



高齢者等のための安心な住空間の整備

『民間事業者、社会福祉法人、医療法人向け』

2020年には国民の3割が、2050年には4割が高齢者という超高齢社会が目前に迫っています。我が国は欧米諸外国と較べて高齢者用住宅の整備率が低いと言われており、高齢者が住宅に居ながらにして見守り、介護、看護、医療等のサービスを受け、安心して地域で暮らし続けることのできる住環境の整備が喫緊の課題となっています。このような状況を背景に平成19年5月には医療法人による適合高齢者専用賃貸住宅等の一定の賃貸住宅の整備・管理が認められることとなりました。国土交通省でも厚生労働省のこのような動きに呼応して、平成20年度には地域優良賃貸住宅制度（高齢者型）を見直し、医療法人による高齢者向け優良賃貸住宅に対する助成の拡充を予定しており、在宅高齢者に対する医療や看護に関するノウハウを活かした賃貸住宅の供給が期待されます。

また、高齢者以外にも障害者や子育て世帯など民間賃貸住宅市場において独力では良好な住宅に入居することが困難な世帯があります。平成18年に制定された住生活基本法においても、このような住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定確保を図ることが住宅政策の理念の一つとして掲げられており、この分野においても民間住宅事業者、社会福祉法人、医療法人、NPO等と行政との連携による取組みが期待されます。

1

高齢者や障害者等が入居可能な民間賃貸住宅の登録・情報提供制度

高齢者や障害者等の入居を拒否しない住宅に関する情報を登録し、賃貸住宅を探している高齢者や障害者等に提供する制度です。この登録・情報提供制度には、高齢者だけを対象とする「高齢者円滑入居賃貸住宅（略称：高円賃）」、「高齢者専用賃貸住宅（略称：高専賃）」と、高齢者に加えて障害者、外国人、子育て世帯も対象とする「あんしん賃貸住宅（略称：あんしん賃）」があります。

1 高齢者円滑入居賃貸住宅（略称：高円賃）、高齢者専用賃貸住宅（略称：高専賃）

| | 高齢者円滑入居賃貸住宅 | 高齢者専用賃貸住宅 |
|--------|--|---|
| 登録対象住宅 | 高齢者の入居を拒否しない賃貸住宅 | 高齢者円滑入居賃貸住宅のうち、専ら高齢者又は高齢者と同居する配偶者（事実上夫婦と同等の関係にある者を含む）を賃借人とする賃貸住宅 |
| 登録単位 | 住棟単位（長屋及び共同住宅の場合には必ずしも住棟内の全ての住戸が高円賃（高専賃）である必要はなく、住棟内の任意の住戸だけを高円賃（高専賃）として登録することができる） | |
| 登録基準 | なし | |
| 登録項目 | <ul style="list-style-type: none"> ① 賃借人の氏名又は名称、住所 ② 賃貸住宅の位置、戸数、規模、構造、設備、入居開始時期、家賃及び共益費、空室の有無 ③ 高齢者向け優良賃貸住宅の供給計画の認定の有無 ④ 終身建物賃貸借事業の認可の有無 等 | 高齢者円滑入居賃貸住宅の登録項目に加え <ul style="list-style-type: none"> ⑤ 高齢者専用賃貸住宅の戸数 ⑥ 敷金その他入居時に受領する費用（前払家賃を除く） ⑦ 共同利用施設（居間、食堂、台所、収納設備、浴室）の有無 ⑧ 介護その他日常生活支援サービスの提供の有無 ⑨ 前払家賃の概算額及び保全措置の有無（前払家賃を受領する場合に限る） |
| 申請手続 | 賃借人が所定の申請用紙に必要事項を記入し、当該住宅が存する都道府県の住宅担当部に申請 | |
| 登録料 | 各都道府県が条例で定める額 | |
| 登録効果 | <ul style="list-style-type: none"> ① 登録住宅に関する情報が都道府県の登録簿に記載されて閲覧に供されるとともに、（財）高齢者住宅財団のHPに掲載されWEB上で公開される ② （財）高齢者住宅財団による家賃債務保証（4-①参照）を活用できる | |
| その他 | 厚生労働省が定めた基準に適合するものは、知事にその旨を届け出ることにより「適合高齢者専用賃貸住宅（略称：適合高専賃）」と呼ばれ、介護保険法上の特定施設として取り扱われる | |

