

サービス付き 高齢者向け住宅

高齢者が安心して生活できる住まいづくりを推進するために



国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism



ひと、暮らし、みらいのために

厚生労働省

Ministry of Health Labour and Welfare

「サービス付き高齢者向け住宅」とは、 高齢者単身・夫婦世帯が 安心して居住できる賃貸等の住まいです。

国土交通省・厚生労働省が所管する「高齢者住まい法」に基づく制度*です。

高齢者にふさわしいハード

- バリアフリー構造
- 一定の面積、設備

安心できる見守りサービス

- ケアの専門家による
- 安否確認サービス
 - 生活相談サービス

1 登録は、都道府県・政令市・中核市が行い、事業者へ指導・監督を行います。

2 家賃やサービスなど住宅に関する情報が開示されることにより、自らのニーズにあった住まいの選択が可能となります。

(サービス付き高齢者向け住宅では、安否確認・生活相談サービス以外の介護・医療・生活支援サービスの提供・連携方法について様々なタイプがあります。)

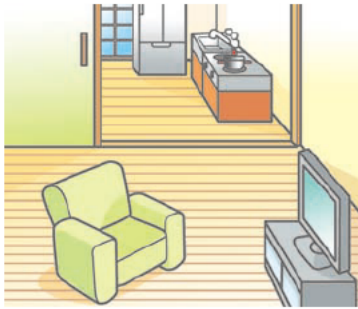
*「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(高齢者住まい法)の改正により、平成23年10月に創設された制度



「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25m²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18m²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



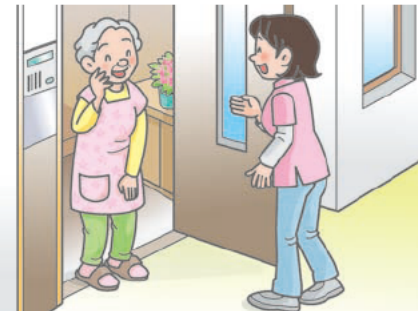
手すりの設置



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。



「サービス付き高齢者向け住宅」の供給を支援します。

「サービス付き高齢者向け住宅」の建設にあたり、整備費に対して補助を実施します。

「サービス付き高齢者向け住宅」に対する融資を実施します。

「サービス付き高齢者向け住宅」を税制において優遇します。

補助

「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進のため、住宅・施設の建設・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等に直接補助を行います。

(サービス付き高齢者向け住宅整備事業)

対象	登録されたサービス付き高齢者向け住宅等
補助額	建設費の1/10 改修費の1/3 (国費上限100万円/戸)
主な要件	<ul style="list-style-type: none">●サービス付き高齢者向け住宅に10年以上登録すること●入居者の家賃が近傍同種の住宅の家賃とバランスがとれていること●家賃等の徴収方法は前払方式に限定されていないこと●事業に要する資金の調達が確実であること

税制

平成27年3月31日まで(所得税・法人税については平成28年3月31日まで)の間に、「サービス付き高齢者向け住宅」を新築または取得した場合、所得税・法人税の割増償却、固定資産税の減額、不動産取得税の軽減措置が適用されます。

(適用要件の詳細は、租税特別措置法及び地方税法をご確認ください。)

	所得税・法人税	固定資産税	不動産取得税
内容	5年間割増償却40% (耐用年数35年未満のものは28%) ※ただし、平成27年4月1日から平成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	5年間税額を2/3軽減 (土地は含みません)	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額等を減額
主な要件	床面積	25m ² 以上/戸(専用部分のみ)	30m ² 以上/戸(共用部分含む)
	戸数	10戸以上	5戸以上
	構造	—	主要構造部が耐火構造または準耐火構造であること等
	その他	—	国または地方公共団体から建設費補助を受けていること

