

基本コンセプト（案）に関連する主な制度・事業

参考資料 3

基本コンセプト（案）

東京圏をはじめとする大都市から
地方への移住

健康でアクティブな生活の実現

地域社会（多世代）との共働推進

「継続的なケア」の確保

居住環境の提供・既存ストック
等の活用

居住者の参画・情報公開等によ
る透明性の高い事業運営

移住相談からソフト面・ハード面の環境整備まで、
既存の制度等を活用、組み合わせて適切に対応

既存の制度・事業

地方移住・居住支援

- ・移住ナビ、移住・交流情報ガーデン等
- ・地方居住の国民運動（国民会議、フォーラム等）
- ・住み替え支援（移住・住み替え支援機構、お試し居住等）

ソフト面

- ・公的医療・介護保険制度（地域包括ケア）
- ・生活支援コーディネーター、介護支援ボランティアポイント等【地域支援事業】
- ・地（知）の拠点大学による地方創生推進事業

ハード面

- ・サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム等※空き家を活用したサ高住の促進等
- ・居住支援協議会

事業運営面

- ・サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム
- ・介護サービス情報公表システム
- ・高齢者住まい法による保全措置
- ・入居者生活保証制度
- ※公益社団法人全国有料老人ホーム協会

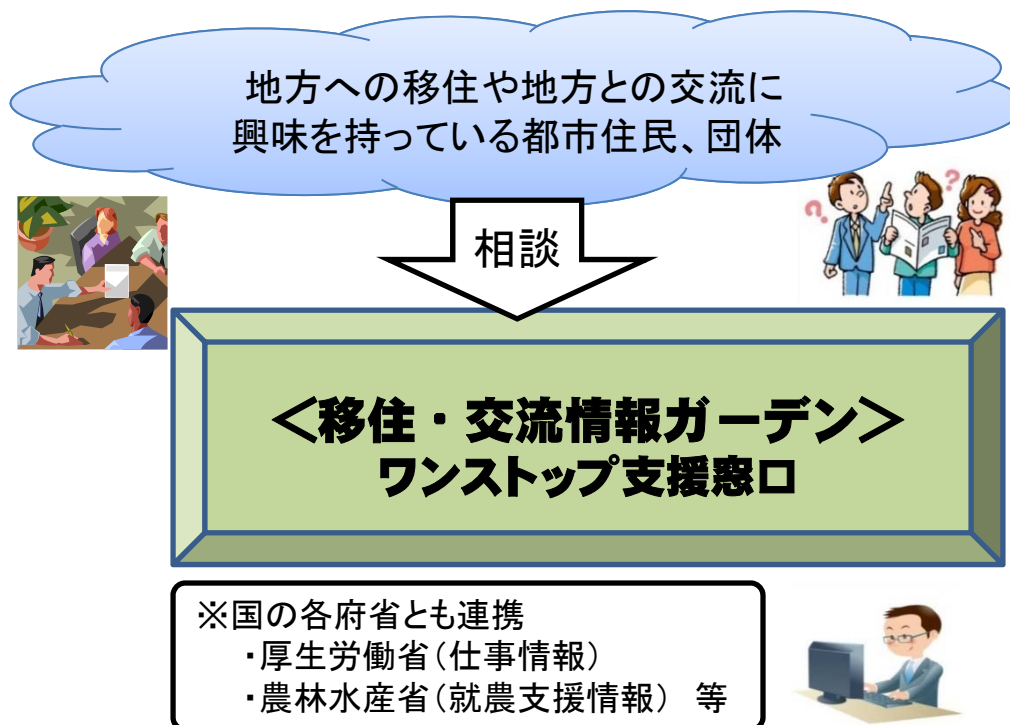
地方自治体の提案に応じて、地方創生特区の活用も検討

参考資料（各省庁における基本コンセプト（案）に関連する主な制度・事業例）

「移住・交流情報ガーデン」の開設	2
地域包括ケアシステムの構築について	3
地域支援事業の概要	4
生活支援サービスの充実と高齢者の社会参加	5
介護支援ボランティアポイント（稲城市、横浜市など）	6
地（知）の拠点大学による地方創生推進事業 ～地（知）の拠点COCプラス～	7
サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要	9
サービス付き高齢者向け住宅の必須サービスの基準見直し（共同省令の改正）について	10
居住支援協議会の概要	11
長期優良住宅化リフォーム推進事業	12
住宅金融支援機構（JHF）による中古住宅取得・リフォームの支援	13
アクティブシニア及び高齢者の住宅資産活用を促進するための相談体制の整備等	14
インスペクションの活用による住宅市場活性化事業	15
住宅ストック活用・リフォーム推進事業	16
住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業	17
住宅リフォーム市場の環境整備を図る調査事業（参考：平成26年度実施状況）	18
多世代交流型住宅ストック活用推進事業	20
サービス付き高齢者向け住宅の情報提供システム	21
介護サービス情報の公表制度の仕組み	22
高齢者住まい法による保全措置	23
（公社）全国有料老人ホーム協会における取組	24

「移住・交流情報ガーデン」の開設

- 居住・就労・生活支援等に係る情報提供や相談についてワンストップで対応する窓口「移住・交流情報ガーデン」を開設。
- 地方自治体や関係省庁とも連携し、「全国移住ナビ」を活用して総合的な情報提供を実施。



※自治体等が実施する短期のPRイベントの場としても活用可



(ガーデン館内)



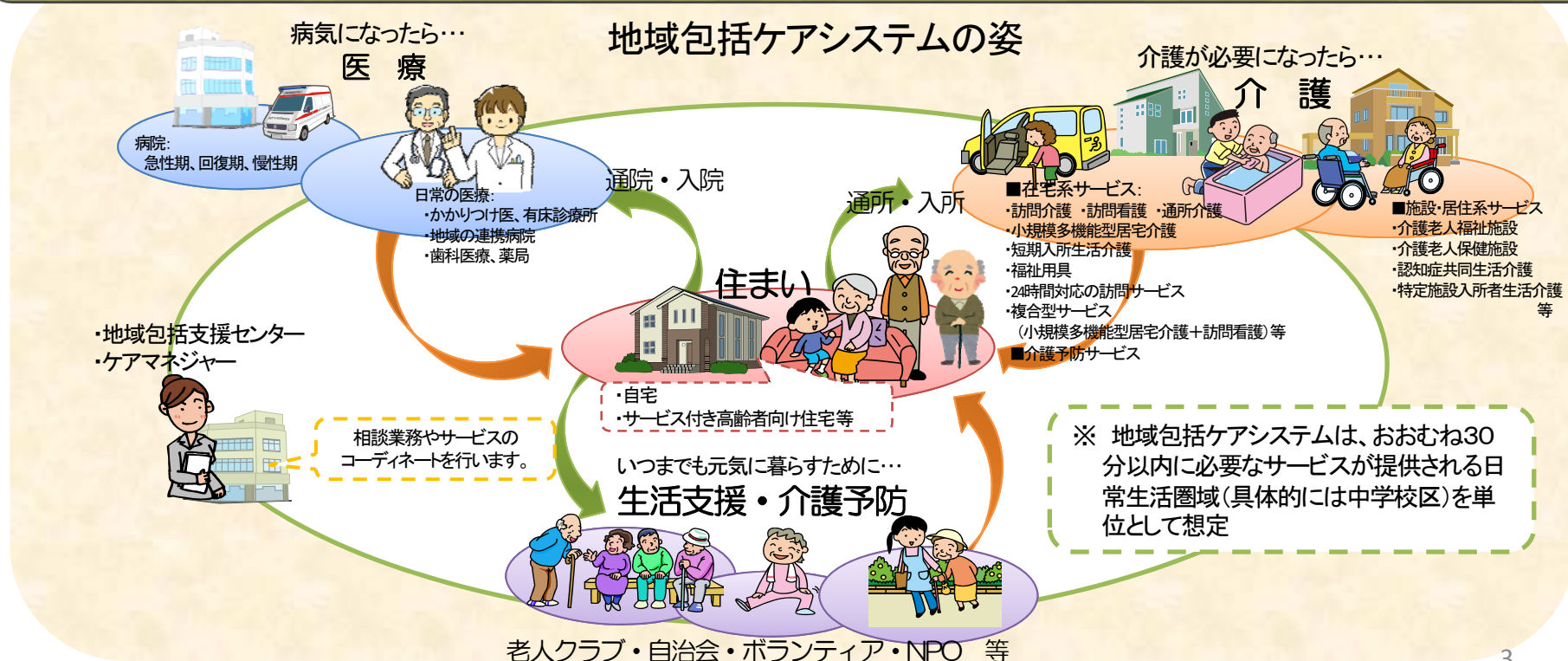
(3/28開催 移住フェアの様様)



[所在地] 東京都中央区京橋1-1-6 越前屋ビル
[アクセス] JR／東京駅(八重洲中央口)より徒歩4分
地下鉄／東京メトロ銀座線 京橋駅より徒歩5分
東京メトロ銀座線・東西線 都営浅草線 日本橋駅より徒歩5分

地域包括ケアシステムの構築について

- 団塊の世代が75歳以上となる2025年を目途に、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、**医療・介護・予防・住まい・生活支援が包括的に確保される体制(地域包括ケアシステム)の構築を実現。**
- 今後、認知症高齢者の増加が見込まれることから、認知症高齢者の地域での生活を支えるためにも、地域包括ケアシステムの構築が重要。
- 人口が横ばいで75歳以上人口が急増する大都市部、75歳以上人口の増加は緩やかだが人口は減少する町村部等、**高齢化の進展状況には大きな地域差。**
- 地域包括ケアシステムは、**保険者である市町村や都道府県が、地域の自主性や主体性に基づき、地域の特性に応じて作り上げていくことが必要。**



