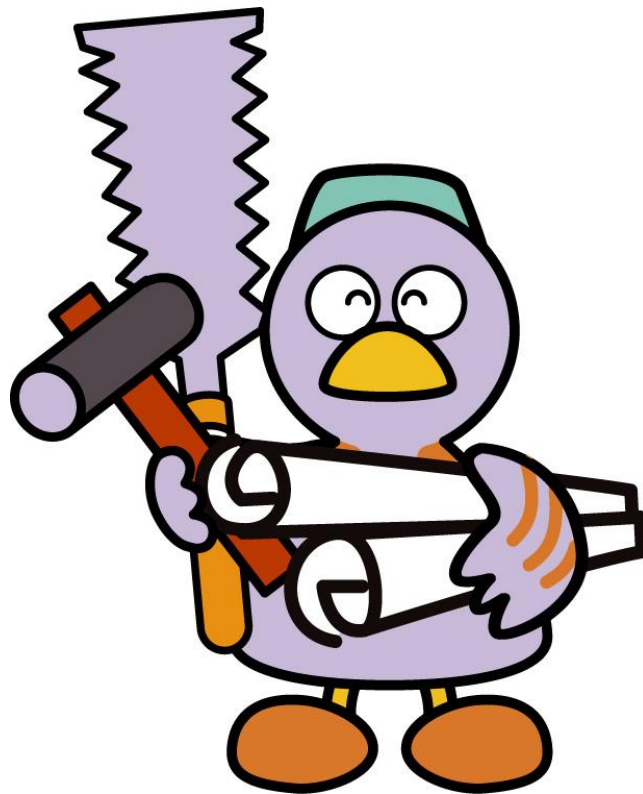


高齢者の住まいの相談対応の手引き



もくじ

第1	手引きの利用にあたって	3
1	手引き作成の目的	3
2	手引きの使い方	3
3	手引きにおけるリフォームとは	3
4	高齢者の住まいの相談フロー	4
第2	介護保険を活用してリフォーム	5
1	介護保険の活用のポイント	5
1)	リフォーム事業者に注意してほしい点	5
2)	介護する立場に立ったリフォームを考える	7
2	住宅改修の書類作成のポイント	9
1)	「住宅改修が必要な理由書」の作成の流れ	9
2)	「住宅改修が必要な理由書」～川口市の記載例～	12
3	工事費等の目安（その1）	18
1)	主なリフォーム工事費等の目安	18
4	リフォーム事業者選定のポイント	25
5	主な相談事項への対応（その1）Q&A	26
Q1	リフォーム事業者をどのように選んだら良いか	26
Q2	見積書の内容が正しいか判断できないので不安だ	29
Q3	リフォームの専門家に相談したい	29
第3	さらに居住性を高めるためのリフォーム	30
1	断熱性とバリアフリー性	30
2	工事費等の目安（その2）	31
3	住宅の防犯性	34
1)	防犯性向上の対応策	35
2)	住まいの防犯アドバイザーとは	42
3)	住まいの防犯アドバイザーによる住宅診断の流れ	43
4)	防犯の家認証事業について	43
4	介護保険以外の支援制度	44
1)	リフォームに関する補助制度について	44
2)	リフォームに関する減税措置について	44
3)	リフォームに関する低利融資制度について	45

5	主な相談事項への対応（その2）Q&A	46
	Q1 できるだけ返済が有利な融資の制度はないか	46
	Q2 リフォーム工事に瑕疵（かし）があったらどうしよう	48
	Q3 リフォーム工事が適正に行われたことを確認してほしい	49
	Q4 リフォームや住宅全般の相談、トラブル相談はどこへしたら良いか	50
第4	高齢者向けの住まいに住み替える	52
	1 どのような住まいがあるか	52
	1) 身体状況からみた高齢者の住まい	52
	2) 高齢者向け住まいの種類	53
	2 高齢者向けの住まいをさがす	57
	1) 高齢者向け住まいをホームページで検索できます	57
	2 自己の資産（家）を活用する	59
	1) 空き家となった持ち家を賃貸住宅として活用できる	59
	2) 自己の資産（家）を担保に、貸し付けを受けることができる①	60
	3) 自己の資産（家）を担保に、貸し付けを受けることができる②	61
	4) 県社会福祉協議会によるリバースモーゲージを活用した事例	65
第5	相談事例	67
第6	参考情報	69

第1 手引きの利用にあたって

1 手引き作成の目的

- 高齢者の方々ができる限り住み慣れた家や地域に住み続けられるようにするためには、介護サービスを含めた生活支援サービスの提供とともに、生活の基盤である住まいの改善・リフォームが大切です。
- 高齢者が住みやすく、介護しやすい住宅にするためのリフォームの相談などを直接窓口で受ける市町村や地域包括支援センターの職員がその業務の一助となるように、また、リフォームの相談を受けた住宅事業者等も利用できるようにまとめたものです。


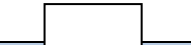
2 手引きの使い方

- リフォーム事業者にとって分かりづらい介護保険の手続きのポイント等も掲載しています。相談窓口では適宜ページをコピーし工業者に渡して下さい。
- また、リフォームや住み替え、住宅防犯診断等に関する制度や専門窓口の情報を相談者に紹介する場合は、掲載されているホームページをプリントするなどして県民の皆様などの相談者に提供して下さい。

3 手引きにおけるリフォームとは

- リフォームとは、介護保険による住宅改修はもちろん、住宅の小規模修繕から耐震改修など大規模な改修に至るまでを言います。
- この手引きでは、介護保険の対象となる住宅改修や福祉用具の活用、その他高齢者の居住性を高めるためのリフォームについて紹介しています。
- また、さらに居住性を高めるため、住み替えを検討している方へも対応できるようにしています。

4 高齢者の住まいの相談フロー（本手引きの使い方）

要介護認定者が住む自宅の改善が必要となる	頁	
 <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; text-align: center;"> 介護保険を 活用して リフォーム </div>	介護保険の活用のポイント	P. 5～8
	住宅改修の書類作成のポイント	P. 9～17
	工事費等の目安（その1）	P. 18～24
	リフォーム事業者選定のポイント	P. 25
	主な相談事項への対応（その1） ・リフォーム事業者の選定、見積り、相談	P. 26～29
 <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; text-align: center;"> さらに居住性や 安全を高める リフォーム </div>	断熱性とバリアフリー性	P. 30
	工事費等の目安（その2）	P. 31～33
	住宅の防犯性 ・防犯性向上の対応策 ・住まいの防犯アドバイザーとは ・住宅診断の流れ ・防犯の家認証事業について	P. 34～43
	介護保険以外の支援制度 ・市町村によるリフォームへの補助制度 ・リフォーム減税措置 ・リフォーム低利融資	P. 44～45
	主な相談事項への対応（その2） ・高齢者向け返済特例制度 ・かし保険制度 ・リフォーム工事検査制度 ・リフォーム相談窓口	P. 46～51
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; text-align: center;"> 高齢者向けの 住まいに 住み替える </div>	どのような住まいがあるか	P. 52～56
	高齢者向け住まいをさがす	P. 57～58
	自己の資産（家）を活用する ・マイホーム借り上げ制度 ・生活資金貸付 ・リバースモーゲージ ・リバース60	P. 59～66
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; text-align: center;"> 相談事例 </div>	事例を参考にする	P. 67～68

第2 介護保険を活用してリフォーム

1 介護保険の活用のポイント

1) リフォーム事業者に注意してほしい点

ポイント① 要介護認定がないと給付されない

- 介護保険の給付は、保険証を持っているだけでは受けられません。
- 保険者（市町村等）が行う要介護認定を受けた方が対象です。
- 介護保険制度では、住宅改修の費用は原則同一の住宅で20万円を限度として、かかった費用の保険給付分*が支給されます。
*自己負担が1割の場合では、20万円かかった場合、保険給付18万円、自己負担2万円。）

（要介護度が3段階^{注）}上昇時、又転居した場合は再度20万円まで対象。）

- 介護保険が給付されるリフォームの対象は、次に挙げるものです。

◆手すりの取り付け	◆段差の解消
◆引き戸等への扉の取替え	◆洋式便器等への便器の取替え
◆滑りの防止、移動の円滑化等のための床・通路面の材料の変更	
◆その他、これらの各工事に付帯して必要な工事	

- 住宅改修業者については、事業者指定制度はありません。

注) 要介護度が3段階上昇時とは、要支援及び要介護状態の区分が3段階以上上昇した時で、例えば「要支援1から要介護3」になったことをいう。

ポイント② 福祉用具（レンタル、購入）を上手に活用する

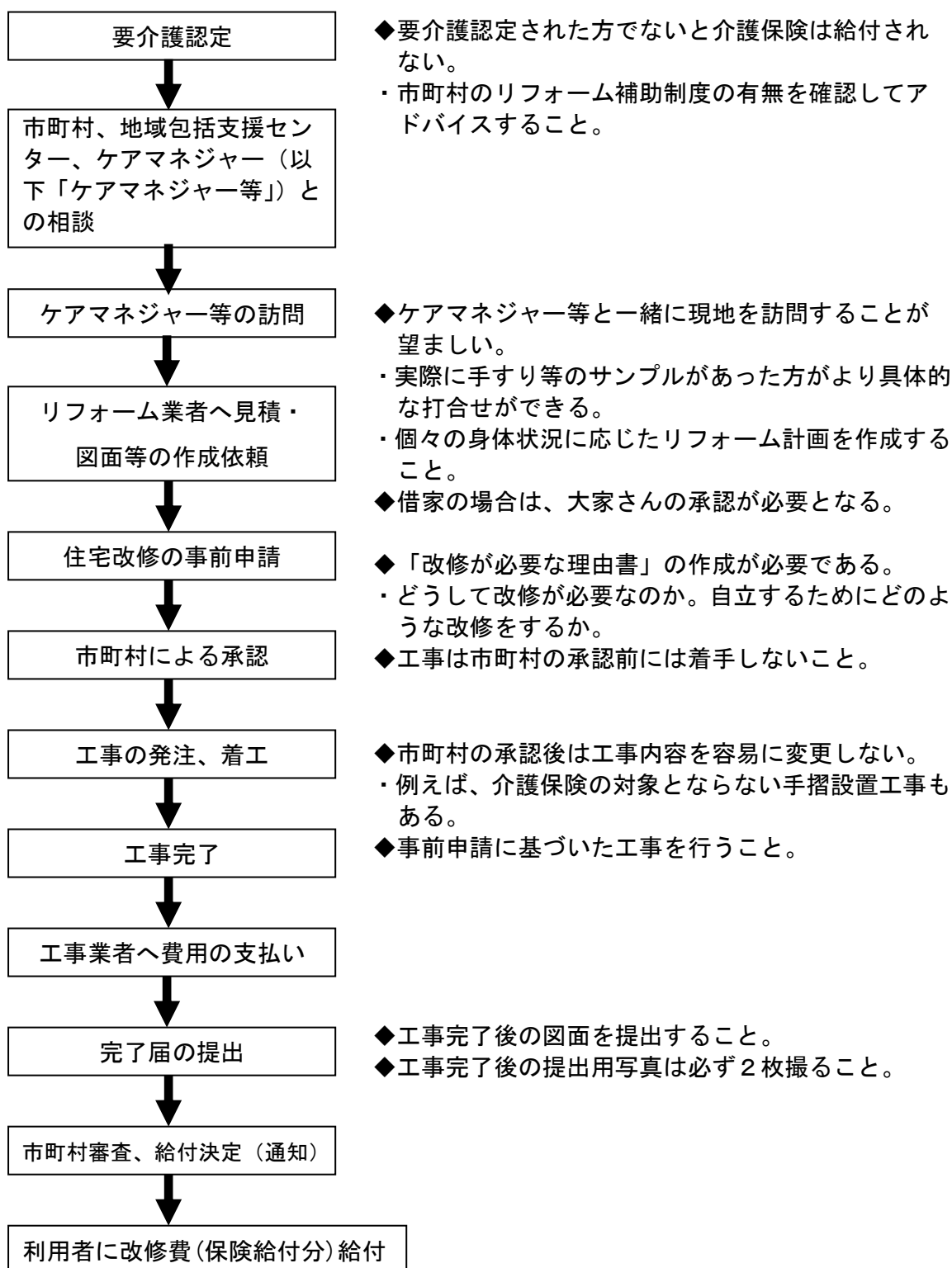
- 県から「特定福祉用具販売」の指定を受けた販売店から購入しないと介護保険の給付の対象になりません。1年間で10万円が上限（そのうち自己負担1～3割）となります。
- 必要と認められた福祉用具のレンタル料は1～3割が自己負担です。
- 必要に応じて介護保険による住宅改修と福祉用具が活用できます。
- 対象となる福祉用具と似ている機種であっても介護保険の対象外になるものもあるので、事前に地域包括支援センターに相談しましょう。
- 要介護1～5の方は、指定介護支援事業者のケアマネジャーがケアプランを作成します。相談すれば近隣の事業者を教えてください。

◆地域包括ケアシステム応援サイト：

県HP <http://www.pref.saitama.lg.jp/houkatsukea/index.html>

ポイント③ 介護保険を活用するには手順が重要です

《一般的な住宅改修の手順》 《リフォーム事業者が注意する点》



2) 介護する立場に立ったリフォームを考える

ポイント① バリアをなくす工夫をする

今まで何不自由なく生活し、住み慣れていた家でさえ、介護をするとなると大きな障害だらけです。

特に、廊下や玄関などの段差、車イスが通れない廊下の幅、お風呂場の構造、寝室からお手洗いまでの距離など例をあげるとキリがありません。

このように、家の中には障害が多く存在しますが、この障害を取り除く(バリアフリー)とともに、高齢の方や障害をお持ちの方のみならず、家族の負担を軽減する、住みやすい環境を提案・提供することが必要です。

ポイント② 間取りを工夫する

お年寄りや、急にからだが不自由になった家族の為に、住まいを改造する場合、本人にとって便利で快適なものばかりでなく、「介護のしやすい間取り」であることが大切です。

「介護のしやすい間取り」は、介護する人にとって、作業が軽減されるだけでなく、介護される方にとっても、心理的な負担を軽くするものです。

間取りの変更において、まず、お住まいの住宅の構造が、何かを確認することが必要です。

(住まいの構造)

木造(在来軸組工法、2×4工法)、鉄骨造、鉄筋コンクリート造プレハブ造(プレハブメーカー)などがあります。

一般的な木造の在来軸組工法の場合は、1階と2階につながっている通し柱や筋かいが入っている壁で無ければ、比較的容易に柱や壁を取り除くことができます。

ポイント③ 高齢者にとって住みやすい空間を考える

身体が現在どのような状態で、これから病状の進む可能性があるのかどうかをしっかりと把握する必要があります。

また、介護の要・不要、生活習慣や使い勝手を考慮した上で、住まう人のライフスタイルをしっかりと把握し、現在の生活上の問題点をひとつひとつ検討するというプロセスが欠かせません。その上で一人一人のニーズをヒアリングし、そのニーズに合った家づくりを考えていくことが重要です。

ポイント④ 介護する立場に立ったりフォームを考える

当事者にとって住みやすい家が、介護しやすい家であるとは一概に言えません。

とにかく介護する側にとって一番重要なのは『スペース』です。特に、浴室やトイレなどは介助者も一緒に入って介助ができるスペースを確保しなければなりません。

その他、ベッドまわりは右左前後にスペースをとり、どちらからも介助の手が出せる状況を創り出すことが必要です。

<コーヒブレイク その1> 冬に暖かい生活の知恵（簡単な断熱方法）

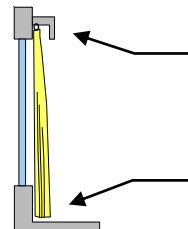
■窓用断熱シートを張る

ホームセンターなどで売られている窓用断熱シートは、値段が手ごろで、簡単な作業の割に効果が高い方法です。

サッシ部分も覆うように隙間なく張り付けるのがコツです。

■カーテンを上手に使う

カーテンの上下に隙間ができないようにすることで、窓面の冷やされた空気の進入防止に効果的です



カーテンボックスで
隙間なく

引きずるくらいまで
長くしておく

断熱シートの取り付け例

2 住宅改修の書類作成のポイント

1) 「住宅改修が必要な理由書」の作成の流れ

ステップ① 利用者の身体状況の把握

利用者の状況は日常的に接していない者には見えにくい場合もあります。

- 健康、疾患、日常生活動作等については利用者の了解のもと、主治医やリハビリテーションの専門職（理学療法士、作業療法士など）、担当の訪問看護師などから情報を得ることも有益です。
- 特に疾患の状況把握については、利用者本人の生活の基調をなすものなので、関係機関と十分な連絡を取り合う必要があります。

