

PRESS RELEASE

「サービス付き高齢者向け住宅」制度創設へ ～高齢者住宅の新潮流と今後の展開～

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、3月29日(火)発行の『C R I』4月号に掲載いたします。

国土交通省と厚生労働省は「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」を改正し、「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度を創設する。この新制度が高齢者住宅市場にどのような変化をもたらすのか、高齢者専用賃貸住宅や有料老人ホームの運営事業者にどのような影響を与えるのかを推測しながら、今後の高齢者住宅事業の姿を考察した。

「サービス付き高齢者向け住宅」登録制度の創設 ～高齢者賃貸住宅・有老ホームの課題も踏まえ～

- 現在の高齢者住まい法では、高齢者円滑入居賃貸住宅（高円賃）、高齢者専用賃貸住宅（高専賃）、高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）の3つの高齢者向け賃貸住宅が制度化されているが、種類が多くわかりづらいうという指摘がある。また、サービスが全くない軽装備型では、介護が必要になった時に再度住み替えを迫られるケースもあり、高齢期の安心の住まいとして機能が不十分なものが少なからず混在している。
- 一方、老人福祉法で規定される有料老人ホームは、施設数の急増とともに、利用権方式に起因する居住の安定の弱さや、入居一時金に関するトラブル増加を指摘する声が挙がり、何らかの対策が求められている。
- 高齢者向け賃貸住宅・有料老人ホームともにそれぞれの課題を解決するとともに、高齢者人口の増加に対応するため、国土交通省と厚生労働省は高齢者住まい法を改正し、「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度を創設する。改正法案が今国会で成立すれば、年内にも新制度がスタートする見込みである。

「サービス付き高齢者向け住宅」の概要 ～ハード・ソフト要件に加え、消費者保護を重視した契約も～

- 「サービス付き高齢者向け住宅」は、ハード・ソフトの基準や契約内容など一定の要件を満たす高齢者向けの賃貸住宅や有料老人ホームを、都道府県・政令市・中核市の長に登録する制度である。（高円賃・高専賃・高優賃の各制度は廃止。老人福祉法に基づく有料老人ホームの届出制度はそのまま残る。）
 - ①ハード面の基準：現在の高円賃（高専賃含む）の基準にバリアフリー要件（手すりの設置、段差の解消、廊下幅の確保等）が追加される。住戸面積は原則 25 ㎡以上、原則各戸に台所・水洗トイレ・洗面・浴室・収納設備を設置。有料老人ホームの最低基準（介護居室 13 ㎡以上）に比べて高水準。
 - ②ソフト面の基準：少なくとも安否確認サービスと生活相談サービスを提供することが条件。これらのサービス提供体制として、2010 年度に実施されている「高齢者等居住安定化推進事業」の「生活支援サービス付き高齢者専用賃貸住宅部門」で要件とされているのと同様の人員配置が求められる模様。
 - ③契約内容：①敷金、家賃、サービス費、家賃・サービス費の前払金のみ徴収可で、権利金その他の金銭を受領しないこと、②長期入院等の理由で事業者から一方的に解約することはできないなど、居住の安定が図られた契約であること、③前払金に対して、必要な保全措置や返還ルールの明示など入居者保護策が講じられていること一などの基準が設けられる予定。
- 事業者に対しては、契約締結前にサービス内容や費用について書面を交付して入居者に説明することや、登録事項の情報開示などが求められる。一方、行政の指導監督権限は有料老人ホーム並みに強化され、報告徴収、事務所や登録住宅への立入検査、業務に関する是正指示ができるようになるほか、指示違反や基準不適合の住宅に対しては登録の取り消しを命じることができるようになる。

各種支援策もあり期待集まるが、さらなる検討も必要 ～サービス内容や支払い方式などじっくり議論を～

- 事業者（建築主）に対しては、建設・改修費補助、税制優遇、住宅金融支援機構の融資緩和策が行われる予定で、これらの供給促進策により、新規参入を考える事業者が増加することも予想される。都市部を中心に単身・夫婦のみの高齢者世帯が急増すると見込まれる中、「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進は時代の要請ともいえる取り組みで、官民の連携により良質な住まいが供給されることを期待したい。
- しかし、今まで全く別の法令・制度で規定されていた高齢者向け賃貸住宅と有料老人ホームを一つの器の中に中途半端なかたちで混在させることには異論もある上、サービス内容や一時金方式による契約形態など十分な検討が必要な事項も数多い。これらについては、今後も継続して議論していかなければならない。

※レポートでは、高齢者住宅業界団体（3 団体）へのインタビュー記事も掲載している。

※レポート執筆時点で「高齢者住まい法」改正法案が成立しておらず、上記内容は確定事項ではない。

