

これまでの主な取組に関する現状について

①サービス付き高齢者向け住宅について

高齢化の現状

● これまでの高齢化率の「速さ」から高齢者人口の「多さ」の問題へ

今後30年間(2010年→2040年)で、高齢者人口は約2,900万人から約3,900万人に増加

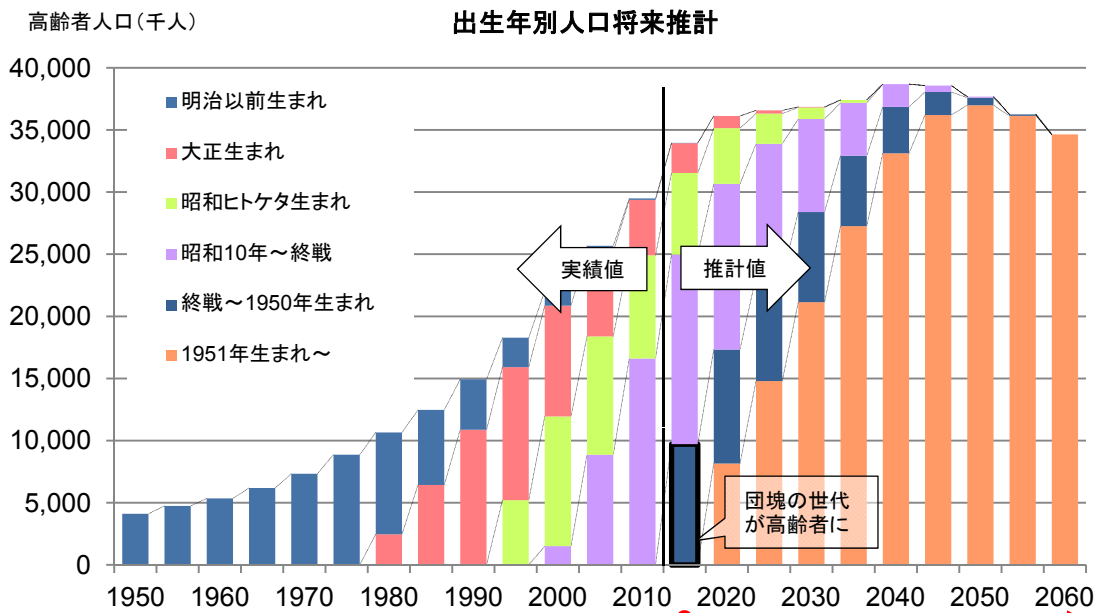
特に、75歳以上の高齢者は約1,400万人から約2,200万人に急増

● 高齢者単身・夫婦世帯の急激な増加

今後25年間(2010年→2035年)で、高齢者単身・夫婦世帯は約1,000万世帯から1,400万世帯に増加

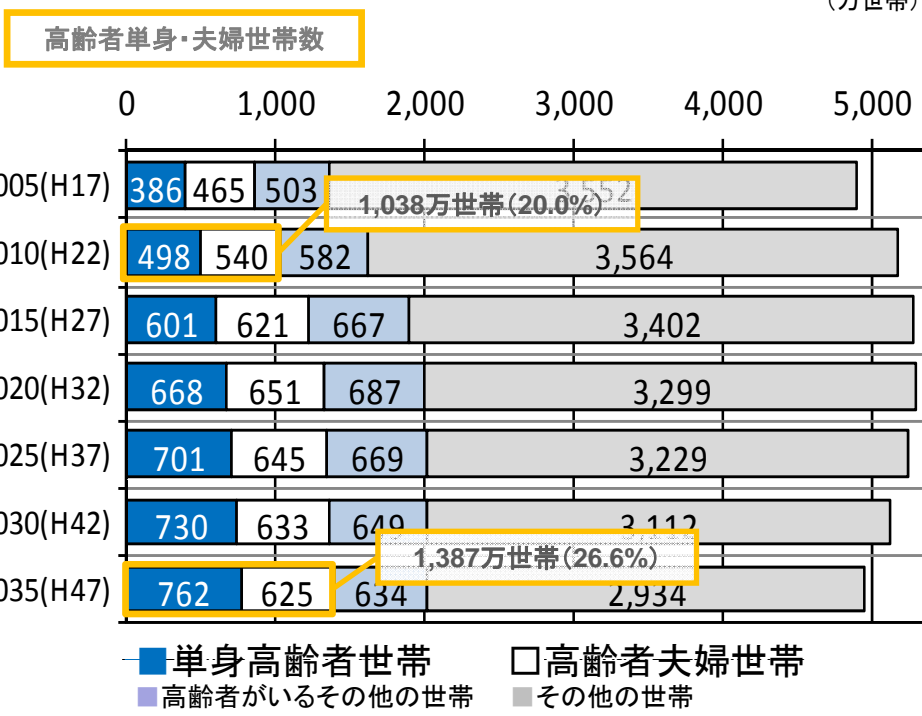
【出生年別人口将来推計】

特に、都市部は、高齢者の増加数、増加率ともに大きい傾向



資料: 2010年までは総務省統計局「国勢調査」、
2015年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成24年1月推計)」

【単身高齢者世帯・高齢者夫婦世帯の増加】

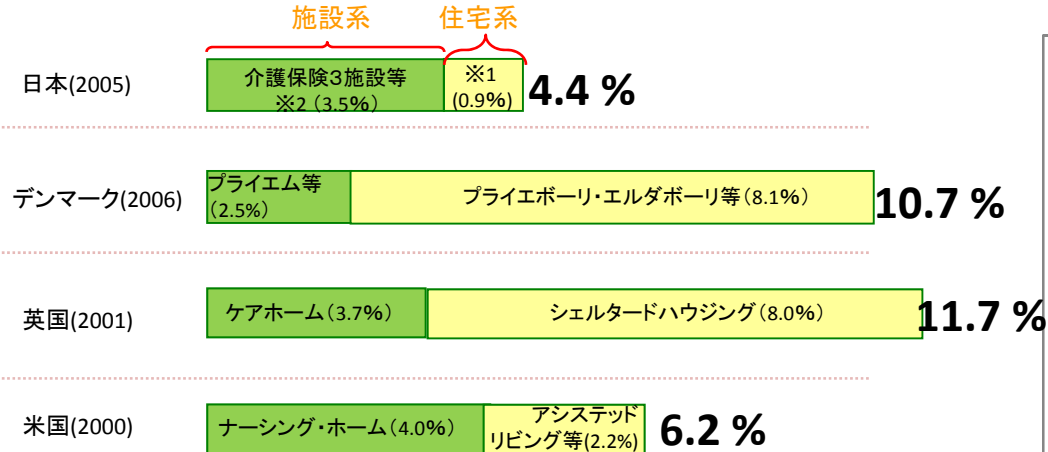


(国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(平成25年1月推計)」
及び総務省「平成17年国勢調査」をもとに、国土交通省作成。)

高齢者向け住宅等の現状

- 高齢者住宅は、諸外国に比較し不足。
- 本来高齢者住宅で対応可能な要介護度の低い高齢者も、特養申込者となっている状況。

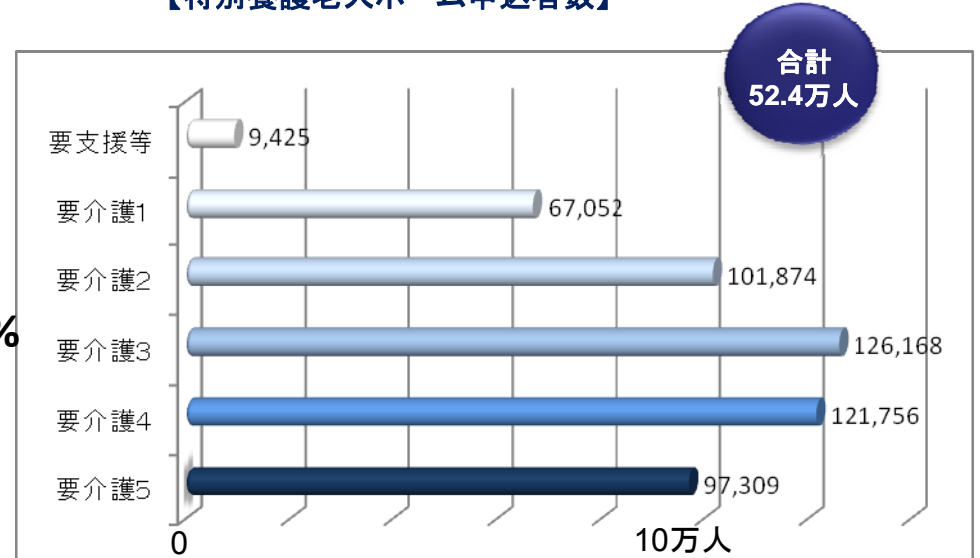
【全高齢者に対する介護施設・高齢者住宅等の割合】



※1 シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅、有料老人ホーム及び軽費老人ホーム（軽費老人ホームは2004年）
 ※2 介護保険3施設及びグループホーム

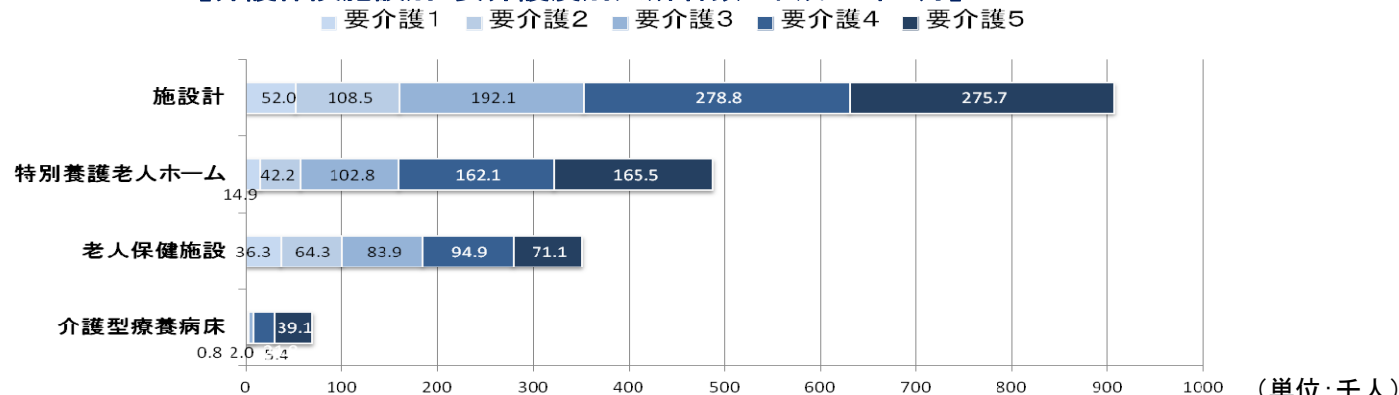
【資料】社会保障国民会議サービス保障(医療・介護・福祉)分科会(第8回)

【特別養護老人ホーム申込者数】



(厚生労働省調べ(平成26年3月集計))

【介護保険施設別・要介護度別入所者数 平成26年3月】



(出典)厚生労働省「介護給付実態調査 平成26年3月審査分

サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要

- 「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(高齢者住まい法)の改正により、平成23年10月に創設された制度。
- 一定基準を満たす住宅について都道府県・政令市・中核市の登録を受けることが可能。

【登録基準】 (※有料老人ホームも登録可)

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

【登録事業者の義務】

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

【行政による指導監督】

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

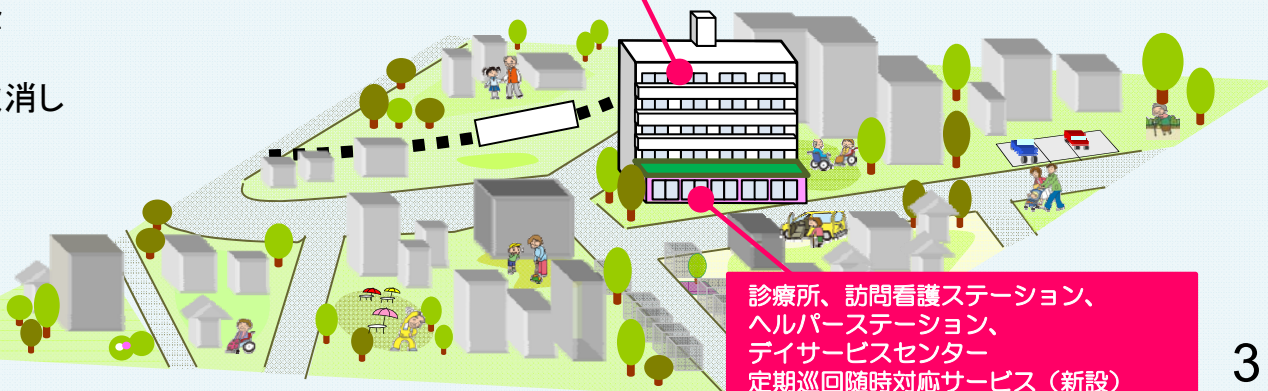
【入居者要件】

- ・60歳以上の者
- 又は要支援・要介護認定者 等

住み慣れた環境で必要なサービスを受けながら暮らし続ける



サービス付き高齢者向け住宅



サービス付き高齢者向け住宅の供給促進のための支援措置

予算

《スマートウェルネス住宅等推進事業: 平成26年度予算 340億円》

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

- 〈対象〉 登録されたサービス付き高齢者向け住宅及び高齢者生活支援施設
 〈補助額〉 住宅：建設費の1/10 改修費の1/3 (国費上限 100万円/戸)
 高齢者生活支援施設：建設費の1/10 改修費の1/3 (国費上限 1,000万円/施設)