ステップ② 介護状況の確認

どのような介護（サービス）が提供されているかが住宅改修の必要性を判断する上で重要となります。

- 各種介護サービスの利用状況を始め、家族の介護（見守り含む）の状況も記述します。
- 住宅改修を行うことにより、どのような介護状況が想定されるかの記述もあるとさらによいでしょう。

ステップ③ 利用者等は日常生活をどう変えたいかを確認

利用者、家族の希望だけを取り入れて行った住宅改修では、自立支援としての効果が認められないものも少なくありません。

- 利用者と家族の希望が必ずしも一致しているわけではないので、十分な情報収集が必要となります。
- 利用者、家族の希望を把握した上で、利用者の身体状況や介護・住環境の状況を踏まえ、住宅改修の必要性や目的・方針について専門職の立場からの意見を示し、利用者がそれを理解し、納得した上で自己決定を行うことができるようにすることが重要です。

ステップ④ 福祉用具の利用状況と住宅改修後の想定

福祉用具との関係から、どういう改修が行われるかを判断する項目です。

- 改修前後に想定される福祉用具を可能な限りチェックしてください。
- 介護保険で給付される福祉用具に限ったものではありません。
- 改修工事に取り付ける手すり、スロープは含みません。

利用者の生活状況や介護状況を改善するためには、住宅改修と福祉用具を組み合わせることで一体的に検討することが重要です。

- 利用する福祉用具によって、スペースの確保や段差解消の必要性が異なります。
- 手すりやつえをどのように使い分けるかなど、具体的な生活動作の必要性に応じてリハビリテーションの専門職等に確認します。

ステップ⑤ 改善しようとしている生活動作を把握

改修したい動作をより具体的に把握することで初めて改修方針が見えてきます。たとえば浴室内での移動に問題があるのか、浴槽の出入りに問題があるのかでは改修の内容が大きく変わります。

- そのためには、訪問介護員や訪問看護師等から情報を得ましょう。
- 可能であれば、利用者本人や介護者に、普段の一連の生活動作を再現してもらってもよいでしょう。

ステップ⑥ 具体的な困難状況を確認

困難な状況をできるだけ具体的に記述しないと、どう対応するべきかという方針につながりません。

- 利用者本人の心身状況や動作、介助方法、居住環境の現状

※例えば「寝室と廊下、廊下とトイレに各3cm程度の段差があり、つまずきやすい」などと具体的に状況を記述すると、改修の方針が定まりやすくなります。

ステップ⑦ 改修目的・期待効果を検証

住宅改修を行うことによって、困難な状況の改善にどのように役立つのか、改修の目的と期待する効果を明確にします。

明確にしないと、行った改修が本当に利用者のためになったのか、モニタリングがうまくできなくなります。

- 目的や効果を明確にすることで、利用者や家族も納得して住宅改修に取り組むことができます。

ステップ⑧ 改修の方針を検討

改修目的、期待効果に沿ってどのような改修工事を行うのか、また困難な動作や状況がどのように改善されるのか、改修の方針を具体的に記述します。

- 施工者やリハビリテーションの専門職等とともにプランを検討します。
- 現場を訪問して、改修箇所を確認します。
- また、可能であれば、利用者実際に動作をしてもらって確認するとよいでしょう。
- その際、福祉用具の利用も考慮します。

ステップ⑨ 改修項目（改修箇所）を整理

改修内容を工事の種類ごとに整理します。

- 整理することで、住宅改修費の支給対象となるものと、そうでないものを確認することができます。

2) 「住宅改修が必要な理由書」 ～川口市の記載例～

住宅改修が必要な理由書P1											
＜基本情報＞											
利用者	被保険者番号	年齢	生年月日	明治 大正 昭和	年月日	性別	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女	作成日	年月日		
	被保険者氏名	要支援 1・2	要介護認定 (該当に○)	要介護	1・2・3・4・5						
	住所										
作成者	現地確認日	年月日	所属事業所	事業所番号	氏名	連絡先	作成日	年月日			
			(作成者が介護支援専門員でないと)								
保険者	確認日	年月日	氏名	評価 施設							
＜総合的状况＞											
利用者の身体状況									福祉用具の利用状況と		
									改修前	改修後	
介護状況									●車いす (付属品を含む)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
									●特殊寝台 (付属品を含む)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
									●床ずれ防止用具	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
									●体位変換器	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
									●手すり	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
									●スロープ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
									●歩行器	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
									●歩行補助つえ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
									●認知症老人徘徊感知機器	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
									●腰掛便座	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
									●特殊尿器	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
									●入浴補助用具	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
									●簡易浴槽	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
									●移動用リフト	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
									(つり具の部分を除く)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
									●移動用リフトのつり具部分	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
									●その他	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
住宅改修により、利用者等は日常生活をどう変えたいか									()	()	
									()	()	

住宅改修が必要な理由書P2

<P1の「住宅改修により、日常生活をどう変えたいか」を踏まえて、①改善をしようとしている生活動作②具体的な困難な状況③改修目的と改修の方針④改修項目を具体的に記入してください。>

活動	①改善をしようとしている生活動作 で困っている(を記入してください)	②①の具体的な困難な状況(…なので… で困っている)を記入してください	③改修目的・期待効果をチェックした上で、 改修の方針(…することで…が改善できる)を記入してください	④改修項目(改修箇所)
排泄	<input type="checkbox"/> トイレまでの移動		<input type="checkbox"/> できなかったことできる ようにする	<input type="checkbox"/> 手すりの取付け
	<input type="checkbox"/> トイレ出入口の出入 (扉の開閉を含む)		<input type="checkbox"/> 転倒等の防止、安全の確保	()
	<input type="checkbox"/> 便器からの立ち座り(移乗を含む)		<input type="checkbox"/> 動作の容易性の確保	()
	<input type="checkbox"/> 衣服の着脱		<input type="checkbox"/> 利用者の精神的負担や不安の軽減	()
入浴	<input type="checkbox"/> 排油時の姿勢保持		<input type="checkbox"/> 介護者の負担の軽減	()
	<input type="checkbox"/> 後入れ		<input type="checkbox"/> その他()	()
	<input type="checkbox"/> 浴室までの移動		<input type="checkbox"/> できなかったことできる ようにする	()
	<input type="checkbox"/> 衣服の着脱		<input type="checkbox"/> 転倒等の防止、安全の確保	()
入浴	<input type="checkbox"/> 浴室出入口の出入 (扉の開閉を含む)		<input type="checkbox"/> 動作の容易性の確保	<input type="checkbox"/> 段差の解消
	<input type="checkbox"/> 浴室内での移動(立ち座りを含む)		<input type="checkbox"/> 利用者の精神的負担や不安の軽減	()
	<input type="checkbox"/> 洗い場での姿勢保持 (洗体・洗髪を含む)		<input type="checkbox"/> 介護者の負担の軽減	()
	<input type="checkbox"/> 浴槽の出入(立ち座りを含む)		<input type="checkbox"/> その他()	()
外出	<input type="checkbox"/> 浴槽内での姿勢保持			()
	<input type="checkbox"/> その他()			()
	<input type="checkbox"/> 出入口までの屋内移動		<input type="checkbox"/> できなかったことできる ようにする	<input type="checkbox"/> 引き戸等への扉の取替え
	<input type="checkbox"/> 上がりがまちの昇降		<input type="checkbox"/> 転倒等の防止、安全の確保	()
外出	<input type="checkbox"/> 車いす等、器具の着脱		<input type="checkbox"/> 動作の容易性の確保	()
	<input type="checkbox"/> 履物の着脱		<input type="checkbox"/> 利用者の精神的負担や不安の軽減	()
	<input type="checkbox"/> 出入口の出入 (扉の開閉を含む)		<input type="checkbox"/> 介護者の負担の軽減	<input type="checkbox"/> 便器の取替え
	<input type="checkbox"/> 出入口から敷地外までの 屋外移動		<input type="checkbox"/> その他()	()
その他の活動	<input type="checkbox"/> その他()		<input type="checkbox"/> できなかったことできる ようにする	()
			<input type="checkbox"/> 転倒等の防止、安全の確保	<input type="checkbox"/> 滑り防止等のための床材の変更
			<input type="checkbox"/> 動作の容易性の確保	()
			<input type="checkbox"/> 利用者の精神的負担や不安の軽減	()
その他の活動			<input type="checkbox"/> 介護者の負担の軽減	<input type="checkbox"/> その他
			<input type="checkbox"/> その他()	()
				()
				()

住宅改修が必要な理由書PI

P1 記載要領

<基本情報>

被保険者番号	00000	年齢	00歳	生年月日	明治 大正 昭和	0年	0月	0日	性別	<input type="checkbox"/> 男	<input checked="" type="checkbox"/> 女
被保険者氏名	0000	要支援	1・2	要介護認定 (該当に○)	要介護						
利用者	川口市青木0-0-0										

現地確認日	00年0月0日	作成日	00年00月00日
所属事業所	0000居宅介護支援事業所		
事業所番号	0000000000000000		
資格	(作成者が介護支援専門員でないとき)		
氏名	00 000		
連絡先	048-0000-0000		

確認日	年 月 日	評価 価 欄
氏名		

利用者の身体状況	介護状況	住宅改修後の想定 (付属品を含む)	福祉用具の利用状況と	
			改修前	改修後
<p>たとえば、移動や立ち上がり、姿勢保持といった生活動作に関する身体状況なのかを記述する。屋内及び屋外での移動方法(自立歩行・つたい歩き・介助歩行・歩行器利用など)を記述する。</p> <p>家族の状況、主な介護者を含む介護状況を記述する。</p> <p>住宅改修によって利用者・家族は、介護状況、ADL、社会参加など、日常生活をどう変えたいと思っているのか(特に何を希望しているのか)また、その効果を記述する。</p>		●車いす	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		●特殊寝台 (付属品を含む)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		●床ずれ防止用具	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		●体圧変換器	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		●手すり	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		●スロープ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		●歩行器	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		●歩行補助つえ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		●認知症老人徘徊感知機器	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		●腰掛便座	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
●特殊尿器	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
●入浴補助用具	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
●簡易浴槽	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
●移動用リフト	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
(つり具の部分を除く)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
改修前と改修後認定される福祉用具の利用状況を確認する。			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

住宅改修が必要な理由書PI

P1 記入例

<基本情報>

被保険者 番号	〇〇〇〇	年齢	〇〇歳	生年月日	明治 大正 昭和	〇年〇月〇日	性別	<input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女
被保険者 氏名	〇〇〇〇	要介護認定 (該当に〇)	要支援	要介護				
利用者	川口市青木〇-〇-〇							

現地確認日	〇〇年〇月〇日	作成日	〇〇年〇〇月〇〇日
所属事業所	〇〇〇〇居宅介護支援事業所		
事業所番号	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇		
作成者			
資格	(作成者が介護支援専門員でないとき)		
氏名	〇〇 〇〇〇		
連絡先	048-000-0000		

保険者	確認日	年 月 日	評価 価値
	氏 名		

利用者の身体状況	福祉用具の利用状況と		
	住宅改修後の想定	改修前	
<p>右大腿骨頭部骨折により人工骨頭置換術後。平成〇〇年〇月に廊下で転倒し入院。人工骨頭置換術後、平成〇〇年〇月〇日退院。室内は杖でゆくりではあるが歩行可能。屋外は車いすを使用。</p> <p>骨折前より長男夫婦と同居しており、排泄と入浴の介助については主に長男の妻が行っている。日中は、本人しかいない場合もある。</p> <p>長男の妻の介助と見守りにより何とか生活できているが、生活動作や家事(調理)なども自分でできることはしていきたい。できることは自分でやっていきたいとの思いを支援していく。家庭が古く段差が多いため、住宅改修を行い、安全に生活できるようにしていく。玄關にはすでに手すりと踏み台があり、一人で上がりかまちの昇降ができるので、今回は排泄と入浴動作について改善したい。できればお風呂には毎日入りたい。</p> <p>住宅改修により、利用者等は日常生活をどう変えたいか</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●車いす (付属品を含む) <input checked="" type="checkbox"/> ●特殊寝台 (付属品を含む) <input checked="" type="checkbox"/> ●床ずれ防止用具 <input type="checkbox"/> ●体位変換器 <input type="checkbox"/> ●手すり <input type="checkbox"/> ●スロープ <input type="checkbox"/> ●歩行器 <input type="checkbox"/> ●歩行補助つえ <input type="checkbox"/> ●認知症老人徘徊感知機器 <input type="checkbox"/> ●腰掛便座 <input type="checkbox"/> ●特殊尿器 <input type="checkbox"/> ●入浴補助用具 <input checked="" type="checkbox"/> ●簡易浴槽 <input type="checkbox"/> ●移動用リフト <input type="checkbox"/> <p>(つり具の部分を除く)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●改修後 <input checked="" type="checkbox"/> ●改修前 <input type="checkbox"/> 	
	<p>改修前と改修後想定される福祉用具の利用状況を確認する。</p>		

住宅改修が必要な理由書P2

P2記載要領

活動	①改善しようとしている生活動作	②①の具体的な困難な状況(…なので…で困っている)を記入してください	③改修目的・期待効果を手チェックした上で、改修の方針(…することで…が改善できる)を記入してください	④改修項目(改修箇所)
排泄	<input checked="" type="checkbox"/> トイレまでの移動 <input type="checkbox"/> トイレ出入口の出入 (扉の開閉を含む) <input checked="" type="checkbox"/> 便器からの立ち座り(褥瘡を含む) <input type="checkbox"/> 衣服の着脱 <input checked="" type="checkbox"/> 排泄時の姿勢保持 <input type="checkbox"/> 後始末 <input type="checkbox"/> その他()	<p>生活動作で困っていること、問題点について、その状況や介護の現状を具体的に記述する。</p>	<input type="checkbox"/> できなかったことをできる ようにする <input checked="" type="checkbox"/> 転倒等の防止、安全の確保 <input checked="" type="checkbox"/> 動作の容易性の確保 <input checked="" type="checkbox"/> 利用者の精神的負担や不安の軽減 <input type="checkbox"/> 介護者の負担の軽減 <input type="checkbox"/> その他()	<input checked="" type="checkbox"/> 手すりの取付け () () () () () <input checked="" type="checkbox"/> 段差の解消 () () () <input type="checkbox"/> 引き戸等への扉の取替え () () <input type="checkbox"/> 便器の取替え () () <input checked="" type="checkbox"/> 滑り防止等のための床材の変更 () () <input type="checkbox"/> その他 () () ()
入浴	<input checked="" type="checkbox"/> 浴室までの移動 <input type="checkbox"/> 衣服の着脱 <input checked="" type="checkbox"/> 浴室出入口の出入 (扉の開閉を含む) <input checked="" type="checkbox"/> 浴室内での移動(立ち座りを含む) <input type="checkbox"/> 洗い場での姿勢保持 <input type="checkbox"/> 洗体・洗髪を含む) <input checked="" type="checkbox"/> 浴槽の出入(立ち座りを含む) <input type="checkbox"/> 浴槽内での姿勢保持 <input type="checkbox"/> その他()	<p>現状の改善を必要とする動作についてし点手チェックを今回改修の対象でない項目にはし点手チェックする必要はない。</p>	<input type="checkbox"/> できなかったことをできる ようにする <input checked="" type="checkbox"/> 転倒等の防止、安全の確保 <input checked="" type="checkbox"/> 動作の容易性の確保 <input checked="" type="checkbox"/> 利用者の精神的負担や不安の軽減 <input checked="" type="checkbox"/> 介護者の負担の軽減 <input type="checkbox"/> その他()	<input type="checkbox"/> ①②を記入し、現状の問題点をふまえた上で、改修項目を手チェックする。各行為の困難事項を改善するために、どのような改修を行うのか、その方法を記述する。 () () () <input type="checkbox"/> 段差の解消 () () <input type="checkbox"/> 引き戸等への扉の取替え () () <input type="checkbox"/> 便器の取替え () () <input checked="" type="checkbox"/> 滑り防止等のための床材の変更 () () <input type="checkbox"/> その他 () () ()
外出	<input type="checkbox"/> 出入口までの屋内移動 <input type="checkbox"/> 上りかまちの昇降 <input type="checkbox"/> 車いす等、器具の着脱 <input type="checkbox"/> 履物の着脱 <input type="checkbox"/> 出入口の出入 (扉の開閉を含む) <input type="checkbox"/> 出入口から敷地外までの屋外移動 <input type="checkbox"/> その他()		<input type="checkbox"/> できなかったことをできる ようにする <input type="checkbox"/> 転倒等の防止、安全の確保 <input type="checkbox"/> 動作の容易性の確保 <input type="checkbox"/> 利用者の精神的負担や不安の軽減 <input type="checkbox"/> 介護者の負担の軽減 <input type="checkbox"/> その他()	<input type="checkbox"/> 引き戸等への扉の取替え () () <input type="checkbox"/> 便器の取替え () () <input checked="" type="checkbox"/> 滑り防止等のための床材の変更 () () <input type="checkbox"/> その他 () () ()
その他の活動			<input type="checkbox"/> できなかったことをできる ようにする <input type="checkbox"/> 転倒等の防止、安全の確保 <input type="checkbox"/> 動作の容易性の確保 <input type="checkbox"/> 利用者の精神的負担や不安の軽減 <input type="checkbox"/> 介護者の負担の軽減 <input type="checkbox"/> その他()	<input type="checkbox"/> 引き戸等への扉の取替え () () <input type="checkbox"/> 便器の取替え () () <input checked="" type="checkbox"/> 滑り防止等のための床材の変更 () () <input type="checkbox"/> その他 () () ()

