

高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度が変わります！

高齢者が自立し、安心して暮らし続けることができる社会の構築に向けて、高齢者の状況に応じた住まいの場と介護・生活支援サービスが確保されるような対策を強化していくために、「**高齢者の居住の安定確保に関する法律**」(高齢者住まい法)が**一部改正**されました。

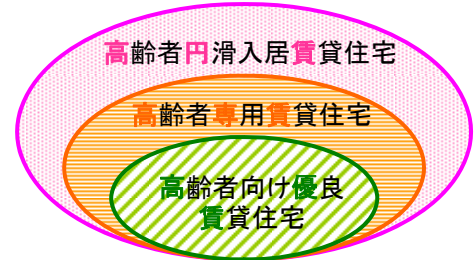
高齢者住まい法の改正のポイント

- 国土交通大臣と厚生労働大臣が共同で基本方針を策定することになりました
- 都道府県において高齢者居住安定確保計画を策定することができることになりました
- 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の供給が促進される措置を講じることになりました
- **高齢者円滑入居賃貸住宅(高円賃)の登録基準が設けられ、都道府県知事による報告徴収が可能になりました**

高円賃に登録基準が設けられます

平成22年5月19日以降は下記登録基準を満たす賃貸住宅のみ高円賃として都道府県に登録することができます。新制度への円滑な移行の観点から、平成21年11月19日から事前に申請を行うことができます。なお、高齢者住宅において、高齢者専用賃貸住宅(高専賃)は高円賃に含まれるため、高円賃の登録基準は高専賃にも適用されます。

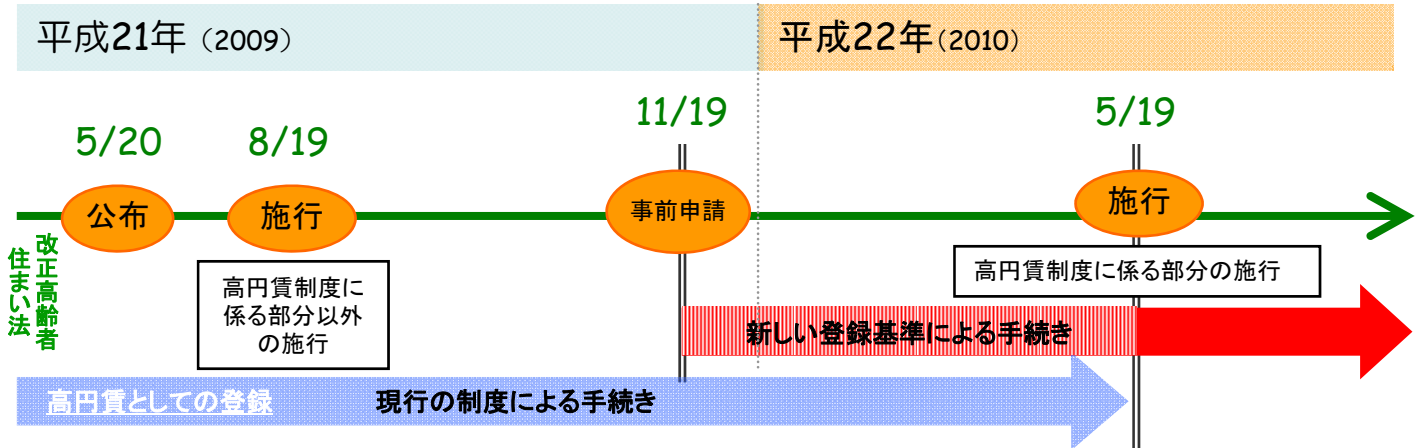
高齢者住宅の概念図



項目	基準
設備基準 ※1	規模 1戸当たりの床面積は原則 25㎡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の設備がある場合は 18㎡以上)
	設備 原則として、各戸に 台所、水洗便所、収納設備、洗面設備 及び浴室。 (共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は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)
賃貸住宅の賃貸条件 ※2	前払家賃・サービス対価前払金・敷金を除く一時金を受領する場合 下記要件を満たさなければならない。 ・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、賃貸人又は賃貸条件型サービス※2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銀行の前払家賃等に係る債務の保証等が講じられていること
	賃貸条件型サービスを提供する契約を締結する場合 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。

