

## スマートウェルネス住宅等推進事業（国事業）について

### スマートウェルネス住宅等推進事業

令和3年度当初予算：230億円

高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる住環境（スマートウェルネス住宅）を実現するため、サービス付き高齢者向け住宅やセーフティネット登録住宅の整備、先導的な住環境整備及び子育て世帯等のための支援施設等の整備を伴う市街地再開発事業等に対して支援。

#### ① サービス付き高齢者向け住宅整備事業

※事業期間を5年間延長（令和3年度～令和7年度）

○サービス付き高齢者向け住宅の供給の加速や多様な居住ニーズに応じた整備の推進を図るため、整備費に対して支援を実施

【住宅】 新築 1/10（上限 70・120・135万円/戸※）  
改修 1/3（上限 195万円/戸等） ※床面積等に応じて設定  
既設改修※ 1/3（上限 10万円/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）

※既設のサ高住でIoT技術を導入して非接触でのサービス提供を可能とする工事

※新築の場合は、介護関連施設（デイサービス、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所等）、病院、診療所、訪問看護事業所を補助対象外とする。

#### ② セーフティネット住宅改修事業（住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業）

※社会資本整備総合交付金等による支援も実施

○新たな住宅セーフティネット制度の枠組みのもと、既存住宅等を改修して住宅確保要配慮者専用の住宅とする場合及びこれに子育て支援施設を併設する場合の改修費に対して支援を実施

補助率：1/3 補助限度額：50万円/戸 1,000万円/施設等

対象工事：バリアフリー改修工事、耐震改修工事、共同居住用のための改修工事、間取り変更工事、「新たな日常」に対応するための工事等

#### ③ 人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業

○介護予防や健康増進、多世代交流、子育て世帯への支援等を考慮した先導的な住環境整備に係る取組として選定されるものに対して支援を実施

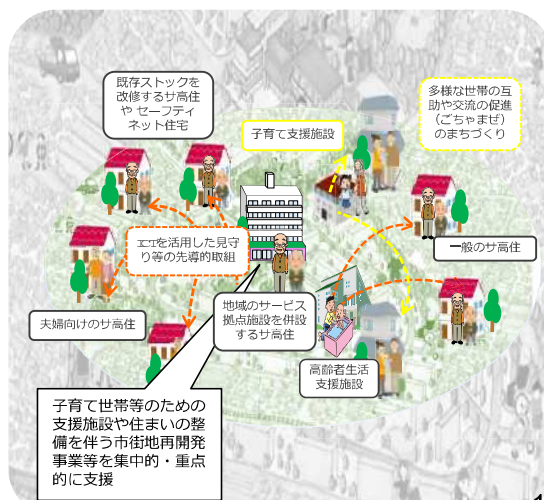
補助率：新築1/10 改修2/3 技術の検証等に係る費用2/3

#### ④ 地域生活拠点型再開発事業

○子育て世帯等のための支援施設や住まいの整備を伴う市街地再開発事業等に対して、集中的・重点的に支援を実施

補助率：国1/3（ただし地方公共団体の補助する額の1/3以内）

補助対象：調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費



下線部は令和3年度予算における見直し・拡充事項

## 要件 **下線部**は令和3年度から追加した要件

- 高齢者住まい法に基づくサ高住として10年以上登録すること
- 入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失ないように定められていること
- 入居者からの家賃等の徴収方法が前払いによるものに限定されていないこと
- 市町村のまちづくり方針と整合していること
- 運営情報の提供を行うこと
- 入居者が、任意の事業者による介護サービスを利用できること
- **新築のサ高住の立地が、土砂災害特別警戒区域に該当しないこと**
- **新築及び改修のサ高住では、地方公共団体からサ高住に対して応急仮設住宅又は福祉避難所としての利用について要請があったときは、協定締結等の協議に応じること。また、発災時には、運営上支障がある等の特段の事情がある場合を除き、地方公共団体と協議の上、要配慮者(原則としてサ高住入居資格を有する者)を受け入れること**
- **家賃の限度額は、所在市区町村に応じて設定した額(11.2～24.0万円/月)とすること。** 等

