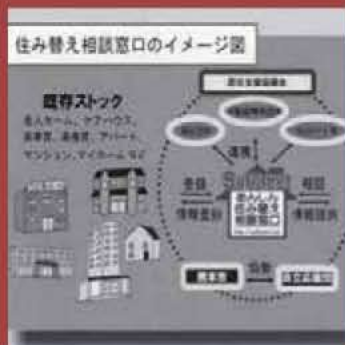


高齢者の住まい・住み替えに関する 相談・情報提供マニュアル



国土交通省 住宅局 安心居住推進課

はじめに

●高齢者の住まいに関する相談・情報提供業務の必要性

少子高齢化・核家族化の進展により高齢者のみの世帯が増加し、サービスやケアのついた高齢者向けの住まいや施設に住み替えるといった住み替えニーズが顕在化してきています。その一方で、高齢者向け住宅・施設には多様な種類があり、高齢者やその家族にとって、個々の住宅・施設の内容やサービス、費用等を正確に把握することは難しく、自らの身体状況、経済状況等のニーズに合った住まいを選択することが困難な面があります。

こうしたなか、従来の高齢者向け賃貸住宅の情報提供の仕組みであった「高齢者円滑入居賃貸住宅」「高齢者専用賃貸住宅」等の制度を一本化し、「サービス付き高齢者向け住宅」制度を創設すること等を内容とした改正高齢者住まい法が、平成23年4月28日に公布され、10月20日に施行されました。このサービス付き高齢者向け住宅は、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供するものです。

このような高齢者が安心して暮らすことができる住まいを確保していくことと併せ、高齢者が住まいの情報を正確に理解し、適切な住み替えを行うことのできるよう体制を整えることが大変重要です。すなわち、身近な相談機関や窓口等において、住み替えを希望する高齢者のニーズを的確に把握し、各種の高齢者向け住宅・施設の解説や選択のアドバイス、一次情報の提供や担当窓口の紹介等、相談業務を適切に行うことが求められます。

●このマニュアルの目的と使い方

このマニュアルは、高齢者の相談を受けることが多い行政機関や地域包括支援センター等の職員の方々が、相談を受けたときに利用したり、居住支援協議会等の組織において高齢者の住み替え相談窓口を立ち上げる際に、相談員の研修資料などに利用していただくことを目的として作成しました。高齢者の住み・住み替えに関する相談業務について、高齢者住宅や施設の制度等に精通していない方であっても、相談者のニーズに応じた適切な情報提供やアドバイスが行えるよう、相談業務への取り組み方、進め方などの対応方法や制度等に関する情報等を整理しています。

高齢者の相談は、高齢者住宅や施設だけの内容にとどまらず、生活支援や介護・医療サービスへのニーズ、老後の生活設計などの経済面、さらに身寄りがいない場合の成年後見制度や身元引受人など、さまざまな分野の内容が関わってくるものが少なくありません。このマニュアルでは、それらの内容について基礎的な知識を得るための資料を掲載していますが、実際の相談に対応する上では、さまざまな分野の関連部署や外部の専門機関等との連携を深めネットワークづくりを行い、高齢者の抱える課題に応じて適切な機関につなぐ体制づくりを行うことが大変重要です。このマニュアルでは、そういった連携体制づくりに関わる支援機関の例や、連携事例も掲載していますので、地域の実情や相談機関の目的などに合わせて参考にしてください。

なお、本マニュアルの作成にあたっては、相談・情報提供の連携事例に掲載させていただいた 6 機関の方々をはじめ、高齢者の住まい・住み替え相談に関わる多くの機関の方々にヒアリング調査をさせていただきました。この場を借りて厚く御礼を申し上げます。

平成 24 年 3 月

国土交通省住宅局安心居住推進課

【本マニュアルの構成】

I. 相談・情報提供マニュアル

1. 高齢者の住まい・住み替え相談とは

高齢者の住まい・住み替え相談を行う相談員の役割、心得および、知っておきたい知識・情報の概要を解説しています。

2. 相談業務の準備

相談において基本となる高齢者の住まい・住み替えニーズや高齢者向け住宅・施設の種類と特徴および、相談に必要な情報の収集について整理しています。

3. 実際の相談の進め方

住まい・住み替え相談の一般的なプロセスに沿って、相談員が支援すべき項目や注意事項等を整理しています。

II. 相談・情報提供の実施体制について

1. 相談・情報提供の連携体制づくり

高齢者の住まい・住み替え相談に関わる多様な機関やその連携について、整理しています。

2. 公的主体の関わる相談窓口と連携体制（事例）

行政と民間、福祉関係機関と不動産仲介業者など、複数の機関が連携して高齢者の住まい・住み替え相談を実施している 6 つの事例を掲載しています。

III. 資料編

1. 高齢者の人口・世帯の状況

2. 高齢者の介護・医療

3. 高齢者の住まい

4. 高齢期の生活設計

5. 住み替えや居住継続を支援する制度等

目 次

I. 相談・情報提供マニュアル

1. 高齢者の住まい・住み替え相談とは	1
(1) 相談業務の概要と相談員の役割	1
(2) 相談員の心得	2
(3) 相談員が知っておきたい知識・情報	2
2. 相談業務の準備	3
(1) 高齢者の住み替えニーズを理解する	3
(2) 高齢者向け住宅・施設の種類と特徴を知る	5
(3) 地域の高齢者向け住宅・施設等の情報を収集する	10
(4) 地域の高齢者に関連する制度や専門機関の情報を収集する	12
3. 実際の相談の進め方	16
(1) 相談業務のプロセス	16
(2) 相談の進め方	17
① ニーズ・条件を整理する	17
② 住み替え方針設定に係る基本的な情報提供を行う	20
③ 住み替え先の検討を支援する	22
④ 住み替えの実行を支援する	26
⑤ 住み続けるためのアドバイス・支援を行う	36

II. 相談・情報提供の実施体制について

1. 相談・情報提供の連携体制づくり	37
2. 公的主体の関わる相談窓口と連携体制（事例）	38
事例 1 神戸市すまいの安心支援センター すまいるネット	39
事例 2 世田谷区住まいサポートセンター	43
事例 3 あんしん住まいサッポロ	47
事例 4 セーフラネット あんしん住み替え相談窓口	51
事例 5 あんしん生活支援センター（高齢者住宅相談支援事業等）	57
事例 6 品川区協働事業 住み替え相談センター	62

Ⅲ. 資料編

1. 高齢者の人口・世帯の状況	67
2. 高齢者の介護・医療	69
(1) 介護保険制度	69
(2) 地域包括支援センター	75
(3) 医療制度	77
3. 高齢者の住まい	83
(1) 高齢者の住まいの現状と課題	83
(2) 高齢者向け住宅・施設の種類	85
①特別養護老人ホーム／②養護老人ホーム／③軽費老人ホーム／④ケアハウス、都市型軽費老人ホーム／⑤有料老人ホーム／⑥認知症高齢者グループホーム／⑦生活支援ハウス／⑧老人保健施設／⑨介護療養型医療施設／⑩シルバーハウジング／⑪サービス付き高齢者向け住宅／その他（公営住宅、UR賃貸住宅）	
(3) 有料老人ホーム	96
(4) サービス付き高齢者向け住宅	99
4. 高齢期の生活設計	104
(1) 高齢者世帯の保有資産および月々の費用の状況	104
(2) 現住宅の活用（賃貸・売却）	105
5. 住み替えや居住継続を支援する制度等	108
(1) 住み替え支援	108
(2) 居住継続の支援	111
①住宅改修に関する支援制度／②生活費用・資金に関する制度／③権利擁護に関する制度	
(3) 住宅セーフティネットに関する取り組み	120
①住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）／	
②高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）	

1. 高齢者の住まい・住み替え相談とは

(1) 相談業務の概要と相談員の役割

住み替えを考える高齢者やその家族の多くは、高齢者向け住宅・施設にどのような種類や違いがあるのか分らず、また、自らの経済的な条件や身体状況、将来的な見通しなどを客観的に判断できないまま、不安を抱いて漠然と住まい探し始めることも多い。

そこで相談員には、相談目的・ニーズを聞き取り整理した上で、個別のニーズに応じた適切な情報提供を行うなど、個々の相談に丁寧に応じることが求められる。また、高齢者等のニーズがはっきりしてきた段階では、その内容に応じて適切な専門機関等につなぐ役割が大変重要である。

●相談目的・ニーズの把握

- ・相談者の生活課題を整理し、相談目的・ニーズを把握する

●情報提供

- ・住み替えに必要な知識や高齢者向け住宅・施設についての情報を正確に伝える
- ・複数の選択肢を相談者に提示し、その選定支援を行う

●専門機関等の紹介

- ・ニーズの内容に応じて、より詳細な情報提供、あるいは専門的・個別的な情報提供・支援を行うことができる専門機関等につなぐ

相談員の役割		留意点
相談目的・ ニーズの把握	ヒアリング	<ul style="list-style-type: none"> ○相談者の立場になり、誠意をもって対応すること ○相談者の話をきちんと受け止めること ○相談目的やニーズを確認すること ○相談者の身体状況、生活状況等を的確に把握すること
	条件整理	<ul style="list-style-type: none"> ○生活課題や希望する住まいの条件を抽出・整理すること ○ニーズに応じた選択肢を紹介すること ○考えを押し付けないようこころがけ、選択に係る決断は相談者自らが行うようすること ○知り得た個人情報の秘密保持を厳守すること
情報提供	高齢者向け 住宅・施設の 情報提供	<ul style="list-style-type: none"> ○地域にある紹介可能な住宅・施設の情報収集を行うこと ○ニーズに応じた情報を提供すること（条件に合致した物件候補の提示）
	制度・施策の 情報提供	<ul style="list-style-type: none"> ○居住支援や生活支援に関連する制度・施策の情報収集を行うこと（住宅部局、福祉部局）等） ○ニーズに応じた情報を提供すること
	住宅・施設の 検討の進め方の アドバイス	<ul style="list-style-type: none"> ○契約にいたるまでのプロセスと留意点についてアドバイスを行うこと ○相談者の希望に応じた物件候補の提示、情報収集のアドバイスを基本とし、特定の住まいや施設を紹介しないこと
専門機関等の紹介		<ul style="list-style-type: none"> ○より詳細な情報や、より専門的・個別的な情報の提供は、専門相談機関に委ねること
その他		<ul style="list-style-type: none"> ○積極的な情報収集を図ること ○関係機関との緊密な連携に努めること

(2) 相談員の心得

●よき聞き手、理解者となる

- ・相談者の立場になり、一緒に考える真摯な対応を心がける
- ・相談者が話したことは必ずいったん受けとめ、聴き上手になる
- ・相談者に不快感や緊張感を与えないよう留意する
- ・相手の発言内容がよくわからない場合は、そのまま放置せずきちんと尋ねる

●指導的でなく援助者になる

- ・相談者には自分の考え方を押し付けない
- ・決定するのはあくまで相談者であり、相談者の方向付けを手伝うという心構えで接する

●個人情報の秘密保持を堅守する

- ・知り得た個人情報等の秘密保持を堅守する

●情報収集とともに、関係機関・窓口とのネットワークづくりに努める

- ・常に情報収集に意欲的に取り組む
- ・相談員相互のチームワークを大切にする
- ・多様な専門機関等の関わりが必要であり、関連機関・窓口との連携を大切にし、ネットワークづくりに努める

(3) 相談員が知っておきたい知識・情報

●高齢者に関する基礎知識

- ・高齢者の人口・世帯や住まいの現状
- ・高齢者の心身状態や経済事情等

●高齢者向け住宅・施設について

- ・高齢者向け住宅・施設の種類とその特徴
- ・高齢者の住み替えや居住継続を支援する制度等

●高齢者の介護・医療について

- ・介護保険制度、介護・福祉サービスの概要
- ・高齢者に関わる医療制度の概要

●住まい・住み替え相談のプロセス

- ・住まい・住み替え相談のポイント
- ・入居までの一般的なプロセス

●地域の高齢者向け住宅・施設、福祉施策、専門相談機関等

- ・地域の高齢者向け住宅・施設の概要と供給動向
- ・地域の福祉施策等の概要
- ・各種専門相談機関（行政窓口を含む）の概要と連絡先

2. 相談業務の準備

(1) 高齢者の住み替えニーズを理解する

住み替えを希望する相談者は、現状に様々な不安があるため、より安心できる生活を求めて行動を起こそうとしている方たちが多い。そのため、相談員は、相手の話をよく聞き、整理し、現在の暮らしの中で何が課題なのか、相談目的とニーズは何なのかを明確にする必要がある。また高齢者の住み替えにおいては、現在のニーズや課題だけでなく、ヒアリングにより将来的な生活も見据えたニーズや課題を捉えた上で住み替え先を検討することが求められる。

以下、高齢者の住み替え方針の検討にあたって、整理すべき項目とその例をあげる。

① 高齢者の住み替えニーズの要因

住み替えニーズにはさまざまな要因があり、複数の要因が重なっていることも多い。

●住み替えニーズの要因（一般的な例）

<経済的な問題など>

- ・退職や働けなくなったなど経済状況が変化したので、家賃の安いところに住み替えたい
- ・現在の住まいから立ち退きを迫られており民間賃貸住宅で住み替え先を探しているが、高齢者であることを理由として入居を断られる

<現住宅が住みにくい>

- ・現住宅が広すぎるなどにより、掃除や修繕、庭の維持管理が大変になった
- ・アパート・マンションの上階に住んでいるが、足が弱ったため階段の上り下りが大変になった
- ・現住宅のつくりがバリアフリーでないため、介護を受ける（行う）のが大変

<1人で住むのが不安>

- ・1人で住むのが不安になったので、管理人がいるなど安心がついている住宅に住み替えたい
- ・1人で住むのが不安になったので、子ども世帯・親族の近くに住みたい（子ども世帯が親を呼び寄せたい）

<介護が受けられる住まい>

- ・今は元気だが将来のため、必要になった時に介護を受けられる住まいに住み替えたい
- ・介護が必要になったので、介護を受けられる住まいに住み替えたい

② 現住宅に住み続けるか、住み替えか

高齢者の状況によっては、介護度が軽いうちは必ずしも「住み替え」ではなく、必要な住宅改修を行い、介護保険サービスを利用しながら自立して「住み続ける」選択も考えられる。ただし、介護度が重くなると、介護保険の自己負担以外の自費でのサービス利用や家族による支援を必要とするケースが多くなることも考えておくことが大切である。

●現住宅に住み続けるための条件（一般的な例）

<住宅の条件>

- ・高齢期（自立⇒要支援⇒要介護）にも住み続けることが可能なようなバリアフリー等の性能を有しているか、またはリフォーム等によりバリアフリー化が可能であるか。

<家族の条件>

- ・高齢期に同居する者や家族等からの支援が受けられる状況にあるか。

<経済的な条件>

- ・高齢期の経済的な生活設計（資産及び年金等の収入と居住費、生活費等の支出とのバランス）が成り立っているか。

<地域の条件>

- ・地域コミュニティの中で交流があり、地域の医療福祉体制が充実し、日常生活の利便性が良いか。

③ 住み替えのタイミング、住み替え先でいつまで住むか

高齢期の住み替えを検討する場合、住み替えのタイミングや住み替え後の居住継続をどこまで考えておくかによって、住み替え先の条件は異なる。

●住み替え時期・住み替え後の居住継続へのニーズ（例）

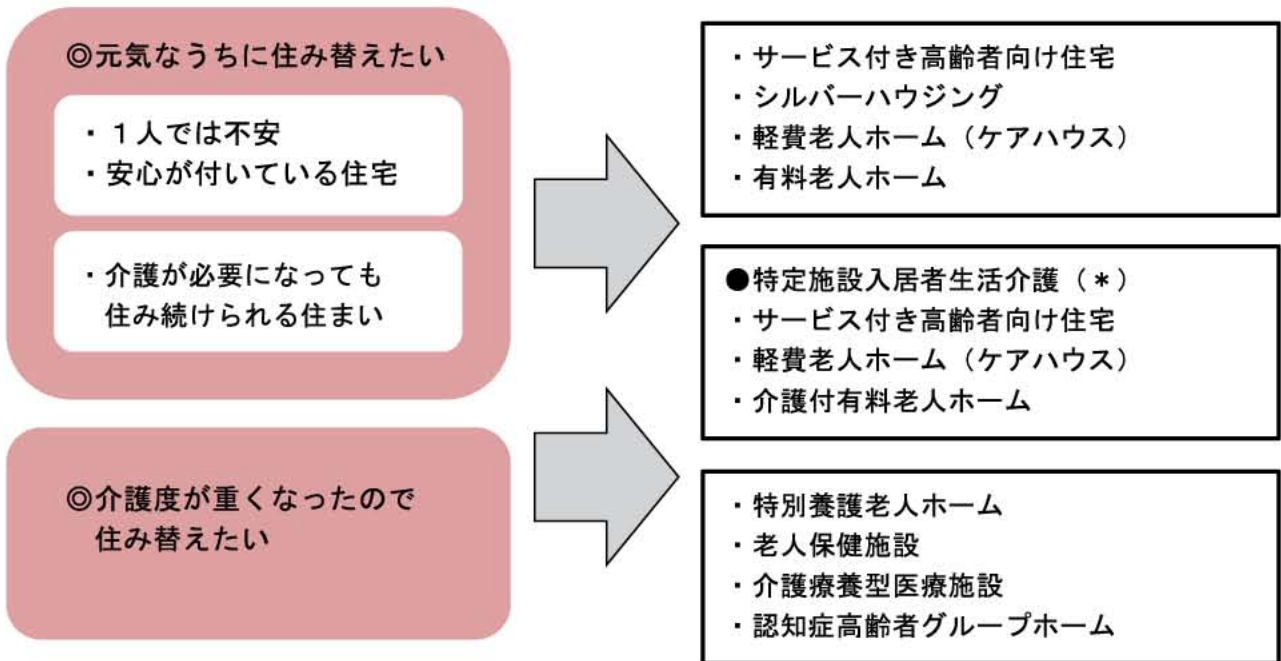
- ・夫婦2人で住み替え、1人になった時にも住み続けられる住まい
- ・元気うちに住み替え、将来介護が必要になった時にも住み続けられる住まい
- ・元気うちに住み替え、介護が必要になった時には住み替え先があること
- ・介護が必要になって住み替え、最期まで住み続ける

(2) 高齢者向け住宅・施設の種類と特徴を知る

① 主な高齢者向け住宅・施設の種類と概要

高齢者向け住宅・施設は、高齢者の生活に合わせて、住宅のハード面ではバリアフリー等の配慮を行い、ソフト面では生活支援サービスや介護サービスを受けられるようにしたものであるが、その内容は住宅・施設の種類によって大きく異なり、また同じ種類の住宅・施設の中でも、幅広い内容を持つものがある。

■ 住み替えのタイミングや介護の必要度からみた高齢者向け住宅・施設のイメージ



* 特定施設入居者生活介護

特定施設入居者生活介護とは、一定の介護・看護職員配置等の基準を満たし、都道府県や区市町村から特定施設入居者生活介護の指定を受けた施設や住宅において、直接、居住者に介護サービスを提供するというもの。

■主な高齢者向け住宅・施設の種類と概要

区分	名称	概要	主な入居時の要件 ○可 ×不可		入居時の費用	月額費用
			自立	要介護		
住宅	サービス付き高齢者向け住宅	住宅としての居室の広さや設備、バリアフリー等の条件を備え、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを受けられる住宅。その他のサービスの提供・連携方法は様々なタイプがある。指定された登録機関や専用のホームページで情報を閲覧できる。	○* 60歳以上	○* 60歳以上	敷金。 一部家賃等の前払い金。	(家賃) 約5万～ 15万円
	シルバーハウジング	住戸の設備・仕様が高齢者向けに配慮され、生活援助員(LSA)による生活指導・相談、安否確認、緊急時対応等のサービスを受けられる公的な賃貸住宅。	○ 60歳以上	×	敷金	(家賃) 約1万～
施設	軽費老人ホーム(ケアハウス)	本人の収入に応じて低額な費用で日常の基本的なサービス(食事・入浴)を受けられる。「特定施設」の指定を受けたケアハウスでは、事業者が提供する介護サービスを受けられる。	○* 60歳以上	○*	0～数百万円等	約7万～ 15万円
	介護付有料老人ホーム	特定施設入居者生活介護の事業者指定を受けた有料老人ホーム。入居時自立から要介護者まで幅広いタイプがある。	○*	○*	0～数千万円等	約15万～ 30万円
	住宅型有料老人ホーム	食事等の生活支援サービスが付く有料老人ホーム。介護が必要になった場合は「住宅型」は外部の訪問介護サービス等を利用。	○*	○*		
	特別養護老人ホーム	常時の介護が必要な人に対し、生活全般にわたって介護サービスが提供される。	×	○ 要介護1以上 65歳以上	不要	約5万～ 15万円
	老人保健施設	病院と自宅の中間施設。病院で入院治療する必要はないが、医学的管理の下で看護、介護サービス、日常生活訓練サービスを必要とする高齢者が利用する。	×	○ 要介護1以上 65歳以上	不要	約6万～ 16万円
	介護療養型医療施設	長期の療養が必要な場合、介護も含めてサービスが提供される。	×	○ 要介護1以上 65歳以上	不要	約7万～ 17万円
	認知症高齢者グループホーム	認知症高齢者が少人数(基本は9人単位)で家庭的な共同生活を送りながら、認知症の進行を遅らせる。	×	○ 要支援2以上 65歳以上	ホームによる	約12万～ 18万円

※制度上、入居時の心身状態の要件はなく、住宅・施設ごとに多様である。

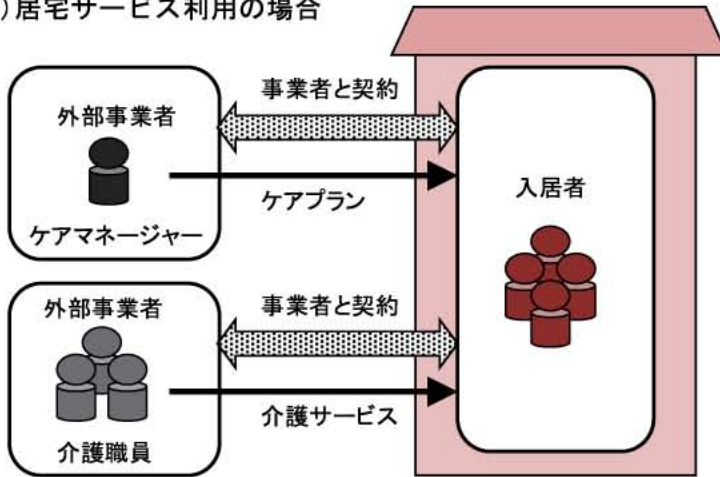
出典：「あんしんなっとく サービス付高齢者向け住宅の選び方」H22.3 東京都福祉保健局在宅支援課、「高齢者の住まいガイドブック」H20.3 (財) 高齢者住宅財団をもとに作成 (一部改変)

月額費用は、首都圏の住宅・施設の事例をもとにした目安を記載しているが、地域や事業主体により異なる。

介護保険サービスの利用パターン（受け方）としては概ね以下の3種類が考えられ、基本的には住宅系は(1)～(2)、施設系は(2)～(3)の形態をとる。

■高齢者向け住宅・施設の介護保険サービスの利用パターン（基本的なイメージ）

(1) 居宅サービス利用の場合

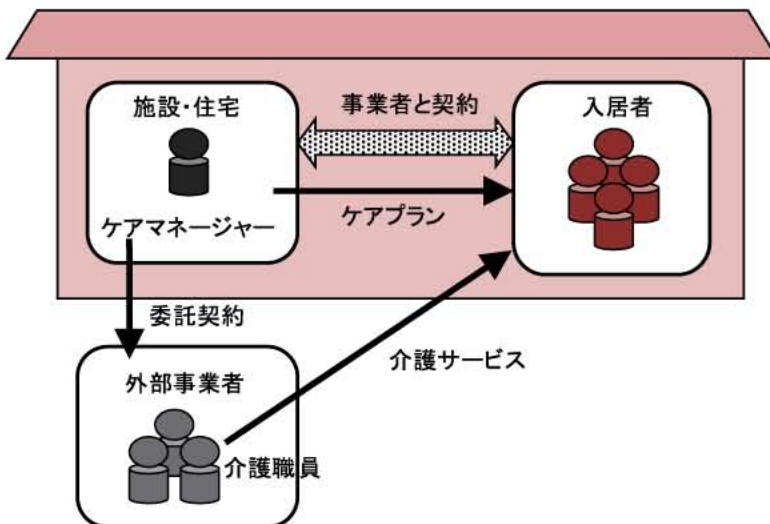


地域の介護サービス事業者からの居宅サービスを利用することで、居室での生活を継続することが可能。

《該当する住宅・施設》

- ・シルバーハウジング
- ・サービス付き高齢者向け住宅
- ・住宅型有料老人ホーム
- ・軽費老人ホーム（特定施設の指定を受けないもの）
- ・公営住宅、UR賃貸住宅
- ・その他、一般住宅

(2) 特定施設（外部サービス利用型）の場合

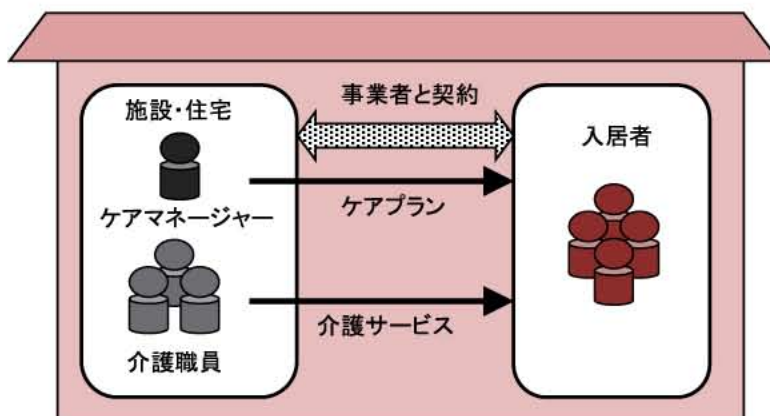


委託先の介護サービス事業者からの居宅サービスを利用することで、居室での生活を継続することが可能。ただし、安否確認や、ケアプラン作成については施設の職員が行う。

《該当する住宅・施設》

- 特定施設入居者生活介護
- ・サービス付き高齢者向け住宅
- ・介護付有料老人ホーム
- ・軽費老人ホーム（ケアハウス等）
- ・養護老人ホーム

(3) 特定施設（一般型）及び施設サービスの利用の場合



住宅・施設へ入居することにより、施設の職員による包括的な介護サービスの利用が可能。

《該当する住宅・施設》

- 介護保険施設
- ・特別養護老人ホーム
- ・老人保健施設
- ・介護療養型医療施設
- 特定施設入居者生活介護
- ・サービス付き高齢者向け住宅
- ・介護付有料老人ホーム
- ・軽費老人ホーム（ケアハウス等）
- 認知症対応型共同生活介護
- ・認知症高齢者グループホーム

② 高齢者向け住宅の費用やサービスの仕組み ～サービス付き高齢者向け住宅の場合～

●「サービス付き高齢者向け住宅」の創設

国土交通省と厚生労働省の共管による「高齢者住まい法」の改正が、平成23年4月28日に公布され、10月20日に施行され、新たな都道府県・政令市・中核市への登録制度として、「サービス付き高齢者向け住宅」が創設された。これは、従来の高齢者向け賃貸住宅の情報提供の仕組みであった「高齢者円滑入居賃貸住宅」「高齢者専用賃貸住宅」等の制度を一本化し、一定要件を満たす有料老人ホームを統合したものである。

●「サービス付き高齢者向け住宅」とは

サービス付き高齢者向け住宅は、住宅としての一定の居室の広さや設備、バリアフリー構造等を有し、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを受けられる住宅である。

●提供されるサービスについて

安否確認サービスと生活相談サービスは必須のサービスであり、ケアの専門家が少なくとも日中建物に常駐する。これ以外の生活支援や介護・医療サービスの提供については、物件によってさまざまなタイプがあり、提供されるサービスの内容や住宅に併設される施設の種類などは、公開される登録情報で知ることができる。

■サービス付き高齢者向け住宅の費用の仕組み

分類	種類		内容	費用
住居費	家賃		居住するために必ず必要な費用	月々の家賃＋共益費
	共益費			
生活支援サービス	基本サービス(*1)	緊急時対応・安否確認	●住宅により提供内容は異なる ●基本サービスとして組み込まれている範囲も住宅により異なる	月々の固定費用
		生活相談 (生活上の相談・連絡等)		
	上記以外(選択サービス)	食事サービス (食堂・配食)		月々の固定費用の場合や、利用の都度の加算等様々
		家事サービス (洗濯・掃除等)		
	健康管理(健康相談等)			
介護	介護保険サービス(*2)		個々人の心身の状況により個別契約	利用の都度 (保険適用部分もある)
	介護保険外サービス			

*1 基本サービス(月々の固定費用)の中に、ゴミ出しや、一部送迎サービス、電球交換等を入れているところもある。住宅によって内容は様々なので、内容、利用回数、費用の算定根拠の確認を必ず行うこと。

*2 サービス付き高齢者向け住宅が特定施設入居者生活介護の指定を受けている場合は、住宅事業者と入居者が介護サービスの契約を締結(P7(2)または(3))

その他の場合は、地域の介護サービス事業者と居住者が介護サービスの契約を締結(P7(1))

●サービス付き高齢者向け住宅の規模・設備について

- ・一戸当たりの専用部分の床面積は、原則25㎡以上。ただし、居間、食堂、台所等、高齢者が共同して利用するために十分な面積を有する共用の設備がある場合は18㎡以上。
- ・各専用部分に、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えたものであること。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備または浴室を備えることにより、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合には、各戸に台所、収納設備または浴室を備えずとも可。
- ・バリアフリー構造であること。

■住宅のタイプによる間取りの特徴

<主に自立の人向けの住宅>

◎間取りの一例

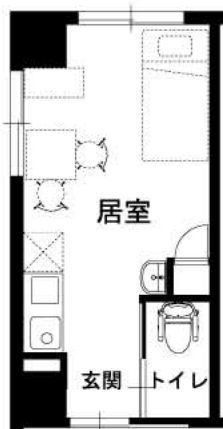


基本的にはマンションやアパートのように各居住者が独立して暮らせる住まいである。緊急通報装置は設置されている場合が多く、ケアの専門家が24時間常駐しているところもあれば、夜間は外部の警備会社に委託しているところもある。

居住者同士が交流できるスペースや食堂があるところ、その他、テナントで様々な医療や介護のサービスが入っているところなど多種多様なものがある。

<主に要介護の人向けの住宅>

◎間取りの一例



◎住戸と共用スペースの一例



介護が必要な人が入居するタイプの住宅は、台所と浴室を共用部に置く場合が多く、施設に近いものが多い。介護のしやすさ、安全性等に重点が置かれた居室や共用スペースとなっており、居室が狭い分、共用部分を利用しやすくしている。

(3) 地域の高齢者向け住宅・施設等の情報を収集する

高齢者の住み替え先として、相談者に紹介可能な地域の高齢者向け住宅・施設等の情報収集を行う。

物件情報の収集方法としては、高齢者向け住宅・施設の種類の別、担当する地方公共団体の住宅部門または福祉部門に問い合わせを行うほか、住宅・施設の種類の別に応じて全国的な機関がインターネット上で物件検索の仕組みを提供している（下表参照）。その他、地域の専門機関や、雑誌等での情報収集を行い、個別の物件についてはパンフレットを集めておく。

また、高齢者の住み替え相談には、家賃の安い住宅への住み替えや、入居拒否されない民間賃貸住宅への住み替えニーズも多くみられることから、公営住宅やUR賃貸住宅などの公的な賃貸住宅、高齢者を受入れる民間賃貸住宅など、一般住宅についての情報収集も必要である。

■高齢者向け住宅・施設の情報収集・問い合わせ先など

区分	名称	情報収集・問い合わせ先	インターネット検索
住宅 (高齢者向け)	サービス付き高齢者向け住宅	<ul style="list-style-type: none"> ●地方公共団体の登録・閲覧窓口 該地域の登録物件の情報閲覧、問い合わせ *地方公共団体の窓口は以下のリスト参照 http://www.satsuki-jutaku.jp/inquiry_list.html	<ul style="list-style-type: none"> ●サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム（一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会） 全国の登録物件の検索・閲覧 http://www.satsuki-jutaku.jp
	シルバーハウジング	<ul style="list-style-type: none"> ●地方公共団体の住宅部門 	<ul style="list-style-type: none"> ●（財）高齢者住宅財団 全国のシルバーハウジングのリストを掲載 http://www.koujuuzai.or.jp
施設 (高齢者向け)	ケアハウス、都市型軽費老人ホーム	<ul style="list-style-type: none"> ●地方公共団体の福祉部門 	<ul style="list-style-type: none"> ●（独法）福祉医療機構 WAM NET 全国の施設情報の検索・閲覧 ●公益社団法人全国老人福祉施設協議会 全国の協議会会員施設の検索・閲覧（所在地・連絡先、個別HPへのリンク） http://www.wam.go.jp http://www.roushikyo.or.jp
	有料老人ホーム（介護付、住宅型、健康型）	<ul style="list-style-type: none"> ●地方公共団体の福祉部門 ●社団法人全国有料老人ホーム協会 電話・来所による相談・情報提供を実施。 	<ul style="list-style-type: none"> ●（独法）福祉医療機構 WAM NET 全国の施設情報の検索・閲覧 ●社団法人全国有料老人ホーム協会 全国の協会会員施設の検索・閲覧 http://www.wam.go.jp http://www.roushikyo.or.jp
	特別養護老人ホーム	<ul style="list-style-type: none"> ●地方公共団体の福祉部門 	<ul style="list-style-type: none"> ●（独法）福祉医療機構 WAM NET 全国の介護保険事業者情報の検索・閲覧 ●公益社団法人全国老人福祉施設協議会 全国の協議会会員施設の検索・閲覧（個別HPへのリンク） http://www.wam.go.jp http://www.roushikyo.or.jp
	養護老人ホーム		
	老人保健施設	<ul style="list-style-type: none"> ●地方公共団体の福祉部門 	<ul style="list-style-type: none"> ●（独法）福祉医療機構 WAM NET 全国の介護保険事業者情報の検索・閲覧 http://www.wam.go.jp
	介護療養型医療施設		
認知症高齢者グループホーム			

■ 公的住宅・民間賃貸住宅の情報収集・問い合わせ先など

区分	名称	情報収集・問い合わせ先	インターネット検索
一般住宅	公営住宅（県営住宅・市営住宅）	● 地方公共団体の住宅部門	● 公共賃貸住宅インフォメーション（（財）住宅産業研修財団） 全国の公共賃貸住宅情報の検索・閲覧 http://www.kokyo-chintai.jp
	UR賃貸住宅	● UR都市機構 http://www.ur-net.go.jp	● UR都市機構 http://www.ur-net.go.jp
	民間賃貸住宅	<p>● あんしん賃貸支援事業、高齢者等の入居支援制度など（地方公共団体） 高齢者、障害者等の入居を受入れる民間賃貸住宅の登録を行い、協力店（宅地建物取引業者）を通じて斡旋する事業・制度を実施している地方公共団体がある。また、HPでそれらの情報を公開している例もある。 例：埼玉県、愛知県、大阪府、兵庫県（（財）兵庫県建築総合センター）</p> <p>● 居住支援協議会 セーフティネット法に基づき、地方公共団体、宅地建物取引業者、居住支援を行う団体などから構成される居住支援協議会を設置し、高齢者等の入居を受入れる民間賃貸住宅の情報提供に取り組んでいる例がある。 例：熊本市居住支援協議会（セーフラネット）、神奈川県居住支援協議会</p> <p>● 不動産関係団体 宅地建物取引業協会等の団体が、住宅情報を提供する中で、特に高齢者の入居を支援する物件検索（バリアフリーやオール電化等の条件検索可能）の情報提供を行っている例がある。 例：福岡県宅地建物取引業協会</p>	

地域の具体的な情報収集・問い合わせ先等は、利用しやすいように整理しておく。

また、収集した物件情報は、相談者のニーズに応じて情報提供・紹介できるよう、下表のようなリストに整理しておくとうい。

■ 地域の高齢者向け住宅・施設一覧表（例）

種別	名称	住所	連絡先	費用 (入居時/月額)	規模 (定員)	サービス内容
サービス付き高齢者向け住宅	〇〇レジデンス					

(4) 地域の高齢者に関わる制度や専門機関の情報を収集する

高齢期の住まい・住み替え相談においては、住み替え先の住宅・施設の情報だけでなく、高齢者が生活していく上での介護・高齢者福祉サービス、成年後見制度などの権利擁護、生活費用・資金に関する制度などの生活全般に関わる情報や、住み替える場合の現住宅の資産活用、住み続ける場合の住宅改修等の情報を求める相談者も少なくない。そのため、こうした制度や専門相談機関の情報を収集し、相談者の必要に応じて、より詳しい情報提供や相談に応じる専門機関につなぐことが望まれる。

以下に、全国的な専門機関や地方公共団体での対応事例、関連する制度等を掲載しているもので、これらを参考に地域の具体的な専門機関や制度の情報を収集し整理しておくといよい。

① 地域の介護・高齢者福祉サービス

■介護・高齢者福祉サービスに係る専門機関

相談内容	情報提供機関（問い合わせ先）
高齢者の相談全般	<ul style="list-style-type: none"> ●地方公共団体の福祉部門 ●地域包括支援センター
介護保険制度	<ul style="list-style-type: none"> ●地方公共団体の福祉部門（介護保険） ●居宅介護支援事業所（ケアマネージャー）
高齢者の生活支援	<ul style="list-style-type: none"> ●地方公共団体の福祉部門（高齢者福祉） ●地域包括支援センター ●地域の社会福祉協議会

地域の具体的な情報収集・問い合わせ先等は、相談者のニーズに応じて情報提供・紹介できるよう、下表のようなリストに整理しておくといよい。

■地域の介護・高齢者福祉サービスメニューの一覧表（例）

	サービス項目等	担当部署	TEL	備考
〇〇市 福祉部局	介護保険サービス	〇〇部〇〇課		
	緊急通報システム			
	あんしん電話			
	配食サービス			
地域包括支援センター	A 地区			
	B 地区			
〇〇市社会福祉協議会	配食サービス			
	ふれあいサロン			

② 権利擁護

■権利擁護に関する主な制度の概要

制度名称	概要・問い合わせ先
成年後見制度	<p>認知症、知的障害、精神障害などの理由で判断能力の不十分な方を保護し、支援する制度。具体的には、不動産や預貯金などの財産管理、介護などのサービスや施設への入所に関する契約、遺産分割の協議の際の支援を行う。</p> <p>●問い合わせ先：地方公共団体の福祉部門、地域包括支援センター、家庭裁判所、公証人役場</p>
日常生活自立支援事業	<p>認知症高齢者、知的障害者、精神障害者等のうち判断能力が不十分な方が地域において自立した生活が送れるよう、利用者との契約に基づき、福祉サービスの利用援助等を行う事業（旧地域福祉権利擁護事業）。</p> <p>援助の内容は、預金の払い戻し、預金の解約、預金の預け入れの手続等利用者の日常生活費の管理（日常的金銭管理）、定期的な訪問による生活変化の察知。実施主体は都道府県社会福祉協議会で、窓口業務は基幹的な市区町村社協で行う。</p> <p>●問い合わせ先：市区町村社会福祉協議会</p> <p>*社会福祉法人全国社会福祉協議会のホームページで、都道府県・指定都市の社会福祉協議会の連絡先等を掲載している。</p> <p>http://www.shakyo.or.jp</p>

③ 生活費用・資金

■生活費用・資金に関する主な制度の概要

制度名称	概要・問い合わせ先
リバースモーゲージ	<p>高齢者などが持ち家を担保に、金融機関や地方公共団体等から、自宅に住みながら毎月お金を借りて生活費に充当し、死亡もしくは契約終了時に、その持ち家を売却、処分するなどして借りたお金を一括返済する方法。一部の金融機関や地方公共団体がやっている。</p> <p>●問い合わせ先（事例）</p> <p>地方公共団体：東京都武蔵野市、兵庫県伊丹市（高齢者向け生活費融資制度）</p> <p>金融機関：中央三井信託銀行、東京スター銀行</p>
生活福祉資金貸付制度	<p>低所得世帯等に対し資金の貸付けと必要な援助指導を行うことにより、その世帯の経済的自立や生活意欲の助長促進、在宅福祉や社会参加の促進を図り、安定した生活を送ることができるようにすることを目的とした制度。</p> <p>●問い合わせ先：市区町村社会福祉協議会</p>
不動産担保型生活資金	<p>一定の居住用不動産を有し、将来にわたりその住居に住み続けることを希望する高齢者世帯に対し、当該居住用不動産を担保として生活資金の貸付けを行う制度。</p> <p>●問い合わせ先：市区町村社会福祉協議会</p>
生活保護制度	<p>生活に現に困窮している国民に、その困窮の程度に応じ必要な保護を行い、健康で文化的な最低限度の生活を保障するとともに、その自立の助長を図ることを目的とする制度。生活扶助、住宅扶助、教育扶助、医療扶助、介護扶助、出産扶助、生業扶助及び葬祭扶助から構成され、医療扶助及び介護扶助は、医療機関等に委託して行う現物給付を原則とし、それ以外は金銭給付が原則。</p> <p>●問い合わせ先：都道府県・市町村の福祉事務所</p>

④ 住み替える場合の現住宅の資産活用

■現住宅の活用に係る専門機関

相談内容	情報提供機関（問い合わせ先）
不動産取引に関する相談	<p>●社団法人 全日本不動産協会（HP） 不動産に関する法律や税務に関する情報、賃貸住宅に関する Q&A を掲載している。 http://www.zennichi.or.jp</p> <p>●都道府県の宅地建物取引業協会（窓口） 不動産取引の事前相談やトラブル時の相談ができる無料相談所を都道府県の協会が開設している。 ＊都道府県の無料相談所は以下のリスト参照 http://www.zentaku.or.jp/information/list.html</p> <p>●地方公共団体の住宅部門 定期的に住宅相談や不動産相談を行っている例がある</p>
自宅を賃貸に出すなど活用して住み替える相談	<p>●一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）、JTI 協賛事業者（HP・窓口） JTI が 50 歳以上の方を対象にマイホームを終身で借り上げ転貸する「マイホーム借上げ制度」を実施。JTI 協賛事業者は、JTI が認可したハウジングライフプランナーが所属する全国各地の事業者で、「マイホーム借上げ制度」利用のサポートや相談に応じる。 http://www.jt-i.jp</p> <p>●地方公共団体の住宅部門、住宅供給公社等 高齢者の持家を賃貸し、高齢者の住み替えを促進する事業を実施している例がある。 例 1：福岡県あんしん住替え情報バンク 住み替え相談、持ち家活用のための登録と情報提供 http://sumikae-bank.jp 例 2：横浜市住替え促進事業 住み替え相談に応じるとともに、高齢者が公社の高優賃に住み替えて持ち家を子育て世帯に転貸する事業がある（住替え支援モデル事業） http://yokohama-sumikae.jp</p>

