



## 高齢者居住安定確保法

「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者居住安定確保法）」が2001年4月に公布され、この夏から秋にかけて段階的に施行される予定です。こうした背景には、高齢者世帯の大幅な増加が予想される一方で（図表）、高齢者が安心して生活できる居住環境は、持ち家にせよ借家にせよ、十分には整備されていないという現状があります。

法律の主な内容を見ると、60歳以上の高齢者を対象に、持ち家のバリアフリー化を支援する新タイプの融資制度が創設されるほか（注）、高齢者が入居しやすい借家の供給を促進するために、次のようなメニューが盛り込まれています。

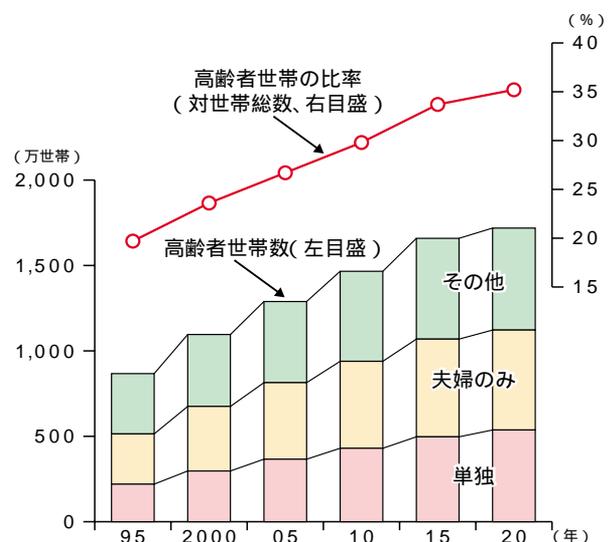
第1に、公的な家賃債務保証制度の創設です。対象となるのは、高齢者の入居を拒否しない賃貸住宅として、家主が予め都道府県に登録した物件であり、公的な高齢者居住支援センターが、入居者負担の保証料と国費による基金をもとに、6ヵ月分を限度に家賃の債務保証をする仕組みです。高齢者世帯の入居受入れに伴う家賃滞納等の不安が軽減されることにより、必ずしもバリアフリー化された物件とは限らないものの、高齢者が入居できる借家の供給増加が期待されるほか、借家を探す高齢者側からみれば、都道府県に登録されたデータを閲覧することにより、家主の氏名や住所、賃貸住宅の場所や戸数等にとどまらず、住宅構造や設備のバリアフリー化の状況に至るまで、情報収集が容易になるというメリットもあります。

第2に、高齢者向け優良賃貸住宅制度の創設です。これは、手すりの設置や広い廊下、段差の解消等、高齢者の身体機能に対応した賃貸住宅の供給を促す制度で、税制上の優遇措置をはじめ、国や地公体が建設費用や家賃減額費用の一部を補助する等のインセンティブが用意されています。地公体など公的サイドにも必要に応じて、民間サイドを補完する形で高齢者向けの賃貸住宅を整備することが求められており、国土交通省の第8期住宅建設五箇年計画によれば、既存ストックの活用も含め、2005年度までに11万戸が供給される計画です。

今後は、このような取組みを通じて官民双方が、高齢者の入居を敬遠しがちな借家市場のあり方を改善していくことが望まれます。

土方 研也

高齢者世帯数の将来推計(全国)



(資料) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(98年10月推計)」  
 (注) ここでは、世帯主が65歳以上の世帯を、高齢者世帯とした。

(注) 住宅金融公庫が死亡時一括償還方法により、500万円を限度に住宅改良資金を融資する制度。従来タイプの融資と異なり、生存中は金利分だけを支払い、死亡時に住宅資産の売却等により元金を一括返済する仕組み。