## 予算のポイント **下線部**は令和3年度に拡充・重点化した内容

- 事業期限の**延長(令和7年度まで)**
- 既存ストックの活用の推進
  - ・ 既存ストックを改修する場合の補助限度額をひき上げ:180 → **195万円/戸**
  - ・ 新築(25㎡未満の住宅)の補助限度額をひき下げ:90 → **70万円/戸**
  - ・ **既設のサ高住でIoT技術を導入して非接触でのサービス提供を可能とする工事**に対する補助(新規)  
(補助率:**1/3**、補助限度額:**10万円/戸**)
- 防災の観点から新築の補助要件等を追加  
※「要件」の赤字を参照



## 補助内容の概要

住宅	補助率	限度額	補助対象(※1)
改修	1/3	195万円/戸	(※2)
新築	1/10	床面積30㎡以上 (かつ一定の設備完備)	住棟の全住戸数の2割を上限に適用(※3)
		床面積25㎡以上	
		床面積25㎡未満	
既設改修	1/3	10万円/戸	既設サ高住のIoT導入に対する補助を追加

- ※1 事業目的の達成のために必要な範囲を逸脱する華美又は過大な設備は補助対象外。改修は、共用部分及びバリアフリー化に係る工事、用途変更に伴い建築基準法等の法令に適合させるために必要となる構造・設備の改良に係る工事(高齢者住まい法上必要となる住宅設備の設置等)に限る。
- ※2 限度額195万円/戸の適用と、調査設計計画費の補助対象への追加は、①階段室型の共同住宅を活用し、新たに共用廊下を設置する、②戸建住宅や事務所等を活用し、用途変更に伴い建築基準法等の法令適合のための工事が新たに必要となる、のいずれかの改修の場合のみ。その他の改修の場合は、新築と同じ限度額と補助対象が適用。
- ※3 住棟の全住戸数の2割を超える住戸の限度額は120万円/戸。ただし、入居世帯を夫婦等に限定する場合、上限に関わらず当該住戸の補助限度額は135万円/戸。

## 高齢者生活支援施設

施設	補助率	限度額	補助対象(※1)	
改修	1/3	1,000万円/施設	○	
新築	1/10	1,000万円/施設	地域交流施設等(※2)	○
			介護関連施設等(※3)	×

- ※1 事業目的の達成のために必要な範囲を逸脱する華美又は過大な設備は補助対象外。
- ※2 地域交流施設、生活相談サービス施設、健康維持施設等で、地方公共団体など地域との連携を行うもの。
- ※3 訪問介護事業所、通所介護事業所、居宅介護支援事業所等の介護関連施設、病院、診療所、看護事業の用に供する施設。

40

# サービス付き高齢者向け住宅整備事業(補助金) 見直しの概要

- 背景・課題
  - ① 運営事業者の経営不振・廃業事案とサブリースオーナーとのトラブル予防
  - ② 併設施設による過剰な介護サービスの提供等(いわゆる「囲い込み」)の指摘
  - ③ これまでの整備状況等を踏まえた支援の重点化、災害時利用の促進
  - ④ 感染症対策の促進(新たな日常への対応)、人材不足を踏まえたサービス合理化

## サ高住を取り巻く状況や諸課題に対応するため、補助金の要件・審査等について見直し

- サ高住の職員配置の確認
  - ・申請時及び事業中の定期報告の各時点において、職員の配置状況を確認
  - ①関係
- サブリース契約についての運営事業者から補助事業者(オーナー)への説明状況の確認 **R2年度から実施**
  - (1)法<sup>※</sup>に基づく特定賃貸借契約締結前の重要事項説明書(写)の提出を必須化
  - (2)不当な勧誘がなく上記重要事項を確認した旨のオーナーによる署名を必須化
  - ①関係
- 家賃設定、入居率等の確認
  - (1)一定の運営実績がある場合、補助金申請時に既存物件の入居率および廃業等の状況を確認
  - (2)入居者の介護度等の程度により家賃、サービス費等の区分が行われていないことを確認
  - (3)補助対象の家賃限度額を引き下げ、所在市区町村に応じて設定(一律30万円→平均約15万円)
  - ①関係
  - ②関係
  - ③関係
- 補助対象事業の重点化
  - (1)戸当り補助限度額の見直し(改修:180万円→195万円、新築(住戸25㎡未満):90万円→70万円)
  - (2)防災の観点からのエリア限定(土砂災害特別警戒区域に該当するものを対象外とする)
  - ③関係
- 「新たな日常」や人材不足に対応するための補助メニュー新設
  - ・IoTにより非接触サービスを可能とするために必要な、既設のサ高住の改善事業に対して新たに補助
  - ①、④関係
- 災害時利用の要件化
  - ・災害時の応急仮設住宅又は福祉避難所として、居室等で要配慮者を受け入れること等を補助要件化
  - ③関係

