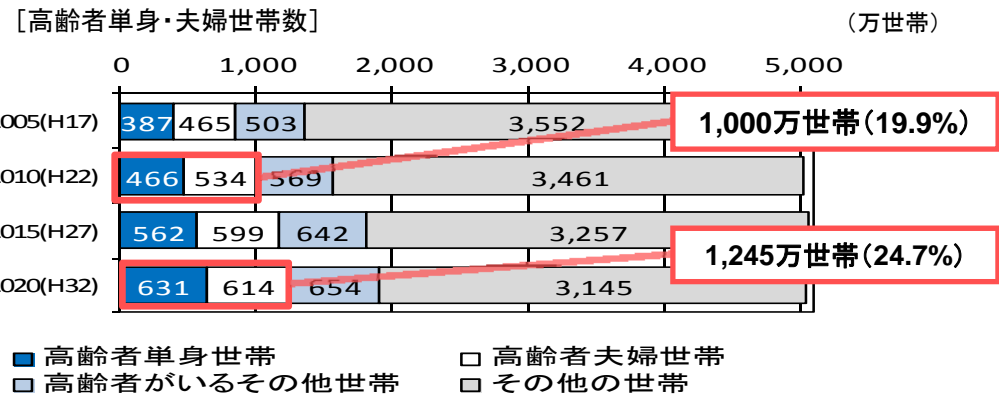


高齢者住まい法の改正について

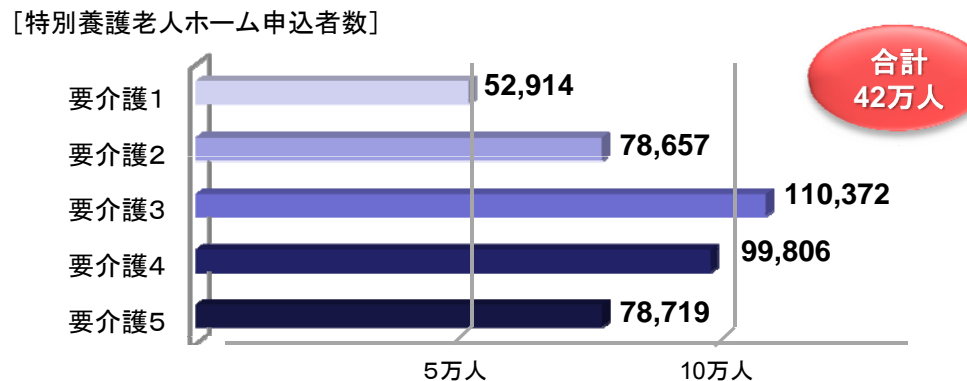


高齢者住まい法の改正に至った背景

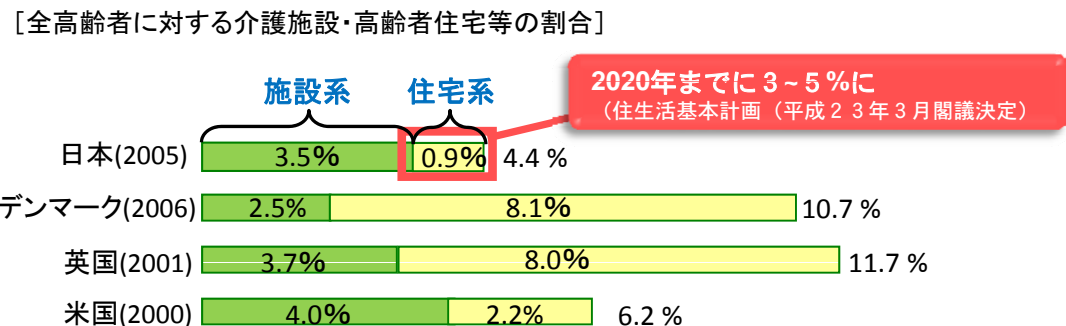
高齢者単身・夫婦世帯の急激な増加



要介護度の低い高齢者も特養申込者となっている現況



高齢者住宅は諸外国と比較し不足



介護・医療と連携して高齢者の生活を支援するサービス付きの住宅の供給を促進する必要がある

高齢者住まい法に関する法制度の概要と課題

改正前法制度

高齢者住まい法

基本方針 国土交通大臣及び厚生労働大臣が策定
高齢者居住安定確保計画 都道府県が基本方針に基づき策定
《内容》高齢者賃貸住宅・老人ホームの供給目標、供給促進の確保等

