

# サービス付き高齢者向け住宅 整備事業について

---



# 平成24年度高齢者等居住安定化推進事業の公募概要

## サービス付き高齢者向け住宅整備事業

### サービス付き高齢者向け住宅整備事業

～ 事務局による個別審査 ～  
・事業の要件への適合性を確認

サービス付き高齢者向け住宅として登録する高齢者向けの賃貸住宅又は有料老人ホームを整備するもの

👉 **今回募集**

## 高齢者・障害者・子育て世帯居住安定化推進事業 (案)

### 先導的事業

～ 評価委員会による個別審査・評価 ～  
・個々の提案内容について評価委員会により評価

ハード・ソフトにおいて先導性の高い提案  
・先導性の高い高齢者・障害者・子育て世帯向け住まいの整備  
・協働型居住の試み  
・高齢者・障害者・子育て世帯の住まいに関する情報提供・相談  
・障害者世帯・子育て世帯の居住の安定確保に資する取り組み

### 地方公共団体の認定等を受けている事業

～ 事務局による個別審査 ～  
・事業の要件への適合性を確認

高齢者向け優良賃貸住宅と高齢者生活支援施設の一  
体的な整備事業<経過措置>

地域優良賃貸住宅において高齢者生活支援施設等を  
整備する事業

### 平成23年度との変更点

平成24年度は補助事業としての応募受付を高齢者住まい法に基づく登録が完了した後とし、手続きを簡略化します。また、事業地でのニーズを確認する観点から、大規模な事業(100戸以上)については、応募時に事業地での需要予測に関する資料を提出いただきます。

### 平成23年度との変更点(案)

平成23年度に募集を行った特定部門(「ケア連携型バリアフリー改修体制整備事業」及び「公的賃貸住宅団地地域福祉拠点化事業」)については、平成24年度は新規募集しない方針です。

# サービス付き高齢者向け住宅整備事業のイメージ

## 事業イメージ

### <要件>

#### 「サービス付き高齢者向け住宅」として登録

- 高齢者住まい法の改正により創設された「サービス付き高齢者向け住宅」として登録されることが補助金交付の条件

→ 登録基準等の詳細は、P.7～10を参照

#### その他の要件

- サービス付き高齢者向け住宅として10年以上登録するもの
- 高齢者居住安定確保計画との整合等を地方公共団体が確認したもの
- 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るもの
- 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もの

### <補助率>

住宅：

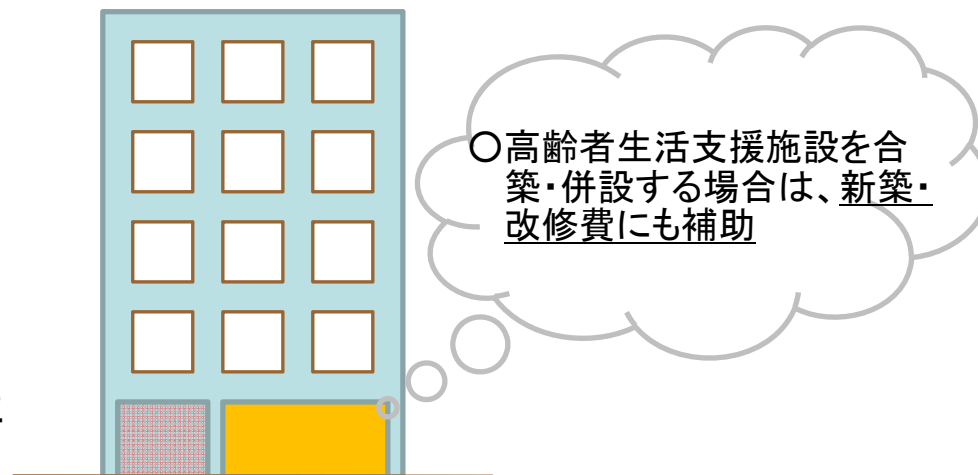
新築 1/10(上限 100万円/戸)

改修<sup>※1</sup> 1/3(上限 100万円/戸)

高齢者生活支援施設<sup>※2</sup>：

新築 1/10(上限1,000万円/施設)

改修 1/3(上限1,000万円/施設)