住宅改修が必要なる理由書P2

P2 記入例

活動	①改修をしようとして生活動作	② ①の具体的な困難な状況(…なので…で困っている)を記入してください	③改修目的・期待効果をチェックした上で、改修の方針(…することで…が改善できる)を記入してください	④改修項目(改修箇所)
トイレ	<input checked="" type="checkbox"/> トイレまでの移動 <input type="checkbox"/> トイレ出入口の出入 <small>(原の開閉を含む)</small> <input type="checkbox"/> 便器からの立ち座り(移乗を含む) <input type="checkbox"/> 衣服の着脱 <input type="checkbox"/> 排泄時の姿勢保持 <input type="checkbox"/> 後始末 <input type="checkbox"/> その他()	<p>居室からトイレの移動は、歩行バランスが悪く不安定である。また、廊下との段差がありつまづく危険あり。 便器からの立ち上がりの際に、支持する所がないため、介助が必要。</p>	<p>できることまでできるようにする</p> <input checked="" type="checkbox"/> 転倒等の防止、安全の確保 <input type="checkbox"/> 動作の容易性の確保 <input checked="" type="checkbox"/> 利用者の精神的負担や不安の軽減 <input type="checkbox"/> 介護者の負担の軽減 <input type="checkbox"/> その他()	<input checked="" type="checkbox"/> 手すりの設置 (廊下の移動経路) (便器横壁面) (脱衣室) (浴室内の移動経路)
入浴	<input checked="" type="checkbox"/> 浴室までの移動 <input type="checkbox"/> 衣服の着脱 <input type="checkbox"/> 浴室出入口の出入 <small>(原の開閉を含む)</small> <input checked="" type="checkbox"/> 浴室内での移動(立ち座りを含む) <input type="checkbox"/> 洗い場での姿勢保持 <small>(洗体・洗髪を含む)</small> <input checked="" type="checkbox"/> 浴槽の出入(立ち座りを含む) <input type="checkbox"/> 浴槽内での姿勢保持 <input type="checkbox"/> その他()	<p>居室から浴室への移動は「排泄」と同じ。浴室内では、つかまる場所がないため、移動に不安がある。</p>	<p>できることまでできるようにする</p> <input checked="" type="checkbox"/> 転倒等の防止、安全の確保 <input type="checkbox"/> 動作の容易性の確保 <input type="checkbox"/> 利用者の精神的負担や不安の軽減 <input checked="" type="checkbox"/> 介護者の負担の軽減 <input type="checkbox"/> その他()	<input checked="" type="checkbox"/> 段差の解消 (廊下3cmかさ上げ)
外出	<input type="checkbox"/> 出入口までの屋内移動 <input type="checkbox"/> 上りかまの昇降 <input type="checkbox"/> 車いす等、装具の着脱 <input type="checkbox"/> 履物の着脱 <input type="checkbox"/> 出入口の出入 <small>(原の開閉を含む)</small> <input type="checkbox"/> 出入口から敷地外までの屋外移動 <input type="checkbox"/> その他()		<p>できることまでできるようにする</p> <input type="checkbox"/> 転倒等の防止、安全の確保 <input type="checkbox"/> 動作の容易性の確保 <input type="checkbox"/> 利用者の精神的負担や不安の軽減 <input type="checkbox"/> 介護者の負担の軽減 <input type="checkbox"/> その他()	<input type="checkbox"/> 引き戸等への扉の取替え <input type="checkbox"/> 便器の取替え <input type="checkbox"/> 滑り防止等のための床材の変更
その他の活動			<p>できることまでできるようにする</p> <input type="checkbox"/> 転倒等の防止、安全の確保 <input type="checkbox"/> 動作の容易性の確保 <input type="checkbox"/> 利用者の精神的負担や不安の軽減 <input type="checkbox"/> 介護者の負担の軽減 <input type="checkbox"/> その他()	<input type="checkbox"/> その他

3 工事費等の目安（その1）

1) 主なリフォーム工事費等の目安

屋外		屋外の段差などの負担を軽減することにより、高齢者が危険を感じずに不安なく外出できるようになります。		
● 外部通路（アプローチ）に手すりを設置する。				
<p>【設置理由・効果】</p> <ul style="list-style-type: none"> 安全で外出する意欲を高めることができる。 	工事費目安	うち自己負担額		
	80,000 円	8,000 円 ～24,000 円		
	介護保険対象			
	住宅改修	福祉用具	対象外	
	○			
仕様等の目安				
材質：支柱 ステンレス製 長さ：3m 支柱：2本 工事：支柱をコンクリート床に固定。タイル補修（工事費4万円程度）、段差調整含む。				
● 外部通路（アプローチ）にスロープ（コンクリート）を設ける。				
<p>【設置理由・効果】</p> <ul style="list-style-type: none"> 安全で外出する意欲を高めることができる。  <p><リフォーム前> <リフォーム後></p>	工事費目安	うち自己負担額		
	100,000 円	10,000 円 ～30,000 円		
	介護保険対象			
	住宅改修	福祉用具	対象外	
	○			
仕様等の目安				
材質：コンクリート スロープ長さ：5m 幅：1.2m 工事：既存部分撤去、コンクリート打設				
● 外部通路（アプローチ）に移動用スロープを設ける。				
<p>【設置理由・効果】</p> <ul style="list-style-type: none"> 車いすの通行を妨げる段差に対して設置するもの。 	レンタル費目安	うち自己負担額		
	3,000 円/月 ～10,000 円/月	300 円/月 ～3,000 円/月		
	介護保険対象			
	住宅改修	福祉用具	対象外	
		○		
仕様等の目安				
幅：74cm～ 長さ：70cm～ ・折りたたみため持ち運びが容易。				

玄関

物理的に段差を解消したり、機器等を設けたりすることで、玄関の出入りの負担を軽減します。

● 玄関の上がり框に台を設置する。

【設置理由・効果】

- ・玄関の出入りが楽になり、外出する意欲を高めることができる。手すりと組合せて設置しても良い。



工事費目安

30,000円
～60,000円

うち自己負担額

3,000円
～18,000円

介護保険対象

住宅改修	福祉用具	対象外
------	------	-----

○※

仕様等の目安

- ・材質：木製 段数：1～3段
- ・取付：固定金具により、上がりかまち部にビスで容易に固定。
(取付費用1.5万円程度)
- ・もっと安価な段差ステップもある。
- ・※固定しない場合は福祉用具となるので注意。
- ・※ホームセンターなどで材料を購入して設置することもできます。
(介護保険の対象とならない場合があります。)

● 玄関の上がり框に段差解消機を設置する。

【設置理由・効果】

- ・リフトによって段差を解消するもので玄関以外でも使用でき、スロープを設置できない場所などに有効。



レンタル費目安

12,000円/月
～32,000円/月

うち自己負担額

1,200円/月
～9,600円/月

介護保険対象

住宅改修	福祉用具	対象外
------	------	-----

○

仕様等の目安

- ・座面が昇降する。
- ・左右回転も可能。
- ・高齢者の状況に応じて適切な物を選択する。

住宅内 | 室内に手すりや滑り止めを設置することで、高齢者の転倒や転落が防止できます。

● 手すりを設置する。

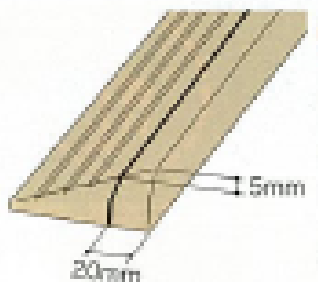
【設置理由・効果】 ・しっかりと握れる太さと高齢者にあった高さとすることにより、転倒事故を防止できる。	工事費目安		うち自己負担額	
	10,000 円/m ～15,000 円/m		1,000 円/m ～4,500 円/m	
	介護保険対象			
	住宅改修	福祉用具	対象外	
○				
仕様等の目安				
材質： 木製手摺 取付： 壁が「石膏ボード」下地、クロス貼りのため、12mm以上の下地用栈木を設置				

● 階段に滑り止めを設置する。

【設置理由・効果】 ・階段での転落事故を防止する。	工事費目安		うち自己負担額	
	16,000 円 ～20,000 円		1,600 円 ～6,000 円	
	介護保険対象			
	住宅改修	福祉用具	対象外	
○				
仕様等の目安				
取付： カットし、両面テープ貼り。 ・材料費のみ 6,000 円～10,000 円 ・取付け費は 10,000 円程度 ※ホームセンターなどで購入、設置可能。(介護保険の対象とならない場合があります)				

● 廊下に段差解消の簡単なスロープを設置する。

【設置理由・効果】 ・部屋の開口部に設置することにより段差を解消する。	工事費目安		うち自己負担額	
	12,000 円/箇所		1,200 円/箇所 ～3,600 円/箇所	
	介護保険対象			
	住宅改修	福祉用具	対象外	
○				
仕様等の目安				
取付け費： 8,000 円程度/箇所～ ※ホームセンター等で購入、設置可。(介護保険の対象とならない場合あり。)				



便所	立ち上がった時の転倒等、高齢者の便所における危険を軽減します。
-----------	--

● **便所の和式便器を洋式便器に取り替える。**

<p>【設置理由・効果】</p> <ul style="list-style-type: none"> 洋式便器にすることで座ったり立ったりの動作の負担を軽減し、転倒事故を防止する。 	工事費目安		うち自己負担額	
	250,000 円		70,000 円 ～110,000 円	
	介護保険対象			
	住宅改修	福祉用具	対象外	
	○			
	仕様等の目安			
<p>便器：洗浄機付き（比較的安価なものを設置。） 工事：既存便器撤去、洋式便器設置 電源コンセント工事</p> <ul style="list-style-type: none"> 洗浄機は介護保険の対象外となる場合がある。 介護保険により工事費 20 万円までは 1～3 割の自己負担。20 万円を超える分は全額自己負担。 				



● **深く腰掛けるのが困難な方のため、便器に補高便座を設置する。**

<p>【設置理由・効果】</p> <ul style="list-style-type: none"> 座高を高くすることで立ったり座ったりし易くする。 和式便器に簡単に設置できるものもある。 	購入費目安		うち自己負担額	
	9,000 円/月		900 円/月 ～2,700 円/月	
	介護保険対象			
	住宅改修	福祉用具	対象外	
		○		
	仕様等の目安			
<ul style="list-style-type: none"> 補高高さ：8.5 cm～17.5 cm パット付にすると 23,100 円 材質：ポリウレタン(写真)、ポリエチレン 固定具により容易に取付け調節が可能。 				



和式便器に被せるだけのもの

浴室

浴室での転倒などによる事故を発生させないため、段差や床の滑りやすさなどの危険を防止します。

● 浴室の扉を引き戸に取替える。

【設置理由・効果】

- ・段差を解消し開閉しやすく幅の広い扉にすることで転倒事故を防止する。



工事費目安

70,000 円

うち自己負担額

7,000 円
～21,000 円

介護保険対象

住宅改修

福祉用具

対象外

○

仕様等の目安

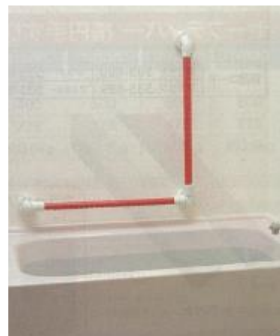
工事：既存の扉の撤去

- ・戸の引き込みスペースが必要。
 - ・浴室をユニットバスに改修する場合の費用は約 80 万円程度～
- ※ 3 枚引き戸が望ましい。

● 浴室に手すりを設置する。

【設置理由・効果】

- ・手すりを設けることで、浴槽での立ち座り、浴槽への出入りが安全にでき、転倒事故を防止する。



工事費目安

35,000 円

うち自己負担額

3,500 円
～10,500 円

介護保険対象

住宅改修

福祉用具

対象外

○

仕様等の目安

- 材質：ステンレス製、樹脂製
手摺：I 型及び L 型手摺の取付
工事：ユニットバスにも設置可。
取付け費 1.8 万円程度

● 浴槽内の入浴台、いす、すのこ(マット)、手すりや入浴用いすを設置する。

【設置理由・効果】 ・浴室での転倒事故を防止する。	購入費目安		うち自己負担額
	下記参照		費用の1～3割
介護保険対象			
住宅改修	福祉用具	対象外	
	○	○	
仕様等の目安			
・浴槽内いす 7,000円～20,000円 ・浴室内マット 3,000円～80,000円 ・浴槽内マット 3,000円～40,000円 ・入浴台 10,500円～40,000円 ・入浴用いす 4,000円～30,000円 ・浴槽内手摺 9,500円～57,000円 ※浴槽内マットは保険外			



浴槽内いす

浴槽内マット

入浴用いす



入浴台



浴槽内手摺

寝室等 ちょっとした工夫で、高齢者の日常生活が楽になるとともに介護もしやすくなります。

● 畳の床をフローリング床に張り替える。

【設置理由・効果】 ・フローリングにしベッドを利用することにより、高齢者の足腰の負担を軽減します。 ・滑りの防止や、ベッドを置くために必要がある場合に、認められます。	工事費目安		うち自己負担額
	150,000円		15,000円 ～45,000円
介護保険対象			
住宅改修	福祉用具	対象外	
○			
仕様等の目安			
床面積：12㎡ 床フローリング厚12㎡ 工事：高さ調整の下地含む。			



● 転倒や失禁の対策として、寝室にポータブルトイレを設置する。

【設置理由・効果】

- ・ 便所が遠く、移動が間に合わない。
- ・ 脳血管障害や脊椎損傷により歩行が困難。
- ・ 心臓疾患や高血圧により、寒い場所への移動が困難。
など



購入費目安

12,300 円
～140,000 円

うち自己負担額

1,230 円
～70,000 円

介護保険対象

住宅改修

福祉用具

対象外

○

仕様等の目安

- ・ 簡易なものは、12,300 円程度～。
- ・ 写真は、脱臭機能、暖房便座付き。
(86,000 円程度)
- ・ 介護保険により購入時 10 万円までは、1～3 割の自己負担。10 万円を超える分は全額自己負担。

4 リフォーム事業者選定のポイント

ポイント① リフォーム事業者選び

- 会社の概要を調べる。
 - ・業者の住所はどこか？現場と事業所は車で1時間以内が目安。
 - ・リフォーム工事について経験が豊富か？
 - ・介護保険適用の福祉用具を取り扱っているか？
 - ・専門業者の団体への加盟や資格を持っている業者か？
- 工事实績を確認する。
 - ・今までの実績（経歴や建物など）を見せてもらいましょう。
- きちんとした見積書を出してくれる業者を選ぶ。
- 建築士などに相談する。
 - ・工事の計画や見積書の内容についてアドバイスを受けましょう。

ポイント② 見積書を取る

- 見積書は複数の業者から取りましょう。
- 現地や設計図などを確認してもらい、リフォームの目的をしっかりと業者に伝えましょう。
- 最初は概算の見積書を取って、契約する直前にもう一度見積書を取りましょう。
- マンションの場合は管理規約も確認してもらいましょう。
- 見積書は有料の場合がありますので初めに確認しましょう。

