宅G(建築)
深川市	建設水道部都市建設課建築住宅室建築係	建築係
南幌町	建設課	建築環境グループ
奈井江町	ふるさと振興課	技術係
上砂川町	建設水道課	土木建築係
由仁町	建設水道課	土木建築担当
長沼町	都市整備課 建築係	建築係
栗山町	建設水道課	技術グループ
月形町	産業課整備係	産業課整備係
浦臼町	産業建設課	建築係
新十津川町	建設課	都市管理グループ
妹背牛町	建設課	建築管理グループ
秩父別町	建設課	建築に関する相談
雨竜町	総務課	財産管理グループ
北竜町	建設課建築住宅係	建築住宅係
沼田町	建設課技術グループ	技術グループ
幌加内町	建設課	建築係
士別市	建設水道部建築課	
名寄市	建設水道部建築課	建築指導係
富良野市	都市建築課	すまいの相談窓口
鷹栖町	建設水道課	都市施設係
東神楽町	建設課	都市施設グループ

当麻町	建設水道課	管理係
比布町	建設課	建築係
愛別町	建設課建築係	建築係
上川町	建設水道課	技術グループ
東川町	都市建設課	まちづくり推進室
美瑛町	都市建設課	建築係
上富良野町	建設水道課	建設班
中富良野町	産業建設課	建築担当
南富良野町	建設課	建築係
占冠村	経済課建設グループ	建築担当
和寒町	建設課	建築係
剣淵町	建設課土木建築グループ	建築担当
下川町	建設林務課	建設グループ
美深町	産業施設課商工観光建築グループ	建築担当
音威子府村	経済課環境整備室建築係	建築係
中川町	経済課環境整備室	建築担当
留萌市	産業建設部建築指導課	建築指導係
増毛町	建設水道課	建築係
小平町	生活環境課	技術係
苫前町	建設課	建築係
羽幌町	建設水道課	建築係
初山別村	経済課	管理係
遠別町	経済課	技術係
天塩町	建設課	建築係
幌延町	経済課	施設グループ
稚内市	建設産業部都市整備課	住宅相談窓口
猿払村	産業建設課 経済推進室 建築係	建築係長
浜頓別町	建設課建築係	無し
中頓別町	産業建設課	建設グループ
枝幸町	建設課	建築係
豊富町	建設課	建築係
礼文町	建設課建築担当	主査(建築防災)
利尻町	産業建設課	建築農林係
利尻富士町	産業建設課	建設農林係
網走市	建設部建築課	建築係
紋別市	建設部建築住宅課	指導係
大空町	建設課	建築係
美幌町	建設水道部建設グループ	建築指導担当

津別町	建築課 水道・施設管理グループ	建築担当
清里町	建設課	建設管理グループ
訓子府町	建設課	建築係
置戸町	施設整備課	建築係
上湧別町	建設課	建築係
湧別町	経済部建設課	施設整備グループ
興部町	建設課	建築維持係
雄武町	建設水道課	建築係
登別市	都市整備部建築住宅グループ	建築指導担当
白老町	建設課	都市施設グループ
日高町	-	-
平取町	建設水道課	建築係
新冠町	建設水道課	管理G（建築担当）
新ひだか町	経済部建設課	住宅建築・維持 G
浦河町	無し	-
様似町	管財建設課	建築・住宅係
えりも町	建設水道課	建築管財係
上士幌町	建設課建築担当	主査（建築担当）
新得町	施設課建築係	建築係
清水町	都市施設課	都市施設グループ（建築担当）
芽室町	建設都市整備課	建築係
中札内村	地域課建設グループ	地域課建設グループ（建築関係）
更別村	建設水道課	建築担当
大樹町	建設課	建設グループ
池田町	建設水道課 建築係	主査
豊頃町	施設課建築住宅係	建築相談
足寄町	建設課建設室	建築担当
陸別町	建設課	建築担当
浦幌町	施設課	建築住宅係
釧路町	都市建設課	建築指導係
厚岸町	建設課建築係	建築係
標茶町	建設課	住宅指導係
弟子屈町	建設課	建築指導係
根室市	建設水道部建築住宅課	住宅相談窓口
別海町	建設水道部建築課	主幹（建築担当）
中標津町	建設水道部建設課建築指導係	技師（建築）
標津町	建設水道課	主幹（建築担当）
羅臼町	建設指導課	羅臼町耐震相談窓口

青森県	設置場所	窓口名称
青森県	県土整備部建築住宅課	建築指導グループ
青森県	東青地域県民局	建築指導課
青森県	中南地域県民局	建築指導課
青森県	三八地域県民局	建築指導課
青森県	西北地域県民局	建築指導課
青森県	上北地域県民局	建築指導課
青森県	下北地域県民局	建築指導課
青森市	建築指導課	建築指導課
弘前市	建築指導課	建築指導係
八戸市	都市整備部建築指導課	建築指導グループ
岩手県	設置場所	窓口名称
岩手県	県土整備部建築住宅課	建築指導担当
岩手県	盛岡地方振興局土木部	建築指導課
岩手県	県南広域振興局土木部	建築指導課
岩手県	県南広域振興局花巻総合支局土木部	建築指導課
岩手県	県南広域振興局花巻総合支局土木部遠野土木センター	建築指導課
岩手県	県南広域振興局北上総合支局土木部	建築指導課
岩手県	県南広域振興局一関総合支局土木部	建築指導課
岩手県	県南広域振興局一ノ関総合支局土木部千厩土木センター	建築指導課
岩手県	大船渡地方振興局土木部	建築指導課
岩手県	釜石地方振興局土木部	建築指導課
岩手県	宮古地方振興局土木部	建築指導課
岩手県	宮古地方振興局岩泉土木事務所	建築指導課
岩手県	久慈地方振興局土木部	建築指導課
岩手県	二戸地方振興局土木部	建築指導課
岩手県	(財)岩手県建築住宅センター	
盛岡市	盛岡市役所都市整備部	建築指導課
宮古市	宮古市役所都市整備部	都市計画課
大船渡市	大船渡市役所都市整備部	都市計画課
花巻市	花巻市役所総合防災部	防災企画課課
北上市	建設部建築住宅課	建築住宅課
久慈市	久慈市役所建設部	建築住宅課
遠野市	遠野市役所地域整備部	都市計画課
一関市	建設部	建築住宅課
陸前高田市	陸前高田市建設部	建設課
釜石市	釜石市役所建設部	都市計画課
二戸市	二戸市役所建設整備部	都市計画課

八幡平市	八幡平市役所産業建設部	建設課
奥州市	奥州市役所都市整備部	建築住宅課
雫石町	雫石町役場	地域整備課
葛巻町	葛巻町役場	建設水道課
滝沢村	滝沢村都市整備部都市計画課	都市計画課
紫波町	紫波町役場建設部	土木課
矢巾町	矢巾町役場	道路都市課
西和賀町	西和賀町役場	建設課
金ヶ崎町	建設課	建築・住宅化係
平泉町	平泉町役場	建設水道課
藤沢町	藤沢町役場	自治振興課
大槌町	大槌町役場	地域整備課
住田町	住田町役場	建設課
山田町	山田町役場	地域整備課
川井村	川井村役場	建設課
岩泉町	地域整備課	地域整備課施設管理室
田野畑村	田野畑村役場	地域整備課
普代村	普代村役場	建設水産課
軽米町	軽米町役場	地域整備課
野田村	野田村役場地域整備課	土木班
九戸村	九戸村役場	農林建設課 地域整備班
洋野町	洋野町役場	建設課
一戸町	一戸町役場	地域整備課
宮城県	設置場所	窓口名称
仙台市	宮城県 土木部 建築安全推進室	
大河原町	宮城県 大河原土木事務所	建築班
仙台市	宮城県 仙台土木事務所	建築班
大崎市	宮城県 北部土木事務所	建築班
栗原市	宮城県 北部土木事務所 栗原地域事務所	建築担当
石巻市	宮城県 東部土木事務所	建築班
登米市	宮城県 東部土木事務所 登米地域事務所	建築担当
気仙沼市	宮城県 気仙沼土木事務所	建築班
仙台市	仙台市 都市整備局 住環境部 建築指導課	構造監理係
仙台市	仙台市 都市整備局 住環境部 住環境整備課	建築防災係
石巻市	石巻市 建設部 建築指導課	審査グループ
塩竈市	塩竈市 建設部 建築課	指導係
大崎市	大崎市 建設部 建築住宅課	建築指導係
秋田県	設置場所	窓口名称

秋田県	秋田県建設交通部建築住宅課	木造家屋耐震診断改修相談窓口
秋田県	鹿角地域振興局建設部建築課	木造家屋耐震診断改修相談窓口
秋田県	北秋田地域振興局建設部建築課	木造家屋耐震診断改修相談窓口
秋田県	山本地域振興局建設部建築課	木造家屋耐震診断改修相談窓口
秋田県	秋田地域振興局建設部建築課	木造家屋耐震診断改修相談窓口
秋田県	由利地域振興局建設部建築課	木造家屋耐震診断改修相談窓口
秋田県	仙北地域振興局建設部建築課	木造家屋耐震診断改修相談窓口
秋田県	平鹿地域振興局建設部建築課	木造家屋耐震診断改修相談窓口
秋田県	雄勝地域振興局建設部建築課	木造家屋耐震診断改修相談窓口
秋田市	都市整備部建築指導課	木造家屋耐震診断改修相談窓口
大館市	建設部都市計画課	木造家屋耐震診断改修相談窓口
横手市	建設部建築住宅課	木造家屋耐震診断改修相談窓口
山形県	設置場所	窓口名称
山形県	村山総合支庁建設部建築課	耐震改修相談窓口
山形県	最上総合支庁建設部建築課	耐震改修相談窓口
山形県	置賜総合支庁建設部建築課	耐震改修相談窓口
山形県	庄内総合支庁建設部建築課	耐震改修相談窓口
山形県	山形県すまい情報センター	耐震改修相談窓口
山形市	建設部建築指導課	耐震改修相談窓口
米沢市	建設部建築住宅課	耐震改修相談窓口
鶴岡市	建設部建築課	耐震改修相談窓口
酒田市	建設部建築課	耐震改修相談窓口
天童市	建設部建設課	耐震改修相談窓口
新庄市	都市整備課建築住宅室	建築物耐震相談窓口
村山市	建設課	耐震改修相談窓口
東根市	建設部建設課建築住宅係	耐震改修相談窓口
中山町	産業建設課	住宅の耐震相談窓口
高畠町	建設課	耐震改修相談窓口
川西町	地域整備課	
三川町	建設環境課	耐震改修相談窓口
福島県	設置場所	窓口名称
福島県	土木部建築領域建築指導グループ	建築指導課
福島県	県北建設事務所建築住宅グループ	県北建設事務所 建築住宅課
福島県	県中建設事務所建築住宅グループ	県中建設事務所 建築住宅課
福島県	県南建設事務所建築住宅グループ	県南建設事務所 建築住宅課
福島県	会津若松建設事務所建築住宅グループ	会津若松建設事務所 建築住宅課
福島県	喜多方建設事務所建築住宅グループ	喜多方建設事務所 建築住宅課

福島県	南会津建設事務所建築住宅グループ	南会津建設事務所 建築住宅課
福島県	相双建設事務所建築住宅グループ	相双建設事務所 建築住宅課
福島市	開発建築指導課	開発建築指導課
郡山市	建築指導課	開発建築指導課
いわき市	建築指導課	建築指導課
茨城県	設置場所	窓口名称
水戸市	建築指導課	
日立市	建築指導課	
土浦市	建築指導課	耐震改修相談窓口
古河市	建築指導課	
北茨城市	都市計画課	耐震相談コーナー
取手市	建築指導課	耐震相談窓口
高萩市	都市整備課	
つくば市	建築指導課	
ひたちなか市	建築指導課	
石岡市	建築住宅指導課	
龍ヶ崎市	都市整備部都市計画課	建築指導係
牛久市	地域整備課	
鹿嶋市	建築管理室	すまいの相談窓口
筑西市	建築課	
稲敷市	産業建設部都市計画課	開発係
神栖市	開発指導課	耐震診断相談窓口
行方市	建設課建築G	
城里町	都市建設課	
東海村	都市政策課	住まいに関する相談窓口
五霞町	建設環境課	
河内町	都市整備課	都市計画係
群馬県	設置場所	窓口名称
群馬県	建築士事務所協会	
群馬県	建築設計センター	
群馬県	建築住宅課	企画指導係
群馬県	前橋土木事務所	建築係
群馬県	高崎土木事務所	建築係
群馬県	中之条土木事務所	建築係
群馬県	沼田土木事務所	建築係
群馬県	太田土木事務所	建築係
前橋市	建築指導課	指導構造係
高崎市	建築指導課	指導担当

桐生市	建築指導課	建築審査係
伊勢崎市	建築指導課	建築指導担当
太田市	建築指導課	建築防災係
館林市	建築課	建築指導係
栃木県	設置場所	窓口名称
栃木県	県土整備部建築課	建築指導班
栃木県	宇都宮土木事務所	建築部建築指導担当
栃木県	日光土木事務所	建築指導担当
栃木県	真岡土木事務所	建築指導担当
栃木県	栃木土木事務所	建築部建築指導担当
栃木県	矢板土木事務所	建築指導担当
栃木県	大田原土木事務所	建築部建築指導担当
栃木県	烏山土木事務所	建築指導担当
宇都宮市	建築指導課	指導グループ
足利市	建築指導課	指導担当
栃木市	建築住宅課	建築指導担当
鹿沼市	建築指導課	建築指導係
佐野市	建築指導課	指導係
小山市	建築指導課	建築指導係
那須塩原市	建築指導課	指導係
埼玉県	設置場所	窓口名称
埼玉県	都市整備部建築指導課	震災対策・福祉のまちづくり担当
埼玉県	さいたま県土整備事務所	建築部建築担当
埼玉県	朝霞県土整備事務所	建築部建築担当
埼玉県	北本県土整備事務所	開発建築部開発建築担当
埼玉県	川越県土整備事務所	建築部建築担当
埼玉県	飯能県土整備事務所	開発建築部開発建築担当
埼玉県	東松山県土整備事務所	開発建築部開発建築担当
埼玉県	秩父県土整備事務所	開発建築部開発建築担当
埼玉県	本庄県土整備事務所	開発建築部開発建築担当
埼玉県	熊谷県土整備事務所	開発建築部開発建築担当
埼玉県	行田県土整備事務所	開発建築部開発建築担当
埼玉県	越谷県土整備事務所	建築部建築担当
埼玉県	杉戸県土整備事務所	開発建築部開発建築担当
さいたま市	建設局建築部建築総務課	建築総務課企画係
川越市	都市計画部建築指導課	建築指導担当
熊谷市	都市整備部開発指導課	開発指導課指導係
川口市	都市計画部建築審査課	建築審査課

行田市	都市整備部開発指導課	建築指導担当
秩父市	地域整備部建築住宅課	建築指導担当
所沢市	まちづくり計画部建築指導課	
飯能市	建設部建築課	建築指導担当
加須市	建設部建築開発課	建築指導担当
本庄市	都市整備部建築開発課	建築指導係
東松山市	都市整備部開発建築課	建築審査担当
春日部市	都市整備部建築課	管理担当
狭山市	建設部建築審査課	企画総務担当
羽生市	都市整備部開発建築課	建築係
鴻巣市	まちづくり部建築課	建築指導担当
深谷市	都市整備部開発指導課	建築指導係
上尾市	都市整備部建築指導課	建築指導担当
草加市	都市整備部建築指導課	指導係
越谷市	都市整備部建築住宅課	建築担当
蕨市	都市整備部まちづくり推進課	建築開発指導係
戸田市	都市整備部建築課	建築審査担当
入間市	建設部建築指導課	建築審査担当
鳩ヶ谷市	都市建設部まちづくり推進課	建築・開発指導係
朝霞市	都市建設部建築課	建築指導係
志木市	都市整備部建築耐震課	建築グループ
和光市	建設部建築課	審査担当
新座市	都市計画部建築指導課	建築審査担当
桶川市	都市整備部建築課	建築指導担当
久喜市	建設部建築課	審査グループ
北本市	まちづくり推進部建築開発課	建築指導担当 営繕担当
八潮市	建設部建築課	建設部建築課
富士見市	建設部建築指導課	
三郷市	まちづくり推進部開発指導課	建築指導係
蓮田市	都市整備部建築指導課	
坂戸市	都市整備部建築課	
幸手市	建設経済部建築指導課	建築指導担当
鶴ヶ島市	都市整備部建築課	建築・営繕担当
日高市	都市整備部建築指導課	建築指導担当
吉川市	都市建設部建築課	建築指導係
ふじみ野市	都市政策部建築課	建築指導係
伊奈町	都市計画課	都市計画係
三芳町	都市計画課	開発建築係

毛呂山町	まちづくり整備課	都市計画係
越生町	まちづくり整備課	まちづくり担当
滑川町	建設課	
嵐山町	都市整備課	都市整備課
小川町	建設課	建築指導担当
川島町	都市整備課	都市整備課
吉見町	まち整備課	都市計画係
鳩山町	まちづくり推進課	都市計画担当
ときがわ町	建設課	管理・都市計画担当
横瀬町	建設課	計画・管理グループ
皆野町	建設課	管理都市計画担当
長瀨町	地域整備観光課	土木建設担当
小鹿野町	建設課	都市計画係
東秩父村	総務課	建築担当
美里町	地域環境整備課	管理都市計画グループ
神川町	建設課	都市計画管理担当
上里町	まち整備課	都市計画係
寄居町	まちづくり課	管理用地・都市計画班
騎西町	産業建設課	都市計画担当
北川辺町	産業建設課	建築担当
大利根町	都市整備課	都市環境グループ
宮代町	産業建設課	都市計画担当
白岡町	都市計画課	開発指導担当
菖蒲町	産業建設課	都市計画グループ
栗橋町	都市整備課	開発・建築指導担当
鷲宮町	都市整備課	都市計画係
杉戸町	建築課	開発建築指導担当
松伏町	まちづくり整備課	開発建築担当
千葉県	設置場所	窓口名称
千葉県	建築指導課	指導防災室
千葉市	住宅政策課	住環境対策室
千葉市	建築指導課	企画係
市川市	建築指導課	耐震相談窓口
船橋市	建築指導課	耐震診断相談窓口
船橋市	住宅政策課	耐震改修相談窓口
松戸市	建築指導課	耐震相談窓口
柏市	建築住宅課	耐震相談窓口
市原市	建築指導課	耐震相談窓口

木更津市	建築指導課	耐震相談窓口
習志野市	建築指導課	耐震改修相談窓口(木造のみ)
八千代市	建築課	特に無し
君津市	建築指導課	耐震診断相談窓口
浦安市	建築指導課	耐震相談窓口
流山市	建築住宅課	特に無し
佐倉市	建築指導課	特に無し
四街道市	建築課	耐震相談窓口
南房総市	建設部管理課	特に無し
山武市	都市整備課	特に無し
富里市	都市計画課	特になし
成田市	建築指導課	特に無し
野田市	建築指導課	特に無し
茂原市	都市政策課	特に無し
我孫子市	住宅課	特に無し
鉾田市	都市整備課	特に無し
袖ヶ浦市	都市計画課	特に無し
旭市	都市整備課	特に無し
鎌ヶ谷市	建築住宅課	特に無し
東京都	設置場所	窓口名称
東京都	都市計画局市街地建築部建築企画課	(建築防災係)
東京都	多摩建築指導事務所建築指導第一課	(構造設備係)
東京都	多摩建築指導事務所建築指導第二課	(構造設備係)
東京都	多摩建築指導事務所建築指導第三課	(構造設備係)
東京都	(社)東京都建築士事務所協会	建築相談
千代田区	まちづくり推進部建築指導課	(開発指導主査)
千代田区	まちづくり推進部建築指導課	(建築審査主査(構造担当))
中央区	都市整備部建築課	(構造係)
港区	環境・街づくり支援部建築課	(構造係)
港区	環境・街づくり支援部都市計画課	(定住支援担当)
港区	(財)港区住宅公社	建築相談
港区	(社)東京都建築士事務所協会 港支部	建築相談
新宿区	都市計画部地域整備課	地域整備課
文京区	都市計画部建築課	(構造係)
文京区	都市計画部指導課	
台東区	都市づくり部建築課構造係	(構造係)
台東区	都市づくり部建築課調査係	無料建築相談室
墨田区	都市計画部建築指導課	(耐震化担当)

墨田区	(社)東京都建築士事務所協会 墨田支部	建築相談
江東区	都市整備部建築課	(構造係)
江東区	都市整備部建築調整課	(指導係)
江東区	(社)東京都建築士事務所協会 江東支部	建築相談
品川区	まちづくり事業部建築課	耐震化促進担当
目黒区	総務部施設課	(技術管理係)
目黒区	都市整備部建築課	(受付係)
目黒区	都市整備部建築課	(構造設備係)
大田区	まちづくり推進部都市開発課	(防災まちづくり)
大田区	まちづくり推進部建築審査課	(構造審査担当)
大田区	まちづくり推進部建築審査課	(建築相談担当)
大田区	まちづくり推進部住宅課	(住宅担当)
世田谷区	都市整備部建築調整課	(耐震促進担当)
渋谷区	都市整備部建築課	(審査係)
渋谷区	都市整備部防災まちづくり課	(防災まちづくり係)
中野区	都市整備部建築分野	(建築構造・設備担当)
中野区	都市整備部建築分野	(建築防災・指導担当)
中野区	都市整備部住宅分野	(住宅融資担当)
杉並区	都市整備部建築課	(建築防災係)
杉並区	都市整備部住宅課	(住宅施策推進係)
市町村・設置主体	相談窓口設置場所	窓口の名称
杉並区	都市整備部建築課	耐震診断・耐震改修相談会
杉並区	都市整備部建築課	建築総合無料相談会
豊島区	都市整備部建築指導課	許可・耐震グループ
北区	都市整備部建築課	(構造係)
北区	(社)東京都建築士事務所協会 北支部	建築相談
荒川区	都市整備部建築課	(構造設備担当)
荒川区	都市整備部住環境整備課	(建築相談係)
板橋区	都市整備部建築指導課	(建築防災係)
板橋区	区民文化部住宅課	(住宅相談係)
板橋区	都市整備部建築指導課	(構造グループ)
板橋区	都市整備部市街地整備課	(防災まちづくり)
板橋区	企画部広聴広報課区民相談室	建築相談
練馬区	都市整備部建築審査課	(構造係)
練馬区	都市整備部建築課	(建築安全係)
練馬区	(社)東京都建築士事務所協会 練馬支部	建築相談
足立区	建築部副参事(耐震化促進)	耐震促進担当

葛飾区	都市整備部建築課		(構造係)
葛飾区	総務部営繕課		(保全担当)
葛飾区	都市整備部まちづくり推進課		(防災都市づくり)
葛飾区	都市整備部住環境整備課		(住環境整備)
葛飾区	(社)東京都建築士事務所協会 葛飾支部		建築相談
江戸川区	都市開発部住宅課		(計画係)
江戸川区	都市開発部建築指導課		(構造係)
八王子市	まちなみ整備部建築指導課		(指導相談担当)
立川市	都市整備部住宅課		住宅相談係
武蔵野市	都市整備部建築指導課		(構造設備係)
武蔵野市	都市整備部住宅対策課		
三鷹市	都市整備部建築指導課		
三鷹市	都市整備部まちづくり建築課		(住宅対策係)
三鷹市	都市整備部まちづくり建築課		(建築係)
青梅市	総務部防災安全課		(防災係)
府中市	都市整備部建築指導課		(構造設備係)
昭島市	都市計画部都市計画課		(住宅係)
調布市	都市整備部建築指導課		(構造係)
調布市	総務部営繕課		(営繕係)
調布市	都市整備部住宅課		(住宅係)
町田市	都市づくり部建築指導課	〃 住宅課	(審査係) (-)
小金井市	都市整備部まちづくり推進課		(住宅係)
小平市	市民生活部防災安全課		(防災安全係)
日野市	まちづくり部建築指導課		(構造設備係)
日野市	まちづくり部産業振興課		(商工係)
東村山市	市民部防災安全課		
国分寺市	都市建設部都市計画課		
国分寺市	市民生活部経済課		(経済振興係)
国立市	建設部まちづくり推進課		(まちづくり推進担当)
福生市	都市建設部都市計画課		(定住化対策担当)
狛江市	建設環境部都市整備課		(企画計画係)
東大和市	建設環境部都市計画課		(地域整備係)
東久留米市	建設部施設管理課施設建設担当		(建築営繕係)
武蔵村山市	企画財政部秘書広報課		建築相談
武蔵村山市	総務部防災安全課		相談窓口
武蔵村山市	都市整備部都市計画課		相談窓口
多摩市	都市環境部都市計画課		住宅政策担当
多摩市	都市づくり部都市計画課		(計画担当)

羽村市	建設部建築課	(建築係)
あきる野市	都市整備部都市計画課	指導係
西東京市	都市整備部都市計画課	(住宅対策係)
檜原村	檜原村役場	
新島村	新島村役場	建設課
神津島村	総務課	(行政係)
御蔵島村	御蔵島村役場	
青ヶ島村	青ヶ島村役場	
神奈川県	設置場所	窓口名称
神奈川県	県土整備部建築指導課	神奈川県建築物等耐震相談コーナー
神奈川県	横須賀土木事務所計画建築部	神奈川県建築物等耐震相談コーナー
神奈川県	厚木土木事務所計画建築部	神奈川県建築物等耐震相談コーナー
神奈川県	相模原土木事務所計画建築部	神奈川県建築物等耐震相談コーナー
神奈川県	平塚土木事務所計画建築部	神奈川県建築物等耐震相談コーナー
神奈川県	松田土木事務所計画建築部	神奈川県建築物等耐震相談コーナー
神奈川県	小田原土木事務所計画建築部	神奈川県建築物等耐震相談コーナー
神奈川県	(社)神奈川県建築士会	既存建築物耐震診断委員会事務局
神奈川県	(社)神奈川県建築士事務所協会	(事務局)
神奈川県	(社)日本建築家協会関東甲信越支部 JIA 神奈川	JIA 神奈川建築相談室
横浜市	建築企画課	住宅耐震担当
横浜市	建築企画課	建築防災担当
横浜市	横浜市建築事務所協会	木造耐震診断係耐震改修計画相談係
横浜市	ハウスクエア横浜	住まいの相談カウンター
川崎市	まちづくり局市街地開発部住宅整備課	民間住宅担当
川崎市	まちづくり局指導部建築監察課	建築防災担当
川崎市	(財)川崎市まちづくり公社	ハウジングサロン
横須賀市	都市部建築指導課	耐震改修相談窓口
藤沢市	計画建築部建築指導課	耐震相談コーナー
相模原市	建築指導課	耐震相談窓口
相模原市	建築指導課	耐震巡回相談
鎌倉市	市役所本庁舎	耐震相談
厚木市	建築指導課	建築指導係
厚木市		出前無料木造住宅耐震診断相談会
平塚市	建築指導課	木造建築物耐震診断相談窓口
平塚市	市民案内	耐震等住宅建築設計相談
小田原市	建築指導課	(指導担当)
秦野市	建築指導課	耐震相談窓口
茅ヶ崎市	都市部建築指導課	(耐震相談窓口)

大和市	都市部建築指導課	建築指導担当
逗子市	まちづくり課	
三浦市	財産管理課	財産管理課
伊勢原市	建築指導課	
海老名市	まちづくり部都市計画課	開発指導担当
座間市	建築・住宅課	木造住宅無料耐震相談
南足柄市	建築住宅課	住宅耐震担当
綾瀬市	建設部建築課	開発指導担当(木造住宅耐震相談)
葉山町	都市計画課	(建築指導係)
寒川町	都市建設部都市計画課	木造住宅耐震相談
大磯町	都市整備部まちづくり課	(指導調整班)
二宮町	建設部都市整備課	木造家屋の無料耐震相談会
中井町	まち整備課	管理計画班
大井町	防災安全室	
松田町	建設課	計画管理係
山北町	産業建設部都市整備課	管理計画班
開成町	まちづくり部街づくり推進課	
箱根町	環境整備部都市整備課	都市計画班
真鶴町	まちづくり課	
湯河原町	環境都市部都市計画課	
愛川町	建設部都市施設課	都市計画班
清川村	建設経済部まちづくり課	土地政策係
新潟県	設置場所	窓口名称
新潟県	土木部都市局 建築住宅課	建築指導係
新潟県	新発田地域振興局 新発田地域整備部	建築課
新潟県	新潟地域振興局 新潟地域整備部	建築課
新潟県	三条地域振興局 三条地域整備部	建築課
新潟県	長岡地域振興局 長岡地域整備部	建築課
新潟県	六日町地域振興局 六日町地域整備部	建築課
新潟県	上越地域振興局 上越地域整備部	建築課
新潟県	佐渡地域振興局 佐渡地域整備部	建築課
新潟市	新潟市建築部 建築行政課	耐震改修相談担当
長岡市	長岡市役所都市整備部 都市開発課	開発係・審査係
上越市	上越市役所都市整備部 建築住宅課	指導係
新発田市	新発田市役所地域整備部 建築課	建築審査係
三条市	三条市役所建政部 建築住宅課	審査指導係
柏崎市	柏崎市役所都市整備部 建築住宅課	建築相談コーナー
糸魚川市	糸魚川市役所 建設産業部建設課	建築住宅係