高齢者円滑入居賃貸住宅(高円賃)の登録 (高齢者の入居を拒まない住宅の情報提供)

《登録基準》①床面積(原則25㎡～) ②設備(洗面、便所の必置) 等
《指導監督》住宅の管理に関する報告徴収、基準適合指示

高齢者専用賃貸住宅の登録【省令で位置付け】 (専ら高齢者を受け入れる住宅の情報提供)

登録基準、指導監督は高円賃と同様

高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)の認定 (良好な居住環境を備えた住宅の供給促進)

《認定基準》床面積、設備(高円賃と同様)に加え、バリアフリー構造、
入居者公募等の基準あり
《指導監督》住宅の整備・管理に関する報告徴収、改善命令等

その他

- ・終身建物賃貸借(借家人の死亡時に終了する借家契約)
- ・住宅のバリアフリー化に対する支援措置

老人福祉法

有料老人ホームの届出

《定義》老人を入居させ、介護、食事提供等の便宜を供与する事業を行う施設
《指導監督》施設の運営に関する報告徴収、立入検査、改善命令 等

課題

高齢者向け賃貸住宅

(賃貸借契約による賃借権方式)

- 医療・介護事業者との連携が不十分
※制度上、生活支援サービスの提供は任意
※介護が必要となった場合に、再度の住替えが必要となるケース
- 行政の指導監督が不十分
※ サービス部分についての行政の指導監督権限や事業者の情報開示のルールがない

○高齢者に適した住まいの絶対的不足

○高齢者の住まいの制度が複雑

○居住の安定性が弱い

※事業者の判断で、要介護となった場合の居室移動や、入院した場合の入居契約解約を余儀なくされるケース

○入居一時金に関するトラブル

※入居後すぐに解約しても初期償却が大きく一時金が返金されないケース など

有料老人ホーム

(利用権方式が多い)

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

予算

《高齢者等居住安定化推進事業：平成25年度当初予算案340億円》

新たに創設される「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

- ＜対象＞ 登録されたサービス付き高齢者向け住宅等
＜補助額＞ 建築費の1/10 改修費の1/3（国費上限 100万円/戸）

税制

《所得税・法人税に係る割増償却等によるサービス付き高齢者向け住宅の供給促進》

所得税・法人税	5年間 割増償却40%(耐用年数35年未満28%) ※ただし、平成27年4月1日～平成28年3月31日までの間に取得等したものの割増償却率は半分	平成28年3月31日までに取得等した場合に適用
固定資産税	5年間 税額を2/3軽減	平成27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》