ポイント③ 業者決定

リフォームをまかせる業者を選定する際のポイントは次のとおりです。

- 希望の内容を把握しているか？
- 見積もりの内容を説明してくれるか？
- 今までの実績を見せてくれるか？
- アフターサービスがあるか？
- 工事保険に加入しているか？
- 工事内容などを書面で示しているか？

5 主な相談事項への対応（その1）Q&A

Q1 リフォーム事業者をどのように選んだら良いか

ホームページで地域のリフォーム事業者を検索し、事業者の情報を得ることが出来ます。ホームページをプリントするなどして、相談者に提供してください。

● 埼玉県住まいづくり協議会ホームページ

問い合わせ先 電話 048-830-0033

(受付時間：10時～18時半、年末年始(12/29～1/3)を除く)

HP <http://www.sahn.jp>

- ・この協議会ではリフォーム事業者登録制度を実施しています。
- ・この制度は県内のリフォーム事業者を登録し、2か月に一度開催する講習会や委員会への参加実績をホームページで公表しています。
- ・公表された客観的な情報を、業者選びの参考にすることができます。

<同協議会ホームページで公表している情報>

◆住所・電話番号	◆URL、メールアドレス	◆営業エリア（市町村）
◆事業者名	◆講習会参加実績	

● (一般社団法人)住宅瑕疵(かし)担保責任保険協会ホームページ

問い合わせ先 電話 03-3580-0236

(受付時間：平日9時～17時30分 土日祝休)

HP <http://kashihoken.or.jp/>

- ・リフォーム瑕疵(かし)保険に登録している優良な事業者をホームページで検索することができます。
- ・リフォーム瑕疵(かし)保険は、工事に瑕疵(目に見えない欠陥)があった場合に、その補修費用が保険会社から支払われるものです。

● 住宅リフォーム事業者団体登録制度

(国土交通省)

(一般社団法人リフォーム推進協議会)

問い合わせ先 電話 03-3556-5430

HP http://www.sahn.jp/reform_top.html

- ・住宅リフォーム事業の健全な発達及び消費者が安心してリフォームを行うことができる環境の整備を図るために、国土交通省の告示による住宅リフォーム事業者団体制度が創設されました。
(告示公布・施行平成26年9月1日)
- ・消費者からの相談窓口を設置している、当該団体会員事業者への研修等を実施しているなど、一定の要件を満たしているリフォーム事業者の団体（平成31年4月現在15団体）が登録されています。
- ・上記ホームページから、当該団体へ加盟しているリフォーム事業者を検索することができます。

● 国土交通省で採択を受けたリフォーム事業者検索サイト

① リフォーム評価ナビ ホームページ

HP <http://refonavi.or.jp/>

② リフォームコンタクト ホームページ

HP <http://reform-contact.com/>

- ・これらは、国交省が実施する『消費者が安心してリフォームができる市場環境の整備』で採択を受けたサイトです。

● (一般社団法人) 埼玉県建築士事務所協会ホームページ

問い合わせ先 電話 048-864-9313

(受付時間：平日9時～12時、13時～17時 土日祝休)

HP <http://www.saijikyو.or.jp/>

- ・当協会会員である建築士事務所をホームページで公表しています。

<参考(建築全般の相談)>

- ・建築全般について、無料建築相談も月1回実施しています。(電話相談は不可、事前申し込みが必要となります。) 実施日はホームページを参照してください。
- ・事前申込書はホームページに掲載されています。

Q 2 見積書の内容が正しいか判断できないので不安だ

● 住まいるダイヤル

(公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターが運営)

電話 0570-016-100

(受付時間：10時～17時 土日祝休)

HP <http://www.chord.or.jp/>

(パンフレットがダウンロードできます。)

- ・無料でリフォームの金額に関する心配・疑問について相談を受けています。
- ・住宅のリフォーム工事について、無料の見積チェックサービスを行っており、図面・見積書のチェックをします。
- ・住宅全般の無料の電話相談も受けており、弁護士や建築士との無料専門家相談（対面相談、予約制）も行っています。

Q 3 リフォームの専門家に相談したい

● 住まい相談プラザ（埼玉県住宅供給公社が運営）

窓口 JR大宮駅コンコース西口（さいたま市大宮区錦町630）

電話 048-658-3017

(受付時間：10時～18時30分) 年末年始(12/29～1/3)を除く

公社HP <http://www.saijk.or.jp/consultation/reformform.php>

- ・専門家によるリフォーム相談を行っています。(事前予約が必要。)

<専門家相談の概要>

- ・相談日 毎月第1・第3土曜日13時～18時
- ・相談方法 面談又は電話*

(*『彩の国「新しい生活様式」安全宣言』を踏まえる必要がある場合)

<相談内容>

- ・住宅リフォームに関する基本的な知識、留意点
- ・業者の選び方、見積書の見方、契約の留意点
- ・工事施工中の留意点など

第3 さらに居住性を高めるためのリフォーム

1 断熱性とバリアフリー性

- 高齢者が住みなれた住宅で自立した生活を続けていくためにも、高齢者本人の身体機能をよく把握して、生活行為全体を考慮した住宅改修計画を立てることが必要です。
- しかし、現段階で将来的に障害の進行が予想される場合には、それに対応したプランニングや後々リフォームがしやすい環境にしておく必要もあります。
- また、住宅の断熱性能を高めることで、快適な温熱環境のもとで健康的に暮らすことができます。部屋間の温度差を減らすこともできるため、生活空間を広く使え真冬のヒートショック^{注)}を和らげることもできます。
- さらに、住宅の耐震性や耐久性を高めることは、居住性を高めるとともに、住宅の価値を高めることにもつながります。

注)：ヒートショックとは、急激な温度変化により体が受ける影響のこと。

<コーヒーブレイク その2>

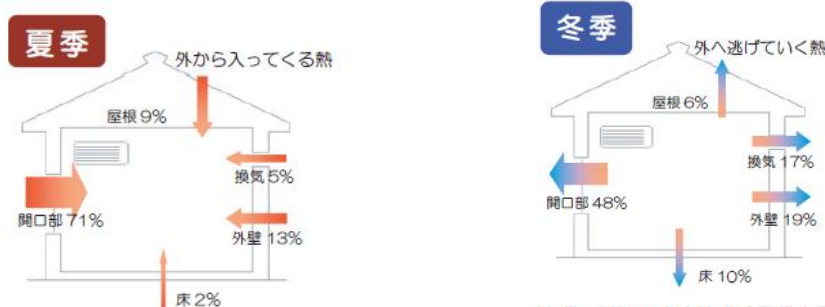
断熱はポイント

■部屋間の温度差をなくすと健康に暮らせる

住宅の断熱性能を高めると部屋間の温度差を減らせ、真冬のヒートショックを和らげることができます。

■断熱は、まずは窓から

冬季の熱の48%が開口部から失われ、夏季は熱の71%が開口部から入ります。そのため、開口部の断熱性能を向上させることが重要です。



(出典：(社)日本建材・住宅設備産業協会)
1992年省エネ基準で建てた住宅モデルにおける例

2 工事費等の目安（その2）

便所	急激な温度の変化など、高齢者の便所における危険を軽減します		
● 便所に暖房機を設置する。			
【設置理由・効果】 ・急激な温度変化により、心筋梗塞や脳卒中などを起こすことを防止するため、暖房便座や温水洗浄機だけでなく暖房機を設置。 	工事費目安	うち自己負担額	
	6,000 円～	同左(全額自己負担)	
	介護保険対象		
	住宅改修	福祉用具	対象外
			○
仕様等の目安			
・温風ヒーター、パネルヒーター等を設置。			

浴室	浴室内の事故を防止し、安全性をより高めます。		
● タイル風呂をユニットバスに取り替える。			
【設置理由・効果】 ・ユニットバスへ取り替えることにより、扉が引き戸で段差が無く、手すりがありなどバリアフリー化に対応できる。   <リフォーム前> <リフォーム後>	工事費目安	うち自己負担額	
	800,000 円～	同左(全額自己負担)	
	介護保険対象		
	住宅改修	福祉用具	対象外
			○
仕様等の目安			
取替工事： 壁・天井に断熱材設置。 ・材料費は30～40万円程度 (一部介護保険対象となる工事あり) 別途工事例： 洗面所の改修 8万円～ 給湯器取替 20万円～ 暖房乾燥機 10万円～			

● 脱衣所に暖房機を設置する。			
【設置理由・効果】 ・急激な温度変化により、心筋梗塞や脳卒中等を起こすことを防止するため、暖房機を設置。 	工事費目安	うち自己負担額	
	50,000 円～	同左(全額自己負担)	
	介護保険対象		
	住宅改修	福祉用具	対象外
			○
仕様等の目安			

洗面所 洗面所にも高齢者に配慮した工夫をすることで、日常生活が楽になります。

● 座ったまま洗える車いす対応の洗面器にする。

<p>【設置理由・効果】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・車いすに乗った方が使用できる。 ・高齢者も操作しやすいレバーハンドル式。 	工事費目安	うち自己負担額	
	80,000 円～	同左(全額自己負担)	
	介護保険対象		
	住宅改修	福祉用具	対象外
			○
	仕様等の目安		
<p>取替工事:</p> <ul style="list-style-type: none"> ・うち取替え費は2万円～程度 ・洗面台仕様により金額は異なる。 			

● 簡単に操作できるタッチレス等の水洗金具に取り替える。


<p>【設置理由・効果】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・タッチレス、レバーハンドル等の方が操作しやすい。 	工事費目安	うち自己負担額	
	25,000 円～	同左(全額自己負担)	
	介護保険対象		
	住宅改修	福祉用具	対象外
			○
	仕様等の目安		
<p>・材料費、取付け費含んだ金額。 ※センサーによるタッチレス水洗などがある。</p>			

階の移動 機器を設置することで、下階と上階への移動が安全でスムーズに行えるようになります。

● 1階と2階の間の移動に住宅用エレベーターを設置する。

<p>【設置理由・効果】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・車いすに乗ったままでも階の移動が可能。 	工事費目安	うち自己負担額	
	2,300,000 円～	同左(全額自己負担)	
	介護保険対象		
	住宅改修	福祉用具	対象外
			○
	仕様等の目安		
<p>ロープ式、2人乗、 かご内法寸法 W900×L850×H2,000 ・スペースの確保が必要で、建物の改修が必要になる。</p>			



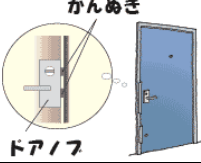
● 階段昇降機を利用する。			
【設置理由・効果】 ・ホームエレベーターより安く、建物に手を加えずに設置可能。 	レンタル費目安	うち自己負担額	
	10,000 円/月～	同左(全額自己負担)	
	介護保険対象		
	福祉用具	福祉用具	対象外
			○
	仕様等の目安		
		<ul style="list-style-type: none"> ・ランニングコストとして電気代 100 円/月。 ・初期費用は別途必要なので注意。 	

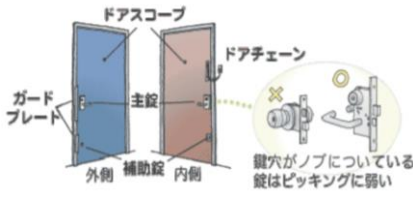
耐震化	経済的な理由などの大掛かりな耐震改修ができない場合、家屋が倒壊しても命を確保する装置の設置が考えられます。		
● 介護ベッド用シェルターを設置する。			
【設置理由・効果】 ・介護ベッド用シェルターとして要介護者の身体を守る。 	購入費目安	うち自己負担額	
	600,000 円～	同左(全額自己負担)	
	介護保険対象		
	住宅改修	福祉用具	対象外
			○
	仕様等の目安		
		<ul style="list-style-type: none"> ・耐圧荷重 25 トン以上。 ・介護ベッドを収納。 ・100 角ひのき材の柱と梁をボルト・ナットで組み立て 	


3 住宅の防犯性

- 埼玉県内にて発生した住宅を対象とする侵入窃盗の件数(以下、「認知件数」)は、平成16年をピークに減少傾向にあります。しかし、令和元年度における認知件数は2,482件となっており、依然として1日平均6.8件もの住宅を対象とした侵入窃盗が発生しているのが現状です(埼玉県警察本部発表情報)。
- 住宅の防犯対策では、日常より防犯を意識した暮らし方を心掛けるとともに、適切に住宅に付随する設備の防犯性を確保することが重要なポイントとなります。
- 例えば、住宅の敷地内においては、人影となる植栽を剪定すること、不要な物置を撤去・移設することで、敷地内の見通しを確保することができます。このように、侵入者が潜むことができる場所を極力減らすことだけでも、大きな防犯効果を期待することができます。
- また、住宅に付随する設備に関して、その設備自体の防犯性能を保つことや、防犯性能を向上させる設備を追加設置することで、住宅全体の防犯性能を向上させることが可能となります。
- 適切な位置に照明設備を設置し、暗がり解消する。あるいは見通しが確保しにくい箇所には防犯カメラを設置し、開口部には補助錠若しくは面格子等の侵入を防ぐ建築部品を活用します。
空き巣のほとんどが侵入行為に5分以上かかると諦めるという調査結果があります。容易に侵入を許さないための事前の備えを行うことで、侵入を諦めさせる若しくは未遂に終わらせることが期待できます。
- 住宅の防犯対策を進めるには、まず自らが住宅の防犯性について自己診断を行うことが重要になります。埼玉県都市整備部住宅課では、パンフレット「あなたの住まいの防犯対策」を作成し広く公表しております。また、埼玉県住まいづくり協議会のホームページでは、「あなたの住まい防犯診断」のサイトを設けており、自ら簡易診断を実施することができます。さらに総合的な防犯対策を求める場合には、専門的な知識を有した「住まいの防犯アドバイザー」にご相談することをお勧めします。

1) 防犯性向上の対応策

<p>玄関</p>	<p>玄関の見通し確保 玄関は、道路から見通しが確保されていることが望ましい。</p>
<p>対応策：一戸建（○）</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ・繁茂した植栽の剪定 ・塀、垣又は門扉の改修 ・カメラ付きインターホンの設置 	
<p>玄関</p>	<p>扉の材質・構造</p> <p>1) 玄関は、明かり取り部や郵便受け部などの破り手又は用具を差し込んでのサムターン回しが困難な材質・構造のものが望ましい。</p> <p>2) 扉と扉枠の間からデッドボルトが見えない構造が望ましい。</p>
<p>対応策：一戸建（○） 共同住宅（○）</p>	
<p>1) について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・扉枠の改修 ・郵便受け部の改修 ・明かり取部の改修 ・扉の改修 <p>2) について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開き戸の改善 	
<p>玄関</p>	<p>扉の錠</p> <p>1) 錠のシリンダーは、ピッキングが困難な構造を有することが望ましい。</p> <p>2) 錠はノブとシリンダーが離れているなど破壊が困難な構造のものであることが望ましい。</p> <p>3) 主錠の他に、補助錠が設置されていることが望ましい。</p>
<p>対応策：一戸建（○） 共同住宅（○）</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ・錠の交換 ・補助錠の設置 	

玄関	<p>ドアスコープ、ドアチェーン</p> <p>1) ドアスコープは、外部から取り外しにくいものであることが望ましい。</p> <p>2) ドアチェーンなどは、外部から切断しにくいものであることが望ましい。</p>
対応策：一戸建（○） 共同住宅（○）	
<p>1) について</p> <ul style="list-style-type: none"> 外部から取り外しにくいドアスコープの設置 カメラ付きインターホンの設置 <p>2) について</p> <ul style="list-style-type: none"> ドアチェーンの改善 	

勝手口	<p>勝手口の見通し確保</p> <p>勝手口は、道路から見通しが確保されていることが望ましい。</p>
対応策：一戸建（○）	
<ul style="list-style-type: none"> 繁茂した植栽の剪定 防犯センサー又はセンサーライトの設置 塀、垣又は門扉の改修 	

勝手口	<p>扉の材質・構造</p> <p>1) 勝手口の扉は、明かり取り部を破り手又は用具を差し込んでのサムターン回しが困難な材質・構造のものであることが望ましい。</p> <p>2) 扉と扉枠の間からデットボルト（かんぬき）が見えない構造のものであることが望ましい。</p>
対応策：一戸建（○）	
<p>1) について</p> <ul style="list-style-type: none"> 扉枠の改修 明かり取り部の改修 扉と扉枠の改修 <p>2) について</p> <ul style="list-style-type: none"> 扉の隙間の改善 	

