

高齢者の住まいの質の向上方策等について(事務局資料)

- (1)入居が困難な高齢者に対する居住支援
 - (2)多様な民間資金・ノウハウの活用による
質の高い高齢者向け住宅等の供給促進
-

(1)入居が困難な高齢者に対する居住支援

住宅確保に特に配慮が必要な高齢者の現状

- 住宅セーフティネット法の対象となっている住宅確保要配慮者については、特に最低居住面積水準以下の民間賃貸住宅に居住している世帯数が150万世帯を超える(高齢者世帯は約40万世帯)など、居住の改善を図る必要性は高い状況。
- 高齢者単身・夫婦世帯は今後25年間(2010年→2035年)で約1,000万世帯から約1,400万世帯に増加するなど、住宅確保要配慮者の数は増加傾向。

【最低居住面積水準以下の借家(公営借家を除く)に居住する住宅確保要配慮者の世帯数】(平成25年度)

住宅確保要配慮者の属性	世帯数
①高齢者単身世帯+高齢者夫婦のみ世帯	40.0万世帯
②障害者世帯*1	8.2万世帯
③子育て世帯	43.7万世帯
④上記以外の低額所得者*2	64.0万世帯
合計	155.9万世帯

【最低居住水準面積以上の借家(公営借家を除く)に居住する家賃負担率が高い世帯】(平成25年度)

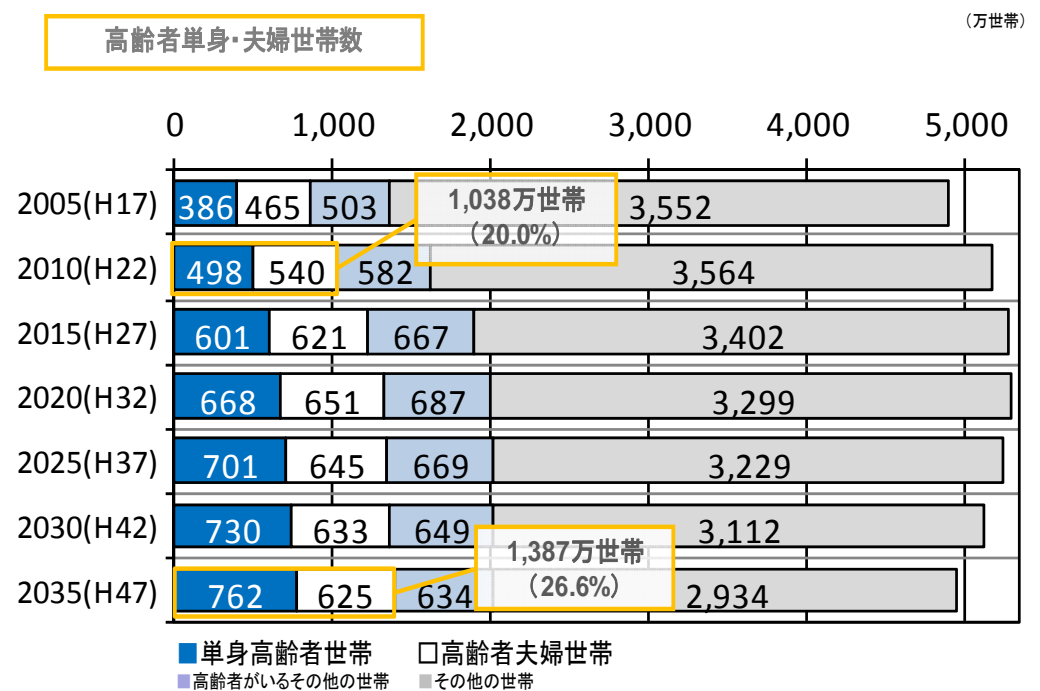
住宅確保要配慮者の属性	世帯数
①高齢者単身世帯+高齢者夫婦のみ世帯	51.2万世帯
②障害者世帯*1	17.9万世帯
③子育て世帯	12.9万世帯
④上記以外の低額所得者*2	126.4万世帯
合計	208.6万世帯

*1高齢者世帯と重複しているものは除外

*2月収が21.4万円以下の世帯(収入分位40%以下の世帯)

資料: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26年4月推計)」及び総務省「平成20年住宅・土地統計調査」をもとに、国土交通省作成。

【高齢者単身・夫婦世帯数の推移】

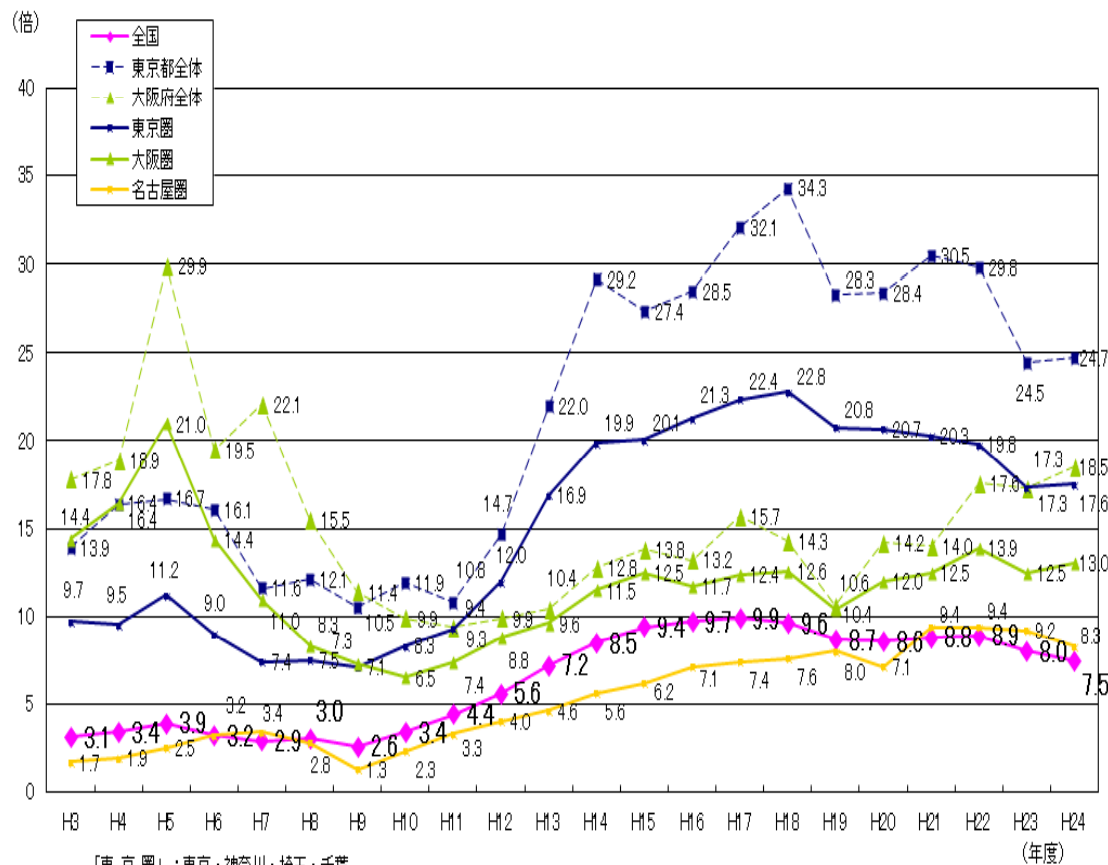


資料:国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(平成25年1月推計)」及び総務省「平成17年国勢調査」をもとに、国土交通省作成。

公的賃貸住宅の現状

○住宅セーフティネットの中核となる公営住宅の応募倍率（募集戸数10万戸／年程度）は依然として高い水準で推移（全国平均7.5倍(H24)）。

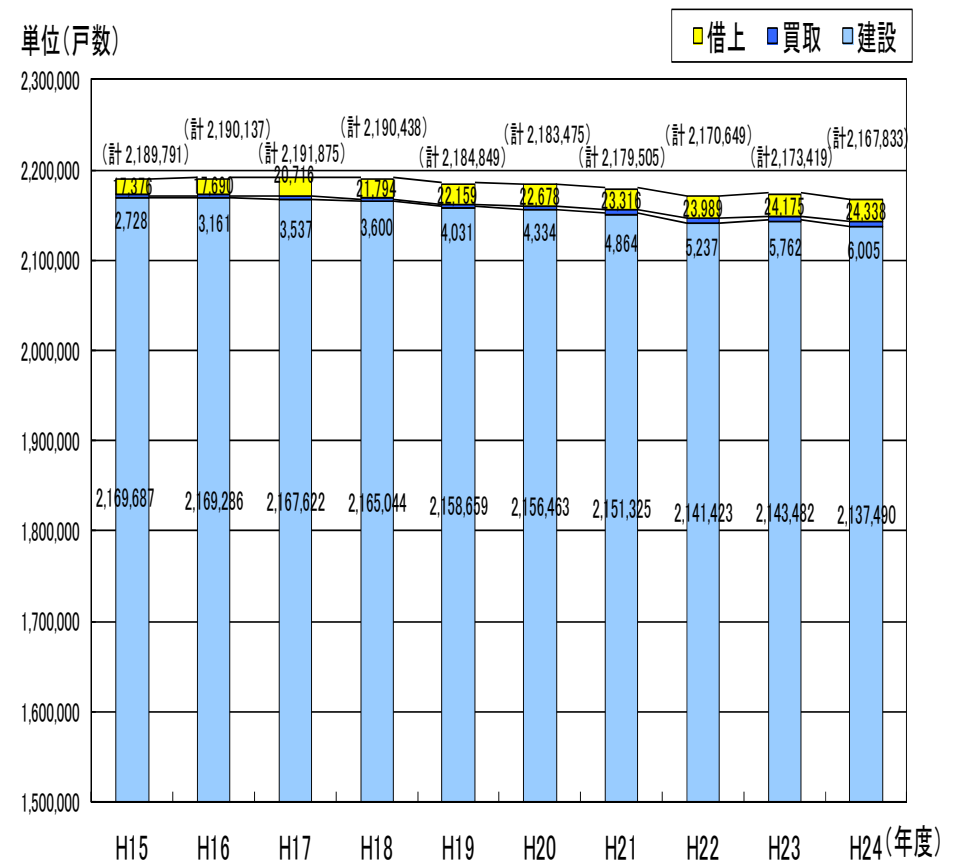
【公営住宅の応募倍率の推移】



「東京圏」：東京・神奈川・埼玉・千葉
 「大阪圏」：大阪・京都・兵庫
 「名古屋圏」：愛知・三重

国土交通省作成

【公営住宅の管理戸数の推移】



国土交通省作成

民間賃貸住宅における入居選別の状況

○高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者は、近隣トラブルの懸念等から入居選別が行われている状況。

