

平成31年度の高齢者向け住宅 関連税制に関する要望

平成30年11月

一般社団法人 **高齢者住宅協会**

一般社団法人 高齢者住宅協会 について

1. 設 立 平成23年5月27日（平成30年6月20日に「一般社団法人高齢者住宅推進機構」から名称変更、平成31年4月1日より「サービス付き高齢者向け住宅事業者協会」と団体併合予定）

2. 設立目的 当協会は、高齢者の住生活や高齢者住宅の住空間のあり方、福祉等との連携強化及びサービス付き高齢者向け住宅運営事業者のサービス品質向上及び居住者保護による事業の発展・普及について、関係する事業者等が調査研究、情報交換、提言の発信等を行うことにより、国民の住生活の安定の向上と地域社会の健全な発展に寄与すること。

3. 活動内容
- ①高齢者の住生活や高齢者住宅の住空間のあり方に関する調査研究、提言等
 - ②サービス付き高齢者向け住宅に関する普及活動、実態調査等
 - ③高齢者住宅に関する国の施策や、金融、税制等の供給促進に関する提言
 - ④サービス付き高齢者向け住宅に関する相談窓口、情報提供等
 - ⑤高齢者住宅に関する研修や会員相互の情報交換
 - ⑥福祉、医療等との連携強化に関する調査研究、情報交換
 - ⑦高齢期の豊かな住生活の実現のための計画・設計、設備機器などの技術開発、情報交換
 - ⑧その他、本法人の目的を達成するために必要な事業

4. 役 員	会 長	小早川 仁	株式会社学研ココファンホールディングス 代表取締役社長
	代表理事		
	副会長	小山 健	積和グランドマスト株式会社 代表取締役社長
	代表理事		
	副会長	菊井 徹也	SOMPOケア株式会社 取締役副社長執行役員
	理 事		
	副会長	山本 誠	大和ハウス工業株式会社 取締役 常務執行役員
	理 事		
	理 事	高橋 紘士	東京通信大学 人間福祉学部 教授 一般財団法人高齢者住宅財団 顧問
	理 事	廣江 研	社会福祉法人こうほうえん 理事長
理 事	森村 望	TOTO株式会社 代表取締役 副社長執行役員	
監 事	一本木 真史	三井住友海上火災保険株式会社 公務部長	
監 事	佐藤 弘直	東京ガス株式会社 リビングサービス本部 暮らしサービス事業推進部長	

5. 会員企業 ■ 1号会員 (53社)

アイホン株式会社
旭化成ホームズ株式会社
一般社団法人移住・住みかえ支援機構
株式会社イチイ
株式会社エス・エム・エス
大阪ガス株式会社
株式会社学研ココファン
近鉄不動産株式会社
社会福祉法人こうほうえん
医療法人社団行陵会
一般財団法人高齢者住宅財団
株式会社高齢者住宅新聞社
一般社団法人高齢者の住まいと暮らしの支援センター
株式会社コスモスイニシア
株式会社サンコーライフサポート
一般社団法人住宅生産団体連合会
住友不動産株式会社
住友林業株式会社
積水化学工業株式会社
積水ハウス株式会社
積和グランドマスト株式会社
総合警備保障株式会社
損害保険ジャパン日本興亜株式会社
SOMPOケア株式会社
大和ハウス工業株式会社
大和ライフネクスト株式会社
大和リビング株式会社

■ 3号会員 (11社)

アスモ少額短期保険株式会社
株式会社市浦ハウジング&プランニング
株式会社L. S. I
株式会社桜樹会・古川建築事務所
株式会社新生銀行
センコー株式会社

東急不動産株式会社
東京海上日動火災保険株式会社
東京ガス株式会社
東京建物株式会社
東京都住宅供給公社
TOTO株式会社
一般社団法人日本ガス協会
日本管理センター株式会社
日本住宅流通株式会社
日本総合住生活株式会社
野村不動産ホールディングス株式会社
株式会社長谷エコーポレーション
パナソニックホームズ株式会社
株式会社フロンティア
一般財団法人ベターリビング
株式会社ベネッセスタイルケア
株式会社マザアス
ミサワホーム株式会社
三井住友海上火災保険株式会社
三井不動産レジデンシャル株式会社
三井ホーム株式会社
三菱地所株式会社
株式会社ミニテック
株式会社LIXIL
ロイヤルハウジング株式会社
YKK AP株式会社

