

# 紙上 研修

第⑫号

## 高齢者専用賃貸住宅の 概要について

国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室 企画専門官 あげもり やすみき 上森康幹

2005年10月6日に「高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則」の一部が改正され、高齢者円滑入居賃貸住宅のうち、高齢者単身・夫婦世帯など専ら高齢者世帯に賃貸する「高齢者専用賃貸住宅」の登録制度が同年12月1日に施行されました。そこで今回は、高齢者専用賃貸住宅について解説します。



高  
齢  
者  
介  
護

高  
齢  
者  
専  
用  
賃  
貸  
住  
宅

### I 制度創設の背景

#### (1) 高齢社会の進展

日本は人口減少期に入りましたが、高齢者人口(65歳以上)は増加の一途をたどっており、2005年にはおよそ2,500万人であった高齢者人口が2025年にはおよそ3,500万人に達しピークを迎え、その後も高齢者人口はその水準を維持していくと推計されています。また、同居率の低下等による核家族化も進んでおり、一人暮らしや高齢者のみの世帯が急速に増加しています。

#### (2) 高齢者の住まいの現状

高齢者の約6割は、身体機能が低下した場合にも自宅に留まりたいと考えています。また、実際に高齢者の約97%は在宅であり、介護サービスの利用者で見ても、8割近くの方は在宅サービスを利用しています。しかし、加齢に伴う身体機能の低下に配慮したつくりの住宅は未だ少ないというのが現状であり、高齢者は現在の住宅に住み続けることに対して不安を抱えていることから、安心して暮らせる住まいへの「住み替え」需要が今後、増加していくことが考えられます。

しかし、これまで高齢者の住み替えというと、身体機能の低下等により必要に迫られて「特別養護老人ホーム」や「老人保健施設」、「介護療養病床」といった、いわゆる「施設」へ住み替えることが中心でした。また、従来の介護保険制度の中で、介護が付いている住まいに相当するものとしては、認知症高齢者グ

ループホームと特定施設の対象である有料老人ホームと軽費老人ホーム(ケアハウス)がありますが、特定施設の人員配置基準が要介護者3人に対し介護職員1人となっていることから、入居者要件を要介護者であることとしているところが多くを占めており、早めの住み替えには対応しにくい状況となっていました。

このような状況から、高齢期の住み替え需要に対応するために高齢者向けの住まいの普及が望まれています。とくに、早めの住み替えであっても、将来要介護状態になったときに、介護サービスがその場で速やかに提供される仕組みがあれば、高齢者の住み替えに対して一つの選択肢が用意されたということになります。また、2006年4月の介護保険法改正による特定施設制度の対象の見直しや、介護サービスの提供形態の多様化も住み替えの選択肢の多様化につながるものと期待されます。

### II 高齢者専用賃貸住宅制度

#### (1) 高齢者専用賃貸住宅とは

高齢者専用賃貸住宅とは、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(以下「高齢者居住法」)における高齢者円滑入居賃貸住宅(高齢者の入居を拒まない賃貸住宅として登録したもののうち、高齢者単身・夫婦世帯など専ら高齢者世帯に賃貸する住宅について、より詳細な情報を事業者が都道府県知事に登録し、その情報を高齢者に提供できるようにした制度です。高齢者専用賃貸住宅の登録事項は次のようなものです。

- ・賃貸住宅の位置、戸数、規模、構造または設備、家賃および共益費等
- ・高齢者専用賃貸住宅の戸数
- ・敷金その他入居の際に受領する費用（前払金を除く）の概算額
- ・前払家賃の概算額、前払家賃の保全措置の有無
- ・共用部分で共同利用する居間、食堂、台所、収納設備、浴室の有無
- ・入浴、排せつ、食事等の介護その他日常生活上の世話の提供の有無

