

民間賃貸住宅に居住する
高齢者の住宅改修に関する研究

2014 年

奈良女子大学大学院 人間文化研究科
博士後期課程 社会生活環境学専攻

藤原ひとみ

目次

第 1 章	序論	1
1.1.	研究の背景と社会的要求	1
1.1.1.	高齢化の進展と高齢者の住まいの動向	
1.1.2.	住宅改修支援制度の動向	
1.1.3.	賃貸住宅における住宅改修の制約	
1.2.	論文概要	10
1.2.1.	本研究の目的	
1.2.2.	研究の構成と各章の概要	
1.2.3.	用語の定義	
1.3.	既往研究と本研究の位置づけ	12
1.4.	研究の方法	14
第 2 章	賃貸住宅における住宅改修の制約	17
2.1.	目的と方法	17
2.1.1.	調査の方法	
2.2.	借借人による改修を理由として契約解除が争われた事例	20
2.2.1.	事例数と分類	
2.2.2.	特約違反と認定されたが解除が否定された事例	
2.2.3.	特約違反と認定され解除が肯定された事例	
2.2.4.	特約違反と認定されず解除が否定された事例	
2.2.5.	特約の存在が認められず解除が否定された事例	
2.2.6.	特約が認められず解除は肯定された事例	
2.3.	賃貸人による改修に関して造作買取請求権・有益費償還請求権が争われた事例	27
2.3.1.	有益費の償還請求を行った事例	
2.3.2.	造作買取請求を行った事例	
2.4.	まとめ	31
2.4.1.	借借人の改修により契約解除が争われた 42 事例	
2.4.2.	賃貸人に対して改修費用の償還が争われた 6 事例	
2.4.3.	特約の効力	
2.4.4.	賃貸住宅における円滑な住宅改修のための支援の方向性	

第3章 賃貸住宅供給者側の意識..... 35

3.1. 目的と方法.....	35
3.1.1. 調査概要	
3.1.2. 調査内容	
3.2. 調査対象者の供給する賃貸住宅の概要.....	36
3.2.1. 賃貸住宅の概要	
3.2.2. 賃貸住宅の設備	
3.3. 入居者が行う住宅改修に対する意識.....	41
3.4. 入居者が行う住宅改修に対する対応.....	44
3.4.1. 手すりの設置	
3.4.2. 段差の解消	
3.4.3. 床材の変更	
3.4.4. 扉の変更	
3.4.5. 便器の変更	
3.5. 住宅改修に対する対応の理由.....	46
3.5.1. 許可の理由	
3.5.2. 不許可の理由	
3.6. まとめ.....	50

第4章 賃貸住宅入居者による住宅改修の実態..... 52

4.1. 目的と方法.....	52
4.1.1. 調査概要	
4.2. 基本属性.....	53
4.2.1. 調査対象世帯の基本属性	
4.2.2. 調査対象世帯の住宅属性	
4.3. 賃貸住宅における住宅改修の現状.....	57
4.3.1. 改修経験の有無	
4.3.2. 改修内容	
4.3.3. 改修に関する費用負担	
4.4. 大家との関係.....	60
4.4.1. 大家の世代交代・変更等で許可されなくなった場合	
4.4.2. 交渉をしていない場合	
4.4.3. 組合を通じて交渉している場合	
4.4.4. 改修許可の場合	

4.5.	高齢化対応の住宅改修を行った事例.....	63
4.5.1.	介護認定者を含む世帯の事例	
4.5.2.	認定者無しの世帯の事例	
4.6.	高齢化対応の改修を断念している事例.....	68
4.6.1.	介護認定者を含む世帯の事例	
4.6.2.	申請中又は未認定で悪い箇所がある者を含む世帯の事例	
4.6.3.	認定者を含まない世帯の事例	
4.7.	今後の居留意向	73
4.8.	まとめと考察	74

第 5 章 公的助成制度を利用した賃貸住宅改修..... 76

5.1.	目的と方法.....	76
5.1.1.	調査対象	
5.1.2.	調査方法	
5.2.	制度利用者の概要.....	80
5.2.1.	制度利用者の属性	
5.2.2.	制度利用者の住宅の概要	
5.3.	助成金上限額による分析.....	84
5.4.	改修の実態.....	86
5.4.1.	改修箇所と改修内容	
5.4.2.	改修箇所別改修費用	
5.5.	まとめと考察	91

第 6 章 賃貸住宅の住宅改修がもたらす経済効果..... 93

6.1.	目的と方法.....	93
6.1.1.	調査概要	
6.2.	スウェーデンにおける住宅改修の発生率と費用.....	94
6.2.1.	住宅改修の費用	
6.2.2.	賃貸住宅の住宅改修	
6.3.	スウェーデンにおける住宅改修の実態.....	96
6.3.1.	ハーニンゲコミュニティの住宅改修（表 6 1）	
6.3.2.	ポートシルカコミュニティの住宅改修（表 6 2）	
6.3.3.	住宅改修の平均値	
6.4.	スウェーデンにおける住宅改修の手続き	98

6.4.1.	各コミュニティにおける住宅改修手続	
6.4.2.	賃貸住宅の住宅改修	
6.5.	日本における住宅改修の位置づけと概況.....	99
6.5.1.	介護保険制度における住宅改修の位置づけ	
6.6.	江戸川区におけるすまいの改造助成事業を活用した住宅改修.....	100
6.6.1.	すまいの改造助成事業の概要	
6.6.2.	制度実施実績	
6.6.3.	住宅改修に至るまでの手続き	
6.7.	日本における住宅改修の発生率の推計.....	103
6.7.1.	住宅改修発生率の推計	
6.7.2.	住宅改修費の推計	
6.8.	財政負担の変化に関するシミュレーション.....	105
6.8.1.	要介護高齢者の所在変化	
6.8.2.	行政の財政負担	
6.9.	住宅改修制度について.....	107
6.9.1.	改修の手続き	
6.9.2.	賃貸住宅の改修について	
6.9.3.	いくつかの検討課題	
6.10.	住宅改修に伴う経済効果.....	109
6.10.1.	住宅改修と中小建設業者・建設技術者	
6.10.2.	雇用効果の推計	
6.11.	まとめと考察.....	111
第7章	結論.....	113
7.1.	各章のまとめ.....	113
7.1.1.	第2章で得られた知見	
7.1.2.	第3章で得られた知見	
7.1.3.	第4章で得られた知見	
7.1.4.	第5章で得られた知見	
7.1.5.	第6章で得られた知見	
7.2.	結論.....	116

第1章 序論

第1章 序論

1.1. 研究の背景と社会的要求

1.1.1. 高齢化の進展と高齢者の住まいの動向

総務省統計局の人口推計によると我が国の高齢者人口（65歳以上人口）2013年9月15日において3186万人となり、過去最高となった。また総人口における占める割合は25.0%と4人に1人が高齢者という超高齢社会に突入した。

国立社会保障・人口問題研究所の推計¹⁾によると、この割合は今後も上昇を続け、2035年には33.4%となり、3人に1人が高齢者になると見込まれている（図1-1）。

総人口における高齢者人口割合の急速な増加は、高齢者を支える現役世代の割合減少を招き、1965年にはおよそ9人で高齢者1人を支えていた「胴上げ型」の社会が、2015年には高齢者1人当たりの支え手である現役世代が3人に満たない「騎馬戦型」の社会となり、このままでいくと、2050年には高齢者1人を1.2人の現役世代が支える「肩車」型の社会が到来することが見込まれている。

これを世帯別にみると、高齢者のいる世帯は2011年現在、世帯数は1,942万世帯であり、全世帯の41.6%を占めている。また65歳以上の高齢者のいる割合を世帯構造別の構成割合でみると単独世帯と夫婦のみ世帯が全体の半数以上を占めており高齢者世帯の小規模化の進行が進んでいる（図1-2）。特に今後「単独世帯」の割合が上昇し続けることが予測されており、2030年には37.7%へと上昇することが見込まれている。

高齢者の住まいの動向をみると、高齢者のいる世帯の約8割は戸建住宅に居住しており、長屋建て2.7%、共同住宅が17.8%である。また住宅の所有形態別にみると83.4%が持ち家居住者であり、借家居住者は16.1%と主世帯全体と比較して持ち家居住者の割合が高い。しかし、一方で高齢者単身世帯に関してみると借家居住者が増加し、持ち家居住者64.8%、借家居住者34.2%と借家居住の割合が高いことが分かる²⁾。高齢者の単独又は夫婦世帯などの小規模世帯では、家庭の介護能力は低く高齢者が可能な限り在宅での生活を継続するためには、住宅改修の重要性は今後も増していくと考えられる。

また、現在の住宅への満足度をみると、平成24年版高齢社会白書によると、高齢者の9割は現在の住宅に満足しており、住宅所有形態別にみると持ち家居住者で91.2%、借家では69.9%である。身体が虚弱化した際に臨む居住形態については、「自宅に留まりたい」（「現在のまま、自宅に留まりたい（46.2%）」と「改築の上、自宅に留まりたい（20.2%）」の合計）とする人が全体の約3分の2を超える。また最期を迎えたいとする場所は自宅が「54.6%」（図1-3）と最も高い。可能な限り自宅で居住を継続しそこで最期を迎えるためには、自宅で最期まで療養する必要があるが、そのためには、在宅療養支援体制はもとよ

り住環境が療養や介護に対応している必要がある。

一方で高齢者のための設備³⁾のある住宅の割合は緩やかに上昇傾向にあり、国土交通省による平成20年住宅・土地統計調査によると、高齢者のための設備のある住宅は2415万戸で、住宅全体の48.7%を占め、高齢者のための設備状況を初めて調査した平成10年の同調査の結果（住宅4392万戸のうち1786万戸の40.7%が高齢者対応設備を有する）と比較して増加していることが分かる。また高齢者のいる主世帯が居住する住宅に限ると平成20年調査では1120万戸で、高齢者のいる主世帯が居住する住宅の61.6%を占め、平成10年度の調査結果（1386万戸中784万戸、56.6%）と比較すると増加傾向にあり、住宅全体の場合と同様である。整備されている設備の状況を見ると、「手すりがある」のが最も高く、次いで「またぎやすい高さの浴槽」、「車いすで通行可能な幅」、「段差のない室内」の順である。こちらの割合も平成15年の調査と比較して全て増加している（図1-4）。また、高齢者などのための設備のある住宅の割合は、建築の時期が新しいほど高くなる傾向にあり、今後新築される住宅において整備される割合は増加すると考えられる。しかし、住宅の所有形態別にみると、借家においても整備されている割合は増加傾向にあるものの、持ち家に比較して立ち遅れているのが現状である（図1-5）。

以上より、高齢者のための住環境の整備に関しては一定の水準で達成されつつある。これは高齢化の進展にともない高齢者のための住環境整備が喫緊の課題として認識されるようになった証である。しかし、依然持ち家と比較して借家の場合は整備されている割合が低く、今後ライフスタイルの多様化により生涯借家居住を選択する高齢者世帯の増加を考えると、この差を放置することはできない。また高齢者のための設備を有している住宅が増加したからといって、必ずしも高齢者のための住宅改修需要が減少することには繋がらない。むしろ今後、現状高齢者のための設備がない住宅の改修はもとより、設備を有している住宅においても身体状況の変化に合わせた改修需要は増加していくと考えられ、いっそう住宅改修の重要性は高まっていくと言える。

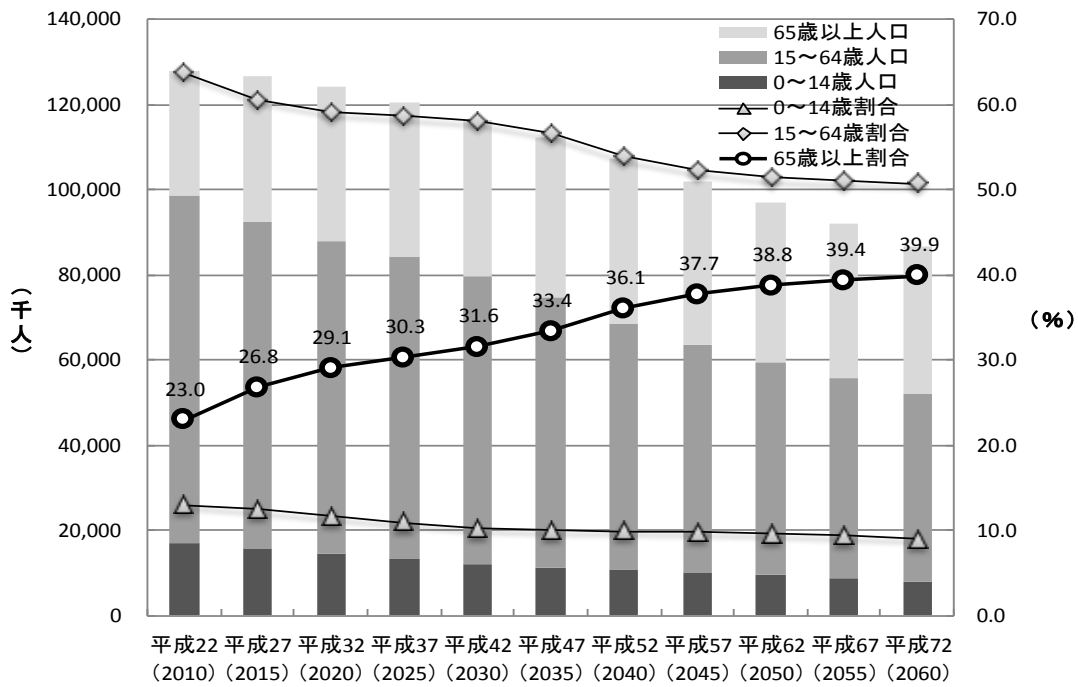
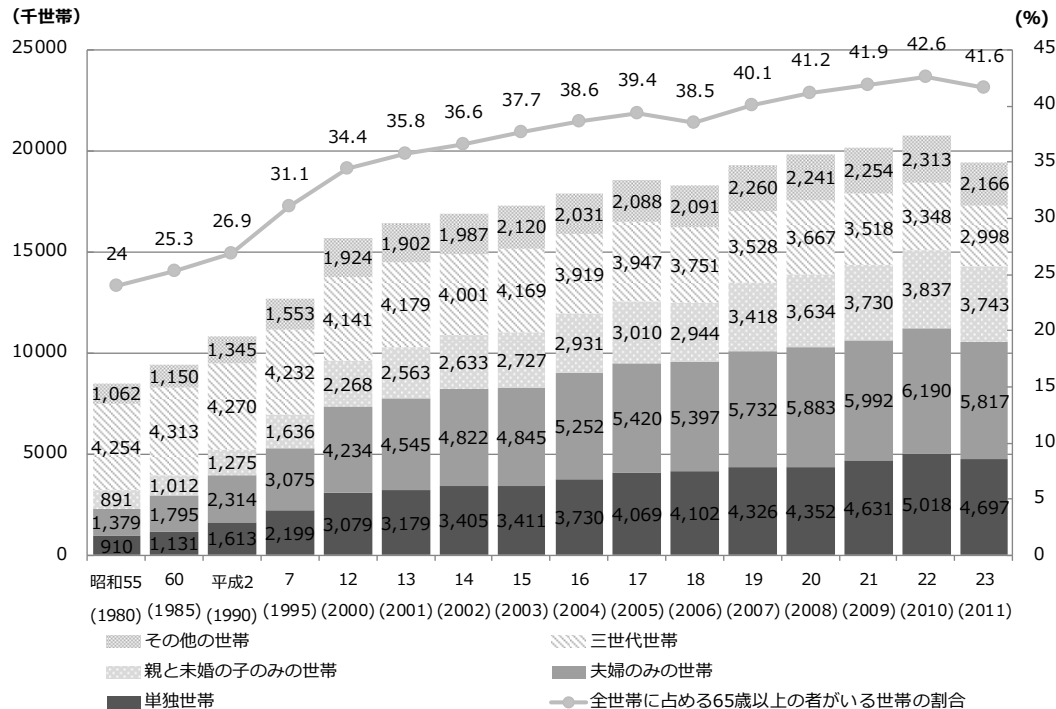


図 1-1 高齢者の人口割合推移

出典：国立社会保障人口問題研究所 日本の将来推計人口報告書(2012年3月30日公表)表1-1より著者作成

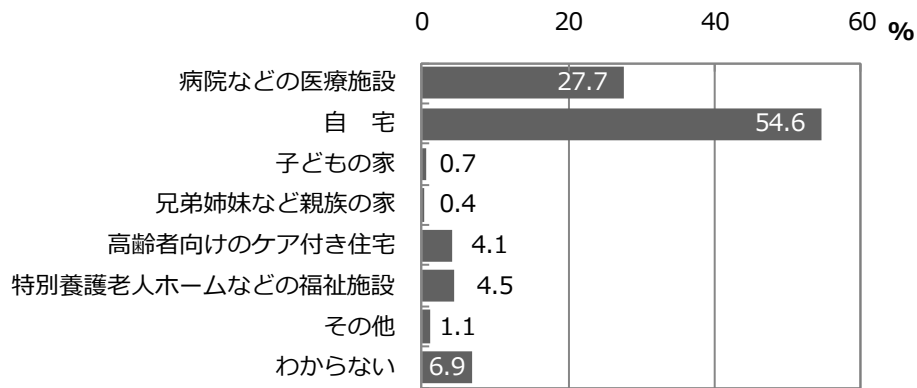


資料：昭和60年以前は厚生省「厚生行政基礎調査」、昭和61年以降は厚生労働省「国民生活基礎調査」

(注) 平成7年の数値は、兵庫県を除いたもの、平成23年の数値は岩手県、宮城県及び福島県を除いたものである。

出典：内閣府 平成25年版高齢社会白書(全体版) 図1-2-1-1より著者作成

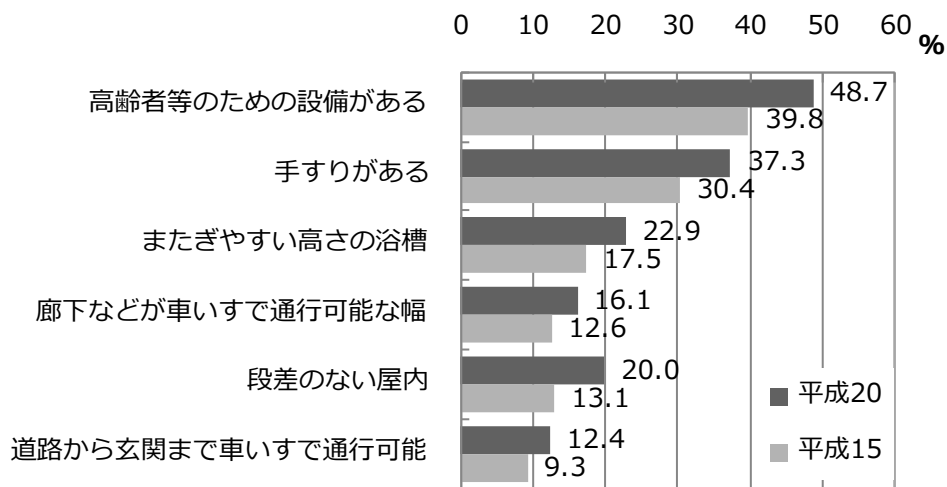
図 1-2 65歳以上の者のいる世帯数及び構成割合と全世帯に占める65歳以上の者がいる世帯の割合



資料：内閣府「高齢者の健康に関する意識調査」(平成24年)
 (注) 対象は、全国55歳以上の男女

出典：平成25年度高齢社会白書より著者作成

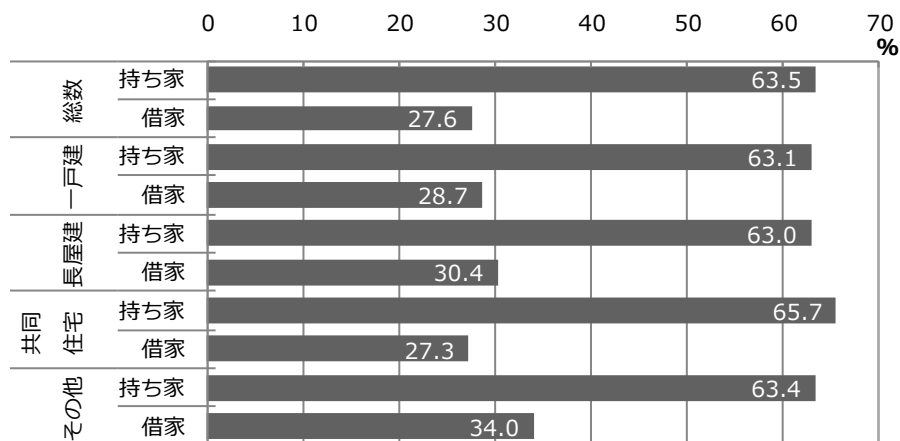
図 1-3 最期を迎えたい場所



出典：平成15年土地・統計調査，平成20年土地・統計調査全国編，報告書掲載表データより著者作成

<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/kekka.htm>

図 1-4 高齢者等のための設備を有している状況



出典：平成20年土地・統計調査全国編，報告書掲載表データより著者作成

<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/kekka.htm>

図 1-5 住宅所有形態別高齢者等のための設備を有している状況

1.1.2. 住宅改修支援制度の動向

日本における住宅政策において住宅は個人資産であるとの考え方から、福祉の面での支援は立ち遅れてきた。戦後日本における住宅政策の中心は、住宅難の解消に端を発した良好な住宅ストックの形成であり、数の確保と居住水準の向上が目的であった。1966年に施行された住宅建設計画法に基づいた住宅建設五箇年計画においてバリアフリー化の数値目標が定められたのは2001年の第8期五箇年計画からである。同年、加齢等による身体機能の低下や障害が生じた場合にも高齢者が安心して住み続けることができるよう、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」（平成13年国土交通省告示第1301号）が策定され住宅のバリアフリー化の施策が展開されていくことになる。

特に既存住宅を改修してバリアフリー化することに関しての支援策は、個人の資産を増大させるまたは持ち家層と借家層との格差を生じかねないという理由から国としての制度はなされてこなかった。2000年の4月より施行された介護保険制度において、住宅改修や福祉用具の活用が位置付けられたことは大きな転換点であったといえる。

住宅改修支援制度は大きく二つに分けることができる。一つは住宅改修費などの金銭的支援であり、一つは住宅改修に関する相談体制などの人的支援である。国として行われている支援として前者においては前述の介護保険制度が、後者については、1993年より設けられた厚生労働省による「住宅改良（リフォーム）ヘルパー制度」があり、2000年の介護保険制度の実施に伴い「住宅改修指導事業」へと引き継がれた。これは障害のある人等の居宅を建築関係の専門家等が訪問し、家屋の構造や障害の程を踏まえた住宅改修に関する適切なアドバイスを行う相談体制を提供する人的支援制度であるがその具体的な相談体制などは地方公共団体により様々である。

介護保険制度においては、居宅介護（介護予防）住宅改修費として手すりの取り付けや段差解消などの住宅改修工事に関して、住宅改修費の支給が受けられる⁴⁾。支給額は支給限度基準額（20万円）の9割（18万円）が上限であり、支給対象となる住宅改修の種類は表1-1の通りである。尚、支給額に関しては要支援、要介護の区分に関わらず一定であり、ひとり生涯の支給限度基準額は20万円であるが、要介護状態区分が三段階以上上昇した場合、又は転居した場合は再度20万円までの支給限度基準額が設定される。

尚、介護保険制度の住宅改修費支給サービスに関しては、持ち家、借家と住宅の所有形態に関わらず利用が可能であるが、借家においては家主の文書による承諾書を必要とする地方公共団体が多い。

住宅改修費の支給サービスに関しては前述した介護保険法によるものとは別に各地方公共団体によるものがある。歴史的には地方公共団体によるものが古く、例えば出前方式の相談体制や所得制限、助成額の上限がないことなどから画期的な制度と言われた江戸川区の「住まいの改造助成事業」は1990年10月より実施されている⁵⁾。地方公共団体における住宅リフォームに係る支援状況調査⁶⁾によると、2013年度予算で予定されているリフォ

ーム支援制度については、全ての都道府県が何らかの支援制度を有しており、市区町村単位でも1,485/1,742と8割以上が支援制度を有している。その内訳はバリアフリー化（高齢者対応、障害者対応）が最も多く1,402件である（表1-2）。よっておおむね8割以上の市区町村が介護保険による住宅改修費支給サービス以外に支援制度を有していることになる。支援内容については、現物支給・給付などを含む補助や利子の補給、融資、専門家の派遣などのであるが、バリアフリー化の支援制度として支援内容に専門家等の派遣を有している地区町村はわずか11⁷⁾に絞られる。住宅改修指導事業に関しても地方公共団体間により体制がまちまちであり現状では十分であるとは言えない。高齢者や障害者対応の住宅改修においては当事者の身体状況への適合や介助者の介助負担軽減を実現することの重要性は非常に高く、建築における専門家だけでなく保健師やOT・PTを含めた福祉や病院関係者などの多業種の専門家の参加が望まれるが、その分野への支援策はまだまだ発展の余地があるといえる。

金銭的支援に関しては改修費の支給サービスの他に、税制上の優遇措置や改修資金の融資制度などがあり、既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除や固定資産税の特例措置を受けられる。例えば、2007年に創設された「住宅に係るバリアフリー改修促進税制」などである。また、勤労者財産形成住宅貯蓄においては、一定のバリアフリー改修工事を増改築等の適格払出しの範囲に加えている。融資制度としては、住宅金融支援機構による60歳以上の者が行う住宅のバリアフリー改修について月々の返済は利息のみで死亡時に一括返済となる高齢者向け返済特例制度がある。また、民間金融機関と提携して提供している長期固定金利住宅ローンであるフラット35において、バリアフリー性能等に優れた住宅を取得する場合、借入金利を一定期間引下げるフラット35Sの制度があるなど、様々な支援制度によりバリアフリー住宅の整備を誘導している。

賃貸住宅における住宅改修支援制度に関しては、借家居住者本人が利用できる制度としては上記持ち家居住者と共通のものであり賃貸住宅独自のものはないが、供給者側への制度として、空家のある賃貸住宅の住宅改修に要する費用の一部を国が直接支援する「住宅セーフティネット整備促進事業」⁸⁾がある。この事業は既存の民間賃貸住宅の質の向上と空家の有効活用により住宅確保要配慮者⁹⁾の居住の安定と災害時の公的利用を可能とする環境構築を目的として行われるものであり、対象となる改修工事は、空家部分のバリアフリー改修又は共用部分における耐震改修、バリアフリー改修、省エネルギー改修のうちいずれか一つの工事を含む改修工事である。補助金額は改修工事費用の1/3（空家戸数×100万円を限度）であり2013年12月13日現在交付決定件数約4210件、交付決定金額約63.4億円である。改修後の賃貸住宅については、10年間は定められた要件（住宅確保要配慮者を入居者に選定、また入居を拒まないこと、地方公共団体等からの要請があった場合要請に係る者を優先的に入居させるように努めること、災害時において被災者の利用のために提供する対象となる住宅であること、リフォーム後の家賃について家賃上限額を超えないことなど）に従い管理することが必要となる。

以上、バリアフリー住宅の普及のため様々な住宅改修支援制度が用意されているが、いずれも強制力はないため、住宅所有者や居住者の意識に頼っているのが現状である。また、自ら居住する住宅を改修する場合は、借家と持ち家といった所有形態により制度利用の可否に差が表れる状況が依然として残されている。

表 1-1 介護保険法において支給対象となる住宅改修の種類

1.	手すりの取り付け
2.	段差の解消*
3.	滑りの防止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*
4.	引き戸等への扉の取替え
5.	洋式便器等への便器の取替え
6.	その他前各号の住宅改修に付帯して必要となる住宅改修

※法施行当初は、屋外における段差解消、床材の変更及び手すりの取り付けなどの工事については、玄関ポーチの工事を除き、住宅改修費の支給対象としていなかったが、告示改正により、平成12年12月以降、玄関から道路までの（建物と一体ではない）屋外での工事も住宅改修の支給が可能となった。

表 1-2 リフォーム制度の分類（複数選択）

[1]バリアフリー化（高齢者対応リフォーム、障害者対応リフォーム 等）	1,402
[2]省エネルギー化（エコリフォーム、エコ設備設置 等）	1,245
[3]環境対策（浄化槽設置、ゴミ処理機設置、緑化促進 等）	1,070
[4]防災対策（克雪対策、アスベスト対策、火災報知器設置 等）	377
[5]その他（空家活用、景観設備、防犯対策 等）	980

出典：国土交通省ウェブサイト：地方公共団体における住宅リフォームに係る支援状況調査の結果について

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000467.html（2013.12 参照）

1.1.3. 賃貸住宅における住宅改修の制約

2000年4月に開始された介護保険制度の支給対象の中に、住宅改修が加わったことで、要支援・要介護高齢者のための制度はある程度整った。また、介護保険サービスの住宅改修費の支給額は年々増加傾向にあり、高齢者のための住宅改修のニーズは年々高まっているといえる。しかし、賃貸住宅居住者の場合、この制度の利用には大家の承諾書が必要であるなど一定の制約がある。

賃貸住宅における住宅改修に関してはそれを明確に禁止する法律等はないものの、入居時に締結される賃貸借契約において禁止又は制限される行為として、無許可での物件の改築・改造・模様替え等の住宅改修が明記されている場合が多く¹⁰⁾、それに違反した場合は契約を解除される恐れがある。

以下、賃貸住宅の住宅改修にかかわる法令¹¹⁾の現状についてみていく。

① 民法 598 条(供給者による収去)

民法 598 条 入居者は、借用物を原状に復して、これに附属させた物を収去することができる。

この民法 598 条の規定は原状回復義務の根拠とされている。原状回復義務とはその建物の賃貸借契約終了後に、賃借人が自身で建物に取り付けた工作物等を取り外し、原状に戻して家主に返還しなければならないとされている規定である。

② 民法 606 条第 1 項, 第 2 項 (賃借物の修繕等) 及び第 608 条 (賃借人による費用の償還請求)

民法 606 条第 1 項 賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。
民法 606 条第 2 項 賃貸人が賃貸物の保存に必要な行為をしようとするときは、賃借人は、これを拒むことができない。
民法 608 条第 1 項 賃借人は、賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を支出したときは、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求することができる。

民法上では、賃貸物の使用に関して必要な修繕は賃貸人に義務があるとされ、民法第 606 条に規定されている。賃貸住宅の場合は居住していく上で不都合が生じる雨漏り、漏電等の修繕がこれに当たり賃貸人側に修繕義務がある。またこれらにかかる費用は必要費とされ、これを賃借人が負担した場合、つまり入居者が該当する修繕を行った場合はその費用の償還を供給者に請求できる事が明示されている。

③ 民法 608 条第 2 項及び第 196 条第 2 項 (占有者による費用の償還請求)

民法第 608 条第 2 項 賃借人が賃借物について有益費を支出したときは、賃貸人は、賃貸借の終了の時に、第九十六条第二項の規定に従い、その償還をしなければならない。ただし、裁判所は、賃貸人の請求により、その償還について相当の期限を許与することができる。
民法第 196 条第 2 項 占有者が占有物の改良のために支出した金額その他の有益費については、その価格の増加が現存する場合に限り、回復者の選択に従い、その支出した金額又は増価額を償還させることができる。ただし、悪意の占有者に対しては、裁判所は、回復者の請求により、その償還について相当の期限を許与することができる。

物の改良のために支出する費用を有益費という。民法では第 608 条第 2 項, 第 196 条第 2 項に規定があり、有益費を支出した者は、その価格の増加が現存する場合に限り償還を請求できるとされている(有益費償還義務)。つまり、建物に手を加えることで、その建物

利用に便益を与える住宅改修にかかる費用が有益費といわれる。

④ 借地借家法第33条

(造作買取請求権)

借地借家法第33条第1項

建物の賃貸人の同意を得て建物に付加した畳、建具、その他の造作がある場合には、建物の賃借人は、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申し入れによって終了するとき、建物の賃貸人に対し、その造作を時価で買い取るべきことを請求することができる。建物の賃貸人から買い受けた造作についても、同様とする。

造作とは、建物の構成部分ではないもので、建物に付加されて建物の便益に供される物のことをいう。例えば、クーラー、物干場、電気、水道施設などが含まれる。入居者が家主の同意を得て入居者が建物に付加した畳・建具などの造作は、収去できるほか、賃貸借契約の終了の際に、時価で家主に買取請求を行える（造作買取請求権）。

以上のように賃貸住宅における住宅改修はその住宅改修の費用が必要費、有益費なのか、また造作にあたるかによって入居者が行うことの可否や、費用の負担者が賃貸人なのか賃借人なのか異なってくる。

バリアフリー化のための住宅改修の場合は以上のどれに該当するのか明確な規定は無く、それが入居者にとって必要不可欠な回収であっても、又、それが例え有益費に該当する住宅改修であると考えられても、無断で行えば契約違反となり契約を解除される恐れが無いとはいえない。そのため事前に賃貸人の許可を得ておく必要がある。

また、これら、有益費償還義務や、造作買取請求権の発生を恐れて賃貸人が住宅改修を許可しない可能性が考えられる。さらに、賃貸人の許可が得られ住宅改修を行うことが可能であっても、原状回復義務の問題が残される。

以上のように、民間賃貸住宅における住宅改修には多くの制約があり、持ち家に比べ住宅改修を行っていく状況にある。そのため、持ち家居住者であれば住宅改修を行えば継続居住が可能となる場合でも、賃貸住宅居住者では住宅改修を行えないがために継続居住が不可能になる場合が生じる可能性がある。住宅の所有形態によりこのような差が生じることは問題であり早急な改善が必要である。

1.2. 論文概要

1.2.1. 本研究の目的

本研究では 1.1 で述べたような背景を受けて、加齢やその他の理由による身体能力の低下時において、適切な住宅改修により居住の継続が可能である場合、住宅の所有形態が借家であっても円滑に住宅改修が行えるために必要な支援制度や明らかにし、よりよい高齢者の住環境整備への知見を得ることを目的とする。

高齢化・世帯の小規模化が進展し、ライフスタイルが多様化する中で、持ち家を持たず生涯賃貸住宅に居住する高齢者世帯も少なくない。2001年に公布・施行された「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、賃貸住宅における高齢者の居住の安定を目的として、「高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度」が創設され（2011年10月の法律改正により廃止）高齢者の入居を拒まない賃貸住宅情報の提供が行われ、現在は、バリアフリー構造と高齢者支援サービス付きの賃貸住宅を確保するために「サービス付き高齢者向け住宅の登録制度」が創設されるなど、賃貸住宅の高齢者の居住の安定確保に関しての法整備は徐々に進んでいる。しかし、本制度はあくまでも住み替えを前提としており、既に賃貸住宅に居住している高齢者や高齢者予備軍において現住宅での居住継続のための制度とはなっていない。高齢者にとって地域とのつながりを失うことなく暮らし続けるためには、住み替えを前提にするのではなく、現住宅での居住継続を容易にする必要がある。

よって、本研究では、前述した目的のために、現在の法制度の下において発生する賃貸住宅で住宅改修を行う際のリスクや、賃貸人、賃借人双方の立場から賃借人が住宅改修を行うことの是非、公的助成制度を利用した住宅改修の実態把握など多角的に分析を行う。

具体的には以下の4点を明らかにする。

- 目的① 賃借建物における賃借人による建物改修が紛争に発展した事例の裁判例を収集、分析することで、現行の法制度の下における賃貸住宅の住宅改修について賃借人と賃貸人双方が負うリスクを整理し、賃貸住宅における住宅改修円滑化のための法整備の方向性を得る（2章）。
- 目的② 賃貸住宅入居者と供給者双方の賃貸住宅における住宅改修に関する意向と経験を分析することで、賃貸住宅固有の問題点、課題を明らかにする（3章、4章）。
- 目的③ 公的助成制度を利用した住宅改修の実態を把握し、賃貸住宅における改修内容・費用等の傾向を明らかにすることで、賃貸住宅の住宅改修がもたらす経済効果を明らかにする（5章、6章）。
- 目的④ 目的①～③の結果を受け、賃貸住宅における高齢者向け住宅改修の円滑化のために必要となる法制度を検討する。