⑤ 住み続ける場合の住宅改修

■住宅改修に係る専門機関

相談内容	情報提供機関（問い合わせ先）
住宅改修に関する相談	<p>●財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター（HP・窓口） 住宅リフォームに関連して、紛争処理の支援など消費者への支援を行っている第三者機関。電話相談や、各地の弁護士や建築士による無料の対面相談を実施している。またリフォーム支援ネット（リフォネット）サイトを運営し、リフォームに役立つ情報提供、事業者情報の提供を行っており、バリアフリーリフォームについての解説や税制・補助等の支援制度が紹介されている。</p> <p>http://www.chord.or.jp http://www.refonet.jp（リフォネット）</p>

■住宅改修に係る主な制度の概要

制度名称	概要・問い合わせ先
介護保険制度 （住宅改修費支給）	<p>在宅で生活する要介護・要支援者で住宅改修が必要と認められる人が、家庭内での安全を確保する目的で手すりの取り付け、段差の解消、床等の滑り防止、引き戸等への扉の取替え、洋式便器への取替え等の住宅改修を行った場合に、かかった費用（限度額 20 万円）の 9 割が支給される。</p> <p>●問い合わせ先：地方公共団体福祉部局（介護保険）、居宅介護支援事業所（ケアマネージャー）</p>
高齢者向け返済特例制度 （リフォーム融資）	<p>満 60 歳以上の高齢者が自宅のバリアフリー工事または耐震改修工事を行うために金融機関のリフォーム融資を利用する場合に、（財）高齢者住宅財団が保証することにより、毎月の返済を利息のみとする負担の軽い返済方法が利用できる。</p> <p>●問い合わせ先：住宅金融支援機構、（財）高齢者住宅財団 http://www.jhf.go.jp/customer/yushi/info/reform_older.html（住宅金融支援機構） http://www.koujuuzai.or.jp（高齢者住宅財団）</p>
住宅のバリアフリー改修に関する特例制度	<p>一定の要件を満たす住宅のバリアフリー改修工事を行った場合には、所得税の控除（投資型減税・ローン型減税）、固定資産税の減額による特例制度が設けられている。</p> <p>●問い合わせ先：税務署、リフォーム支援ネット http://www.refonet.jp/csm/info/fund/tax_reduction/index.html（リフォネット）</p>
地方自治体の独自事業	<p>地方公共団体独自で、住宅改修について、介護保険以外の補助制度をもっているところがある。</p> <p>●問い合わせ先：地方公共団体住宅部局・福祉部局</p>

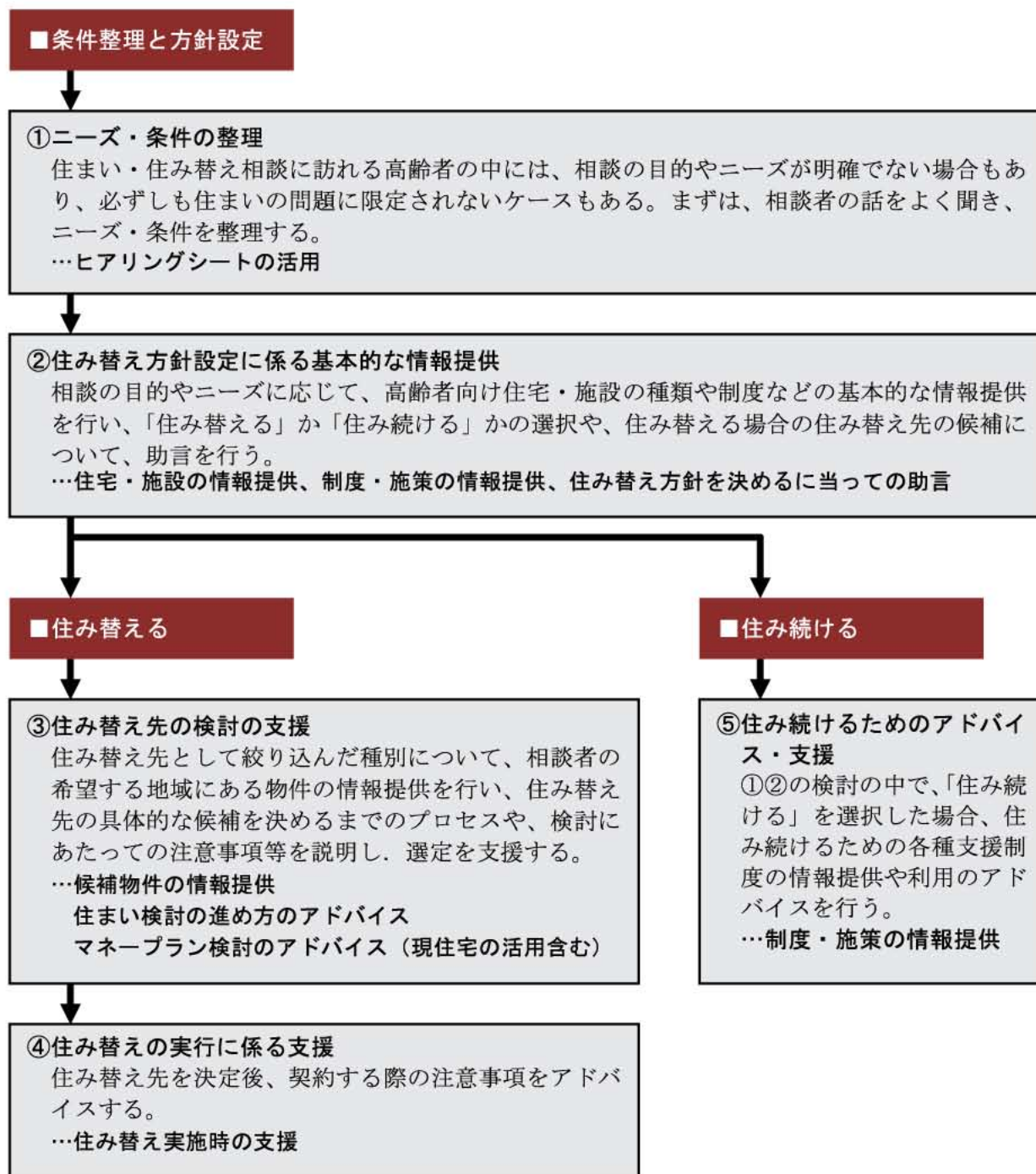
3. 実際の相談の進め方

*主に、「あんしんなっとく サービス付高齢者向け住宅の選び方」H22.3 東京都福祉保健局在宅支援課、「高齢者の住み替え相談マニュアル」H19.3（財）高齢者住宅財団 を参考に作成した。

(1) 相談業務のプロセス

まず、高齢者の住まい・住み替え相談の全体像および流れを理解する必要がある。住まい・住み替えの検討プロセスおよび、プロセスごとに相談員が行うべき支援項目は、概ね以下のとおりである。

■相談業務の流れと各検討段階（プロセス）別の支援項目



(2) 相談の進め方

① ニーズ・条件を整理する

相談員は、まず相手の話をよく聞き、整理し、現在の暮らしの中で何が課題なのかを明確にする必要がある。相談者と一緒にヒアリングシートに記入する等の作業を通して、ニーズや条件の整理を行う。

ヒアリングでは、主に以下の項目を整理する。また次頁より、具体的なヒアリングシート（例）を掲載する。

<主なヒアリング項目>

- 相談の目的
- 身体状況
- 経済状況
- 現在の住宅・生活の状況
- 住み替え希望について
 - ・住み替え希望時期
 - ・希望地域
 - ・希望する居住形態
 - ・希望する広さ
 - ・費用負担の目安
 - ・生活支援・介護の希望
- その他
 - ・住み替え先として特にこだわる点
例：ペットと住みたい など

■ヒアリングシート（例）

作成担当者：

相談日	年 月 日（ : ~ : ）	初回・再来（前回： ）
相談方法	来所 ・ 電話 ・ その他（ ）	
フリガナ 氏 名	男・女	M・T・S 年 月 日生（ ） 歳
住 所	〒	TEL： FAX： Email：
※来所者が当事者本人でない場合のみ記入	来所者住所： 連絡先：	本人との続柄：
家族構成	※同居者を○で囲む <div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> (例) <pre> graph TD A[本人] --- B[配偶者(死亡)] A --- C[嫁] A --- D[長男(同居)] B --- E[次男(別居)] </pre> </div>	

相談の主な目的		
身体状況	要介護認定	非該当・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
	現在利用しているサービス	公的サービス 非公的サービス
	健康状態	健康状態（医療行為の必要性）、通院状況（かかりつけ病院）、持病など
経済状況	収入	国民年金・厚生年金・生活保護・その他（ ）
	資産	* 自宅（持家）の不動産処分（活用）の可能性を含めて

住宅・生活の状況	現在の住まい	所有形態： 持ち家 ・ 借家 住居形態： 一戸建 ・ 集合住宅 ・ その他（ ）	
	現在の居住状況	在宅 ・ 入院 ・ 入所 ・ その他（ ）	
	現在の生活状況		
	趣味・楽しみ		
	住まいに関する現在又は将来不安な点	老朽化・狭隘・広すぎ・維持困難・その他（ ）	
住み替え先の希望	住み替え時期	年 月頃（予定）	
	希望する地域		
	希望する居住形態		
	希望する広さ		
	費用負担の目安	入居時費用：	月額：
生活支援・介護の希望等	希望するサービス内容	不要 ・ 要 （「要」の場合は希望する項目を選択（複数選択可））	
		緊急時対応 ・ 見守り ・ 生活相談 ・ 食事 ・ 家事援助 ・ 交流活動支援 介護 ・ 医療 ・ その他（ ）	
	介護への要望	介護が必要になった時の考え方（地域サービス利用、住み替え、親族と同居など）	
	保証人（身元引受人）の有無	有 ・ 無	
特記事項			

※当機関は、利用者及び相談者の承諾なしに上記利用者情報を外部へ漏らしたり、相談以外に用いたりすることはありません。

② 住み替え方針設定に係る基本的な情報提供を行う

①のヒアリングシート等をもとに、以下の主な条件を相談者に整理してもらう。

- 現在の身体状況 : 介護や医療のサポートが必要かどうか
住宅のハード面におけるバリアフリー等の必要性
- 生活志向 : 住み替え後の生活イメージ、要介護期の生活イメージ
- 経済的な生活設計 : 住み替え時の費用及び住み替え後の生活費

これらの条件により、住み替えるのか現住宅に住み続けるのか、また住み替えを選択する場合、どのような住宅・施設に住み替えるのか、相談者の希望を踏まえ、高齢者向け住宅や施設等の種類のなかから絞込みを行う。

●住み替えるのか、住み続けるのか

高齢者の状況によっては、介護度が軽いうちは必ずしも「住み替え」ではなく、必要な住宅改修を行い、介護保険サービスを利用しながら自立して「住み続ける」選択も考えられる。地域の介護・高齢者福祉サービスなどの情報提供を行いながら、相談者の方針設定を支援する。

●住み替えニーズが明確な場合の住宅・施設の選択について

住み替えニーズが明確な場合、「住み替えを希望する要因」および、「住み替え後の居住環境に対する希望」を踏まえて、住み替え先の住宅・施設の選択肢を検討する。各住宅・施設の概要や特徴などについて、2(2)(P5~9)の資料等を利用しながら相談者に情報を提供する。

<一般住宅の選択>

まだ健康でADL（日常生活動作）も問題なく、現住宅が広すぎるのでコンパクトな住宅に住み替えたい、経済的な問題により家賃の安いところに住み替えたい、といった希望の場合は、希望の地域や利便性、家賃等の条件が優先され、高齢者向け住宅・施設ではなく一般住宅（民間賃貸住宅、公営住宅・UR賃貸住宅など公的な住宅）から選択されることもある。

一般住宅においても、住宅のバリアフリーへの配慮（または改修可能）や、訪問介護を受け入れやすい環境（駐車スペースがあるか、共用廊下は車いすと人がすれ違えるか、2階以上であればエレベーターがあるか等）があれば、将来介護サービスが必要になってもある程度住み続けることが可能になるので、物件選択の際には留意する。

<高齢者向け住宅・施設からの選択>

◎現在介護の必要性がない場合

現在介護の必要性がなくても、一定のバリアフリーへの配慮と生活支援サービスが付随している高齢者向け住宅・施設は、安心して住むことができる住まいとして選択の優先度は高い。

「安否確認サービス・生活相談サービス」は、制度化された高齢者向け住宅・施設において基本的に提供される生活支援サービスである。それに加えた生活支援サービスとして代表的なものは「食事サービス」であり、食事サービスの有無は、選択の大きなポイントとなる。また食事サービスは「選択」の場合と「必須」の場合がある。食事を自分で作ることが介護予防となる場合もあるので、物件選択の際には留意する。

サービス付き高齢者向け住宅は代表的な選択肢であるが、提供されるサービス内容や住宅のつくりには物件によって幅があるので、個別の物件の内容をきちんと確認する必要がある。

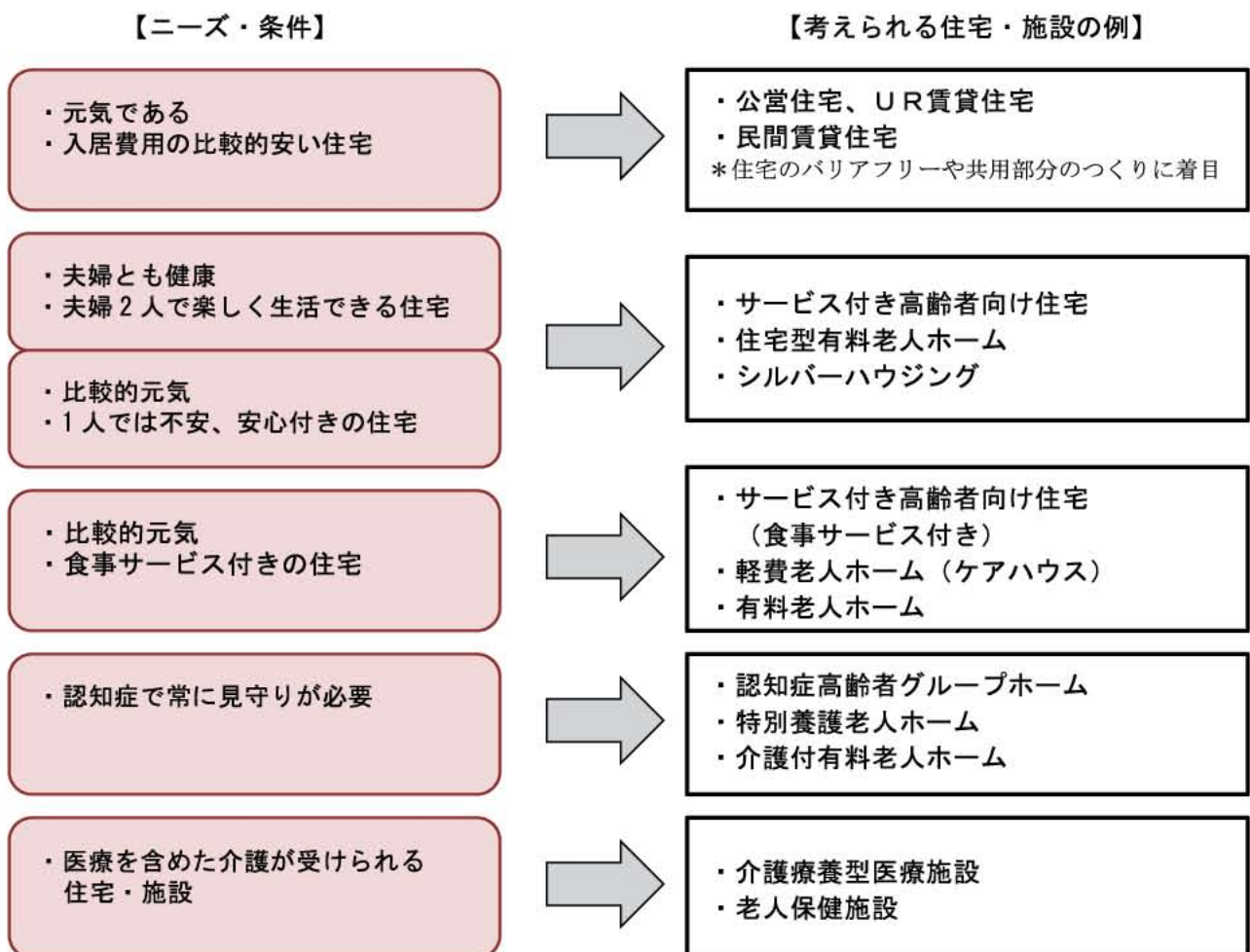
◎介護の必要性がある場合

介護度が重い場合や認知症などの場合は、居宅介護支援事業所の担当ケアマネージャーの見解を参考として、適切な介護を受けることができる施設を選択する必要がある。

このほか、特定施設として介護サービスが付随するサービス付き高齢者向け住宅や介護付き有料老人ホーム、ケアハウスも選択肢として考えられる。特定施設の指定を受けていない場合でも、診療所や介護サービス事業所が併設されているなど、サービスを受けやすい環境が用意されているものも増えている。

いずれにしても、介護の程度や本人・家族の意向に沿った選択が行われることが重要である。

■相談者のニーズ・条件に対応する住宅・施設の選択（参考事例）



③ 住み替え先の検討を支援する

住み替え先として絞り込んだ高齢者向け住宅・施設等の種類に応じて、相談者の希望する地域にある物件リストを提示し、住み替え先の候補を決めるまでのプロセスや検討にあたっての注意事項等を説明するなど、選定支援を行う。

●相談者の希望に応じた候補物件の提示、情報収集のアドバイスを行う

相談者の希望する地域や条件に応じて物件の情報提供や、情報収集のためのアドバイスを行う。候補物件は、必ず複数提示することとし、相談者自身の選択を支援する。

候補物件の提示を行えるよう、2（3）（P10～11）の「情報収集・問い合わせ先」を参考に地域の高齢者向け住宅・施設のリストを収集しておくことや、行政の担当窓口など具体的な情報収集・問い合わせ先をリスト等にまとめておくことよい。

●相談者が住み替え先を選定するための支援・アドバイスを行う

ヒアリングシートで整理した条件を確認しながら、相談者には、パンフレットの取り寄せなど必要な情報収集を行うようアドバイスし、現地の見学や、可能であれば体験入居をするように薦める。現地を見ることで、その住宅・施設の周辺の立地環境、入居者や職員の様子などいろいろな情報を入手することができる。

<相談者による情報収集に関するアドバイスの内容例>

- ・いくつかの物件を比較検討することが大切なので、複数の物件の情報を集めるようにする。
- ・気になる住宅があったら、直接運営事業者にパンフレットや提供するサービス内容が書かれた説明書（重要事項説明書、生活のしおり）等の資料を請求する。
- ・知りたい情報（家賃・サービスの内容、職員数など）を整理して、そのことが記載されている資料を集める。
- ・知りたい情報を記載した資料がない場合は、口頭で聞き取り、記録する。
- ・家族や友人などの意見も聞いて、自分だけで行動しないようにする。
- ・集めた情報から気になる住宅に見学（内覧）や体験入居の予約を入れ、見学・体験入居を行う。

■基本情報の整理（インターネットやパンフレット等により事前に情報を収集する）

- ・住宅・施設の名称・所在地
- ・事業主体およびサービス提供主体の名称・所在地
- ・住宅・施設の種類
- ・契約方式（権利形態）
- ・入居一時金の有無
- ・月額費用とその内訳
- ・サービスメニューと各サービスの費用
- ・入居要件（年齢、単身のみか・夫婦入居可能か、要介護度など）
- ・退去要件（要介護となった場合、介護度が重くなった場合の退去の有無など）
- ・経営者・運営者のプロフィール（主な事業、経営状況等）

●相談者が見学や体験入居を行う際のアドバイスを行う

見学は、想像以上に疲れ、チェック漏れが発生しやすい。事前の準備で当日の情報収集の効率も異なってくる。相談者が見学や体験入居を行う際には、事前に基本的な情報整理を行うとともに、下記の参考資料や次頁のチェック項目を参考にしながら、見学・体験入居時のチェックポイントを整理しておくようアドバイスする。

なお、チェック項目は、高齢者向け住宅・施設の種類によって内容が一部異なる点に注意する。

■見学・体験入居時に入手しておきたい書類・資料

- ・パンフレット等
- ・建物賃貸借契約書・サービス契約書、または入居契約書
- ・重要事項説明書
- ・サービス一覧表
- ・入居のしおり（管理規定等）

<参考資料> 見学・体験入居時のチェックポイント等

「あんしん なっとく サービス付高齢者向け住宅の選び方」H22.3 東京都福祉保健局在宅支援課

http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/kourei/koho/sumai_sasshi/index.html

「あんしん なっとく 有料老人ホームの選び方」H19.7 東京都福祉保健局在宅支援課

http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/kourei/koho/sumai_sasshi/index.html

■見学・体験入居のポイントとなる項目（参考）

主なチェック項目		
立地・周辺環境	交通の便（最寄り駅までの距離・交通手段、運行状況、交通費等）	
	周辺施設等の利便性（銀行、郵便局、商店、医療機関等）	
	周辺の環境（自然環境、騒音、坂道の有無等）	
建物・設備	住宅（居室）	広さ・間取り
		設備・備品（手すり、緊急通報・安否確認設備、収納スペース等）
		室内環境（日当り・風通し、空調、照明等）
		トイレ・浴室（介護が必要になった場合の使いやすさ、プライバシー等）
	共用部分・共用施設	建物入口のセキュリティ
		バリアフリー対応（高低差や手すりの設置状況、車いす利用への対応等）
		災害時の避難ルート
		共用施設の内容・使いやすさ（利用可能日や利用時間帯・利用方法・利用料等） ・食堂、浴室、洗濯室、台所、来客スペース、その他 *希望する施設の有無と使い勝手
サービス	生活支援サービス	緊急時対応・安否確認・生活相談（常駐スタッフ数・夜間の体制、緊急時の対応方法、費用）
		食事サービス（メニュー、予約・取消方法、来客向け食事サービス、特別食・治療食への対応・費用、自住戸までの配食の有無）
		家事サービスの有無と費用（ゴミ出し、自住戸の清掃、洗濯、送迎、買い物代行等）
		コミュニティサービスの有無と費用（行事、サークル活動等）
	介護サービス	介護サービスの内容・費用（介護サービスの提供方法・体制、介護サービス提供者の変更の可否等）
		介護度が重度化したり認知症になった場合の対応
	健康管理・医療サービス	健康管理サービスの有無と費用（健康相談・定期検診・通院の付き添い等）
		提携医療機関の有無と提携の内容
訪問看護事業所、訪問診療を行う医療機関が近隣にあるか		
費用	①賃貸借契約の場合（サービス付き高齢者向け住宅等）	家賃・共益費（対象部分の確認、共益費の内容・根拠の確認）
		水道光熱費（個別メーターか一律徴収か、一律徴収の場合の実績に応じた返金の有無等）
		生活支援サービスの提供者 生活支援サービスのうち基本サービス（緊急時対応・安否確認・生活相談等）の内容と費用
		生活支援サービスのうち選択サービス（食事サービス・家事サービス等）の内容と費用
		介護サービスの提供者、内容と費用（介護保険自己負担費等）
	②利用権方式による入居契約の場合（有料老人ホーム等）	入居一時金（金額、費用の内容、初期償却と償却期間、償却開始日等）
		月額利用料（家賃・食費・管理費等の内容と費用：管理費に含まれる費用の内容確認）
		介護関連費用（介護保険自己負担費、介護用品費等） 上記に含まれない個別有料サービス費用
その他	スタッフや入居者の雰囲気	
	苦情や相談への対応窓口	
	入院した場合の対応	

●マネープラン検討のアドバイス

住み替え先の検討に当たっては、老後の資金計画についての検討が必要である。「いくらかかるか」ではなく「いくらかけられるか」という視点で、下表を参考に「資金計画表（概算）」を作成し、保有資産、収入・支出の見込みについて把握することを促す。

また、持家からの住み替えで、現住宅資産の売却や賃貸による活用の相談を受けた場合は、専門的な情報（不動産価値の評価、売却・賃貸の可能性、リフォーム、賃貸管理の方法等）の提供やアドバイスが必要になるため、専門機関等の情報提供ができるようにしておくことよい。

■資金計画の参考

【保有資産】（入居一時金に充てられる費用の目安）

現在の資産		入居時に必要な費用	
①預貯金	万円	敷金 入居一時金 その他（引越し等）	万円 万円 万円
②退職金 （退職前の場合）	万円		
③生命保険など	万円		
④有価証券	万円		
⑤その他	万円		
⑥不動産の売却	万円		
貯蓄の合計(a)	万円		
負債(b)	万円		
貯蓄の合計(a)－負債(b)	万円		万円

【月々の費用について】

月々の収入		月々の支出		
給与収入	万円	居住のための費用	家賃等	万円
年金	万円		管理費	万円
利子・配当	万円		諸サービス費	万円
家賃収入等	万円	食費		万円
家族等からの仕送り	万円	光熱水費		万円
預貯金等からの取り崩し	万円	教養・娯楽費		万円
その他	万円	その他		万円
合計	万円	合計		万円
将来必要になる可能性のある費用				
		介護サービス費（保険内）		万円
		医療費		万円
		上乗せ介護サービス費等（保険外）		万円
		合計		万円

※月々の支出欄は、住宅・施設のパンフレット等を参考に記入する。また、自立で入居する場合は、将来介護等が必要になった時の費用を確認しておくことを勧める。

④ 住み替えの実行を支援する

ここでは、住み替え先を決定後の入居手続きに関する支援を行う。特に、契約書についてはその内容をよく理解し、疑問点などは事業者から理解できるまで十分説明を受けるようアドバイスする。

●住宅・施設への入居手続きの一般的な例

i) 現地見学（体験入居）

必ず現地を訪問し見学する。また、物件によっては体験入居制度を設けているものもある。こうした制度がある場合は、ぜひ体験入居を試みることを勧める。

ii) 入居契約

入居契約時には、住宅・施設の種別により異なるが、少なくとも賃貸借契約書（入居契約書）、サービス契約書が必要である。契約書類の説明は、入居契約前に理解できるまで何度でも聞く。契約内容が理解できないときは、専門家等に相談するよう助言する。

●高齢者向け住宅の契約について

～サービス付き高齢者向け住宅の契約の場合～

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

<契約の種類と方式>

サービス付き高齢者向け住宅においては、当事者間で「賃貸借契約」、「状況把握・生活相談サービス提供契約」、「状況把握・生活相談サービス提供契約以外の高齢者生活支援サービス提供契約」の3種類の契約を締結し得る。

サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムホームページで提示している「サービス付き高齢者向け住宅の参考とすべき入居契約書」では、「賃貸借契約」及び「状況把握・生活相談サービス提供契約」を統合した契約書とし、「状況把握・生活相談サービス以外の高齢者生活支援サービス提供契約」のみ別契約とする形式を採用している。これは、サービス付き高齢者向け住宅が、高齢者向け住宅と少なくとも状況把握・生活相談サービスが一体として提供される住まいの供給を促進するものであることから、状況把握・生活相談サービスのみ部分的に解除されることがないよう、契約形態も一体的であることが望ましいためである。

	賃貸借契約	状況把握・生活相談サービス提供契約	状況把握・生活相談サービス以外のサービス提供契約
参考契約書（国土交通省）	○		○

サービス付き高齢者向け住宅に係る賃貸借契約については、「普通建物賃貸借契約」又は法第52条に基づき都道府県知事の認可を受けて行う「終身建物賃貸借契約」がある。

- ・普通賃貸借契約：一般的な賃貸借契約の方式。契約期限がきたら、その都度契約更新をする必要がある。契約期間は、契約当事者で定めた期間。
- ・終身建物賃貸借契約：バリアフリー化された住宅を高齢者が終身にわたって賃貸借できる契約形態で、都道府県知事等の認可を受けた物件に限り有効。契約期間は、借入人の死亡に至るまで。

<家賃等の支払い方法および前払い方式における退去時の返還債務>

家賃や状況把握・生活相談サービス料金の支払い方法としては、「毎月払い」、「全部前払い」および、「一部前払い」の方式が考えられる。

事業者が家賃等の前払金を受領する場合は、家賃等の前払金の算定の基礎および、入居者が退去（死亡）した場合の事業者による返還債務の金額の算定方法を入居契約に明示することが必要とされており、厚生労働省・国土交通省から、契約形態に応じて次のような算定の基礎が示されている。

(1) 期間の定めがある賃貸借契約（普通賃貸借契約）の場合

・家賃等の前払金の算定の基礎：（1ヶ月分の家賃等の額）×（契約期間（月数））

・家賃等の前払金の返還債務の金額の算定方法：

- ①入居者の入居後、3月が経過するまでの間に契約解除（または入居者の死亡により終了）の場合
（家賃等の前払金の額）－（1ヶ月分の家賃等の額）÷30×（入居の日から起算して契約が解除等された日までの日数）
- ②入居者の入居後、3月が経過し、契約期間が経過するまでの間に契約解除（または入居者の死亡により終了）の場合
契約が解除等された日以降、契約期間が経過するまでの期間につき、日割計算により算出した家賃等の額

例 <前提条件>

① 家賃等の額：1ヶ月分の家賃の額：6万円

1ヶ月分の高齢者生活支援サービスの提供の対価：2万円

② ①のうち、家賃等の前払金として支払う額：

1ヶ月分の家賃の額のうち3万円（毎月支払う額は、1ヶ月分の家賃の額のうち3万円と1ヶ月分の高齢者生活支援サービスの提供の対価2万円）

③ 契約期間：5年間

<家賃等の前払金の算定の基礎>

（1ヶ月分の家賃の額）×（契約期間（月数））＝3万円×12ヶ月×5年間＝180万円

<家賃等の前払金の返還債務の金額の算定方法>

①入居者の入居後、3月が経過するまでの間に契約が解除等された場合

例）入居者の入居後、30日経過時点で契約が解除等された場合の返還金額

180万円－3万円÷30×30日＝177万円

②入居者の入居後、3月が経過し、契約期間が経過するまでの間に契約が解除等された場合

例）入居者の入居後、3年間経過時点で契約が解除等された場合の返還金額

3万円×12ヶ月×（5－3）年＝72万円

(2) 終身建物賃貸借契約の場合

・家賃等の前払金の算定の基礎：

入居者の終身にわたる居住が平均的な余命等を勘案して想定される期間（以下「想定居住期間」という。）を設定した上で、以下のとおり算定することを基本とする。

（1ヶ月分の家賃等の額）×（想定居住期間（月数））＋（想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が受領する額）

・家賃等の前払金の返還債務の金額の算定方法：

- ①入居者の入居後、3月が経過するまでの間に契約が解除等された場合
（家賃等の前払金の額）－（1ヶ月分の家賃等の額）÷30×（入居の日から起算して契約が解除等された日までの日数）
- ②入居者の入居後、3月が経過し、想定居住期間が経過するまでの間に契約が解除等された場合
契約が解除等された日以降、想定居住期間が経過するまでの期間につき、日割計算により算出した家賃等の額

例 <前提条件>

- ① 家賃等の額：1ヶ月分の家賃の額：6万円
1ヶ月分の高齢者生活支援サービスの提供の対価：2万円
- ② ①のうち、家賃等の前払金として支払う額：
1ヶ月分の家賃の額のうち3万円（毎月支払う額は、1ヶ月分の家賃の額のうち3万円と1ヶ月分の高齢者生活支援サービスの提供の対価2万円）
- ③ 運用利率：1%（参考：確定給付企業年金の下限予定利率1.1%（平成23年））
- ④ 前払金の保全措置：信託（保全措置を講ずべき額を除いた範囲で運用可能）

<家賃等の前払金の算定の基礎>

- 1. 入居時年齢が75歳・男性の場合、平成22年簡易生命表（厚生労働省発表）から平均余命を勘案した居住継続率は以下の表のとおり。
→居住継続率が概ね50%となる期間（12年間）を「想定居住期間」とする。

年齢	死亡率	生存率	入居後の年数	年初居住継続率	年央居住継続率
75	3.1%	96.9%	1	100.0%	96.9%
76	3.5%	96.5%	2	96.9%	95.3%
77	3.9%	96.1%	3	93.6%	91.7%
78	4.4%	95.6%	4	89.9%	87.9%
79	4.9%	95.1%	5	86.0%	83.8%
80	5.5%	94.5%	6	81.7%	79.5%
81	6.2%	93.8%	7	77.2%	74.8%
82	6.9%	93.1%	8	72.4%	70.0%
83	7.7%	92.3%	9	67.5%	64.9%
84	8.6%	91.4%	10	62.3%	59.6%
85	9.6%	90.4%	11	56.9%	54.2%
86	10.6%	89.4%	12	51.5%	48.8%
87	11.6%	88.4%	13	46.1%	43.4%
88	12.9%	87.1%	14	40.7%	38.1%
89	14.2%	85.8%	15	35.5%	33.0%
90	15.5%	84.5%	16	30.5%	28.1%
91	16.9%	83.1%	17	25.7%	23.6%
92	18.3%	81.7%	18	21.4%	19.4%
93	19.8%	80.2%	19	17.5%	15.8%
94	21.4%	78.6%	20	14.0%	12.5%
95	23.0%	77.0%	21	11.0%	9.8%
96	24.7%	75.3%	22	8.5%	7.4%
97	26.4%	73.6%	23	6.4%	5.6%
98	28.2%	71.8%	24	4.7%	4.0%
99	30.1%	69.9%	25	3.4%	2.9%
100	32.0%	68.0%	26	2.4%	2.0%
101	34.0%	66.0%	27	1.6%	1.3%
102	36.0%	64.0%	28	1.1%	0.9%
103	38.1%	61.9%	29	0.7%	0.6%
104	40.2%	59.8%	30	0.4%	0.3%
105	100.0%	0.0%	31	0.3%	0.1%

- ・生存率：100%－死亡率
- ・年初居住継続率（〇年目）：
（〇－1年目の年初居住継続率）×
（〇－1年目の生存率）
- ・年央居住継続率（〇年目）：
（（〇年目の年初居住継続率）＋（〇
＋1年目の年初居住継続率））÷2

- 2. 最終的に退去した年度（居住継続率が「0」となる31年目）における残高が0となるように、家賃の前払金の額を設定する。→511万円

なお、1～31年目の各年における残高は以下のように算定する。

各年の残高＝（i. 前年残高）－（ii. 退去（死亡）した場合の想定居住期間までの残り期間に相当する返還額／その年の退去率に基づき算定）－（iii. 引き続き居住している場合の家賃の額／その年の居住継続率に基づき算定）

- * 1年目は家賃の前払金の額。2～31年目は、前年の家賃の前払金の保全措置を講ずべき額を除いた残高の運用を加えた額。「家賃の前払金の保全措置を講ずべき額」とは、家賃の前払金のうち残存する期間に係る額（1ヶ月分の家賃の額）×12ヶ月×（想定居住期間までの残りの期間）×（居住継続率）と500万円のいずれか低い方

- 3. 家賃の前払金の算定の基礎を明示する。

（1ヶ月分の家賃）×（想定居住期間（月数））＋（想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が受領する額）

3万円×12ヶ月×12年間＋79万円＝511万円

<家賃等の前払金の返還債務の金額の算定方法>

- ①入居者の入居後、3月が経過するまでの間に契約が解除等された場合

例）入居者の入居後、30日経過時点で契約が解除等された場合の返還金額

511万円－3万円÷30日×30日＝508万円

- ②入居者の入居後、3月が経過し、契約期間が経過するまでの間に契約が解除等された場合

例）入居者の入居後、3年間経過時点で契約が解除等された場合の返還金額

3万円×12ヶ月×（12－3）年＝324万円

*詳細は、サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムHP内

「家賃等の前払金の算定の基礎及び返還債務の金額の算定方法の明示」参照

<http://www.satsuki-jutaku.jp/system.html>

契約にあたっては、契約の種類や方式、家賃や状況把握・生活相談サービス料金の支払い方法についてよく理解した上で、内容を確認することが必要である。

サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムホームページでは、「普通建物賃貸借契約」および「終身建物賃貸借契約」の2つの形式について、それぞれ家賃や状況把握・生活相談サービス料金の（A）毎月払いの場合、（B）全部前払いの場合、（C）一部前払いの場合の3種類、計6種類の参考契約書を示している。

次頁より、「普通建物賃貸借契約・（A）毎月払い」、「終身建物賃貸借契約・（C）一部前払い」の2つの参考契約書の頭書部分を例に、主なチェックポイントを示す。

■サービス付き高齢者向け住宅の契約書類のチェックポイント

1) 「普通建物賃貸借契約・(A) 毎月払い」の入居契約書(頭書部分)の例

参考とすべき入居契約書(普通建物賃貸借契約・(A) 毎月払い)

(1) 賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名称				工事完了年	
	所在地				年	
建て方	共同建	構造	木造	階数	戸数	大規模修繕を ()年 ()年 実施
	長屋建		非木造()			
	一戸建					
	その他					
住戸番号	住戸番号	号室	間取り	()LDK・K/バルコニー/		
	面積	㎡ (その以外は、バルコニー ㎡)				
住戸設備等	加齢対応構造等	有・無				
	台所	有・無				
	トイレ	専用(水洗)				
	収納設備	有・無				
	洗面設備	有・無				
	浴室	有・無				
	シャワー	有・無				
	洗濯機置場	有・無				
	給湯設備	有(IH・ガス)・無				
	ガスコンロ・電気コンロ・IH調理器	有・無				
冷暖房設備	有・無					
緊急通報設備	有・無					
安否確認設備	有・無					
備え付け照明設備	有・無					
オートロック	有・無					
地震ダング対応・CATV対応	有・無					
インターネット対応	有・無					
メールボックス	有・無					
宅配ボックス	有・無					
線	有・無	[線No.]			本	
使用可能電気容量	ガス	()アンペア				
	水道	有(都市ガス・プロパンガス)・無				
	下水道	水道本管より直結・受水槽・井戸有(公共下水道・浄化槽)・無				
共用部分	談話室	有()㎡・無				
	ロビー	有()㎡・無				
	食堂	有()㎡・無				
	収納設備	有()㎡・無				
緊急通報設備	有(設置場所:)・無					
附属施設	駐輪場	含む・含まない				台分(位置番号:)
	物置	含む・含まない				
	専用庭	含む・含まない				

契約の対象となる専用部分(住戸番号)が明記されていることを確認すること。

他の居住者と共同で利用する部分の有無と内容を確認する。共用部分の使用料は基本的に家賃または共益費に含まれているが、物件により異なる場合もあるので、必ず確認すること。

付属施設は、駐輪場や駐車場等、特定の個人が利用するもので、別の費用が発生すると考えられる。有無と内容、費用を確認すること。

「緊急通報設備」とは入居者の心身の状況に関し必要に応じて通報するもの(例: ボタン式)をいい、サービス付き高齢者向け住宅の登録の基準において、少なくとも一定の資格者等が常駐していない時間においては、各居住部分に設置する必要があるものである。このほか、「安否確認設備」(一定の時間反応が無い場合に通報するもの(例: 赤外線センサー式、水センサー式)等)を設置している場合には、別に記載することができる。

(2) 契約期間				
期 間	年	月	日から	年 月 日
期 間	年	月	日まで	

契約の始期（入居予定日）と終期を確認すること。普通賃貸借契約は契約更新が可能。
 *更新の際には手数料が必要な場合もあるので事前に確認する。
 契約書の解除、解約条件を確認すること。

(3) 賃料等				
賃料の支払い方法	額	支払期限		
毎 月 払 い	円	当 月 分・翌 月 分 を 毎 月	日 まで	
共 益 費	額	支払期限		
敷 金	賃料の か月 相当分	円		日 まで
支払方法 (該当する□にチェック)	<input type="checkbox"/> 振込方式 振込先金融機関名： 預金：普通 〃 当座 口座番号： 口座名義人： 振込手数料負担者：貸主・借主			
	<input type="checkbox"/> 口座自動振替方式			
	<input type="checkbox"/> 支払委託方式（収納会社名：）			
	<input type="checkbox"/> 持参方式（持参先：）			

賃料・サービス料金の支払い方と金額を確認すること。
 *この例は「毎月払い」

(4) 状況把握・生活相談サービスの内容等				
サービス内容	・状況把握サービス { } { } { } ・生活相談サービス { } { } { }			
サービスの提供方法	常駐する者及び時間帯	名	時 ~ 時	
	常駐する者の不在時の対応及び時間帯	(システム等)	時 ~ 時	
サービス料金の支払い方法	額	支払期限		
毎 月 払 い	うち消費税 円	当 月 分・翌 月 分 を 毎 月	日 まで	

賃料（家賃）、共益費、敷金、状況把握・生活相談サービス料金は、それぞれ分けて記載されていることを確認すること。

敷金、家賃等（家賃又は状況把握・生活相談サービスの提供の対価をいう）、家賃等の前払い金以外の金銭（例：権利金）について記述されていないか確認すること。
 *サービス付き高齢者向け住宅では、敷金、家賃等及び家賃等の前払金を除くほか、入居者から権利金その他の金銭を受領してはならないこととされている。

状況把握・生活相談サービスの具体的なサービス内容、サービスの提供方法等を確認すること。

- 状況把握サービス：入居者の心身の状況を把握し、その状況に応じた一時的な便宜を供与するサービス（以下の基準が定められている）
 - ・一定の資格者等が、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し、状況把握サービスを提供すること
 - ・少なくとも一定の資格者等が常駐していない時間においては、各居住部分に、入居者の心身の状況に関し必要に応じて通報する装置を設置して状況把握サービスを提供すること
- 生活相談サービス：入居者が日常生活を支障なく営むことができるようにするために入居者からの相談に応じ必要な助言を行うサービス（以下の基準が定められている）
 - ・一定の資格者等が、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し、生活相談サービスを提供すること

支払方法 (該当する□に チェック)	<input type="checkbox"/> 振込方式 振込先金融機関名： 預金：普通・当座 口座番号： 口座名義人： 振込手数料負担者：貸主・借主
	<input type="checkbox"/> 口座自動振替方式
	<input type="checkbox"/> 支払委託方式（収納会社名：_____）
	<input type="checkbox"/> 持参方式（持参先：_____）
サービス 受託事業者名	事業者名： 所在地：〒 電話番号： FAX： 代表者名： 受託事業内容：

※サービス受託事業者が複数存在する場合には、上記の「サービス受託事業者名」欄を適宜追加するとともに、各事業者がどのサービスを請け負っているかを記載すること。

(5) 貸主及び管理者

貸主 (社名・代表者)	住所：〒 氏名： 電話番号：
	サービス付き高齢者向け住宅事業の登録番号 [] 知事 第 [] 号
管理者 (社名・代表者)	住所：〒 氏名：電話番号： 賃貸住宅管理者登録番号 国土交通大臣() 第 [] 号