地域支援事業の概要

27年度予算 公費1,597億円、うち国費798億円

- 地域包括ケアシステムの実現に向けて、高齢者の社会参加・介護予防に向けた取組、配食・見守り等の生活支援体制の整備、在宅生活を支える医療と介護の連携及び認知症の方への支援の仕組み等を一体的に推進しながら、高齢者を地域で支えていく体制を構築するため、市町村において「地域支援事業」を実施。

○地域支援事業の事業内容 ※金額は積算上の公費（括弧書きは国費）

(1)介護予防・日常生活支援総合事業(新しい総合事業) 256億円(128億円)

- ① 介護予防・生活支援サービス事業（新）
- ア 訪問型サービス うち給付から事業への移行分 120億円（60億円）
 - イ 通所型サービス
 - ウ その他の生活支援サービス（配食、見守り等）
 - エ 介護予防ケアマネジメント

② 一般介護予防事業（現行の介護予防事業を再編）

- ア 介護予防把握事業
- イ 介護予防普及啓発事業
- ウ 地域介護予防活動支援事業
- エ 一般介護予防事業評価事業
- オ 地域リハビリテーション活動支援事業（新）

※新しい総合事業を実施するまでの間は、現行の介護予防事業等を実施

(2)包括的支援事業・任意事業 1,340億円(670億円)

- ① 包括的支援事業
- ア 地域包括支援センターの運営 うちイ、社会保障充実分 236億円(118億円)
 - i) 介護予防ケアマネジメント業務
 - ii) 総合相談支援業務
 - iii) 権利擁護業務（虐待の防止、虐待の早期発見等）
 - iv) 包括的・継続的マネジメント支援業務
 - ※支援困難事例に関するケアマネジャーへの助言、地域のケアマネジャーのネットワークづくり 等
 - イ 社会保障の充実
 - i) 認知症施策の推進
 - ii) 在宅医療・介護連携の推進（新）
 - iii) 地域ケア会議の実施（新）
 - iv) 生活支援コーディネーターの配置

- ② 任意事業
- ・介護給付等費用適正化事業、家族介護支援事業 等

○地域支援事業の事業費

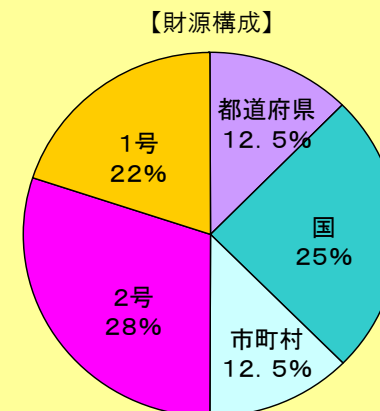
市町村は、政令で定める事業費の上限の範囲内で、介護保険事業計画において地域支援事業の内容、事業費を定めることとされている。

【事業費の上限】

- ① 介護予防・日常生活支援総合事業
- 事業移行前年度実績に市町村の75歳以上高齢者の伸びを乗じた額
 - ただし、総合事業への移行期間については、最大10%の伸びまで可能。
 - ※この他、円滑な移行のため「選択可能な計算式」及び「個別協議」の仕組みを設けている
- ② 包括的支援事業・任意事業
- 「26年度の介護給付費の2%」×「高齢者数の伸び率」
 - ただし、小規模の市町村や給付費の抑制に取り組む市町村については、総合事業への移行時において次の特例の選択が可能
 - ・25,000千円×当該市町村の高齢者人口を4,500で除した値
 - ・930円×当該市町村の高齢者人口

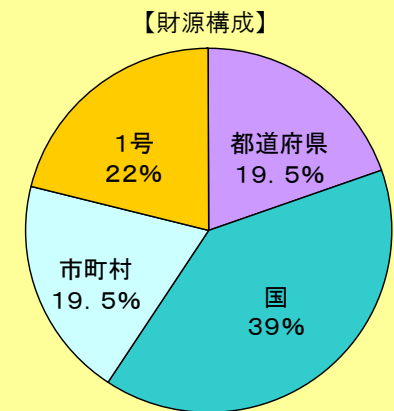
○地域支援事業の財源構成(平成27年度以降)

介護予防・日常生活支援総合事業



○ 費用負担割合は、居宅給付費の財源構成と同じ。

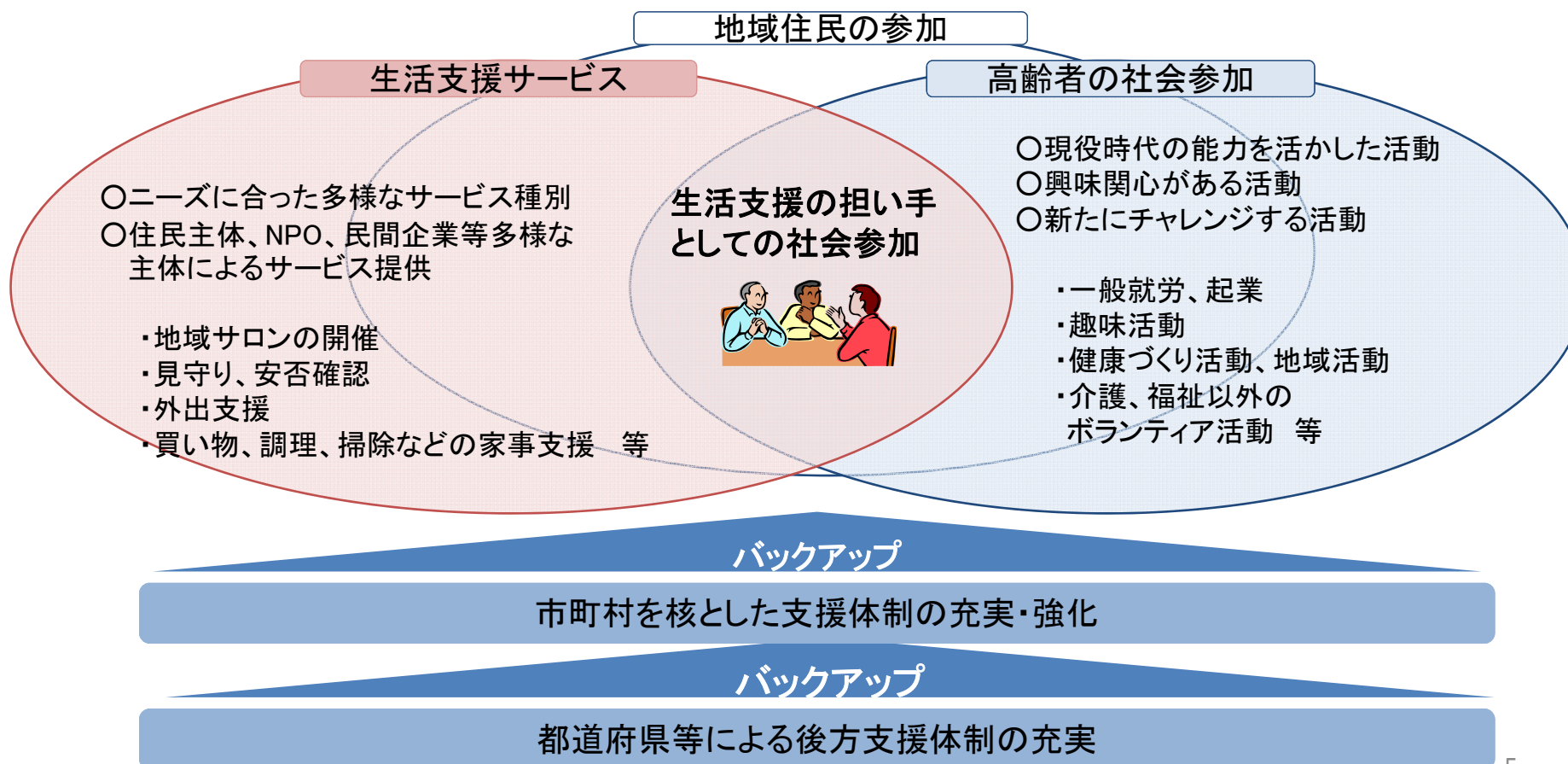
包括的支援事業・任意事業



○ 費用負担割合は、第2号は負担せず、その分を公費で賄う。
(国：都道府県：市町村＝2：1：1)

