



# 高齢者・障害者等の住まいの確保

## 『住宅セーフティーネット』

住宅は国民一人一人にとって欠くことのできない生活の基盤です。我が国ではこの生活の基盤である住宅の約9割が民間住宅であり、平成18年度には新築住宅の98%が民間により供給されています。このように住宅は民間の住宅市場を通じて供給され、住宅市場の中から自分の生活に適した住宅を選択することで、豊かな住生活を享受することができます。

しかしながら、住宅市場は必ずしも万能ではありません。所得に見合った住宅や高齢者の生活に適した住宅が十分に供給されていないとか、小さなお子さんのいる世帯が賃貸住宅への入居を拒否されるといった事態も発生しています。

このため、住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な方々が、それぞれの所得、家族構成、身体の状態等に適した住宅を確保できるような様々な仕組みが準備されています。このような仕組みは「住宅セーフティーネット」と呼ばれています。このパンフレットに掲載された様々な住宅セーフティーネットの仕組みを知っていただき、住まいの確保にお役立て下さい。

# 1 世帯類型と住宅セーフティーネット

高齢者、障害者、外国人、子育て世帯、母子世帯、DV被害者、犯罪被害者、ホームレス、被生活保護者等、様々な世帯が民間住宅市場の中で住宅を確保しようとする際に独力では対応困難な事態に直面することがあります。

このような事態に対応するために用意されている仕組みが住宅セーフティーネットで、公営住宅の供給をはじめ、様々な仕組みが用意されています。ここでは、住宅セーフティーネットの仕組みを「生活に適した住宅の取得・改修・住替えの支援」、「民間賃貸住宅に入居しやすい環境の整備」、「公共賃貸住宅における暮らしやすい環境の整備」に大別して整理しています。それぞれの仕組みについては次頁以降をご覧ください。

		高齢者	障害者	外国人	子育て世帯	母子世帯・父子世帯	DV被害者	犯罪被害者	戦傷病者・原子爆弾被爆者	ホームレス	被生活保護者	海外からの引揚者	ハンセン病療養所入所者等
1 生活に適した住宅の取得・改修・住替えの支援	①住宅ローンの金利優遇	○	○										
	②死亡時一括償還型融資	○											
	③住宅ローン債務保証	○											
	④バリアフリー改修に対する優遇税制	○	○										
	⑤マイホーム借上げ制度	○											
2 民間賃貸住宅に入居しやすい環境の整備	①高齢者円滑入居賃貸住宅制度	○											
	②高齢者専用賃貸住宅制度	○											
	③あんしん賃貸支援事業	○	○	○	○								
	④地域優良賃貸住宅制度 <sup>*1</sup>	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	⑤家賃債務保証制度	○	○	○	○								
	⑥終身建物賃貸借契約	○											
3 公共賃貸住宅における暮らしやすい環境の整備	①公共賃貸住宅のバリアフリー化 <sup>*2</sup>	○	○										
	②公共賃貸住宅に入居しやすい環境の整備												
	イ) 公営住宅の単身入居	○	○				○		○		○	○	○
	ロ) 公営住宅の入居収入基準の緩和	○	○		○				○			○	○
	ハ) 公営住宅の優先入居 <sup>*1</sup>	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	③公共賃貸住宅における福祉環境の整備												
	イ) 身体状況の変化等に応じた住替え	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	ロ) シルバーハウジング・プロジェクト	○	○										
	ハ) コレクティブ住宅	○											
	ニ) グループホーム	○	○										
ホ) 福祉施設等の一体的整備	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

※1「地域優良賃貸住宅の供給」及び「公営住宅の優先入居」の対象世帯は、各地方公共団体が地域の住宅事情を勘案して定めることとなっています。

※2バリアフリー化された公共賃貸住宅には、高齢者や障害者以外の世帯も入居することができます。

## 1 バリアフリー住宅を建設又は購入する際のローンの金利優遇（優良住宅取得支援制度）

高齢者や障害者の生活に配慮したバリアフリー住宅を建設又は購入する際の住宅ローン（フラット35）の貸付金利を、当初5年間0.3%引き下げる制度です。

### ■対象となる住宅（高齢者等配慮対策等級3の住宅）

- ・介助用車いすで通行可能な通路幅員（78cm）、出入口幅員（75cm（浴室の出入口は60cm））を確保
- ・床は段差のない構造
- ・階段は安全性に配慮した勾配
- ・階段、便所、浴室、玄関、更衣室に手すりを設置
- ・寝室、便所、浴室の広さ確保
- ・高齢者等の寝室のある階に便所を配置

