

# サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要

○バリアフリー化や居住者への生活支援の実施等の基準を満たす住宅について都道府県等が登録を実施。

※サービス付き高齢者向け住宅の登録制度は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(高齢者住まい法)の改正により創設  
(平成23年4月公布・同年10月施行)

○料金やサービス内容など住宅に関する情報が事業者から開示されることにより、居住者のニーズにあった住まいの選択が可能。

## 【登録基準】

ハード	○床面積は原則25㎡以上 ○構造・設備が一定の基準を満たすこと ○バリアフリー構造であること(廊下幅、段差解消、手すり設置)
サービス	○必須サービス:安否確認サービス・生活相談サービス ※その他のサービスの例:食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助
契約内容	○長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないこととしているなど、居住の安定が図られた契約であること ○敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと 等

## 【入居者要件】

・60歳以上の者 又は要支援・要介護認定者 等

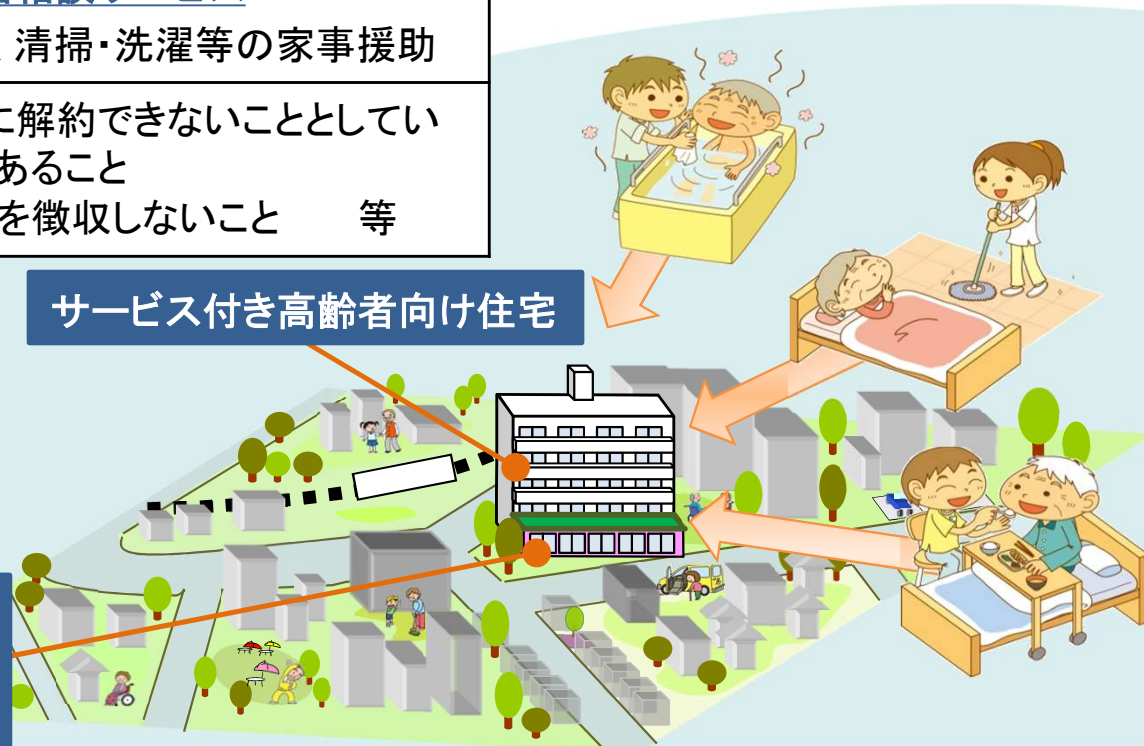
## 【登録状況(R3.3末時点)】

戸数	267,069戸
棟数	7,886棟

### 【併設施設】

診療所、訪問看護ステーション、ヘルパーステーション、デイサービスセンター など

## サービス付き高齢者向け住宅



住み慣れた環境で必要なサービスを受けながら暮らし続ける

# サービス付き高齢者向け住宅整備事業の概要

令和3年度予算案:230億円の内数

## 要件

**下線部**は令和3年度から追加した要件

- 高齢者住まい法に基づくサ高住として10年以上登録すること
- 入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないように定められていること
- 入居者からの家賃等の徴収方法が前払いによるものに限定されていないこと
- 市町村のまちづくり方針と整合していること
- 運営情報の提供を行うこと
- 入居者が、任意の事業者による介護サービスを利用できること
- 新築のサ高住の立地が、土砂災害特別警戒区域に該当しないこと**
- 新築及び改修のサ高住では、地方公共団体からサ高住に対して応急仮設住宅又は福祉避難所としての利用について要請があったときは、協定締結等の協議に応じること。また、発災時には、運営上支障がある等の特段の事情がある場合を除き、地方公共団体と協議の上、要配慮者(原則としてサ高住入居資格を有する者)を受け入れること**
- 家賃の限度額は、所在市区町村に応じて設定した額(11.2~24.0万円/月)とすること。** 等

## 予算のポイント

**下線部**は令和3年度に拡充・重点化した内容

- 事業期限の**延長(令和7年度まで)**
- 既存ストックの活用推進
  - ・ 既存ストックを改修する場合の補助限度額をひき上げ: 180 → **195万円/戸**
  - ・ 新築(25㎡未満の住宅)の補助限度額をひき下げ: 90 → **70万円/戸**
  - ・ **既設のサ高住**でIoT技術を導入して**非接触でのサービス提供**を可能とする工事 に対する補助(新規)  
(補助率: **1/3**、補助限度額: **10万円/戸**)
- 防災の観点から新築の補助要件等を追加  
※「要件」の**赤字**を参照

