資料１－１

サービス付き高齢者向け住宅について
－制度の概要－

国土交通省

住宅政策の変遷

“住宅難の解消” “量の確保から質の向上へ” “市場機能・ストック重視へ” “豊かな住生活の実現”

1945 (1948) 建設省発足 1975 2000 2006

- 1945: 戦災・引揚者等による約420万戸の住宅不足
- (1958) 全国の住宅総数が世帯総数を上回る
- (1973) 全都道府県で住宅総数が世帯総数を上回る
- (1988) 最低居住水準未満世帯が1割を下回る
- (2003) 全国の世帯の約半分が誘導居住水準を達成

公営住宅 (1951)

限度額家賃制度

【住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃の住宅を供給】

→ (1996) ・応能応益家賃制度 ・買取り、借上げ方式 → (2007) 住宅セーフティネット法の制定 → (2017) 住宅セーフティネット法の改正

(1993) 中堅所得者向けの特定優良賃貸住宅

(2001) 高齢者住まい法の制定

(2011) 高齢者住まい法の一部改正

【サービス付き高齢者向け住宅】

日本住宅公団 (1955) → **住宅・都市整備公団** (1981) → **都市基盤整備公団** (1999) → **都市再生機構** (2004) →

【大都市地域における不燃住宅の集団的建設と大規模宅地開発】

住宅金融公庫 (1950) → **住宅金融支援機構** (2007) →

【長期低利資金の融資による住宅建設の促進】

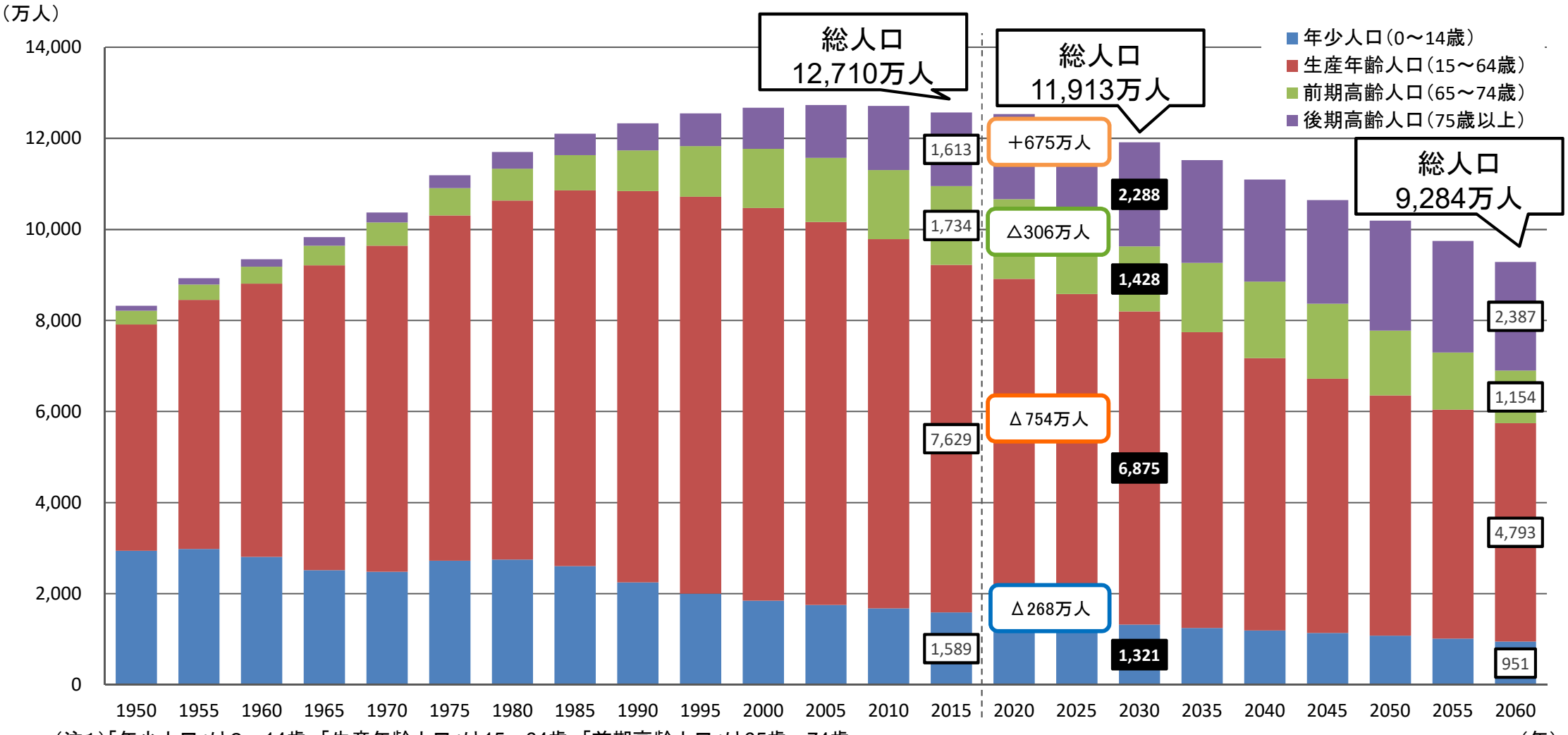
地方住宅供給公社 (1965)

【積立分譲制度等による中堅勤労者向け住宅の供給】

住宅建設五箇年計画 (1966) → **住生活基本法の制定** (2006) →

人口の推移と将来推計（年齢層別）

○ 我が国の総人口は、2010年（平成22年）にピークとなり、以降は減少していく見通し
○ 2015年から2030年までに高齢人口は約369万人増加（後期高齢人口は約675万人増加するのに対し、前期高齢人口は約306万人減少）する一方、生産年齢人口は約754万人、年少人口は268万人減少する見通し
○ 2015年から2060年までをみると、高齢人口は約194万人増加（後期高齢人口は約774万人増加するのに対し、前期高齢人口は約580万人減少）する一方、生産年齢人口は約2,836万人、年少人口は約638万人減少する見通し

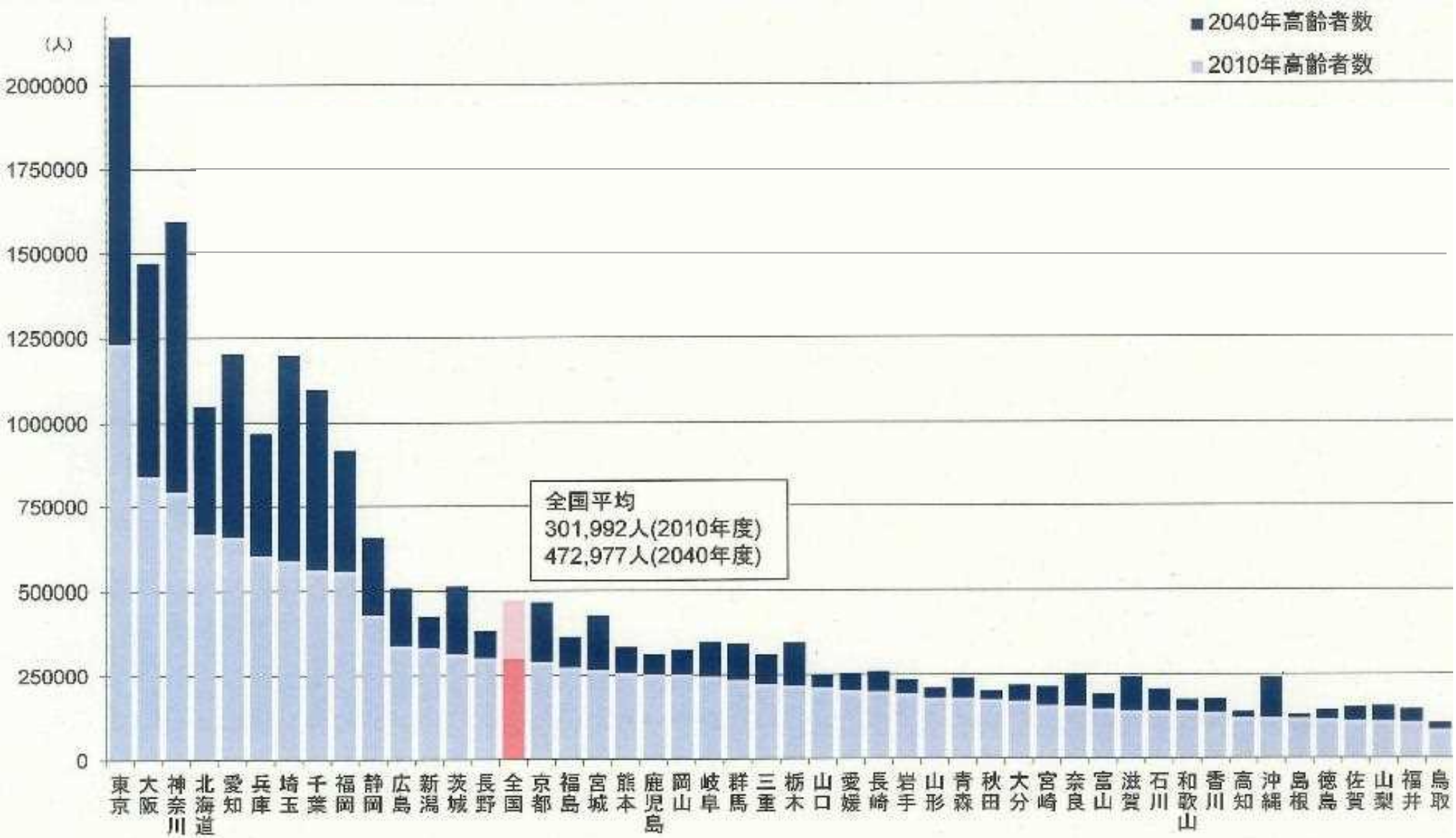


（注1）「年少人口」は0～14歳、「生産年齢人口」は15～64歳、「前期高齢人口」は65歳～74歳、「後期高齢人口」は75歳以上の者の人口
（注2）1950～1969年、1971年は沖縄を含まない

出典：総務省「国勢調査」
国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成29年推計）」

都道府県別の高齢者人口（75歳以上）の推移

○今後、高齢者人口が増加するのは大都市周辺



資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月）」

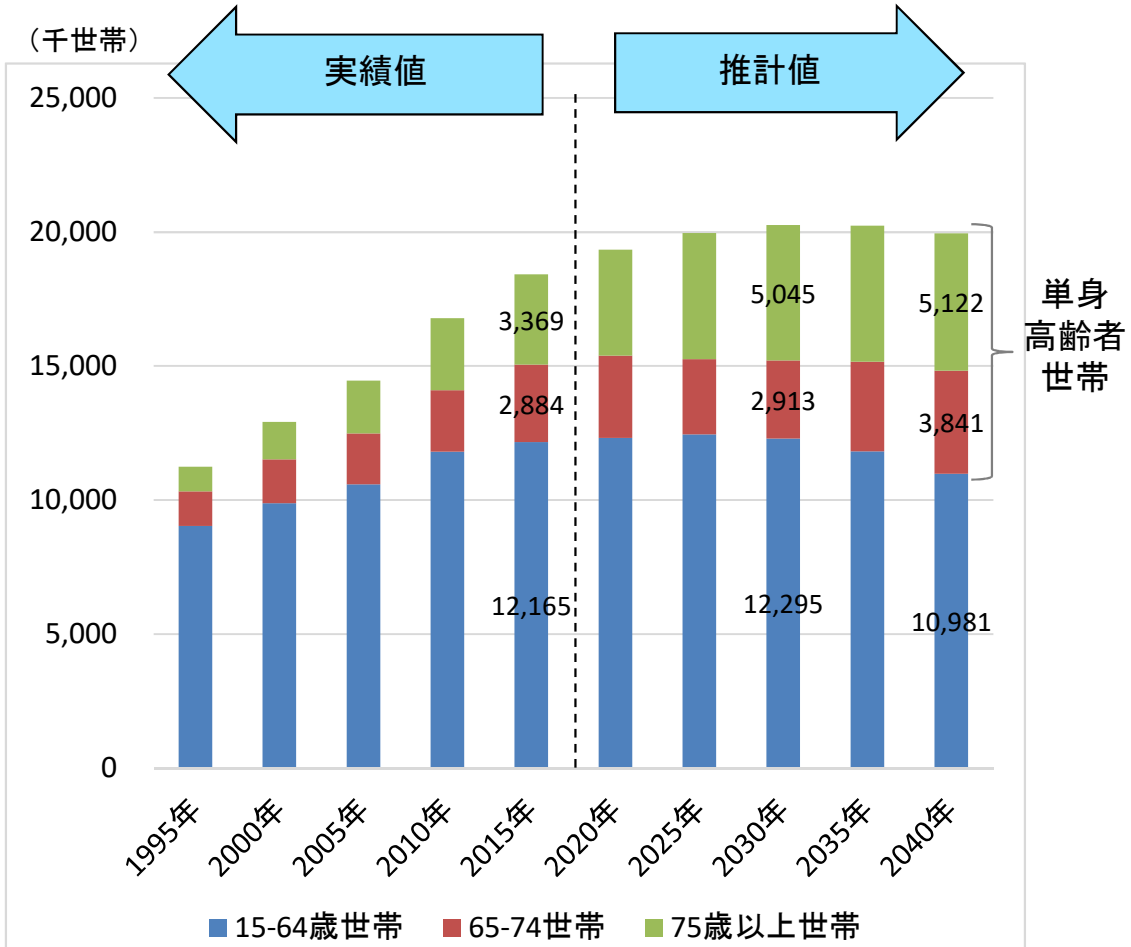
厚生労働省資料

年齢別単身世帯数と高齢者世帯数の推移

○ 今後、単身高齢者世帯は増加し、2030年には約800万世帯に迫る見通し

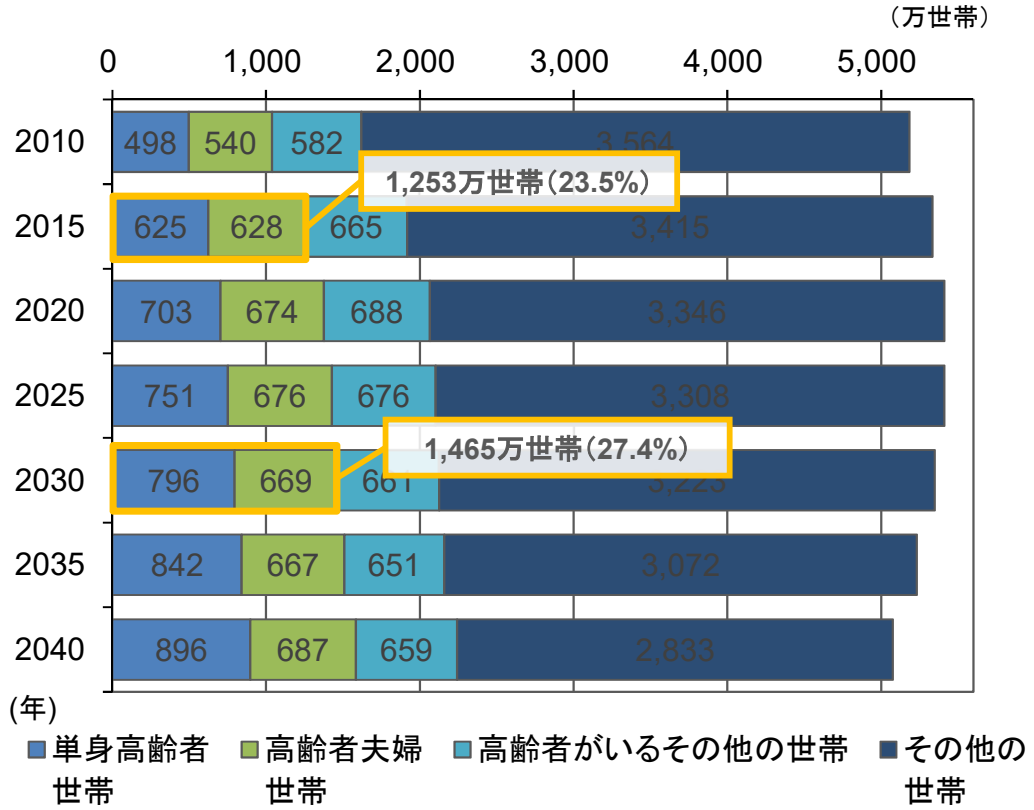
○ 今後、高齢者夫婦世帯も増加し、単身高齢者世帯と合わせると2030年には約1,500万世帯となる見通し

【年齢別単身世帯数の推移】



出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成30年推計）
総務省「国勢調査」をもとに、国土交通省作成

【高齢者世帯数の推移】

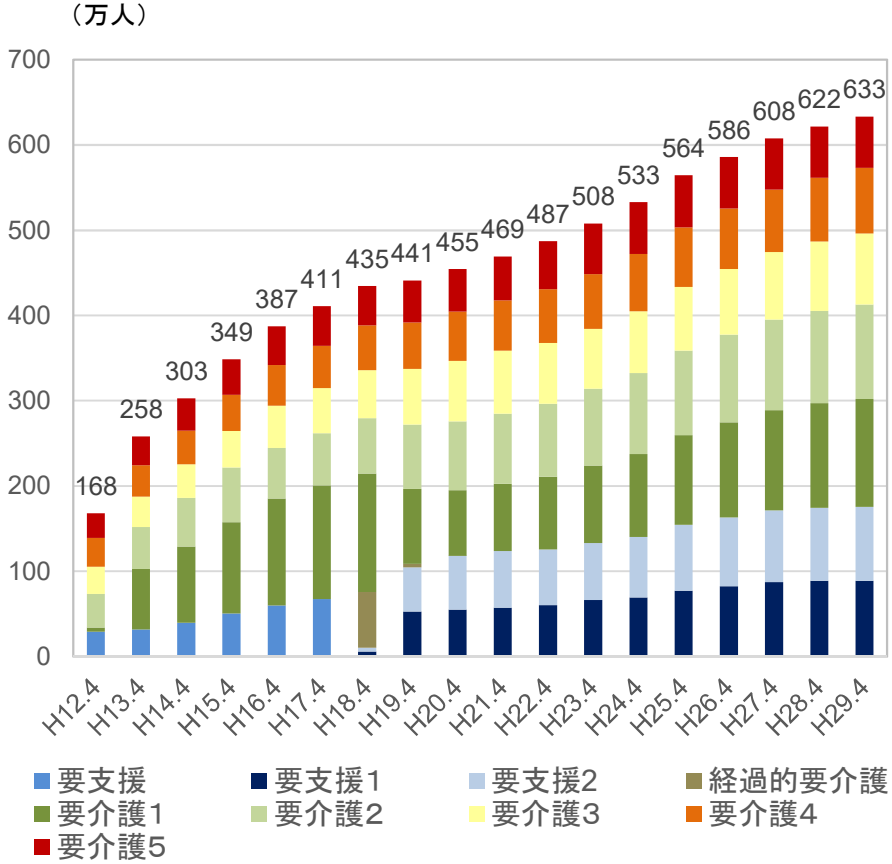


出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成30年推計）
及び総務省「平成27年国勢調査」をもとに、国土交通省作成

