

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案の施行前に新築(竣工)			高齢者住まい法改正法案の施行後に新築(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)

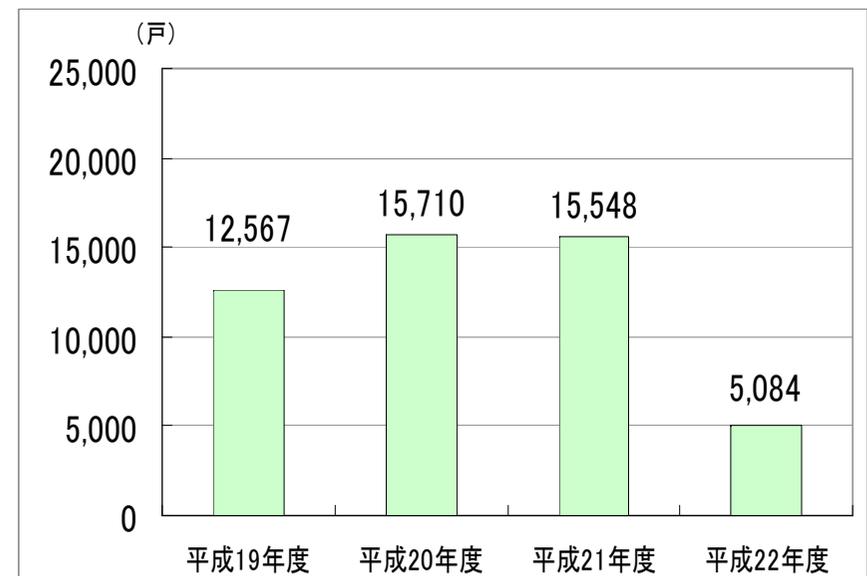
(参考)従前の住宅金融支援機構の高齢者向け賃貸住宅融資

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



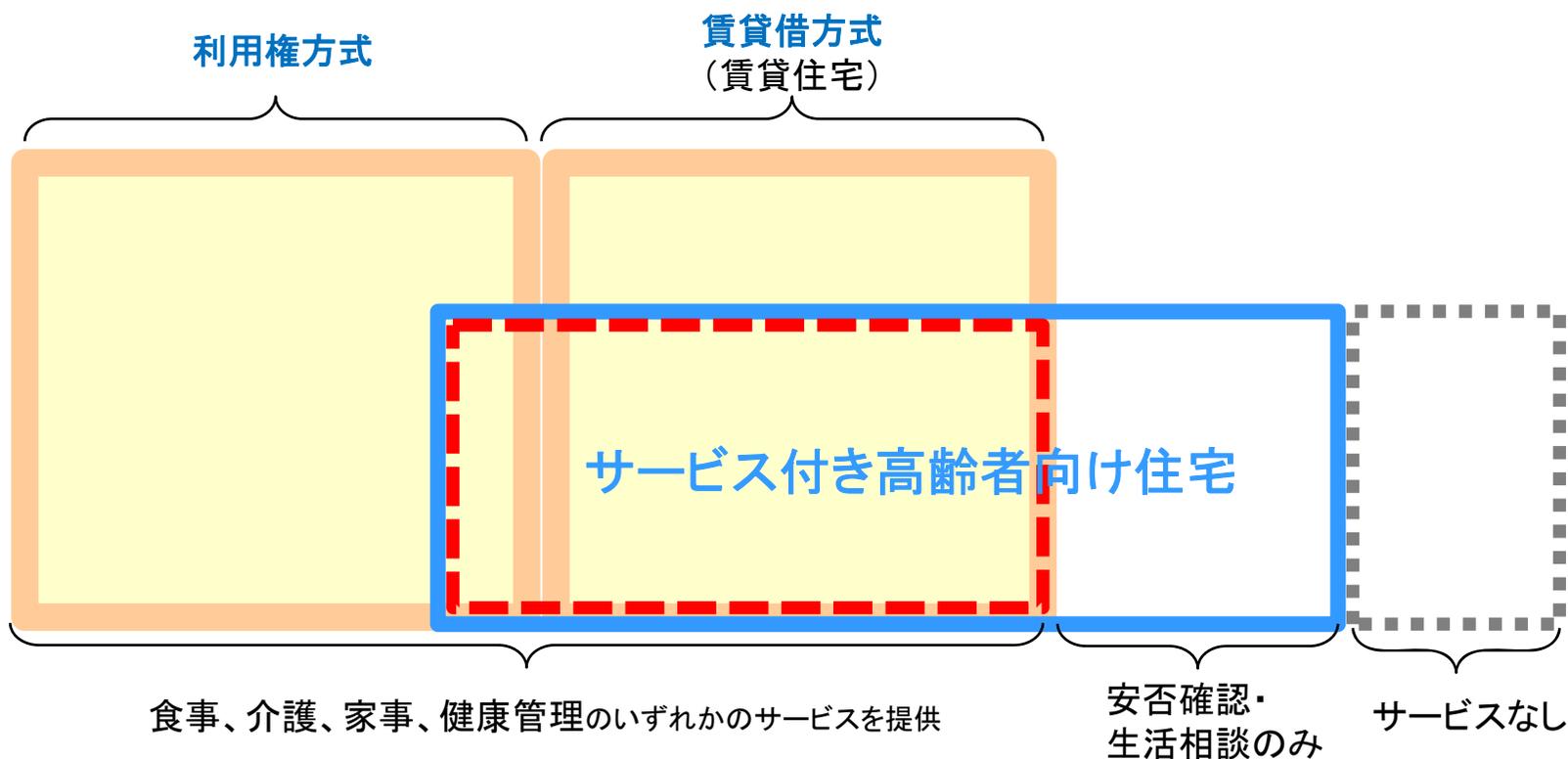
(注)平成22年度については、平成22年9月末までの実績