※下線の項目は高齢者円滑入居賃貸住宅にはない登録項目

なお、高齢者居住法には、高齢者円滑入居賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅の他に高齢者向け優良賃貸住宅という類型があります（右図参照）。この高齢者向け優良賃貸住宅は、バリアフリーなどの一定の基準を満たし都道府県知事等の認定を受けたもので、建設費の一部や家賃の補助等の支援措置を受けることができるものです。高齢者向け優良賃貸住宅も高齢者専用賃貸住宅として登録されます。

## (2) 高齢者専用賃貸住宅の特徴

高齢者専用賃貸住宅の特徴としては、主に以下の3点が挙げられます。

①登録できる住宅を賃貸借契約による住宅に限定することにより、入居者の居住の安定が図られます。

高齢者専用賃貸住宅の登録制度は、賃貸住宅について登録を行う制度です。このため、有料老人ホームなどの契約で多く見られる利用権契約の住宅は登録することができません。賃貸借契約の場合、借地借家法により賃借人の権利が保護されており、たとえば、住宅の事業者に変更があったような場合でも住み続ける権利がより保障されることとなります。

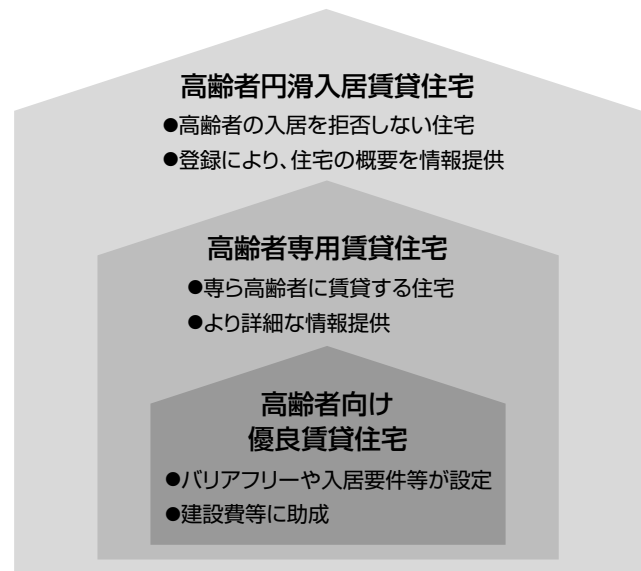
②登録情報の統一的な公開により、複数の高齢者専用賃貸住宅について、情報を比較した上で住宅を選択することができます。

事業者により都道府県知事に登録された情報は、各都道府県の窓口やホームページなどで公開されます。また、高齢者居住支援センターのホームページでは、全国の高齢者専用賃貸住宅の情報について公開されています。このように、統一された登録情報が広く公開されることにより、高齢者の方は設備やサービス、費用などを見比べて住宅を探することができます。また、登録情報について誤りがある場合には、都道府県知事は登録内容の訂正指示や、登録の取り消し等を行うこととなります。

③介護保険法や老人福祉法で、特別な取扱いが行われるようになります。

高齢者専用賃貸住宅として登録され、かつ、一定の要件を満たすものについては、有料老人ホームやケアハウスと同様に介

## ■高齢者円滑入居賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅の分類イメージ



護保険法における特定施設の指定対象となりうるとともに、有料老人ホームの対象から除外されるため、有料老人ホームの届出が不要となります。一定の要件とは以下のようなものです。

- ・原則として、各戸が床面積25㎡以上であること。
- ・原則として、各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備および浴室を備えたものであること。
- ・前払家賃について法に定める必要な保全措置が講じられていること。
- ・入浴、排せつもしくは食事の介護、食事の提供、洗濯、掃除等の家事または健康管理をする事業を行う賃貸住宅であること。

なお、これまでは、10人以上の高齢者に住まいを提供し、事業者が食事のサービス等を実施しているものを有料老人ホームと定義していましたが、2006年4月から、人数の要件は撤廃され、食事の提供、介護の提供、洗濯や掃除などの家事援助、健康管理のうち、何らかのサービスを実施していれば有料老人ホームに該当するよう見直されました。このため、高齢者専用賃貸住宅として登録を行っても、何らかのサービスを提供するものについては、前述の、一定の要件を満たしていない限り、有料老人ホームとしての届出が必要になるので注意が必要です。