介護や見守りが必要な高齢者の増加

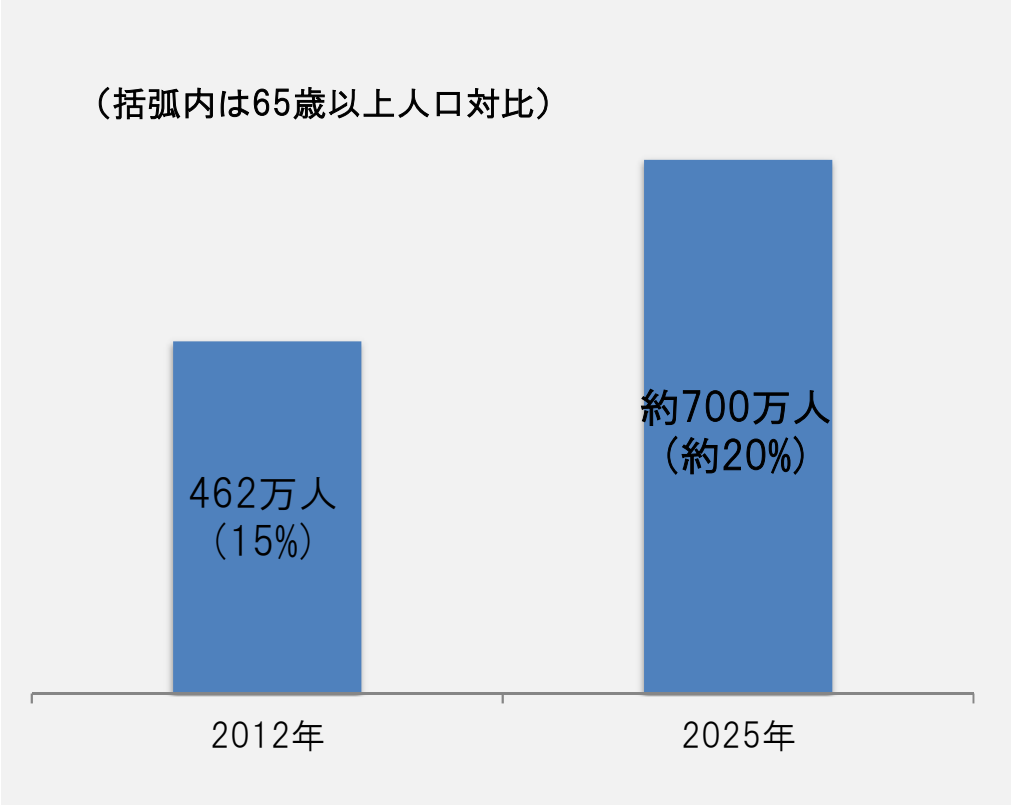
○　高齢化の進展に伴い、要介護・要支援や認知症の高齢者数が増加しており、今後も増加する見込み。

要介護・要支援認定者数の推移



出典：厚生労働省「介護保険事業状況報告」

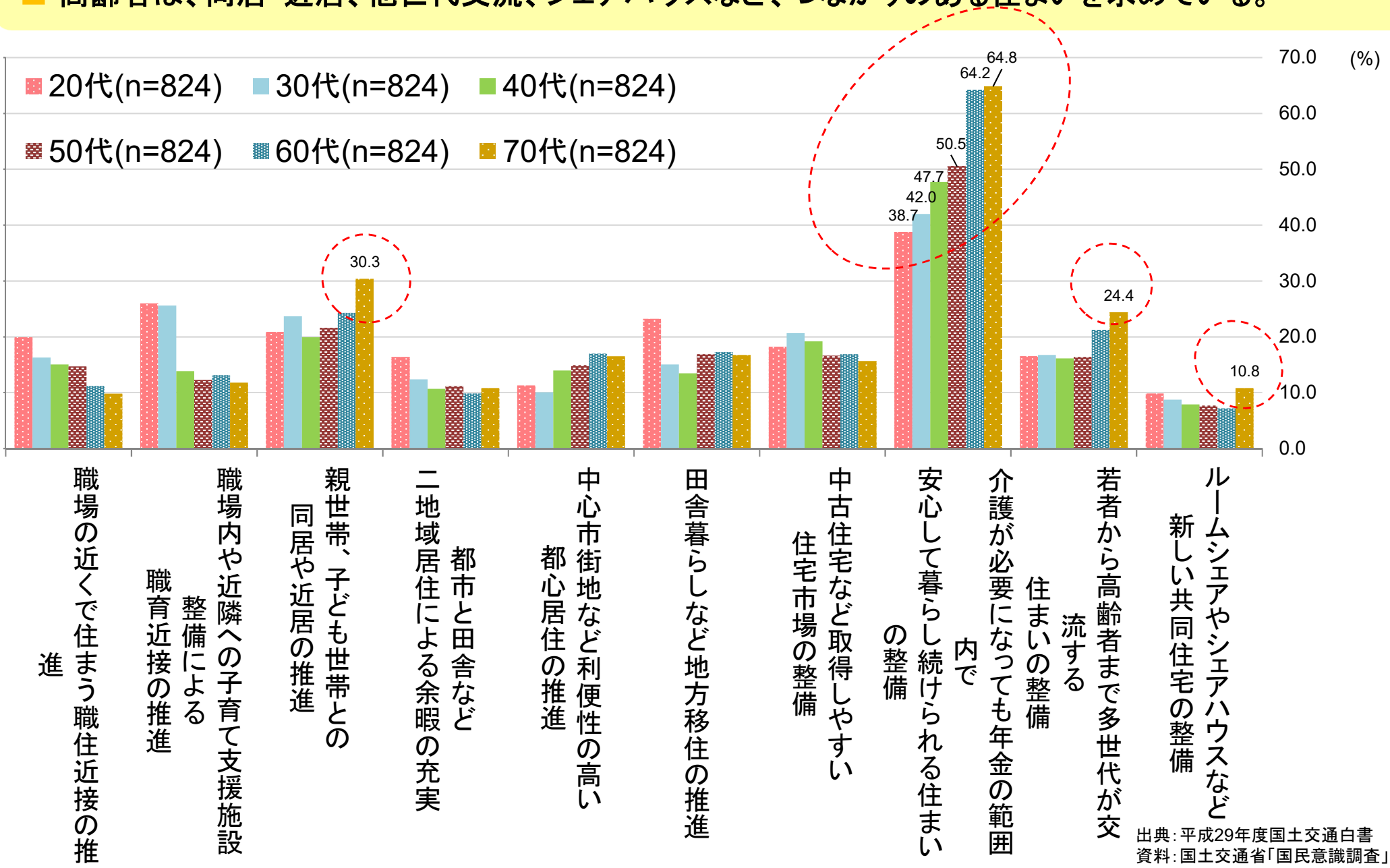
認知症高齢者の将来見込み



※　「日本における認知症の高齢者人口の将来推計に関する研究」
（平成26年度厚生労働科学研究費補助金特別研究事業　九州大学　二宮教授）による速報値

今後求められる住まい方

- 全世代において、介護が必要になっても安心して暮らし続けられる住まいを求めている。
- 高齢者は、同居・近居、他世代交流、シェアハウスなど、つながりのある住まいを求めている。

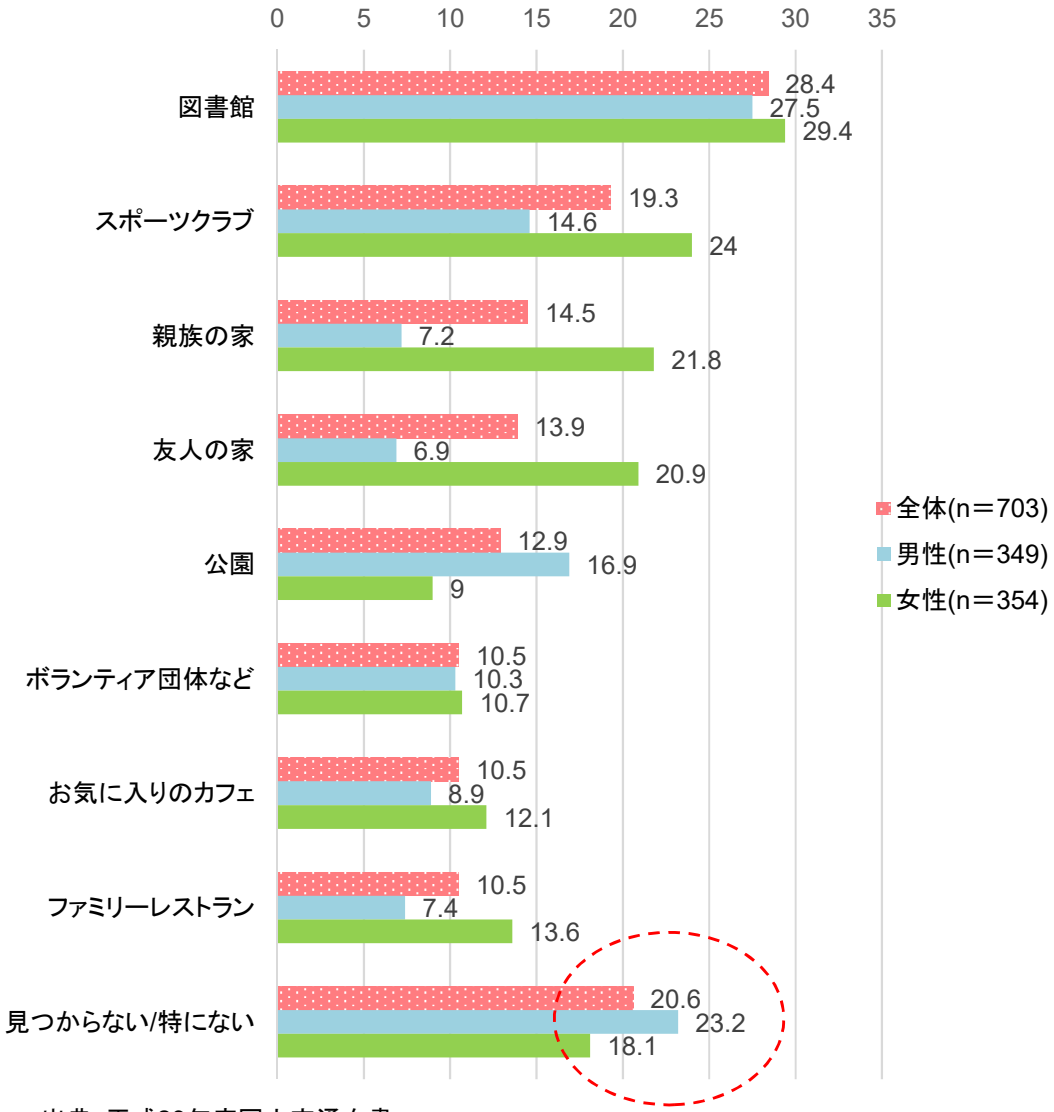


出典：平成29年度国土交通白書
資料：国土交通省「国民意識調査」

高齢者の活躍の場の必要性

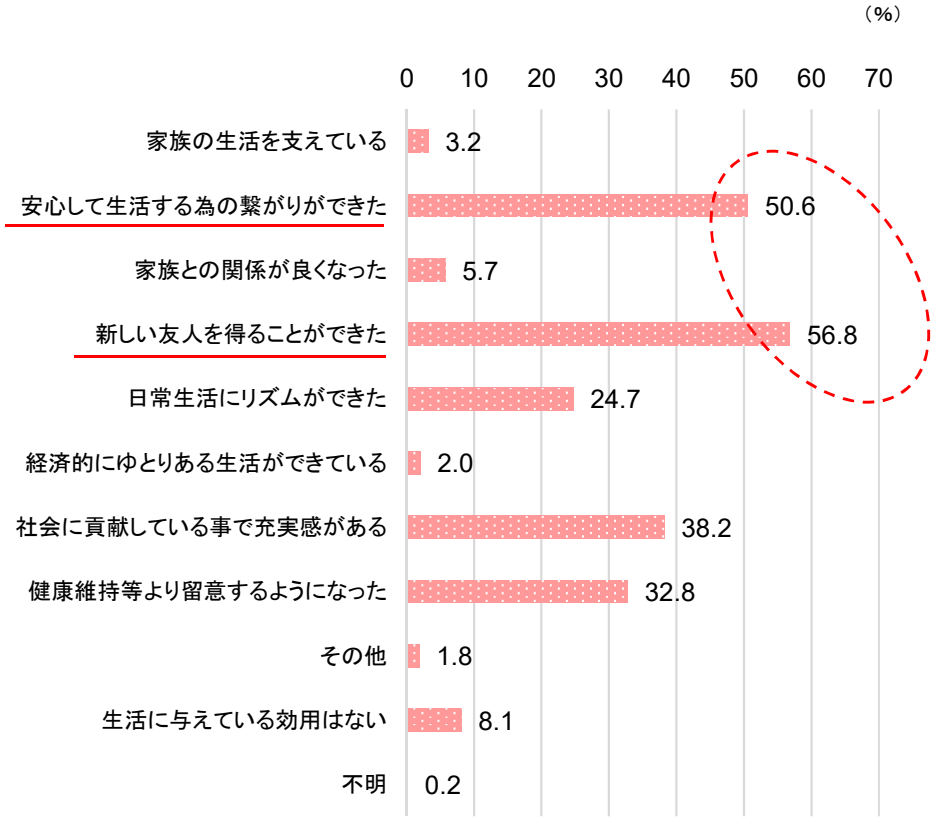
- 高齢者の2割が自宅以外の居場所が「見つからない/特にない」と回答。
- 地域活動等に参加している高齢者は、つながりや友人ができている。

〇退職後における首都圏在住高齢者の居場所についての調査
（複数回答／「その他」を除く上位9項目）



出典：平成29年度国土交通白書
資料：日本経済新聞社・産業地域研究所「超高齢社会の実像」調査報告書　2014年9月

〇高齢者が社会参加していて良かったこと



資料：内閣府「高齢者の経済・生活環境に関する調査」（平成28年）
（注1）調査対象は、大分県と熊本県を除く全国の60歳以上の男女。
（注2）回答条件は社会的な活動をしてる者
（注3）複数の活動をしている場合は、最も力を入れている活動について回答している。

出典：平成29年度国土交通白書
資料：内閣府　「高齢者の経済・生活環境に関する調査」（平成28年）

支え合いによる地域包括ケアシステムの構築について

○地域包括ケアシステムの構築に当たっては、「介護」「医療」「福祉」といった専門的サービスの前提として、「住まい」と「介護予防・生活支援」といった分野が重要である。
○自助・共助・互助・公助をつなぎあわせる（体系化・組織化する）役割が必要。
○とりわけ、都市部では、意識的に「互助」の強化を行わなければ、強い「互助」を期待できない。