(※) 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

老人福祉法の特例について（有料老人ホームの場合）

サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている有料老人ホームの設置者については、老人福祉法における以下の規定は適用しない。

- 有料老人ホームを設置しようとする場合の事業内容の届出（老人福祉法第29条第1項）
- 有料老人ホームの届出内容の変更、事業の廃止・休止の届出（同条第2項・第3項）



老人福祉法の特例
(有料老人ホームの届出義務の対象外)

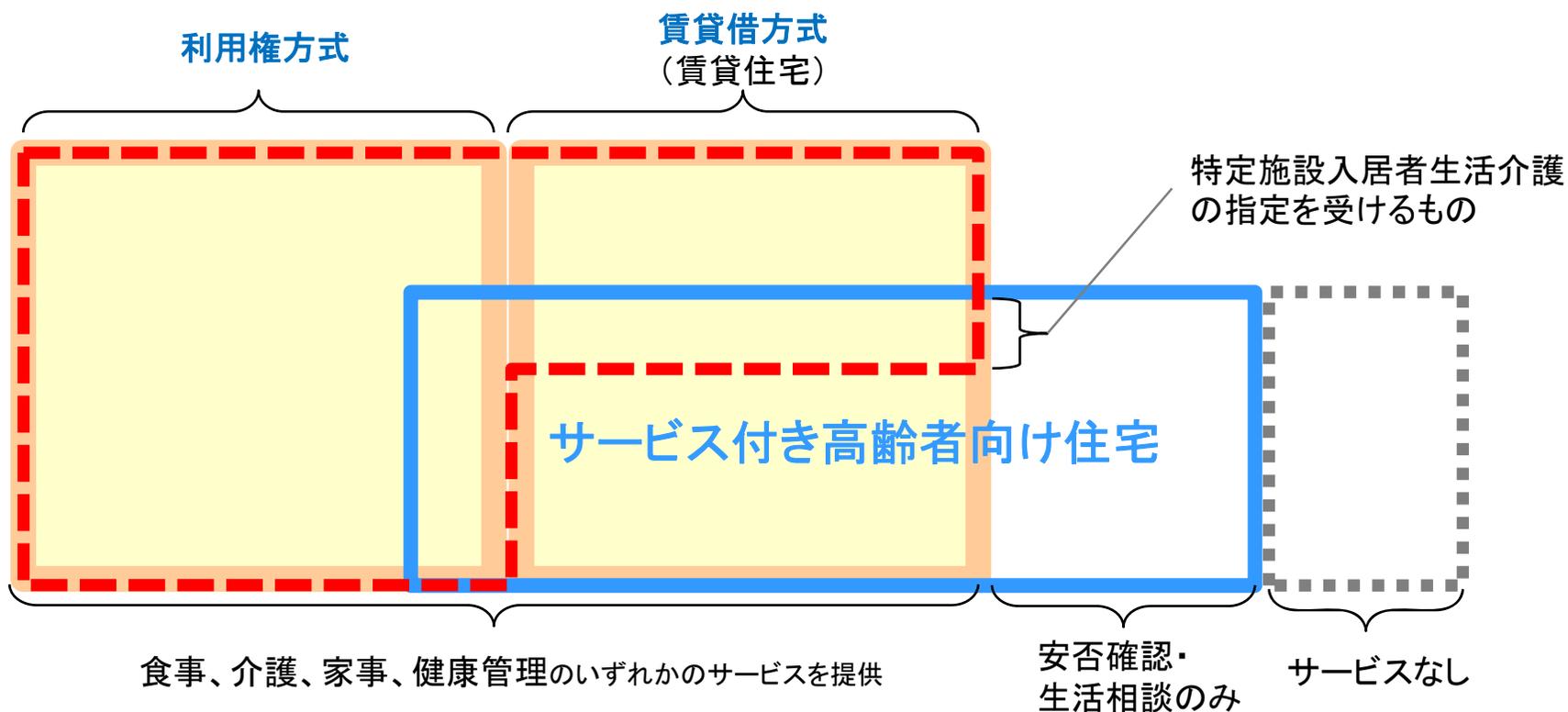
老人福祉法(有料老人ホーム)