小千谷市	小千谷市役所 建設課	建築住宅係
南魚沼市	南魚沼市役所建設部 都市計画課	施設係
妙高市	妙高市役所 建設課	建築指導係
石川県	設置場所	窓口名称
石川県	大聖寺土木事務所	建築課
石川県	小松土木事務所	建築課
石川県	鶴来土木事務所	建築課
石川県	金沢土木事務所	建築課
石川県	津幡土木事務所	建築課
石川県	羽吹土木事務所	建築課
石川県	七尾土木事務所	建築課
石川県	輪島土木事務所	建築課
石川県	珠洲土木事務所	建築課
金沢市	住宅政策課	まちなか住宅建築奨励金住宅改修相談窓口
金沢市	建築指導課	建築物の耐震改修窓口
七尾市	建築住宅課	建築住宅課
福井県	設置場所	窓口名称
福井県	土木部建築住宅課	建築環境グループ 住まいづくりグループ
福井市	建設部建築事務所建築指導課	木造住宅耐震診断窓口
敦賀市	建設部建築住宅課	木造住宅耐震診断窓口
小浜市	産業建設部都市計画課	木造住宅耐震診断窓口
大野市	建設部都市計画課	木造住宅耐震診断窓口
勝山市	建設部建設課	木造住宅耐震診断窓口
鯖江市	都市整備部都市計画課	木造住宅耐震診断窓口
あわら市	土木部建設課	木造住宅耐震診断窓口
越前市	建設部建築住宅課	木造住宅耐震診断窓口
坂井市	建設部建設課	木造住宅耐震診断窓口
永平寺町	建設課	木造住宅耐震診断窓口
池田町	建設課	木造住宅耐震診断窓口
南越前町	建設整備課	木造住宅耐震診断窓口
越前町	建設課	木造住宅耐震診断窓口
美浜町	土木建築課	木造住宅耐震診断窓口
高浜町	建設課	木造住宅耐震診断窓口
おおい町	建設課	木造住宅耐震診断窓口
若狭町	建設水道課	木造住宅耐震診断窓口
福井県	(社)福井県建築士事務所協会	木造住宅耐震促進協議会
山梨県	設置場所	窓口名称

山梨県	山梨県県土整備部建築指導課	建築物地震相談窓口
山梨県	峡北建設事務所	建築物地震相談窓口
山梨県	峡東建設事務所	建築物地震相談窓口
山梨県	峡南建設事務所	建築物地震相談窓口
山梨県	富士・東部地建設事務所	建築物地震相談窓口
山梨県	山梨県建築士会	建築物地震相談窓口
甲府市	都市整備部建築指導課	
長野県	設置場所	窓口名称
長野県	佐久地方事務所建築課	建築物耐震改修相談窓口
長野県	上小地方事務所建築課	建築物耐震改修相談窓口
長野県	諏訪地方事務所建築課	建築物耐震改修相談窓口
長野県	上伊那地方事務所建築課	建築物耐震改修相談窓口
長野県	下伊那地方事務所建築課	建築物耐震改修相談窓口
長野県	木曽地方事務所商工建築課	建築物耐震改修相談窓口
長野県	松本地方事務所建築課	建築物耐震改修相談窓口
長野県	北安曇地方事務所商工建築課	建築物耐震改修相談窓口
長野県	長野地方事務所建築課	建築物耐震改修相談窓口
長野県	北信地方事務所建築課	建築物耐震改修相談窓口
佐久市	建設部建築住宅課	耐震改修相談窓口
小諸市	建設課住宅係	耐震診断・改修相談窓口
軽井沢町	建設課 都市計画係	
小海町	産業建設課 建設係	無
佐久穂町	環境建設課道水路係	耐震診断相談窓口
川上村	総務課	総務係
御代田町	産業建設課	都市計画係
上田市	建築指導課	耐震改修相談窓口
東御市	建設課	なし
長和町	産業振興課	商工観光係
青木村	建設産業課	耐震診断相談窓口
岡谷市	都市計画課	耐震改修相談窓口
諏訪市	都市計画課	耐震改修相談窓口
富士見町	建設課	都市計画管理係
伊那市	建設部監理課建築係	住宅耐震相談窓口
駒ヶ根市	建設課	耐震診断相談窓口
辰野町	建設水道課	都市計画係
箕輪町	建設水道課	建設管理係
南箕輪村	建設水道課	耐震改修相談窓口
飯島町	建設水道課	調査計画係

中川村	総務課	交通防災係
宮田村	産業建設課建設林務係	建設林務係
飯田市	都市・地域計画課 防災交通課	耐震改修相談窓口
高森町	建設課	管理係
豊丘村	産業建設課 土木係	耐震改修相談窓口
松川町	建設水道課	建設管理係
清内路村	振興課	振興係
根羽村	振興課	無し
天龍村	建設課建設係	建設係長
大鹿村	産業建設課	耐震診断相談窓口
木曽町	総務課消防防災係	無
南木曽町	経済観光課	建設住宅係
木祖村	総 務 課	消防防災係
王滝村	総務課総務係	消防防災担当
上松町	総務課	総務係
大桑村	経済建設課	国土調査係
大町市	産業建設部 都市計画・国営公園対策課 建築住宅係	建築住宅係
池田町	池田町役場総務課	総務係
白馬村	総務課	
小谷村	総務課	庶務係
松本市	建築指導課	耐震改修相談窓口
塩尻市	建築住宅課	耐震診断相談窓口
山形村	総務課(防災)	
安曇野市	都市建設部建築住宅課	耐震診断相談窓口
波田町	地域づくり課	建設係
麻績村	振興課	
生坂村	振興課	
筑北村	総務課	
長野市	建築指導課	建築物耐震改修相談窓口
長野市	建築指導課篠ノ井駐在	建築物耐震改修相談窓口
信州新町	総務課総務係	耐震改修相談窓口
小川村	建設経済課	住宅係
信濃町	建設水道課	建設係
須坂市	まちづくり課	無
小布施町	行政経営部門総務グループ	
坂城町	建設課	管理係
中野市	都市計画課	耐震改修相談窓口
山ノ内町	建設水道部	建設係

飯山市	都市計画課	なし
山ノ内町	建設水道課	建設係
野沢温泉村	農林建設課	建設係
木島平村	環境整備課環境整備係	環境整備係
栄村	産業建設課	商工観光係
岐阜県	設置場所	窓口名称
岐阜県	都市建築部建築指導課	建築指導課
岐阜県	(社)岐阜県建築士事務所協会	木造耐震相談コーナー
岐阜市	まちづくり推進部建築指導室	建築指導室
大垣市	都市計画部建築課	建築課
各務原市	都市建設部建築指導課	建築指導課
高山市	基盤整備部都市整備課	都市整備課
多治見市	都市計画部開発指導課	開発指導課
可児市	建設部建築指導課	建築指導課
静岡県	設置場所	窓口名称
岐阜県	都市建築部建築指導課	建築指導担当
岐阜県	(社)岐阜県建築士事務所協会	木造耐震相談コーナー
岐阜市	まちづくり推進部建築指導課	検査指導グループ
大垣市	都市計画部建築課	建築指導係
各務原市	都市建設部建築指導課	建築係
高山市	基盤整備部都市整備課	まちづくりグループ
多治見市	都市計画部開発指導課	建築指導グループ
可児市	建設部建築指導課	建築係
静岡県	建築安全推進室	耐震改修相談窓口
静岡県	下田土木事務所都市計画課	耐震改修相談窓口
静岡県	熱海土木事務所都市計画課	耐震改修相談窓口
静岡県	沼津土木事務所建築住宅課	耐震改修相談窓口
静岡県	富士土木事務所都市計画課	耐震改修相談窓口
静岡県	静岡土木事務所建築住宅課	耐震改修相談窓口
静岡県	島田土木事務所建築住宅課	耐震改修相談窓口
静岡県	御前崎土木事務所都市計画課	耐震改修相談窓口
静岡県	袋井土木事務所建築住宅課	耐震改修相談窓口
静岡県	浜松土木事務所建築住宅課	耐震改修相談窓口
静岡県	(財)静岡県建築住宅まちづくりセンター	耐震改修相談窓口
静岡県	(社)静岡県建築士会	耐震改修相談窓口
静岡県	(社)静岡県建築士事務所協会	耐震改修相談窓口
下田市	建設課	耐震改修相談窓口
東伊豆町	建設産業課	耐震改修相談窓口

河津町	建設課	耐震改修相談窓口
南伊豆町	建設課	耐震改修相談窓口
松崎町	産業建設課	耐震改修相談窓口
西伊豆町	産業建設課	耐震改修相談窓口
熱海市	まちづくり課	耐震改修相談窓口
伊東市	建築課	耐震改修相談窓口
沼津市	建築指導課	耐震改修相談窓口
三島市	建築指導課	耐震改修相談窓口
御殿場市	建築住宅課	耐震改修相談窓口
裾野市	建築住宅室	耐震改修相談窓口
伊豆市	防災課	耐震改修相談窓口
伊豆の国市	安全対策課	耐震改修相談窓口
函南町	都市計画課	耐震改修相談窓口
清水町	防災対策係	耐震改修相談窓口
長泉町	建設計画課	耐震改修相談窓口
小山町	都市整備課	耐震改修相談窓口
富士宮市	建築指導課	耐震改修相談窓口
富士市	建築指導課	耐震改修相談窓口
芝川町	産業課	耐震改修相談窓口
静岡市	建築指導課	耐震改修相談窓口
富士川町	建設課	耐震改修相談窓口
由比町	建設課	耐震改修相談窓口
島田市	建築課	耐震改修相談窓口
焼津市	建築指導課	耐震改修相談窓口
藤枝市	建築住宅課	耐震改修相談窓口
岡部町	建設課	耐震改修相談窓口
大井川町	建設都市課	耐震改修相談窓口
川根本町	建設課	耐震改修相談窓口
御前崎市	都市計画課	耐震改修相談窓口
牧之原市	建設部都市住宅室	耐震改修相談窓口
吉田町	都市建設課	耐震改修相談窓口
磐田市	建築住宅課	耐震改修相談窓口
掛川市	建築住宅課	耐震改修相談窓口
袋井市	防災課	耐震改修相談窓口
菊川市	都市計画課	耐震改修相談窓口
森町	建設課	耐震改修相談窓口
浜松市	建築行政課	耐震改修相談窓口
湖西市	都市住宅課	耐震改修相談窓口

新居町	都市整備課	耐震改修相談窓口
愛知県	設置場所	窓口名称
愛知県	中央県民生活プラザ	住宅地震相談コーナー
愛知県	(財)愛知県建築住宅センター	住宅地震相談コーナー
名古屋市	耐震相談窓口	耐震相談窓口
豊橋市	建設部建築指導課	建築指導課
岡崎市	岡崎市役所 東庁舎2階	建築相談
一宮市	思いやり会館	建築・地震相談窓口
半田市	建設部建築課	
春日井市	建設部建築指導課	
春日井市	市役所1階	市民相談コーナー
豊川市	市民相談室	豊川市建築相談
刈谷市	建設部建築課	
豊田市	建築相談課	街づくり担当
津島市	津島市役所建設部建築課	建築課
犬山市	都市整備部建築課	住宅リフォーム相談
江南市	都市整備部土木建築課建築確認・耐震グループ	
稲沢市	稲沢市建設部建築課	建築課
大府市	大府市役所	産業建設部都市計画課
北名古屋市	建設部施設管理グループ	
尾張旭市	建築課	
新城市	都市計画課	無料住宅耐震相談
新城市	鳳来総合支所会議室	無料住宅耐震相談
新城市	作手総合支所会議室	無料住宅耐震相談
岩倉市	建設部土木課	建築係
田原市	都市整備部建築課	建築係
愛西市	経済建設部都市計画課	建築係
清須市	総務部防災行政課	防災防犯係
扶桑町	総務部総務課	防災担当
美浜町	建設部都市計画課	建築係
阿久比町	建設部建設課	建設部建設課
武豊町	産業建設部都市計画課	
吉良町	吉良町役場産業建設部都市整備課	建築住宅担当
三好町	経済建設部建築指導課	建築指導係
幸田町	幸田町役場	無料建築相談
豊根村	豊根村役場 建設課	建設課
三重県	設置場所	窓口名称
三重県	県土整備部建築開発室	建築安全グループ

三重県	桑名建設事務所	建築開発室
三重県	四日市建設事務所	建築開発室
三重県	松阪建設事務所	建築開発室
三重県	伊勢建設事務所	建築開発室
三重県	志摩建設事務所	総務・管理・建築室
三重県	伊賀建設事務所	建築開発室
三重県	尾鷲建設事務所	総務・管理・建築室
三重県	熊野建設事務所	総務・管理・建築室
津市	建築指導課	災害対策担当
津市	防災危機管理課	防災担当
四日市市	都市整備部建築指導課	建築安全係
伊勢市	都市整備部建築住宅課	
伊勢市	総務部危機管理課	
松阪市	建築開発課	指導防災係
松阪市	安全防災課	防災危機管理室
桑名市	建築指導課	指導係
桑名市	防災対策課	防災対策係
鈴鹿市	建築指導課	建築防災グループ
鈴鹿市	防災安全課	地震対策グループ
名張市	営繕住宅室	
尾鷲市	建設課	港湾・都市計画係
亀山市	危機管理室	
鳥羽市	建設課	建設係
熊野市	防災対策推進課	防災対策推進係
いなべ市	住環境整備課	
志摩市	建築課	
伊賀市	建築課	総務管理係
木曽岬町	開発課	
東員町	建設部土木課	
菰野町	都市計画課	
朝日町	産業振興課	
川越町	産業開発課	
多気町	建設課	
明和町	危機管理室	
大台町	建設課	
玉城町	建設産業課	
度会町	総務課	
大紀町	防災安全課	

南伊勢町	総務課	
紀北町	建設課	
御浜町	産業建設課	管理係
紀宝町	総務課	防災対策係
滋賀県	設置場所	窓口名称
滋賀県	滋賀県土木交通部住宅課	住宅まちづくり担当
滋賀県	〃 建築課	指導担当
滋賀県	南部振興局 建設管理部	管理調整課
滋賀県	南部振興局 甲賀県事務所 建設管理部	管理調整課
滋賀県	東近江地域振興局 建設管理部	管理調整課
滋賀県	湖東地域振興局 建設管理部	管理調整課
滋賀県	湖北地域振興局 長浜建設管理部	管理調整課
滋賀県	湖北地域振興局 木之本建設管理部	管理調整課
滋賀県	高島県事務所 建設管理部	管理調整課
大津市	都市計画部建築指導課	審査係
彦根市	都市建設部 建築指導課	審査指導係
長浜市	都市建設部建築指導課	
近江八幡市	建設部都市開発センター	
草津市	産業建設部建築住宅課	建築グループ
草津市	〃 建築指導課	審査指導グループ
守山市	都市経済部建築開発課	指導営繕グループ
栗東市	建設部土木管理課	建築・施設係
甲賀市	都市計画課	
野洲市	都市計画課	
湖南市	都市計画課	都市計画担当
高島市	都市計画課	都市計画グループ
東近江市	都市整備部建築指導課	建築指導係
米原市	防災安全課	
安土町	事業課	事業グループ
日野町	建設計画課	都市計画担当
竜王町	建設水道課	
愛荘町	建設課	
豊郷町	建設課	
甲良町	建設課	建設グループ
多賀町	企画課	
虎姫町	環境整備第一課	
湖北町	産業建設課	都市建設グループ
高月町	建設農政課	土木係

木之本町	地域整備課	
余呉町	建設農林課	土木係
西浅井町	産業建設課	建設係
京都府	設置場所	窓口名称
京都市	都市計画局建築指導課	建築防災担当
京都市	都市計画局住宅室住宅政策課	住宅政策課
京都市	京都市すまい体験館	すまいよろず相談
福知山市	土木建築部建築課	建築課
舞鶴市	建設部建築住宅課	住宅係
綾部市	建設部まちづくり推進課	管理担当
宇治市	都市整備部建築指導課	建築指導課
宮津市	建設室	建築住宅係
亀岡市	土木建築部建築住宅課	建築相談
城陽市	まちづくり推進部都市計画課	計画係
向日市	市民生活部環境政策課	市民安全係
長岡京市	建設部営繕課	営繕課
八幡市	都市整備部住宅課	住宅課
京田辺市	建設部計画建築課	計画建築課
京丹後市	建設部都市計画・建築住宅課	都市計画・建築住宅課
南丹市	総務部総務課	消防防災係
木津川市	市長公室 危機管理課	防災係
大山崎町	まちづくり推進室	都市計画グループ
久御山町	総務部総務課	防災係
井手町	建設課	建設課
宇治田原町	都市計画課	
笠置町	総務企画課	
和束町	総務課	総務課
精華町	事業部都市整備課	開発指導係
南山城村	建設水道課	土木建築係
京丹波町	土木建築課	建築係
伊根町	総務課	総務係
与謝野町	建設課	住宅係
大阪府	設置場所	窓口名称
大阪府	住宅まちづくり部建築指導室	
	建築企画課企画推進グループ	
大阪府及び府内 全市町村	(財)大阪建築防災センター	耐震診断・改修相談窓口

大阪市	都市整備局企画部防災・耐震化計画担当	耐震診断・改修相談窓口
大阪市	大阪市住宅供給公社	耐震診断・改修費補助相談窓口
大阪市	大阪市立住まい情報センター	耐震診断・改修相談窓口
堺市	指導監察課防災係	木造住宅簡易耐震診断相談窓口
豊中市	まちづくり推進部土地利用調整室 建築審査課	耐震診断補助申請受付・相談窓口
池田市	都市整備部建築指導室審査課	
箕面市	都市計画部指導担当	
豊能町	建設水道部建設課	
能勢町	環境事業部産業建設課	
吹田市	都市整備部開発調整室建築指導課	
高槻市	都市産業部開発指導室建築指導課	
茨木市	都市整備部建築指導課	耐震診断・改修相談窓口
摂津市	都市整備部建築指導課	
島本町	都市環境部産業建設課	
守口市	都市整備部建築指導課審査係	耐震診断・改修相談窓口
枚方市	都市整備部開発指導室監察課 防災グループ	耐震診断・改修相談窓口
寝屋川市	まち政策部まちづくり指導課 監察担当	耐震診断・改修相談窓口
大東市	街づくり部都市政策課	
門真市	都市建設部建築指導課	耐震診断・改修相談窓口
四条畷市	建設部都市計画課	
交野市	都市整備部都市計画課	
八尾市	建築都市部都市計画課	耐震診断・改修相談窓口
柏原市	都市整備部都市計画課	
東大阪市	建設局建築部建築指導室指導監察課	耐震診断・改修相談窓口
富田林市	まちづくり政策部住宅政策課	
河内長野市	都市建設部都市計画室都市計画課	
松原市	都市整備部建築課	
羽曳野市	都市開発部建築指導課	
藤井寺市	都市整備部まちづくり推進課	
大阪狭山市	都市整備部都市計画グループ	
太子町	建設部まちづくり推進課	
河南町	まち創造部まちづくり推進課	
千早赤阪村	事業部建設課	
泉大津市	都市整備部建築住宅課	
和泉市	都市デザイン部建築・開発指導課	
高石市	土木部都市計画課	
忠岡町	町長公室自治推進課	
岸和田市	都市整備部建設指導課	

貝塚市	総務部庶務課	
泉佐野市	都市整備部都市計画課	
泉南市	都市整備部都市計画課	
阪南市	総務部危機管理課	
熊取町	事業部まちづくり政策課	
田尻町	事業部都市政策課	
岬町	事業部地域振興課	
兵庫県	設置場所	窓口名称
神戸市	都市計画総局総務部耐震化促進室	
神戸市	神戸市すまいの安心支援センター	
姫路市	建築指導課	構造担当
尼崎市	建築指導課	調整担当
西宮市	都市局建築・開発指導部建築指導グループ	
伊丹市	指導課	建築指導グループ
宝塚市	都市産業活力部建築指導課	
川西市	建築指導課	建築指導課
芦屋市	都市環境部建築指導課	耐震改修相談窓口
明石市	都市整備部建築室建築安全課	耐震改修担当
猪名川町	建設部都市整備課	
稲美町	地域整備部都市計画課	
播磨町	都市計画グループ	
西脇市	建設経済部都市住宅課	
三木市	まちづくり部建築住宅課	
小野市	地域振興部まちづくり課	
加西市	都市開発部都市計画課	
加東市	建設部都市整備課	
多可町	建設課	
神河町	住民生活課	
市川町	地域振興課	
福崎町	まちづくり課	
相生市	建設経済環境部建設課	
たつの市	都市建設部都市計画課	
赤穂市	総務部総務課	
宍粟市	土木部都市整備課	
太子町	建設経済部街づくり課	
上郡町	建設課	
佐用町	建設課	
豊岡市	都市整備部建築住宅課	

養父市	都市整備部都市計画課	
朝来市	都市整備部都市開発課	
香美町	建設部建設課	
新温泉町	建設課	
篠山市	まちづくり部地域整備課	
丹波市	建設部都市住宅課	
洲本市	都市整備部都市計画課	
南あわじ市	都市整備部都市計画課	
淡路市	都市整備部都市計画課	
奈良県	設置場所	窓口名称
奈良県	土木部まちづくり推進局建築課	建築審査係
奈良県	(社)奈良県建築士会	なら・すまいアップ
奈良市	建築指導課	安全・安心住まいの相談室
大和高田市	建築住宅課	住まいづくり相談窓口
大和郡山市	住宅営繕課	相談窓口
天理市	住宅課	安全・安心住宅相談
橿原市	建築指導課、危機管理課	住宅・建築無料相談会
桜井市	営繕課	住宅相談窓口
御所市	都市計画課	相談窓口
生駒市	建築指導課	安心・安全住まいの相談
宇陀市	営繕課	安全・安心住宅相談窓口
三郷町	建設産業課	消費生活相談
田原本町	産業観光課	住宅無料相談会
和歌山県	設置場所	窓口名称
和歌山県	都市政策課	耐震相談窓口
和歌山県	那賀振興局	耐震相談窓口
和歌山県	伊都振興局	耐震相談窓口
和歌山県	有田振興局	耐震相談窓口
和歌山県	日高振興局	耐震相談窓口
和歌山県	西牟婁振興局	耐震相談窓口
和歌山県	東牟婁振興局串本建設部	耐震相談窓口
和歌山県	東牟婁振興局新宮建設部	耐震相談窓口
和歌山市	建築指導課	耐震改修相談窓口
和歌山市	和歌山県建築士会	耐震改修相談窓口
和歌山市	和歌山県建築士事務所協会	耐震改修相談窓口
和歌山市	建築指導課	耐震相談窓口
海南市	市民防災課	耐震相談窓口
橋本市	住宅課	耐震相談窓口

有田市	建築住宅課	耐震相談窓口
御坊市	都市建設課	耐震相談窓口
田辺市	計画課	耐震相談窓口
新宮市	防災対策課	耐震相談窓口
紀の川市	都市計画課	耐震相談窓口
岩出市	都市計画課	耐震相談窓口
紀美野町	総務課	耐震相談窓口
かつらぎ町	建設課	耐震相談窓口
九度山町	水・土整備課	耐震相談窓口
高野町	環境整備課	耐震相談窓口
湯浅町	産業建設課	耐震相談窓口
広川町	総務政策課	耐震相談窓口
有田川町	建設課	耐震相談窓口
美浜町	総務政策課	耐震相談窓口
日高町	産業建設課	耐震相談窓口
由良町	産業建設課	耐震相談窓口
印南町	総務課	耐震相談窓口
みなべ町	総務課	耐震相談窓口
日高川町	総務政策課	耐震相談窓口
白浜町	建設課都市計画係	耐震相談窓口
上富田町	産業建設課	耐震相談窓口
すさみ町	産業建設課	耐震相談窓口
那智勝浦町	総務課	耐震相談窓口
太地町	総務課	耐震相談窓口
古座川町	建設課	耐震相談窓口
北山村	総合政策課	耐震相談窓口
串本町	総務課防災対策室	耐震相談窓口
鳥取県	設置場所	窓口名称
鳥取県	生活環境部住宅政策課	建築指導担当
鳥取県	東部総合事務所生活環境局建築住宅課	建築住宅班
鳥取県	中部総合事務所生活環境局建築住宅課	建築住宅班
鳥取県	西部総合事務所生活環境局建築住宅課	建築住宅班
鳥取市	鳥取市都市整備部建築指導課	建築指導課
米子市	米子市建設部建築指導課	建築指導係
倉吉市	建設部景観まちづくり課	建築指導係
境港市	建設部都市整備課	建築指導係
岩美町	総務課	総務課
若桜町	総務課	人権同和対策室

智頭町	建設農林課	管理係
八頭町	総務課	行政係
三朝町	建設水道課	町土整備係
湯梨浜町	建設水道課	都市計画係
琴浦町	建設課	都市計画・住宅係
北栄町	産業振興課	地域整備室
日吉津村	総務課	防災係
大山町	総務課	
南部町	建設課	まちづくり企画室
伯耆町	地域整備課	環境整備室
日南町	建設課	上下水道室
日野町	日野町役場産業振興課	建設係
江府町	建設課	
島根県	設置場所	窓口名称
島根県	土木部建築住宅課	耐震診断・改修相談窓口
島根県	松江県土整備事務所	耐震診断・改修相談窓口
島根県	雲南県土整備事務所	耐震診断・改修相談窓口
島根県	出雲県土整備事務所	耐震診断・改修相談窓口
島根県	県央県土整備事務所	耐震診断・改修相談窓口
島根県	浜田県土整備事務所	耐震診断・改修相談窓口
島根県	益田県土整備事務所	耐震診断・改修相談窓口
島根県	隠岐支庁県土整備局	耐震診断・改修相談窓口
松江市	都市計画部建築指導課	耐震診断・改修相談窓口
出雲市	都市整備部建築住宅課	耐震診断・改修相談窓口
浜田市	建設部建築住宅課	耐震診断・改修相談窓口
安来市	基盤整備部建築住宅課	耐震診断・改修相談窓口
益田市	建設部建築課	耐震診断・改修相談窓口
大田市	建設部都市計画課	耐震診断・改修相談窓口
岡山県	設置場所	窓口名称
岡山県	建築指導課	街づくり推進班
岡山県	備前県民局東備支局維持管理課	建築指導班
岡山県	備中県民局井笠支局維持管理課	建築指導班
岡山県	備中県民局高梁支局維持管理課	建築指導班
岡山県	美作県民局管理課	建築指導班
岡山県	(社)岡山県建築士事務所協会	耐震改修相談窓口
岡山市	建築指導課	建築企画調整室
倉敷市	建築指導課	耐震改修相談窓口
津山市	建築住宅課	耐震改修相談窓口

玉野市	建築住宅課	耐震改修相談窓口
総社市	都市計画課	耐震改修相談窓口
新見市	建設部都市整備課	建築係
広島県	設置場所	窓口名称
広島県	都市局建築課	耐震改修相談窓口
広島県	広島地域事務所建設局建築課	耐震改修相談窓口
広島県	呉地域事務所建設局管理課	耐震改修相談窓口
広島県	広島地域事務所建設局廿日市支局建築課	耐震改修相談窓口
広島県	東広島地域事務所建設局管理課	耐震改修相談窓口
広島県	尾三地域事務所建設局建築課	耐震改修相談窓口
広島県	福山地域事務所建設局建築課	耐震改修相談窓口
広島県	備北地域事務所建設局建築課	耐震改修相談窓口
広島市	建築指導課	耐震改修相談窓口
広島市	中区建築課	耐震改修相談窓口
広島市	東区建築課	耐震改修相談窓口
広島市	南区建築課	耐震改修相談窓口
広島市	西区建築課	耐震改修相談窓口
広島市	安佐南区建築課	耐震改修相談窓口
広島市	安佐北区建築課	耐震改修相談窓口
広島市	安芸区建築課	耐震改修相談窓口
広島市	佐伯区建築課	耐震改修相談窓口
福山市	建築指導課	耐震改修相談窓口
呉市	建築指導課	耐震相談コーナー
尾道市	建築指導課	耐震改修相談窓口
廿日市市	建築指導課	耐震改修相談窓口
山口県	設置場所	窓口名称
山口県	建築指導課	耐震改修相談窓口
山口県	岩国土木建築事務所建築住宅課	耐震改修相談窓口
山口県	柳井土木建築事務所建築住宅課	耐震改修相談窓口
山口県	周南土木建築事務所建築住宅課	耐震改修相談窓口
山口県	防府土木建築事務所建築住宅課	耐震改修相談窓口
山口県	山口土木建築事務所建築住宅課	耐震改修相談窓口
山口県	宇部土木建築事務所建築住宅課	耐震改修相談窓口
山口県	下関土木建築事務所建築住宅課	耐震改修相談窓口
山口県	萩土木建築事務所建築住宅課	耐震改修相談窓口
山口県	長門土木建築事務所建築住宅課	耐震改修相談窓口
下関市	建築指導課	耐震改修相談窓口
山口市	開発指導課	耐震改修相談窓口

防府市	建築課	耐震改修相談窓口
岩国市	開発指導課	耐震改修相談窓口
周南市	住宅政策課	耐震改修相談窓口
宇部市	建築指導課	耐震改修相談窓口
徳島県	設置場所	窓口名称
徳島県	(社)徳島県建築士事務所協会	建築物耐震相談所
徳島県	建築開発指導課	宅地・宅建担当
徳島市	建築課	
香川県	設置場所	窓口名称
徳島県	(社)徳島県建築士事務所協会	建築物耐震相談所
徳島県	建築開発指導課	宅地・宅建担当
徳島市	建築課	
香川県	建築指導室	耐震改修相談窓口
香川県	住宅課	住宅相談窓口
高松市	(建築指導係)	建築指導係
坂出市	都市建設部建設課	建築係
丸亀市	都市計画課	耐震改修相談窓口
観音寺市	建築課	住宅相談窓口
三木市	土木建設課	耐震改修相談窓口
琴平町	建設下水道課	耐震改修相談窓口
愛媛県	設置場所	窓口名称
松山市	建築住宅課	建築指導係
四国中央市	四国中央土木事務所	建築指導係
西条市	東予地方局建設部	建築指導課
今治市	今治土木事務所	建築指導係
松山市	中予地方局建設部	建築指導課
大洲市	大洲土木事務所	建築指導係
八幡浜市	八幡浜土木事務所	建築指導係
宇和島市	南予地方局建設部	建築指導課
松山市	都市整備部 建築指導課	防災・監察担当
今治市	建築指導課	指導係
宇和島市	建築住宅課	建築指導係
八幡浜市	監理開発課	建築係
新居浜市	建築課	建築指導係
西条市	建築住宅課	建築指導係
大洲市	建築住宅課	建築係
伊予市	産業建設部都市整備課	建築担当

