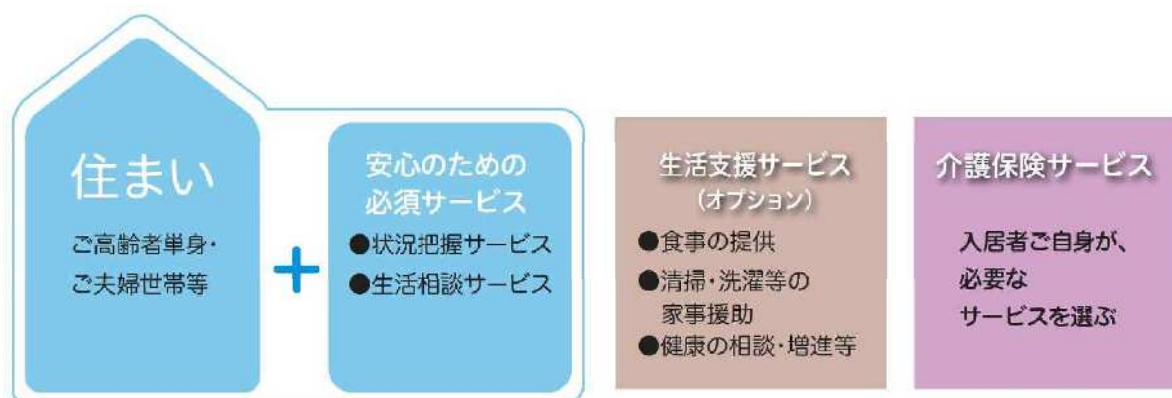


## サービス付き高齢者向け住宅について

### サービス付き高齢者向け住宅

高齢者単身・夫婦世帯が  
安心して居住できる賃貸等の住宅



# 「サービス付き高齢者向け住宅」の登録基準

## 規模・設備

- 各専用部分の床面積は、原則 25m<sup>2</sup> 以上  
(ただし、居間、食堂、台所そのほかの住宅の部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合は 18m<sup>2</sup> 以上)
- 各専用部分に、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えたものであること  
(ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備または浴室を備えることにより、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合は、各戸に台所、収納設備または浴室を備えずとも可)
- バリアフリー構造であること



段差のない床



手すりの設置



廊下幅の確保

## サービス

安否確認サービスと生活相談サービスが必須のサービスです。ケアの専門家が少なくとも日中建物に常駐し、これらのサービスを提供します。



### ケアの専門家

- 社会福祉法人・医療法人・指定居宅サービス事業所等の職員
- 医師 ● 看護師 ● 介護福祉士 ● 社会福祉士 ● 介護支援専門員
- 介護職員初任者研修課程修了者

これらのサービスの他に、介護・医療・生活支援サービスが提供・併設されている場合があります。こういったサービスが利用可能なのか、入居前に事業者の方からの説明を聞き、比較検討することが大切です。