2 あんしん賃貸支援事業

あんしん賃貸支援事業は、高齢者、障害者、外国人、子育て世帯の入居を受け入れることとする「あんしん賃貸住宅」、当該住宅等の仲介業務を行う「協力店」並びにこれらの世帯が入居・居住する際の支援を行う「支援団体」に関する情報を都道府県が登録・提供することにより、これらの世帯の居住の安定を支援する制度です。

① あんしん賃貸住宅の登録

高齢者、障害者、外国人、子育て世帯のいずれか1以上の入居を受け入れることとする賃貸住宅の賃借人からの申請に基づき、その賃貸住宅に関する情報（賃借人の氏名・住所、賃貸住宅の位置・戸数・規模・構造・設備・バリアフリー状況・入居開始時期・家賃・空室の有無等）の登録を行います。

② 協力店の登録

あんしん賃貸住宅の登録促進や高齢者等の円滑な入居に関する助言等を行おうとする仲介事業者からの申請に基づき、当該仲介事業者に関する情報（名称・住所・連絡先等）の登録を行います。

③ 支援団体の登録

あんしん賃貸住宅として登録された賃貸住宅への入居者や入居希望者に対して契約手続きの立合い、通訳、生活ルールの説明、電話相談、トラブル時の対応、医療機関等との連絡等の支援を行う団体（公益法人、医療法人、NPO、任意団体、企業等）からの申請に基づき、当該団体に関する情報（団体名、支援対象世帯、支援内容、費用の有無、支援対象エリア等）の登録を行います。

上記①～③の登録情報については、都道府県が登録簿を閲覧に供するとともに、（財）高齢者住宅財団が管理するHPによりWEB上で公開されます。

適合高齢者専用賃貸住宅（略称：適合高専賃）とは

高齢者専用賃貸住宅のうち、厚生労働省が定める基準に適合するものとして、その旨を知事に届け出たものが「適合高専賃」であり、介護保険法上の特定施設として取り扱われます。また、特定施設である適合高専賃において厚生労働省の定める人員及び設備等に関する基準に則して介護事業を行う事業者は、知事の指定により特定施設入居者生活介護事業者となります。

【厚生労働省による適合高専賃の基準】

- イ) 各戸の床面積が25㎡以上（居間、食堂、台所等が共同利用するための十分な面積を有する場合は18㎡以上）
- ロ) 各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること（共同利用施設がある場合は各戸に水洗便所、洗面設備があれば可）
- ハ) 前払家賃の保全措置があること
- ニ) 入浴、排泄若しくは食事の介護、食事の提供、洗濯、清掃等の家事又は健康管理をする事業を行う賃貸住宅であること

2

高齢者や障害者等のための住宅を整備する際の助成等

土地所有者、社会福祉法人、医療法人等の民間事業者が、高齢者や障害者等のために優良な賃貸住宅を供給する場合には、整備費等助成、税制優遇、融資制度等の助成措置を受けることができます。

