

# 高齢者向けの住まいに関する施策について

---

平成30年12月

国土交通省住宅局安心居住推進課

# 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、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】

<b>ハード</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○<u>床面積は原則25㎡以上</u></li> <li>○<u>構造・設備が一定の基準を満たすこと</u></li> <li>○<u>バリアフリー構造であること</u>(廊下幅、段差解消、手すり設置)</li> </ul>
<b>サービス</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○<u>必須サービス:安否確認サービス・生活相談サービス</u></li> <li>※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</li> </ul>
<b>契約内容</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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</li> <li>○敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと 等</li> </ul>

## 【入居者要件】

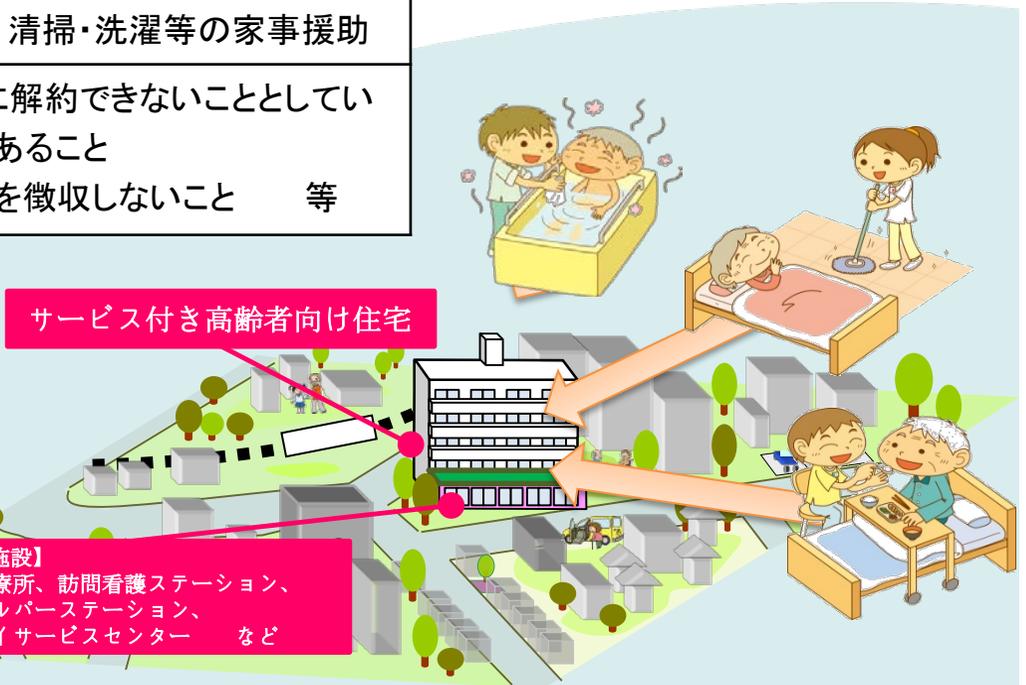
・60歳以上の者 又は要支援・要介護認定者

## 【登録状況(H30.11末時点)】

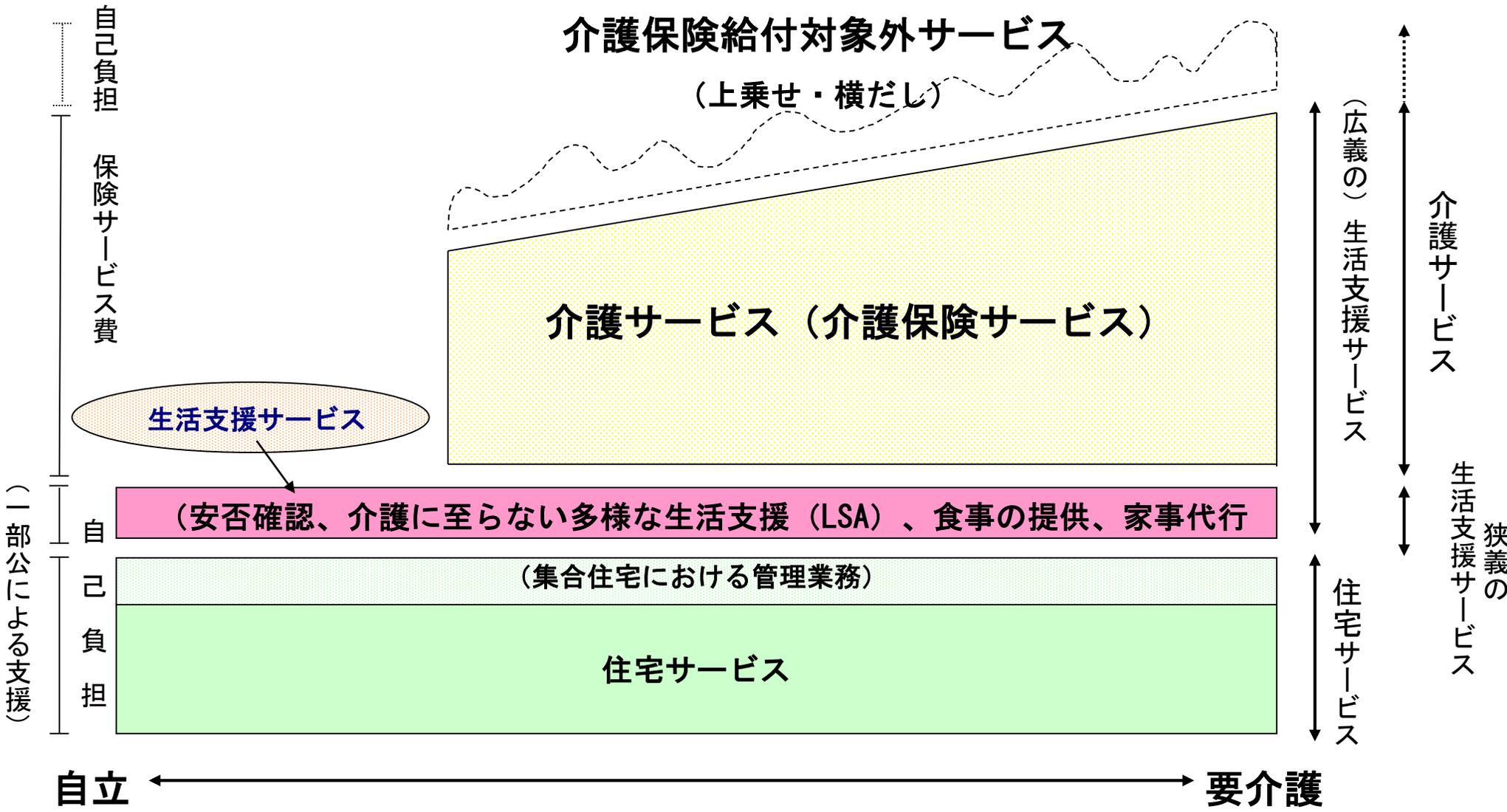
戸数	237,194戸
棟数	7,159棟

 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

**【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

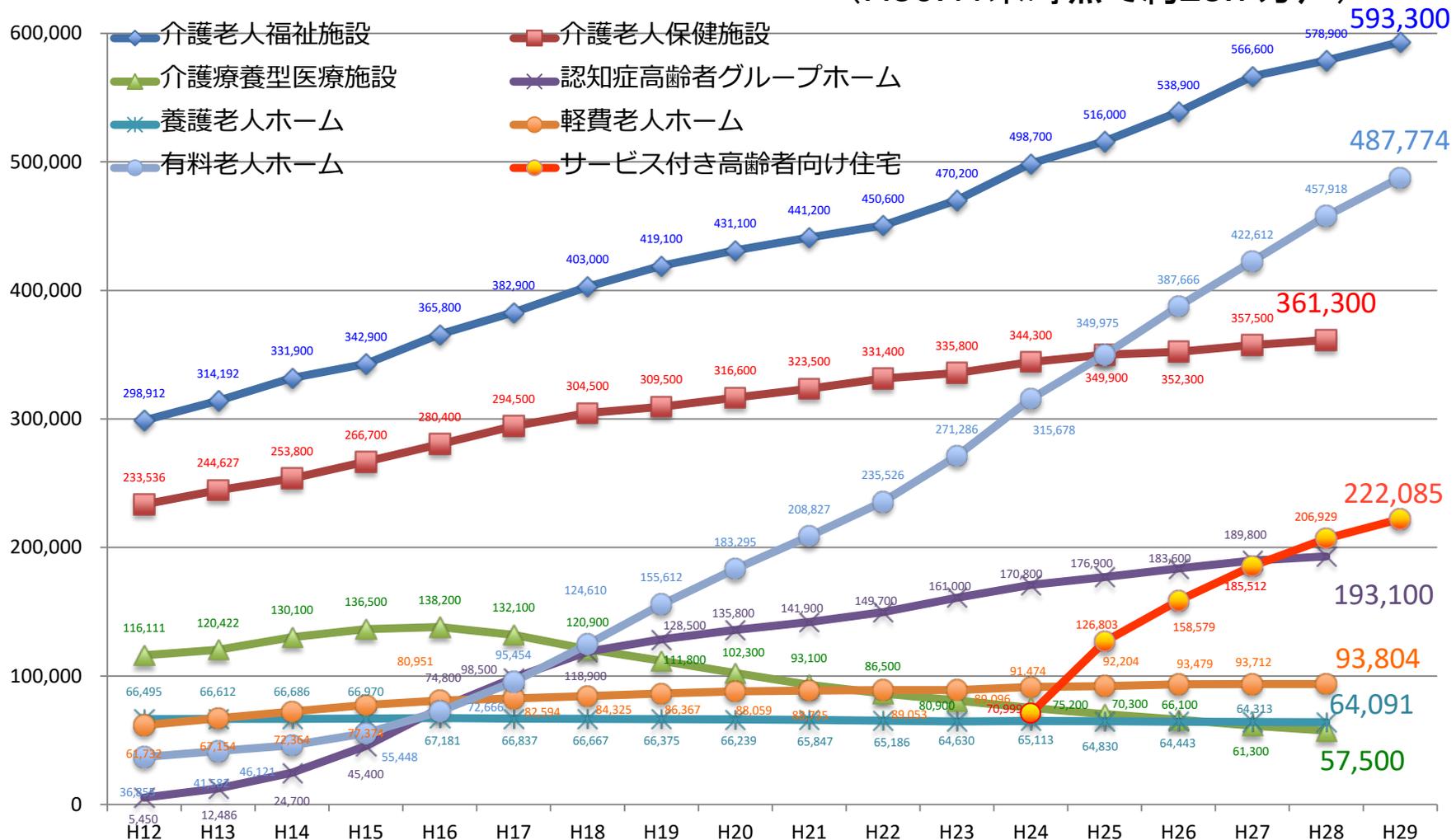


# 住まいとサービスの関係(イメージ)



# 高齢者向け住まい・施設の定員数

○サービス付き高齢者向け住宅は、短期間で**一定程度の普及**  
(H30.11末時点で約23.7万戸)



※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】及び「介護給付費実態調査(10月審査分)【H14～】(定員数ではなく利用者数)」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。  
 ※4：養護老人ホーム・軽費老人ホームは、「H25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・25は基本票の数値。  
 ※5：有料老人ホームは、厚生労働省老健局の調査結果(7/1時点)による。  
 ※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(10/1時点)」による。

# 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：平成30年度予算 305億円》

「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）

※介護関連施設等の新築に係る整備費用を対象外とする。

ただし、平成30年度中までに工事に着手する事業は、現行とおり補助対象。

## 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	平成31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(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整備事業の概要

