

PRESS RELEASE

高齢者向け賃貸住宅事業の展望 ～「高齢者住まい法」の改正がもたらす影響～

株式会社長谷工総合研究所（東京都港区、社長：相川 博）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25日(金)発行の『CRI』10月号に掲載いたします。

2009年5月に「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（高齢者住まい法）の一部が改正され、8月に施行された。改正により、近年急速に増えている高齢者専用賃貸住宅にも大きな影響が及ぶことになる。本特集では、改正高齢者住まい法の概要を整理し、高齢者を対象とした住宅事業の今後の展望や課題について考察した。

住宅・福祉施策の連携で進める高齢者住宅整備 ～国交省・厚生労働省の共管となった高齢者住まい法～

- 国土交通省の試算では、要支援・要介護などで何らかの生活支援や見守りが必要とされる単身・夫婦のみの「要配慮高齢者世帯」は、2008年時点で、持家126万世帯、借家39万世帯。一方、こうした高齢者の受け皿として期待されるケア付き賃貸住宅は公的・民間あわせても15.5万戸しかなく、不足状態にある。
- 高齢者住まい法の改正は、住宅施策と福祉施策の連携を図りながら、高齢者の居住の安定確保を一層推進することを目的としており、生活支援やケアサービスの付いた賃貸住宅の供給促進、質の向上を目指す。
 - (1) **高齢者の居住の安定確保に関する基本方針の拡充**：改正により、同法は国土交通省と厚生労働省の共管となった。両省共同で、高齢者向け賃貸住宅や老人ホームの供給目標の設定に関する事項を定める。
 - (2) **都道府県による高齢者居住安定確保計画の策定**：都道府県は、高齢者向け賃貸住宅や老人ホームの供給目標などを定める「高齢者居住安定確保計画」を策定することができる。
 - (3) **高齢者向け優良賃貸住宅（高優良）の認定制度の拡充**：高齢者生活支援施設と一体となった高優良を整備する場合、生活支援施設に対して国が整備費を補助するなどのメニューが用意された。

高齢者専用賃貸住宅に新たな規制 ～劣悪物件は退場、消費者にとっては良質物件を選びやすい環境に～

- 今回の改正で、民間事業者にとって最も影響が大きいのが、高齢者円滑入居賃貸住宅（高円賃）および高円賃の一種である高齢者専用賃貸住宅（高専賃）の登録基準が変更されたことである。今まで住宅の戸数や構造・設備、家賃額などの情報を都道府県知事に登録すれば、ほぼ何の規制もなく事業化が可能だったが、改正後は、①住戸面積は原則25㎡以上、②各住戸に原則水回り設備などを設置、③家賃やサービス費を一時金で前払いさせる場合は保全措置を講じる——など一定の条件を満たさなければならなくなった。
- 現在の高円賃・高専賃の登録情報は2010年5月にすべて抹消されるため、事業者はそれまでにあらためて登録手続きを行う必要がある。面積要件など登録のハードルが上がり、資格を失う高円賃・高専賃が2割程度出てくると予想されるが、劣悪物件は退場となることから、消費者は良質な住宅を選択しやすくなる。

高齢者向け賃貸住宅市場の健全化のための動き ～優良事業者育成などの取り組みが始まる～

- 健全な高齢者向け賃貸住宅市場を育成するために、2009年3月には高専賃事業者の業界団体となる「高齢者専用賃貸住宅事業者協会」が設立された（現在、約140社が加盟）。賃貸借契約の基準や生活支援サービスのガイドラインを作成するなどして、会員企業が手がける高専賃の質の向上に取り組んでいる。
- (財)日本賃貸住宅管理協会は、高専賃のモデル契約書となる同協会版の「標準賃貸借契約書」「標準サービス契約書」を公開し、高専賃事業者の実務面でのサポートを行っている。

今後の展望 ～官民ともに積極的な取り組みが増えることを期待～

- 今回の改正では、高齢者向け賃貸住宅と各種生活支援施設の複合化なども期待されているが、それを先取りする例として、横浜市住宅供給公社の高優良と民間の介護付有料老人ホーム、デイサービスセンターの合築事業がある。官民連携という点に加えて、隣接する有老ホームやデイサービスのハードやマンパワーを有効に活用し、自立高齢者向けの高優良の生活支援機能を向上させる取り組みに注目が集まっている。
- 今まで大手不動産事業者による高専賃事業は少なかったが、法改正により登録基準が厳しくなったこともあり、中小・零細事業者は撤退し、良質な住宅を供給する資質・体力のある大手企業の参入が進む可能性がある。この場合、市場拡大や高専賃の質の向上などが期待できる。
- 今後、都市部では高齢者のみの世帯が急増するため、必要な時に必要なだけの見守りや生活支援、介護サービスを柔軟に組み合わせて提供する「高齢者向けサービス付き住宅」の整備が急務となる。賃貸市場でも各種の制度を活用しながら、様々な形態の高齢者向け住宅を供給していくことが官民ともに求められる。