

高齢者専用賃貸住宅の動向 ～供給の現状と今後の展望～

株式会社長谷工総合研究所（東京都港区、所長：山本 理）では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、9月26日(水)発行の『CRI』10月号に掲載いたします。

高齢者居住法に基づく高齢者専用賃貸住宅（高専賃）は、有料老人ホームに比べて事業化のハードルが低く、新規事業者や医療法人などの関心も高まっている。高専賃の制度や供給動向を報告し、今後の展望・課題を考察した。

新しいタイプの「高齢期の住まい」が急増

- 高齢者専用賃貸住宅（高専賃）が急増している。制度開始後の実質初年度である2006年度は308件・7,655戸、また2007年度は8月末までの5ヵ月間で140件・2,739戸が供給された。

高齢者専用賃貸住宅の概要 ～2005年創設の高齢者向け賃貸住宅の新カテゴリー～

- 高専賃は、2001年に施行された「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（高齢者居住法）に基づく高齢者向け賃貸住宅である。同法により2001年に創設された高齢者円滑入居賃貸住宅（高円賃）のうち専ら高齢者世帯に賃貸する住宅のことで、2005年12月から登録制度が始まった。
- 高専賃の契約方式は賃貸借契約のみで、有料老人ホームのような利用権方式を採ることはできないが、建物の構造・設備に特段の定めはなく、入居者募集も事業者の判断で自由に行えるなど、事業化のハードルは低い。2006年の介護保険法改正に伴う総量規制により、「特定施設入居者生活介護」の指定対象となる介護付有料老人ホームの新規開設が難しいこともあり、高専賃に対する関心はますます高まっている。
- 住戸面積要件や水回り設備の設置など一定の要件を満たす「適合高齢者専用賃貸住宅」（適合高専賃）は有料老人ホームに該当しないものとして規定されており、有料老人ホームに課せられる諸規制を受けない。また、介護保険法における特定施設入居者生活介護の指定対象となることが可能である。

高齢者専用賃貸住宅の供給動向 ～現在は単身向けの軽装備型住宅が主流か～

- 高専賃の登録状況は2007年8月末現在546件・12,725戸で、北海道（40件・1,047戸）大阪府（40件・1,045戸）、神奈川県（50件・1,030戸）の3道府県で特に供給が多い。
- 2007年3月末までに登録された高専賃の状況を分析すると、自立か軽度介護の単身高齢者を主な対象とした軽装備型の物件が主流であると推定される。
 - 1棟あたりの戸数規模：平均24.6戸。20戸以下が全体の53%を占め、小規模物件が多い。
 - 専用住戸床面積：平均31.0㎡。30㎡未満が49%で、単身入居を想定した小規模住戸が多い。
 - 賃料（家賃および共益費）：平均8.4万円。7万円以上10万円未満が50%を占める。
 - 敷金以外のその他一時金：全国では6割近くが一時金なしだが、首都圏では約7割が徴収している。
 - 共用部分における共同利用設備の設置状況：居間、食堂、台所、収納設備、浴室の5項目すべてを設置している物件が約3割ある一方、全く設置していないものも2割ある。
 - サービス提供の状況：85%の物件で食事提供、入浴・排泄等の介護、安否確認いずれかのサービスを提供しており、3つすべて提供しているものも半数近くある。特に安否確認は8割以上の物件で実施。

高齢者専用賃貸住宅事業の今後 ～新たに経営解禁となった医療法人も参入し、競争激化か～

- 高専賃は住宅情報を登録するだけの制度であり、老人福祉法や運営指導指針などの厳しい縛りを受ける有料老人ホームより事業化のハードルが低い。既存の有料老人ホーム事業者だけでなく、これまで高齢者住宅には関わりの薄かった賃貸住宅管理会社などの参入も見込まれ、今後も供給は伸びていくと考えられる。
- 高専賃は賃貸借契約の締結が前提だが、賃借権は相続対象権利となるため、多世代混住など運営上の混乱を避けるため、最近では、終身建物賃貸借事業の認可を受け、入居者と終身建物賃貸借契約（賃借人の生存中は存続し、死亡時点で終了するという形態の賃貸借契約）を結ぶ事業者も徐々に増えてきている。
- 医療法人に対しては、2007年4月に有料老人ホーム経営が、5月には生活相談・安否確認・緊急通報などを提供する高専賃および適合高専賃の経営が解禁された。十分な医療・介護体制を整えた医療法人運営の高専賃が増えてくれば、軽装備型の民間高専賃の運営には影響が出るだろう。
- 参入事業者の増加や医療法人の経営解禁などで高専賃全体の水準が上がれば有料老人ホームなどとの境界も次第に曖昧になり、「高齢期の住まい」事業は施設区分を超えた本格的な競争時代を迎えることになる。