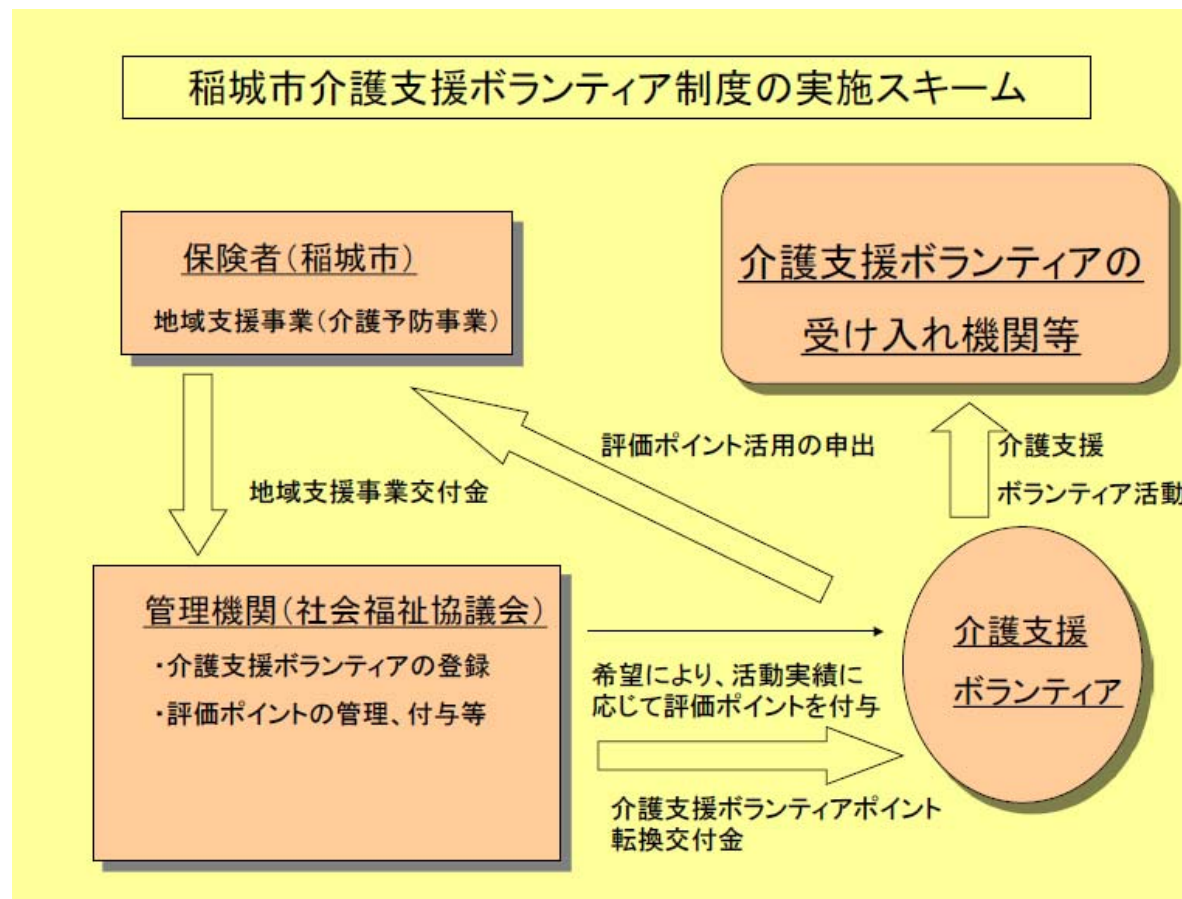
生活支援サービスの充実と高齢者の社会参加

- 単身世帯等が増加し、支援を必要とする軽度の高齢者が増加する中、生活支援の必要性が増加。ボランティア、NPO、民間企業、協同組合等の多様な主体が生活支援サービスを提供することが必要。
- 高齢者の介護予防が求められているが、社会参加・社会的役割を持つことが生きがいや介護予防につながる。
- 多様な生活支援サービスが利用できるような地域づくりを市町村が支援することについて、制度的な位置づけの強化を図る。
具体的には、生活支援サービスの充実に向けて、ボランティア等の生活支援の担い手の養成・発掘等の地域資源の開発やそのネットワーク化などを行う「生活支援サービスコーディネーター」の配置などについて、介護保険法の地域支援事業に位置づける。



介護支援ボランティアポイント(稲城市、横浜市など)

- 介護予防等を目的とした、65歳以上の高齢者が地域のサロン、会食会、外出の補助、介護施設等でボランティアをした場合にポイントを付与。たまったポイントに応じて、商品交換、換金等を行うことにより、ボランティアの推進、介護予防の推進を図る制度。(介護保険の地域支援事業で実施)。
- 平成26年度では、約235の自治体で実施。



	付与ポイント数等(例)
A市	●付与ポイント数: 10～19回 1,000ポイント 20～29回 2,000ポイント ... 50回以上 5,000ポイント ●年間換金上限:5,000円
B市	●付与ポイント数:1回200ポイント ●年間換金上限:8,000円
C市	●付与ポイント数:1時間200ポイント ●年間換金上限:5,000円
D市	●付与ポイント数:1時間50ポイント ●年間換金上限:6,000円

地(知)の拠点大学による地方創生推進事業 ～地(知)の拠点COCプラス～ 文部科学省 地(知)の拠点

平成27年度予算額 44億円[新規](旧COC事業平成26年度予算額 34億円)

【背景・課題】

『人口減少が地域経済の縮小を呼び、地域経済の縮小が人口減少を加速させる』という負のスパイラルに陥ることが危惧されている。

地方／東京の経済格差拡大が、東京への一極集中と若者の地方からの流出を招いている。

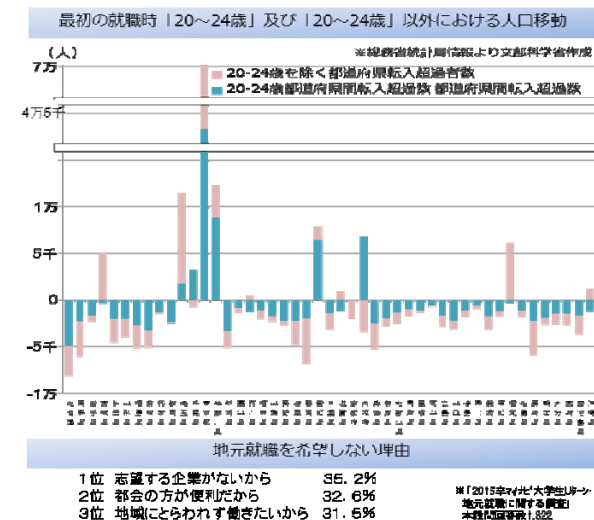
【事業概要】

地方の大学 … 地域の自治体や中小企業等と協働し、**地域の雇用創出や学卒者の地元定着率の向上に関する計画を策定**

東京等の大学 … **地方の大学や地方公共団体・中小企業等と協働し**、地方の魅力向上に資する計画を策定

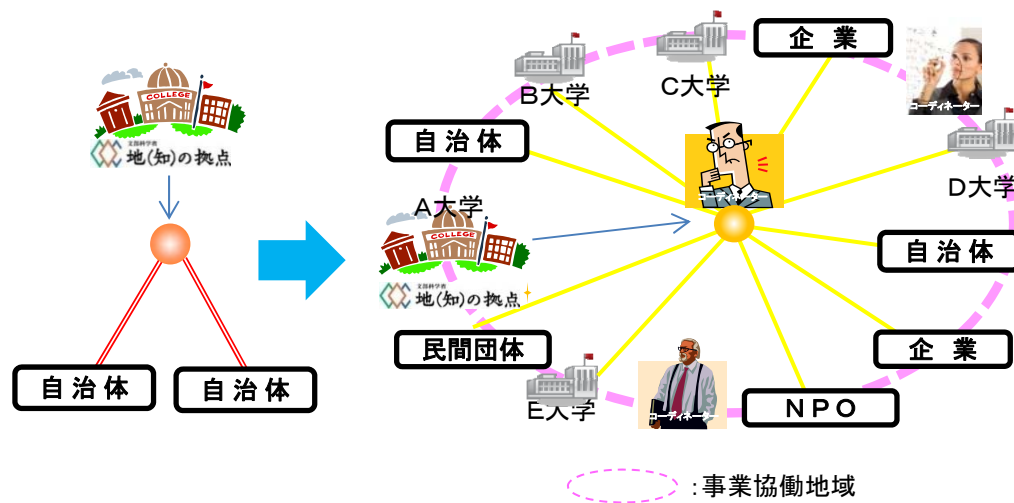
- 大学が、地域の各種機関と協働し、学生にとって魅力ある就職先を創出・開拓するとともに**地域が求める人材を育成するための教育改革を実行**
- **COC+推進コーディネーターを配置し、事業協働地域の連携強化や取組の進捗を管理**

⇒ 事業協働機関が設定した目標達成のため、大学力（教育・研究・社会貢献）を結集



【COCからCOC+へ】

COC+大学と事業協働地域の機関が協働し、地域が求める人材を育成し、若年層の地元定着を推進



①事業協働地域の産業活性化、人口集積を推進するため、大学群、自治体、企業等の課題（ニーズ）と資源（シーズ）の分析

②①を踏まえた雇用創出・就職率向上の目標値設定

③地域が求める人材養成のための教育プログラムを実施するために必要な人的・物的資源の把握

④教育プログラムの構築・実施

【大学】

- 地域特性の理解(地域志向科目の全学必修)
- 専門的知識の修得と地域をフィールドとする徹底した課題解決型学修による地域理解力と課題発見・解決能力の修得等

【地方公共団体・企業等】

- 実務家教員の派遣
- 財政支援
- フィールドワークやインターンシップ、PBL等を実施するための場の提供等

【成果】

- ・ 事業協働地域における雇用創出
 - ・ 事業協働地域への就職率向上
- ⇒ 若年層人口の東京一極集中の解消

大学を「地(知)の拠点(COC)」へ Center of Community

事業名称	地（知）の拠点整備事業（大学COC事業）	地（知）の拠点大学による地方創生推進事業
事業目的	地域のニーズと大学のシーズ（教育・研究・社会貢献）のマッチングによる地域課題の解決	地方の大学群と、地域の自治体・企業やNPO、民間団体等が協働し、地域産業を自ら生み出す人材など地域を担う人材育成を推進
最終目標	地域再生・活性化の核となる大学の形成	若年層人口の東京一極集中の解消
申請要件	①全学的な取組としての位置付けを明確化（学則等の位置付けなど） ②大学の教育研究と一体となった取組（全学生が在学中に一科目は地域志向科目を履修） ③大学と自治体が組織的・実質的に協力 ④これまでの地域との連携の実績 ⑤自治体からの支援の徹底-マッチングファンド方式-	大学COC事業の要件に以下を追加 ⑥自治体の教育振興基本計画や申請内容に係る自治体の基本計画等への申請大学の役割の記載 ⑦地域の複数大学、中小企業やベンチャー企業、NPO等との連携
成果指標	取組に対する連携自治体の評価	連携自治体にある企業等への就職率・雇用創出数 取組に対する連携自治体及び中小企業等の評価
予算	平成26年度 34億円 平成25年度 23億円	平成27年度予定額 44億円