1.2.2. 研究の構成と各章の概要

本研究は7章からなる。各章の概要は以下の通りである。本論文の構成を図 1-6 に示す。

1章では、本研究の背景、目的と方法及び位置づけを示す。

2章では、第一法規法情報総合データベース裁判例体系（URL：https://www.d1-law.com/d1w2_portal/product_hanrei_g.html）を利用して収集した裁裁判例 48 事例を対象に分析を行う。48 事例は賃借人によって行われた改修が何らかの形で争われている事例であり、これらを分析することで、現行の法制度の元で行われる賃借人による賃貸住宅の改修により発生するリスクを賃借人、賃貸人双方の立場から明らかにする。

3章では、賃借人である高齢者が住宅改修を行うことに関する賃貸住宅の賃貸人の意識を把握することにより賃貸人の住宅改修への理解度と許可不許可の要因を明らかにする。賃貸住宅の供給に関しては入居対象を若年層等に限定している場合もあるため、調査対象を高齢者の入居を拒まない賃貸住宅である高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度¹²⁾（以下、高円賃とする）の登録住宅の賃貸人としてアンケート調査を行った。

4章では、全国的に見ても借家率の高い大阪市を調査対象として取り上げ、民間の賃貸住宅に居住する高齢者世帯の住宅改修の現状と今後の意向を把握することで、介護保険制度を利用した住宅改修も含めて、住宅改修に関して賃貸住宅であるという住宅属性に起因する問題点を明らかにする。

5章では、京都市の「重度障害者住宅環境整備費助成事業」を事例として取り上げる。本事業は、利用者に対して専門家集団による相談システムがあり、利用者に適した改修内容の提案などを行うなど、効果的な住宅改修に関するシステムが確立されている。また、利用者の実績が相談受付から工事完了まで詳細なデータとして紙媒体で保管されていることも特徴であり、賃貸住宅の賃借人による実績も一定数存在する。本事業を利用して住宅改修を行った賃貸住宅における住宅改修の事例データを分析することで、賃貸住宅における住宅改修の傾向と課題を明らかにする。

6章では、スウェーデンで行った高齢者の住宅改修に関する調査と、国内で行った調査、既存研究のデータより、住宅改修を行うことでもたらされる経済効果について明らかにする。スウェーデンにおいてはハーニング、ウプサラ、ボートシルカコミュニティの三つのコミュニティにおける公的助成制度を利用した住宅改修実績と費用、日本においては、5章の京都市重度障害者住宅環境整備費助成事業に基づく住宅改修の実績データ、東京都江戸川区住まいの改造事業に基づく住宅改修の実績データを利用した。京都市を除くと、助成金

額に上限が無く、必要と認められた住宅改修は全額公費で行われる。また京都市の制度においては、金額の上限額はあるものの、50～75万円と比較的高額であることと専門家集団によるアドバイスが受けられることから必要な住宅改修が行えている可能性は高いと考える。そこで、介護保険等の公費による住宅改修助成制度に関して上限額をなくし、必要な改修を全て公費で賄う場合、行政の財政負担がどのように変化するかを推計する。

7章では、各章で得られた知見をまとめ、高齢者が住宅の所有形態に左右されることなく、最期まで希望する住宅への『住み続け』を可能とするために、賃貸住宅においても必要とする住宅改修を円滑に行うことが可能となる支援制度について提案する。

1.2.3. 用語の定義

1) 賃貸住宅・賃借建物・公営住宅

「賃貸住宅」には経営形態でみると公営と民営があるが、本研究が対象としているのは民営の賃貸住宅であり特に断りが無い限りは「賃貸住宅」は「民間賃貸住宅」を指す。ただし、2章においては裁判例を扱っているため民法上における表現に統一するため「賃借建物」と表記する。また5章に関しては、分析データに公営の賃貸住宅のデータも含まれるが、その場合は公営住宅と表記し区別する。

2) 住宅改修

本研究における「住宅改修」は特に断りが無い限り高齢者や障害者のためのバリアフリー住宅改修を指す。その内容は介護保険法等の住宅改修費支給サービスに該当する範囲と定義する。但し、各章において調査データの制約や、支援制度の説明などの事情によりバリアフリー住宅改修以外の改修（介護保険等による住宅改修費支給サービスに該当しない改修、修繕、大規模な改築、耐震改修、省エネルギー化のための改修など）を含む場合は、それぞれの「住宅改修」の前に改修の種類を表記することで対応する。

1.3. 既往研究と本研究の位置づけ

本研究は高齢者が自ら居住する賃貸住宅において行う住宅改修に焦点を当て、賃貸住宅に居住する高齢者を取り巻く法制度、賃貸住宅の賃貸人（供給者）側と賃借人（入居者）側の二つの視点からみた住宅改修の実態を明らかにし、賃貸住宅における高齢入居者による住宅改修の円滑化を検討するものである。

また、高齢者の住宅改修に対する既往研究は、改修の実態や効果¹³⁾¹⁴⁾¹⁵⁾、支援制度に関するもの¹⁶⁾¹⁷⁾¹⁸⁾、技術的な手法に関するもの等¹⁹⁾数多く存在する。しかし、賃貸住宅の住宅改修を対象としたものはまだ少なく、後藤による改修後の家賃に関するもの²⁰⁾、中園らによる主に空家の再活用を目的とした入居者負担による住宅改修を扱った一連の研究等²¹⁾

があるが、対象となる住宅改修をバリアフリー改修に限定したものではない。

本研究で取り扱う賃貸住宅における高齢者入居者による住宅改修に関する研究は、高齢者住宅財団²²⁾ や国際経済労働研究所²³⁾ によって行われているが、高齢者住宅財団の研究は効果的かつ汎用的な住宅改修を検討したものであり、本研究とは目的が異なる。また、実態調査に関しては一部供給者側に対する調査であり、入居者に対する具体的な改修事例までは調査していない。国際経済労働研究所による研究では、高齢者の住宅改修や供給者側へのアンケート調査による経営実態と今後の意向等が調査されおり、入居者による住宅改修に関しても明らかにされているが、アンケートの一部設問にとどまり、それを中心にした研究ではない。また調査地域も大阪市阿倍野区に限定されている。

他に、高齢者向けの賃貸住宅に関する研究として高優賃を対象とした谷²⁴⁾ の研究や、高専賃を対象とした小野²⁵⁾ の研究があるが、運用状況や制度に関する検討を行っており、高齢者の賃貸住宅という点では共通するが、本研究とは視点と対象が異なる。

賃貸住宅の紛争を扱った先行研究では、個々の事例に関して詳細に分析するものが多く、判決への評釈を行ったものが大半である²⁶⁾ ²⁷⁾ ²⁸⁾ ²⁹⁾。裁判例とは先例としての価値を有する裁判であり、類似した事例についての判断の参考になることは勿論、紛争事例においてそれを福祉的視点から体系的に研究することは、対象とする紛争に関して無用な争いを避け効率的な支援制度を設計する上で有益な示唆が得られるという点で社会的意義は大きいと考える。にも拘らず福祉的な視点から裁判例を体系的に扱った研究は殆ど行われていないのが現状である。賃貸住宅紛争を体系的に扱った研究として、佐藤の研究³⁰⁾ があるが、敷金や礼金など賃借人の負担金の効力を中心としたものであり、住宅改修紛争を中心とした研究ではない。

本研究の特色は、①賃貸住宅において高齢入居者が行う住宅改修を対象とした点、②裁判例より賃貸住宅における入居者のリスクを明らかにする点、③賃貸住宅の供給者側と入居者側の双方に調査を行い、対極にある二つの視点から検討を行う点、④以上をもとに、高齢入居者による賃貸住宅の住宅改修の円滑化のために整備すべき法制度を明らかにするところにある。

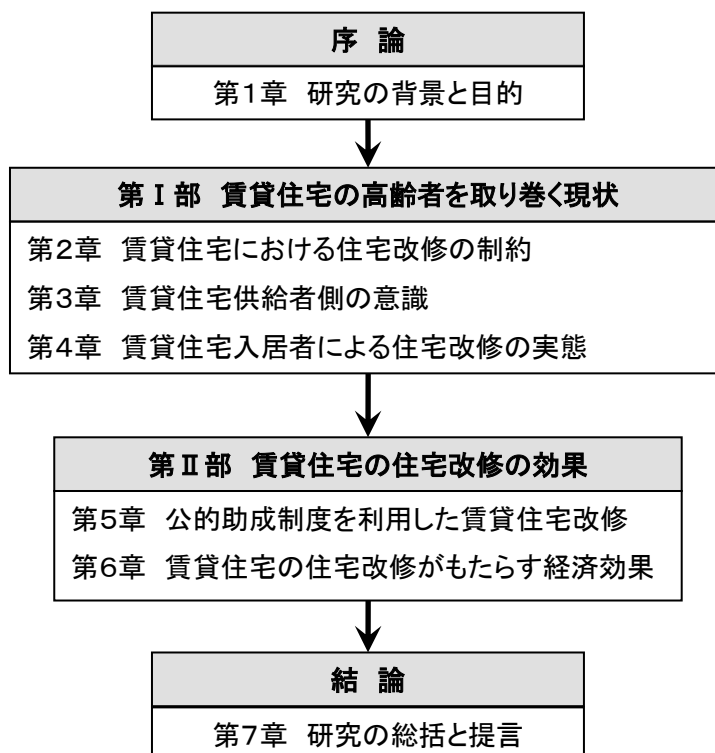


図 1-6 研究の構成

1.4. 研究の方法

本研究において実施した調査について表 1-3 に示した。各章との関連も表に記している。

表 1-3 研究方法

	調査概要	調査時期	関連章
1	賃貸住宅入居者による高齢者向け住宅改修に関する法制度調査 対象：借家に関する裁判例のうち、住宅改修（改築）に関するものを収集し分析する（対象事例 48 事例）	2010 年 3 月～ 2011 年 3 月	第 2 章
2	入居者が行う住宅改修に対する民間賃貸住宅供給者の意向に関するアンケート調査 対象：高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度の、登録住宅を供給している供給者 247 件（回収数 95、回収率 38.4%）	2005 年 1 月	第 3 章
3	民間賃貸住宅の高齢入居者による住宅改修の実態に関するヒアリング調査 対象：大阪市内の民間賃貸住宅に居住する高齢者世帯 41 世帯	2004 年 2 月～8 月	第 4 章
4	公的助成制度を利用した賃貸住宅改修の実体に関するデータ分析調査 対象：京都市の助成制度を利用して住宅改修を行った世帯の実績データ（基本属性、障害の程度、改修希望、改修箇所、助成額、改修費用詳細等）	2005 年 11 月～ 2006 年 3 月 2007 年 4 月～8 月	第 5 章 第 6 章

脚注及び参考文献

- 1) 国立社会保障・人口問題研究所ウェブページ：日本の将来推計人口（平成24年1月推計）
<http://www.ipss.go.jp/syoushika/tohkei/newest04/sH2401top.html>（2013.12 参照）
- 2) 平成20年住宅・土地統計調査（確報集計）結果の概要 第5章
http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2008/10_3.htm
- 3) 住宅・土地統計調査では以下のように人が居住する住宅について、高齢者等のための設備・構造を次のとおり区分している。
高齢者等のための設備がある
 1. 手すりがある
高齢者などが住宅内でバランスを崩して転倒したりしないよう安全に生活するために手すりが設置されている場合。また、手すりがある場合の設置場所について、次のとおり。
①玄関、②トイレ、③浴室、④脱衣所、⑤廊下、⑥階段、⑦居住室、⑧その他
 2. またぎやすい高さの浴槽
浴槽のまたぎ込みの高さ（洗い場から浴槽の縁までの高さ）が高齢者や身体障害者などに配慮されている場合。なお、高齢者の場合は、約30～50センチメートルをまたぎやすい高さとした。
 3. 廊下などが車いすで通行可能な幅
廊下や部屋の入口の幅が約80センチメートル以上ある場合
 4. 段差のない屋内
高齢者などが屋内で段差につまずいて転倒したりしないよう設計されている場合。なお、玄関の“上がりかまち”や階段は、ここでいう段差に含めない。
 5. 道路から玄関まで車いすで通行可能
敷地に接している道路から玄関口までに、高低差や障害物などがなく、車いすで介助を必要とせず通れる場合。なお、高低差等がある場合でも、ゆるやかな傾斜路（スロープ）などが設置され、車いすで通れる場合はここに含めた。
- 4) 厚生労働省ウェブページ：厚生労働省における主な住生活関連施策の概要
<http://www.mhlw.go.jp/general/seido/toukatsu/suishin/>（2013.12 参照）
- 5) 2005年6月に著者が実施した江戸川区に対するヒアリング調査結果より
- 6) 国土交通省ウェブページ：地方公共団体における住宅リフォームに係る支援状況調査の結果について http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000467.html（2013.12 参照）
- 7) 一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会ウェブページ：地方公共団体における住宅リフォームに関する支援制度検索サイト
<http://www.j-reform.com/reform-support/>
- 8) 民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業ウェブページ：
<http://www.minkan-safety-net.jp/>（2013.12 参照）
- 9) 8)によると住宅確保要配慮者とは、①高齢者世帯(60歳以上の単身又は、60歳以上の者とその配偶者等)②障がい者等世帯③子育て世帯④所得が214,000円を超えない者、⑤災害等特別な事情があり、入居させることが適当と認められる世帯をいう。
- 10) 国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（再改定版）には参考資料として「賃貸住宅標準契約書」が添付されているがこの契約書における契約条項の第8条2項において禁止または制限する行為として「乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替又は本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。」と明記されている。「賃貸住宅標準契約書」はその使用を強制されるものではないが、トラブル解決のために広く利用が推奨されているものである。
- 11) 井上正仁, 能見義久編集代表: ポケット六法平成26年度版, 有斐閣, p420, p420, pp457-458, p648
- 12) 2001年度に公布・施行された「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、賃貸

- 住宅における高齢者の居住の安定を目的として、高齢者の入居を拒まない住宅を高齢者円滑入居賃貸住宅として登録し、閲覧できる制度。2001年10月1日より開始された。登録は各都道府県の指定登録機関に行い、登録された情報は広く一般に公開される。これにより高齢者の賃貸住宅への入・転居の円滑化を目的としている。2007年3月末、登録件数は11743件、170450戸であった。本制度は2011年10月の高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正に伴い廃止され、サービス付き高齢者向け住宅の登録制度が後継となった。
- 13) 西野亜希子，南一誠：要介護高齢者の在宅生活を促進するための住宅改修の実態とその効果，日本建築学会計画系論文集，No622，pp1-8，2007.12
 - 14) 村田順子ら：高齢者の住宅改善の実態と評価 在宅要介護高齢者の生活と住要求に関する研究 その1，日本建築学会計画系論文集，No573，pp1-8，2003.11
 - 15) 植田光紀，檜谷美恵子：介護保険を利用した高齢者住宅整備による介護費用低減効果の現状と課題，都市住宅学，第47号，pp135-139，2004.秋
 - 16) 金東淑，大原一興：高齢者のための住宅改修における職種間の連携に関する研究，日本建築学会計画系論文集，No617，pp1-7，2007.7
 - 17) 蓑輪ら：高齢者のための住宅改善助成制度に関する研究 -東京都江戸川区の住宅改善助成制度利用者の実態-，日本建築学会計画系論文集，No493，pp109-115，1997.3
 - 18) 高橋儀平ら：町田市における住宅改修事業導入時の経年変化と事業評価に関する研究，日本建築学会計画系論文集，No553，pp107-113，2002.3
 - 19) 大野隆司：DIYによる高齢化に対応する住宅改修作業 -DIYによる住宅改修作業の可能性に関する調査研究 その3-，日本建築学会計画系論文集，No555，pp185-190，2002.5
 - 20) 後藤弥生：賃貸集合住宅の改善に対する追加家賃と支払い意思，都市住宅学，第39号，2002.秋
 - 21) 中園真人ら：改修を前提とした長期借家契約方式と改修計画策定手順の提案 -定期借家方式による民家再生システムに関する研究-，日本建築学会計画系論文集，No594，pp147-154，2005.8
中園真人ら：入居者の費用負担による賃貸住宅への民家改修事例 -定期借家方式による民家再生システムに関する研究-，日本建築学会計画系論文集，No609，pp115-122，2006.11
 - 22) 相良二郎他による検討委員会：賃貸住宅における高齢者の住環境整備に関する調査報告書，財団法人高齢者住宅財団，2003
 - 23) 埋橋孝文他による研究会：大都市圏での民間賃貸住宅入居高齢者の居住福祉拡充施策の研究 -居住福祉型まちづくり事業制度の提案-，(社)国際経済労働研究所，2002
 - 24) 谷武：公団が管理する高齢者向け優良賃貸住宅の居住者属性と入居までの経緯に関する研究，日本都市計画学会，都市計画論文集，No39-3，pp415-420，2004.10
谷武：高齢者向け優良賃貸住宅の運用状況と課題 自治体担当者などに対するヒアリング調査の結果から，日本都市計画学会，都市計画論文集，No41-3，pp665-670，2006.10
 - 25) 小野信夫：高齢者専用賃貸住宅の現状と課題 -首都圏の高専賃登録データから考える-，ニッセイ基礎健 REPORT，No126，pp19-26，2007.9
 - 26) 上田竹志，福岡民事訴訟裁判例研究会。民事手続き裁判例研究。法政研究。2003。69，861-875
 - 27) 野村秀敏。建物賃貸借契約継続中に賃借人が賃貸人に対し敷金返還請求権の存在確認を求める訴えにつき確認の利益があるとされた事例。成城法学。1999。60。139-153
 - 28) 宇都宮充夫。賃借人の債務不履行による賃貸借の解除と賃貸人の承諾のある転賃借の帰趨について。中央学院大学法学論叢。2002。15。259-277
 - 29) 金山正信。一，間貸が民法第六一二條の轉貸と認められる一事例 二，無斷間貸を理由とする賃貸借の解除が権利濫用にあたらぬ一事例。同志社法学。1954。21。67-71
 - 30) 佐藤弘直。消費者契約法10条の「民法第一条第二項に規定する基本原則」に関する具体的事実について一建物賃貸借契約の裁判例の考察を中心に一。北海学園大学法学研究。2009。44。467-502

第2章 賃貸住宅における住宅改修の制約

第2章 賃貸住宅における住宅改修の制約

2.1. 目的と方法

高齢者や障害者が可能な限り在宅での生活を送る上で住宅改修はそれを可能にする有効な手段の一つである。しかし持ち家と比較して賃貸住宅においては住宅改修に賃貸人の許可が必要であるなど実行の困難さがある。また許可を得て改修が行えたとしても、退去時等に原状回復を求められる可能性が残されている。さらに賃貸人は借借人による住宅改修に対して、有益費償還¹⁾請求権や造作買取請求権²⁾を恐れて許可しない傾向にあることが分かっている³⁾。賃貸人、借借人間で話し合いがつかない場合、紛争へと発展するが、それは双方に大きな負担となる。そのため、紛争を防ぐために公的機関の支援策又は法制度等が必要であると考えられる。

本章では高齢者や障害者の在宅生活を可能にする住宅改修を賃貸住宅でも円滑に行うための支援制度を考える一環として、①賃貸住宅等における建物改修に起因する過去の裁判例を収集し、紛争内容を整理分析し、②各紛争の争点に対する裁判所の判断基準に注目し、借借人が改修を行うことで発生する賃貸人借借人双方のリスクを明らかにすることで、③賃貸住宅における円滑な住宅改修の支援への知見を得、公的機関の支援策又は法制度の検討へと繋げることを目的とする。

裁判例とは先例としての価値を有する裁判であり、類似した事例についての判断の参考になることは勿論、紛争の当事者又はこれから訴えをおこそうとするものにとっても、裁判の予測を行う際に重要な資料となるものである。そのため、裁判例を分析し、その争点や裁判所の判断傾向を明らかにすることは、借借人が行う住宅改修において、賃貸人、借借人双方がどのような点に留意すれば紛争へと発展しないのか、どのような取り決めがあれば紛争を回避できるのかを明らかにすることに繋がると考える。

調査対象とする裁判例は高齢者や障害者のための住宅改修例が望ましいと考えられるが、賃貸住宅における高齢者や障害者向け住宅改修に関する問題点は、建物の形態や改修の目的に関わらず借借建物であることに起因する可能性が高いことが予想された。そのため、高齢者や障害者向けの住宅改修事例に限定する必要はなく、むしろ様々な用途の建物における改修に対象を広げることで借借建物であることに起因する問題点が顕著に現れると考えた。そのためには、借借建物全体の改修紛争にかかわる検討が必要であり、調査対象を高齢者や障害者向けの住宅改修に関する裁判例だけにせず、借借建物全体とし、改修内容も限定せずに収集した。

また、民事訴訟においてはその柔軟性、早期・円満な解決による時間・金銭的なコスト削減にもなることなどの理由で和解という解決手法をとる場合も多く、裁判所においても積極的に主導する傾向にあり、その6割程度が和解による解決を得ている、また全ての裁

判例がデータベースに掲載されているわけでは無く、もともと高齢者や障害者向けの住宅改修事例に該当する裁判例はそう多くない。

2.1.1. 調査の方法

裁判例の収集には、第一法規法情報総合データベース 裁判例体系（URL：https://www.d1-law.com/d1w2_portal/product_hanrei_g.html）を利用した。平成24年3月28日現在、収録されている裁判例情報は、平成24年2月29日までに公表された裁判例書誌、平成24年2月29日（裁判年月日）までの判決本文である（民法刑併せて全214,186裁判例）。裁判例体系では、収録されている裁判例をフリーワードによる検索や裁判年月日、裁判所や事件番号などから検索することができる。

まず、賃貸住宅における住宅改修に起因する裁判例を収集するために、全文検索においてキーワード「建物賃貸借」と「不動産賃貸借」のOR検索により賃貸住宅に関連する裁判例を抽出した。該当裁判例数は2377件であった。

次に、住宅改修に関連する裁判例に絞り込むため、「改築」「増築」「再築」「増改築」「改修」「有益費」「造作買取」のキーワードを使用しそれぞれAND検索を行った。尚、キーワード検索を行うに当たっては、検索結果に漏れないよう、全てのキーワードにおいて同意語展開機能を使用し、同意語も合わせて検索した。また有益費償還請求権や造作買取請求権が賃貸人の住宅改修に対する許可を阻害している一因となっているため、それらが争われている裁判例も収集し検討する必要がある。そのため「有益費」「造作買取」の2つのキーワードによる絞り込みも行った。

抽出された裁判例の内容を確認し、その中でも賃借人によって行われた改修が何らかの形で争われている事例を分析対象とした。分析対象とした裁判例は、48件であった。

裁判例内では、賃借人が賃借建物に対して行う工事に関し、増改築、改装、模様替え、現状変更、造作とりつけ、修繕、等様々な表現が使用されているが、本研究ではそれら全てを改修と表現する。

なお、以下に住宅改修紛争に関わる裁判例にて頻出する用語の説明と裁判例集の略称を記す。

- 1) **賃借建物**：裁判例を扱っているため本章内では、賃貸住宅等を民法上における表現に統一するため賃借建物と表記する。
- 2) **賃貸人**：裁判例を扱っているため本章内では民法上における表現に統一するため賃貸住宅供給者(管理会社、大家含む)のことを賃貸人と表記する。
- 3) **賃借人**：裁判例を扱っているため本章では民法上における表現に統一するため、建物へ入居している入居者のことを賃借人と表記する。
- 4) **有益費償還**：有益費とは物の改良のために支出する費用のことを言う。民法では第608条第2項⁴⁾、第196条第2項⁵⁾に規定があり、有益費を支出した者は、その価格

の増加が現存する場合に限り償還を請求できるとされている。賃貸住宅の場合、賃借人による住宅改修費が有益費と認められた場合、賃借人は賃貸人へ費用の償還を請求でき賃貸人に償還義務が発生するとされている。

- 5) **造作買取請求権**：造作とは、建物の構成部分ではないもので建物に付加されて建物の便益に供される物のことをいう。例えば、クーラー、物干場、電気、水道施設などである。造作買取請求権とは賃借人が賃貸人の同意を得て賃借人が建物に付加した畳・建具などの造作を、賃貸借契約の終了の際に、時価で賃貸人に買取請求を行える権利であり、借地借家法第33条⁶⁾に規定されている。平成3年10月の借地借家法の改正により強制法規⁷⁾ではなくなった。
- 6) **原状回復**：賃貸借契約の終了後、賃借人は、自分が建物に取り付けた工作物などを取り外し、原状に戻して賃貸人に返還しなければならないとされており、これを原状回復義務という。民法第598条⁸⁾が法的根拠とされる。
- 7) **特約**：当事者間の合意にもとづいて、法律の規定に変わり新たに規定した契約条項。法律が任意規定⁹⁾の場合に定めることが可能。これにより任意規定を排除することができる。賃貸借契約においては、慣例上契約書のひな形があり通常契約書の最終条項に特約事項を記載する欄があることが多いが、ひな形を形式的に適用している場合が多く、特約の定めのない契約も多い。
- 8) **裁判例集の略称**：本研究で使用した裁判例集の略称は裁判所および市販の裁判例資料で慣用化している略称に依拠した。以下に略称を記す。

判タ：裁判例タイムズ

判時：裁判例時報

下民：下級裁判所民事裁判例集

東高民時報：東京高等裁判所民事判決時報

金商：金融・商事裁判例

2.2. 賃借人による改修を理由として契約解除が争われた事例

賃借人によって行われた改修が問題となった裁判例は大きく2つに分かれる。一つ目は、賃借人による改修を理由に賃貸借契約の解除が争われ、賃借建物の明渡が請求される事例である。二つ目は、改修により賃借人が負担した費用の償還を求めるものである（造作買取請求、有益費償還請求がこれにあたる）。

2.2.1. 事例数と分類

分析対象とした48件のうち、賃借人による改修を理由として契約解除が争われた事例は42件であった。

賃貸借契約において、解除は、『解除原因になる行為の内容に従って、①賃料債務のような固有の義務違反、②特約違反、③特約がない場合の信義則違反に区分される』¹⁰⁾とされている。①の固有の義務違反は、賃料支払い義務、建物保管義務、用法遵守義務等である。①～③のどの場合であっても違反が認められたからといってただちに解除の効力が認められるわけではなく、その効力は「信頼関係破壊の理論¹¹⁾」に従って判断される。

本論ではまず、特約が存在したかどうかで2つに大きく分けた。特約が存在する場合、改修が特約違反かどうかをまず問題とする。ただし特約違反とされた場合でも、契約解除には該当しないと判断される場合と(2.2.2)、契約解除に相当と判断される場合がある(2.2.3)。また、改修が特約に違反していないと判断された場合でも、契約解除に該当するかもしれないが検討される(2.2.4)。

特約の存在が認められない場合は、その改修が固有の義務違反であるのか、信義則違反(背信行為)に当たるのかが争点となり、解除に相当するかどうか判断される(2.2.5, 2.2.6)。分類結果を図2-1に示す。

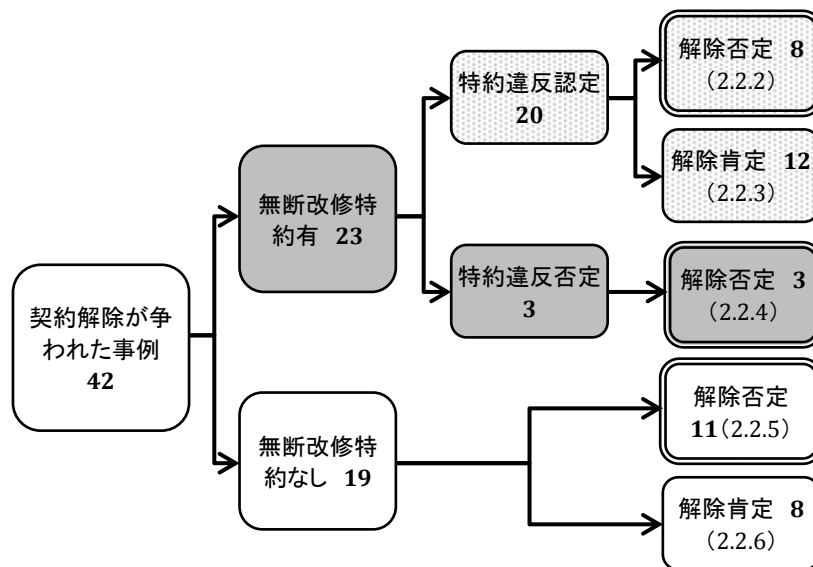


図 2-1 解除が争われた事例の分類

2.2.2. 特約違反と認定されたが解除が否定された事例

42件中、裁判所により賃借人による無断改修を禁止する特約があったと認められた事例は、23例あった。その内、20の事例において、賃借人が行った改修が特約違反であると認められたが、その内の8事例において解除は否定されている。解除が否定された8事例は特約に違反するものの背信行為には当たらない、又は「信頼関係を破壊するに足りない特段の事情」がある等が認められた事例であった。その判断理由は個別の事情により様々（表2-1）であるが、以下の6つにまとめられた。

- (a) 比較的規模の大きな改修であるが建物の用法や構造自体に変更がない：事例 1,3,5,8
- (b) 改修工事の必要性や緊急性が高い：事例 2,4,5
 2と5に関しては社会的要請からみても必要性の高い工事（便所の水洗化2、転倒の危険性がある鉄扉の改修5）であることを理由に、4に関しては特約に違反する用法変更であることは認められたが、それに付随して行われた工事が仕事の継続に関し必要かつ不可避であるとして、「信頼関係を破壊するに足りない特段の事情」を認めている。
- (c) 改修後の建物価値が上がり、原状回復も可能である：事例 4,5
- (d) 4に関しては工事は大規模であるものの、新規シャッターの設置は建物価値を高めるとともに、既存の壁を残したまま新規に壁を設けたものであり、撤去が容易であること。また、撤去し築造しなおした天井、壁の一部も屋根荷重を支える構造体ではなかったため原状回復が不可能ではないとされた。5に関しては、①の玄関の扉変更は防犯性も機能性も高いものへの変更であり建物価値が増加するとして、その他の工事は全て簡易な工事であることを理由に判断された。
- (e) 賃貸人に義務がある家屋の修繕等が賃借人の手で行われてきた事情がある：事例 3,6,8
- (f) 賃貸人と賃借人との関係を考慮すればやむを得ない改修：事例 2,6
 2と6の事例では、賃貸人との関係が理由に挙げられている。2の事例では便所の水洗化に関し周辺からの苦情等があったことを知りながら賃貸人が賃料改訂をたてに承諾を与えようとしなかった事情が考慮された。6の事例では火事で自らの家屋を失った賃貸人を同居させていた際も家賃を支払っていたことや、持ち家購入を賃貸人の希望により断念（手付金を流す）させたことがあるなどの事情が考慮された。
- (g) 改修が賃貸人に不利益や影響を与えない：事例 1,5,8

表 2-1 無断改修禁止特約に違反した賃借人に対する解除が否定された事例

No.	事件名	原告	被告	改修内容	主な判断理由	結果/上訴等	裁判年月日	出典
1	建物収去 土地明渡 請求上告 事件等	賃貸人	賃借人	住宅用普通建物を賃貸用アパートに改修	(a),(f)	棄却/ 確定	最高小判 昭 4.21	半夕 191- 82
2	家屋明渡 請求控訴 事件	賃貸人	賃借人	くみ取り式便所から水洗便所への改修	(b),(e)	控訴棄 却	大阪地判 昭 55.2.14	半夕 416- 168
3	家屋明渡 請求事件	賃貸人	賃借人	物置と台所の増築（木造ブリキ葺平屋建三坪7合5勺）店舗の軒に7合5勺の突出し工事	(a),(d)	認容*	東京地判 昭 28.11.10	判時 20-1 8
4	建物明渡 請求事件	賃貸人	賃借人	活版印刷工場兼事務所から写真印刷のための製版の作業場兼事務所に変更（①玄関の木製戸をアルミサッシ戸に変更②1階の床既存コンクリート床を平らにならす③1階作業場部分の一部に既存の梁を利用した簡易なつりさげ天井を設ける）④2階倉庫をベニヤ板の壁と天井で仕切り、独立した空間を設け部屋とした。	(b),(c)	棄却/ 確定	東京地判 平 3.2.19	判時 1434 -87
5	建物明渡 等請求事 件	賃貸人	賃借人	老朽化による倒壊の恐れがあった鉄扉の代替として新たに外壁を築造してシャッター4基を設置し、事務所部分について壁面の一部、天井を撤去して新たに築造し直した上に階段を移設するなどの大幅な改修	(a),(b), (c),(d), (e),(f)	請求棄 却/控 訴	東京地判 平 6.2.16	判時 1554 -69
6	家屋明渡 請求事件	賃貸人	賃借人	工場の南東部に接続して21坪1合九勺の建物を付加	(d),(e)	棄却	大阪地判 昭 47.9.25	判夕 288- 333
7	建物明渡 請求控訴 事件	賃貸人	賃借人	店舗奥の便所と便所間仕切りのみを残し、表側の壁、入口扉、外壁に附属の看板、内壁の壁板、天井、洋酒棚、カウンターを取り外し、婦人物用品店向けの内容に変更	(b)	控訴棄 却	東京地判 昭 56.3.26	判夕 454- 123
8	店舗明渡 請求事件	賃貸人	賃借人	①壁塗り替え(ジュラク吹き付け) 約 47.93 m ² ②天井塗り替え(ジュラク吹き付け) 約 35.00 m ² ③天井貼り替え(ビニールクロス) 約 13.50 m ² ④床貼り工事 約 47.50 m ² ⑤その他、壁、天井補修、床補修工事	(a),(d), (f)	棄却/ 控訴 (和解)	東京地判 昭 61.10.31	判時 1248 -76

註)

改修内容：裁判例内の判決要旨や主文より要約

主な判断理由：判決要旨や主文から読み取った判断理由を著者が分類した主な判断理由

(a)：建物に影響なし（用法/構造等変更なし）(b)：工事の必要性

(c)：建物の利便性が向上/価値が向上/原 状回復可能 (d)：賃借人による修繕実績

(e)：賃貸人との関係を考慮 (f)：賃貸人に不利益/影響なし

※③に関しては、増改築による解除は否定されたが、それ以外の理由で賃貸借契約は解除されている

2.2.3. 特約違反と認定され解除が肯定された事例

賃借人による改修が特約違反と認定され契約の解除が肯定された事例は12例あった(表2-2)。契約解除肯定の判断理由は以下の3点にまとめられた。

(A) 建物の構造や耐用年数に変化を与える大規模な工事：事例9～13,15～20

許諾を超えた大規模な工事や建物の構造に影響を与える工事を行った事例である。

(B) 賃借人の態度・誠実性：事例9～18

何らかの紛争による調停中や和解を検討中など賃貸人との関係修復に努めなければいけない時期に無断改修を行っている事例である。このような場合は、非常に背信性が高く、信頼関係を著しく破壊するとして契約解除を肯定する大きな理由となっている。

特に11は行われた改修の規模としては大きくないものの、明渡調停継続中に無断で行われた工事であることが重視された。14は工事内容が賃借建物に加えた工事ではなく工事自体に背信性はないとされたものの、先に行われた無断改修に対する和解検討中に再度無断で行われた工事であることが重視され解除が肯定された。9,15の事例では、賃貸人の承諾を得る努力をしなかったことも背信行為の理由の一つとなっている。

(C) 原状回復が難しい工事：事例12,16,18,19,20

工事の規模とともに、原状回復の可否も判断理由となる。なお、17の事例は新築工事を行っているため原状回復が難しい工事に該当すると考えられるが、原告側の要求が建物収去であり原状回復を前提としないため、原状回復に関して17の事例では判断されていない。

