

# サービス付き 高齢者向け住宅

高齢者が安心して生活できる住まいづくりを推進するために



国土交通省  
Ministry of Land, Infrastructure and Transport



ひと、暮らし、みらいのために  
厚生労働省  
Ministry of Health Labour and Welfare

# 「サービス付き高齢者向け住宅」とは、 高齢者単身・夫婦世帯が 安心して居住できる賃貸等の住まいです。

## 高齢者にふさわしいハード

- バリアフリー構造
- 一定の面積、設備

## 安心できる見守りサービス

- ケアの専門家による
- 安否確認サービス
  - 生活相談サービス

- 1 登録は、都道府県・政令市・中核市が行い、事業者へ指導・監督を行います。
- 2 家賃やサービスなど住宅に関する情報が開示されることにより、自らのニーズにあった住まいの選択が可能となります。  
(サービス付き高齢者向け住宅では、安否確認・生活相談サービス以外の介護・医療・生活支援サービスの提供・連携方法について様々なタイプがあります。)

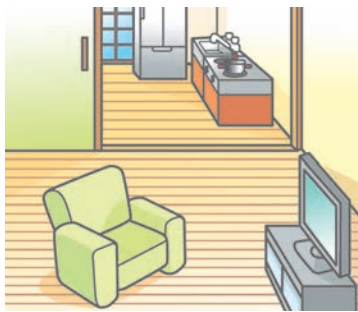
国土交通省・厚生労働省が所管する「高齢者住まい法」の改正により、  
平成23年10月から登録がスタートします。



# 「サービス付き高齢者向け住宅」の登録基準

## 規模・設備

- 各専用部分の床面積は、原則25㎡以上  
(ただし、居間、食堂、台所そのほか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)
- 各専用部分に、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)
- バリアフリー構造であること



段差のない床



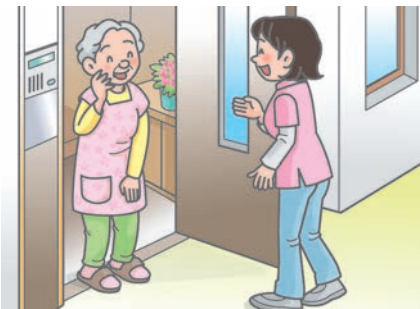
手すりの設置



廊下幅の確保

## サービス

安否確認サービスと生活相談サービスが必須のサービスです。ケアの専門家が少なくとも日中建物に常駐し、これらのサービスを提供します。



### ケアの専門家

- 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
- 医師 ● 看護師 ● 介護福祉士 ● 社会福祉士 ● 介護支援専門員
- ホームヘルパー1級または2級の資格を保持する者

これらのサービスの他に、介護・医療・生活支援サービスが提供・併設されている場合があります。こういったサービスが利用可能なのか、入居前に事業者の方からの説明を聞き、比較検討することが大切です。

## 契約関係

- 書面により契約を締結します。
- 専用部分が明示された契約でなければなりません。
- 賃貸借方式の契約と利用権方式の契約がありますが、いずれの場合も、長期入院などを理由に事業者から一方的に解約できないことになっている等、居住の安定が図られた契約内容になっていなければなりません。
- 受領することができる金銭は、敷金、家賃・サービスの対価のみです。権利金やその他の金銭を受領することはできません。
- 家賃・サービスの対価の前払金を受領する場合は、
  - 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なければなりません。
  - 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、前払金を返還しなければなりません。
  - 返還債務を負うことになる場合に備えて、前払金に対し、必要な保全措置が講じられていなければなりません。
- サービス付き高齢者向け住宅の工事完了前に、前払金を受領することはできません。



# 「サービス付き高齢者向け住宅」の供給を支援します。

「サービス付き高齢者向け住宅」の建設にあたり、整備費に対して補助を実施します。

「サービス付き高齢者向け住宅」に対する融資を実施します。

「サービス付き高齢者向け住宅」の税制において優遇します。

## 補助

「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進のため、住宅・施設の建設・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等に直接補助を行います。