大和ハウスライフサポート株式会社
株式会社ノーリツ
パラマウントベッド株式会社
フジ住宅株式会社
ホームネット株式会社

〔平成31年度の団体併合にともない運営事業者の会員約600社が ■ 2号会員となる予定で、総会員数は約660社となる〕

要望事項 1 サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長

●固定資産税：条例で定める割合（1/2～5/6）を5年間減額【地方税】

●不動産取得税：住宅について課税標準から1,200万円/戸控除【地方税】

・2025年度のサービス付き高齢者向け住宅供給目標「38万戸」(※)に対して、今後7年間で14万戸（2万戸/年）の供給が必要

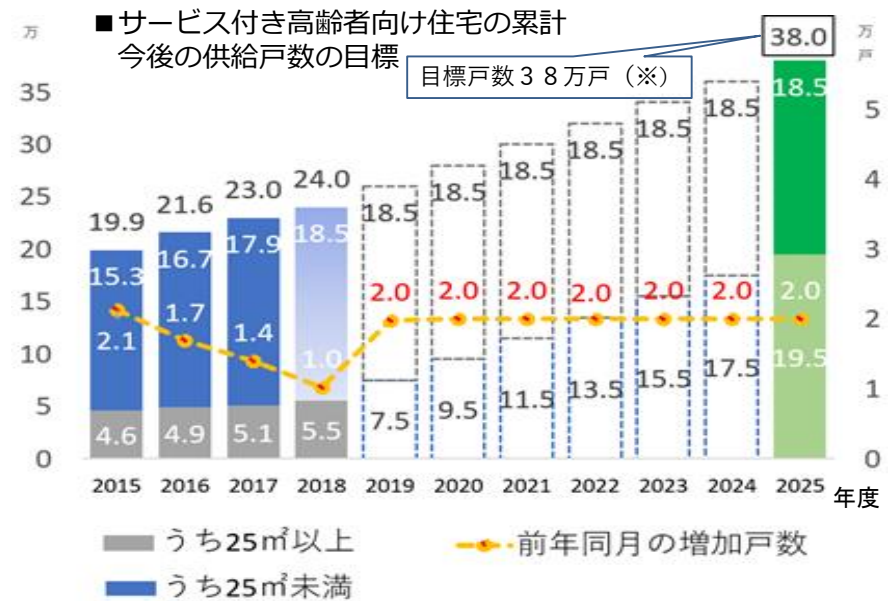
・一般的な共同住宅に比べ、共用部分や防災設備等の必要性から建設コストが大きいことに加え、建設費の上昇や住宅の管理・運営コストの上昇、さらに2019年10月に予定されている消費税率引上げの影響により、民間事業者の投資意欲の低下を招き、更なる供給戸数低下の恐れが懸念される。

※平成28年3月に閣議決定された「住生活基本計画」にて設定された目標値（2025年度における高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合4%）の戸数（146万戸）に対して、サービス付き高齢者向け住宅の占める割合を現在と同比率（26%）として算定した戸数（平成23年の制度創設時は、10年間で60万戸の整備目標）

サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の推移

	H23	H25	H27	H28	H29	H30
固定資産税 軽減率	軽減率 2/3		軽減率 1/2以上5/6以下の範囲内で市町村が定める割合（参考率2/3）			
不動産取得税 軽減率	家屋：1200万円控除/戸、 土地：床面積×2の面積相当分の価額等を減額					
要件	①床面積 30㎡/戸以上、240（280）㎡/戸以下 （共用部分含む） ②戸数5戸以上			①床面積 30㎡/戸以上、210㎡/戸以下 （共用部分含む） ②戸数10戸以上		

出典：



※高齢者向け住宅に占めるサ高住の割合を現在と同比率（26%）として算定した戸数

要望事項 2 空家の発生を抑制するための特例措置の継続及び要件緩和

- 老人ホーム等高齢者住まいに入居した入居者が、必要な介護サービス※を受けるために、住民票を高齢者向け住まいに移した場合には、本特例措置が適用外。
- 高齢化が進む中で上記ケースは増加することから、空家の発生を抑制するため、本特例措置を継続するとともに、適用要件を緩和されたい。【所得課税】

