

「定期巡回随時対応サービス」等と組み合わせた仕組みの普及

日常生活や介護に不安を抱く「高齢単身・夫婦のみ世帯」が、特別養護老人ホームなどの施設への入所ではなく、住み慣れた地域で安心して暮らすことを可能とするよう、新たに創設される「サービス付き高齢者向け住宅」(高齢者住まい法:国土交通省・厚生労働省共管)に、24時間対応の「定期巡回随時対応サービス」(介護保険法:厚生労働省)などの介護サービスを組み合わせた仕組みの普及を図る。

24時間対応の

訪問看護・介護

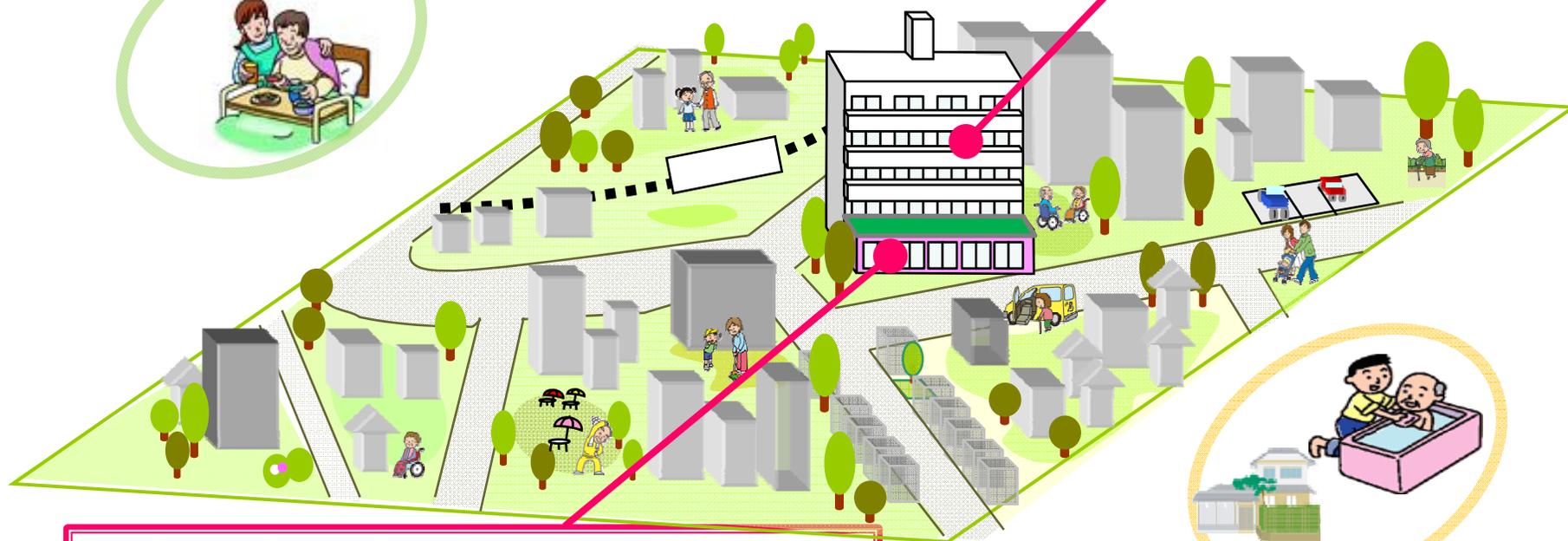
「定期巡回随時対応サービス」

→介護保険法改正により創設

サービス付き高齢者向け住宅

(国土交通省・厚生労働省共管)