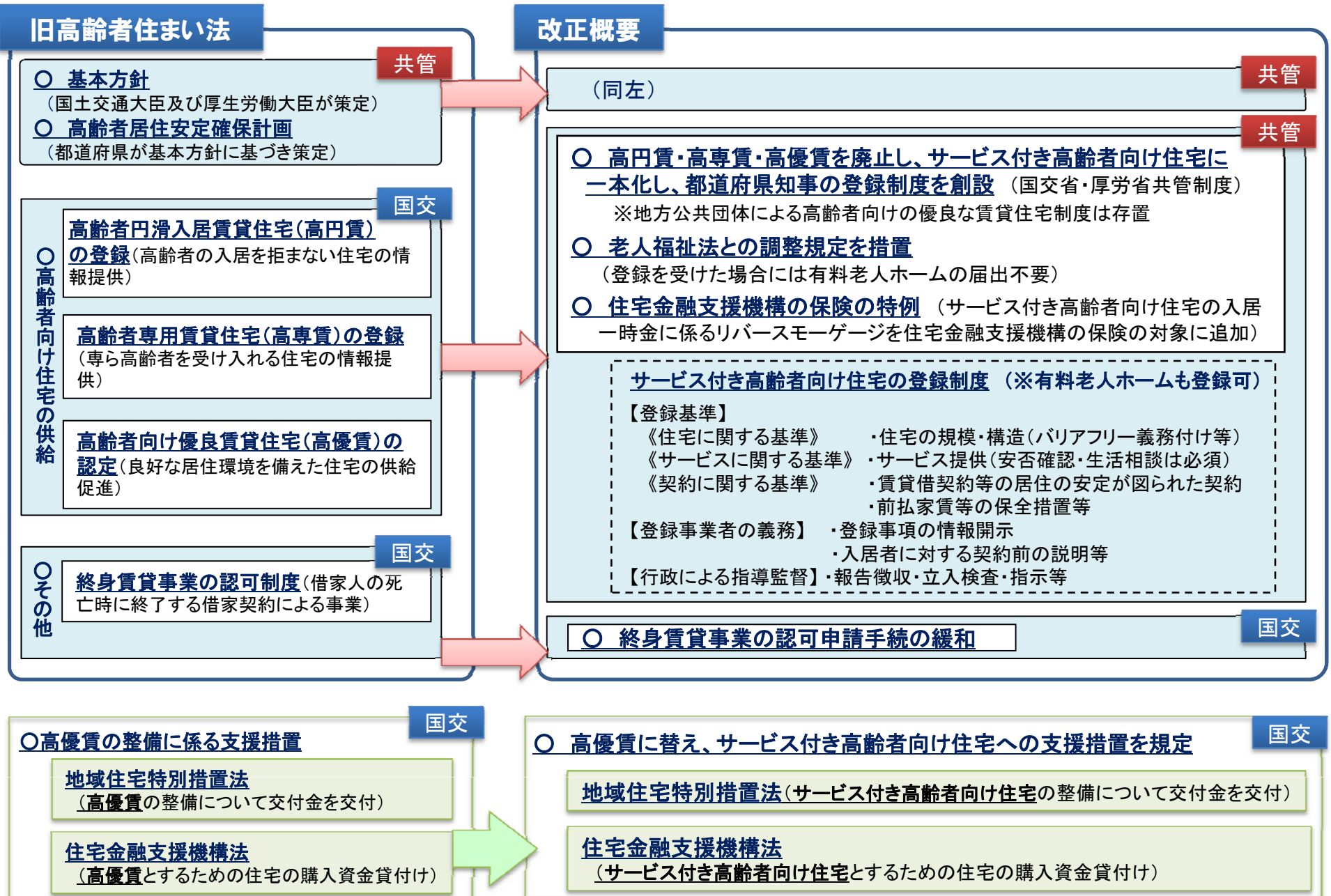
○サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資

「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(別担保設定不要)

○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(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

高齢者住まい法等の改正概要



サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要

【登録基準】（※有料老人ホームも登録可）

- 《ハード》
 - ・床面積は原則25㎡以上
 - ・構造・設備が一定の基準を満たすこと
 - ・バリアフリー（廊下幅、段差解消、手すり設置）
- 《サービス》
 - ・サービスを提供すること（少なくとも安否確認・生活相談サービスを提供）
 - 〔サービスの例：食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助 等〕
- 《契約内容》
 - ・長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないこととしているなど、居住の安定が図られた契約であること
 - ・敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと
 - ・前払金に関して入居者保護が図られていること（初期償却の制限、工事完了前の受領禁止、保全措置・返還ルールの明示の義務付け）

【登録事業者の義務】

- ・契約締結前に、サービス内容や費用について書面を交付して説明すること
- ・登録事項の情報開示
- ・誤解を招くような広告の禁止
- ・契約に従ってサービスを提供すること