税制

《所得税・法人税に係る割増償却等によるサービス付き高齢者向け住宅の供給促進》

所得税・法人税	5年間 割増償却40%(耐用年数35年未満28%) ※ただし、平成27年4月1日～平成28年3月31日までの間に取得等したものの割増償却率は半分	平成28年3月31日までに取得等した場合に適用
固定資産税	5年間 税額を2/3軽減	平成27年3月31日までに取得等した場合に適用
不動産取得税	(家屋)課税標準から1,200万円控除/戸 (土地)家屋の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価格等を減額	

融資

《(独)住宅金融支援機構が実施》

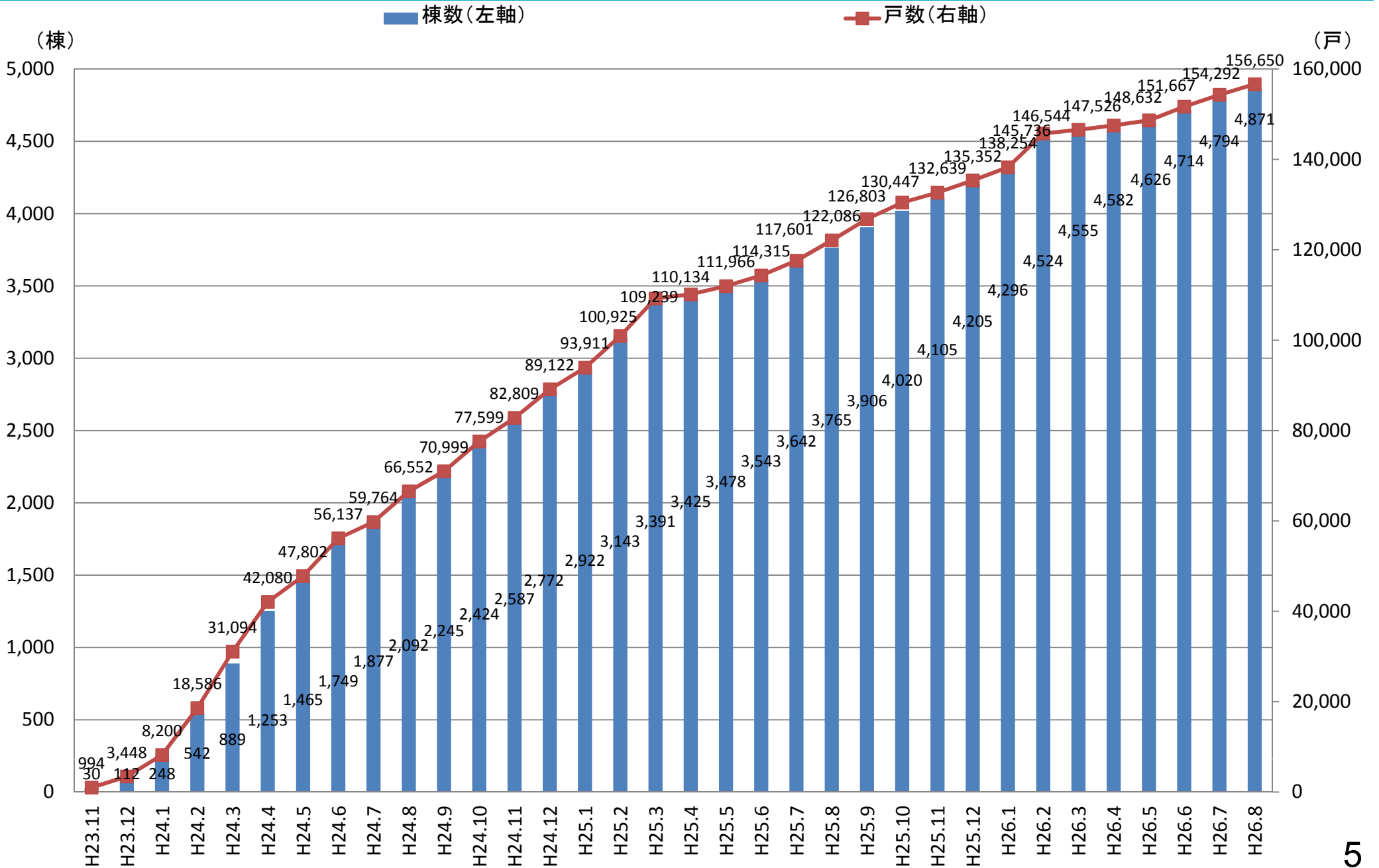
○サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資

「サービス付き高齢者向け住宅」として登録を受ける賃貸住宅の建設・改良に必要な資金、又は当該賃貸住宅とする中古住宅の購入に必要な資金を貸し付け

○住宅融資保険の対象とすることによる支援

民間金融機関が実施するサービス付き高齢者向け住宅の入居一時金に係るリバースモーゲージ(死亡時一括償還型融資)に対して、住宅融資保険の対象とすることにより支援

サービス付き高齢者向け住宅の登録状況(H26.8末時点)



サービス付き高齢者向け住宅の都道府県別登録状況(H26.8末時点)

	棟数	戸数		棟数	戸数
北海道	300	11,278	滋賀県	61	1,438
青森県	84	2,017	京都府	71	2,600
岩手県	60	1,191	大阪府	385	15,707
宮城県	94	2,436	兵庫県	210	7,581
秋田県	55	1,364	奈良県	36	1,105
山形県	43	989	和歌山県	83	2,100
福島県	86	2,365	鳥取県	32	1,229
茨城県	149	3,617	島根県	32	1,113
栃木県	85	2,531	岡山県	86	2,660
群馬県	130	3,786	広島県	176	5,566
埼玉県	243	8,596	山口県	115	3,008
千葉県	176	6,235	徳島県	59	1,641
東京都	224	8,583	香川県	54	1,582
神奈川県	195	7,415	愛媛県	112	2,944
新潟県	75	2,071	高知県	20	709
富山県	55	1,330	福岡県	176	7,066
石川県	37	1,212	佐賀県	14	448
福井県	40	1,134	長崎県	90	2,352
山梨県	51	1,036	熊本県	94	2,406
長野県	77	2,112	大分県	62	1,982
岐阜県	78	2,046	宮崎県	19	755
静岡県	102	3,468	鹿児島県	75	1,879
愛知県	183	6,210	沖縄県	66	2,207
三重県	121	3,550	合計	4,871	156,650

高齢者向け住宅の供給目標

住生活基本計画（全国計画）【平成23年3月15日閣議決定】

目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

② 住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備

高齢者や障害者が安心して暮らすことができるサービスや、子育て世帯が安心して子どもを産み育てることができるサービスなど、住生活の安心を支えるサービスが地域において提供され、こうしたサービスをニーズに応じて受け取ることができるための環境の整備を図る。

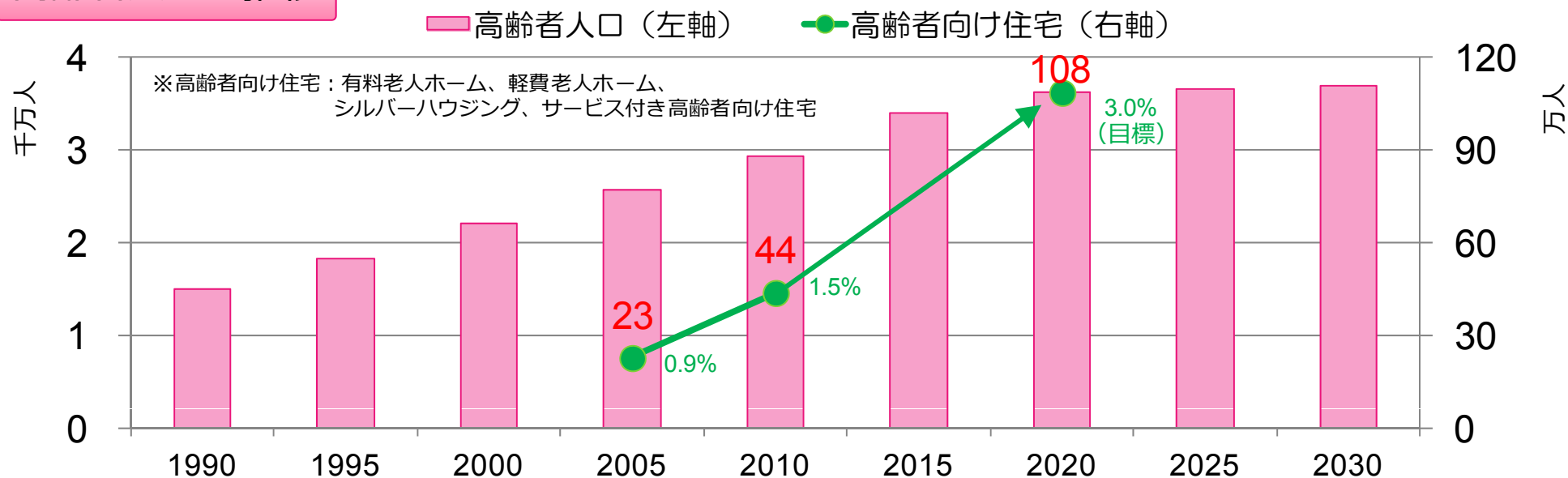
【指標】

【高齢者の安定した住まいの確保】

・ 高齢者人口に対する**高齢者向け住宅**の割合【0.9%(平17) → **3~5%** (平32)】

サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホームなど

高齢者人口の推移



(出典) 1990~2010年：国勢調査
2015~2030年：日本の将来推計人口（平成24年1月推計〔国立社会保障・人口問題研究所〕） ※ 出生中位(死亡中位)推計

高齢者居住安定確保計画の策定状況について

○高齢者居住安定確保計画は、平成25年度末時点で35都道府県・10市町村での策定にとどまっている。

【高齢者居住安定確保計画の策定状況】

策定年度	都道府県		市町村	
～H21年度	大阪府、群馬県	2	釧路町	1
H22年度	東京都、熊本県	2		
H23年度	茨城県、栃木県、埼玉県、神奈川県、石川県、福井県、山梨県、長野県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、兵庫県、岡山県、広島県、愛媛県、福岡県、佐賀県、長崎県	19	日野市、横浜市、川崎市、相模原市、神戸市、熊本市	6
H24年度	北海道、青森県、岩手県、宮城県、千葉県、島根県、大分県、宮崎県、沖縄県	9	千葉市、福岡市	2
H25年度	鳥取県、福島県、鹿児島県	3	北九州市	1
	35都道府県		10市町村	

(参考) 高齢者居住安定確保計画の概要

介護保険事業支援計画等との調和を図りつつ、市町村と協議し都道府県が策定

※市町村による計画策定も推奨

- 都道府県の区域内における高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標
- 目標を達成するために必要な事項
 - ・ 賃貸住宅及び老人ホームの供給促進・管理の適正化
 - ・ 高齢者に適した住宅(バリアフリー)の整備促進
 - ・ 福祉・介護施設等の整備促進その他生活支援体制の確保
- その他高齢者の居住の安定の確保に関し必要な事項
 - ・ 持家に居住する高齢者の居住の安定確保のための住宅のバリアフリー化促進
 - ・ サービス付き高齢者向け住宅の登録基準の付加・緩和 等

高齢者居住安定確保計画における計画期間・供給目標

- 高齢者居住安定確保計画の計画期間を策定している35都道府県において、介護保険事業計画の計画期間に合わせて計画を策定している都道府県は多く、16の都道府県が第5期介護保険事業計画の最終年度である平成26年度までを計画期間としている。
- 24の都道府県がサービス付き高齢者向け住宅の供給目標を個別に定めているが、その立地について定めている都道府県はない。