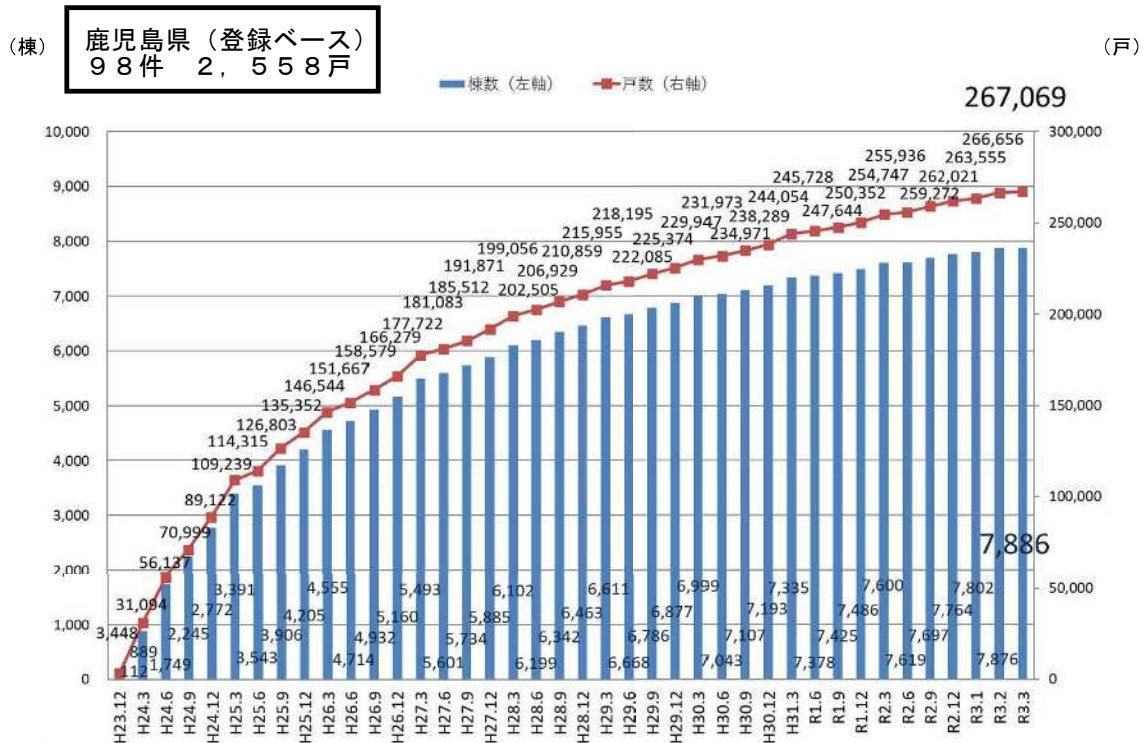
## 契約関係

- 書面により契約を締結します。
- 専用部分が明示された契約でなければなりません。
- 賃貸借方式の契約と利用権方式の契約がありますが、いずれの場合も、長期入院などを理由に事業者から一方的に解約できないことになっている等、居住の安定が図られた契約内容になっていなければなりません。
- 受領することができる金銭は、敷金、家賃・サービスの対価のみです。権利金やその他の金銭を受領することはできません。
- 家賃・サービスの対価の前払金を受領する場合は、
  - ・ 前払金の算定の基礎、返還債務の金額の算定方法が明示されていなければなりません。
  - ・ 入居後3月以内に、契約を解除、または入居者が死亡したことにより契約が終了した場合、(契約解除までの日数×日割計算した家賃等)を除き、前払金を返還しなければなりません。
  - ・ 返還債務を負うことになる場合に備えて、前払金に対し、必要な保全措置が講じられていなければなりません。
- サービス付き高齢者向け住宅の工事完了前に、前払金を受領することはできません。



※都道府県知事が策定する高齢者居住安定確保計画において別途基準を設けられる場合があります。

# サービス付き高齢者向け住宅の登録状況(R3.3末時点)



## サービス付き高齢者向け住宅 (市町村別登録状況)

市町村名	件数	戸数
鹿児島市	44件	1147戸
鹿屋市	4件	95戸
枕崎市	2件	59戸
阿久根市	2件	60戸
出水市	6件	142戸
指宿市	1件	37戸
西之表市	1件	13戸
薩摩川内市	6件	154戸
日置市	4件	217戸
曾於市	1件	23戸
霧島市	10件	209戸
いちき串木野市	3件	105戸
南さつま市	1件	24戸
奄美市	1件	30戸
南九州市	4件	77戸
始良市	4件	95戸
さつま町	1件	18戸
湧水町	1件	19戸
瀬戸内町	1件	20戸
徳之島町	1件	14戸
計	98件	2558戸



# サービス付き高齢者向け住宅の供給促進のための支援措置

下線部は令和3年度拡充、延長等

## 予算

### 《スマートウェルネス住宅等推進事業：令和3年度予算案 230億円》

「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進のため、建設・改修費に対して、国が民間事業者・医療法人・社会福祉法人・NPO等に直接補助を行う。補助期間は令和7年度まで。

- ＜対象＞ 登録されたサービス付き高齢者向け住宅等  
 ＜補助率等＞ 住宅：新築 1/10（上限 70 [令和2年度までは90]・120・135万円/戸）※1  
 改修 1/3（上限 195 [ " 180]万円/戸等）  
 既設改修※2 1/3（上限 10万円/戸）

高齢者生活支援施設※3：新築 1/10、改修 1/3（上限 1,000万円/施設）

※1 床面積等に応じて設定、※2 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限る  
 ※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の新築に係る整備費用を対象外とする

## 税制

### 《サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制》

固定資産税	5年間 税額について2/3を参酌して1/2以上5/6以下の範囲内において市町村が条例で定める割合を軽減	令和5年3月31日までに取得等した場合に適用
不動産取得税	(家屋)課税標準から1,200万円控除/戸 (土地)家屋の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価格等を減額	