(特例内容)

- ・ 「相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた」家屋を相続した相続人が、当該家屋または取り壊し後の土地を譲渡した場合、譲渡所得から3000万控除（継続）

(要件緩和)

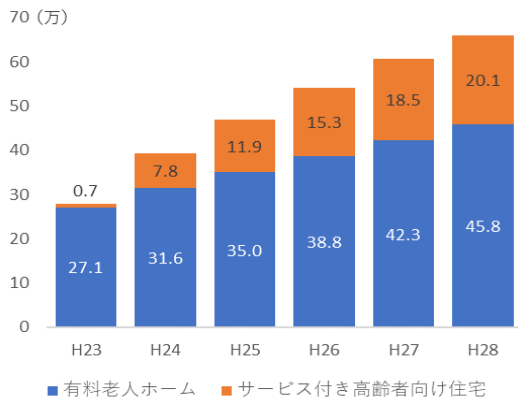
- ・ 相続開始の直前において、被相続人が老人ホーム等高齢者住まいに入居していた場合を対象に追加

※地域密着型サービス(定期巡回・随時対応型サービス、小規模多機能居宅介護等)は当該地に住民登録がないと利用できない

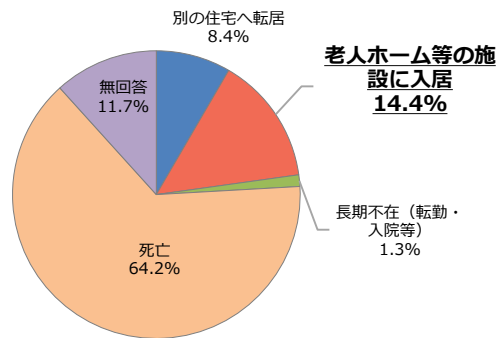
【現行】被相続人が相続開始直前まで当該家屋に居住していることが要件

【実態】被相続人は相続開始の直前において老人ホーム等高齢者住まいに入居していることが増えつつある。

・ 老人ホーム等高齢者住まいの推移



・ 親の家屋に人が住まなくなった理由



※平成26年空家実態調査(国土交通省)

・ 老人ホーム等の入居者が持ち家を所有し続ける理由

家財道具を置いておくため	45.0%
施設と自宅を行き来して生活しているため	14.5%

※老人ホーム等入居者へのアンケート調査(国土交通省)

サービス付き高齢者向け住宅の建築コストと管理運営コストについて

■ 「サービス付き高齢者向け住宅」の建設コストは「一般の共同住宅」と比較して高額となる

(例) 戸数30戸の住宅を計画する場合においてサービス付き高齢者向け住宅は3～4割程度コストアップする。

	居室	階段・廊下ホール	エレベーター	事務所	倉庫等	食堂・厨房	共用トイレ等	高齢者対応に必要な設備
一般共同住宅	○	○	○					
サービス付き高齢者向け住宅	○	○ (車椅子・バリアフリー対応により面積が増加)	○ (寝台対応等で面積が増加)	○	○	○	○	消防設備(スプリンクラー) 共用部衛生設備 食堂用厨房設備 手すり、段差解消等バリアフリー対応

