

令和5年度  
「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

令和4年9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」と事業統合）
- 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**
- |          |        |                                      |
|----------|--------|--------------------------------------|
| 代表理事 会長  | 竹中 宣雄  | ミサワホーム株式会社 取締役                       |
| 代表理事 副会長 | 菊井 徹也  | SOMPOケア株式会社 取締役執行役員                  |
| 理事 副会長   | 木村 祐介  | 株式会社学研ココファン 取締役 事業本部長                |
| 理事 副会長   | 堀内 容介  | 積水ハウス株式会社 代表取締役 副会長執行役員              |
| 理事       | 江澤 和彦  | 医療法人和香会 理事長                          |
| 理事       | 加藤 利男  | 一般財団法人 高齢者住宅財団 理事長                   |
| 理事       | 金指 潔   | 東急不動産ホールディングス株式会社 取締役会長              |
| 理事       | 久我 俊哉  | TOTO株式会社 取締役 常務執行役員                  |
| 理事       | 下河原 忠道 | 株式会社シルバーウッド 代表取締役                    |
| 理事       | 濱 博文   | 大和ハウス工業株式会社 上席執行役員                   |
| 理事       | 廣江 研   | 社会福祉法人こうほうえん 会長                      |
| 理事       | 向井 幸一  | 株式会社シルバーライフネットワーク 代表取締役              |
| 監事       | 田古島 伸浩 | 三井住友海上火災保険株式会社 理事 公務第一部長             |
| 監事       | 田中 浩   | 東京ガス株式会社 カスタマー&ビジネスソリューションカンパニー 企画部長 |

# 「サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制」の延長

## ●サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制

- 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】

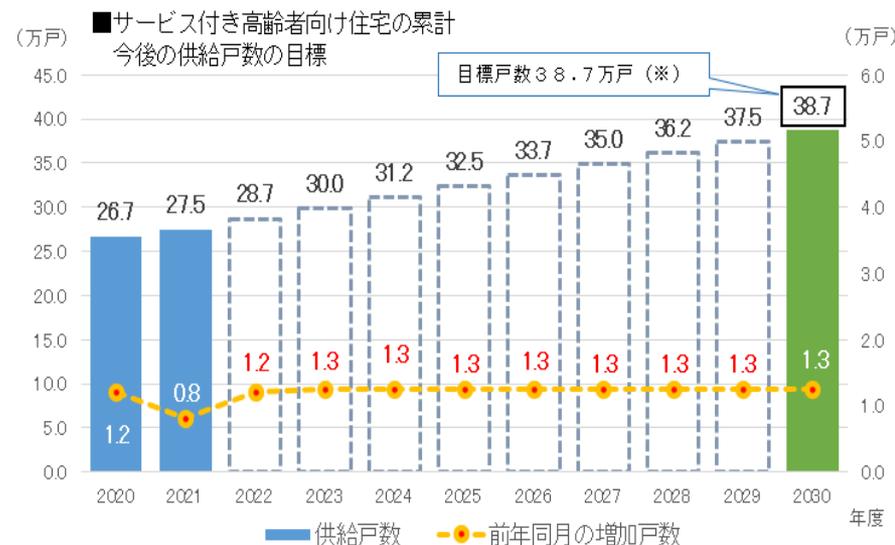
2011年の登録開始以来、サービス付き高齢者向け住宅の整備戸数は277,091戸（令和4年7月末）となったが、2030年度のサービス付き高齢者向け住宅供給目標「38.7万戸」(\*)に対して、今後8年間で約11万戸（1.3万戸/年）の供給が必要

※令和3年3月に閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」にて設定された目標値（2030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（149万戸）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%）として算出した戸数

住生活基本計画において設定された目標値の達成には、要望に掲げた政策で後押しをいただき、今後は年平均1.3万戸の供給が必要

### ■サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の推移

	H 23	H 25	H 27	H 28	H 29	H 30	R 1	R 2	R 3	R 4
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（参酌率2/3）							
不動産取得税軽減率	家屋：1,200万円控除/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			①床面積 30㎡/戸以上、 180㎡以下 （共用部分 含む） ②戸数10戸 以上			



