

高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）の一部改正（平成23年10月20日施行）

○法の趣旨目的・概要

高齢者住まい法は、高齢者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度を設けるとともに、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進するための措置を講じ、併せて高齢者に適した良好な居住環境が確保され高齢者が安定的に居住することができる賃貸住宅について終身建物賃貸借制度を設ける等の措置を講ずることにより、高齢者の居住の安定の確保を図り、もってその福祉の増進に寄与することを目的として制定されたものです。

○最近の法令改正のポイント

高齢化が急速に進む中で、高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付高齢者住宅」の都道府県知事への登録制度を創設する等の改正がなされました（平成23年10月20日施行）。主な改正ポイントは次のとおりです。

- ① 高齢者円滑入居賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅の3類型が廃止され、サービス付き高齢者向け住宅へ一本化
- ② 都道府県知事の登録制度の創設
- ③ 老人福祉法との調整措置（登録を受けた場合には有料老人ホームの届け出は不要となる）
- ④ 住宅金融支援機構の保険の特例の創設
- ⑤ 終身賃貸事業の認可申請手続の緩和

○賃貸不動産管理業者としての留意点

サービス付き高齢者住宅への一本化と都道府県知事の登録制度の創設等により、当該住宅を提供する場合には、規模や設備、サービスの提供体制等のほか、契約の方式（書面が必要）や内容についても、登録基準に則した対応が求められることとなりました。

したがって、サービス付高齢者住宅の契約締結や管理に携わる場合には、改正法や登録基準の内容をしっかりと把握して対応することが必要です。

サービス付き高齢者住宅に係る契約で参考にすべき書式等は、インターネット上で、「サービス付高齢者向け住宅情報提供システム」から確認ができますので、必要に応じ参照してください。