<計画期間>

計画期間の最終年度			公共団体
平成26年度	第5期介護保険事業計画(平成24年度～平成26年度)の最終年度	16	北海道、東京都、神奈川県、大阪府、広島県、熊本県 等
平成29年度	第6期介護保険事業計画(平成27年度～平成29年度)の最終年度	8	宮城県、石川県、長野県、島根県、福岡県 等
平成32年度	住生活基本計画(全国計画)(平成23年度～平成32年度)における目標年度、第7期介護保険事業計画(平成30年度～平成32年度)の最終年度	7	千葉県、福井県、愛知県、兵庫県、愛媛県 等
その他		4	群馬県、埼玉県、鳥取県、佐賀県

<供給目標>

サービス付き高齢者向け住宅の供給目標			都道府県
(1)	サービス付き高齢者向け住宅の供給戸数目標を個別に定めている。	24	北海道、埼玉県、東京都、神奈川県、大阪府、広島県、熊本県 等
(2)	他の高齢者向け住宅と合わせて供給戸数目標を定めている。	3	愛知県、熊本県、鹿児島県
(3)	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を目標として定めている。	6	宮城県、滋賀県、福岡県 等
(4)	その他	2	茨城県、沖縄県

※ 市町村別にサービス付き高齢者向け住宅の供給戸数目標を定めている都道府県はない。

高齢者居住安定確保計画策定事例(福島県)

- 地域特性に応じて、高齢者住まいの現状と課題を分析し、地域ごとに重点的に取り組むべき施策を整理。
- 居住の安定確保に配慮を要する高齢者世帯※の数を推計(平成22年度時点で約3,650世帯)し、高齢者向け賃貸住宅の供給目標を設定。

※居住の安定確保に配慮を要する高齢者世帯とは、借家に居住している世帯及び持家で居住環境が劣悪な持家に居住している単身・高齢者世帯(老人ホーム等入居者を除く)

計画期間

○平成25年度～平成26年度

現状・課題(例: 県中地域)

- 賃貸住宅に住む割合が高い
- 都市部において、民間賃貸住宅の空き家が多い
- 被災者や避難者の中には単身高齢者が多いため、見守りが必要

等

重点的に取り組むべき施策(例: 県中地域)

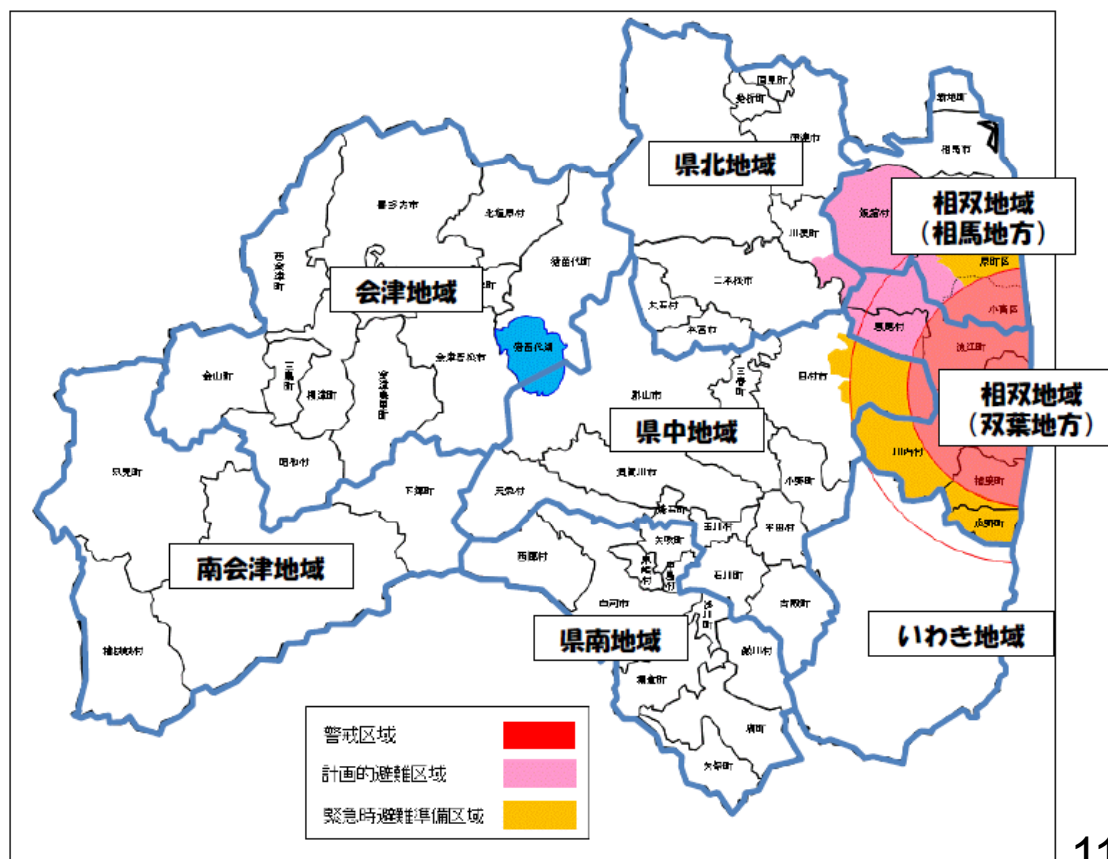
- 既存ストックを活用したサービス付き高齢者向け住宅の供給促進
- 老朽化した高齢者の住宅の改修支援

等

供給目標量

住宅の種類	平成24年度末 (現状値)	平成26年度末 (目標値)
サービス付き高齢者向け住宅	1,551戸	2,600戸
その他高齢者向け公的賃貸住宅	159戸	252戸

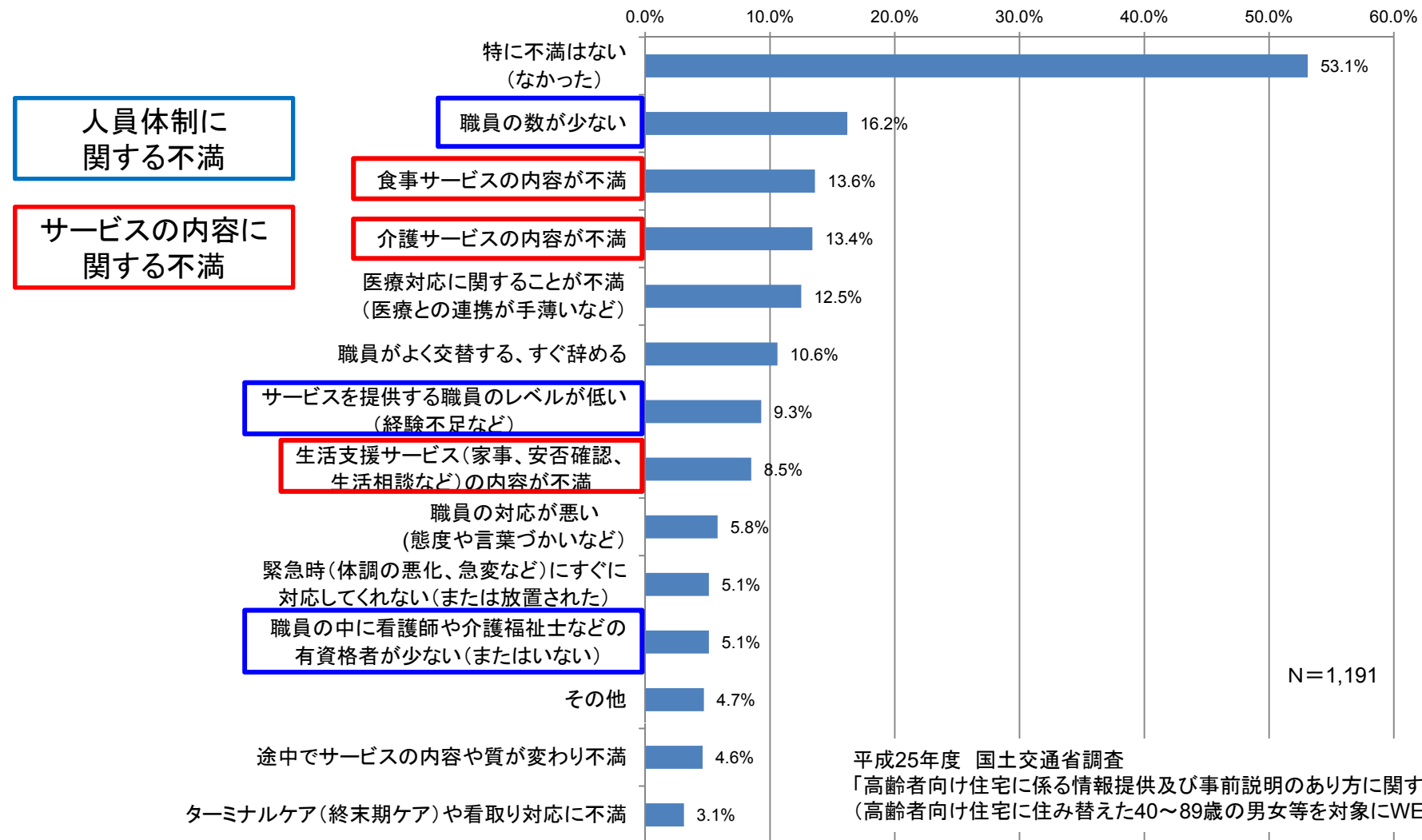
【福島県生活圈域別地図】



高齢者向け住宅の入居者のサービスに関する不満事項

○ 高齢者向け住宅に住み替えた者に対してアンケート調査を行ったところ、入居後のサービスに関して「特に不満はない」という回答が過半であったが、人員体制やサービスの内容について不満とする回答もあった。

入居後のサービスに関する不満



地方公共団体における指導体制の状況

- 都道府県・指定都市・中核市による、サービス付き高齢者向け住宅・有料老人ホームに対する「立入検査・定期報告」の実施状況は以下のとおり。
- 立入検査・定期報告を「実施している」と回答した自治体は56%、「今後、実施する方向で検討している」と回答した自治体は32%となっている。

	立入検査・定期報告を実施している						今後、実施する方向で検討	予定していない
	実施の間隔							
	半年以内	半年～1年	1～2年	2～3年	3年以上			
全国	58	4	34	15	1	4	33	12
北海道・東北	4	0	2	2	0	0	6	5
北関東	6	0	3	1	1	1	3	2
南関東	5	0	4	1	0	0	6	1
中部	10	1	6	2	0	0	3	0
近畿	15	0	8	5	0	2	3	2
中国・四国	9	2	4	2	0	1	4	2
九州・沖縄	9	1	7	2	0	0	8	0

※ 中核市のうち6市からは回答がなかったため、母数は103団体。

【平成25年度・高齢者向け住まい意見交換会における調査結果】

地方公共団体における行政指導等の具体事例

※地方ブロックごとに実施した「高齢者向け住まいに関する意見交換会」（H25.11～H26.1）において、各地方公共団体から寄せられた意見

登録事項・登録基準に関する指導

- 登録を行っていない住宅において、「サービス付き高齢者向け住宅」という名称や類似する名称を使用していたため、是正を指示。【北海道・東北、東海・北陸】
- 制度上の入居者資格に該当しない、60歳未満（要介護等に該当しない）の者を入居させていたため、当該住戸を登録から外すよう指導。【北海道・東北】
- 登録事項の変更に伴う届出の不備に対する指導。【北関東、南関東、東海・北陸、中国・四国】
- 住宅の構造（手すりの設置、床の段差、台所の未設置など）の不備に対する是正指示。【北関東、東海・北陸、近畿、九州・沖縄】
- サ付き住宅において、状況把握・生活相談を提供するための職員の配置が確認できなかったため、是正を指導。【中国・四国】

業務に関する指導

- 帳簿の備え付けの不備があったため、是正を指示。【北海道・東北、中国・四国】
- 生活支援サービスの契約書に、介護保険サービスの内容が記載されていたため、削除を指示。【南関東】
- 入居者の容態が急変した際の対応マニュアルの作成を指導。【南関東】
- サ付き住宅の状況把握サービスについて、方法・頻度を書面で明示するよう指導。【南関東】
- 特定のサービス事業者との契約を依頼する文書を配布していた事業者に対して、介護保険サービスは入居者が任意に選択できる旨の通知文を作成し、入居者に配布するよう指導。【南関東】
- 書面の交付による重要事項説明が行われていなかった事例があったため、契約締結前の交付を指導。【近畿、中国・四国】