表 2-2 無断改修禁止特約に違反した賃借人に対する解除が肯定された事例

No.	事件名	原告	被告	改修内容	主な判断理由	結果	裁判年月日	出典
9	店舗明渡等請求控訴事件	賃借人	賃借人	便所の水洗化，クーラー取付，照明等の内装工事南西隅の入口を角材の格子で閉ざし上部にクーラーを，その下に看板を取付け，北西隅の北側の部屋と接した部分の壁を抜いて入口作成，内壁クロスのはりかえ，カウンターの取替え，電気照明等の内装工事	(A),(B)	棄却	大阪地判昭50.9.26	金商494.40
10	建物明渡等請求事件	賃借人	賃借人	賃借建物の側面において，自動点滅式看板の設置	(A),(B)	認容	東京地判昭60.10.9	判夕610-105
11	建物収去土地明渡等請求事件	賃借人	賃借人	すでにひそかに使用していた二本の鉄製の梁に加えて，北側道路に面した部分の木造の柱四本を重量鉄骨にかえ，そのうえに同じくI型鋼の梁を，また中心部にかけて鉄製の梁一本をかけ，その他の造作の改修に着手，賃借人の工事中止明渡し方要請を無視，そのまま工事を続行	(A),(B)	認容	広島地判昭50.2.17	半夕327-243
12	公正証書不存在確認請求(甲)，建物明渡請求(乙)事件	賃借人	賃借人	塀と門扉の設置，玄関の増築・模様替，簡易屋根による物置の設置，渡廊下の設置，ビニール製波板による増築，和室の洋室事務所への改造，第二建物二階和室の壁の打ち抜き，便所の床の張り替え，第一建物二階和室の壁の打ち抜き	(A),(B),(C)	一部認容	東京地判昭57.9.30	半夕486-93
13	建物明渡等請求控訴事件	賃借人	賃借人	明渡調停中で大修理等を禁ずる仮処分決定がなされていた時期に，建物の西及び南側の外壁の羽板並びに，窓を取り壊し柱を一部補強したうえ，コンパネ等を用いて外壁の下地を作り，その上に波トタン板をはる補修工事を行い，老朽化の進んでいた外壁の状態が相当改善された	(A),(B)	取消/上告後和解	東京地判昭62.2.25	半夕657-134
14	建物明渡請求事件	賃借人	賃借人	建物の敷地に広範囲の専有面積を有する建物や広告塔の設置	(A),(B)	一部認容/控訴	東京地判平4.4.21	半夕804-143
15	家屋明渡等請求事件	賃借人	賃借人	敷地に工場を建設/増築	(A),(B)	認容	東京地判昭37.4.6	判時296-13

表 2-2 (続き) 無断改修禁止特約に違反した賃借人に対する解除が肯定された事例

16	家屋明渡請求控訴, 同附带控訴事件	賃借人	賃借人	湯殿と物置を取り壊し, 1階に岩風呂, 2階に10畳客室の建物を建築, 保存登記を行う。旧便所を水洗式に改造。5坪程度の食堂部, 土間コンクリート打ち, 柱一本取り換え, 天井にボル板をはり, 化粧壁に変更, カウンター兼調理場の設置, その後方の壁を板壁にし, 南西隅に1畳程度の座敷を設け, 外側にセメント塗装。物置を取り壊し, 木造トタン葺平屋建ての調理室(壁モルタル塗, ガラス障子窓に網戸をはめ込む)を建て, 屋根の上に物干し場を設置	(A),(B), (C)	一部変更/確定	東京高判昭49.10.30	判時767-35
17	建物収去土地明等請求控訴事件	賃借人	賃借人	旧建物を取壊してほぼ新築に	(A),(B)	一部認容	大阪高判昭39.8.5	下民15巻8号1910頁
18	建物明渡等請求事件	賃借人	賃借人	広さ1.63㎡の縁側を撤去し5.96㎡の縁側を増築, 4.5畳の居間を6畳の居間及び箆筒置き場に増改築し, 柱の撤去増設, 出窓の設置をし, 3畳の板の間を4畳の板の間に増改築, 本件建物の南側に接属して約1.5㎡のコンクリート土間の玄関の増築, 6畳間を増築	(A),(B), (C)	原判決変更/確定	松江地判昭45.2.9	下民21巻1,2号275頁
19	建物明渡請求事件	賃借人	賃借人	1階約5.11㎡, 2階約24.63㎡の建増しを行い, パラペットを利用して, 従来の2階切妻屋根より高い位置に片流れの屋根を, 二階の天井高を低くし, 8畳及び, 6畳の3階約29.4㎡を新設, 3階は従業員の宿泊が可能な状態へと改修し押入れも設置	(A),(C)	一部認容, 一部棄却/控訴	東京地判昭49.9.30	判時773-110
20	建物収去土地明渡請求, 建物収去土地明渡, 建物明渡請求各控訴事件	建物賃借人・土地賃借人	建物賃借人・土地賃借人	物置を取り壊し木造亜鉛メッキ鋼板二階建て建物を増築, 1階に土間・風呂場, 2階に寝室・便所。床面積, 16.80㎡(1, 2階とも)	(A),(C)	一部変更/上告	東京高判平6.3.28	判時1505-65

註 主な判断理由

(A) : 建物に影響を与える(用法, 構造, 耐用年数変化) (B)賃借人の態度・誠実性 (C)原状回復

2.2.4. 特約違反と認定されず解除が否定された事例

特約違反が認められなかった3件はいずれも賃借人のなした改修の程度が軽微である、建物保存上必要な工事であったなどを理由に、特約で禁止する改修には当たらないとして解除が否定されたものである：事例21,22,23（表2-5参照）。

例えば店舗として賃借した建物に対して、現状のまま使用するとの特約に違反して改造を行った賃借人の工事（店舗内壁にベニヤ板貼り付け、天井の張替、ペンキ塗装、壁面へ固定されていたカウンターの移動）に対し、賃貸人に不利益をもたらす工事ではなく、本来賃貸人側に修繕義務がある軽微な工事であり、かえって建物価値が増加するとして、解除を否定した事例21などがある。

2.2.5. 特約の存在が認められず解除が否定された事例

特約の存在が認められなかった事例は19件あるが、この場合、無断改修の内容が保管義務違反等固有の義務違反に当たるか、背信行為となり得るかが争点となる。19事例中、11事例は保管義務違反ないし背信行為には当たらないとして、解除が否定されている：事例24～34（表2-5参照）。

基本的に改修の規模が小さく、建物の用法や構造に影響を与えない軽微な工事であり（24,28～32）必要性が高い（26～32）と認められる場合には解除は否定されている。また改修内容が建物の利便性や価値を向上させること（25～27,29,31）、原状回復が容易であること（26,29,32,33）も判断理由とされている。特に事例25では改修工事自体は修繕の域を超えているとされ、事例26では改修工事が合意内容を逸脱しているとされたが、建物の構造そのものに変更はないことや建物価値が向上するとされ解除は否定された。

また、賃借建物の建っていた敷地の空地ほぼ全面に木造平屋建て家屋を建築した事例34では、改修が土地利用の範囲をはるかに超えかつ賃貸人の明示の意思に違反しているとして背信性が認められた。しかし、当時まだ賃貸人の地位を継承してはいなかったが実質建物の管理を任されていた現賃貸人の助言を受けて行ったものであったことが重視され、信頼関係を破壊するに足りない特段の事情があるとして解除は否定された。

2.2.6. 特約が認められず解除は肯定された事例

特約の存在は認められなかったが、改修が固有の義務違反、背信行為であると認められ解除が肯定された事例が8事例あった：事例35～42（表2-5参照）。

改修の内容が、応急工事および普通の保存工事の範囲を著しく超えている場合（35～39）、賃貸人の工事中止要請を無視して行われた場合（36,39,40）、承諾を得ていたものの、その範囲を大きく逸脱した改修を行った場合（41,42）である。

2.3. 賃貸人による改修に関して造作買取請求権・有益費償還請求権が争われた事例

造作買取請求権・有益費償還請求権が争われた事例は図 2-2 のように分類できた。

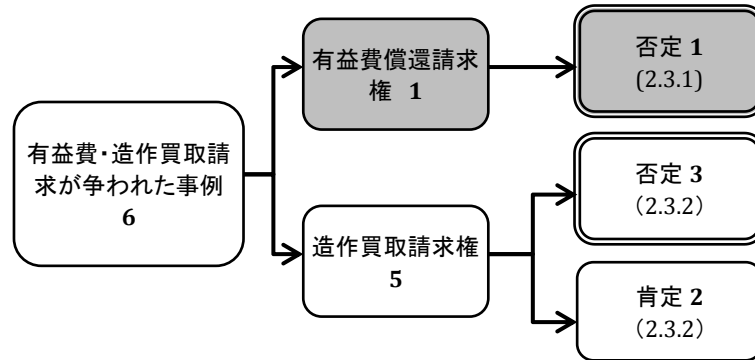


図 2-2 改修費用の償還請求事例の分類

2.3.1. 有益費の償還請求を行った事例

改修により賃借人が負担した費用の償還を求めるのは、有益費償還請求と造作買取請求がある。そして有益費の償還請求が中心となった事例は1事例であった：事例43(表 2-3)。建物譲渡による所有権の移転で賃貸人が変更になった場合に、改修を行った当時の賃貸人に対して、増築費用が有益費であるとして、賃借人が償還請求を行った事例である。この事例では有益費支出後に賃貸人の地位の承継があった場合における償還義務者が誰かが争点となった。裁判所は賃貸人の地位の継承があった場合、新賃貸人が償還義務者の地位も継承すると解するのが相当とし、改修当時の賃貸人に償還を請求することは出来ないと判断して、そして改修当時の賃貸人に償還義務があったとしても賃貸借契約終了時点から起算すれば有益費償還請求権は時効により消滅していると判じ、控訴審、上告審ともに賃借人の有益費償還請求権は認められなかった。この裁判では改修の内容が有益費に該当するか否か等の判断は行われていない。尚、本件の賃借人が所有権移転後の新賃貸人に対し償還請求を行ったかどうかは裁判例からは読み取れなかった。

2.3.2. 造作買取請求を行った事例

造作買取請求権が中心となった事例は5事例あり、造作買取請求権が認められなかった事例が2事例、認められた事例は3事例であった：事例44～48(表 2-4)。

5事例とも営業用店舗としての賃貸借であった。造作買取請求権が認められなかった44,45の事例はいずれも賃借人が造作であると主張した設備に関し、建物の使用に客観的

便益を与えるものではないとして賃借人の主張が退けられている。両事例ともに造作買取請求権が強行法規¹²⁾であった時代である。業種や経営者の好み等で自由に内装、造作を施すため、そのような内装や造作は、かえって建物の価値を減ずるとし、44の事例においては次の賃貸借において撤去を要する設備であるとして、45の事例においては、次の賃借人により原告である賃借人が付加した設備はほとんどが撤去されていることなどから、借家法5条における造作には当たらないと判断した。44,45ともに造作買取請求権の放棄と原状回復特約があったが、同様の理由で本特約も有効であると判じている。

一方で同じ営業用店舗であっても、46,47の事例においては、付加した設備が客観的利用価値を高める造作であると認められ、買取請求権が認められている。この2事例では賃貸借契約当時、一切の造作が施されていない裸貸しと呼ばれる状態での賃貸借であったことと、次の賃借人において付加した設備がそのまま利用されていることなどから客観的便益を与える造作であると判断されている。48の事例においては、レストランとして利用されていた店舗において原告が主張する設備が造作に当るか否かを、個別に判断し、一般的な飲食店舗として利用できる設備に関しては造作として認めている。

賃借人が付加した設備が造作であるか無いかの判断に関しては、その設備が賃借人のみの便益ではなく客観的便益を与えるかどうか判断の分かれ目になるが、その判断において、次の賃借人によって使用されるか否かが大きな判断要素となっている。

表 2-3 有益費の償還請求に関する事例

No.	事件名	原告	被告	争点	改修の内容	判断	結果	有益費 請求権	放棄特 約	裁判年月日	出典
	有益費償還請求事件	賃借人	増改築当時の賃貸人		原告主張：坪あたり 33,000円以上、49坪4合で1,63,000円以上の費用による増築 被告主張：増築前、建坪34坪7合、二階32坪であり、増築後、40坪9合5勺8才、二階43坪2合2勺5才、中二階8坪6合9尺4歳、三階、16坪8合7勺5才、増築内容は建築基準法違反であり、危険かつ不完全なものであり、所有者は損害を受けることがあっても、利益を受けるものではないと主張	時効による有益費償還請求権の消失	棄却/原告控訴			東京地判昭 41.6.9	判時458-42
43	有益費償還請求控訴事件	賃借人控訴		所有権が移転した場合の有益費償還請求の義務者/有益費償還請求権の時効/		所有権移転の際に、有益費の償還義務も新賃貸人に承継されたとして被告は有益費を償還する義務を負わないとして原告の主張を退けた。	棄却/控訴人上告	否定	無し	東京高判昭 42.3.30	半タ 214-209
	有益費償還請求上告事件	賃借人上告				原審を支持、上告を棄却	棄却/確定			最高小判昭 46.2.19	半タ 260-267

表 2-4 造作買取請求に関する事例

No.	事件名	原告	被告	争点	改修の内容	判断	結果	請求権	放棄特約	裁判年月日	出典
44	造作買取代金請求事件	賃借人	賃貸人	造作買取請求権の放棄と原状回復特約の効力(強行法規時代)	畳敷きの客席設備	撤去が必要となる設備であり、建物の価値を減ずるもので、借家法5条に定める買取請求権の対象たる造作に含まれない。	棄却/確定	否定	有り・有効	大阪地判昭58.5.31	半夕 503-92
45	敷金返還等請求控訴事件	賃借人	賃貸人	原状回復特約の効力とその範囲(強行法規時代)	倉庫を食料品を販売する店舗として増改築	付加された設備は建物の価値を増価させたというよりも、賃借人の店舗営業の便宜のためになされたもの。次の賃借人により殆どが取り除かれている。	控訴棄却/上告	否定	有り・有効	大阪高判昭63.9.14	半夕 683-152
46	造作買取請求事件	賃借人	賃貸人	建物に付加した設備が借家法5条における「造作」に当たるか否か	周壁、床天井等の殆どが上塗りされもされていない、裸のコンクリート造の状態から、喫茶バーの店舗営業が可能なように増改築	賃貸借契約当時裸貸し状態であった。本件設備は次の賃借人にそのまま利用されていることから、一般的な客観的利用価値を増価させるものである。	一部認容	認定	無	横浜地判昭41.3.2	半夕 191-181
47	敷金返還等請求控訴事件	元賃借人から債権を譲渡された者	賃貸人	賃貸借契約の解除が合意解除か否か/造作買取請求権放棄特約等の効力	床のフロアシート、カーペット及びタイル工事、フロント及びフロントサッシ工事、トイレ及び流しの設置工事	賃貸借契約当時裸貸し状態。本件賃貸借終了後、本件設備が付加された状態で第三者に賃貸していることなどから原告が主張した工事費から3割減じた額を買取代金と認めるのが相当。	変更/上告	認定	有り・無効	東京高判平7.27	半夕 910-157
48	造作代金等請求本訴、損害金請求反訴各事件	賃借人	賃貸人	建物に付加した設備が借家法5条における「造作」に当たるか否か/造作付加時の同意の有無	①厨房、調理用品等一式②広告塔③冷凍庫及び同収納小屋④燃料地下タンク一式⑤立像⑥空調、ボイラー、ダクト等設備一式⑦花壇工事⑧客室仕切り、食卓、椅子⑨右の他建物内装及び設備工事の一切	借家法5条における造作と認められるかどうかを個別に判断。造作と認められたのは①、⑥、⑧の食卓と椅子を除くその他の部分。⑨の内電気の引込工事	一部認容(本訴)請求棄却(反訴)/確定	一部認定	無	新潟地判昭62.5.26	半夕 667-151

2.4. まとめ

2.4.1. 賃借人の改修により契約解除が争われた42事例

賃借人の改修により契約解除が争われた事例は 2.2.1 で述べたように、無断改修特約の存在が認められた 23 事例のうち、特約違反が認められた事例が 20 事例であった。20 事例のうち解除が否定された事例が 8 事例あり (2.2.2)、解除が肯定された事例が 12 事例あった (2.2.3)。特約違反が認められなかった 3 事例においては解除が否定され、解除が肯定された事例は存在しなかった (2.2.4)。

無断改修禁止特約が認められなかった事例は 19 事例あり、そのうち解除が否定された事例が 11 事例 (2.2.5)、解除が肯定された事例が 8 事例あった (2.2.6)。

賃借人が改修を行ったことによる紛争で最も不利益をこうむる結果は賃貸借契約の解除であるため、ここでは無断改修を禁止する特約がありそれに違反していると認められた場合でも解除が否定された事例(3.2)の判断理由に注目する。解除が否定された改修内容は、①構造に影響を及ぼさない程度の改修、②社会的要請が認められる改修(水洗便所化など)、③賃貸人に責任がある改修(老朽箇所の改修など)、④建物の価値が上がりかつ原状回復が可能な改修などの条件を全部ないし複数満たす改修であった。

この結果より、高齢者向け改修の場合でも①～④が満たされる改修であれば、改修が契約解除の理由になりにくいと考えられる。高齢者向け改修に関しては賃借人の住み続けに必要不可欠な場合は、②の社会的要請は満たされると考えられ、その上で①と④を満たす改修であれば、紛争へと発展した場合、解除が否定される可能性は高い。すなわち、賃借人保護の観点から定められている信頼関係破壊の法理の解釈範囲を広げ、高齢者向け改修の事例において裁判所が積極的に関与することで賃貸住宅における賃借人による高齢者向け改修の社会的相当性を認めることができると考える。

次に、解除が肯定された事例に注目する。解除が肯定された事例は、①構造に影響を及ぼすような改修、②原状回復が困難な改修、③背信行為に該当するような改修(係争中に行った無断改修、許可された範囲を越える改修など)などに加え、④改修の許可を得る努力を怠ったと認められた事例があげられる。①、②に関しては解除が否定された事例との逆の条件であり、賃借建物の改修において構造への影響や原状回復の問題がいかに重要であるか理解できる。③の背信行為については賃借人側に問題がある場合であり、改修を行うに当たって取り決めを定めた場合は当然その範囲を超える改修を行った場合は解除が肯定される可能性は高く、係争中である場合は例え解除が否定される可能性の高い条件の改修であっても、解除が肯定されることが分かる。④の許可を得る努力を怠った場合でも同様であり、改修の許可を得る努力が賃借人側には必要となる。

2.4.2. 賃貸人に対して改修費用の償還が争われた6事例

改修費用の償還が争われた事例は以下のように分類された。

有益費が請求された事例は1事例のみであり、賃借人の償還請求権は否定された(2.3.1)。造作買取請求権が争われた事例は5事例あり、そのうち買取請求件が否定された事例が3事例(2.3.2)、肯定された事例が2事例あった(2.3.2)。

造作買取請求が行われた事例では、付加された造作が客観的にみて便益を与えるものかどうか判断基準となり、次の賃貸借において撤去が必要又は実際に撤去された場合、請求権のある造作と認められなかった。賃貸借当時何らかの造作を加えなければ建物の使用が不可能であった場合や、次の賃貸借でも付加した造作が使用されている場合では、客観的便益を与える造作であると認められ、造作買取請求権が認められている。

以上により、高齢者向け住宅改修においても、付加する造作が客観的便益を与える造作であると認められる場合は、買取請求権が認められる可能性があるは十分にある。高齢者向け住宅改修の場合においては、必要とする当事者(この場合は賃借人)の身体状況に適合したものへと改修される場合、それ以外の者にとっては適合しない造作となる可能性も高いが、廊下、浴室、便所の手すりや和式から洋式便座への変更などある程度一般的な設備の場合は、客観的な便益を与えるものとして認められる可能性も少なくない。

買取請求権が認められる可能性がある場合、賃貸人はこれを忌避する傾向にあるため、改修の許可が得られ難いという状態を引き起こす。その為、賃貸借契約時又は、改修の許可を受ける際に予め造作買取請求権に関しては扱いを定めて放棄する特約を結んでおく必要があると言える。

2.4.3. 特約の効力

特約の効力については法解釈でも意見が一致していない¹³⁾。本研究で対象とした42事例の場合、特約違反と認められた事例は20件、うち解除が肯定されたのは12件(60%)、否定されたのが8件であった。一方、特約違反と認められないもしくは特約の存在が認められなかった事例は22件、うち解除が肯定されたのは8件(36%)、否定されたのは14件であった。

事例数が少なく、改修内容も異なるため、厳密な比較はできないが、傾向としては特約違反と認められた方が解除につながる可能性が高いと判断できる。

2.4.4. 賃貸住宅における円滑な住宅改修のための支援の方向性

賃貸住宅において円滑に住宅改修を行っていくための支援の方向性を以下の2点にまとめる。

- ①賃借人が許可を得ずに行える改修の範囲の制定特約違反と認められた場合において解除が否定された改修の判断理由を参考に、建物の構造や用法自体に影響がなく、

原状回復も可能であるなどの改修の具体的な範囲を定めその範囲内と認められる高齢者向けの住宅改修の場合は、信頼関係は破壊されないという法解釈を行う。よって、この場合の住宅改修においては許可を得ずとも行える範囲と定め、賃借人が自由に改修を行えることとする。

②①で定めた範囲を超える住宅改修においては、許可を得る課程の手続きを行政機関などが定めておく。場合によっては第三者機関として介入を行う。改修を行うにあたって有益費償還請求権や造作買取請求権に関しては、賃借人側が放棄することなども視野にいれ、どう扱うかを当事者間で調整をして置く。

最低限上記のような取り決めを定めておけば、紛争へと発展する可能性は低く、例え紛争へと発展しても、賃借人が住居を失うという最大の不利益は避けられると考えられる。また行政などの公的機関においては、上記のような契約に関する指導を行っていくことが考えられる。

表 2-5 事例一覧

No.	事件名	結果	裁判年月日	出典
21	建物明渡請求控訴事件	原判決変更/確定	東京地判昭 50.6.9	判時 814-131
22	執行文付与に対する訴併合事件に対する控訴事件	破棄自判/確定	大阪地判昭 47.11.9	判時 702-88
23	建物収去土地明渡請求事件	取消/参加人上告	東京高裁昭 39.7.31	判時 390-31
24	土地明渡請求訴訟事件	認容	大森簡判昭 37.1.31	半夕 129-132
25	建物明渡請求控訴事件	-	東京地判昭 43.10.30	半夕 235-233
26	店舗明渡請求事件	棄却	名古屋地判昭 51.4.27	判夕 342-290
27	建物明渡請求事件	一部棄却	東京地判昭 34.1.16	判時 180-49
28	家屋明渡請求控訴事件	変更	大阪高判昭 39.8.5	判時 386-47
29	建物明渡請求控訴事件	控訴棄却/上告	東京地判昭 45.12.19	判時 629-72
30	建物明渡請求控訴事件	一部認容, 一部控訴 棄却/上告	東京地判昭 48.2.20	判時 713-87
31	家屋明渡請求控訴事件	棄却	東京高判昭 38.9.17	東高民時報 14-9-255
32	家屋明渡請求控訴事件	取消/上告	大阪高判昭 50.12.12	判時 815-59
33	家屋明渡等請求控訴事件	取消/上告	大阪高判昭 51.11.9	判時 843-59
34	建物明渡等請求控訴事件	棄却/確定	大阪高判昭 54.1.26	半夕 397-88
35	家屋明渡請求事件	認容	横浜地判昭 58.1.31	判夕 498-140
36	建物明渡請求事件	-	東京地判昭 39.6.29	半夕 165-154
37	建物明渡請求控訴事件	控訴棄却/上告	東京地判昭 46.5.25	判時 635-117
38	建物明渡等請求事件	認容/確定	宇都宮地判昭 62.11.27	判時 1272-116
39	建物明渡等請求, 建物明渡請求(併合)事件	認容/控訴	東京地判平 3.11.28	判時 1438-85
40	建物明渡請求控訴事件	一部変更, 一部控訴 棄却/上告	東京高判昭 48.11.27	判時 133-53
41	建物明渡等請求事件	-	横浜地判昭 50.2.10	半夕 329-168
42	建物明渡請求事件	認容/控訴	東京地判平 1.1.27	半夕 709-211

脚注及び参考文献

- 1) 文 2.1.1 調査の方法 1) 参照
- 2) 文 2.1.1 調査の方法 2) 参照
- 3) 藤原ひとみ, 中山徹. 賃貸住宅入居者による高齢者向け住宅改修に対する供給者側の意向—高齢者円滑入居賃貸住宅登者(供給者)を対象として—. 家政学研究. 2010. 57. 26-34
- 4) 法第 608 条第 2 項 賃借人カ有益費ヲ出ダシタルトキハ賃貸人ハ賃貸借終了ノ時ニ於テ第百九十六条の第二項ノ規定ニ從イソノ償還ヲ為スコトヲ要ス但裁判所ハ賃貸人ノ請求ニ因リ之二相当ノ期限ヲ許スルコトヲ得
- 5) 法第 196 条第 2 項 占有者カ占有物ノ改良ノ為メニ費シタル金額其他ノ有益費ニ付テハ其価格ノ増加カ現存スル場合ニ限り回復者ノ選択ニ從ヒ其費シタル金額又ハ増加額ヲ償還セシムルコトヲ得但悪意ノ占有者ニ對シテハ裁判所ハ回復者ノ請求ニ因リ之二相当ノ期限許スルコトヲ得
- 6) 地借家法第 33 条第 1 項 建物の賃貸人の同意を得て建物に付加した畳, 建具, その他の造作がある場合には, 建物の賃借人は, 建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申し入れによって終了するときに, 建物の賃貸人に対し, その造作を時価で買い取るべきことを請求することができる。建物の賃貸人から買い受けた造作についても, 同様とする。
- 7) 事者間の合意を問わずに適用される規定。契約などによる変更が認められない規定のことである。
- 8) 法第 598 条 入居者ハ借用物ヲ現状ニ復シテ之ニ付屬セシメタル物ヲ収去スルコトヲ得
- 9) 事者間の合意により排除できる法律の規定
- 10) 升田純. 借地借家の実務と裁判例 (平成二年度) (4) - 借地借家法の施行を迎えて - . 裁判例時報. 1992. 1426. 20-28
- 11) 信頼関係破壊の理論とは信頼関係破壊の法理とも呼ばれる。賃貸借契約は信頼関係を基礎とする継続的契約であるが, 賃貸借契約の解除は賃借人の生活基盤を脅かすことに繋がる。その為, 賃借人の不履行があった場合でも信頼関係を破壊しない程度の不履行であれば契約の解除が出来ないとする理論である。民法 612 条において賃借人は賃貸人の許可なく賃借物を第三者へ譲渡及び転貸することが禁じられ (1 項), 違反したものは契約が解除される (2 項) と定められているが, 戦後住宅難を背景に一部転貸所謂間貸しが増加したことを受けて, 612 条を形式的に適用すると賃貸借契約が解除され住居を失ってしまう賃借人が増加し, それを抑制するために, 上記事由が発生した場合でも信頼関係が破壊されない限りは解除できないとして生まれた理論である。
- 12) 法令の規定のうちで, それに反する当事者間の合意の如何を問わずに適用される規定をいう。通常は, 公序良俗に関する内容など, それに反する合意をすることが内容的に認められるべきではない場合に用いられる。
- 13) 特約違反については法解釈上, 賃貸人において, 特約違反のほか, 信頼関係の破壊を主張, 立証しなければ, 解除の効力が生じないとされており, 特約違反のほか調査対象とした判例においても信頼関係の破壊の有無が検討されている。しかし, 特約違反のほかに信頼関係の破壊まで賃貸人が立証することを要求するのでは, その特約締結の趣旨が生きないことになるから, 信頼関係の破壊の程度が, 特約がない場合の信義則違反の場合よりもゆるやかで足りるのではないかと反論もあり法解釈は一定ではない

第3章 賃貸住宅供給者側の意識

第3章 賃貸住宅供給者側の意識

3.1. 目的と方法

賃貸住宅においては、住宅の所有権は供給者側にあり入居者側が住宅改修を行う場合は供給者側の許可が必要であるというのが一般的な認識である。事実、国土交通省発行の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」¹⁾において示されている賃貸住宅標準契約書には、禁止または制限される行為として、供給者からの書面による承諾を得ない増築、改築、移転、改造もしくは模様替えなどが挙げられている²⁾。また、介護保険による住宅改修費の支給に関しても賃貸住宅に居住している被保険者の利用に関しては、供給者の承諾を得るように規定されており明文化された承諾書を必要とする。このように賃貸住宅において入居者側が自身にとって必要な改修を行えるか否かは、供給者側の承諾が得られるか否かにあるといっても過言ではない。加えて前章でみたように、賃貸住宅における住宅改修のトラブルは供給者側との関係によっては訴訟にまで発展する。そのため供給者側の意向を明らかにすることは賃貸住宅における住宅改修の円滑化の方策を考えるうえで非常に意義がある。

そこで、本章では①入居者が介護保険制度を利用して行う住宅改修に対する供給者側の意向を改修箇所と改修内容別に明らかにし、②入居者が住宅改修を行う際の供給者側から見た問題点、課題を明らかにすることを目的としている。

3.1.1. 調査概要

本調査は高齢入居者の住宅改修に関して供給者の意識を調査するという目的を持つ。そのため、高齢者が入居している、又は、入居していた事がある賃貸住宅の供給者を調査対象とする事が望ましいと考えた。しかし、一般に民間から供給されている賃貸住宅は供給当初から入居対象を学生等の若年単身者に限定している住宅も存在する。そのため、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅であることが登録条件である高齢者円滑入居賃貸住宅³⁾に登録している賃貸住宅（以下登録住宅とする）の供給者を調査対象とした。2005年2月時点における登録件数は5787件であったが、その内、個人事業者と確認が取れた247件を対象に、郵送によるアンケート調査を行った。

調査時期は平成17年(2005)年1月、有効回収数は95、有効回収率は38.4%であった。

3.1.2. 調査内容

調査内容は①供給している賃貸住宅の概要、②高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度について、③入居者が住宅改修を行うことに対する意識、④これまでの改修事例についてである。

3.2. 調査対象者の供給する賃貸住宅の概要

3.2.1. 賃貸住宅の概要

調査対象者の供給する賃貸住宅の概要を表 3-1 表 3-2 に示す。

表 3-1 賃貸住宅の概要 1 (部屋タイプ)

	住宅の建て方								合計	
	一戸建て	長屋建て	共同住宅 (団地)	共同住宅 (その他)	その他	無回答				
部屋 タイプ	1K	1 (6)	2 (13)	1 (6)	11 (6)	1 (6)	0 (0)	16	16.8%	
	1DK	2 (15)	3 (23)	3 (23)	4 (8)	1 (8)	1 (0)	14	14.7%	
	1LDK	0 (0)	1 (14)	0 (0)	6 (0)	0 (0)	0 (0)	7	7.4%	
	2K	0 (0)	2 (20)	3 (30)	5 (0)	0 (0)	0 (0)	10	10.5%	
	2DK	2 (8)	1 (4)	3 (13)	16 (8)	2 (8)	1 (0)	25	26.3%	
	2LDK	0 (0)	1 (5)	3 (15)	16 (0)	0 (0)	0 (0)	20	21.1%	
	3K	1 (33)	0 (0)	0 (0)	2 (0)	0 (0)	0 (0)	3	3.2%	
	3DK	5 (33)	2 (13)	2 (13)	5 (7)	1 (7)	0 (0)	15	15.8%	
	3LDK	2 (29)	1 (14)	1 (14)	3 (0)	0 (0)	0 (0)	7	7.4%	
	3LDK	2 (67)	0 (0)	0 (0)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	3	3.2%	
	その他	2 (40)	0 (0)	1 (20)	2 (0)	0 (0)	0 (0)	5	5.3%	
全体	14 (15)	14 (15)	11 (12)	49 (53)	4 (4)	3 (0)	95	100%		

※ () 内の数字は各行の合計を母数とした%を示す。

※表の編みかけ部分は「部屋タイプ」が複数回答のため横行のみの合計数である。縦計は 95 にならない。

表 3-2 賃貸住宅の概要 2 (築年数, 総戸数, 主な入居対象世帯)

	住宅の建て方										合計	
	一戸建て	長屋建て	共同住宅 (団地)	共同住宅 (その他)	その他	無回答						
築年数	10年未満	0 (0)	5 (24)	1 (5)	14 (67)	1 (5)	2 (0)	23	24.2%			
	10年以上～ 20年未満	2 (8)	2 (8)	2 (8)	17 (71)	1 (4)	1 (0)	25	26.3%			
	20年以上～ 30年未満	5 (20)	4 (16)	6 (24)	9 (36)	1 (4)	0 (0)	25	26.3%			
	30年以上～ 40年未満	6 (35)	1 (6)	2 (12)	7 (41)	1 (6)	0 (0)	17	17.9%			
	40年以上	1 (20)	2 (40)	0 (0)	2 (40)	0 (0)	0 (0)	5	5.3%			
	全体	14 (15)	14 (15)	11 (15)	49 (53)	4 (4)	3 (0)	95	100%			
総戸数	5戸以下	10 (42)	5 (21)	1 (4)	5 (21)	3 (13)	2 (0)	26	27.4%			
	6～10戸	1 (4)	4 (17)	3 (13)	16 (67)	0 (0)	0 (0)	24	25.3%			
	11～15戸	0 (0)	1 (8)	4 (33)	7 (58)	0 (0)	1 (0)	13	13.7%			
	16～20戸	1 (8)	1 (8)	1 (8)	9 (69)	1 (8)	0 (0)	13	13.7%			
	21～25戸	1 (10)	1 (10)	1 (10)	7 (70)	0 (0)	0 (0)	10	10.5%			
	26～30戸	0 (0)	0 (0)	0 (0)	2 (100)	0 (0)	0 (0)	2	2.1%			
	31～35戸	0 (0)	0 (0)	0 (0)	2 (100)	0 (0)	0 (0)	2	2.1%			
	36～40戸	0 (0)	1 (50)	0 (0)	1 (50)	0 (0)	0 (0)	2	2.1%			
	41～45戸	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0	0.0%			
	46戸以上	0 (0)	1 (50)	1 (50)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	2	2.1%			
全体	14 (15)	14 (15)	11 (12)	49 (53)	4 (4)	3 (0)	95	100%				
主な入居対象世帯	高齢者以外の 単身者	1 (5)	5 (23)	3 (14)	12 (55)	1 (5)	1 (0)	23	24.2%			
	高齢単身・夫 婦世帯	4 (27)	2 (13)	0 (0)	9 (60)	0 (0)	1 (0)	16	16.8%			
	家族世帯	6 (27)	4 (18)	3 (14)	8 (36)	1 (5)	0 (0)	22	23.2%			
	様々な世帯 が混合	1 (4)	2 (7)	5 (18)	19 (68)	1 (4)	1 (0)	29	30.5%			
	その他	0 (0)	1 (33)	0 (0)	1 (33)	1 (33)	0 (0)	3	3.2%			
全体	14 (15)	14 (15)	11 (12)	49 (53)	4 (4)	3 (0)	95	100%				

※ () 内の数字は各行の合計を母数とした%を示す。

※総戸数とは所有している賃貸住宅全ての戸数を合算したものであり、共同住宅を複数所有している場合はその全住棟の戸数を合算したものである

3.2.2. 賃貸住宅の設備

賃貸住宅に備えられている高齢化に対応した設備を複数回答で聞いたところ、図 3-1 のようになった。最も備えられている割合が高かったのは「洋式(腰掛)の便座」であり 77.8%、次いで「段差の無い床」が 42.0%と高い割合を示した。しかし、手すりに関するものを見ると、「共用階段の手すり」や「専用階段の手すり」等階段に関してはそれぞれ、32.1%、22.2%と手すりの設置個所の中では比較的高い割合で整備されているものの、「玄関上がり框の手すり」「浴室の手すり」「便所の手すり」はそれぞれ、9.9%、12.3%、14.8%と整備されている割合が低い。居室内廊下の手すりに関しては、1.1%と極端に低い割合を示している。さらに、介助可能な広さの「便所」、「浴室」もそれぞれ、13.6%、21.0%と低い。

住宅属性による高齢化対応設備の現状に関する分析結果では、住宅の築年数と関連がみられた(表 3-3)。「便所」「浴室」の水回りに関しては「手すり」「介助可能な広さ」ともに築 10 年未満に集中しており、「段差のない床」や「住居内車いすで移動可能」も同様である。「洋式(腰掛)便座」は築年数が新しいほど整備されている割合が高い。最も関連性が現れると思われた入居対象世帯では、「段差のない床」を除きすべての項目で「高齢者単身・夫婦世帯」において最も高い割合をしめしているが、関連がある項目は少なく、「浴室手すり」と「共用通路手すり」に関連がみられた(表 3-4)。

