

## サービス付き高齢者向け住宅に関する現状と施策の動向

---

# サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要

○バリアフリー化や居住者への生活支援の実施等の基準を満たす住宅について都道府県等が登録を実施。

※サービス付き高齢者向け住宅の登録制度は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(高齢者住まい法)の改正により創設  
(平成23年4月公布・同年10月施行)

○料金やサービス内容など住宅に関する情報が事業者から開示されることにより、居住者のニーズにあった住まいの選択が可能。

## 【登録基準】

|      |                                                                                               |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| ハード  | ○ <u>床面積は原則25㎡以上</u><br>○ <u>構造・設備が一定の基準を満たすこと</u><br>○ <u>バリアフリー構造であること</u> (廊下幅、段差解消、手すり設置) |
| サービス | ○ <u>必須サービス:状況把握サービス・生活相談サービス</u><br>※その他のサービスの例:食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助                            |
| 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<br>○敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと 等           |

## 【入居者要件】

・60歳以上の者 又は要支援・要介護認定者 等

## 【登録状況(R5.12末時点)】

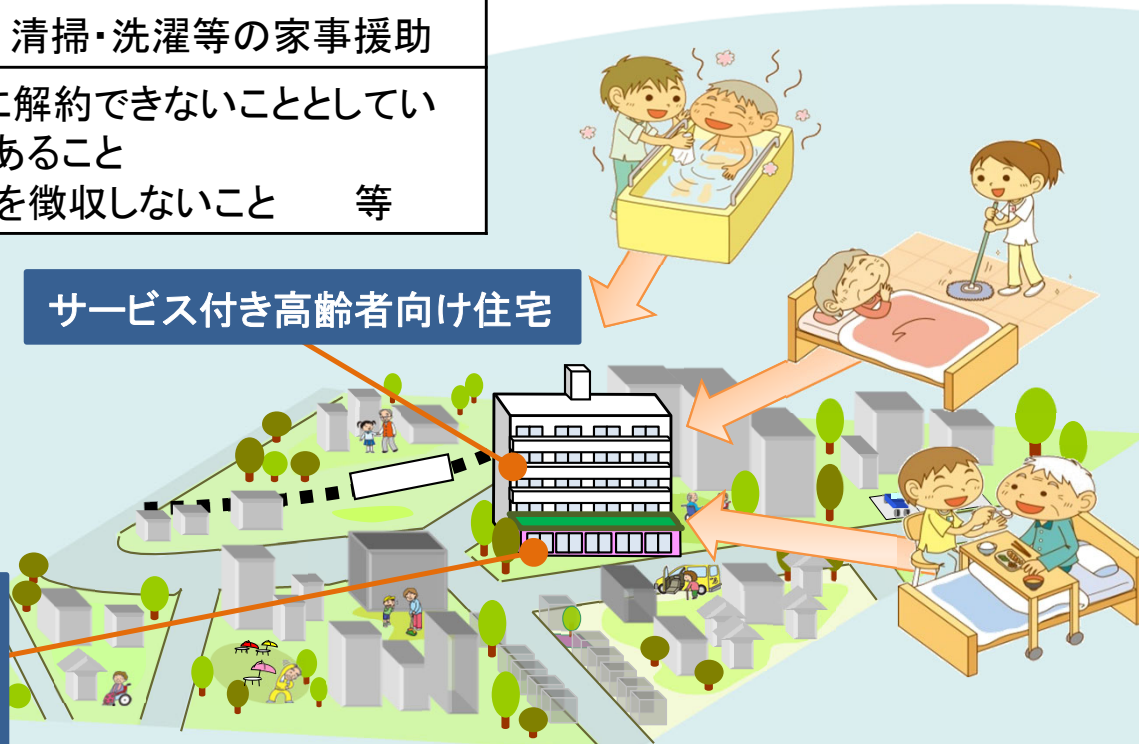
|    |          |
|----|----------|
| 戸数 | 285,267戸 |
| 棟数 | 8,257棟   |