自助：・介護保険・医療保険の自己負担部分
・市場サービスの購入
・自身や家族による対応

互助：・費用負担が制度的に保障されていないボランティアなどの支援、地域住民の取組み

共助：・介護保険・医療保険制度による給付

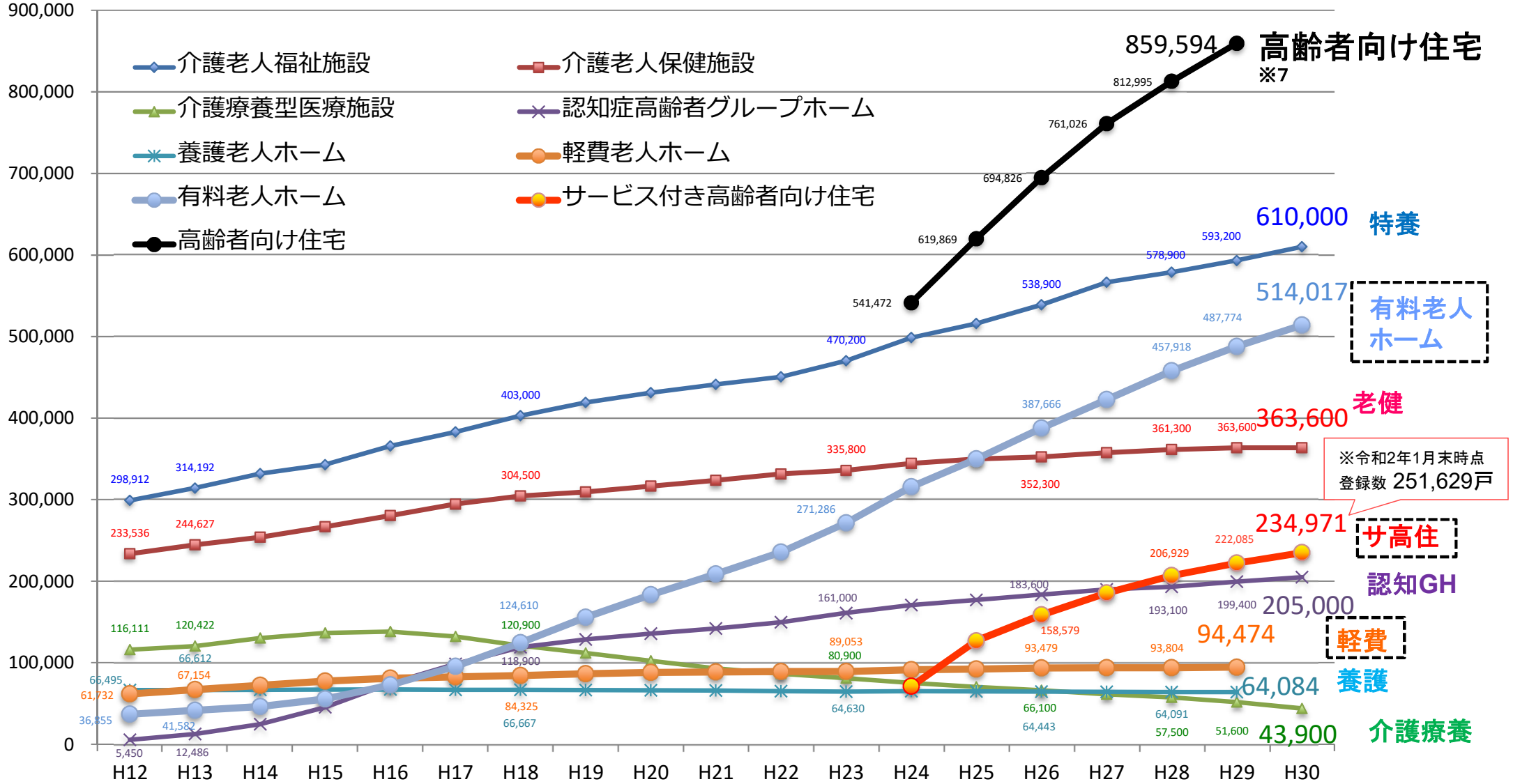
公助：・介護保険・医療保険の公費（税金）部分
・自治体等が提供するサービス

地域包括ケア研究会「地域包括ケアシステムと地域マネジメント」（平成28年３月）より

高齢者向け住まい・施設の利用者数

国土交通省

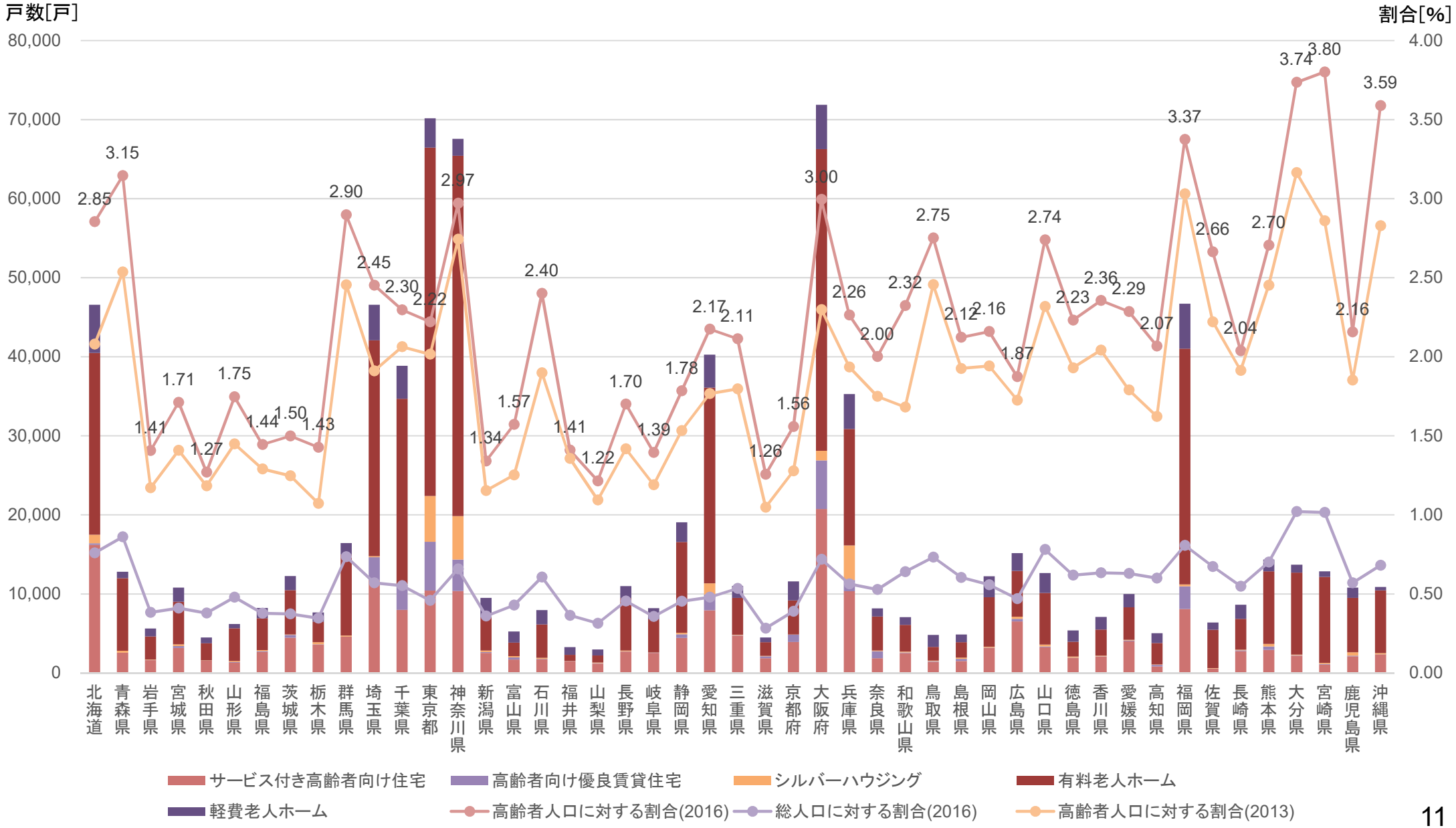
（単位：人・床）



※1：介護保険3施設及び認知症高齢者グループホームは、「介護サービス施設・事業所調査（10/1時点）【H12・H13】」、「介護給付費等実態調査（10月審査分）【H14～H29】」及び「介護給付費等実態統計（10月審査分）【H30~】」による。
※2：介護老人福祉施設は、介護福祉施設サービスと地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護を合算したもの。
※3：認知症高齢者グループホームは、H12～H16は痴呆対応型共同生活介護、H17～は認知症対応型共同生活介護により表示。（短期利用を除く）
※4：養護老人ホーム・軽費老人ホームは、「社会福祉施設等調査（10/1時点）」による。ただし、H21~H23は調査票の回収率から算出した推計値であり、H24~H29は基本票の数値。（利用者数ではなく定員数）
※5：有料老人ホームは、厚生労働省老健局の調査結果による。（利用者数ではなく定員数）
※6：サービス付き高齢者向け住宅は、「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム（9/30時点）」による。（利用者数ではなく登録戸数）
※7：高齢者向け住宅：有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、軽費老人ホーム、高齢者向け優良賃貸住宅、シルバーハウジング

都道府県別の高齢者向け住宅の供給状況

・高齢者向け住宅の供給は地域によってバラツキがある。3%を超える地域もある一方で、1%台の地域も存在。



スマートウェルネス住宅等推進事業

令和2年度予算案:250億円

高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる住環境（スマートウェルネス住宅）を実現するため、**サービス付き高齢者向け住宅の整備**、**住宅確保要配慮者専用の住宅とする場合の改修、介護予防や健康増進、多世代交流等を考慮した先導的な住環境整備に係る取組に対して支援**を行う。また、子育て世帯等の暮らしを支える生活拠点の整備を進め、まちなかへの居住や生活環境の向上を図るため、子育て世帯等のための支援施設や住まいの整備を伴う市街地再開発事業等に対して、集中的・重点的に支援。

①サービス付き高齢者向け住宅整備事業 【継続】

○サービス付き高齢者向け住宅の供給の加速や多様な居住ニーズに応じた整備の推進を図るため、整備費に対して支援を実施

【住宅 】 新築 1/10（上限 90・120・135万円／戸※）
改修 1/3 （上限 180万円／戸 等）※床面積等に応じて設定

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

※新築の場合は、介護関連施設（デイサービス、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所 等）、病院、診療所、訪問看護事業所を補助対象外とする。

②セーフティネット住宅改修事業（住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業） 【継続】

○新たな住宅セーフティネット制度の枠組みのもと、既存住宅等を改修して住宅確保要配慮者専用の住宅とする場合の改修費に対して支援を実施

補助率：１／３　補助限度額：５０万円／戸　等
対象工事：バリアフリー改修工事、耐震改修工事、共同居住用のための改修工事、間取り変更工事　等

③人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業 【継続】

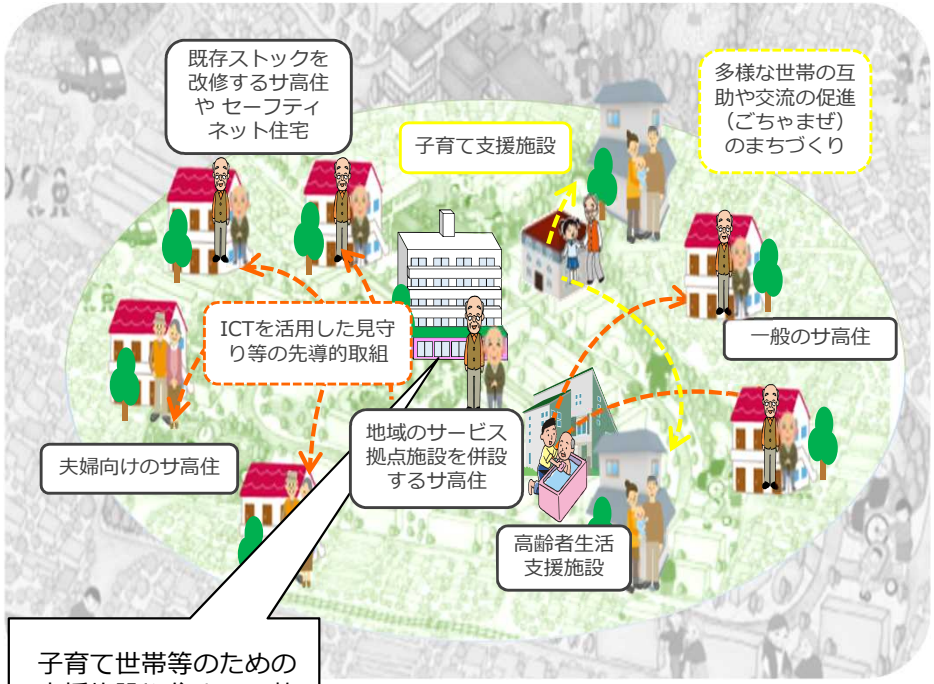
○介護予防や健康増進、多世代交流等を考慮した先導的な住環境整備に係る取組として選定されるものに対して支援を実施

〔工事費〕補助率：新築１／１０、改修２／３
〔技術の検証等に係る費用〕補助率：２／３

④地域生活拠点型再開発事業 【新規】

○子育て世帯等のための支援施設や住まいの整備を伴う市街地再開発事業等について、調査設計計画費・土地整備費・共同施設整備費に対して、国が集中的・重点的に支援を実施

補助率：国１／３　地方公共団体１／３　民間事業者１／３



子育て世帯等のための支援施設や住まいの整備を伴う市街地再開発事業等を集中的・重点的に支援

サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要

国土交通省

○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、平成23年10月に創設

○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】

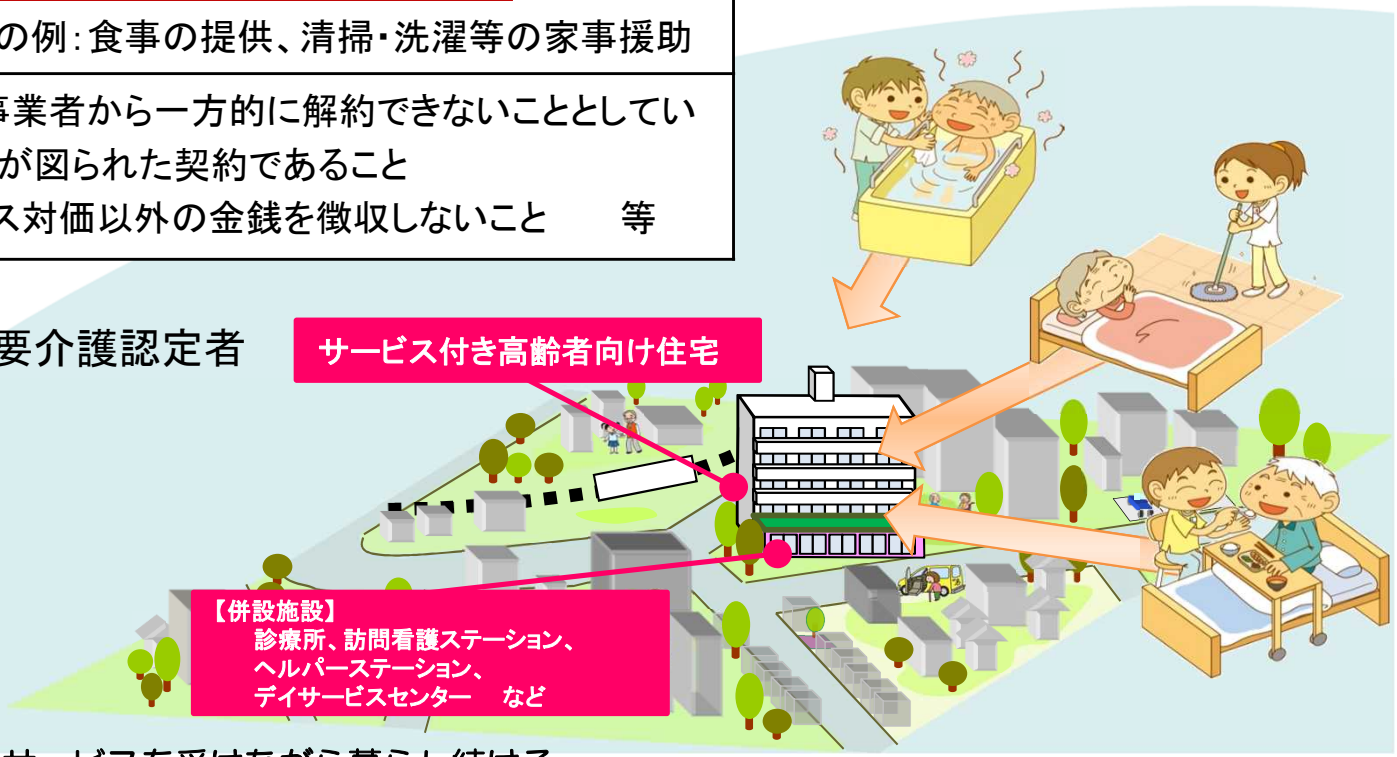
ハード	○床面積は原則25㎡以上 ○構造・設備が一定の基準を満たすこと ○バリアフリー構造であること（廊下幅、段差解消、手すり設置）
サービス	○必須サービス：安否確認サービス・生活相談サービス ※その他のサービスの例：食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助
契約内容	○長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないこととしているなど、居住の安定が図られた契約であること ○敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと　等

【入居者要件】

・60歳以上の者　又は要支援・要介護認定者

【登録状況（R2.1末時点）】

戸数	251,629戸
棟数	7,519棟



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の供給促進のための支援措置

予算

《スマートウェルネス住宅等推進事業：令和2年度予算案　250億円》

「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

＜対　　象＞　登録されたサービス付き高齢者向け住宅等
＜補助額＞　住宅　：　新築　1/10　（上限　90・120・135万円/戸）※　改修　1/3　（上限　180万円/戸　等）
※床面積等に応じて設定

高齢者生活支援施設※　：　新築 1/10　、　改修　1/3　（上限　1,000万円/施設）
※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3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に係るわがまち特例制定状況

■ サービス付き高齢者向け住宅の固定資産税の減額措置については、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。

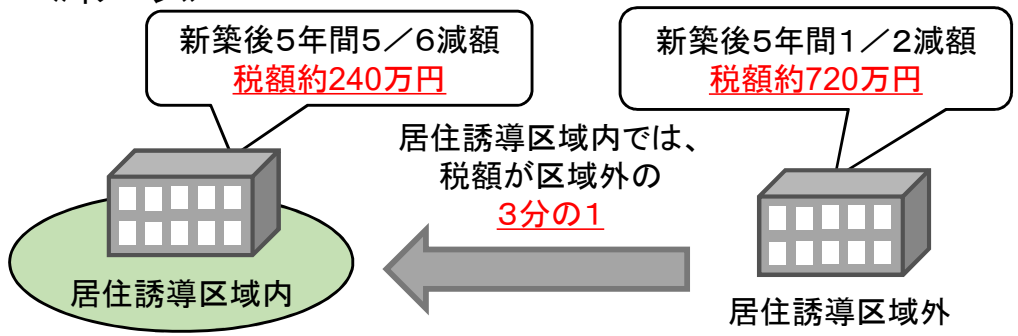
■ ５年間　税額について**２／３を参酌**して**１／２以上５／６以下の範囲内において市町村が条例で定める割合を軽減**（地方税法）。