【(財)日本賃貸住宅管理協会による調査】

会員企業にアンケート調査を実施（H22.11）。158社（約96.6万人のオーナー）から回答。

<入居者を拒否している賃貸人の割合>

	オーナーに占める割合
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>

	オーナーに占める割合
高齢者世帯	7.2%
障害者のいる世帯	5.9%
小さい子供のいる世帯	2.8%

【神戸市による調査】

神戸市内の民間賃貸住宅を抽出の上、オーナーにアンケート調査を実施（H20.3）。約3,100人のオーナーから回答。

	オーナーに占める割合
高齢者世帯は不可	41.8%
障害者世帯は不可	6.9%
子育て世帯は不可	3.9%

【三重県による調査】

三重県内の宅建業者にアンケート調査を実施。（H23.3）。約830社より回答。

	オーナーに占める割合
高齢者世帯は不可	30.8%
障害者世帯は不可	1.7%
母子・父子世帯は不可	1.3%

居住支援に係る主な取組み例

公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会

- 「**安心ちゃんたい検索サイト**」の運営（平成20年5月「もしもの時の安心住宅」で運用開始、平成24年4月「災害時住宅支援検索サイト」に改称）
（公益財団法人日本賃貸住宅管理協会、全国賃貸管理ビジネス協会、大手不動産サイト運営会社との連携）
 - ・災害時には被災者等を対象に、平常時には高齢者等の住宅確保要配慮者を対象として、空き室情報提供サイトを運営。

○「**災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定**」の締結推進

- ・H26.10現在 26道府県と協定書を締結
災害時に住宅を滅失した被災者が、早期に住宅を確保するために民間賃貸住宅の空き室情報の提供や住宅のあっせんについて協力する旨を記載。
- ・H26.8に発生した広島土砂災害においては、当協定に基づき、広島県宅地建物取引業協会等と連携し、被災者に対する民間賃貸住宅の提供に協力

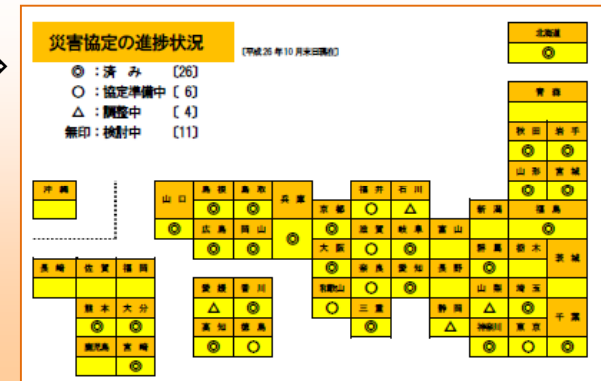
公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会(ちゃんたい協会)
安心ちゃんたい 検索サイト

【日本全国】の賃貸住宅には、本サイトの空き室情報を自治体に提供することで応急仮設住宅として約7万戸が確保され、被災者に提供されています。
※本サイトは、災害時には被災者等を対象に、平時には高齢者等の住宅確保要配慮の方にも活用いただけることを目的とし、【紹介手数料 0.54ヶ月分以下、又は被災された方に優遇条件を設定している物件】の賃貸住宅情報を掲載しております。詳しくは、各物件詳細画面の「条件等」をご覧ください。
●各物件詳細画面の「条件等」欄に「災害時の相談」等と表示された物件は、生活支援サービスを実施するNPO法人や社会福祉法人等が準上げて高齢者等に転居する等の対応をいたします。また、個人の方の転居でも可能となります。
●被災地につきましては、家主及び不動産会社自身が対応しておりますので、上記入居条件を適用しきれない場合がございます。
※「検索」および「検索結果(検索履歴)」の機能も利用して「検索」の機能です。【検索結果】の「検索履歴」の機能も利用して「検索」の機能です。【検索履歴】の機能も利用して「検索」の機能です。
●本サイトに掲載された民間賃貸住宅への入居や内覧等に希望の方は、こちらをプリントアウトし、取扱い店舗にてご提示下さい。

日本全国で検索
北海道エリア
東北エリア
関東・信越エリア
北陸エリア
近畿エリア
中国エリア
四国エリア
九州エリア

平成26年度内に32都道府県と協定⇒

安心ちゃんたい検索サイト
(<http://www.saigaishienjutaku.com/>)



公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会

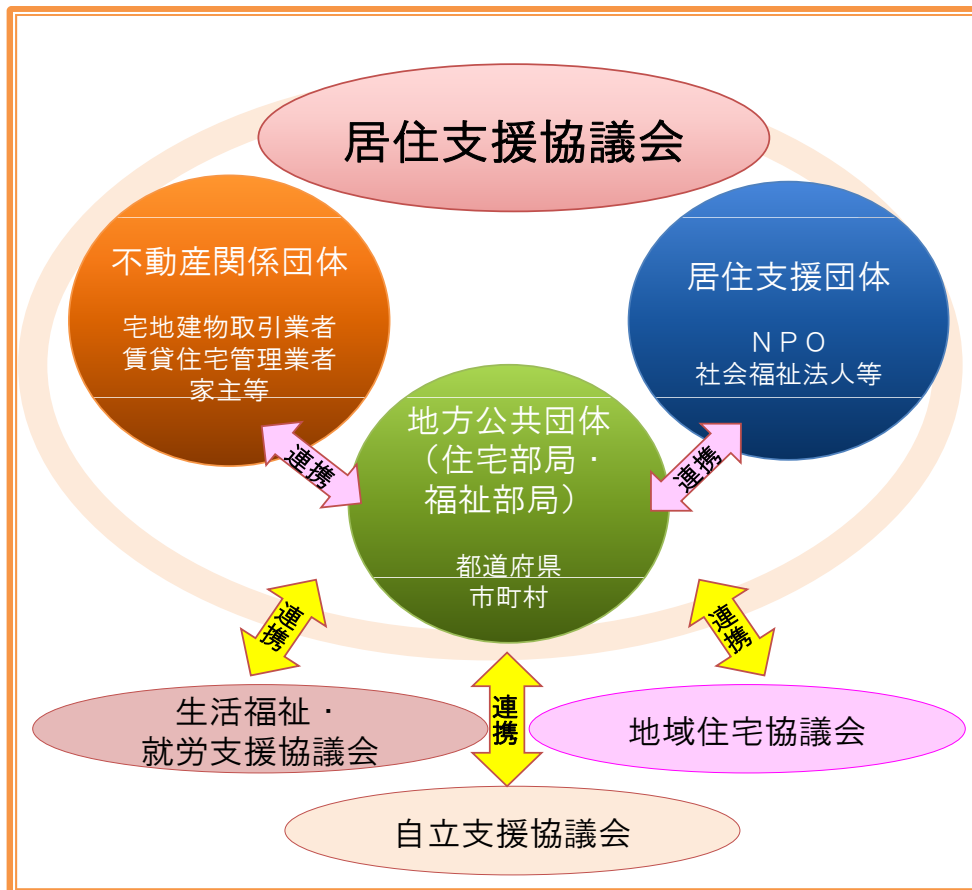
○居住支援特別委員会の発足(岡山県宅建協会)

- ・「居住困難者・弱者」と言われている方々に対して、協会として実施可能な居住支援対策を検討する場として設置。
(H26.2～)今後も討議を積み重ねていく予定。

○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。

○平成26年7月時点で45の居住支援協議会（34都道県・11区市）が設立。

【居住支援協議会の構成】



【居住支援協議会による主な活動内容】

- ・メンバー間の意見・情報交換
(38協議会)
- ・住宅確保要配慮者に対する住宅情報の提供
(27協議会)
※協議会HPで、協議会に個別に問い合わせしなくても物件情報を閲覧できる状態
- ・住宅確保要配慮者に対する住宅相談サービス
(18協議会)
※住宅に関する各種相談に窓口や電話、インターネットで応じる場合
- ・賃貸人、要配慮者を対象とした講演会・セミナー開催
(16協議会)
- ・住宅確保要配慮者に対する住宅の紹介・斡旋
(14協議会)

取組事例①(鳥取県居住支援協議会)

○協議会にあんしん賃貸相談員を配置し、住宅相談から入居まできめ細やかな対応を実施。

- 住宅確保要配慮者という理由では入居を拒否しない
あんしん賃貸住宅について、HPで情報提供。
- 更に県内を「東部・中部」「西部」に分けて、
「あんしん賃貸相談員(2名)」を地区別に配置。
高齢者や障がい者等の入居・住み替え相談に直接対応。

(住宅相談員)
・相談者と不動産店・家主、支援団体等の間に立つ「コーディネーター」の役割を担う(宅建主任者の資格を有する)。

相談対応実績

	H21	H22	H23	H24	H25
高齢者	21	29	26	38	60
障がい者	26	36	55	84	62
外国人	2	3	0	1	4
子育て	13	15	28	28	25
その他	12	9	16	38	43
合計	74	92	125	189	194
入居決定	17	39	74	143	127

(入居決定数の増加要因)