※貸主と建物の所有者が異なる場合は、次の欄も記載すること。

建物の所有者	住所：〒 氏名： 電話番号：
--------	----------------------

(6) 借主及び同居人

氏名 ・ 生年月日	借主	同居人			
	氏名 年 月 日生 歳	氏名 年 月 日生 歳	氏名 年 月 日生 歳	氏名 年 月 日生 歳	氏名 年 月 日生 歳
	借主との続柄等	借主との続柄等	借主との続柄等	借主との続柄等	借主との続柄等
	年 月 日生 歳	合計 人			

※残置物引取人を定める場合は、以下の欄を追加

残置物引取人	住所：〒 氏名： 電話番号： 借主との関係：
--------	---------------------------------

※緊急連絡先となる者を定める場合は、以下の欄を追加

緊急連絡先 となる者	住所：〒 氏名： 電話番号： 借主との関係：
---------------	---------------------------------

入居者が高齢者であることに鑑み、入居者は、あらかじめ、残置物引取人（※1）や緊急連絡先となる者（※2）を定めることができる。ただし、これらの者を定めるかどうかは、入居者の意思によるものであり、定めない場合には入居できないという性格のものではない。

（※1）入居者が死亡し、契約が終了した場合の原状回復において、相続人が残置物を引き取ることができないとき等に備えて、残置物の引取りを行う者として指名しておくもの

（※2）入居者の病気、死亡等に備えて、登録事業者からの連絡、相談等に応じ、適切な対応を行う者として指名しておくもの

2) 「終身建物賃貸借契約・(C) 一部前払い」の入居契約書(頭書部分)の例

参考とすべき入居契約書(終身建物賃貸借契約・(C) 一部前払い)

(1) 賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名称		所在地		工事完了年	
	建て方	構造	本 造	非本造()	年	
住戸部分	共同建	戸 数	階 建	戸	大規模修繕を()年	
	長屋建				()年	
	一戸建					
	その他					
住 戸 部 分	住戸番号	号室	階数	()LDK・DK・K/バルコニー/		
	面積	㎡ (それ以外に、バルコニー()㎡)				
	加算対応構造等	有・無				
	台所	専用(水洗)				
	トイレ	有・無				
	収納設備	有・無				
	洗濯設備	有・無				
	浴室	有・無				
	シャワー	有・無				
	洗濯機置場	有・無				
住 戸 部 分	給湯設備	有(1日・ガス)・無				
	ガスコンロ・電気コンロ・IH調理器	有・無				
	冷暖房設備	有・無				
	緊急通報設備	有・無				
	安否確認設備	有・無				
	備え付け照明設備	有・無				
	オートロック	有・無				
	地デジ対応・CATV 対応	有・無				
	インターネット対応	有・無				
	メールボックス	有・無				
宅配ボックス	有・無					
雑	有・無 (種別) () (本)					
住 戸 部 分	使用可能電気容量	()アンペア				
	ガス	有(都市ガス・プロパンガス)・無				
	上水道	水道本管より直結・受水槽 非戸水				
下水道	有(公共下水道・浄化槽)・無					
共 用 部 分	談話室	有()㎡・無				
	台所	有()㎡・無				
	食室	有()㎡・無				
	収納設備	有()㎡・無				
共 用 部 分	共同廊下	有()㎡・無				
	緊急通報設備	有(設置場所) ()・無				
附 属 施 設	駐輪場	含む・含まない				台分(位置番号:)
	物置	含む・含まない				
	専用庭	含む・含まない				

契約の対象となる専用部分(住戸番号)が明記されていることを確認すること。

他の居住者と共同で利用する部分の有無と内容を確認する。共用部分の使用料は基本的に家賃または共益費に含まれているが、物件により異なる場合もあるので、必ず確認すること。

付属施設は、駐輪場や駐車場等、特定の個人が利用するもので、別の費用が発生すると考えられる。有無と内容、費用を確認すること。

「緊急通報設備」とは入居者の心身の状況に関し必要に応じて通報するもの(例: ボタン式)をいい、サービス付き高齢者向け住宅の登録の基準において、少なくとも一定の資格者等が常駐していない時間においては、各居住部分に設置する必要があるものである。このほか、「安否確認設備」(一定の時間反応が無い場合に通報するもの(例: 赤外線センサー式、水センサー式)等)を設置している場合には、別に記載することができる。

〔2〕契約期間	
期 間 〔入居予定日〕	年 月 日
存続及び終了	借主の死亡に至るまで存続し、かつ、借主が死亡したときに終了する。

契約の始期（入居予定日）と終期を確認すること。終身建物賃貸借契約では、契約の始期と「入居者（賃借人）の死亡に至るまで存続し、かつ、入居者（賃借人）が死亡した時に終了する」ことが契約書に明記されている必要がある。契約書の解除、解約条件を確認する。

〔3〕賃料等		
賃料の支払い方法	額	支払期限
終身にわたる家賃の一部前払い及び毎月払い	前払い部分 総額 （1月あたり） 円	年 月 日まで
共 益 費	額	支払期限
敷 金	賃料の 小月相当分 円	当月分・翌月分を毎月 日まで
支払方法 （該当する□にチェック）	<input type="checkbox"/> 振込方式 振込先金融機関名： 預金：普通・当座 口座番号： 口座名義人： 振込手数料負担者：貸主・借主 <input type="checkbox"/> 口座自動振替方式 <input type="checkbox"/> 支払委託方式（収納会社名：） <input type="checkbox"/> 持参方式（持参先：）	

賃料・サービス料金の支払い方と金額を確認すること。
*この例は「一部前払い」全部前払いまたは一部前払いの場合には、その算定の基礎、登録事業者が返済債務を負うことになる場合の返済債務の金額の算定方法、必要な保全措置が明示されている必要があるので、必ず確認すること。

〔4〕状況把握・生活相談サービスの内容等		
サービス内容	状況把握サービス 生活相談サービス	
サービスの提供方法	常駐する者及び時間帯 名 時～時 常駐する者の不在時の対応及び時間帯 （システム等） 時～時	
サービス料金の支払い方法	額	支払期限
終身にわたるサービス料金の一部前払い及び毎月払い	前払い部分 総額 （うち消費税） 円 （1月あたり） 円	年 月 日まで
	毎月払い （うち消費税） 円	当月分・翌月分を毎月 日まで

賃料（家賃）、共益費、敷金、状況把握・生活相談サービス料金は、それぞれ分けて記載されていることを確認すること。

敷金、家賃等（家賃又は状況把握・生活相談サービスの提供の対価をいう）、家賃等の前払い金以外の金銭（例：権利金）について記述されていないか確認すること。

*サービス付き高齢者向け住宅では、敷金、家賃等及び家賃等の前払金を除くほか、入居者から権利金その他の金銭を受領してはならないこととされている。

状況把握・生活相談サービスの具体的なサービス内容、サービスの提供方法等を確認すること。

- 状況把握サービス：入居者の心身の状況を把握し、その状況に応じた一時的な便宜を供与するサービス（以下の基準が定められている）
 - ・一定の資格者等が、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し、状況把握サービスを提供すること
 - ・少なくとも一定の資格者等が常駐していない時間においては、各居住部分に、入居者の心身の状況に関し必要に応じて通報する装置を設置して状況把握サービスを提供すること
- 生活相談サービス：入居者が日常生活を支障なく営むことができるようにするために入居者からの相談に応じ必要な助言を行うサービス（以下の基準が定められている）
 - ・一定の資格者等が、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し、生活相談サービスを提供すること

支払方法 (該当する□に チェック)	<input type="checkbox"/> 振込方式 振込先金融機関名： 預金：普通・当座 口座番号： 口座名義人： 振込手数料負担者：貸主・借主
	<input type="checkbox"/> 口座自動振替方式
	<input type="checkbox"/> 支払委託方式 (収納会社名：)
	<input type="checkbox"/> 持参方式 (持参先：)
サービス 受託事業者名	事業者名： 所在地：〒 電話番号： 代表者名： 受託事業内容： FAX：

※サービス受託事業者が複数存在する場合には、上記の「サービス受託事業者名」欄を適宜追加するとともに、各事業者がどのサービスを請け負っているかを記載すること。

(5) 貸主及び管理者

貸主 (社名・代表者)	住所：〒 氏名： 電話番号：
	サービス付き高齢者向け住宅事業の登録番号 [] 知事 第 号 终身建物賃貸借事業の認可番号 [] 知事・国土交通大臣 第 号
管理者 (社名・代表者)	住所：〒 氏名： 電話番号： 賃貸住宅管理者登録番号 国土交通大臣 () 第 号

※貸主と建物の所有者が異なる場合は、次の欄も記載すること。

建物の所有者	住所：〒 氏名： 電話番号：
--------	----------------------

(6) 借主及び同居人

氏名 ・ 生 年 月 日	借 主	同 居 人
	年 月 日生 歳	氏名 借主との続柄等
		氏名 年 月 日生 歳 借主との続柄等
		氏名 年 月 日生 歳 借主との続柄等
		合計 人

※残置物引取人を定める場合は、以下の欄を追加

残置物引取人	住所：〒 氏名： 電話番号： 借主との関係：
--------	---------------------------------

※緊急連絡先となる者を定める場合は、以下の欄を追加

緊急連絡先 となる者	住所：〒 氏名： 電話番号： 借主との関係：
---------------	---------------------------------

入居者が高齢者であることに鑑み、入居者は、あらかじめ、残置物引取人(※1)や緊急連絡先となる者(※2)を定めることができる。ただし、これらの者を定めるかどうかは、入居者の意思によるものであり、定めない場合には入居できないという性格のものではない。

(※1) 入居者が死亡し、契約が終了した場合の原状回復において、相続人が残置物を引き取ることができないとき等に備えて、残置物の引取りを行う者として指名しておくもの

(※2) 入居者の病気、死亡等に備えて、登録事業者からの連絡、相談等に応じ、適切な対応を行う者として指名しておくもの

⑤ 住み続けるためのアドバイス・支援を行う

相談者が検討の中で「現住宅に住み続ける」ことを選択した場合、相談者のニーズに応じて、地域の介護・高齢者福祉サービスや住宅リフォームなど、住み続けるための各種支援制度の情報提供や利用のアドバイスを行う。

2（4）（P12～15）を参考に、以下のような地域の高齢者に関わる制度や専門機関の情報を収集し、リスト等に整理しておくといよい。

●地域の介護・高齢者福祉サービス

地域の介護・高齢者福祉サービスの内容および、地方公共団体や地域包括支援センター等の相談先を把握する。介護・高齢者福祉サービスメニューの一覧表を作成しておくといよい。

●権利擁護

成年後見制度、日常生活自立支援事業等の制度概要や相談先を把握する。

●生活費用・資金

リバースモーゲージ、生活福祉資金貸付制度、不動産担保型生活資金、生活保護制度等の制度概要や相談先を把握する。

●住宅改修

介護保険制度（住宅改修費支給）、高齢者向け返済特例制度、住宅のバリアフリー改修に関する減税制度、地方自治体の独自事業など、住宅改修に関する制度概要や相談先を把握する。

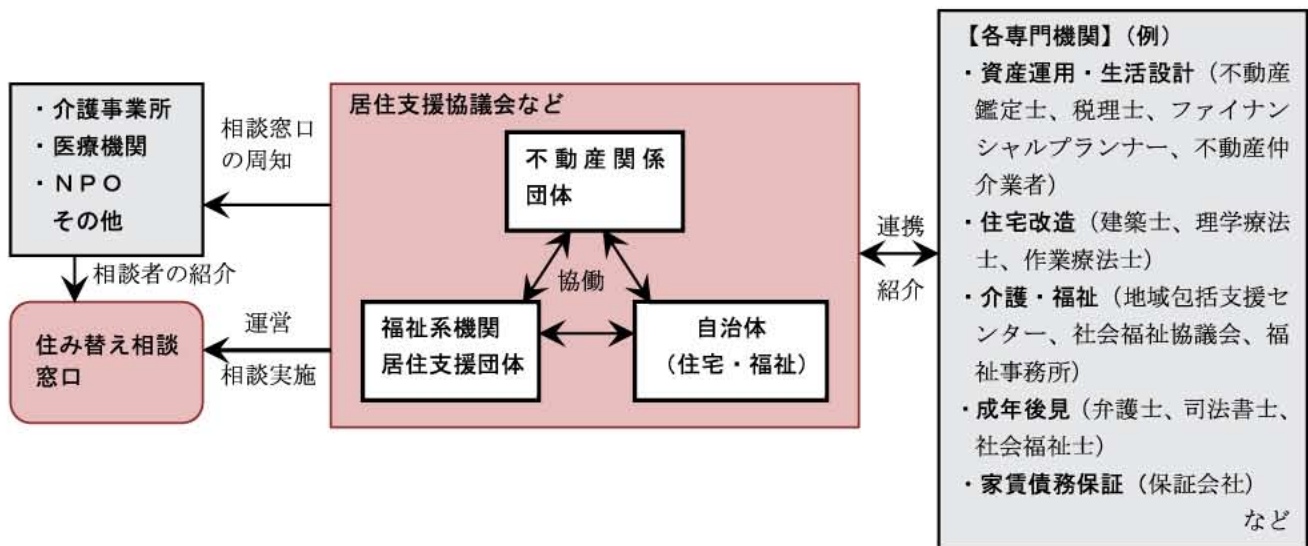
1. 相談・情報提供の連携体制づくり

高齢者の住まい・住み替えに関する相談窓口で受ける相談は、住み替え先としての高齢者住宅や施設だけの内容にとどまらず、生活支援や介護・医療サービスなど福祉・医療や、現在住んでいる住宅の活用、老後の生活設計など金融や税・年金等の経済面、さらに身寄りがない場合などの成年後見制度や身元引受人など、さまざまな分野の内容が関わってくるのが少なくない。そのため、実際の相談に対応する上では、さまざまな分野の関連部署や外部の民間機関・専門機関等との連携を深めネットワークづくりを行い、高齢者の抱える課題に応じて適切な機関につなぐ体制づくりを行うことが大変重要である。

ここでは、公的機関や、公共と民間の協働による相談窓口、居住支援協議会が設置する相談窓口を想定して、さまざまな機関との連携体制整備のイメージ（例）を示す。

●公的主体の関わる相談窓口の運営・連携体制イメージ（例）

- ・自治体（福祉部局・住宅部局）、福祉系機関・居住支援団体、不動産関係団体が、居住支援協議会を構成し、住み替え相談窓口を開設する。
- ・高齢者の相談には、居住支援協議会の構成員から住宅系・福祉系の相談員が対応する。
- ・資産運用・生活設計、住宅改造、介護・福祉、家賃保証、成年後見等の各専門機関との連携体制づくりを行い、相談内容の必要に応じてつなぐ。
- ・高齢者の住まい・住み替えの問題をキャッチしやすい介護事業所、医療機関等に相談窓口の周知を図り、高齢者からの相談をつないでもらう。



*これは一つの例であり、相談窓口の運営・連携体制は、地域の課題や実情に応じて考える必要がある。

2. 公的主体の関わる相談窓口と連携体制（事例）

行政と民間、福祉関係機関と不動産仲介業者など、複数の機関が連携して高齢者の住まい・住み替え相談を実施している6つの事例を掲載する。

*掲載事例の内容は、平成23年9～11月に相談実施主体に対して行ったヒアリングに基づくものである。なお、平成24年3月時点でその後の変更等が把握できた部分については、注記を記載している。

事例1 神戸市すまいの安心支援センター すまいるネット

●相談実施主体：神戸市住宅供給公社（平成24年度より神戸市都市整備公社）

予約不要の相談窓口とホームページにより、神戸市内の高齢者住宅・施設情報を一元的に提供する公的な相談機関

事例2 世田谷区住まいサポートセンター

●相談実施主体：（財）世田谷トラストまちづくり

住まい探しが難しい高齢者等に民間賃貸住宅を紹介し、不動産店への同行や契約時の金銭保証、入居後の見守りなど、一貫した居住支援サービスを提供する公的拠点

事例3 あんしん住まいサッポロ

●相談実施主体：NPO法人 シーズネット

高齢者の住まいの情報収集と発信を行ってきたNPOが、市との協力事業として高齢者の住み替え相談窓口を開設

事例4 セーフラネット あんしん住み替え相談窓口

●相談実施主体：熊本市居住支援協議会

不動産関係団体・居住支援団体・行政の協働による居住支援協議会が、定期的な相談会・HPおよび地域の身近な相談員を通じて、高齢者等に民間賃貸住宅と福祉施設の情報を一元的に提供

事例5 あんしん生活支援センター（高齢者住宅相談支援事業等）

●相談実施主体：福岡市社会福祉協議会

居住支援協議会が高齢者の住宅相談・入居支援方策を検討し、社会福祉協議会が窓口となって、不動産関係団体の協力による物件紹介や入居時・住み替え後までの支援サービスを提供

事例6 品川区協働事業 住み替え相談センター

●相談実施主体：ロイヤルハウジング販売（株）

不動産仲介業や有料老人ホーム等の紹介業務を行う民間不動産仲介業者が、品川区との協働事業として、高齢化の進む八潮地区において自社の不動産店舗内に住み替え相談センターを開設

1

予約不要の相談窓口とホームページにより、神戸市内の高齢者住宅・施設情報を一元的に提供する公的な相談機関

神戸市すまいの安心支援センター すまいるネット

実施主体 神戸市住宅供給公社（平成 24 年度より神戸市都市整備公社）

■高齢者住宅相談・情報提供事業の特徴

阪神淡路大震災後、住まいに関するあらゆる相談の窓口として開設した「神戸市すまいの安心支援センター」で、平成 17 年から「高齢者住替え相談」を開始。神戸市内の高齢者住宅・施設情報を収集し、相談窓口で物件を紹介するとともに、HP「神戸・すまいるナビ」でも情報提供を行う。

■主なサービスメニュー

●個別面談、物件紹介

土日含め開設し（水曜定休）、相談は予約不要。住まい全般の相談は相談員 4 人体制、高齢者住替え相談は 1 人体制（消費生活相談員）で相談を受ける。市の福祉局とも連携して高齢者施設の情報入手し、高齢者向け住宅・施設の情報を一元化して提供。高齢者の希望や条件を整理し、物件を紹介する。（紹介後は各自で最新情報の収集や見学等を行ってもらう）

●HP「神戸・すまいるナビ」（高齢者向け住まいを探す）

高齢者向け住宅・施設の選び方のポイントを紹介し、神戸市内の以下の高齢者住宅・施設の情報を検索できる。

- ・住宅：インナーシティ高齢者特別賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、高齢者円滑入居賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅、シルバーハウジング
- ・施設：有料老人ホーム、軽費老人ホーム A 型、ケアハウス、生活支援ハウス、養護老人ホーム、認知症高齢者グループホーム、特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、療養病床

■運営主体および連携体制

神戸市からの業務委託により、神戸市住宅供給公社が運営する。相談員は、県内の建築士会、消費者協会等関係団体から派遣される。

また、運営に関する意見聴取の場として、関係団体、公的団体、大学等の参加する「すまいるネット運営委員会」を設置している。



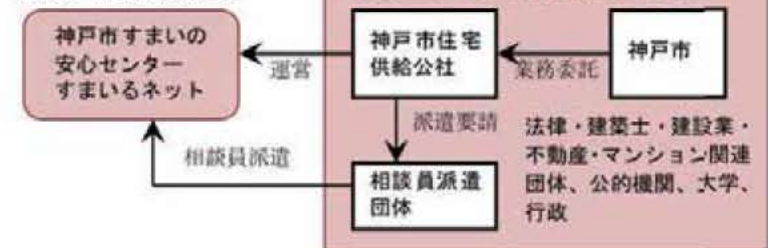
相談窓口のほか、閲覧資料も充実



HP では神戸市内の物件情報を一元的に提供

【相談業務の運営・連携体制】

<相談・情報提供窓口>



◆神戸市すまいの安心支援センター すまいるネット

神戸市中央区雲井通 5-3-1 サンパル 4 階 電話 078-222-0186

すまいるネット <http://www.smilenet.kobe-jk.or.jp> 神戸・すまいるナビ <http://www.kobe-smile-navi.jp/kaigo/>

【開設経緯】

阪神・淡路大震災により多くの方が突然家をなくし、住宅再建資金、建築基準法上の制限、借地借家の問題等、さまざまな問題が起きたことで、それらの問題を一手に引き受ける相談所が必要になり、平成7年に「神戸・復興住宅メッセ」を3年間の期限付きで開催した（神戸市、住宅供給公社、民間のハウスメーカー、弁護士、ファイナンシャルプランナー等が参加）。このノウハウを活かして恒常的に住まいの相談に対応するため、神戸市すまいの審議会の提言を受け、平成12年に「神戸市すまいの安心支援センター」を開設した。さらに、平成17年度から「高齢者住替え相談」を開始し、高齢者向け住まいと施設を紹介するホームページを充実させている。

【運営体制】

●職員・相談員

相談員は、県内の建築士会、消費者協会等関係団体からの派遣として来てもらう。住まいの相談（すまい全般に関する相談／毎日実施）では、一級建築士2人（土日祝日は1人）、消費生活相談員1人、融資関連相談員1人の4人体制。建築士6人、消費生活相談員5人、融資関連相談員2人がローテーションで担当し、予約なしで常時対応。他に、予約制による専門相談や専門家派遣がある。

事務局職員は11人（神戸市と神戸市住宅供給公社の職員）。

●他機関等との連携体制

相談業務に協力してもらっている団体の他、公的団体や大学等、さまざまな団体の参加する「すまいるネット運営委員会」を設け、運営に対する意見をもらう場を年1回必ず開催している。

●主な収入源（活動費）

運営費は市費により、神戸市から神戸市住宅供給公社への委託事業として運営。

【相談・情報提供の事業概要】

●住まい全般の相談・情報提供

<相談>

- ①住まいの相談（一般相談／すまい全般に関する相談）：一級建築士、消費生活相談員、融資関連相談員が、電話や来所者の相談を受ける。予約なしで常時対応。
- ②専門相談：法律、住宅資金計画と生活設計（FP）、不動産取引（売買・賃貸）、マンション管理、シックハウス対策、構造について、予約制で相談を受ける。
- ③専門家派遣：現地簡易アドバイス（建築士）、分譲マンション管理アドバイザー（マンション管理士等）、マンションバリアフリーアドバイザー派遣（建築士）を実施。

<情報提供>

- ①物件情報：
 - ・民間住宅・不動産は、窓口で『レインズ』の検索による情報提供まで行う。
 - ・公的住宅は窓口で申込書を置き、同ビル内の市営住宅受付窓口や近隣のUR都市機構を案内。
 - ・HP「神戸・すまいるナビ（すまいと暮らしの総合案内サイト）」による情報提供
- ②すまい関連行政情報：市政全般・住宅施策の情報を収集し、パンフレットの閲覧も可能。
- ③選定支援システム：建築士事務所、建設業者、建設関連の団体の名簿から要望に応じて検索し、2～3社を紹介。名簿はHPでも公開。
- ④ホームページ・ライブラリー・パンフレット（すまいの基礎知識）・すまいるネット通信（3～4ヶ月に1

回約 2,000 部発行)

●高齢者住替え相談・情報提供

<高齢者住替え相談>

高齢者住替え相談は、一般相談の消費生活相談員（毎日 1 人：5 人のローテーション）が中心になって受ける。物件情報は、相談員が HP を見ながら相談を受け、パンフレットを閲覧できるようにしている。すまいるネットは紹介までを行い、それ以降は各自で最新事情を確認し、見学に行ってもらおう。

<HP「神戸・すまいるナビ」（高齢者向けすまいを探す）>

市内の高齢者住宅・施設の情報を一元的に掲載する。高齢者施設は、登録窓口である神戸市福祉局より情報を入手し、確認して掲載。サービス付き高齢者向け住宅は、情報提供システムにリンクしている。高齢者施設の情報更新は、専門の担当者が随時問い合わせを行い、最新の資料を取り寄せ確認の上、更新している。また施設の HP を掲載（リンク）している。

<高齢者の住まいに関する出前講座>

神戸市の事業「出前トーク」、すまいるネット事業「出前講座」の中で、「高齢者の住まい」というテーマの出前トーク、出前講座を行っている。

高齢者住替え相談・情報提供

【相談・情報提供の実施体制】

●相談員の育成・スキルアップ

高齢者住替え相談の開始にあたって、担当する消費生活相談員に 1 ヶ月前から研修を実施した。また年 2 ～ 3 回は施設見学会等研修を行う。

相談事例については相談カルテを作成し共有している。毎日相談時間終了後、事務局と相談員が相談内容について話し合う。最初の頃は特に、ここで相談内容に対する答え方を議論するなどスキルアップしていった。

【実績と利用動向】

すまいるネットの平成 22 年度の相談件数は全体で約 7,000 件、60 歳以上は約 1,600 人。「高齢者住替え」については約 340 件の相談があった。件数は増加傾向にある。

【利用者像】

●利用者プロフィール

相談利用者の年齢層は 60～80 代が多く、公的住宅階層が多い。世帯構成は夫婦世帯が最も多く、次いで独居、家族との同居世帯。また、高齢者住替え相談に来る人は、本人 3：家族 1 の割合。

●すまいるネット利用のきっかけ

「広報こうべ」を見てくる人が多い。他は区役所、生活情報センターの紹介や、あんしんすこやかセンター（地域包括支援センター）からの連絡など。専門機関からの問い合わせもある。

●相談内容（相談・情報提供ニーズ）と対応（数字は H22 年度）

相談内容は「賃貸の物件情報について知りたい」が 146 件で最も多い。「賃貸の概要について知りたい」が 67 件。具体的に考えている人からは物件情報を求められ、具体的な情報を提供している。その他、施設の概要・情報、条件整理等がある。

住替え理由は、身体的理由 120 件、建築的な理由 90 件、経済的な理由 71 件。希望する住替え先は、公的賃貸住宅（市営・県営・UR）が多い。

住替え理由は身体的理由が多いが、年金生活なので希望する家賃は低く、結果的に公的な住宅しか紹介できないケースが多い。1階、またはエレベーターが付いていて家賃が安いところを希望され、紹介先が限られる。また民間物件データには、エレベーターの有無の情報はあるが、住戸内のバリアフリーの情報まで入っていないので、自分で確認してもらおう。

有料老人ホームを紹介するケースは少ない。経済的余裕のある人は、有料老人ホームを専門的に紹介する所に相談に行っている。

【運営上の課題】

高齢者のニーズには紹介先の見学同行や契約の立ち会いなどがあるが、公的機関なので、物件を紹介するところまでしかできない。

また、住替え相談に来る人の多くは年金生活のため家賃が安いところでないに入れず、紹介先がないのが現状。市の方針としてはこれ以上公営住宅を増やさないなので、民間に頑張ってもらい、バリアフリーで安い民間賃貸物件が欲しい。今後、民間賃貸物件にバリアフリーの情報も掲載されるといい。

住替えだけでなく住み続ける希望も多いので、できるだけ適切なアドバイスができるように、バリアフリーに詳しい建築士を紹介できるといい。

最近保証人がいないケースが増えているが、その場合はURを紹介することが多い。

【今後の取り組みや展望など】

すまいるネットの認知度を上げる必要がある。区役所からすまいるネットを紹介されることが多いが、今後は、民生委員、地域包括支援センターやケアマネなど、高齢者から相談を受けそうな人には必ず知ってもらうよう働きかけたい。また、「出前トーク」等で依頼を受けて行くだけでなく、もっと呼ばれる前に地域に出向いていくことも考えたい。

2

住まい探しが難しい高齢者等に民間賃貸住宅を紹介し、不動産店への同行や契約時の金銭保証、入居後の見守りなど、一貫した居住支援サービスを提供する公的拠点

世田谷区住まいサポートセンター

実施主体 (財)世田谷トラストまちづくり

■高齢者住宅相談・情報提供事業の特徴

世田谷区では、住まいづくりや居住の支援を支えるネットワークを構築する拠点として、平成19年に「住まいサポートセンター」を設置し、各種の住宅相談や高齢者等の居住支援事業等を実施している。

住まい探しが難しい高齢者、障害者、ひとり親世帯を対象に、不動産店団体の宅地建物取引主任者が高齢者等の入居に理解のある家主の民間賃貸住宅の情報を無料で提供している。物件情報の提供から入居後までの各段階について、一貫した居住支援サービスを提供している点が大きな特徴である。

■主なサービスメニュー

●賃貸物件情報提供サービス（個別面談、物件紹介）

火曜日・木曜日および、臨時枠（第2・3月曜日）の13時～16時に実施。事前予約優先で、宅地建物取引主任者が相談に応じ、相談者の希望に応じた物件（民間賃貸住宅）の情報を提供する。

●へや探しお出かけサポート（見学同行、契約支援）

本人が取扱い不動産店に出向くが、必要があれば「へや探しお出かけサポート」（ボランティアによる不動産店への付き添い）を利用できる。また「居住支援制度」として、契約段階では、保証人がいない、入居後の生活が不安等の理由で民間賃貸住宅に入居が難しい高齢者等は、民間家賃保証会社の金銭保証を利用できる。

●住まいあんしん訪問サービス（住み替え後の支援）

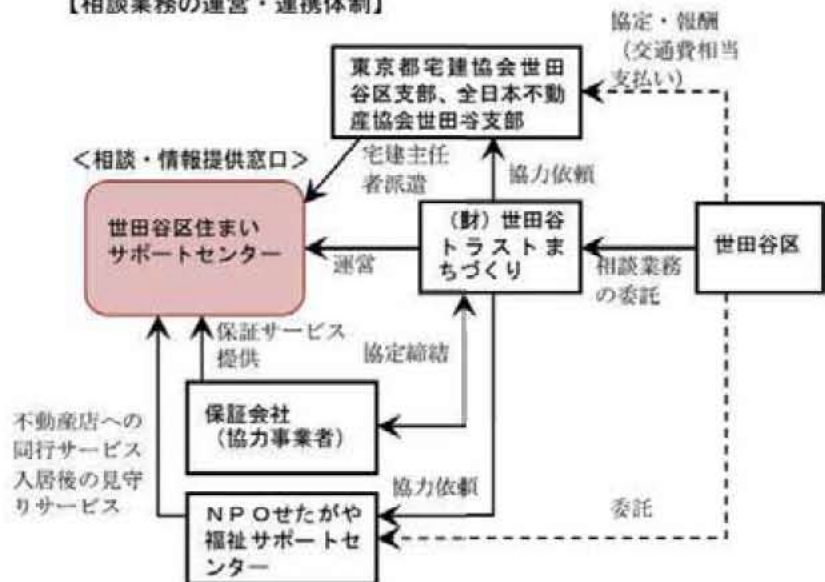
前記の制度を利用した住み替え後は、ボランティア等が定期的に訪問する「住まいあんしん訪問サービス」等の見守りサービスを利用することができる。

■運営主体および連携体制

住まいサポートセンターは、世田谷区からの業務委託により、(財)世田谷トラストまちづくりが運営する。相談員の宅地建物取引主任者は、東京都宅地建物取引業協会世田谷区支部・全日本不動産協会世田谷支部から派遣されるボランティアである。

保証人がいない等の場合の家賃等の金銭保証は、協定を締結した民間家賃保証会社の利用が可能。また、不動産店への付き添いや入居後の見守りはNPO法人せたがや福祉サポートセンターのボランティアが実施する。

【相談業務の運営・連携体制】



◆世田谷区住まいサポートセンター

東京都世田谷区世田谷 4-21-27 世田谷区役所第3庁舎1階 住宅課内 電話 03-5432-2532

【開設経緯】

世田谷区では、「世田谷区第二次住宅整備後期方針（平成18年3月）」において、住まいの情報を収集・統合して発信する「住情報センターの設置」や、住まいに係る区民専門家の養成、地域に開かれた住まいのコーディネート、安心住宅ネットワークの形成等が位置づけられ、平成19年4月、住まいづくりや居住の支援を支えるネットワークを構築する拠点として、住宅課内に「住まいサポートセンター」を設置した。

住まいサポートセンターは、住まいに係る①情報収集・発信、②相談・コーディネート、③講座・イベントによる住情報の普及啓発、④高齢者等の居住支援、等の機能を担う拠点として、区民主体の協働の住まいづくりを目的とし、行政と住まいに係る専門家や事業者等が協力して、複合的で多岐に渡る住まいの問題に対処していくこととしている。

【運営体制】

●職員・相談員

住まいサポートセンターは世田谷区住宅課内に設置し、(財)世田谷トラストまちづくりが運営している。住宅相談事業については、一級建築士・宅地建物取引主任者・マンション管理士・弁護士・司法書士が対応している。

「賃貸物件情報提供サービス」は、宅地建物取引主任者と住まいサポートセンターの職員の2名で対応、宅地建物取引主任者は、東京都宅地建物取引業協会世田谷区支部と全日本不動産協会世田谷支部から交替でどちらかから1名がボランティアとして対応する（交通費相当を区から支払い）。

●他機関等との連携体制

賃貸物件情報提供サービスでは、上記の東京都宅地建物取引業協会世田谷区支部と全日本不動産協会世田谷支部、「へや探しお出かけサポート」「住まいあんしん訪問サービス」では、NPO法人せたがや福祉サポートセンター、居住支援制度における金銭保証においては民間家賃保証会社と連携し、高齢者等への住まいの紹介から住み替え後までの居住支援の体制をつくっている。

●主な収入源（活動費）

世田谷区から(財)世田谷トラストまちづくりへの委託事業として運営している。

【相談・情報提供の事業概要】

●住宅相談事業

住まいづくり総合相談（住宅の建築やまちづくり、住宅の耐震・リフォーム等）、不動産相談（不動産の売買、賃貸借契約等）、マンション相談（マンションの維持管理、マンション管理組合の運営方法等）や住まいの法律相談（不動産取引に関する法律的助言等）、登記相談（不動産売買、相続の登記全般）があり、一級建築士・マンション管理士・弁護士・宅地建物取引主任者・司法書士など専門家によるアドバイスを行う。

相談は30分無料で、予約優先。日によっては電話での相談も可としている。毎月50～60件の利用実績がある。

●高齢者等の居住支援事業

<賃貸物件情報提供サービス>（H19年度開始） * 物件情報の提供

高齢者等のニーズに応じて、入居可能な民間賃貸住宅の空き室情報を、無料で直接提供するサービスである。毎週火曜日・木曜日および、臨時の枠（第2・3月曜日）の13時～16時に実施しており、予約優先で1時間を1枠としている。対象世帯は、区内在住で、①高齢者世帯（60歳以上の単身、または、高齢者のみの世帯）、②障害者世帯（障害者単身、または、障害者のいる世帯）、③ひとり親世帯（18歳未満の子供のいる

世帯)のいずれかに該当する方である。

利用者は事前予約が優先で、来訪すると、まず住まいサポートセンターの職員が対応し、賃貸物件情報検索シートに記入してもらう。次に、宅地建物取引主任者と住まいサポートセンター職員の2名で話を聞きながら、宅地建物取引主任者が不動産店団体専用のインターネット検索システム「レイズ」で検索し、該当物件を3～4件紹介する。本人が気に入れば、宅地建物取引主任者から取扱い不動産店に連絡して入居の相談が可能かを確認する。問題がなければ、それ以降は通常の不動産契約と同じ手順となり、本人が直接取扱い不動産店に出向き、物件の下見等を行う。

＜へや探しお出かけサポート＞(H19年度開始) *不動産店訪問・物件の下見の同行

不動産店(世田谷区および隣接区市)への訪問や物件の下見に不慣れで不安がある高齢者等には、「へや探しお出かけサポート」により、NPO法人せたがや福祉サポートセンターの登録ボランティアが同行し(交通費相当を区から支払う)、道案内を行ったり、不動産店での説明等がうまく伝わらない場合に間に入ったりする。対象は、賃貸物件情報提供サービスを利用して賃貸物件を探している高齢者世帯、障害者世帯の方。

＜居住支援制度＞(H13年度開始) *契約段階の支援

「保証人がいない」「入居後の生活が不安」等の理由で、民間賃貸住宅への入居を敬遠されがちな高齢者、障害者、ひとり親世帯の方(世田谷区に2年以上住んでいる人)を対象に、保証人の代わりとなる民間家賃保証会社(世田谷区が認定した2社)による金銭保証を利用できる制度である。(財)世田谷トラストまちづくりと民間家賃保証会社とは協定を締結し、保証料は月額家賃と共益費等の合計額の30%で、保証料相当額の半額(2万円上限)を、初回の保証契約に限り区が助成する。

＜電話訪問サービス＞(H17年度開始) *住み替え後の支援

居住支援事業を利用する60歳以上の高齢者で希望する方に、週1回、区立老人会館内の老人電話センターから、福祉電話訪問協力員が電話による安否確認を無料で行う。

＜住まいあんしん訪問サービス＞(H20年度開始) *住み替え後の支援

区と協力しているNPO法人せたがや福祉サポートセンターの登録ボランティア(交通費相当を区から支払う)が、民間賃貸住宅に入居する高齢者等(高齢者世帯および身体障害者世帯)を定期的(週1回)に見守り、オーナーや不動産店の不安を軽減し、高齢者等の入居および居住継続を円滑にするとともに、入居者が地域で安心して暮らしていけるよう支援する。

＜居住支援住宅認証制度＞(H19年度開始) *家主側への支援

区内の民間賃貸住宅のうち、①高齢者等の入居を拒まないこと、②バリアフリー化された設備が備えられていること、③世田谷区住宅条例で定める最低住戸専用面積(25㎡以上)が確保されていること、④耐震基準を満たしていること、⑤その他法令等に違反しないものであること、を満たすものを「居住支援住宅」として認証する。

入居者には、安否確認サービス(電話訪問サービス、住まいあんしん訪問サービス)を提供するなど、オーナーや不動産屋の不安軽減を図っている。

高齢者等の居住支援事業について

【実績と利用動向】

「賃貸物件情報提供サービス」の利用者数は毎月20～30件程度、成約数は月5～10件程度(直接成約)で、その他、住まいサポートセンターの紹介物件以外で賃貸契約を行った人は月10件程度(間接成約)であり、合計で約8割程度が成約に至っている。成約していない人には、引っ越しをやめたり、立ち退き時期等の関係でそれほど急いでいない場合も含まれる。

「へや探しお出かけサポート」の利用は、平成 23 年度 1 件。「居住支援制度」の利用件数は月 6～10 件で、平成 22 年度は 67 件、平成 23 年度は 73 件であり、平成 13 年度の事業開始以降少しずつ実績が伸びている。「住まいあんしん訪問サービス」は、平成 24 年 3 月現在 10 名の方が利用している。

【利用者像】

●利用者のプロフィール

高齢者以外に障害者世帯やひとり親世帯も対象にしているが、利用者の多くは高齢者である。自分で引っ越しを考えている人なので、多くは自立している。区内には老朽賃貸住宅が多く、その取り壊しによる立ち退き等を理由に住み替え先を探す場合が多い。

成約者の住み替え後の家賃は、6 万円未満が 8 割強を占める。生活保護対象者であれば、住まいを含む生活全般の相談を行うこともあるが、それ以外の層では、立ち退きなどの問題が発生した場合は住まいサポートセンターしか相談するところがない。所得階層は公営住宅対象世帯であっても、区内の公営住宅の倍率は非常に高く入居は困難であり、低家賃の民間賃貸住宅を紹介する。

【運営上の課題】

緊急連絡先がないために民間家賃保証会社を利用できない人がいる。生活保護対象者は福祉事務所を緊急連絡先にできる場合もあるが、収入が少しあり緊急連絡先を頼める人がいない場合は困難である。増加が予想される緊急連絡先のない人（無縁の人）への対応を考える必要がある。

【今後の取り組みや展望など】

世田谷区として、今後新たな公営住宅は供給せず、家賃補助制度もないので、住まいサポートセンターで実施している高齢者の居住支援は、セーフティネットとして今後さらに重要になってくると考えられる。民間賃貸住宅では、「高齢者は困る」というオーナーの傾向はある一方、空き家・空き室が多いこともある。高齢者を取り巻く住宅確保の状況に変化があると考えられる。

3

高齢者の住まいの情報収集と発信を行ってきたNPOが、市との協力事業として高齢者の住み替え相談窓口を開設

あんしん住まいサッポロ

実施主体 NPO法人シーズネット

■高齢者住宅相談・情報提供事業の特徴

安心した老後人生を自らのパワーで創り出すことを目的に平成13年に設立された会員制の組織「NPO法人シーズネット」が、札幌市の協力を得て、平成23年に高齢者住まいの相談情報センター「あんしん住まいサッポロ」を開設した。

北海道には、高齢者専用賃貸住宅のような法律に規定された高齢者住宅以外の高齢者向け住宅が多くあるが、NPO法人シーズネットはこれらの情報のほとんどを把握し、高齢者の住み替え相談に応じている。



「あんしん住まいサッポロ」の相談スペース

■主なサービスメニュー

●個別面談、物件紹介

月曜日～金曜日の10～16時に開設し、相談は予約不要。条件・希望に応じて、該当する物件（3～5件）を紹介する。紹介物件は、札幌市全域と隣接地域の高齢者下宿（食事サービス等がある高齢者向け民間賃貸住宅）、高齢者専用賃貸住宅、有料老人ホームであり、シーズネット発行の「シニア住まい情報誌」の情報をもとに紹介している。見学には同行しないが、見学時のチェックポイントは伝える。

●情報誌の発行

平成16年に発行した高齢者向け住宅の情報誌「シニア住まい情報誌」を継続的に更新し、平成23年8月に最新版を発行。最新版には札幌市全域と隣接する一部地域を対象として、274件の高齢者向け住宅を掲載している。掲載した住宅・施設は、すべて見学し内容を確認している。

●セミナーの開催

市民向けの「住まいの勉強会」や、「介護保険と住まい」というテーマの勉強会（シーズネットの会員向けだが、会員以外も参加可能）を実施している。

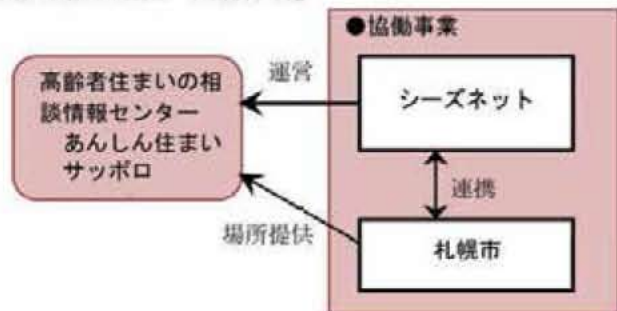
■運営主体および連携体制

「あんしん住まいサッポロ」は、札幌市の協力を得て、NPO法人シーズネットとの協力事業として開始。札幌市は相談業務を行う場所と光熱費を提供し、相談窓口の運営はNPO法人シーズネットが行っている。