なお、クロス集計を行い、 χ^2 検定において有意水準 $p < 0.001$, $p < 0.01$, $p < 0.05$ で有意な違いがある場合は、それぞれ[***], [**], [*]で表す。

高齢者円滑入居賃貸住宅の登録条件は高齢者の入居を拒まないことのみであり、高齢者のための設備の設置は義務付けられていない。全体的にみると登録住宅であっても想定されている入居者は自力生活が可能な高齢者であり、介護を必要とする高齢者の入居や、入居している高齢者が介護を必要とする状態になった際の住み続けが考慮されている住宅の割合は低く、高齢化に対応した設備の設置率は低いことが伺える。しかし、築年数の新しい住宅に関しては設置率が高い傾向にあり、今後建設される住宅に関しては徐々に普及が進むものと考えられる。

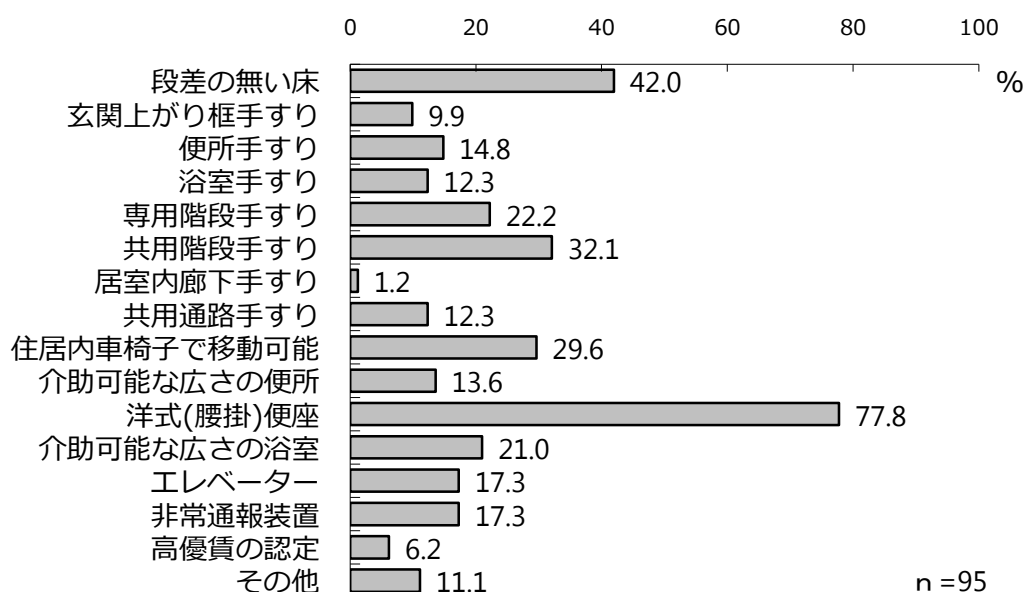


図 3-1 住宅に備えられている設備 複数回答

表 3-3 築年数別供給住宅に備えられている設備 複数回答 (N=95)

	住宅の築年数						χ ² 検定
	全体	10年未満	10～20年未満	20～30年未満	30～40年未満	40年以上	
洋式(腰掛)便座	77.8	100.0	95.0	68.2	46.7	33.3	[***]
段差の無い床	42.0	76.2	30.0	36.4	20.0	33.3	[**]
共用階段手すり	32.1	52.4	35.0	13.6	33.3	0.0	
住居内車椅子で移動可能	29.6	66.7	20.0	22.7	6.7	0.0	[***]
専用階段手すり	22.2	33.3	15.0	13.6	26.7	33.3	
介助可能な広さの浴室	21.0	47.6	10.0	13.6	13.3	0.0	[*]
エレベーター	17.3	28.6	20.0	18.2	0.0	0.0	
非常通報装置	17.3	28.6	10.0	22.7	6.7	0.0	
便所手すり	14.8	38.1	0.0	4.5	13.3	33.3	[**]
介助可能な広さの便所	13.6	38.1	5.0	4.5	6.7	0.0	[**]
浴室手すり	12.3	33.3	0.0	4.5	6.7	33.3	[**]
共用通路手すり	12.3	28.6	10.0	4.5	6.7	0.0	
玄関上がり框手すり	9.9	19.0	0.0	9.1	13.3	0.0	
高優賃の認定	6.2	19.0	0.0	4.5	0.0	0.0	
居室内廊下手すり	1.2	4.8	0.0	0.0	0.0	0.0	
その他	11.1	23.8	10.0	4.5	6.7	0.0	
合計	(95)	(23)	(25)	(25)	(17)	(5)	

※ χ² 検定： [***]p<0.001,[**]p<0.01,[*]p<0.05 [複数回答] <不明除く> 単位：%(N)

表 3-4 入居対象世帯別供給住宅に備え付けられている設備 複数回答 (N=95)

	入居対象世帯						χ^2 検定
	全体	高齢者 以外の 単身者	高齢単 身・夫 婦世帯	家族世 帯	様々な 世帯が 混合	その他	
洋式(腰掛)便座	77.8	90.0	80.0	76.5	65.4	100.0	
段差の無い床	42.0	50.0	40.0	35.3	38.5	100.0	
共用階段手すり	32.1	30.0	53.3	29.4	26.9	0.0	
住居内車椅子で移動可能	29.6	25.0	40.0	35.3	23.1	50.0	
専用階段手すり	22.2	20.0	40.0	23.5	11.5	0.0	
介助可能な広さの浴室	21.0	15.0	26.7	17.6	26.9	0.0	
エレベーター	17.3	10.0	26.7	17.6	19.2	0.0	
非常通報装置	17.3	10.0	26.7	11.8	23.1	0.0	
便所手すり	14.8	10.0	33.3	5.9	15.4	0.0	
介助可能な広さの便所	13.6	10.0	26.7	0.0	19.2	0.0	
浴室手すり	12.3	10.0	40.0	0.0	7.7	0.0	[**]
共用通路手すり	12.3	10.0	40.0	5.9	3.8	0.0	[*]
玄関上がり框手すり	9.9	5.0	13.3	11.8	11.5	0.0	
高優賃の認定	6.2	5.0	13.3	0.0	7.7	0.0	
居室内廊下手すり	1.2	0.0	6.7	0.0	0.0	0.0	
その他	11.1	10.0	13.3	0.0	19.2	0.0	
合計	(95)	(23)	(16)	(22)	(29)	(3)	

※ χ^2 検定： [***]p<0.001,[**]p<0.01, [*]p<0.05 [複数回答] <不明除く> 単位：%(N)

3.3. 入居者が行う住宅改修に対する意識

次に入居者が行う住宅改修に対する意識について調べた。まず、介護保険制度を利用した住宅改修については、制度に関する説明をつけた上で、制度を知っているか質問し、その後入居者が行うことに対する意識について質問した。

その結果、制度について「知っていた」と答えた供給者は31.6%と過半数にも届いておらず、「全く知らなかった」とする供給者も25.3%存在する。また、「知っていたが賃貸住宅では利用不可能だと思っていた」と誤った理解をしている供給者も34.7%を占め、制度の正しい理解と周知徹底が進んでいないことが明らかとなった（図 3-2）。

次に、介護保険制度を利用した住宅改修を入居者が行うことの是非について質問した。「積極的に活用して改修すべき」また「止むを得ない場合にのみ活用して改修すべき」と答えた供給者を合わせると実に9割近くの供給者が介護保険制度を利用した住宅改修に関して肯定的な意見を持っていることが明らかとなった（図 3-3）。

さらに、入居者が住宅改修を行うことについて、それに対する考え方、感じる利点、不安について「思う」、「ややそう思う」、「あまり思わない」、「全く思わない」の4段階評価で質問した。その結果を（図 3-4）に示す。入居者にとって必要な改修、また、住みつけて貰うためにも改修を行うべきであると考えている供給者の割合は「思う」「ややそう思う」を合わせると8割を超え非常に高い割合を占める。また、それより若干割合は下がるものの、「制度を利用した住宅改修は入居者の権利」についても「思う」「ややそう思う」を合わせると7割近くを占めるなど供給者側の意識は高い。また、入居者が住宅改修を行うことに対して感じる利点に関しては、「住宅の価値」、「バリアフリー整備の手間」、「費用負担」の3項目全てで供給者の多くが利点として捉えている結果となった。特に、費用負担の面を利点と感じている供給者は多く、「思う（34.8%）」、「ややそう思う（38.2%）」を合わせると実に7割近くに上る。一方で不安に関しては、「原状回復」、「造作買取請求」、「有益費償還義務」、「トラブルの発生」の4項目全てについて「思う」「ややそう思う」を合わせると、不安であるとする供給者が半数を超えた。特に「造作買取請求」に関しては「思う」「ややそう思う」共にそれぞれ、28.4%、37.5%と最も多くなっている。「原状回復」に関しては、不安とは「まったく思わない」割合は17.8%と他の設問に比べ高くなっているが、これは敷金等により、いざと言うとき資金面の不安が少ないことが影響していると考えられる。これに対し、造作買取請求や有益費償還義務などは、供給側に金銭的負担が発生する場合があるため、不安を感じる割合が高くなっていると考えられる。

以上より、入居者が行う住宅改修に対しては、住み続けてもらう為等の理由で肯定的な意見を持つ供給者は多く存在するものの、一番のメリットは供給者が金銭的負担をしなくて済む事であり、何らかの形で金銭的負担が発生することに対し強い不安を抱いている現状が見て取れる。つまり、改修からその後入居者の退去時に於いても供給者側に金銭的負担の発生しない住宅改修であれば許可するが、少しでも供給者側に金銭的負担の発生する

可能性がある場合敬遠する供給者が多いと考えられる。

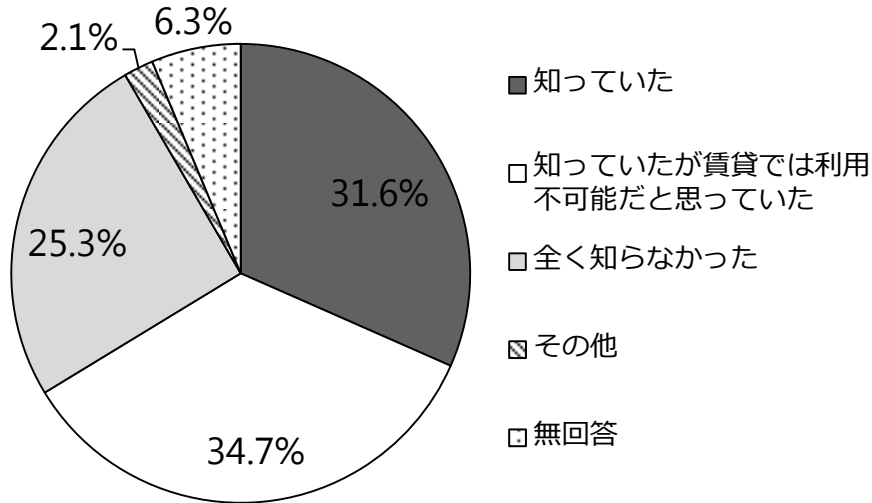


図 3-2 制度に対する認知度 (N=95)

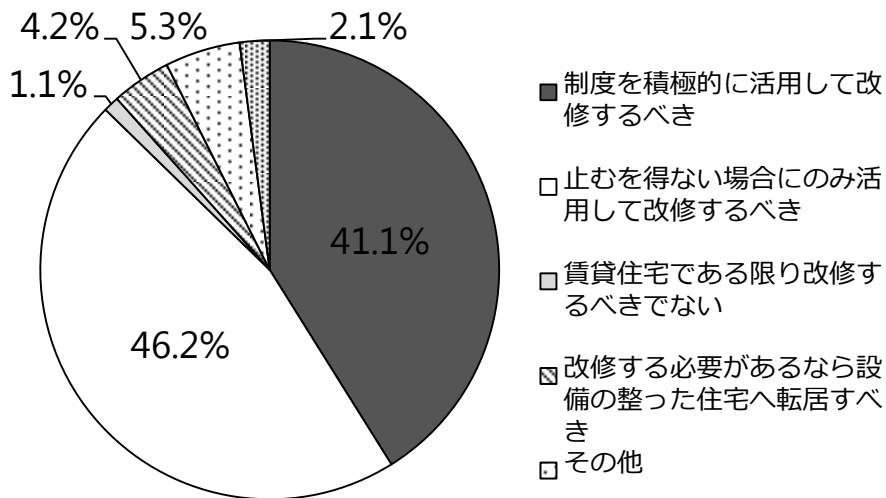


図 3-3 制度に対する考え方 (N=95)

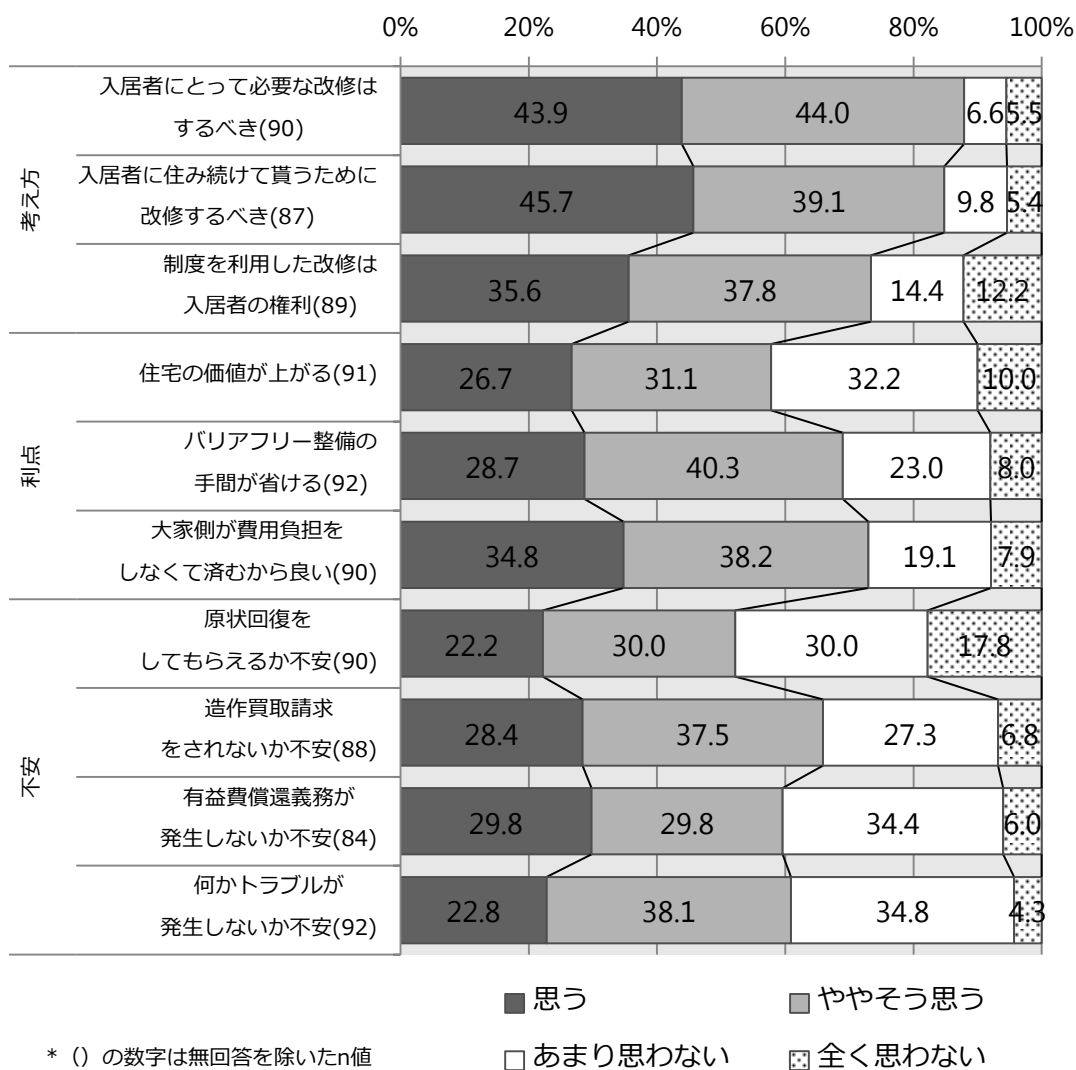


図 3-4 入居者が行う住宅改修に対する意識（無回答除く）

3.4. 入居者が行う住宅改修に対する対応

ここでは実際に入居者が住宅改修を希望した場合を想定し、供給者がどのような対応をするか質問した結果を分析する。本調査では、介護保険制度の住宅改修費支給サービスに関する詳しい説明を記載し、介護保険制度を利用した住宅改修に限定した。そのため本調査では供給者に費用負担が発生する住宅改修を想定していない。

以上より、この質問における住宅改修の内容は介護保険における住宅改修費支給制度の対象となる改修とし、「手すりの設置」、「段差の解消」、「床材の変更」、「扉の付け替え」、「便器の取り替え」の5項目⁴⁾である。結果を図 3-5 に示す。

3.4.1. 手すりの設置

手すりの設置に関しては、「便所」、「玄関」、「浴室」、「居室」の4箇所に関しての設置希望に対する対応を質問した。全ての設置箇所において、許可すると答えた供給者が、7割以上を占める。中でも、「玄関」、「便所」、「浴室」に関しては、ほぼ9割近くと非常に多くの供給者が許可するという結果となった。また「居室」に関してはその他の項目と比較して不許可とする割合が高くなっている。

3.4.2. 段差の解消

段差の解消に関しては、スロープでの段差解消と、浴室のかさ上げ、洋室、和室の床高の変更の4種類に対して質問した。他の住宅改修に比べ、4種類全ての「段差の解消」において、不許可とする割合が高くなっている。特に、「浴室の床のかさ上げをする」、「洋室の床高を上げる」において、不許可とする割合が高いという結果となった。

3.4.3. 床材の変更

床材の変更に関しては、「滑り止めのための床表面加工」、「浴室の床材」、「廊下の床材」、「畳をフローリングに」の変更の4種類の改修に対して質問した。その結果、「滑り止めのための床表面加工」を除く3項目では許可するという供給者が7割を超えた。また、「滑り止めのための床表面加工」に関しても6割以上の供給者が許可すると回答している。しかし、その他3種類の床材変更に比べ不許可の割合が高いという結果となった。

3.4.4. 扉の変更

扉の変更に関しては、「開き戸を引戸に」、「開き戸を折戸に」変更の2種類の改修に対して質問した。共に、約半数以上の供給者が改修を許可すると答えている。「手すりの設置」のような必要性の認識がしやすい改修に比べると不許可とする供給者の割合がやや高くな

っている。

3.4.5. 便器の変更

便器の変更に関しては、和式から洋式便器への変更に対して質問した。その結果、許可と不許可の割合はほぼ同数であった。

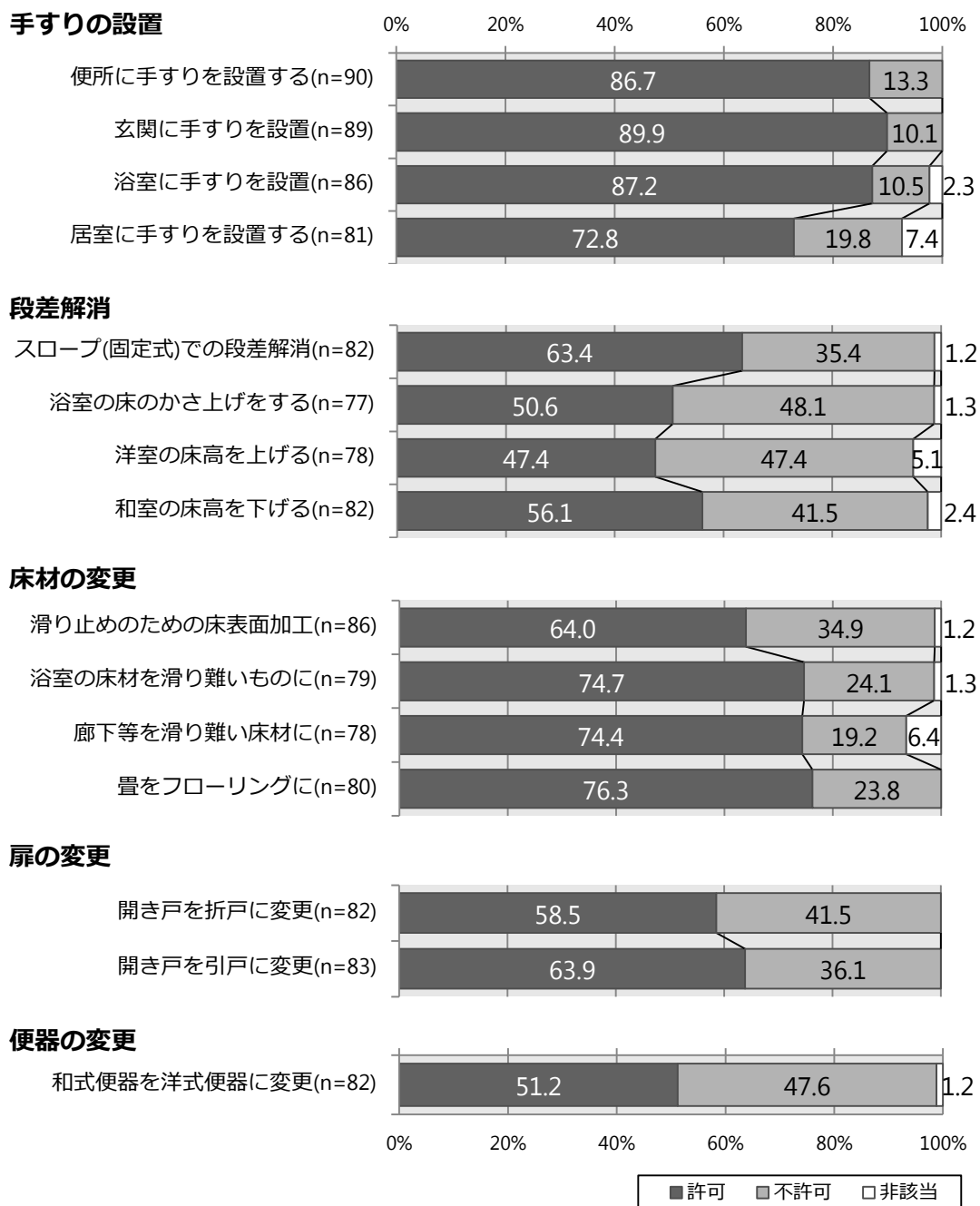


図 3-5 改修希望に対する対応

3.5. 住宅改修に対する対応の理由

3.5.1. 許可の理由

次に、改修を許可すると回答した供給者にその理由を複数回答で質問した。なお、質問に使用した改修箇所・内容は3.4と同様である。回答の選択肢は「元々住宅改修を禁止していない」、「住宅の価値が上がる」、「整備の手間が省ける」、「費用負担をしなくて済む」、「入居者にとって必要な改修だから」、「入居者に住み続けて貰うため」、「制度を利用した改修は入居者の権利だから」、「その他」の8項目を設定し、調査対象とした全ての住宅改修に関して同一のものとした。結果を図3-6に示す。

許可する理由に関して、3.4でみたように許可する割合については種類、部位によって違いが発生していたが、改修を許可する場合の理由に関しては、改修の種類や部位による違いは現れなかった。全ての改修箇所、種類において、許可する理由で最も占める割合が高かったものは、「入居者に必要な改修だから」であり、全ての設問で半数以上を超えた。次いで、「入居者に住み続けてもらうため」という結果であり3.3での分析結果と同様である。また、逆に、理由として占める割合の低かったものは、「住宅の価値が上がる」、「制度を利用した改修は入居者の権利」であった。

多くの供給者が、入居者による改修に対し、「住宅の価値が上がる」ということよりも、入居者の継続居住を重要視しているといえる。その理由としては家賃収入の維持が考えられる。今回の調査項目からのみでは断定することは出来ないが、家賃収入を失うよりも改修を許可して継続して居住してもらう事を多くの供給者が望んでいる可能性があるのではないだろうか。

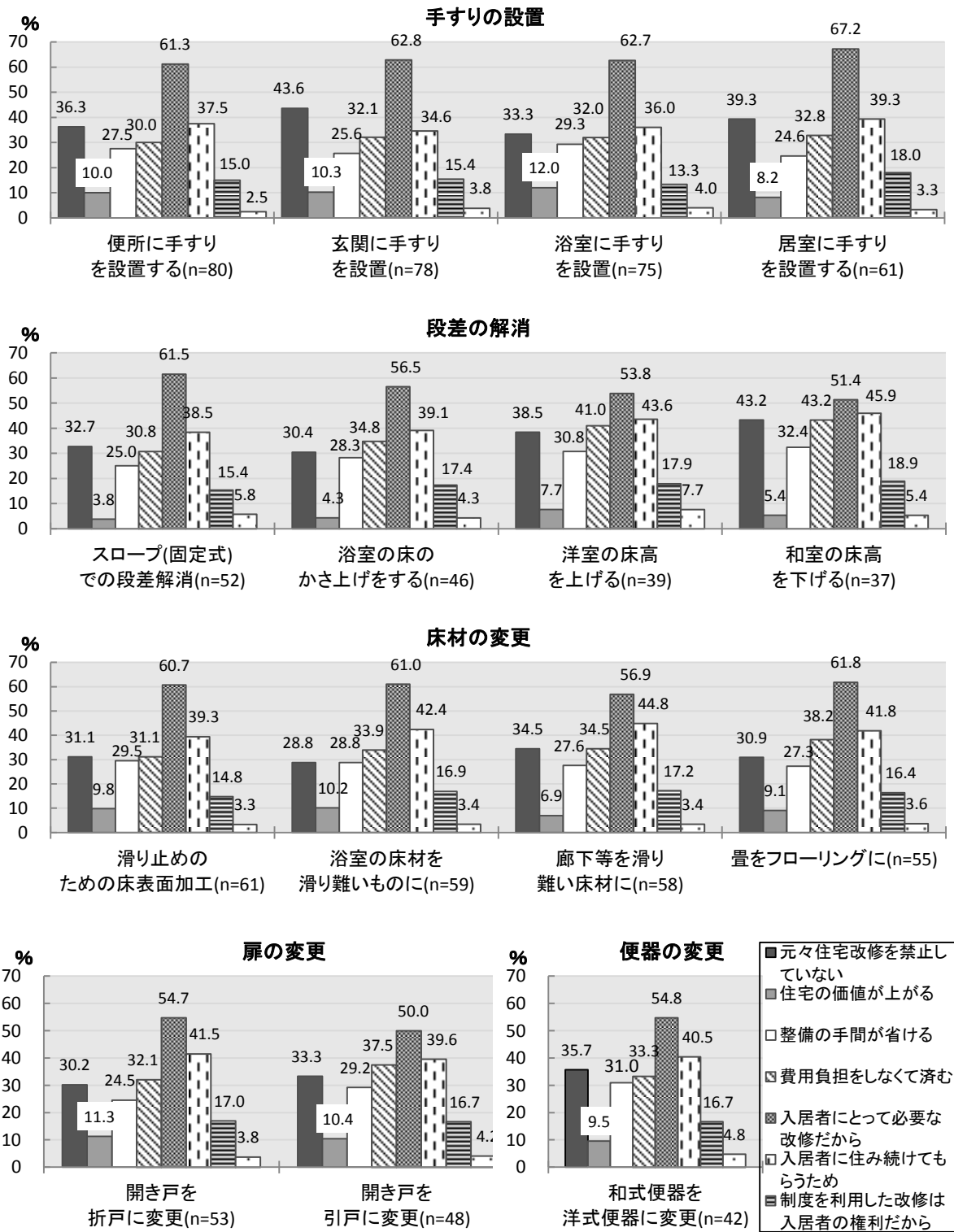


図 3-6 許可の理由 (複数回答)

3.5.2. 不許可の理由

改修を許可しないと答えた供給者にその理由を複数回答で聞いた結果が図 3-7 である。回答の選択肢は許可の理由と同様に、図 3-7 の凡例に示す通り、調査対象とした全ての住宅改修に関して同一のものとした。不許可の理由として、殆どの改修に関して「構造上改修が不可能」という理由が最も高い割合を示しており、住宅改修において構造上の問題が許可不許可の判断に最も影響を与え得ると言える。しかし、許可の場合は、2位以下の理由も同じような傾向が見られたのに対し、不許可の場合は、2位以下の理由に関して、改修内容や改修箇所によって多少のばらつきがみられた。

手すりの設置に関しては、全ての改修箇所で「住宅の構造上改修が不可能」という理由が最も高い割合を占める。「玄関」と「居室」に関しては「構造」という理由に次いで、「原状回復」に対する不安を理由に許可しないという供給者が多く、また他の不許可理由と比較して極端に多くなっている。一方で「便所」、「浴室」に関しては、「既にその設備が備わっている」が「構造」に次いで多くなっており、「原状回復」を不安に不許可とする供給者は「玄関」、「居室」と比較すると極端に少なくなっている。

段差の改修に関しては、対象とした4種類の改修に対し、最も多い理由は「住宅の構造上改修が不可能」であり、全ての種類の改修に対し5割から6割近くを占めている。次いで多いのは、「既にその設備が備わっている」であり、他の理由を挙げる供給者は少ない。

床材の変更に関しては「畳をフローリングに」変更以外は「住宅の構造上改修が不可能」が最も高い割合を占めている。「滑り止のための床表面加工」に関しては、他の改修に比較して「原状回復」に対する不安を理由に許可しない割合が高くなっている。

扉の変更に関しても最も高い割合を占めたのは「住宅の構造上改修が不可能」という理由であった。

便器の変更に関しては、「既にその設備が備わっている」が9割近くと最も高い割合を占めており、他の理由を回答した供給者は殆どいない。

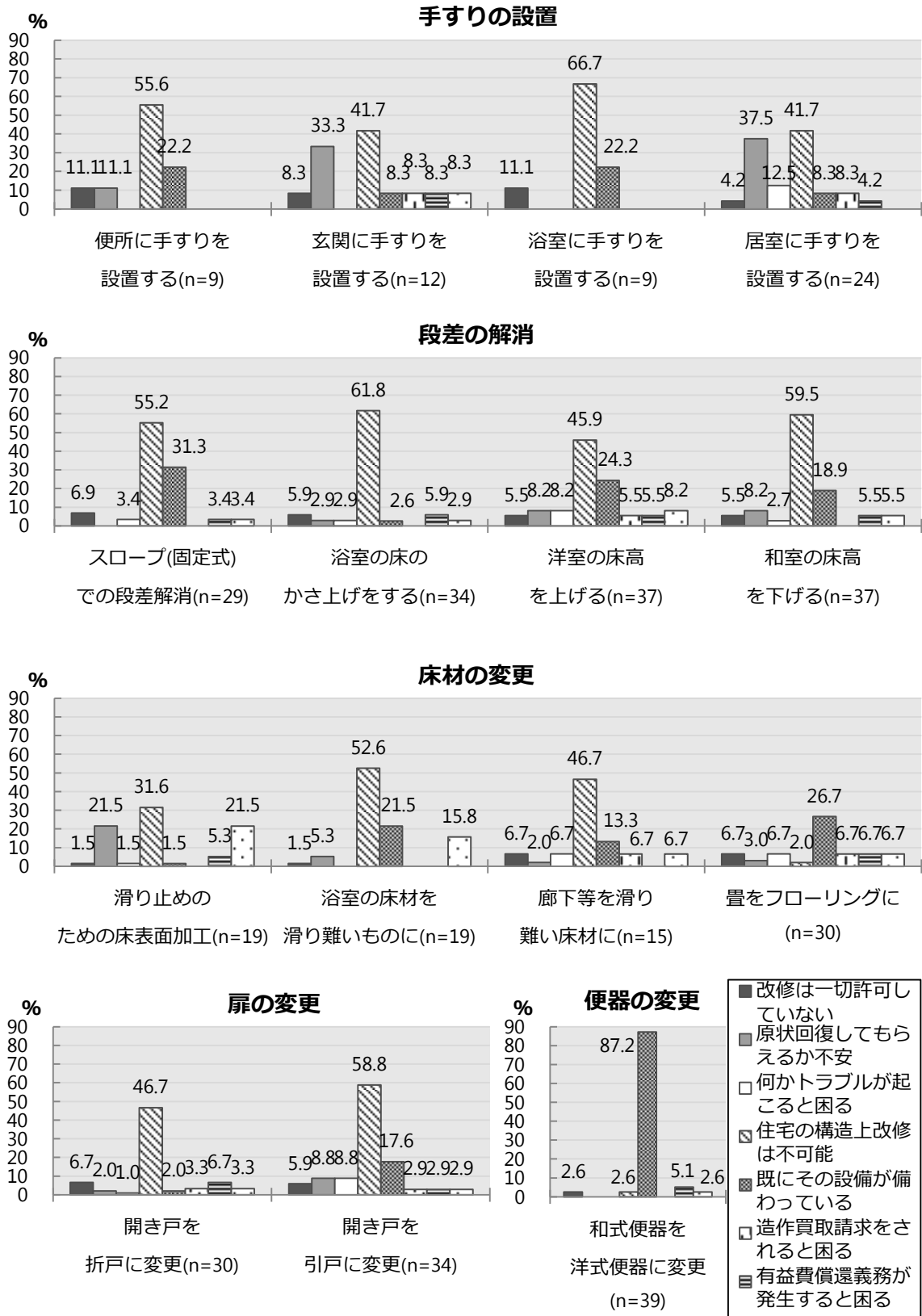


図 3-7 不許可の理由 複数回答

3.6. まとめ

本調査では以下のことが明らかになった。

①入居者が介護保険制度を利用して改修を行うことに関する供給者側の意向：入居者に必要な改修や住み続けて貰うためにも改修はするべきであるとする肯定的な意見を持つ供給者が多いことが分かった。しかし、供給者が最もメリットに感じるものが金銭的負担をしなくて済むことであり、また、金銭的負担を伴うトラブルが発生することに強い不安を抱いていることから、住宅改修を許可するか否かには金銭的負担が大きく影響を与えている。

また、今回調査対象とした改修内容を全体でみると、許可不許可の判断をする以前に、住宅の構造上住宅改修が不可能であるため結果として不許可となる場合が多数を占めた。構造上の問題が住宅改修に対して深く関わっているといえる。そのためか、造作買取請求権や有益費償還義務等の権利関係のトラブルやその他のトラブルを理由に不許可とする割合は比較的低い結果となった。しかし、手すりに関しては、設備を必要としない者に対しても有益と考えられる「便所」、「浴室」、に設置する手すりに比べ、必要としない者に対しては居住空間が狭くなるといった不利益も考えられる「玄関」や「居室」に設置する手すりに関しては「原状回復」に対する不安を理由に改修を許可しない供給者が多いことが明らかとなった。また、「滑り止めのための床面加工」といった見た目に影響を与えると考えられる改修に関しても同様である。現在の入居者の退去後、新たな入居者に敬遠される可能性がある改修に関しては、改修を許可しない傾向にあることが分かる。

②入居者が住宅改修を行う際の供給者側から見た問題点、課題：まず一つ目に介護保険制度や住宅改修に関する知識の周知徹底が挙げられる。調査時点では介護保険制度の住宅改修費支給制度を知らない供給者や、賃貸住宅では利用が不可能といった誤った認識を持っていた供給者も多く、このような知識不足が、賃貸住宅での介護保険制度を利用した住宅改修の円滑化を阻んでいる一因とも考えられる。また、不許可の理由で構造的に住宅改修が不可能という理由が多数を占めたが、これは供給者側の思い込みの可能性も考えられ実際には改修が行えるケースも存在する可能性がある。制度の周知徹底は勿論のこと、住宅改修に関する正しい知識の周知も必要である。

二つ目には、原状回復に対する不安の解消が挙げられる。改修を許可しない理由として構造上不可能という理由を除けば、原状回復に対する不安が最も高かったことを考えると、それを解消することが賃貸住宅入居者による住宅改修の円滑化に必要不可欠である。そのために、原状回復にかかる費用も介護保険で対応するなどの対策が必要であろう。例えば、スウェーデンでは住宅改修にかかる費用は勿論のこと賃貸住宅の場合原状回復にかかる費用も公費で賄われている。その結果住宅の所有関係の別無く高齢者にとって必要な住宅改修が円滑に行われている。日本でも原状回復費が支給されるようになれば、高齢入居者、供給者双方にとって大きな安心となり、住宅改修の円滑化に繋がると考える。