四国中央市	建築住宅課	建築係
西予市	建設課	都市建築係
東温市	産業建設部都市計画課	建築指導係
上島町	産業建設課	土木建設係
久万高原町	建設課	管理建築班
松前町	まちづくり課	計画建築係
砥部町	建設課	管理係
内子町	産業建設課 建設デザイン班	建築営繕係
伊方町	建設課	建築住宅係
松野町	環境整備課	住宅係
鬼北町	建設課	都市計画・管理係
愛南町	消防本部防災対策課	防災対策係
高知県	設置場所	窓口名称
高知県	建築指導課	建築審査担当
高知県	住宅課	震災対策担当
高知県	幡多土木事務所	建築指導班
高知県	(社)高知県建築士事務所協会	住宅耐震相談センター
高知県	(社)高知県建築設計監理協会	
高知市	建築指導課	審査係
福岡県	設置場所	窓口名称
福岡県	建築都市部建築指導課	建築指導係
福岡県	(財)福岡県建築住宅センター	耐震改修相談窓口
北九州市	建築都市局建築指導課	建築法規係
北九州市	(財)福岡県建築住宅センター(北九州事務所)	住まいの安全・耐震相談窓口
福岡市	住宅都市局住宅政策部耐震・安全推進課	企画係
久留米市	建設部建築指導室	都市建設部建築指導課
大牟田市	都市整備部建築指導課	建築指導課
佐賀県	設置場所	窓口名称
佐賀県	建築住宅課	(建築指導班)
佐賀県	(社)佐賀県建築士会	佐賀県安全住まいづくりサポートセンター
佐賀市	建築指導課	(建築指導係)
長崎県	設置場所	窓口名称
長崎県	土木部まちづくり推進局建築課	土木部まちづくり推進局建築課
長崎市	建築指導課	建築指導課
長崎市	(社)長崎県建築士事務所協会	(社)長崎県建築士事務所協会
佐世保市	建築指導課	建築指導課
島原市	建設課建築係	建設課建築係

諫早市	建築住宅課	建築住宅課
大村市	建築住宅課	建築住宅課
平戸市	都市計画課	都市計画課
松浦市	都市計画課	都市計画課建築係
五島市	建設課	建設課
西海市	住宅建築課	住宅建築課
雲仙市	建設整備部 建築課	建築指導班
南島原市	建設部都市計画課	建設部都市計画課
長与町	建設部管理課	建設部管理課
時津町	建設部都市整備課	木造住宅耐震リフォーム相談窓口
東彼杵町	建設課	建設課
波佐見町	建設課	建設課
鹿町町	建設課	建設課
熊本県	設置場所	窓口名称
熊本県	土木部建築課	耐震診断・改修相談窓口
熊本県	宇城地域振興局景観建築課	耐震診断・改修相談窓口
熊本県	玉名地域振興局景観建築課	耐震診断・改修相談窓口
熊本県	鹿本地域振興局企画調査課景観建築係	耐震診断・改修相談窓口
熊本県	菊池地域振興局景観建築課	耐震診断・改修相談窓口
熊本県	阿蘇地域振興局企画調査課景観建築係	耐震診断・改修相談窓口
熊本県	上益城地域振興局景観建築課	耐震診断・改修相談窓口
熊本県	八代地域振興局企画調査課景観課	耐震診断・改修相談窓口
熊本県	芦北地域振興局企画調査課景観課	耐震診断・改修相談窓口
熊本県	球磨地域振興局企画調査課景観建築係	耐震診断・改修相談窓口
熊本県	天草地域振興局企画調査課景観建築係	耐震診断・改修相談窓口
熊本県	(財)熊本県建築住宅センター	耐震相談窓口
熊本市	建築指導課指導係	耐震診断・改修相談の窓口
八代市	建築指導課	耐震診断・改修相談の窓口
大分県	設置場所	窓口名称
大分県	建築住宅課	耐震改修相談窓口
大分県	豊後高田土木事務所企画調査課	耐震改修相談窓口
大分県	国東土木事務所企画調査課	耐震改修相談窓口
大分県	別府土木事務所建築住宅課	耐震改修相談窓口
大分県	大分土木事務所建築住宅課	耐震改修相談窓口
大分県	臼杵土木事務所企画調査課	耐震改修相談窓口
大分県	佐伯土木事務所建築住宅課	耐震改修相談窓口
大分県	豊後大野土木事務所建築住宅課	耐震改修相談窓口
大分県	竹田土木事務所企画調査課	耐震改修相談窓口

大分県	玖珠土木事務所企画調査課	耐震改修相談窓口
大分県	日田土木事務所建築住宅課	耐震改修相談窓口
大分県	中津土木事務所建築住宅課	耐震改修相談窓口
大分県	宇佐土木事務所企画調査課	耐震改修相談窓口
大分市	建築指導課	審査一係
別府市	建築指導課	建築指導係
佐伯市	建築住宅課	建築指導係
日田市	建築指導課	指導係
中津市	建築指導課	建築指導係
宇佐市	建築指導課	建築指導係
臼杵市	都市デザイン課	
津久見市	都市建設課	管理建築班
竹田市	総務課	耐震診断・改修相談窓口
豊後高田市	建設課	都市建築係
杵築市	建設課住宅建築係	
豊後大野市	建設課	都市計画・建築班
由布市	建設課	用地管理係
国東市	建設課	都市計画係
姫島村	建設課	耐震改修相談窓口
日出町	都市建設課	
九重町	建設課	工務グループ
玖珠町	建設課	建設課維持管理係
宮崎県	設置場所	窓口名称
宮崎県	県土整備部建築住宅課	建築指導担当
宮崎県	宮崎土木事務所建築課	建築指導担当
宮崎県	日南土木事務所総務課	建築担当
宮崎県	都城土木事務所総務課	建築担当
宮崎県	延岡土木事務所総務課	建築担当
宮崎県	宮崎県住宅供給公社	耐震相談窓口
宮崎市	都市整備部建築指導課	構造審査係
都城市	建築課	審査係
延岡市	建築指導課	審査係
日南市	建設課	営繕建築係
小林市	管財課	建築住宅係
日向市	建築住宅課	指導係
串間市	都市建設課	建築住宅係
西都市	建築住宅課	建築係
えびの市	財産管理課	建築係

清武町	都市建設課	都市計画係
北郷町	環境整備課	土木建築係
南郷町	環境整備課	建築係
三股町	都市整備課	建築係
高原町	建設水道課	建設係
野尻町	農村建設課	建築係
国富町	都市建設課	都市計画係
綾町	建設課	管理係
高鍋町	都市建設課	建築係
新富町	都市建設課	建築住宅係
木城町	建設課	建築係
川南町	建設課	建築係
都農町	建設課	建築係
門川町	都市建設課	建築係
美郷町	建設課	管理担当
高千穂町	建設課	建築係
日之影町	企画開発課	管財係
五ヶ瀬町	環境建設課	環境建設グループ
西米良村	産業建設課	建築係
諸塚村	建設課	建築係
椎葉村	建設課	管理係
鹿児島県	設置場所	窓口名称
鹿児島県	土木部建築課	行政相談窓口
鹿児島市	建築指導課	行政相談窓口
鹿屋市	建築住宅課	
枕崎市	建設課	
阿久根市	都市建設課	
出水市	都市計画課	
大口市	建設課	
指宿市	建築住宅課	
西之表市	建設課	
垂水市	土木課	
薩摩川内市	建築住宅課	
日置市	土木建設課	
曽於市	建設課	
霧島市	建築指導課	
いちき串木野市	都市計画課	
南さつま市	建築住宅課	

志布志市	都市計画課	
奄美市	建築住宅課	
南九州市	建設課	
さつま町	建設課	
長島町	建設課	
菱刈町	建設課	
加治木町	建設課	
始良町	都市計画課	
蒲生町	生活環境課	
湧水町	都市計画課	
大崎町	建設課	
東串良町	総務課	
錦江町	建設課	
南大隅町	建設課	
肝付町	建設課	
中種子町	建設課	
南種子町	建設課	
屋久島町	建設課	
瀬戸内町	建設課	
龍郷町	地域整備課	
喜界町	建設課	
徳之島町	都市開発課	
天城町	まちづくり推進課	
伊仙町	建設課	
和泊町	土木課	
知名町	土木課	
与論町	建設課	
三島村	経済課	
十島村	経済課	
大和村	建設課	
宇検村	建設課	
鹿児島市	(社)鹿児島県建築士事務所協会	耐震相談窓口
鹿児島市	(社)鹿児島県建築協会	耐震相談窓口
鹿児島市	(財)鹿児島県住宅・建築総合センター	住宅相談プラザ
沖縄県	設置場所	窓口名称
沖縄県	建築指導課	指導係
沖縄県	北部土木事務所	建築課
沖縄県	中部土木事務所	建築課

沖縄県	南部土木事務所	建築課
沖縄県	宮古支庁	土木建築課建築係
沖縄県	八重山支庁	土木建築課建築係
那覇市	建築指導課	指導係
うるま市	建築指導課	指導係
宜野湾市	建築課	建築指導係
浦添市	建築指導課	耐震改修相談窓口
沖縄市	建築課	建築相談

●借主負担修繕一覧表(一般的な例)

下記修繕については、入居中及び退去時に借主が修繕業務を負い、借主の費用で修繕しなければなりません。

対象箇所	汚染・破損の状態	修繕内容
壁・天井（クロス等）	破れ、ヤニ、汚れ、キズ	張替または塗替
クッションフロア	破れ、汚れ、キズ	張替
フローリング	キズ、破損	張替
窓ガラス類	破損	交換
照明器具	器具の破損、故障	修理または交換
電球・電灯類	破損、寿命による切れ	交換
網戸	穴、破れ、棧の破損、変形	張替または修理、交換
ドアスコープ	破損	交換
チャイム・インターホン	故障	交換または修理
玄関のドアの鍵	破損、紛失	シリンダー交換
郵便受	破損	修理または交換
下駄箱	破損	修理または交換
電気・ガスコンロ	故障	修理または交換
給湯器具	故障	修理または交換
換気扇	故障	修理または交換
戸棚類	本体の破損及び付属金属類の破損、紛失等	修理または交換
鏡	破損	交換
シャワー用ホース、ヘッド	破損	交換
洗面台	破損、キズ	修理または交換
クサリおよびゴム栓	破損	交換
釜・給湯器	故障	修理または交換
浴槽	破損、キズ、くぼみ	修理または交換
蓋及び備品類	破損、紛失	交換
便器	破損	修理または交換
ロータンク	破損、故障	修理または交換

ペーパーホルダー	破損	交換
排水詰まり	異物の詰まり	修理
畳	破れ、汚れ、変色	表替
障子・襖	破れ、汚れ、変色	張替
室内ドア	本体またはガラス及び付属器具の破損、紛失	修理または交換
カーペット類	破れ、汚れ、シミ、コゲ	張替
カーテンレール、ライナー	破れ、変形、ライナー紛失	交換
各種スイッチ・プレート類	故障、破損	修理または交換
テレビ用端子およびプレート	故障、破損	修理または交換
電話端子およびプレート	故障、破損	修理または交換
各給水または止水栓	故障、破損	修理または交換
排水トラップ	故障、破損	修理または交換
エアコン	故障、破損	修理または交換
洗濯機用防水バン	故障、破損	修理または交換
タオル掛け	故障	交換

1. 本別表に記載する以外にも、借主の故意、過失による汚損、破損箇所があれば、全額借主の負担となります。
2. 本別表に記載するキズ等の内、軽微なものは修繕対象から除きます。
3. 次に掲げる事例は「経年変化」「自然損耗」になりませんので「借主の負担」となります。
 - ①落書き、くぎ穴、ネジ穴、ぶっつけ痕、ひっかきキズ等
 - ②水道パッキンの劣化
 - ③水洗トイレ内のボールタック等の調整
 - ④換気扇の油汚れ
4. 照明器具に付いてる電球、蛍光管、グローランプ等の管球類の交換は、「借主の負担」となります。
5. エアコンの修繕には、フィルターの清掃・交換を含みます。
6. クロス等の張替は一部の面に汚れ・破損等があった場合にもその性質上、原則として1室単位でも張替えとなります。

【別表2】 貸主・借主分担 修理一覧表

損傷原因が貸主にあるか借主にあるか不明確な場合は、下記負担割合によります。

※ 期間は「入居期間」を示します。(%)

※

	対象箇所	3ヶ月未満		12ヶ月未満		2年未満		2年以上	
		貸主	借主	貸主	借主	貸主	借主	貸主	借主
共通	壁・天・床								
	窓ガラス類	100		100		100		100	
	照明器具	100		100		100		100	
	網戸	100		50	50	50	50	50	50
	クリーニング		100		100		100		100
玄関・キッチン	ドアスコープ	100		100		100		100	
	チャイム・インターホン	100		100		100		100	
	玄関ドアの鍵	100		100		100		100	
	郵便受	100		100		100		100	
	下駄箱	100		100		100		100	
	電気・ガスコンロ	100		100		100		100	
	給湯器具	100		100		100		100	
	換気扇	100		100		100		100	
	戸棚類	100		100		100		100	
洗面所・バス・トイレ	鏡	100		100		100		100	
	シャワー用ホース、ヘッド	100		50	50	50	50	50	50
	洗面台	100		100		100		100	
	クサリおよびゴム栓	100		50	50	50	50	50	50
	釜・給湯器	100		100		100		100	
	浴槽	100		100		100		100	
	蓋及び備品類	100		50	50	50	50	50	50
	便器	100		100		100		100	
	ロータンク	100		50	50.	50	50.	50	50
	ペーパーホルダー	100		50	50	50	50	50	50
	排水詰まり	50			100		100		100
居室	畳・障子・襖・カーペット類								
	室内ドア	100		100		100		100	
	カーテンレール、ライナー		100		100		100		100
	クリーニング		100		100		100		100
設備 電気	各種スイッチ・プレート類	100		100		100		100	
	コンセントおよびプレート類	100		100		100		100	

	テレビ用端子およびプレート	100		100		100		100	
	電話端子およびプレート	100		100		100		100	
給排水	各給水または止水栓	100		50	50		100		100
	排水トラップ	100		50	50		100		100
その他	エアコン	100		100		100		100	
	洗濯機用防水パン	100		100		100		100	
	タオル掛け	100		100		100		100	

【別表2】のうち、壁、天井のクロス、床カーペット、クッションフロア等に汚れ破損等があり、張替が必要となった場合は、借主の負担については、以下の計算式に基づく割合とする。尚、一部の面に汚れ・破損等があった場合にも、その性質上、原則として1室単位（部材によっては部分補修可能）でも張替えとなります。

【計算式】

①原状回復費用（資材・工事費用）の額は、退去時の見積額を基準にします。

②上記原状回復費用を下記の割合で負担します。

（1） 前回の張替えからの経過期間が

72 カ月以下の場合： 貸主負担分＝原状回復費用×{経過期間（月数）×1.25%}

（2） 前回の張替えからの経過期間が

72 カ月を超えた場合： 貸主負担分＝原状回復費用×90%（一律）

上記のいずれの場合も、**貸主負担分＝原状回復費用－上記貸主負担分** となります。

【注】

1. 原因が借主である事が明白な場合は、「経年変化」、「自然損耗」を除き、全額借主の負担になります。
2. 次のものは「経年変化」・「通常損耗」になりませんので、すべて借主の負担となります
落書き、針穴、ネジ穴、ぶっつけ痕、ひっかきキズ等
3. 但し、「ルームチェック表」の確認事項（具体的状況）の欄に中古として記載されている場合は、
上記経過期間の始期を48 カ月（4年）から適用します。

●要介護を視野に入れた専門的カウンセリング例

(1) 住み替えパターン別のメリット・デメリット

① 都市部駅前マンションへの住み替え

メリット	デメリット
● 交通機関や医療機関が充実している。 ● 娯楽施設、文化施設が充実している。 ● 近所付き合いに気を使わない。	● 隣近所との付き合い等が疎遠になりがち。 ● 場所によっては、防犯上の問題がある。 ● 騒音等が気になることもある。

② 田舎・リゾート地に住み替え

(田舎に住み替える場合)

メリット	デメリット						
● 自然のなかで、のんびりとした時間をすごすことができます。 ● 土とふれあい、ガーデニングや野菜づくりにいそしむことも可能です。	● 利便性に問題がある場合があります。 (チェック項目) <table><tr><td>● 上下水道は通っているか。</td></tr><tr><td>● ガス・水道はどうか。</td></tr><tr><td>● 病院は近くにあるか。</td></tr><tr><td>● スーパー等は近いか。</td></tr><tr><td>● 公共の移動手段はあるか。</td></tr><tr><td>● 人間関係にわずらわしさを感じる場合もあります。</td></tr></table>	● 上下水道は通っているか。	● ガス・水道はどうか。	● 病院は近くにあるか。	● スーパー等は近いか。	● 公共の移動手段はあるか。	● 人間関係にわずらわしさを感じる場合もあります。
● 上下水道は通っているか。							
● ガス・水道はどうか。							
● 病院は近くにあるか。							
● スーパー等は近いか。							
● 公共の移動手段はあるか。							
● 人間関係にわずらわしさを感じる場合もあります。							

(リゾート地に住み替える場合)

メリット	デメリット
● 自然のなかで、のんびりとリフレッシュすることができます。	● 人気のあるリゾート地の場合、物件が割高なケースもあります。 ● 場所によっては、利便性に問題がある場合があります。 ● (車以外の移動手段に乏しい場合あり) ● 場所によっては、治安面に不安がある場合があります。

田舎暮らしでは、ご近所付き合いが非常に重要なので、地域ぐるみの行事等への参加は必然的に増えると思われます。

密な人づきあいが苦手な方には、この点についてもデメリットと言えるかもしれません。

反対にリゾート地の場合、田舎暮らしほど人間関係を気にしなくて済む反面、特に隣家との距離が離れていたりすると、何かあっても気づいてもらえない可能性もあります。

同じ場所であっても、短期間滞在する場合と住み続けるのとでは勝手が違って当然です。頭に思い浮かべていたイメージと現実のギャップが大きく、思ったような暮らしができずに、途中で断念して元の住まいに戻るというケースも見受けられますので、まずは、事前にしっかり調査・確認することが大切です。

③ 世帯同居型住宅に住み替え

メリット	デメリット
● 建築資金の削減等で経済的に有利です。 ● 自己所有の土地を手放さずにすみます。 ● 融資や税金面で有利です。 ● 精神的な充足感や満足感を得られます。 ● 安心感があります。 ● 要介護状態になったときには、自宅にて居宅介護サービスを利用できます。 ● 賃貸併用の住宅の場合は、賃貸収入を期待できます。 ● 家事や育児を分担したり協力したりすることも可能です。 ● 家族による介護で安心できます ● 食費等のコストを削減できます	● 気遣いや気兼ねのストレスに悩むこともあります。 ● 子または親の依存に対する負担が感じられることもあります。 ● 高齢になっても、住宅ローンを組む場合があります。 ● 生活リズムや習慣や違いが感じられることもあります。 ● プライバシーと価値観の違いに悩むこともあります。 ● 経済的負担と家計分担が難しい場合があります。 ● 世代間等で食事の好みの違いがあります。

世帯同居型住宅の場合、玄関も別に作る「完全分離型」にするか、「部分分離型」にするか、「完全同居型」にするかによって、事情もかなり変わってくると思いますので、どのタイプの世帯同居型住宅にするのかも、事前によく話し合っておく必要があるでしょう。

④ 海外移住の実践と住み替え

最近、リタイアメント後は日本を脱出して海外に移住したい、生活してみたいと考えておられる方が、確実に増えてきているように思われますが、海外移住、ロングステイは考えているほど簡単なものではありません。

移住やロングステイを希望する場合、永住権や長期滞在可能なビザの取得が難しい場合も多々ありますので、まずは、テレビや雑誌、インターネット等で情報収集し、具体的になってきたら、「ロングステイセミナー」や「事前講座」等を受講してみましょう。

その後もいきなり移住という形ではなく、まずは気になる場所に「個人旅行」や「体験ツアー」等で赴き、直接現地を体験してみる必要があります。その際には、治安や利便性等もしっかり確認しておきましょう。

長期間その土地で暮らすことを前提に考えると、場所によっては、1年の中で過ごしやすい時期とそうでない時期がある場合もありますので、時期を変えて何度か訪問してみたり、現地在住の日本人に体験談も聞いてみるのもよいでしょう。

移住を決めた場合も、いきなり永住というのではなく、中長期滞在からはじめてみることも大事です。そのためには、最初は賃貸物件の方がよいでしょう。

(2) <ケーススタディ>各種施設への住み替え

事例1 持家を賃貸し高齢者向け優良賃貸住宅へ入居したケース

70歳の女性。地方の持ち家（居住中）を賃貸し、娘（東京）の近所で高齢者対応住宅等を探して入居したい。介護サービスは不要。独居希望だが、不安もあるため、子供の近くに住めれば安心。健康状態に不安を抱えるため、緊急通報システムの資料と、将来のことも考え、高齢者施設の所在一覧の送付を希望した。現在の持ち家を賃貸化し、高齢者向け優良賃貸住宅に住み替え、85歳から介護付有料老人ホーム入居。90歳で死亡。

1) カウンセリングの着眼点

「現在は、自分でできることは自分でしたい。そして、娘の近くで精神的な安心感を得たい」という相談者の意向を十分に考慮します。

将来、介護が必要になったとき、どうするのかを本人に確認します。高齢者向け優良賃貸住宅から介護付優良老人ホームへの入所も考慮にいらておきます。

2) ファイナンシャル上の検討ポイント

<住み替え後の収支>

収入	10,800 万円	【貯金残高】 3,500 万円 【年金収入】 公的年金 3,840 万円（毎月 16 万円×12 ヶ月×20 年） 【家賃収入】 14 万円／月×12 ヶ月×20 年＝3,360 万円 【臨時（一時的）収入】 100 万円
支出	10,350 万円	【貸す家の維持・管理費用等】 年間 19 万円×20 年＝380 万円 【貸すためのリフォーム費用】 200 万円 【生活費等】 4,800 万円（年間 240 万円×20 年） 【住み替え先の家賃、諸費用】 13 万円／月×12 ヶ月×15 年＝2,340 万円 初年度 礼金 1 ヶ月＋敷金 2 ヶ月 39 万円 更新料 7 回×13 万円 91 万円 その他諸費用 900 万円 【85 歳から介護付有料老人ホームへ】 有料老人ホーム費用：入居一時金 400 万円、管理費・食費・介護費 20 万円×12 ヶ月×5 年 計 1,600 万円

収 支 10,800 万円－10,350 万円＝＋450 万円

3) 問題点の整理

介護が必要となる場合の、有料老人ホームを事前に調査し、理解を得ておくことです。

4) 結論（同種のカウンセリングを行う場合の留意事項）

将来の介護に対応する問題を十分に理解してもらいます。

事例2 子供夫婦の近隣の有料老人ホームへ住み替えたケース

75歳の夫婦。持ち家を賃貸化したい。将来、持ち家には息子夫婦に住ませたいので、持ち家を10年間賃貸し、夫婦二人で、介護が必要になっても安心できる有料老人ホームに入所したい。夫80歳で死亡。妻85歳で死亡。

1) カウンセリングの着眼点

将来は、息子夫婦に住ませるということです。持ち家の適切な維持・管理が必要となってきます。

入所先は、夫婦二人で介護が必要になっても安心できる介護付有料老人ホーム、息子夫婦の近隣を紹介することがポイントです。

2) ファイナンシャル上の検討ポイント

<住み替え後の収支>

収入	6,148 万円	【預貯金残高】 1,800 万円 【年金収入】 2,400 万円 二人 1,440 万円 (毎月 20 万円×12 ヶ月×6 年) 妻のみ 960 万円 (毎月 16 万円×12 ヶ月×5 年) 【家賃収入】 14 万円/月×12 ヶ月×11 年=1,848 万円 【臨時(一時的)収入】 100 万円
支出	5,800 万円	【介護付有料老人ホーム】 (夫 75~80 歳) 有料老人ホーム費用：入居一時金 300 万円 管理費・食費・介護費 25 万円×12 ヶ月×5 年=1,500 万円 計 1,800 万円 (妻 75~85 歳) 有料老人ホーム費用：入居一時金 300 万円 管理費・食費・介護費 25 万円×12 ヶ月×10 年=1,500 万円 計 3,300 万円 【貸す家の維持・管理費用等】 年間 5 万円×20 年=100 万円 【貸すためのリフォーム費用】 300 万円 【臨時(一時的)支出】 300 万円

収 支 6,148 万円－5,800 万円＝＋348 万円

3) 問題点の整理

二人で入所する介護付の有料老人ホームは、元気なうちから入れますので、待遇等を詳し

く調査することです。

4) 結論（同種のカウンセリングを行う場合の留意事項）

- ①なによりも、精神的な面で息子夫婦が近くにいる、いつでも来てくれるという安心感が大切です。カウンセリングにあたっては、この点に最も注意を払い相談にのるべきです。
- ②建物の維持・管理等、メンテナンスが重要な要因になってきますので、費用計上するときは留意すべきです。

事例3 定年退職を機に別荘へ住み替え、将来は介護付有料老人ホーム入所を視野に入れるケース

60代の男性。現在住んでいる一戸建ての賃貸化を希望。定年退職を迎えたため、夫婦二人で郊外の別荘を購入し、住み替える。

持ち家を20年間賃貸する。夫80歳で死亡、妻80歳から介護付有料老人ホームへ入居、85歳で死亡。

1) カウンセリングの着眼点

資金面……購入を希望していますが、老後資金をどれくらい確保できているか、がポイントとなります。このケースでは、退職金と貯蓄を合わせて4,000万円あり、別荘を2,500万円で購入。現在の住宅からの賃貸収入と年金収入で生活費をカバーできます。

健康面……まだ、夫婦とも健康ですので、問題ありません。次世代のライフスタイルを謳歌するケースです。

その他のポイント……別荘を購入して、大半の方は、地域との自分と同世代との交流等を楽しみたいと考えていますので、物件選びが重要となります。

2) ファイナンシャル上の検討ポイント

<住み替え後の収支>

収入	14,493万円	【預貯金残高】 4,000万円 【仕事の収入】 900万円(60～64歳 15万円×12ヶ月×5年) 【年金収入】 4,800万円 二人 3,840万円(毎月20万円×12ヶ月×16年) 妻のみ 960万円(毎月16万円×12ヶ月×5年) 【家賃収入】 14.4万円/月×12ヶ月×26年=4,493万円 【臨時(一時的)収入】 300万円
支出	11,464万円	【別荘購入費用】 2,500万円 引越費用・その他支出金 400万円 【別荘維持管理費等】 384万円(月間1.6万円×12ヶ月×20年) 【貸す家の維持・管理費用等】 年間19万円×20年=380万円 【貸すためのリフォーム費用】 300万円 【介護付有料老人ホーム終身利用方式】 (妻80～85歳) 【有料老人ホーム費用】 入居一時金300万円、管理費・食費・介護費22.4万円×12ヶ月×5年 計1,700万円 【生活費等】 4,800万円(年間240万円×20年) 【臨時(一時的)支出】 1,000万円

収 支 14,493万円－11,464万円＝＋3,029万円

3) 問題点の整理

別荘のタイプにより、異なりますが、維持費用等を多めに見ておいた方が、無難です。

介護付有料老人ホームは終身利用と賃貸方式がありますが、その時点で入所一時金が不足した場合は、別荘の売却も考えます。

4) 結論（同種のカウンセリングを行う場合の留意事項）

①住み替え先となる別荘はさまざまなタイプを紹介します。

②別荘ライフを十分楽しんだら、元気なうちに夫婦二人一緒に介護付有料老人ホームへの入所も検討すべき事項です。

事例4 施設入居を視野に入れた相談例

60代後半の女性。夫婦で都内の自宅マンションで生活していますが、夫が70歳を超えてから、夫の老化に伴う病状が進み、自宅での介護に限界を感じています。

夫婦で施設（有料老人ホーム）の入所も考えていますが、あまり無理をせずに、自分（妻）の生活は自分で組み立てたいと考えています。夫が施設に入居した場合、一人では自宅マンションでは広すぎるため、単身で高齢者向けの賃貸住宅等への住み替えも検討しています。

子どもが近くに住んでいますが、できるだけ子どもに迷惑をかけずに、生活したいと考えています。

1) カウンセリングの着眼点

夫婦での施設入居、または夫の施設入居を視野に入れ、「現在は、自分でできることは自分でしたい。」という相談者の意向を十分に考慮します。

高齢者向け優良賃貸住宅のメリット、デメリット、有料老人ホームの選択ポイントについての適切な説明が望まれます。

施設入居における費用の概算、自宅の譲渡または賃貸した場合の今後の収支について検討します。

2) 問題点の整理

介護が必要になった夫と自立した妻が一つ屋根の下で生活できる場所は、有料老人ホーム等に限られてきます。しかし、それぞれが満足できる環境の施設（各自が状況に合った部屋を一つずつ確保）は、夫婦で最低でも入居時に5,000万円、月額40万円近くの費用が必要になります。

あまり無理をしたくない。自由に自分の時間を持ち、自分で生活を組み立てたい。」という妻の希望に沿い、高齢者向け優良賃貸住宅の資料を提供します。

第三者評価等を参考に、適切な有料老人ホームの情報提供を行います。

妻が、また子どもたち家族が、ご主人を見舞うのに施設および賃貸住宅の立地条件を考慮します。

3) ファイナンシャル上の検討ポイント

現状では、夫婦共に施設に入居（別室）をしますと、施設入居時における一時金が不足または預貯金残高が無くなるため、自宅を処分（譲渡）されることになります。また月額費用も年金収入では不足してきます。

＜シミュレーション設定＞

68歳（妻）で自宅マンションを賃貸し、高齢者向け優良賃貸住宅に住み替え、80歳前後または介護を必要とするまで住み続けます。

その後 80 歳頃から施設等の入居を検討します。

＜住み替え後の収支＞

預貯金残高	5,000 万円	
収 入 計	6,480 万円	【年金収入】 公的年金 4,320 万円（毎月 30 万円×12 ヶ月×12 年 仮定） 【家賃収入】 15 万円／月×12 ヶ月×12 年＝2,160 万円
支 出 計	7,992 万円	【施設入居一時金】 2,500 万円 【夫施設月額費用】 15 万円×12 ヶ月×12 年＝2,160 万円 【住宅活用費用】 （現住宅の維持・管理費用・税金） 年間 30 万円×12 年＝360 万円 リフォーム費用 300 万円 計 660 万円 【住み替え先の家賃、諸費用】 8 万円／月×12 ヶ月×12 年＝1,152 万円 諸費用（敷金・礼金・引越等） 80 万円 【生活費】 年間 120 万円×12 年＝1,440 万円