## 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

## 平成30年度予算案のポイント

## ○新築による整備から改修による整備に重点化

- ・ 既存ストックを改修する場合に補助限度額を引上げ
- ・ 新築(25㎡未満の住宅)の補助限度額を引下げ

## ○併設施設の新築への支援を地域交流施設等に重点化

## ○既存物件も含む運営情報の提供を補助要件化(※)

- ※ 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、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っていることを、補助要件化する予定。



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

赤字は平成30年度予算案における制度変更内容

## 住宅

	補助率	限度額	補助対象(※1)
改修	1/3	150→ <b>180万円/戸</b> (※2)	<b>調査設計計画費用を補助対象に追加</b> (※2)
新築	1/10	床面積30㎡以上 (かつ一定の設備完備)	<b>住棟の全住戸数の2割を上限に適用</b> (※3)
		床面積25㎡以上	120万円/戸
		床面積25㎡未満	110→ <b>90万円/戸</b>

※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	1/10	地域交流施設等(※2)	○
		介護関連施設等(※3)	○→ <b>×</b> (※4)

※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。

※4 介護関連施設等の新築に係る整備費用を補助対象外とする。ただし、平成30年度中までに工事に着手する事業は現行とおり補助対象とする。

# ケアホーム西大井こうほうえん(東京都品川区)【旧小学校を活用した高齢者住宅整備】

■ 旧小学校の土地建物を社会福祉法人が区から20年間の無償貸与を受け、校舎をコンバージョンし、保育園、高齢者の交流拠点を併設した高齢者向け優良賃貸住宅(現サービス付き高齢者向け住宅)として整備。

### 事業概要

**物件名称:** ケアホーム西大井こうほうえん  
(ヘルスケアタウンにしおおい)

**所在地:** 東京都品川区西大井2-5-21

**開設年次:** 平成21年3月1日

**住戸規模:** 42戸(单身用34戸 2人用8戸)  
居室面積20.79㎡ ~ 38.37㎡  
Aタイプ: 1K(20.79㎡~21.22㎡)10戸  
Bタイプ: 1LDK(居室面積31.94㎡~32.68㎡)26戸  
Cタイプ: 2LDK(37.77㎡~38.37㎡)6戸

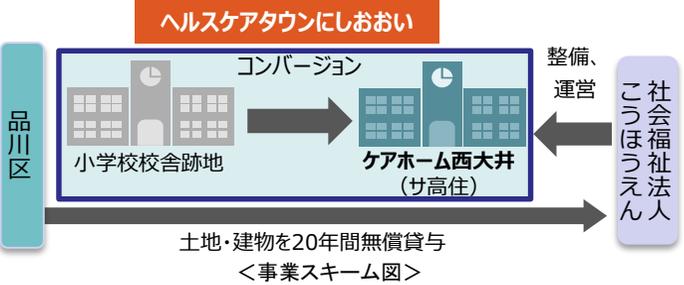
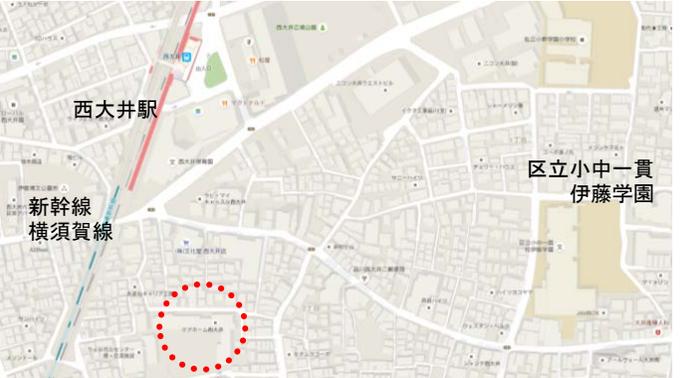
**建築規模:** (旧小学校施設)敷地面積 4,400㎡、  
延床面積 5,050㎡、RC造3階

