



医療・福祉における最近の動向

2011年8月 (No. 6)
高井直樹会計事務所

サービス付き高齢者向け住宅の開設

I 経緯

「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」の改正法が、平成23年4月27日に成立し、現在「高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針の一部を改正する告示（案）（仮称）等について」としてパブリックコメントの募集中であり、改正法の施行日は平成23年10月20日とされています。

これは、

- i 高齢者単身・夫婦世帯の急激な増加
- ii 要介護度の低い高齢者も特別養護老人ホーム等の申込者として待機している状況
- iii 高齢者住宅そのものが諸外国と比較して不足している

といった状況に対応するために、国土交通省と厚生労働省との共管により、介護・医療と連携して高齢者の生活を支援するサービス付きの住宅の供給を、今後10年間で60万戸を目標として整備することを目的としています。

また今回の改正により、かつての高齢者住宅制度の複雑でわかりにくかった問題点を改善するため、従前の高齢者円滑入居賃貸住宅（高円賃）、高齢者専用賃貸住宅（高専賃）、高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）の制度は廃止され、「サービス付き高齢者向け住宅」に一本化されることとなりました。そしてこの住宅（基準を満たした有料老人ホームを含む）が「サービス付き高齢者向け住宅」として都道府県に登録されるという制度になりました。

なお、登録した事業者に対しては、登録事項の情報開示、入居者に対する契約前の書面での説明、誇大広告の禁止などの義務が課されると同時に、住宅の管理やサービスに対する報告徴収・立入検査・指示等といった行政機関による指導監督権限が強化されることになっています。

II 登録基準

サービス付き高齢者向け住宅の登録基準（案）は以下のとおりです。

サービス付き高齢者向け住宅	
入居者	<ul style="list-style-type: none"> ① 単身高齢者世帯 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） 「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
規模・設備等	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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。） ○ 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。） ○ 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） （原則、現行の平成17年国土交通省告示第1151号に相当する基準を満たすこと。改修の場合で、やむを得ない事情により当該基準に適合させることが適当ではないと認められる場合には、平成21年国土交通省告示第351号に相当する基準に緩和される場合がある。なお、この判断は、登録時に登録主体により行われることに留意すること。）
サービス	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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 ・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、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。※ ・常駐しない時間帯は、緊急通報システムにより対応。※
契約関連	<ul style="list-style-type: none"> ○ 書面による契約であること。 ○ 居住部分が明示された契約であること。 ○ 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。） ○ 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。 ○ 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。 ○ 家賃等の前払金を受領する場合、 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 基本方針及び高齢者居住安定確保計画に照らして適切なものであること。

※ 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、別途基準を設ける場合がある。

Ⅲ 補助制度

このサービス付き高齢者向け住宅の整備を推進するため、国土交通省は平成23年度の高齢者等居住安定化推進事業の一環として、325億円の予算を計上し、年間3万戸を目標に次のとおり建設費等に対する補助金の交付制度を策定しました。

- i 新築・・・建設工事費の1/10（1戸当たり100万円を上限）
- ii 買取・・・買取り費用の1/10（1戸当たり100万円を上限）
- iii 改修・・・改修工事費の1/3（1戸当たり100万円を上限）
- iv 高齢者生活支援施設の整備
 - i、iiについては、当該費用の1/10
 - iiiについては、当該費用の1/3
（ただし、1施設当たり1,000万円を上限）

高齢者生活支援施設とは

（イ）総合生活サービス窓口、（ロ）情報提供施設、（ハ）生活相談サービス施設、（ニ）食事サービス施設、（ホ）交流施設、（ヘ）健康維持施設、（ト）介護関連施設、（チ）医療法に規定する病院又は診療所、（リ）健康保険法第88条第1項に規定する訪問看護事業の用に供する施設及びこれらに付随する収納施設
※ ただし、病院又は診療所の補助対象部分は診療機能部分に限る。

また、この補助対象事業として応募するには、次の全ての要件を満たす必要があります。

- ① サービス付き高齢者向け住宅として登録される住宅であること。
- ② サービス付き高齢者向け住宅として10年以上登録（5年毎の更新制）するものであること。
- ③ 地方公共団体の策定している高齢者居住安定確保計画、介護保険事業（支援）計画等の計画に照らして支障となるものでないこと。
- ④ 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であること。
- ⑤ 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であること。

具体的な募集要項等は、次によりご確認願います。

＜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

メールアドレス：info@serkorei.jp

ホームページ：<http://www.koreisha.jp/>

IV 税制優遇

高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づいて、都道府県に登録されたサービス付き高齢者向け住宅であって、以下の要件を満たすものの新築等を行い、賃貸する事業に関して、平成25年3月31日まで次のとおりの特例措置が講じられ、優遇税制の適用が受けられるものとされています。

