

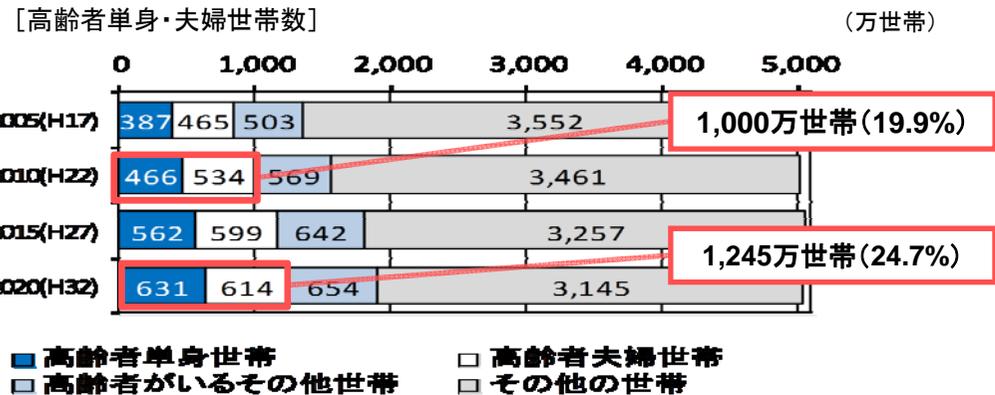
# 高齢者住まい法の改正について

---

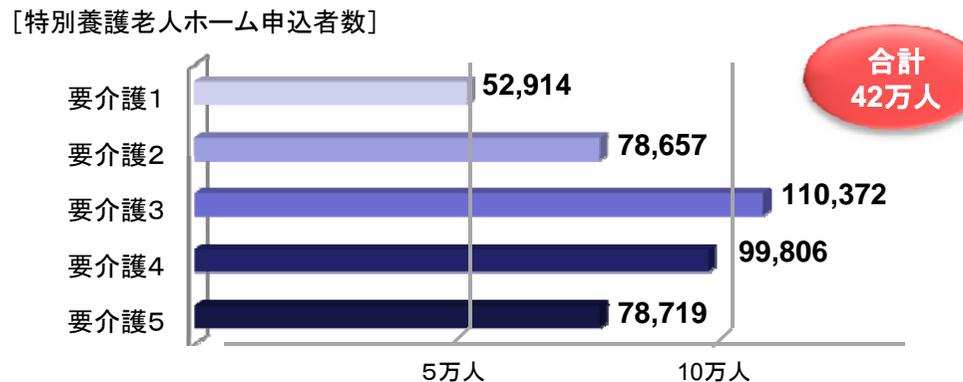


# 高齢者住まい法の改正に至った背景

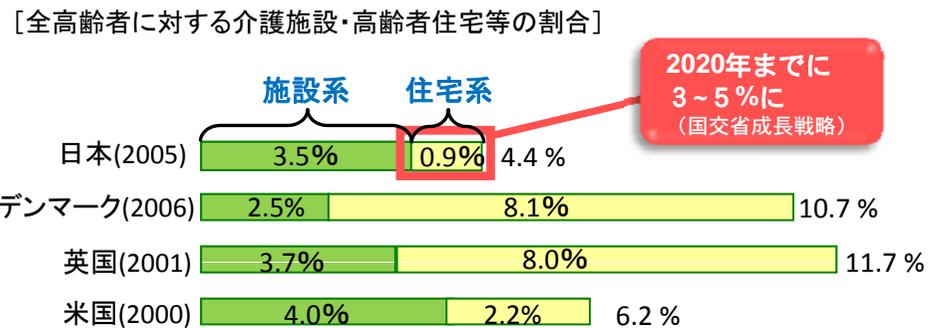
高齢者単身・夫婦世帯の急激な増加



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



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促進する必要がある

# 高齢者住まい法に関する法制度の概要と課題

## 現行法制度

### 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  
《内容》高齢者賃貸住宅・老人ホームの供給目標、供給促進の確保等

#### 高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)

《登録基準》①床面積(原則25㎡～) ②設備(洗面、便所の必置) 等  
《指導監督》住宅の管理に関する報告徴収、基準適合指示

#### 高齢者専用賃貸住宅の登録【省令で位置付け】 (専ら高齢者を受け入れる住宅の情報提供)

登録基準、指導監督は高円賃と同様

#### 高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)

《認定基準》床面積、設備(高円賃と同様)に加え、バリアフリー構造、  
入居者公募等の基準あり  
《指導監督》住宅の整備・管理に関する報告徴収、改善命令等

その他

- ・終身建物賃貸借(借家人の死亡時に終了する借家契約)
- ・住宅のバリアフリー化に対する支援措置

### 老人福祉法

#### 有料老人ホームの届出

《定義》老人を入居させ、介護、食事提供等の便宜を供与する事業を行う施設  
《指導監督》施設の運営に関する報告徴収、立入検査、改善命令 等

## 課題

### 高齢者向け賃貸住宅

(賃貸借契約による賃借権方式)