## 融資

### 《(独)住宅金融支援機構が実施》

- サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資  
 「サービス付き高齢者向け住宅」として登録を受ける賃貸住宅の建設・改良に必要な資金、又は当該賃貸住宅とする中古住宅の購入に必要な資金を貸し付け
- 住宅融資保険の対象とすることによる支援  
 民間金融機関が実施するサービス付き高齢者向け住宅の入居一時金に係るリバースモーゲージ型住宅ローン(死亡時一括償還型融資)に対して、住宅融資保険の対象とすることにより支援

# サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の概要

## 固定資産税

適用期限  
令和5年3月31日まで

一戸当たり120㎡相当部分につき、5年間 税額について2/3を参酌して1/2以上5/6以下の範囲内において市町村が条例で定める割合を軽減（一般新築特例は1/2軽減）

※平成27年4月1日から「地域決定型地方税制特例措置」(通称:わがまち特例)を導入

- 要件
- ① 床面積：30㎡以上180㎡以下/戸(共用部分含む。一般新築特例は40㎡以上280㎡以下/戸)
  - ② 戸数：10戸以上
  - ③ 補助：国からサービス付き高齢者向け住宅に対する建設費補助を受けていること
  - ④ 構造：主要構造部が耐火構造又は準耐火構造であること 等

等

## 不動産取得税

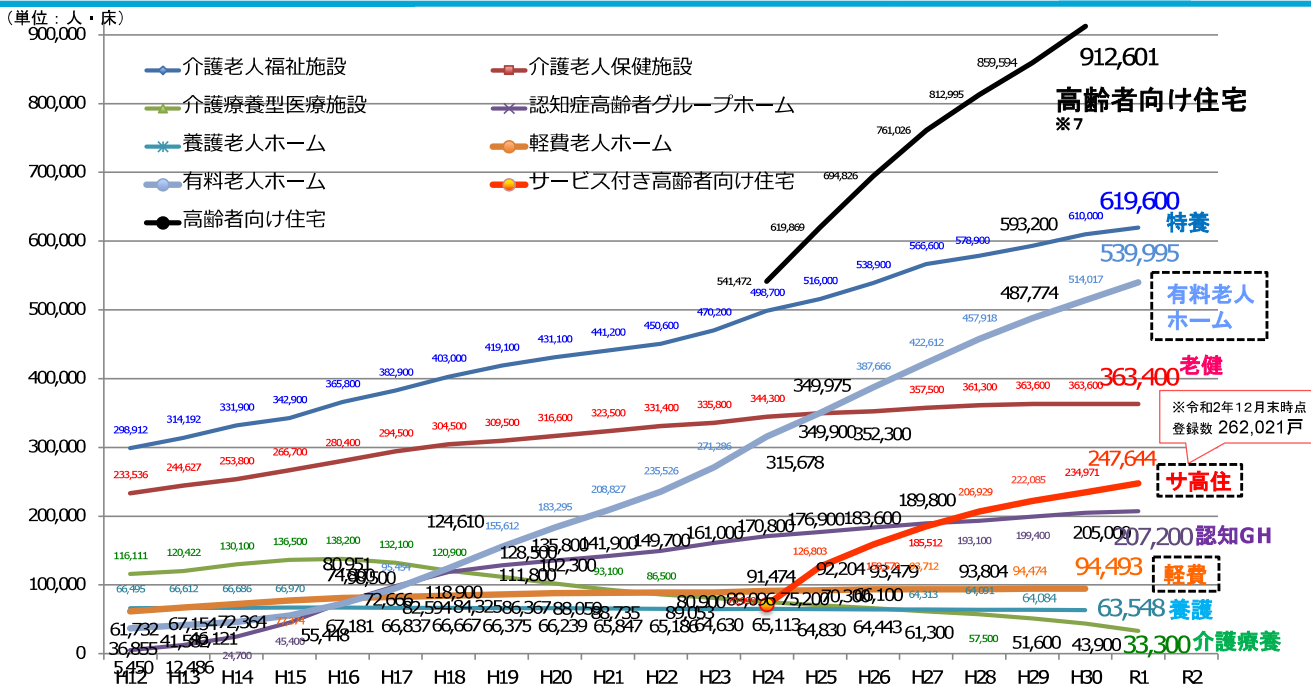
適用期限  
令和5年3月31日まで

家屋 課税標準から1,200万円控除/戸（一般新築特例と同じ）  
 土地 次のいずれか大きい方の金額を税額から控除（一般新築特例と同じ）  
 ア：4万5,000円(150万円×3%)  
 イ：土地の評価額/㎡×1/2(特例負担調整措置)×家屋の床面積の2倍(200㎡を限度)×3%