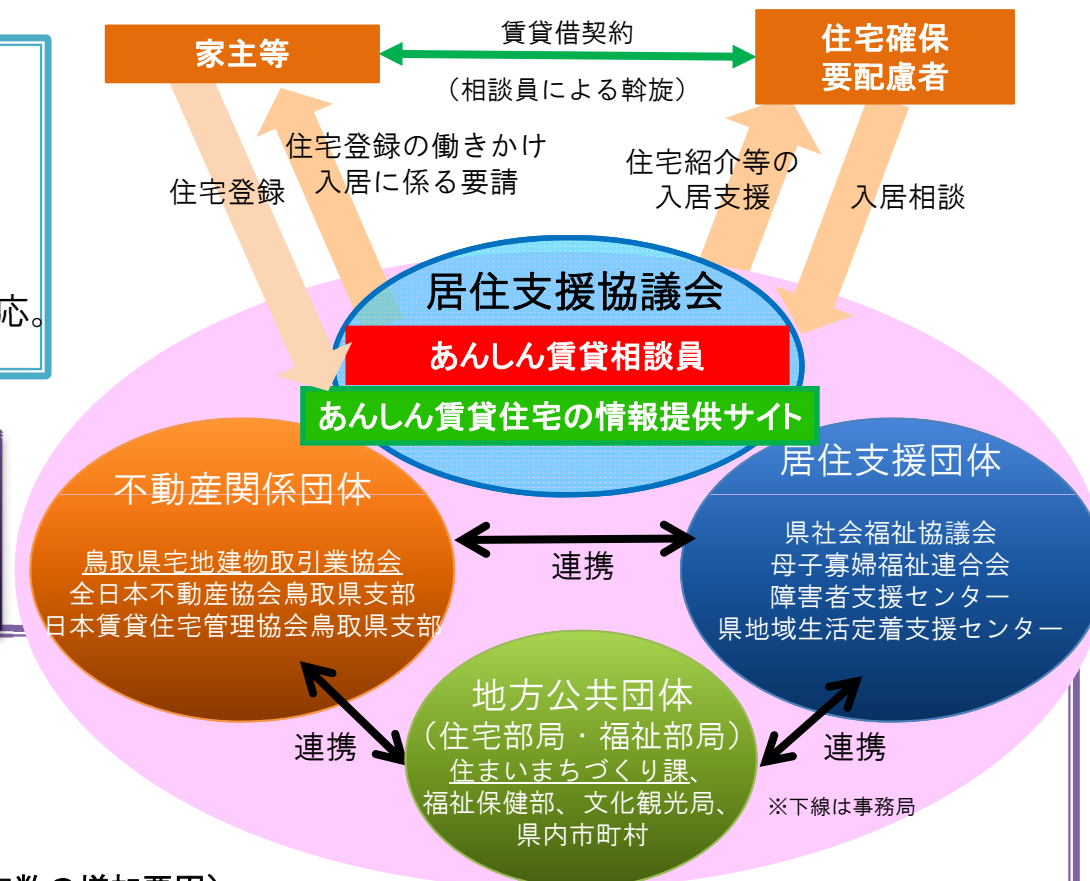
- きめ細やかな相談対応
 - ・不動産店、現地への同行、契約等の立ち会い
 - ・連帯保証人、緊急連絡先の確保
 - ・生活保護申請等の必要な行政手続きの支援
 - ・入居後の福祉・生活支援の確保

○経験・事例の蓄積

- ・四半期毎の報告会、困難事例の検証
- ・実績の積み重ねによる安心感

○相談制度の周知

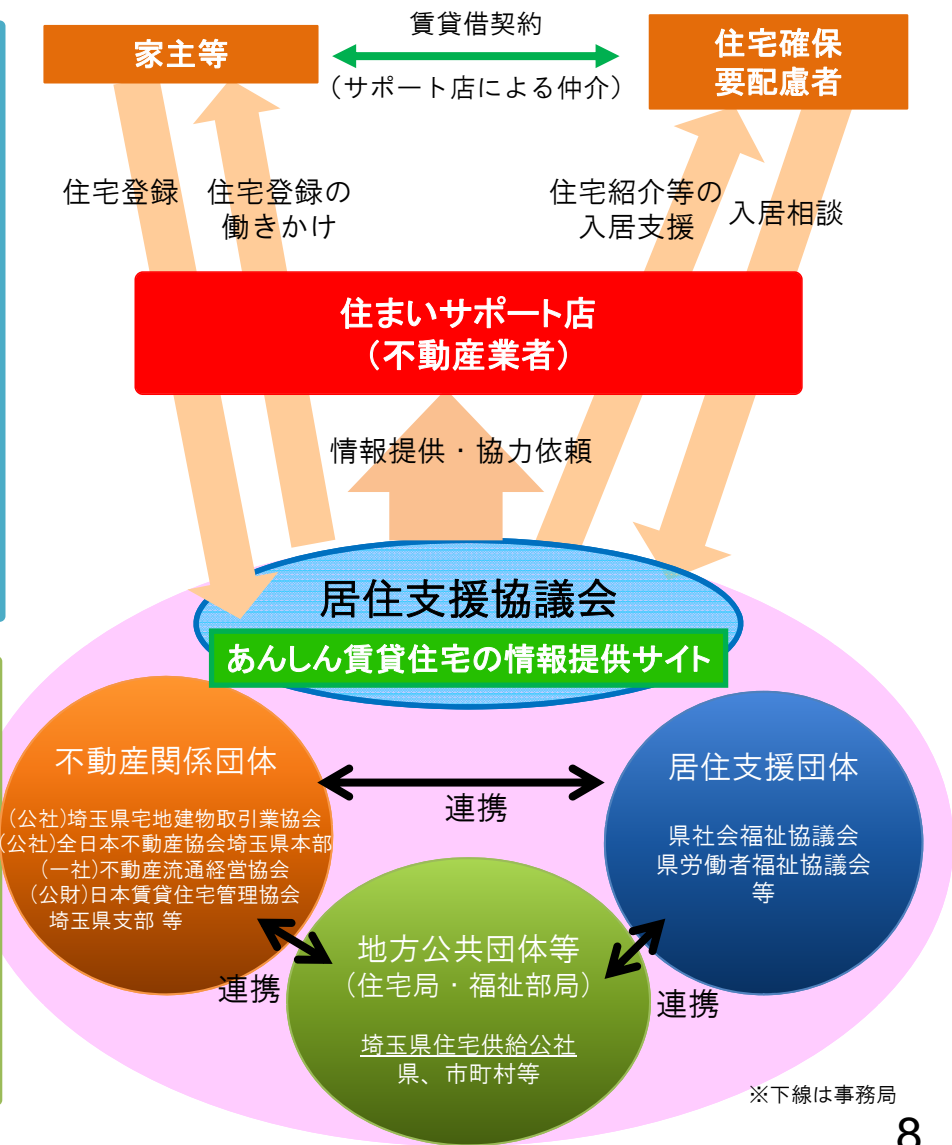
- ・協議会だより(会報)等による普及啓発
 - ・宅建業者研修会等、各種会議での協力依頼
- ※鳥取県からの聞き取り



○地域の不動産業者と連携し、住宅確保要配慮者の入居に係るバックアップ体制を構築。

- ①要配慮者を拒まない住宅の情報提供と住まいサポート店の設置
- 住宅確保要配慮者(県の要綱に規定するものに限る)を受け入れる「あんしん賃貸住宅」についてHPで情報提供(検索サイト)
 - 仲介や家主への「あんしん賃貸住宅」の登録呼びかけを行う「住まいサポート店(地域の不動産業者)(※)」を、不動産関係団体の協力を得て、設置
- (※) 住まいのサポート店：地域の不動産業者を住まいのサポート店と位置づけ、円滑な入居を支援

- ②入居支援に係る事例収集・情報提供
- 地域特性の分析と多様な居住支援メニューの整理
 - 円滑な入居を阻害する要素の把握と分析
- 事例集・支援メニュー集を作成し、宅建業者や居住支援団体等と共有し、共通認識の構築を図る。



取組事例③(大牟田市居住支援協議会(福岡県))

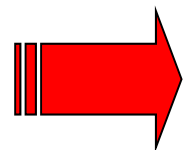
○市内全域の空き家の実態調査を実施し、地域包括ケアシステムの構築に向けて、住宅情報システムを構築するとともに、空き家を改修・活用できる仕組みや住宅確保要配慮者の円滑な入居のための保証に係る仕組みづくりを研究。