わがまち特例の制定状況

固定資産税の減額割合	自治体の割合
1/2	2.9%
3/5	0.1%
2/3	95.7%
3/4	0.1%
5/6	0.9%
区域別	0.4%

区域別の減額措置のイメージ

≪イメージ≫



【試算の前提】
・建築評価額：21,600万円
・標準税率　：1.4%

→５年間の課税負担（特例なし）　：　約1,430万円
→５年間の課税負担（特例2/3軽減）：　約477万円

自治体	割合
栃木県日光市	中心市街地の活性化に関する法律による認定を受けた区域内：5/6、区域外：2/3
島根県松江市	中心市街地の活性化に関する法律による認定を受けた区域内：5/6、区域外：2/3
岩手県花巻市	都市再生特別措置法による立地適正化計画の居住誘導区域内：5/6、区域外：2/3
新潟県新潟市	都市再生特別措置法による立地適正化計画の居住誘導区域内：5/6、区域外：1/2

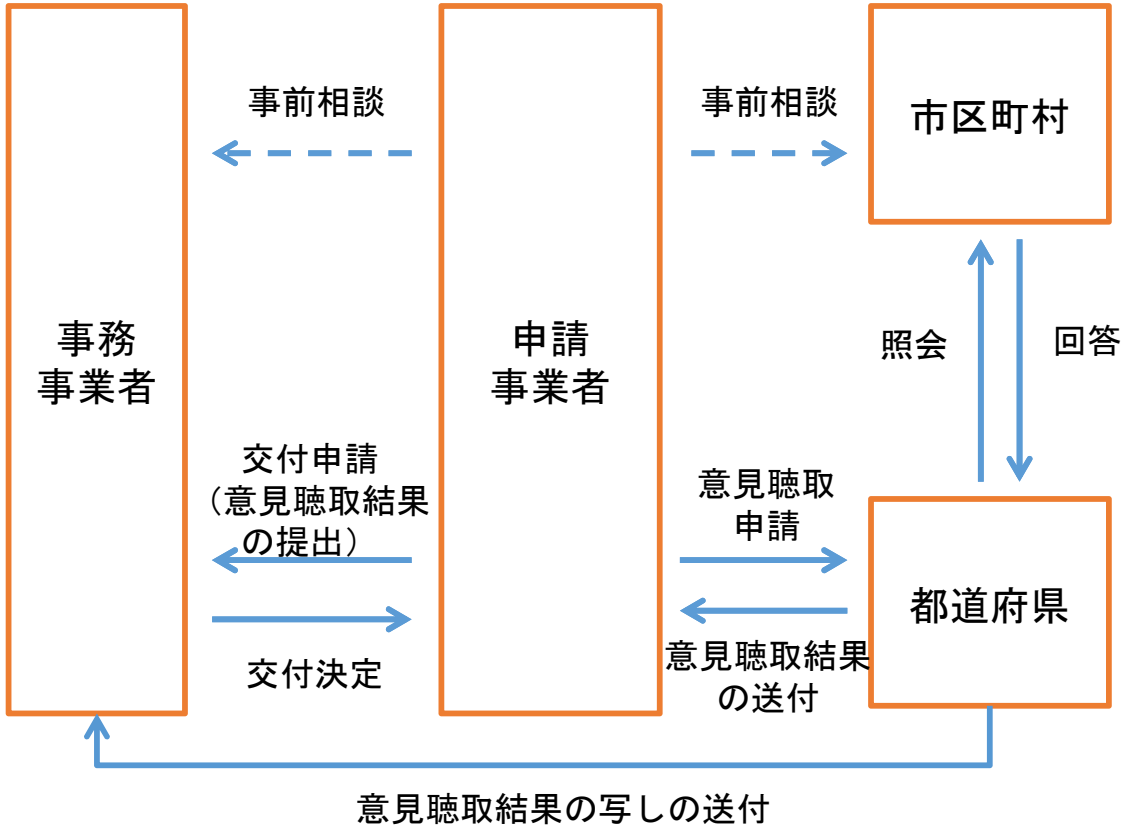
※平成30年３月31日時点

サービス付き高齢者向け住宅の整備への地方公共団体の関与

○地方公共団体の関与

→サービス付き高齢者向け住宅の整備費補助に当たり、市区町村への意見聴取を要件化（H28.4～）

意見聴取のスキーム



※政令市・中核市は都道府県を経由せず、直接意見聴取

市区町村からの意見の観点例

① 地域における高齢者住宅の必要量の確保

✓ 当該地域の将来における高齢者人口等を勘案して、必要な高齢者住宅が供給されているか。

② 公共交通機関へのアクセス等の立地

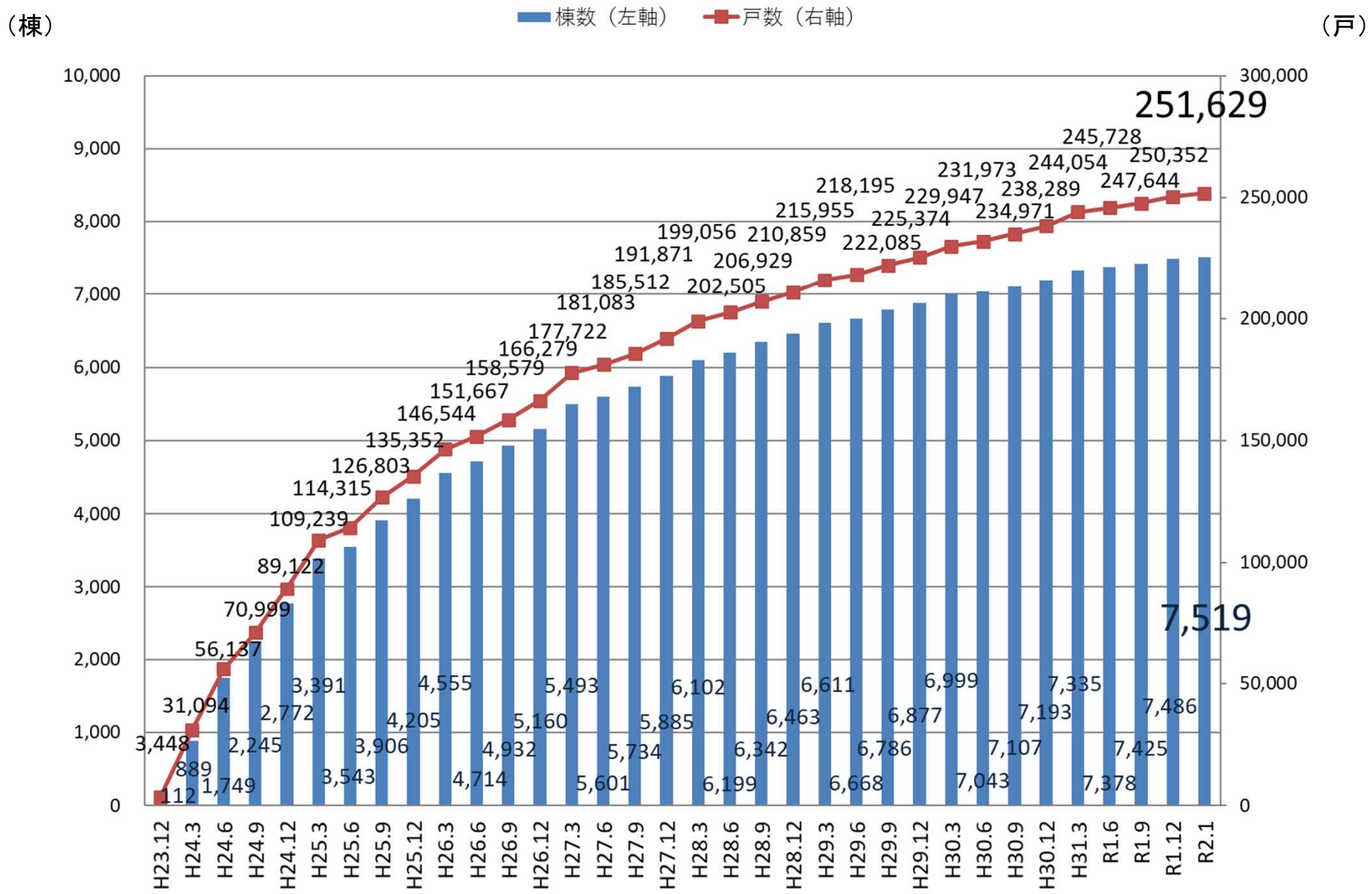
✓ 高齢者が公共交通機関や生活利便施設等を利用しやすい立地であるか。

③ 医療・介護サービスとの連携

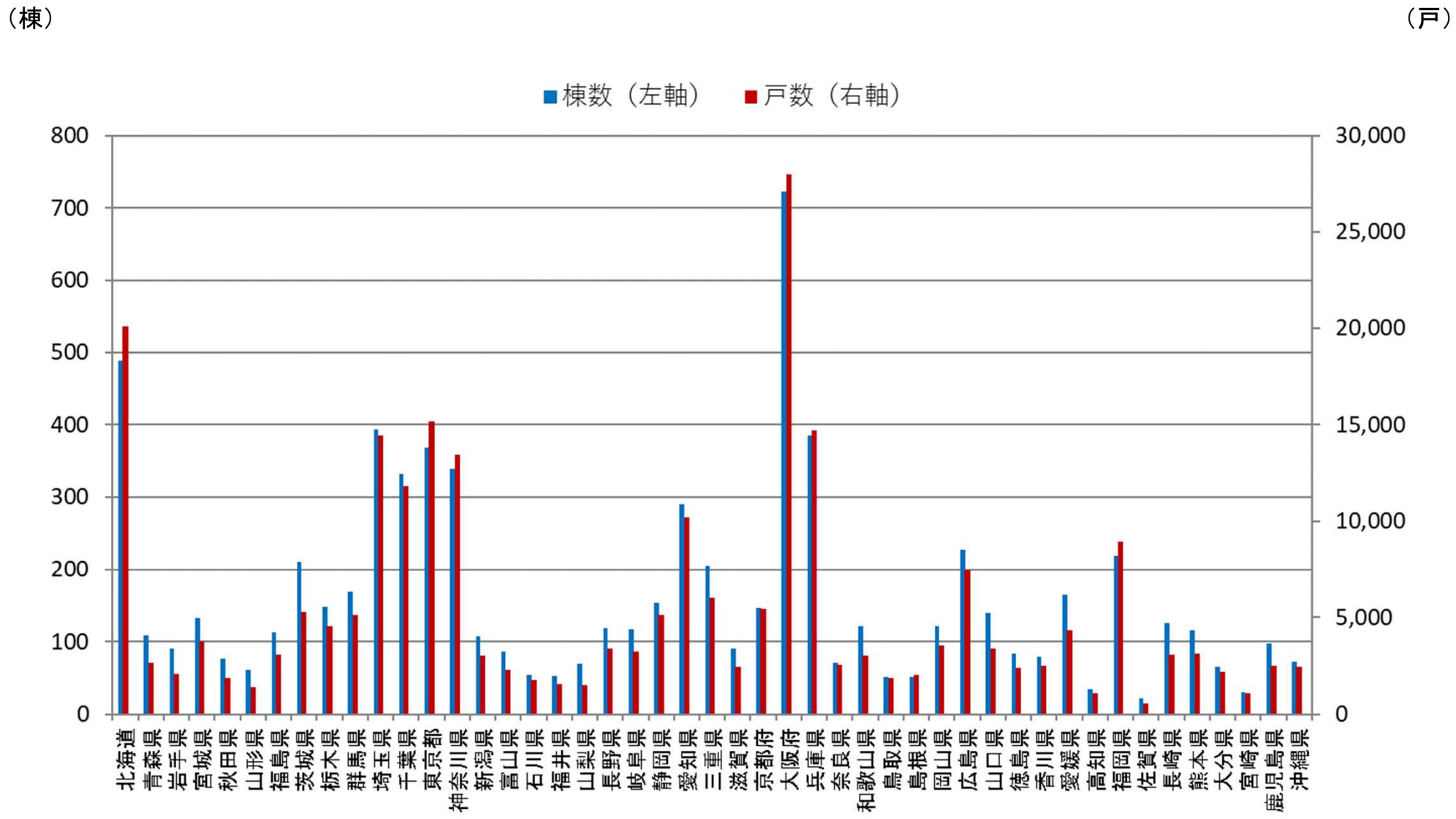
✓ 入居者の介護の重度化や医療処置が必要となった場合に備えて、必要なサービスが提供されるよう医療・介護サービスとの適切な連携が図られているか。

④ その他まちづくりとの整合

サービス付き高齢者向け住宅の登録状況（R2.1末時点）



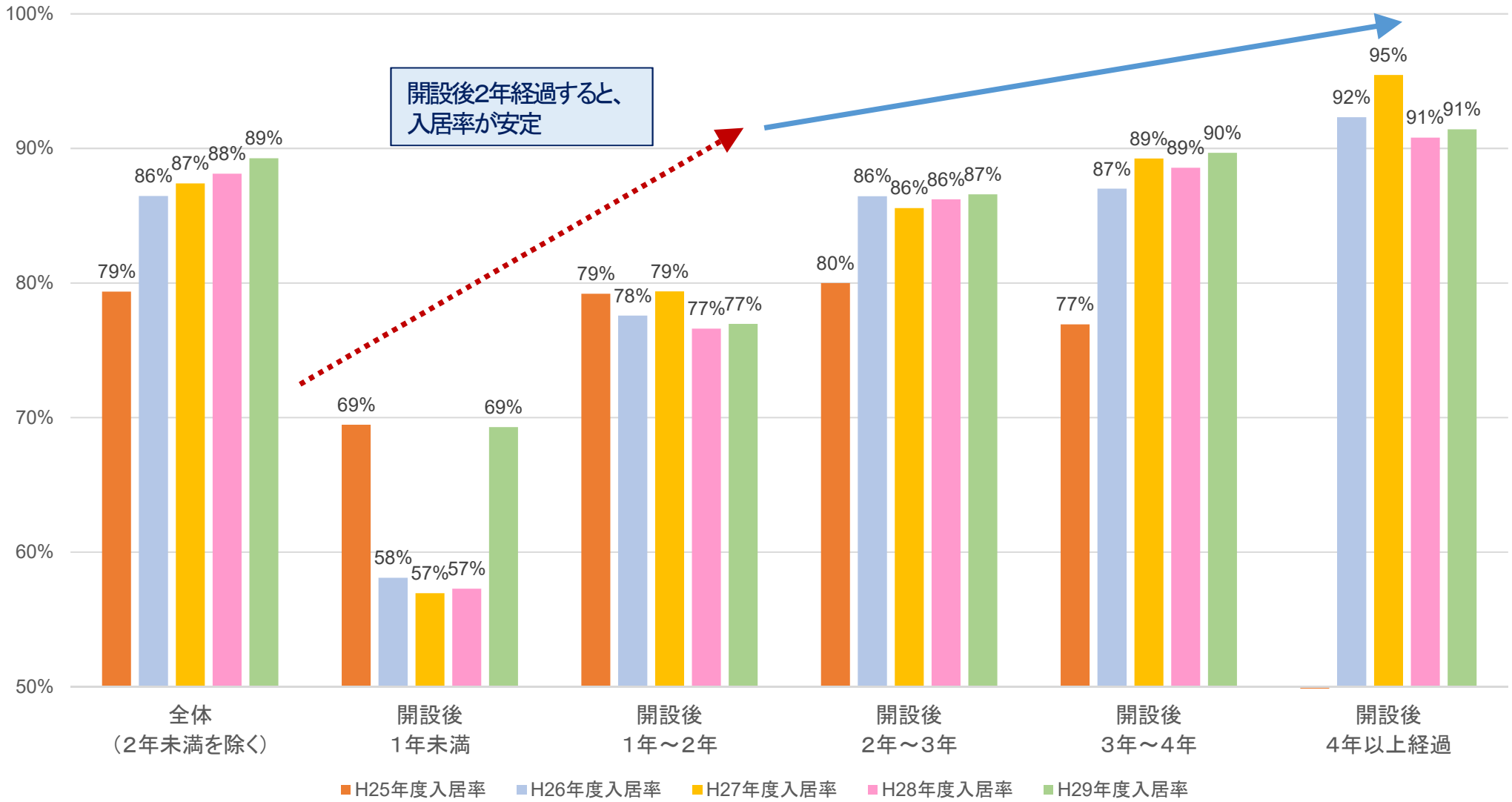
サービス付き高齢者向け住宅の都道府県別登録状況（R2.1末時点）



サービス付き高齢者向け住宅の入居率（開設後年数、年度別）

○ 高齢者が終の棲家として選択、介護サービスの検討、財産処分が必要などの理由から、入居決定までに長期間を要するため、開設後2年経過するまでや、入居者の退去後の一定期間は、空室率が高くなる傾向にある。

○ 開設後2年経過すると入居率は安定するため、開設後2年未満の住宅を除くと入居率は89%（空室率11%）となっている。入居待ちや修繕中のものなど、やむを得ず発生する短期的な空室を除くと空室率はさらに下がる。



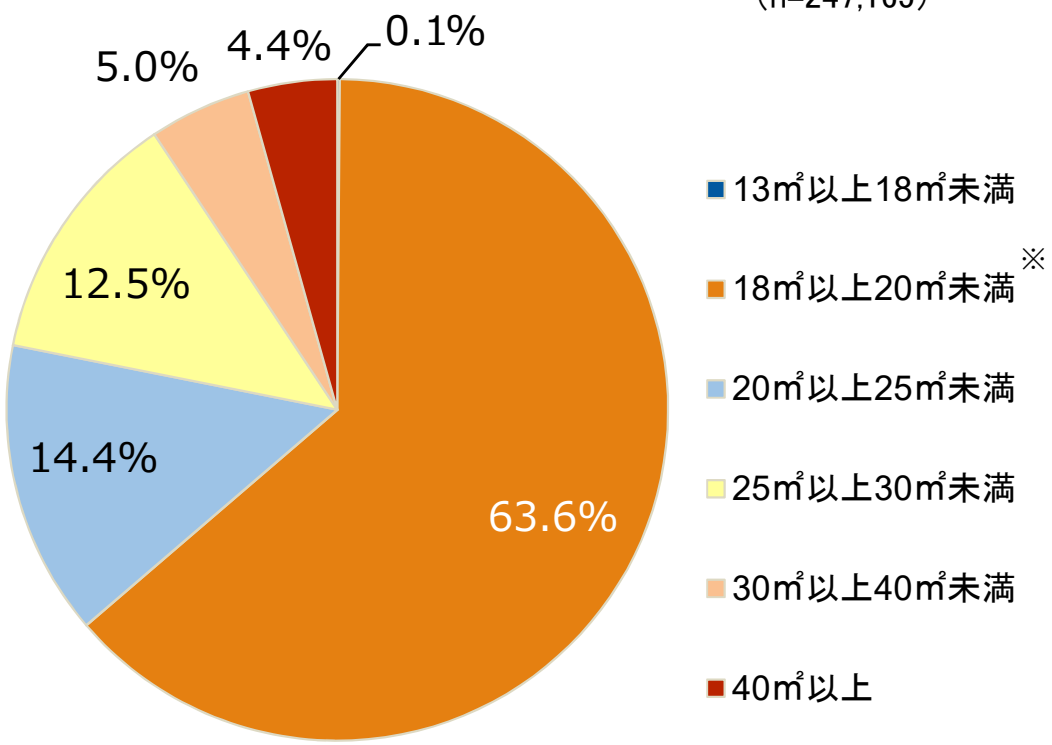
※国の補助金（サービス付き高齢者向け住宅整備事業）を利用した事業者向けの定期報告調査より（H25年度末～H29年度末で回収された定期報告を集計）