【行政による指導監督】

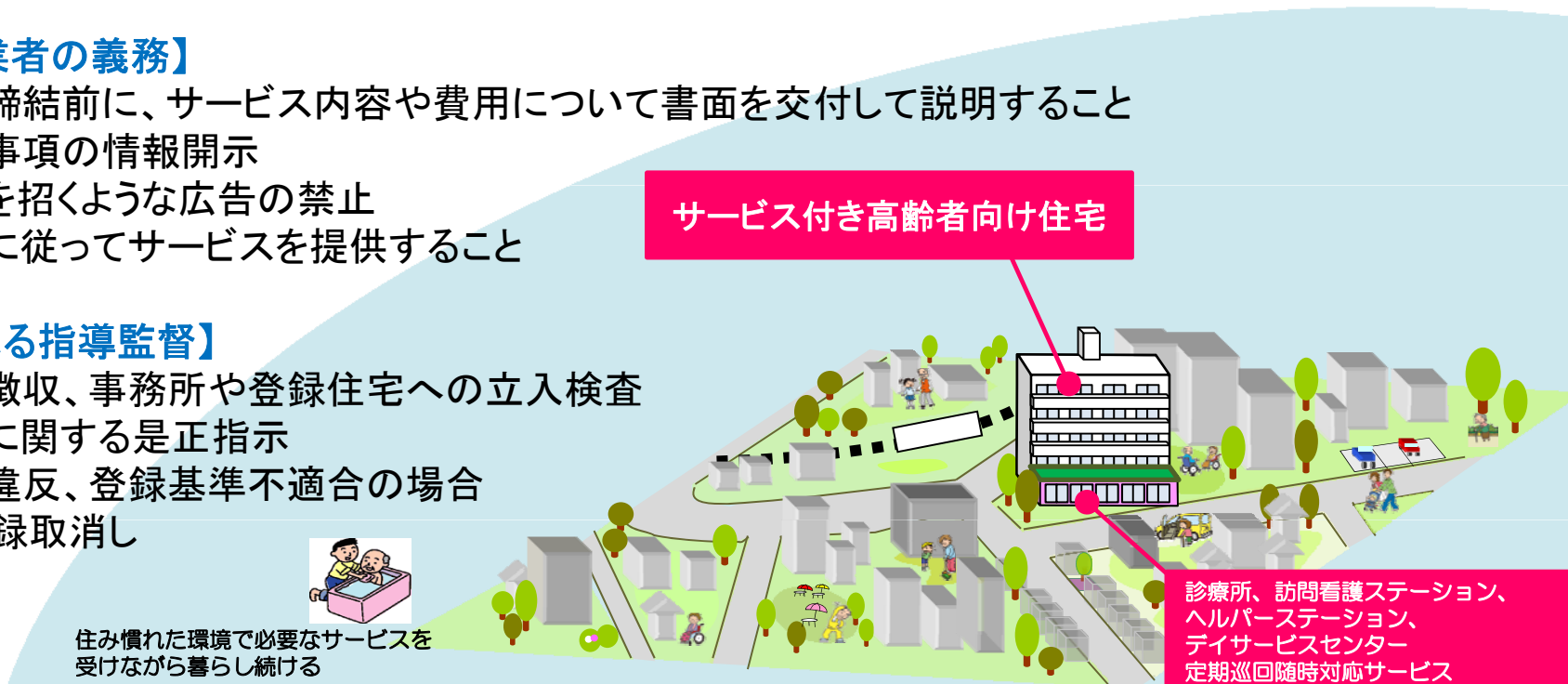
- ・報告徴収、事務所や登録住宅への立入検査
- ・業務に関する是正指示
- ・指示違反、登録基準不適合の場合の登録取消し



住み慣れた環境で必要なサービスを受けながら暮らし続ける

サービス付き高齢者向け住宅

診療所、訪問看護ステーション、ヘルパーステーション、デイサービスセンター
定期巡回随時対応サービス



サービス付き高齢者向け住宅の登録基準

入居者	<p>①単身高齢者世帯 ○「高齢者」・・・60歳以上の者または要介護・要支援認定を受けている者</p> <p>②高齢者＋同居者（配偶者 / 60歳以上の親族 / 要介護・要支援認定を受けている親族 / 特別な理由により同居させる必要があると知事が認める者）</p>
規模・設備等	<p>○各居住部分の床面積は、原則25㎡以上。＊ （ただし、居間、食堂、台所その他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18㎡以上。）</p> <p>○各居住部分に、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。）</p> <p>○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、廊下幅の確保等）＊</p>
サービス	<p>○少なくとも状況把握（安否確認）サービス、生活相談サービスを提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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または医師、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を修了した者が少なくとも日中常駐し、サービスを提供する。＊ ・常駐しない時間帯は、緊急通報システムにより対応。＊
契約関連	<p>○書面による契約であること。</p> <p>○居住部分が明示された契約であること。</p> <p>○権利金その他の金銭を受領しない契約であること。（敷金、家賃・サービス費および家賃・サービス費の前払金のみ徴収可。）</p> <p>○入居者が入院したことまたは入居者の心身の状況が変化したことを理由として＊、入居者の同意を得ずに居住部分の変更や契約解除を行わないこと。</p> <p>○サービス付き高齢者向け住宅の工事完了前に、敷金及び家賃等の前払金を受領しないものであること。</p> <p>を家賃等の前払金を受領する場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家賃等の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ること。 ・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、家賃等の前払金を返還すること。 ・返還債務を負うこととなる場合に備えて、家賃等の前払金に対し、必要な保全措置が講じられていること。
	<p>○基本方針及び高齢者居住安定確保計画（策定されている場合）に照らして適切なものであること。</p>

※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、告示で定める基準に従い、登録基準の強化又は緩和ができる。（※＊は期間の延長のみ可）