○ 所得税・法人税

床面積要件 : 25㎡以上／戸（専用部分のみ）

戸数要件 : 10戸以上

⇒ 5年間割増償却 40%（耐用年数35年未満28%）

○ 固定資産税

床面積要件 : 30㎡以上／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

⇒ 5年間 税額を2／3軽減

○ 不動産取得税

床面積要件 : 30㎡以上／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

⇒ 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額等を減額

《 手続きの流れ 》

1. サービス付き高齢者向け住宅の建設

2. サービス付き高齢者向け住宅の登録を受ける

（※1. と2. は逆順でも可）

3. ○ 所得税・法人税

賃貸の用に供した年の確定申告の際に、必要書類（登録の通知等予定）を提出

○ 固定資産税・不動産取得税

サービス付き高齢者向け住宅の新築（又は建築後使用されたことのないものの取得）の年に、各自治体の条例等の定めにより必要書類を提出

≪ 特例措置の効果 ≫

【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 m ²) ・敷地面積: 800 m ² ・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	支援措置による減税額
	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)	1,585万円	344万円	1,241万円

【国土交通省 資料より】

V 対応

2010年における高齢者数は、約2,941万人で、総人口の23.1%を占め、そのうち単身・夫婦のみの世帯数は約1,000万世帯に達しており、10年後の2020年においては、それぞれ約3,590万人、29.2%、1,245万世帯、2030年においては、約3,667万人、31.8%、1,286万世帯になると予想されています。

そのため、今後10年間で60万戸を目標に「サービス付き高齢者向け住宅」の整備を促進するため、補助金の交付や税制の優遇措置が講じられることになっています。

これにより今後さまざまな形態で新築・改修等が行われ、サービス付き高齢者向け住宅の数が増えてくるものと思われます。

しかし今般の法改正の目的には「介護・医療と連携して高齢者の生活を支援するサービスを提供する住宅の確保」が掲げられており、単に基準を満たしたハード（住居環境）の整備のみが求められているというわけではありません。

特に持家率の高い地域において、わざわざ家賃を支払ってまで移り住むということは、それなりの理由がなければあり得ないのであって、普通に住む場所が不足しているからというだけではないのです。

むしろ費用負担に関しては、その人の介護度等に応じた支給限度額まで介護保険上の在宅サービスを利用し、それでも足りない部分は自費サービスを利用するという前提で考えれば、少なくとも「サービス付き高齢者向け住宅」に移り住んでの家賃や管理費、共益費などの負担相当額は、自費サービスを利用できる金銭的な余裕の枠を確実に圧縮することになります。

あえてその分を減らしてまで、今まで住み慣れた家を離れることを選択するとすれば、それはそれ相応の動機があるのであり、当然その期待に充分応え得る「新住居」であることが求められるのです。

一方、今現在賃貸住宅などに居住している世帯にとっては家賃を支払うということ自体には違和感はないのかもしれませんが。しかし岐阜市の統計によればそういったいわゆる間借りをしている世帯は比較的所得であることが多いようであり、「サービス付き高齢者向け住宅」の家賃設定等によっては入居対象者から外れてしまうこととなります。

実際に「サービス付き高齢者向け住宅」の事業を進めていくためには、

- ① どういった状態・状況の高齢者を入居させるのかを設定
- ② 具体的な生活環境をイメージ
- ③ その生活環境の維持のために必要となるサービス内容と設備等を検討
- ④ 各々のサービスをどのように（直接、委託、連携、紹介など）提供するのかを確定し、その体制の確立と質を維持するための方策の検討

といった流れで方向性を定めて実施していかなければなりません。

あまり広範囲な対象者の受入体制を整えようとするとかかなりの重装備にならざるを得ません。このことは当然事業費に影響し、結果的に家賃に反映され、そのことが入居率を低くするという悪循環の原因となってしまいます。

むしろある程度の入居対象者の絞り込みや、上手な連携の利用などの工夫をした方が事業者と入居者双方にとってお互いにメリットが多くなるようなケースも考えられます。

いずれにしてもその構想を正確に反映した事業収支計画のシミュレーションの作成により、資金、補助金、家賃設定、経費、サービス提供の内容などの妥当性の検討を積み重ねながら創り上げていかなければなりません。

つまり「サービス付き高齢者向け住宅」においてはハードのみならず、どのようなソフト（生活環境）をどのような価格で提供できるのかが重要なポイントとなるのであり、入居希望者或いはその家族にとっての「移り住むことへの抵抗感・費用負担することへの抵抗感」をどのように解消するのか、そしてそれをどのように「移り住むことの必然性・費用負担することの必然性」に変化させていくのかを、入居者目線、家族目線で真摯に考慮し構築していく必要があると思います。

そしてそのことが「介護と医療とがシームレスに連携した違和感のないサービス提供による高齢者の安心安全な生活」の確保につながるのであって、「サービス付き高齢者向け住宅」が単なる「箱」とならないための方策であると考えます。

（文責：医療福祉コンサルタント部 西脇）

追記：平成23年8月27日、サービス付き高齢者向け住宅に関しまして、岐阜県の登録基準が発表されましたので、ご参考までにお知らせ致します。

[岐阜県：サービス付き高齢者向け住宅事業登録制度](#)