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】

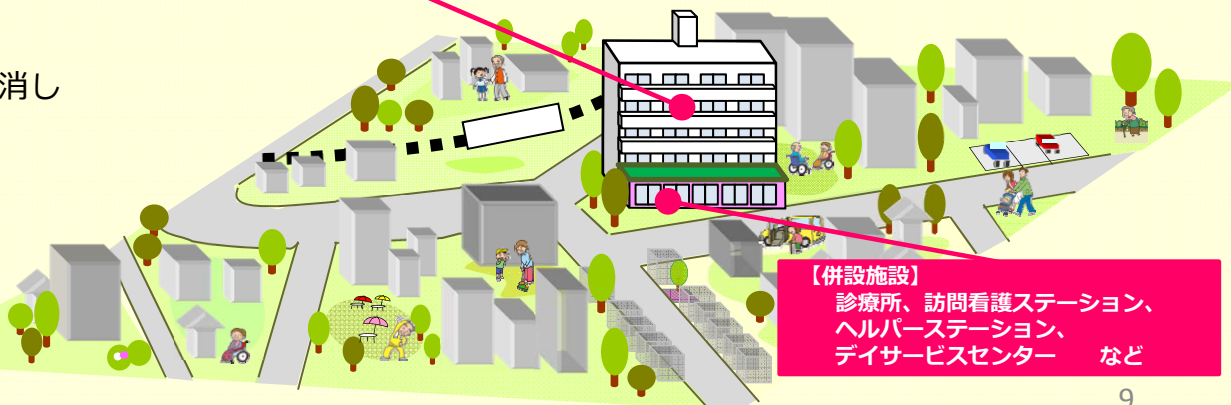
- ・報告徴収、事務所や登録住宅への立入検査
- ・業務に関する是正指示
- ・指示違反、登録基準不適合の場合の登録取消し

【入居者要件】

- ・60歳以上の者
又は要支援・要介護認定者 等

- ◎登録戸数：177,722戸
(2015年3月末現在)
- ◎最多居室（住戸）面積
18～25㎡未満：69.6%
25～30㎡未満：18.7%
30㎡以上：7.9%
- ◎単身入居者の割合
92.0%の物件において単身入居者が80%以上
- ◎要介護度別の入居者の構成比
自立（認定なし）：8.4%
要支援1・2：16.0%
要介護1・2：40.3%
要介護3～5：30.7%
- ◎入居者の年齢
65歳未満：2.3% 65～69歳：3.2%
70歳代：18.0% 80歳代：52.9%
90歳代：20.1%

サービス付き高齢者向け住宅



（資料）国土交通省「サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する検討会」資料、（一社）すまいづくりまちづくりセンター連合会「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」、平成26年度厚生労働省老人保健事業費等補助金（老人保健健康増進等事業分）「高齢者向け住まいが果たしている機能・役割等に関する実態調査」（株式会社野村総合研究所）及び（財）高齢者住宅財団「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」に基づき、内閣官房において作成。

サービス付き高齢者向け住宅の必須サービスの基準見直し(共同省令の改正)について

現行基準の問題点

状況把握サービス・生活相談サービスを提供する者は「原則として、夜間を除き、サービス付き高齢者向け住宅の敷地又は当該敷地に隣接する土地に存する建物に常駐」と規定されているため、

- ① 敷地又は当該敷地に隣接する土地において、常駐する場所が確保できない空家等の活用が困難。
- ② 具体的に求められるサービス内容が明記されていないことから、サービス提供の形骸化が懸念。

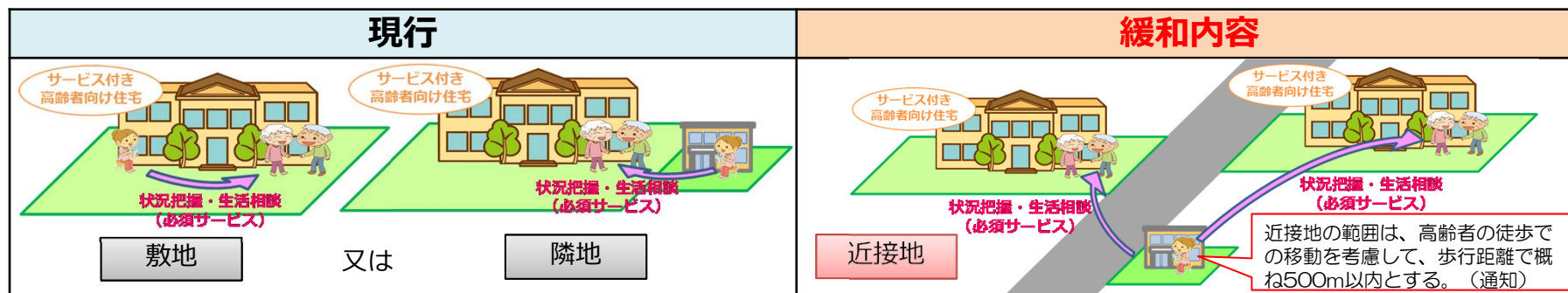
省令改正の概要

公 布：平成27年 3月27日
施 行：平成27年 4月 1日

① サービス提供者の常駐場所の緩和

(「地方への好循環拡大に向けた緊急経済対策」(H26.12.27閣議決定)への対応)

○敷地又は隣地に加えて、近接地への常駐を許容する。



空家を活用した分散型サービス付き高齢者向け住宅の供給促進

※分散型サービス付き高齢者向け住宅においても、登録は建築物ごとになる。

② 状況把握サービスの内容の明確化

適切な方法は、居住部分への訪問、電話、居住部分内での入居者の動体を把握できる装置による確認、食事サービス等の提供時における確認等、資格者が能動的に入居者の状況を把握する方法とする。(通知)

- 毎日1回以上、各居住部分への訪問その他の適切な方法により状況把握サービスを提供することを求める。
(近接地に常駐する場合において、入居者から居住部分への訪問を希望する旨の申出があったときは、訪問に限る。)

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（住宅セーフティネット法（※）第10条第1項）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

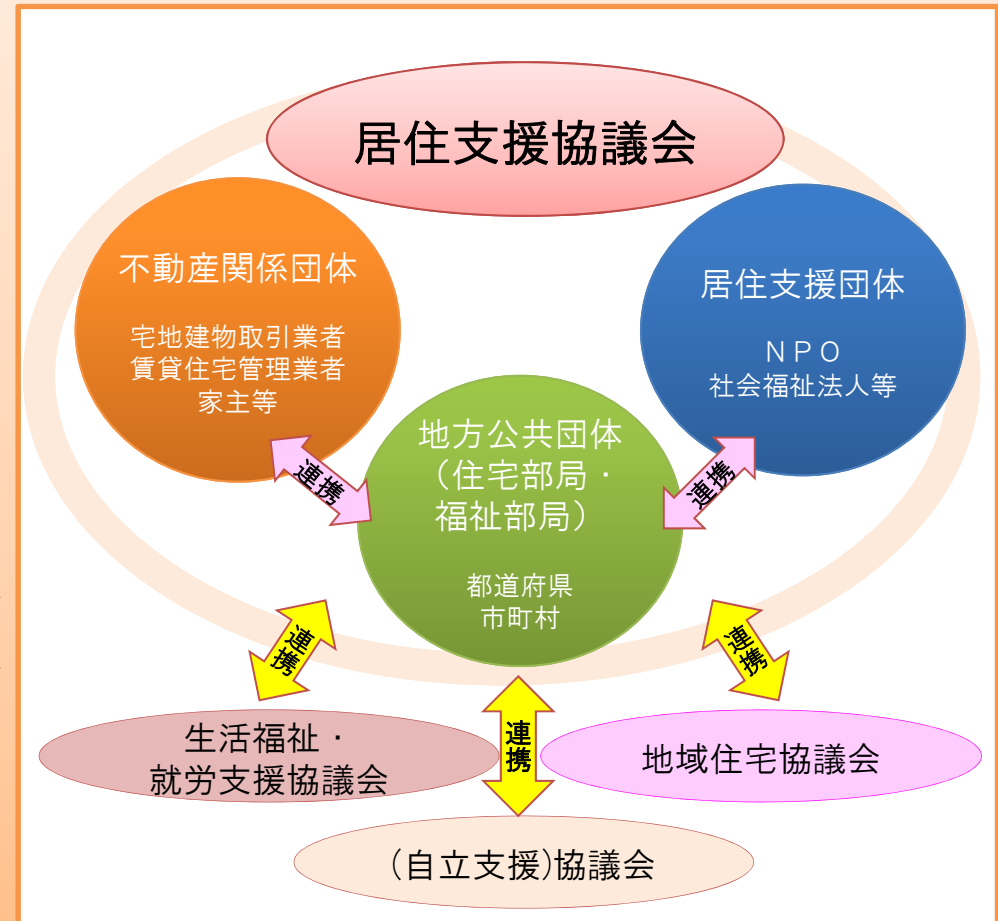
（3）設立状況

48協議会が設立（H27.3.26時点）[37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、京都府、京都市、大阪府、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、愛媛県、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