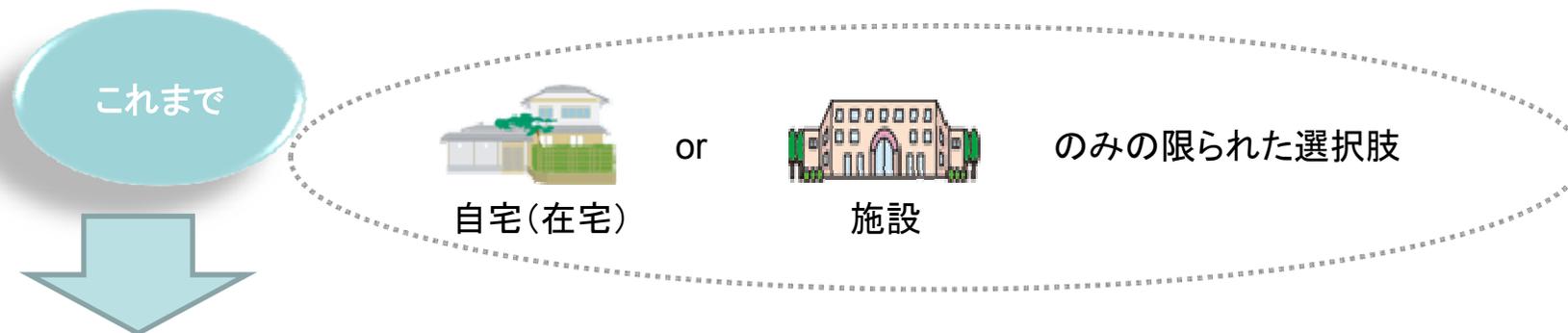
→高齢者住まい法改正により創設



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、
定期巡回随時対応サービス (新設)

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

サービス付きの高齢者向け住宅への期待



サービス付き高齢者向け住宅の役割

● 単身で、生活・身体状況に不安をかかえる人の住まいに関する選択肢の拡大

● 住宅としての居住水準の確保と居住に関する権利により、
住み続け・住み替えを 自己決定

● 高齢者が安心して暮らせる住まいであるためには、少なくとも有人による安否確認・生活相談サービスが必要

※スタッフには、現在・将来にわたっての福祉・介護・医療サービスへの橋渡しを期待

(民間版シルバーハウジング)

サービス付き高齢者向け住宅の「住み続け」のための対応(例)