サービス付き高齢者向け住宅の住戸面積等の分布

・25㎡以上の住戸は全体の約4分の1未満。
・自立高齢者の入居が少なく、要介護3以上の高齢者が約3割。

住戸面積

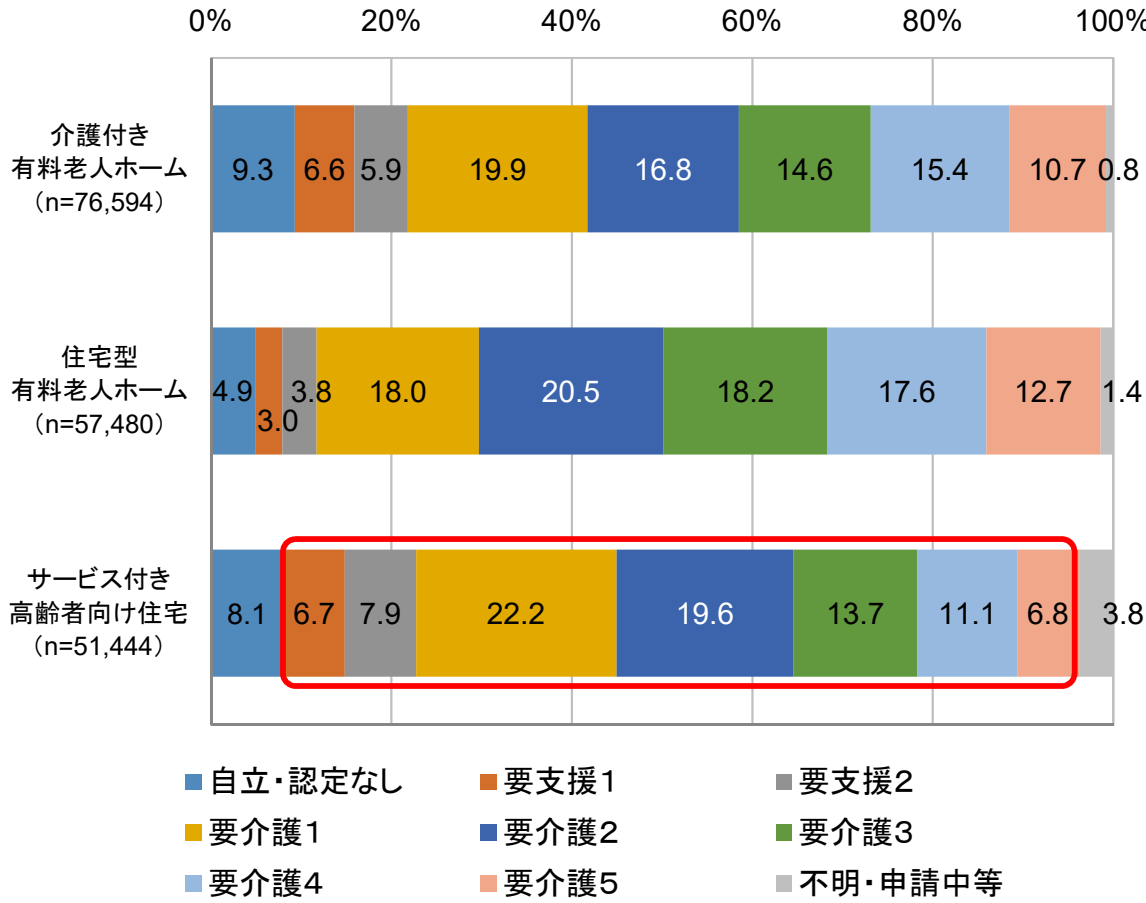
（n=247,165）



※高齢者居住安定確保計画に基づき登録基準を緩和したもの。

平均：22.1㎡

高齢者向け住まいにおける要介護高齢者の入居割合



資料）一般社団法人高齢者住宅協会「サービス付き高齢者向け住宅の現状と分析（R1.8月末）」

出典）平成 30 年厚生労働省度老人保健事業推進費等補助金（老人保健健康増進等事業分）「高齢者向け住まいにおける運営実態の多様化に関する実態調査研究」（PwC コンサルティング合同会社）

サ高住の住戸規模・設備状況別の戸数と入居者の要介護度の状況

■住戸面積別・設備の状況別戸数

	25㎡未満	25㎡以上30㎡未満	30㎡以上	計
①台所・浴室ともにあり（フル完備）	5,952 (2.5%)	23,165 (9.9%)	19,109 (8.1%)	48,226 (20.5%)
② ①,③以外	33,921 (14.4%)	4,636 (2.0%)	2,172 (0.9%)	40,729 (17.3%)
③台所・浴室ともになし	142,956 (60.8%)	2,323 (1.0%)	737 (0.3%)	146,016 (62.1%)
計	182,829 (77.8%)	30,124 (12.8%)	22,018 (9.4%)	234,971 (100.0%)

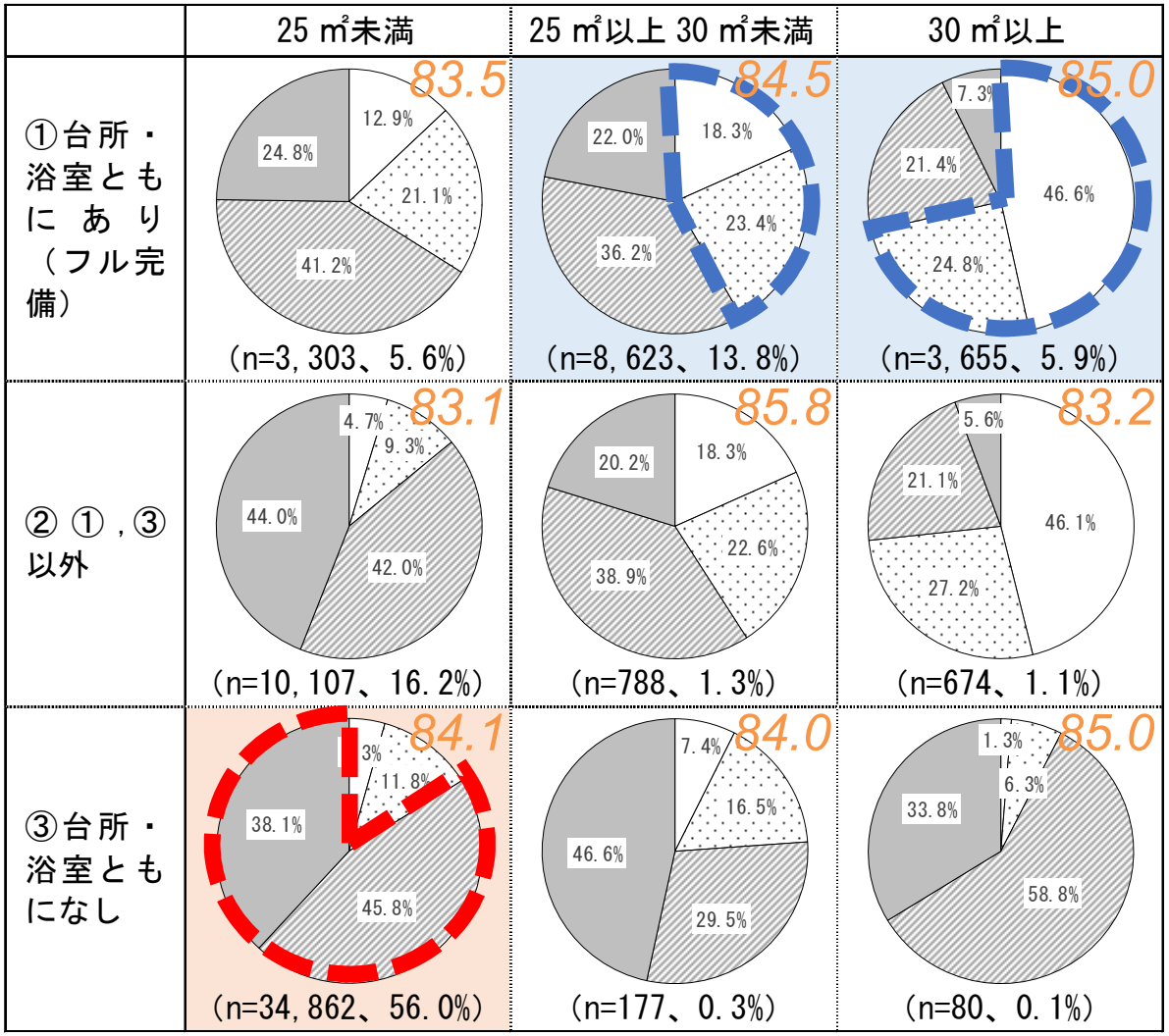
資料：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム
登録情報（2018年9月末日）

【集計方法】

※１まず、登録情報をもとに、住宅内に面積・設備の異なる住戸が混在している場合、当該住宅における最も多い面積及び設備状況を当該住宅の類型として判定した。そのうえで、運営情報をもとに、入居者の要介護度別人数を集計した。

※２右表中の括弧内の数字のうち、%は当項における集計対象とした全サービス付き高齢者向け住宅への入居者総数：62,269人に対する割合を示す。

■住戸面積別・設備の状況別の入居者の要介護度等の割合



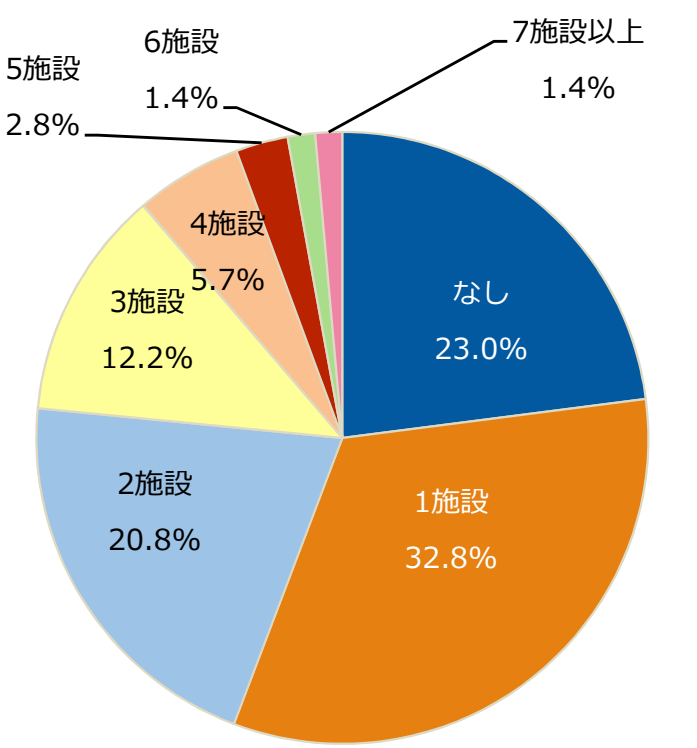
注：各セルの右上にある斜体の数値は各タイプの*平均年齢*
資料：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム　登録情報・運営情報
（2018年9月末日）

高齢者生活支援施設の併設状況

・1つ以上の高齢者生活支援施設が併設又は隣接しているサ高住は約8割。
・併設施設の種類は、通所介護事業所（43.7%）、訪問介護事業所（40.9%）が多い。

■併設（隣接）施設 施設数

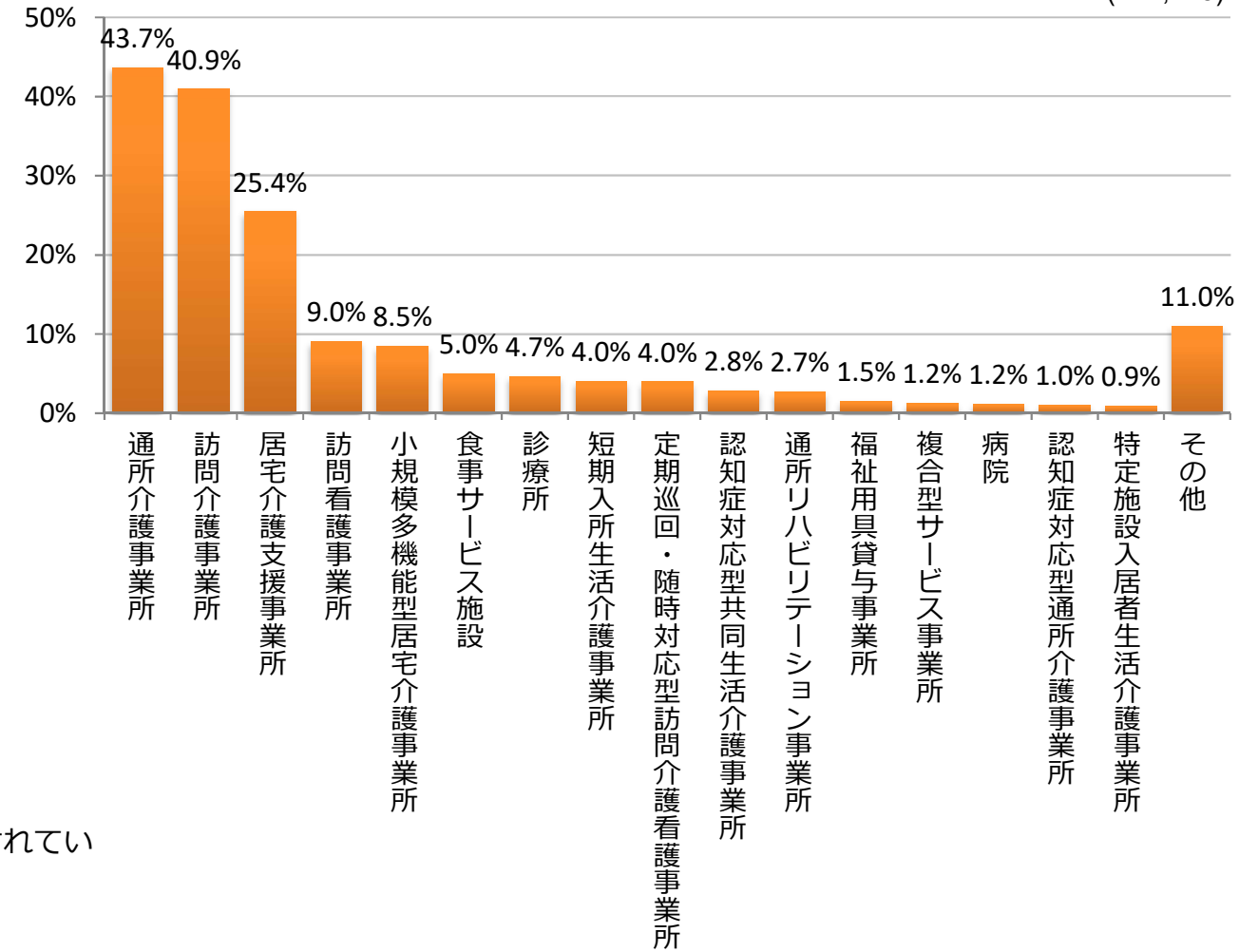
(n=7,415)



R1.8月末時点

■併設（隣接）されている施設の種類

(n=7,415)



いずれかの高齢者生活支援施設が併設又は隣接されている住宅は77.0%

資料）一般社団法人高齢者住宅協会「サービス付き高齢者向け住宅の現状と分析（R1.8月末）」

＊：１住宅で複数の併設施設を有する住宅があるため、併設施設の合計は12,414である。
左図と右図の割合の母数は住宅数7,415としている。

高齢者生活支援サービスの提供状況

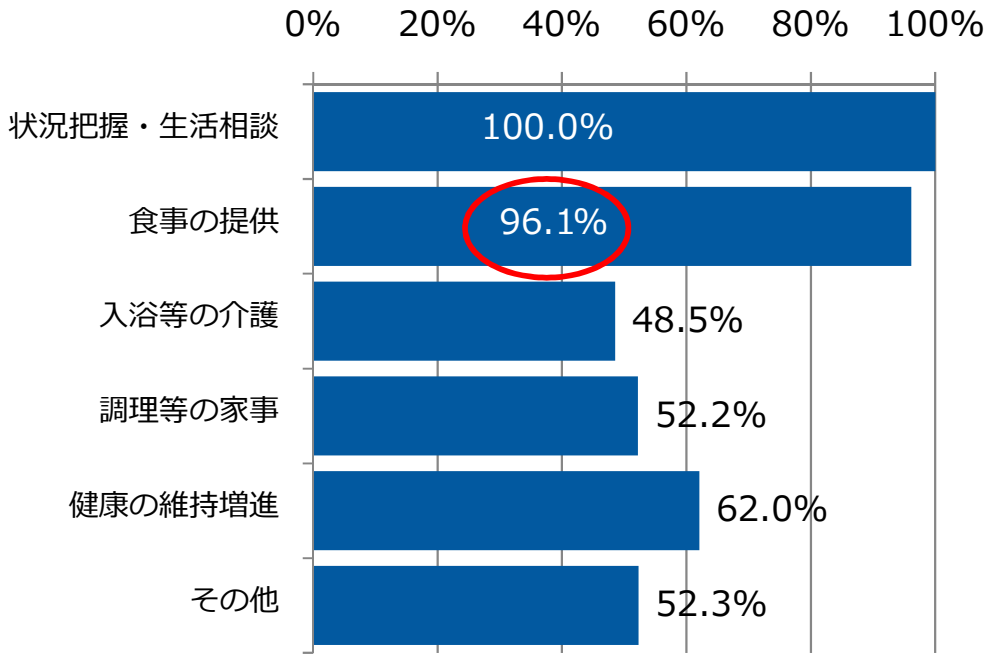
・状況把握・生活相談サービスはすべての住宅で提供されている。
・食事提供サービスは約96%、入浴等の介護サービスは約49%が提供。