- ・ 予算額：H27年度 重層的住宅セーフティネット構築支援事業（2.3億円）の内数



長期優良住宅化リフォーム推進事業

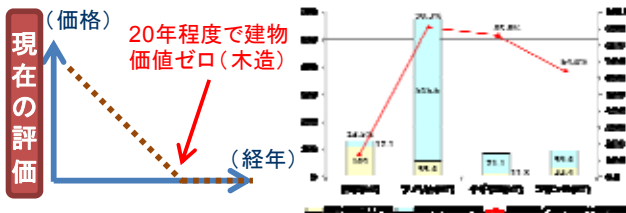
「長く使っていけるストックを壊さずにきちんと手入れして長く大切に使う社会」を構築するため、既存住宅の長寿命化に資するリフォームの先進的な取り組みを支援し、既存住宅ストックの質の向上及び流通促進に向けた市場環境の醸成を図る。

現状と課題

【既存住宅ストックの現状】

- ・耐震化されていない住宅: 約1,000万戸 (H20)
- ・断熱措置がとられていない住宅: 約2,000万戸 (H24)

- ・中古住宅の質に対する消費者の不安
- ・資産価値は20年でほぼゼロ
- ・欧米と比べて低い中古住宅流通シェア
(日本: 13.5%, アメリカ: 90.3%, イギリス: 71.1%, フランス: 59.4%)



目標

2020年までに、中古住宅流通市場やリフォーム市場の規模を倍増

(「日本再興戦略」・「中古住宅・リフォームトータルプラン」)

長期優良住宅化リフォーム推進事業

消費者の不安を解消するインスペクションや維持保全計画の作成の取り組みを行うことを前提に、長寿命化に資するリフォームの先進的な取り組みに対して支援を行う。

【補助率】1／3 【限度額】100万円／戸 等

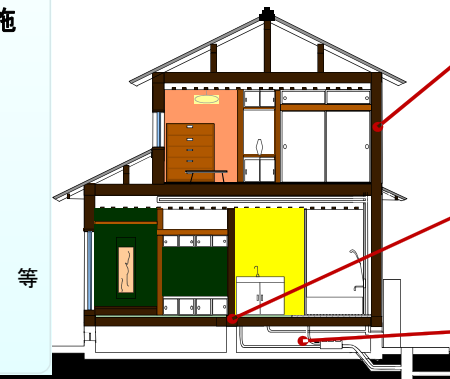
※国が広く提案を公募し、学識経験者による評価を経て、先進的な取り組みを採択し支援

○インスペクションの実施

○性能の向上

- ・耐震性
- ・省エネルギー性
- ・劣化対策
- ・維持管理・更新の容易性

○維持保全計画の作成



省エネルギー性

例) 外壁の断熱

外壁の断熱材充填

耐震性

例) 軸組等の補強

柱脚固定金物、
筋交いプレートの追加

劣化対策

例) 床下防湿・防蟻措置

防湿コンクリート下の
防湿シート敷込

効果

○住宅ストックの質の向上、長寿命化

○リフォーム市場の活性化と既存住宅の流通促進

住宅金融支援機構(JHF)による中古住宅取得・リフォームの支援

施策の概要

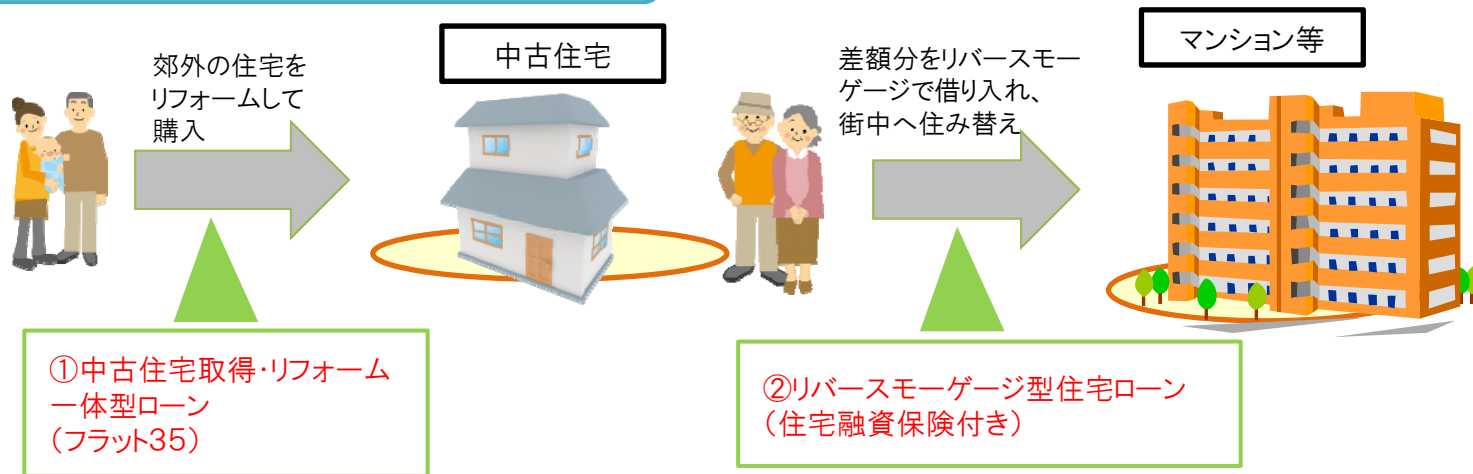
①中古住宅取得・リフォーム一体型ローン(フラット35)

- ・中古住宅の買主が購入に併せてリフォームを行う場合、現行のフラット35では「中古住宅の購入」に係る資金しか融資できていない。
- ・そこで、「中古住宅の購入と同時にを行うリフォーム」に係る資金もフラット35による融資の対象とし、民間金融機関では供給困難な長期・固定金利のリフォーム一体型ローンの供給を支援する。

②リバースモーゲージ型住宅ローン(住宅融資保険付き)

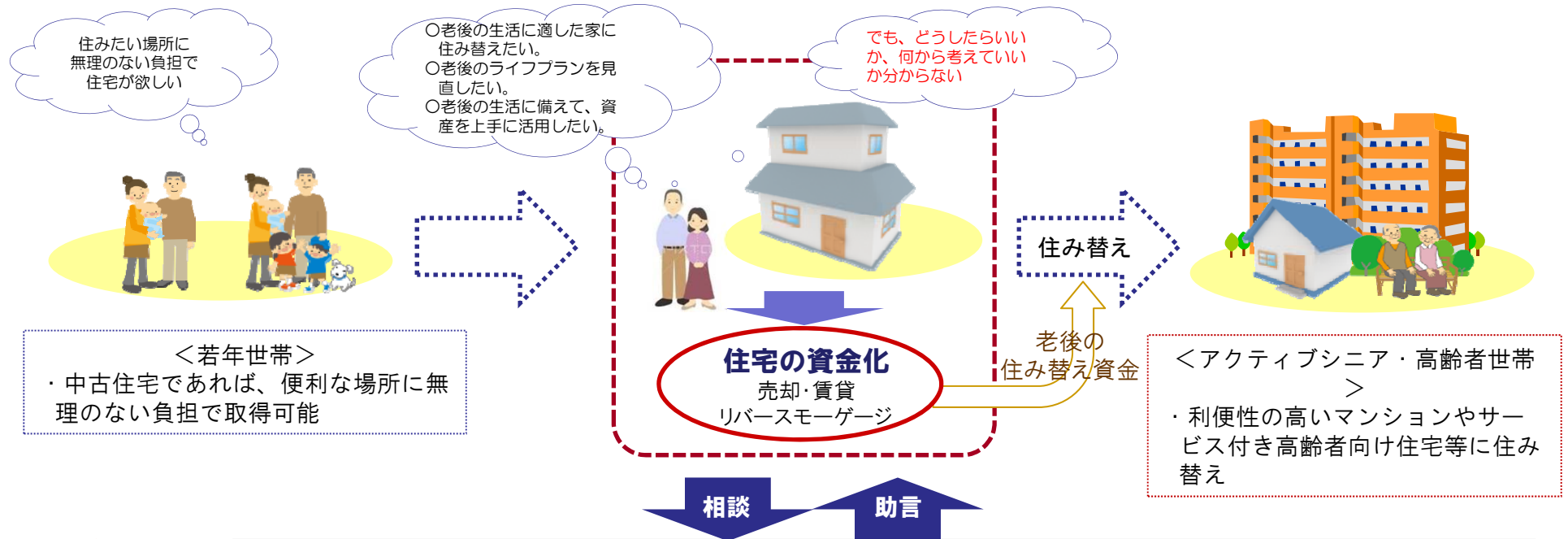
- ・JHFの住宅融資保険事業においては、既に民間金融機関のリバースモーゲージ型住宅関連ローンに付保しているところ、資金使途がリフォーム資金やサービス付き高齢者向け住宅の入居一時金に限定されている。
- ・資金使途を拡充し、高齢者が住宅を建設・購入する場合にも、住宅融資保険を付保する。

中古住宅活用・住み替えの促進のイメージ



アクティブシニア及び高齢者の住宅資産活用を促進するための相談体制の整備等

- アクティブシニア及び高齢者の住宅資産の活用に関し、相談体制の整備と専門家の育成を進めることで、住み替えを円滑化。
- アクティブシニア及び高齢者が所有する良質な住宅ストックの住宅市場への供給を促進し、中古住宅市場の活性化を図る。