※ ①関係で登録段階での情報開示の充実、④関係で職員の日中の常駐等の要件の合理化を別途検討中。

## 1. サ高住の職員配置の確認

- 補助金交付申請、及び補助金交付後(運営中)の定期報告の各時点で、**職員の配置予定、および実際の配置状況を確認**(所定の様式へ記載内容を確認)
- 運営開始後に配置職員が著しく減少する等、経営の安定(入居者の居住の安定確保)に懸念がある場合には、事務局から登録主体への情報提供等を行い、登録主体における指導・監督の参考とする

## 2. サブリース契約についての運営事業者から補助事業者(オーナー)への説明状況の確認

R2年度から実施

- 補助金交付申請時に、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」に基づく特定賃貸借契約締結前の**重要事項説明書(写)等の提出**を求める
- オーナーが運営事業者から不当な勧誘ではなく**重要事項の説明を受け、書面交付を受けた旨のオーナーによる署名(報告書)**を求める
- R2.10.16に「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」の解釈・運用の考え方を公表し、特定賃貸借契約重要事項説明書およびその記載例等を公表。関係省令についてはR2.12.15施行。
- サービス付き高齢者向け住宅整備事業においては、R2年度(R2.12)より上記の確認を実施

【参考】[https://www.mlit.go.jp/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo/const/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo\\_const\\_tk3\\_000001\\_00004.html](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00004.html)

42

## 見直しの概要(その2) 入居率および廃業状況の確認

## 3. 家賃設定、入居率等の確認

## (1) 既存物件の入居率および廃業等の確認

- 申請物件の運営事業者(以下「事業者」)が、**以下の要件1, 2のいずれかに該当**する場合、**補助対象外**とする

【要件1】 **10棟以上**のサ高住を運営中で、このうち

運営開始後2年以上経過した物件の平均入居率が**65%未満**、または  
 運営開始後4年以上経過した物件の平均入居率が**75%未満**、である場合

運営開始後 経過年数	2年未満	2年以上 4年未満	4年以上
平均入居率	(対象外)	65%	75%

ただし、申請時の入居率が基準を下回るが、一定期間内に上回ると認められる場合等はこの限りではない。  
 (一時的に退去者が集中したが、入居予定者が確保されている場合等を想定)

【要件2】 事業者が運営し、**事業廃止**※されたサ高住が**過去3年間に2棟以上**ある場合

※事業廃止:高齢者住まい法12条第3項第1号による「事業の廃止」が行われ、高齢者向け住まいとしての入居が継続されないもの  
 (他社に運営承継されたもの、有料老人ホームへ転用されたもの等は対象外)

43

## 見直しの概要(その3) 家賃設定の確認および補助対象となる家賃上限額の見直し

②関係

### 3. 家賃設定、入居率等の確認

#### (2) 要介護度に応じた家賃等の設定禁止

- 補助金交付申請時に、**予定している家賃(共益費含む)および必須サービス(生活相談・見守り)費の記載を求め、併せて入居者の要介護状態区分(要介護等の認定内容)に応じて家賃等が設定されていないことを確認** (チェックリスト形式で補助事業者が誓約)
- 運営開始後に家賃等が要介護状態区分に応じて設定されていることが判明した場合には、事務局から補助事業者に対して**補助金返還**を求める

#### (3) 補助対象の家賃限度額を引き下げ、所在市区町村に応じて設定(一律30万円→平均約15万円)

③関係

- 高額な家賃設定のサ高住への支援の必要性を見直したことから、補助対象となるサ高住の**家賃限度額を所在市区町村に応じて設定し、全国平均で約15万円/月に引き下げる**。(係数1.0を16万円/月と設定)

【参考】家賃限度額の例示

地公体の例	市町村立地係数	家賃限度額(現行)	→	家賃限度額(見直し)
東京都港区	1.50	30万円/月	→	24.0万円/月
東京都中央区・品川区	1.35		→	21.6万円/月
船橋市、広島市等	1.10		→	17.6万円/月
札幌市、相模原市、明石市、長崎市等	1.00		→	16.0万円/月
盛岡市、深谷市、津市、大分市等	0.85		→	13.6万円/月
旭川市、出雲市、宇部市、都城市等	0.70		→	11.2万円/月