同じ場所では、NPO法人さっぽろ住まいのプラットフォームが、住まいに関わるさまざまな専門家の連携・協働により住まい相談やセミナーなどの活動を行っており、「あんしん住まいサッポロ」に住宅のリフォーム、売却、見積もりなどの相談があれば、NPO法人さっぽろ住まいのプラットフォームを紹介している。

行政や地域包括支援センターは、高齢者の住まいに関する相談があれば、「あんしん住まいサッポロ」を紹介している。

【相談業務の運営・連携体制】



◆あんしん住まいサッポロ

札幌市中央区北1条西2丁目9番地オーク札幌ビル1階北側 札幌市住宅管理公社内 電話 011-210-6224
高齢者住まいの相談情報センター あんしん住まいサッポロ <http://www.ansuma-sapporo.com>

【開設経緯】

NPO 法人シーズネット（以下、「シーズネット」）は、平成 16 年に高齢者向け住宅の情報誌「シニア住まい情報誌」を発行し、高齢者に情報を発信してきたが、NPO 法人の会員から住まいに関する勉強会の要望が出てきたため、平成 18 年 9 月より会員向けに「住まいの勉強会」を月 1 回開催してきた。また情報発信ばかりでなく相談する場の必要性が議論されたことから、シーズネット内で会員向けに相談業務を始めた。

平成 21 年 8 月からは「住まいるサッポロ」として本格的に市民向けの高齢者住宅に関する相談事業を実施してきた。その後、相談場所を退去する必要があることから、平成 23 年 4 月からは札幌市とタイアップし市から場所の提供を受け、名称を「住まいるサッポロ」から「あんしん住まいサッポロ」に変更して相談事業を開始し、より多くの市民の要望に応える相談窓口としての充実を図っている。

札幌市は、シーズネットが高齢者の住まいに関して市内では最も情報を持ち、また市民向けの相談を行うなど市ができない部分を担っていると認識し、支援している。なお、札幌市および北海道では、サービス付き高齢向け住宅の登録窓口をシーズネットに委託している。

【運営体制】

●職員・相談員

シーズネットの 13 名が相談を担当しており、常時 2 名の体制で、月曜日～金曜日の 10 時～16 時に相談業務を実施している。相談員には、社会福祉士、精神保健福祉士、民生委員、ヘルパー 2 級、北海道庁の認知症の相談員を長年行った経験者のほか、家族の介護経験者など、高齢者や高齢者住宅に関心が高い人が多い。また高齢者が多く、特に資格がなくても人生経験が相談に活かしている。

●他機関等との連携体制

札幌市からは場所の提供を受けている。また同じ場所では、NPO 法人さっぽろ住まいのプラットフォームが、住まいに関わるさまざまな専門家の連携・協働により、住まい相談やセミナーなどの活動を行っており、「あんしん住まいサッポロ」に住宅のリフォーム、売却、見積もりなどの相談があれば、NPO 法人さっぽろ住まいのプラットフォームを紹介している。

行政は、高齢者の住まいに関する相談があれば「あんしん住まいサッポロ」を紹介している。

●主な収入源（活動費）

シーズネットは「あんしん住まいサッポロ」の相談場所として、札幌市住宅課より、札幌市住宅管理公社内のスペースおよび暖房費等の光熱費の提供を受けている（無償で借りている）。

相談員には、シーズネットが平成 21 年に販売した情報誌の売り上げの残額から日当 1,000 円と交通費実費を支給している状況で、ほとんどボランティアとして相談に対応している。

【相談・情報提供の事業概要】

●住み替え相談・紹介の概要

相談は予約不要。相談者の住みたい場所、身体状況、予算などから、相談表を作り、該当する物件を数件（3～5 件）紹介し、パンフレットがあれば提供する。紹介する物件は、札幌市全域と隣接する地域の高齢者下宿（食事サービス等がある高齢者向け民間賃貸住宅）、高齢者専用賃貸住宅、有料老人ホームであり、平成 23 年 8 月にシーズネットが発行した「シニア住まい情報誌」の情報に、それ以降に開業した高齢者向け住宅を加えた中から抽出している。ただし、有料老人ホームは一時金が高価でリスクがあるため紹介はむずかしい。

見学の同行はできないが、見学時のチェックポイントは伝える。必ず 3 件以上の物件を、できれば公共交

通機関を用いて自分で見学に行くように勧めている。

●情報誌の発行

平成16年に発行した高齢者向け住宅の情報誌「シニア住まい情報誌」を、平成18年、21年と更新し、平成23年8月に最新版を発行した。最新版には札幌市全域と隣接する一部地域を対象として、274件の高齢者向け住宅を掲載している。掲載した住宅・施設は、すべて見学し内容を確認している。

●セミナーの開催

平成22年3月から9月まで、市民向けに「住まいの勉強会」を実施した。また、平成22年から24年3月までの予定で、「介護保険と住まい」というテーマで勉強会を実施中であり、シーズネットの会員向けだが、会員以外も参加可能としている（参加費は会員300円、会員外500円）。

【相談・情報提供の実施体制】

平成21年の「住まいのサッポロ」の開所にあたっては、相談員に対して最低限必要なこととして、高齢者住宅の種類や傾聴の方法などを学ぶための4日間の研修を行った。しかし、相談員の中でもレベル差が大きく、実践が大事という意見があった。

今は、2カ月間、経験者の隣に座り実践形式で学んだのち、自立するという方法をとっている。その他、シーズネットの中で住み替えの勉強会を行っている。

【実績と利用動向】

毎日平均3～5件の相談（来所および電話）がある。電話で相談をする方には、なるべく来所するように勧めている。また人手の問題から、平成23年11月より相談員一人体制の日も設定するので、予約制を検討している。

平成23年の利用は、情報誌「シニア住まい情報誌」を発行した8月後半以降、急に増えた（電話問い合わせ、9月400件）。情報誌の発行に関してマスコミが紹介してくれた効果である。

利用状況は、以前の「住まいのサッポロ」に比べて、札幌市とタイアップした平成23年4月以降の「あんしん住まいサッポロ」の方が増えている。行政の一角を借りているので、信頼性が高いのだと思う。

【利用者像】

●利用者のプロフィール

本人と家族の割合は、本人が若干多い。わかる範囲での属性は、年齢は70～80代中心、性別は女性が多く、夫婦で来られる人もいる。要介護認定者は約1/4。月収は10～15万円未満が中心で、入居予算は月10～15万円。行政の紹介で来所する人が多いため、生活困窮者も多い。そういう人は本来は公営住宅だが、札幌市は倍率が高くてなかなか入れない。

●住み替えを希望する理由

住み替えを希望する理由としては、戸建て住宅に住んでいて除雪ができなくなったケースが多い。その他、庭の手入れができなくなったり、身体が弱って不安になったり、老老介護、親子間のトラブルなどを理由にする人もいる。

●住み替え相談以外の相談内容

住み替え以外には、介護保険の手続き、親子間や夫婦間のトラブル、家庭内の暴力（口、金銭、虐待）などの相談があり、「わかりません」とは言わないようにしている。相談先を調べて、必ずどこか窓口を紹介するようにしている。ときどき、長々と人生を語る人もいる。一人暮らしの人は話し相手がないので話したいのかもしれない。

【運営上の課題】

●中立性・透明性の確保

「お勧めはないか」、「一押しはどこか」と聞いてくる人がいるが、その場合は「ない」と答え、情報提供はするが選ぶのはご自身です、と伝えている。中立的な立場から、評判のよくないところについて「ここはよくない」と直接は言えないが、相談の際には、当然よいものを紹介している。

●相談員の育成

相談員を育成する時間・費用はなく、民間での育成は難しい。相談員育成の方法は模索中。プライバシー保護、介護保険などの専門的知識のほか、該当しない相談事項の照会先の知識など、知っておくべきことは多い。

●「あんしん住まいサポロ」の運営

相談機関には、全体の対応や、行政、マスコミ、事業者などの対応のため常駐者が必要だが、相談員の拘束時間を考えると完全ボランティアで行うのは難しい。今はボランティアで行っているが、継続を考えると今後は有償でやれるようにしたい。その場合、活動費の捻出が課題であり、収入を確保することが重要になる。例えば、高齢者住宅事業者に無料でノウハウを伝えるコンサル業務を行っているが、今後は有料にすることも検討しなければいけない。同時に、事業者からの協力も願いたいのと、公的支援も必要と考えている。

【今後の取り組みや展望など】

●今後の利用者の見込み・展開方針

高齢者が増加していく中、高齢者住宅・施設事業者と組んで報酬目当てで紹介する民間相談機関があるので、無料の相談窓口は今後も必要と考える。マスコミや、地域包括支援センター、社会福祉協議会などに活動を理解してもらおう努力をしたり、シーズネット自身でも各方面からのセミナー依頼に対応するなど、相談窓口の広報に努めている。

一方、運営の継続性を考えると、情報誌の有料化、民間からの善意の寄付、セミナーの有料化、事業者（有料老人ホーム・賃貸住宅・福祉器具・介護事業者）との共同企画など、収入の道を検討する必要がある。

4

不動産関係団体・居住支援団体・行政の協働による居住支援協議会が、定期的な相談会・HPおよび地域の身近な相談員を通じて、高齢者等に民間賃貸住宅と福祉施設の情報を一元的に提供

セーフラネット あんしん住み替え相談窓口

実施主体 熊本市居住支援協議会

■高齢者等住宅相談・情報提供事業の特徴

熊本市とNPO自立応援団の協働事業から始まり、市、居住支援団体、不動産関係団体により、民間賃貸住宅と福祉施設の情報を一元的に提供し、高齢者、障害者、子育て世帯等が安心して住まいの相談ができる相談窓口（相談会）を平成23年4月に開設し、その後、民間賃貸住宅の空き家対策と有効活用も目的として同年7月に居住支援協議会を設立した。

ボランティアによる地域相談員を育成し、身近な一次相談窓口を設ける体制づくりを進めようとしており、年2回の相談員研修を開催している。

■主なサービスメニュー

●個別面談、物件紹介（主に相談会による）

基本は月1回（第3土曜日）の相談会に来てもらい、相談に対応する。緊急の場合は電話相談や出張相談も可能。相談会では、高齢者等の話を聞き、条件・希望から、HPの検索画面で該当する物件（2～3件）を紹介。相談者のニーズを満たす物件がない場合は、協力不動産業者に照会を行い、また条件の再考など整理しながらマッチングを図る。

住み替えだけの相談ではなく、必要な場合は事務局から居住支援協議会のメンバーに相談し、介護や障害、経済的な問題など専門的なところが関わり、状況に応じて地域包括支援センター、福祉事業所、介護系事業所につなぐなど、地域でのつながりづくりに配慮している。

●HP「セーフラネット」

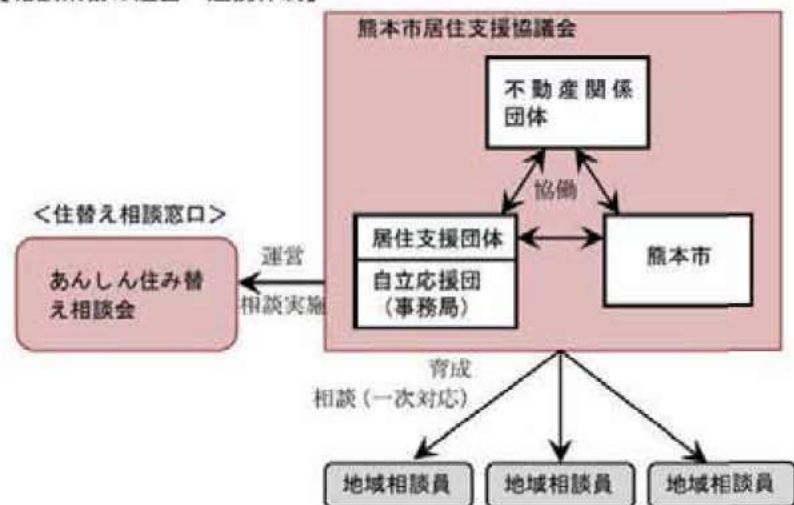
不動産関係団体の協力により、主に不動産店からの情報により高齢者、障害者、子育て世帯などが入居可能な住宅・施設を登録・掲載するホームページを開設している。住宅の内容およびバリアフリー対応や設備、サービス等の項目による検索も可能で、周辺の医療機関、生活利便施設等の情報も掲載している。登録物件は一般民間賃貸住宅が多い。今後は、相談者の選択の幅が広がるように、登録物件を増やしていく。

■運営主体および連携体制

居住支援協議会は、居住支援に関わる福祉関係団体（居住支援団体）、不動産関係団体、熊本市（高齢介護福祉課、障がい保健福祉課、子育て支援課、国際室、産業政策課、保護第一・第二課、建築計画課）により構成される。

会長は社会福祉協議会会長であり、地域包括支援センター連絡協議会や、多様な福祉関係団体が参加し、事務局は自立応援団（障害者福祉）であるなど、特に福祉関係に強いという特徴がある。

【相談業務の運営・連携体制】



◆熊本市居住支援協議会 事務局

熊本市北区貢町780-8 電話 096-245-5667

セーフラネット あんしん住み替え相談窓口 <http://saflanet.com>

【開設経緯】

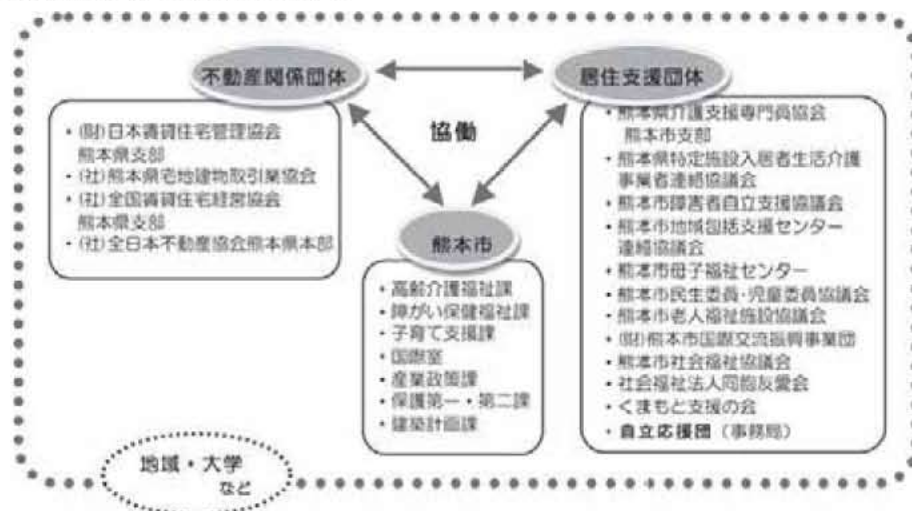
●チャレンジ協働事業による「あんしん住み替え相談窓口」創設への取り組み

平成 22 年度、熊本市の「チャレンジ協働事業」に NPO 法人「自立応援団」が応募し採択され、熊本市と自立応援団が協働で、「あんしん住み替え相談窓口」の創設に取り組み始めた。事業の目的は、民間賃貸住宅等の空き家対策とその有効活用および、民間賃貸住宅と福祉施設の情報を一元的に提供できる窓口をつくることである。「チャレンジ協働事業」では、市の建築計画課は相談窓口を 1 ヶ所置くイメージだったが、自立応援団は、高齢者・障害者の身近なところで相談が受けられるように「地域相談員」によって窓口をたくさんつくる提案を行い、それが採択された。

●居住支援協議会としての取り組み

住宅・施設情報を集約したホームページや相談員育成マニュアルの作成、相談会の実施を目標に取り組んでいたところ、国が居住支援協議会を設立しようとする自治体に補助金を出すという情報があり、目的が似ていたので応募し、採択された（H22 年 11 月上旬）。すぐに自立応援団と熊本市の二者で居住支援協議会の設立準備会を設立し、委員会を立ち上げ協議を開始した。

＜構成メンバーと連携（図 1）＞

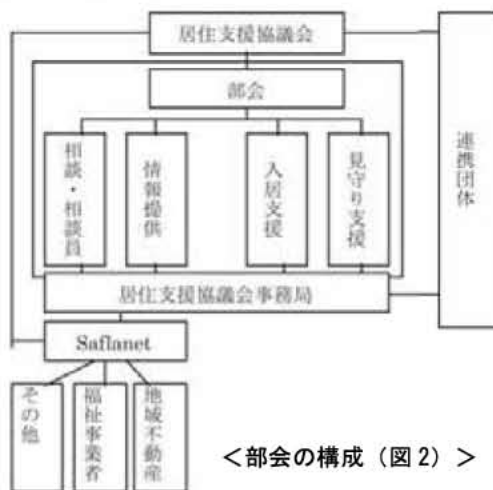


平成 23 年度、協議を重ね、平成 23 年 7 月 7 日に熊本市居住支援協議会を設立した。構成メンバーは居住支援に関わる福祉関係団体と不動産団体等で、平成 23 年 11 月現在 17 団体である。協議会設立の目的は、「住宅セーフティネット法に基づき、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅等に円滑に入居できる環境整備をするため、関係者間で情報を共有するとともに、必要な支援策について協議・実施すること」としている。

事務局の自立応援団は障害者支援を行っており、福祉関係に強い。他の居住支援協議会と比べても、福祉関係の居住支援団体の数が多いところが特色の一つである。

現在、テーマごとに 4 つの部会を設置し、協議を進めている（図 2 参照）。部会は必要に応じて開催し、ほとんどの団体が積極的に参加している。

「熊本市あんしん住み替え相談窓口」は「セーフラネット（Saflanet）」という名称で、これは情報提供を行っているホームページの名称でもある。居住支援協議会の業務のうち、相談事業等に関わる部分がセーフラネットの事業であり、相談を受ける過程のなかで解決が困難な事例については、一度事務局に上げ、居住



＜部会の構成（図 2）＞

支援協議会のメンバーに諮ってアドバイスを受け運営していく。

【運営体制】

●相談員

事務局相談員1名が自立応援団の事務所内に常駐し（専従）、電話対応や出張相談、物件情報の調査、部会の運営などを行う。居住支援協議会の事務局を兼ねる。相談会では、相談員育成講座を受講した中で「地域相談員」として登録した方（H23.11現在19名）が相談を受ける。

また地域相談員は、今後、地域での身近な一次相談窓口の役割を担っていく予定。地域相談員は完全なボランティアであり、資格要件はなく、介護や住宅関係の資格を持つ人、弁護士、ケアマネを退職した方、社会貢献をしたいという主婦の方もいる。地域相談員の中には不動産や介護関係等の事業所が6団体あり、そこにセーフラネットのシールとポスターを配り、地域で相談を受けられる体制をつくっている。

●他機関等との連携体制

実施主体である居住支援協議会は、居住支援団体（福祉関係団体等）、不動産関係団体および、行政の多様な部署が連携し協働する体制をとっている。

●主な収入源（活動費）

国の補助金（H23住宅セーフティネット基盤強化推進事業）と熊本市の補助金。使途は主に事務局経費や会場費で、その他、会報作成やホームページの運営費、相談育成講座の講師謝金等。

今後自立して運営するための一つの手段として、寄付金や広告費を考えており、セーフラネット会報の次号から広告掲載の協力を呼びかけている。相談者本人から費用をもらうことは難しい。

【相談・情報提供の事業概要】

●住み替え相談・紹介の概要

<相談会（毎月第3土曜日）、電話による相談、出張相談>

相談は、基本的には月1回の相談会に来てもらう。事務局への電話や来所により相談を受けることも可能で、出張相談をすることもある。出張相談は、「今月中に出ていけといわれた」「車の中で寝泊まりしている」など緊急のケースで、市の福祉相談窓口からセーフラネットを紹介される。

<地域相談員による相談>

地域相談員は、現在育成研修を進めており、今後、地域に相談所があるとPRしていく予定。地域相談員は、市民から受けた相談内容を相談シートに記入し、事務局に報告する。場合によっては居住支援協議会のメンバーである不動産会社や介護系の事業所につなぎ、問題解決を図っていく仕組み。

地域相談員は、まず高齢者等の話を聞く役割であり、事務局がそれを吸い上げ、あとの解決方法は、各居住支援協議会のメンバーに相談しながら運営していくこととしている。

<相談を受けたときの具体的な流れ>

相談を受けたときは、シートに記入し、ホームページの検索画面を活用して数件提示する。決定はあくまで本人なので、2、3件探し出して選んでもらう。相談者のニーズを満たす物件がない場合は、登録不動産業者全部に照会を行う。このマッチングに時間をかけ、難しい条件の場合でも、相談者の条件を検討し少しずつ整理しながら物件を探す。

<相談・情報提供を行う対象施設・種類>

登録物件数は700弱程度（H23.11現在）。民間賃貸住宅、有料老人ホーム、グループホーム、ケアハウス等を対象としているが、ケア付きはそれほどなく一般の民間賃貸住宅が多い。居住支援協議会では空き家の

利活用を目的の一つとしており、一般の民間賃貸物件を中心として、住居に困っている方に提供できればと考えている。

登録物件数は少しずつ増えている。登録するメリットは、部会に参加する団体の方には浸透してきた。居住支援協議会では、1月にオーナー向けセミナーを開催する予定。要支援・要介護の高齢者や障害者が入居すると、引き戸、洋式トイレ、手すりなど、介護保険でリフォームすることができて物件の価値が上がるので、オーナーにとってメリットだとプラス思考で考えてもらいたい。

<情報の収集とメンテナンスの方法>

新しい登録物件は、事務局員が訪問調査を行う。事務局が不動産店に何回も顔を出し、相談があるたびに各不動産店に電話をかけて照会を行ってきたことで、次第に掲載のメリットが浸透してきた。そこで次の段階として、人件費削減のため、不動産会社自身に更新作業を行ってもらい講習会を考えている。

●住み替え後の支援（見守り支援）について（検討中）

居住支援協議会では、見守り支援の部会を設け、例えば、新聞配達や牛乳配達、地域のコンビニなど身近な資源の活用により、費用負担のない見守り方法についてのモデル的な検討を行おうとしている。

これまでに他の自治体の先進事例を視察したが、見守り支援に費用負担が発生すると、本人もオーナーも払いたくない。できるだけお金をかけずに地域の中で見守る仕組みをつくり、地域包括支援センターとつなぐ。そこで必要があれば要介護認定を受け、デイサービスや訪問介護、配食サービスを入れるなど、1人ずつ地域につなげていく方向性について、見守り部会で話し合っている。

【相談・情報提供の実施体制】

●相談マニュアル

地域相談員も含めて全相談員が使うマニュアルの作成を進めている。最も重要なのは、どうつなぐか、どう連携して進めるかである。自分の所で情報を止めて、すぐに不動産会社に紹介するのではなく、例えば障害者の方の場合は障害者団体や事業所など、専門機関とうまく連携しながら進めていく。

●相談員の育成方法

年に2回、相談員育成講座を開催している。1回の参加者は40～50人ぐらい。平成23年6月の第2回相談員育成講座から、意思のある人に講座受講後に「地域相談員」として登録してもらった。

【実績と利用動向】

●利用者数

「あんしん住み替え相談窓口」開設後、相談会や電話を含めて相談に関わった方の数は75件（延べ130名：H23.11.11現在）。ホームページのアクセス件数は1日約200件で、相談・情報提供のニーズは多いと思われる。

【利用者像】

●利用者のプロフィール

相談者の6割は本人で、それ以外は家族・親戚、ケアマネージャーや障害者の事業所、親戚など。高齢者が多いが、離婚による住み替えや、早めの住み替え（体が不自由になる前に引っ越しておきたい等）を求める40～65歳の相談者もいる。大部分が低所得層（生活保護を受けていない人が多い）で、従前の住まいは民間賃貸住宅が多く、家賃2～3万円の物件の希望が多い。高齢者・障害者の場合は1階という条件がつく。他に交通機関や病院近くの立地など、希望する条件は様々だが、予算が決まっているので選択肢はそれほど多くはない。

●セーフラネットを利用したきっかけ

市役所（高齢福祉や障害関係の課）や地域包括支援センターからの紹介が多い。居住支援協議会構成員からの紹介もある。国際交流振興事業団の紹介の外国人もあった。その他、チラシや市政だより等。高齢者にはパソコンを扱える方が少ないので、ホームページを見て来る人はあまりいない。

●利用者の抱える課題、特に注意していること

特に注意していることは、以下の点である。

- ・自分の課題の整理ができていない方が多いので、整理してあげること
- ・何回でも相談に来て良いということ及び傾聴
- ・複数の物件を紹介すること、及び障害があれば福祉事務所との連携を図る
- ・専門家につなぐ

相談者は、社会と分断されている人が多いので、その分断をつなげる作業が重要。ただ住まいがあればよいのではなく、そこを中心としたつながりを再構築していく過程が非常に大切。住み替えだけの相談ではなく、ヘルパーや住宅改修によってそのまま住める場合があり、そこも含んだ相談である必要がある。そのためには多岐にわたった知識が必要であり、自分のところだけで解決しようとするのではなく、連携の強みを活かして福祉等専門機関に相談し、ケースごとに検討することが大事である。

●入居後のトラブル等について

これまで入居後のトラブルはない。仮にトラブルがあった場合は、居住支援協議会の中で検討し対応する。今のところトラブルがないのは、オーナーが入居者の情報を知った上で受入れているからだろう。また居住支援協議会が関わることで、専門機関につなぐことも可能だという安心感もある。

【運営上の課題】

●相談員の育成

地域での相談員（相談所）は、理想は小学校区、最低でも中学校区に一つほしい。地域相談員を増やすことはこれからの課題だが、一方、相談の精度や相談員の資質を向上させる必要があり、誰もが相談員になれる形でよいのかという意見もあり、検討が必要である。相談員は、増えれば多少は質の違いが出てくるかもしれない。その最低レベルの質をマニュアルと育成講座で担保していくことになる。

年に2回の育成講座を行い、居住支援協議会構成員にも協力してもらい、相談員のスキルアップと新規相談員を育成している。相談員は、基本的に解決を図るというより「つなぐ」ことを中心に研修を行っている。スキルアップでは、福祉関係者は不動産、不動産関係者は福祉と、講座でカリキュラムを分け、自分の専門とは違うところを補ってもらう。また傾聴のスキルアップは必要である。

●運営費用

運営費用は大きな課題である。部会では、不動産業界の方から「成約したらお金を取ればいい」という意見も出ており、これからの検討課題。

【今後の取り組みや展望など】

●今後の展開方針

高齢者の相談が約7割で、身近な相談場所がないのが大きな課題であり、地域相談員を増やしていきたい。また社会資源を活用し、困っている人に空き家の情報を提供し住まいを確保していくためには多くの選択肢が必要であり、登録物件を増やしたい。

●他機関との連携の必要性など、今後の運営体制について

居住支援協議会メンバーとして、さらに医療系や弁護士、建築関係者の参加も依頼していきたい。

また今後、行政内部での連携もさらに求められる。建築計画課では、高齢介護福祉課等とはかなり関わりができていますが、もっといろいろな課に参加を依頼しながら運営していきたい。

5

居住支援協議会が高齢者の住宅相談・入居支援方を検討し、社会福祉協議会が窓口となって、不動産関係団体の協力による物件紹介や入居時・住み替え後までの支援サービスを提供

あんしん生活支援センター 高齢者住宅相談支援事業等

実施主体 福岡市社会福祉協議会

■高齢者住宅相談・情報提供事業の特徴

平成 15 年度より福岡市の高齢者賃貸住宅入居支援事業を運営してきた福岡市社会福祉協議会（あんしん生活支援センター）が、福岡市居住支援協議会での事業見直しの検討を受けて、平成 23 年度より新たに高齢者の入居支援のための相談窓口を開設し（高齢者住宅相談支援事業）、また引渡人となる親族がいない等の高齢者に対して、預託金による葬儀の実施や家財処分等のサービスを提供する事業（ずーっとあんしん安らか事業）を開始した。

■主なサービスメニュー

●個別面談、物件紹介（高齢者住宅相談支援事業）

高齢者の相談を受け、高齢者の生活課題を整理した上で、(社)福岡県宅地建物取引業協会の協力により開設されたHP「高齢者入居支援賃貸住宅」の検索等により希望に応じた物件を紹介するとともに、必要に応じて生活支援サービスの情報を提供する。紹介する物件は、民間賃貸住宅のほか、UR賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅）等。

●見学同行・契約立ち会い（高齢者住宅相談支援事業）

必要な場合は、物件の内覧・契約に原則有料（500 円／回）で同行、同席する。

●住み替え後の支援（ずーっとあんしん安らか事業）

入会金・年会費により会員になった上で、見守りサービス、預託金によるサービス（葬儀、残存家財処分等）、オプションで入退院支援サービス、書類等預かりサービスを受けることができる（預託金によるサービスは必須）。このサービスは、高齢者住宅相談支援事業の利用者ではなくても、住まいの種類に関わらず、引渡人となる親族がいない等の対象要件を満たせば利用できる。

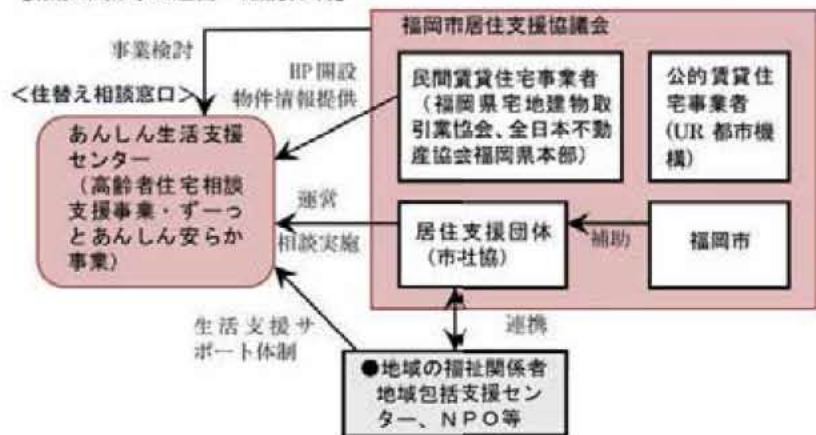
■運営主体および連携体制

「高齢者住宅相談支援事業」は、社会資本整備総合交付金を活用した福岡市住宅都市局からの補助により運営している。また、「ずーっとあんしん安らか事業」は、福岡市社会福祉協議会の独自事業として実施している。

(社)福岡県宅地建物取引業協会は、協会HP内に「高齢者入居支援賃貸住宅」HPを立ち上げ、民間賃貸物件の情報提供に協力している。

また、福岡市社会福祉協議会が事業を実施することで、地域包括支援センターとの連携を図り、社協および他団体や福祉関係者によるサービスも活用しながら、生活支援のサポート体制づくりにもつなげている。

【相談業務等の運営・連携体制】



◆福岡市社会福祉協議会 あんしん生活支援センター

福岡市中央区荒戸 3-3-39 福岡市市民福祉プラザ 4 階 電話 092-751-4338

福岡市社会福祉協議会 <http://www.fukuoka-shakyo.or.jp>

高齢者入居支援賃貸住宅（福岡宅建協会） <http://www.f-takken.com/kourei/>

【開設経緯】

●あんしん居住サービス制度（H15～22）の見直し

あんしん生活支援センターは、日常生活自立支援事業（認知症や、知的・精神障がい等により、判断能力が不十分な方の福祉サービスの利用援助や日常の金銭管理等を行う事業）等の相談を受け、サービス提供を行う福岡市社会福祉協議会内の担当部署である。

あんしん生活支援センターでは、平成15年から22年度まで、高齢者の見守りサービスを中心とした「あんしん居住サービス制度」（福岡市高齢者賃貸住宅居住支援制度）を実施してきた。事業開始当時は高齢者の入居を拒む賃貸住宅が多かったため、見守りサービスを付けるとともに、予め預託金を預かり、身寄りのない高齢者が亡くなった際、葬儀を社会福祉協議会が代行し、残存家財の片付けを行う等を組み合わせて高齢者の入居促進策を講じた。しかし、入居する高齢者も、住む場所を探すことで手一杯な人と死んだ後のことまで考える人と様々で、ニーズの違いがあり、相談内容も住宅相談が増えてきた。このため、平成22年度に居住支援協議会で見直しを検討し、入居支援と入居後の支援を分けることとし、「福岡市高齢者住宅相談支援事業」と「ずっとあんしん安らか事業」として平成23年度より新たに開始した。

「福岡市高齢者住宅相談支援事業」は、住宅情報や生活支援サービスの情報提供を行う事業（ただし、「あんしん居住サービス制度」の既契約者への対応は行う）で、「ずっとあんしん安らか事業」は、入会金・年会費により会員になった上で、見守りサービス、預託金によるサービス、入退院支援サービス、書類等預かりサービスを受けることができる事業である。

<居住支援協議会>

福岡市では、平成21年3月に福岡市居住支援協議会を設立した。居住支援協議会は、民間賃貸住宅事業者（（社）福岡県宅地建物取引業協会、（社）全日本不動産協会福岡県本部）、公的賃貸住宅事業者（独立行政法人都市再生機構）、居住支援団体（社会福祉法人福岡市社会福祉協議会）、福岡市（保健福祉局、住宅都市局／事務局）で構成される。居住支援協議会では、平成22年度に「福岡市高齢者賃貸住宅入居支援事業」の制度改善を検討した。

【運営体制】 * 高齢者住宅相談支援事業について

●相談員

相談員は専門員1名（嘱託職員）、臨時職員1名（12日勤務／月）。資格は、社会福祉士、介護支援専門員他。経験は、障害者施設相談員、高齢者施設介護職員、他市社協職員。

●他機関等との連携体制

不動産関係団体・不動産仲介業者および、地域包括支援センター、ケアマネージャー、民生委員、NPOなど、さまざまな福祉関係者と連携している。

①不動産業者等

（社）福岡県宅地建物取引業協会、（社）全日本不動産協会福岡県本部と連携している。特に（社）福岡県宅地建物取引業協会は、この制度に理解を示す業者の物件を登録するHP（高齢者向け住宅のページ「高齢者入居支援賃貸住宅」）を協会HP内に開設した。平成15年度の「あんしん居住サービス制度」発足当初から協力してくれている。

あんしん生活支援センターが高齢者の相談を受け、生活課題を整理した上で不動産業者に伝え、スムーズに仲介が進みやすい。不動産業者にとっては、空き家対策としての期待がある一方、高齢者のことはわからないので、あんしん生活支援センターが間に入ると仲介しやすいという利点がある。

②地域包括支援センター・ケアマネージャー

地域包括支援センターが住まいに関する相談の連絡を受けた場合、地域包括支援センターからあんしん生活支援センターへつなぎ、相談者に対応している。その際、状況に応じて、地域包括支援センターやケアマネージャーとの情報の共有や面談の同席もあり、また相談者との関係によっては、不動産業者と話し合う際や内覧同行、契約同席にも、これらサポートする主体に加わってもらう場合がある。

③NPO

配慮が必要な相談者（主に低所得者）について、NPOに入居後の支援を依頼し入居に結びつける場合もある（主に低所得者の生活支援を行う小規模な団体）。

④民生委員等

状況に応じて、転居後の相談者を当該地域の民生委員やネットワーク活動等につなぐ。

⑤その他

相談者が生活保護を受給している場合は、その転居について担当のケースワーカーが承知しているかどうか確認する場合がある。

●主な収入源（活動費）

費用は福岡市住宅都市局からの補助金と利用料。補助金のほとんどは人件費。

【事業概要】

●住み替え相談・紹介の概要（高齢者住宅相談支援事業）

高齢者住宅相談支援事業では、①相談者の生活課題の整理をする、②民間賃貸住宅などの物件情報や住宅以外の該当サービス等の情報提供、③希望物件の空室状況を再確認し、入居要件を確認した上で業者につなぐ、④必要な場合は内覧・契約に同行、同席する（原則有料）、を実施している。

電話か来所による相談を受けて、(社)福岡県宅地建物取引業協会HP上で物件の検索を行い、相談者の希望に該当する物件が見つければ、相談者の情報を伝えた上で担当する不動産店に対応を依頼する。HP検索では、条件によって「高齢者可」が1件もない時がある。その場合は一般の物件で問い合わせる。家主が高齢者を住まわせて心配な問題を全てクリアできれば入居できる場合もある。

この事業において、相談者に住み替え先を紹介する際には、本人が考える選択肢が必ずしもベストとは限らない点に注意している。つまり、こちらに相談者の意向を踏まえた上での判断能力や材料がなくてはいけない。最終的に決定権は本人にあるので、基本的には情報提供という対応になるが、せっかく相談に来ているので、ここではあまり曖昧にしないようアドバイスすることを心がけている。

内覧等の同行は原則有料（500円/回）で行うが、これまで実績はない。

<相談・情報提供を行う対象施設・住宅、情報収集とメンテナンス方法>

(社)福岡県宅地建物取引業協会のHPによる物件は民間賃貸住宅であり、他にUR賃貸住宅も紹介する。また高齢者専用賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅）のリストは少しずつ情報を増やしたいと思っている。相談案件は圧倒的に賃貸住宅が多いが、施設の紹介ニーズもある。有料老人ホームの情報は把握していないので、地域包括支援センターや市の福祉担当部署を紹介している。

●契約支援・入居後の支援（ずーっとあんしん安らか事業）

「ずーっとあんしん安らか事業」は、入会金・年会費により会員になった上で、見守りサービス、預託金によるサービス（葬儀、残存家財処分等）、オプションにより入退院支援サービス、書類等預かりサービスを受けることができる事業である（預託金によるサービスは必須、見守りサービスは無料、それ以外は利用に応じて費用を支払う）。この事業の大きな目的は、引渡人となる親族がいない、または近くにいないため日常

的な支援を受けられない高齢者に対する、預託金による葬儀の実施や残存家財処分等のサービス提供である。

以前の「あんしん居住サービス制度」では、賃貸住宅へ入る手立てとして利用してもらうため、賃貸住宅居住者・賃貸住宅入居希望者だけが対象だったが、住まいの種類に関係なく必要だという意見が多く、住まいの種類に関係なく契約できる事業として、平成23年6月に開始した。

制度の対象者は、以下のすべてに該当する方としている。

- ・福岡市内に居住する65歳以上の方
(同居者がいる場合、すべて65歳以上の親族であること)
- ・明確な契約能力を有する方
- ・引渡人となる親族がいない方。または、引渡人となる親族はいるが、福岡市及び福岡都市圏内に居住しておらず、日常的な援助を受けることができない方
- ・生活保護受給者でない方

1 入会金、年会費	
入会金	15,000円
年会費	10,000円/年

2 見守りサービス	
見守りサービス	無料

3 入退院支援サービス	
①入退院時の付き添い	4,000円/回
②入院時緊急連絡先指定	500円/回
③入院時預かりサービス	500円/回
④入院時預金払戻、支払サービス	500円/回
⑤入院の荷物準備	500円/回
⑥入院中の生活に係る事務手続き	500円/回
上記①～⑥のセットサービス	5,000円/回

4 預託金	
葬儀実施 必要経費等の支払	500,000円～
残存家財処分サービス	業者見積額

5 書類預かりサービス	
書類等預かり	3,000円/年

■「ずーっとあんしん安らか事業」利用料金（事業パンフレットより）

【実績と利用動向】

●利用者数

「高齢者住宅相談支援事業」は平成23年4月に開始し、平成23年10月31日までの7ヶ月間の利用者数は延べ181人、紹介実績数103件。成約数は、確認できた範囲では20件（民間賃貸17、UR3）。利用者数と紹介実績数の差は、相談内容が物件紹介以前の問題だった等の理由による。最近では月10～20件程度の相談がある。

「ずーっとあんしん安らか事業」は平成23年6月に開始し、平成23年10月31日までの5ヶ月間で7件契約し、2件が契約予定。

【利用者像】

●利用者のプロフィール

高齢者本人が相談に来るケースが多く、年齢は70代前半が中心で、単身者が多い。65歳未満の相談もあり、リストラされた、他県で事業をやっていたが倒産し引っ越してきたなど、深刻なケースが多く、生活保護の手続き等から行う必要があることもある。

現住宅は民間賃貸住宅が中心であり、他にはUR賃貸住宅、持家や、子ども世帯と同居しているケースもある。収入は、年金のみの方が大半を占める。要支援や要介護の人の相談はあまり多くはない。

●住み替え検討のきっかけ

住み替えを検討する理由は、安い家賃の住宅に引っ越したいという経済的な理由が多い。他には、階段室型の住宅の上階に住んでいて階段の上り下りが大変、現在のアパートの老朽化により立ち退きが必要、同居世帯での家族間のトラブルなどがある。

また、漫然とした老いによる生活不安から、サービス付きの住宅に引っ越したいというニーズもある。持家に住み、今後の家の維持管理が心配というケースもあり、相談者は子どもがいる・いないに関わらず、老

いていくことに対する生活不安を感じている。そうした不安を受けとめることが必要である。

●希望する住み替え先

加齢に伴い仕事ができなくなった、高齢で仕事を辞めた等で収入が減ったなどの理由により、家賃の安い民間賃貸住宅を希望するケースが多く、現家賃が4～6万円で、3万円台か、より安い住宅を求める。福岡市内では、大学の郊外移転により学生向けの賃貸物件が空いており、ワンルーム・1DKは、地域にこだわらなければ3万円台の物件も見受けられる。

●住み替え以外の相談内容

経済的問題や家族問題は、現状では話を聞く以外に対応策はない。ただし、同居家族間のトラブルで虐待につながりそうな内容は、地域包括支援センターに相談する。死後事務処理の関係は、「ずーっとあんしん安らか事業」や日本ライフ協会等、同様の事業を実施している団体を紹介する。

【運営上の課題】

●相談員の育成

今年度（平成23年度）開始した事業であり、課題の整理はこれから行っていく予定であるが、情報収集のためのルートやネットワークが不十分であり、情報の一元化に至っていない。相談の流れがシステム化される必要があると感じている。相談員が不在の場合でも、あんしん生活支援センターのスタッフがある程度対応できるようにし、業者とのつながりがより強固なものとなるようにしたい。相談マニュアルは作成予定であり、今までのノウハウや、少しずつ溜まってきた情報を他の職員にきちんとした形で伝えるようにしたい。ただしネットワークのつくり方など、経験を積まなくてはだめな部分もある。

相談員は何らかの資格を持っている方がいいと思う。また、住まいは生活の基盤なので、生活者としての経験がある方がいい。

【今後の取り組みや展望など】

●今後の展開方針

住宅関係機関（不動産業者など）との関係構築を進めたい。高齢者の住み替えは時間がかかるが、地元の不動産店でも理解し対応してくれる事業者がいるので、現在は3社くらいしかないが、対応してくれる不動産店を増やしていきたい。