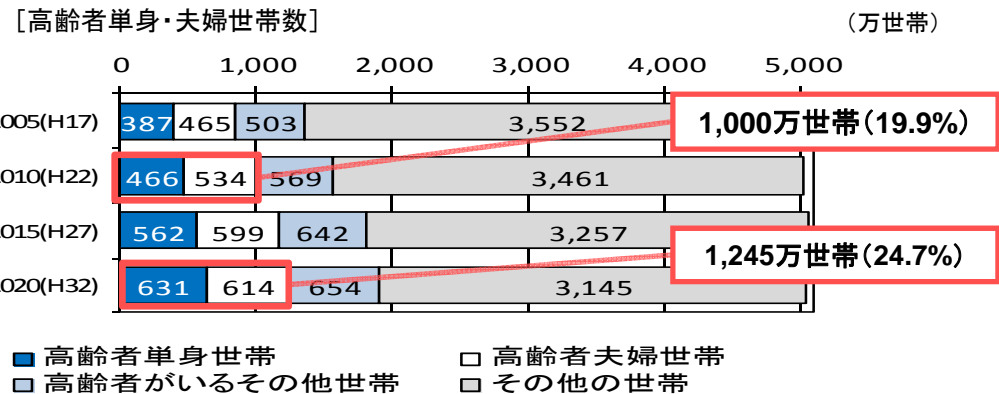


※1 住宅の改修は、共用部分及び加齢対応構造等(バリアフリー化)に係る工事に限る。

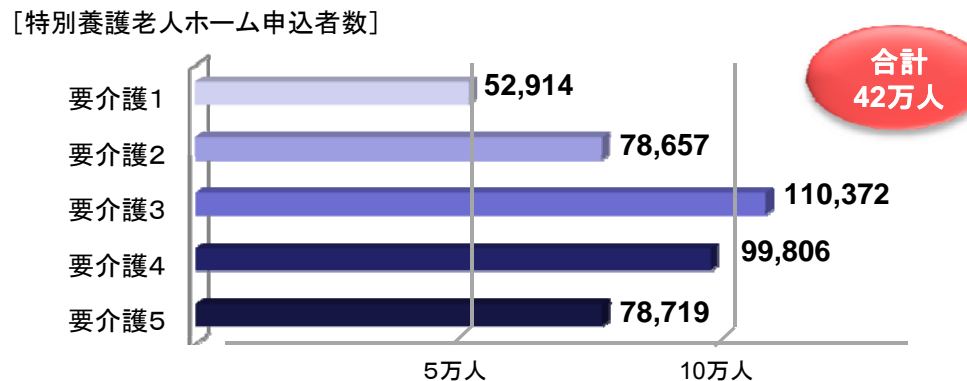
※2 高齢者生活支援施設の例： デイサービス、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所、診療所、訪問看護事業所、食事サービス施設、生活相談サービス施設 等 3

# 高齢者住まい法の改正に至った背景

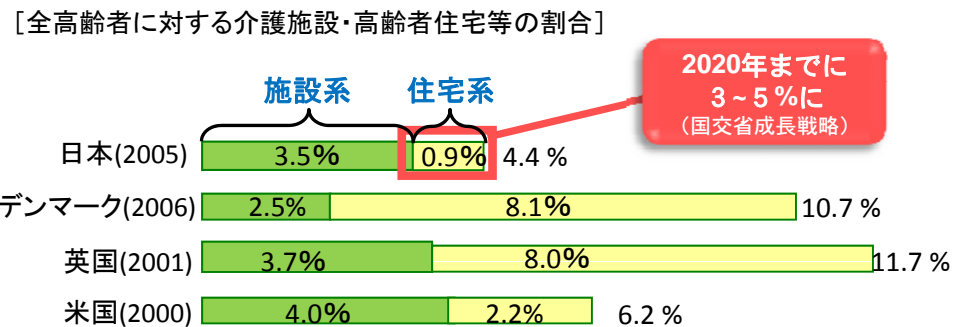
高齢者単身・夫婦世帯の急激な増加



要介護度の低い高齢者も特養申込者となっている現況



高齢者住宅は諸外国と比較し不足



# 高齢者住まい法等の改正概要

## 旧高齢者住まい法

### ○ 基本方針

(国土交通大臣及び厚生労働大臣が策定)

### ○ 高齢者居住安定確保計画

(都道府県が基本方針に基づき策定)

共管

○ 高齢者向け住宅の供給

### 高年齢者円滑入居賃貸住宅(高円賃)

の登録(高齢者の入居を拒まない住宅の情報提供)

### 高年齢者専用賃貸住宅(高専賃)の登録

(専ら高齢者を受け入れる住宅の情報提供)

### 高年齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)の認定

(良好な居住環境を備えた住宅の供給促進)

国交

○ その他

終身賃貸事業の認可制度(借家人の死亡時に終了する借家契約による事業)

### 高年齢者居住支援センターの指定制度

(家賃債務保証等の実施)

国交

### ○ 高優賃の整備に係る支援措置

#### 地域住宅特別措置法

(高優賃の整備について交付金を交付)

#### 住宅金融支援機構法

(高優賃とするための住宅の購入資金貸付け)

国交

## 改正概要

(同左)

共管

### ○ 高円賃・高専賃・高優賃を廃止し、サービス付き高齢者向け住宅に一本化し、都道府県知事の登録制度を創設

(国交省・厚労省共管制度)  
※地方公共団体による高齢者向けの優良な賃貸住宅制度は存置

共管

### ○ 老人福祉法との調整規定を措置

(登録を受けた場合には有料老人ホームの届出不要)

### ○ 住宅金融支援機構の保険の特例

(サービス付き高齢者向け住宅の家賃等の前払金に係るリバースモーゲージを住宅金融支援機構の保険の対象に追加)

### サービス付き高齢者向け住宅の登録制度 (※有料老人ホームも登録可)

#### 【登録基準】

- 《住宅に関する基準》 ・住宅の規模・構造(バリアフリー義務付け等)
- 《サービスに関する基準》 ・サービス提供(安否確認・生活相談は必須)
- 《契約に関する基準》 ・賃貸借契約等の居住の安定が図られた契約  
・前払家賃等の保全措置等

【登録事業者の義務】 ・登録事項の情報開示  
・入居者に対する契約前の説明等

【行政による指導監督】 ・報告徴収・立入検査・指示等

### ○ 終身賃貸事業の認可申請手続の緩和

国交

### ○ センターの指定制度の廃止

### ○ 高優賃に替え、サービス付き高齢者向け住宅への支援措置を規定

国交

地域住宅特別措置法(サービス付き高齢者向け住宅の整備について交付金を交付)

#### 住宅金融支援機構法

(サービス付き高齢者向け住宅とするための住宅の購入資金貸付け)