44

## 見直しの概要(その4) 補助対象事業の重点化

③関係

### 4. 補助対象事業の重点化

#### (1) 補助限度額の見直し

- **改修**によりサ高住を整備する場合の戸当り**補助限度額を引き上げ**  
(現状:180万円/戸→変更:195万円/戸)
- **新築**で住戸部分の床面積が25㎡未満のサ高住に対する**補助限度額を引き下げ**  
(現状:90万円/戸→変更:70万円/戸)

- 近年の建築工事費の上昇等を踏まえつつ、ストック活用によるサ高住整備を促進するための見直し。

#### (2) 防災の観点からのエリア限定

- **新築**のサ高住について、土砂災害防止法の**土砂災害特別警戒区域に立地するものを補助対象外**とする  
※ サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資(住宅金融支援機構)についても、同様に、土砂災害特別警戒区域に立地するものを融資対象外とする(R3.10~)

- 土砂災害特別警戒区域の概要

根拠法令	土砂災害防止法
地域概要	急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限及び居室を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域

45

## 5. 「新たな日常」や人材不足に対応するための補助メニュー新設

- **既設のサ高住**について、IoT技術を導入して非接触でのサービスを可能とする**改修事業に対して新たに補助**する(補助率:1/3 補助限度額:10万円/戸)
- 運営中のサ高住を対象とし、開設当初の整備費等補助実績の有無は問わない。
- 非接触による状況把握サービス実施のための、設置工事を伴う機器類導入を想定。

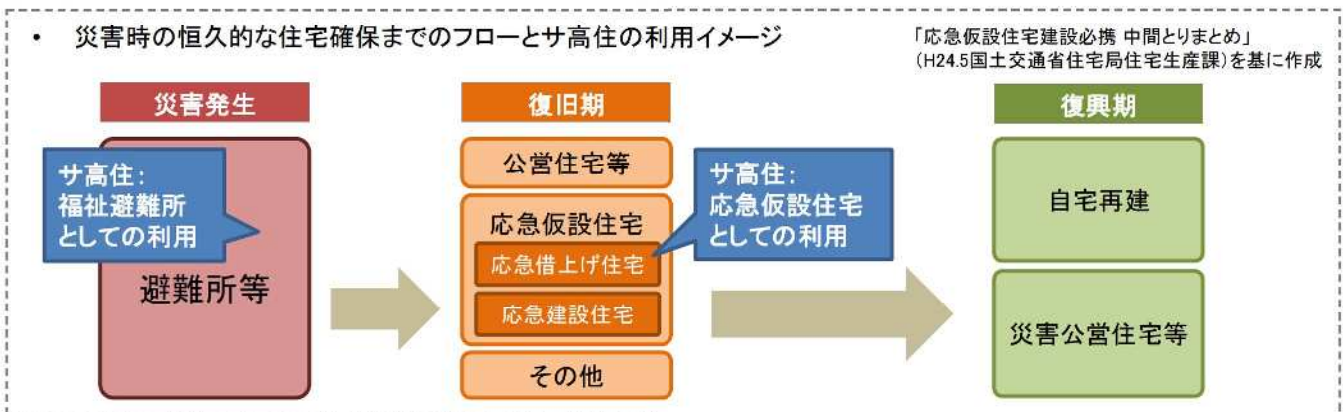


46

## 見直しの概要(その6) 災害時利用の要件化

## 6. 災害時利用の要件化

- サ高住の災害時利用を推進するため、「**地方公共団体からサ高住に対して、応急仮設住宅又は福祉避難所としての利用について要請があったときは、協定締結等の協議に応じること。また、運営上支障がある等の特段の事情がある場合を除き、地方公共団体と協議の上、要配慮者(原則としてサ高住入居資格を有する者)を受入れること**」を**補助要件**とする。(交付申請に必要な事業者の宣誓書に規定を追加)
- 要件のうち「特段の事情」については、実際の被災状況、各住宅における設備の状況、既存入居者へのサービス維持、要配慮者に対するサービス提供体制(周辺施設との連携を含む)の確保等、多様な要因により生じるものと考えられるため、状況に応じて適切に判断するものとする。