収 支

①収入計 6,480 万円－支出計 7,992 万円＝▲1,512 万円

②預貯金残高 5,000 万円－1,512 万円＝3,488 万円

③収支は、マイナスになりますが、家賃収入により妻の 80 歳時点で 3,000 万円（預貯金変動率を考慮せず）を超える預貯金残高を維持することができます。

4）結論（同種のカウンセリングを行う場合の留意事項）

①今回の場合は、夫が介護を必要とする状態で、妻が自立している状況での相談でしたが、逆の場合、夫が自立しており、妻が介護状態では、夫婦での施設入居が良い場合も考えられます。その場合、施設の選択には、十分な調査や確認、体験入居等が必要になります。

②高齢者向け賃貸住宅の種類、メリット、デメリットおよび有料老人ホームの現状と選択ポイント、メリット、デメリット、またケアハウス、グループホーム等の特色や相違点を整理しておきます。

③相談者の希望や意向、家族構成、生活環境等を鑑み、相談者のライフプランに合った提案をしていきます。

④相談者の資産状況に応じて、自宅の処分（譲渡）または、賃貸を想定した場合における収支のシミュレーションをしてみるといいでしょう。

事例5 要介護度が進む前に低廉な施設へ入居希望

70歳の女性。夫が昨年他界して、一戸建て住宅に一人で住んでいます。一人息子は海外に家族と出張勤務しています。

自分で身の回りのことはある程度できますが、自宅の管理や家事が大変になってきました。要支援状態ですが、要介護度が進む前に低廉な施設への入居を考えています。

自宅は手放さず、子どもに残してあげたいと思っています。子どもに迷惑をかけずに、年金収入等で住み替え、生活していきたいと考えています。

1) カウンセリングの着眼点

将来は、息子夫婦を住まわせる予定なので、持ち家の適切な維持・管理が必要となってきます。

「年金収入等で住み替え、生活したい」ので、費用面から入所できる施設は限られてきます。

施設入居における費用の概算、賃貸を想定した場合の今後の収支について検討します。

2) 問題点の整理

不動産の譲渡は考慮せず、保持および賃貸を前提に提案します。

費用面から見ると、ケアハウスが割安で生活できる住まいです。食事や入浴等のサービスがつき、年金収入に多少プラスして生活していくことが可能です。

費用の支払い方法は、管理費（家賃）の一括、併用、分割払いがありますが、最近は分割払いが多く、入居一時金の負担を抑えることができます。月額費用は、管理費（家賃）、事務費（人件費・運営費）、生活費（食費）の内訳となっており、適切な説明が求められます。

ケアハウスの平均入居率は高く、空室が少ないのが現状ですが、退去者がいるため満室でも入れ替わり梁ます。

第三者評価等を参考に、適切なケアハウスの情報提供を行います。選ぶ時の留意点として、立地、費用、介護度が進んでからの住み替え等が挙げられます。

3) ファイナンシャル上の検討ポイント

現状では、有料老人ホームに入居するには、施設入居時における一時金（平均約2,600万円相当）が不足するため、自宅を処分（譲渡）されることになります。またケアハウス入居においても、月額費用が年金収入では少々不足してきます。

<シミュレーション設定>

71歳（妻）で自宅を賃貸し、ケアハウスに住み替え、その後に介護度が進んだ場合、息子夫婦と相談の上、特別養護老人ホーム、有料老人ホーム等への住み替えを検討します。

＜住み替え後の収支＞

預貯金残高	1,500 万円	
収 入 計	3,720 万円	【年金収入】 公的年金 1,200 万円（毎年 80 万円×15 年仮定） 【家賃収入】 14 万円／月×12 ヶ月×15 年＝2,520 万円
支 出 計	3,180 万円	【住宅活用費用】 （現住宅の維持・管理費用・税金） 年間 36 万円×15 年＝540 万円 リフォーム費用 400 万円 計 940 万円 【住み替え先の費用】 移転諸費用 80 万円 9 万円／月×12 ヶ月×15 年＝1,620 万円 計 1,700 万円 【生活費（お小遣等）】 年間 36 万円×15 年＝540 万円

収 支

- ①収入計 3,720 万円－支出計 3,180 万円＝540 万円
 ②預貯金残高 1,500 万円＋540 万円＝2,040 万円
 ③家賃収入により妻の 86 歳時点で 2,000 万円（預貯金変動率を考慮せず）を超える預貯金残高を維持することができます。

4)結論（同種のカウンセリングを行う場合の留意事項）

- ①ケアハウスの入居者は、要介護といっても、要支援や要介護 1 等比較的軽度な人が多く、中度（要介護 2・3）が限界であり、重度（要介護 4・5）や認知症になってからの最終的な介護施設（特別養護老人ホーム・民間有料老人ホーム）まで視野に入れての検討が必要になります。
- ②ケアハウスのメリット、デメリットおよびその現状と選択ポイントを十分に整理し、顧客が理解できるよう説明します。
- ③相談者の希望や意向、家族構成、生活環境等を鑑み、相談者のライフプランに合った提案をしていきます。
- ④相談者の資産、収入に応じて、入居施設等を提案し、また賃貸を想定した場合における収支のシミュレーションをしてみるといいでしょう。

事例6 年金と家賃収入で終身利用できる施設へ

70代半ばの女性。夫が亡くなった後、都内の戸建て住宅で一人暮らししています。現在は特に健康状態に不安もなく、自分の身の回りのことは自分でできますが、自宅の管理が大変になってきたことや、防犯上の不安、毎日いろいろな勧誘が来たり、電話がかかってくる不安、頼りにしていた妹が先に体調不良を訴えたこと、最近友人の葬儀が続いたこと等から、一人暮らしの限界を感じています。

今後のことを考えると、元気な時は自宅にいる時と同様に自分のリズムで生活でき、介護が必要になっても、再度住み替えをすることなく終身利用できる場所に住み替えたいと考えています。現在の自宅に関しては、とりあえず賃貸する方向で、住み替え後の生活費等の月々の支出については、年金と家賃収入でまかなえればと考えています。

1) カウンセリングの着眼点

相談者の「現在は、自宅にいる時と同様に自分のリズムで生活でき、介護が必要になっても、再度住み替えをすることなく終身利用できる場所に住み替えたい」という意向を十分に考慮します。

有料老人ホームの選択ポイントについての適切な説明が望まれます。

施設入居における費用の概算、自宅を賃貸した場合の今後の収支について検討します。

2) 問題点の整理

不動産の譲渡はとりあえず考慮せず、保持および賃貸を前提に提案します。

相談者の希望する「元気な時は自宅にいる時と同様に自分のリズムで生活でき、介護が必要になっても、再度住み替えをすることなく終身利用できる場所」は、有料老人ホーム（シニア住宅）等に限られてきます。

現在健康上に何の問題もない相談者は、施設外へ出かけることが多くなると予想されるため、施設の立地条件を十分に考慮し、第三者評価等を参考に、適切な有料老人ホームの情報提供を行います。

3) ファイナンシャル上の検討ポイント

現状では、施設入居時における一時金の支払いで一時的に預貯金が減少するものの、月額費用は、年金収入および家賃収入でまかなえるため、ゆとりのある生活を送ることが可能です。

<シミュレーション設定>

75歳で自宅を賃貸化し、住み替えの必要のない介護付有料老人ホームに入居します。

<住み替え後の収支>

預貯金残高	6,000 万円	
収 入 計	9,120 万円	【年金収入】 公的年金 4,800 万円(毎月 20 万円×12 ヶ月×20 年仮定) 【家賃収入】

		18万円／月×12ヶ月×20年＝4,320万円
支 出 計	9,930万円	【施設入居一時金】 3,800万円 【施設月額費用】 11万円×12ヶ月×20年＝2,640万円 【住宅活用費用】 【現住宅の維持・管理費用・税金】 年間40万円×12年＝480万円 リフォーム費 350万円 計 830万円 【住み替え諸費用】 諸費用（敷金・礼金・引越・家具の購入等） 200万円 【生活費（食費、光熱費、お小遣い等）】 14万円×12ヶ月×5年 +9万円×12ヶ月×15年＝2,460万円

収 支

①収入計 9,120万円－9,930万円＝▲810万円

②預貯金残高 6,000万円－810万円＝5,190万円

③収支は、大幅にマイナスになりますが、年金収入および家賃収入により、95歳時点で5,000万円（預貯金変動率を考慮せず）を超える預貯金残高を維持することができます。

4)結論（同種のカウンセリングを行う場合の留意事項）

①元気なうちは自宅にいる時と同様に自分のリズムで生活でき、介護が必要になってからも再度住み替えをすることなく終身利用できる施設は、介護付有料老人ホーム等に限られてきます。金銭的に余裕のある方の場合は施設入居時の一時金の支払い等特に問題ありませんが、そうでない方の場合、元気なうちからずっと住み続けることのできる施設への入居が難しい場合もありますので、住み替えプランの提示に際しては、相談者の資産状況の確認を事前にしっかりと行っておくことが重要なポイントになってきます。

②有料老人ホームの現状と選択ポイント、メリット、デメリットを整理して、顧客が十分理解できるよう説明します。

③相談者の希望や意向、家族構成、生活環境等を鑑み、相談者のライフプランに合った提案をしていきます。

④相談者の資産状況に応じて、自宅の処分（譲渡）または、賃貸を想定した場合における収支のシミュレーションをしてみるといいでしょう。

事例7 認知症の母親が、長期利用できる施設を検討

52歳の男性。同居している認知症の母（78歳）の住み替えの相談です。一戸建ての自宅で、母の介護をしてきましたが、近いうちに地方へ転勤する予定です。妻も母の介護には限界を感じています。近くに妹夫婦が住んでいますが、母の介護は無理なようです。

母の住み替え、その費用の概算を知り、自宅を賃貸してその費用に充当したいとのこと。父親が残してくれた土地に、自宅を建築したため、自宅は手放すことなく、転勤の期間は有効活用したいと考えております。

1) カウンセリングの着眼点

認知症の母親が、長期利用できる施設を検討します。

近くにお住まいの妹さんが、見舞いできる立地条件も考慮に入れます。

施設入居における費用の概算、賃貸を想定した場合の今後の収支について検討します。

2) 問題点の整理

不動産の譲渡は考慮せず、賃貸を前提に提案します。

認知症介護の施設としては、(1)グループホーム(2)特別養護老人ホーム(3)有料老人ホーム(4)老人保健施設等があります。このうち、長期利用が可能な(1)～(3)の住まいの特徴、メリット、デメリット等の適切な説明が求められます。

公的な介護施設である特別養護老人ホームは、費用が安いことから1～2年待ちが一般的であります。有料老人ホームは、入居時の費用が高く、また月額費用の負担も大きくなります。

グループホームは、原則敷金以外の入居一時金はなく、月額費用は、家賃、食材費、水道光熱費、その他の日用生活費（共益費）等で約10万～20万程度と幅があります（主に家賃により差がでます）。

第三者評価等を参考に、適切なグループホームの情報提供を行います。

3) ファイナンシャル上の検討ポイント

すぐに特別養護老人ホームに入居されるのは厳しいと思います。有料老人ホームに入居されるには、多額の費用が必要となります。

＜シミュレーション設定＞

78歳で持ち家を8年間賃貸し、グループホームに住み替える。月額費用は、賃貸料収入でカバーします。相談者の転勤等の事情により、あえて短期間でのシミュレーションを行います。

＜住み替え後の収支＞

預貯金残高	1,000万円	
収入計	1,792万円	【年金収入】 公的年金＝640万円（毎年80万円×8年仮定） 【家賃収入】

		12 万円／月×12 ヶ月×8 年＝1,152 万円
支 出 計	1,908 万円	【住宅活用費用】 【現住宅の維持・管理費用・税金】 年間 36 万円×8 年＝288 万円 リフォーム費用＝100 万円 計 388 万円 【住み替え先の費用】 移転諸費用 80 万円 12 万円／月×12 ヶ月×8 年＝1,152 万円 計 1,232 万 【生活費（お小遣等）】 年間 36 万円×8 年＝288 万円

収 支

①収入計 1,792 万円－支出計 1,908 万円＝▲116 万円

②預貯金残高 1,000 万円－116 万円＝884 万円

③収支は、マイナスになりますが、家賃収入により母親の施設入居費用をカバーすることができます。相談者が現役サラリーマンであるため、今後の貯蓄の上積みも考えられます。

4）結論（同種のカウンセリングを行う場合の留意事項）

①医療行為が手厚いところでは、胃ロウ、鼻腔等にも対応していることもありますが、常時医療行為が必要になったら、退去となるグループホームが多いのが現状です。

②グループホームのメリット、デメリットおよびその現状と選択ポイントを整理して、顧客が十分理解できるよう説明します。

③相談者の意向、家族構成、生活環境（転勤）等を鑑み、相談者のライフプランに合った提案をしていきます。その後の事情により、生活環境に変化があった場合のメンテナンスも検討しなくてはなりません。

相談者の資産、収入に応じて、入居施設等を提案し、また賃貸を想定した場合における収支のシミュレーションをしてみるとよいでしょう。

		特別養護老人ホーム		介護付有料老人ホーム	グループホーム
		従来型	ユニット型		
生活は？	食事	管理栄養士により栄養管理。 刻み食、ソフト食など、嚥下障害にも対応。			職員と利用者がメニューを決め、買い物も行き、一緒に調理し片付ける。
	入浴	原則週2回。入浴日が決まっており、決められた時間に入浴する。ユニット型では自由度が広がる。		原則週2回だが、3回以上とするとところも多い。決められた日時に入浴することになるが、見守り程度の人は毎日でも可能のところも。	週2回以上だが、利用者の状態、希望により柔軟に対応。大好きで毎日入る人もいれば、嫌いで週1回はどうか入ってもらおう場合も。
	介護特色	社会福祉法人として入居者の世話・支援を行う。生活の自由度が低く、集団処遇と言われていたが、ハード・ソフトともに様々な取り組みが見られるようになった。		ホテルサービスのイメージ。個別ケアを理念に行っているところも多いが、まだ集団処遇的な部分もある。	自分ができることは自分で行い、できないことを職員が支援する。地域とのつながりを持ちながら、ひとりひとりの行動に対応する。
人手は？	配置基準	入居者：介護職員・看護師 ＝ 3人：1人以上			入居者：介護職員 ＝ 3人：1人以上
	夜間	25人までは 職員1人 (それ以上は利用者数による)	2ユニットに 職員1人	入居者の実態に即し 職員を配置	2ユニットに職員1人
住宅は？	特徴	多床室と大食堂からなる効率的なプランが中心	ユニットごとにキッチンを備えた食堂、トイレ、洗面、個室がある。 1ユニット定員10人	住宅地にある比較的小規模なものから、郊外の大規模豪華ホームまで多様。建物も新築のものから、独身寮の改築型まで様々。	小規模で家庭的な環境。新築一戸建てから民家改修型、特養併設型など多様。 1ユニット5～9人
	居室定員	4人以下	原則1人	原則1人	原則1人
	居室面積	1人当たり10・65㎡ (約6.5畳)	13.2㎡以上 (約8畳)	13㎡(約8畳)	7.43㎡以上(約4.5畳)
	居室設備	収納設備、緊急通報装置	収納設備、緊急通報装置 (トイレ、洗面はユニットごとでも可)	特に基準はないが、トイレと洗面台は多くのところがつけている	収納設備
費用は？	入居時費用	なし	なし	0～2000万円程度 最多価格帯500万円程度	原則なし
	月額費用	約2万円～9万円程度 *所得により異なる	約3万円～18万円程度 *所得により異なる	約13万円～25万円	約10万円～20万円 *家賃により金額に差がでる
医療は？		医師による定期的訪問、健康診断、協力医院による入院先の確保			協力医療機関による訪問診療、訪問看護、緊急時対応

出所：シニアライフ通信 9 9 号 2006 年 6 月

●重要用語集

①住生活基本法

国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保と向上の促進に関する施策について、その基本理念（現在及び将来の国民の住生活の基盤である良質な住宅の供給等）、国等の責務（上記施策を講じること）、住生活基本計画の策定その他の基本事項を定める法律。

②住宅関連ニュービジネス推進ビジョン

平成16年6月21日に「住宅新産業のビジョンに関する検討委員会」により取りまとめられ、消費者ニーズの動向から22の住宅関連ニュービジネスを4類型（個々のライフスタイル・価値観への対応等）に分け、その健全な発展のための課題と今後の方向性を示しています。

③住生活安定向上推進会議

住生活基本計画（全国計画－平成18年9月19日閣議決定）に基づき、関係省庁間の緊密な連携・協働で、住生活の安定確保と向上促進に関わる施策を総合的・計画的に推進するために設置され、第1回会議で具体的施策の取りまとめやマニュアルの提供等が決定されました。

④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。

⑤高齢者の居住の安定確保に関する法律

高齢者の居住の安定確保とその福祉の増進に寄与することを目的に、高齢者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度を設け、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促進するための措置や終身建物賃貸借制度を設ける等の措置を定めた法律。

⑥高齢者、身体障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年12月20日施行）

高齢者等の円滑な移動と施設の円滑な利用の確保に関する施策の総合的推進のため、主務大臣の基本方針と建築物等の構造・設備基準の策定や、市町村が定める重点整備地区で高齢者等の計画段階からの参加を得、施設とその経路の一体的整備の推進措置等を定める法律。

⑦借地借家法

建物所有目的の地上権、土地の賃借権の存続期間・効力等や建物の賃貸借の契約の更新・効力等に関する定めや、借地条件の変更等の裁判手続に関する事項を規定するもので、旧借地法と旧借家法等を統合・改変（定期借地権や期限付建物賃貸借の新設等）した法律。

⑧住宅の品質確保の促進等に関する法律

住宅の性能に関する表示基準とこれに基づく評価制度を設け、住宅に係る紛争の処理体制を整備し、瑕疵担保責任（新築住宅の請負か売買）について特別の定めをして、住宅の品質確保の促進、住宅購入者等の利益の保護及び上記紛争の迅速・適正な解決を図ろうとする法律。

⑨信託法（平成18年12月15日公布）

信託は、受益者が財産権の移転その他の処分をし、受託者に一定の目的にしたがって財産の管理・処分をさせることで、これを規律する（新）信託法は、社会経済の発展に的確に対応する等の観点から、受託者の義務、受益者の権利等を整備し、多様な利用形態を認めました。

⑩宅地建物取引業法

宅地（建物の敷地に供される土地）や建物（一部を含む）の売買、交換、貸借の代理や媒介を業とする宅地建物取引業を営む者に免許制を実施して事業に必要な規制を行い、業務の適正な運営と取引の公正を確保し、購入者等の利益保護等を図ることを目的とする法律です。

⑪建物保護に関する法律

借地人を保護するため、宅地の地上権または賃借権は、その登記（民法177条、605条）がなくても、地上の建物の登記があれば、建物の存続中は宅地の譲受人その他の第三者に對抗できることを認めた法律（平成3年の借地借家法の制定で、同法10条に吸収され廃止）。

⑫土地家屋調査士法

不動産の表示に関する登記に必要な土地や家屋の調査や測量、その登記の申請手続、筆界特定手続の代理やこれらに関する相談等の業務を行う土地家屋調査士の制度を定め、その業務の適正を図ることで、表示登記手続の円滑な実施に資すること等を目的とする法律。

⑬不動産登記法（平成17年3月7日施行）

国民の権利の保全を図り、取引の安全に資するため、不動産の表示と不動産に関する権利（取得、喪失、変更等）を登記簿に記載して公示する不動産登記の手続について規定する法律で、旧法を全面改正して登記識別情報や登記官による筆界特定の制度等が設けられました。

⑭不動産の鑑定評価に関する法律

土地・建物やこれらに関する所有権以外の権利（借地権、借家権等）の経済的価値を判定し、その結果を価額に表示する「不動産の鑑定評価」に関し、不動産鑑定士と不動産鑑定業について必要な事項を定め、土地等の適正な価格の形成に資することを目的とする法律。

⑮老人福祉法

老人（原則 65 歳以上）の福祉に関する原理を明らかにし、老人に対し、その心身の健康保持と生活の安定のために必要な措置を講じることで、老人の福祉を図ることを目的とし、福祉の措置、老人福祉計画の策定、費用負担、有料老人ホーム等が規定されています。

⑯老人保健法

国民の老後における健康の保持と適切な医療の確保を図るため、疾病の予防、治療、機能訓練等の保健事業を総合的に実施していくことで国民保健の向上と老人福祉の増進を図ることを目的とする法律で、平成 18 年の改正で老人保健医療の一部負担金が変わりました。

⑰200 年住宅

200 年住宅とは、平成 19 年 10 月、福田康夫氏首相が所信表明演説で述べたわが国の住宅制度改革への提言で、「耐久性のある家を建て定期的に保守管理していくことで何世代・何家族にもわたって一つの家を使い続ける」という長寿命の家を総称したもの。政府は、200 年住宅を普及させるために、200 年住宅の建築への助成制度、固定資産税の軽減等の施策を設けている。

●耐震・家の評価基礎知識

①住宅性能表示

品確法―（住宅の品質確保の促進等に関する法律）に定められており、住宅の品質確保の促進、住宅購入者の利益の保護、住宅の紛争処理かつ適正な解決を図るための法律です。住宅性能を契約の事前に比較できるように構造耐力、遮音性、省エネルギー性等の住宅の性能を表示する表示基準を設定し、客観的に性能を評価できます。

②構造

建築物を設計するには、その使用目的や安全性、合理性等から想定される建築物の形状、骨組みを定めて、それに適した構造形式や材料を選定します。構造形式には、木構造、鉄筋コンクリート構造、鉄骨構造等があります。

③家の耐震強度評価

目視による診断や特殊機器による壁の状況の診断を、設計図書や地盤調査資料をもとに解析して評価します。

④木造住宅の平均寿命

一般的には約50年と言われていますが、立地条件や管理の状態、また蟻害等により腐朽や劣化の状況が異なります。

⑤建築物の耐震改修の促進に関する法律

耐震改修法に定められており、建築物の耐震改修を促進することによって、建築物自身に対する安全性の向上を図り、倒壊等の被害から国民を護るための法律です。

⑤ 建築士法

建築物の設計や工事監理を行う建築士の資格を定めて、その業務の適正化をはかり、建築物の質の向上に寄与することを目的とした法律です。

1級建築士、2級建築士、木造建築士及び建築士以外の者が行える設計や工事監理について、それぞれ構造や規模が定められています。

⑦建築基準法

建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とした法律です。個別の建築物への制限と、地域・地区に建つ建築物全体への規制を定めています。

●関連法令集

借地借家法 (平成三年十月四日法律第九十号)

第一章 総則

(趣旨)

第一条 この法律は、建物の所有を目的とする地上権及び土地の賃借権の存続期間、効力等並びに建物の賃貸借の契約の更新、効力等に関し特別の定めをするとともに、借地条件の変更等の裁判手続に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- 一 借地権 建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権をいう。
- 二 借地権者 借地権を有する者をいう。
- 三 借地権設定者 借地権者に対して借地権を設定している者をいう。
- 四 転借地権 建物の所有を目的とする土地の賃借権で借地権者が設定しているものをいう。
- 五 転借地権者 転借地権を有する者をいう。

第二章 借地

第一節 借地権の存続期間等

(借地権の存続期間)

第三条 借地権の存続期間は、三十年とする。ただし、契約でこれより長い期間を定めたときは、その期間とする。

(借地権の更新後の期間)

第四条 当事者が借地契約を更新する場合においては、その期間は、更新の日から十年（借地権の設定後の最初の更新にあつては、二十年）とする。ただし、当事者がこれより長い期間を定めたときは、その期間とする。

(借地契約の更新請求等)

第五条 借地権の存続期間が満了する場合において、借地権者が契約の更新を請求したときは、建物がある場合に限り、前条の規定によるもののほか、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、借地権設定者が遅滞なく異議を述べたときは、この限りでない。

2 借地権の存続期間が満了した後、借地権者が土地の使用を継続するときも、建物がある場合に限り、前項と同様とす

る。

3 転借地権が設定されている場合においては、転借地権者がする土地の使用の継続を借地権者がする土地の使用の継続とみなして、借地権者と借地権設定者との間について前項の規定を適用する。

（借地契約の更新拒絶の要件）

第六条 前条の異議は、借地権設定者及び借地権者（転借地権者を含む。以下この条において同じ。）が土地の使用を必要とする事情のほか、借地に関する従前の経過及び土地の利用状況並びに借地権設定者が土地の明渡しの条件として又は土地の明渡しと引換えに借地権者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を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、述べることができない。

（建物の再築による借地権の期間の延長）

第七条 借地権の存続期間が満了する前に建物の滅失（借地権者又は転借地権者による取壊しを含む。以下同じ。）があった場合において、借地権者が残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、その建物を築造するにつき借地権設定者の承諾がある場合に限り、借地権は、承諾があった日又は建物が築造された日のいずれか早い日から二十年間存続する。ただし、残存期間がこれより長いとき、又は当事者がこれより長い期間を定めたときは、その期間による。

2 借地権者が借地権設定者に対し残存期間を超えて存続すべき建物を新たに築造する旨を通知した場合において、借地権設定者がその通知を受けた後二月以内に異議を述べなかったときは、その建物を築造するにつき前項の借地権設定者の承諾があったものとみなす。ただし、契約の更新の後（同項の規定により借地権の存続期間が延長された場合にあっては、借地権の当初の存続期間が満了すべき日の後。次条及び第十八条において同じ。）に通知があった場合においては、この限りでない。

3 転借地権が設定されている場合においては、転借地権者がする建物の築造を借地権者がする建物の築造とみなして、借地権者と借地権設定者との間について第一項の規定を適用する。

（借地契約の更新後の建物の滅失による解約等）

第八条 契約の更新の後に建物の滅失があった場合においては、借地権者は、地上権の放棄又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができる。

2 前項に規定する場合において、借地権者が借地権設定者の承諾を得ないで残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、借地権設定者は、地上権の消滅の請求又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができる。

3 前二項の場合においては、借地権は、地上権の放棄若しくは消滅の請求又は土地の賃貸借の解約の申入れがあった日から三月を経過することによって消滅する。

4 第一項に規定する地上権の放棄又は土地の賃貸借の解約の申入れをする権利は、第二項に規定する地上権の消滅の請求又は土地の賃貸借の解約の申入れをする権利を制限する場合に限り、制限することができる。

5 転借地権が設定されている場合においては、転借地権者がする建物の築造を借地権者がする建物の築造とみなして、借地権者と借地権設定者との間について第二項の規定を適用する。

（強行規定）

第九条 この節の規定に反する特約で借地権者に不利なものは、無効とする。

第二節 借地権の効力

(借地権の対抗力等)

第十条 借地権は、その登記がなくとも、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するときは、これをもって第三者に対抗することができる。

2 前項の場合において、建物の滅失があつても、借地権者が、その建物を特定するために必要な事項、その滅失があつた日及び建物を新たに築造する旨を土地の上の見やすい場所に掲示するときは、借地権は、なお同項の効力を有する。ただし、建物の滅失があつた日から二年を経過した後にあつては、その前に建物を新たに築造し、かつ、その建物につき登記した場合に限る。

3 民法（明治二十九年法律第八十九号）第五百六十六条第一項 及び第三項 の規定は、前二項の規定により第三者に対抗することができる借地権の目的である土地が売買の目的物である場合に準用する。

4 民法第五百三十三条 の規定は、前項の場合に準用する。

(地代等増減請求権)

第十一条 地代又は土地の借賃（以下この条及び次条において「地代等」という。）が、土地に対する租税その他の公課の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の地代等に比較して不当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって地代等の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間地代等を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

2 地代等の増額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の地代等を支払うことをもって足りる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払った額に不足があるときは、その不足額に年一割の割合による支払期後の利息を付してこれを支払わなければならない。

3 地代等の減額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の地代等の支払を請求することができる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払を受けた額が正当とされた地代等の額を超えるときは、その超過額に年一割の割合による受領の時から利息を付してこれを返還しなければならない。

(借地権設定者の先取特権)

第十二条 借地権設定者は、弁済期の到来した最後の二年分の地代等について、借地権者がその土地において所有する建物の上に先取特権を有する。

2 前項の先取特権は、地上権又は土地の賃貸借の登記をすることによって、その効力を保存する。

3 第一項の先取特権は、他の権利に対して優先する効力を有する。ただし、共益費用、不動産保存及び不動産工事の先取特権並びに地上権又は土地の賃貸借の登記より前に登記された質権及び抵当権には後れる。

4 前三項の規定は、転借地権者がその土地において所有する建物について準用する。

(建物買取請求権)

第十三条 借地権の存続期間が満了した場合において、契約の更新がないときは、借地権者は、借地権設定者に対し、建物その他借地権者が権原により土地に附属させた物を時価で買い取るべきことを請求することができる。

2 前項の場合において、建物が借地権の存続期間が満了する前に借地権設定者の承諾を得ないで残存期間を超えて存続すべきものとして新たに築造されたものであるときは、裁判所は、借地権設定者の請求により、代金の全部又は一部の支払につき相当の期限を許与することができる。

3 前二項の規定は、借地権の存続期間が満了した場合における転借地権者と借地権設定者との間について準用する。

(第三者の建物買取請求権)

第十四条 第三者が賃借権の目的である土地の上の建物その他借地権者が権原によって土地に附属させた物を取得した場合において、借地権設定者が賃借権の譲渡又は転貸を承諾しないときは、その第三者は、借地権設定者に対し、建物その他借地権者が権原によって土地に附属させた物を時価で買い取るべきことを請求することができる。

(自己借地権)

第十五条 借地権を設定する場合においては、他の者と共に有することとなるときに限り、借地権設定者が自らその借地権を有することを妨げない。

2 借地権が借地権設定者に帰した場合であっても、他の者と共にその借地権を有するときは、その借地権は、消滅しない。

(強行規定)

第十六条 第十条、第十三条及び第十四条の規定に反する特約で借地権者又は転借地権者に不利なものは、無効とする。

第三節 借地条件の変更等

(借地条件の変更及び増改築の許可)