＜床面積の増加＞

一般の共同住宅の総床面積に対して3割程度増加する。

＜設備の追加＞

サービス付き高齢者向け住宅の登録の基準のほか消防設備等が必要となる。

■ 全般的な建設コストの高騰

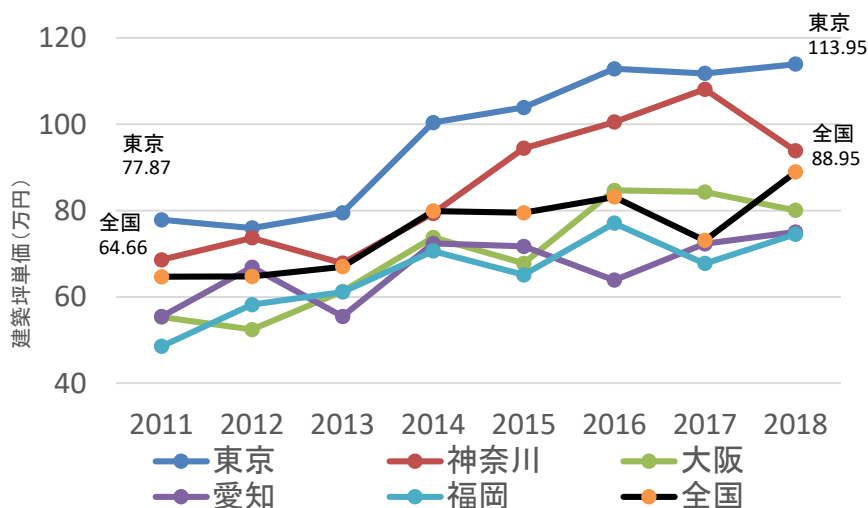
東京においては平成23年年から7年間で建築費が4割以上、上昇しており、建築コストが高額な「サービス付き高齢者向け住宅」は、さらに土地活用の選択肢から選ばれにくくなっている。

■ 管理運営のコストの高騰

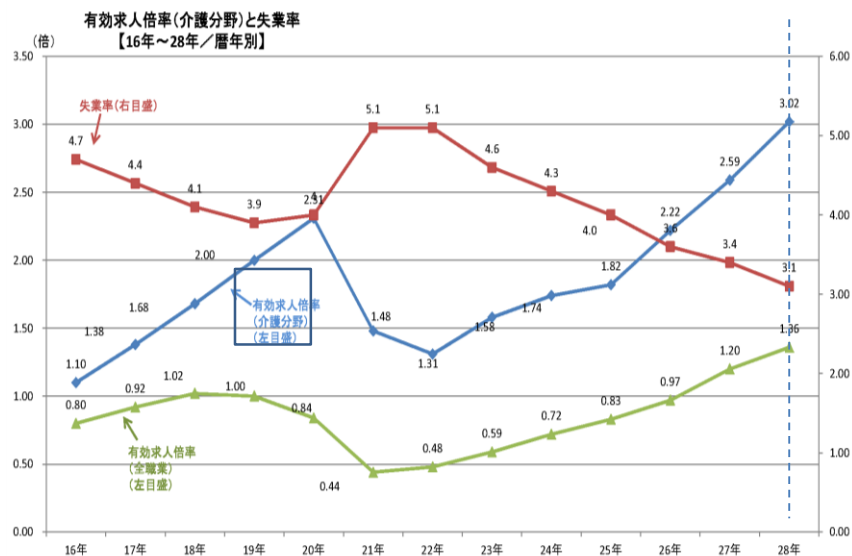
「サービス付き高齢者向け住宅」は「ケアの専門家」が少なくとも日中は建物に常駐し「状況把握」と「生活相談」を行うことが必須であるため人材の不足とそれに伴う、人件費の高騰が住宅運営の事業に大きく影響する。

(平成28年時点の介護分野での有効求人倍率は全職業に対して2.22倍となっている)

2011(平成23年)以降 鉄筋コンクリート造建築 坪単価の推移



(国土交通省 建築着工統計調査より算出 毎年9月末にて集計)



出典: 社保審一介護給付費分科会 H29.8.23

サービス付き高齢者向け住宅に係る税制特例の効果

【前提条件】

住戸数	30戸
建物延床面積	350坪 (1,155㎡)
総建築費	3.5億円 (※@約100万円/坪想定)
建物評価額	2.1億円 (※総建築費の60%想定)
建物構造	RC造 (耐用年数47年)

【地方税】

不動産取得税 税率：3%

《特例がない場合》
控除額：0円
⇒課税負担：約630万円



《特例利用の場合》
控除額：1,200万円 (戸当たり)
⇒課税負担：0円

約630万円の差
(戸当たり約21万円)

固定資産税 税率：1.4%

《特例がない場合》
軽減割合：なし
⇒課税負担：約1,410万円
(※5年間)



《特例利用の場合》
軽減割合：2/3
⇒課税負担：約470万円
(※5年間)

約940万円の差
(戸当たり約31万円)
(※5年間)

特例による税負担軽減の合計 約1,570万円