体制整備
の支援

相談体制の整備

(FPを中核とし、税理士・弁護士等と連携)

- アクティブシニア及び高齢者の住宅資産活用に関する相談会・セミナーの実施
- 相談窓口の設置(生涯学習センター、病院、介護施設等との連携)



＜ファイナンシャル・プランナー＞

- ・資産運用の専門家として顧客のライフプランに合わせた資産運用プラン等を提案
- ・現状では、アクティブシニア及び高齢者の住宅資産活用に関する知識や経験は不十分

育成手法の
確立支援

住宅資産の活用に関する専門家の育成

(FPを対象とすることを想定)

- アクティブシニア及び高齢者の住宅資産活用の実務に関する研修プログラムの検討・実施

アクティブシニア及び高齢者の住み替えについて、アクティブシニア及び高齢者やその家族と信頼関係を築きながら、保有資産全体を考慮しつつ、医療や相続等高齢者特有の検討事項に配慮した住宅資産活用の提案ができる総合的な力を身につけるための研修を実施

インスペクションの活用による住宅市場活性化事業

現状・課題

インスペクションがリフォームや中古住宅流通の際に行われ、住宅情報が得られる機会が増えている中で、その結果が蓄積・活用されておらず、リフォーム市場や中古流通市場の活性化に寄与していない。

インスペクションの実施機会

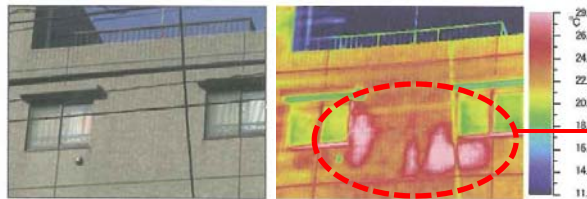


要求概要

- ①インスペクション技術の開発・高度化により簡便かつ正確に現況を把握できるようにするとともに、
- ②インスペクションによって得られた住宅情報を蓄積・活用するための仕組みを構築し、インスペクションの結果が計画的な維持管理や住まい手や住まい方に合わせたリフォームに活用され、また、売買時の価格への適正な反映等が市場で定着することを目指す。

1. インスペクション技術の開発・高度化：【補助率】定額

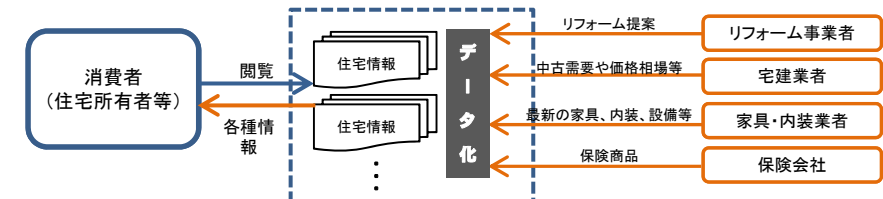
現況の把握が難しい住宅の部位や欠陥による不具合事象について、非破壊による検査技術等新たな技術開発や既存技術の高度化、これらの技術の活用を図る取組みを支援。



技術開発例：
赤外線サーモグラフィの解析
による断熱不良個所の把握

2. インスペクションによる住宅情報の蓄積・活用：【補助率】定額

住宅所有者が維持管理等に容易に活用でき、また、住宅所有者と多様な住宅関連ビジネスを繋ぐプラットフォームとしても利用できるよう住宅情報の整理・蓄積・活用のための取組みを支援



実施する

技術開発・高度化

- 非破壊により壁内や天井裏・床下等の現況を把握できる検査技術
- 事故事例の多い雨漏り等の検査技術 等

残す

簡易な住宅情報の蓄積

- 中古住宅流通において活用できる簡便な住宅情報を整理
- 様々な機会で見られる住宅情報をまとめて蓄積

使う

住宅情報の活用

- 住宅所有者による維持管理等での容易な利活用
- 住宅情報を活用した住宅関連ビジネスの育成
- 保険制度への適用 等

住宅ストック活用・リフォーム推進事業

中古住宅流通市場・リフォーム市場の20兆円までの規模倍増に向けて、消費者に対する相談体制の整備等により市場環境を整備するとともに、市場の活性化に資する民間の取組を支援する。

① 住宅消費者の相談体制の整備事業

- リフォームの専門家(弁護士・建築士)相談制度
- 地域におけるリフォーム等の相談体制の整備・強化



② リフォームの担い手支援事業

- 中小工務店等が連携して取り組む設計・施工基準の作成等のグループによる技術力向上等の取組を支援
- 消費者がリフォーム事業者の選定に参考となる情報提供の取組を支援(例:保険加入実績や過去の依頼者による評価等が掲載されたインターネットサイト)

③ 住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業

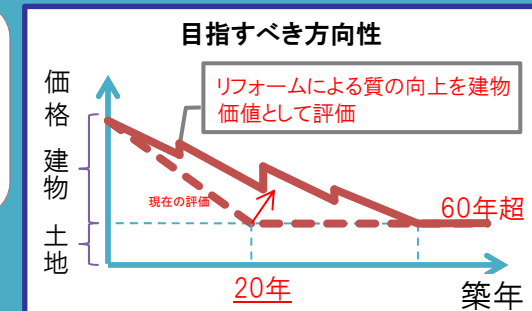
今後空き家の増加が見込まれる郊外型住宅団地における既存住宅の流通・活用促進に向けたモデル的な取組を支援

<補助対象>

- ・ 空家又は空家になることが見込まれる住宅の売買や賃貸化を促進するためのコーディネート業務(実態調査、権利者特定、住宅所有者の意向把握等) [定額]
- ・ 住宅ストックの劣化・不具合等の有無を把握するための建物調査(既存住宅インスペクション) [定額]
- ・ 売買又は賃貸化される住宅に係る耐震性・防水性・省エネ性又はバリアフリーに係る改修を含むリフォーム工事費 [補助率: 1/3、限度額100万円/戸]
- ・ 生活利便施設の改修等工事費 [補助率: 1/3、限度額500万円/施設]

④ 住宅リフォーム市場の環境整備を図る調査研究

リフォームによる住宅の質の向上を担保価値等に反映させるための評価手法の整備



リフォーム後の中古住宅の価値が評価されたローンの提供拡大・普及

住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業

概要

空き家が現に発生し、また、発生が見込まれる住宅団地において、既存住宅の流通促進等を通じた空き家の解消、地域の活力維持・再生を図るため、地方公共団体等の公的主体、民間事業者等が行うモデル的な取組を支援。

＜応募主体＞

住宅の流通・活用に関する知識・経験を有する宅地建物取引業者、地方住宅供給公社、NPO等又はこれらの者を構成員に含む協議会

＜補助対象＞

- ① 空き家又は空き家になることが見込まれる住宅の流通・賃貸化を促進するためのコーディネート業務に要する費用〔限度額2,000万円〕
- ② 既存住宅インスペクション費用〔限度額10万円/戸〕
- ③ 売買又は賃貸化される住宅に係る耐震性・防水性、省エネ性又はバリアフリーに係る改修を含むリフォーム工事費用〔補助率：1/3、限度額100万円/戸〕
- ④ 生活利便施設の整備費〔補助率：1/3、限度額500万円/施設〕

●対象地域イメージ

空き家が発生、又は発生が見込まれる住宅団地の区域を対象

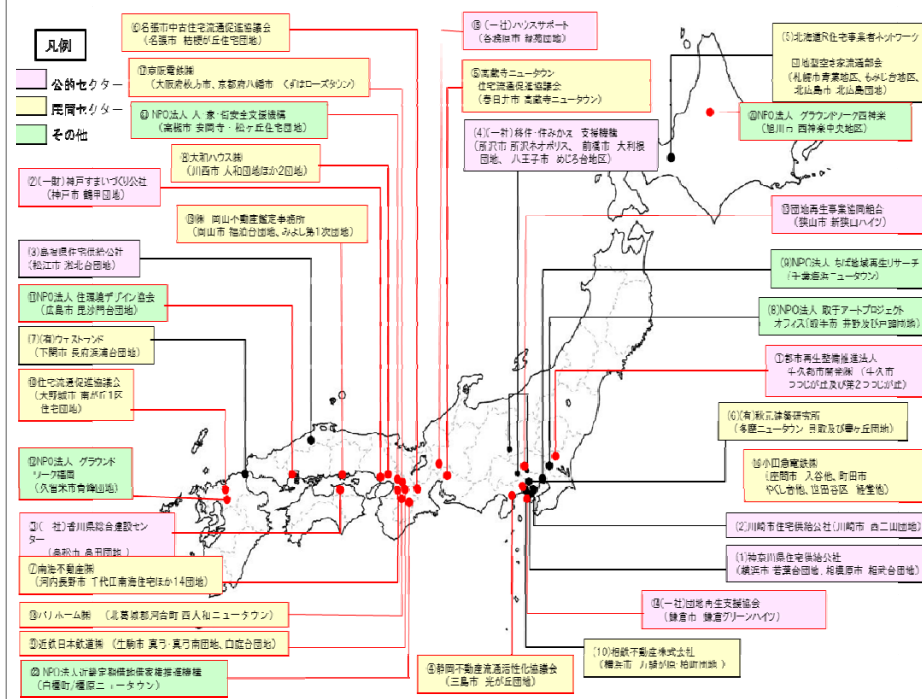


(H27.4時点)

平成25・26年度事業採択地区

H25年度採択事業：(1)～(10)