第十七条 建物の種類、構造、規模又は用途を制限する旨の借地条件がある場合において、法令による土地利用の規制の変更、付近の土地の利用状況の変化その他の事情の変更により現に借地権を設定するにおいてはその借地条件と異なる建物の所有を目的とすることが相当であるにもかかわらず、借地条件の変更につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、当事者の申立てにより、その借地条件を変更することができる。

2 増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用上相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。

3 裁判所は、前二項の裁判をする場合において、当事者間の利益の衡平を図るため必要があるときは、他の借地条件を変更し、財産上の給付を命じ、その他相当の処分をすることができる。

4 裁判所は、前三項の裁判をするには、借地権の残存期間、土地の状況、借地に関する従前の経過その他一切の事情を考慮しなければならない。

5 転借地権が設定されている場合において、必要があるときは、裁判所は、転借地権者の申立てにより、転借地権とともに借地権につき第一項から第三項までの裁判をすることができる。

6 裁判所は、特に必要がないと認める場合を除き、第一項から第三項まで又は前項の裁判をする前に鑑定委員会の意見を聴かなければならない。

(借地契約の更新後の建物の再築の許可)

第十八条 契約の更新の後において、借地権者が残存期間を超えて存続すべき建物を新たに築造することにつきやむを得ない事情があるにもかかわらず、借地権設定者がその建物の築造を承諾しないときは、借地権設定者が地上権の消滅の請求又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができない旨を定めた場合を除き、裁判所は、借地権者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。この場合において、当事者間の利益の衡平を図るため必要があるときは、延長すべき借地権の期間として第七条第一項の規定による期間と異なる期間を定め、他の借地条件を変更し、財産上の給付を命じ、その他相当の処分をすることができる。

2 裁判所は、前項の裁判をするには、建物の状況、建物の滅失があった場合には滅失に至った事情、借地に関する従前の経過、借地権設定者及び借地権者（転借地権者を含む。）が土地の使用を必要とする事情その他一切の事情を考慮しなければならない。

3 前条第五項及び第六項の規定は、第一項の裁判をする場合に準用する。

(土地の賃借権の譲渡又は転貸の許可)

第十九条 借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物を第三者に譲渡しようとする場合において、その第三者が賃借権を取得し、又は転借をしても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、借地権設定者がその賃借権の譲渡又は転貸を承諾しないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。この場合において、当事者間の利益の衡平を図るため必要があるときは、賃借権の譲渡若しくは転貸を条件とする借地条件の変更を命じ、又はその許可を財産上の給付に係らしめることができる。

2 裁判所は、前項の裁判をするには、賃借権の残存期間、借地に関する従前の経過、賃借権の譲渡又は転貸を必要とする事情その他一切の事情を考慮しなければならない。

3 第一項の申立てがあった場合において、裁判所が定める期間内に借地権設定者が自ら建物の譲渡及び賃借権の譲渡又は転貸を受ける旨の申立てをしたときは、裁判所は、同項の規定にかかわらず、相当の対価及び転貸の条件を定めて、これを命ずることができる。この裁判においては、当事者双方に対し、その義務を同時に履行すべきことを命ずることができる。

4 前項の申立ては、第一項の申立てが取り下げられたとき、又は不適法として却下されたときは、その効力を失う。

5 第三項の裁判があった後は、第一項又は第三項の申立ては、当事者の合意がある場合でなければ取り下げることができない。

6 裁判所は、特に必要がないと認める場合を除き、第一項又は第三項の裁判をする前に鑑定委員会の意見を聴かなければならない。

7 前各項の規定は、転借地権が設定されている場合における転借地権者と借地権設定者との間について準用する。ただし、借地権設定者が第三項の申立てをするには、借地権者の承諾を得なければならない。

(建物競売等の場合における土地の賃借権の譲渡の許可)

第二十条 第三者が賃借権の目的である土地の上の建物を競売又は公売により取得した場合において、その第三者が賃借権を取得しても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、借地権設定者がその賃借権の譲渡を承諾しないときは、裁判所は、その第三者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。この場合にお

いて、当事者間の利益の衡平を図るため必要があるときは、借地条件を変更し、又は財産上の給付を命ずることができる。

2 前条第二項から第六項までの規定は、前項の申立てがあった場合に準用する。

3 第一項の申立ては、建物の代金を支払った後二月以内に限り、することができる。

4 民事調停法（昭和二十六年法律第二百二十二号）第十九条の規定は、同条に規定する期間内に第一項の申立てをした場合に準用する。

5 前各項の規定は、転借地権者から競売又は公売により建物を取得した第三者と借地権設定者との間について準用する。ただし、借地権設定者が第二項において準用する前条第三項の申立てをするには、借地権者の承諾を得なければならない。

（強行規定）

第二十一条 第十七条から第十九条までの規定に反する特約で借地権者又は転借地権者に不利なものは、無効とする。

第四節 定期借地権等

（定期借地権）

第二十二条 存続期間を五十年以上として借地権を設定する場合においては、第九条及び第十六条の規定にかかわらず、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに第十三条の規定による買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。この場合においては、その特約は、公正証書による等書面によってしなければならない。

（建物譲渡特約付借地権）

第二十三条 借地権を設定する場合においては、第九条の規定にかかわらず、借地権を消滅させるため、その設定後三十年以上を経過した日に借地権の目的である土地の上の建物を借地権設定者に相当の対価で譲渡する旨を定めることができる。

2 前項の特約により借地権が消滅した場合において、その借地権者又は建物の賃借人でその消滅後建物の使用を継続しているものが請求をしたときは、請求の時にその建物につきその借地権者又は建物の賃借人と借地権設定者との間で期間の定めのない賃貸借（借地権者が請求をした場合において、借地権の残存期間があるときは、その残存期間を存続期間とする賃貸借）がされたものとみなす。この場合において、建物の借賃は、当事者の請求により、裁判所が定める。

3 第一項の特約がある場合において、借地権者又は建物の賃借人と借地権設定者との間でその建物につき第三十八条第一項の規定による賃貸借契約をしたときは、前項の規定にかかわらず、その定めに従う。

（事業用借地権）

第二十四条 第三条から第八条まで、第十三条及び第十八条の規定は、専ら事業の用に供する建物（居住の用に供するものを除く。）の所有を目的とし、かつ、存続期間を十年以上二十年以下として借地権を設定する場合には、適用しない。

2 前項に規定する借地権の設定を目的とする契約は、公正証書によってしなければならない。

（一時使用目的の借地権）

第二十五条 第三条から第八条まで、第十三条、第十七条、第十八条及び第二十二条から前条までの規定は、臨時設備の

設置その他一時使用のために借地権を設定したことが明らかな場合には、適用しない。

第三章 借家

第一節 建物賃貸借契約の更新等

(建物賃貸借契約の更新等)

第二十六条 建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の一年前から六月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、その期間は、定めがないものとする。

2 前項の通知をした場合であっても、建物の賃貸借の期間が満了した後建物の賃借人が使用を継続する場合において、建物の賃貸人が遅滞なく異議を述べなかったときも、同項と同様とする。

3 建物の転貸借がされている場合においては、建物の転借人がする建物の使用の継続を建物の賃借人がする建物の使用の継続とみなして、建物の賃借人と賃貸人との間について前項の規定を適用する。

(解約による建物賃貸借の終了)

第二十七条 建物の賃貸人が賃貸借の解約の申入れをした場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から六月を経過することによって終了する。

2 前条第二項及び第三項の規定は、建物の賃貸借が解約の申入れによって終了した場合に準用する。

(建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件)

第二十八条 建物の賃貸人による第二十六条第一項の通知又は建物の賃貸借の解約の申入れは、建物の賃貸人及び賃借人（転借人を含む。以下この条において同じ。）が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに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建物の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を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。

(建物賃貸借の期間)

第二十九条 期間を一年未満とする建物の賃貸借は、期間の定めがない建物の賃貸借とみなす。

2 民法第六百四条の規定は、建物の賃貸借については、適用しない。

(強行規定)

第三十条 この節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。

第二節 建物賃貸借の効力

(建物賃貸借の対抗力等)

第三十一条 建物の賃貸借は、その登記がなくても、建物の引渡しがあったときは、その後その建物について物権を取得

した者に対し、その効力を生ずる。

2 民法第五百六十六条第一項 及び第三項 の規定は、前項の規定により効力を有する賃貸借の目的である建物が売買の目的物である場合に準用する。

3 民法第五百三十三条 の規定は、前項の場合に準用する。

(賃貸増減請求権)

第三十二条 建物の賃貸が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは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により、又は近傍同種の建物の賃貸に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の賃貸の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間建物の賃貸を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

2 建物の賃貸の増額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の賃貸を支払うことをもって足りる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払った額に不足があるときは、その不足額に年一割の割合による支払期後の利息を付してこれを支払わなければならない。

3 建物の賃貸の減額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の賃貸の支払を請求することができる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払を受けた額が正当とされた建物の賃貸の額を超えるときは、その超過額に年一割の割合による受領の時から利息を付してこれを返還しなければならない。

(造作買取請求権)

第三十三条 建物の賃貸人の同意を得て建物に付加した量、建具その他の造作がある場合には、建物の賃借人は、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するときに、建物の賃貸人に対し、その造作を時価で買い取るべきことを請求することができる。建物の賃貸人から買い受けた造作についても、同様とする。

2 前項の規定は、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了する場合における建物の転借人と賃貸人との間について準用する。

(建物賃貸借終了の場合における転借人の保護)

第三十四条 建物の転貸借がされている場合において、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するときは、建物の賃貸人は、建物の転借人にその旨の通知をしなければ、その終了を建物の転借人に対抗することができない。

2 建物の賃貸人が前項の通知をしたときは、建物の転貸借は、その通知がされた日から六月を経過することによって終了する。

(借地上の建物の賃借人の保護)

第三十五条 借地権の目的である土地の上の建物につき賃貸借がされている場合において、借地権の存続期間の満了によって建物の賃借人が土地を明け渡すべきときは、建物の賃借人が借地権の存続期間が満了することをその一年前までに知らなかった場合に限り、裁判所は、建物の賃借人の請求により、建物の賃借人がこれを知った日から一年を超えない範囲内において、土地の明渡しにつき相当の期限を許与することができる。

2 前項の規定により裁判所が期限の許与をしたときは、建物の賃貸借は、その期限が到来することによって終了する。

(居住用建物の賃貸借の承継)

第三十六条 居住の用に供する建物の賃借人が相続人なしに死亡した場合において、その当時婚姻又は縁組の届出をしていないが、建物の賃借人と事実上夫婦又は養親子と同様の関係にあった同居者があるときは、その同居者は、建物の賃借人の権利義務を承継する。ただし、相続人なしに死亡したことを知った後一月以内に建物の賃貸人に反対の意思を表示したときは、この限りでない。

2 前項本文の場合においては、建物の賃貸借関係に基づき生じた債権又は債務は、同項の規定により建物の賃借人の権利義務を承継した者に帰属する。

(強行規定)

第三十七条 第三十一条、第三十四条及び第三十五条の規定に反する特約で建物の賃借人又は転借人に不利なものは、無効とする。

第三節 定期建物賃貸借等

(定期建物賃貸借)

第三十八条 期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、第三十条の規定にかかわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。この場合には、第二十九条第一項の規定を適用しない。

2 前項の規定による建物の賃貸借をしようとするときは、建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、同項の規定による建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。

3 建物の賃貸人が前項の規定による説明をしなかったときは、契約の更新がないこととする旨の定めは、無効とする。

4 第一項の規定による建物の賃貸借において、期間が一年以上である場合には、建物の賃貸人は、期間の満了の一年前から六月前までの間（以下この項において「通知期間」という。）に建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することができない。ただし、建物の賃貸人が通知期間の経過後建物の賃借人に対しその旨の通知をした場合においては、その通知の日から六月を経過した後は、この限りでない。

5 第一項の規定による居住の用に供する建物の賃貸借（床面積（建物の一部分を賃貸借の目的とする場合にあっては、当該一部分の床面積）が二百平方m未満の建物に係るものに限る。）において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができる。この場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から一月を経過することによって終了する。

6 前二項の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。

7 第三十二条の規定は、第一項の規定による建物の賃貸借において、借賃の改定に係る特約がある場合には、適用しない。

(取壊し予定の建物の賃貸借)

第三十九条 法令又は契約により一定の期間を経過した後に建物を取り壊すべきことが明らかな場合において、建物の賃貸借をするときは、第三十条の規定にかかわらず、建物を取り壊すこととなる時に賃貸借が終了する旨を定めることができる。

2 前項の特約は、同項の建物を取り壊すべき事由を記載した書面によってしなければならない。

(一時使用目的の建物の賃貸借)

第四十条 この章の規定は、一時使用のために建物の賃貸借をしたことが明らかな場合には、適用しない。

第四章 借地条件の変更等の裁判手続

(管轄裁判所)

第四十一条 第十七条第一項、第二項若しくは第五項(第十八条第三項において準用する場合を含む。)、第十八条第一項、第十九条第一項(同条第七項において準用する場合を含む。))若しくは第三項(同条第七項並びに第二十条第二項及び第五項において準用する場合を含む。))又は第二十条第一項(同条第五項において準用する場合を含む。))に規定する事件は、借地権の目的である土地の所在地を管轄する地方裁判所が管轄する。ただし、当事者の合意があるときは、その所在地を管轄する簡易裁判所が管轄することを妨げない。

(非訟事件手続法 の準用及び最高裁判所規則)

第四十二条 特別の定めがある場合を除き、前条の事件に関しては、非訟事件手続法 (明治三十一年法律第十四号) 第一編 の規定を準用する。ただし、同法第六条、第七条、第十五条及び第三十二条の規定は、この限りでない。

2 この法律に定めるもののほか、前条の事件に関し必要な事項は、最高裁判所規則で定める。

(裁判所職員の除斥等)

第四十三条 裁判所職員の除斥及び忌避に関する民事訴訟法 (平成八年法律第百九号) の規定は、第四十一条の事件について準用する。

(鑑定委員会)

第四十四条 鑑定委員会は、三人以上の委員で組織する。

2 鑑定委員は、次に掲げる者の中から、事件ごとに、裁判所が指定する。ただし、特に必要があるときは、それ以外の者の中から指定することを妨げない。

一 地方裁判所が特別の知識経験を有する者その他適当な者の中から毎年あらかじめ選任した者

二 当事者が合意によって選定した者

3 鑑定委員には、最高裁判所規則で定める旅費、日当及び宿泊料を支給する。

(審問期日)

第四十五条 裁判所は、審問期日を開き、当事者の陳述を聴かなければならない。

2 当事者は、他の当事者の審問に立ち会うことができる。

(事実の探知及び証拠調べ)

第四十六条 裁判所は、職権で事実の探知をし、かつ、職権で又は申出により必要と認める証拠調べをしなければならない。

2 証拠調べについては、民事訴訟の例による。

(審理の終結)

第四十七条 裁判所は、審理を終結するときは、審問期日においてその旨を宣言しなければならない。

(即時抗告)

第四十八条 第十七条第一項から第三項まで若しくは第五項（第十八条第三項において準用する場合を含む。）、第十八条第一項、第十九条第一項（同条第七項において準用する場合を含む。）若しくは第三項（同条第七項並びに第二十条第二項及び第五項において準用する場合を含む。）又は第二十条第一項（同条第五項において準用する場合を含む。）の規定による裁判に対しては、その告知を受けた日から二週間の不変期間内に、即時抗告をすることができる。

2 前項の裁判は、確定しなければその効力を生じない。

(裁判の効力が及ぶ者の範囲)

第四十九条 前条第一項の裁判は、当事者又は最終の審問期日の後裁判の確定前の承継人に対し、その効力を有する。

(給付を命ずる裁判の効力)

第五十条 第十七条第三項若しくは第五項（第十八条第三項において準用する場合を含む。）、第十八条第一項、第十九条第三項（同条第七項並びに第二十条第二項及び第五項において準用する場合を含む。）又は第二十条第一項（同条第五項において準用する場合を含む。）の規定による裁判で給付を命ずるものは、強制執行に関しては、裁判上の和解と同一の効力を有する。

(譲渡又は転貸の許可の裁判の失効)

第五十一条 第十九条第一項（同条第七項において準用する場合を含む。）の規定による裁判は、その効力を生じた後六月以内に借地権者が建物の譲渡をしないときは、その効力を失う。ただし、この期間は、その裁判において伸長し、又は短縮することができる。

(和解及び調停)

第五十二条 民事訴訟法第八十九条、第二百六十四条、第二百六十五条及び第二百六十七条（和解に関する部分に限る。）並びに民事調停法第二十条の規定は、第四十一条の事件について準用する。

(事件の記録の閲覧等)

第五十三条 当事者及び利害関係を疎明した第三者は、裁判所書記官に対し、第四十一条の事件の記録の閲覧若しくは謄写、その正本、謄本若しくは抄本の交付又は同条の事件に関する事項の証明書の交付を請求することができる。

2 民事訴訟法第九十一条第四項及び第五項の規定は、前項の記録について準用する。

(費用の裁判の特例)

第五十四条 民事訴訟法第七十三条（第二項中同法第六十一条から第六十六条までの規定を準用する部分を除く。）、第七十四条及び第二百二十一条の規定は、第十九条第四項（同条第七項並びに第二十条第二項及び第五項において準用する場合を含む。）の場合に準用する。

附 則

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(建物保護に関する法律等の廃止)

第二条 次に掲げる法律は、廃止する。

- 一 建物保護に関する法律（明治四十二年法律第四十号）
- 二 借地法（大正十年法律第四十九号）
- 三 借家法（大正十年法律第五十号）

(旧借地法の効力に関する経過措置)

第三条 接収不動産に関する借地借家臨時処理法（昭和三十一年法律第三百三十八号）第九条第二項の規定の適用については、前条の規定による廃止前の借地法は、この法律の施行後も、なおその効力を有する。

(経過措置の原則)

第四条 この法律の規定は、この附則に特別の定めがある場合を除き、この法律の施行前に生じた事項にも適用する。ただし、附則第二条の規定による廃止前の建物保護に関する法律、借地法及び借家法の規定により生じた効力を妨げない。

(借地上の建物の朽廃に関する経過措置)

第五条 この法律の施行前に設定された借地権について、その借地権の目的である土地の上の建物の朽廃による消滅に関しては、なお従前の例による。

(借地契約の更新に関する経過措置)

第六条 この法律の施行前に設定された借地権に係る契約の更新に関しては、なお従前の例による。

(建物の再築による借地権の期間の延長に関する経過措置)

第七条 この法律の施行前に設定された借地権について、その借地権の目的である土地の上の建物の滅失後の建物の築造

による借地権の期間の延長に関してはなお、従前の例による。

2 第八条の規定は、この法律の施行前に設定された借地権については、適用しない。

（借地権の対抗力に関する経過措置）

第八条 第十条第二項の規定は、この法律の施行前に借地権の目的である土地の上の建物の滅失があった場合には、適用しない。

（建物買取請求権に関する経過措置）

第九条 第十三条第二項の規定は、この法律の施行前に設定された借地権については、適用しない。

2 第十三条第三項の規定は、この法律の施行前に設定された転借地権については、適用しない。

（借地条件の変更の裁判に関する経過措置）

第十条 この法律の施行前にした申立てに係る借地条件の変更の事件については、なお従前の例による。

（借地契約の更新後の建物の再築の許可の裁判に関する経過措置）

第十一条 第十八条の規定は、この法律の施行前に設定された借地権については、適用しない。

（建物賃貸借契約の更新拒絶等に関する経過措置）

第十二条 この法律の施行前にされた建物の賃貸借契約の更新の拒絶の通知及び解約の申入れに関しては、なお従前の例による。

（造作買取請求権に関する経過措置）

第十三条 第三十三条第二項の規定は、この法律の施行前にされた建物の転貸借については、適用しない。

（借地上の建物の賃借人の保護に関する経過措置）

第十四条 第三十五条の規定は、この法律の施行前に又は施行後一年以内に借地権の存続期間が満了する場合には、適用しない。

附 則 （平成八年六月二六日法律第一一〇号） 抄

この法律は、新民訴法の施行の日から施行する。

附 則 （平成一一年一二月一五日法律第一五三号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から施行する。ただし、第五条、次条及び附則第三条の規定は平成十二年三月一日から施行する。

(借地借家法の一部改正に伴う経過措置)

第二条 第五条の規定の施行前にされた建物の賃貸借契約の更新に関しては、なお従前の例による。

2 第五条の規定の施行前にされた建物の賃貸借契約であつて同条の規定による改正前の借地借家法（以下「旧法」という。）第三十八条第一項の定めがあるものについての賃借権の設定又は賃借物の転貸の登記に関しては、なお従前の例による。

第三条 第五条の規定の施行前にされた居住の用に供する建物の賃貸借（旧法第三十八条第一項の規定による賃貸借を除く。）の当事者が、その賃貸借を合意により終了させ、引き続き新たに同一の建物を目的とする賃貸借をする場合には、当分の間、第五条の規定による改正後の借地借家法第三十八条の規定は、適用しない。

(検討)

第四条 国は、この法律の施行後四年を目途として、居住の用に供する建物の賃貸借の在り方について見直しを行うとともに、この法律の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

住宅の品質確保の促進等に関する法律

(平成十一年六月二十三日法律第八十一号)

第一章 総則

(目的)

第一条 この法律は、住宅の性能に関する表示基準及びこれに基づく評価の制度を設け、住宅に係る紛争の処理体制を整備するとともに、新築住宅の請負契約又は売買契約における瑕疵担保責任について特別の定めをすることにより、住宅の品質確保の促進、住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「住宅」とは、人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分（人の居住の用以外の用に供する家屋の部分との共用に供する部分を含む。）をいう。

2 この法律において「新築住宅」とは、新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことの無いもの（建設工事の完了の日から起算して一年を経過したものを除く。）をいう。

3 この法律において「日本住宅性能表示基準」とは、住宅の性能に関し表示すべき事項及びその表示の方法の基準であつて、次条の規定により定められたものをいう。

第二章 日本住宅性能表示基準

(日本住宅性能表示基準)

第三条 国土交通大臣は、住宅の性能に関する表示の適正化を図るため、日本住宅性能表示基準を定めなければならない。この場合においては、併せて、日本住宅性能表示基準に従つて表示すべき住宅の性能に関する評価（評価のための検査を含む。以下同じ。）の方法の基準（以下「評価方法基準」という。）を定めるものとする。

2 日本住宅性能表示基準及び評価方法基準は、利害関係人の意向を適切に反映するように、かつ、その適用に当たつて同様な条件の下にある者に対して不公正に差別を付することがないように定めなければならない。

3 国土交通大臣は、必要があると認めるときは、定めるべき日本住宅性能表示基準又は評価方法基準の案について、公聴会を開いて利害関係人の意見を聴くことができる。

4 国土交通大臣は、第一項の規定により日本住宅性能表示基準及び評価方法基準を定めようとするときは、あらかじめ、社会資本整備審議会の議決を経なければならない。

5 国土交通大臣は、第一項の規定により日本住宅性能表示基準及び評価方法基準を定めたときは、遅滞なく、これを告示しなければならない。

6 第二項から前項までの規定は、日本住宅性能表示基準又は評価方法基準の変更について準用する。

(日本住宅性能表示基準の呼称の禁止)

第四条 何人も、日本住宅性能表示基準でない住宅の性能の表示に関する基準について、日本住宅性能表示基準という名称又はこれと紛らわしい名称を用いてはならない。

第三章 住宅性能評価

第一節 住宅性能評価

(住宅性能評価)

第五条 第七条から第十条までの規定の定めるところにより国土交通大臣の登録を受けた者（以下「登録住宅性能評価機関」という。）は、申請により、住宅性能評価（設計された住宅又は建設された住宅について、日本住宅性能表示基準に従って表示すべき性能に関し、評価方法基準（第五十八条第一項の特別評価方法認定を受けた方法を用いる場合における当該方法を含む。第三十一条第一項において同じ。）に従って評価することをいう。以下同じ。）を行い、国土交通省令で定める事項を記載し、国土交通省令で定める標章を付した評価書（以下「住宅性能評価書」という。）を交付することができる。

2 前項の申請の手続その他住宅性能評価及び住宅性能評価書の交付に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

3 何人も、第一項の場合を除き、住宅の性能に関する評価書、住宅の建設工事の請負契約若しくは売買契約に係る契約書又はこれらに添付する書類に、同項の標章又はこれと紛らわしい標章を付してはならない。

(住宅性能評価書等と契約内容)

第六条 住宅の建設工事の請負人は、設計された住宅に係る住宅性能評価書（以下「設計住宅性能評価書」という。）若しくはその写しを請負契約書に添付し、又は注文者に対し設計住宅性能評価書若しくはその写しを交付した場合においては、当該設計住宅性能評価書又はその写しに表示された性能を有する住宅の建設工事を行うことを契約したものとみなす。

2 新築住宅の建設工事の完了前に当該新築住宅の売買契約を締結した売主は、設計住宅性能評価書若しくはその写しを売買契約書に添付し、又は買主に対し設計住宅性能評価書若しくはその写しを交付した場合においては、当該設計住宅性能評価書又はその写しに表示された性能を有する新築住宅を引き渡すことを契約したものとみなす。

3 新築住宅の建設工事の完了後に当該新築住宅の売買契約を締結した売主は、建設された住宅に係る住宅性能評価書（以下「建設住宅性能評価書」という。）若しくはその写しを売買契約書に添付し、又は買主に対し建設住宅性能評価書若しくはその写しを交付した場合においては、当該建設住宅性能評価書又はその写しに表示された性能を有する新築住宅を引き渡すことを契約したものとみなす。

4 前三項の規定は、請負人又は売主が、請負契約書又は売買契約書において反対の意思を表示しているときは、適用しない。

第二節 登録住宅性能評価機関

(登録)

第七条 第五条第一項の登録（第十三条を除き、以下この節において単に「登録」という。）は、同項に規定する業務（以下この節において「評価の業務」という。）を行おうとする者の申請により行う。

2 前項の申請は、国土交通省令で定めるところにより、評価の業務を行おうとする住宅の種類及び規模に応じ、次に掲げる住宅の種別ごとに国土交通省令で定める区分に従って行わなければならない。

- 一 建築士法（昭和二十五年法律第二百二号）第三条第一項第二号 から第四号 までに掲げる建築物である住宅
- 二 建築士法第三条の二第一項 各号に掲げる建築物である住宅（前号に掲げる住宅を除く。）
- 三 前二号に掲げる住宅以外の住宅

（欠格条項）

第八条 次の各号のいずれかに該当する者は、登録を受けることができない。

- 一 未成年者、成年被後見人又は被保佐人
- 二 破産者で復権を得ないもの
- 三 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律の規定により刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して二年を経過しない者
- 四 第二十四条第一項又は第二項の規定により登録を取り消され、その取消しの日から起算して二年を経過しない者
- 五 法人であって、その役員のうちに前各号のいずれかに該当する者があるもの

（登録基準等）

第九条 国土交通大臣は、登録の申請をした者（以下この項において「登録申請者」という。）が次に掲げる基準のすべてに適合しているときは、その登録をしなければならない。

一 第十三条の評価員（別表各号の上欄に掲げる住宅性能評価を行う住宅の区分に応じ、それぞれ当該各号の中欄に掲げる者に該当するものに限る。以下この号において同じ。）が住宅性能評価を実施し、その数が次のいずれにも適合するものであること。

イ 別表各号の上欄に掲げる住宅性能評価を行う住宅の区分ごとに、それぞれ当該各号の下欄に掲げる数（その数が二未満であるときは、二）以上であること。

ロ 別表各号の上欄に掲げる住宅性能評価を行う住宅の区分の二以上にわたる住宅について住宅性能評価を行う場合にあつては、第十三条の評価員の総数が、それらの区分に応じそれぞれ当該各号の下欄に掲げる数を合計した数（その数が二未満であるときは、二）以上であること。

二 登録申請者が、業として、住宅を設計し若しくは販売し、住宅の販売を代理し若しくは媒介し、又は新築住宅の建設工事を請け負う者（以下「住宅関連事業者」という。）に支配されているものとして次のいずれかに該当するものでないこと。

イ 登録申請者が株式会社である場合にあつては、住宅関連事業者がその親法人（会社法（平成十七年法律第八十六号）第八百七十九条第一項 に規定する親法人をいう。以下同じ。）であること。

ロ 登録申請者の役員（持分会社（会社法第五百七十五条第一項 に規定する持分会社をいう。以下同じ。）にあつては、業務を執行する社員）に占める住宅関連事業者の役員又は職員（過去二年間に当該住宅関連事業者の役員又は職員であつた者を含む。）の割合が二分の一を超えていること。

ハ 登録申請者（法人にあつては、その代表権を有する役員）が、住宅関連事業者の役員又は職員（過去二年間に当該住宅関連事業者の役員又は職員であつた者を含む。）であること。

三 評価の業務を適正に行うために評価の業務を行う部門に専任の管理者が置かれていること。

- 四 債務超過の状態にないこと。
- 2 登録は、登録住宅性能評価機関登録簿に次に掲げる事項を記載してするものとする。
 - 一 登録年月日及び登録番号
 - 二 登録住宅性能評価機関の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
 - 三 登録の区分
 - 四 登録住宅性能評価機関が評価の業務を行う事務所の所在地
- 五 第十三条の評価員の氏名
- 六 前各号に掲げるもののほか、国土交通省令で定める事項

(登録の公示等)

第十条 国土交通大臣は、登録をしたときは、前条第二項第二号から第五号までに掲げる事項その他国土交通省令で定める事項を公示しなければならない。

2 登録住宅性能評価機関は、前条第二項第二号又は第四号から第六号までに掲げる事項を変更しようとするときは、変更しようとする日の二週間前までに、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

3 国土交通大臣は、前項の規定による届出があったときは、その旨を公示しなければならない。

(登録の更新)

第十一条 登録は、五年以上十年以内において政令で定める期間ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

2 第七条から第九条までの規定は、前項の登録の更新の場合について準用する。

(承継)

