

● 終身建物賃貸借事業の充実に向けて

日経新聞 7 月 30 日の社会面では、通常の賃貸住宅の入居者が死亡した場合、賃貸契約は相続の対象になり、賃貸契約の終了が円滑に進まないことなどから貸主が高齢者との契約をためらうことが多いことを背景に、2001 年に、国土交通省が、事業者は高齢者が終身居住することを認める代わりに、賃貸借契約が相続されない特例を盛り込んだ高齢者の住宅確保のため「終身建物賃貸借事業」をスタートさせたものの、単身高齢者が増加の一途をたどる中、提供数が増えていないことから、その対応の強化について報じている。

この施策がどの程度の進捗を示しているのか長らくデータが明確にされていなかったが、この度 2016 年度末現在で 193 事業者が 9733 戸の終身建物賃貸借事業に賃貸住宅を供給していることが判明した。内訳は大半がサービス付高齢者向け住宅（サ高住）であり、一般の賃貸住宅の供給は 9 事業者により 331 戸（大半が有料老人ホーム）が供給されているのみであるという。おそらく所期の計画を大幅に下回るものと推測される。

そこで、国土交通省としてはより安価に住める一般の賃貸住宅も含めた物件数の拡大を図りたい考えで、単身高齢者の入居が広がっているシェアハウス型住宅を制度の対象に加え、一人当たり専用面積を 9 m²以上、共用部分に居間や食堂、浴室またはシャワー室選択室を設けることなどの基準を設定したい考えで 8 月にも省令改正で対応するという。なお、2017 年 10 月に施行された住宅セーフティネット法に基づく高齢者や子育て世帯の入居を拒まない賃貸住宅登録（現在 1000 件）との併用を可能とし、出来る限り提供数を増やしたい考えである。

終身建物賃貸借は貸主の様々な負担が大きいことから、提供数を増やすには、社会貢献に対応する他の恩典が必要であると考えられることに加え、提供数を増やすためにシェアハウスを活用することは理解できるが、医療・介護環境等への配慮が不可欠であり、量的確保に重点を置く余り質的改善の面がおろそかにならないよう、十分な検討を望むものである。