※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。



規定の要件を満たし、再度登録手続きを行わない限り、高円賃登録はすべて抹消されます。
改正高齢者住まい法 附則第4条第1号

家賃債務保証制度を利用している高円賃の入居者については、高円賃としての登録が抹消された場合も、引き続き家賃債務保証制度は適用されます。

登録事項が変わります

旧

新

賃貸人の氏名又は名称及び住所、位置、戸数、規模、構造及び設備(加齢対応構造等を含む)
入居開始時期
賃貸住宅の家賃及び共益費の概算額
賃貸住宅の空室の有無
高優賃の認定の有無
終身賃貸事業の認可の有無
賃貸人の連絡先(代理、媒介を依頼する場合における代理、媒介を行う者の氏名若しくは名称、住所及び連絡先)

賃貸人の氏名又は名称及び住所、位置、戸数、規模、構造及び設備(加齢対応構造等を含む)
賃貸住宅の家賃その他賃貸の条件に関する事項
入居開始時期
賃貸住宅の共益費の概算額
竣工の年月
賃貸人の連絡先(代理、媒介を依頼する場合における代理、媒介を行う者の氏名若しくは名称、住所及び連絡先)
前払家賃の概算額及び算定の基礎並びに保全措置の内容
敷金その他一時金の概算額及び算定の基礎並びに保全措置の内容

高専賃の場合の追加登録事項

高専賃の戸数
高専賃の敷金その他一時金の概算額
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、収納設備及び浴室の有無
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
前払家賃の概算額及び保全措置の有無

高専賃の位置、戸数
高専賃である部分に係る高優賃の認定の有無
高専賃である部分に係る終身賃貸事業の認可の有無

サービス付き高円賃(高専賃)の場合の追加登録事項

なし

サービス付き高円賃の位置、戸数
サービスを提供する者の氏名又は名称、住所及び連絡先
サービスの内容、対価の概算額
賃貸条件型サービスの場合、前払金の概算額及び算定の基礎並びに保全措置の内容
それ以外の場合、前払金の概算額及び保全措置の有無及び内容
老人福祉法の有料老人ホームの届出の有無

申請時の提出が必要な添付図書

- ① 賃貸住宅の位置を表示した付近見取り図
- ② 間取り、各室の用途及び設備の概要を表示し各階平面図
- ③ 賃貸住宅の全部または一部が、賃借人に対して高齢者居宅生活支援事業において提供される保健医療サービス又は福祉サービスが提供されるもの(サービス付き高円賃)であり、かつ、賃貸人と当該高齢者居宅生活支援サービスを提供する者が異なる場合は、高齢者居宅生活支援サービスを提供する者の合意を得たことを証する書類

※高齢者居宅生活支援事業:①老人福祉法に規定する老人居宅支援事業、②介護保険事業、③その他の保健医療を提供する事業、④その他の高齢者に対する生活支援サービスを提供する事業をいう。(高齢者住まい法施行令第1条)

Q&A

Q1: 高齢者住宅の建設・改修にあたって、補助を受けることはできますか。

高専賃の建設(改修)に対しての補助制度はありません。しかし、高専賃の中でもバリアフリー等の要件を満たした高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)の建設・改修に対しては補助制度があります。

高優賃として補助を受けるには、供給計画を作成し、都道府県知事(政令指定都市・中核市の長)に認定の申請をする必要があります。認定を受けた高優賃に対して、地方公共団体が事業主体に補助を行う場合に、国は、整備に要する費用の補助、家賃の減額に要する費用の補助等の支援を行います。なお、補助内容は地方公共団体によって異なります。

Q2: 適合高専賃の要件等に変更はありますか。

適合高専賃の要件に変更はありません。下記要件を満たす高専賃は「適合高専賃」として都道府県知事に届け出ることができます。

- ①各戸が床面積(共同住宅にあっては、共用部分の床面積を除く)25㎡以上であること(居間、食堂、台所その他の部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合にあっては、18㎡以上であること)
- ②原則として、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(共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室を備えることにより、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合には、各戸に水洗便所と洗面設備が備えていれば可)
- ③前払家賃の保全措置があること
- ④入浴、排せつ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

(平成18年3月31日付け厚生労働省告示第264号)

Q3: 平成22年5月からは高円賃の登録要件を満たすものしか、家賃債務保証制度は利用できないのですか。

平成22年5月以前に高円賃として登録し、家賃債務保証制度を利用して入居者については、高円賃が抹消された場合においても、引き続き家賃債務保証制度は利用できます。

問い合わせ先 国土交通省住宅局住宅総合整備課 03-5253-8508