- 要件
- ① 床面積：30㎡以上180㎡以下/戸(共用部分含む。一般新築特例は40㎡以上280㎡以下/戸)
  - ② 戸数：10戸以上
  - ③ 補助：国からサービス付き高齢者向け住宅に対する建設費補助を受けていること
  - ④ 構造：主要構造部が耐火構造又は準耐火構造であること 等

等

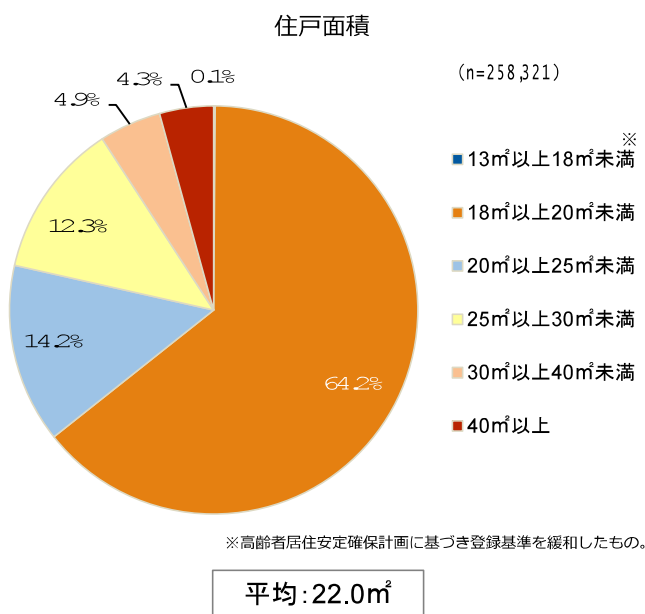
# 高齢者向け住まい・施設の利用者数



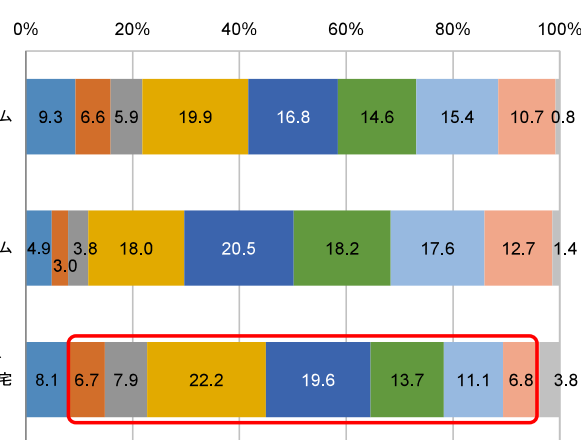
※1：介護保険3施設及び認知症高齢者グループホームは、「介護サービス施設・事業所調査（10/1時点）【H12・H13】」、「介護給付費等実態調査（10月審査分）【H14～H29】」及び「介護給付費等実態統計（10月審査分）【H30～】」による。  
 ※2：介護老人福祉施設は、介護福祉施設サービスと地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護を合算したもの。  
 ※3：認知症高齢者グループホームは、H12～H16は痴呆対応型共同生活介護、H17～は認知症対応型共同生活介護により表示。（短期利用を除く）  
 ※4：養護老人ホーム・軽費老人ホームは、「社会福祉施設等調査（10/1時点）」による。ただし、H21～H23は調査票の回収率から算出した推計値であり、H24～H30は基本票の数値。（利用者数ではなく定員数）  
 ※5：有料老人ホームは、厚生労働省老健局の調査結果による。（利用者数ではなく定員数）  
 ※6：サービス付き高齢者向け住宅は、「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム（9/30時点）」による。（利用者数ではなく登録戸数）  
 ※7：高齢者向け住宅：有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、軽費老人ホーム、高齢者向け優良賃貸住宅、シルバーハウジング