# 高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正概要

- 高円賃・高専賃・高優賃を廃止してサービス付き高齢者向け住宅に一本化し、都道府県・政令市・中核市の長に登録する制度を創設（国交省・厚労省共管制度へ）

注) 地方公共団体による高齢者向けの優良な賃貸住宅制度は存置

- 公営住宅の活用

→ サービス付き高齢者向け住宅を、公営住宅の目的外使用の対象へ

- 老人福祉法との調整規定

→ 登録を受けた場合には有料老人ホームの届出不要

- 終身賃貸事業<sup>※</sup>に係る見直し

→ 認可要件や申請事項の簡便化による制度の利用促進（資力信用要件等の廃止、サービス付き高齢者向け住宅の場合の申請事項の省略）

※ 都道府県知事の認可制度

- 高齢者居住支援センターの指定制度の廃止

- 国・地方公共団体による高齢者の住宅に係る情報提供の努力義務

- 高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正に併せた法律改正

→ サービス付き高齢者向け住宅への支援措置を規定

- 地域住宅特別措置法の改正

→ サービス付き高齢者向け住宅の整備について地方公共団体に対する交付金

→ 公営住宅建替事業により新たに整備すべき公営住宅の戸数要件の緩和

- 住宅金融支援機構法の改正

→ サービス付き高齢者向け住宅とするための既存の住宅の購入資金貸付け

# サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要

## 【登録基準】（※有料老人ホームも登録可）

- 《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（廊下幅、段差解消、手すり設置）
- 《サービス》
  - ・サービスを提供すること（少なくとも安否確認・生活相談サービスを提供）
  - 〔サービスの例：食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助 等〕
- 《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
  - ・前払金に関して入居者保護が図られていること（初期償却の制限、工事完了前の受領禁止、保全措置・返還ルールの明示の義務付け）

## 【登録事業者の義務】

- ・契約締結前に、サービス内容や費用について書面を交付して説明すること
- ・登録事項の情報開示
- ・誤解を招くような広告の禁止
- ・契約に従ってサービスを提供すること

## 【行政による指導監督】

- ・報告徴収、事務所や登録住宅への立入検査
- ・業務に関する是正指示
- ・指示違反、登録基準不適合の場合の登録取消し



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

24時間対応の  
訪問看護・介護  
「定期巡回随時対応サービス」  
→介護保険法改正により  
創設予定

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  
定期巡回随時対応サービス（新設）

# サービス付き高齢者向け住宅の登録事項

※登録は建物毎に行う。5年毎の更新制。

## 登録事業者について

- 商号、名称または氏名
- 住所
- 事務所の名称 / 所在地
- 役員の名義(法人の場合)
- 法定代理人の名義 / 住所(未成年である場合)

## 登録住宅について

- 住宅の名称
- 所在地
- 敷地面積
- 戸数
- 居住面積
- 構造及び設備
- バリアフリー構造
- 敷地/住宅の権原
- 修繕計画の策定状況(維持管理の方法)

## サービスの内容について

- 高齢者生活支援サービスの内容 / 提供形態(自ら提供 / 委託)  (委託の場合は)受託者の氏名・名称 / 住所  
→安否確認、生活相談、食事提供、介護、家事、健康管理
- 常駐してサービスを提供する者の資格 / 提供方法
- 緊急通報サービスの内容
- 事業所の名称 / 住所 / 連携・協力内容(登録事業者と異なる者が医療・介護等のサービスを連携・協力して提供する場合)
- 医療・介護等のサービス施設の名称 / サービスの内容(施設が合築、併設されている場合)

## 受領する金銭について

- 敷金、家賃(共益費含む)・サービスの対価(以下、「家賃等」という。)の概算額
- 家賃等の前払金の有無
- 家賃等の全部または一部の前払金を一括して受領する場合—
- 家賃等の前払金の概算額
- 返還債務を負う場合の保全措置の内容

## その他

- 契約形態(賃貸借/利用権)
- 特定施設入居者介護事業者の指定の有無
- 入居者資格
- 入居開始時期(入居開始前に登録申請を行う場合)

## 添付資料

- 入居者と締結する契約の約款
- 登録住宅の図面
- 登録事業者の資格を有する旨の誓約書
- 委託契約書等受託を証明する書類(サービスを委託により提供する場合)

# サービス付き高齢者向け住宅の登録基準

入居者	<p>①単身高齢者世帯 ○「高齢者」・・・60歳以上の者または要介護・要支援認定を受けている者</p> <p>②高齢者＋同居者（配偶者 / 60歳以上の親族 / 要介護・要支援認定を受けている親族 / 特別な理由により同居させる必要があると知事が認める者）</p>
規模・設備等	<p>○各居住部分の床面積は、原則25㎡以上。＊ （ただし、居間、食堂、台所その他の住宅の部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合は18㎡以上。）</p> <p>○各居住部分に、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えたものであること。＊ （ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備または浴室を備えることにより、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合は、各戸に台所、収納設備または浴室を備えずとも可。）</p> <p>○バリアフリー構造であること。（段差のない床、手すりの設置、廊下幅の確保等）＊</p>
サービス	<p>○少なくとも状況把握（安否確認）サービス、生活相談サービスを提供</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・社会福祉法人、医療法人、指定居宅サービス事業所等の職員または医師、看護師、介護福祉士、社会福祉士、介護支援専門員、ヘルパー2級以上の資格を有する者が少なくとも日中常駐し、サービスを提供する。＊</li> <li>・常駐しない時間帯は、緊急通報システムにより対応。＊</li> </ul>
契約関連	<p>○書面による契約であること。</p> <p>○居住部分が明示された契約であること。</p> <p>○権利金その他の金銭を受領しない契約であること。（敷金、家賃・サービス費および家賃・サービス費の前払金のみ徴収可。）</p> <p>○入居者が入院したことまたは入居者の心身の状況が変化したことを理由として＊、入居者の同意を得ずに居住部分の変更や契約解除を行わないこと。</p> <p>○サービス付き高齢者向け住宅の工事完了前に、敷金及び家賃等の前払金を受領しないものであること。</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; font-size: small; margin-right: 10px;">             を家賃等の前払金を受領する場合         </div> <div style="font-size: 2em; margin-right: 10px;">}</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・家賃等の前払金の算定の基礎、返還債務の金額の算定方法が明示されていること。</li> <li>・入居後3月＊＊以内に、契約を解除、または入居者が死亡したことにより契約が終了した場合、（契約解除までの日数×日割計算した家賃等）を除き、家賃等の前払金を返還すること。</li> <li>・返還債務を負うこととなる場合に備えて、家賃等の前払金に対し、必要な保全措置が講じられていること。</li> </ul> </div>
	<p>○基本方針及び高齢者居住安定確保計画（策定されている場合）に照らして適切なものであること。</p>