○空き家の利活用方法の検討

大牟田市全域を対象にした空家実態調査<H25>
(建物の建て方・構造・建物の状態等を調査、分析)
→2,800戸の空家の状態をランク付け

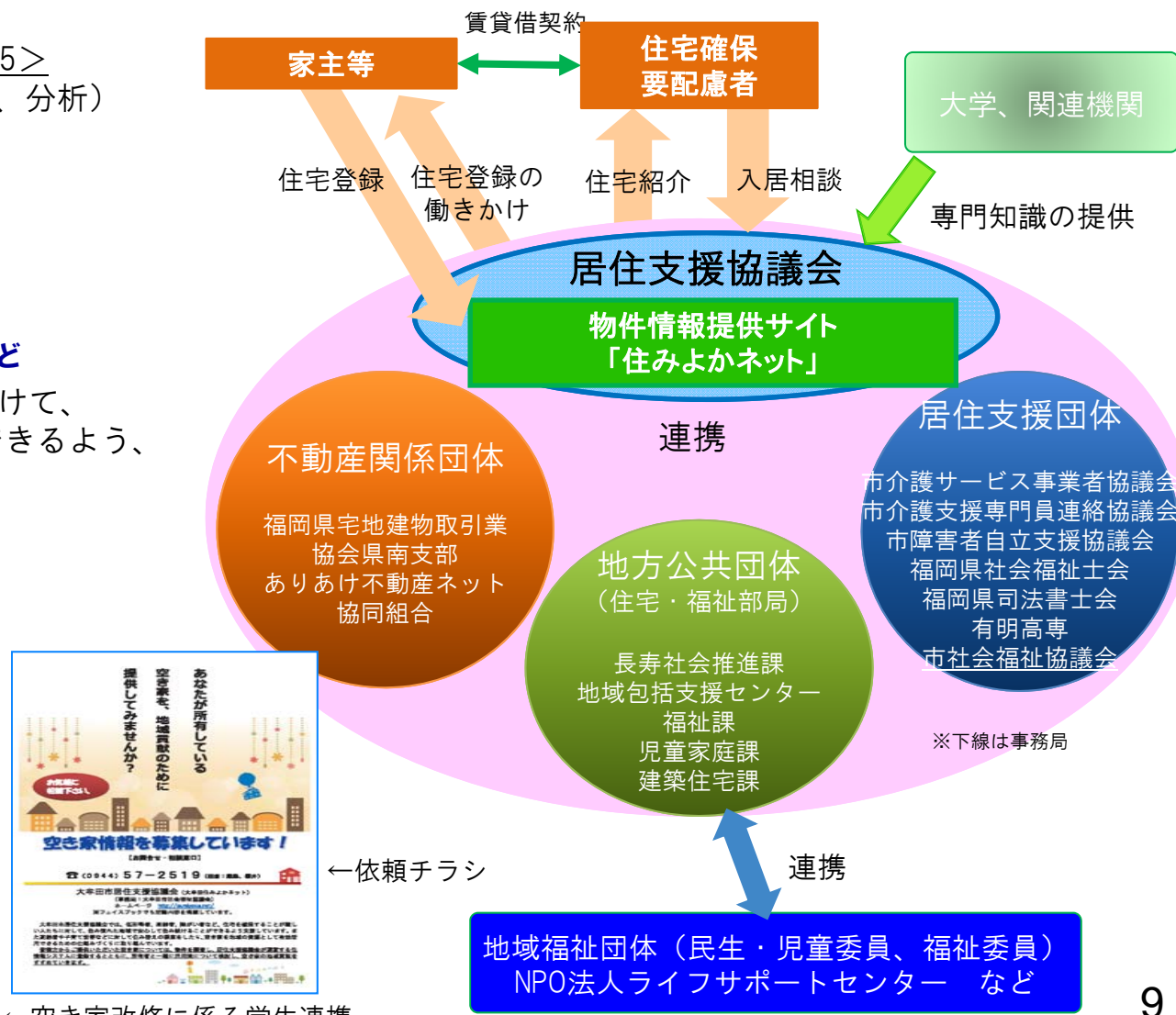
【活用可能性の検討】

- ・小規模多機能サービス拠点
- ・地域住民の交流サロン
- ・地域見守り付高齢者住宅
- ・グループリビング
- ・互助ハウス、障害者シェアハウス など



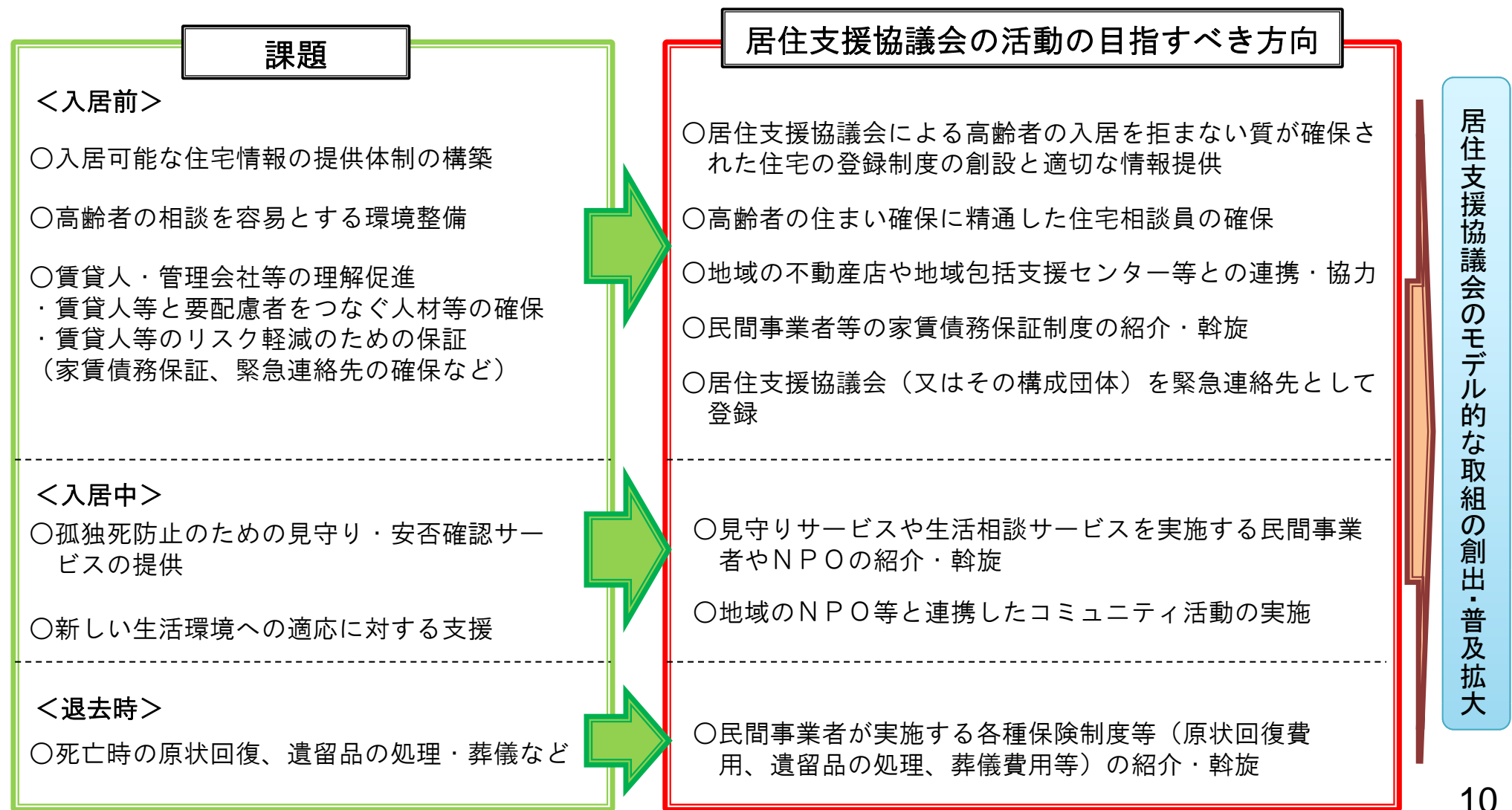
<H26取組>地域包括ケアシステムの構築に向けて、住み慣れた地域で安心して住み続けることができるよう、

- 地域に潜在する空き家の改修・活用方法
- 地域ネットワークや在宅サービス等と連携などを研究。



←空家改修に係る学生連携

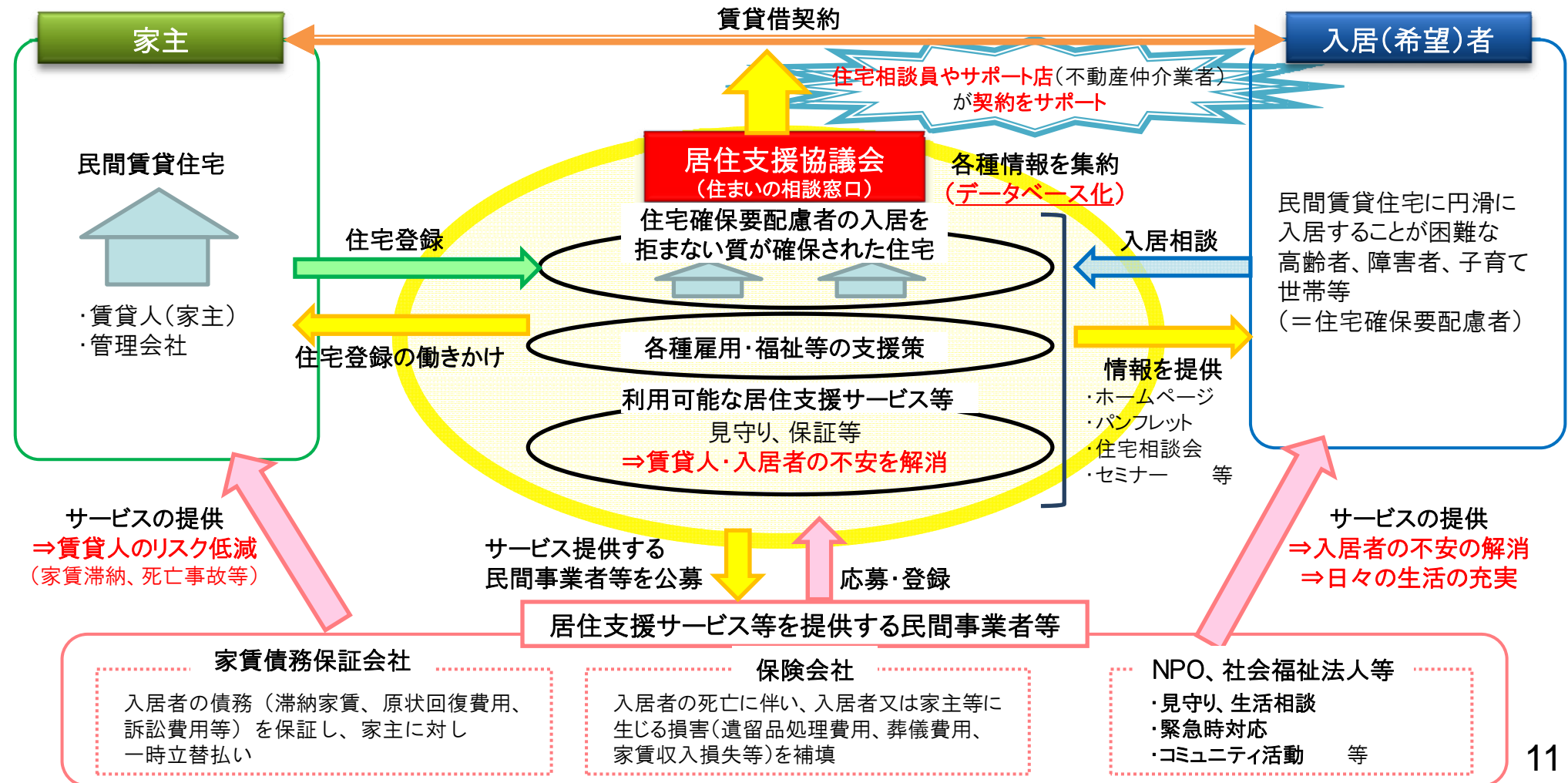
○高齢者の安心した住まいの確保のためには、入居から退去までの包括的なサポートが必要であり、包括的なサポート体制を構築する居住支援協議会のモデル的な取組創出を後押しし、普及拡大を図ることが必要。



○居住支援協議会が、相談窓口を設置し、

- 1) 要配慮者が入居可能な住宅、入居希望者や賃貸人等が利用可能なサービス等に関する情報の集約・提供
- 2) 居住支援サービス（見守り・生活相談、緊急対応、保証等）の提供やコミュニティ活動に取り組む民間事業者・NPO等の紹介・斡旋
- 3) 住宅相談員、地域の不動産店等による契約サポート

