

【高専賃とは？】



国土交通省、(財)高齢者住宅財団の資料を基に説明します。

○高専賃とは、高齢者が安全に安心して居住できるように、「バリアフリー化」され、「緊急時対応サービス」の利用が可能な賃貸住宅です。また、高齢者の生活を支援するために、任意の付加的サービスを提供したり、社会福祉施設等を併設することで、より安心して住み続けられる住宅とすることができます。

高優賃制度は、60歳以上の単身・夫婦世帯の方等を入居対象に、このような良質な賃貸住宅を、民間活力を用いて供給を促進するための制度です。

都道府県知事（政令指定都市・中核市の長）から認定を受けた高優賃を供給する事業者は高齢者住まい法に基づき、各種の支援措置を受けることができます。

○高齢社会の急速な進展のなか、高齢者単身世帯等の増加が見込まれる一方、賃貸人の家賃滞納等への不安により民間賃貸住宅への入居が敬遠される傾向があります。

このため、高齢者の入居を拒否しない賃貸住宅（高円賃）及び高齢者が専ら入居する賃貸住宅（高専賃）の登録・閲覧制度を創設し、高齢者に必要な賃貸住宅の提供体制を整備するとともに、当該賃貸住宅について、滞納家賃の保証制度を創設することにより高齢者の円滑な入居を支援するものです。

○「高齢者円滑入居賃貸住宅」とは、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅です。（高齢者専用賃貸住宅を含みます。）

高齢者の方が円滑に入居できる（高齢者の入居を拒まない）賃貸住宅の情報を、貸主が都道府県に登録し、賃貸住宅をお探しの方が登録情報を閲覧できるように公開する制度です。

貸主が高齢者円滑入居賃貸住宅として物件を登録するためには、都道府県の窓口あるいは指定登録機関で申請手続きを行う必要があります。この際に、専ら高齢者を賃借人とする賃貸住宅については、「高齢者専用賃貸住宅」として登録することができます。

なお、高齢者円滑入居賃貸住宅・高齢者専用賃貸住宅は、賃貸借契約を結ぶ住宅のみが対象となります。

主な登録事項

- ・ 賃貸人の氏名又は名称及び住所
- ・ 賃貸住宅の位置
- ・ 賃貸住宅の戸数
- ・ 賃貸住宅の規模
- ・ 賃貸住宅の構造及び設備（段差のない床、便所・浴室及び階段の手すり、

介助用の車いすで移動できる幅の廊下及び居室の出入口、介助を考慮した広さの便所で腰掛便座が設けられたもの、介助を考慮した広さの浴室、エレベーター、非常通報装置)

- ・ 賃貸住宅の入居者の家賃その他賃貸の条件に関する事項

(登録にあたっては、一定の設備要件や賃貸の条件等を満たす必要があります。なお、基準は都道府県によって異なる場合がありますので、詳細については、各都道府県の登録窓口でご確認ください。)

主な登録基準

- ・ 1戸当たりの床面積は原則 25 m²以上
(居間、食堂、台所等、高齢者が共同して利用するために十分な面積を有する共用設備がある場合は 18 m²以上)
- ・ 原則として各戸に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を設置
(共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備、浴室を備えた場合は、各戸が水洗便所と洗面設備を備えていれば可)
- ・ 前払家賃等の算定の基礎が書面で明示されていること
- ・ 前払家賃等について、賃貸人または賃貸条件型サービスを提供する者が返還債務を負うこととなる場合に備えて、所定の保全措置が講じられていること
- ・ 住宅に係る賃貸借契約とは別に、提供されるサービス内容及びその対価として受領する金銭の概算額が書面で明示された契約を締結しなければならないこと