第十二条 登録住宅性能評価機関が当該登録に係る事業の全部を譲渡し、又は登録住宅性能評価機関について相続、合併若しくは分割（当該登録に係る事業の全部を承継させるものに限る。）があったときは、その事業の全部を譲り受けた者又は相続人（相続人が二人以上ある場合において、その全員の同意により当該事業を承継すべき相続人を選定したときは、その者。以下この項及び第三十七条において同じ。）、合併後存続する法人若しくは合併により設立した法人若しくは分割によりその事業の全部を承継した法人は、その登録住宅性能評価機関の地位を承継する。ただし、当該事業の全部を譲り受けた者又は相続人、合併後存続する法人若しくは合併により設立した法人若しくは分割により当該事業の全部を承継した法人が第八条各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。

2 前項の規定により登録住宅性能評価機関の地位を承継した者は、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

(評価員)

第十三条 登録住宅性能評価機関は、別表各号の上欄に掲げる住宅性能評価を行う住宅の区分に応じ、それぞれ当該各号の中欄に掲げる者に該当する者であって、第二十五条から第二十七条までの規定の定めるところにより国土交通大臣の登録を受けた者（以下「登録講習機関」という。）が行う講習の課程を修了したもののうちから評価員を選任しなければならない。

（秘密保持義務）

第十四条 登録住宅性能評価機関（その者が法人である場合にあっては、その役員）及びその職員（評価員を含む。）並びにこれらの者であった者は、評価の業務に関して知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用してはならない。

（評価の業務の義務）

第十五条 登録住宅性能評価機関は、評価の業務を行うべきことを求められたときは、正当な理由がある場合を除き、遅滞なく、評価の業務を行わなければならない。

2 登録住宅性能評価機関は、公正に、かつ、国土交通省令で定める基準に適合する方法により評価の業務を行わなければならない。

（評価業務規程）

第十六条 登録住宅性能評価機関は、評価の業務に関する規程（以下この節において「評価業務規程」という。）を定め、評価の業務の開始前に、国土交通大臣に届け出なければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

2 評価業務規程には、評価の業務の実施の方法、評価の業務に関する料金その他の国土交通省令で定める事項を定めておかなければならない。

3 国土交通大臣は、第一項の規定による届出のあった評価業務規程が、この章の規定に従って評価の業務を公正かつ適確に実施する上で不適當であり、又は不適當となつたと認めるときは、その評価業務規程を変更すべきことを命ずることができる。

（登録の区分等の揭示）

第十七条 登録住宅性能評価機関は、国土交通省令で定めるところにより、登録の区分その他国土交通省令で定める事項を、その事務所において公衆に見やすいように揭示しなければならない。

（財務諸表等の備付け及び閲覧等）

第十八条 登録住宅性能評価機関は、毎事業年度経過後三月以内に、その事業年度の財産目録、貸借対照表及び損益計算書又は収支計算書並びに事業報告書（その作成に代えて電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他の人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であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。以下この条において同じ。）の作成がされている場合における当該電磁的記録を含む。以下「財務諸表等」という。）を作成し、五年間事務所に備えて置かななければならない。

2 利害関係人は、登録住宅性能評価機関の業務時間内は、いつでも、次に掲げる請求をすることができる。ただし、第二号又は第四号の請求をするには、登録住宅性能評価機関の定めた費用を支払わなければならない。

- 一 財務諸表等が書面をもって作成されているときは、当該書面の閲覧又は謄写の請求
- 二 前号の書面の謄本又は抄本の請求
- 三 財務諸表等が電磁的記録をもって作成されているときは、当該電磁的記録に記録された事項を国土交通省令で定める方法により表示したものの閲覧又は謄写の請求
- 四 前号の電磁的記録に記録された事項を電磁的方法であって国土交通省令で定めるものにより提供することの請求又

は当該事項を記載した書面の交付の請求

(帳簿の備付け等)

第十九条 登録住宅性能評価機関は、国土交通省令で定めるところにより、評価の業務に関する事項で国土交通省令で定めるものを記載した帳簿を備え付け、これを保存しなければならない。

2 前項に定めるもののほか、登録住宅性能評価機関は、国土交通省令で定めるところにより、評価の業務に関する書類で国土交通省令で定めるものを保存しなければならない。

(適合命令)

第二十条 国土交通大臣は、登録住宅性能評価機関が第九条第一項各号のいずれかに適合しなくなったと認めるときは、その登録住宅性能評価機関に対し、これらの規定に適合するため必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

(改善命令)

第二十一条 国土交通大臣は、登録住宅性能評価機関が第十五条の規定に違反していると認めるときは、その登録住宅性能評価機関に対し、評価の業務を行うべきこと又は評価の業務の方法その他の業務の方法の改善に関し必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

(報告、検査等)

第二十二条 国土交通大臣は、評価の業務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、登録住宅性能評価機関に対し評価の業務若しくは経理の状況に関し必要な報告を求め、又はその職員に、登録住宅性能評価機関の事務所に立ち入り、評価の業務の状況若しくは設備、帳簿、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

3 第一項の規定による権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(評価の業務の休廃止等)

第二十三条 登録住宅性能評価機関は、評価の業務の全部又は一部を休止し、又は廃止しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

2 前項の規定により評価の業務の全部を廃止しようとする届出があったときは、当該届出に係る登録は、その効力を失う。

3 国土交通大臣は、第一項の規定による届出があったときは、その旨を公示しなければならない。

(登録の取消し等)

第二十四条 国土交通大臣は、登録住宅性能評価機関が第八条各号（第四号を除く。）のいずれかに該当するに至ったときは、その登録を取り消さなければならない。

2 国土交通大臣は、登録住宅性能評価機関が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録を取り消し、又は期間を定めて評価の業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

- 一 第十条第二項、第十二条第二項、第十七条、第十八条第一項、第十九条、前条第一項又は第七十一条第二項の規定に違反したとき。
 - 二 第十六条第一項の規定による届出のあった評価業務規程によらないで評価の業務を行ったとき。
 - 三 正当な理由がないのに第十八条第二項各号の請求を拒んだとき。
 - 四 第十六条第三項、第二十条又は第二十一条の規定による命令に違反したとき。
 - 五 第八十七条第四項の規定による負担金の納付をしないとき。
 - 六 評価の業務に関し著しく不適当な行為をしたとき、又はその業務に従事する評価員若しくは法人にあつてはその役員が、評価の業務に関し著しく不適当な行為をしたとき。
 - 七 不正な手段により登録を受けたとき。
- 3 国土交通大臣は、前二項の規定により登録を取り消し、又は前項の規定により評価の業務の全部若しくは一部の停止を命じたときは、その旨を公示しなければならない。

第三節 登録講習機関

(登録)

第二十五条 第十三条の登録（以下この節において単に「登録」という。）は、同条の講習の実施に関する業務（以下「講習の業務」という。）を行おうとする者の申請により行ふ。

2 第十条第一項及び第十一条の規定は登録に、第十条第二項及び第三項、第十二条、第十五条第二項、第十六条第一項及び第二項、第十八条、第十九条第一項並びに第二十条から第二十三条までの規定は登録講習機関について準用する。この場合において、次の表の上欄に掲げる規定中同表の中欄に掲げる字句は、それぞれ同表の下欄に掲げる字句に読み替えるものとする。

第十条第一項 前条第二項第二号から第五号まで 第二十七条第二項第二号及び第三号

第十条第二項 前条第二項第二号又は第四号から第六号まで 第二十七条第二項第二号から第四号まで

第十一条第二項 第七条から第九条まで 第二十五条第一項、第二十六条及び第二十七条

第十二条第一項ただし書 第八条各号 第二十六条各号

第十五条第二項、第十六条第一項及び第二項、第十九条第一項、第二十二條第一項、第二十三條第一項及び第二項 評価の業務 講習の業務

第十六条第一項及び第二項 評価業務規程 講習業務規程

第二十条 第九条第一項各号 第二十七条第一項各号

第二十一条 第十五条 第二十五条第二項において準用する第十五条第二項

評価の業務を行うべきこと又は評価の業務 同項の規定による講習の業務を行うべきこと又は講習の業務

第二十二條第一項 公正かつ適確な 適正な

(欠格条項)

第二十六条 次の各号のいずれかに該当する者は、登録を受けることができない。

- 一 第八条第一号から第三号までに掲げる者
- 二 第二十八条第一項又は第二項の規定により登録を取り消され、その取消しの日から起算して二年を経過しない者

三 法人であって、その役員のうちに前二号のいずれかに該当する者があるもの

(登録基準等)

第二十七条 国土交通大臣は、登録の申請をした者（以下この項において「登録申請者」という。）が次に掲げる基準のすべてに適合しているときは、その登録をしなければならない。この場合において、登録に関して必要な手続は、国土交通省令で定める。

- 一 住宅性能評価に関する法律制度及び実務に関する科目について講習の業務を実施するものであること。
 - 二 前号の住宅性能評価に関する実務に関する科目にあつては、次のいずれかに該当する者が講師として講習の業務に従事するものであること。
 - イ 建築士法第二条第二項 に規定する一級建築士（以下「一級建築士」という。）又は建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第五条第一項 の建築基準適合判定資格者検定に合格した者（以下「建築基準適合判定資格者検定合格者」という。）であつて、住宅性能評価について評価員として三年以上の実務の経験を有するもの
 - ロ イに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者
 - 三 登録申請者が、住宅関連事業者又は登録住宅性能評価機関（以下この号において「住宅関連事業者等」という。）に支配されているものとして次のいずれかに該当するものでないこと。
 - イ 登録申請者が株式会社である場合にあっては、住宅関連事業者等がその親法人であること。
 - ロ 登録申請者の役員（持分会社にあっては、業務を執行する社員）に占める住宅関連事業者等の役員又は職員（過去二年間に当該住宅関連事業者等の役員又は職員であつた者を含む。）の割合が二分の一を超えていること。
 - ハ 登録申請者（法人にあっては、その代表権を有する役員）が、住宅関連事業者等の役員又は職員（過去二年間に当該住宅関連事業者等の役員又は職員であつた者を含む。）であること。
 - 四 債務超過の状態にないこと。
- 2 登録は、登録講習機関登録簿に次に掲げる事項を記載してするものとする。
- 一 登録年月日及び登録番号
 - 二 登録講習機関の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
 - 三 登録講習機関が講習の業務を行う事務所の所在地
 - 四 前三号に掲げるもののほか、国土交通省令で定める事項

(登録の取消し等)

第二十八条 国土交通大臣は、登録講習機関が第二十六条第一号又は第三号に該当するに至ったときは、その登録を取り消さなければならない。

- 2 国土交通大臣は、登録講習機関が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録を取り消し、又は期間を定めて講習の業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。
- 一 第二十五条第二項において準用する第十条第二項、第十二条第二項、第十八条第一項、第十九条第一項又は第二十三条第一項の規定に違反したとき。
 - 二 第二十五条第二項において準用する第十六条第一項の規定による届出のあつた講習業務規程によらないで講習の業務を行ったとき。
 - 三 正当な理由がないのに第二十五条第二項において準用する第十八条第二項各号の請求を拒んだとき。

- 四 第二十五条第二項において準用する第二十条又は第二十一条の規定による命令に違反したとき。
- 五 講習の業務に関し著しく不適当な行為をしたとき、又はその業務に従事する者若しくは法人にあってはその役員が、講習の業務に関し著しく不適当な行為をしたとき。
- 六 不正な手段により登録を受けたとき。
- 3 第二十四条第三項の規定は、前二項の規定による登録の取消し又は前項の規定による講習の業務の停止について準用する。

(国土交通大臣による講習の業務の実施)

第二十九条 国土交通大臣は、次の各号のいずれかに該当するときその他必要があると認めるときは、講習の業務の全部又は一部を自ら行うことができる。

- 一 登録を受ける者がいないとき。
- 二 第二十五条第二項において準用する第二十三条第一項の規定による講習の業務の全部又は一部の休止又は廃止の届出があったとき。
- 三 前条第一項若しくは第二項の規定により登録を取り消し、又は同項の規定により講習の業務の全部若しくは一部の停止を命じたとき。
- 四 登録講習機関が天災その他の事由により講習の業務の全部又は一部を実施することが困難となったとき。
- 2 国土交通大臣は、前項の規定により講習の業務を行い、又は同項の規定により行っている講習の業務を行わないこととしようとするときは、あらかじめ、その旨を公示しなければならない。
- 3 国土交通大臣が第一項の規定により講習の業務を行うこととした場合における講習の業務の引継ぎその他の必要な事項は、国土交通省令で定める。

(手数料)

第三十条 前条第一項の規定により国土交通大臣が行う講習を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、実費を勘案して国土交通省令で定める額の手数料を国に納めなければならない。

第四章 住宅型式性能認定等

第一節 住宅型式性能認定等

(住宅型式性能認定)

- 第三十一条 第四十四条から第四十六条までの規定の定めるところにより国土交通大臣の登録(第四十四条第二項第一号に掲げる業務の種別に係るものに限る。)を受けた者は、申請により、住宅型式性能認定(住宅又はその部分で国土交通大臣が定めるものの型式について評価方法基準に従って評価し、当該型式が日本住宅性能表示基準に従って表示すべき性能を有する旨を認定することをいい、当該登録を受けた者が外国にある事務所によりこれを行う者である場合にあっては、外国において事業を行う者の申請に基づくものに限る。以下同じ。)を行うことができる。
- 2 前項の申請の手続その他住宅型式性能認定に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。
- 3 第一項の登録を受けた者は、住宅型式性能認定をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公示し

なければならない。

(住宅型式性能認定を受けた型式に係る住宅性能評価の特例)

第三十二条 住宅型式性能認定を受けた型式に適合する住宅又はその部分は、住宅性能評価において、当該住宅型式性能認定により認定された性能を有するものとみなす。

(型式住宅部分等製造者の認証)

第三十三条 第四十四条から第四十六条までの規定の定めるところにより国土交通大臣の登録(第四十四条第二項第二号に掲げる業務の種別に係るものに限る。)を受けた者は、申請により、規格化された型式の住宅の部分又は住宅で国土交通大臣が定めるもの(以下この節において「型式住宅部分等」という。)の製造又は新築(以下この節において単に「製造」という。)をする者について、当該型式住宅部分等の製造者としての認証(当該登録を受けた者が外国にある事務所によりこれを行う者である場合にあっては、外国において事業を行う者の申請に基づくものに限る。)を行うことができる。

2 前項の申請をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を提出して、これを行わなければならない。

3 第一項の登録を受けた者は、同項の認証をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公示しなければならない。

(欠格条項)

第三十四条 次の各号のいずれかに該当する者は、前条第一項の認証を受けることができない。

一 この法律の規定により刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して二年を経過しない者

二 第四十三条第一項又は第二項の規定により標章を付することを禁止され、その禁止の処分を受けた日から起算して二年を経過しない者

三 前条第一項の認証が第五十三条第三項の規定により効力を失い、同項の規定による公示の日から起算して二年を経過しない者

四 法人であって、その役員のうちに前三号のいずれかに該当する者があるもの

(認証の基準)

第三十五条 第三十三条第一項の登録を受けた者は、同項の申請が次に掲げる基準に適合していると認めるときは、同項の認証をしなければならない。

一 申請に係る型式住宅部分等の型式が住宅型式性能認定を受けたものであること。

二 申請に係る型式住宅部分等の製造設備、検査設備、検査方法、品質管理方法その他品質保持に必要な技術的生産条件が国土交通大臣が定める技術的基準に適合していると認められること。

(認証の更新)

第三十六条 第三十三条第一項の認証は、五年以上十年以内において政令で定める期間ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

2 第三十三条第二項及び前二条の規定は、前項の認証の更新の場合について準用する。

(承継)

第三十七条 第三十三条第一項の認証を受けた者（以下「認証型式住宅部分等製造者」という。）が当該認証に係る型式住宅部分等の製造の事業の全部を譲渡し、又は認証型式住宅部分等製造者について相続、合併若しくは分割（当該認証に係る型式住宅部分等の製造の事業の全部を承継させるものに限る。）があったときは、その事業の全部を譲り受けた者又は相続人、合併後存続する法人若しくは合併により設立した法人若しくは分割によりその事業の全部を承継した法人は、その認証型式住宅部分等製造者の地位を承継する。ただし、当該事業の全部を譲り受けた者又は相続人、合併後存続する法人若しくは合併により設立した法人若しくは分割により当該事業の全部を承継した法人が第三十四条各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。

(型式適合義務等)

第三十八条 認証型式住宅部分等製造者は、その認証に係る型式住宅部分等の製造をするときは、当該型式住宅部分等がその認証に係る型式に適合するようにしなければならない。ただし、本邦において外国に輸出するため当該型式住宅部分等の製造をする場合、試験的に当該型式住宅部分等の製造をする場合その他の国土交通省令で定める場合は、この限りでない。

2 認証型式住宅部分等製造者は、国土交通省令で定めるところにより、製造をする当該認証に係る型式住宅部分等について検査を行い、その検査記録を作成し、これを保存しなければならない。

(特別な標章等)

第三十九条 認証型式住宅部分等製造者は、その認証に係る型式住宅部分等の製造をしたときは、これに当該型式住宅部分等が認証型式住宅部分等製造者が製造をした型式住宅部分等であることを示す国土交通省令で定める方式による特別な標章を付することができる。ただし、第四十三条第一項又は第二項の規定により、その標章を付することを禁止されたときは、この限りでない。

2 何人も、前項の規定により同項の標章を付する場合を除くほか、住宅の部分又は住宅に、同項の標章又はこれと紛らわしい標章を付してはならない。

(認証型式住宅部分等に係る住宅性能評価の特例)

第四十条 認証型式住宅部分等製造者が製造をするその認証に係る型式住宅部分等（以下この節において「認証型式住宅部分等」という。）は、設計された住宅に係る住宅性能評価において、その認証に係る型式に適合するものとみなす。

2 住宅の部分である認証型式住宅部分等で前条第一項の標章を付したもの及び住宅である認証型式住宅部分等でその新築の工事が国土交通省令で定めるところにより建築士である工事監理者（建築士法第二条第六項に規定する工事監理をする者をいう。）によって設計図書（同法第二条第五項に規定する設計図書をいう。）のとおり実施されたことが確認されたものは、建設された住宅に係る住宅性能評価において、その認証に係る型式に適合するものとみなす。

(認証の失効)

第四十一条 第三十三条第一項の認証は、当該認証に係る住宅型式性能認定が第五十三条第二項の規定により効力を失っ

たときは、その効力を失う。

(報告、検査等)

第四十二条 国土交通大臣は、第三十七条、第三十八条、第三十九条第二項並びに次条第一項及び第二項の規定の施行に必要な限度において、認証型式住宅部分等製造者に対しその業務に関し必要な報告を求め、又はその職員に、認証型式住宅部分等製造者の工場、営業所、事務所、倉庫その他の事業場に立ち入り、認証型式住宅部分等の製造設備若しくは検査設備、帳簿、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

3 第一項の規定による権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(標章の禁止)

第四十三条 国土交通大臣は、認証型式住宅部分等製造者（外国において本邦に輸出される型式住宅部分等の製造をするもの（以下「認証外国型式住宅部分等製造者」という。）を除く。以下この項において同じ。）が次の各号のいずれかに該当するときは、当該認証型式住宅部分等製造者に対し、二年以内の期間を定めて、当該認証型式住宅部分等に第三十九条第一項の標章を付することを禁止することができる。

一 認証型式住宅部分等の製造設備、検査設備、検査方法、品質管理方法その他品質保持に必要な技術的生産条件が第三十五条第二号の国土交通大臣が定める技術的基準に適合していない場合において、住宅購入者等の利益を保護するため特に必要があると認めるとき。

二 第三十八条又は第七十一条第二項の規定に違反したとき。

三 不正な手段により認証を受けたとき。

2 国土交通大臣は、認証外国型式住宅部分等製造者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該認証外国型式住宅部分等製造者に対し、二年以内の期間を定めて、当該認証型式住宅部分等に第三十九条第一項の標章を付することを禁止することができる。

一 前項各号のいずれかに該当するとき。

二 前条第一項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。

三 前条第一項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は同項の規定による質問に対して答弁をせず、又は虚偽の答弁をしたとき。

四 第四項の規定による費用の負担をしないとき。

3 国土交通大臣は、前二項の規定により標章を付することを禁止したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公示しなければならない。この場合において、第四十条の規定は、当該認証型式住宅部分等については、適用しない。

4 前条第一項の規定による認証外国型式住宅部分等製造者に対する検査に要する費用（政令で定めるものに限る。）は、当該認証外国型式住宅部分等製造者の負担とする。

第二節 登録住宅型式性能認定等機関

(登録)

第四十四条 第三十一条第一項又は第三十三条第一項の登録（以下この節において単に「登録」という。）は、それぞれ住宅型式性能認定及び第三十一条第三項の規定による公示又は第三十三条第一項の認証、同条第三項の規定による公示及び第三十六条第一項の認証の更新（以下この節において「認定等」という。）の業務を行おうとする者の申請により行う。

2 前項の申請は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる業務の種別ごとに国土交通大臣が定める区分に従って行わなければならない。

一 住宅型式性能認定及び第三十一条第三項の規定による公示

二 第三十三条第一項の認証、同条第三項の規定による公示及び第三十六条第一項の認証の更新

3 第十条第一項及び第十一条の規定は登録に、第十条第二項及び第三項、第十二条、第十五条、第十八条、第十九条、第二十二條並びに第二十三条の規定は登録を受けた者（以下「登録住宅型式性能認定等機関」という。）について準用する。この場合において、次の表の上欄に掲げる規定中同表の中欄に掲げる字句は、それぞれ同表の下欄に掲げる字句に読み替えるものとする。

第十条第一項及び第二項 前条第二項第二号 第四十六条第二項第二号

第十一条第二項 第七条から第九条まで 第四十四条第一項及び第二項、第四十五条並びに第四十六条

第十二条第一項ただし書 第八条各号 第四十五条各号

第十五条、第十九条、第二十二條第一項、第二十三條第一項及び第二項 評価の業務 認定等の業務

（欠格条項）

第四十五条 次の各号のいずれかに該当する者は、登録を受けることができない。

一 第八条第一号から第三号までに掲げる者

二 第五十五条第一項から第三項までの規定により登録を取り消され、その取消しの日から起算して二年を経過しない者

三 法人であって、その役員のうちに前二号のいずれかに該当する者があるもの

（登録基準等）

第四十六条 国土交通大臣は、登録の申請をした者（以下この項において「登録申請者」という。）が次に掲げる基準のすべてに適合しているときは、その登録をしなければならない。

一 次条の認定員（第四十四条第二項第一号に掲げる業務の種別に係る登録を受けようとする場合にあっては次条第一号イからニまでのいずれかに該当するもの、第四十四条第二項第二号に掲げる業務の種別に係る登録を受けようとする場合にあっては次条第二号イからハまでのいずれかに該当するものに限る。）が認定等の業務を実施し、その数が三以上であること。

二 登録申請者が、住宅関連事業者に支配されているものとして次のいずれかに該当するものでないこと。

イ 登録申請者が株式会社である場合にあっては、住宅関連事業者がその親法人であること。

ロ 登録申請者の役員（持分会社にあっては、業務を執行する社員）に占める住宅関連事業者の役員又は職員（過去二年間に当該住宅関連事業者の役員又は職員であった者を含む。）の割合が二分の一を超えていること。

ハ 登録申請者（法人にあっては、その代表権を有する役員）が、住宅関連事業者の役員又は職員（過去二年間に当該住宅関連事業者の役員又は職員であった者を含む。）であること。

三 認定等の業務を適正に行うために認定等の業務を行う部門に専任の管理者が置かれていること。

四 債務超過の状態にないこと。

- 2 登録は、登録住宅型式性能認定等機関登録簿に次に掲げる事項を記載してするものとする。
- 一 登録年月日及び登録番号
- 二 登録住宅型式性能認定等機関の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
- 三 登録の区分
- 四 登録住宅型式性能認定等機関が認定等の業務を行う事務所の所在地
- 五 次条の認定員の氏名
- 六 前各号に掲げるもののほか、国土交通省令で定める事項

(認定員)

第四十七条 登録住宅型式性能認定等機関は、次の各号に掲げる業務の種別に応じ、それぞれ当該各号に定める者のうちから認定員を選任しなければならない。

- 一 第四十四条第二項第一号に掲げる業務 次のイからニまでのいずれかに該当する者
 - イ 学校教育法（昭和二十二年法律第二十六号）に基づく大学において建築学、機械工学、電気工学又は衛生工学を担当する教授若しくは助教授の職にあり、又はこれらの職にあった者
 - ロ 建築、機械、電気又は衛生に関する分野の試験研究機関において十年以上試験研究の業務に従事した経験を有する者
 - ハ 一級建築士又は建築基準適合判定資格者検定合格者であって、第七条第二項第一号に掲げる住宅に係る住宅性能評価について評価員として五年以上の実務の経験を有するもの
 - ニ イからハまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者
- 二 第四十四条第二項第二号に掲げる業務 次のイからハまでのいずれかに該当する者
 - イ 前号イ又はロのいずれかに該当する者
 - ロ 建築材料又は建築物の部分の製造、検査又は品質管理の業務（工場その他これに類する場所において行われるものに限る。）についてこれらの業務を行う部門の管理者として五年以上の実務の経験を有する者
 - ハ イ又はロに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者

(秘密保持義務)

第四十八条 登録住宅型式性能認定等機関（外国にある事務所により認定等の業務を行うもの（以下「登録外国住宅型式性能認定等機関」という。）を除く。）（その者が法人である場合にあっては、その役員）及びその職員（認定員を含む。）並びにこれらの者であった者は、認定等の業務に関して知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用してはならない。

(認定等業務規程)

第四十九条 登録住宅型式性能認定等機関は、認定等の業務に関する規程（以下この節において「認定等業務規程」という。）を定め、認定等の業務の開始前に、国土交通大臣に届け出なければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

- 2 認定等業務規程には、認定等の業務の実施の方法、認定等の業務に関する料金その他の国土交通省令で定める事項を定めておかなければならない。
- 3 国土交通大臣は、第一項の規定による届出のあった認定等業務規程が、この章の規定に従って認定等の業務を公正か

つ適確に実施する上で不適當であり、又は不適當となったと認めるときは、登録住宅型式性能認定等機関（登録外国住宅型式性能認定等機関を除く。）に対し、その認定等業務規程を変更すべきことを命ずることができる。

（適合命令）

第五十条 国土交通大臣は、登録住宅型式性能認定等機関（登録外国住宅型式性能認定等機関を除く。）が第四十六条第一項各号のいずれかに適合しなくなったと認めるときは、その登録住宅型式性能認定等機関に対し、これらの規定に適合するため必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

（改善命令）

第五十一条 国土交通大臣は、登録住宅型式性能認定等機関（登録外国住宅型式性能認定等機関を除く。）が第四十四条第三項において準用する第十五条の規定に違反していると認めるときは、その登録住宅型式性能認定等機関に対し、認定等の業務を行うべきこと又は認定等の業務の方法その他の業務の方法の改善に関し必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

（登録外国住宅型式性能認定等機関への準用）

第五十二条 第四十九条第三項及び前二条の規定は、登録外国住宅型式性能認定等機関について準用する。この場合において、これらの規定中「命ずる」とあるのは、「請求する」と読み替えるものとする。

（国土交通大臣への報告等）

第五十三条 登録住宅型式性能認定等機関は、住宅型式性能認定、第三十三条第一項の認証又は第三十六条第一項の認証の更新をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣に報告しなければならない。

2 国土交通大臣は、住宅型式性能認定を受けた型式が日本住宅性能表示基準に従って表示すべき性能を有していないと認めるときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を、当該住宅型式性能認定の申請者及び当該住宅型式性能認定を行った登録住宅型式性能認定等機関に通知するとともに、公示しなければならない。この場合において、当該住宅型式性能認定は、その効力を失う。

3 国土交通大臣は、認証型式住宅部分等製造者が第三十四条第一号又は第四号に該当するに至ったときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を、当該認証型式住宅部分等製造者及び当該認証を行った登録住宅型式性能認定等機関に通知するとともに、公示しなければならない。この場合において、当該認証は、その効力を失う。

（認定等についての申請及び国土交通大臣の命令）

第五十四条 住宅型式性能認定又は第三十三条第一項の認証を申請した者は、その申請に係る型式又は型式住宅部分等の製造をする者について、登録住宅型式性能認定等機関（登録外国住宅型式性能認定等機関を除く。以下この項及び次項において同じ。）が認定等の業務を行わない場合又は登録住宅型式性能認定等機関の認定等の結果に異議のある場合は、国土交通大臣に対し、登録住宅型式性能認定等機関が認定等の業務を行うこと又は改めて認定等の業務を行うことを命ずべきことを申請することができる。

2 国土交通大臣は、前項の申請があった場合において、当該申請に係る登録住宅型式性能認定等機関が第四十四条第三項において準用する第十五条の規定に違反していると認めるときは、当該登録住宅型式性能認定等機関に対し、第五十一

条の規定による命令をするものとする。

3 国土交通大臣は、前項の場合において、第五十一条の規定による命令をし、又は命令をしないことの決定をしたときは、遅滞なく、当該申請をした者に通知するものとする。

4 前三項の規定は、登録外国住宅型式性能認定等機関について準用する。この場合において、第一項中「命ずべき」とあるのは「請求すべき」と、前二項中「命令」とあるのは「請求」と読み替えるものとする。

(登録の取消し等)

第五十五条 国土交通大臣は、登録住宅型式性能認定等機関が第四十五条第一号又は第三号に該当するに至ったときは、その登録を取り消さなければならない。

2 国土交通大臣は、登録住宅型式性能認定等機関（登録外国住宅型式性能認定等機関を除く。）が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録を取り消し、又は期間を定めて認定等の業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

一 第四十四条第三項において準用する第十条第二項、第十二条第二項、第十八条第一項、第十九条若しくは第二十三条第一項、第三十一条第三項、第三十三条第三項、第五十三条第一項又は第七十一条第二項の規定に違反したとき。

二 第四十九条第一項の規定による届出のあった認定等業務規程によらないで認定等の業務を行ったとき。

三 正当な理由がないのに第四十四条第三項において準用する第十八条第二項各号の請求を拒んだとき。

四 第四十九条第三項、第五十条又は第五十一条の規定による命令に違反したとき。

五 認定等の業務に関し著しく不適当な行為をしたとき、又はその業務に従事する認定員若しくは法人にあってはその役員が、認定等の業務に関し著しく不適当な行為をしたとき。