## Ⅲ 高齢者専用賃貸住宅として契約するには

### (1) 高齢者専用賃貸住宅の登録

高齢者専用賃貸住宅の登録は、都道府県窓口あるいは各都道府県の指定登録機関に申請することによって行います。申請の際には、申請書の記載内容の他に申請物件が高齢者専用賃貸住宅としての要件を満たしているか確認するため、次の点について確認が行われます。

- ・契約書に賃貸借契約である旨が明記されているか。
- ・賃貸借の対象物が明記されているか(対象となる専用部分が明確になっていること、合意なしに居室の変更ができないことが必要)。
- ・賃貸借の対象物に対する賃料に相当するものが明確であること(賃貸借契約と介護等のサービスが別々になっていること、賃貸借契約に含まれるサービスが過度でないことが必要)。

また、申請書の記載内容については、実際の申請書として用いられているものをもとに、次ページに記入例を作成したので参考にしてください(都道府県によっては、一部異なる様式を使用している場合があります)。

ここでは、とくに注意が必要な点を説明します。

#### ① 高齢者専用賃貸住宅の敷金、その他入居の際に受領する費用の概算額

この欄に記入する費用は、入居者が入居時に払う敷金など、住宅の賃貸借契約の内容に係るものの概算額です。介護等のサービスに対してかかる費用は、賃貸借契約とは別のものなので、ここでは記載する必要はありません。また、その他一時金の欄には、敷金以外の住宅の賃貸借契約の締結にあたって借主が貸主に対して支払うものを記入します。ここに該当するものとしては、保証金、礼金、権利金等の名称のものが考えられますが、明け渡し時の返還の有無に関わらず、全て記載することが必要です。

#### ② 前払家賃の概算額と前払家賃に対する保全措置の有無

住宅の賃貸借契約に基づく建物等の使用の対価である家賃について、その全部または一部を前払金として受領する場合は、この欄にその概算額を記入してください。また、保全措置の欄に「有」と記載する場合は、高齢者居住法施行規則第64条の国土交通大臣が定める保全措置に準じた保全措置(銀行等との保証委託契約等)が講じられているものに限りです。

#### ③ 共用部分における共同して利用するための居間、食堂、台所、収納設備および浴室の有無

各住戸内以外に当該建物の他の入居者と共同して利用する居間、食堂、台所、収納設備および浴室のそれぞれについて、その有無を記入してください。なお、これらの共同利用施設に対する利用料の有無等について、パンフレットや契約書に記載することが望まれます。

#### ④ 介護その他日常生活上の世話の有無

食事や入浴・排泄等、緊急時対応等安否確認、その他のサービスの提供について、その有無を記入してください。サービスの提供形態については、住宅の事業者自らによるもの、委託によるもの等が考えられますが、事業者が自ら行わない場合には、サービス事業者と住宅事業者の間で適切な契約が締結されているなど、確実にサービスの提供がなされる場合に限り「有」と記入することができます。また、その他のサービスとして想定されるものとしては、家事援助や定期健康診断、病院への送迎等が考え

られます。前述したとおり、高齢者専用賃貸住宅においては、これらのサービスに関する契約は住宅の賃貸借契約と別々になっていることが必要です。

## (2) 高齢者専用賃貸住宅における賃貸借契約

高齢者専用賃貸住宅であっても、基本的に賃貸借契約の内容は一般的な住宅の賃貸借契約と特段異なる点はありません。ただ、高齢者居住法に基づき特別に認められている契約方法や高齢者専用賃貸住宅の特徴から、とくに留意しておく点について説明すると、次のとおりです。