※高齢者向け住宅に占めるサ高住の割合を同比率(26%)として算出した戸数

# 今後の高齢人口の推移（85歳以上人口が顕著に増加）

サービス付き高齢者向け住宅の入居者の平均年齢は85歳前後である中、我が国の85歳以上人口は今後20年程度に亘り顕著に増加。

また、高齢者人口の推移については地域による差が大きく、特に大都市圏では今後20年以上に亘って高齢者向け住宅の不足が予想される。

## ■ 65歳以上人口は微増傾向

2020年：36,191⇒2040年：39,206 ※300万人以上の増加

## ■ 85歳以上人口は顕著に増加

2020年：6,203⇒2040年：10,237 ※400万人以上の増加

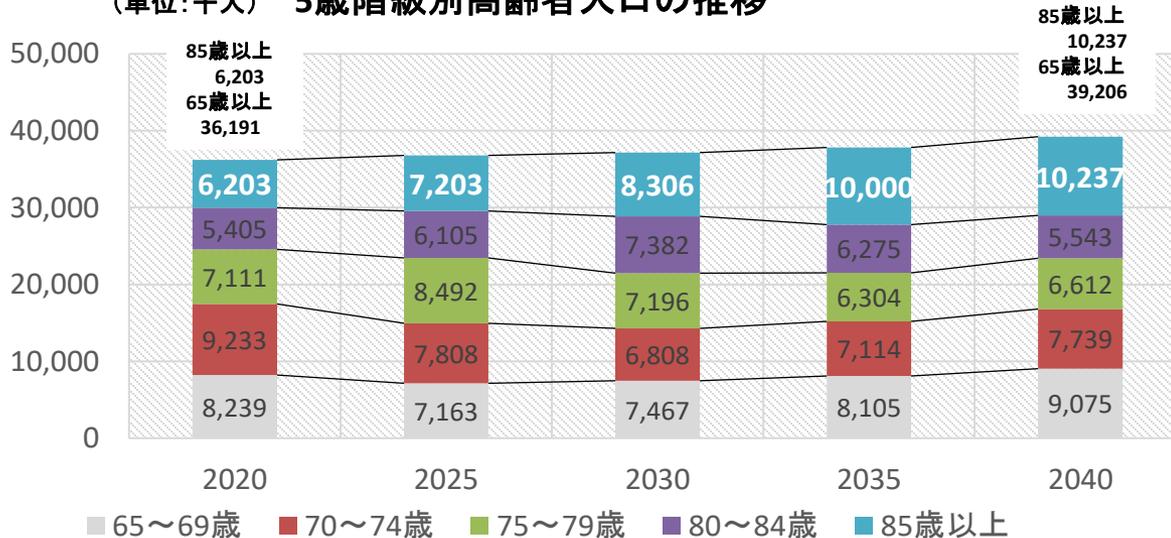
5歳階級別高齢者人口の推移

(単位：千人)

	2020	2025	2030	2035	2040
総人口	125,325	122,544	119,125	118,216	110,910
65～69歳	8,239	7,163	7,467	8,105	9,075
70～74歳	9,233	7,808	6,808	7,114	7,739
75～79歳	7,111	8,492	7,196	6,304	6,612
80～84歳	5,405	6,105	7,382	6,275	5,543
85歳以上	6,203	7,203	8,306	10,000	10,237
65歳以上	36,191	36,771	37,159	37,798	39,206

資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来人口推計（平成29年推計）」

(単位：千人) 5歳階級別高齢者人口の推移



- 2020年において36,191千人であった65歳以上の人口は2040年には300万人以上増加、1.08倍の39,206千人となる。
- 2020年において6,203千人であった85歳以上の人口は2040年には400万人以上増加、1.65倍の10,237千人となる。
- 2020年においては総人口に占める85歳以上人口の割合は4.9%のところ、2040年には9.2%となる。(割合において1.8倍)

# 経済的視点から見たサービス付き高齢者向け住宅事業について

## 他の住宅系用途と比較すると『建設コスト』が大きく、『レントブル比』は低い。

- 入居者の食堂、共用浴室等や職員の事務室、更衣室等の設置、高齢者向けのバリアフリー対応で各部分を広くする等で延床面積が大きくなる。
- 高齢者向け住宅として安心・安全・快適のためコストのかかる共用の設備を設置する。

## スタッフが常駐してサービス提供を行うため人件費の高騰等が大きく影響する。

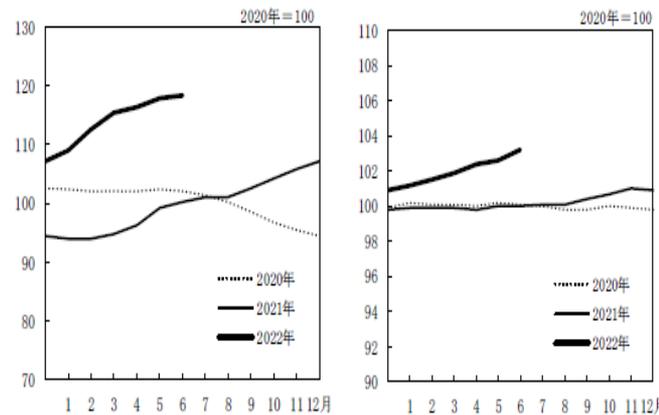
- 「状況把握」と「生活相談」の必須サービス提供のため、基本的に「ケアの専門家」が建物に常駐する必要があるが、そのため介護人材等の不足にとまなう人件費の高騰の影響を受けやすい。
- 開設の半年～1年前よりスタッフの募集・研修等を行い、開設前の人件費に係る先行投資がある。(規模により2,000万円程度かかる例がある)
- 既に木材・鋼材の価格高騰により建設費が上昇しており、更に昨今の食材料費、水道光熱費の高騰等経済的環境の中でコスト吸収余地がない。