高齢者住まい法(サービス付き高齢者向け住宅)

サービス付き高齢者向け住宅に係る住所地特例の適用について

サービス付き高齢者向け住宅のうち、

- 特定施設： 有料老人ホームに該当するものすべて。（介護保険法第8条第11項）
- 住所地特例の対象： 特定施設のうち、利用権方式のもの、又は、特定施設入居者生活介護の指定を受ける賃貸住宅。（介護保険法第13条第1項）



住所地利特例の対象

(入居者は、変更前の住所が存する市町村が行う介護保険の被保険者となる。)

老人福祉法(有料老人ホーム) → 特定施設

高齢者住まい法(サービス付き高齢者向け住宅)

サービス付き高齢者向け住宅に係る建築基準法上の取扱い

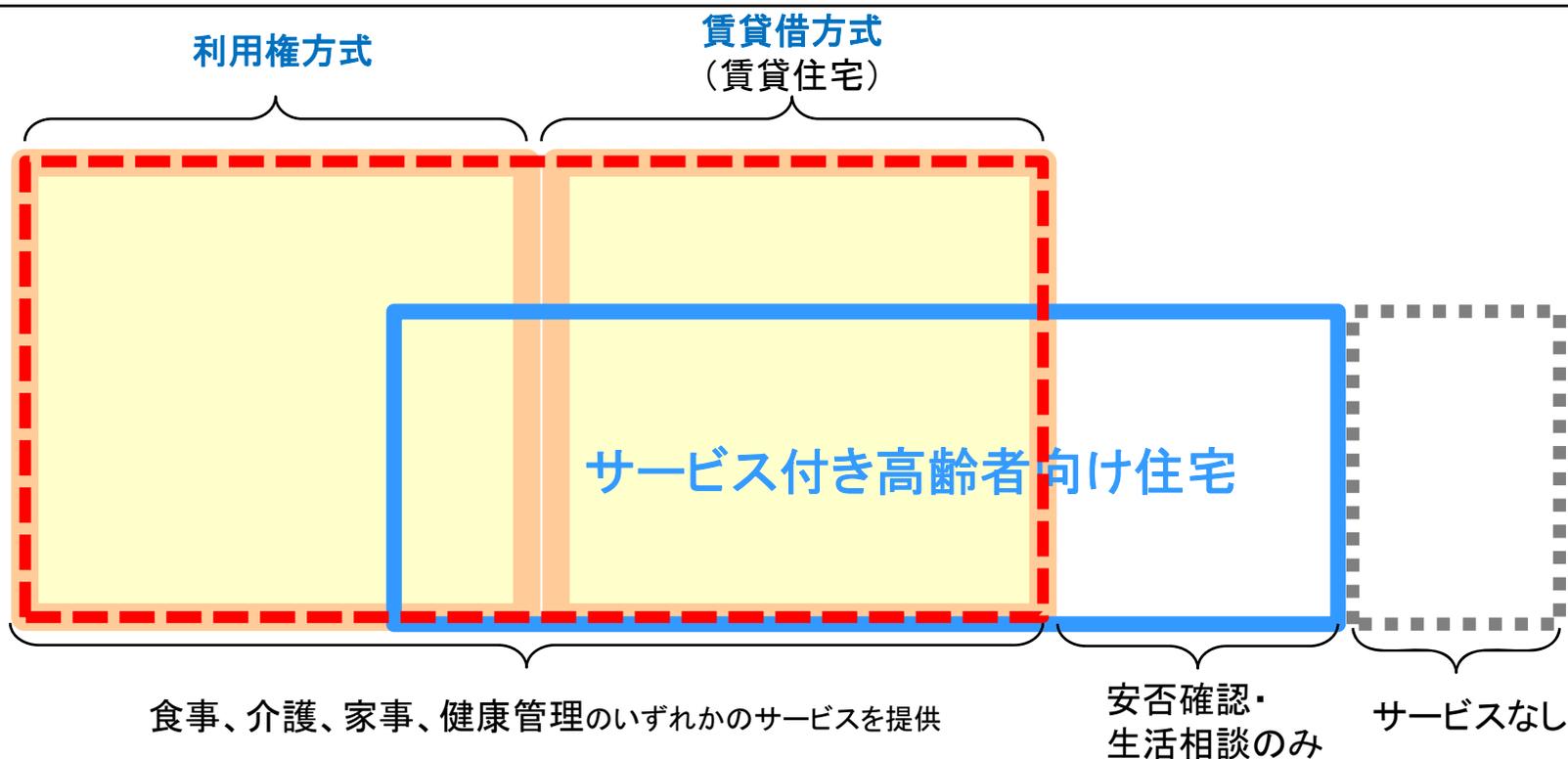
サービス付き高齢者向け住宅の建築基準法上の用途については、下表の考え方をもとに、個々の建物の利用状況等を踏まえて、特定行政庁が総合的に判断する。

①	各専用部分内の設備の有無 (浴室の有無は問わない)	便所・洗面所・ 台所 が揃っているもの	便所・洗面所はあるが、 台所 がないもの	