勝手口	<p>扉の錠</p> <p>1) 錠のシリンダーは、ピッキングが困難な構造を有することが望ましい。</p> <p>2) 錠はノブとシリンダーが離れているなど破壊が困難な構造のものであることが望ましい。</p> <p>3) 主錠の他に、補助錠が設置されていることが望ましい。</p>
-----	--


対応策：一戸建（○）	
<ul style="list-style-type: none"> ・鍵の交換 ・補助錠の設置 	

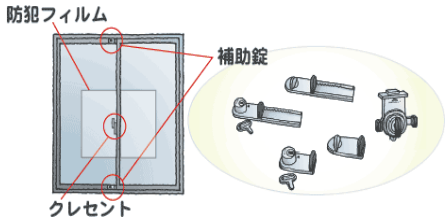
インターホン	<p>インターホン</p> <p>住宅内には、玄関外側との間の通話機能を有するインターホンが設置されていることが望ましい。</p>
--------	---

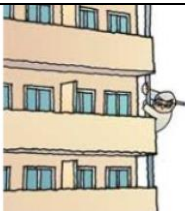
対応策：一戸建（○） 共同住宅（○）	
<ul style="list-style-type: none"> ・カメラ付きインターホンの設置 ・カメラ付きインターホンの改善 	


居室などの窓	<p>居室などの窓の見通しの確保</p> <p>道路に面する居室など窓は、プライバシーの確保上支障のない範囲において、周囲から見通しが確保されていることが望ましい。</p>
--------	--


対応策：一戸建（○）	
<ul style="list-style-type: none"> ・収納庫などの移設 ・繁茂した植栽の剪定 ・センサーライト設置 ・塀、垣又は門扉の改修 ・扉又は柵の設置 	

居室などの窓	掃き出し窓 掃き出し窓は、破壊が困難なガラス及びサッシなどにより、侵入を防止に有効な措置が講じられていることが望ましい。
	対応策：一戸建（○） 共同住宅（○）
<ul style="list-style-type: none"> ・ロック付きクレセントの設置 ・補助錠の設置 ・ウインドウフィルムの設置 ・破壊が困難なガラスの設置 ・防犯性能の高いサッシの設置 ・雨戸及び窓シャッターの改善 ・防犯センサーの設置 	


居室などの窓	掃き出し窓以外の窓 掃き出し窓以外の窓のうち、侵入のおそれのある窓は、面格子などにより、侵入の防止に有効な措置が講じられていることが望ましい。
	対応策：一戸建（○） 共同住宅（○）
<ul style="list-style-type: none"> ・面格子の強化 ・ロック付きクレセントの設置 ・補助錠の設置 ・防犯センサーの設置 ・ウインドウフィルムの設置 ・破壊が困難なガラスの設置 ・防犯性能の高いサッシの設置 ・雨戸及び窓シャッターの改善 	

バルコニー	バルコニーへの侵入防止措置 道路から見通しが確保されていない位置にあるバルコニーは、縦樋、手すりなどを利用した侵入の防止に有効な措置が講じられていることが望ましい。
	対応策：一戸建（○） 共同住宅（○）
<ul style="list-style-type: none"> ・面格子の設置又は手すりの改修 ・防犯センサー又はセンサーライトの設置 ・縦樋の改修 	


<p>バルコニー</p>	<p>バルコニーの手すり等 バルコニーの手すり、腰壁の構造は、周囲から見通しが確保されていることが望ましい。</p>
<p>対応策：一戸建（○） 共同住宅（○）</p>	
<p>・見通しの確保</p>	 <p>The illustration shows a person on a balcony with a speech bubble saying 'あっ' (Ah). Below, two people on the street also have speech bubbles saying 'あっ!' (Ah!), indicating they have seen the person on the balcony. This illustrates the importance of ensuring visibility from the street to balconies.</p>

<p>駐車場 駐輪場</p>	<p>駐車場・駐輪場の見通しの確保 1) 屋外に設置された駐車場・駐輪場は道路からの見通しが確保されていることが望ましい。 2) 屋内に設置された駐車場・駐輪場は、その出入口が道路から見通しが確保されていることが望ましい。</p>
<p>対応策：一戸建（○） 共同住宅（○）</p>	
<p>1) について ・繁茂した植栽の剪定 ・塀、垣の改修 ・門扉の設置又は改修 2) について ・内外を相互に見通せる構造の扉</p>	 <p>The photograph shows a residential street with a car parked in a driveway. The driveway is open to the street, illustrating the concept of ensuring visibility from the road to the parking area.</p>

<p>駐車場 駐輪場</p>	<p>駐車場・駐輪場の照明設備</p> <p>1) 駐車場・駐輪場は、床面において概ね3ルクス以上の平均水平照度が確保されていることが望ましい。(屋外)</p> <p>2) 特に夜間における駐車場・駐輪場への侵入のおそれのある場合にはセンサーライト、門扉の設置など、侵入の防止に有効な措置が講じられていることが望ましい。</p>
<p>対応策：一戸建（○） 共同住宅（○）</p>	
<p>1) について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 灯具の交換又は照明設備の設置 <p>2) について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ センサーライトの設置 ・ 門扉、シャッターの設置 ・ 防犯カメラの設置 	

<p>庭、敷地 内の空地</p>	<p>庭・敷地内の見通し確保</p> <p>庭、敷地内の空地は、周囲から見通しが確保されていることが望ましい。</p>
<p>対応策：一戸建（○）</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 繁茂した植栽の剪定 ・ 塀、垣の改修 ・ 門扉の設置 ・ センサーライトの設置 ・ 玉砂利の敷設 	

庭、敷地内の空地	<p>庭・敷地内の植栽</p> <p>1) 庭、敷地内の空地の植栽は、繁茂により死角の原因となっていないことが望ましい。</p> <p>2) 庭、敷地内の空地の植栽は、居室などの窓・バルコニーへの侵入の足場となっていないことが望ましい。</p>
対応策：一戸建（○）	
<p>1) について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 高木の下枝の剪定 ・ かん木の刈り込み ・ 植栽の移設 <p>2) について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 植栽の剪定 	

屋外付帯設備	<p>屋外付帯設備</p> <p>屋外の配管又は堅樋は、塀又はバルコニーに近接し、侵入の足場となっていないことが望ましい。</p>
対応策：一戸建（○）	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋外の配管又は堅樋の改修 ・ 面格子又は柵の設置 	

塀、柵又は垣等	<p>塀、柵又は垣等</p> <p>1) 塀、柵又は垣等の位置、構造、高さは、周囲からの死角の原因となっていないことが望ましい。</p> <p>2) 塀、柵又は垣等の位置、構造、高さは、居室などの窓やバルコニーなどへの侵入の足場となっていないことが望ましい。</p>
対応策：一戸建（○）	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 塀の改修 ・ 柵の改修 ・ 垣の改修 ・ 門扉の改修 	

2) 住まいの防犯アドバイザーとは

埼玉県住まいづくり協議会では、住宅の防犯性について不安を頂く県民の皆様が、気軽に防犯対策の専門家よりアドバイスを受けることが出来る環境を創るために、埼玉県都市整備部との協働及び埼玉県県警本部の後援を得て、住宅防犯に関する一定の知識を有する者を認定する制度「住まいの防犯アドバイザー登録制度」を平成16年に創設しました。

登録を受けた「住まいの防犯アドバイザー」は、県民の皆様からの依頼を受け、住宅の防犯に関する専門的かつ総合的な防犯診断及び防犯性向上のための効果的な方策をアドバイスさせて頂いております。

●埼玉県住まいづくり協議会 ホームページ

問い合わせ先 電話 048-830-0033

HP http://www.sahn.jp/?page_id=28

(受付時間：10時～18時半、年末年始(12/29～1/3)を除く)

- ・この協議会では「住まいの防犯アドバイザー登録制度」を実施しております。
- ・この協議会のホームページから「あなたの住まいの防犯診断」を実施することができます。

(参考)

住まい防犯アドバイザーの目的

目的：県民が安全で安心して暮らせることを目指し、埼玉県内における既存住宅の防犯性の向上を図るため、県民からの依頼を受けて現地で当該住宅の防犯性についての専門的な診断および防犯性向上のために相談を行うこと目的とする。

資格：アドバイザーは埼玉県住まいづくり協議会（以下、「協議会」という）の登録を受けた者に限る。登録を受けた者とは、協議会発行の登録証を持つ者である、具体的には以下のすべての要件を満たした者を指す。

- ① 埼玉県内に在住又は在勤する者
- ② 建築士、宅建士、防犯設備士、マンション管理士、建築設備士、建築・電気・管工事管理技士、電気工事士などの専門的な資格を有する者
- ③ アドバイザー養成講習会を修了した者
- ④ アドバイザー登録条件誓約書などの書類を提出し、登録料を支払った者

3) 住まいの防犯アドバイザーによる住宅診断の流れ

ステップ① 依頼主からの事前相談

- ・依頼主は防犯アドバイザー登録名簿より、近隣のアドバイザーを選定。
- ・アドバイザーは電話等で主な相談内容と診断希望内容をヒアリング
- ・依頼主は診断内容と診断料金を確認。防犯診断の実施日程を決める。

ステップ② 現地における防犯診断

- ・アドバイザーが現地で依頼主から相談内容を確認し、必要な防犯診断を実施する。

ステップ③ 住宅防犯診断等報告書提出

- ・アドバイザーより、診断結果の説明を行う。
- ・依頼主の要望に併せて具体的な防犯建築部品や防犯改修の進め方についてアドバイスを実施する。

4) 防犯の家認証事業について

埼玉県住まいづくり協議会では、住宅侵入犯罪に遭いにくいまちづくりへの貢献及び地域住民の防犯意識の高揚・コミュニケーションの向上を目的として、防犯の家認証事業を推進しております。

本事業は、一定の防犯性能を持つ住戸について、当該事業の申請に係る必須条件をクリアした住戸に対し、「防犯の家」のステッカーを交付するものです。また、「防犯の家」のステッカーの交付を受けた住戸から、特に優良な住戸を選定し、「優良防犯の家」ステッカーを交付します。



〈防犯の家 認定基準〉

以下の2点両方を満たすこと

- 住まいの防犯アドバイザーからの診断を受け、アドバイスを受けたこと
- 次の(1)～(3)の必須項目をクリアしていること
 - (1) 玄関 不正開錠が困難な2つの錠の設置
 - (2) 勝手口 不正開錠が困難な2つの錠の設置
 - (3) 窓 補助錠・面格子・雨戸等の設置、又は、防犯ガラス・フィルムの施工

4 介護保険以外の支援制度

1) リフォームに関する補助制度について

● 市町村によるリフォームへの補助制度

県住宅課HP <http://www.pref.saitama.lg.jp/a1107/reform/documents/r1zyoseikaitou.pdf>

(県内自治体リフォーム助成制度一覧をダウンロードできます。)

- ・ 県内の市町村のリフォームに対する補助制度を県住宅課のホームページで公表しています。
- ・ 介護保険を利用しないリフォームへの補助制度の有無やその内容は市町村によって様々ですので、ホームページで確認してください。

2) リフォームに関する減税措置について

● バリアフリーリフォームに対する減税措置

税の種類		概要
所得税	投資型減税	一定のバリアフリー改修工事を行うと、最高 20 万円（～R3. 12. 31）が所得税額から控除。 （耐震リフォーム、省エネリフォームも控除あり。）
	ローン型減税	償還期間が 5 年以上の借入金により、一定のバリアフリー改修工事を行うと、最高 12.5 万円（5 年間で 62.5 万円が所得税額から控除。（省エネリフォームも控除あり。）
固定資産税		一定のバリアフリー改修を行うと、住まいのある市町村に完成から 3 か月以内に申告することで、年度の固定資産税額（100 m ² 相当分まで）が 3 分の 1 減額。（耐震リフォーム、省エネリフォームも減額あり。）

※バリアフリー改修：○通路等の拡幅 ○階段の勾配の緩和
○浴室改良 ○便所改良 ○段差の解消
○手すりの取付け ○出入口の戸の改良
○滑りにくい床材料への取替え

3) リフォームに関する低利融資制度について

● 県と金融機関が連携した低利融資制度

(「埼玉の家 耐震・安心・エコリフォームローン」)

県住宅課HP <http://www.pref.saitama.lg.jp/a1107/renkei/renkei-tr.html>

取扱金融機関 埼玉りそな銀行

問い合わせ先 埼玉りそな銀行本店ローン事業部、
住宅ローン相談プラザ、各支店

- ・埼玉県が定めた基準を満たす場合、基準金利よりも引き下げた金利で融資を受けることができます。

主な事項	主な内容
制度の概要	県と埼玉りそな銀行が連携した住宅リフォーム工事に対する低利融資。耐震・安心・エコリフォーム基準に合った工事が対象。
融資対象	自己居住用戸建住宅、賃貸共同住宅のリフォーム工事
安心リフォーム基準	埼玉県住宅リフォーム工事検査制度による現場検査を受け、検査の結果がA（適正）又はB（おおむね適正）の評価を受けたリフォーム工事であること。
融資金額、金利	<p>○自己居住用戸建住宅</p> <p>融資金額：500万円以内（無担保型）、 1億円以内（有担保型）</p> <p>金利：・りそなリフォームローンの店頭表示金利 マイナス0.5～1.5%（無担保型） ・りそな住宅ローンの店頭表示金利 マイナス1.3%（有担保型）</p> <p>○賃貸共同住宅</p> <p>融資金額：3億円以内</p> <p>金利：りそなリフォームローンの店頭表示金利 マイナス1.0%（当初固定選択時）</p>

5 主な相談事項への対応（その2）Q & A

Q 1 できるだけ返済が有利な融資の制度はないか

● リフォーム融資（高齢者向け返済特例制度）

問い合わせ先：住宅金融支援機構 お客様コールセンター

電話：0120-0860-35（通話無料）

048-615-0420

受付時間：9：00～17：00（祝日、年末年始を除く）

ホームページ：[https:// www. jhf. go. jp](https://www.jhf.go.jp)

- ・住宅金融支援機構のリフォーム融資（※高齢者向け返済特例制度）は、一定の条件に合った耐震改修工事またはバリアフリー工事を行う場合に御利用できます。

※高齢者向け返済特例制度は、満60歳以上の方が自ら居住する住宅に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を行う場合のご融資で、返済期間中の月々の返済をお利息のみとするものです。

- 特徴1：月々のご返済は利息のみで、月々の返済を低く抑えられます。
- 特徴2：返済期間は、申込ご本人（連帯債務者を含むすべてのお借入者）がお亡くなりになられた時までです。
- 特徴3：借入金の元金は、申込人（連帯債務者を含みます。）全員が亡くなられたときに、相続人の方から、融資住宅及び敷地の売却、機構からの借り換え融資、自己資金等により、一括してご返済いただきます。

■融資額：1,000万円、または、住宅部分の工事費のうちいずれか低い額が上限です。また、保証機関（（一財）高齢者住宅財団）が保証する額が限度となります。

■保証 : 機構が承認している保証機関の保証が必要です。

※令和2年4月現在、機構が承認している保証機関は、(一財)高齡者住宅財団です。

※(一財)高齡者住宅財団の保証を受けるに当たっては、保証限度額設定料(30,000円+消費税)、保証事務手数料(70,000円+消費税)及び保証料(融資額の4.0%)が必要となります。

※保証料等は、申込者の負担となります。

■金利 : お申込時の金利が適用される「全期間固定金利型」です。

融資金利は、原則として、毎月見直します。

★融資制度の詳細、金利の詳細及び最新金利については、機構お客さまコールセンターにお問合せいただくか機構ホームページ([https:// www. jhf. go. jp](https://www.jhf.go.jp))でご確認ください。