今回の調査では調査対象者を高齢者の入居を拒まない住宅として高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度に登録している賃貸住宅の供給者に限定しているため、高齢入居者の住宅改修に対し肯定的な供給者が多くなった可能性がある。しかし、そのような意識の高い供給者であっても金銭的トラブルや原状回復に対する不安は高く、それを理由に住宅改修の許可を躊躇している可能性があり、本来なら行える住宅改修も許可されていない可能性がある。このような供給者の不安を解消するために②で挙げたような方策が必要である。

また、場合によっては賃貸住宅での住宅改修を巡るトラブルに関する相談窓口を設ける必要性も考えられる。住宅改修に関する相談窓口は各地方公共団体等に設けられているものの、主に必要な改修内容や改修費等支援制度に関する相談窓口であり、賃貸住宅の住宅改修のトラブルを専門に扱う相談機関は無い。賃貸住宅で一度トラブルに発展すると、権利関係や法律等の関係上当事者間での解決は困難である。今後賃貸住宅に居住する高齢者世帯の増加が予想されていることを考えると、地域包括支援センター等に高齢入居者向けに賃貸住宅に関するトラブルを専門に扱う相談窓口を設けることも必要であると考えられる。

脚注及び参考文献

- 1) 国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改定版）」2010年8月公表
- 2) 1の131ページに禁止または制限される行為として『乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替又は本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。』と記載されている。
- 3) 2001年度に公布・施行された「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、賃貸住宅における高齢者の居住の安定を目的として、高齢者の入居を拒まない住宅を高齢者円滑入居賃貸住宅として登録し、閲覧できる制度。2001年10月1日より開始された。登録は各都道府県の指定登録機関に行い、登録された情報は広く一般に公開される。これにより高齢者の賃貸住宅への入・転居の円滑化を目的としている。2007年3月末時点において登録件数は11743件、170450戸であった。本制度は2011年10月の高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正に伴い廃止され、サービス付き高齢者向け住宅の登録制度が後継となった。
- 4) 実際は本文に記載した5項目に加え、その「以上5項目に付帯して必要な工事」を加えた6項目が対象となるが、付帯して必要な工事に関しては、5項目の住宅改修が行われる事が前提となるため質問項目からは除外した。

第4章 賃貸住宅供給者側の意識

第4章 賃貸住宅入居者による住宅改修の実態

4.1. 目的と方法

この章では、民間の賃貸住宅に居住する高齢者世帯に対して行った住宅改修に関するヒアリング調査を元に、民間賃貸住宅に居住する高齢者世帯の住宅改修に関する動向や、その内容、問題点等を分析する。

4.1.1. 調査概要

本調査の目的は民間賃貸住宅に居住する高齢者世帯の住宅改修に関する現状を把握し、介護保険制度を利用した住宅改修も含めて、住宅改修に関し賃貸住宅であるという住宅属性に起因する問題点を明らかにする事である。

本調査ではその目的の特性上、調査対象者の属性を民間賃貸住宅に居住する高齢者世帯と限定している。そこで借地人又は借家人の自主組織である借地借家人組合（以下組合）¹⁾の協力を仰ぎ、調査対象者の選定を行った。調査地については、全国的に見ても借家率の高い大阪市を選んだ。

調査対象世帯としたのは、大阪市東成・北・東淀川・淀川区の4区の組合に加入する民間賃貸住宅に居住する高齢者世帯の内、協力が得られた41世帯（東成区17世帯・北区9世帯・東淀川区4世帯・淀川区11世帯）である。

調査は平成16年2月から8月にかけて対象世帯を訪問し、身体状況、住宅属性、住宅改修経験、今後の居留意向などについてヒアリング調査を行った。

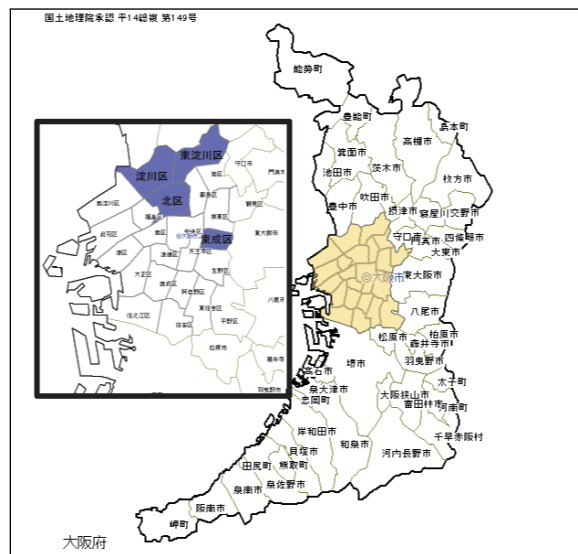


図 4-1 調査対象地

4.2. 基本属性

4.2.1. 調査対象世帯の基本属性

調査対象世帯の基本属性を表 4-1 に示す。世帯構成は単身世帯が 14 世帯，夫婦のみ世帯が 14 世帯，親または子と同居している世帯が 8 世帯，その他の世帯が 5 世帯であり，7 割近くが高齢者単身又は夫婦のみ世帯である。

身体状況では，26 世帯が良好であると回答し，日常生活に支障は無いと回答した。介護認定に関しては，10 世帯 10 名が介護認定を受けており，2 世帯 2 名が申請中である。また，申請はしていないが日常生活に支障がある者，又は申請を検討中である世帯が 4 世帯 4 名（重複有り）ある。なお，身体状況に関し何らかの支障があると解答した世帯の詳細を表 4-2 に示す。

世帯の主な収入源は，年金のみが 22 世帯と最も多く，年金以外の収入源を持つ世帯は，子と同居している 5 世帯，自営業を営んでいる 4 世帯，パート・アルバイトを行っている 3 世帯である。また生活保護を受けている世帯が 4 世帯ある。

4.2.2. 調査対象世帯の住宅属性

住宅属性は，調査の性質上 41 世帯全てが民間の賃貸住宅である。住宅形態は長屋建が 29 世帯と最も多く，一戸建が 8 世帯，集合住宅が 4 世帯である。

住宅の築年数は，7 年～120 年と幅広く，不明の 9 世帯を除くと，築 60 年以上が 26 世帯と 8 割を占める。最も多いのが築 70 年以上 80 年未満の 10 世帯であり，築 100 年以上経過している住宅も 9 世帯ある等，総じて老朽化が著しい。築 40 年未満で比較的新しい住宅に居住する 4 世帯は，立退きによる転居を経験している。

居住年数は，60～70 年が最も多く 11 世帯で，築年数と居住年数が同じ世帯も 4 世帯ある。立退きや，震災，病気により転居を余儀なくされた 8 世帯を除いた 33 世帯中 25 世帯が 50 年以上継続して居住しており，総じて居住年数は長い傾向にある。

家賃は，2 万円台が 12 世帯と最も多く，1 万円台・3 万円台がそれぞれ 8 世帯，4 万円台が 6 世帯，5 万円以上の世帯が 6 世帯である。最低が 9,500 円，最高が 7,1000 円であり，平均は約 32,000 円である。調査対象世帯の内 4 世帯が大家等とのトラブルにより家賃を供託している。

表 4-1 調査対象世帯の基本属性

地域	No.	世帯構成	家族	身体状況	主な収入源
東成区	1	夫婦と子	夫(66)・妻(65)・娘(32)	×	年金+子の収入
	2	夫婦	夫(75)・妻(72)	○	自営業
	3	単身	女性(73)	○	年金
	4	夫婦	夫(77)・妻(74)	○	年金
	5	夫婦と子	夫(72)・妻(68)・息子(41)	○	年金+子の収入
	6	単身	女性(61)	○	生活保護
	7	2人	男性(61)・不明(52)	○	年金
	8	兄弟	兄(66)・弟(59)	○	年金+アルバイト
東成区	9	夫婦	夫(66)・妻(61)	○	年金
	10	夫婦	夫(71)・妻(68)	○	年金
	11	夫婦と親と子	夫(72)・妻(61)・母(91)娘2人	×	年金+子の収入
	12	単身	女性(74)	○	年金
	13	単身	女性(79)	×	年金+生活保護
	14	単身	女性(86)	□	年金
	15	片親と子+1人	男性(74)・女性(66)子(44)	○	年金
北区	16	単身	女性(83)	×	年金+生活保護
	17	3人	男性(66)・同居人2人	○	年金
	18	夫婦	夫(81)・妻(75)	×	年金
	19	単身	女性(69)	○	年金
	20	夫婦	夫(65)・妻(60)	○	年金
	21	夫婦	夫(69)・妻(62)	○	自営業
	22	単身	女性(78)	×	年金
	23	夫婦	夫(74)・妻(73)	×	年金
	24	2人	女性(69)・同居人1人	○	年金
	25	夫婦と子	夫(76)・妻(75)・息子(不明)	○	
東淀川区	26	夫婦と子	夫(65)・妻(61)・息子(29)	○	自営業
	27	単身	男性(78)	○	年金+自営業
	28	夫婦	夫(75)・妻(72)	□	年金
	29	親子	母(91)・娘(51)	×	年金
淀川区	30	単身	女性(68)	○	年金+パート
	31	単身	女性(71)	○	年金
	32	単身	女性(82)	△	年金
	33	片親と子	母(82)・娘(56)	×	年金+子の収入
	34	夫婦と子	夫(65)・妻(62)	○	年金+子の収入
	35	単身	女性(69)	○	年金
	36	夫婦	夫(76)・妻(72)	□	年金
	37	夫婦	夫(68)・妻(60代)	×・□	生活保護
	38	夫婦	夫(79)・妻(74)	○	年金+パート
	39	夫婦	夫(91)・妻(71)	○	年金
	40	夫婦	夫(60)・妻(58)	○	預貯金取り崩し
	41	単身	女性(68)	△	年金+借家収入

※裁判例 家族構成：()内の数字は年齢

身体状況 ○：良好 ×：要援護認定者有り △：申請中

□：申請はしていないが悪い箇所がある又は申請を検討中

表 4-2 身体状況詳細

No.	基本属性	要介護度	身体状況
1	男性・86歳	要介護1	病気
11	女性・91歳	要介護5	認知症・寝たきり
13	女性・79歳	要介護2	足が悪い
14	女性・86	保険料未払い	目が悪い
16	女性・83歳	不明	目と足が悪い・障害者認定有り
18	男性・81歳	要支援	不明
	女性・76歳	要介護3	認知症
22	女性・78歳	要支援	足が悪い
23	女性・73歳	要介護2	不明
28	女性・72歳	未申請	腰が悪い
29	女性・91歳	要支援	歩行障害
30	女性・68歳	未申請	腰が悪い・右目の視力が殆ど無い
32	女性・81歳	申請中	病院通い
33	女性・82歳	要支援	足が悪い
36	女性・72歳	未申請	歩行障害
37	男性・68歳	要介護4	頸椎損傷・寝たきり・障害者認定有り
	女性・60代	未申請	心臓が悪い・障害者認定有り
41	女性・68歳	申請中	左半身麻痺

※No.は表 4-1 と共通

表 4-3 調査対象世帯の住宅属性

地	No.	住宅形態	築年数	居住年数	家賃	備考
東成区	1	長屋建	70 数年	同	¥18,100	
	2	長屋建	70 数年	71 年	¥20,000	
	3	長屋建	70 数年	不明	¥18,700	
	4	長屋建	80 年	55 年	¥27,500	
	5	長屋建	72 年	50 年	¥26,000	
	6	一戸建	不明	30 年	¥50,000	8 割程補助
	7	長屋建	80 数年	同	¥27,000	
	8	長屋建	80 数年	60 年以上	¥27,000	
	9	長屋建	80 数年	17 年	¥48,000	
	10	一戸建	70 数年	60 年以上	¥28,000	
	11	長屋建	66 年	64 年	¥13,400	
	12	一戸建	7 年	同・*	¥22,000	
	13	長屋建	73 年	50 年	¥32,000	供託
	14	長屋建	62 年	49 年	¥20,000	
	15	長屋建	120 年	60 年程	¥20,700	供託
	16	長屋建	120 年	53 年	¥30,000	
	17	長屋建	120 年	60 年以上	¥30,000	
北区	18	長屋建	7 年	同・*	¥32,000	
	19	長屋建	100 年	50 年	¥28,000	
	20	長屋建	100 年	40～50 年	¥33,000	
	21	一戸建	不明	先代から	¥43,000	
	22	一戸建	100 年	同	¥34,000	
	23	長屋建	100 年	70 年近く	¥9,500	
	24	長屋建	100 年	15 年	¥15,500	
	25	一戸建	不明	4 年・*	¥85,000	
	26	一戸建	40 年	36 年	¥39,000	
東淀川区	27	集合住宅	不明	3 年・*	¥50,000	
	28	長屋建	62 年	59 年	¥56,000	
	29	長屋建	70 年	67 年	¥38,500	
	30	集合住宅	30 年	6 年・*	¥55,000	
淀川区	31	長屋建	不明	50 年以上	¥26,500	
	32	長屋建	50 数年	同	¥17,000	
	33	長屋建	70 年	61 年	¥10,000	
	34	長屋建	70 年	60 年程	¥11,000	供託
	35	一戸建	不明	37 年	¥42,000	
	36	長屋建	不明	70 年ほど	¥13,000	
	37	長屋建	不明	2 年	¥40,000	
	38	長屋建	77 年	61 年	¥30,000	供託
	39	集合住宅	30～40 年	8 年・*	¥64,000	
	40	長屋建	100 年程	40 年	¥24,000	
	41	集合住宅	不明	5 年	¥71,000	

※No.は表 4-1 と共通

〈凡例〉住宅形態：調査の性質上全てが借家である

居住年数：世帯が住み始めてから数えているため先代からも含む

同…地区年数と同じ、*…立退きによる転居を経験している

4.3. 賃貸住宅における住宅改修の現状

4.3.1. 改修経験の有無

何らかの改修をしたことがあるのは、41世帯中33世帯で調査対象世帯の約8割に該当する。改修を行っていないのは立退きや震災等で転居を余儀なくされた6世帯と、比較的居住年数の新しい2世帯である。

住宅改修の内訳を見ると、高齢化を理由としない改修（以下、「高齢化対応以外の改修」とする）のみを行った事がある世帯が26世帯で、高齢化を理由とした改修（以下、「高齢化対応の改修」とする）のみを行った事がある世帯は1世帯であり、その両方ともを行った事のある世帯は6世帯であった。

表 4-4 住宅改修経験 (N=41 世帯)

		有り	無し
改修経験		33	8
内 訳	高齢化対応以外の改修のみ	26	—
	高齢化対応の改修のみ	1	—
	高齢化対応以外・高齢化対応両方の改修を行った世帯	6	—

4.3.2. 改修内容

改修内容を具体的に見ると、高齢化対応以外の改修内容は、増築など大規模な物から、住居の老朽化等で生じる傷みの修繕など小規模な物まで多岐に渡る（表 4-5）。最も多かったのは小規模修繕の18件で、居住年数が長くなるに従い住宅の老朽化も進行するため必要に応じて改修を行っているとの声が聞かれた。小規模修繕の内容としては、雨漏りや水道管破裂修理等が行われている。

次いで多かったのが、便所の水洗化又は洋式化と増築でありそれぞれ10件ずつであった。増築に関しては、入居時に風呂が無かったため風呂の増築や家族の増加に併せて2階等を増築した場合等がある。

屋根の葺き替え等も9件と多くなっているが、これは阪神・淡路大震災の際に瓦が落ちたりずれたりしたためであり、その改修である。他には台所土間を板張りにする、畳を入れ替える等床面の改修が6件、壁の塗り替え等壁面の改修が5件、天井の張替え等天井の改修、建具をアルミサッシに変更する等建具の改修がそれぞれ3件ずつとなっている。また、その他には全面的なリフォームや自営業を営んでいる世代で1階部分を店舗に改修した事例等がある。

以上のように、高齢化対応以外の改修内容からは、調査対象となった住宅の築年数が総じて古く、建築当時と生活様式等が変化し住要求が変化した事、また住宅の老朽化の進行が改修の起因となっていることが伺える。

次に高齢化対応の住宅改修に関してその内容を見ると、その殆どが手摺の設置であり、階段に手摺を設置しているのが5件、便所、玄関の上がり框に手摺を設置したのが、それぞれ2件ずつである。また風呂をバリアフリー化したケースが1件ある(表4-6)。

高齢化対応の住宅改修については、まだ必要性を感じていない人も多く、件数も少なかったが、住宅の老朽化の問題のほうに深刻で高齢化対応の住宅改修までは手が回らないと言う声も聞かれた。

表 4-5 高齢化対応以外の改修内容

改修内容	件数 (重複有り)
増築	10件
屋根の葺き替え等	9件
便所の水洗化, 洋式化	10件
天井の改修	3件
床面の改修	6件
壁面の改修	5件
建具の変更	3件
小規模修繕	18件
その他	7件

表 4-6 高齢化対応の改修内容

改修内容	件数 (重複有り)
階段に手摺設置	5件
便所に手摺設置	2件
玄関上がり框手摺設置	2件
風呂のバリアフリー化	1件

4.3.3. 改修に関する費用負担

改修に関する費用負担の内訳をみると、高齢化対応以外の改修は 32 世帯が行っているが、その内容に関わらず入居者負担である世帯が 28 世帯と 9 割近くを占める。大家と折半しているケースは 2 件あるがこの場合は、雨漏りや震災後の屋根の修繕等必要不可欠な改修や法令で義務付けられた便所の水洗化等の改修である。これらは、改修を行わなければ居住に不都合が生じる場合の改修であり、大家側に修繕の義務がある改修²⁾と言える。大家が全額負担しているケースは 1 世帯でこの場合は外壁の老朽化を心配した入居者が組合に相談し、組合の仲介で大家側が改修を行った。しかし、この場合改修後家賃が値上がりしている。

他にも、入居者負担で改修を行った場合で改修後家賃が値上がりした世帯は 7 世帯あり、また改修費を自己負担した場合、家賃は据え置きであるが改修費を大家側が負担する場合は家賃の値上げを条件にされている世帯が 1 世帯存在する。

高齢化対応の改修に関しては 7 世帯が行っているが、大家側が改修費を負担しているケースは無い。7 世帯のうち 3 世帯は自己負担で手摺の設置等を行っている。また介護認定を受けている者がいる世帯は 10 世帯であるが、介護保険制度の住宅改修費支給サービス等公的サービスを利用して住宅改修を行った世帯は 3 世帯である。

表 4-7 高齢化対応以外の改修の費用負担 (N=32 世帯*)

費用負担者	世帯数
入居者	28 世帯
大家と入居者で折半	2 世帯
大家	1 世帯
不明	1 世帯
計	32 世帯

*内 6 世帯は表 4-8 と重複する

表 4-8 高齢化対応の改修の費用負担 (N=7 世帯*)

費用負担者	世帯数
入居者	3 世帯
大家	0
公的補助制度等を利用	3 世帯
不明	1 世帯
計	7 世帯

*内 6 世帯は表 4-7 と重複する

4.4. 大家との関係

本研究では調査対象が賃貸住宅という性質上、住宅改修を行う場合には大家の許可が重要となってくる。そのため、ここでは住宅改修に関して大家との交渉の実態について述べる。尚、改修経験の無い世帯でも改修に関する大家との交渉を行っている場合もあるため、改修経験の無い世帯も含めている。

住宅改修に関する大家との関係を見ると、大きく分けて大家の世代交代・変更等で許可されなくなった世帯が12世帯、改修の交渉をせずに改修を行っている場合が10世帯、組合を通じて改修を行っている世帯が2世帯と、現在も改修に関して制限を受けていない(改修許可)世帯が12世帯あった(表4-9)。

表4-9 改修に関する大家との交渉・現在の状況(N=41)

改修当時	改修に関する大家の対応		改修経験		計	
	現在		無し	有り		
許可	許可		1	11	12	
	大家の代替わり変更等で不許可に		1	15	16	
交渉せず	交渉せず		6	4	10	
許可	組合を通じて		0	2	2	
不明	不明		0	1	1	
			計	8	33	41

4.4.1. 大家の世代交代・変更等で許可されなくなった場合

改修を行った経験のある33世帯中15世帯が、改修を行った当時は大家の許可が得られたが、現在は大家の世代交代やバブル経済の不動産混乱期に大家が変わりそれ以降許可を得られなくなったと解答している。そのうち4世帯は許可が得られないため現在無断改修を行っているが、これは雨漏りや水道管破裂の修理等生活上必要不可欠な修繕であり、本来大家側に修繕義務があるものである。

また、8世帯が現在改修の希望を持っているが、改修を諦めている。諦めの理由としては許可が得られない事が挙げられるが、改修後の家賃の値上がりを恐れて諦めている世帯、改修の交渉をすると逆に立退き請求されることを恐れて諦めている世帯がそれぞれ1世帯ずつ存在する。

立退きに関しては、15世帯中7世帯が立退きに関して不安を感じている状況であり、住宅改修の問題に加えて居住不安も深刻である。

現在組合に相談している1世帯は生活保護を受けている世帯である。この場合は一旦修繕を許可されたものの、住宅の修繕費に関し補助を受けるために承諾書の捺印を求めたと

ころ拒否されたため組合に相談した。

また、改修経験が無く現在改修を諦めている世帯が1世帯あるが、これは道路拡張工事による立退きで新たな住宅に転居する際に大家側に手摺の設置を頼んだが、拒否されたケースである。

表 4-10 大家の世代交代・変更等で許可されなくなった世帯の改修状況 (N=16)

改修に関する大家の対応		現在の改修状況	改修経験		計
改修当時	現在		無し	有り	
許可	不許可	無断改修	0	4	4
		組合に相談	0	1	1
		諦め	1	8	9
		改修希望無し	0	2	2
		計	1	15	16

4.4.2. 交渉をしていない場合

改修を行った経験のある33世帯のうち4世帯は改修に関して交渉は行っていないと回答した。その理由としては、慣習的に入居者が住宅改修を行っていた時期から入居しているため、住宅改修は入居者が行うものとの認識があることが挙げられる。交渉をせずに住宅改修を行ってきた世帯の内、現在も無断改修を行っている世帯は2世帯である。このような認識が現在も続いている背景には、大家側が一切修繕義務を果たしていないケースがある。

一方、もう2世帯は現在立退き請求を受けており、住宅改修以前の問題を抱えている。

表 4-11 交渉をしていない世帯の現在の改修状況 (N=10)

改修に関する大家の対応		現在の改修状況	改修経験		計
改修当時	現在		無し	有り	
交渉せず	交渉せず	無断改修	0	2	2
		立ち退き請求	1	2	3
		改修希望無し	5	0	5
		計	6	4	10

4.4.3. 組合を通じて交渉している場合

改修を行った経験のある世帯のうち2世帯は組合を通じて大家と交渉を行っていた。組合を通じた理由は、それまで改修後家賃が値上がりしていた為で、現在は内容証明郵便で交渉している。わざわざ内容証明郵便を利用する理由には、大家側が交渉をまともに受けようとならないという背景がある。この場合も行っている改修は、生活上必要不可欠な修繕である。2世帯ともに改修費用は全て自己負担のため、出来るだけ我慢し、必要最小限の改修のみを行っている。

4.4.4. 改修許可の場合

改修を行った経験の有る世帯のうち、現在も改修に関し特に制限はされていないとしている世帯は11世帯である。そのうち6世帯は現在のところ改修希望個所が無い為改修は行っていない。現在も大家の許可を取り改修を行っているのは僅か1世帯だけである。3世帯は改修希望個所があるものの、改修後の家賃の値上がりや、立退き請求を恐れて改修を諦めている。例え改修の許可が得られていても、改修後の家賃の問題等があり入居者にとって必要な改修が行えない場合があることが分る。

その一方で、改修経験は無いものの、自由に改修を行ってよいとの許可を得ているため、必要になれば改修をする予定と回答した世帯も1世帯ではあるが存在する。

表 3-1 改修を許可されている世帯の現在の改修状況 (N=12)

改修に関する大家の対応		現在の改修状況	改修経験		計
改修当時	現在		無し	有り	
		許可を取り改修	0	1	1
		必要になれば交渉する	1	0	1
許可	許可	諦め	0	3	3
		改修希望無し	0	6	6
		大家が不明	0	1	1
計			1	11	12

4.5. 高齢化対応の住宅改修を行った事例

高齢化対応の改修を行った事例について、介護認定者を含む世帯と含まない世帯とに分けて分析する（事例 No.は表 4-1 参照）。

4.5.1. 介護認定者を含む世帯の事例

該当する事例は3件である（表 4-12）。13は単身世帯で足が悪く要介護2の認定を受けている。階段と玄関の上がり框に手摺を設置、風呂のバリアフリー化を行っている（図 4-2）。階段の手摺は介護保険認定前に設置したため自費であるが、現在は足の状態が悪化し2階へ上がる事が出来なくなったため使用していない。風呂の改修は大阪市独自の助成制度により行い、その際は大家の許可が得られた。玄関の上がり框の手摺は介護保険制度を利用したものであるが、バブル経済期の不動産混乱で大家の所在が不明であるため許可の取りようが無く、ケアマネージャーの手配で設置された。大家の所在が不明で、現在家賃を供託している等、いつまで住み続けられるかに強い居住不安を抱いている。

18は夫婦共に介護認定を受けているが、現在要介護3の妻は施設に入居しているため、要支援の夫が一人で住んでいる。行った改修は、玄関上がり框の手摺設置であり、介護保険制度を利用した（図 4-3）。大家の対応については覚えていないとしているが、恐らくケアマネージャー又は子供が交渉したものと考えられる。現在は便所に手摺を設置したいと言う希望を抱いているが、本人は立ち退きを経験した事もあり大家に対し不信感を抱いているため交渉する気を失っている。

22は単身世帯で足が悪く要支援の認定を受けている。この事例では介護保険制度の福祉用具の貸与で据え置き式の手摺を便所に設置している。また風呂には入浴用補助用具を設置している（図 4-4）。直接住宅に手を加えている訳ではないので住宅改修ではないが、福祉用具がそれに準ずる利用のされ方をしていると考え対象に加えた。便所では改修が許可されなかったため、据え置き式手摺の貸与で賄ったが、それが可能であったのは便所内に段差が無かったためである。



図 4-2 事例 No.13 玄関手すりと風呂のバリアフリー化

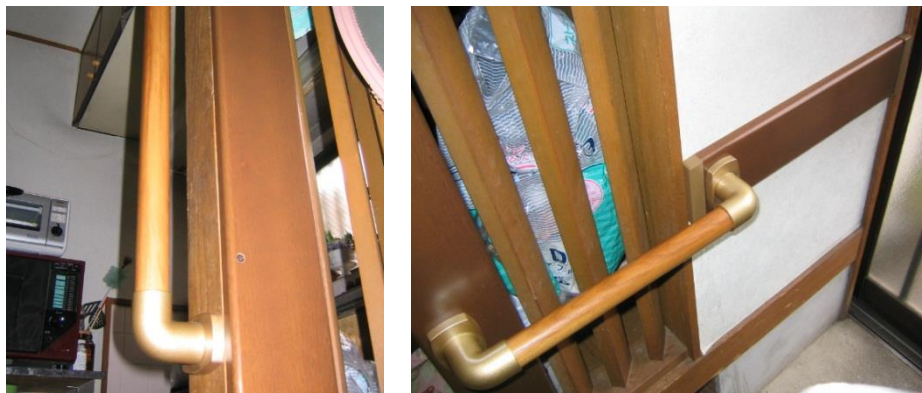


図 4-3 事例 No18 玄関手すり



図 4-4 例 No22 福祉用具の利用

表 4-12 介護認定者を含む世帯の改修事例

No.	13	18	22
世帯構成	単身	夫婦	単身
収入状況	年金+生活保護	年金	年金
認定者属性	女性・72歳	男性・81歳 女性・76歳	女性・78歳
要介護度	要介護2	男性・要支援 女性・要介護3	要支援
身体状況	足が悪い	女性・痴呆	足が悪い
改修内容	階段・玄関上り框に手摺, 風呂バリアフリー化	玄関手摺	便所に据え置き式手 摺・風呂に入浴用補助 用具*
費用	階段手摺：自費 風呂：大阪市の助成制度 玄関手摺：介護保険制度	介護保険制度	介護保険制度
改修時の大 家の対応	階段の手摺や風呂の改修 の際は大家が許可してく れた。玄関の上がり框の手 摺の際は大家の所在が不 明で許可の取りようが無 かった。	子供に任せたため 覚えていないが、大 家は何もしてくれ ない。	改修は許可されない ので、福祉用具を利 用。
現在の改修 希望箇所	分らない	トイレに手摺を付 けたい	息子に全て任せてい るので分らない
備考	地主も家主も行方不明で、 家賃もどこに払ったらい いか分からない。玄関の手 摺はケアマネの手配。	ケアマネージャー に聞いて制度を利 用した。	

*：住宅改修ではないが、福祉用具の利用のされ方がそれに順ずると考えられるため対象とした

4.5.2. 認定者無しの世界の事例

該当する事例は4件である。改修内容は階段や便所への手摺の設置であり、25の事例を除き、費用は全て自費で賄われている。

3の事例では、入居者側にも大家側にも住宅改修は入居者が行うものという共通認識があるようで、改修に際し交渉は行っておらず入居者の独断で行われている（図4-5）。

4の事例では、改修の交渉を行っても許可されないため、入居者の独断で手摺を設置している（図4-6）。

24と25の事例は、階段に手摺を設置しているが、両方とも大家側が全て手配をしている。この事例の場合住宅改修に関し大家側に一定の理解があったと考えられる。しかし、24の事例の場合大家の変更がありその後改修が許可されなくなっている。そのため、今後新たに改修を希望しても行えない状況にある。

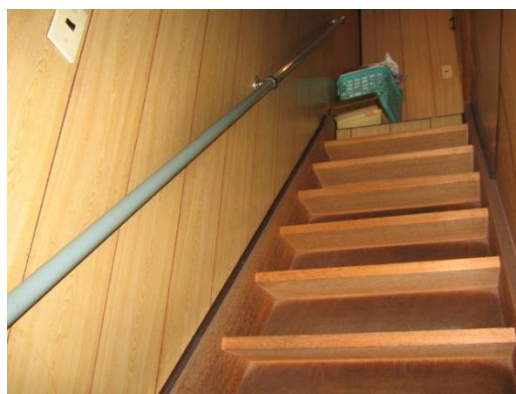


図 4-5 事例 No.3 階段手すり



図 4-6 事例 No.4 便所手すり

表 4-13 介護認定者を含まない世帯の事例

No	3	4	24	25
世帯構成	単身	夫婦	その他	同居
収入状況	年金	年金	年金	不明
身体状況	良好	良好	良好	良好
改修内容	階段手摺	便所手摺	階段手摺	階段手摺
費用	自費	自費	自費	不明
改修時の 大家の対応	改修は自分で行うものと考えているため交渉はせず、独断で改修を行った	交渉しても許可されないので、手摺は独断で設置した	改修時の大家は許可してくれたが、大家が変わってから、許可されなくなった。	大家が全て手配してくれた。何かの制度を利用したのか、自分も大家もお金を負担していない。
現在の改修希望箇所	特に無し	便所の段差を無くしたいがリフォーム代が高く断念	狭くなるので階段以外に手摺はいらぬ	転居希望のため特に無し

4.6. 高齢化対応の改修を断念している事例

ここでは高齢化対応の改修に関して希望はあるが、断念している事例に関して分析を行う（事例 No.は表 4-1 参照）。高齢化対応の住宅改修を望んでいるが、現在諦めている世帯は41世帯中11世帯であり、全体の約27%に当たる。

4.6.1. 介護認定者を含む世帯の事例

該当する事例は4件である（表 4-14）。住宅改修の希望としては、全面バリアフリー化、階段・便所等への手摺の設置、玄関の段差解消等が挙げられている。4件とも、大家の世代交代や変更等により住宅改修が許可されにくくなったと回答している。

16と23の事例では、改修を諦めている理由として経済面を挙げている。この2件とも介護保険制度を利用しての改修を希望し、実際に大家に交渉したが許可が得られず利用を断念せざるを得なかった。

29の事例では、歩行障害がある要支援の母親（91歳）がいる。家には手摺が無いため、現在母親は室内を這って移動し、便所の段差には台を置くなどして登れるように工夫している。そのため、便所・階段等に手摺設置や玄関の段差解消が必要だと感じているが、大家の許可が得られるわけがないと交渉することを諦めている。例え許可されても家賃の値上げを条件にされるため、実質改修は不可能だと考えている。また、大家が立ち退きを望んでいると感じているため、住み続けられる保障が無い住宅にお金をかけたくないと考えている。そのため介護保険制度を利用して改修することも考えていない。

33の事例でも、改修後家賃が値上がりする可能性が高く、それを恐れて改修の交渉を諦めている。33にとって改修を行えない事よりも改修後の家賃が上がる方が問題であり、現在は福祉用具の貸与で我慢している状況である。そのため介護保険制度の利用した改修も断念しており、借家住まいで無く持ち家居住になれば利用したいと考えている。

表 4-14 介護認定者を含む世帯の事例

介護認定 No	認定者有り			
	16	23	29	33
世帯構成	単身	夫婦	同居	同居
収入状況	年金+生活保護	年金	年金	年金+子の収入
認定者属性	女性・83歳	女性・73歳	女性・91歳	女性・82歳
要介護度	不明	要介護2	要支援	要支援
身体状況	目と足が悪い・障害者認定有り		歩行障害	足が悪い
希望する改修内容	全面バリアフリー	全面バリアフリー	手摺（階段・便所）・段差解消（玄関）	段差解消（室内・玄関・便所等）
改修に関する大家の対応	大家の変更等で不許可	大家の変更等で不許可	大家の変更等で不許可	大家の変更等で不許可
改修諦めの理由	金銭的余裕が無い。住宅改良費の貸付も収入が無いため受けられ無い	金銭的余裕が無い	立退いてもらいたいようで、許可が得られない。もし許可が得られても家賃の値上げを条件にされる。現在の家に住み続けられる保証が無いため、お金をかけて改修する気にならない。住み続けられる保証があれば改修したい	改修を許可されても家賃が上がる可能性が高く、そちらの方が困るので、福祉用具の貸与で我慢している
介護保険制度	大家の許可が得られず利用を断念	大家の許可が得られず利用を断念	許可が下りないだろうし、住み続けられる保証が無いため利用する気が無い	大家の許可が必要なので断念、持ち家を持てたら利用したい
備考			現在、母は家の中は這って移動し、便所は台を置いて上がるようにしているため、段差解消と手摺が必要	

4.6.2. 申請中又は未認定で悪い箇所がある者を含む世帯の事例

該当する事例は4事例ある(表 4-15)。現在介護認定申請中の32は、便所の様式化と手摺の設置を望んでいるが、以前住宅改修に関してトラブルがあった経緯から、以後改修の交渉をためらうようになったため改修を行えない状況にある。そのため、玄関上り框には踏み台を設置し段差を分散、便所には体を支えるために木柵を設置するなど自分達で工夫せざるを得ない状況である。介護保険制度に関しては住宅改修費支給サービスの存在を知らず、もし利用できても大家の許可が下りないため利用できないだろうと答えている。

14, 28, 36 の事例は介護認定こそ受けていないものの、日常生活にやや支障をきたす疾患を抱えている事例である。

14は目が悪く片目の視力が殆どない状態であり、便所に手摺の設置を望んでいるが、改修の交渉に行くと家賃の値上げに繋がる事を恐れて改修を諦めている。実際に昨年家賃が値上がりしており、住宅改修の問題よりも家賃の値上りの問題の方を重要視している。

28は妻の腰が悪く、立ち座りが大変なため、階段や便所に手摺の設置を望んでいる。大家が不動産業者になるまでは自由に改修ができたが、大家が不動産業者が変わって以降改修が自由にできなくなった。現在では改修を頼むと逆に立ち退き請求をされることを心配し改修を諦めている。介護保険制度については認定後に利用を希望しているが大家の許可が下りないため利用はできないだろうと考えている。