サービス付き高齢者向け住宅の登録事項

※登録は建物毎に行う。5年毎の更新制。

登録事業者について

- 商号、名称または氏名
- 住所
- 事務所の名称 / 所在地
- 役員の名義(法人の場合)
- 法定代理人の名義 / 住所(未成年である場合)

登録住宅について

- 住宅の名称
- 所在地
- 敷地面積
- 戸数
- 居住面積
- 構造及び設備
- バリアフリー構造
- 敷地/住宅の権原
- 修繕計画の策定状況(維持管理の方法)

サービスの内容について

- 高齢者生活支援サービスの内容 / 提供形態(自ら提供 / 委託) (委託の場合は)受託者の氏名・名称 / 住所
→安否確認、生活相談、食事提供、介護、家事、健康管理
- 常駐してサービスを提供する者の資格 / 提供方法
- 緊急通報サービスの内容
- 事業所の名称 / 住所 / 連携・協力内容(登録事業者と異なる者が医療・介護等のサービスを連携・協力して提供する場合)
- 医療・介護等のサービス施設の名称 / サービスの内容(施設が合築、併設されている場合)

受領する金銭について

- 敷金、家賃(共益費含む)・サービスの対価(以下、「家賃等」という。)の概算額
- 家賃等の前払金の有無

— 家賃等の全部または一部の前払金を一括して受領する場合 —

- 家賃等の前払金の概算額
- 返還債務を負う場合の保全措置の内容

その他

- 契約形態(賃貸借/利用権)
- 特定施設入居者介護事業者の指定の有無
- 入居者資格
- 入居開始時期(入居開始前に登録申請を行う場合)

添付資料

- 入居者と締結する契約の約款
- 登録住宅の図面
- 登録事業者の資格を有する旨の誓約書
- 委託契約書等受託を証明する書類(サービスを委託により提供する場合)

サービス付き高齢者向け住宅に対する行政監督

報告徴収、立入検査及び質問[※]

業務に関し必要な報告を求め、事業所もしくは登録住宅に立ち入り、その業務の状況もしくは帳簿、書類その他の物件を検査し、関係者に質問することができる。

※登録事業者から住宅の管理/高齢者生活支援サービスの提供を委託された者も対象

指示

- 登録内容と事実が異なる時は、登録内容の訂正を指示できる。
- 事業が登録基準に適合しない時は、登録基準に適合するよう必要な措置をとることを指示できる。
- 以下の義務に反する時は、是正措置を指示できる。
 - ・誇大広告の禁止
 - ・登録事項の公表
 - ・登録事項等を記載した書面交付及び事前説明
 - ・高齢者生活支援サービスの提供に係る契約の遵守
 - ・帳簿の作成及び保存
 - ・その他遵守事項

取消し

- 登録拒否要件に該当するに至った場合
- 登録内容の変更や地位を承継したにも関わらず、届け出なかった場合
- 改善指示に従わなかった場合
- 事務所の所在地等を確知できず、その旨を公示して30日間申し出がなかった場合

サービス付き高齢者向け住宅において提供されるサービスの内容

高齢者生活支援サービス

医療サービス

介護サービス

上記以外のサービス

安否確認 / 生活相談

食事提供

清掃、洗濯等

+

居

住

サービス付き高齢者向け住宅整備事業について

事業イメージ

<要件>

「サービス付き高齢者向け住宅」として登録

- 高齢者住まい法の改正により創設された「サービス付き高齢者向け住宅」として登録されることが補助金交付の条件

その他の要件

- サービス付き高齢者向け住宅として10年以上登録するもの
- 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しないように定められるもの
- 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もの
- 事業に要する資金の調達が確実であるもの