また、単純な物件検索や介護に関する相談と組み合わせた物件検索は、地域包括支援センターの窓口で行った方がスムーズな場合もあるので、いずれ地域包括支援センターにも同様の機能を広げたい。たとえ、不動産業者へのつながりはあんしん生活支援センターが行うとしても、地域包括支援センターとの関係づくりは重要である。この事業が軌道に乗り周知されるようになって、地域包括支援センターがうまく使ってくれる体制になると良いと感じている。地域包括支援センターとうまく連携できれば、認知症の人なども、関係者の関わりによっては民間賃貸住宅への住み替えができる可能性がある。住み替えがうまくいった一つの例として、「日常生活自立支援事業」の担当者（社協職員）がサービスに入り、金銭管理をしながら民間賃貸住宅に居住しているケースがある。このケースでは、ケアマネージャー、地域包括支援センター、生活保護のケースワーカー、民生委員など多くの人が関わり、デイサービス、ホームヘルパーなど多くのサービスを利用することで、安定した在宅生活を実現している。

6

不動産仲介業や有料老人ホーム等の紹介業務を行う民間不動産仲介業者が、品川区との協働事業として高齢化の進む八潮地区において自社の不動産店舗内に住み替え相談センターを開設

品川区協働事業 住み替え相談センター

実施主体 ロイヤルハウジング販売（株）

■高齢者住宅相談・情報提供事業の特徴

不動産仲介業者であり、また有料老人ホーム等の紹介を行う高齢者の入居相談センターも持つロイヤルハウジング販売（株）が、品川区、移住・住みかえ支援機構（JTI）との協働事業（協働事業は平成23年度1カ年）として、品川区で最も高齢化の進展している八潮地区の不動産店舗の一部を活用し、住み替え相談センターを開設した。

協働事業としての住み替え相談センターでは高齢者の様々な相談に応じ、具体的な住み替えになれば、不動産店の業務として物件紹介や仲介、現住戸の売却等を実施している。



団地の商業施設（左奥建物）内に立地

■主なサービスメニュー

●個別面談

土日含め開設し、相談は予約不要。高齢者の希望や条件を整理する。

紹介対象住宅・施設は、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、高齢者専用賃貸住宅、区立高齢者向け住宅、UR賃貸住宅など。

●物件紹介・見学同行（不動産店としての業務）

高齢者の希望する物件を紹介し、見学に同行する。

●現住宅の活用支援（不動産店としての業務）

現住宅の査定および、賃貸、売買の仲介を行う。



不動産店舗内の左側の一角を「住み替え相談センター」として相談に対応

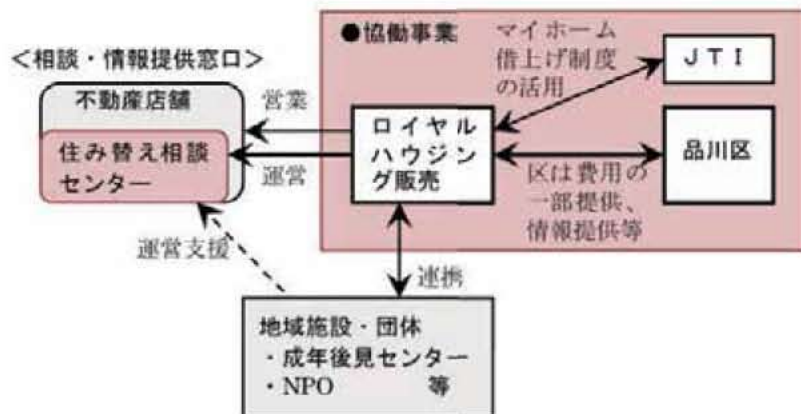
■運営主体および連携体制

品川区、ロイヤルハウジング販売（株）、JTIの協働事業として、ロイヤルハウジング販売（株）が自社店舗内で相談窓口を運営。区は、広告費等の活動費用の一部を提供している。

相談員は、ロイヤルハウジング販売（株）のスタッフ（不動産業と兼任）。

運営にあたり、ロイヤルハウジング販売（株）は区の紹介や独自の活動により、地域施設・団体との連携体制づくりを進めている。

【相談業務の運営・連携体制】



◆品川区協働事業 住み替え相談センター

東京都品川区八潮 5-5-3 パトリア 2階（ロイヤルハウジング販売（株）ブース内）

電話 0120-65-8181

品川区協働事業 住み替え相談センター（ロイヤルハウジング販売（株））

<http://www.royal-h.jp/sinagawa/sumikae/>

【開設経緯】

品川区八潮地区は、昭和50年代から開発が進んだ八潮パークタウン（UR賃貸・分譲住宅合計約5,500戸）があり、近年高齢化が急速に進み、品川区内で最も高齢化が進んでいる地区といわれている。品川区では、八潮地区の高齢化の課題に対して、ロイヤルハウジング販売（株）から事業提案を受け、品川区、ロイヤルハウジング（株）、移住・住みかえ支援機構（JTI）の3者の協働事業として、平成23年5月に「住み替え相談センター」をロイヤルハウジング販売（株）の不動産店内で開設した（協働事業は平成23年度1カ年）。

ロイヤルハウジング販売（株）は、八潮地区開発当初から商業施設内で不動産店を行ってきた地域唯一の不動産店であり、またグループ会社は横浜そごう9階で「高齢者ホーム入居相談センター ロイヤル入居相談室」を運営しており、高齢者への施設・住宅紹介のノウハウを持っている。

【運営体制】

●相談員

不動産店のスタッフは5人体制であり、そのうち「住み替え相談センター」として住み替え相談に対応する相談員は2人（ロイヤルハウジング販売（株）のロイヤル入居相談室に勤務していた2名。うち1人は特養勤務経験のある介護福祉士）。相談員以外の不動産店のスタッフは、受付対応は行うが、相談は相談員が実施する。なお、土日は不動産店の業務が忙しいため、NPO市民後見人の会（地域のNPO）にも相談員として入ってもらっている。

●他機関等との連携体制

品川区とともに協働事業の3者の一つとなっている移住・住みかえ支援機構（JTI）との連携は、JTIのマイホーム借上げ制度の活用を想定したものである。

地域での連携体制として、品川成年後見センター、NPO市民後見人の会とは、成年後見制度に関するバックアップとして連携している。NPO市民後見人の会は、土日の相談業務にも携わっている。また在宅介護支援センターは、利用者への対応の中で一緒に関わっている。

●主な収入源（活動費）

住み替え相談センターのパンフレットや看板の製作費、広告費、NPO市民後見人の会の活動費は、品川区の協働事業予算による。

住み替えにより有料老人ホームへの紹介が成立した場合は施設からの紹介料を受け、不動産仲介が発生した場合は宅建業に基づく仲介手数料を受ける（ただし、この部分は区の事業とは明確に区別し、ロイヤルハウジング販売（株）として実施）。

【相談・情報提供の事業概要】

●住み替え相談・紹介の概要

高齢者が「住み替え」など方針を決める以前の、何がその人のために必要かを整理するのが「住み替え相談センター」としての相談業務である。具体的な住み替え先を探したり現住宅の活用を検討することは、専門の不動産店や紹介センター業務であり、ロイヤルハウジング販売（株）で行う業務。また、ロイヤルで紹介できない特別養護老人ホームの申し込みなどは、地域包括支援センターにつなぐ。不動産店が高齢者の住み替え相談業務を担うことは、不動産の査定が可能（資金計画）な点が強みである。

紹介先は、希望する立地と予算、および介護や医療のニーズへの対応が可能かどうかで、かなり絞られる。物件の見学は体力を使うので、最初のうちにある程度絞る必要がある。

紹介先は、ロイヤルハウジング販売（株）として提携する有料老人ホーム等が東京・神奈川を中心に800

物件以上ある。また品川区立の高齢者向け住宅（（仮称）品川区立大井林町高齢者住宅 H23.12 公募、H24.6 入居予定）は、区役所（高齢者生きがい課所管）と住み替え相談センターのみで紹介し、また八潮地区の優先枠が5戸確保されている。

物件紹介および見学同行は、不動産仲介業または民間紹介センターの業務として行う。契約書のチェックは要望されれば行うが、基準がかなり厳密に決められ、施設がきちんと説明しているため、大半の方は納得されているようである。

●セミナーの開催

品川区に企画内容を提案した上で、外部講師を招いてセミナーを開催する。平成23年度は年4回実施し、うち2回は八潮在宅介護支援センターのケアマネージャーさんたちが話をしてくれた。

【相談・情報提供の実施体制】

協働事業は平成23年度1年間なので、相談センター業務のマニュアル作成は考えていない。ただし、連絡先一覧はある。相談業務は、その人に応じて話ができることが大事であり、マニュアル化は難しく、事例を学ぶ方が有益なのではないか。

【実績と利用動向】

●利用者数

月10件程度の相談がある（純粋な不動産相談は除く）。住み替え実績は、開設後約5ヶ月時点までに3～4件。成立事例は、有料老人ホームやUR賃貸住宅への住み替えなど。分譲住宅からUR賃貸住宅に住み替えた事例は、現住宅が広すぎるという理由であり、分譲住宅の売却の仲介も不動産店の業務として実施した。

不動産店の業務の中で、多いときは2割程度が住み替え相談センターとしての業務となっている。

【利用者像】

●利用者のプロフィール

対面相談は当事者（高齢者）が多く、家族は電話による相談が多い。開設当初は区の広報を見た人などが区内各所から来ていたが、最近は口コミ等により八潮地区の居住者（賃貸・分譲の両方）が多い。利用者は、区内全域から、次第に地区内になってきている。

●相談内容（相談・情報提供ニーズ）と対応

住み替えの動機は、①家族状況の変化、②身体状況の変化、③収入の変化、のほぼ3点。

まず、安い住み替え先を求め、最初から有料老人ホームという人はほとんどいない。要介護でない方は、家賃の安いところを希望する。要介護の方の相談も多いが、ここでは特別養護老人ホームは紹介できないので、そのときは在宅介護支援センターにつなぐ。住み替え先の立地は、近くでの希望が多い。介護が必要になり、予算が合わない場合以外は近くを希望する。

最初の頃は住み替え以外の相談が多く、半分近くが住み替えと関係のない相談だった。認知症が始まっているような方から、隣の人が嫌がらせをしてくるといった相談や、家賃の支払が厳しくなってきたので相談に乗ってほしいという場合もある。無年金の方から生活の相談をされたこともあるが、それは生活保護に関わる相談であり、ここでは受けられない。

【運営上の課題】

●生活保護や高齢者福祉等に関わる内容への対応（行政の各部署との連携）

住み替え以外の相談は難しいケースも多く、特に生活保護がからむと行政の範疇になるので迂闊なことは

言えない。そういうときに頼れる行政の紹介先があれば、相談者もここに来て無駄足ではなかった、と思える。よろず相談を受けている現状は「民間版地域包括支援センター」のようで、区の福祉部署が関わる内容もあるが、問い合わせると「住み替え相談センター」は他の課の事業だとして、対応してもらえないことがある。品川成年後見センターとは連携しており、相談者からの要望があれば担当者につなぐことができ、それだけでも利用者は随分相談しやすくなる。

●民間のビジネスモデルとしての難しさ

相談業務は、民間のビジネスモデルとしては非常に難しく、相談窓口は基本的には行政主体の方が、聞きに行きやすさや安心感があっていい。窓口を行政とし、専門家がバックアップする体制が望ましいのではない。また、地域包括支援センターや病院の地域連携室等の社会福祉士がいるところに、住み替え相談センターに近いものがあれば、高齢者が身近なところで相談できる。この業務が膨らんできたら、地区センターか地域包括支援センターで受けてもらえるといいと思う。

【今後の取り組みや展望など】

●協働事業の企画書段階から現時点で変わった点、今後強化していく点

企画書は頭で考えたものなので、今後、住民が求めているものに方向を変えていく必要がある。

<まちの魅力づくり／子育てサロン>

現在、品川区で子育て・子育ての社会化推進活動を行う「NPO法人ふれあいの家—おばちゃんち」と子育てサロンづくりを検討しており*、この地区を、品川区で子育てをするときに住みたいと思われる町にした。ビジネスモデルとしても、その地区に人気がないと借り手はいなくなりマイホーム借上げ制度も進まない。地域の魅力づくりや地域を盛り上げる必要がある。子育てサロンをつくり小さい子どもたちがいれば、高齢者も喜ぶし地域の魅力にもなる。行政との協働事業なので、そういう考え方で展開した方がいいと思うようになった。

*「NPO法人ふれあいの家—おばちゃんち」はH24年2月より八潮地区内で毎週木曜日に活動を開始。

<地域包括支援センター、地域のNPOや事業者、住民とのつながりの強化>

当初はあまり考えていなかったが、地域包括支援センターや地域のNPO、このショッピングセンター運営会社やテナントスーパーの店長など、地域に関わる人たちの横のつながりが必要になってきている。不動産店が区の事業をやるといっても、自治会や管理組合にはまだ理解しづらい。そのため、地域の「お祭り」のときに顔を知ってもらったり、地区センターの人たちに協力してもらいながら、住民の思っていることや求めているものを把握していく。主人公は住民であり、住民に対して、いろいろな活動をうまくつなげることができればと思っている。

●協働事業終了後について

協働事業は1年間で終わりだが、区から違う形で続けてほしいという話はある。今は思案中だが、行政の名前がなくても、お互いの協力関係さえできていればいいのかもしれないとも思っている*。

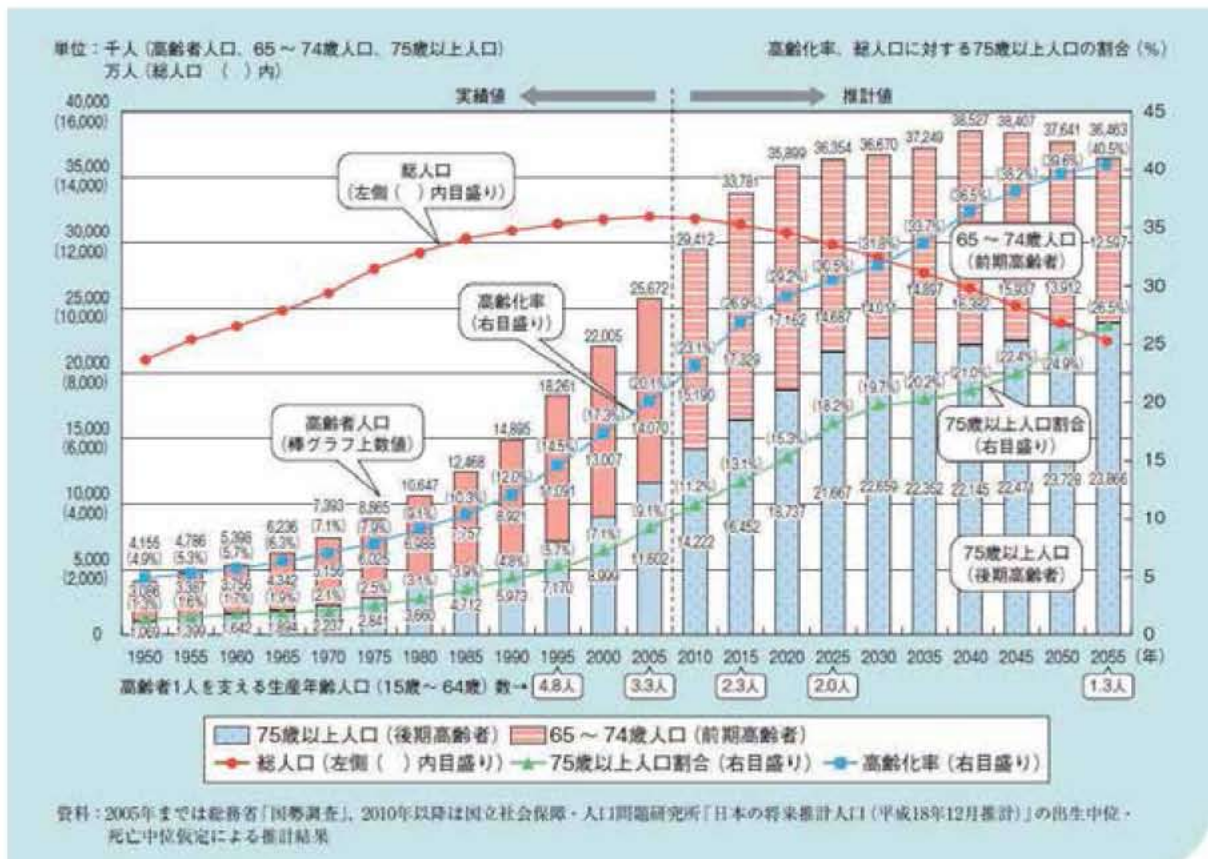
*品川区協働事業「住み替え相談センター」は、その後、H24年度も継続して実施することが決まった。

1. 高齢者の人口・世帯の状況

●高齢者人口、高齢者比率の増加

日本の総人口は、平成 19 (2007) 年をピークに減少し、平成 22 (2010) 年 10 月 1 日現在、1 億 2,806 万人であった。そのうち 65 歳以上の高齢者人口は、過去最高の 2,958 万人 (前年 2,901 万人) となり、総人口に占める割合 (高齢化率) も 23.1% (前年 22.7%) となった。

■高齢化の推移と将来推計



出典: 内閣府「平成 23 年度版高齢社会白書」

●高齢化社会・高齢社会・超高齢社会

国際連合の報告書においては、高齢化率 7%を超えた社会を高齢化社会とし、14%を超えた社会を高齢社会、21%を超えた社会を超高齢社会と定義しており、日本は昭和 45 (1970) 年に高齢化社会に、平成 6 (1994) 年に高齢社会に、平成 19 (2007) 年に超高齢社会となっており、日本の高齢化は世界に例をみない速度で進行している。

●高齢者のいる世帯は全体の4割、そのうち「単独」・「夫婦のみ」世帯が過半数

65歳以上の高齢者のいる世帯は、平成21(2009)年現在2,013万世帯となり、全世帯(4,801万世帯)の41.9%を占めており、増加傾向にある。

65歳以上の高齢者のいる世帯の世帯構造別の構成割合については、夫婦のみ世帯が一番多く3割程度を占め、単独世帯とあわせると半数を超える。

■65歳以上の者のいる世帯数及び構成割合(世帯構造別)と全世帯に占める65歳以上の者がいる世帯の割合



出典：内閣府「平成23年度版高齢社会白書」

2. 高齢者の介護・医療

(1) 介護保険制度

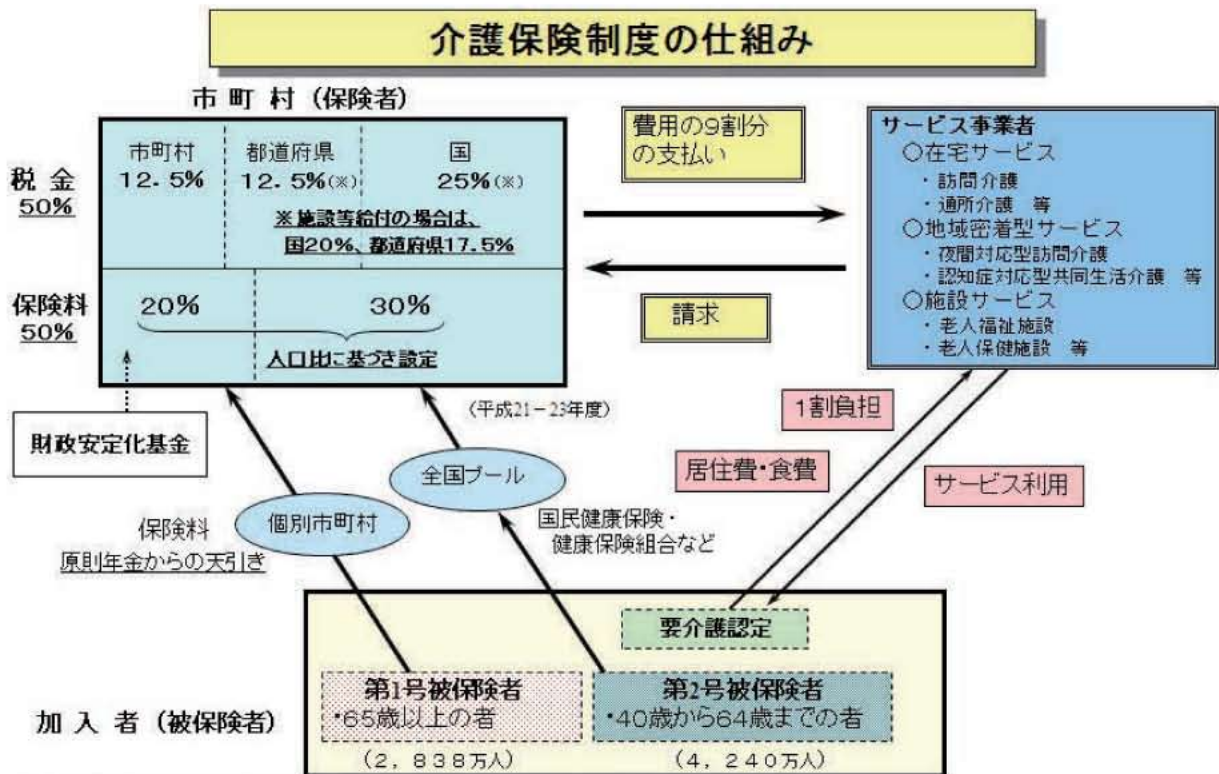
【介護保険制度の仕組み】

●介護保険導入の背景

高齢化の進展に伴い、要介護高齢者の増加、介護期間の長期化など、介護ニーズはますます増大し、一方で、核家族化の進行、介護する家族の高齢化など、要介護高齢者を支えてきた家族をめぐる状況も変化してきた。

こうして、平成12(2000)年4月、高齢者の介護を社会全体で支え合う仕組みとして介護保険が創設された。

■介護保険制度の仕組み



(注)第1号被保険者の数は、「介護保険事業状況報告(暫定)(平成21年4月末現在)」による。

第2号被保険者の数は、社会保険診療報酬支払基金が介護給付費納付金額を確定するための医療保険者からの報告によるものであり、平成20年度内の月平均値である。

出典：厚生労働省 HP

●介護保険対象者

介護保険制度の被保険者は、①65歳以上の者(第1号被保険者)、②40~64歳の医療保険加入者(第2号被保険者)に区分されている。

介護保険サービスは、65歳以上の者は原因を問わず要支援・要介護状態となったときに、40~64歳の者は末期がんや関節リウマチ等の老化による病気が要因で要支援・要介護状態になった場合に、受けることができる。

■介護保険対象者の概要

	第1号被保険者	第2号被保険者
対象者	65歳以上の者	40歳から64歳までの医療保険加入者
人数	2,838万人	4,240万人
受給要件	<ul style="list-style-type: none"> 要介護状態 (寝たきり、認知症等で介護が必要な状態) 要支援状態 (日常生活に支援が必要な状態) 	要介護、要支援状態が、末期がん・関節リウマチ等*の加齢に起因する疾病(特定疾病)による場合に限定
保険料負担	市町村が徴収 (原則、年金から天引き)	医療保険者が医療保険の保険料と一括徴収

*がん末期、関節リウマチ、筋萎縮性側索硬化症、後縦靭帯骨化症、骨折を伴う骨粗鬆症、初老期における認知症、進行性核上性麻痺、大脳皮質基底核変性症及びパーキンソン病関連疾患、脊髄小脳変性症、脊柱管狭窄症、早老症、多系統萎縮症、糖尿病性神経障害、糖尿病性腎症及び糖尿病性網膜症、脳血管疾患、閉塞性動脈硬化症、慢性閉塞性肺疾患、両側の膝関節または股関節に著しい変形を伴う変形性関節症

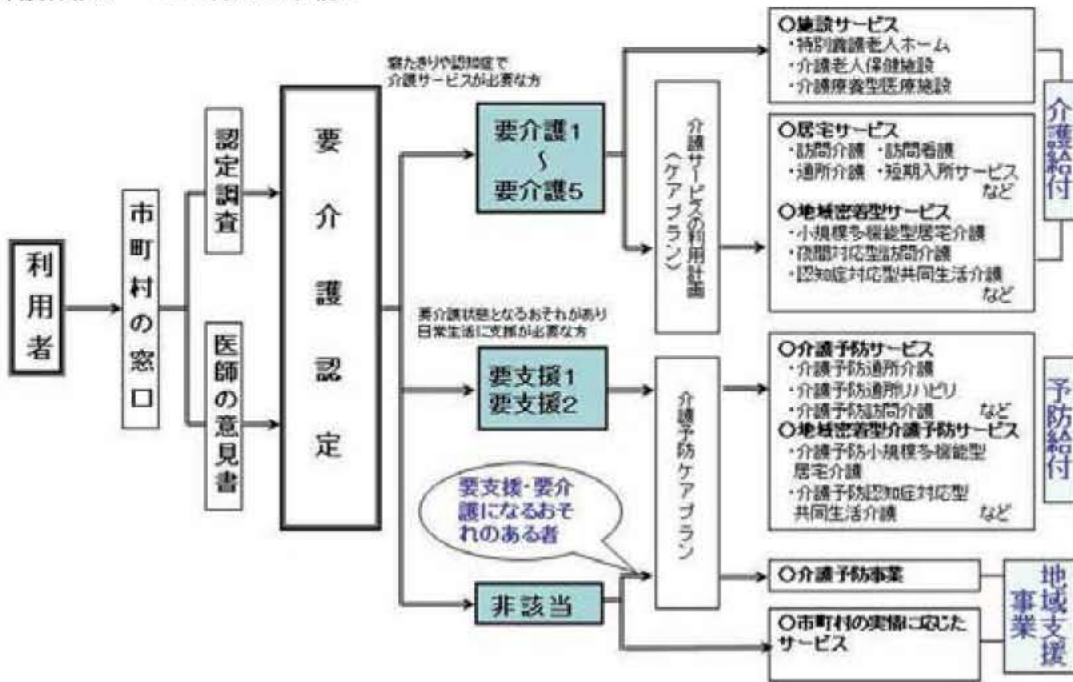
出典：厚生労働省 HP

●介護保険サービス利用の手続き

- ①利用者(被保険者)は、住民票がある市区町村に申請する
- ②市区町村が、被保険者の心身の状況を調査するとともに、主治医の意見を聞く
- ③調査結果等をもとに介護認定審査会で審査・判定を行う。
- ④審査・判定に基づき認定結果が通知される

原則として、申請から30日以内に認定結果が通知される。認定結果について納得できない場合には、「介護保険審査会」に申し立て可。

■介護保険サービス利用の手続き



出典：厚生労働省 HP

●要介護認定の目安

要支援 1	日常生活の一部に介護が必要だが、介護サービスの提供により心身の機能の維持・改善が見込める。
要支援 2	要支援 1 の状態から、日常生活を行う能力がわずかに低下し、何らかの支援が必要だが、介護サービスを利用すれば機能の維持、改善が見込まれる。
要介護 1	立ち上がりや歩行が不安定。排泄や入浴などに見守りや手助けが必要。
要介護 2	立ち上がりや歩行などが自力では困難。排泄・入浴などに一部または全般に介助が必要。
要介護 3	立ち上がりや歩行などが自力ではできない。排泄・入浴・衣服の着脱など日常生活全般に介助が必要。
要介護 4	日常生活能力の低下がみられ、排泄・入浴・衣服の着脱など日常生活全般に全面的な介助が必要。
要介護 5	日常生活全般について全面的な介助が必要。意思の伝達も困難。

●介護保険による介護サービスの概要

介護サービスには、居宅介護支援サービス（ケアマネジメント）、居宅サービス、施設サービスがあったが、平成 18（2006）年 4 月 1 日から、介護予防サービス、地域密着型サービス、地域密着型介護予防サービスが加わった。

1）居宅介護支援サービス（ケアマネジメント）

要介護認定を受けた要介護者は、介護サービスを利用するとき、ケアプランを作成し、それにそってサービスを利用しなければいけない。ケアプランは自分で作成してもよいが、通常はケアマネージャー（介護支援専門員）に依頼する。（要支援のケアプランは、地域包括支援センターが作成する。）

2）居宅サービス／介護予防サービス

「居宅サービス」は、利用者が自宅でサービスを受ける「訪問介護（ホームヘルプサービス）」のほか、利用者が自宅以外のところで受ける、「通所介護（デイサービス）」や「短期入所サービス（ショートステイ）」などがある。有料老人ホームは「居宅サービス」に分類され、「特定施設入居者生活介護」といわれる。また、福祉用具や住宅改修などの補助もある。

「居宅サービス」の対象者は要介護者のみで、要支援者には、同様のサービスである「介護予防サービス」がある。

以下、在宅介護（居宅サービス）の主な 3 つを説明する。

- ①訪問介護：介護ヘルパーが利用者の自宅を訪問し、食事、排泄、入浴、衣類の着脱、通院介助などの「身体介護」と、掃除、洗濯、買い物などの「生活援助」サービスを提供する。
- ②通所介護：老人デイサービスセンターや特別養護老人ホームなどに日帰りで通所し、入浴、食事、健康維持や機能訓練などのサービスを受ける。
- ③短期入所サービス：介護老人保健施設などに短期間（介護度によるが、数日から数週間）入所し、入浴、排泄、食事、機能訓練などのサービスを提供する。利用希望が多いが空きが少ない状況で、数ヶ月先まで予約できない地域もある。

3) 施設サービス

介護保険施設は以下の3種類

- ①特別養護老人ホーム：身体上、または、精神上、著しい障害があり、「要介護」の人が利用可能な施設。
- ②介護老人保健施設（老健）：介護と医療の両方のサービスを提供する施設で、病院から自宅へ復帰するための中間的な施設。
- ③介護療養型医療施設（療養）：医療的な側面が強い施設。療養上の管理、看護、医学的な管理のもと、介護や機能訓練などのサービスを提供するもの。

4) 地域密着型サービス／地域密着型介護予防サービス

平成18年4月1日から開始されたサービスで、認知症対応型共同生活介護（グループホーム）のほか、小規模多機能型居宅介護事業や、夜間対応型訪問介護事業などがある。原則、該当する市区町村の住民のみが利用できる。

対象者が要介護者の場合、地域密着型サービスといい、対象者が要支援者の場合、地域密着型介護予防サービスという。

以下、主な3つを紹介する。

- ①小規模多機能型居宅介護：通いサービス、宿泊サービスと訪問サービスを一体的、かつ柔軟的に提供するサービス。
- ②夜間対応型訪問介護：訪問介護員等が、夜間において利用者宅を定期的に訪問したり、緊急の通報に随時対応するなど、包括的に夜間訪問介護を提供するサービス。
- ③認知症対応型共同生活介護：要介護者のうち、中程度までの認知症高齢者が受けられるサービスで、小規模な施設で共同生活を行うもの（平成18年3月までは居宅サービスに区分されていたが、4月以降は地域密着型サービスに区分されている）。

●要介護度別の支給限度額と自己負担額の目安

■在宅サービス区分での金額の目安

介護認定度	限度額	自己負担額
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

福祉用具購入費：支給限度基準額10万円

住宅改修費：支給限度基準額20万円

*自己負担は1割

■介護保険による介護サービスの概要

		介護給付におけるサービス	サービス概要 (要介護1～5)	予防給付におけるサービス(※3)
居宅サービス	訪問サービス	訪問介護	ホームヘルパーが居宅を訪問し、入浴、排泄、食事等の身体介護や調理、洗濯などの生活援助を行う。通院等を目的とした介護タクシーも利用可。	介護予防訪問介護
		訪問入浴	介護士と看護師が家庭を訪問し、浴槽を提供しての入浴介護を行う。	介護予防訪問入浴介護
		訪問看護	疾患等を抱えている方について、看護師が居宅を訪問して療養上の世話や診療の補助を行う。	介護予防訪問看護
		訪問リハビリテーション	居宅での生活行為を向上させるために、理学療法士や作業療法士、言語聴覚士が訪問によるリハビリテーションを行う。	介護予防訪問リハビリテーション
		居宅療養管理指導	医師、歯科医師、薬剤師、管理栄養士などが居宅を訪問し、療養上の管理や指導を行う。	介護予防居宅療養管理指導
	通所サービス	通所介護(デイサービス)	通所介護施設で、食事、入浴などの日常生活上の支援や、生活行為向上のための支援を日帰りで行う。	介護予防通所介護
		通所リハビリテーション(デイケア)	老人保健施設や医療機関等で、食事、入浴などの日常生活上の支援や生活行為向上のためのリハビリテーションを日帰りで行う。	介護予防通所リハビリテーション
	短期入所サービス	・短期入所生活介護(ショートステイ) ・短期入所療養介護	福祉施設や医療施設に短期間入所して、日常生活上の支援や機能訓練などが受けられる。	介護予防短期入所生活介護 介護予防短期入所療養介護
	その他	特定施設入居者生活介護(※2)	有料老人ホーム等に入居している高齢者に、日常生活上の支援や介護を提供する。	介護予防特定施設入居者生活介護
		福祉用具貸与	日常生活の自立を助けるための福祉用具を貸与する。(車いす、特殊寝台、徘徊感知器等)	介護予防福祉用具貸与
特定福祉用具販売		入浴や排泄などに使用する福祉用具を販売する。(腰掛け便座、簡易浴槽、移動用リフトのつり具等)	特定介護予防福祉用具販売	
施設サービス	介護老人福祉施設(※1)	常時介護が必要で居宅での生活が困難な方が入居して、日常生活上の支援や介護が受けられる。		
	介護老人保健施設(※1)	状態が安定している方が在宅復帰できるよう、リハビリテーションを中心としたケアを行う。		
	介護療養型医療施設(※1)	急性期の治療を終え、長期の療養を必要とする方のための医療施設。		
地域密着型サービス	小規模多機能型居宅介護	通所を中心に、利用者の選択に応じて訪問系のサービスを組み合わせて多機能なサービスを提供する小規模な拠点。	介護予防小規模多機能型居宅介護	
	夜間対応型訪問介護	24時間安心して在宅生活が送れるよう、巡回や通報システムによる夜間専用の訪問介護を行う。		
	認知症対応型通所介護	認知症の方を対象に専門的なケアを提供する通所介護。	介護予防認知症対応型通所介護	
	認知症対応型共同生活介護	認知症高齢者がスタッフの介護を受けながら、5～9人で共同生活する住宅。	介護予防認知症対応型共同生活介護	
	地域密着型特定施設入居者生活介護(※2)	※29人以下の小規模な特定施設		
	地域密着型介護老人福祉施設	※29人以下の小規模な介護老人福祉施設		
	複合型サービス	小規模多機能型居宅介護と訪問介護の機能(宿泊・通い・訪問(看護・介護))を合わせもつサービス		
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	在宅生活を支えるため、日中・夜間を通じて訪問介護と訪問看護を組み合わせ定期巡回訪問と随時の対応を行う。			

※1：介護保険施設

※2：特定施設入居者生活介護については、介護サービスの提供方法の違いにより「一般型」と「外部サービス利用型」に分けられる。特定施設の指定を受けることができる住宅及び施設は、介護付有料老人ホーム、軽費老人ホーム、養護老人ホーム、適合高齢者専用賃貸住宅(高齢者専用賃貸住宅で一定の条件を満たすもの)

※3：予防給付におけるサービス概要は、介護給付におけるサービスに準じ、要支援1・2の人を対象とした介護予防を目的としたものとなる

【介護保険制度の利用状況】

65歳以上の被保険者数は、2000年から2011年までの11年で約742万人（35%）増加

■65歳以上の被保険者数の推移

	2000年4月末	2003年4月末	2009年4月末	2011年4月末
被保険者数	2,165万人	2,398万人	2,838万人	2,907万人

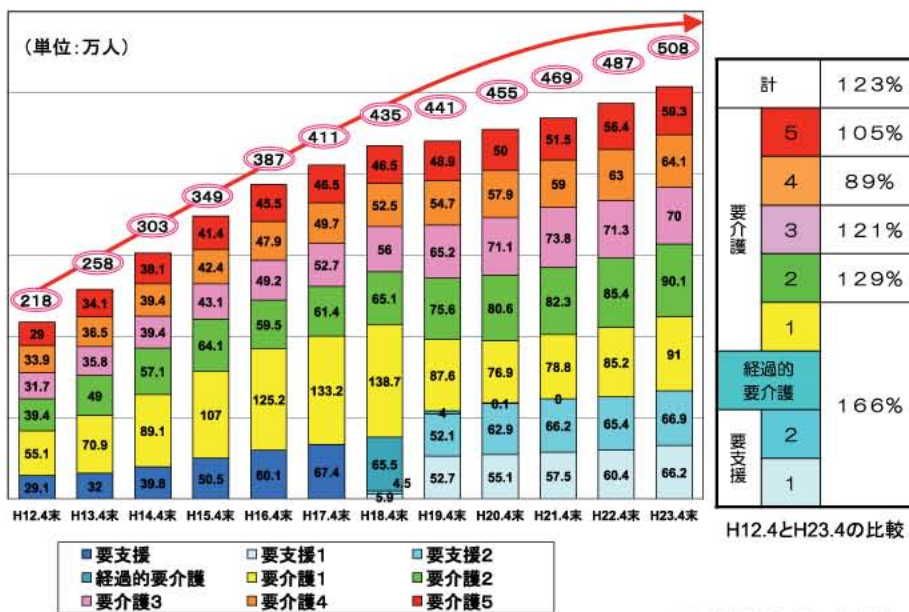
出典：厚生労働省資料

■要介護（要支援）認定者数の推移

	2000年4月末	2003年4月末	2009年4月末	2011年4月末
認定者数	218万人	348万人	469万人	508万人

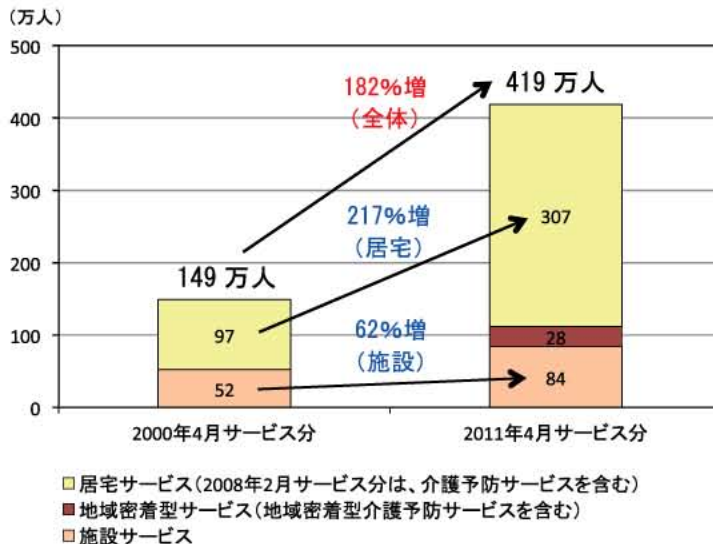
出典：厚生労働省資料

■要介護度別認定者数の推移



サービス受給者数は、11年で約270万人（182%）増加。特に、居宅サービスの伸びが大きい（11年で217%）。

■サービス受給者の推移



出典：介護保険事業状況報告

※介護予防サービス、地域密着型サービス及び地域密着型介護予防サービスは、2005年の介護保険制度改正に伴って創設された。

※各サービス受給者の合計とサービス受給者数は端数調整のため一致しない。

(2) 地域包括支援センター

【背景】

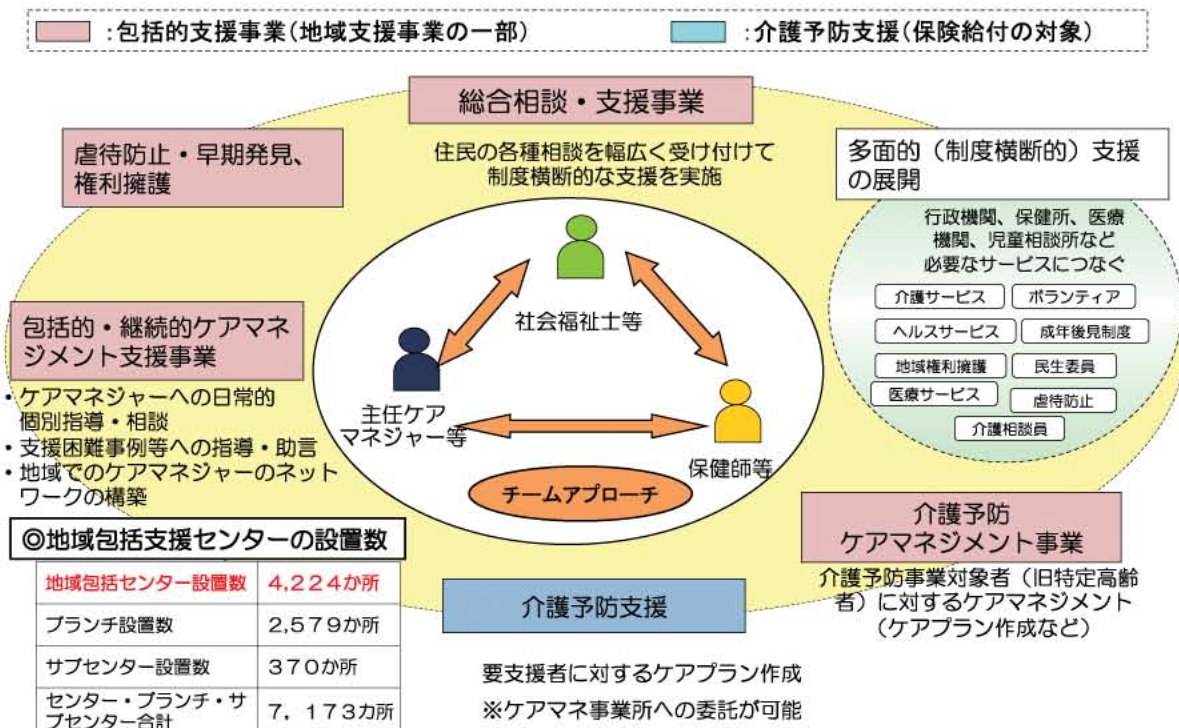
人口の急激な高齢化が進展し、介護を必要とする高齢者も増加する中、地域住民が可能な限り住み慣れた地域で自分らしい生活を実現するためには、個々の高齢者の状況やその変化に対応して、介護保険サービスを中核としつつも、医療をはじめとしたさまざまな支援、さらにはボランティア等の住民活動などインフォーマルな活動を含めて、地域のさまざまな資源を統合し、住民の生活全般にわたり24時間365日の支援を行うケア、すなわち、「地域包括ケア」を提供することが必要不可欠である。

こうした高齢者の生活を支える役割を果たす総合機関として、「地域包括支援センター」が、平成18年4月の介護保険法の改正により、各市町村に設置されることになった。

【概要】

地域住民の心身の健康の保持及び生活の安定のために必要な援助を行うことにより、地域住民の保健医療の向上及び福祉の増進を包括的に支援することを目的として、包括的支援事業等を地域において一体的に実施する役割を担う中核的機関として設置。市町村は責任主体。

■地域包括支援センターの業務



出典:平成23年度地域包括支援センターにおける業務実態に関する調査研究事業報告書(平成23年4月現在)