**種別:** サービス付き高齢者向け住宅

**併設施設:** 認可保育園、地元高齢者の交流拠点、  
地域交流施設

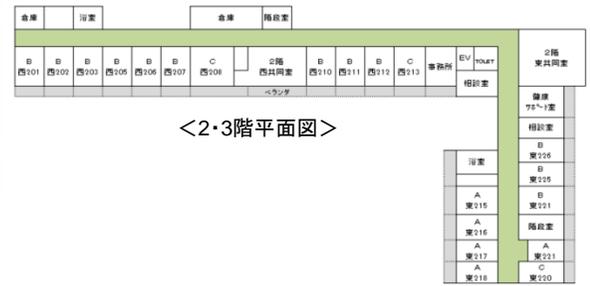
**料金:** 入居時敷金(家賃3ヶ月分)  
家賃: 80,000円/月~100,000円/月  
共益費: 30,900円/月~約41,200円/月  
食事の提供: 約54,000円/月(希望者)

**事業主体:** [建物所有者] 品川区、[サ高住事業者] [サービス提供主体] 社会福祉法人こうほうえん



### 事業プロセス

- 品川区が、移転した小学校の校舎を活用して、高優良・保育・敬老会館を開設・運営することを条件に公募、土地・建物を20年間無償貸与(契約期間は20年間(平成19年~39年))。
- 事業者として社会福祉法人ころほうえんを選定。



### 空間の特徴

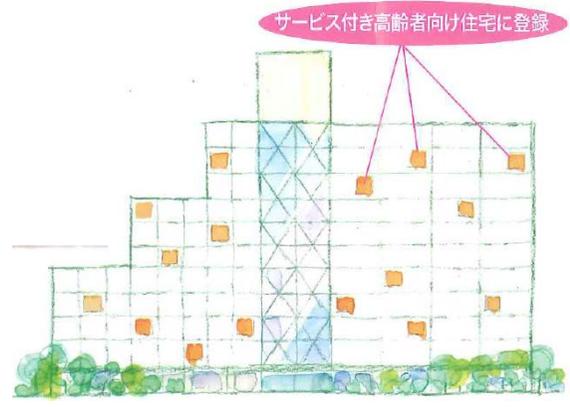
- 教室1室を2分割して居室に利用。
- 廊下や共有スペースは学校施設をそのまま活用。

<機能配置図>

# ゆいま～る高島平(東京都板橋区)【既存団地の空住戸を活用した分散型サ高住】

- UR賃貸住宅の空き住戸を住戸単位でサブリースし、サービス付高齢者向け住宅を供給。
- 43㎡程度の既存の住戸の段差解消工事等を行うとともに、単身の高齢者でもゆったりと住みやすい1DKや1LDKの間取りに変更。同一住棟に併設施設はなく、敷地内の隣接した住棟に生活相談と安否確認サービスの拠点を設置。
- URと賃貸借契約を締結した民間の事業者が自ら安否確認等のサービスを提供し、登録事業を実施。

- **物件名**  
ゆいま～る高島平
- **所在地**  
東京都板橋区高島平
- **建物所有者**  
独立行政法人都市再生機構
- **登録事業者**  
(株)コミュニティネット
- **サービス提供者**  
(株)コミュニティネット
- **戸数**  
計 121戸  
一般賃貸住宅 91戸  
サービス付き高齢者向け住宅 30戸
- **改修竣工年**  
H26年
- **改修工事費**  
約138百万円
- **月額利用料**
  - ・家賃……約93,600～98,100円
  - ・共益費……約2,700円
  - ・サービス費…約36,000円(1人)



配置図・平面図

**改修前**

- **従前用途**  
共同住宅 (121戸)
- **竣工年**  
S47年

都内でも最大規模のUR団地である高島平団地の2-26-2号棟。11階建てのSRC造で、間取りは2DKが中心。平成22年～23年度にかけて耐震改修工事を実施し、その際の補充停止により増加した空き家をサービス付き高齢者向け住宅に改修する工事を実施。