36は妻に歩行障害があり、病院からも介護認定を受けるよう進められているが申請には至っていない。夫は便所、風呂等に手摺を設置する必要性を強く感じているが、大家側がまともに交渉を受けてくれないため改修を諦めている。生活上必要最低限の修繕のみ組合からの助言を受けて内容証明郵便を利用して交渉し行っている状況である。介護保険制度についても、制度は知らなかったが、認定されても大家の許可が下りないため利用はできないだろうと考えている。

表 4-15 申請中又は未認定で悪い箇所がある者を含む世帯の事例

介護認定 No	申請中	認定は受けてないが悪い場所有り		
	32	14	28	36
世帯構成	単身	単身	夫婦	夫婦
収入状況	年金	年金	年金	年金
該当者属性	女性・81歳	女性・86歳	女性・72歳	女性・72歳
身体状況	病院通い	目が悪い	腰が悪い	歩行障害
改修希望	便所の洋式化・手摺の設置	手摺(便所)	手摺(階段・便所)	手摺(便所・風呂)
改修に関する 大家の対応	大家の変更等で 不許可	交渉せず	大家の変更等 で不許可	組合を通じて
改修諦めの理 由	以前震災後の屋根の修繕に関して交渉したが、立退いてもらいたいようではなかなか許可されなかった。以降改修を言い出しにくい	一昨年、家賃が2000円値上がりした。下手に大家に交渉しに行くと家賃が上がりそうで断念	大家が変わるまでは自由に改修できたが、不動産業者の管理になってからは改修を頼むと立退きを請求されそうで頼めない。	大家側は立ち退きを希望しているようで、まともな交渉にならず許可されない。ちょっとした修繕でも苦情を言われるので、不便でもギリギリまで我慢する。
介護保険制度	制度を知らなかった。もし利用できても大家の許可が得られないだろう。	余裕が無いので保険料を支払っていない	認定されたら利用したいが、大家の許可が下りないだろう。	制度を知らなかった。利用可能なら利用したいが、妻が認定を拒否しているので、現在は無理。大家も許可しないだろう。
備考	上り框には台を置いて段差を軽減、便所は和式で座りづらいので、持つ場所をつくるなど工夫している			組合に入る前は改修後家賃が上がっていた。現在は生活上必要不可欠な修繕箇所のみ内容証明郵便で交渉。

4.6.3. 認定者を含まない世帯の事例

介護認定は受けていないものの高齢化対応の住宅改修を望んでいる事例は3件である(表4-16, 内事例No4の世帯は表4-13のNo4と同一世帯)。便所の段差解消や、玄関、階段等への手摺の設置を望んでいる。

4, 19は大家の許可が得られず、また金銭的余裕が無いため現在改修を諦めている。特に4は大家の変更に伴い許可されなくなった。

12は道路拡張工事による立ち退きで大家の用意した現在の住宅に転居してきた事例である。その際手摺の設置を頼んだが許可されなかった。

介護保険制度に関しては、3件ともに認定されても大家から改修の許可が下りないため利用できないだろうと考えており、また、利用できてもこの制度だけではお金が足りないという声も聞かれた。

表 4-16 介護認定者を含まない世帯の事例

No.	4*	12	19
世帯構成	夫婦	単身	単身
収入状況	年金	年金	年金
身体状況	良好	良好	良好
改修希望	段差解消(便所)	手摺(玄関・便所)	手摺(階段)
改修に関する 大家の対応	大家の変更等で不許可	大家の変更等で不許可	交渉せず
改修諦めの理由	以前は改修の際に管理人にお金を渡し黙認してもらっていたが、現在は許可されない。金銭的余裕も無い。	転居時に頼んだが許可されず	大家は何もしてくれないので改修に関しては最初から諦めている。金銭的余裕も無い
介護保険制度	認定されても、実際にリフォームするのにこれだけではお金が足りない。	認定されても、大家に許可されない可能性が高い	制度を知らなかった。認定されれば利用したいが大家に許可されないうと思う
備考		道路拡張工事による立ち退きで大家が用意した現在の住宅に転居	

* : No.4 は表 4-13 の No.4 と同一世帯

4.7. 今後の居留意向

住宅改修に関しては今後の居留意向も重要である。何故なら、住宅改修は住み続けを可能にするために行われることであると考えられるからである。そこで、ここでは今後の居留意向について述べる事にする。

今後の居留意向に関しては41世帯中36世帯が住み続けを希望しており、継続居住の希望する割合が高い。その理由としては、住み慣れ(24世帯)、友人知人等近所付き合い(12世帯)、家賃の安さ(10世帯)、利便性(9世帯)等が挙げられた。中には環境の変化による体調の変化を恐れている世帯(2世帯)もみられた。

転居を希望している4世帯に関しては、その理由として、狭さ(3世帯)、家賃の高さ(1世帯)が挙げられている。転居希望の4世帯中3世帯が公営住宅への入居を希望しており現在申請中である。

また、住み続けを希望している36世帯に対し公営住宅への入居希望の有無を聞いたところ、入居の希望があると回答したのは7世帯で、その全てが現在の住居と近ければという条件付であった。居住環境の急激な変化を敬遠し、慣れ親しんだ土地、友人知人達と離れたくないという強い希望があることが伺える。

表 4-17 今後の居留意向 (N=41)

居留意向	
住み続け希望	36
転居希望	4
不明	1
住み続けを希望する理由 (重複有り)	
住み慣れている	24
友人知人等近所付き合いがある	12
家賃が安い	10
利便性が良い	9
環境の変化への恐れ	2
転居を希望する理由	
狭さ	3
家賃が高い	1

4.8. まとめと考察

本章で得られた結果は以下のとおりである。

- ①賃貸住宅における住宅改修の現状:調査対象となった住宅は長屋建や一戸建住宅が多く、共同住宅に比べ改修が容易な事、また居住年数の長さから慣習的にも入居者により様々な住宅改修が行われてきた。しかし、現在では入居者の高齢化や大家側の世代交代や変更などにより住宅に必要な不可欠な修繕までも行えなくなっていたり、又は、希望があるにも拘らず改修の交渉を行えば家賃の値上げや立ち退き請求に繋がると恐れ交渉自体を諦めている場合も多い。しかし、住宅改修は生活様式の変化や、住要求の変化を起因に行われている事から、今後高齢化を理由とした改修を希望する世帯の増加が予想される。
- ②賃貸住宅における住宅改修の問題点：賃貸住宅における住宅改修の可否は入居者と大家側との関係や大家側の理解に大きく委ねられている現状が浮かび上がった。実際に調査対象世帯の約7割に当たる30世帯が改修を一切禁止されていたり、過去に断られたりした経験があり、入居者にとって必要な改修であっても大家の許可を得ることが難しく断念せざるを得ない状況にある。また大家の許可以外にも改修後家賃が値上がりするケースも見られ、住宅改修を断念する大きな要因となっている。
- ③賃貸住宅における介護保険制度を利用した改修：②で述べた理由により、介護認定を受けている世帯でも制度を利用した改修を行えない現状にある。現状では今後新たに介護認定を受けた世帯でもその利用は困難である。実際希望する住宅改修の内容として手摺の設置が多く挙げられており、これは介護保険制度の給付対象であり、また賄える範囲であると考えられる。しかし、介護認定を受けている世帯は10世帯であるが、大家の許可が障壁となり実際に利用出来た世帯は僅か3世帯である。

第1章でも述べたように、持ち家居住者に比べ賃貸住宅居住者は住宅改修の面で極めて不利な状況にあり、介護保険制度の利用に関しても持ち家居住者に比べて障壁があることはこれまで多方面で語られてきたが今回の調査で改めて実態として明らかとなった。

脚注及び参考文献

- 1) 民間の土地や建物を地代や家賃を支払って借りている人（借地人・借家人）が自らの生活や権利を守るために自主的に組織している団体。
- 2) 民法上では、賃貸物の使用に関して必要な修繕は賃貸人に義務があるとされ、民法第606条に規定されている。賃貸住宅の場合は居住していく上で不都合が生じる雨漏り、漏電等の修繕がこれに当たり供給者側に修繕義務がある。またこれらにかかる費用は必要費とされ、これを入居者が負担した場合はその費用の償還を供給者に請求できるとされている。民法第606条第2項、608条第1項にその規定がある。
 - ・民法606条第1項
賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。
 - ・民法606条第2項
賃貸人が賃貸物の保存に必要な行為をしようとするときは、賃借人は、これを拒むことができない。
 - ・民法608条第1項
賃借人は、賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を支出したときは、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求することができる。

第5章 公的助成制度を利用した賃貸住宅改修

第5章 公的助成制度を利用した賃貸住宅改修

5.1. 目的と方法

本章では京都市における「重度障害者住宅環境整備費助成事業（通称：いきいきハウジングリフォーム，以下いきいきとする）」を利用して住宅改修を行った世帯の改修実績データの資料的整理を行う。詳細は下記で述べるが「いきいき」は専門家集団による相談システムなど効果的な住宅改修に関するシステムがある程度確立されており，また保存されているデータも詳細である。加えて賃貸住宅居住者による改修実績も一定数存在する。そのため資料的価値は高く，本論が目的とする支援制度を考えるための，基礎的資料としてまとめる。

5.1.1. 調査対象

調査対象としたのは社団法人京都市身体障害者団体連合会（以下，市身連）に保管されている，京都市の京都市重度障害者住宅環境整備費助成事業（通称：いきいきハウジングリフォーム，以下いきいきとする）を利用して住宅改修を行った世帯の改修実績に関するデータである。本制度は重度障害者の日常生活の円滑化や介護者の負担を軽減する目的で行われる住宅改修や移動設備の設置に対し，専門チームが相談に応じ，必要な費用の一部を助成するものであり，実施主体は京都市である。制度概要を表 5-1 に示す。本制度の特徴として，相談受付後，保健師，医療関係（OT，PT）建築関係（設計，施工），福祉用具等の専門家からなる相談チームが実際に申請者の自宅を訪問，改善案の検討，作成を行い，改善プランを決定するという点が挙げられる。高齢者や障害者向けの住宅改修の支援制度を有している地方公共団体は全国で 1400 を超えるが，そのほとんどが，改修費の支給又は融資制度などの費用に関する支援に留まり，専門家の派遣等により改修内容の支援を行っているのはわずか 11 に過ぎない¹⁾。高齢者や障害者向けの住宅改修においては，その内容が当事者や介助者に適合しているか否かが非常に重要であり改修計画にこそ支援が必要である。本制度においては，前述したとおり，保健師，医療関係者，建築関係者，福祉用具専門家など多業種の専門家からなる相談チームが改修計画の全面支援を行っているという点で，高い精度でもって当事者や介助者に適合した改修が行われていると考えられる。

また，本制度は障害者向けの制度ではあるが，その利用者層がほとんど高齢者であること，加えて表 5-1 の通り，助成金の金額が一定規模であること（現在は 50 万円であるが，一時期には助成金の上限が 95 万円であった）などから，おおむね高齢者や障害者にとって必要な住宅改修が過不足なく実施されている可能性が高いと考え調査対象に選定した。

5.1.2. 調査方法

市身連には平成 11 年から調査時点までの住宅改修が終了した世帯のデータが紙媒体で約 1000 件保存されているが、その中でも特に賃貸住宅に限定し、かつ住宅改修が完了しているデータを抽出し分析を行った。分析に使用したデータの詳細を表 5-2 に示す。

データ採取に際しては個人情報を含むデータであるため、市身連の許可を得た上で市身連の事務所内で行い、個人名、住所等は除いた属性、身体状況、住宅改修に関するデータを Excel に入力した。なお収集したデータは統計的に分析を行い、その結果から個人が特定されるようなことのないよう留意した。

調査時期は平成 17 年（2005）年 11 月から平成 18 年 3 月、有効データ数は 170 件である。

表 5-1 制度概要

目的	重度障害者の日常生活の円滑化や介護者の負担を軽減する目的で行われる住宅改修や移動設備の設置に対し、専門チームが相談に応じ、必要な費用の一部を助成する。														
歴史	平成 11 年 1 月 1 日	制度施行（最高 75 万円助成）													
	平成 12 年 4 月 1 日	介護保険制度開始（介護保険併用で最高 95 万円助成）													
	平成 14 年 5 月 1 日	日常生活用具給付事業において住宅改修費の支給開始（20 万円）。それに伴い「いきいき」の助成額変更（併用の場合も最高 75 万円に制限）													
	平成 16 年 6 月 1 日	助成金額上限 65 万円に減額													
	平成 17 年 7 月 1 日	所得制限の引き下げと「いきいき」の上限 50 万円に減額													
対象者	住宅改修	身体障害者手帳 1 級・2 級又は療育手帳 A の者													
	移動設備設置	四肢機能障害、両下肢機能障害又は片上下肢（片マヒ）機能障害 1 級で移動が困難な者													
対象工事	住宅改修	浴槽の埋め込み、便器の洋式化、各室間の床の段差解消等													
	移動設備設置	段差解消機、階段昇降機、天井走行型リフト等													
※住宅の新築や申請以前に着手・完了しているもの等は対象にならない															
助成は原則 1 世帯につき 1 回限り															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 40%;">世帯区分</th> <th style="width: 10%;">助成率</th> <th style="width: 20%;">住宅改修</th> <th style="width: 30%;">移動設備設置</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生活保護世帯及び 前年所得税非課税世帯</td> <td style="text-align: center;">4 / 4</td> <td style="text-align: center;">5 0 万円</td> <td style="text-align: center;">6 5 万円</td> </tr> <tr> <td>前年所得税額 3 9 7, 0 0 0 円以下の世帯</td> <td style="text-align: center;">3 / 4</td> <td style="text-align: center;">4 0 万円</td> <td style="text-align: center;">5 0 万円</td> </tr> </tbody> </table>				世帯区分	助成率	住宅改修	移動設備設置	生活保護世帯及び 前年所得税非課税世帯	4 / 4	5 0 万円	6 5 万円	前年所得税額 3 9 7, 0 0 0 円以下の世帯	3 / 4	4 0 万円	5 0 万円
世帯区分	助成率	住宅改修	移動設備設置												
生活保護世帯及び 前年所得税非課税世帯	4 / 4	5 0 万円	6 5 万円												
前年所得税額 3 9 7, 0 0 0 円以下の世帯	3 / 4	4 0 万円	5 0 万円												
住宅改修で介護保険や日常生活用具の支給対象となる者は以下の通り															
助成額	I. 身障手帳 1,2 級かつ下肢又は体幹機能障害 3 級以上で介護保険非該当者又は 2 号の被保険者で未認定の者→日常生活用具の住宅改修費との併用														
	いきいきハウジングリフォーム 30 万又は 20 万円	+	日常生活用具住宅改修費 20 万円												
	II. 身障手帳 1,2 級かつ介護保険の要支援以上の認定者→介護保険と併用														
	いきいきハウジングリフォーム 30 万又は 20 万円	+	日常生活用具住宅改修費 20 万円												
III. 上記以外の身障手帳 1,2 級（上肢・内部・視覚・療育手帳等）→いきいき単独															
	いきいきハウジングリフォーム	50 万円又は 40 万円													
<優先順位>															
1 位・・・介護保険の住宅改修費															
2 位・・・日常生活用具の住宅改修費															
3 位・・・いきいきハウジングリフォーム															
※ 介護保険認定者は介護保険優先だが、介護保険の支給対象外の品目については日常生活用具での対応も可能															
※ 制度概要は H18 年時点のものである															

表 5-2 調査データの詳細

資料種別	内容	
受付カルテ	申請者の基本属性	年齢,性別,家族構成,主な介護者,収入状況
	申請者の身体状況	障害者手帳種別,障害名,障害歴・病歴,診療状況,福祉サービス利用状況,ADLの概要(食事,洗面,入浴,用便,更衣,立ち上がり,座位保持,屋内移動,屋外移動,その他視覚聴覚等の10項目について4段階評価+詳しい状況),要介護度*
	住宅に関する情報	所有形態,住戸形態,構造,建物階数,築年数,居住階
	相談内容	住宅の現状と改修希望
整備計画書	工事箇所,助成対象工事の内容	
見積・請求書	助成対象工事費の総額と改修箇所別の内訳,総助成額,助成対象外経費	
日常生活用具利用計画書	日常生活用具給付の状況*	
住宅改修の理由書	介護保険による住宅改修の利用状況*	
介護保険見積・請求書	介護保険による住宅改修費の内訳*	

※は該当者のみ

5.2. 制度利用者の概要

5.2.1. 制度利用者の属性

制度利用者の属性の詳細を表 5-3、表 5-4 に示す。なおクロス集計を行い、カイ 2 乗検定において有意水準 $p < 0.001$, $p < 0.01$, $p < 0.05$ で有意な違いがある場合は、それぞれ[***], [**], [*]で表す。

男性は 91 人、女性は 79 人であった。本制度の利用者に年齢制限はないが、年代をみると 40 歳未満は 7.6%と極端に少なく、40 歳以上の年代で、最も多いのは「40 歳以上 65 歳未満」であったが、高齢者を前後期で分けなければ 65 歳以上高齢者が半数近くに上る。性別による世代の偏りはみられなかった。

世帯人員をみると、世帯の人数では、単身または 2 人とする世帯が 8 割以上を占める。また 2 人世帯の約 7 割近くが配偶者と同居している世帯であり、利用者の約 6 割は単身又は夫婦のみ世帯であることが分かる。性別による世帯人員の偏りは見られなかった。

また、ADL レベルは図 5-1 の通りである²⁾。

表 5-3 調査対象者の年齢,収入状況,主たる介護者

	全体		男性		女性		χ^2 検定	
	人数	(%)	人数	(%)	人数	(%)		
年齢	40 歳未満	13	(7.6)	8	(8.8)	5	(6.3)	
	40 歳以上 65 歳未満	75	(44.1)	41	(45.0)	34	(43.0)	
	65 歳以上 75 歳未満	44	(25.9)	25	(27.5)	19	(24.1)	
	75 歳以上	38	(22.4)	17	(18.7)	21	(26.6)	
	不明	0	(0.0)	0	(0.0)	0	(0.0)	
収入状況(MA)	当事者の年金	89	(52.4)	50	(54.9)	39	(49.4)	
	家族の給与収入	35	(20.6)	18	(19.8)	17	(21.5)	
	家族の年金	29	(17.1)	17	(18.7)	12	(15.2)	
	生活保護	48	(28.2)	23	(25.3)	25	(31.6)	
	自営業収入	8	(4.7)	8	(8.8)	0	(0.0)	**
	当事者の給与収入	3	(1.8)	3	(3.3)	0	(0.0)	
	不明	22	(12.9)	10	(11.0)	12	(15.2)	
主たる介護者	配偶者	61	(35.9)	44	(48.3)	17	(21.5)	
	親	17	(10.0)	8	(8.8)	9	(11.4)	
	娘	13	(7.6)	2	(2.2)	11	(13.9)	
	息子	4	(2.4)	0	(0.0)	4	(5.1)	
	ヘルパー	22	(12.9)	16	(17.6)	6	(7.6)	
	その他	12	(7.1)	4	(4.4)	8	(10.1)	
	無し	18	(10.6)	8	(8.8)	10	(12.7)	
	不明	23	(13.5)	9	(9.9)	14	(17.7)	***

* () の数字は%

表 5-4 調査対象者の世帯人員

	全体		男性		女性		χ ² 検定
	人数	(%)	人数	(%)	人数	(%)	
世帯人員	170	(100)	91	(100)	79	(100)	**
単身	49	(28.8)	25	(27.5)	24	(30.4)	
2人	89	(52.3)	50	(54.9)	39	(49.3)	
配偶者	60	(67.4)	44	(88.0)	16	(41.0)	
親	11	(12.4)	3	(6.0)	8	(20.5)	
子	10	(11.2)	1	(2.0)	9	(23.1)	
兄弟姉妹	5	(5.6)	2	(4.0)	3	(7.7)	
その他	3	(3.4)			3	(7.7)	
3人	19	(11.2)	11	(12.1)	8	(10.1)	
親	1	(5.3)			1	(12.5)	
配偶者と子	8	(42.1)	6	(54.5)	2	(25.0)	
配偶者と子の世帯	2	(10.5)			2	(25.0)	
親と兄弟姉妹	5	(26.3)	4	(36.4)	1	(12.5)	
子の世帯	1	(5.3)			1	(12.5)	
その他	2	(10.5)	1	(9.1)	1	(12.5)	
4人	6	(3.5)	2	(2.2)	4	(5.1)	
配偶者と子	5	(83.3)	2	(100)	3	(75.0)	
親と兄弟姉妹	1	(16.7)			1	(25.0)	
5人	1	(0.6)	1	(1.1)	0	(0.0)	
配偶者と子の世帯	1	(100)	1	(100)			
6人	2	(1.2)	1	(1.1)	1	(1.3)	
配偶者と子	1	(50.0)	1	(100)	1	(100)	
配偶者と子の世帯	1	(50.0)					
7人	4	(2.4)	1	(1.1)	3	(3.8)	
配偶者と子の世帯	3	(75.0)	1	(100)	2	(66.7)	
子の世帯	1	(25.0)			1	(33.3)	

*〔 〕の数字は%

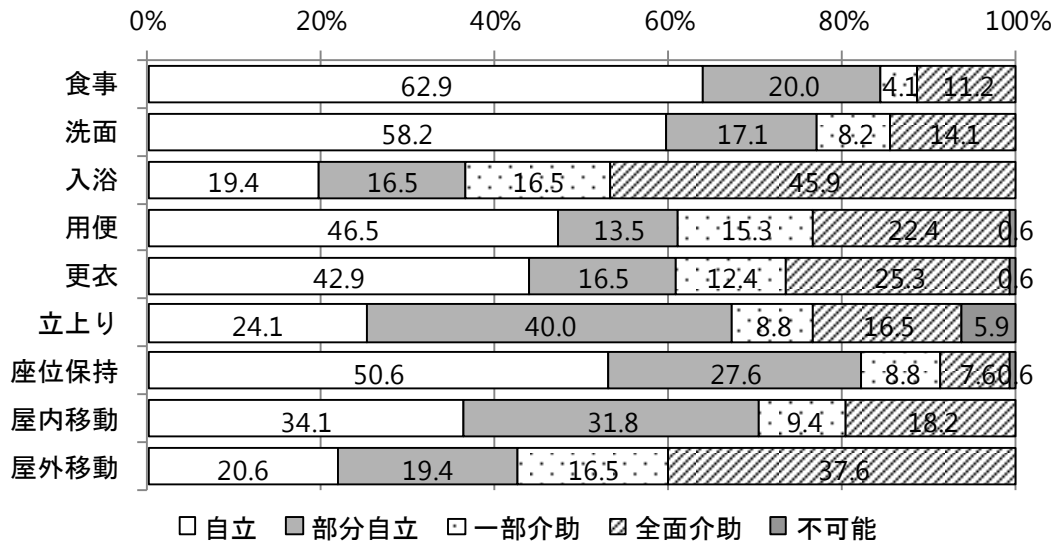


図 5-1 ADLレベル

5.2.2. 制度利用者の住宅の概要

次に制度利用者の住宅についてみていく。本調査では、調査対象を賃貸住宅居住者に限定しているため、住宅の所有関係は全て借家である。賃貸形態では、民営が最も多く、126件（74.0%）であり、公営の34件（20%）と比べはるかに高い割合を占めている。

住戸形態では、戸建63件、連棟（長屋建）48件、集合住宅53件と住戸形態に関わらず制度が利用されていることがわかる。ただ、住戸形態を賃貸形態別にみると、集合住宅の6割以上を公営住宅が占めており、民営の集合住宅での利用が公営に比べ極端に少ないことがわかる。

住宅の構造では、木造が111件と最も多くを占めているが、賃貸形態別でみると木造は全てが民営であるのに対し、RC造に関しては65%以上が公営住宅である。非木造の民営借家居住者の利用は極めて少ない。

築年数に関しては、10年未満を除くと、10年以上30年未満、30年以上50年未満、50年以上70年未満、70年以上と幅広い年数の住宅でほぼ均等に制度が利用されている。しかし、賃貸形態別にみると、築年数が上がるにつれて、民営の割合が高くなり、築50年以上では民営住宅のみとなる。

以上より、申請者の居住する住宅に関して、公営住宅においては比較的築年数の浅く非木造のものも多いが、民営住宅では木造でかつ老朽化した住宅が多いことが分かる。

表 5-5 賃貸形態別利用者の住宅の概要

	賃貸形態											
	民間			公営		間借り		公営(車椅子 対応)		公団		
全体	170	126	(74.0)	34	(20.0)	4	(2.4)	3	(1.8)	3	(1.8)	
住戸 形態	戸建	63	61	(96.8)	1	(1.6)	1	(1.6)	0	(0)	0	(0)
	連棟(長屋 建)	48	47	(97.9)	0	(0)	1	(2.1)	0	(0)	0	(0)
	集合	53	12	(22.6)	33	(62.2)	2	(3.8)	3	(5.7)	3	(5.7)
	木造	111	111	(100)	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)
構造	RC造	38	5	(13.2)	25	(65.8)	2	(5.3)	3	(7.9)	3	(7.9)
	鉄骨造	2	1	(50.0)	0	(0)	1	(50.0)	0	(0)	0	(0)
	その他	1	1	(100)	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)
	10年未満	2	0	(0.0)	2	(100)	0	(0)	0	(0.0)	0	(0)
築年 数	10年以上 ～	21	10	(47.6)	6	(28.6)	3	(14.3)	2	(9.5)	0	(0)
	30年未満											
	30年以上 ～	29	21	(72.5)	6	(20.7)	1	(3.4)	0	(0)	1	(3.4)
	50年未満											
	50年以上 ～	24	24	(100)	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)
	70年未満											
	70年以上	37	37	(100)	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)

() の数字は%

5.3. 助成金上限額による分析

本制度における住宅改修の助成制度は表 5-1 制度概要でも示したように、平成 11 年の制度開始より現在に至るまで、新設された介護保険や日常生活用具の住宅改修費支給制度と調整等により数度に渡る助成金上限額の変更がなされている。加えて、前年度所得により助成率に差が設けられている等、申請年度や申請者の所得により助成金上限額は一律ではない(表 5-6)。また、本制度における住宅改修への助成は一度限りであり助成金上限額に達しない改修を行った場合でも、その残額を再度利用して住宅改修を行うことはできない。そのため、殆どの対象者が助成金の限度額を全て利用しての住宅改修を行っていることが予測された。

そこで、まずは助成金の上限額別に住宅改修に要した費用を分析した。分析に当たって改修に要した総工事費を助成金上限額で除し、その割合の分布をみた。結果を図 5-2 に示す。基準値である 1 のラインに近いほど助成金上限額と総改修費が近接していることを示している。

対象となる件数が 5 件未満のカテゴリを除けば、ほとんどのカテゴリで、助成金上限額に近い金額で改修が行われていることが分かる。特に上限額が「75 万円」と「95 万円」のカテゴリでその傾向が顕著でありほぼ半数以上が 0.8~1.5 で分布している。またどのカテゴリでも総額が助成金上限額以内の分布よりもそれ以上の分布が多くなっている。

以上より、助成金上限額またはそれに近い額、あるいは、それに自己資金を加えた額の住宅改修を行っている世帯が殆どであることが分かる。改修に要した総工事費に関しては、助成金の上限額の影響を強く受けていることが分かる。

尚、上限額が 130 万円以上の世帯に関しては移動設備設置費の対象者であり、住宅改修の助成に加え移動設備設置の助成も受けているものである。

次に影響受けていると考えられるのが、住宅改修の内容である。そこで、上限金額別に改修を行った箇所数、改修箇所、その内容でクロス集計を行いカイ 2 乗検定を用いて検定を行ったが、有意差は認められなかった($p>0.05$)。

今回の調査においては、標本数が 170 件と少数であり、また表 5 でも示したように、各上限額で標本数に大きな偏りが生じている。本来であれば、助成金が減額された事が住宅改修に与えた影響を検証する必要があるが、本調査で使用している標本の殆どが助成金が減額される以前の標本(95 万円 15.8%, 75 万円 55.3%)であり、正確に検証を行うには、助成金が減額されてからの標本数が少ない。よって、上限額別での影響を検証することは次回の課題とし、本章では、実際に実施された改修に関して分析を行うこととする。

表 5-6 助成金上限額

	n	%
全体	170	(100)
40 万円	1	(0.6)
50 万円	5	(2.9)
60 万円	4	(2.4)
65 万円	13	(7.6)
70 万円	1	(0.6)
75 万円	102	(60.0)
95 万円	34	(20.0)
130 万円	1	(0.6)
150 万円	8	(4.7)
170 万円	1	(0.6)

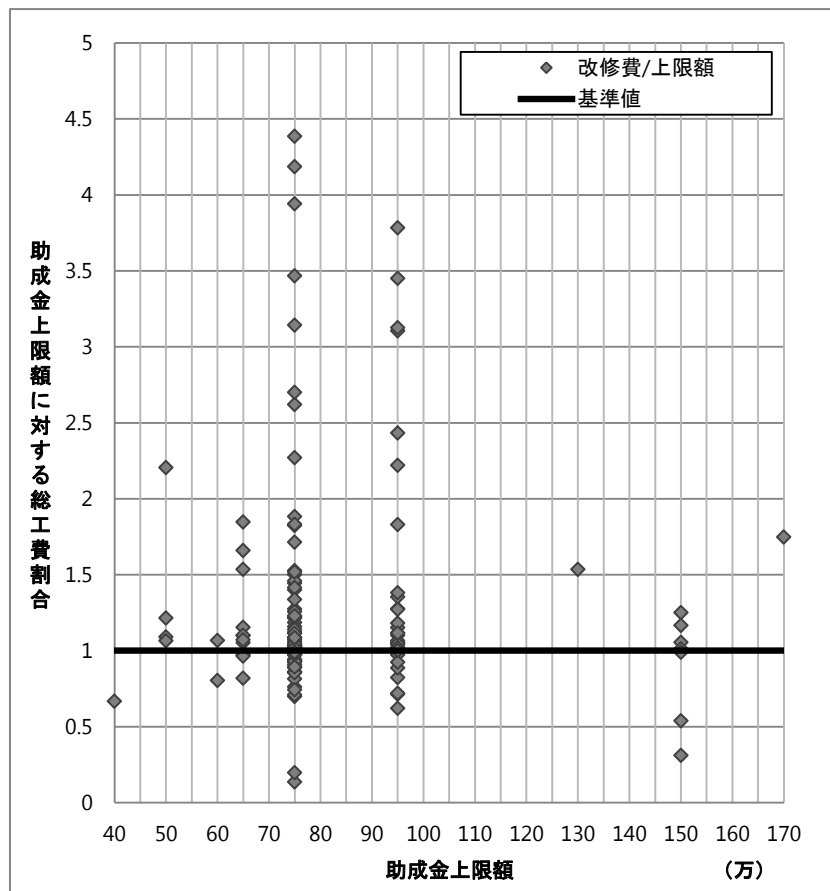


図 5-2 助成金上限額別にみた助成金上限額における総工事費の割合分布 (n=141)

5.4. 改修の実態

5.4.1. 改修箇所と改修内容

改修箇所と改修内容に関して、改修箇所の割合を図 5-3 に示し、改修箇所別の改修内容を図 5-4、図 5-5 に示す。尚、改修箇所、改修内容ともに複数選択項目である。また、分析にあたっては改修箇所を「浴室」「便所」「居室」「玄関・アプローチ」「廊下」「洗面・脱衣室」「台所」「階段」「その他」の 9 項目に分類した。

改修箇所でもっとも高い割合を示すのは「浴室」の 62.4%であり、次いで「便所」の 59.4%であった。他の改修箇所に比べ、高い割合を示している。

次に改修の内容であるが、改修内容の分類は介護保険法の住宅改修費支給制度の対象となる住宅改修に準じるものとし、「便器の交換」を風呂釜、浴槽、湯沸かし器、洗面台等も含めた「各設備機器の取り換え」とし、「増築・新設・拡張」の項目を加えた 7 項目に設定し各改修箇所共通とした。また、本制度では住宅改造と移動設備の 2 つの助成区分があるが、移動設備設置も在宅生活を可能にするための住宅改修であることから、助成区分の別なく集計した。

「浴室」や「便所」等水回りの改修内容でもっとも高い割合を示したのは、「各種設備機器の取り換え」であり、それぞれ 66.0%、73.3%であった。具体的な改修内容は「浴室」では、浴槽の取り換え、給湯器の取り換え、入浴リフトの設置等であり、「便所」では和式便器から洋式便器への交換が多数を占める。次いで「手すりの設置」が高くなっており、「浴室」「便所」とも半数以上が手すりを設置している。また、他の改修箇所と比較すると、「増築・新設・拡張」がそれぞれ、24.5%、15.8%と高い割合を示している。浴室の場合は賃貸住宅に浴室が無く新たに増築したケースが多く、便所の場合は、介助スペース確保や車いすでの利用が可能ないように拡張したケースが多いためである。さらに、他の改修箇所に比べ多様な改修を行っていることがわかる。

「居室」では「段差の解消」と「床材の変更」が 60.0%と同率で最も高い。「床材の変更」では、畳からフローリング、又はフローリングからクッションフロアへの変更等である。

「玄関・アプローチ」では「段差の解消」が最も高く 67.3%、次いで「手すりの設置 (38.5%)」、「扉の取り換え (34.6%)」となっている。「段差の解消」では式台の設置等が挙げられる。「扉の取り換え」では開き戸を引き戸に変更や、出入り口の拡張等が挙げられる。また「各種設備機器の取り換え」は段差解消機の設置が大半である。

「廊下」では「段差の解消」が最も高く、74.4%であり、次いで「床等の材料変更 (46.5%)」、「手すりの設置 (39.5%)」という結果であった。「廊下」の性質上移動に関する改修が上位 3 つを占めた。

「洗面・脱衣所」でも「段差の解消（54.5%）」が最も高い。次いで「各設備機器の取り換え（36.4%）」、「床等の材料変更（30.3%）」という結果であった。「各設備機器の取り換え」は洗面台の設置や交換、洗濯パンの設置等である。また「床等の材料変更」はすべり止めのために行われているものが大半であった。

「台所」でも最も高い割合を示したのは「段差の解消」である。次いで「手すりの設置（34.6%）」、「各設備機器の取り換え（26.9%）」であった。設備機器に関しては、流し台の変更やガスレンジをIHに変更する等であった。

「階段」では「手すりの設置」が最も高く半数に上る。また、「各種設備機器の取り換え」と「段差の改修」が37.5%と同率であるが、これは全て階段昇降機の設置である。

以上の結果より、「浴室」「便所」「洗面・脱衣所」「台所」の水回りに関しては、他の項目と比較して「各設備機器の取り換え」が高い割合を占める傾向にあることが分かる。

また「浴室」「便所」「階段」を除いた6項目全てで「段差の解消」が最も高い割合を占めており、かつ、2番目若しくは3番目に「手すりの設置」または「床等の材料変更」が高い割合を示しており、改修内容の上位を移動に関する項目が占めていることが分かる。

「階段」に関しても順位は違うが移動に関する項目が多数を占めているため、水回りに比べて、移動行動の容易化に重点を置いて、改修が行われていることが分かる。

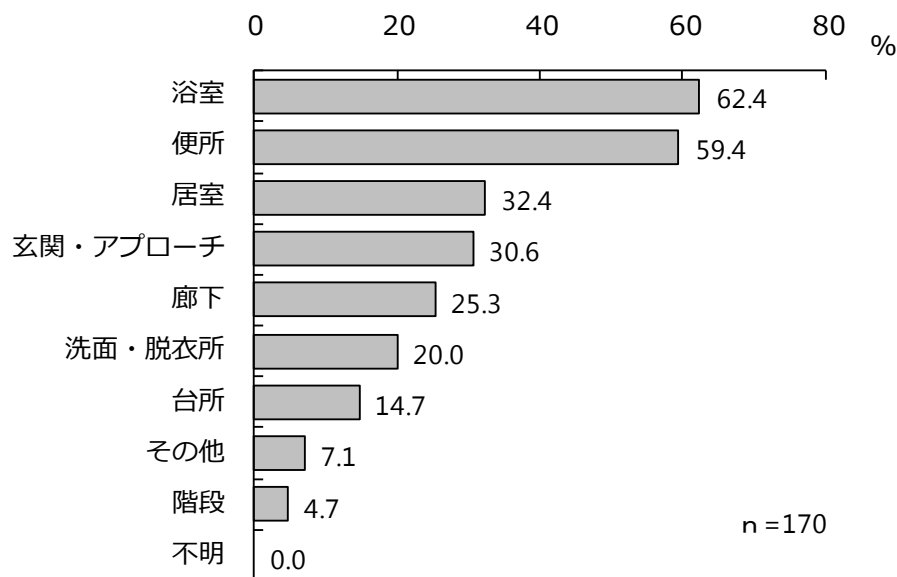


図 5-3 改修箇所(MA)