### ■フラット35とは

フラット35は、民間金融機関と独立行政法人住宅金融支援機構が提携して提供する長期固定金利の住宅ローンで、民間金融機関の融資窓口で申し込むことができます。

## 2 バリアフリー改修資金等の死亡時一括償還型融資

## 3 住宅ローンの債務保証

死亡時一括償還型融資は、定常的な収入が少ないために月々に多額の返済を行うことが困難な高齢者が、戸建住宅のバリアフリー改修や耐震改修、マンション建替えを行うための資金について、月々は金利のみを返済し、死亡時に住宅資産等を処分して元金を一括返済する方式の融資で、独立行政法人住宅金融支援機構が貸付けています。死亡時一括償還型融資の利用者には（財）高齢者住宅財団が提供する債務保証にご加入いただくので、住宅資産等を処分しても元金の全額を返済できない場合には（財）高齢者住宅財団が残債務の支払いを代行し、相続人が債務返済の責任を負うことはありません。なお、平成20年度からはマンション共用部分のバリアフリー改修費用や高齢者の住替えのための住宅取得費用も対象となる予定です。

■融資限度額 バリアフリー改修等500万円、マンション建替え1,000万円（H19.12現在）

■融資条件 （財）高齢者住宅財団の債務保証を受けること（保証料は貸付元金の1.5%相当額）

## 4 バリアフリー改修に対する優遇税制

高齢者等が、自宅のバリアフリー改修工事を行った場合には所得税と固定資産税の税額が軽減されます。

■所得税の税額控除 本措置若しくは住宅ローン減税措置のいずれかを選択して利用することができます。

・軽減措置の内容

	ローン残高	控除年	控除率
増改築工事費用	1,000万円まで	1～5年	1.0%
うちバリアフリー改修工事費用	200万円まで	1～5年	2.0%

- ・対象工事：廊下幅の拡幅、階段の勾配緩和、浴室や便所の改良、手すりの設置、屋内の段差解消、引戸への取替え 等
- ・改修期間：平成20年12月31日まで
- ・対象者：50歳以上の者、要介護者等又はその同居者、障害者又はその同居者、65歳以上の者の同居者

■固定資産税の税額控除

- ・軽減措置の内容：改修工事費（地方公共団体からの補助金を控除した額）が30万円以上の場合、翌年度の固定資産税の税額が1/3減額される。
- ・対象工事：所得税軽減措置の対象工事と同じ
- ・改修期間：平成22年3月31日まで
- ・対象者：65歳以上の者、要介護等の認定を受けている者、障害者

## 5 マイホーム借上げ制度

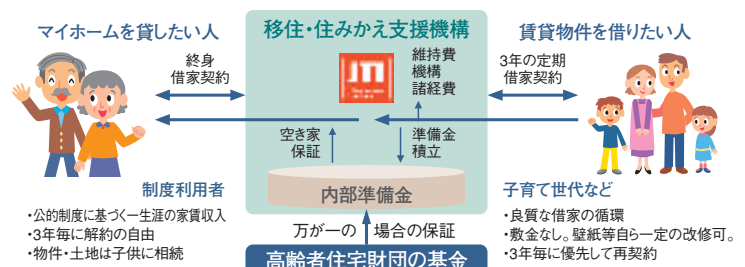
有限責任中間法人「移住・住みかえ支援機構（略称JTI）」が、高齢者（50歳以上）のマイホームを借上げて、子育て世帯等に転貸する制度です。JTIから高齢者に支払われる借上賃料は国の基金により保証されているので、高齢者は生涯にわたって安定的な収入を得ることができ、この収入を活用してバリアフリー住宅や福祉サービス付きの住宅に住替えたり、第二の人生を楽しむため他の土地へ移住することができます。

JTIは民間金融機関と提携して移住先住宅の購入やリフォームのためのローンも提供しています。また、子育て世帯等への転貸は3年単位の契約で行われるので、高齢者が再度マイホームに戻ることもできます。

なお、マイホーム借上げ制度の対象は50歳以上の方のマイホームとなっていますが、平成20年度にはマイホーム所有者の年齢制限が撤廃される予定です。

■有限責任中間法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）とは

JTIは、持家を所有する高齢者が、持家資産を有効活用して自らが希望するライフプランを実現するための移住や住替えを行う際の支援を目的に、平成18年4月13日に設立された有限責任中間法人です。JTIが高齢者から借上げた住宅の賃料の確実な支払いを保証するために、国が基金を設置して不測の事態に備えています。マイホーム借上げ制度の詳細はJTIのホームページ（<http://www.jti-j.jp>）をご覧ください。



# 3 民間賃貸住宅に入居しやすい環境の整備

## 1 高齢者円滑入居賃貸住宅制度（高齢者が入居可能な民間賃貸住宅の情報提供）

高齢者円滑入居賃貸住宅は、高齢者の入居を拒否しない民間賃貸住宅に関する情報を知事が登録し、その情報を広く提供する制度です。登録された住宅は「高齢者円滑入居賃貸住宅（略称：高円賃）」と呼ばれ、その情報については各都道府県の住宅担当窓口のほか（財）高齢者住宅財団のホームページでも閲覧することができます。