- 医療・介護事業者との連携が不十分  
※制度上、生活支援サービスの提供は任意  
※介護が必要となった場合に、再度の住替えが必要となるケース
- 行政の指導監督が不十分  
※ サービス部分についての行政の指導監督権限や事業者の情報開示のルールがない
- 高齢者に適した住まいの絶対的不足
- 高齢者の住まいの制度が複雑
- 居住の安定性が弱い  
※事業者の判断で、要介護となった場合の居室移動や、入院した場合の入居契約解約を余儀なくされるケース
- 入居一時金に関するトラブル  
※入居後すぐに解約しても初期償却が大きくなり一時金が返金されないケース など

### 有料老人ホーム

(利用権方式が多い)

## サービス付き高齢者向け住宅の供給促進に向けた今後の取組み(平成23年度)

### 法律

医療・介護・住宅が連携し安心できる住まいの供給を促進するため、有料老人ホーム、高齢者専用賃貸住宅について、**入居者保護と供給促進の観点から**、両者一元的なルールの下で厚生労働省・国土交通省共管の制度として再構築し、**新たに「サービス付き高齢者向け住宅制度」を創設**（高齢者住まい法改正）

### 予算

《高齢者等居住安定化推進事業：予算額325億円（うち特別枠300億円）》

- 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

### 融資

- サービス付き高齢者向け賃貸住宅に対し住宅金融支援機構の融資要件を緩和。
- 家賃の前払金への民間金融機関の死亡時一括償還型融資（リバースモーゲージ）に対し、住宅金融支援機構の融資保険対象とする。

# 高齢者住まい法等の改正概要

## 現行高齢者住まい法

### ○ 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入居一時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

国交

### ○ 終身賃貸事業の認可申請手続の緩和

### ○ 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

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)

国交

# 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）＊</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> <p>を家賃等の前払金を受領する場合</p> <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>
	<p>○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。＊</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別途基準を設けることができる。

# 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

# サービス付き高齢者向け住宅において提供されるサービスの内容

## 高齢者生活支援サービス

医療サービス

介護サービス

上記以外のサービス

安否確認 / 生活相談

食事提供

清掃、洗濯等

+

居

住

# 予算による支援措置の概要

改正高齢者住まい法に基づき「サービス付き高齢者向け住宅」として登録される住宅の整備を支援。

## <主な要件>

▶：サービス付き高齢者向け住宅の登録基準 ▷：補助事業上の要件

### ○ 住宅(ハード)に関する要件

#### ▶ 原則25㎡以上

※共同利用の居間、食堂、台所等が十分な面積を有する場合は18㎡以上

#### ▶ 原則、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室の設置

※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

#### ▶ 原則3点以上のバリアフリー化

※手すりの設置、段差の解消、廊下幅の確保

### ○ サービスの要件

#### ▶ 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

※常駐しない時間帯は、緊急時通報システムにより対応

### ○ その他

#### ▶ 賃貸借方式又はこれを準じた契約とすること

※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に、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

#### ▶ 前払家賃等を受領する場合の返還ルール及び保全措置の実施

▷ 近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないこと

▷ 家賃等の徴収方法が前払い方式のみに限定されていないこと

▷ 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 等

## <補助率>

サービス付き高齢者向け住宅：

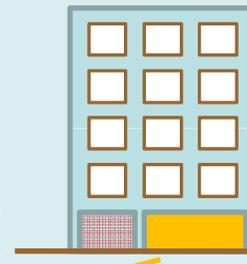
新築 1/10(上限 100万円/戸)

改修 1/3(上限 100万円/戸)

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)



※高齢者生活支援施設を合築・併設する場合は、新築・改修費にも補助

※高齢者生活支援施設の例：デイサービス、訪問介護事業、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

## 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  
 ※賃貸借契約によるものに限る

**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

## 改正高齢者住まい法の施行前に補助を受けて建設した住宅における税制の扱い

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)	○ (※3)	○ (※4)
(サービス付き)高専賃	×	×	×	○ (※2)	×	×
サービス付き高齢者向け住宅	×	×	×	○ (※2)	○ (※3)	○ (※4)

(※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) 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

(※4) 新築から6ヶ月以内かつ譲渡・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

# 融資等による支援措置の概要

## 1. リバースモーゲージに係る住宅融資保険の付保対象の拡充

サービス付き高齢者向け住宅の供給を支援するため、同住宅の家賃等の前払金についての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融資保険の付保対象に追加する。

【現行】住宅改良等資金に係るリバースモーゲージ(死亡時一括償還型融資) (H21年6月より実施)  
(実績) 付保申請件数(平成23年5月末までの累計) : 12件



【拡充(上記に追加)・H23年度予算(制度改正)】

サービス付き高齢者向け住宅への家賃等の前払金についてのリバースモーゲージ(死亡時一括償還型融資)