○ 高齢者生活支援サービスの提供状況

(n=7,415)

	実数	割合
状況把握・生活相談	7,415	100.0%
食事の提供	7,127	96.1%
入浴等の介護	3,599	48.5%
調理等の家事	3,871	52.2%
健康の維持増進	4,600	62.0%
その他	3,876	52.3%

注：提供サービスの有無は、登録主体によって判断が異なる。

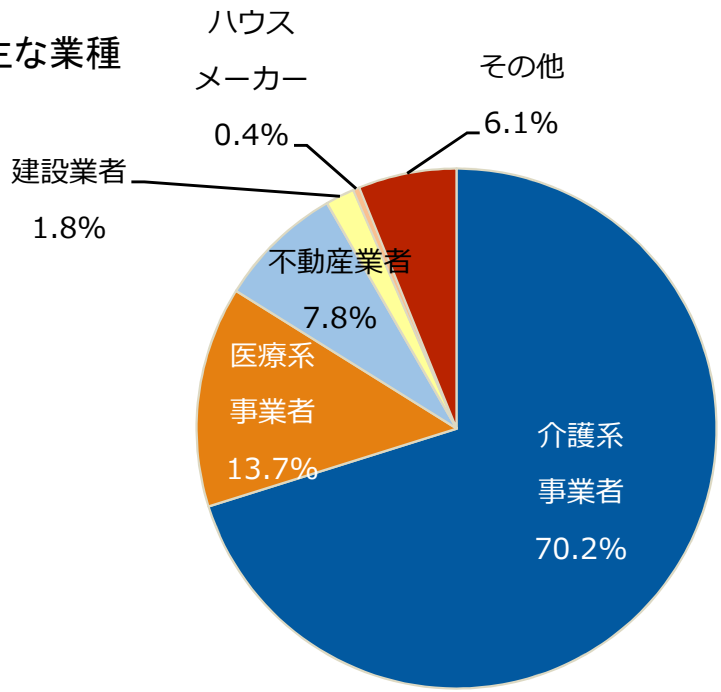


資料）一般社団法人高齢者住宅協会「サービス付き高齢者向け住宅の現状と分析（R1.8月末）」

サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者

・主な業種は、介護系事業者が約2／3、次いで医療系事業者（約14%）、不動産業者（約8%）。
・特定施設入居者生活介護の指定を受けているサ高住は約7%。

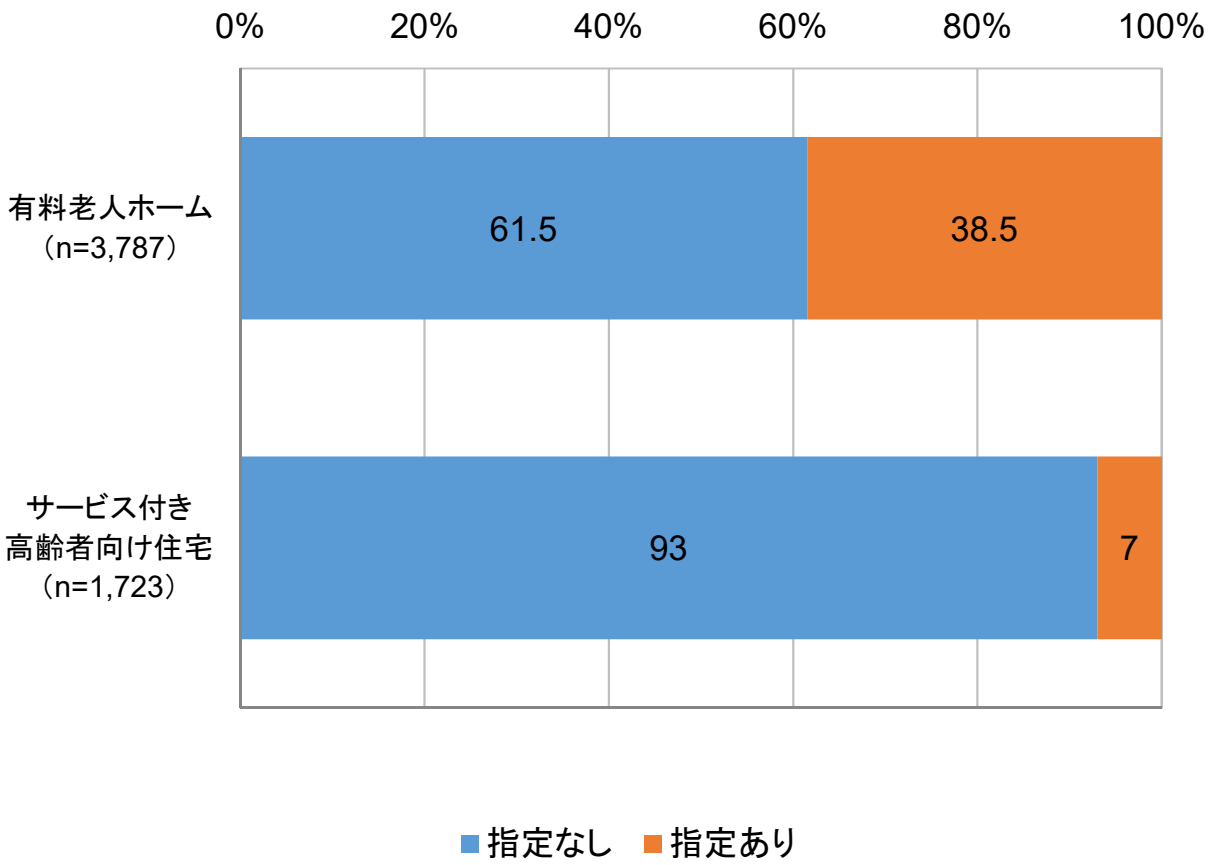
主な業種



	実数	割合
介護系事業者	5,153	70.2%
医療系事業者	1009	13.7%
不動産業者	573	7.8%
建設業者	132	1.8%
ハウスメーカー	30	0.4%
その他	448	6.1%
計	7,345	100.0%

資料）一般社団法人高齢者住宅協会「サービス付き高齢者向け住宅の現状と分析（R1.8月末）」

特定施設入居者生活介護の指定状況

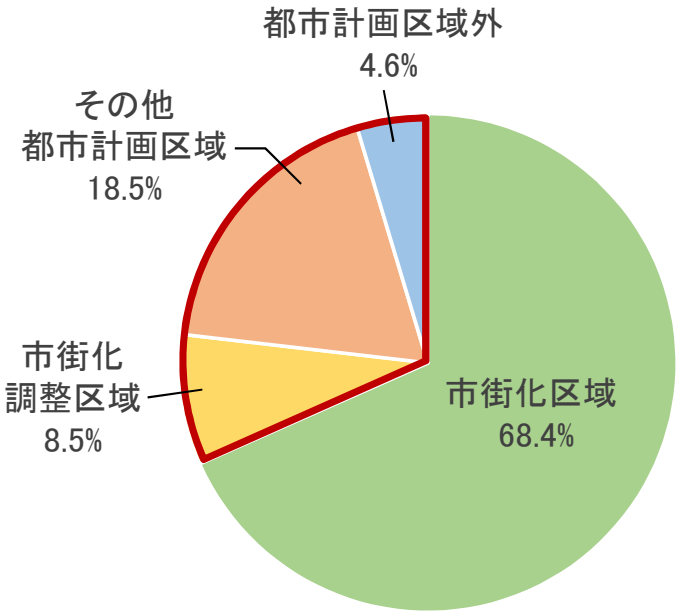


出典）平成 30 年厚生労働省度老人保健事業推進費等補助金（老人保健健康増進等事業分）「高齢者向け住まいにおける運営実態の多様化に関する実態調査研究」（PwC コンサルティング合同会社）

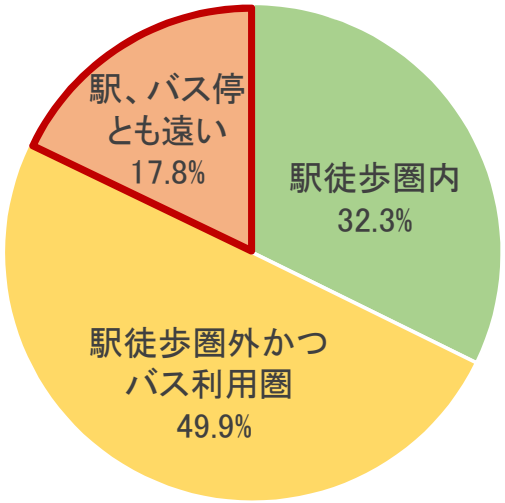
サービス付き高齢者向け住宅の立地状況

・市街化区域内に立地するものが約2／3にとどまる。
・公共交通機関や医療機関へのアクセスが必ずしも良くない立地のものもある。

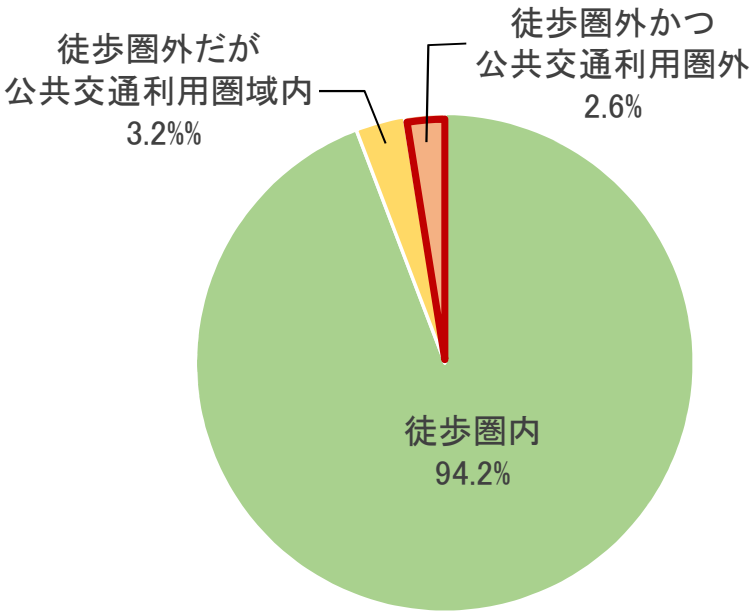
【都市計画区域との関係】



【公共交通機関へのアクセス】



【医療機関へのアクセス】



※上記のグラフは、サービス付き高齢者向け住宅　情報提供システムの全国登録情報データ（ H29.3月末時点。ただし、H29.1月末時点で廃業したサ付きを除く）」の住所情報等を用いて作成（住所が不明な場合は適宜補足）したGISデータに、国土数値情報等（下記参照）をGIS上で重ね合わせ、各サービス付き高齢者向け住宅（以下、「サ高住」）の立地特性を判別し作成したものである。
※都市計画区域との関係：国土数値情報「都市地域データ」（データ作成年度：平成23年度）を元に、当該サ高住の存する都市計画区域をGIS上で判別。
※公共交通機関へのアクセス：国土数値情報「鉄道データ（データ基準年:平成27～28年度）」の「普通鉄道JR（新幹線以外）」駅、「普通鉄道」駅、及び「バス停留所データ（データ作成年度:平成22年度）」のバス停留所について、サ高住からの距離をGIS上で計測。駅徒歩圏は「普通鉄道JR（新幹線以外）」駅、または「普通鉄道」駅までの距離が750m以内、バス利用圏はバス停留所までの距離が300m以内とした。
※医療機関へのアクセス：国土数値情報「医療機関データ」（データ作成年度：平成26年度）の「病院」、「診療所」について、サ高住からの距離をGIS上で計測。徒歩圏は「病院」、「診療所」までの距離が1,000m以内とした。また、「普通鉄道JR（新幹線以外）」駅からの距離が750m以内、「普通鉄道」駅からの距離が750m以内、バス停留所からの距離が300m以内のいずれかに該当する場合に、公共交通利用圏域に該当するものとした。

既存ストックを改修型のサービス付き高齢者向け住宅整備の実態について

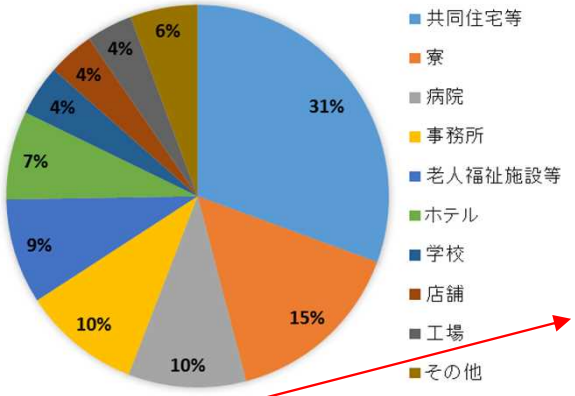
空き家等の既存ストックの改修によるサービス付き高齢者向け住宅の供給は、平成31年3月31日時点で5%弱（累計）にとどまっている。ただし、改修型の補助限度額を拡充した平成30年度予算における補助件数は、平成29年度に比べて2.5倍の伸びがみられる。なお、改修の課題については以下の3つが挙げられる。

①用途変更しやすい既存ストック（寄宿舎、有料老人ホーム、病院など）が少なく、バリアフリー基準適合などに費用がかかる

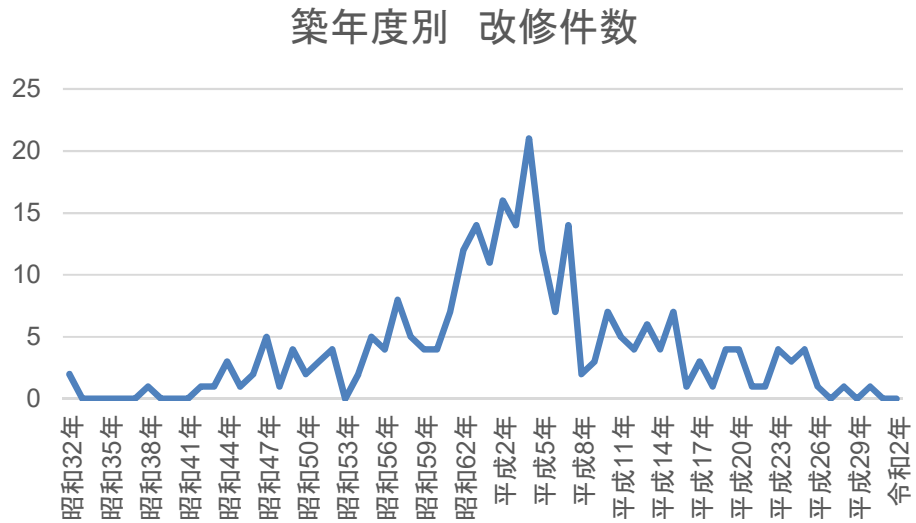
②スプリンクラー設置費用がかかる（H27消防法改正） ③改修工事において予期しない追加が発生するリスクがある

【改修型の補助実績（累計）の用途別内訳】

従前用途	物件数
共同住宅等	86
寮	43
病院	28
事務所	28
老人福祉施設等（有料老人ホーム）	25（2）
ホテル	21
学校	12
店舗	11
工場	11
その他	16
改修物件 計	**281**
（参考）全物件	5,848



【改修型の補助実績（累計）の築年数別内訳】



※H23～H30に補助事業を活用したサービス付き高齢者向け住宅5,848件のうち、改修によって供給された281件について集計。
※「共同住宅等」は事務所や店舗等を併設した住宅を含む。「ホテル」は「旅館」「保養所」を含む。「学校」は「教習所」「幼稚園」を含む。「その他」は、「倉庫」「作業所」など。

