

高年齢者向け優良賃貸住宅制度

高年齢者向け優良賃貸住宅とは

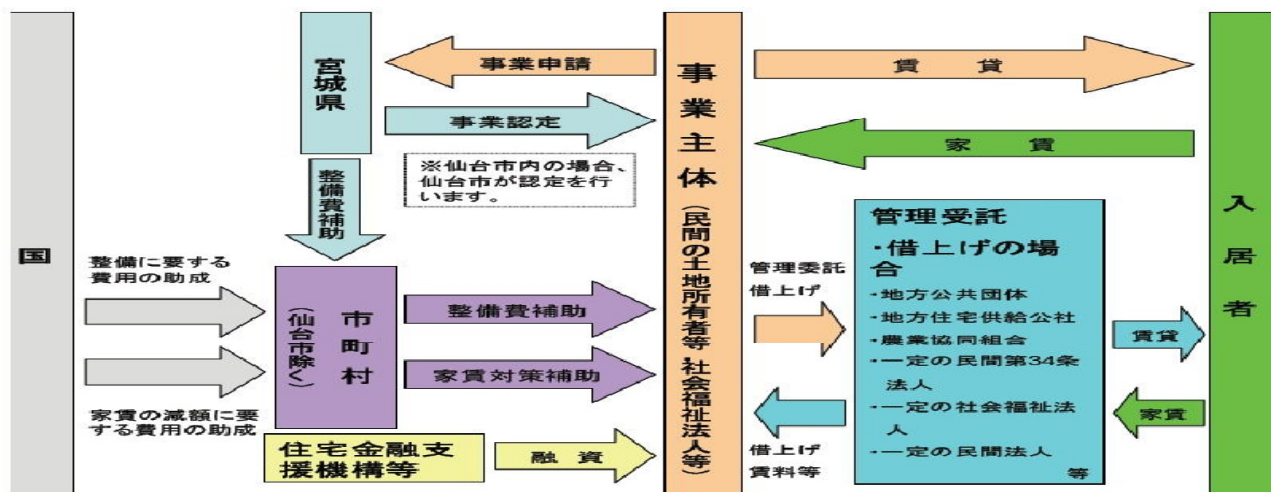
高年齢者が安全に安心して居住できるように、「バリアフリー化」され、「緊急時対応サービス」の利用が可能な賃貸住宅です。また、高年齢者の生活を支援するために、任意の付加的サービスを提供したり、社会福祉施設等を併設することで、より安心して住み続けられる住宅とすることもできます。

高年齢者向け優良賃貸住宅制度は、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、民間活力を活用して供給促進するための制度です。高年齢者向け優良賃貸住宅を供給する事業者は、「高年齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、各種の支援措置を受けることができます。なお、平成19年度から地域優良賃貸住宅(高年齢者型)として助成されることとなりました。

高年齢者向け優良賃貸住宅の供給の流れ

「高年齢者向け優良賃貸住宅」を建設・買取りまたは既存住宅等の改良により供給しようとする方(事業主体)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ことができます。

認定を受けた「高年齢者向け優良賃貸住宅」については、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など各種の助成が行われます。(助成内容は、地方公共団体によって異なります。)また、認定を受けた「高年齢者向け優良賃貸住宅」については、供給計画に従って、一定の要件を満たす賃貸人により、適切に管理されなければなりません。