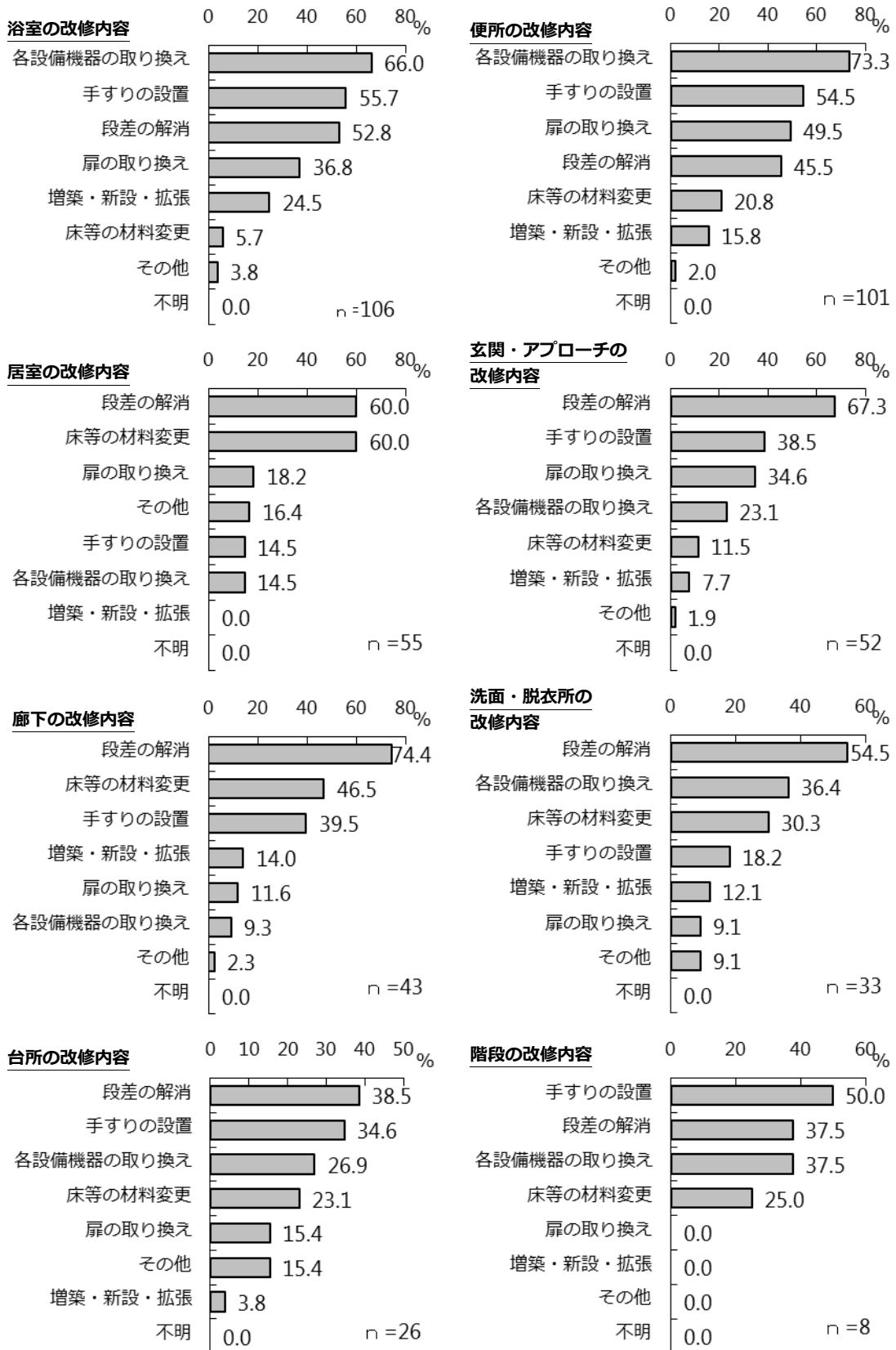


図 5-4 改修箇所別改修内容-1

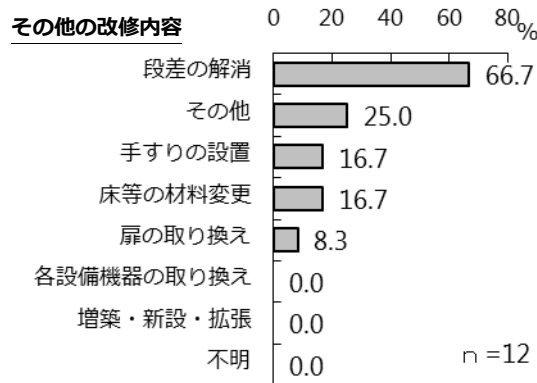


図 5-5 改修箇所別改修内容- 2

5.4.2. 改修箇所別改修費用

次に改修に要した費用についてみていく。ここでは改修費用を改修箇所別に分析する。本制度の利用者は表 5-1 制度概要でも触れたように介護保険や日常生活用具の住宅改修費支給制度の対象者においては併用利用が原則となっており、また助成金額に自己資金を組み合わせて住宅改修を行っている世帯も見られる。そのため財源は複数存在するが、本調査では住宅改修全体に要した費用を分析するため、財源別には分析せず改修箇所に要した費用の総額で分析を行うこととする。

改修箇所別に、要した費用の平均、最高額、最低額を表したのが表 5-7 である。

各改修箇所の改修費用の平均値をみると、「浴室」が最も高く「718,938 円」、次いで「便所」の「393,880 円」という結果であった。最も低い結果となったのが、「廊下」であり「177,003 円」であった。それ以外の箇所ではおおむね 30 万円前後であった。浴室、便所に関しては設備交換又は増築、新設等が多く行われており、費用の平均が高くなったと思われる。

また、費用の最高額と最少額では大きく差が開いている。これは手すりの設置のような軽微な改修から増築のような大規模な改修まで改修内容に大きく個人差があり、また多岐にわたっているためである。

次に改修箇所別の改修費用を 10 万円単位で区切り「10 万円未満」から「100 万円以上」までの 11 カテゴリに分けて集計を行った (図 5-6)。

「居室」に関しては 40 万円未満までの改修は各改修費用区分でほぼ均等に行われており、全体を見ても 40 万円以下の改修が多い。「浴室」に関しては、「60 万円以上 70 万円未満」12.3%、「70 万円以上 80 万円未満」17.0%等費用規模の大きな改修が多数を占めている。また、「100 万円以上」の改修も 16.0%と他の改修箇所と比較して著しく高い割合を占めている。「便所」の改修に関しては、50 万円未満の改修はほぼ均等に行われているが、50 万円を境に費用規模の大きな改修は減少する。「廊下」の改修では、「10 万円未満」が

37.2%と最も高い割合を示し、次いで「10万円以上 20万円未満」20.9%、「20万円以上 30万円未満 18.6%」と費用が小規模の改修が多く行われている。また 30万円未満の改修に偏っている。玄関・アプローチに関しては、「10万円未満」が 30.8%と最も高い割合を示しており、次いで「10万円以上 20万円未満」15.4%、「20万円以上 30万円未満」11.5%という結果となり、「廊下」同様、ほぼ 30万円未満の改修である。「70万円以上 80万円未満」も 9.6%と他に比べ多少高くなっているが、これは段差解消機の設置であり段差解消機の価格によると考えられる。

台所に関しては、「20万円以上 30万円未満」がもっとも高く 23.1%であり、次いで「10万円未満」の 19.2%、「10万円以上 20万円未満」の 15.4%という結果であった。これも「廊下」、「階段」同様 30万円以内の改修に偏っている。

「階段」に関しては 62.5%が「10万円未満」であり費用の規模が小さい改修が多く行われていることが分かる。またそれ以外では「60万円以上 70万円未満」12.5%、「70万円以上 80万円未満」25.0%となっているが、これは階段昇降機の設置であり、階段昇降機の価格によりこのような費用構成となっている。

表 5-7 改修箇所別非違用の平均値,最高額, 最少額

	居室	浴室	便所	廊下	玄関・アプローチ	台所	洗面・脱衣所	階段	その他
平均	353,908	718,938	393,880	177,003	309,514	270,779	238,872	295,665	219,651
最高額	2,050,660	3,047,620	1,316,000	1,050,000	1,445,000	874,340	968,138	746,500	1,000,000
最少額	9,230	8,000	4,000	7,300	3,200	5,000	7,400	18,500	55,000

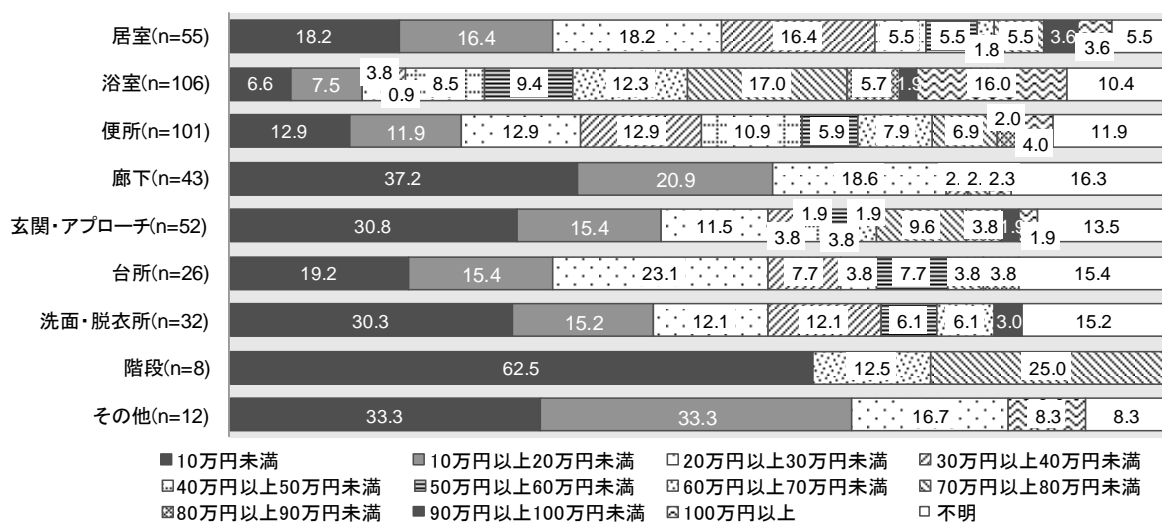


図 5-6 改修箇所別改修費用

5.5. まとめと考察

本章では、京都市の公的助成制度「いきいき」を利用した高齢者・障害者世帯の中でも賃貸住宅居住者の住宅改修の実態を明らかにした。以下に得られた知見を整理する

1) 本制度の利用者

本制度は重度身体障害者を対象とした制度であり利用には年齢制限はないものの実際の利用者は半数以上が高齢者であった。また小規模世帯での利用が多く、自立度では入浴動作や屋外移動の自立度が低いものの利用が多い。

2) 住宅

住戸形態にかかわらず制度は利用されているが、賃貸形態や構造別にみると、民営の集合住宅では利用が少なく、非木造の民営住宅での利用も少ない。また公営に比べ民営住宅の築年数が総じて高い傾向にある。

3) 助成金上限額の影響

改修に要した工事費の総額は助成限度額の前後に集中しており、殆どの利用者が限度額の範囲内で住宅改修を行っていると考えられ、助成金上限額は改修に要した工事費の総額に大きく影響を与えている。

4) 改修箇所と内容

改修箇所では浴室、便所といった水回りの改修が多く行われている。特に浴室に関しては他の改修箇所と比較して増築・新設が多く行われており、浴室の改修需要の高さが伺える。

水回りでは主に設備機器の取り換えが多く行われており、従前設備の老朽化が予想される。

水回り以外の箇所では「手すりの設置」や「段差の解消」という項目が上位を占めていることから、移動行動の容易化に重点を置いて改修が進められていると考えられる。

5) 改修箇所別改修費用

「風呂」や「便所」といった水回りに関しては高額な改修が行われるが、「玄関・アプローチ」「階段」といった移動に関する箇所に関しては安価な改修が多く行われていた。改修内容から考えると、水周りに関しては新設や設備の更新等、大規模な改修が多く、移動に関する箇所に関しては、手すりの変更等、軽微な改修が多く行われているためであると考えられる。改修に要した総工事費は助成金上限額に大きく左右されていたが、助成金の減額が改修に与える影響に関して今回の調査においては調査データの制約上行うことが出来なかった。これらに関しては今後の研究課題としたい。

脚注及び参考文献

- 1) 国土交通省：地方公共団体における住宅リフォームに係る支援状況調査の結果についてより
国土交通省ウェブページ：http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000467.html
(2013.12 参照)
- 2) 京都市の助成制度では、制度利用受付時の際に作成される受付カルテに、職員の聞き取り調査により「自立」～「全面介助」の4段階に加え、障害によりその動作が「不可能」の5つの区分で判定がなされている。

第6章 賃貸住宅の住宅改修がもたらす経済効果

第6章 賃貸住宅の住宅改修がもたらす経済効果

6.1. 目的と方法

本章では、住宅改修を行うことでもたらされる経済効果に関して論じる。障害者高齢者の脱施設化が叫ばれて久しいが、依然特別養護老人ホームの待機者は多く、社会的入院の問題も解決していない。その理由には施設数の不足もあるが、待機者の住宅が高齢化対応でないために、在宅生活が困難であり施設への入所を希望している場合が相当数存在する。介護保険において住宅改修が支援対象となったことは大きな前進であるが、上限額の制約もあり自ら改修の資金を持たない世帯にとっては軽微な改修のみで終了してしまう。その結果、本来は在宅介護が可能な者も施設入所を希望せざるを得ず、介護保険給付費も増加し続ける。現在、施設入所と在宅介護のコストを比較すると、前者は年間 348 万円、後者は 114 万円である。そこで本章では、住宅改修の上限をなくし、必要な住宅改修を介護保険制度ですべて実施できるようにした場合、行政の財政負担がどのように変化するかを推計する。また、その場合どのような制度が新たに必要とされるかも検討する。

6.1.1. 調査概要

本章で行った調査は以下の 2 つである。

1) スウェーデンにおける住宅改修の現状把握

スウェーデンで住宅改修がどのように取り組まれているかを把握するため、訪問ヒアリング調査を実施した。把握した項目は以下の通りである。

- ①スウェーデンでは住宅改修をどのように位置づけているか (6.2)
- ②各コミューンでどの程度の住宅改修を進めているか (6.3)
- ③住宅改修を実際どのような手続きで進めているか (6.4)

調査の概要は以下の通りである。

調査期間：2005 年 9 月

訪問先：コミューン連合会

ハーニングコミューン (Haning)

ウプサラコミューン (Uppsala)

ボートシルカコミューン (Botkyrka)

2) 日本における住宅改修の現状把握

日本で住宅改修がどのように取り組まれているかを把握するため 5 章の結果に加え、以下の調査を行い把握した。

江戸川区住まいの改造助成事業に基づく住宅改修の実態把握 (6.6)

調査項目：制度の内容・住宅改修数・住宅改修の内容・費用

調査期間：2000年度から2004年度のデータ

訪問先：江戸川区役所

3) 本研究に使用したデータ

2) で説明した調査によって収集したデータ以外に既存研究で明らかにされている下記のデータ、政府の統計を活用した。

- ①「日本の介護保険制度に基づく住宅改修の全般的状況について」¹⁾ (6.5)
- ②「2015年の高齢者介護」²⁾ (6.8)
- ③「平成17年度介護給付費実態調査結果の概況」³⁾ (6.8)

6.2. スウェーデンにおける住宅改修の発生率と費用

スウェーデンにおける高齢者福祉体系の中での住宅改修の位置づけと、国全体でどの程度の住宅改修が実施されているかを検討する。なお、以下述べているスウェーデンのデータは特に断りが無い限り2002年の物である⁴⁾。

6.2.1. 住宅改修の費用

スウェーデンの高齢者で社会的なサービスを受けている人は24万9800人。そのうち特殊住宅 (Special Housing) に住んでいる人が11万5500人。残り13万4300人が在宅である。

在宅サービスには様々なものがある。代表的なものは、訪問介護 (Home help)、訪問看護 (Home medical services)、デイサービス (Day Activities)、住宅改修 (Home Adaptations)、配食サービス (Meals on wheels)、警報システム (Personal safety alarms) である。

このうちもっとも利用が多いのは、訪問介護で12万5200人である。

スウェーデンの自治体が負担した高齢者介護に関する総費用は756億クローネである。そのうち特殊住宅が514億クローネ (68%)、在宅が227億クローネ (30%) である。1クローネは約15円。

一人あたりの経費を出すと特殊住宅が44万5700クローネ、在宅が16万9000クローネである。この在宅の経費には住宅改修が含まれていない。

スウェーデンでは、特殊住宅の場合、高齢者一人当たりの年間経費が44万5700クローネ (約670万円)、在宅だと16万9000クローネ (約250万円) である。在宅のほうが高齢者にとっても望ましいこと、そのほうがコスト的に安いこと、それらの理由により、認知症以外の高齢者はできる限り在宅で暮らせるように政策的に誘導している。その政策の中心が住宅改修で、必要な改修をすべて公費で負担している。在宅を進める三大施策が、ヘルパー、地域医療と住宅改修である。

住宅改修を利用した人は5万6000人である。その大半は小規模な工事で、全体の55%は5000クローネ以下、全体の80%は2万クローネ以下である。年間で自治体が負担した

経費の総額は8億3000万クローネである。ちなみに住宅改修を利用した人は、在宅要介護高齢者の42%、一件あたり平均経費は1万4800クローネ（22万2000円）である。在宅高齢者一人あたりの経費に直すと6200クローネである（9万3000円）。

スウェーデンの住宅改修制度には上限が存在せず、必要な改修を全額公費で受けることができる。

たとえば、住宅改修に200万円かかっても、特殊住宅に入らず在宅で暮らせば半年で経費的には元が取れる。実際はこれだけ高額な住宅改修は少なく、上限なしで住宅改修をしても先に見たように平均1万4800クローネである。在宅高齢者一人あたりの経費が16万9000クローネ、それに6200クローネを加えても17万5200クローネにすぎず、わずか4%のコスト増にとどまる。反対に住宅改修ができなければ特殊住宅に入所せざるを得ず、その場合は16万9000クローネが44万5700クローネに跳ね上がる（264%増）。

6.2.2. 賃貸住宅の住宅改修

日本では、要介護認定を受けている高齢者が、介護保険を使って賃貸住宅を改修する場合でも、大家の許可が必要である。また転居する場合、大家から現状復帰を求められる場合がある。そのため持ち家と比べて、賃貸住宅の居住者は、介護保険を使っての住宅改修ですら困難である。特に大規模な改修は不可能に近い。

スウェーデンでは、持ち家と同様に公費で民間賃貸住宅の改修を実施している。もちろん金額に上限は設けず、現状復帰が必要な場合は、その経費も公費で負担している。そのため持ち家と同じように民間賃貸住宅の改修も進んでいる。

ハーニングコミュニティで大家の許可が得られずに住宅改修ができなかったのは2件、ポートシルカコミュニティでは0件であった（2002年度）。

6.3. スウェーデンにおける住宅改修の実態

6.3.1. ハーニングコミュニティの住宅改修（表 6-1）

ハーニングコミュニティが2004年度に実施した住宅改修の状況は以下の通りである。申請件数が518件、そのうち許可されたのが472件、コミュニティが負担した金額は460万クローネ、一件当たり9746クローネであった。

住宅種別に見ると、集合住宅の改修は353件、コミュニティの負担総額は290.6万クローネ、一件当たりになると8232クローネである。戸建て住宅の改修は119件、負担総額は169.4万クローネ、一件当たり1万4235クローネである。

負担金の分布を見ると、1000クローネ以上5000クローネ未満が一番多く229件（48.5%）、次いで1000クローネ未満が96件（20.3%）、5000クローネ以上2万クローネ未満が89件である。

表 6-1 住宅改修の実績（ハーニングコミュニティ）

申請件数	518	
許可件数	472	(%)
集合住宅	353	74.8
戸建住宅	119	25.2
補助金総額	4,600,000	(%)
集合住宅	2,906,000	63.2
戸建住宅	1,694,000	36.8
一戸あたり補助金額	9746	
集合住宅	8232	
戸建住宅	14235	
補助金の分布		(%)
1,000kr 未満	96	20.3
1,000～5,000kr	229	48.5
5,000～20,000kr	89	18.9
20,000～50,000kr	36	7.6
50,000～100,000kr	17	3.6
100,000kr 以上	5	1.1

6.3.2. ポートシルカコミュニティの住宅改修（表 6-2）

ポートシルカコミュニティが 2004 年度に実施した住宅改修の状況は以下の通りである。申請件数が 594 件、そのうち許可されたのが 559 件、コミュニティが負担した金額は 929 万クローネ、一件当たり 1 万 6624 クローネであった。

住宅種別に見ると、集合住宅の改修は 417 件、コミュニティの負担総額は 625 万クローネ、一件当たりになると 1 万 4988 クローネである。戸建て住宅の改修は 132 件、負担総額は 304.3 万クローネ、一件当たり 2 万 5571 クローネである。

負担金の分布を見ると、1000 クローネ以上 5000 クローネ未満が一番多く 190 件（40.3%）、次いで 1000 クローネ未満が 132 件（28%）、5000 クローネ以上 2 万クローネ未満が 101 件（21.4%）である。

表 6-2 住宅改修の概要（ポートシルカコミュニティ）

申請件数	594	
許可件数	559	(%)
集合住宅	417	74.6
戸建住宅	119	21.3
補助金総額(kr)	9,293,000	(%)
集合住宅	6,250,000	67.3
戸建住宅	3,043,000	32.7
一戸あたり補助金額	16624	
集合住宅	14988	
戸建住宅	25571	
補助金の分布		(%)
1,000kr 未満	132	28
1,000～5,000kr	190	40.3
5,000～20,000kr	101	21.4
20,000～50,000kr	89	18.9
50,000～100,000kr	41	8.7
100,000kr 以上	6	1.3

6.3.3. 住宅改修の平均値

2002年度の全国的なデータから見た住宅改修の一件当たり経費は1万4800クローネである。また、ハーニングェコミューンでは9746クローネ、ボートシルカコミューンでは1万6624クローネである。

上田博之氏の調査によると1万3000クローネから1万5000クローネとなっている⁵⁾。

また西下彰俊氏の調査によると1万7678クローネとなっている⁶⁾。

これらの研究もふまえると、今回得た1万4800クローネの値はスウェーデンの住宅改修費の平均値として妥当と思われる。1クローネ15円で計算すると21万円である。

6.4. スウェーデンにおける住宅改修の手続き

6.4.1. 各コミューンにおける住宅改修手続

各コミューンで若干の違いはあったが、基本的には同じ手続きを踏んだデータ。その内容は以下の通りである。

①改修希望者がコミューンに申請する

OT・PT・医師による証明書を添付した申請書をコミューンに提出する。

②コミューンの担当者が申請者宅を訪問する

行政の担当者が申請者宅を訪問し状況を把握する。ただし、改修内容が小規模なものは訪問せず書類だけで審査する。

大規模、小規模の分類は各コミューンでやや異なっていた。ウブサラコミューンでは、取っ手の付け替え、敷居の取り除きなどを小規模改修、それ以外の便所、風呂、台所の改修などを大規模改修としていた。ボートシルカコミューンは2500クローネ以下を小規模改修、それ以上を大規模改修としていた。小規模と大規模の比率は正確に把握していなかったが、ハーニングェコミューンでは小規模がおおよそ三分の二、ウブサラコミューンは半分程度であるとの答えだった。

③決定及び通知

訪問・書類審査の結果、住宅改修を許可するかどうかを決め、その結果を申請者に通知する。決定するに当たって、専門的な知識が必要な場合は、外部の専門家を呼ぶこともある。

④入札

大規模な改修は決定した改修内容に沿って入札を実施する。その結果をふまえて、行政の担当者と申請者が相談の上、業者を決定する。小規模な工事は入札をせずに業者を決める。

⑤不服がある場合

申請者が決定に不服がある場合は、訴えることができる。

スウェーデンの住宅改修はコミュニティの業務であり、国が統一的な方針を定めているわけではない。しかし、調査した三コミュニティの手続きはおおむね同じ内容であった。上田博之氏の報告でも同じような内容が報告されており、ここで紹介した内容がスウェーデンのコミュニティでは一般的だと判断できる⁷⁾。

6.4.2. 賃貸住宅の住宅改修

賃貸住宅の場合も基本的には同じ手続きを経る。ただし、賃貸住宅の場合、住宅改修に関する大家の合意が必要である。

しかしこの経費は住宅改修に加え、賃貸住宅の場合、現状復帰の経費にも活用できる。通常、住宅の価値を高めるような住宅改修の場合、大家は合意しやすい。それに対して、特殊な住宅改修は住宅の価値を高めないため合意しにくい。そこで、スウェーデンでは大家が希望すれば、現状復帰にコミュニティの住宅改修経費を使えるようにしている。

6.5. 日本における住宅改修の位置づけと概況

6.5.1. 介護保険制度における住宅改修の位置づけ

高齢者の住宅改修は介護保険で位置づけられている。介護保険で住宅改修をできるのは、要支援もしくは要介護に認定された高齢者で、住宅改修の種類は以下の6つである。

- ①手すりの取り付け
- ②階段の段差解消
- ③床の材料変更
- ④扉の取り替え
- ⑤便器の取り替え
- ⑥その他

ただし介護保険で実施できる住宅改修の上限は20万円で、その内1割は自己負担である。

2004年10月から2005年9月までの介護保険給付費は4兆7271億円、そのうち住宅改修費は315億円、1.3%であった⁸⁾。

2005年9月における要介護高齢者は348万8000人、要介護高齢者一人あたりの住宅改修費は9031円である。

6.6. 江戸川区におけるすまいの改造助成事業を活用した住宅改修

6.6.1. 住まいの改造助成事業の概要

1) 対象者

本事業の対象者は、60歳以上の区民、もしくは身体障害者手帳の交付を受けているもので、日常生活に介助を要し、住み慣れた自宅を改造する必要があるものである。

2) 事業概要

対象者の所得制限はなく、また助成額の上限も設けていない。

ただし、介護保険による住宅改修が受けられる場合は、介護保険の支給限度額を超える部分が助成の対象となる。

6.6.2. 制度実施実績

1) 助成実績

住まいの改造助成事業に基づく実績は表 6-3 のようになっている。過去五年間の年間平均助成件数は 118 件、年間助成金額は平均で 4415 万円、1 件当たり助成金額の平均は 38 万 1 千円である。表 6-3 は江戸川区の助成制度に基づくものである。それ以外に介護保険に基づく助成制度がある。同じように過去五年間の実績を見たのが表 6-4 である。過去五年間の年間平均助成件数は 995 件、年間助成金額は平均で 1 億 1256 万円、1 件当たり助成金額の平均は 11 万 4 千円である。

この介護保険に基づく助成と区の制度に基づく助成の関係はデータの的にわからない。制度的には介護保険が優先し、介護保険路利用できるケースは、介護保険が優先される。しかし、介護保険を使わず区の助成制度だけを使う場合も存在する。ところが、そのようなケースは少なく、大半は介護保険を使った上で区の制度を使っていると考えられる。ちなみに、介護保険利用者は江戸川区独自制度利用者の約 9 倍である。

そこで、区の助成制度を使ったケースはすべて介護保険も活用していると考え、そうすると住宅改修に対する総助成額は概ね以下のように想定できる。

年間の平均助成件数は 995 件、年間助成金額の平均は 1 億 5671 万円、1 件当たり助成金額の平均は 15 万 7000 円である。

表 6-3 住宅改修の実績（区制度・金額：千円）

年度	助成件数	助成金額	平均金額
2000	113	50,194	444
2001	98	46,662	476
2002	122	44,946	368
2003	141	40,985	290
2004	116	37,993	327
合計	590	220,780	
平均	118	44,156	381

表 6-4 住宅改修の実績（介護保険・金額：千円）

年度	助成件数	助成金額	平均金額
2000	585	69,109	118
2001	904	107,877	119
2002	1,053	122,732	116
2003	1,245	139,094	111
2004	1,189	124,011	104
合計	4976	562,823	
平均	995	112,564	114

2) 助成された住宅改修の内容

住宅改修の箇所を見たのが表 7-3 である。一番多いのは便所で年間平均 60 件，二番目は浴室で 58 件，三番目は玄関・廊下で 57 件であった。

表 6-5 改修箇所

年度	便所	浴室	玄関/廊下	居室
2000	64	60	52	40
2001	50	50	55	21
2002	60	62	59	19
2003	79	69	67	35
2004	49	40	52	19
合計	302	281	285	134
平均	60	56	57	27

6.6.3. 住宅改修に至るまでの手続き

助成までの手続きは以下のようになっている。

①相談受付

申請者が区役所の担当課に相談し、担当者が自宅を訪問する日程を調整する。

②訪問調査

区の職員が申請者の自宅を訪問し、住宅や身体状況を把握し、住宅改修の内容を相談する。

③見積もり

申請者が相談した住宅改修の内容に沿って業者に見積もってもらう。

④申請・審査

相談内容に基づき、工事見積書・図面等を添付して区役所に住宅改修を申請する。その申請を受け区役所で審査し決定する。

⑤契約・工事

決定後、申請者と業者が契約を結び、工事に着手する。

⑥確認・助成

工事終了後、区の職員が工事内容を確認し、助成金を本人に支給する。

6.7. 日本における住宅改修の発生率の推計

6.7.1. 住宅改修発生率の推計

江戸川区の要介護高齢者は1万7737人である(2006年)。うち在宅が1万6233人である(文7)。それに対し、年間平均住宅改修件数は995件である。利用率は $995 \div 1万6233 = 6.1\%$ となる⁹⁾。

一方、スウェーデンの発生率は2章で見たように42%である。

スウェーデンと日本では住宅改修の利用率に大きな違いがある。スウェーデンには日本のような介護保険はない。そのため要介護高齢者をベースとした比較はできない。そのためやや荒いが、人口比を見る。ちなみに高齢化率は日本とスウェーデンで大差がない。

ハーニンゲコミュニティ、ポートシルカコミュニティとも人口は7万強、それに対して住宅改修は472件、559件、概ね人口の0.7%程度である。江戸川区の人口は約66万人、それに対して住宅改修は995件、概ね人口の0.15%である。

だいたい5倍から7倍ぐらいの差がある。この差が何によってもたらされているかであるが、考えられるのは以下の四点である。一つめは、後期高齢者の比率が違うという点である。スウェーデンと日本では高齢化率はほぼ同じであるが、後期高齢者はスウェーデンの方が多い。二つめは、助成できる住宅改修内容の違いがある。江戸川区は日本では珍しく住宅改修費助成の上限を設けていない。また、対象者に所得の上限も設けていない。そのため、比較的住宅改修を実施しやすい区であるが、それでもスウェーデンと比較すると住宅改修内容の制約が多い。三つめは、住宅改修の頻度という点である。日本の住宅改修に対して公費助成が出るのは原則として一回である。スウェーデンではそのような限定がない。四つめは、日本の場合、賃貸住宅の住宅改修が困難という点である。

日本の住宅改修制度をスウェーデンと同じようにした場合、どの程度、住宅改修が発生するだろうか。正確に予測することは困難であるが、先に述べた四点の内、三点は制度的な違いによっている。そのため日本の住宅改修制度をスウェーデンと同じようにした場合に発生する住宅改修の率を以下のように考える¹⁰⁾。

(スウェーデンの発生率－江戸川区の発生率) $\times 3/4$ の値を江戸川区の発生率に加える。

$$(42 - 6) \times 3/4 + 6 = 33\%$$

33%というのは、一年間の間に概ね在宅要介護高齢者の三件に一件が住宅改修を実施するという値である。言い換えると、在宅の要介護高齢者の家庭は、3年に1回の割合で住宅改修を実施することになる。

6.7.2. 住宅改修費の推計

1) データの制約

スウェーデンの 3 市と日本の 1 市 1 区の住宅改修費を把握した。それらをまとめる前にデータの制約をまとめておく。

- ① 5 データとも高齢者の住宅改修費だけでなく、障害者の住宅改修費も含まれている。一般的に障害者の住宅改修費の方が大きいですが、その比率はわからない。よって高齢者だけを取り出せば住宅改修費の金額は下がると思われる。
- ② 京都市の制度はすでに述べたように上限が設定されている。そのため、自己負担の発生を避けるため必要な改修を実施していない場合が想定される。また、江戸川区は上限を設定していないが、改修内容に規制があり、必要な改修が制度に基づいて実施できない可能性がある。両者とも問題はあるが、専門家集団による住宅改修手続きが重視されている京都市の方がやや信頼性に高いと判断できる。
- ③ 京都市のデータは市の助成を受けた家庭だけである。それ以外に介護保険だけで住宅改修をしている家庭が存在している。介護保険のみを活用した家庭の住宅改修費は低額であることと考えられる。

2) 住宅改修費の推計

以上の制約をふまえ住宅改修費の次のように推計した。

- ① 介護保険による住宅改修費は江戸川区のデータを用いる（表 7-2）。1 件当たり平均金額が 11 万円。
 - ② 介護保険を超える住宅改修費（ただしこの費用には介護保険による住宅改修費も含まれる）は京都市のデータを用いる（表 6-3）。1 件当たり平均金額が 78 万円。
 - ③ 介護保険と独自制度利用者の関係は京都市、江戸川区ともはっきりとわからない。しかし、江戸川区の方は両制度に基づくデータが一元的に管理されている。そこで、江戸川区では介護保険利用者が区独自制度利用者の 9 倍いるという数値を用いる。ただし、独自制度利用者は全員、介護保険も利用していると想定する。
- ①～③をふまえ、加重平均を出すと以下ようになる。

$$(11 \times 8 + 78) \div 9 = 18.4$$

この金額は、先に見たスウェーデンの住宅改修費 21 万円とほぼ同額である。よって住宅改修費の平均金額を 18 万円と推計する。

6.8. 財政負担の変化に関するシミュレーション

6.8.1. 要介護高齢者の所在変化

要介護高齢者の所在は在宅と施設に分かれる。前述した通り、認知症が進まない間は在宅の方が本人にとって望ましい。

現在、要介護高齢者がどのようなところで暮らしているか、認知症高齢者の比率がどうなっているかを見る。

2002年の資料によると(表 6-6)、要介護高齢者は314万人、そのうち在宅が210万人、施設が69万人、その他が34万人である¹¹⁾。認知症高齢者自立度Ⅱ¹²⁾以上を見ると、全体で149万人、在宅で73万人、施設で57万人、その他で19万人である。

住宅改修住宅改修を適切に実施することで施設に入所している高齢者のうち、認知症が進行していない高齢者が在宅に戻れたとする。その数を推計する。

表 6-6 から、施設に入所している高齢者が69万人、そのうち認知症高齢者が57万人、その差12万人は在宅に戻ることができる。その結果、要介護高齢者の所在は表 6-7 のように変化する。

ただし以下の点は考慮していない。

- ①認知症の進行していない高齢者であっても施設に入所した方が適切な場合がある。特に要介護度の高い高齢者は場合によってはその方が望ましいかもしれない。しかし、表 6-6 は要介護度別に集計されていないためこの推計ができない。また、参考文献2以外に認知症高齢者の所在を示すデータは存在しない。
- ②認知症の進行した在宅の高齢者は、状況によっては施設に入所した方が好ましい。そうすると表 9-2 は変化するが、これは住宅改修の実施とは関係ないためここでは考慮しない。
- ③既存の在宅高齢者の住宅も適切に改修すべきである。ただし、すでに在宅であるため、本論のシミュレーションとは直接関係がなく考慮しない。
- ④在宅を進めるためにはヘルパー制度の拡充、地域医療の充実などが必要であり、それらの経費が新たに必要となる。ただし、施設もユニット化、個室化など充実が必要である。しかし、これらは住宅改修によって生じる経費ではないため検討対象に含めない。