### ■利用者にご覧いただける情報

- ・賃貸人の氏名又は名称、住所
- ・賃貸住宅の位置、戸数、規模、構造、設備、入居開始時期、家賃及び共益費、空室の有無
- ・高齢者向け優良賃貸住宅（住戸規模や設備等が一定水準以上の高齢者向け賃貸住宅として知事が認定したもの）に該当するか否か
- ・終身建物賃貸借契約の活用可否

### ■（財）高齢者住宅財団が管理するホームページ

(<http://www.senpis-koujuuzai.jp/smooth/index.aspx>)

## 2 高齢者専用賃貸住宅制度（高齢者だけが入居可能な民間賃貸住宅の情報提供）

高齢者円滑入居賃貸住宅のうち、高齢者だけが入居できるものが「高齢者専用賃貸住宅（略称：高専賃）」です。高齢者専用賃貸住宅に関しては高齢者円滑入居賃貸住宅よりも詳細な情報が登録されており、各都道府県の住宅担当窓口のほか（財）高齢者住宅財団のホームページでも閲覧することができます。

### ■利用者にご覧いただける情報

- 高齢者円滑入居賃貸住宅に関する情報項目に加え、
- ・敷金、その他入居時に受領する費用（前払家賃を除く）
  - ・共同利用施設（居間、食堂、台所、収納設備、浴室）の有無
  - ・介護その他日常生活支援サービスの提供の有無
  - ・前払家賃の概算額及び保全措置の有無（前払家賃を受領する場合に限る）

### ■適合高齢者専用賃貸住宅～高齢者専用賃貸住宅と福祉施策の連携

高齢者専用賃貸住宅のうち、厚生労働省が定める基準に適合するものとして、その旨を知事に届け出たものは適合高齢者専用賃貸住宅（略称：適合高専賃）と呼ばれ、介護保険法上の特定施設として取り扱われます。この適合高専賃で介護事業を行う事業者を特定施設入居者生活介護事業者として知事が指定した場合には、入居者は住宅に住み続けながらきめ細かな介護を受けることができます。

## 3 あんしん賃貸支援事業（高齢者、障害者、外国人、子育て世帯が入居可能な民間賃貸住宅の情報提供）

あんしん賃貸支援事業は、高齢者、障害者、外国人、子育て世帯の入居を受け入れることとする「あんしん賃貸住宅」、当該住宅等の仲介業務を行う「協力店」並びにこれらの世帯が入居・居住する際の様々な支援を行う「支援団体」に関する情報を都道府県が登録し、広く提供することによりこれらの世帯の居住の安定を支援する制度です。登録された情報は、各都道府県の住宅担当窓口のほか（財）高齢者住宅財団が管理するホームページ（<http://www.anshin-chintai.jp/anshin/index.do>）でも閲覧することができます。

### ■利用者にご覧いただける「あんしん賃貸住宅」に関する情報

- ・協力店の名称、住所、連絡先
- ・賃貸住宅の位置、戸数、規模、構造、設備、バリアフリー状況、入居開始時期、家賃、空室の有無 等

### ■利用者にご覧いただける「協力店」に関する情報

- ・協力店の名称、住所、連絡先 等

### ■利用者にご覧いただける「支援団体」に関する情報

支援団体は、あんしん賃貸住宅の入居者や入居希望者に対して契約手続きの立合い、通訳、生活ルールの説明、電話相談、トラブル時の対応、医療機関等との連絡等の支援を行う公益法人、医療法人、NPO、任意団体、企業等の団体で、以下の情報が登録されています。

- ・団体名
- ・支援内容、費用の有無、支援対象エリア、連絡先 等

## 4 地域優良賃貸住宅制度（高齢者や障害者等のための優良な賃貸住宅の整備に対する助成）

地域優良賃貸住宅制度は、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構（略称：UR）、民間住宅事業者、社会福祉法人、医療法人等が高齢者や障害者等の生活に適した優良な賃貸住宅を整備・供給する場合に活用する国の助成制度です。この助成制度を活用して整備された地域優良賃貸住宅は、規模や設備等について一定以上の水準を有していますが、入居者には所得による制限があります。また、高齢者、障害者、子育て世帯以外の世帯について、どのような世帯を入居対象とするかは各地方公共団体が独自に定めることとなっています。なお、所得の低い世帯に対する家賃減額を行っているものもあります。

### ■入居できる世帯

収入分位80%（月収48.7万円）以下の高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯又は災害等特別な事情があり、地方公共団体が入居させることが適当なものとして地域住宅計画等に定めた世帯です。

### ■住宅の規模、設備等

- ・高齢者向け住宅：原則として25㎡/戸以上  
原則として各戸に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を設置、バリアフリー 等
- ・上記以外の住宅：原則として50㎡/戸以上  
各戸に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を設置 等