

## 65歳以上の4人に1人が賃貸住宅への入居拒否を経験 いま求められる新しい高齢者住宅の形

(株) R65は、2021年6月22日、「65歳以上が賃貸住宅を借りにくい問題」に関する調査結果を発表しました。全国の65歳以上（444人）と20～30歳代（444人）を対象に、インターネットによるアンケート調査を実施しました。

65歳以上の高齢者のうち、「賃貸住宅の入居を断られた」人は23.4%にも上り、これは4人に1人が入居を断られた、ということになります。さらにそのうち、5回以上断られた経験がある人は13.4%となっています。断られた要因は、年齢の問題に加え「保証人の有無」「収入面」「健康度合い」などが考えられています。

今後、2025年問題を踏まえても高齢者の人口は更に増えていくことが考えられ、この調査のように、賃貸住宅に入れられない高齢者、の数は今後も増えていくでしょう。

そこで、オーナー様に土地活用として提案したいのが、「**福祉マンション**」です。シニア賃貸住宅とも呼ばれ、高齢者の受け入れを行う賃貸住宅として注目が集まっています。有料老人ホームとは違って、入居一時金がなかったり、生活の自由度が高かったりと高齢者にとって非常に柔軟性のある住宅です。入居者は、介護サービス等を受ける際には、個別に事業者との契約を結ぶので、入居者の必要なサービスを必要な分だけ選択することができます。

高齢者の方が住宅難民になる問題が深刻化する中、社会問題も解決に大きく貢献できるのが、「福祉マンション」です。また、一般的な土地活用商品であるアパート・マンションの入居率の低下も心配される中、福祉マンションであれば、入居のターゲット層も大きく広がります。

弊社は福祉施設やその他の土地活用商品のご提案を得意としています。福祉マンションやその他福祉施設、土地活用全般にご関心があるオーナー様は是非お気軽にお問い合わせをお待ちしております。

※福祉マンションと他の福祉系施設の比較

	住宅型有料老人ホーム	セーフティネット住宅	共同住宅⇒福祉マンション
管轄	厚生労働省 老人福祉法	国土交通省 住宅セーフティネット法	—
面積要件	13㎡以上	9㎡以上	7㎡以上
建物基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐火または準耐火</li> <li>車椅子の通行を妨げない幅</li> <li>2階以上：エレベーター必須</li> <li>ナースコールの設置</li> <li>スプリンクラーの設置</li> <li>食堂：一人当たり2平米程度</li> <li>浴室：10名に対して1つ</li> <li>お手洗い：5名に対して1つ</li> <li>洗面所：5名に対して1つ</li> </ul>	シェアハウス型の場合 <ul style="list-style-type: none"> <li>全体の床面積：15×定員数+10平米以上</li> <li>専有部分：定員1名、9平米以上</li> <li>お手洗い、洗面、浴室：5名に1つ</li> </ul> 原則 <ul style="list-style-type: none"> <li>各住戸の床面積：25平米以上</li> <li>※台所等が共有部分にある→18平米以上</li> <li>新耐震基準</li> <li>台所、お手洗い、洗面、浴室があること</li> </ul>	一般の共同住宅と同じ
契約方法	住まい、訪問、食事等を含めた 利用契約	賃貸借契約+それぞれ個別に訪問介護サービス、食事提供サービスと契約	
減算要件	同一建物減算：同じ建物で1ヶ月あたり20名以上が訪問サービスを利用する場合10%減算、50名以上だと15%減算		