表 6-6 認知症高齢者の所在 (単位: 万人)

	要介護 高齢者	在宅	特別養護老 人ホーム	老人 保健施設	介護療養 医療施設	その他の 施設
総数	314	210	32	25	12	34
認知症	149	73	27	20	10	19
計	149	73			57	19

表 6-7 認知症高齢者の移動 (単位: 万人)

	要介護 高齢者	在宅	特別養護老 人ホーム	老人 保健施設	介護療養 医療施設	その他の 施設
総数	314	222	27	20	10	34
認知症	149	73	27	20	10	19
計	149	73			57	19

6.8.2. 行政の財政負担

2006年4月時点の受給者一人あたりの費用額を見る。居宅サービスは一ヶ月あたり9万5000円、施設サービスは29万円である(文3)。この金額を基準に1年分の費用額を算出すると、在宅は114万円、施設は348万円である。

スウェーデンの場合は250万円と670万円なので、日本は概ね半分程度の経費しかかけていない。双方とも充実させるべきであるが、本題とははずれるため、これ以上述べない。

さて費用額は、保険給付額、公費負担額、本人負担額の合計である。費用額の1割が本人負担、残りの半分を公費負担として計算する。そうすると、在宅、施設の公費負担額は、各々51万円、106万円である。

在宅の要介護高齢者は210万人、それに公費負担額51万円をかけると、年間の総公費負担額は1兆710億円。施設に居住する高齢者は57万人、それに公費負担額106万円をかけると6042億円となる。

住宅改修を適切に行うことで12万人の施設入所者を在宅に移すことができる。この12万人すべてで住宅改修が必要と考えた場合、経費は12万人×18万円で216億円である。

その後、毎年どの程度の経費がかかるかを考える。在宅高齢者の総数は222万人、そのうちの三分之一が住宅改修を利用すると、その人数は74万人である。この74万人に住宅改修費18万円をかけると1332億円となる。

また、10.1で述べるが軽微な住宅改修以外については、時間をかけた検討・設計が必要となり、それに伴う人件費が新たに発生する。比較的大規模な改修は住宅改修全体の九分の一なので、74万×1/9=8万2000件が該当する。ここに10.1で述べる相談チーム

が関わる。この住宅改修経費は一件あたり 78 万円、その一割分を設計に関する経費と考えると 7.8 万円である。ゆえに $8.2 \text{ 万件} \times 7.8 \text{ 万円} = 64 \text{ 億円}$ が相談チームにかかる経費となる。

現在の住宅改修費が 315 億円なので、純増は $1332 + 64 - 315 \text{ 億円} = 1081 \text{ 億円}$ である。このうち 1 割を本人負担、残りの半分を公費負担とすると、住宅改修の公費負担増額は 486 億円である。

また、在宅の高齢者が 12 万人増える。それによる経費の公費負担増額分は $12 \text{ 万人} \times 51 \text{ 万円} = 612 \text{ 億円}$ である。

そのため、公費負担額の増額分は $486 \text{ 億円} + 612 \text{ 億円} = 1098 \text{ 億円}$ となる。

逆に施設入所者が 12 万人減る。その減少による公費負担減少額は $12 \text{ 万人} \times 106 \text{ 万円} = 1272 \text{ 億円}$ である。

結果、純減分から純増分をひくと 174 億円となり、毎年公費負担額が 170 億円ほど削減できる。

仮に一時的に生じる住宅改修費 216 億円をすべて公費負担としても、その経費は 1 年間で帳消しになり、それ以降は年間 170 億円程度の公費負担額削減効果が見込める。

6.9. 住宅改修制度について

住宅改修制度を上記のように大きく変えるのであれば、その手続きも見直す必要がある。ここではその手続きについて考える。

6.9.1. 改修の手続き

スウェーデン、5 章の京都市、江戸川区の住宅改修手続きを参考にすると、以下のような手順が望ましい。

①相談

住宅改修を希望する場合、まず申請者が行政に相談する。相談を受けた行政は、適切な専門家を紹介し、相談チームを作る。専門家は、OT、PT、保健師、建築家などである。行政はあらかじめ専門家のリストを整えておくべきだろう。この相談チームは京都市で取られている仕組みであり優れている。ただし、行政の下に相談チームを作る方が望ましいだろう。

後述するが、この行政は本庁とは限らない。地域包括支援センターの多くは委託になりそうだが、本来は地域包括支援センターがこのような相談業務を受け付けるべきである。

また、施工業者も最初から相談チームに入っておいた方がいいだろう。申請者が自分で選んできてもいいし、行政がリストから順番に指定してもいいだろう。

②申請

住宅改修の希望が具体的に確定した場合、行政にその内容を申請する。住宅改修の内容

が軽微な場合とそれ以外に分けるべきである。どの程度で分けるかだが、一つは住宅改修の内容、もう一つは金額である。概ね今の介護保険で実施できる改修は軽微な改修と判断したらいいだろう。スウェーデンは日本と比べて住宅改修の実施件数が多い。そのため、軽微な改修とそれ以外に分けて手続きを進めているが、その方式を採用すべきである。

申請された内容をもとに、相談チームを議論しながら申請の妥当性を行政が判断する。必要な場合は医師などの助言を仰ぐべきである。その上で、申請を認めるかどうか、軽微な改修に該当するかどうかを行政が決定すべきである。

③入札、発注

軽微な改修と判断された場合は随意契約で施工業者に発注する。

それ以外の場合は、施行内容を明らかにし、入札にかけるべきである。そして落札業者に発注する。

④工事完了の確認

工事が完了した場合、相談チームが工事完了を確認し、施工レベルなどを行政に報告する。報告内容に問題があれば、行政職員が直接訪問し確認すべきである。もちろん施行レベルなどは行政が保管する施工業者のリストに反映させる。

⑤申請者による評価

工事完了直後としばらくしてからの2回、申請者による評価を実施すべきである。完了直後の1回目は、主として相談チームと施工業者に対する評価で、2回目は改修工事の使い勝手に対する評価である。この評価は行政が集約し、相談チームの結成、施工業者リストに反映させるべきである。また、使い勝手に対する評価は随時、改修に生かすべきだろう。

⑥苦情の受付

行政の決定に対する苦情、住宅改修事業に対する苦情の受付窓口を行政内に設置すべきである。苦情が寄せられた場合は、行政の決定が妥当であったかどうか等を、外部の専門家を交えて検討すべきである。スウェーデンではこの制度を訪問したすべてのコミュニケーションが整備していた。同じような制度を日本でも設けるべきである。

6.9.2. 賃貸住宅の改修について

6.5 でべたように、日本では賃貸住宅の改修が困難である。これを解決するためには、以下の点が必要である。

①軽微な住宅改修については、特段に理由がない限り、大家は拒否できないようにすべきである。

②現状復帰に必要な経費も介護保険で負担すべきである。

③本人負担については、原則として申請者になるが、住宅改修費が高額になる場合は、市町村の補助制度も考えるべきである。

6.9.3. いくつかの検討課題

①階段昇降機等のレンタル制

住宅改修を本格的に進めると階段昇降機，段差解消機等の需要が増える．これらを新品にする必要はなく，レンタルで十分である．スウェーデンではこれらのレンタルがふつうに行われており，日本でもそのようなシステムを整備すべきだろう．そうすれば経費はさらに下がる．

②不当な利益の排除

公費による個人住宅の改修で，当人が儲かるのは好ましくない．そのため改修した住宅に住み続ける間はよいが，その住宅を転売した場合は，改修後の年数に応じ，一部経費を保険に返納する仕組みを導入すべきである．

同様に公費で改修した賃貸住宅の場合，改修後，大家が家賃を値上げして収益を増やすのは望ましくない．そのため改修後の一定期間もしくは従前居住者に対しては，家賃の値上げを禁止すべきである．

③地域包括支援センターの位置づけ

6.9.1 で書いた行政は，できれば地域包括支援センターに置き換えた方が望ましい．本来このような身近な業務は地域包括支援センターが担うべきだろう．もちろん，申請については地域包括支援センターでいいと思うが，決定については，本庁で一括して担当した方が，ばらつきがでなくていいかもしれない．スウェーデンでも，各地域で担当していた権限を，本庁に集約していたが，その理由は判定にばらつきが生じたからである．

④専門職員の配置

将来的には地域包括支援センターに住宅改修を判断できる専門的職員を配置した方が望ましい．ただし，介護保険分野だけでそのような人材を確保するのは財政的に難しい．そのため，地域包括支援センターが高齢者部門だけを担当するのではなく，障害者，児童さらには身近なまちづくりや社会教育も担当するような，総合支所のようなものに発展すれば，そのような専門職の配置が可能になるだろう．

6.10. 住宅改修に伴う経済効果

住宅改修を公費で実施すると以上で見てきたように住宅改修費の総額が増える．11章ではそれがどの程度の経済効果をもたらすかを試算する．

6.10.1. 住宅改修と中小建設業者・建設技術者

1995年をピークに日本の建設投資は減り続けている．ところが，1990年代に急増した

建設業者数はさほど減っていない。両者の影響をもっとも受けているのが中小建設業者である。一つは、中小建設業者一社当たりの仕事量が減少したこと、もう一つは、下請け単価の切り下げによる。

中小建設業者は地域に密着した建設活動を行っており、地域社会にとっては必要不可欠な存在である。ところがそれが存亡の危機に立たされ、地域社会に必要な建設技術の継承が危ぶまれている。

それに対し、高齢化に対応した住宅改修、耐震改修の潜在的な需要は大きく、これらの改修を公費で進めると、需要が顕在化する。このような仕事の単価は小さいため、大手建設業者の仕事にはなりにくく、中小建設業者の仕事となる。また、このような改修技術は地域社会が今後必要とする技術である。地域社会が求める建設工事に公費を投入し、それが中小建設業者の仕事となり、地域社会が必要とする建設技術の発展につながる。住宅改修にはそのような意味もある。

同時に、これらの仕事は下請けではなく、元請けで受ける仕事である。そのため、中小建設業者が下請けから、自立した業者に転化することを促進する役割も果たせる。

6.10.2. 雇用効果の推計

経済効果は、波及効果と雇用効果に大きく分けられる。波及効果は取引等を通じて広がる効果であり、雇用効果は新たな雇用が発生することで消費が拡大する効果である。

さて、11. 1 で述べたような効果を図るためには雇用効果の推計が妥当である。ここで考える雇用効果は、消費の拡大というよりも、住宅改修を公費で進めることで、どの程度の建設技術者・労働者を新たに雇用することができるかという視点である。

9. 2 で述べたように、公費で住宅改修を進めると毎年 1081 億円の住宅改修経費が新たにもたらされる。産業連関表¹³⁾を用いてこれによって新たに生み出される雇用を推計する。

産業連関表によると、1 億円の住宅建設費に対する雇用誘発効果(建設業)は 12. 1 人である(文 8)。9 章で推計したように住宅建設費の純増は 1017 億円(1081 億円から相談チームに対する経費 64 億円をひいた値)である。そのため雇用効果は $1017 \times 12. 1 = 1$ 万 2306 人となる。

6.11. まとめと考察

日本の住宅政策は持ち家政策であり、住宅は個人の資産として位置づけられてきた。そのため改修も含めてすべて個人任せになっている。その点だけ見れば、公費負担は少ない。しかしそのことが在宅で住み続けることを妨げ、介護保険給付費の増大を招き、結果として公的負担を拡大している。

このような政策の問題点が、高齢化と地震でもっとも端的に表面化したといえる。住宅改修を個人任せにしている限り、いつまでたっても解決しない。むしろ大胆に公費を投入した方が、人々の生活が向上し、かつトータルコストでは安くなる。高齢化社会に突入し、大地震を間近に控えた我が国では、そのような政策の転換が求められる。

脚注及び参考文献

- 1) 西下彰俊：日本の介護保険制度における住宅改修サービスの現状と課題，高齢者住宅財団，財団ニュース，Vol.72，pp.18～25，2006年5月
- 2) 高齢者介護研究会：2015年の高齢者介護～高齢者の尊厳を支えるケアの確立に向けて～，厚生労働省 HP，<http://www.mhlw.go.jp/topics/kaigo/kentou/15kourei/index.html>，2003年6月
- 3) 平成17年度介護給付費実態調査結果の概況，厚生労働省 HP，<http://www.mhlw.go.jp/toukei/saikin/hw/kaigo/kyufu/05/index.html>
- 4) SVENSKA KOMMUNFORBUNDET：Swedish Elderly Care 2003，2003年1月
- 5) 上田博之：福祉先進国における高齢者に対する住宅改修，大阪市立大学生活科学研究誌 vol.2，pp.1～10，2003年
- 6) 西下彰俊：スウェーデンにおける住宅改修サービスの現状と課題，高齢者住宅財団，財団ニュース，Vol.74，pp.14～20，2006年9月
- 7) 同6)
- 8) 同1)
- 9) 江戸川区には，集合住宅の比率が高い，賃貸住宅の比率が高い，高齢化率が低い，要介護高齢者のうち在宅高齢者が多いという特徴がある。後の二つは本論で求める住宅改修率発生要因に関係しないが，前二者は関係する。ただし，シミュレーションが複雑になりすぎるためこれらの要因は考慮しなかった。
- 10) 2人以上の要介護高齢者が同じ住居に住んでいることもある。そのようなケース数は要介護高齢者一人あたりの住宅改修発生率を下げる。ただし，身体的状況が異なると同じ家屋に住んでいても別々の住宅改修が必要になる。それらがどの程度の比率になるかわからないため，本論ではこのようなケースを考慮しなかった。
- 11) 同2)
- 12) 認知症高齢者自立度Ⅱ以上とは，何らかの介護・支援を必要とする認知症がある高齢者のこと。要介護高齢者のおよそ二人に一人である。
- 13) 総務省統計局 HP 統計データ産業連関表 <http://www.stat.go.jp/data/io/>

第7章 結論

第7章 結論

7.1. 各章のまとめ

7.1.1. 第2章で得られた知見

第2章では、賃貸住宅において賃借人が行った住宅改修を理由とした紛争を収集し整理分析することで、紛争の傾向を把握し、賃借人が住宅改修を行うことにより発生するリスクとその対応策を賃貸人側と賃借人の側から明らかにした。賃借人が行った住宅改修を理由とした紛争は、それを理由に契約解除が争われ賃貸人から建物の明渡しが請求される事例と改修により賃借人が負担した費用の償還請求を賃貸人に求めたものの二つに分類された。

建物の明渡しが請求された事例においては、賃借人は契約解除つまり住居を失うというリスクを負っているが、賃借人が行った改修が、①構造に影響を及ぼさない程度の改修、②社会的要請が認められる改修（水洗便所化など）、③賃貸人に責任がある改修（老朽箇所などの改修など）、④建物の価値が上がりかつ原状回復が可能な改修である場合は、解除が否定されていた。逆に、①' 構造に影響を及ぼすような改修、②' 原状回復が困難な改修、③' 背信行為に該当するような改修（係争中に行った無断改修、許可された範囲を越える改修など）の場合は解除が肯定されていた。また④' 改修の許可を得る努力を行ったと認められる場合も解除は肯定された。

よって賃借人側は無断改修の場合はそれを理由に契約を解除される可能性があり、特に無断改修の禁止特約がある場合は解除に繋がる可能性が高くなる。但し、前述したよう①～④の条件に当てはまるような改修の場合は解除の可能性が低くなる。しかし、賃貸人の許可を得る努力と、許可を得た場合はその範囲の順守が必要である。また、造作買取請求権については、許可を受ける際に放棄することも含めて扱いに関する取り決めを交わしておく必要がある。賃貸人側としては、賃貸借契約時に無断改修を禁止する特約を設けるのではなく、予め改修を前提として賃借人にとって改修が必要になった際に許可できる改修の範囲と、造作買取請求権などの扱いなどを定めておく必要がある。

7.1.2. 第3章で得られた知見

第3章では、入居者である高齢者が住宅改修を行うことに関する賃貸住宅の供給者の意識を把握した。賃貸住宅の供給に関しては入居対象を若年層等に限定している場合もある。本章の目的上、実際に高齢者が入居している又は、入居していたことがある賃貸住宅の供給者を対象とすることが望ましいため、調査対象を高齢者の入居を拒まない賃貸住宅であ

る高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度の登録住宅供給者とした。

高円賃はその登録条件が高齢者の入居を拒まないことのみであり設備基準等は設定されていない。そのためか全体的に見ても高齢化に対応した設備の設置率は低い傾向にあった。特に築年数の古いものに関して設置率が低く、築年数と設備に関して関連が見られた。入居者が介護保険を利用して行う住宅改修に関しては、費用負担面や住宅価値増などを利点として肯定的な意見の供給者が多く意識も高い結果となっている。一方で、「原状回復」「造作買取請求」「有益費償還」等に関しての不安感が高く、改修の許可を阻む要因として指摘できる。供給者が最も恐れるのは金銭的負担であり、入居者による改修に関してその後の退去時においても供給者側に金銭的負担が発生しない場合でなければ、改修の許可が得られない可能性がある。これは個別の改修に対する設問でも同様の結果であった。制度の周知徹底や、供給者側の知識不足等、この点の改善が求められる。

7.1.3. 第4章で得られた知見

第4章では、民間賃貸住宅に居住する高齢者世帯の住宅改修に関する現状を把握し、介護保険制度を利用した住宅改修も含めて、住宅改修に関し賃貸住宅であるという住宅の所有関係に起因する問題点を入居者側から明らかにした。得られた結果は以下の通りである。

居住年数が長い高齢者においては、慣習的にも入居者側が必要に応じて様々な改修をおこなってきたが、近年大家側の世代交代や変更により、住宅に必要な修繕までも行えなくなっている。築年数が古い住宅の場合、改修の交渉を行えば家賃の値上げや立ち退き交渉に繋がる場合があり、改修交渉自体を諦めている場合も多い。交渉を行った場合でも、改修が行えるか否かは大家側の理解に大きく委ねられており、許可が得られない場合は断念せざるを得ない状況である。許可が得られた場合でも改修後家賃の値上がりにつながる場合があり、入居者側が許可を断念する一因となっている。以上より、介護保険制度を利用した住宅改修についても同様の状況であり、介護認定を受け、住宅改修を必要としている世帯でもその利用は困難である。現状のままでは、今後新たに介護認定を受けた世帯でもその利用は困難であり、早急な対策が求められる。

本研究の背景でも述べたように、持ち家居住者に比べ賃貸住宅居住者は住宅改修の面で極めて不利な状況にあり、介護保険制度の利用に関しても持ち家居住者に比べて障壁があることはこれまで多方面で語られてきたが今回の調査で改めて実態として明らかとなった。

7.1.4. 第5章で得られた知見

第5章では、京都市の公的助成制度「いきいき」を利用した高齢者・障害者世帯の中でも賃貸住宅居住者の住宅改修の実態を明らかにした。以下に得られた知見を整理する

本制度は重度身体障害者を対象とした制度であり利用には年齢制限はないものの実際の利用者は半数以上が高齢者であった。また小規模世帯での利用が多く、自立度では入浴動

作や屋外移動の自立度が低いものの利用が多い。住戸形態にかかわらず制度は利用されているが、賃貸形態や構造別にみると、民営の集合住宅では利用が少なく、非木造の民営住宅での利用も少ない。また公営に比べ民営住宅の築年数が総じて高い傾向にある。

改修に要した工事費の総額は助成限度額の前後に集中しており、殆どの利用者が限度額の範囲内で住宅改修を行っていると考えられ、助成金上限額は改修に要した工事費の総額に大きく影響を与えている。改修箇所では浴室、便所といった水回りの改修が多く行われている。特に浴室に関しては他の改修箇所と比較して増築・新設が多く行われており、浴室の改修需要の高さが伺える。水回りでは主に設備機器の取り換えが多く行われており、従前設備の老朽化が予想される。水回り以外の箇所では「手すりの設置」や「段差の解消」という項目が上位を占めていることから、移動行動の容易化に重点を置いて改修が進められていると考えられる。「風呂」や「便所」といった水回りに関しては高額の改修が行われるが、「玄関・アプローチ」「階段」といった移動に関する箇所に関しては安価な改修が多く行われていた。改修内容から考えると、水周りに関しては新設や設備の更新等、大規模な改修が多く、移動に関する箇所に関しては、手すりの変更等、軽微な改修が多く行われているためであると考えられる。

7.1.5. 第6章で得られた知見

第6章では、スウェーデンにおける住宅改修の現状と日本における住宅改修の現状を比較検討したうえで、日本における住宅改修の発生率を推計し、住宅改修を全額公費負担で行った場合の財政負担シミュレーションを行い支援制度の在り方と経済効果を検討した。

1) 住宅改修発生率と1件あたりの改修費用の推計

スウェーデンと日本の住宅改修の現状より、住宅改修の発生率はや鵜 33%である。これは1年間におおむね在宅要介護高齢者の3件に1件、言い換えると在宅の要介護高齢者の家庭は3年に1回の割合で住宅改修を実施する計算である。また1件あたりの平均改修工事費は約18万円と推計される。

2) 財政負担に関するシミュレーション

適切な住宅改修を行うことで施設入所者の内認知症高齢者以外の高齢者は在宅の生活が可能になる。施設入所者が在宅生活へと戻った場合、介護保険受給者の居宅サービスに係る経費の上昇率と、施設入所者の減少による公費負担減少額のシミュレーション結果を比較すると、毎年170億円の削減となる。

3) 支援制度の在り方

全額公費負担で行う場合の支援制度の在り方に関しては、適切な専門家による相談体制の確立すること、全額公費負担で行う場合は金額が大きくなる場合は入札により発注業者を選定するべきである。また完了確認を適切に行い適切に住宅改修が出来ているの確認体制を確立する。この確認には相談チームが当たるのが望ましい。その後申請者による評価

を行う。申請者の評価は最低2回実施し、1回目は相談チームと施工業者の評価を行い、2回目は工事完了後一定期間経過後に使い勝手やADL、介護負担軽減などの住宅改修の効果に関する評価を行い、実績データを蓄積し相談体制や制度運営などに生かしていく。また、改修業者等と当事者間のトラブルや苦情等の相談窓口だけではなく、行政の決定になす苦情、支援制度に関する苦情の相談窓口を設ける必要がある。この場合苦情があった場合は行政の決定に関して外部専門家を交えて検討する。

賃貸住宅に関しては、軽微な改修に関しては供給者側の許可を必要としない又は供給者は拒んではいけないとする。原状回復費が必要な場合は公費負担で実施する。

4) 住宅改修に関する経済効果

住宅改修が公費負担になることで住宅改修需要の顕在化が図られる。住宅改修に関しては新築と比較して1件当たりの単価が低いこと、施工後の身体状況に合わせた微調整や定期的メンテナンスの必要性を鑑みると全国展開型の大手中建設業者の仕事ではなく、地域密着型の地場工務店等が請け負うことが望ましい。全国に数ある中小の建設業者の仕事となり、安定した事業展開と雇用の拡大にもつながると言える。

7.2. 結論

1) 賃貸住宅の住宅改修における法的対応

現行の法解釈を踏まえたうえで、賃貸住宅において介護保険法における住宅改修費の支給サービスや各地方公共団体における住宅改修支援制度の対象となる住宅改修の場合は、賃貸住宅供給者の許可を得ずに住宅改修を行うことが出来るという法解釈が可能であると考えられる。現状において既存賃貸住宅において入居者が必要としたときに住宅改修が困難である要因の最たるものが供給者側から許可が得られるか否かである。この問題をクリアすれば現行の住宅改修支援制度の利用が可能となり飛躍的に賃貸住宅における住宅改修の問題は解決されると考える。

よって、国土交通省による「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」において「賃貸住宅標準契約書（改訂版）」が提案されているが、その中で「禁止又は制限される行為」として第8条2項乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替又は本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。と定められている。この禁止又は制限される行為としてあらかじめ定めている事項の部分に、但し書きとして、高齢者向け住宅改修の場合は文書による許可を必要とせず、住宅供給者への通知のみで良い旨記載するなどして、広く社会的認知度を上げていくことを提案する。

2) 1) の場合における対象となる住宅改修の範囲と具体的制度運用のスキーム

上記の対応を可能とするために以下のように提案する。対象となる住宅改修というのは、介護保険法や地方公共団体における住宅改修支援制度の対象となるものでありかつそれを利用して行うものに限定する。限定する理由としては、制度を利用して改修を行う場合で

あれば、審査が入るため華美な改修や不必要に大がかりな改修にはならず、当事者や介助者にとって適した必要十分な改修を行うことができ、公費により不当に入居者が利益を得ることを避けることが出来ると考えるからである。そのためには 6.9.1 で述べたような医療、福祉、建築など横断的な専門家集団による的確な相談体制が必要であるが、それについては現行の住宅改修指導事業を発展させることで可能であるとする。

また制度の乱用を避けるため、賃貸住宅における利用においては、利用後一定期間の居住継続を義務づけ、急激な身体状況の悪化や当事者の死亡を理由とする転居以外の入居者等の自己都合による転居の場合においては、改修費の返還を義務付ける。

供給者側のリスクとして原状回復の問題と有益費償還請求があるが、前者は原状回復費の公費負担によって解決され、後者は改修費支給が全額公費負担であれば入居者が有益費を支出したことにはならないと解釈できるため解決できる。全額公費負担でない場合でも有益費償還請求に関しては基本的に入居者が放棄することを条件に定めておけば可能である。介護保険法においては転居した場合は再度住宅改修費の支給サービスが受けられるため改修費の範囲内であれば入居者の不利益にはならない。

公費で行う場合の原状回復費用入居者ではなく供給者側に支給することで入居者の転居理由の如何によらず原状回復がなされ、問題なく次の入居者募集が可能となる。

3) 賃貸住宅供給者側への住宅改修費支給制度

第3章で明らかになったように賃貸住宅の供給者は、入居者が住宅改修を行うことに対し、費用負担が発生しない限りは居住継続による家賃収入の継続性や住宅の価値向上と捉え肯定的であり、支援制度があれば積極的な利用があるはずである。こちらに関しては、2010年から実施された「ストック活用型住宅セーフティネット整備推進事業（現民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業）」をベースに制度を提案する。本制度は 1.1.2 において触れたように民間賃貸住宅の空家の有効活用を目的に住宅確保要配慮者の入居等を条件として空家のある民間賃貸住宅の改修費用の一部を国が直接補助する制度である。対象となる改修に耐震、バリアフリー、省エネルギー改修が含まれる。空家部分に関してはバリアフリーの住宅改修のみが対象である。

本制度を利用することで空家の有効活用と住宅確保要配慮者の対応が可能となる。しかし対象となる工事内容に外構部分が含まれないため、敷地入口から建物までのアプローチ空間におけるバリアフリー化は補助の対象とならない。

また日本再生重点化措置要望によると予算請求の制度立ち上げ当初に限定してとの文言が記載されており、2013年は制度利用の募集があったが今後の制度継続性が未知数である。

住戸内部において住宅改修を行い在宅生活が可能となっても敷地からアプローチ空間にバリアがあり外出行動が不可能であれば本当の意味で在宅生活が可能になったとは言えない。住戸内部だけでなく敷地からアプローチ空間も一体的にバリアフリー化する必要が有る。よって本制度の対象工事に外構部分のアプローチ空間も含め、継続的な制度として整備していく必要があると考える。

関連論文一覧表

◆学術論文

	論文題目/発表者	発表機関・掲載誌	掲載年月	関連章
1.	民間賃貸住宅に居住する高齢者世帯の住宅改修に関する研究/藤原ひとみ, 中山徹	日本建築学会計画系論文集 第 598 号, pp145-152	2005 年 12 月	第 4 章
2.	入居者による高齢者向け住宅改修に対する供給者の対応に関する研究/藤原ひとみ, 中山徹	奈良女子大学家政学研究 Vol. 57 No. 1 pp26-33	2010 年 9 月	第 3 章
3.	京都市の民間賃貸住宅における助成制度を利用した身体障害者・高齢者の住宅改造の実態	日本家政学会誌第 61 巻 12 号 (通号 548), pp827-834	2010 年 12 月	第 5 章
4.	賃貸住宅における賃借人による住宅改修に関する研究 —賃借人による賃借建物改修紛争の裁判例を事例として—	日本家政学会投稿済み (再査読修正中)	—	第 2 章

◆口頭発表

	論文題目/発表者	発表機関・掲載誌	発表年月	関連章
1.	民間賃貸住宅に居住する高齢者世帯に関する研究 —住宅改修の動向について— /藤原ひとみ, 中山徹	日本建築学会近畿支部研究報告集	2004 年 6 月	第 4 章
2.	民間賃貸住宅に居住する高齢者世帯に関する研究 —住宅改修の動向について— /藤原ひとみ, 中山徹	日本建築学会大会学術講演梗概集(北海道), E-2 分冊, pp327-328	2004 年 9 月	第 4 章
3.	入居者が行う住宅改修に関する供給者側の意識に関する研究 /藤原ひとみ, 中山徹	日本建築学会近畿支部研究報告集	2005 年 6 月	第 3 章
4.	A Study on Housing Improvement of Households with Elderly Residents which lives in a Private Rented House /Hitomi FUJIWARA, Toru NAKAYAMA	13 th Biennial International Congress of Asian Regional Association for Home Economics	2005 年 8 月	第 3 章
5.	民間賃貸住宅における高齢入居者の住宅改修に関する供給者側の意識 /藤原ひとみ, 中山徹	日本建築学会大会学術講演梗概集 (近畿), E-2 分冊, pp421-422	2005 年 9 月	第 3 章
6.	Investigation on the housing adaptations using the public subsidy of disabled people who resides in rental housing /Hitomi FUJIWARA, Toru NAKAYAMA	14 th Biennial International Congress of Asian Regional Association for Home Economics	2007 年 8 月	第 5 章
7.	京都市における公的助成制度を利用した賃貸住宅の住宅改造に関する研究 /藤原ひとみ, 中山徹	日本建築学会大会学術講演梗概集 (九州), E-2 分冊, pp169-170	2007 年 9 月	第 5 章
8.	賃貸住宅に居住する高齢者・障害者の公的助成制度を利用した住宅改修に関する調査/藤原ひとみ・中山徹	(社)日本家政学会第 60 回大会, vol. 60, pp274	2008 年 5 月	第 5・6 章
9.	Research on housing adaptations to enable seniors and disabled people's daily lives /Hitomi FUJIWARA, Toru NAKAYAMA	XXI. World Congress International Federation for Home Economics	2008 年 7 月	第 5・6 章

◆口頭発表 続き

	論文題目/発表者	発表機関・掲載誌	発表年月	関連章
10.	民間賃貸住宅における公的助成制度を利用した高齢者・身体障害者の住宅改修に関する研究/藤原ひとみ・中山徹	日本建築学会大会学術講演梗概集（北陸） E-2 分冊, pp131-132	2010 年 9 月	第 5・6 章
11.	入居者が行う高齢者向け住宅改修に関する問題点 -賃貸住宅における住宅改修に関する裁判例の分析より-/藤原ひとみ・中山徹	(社)日本家政学会第 63 回大会, vol. 60, p160	2011 年 5 月	第 2 章
12.	賃貸住宅紛争の裁判例からみた入居者による住宅改修の可能性/藤原ひとみ・中山徹	日本建築学会近畿支部研究報告集第 51 号・計画系 pp697-700	2011 年 6 月	第 2 章
13.	賃貸住宅紛争の裁判例からみた入居者が行った住宅改修に関する問題点/藤原ひとみ・中山徹	日本建築学会大会学術講演梗概集（関東）F-1 分冊, pp205-206	2011 年 8 月	第 2 章
14.	賃借建物の改修に関する紛争からみた入居者が行う住宅改修に関する研究/藤原ひとみ・中山徹	日本建築学会 2012 年度大会（東海）学術講演梗概集	2012 年 8 月	第 2 章

◆一般論文

	論文題目/発表者	発表機関・掲載誌	発表年月	関連章
1.	賃貸住宅における住宅改修の問題点/藤原ひとみ	日本住宅会議（会報）第 67 号	2006 年 6 月	第 3 章 第 4 章
2.	個人住宅を公費で改修する政策的意義と財政・経済効果/主査：中山徹, 藤原ひとみ)	住宅総合研究財団研究論文集 No. 33, pp323-334	2006 年	第 5 章

謝 辞

本論文は、筆者が奈良女子大学大学院人間文化研究科の博士課程(社会生活環境学専攻)において行った研究成果をまとめたものです。

研究を進めるにあたり、本当に多くの方々にお世話になりました。本研究に関してテーマの選択から論文のとりまとめに至るまで終始ご指導ご鞭撻を頂きました奈良女子大学中山徹教授に心より感謝いたします。なかなか筆が進まない筆者を、常に暖かいご助言、ご指導で励ましていただき、最後まで書き上げることが出来ました。論文執筆中は何度も挫けそうになりましたが、そのたびに進捗を訪ねる連絡が届くなど、暖かくご指導いただいたことで前に進むことができました。博士前期課程に所属してからの11年間に渡り、研究へ取り組む姿勢や手法など多くの事を先生から学ぶことが出来ました。調査のための調査にならないためにはどうすればいいのか、調査から得られた知見をどう社会へ還元していけばいいのか、またその重要性を教えてくださいました。深く感謝の意を表明いたします。先生の教えを胸に今後の研究活動に取り組んでいきたいと思っております。

また、奈良女子大学瀬渡章子教授、長田直之准教授、大塚浩准教授には、本論文の副査として審査をしていただきました。貴重なご助言とご指摘により、本論文の意義・目的が明確になり筋道が通るよう導いていただきました。今井範子名誉教授には、折に触れご助言をいただきました。心より感謝いたします。

本論文の執筆にあたりさまざまな団体や個人の皆さまにご協力いただきました。無理なお願いにも関わらず快くご協力いただきました団体や個人の皆さまにはいくら感謝してもしきれません。2章の執筆にあたり兵庫県立大学大学院山崎義人准教授にはデータ整理の手法など暖かいご助言を頂き論文のとりまとめに際しても原稿をチェックしていただきました。3章では全国の賃貸住宅事業者の方にアンケート調査へご協力いただき、4章の執筆にあたりましては全大阪借地借家人組合連合会事務局長船越康亘さまをはじめとして各地区の借地借家人組合の組合員の皆さまにヒアリングや住宅内調査など貴重なお時間を割いていただきました。5章の執筆にあたりましては、京都市身体障害者団体連合会の皆さまに貴重な資料の提供とご協力をいただきました。ここに記して深謝いたします。

博士後期課程で中山研究室での在籍期間が重なった王飛雪さん、天野圭子さん、池添(旧姓：奥山)純子さん、野村理恵さんには、研究内容に関する議論はもとより、論文の締め切り前など夜遅くまで励ましあい、私生活やその他の面でも支えていただきました。特に同時期に博士論文を執筆していた張秀敏さんには遠隔地でなかなか研究室に顔を出すことが出来ない筆者に様々な手続きの連絡や励ましなどをいただき精神的にも支えていただきました。また忙しい中、李林遥さんには論文の印刷を手伝っていただきました。同じ研究室の仲間として貴重な時間を過ごすことが出来たことを嬉しく思うと同時に、深く感謝しています。

2014年度には、阿南工業高等専門学校建設システム工学科(当時)で助教として勤務さ

せていただく機会を得ました。機械、電気、土木、情報など他分野の専門の方々と仕事をする中で視野が大きく広がりました。学科主任の笹田修司教授をはじめとして建設システム工学科の先生方には本研究をまとめることへのご理解をいただき、暖かく見守っていただきました。常に気かけ、応援の言葉をかけてくださったこと心より感謝いたします。

本来であれば、本論文執筆にあたり、お世話になったすべての方々のお名前を記し感謝したいところですが、とても書ききることが出来ません。落ち込みがちな筆者を支えてくれた先輩、後輩、友人の皆さまをはじめお世話になったすべての方々への感謝と、最後になりましたが、なかなか論文が仕上がらず在籍期間が伸びていく筆者を長期にわたって辛抱強く見守り暖かく支援してくださった両親に対し深く感謝の意を表したいと思います。本当にありがとうございました。

まだまだ未熟ではありますが、本論文を一つの区切りとして、これからは研究対象をさらに広げ、高齢者・障害者だけではなく広く社会的弱者全般を含めたよりよい居住環境の整備、ありかたに関して研究を進めていきたいと思います。

2014年3月