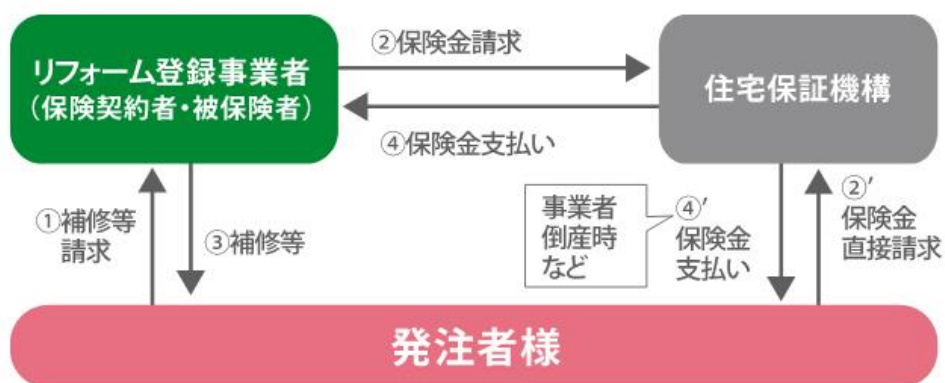
Q2 リフォーム工事に瑕疵（かし）があったらどうしよう

● リフォーム工事の瑕疵（かし）保険制度

保険法人	問合せ先、ホームページ
(株)住宅 あんしん保証	電話 03-3562-8121 (受付：平日9時～17時30分) HP http://www.j-anshin.co.jp/ (パンフレットがダウンロードできます。)
住宅保証機構 (株)	電話 03-6435-8870 HP http://www.mamoris.jp/refo/about/ (パンフレットがダウンロードできます。)
(株)日本住宅 保証検査機構	電話 03-6861-9210 (受付：平日8時30分～17時00分 土日祝休) HP http://www.jio-kensa.co.jp/ (パンフレットがダウンロードできます。)
(株)ハウス ジーマン	電話 03-5408-8486 (受付：平日9時30分～17時00分) HP http://www.house-gmen.com/
ハウスプラス 住宅保証(株)	電話 03-4531-7215 (受付時間：平日9時～17時) HP http://www.houseplus.co.jp/ (パンフレットがダウンロードできます。)

- ・リフォーム瑕疵（かし）保険は、リフォーム工事の検査と保証がセットになった保険です。
- ・工事に瑕疵（欠陥）があった場合は、補修費用が保険金で支払われます。

<瑕疵保険の流れ> ※住宅保証機構(株)の場合



Q3 リフォーム工事が適正に行われたことを確認してほしい

● 住宅リフォーム工事検査制度

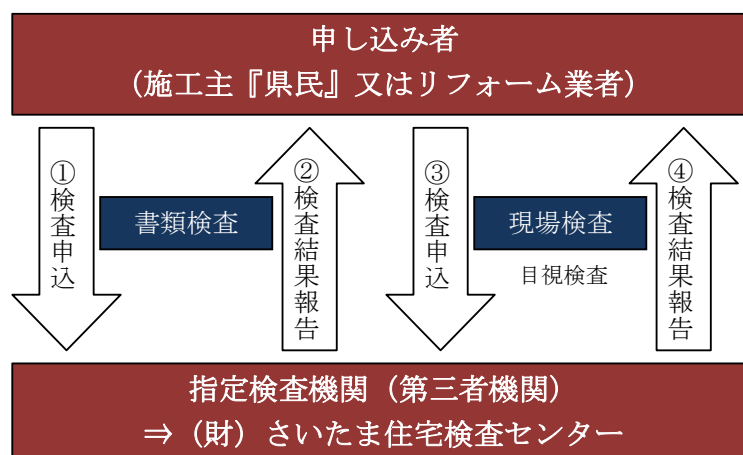
問い合わせ先：一般財団法人さいたま住宅検査センター

事務所	電話番号
本部(保険業務課)	048-621-5118
さいたま中央事務所	048-621-5117
武蔵浦和事務所	048-621-6030
大宮事務所	048-621-6040
川越事務所	049-230-6080
所沢事務所	04-2994-9200
越谷事務所	048-988-0011
春日部事務所	048-731-1500
熊谷事務所	048-579-5988
東京事務所	0422-38-8390

HP http://www.sjkc.or.jp/news/syohisya_syousai.php?news_id=8

- ・ 工事の前に契約書や図面が適正かどうか検査します。
- ・ 工事後(耐震改修は工事中)の施工状態を目視によって検査します。
- ・ 検査は、埼玉県が指定する指定検査機関(さいたま住宅検査センター)が行い、有料となります。
- ・ 建築主(注文者)とリフォーム業者間のトラブル対応はしません。

<検査の流れ>



Q4 リフォームや住宅全般の相談、トラブル相談はどこへしたら良いか

● 住まい相談プラザ（埼玉県住宅供給公社が運営）

窓口 JR大宮駅コンコース西口（さいたま市大宮区錦町630）

電話 048-658-3017

（受付時間：10時～18時30分）年末年始（12/29～1/3）を除く

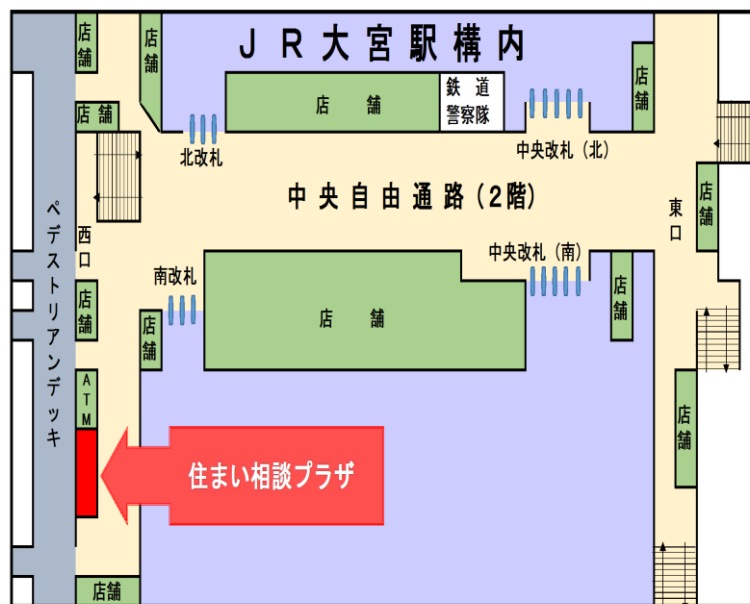
公社HP <http://www.saijk.or.jp/consultation/reformform.php>

- ・ 県民からの住宅に関する様々な相談に対応するため、住まい相談プラザ内に無料の『住宅相談窓口』を設置しています。
- ・ 事前相談が必要なものもありますので、詳しくはホームページで確認してください。

<相談内容>

- ・ 住宅建設などの一般相談
- ・ 公営住宅や公社賃貸住宅、特定優良賃貸住宅等の入居相談
- ・ 契約や瑕疵補修問題など住宅に関する法律相談（要予約）
- ・ 管理組合運営などマンション管理に関する相談（要予約）
- ・ 住宅に関するリフォーム相談（要予約）

<案内図>



● 介護すまいる館

問い合わせ先 電話 048-822-1195

HP <http://www.fukushi-saitama.or.jp/site/care-smile/>

(受付：9時～17時)

休館日：月曜日（祝日の場合はその翌日）、第1日曜日

- ・介護用品の使い方や選び方、住宅改修、介護保険の利用方法など、専門の相談員が相談を受けています。
- ・高齢者用介護用品の展示販売もしており、見て、触れて、自分にあったものを購入することができます。

<案内図>



● 一般社団法人 埼玉県建築士事務所協会

問い合わせ先 電話 048-864-9313

HP <http://www.saijikyoo.or.jp/>

(無料相談の申込書が、ダウンロードできます。)

- ・無料相談を月1回（毎月第3木曜日の午前）実施しています。
- ・事前申し込みが必要になります。申込書はホームページに掲載されています。詳細は、会ホームページを確認してください。

● 一般社団法人 埼玉建築士会

問い合わせ先 電話 048-861-8221

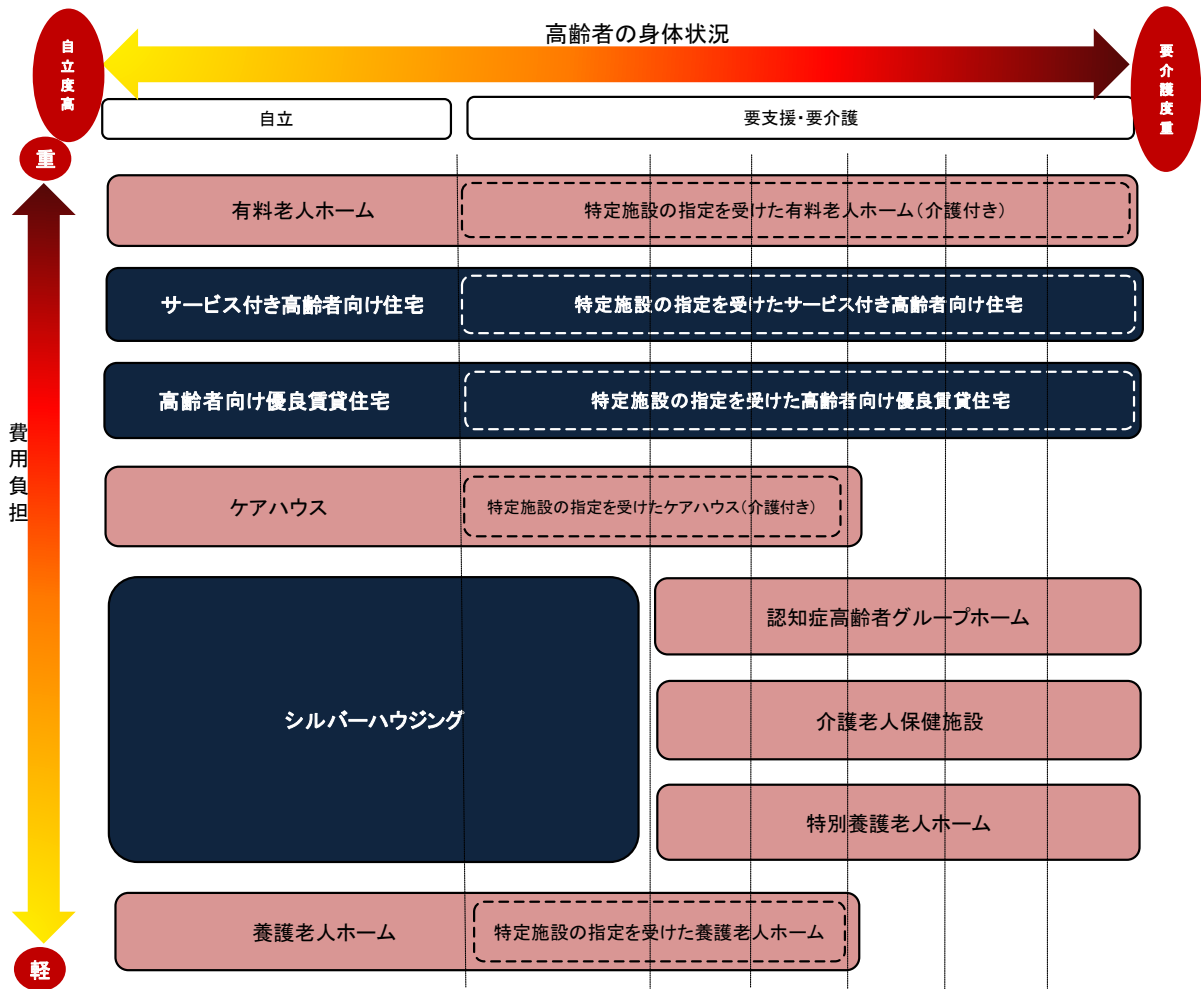
HP <http://www.ksaitama.or.jp/>

- ・無料相談を月1回（偶数月第1金曜日の午後）実施しています。

第4 高齢者向けの住まいに替える

1 どのような住まいがあるか

1) 身体状況や費用からみた高齢者の住まい



2) 高齢者向け住まいの種類

	種類	事業主体	内容
高齢者住宅	サービス付き高齢者向け住宅	民間事業者、医療法人等	<p>【対象】 ○単身高齢者 ○高齢者＋同居者 ※高齢者：60歳以上又は要介護・要支援認定を受けている者</p> <p>【ハード】 ○バリアフリー仕様。原則として各住戸に便所、洗面、台所、浴室等を備えている。(ただし、台所、浴室を共用部に設けているものもある。)</p> <p>【サービス】 ○安否確認、生活相談サービスは必須。 ○そのほか介護・医療・生活支援サービス(ケアの専門家が少なくとも日中は常駐します。) ※ どのようなサービスが利用可能なのか事業者から事前に良く説明を聞き、比較検討することが必要です。</p> <p>【契約】 ○賃貸借方式と利用権方式の契約あり。書面により契約締結。 ○敷金、家賃、サービスの対価のみ支払う。権利金の支払不要。</p> <p>【住宅の検索】 ○サービス付き高齢者向け住宅の登録物件ごとの詳細情報 情報提供 HP : http://www.satsuki-jutaku.jp/</p> <p>【問い合わせ先】 ○県住宅課 総務・民間住宅担当ホーム http://www.pref.saitama.lg.jp/a1107/sakoujuu-shitekijiou.html</p>
	シルバーハウジング	県、市 ※県営住宅、市営住宅に設置	<p>【対象】 ○日常生活上自立可能な60歳以上高齢単身者、高齢者のみ世帯</p> <p>【ハード】 ○バリアフリー仕様。各戸に便所、洗面、台所、浴室等を備えている。</p> <p>【サービス】 ○ライフサポートアドバイザー(生活援助員)による安否確認、生活相談、緊急時対応、疾病時の一時的な生活援助など</p> <p>【県内の公営住宅のシルバーハウジング】 ○県営住宅：春日部内牧団地、狭山柏原団地 ○市営住宅：(蕨市)錦町2丁目住宅、狭山柏原団地、(川越市)月吉町北団地、(さいたま市)本郷町団地、(越谷市)西大袋中層住宅</p> <p>【問い合わせ先】 ○県営住宅、さいたま・川越・越谷市営住宅 ⇒県住宅課、さいたま市、川越市、越谷市 又は埼玉県住宅供給公社 公社ホームページ：http://www.saijk.or.jp/ ○蕨市、狭山市営住宅の問合せ先は、蕨市、狭山市。</p>

	種 類	事業 主体	内 容
高 齢 者 向 け 住 宅	高 齢 者 向 け 優 良 賃 貸 住 宅	U R 都 市 機 構 、 民 間 事 業 者	<p>【対 象】 ○60 歳以上の高齢単身者・夫婦世帯</p> <p>【ハード】 ○バリアフリー仕様。原則として各住戸に便所、洗面設備、台所、浴室等を備えている。(ただし、台所、浴室を共用部に設けているものもある。)</p> <p>【サービス】 ○緊急時対応サービス、安否確認、生活相談、食事、家事援助、介護サービス等</p> <p>【特 徴】 ○主に昭和 40 年代に供給した賃貸住宅の 1 階をバリアフリー構造に改良 ○一定以下の所得の方に対して家賃負担を軽減する措置</p> <p>【問い合わせ先】 ○UR 都市機構 HP： http://www.ur-net.go.jp/chintai_portal/kyojyusha/kyouchin/kyouchin.html</p>
	セ ー フ テ ィ ネ ッ ト 住 宅	民 間 事 業 者	<p>【対象】 ○住まい探しに困っている低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者。</p> <p>【ハード】 ○一般住宅にあつては、原則 25 ㎡以上。ただし、平成 17 年度以前に着工したもの及び共用部分に台所、浴室等がある場合は緩和基準がある。 ○シェアハウスにあつては、各専用部分 9 ㎡以上、定員 1 名、且つ住宅全体の面積 15 ㎡×居住人数+10 ㎡以上。 ○新耐震基準（昭和 56 年 6 月 1 日以降着工）を満たすこと。又は新耐震基準並みの耐震性を確保していること。</p> <p>【サービス】 ○特に規定なし。</p> <p>【特徴】 ○セーフティネット住宅は、住宅確保要配慮者の入居を不当に制限しない住宅だが、その住宅確保要配慮者の範囲は住宅ごとにあらかじめ定めている。</p> <p>【問い合わせ先】 ○県住宅課 マンション担当 http://www.pref.saitama.lg.jp/a1107/se-futelineltutozyuutaku/20200214.html</p>