## サービス付き高齢者向け住宅の住戸面積等の分布

- ・25㎡以上の住戸は全体の約4分の1未満。
- ・自立高齢者の入居が少なく、要介護3以上の高齢者が約3割。



高齢者向け住まいにおける要介護高齢者の入居割合

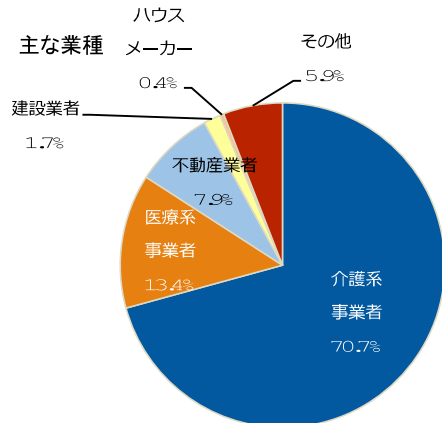


資料)一般社団法人高齢者住宅協会「サービス付き高齢者向け住宅の現状と分析 (R2.8月末)」

出典)平成30年厚生労働省度老人保健事業推進費等補助金(老人保健健康増進等事業分)「高齢者向け住まいにおける運営実態の多様化に関する実態調査研究」(PwC コンサルティング 合同会社)

## サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者

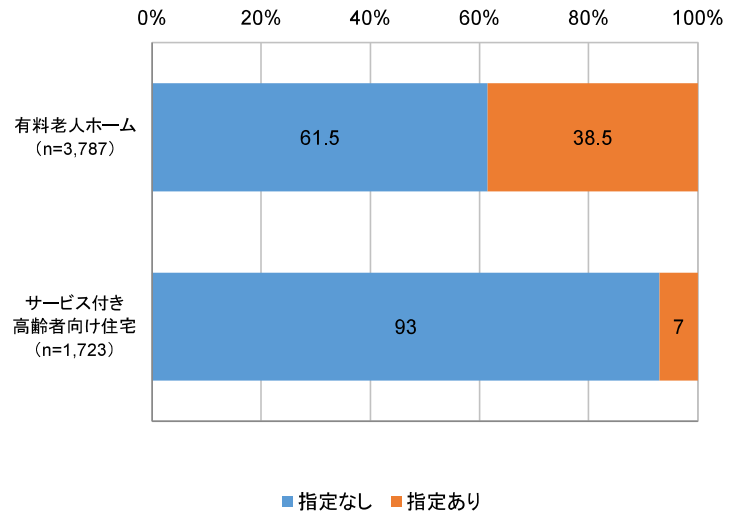
- ・主な業種は、介護系事業者が約2/3、次いで医療系事業者(約13%)、不動産業者(約8%)。
- ・特定施設入居者生活介護の指定を受けているサ高住は約7%。



主な業種	実数	割合
介護系事業者	5,384	70.7%
医療系事業者	1,018	13.4%
不動産業者	601	7.9%
建設業者	130	1.7%
ハウスメーカー	29	0.4%
その他	449	5.9%
計	7,611	100.0%