<補助率>

住宅：

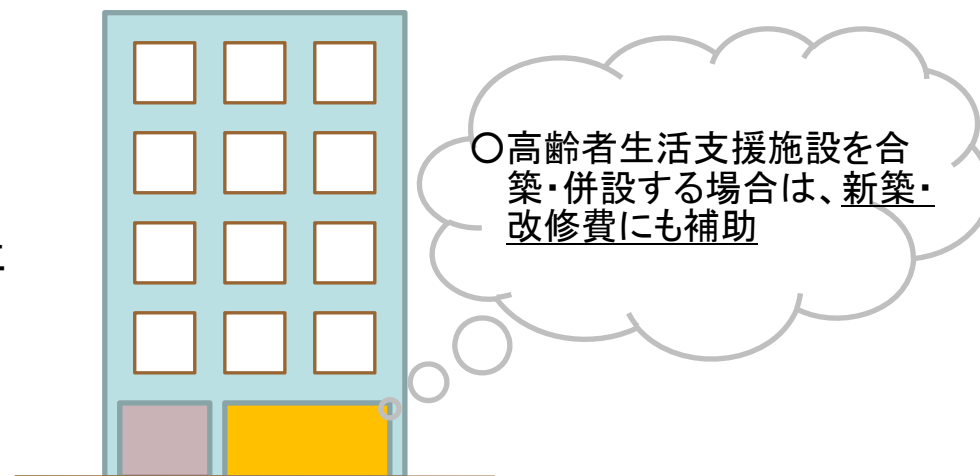
新築 1/10(上限 100万円/戸)

改修^{※1} 1/3(上限 100万円/戸)

高齢者生活支援施設^{※2}：

新築 1/10(上限1,000万円/施設)

改修 1/3(上限1,000万円/施設)



※1 住宅の改修は、共用部分及び加齢対応構造等(バリアフリー化)に係る工事に限る。

※2 高齢者生活支援施設の例： デイサービス、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所、診療所、訪問看護事業所 等

改正高齢者住まい法の施行前に補助を受けて建設した住宅における税制の扱い

補助を受けて建設している住宅の種類	高齢者住まい法改正法の施行前に新築(竣工)			高齢者住まい法改正法の施行後に新築(竣工)		
	割増償却	固定資産税	不動産取得税	割増償却	固定資産税	不動産取得税
高優賃	○ (※1)	○ (※1)	×	○ (※2)	○ (※2) (※3)	○ (※2)
(サービス付き)高専賃	×	×	×	○ (※2)	×	×
サービス付き高齢者向け住宅	×	×	×	○ (※2)	○ (※2) (※3)	○ (※2)

(※1) 現行の高優賃税制の適用を受ける

(割増償却の要件: 専用部分35㎡以上、5戸以上、地方公共団体から建設費補助)

(固定資産税の要件: 共用部分含めて35㎡以上、5戸以上、国又は地方公共団体の建設費補助)

(※2) 譲渡・賃貸の用に供する前に改正高齢者住まい法の登録を受けていること

(※3) 新築後、年を跨いで改正高齢者住まい法の登録を受ける場合は適用対象外

融資等による支援措置の概要（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」としての登録を受ける賃貸住宅の建設に必要な資金、当該賃貸住宅に係る改良に必要な資金または当該賃貸住宅とすることを目的とする中古住宅の購入に必要な資金を貸し付ける。

【融資の対象となる賃貸住宅の主な条件】

次の①～⑤の全てに該当する賃貸住宅

- ① 高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」としての登録を受ける賃貸住宅※¹であること※²
- ② 省エネルギー対策等級3以上の性能を有すること
- ③ 融資対象となる賃貸住宅部分の延べ面積が200㎡以上であること
- ④ 敷地面積が165㎡以上であること
- ⑤ その他機構が定める技術基準に適合すること

※1 賃貸借契約による住宅に限る。

※2 借入期間中は、5年ごとの登録の更新を行うこと。

【主な融資条件等】

資金用途	サービス付き高齢者向け賃貸住宅の建設資金、改良資金 サービス付き高齢者向け賃貸住宅とすることを目的とする中古住宅購入資金
借入額	借入れの対象となる事業費の100%以内※ ³ （10万円単位）
借入金利	35年固定金利 または 15年固定金利
返済方法	元利均等毎月払い または 元金均等毎月払い
返済期間	35年以内（1年単位）
担保	借入れの対象となる建物と土地に、機構のための第1順位の抵当権を設定※ ⁴
保証	一般住宅型※ ⁵ の場合、連帯保証人が必要 施設共用型※ ⁶ の場合、連帯保証人は不要

※3 国、地方公共団体等から補助金等を受ける場合は、借入額が減額となる場合がある。

※4 敷地の権利が定期借地権等の賃借権の場合、登記された賃借権に機構のための第1順位の質権を設定。

※5 各居住部分に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えた住宅。

※6 一般住宅型以外の住宅。当該住宅に係る借入金利は、1%程度（平成24年2月現在）上乘せした金利となる。

リバースモーゲージ（住宅融資保険）

このほか入居者に対する支援として、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（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。

（住宅融資保険イメージ図）