### ① 前払家賃について

高齢者専用賃貸住宅であっても、家賃については月払による方式が一般的です。しかし、契約の相手方は専ら高齢者であり、将来の収入増は見込めない者がほとんどであることから、契約期間における家賃を確定させるため、将来にわたっての家賃の全部または一部を前払いする、あるいは家賃を固定することが入居者・事業者双方から望まれることが想定されます。この際、普通賃貸借契約では、経済状況の変化に伴う借家人による減額請求によって、事業者がすでに受領した前払家賃の一部の返還を求められる可能性を回避できません。

そこで、高齢者居住法では終身建物賃貸借制度が設けられています。終身建物賃貸借による契約では借地借家法の規定の適用を回避し増額請求権を行使されないような契約を結ぶことができます。

また、この契約の場合、原則として借家人の死亡により賃貸借契約が終了するので、借家権が相続されることもありません。ただし、終身建物賃貸借による契約を結ぶためには、バリアフリーなどの一定の要件を満たした上で、都道府県知事から事業の認可を受けなければなりません。

### ② 家賃の滞納について

賃貸人にとって、住宅を賃貸する際の心配事の一つとして、家賃の滞納があります。高齢者専用賃貸住宅の場合は賃借人が専ら高齢者であることから、家賃の支払い能力についてとくに不安に思われる事業者もあるかもしれません。

高齢者円滑入居賃貸住宅(その一類型である高齢者専用賃貸住宅も含む)として登録したものは、高齢者居住法に基づき指定を受けた高齢者居住支援センターの家賃債務保証を受けることができます。この制度を利用することにより家賃の滞納に対する不安を取り除くことができます。同様の制度を提供している民間事業者もあります。

### ③ 共用部分の取扱い

高齢者専用賃貸住宅は、共用部分の割合が高い場合もあることから、専用部分のみならず共用部分の取扱いが重要になります。入居者全員で費用負担するもの、利用に応じて負担すべきものに分け、負担すべき費用を明確化し、事前に十分な説明を行った上で契約することが、その後のトラブル回避に繋がると考えられます。

④入居者の不測の事態への対応について

高齢者専用賃貸住宅では、入居者が専ら高齢者であるため、病院への入退院や施設への移転、死亡など、不測の事態の発生も想定されます。こういった事態に備えて、緊急連絡先をしっかりと確認しておくことが必要です。

⑤残置物の処理について

賃貸住宅では、契約の終了に合わせ、すみやかな住戸の明け渡しが求められますが、高齢者専用賃貸住宅においては、契約期間中に高齢者の死亡などの事態が発生し、契約当事者たる入居者本人が住戸内の私物の引取・処分ができない場合が想定されます。残置物は相続の対象となりますが、事業者が相続対象者すべてを調査・確定し、残置物を相続人に引き渡すことは、実務上、かなり困難です。

これに対応するためには、残置物引取人を予め定めておく場合と、サービスとして別契約を結ぶ場合の2つの方法が考えられます。ただし、どちらの方法によっても、残置物に高額なものが含まれる場合など、トラブルの可能性をすべて排除するものではありませんので、取扱いには注意が必要です。

■申請書の記入例

Ⅳ おわりに

高齢者専用賃貸住宅については、2005年12月1日の登録開始から9ヵ月余り経過したところですが、2006年8月末日現在で、約6,200戸が登録されています。高齢者専用賃貸住宅のうち一定の要件を満たすものについては、介護保険制度における特定施設の対象とされたところであり、このような介護保険制度との連携は、新たな住まい方の可能性を広げるものです。

今後の高齢化社会に向け、これらの内容等について事業者、消費者双方に対する情報提供等を通じて、普及等に努めていく方針です。

ご質問について

リアルパートナー紙上研修についてのご質問は、お手数ではございますが、「文書」でご送付くださいますようお願いいたします。

なお、個別の取引等についてのご質問にはお答えできませんのでご了承ください。

ご送付先 ● (社) 全国宅地建物取引業保証協会 紙上研修担当 〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3