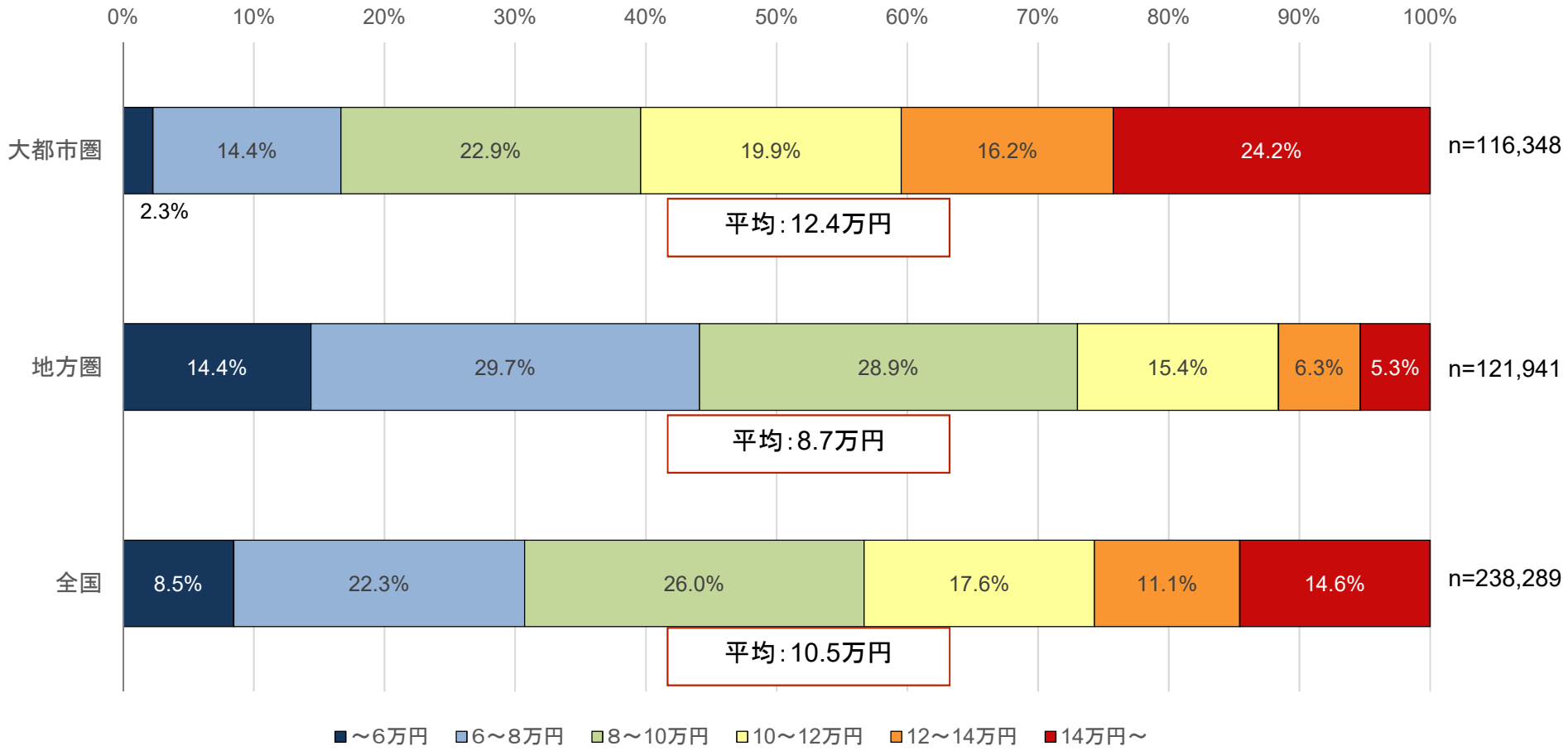
【「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」の補助実績】

年度別	H23年度	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度
交付決定件数	997	1,005	999	883	903	289	424	348
うち改修	63	68	57	45	43	14	15	25
割合	6.3%	6.8%	5.7%	5.1%	4.8%	4.8%	3.5%	7.2%

サービス付き高齢者向け住宅の入居費用

・入居費用は、家賃、共益費、サービス費（生活相談・見守り）で、月額約10万円程度。

○ サービス付き高齢者向け住宅の入居費用（月額） ※



※家賃、共益費、必須（生活相談・見守り）サービス費用の合計。ただし、必須サービス費用は、介護保険適用分（1割負担）を除く。
※平成30年12月末時点における登録情報による
※大都市圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県　地 方 圏：その他の道県

サービス付き高齢者向け住宅の情報提供の充実（運営情報の追加）

○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サービス付き高齢者向け住宅について都道府県等が登録を実施。

○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。

○さらに、必須サービスである状況把握・生活相談サービスの運営情報の提供を開始（平成29年５月から）。

■サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムHP

サービス付き高齢者向け住宅
情報提供システム
Residences for elderly people with service

外観写真	登録番号 / 運営情報	住宅名	所在地		サービス※3						併設施設の有無	竣工年月 入居開始時期 ※4 / お問い合わせ先
			家賃（共益費）[万円・概算]	専用面積 [㎡]	状況把握・生活相談[万円]	食事	介護	家事	健康維持	その他		
	13049 ▶運営情報	銀木屋<西新井大師>	東京都足立区栗原4-13-15		21	○	○	○	○	○	有	2015/02 入居開始済み
			5.1-10.7 (2.4-4.3)	18.21-28.52								株式会社シルバーウッド 047-304-4003
	new 12064 ▶運営情報	ミモザ白寿庵足立江北	東京都足立区江北三丁目27番7号		30	○	—	—	○	○	有	2013/10 入居開始済み
												ミモザお客様セン

住宅一覧から

▶ 運営情報

クリックすると

公表される運営情報の概要

1 … 入居者情報

- 入居者の要介護度・年代・男女別人数

2-1 … 生活支援共通サービス

- 生活支援サービス費等に含まれる基本サービス（追加費用なし）
- 状況把握、生活相談、緊急時対応
- フロントサービス、短時間家事援助等

2-2 … 生活支援オプションサービス

- 食事の提供（身体状況に応じた食事への対応の不可等）
- サービス費用の発生する個別生活支援サービス
（外出の介添え、家事援助、洗濯物の代行等）

3 … 建物の特徴

4 … 介護・医療サービスの利用状況等

- 入居者と直近1年間の入退去者数
- 認知症、看取りへの対応（任意）
- 医療処置を必要としている入居者に対する対応や体制、特徴（任意）
- 介護サービス利用者人数（任意）

5 … 事業所の運営方針を示す項目

- サ高住の運営方針、入居者の権利擁護、研修実施体制等

「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」
運営情報画面

サービス付き高齢者向け住宅の登録の更新状況

○　サ高住登録制度創設から５年後の更新時期（平成28年10月）を迎えて、３年強が経過
○　一部のサービス付き高齢者向け住宅において、登録の更新期限を過ぎたものの手続未了のものが約３％存在

【現状】

	全体	手続未了※	
件数	7,486件	235件	3.1%
戸数	250,352戸	7,084戸	2.8%

（令和元年12月末時点・高齢者住宅協会調べ）

※ 法第５条第３項の適用と思われるもの　214件（6,586戸）
　更新手続に入っていないと思われるもの　21件　（498戸）

【更新未了期間別件数】

	3か月未満	3か月～半年未満	半年～1年未満	1年以上	計
件数	74	46	42	73	235

【件数別の登録主体数】

	1～9件	10～49件	50件以上	計
登録主体数	55	5	0	60

○　登録事業者に対する更新手続の周知徹底
○　更新手続の適正かつ円滑な対応

【高齢者住まい法（抜粋）】

（登録）
第五条
２　前項の登録は、五年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。
３　前項の更新の申請があった場合において、同項の期間（以下この条において「登録の有効期間」という。）の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の登録は、登録の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。
４　前項の場合において、登録の更新がされたときは、その登録の有効期間は、従前の登録の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

（登録の抹消）
第十三条　都道府県知事は、次の各号のいずれかに該当するときは、登録事業の登録を抹消しなければならない。
二　第五条第二項又は前条第三項の規定により登録が効力を失ったとき。

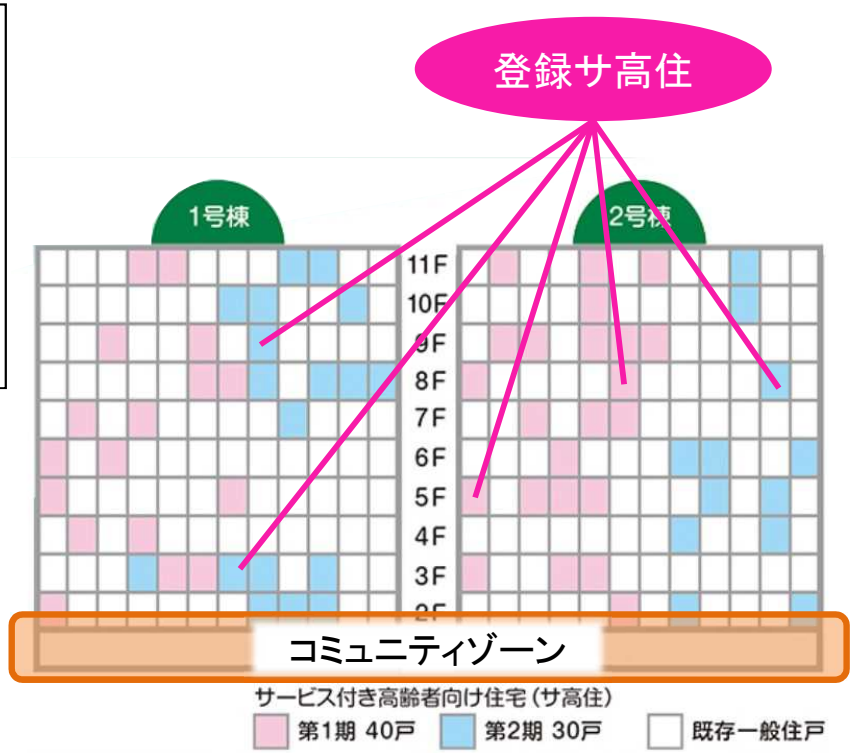
（指示）
第二十五条　都道府県知事は、登録された登録事項が事実と異なるときは、その登録事業者に対し、当該事項の訂正を申請すべきことを指示することができる。
２　都道府県知事は、登録事業が第七条第一項各号に掲げる基準に適合しないと認めるときは、その登録事業者に対し、その登録事業を当該基準に適合させるために必要な措置をとるべきことを指示することができる。
３　都道府県知事は、登録事業者が第十五条から第十九条までの規定に違反し、又は第二十条の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項を遵守していないと認めるときは、当該登録事業者に対し、その是正のために必要な措置をとるべきことを指示することができる。

（登録の取消し）
第二十六条
２　都道府県知事は、登録事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録事業の登録を取り消すことができる。
二　前条の規定による指示に違反したとき。

既存ストックを改修してサービス付き高齢者向け住宅を整備した事例①
ゆいま～る大曽根（愛知県名古屋市）

○集合住宅に点在する空き家をサブリースし、“分散型”サービス付き高齢者住宅にリノベーション
○新築と比べて大幅に経費を抑え、お手頃な家賃設定を実現
○高齢者だけでなく、子育て中の一般家庭も生活しており、地域に溶け込んだ環境での生活

名　　称	：ゆいま～る大曽根
所　在　地	：愛知県名古屋市北区山田
事　業　者	：株式会社コミュニティネット
建物所有者	：愛知県住宅供給公社
開　　設	：2017年9月、2018年7月
戸　　数	：70戸（SRC造11階建）
住戸面積	：49.95㎡（PS含む）
家　　賃	：6.4～7.7万円



リノベーションをした住戸

カフェ

ショップ

しげん買取センター

ソーネOZONE（NPO法人わっぱの会）

- 空き店舗（300坪）をリノベーション
- カフェを中心に子どもから高齢者まで楽しめるコミュニティスペース
- 高齢者や障害者等の働く場の提供

ソーネ OZONE

地域のふれあい新拠点（コミュニティゾーン）

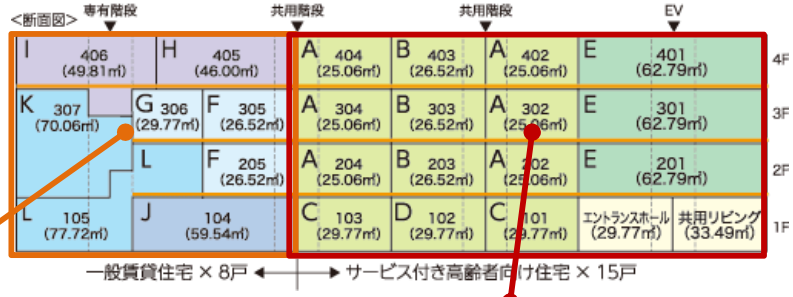
- ○ 地域相談コーナー　（ソーネそうだん）
- ○ カフェレストラン　（ソーネカフェ）
- ○ ショップ・パン販売（ソーネショップ）
- ○ しげん買取センター（ソーネしげん）
- ○ イベントスペース　（ソーネホール）

既存ストックを改修してサービス付き高齢者向け住宅を整備した事例②
コーシャハイム千歳烏山（東京都世田谷区）

○　東京都住宅供給公社が所有する旧烏山住宅の1棟を改修・増築することにより整備。

○　多世代共生を目指して同じ棟内に一般賃貸住宅とサービス付き高齢者向け住宅を配置しており、入居する一般世帯と高齢者世帯が交流するイベントの開催等を実施している。専有部面積は25～62㎡。

外観写真



子育て世帯向け住宅

サービス付き高齢者向け住宅

■ 物件名　コーシャハイム千歳烏山　11号棟
■ 所在地　東京都世田谷区南烏山
■ 建物所有者　東京都住宅供給公社
■ 登録事業者　東京建物不動産販売（株）
■ サービス提供者　（株）やさしい手
■ 戸数　計　23戸
　一般賃貸住宅　8戸
　サービス付き高齢者向け住宅　15戸
■ 改修竣工年H26年
■ 改修工事費　約126百万円
（サ高住専有部+共用部を面積按分）
■ 月額利用料
・家賃・・・約67,800～153,600円
・共益費・・・約29,800円
・サービス費・・・約35,640円

施設棟

コミュニティ・カフェ

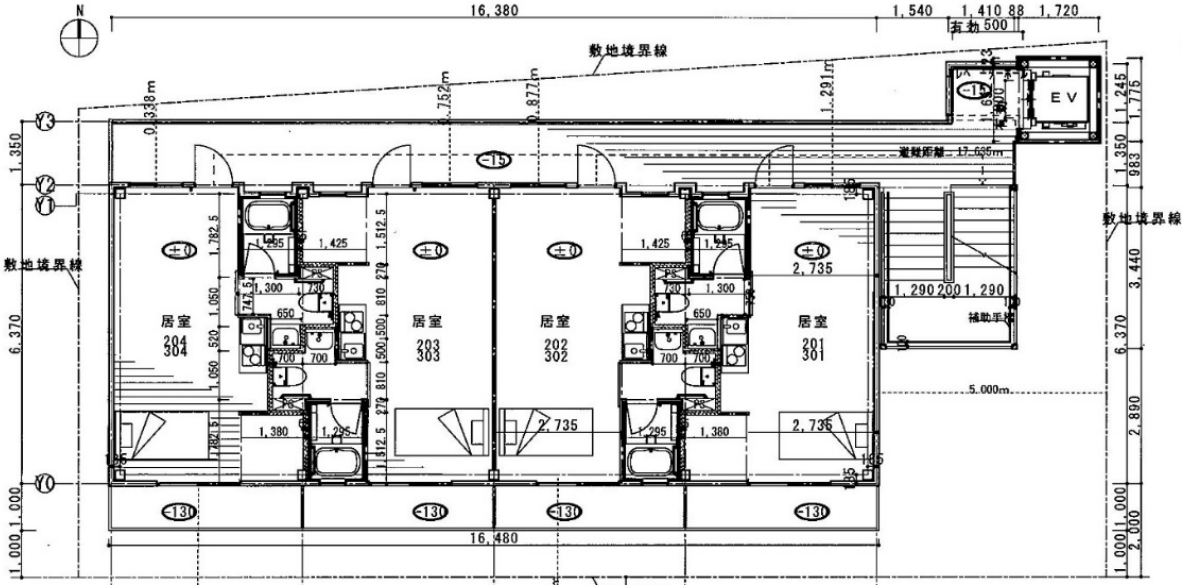
認証保育所

既存ストックを改修してサービス付き高齢者向け住宅を整備した事例③
ユーテラス高取（福岡県福岡市）

○　民間集合住宅を改修し、「食事＋ほんの少しのケア」で介護不要な自立した生活を目指す住宅を整備。

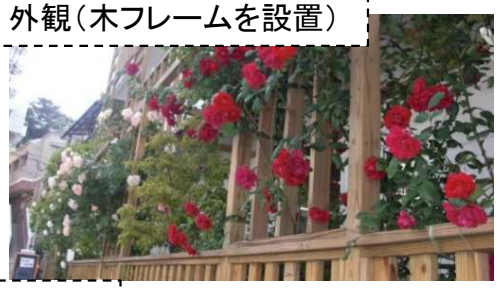
○　地元の食材にこだわった質の高い食事を提供し、アットホームな空間とすることで明るく文化的な生活を営む住宅としている。また、入居者を家族として受け入れ看取りまで対応している。

改修後



■ 物件名　ユーテラス高取
■ 所在地　福岡県福岡市早良区高取
■ 建物所有者・登録事業者　合同会社ユーテラス
■ サービス提供者　合同会社ユーテラス
■ 戸数　計　8戸（26㎡／戸）
■ 施設　デイサービス（1階）
■ 改修竣工年　H24年
■ 改修工事費　約38百万円
■ 月額利用料
・家賃・・・約60,000～65,000円
・共益費・・・約5,000円
・状況把握・生活相談費・・・約15,000円
・食事費・・・約48,000円

外観（木フレームを設置）



住戸

ラウンジ（食堂）

銀木犀〈船橋夏見〉（千葉県船橋市）

〇賃貸住宅と介護施設の良いとこ取りなサ高住（賃貸住宅＋いろいろなサービス）
〇入居者の自由の尊重、管理しすぎない、生きる役割・やりがいづくり
〇誰もが気軽に立ち寄りたくなる高齢者住宅（地域の「たまり場」的役割）

名　　称：銀木犀〈船橋夏見〉
所 在 地：千葉県船橋市夏見
事 業 者：株式会社シルバーウッド
開　　設：2019年5月
戸　　数：59戸（薄板軽量形鋼造3階建）
住戸面積：18～28㎡
家　　賃：7.6～15万円
併設施設：訪問看護ステーション、居宅介護支援事務所