※都道府県知事が策定する高齢者居住安定確保計画において、告示で定める基準に従い、登録基準の強化又は緩和ができる。（＊＊は期間の延長のみ可）9

# サービス付き高齢者向け住宅に対する行政監督

## 報告徴収、立入検査及び質問<sup>※</sup>

業務に関し必要な報告を求め、事業所もしくは登録住宅に立ち入り、その業務の状況もしくは帳簿、書類その他の物件を検査し、関係者に質問することができる。

※登録事業者から住宅の管理/高齢者生活支援サービスの提供を委託された者も対象

## 指示

- 登録内容と事実が異なる時は、登録内容の訂正を指示できる。
- 事業が登録基準に適合しない時は、登録基準に適合するよう必要な措置をとることを指示できる。
- 以下の義務に反する時は、是正措置を指示できる。
  - ・誇大広告の禁止
  - ・登録事項の公表
  - ・登録事項等を記載した書面交付及び事前説明
  - ・高齢者生活支援サービスの提供に係る契約の遵守
  - ・帳簿の作成及び保存
  - ・その他遵守事項

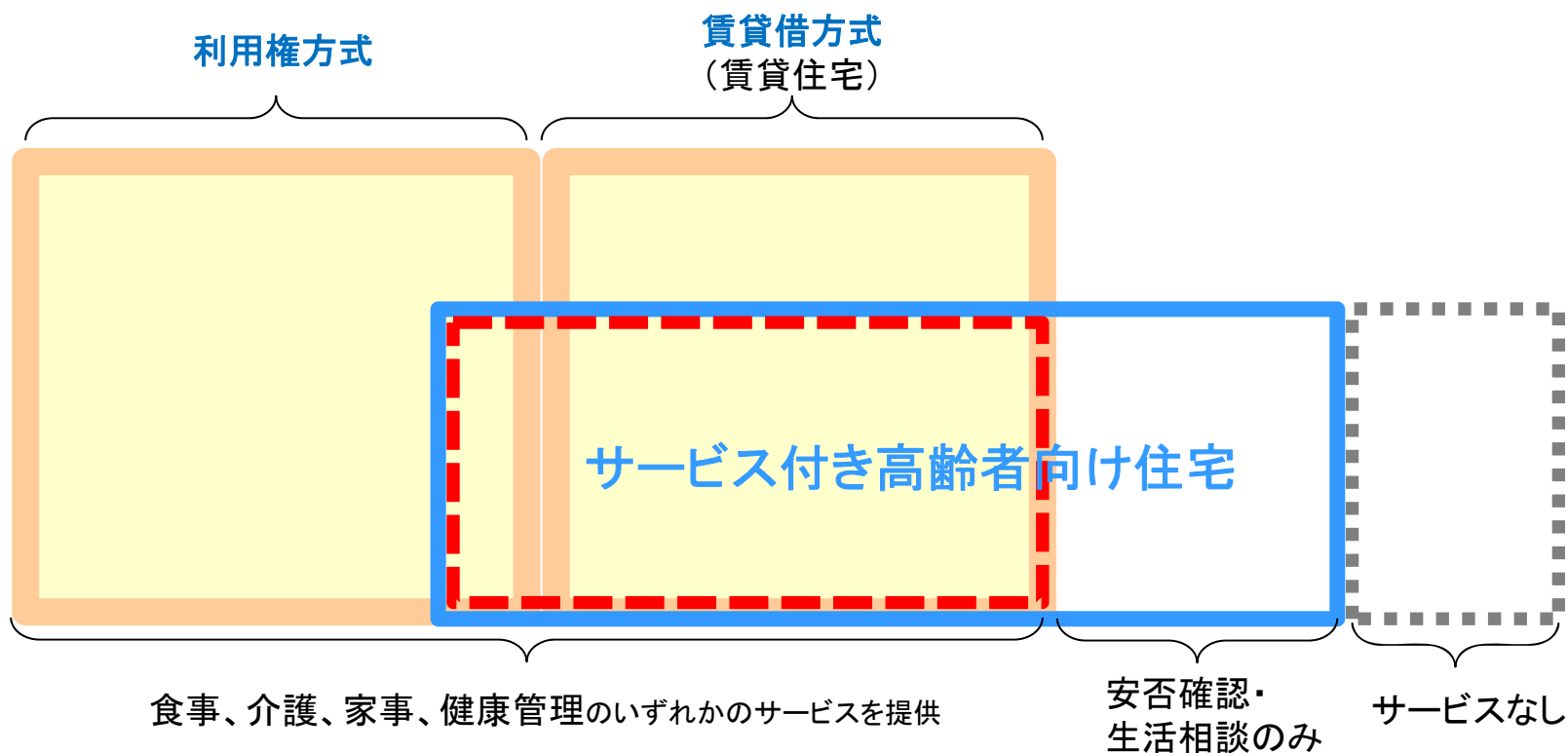
## 取消し


- 登録拒否要件に該当するに至った場合
- 登録内容の変更や地位を承継したにも関わらず、届け出なかった場合
- 改善指示に従わなかった場合
- 事務所の所在地等を確知できず、その旨を公示して30日間申し出がなかった場合


# 老人福祉法の特例について（有料老人ホームの場合）


サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている有料老人ホームの設置者については、老人福祉法における以下の規定は適用しない。