融資

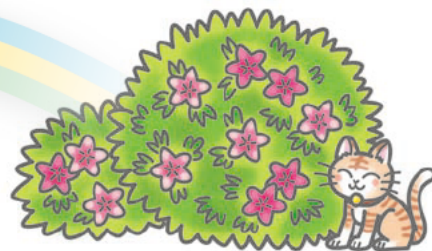
住宅金融支援機構において、「サービス付き高齢者向け住宅」としての登録を受ける賃貸住宅の建設に必要な資金、当該賃貸住宅に係る改良に必要な資金または当該賃貸住宅とすることを目的とする中古住宅の購入に必要な資金への融資を実施します。

詳しくは住宅金融支援機構のホームページ(<http://www.jhf.go.jp/>)をご覧ください。

※税制の優遇及び融資制度は、サービス付き高齢者向け住宅として登録された賃貸住宅に限られます。

サービス付き高齢者向け住宅

Q&A



——事業者の方へ——

Q 登録の手続きはどこで行うことになりますか？

A サービス付き高齢者向け住宅の登録手続きは、都道府県・政令市・中核市の住宅部局や福祉部局、または指定された登録機関で行います。申請される方は予め下記HP①にアクセスして登録事項を入力し、プリントアウトした申請書を持参して登録窓口に応募することになります。各自治体の登録窓口は、このパンフレットの裏面に掲載しています。

Q 登録を行うことにより、どのようなメリットがありますか？

A 法律上、登録された「サービス付き高齢者向け住宅」であるということは、登録された住宅のみしか表示できないこととされており、一定の基準を満たす高齢者向け住宅であることが明らかになります。また、支援制度として、建設・改修費に対する補助、新築・取得した場合の税制の優遇、住宅金融支援機構による融資があります。(補助制度の申請等については、下記HP②をご参照ください。)

——住まいをお探しの方へ——

Q 登録された住宅の情報をどのように知ることができるのですか？

A 登録主体となる都道府県・政令市・中核市の担当窓口において登録簿を閲覧することができます。また、登録されたサービス付き高齢者向け住宅の情報は、下記HP①で全国情報をまとめて閲覧できます。

Q サービス付き高齢者向け住宅ではどんなサービスが提供されるのですか？

A 安否確認・生活相談サービスは、すべてのサービス付き高齢者向け住宅において提供されますが、その他の生活支援や介護・医療サービスの内容は様々なタイプがあります。提供されるサービスの内容や、住宅に併設される施設(診療所や介護サービス事業所等)の種類などは、公開される登録情報で知ることができます。このようなサービスの内容や、家賃等の料金を色々な住宅間で比較検討して、さらには事業者の説明を十分に受けて、ご自身のニーズに合った住宅を選んでください。