などに取り組むことにより、円滑な入居を促進。



(2)多様な民間資金・ノウハウの活用による 質の高い高齢者向け住宅等の供給促進

- I REIT市場におけるサ高住投資拡大に向けた対策**
- II 住民出資によるコミュニティ施設等の整備・運営**

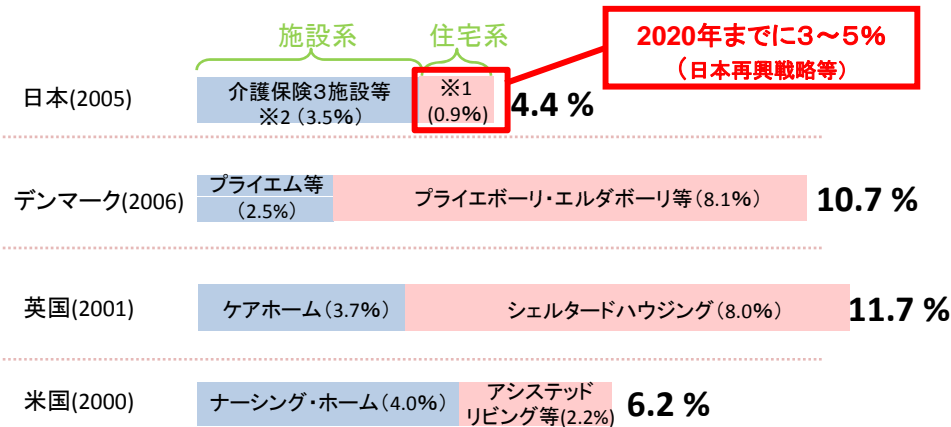
I サービス付き高齢者向け住宅とREIT

- 高齢者が安心して暮らせる住宅ストックは、諸外国と比較すると不足しており、サービス付き高齢者向け住宅の供給促進は課題。
- 一方で、入居者に提供するサービスが不十分な事業者が存在するとの指摘が存在。

- 民間資金・ノウハウを十分に活用したサ高住の展開は重要。
- 日本でもヘルスケアリートの設立の動き(※)。ヘルスケアリートによる投資は、事前に、不動産・運営の評価(デューデリジェンス)に基づき情報公開を行うなど、施設運営の透明化が図られることから、一定の質が確保されたサ高住の供給の促進が期待。
- こうした動きを確実なものにするため、普及拡大に向けた取組の強化が必要。

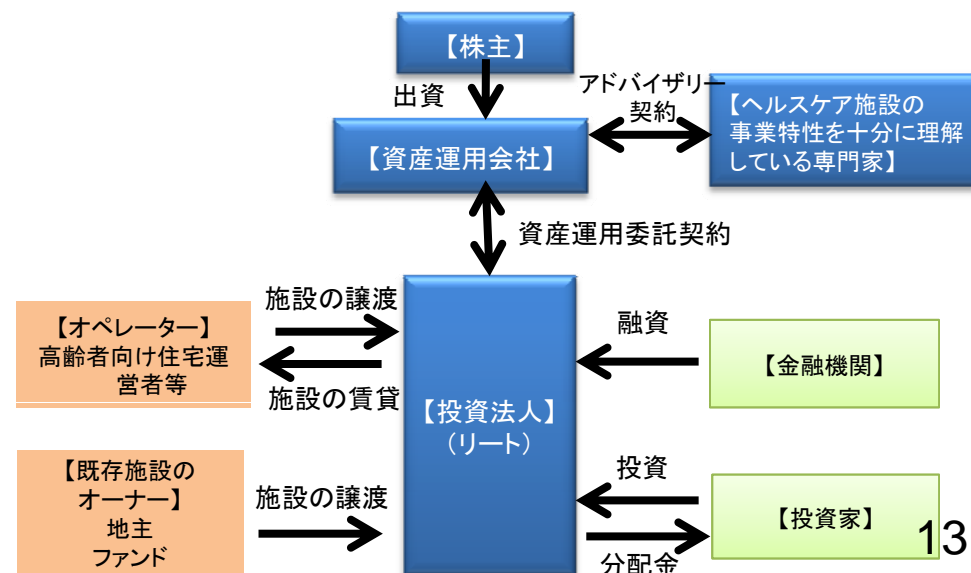
(※)ヘルスケア施設(サ高住・有料老人ホーム等)に投資を行う投資法人(リート)のこと。本年6月に「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」が策定され、第1号である日本ヘルスケア投資法人が11/5に上場予定。

【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

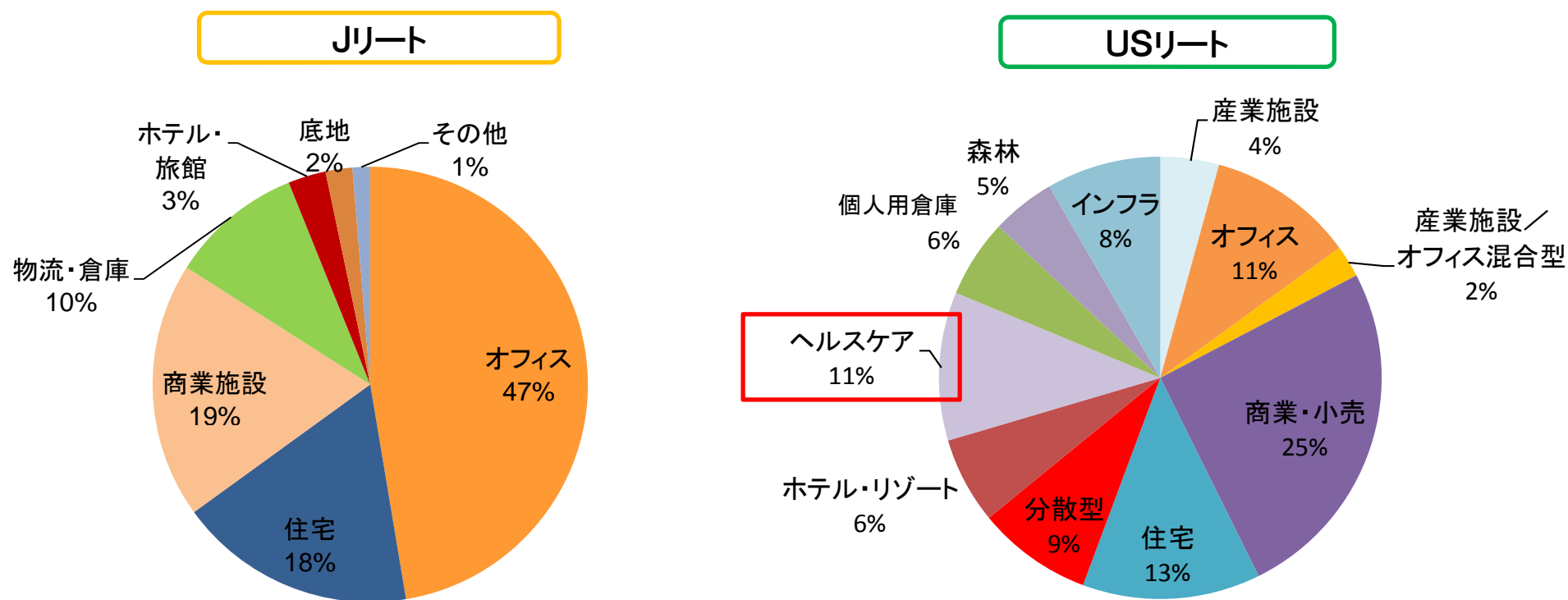
【ヘルスケアリートのスキーム例】



I 投資対象の日米比較

○アメリカやシンガポール等には、ヘルスケア施設の不動産部分を専門に長期保有する投資法人、いわゆるヘルスケアリートが数多く存在し、その賃貸収益を広く投資家に分配し、その市場規模は拡大している。

※ 米国では、全リート202銘柄中14銘柄がヘルスケアリートとして上場しており、時価総額の合計は、約740億ドル（約7.6兆円）。（2014年3月末日時点）



・ARES提供資料及びNAREIT REITWatchを基に国土交通省作成・Jリートは用途別投資比率(2014年3月末日時点)、
 ・USリートは用途別銘柄の時価総額比率(2014年3月末日時点)

I ヘルスケアリート設立の動き

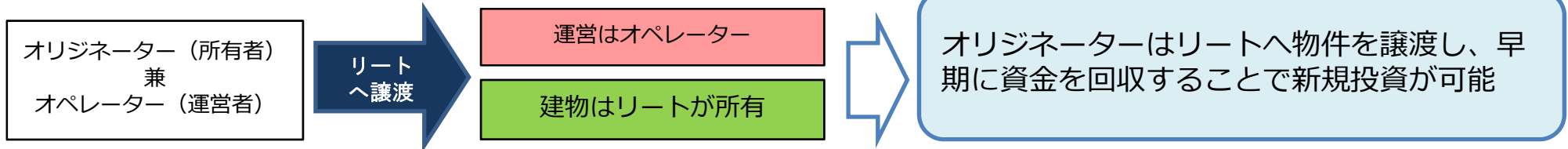
○日本初のヘルスケアリートである日本ヘルスケア投資法人が11月5日に上場予定。

資産運用会社	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント(株)	ジャパン・シニアリビング・パートナーズ(株)	ヘルスケアアセットマネジメント(株)
スポンサー	大和証券グループ本社	<ul style="list-style-type: none"> ・新生銀行 ・ケネディクス ・長谷工コーポレーション ・三菱UFJ信託銀行 ・LIXILグループ ・損保ジャパン日本興亜 	<ul style="list-style-type: none"> ・三井住友銀行グループ ・NECキャピタルソリューション ・シップヘルスケアHD
投資法人	日本ヘルスケア投資法人 (平成26年3月運用開始)	(設立準備中)	(設立準備中)
想定資産規模	133億円程度(有料老人ホーム14棟)	早期に1000億円程度を目指す	上場時において200億円
今後の上場の目標時期	平成26年11月5日上場 公募増資予定	未定	未定