H26年度採択事業：①～②②



平成27年度の取り組みについて

- ・ 平成25年度に10地区、平成26年度に22地区の計32地区を採択済。
- ・ 平成27年度は既採択地区の継続の他、若干地区の新規採択を予定。
- ・ 今後、採択地区間の情報交換会やシンポジウム等を開催予定。

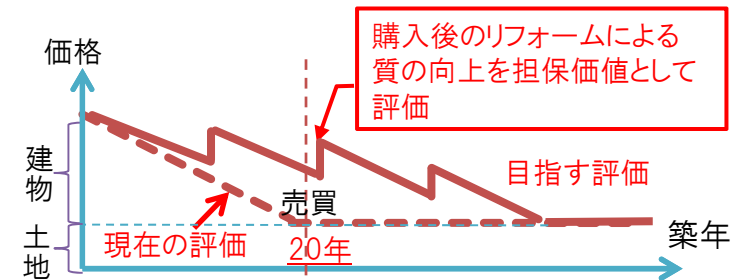
住宅リフォーム市場の環境整備を図る調査事業(参考:平成26年度実施状況)①

目的

中古住宅購入と同時にリフォームする者に対してリフォーム一体型ローンを融資する金融機関が実務上利用しやすい担保評価手法を整備することを目指し、「住宅リフォーム市場の環境整備を図る調査研究事業」を平成25年度から実施。

事業の概要

金融機関、シンクタンク等からなる協議会等が行う、リフォームによる住宅の質の向上を担保価値に反映させる評価方法を確立するための実証的な調査研究の事業を公募し、国が当該事業の実施に要する費用を補助。



平成26年度の実施状況

採択事業①:「リフォーム住宅ローン融資に係る担保評価手法及び評価体制の整備に関する調査研究事業」

○実施主体: リフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会

○構 成 員: (公社)日本不動産鑑定士協会連合会、(公社)東京都不動産鑑定士協会、西武信用金庫、世田谷信用金庫、(一社)リノベーション住宅推進協議会

○概 要: 1. (公社)日本不動産鑑定士協会連合会の提供するシステム査定(JAREA-HAS等)の利用により、不動産鑑定士の評価を金融機関の担保評価に活用する体制を整備する。
2. (公社)日本不動産鑑定士協会連合会の「住宅ファイル制度」を中古不動産取引市場に導入するための体制を整備する。
3. リフォームによる建物価格の増価や耐用年数の伸長等を把握するとともに、担保評価及び金融機関による融資審査にも活用可能な標準的なリフォームの見積書式を提案する。等



リフォームに係る標準的な見積書式や評価システムの利用により、金融機関がリフォーム済み中古住宅に対して融資しやすい体制を整備する。

住宅リフォーム市場の環境整備を図る調査事業(参考:平成26年度実施状況)②

採択事業②:「住宅リフォーム市場の整備に資する『マイホームリース』にかかる基盤的調査研究事業」

○実施主体: マイホームリース検討協議会

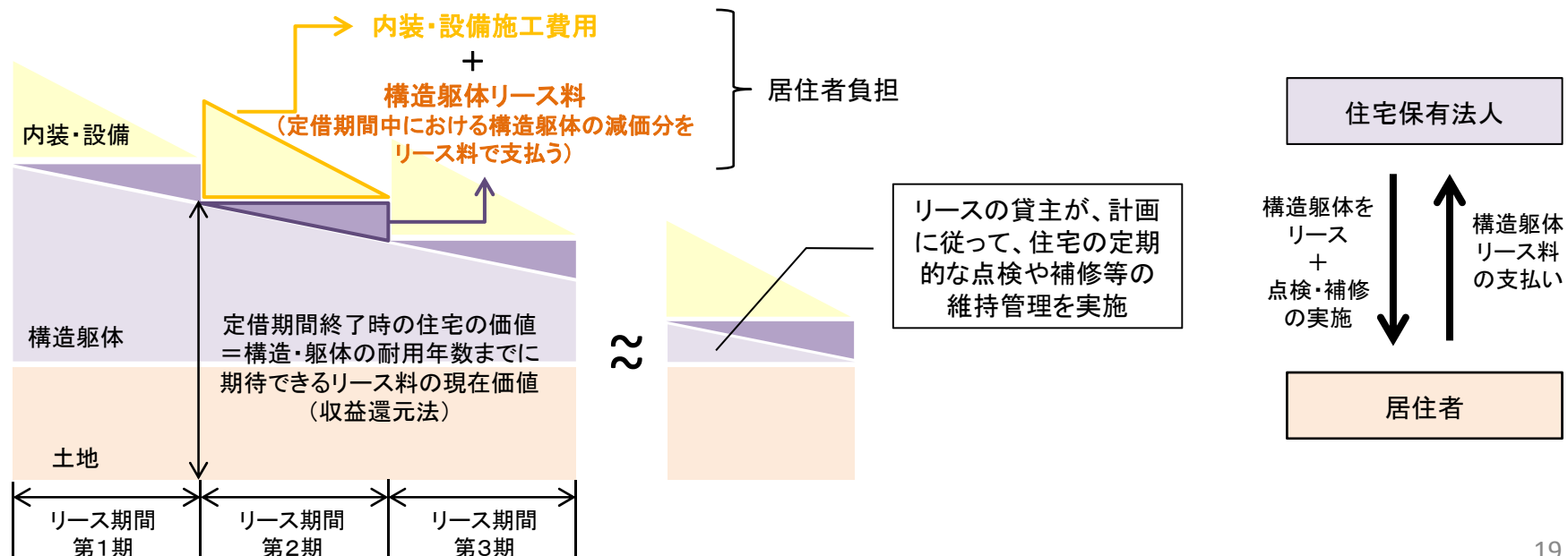
○構 成 員: (一社)移住・住みかえ支援機構、(一社)日本モーゲージバンカー協議会、(一財)建設物価調査会、地域共創ネットワーク(株)、優良ストック住宅推進協議会、(一社)JBN、立命館大学金融・法・税務研究センター

○概 要: 長寿命住宅について構造躯体と内装・設備に関する権利者を分離し、構造躯体に係る耐震性能や省エネルギー性能の向上、定期的な検査に基づく維持修繕を確実に実施することにより、物件の残存価値を確保する一方で、居住者が自己のライフステージに合わせた内装・設備を自ら施工し、定期借家制度を活用して償却期間に相応した期間、安定した居住権を確保することを可能にする「マイホームリース」制度の導入に向けた基盤的研究を行う。



- ・住宅の将来価値変動にかかるリスクが住宅ローンの借主(居住者)からリースの貸主に移転する。
- ・居住者は、ライフステージに合わせた内装・設備の施工費用と定期借家制度による構造躯体リース料を負担して安定した居住を確保。
- ・リースの貸主によって、住宅の定期的な点検や補修等の維持管理が計画に従って確実に実施される。

●「マイホームリース」制度のイメージ図



多世代交流型住宅ストック活用推進事業

背景

- 個人住宅の有効活用のためには専門家のサポートが必要
- 都市部では、不動産市場が成熟しているが、様々な事業者が消費者サービスを個別に展開
- 地方部・市場が活発でない都市部では、事業者の規模が大きくなり、消費者サービスを幅広く展開できない

事業内容と効果

地域における重要な資産である個人住宅が持続的に居住・利用されるよう、以下の取組を行う地方公共団体、民間事業者等により構成される協議会等に対し、その取組みに要する費用を支援

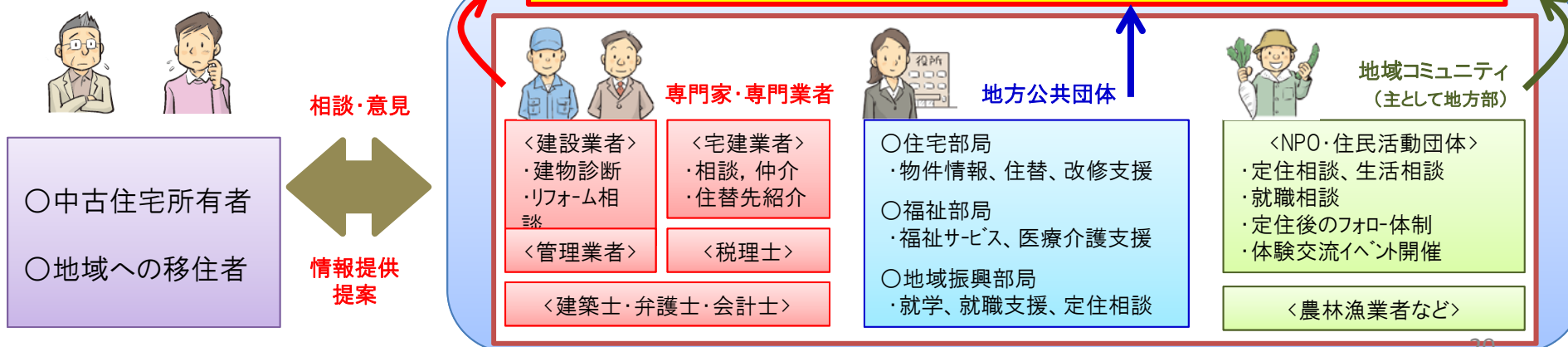
- ①流通、リフォーム、管理等に関する個人住宅の所有者及び住替え検討者の疑問・不安の解消とニーズに一元的に対応するため、**総合的な相談をワンストップで受け付ける体制整備**
- ②官・民・地域コミュニティが連携した特色ある有効活用事業を誘導するための個人住宅の有効活用に資する関連事業間の総合調整や住宅の管理活用に係るモデル的な取組