主な認定基準

項目	基準	
整備基準	戸数	5戸以上。(改良により供給する場合は、10年以内に5戸以上とする)
	規模	1戸当たりの床面積は原則25㎡以上。(居間、食堂、台所、浴室等、高年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)
	構造	原則として耐火構造または準耐火構造。
	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)
	住戸内基準※	高年齢者の身体機能の低下に対応した構造及び設備。 (改良により供給する場合は、高年齢者等配慮対策等級2(段差解消等については等級2一相当))
サービス	緊急時に対応したサービスを受けうること。	
管理	管理の期間: 10年以上。(都道府県知事等が、10年を超え20年以下の範囲内でその期間を別に定めた場合は、その期間以上) 的確な管理: ①公募原則 ②抽選等公正な方法による入居者の選定 ③計画的な修繕 ④適切な事業経営計画	
入居者資格	①60歳以上。(整備費の助成を受ける場合は、収入制限があります。) ②入居者が単身者であるか、同居者が配偶者若しくは60歳以上の親族、または入居者が病気にかかっていることその他の特別な事情により入居者と同居させることが必要であると都道府県知事等が認める者。	
賃貸人の条件	賃貸住宅の管理を行うために必要な資力及び信用、能力を有し、都道府県知事等が定める基準に該当するもの。	

※地域優良賃貸住宅(高年齢者型)により供給する場合は、Bタイプ(高年齢者等配慮対策等級2相当十エレベーター設置(移動等に伴う転倒、転落等の防止のための基本的な措置が講じられている))

*賃貸住宅の管理を委託又は賃貸住宅を転貸事業者に転貸する場合は、当該委託を受けた者又は転貸事業者

助成措置の概要

平成19年度より、特定優良賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅に対する助成が、「地域優良賃貸住宅」による助成に統合・再編され、高齢者向け優良賃貸住宅については、「地域優良賃貸住宅(高齢者型)」として助成を実施しています。

整備に要する費用の補助

収入分位80%以下の範囲内で、地方公共団体が地域住宅計画等において定める地域及び入居者資格の範囲内に設定した高齢者向け優良賃貸住宅について、地域住宅交付金制度等により、建設等に要する費用の一部に対し助成されます。(内容に応じて、限度額等が定められています。)

事業主体	補助対象項目	内 容	助成の割合
民間の土地所有者等(建設・改良) 地方住宅供給公社等(改良)	共同施設等整備費	高齢者等生活支援施設(例:生活相談サービス施設、食事サービス施設、交流施設、介護関連施設等)の整備費	国と地方公共団体で2/3 ^{*1}
		その他共同施設整備費(例:公園、広場、緑地、通路、立体的遊歩道及び人工地盤施設等)	国と地方公共団体で2/3
	住宅共用部分整備費	標準主体附帯工事費に一定の割合を乗じた額	
		社会福祉施設等との一体的整備に要する費用 ^{*2}	
	加齢対応構造等整備費	共用通行部分整備費(エレベーターの設備の設置及びエレベーターホールの整備に要する費用)	
		その他加齢対応構造等整備費(例:警報装置、高齢者のための特別な設備の設置等)	
	団地関連施設整備費	給水施設、排水処理施設、道路、公園の整備に要する費用を合計した額 ^{*2}	国と地方公共団体で1/3
	建築物等除却費(再開発型に限る)	建築物等除却に係る費用 ^{*2}	国と地方公共団体で2/3
仮設店舗等設置費(再開発型に限る)	仮設店舗等設置に係る費用 ^{*2}		
地方住宅供給公社等(建設・買取)	建設	住宅の建設費	国と地方公共団体で1/3
		団地関連施設整備費	
		建築物等除却費(再開発型に限る)	
		仮設店舗等設置費(再開発型に限る)	
	買取	住宅の買取費	国と地方公共団体で1/3

^{*1} 高齢者居住安定化緊急促進事業を活用した場合には、国で2/3を補助します。

^{*2} 地域優良賃貸住宅(高齢者型)のBタイプについては、対象外となります。

*「地方住宅供給公社等」には、社会福祉法人、医療法人、農住組合等を含みます。

●家賃の減額に要する費用の補助

収入分位40%以下の世帯を対象として、事業者が家賃の減額を行う場合に、対象世帯数に4万円を乗じた額を上限として、地域住宅交付金制度等により、家賃の減額に要する費用について助成されます。(助成期間は地方公共団体が定める範囲とします。)

(※各世帯の受けられる補助の金額や算出方法等については、地方公共団体によって異なりますので、ご確認ください。)