

令和4年9月15日

国土交通省 住宅局長 塩見 英之 様

一般社団法人高齢者住宅協会
会長 竹中 宣雄



サービス付き高齢者向け住宅 供給促進税制に関する要望書

日頃より高齢者向け住宅に係る政策においてご高配を賜り厚くお礼申し上げます。一般社団法人高齢者住宅協会では高齢者の住生活や住空間のあり方、サービス付き高齢者向け住宅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、加盟する事業者・団体が協力して活動しています。

サービス付き高齢者向け住宅は、整備戸数が277,091戸（令和4年7月）となり、住生活基本計画（全国計画）の現計画における成果指標「高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合」令和12年目標値4%の達成に対して一定の貢献をしているところです。

我が国では高齢者の持ち家率は高いものの、築年数が古く、耐震性が低いバリアフリー化されていない住宅がその大勢を占めております。当協会では、要介護等の状況となって、住み替えることへの対応に加え、要介護になる前に自らの住まいの場を選択することが高齢者の幸福、健康増進、その先の社会保障制度の維持につながると考えており、その実現のためには、事業者の多様な取組で展開する優良な『サービス付き高齢者向け住宅』を引き続き整備することが必要と考え、以下のとおり要望いたします。

【要望事項】

「サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制」について令和5年度以降も延長されること
(理由)

- ・我が国では高齢者向け住宅の入居者の中心となる85歳以上人口が今後20年以上に亘り顕著に増加することから、その増大する需要に応じる必要があります。
- ・サービス付き高齢者向け住宅は、一般の集合住宅と比較して共用部を広く取るため、レントブル比が低くなるうえ、高額な専用設備の設置が必要となります。また、木材・鋼材の価格高騰により建設費も上昇しています。今後の高齢者向け住宅の需要増に向けて、サービス付き高齢者向け住宅整備事業による建設費補助と併せて税制面での継続的な支援が必要です。
- ・サービス付き高齢者向け住宅の開設にあたっては、スタッフを確保し専門の教育を行う等の先行投資があり、不動産取得税や当初5年間の固定資産税の軽減は非常に有効な支援となっています。また、建物を賃借により運営する場合にも、オーナーの税負担の軽減は運営事業者に対する開設初期の賃料減額に繋がり、入居者に対する費用負担を抑制します。
- ・昨今の人件費、食材料費、水道光熱費の高騰は事業者の住宅運営に大きな影響を与えているところで、年金等で生活する高齢者を考慮すると、適切な家賃・サービス費での入居が可能で、健全な運営を継続するサービス付き高齢者向け住宅の整備のため、税制面での支援は引き続き必要と考えます。

当協会では、今後も多様な取組を行うサービス付き高齢者向け住宅の適正な供給と運営をすすめる事業者の集まりとして活動してまいりたいと思います。引き続き、ご指導のほど宜しくお願い申し上げます。