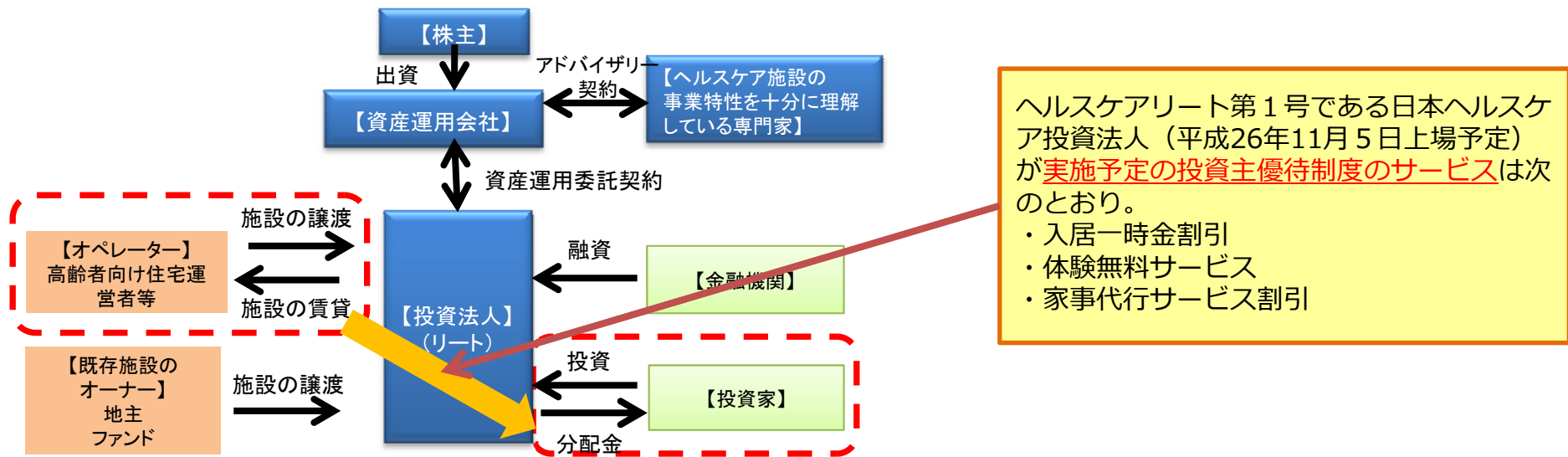
I REIT市場におけるサ高住投資拡大に向けた対策

- ヘルスケアリートを活用した資金調達は、オリジネーター（所有者）にとって、**取得費等を早期に資金が回収でき、新規投資が可能**となることから大きなメリット。
- また、高齢者は将来的なサ高住の利用者であることから、**投資に対する分配金以外に一部の投資法人においては投資主優待**を設けること等による工夫により、他の投資商品と差別化を図り、サ高住の供給促進が可能。

【ヘルスケアリートへの施設の譲渡のイメージ図】



【投資主優待制度を活用したヘルスケアリートのイメージ図】



ヘルスケアリート第1号である日本ヘルスケア投資法人（平成26年11月5日上場予定）が**実施予定の投資主優待制度のサービス**は次のとおり。

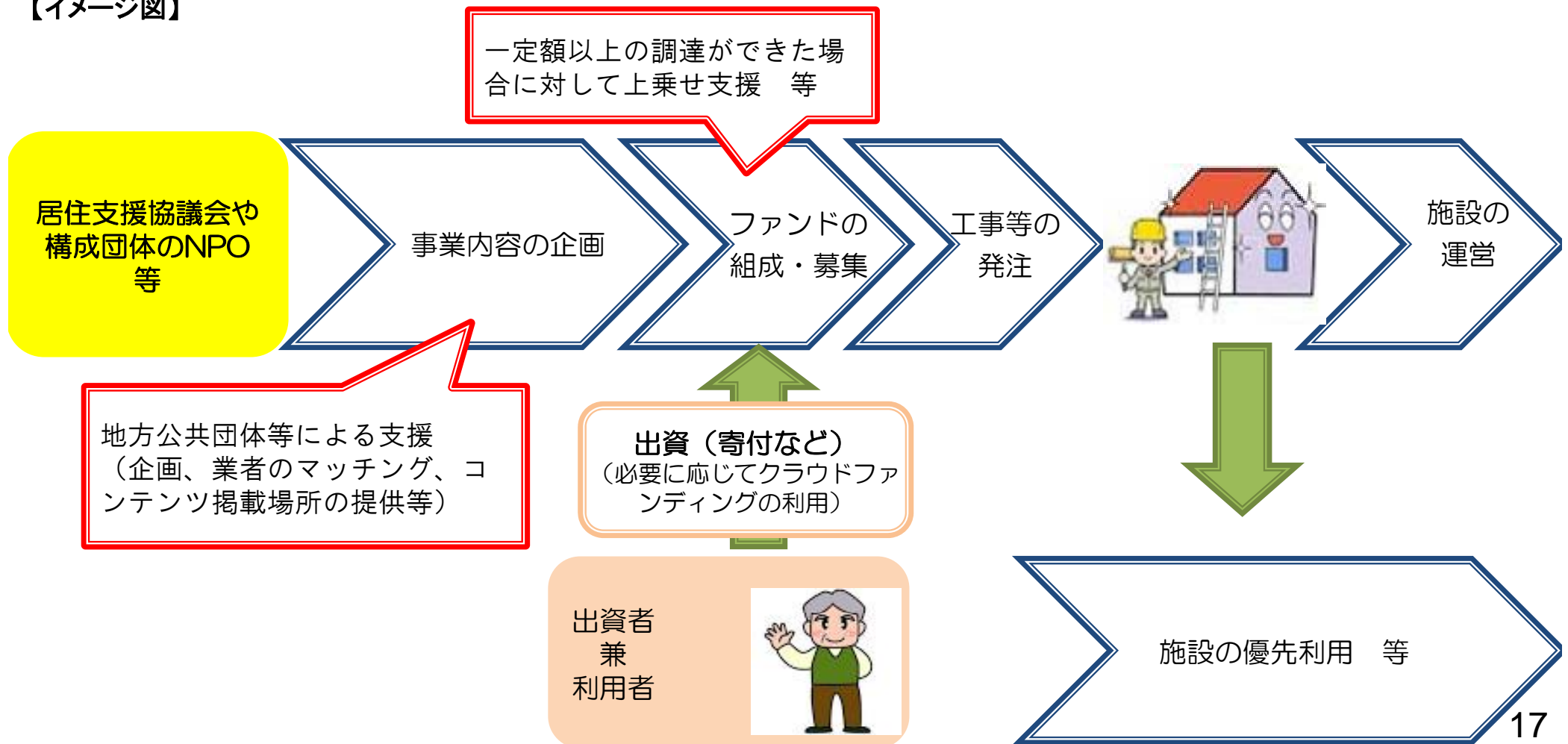
- ・入居一時金割引
- ・体験無料サービス
- ・家事代行サービス割引

- サ高住の運営事業者（オペレーター）のヘルスケアリートに対する認識を高めるために、**運営事業者等に対するヘルスケアリートに係る説明会の開催、相談窓口の設置等**を行うことにより、理解促進を図ることが必要。
- 併せて、サ高住の供給促進の観点から、運営事業者向けの説明会等において、**リートの仕組みや投資主優待制度等の事例について紹介**してはどうか。

Ⅱ 住民出資によるコミュニティ施設等の整備・運営

- 居住支援協議会やその構成団体のNPO等が住民等から出資（寄付など）を受けて、ファンドを組成し、コミュニティ施設等を整備・運営。出資者（高齢者等）は施設の優先利用等を受けることが可能。
- 資金調達の多様化によって施設整備・運営の効率的な実施に寄与するとともに、出資者のコミュニティ施設等に対する愛着の創出によって利用者増加が期待され、地域の活性化が図られる。
- 普及促進のため、モデル的な取組の創出、周知・広報等を強力に推進。

【イメージ図】



サービス付き高齢者向け住宅まちなか（米子）

1. 事業概要

- 米子市中心市街地活性化基本計画における再開発事業に位置付けられており、中心市街地における居住促進と高齢者住宅整備の意義を有する。

2. 事業者

- まちなか米子株式会社（TMK）

3. 計画概要

項目	概要	
実施主体	医療法人 社団昌平会	
敷地面積	1828.01㎡	
事業期間	—	
事業実施手法	公共施設整備	—
	民間活用用地	民有地に民間事業者が施工
整備施設	公共	—
	民間	サービス付き高齢者向け住宅57部屋 食堂、デイサービス施設など（鉄筋コンクリート造 4階 延床面積：2373.46㎡）
事業規模	公共	—
	民間	—

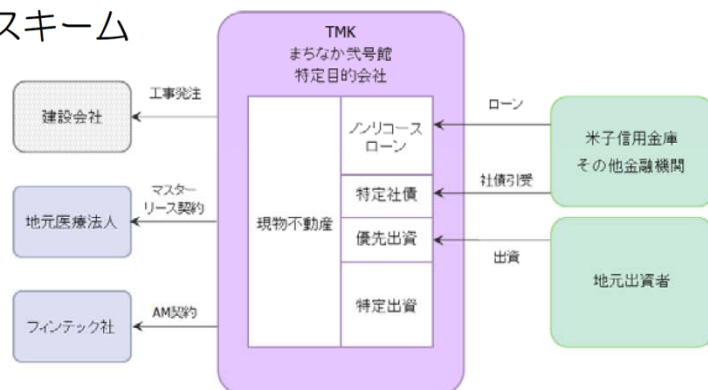
■ 外観イメージ



■ 主な特色

- サービス付き高齢者向け住宅まちなかについては、米子市中心市街地活性化基本計画における再開発事業の位置付けであり、民間医療法人の社団昌平会が運営を行っている。
- 施設の建設資金としてペイスルー課税の適用を受けることが可能な特定目的会社（TMK）を活用しており、且つ**地元金融機関（*）**だけによる**ノンリコースファイナンス**を組成
【効果】地域に根差した事業を地元金融機関がファイナンス面で支えている。
 (*米子信用金庫、中国銀行、山陰合同銀行、鳥取銀行)