| | | 高齢者向け賃貸住宅 | 高齢者以外の世帯向け賃貸住宅 |
|---|---|--|---|
| 整備費等助成 | 基準 | 高齢者向け優良賃貸住宅の基準に適合すること。 ①戸数が5戸以上 ②戸当たりの床面積が25㎡以上（共同利用する居間、食堂、台所等がある場合は18㎡以上） ③耐火構造又は準耐火構造 ④原則として各戸に水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室（共同利用のための台所、収納設備、浴室がある場合は各戸の備えることを要しない） ⑤バリアフリー ⑥家賃が近傍同種家賃と均衡を失しないこと ⑦入居者は公募し公正な方法で選定 ⑧家賃及び敷金（家賃の3月分以内）以外の金品の受領禁止 ⑨管理期間は原則として10年 ⑩入居者が高齢者世帯 | 特定優良賃貸住宅の基準に適合すること。 ①戸数が原則として10戸以上 ②戸当たりの床面積が50㎡（同居親族がない場合は25㎡、同居親族が3人を超えない場合は39㎡）以上、125㎡以下 ③耐火構造又は準耐火構造 ④各戸に水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室 ⑤家賃が近傍同種家賃と均衡を失しないこと ⑥入居者は公募し公正な方法で選定 ⑦家賃及び敷金（家賃の3月分以内）以外の金品の受領禁止 ⑧管理期間は原則として10年 ⑨入居者が高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、地方公共団体が入居させることが適当だとして地域住宅計画に定めた世帯 |
| | 申請手続 | ①認定申請：以下の事項を記載した供給計画を作成して知事に認定申請し、認定を受ける ・賃貸住宅の位置、戸数、規模、構造、設備、管理期間、家賃その他の賃貸条件 ・資金計画 ・入居者の資格、募集、選定方法 等 ②補助申請手続：対象賃貸住宅が存する地方公共団体の住宅担当部局に申請 | |
| | 助成内容 | 社会福祉法人及び医療法人の場合 ①助成対象：イ) 整備費：所得が収入分位80%（月収48.7万円）以下の世帯を対象とする賃貸住宅の建設工事費（又は買取費）及び団地関連施設整備費（給水施設、排水処理施設等） □) 家賃低廉化費用：所得が収入分位40%（月収21.4万円）以下の世帯の家賃の減額に要する費用（1世帯あたり月額4万円を限度） ②助成率：イ) 1/3（国45%、地方公共団体55%） □) 10/10（国45%、地方公共団体55%） | その他の民間事業者の場合 ①助成対象：イ) 整備費：所得が収入分位80%（月収48.7万円）以下の世帯を対象とする賃貸住宅の共同施設等整備費、加齢対応構造等整備費及び団地関連施設整備費 □) 家賃低廉化費用：同上 ②助成率：イ) 2/3、ただし団地関連施設整備費は1/3（国45%、地方公共団体55%） □) 10/10（国45%、地方公共団体55%） |
| 税制優遇 | ①所得税、法人税の割増償却 以下の要件を満たす高齢者向け優良賃貸住宅を平成21年3月31日までに新築又は取得した場合、5年間2.8割増償却（耐火構造等は4割増償却） ・地方公共団体から整備費補助を受けている ・戸当たり床面積が35㎡以上 ②固定資産税の減額措置 以下の要件を満たす高齢者向け優良賃貸住宅を平成22年3月31日までに新築した場合、戸当たり120㎡相当分までの固定資産税を5年間1/3に軽減 ・地方公共団体から整備費補助を受けている ・主要構造部を耐火構造又は準耐火構造 ・戸当たり床面積が35㎡～280㎡ | | |
| 住宅金融支援機構による融資 | ①融資対象費用：一定の要件を満たす賃貸住宅の建設及び土地費 ②融資条件：融資率10割、15年固定金利2.77%、35年固定金利3.27%（平成19年12月現在） ③要件：耐火構造又は準耐火構造 高齢者向けは原則25㎡/戸以上、子育て世帯向けは原則50㎡/戸以上 住宅部分の延べ面積200㎡以上 敷地面積165㎡以上 高齢者向けは高円賃又は高専賃として登録されたバリアフリー住宅 子育て世帯向けは敷地面積の3%以上の公園等を確保 | | |
| ※右記のほかに住宅一般に適用される登録免許税や不動産取得税等に係る優遇措置があります。 | ①融資対象費用：高齢者向け優良賃貸住宅（知事が供給計画を認定した賃貸住宅）を供給するための既存住宅取得費 ②融資条件：融資率8割、25年固定金利3.60%（平成19年12月現在） | | |

(注) 医療法人に対する整備費等助成は、平成20年度より上記の内容になる予定であり、それまでは「その他の民間事業者」と同等

3 公共賃貸住宅を活用した福祉拠点の整備

地方公共団体や独立行政法人都市再生機構（略称:UR）は、公営住宅団地やUR賃貸住宅団地を高齢社会に不可欠な地域の福祉拠点として機能させるために様々な取組みを行っていますが、その実現のためには福祉サービスの担い手である社会福祉法人、医療機関、NPO等との連携が不可欠です。