「住まい」と「介護等」の連携に関する地方公共団体の意見

※地方ブロックごとに実施した「高齢者向け住まいに関する意見交換会」（H25.11～H26.1）において、各地方公共団体から寄せられた意見

介護保険サービスの利用を誘導する囲い込みの防止

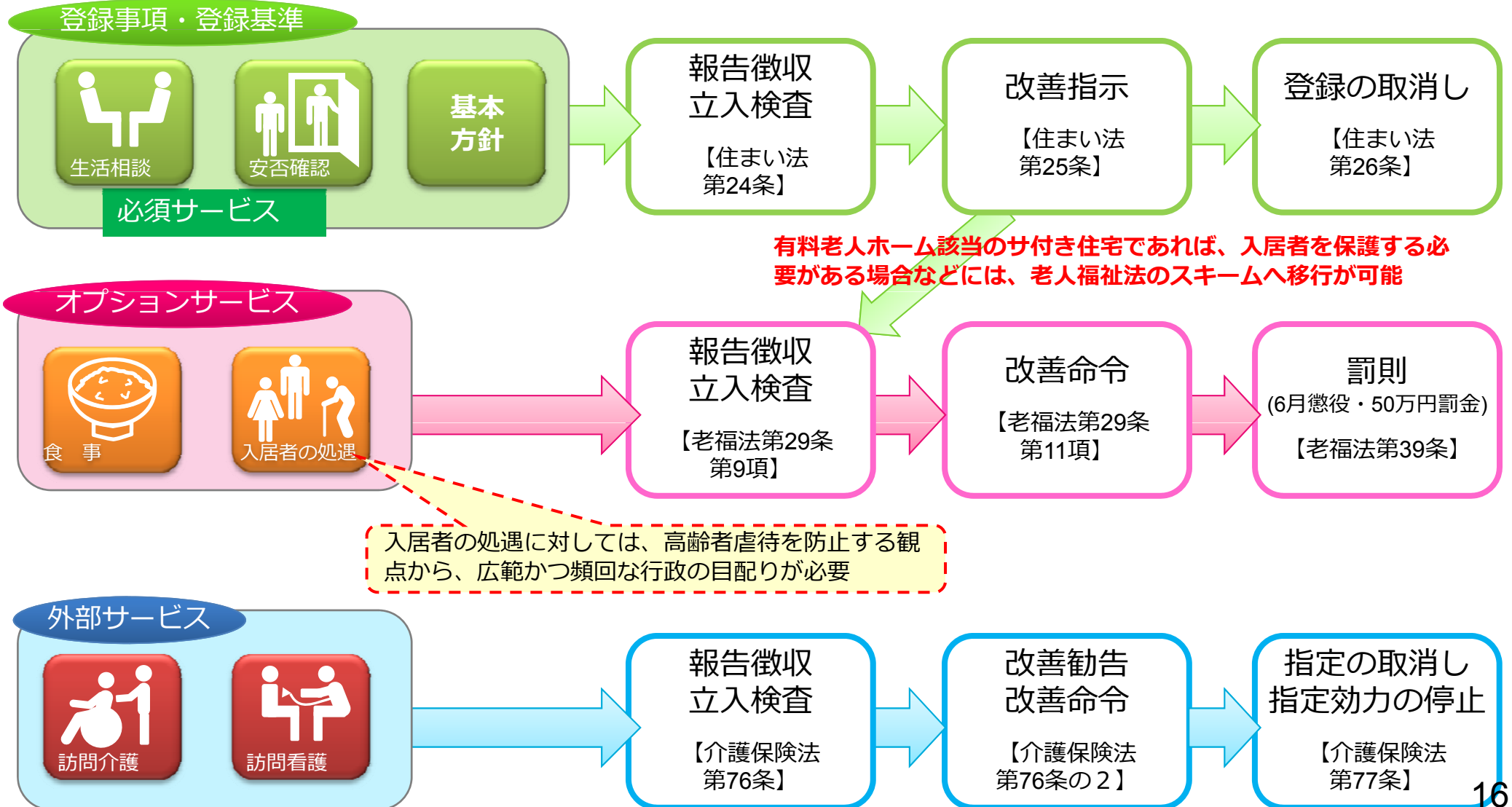
- サービス付き高齢者向け住宅と同一の法人が運営する介護事業所の利用を、入居者に対して強要する事例がある。ただし、情報を受けて指導に入っても「勧めただけ」と回答され、実態が把握しきれないのが現状。【南関東、九州・沖縄】
- 契約書に、サービスについて入居者選択の自由を明記させている。【北関東】
- 併設施設を利用すると、サービス付き高齢者向け住宅の家賃を値引きする事例がある。【北海道・東北、東海・北陸】

過剰な介護保険サービスの提供の防止

- 契約時に区分支給限度基準額ギリギリの介護保険サービスの利用を条件としている事例があった。書面だけ適正なものとしている懸念もある。【東海・北陸、近畿】
→同一法人の事業所利用を求める特約条項を削除するように当該自治体から指導。
- 区分支給限度基準額ギリギリで過剰サービスが疑われる場合は、市町村でケアプランをチェックするしかない。市町村に対しても、そのような指導を求めているが、実際には専門的な人材確保が難しい。サービス付き高齢者向け住宅ありきの介護サービス事業所の計画とならないようにしなければならない。【近畿】
- 囲い込み・過剰サービスを防止するには、ケアマネの質の向上が必要であり、地域ケア会議の役割が重要。【九州・沖縄】

(参考)サービスの内容に応じた指導監督スキーム

- 有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅（現状では約95%のサービス付き高齢者向け住宅が該当）に対しては、高齢者住まい法に基づく指導監督のほか、老人福祉法の規定に基づき、入居者の保護を図るための改善命令などを行うことが可能。



サービス付き高齢者向け住宅の情報提供システム

※登録は建物毎に行う。5年毎の更新制。

登録事業者について

- 商号、名称または氏名
- 住所
- 事務所の名称 / 所在地
- 役員の氏名（法人の場合）
- 法定代理人の氏名 / 住所（未成年である場合）

登録住宅について

- 住宅の名称
- 所在地
- 敷地面積
- 戸数
- 居住面積
- 構造及び設備
- バリアフリー構造
- 敷地/住宅の権原
- 修繕計画の策定状況（維持管理の方法）

サービスの内容について

- 高齢者生活支援サービスの内容 / 提供形態（自ら提供 / 委託）
→安否確認、生活相談、食事提供、介護、家事、健康管理
- （委託の場合は）受託者の氏名・名称 / 住所
- 常駐してサービスを提供する者の資格 / 提供方法
- 緊急通報サービスの内容
- 事業所の名称 / 住所 / 連携・協力内容（登録事業者と異なる者が医療・介護等のサービスを連携・協力して提供する場合）
- 医療・介護等のサービス施設の名称 / サービスの内容（施設が合築、併設されている場合）

受領する金銭について

- 敷金、家賃（共益費含む）・サービスの対価（以下「家賃等」という。）の概算額
- 家賃等の前払金の有無、概算額
- 返還債務を負う場合の保全措置の内容

その他

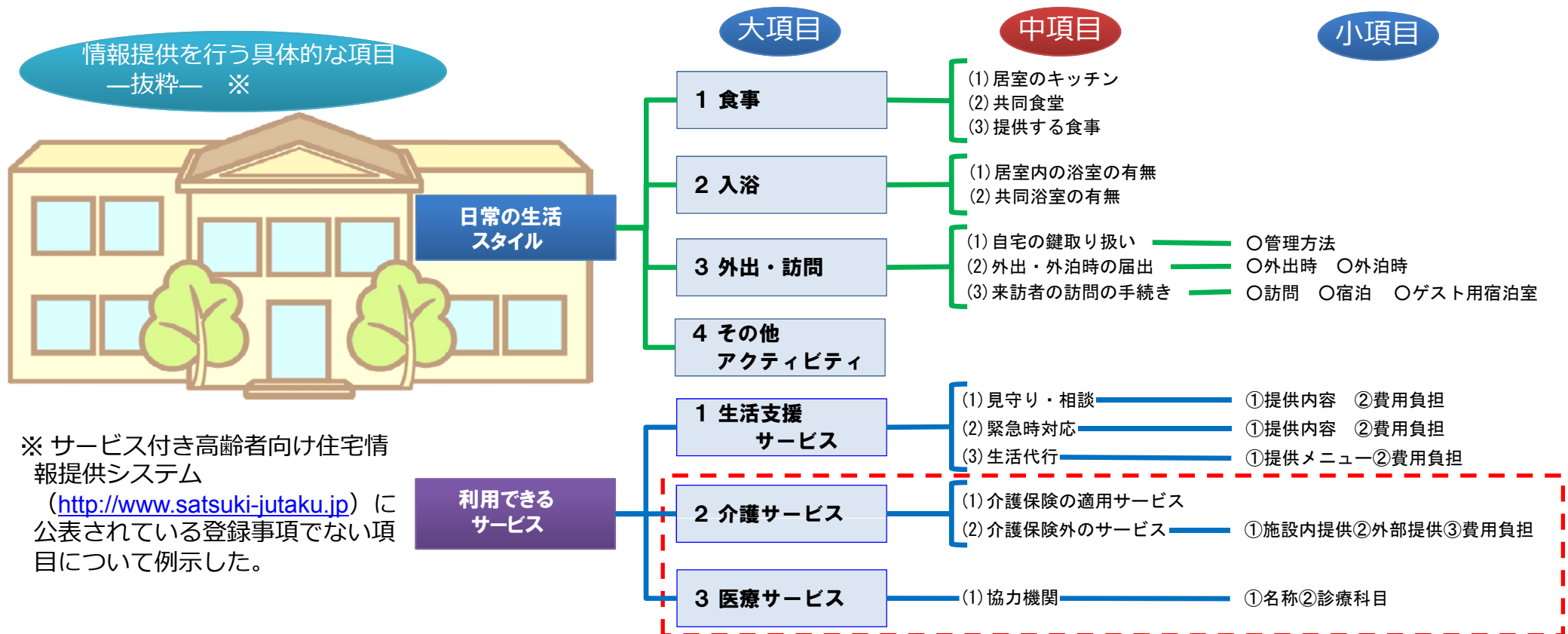
- 契約形態（賃貸借/利用権）
- 特定施設入居者介護事業者の指定の有無
- 入居者資格
- 入居開始時期

これらの情報をHPで一元的に提供し、利用者が選択しやすい環境をととのえている

サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム <http://www.satsuki-jutaku.jp>

高齢者向け住まいを対象とした情報提供

- 高齢者向け住まいは、市場を通じて供給され利用者に選択されているが、この市場は誕生したばかりで未発達・未分化な点が多々あり「健全な市場形成と発展を促す」ことが必要。
- サービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホームの入居希望者を対象に自らのライフスタイルや将来も含めた介護ニーズに見合った住まいとして適切に選択できるよう、入居することでどのような医療・介護サービスが受けられるか等について情報提供体制の充実を図ることが必要。