4. 想定事業スキーム

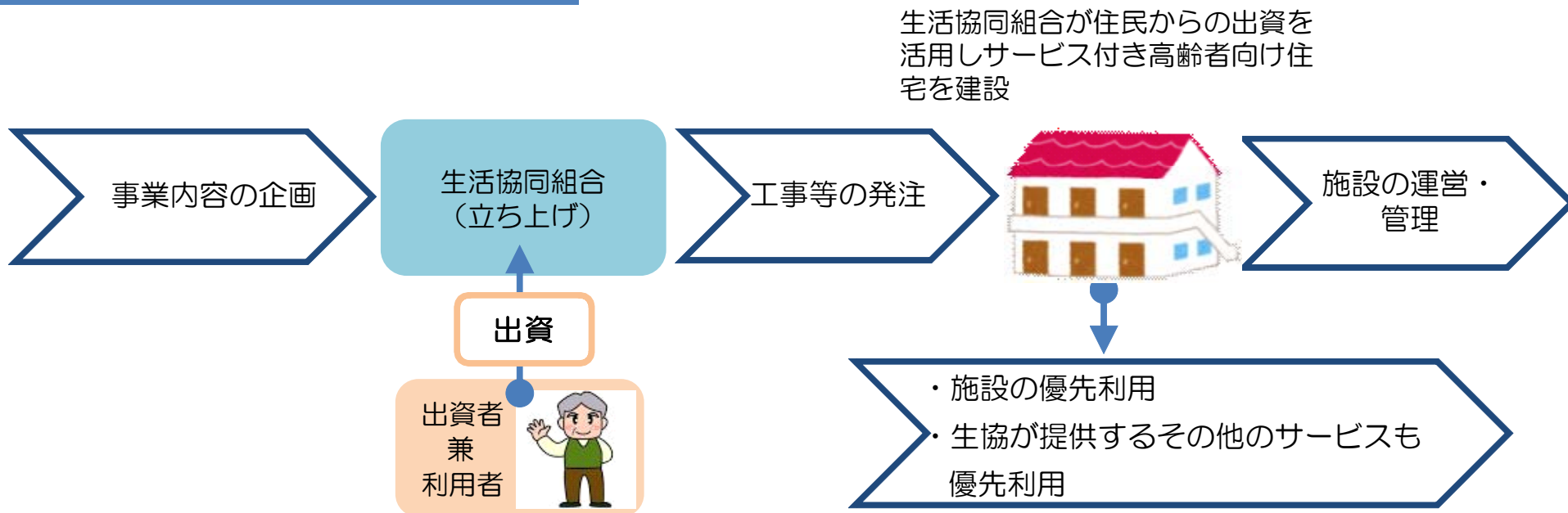


出典：第1回不動産証券化手法等による公的不動産(PRE)の活用
のあり方に関する検討会配布資料

Ⅱ【参考】生活協同組合によるサービス付き高齢者向け住宅等の建設・運営

- 生活協同組合が住民から出資を受けて、当該資金を活用してサービス付き高齢者向け住宅等を建設・運営。
- 出資者は施設の優先利用等の特典を受ける。

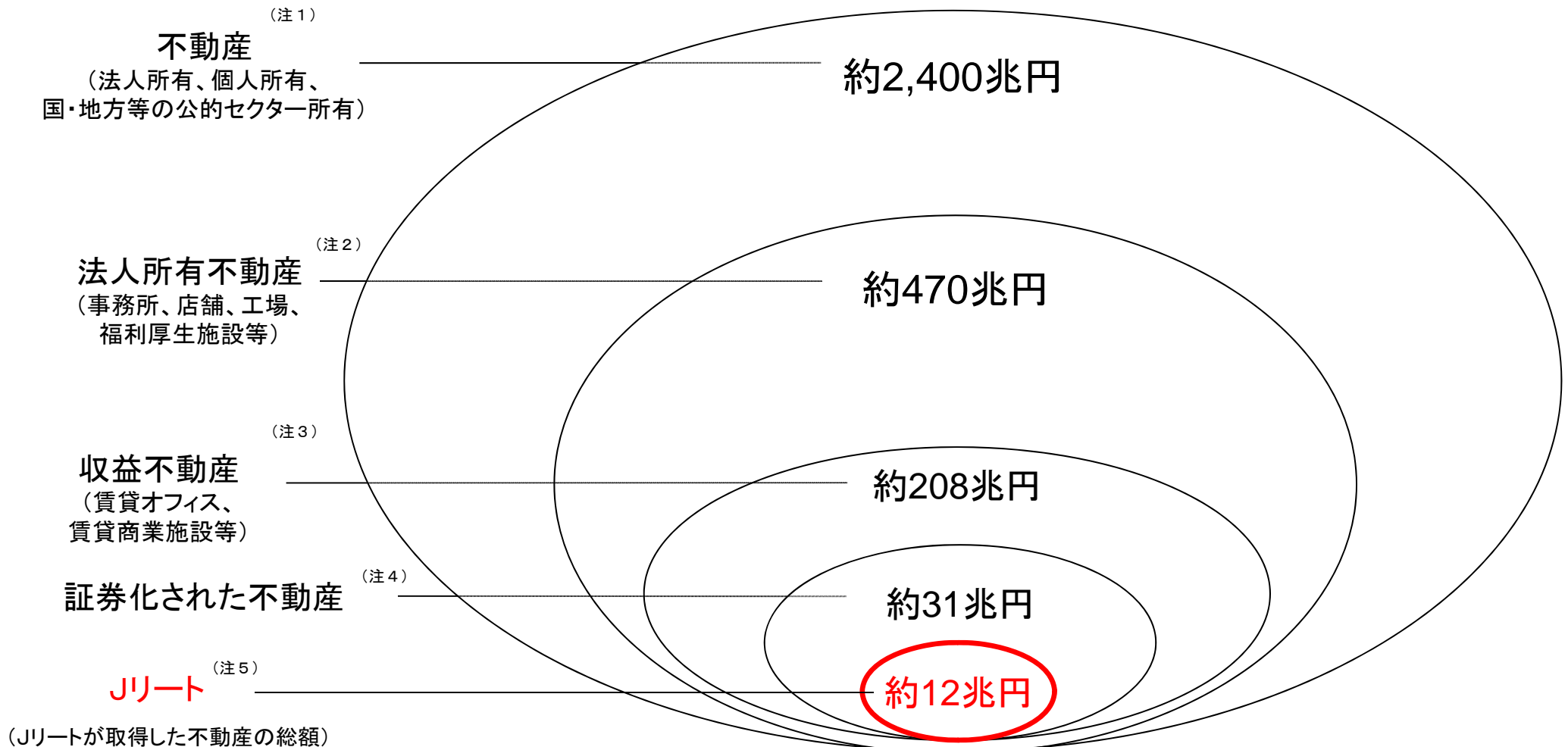
生活協同組合を活用した住民出資のイメージ図



生活協同組合が建設・運営するサービス付き高齢者向け住宅(参考事例)

事業主体	施設名	開設日	出資金	戸数	出資者の特典
さっぽろ高齢者福祉生活協同組合	サービス付き高齢者向け住宅イリス南郷通	平成24年11月21日	1口5,000円(何口でも可)	169戸 (一般住戸131戸 介護専用住戸38戸)	新ホームの入居者募集の際の優先予約等の優遇
コープみらい	サービス付き高齢者向け住宅コープみらいえ四街道	平成26年8月1日	1口500円(何口でも可)	60戸	本人又は同居する親族が組合員であれば入居可

【参考資料】



(注1)住宅、住宅以外の建物、その他の構築物及び土地のストックの総額 【出典：国民経済計算(平成24年度確報)】

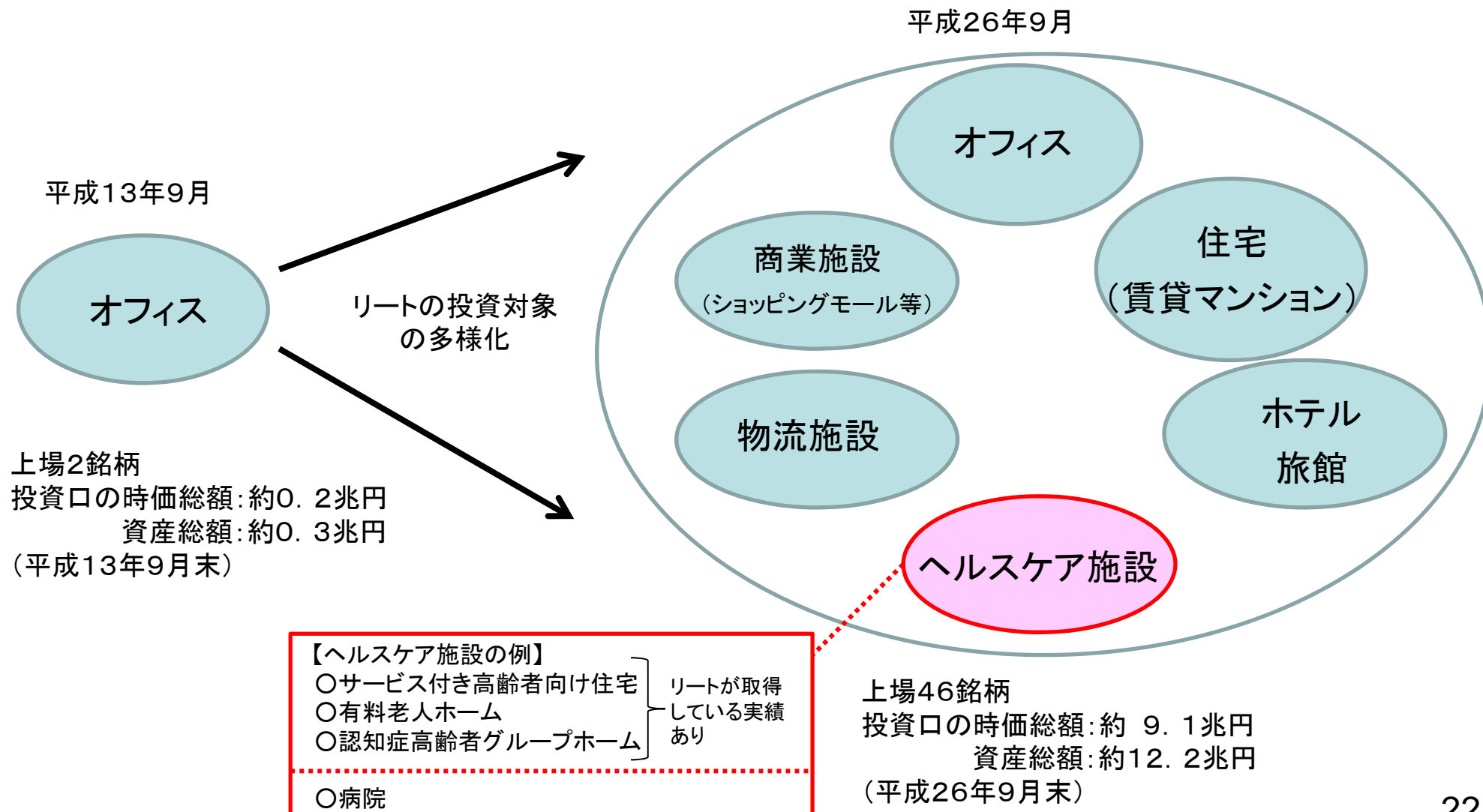
(注2)事務所、店舗、工場、福利厚生施設等の法人が所有する不動産。土地基本調査に基づく時価ベースの金額(平成20年1月1日時点)