(サービス付き高齢者向け住宅整備事業)

対象	登録されたサービス付き高齢者向け住宅等
補助額	建設費の1/10 改修費の1/3 (国費上限100万円/戸)
主な要件	<ul style="list-style-type: none"><li>●サービス付き高齢者向け住宅に10年以上登録すること</li><li>●入居者の家賃が近傍同種の住宅の家賃とバランスがとれていること</li><li>●家賃等の徴収方法は前払方式に限定されていないこと</li></ul>

## 税制

平成25年3月31日までの間に、「サービス付き高齢者向け住宅」を新築または取得した場合、所得税・法人税の割増償却、固定資産税の減額、不動産取得税の軽減措置が適用されます。

		所得税・法人税	固定資産税	不動産取得税
内容		5年間割増償却40% (耐用年数35%未満のものは28%)	5年間税額を2/3軽減 (土地は含みません)	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
	要件			
	床面積	25m <sup>2</sup> /戸(専用部分のみ)	30m <sup>2</sup> /戸(共用部分含む)	30m <sup>2</sup> /戸(共用部分含む)
	戸数	10戸以上	5戸以上	5戸以上
	その他	—	国又は地方公共団体から建設費補助を受けていること	国又は地方公共団体から建設費補助を受けていること

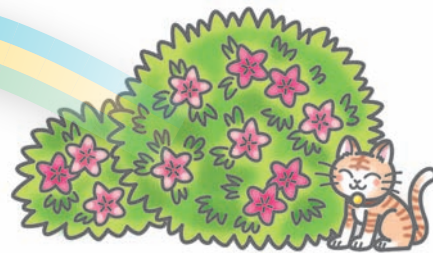
## 融資

住宅金融支援機構において、「サービス付き高齢者向け住宅」に対する融資を実施していく予定です。

※税制及び融資制度の優遇は、サービス付き高齢者向け住宅として登録された賃貸住宅に限られます。

## サービス付き高齢者向け住宅

# Q&A



**Q** 登録制度はいつからスタートするのですか？

**A** 登録制度がスタートするのは平成23年10月20日です。登録はこの日以降に行われますのでご注意ください。

### —— 事業者の方へ ——

**Q** 登録の手続きはどこで行うことになりますか？

**A** サービス付き高齢者向け住宅の登録手続きは、都道府県・政令市・中核市の住宅部局や福祉部局、または指定された登録機関で行います。申請される方は予め専用のHPにアクセスして登録事項を入力し、プリントアウトした申請書を持参して登録窓口申請することになります。各自治体の登録窓口や、専用のHPに関する情報は、決まり次第下記HPで公表することとします。

### —— 住まいをお探しの方へ ——

**Q** 登録制度開始後、登録された住宅の情報をどのように知ることができるのですか？

**A** 改正高齢者住まい法の施行（平成23年10月20日）以降に、登録主体となる都道府県・政令市・中核市の担当窓口において登録簿を閲覧することができます。また、登録されたサービス付き高齢者向け住宅の情報は、登録情報を公開するための専用のHPで全国情報をまとめて閲覧できるようにする予定です。

**Q** サービス付き高齢者向け住宅ではどんなサービスが提供されるのですか？

**A** 安否確認・生活相談サービスは、すべてのサービス付き高齢者向け住宅において提供されますが、その他の生活支援や介護・医療サービスの内容は様々なタイプがあります。提供されるサービスの内容や、住宅に併設される施設（診療所や介護サービス事業所等）の種類などは、公開される登録情報で知ることができます。このようなサービスの内容や、家賃等の料金を色々な住宅間で比較検討して、さらには事業者の説明を十分に受けて、ご自身のニーズに合った住宅を選んでください。

サービス付き高齢者向け住宅の制度に関する情報

<http://www.satsuki-jutaku.jp>

サービス付き高齢者向け住宅整備事業（国の補助制度）に関する情報

<http://www.koreisha.jp/>

# 改正高齢者住まい法

## 公布から施行までのスケジュール