※1：都道府県が策定する高齢者居住安定確保計画において、設備基準について別途基準を設けている場合は、その基準により登録が行われます。

※2：高齢者居宅生活支援サービスであって、その提供に関する契約の締結を賃貸借契約の条件とするものをいいます。

○「高齢者専用賃貸住宅」とは、高齢者の入居を拒まない「高齢者円滑入居賃貸住宅」のうち、専ら高齢者を賃借人とする賃貸住宅をいいます

貸主が高齢者円滑入居賃貸住宅として物件を登録する際に、以下の事項を併せて申請することで、「高齢者専用賃貸住宅」として登録することができます。

高齢者専用賃貸住宅としての登録がされた住宅のうち、下記告示の要件を満たすものは、

- ・ 高齢者専用賃貸住宅の位置
- ・ 高齢者専用賃貸住宅の戸数
- ・ 法第31条の認定（高優賃の供給計画の認定）の有無
- ・ 法第56条の認可（終身賃貸事業の認可）の有無

老人福祉法に規定する有料老人ホームの定義から除外され、有料老人ホーム

の届出が不要となります。

適合高齢者専用賃貸住宅として都道府県知事へ届け出ることにより、介護保険法に規定する特定施設入居者生活介護の対象となります。

(これらの取り扱いについては、詳しくは都道府県の福祉部局にご確認ください。)

○ 国土交通省

高齢者住まい高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成 13 年法律第 26 号)(以下「高齢者住まい法」という)法の一部が改正されました(平成 21 年法律第 38 号)

住生活基本法(平成 18 年法律第 61 号)に基づく住生活基本計画(全国計画)(平成 18 年 9 月閣議決定)において、「住宅確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」が目標として掲げられ、国土交通省においては目標達成のための基本的な施策として、

- ・低額所得者等への公平かつ的確な公営住宅の供給
- ・各種公的賃貸住宅の一体的運用や柔軟な利活用等の推進
- ・高齢者、障害者等への民間賃貸住宅に関する情報の提供
- ・高齢者向け賃貸住宅の供給、公的住宅と福祉施設の一体的整備

を位置づけております。

改正の内容は以下のとおりです。

(1) 国土交通大臣及び厚生労働大臣による基本方針の策定

従来、国土交通大臣が、高齢者に対する賃貸住宅の供給等について定めていた基本方針を、国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で定めることとしました。あわせて、賃貸住宅だけでなく、老人ホームの供給、高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項等についても定めることとされました。

(2) 都道府県が定める高齢者の居住の安定の確保に関する計画制度の創設

都道府県は、基本方針に基づき、住宅部局と福祉部局が共同で、高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給目標や、目標を達成するために必要となる施策を定める「高齢者居住安定確保計画」を策定することができるようになりました。

(3) 高齢者円滑入居賃貸住宅(高円賃)及び高齢者専用賃貸住宅(高専賃)の制度改善

高円賃及び高専賃の登録制度について、新たに登録基準を設定し、住宅の規模、構造及び設備等に関する最低限の基準を満たすものに限り登録することができるようにするとともに、登録を受けた住宅の管理状況に関する報告徴収制度の創設等、指導監督の強化が図られました。

なお、現在登録されている高円賃及び高専賃は、平成 22 年 5 月 19 日に登録が抹消されます。引き続き高円賃として登録しようとする場合には、平成 21 年 11 月 19 日以降に、登録基準を満たすことを証明して申請することが必要です。ただし、平成 22 年 5 月 19 日時点で入居している高円賃及び高専賃の入居者は引き続き家賃債務保証制度の対象になります。

(4) 高齢者居宅生活支援施設と一体となった高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）の供給の促進

高齢者居宅生活支援施設と一体となった高優賃について、高齢者住まい法に位置づけ、予算・税制による供給促進策が講じられました。また、認知症対応型老人共同生活援助事業を行う社会福祉法人等に賃貸することができるようになりました。

—参考—

「改正高齢者住まい法の概要（国土交通省住宅局）」

「高齢者向け優良賃貸住宅制度パンフレット（(財) 高齢者住宅財団）」