一般の住宅と比較すると、サ高住は、建築コストが大きく、レントブル比は低くなる。また、職員が常駐してサービス提供を行うため、人件費高騰の影響を大きく受けることになる。その結果、建物を所有してサ高住を運営する場合の他、オーナーから建物を賃借する場合についても、その経済性の低さからオーナーへの賃料が抑制されることになり、引き続いて優良なサ高住整備をすすめることが困難となる。

### 【高齢者向けすまい建物の特徴】

高齢者向け住宅としての特徴 (例)	
面積拡大 ↓ コスト増加	<ul style="list-style-type: none"> <li>● バリアフリー化によるもの                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 廊下・ホール・階段・エレベーター等</li> </ul> </li> <li>● 常駐職員のために必要なもの                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 事務所・倉庫・ロッカー室・休憩室等</li> </ul> </li> <li>● 入居者の生活のために必要なもの                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 食堂・厨房・共用浴室・共用トイレ等</li> </ul> </li> </ul>
設備増加 ↓ コスト増加	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 共用設備                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ スプリンクラー等</li> <li>○ 見守り機器等</li> <li>○ 共用食堂厨房設備</li> <li>○ 家具等</li> <li>○ 共用浴室・共用トイレ等</li> </ul> </li> </ul> <p>合わせて数千万円のコストアップ</p>

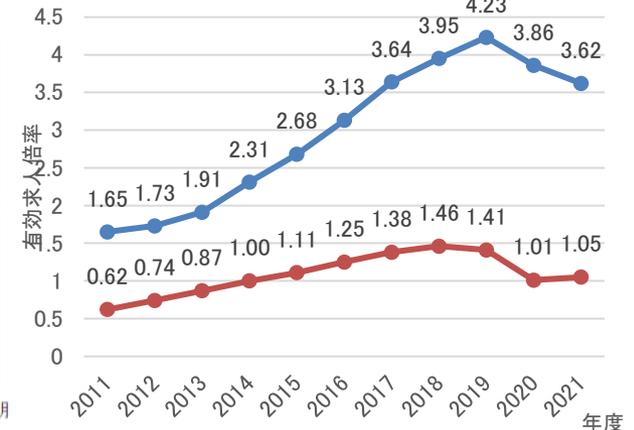
### 【2020年を100とした電気代指数(左)と生鮮食品を除く食料指数の動き(右)】



<総務省 消費者物価指数 報道資料>

### 有効求人倍率(介護関係職種と全職業)

介護関係職種の有効求人倍率は、依然として高い水準にあり、全職業より高い水準で推移



● 有効求人倍率 (介護関係職種)  
● 有効求人倍率 (全職業)

<厚生労働省「職業安定業務統計」>

# 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	50戸
建物延床面積	約530坪（1,750㎡）
総建築費	6.36億円（※@約120万円/坪想定）
建物評価額	3.82億円（※総建築費の60%想定）
建物構造	RC造（耐用年数47年）

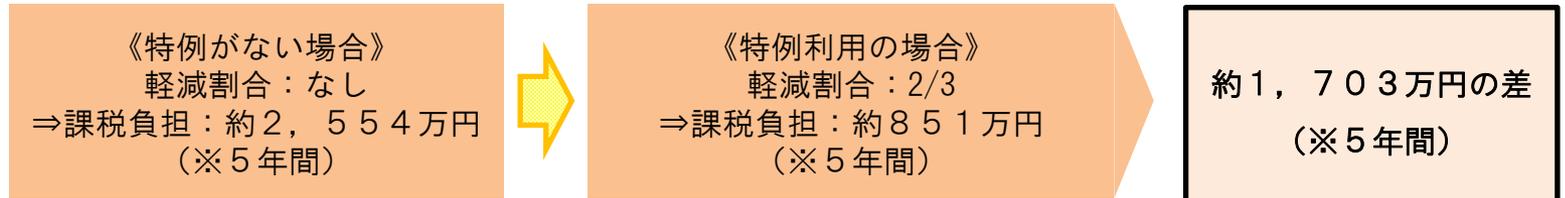
## 【地方税】

不動産取得税 税率：3%



## 【地方税】

固定資産税 税率：1.4%



開設初期における、特例による税負担軽減の合計 約2,849万円