- 有料老人ホームを設置しようとする場合の事業内容の届出（老人福祉法第29条第1項）
- 有料老人ホームの届出内容の変更、事業の廃止・休止の届出（同条第2項・第3項）



 **老人福祉法の特例**  
(有料老人ホームの届出義務の対象外)

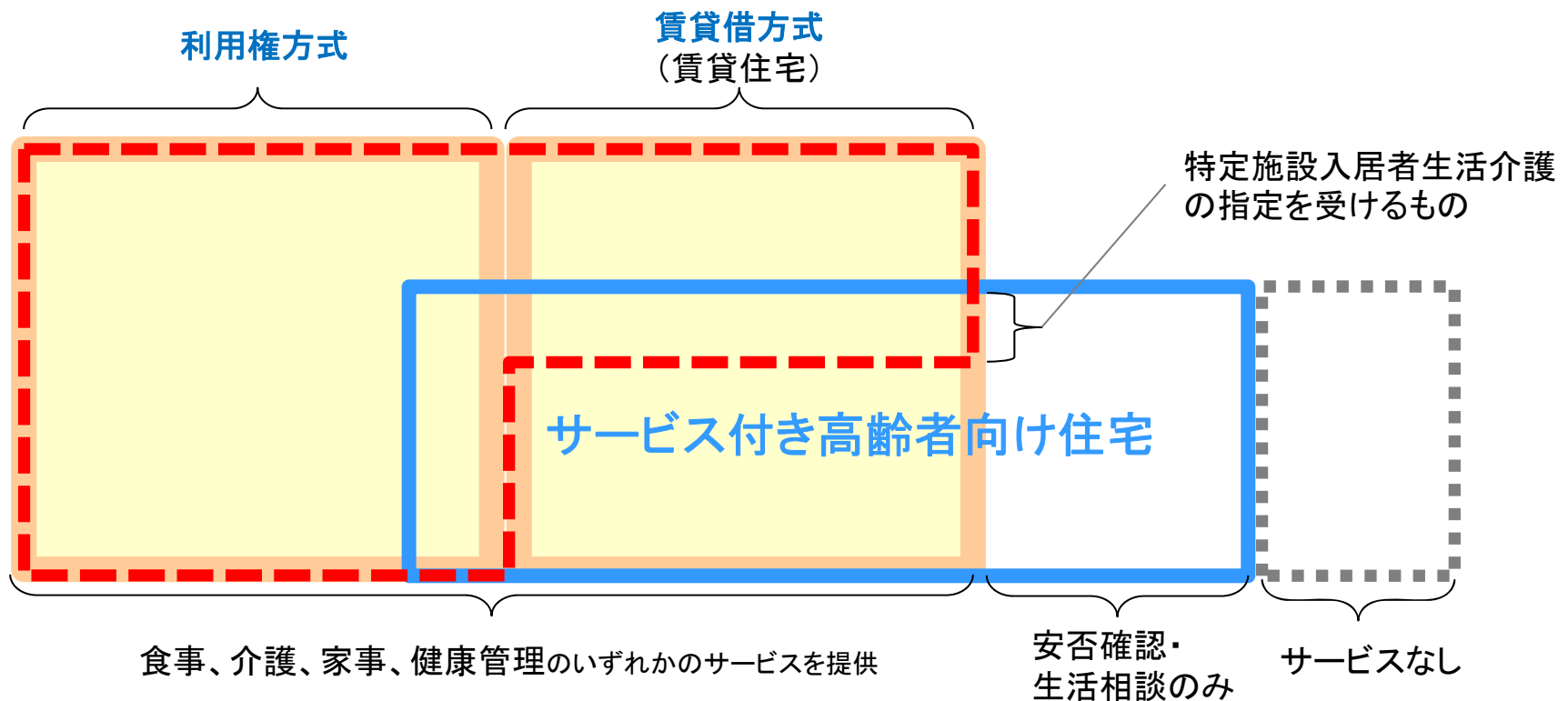
 老人福祉法(有料老人ホーム)

 高齢者住まい法(サービス付き高齢者向け住宅) 11

# サービス付き高齢者向け住宅に係る住所地特例の適用について

サービス付き高齢者向け住宅のうち、

- 特定施設： 有料老人ホームに該当するものすべて。（介護保険法第8条第11項）
- 住所地特例の対象： 特定施設のうち、利用権方式のもの、又は、特定施設入居者生活介護の指定を受ける賃貸住宅。（介護保険法第13条第1項）



住所地特例の対象

(入居者は、変更前の住所が存する市町村が行う介護保険の被保険者となる。)



老人福祉法(有料老人ホーム) → 特定施設



高齢者住まい法(サービス付き高齢者向け住宅)

# 高齢者居住安定確保計画の策定に係る都道府県の検討状況

計画の策定予定	策定予定年度		
	H23年度	H24年度	未定
策定済み	<b>5都府県</b> 群馬県、東京都、神奈川県、大阪府、熊本県		
ある	<b>24道県</b> 北海道、青森県、岩手県、茨城県、栃木県、石川県、山梨県、長野県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、兵庫県、和歌山県、鳥取県、島根県、岡山県、広島県、香川県、愛媛県、福岡県、佐賀県、長崎県、沖縄県 (改定：群馬県、東京都、大阪府)	<b>4県</b> 埼玉県、千葉県、徳島県、鹿児島県	
策定する方向で検討中	<b>3県</b> 福井県、大分県、宮崎県	<b>2県</b> 宮城県、山形県	<b>2県</b> 福島県、富山県
検討中	<b>7府県</b> 秋田県、新潟県、岐阜県、京都府、奈良県、山口県、高知県		

(平成23年10月国土交通省調べ)