# 輪島KABULET(カブーレ)(輪島市)【ごちゃまぜのまちづくり(佛子園)】

○社会福祉法人佛子園が、輪島市、青年海外協力協会と連携し、輪島市で多世代居住の地域づくりを推進。  
 ○まちなかの空き家や空き地を活用して、拠点施設(温浴施設、レストラン、児童発達支援、事務所)、高齢者向け住宅、デイサービス、ショートステイ、グループホーム、健康増進施設、子育て支援施設などを整備。

**凡例**

- 空地利用 (Solid red outline)
- 既存建物利用 (Hatched red outline)

**拠点施設 (温浴施設・レストラン・児童発達支援・事務所)**

**高齢者デイ**

**ショートステイ**

**サービス付高齢者住宅**

**健康増進施設(ウェルネス)**

**子育て支援施設 (ママカフェ・ボディケア)**

**グループホーム**

1F: 高齢者デイ  
2F: 相談支援

1F: 温浴、レストラン  
2F: 放課後等デイ児童発達支援生活介護  
3F: 管理事務所

1F: 育児支援  
2F: ボ

GH1 (5人)

海井小学校

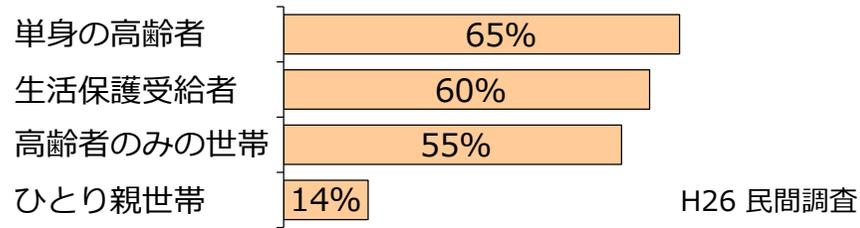
300m

100m

## 住宅確保要配慮者の状況

- ・ 高齢者の単身世帯が大幅増  
 (H27) 601万世帯 → (H37) 701万世帯
- ・ 若年層の収入はピーク時から1割減  
 【30歳代給与】 (H9) 474万円 → (H27) 416万円
- ・ 子どもを増やせない若年夫婦  
 【理想の子ども数を持たない理由】  
 - 家が狭いから：16.0%
- ・ 特にひとり親世帯は低収入  
 【H26年収】 ひとり親 296万円  
 ⇔ 夫婦子育て世帯 688万円
- ・ 家賃滞納等への不安から入居拒否

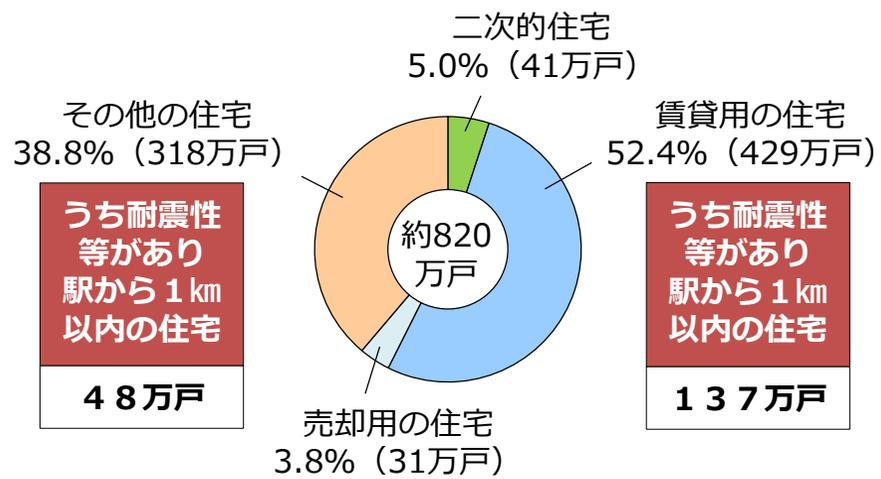
【大家の入居拒否感】



## 住宅ストックの状況

- ・ 総人口が減少する中で公営住宅の大幅増は見込めない  
 【管理戸数】 (H17) 219万戸 → (H26) 216万戸
- ・ 民間の空き家・空き室は増加傾向  
 (H15) 659万戸 → (H25) 820万戸