(例)緊急通報・健康相談システム



## 補助内容の概要

住宅	補助率	限度額	補助対象(※1)
改修	1/3	<b>195万円/戸</b>	(※2)
新築	1/10	床面積30㎡以上 (かつ一定の設備完備)	住棟の全住戸数の2割を上限に適用(※3)
		床面積25㎡以上	
		床面積25㎡未満	
既設改修	<b>1/3</b>	<b>10万円/戸</b>	<b>既設サ高住のIoT導入に対する補助を追加</b>

- ※1 事業目的の達成のために必要な範囲を逸脱する華美又は過大な設備は補助対象外。改修は、共用部分及びバリアフリー化に係る工事、用途変更に伴い建築基準法等の法令に適合させるために必要となる構造・設備の改良に係る工事(高齢者住まい法上必要となる住宅設備の設置等)に限る。
- ※2 限度額195万円/戸の適用と、調査設計計画費の補助対象への追加は、①階段室型の共同住宅を活用し、新たに共用廊下を設置する、②戸建住宅や事務所等を活用し、用途変更に伴い建築基準法等の法令適合のための工事が新たに必要となる、のいずれかの改修の場合のみ。その他の改修の場合は、新築と同じ限度額と補助対象が適用。
- ※3 住棟の全住戸数の2割を超える住戸の限度額は120万円/戸。ただし、入居世帯を夫婦等に限定する場合、上限に関わらず当該住戸の補助限度額は135万円/戸。

## 高齢者生活支援施設

	補助率	限度額	補助対象(※1)
改修	1/3	1,000万円/施設	○
新築	1/10	1,000万円/施設	地域交流施設等(※2)
			介護関連施設等(※3)

- ※1 事業目的の達成のために必要な範囲を逸脱する華美又は過大な設備は補助対象外。
- ※2 地域交流施設、生活相談サービス施設、健康維持施設等で、地方公共団体など地域との連携を行うもの。
- ※3 訪問介護事業所、通所介護事業所、居宅介護支援事業所等の介護関連施設、病院、診療所、看護事業の用に供する施設。

下線部は令和3年度拡充、延長等

## 予算

### 《スマートウェルネス住宅等推進事業：令和3年度予算案 230億円》

「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進のため、建設・改修費に対して、国が民間事業者・医療法人・社会福祉法人・NPO等に直接補助を行う。補助期間は令和7年度まで。

- <対象> 登録されたサービス付き高齢者向け住宅等
- <補助率等> 住宅：新築 1/10（上限 70 [令和2年度までは90]・120・135万円/戸）※1  
                   改修 1/3（上限 195 [                  "                  180]万円/戸等）  
                   既設改修※2 1/3（上限 10万円/戸）

高齢者生活支援施設※3：新築 1/10、改修 1/3（上限 1,000万円/施設）

※1 床面積等に応じて設定、※2 既設のサ高住でIoT技術を導入して非接触でのサービス提供を可能とする工事に限る

※3 訪問介護事業所、通所介護事業所、居宅介護支援事業所等の介護関連施設、病院、診療所、看護事業の用に供する施設の新築に係る整備費用を対象外とする

## 税制

### 《サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制》

固定資産税	5年間 税額について2/3を参酌して1/2以上5/6以下の範囲内において市町村が条例で定める割合を軽減	令和5年3月31日までに取得等した場合に適用
不動産取得税	(家屋)課税標準から1,200万円控除/戸	
	(土地)家屋の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価格等を減額	

## 融資

### 《(独)住宅金融支援機構が実施》

- サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資  
 「サービス付き高齢者向け住宅」として登録を受ける賃貸住宅の建設・改良に必要な資金、又は当該賃貸住宅とする中古住宅の購入に必要な資金を貸し付け
- 住宅融資保険の対象とすることによる支援  
 民間金融機関が実施するサービス付き高齢者向け住宅の入居一時金に係るリバースモーゲージ型住宅ローン(死亡時一括償還型融資)に対して、住宅融資保険の対象とすることにより支援

# サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の概要

## 固定資産税

適用期限  
令和5年3月31日まで

一戸当たり120㎡相当部分につき、5年間 税額について2/3を参酌して1/2以上5/6以下の範囲内において  
市町村が条例で定める割合を軽減 (一般新築特例は1/2軽減)

※平成27年4月1日から「地域決定型地方税制特例措置」(通称:わがまち特例)を導入

- 要件**
- ① 床面積: 30㎡以上180㎡以下/戸(共用部分含む。一般新築特例は40㎡以上280㎡以下/戸)
  - ② 戸数: 10戸以上
  - ③ 補助: 国からサービス付き高齢者向け住宅に対する建設費補助を受けていること
  - ④ 構造: 主要構造部が耐火構造又は準耐火構造であること 等

等

## 不動産取得税

適用期限  
令和5年3月31日まで

家屋 課税標準から1200万円控除/戸 (一般新築特例と同じ)

土地 次のいずれか大きい方の金額を税額から控除 (一般新築特例と同じ)

ア : 4万5,000円(150万円×3%)

イ : 土地の評価額/㎡×1/2(特例負担調整措置)×家屋の床面積の2倍(200㎡を限度)×3%

- 要件**
- ① 床面積: 30㎡以上180㎡以下/戸(共用部分含む。一般新築特例は40㎡以上280㎡以下/戸)
  - ② 戸数: 10戸以上
  - ③ 補助: 国からサービス付き高齢者向け住宅に対する建設費補助を受けていること
  - ④ 構造: 主要構造部が耐火構造又は準耐火構造であること 等

等