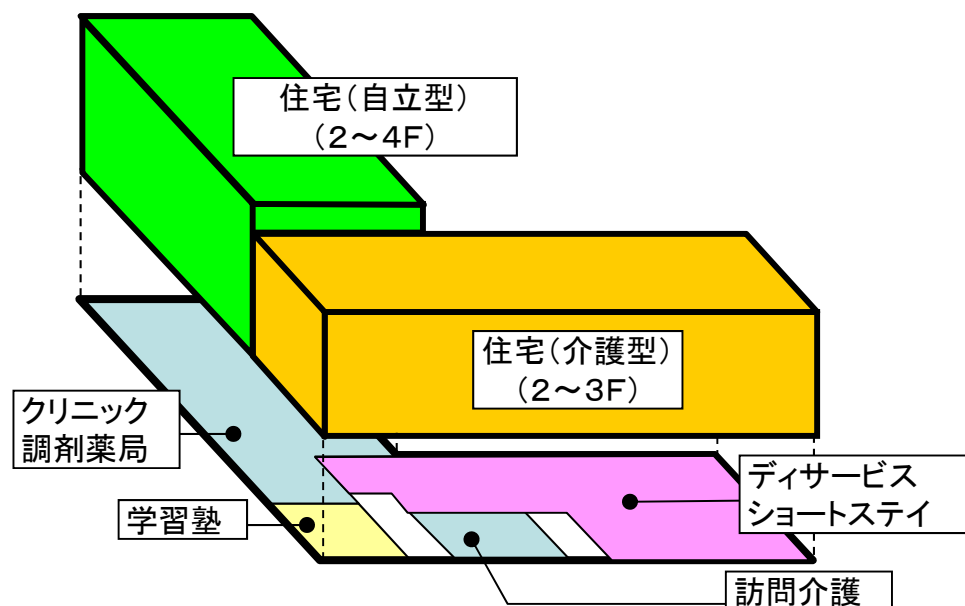
# サービス付き高齢者向け住宅のイメージ①

## ココファン日吉（神奈川県横浜市） 平成22年3月開設

- 土地をURより賃借して高齢者専用賃貸住宅と介護事業所を一体的に整備。学習塾も併設し、高齢者と子供、地域住民の多世代交流の促進もめざす。

	自立型	介護型
戸数	24戸	57戸
住戸面積	35.65～70.41㎡	18.06～22.96㎡
家賃	105,000～188,000円	75,000～79,000円
共益費	4,600～7,500円	20,000円
サービス費	26,250～32,550円	32,550円

併設事業所等：  
訪問介護、通所介護、短期入所  
居宅介護支援  
学習塾（事業者グループ会社の経営）  
テナント：クリニック、調剤薬局



## サービス付き高齢者向け住宅のイメージ②

### レジデンスあじさいの丘 平成20年3月開設 〈高齢者向け複合施設:ケアタウンあじさいの丘〉(神奈川県秦野市)

- 地域に根づいた訪問看護サービスを中核に、高齢者専用賃貸住宅と医療・看護・介護の各種サービスを集約。医療ニーズの高い高齢者も継続居住が可能。

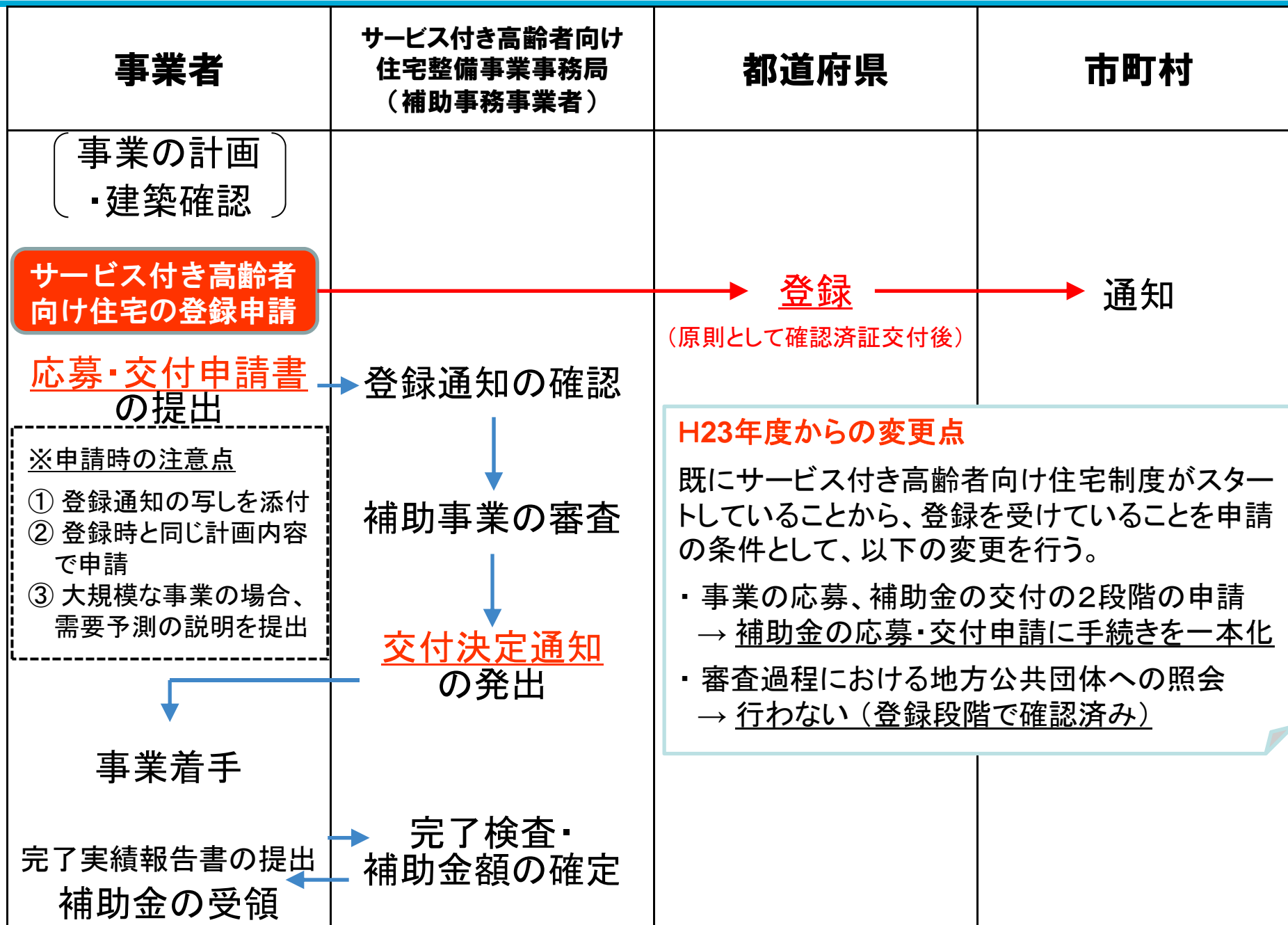
戸数:12戸  
住戸面積:31.27~37.30㎡  
家賃:135,000~145,000円  
管理費:25,000円(2名入居は50,000円)  
施設使用費:15,000円