①サービス付き高齢者向け住宅の登録申請書の作成・登録情報の閲覧
<http://www.satsuki-jutaku.jp>

②サービス付き高齢者向け住宅整備事業(国の補助制度)に関する情報
<http://www.koreisha.jp/>

サービス付き高齢者向け住宅 登録・閲覧窓口

都道府県	部署名・指定登録機関名	電話番号	
北海道	NPO 法人 シーズネット	011-708-8567	
青森県	県土整備部 建築住宅課	017-734-9695	
岩手県	県土整備部 建築住宅課	019-629-5933	
宮城県	土木部 住宅課	022-211-3256	
秋田県	建設部 建築住宅課	018-860-2561	
山形県	村山総合支庁建設部 建築課	023-621-8287	
	最上総合支庁建設部 建築課	0233-29-1420	
	置賜総合支庁建設部 建築課	0238-26-6091	
	庄内総合支庁建設部 建築課	0235-66-5639	
福島県	県北建設事務所 建築住宅部 建築住宅課	024-521-9358	
	県中建設事務所 建築住宅部 建築住宅課	024-935-1462	
	県南建設事務所 建築住宅部 建築住宅課	0248-23-1636	
	会津若松建設事務所 建築住宅部 建築住宅課	0242-29-5461	
	喜多方建設事務所 建築住宅部 建築住宅課	0241-24-5727	
茨城県	土木部都市局 住宅課	029-301-4759	
	栃木県	県土整備部 住宅課	028-623-2484
	群馬県	県土整備部 建築住宅課	027-226-3717
埼玉県	都市整備部 住宅課	048-830-5562	
千葉県	県土整備部都市整備局 住宅課	043-223-3231	
東京都	公益財団法人 東京都福祉保健財団 事業者支援部 運営支援室	03-5206-8757	
神奈川県	公益財団法人 かながわ住まいまちづくり協会 事業課	045-664-6896	
新潟県	土木部都市局 建築住宅課	025-280-5442	
富山県	土木部 建築住宅課	076-444-3359	
石川県	土木部 建築住宅課	076-225-1777	
福井県	土木部 建築住宅課	0776-20-0505	
山梨県	県土整備部 建築住宅課	055-223-1731	
長野県	建設部 住宅課	026-235-7339	
岐阜県	都市建設部 公共建築住宅課	058-272-1111	
	〈大垣市〉 都市計画部 住宅課	0584-81-4111	
	〈多治見市〉 都市計画部 都市政策課	0572-22-1111	
	〈関市〉 建設部 都市計画課	0575-22-3131	
	〈瑞浪市〉 建設水道部 都市計画課	0572-68-2111	
	〈各務原市〉 都市建設部 建築指導課	058-383-1111	
	〈飛騨市〉 基盤整備部 都市整備課	0577-73-0153	
	〈養老町〉 健康福祉課	0584-32-1105	
	〈揖斐川町〉 産業建設部 建設課	0585-22-2111	
	〈大野町〉 産業建設部 建設課	0585-34-1111	
	〈池田町〉 建設部 建設課	0585-45-3111	
〈川辺町〉 基盤整備課	0574-53-2511		
〈白川町〉 保健福祉課	0574-72-2317		
静岡県	くらし・環境部建築住宅局 住まいづくり課	054-221-3081	
愛知県	建設部建築担当局 住宅計画課	052-954-6568	
三重県	公益財団法人 三重県建設技術センター 建築部 建築評価課	059-229-5607	
滋賀県	土木交通部 住宅課	077-528-4235	
京都府	建設交通部 住宅課	075-414-5361	
大阪府	住宅まちづくり部 居住企画課	06-6210-9711	
兵庫県	公益財団法人 兵庫県住宅建築総合センター 建築防災課	078-252-3982	
奈良県	県土マネジメント部まちづくり推進局 住宅課	0742-27-7540	
和歌山県	県土整備部都市住宅局 建築住宅課	073-441-3184	
鳥取県	生活環境部くらしの安心局 住宅政策課	0857-26-7408	
島根県	土木部 建築住宅課	0852-22-6587	
岡山県	土木部都市局 住宅課	086-226-7527	
広島県	土木局 住宅課	082-513-4164	
山口県	土木建築部 住宅課	083-933-3883	
徳島県	県土整備部 住宅課	088-621-2593	
香川県	土木部 住宅課	087-832-3584	
愛媛県	東予地方局建設部 建築指導課	0897-56-0361	
	中予地方局建設部 建築指導課	089-909-8778	
	南予地方局建設部 建築指導課	0895-23-2987	
高知県	土木部 住宅課	088-823-9862	
福岡県	建築都市部 住宅計画課	092-643-3731	
佐賀県	県土づくり本部 建築住宅課	0952-25-7165	
長崎県	土木部 住宅課	095-894-3108	
	〈島原市〉 まちづくり管理グループ 住宅管理班	0957-63-1111	
熊本県	一般財団法人 熊本県建築住宅センター	096-385-0771	
大分県	土木建築部 建築住宅課	097-506-4677	
宮崎県	県土整備部 建築住宅課	0985-26-7196	
鹿児島県	土木部 建築課住宅政策室	099-286-3738	
沖縄県	土木建築部 住宅課	098-866-2418	