特定施設や介護保険施設と併設・連携



自らの選択により慣れ親しんだスタッフのいる介護にふさわしい空間へ移り住み

居宅サービス事業所（訪問介護・看護、デイサービスセンター、小規模多機能居宅介護事業所）や診療所と併設・連携



地域の介護サービス拠点としての役割にも期待

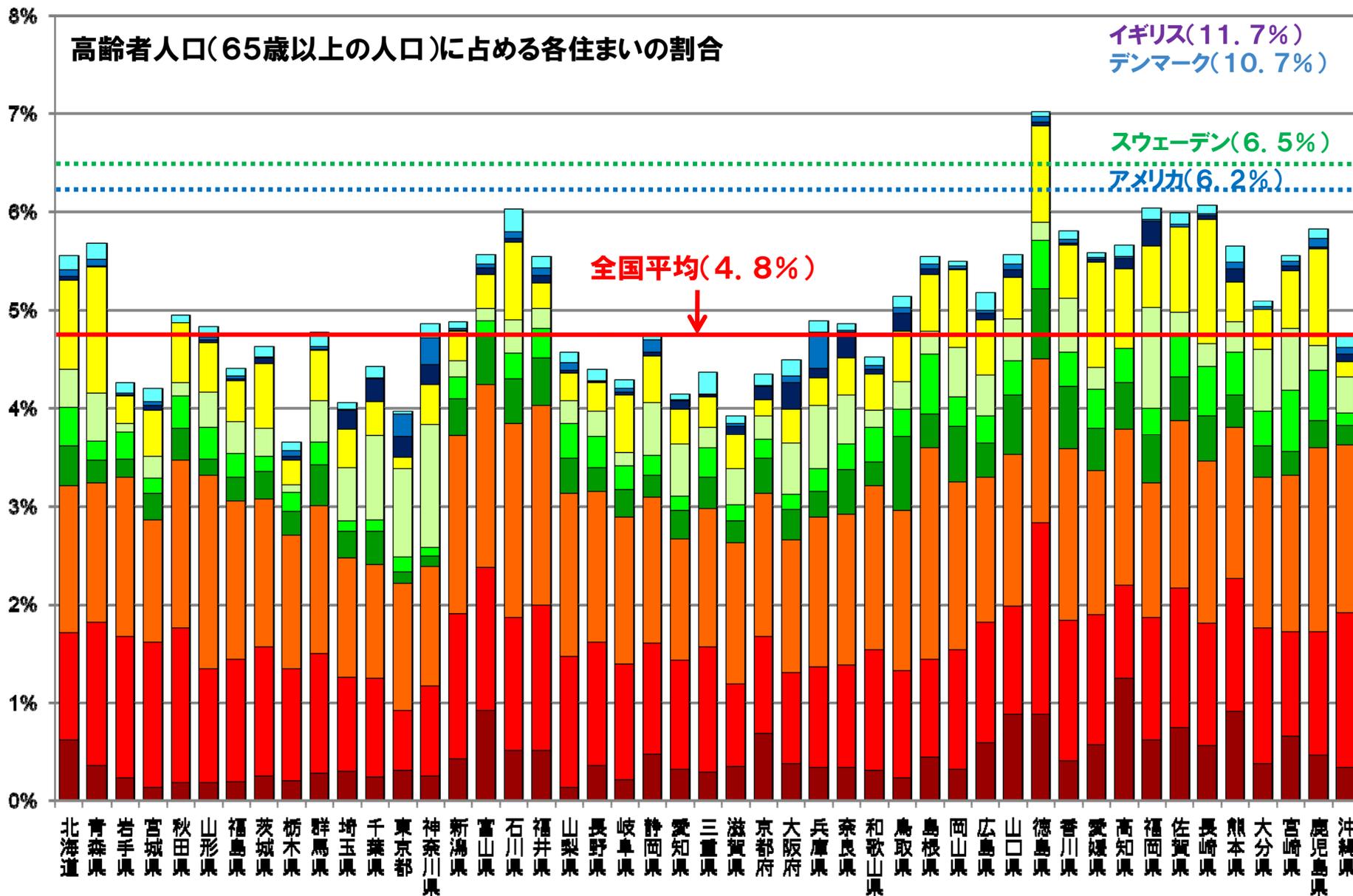
特定施設入居者生活介護の指定を受けて自ら介護サービスを提供



介護・医療サービスの提供体制について事業者は入居希望者へ十分説明

入居希望者は詳しく調べて理解・納得の上で選択

介護・生活支援サービスの付いた高齢者の住まい



- 介護療養型医療施設
- 老人保健施設
- 特別養護老人ホーム
- 軽費老人ホーム
- 養護老人ホーム
- 有料老人ホーム
- 認知症高齢者グループホーム
- 高齢者向け優良賃貸住宅
- シルバーハウジング
- 高齢者専用賃貸住宅

サービス付き高齢者向け住宅と高専賃(高円賃)の比較【登録拒否要件・監督関係】

		サービス付き高齢者向け住宅	高専賃(高円賃)
登録拒否要件		<ul style="list-style-type: none"> ① 成年被後見人・被保佐人 ② 破産者 ③ 禁錮以上・本法による刑に処せられた者 ④ 登録取消を受けた者 ⑤ 暴力団員 ⑥ 申請者が未成年者であった場合、その代理人が①～⑤に該当する場合 ⑦ 申請者が法人であった場合、その役員又は使用人が①～⑤に該当する場合 ⑧ 申請者が個人であった場合、その使用人が①～⑤に該当する場合 ⑨ 暴力団員に事業活動を支配されている者 	<ul style="list-style-type: none"> ① 成年被後見人・被保佐人 ② 破産者 ③ 登録取消を受けた者 ④ 申請者が未成年者であった場合、その代理人が①～③に該当する場合 ⑤ 申請者が法人であった場合、その役員が①～③に該当する場合
監督	報告徴収・立入検査	<ul style="list-style-type: none"> ① 報告徴収(委託先を含む。) ② 立入検査(委託先を含む。) ③ 質問(委託先を含む。) 	○ 報告徴収
	指示	<ul style="list-style-type: none"> ① 申請事項が事実と異なる場合の訂正指示 ② 登録基準に適合しない場合の適合指示 ③ 遵守事項違反の場合の是正指示 	<ul style="list-style-type: none"> ① 申請事項が事実と異なる場合の訂正指示 ② 登録基準に適合しない場合の適合指示 ③ 変更登録違反の場合の変更登録指示
	登録取消	<p>[義務取消]</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 欠格要件に該当するに至ったとき ② 不正手段により登録を受けたとき <p>[任意取消]</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 変更・地位承継届出違反があったとき ② 指示違反があったとき ③ 事業者の所在が不明なとき 	<p>[義務取消]</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 欠格要件に該当するに至ったとき <p>[任意取消]</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 変更登録違反があったとき ② 指示違反があったとき