【期待される効果】

- 多世代の住替え促進、移住・二地域居住等の多様なライフスタイル促進
- 地域事業者のビジネス機会の創出

➡ **移住・住替え・多世代交流を通じて地域活性化に寄与**

<事業イメージ>



サービス付き高齢者向け住宅の情報提供システム

登録事業者について

※登録は建物毎に行う。5年毎の更新制。

- 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） ○（委託の場合は）受託者の氏名・名称 / 住所
→安否確認、生活相談、食事提供、介護、家事、健康管理
- 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>

介護サービス情報の公表制度の仕組み(全体像)

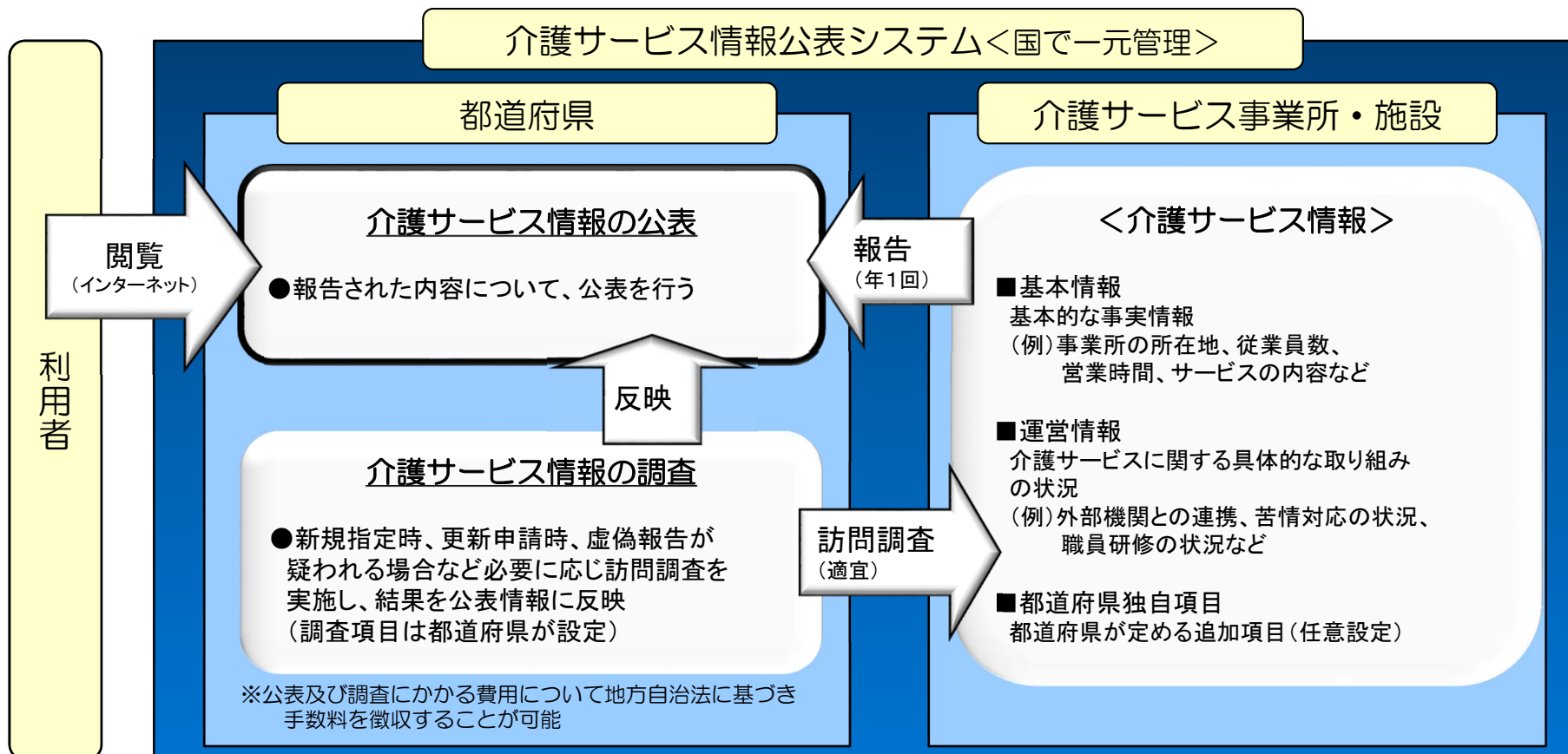
【概要】

○利用者が介護サービスや事業所・施設を比較・検討して適切に選ぶための情報を都道府県が提供するもの

【ポイント】

○介護サービス事業所は、年一回、直近の介護サービス情報を都道府県に報告

○都道府県は、事業所から報告された内容についてインターネットで公表。また、報告内容について調査が必要と認める場合、事業所・施設に対して訪問調査を実施



高齢者住まい法による保全措置

高齢者住まい法第7条第1項第8号において、サービス付き高齢者向け住宅の登録基準として、家賃等の前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が返還債務を負うこととなる場合に備えて、必要な保全措置が講じられるものであることが定められている。

必要な保全措置

- 大臣告示により、必要な保全措置として次のいずれかの契約を締結することを求めている。

	契約の相手方	契約の内容
①	- 銀行、信託会社、信用金庫、農林中央金庫、商工組合中央金庫、信用協同組合で出資の総額が5千万円以上であるもの - 労働金庫 - 宅地建物取引業法第41条第1項第一号の国土交通大臣が指定する者	登録事業者が家賃等の前払金の返還債務を負うこととなった場合において当該銀行等がその債務のうち保全金額(※1)に相当する部分を連帯して保証することを委託する契約
②	保険事業者	登録事業者が受領した家賃等の前払金の返還債務の不履行により入居者に生じた損害のうち当該返還債務の不履行に係る保全金額(※1)に相当する部分を当該保険事業者がうめることを約する保証保険契約
③	信託会社等（信託会社及び信託業務を営む金融機関をいう。）	保全金額(※1)につき家賃等の前払金を支払った入居者を受益者とする信託契約
④ (※2)	一般社団法人又は一般財団法人で高齢者の福祉の増進に寄与することを目的として設立されたもの	家賃等の前払金について登録事業者が返還債務を負うこととなる場合に備えた保全のための契約

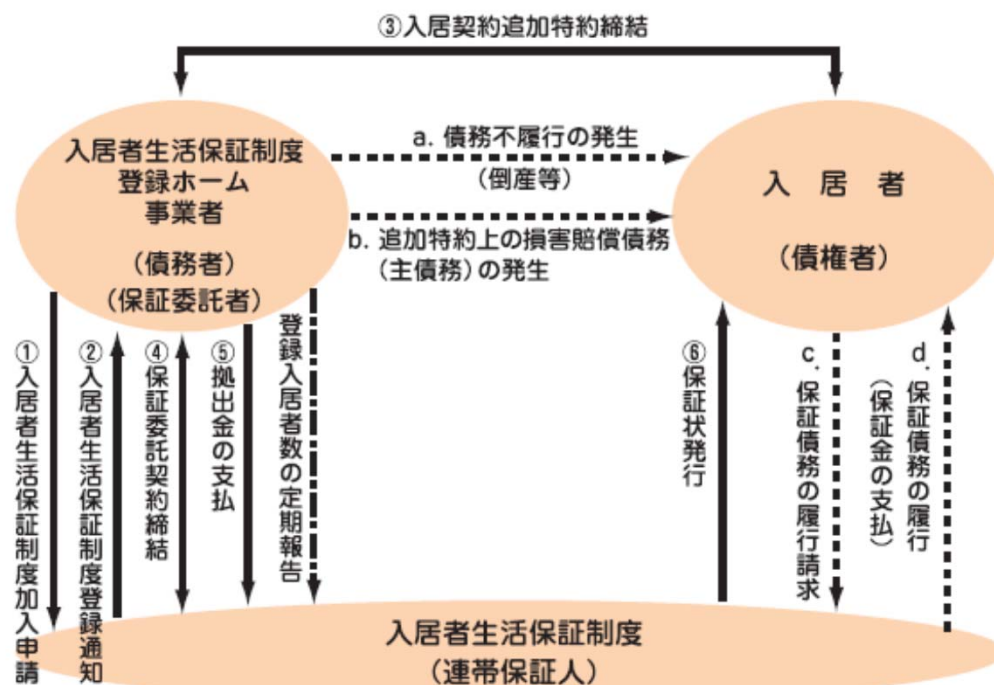
(※1) 保全金額とは、家賃等の前払金のうち家賃等の前払金の算定の基礎として想定した入居者が入居する期間のうち残存する期間に係る額又は5百万円のいずれか低い方の金額以上の金額をいう。

(※2) ①～③に準ずるものとして都道府県知事が認めるものに限る。

(公社)全国有料老人ホーム協会における取組

- (公社) 全国有料老人ホーム協会においては、事業者の万一の倒産等により、ホームから全入居者が退去せざるを得なくなり、かつ入居者から契約が解除された場合に、登録された入居者へ500万円の保証金を支払う制度（入居者生活保証制度）を運用している。
- また、協会に登録しているホームが、経営危機や天災等によりサービス提供が著しく困難になった場合に、職員の派遣等により入居者の生活と事業者の運営をサポートする制度（入居者生活支援制度）を運用している。
- さらに、事業者より倒産等の連絡があった際には、会員の事業者に照会し、事業の引き続き先の確保に努めている。
- なお、本制度は、(公社) 全国有料老人ホームが、会員の有料老人ホームを対象に実施している制度である。

入居者生活保証制度の仕組み



入居者生活支援制度の実施状況

東日本大震災の際に、被災したホームと入居者の支援のため救援物資の提供等を実施



出典：(公社)全国有料老人ホーム協会HP等