共用部分が地域のたまり場化（駄菓子を買った子供達の宿題の場所にも）

「銀木犀の誓い」
安心して生ききる住宅に

駄菓子屋の店番は入居者の方

豊かな高齢者住宅とは？
- 多少の障害や疾病があっても暮らせる場所
- 地域住民としての暮らしが実感できる場所
- 生きがいを見つけ追いかけられる場所

食堂・カフェ（地域や主婦の方が集まれる場所）

アンダンチレジデンス（宮城県仙台市）

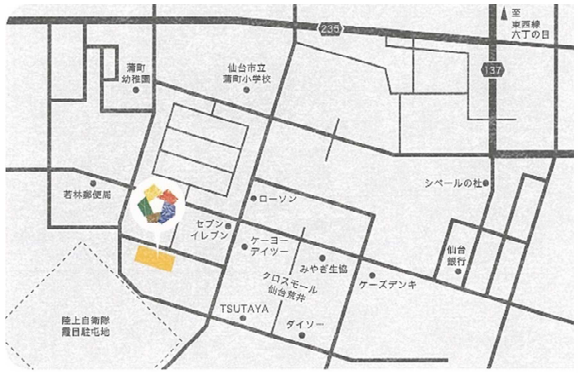
○サービス付き高齢者向け住宅を核として、レストラン・カフェ、保育所、障害者就労支援事業所、看護小規模多機能居宅介護事業所を複合的・一体的に整備したプロジェクト。
○地域の方が企画・運営するイベントが盛ん。多世代交流が生まれている。

■事業概要

名称	アンダンチレジデンス
運営主体	株式会社未来企画
事業開始	2018年7月～
住戸数、面積	50戸、18.00～36.20㎡
月額家賃	78,000～150,000円

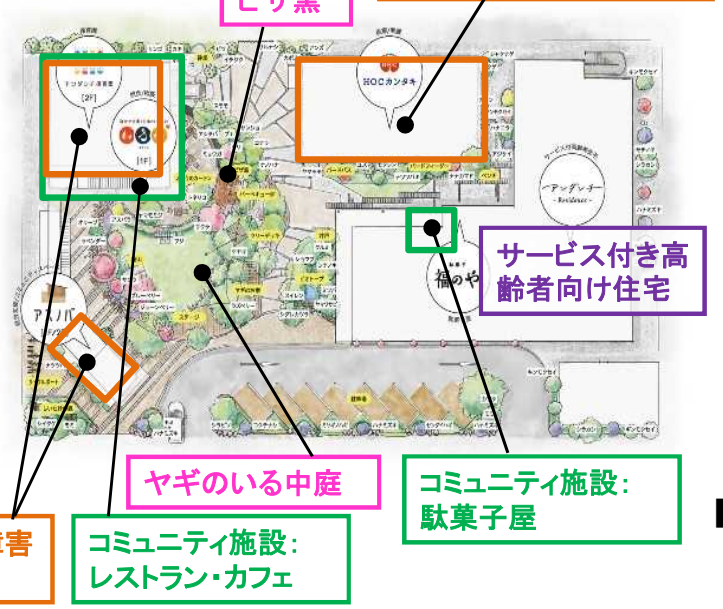
▲住宅全景（HPより）

■位置図*



○仙台市営地下鉄「六丁の目」駅、徒歩18分。
○仙台東ICより10分と自動車のアクセス良好。
○区画整理事業地内。
○隣の街区にTSUTAYA、スーパー等があり、日常生活の不便はない。

■配置図*



（*印：パンフレットより）

■特徴的な取組

○コミュニティレストラン・カフェ

・誰もが来店しやすいよう、サービス付き高齢者向け住宅の1階ではなく別棟として整備。
・こだわりのあるおいしい食事で、レストラン自体の魅力が大きい。
・夜にはお酒を出すなど、多様なニーズに応えた居場所。

○子どもが集まる仕掛け（駄菓子屋）

・サービス付き高齢者向け住宅の1階に駄菓子屋を配置。
・近隣の小学校でも話題となっている。
・子どもと日常的にふれあう中で、高齢者が元気になる。
・お手伝いの報酬で駄菓子を買えるよう地域通貨を運用予定。

○敷地内のスペースをフル活用しイベント等開催

・子ども、子育て中のママ、高齢者等の居場所が地域になかったことから、サービス付き高齢者向け住宅のフリースペース、障害者就労支援事業所のコミュニティスペースを地域に開放。
・建物内外を利用して、クリスマスマーケットやマルシェなどを開催。
・サービス付き高齢者向け住宅を核としたこの一画が地域の居場所になることを目指す。

■事業化にあたっての工夫

○在宅生活を支える機能の複合化

・在宅支援を行うための介護・医療連携や、スタッフの働きやすさのために保育所併設など、複合的・一体的に整備。

サービス付き高齢者向け住宅について
－整備事業の概要・変更点－

サービス付き高齢者向け住宅整備事業の概要

令和2年度予算案
:250億円の内数

要件

赤字:今回追加する要件

「サービス付き高齢者向け住宅」として登録

○ 高齢者住まい法に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」として10年以上登録すること

その他の要件

○ 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

○ 事業に要する資金の調達が確実であること

○ 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

○ サービス付き高齢者向け住宅の入居者が、任意の事業者による介護サービスを利用できること

○ 情報提供システムにおいて開示している介護サービス等の内容について変更があった場合には、速やかに情報の更新を行うこと

○ サービス付き高齢者向け住宅の運営事業者が遵守するべき事項を遵守する旨を宣誓するとともに、その旨を情報提供システムにおいて開示すること

予算のポイント

○既存ストックの活用の推進
- 既存ストックを改修する場合の補助限度額:180万円／戸
- 新築(25㎡未満の住宅)の補助限度額:90万円／戸

○地域交流施設等の整備を推進

○既存物件を含む運営情報の提供の推進(※)

※ 新たに補助を受けるサービス付き高齢者向け住宅については、当該住宅を整備又は運営する事業者が、既に整備又は運営しているサービス付き高齢者向け住宅も含めて運営情報の提供を行うことが必要。

学校を改修して整備した事例

地域交流施設のイメージ

補助内容の概要

住宅

		補助率	限度額	補助対象(※1)
改修		1／3	180万円／戸(※2)	調査設計計画費用を補助対象に追加(※2)
新築	床面積30㎡以上(かつ一定の設備完備)	1／10	135万円／戸	住棟の全住戸数の2割を上限に適用(※3)
	床面積25㎡以上		120万円／戸	
	床面積25㎡未満		90万円／戸	

※1 家賃30万円／月以上の住戸は補助対象外とする。また、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とする。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 限度額の引上げと補助対象の追加は、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、のいずれかに該当する改修が対象。その他の改修は、新築と同じ限度額と補助対象が適用される。

※3 住棟の全住戸数の2割を超える住戸については限度額を120万円／戸とする。ただし、入居世帯を夫婦等に限定する場合には、上限に関わらず当該住戸の補助限度額を135万円／戸とする。

高齢者生活支援施設

		補助率	限度額	補助対象(※1)
改修		1／3	1000万円／施設	○
新築	地域交流施設等(※2)	1／10	1000万円／施設	○
	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とする。

※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。

【参考】(補助要件追加の背景)サ高住の介護サービスが過剰ではとの指摘(予算執行調査等)

背景1

＜財務省　令和元年度予算執行調査(R元.10.8)＞　(21)厚生労働省　介護報酬　総括調査票3/3より抜粋

今回の調査により、
1. 併設事業所を利用しているサ高住居住者の方が、一般在宅等のサービス利用者よりも介護サービス利用量が多いこと、
2. 同一建物減算の見直しにもかかわらず、併設事業所を利用しているサ高住居住者の介護サービス利用量が増加していることが確認できた。

サ高住居住者に対して、併設事業所が過剰なサービス提供を行っている可能性が考えられる。これについては、同居家族の有無などが原因となっている可能性もあるが、同一建物減算の見直し後に介護サービス利用量が増加していることを考慮すれば、事業所が収益を考慮してサービス利用量をコントロールしている可能性が高いのではないかと考えられる。
サ高住は今後も増加していくことが見込まれており、居住者に対して過剰なサービス提供が行われているのであれば、適正化していくことが必要である。
今後、より詳細な分析を行うため、サ高住の併設事業の経営実態などを把握することが有用ではないか。

背景2

＜財政制度分科会(R元.10.9)＞　参考資料1 p.49より抜粋

- 2019年度予算執行調査により、サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)に併設した事業所を利用するサ高住居住者は、一般在宅等のサービス利用者よりも介護サービス利用量が多い傾向にあることが確認された。
- サ高住は今後も増加していくことが見込まれており、居住者に対して過剰なサービス提供が行われているのであれば、適正化していくことが必要である。今後、より詳細な分析を行うため、サ高住の併設事業者の経営実態などを把握することが有用ではないか。

申請の流れについて

H31年度より実施の変更点

○工事費の支払い証明

・工事費の支払いについて、第三者金融機関の振込伝票等、支払が明確にわかるエビデンスの提出を求める。

・現金支払いは、原則、補助対象外とする。

H30年度より実施の変更点

○事前着手していないことの証明

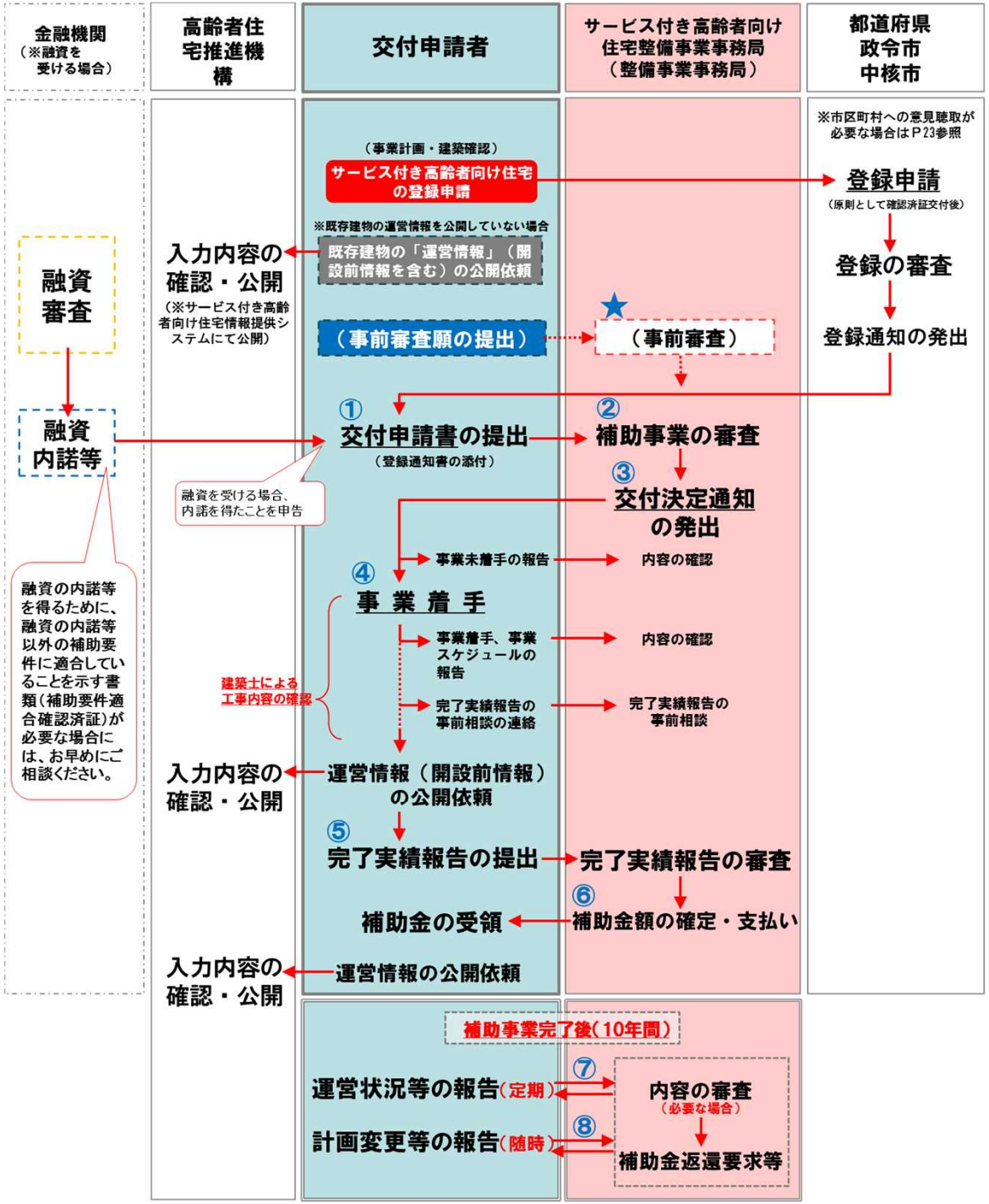
・交付決定日以降に工事着手していないことのエビデンスとして、現地写真の提出を求める

○年度内に着手の証明

・年度内に工事着手したことのエビデンスとして、現地写真の提出を求める

○完了検査の強化

・完了検査を実施する件数を増加



申請に係る主な注意点

★登録及び意見聴取

補助事業の**交付申請の前に**、**サ高住の登録窓口に登録申請**を行ってください。
また、交付申請の際に立地に関する**意見聴取が必要な市区町村においては**、**意見聴取の申請を行う必要**があります。

※意見聴取の要否については、本事業HPで確認してください。

★事前審査

補助金交付事務の合理化の観点から、**サービス付き高齢者向け住宅としての登録が完了する前に、事前審査を受け付けます※**。事前審査とは、交付申請より前に登録要件以外の補助要件に係る審査を行っています。

※補助申請に係る事前審査の受付は、サービス付き高齢者向け住宅の登録申請後に行います。
※過去3カ年度内に国土交通省住宅局所管補助金において、**交付決定の取り消しに相当する理由で補助金の返還を求められたことがある者等（団体を含む）は、本補助金への申請が原則として制限されます。**

①交付申請書の提出

サービス付き高齢者向け住宅整備事業の募集期間内に、サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局あてに交付申請書類を提出してください。

※**金融機関の融資を受ける事業である場合には、融資の内諾を得た上で、交付申請書を提出ください。**
※また、金融機関あてに「融資の内諾を得たものであること」以外の補助要件に適合していることが確認されたことを示す補助要件適合確認済証が必要な場合には、余裕をもってご相談ください。

申請に係る主な注意点

②交付決定通知の発出

交付申請のあった事業は、整備事業事務局の審査の結果、補助の要件を満たすと判断されるものについて、整備事業事務局が補助事業として交付決定し、応募・交付申請者に通知します。

交付決定通知書の受領後1ヶ月以内に今後の事業スケジュールを整備事業事務局に報告してください。

③事業着手

補助事業の着手は、交付決定通知日以後可能となります。当該通知日よりも前に着手した事業については、補助対象となりませんので注意してください。

◎**新築・改修工事の着手の時期**については、**工事の着工**をもって判断しますので、交付決定通知日以降に、建設予定地で工事着工前後の写真を、提出してください。

（工事着手とは、原則、根切り、本杭打設、地盤改良、山留め工事等をいう）

◎**調査設計計画費用（改修に限る）の着手の時期**については、**設計の契約行為をもって判断**しますので、補助事業に係る契約は、交付決定通知書の日付以降に締結してください。

◎交付決定後、事業に着手した場合には、速やかに**着手したことの証明（写真、契約書）を整備事業事務局に提出**してください。（**年度内に事業着手に至らない場合は、交付決定が無効**になります。）

申請に係る主な注意点

④完了実績報告の提出

交付申請者は、補助事業が完了したときは、遅滞なく**「完了実績報告書」**を整備事業事務局に提出してください。

◎完了実績報告書の提出に先立ち、必ず**補助事業完了の2か月前**には整備事業事務局に**事前相談**を行ってください

◎特に**改修工事の場合**は、審査の内容が多岐にわたり、事前相談や審査資料の作成に**時間を要する**ことが想定されますので、上記記載期間より早めの事前相談を行ってください。

⑤補助金額の確定・支払い

整備事業事務局は、「完了実績報告書」を受理した後、交付申請の内容に沿って補助事業が実施されたか書類の審査を行うとともに、必要に応じ工事の実施状況等を確認するための補助対象となった住宅等の現地検査、事業所への**現地検査**等を行うこととしています。

検査等の結果、適正に事業が完了していることが確認できた場合は、補助金を交付します。

	各手続きの処理時期
完了実績の事前相談	原則毎月報告書の提出前、事業完了の2ヶ月前には必ず事前相談を開始してください。
完了実績報告の提出	原則毎月工事が完了次第、遅滞なく整備事業事務局に提出してください。
補助金の交付	補助金の額の確定の翌月末頃（平成30年7月以降）

再発防止のための対策

＜検査報告を受けての再発防止のための対策＞

事前着工の防止 （H30より実施）	○工事着手の確認方法を「契約書の日付」から**「工事の着工」**に変更 （契約行為ではなく、**実際の工事着手で判断**するように改善） ○交付決定日以降に工事着手していないことのエビデンスとして、**工事着工前の現地写真の提出**を義務化 ※併せて、「年度内の工事着工」のエビデンスとして、**工事着工後の現地写真の提出**を義務化
水増し請求等の防止 （H31より実施）	○支払額の確認方法を変更 ○完了実績報告時に、領収書、請求書の写しのほか、**第三者金融機関の振込伝票等、支払が明確にわかるエビデンスの提出**を義務化 ※現金払いは、原則、補助対象外とする。
完了検査の強化 （H30より実施）	○完了検査を実施する件数を増加 ※過去の補助物件も含む

令和2年度事業スケジュール等

令和2年4月中　募集開始予定

募集開始前には、報道発表します
国土交通省HP　http://www.mlit.go.jp/

（参考）令和元年度事業スケジュール

スケジュール

平成31年4月26日（金）	募集開始
令和 2年2月28日（金）	募集締切【消印有効】

問い合わせ先

サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局
電話：03-5805- 2971　　FAX：03-5805-2978　　E-mail：info@serkorei.jp

提出先

〒113-0033　東京都文京区本郷1-28-34　本郷MKビル6階
サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局　宛

最新情報のお知らせ及び申請書のダウンロード先

スケジュールの変更等がある場合はこちらでお知らせします。

サービス付き高齢者向け住宅整備事業ホームページ　http://www.koreisha.jp/