②	老人福祉法上の有料老人ホームへの該当	(該当・非該当にかかわらず) ↓	該当 ↓	非該当 ↓
建築基準法上の用途		共同住宅	老人ホーム	寄宿舍

サービス付き高齢者向け住宅に係る開発許可の運用について

市街化調整区域にサービス付き高齢者向け住宅を立地するにあたっては、開発許可制度運用指針(技術的助言)において、以下の場合には許可して差し支えないものとしている。

- サービス付き高齢者向け住宅のうち、食事、介護、家事、健康管理のいずれかのサービスを提供するもの
- かつ、調整区域内の病院と密接に連携する必要がある場合等、やむを得ない場合



 運用指針で許可して差し支えないとする範囲

 老人福祉法(有料老人ホーム)

 高齢者住まい法(サービス付き高齢者向け住宅)

高齢者住まい法改正による終身建物賃貸借制度の認可基準の変更点

- 認可基準について、資力信用・資金計画要件を廃止し、工事完了前の敷金・前払家賃の受領禁止要件を追加。
- 資力信用・資金計画要件の廃止後も、引き続き、賃借人の居住の安定を確保するため、事業者が破産した場合等において、賃借人が他の適当な賃貸住宅に円滑に入居できるよう都道府県知事の努力義務規定を措置。