併設事業所:  
小規模多機能型居宅介護  
認知症高齢者グループホーム  
訪問介護、訪問看護、居宅介護支援  
クリニック(外来、訪問診療)

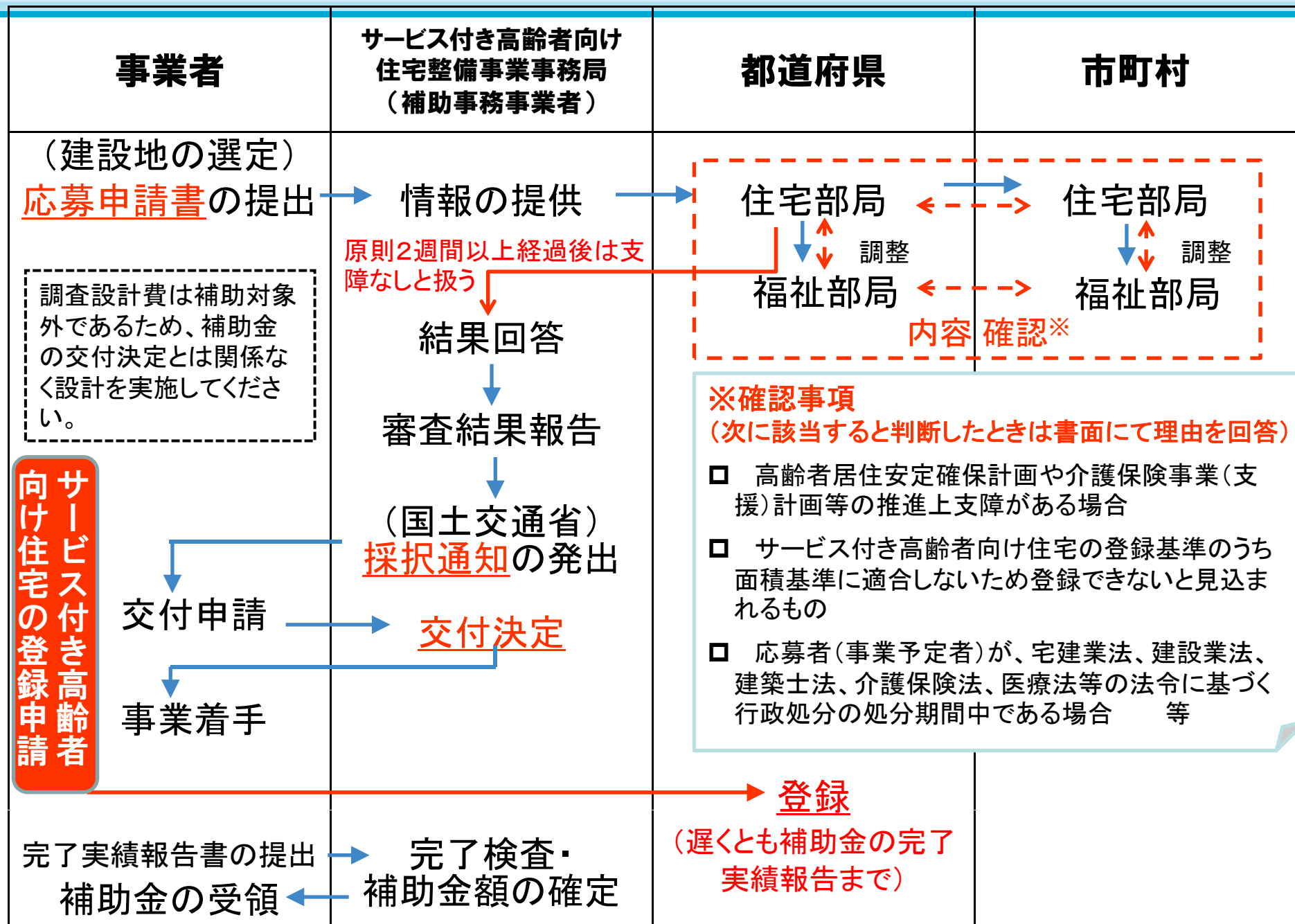
6F	高齢者向け住宅 (12戸)			
5F				
4F	小規模多機能型居宅介護事業所 (登録定員25名)			
3F	認知症高齢者 グループホーム (2ユニット・18人)			
2F				
1F	クリニック (外来・ 訪問診療)	訪問看護 事業所	訪問介護 事業所	居宅介護 支援事業所