## 2. サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資の担保要件緩和

- ・ サービス付き高齢者向け住宅の供給を支援するため、同住宅として登録された賃貸住宅について、住宅金融支援機構による融資を行う。
- ・ このうち、専用部分に台所・浴室等を設けない上記住宅については、担保要件を緩和(別担保を求めない)する。  
※なお、専用部分に台所・浴室等を設けているものについては、従来より別担保を求めているところ。

担保要件(①かつ②)

- ① 融資対象となる建物と敷地に、第1順位の抵当権を設定
- ② 【現行】 高齢者向け優良賃貸住宅で、専用部分に台所、浴室等が備わっていない場合は、融資物件以外に、融資額相当の評価を有する別物件を追加担保に設定



【拡充・H23年度予算】

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のうち専用部分に食堂・浴室等が備わっていない場合、別担保を求めない。

(国費)一般会計出資金 6億円(異常リスク対応)

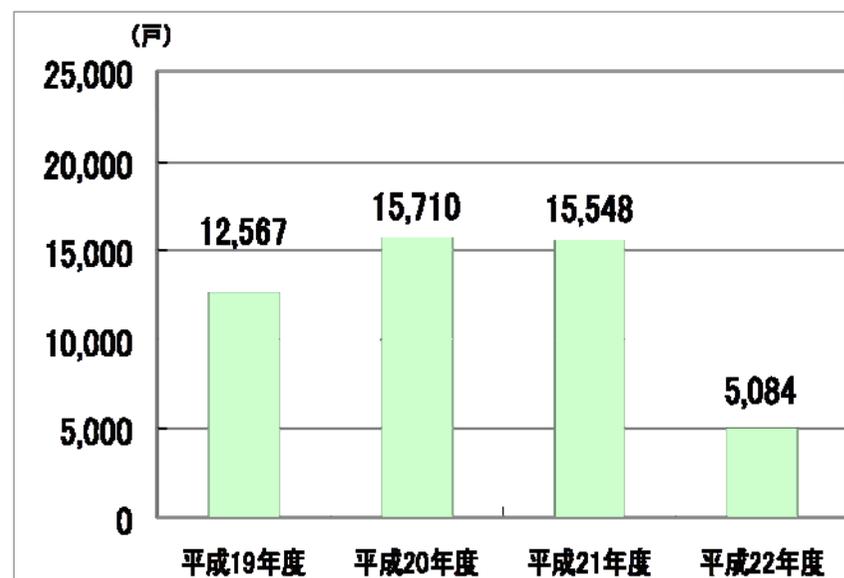
# 従前の住宅金融支援機構の高齢者向け賃貸住宅融資

一定の居住面積やバリアフリー性能を有するなど、高齢者世帯に適した良好な居住性能等を有する賃貸住宅の建設等(※)に必要な資金を貸付ける。

## 融資条件

- (1) 融資額 … 所要額×100%
- (2) 金利(平成22年第1回申込受付分)  
15年固定 … 2.26% 35年固定 … 2.49%
- (3) 償還期間 … 35年以内
- (4) 対象住宅の主な要件
  - ・ 1戸当たりの床面積 … 25㎡以上  
(高齢者向け優良賃貸住宅(施設等共用)の場合は18㎡以上)
  - ・ 住宅部分の延べ面積 … 200㎡以上
  - ・ 敷地面積 … 165㎡以上
  - ・ バリアフリー住宅(住宅性能表示制度の高齢者等配慮対策等級2相当以上)で、かつ、高齢者円滑入居賃貸住宅への登録を要件とする。
- (5) 担保設定
  - ・ 融資の対象となる建物と敷地に、第1順位の抵当権を設定  
(高齢者向け優良賃貸住宅で、専有部分に食堂、台所、浴室等が備わっていない住戸が含まれる計画の場合は、融資物件以外に、融資額相当の評価を有する別物件を追加担保として提供)

## 融資実績



(注) 平成22年度については、平成22年9月末までの実績

(※) リフォーム及びサービス付き高齢者向け住宅とすることを目的とした既存住宅の購入資金も融資対象

# 平成23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

### 平成22年度との変更点

#### 変更1

H22 生活支援サービス付高齢者専用賃貸住宅部門



H23 サービス付き高齢者向け住宅整備事業

#### 15

#### 変更2

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については、地方公共団体による認定を得ているもの、又は、改正法施行前に着手しているものが対象

## 高齢者・障害者・子育て世帯居住安定化推進事業

### A 一般部門

～ 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

### B 特定部門

～ 評価委員会による包括評価 ～  
・個別内容について要件との適合を審査の上評価委員会に諮

#### B-1 ケア連携型バリアフリー改修体制整備事業

ケアの専門家と設計者・施工者の連携体制により行われるバリアフリー改修及び体制整備

#### B-2 公的賃貸住宅団地地域福祉拠点化事業

公的賃貸住宅団地の福祉拠点化に資する高齢者生活支援・障害者支援・子育て支援施設の整備

### 地方公共団体の認定等を受けている場合

～ 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>

地方公共団体の計画に位置付けられた高齢者生活支援施設等