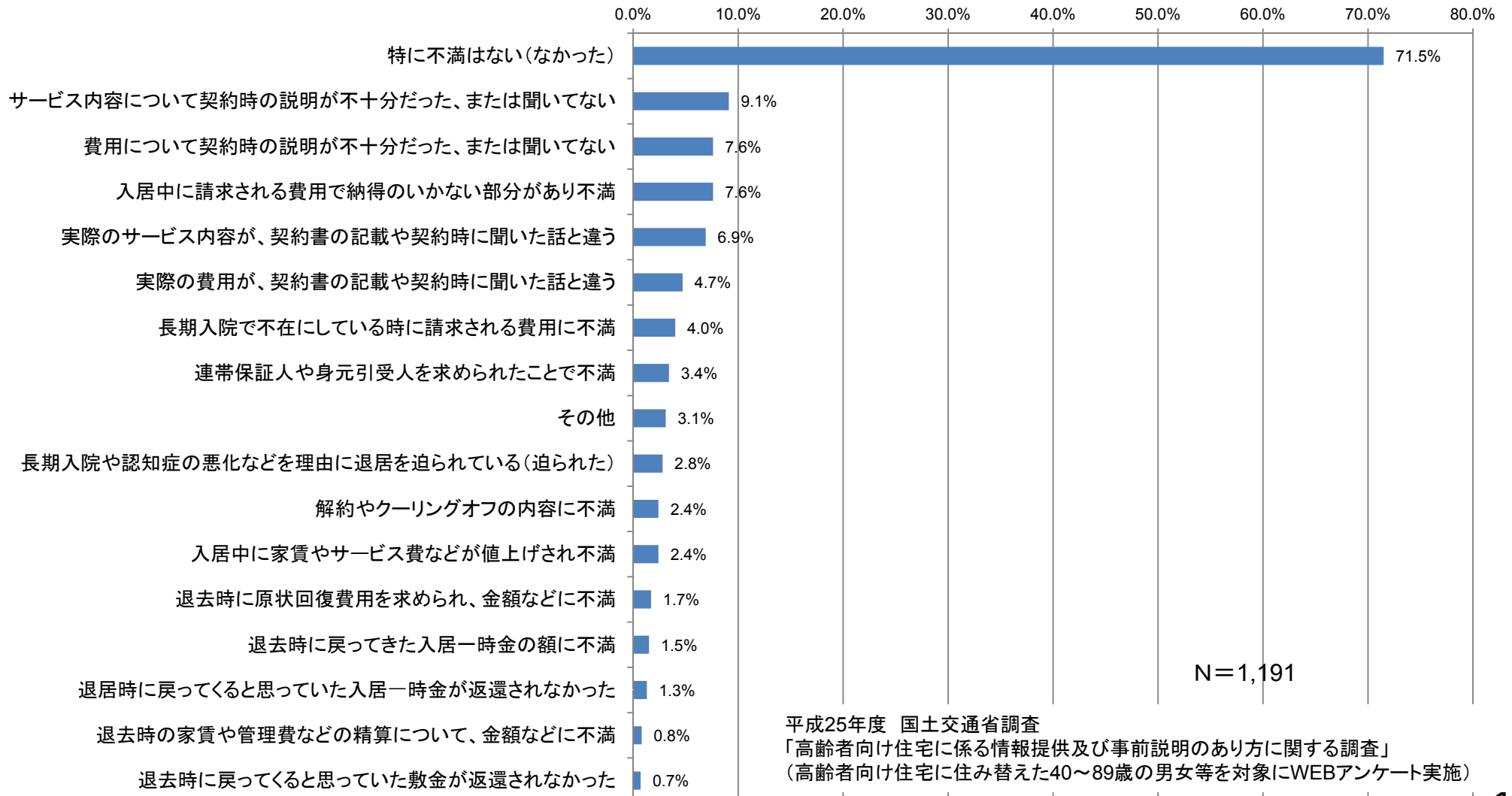
※ サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム
(<http://www.satsuki-jutaku.jp>) に公表されている登録事項でない項目について例示した。

今後、高齢者向け住まいの物件情報については、インターネット等を通じて情報発信されることが想定されるが、本事業の成果を有効に活用し、消費者目線に立った品質情報の開示を通じて、健全なマーケットの育成を図ることが期待される。

高齢者向け住宅の入居者の契約、費用支払い等に関する不満事項

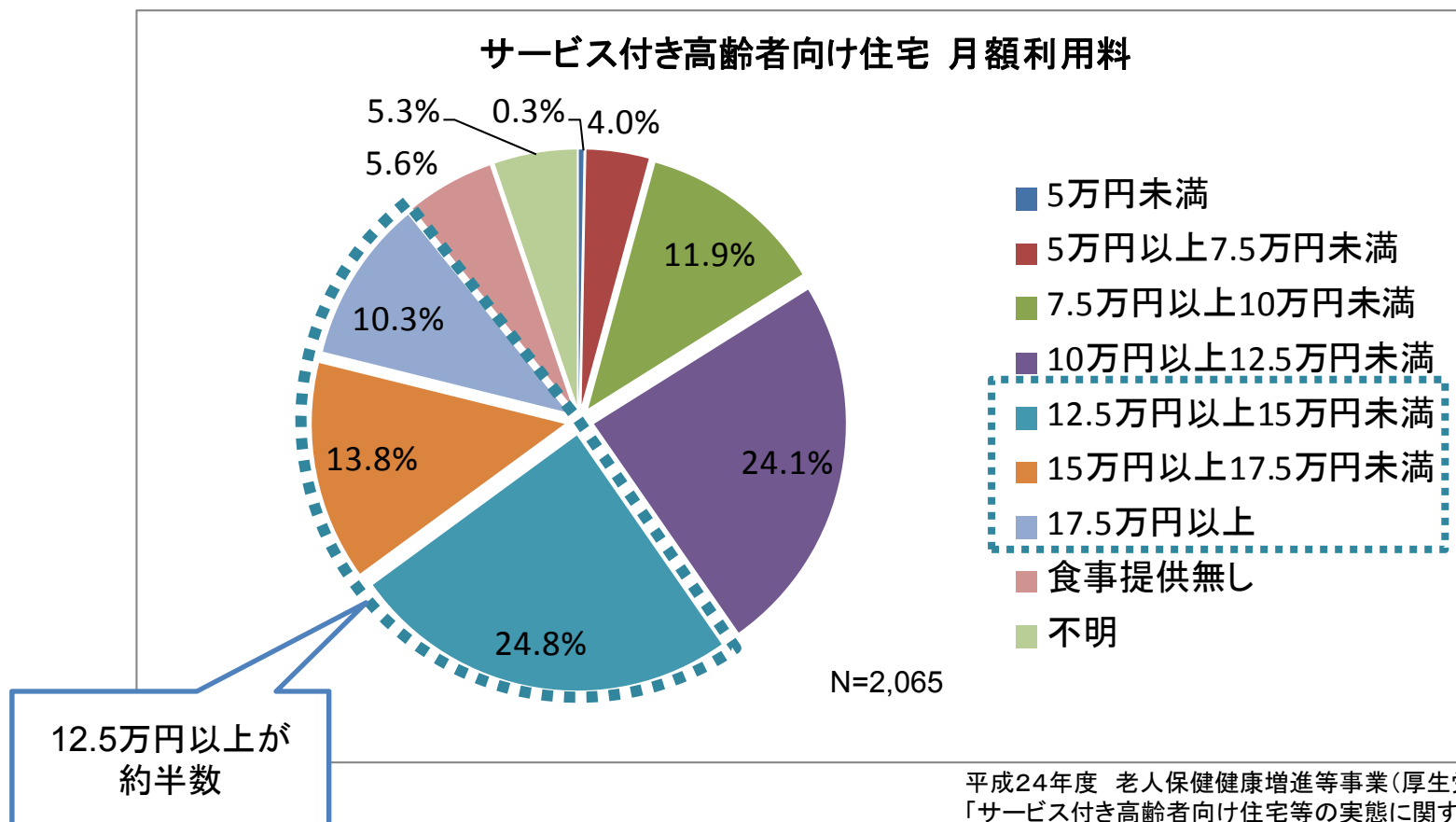
○ 高齢者向け住宅に住み替えた者に対してアンケート調査を行ったところ、入居後の契約、費用の支払いに関して「特に不満はない」という回答が過半であったが、事前説明が不足していたことを不満とする回答もあった。

入居後の契約、費用支払いに関する不満



サービス付き高齢者向け住宅の費用等

- 食費込みの月々の支払い総額は、「12.5万円以上15万円未満」が24.8%と最も多く、12.5万円以上の物件が全体の約半数となっている。
- 平均金額は131,615円(食事の提供なしの物件は除いて集計)。

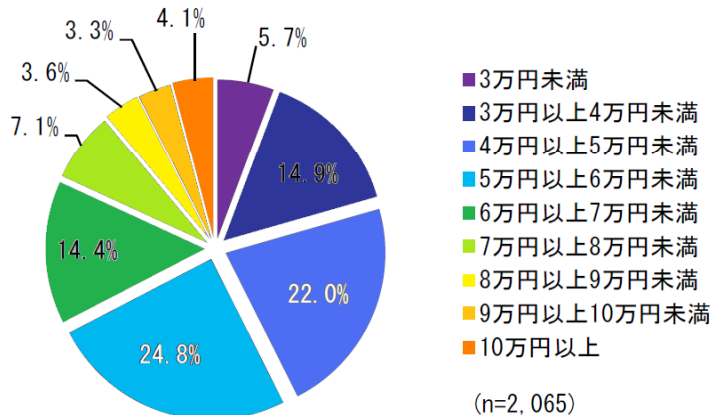


平成24年度 老人保健健康増進等事業(厚生労働省)
「サービス付き高齢者向け住宅等の実態に関する調査研究」
(H24.8末時点登録のものを対象。H24.9~11アンケート実施)

サービス付き高齢者向け住宅の費用等

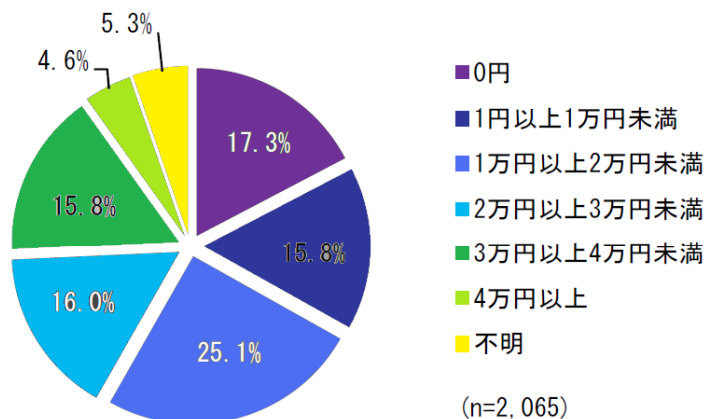
家賃(最低金額)

- ・「5万円以上6万円未満」が最も多く24.8%、次いで「4万円以上5万円未満」が22.0%。
- ・「3万円以上～7万円未満」の範囲の物件が多く、76.1%を占める。
- ・物件ごとの最も安い家賃の平均額は、55,093円。
- ・全住戸(65,647戸)の家賃の平均額は、64,178円。



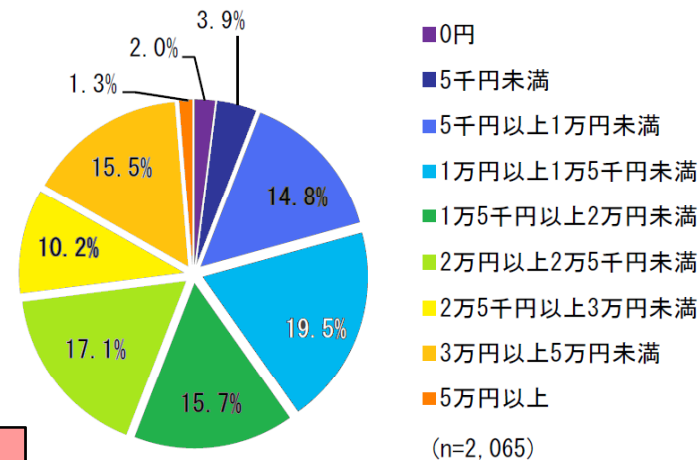
サービス費(状況把握・生活相談サービス費)

- ・「1万円以上2万円未満」が25.1%と最も多かったが、「0円」から「3万円以上4万円」未満まで、幅広く分布。
- ・平均15,912円(「0円」を除いた場合の平均額は19,479円)。



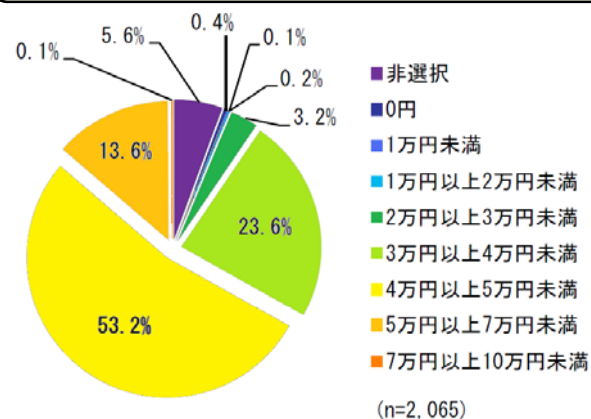
共益費(最低金額)