	種 類	事業 主体	内 容
介護等のサービスを提供する高齢者向けの住宅	認知症グループホーム	民間事業者、医療法人等	<p>【対 象】</p> <p>○認知症の要介護者（65 歳未満であっても初老期認知症に該当する者を含む）</p> <p>【目 的】</p> <p>○対象に対し家庭的な環境の中で共同生活を営む住居において、入浴、排せつ、食事などの介護その他の日常生活上の世話及び機能訓練のサービスを提供する。</p>
	介護付き有料老人ホーム	民間事業者、医療法人等	<p>【対 象】</p> <p>○要介護者（原則 65 歳以上）</p> <p>【目 的】</p> <p>○対象に対して入浴、排せつ、食事などの介護その他の日常生活上の世話、機能訓練及び療養上の世話を提供する。 （施設の職員が介護サービスを提供する場合と外部サービスを利用する場合とがある。）</p>
	サービス付き高齢者向け住宅 （介護保険法の指定を受けたもの）	民間事業者、医療法人等	<p>【対 象】</p> <p>○要介護者（原則 65 歳以上）</p> <p>【目 的】</p> <p>○サービス付き高齢者向け住宅のうち、居室面積や設備など一定の住居水準等の要件を満たし介護保険法施行規則に定める届出をしたもので、対象者に対して、入浴、排せつ、食事などの介護その他の日常生活上の世話、機能訓練及び療養上の世話を提供する。 （施設の職員が介護サービスを提供する場合と外部サービスを利用する場合とがある。）</p>
	特別養護老人ホーム	地方公共団体、社会福祉法人等	<p>【対 象】</p> <p>○要介護者（原則 65 歳以上で要介護 3 以上）</p> <p>【目 的】</p> <p>○対象に対し、施設サービス計画に基づき、入浴、排せつ、食事など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提供することを目的とする。</p>

	種 類	事業 主体	内 容
	ケアハウス	地方公共団体、 社会福祉法人等	<p>【対 象】 ○身体機能の低下、高齢等の理由で、独立して生活するには不安がある60歳以上の方</p> <p>【目的】 ○対象に対して、入浴、排せつ、食事などの介護その他の日常生活上の世話を提供する。 (施設の職員が介護サービスを提供する場合と外部サービスを利用する場合とがある。)</p>
	養護老人ホーム	地方公共団体、 社会福祉法人等	<p>【対 象】 ○原則 65 歳以上 ○環境上の理由、経済上の理由から、居宅での生活が困難と市町村が判断した方</p> <p>【目 的】 ○対象に対して、入浴、排せつ、食事などの介護その他の日常生活上の世話、機能訓練及び療養上の世話を提供する。 (施設の職員が介護サービスを提供する場合と外部サービスを利用する場合とがある。)</p>
	介護老人保健施設	医療法人等	<p>【対 象】 ○要介護者（原則 65 歳以上）</p> <p>【目的】 ○病状が安定期にある対象者に対し、施設サービス計画に基づき、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他医療並びに日常生活上の世話のサービスを提供する。</p>
	介護療養型医療施設	医療法人等	<p>【対 象】 ○要介護者（原則 65 歳以上）</p> <p>【目的】 ○療養病床等を有する病院、診療所のうち、病状が安定期にある対象者に対し、施設サービス計画に基づき、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。</p>

2 高齢者向けの住まいをさがす

1) 高齢者向け住まいをホームページで検索できます

● ワムネット ホームページ

HP <http://www.wam.go.jp/>

- ・独立行政法人福祉医療機構が運営しているホームページです。
- ・その地域における特養、有料老人ホーム、軽費老人ホーム、認知症高齢者グループホーム等の高齢者施設を検索することができます。

● 一般社団法人シルバーサービス振興会 ホームページ

HP <http://www.espa.or.jp/>

- ・(社)シルバーサービス振興会が運営しているホームページです。
- ・介護事業者の情報を検索することができます。

● 厚生労働省ホームページ

< 介護サービス情報公表システム >

HP <https://www.kaigokensaku.mhlw.go.jp/>

- ・訪問、施設、福祉用具など様々なサービスを調べることができます。
- ・全国の介護事業所を地図、サービス、住所、条件から検索できます。
- ・事業所の概要、詳細、特色、運営状況等を確認できます。

● 埼玉県（高齢者福祉課）ホームページ

<【特養・老健】空床・入所待ち情報提供システム>

HP

<http://www.pref.saitama.lg.jp/a0603/koreisya-nyukyo/2-jyohouteikyoku22.html#jump>

電話 048-830-3247（施設・事業者指導担当）

- ・県内の特別養護老人ホーム、介護老人保健施設ごとの空床数、入所待ち等の情報を見ることができます。

<施設名簿>

HP <http://www.pref.saitama.lg.jp/a0603/koreisya-nyukyo/1-koureisyaimeibo.html>

電話 048-830-3247（施設・事業者指導担当）

- ・県内の特養、養護老人ホーム、老健、軽費老人ホーム、ケアハウス、有料老人ホームの一覧を見ることができます。

● （公益社団法人）全国有料老人ホーム協会ホームページ

HP <http://www.yurokyo.or.jp/>

- ・協会に加盟している有料老人ホームを市町村別等で検索することができます。

● 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

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

- ・一般社団法人高齢者住宅協会が運営しているホームページです。
- ・各自治体で登録されたサービス付き高齢者向け住宅を市町村単位で検索することができます。
- ・サービスの内容や施設の内容などの情報を見ることができます。

3 自己の資産（家）を活用する

1) 空き家となった持ち家を賃貸住宅として活用できる

● マイホーム借上げ制度

問い合わせ先：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（J T I）

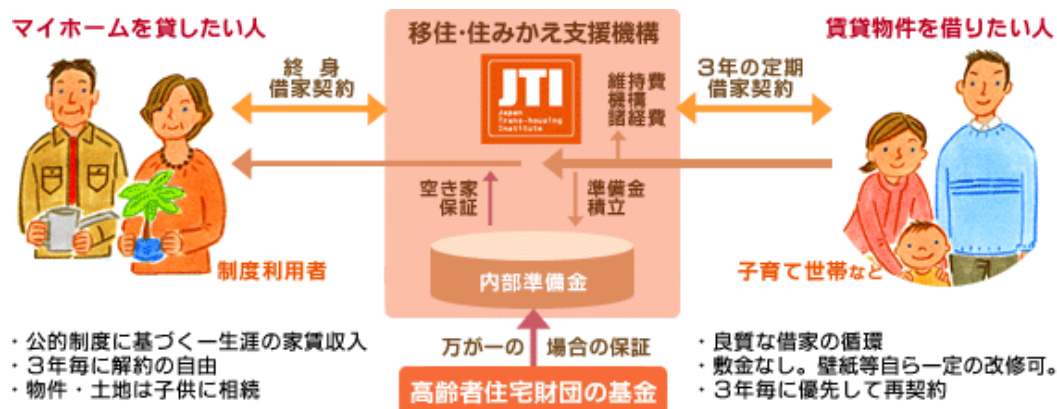
電話 03-5211-0757

（受付時間：9時～17時 祝休）

HP <http://www.jt-i.jp/lease/index.html/>

- ・50歳以上のシニアを対象にマイホームを借り上げ、賃貸住宅として転貸するシステムです。
- ・50歳未満の方であっても、急な減収で住宅ローンの返済に困っている場合の再起支援特例や、住宅が定期借地に建てられている場合の定期借地特例等に該当する場合は、この制度の利用が可能となります。
- ・さらに、耐久・耐震性基準を満たし、長期にわたるメンテナンス体制を整えた新築住宅としてJ T Iが認定した住宅の場合も、50歳を待たずに、この制度の利用が可能となります。
- ・マイホームを売却することなく安定的に家賃収入を得ることができます。
- ・老人保健施設や介護サービスを利用し、すでに住み替えている方で持家を空き家にしてしている方は、この制度が空き家の有効利用策となります。
- ・県内のJ T I協賛事業者、高齢者関連のJ T I協賛事業者でも問合せを受けています。詳しい協賛事業者は当ホームページで確認してください。

<制度の仕組み>



2) 自己の資産（家）を担保に、貸し付けを受けることができる①

● 埼玉県社会福祉協議会による生活資金貸付

問い合わせ先：埼玉県社会福祉協議会 生活支援部 資金課

電話 048-822-1192

HP <http://www.fukushi-saitama.or.jp/site/proble>

- ・居住用不動産を担保とし、生活資金の貸し付けを行います。

<不動産担保型生活資金>

- ・将来にわたり住居に住み続ける高齢者世帯に対し融資します。
- ・抵当権等の設定されていない不動産に居住している方が対象です。
- ・貸付月額は1カ月の生活費に必要な額で、月額30万円以内です。

<要保護世帯向け不動産担保型生活資金>

- ・将来にわたり住居を所有又は住み続ける要保護の高齢者世帯に対し融資します。（連帯保証人は不要です。）
- ・貸付月額は、保護の実施機関が定めた額となります。

3) 自己の資産（家）を担保に、貸し付けを受けることができる②

● 住宅金融支援機構と連携した民間金融機関による【リ・バース60】

問い合わせ先：住宅金融支援機構 【リ・バース60】ダイヤル

電話：0120-9572-60（通話無料）

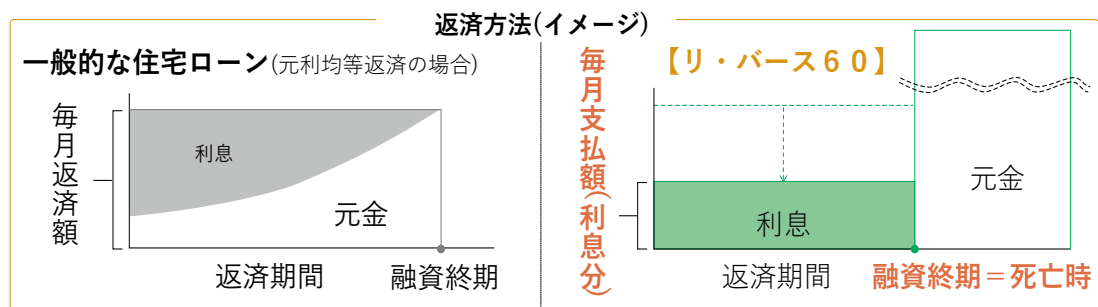
受付時間 9：00～17：00（土日、祝日、年末年始を除く）

HP：（リバース60で検索）

[https:// www. jhf. go. jp/loan/yushi/info/yushihoken_revmo/index. html](https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/yushihoken_revmo/index.html)

<【リ・バース60】とは>

【リ・バース60】は、住宅金融支援機構と提携している民間金融機関が提供する60歳以上の方向けの住宅ローンです。毎月のお支払は利息のみで、元金は、申込者全員が亡くなられたときに、相続人の方から一括してご返済いただくか、担保物件（住宅および土地）の売却によりご返済いただく貸付制度です。



(注)変動金利の場合は、金利が見直されると毎月の返済額または支払額が変わります。

<【リ・バース60】はどのような方に向いているか？>

- 古くなった自宅をリフォームしたい。手すりの設置、段差の解消など、住宅をバリアフリー化したい。
- 預貯金だけでリフォームしてしまうと今後の生活資金に不安が残るから、手持資金を多く残したい。
- 年金収入のみのため、リフォームローンの毎月の支払額を低く抑えたい。

※ 【リ・バース60】は、リフォームのほかに、住宅の建替え・住み替え（建設・購入）、サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金、既存住宅ローンの借り換え等にもご利用いただけます。

<【リ・バース60】の制度概要>

利用いただける方の年齢、資金の使いみち、融資の限度額その他の商品内容は、金融機関ごとに異なります。詳しくは、取扱金融機関にお問い合わせください。

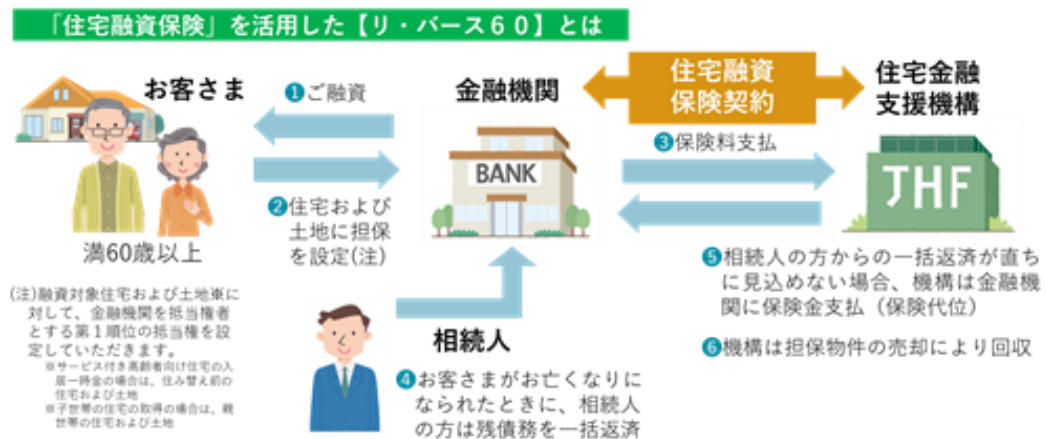
利用対象者	<p>○借入申込日現在で満60歳以上（※）である方 （※）満50歳以上満60歳未満の方も利用できます。 （【リ・バース50】といいます。） この場合は、融資額の取扱いが異なります。</p> <p>○年収に占める全ての借入れ（【リ・バース60】を含みます。）に関する年間返済額および年間支払額の合計額の割合が次の基準を満たしている方</p> <ul style="list-style-type: none">・年収400万円未満の場合：30%以下・年収400万円以上の場合：35%以下
貸付限度額 （リフォームの場合）	<p>次の①から③までのうち、最も低い額となります。</p> <ol style="list-style-type: none">① 8,000万円② リフォーム工事費の100%③ 担保評価額の50%または60%（※） <p>※担保評価額によっては、自己資金が必要となる場合があります。</p> <ul style="list-style-type: none">・申込者の年齢が満50歳以上満60歳未満の場合は「担保評価額の30%」となります。・担保とする住宅（セカンドハウスを含みます。）が長期優良住宅の場合で、申込者の年齢が満60歳以上のときは「担保評価額の55%または65%」となります。
貸付終期	<p>貸付終期は、住宅ローンを利用される申込者全員が亡くなったときです（※）。</p> <p>※連帯債務で借入れをされた場合は、主債務者及び連帯債務者が共に亡くなったときとなります。</p>

貸付金利	金融機関により異なります。
返済方法	<p>元金は、融資を受けられた申込者全員が亡くなられたときに、相続人の方から一括してご返済いただくか、担保物件（住宅および土地）の売却によりご返済いただきます。</p> <p><ノンリコース型とリコース型></p> <p>担保物件（住宅および土地）の売却代金でご返済した後に債務が残った場合は、次のうちいずれかの取扱いとなります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ノンリコース型：相続人の方は残った債務を返済する必要はありません。 ・リコース型：相続人の方は残った債務を返済する必要があります。
担保	融資対象住宅および土地に対して、金融機関を抵当権者とする第1順位の抵当権を設定していただきます。
保証人	不要です。
取扱金融機関	住宅金融支援機構ホームページで確認。(リバース60で検索)

■【リ・バース60】の手続きの流れ

1. カウンセリング（金融機関→申込者）
申込み前に金融機関担当者から利用者に注意事項を説明。
2. 貸付のお申込み（申込者→金融機関）
申込者は、必要書類を揃えて、金融機関に申込み。
3. 審査結果のお知らせ 金融機関から申込者に審査結果を連絡。
4. 貸付の実行

<【リ・バース60】の仕組み>



- 住宅融資保険とは、民間金融機関の住宅ローンの返済が滞った場合に、あらかじめ住宅金融支援機構と金融機関の間で締結した住宅融資保険契約に基づき、住宅金融支援機構が金融機関に保険金をお支払するものです。
- 住宅融資保険は、金融機関の住宅ローンの損害を補填するためのものであり、住宅ローンを利用されるお客さまとの保証委託契約に基づく保証とは異なるため、お客さまと住宅金融支援機構との間に直接の契約関係は原則として生じません。

■借入りに当たっての留意点

- お申込窓口は金融機関となります。
- 生活資金にはご利用いただけません。
- 投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。また、ご融資の対象となったセカンドハウスを第三者に賃貸することはできません。
- ご融資に伴い発生する諸費用は申込者の負担となります。諸費用の具体的な内容、金額等は金融機関により異なる場合があります。
- 【リ・バース60】の返済期間（申込者全員がお亡くなりになるまで）と一般的な住宅ローン（元利均等返済）の返済期間が同じ場合は、金利が同じでも【リ・バース60】の方が返済額（元金+利息）は多くなります。
- 【リ・バース60】のお借入れには、金融機関および住宅金融支援機構の審査があります。審査結果によっては、申込者のご希望に沿えない場合があります。
- 満50歳以上満60歳未満の方がご利用いただける【リ・バース50】については、住宅金融支援機構ホームページに詳細が掲載されています。