※ 既設のサ高住に対しても、上記要件と同様の趣旨を、登録主体を通じて事業者へ要請。

47

**山梨県等におけるサービス付き高齢者向け住宅運営事業者の経営不振事案**

**事案の概要**

- ・山梨県他で37件のサービス付き高齢者向け住宅(サ高住と略す)の建設と運営を行ってきた事業者が、H30年度後半から経営不振により、17件のサ高住を廃業し、残るサ高住へ集約。(入居者は他のサ高住等へ移転し、居住の安定は確保)
- ・複数のオーナー、設計会社が賃料・設計料等の不払いで事業者を訴え、また、事業者、オーナー1名がそれぞれ住宅金融支援機構を訴える等の状況に発展。

**関係事業者(A社)の概要**

- 設立：昭和63年9月、 資本金：2千万円、 所在地：山梨県
- 事業：建物設計・施工・監理事業、不動産事業、介護福祉事業等
- ・A社が施工、オーナーから土地・建物を借受ける、サブリース方式での運営を基本(自社保有2件と未開業2件を除く)
- ・A社が関係する全物件で、介護関連施設が併設されており、家賃収入のほか介護報酬により安定経営を図っていた可能性。

**廃業理由(登録主体への調査結果)**

- ・食事提供・介護等を行う人材不足、経営状況が厳しい事が主な原因と考えられる。

**併設施設での過剰な介護サービスの提供等(いわゆる「囲い込み」)については、マスコミ報道の他、財務省予算執行調査(R1)で指摘**

H29.9 日経	・介護事業者がサ高住の入居者を囲い込み、煩雑な在宅サービスを提供しているのでは(サ高住等では、限度額の9割を消化。全国平均は4~6割)
H29.11 読売	・入居者は併設事業所を選択しがちで、入居者の囲い込みにつながりかねない ・併設事業所の中には、過剰な介護を提供するケースも ・一部のサ高住が安い家賃で入居者を集め、介護サービスを過剰に提供し儲けている
H31.2 日経	・介護報酬を運営の調整弁に使わず、運営費は家賃のみで吸収するのが筋
R1.5 週刊新潮(連載)	・介護保険の“包括式”と“区分式(サ高住はこちら)”に分かれていることが問題で、区分式で“囲い込み”が横行 ・住宅型老人ホームやサ高住の一部は区分式と包括式の介護保険支給額の上限の差額(36万-24万)を利用して家賃を安くする一方、介護サービスを限度額いっぱいまで利用させ、利益を上げている

**(参考)登録抹消・廃業の状況**

- ・サービス付き高齢者向け住宅事業の登録抹消件数は累計513件、毎年度の登録抹消件数は、登録件数全体の1%程度で推移。
- ・うち、廃業は累計200件で、経営不振事案に關係する廃業17件を含む令和元年度が53件で最多となった。

項目	平成								令和元年度	計
	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度		
各年度の登録抹消件数[A]	0	19	60	69	73	75	90	51	76	513
うち 廃業件数	0	1	5	16	11	30	49	35	53	200
各年度末の累計登録件数[B]	889	3,391	4,555	5,493	6,102	6,611	6,999	7,391	7,600	-
累計登録件数に対する登録抹消の割合[C=A/B](%)	0.0	0.6	1.3	1.3	1.2	1.1	1.3	0.7	1.0	-

サービス付高齢者向け住宅に関する臨時調査結果(令和2年度)より

**令和3年度事業スケジュール等**

**令和3年4月中 募集開始予定**

募集開始前には、報道発表します  
国土交通省HP <http://www.mlit.go.jp/>

**(参考)令和元年度事業スケジュール**

**スケジュール**

令和 2年4月30日(木)	募集開始
令和 3年2月26日(金)	募集締切【消印有効】

**問い合わせ先**

サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局  
電話：03-5805-2971 FAX：03-5805-2978 E-mail: info@serkorei.jp

**提出先**

〒113-0033 東京都文京区本郷1-28-34 本郷MKビル3階  
サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局 宛

**最新情報のお知らせと申請書のダウンロード先**

スケジュールの変更等がある場合はこちらでお知らせします

サービス付き高齢者向け住宅整備事業ホームページ <http://www.koreisha.jp/>