- ・「5千円以上1万円未満」から「3万円以上5万円未満」の範囲に幅広く分布。
- ・平均18,094円(「0円」を除いた場合の平均額は18,470円)。



食費

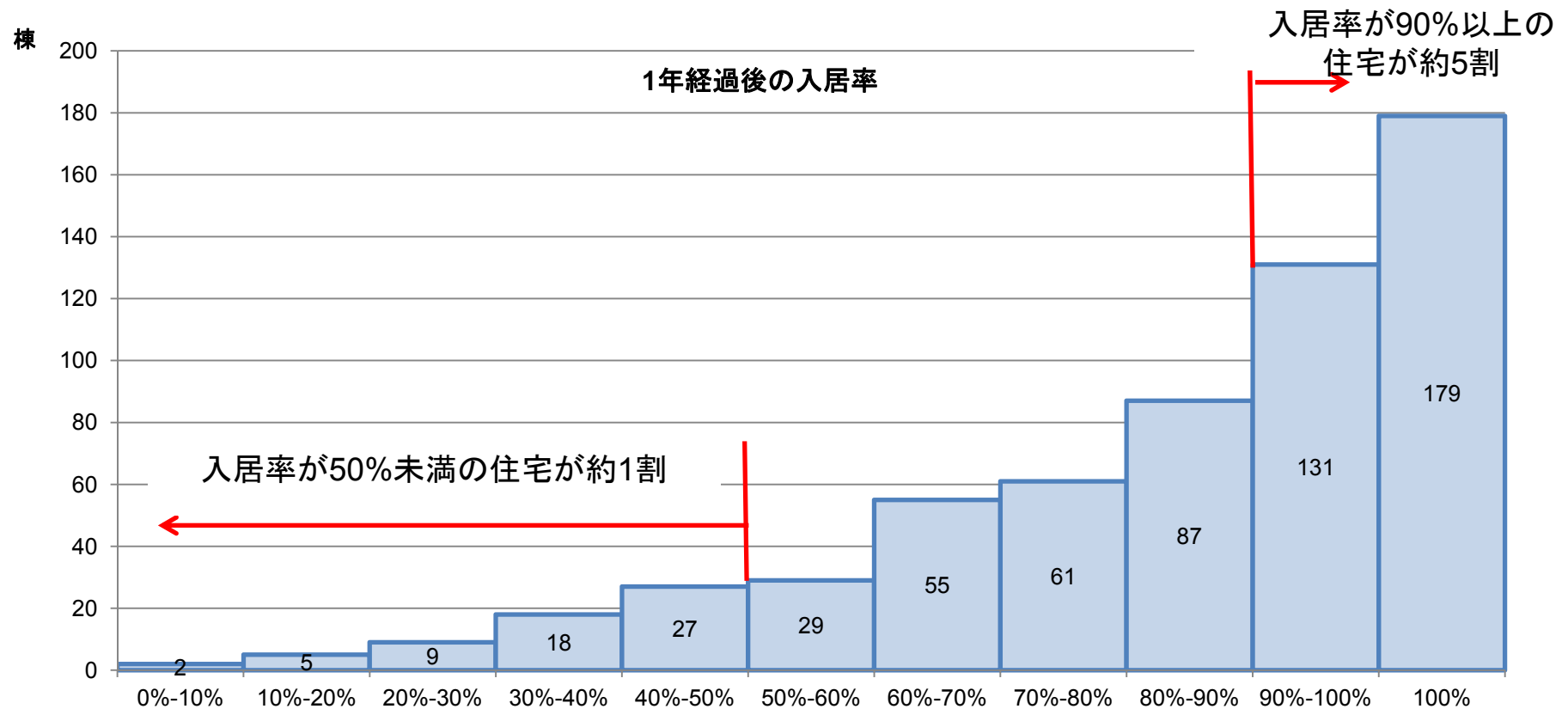
- ・「4万円以上5万円未満」が半数強の53.2%を占め、残りの多くも「3万円以上4万円未満」又は「5万円以上7万円未満」。
- ・平均金額42,851円。



平成24年度 老人保健健康増進等事業(厚生労働省)
「サービス付き高齢者向け住宅等の実態に関する調査研究」
(H24.8末時点登録のものを対象、H24.9-11アンケート実施)

サービス付き高齢者向け住宅の入居率(平成25年12月)

- 入居開始1年以上のサービス付き高齢者向け住宅において、入居率「90%以上」の住宅は約5割となっている一方で、入居率が「50%未満」の住宅は約1割存在。



※ 国の補助金（サービス付き高齢者向け住宅整備事業）を利用した事業者向けの定期報告調査より
（平成25年12月1日時点・平成25年度調査実施）

N=603

②住宅確保要配慮者へのセーフティネットについて

住宅確保要配慮者へのセーフティネットの現状①(住宅確保要配慮者の増加等)

○住宅確保要配慮者の数は増加傾向であり、その対策が課題となっている。

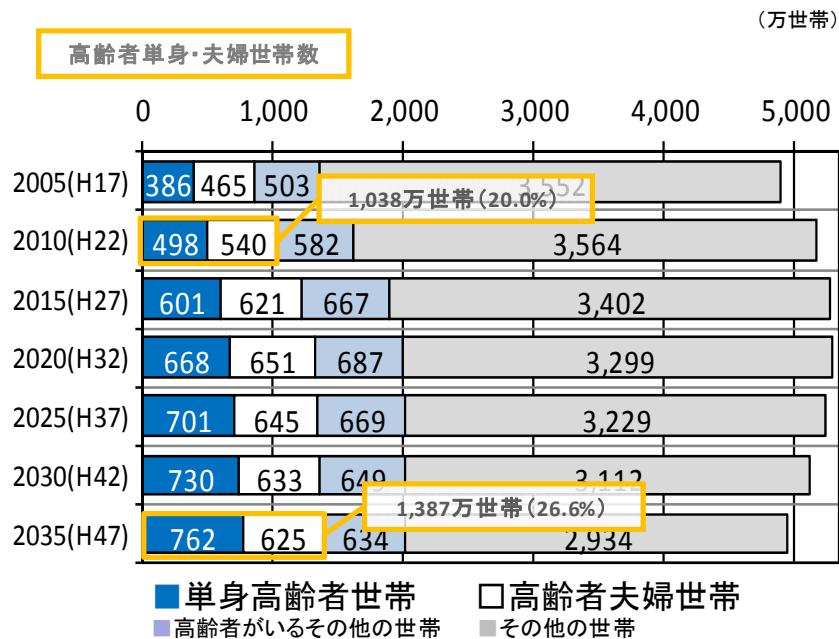
例) ・高齢者単身・夫婦世帯は、今後25年間(2010年→2035年)で約1,000万世帯→約1,400万世帯に増加

・母子世帯は、2007年から2011年で115万世帯→124万世帯に増加

・障害者世帯は、2001年→2013年で352万世帯→366万世帯に増加

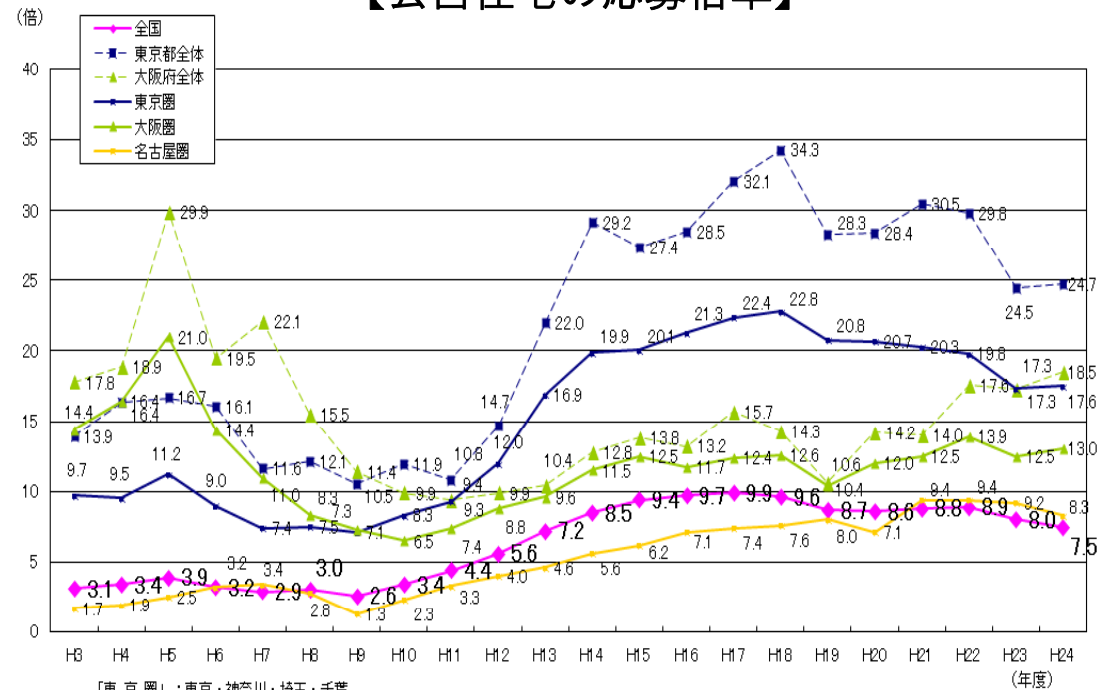
○また、公営住宅の応募倍率(応募戸数10万戸/年程度)は依然として高い水準で推移(全国平均で7.5倍)しているが、地方公共団体の財政状況等から、今後、公的賃貸住宅の大幅な供給拡大は期待できない。

【単身高齢者世帯・高齢者夫婦世帯の増加】



(国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(平成25年1月推計)」及び総務省「平成17年国勢調査」をもとに、国土交通省作成。)

【公営住宅の応募倍率】



国土交通省作成

住宅確保要配慮者へのセーフティネットの現状②(民間賃貸住宅における入居選別の状況)

○ 民間賃貸住宅においては、近隣トラブルの懸念等から高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居選別が行われている。

〈入居者を拒否している賃貸人の割合〉

	割合(N=96.6万人)
単身の高齢者	11.6%
高齢者のみの世帯	10.5%
障害者のいる世帯	3.9%
小さい子供のいる世帯	1.2%
母子(父子)世帯	1.2%

〈入居に拒否感がある賃貸人の割合〉

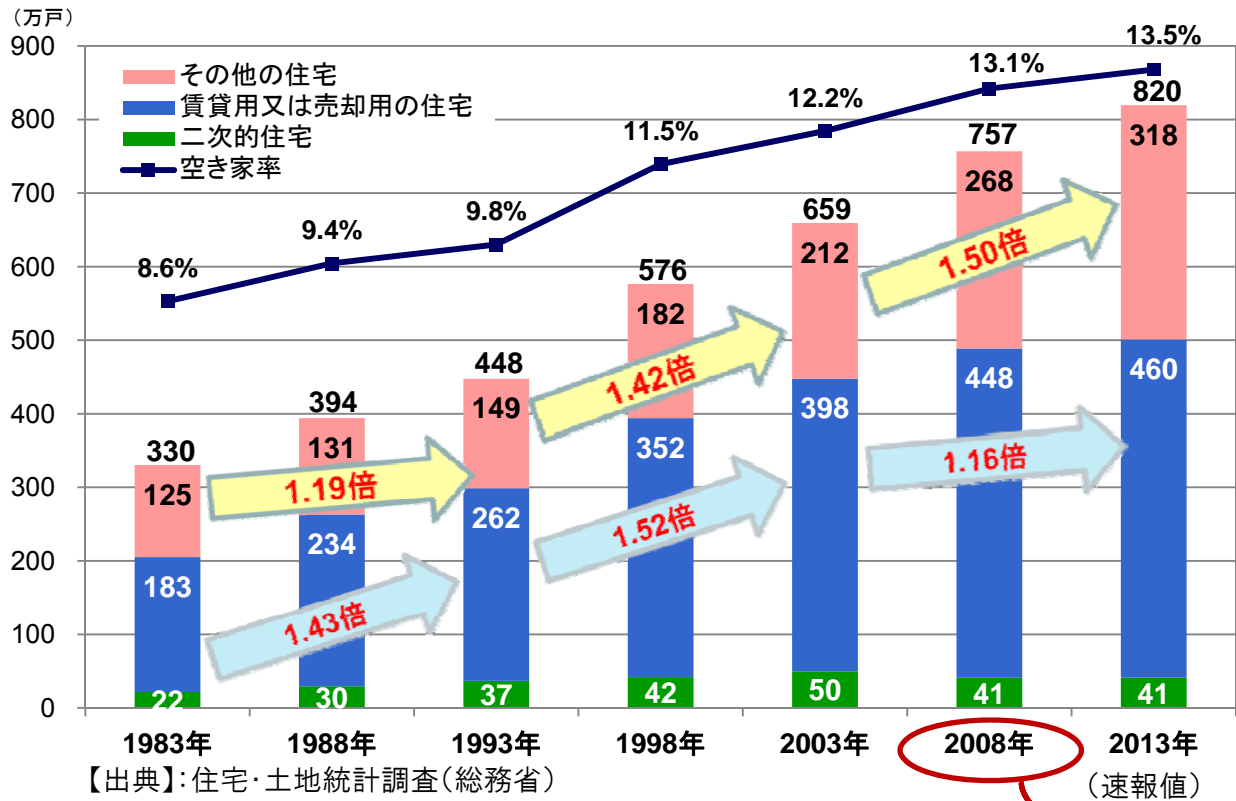
	割合(N=96.6万人)
単身の高齢者	72%
高齢者のみの世帯	59.9%
障害者のいる世帯	28.1%