六 不正な手段により登録を受けたとき。

3 国土交通大臣は、登録外国住宅型式性能認定等機関が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録を取り消すことができる。

一 前項第一号から第三号まで、第五号又は第六号のいずれかに該当するとき。

二 第五十二条において準用する第四十九条第三項、第五十条又は第五十一条の規定による請求に応じなかったとき。

三 国土交通大臣が、登録外国住宅型式性能認定等機関が前二号のいずれかに該当すると認めて、期間を定めて認定等の業務の全部又は一部の停止の請求をした場合において、その請求に応じなかったとき。

四 第四十四条第三項において準用する第二十二条第一項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。

五 第四十四条第三項において準用する第二十二条第一項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は同項の規定による質問に対して答弁をせず、若しくは虚偽の答弁をしたとき。

六 第五項の規定による費用の負担をしないとき。

4 第二十四条第三項の規定は、前三項の規定による登録の取消し又は第二項の規定による認定等の業務の停止について準用する。

5 第四十四条第三項において準用する第二十二条第一項の規定による登録外国住宅型式性能認定等機関に対する検査に要する費用（政令で定めるものに限る。）は、当該登録外国住宅型式性能認定等機関の負担とする。

(国土交通大臣による認定等の実施)

第五十六条 国土交通大臣は、次の各号のいずれかに該当するときその他必要があると認めるときは、認定等の業務の全

部又は一部を自ら行うことができる。

- 一 登録を受ける者がいないとき。
 - 二 第四十四条第三項において準用する第二十三条第一項の規定により登録住宅型式性能認定等機関（登録外国住宅型式性能認定等機関を除く。以下この項において同じ。）から認定等の業務の全部又は一部の休止又は廃止の届出があったとき。
 - 三 前条第一項若しくは第二項の規定により登録を取り消し、又は同項の規定により認定等の業務の全部若しくは一部の停止を命じたとき。
 - 四 登録住宅型式性能認定等機関が天災その他の事由により認定等の業務の全部又は一部を実施することが困難となったとき。
- 2 国土交通大臣は、前項の規定により認定等の業務を行い、又は同項の規定により行っている認定等の業務を行わないこととしようとするときは、あらかじめ、その旨を公示しなければならない。
- 3 国土交通大臣が第一項の規定により認定等の業務を行うこととした場合における認定等の業務の引継ぎその他の必要な事項は、国土交通省令で定める。

（手数料）

第五十七条 前条第一項の規定により国土交通大臣が行う認定等の申請をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、実費を勘案して国土交通省令で定める額の手数料を国に納めなければならない。

第五章 特別評価方法認定

第一節 特別評価方法認定

（特別評価方法認定）

第五十八条 国土交通大臣は、申請により、特別評価方法認定（日本住宅性能表示基準に従って表示すべき性能に関し、評価方法基準に従った方法に代えて、特別の建築材料若しくは構造方法に応じて又は特別の試験方法若しくは計算方法を用いて評価する方法を認定することをいう。以下同じ。）をすることができる。

- 2 前項の申請をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を提出して、これを行わなければならない。
- 3 国土交通大臣は、特別評価方法認定をし、又は特別評価方法認定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

（審査のための試験）

第五十九条 国土交通大臣は、特別評価方法認定のための審査に当たっては、審査に係る特別の建築材料若しくは構造方法又は特別の試験方法若しくは計算方法に関する試験、分析又は測定（以下単に「試験」という。）であって、第六十一条から第六十三条までの規定の定めるところにより国土交通大臣の登録を受けた者（以下「登録試験機関」という。）が行うもの（当該登録試験機関が外国にある事務所により試験を行う者である場合にあっては、外国において事業を行う者の申請に基づくものに限る。）に基づきこれを行うものとする。

- 2 特別評価方法認定の申請をしようとする者は、登録試験機関が作成した当該申請に係る特別の建築材料若しくは構造

方法又は特別の試験方法若しくは計算方法に関する試験の結果の証明書を前条第二項の申請書に添えて、これをしなければならない。この場合において、国土交通大臣は、当該証明書に基づき特別評価方法認定のための審査を行うものとする。

(手数料)

第六十条 特別評価方法認定の申請をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、実費を勘案して国土交通省令で定める額の手数を国に納めなければならない。

第二節 登録試験機関

(登録)

第六十一条 第五十九条第一項の登録（以下この節において単に「登録」という。）は、特別評価方法認定のための審査に必要な試験を行おうとする者の申請により行う。

2 前項の申請は、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣が定める区分に従って行われなければならない。

3 第十条第一項及び第十一条の規定は登録に、第十条第二項及び第三項、第十二条、第十五条、第十八条、第十九条、第二十二條、第二十三條、第四十八條から第五十一條まで、第五十四條第一項から第三項まで並びに第五十六條の規定は登録試験機関に、第五十二條及び第五十四條第四項の規定は外国にある事務所により試験を行う登録試験機関（以下「登録外国試験機関」という。）に、第五十七條の規定はこの項において準用する第五十六條第一項の規定により国土交通大臣の行う試験について準用する。この場合において、次の表の上欄に掲げる規定中同表の中欄に掲げる字句は、それぞれ同表の下欄に掲げる字句に読み替えるものとする。

第十条第一項及び第二項 前条第二項第二号 第六十三條第二項第二号

第十一条第二項 第七條から第九條まで 第六十一條第一項及び第二項、第六十二條並びに第六十三條

第十二條第一項ただし書 第八條各号 第六十二條各号

第十五條、第十九條、第二十二條第一項、第二十三條第一項及び第二項 評価の業務 試験の業務

第四十八條、第四十九條、第五十一條、第五十四條第一項、第五十六條、第五十七條 認定等の 試験の

第四十八條、第四十九條第三項、第五十條、第五十一條、第五十四條第一項、第五十六條第一項第二号 登録外国住宅型式性能認定等機関 登録外国試験機関

第四十八條 認定員 第六十四條の試験員

第四十九條 認定等業務規程 試験業務規程

第五十條 第四十六條第一項各号 第六十三條第一項各号

第五十一條、第五十四條第二項、第五十六條第一項第二号 第四十四條第三項 第六十一條第三項

第五十四條第一項 住宅型式性能認定又は第三十三條第一項の認証 特別評価方法認定のための審査に必要な試験

型式又は型式住宅部分等の製造をする者 特別の建築材料若しくは構造方法又は特別の試験方法若しくは計算方法

第五十六條第一項第三号 前条第一項 第六十五條第一項

(欠格条項)

第六十二條 次の各号のいずれかに該当する者は、登録を受けることができない。

一 第八條第一号から第三号までに掲げる者

- 二 第六十五条第一項から第三項までの規定により登録を取り消され、その取消しの日から起算して二年を経過しない者
- 三 法人であって、その役員のうちに前二号のいずれかに該当する者があるもの

(登録基準等)

第六十三条 国土交通大臣は、登録の申請をした者（以下この項において「登録申請者」という。）が次に掲げる基準のすべてに適合しているときは、その登録をしなければならない。

- 一 次条の試験員が試験を実施し、その数が三以上であること。
- 二 登録申請者が、住宅関連事業者に支配されているものとして次のいずれかに該当するものでないこと。
 - イ 登録申請者が株式会社である場合にあっては、住宅関連事業者がその親法人であること。
 - ロ 登録申請者の役員（持分会社にあっては、業務を執行する社員）に占める住宅関連事業者の役員又は職員（過去二年間に当該住宅関連事業者の役員又は職員であった者を含む。）の割合が二分の一を超えていること。
 - ハ 登録申請者（法人にあっては、その代表権を有する役員）が、住宅関連事業者の役員又は職員（過去二年間に当該住宅関連事業者の役員又は職員であった者を含む。）であること。
- 三 試験の業務を適正に行うために試験の業務を行う部門に専任の管理者が置かれていること。
- 四 債務超過の状態にないこと。
- 2 登録は、登録試験機関登録簿に次に掲げる事項を記載してするものとする。
 - 一 登録年月日及び登録番号
 - 二 登録試験機関の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
 - 三 登録の区分
 - 四 登録試験機関が試験の業務を行う事務所の所在地
 - 五 次条の試験員の氏名
 - 六 前各号に掲げるもののほか、国土交通省令で定める事項

(試験員)

第六十四条 登録試験機関は、次に掲げる者のうちから試験員を選任しなければならない。

- 一 学校教育法 に基づく大学において建築学、機械工学、電気工学又は衛生工学を担当する教授若しくは助教授の職にあり、又はこれらの職にあった者
- 二 建築、機械、電気又は衛生に関する分野の試験研究機関において十年以上試験研究の業務に従事した経験を有する者
- 三 前二号に掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者

(登録の取消し等)

第六十五条 国土交通大臣は、登録試験機関が第六十二条第一号又は第三号に該当するに至ったときは、その登録を取り消さなければならない。

- 2 国土交通大臣は、登録試験機関（登録外国試験機関を除く。）が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録を取り消し、又は期間を定めて試験の業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。
 - 一 第六十一条第三項において準用する第十条第二項、第十二条第二項、第十八条第一項、第十九条若しくは第二十三条第一項又は第七十一条第二項の規定に違反したとき。

- 二 第六十一条第三項において準用する第四十九条第一項の規定による届出のあった試験業務規程によらないで試験を行ったとき。
- 三 正当な理由がないのに第六十一条第三項において準用する第十八条第二項各号の請求を拒んだとき。
- 四 第六十一条第三項において準用する第四十九条第三項、第五十条又は第五十一条の規定による命令に違反したとき。
- 五 試験の業務に関し著しく不適当な行為をしたとき、又はその業務に従事する試験員若しくは法人にあつてはその役員が、試験の業務に関し著しく不適当な行為をしたとき。
- 六 不正な手段により登録を受けたとき。
- 3 国土交通大臣は、登録外国試験機関が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録を取り消すことができる。
 - 一 前項第一号から第三号まで、第五号又は第六号のいずれかに該当するとき。
 - 二 第六十一条第三項において準用する第五十二条において準用する第四十九条第三項、第五十条又は第五十一条の規定による請求に応じなかったとき。
 - 三 国土交通大臣が、登録外国試験機関が前二号のいずれかに該当すると認めて、期間を定めて試験の業務の全部又は一部の停止の請求をした場合において、その請求に応じなかったとき。
 - 四 第六十一条第三項において準用する第二十二条第一項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。
 - 五 第六十一条第三項において準用する第二十二条第一項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は同項の規定による質問に対して答弁をせず、若しくは虚偽の答弁をしたとき。
 - 六 第五項の規定による費用の負担をしないとき。
- 4 第二十四条第三項の規定は、前三項の規定による登録の取消し又は第二項の規定による試験の業務の停止について準用する。
- 5 第六十一条第三項において準用する第二十二条第一項の規定による登録外国試験機関に対する検査に要する費用（政令で定めるものに限る。）は、当該登録外国試験機関の負担とする。

第六章 住宅に係る紛争の処理体制

第一節 指定住宅紛争処理機関

（指定住宅紛争処理機関の指定等）

- 第六十六条 国土交通大臣は、弁護士会又は民法（明治二十九年法律第八十九号）第三十四条の規定により設立された法人であつて、次条第一項に規定する業務（以下この章において「紛争処理の業務」という。）を公正かつ適確に行うことができると認められるものを、その申請により、紛争処理の業務を行う者として指定することができる。
- 2 国土交通大臣は、前項の規定による指定（以下この節において単に「指定」という。）をしたときは、指定を受けた者（以下「指定住宅紛争処理機関」という。）の名称及び住所並びに紛争処理の業務を行う事務所の所在地を公示しなければならない。
- 3 第十条第二項及び第三項並びに第二十三条の規定は、指定住宅紛争処理機関について準用する。この場合において、第十条第二項中「前条第二項第二号又は第四号から第六号までに掲げる事項」とあるのは「その名称若しくは住所又は紛争処理の業務を行う事務所の所在地」と、第二十三条第一項及び第二項中「評価の業務」とあるのは「紛争処理の業務」と、同項中「登録」とあるのは「指定」と読み替えるものとする。

4 指定住宅紛争処理機関は、国土交通省令で定めるところにより、指定住宅紛争処理機関である旨を、その事務所に於いて公衆に見やすいように掲示しなければならない。

(業務)

第六十七条 指定住宅紛争処理機関は、建設住宅性能評価書が交付された住宅（以下この章において「評価住宅」という。）の建設工事の請負契約又は売買契約に関する紛争の当事者の双方又は一方からの申請により、当該紛争のあっせん、調停及び仲裁（以下この章において「住宅紛争処理」という。）の業務を行うものとする。

2 前項の申請の手続は、国土交通省令で定める。

(紛争処理委員)

第六十八条 指定住宅紛争処理機関は、人格が高潔で識見の高い者のうちから、国土交通省令で定める数以上の紛争処理委員を選任しなければならない。

2 指定住宅紛争処理機関は、住宅紛争処理を行うときは、前項の規定により選任した紛争処理委員のうちから、事件ごとに、指定住宅紛争処理機関の長が指名する者に住宅紛争処理を実施させなければならない。この場合において、指定住宅紛争処理機関の長は、当該事件に関し当事者と利害関係を有することその他住宅紛争処理の公正を妨げるべき事情がある紛争処理委員については、当該事件の紛争処理委員に指名してはならない。

3 前項の規定により指名される紛争処理委員のうち少なくとも一人は、弁護士でなければならない。

(秘密保持義務等)

第六十九条 指定住宅紛争処理機関の紛争処理委員並びにその役員及び職員並びにこれらの職にあった者は、紛争処理の業務に関して知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用してはならない。

2 指定住宅紛争処理機関の紛争処理委員並びにその役員及び職員で紛争処理の業務に従事する者は、刑法（明治四十年法律第四十五号）その他の罰則の適用については、法令により公務に従事する職員とみなす。

(紛争処理の業務の義務)

第七十条 指定住宅紛争処理機関は、紛争処理の業務を行うべきことを求められたときは、正当な理由がある場合を除き、遅滞なく、紛争処理の業務を行わなければならない。

(説明又は資料提出の請求)

第七十一条 指定住宅紛争処理機関は、紛争処理の業務の実施に必要な限度において、登録住宅性能評価機関、認証型式住宅部分等製造者、登録住宅型式性能認定等機関又は登録試験機関（次項において「登録住宅性能評価機関等」という。）に対して、第八十二条第一項の規定による指定を受けた者を經由して、文書若しくは口頭による説明又は資料の提出を求めることができる。

2 登録住宅性能評価機関等は、前項の規定による求めがあったときは、正当な理由がない限り、これを拒んではならない。

(住宅紛争処理の手続の非公開)

第七十二条 指定住宅紛争処理機関が行う住宅紛争処理の手続は、公開しない。ただし、指定住宅紛争処理機関は、相当と認める者に傍聴を許すことができる。

(申請手数料)

第七十三条 住宅紛争処理の申請をする者は、国土交通省令で定めるところにより、実費を超えない範囲内において国土交通省令で定める額の申請手数料を指定住宅紛争処理機関に納めなければならない。

2 前項の規定により指定住宅紛争処理機関に納められた申請手数料は、指定住宅紛争処理機関の収入とする。

(技術的基準)

第七十四条 国土交通大臣は、指定住宅紛争処理機関による住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決に資するため、住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準を定めることができる。

(指定住宅紛争処理機関の指定の申請の命令)

第七十五条 国土交通大臣は、指定住宅紛争処理機関の指定の申請がなく、又は指定を受けた指定住宅紛争処理機関のみでは紛争処理の業務が適当かつ十分に行われないと認めるときは、第八十二条第一項の規定により指定した者に対し、指定住宅紛争処理機関の指定を申請すべきことを命ずることができる。

(事業計画等)

第七十六条 指定住宅紛争処理機関は、毎事業年度、紛争処理の業務に係る事業計画及び収支予算を作成し、当該事業年度の開始前に（指定を受けた日の属する事業年度にあつては、その指定を受けた後遅滞なく）、国土交通大臣に提出しなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

2 指定住宅紛争処理機関は、毎事業年度、紛争処理の業務に係る事業報告書及び収支決算書を作成し、当該事業年度経過後三月以内に、国土交通大臣に提出しなければならない。

(区分経理)

第七十七条 指定住宅紛争処理機関は、国土交通省令で定めるところにより、紛争処理の業務に係る経理とその他の業務に係る経理とを区分して整理しなければならない。

(報告徴収)

第七十八条 国土交通大臣は、紛争処理の業務の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、指定住宅紛争処理機関に対し、紛争処理の業務に関し必要な報告を求めることができる。

(業務改善命令)

第七十九条 国土交通大臣は、紛争処理の業務の運営に関し改善が必要であると認めるときは、指定住宅紛争処理機関に対し、その改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

(指定の取消し等)

第八十条 国土交通大臣は、指定住宅紛争処理機関が次の各号のいずれかに該当するときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて紛争処理の業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

- 一 第六十六条第三項において準用する第十条第二項若しくは第二十三条第一項、第六十六条第四項、第六十八条、第七十条、第七十二条、第七十六条又は第七十七条の規定に違反したとき。
- 二 第七十八条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。
- 三 前条又はこの項の規定による命令に違反したとき。
- 四 紛争処理の業務を公正かつ適確に行うことができないと認めるとき。
- 五 不正な手段により指定を受けたとき。

2 国土交通大臣は、前項の規定により指定を取り消し、又は紛争処理の業務の全部若しくは一部の停止を命じたときは、その旨を公示しなければならない。

(国土交通省令への委任)

第八十一条 この法律に規定するもののほか、住宅紛争処理の手続及びこれに要する費用に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

第二節 住宅紛争処理支援センター

(住宅紛争処理支援センター)

第八十二条 国土交通大臣は、指定住宅紛争処理機関の行う紛争処理の業務の支援その他住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図ることを目的として民法第三十四条の規定により設立された財団法人であつて、次条第一項に規定する業務（以下この節において「支援等の業務」という。）に関し次に掲げる基準に適合すると認められるものを、その申請により、全国に一を限って、住宅紛争処理支援センター（以下「センター」という。）として指定することができる。

- 一 職員、支援等の業務の実施の方法その他の事項についての支援等の業務の実施に関する計画が、支援等の業務の適確な実施のために適切なものであること。
- 二 前号の支援等の業務の実施に関する計画を適確に実施するに足る経理的及び技術的な基礎を有するものであること。
- 三 役員又は職員の構成が、支援等の業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。
- 四 支援等の業務以外の業務を行っている場合には、その業務を行うことによって支援等の業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。
- 五 前各号に定めるもののほか、支援等の業務を公正かつ適確に行うことができるものであること。

2 国土交通大臣は、前項の規定による指定（以下この節において単に「指定」という。）をしたときは、センターの名称及び住所並びに支援等の業務を行う事務所の所在地を公示しなければならない。

3 第十条第二項及び第三項、第十九条、第二十二條並びに第六十九条の規定は、センターについて準用する。この場合において、次の表の上欄に掲げる規定中同表の中欄に掲げる字句は、それぞれ同表の下欄に掲げる字句に読み替えるものとする。

第十条第二項 前条第二項第二号又は第四号から第六号までに掲げる事項 その名称若しくは住所又は支援等の業務を行う

事務所の所在地

第十九条、第二十二條第一項 評価の業務 支援等の業務

第六十九條 紛争処理委員並びにその役員 役員

紛争処理の業務 支援等の業務

(業務)

第八十三條 センターは、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 指定住宅紛争処理機関に対して紛争処理の業務の実施に要する費用を助成すること。
 - 二 住宅紛争処理に関する情報及び資料の収集及び整理をし、並びにこれらを指定住宅紛争処理機関に対し提供すること。
 - 三 住宅紛争処理に関する調査及び研究を行うこと。
 - 四 指定住宅紛争処理機関の紛争処理委員又はその職員に対する研修を行うこと。
 - 五 指定住宅紛争処理機関の行う紛争処理の業務について、連絡調整を図ること。
 - 六 評価住宅の建設工事の請負契約又は売買契約に関する相談、助言及び苦情の処理を行うこと。
 - 七 評価住宅以外の住宅の建設工事の請負契約又は売買契約に関する相談、助言及び苦情の処理を行うこと。
 - 八 前各号に掲げるもののほか、住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図るために必要な業務を行うこと。
- 2 前項第一号に規定する費用の助成に関する手続、基準その他必要な事項は、国土交通省令で定める。

(支援等業務規程)

第八十四條 センターは、支援等の業務に関する規程（以下この節において「支援等業務規程」という。）を定め、支援等の業務の開始前に、国土交通大臣の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

- 2 支援等業務規程には、支援等の業務の実施の方法その他の国土交通省令で定める事項を定めておかなければならない。
- 3 国土交通大臣は、第一項の認可をした支援等業務規程が、この節の規定に従って支援等の業務を公正かつ適確に実施する上で不適当となったと認めるときは、その支援等業務規程を変更すべきことを命ずることができる。

(役員の選任及び解任)

第八十五條 センターの支援等の業務に従事する役員の選任及び解任は、国土交通大臣の認可を受けなければ、その効力を生じない。

- 2 国土交通大臣は、センターの支援等の業務に従事する役員が、前条第一項の認可を受けた支援等業務規程に違反したとき、支援等の業務に関し著しく不適当な行為をしたとき、又はその在任によりセンターが第八十二條第一項第三号に掲げる基準に適合しなくなったときは、センターに対し、その役員を解任すべきことを命ずることができる。

(事業計画等)

第八十六條 センターは、毎事業年度、支援等の業務に係る事業計画及び収支予算を作成し、当該事業年度の開始前に（指定を受けた日の属する事業年度にあつては、その指定を受けた後遅滞なく）、国土交通大臣の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

- 2 センターは、毎事業年度、支援等の業務に係る事業報告書及び収支決算書を作成し、当該事業年度経過後三月以内に、

国土交通大臣に提出しなければならない。

(負担金の徴収)

第八十七条 センターは、第八十三条第一項第一号から第六号までの業務（以下この節において「評価住宅関係業務」という。）の実施に必要な経費に充てるため、登録住宅性能評価機関から負担金を徴収することができる。

2 センターは、毎事業年度、前項の負担金の額及び徴収方法について、国土交通大臣の認可を受けなければならない。

3 センターは、前項の認可を受けたときは、登録住宅性能評価機関に対し、その認可を受けた事項を記載した書面を添付して、負担金の額、納付期限及び納付方法を通知しなければならない。

4 登録住宅性能評価機関は、前項の通知に従い、センターに対し、負担金を納付しなければならない。

(区分経理)

第八十八条 センターは、国土交通省令で定めるところにより、評価住宅関係業務に係る経理とその他の業務に係る経理とを区分して整理しなければならない。

(監督命令)

第八十九条 国土交通大臣は、支援等の業務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、センターに対し、支援等の業務に関し監督上必要な命令をすることができる。

(支援等の業務の休廃止等)

第九十条 センターは、国土交通大臣の許可を受けなければ、支援等の業務の全部又は一部を休止し、又は廃止してはならない。

2 国土交通大臣が前項の規定により支援等の業務の全部の廃止を許可したときは、当該許可に係る指定は、その効力を失う。

3 国土交通大臣は、第一項の許可をしたときは、その旨を公示しなければならない。

(指定の取消し等)

第九十一条 国土交通大臣は、センターが次の各号のいずれかに該当するときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて支援等の業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

一 第八十二条第三項において準用する第十条第二項若しくは第十九条、第八十六条、第八十八条又は前条第一項の規定に違反したとき。

二 第八十四条第一項の認可を受けた支援等業務規程によらないで支援等の業務を行ったとき。

三 第七十五条、第八十四条第三項、第八十五条第二項又は第八十九条の規定による命令に違反したとき。

四 第八十七条第二項の認可を受けず、又は認可を受けた事項に違反して負担金を徴収したとき。

五 第八十二条第一項各号に掲げる基準に適合していないと認めるとき。

六 センター又はその役員が、支援等の業務に関し著しく不適当な行為をしたとき。

七 不正な手段により指定を受けたとき。

2 国土交通大臣は、前項の規定により指定を取り消し、又は支援等の業務の全部若しくは一部の停止を命じたときは、

その旨を公示しなければならない。

(指定を取り消した場合における経過措置)

第九十二条 前条第一項の規定により指定を取り消した場合において、国土交通大臣がその取消し後に新たにセンターを指定したときは、取消しに係るセンターの評価住宅関係業務に係る財産は、新たに指定を受けたセンターに帰属する。

2 前項に定めるもののほか、前条第一項の規定により指定を取り消した場合における評価住宅関係業務に係る財産の管理その他所要の経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、合理的に必要と判断される範囲内において、政令で定める。

(センターへの情報提供等)

第九十三条 国土交通大臣は、センターに対し、支援等の業務の実施に関し必要な情報及び資料の提供又は指導及び助言を行うものとする。

第七章 瑕疵担保責任の特例

(住宅の新築工事の請負人の瑕疵担保責任の特例)

第九十四条 住宅を新築する建設工事の請負契約(以下「住宅新築請負契約」という。)においては、請負人は、注文者に引き渡した時から十年間、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの(次条において「住宅の構造耐力上主要な部分等」という。)の瑕疵(構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。次条において同じ。)について、民法第六百三十四条第一項及び第二項前段に規定する担保の責任を負う。

2 前項の規定に反する特約で注文者に不利なものは、無効とする。

3 第一項の場合における民法第六百三十八条第二項の規定の適用については、同項中「前項」とあるのは、「住宅の品質確保の促進等に関する法律第九十四条第一項」とする。

(新築住宅の売主の瑕疵担保責任の特例)

第九十五条 新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に引き渡した時(当該新築住宅が住宅新築請負契約に基づき請負人から当該売主に引き渡されたものである場合にあっては、その引渡しの時)から十年間、住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵について、民法第五百七十条において準用する同法第五百六十六条第一項並びに同法第六百三十四条第一項及び第二項前段に規定する担保の責任を負う。この場合において、同条第一項及び第二項前段中「注文者」とあるのは「買主」と、同条第一項中「請負人」とあるのは「売主」とする。

2 前項の規定に反する特約で買主に不利なものは、無効とする。

3 第一項の場合における民法第五百六十六条第三項の規定の適用については、同項中「前二項」とあるのは「住宅の品質確保の促進等に関する法律第九十五条第一項」と、「又は」とあるのは「、瑕疵修補又は」とする。

(一時使用目的の住宅の適用除外)

第九十六条 前二条の規定は、一時使用のため建設されたことが明らかな住宅については、適用しない。

(瑕疵担保責任の期間の伸長等の特例)

第九十七条 住宅新築請負契約又は新築住宅の売買契約においては、請負人が第九十四条第一項に規定する瑕疵その他の住宅の瑕疵について同項に規定する担保の責任を負うべき期間又は売主が第九十五条第一項に規定する瑕疵その他の住宅の隠れた瑕疵について同項に規定する担保の責任を負うべき期間は、注文者又は買主に引き渡した時から二十年以内とすることができる。

第八章 雑則

(国及び地方公共団体の措置)

第九十八条 国及び地方公共団体は、住宅の品質確保の促進、住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図るため、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない。

(権限の委任)

第九十九条 この法律に規定する国土交通大臣の権限は、国土交通省令で定めるところにより、その一部を地方整備局長又は北海道開発局長に委任することができる。

(経過措置)

第一百条 この法律の規定に基づき命令を制定し、又は改廃する場合においては、その命令で、その制定又は改廃に伴い合理的に必要と判断される範囲内において、所要の経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）を定めることができる。

第九章 罰則

第一百一条 次の各号のいずれかに該当する者がその職務に関して賄賂を収受し、又は要求し、若しくは約束したときは、三年以下の懲役に処する。よって不正の行為をし、又は相当の行為をしないときは、七年以下の懲役に処する。

一 登録住宅性能評価機関（その者が法人である場合にあっては、その役員）又はその職員（評価員を含む。）で第五条第一項に規定する業務に従事する者

二 登録住宅型式性能認定等機関（その者が法人である場合にあっては、その役員）又はその職員（認定員を含む。）で第四十四条第一項に規定する業務に従事する者

三 登録試験機関（その者が法人である場合にあっては、その役員）又はその職員（試験員を含む。）で第六十一条第一項に規定する業務に従事する者

2 前項各号に掲げる者であった者がその在職中に請託を受けて職務上不正の行為をし、又は相当の行為をしなかったことにつき賄賂を収受し、又は要求し、若しくは約束したときは、三年以下の懲役に処する。

3 第一項各号に掲げる者がその職務に関し請託を受けて第三者に賄賂を供与させ、又はその供与を約束したときは、三年以下の懲役に処する。

4 犯人又は情を知った第三者の収受した賄賂は、没収する。その全部又は一部を没収することができないときは、その価額を追徴する。

第一百二条 前条第一項から第三項までに規定する賄賂を供与し、又はその申込み若しくは約束をした者は、三年以下の懲

役又は百万円以下の罰金に処する。

- 2 前項の罪を犯した者が自首したときは、その刑を減輕し、又は免除することができる。

第百三条 次の各号のいずれかに該当する者は、一年以下の懲役又は百万円以下の罰金に処する。

- 一 第四条の規定に違反した者
- 二 第五条第三項の規定に違反した者

第百四条 次の各号のいずれかに該当する者は、一年以下の懲役又は五十万円以下の罰金に処する。

- 一 第十四条、第四十八条（第六十一条第三項において準用する場合を含む。）又は第六十九条第一項（第八十二条第三項において準用する場合を含む。）の規定に違反して、その職務に関して知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用した者
- 二 第二十四条第二項、第二十八条第二項、第五十五条第二項、第六十五条第二項又は第九十一条第一項の規定による業務の停止の命令に違反した者

第百五条 次の各号のいずれかに該当する者は、五十万円以下の罰金に処する。

- 一 第三十八条第二項の規定に違反して、検査を行わず、検査記録を作成せず、虚偽の検査記録を作成し、又は検査記録を保存しなかった者
- 二 第三十九条第二項の規定に違反した者