【業務の内容】

●包括的支援事業（介護予防・日常生活支援総合事業を実施しない場合）

①介護予防ケアマネジメント

予防給付、介護予防事業のマネジメント（計画）を作成し、要介護状態等となることを予防し、悪化の防止を図る

②総合相談・支援

住民の各種相談に幅広く対応

③権利擁護

高齢者に対する虐待の防止、早期発見その他の権利擁護のための事業を実施

④包括的・継続的ケアマネジメント支援

ケアマネージャーの相談・助言、支援困難事例等への指導・助言などを実施

●介護予防支援業務

指定介護予防支援事業所として、要支援者のケアマネジメントを実施

【設置体制・職員体制】

●設置主体：市町村又は市町村から委託を受けた法人（在宅介護支援センターの設置者、社会福祉法人、医療法人、公益法人、NPO法人、その他市町村が適当と認める法人）

●職員体制：保健師、社会福祉士、主任介護支援専門員等を配置

●人員配置基準

①市町村は、それぞれの地域包括支援センターに担当させる区域を設定するとともに、職員配置に関しては、以下の基準を原則とする。

	保健師等	社会福祉士等	主任介護支援専門員等
1号被保険者数 3,000～6,000人	1	1	1

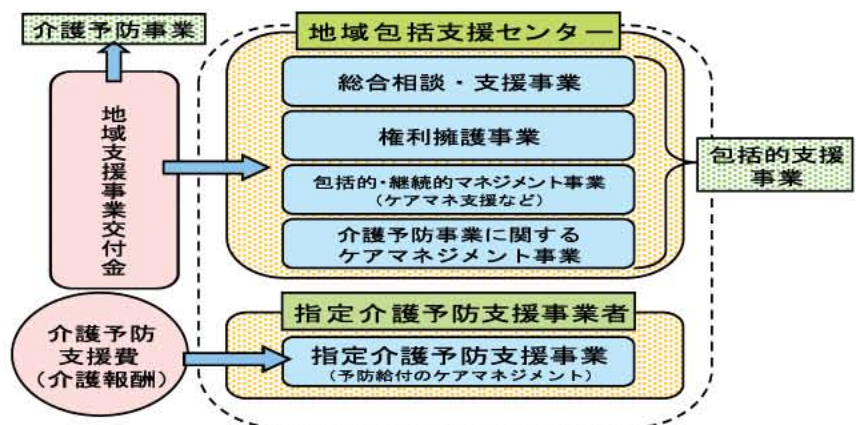
*ただし、小規模市町村の場合は、例外基準がある

②また、指定介護予防支援事業所の配置基準として、次に掲げる専門職のうちから必要数を配置しなければならない。（①の職員と兼任可）

- ・介護支援専門員
- ・社会福祉士
- ・経験ある看護師
- ・高齢者保健福祉に関する相談業務等に3年以上従事した社会福祉主事

■地域包括センターと指定介護予防支援事業者

※介護予防・日常生活支援総合事業を実施しない場合

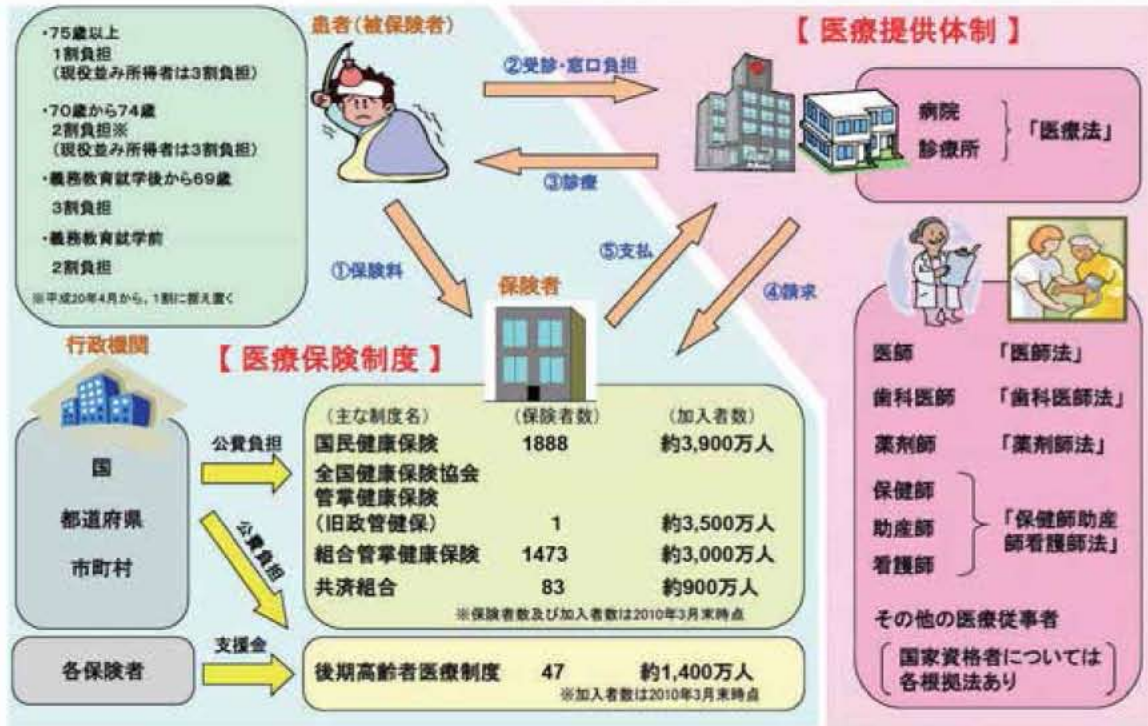


出典：厚生労働省資料

(3) 医療制度

【医療制度の概要】 出典：厚生労働省 HP 内「我が国の医療保険について」

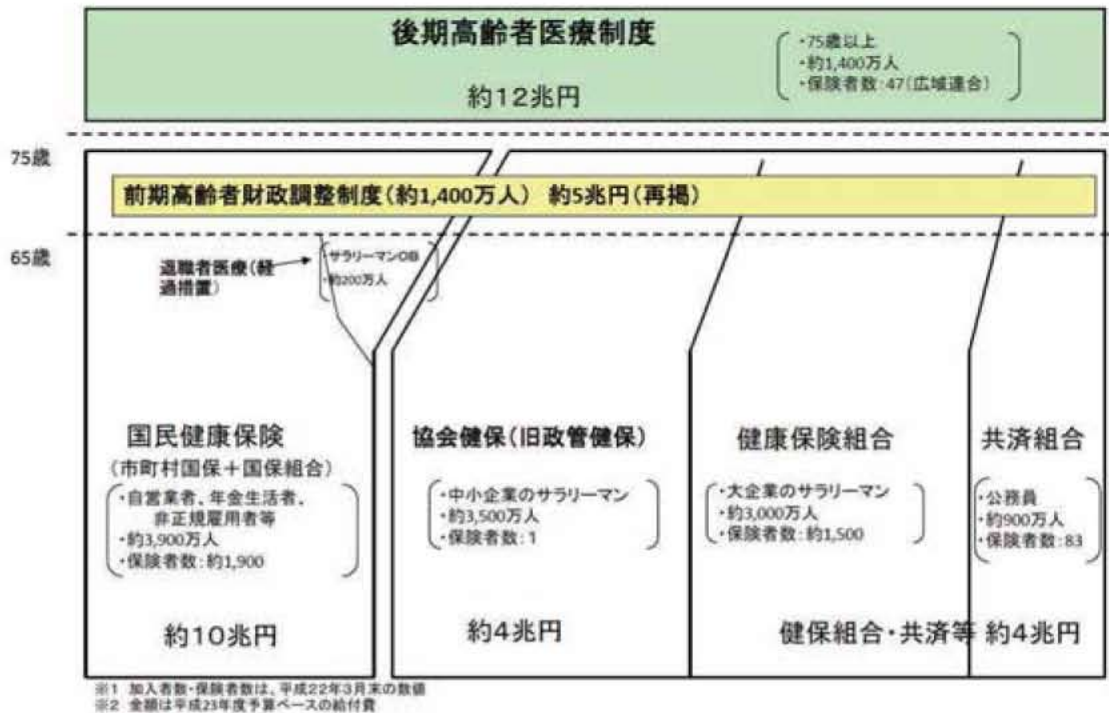
■日本の医療制度の概要



●医療保険制度

日本では、国民皆保険制度を通じて世界最高レベルの平均寿命と保健医療水準を実現。

■医療保険制度の体系



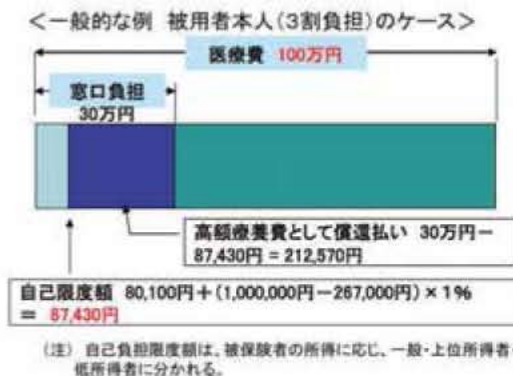
●医療費の患者負担について

■医療費の患者負担



○高額療養費制度

医療機関の窓口において医療費の定率の一部負担金を支払っていただいた後、この患者負担が過重とならないよう、月額単位で自己負担限度額を超える部分につき、事後的に保険者から償還払いされる制度。



●高額医療・高額介護合算療養費制度

世帯内の同一の医療保険の加入者の方について、毎年8月から1年間にかかった医療保険と介護保険の自己負担を合計し、基準額を超えた場合に、その超えた金額を支給する制度。基準額は世帯員の年齢構成や所得区分に応じて設定されている。平成20年4月施行。

■高齢医療・高齢介護合算療養費制度について

1年間(毎年8月1日～翌年7月31日(※))の医療保険と介護保険における自己負担の合算額が高額な場合に、さらに負担を軽減する仕組みを設けている(平成20年4月施行)。

(※) 国民健康保険と後期高齢者医療制度での所得区分の認定が、前年所得をもとに毎年8月に所得区分を決めることを踏まえたもの。

合算算定基準額(所得区分に応じた世帯の負担上限額)

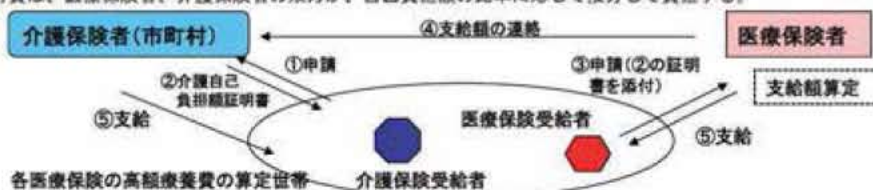
	75歳以上	70～74歳(注1)	70歳未満(注1)
	介護保険+後期高齢者医療	介護保険+被用者保険または国民健康保険	
70歳以上現役並み所得者 70歳未満上位所得者	67万円	67万円	126万円
一般	56万円	62万円(注2)	67万円
市町村民税世帯非課税等	31万円	31万円	34万円
市町村民税世帯非課税 年金収入80万円以下等	19万円(注3)	19万円(注3)	

(注1) 対象世帯に70～74歳と70歳未満が混在する場合、まず70～74歳の自己負担合算額に限度額を適用した後、残る負担額と70歳未満の自己負担合算額を合わせた額に限度額を適用する。

(注2) 平成24年7月までは56万円。(注3) 介護サービス利用者が世帯内に複数いる場合は31万円。

(支給の手続き)

- ① 医療保険制度の世帯に介護保険の受給者がいる場合に、被保険者からの申請に基づき、高額療養費の算定対象となる世帯単位で、医療保険と介護保険の自己負担を合算した額が、合算算定の自己負担限度額を超えた場合に支給する。
- ② 給付費は、医療保険者、介護保険者の双方が、自己負担額の比率に応じて按分して負担する。



【現行の高齢者医療制度について】

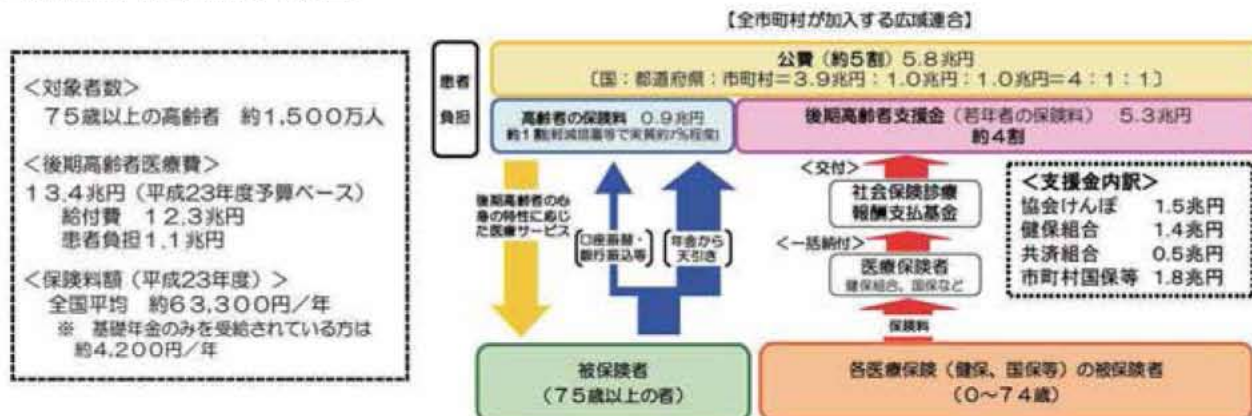
出典：厚生労働省「第50回社会保障審議会医療保険部会資料（平成23年12月1日）」

●後期高齢者医療制度の概要

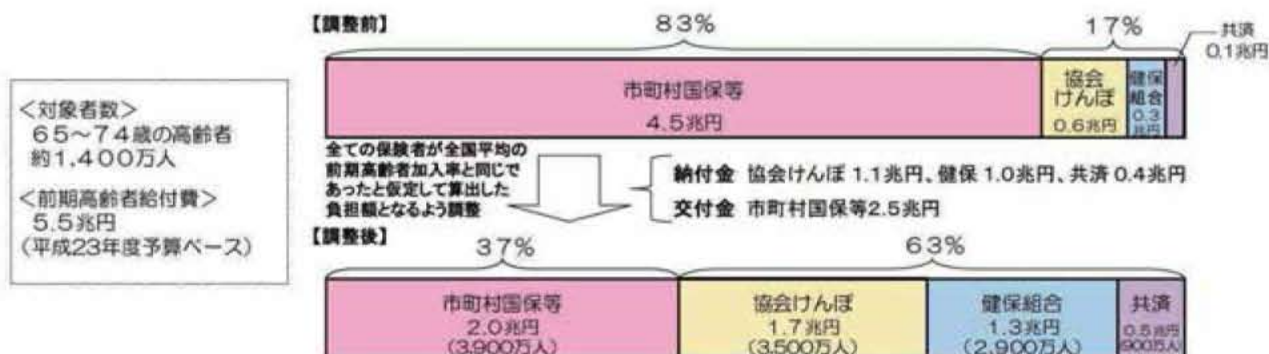
高齢化に伴う医療費の増大が見込まれる中で、高齢世代と若年世代の負担の明確化等を図る観点から、75歳以上の高齢者を対象とした後期高齢者医療制度を平成20年4月から施行。

併せて、65歳～74歳の高齢者の偏在による保険者間の負担の不均衡を調整するため、保険者間の財政調整の仕組みを導入。

■後期高齢者医療制度の仕組み



■前期高齢者に係る財政調整の仕組み



三党連立政権合意及び民主党マニフェスト*を踏まえ、後期高齢者医療制度廃止後の新たな制度の具体的なあり方について検討を行うため、厚生労働大臣の主宰により、関係団体の代表、高齢者の代表、学識経験者からなる「高齢者医療制度改革会議」を平成21年11月より開催し、平成22年8月20日（第9回）に「中間とりまとめ」、同年12月20日（第14回）に「最終とりまとめ」を行っている。

* 「民主党マニフェスト2010」（抄）

後期高齢者医療制度は廃止し、2013年度から新しい高齢者医療制度をスタートさせます。

【在宅医療】

出典：厚生労働省「第7回医療計画の見直し等に関する検討会資料（平成23年10月31日）」

●在宅医療に関するニーズ

終末期の療養場所に関する希望をみると、60%以上が「自宅で療養したい」と回答（「自宅で療養して、必要になれば医療機関等を利用したい」、「自宅で療養して、必要になれば緩和ケア病棟に入院したい」、「自宅で最後まで療養したい」と回答した人の合計）。

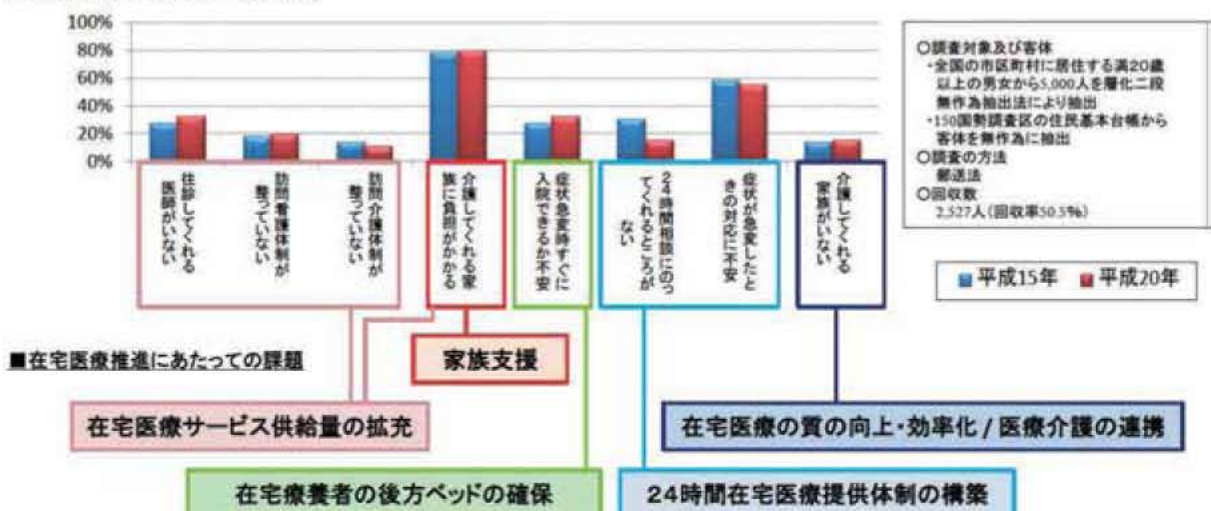
■終末期の療養場所に関する希望



●在宅医療推進にあたっての課題

- ・在宅医療を必要とする人は、2025年には29万人と推計され、約12万人増えることが見込まれる。
- ・急性期治療を終えた慢性期・回復期患者の受け皿として、終末期ケアも含む生活の質を重視した医療としての在宅医療のニーズは高まっている。
- ・在宅医療推進の課題として、1) 在宅医療サービス供給量の拡充、2) 家族支援、3) 在宅療養者の後方ベッドの確保、4) 24時間在宅医療提供体制の構築、5) 在宅医療の質の向上・効率化、医療・介護の連携、が挙げられる。

■在宅療養移行や継続の阻害要因



【在宅療養支援診療所・在宅療養支援病院】

出典：厚生労働省「第5回医療計画の見直し等に関する検討会資料（平成23年7月13日）」他

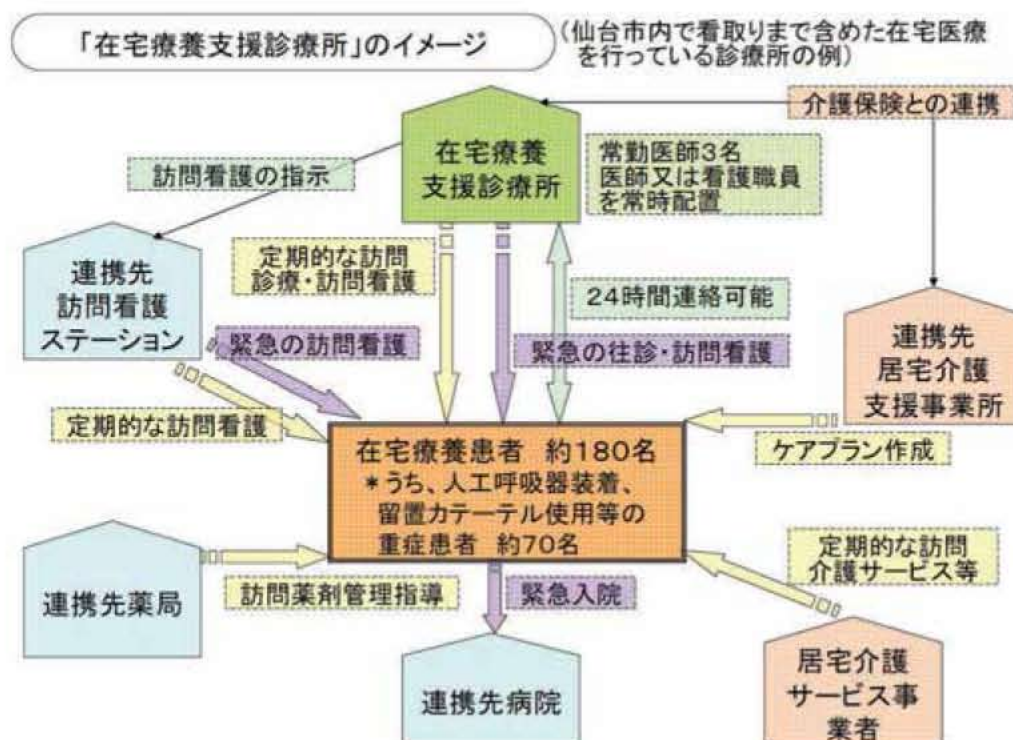
●在宅療養支援診療所

患者の求めに応じて、自宅や有料老人ホームなどへ24時間体制で往診や訪問看護を実施する診療所。
平成18年の医療法改正で創設され、在宅療養支援診療所の届出数は、平成22年7月1日現在12,487件となっている。

■在宅療養支援診療所の要件

- ・保険医療機関たる診療所であること
- ・当該診療所において、24時間連絡を受ける医師又は看護職員を配置し、その連絡先を文書で患家に提供していること
- ・当該診療所において、又は他の保険医療機関の保険医との連携により、当該診療所を中心として、患家の求めに応じて、24時間往診が可能な体制を確保し、往診担当医の氏名、担当日等を文書で患家に提供していること
- ・当該診療所において、又は他の保険医療機関、訪問看護ステーション等の看護職員との連携により、患家の求めに応じて、当該診療所の医師の指示に基づき、24時間訪問看護の提供が可能な体制を確保し、訪問看護の担当看護職員の氏名、担当日等を文書で患家に提供していること
- ・当該診療所において、又は他の保険医療機関との連携により他の保険医療機関内において、在宅療養患者の緊急入院を受け入れる体制を確保していること
- ・医療サービスと介護サービスとの連携を担当する介護支援専門員（ケアマネジャー）等と連携していること
- ・当該診療所における在宅看取り数を報告すること 等

■在宅療養支援診療所のイメージ



出典：厚生労働省「療養病床に関する説明会配布資料（平成18年4月13日）」

●在宅療養支援病院

診療所のない地域においては、在宅医療の主たる担い手が病院となっている現状に着目し、そのような病院が行う在宅医療について在宅療養支援診療所と同様の評価を行うこととした。平成20年度創設。在宅療養支援病院の届出数は、平成22年7月1日現在331件となっている。

■在宅療養支援病院の要件

- ・許可病床数が200床未満の病院であること又は当該病院を中心とした半径4 Km以内に診療所が存在しないものであること
- ・24時間連絡を受ける担当者をあらかじめ指定し、その連絡先を文書で患家に提供していること
- ・患家の求めに応じて、24時間往診が可能な体制を確保し、往診担当医の氏名、担当日等を文書で患家に提供していること
- ・往診を担当する医師は当該保険医療機関の当直体制を担う医師とは別の者であること
- ・当該病院において、又は訪問看護ステーションとの連携により、24時間訪問看護の提供が可能な体制を確保し、訪問看護の担当者の氏名、担当日等を文書により患家に提供していること
- ・当該病院において、緊急時に居宅において療養を行っている患者が入院できる病床を常に確保していること
- ・当該地域において、他の保健医療サービス及び福祉サービスとの連携調整を担当する者と連携していること
- ・在宅看取り数等を報告していること 等

3. 高齢者の住まい

(1) 高齢者の住まいの現状と課題

●自宅に住み続けたい高齢者は約7割

高齢者は身体機能が低下した場合でも、自宅に住み続けたい人は約7割弱。諸外国に比べると病院、老人ホームの割合が高く、高齢者用住宅の割合が低い。

■虚弱化したときに望む居住形態



出典：内閣府「平成23年度版高齢社会白書」

●高齢者の家庭における不慮の事故死は、交通事故死の約3倍

不慮の事故死のうち、家庭における不慮の事故死は14,249件で交通事故死(7,222件)よりも多い。うち、65歳以上の高齢者については、家庭における不慮の事故死は、交通事故死の約3倍となっている。

■家庭における不慮の事故死数・要因および交通事故死数(平成22年)

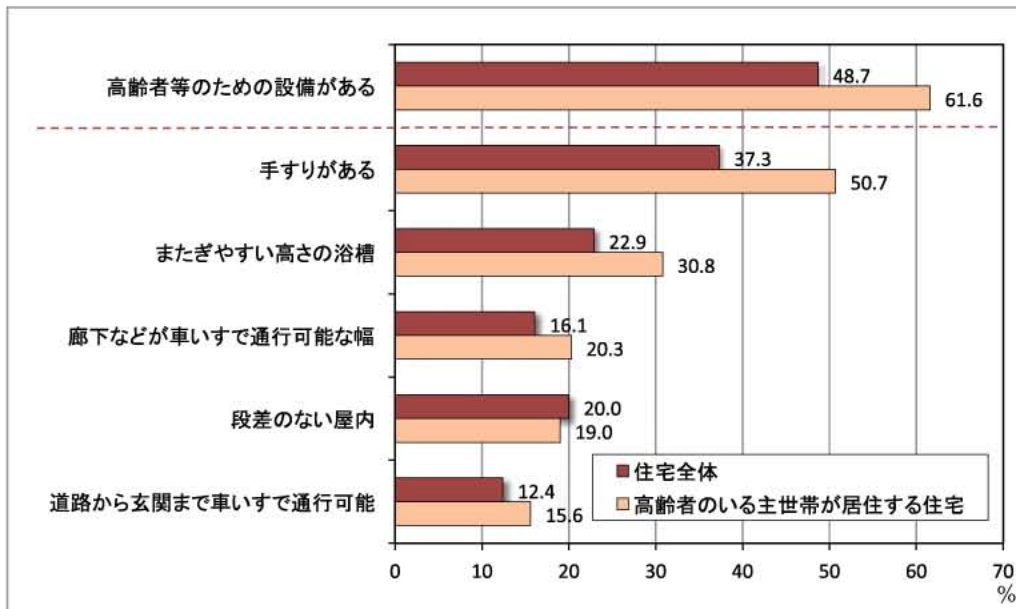
	総数	うち65歳以上
家庭における不慮の事故死	14,249	11,429
転倒・転落	2,656	2,112
不慮の溺死及び溺水	4,340	3,861
その他の不慮の窒息	4,143	3,497
煙、火及び火災への曝露	1,159	730
熱及び高温物質との接触	106	94
有害物質による不慮の中毒及び有害物質への曝露	473	114
交通事故死	7,222	3,774

出典：厚生労働省「平成22年人口動態統計年報」

●高齢者等のための何らかの設備のある住宅は約半数（手すりの設置比率は比較的高い）

高齢者等のための何らかの設備のある住宅は、住宅全体の48.7%（2,415万戸）で、このうち高齢者のいる世帯の住宅に限定すると6割に上る。高齢者のための設備の内容は、手すりが設置されている割合は比較的高いが、車いすでの通行や段差のない屋内といった項目は2割前後にとどまっている。

■バリアフリーの設備のある住宅の割合



出典：平成20年住宅・土地統計調査

●高齢者住宅は諸外国と比較し不足

諸外国と比較し、施設系は同等程度見られるが、住宅系（サービス付き高齢者住宅）の供給は少ない。

■全高齢者に対する介護施設・高齢者住宅等の割合



出典：国土交通省「高齢者住まい法の改正について」

(2) 高齢者向け住宅・施設の種類

【高齢者向け住宅・施設の種類と概要一覧】

領域	所管庁	名称	入居対象	概要(対象者、サービス、費用負担)	担当窓口
福祉系	厚生労働省	①特別養護老人ホーム(介護老人福祉施設)	65歳以上	介護保険で要介護判定が出た方が利用できるが、待機者が多い場合には緊急度の高い方が優先される。常時の介護、生活全般にわたる介護サービス等を利用することができる。介護保険の利用者負担分のほかに食費や居住費などの自己負担があり、ユニット型・個室・多床室などの居住スペースの違いによっても負担費用が変わってくる。	行政福祉部局
		②養護老人ホーム		身体、精神、環境および経済的な事情により自宅で生活が困難な方が入居する。費用負担は利用者及び扶養義務者の収入に応じた額となる。	行政福祉部局 福祉事務所
		③軽費老人ホーム	60歳以上	家庭環境や住宅事情等の理由により自宅で生活することが困難な高齢者(または高齢者夫婦)が入居し、食事や入浴等の日常生活に必要なサービスが提供される施設。	行政福祉部局
		A型		【給食型】給食サービス付き。所得制限あり。負担する費用は概ね生活費と事務費で、事務費は入居者の収入に応じて変動する。	
		B型		【自炊型】自炊ができる程度の健康状態の方が利用する。費用は利用者の全額自己負担となる。	
		④ケアハウス、都市型軽費老人ホーム	60歳以上	身体機能の低下や高齢等の理由により独立した生活に不安があり、家族から援助を受けることが困難な方が利用する。介護保険の特定施設入居者生活介護サービスとして24時間体制のケアが受けられるものもある。	
		⑤有料老人ホーム	概ね60歳以上	高齢者向けの生活施設で、介護や食事等の生活サービスを提供する施設であって老人福祉施設でないものをいう。終身利用権方式、賃貸方式などがあり、高額な入居一時金が必要となる施設もある。	
		介護付		介護や食事等のサービスが付いたホーム。介護が必要になっても、ホームが提供する介護保険の特定施設入居者生活介護サービスを利用しながら、ホームの居室で生活を継続することができる。(特定施設入居者生活介護を受けられるのは65歳以上の要介護認定者)	
		住宅型		食事等のサービスが付いたホーム。介護が必要になった場合は、外部の訪問介護サービス等を利用しながら、ホームの居室で生活を継続することができる。	
		健康型	食事等のサービスが付いたホーム。介護が必要になった場合は、契約を解除して退去しなければならない。		
⑥認知症高齢者グループホーム(認知症対応型共同生活介護)	65歳以上	食事・入浴・排泄等の介護サービスを受けながら、ケアスタッフとともに共同生活することで認知症の進行を遅らせることを目的としている。5~9人を1ユニットとし、2ユニットが上限となっている。			
⑦生活支援ハウス	60歳以上	単身・夫婦または家族による援助を受けることが困難な方で、高齢等のため独立して生活することに不安のある方が利用する。デイサービスセンターに居住部門を合わせて整備した複合施設。家賃相当分は入居者の収入に応じて変動する。	行政福祉部局 福祉事務所		
医療系	厚生労働省	⑧老人保健施設(介護老人保健施設)	65歳以上	要介護認定者であり、看護・医学的管理の下でリハビリ・介護等の施設療養が必要な方が利用する。居宅生活への復帰を目指す施設。	行政福祉部局
		⑨介護療養型医療施設		長期にわたる療養を必要とする要介護者が、医学的管理の下にリハビリ・介護・医療等を受けられる施設。病院または病棟のうち、居住性を高めるための基準を満たしたものとなっている。	
住宅系	国土交通省	⑩シルバーハウジング	60歳以上	地方公共団体等による賃貸住宅で、高齢者の身体特性に配慮したバリアフリー仕様の住宅。生活援助員(LSA)による相談、安否確認、緊急時対応サービスが受けられる。	行政住宅部局
		⑪サービス付き高齢者向け住宅	高齢者	住宅としての居室の広さや設備、バリアフリー等のハード面の条件を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供する住宅。登録情報は、都道府県・政令市・中核市または指定された登録機関、および登録情報を公開する専用のホームページ(サービス付き高齢者向け住宅情報システム)で閲覧できる。	指定登録機関 行政住宅部局 福祉部局
その他(参考)	国土交通省	公営住宅	—	公営住宅法に基づき、事業主体(地方公共団体:都道府県又は市町村)が整備し管理運営される低所得者向け賃貸住宅。家賃は、入居者の収入や住宅の規模等により決定される。	行政住宅部局
		UR賃貸住宅	—	独立行政法人都市再生機構が管理する中堅所得者を対象とした賃貸住宅。	UR都市機構

※名称中の括弧書きは介護保険法、あるいは医療法上の指定事業名

※介護保険施設は、特定疾病により要介護状態にある40~64歳の者も利用可

【高齢者向け住宅・施設の種別詳細】

①特別養護老人ホーム（介護老人福祉施設）

	内 容
概要	65歳以上の者であって、身体上または精神上著しい障害があるため常時の介護を必要とし、かつ、居宅において適切な介護を受けることが困難な者を入居させ、施設サービス計画に基づいて、入浴、排泄、食事等の介護その他の日常生活上の世話、機能訓練、健康管理及び療養上の世話を行うことを目的とする施設
利用対象者 (入居要件)	65歳以上の者であって、身体上または精神上著しい障害があるため常時の介護を必要とし、かつ、居宅において適切な介護を受けることが困難な者（要介護1以上）
運営主体	地方公共団体、社会福祉法人
サービス内容	施設サービス計画に基づいて行われる、入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話、機能訓練、健康管理および療養上の世話を行なう
費用	介護保険1割負担、食費、居住費、その他利用料
設備	居室（従来型 10.65㎡以上、ユニット型 13.2㎡以上）、静養室、食堂、浴室、洗面設備、トイレ、医務室、調理室、介護職員室、看護職員室、機能訓練室、面談室、洗濯室ほか
職員配置	施設長、生活相談員、看護師・介護職員、介護支援専門員、機能訓練指導員、医師、栄養士 【直接処遇職員比率】入居者：看護・介護職員＝3：1以上
介護保険	施設サービス（介護老人福祉施設）
情報入手先	地方公共団体福祉部局、WAM-NET
利用手続き	施設と個人の契約
根拠法	老人福祉法、介護保険法
その他	ユニット型（正しくは「小規模生活単位型特別養護老人ホーム」とは、施設全体において、ユニットごとに共同生活が営まれその支援（ユニットケア）が行われる特養のことで、全室個室と決められている。従来型の場合、居室定員は4人以下

②養護老人ホーム

	内 容
概要	65歳以上の者であって、環境上の理由及び経済的理由により居宅での生活が困難な者を入居させ、その者が自立した生活を営み、この者の社会復帰の促進や自立した日常生活を送ることができるような必要な指導及び訓練その他の援助を行うことを目的とする施設
利用対象者 (入居要件)	65歳以上の者であって、環境上の理由及び経済的理由（生活保護、もしくは市町村民税非課税世帯）により居宅において養護を受けることが困難な者
運営主体	地方公共団体、社会福祉法人
サービス内容	食事・入浴・相談・緊急対応
費用	措置費は、事務費（人件費、管理費等）と事業費（生活費）からなるが、負担能力に応じて異なる（生活保護の適用あり）
設備	居室（原則個室、10.65㎡以上）、静養室、食堂、集会室、浴室、洗面所、便所、医務室、調理室、宿直室、職員室、面談室、洗濯室、汚物処理室、霊安室
職員配置	施設長、事務員、生活相談員、支援員、看護師又は准看護師、栄養士、調理員、医師
介護保険	居宅介護サービス、又は外部サービス利用型特定施設利用可
情報入手先	地方公共団体福祉部局、福祉事務所、WAM-NET
利用手続き	福祉事務所等に申込み（行政措置）
根拠法	老人福祉法
その他	行政による措置施設

③軽費老人ホーム

	内 容	
	【A型】	【B型】
概要	低額な料金を家庭環境、住宅事情等の理由により居宅において生活することが困難な老人を入所させ、日常生活に必要な便宜を供与し、もって老人が、健康で明るい生活を送れるようにすることを目的とする	
利用対象者 (入居要件)	60歳以上(夫婦の場合、どちらか一方が60歳以上)で、かつ利用者の生活に充てることのできる資産、所得、仕送り等の収入が利用料の2倍(月おおよそ34万円)程度以下のものであって、身寄りのない者または家庭の事情等によって家族との同居が困難な者	60歳以上(夫婦の場合、どちらか一方が60歳以上)で、かつ、家庭環境、住宅事情等の理由により居宅において生活することが困難な者であって、利用者が自炊できる程度の健康状態である者
運営主体	社会福祉法人、地方公共団体	
サービス内容	給食その他、日常生活に必要な便宜を供与	食事は原則自炊。相談、助言、一時的な日常生活の世話等
費用	事務費(人件費・管理費等) 生活費(食費・光熱水費等)	生活費は自己負担。 事務費・管理費(家賃)
設備	居室(原則個室、一人当たり有効面積6.6㎡以上)、応接室(又は相談室)、静養室、医務室、集会室(又は娯楽室)、食堂、炊事室、洗面所、浴室、洗濯室、トイレ、事務室、宿直室 など	居室(個室、単身用16.5㎡以上、夫婦用24.8㎡以上、キッチン・洗面設備)、応接室、談話・娯楽室、集会室(又は作業室)、浴室、洗濯室、トイレ、事務室、管理人居室 など
職員配置	施設長、事務員、生活相談員、介護職員 看護職員、栄養士、調理員、医師	具体的な規定なし。施設管理、相談対応、日常生活の世話などを行う職員を配置すること
介護保険	居宅介護サービス、又は特定施設入居者生活介護利用可	
情報入手先	地方公共団体福祉部局、WAM-NET	
利用手続き	施設と個人の契約	
根拠法	老人福祉法	
その他	-	

【表記上の注意】

- ※ 表中「概要」「利用対象者」の欄に記載されている年齢・要介護区分は、介護保険が利用できる住宅・施設の場合、介護予防サービス等の関係で表記と異なる場合がある
- ※ 表中「介護保険」の欄で「居宅介護サービス」とは、居宅サービスのうち特定施設入居者生活介護を除き、在宅や通いで利用できる介護サービスの意で使用している

④-1 ケアハウス

	内 容
概要	低額な料金で家庭環境、住宅事情等の理由により居宅において生活することが困難な老人を入所させ、日常生活に必要な便宜を供与し、もって老人が、健康で明るい生活を送れるようにすることを目的とする
利用対象者 (入居要件)	60歳以上(夫婦の場合は、一方が60歳以上)の、自炊ができない程度の身体機能の低下等が認められ、又は高齢等のため独立して生活するには不安が認められる者であって、家族による援助を受けることが困難な者
運営主体	社会福祉法人、医療法人、地方公共団体、都道府県知事、指定都市市長または中核都市市長の許可を受けた法人
サービス内容	日常の基本的なサービス(生活相談、食事サービス、入浴サービス、緊急時対応)が提供され、介護や支援が必要になった場合には居宅サービスを利用することも可
費用	生活費(食費、冬季は暖房費加算)、サービスの提供に要する費用(人件費、管理費等)、居住に要する費用(家賃相当)の合算額で国の基準に基づいた額。また、個人が使用したガス、水道、電気等光熱水費、電話料については、別途利用者負担。サービスの提供に要する費用については、収入に応じ個人負担が軽減される
設備	居室(単身の場合は21.6㎡以上、夫婦の場合は31.9㎡以上)、浴室、便所、食堂
職員配置	施設長、事務員、生活相談員、介護職員、栄養士、調理員等
介護保険	居宅介護サービス、又は特定施設入居者生活介護利用可
情報入手先	地方公共団体福祉部局、WAM-NET
利用手続き	施設と個人の契約
根拠法	老人福祉法
その他	—

④-2 都市型軽費老人ホーム

	内 容
概要	低額な料金で家庭環境、住宅事情等の理由により居宅において生活することが困難な老人を入所させ、日常生活に必要な便宜を供与し、もって老人が、健康で明るい生活を送れるようにすることを目的とする
利用対象者 (入居要件)	60歳以上の、身体機能の低下等が認められ、又は高齢等のため独立して生活するには不安が認められる者であって、家族による援助を受けることが困難な者
運営主体	社会福祉法人、地方公共団体、都道府県知事、指定都市市長または中核都市市長の許可を受けた法人
サービス内容	日常の基本的なサービス(生活相談、食事サービス、入浴サービス、緊急時対応)が提供され、介護や支援が必要になった場合には居宅サービスを利用することも可
費用	生活費(食費、冬季は暖房費加算)、サービスの提供に要する費用(人件費、管理費等)、居住に要する費用(家賃相当)の合算額で国の基準に基づいた額。また、個人が使用したガス、水道、電気等光熱水費、電話料については、別途利用者負担。サービスの提供に要する費用については、収入に応じ個人負担が軽減される
設備	居室(原則個室で7.43㎡以上(10.65㎡以上が望ましい))、浴室、便所、食堂
職員配置	施設長、事務員、生活相談員、介護職員、栄養士、調理員等
介護保険	居宅介護サービス、又は特定施設入居者生活介護利用可
情報入手先	地方公共団体福祉部局、WAM-NET
利用手続き	施設と個人の契約
根拠法	老人福祉法
その他	原則として既成市街地等に設置、入所定員20人以下

⑤有料老人ホーム

	内 容
概要	老人を入居させ、入浴、排泄もしくは食事の介護、食事の提供、洗濯、掃除等の家事又は健康管理を提供することを目的とした施設
利用対象者 (入居要件)	おおむね 60 歳以上の高齢者
運営主体	民間法人、社会福祉法人等
サービス内容	食事、相談・助言等、健康管理と治療への協力、介護、レクリエーション、その他緊急対応・安否確認等
費用	全額自己負担（入居一時金、食費、管理費、介護のための費用等）
設備	一般居室（個室）又は介護居室（個室、13㎡/人以上）、一時介護室、食堂、浴室、便所、洗面設備、医務室（又は健康管理室）、談話室（又は応接室）、事務室、宿直室、洗濯室、汚物処理室、看護・介護職員室、機能訓練室、健康・生きがい施設
職員配置	施設長、生活相談員、介護職員、看護職員、機能訓練指導員、栄養士、調理員、事務員等 【特定施設入居者生活介護の指定を受けたホーム】 介護・看護職員の入居定員（要介護者）に対する配置 3：1 以上
介護保険	居宅介護サービス または介護付有料老人ホームの場合は、特定施設入居者生活介護利用可
情報入手先	地方公共団体福祉部局、(社) 全国有料老人ホーム協会、WAM-NET
利用手続き	事業者と個人の契約
根拠法	老人福祉法
その他	<p>介護付、住宅型、健康型などの施設類型によって、入居者の受けられるサービスが異なる 介護付：施設で介護サービスを受けることが可能 住宅型：居宅サービスを利用可能 健康型：介護が必要となった場合は原則退居</p> <p>居住の権利形態もホーム毎に異なり、一時金の設定や月額費用の支払い方法も様々である 利用権方式：建物賃貸借契約及び終身建物賃貸借契約以外の契約の形態で、居住部分と介護や生活支援等のサービス部分の契約が一体となっている 建物賃貸借方式：賃貸住宅における居住の契約形態であり、居住部分と介護等のサービス部分の契約が別々になっている。入居者の死亡をもって契約を終了するという内容は有効にならない 終身賃貸方式：建物賃貸借契約の特別な類型で、都道府県知事から高齢者の居住の安定確保に関する法律の規定に基づく終身建物賃貸借事業の認可を受けたもの。入居者の死亡をもって契約を終了するという内容が有効</p>