資料)一般社団法人高齢者住宅協会「サービス付き高齢者向け住宅の現状と分析 (R2.8月末)」

特定施設入居者生活介護の指定状況

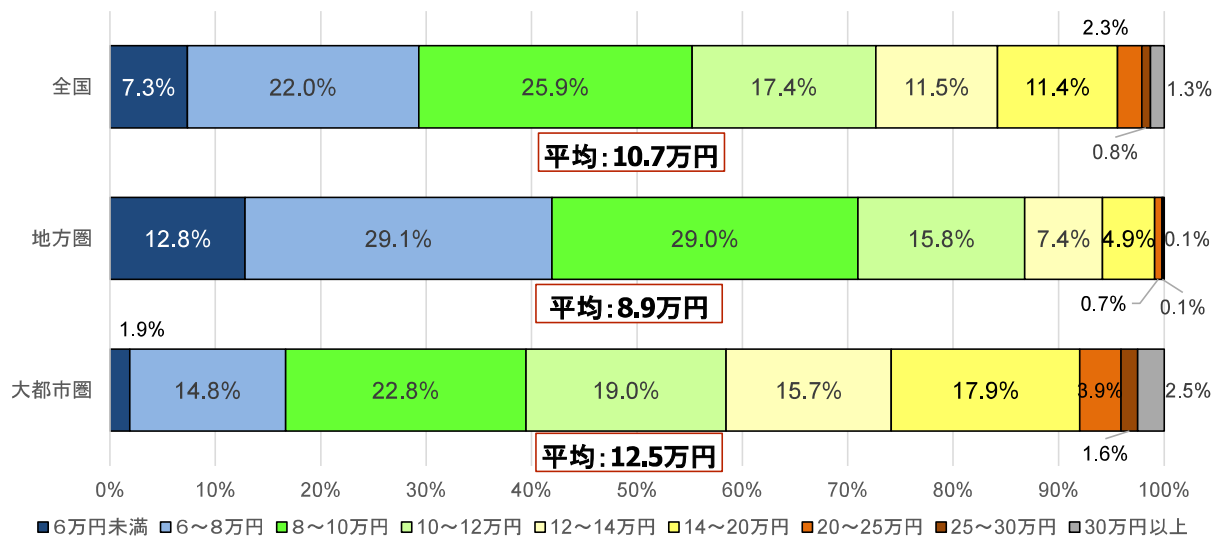


出典)平成30年厚生労働省度老人保健事業推進費等補助金(老人保健健康増進等事業分)「高齢者向け住まいにおける運営実態の多様化に関する実態調査研究」(PwCコンサルティング合同会社)

## サービス付き高齢者向け住宅の入居費用

**家賃、共益費、サービス費(生活相談・見守り)を合計した入居費用は月額約11万円程度**

○ サービス付き高齢者向け住宅の入居費用(月額) ※



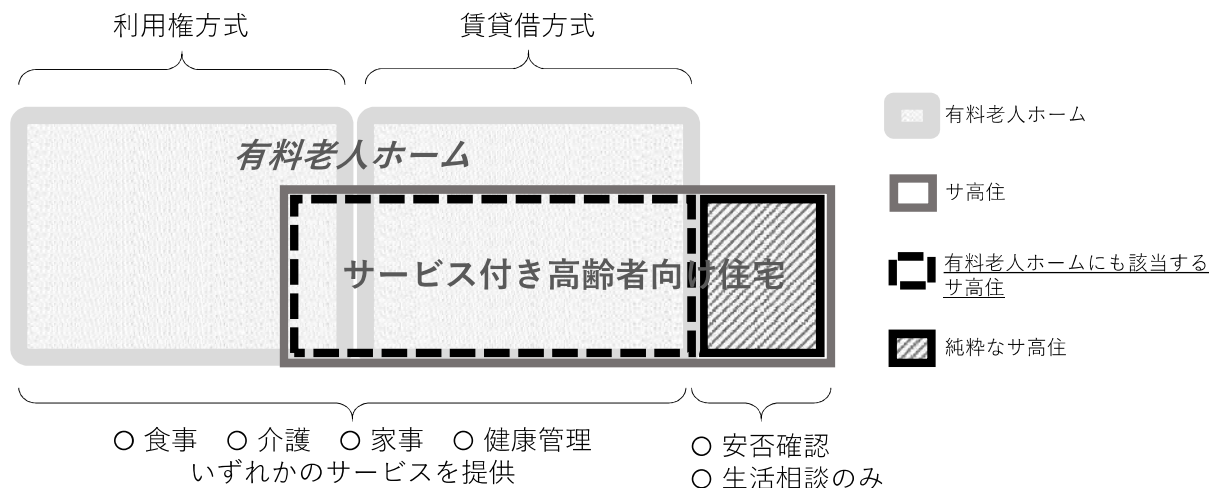
※家賃・共益費・必須サービス(生活相談・見守り)費用の合計 ただし、必須サービス費用は、介護保険適用分(1割負担)を除く。  
 ※令和2年8月末時点における登録情報による  
 ※大都市圏: 埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県  
 地方圏: その他の道県