4) 県社会福祉協議会によるリバースモーゲージを活用した事例

<事例1>

リバースモーゲージ制度により生活資金の貸し付けを受けた事例①

借入者年齢	86歳	借入者性別	女性
世帯構成と年齢	配偶者（なし）	不動産の種類・所有形態	戸建住宅 持家
貸付資金のタイプ	埼玉県社会福祉協議会の不動産担保型生活資金	所有する不動産の評価額	1,400万円 ：土地評価額
貸付月額	13万円	貸付限度額	980万円
貸付の利率	年3%または長期プライムレート（毎年4月1日現在）のいずれか低い利率	貸付期間	5年10か月

<経緯>

- ・借入者は認知症があり、今回の借入に際して、実弟が保佐人となり、借入申込手続きを行った。借入者は一人暮らしであり、妹・弟が支援していた。
- ・年金などでは生活資金が足りないため、居住用不動産である土地を担保に融資を受け、生活の安定を図ろうとした。
- ・借入者が住む地域では民生委員を中心とした近隣住民の見守りを行うようにしている。
- ・地元の市の社会福祉協議会では、配食サービスやその他の介護サービスが受けられ日常生活が営めるよう借入者を支える体制を整えた。

<不動産担保型生活資金の特徴>

- ・この制度は将来にわたって住み続ける土地や家屋が対象。マンションは対象外。
- ・利用者の所有する名寄帳の土地の評価額が重要。
- ・風呂釜が壊れた、台風で屋根が壊れたというときなどに臨時で貸付を受けられる。その際は、見積書を添付のうえ申請し、審査を経て貸し付けが受けられる。
- ・借入者が死亡した場合、又は契約関係者が解約を申し出た場合に契約終了となる。その後、土地を売却することで返済するため、当該不動産の相続はできない。

<事例2>

リバースモーゲージ制度により生活資金の貸し付けを受けた事例②

借入者年齢	81歳	借入者性別	男性
世帯構成と年齢	配偶者（なし）	不動産の種類・所有形態	戸建住宅 持家
貸付資金のタイプ	埼玉県社会福祉協議会の要保護世帯向け不動産担保型生活資金	所有する不動産の評価額	825万円 ：土地建物の評価
貸付月額	19万円	貸付限度額	577万円
貸付の利率	年3%または長期プライムレート（毎年4月1日現在）のいずれか低い利率	貸付期間	2年6か月

<経緯>

- ・借入者は単身である上、パーキンソン病を患い介護が必要な状況。
- ・年金が少ないため、生活保護を受け何とか生活していた。
- ・契約行為は問題が無いため、制度に基づき、居住用不動産を担保に融資を行い、資産の活用を図る。
- ・金銭面以外に借入者の生活を支える体制の整備が必要であった。
- ・そのため、ケアマネジャーとヘルパーによるホームヘルプサービス、地元の社会福祉協議会と民生委員が相互に連携。見守りを行うサポート体制を整えた。

<要保護不動産担保型生活資金の特徴>

- ・この制度は将来にわたって住み続ける土地や家屋が対象。マンションも対象。
- ・本貸付を受けている間は、生活保護費は受給できない。
- ・利用者の所有する名寄帳の土地の評価額が重要。
- ・家屋は築年が古いものは、評価額は0に等しく、取壊して更地にする費用を土地の評価額から差し引いた額が全体の評価額となることもある。
- ・風呂釜が壊れた、台風で屋根が壊れたというときなどに臨時で貸付を受けられる。その際は、見積書を添付のうえ申請し、審査を経て貸し付けが受けられる。
- ・医療費がかかるので月額の貸付が足りない、逆により長い期間生活費を受けるため月額を減らしたい。こんな時は保護実施機関の意見書があれば月額を変更できる。
- ・借入者が死亡した場合、又は契約関係者が解約を申し出た場合に契約終了となる。その後、土地を売却することで返済するため、当該不動産の相続はできない。

第5 相談事例

<事例1>

賃貸住宅で居室とベランダとの段差解消工事について、介護保険を利用し、改修しようとした事例

年 齢	60歳代	同居家族	なし（一人暮らし）
性 別	男性	住宅の所有形態	賃貸住宅
疾 患 名	脳出血	住宅の建築形態	1Kタイプ
障害部位	右片麻痺	要介護度	要支援2
日常生活 (改修前)	<ul style="list-style-type: none"> ● 食事が作れないのでヘルパーが週2回訪問して食事を作っている。又、掃除等も行っている。 ● 電動車いすをレンタルしている。 		
<p><経過></p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅の1階ベランダに布団を干したい。そのため居室からベランダに楽に移動するため、段差を解消したいと男性は希望。 ・男性の知人の工事業者（大工）に依頼。 ・ベランダが古いため、ベランダ全体を改修することとした。 ・市職員が直接現地を確認。その後介護保険の住宅改修の対象として認められた。 ・この時点で、賃貸住宅の大家に改修の許可を得ようとしたが、退去時の条件として原状回復を求められた。 ・原状回復の費用負担の問題が出てきてしまい、この費用がネックとなり工事業者ともめてしまい、工事が取り止めとなった。 			
工事費用	-----	改修内容	居室とベランダの間の段差解消を検討したが、実施出来なかった
問題点	<ul style="list-style-type: none"> ● 賃貸住宅の大家さんの許可を得ずに計画を進めてしまい、あとになって退去時に原状回復が必要と判った。 		
対応策	<ul style="list-style-type: none"> ○ 賃貸住宅の場合、住戸内を改修する際には、あらかじめ大家さんの了解を得てから改修内容を検討する必要がある。 		

<事例2>

入院中から住宅改修を希望していたが、改修の手続きがうまく進まなかった事例

年 齢	80歳代	同居家族	なし（一人暮らし）
性 別	女性	住宅の所有形態	持ち家
疾 患 名	大腿骨頸部骨折	住宅の建築形態	一戸建て（2階建て）
障害部位	下肢	要介護度	要介護1
日常生活 (改修前)	● 骨折により3カ月近く入院生活。		
<p><経過></p> <p><経過></p> <p>10月末 女性は自宅玄関外の階段で転倒。骨折のため入院、手術。</p> <p>11月初め 隣町に住む娘が役所に相談。自宅の改修に先立ち、介護保険を申請。地域包括支援センターを紹介され、連絡をとった。</p> <p>1月初め 本人が一時帰宅。病院リハビリスタッフ同行し、家屋の調査実施。 「転倒の危険のある玄関は利用しない。2階へも上がらないように。」との助言あり。</p> <p>1月半ば 退院時カンファレンスにて、「改修の必要はなし。」</p> <p>1月末 退院。本人から「2階に上がりたい、玄関からも出入りしたい。」との要望あり。近所の工務店に見積りを依頼。</p> <p>2月初め 介護保険の住宅改修を市に申請をするも工務店の見積書に不備があり、通らなかった。</p> <p>2月半ば 工事实施。工事中に工務店の判断で工事内容が変更されるトラブルもあった。</p>			
工事費用	9万5千円	改修内容	手摺設置(便所、玄関外の階段、通用口、屋内階段)
問題点	● 家族を含め、関わった者は皆誠意を持って対応したが、本人の欲する改修がなされるまでに、非常に時間がかかってしまった。		
対応策	<p>○ 入院中における住宅改修の必要性の検討を行う必要がある。</p> <p>○ 病院スタッフとの意思疎通を十分行う必要がある。</p> <p>○ リフォーム業者が介護保険の制度を理解する必要がある。</p>		

第7 参考情報

- 1 介護保険の給付対象となる福祉用具及び住宅改修の取扱いについて（抜粋）
（解釈通知）最終改正：平成28年4月14日 老高発第0414第1号

第1 福祉用具

- 1 厚生労働大臣が定める福祉用具貸与及び介護予防福祉用具貸与に係る福祉用具の種目

(7) 手すり

貸与告示第7項に掲げる「手すり」とは、次のいずれかに該当するものに限られる。

なお、前記(4)の③に掲げるものは除かれる。また、取付けに際し工事（ネジ等で居室に取り付ける簡易なものを含む。以下同じ。）を伴うものは除かれる。工事を伴う場合であって、住宅改修告示第1号に掲げる「手すりの取付け」に該当するものについては、住宅改修としての給付の対象となるところである。

- ① 居室の床に置いて使用すること等により、転倒予防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であって、取付けに際し工事を伴わないもの。
- ② 便器又はポータブルトイレを囲んで据え置くことにより、座位保持、立ち上がり又は移乗動作に資することを目的とするものであって、取付けに際し工事を伴わないもの。

(8) スロープ

貸与告示第8項に掲げる「スロープ」には、個別の利用者のために改造したもの及び持ち運びが容易でないものは含まれない。

なお、取付けに際し工事を伴うものは除かれる。工事を伴う場合であって、住宅改修告示第2号に掲げる「段差の解消」に該当するものについては、住宅改修としての給付の対象となるところである。

- 2 厚生労働大臣が定める特定福祉用具販売に係る特定福祉用具の種目及び厚生労働大臣が定める特定介護予防福祉用具販売に係る特定介護福祉用具の種目

(1) 腰掛便座

次のいずれかに該当するものに限る。

- 1 和式便器の上に置いて腰掛式に変換するもの（腰掛式に変換する場合に高さを補うものを含む。）
- 2 洋式便器の上に置いて高さを補うもの。
- 3 電動式又はスプリング式で便座から立ち上がる際に補助できる機能を有しているもの。
- 4 便座、バケツ等からなり、移動可能である便器（水洗機能を有する便器を含み、居室において利用可能であるものに限る。）。但し、設置に要する費用については従来通り、法に基づく保険給付の対象とならないものである。

(2) 自動排泄処理装置の交換可能部品

自動排泄処理装置の交換可能部品（レシーバー、チューブ、タンク等）のうち尿や便の経路となるものであって、居室要介護者等又はその介護を行う者が容易に交換できるもの。

専用パッド、洗浄液等排泄の都度消費するもの及び専用パンツ、専用シーツ等の関連部品は除かれる。

(3) 入浴補助用具

購入告示第3項各号に掲げる「入浴補助用具」は、それぞれ以下のとおりである。

- ① 入浴用いす
座面の高さが概ね35cm以上のもの又はリクライニング機能を有するものに限る。
- ② 浴槽用手すり
浴槽の縁を挟み込んで固定することができるものに限る。
- ③ 浴槽内いす
浴槽内に置いて利用することができるものに限る。
- ④ 入浴台
浴槽の縁にかけて浴槽への出入りを容易にすることができるものに限る。
- ⑤ 浴室内すのこ
浴室内に置いて浴室の床の段差の解消を図ることができるものに限る。
- ⑥ 浴槽内すのこ
浴槽の中に置いて浴槽の底面の高さを補うものに限る。
- ⑦ 入浴用介助ベルト
居室要介護者等の身体に直接巻き付けて使用するものであって、浴槽への出入り等を容易

に介助することができるものに限る。

(4) 簡易浴槽

購入告示第4項に規定する「空気式又は折りたたみ式等で容易に移動できるもの」とは、硬質の材質であっても使用しないときに立て掛けること等により収納できるものを含むものであり、また、居室において必要があれば入浴が可能なものに限られる。

(5) 移動用リフトのつり具の部分

身体に適合するもので、移動用リフトに連結可能なものであること。

第2 住宅改修

厚生労働大臣が定める居宅介護住宅改修費及び介護予防住宅改修費の支給に係る住宅改修の種類

(1) 手すりの取付け

住宅改修告示第1号に掲げる「手すりの取付け」とは、廊下、便所、浴室、玄関、玄関から道路までの通路等に転倒予防若しくは移動又は移乗動作に資することを目的として設置するものである。手すりの形状は、二段式、縦付け、横付け等適切なものとする。

なお、貸与告示第7項に掲げる「手すり」に該当するものは除かれる。

(2) 段差の解消

住宅改修告示第2号に掲げる「段差の解消」とは、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又は傾斜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、浴室の床のかさ上げ等が想定されるものである。

ただし、貸与告示第8項に掲げる「スロープ」又は購入告示第3項第5号に掲げる「浴室内すのこ」を置くことによる段差の解消は除かれる。

また、昇降機、リフト、段差解消機等動力により段差を解消する機器を設置する工事は除かれる。

(3) 滑りの防止及び移動の円滑化等のための床又は通路面の材料の変更

住宅改修告示第3号に掲げる「滑りの防止及び移動の円滑化等のための床又は通路面の材料の変更」とは、具体的には、居室においては畳敷から板製床材、ビニ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想定されるものである。

(4) 引き戸等への扉の取替え

住宅改修告示第4号に掲げる「引き戸等への扉の取替え」には、開き戸を引き戸、折戸、アコーディオンカーテン等に取り替えるといった扉全体の取替えのほか、扉の撤去、ドアノブの変更、戸車の設置等も含まれる。

ただし、引き戸等への扉の取替えにあわせて自動ドアとした場合は、自動ドアの動力部分の設置はこれに含まれず、動力部分の費用相当額は、法に基づく保険給付の対象とならないものである。

(5) 洋式便器等への便器の取替え

住宅改修告示第5号に掲げる「洋式便器等への便器の取替え」とは、和式便器を洋式便器に取り替えや、既存の便器の位置や向きを変更する場合が一般的に想定される。

ただし、購入告示第1項に掲げる「腰掛便座」の設置は除かれる。

また、和式便器から、暖房便座、洗浄機能等が付加されている洋式便器への取替えは含まれるが、既に洋式便器である場合のこれらの機能等の付加は含まれない。

さらに、非水洗和式便器から水洗洋式便器又は簡易水洗洋式便器に取り替える場合は、当該工事のうち水洗化又は簡易水洗化の部分は含まれず、その費用相当額は法に基づく保険給付の対象とならないものである。

(6) その他(1)から(5)の住宅改修に付帯して必要となる住宅改修

その他住宅改修告示第1号から第5号までに掲げる住宅改修に付帯して必要となる住宅改修としては、それぞれ以下のものが考えられる。

① 手すりの取付け

手すりの取付けのための壁の下地補強

② 段差の解消

浴室の床の段差解消（浴室の床のかさ上げ）に伴う給排水設備工事、スロープの設置に伴う転落や脱輪防止を目的とする柵や立ち上がりの設置

③ 床又は通路面の材料の変更

床材の変更のための下地の補修や根太の補強又は通路面の材料の変更のための路盤の整備

④ 扉の取替え

扉の取替えに伴う壁又は柱の改修工事

⑤ 便器の取替え

便器の取替えに伴う給排水設備工事（水洗化又は簡易水洗化に係るものを除く。）、便器の取替えに伴う床材の変更

高齢者の住まい相談対応の手引き検討会議メンバー（平成23年度）（敬称略 50音順）

斎藤 義典 川口市住宅課 課長補佐

鈴木 弘子 春日部市第8地域包括支援センター センター長

塚越 秀一 埼玉県社会福祉協議会 地域情報課長

西澤 映美子 さいたま市浦和区東部圏域地域包括支援センター 社会福祉士

望月 真 埼玉県住まいづくり協議会 リフォーム委員会（株）ポラスのリフォーム）

事務局 埼玉県都市整備部住宅課 企画担当

高齢者の住まい相談対応の手引きの改訂について（令和2年度）

●次に掲げる関係団体等の皆様の御協力をいただきながら改訂を行いました。（50音順）

- ・川口市都市計画部住宅政策課、川口市福祉部介護保険課の皆様
- ・埼玉県社会福祉協議会地域情報課の皆様
- ・埼玉県住まいづくり協議会住宅リフォーム推進委員会・良いまちづくり推進委員会の皆様
- ・埼玉県福祉部高齢者福祉課、埼玉県福祉部地域包括ケア課の皆様
- ・さいたま市浦和区東部圏域地域包括支援センターの皆様

●皆様、御協力ありがとうございました。

【参考文献】

- ・「介護保険関係者のための住宅改修の手引き」（（社）シルバーサービス振興会）
- ・「失敗しない！！住宅リフォームの手引き」（埼玉県）
- ・「エコリフォームのすすめ」（埼玉県）

【写真】

- ・移動用スロープ、段差解消機（株）セレモニーカタログ）
- ・手すり、玄関上がり框台、段差解消スロープ、補高便座、ポータブルトイレ、浴室内福祉用具（アロン化成（株）カタログ）
- ・階段滑り止め（株）シルバーホクソンカタログ）
- ・介護ベッド用シェルター（新光産業（株）

発行・問合せ先

埼玉県さいたま市浦和区高砂3-15-1

埼玉県都市整備部住宅課 企画担当、総務・民間住宅担当

電話番号 048-830-5571、5562、5563