	改正後	現行
認可の基準	<p>(削除)</p> <p>①現行と同じ</p> <p>②現行と同じ</p> <p>③現行と同じ</p> <p>(削除)</p> <p>④現行と同じ</p> <p>⑤現行と同じ</p> <p>⑥現行と同じ</p> <p>⑦工事完了前に、敷金の受領・前払家賃の一括受領をしないこと</p> <p>⑧現行と同じ</p> <p>⑨現行と同じ</p> <p>⑩現行と同じ</p> <p>⑪現行と同じ</p> <p>⑫現行と同じ</p>	<p>①終身賃貸事業の遂行に必要な資力、信用等が十分であること(※)</p> <p>②床面積が原則25㎡以上であること</p> <p>③各戸が台所等を備えていること</p> <p>④バリアフリー構造であること</p> <p>⑤整備に関する資金計画が適切なものであること(※)</p> <p>⑥終身建物賃貸借をするものであること</p> <p>⑦仮入居の申出があった場合、終身建物賃貸借に先立ち、仮入居させるために定期建物賃貸借をするものであること</p> <p>⑧権利金等を受領しないこと</p> <p>⑨賃借人が不正入居した場合は、賃貸借契約を解除すること</p> <p>⑩前払家賃を一括受領する場合、その算定基礎が書面で明示されていること</p> <p>⑪前払家賃を一括受領する場合、銀行保証等の保全措置がとられていること</p> <p>⑫住宅の管理の方法が適切なものであること</p> <p>⑬その他基本方針(・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>
努力義務	<p>都道府県知事は、賃借人の居住の安定を確保するため、事業者が破産した場合等において、賃借人が他の適当な賃貸住宅に円滑に入居できるように努めなければならない。</p>	—

高齢者居住安定確保計画の策定に係る都道府県の検討状況

計画の策定予定	策定予定年度		
	H23年度後半(10月以降)	H24年度	未定
策定済み	5都府県 群馬県、東京都、神奈川県、大阪府、熊本県		
ある	24道県 北海道、青森県、岩手県、茨城県、栃木県、埼玉県、山梨県、長野県、石川県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、兵庫県、和歌山県、鳥取県、島根県、岡山県、広島県、愛媛県、佐賀県、長崎県、鹿児島県、沖縄県 (改定:大阪府)	2県 千葉県、徳島県	1県 福島県
策定する方向で検討中	5県 福井県、香川県、福岡県、大分県、宮崎県	1県 宮城県	1県 富山県
検討中	8府県 秋田県、山形県、新潟県、岐阜県、京都府、奈良県、山口県、高知県		

(平成23年7月国土交通省調べ)

介護保険法等の一部を改正する法律の概要

医療、介護、予防、住まい、生活支援サービスを切れ目なく、有機的かつ一体的に提供する「地域包括ケアシステム」の実現

医療と介護の連携強化等

- 医療、介護、予防、住まい、生活支援サービスが連携した要介護者等への包括的な支援（地域包括ケア）の推進
- 日常生活圏域ごとに地域ニーズや課題の把握を踏まえた介護保険事業計画を策定。
- 単身・重度の要介護者等に対応できるよう、24時間対応の定期巡回・随時対応型サービスや複合型サービスを創設
- 保険者判断による予防給付と生活支援サービスの総合化
- 介護療養病床の廃止期限（平成24年3月末）を猶予。（新たな指定は行わない。）

高齢者の住まいの整備等

- 厚生労働省と国土交通省の連携による高齢者の住宅供給の促進（高齢者住まい法の改正）
- 有料老人ホーム等における前払金の返還に関する利用者保護規定を追加。

認知症対策

- 市民後見人の活用など、高齢者の権利擁護の推進
- 市町村における認知症対策の計画的な推進

保険者が果たすべき役割の強化

- 医療サービスや住まいに関する計画と介護保険事業計画の調和
- 地域密着型サービスの提供事業者の適正な公募を通じた選考

介護人材の確保とサービスの質の向上

- 介護福祉士等の介護職員による日常の「医療的ケア」の実施
- 労働法規の遵守の徹底、雇用管理の取組の公表
- 情報公表制度の見直し

介護保険料の急激な上昇の緩和

- 各都道府県に積み上げられた財政安定化基金を取り崩して保険料の軽減に充てる法整備を行うことなどにより介護保険料を軽減