## 有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅

### 【老人福祉法の特例】

サ高住として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）



△ ただし，老人福祉法の届出等の規定以外は適用され，有料老人ホーム設置運営指導指針の対象となる。

## サービス付き高齢者向け住宅におけるサービスの提供状況

- ・ 状況把握・生活相談サービスは必須のため，全ての住宅で提供
- ・ 食事サービスは約96%の住宅で提供

○高齢者生活支援サービスの提供状況



資料）一般社団法人高齢者住宅協会「サービス付き高齢者向け住宅の現状と分析（R2.8月末）」

※国土交通省開催の会議資料より

鹿児島県においても約91%の住宅が食事サービスを提供している

↓  
有料老人ホームに該当

## サービス付き高齢者向け住宅の適正な運営について①

- 登録事項等の変更届
  - 変更が生じた場合、30日以内に届出をしなければならない。
- 期限内の更新登録
  - 登録後5年以内に更新登録をしなければならない。システム上は1年前から入力可。
- 必須サービスの提供
  - 夜間を除き、建物に常駐し、状況把握及び生活相談サービスを適切な方法により提供する。
- 契約締結前の書面の交付及び説明
  - 有料老人ホームにも該当するサ高住の場合、重要事項説明書の交付及び説明。
- 帳簿の備付け
  - 入居者に提供したサービスの内容、事故発生の状況及び処置の内容、入居者からの金銭の受領の記録、登録住宅の修繕及び改修の実施状況等。
- 事故の対応及び報告
  - 事故が発生した場合、適切に対応し速やかに報告する。
- 囲い込みの禁止
  - 入居者が利用する医療・介護サービスを自由に選択できる機会を確保する。

## サービス付き高齢者向け住宅の適正な運営について②

### ○ 立入検査

検査対象	以下の優先順位により選定 ① 新規登録及び登録更新から5年以内のもの ② 供給開始されたもの ③ 苦情等があったもの
検査内容	・住宅・設備に関すること ・入居者に対するサービス提供に関すること ・入居契約・書類に関すること ・その他（苦情、防災、危機管理等の対応状況）
検査実績	平成27年度 13件 平成28年度 13件 平成29年度 4件 平成30年度 3件 令和元年度 9件 令和2年度 0件 (新型コロナウイルスの影響により中止) 令和3年度 12件（予定）

### ○ 定期報告

提出時期	3月末日の状況を5月末日までに報告
対象者	サ高住登録事業者
報告内容	・登録基準の適合状況 ・誇大報告の禁止 ・契約締結時の説明 ・サービスの提供 ・帳簿の備え付け ・緊急時対応・ ・衛生管理状況 ・高齢者虐待の防止 ・入居状況 等

### ○ その他

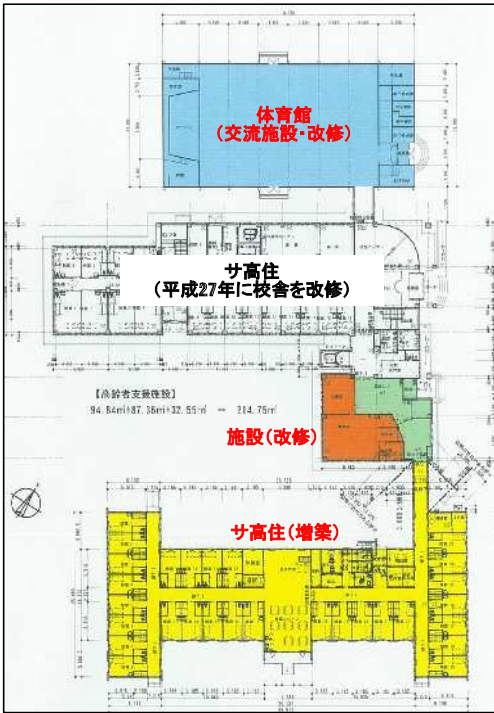
平成25年度	国土交通省及び厚生労働省の指示により、入居契約に係る登録基準への適合状況の確認
平成26年度	「囲い込み」に関する報道を受け、県内の状況確認
平成28年度	定期報告にあわせた現行契約書の徴収、内容確認





## ルピナス館（北海道浦河郡）

- 廃校を買い取り、サ高住に改修(平成27年)。平成30年にはサ高住を増築し、体育館を交流施設に改修
- 交流施設(元体育館)は地域に開放、祭り・運動会・イベント・災害時の避難拠点として利用
- 認知症、看取りへの手厚い対応による、入居者が安心して暮らせる環境づくり



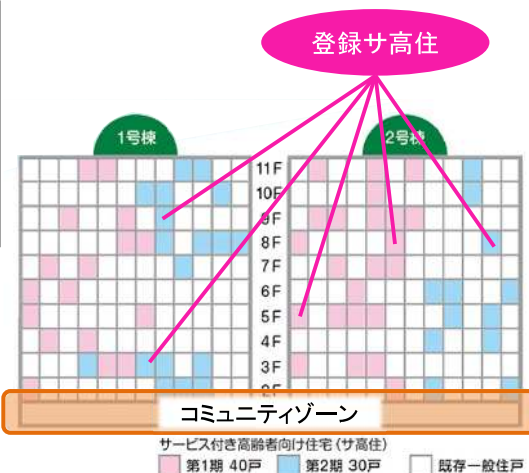
名 称：ルピナス館  
 所 在 地：北海道浦河郡浦河町  
 事 業 者：株式会社看るの会  
 建物所有者：株式会社看るの会  
 開 設：2016年9月  
 構造・戸数：s造2階建・73戸  
 住戸面積：1884~3001m<sup>2</sup>  
 家 賃：2.4~4.0万円