(注3)PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS "A Bird's eye View of Global Estate Markets : 2012 update "

(注4)国土交通省 平成25年度 不動産証券化の実態調査

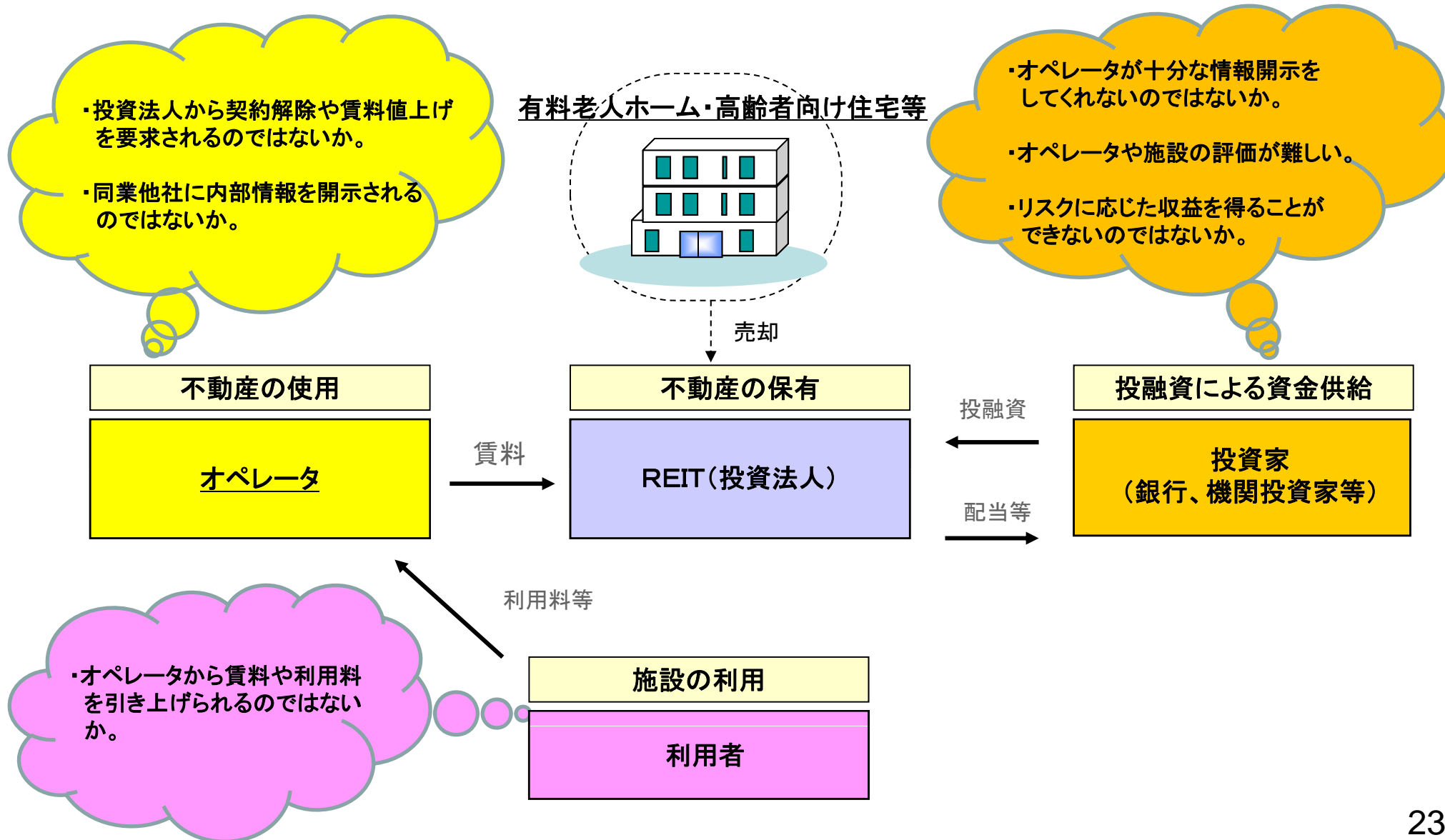
(注5)平成25年12月末時点の運用資産総額 【出典：ARES J-REIT REPORT Vol.54】

○ 平成13年9月のリート上場以来、リートの投資対象となる施設は多様化。



ヘルスケアリート関係者の懸念

○利用者、オペレータ、投資家それぞれの立場毎に、懸念事項が存在している。

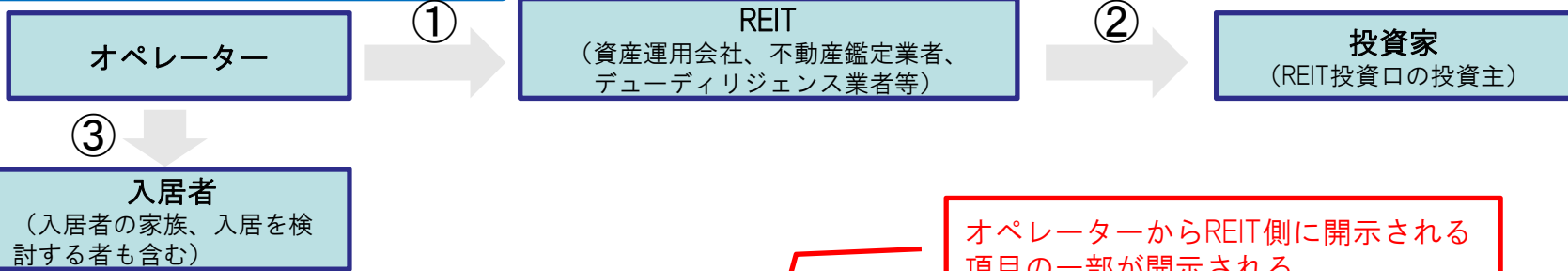


1. 趣旨

- 国土交通省主催の「ヘルスケア施設供給促進のための不動産証券化手法の活用及び安定利用の確保に関する検討委員会」の「取りまとめ」公表（平成25年3月）。
- 上記の「取りまとめ」において、REITを通じたヘルスケア施設の供給促進を図るうえでの投資家・REITから見た課題として以下が挙げられている。
 - ・ヘルスケア施設に係る適切なデューディリジェンスの手法が確立していないこと
 - ・デューディリジェンスの前提となるべきヘルスケア施設に係る情報開示が十分でないこと 等
- これらの具体的な論点について、実務者間で議論する場として、一般社団法人不動産証券化協会が「ヘルスケア施設供給促進のためのREITの活用に関する実務者検討委員会」を設置、平成25年12月に中間とりまとめ公表。

2. 情報開示の目的と開示資料

(1) 報開示の流れ



(2) 情報開示の目的と主な開示資料

①オペレーターからREIT側への情報開示

【開示の目的】施設への投資、モニタリングに必要な情報の提供
 【主な開示情報】登記関係書類、重要事項説明書、主要契約書（雛形）、施設の収支状況、入居者の属性、職員体制、財務諸表 他

②REITから投資家への情報開示

【開示の目的】REIT投資口への投資判断に必要な情報の提供
 【主な開示情報】土地、建物の現況や権利関係の概要、当該施設の賃貸事業損益に関する情報、オペレーターの概要 他

「重要事項説明書」に含まれる項目やパンフレット等で代替できる項目が多い

③オペレーターから入居者への情報開示

【開示の目的】入居の検討等に必要な情報の提供
 【主な開示情報】パンフレット、募集広告、重要事項説明書 他

上場REITの場合は、広く一般に情報開示が行われるため、入居者等も当該情報を閲覧することが可能

REITがヘルスケア施設への投資・運用を行う際に、オペレーターから開示される情報と入居者や投資家が必要としている情報は、大部分が重複している。

高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリーの活用に係るガイドラインの概要

(平成26年6月27日公表)

1. 目的

- 高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリーの活用に係るガイドラインは、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第50条の2等に基づく取引一任代理等の認可申請等に際して整備すべき組織体制を示すとともに、ヘルスケア施設の取引に際し留意すべき事項を示すことを目的としている。

2. 概要

○ 対象施設

サービス付き高齢者向け住宅
有料老人ホーム
認知症高齢者グループホーム

※なお、病院については、今後別途検討を行う予定。

○ 適用時期

平成26年7月1日

(現にヘルスケア施設を運用対象としている資産運用会社は平成26年10月1日、当該資産運用会社が新たなヘルスケア施設の取得を行う場合はその取得の日)

○ 資産運用会社が整備すべき組織体制(認可要件)

次のいずれかにより、ヘルスケア施設の事業特性を十分に理解している者を配置又は関与させること。

- a. 一定の経験を有する重要な使用人の配置
- b. 外部専門家からの助言
- c. 投資委員会等への外部専門家の配置 等

○ ヘルスケア施設の取引に際し留意すべき事項

◇利用者への配慮事項

- ・ ヘルスケアリーの仕組みの周知
- ・ ヘルスケア施設の適切な運営に係る関係法令や通知等の確認、及び行政指導等への対応確保

◇その他

- ・ オペレータとの信頼関係の構築及び運営状況の把握
- ・ 情報の収集及び開示

○ 取引一任代理等の認可申請等における業務方法書への記載事項

◇利用者の安心感の確保

◇ヘルスケア施設の取引等への専門家等の関与方法