高齢者向け住宅に係る現行制度と新制度の比較

		サービス付き高齢者向け住宅	高齢者向け優良賃貸住宅(現行)	高齢者専用賃貸住宅(現行)
基準	認定/登録	住宅の登録 (原則として都道府県知事)	計画の認定 (原則として都道府県知事)	住宅の登録 (都道府県知事)
	住宅	・原則、25㎡以上 ・原則、台所・水洗便所・洗面設備・浴室・収納設備の設置 ・バリアフリー化	・原則、25㎡以上 ・原則、台所・水洗便所・洗面設備・浴室・収納設備の設置 ・バリアフリー化	・原則、25㎡以上 ・原則、台所・水洗便所・洗面設備・浴室・収納設備の設置
	サービス	安否確認、生活相談 (常駐すること)	—	—
	契約	・賃貸借方式、これに準じた契約 ・家賃等以外の金品徴収の禁止 (礼金・権利金等の徴収禁止) 等	・賃貸借方式 ・家賃等以外の金品徴収の禁止 (礼金・権利金等の徴収禁止)	・賃貸借方式
事業者の義務		・前払家賃等の保全措置、 ・情報開示、事前説明 等	・前払家賃等の保全措置	同左
指導監督		報告徴収、立入検査、指示、取消	報告徴収、助言・指導、取消	報告徴収、助言・指示、取消
支援措置	補助	・整備費について当面国からの直接補助あり ・整備費、家賃減額 (国+地方公共団体)	整備費、家賃減額 (国+地方公共団体)	—
	税制	所得税、法人税、固定資産税、 不動産取得税	所得税、法人税、固定資産税	—
	融資	住宅金融支援機構からの融資 (台所、浴室等が共用の場合の担保要件を緩和)	住宅金融支援機構からの融資	—

サービス付き高齢者向け住宅と有料老人ホームの制度比較

			サービス付き高齢者向け住宅	老人福祉法上の 有料老人ホーム
基準	ハード	認定/ 登録	住宅の登録(任意) (都道府県知事、政令市・中核市の長)	届出義務 (都道府県知事)
		規模	原則、25㎡以上	— (指針において「介護居室は13㎡以上」と規定)
		設備	原則、台所・水洗便所・洗面設備・ 浴室・収納設備の設置	— (指針において提供するサービス内容に応じて規定)
		加齢 対応 構造	高度のバリアフリー化を満たすこと (原則段差のない床／浴室・階段への手すり設置 ／廊下幅78cm以上等)	— (指針において「入居者の身体機能の低下や障害が 生じた場合にも対応できるよう配慮」と規定)
	ソフト	サービス	緊急通報、安否確認、生活相談 (常駐すること)	食事、介護、家事、 健康管理のいずれか
入居者の権利			賃借権、利用権(居住の安定が図られた契約内容であること) →長期入院等を理由とした退去や部屋替えの強制等を防止	利用権、賃借権
事業者の 遵守義務			情報開示	情報開示
			帳簿作成・保存	帳簿作成・保存
			前払家賃等の保全措置	前払金の保全措置
			重要事項説明	重要事項説明
			家賃等以外の金品徴収禁止	家賃等以外の金品徴収禁止*
			一時金の返還ルール (一定期間の償却禁止)	一時金の返還ルール* (90日の償却禁止)
			工事の完了前における前払家賃等の受領禁止	—
登録等の更新			5年	—

※指針:「有料老人ホームの設置運営指導指針」(厚生労働省老健局長通知)。法的拘束力なし。

*:法令上、新たに規定される事項

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。

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：

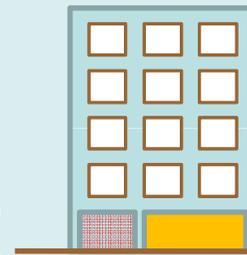
新築 1/10(上限 100万円/戸)

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