35

## ゆいま〜る大曽根(愛知県名古屋市)

- 集合住宅に点在する空き家をサブリースし、“分散型”サービス付き高齢者住宅にリノベーション
- 新築と比べて大幅に経費を抑え、お手頃な家賃設定を実現
- 高齢者だけでなく、子育て中の一般家庭も生活しており、地域に溶け込んだ環境での生活

名 称：ゆいま〜る大曽根  
 所 在 地：愛知県名古屋市北区山田  
 事 業 者：株式会社コミュニティネット  
 建物所有者：愛知県住宅供給公社  
 開 設：2017年9月、2018年7月  
 戸 数：70戸(SRC造11階建)  
 住戸面積：49.95m<sup>2</sup>(PS含む)  
 家 賃：6.4~7.7万円



### ゾーネ@ZONE(NIPO法人わっぱの会)

- ・空き店舗(300坪)をリノベーション
- ・カフェを中心に子どもから高齢者まで楽しめるコミュニティスペース
- ・高齢者や障害者等の働く場の提供



### 地域のふれあい新拠点(コミュニティゾーン)

- 地域相談コーナー (ゾーネそうだん)
- カフェレストラン (ゾーネカフェ)
- ショップ・パン販売 (ゾーネショップ)
- しげん買取センター (ゾーネしげん)
- イベントスペース (ゾーネホール)

## 銀木犀〈船橋夏見〉（千葉県船橋市）

- 賃貸住宅と介護施設の良いとこ取りなサ高住（賃貸住宅+いろいろなサービス）
- 入居者の自由の尊重、管理しすぎない、生きる役割・やりがいづくり
- 誰もが気軽に立ち寄りたくなる高齢者住宅（地域の「たまり場」的役割）

名称：銀木犀〈船橋夏見〉  
 所在地：千葉県船橋市夏見  
 事業者：株式会社シルバーウッド  
 開設：2019年5月  
 戸数：59戸（薄板軽量形鋼造3階建）  
 住戸面積：18～28㎡  
 家賃：7.6～15万円  
 併設施設：訪問看護ステーション、居宅介護支援事務所



共用部分が地域のたまり場化（駄菓子屋を買った子供達の宿題の場所にも）



「銀木犀の誓い」  
 安心して生きまいる住宅に



駄菓子屋の店番は入居者の方

豊かな高齢者住宅とは？

- ・多少の障害や疾病があっても暮らせる場所
- ・地域住民としての暮らしが実感できる場所
- ・生きがいを見つけ追いかける場所



食堂・カフェ（地域や主婦の方が集まれる場所）

37

## アンダンチレジデンス（宮城県仙台市）【医食住と学びの多世代交流複合施設】

- 敷地内に、看護多機能、和食レストラン（夜は居酒屋）、保育園、障害者就労支援事業所、コミュニティスペース・駄菓子屋など複合的な施設とし、「建物完結型」から地域住民が訪れ交流する「街」に。
- サ高住の食堂で定期開催する、孤食防止と食育目的の「子ども食堂」では、入居者と多様な人びとが協働。
- 徒歩圏内にスーパー、ドラッグストア、雑貨屋、ホームセンター、カフェなどが揃うショッピングモール

通い、宿泊、訪問、訪問看護を組合せ、24時間支援

名称：アンダンチレジデンス  
 面積：0.33ha  
 運営主体：(株)未来企画  
 事業開始：2018年7月  
 住戸数：50戸  
 住戸面積：18.2～36.7㎡  
 家賃：7.8～15万円

企業主導型  
 保育園  
 和食レストラン

看護小規模多機能型  
 居宅介護事業所

入り口付近に  
 駄菓子屋  
 入居者が番  
 地域の子供  
 たちと交流

サービス付き高齢者  
 向け住宅（3階建て）  
 1人部屋 44室  
 1人部屋ワイド 2室  
 2人部屋 4室

多世代での味噌作り

餃子づくり