出典：(財)日本賃貸住宅管理会社「民間賃貸住宅の管理状況調査」(H22年実施)

民間賃貸住宅の現状①(空家の増加)

○ 民間賃貸住宅等の空家は一貫して増加傾向にあり、その有効活用が課題となっている。
 ・ 平成25年において、空き家の総数は820万戸（空家率13.5%）となっている。また、平成20年において、賃貸住宅の空き家総数は413万戸（空家率18.8%）となっている。

【空家の種類別の空家数の推移】



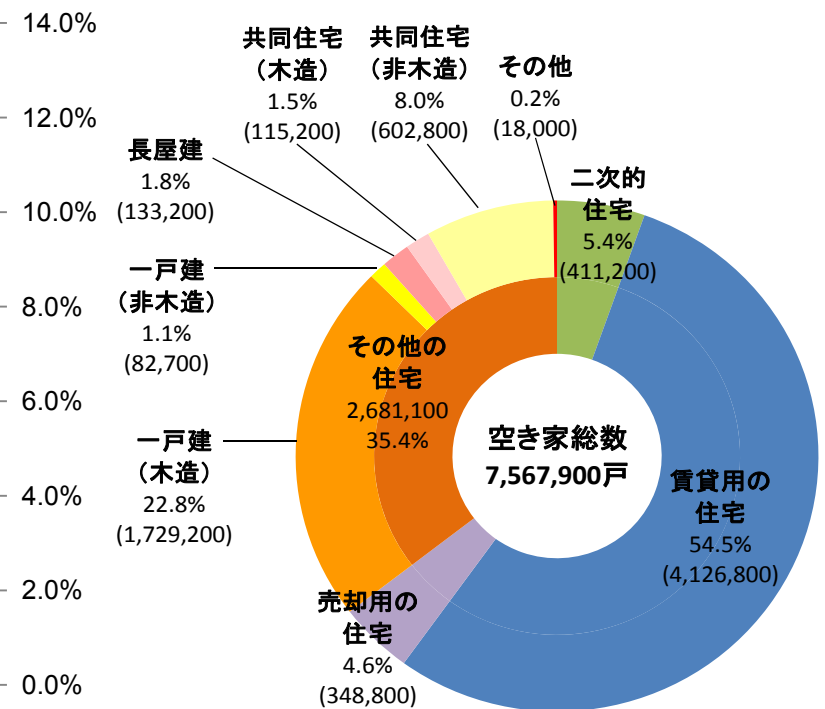
[空き家の種類]

二次的住宅: 別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

【空家の種類別内訳】



【出典】: 平成20年度住宅・土地統計調査(総務省)

民間賃貸住宅の状況②(住宅ストックの質)

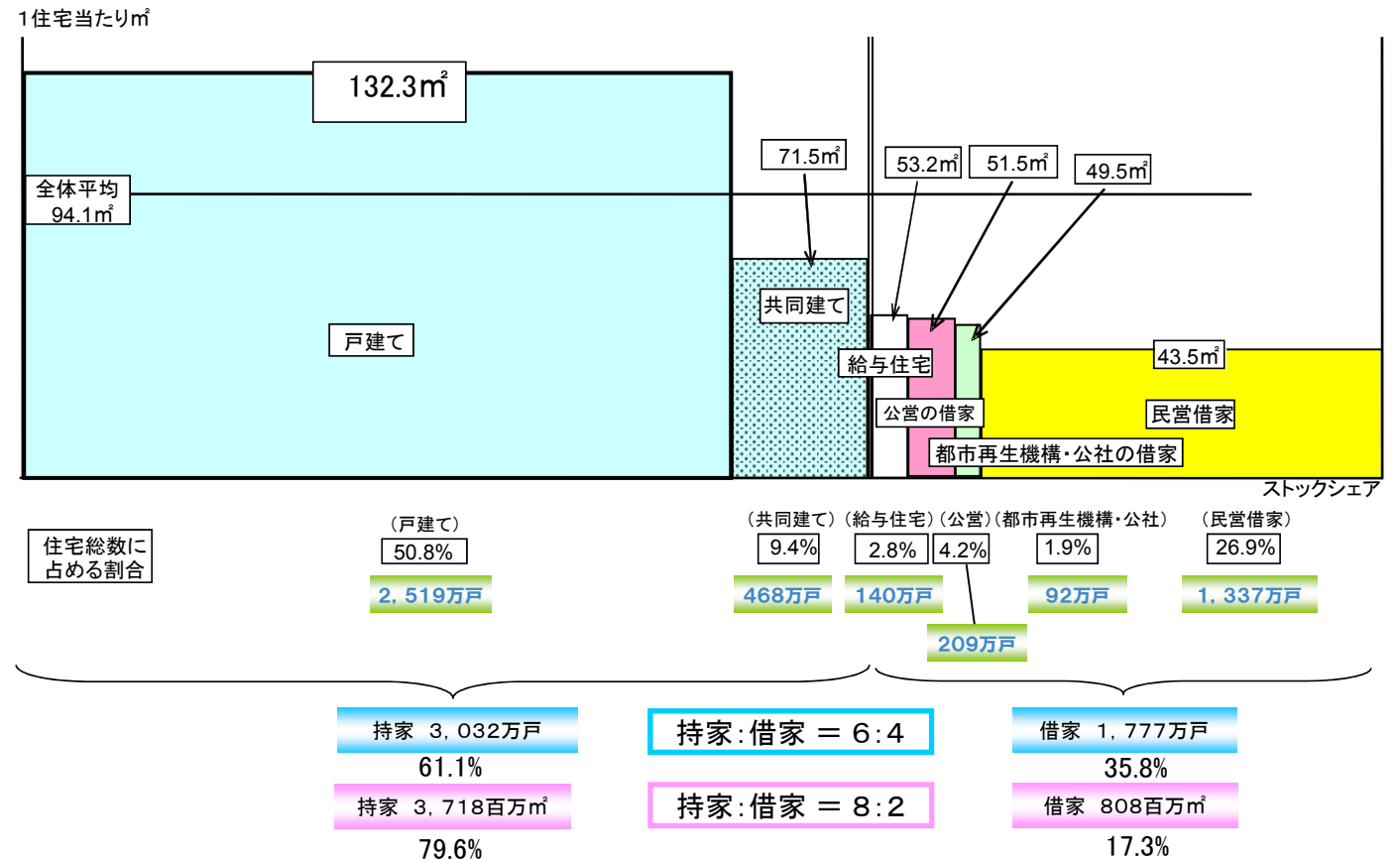
○民間賃貸住宅は、持家等と比較して、住宅のバリアフリー化率が低く、住宅の平均面積が小さいなど、その質は相対的に低い。

【住宅の専用部分のバリアフリー化の状況】

	持家	借家
ABCいずれかに対応	44.3%	18.6%
A又はBに対応	36.9%	16.2%
ABC全て対応	10.6%	3.9%

A：手すり（2個所以上）
 B：段差のない屋内
 C：廊下幅が車椅子通行可

【住宅の面積の状況】



※数値は居住世帯あり住宅総数を示す。
 ※持家3,032万戸の内数として、「長屋建」及び「その他」分（45万戸（0.9%））が含まれている。
 ※持家・借家の他、不詳（151万戸（3.0%））がある。

資料：総務省「平成20年住宅・土地統計調査」
 （一部特別集計）

民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業の概要

子育て世帯や高齢者世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まないこと等を条件として、空家のある民間賃貸住宅の改修工事に要する費用を補助し、既存の民間賃貸住宅の質を向上させるとともに空家を有効に活用することにより住宅確保要配慮者の居住の安定確保等を図ることを目的としている。

対象住宅

次の全ての要件を満たすもの

- ① 1戸以上の空家（3ヶ月以上人が居住していないもの）があること
- ② 原則として空家の床面積が25㎡以上であること、
- ③ 台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を有するものであること 等

改修工事

耐震改修工事、バリアフリー改修工事、省エネルギー改修工事のうち少なくとも1つの工事を含むこと

改修工事後の賃貸住宅の管理

改修工事を実施した賃貸住宅については、10年間は次の管理を行うこと

- 住宅確保要配慮者の入居を拒まない
- 改修工事後の最初の入居者を住宅確保要配慮者※とする
（3ヶ月以上の間入居者を確保できない場合、その他の者を入居させることが可能）
- 地方公共団体又は居住支援協議会から要請を受けた場合、当該要請に係る者を優先的に入居させるよう努める
- 災害時において被災者の利用のために提供する対象となる住宅である 等

※ ①高齢者世帯 ②障がい者等世帯 ③子育て世帯 ④低所得世帯（所得が214,000円を超えない者）⑤災害等特別な事情があり、入居させることが適当と認められる世帯

地方公共団体等との連携

地方公共団体や居住支援協議会等において、本事業による住宅の物件情報の提供等を行うこと 等

補助対象費用、補助額

【補助対象費用】

- ①空家部分におけるバリアフリー改修工事・省エネルギー改修工事に係る費用
- ②共用部分において実施する改修工事に係る費用

【補助額】 補助対象費用の1/3（空家戸数×100万円を限度）

事業の実施状況①(住宅確保要配慮者の入居状況等)

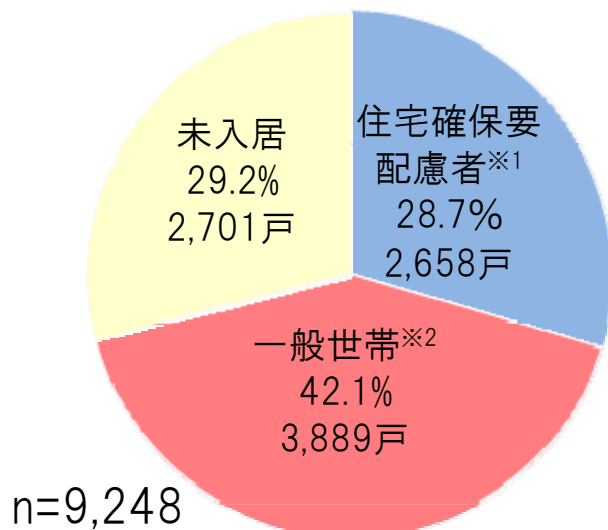
○本事業により、年間約1万戸の住宅を整備。

○3ヶ月以上入居者を確保できない場合、住宅確保要配慮者以外の者の入居を可能としているため、事業実施から約1年経過後（H25.12時点）に入居状況を確認したところ、住宅確保要配慮者の入居率は約3割であった。

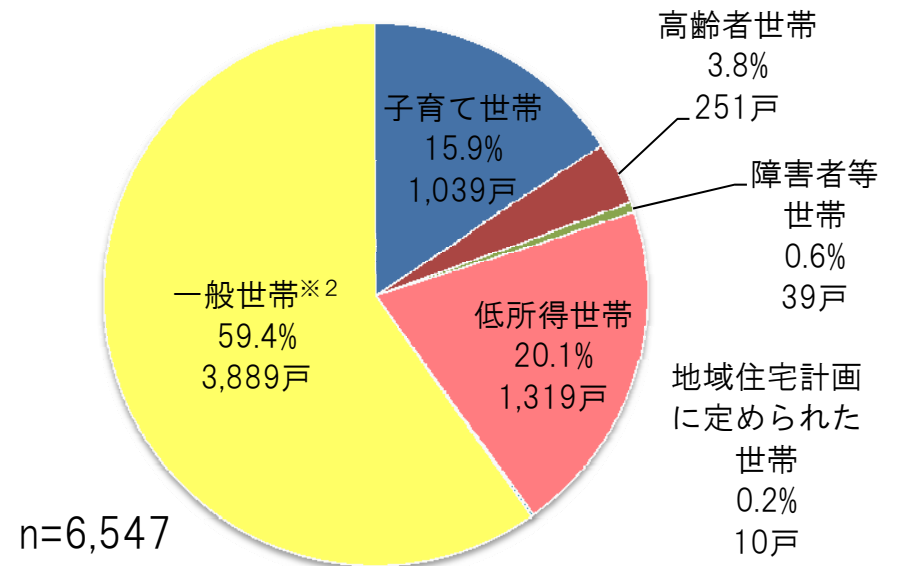
〈本事業により改修された住宅の棟数・戸数〉

平成24年度		平成25年度		合計	
棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
5,833棟	11,359戸	6,047棟	10,907戸	11,880棟	22,266戸