【空き家・空き室の現状】



# 新たな住宅セーフティネット制度の枠組み

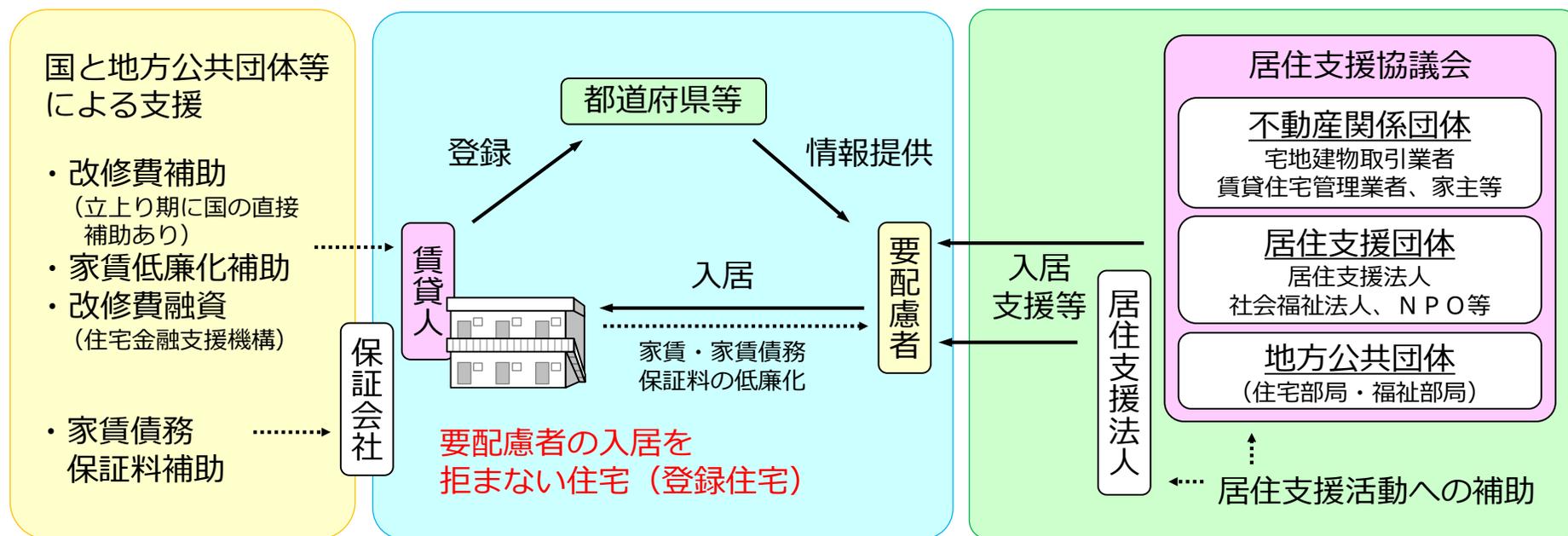
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

## ① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

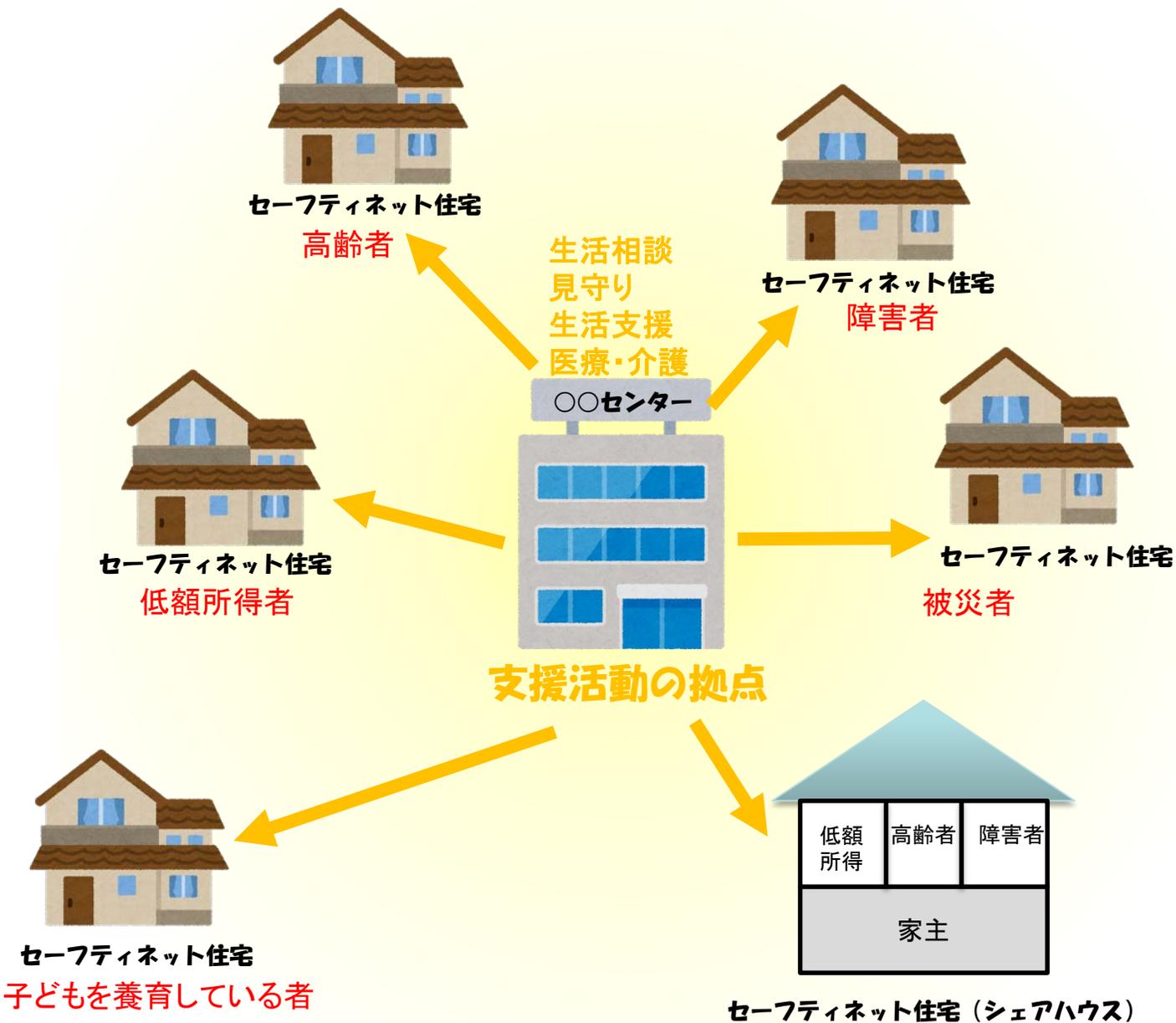
## ② 専用住宅の改修・入居への経済的支援

## ③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

### 【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



# (参考) セーフティネット住宅を活用したまちづくり例



まちなか

ごちゃまぜ

<専用の登録住宅改修補助>

- ・1/3補助
- ・上限100万円×室数

※改修後、専用住宅として、10年間以上使用が条件

<補助対象>

- ・調査・設計
- ・バリアフリー化工事
- ・耐震化工事
- ・用途変更に伴う工事  
(スプリンクラー工事を含む)