⑥認知症高齢者グループホーム（認知症対応型共同生活介護）

	内 容
概要	認知症である者について、共同生活住居において、家庭的な環境と地域住民との交流の下で入浴、排泄、食事等の介護その他の日常生活上の世話及び機能訓練を行うことにより、利用者がその有する能力に応じて自立した日常生活を営むことができるようにするもの
利用対象者 (入居要件)	65 歳以上の要支援 2 以上の者であって認知症の状態にある者（当該認知症に伴って著しい精神症状を呈する者および当該認知症に伴って著しい行動異常がある者ならびにその者の認知症の原因となる疾患が急性の状態にある者を除く）。原則としてグループホームの所在地の市町村住民を対象とする（地域密着型サービス）
運営主体	社会福祉法人、医療法人、民間法人、地方公共団体、NPO 法人等
サービス内容	共同生活を営むべき住居において、入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話および機能訓練を行なう
費用	介護保険 1 割負担、食費、家賃相当額、おむつ代、その他日常生活において必要な費用
設備	居室（7.43 ㎡以上）、居間、食堂、台所、浴室、その他利用者が日常生活を営む上で必要な設備
職員配置	管理者、計画作成担当者、介護職員
介護保険	認知症対応型共同生活介護
情報入手先	地方公共団体福祉部局、WAM-NET、(社) 日本認知症グループホーム協会
利用手続き	事業者と個人の契約
根拠法	介護保険法（認知症対応型共同生活介護）、老人福祉法（認知症対応型老人共同生活援助事業）
その他	—

⑦生活支援ハウス（高齢者生活福祉センター）

	内 容
概要	高齢者に対して、介護支援機能、住居機能及び交流機能を総合的に提供することにより、当該地域の高齢者が安心して健康で明るい生活が送れるよう支援するための施設
利用対象者 (入居要件)	原則として 60 歳以上のひとり暮らしの者、夫婦のみの世帯に属する者及び家族による援助を受けることが困難な者であって、独立して生活することに不安のある者
運営主体	市町村、市町村が委託する指定通所介護事業所となる老人デイサービスセンター等、または通所リハビリテーション事業を行う介護老人保健施設
サービス内容	住居の提供、利用者への各種相談・緊急時の対応等のサービス
費用	光熱水費・食事代は自己負担
設備	指定通所介護事業所等の設備のほか、居室（個室、18 ㎡以上）、相談室、集会室、食堂、調理室、浴室、洗濯室、宿直室、便所、洗面所、生活援助員室
職員配置	生活援助員、宿直など（特養・デイ併設で包括的に配置されることが多い）
介護保険	居宅介護サービス利用可
情報入手先	地方公共団体福祉部局
利用手続き	市町村福祉事務所または高齢福祉課窓口
根拠法	高齢者生活福祉センター運営事業の実施について（平成 12 年 9 月 27 日老発第 655 号）
その他	—

⑧老人保健施設（介護老人保健施設）

	内 容
概要	病状安定期にあり、入院治療する必要はないが、リハビリテーション等の医療ケアを必要とする要介護者に対し、施設サービス計画に基づいて、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療を行うとともに、その日常生活上の世話をを行うことを目的とした施設
利用対象者 (入居要件)	65歳以上の要介護者（その治療の必要の程度につき厚生労働省令で定めるものに限る）
運営主体	医療法人、社会福祉法人、地方公共団体
サービス内容	施設サービス計画に基づいて、看護、医学的管理の下における介護および機能訓練、その他必要な医療ならびに日常生活上の世話
費用	介護保険1割負担、居住費、食費、利用料等
設備	療養室（4人以下、8㎡/人以上）、診療室、機能訓練室、談話室、食堂、浴室、レクリエーションルーム、洗面所、便所、サービスステーション、調理室、その他
職員配置	医師、看護・介護職員、支援相談員、栄養士、理学療法士又は作業療法士、介護支援専門員、調理員、事務員
介護保険	施設サービス（介護老人保健施設）
情報入手先	地方公共団体福祉部局、WAM-NET
利用手続き	施設と個人の契約
根拠法	介護保険法
その他	「施設」と「在宅」の中間施設として位置づけられており、家庭への復帰を目指す施設、及び在宅ケアを支援する利用施設としての役割が期待されている。原則として一定期間のみの利用となっている

⑨介護療養型医療施設

	内 容
概要	病状が安定している長期療養患者であって、カテーテルを装着している等の常時医学的管理が必要な要介護者に対し、施設サービス計画に基づいて、療養上の管理、看護、医学的管理の下における介護その他の世話及び機能訓練その他必要な医療を行うことを目的とする施設
利用対象者 (入居要件)	65歳以上の病状が安定している長期療養患者であって、カテーテルを装着している等の常時医学的管理が必要な要介護者
運営主体	医療法人、国、地方公共団体、社会福祉法人、公益法人、日本赤十字社、医師等
サービス内容	施設サービス計画に基づいて、療養上の管理、看護、医学的管理の下における介護その他の世話および機能訓練、その他必要な医療を行う
費用	介護保険1割負担、食費、居住費、日用品費
設備	居室（4人以下、6.4㎡/人）、食堂、談話室、介護専用浴室、機能訓練室
職員配置	医師、看護・介護職員、介護支援専門員
介護保険	施設サービス（介護療養型医療施設）
情報入手先	地方公共団体福祉部局、WAM-NET
利用手続き	施設と個人の契約
根拠法	介護保険法
その他	介護保険適用のものは平成23年末で廃止され、医療保険適用の療養型医療施設に一本化される方針が厚生労働省より出されたが、平成24年度現在、全廃は先送りされている（新設は認められていない）。

⑩シルバーハウジング

	内 容
概要	住宅施策と福祉施策の連携により、高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公営住宅等と生活援助員（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の提供を併せて行う、高齢者世帯向けの公的賃貸住宅
利用対象者 (入居要件)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者単身世帯（60歳以上） ・ 高齢者夫婦世帯（夫婦のいずれか一方が60歳以上であれば可） ・ 高齢者（60歳以上）のみからなる世帯 ・ 障害者単身世帯又は障害者とその配偶者からなる世帯等 (注)公営住宅、地方公共団体の供給する特定優良賃貸住宅等の入居者資格を満たすことが必要
運営主体	地方公共団体、都市再生機構等
サービス内容	生活相談、安否確認、一時的な家事援助、緊急時対応等
費用	敷金、家賃（サービス費が徴収される場合がある）
設備	手すり、段差の解消、緊急通報システム等、高齢者の生活特性に配慮した設備・仕様
職員配置	<ul style="list-style-type: none"> ・ 入居高齢者に対する日常の生活指導、安否確認、緊急時における連絡等のサービスを提供する生活援助員（ライフサポートアドバイザー※）を配置 ※生活援助員（ライフサポートアドバイザー）とは市町村の委託により、シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅、登録住宅等に居住している高齢者に対して、必要に応じて日常の生活指導、安否確認、緊急時における連絡等のサービスを行う者 ・ 生活援助員の派遣事業は、介護保険法に定められる地域支援事業のうち、市町村が地域の実情に応じて実施する任意事業の中に含まれる
介護保険	居宅介護サービス利用可
情報入手先	地方公共団体住宅部局
利用手続き	地方公共団体住宅部局（運営主体によっておおよその募集時期が決まっている）
根拠法	国土交通省住宅局長及び厚生労働省老健局長通知「シルバーハウジング・プロジェクトの実施について」（平成13年3月28日国住備発第51号 厚生労働省老発第114号）
その他	—

⑪サービス付き高齢者向け住宅

	内 容
概要	高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する住宅。
利用対象者 (入居要件)	高齢者（60歳以上）又は当該高齢者と同居するその配偶者
運営主体	民間事業者・社会福祉法人・医療法人等
サービス内容	安否確認サービスと生活相談サービスが必須（ケアの専門家等が少なくとも日中建物に常駐し、これらのサービスを提供）
費用	敷金、家賃、高齢者支援サービスの提供の対価
設備	<ul style="list-style-type: none"> ・1戸当たりの床面積は原則25㎡以上（居間、食堂、台所そのほかの住宅の部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有している場合は18㎡以上） ・各専用部分に、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えたものであること（ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備または浴室を備えることにより、各戸に供える場合と同等以上の居住環境が確保される場合は、各戸に台所、収納設備または浴室を備えずとも可） ・バリアフリー構造であること（廊下幅、段差解消、手すり設置）
職員配置	—
介護保険	居宅介護サービス利用可（特定施設入居者生活介護利用可）
情報入手先	地方公共団体住宅・福祉部局 WEB：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 ）
利用手続き	事業者と個人の契約
根拠法	高齢者の居住の安定確保に関する法律
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸借方式の契約と利用権方式の契約あり。 ・高齢者の居住の安定が図られた契約であること。 ・前払家賃等の返還ルール及び保全措置が講じられていること。

【その他】

●公営住宅

	内 容
概要	公営住宅法に基づき、地方公共団体（都道府県又は市町村）が整備し管理運営される低所得者向け賃貸住宅
利用対象者 （入居要件）	原則として、同居親族がある、収入が一定水準以下である、住宅に困っている、その他各運営主体（地方公共団体）の管轄内に在住・在勤しているなどの条件がある。なお、運営主体ごとに要件が異なるため、各運営主体に確認が必要である。
運営主体	地方公共団体
サービス内容	－
費用	敷金（家賃の3ヶ月以下）、家賃（入居者の収入や住宅の規模等により決定）
設備	－
職員配置	－
介護保険	居宅介護サービス利用可
情報入手先	地方公共団体住宅部局（下記WEBに全国相談窓口連絡先あり） WEB：住まいの情報発信局内 【公共賃貸住宅インフォメーション（ http://www.kokyo-chintai.jp ）】
利用手続き	地方公共団体住宅部局（運営主体によっておおよその募集時期が決まっている）
根拠法	公営住宅法
その他	－

●UR賃貸住宅

	内 容
概要	UR都市機構（独立行政法人都市再生機構）が管理する全国約77万戸の賃貸住宅
利用対象者 （入居要件）	継続して自ら居住するための住宅を必要としていること 都市再生機構が定める基準月収額以上の収入があること 等
運営主体	UR都市機構
サービス内容	－
費用	敷金（3か月分）、家賃
設備	－
職員配置	－
介護保険	居宅介護サービス利用可
情報入手先	UR都市機構ホームページ（ http://www.ur-net.go.jp ）
利用手続き	UR営業センター、インターネットでの申し込みも可能
根拠法	独立行政法人都市再生機構法
その他	－

【参考】高齢者円滑入居賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅

…平成 23 年の高齢者住まい法改正により廃止

平成 13 (2001) 年 4 月 6 日に公布された高齢者の居住の安定確保に関する法律(「高齢者住まい法」)により、「高齢者円滑入居賃貸住宅(高円賃)」、「高齢者専用賃貸住宅(高専賃)」の登録・閲覧制度が創設されるとともに、「高齢者向け優良賃貸住宅制度(高優賃)」が創設された。しかし、平成 23 (2011) 年 7 月 29 日の高齢者住まい法の改正により、これら既存 3 施設は廃止され、サービス付き高齢者向け住宅に一本化された(平成 23 (2011) 年 10 月 20 日施行)。

●高齢者円滑入居賃貸住宅(高円賃)

高齢者であることを理由に入居を拒まない賃貸住宅(高齢者以外の入居も可)として、事業者が都道府県知事等に登録した住宅。登録された情報は、各都道府県の指定登録機関や(財)高齢者住宅財団のホームページで閲覧可。

登録に際して特に整備基準等はなく、高齢者向けの住宅仕様に限定した住宅の登録ではない。

●高齢者専用賃貸住宅(高専賃)

高円賃のうち、専ら高齢者を賃借人とする賃貸住宅(入居は高齢者に限定されているが、年齢設定については各物件の事業者の設定による)。

事業者は、高円賃の登録事項に加え、敷金や前払い金の内容、住宅の構造・設備、共同部分の内容等、より詳細な情報を都道府県知事に登録しなければならない。一定要件を満たすものは、有料老人ホームやケアハウスと同様に、介護保険法における特定施設の指定対象となる。

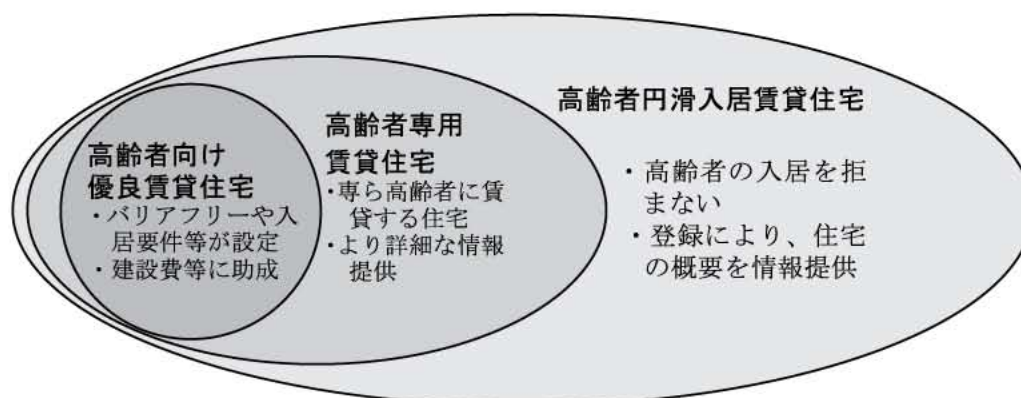
●高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)

都道府県知事の認定を受けた事業者が提供する賃貸住宅で、バリアフリー等の高齢者に適した居住環境を備えた賃貸住宅で、建設費のうち、共用部分とバリアフリー化に要した部分の 2/3 について、国および地方公共団体から補助を受けることができる。

利用対象者は原則 60 歳以上の高齢者で、1 戸あたりの床面積は原則 25 m²以上で、原則として各戸に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室、高齢者の身体機能の低下に対応した構造及び設備を備えなければならない。

適合高齢者専用賃貸住宅の登録等を行ったものについては、特定施設入居者生活介護の指定可。地方公共団体によって、家賃の減額に要する費用などの各種助成がある。

■高齢者居住法(改正前)における各住宅の概念図



(3) 有料老人ホーム

①有料老人ホームの種類

介護保険の適用の有無、介護サービスの内容に応じて、「介護付」、「住宅型」、「健康型」の3つのタイプがある。

介護付有料老人ホーム (特定施設入居者生活介護)	介護保険で定められた基準を満たし、「特定施設入居者生活介護」に指定された施設。介護が必要となった場合、施設のスタッフが介護サービスを提供し、介護保険料は施設が代理受領する「一般型」と、介護サービススタッフを外部事業者に包括委託する「外部サービス利用型」がある。
住宅型有料老人ホーム	食事や生活支援等のサービスが提供される施設。「特定施設入居者生活介護」を受けておらず、施設のスタッフは介護サービスを提供しない。介護が必要になった場合には、訪問介護・訪問看護や通所介護など居宅サービスの対象となり、外部の介護事業者と別途契約をしてサービスを利用する。
健康型有料老人ホーム	自立した高齢者を対象にした施設で、食事等のサービスが提供される。介護が必要になった場合、契約を解除し、退去しなければならない。全国的に少ない。

②居住部分の契約方式

利用権方式、賃貸借方式、終身建物賃貸借方式の3タイプがあるが、利用権方式が一般的。

利用権方式	居住部分と介護や生活支援等のサービスの部分の契約が一体になった契約方式で、入居時に多額の入居一時金を支払うことで、専用居室や共有スペースを終身利用できる。入居一時金は、償却期間・償却率によって償却され、償却期間内に退去する場合には、残存額が変換される。所有権ではないので、相続の対象にはならない。
建物賃貸借方式 (賃貸方式)	居住部分と介護や生活支援等のサービス部分の契約が分離されている契約方式。入居一時金のほか、一般の賃貸住宅のように毎月家賃や管理費などを支払う。利用権方式に比べ入居一時金は低いが、月額費用は高くなる。入居者の死亡によって契約が終了しない。
終身建物賃貸借方式	建物賃貸借方式の特別なタイプで、都道府県知事から「終身建物賃貸借事業」の認可を受けた施設がとることのできる方式。利用者が生存している限り住み続けることができる権利を有した賃貸借契約で、利用者が死亡すると自動的に契約が終了する。

③利用権方式の有料老人ホームで必要な費用

「利用権方式」の施設で必要な費用は、主に、入居時に必要な費用（入居一時金など）と、毎月必要な費用（月額利用料：家賃、食費、管理費など）の2種類がある。

●入居一時金

入居一時金は、専用居室や共有スペースを利用する権利（利用権）を取得するために入居時に支払う費用である。また、介護保険でまかないきれない介護サービス費用が発生するという前提で、その費用を「介護一時金」としてまとめて支払う形態の施設もある。入居一時金や介護一時金などについては、何のための費用か内容を確認し、想定居住期間（平均的な余命等を勘案して、入居者の終身にわたる居住が想定される期間）と、想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて設置者が受領する額を確認する必要がある。

入居一時金は、施設が破綻した場合に入居一時金の返還がないなどの問題が発生したことから、平成18年4月以降に行政機関に届出された施設については、途中退去の場合の返還金について、500万円または返還債務残高のいずれか低い金額を保全することが義務付けられた。平成18年4月以前の施設についても、措置を講ずるよう努力することが求められている。

また、平成24年4月1日から施行された改正老人福祉法においては、3月が経過するまでの間に入居者が退去することとなった場合、短期解約の特例として、家賃やサービス費用などの実費相当額を除いて、入居一時金を全額返還する契約の締結を、事業者が義務付けることとされている。

<入居一時金の償却と返還金（3月経過後）>

入居一時金は、「初期償却」にて一定金額を償却し、残りは一定期間を定めて毎月償却される。同じ施設でも、入居者の年齢や状況に応じて複数のプランが設定されている場合もある。償却期間中に退去となった場合は、未償却の入居一時金は返還される。

■入居一時金の退去時の返還金の計算例

（平成24年3月16日付け厚生労働省老健局高齢者支援課事務連絡に掲載されている事例）

入居一時金：511万円

想定居住期間：12年間

想定居住期間を超えた場合に備えて受領する額（受領金）：79万円

返還金の計算式：（入居一時金－受領金）×（想定居住期間－居住期間）／（想定居住期間）

$$= (511 \text{ 万円} - 79 \text{ 万円}) \times (12 \text{ 年} - \text{居住期間}) / 12 \text{ 年}$$

※居住期間が3年間の場合

$$(511 \text{ 万円} - 79 \text{ 万円}) \times (12 \text{ 年} - 3 \text{ 年}) / 12 \text{ 年} = 324 \text{ 万円}$$

●利用料

有料老人ホームの利用料は、「家賃」「敷金」「介護等その他の日常生活上必要な便宜の供与の対価に相当する費用（以下「サービス費用」という。）」で構成されている。ここでいう「サービス費用」については、具体的には、「介護費用」、「食費」、「管理費」などが想定される。

また、これらの費用の取扱いについては、有料老人ホーム設置運営標準指導指針（平成14年7月18日付け老発第0718003号）において、標準的な考え方が示されている。

①家賃・敷金について

家賃については、当該有料老人ホームの整備に要した費用、修繕費、管理事務費、地代に相当する額等を基礎として合理的に算定することとされている。また、近傍同種の住宅の家賃から算定される額を大幅に上回るものでないこととされている。

また、月払い方式の場合で敷金を受領する場合には、その額は6か月分を超えないこととし、退去時には居室の原状回復費用を除いて全額返還することとされている。

②介護費用（介護保険の対象となる費用）について

介護費用としては、介護保険サービスを利用する場合は「介護保険自己負担費」がかかる。介護付有料老人ホームの場合は入居者の要介護度によって定額（介護費用の1割）を支払うこととなっている。

③介護費用（介護保険の対象外となる費用）について

介護費用（介護保険対象外）については、提供するサービスの内容に応じて、人件費、材料費等を勘案した適切な額とすることとされている。また、月払い方式だけでなく、サービスを提供した都度、個々にその費用の支払いを求める都度払い方式もある。

④食費・管理費について

食費や管理費については、入居者に対するサービスに必要な費用の額を基礎とする適切な額とすることとされている。特に、管理費は、施設の管理に要する人件費や維持費用等で、実際にかかった費用ではなく定額として請求される場合が多く、その内容は施設によって異なるので、何が含まれるのか、内訳を確認する必要がある。また、「水道光熱費・電話代」が別途かかる場合と、管理費に含まれる場合とがある。

⑤その他の費用について

「医療関係費」、「イベント費用実費」や、買い物代行、事務代行などの「有償サービス」を個別に利用した場合の費用がかかる場合がある。

また、介護が必要となった場合や介護度が重度化した場合に、居室の異動を契約書で定めている場合がある（居室の移動には、入居者の同意・家族・身元引受人・医師・ホームの長等との確認が必要であり、一方的に移動することはない）。その際、居室の移動に伴う費用（居室を原状回復する費用、新しい居室の権利を取得し、そこに移動するための費用）が必要な場合がある。

【参考】権利金等の受領禁止について

平成24年4月1日から施行された改正老人福祉法においては、その第29条第6項において、入居者保護の観点から、家賃、介護等のサービス費用、敷金のみを事業者が受領できるものとし、これらに該当しない権利金等の金品は受領してはならないこととした。

なお、平成24年3月31日までに届出がなされている有料老人ホームについては、経過措置として、同項の規定は平成27年4月1日以後から適用されることとなっているため、権利金等の金品が利用料に含まれていないかどうか、個別に確認をする必要がある。

(4) 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」とは、一定の面積や設備を備えるバリアフリー構造の住宅で、ケアの専門家による安否確認サービスや生活相談サービスが提供され、高齢者に配慮した契約内容となっているものである。さらに、事業者に対して、事務所や登録住宅への立ち入り検査や業務に関する是正指示等、行政による指導監督が定められている。

登録は、都道府県・政令市・中核市の住宅部局や福祉部局、または指定された登録機関で、平成 23 年 10 月 20 日から開始された。登録された住宅情報は、上記の窓口で登記簿の閲覧ができるほか、登録情報を公開するための専用のホームページ（サービス付き高齢者向け住宅—情報提供システム）で全国情報をまとめて閲覧できる。

「サービス付き高齢者向け住宅」情報提供システムホームページ

<http://www.satsuki-jutaku.jp>

一般社団法人 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」登録事務局

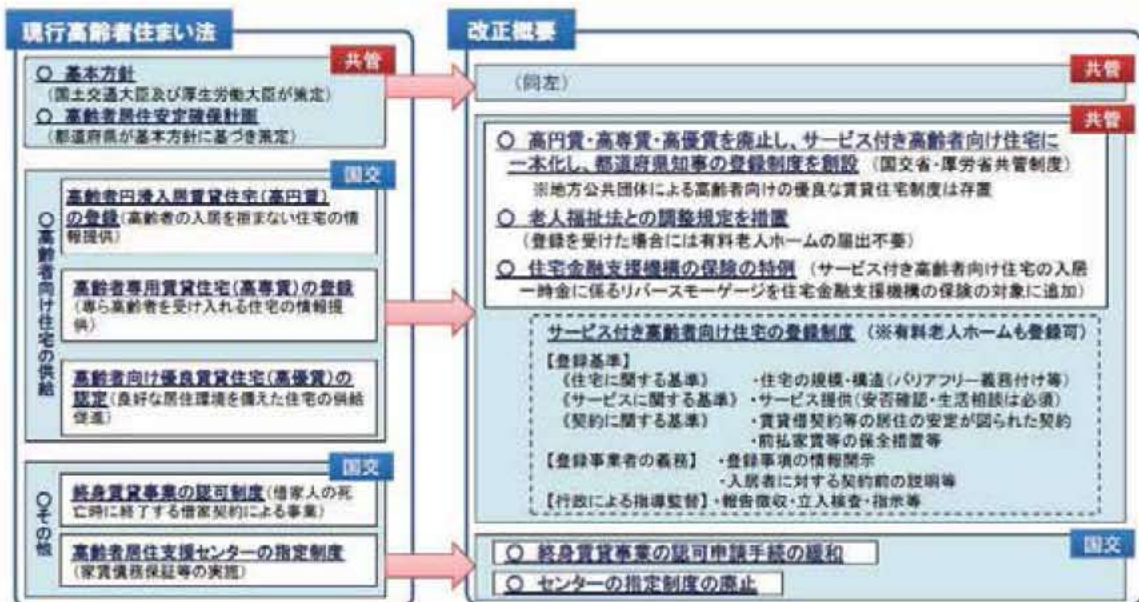
① サービス付き高齢者向け住宅に関する制度概要

● 高齢者の居住の安定確保に関する法律改正概要

(2011 年 7 月 29 日公布、2011 年 10 月 20 日施行)

高齢者円滑入居賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅を廃止して、サービス付き高齢者向け住宅に一本化し、都道府県・政令市・中核市の長に登録する制度を創設。

■ 高齢者の居住の安定確保に関する法律改正概要



出典：国土交通省 HP「高齢者住まい法の改正について」

■ サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要

【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



出典：国土交通省 HP「高齢者住まい法の改正について」

■ サービス付き高齢者向け住宅の登録事項

※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）
- （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
- 家賃等の前払金の概算額
- 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（入居開始前に登録申請を行う場合）

添付資料

- 入居者と締結する契約の約款
- 登録住宅の図面
- 登録事業者の資格を有する旨の誓約書
- 委託契約書等受託を証明する書類（サービスを委託により提供する場合）

出典：国土交通省 HP「高齢者住まい法の改正について」

②サービス付き高齢者向け住宅に関する供給促進方策

●高齢者等居住安定化推進事業

サービス付き高齢者向け住宅の供給促進のため、住宅・施設の建設・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等
補助額	建設費の1/10、改修費の1/3（国費上限100万円/戸）
主な要件	<ul style="list-style-type: none"> ・サービス付き高齢者向け住宅に10年以上登録すること ・入居者の家賃が近傍同種の住宅の家賃とバランスがとれていること ・家賃等の徴収方法は前払方式に限定されていないこと

■高齢者等居住安定化推進事業イメージ

事業イメージ

<要件>

「サービス付きの高齢者向け住宅」として登録

- 高齢者住まい法の改正により創設される「サービス付き高齢者向け住宅」として登録されることが補助金交付の条件
- 登録基準等の詳細は、P.8～12を参照

その他の要件

- サービス付き高齢者向け住宅として10年以上登録するもの
- 高齢者居住安定確保計画との整合等を地方公共団体が確認したもの
- 入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失ないように定められるもの
- 入居者からの家賃等の徴収方法が、前払いによるものに限定されていないもの

<補助率>

住宅：

- 新築 1/10(上限 100万円/戸)
- 改修^{※1} 1/3(上限 100万円/戸)

高齢者生活支援施設^{※2}：

- 新築 1/10(上限1,000万円/施設)
- 改修 1/3(上限1,000万円/施設)

※1 住宅の改修は、共用部分及び加齢対応構造等(バリアフリー化)に係る工事に限る。

※2 高齢者生活支援施設の例： デイサービス、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所、診療所、訪問看護事業所、食事サービス施設、生活相談サービス施設 等

出典：国土交通省 HP「サービス付高齢者向け住宅整備事業について」

●税制

平成25年3月31日までの間に、「サービス付き高齢者向け住宅」を新築または取得した場合、所得税・法人税の割増償却、固定資産税の減額、不動産取得税の軽減措置が適用される。

●融資

住宅金融支援機構において、「サービス付き高齢者向け住宅」に対する融資を実施予定。

③サービス付き高齢者向け住宅の事例

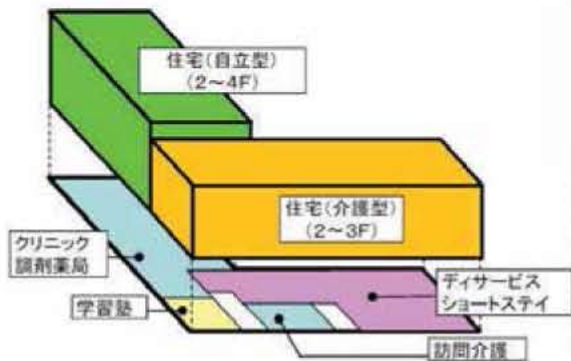
■事例1 ココファン日吉（神奈川県横浜市）

ココファン日吉（神奈川県横浜市） 平成22年3月開設

■土地をURより賃借して高齢者専用賃貸住宅と介護事業所を一体的に整備。学習塾も併設し、高齢者と子供、地域住民の多世代交流の促進もめざす。

	自立型	介護型
戸数	24戸	57戸
住戸面積	35.65～70.41㎡	18.06～22.96㎡
家賃	105,000～188,000円	75,000～79,000円
共益費	4,600～7,500円	20,000円
サービス費	26,250～32,550円	32,550円

併設事業所等：
訪問介護、通所介護、短期入所
居宅介護支援
学習塾（事業者グループ会社の経営）
テナント：クリニック、調剤薬局



出典：国土交通省 HP「サービス付高齢者向け住宅整備事業について」

■事例2 レジデンスあじさいの丘（神奈川県秦野市）

レジデンスあじさいの丘 平成20年3月開設 〈高齢者向け複合施設：ケアタウンあじさいの丘〉（神奈川県秦野市）

■地域に根づいた訪問看護サービスを中核に、高齢者専用賃貸住宅と医療・看護・介護の各種サービスを集約。医療ニーズの高い高齢者も継続居住が可能。

戸数：12戸
住戸面積：31.27～37.30㎡
家賃：135,000～145,000円
管理費：25,000円（2名入居は50,000円）
施設使用費：15,000円

併設事業所：
小規模多機能型居宅介護
認知症高齢者グループホーム
訪問介護、訪問看護、居宅介護支援
クリニック（外来、訪問診療）



出典：国土交通省 HP「サービス付高齢者向け住宅整備事業について」

④サービス付き高齢者向け住宅 登録・閲覧窓口

都道府県	部署名・指定登録機関名	電話番号
北海道	NPO法人 シーズネット	011-708-8567
青森県	県土整備部 建築住宅課	017-734-9695
岩手県	県土整備部 建築住宅課	019-629-5933
宮城県	土木部 住宅課	022-211-3256
秋田県	建設部 建築住宅課	018-860-2561
山形県	村山総合支庁建設部 建築課	023-621-8287
	最上総合支庁建設部 建築課	0233-29-1420
	置賜総合支庁建設部 建築課	0238-35-9054
	庄内総合支庁建設部 建築課	0235-66-5639
福島県	土木部 建築指導課	024-521-7523
茨城県	土木部都市局 住宅課	029-301-4759
栃木県	県土整備部 住宅課	028-623-2484
群馬県	県土整備部 建築住宅課	027-226-3717
埼玉県	都市整備部 住宅課	048-830-5562
千葉県	県土整備部都市整備局 住宅課	043-223-3231
東京都	公益財団法人 東京都福祉保健財団 事業者支援部運営支援室	03-5206-8757
神奈川県	社団法人 かながわ住まい・まちづくり協会 事業課	045-664-6896
新潟県	土木部都市局 建築住宅課	025-280-5442
富山県	土木部 建築住宅課	076-444-3359
石川県	土木部 建築住宅課	076-225-1777
福井県	土木部 建築住宅課	0776-20-0505
山梨県	県土整備部 建築住宅課	055-223-1731
長野県	建設部 住宅課	026-235-7339
	都市建築部 公共建築住宅課	058-272-1111
	<大垣市> 都市計画部 住宅課	0584-81-4111
	<多治見市> 都市計画部 都市政策課	0572-22-1111
	<関市> 建設部 都市計画課	0575-22-3131
	<瑞浪市> 建設水道部 都市計画課	0572-68-2111
	<各務原市> 都市建設部 建築指導課	058-383-1111
	<飛騨市> 基盤整備部 都市整備課	0577-73-0153
	<養老町> 健康福祉課	0584-32-1100
	<揖斐川町> 産業建設部 建設課	0585-22-2111
	<大野町> 産業建設部 建設水道課	0585-34-1111
	<池田町> 建設部 建設課	0585-45-3111
	<川辺町> 基盤整備課	0574-53-2511
	<白川町> 保健福祉課	0574-72-2317
静岡県	くらし・環境部建築住宅局 住まいづくり課	054-221-3081
愛知県	建設部建築担当局 住宅計画課	052-954-6568
三重県	公益財団法人 三重県建設技術センター 建築部建築評価課	059-229-5607
滋賀県	土木交通部 住宅課	077-528-4235
京都府	建設交通部 住宅課	075-414-5361
大阪府	住宅まちづくり部 居住企画課	06-6210-9711
兵庫県	財団法人 兵庫県住宅建築総合センター 建築防災課	078-252-3982
奈良県	土木部まちづくり推進局 住宅課	0742-27-7540
和歌山県	県土整備部都市住宅局 建築住宅課	073-441-3184
鳥取県	生活環境部くらしの安心局 住宅政策課	0857-26-7408
島根県	土木部 建築住宅課	0852-22-6587
岡山県	土木部都市局 住宅課	086-226-7527
広島県	土木局 住宅課	082-513-4164
山口県	土木建築部 住宅課	083-933-3883
徳島県	県土整備部 住宅課	088-621-2593
香川県	土木部 住宅課	087-832-3584
愛媛県	東予地方局建設部 建築指導課	0897-56-0361
	中予地方局建設部 建築指導課	089-909-8778
	南予地方局建設部 建築指導課	0895-23-2987
高知県	土木部 住宅課	088-823-9862
福岡県	建築都市部 住宅計画課	092-643-3731
佐賀県	県土づくり本部 建築住宅課	0952-25-7165
長崎県	土木部 住宅課	095-894-3108
熊本県	財団法人 熊本県建築住宅センター	096-385-0771
大分県	土木建築部 建築住宅課	097-506-4677
宮崎県	県土整備部 建築住宅課	0985-26-7196
鹿児島県	土木部 建築課	099-286-3738
沖縄県	土木建築部 住宅課	098-866-2418

政令市	部署名・指定登録機関名	電話番号
札幌市	NPO法人 シーズネット	011-717-6001
仙台市	都市整備局環境部 環境整備課	022-214-8330
さいたま市	建設局建築部 住宅課	048-829-1522
千葉市	都市局建築部 住宅政策課	043-245-5809
横浜市	社団法人 かながわ住まい・まちづくり協会 事業課	045-664-6896
川崎市	社団法人 かながわ住まい・まちづくり協会 事業課	045-664-6896
相模原市	社団法人 かながわ住まい・まちづくり協会 事業課	045-664-6896
新潟市	建築部 環境政策課	025-226-2813
静岡市	都市局建築部 住宅政策課	054-221-1590
浜松市	都市整備部 住宅課	053-457-2456
名古屋	住宅都市局住宅部 住宅企画課	052-972-2944
京都市	都市計画局住宅室 住宅政策課	075-222-3666
大阪市	都市整備局企画部 住宅政策課	06-6208-9228
堺市	建築都市局住宅部 住宅まちづくり課	072-228-8215
神戸市	都市計画総局住宅部 住宅政策課	078-322-5575
岡山市	都市整備局 住宅課	086-803-1466
広島市	都市整備局住宅部 住宅政策課	082-504-2291
福岡市	住宅都市局住宅部 住宅計画課	092-711-4279
北九州市	建築都市局住宅部 住宅計画課	093-582-2592
熊本市	財団法人 熊本県建築住宅センター	096-385-0771

中核市	部署名・指定登録機関名	電話番号
旭川市	都市建築部 住宅課	0166-25-5361
函館市	都市建設部 住宅課	0138-21-3385
青森市	都市整備部 住宅まちづくり課	017-734-5576
盛岡市	建設部 建築住宅課	019-626-7533
秋田市	都市整備部 住宅整備課	018-866-2134
いわき市	土木部 住宅課	0246-22-7496
郡山市	建設部 住宅課	024-924-2631
宇都宮市	建設部 住宅課	028-632-2735
前橋市	建設部 建築住宅課	027-224-1111
高崎市	建設部 建築住宅課	027-321-1324
川越市	建設部 建築住宅課	049-224-6049
船橋市	建設局建築部 住宅政策課	047-436-2712
柏市	都市部 住宅課	04-7167-1147
横須賀市	社団法人 かながわ住まい・まちづくり協会 事業課	045-664-6896
富山市	都市整備部 都市再生整備課	076-443-2112
金沢市	都市整備局定住促進部 住宅政策課	076-220-2136
長野市	建設部 住宅課	026-224-5424
岐阜市	まちづくり推進部 まちづくり推進政策課	058-265-4141
岡崎市	建築部 住宅課	0564-23-6880
豊橋市	建設部 住宅課	0532-51-2602
豊田市	都市整備部 建築住宅課	0565-34-6728
大津市	都市計画部 住宅課	077-528-2786
豊中市	都市計画推進部 まちづくり総務室	06-6858-2741
高槻市	都市創造部 住宅課	072-674-7525
東大阪市	建設局建築部 住宅政策課	06-4309-3232
姫路市	都市局まちづくり推進部 公営住宅課	079-221-2637
西宮市	都市局都市計画部 住宅政策課	0798-35-3778
尼崎市	都市整備局都市計画部 住宅政策課	06-6489-6608
奈良市	建設部 住宅課	0742-34-1111
和歌山市	建設局住宅部 住宅政策課	073-435-1099
倉敷市	建設局建築部 住宅課	086-426-3531
福山市	建設局建築部 住宅課	084-928-1101
下関市	建設部 建築住宅課	083-231-1224
高松市	都市整備局 住宅課	087-839-2541
松山市	都市整備部 住宅課	089-948-6934
高知市	都市建設部 住宅課	088-823-9463
久留米市	都市建設部 住宅政策課	0942-30-9139
長崎市	建設局建築部 住宅課	095-829-1189
大分市	土木建築部 住宅課	097-537-5634
宮崎市	建設部 住宅課	0985-21-1804
鹿児島市	建設局建築部 住宅課	099-216-1363

4. 高齢期の生活設計

(1) 高齢者世帯の保有資産および月々の費用の状況

全国消費実態調査（平成 21 年）によれば、二人以上の高齢者世帯において、高齢勤労者世帯（世帯主の平均 68.2 歳）と高齢無職世帯（同 72.3 歳）との月々の収支を比較すると、勤労者世帯では、毎月約 1.5 万円の黒字だが、無職世帯では、毎月 10 万円近い赤字となっている。また無職の高齢単身者では、男性は毎月 1.3 万円、女性は毎月 2.5 万円の赤字である。（ただし、保有資産は考慮しないで計算した場合）。

■ 高齢者世帯の保有資産

	世帯主 65 歳以上、二人以上の世帯		65 歳以上単身	
	高齢勤労者世帯	高齢無職世帯	男性	女性
○貯蓄現在高	1,928 万円	2,053 万円	1,265 万円	1,594 万円
○負債現在高	183 万円	56 万円	82 万円	39 万円
貯蓄 - 負債	1,745 万円	1,997 万円	1,183 万円	1,555 万円

■ 二人以上の高齢者世帯における月々の費用

		世帯主 65 歳以上、二人以上の世帯	
		高齢勤労者世帯	高齢無職世帯
月々の収入	勤め先収入	22.5 万円	2.1 万円
	年金等	11.8 万円	14.7 万円
	その他	2.0 万円	1.4 万円
	非消費支出	▲5.2 万円	▲3.1 万円
	可処分所得	31.1 万円	15.1 万円
月々の支出	住居費	1.7 万円	1.6 万円
	食費	7.2 万円	6.4 万円
	光熱水費	1.8 万円	1.7 万円
	教養・娯楽費	3.5 万円	3.2 万円
	保健医療	1.4 万円	1.6 万円
	上記以外	14.0 万円	10.3 万円
	消費支出	29.6 万円	24.8 万円
可処分所得 - 消費支出		1.5 万円	▲9.7 万円

■ 無職の高齢単身者における月々の費用

		65 歳以上単身・無職	
		男性	女性
月々の収入	年金等	14.4 万円	12.4 万円
	その他	1.0 万円	1.2 万円
	非消費支出	▲2.1 万円	▲1.1 万円
	可処分所得	13.3 万円	12.5 万円
月々の支出	住居費	2.0 万円	1.5 万円
	食費	3.6 万円	3.1 万円
	光熱水費	1.1 万円	1.1 万円
	教養・娯楽費	2.2 万円	2.0 万円
	保健医療	0.6 万円	0.9 万円
	上記以外	5.1 万円	6.4 万円
	消費支出	14.6 万円	15.0 万円
可処分所得 - 消費支出		▲1.3 万円	▲2.5 万円

資料：全国消費実態調査（平成 21 年）

(2) 現住宅の活用（賃貸・売却）

①現住宅を賃貸するケース

●貸し出しをするまでの一般的な流れ

i) 賃貸相場を調べ、賃貸の方法などを検討する

- ・ 周辺相場はいくらか、どのくらいの賃料で貸し出しできるか。
- ・ 現状のまま貸し出しできるか、リフォームが必要か。
- ・ 貸し出し後の建物や家賃管理等をどうするか。
- ・ 貸し出す期間（契約形態）をどうするか検討する。

○普通借家契約：「正当事由」がない限り更新を行う契約

○定期借家契約：契約で定めた期間が満了することにより、更新されることなく確定的に賃貸借が終了する契約

ii) 賃貸価格を決め、賃借人募集を依頼する

査定賃料を検討し、不動産会社と契約する。契約までに貸し出し賃料の他、借主と締結する契約形態、契約期間（定期借家利用の場合）、自宅に居住中の場合は退去日、実施するリフォーム内容を決定する。

iii) 借主の募集

不動産会社が自社のホームページをはじめ住宅情報誌やインターネット等を活用し借主の募集を行う。

iv) 退去・リフォーム工事

必要な場合は、退去後にリフォーム工事を行う。

v) 借主決定・入居

不動産会社は入居審査を行う。その入居審査を満たし、かつ貸主が同意した場合に、借主と賃貸借契約を締結する。

■賃貸を行う場合に必要となる主な経費

分類	項目	内容	備考
賃貸までに必要な費用	住宅の査定	家屋査定、耐震診断	通常、査定は無料のケースが多い
	リフォーム費用	劣化の補修 耐震改修等	リフォームローンを利用する場合は借入に係る印紙代、融資手数料等の経費
賃貸後	支出	業務手数料	
		リフォームローン返済	
	税金	固定資産税	評価額×1.4%（標準税率）
		都市計画税	評価額×0.3%（制限税率）
		所得税（賃料収入分）	
修繕費	劣化等による補修	定期的に必要	