〈H24事業により整備された住宅に係る住宅確保要配慮者の入居状況(H25.12時点)〉



〈H入居者の属性割合〉



※1：本事業においては、以下の者を住宅確保要配慮者としている。

①高齢者世帯 ②障がい者等世帯 ③子育て世帯 ④低所得世帯（所得が214,000円を超えない者）⑤災害等特別な事情があり、入居させることが適当と認められる者

※2：一般世帯には、住宅確保要配慮者であるかどうか確認をしていない世帯が含まれている可能性がある。

事業の実施状況③(改修工事の実施状況)

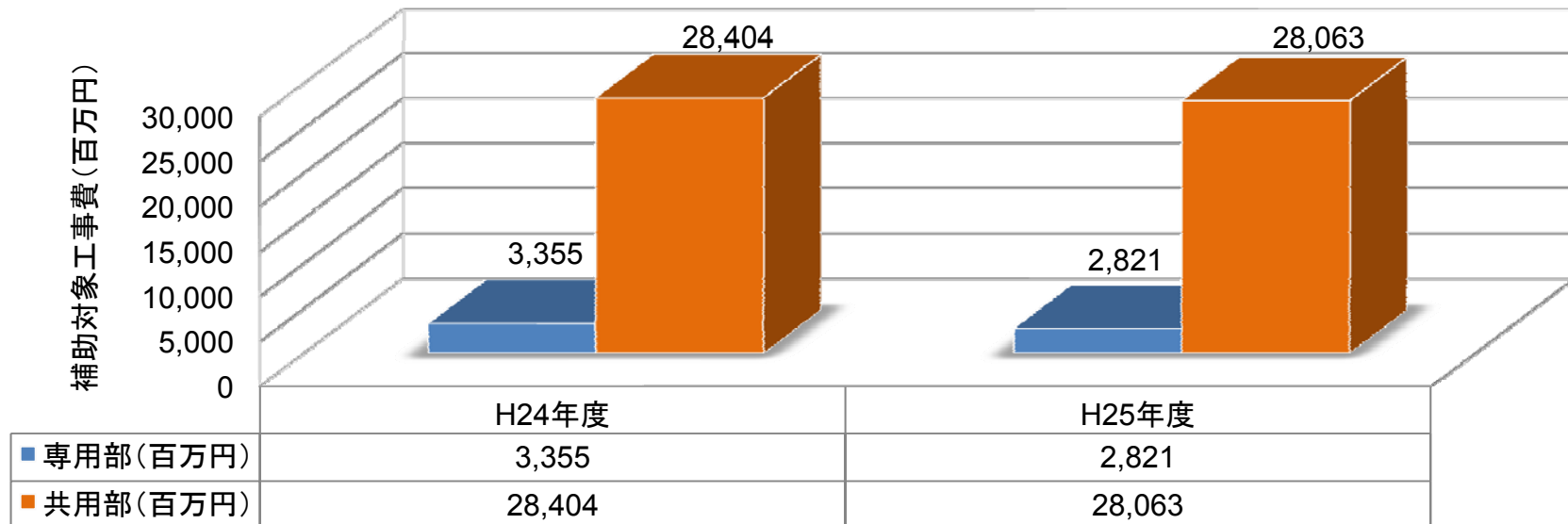
○本事業は、専用部のバリアフリー改修と省エネルギー改修や共用部の改修工事を補助対象としているが、補助対象工事費の大半（約9割）は、共用部に係るものとなっている。

〈本事業に係る改修工事項目別の支出〉

年度	棟数	戸数	補助額	補助対象 工事費	施行箇所 の分類	補助対象 工事費	工事種別毎の件数			
							バリアフ リー改修	省エネ 改修	耐震改修	その他※
H24	5,833棟	11,359戸	9,545百万円	31,759百万円	専用部	3,355百万円	8,493戸	3,964戸		
					共用部	28,404百万円	243棟	51棟	34棟	5,494棟
H25	6,047棟	10,907戸	9,255百万円	30,884百万円	専用部	2,821百万円	8,582戸	2,655戸		
					共用部	28,063百万円	146棟	419棟	42棟	5,764棟

※その他：屋根・外壁の防水工事、太陽光発電設置工事等

〈施行箇所の分類別の補助対象工事費〉



③居住支援の体制について

居住支援協議会の概要

住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携（※）し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施。

（※）住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）第10条第1項

地方公共団体、宅地建物取引業者、賃貸住宅を管理する事業を行う者、住宅確保要配慮者に対し居住に係る支援を行う団体その他住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に資する活動を行う者は、住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供等の支援その他の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な措置について協議するため、居住支援協議会を組織することができる。

*住宅セーフティネット法は平成19年に施行

○ 概要

（1）構成

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

（2）役割

- ・ 居住支援に関する情報を関係者間で共有・協議した上で、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し必要な支援を実施

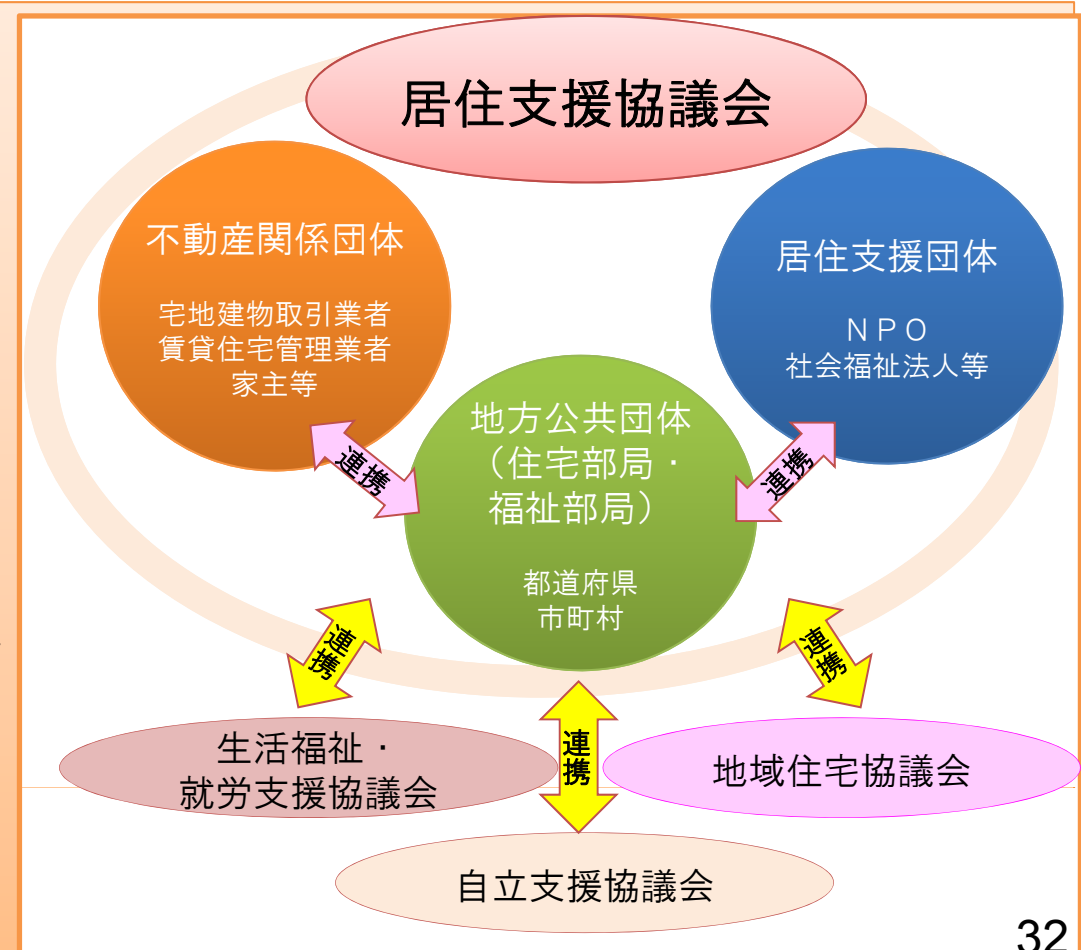
（3）設立状況

45協議会が設立（H26.7.18時点）[34都道府県・11区市]
 （北海道、岩手県、宮城県、山形県鶴岡市、福島県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、江東区、豊島区、板橋区、神奈川県、新潟県、富山県、岐阜県、岐阜市、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、京都市、兵庫県、神戸市、和歌山県、鳥取県、島根県、岡山県、広島県、徳島県、香川県、高知県、福岡県、北九州市、福岡市、大牟田市、佐賀県、長崎県、熊本県、熊本市、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県）

（4）支援

居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する取り組みを支援

- ・ 補助限度額：協議会あたり1,000万円
- ・ 予算額：H26年度 住宅セーフティネット基盤強化推進事業（4.25億円）の内数



居住支援協議会の設立状況(年度別)

H26.7.18現在

設立状況		地方公共団体
設立済 (45)	平成20年度(2)	愛知県 (H20.9)、福岡市(H21.3)
	平成22年度(5)	神奈川県 (H22.11)、埼玉県 (H23.1)、三重県 (H23.1) 北海道 (H23.2)、群馬県 (H23.3)
	平成23年度(10)	徳島県(H23.4)、熊本市(H23.7)、岩手県(H23.9)、江東区 (H23.9)、宮崎県(H23.11)、兵庫県(H23.11)、神戸市(H23.12)、島根県(H24.3)、熊本県(H24.3)、岐阜市(H24.3)
	平成24年度(17)	富山県 (H24.6)、福島県 (H24.7)、豊島区 (H24.7)、岡山県 (H24.8) 香川県 (H24.8)、鹿児島県 (H24.8)、京都市 (H24.9)、 大分県 (H24.10)、岐阜県 (H24.11)、鳥取県 (H24.11)、 北九州市 (H24.11)、高知県(H25.2)、滋賀県 (H25.3)、和歌山県 (H25.3)、 福岡県 (H25.3)、長崎県 (H25.3)、沖縄県 (H25.3)
	平成25年度(8)	広島県 (H25.5)、福岡県大牟田市 (H25.6)、千葉県 (H25.7) 板橋区 (H25.7)、新潟県 (H25.8)、佐賀県 (H25.8)、宮城県 (H26.1)、 山形県鶴岡市 (H26.3)
	平成26年度(3)	静岡県 (H26.4)、東京都(H26.6)、栃木県 (H26.7)
準備会(13)	青森県、秋田県、山形県、茨城県、山梨県、長野県、石川県、 福井県、京都府、大阪府、奈良県、山口県、愛媛県	

居住支援協議会の事業内容例

①実態調査

地域における住宅確保要配慮者の円滑な入居を困難にしている要因や必要な支援措置を把握するための調査

- ・地域における住宅確保要配慮者の属性・数の把握
- ・地域における入居制限や居住支援サービスの状況の把握
- ・雇用部局・福祉部局等と連携した住宅確保要配慮者の住宅ニーズの把握 等

②構成主体間の連携・協力のあり方に関する検討

地方公共団体、宅地建物取引業者、賃貸住宅管理事業者、家賃債務保証業者、居住支援団体等の連携・協力のあり方に関する検討

③住宅確保要配慮者に対する一元的な情報発信

住宅確保要配慮者に対し、住宅、居住支援サービス等について、一元的に情報提供

<情報提供の内容>

入居可能な住宅、享受可能な居住支援サービス(見守り、家賃債務保証等)、雇用・福祉等の各種支援施策 等

<情報提供の方法>

ホームページ、相談窓口、相談会 等

④マニュアル等の作成

住宅確保要配慮者、賃貸人向けのマニュアル等の作成

- ・住宅確保要配慮者の入居等に係るトラブル防止・対応マニュアル
- ・災害時の被災者受入れマニュアル 等

⑤講演会・研修会等の実施

賃貸人、宅地建物取引業者、居住支援団体等、関係者に対する普及啓発のための講演会・研修会の実施 等

⑥雇用・福祉施策等との連携

生活福祉・就労支援協議会や自立支援協議会との連携(協議内容の相互報告、情報交換、同時開催等)
高齢者と子育て世帯の住替え支援に関する検討や整備 等

⑦モデル事業の実施

空き家を活用した住宅確保要配慮者への住宅のあっせん

(住宅確保要配慮者への理解を得られた物件の確保、フィナンシャルセミナー等の入居後のサポート等) 等

※上記以外でも住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の円滑化に資する事業を実施することができる。

また、居住支援協議会の設立に必要な事業についても支援の対象となる。