政令市	部署名・指定登録機関名	電話番号
札幌市	NPO 法人 シーズネット	011-708-8567
仙台市	都市整備局住環境部 住環境整備課	022-214-8330
さいたま市	建設局建築部 住宅課	048-829-1522
千葉市	都市局建築部 住宅政策課	043-245-5809
横浜市	公益社団法人 かながわ住まいまちづくり協会 事業課	045-664-6896
川崎市	公益社団法人 かながわ住まいまちづくり協会 事業課	045-664-6896
相模原市	公益社団法人 かながわ住まいまちづくり協会 事業課	045-664-6896
新潟市	建設部 住環境政策課	025-226-2813
静岡市	都市局建築部 住宅政策課	054-221-1590
浜松市	都市整備部 住宅課	053-457-2456
名古屋	住都都市局住宅部 住宅企画課	052-972-2944
京都市	都市計画局住宅室 住宅政策課	075-222-3666
大阪市	都市整備局企画部 住宅政策課	06-6208-9228
堺市	建築都市局住宅部 住宅まちづくり課	072-228-8215
神戸市	都市計画総局住宅部 住宅政策課	078-322-5575
岡山市	都市整備局 住宅課	086-803-1466
広島市	都市整備局住宅部 住宅政策課	082-504-2291
北九州市	建築都市局住宅部 住宅計画課	093-582-2592
福岡市	住宅都市局住宅部 住宅計画課	092-711-4279
熊本市	一般財団法人 熊本県建築住宅センター	096-385-0771

中核市	部署名・指定登録機関名	電話番号
函館市	都市建設部 住宅課	0138-21-3385
旭川市	都市建設部 住宅課	0166-25-5361
青森市	都市整備部 住宅まちづくり課	017-734-5576
盛岡市	建設部 建築住宅課	019-626-7533
秋田市	都市整備部 住宅整備課	018-866-2134
郡山市	建設部 住宅課	024-924-2631
いわき市	土木部 住宅課	0246-22-7496
宇都宮市	建設部 住宅課	028-632-2735
前橋市	建設部 建築住宅課	027-224-1111
高崎市	建設部 建築住宅課	027-321-1324
川越市	建設部 建築住宅課	049-224-6049
船橋市	建設局建築部 住宅政策課	047-436-2713
柏市	都市部 住宅課	04-7167-1147
横須賀市	公益社団法人 かながわ住まいまちづくり協会 事業課	045-664-6896
富山市	都市整備部 都市再生整備課	076-443-2112
金沢市	都市整備局定住促進部 住宅政策課	076-220-2136
長野市	建設部 住宅課	026-224-5424
岐阜市	まちづくり推進部 まちづくり推進政策課	058-265-4141
豊橋市	建設部 住宅課	0532-51-2602
岡崎市	建設部 住宅課	0564-23-6880
豊田市	都市整備部 建築住宅課	0565-34-6728
大津市	都市計画部 住宅課	077-528-2786
豊中市	都市計画推進部 まちづくり総務室	06-6858-2741
高槻市	都市創造部 住宅課	072-674-7525
東大阪市	建設局建築部 住宅政策課	06-4309-3232
姫路市	都市局まちづくり推進部 住宅課	079-221-2637
尼崎市	都市整備局住宅政策部 住宅・住まいづくり支援課	06-6489-6608
西宮市	都市局都市計画部 住宅政策課	0798-35-3761
奈良市	建設部 住宅課	0742-34-5174
和歌山市	建設局住宅部 住宅政策課	073-435-1099
倉敷市	建設局建築部 住宅課	086-426-3531
福山市	建設局建築部 住宅課	084-928-1101
下関市	都市整備部 まちなみ住環境整備課	083-231-1941
高松市	都市整備局 住宅課	087-839-2541
松山市	都市整備部 住宅課	089-948-6934
高知市	都市建設部 住宅課	088-823-9463
久留米市	都市建設部 住宅政策課	0942-30-9139
長崎市	建設局建築部 住宅課	095-829-1189
大分市	土木建築部 住宅課	097-537-5634
宮崎市	建設部 住宅課	0985-21-1804
鹿児島市	建設局建築部 住宅課	099-216-1363
那覇市	建設管理部 建設企画課	098-951-3235