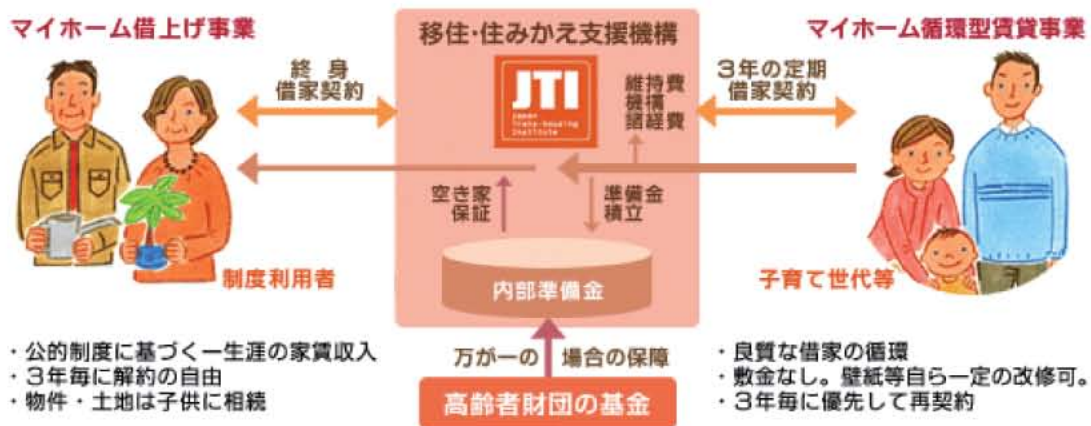
● 住み替えを支援する制度の事例

■ 一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）の「マイホーム借上げ制度」

《マイホーム借上げ制度の概要》

マイホーム借上げ制度は、退職等を機に、新しい場所で子育て後の暮らしを計画されている50歳以上の方から、マイホームを最長で終身にわたって借上げ、安定した賃料収入を保証する制度。

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構は、この制度を担うために2006年4月に設立された非営利法人である。



《特徴》

・ 最低家賃を保証

仮に空き家になっても、地域の賃貸市場の動向や建物の状況等を勘案して決定する最低家賃が一生涯保証される。また、さまざまな事情で元の家に戻る必要が生じた場合には、3年毎の転貸借契約（定期借家契約）の切れ目に、自由に元の家に戻って住むこともできる。

・ 万が一の場合に備えた国の基金

JTIの事業は、協賛企業等からの基金や転貸家賃と支払家賃との差額から生まれる収益により独立採算で運営されているが、万が一の場合に備え、2006年度の国の予算において、（財）高齢者住宅財団に5億円の債務保証基金が設定されており、JTIは基金の登録事業者になっている。

・ 改修費用は家賃で自動返済が可能

住まいの借り上げに当たっては建物調査を行い、現在の耐震基準を満たさない場合など必要に応じて補強・改修を行うことになる。補強・改修工事費用については、家賃収入で自動返済する新型ローンを利用することが可能。

・ カウンセリング

住まいの活用方法には、JTIの移住・住みかえ支援制度の利用以外にもさまざまな選択肢が考えられる。ハウジング・ライフプランナーやJTI職員が本制度のメリット・デメリットの他、本制度以外の選択肢に関する詳しい説明やカウンセリングを行っている。

*一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）ホームページ（<http://www.jt-i.jp>）より

②現住宅を売却するケース

●自宅の売却の一般的な例（不動産取引の流れ）

i) 売却相場を調べる

不動産会社に住宅の売却査定を依頼する。1社だけでなく、複数の不動産会社に査定を依頼し、比較検討することが望ましい。

ii) 売却価格を決め、売却を依頼する

複数の不動産会社からの査定額、売却方法を比較検討し、信頼できる不動産会社に売却を依頼する。正式に売却価格を決め、査定額を参考に売り出し価格を決める。そして、不動産会社と売却を仲介してもらうための媒介契約を結ぶ。媒介契約は1社にのみ依頼する「専属専任媒介」「専任媒介」と、複数の会社に依頼する「一般媒介」がある。

iii) 売却開始

不動産会社の広告活動等により、購入希望者を探す。

iv) 売却契約条件の調整

購入希望者から正式に購入の意思表示があれば、売却価格や売却条件、引渡しの方法や、日程などについて具体的な契約の条件を調整する。

v) 売買契約の締結

購入希望者と契約条件について合意したら、売買契約を取り交わす。その際、買主から手付金を受領する。

vi) 売買残金の受領と住宅の引渡し

住宅の引渡し日までに、抵当権等の抹消手続き・各種書類の準備をして引き渡しを行う。引渡しと同時に売買代金の残金を受け取り、精算金（固定資産税、実測清算金等）があれば清算し、登記の申請を行い、引渡しが完了する。

■売却を行う場合に必要となる主な経費

分類	項目	内容
支出（売却に必要な費用）	印紙税	<ul style="list-style-type: none"> ・1000万円超～5000万円以下：1万5千円 ・5000万円超～1億円以下：4万5千円
	仲介手数料	売却額×3%+6万円（売却額400万円超の場合の上限）
支出（売却に伴う税金）	所得税・住民税	<ul style="list-style-type: none"> ・現在住んでいる住宅を売って、譲渡所得（売却益）が出た場合は、その譲渡所得に対して所得税・住民税がかかる。 譲渡所得＝譲渡価額－（取得費＋譲渡費用）－特別控除 取得費：購入代金や購入手数料などの資産の取得に要した金額に、その後支出した改良費、設備費を加えた合計額。なお、建物の取得費は、所有期間中の減価償却費相当額を差し引いて計算する。 譲渡費用：土地や建物を売るために支出した費用。 特別控除：マイホーム（居住用財産）を売ったときは、譲渡所得から最高3,000万円まで控除ができる特例がある。 ・税額の計算は、住宅の所有期間によって長期譲渡所得（譲渡した年の1月1日現在の所有期間が5年超）と短期譲渡所得（譲渡した年の1月1日現在の所有期間が5年以下）の二つに区分され、計算方法が異なる。 長期譲渡所得 税額＝課税長期譲渡所得金額×15%（住民税5%） 短期譲渡所得 税額＝課税短期譲渡所得金額×30%（住民税9%） <p style="text-align: right;">国税庁 http://www.nta.go.jp/</p>

5. 住み替えや居住継続を支援する制度等

(1) 住み替え支援

【家賃債務保証】

賃貸住宅の契約において保証人をつけることが難しい場合など、地方自治体、民間保証機関、ボランティア団体などが保証人の代わりに金銭保証を行い、利用者が家賃等の滞納をした場合に一定期間の家賃の債務保証を行うことで、家賃不払いへの家主の不安を解消する仕組み。保証料は、月額家賃の数割から1か月分程度までさまざまである。

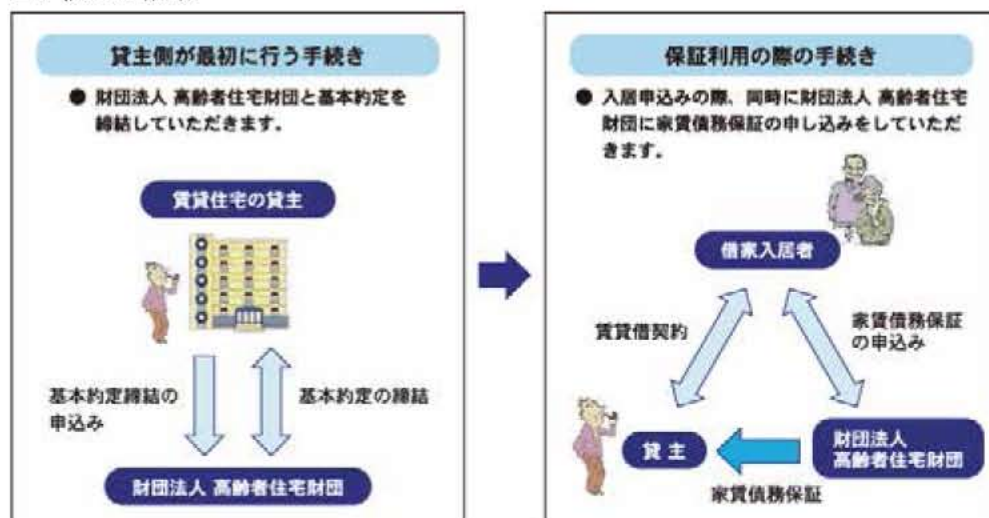
●(財)高齢者住宅財団による家賃債務保証

(財)高齢者住宅財団が、高齢者世帯・障害者世帯・子育て世帯・外国人世帯等の連帯保証人となり、賃貸住宅へ入居する際の家賃債務等を保証する。

■制度の概要

対象住宅	高齢者世帯等の入居を敬遠しないものとして、高齢者住宅財団と家賃債務保証制度の利用に関する基本約定書を締結した賃貸住宅
対象世帯	高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、外国人世帯、解雇等による住居退去者世帯
保証の対象	滞納家賃（共益費および管理費を含む） 原状回復費用及び訴訟費用（家賃滞納により退去する場合に限る）
保証限度額	滞納家賃：月額家賃の12ヶ月分に相当する金額を限度に保証 原状回復費用及び訴訟費用：月額家賃の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） （2年分の家賃の約1.5%に相当）

■手続きの概略



問い合わせ先：(財) 高齢者住宅財団 <http://www.koujuuzai.or.jp>

【クーリングオフ】

クーリング・オフとは、消費者保護の観点から契約者に与えられる、契約を解除できる権利のことである。一般的には、訪問販売や電話機販売などの特定の取引について、いったん申し込みや契約をした場合でも一定の条件が整っていれば、特別な理由がなくても一切の費用負担なく、一方的に申込の撤回や契約の解除ができ、支払済みの頭金、内金などは全額返金してもらえる制度である。

有料老人ホームにおけるクーリング・オフは、短期解約時の特例として「入居契約後おおむね90日以内の退去の場合、支払った入居金の全額（原状回復費や日割りの使用料などを除く）が返還される」というものである。これは、短期間で契約解除になった場合の返還金に関する苦情が多いことを受けて、「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」に平成18年度に加えられた規定である（平成18年7月1日より適用）。原状回復費や日割りの使用料など、返還される入居金から除く費用については契約書等に明示することとされており、契約時には契約書類を十分確認しておく必要がある。

しかし、有料老人ホーム以外の高齢者向け住宅などの賃貸借契約についてはクーリング・オフの法的な規制はないので、契約前に十分吟味する必要がある。なお、法的な規制はないものの事業者が任意でクーリング・オフ制度を設けている場合があるので、制度の有無の確認、クーリング・オフ制度がある場合は契約書にきちんと明記されているかどうか確認しておく必要がある。

【成年後見制度】 → 詳細は P119 参照

●制度概要

認知症、知的障害、精神障害などの理由で判断能力の不十分な方を保護し、支援する制度。具体的には、不動産や預貯金などの財産管理、介護などのサービスや施設への入所に関する契約、遺産分割の協議の際の支援を行う。

●問い合わせ先

・家庭裁判所

（近くの裁判所については <http://www.courts.go.jp> を参照）

・公証人役場

（近くの公証役場については <http://www.koshonin.gr.jp/index2.html> を参照）

【身元引受人】

身元引受人とは、一般的に入居者本人に代わって本人や本人の所持品を預かったり、本人に代わって支払いをする保証人の立場の者をいう。高齢者が住み替え先の住宅・施設に入居する際に、病院への入院や高齢者施設入所の際の「身元引受」、外科手術などの「医療同意」、死亡時の遺体の引き取りや「死後の事務処理」に対応する「身元引受人」を求められることがある。

身元引受人がない場合、任意後見制度の利用や、入会金や預託金を支払い生活支援契約を結ぶことによって、日常生活の支援や身元保証、金銭管理など希望するサービスを提供し、葬儀や遺言執行など死後の整理も依頼できる団体もある。地域の公的な団体がこうした事業を実施している例もある。

●事例

「あんしん居住制度」(財) 東京都防災・建築まちづくりセンター

希望に応じて、見守りサービス、葬儀の実施、残存家財の片付けの各サービスについて契約を行い、サービスを受けることができる。

- ・見守りサービス (1年契約)
- ・葬儀の実施、残存家財の片付け (預かり金、または月払い)

「ずーっとあんしん安らか事業」福岡市社会福祉協議会 → 詳細は P57 参照

入会金・年会費により会員になった上で、以下のサービスを受けることができる。

- ・見守りサービス
- ・葬儀実施、残存家財処分サービス (預託金が必要)
- ・入退院支援サービス、書類等預かりサービス (オプション、有料)

(2) 居住継続の支援

①住宅改修に関する支援制度

【介護保険制度（住宅改修費支給）】

●対象者

在宅で生活する要介護者及び要支援者で、手すりの取付け等、一定の住宅改修が必要と認められる人。

●サービス内容

家庭内での安全を確保する目的で下記の住宅改修を行った場合に、かかった費用（限度額 20 万円）の9割が支給される。

転居した場合や要介護状態が重くなったとき（3段階上昇時）は再度 20 万円限度で利用できる。

被保険者自らが住宅改修した場合、材料の購入費を住宅改修費の支給対象にできる。

●介護保険住宅改修費支給の対象となる改修

①手すりの取り付け

廊下、便所、浴室、玄関、玄関から道路までの通路等に転倒防止若しくは移動又は移乗動作に資することを目的とするもの。

②段差の解消

居室、廊下、便所、浴室、玄関等の各室間の床の段差及び玄関から道路までの通路等の段差を解消するための住宅改修をいい、具体的には、敷居を低くする工事、スロープを設置する工事、浴室の床の嵩上げ等が上げられる。

③滑り防止および移動の円滑化等のための床または通路面の材料の変更

具体的には、居室においては畳敷から板製床材、ビニール系床材等への変更、浴室においては床材の滑りにくいものへの変更、通路面においては滑りにくい舗装材への変更等が上げられる。

④引き戸等への扉の取替え

扉全体の取替えの他、ドアノブの変更や戸車の設置なども含む。

⑤洋式便器等への便器の取替え

和式から洋式便器に取替える場合など。

⑥その他

①～⑤の改修に付帯して必要となる改修

●問合せ先

地方公共団体福祉部局（介護保険）、居宅介護支援事業所（ケアマネージャー）

【高齢者向け返済特例制度（リフォーム融資）】

●概要

満60歳以上の高齢者が自宅のバリアフリー工事または耐震改修工事を行うために金融機関のリフォーム融資を利用する場合に、(財)高齢者住宅財団が保証することにより、毎月の返済を利息のみとする負担の軽い返済方法が利用できる。

●制度の特徴

- 1) 毎月の返済は利息のみと、低く抑えられる
- 2) 元金は亡くなられたときの一括返済となる（生存中の繰上返済も可能）
- 3) 融資限度額は1,000万円
- 4) 金利は全期間固定
- 5) (財) 高齢者住宅財団が融資の連帯保証人になる

■融資条件の概要（住宅金融支援機構の場合）

対象となる方	以下のすべてにあてはまる方 ・高齢者（借入申込時に60歳以上の方） ※年齢の上限はなし ※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のできる ・自分が居住する住宅をリフォームする方 ・日本国籍の方または永住許可などを受けている外国人の方
対象となる住宅	工事完了後の住宅部分の面積が50㎡以上の住宅（共同建ての場合は40㎡以上） ※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
対象となる工事	次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] ・都道府県や市町村の認定を受けた耐震改修計画にしたがって行う耐震改修 ・住宅金融支援機構の定める耐震性に関する基準等に適合するよう行う耐震補強 ※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
保証	(財) 高齢者住宅財団の保証が必要
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。 ※改良する住宅に住宅金融公庫の既融資がある場合は、融資の契約時までには完済の上、既に設定された抵当権の抹消が必要
特約火災保険	返済中は火災保険を設定
団体信用生命保険	不可

●問い合わせ先

カウンセリング・融資額・金利・融資条件・融資申込手続などについては、

独立行政法人 住宅金融支援機構

http://www.jhf.go.jp/customer/yushi/info/reform_older.html

保証・カウンセリング・担保評価については、

財団法人 高齢者住宅財団 <http://www.koujuuzai.or.jp>

【住宅のバリアフリー改修に関する特例制度】

●概要

一定の要件を満たす住宅のバリアフリー改修工事を行った場合には、所得税の控除（投資型減税・ローン型減税）、固定資産税の減額による特例制度が設けられている。

- ・ **所得税の控除・投資型減税**：30万円を超える工事費用で、一定のバリアフリー改修工事を行った場合、200万円（平成24年1月1日～平成24年12月31日までは150万円）を限度として、10%の控除を受けることができる。（平成24年12月31日まで）
- ・ **所得税の控除・ローン型減税**：30万円を超える工事費用で、一定のバリアフリー改修工事を行った場合、年末ローン残高の2%又は1%を5年間、所得税から控除される。借入金でバリアフリー改修工事を行った方が対象。（平成25年12月31日まで）
- ・ **固定資産税の減額**：バリアフリー改修工事を行った住宅の翌年分の固定資産税額（100㎡相当分までに限る）が1年間、3分の1に減額される。バリアフリー改修工事費用が30万円以上であること、賃貸住宅ではないことなどが要件となっている。（平成25年12月31日まで）

●問合せ先

税務署

リフォーム支援ネット http://www.refonet.jp/csm/info/fund/tax_reduction/index.html

【地方公共団体の独自事業】

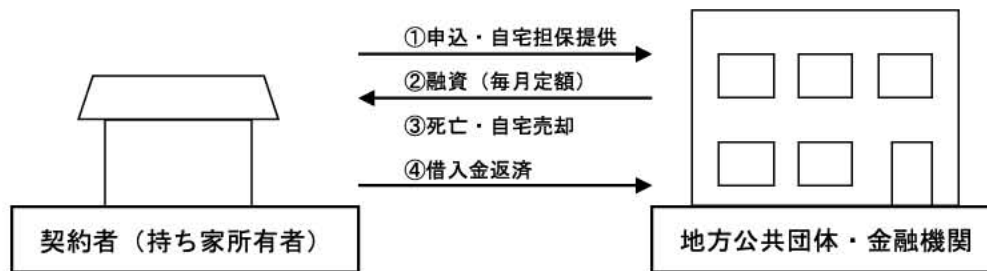
地方公共団体独自で、住宅改修について、介護保険以外の補助制度をもっているところがある。地域の住宅改修に関する補助制度の情報を収集しておく必要がある。

②生活費用・資金に関する制度

【リバースモーゲージ】

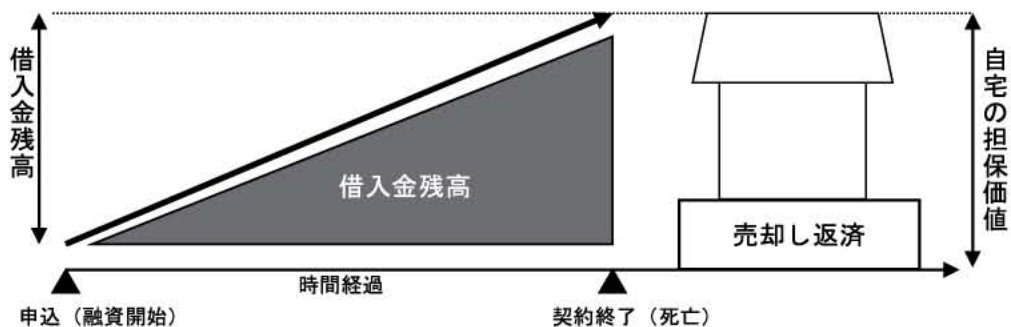
リバースモーゲージとは、高齢者などが持ち家を担保に、金融機関や地方公共団体等から、自宅に住みながらにして、毎月お金を借りて生活費に充当し、死亡もしくは契約終了時に、その持ち家を売却、処分するなどして借りたお金を一括返済する方法である。通常融資とは反対に借入金の残高が時間経過とともに増加する。この意味で「リバース（逆）モーゲージ（抵当融資）」と言われている。

■リバースモーゲージの流れ



最大の特徴は年金のように毎月一定額を融資し、死亡時あるいは契約期間満了時まで、返済は猶予されるという点である。返済資金は自宅売却によって賄う。

■リバースモーゲージの時間経過と借入金残高イメージ



●リバースモーゲージの利用者イメージ

- ・自宅はあるけど現金がほとんどない。
- ・子供がいない、もしくは子供の生活資金援助がない、期待できない。
- ・同居人がいない、もしくは夫婦のみ。
- ・年金だけでは生活が非常に厳しい。

●実施例

地方公共団体としては、高齢者向けの生活費融資制度として東京都武蔵野市（武蔵野市福祉公社）、兵庫県伊丹市（伊丹市社会福祉事業団）、民間では中央三井信託銀行、東京スター銀行が行っている。

また、都道府県社会福祉協議会が実施する「生活福祉資金貸付制度」の中で、不動産担保型生活資金の貸付けが行われている（次項参照）。

●問合せ先

金融機関や一部の地方公共団体

【生活福祉資金貸付制度】

生活福祉資金貸付制度は、低所得世帯等に対し資金の貸付けと必要な援助指導を行うことにより、その世帯の経済的自立や生活意欲の助長促進、在宅福祉や社会参加の促進を図り、安定した生活を送ることができるようにすることを目的とした制度である。

また、この制度では、生活福祉資金の貸付けによる経済的な援助にあわせて、地域の民生委員が資金を借り受けた世帯の安定した生活を取り戻すためにさまざまな支援を行っている。

●実施主体

都道府県社会福祉協議会（窓口業務等は市町村社会福祉協議会で実施）

●貸付対象者

- ・低所得者世帯：必要な資金を他から借り受けることが困難な世帯（市町村民税非課税程度）
- ・障害者世帯：身体障害者手帳、療育手帳、精神障害者保健福祉手帳の交付を受けた者等の属する世帯
- ・高齢者世帯：65歳以上の高齢者の属する世帯

●貸付金の種類

総合支援資金（失業等により日常生活全般に困難を抱えている方を対象として、必要な資金の貸付けと、社会福祉協議会やハローワーク等による継続的な相談支援をセットで行う）、福祉資金、教育支援資金、不動産担保型生活資金（次項参照）

●貸付金利子

- ・連帯保証人を立てる場合は無利子、連帯保証人を立てない場合は年1.5%
※福祉資金のうち緊急小口資金、および教育支援資金は無利子
不動産担保型生活資金は年3%又は長期プライムレートのいずれか低い利率

【不動産担保型生活資金】

一定の居住用不動産を有し、将来にわたりその住居に住み続けることを希望する高齢者世帯に対し、当該居住用不動産を担保として生活資金の貸付けを行う制度。

●実施主体

都道府県社会福祉協議会（窓口業務等は市町村社会福祉協議会で実施）

●貸付対象者

次のいずれにも該当する世帯を対象とする。

- ・借入申込者が単独で所有（同居の配偶者との共有を含む。）する不動産に居住していること。
- ・不動産に賃借権、抵当権等が設定されていないこと。
- ・配偶者又は親以外の同居人がいないこと。
- ・世帯の構成員が原則として65歳以上であること。
- ・借入世帯が市町村民税の非課税世帯又は均等割課税世帯程度の世帯であること。

■貸付内容

貸付限度額	居住用不動産（土地）の評価額の70%程度
貸付期間	貸付元利金が貸付限度額に達するまでの期間又は借受人の死亡時までの期間
貸付額	1月当たり30万円以内の額（臨時増額が可）
貸付利子	年利3パーセント又は長期プライムレートのいずれか低い利率
償還期限	借受人の死亡など貸付契約の終了時
償還の担保措置	居住する不動産に根抵当権等を設定。 推定相続人の中から連帯保証人1名を選任

■生活福祉資金貸付等条件一覧

<総合支援資金>

種類		貸付条件				
		貸付限度額	据置期間	償還期限	貸付利率	保証人
生活支援費	・生活再建までの間に必要な生活費用	(二人以上)月20万円以内 (単身)月15万円以内 ・貸付期間:12月以内	最終貸付日から6月以内	据置期間経過後20年以内	保証人あり 無利子 保証人なし 年1.5%	原則必要 ただし、保証人なしでも貸付可
住宅入居費	・敷金、礼金等住宅の賃貸契約を結ぶために必要な費用	40万円以内	貸付けの日(生活支援費とあわせて貸し付けている場合は、生活支援費の最終貸付日)から6月以内			
一時生活再建費	・生活を再建するために一時的に必要なかつ日常生活費で賄うことが困難である費用 就職・転職を前提とした技能習得に要する経費、滞納している公共料金等の立て替え費用、債務整理をするために必要な経費等	60万円以内				

<福祉資金>

種類		貸付条件				
		貸付限度額	据置期間	償還期限	貸付利率	保証人
福祉費	<ul style="list-style-type: none"> ・生業を営むために必要な経費 ・技能習得に必要な経費及びその期間中の生計を維持するために必要な経費 ・住宅の増改築、補修等及び公営住宅の譲り受けに必要な経費 ・福祉用具等の購入に必要な経費 ・障害者用の自動車の購入に必要な経費 ・中国残留邦人等に係る国民年金保険料の追納に必要な経費 ・負傷又は疾病の療養に必要な経費及びその療養期間中の生計を維持するために必要な経費 ・介護サービス、障害者サービス等を受けるのに必要な経費及びその期間中の生計を維持するために必要な経費 ・災害を受けたことにより臨時に必要な経費 ・冠婚葬祭に必要な経費 ・住居の移転等、給排水設備等の設置に必要な経費 ・就職、技能習得等の支度に必要な経費 ・その他日常生活上一時的に必要な経費 	580万円以内 ※資金の用途に応じて上限目安額を設定	貸付けの日(分割による交付の場合には最終貸付日)から6月以内	据置期間経過後20年以内	保証人あり 無利子 保証人なし 年1.5%	原則必要 ただし、保証人なしでも貸付可
緊急小口資金	・緊急かつ一時的に生計の維持が困難となった場合に貸し付ける少額の費用	10万円以内	貸付けの日から2月以内	据置期間経過後8月以内	無利子	不要

<教育支援資金>

種類		貸付条件				
		貸付限度額	据置期間	償還期限	貸付利子	保証人
教育支援費	・低所得世帯に属する者が高等学校、大学又は高等専門学校に修学するために必要な経費	<高校>月 3.5 万円以内 <高専>月 6 万円以内 <短大>月 6 万円以内 <大学>月 6.5 万円以内	卒業後 6 月以内	据置期間経過後 20 年以内	無利子	不要 ※世帯内で連帯借受人が必要
就学支度費	・低所得世帯に属する者が高等学校、大学又は高等専門学校への入学に際し必要な経費	50 万円以内				

<不動産担保型生活資金>

種類		貸付条件				
		貸付限度額	据置期間	償還期限	貸付利子	保証人
不動産担保型生活資金	・低所得の高齢者世帯に対し、一定の居住用不動産を担保として生活資金を貸し付ける資金	・土地の評価額の 70% 程度 ・月 30 万円以内 ・貸付期間 借受人の死亡時までの期間 又は貸付元利金が貸付限度額に達するまでの期間	契約終了後 3 月以内	据置期間終了時	年 3%、又は長期プライムレートのいずれか低い利率	要 ※推定相続人の中から選任
要保護世帯向け不動産担保型生活資金	・要保護の高齢者世帯に対し、一定の居住用不動産を担保として生活資金を貸し付ける資金	・土地及び建物の評価額の 70% 程度（集合住宅の場合は 50%） ・生活扶助額の 1.5 倍以内 ・貸付期間 借受人の死亡時までの期間 又は貸付元利金が貸付限度額に達するまでの期間				不要

【生活保護制度】

●目的

生活に現に困窮している国民に、その困窮の程度に応じ必要な保護を行い、健康で文化的な最低限度の生活を保障するとともに、その自立の助長を図ることを目的とする。

●対象者

資産、能力等すべてを活用した上でも、生活に困窮する者を対象とする。

※各種の社会保障施策による支援、不動産等の資産、扶養義務者による扶養、稼働能力等の活用が保護実施の前提になる。

●保護の内容

保護は、生活扶助、住宅扶助、教育扶助、医療扶助、介護扶助、出産扶助、生業扶助及び葬祭扶助から構成される。

※医療扶助及び介護扶助は、医療機関等に委託して行う現物給付を原則とし、それ以外は金銭給付が原則である。各扶助により、健康で文化的な生活水準を維持を維持することができる最低限度の生活を保障する。扶助の基準は、厚生労働大臣が設定する。

●保護の実施機関

都道府県知事及び市町村長により設置される福祉事務所の長

③権利擁護に関する制度

【日常生活自立支援事業】 *旧地域福祉権利擁護事業

●概要

認知症高齢者、知的障害者、精神障害者等のうち判断能力が不十分な方が地域において自立した生活が送れるよう、利用者との契約に基づき、福祉サービスの利用援助等を行う事業。

●対象者

次のいずれにも該当する方

- ・判断能力が不十分な方（認知症高齢者、知的障害者、精神障害者等であって、日常生活を営むのに必要なサービスを利用するための情報の入手、理解、判断、意思表示を本人のみでは適切に行うことが困難な方）
- ・本事業の契約の内容について判断し得る能力を有していると認められる方

●援助の内容

本事業に基づく援助の内容は、次に掲げるものを基準とする。

- ・福祉サービスの利用援助
- ・苦情解決制度の利用援助
- ・住宅改造、居住家屋の貸借、日常生活上の消費契約及び住民票の届出等の行政手続に関する援助等

上記に伴う援助の内容は、次に掲げるものを基準とする。

- ・預金の払い戻し、預金の解約、預金の預け入れの手続等利用者の日常生活費の管理（日常的金銭管理）
- ・定期的な訪問による生活変化の察知

●相談の具体的な例

- ・お金の出し入れなど、日常的な金銭の管理に不安がある。
- ・自分の知らないうちに預貯金が引き出されたり、年金が勝手に使われている。
- ・通帳や印鑑の保管に不安がある。
- ・一人暮らしの生活や将来の生活に不安がある。
- ・福祉サービスの利用手続きや介護保険の申請援助等をして欲しい。

●利用料

実施主体が定める利用料を利用者が負担する。

（参考）実施主体が設定している訪問1回あたり利用料 平均1,200円

ただし、契約締結前の初期相談等に係る経費や生活保護受給世帯の利用料は無料。

●実施

都道府県・指定都市社会福祉協議会（窓口業務等は市町村の社会福祉協議会等で実施）

【成年後見制度】

●制度概要

認知症、知的障害、精神障害などの理由で判断能力の不十分な方を保護し、支援する制度。具体的には、不動産や預貯金などの財産管理、介護などのサービスや施設への入所に関する契約、遺産分割の協議の際の支援をすることで、悪徳商法の被害から保護をする目的もある。

成年後見制度は、大きく法定後見制度と任意後見制度の2つに分類され、法定後見制度は、「後見」「保佐」「補助」の3つに分かれており、判断能力の程度など本人の事情に応じて制度を選ぶ。

法定後見制度においては、家庭裁判所によって選ばれた成年後見人等（成年後見人・保佐人・補助人）が、本人の利益を考えながら、本人を代理して契約などの法律行為をしたり、本人が自分で法律行為をするときに同意を与えたり、本人が同意を得ないでした不利益な法律行為を後から取り消したりすることによって、本人を保護・支援する。

■法定後見制度

	後 見	保 佐	補 助
対象となる方	判断能力が欠けているのが通常の状態の方	判断能力が著しく不十分な方	判断能力が不十分な方
申立てをすることができる人	本人、配偶者、4親等内の親族、検察官など 市町村長		
成年後見人等（成年後見人・保佐人・補助人）の同意が必要な行為	—	民法13条1項所定の行為（注1）（注2）	申立ての範囲内で家庭裁判所が審判で定める「特定の法律行為」（民法13条1項所定の行為の一部）（注2）
取消しが可能な行為	日常生活に関する行為以外の行為	同 上（注2）	同 上（注2）
成年後見人等に与えられる代理権の範囲	財産に関するすべての法律行為	申立ての範囲内で家庭裁判所が審判で定める「特定の法律行為」（注3）	同 左（注3）

（注1）家庭裁判所の審判により、民法13条1項所定の行為以外についても、同意権・取消権の範囲を広げることが可能。

（注2）日常生活に関する行為を除く。

（注3）保佐人や補助人に代理権を与える審判を申し立てる場合、本人の同意が必要。補助開始の審判を申し立てる場合も同様。

資料：法務省民事局ホームページより

●後見制度利用の手続き

法定後見制度を利用するには、本人の住所地の家庭裁判所に後見開始の審判等を申し立てる。

任意後見制度を利用するには、原則として、公証役場に出かけて任意後見契約を結ぶ必要がある。

■手続きの期間



●問い合わせ先

- ・家庭裁判所（近くの裁判所については <http://www.courts.go.jp> を参照）
- ・公証人役場（近くの公証役場については <http://www.koshonin.gr.jp/index2.html> を参照）

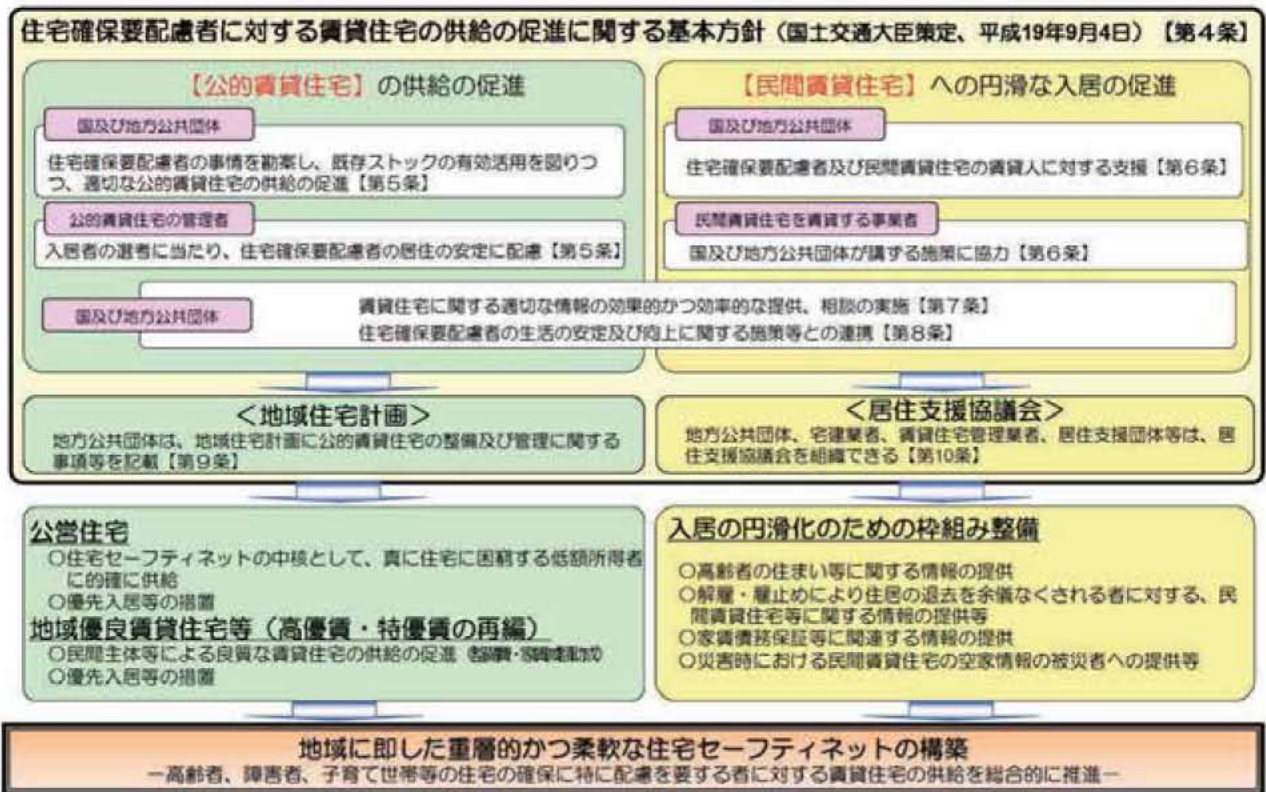
(3) 住宅セーフティネットに関する取り組み

① 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)

本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、平成18年6月に住生活基本法が制定された。

住宅セーフティネット法は、この住生活基本法の基本理念にのっとり、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子ども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(住宅確保要配慮者)について、その居住の安定確保を図るため、公的賃貸住宅の供給の促進及び民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し、必要な施策を講ずることを目的として、平成19年7月に公布、施行された。

■ 住宅セーフティネット法の概要(平成19年7月6日公布、施行)



※住宅確保要配慮者：低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等住宅の確保に特に配慮を要する者
公的賃貸住宅：公営住宅、地域優良賃貸住宅(特優賃、高優賃)、機構賃貸住宅、公社賃貸住宅等
民間賃貸住宅：公的賃貸住宅以外の賃貸住宅

【居住支援協議会】

居住支援協議会は、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子ども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（住宅確保要配慮者）が民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう推進する組織であり、住宅セーフティネット法第10条に規定されている。

平成22年度予算では、居住支援協議会の活動に対する支援制度が創設された。

*補助金の限度額：1協議会あたり1,000万円

●「居住支援協議会」設置の必要性

住宅セーフティネット法に基づく「居住支援協議会」は、地方公共団体、宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者、家賃債務保証業者、居住支援を行う団体などから構成される組織であり、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅へ円滑に入居できる環境を整備するため、協議会を設置して、関係者間で情報を共有するとともに、必要な支援策について協議・実施することが望まれる。

●「居住支援協議会」の役割

- ・居住支援に関する情報を関係者間で共有し、密接な連携の上で、必要な支援策について協議する。
- ・住宅確保に配慮が必要な方々および民間賃貸住宅の賃貸人の双方に、必要な支援措置を実施する。
- ・急増する離職者の居住の安定確保も推進する。
- ・行政だけでは解決できなかった地域課題が、地域の団体と行政との協働による取組みで解決できることが期待される。

<期待される5つの役割>

- 1 団体のネットワーク化：宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者、家賃債務保証業者、居住支援団体のほか、学識経験者等も含め、構成団体のネットワーク化を図る。
- 2 団体の相互補完：一団体では担いきれなくなった業務についても、居住支援協議会を構成する団体が相互補完して業務を継続する。
- 3 課題解決の検討：住宅施策と福祉施策の連携など、地域内の課題に対する解決策を検討し、取組みについて協議・調整する。
- 4 事業協定による事業実施：行政と事業協定の上、居住支援協議会が主体となって、地域ニーズにのり的確に対応して実施する。
- 5 協議・調整する項目の例

- ・高齢者の住まい等に関する情報の提供
- ・解雇・雇止めにより住居の退去を余儀なくされる者に対する、民間賃貸住宅等に関する情報の提供等
- ・家賃債務保証等に関連する情報提供
- ・あんしん賃貸支援事業の運営に関すること
- ・災害時における民間賃貸住宅の空室情報の被災者への提供
- ・生活福祉・就労支援協議会との連携



●具体的な協議事項の例

・高齢者の住まい等に関する情報の提供

具体例①：高齢者向けの賃貸住宅の情報に加え、福祉・介護全般に係る情報提供を一元的に行うための仕組みや、相談窓口の一層の整備。

具体例②：高齢者等の所有する戸建て住宅等を子育て世帯等に賃貸するとともに、高齢者は高齢期の生活に適した住宅へ住み替えるといった住み替えの支援に関する情報の提供。

・解雇・雇止めにより住居の退去を余儀なくされる者（公営住宅を目的外使用する者であって使用期間の更新が困難な者を含む）に対する、民間賃貸住宅等に関する情報の提供等

具体例①：各種雇用・福祉等の支援策（就職安定資金融資、住宅手当及び生活福祉資金等）を利用して民間賃貸住宅への入居を希望する離職者に対して、関係者間で各種支援策や仲介物件の情報提供等の入居相談に応じる仲介事業者の情報等を共有し、提供すること。

具体例②：平成21年度補正予算において「離職者」が対象として追加された高齢者居住安定基金による家賃債務保証制度の対象となる住宅の情報を提供すること。

・家賃債務保証等に関連する情報の提供

家賃債務保証業者や家賃債務保証を受けることを条件としない賃貸住宅に関する情報を共有し、提供すること。

②高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）

高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）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利用を図りつつ、高齢者向けの住宅の効率的な供給を促進するとともに、高齢者の入居を拒まない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することを目的として、平成13年4月に公布された。

その後、高齢化の急速な進展の中、高齢の単身者や夫婦のみ世帯が増加しており、介護・医療と連携して高齢者を支援するサービスを提供する住宅を確保することが極めて重要であるとして、平成23年10月20日に改正高齢者住まい法が施行され、「サービス付き高齢者向け住宅」を新たに創設した。

→ サービス付き高齢者向け住宅の詳細はP99～103参照

●基本方針

高齢者の居住の安定確保のために国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同して高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針（基本方針）を策定

●高齢者居住安定確保計画

都道府県が基本方針に基づき高齢者の居住の安定の確保に関する計画を策定

●サービス付き高齢者向け住宅の登録制度（平成23年10月20日、改正高齢者住まい法施行）

それまでの高齢者円滑入居賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅を廃止して、サービス付き高齢者向け住宅に一本化し、都道府県・政令市・中核市の長に登録する制度を創設

●終身賃貸事業の認可制度

バリアフリー化された賃貸住宅に高齢者が終身にわたり安心して居住できる仕組みとして、都道府県知事が認可した住宅について、賃貸借契約において、借家人が生きている限り存続し、死亡時に終了する借家人本人一代限りの借家契約の締結ができることとしている。

主な参考資料：

「高齢者の住み替え相談マニュアル」H19.3 (財) 高齢者住宅財団

「高齢者の住まい ガイドブック」H20.3 (財) 高齢者住宅財団

「あんしん なっとく サービス付高齢者向け住宅の選び方」H22.3 東京都福祉保健局在宅支援課

「あんしん なっとく 有料老人ホームの選び方」H19.7 東京都福祉保健局高齢社会対策部計画課

「住み替え支援マニュアル」H22.2 福岡県住宅供給公社

「住み替え相談員マニュアル」H21 年度改訂版 住宅市場活性化協議会 (福岡県住宅計画課)

「サードライフアドバイザー 2 級講座テキスト」H23.8 スターツコーポレーション (株)

「あんしん住み替え相談窓口 Saflenet 相談員マニュアル V01-R05」H23 年度 熊本市居住支援協議会

**高齢者の住まい・住み替えに関する
相談・情報提供マニュアル**

発行日 平成 24 年 3 月

企画・編集・発行 国土交通省 住宅局 安心居住推進課

編集協力 有限会社 ジオ・プランニング