# 【H24年度】申請から事業着手までの流れ



# 【参考：H23年度】申請から事業着手までの流れ



# サービス付き高齢者向け住宅整備事業のスケジュール等

## スケジュール

平成24年4月10日	応募開始
平成24年11月30日(予定)	応募受付締切

## 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1-28-10 本郷TKビル5階

サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局 宛

※封筒には「平成24年度サービス付き高齢者向け住宅整備事業応募・交付申請書在中」と記載してください。

## 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/>

予算

《高齢者等居住安定化推進事業：平成24年度予算額 355億円》

👉 今回募集

新たに創設される「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> 建築費の1/10 改修費の1/3 (国費上限 100万円/戸)

税制

所得税・法人税に係る割増償却、固定資産税の減額、不動産取得税の軽減措置によるサービス付き高齢者向け住宅の供給促進

所得税・法人税	5年間 割増償却40%(耐用年数35年未満28%)
固定資産税	5年間 税額を2/3軽減
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

- サービス付き高齢者向け住宅に対する住宅金融支援機構の賃貸住宅融資の実施と要件の緩和  
(=別担保の設定不要)
- サービス付き高齢者向け住宅の家賃の前払金について、民間金融機関のリバースモーゲージ  
(死亡時一括償還型融資)を、住宅金融支援機構の住宅融資保険の対象に追加  
(住宅融資保険法の特例)

# 税制による支援措置の概要

サービス付き高齢者向け住宅について、H25.3.31まで以下の特例を適用

※新築(新築後まだ人の居住の用に供されたことのないものの取得を含む。)であって、入居者と賃貸借契約を結ぶものに限る

**所得税・法人税** 5年間 割増償却 40%(耐用年数35年未満28%)

床面積要件: 25㎡/戸(専用部分のみ)

戸数要件: 10戸以上

**固定資産税** 5年間 税額を2/3軽減

床面積要件: 30㎡/戸(共用部分含む) 戸数要件: 5戸以上

補助受給要件: 国又は地方公共団体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

**不動産取得税** 家屋 課税標準から1200万円控除/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額等を減額

床面積要件: 30㎡/戸(共用部分含む) 戸数要件: 5戸以上

補助受給要件: 国又は地方公共団体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

**【固定資産税・不動産取得税の減税例】**

《モデルケース》

- ・戸数 30戸(戸当たり30㎡)
- ・敷地面積: 800㎡
- ・戸当たり建設費: 900万円
- ・土地取得額: 1億円

	特例なし	特例あり	本措置による減税額
固定資産税(年間)	227万円	76万円	151万円
不動産取得税(家屋)	486万円	0万円	486万円
不動産取得税(土地)	90万円	0万円	90万円
合計(初年度)	803万円	76万円	727万円
合計(5年間)	1647万円	357万円	1290万円

補助を受けて建設している住宅の種類	高齢者住まい法改正法の施行前に新築(竣工)			高齢者住まい法改正法の施行後に新築(竣工)		
	割増償却	固定資産税	不動産取得税	割増償却	固定資産税	不動産取得税
高優賃	○ (※1)	○ (※1)	×	○ (※2)	○ (※2) (※3)	○ (※2)
(サービス付き)高専賃	×	×	×	○ (※2)	×	×
サービス付き高齢者向け住宅	×	×	×	○ (※2)	○ (※2) (※3)	○ (※2)

(※1) 現行の高優賃税制の適用を受ける

(割増償却の要件: 専用部分35㎡以上、5戸以上、地方公共団体から建設費補助)

(固定資産税の要件: 共用部分含めて35㎡以上、5戸以上、国又は地方公共団体の建設費補助)

(※2) 譲渡・賃貸の用に供する前に改正高齢者住まい法の登録を受けていること

(※3) 新築後、年を跨いで改正高齢者住まい法の登録を受ける場合は適用対象外

## 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」としての登録を受ける賃貸住宅の建設に必要な資金、当該賃貸住宅に係る改良に必要な資金または当該賃貸住宅とすることを目的とする中古住宅の購入に必要な資金を貸し付ける。

### 【融資の対象となる賃貸住宅の主な条件】

次の①～⑤の全てに該当する賃貸住宅

- ① 高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」としての登録を受ける賃貸住宅※<sup>1</sup>であること※<sup>2</sup>
- ② 省エネルギー対策等級3以上の性能を有すること
- ③ 融資対象となる賃貸住宅部分の延べ面積が200㎡以上であること
- ④ 敷地面積が165㎡以上であること
- ⑤ その他機構が定める技術基準に適合すること

※1 賃貸借契約による住宅に限る。

※2 借入期間中は、5年ごとの登録の更新を行うこと。

### 【主な融資条件等】

資金使途	サービス付き高齢者向け賃貸住宅の建設資金、改良資金 サービス付き高齢者向け賃貸住宅とすることを目的とする中古住宅購入資金
借入額	借入れの対象となる事業費の100%以内※ <sup>3</sup> （10万円単位）
借入金利	35年固定金利 または 15年固定金利
返済方法	元利均等毎月払い または 元金均等毎月払い
返済期間	35年以内（1年単位）
担保	借入れの対象となる建物と土地に、機構のための第1順位の抵当権を設定
保証	一般住宅型※ <sup>4</sup> の場合、連帯保証人が必要 施設共用型※ <sup>5</sup> の場合、連帯保証人は不要

※3 国、地方公共団体等から補助金等を受ける場合は、借入額が減額となる場合がある。

※4 各居住部分に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えた住宅。

※5 一般住宅型以外の住宅。当該住宅に係る借入金利は、1%程度（平成23年11月現在）上乘せした金利となる。

## リバースモーゲージ（住宅融資保険）

このほか入居者に対する支援として、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（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。

（住宅融資保険イメージ図）