第百六条 次の各号のいずれかに該当する者は、三十万円以下の罰金に処する。

- 一 第十九条第一項（第二十五条第二項、第四十四条第三項、第六十一条第三項又は第八十二条第三項において準用する場合を含む。）の規定に違反して帳簿を備え付けず、帳簿に記載せず、若しくは帳簿に虚偽の記載をし、又は帳簿を保存しなかった者
- 二 第十九条第二項（第四十四条第三項、第六十一条第三項又は第八十二条第三項において準用する場合を含む。）の規定に違反した者
- 三 第二十二条第一項（第二十五条第二項、第四十四条第三項、第六十一条第三項又は第八十二条第三項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。）又は第四十二条第一項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者
- 四 第二十二条第一項又は第四十二条第一項の規定による検査を拒み、妨げ、又は忌避した者
- 五 第二十二条第一項又は第四十二条第一項の規定による質問に対して答弁せず、又は虚偽の答弁をした者
- 六 第二十三条第一項（第二十五条第二項、第四十四条第三項又は第六十一条第三項において準用する場合を含む。）の規定による届出をしないで業務の全部を廃止し、又は虚偽の届出をした者
- 七 第五十三条第一項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者
- 八 第九十条第一項の規定による許可を受けないで業務の全部を廃止した者

第百七条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して第百三条から前条までの違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。

第百八条 次の各号のいずれかに該当する者は、二十万円以下の過料に処する。

一 第十二条第二項（第二十五条第二項、第四十四条第三項又は第六十一条第三項において準用する場合を含む。）の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者

二 第十八条第一項（第二十五条第二項、第四十四条第三項又は第六十一条第三項において準用する場合を含む。）の規定に違反して財務諸表等を備えて置かず、財務諸表等に記載すべき事項を記載せず、若しくは虚偽の記載をし、又は正当な理由がないのに第十八条第二項各号（第二十五条第二項、第四十四条第三項又は第六十一条第三項において準用する場合を含む。）の請求を拒んだ者

附 則 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（経過措置）

第二条 この法律の施行の際現に日本住宅性能表示基準という名称又はこれと紛らわしい名称を使用している者については、第四条の規定は、この法律の施行後二月間は、適用しない。

2 第七章の規定は、この法律の施行前に締結された住宅新築請負契約又は新築住宅の売買契約については、適用しない。

（検討）

第三条 政府は、この法律の施行後十年を経過した場合において、第三章第二節、第四章第二節及び第五章第二節の規定の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

附 則 （平成十一年一月二日法律第一五〇号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、平成十二年四月一日から施行する。

第四条 この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

附 則 （平成十一年一月二日法律第一六〇号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律（第二条及び第三条を除く。）は、平成十三年一月六日から施行する。

附 則 （平成十二年五月三十一日法律第九一号）

(施行期日)

1 この法律は、商法等の一部を改正する法律（平成十二年法律第九十号）の施行の日から施行する。

(経過措置)

2 この法律の施行の日が独立行政法人農林水産消費技術センター法（平成十一年法律第百八十三号）附則第八条の規定の施行の日前である場合には、第三十一条のうち農林物資の規格化及び品質表示の適正化に関する法律第十九条の五の二、第十九条の六第一項第四号及び第二十七条の改正規定中「第二十七条」とあるのは、「第二十六条」とする。

附 則 （平成一六年十一月二五日法律第一四一号）

(施行期日)

第一条 この法律は、平成十八年三月一日から施行する。ただし、次条の規定は、平成十七年九月一日から施行する。

(施行前の準備)

第二条 この法律による改正後の住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「新法」という。）第五条第一項、第十三条、第三十一条第一項、第三十三条第一項又は第五十九条第一項の登録を受けようとする者は、この法律の施行前においても、その申請を行うことができる。新法第十六条第一項（新法第二十五条第二項において準用する場合を含む。）又は新法第四十九条第一項（新法第六十一条第三項において準用する場合を含む。）の規定による評価業務規程その他の規程の届出についても、同様とする。

(指定住宅性能評価機関等に関する経過措置)

第三条 この法律の施行の際現に次の表の各号の上欄に掲げる指定、認証又は承認を受けている者は、それぞれ当該各号の中欄に掲げる登録又は認証を受けているものとみなす。この場合において、同表の各号の下欄に掲げる期間は、それぞれ当該各号の上欄に掲げる指定、認証若しくは承認又はそれらの更新の日から起算するものとする。

一 この法律による改正前の住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「旧法」という。）第七条第二項の国土交通省令で定める区分に係る旧法第五条第一項の指定 上欄に掲げる指定を受けた区分に相当するものとして国土交通省令で定める区分に係る新法第五条第一項の登録 新法第十一条第一項に規定する期間

二 旧法第二十五条第一項又は第三十七条第一項の認証 新法第三十三条第一項の認証 新法第三十六条第一項に規定する期間

三 旧法第四十一条第二項の国土交通大臣が定める区分に係る旧法第三十九条第一項の指定及び旧法第五十条第二項において準用する旧法第四十一条第二項の国土交通大臣が定める区分に係る旧法第三十九条第三項の承認 上欄に掲げる指定及び承認を受けた区分に相当するものとして国土交通大臣が定める区分に係る新法第三十一条第一項又は第三十三条第一項の登録 新法第四十四条第三項において準用する新法第十一条第一項に規定する期間

四 旧法第五十五条第二項において準用する旧法第四十一条第二項の国土交通大臣が定める区分に係る旧法第五十三条第二項の指定及び旧法第六十条第二項において準用する旧法第四十一条第二項の国土交通大臣が定める区分に係る旧法第五十三条第五項の承認 上欄に掲げる指定及び承認を受けた区分に相当するものとして国土交通大臣が定める区分に係る新法第五十九条第一項の登録 新法第六十一条第三項において準用する新法第十一条第一項に規定する期間

第四条 この法律の施行前にその課程を修了した講習であつて、新法第十三条の講習に相当するものとして国土交通大臣が定めるものは、同条の講習とみなす。

第五条 旧法第五条第一項の指定住宅性能評価機関、旧法第三十九条第一項の指定住宅型式性能認定機関又は旧法第五十三条第二項の指定試験機関（これらの者が法人である場合にあっては、その役員）及びこれらの職員（旧法第十二条第一項の評価員、旧法第四十四条第一項の認定員及び旧法第五十八条第一項の試験員を含む。）であつた者に係る旧法第七条第一項の評価の業務、旧法第三十九条第一項の認定等の業務又は旧法第五十三条第一項の試験の業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない義務については、この法律の施行後も、なお従前の例による。

（住宅性能評価等に関する経過措置）

第六条 この法律の施行前に旧法第五条第一項の規定により交付された住宅性能評価書は、新法第五条第一項の規定により交付された住宅性能評価書とみなす。

第七条 この法律の施行の際現に旧法第二十二条第一項の規定による住宅型式性能認定（以下「旧住宅型式性能認定」という。）を受けている型式は、新法第三十一条第一項の規定による住宅型式性能認定を受けているものとみなす。

第八条 この法律の施行前に旧法第三十三条第一項（旧法第三十七条第二項において準用する場合を含む。）の規定により付された標章は、新法第三十九条第一項の規定により付された標章とみなす。

第九条 この法律の施行前に旧法第五十三条第二項の指定試験機関又は同条第五項の承認試験機関が作成した同条第四項の証明書は、新法第五十九条第一項の登録試験機関が作成した同条第二項の試験の結果の証明書とみなす。

第十条 この法律の施行前にされた旧法第五条第一項の住宅性能評価の申請、旧法第二十二条第一項の旧住宅型式性能認定の申請、旧法第二十五条第一項若しくは第三十七条第一項の認証（以下「旧認証」という。）の申請又は旧法第五十四条第二項の試験（以下「旧試験」という。）の申請であつて、この法律の施行の際、旧法第五条第一項の住宅性能評価書の交付、旧住宅型式性能認定若しくはその拒否、旧認証若しくはその拒否又は旧試験の結果の証明書の交付がなされていないものについてのこれらの交付又は処分については、なお従前の例による。

（審査請求に関する経過措置）

第十一条 この法律の施行前に旧法第三十九条第一項の指定住宅型式性能認定機関がした旧住宅型式性能認定若しくは旧認証又は旧法第五十三条第二項の指定試験機関がした旧試験（前条の規定によりなお従前の例によることとされる場合におけるものを含む。）に係る処分又はその不作為に関する行政不服審査法（昭和三十七年法律第百六十号）による審査請求については、なお従前の例による。

（処分、手続等の効力に関する経過措置）

第十二条 附則第二条から前条までに規定するもののほか、この法律の施行前に旧法（これに基づく命令を含む。）の規

定によってした処分、手続その他の行為であつて、新法（これに基づく命令を含む。）の規定に相当の規定があるものは、これらの規定によってした処分、手続その他の行為とみなす。

（罰則の適用に関する経過措置）

第十三条 この法律の施行前にした行為及びこの附則の規定によりなお従前の例によることとされる場合におけるこの法律の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

（その他の経過措置の政令への委任）

第十四条 附則第二条から前条までに定めるもののほか、この法律の施行に関し必要となる経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

附 則 （平成一六年一二月一日法律第一四七号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

附 則 （平成一七年七月一五日法律第八三号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、平成十九年四月一日から施行する。

附 則 （平成一七年七月二六日法律第八七号） 抄

この法律は、会社法の施行の日から施行する。

附 則 （平成一八年六月二日法律第五〇号） 抄

（施行期日）

1 この法律は、一般社団・財団法人法の施行の日から施行する。

（調整規定）

2 犯罪の国際化及び組織化並びに情報処理の高度化に対処するための刑法等の一部を改正する法律（平成十八年法律第号）の施行の日が施行日後となる場合には、施行日から同法の施行の日の前日までの間における組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律（平成十一年法律第百三十六号。次項において「組織的犯罪処罰法」という。）別表第六十二号の規定の適用については、同号中「中間法人法（平成十三年法律第四十九号）第百五十七条（理事等の特別背任）の罪」とあるのは、「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成十八年法律第四十八号）第三百三十四条（理事等の特別背任）の罪」とする。

3 前項に規定するもののほか、同項の場合において、犯罪の国際化及び組織化並びに情報処理の高度化に対処するための刑法等の一部を改正する法律の施行の日の前日までの間における組織的犯罪処罰法の規定の適用については、第四百五十七條の規定によりなお従前の例によることとされている場合における旧中間法人法第五十七條（理事等の特別背任）の罪は、組織的犯罪処罰法別表第六十二号に掲げる罪とみなす。

附 則 （平成一八年一二月二〇日法律第一一四号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から起算して二年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

別表 （第九条、第十三条関係）

住宅性能評価を行う住宅 評価員 数

一 第七条第二項第一号に掲げる住宅 一級建築士若しくは建築基準適合判定資格者検定合格者又はこれらと同等以上の知識及び経験を有する者 住宅性能評価を行う設計された住宅の棟数を百九十で除した数及び住宅性能評価を行う建設された住宅の棟数を百二十で除した数の合計

二 第七条第二項第二号に掲げる住宅 前号の中欄に掲げる者又は建築士法第二条第三項に規定する二級建築士若しくはこれと同等以上の知識及び経験を有する者 住宅性能評価を行う設計された住宅の棟数を千百で除した数及び住宅性能評価を行う建設された住宅の棟数を三百四十で除した数の合計

三 第七条第二項第三号に掲げる住宅 前号の中欄に掲げる者又は建築士法第二条第四項に規定する木造建築士若しくはこれと同等以上の知識及び経験を有する者 住宅性能評価を行う設計された住宅の棟数を二千五百で除した数及び住宅性能評価を行う建設された住宅の棟数を六百で除した数の合計

備考

この表において、住宅性能評価を行う設計された住宅又は建設された住宅の棟数は、第七条第一項の申請の日の属する事業年度の翌事業年度における計画（第十一条第一項の登録の更新を受けようとする場合にあっては、同条第二項において準用する第七条第一項の申請の日の属する事業年度の前事業年度における実績）によるものとする。

民事調停法

（昭和二十六年六月九日法律第二百二十二号）

最終改正年月日:平成一六年一二月三日法律第一五二号

第一章 総則

第一節 通則

（この法律の目的）

第一条

この法律は、民事に関する紛争につき、当事者の互譲により、条理にかなない実情に即した解決を図ることを目的とする。

（調停事件）

第二条

民事に関して紛争を生じたときは、当事者は、裁判所に調停の申立をすることができる。

(管轄)

第三条

調停事件は、特別の定がある場合を除いて、相手方の住所、居所、営業所若しくは事務所の所在地を管轄する簡易裁判所又は当事者が合意で定める地方裁判所若しくは簡易裁判所の管轄とする。

(移送等)

第四条

裁判所は、その管轄に属しない事件について申立を受けた場合には、これを管轄権のある地方裁判所、家庭裁判所又は簡易裁判所に移送しなければならない。但し、事件を処理するために特に必要があると認めるときは、土地管轄の規定にかかわらず、事件の全部又は一部を他の管轄裁判所に移送し、又はみずから処理することができる。

2 裁判所は、その管轄に属する事件について申立を受けた場合においても、事件を処理するために適当であると認めるときは、土地管轄の規定にかかわらず、事件の全部又は一部を他の管轄裁判所に移送することができる。

(調停機関)

第五条

裁判所は、調停委員会で調停を行う。ただし、裁判所が相当であると認めるときは、裁判官だけでこれを行うことができる。

2 裁判所は、当事者の申立があるときは、前項但書の規定にかかわらず、調停委員会で調停を行わなければならない。

(調停委員会の組織)

第六条

調停委員会は、調停主任一人及び民事調停委員二人以上で組織する。

(調停主任等の指定)

第七条

調停主任は、裁判官の中から、地方裁判所が指定する。

2 調停委員会を組織する民事調停委員は、裁判所が各事件について指定する。

(民事調停委員)

第八条

民事調停委員は、調停委員会で調停に関与するほか、裁判所の命を受けて、他の調停事件について、専門的な知識経験に基づく意見を述べ、囑託に係る紛争の解決に関する事件の関係人の意見の聴取を行い、その他調停事件を処理するために必要な最高裁判所の定める事務を行う。

2 民事調停委員は、非常勤とし、その任免に関して必要な事項は、最高裁判所が定める。

(手当等)

第九条

民事調停委員には、別に法律で定めるところにより手当を支給し、並びに最高裁判所の定めるところにより旅費、日当及び宿泊料を支給する。

第十条

削除

(利害関係人の参加)

第十一条

調停の結果について利害関係を有する者は、調停委員会の許可を受けて、調停手続に参加することができる。

2 調停委員会は、相当であると認めるときは、調停の結果について利害関係を有する者を調停手続に参加させることができる。

(調停前の措置)

第十二条

調停委員会は、調停のために特に必要があると認めるときは、当事者の申立により、調停前の措置として、相手方その他の事件の関係人に対して、現状の変更又は物の処分禁止その他調停の内容たる事項の実現を不能にし又は著しく困難ならしめる行為の排除を命ずることができる。

2 前項の措置は、執行力を有しない。

(調停をしない場合)

第十三条

調停委員会は、事件が性質上調停をするのに適当でないと認めるとき、又は当事者が不当な目的でみだりに調停の申立をしたと認めるときは、調停をしないものとして、事件を終了させることができる。

(調停の不成立)

第十四条

調停委員会は、当事者間に合意が成立する見込がない場合又は成立した合意が相当でないと認める場合において、裁判所が第十七条の決定をしないときは、調停が成立しないものとして、事件を終了させることができる。

(裁判官の調停への準用)

第十五条

第十一条から前条までの規定は、裁判官だけで調停を行う場合に準用する。

(調停の成立・効力)

第十六条

調停において当事者間に合意が成立し、これを調書に記載したときは、調停が成立したものとし、その記載は、裁判上の和解と同一の効力を有する。

(調停に代わる決定)

第十七条

裁判所は、調停委員会の調停が成立する見込みがない場合において相当であると認めるときは、当該調停委員会を組織する民事調停委員の意見を聴き、当事者双方のために衡平に考慮し、一切の事情を見て、職権で、当事者双方の申立ての趣旨に反しない限度で、事件の解決のために必要な決定をすることができる。この決定においては、金銭の支払、物の引渡しその他の財産上の給付を命ずることができる。

(異議の申立)

第十八条

前条の決定に対しては、当事者又は利害関係人は、異議の申立をすることができる。その期間は、当事者が決定の告知を受けた日から二週間とする。

2 前項の期間内に異議の申立があつたときは、同項の決定は、その効力を失う。

3 第一項の期間内に異議の申立がないときは、同項の決定は、裁判上の和解と同一の効力を有する。

(調停不成立等の場合の訴の提起)

第十九条

第十四条(第十五条において準用する場合を含む。)の規定により事件が終了し、又は前条第二項の規定により決定が効力を失つた場合において、申立人がその旨の通知を受けた日から二週間以内に調停の目的となつた請求について訴を提起したときは、調停の申立の時に、その訴の提起があつたものとみなす。

(受訴裁判所の調停)

第二十条

受訴裁判所は、適当であると認めるときは、職権で、事件を調停に付した上、管轄裁判所に処理させ又はみずから処理することができる。但し、事件について争点及び証拠の整理が完了した後において、当事者の合意がない場合には、この限りでない。

2 前項の規定により事件を調停に付した場合において、調停が成立し又は第十七条の決定が確定したときは、訴の取下があつたものとみなす。

3 第一項の規定により受訴裁判所がみずから調停により事件を処理する場合には、調停主任は、第七条第一項の規定にかかわらず、受訴裁判所がその裁判官の中から指定する。

(即時抗告)

第二十一条

調停手続における決定に対しては、最高裁判所規則で定めるところにより、即時抗告をすることができる。その期間は、

二週間とする。

（非訟事件手続法の準用）

第二十二條

特別の定がある場合を除いて、調停に関しては、その性質に反しない限り、非訟事件手続法（明治三十一年法律第十四号）第一編の規定を準用する。但し、同法第十五条の規定は、この限りでない。

（この法律に定めない事項）

第二十三條

この法律に定めるものの外、調停に関して必要な事項は、最高裁判所が定める。

第二節 民事調停官

（民事調停官の任命等）

第二十三條の二

民事調停官は、弁護士で五年以上その職に在ったもののうちから、最高裁判所が任命する。

- 2 民事調停官は、この法律の定めるところにより、調停事件の処理に必要な職務を行う。
- 3 民事調停官は、任期を二年とし、再任されることができる。
- 4 民事調停官は、非常勤とする。
- 5 民事調停官は、次の各号のいずれかに該当する場合を除いては、在任中、その意に反して解任されることがない。
 - 一 弁護士法（昭和二十四年法律第二百五号）第七条各号のいずれかに該当するに至ったとき。
 - 二 心身の故障のため職務の執行ができないと認められたとき。
 - 三 職務上の義務違反その他民事調停官たるに適しない非行があると認められたとき。
- 6 この法律に定めるもののほか、民事調停官の任免に関して必要な事項は、最高裁判所規則で定める。

（民事調停官の権限等）

第二十三條の三

民事調停官は、裁判所の指定を受けて、調停事件を取り扱う。

- 2 民事調停官は、その取り扱う調停事件の処理について、この法律の規定（第二十二條において準用する非訟事件手続法の規定を含む。）及び特定債務等の調整の促進のための特定調停に関する法律（平成十一年法律第五十八号）の規定において裁判官が行うものとして規定されている民事調停及び特定調停に関する権限（調停主任に係るものを含む。）のほか、次に掲げる権限を行うことができる。
 - 一 第四条、第五条第一項ただし書、第七条第二項、第八条第一項、第十七条、第三十條（第三十三條において準用する場合を含む。）において準用する第二十八條、第三十四條及び第三十五條の規定において裁判所が行うものとして規定されている民事調停に関する権限
 - 二 第二十二條において準用する非訟事件手続法の規定（同法第五條の規定を除く。）において裁判所が行うものとして規定されている権限であつて民事調停に関するもの

三 特定債務等の調整の促進のための特定調停に関する法律の規定において裁判所が行うものとして規定されている特定調停に関する権限

3 民事調停官は、独立してその職権を行う。

4 民事調停官は、その権限を行うについて、裁判所書記官に対し、その職務に関し必要な命令をすることができる。この場合において、裁判所法（昭和二十二年法律第五十九号）第六十条第五項の規定は、民事調停官の命令を受けた裁判所書記官について準用する。

（民事調停官に対する手当等）

第二十三条の四

民事調停官には、別に法律で定めるところにより手当を支給し、並びに最高裁判所の定めるところにより旅費、日当及び宿泊料を支給する。

第二章 特則

第一節 宅地建物調停

（宅地建物調停事件・管轄）

第二十四条

宅地又は建物の貸借その他の利用関係の紛争に関する調停事件は、紛争の目的である宅地若しくは建物の所在地を管轄する簡易裁判所又は当事者が合意で定めるその所在地を管轄する地方裁判所の管轄とする。

（地代借賃増減請求事件の調停の前置）

第二十四条の二

借地借家法（平成三年法律第九十号）第十一条の地代若しくは土地の借賃の額の増減の請求又は同法第三十二条の建物の借賃の額の増減の請求に関する事件について訴えを提起しようとする者は、まず調停の申立てをしなければならない。

2 前項の事件について調停の申立てをすることなく訴えを提起した場合には、受訴裁判所は、その事件を調停に付さなければならない。ただし、受訴裁判所が事件を調停に付することを適当でないと認めるときは、この限りでない。

（地代借賃増減調停事件について調停委員会が定める調停条項）

第二十四条の三

前条第一項の請求に係る調停事件については、調停委員会は、当事者間に合意が成立する見込みがない場合又は成立した合意が相当でないと認める場合において、当事者間に調停委員会の定める調停条項に服する旨の書面による合意（当該調停事件に係る調停の申立ての後にされたものに限る。）があるときは、申立てにより、事件の解決のために適当な調停条項を定めることができる。

2 前項の調停条項を調書に記載したときは、調停が成立したものとみなし、その記載は、裁判上の和解と同一の効力を有する。

第二節 農事調停

(農事調停事件)

第二十五条

農地又は農業経営に附随する土地、建物その他の農業用資産（以下「農地等」という。）の貸借その他の利用関係の紛争に関する調停事件については、前章に定めるものの外、この節の定めるところによる。

(管轄)

第二十六条

前条の調停事件は、紛争の目的である農地等の所在地を管轄する地方裁判所又は当事者が合意で定めるその所在地を管轄する簡易裁判所の管轄とする。

(小作官等の意見陳述)

第二十七条

小作官又は小作主事は、期日に出席し又は期日外において、調停委員会に対して意見を述べることができる。

(小作官等の意見聴取)

第二十八条

調停委員会は、調停をしようとするときは、小作官又は小作主事の意見を聞かなければならない。

(裁判官の調停への準用)

第二十九条

前二条の規定は、裁判官だけで調停を行う場合に準用する。

(移送等への準用)

第三十条

第二十八条の規定は、裁判所が、第四条第一項但書若しくは第二項の規定により事件を移送し若しくはみずから処理しようとし、又は第十七条の決定をしようとする場合に準用する。

第三節 商事調停

(商事調停事件について調停委員会が定める調停条項)

第三十一条

第二十四条の三の規定は、商事の紛争に関する調停事件に準用する。

第四節 鉦害調停

(鉦害調停事件・管轄)

第三十二条

鉱業法（昭和二十五年法律第二百八十九号）に定める鉱害の賠償の紛争に関する調停事件は、損害の発生地を管轄する地方裁判所の管轄とする。

（農事調停等に関する規定の準用）

第三十三条

第二十四条の三及び第二十七条から第三十条までの規定は、前条の調停事件に準用する。この場合において、第二十七条及び第二十八条中「小作官又は小作主事」とあるのは、「経済産業局長」と読み替えるものとする。

第五節 交通調停

（交通調停事件・管轄）

第三十三条の二

自動車の運行によつて人の生命又は身体が害された場合における損害賠償の紛争に関する調停事件は、第三条に規定する裁判所のほか、損害賠償を請求する者の住所又は居所の所在地を管轄する簡易裁判所の管轄とする。

第六節 公害等調停

（公害等調停事件・管轄）

第三十三条の三

公害又は日照、通風等の生活上の利益の侵害により生ずる被害に係る紛争に関する調停事件は、第三条に規定する裁判所のほか、損害の発生地又は損害が発生するおそれのある地を管轄する簡易裁判所の管轄とする。

第三章 罰則

（不出頭に対する制裁）

第三十四条

裁判所又は調停委員会の呼出しを受けた事件の関係人が正当な事由がなく出頭しないときは、裁判所は、五万円以下の過料に処する。

（措置違反に対する制裁）

第三十五条

当事者又は参加人が正当な事由がなく第十二条（第十五条において準用する場合を含む。）の規定による措置に従わないときは、裁判所は、十万円以下の過料に処する。

（過料についての決定）

第三十六条

前二条の過料の決定は、裁判官の命令で執行する。この命令は、執行力のある債務名義と同一の効力を有する。

2 過料の決定の執行は、民事執行法（昭和五十四年法律第四号）その他強制執行の手續に関する法令の規定に従つてする。ただし、執行前に決定の送達をすることを要しない。

3 前二項に規定するもののほか、過料についての決定に関しては、非訟事件手続法第五編の規定を準用する。ただし、同法第六十二条及び第六十四条中検察官に関する規定は、この限りでない。

（評議の秘密を漏らす罪）

第三十七条

民事調停委員又は民事調停委員であつた者が正当な事由がなく評議の経過又は調停主任若しくは民事調停委員の意見若しくはその多少の数を漏らしたときは、三十万円以下の罰金に処する。

（人の秘密を漏らす罪）

第三十八条

民事調停委員又は民事調停委員であつた者が正当な事由がなくその職務上取り扱つたことについて知り得た人の秘密を漏らしたときは、一年以下の懲役又は五十万円以下の罰金に処する。

附則 抄

（施行期日）

第一条

この法律は、昭和二十六年十月一日から施行する。

（借地借家調停法等の廃止）

第二条

借地借家調停法（大正十一年法律第四十一号）、小作調停法（大正十三年法律第十八号）、商事調停法（大正十五年法律第四十二号）及び金銭債務臨時調停法（昭和七年法律第二十六号）は、廃止する。

（従前の調停事件）

第十三条

この法律施行前に裁判所が受理した調停事件については、なお従前の例による。

（調停委員となるべき者の選任等）

第十四条

この法律施行前に従前の法律の規定によつてした調停委員となるべき者の選任は、この法律の適用については、同法の規定によつてした選任とみなす。

2 この法律施行後に同法の規定によつてした調停委員となるべき者の選任は、従前の法律の適用については、同法の規定によつてした選任とみなす。

3 前二項の規定は、調停主任の指定に準用する。

（罰則の適用）

第十五条

この法律施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

2 小作調停法又は金銭債務臨時調停法による調停委員又は調停委員であつた者のこの法律施行後の行為に対する罰則の適用についても、前項と同様とする。但し、従前の規定中「千円」とあるのは「五千元」とする。

3 この法律施行後の行為に対して従前の過料に関する規定を適用する場合には、その規定中「五十円」とあるのは「三千円」とし、「五百円」とあるのは「五千元」とする。但し、従前の家事審判法の規定中「五百円」とあるのは「三千円」とする。

4 この法律施行後に従前の例によるべき場合であつても、過料の裁判又は審判及びその執行については、第三十六条又はこの法律による改正後の家事審判法第二十九条の規定を適用する。

附則 （昭和二十九年五月二七日法律第一二八号）

この法律は、昭和二十九年六月一日から施行する。

附則 （昭和四十六年四月六日法律第四二号）

この法律（第一条を除く。）は、昭和四十六年七月一日から施行する。

附則 （昭和四十九年五月二四日法律第五五号）

（施行期日）

1 この法律は、昭和四十九年十月一日から施行する。

（経過措置）

2 この法律の施行前に調停委員会においてした手続及び裁判所がした調停委員の意見の聴取は、この法律による改正後の◆民事調停法◆又は家事審判法の規定により調停委員会においてした手続及び裁判所がした民事調停委員又は家事調停委員の意見の聴取とみなす。

3 この法律の施行前に調停委員、調停の補助をした者又は参与員がした執務に係る旅費、日当及び宿泊料又は止宿料の支給については、なお従前の例による。

4 この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

5 この法律の施行前に調停委員であつた者がこの法律の施行後にした行為に対する罰則の適用についても、前項と同様とする。

附則 （昭和五十四年三月三〇日法律第五号） 抄

(施行期日)

- 1 この法律は、民事執行法（昭和五十四年法律第四号）の施行の日（昭和五十五年十月一日）から施行する。

(経過措置)

- 2 この法律の施行前に申し立てられた民事執行、企業担保権の実行及び破産の事件については、なお従前の例による。
- 3 前項の事件に関し執行官が受ける手数料及び支払又は償還を受ける費用の額については、同項の規定にかかわらず、最高裁判所規則の定めるところによる。

附則 （昭和五十七年八月二四日法律第八三号） 抄

(施行期日)

第一条

この法律は、昭和五十七年十月一日から施行する。

(罰則に関する経過措置)

第二条

この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

附則 （平成三年一〇月四日法律第九一号）

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(経過措置)

- 2 この法律の施行前に訴えが提起された場合における借地借家法（平成三年法律第九十号）第十一条の地代若しくは土地の借賃の額の増減の請求又は同法第三十二条の建物の借賃の額の増減の請求の事件に関しては、なお従前の例による。
- 2 改正後の第二十四条の三の規定は、この法律の施行の際現に裁判所に係属している前項の請求に係る調停事件についても、適用する。
- 4 商事の紛争に関する調停事件又は鉱業法（昭和二十五年法律第二百八十九号）に定める鉱害の賠償の紛争に関する調停事件でこの法律の施行前に改正前の第三十一条第一項（改正前の第三十三条において準用する場合を含む。）に規定する書面による合意がされているものについては、なお従前の例による。

附則 （平成十一年一二月二二日法律第一六〇号） 抄

(施行期日)

第一条

この法律（第二条及び第三条を除く。）は、平成十三年一月六日から施行する。

附則 （平成一五年七月二五日法律第一二八号） 抄

(施行期日)

第一条

この法律は、平成十六年四月一日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

二 第三条（民事訴訟費用等に関する法律第四条第二項及び第七項の改正規定を除く。）及び第二章並びに附則第三条から第五条までの規定 平成十六年一月一日

附則（平成一六年一二月三日法律第一五二号） 抄

(施行期日)

第一条

この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(罰則の適用に関する経過措置)

第三十九条

この法律の施行前にした行為及びこの附則の規定によりなお従前の例によることとされる場合におけるこの法律の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第四十条

附則第三条から第十条まで、第二十九条及び前二条に規定するもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置は、政令で定める。