1 公共賃貸住宅を活用したグループホーム事業

公営住宅やUR賃貸住宅等の公共賃貸住宅については、グループホーム事業を営む社会福祉法人や医療法人等に住戸を賃貸し、グループホーム事業を実施していただくことができます。例えば大阪府では、既存の5階建て公営住宅の1階部分2戸を1戸に改造して床面積を拡大した住宅を医療法人が賃借してグループホーム事業を実施している事例があります。また、UR賃貸住宅の中には企画設計段階からグループホーム事業者と調整を行い、低層部分をグループホーム事業専用設計にして賃貸している事例があります。

2 公共賃貸住宅の空家・空施設を活用した福祉施設等の整備

公営住宅やUR賃貸住宅等の公共賃貸住宅団地では、空家や空施設を低額な賃料で社会福祉法人、医療法人、NPO等に賃貸し、在宅介護や在宅医療の拠点施設、高齢者等の生活支援活動を行うNPO等の活動拠点、高齢者の憩いの場等としての活用を進めています。

3 公共賃貸住宅等の建替えと併せた福祉施設等の整備

100戸以上の公営住宅団地を新たに整備又は建替える際には、原則として福祉施設等を一体的に整備することとしています。地方公共団体が公営住宅の整備や建替えと併せて福祉施設等の用に供する建築物を整備する場合には、国はその整備費用の最大45%を助成することとしています。また、UR賃貸住宅団地でも同様の取組みが行われています。特に、平成20年度からは国土交通省と厚生労働省とが連携し、大規模公共賃貸住宅団地において住宅と屋外空間のバリアフリー化を進めるとともに、余剰敷地や空施設等を活用して福祉施設等を整備し、団地居住者及び周辺地域の居住者に対して様々な福祉サービスを提供していく「安心住空間創出プロジェクト」を展開していくこととしています。

4 社会福祉施設等の合築に伴う本体工事費増嵩に対する助成

公営住宅や高齢者等向けの民間賃貸住宅の低層部に社会福祉施設等を一体的に整備した場合には、住宅本体の柱や梁の断面が大きくなる等のために工事費が増大しますが、この工事費増嵩分も国による助成対象となっています。

4 その他の有用な仕組み

1 家賃債務保証制度

家賃債務保証制度は、保証人のいない高齢者等が入居する際の賃貸人のリスクを軽減し、高齢者等の入居の円滑化を図るための仕組みです。以下の（財）高齢者住宅財団による保証のほか、民間による類似の保証サービスもあります。

- ①保証主体：（財）高齢者住宅財団
- ②保証対象住宅：高齢者円滑入居賃貸住宅又は高齢者専用賃貸住宅等
- ③保証内容：イ）保証対象及び保証限度額：未払家賃（家賃の6月分）、原状回復費及び訴訟費用（家賃の9月分）
ロ）保証期間：2年間（更新可能）
ハ）保証料：月額家賃の35%
- ④保証契約手続：賃貸人と（財）高齢者住宅財団とが基本約定を締結した保証対象住宅の賃借人が、（財）高齢者住宅財団と家賃債務保証契約を締結

2 終身建物賃貸借制度

終身建物賃貸借制度は、高齢者（単身、同居者が配偶者又は高齢者である者）又は当該高齢者と同居する配偶者を賃借人として、賃借人が生きている限り存続し死亡時に終了する賃借人本人一代限りの賃貸借契約を、都道府県知事の認可を受けて締結することができる制度です。

- ①認可申請：終身賃貸事業者の氏名又は名称及び住所、賃貸住宅の位置・戸数・規模・設備等を記した申請書を知事に提出
- ②認可基準：イ）終身建物賃貸借事業の遂行に必要な資力・信用力を有していること
ロ）原則25㎡/戸以上、バリアフリーであること
ハ）公正証書による等書面によって契約する賃貸借で、終身建物賃貸借をするものであること
ニ）権利金その他の借家権の設定の対価を受領しないこと
ホ）家賃の全部又は一部を前払い金として一括して受領する場合には保全措置を講じていること 等