### 【併設施設】

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 など

## サービス付き高齢者向け住宅

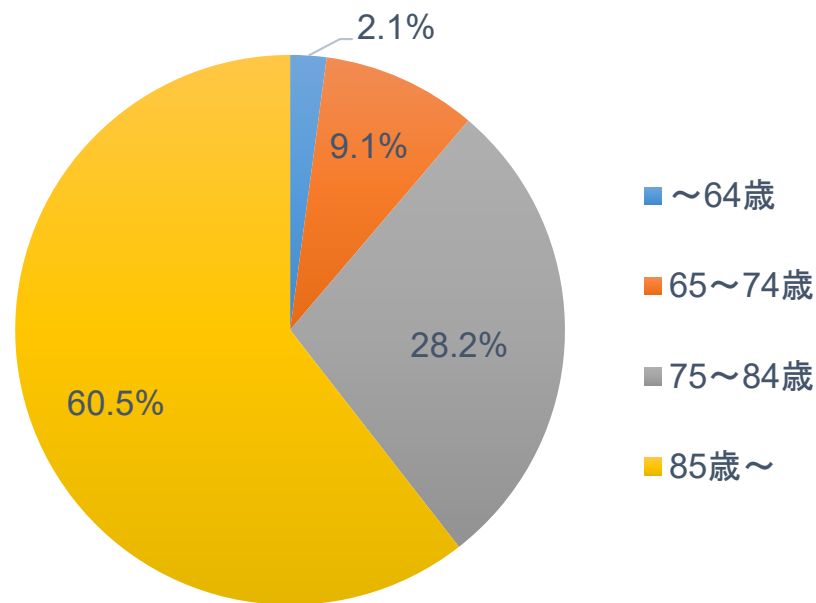
住み慣れた環境で必要なサービスを受けながら暮らし続ける



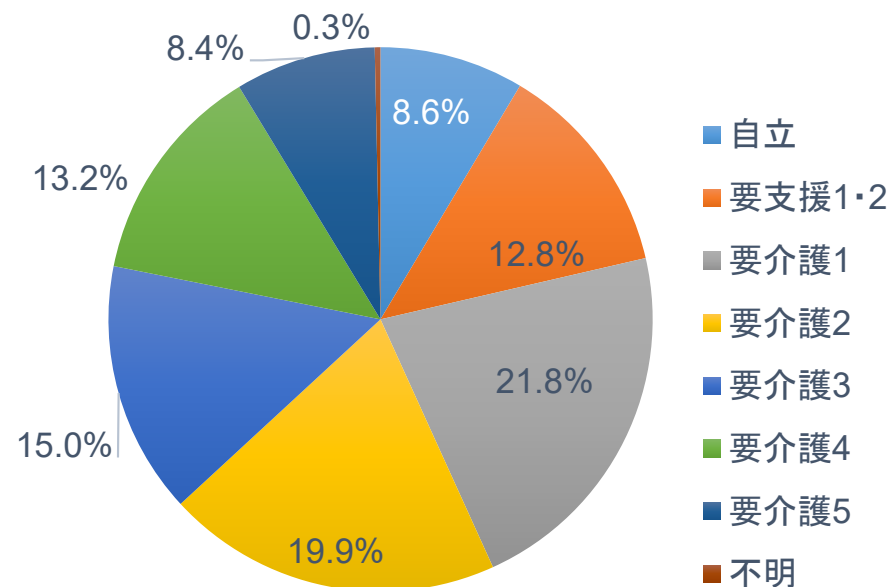
# サービス付き高齢者向け住宅入居者の年齢構成・介護度

- 入居者の年齢別では、全体の約6割が85歳以上である。
- 入居者の介護度では、自立、要支援が約2割、要介護1～2が約4割、要介護3以上が4割弱を占める。

入居者の年齢別比率



入居者の介護度比率



※運営情報を提供した住宅の入居者情報のみ集計

※サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム運営情報(令和5年8月末時点)より作成。

全5,774件(登録総数8,234件の70.1%)、206,999戸(登録戸数284,154戸の72.8%)、うち、649件入居者数情報なし。

## 予算

### 《スマートウェルネス住宅等推進事業：令和6年度予算 167.40億円》

「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 等（上限 70・120・135万円/戸※1 等）

改修 1/3（上限195 万円/戸 等）

既設改修※2 1/3（上限 10・35・150万円/戸 等）

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

※1 床面積等に応じて設定（ZEHレベルの整備の場合は1.2倍） ※2 IoT技術導入工事、バリアフリー改修工事、省エネ改修工事、止水板設置等工事 等

※3 新築は、介護関連施設等の建設に係る費用を除く。既設改修は、交流施設の整備に係る費用に限る。

## 税制

### 《サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の改正》

|        |                                                     |                            |
|--------|-----------------------------------------------------|----------------------------|
| 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7年3月31日までに<br>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整備事業

令和6年度当初予算案：  
スマートウェルネス住宅等推進事業(167.40億円)の内数

サービス付き高齢者向け住宅の供給促進のため、整備費に対する支援を行う。

## サービス付き高齢者向け住宅の制度概要

### 登録基準

|      |                                                                                         |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| ハード  | ○床面積は原則25㎡以上<br>○構造・設備が一定の基準を満たすこと<br>○バリアフリー構造であること(廊下幅、段差解消、手すり設置)                    |
| サービス | ○必須サービス:状況把握サービス・生活相談サービス                                                               |
| 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、<br>居住の安定が図られた契約であること<br>○敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと 等 |

### 入居者要件

○60歳以上の者  
○要支援・要介護認定者 等

### 登録状況(R5.12末時点)

|    |          |
|----|----------|
| 戸数 | 285,267戸 |
| 棟数 | 8,257棟   |



学校を改修して整備した住宅



高齢者生活支援施設における地域交流(イメージ)

## 補助制度の概要

### 住宅

|            |                         | 補助率          | 補助対象・限度額(※1)       |
|------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| 新築<br>(※5) | 床面積30㎡以上<br>(かつ一定の設備完備) | 1/10<br>(※4) | 135万円/戸(※2、3)      |
|            | 床面積25㎡以上                |              | 120万円/戸(※3)        |
|            | 床面積25㎡未満                |              | 70万円/戸(※3)         |
| 改修、既設改修    |                         | 1/3          | 195万円/戸(※6、7)、(※8) |

### 高齢者生活支援施設(※9)

|         | 補助率  | 限度額        |
|---------|------|------------|
| 新築      | 1/10 | 1,000万円/施設 |
| 改修、既設改修 | 1/3  |            |

### 再エネ等設備(※10)

|            | 補助率  | 限度額       |
|------------|------|-----------|
| 太陽光パネル・蓄電池 | 1/10 | 合わせて4万円/戸 |
| 太陽熱温水器     |      | 2万円/戸     |

### 補助要件

- 高齢者住まい法に基づくサービス付き高齢者向け住宅として10年以上登録すること
- 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
- 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
- 情報提供システムの運営情報の提供、更新を行うこと
- 新築・改修の場合は、市町村のまちづくり方針と整合していること 等

- ※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 全住戸数の2割を上限に適用(ただし、入居世帯を夫婦等に限定する場合は除く)。2割を超える住戸は120万円/戸。  
 ※3 ZEH相当水準の整備を実施する場合は限度額を1.2倍とし、車椅子使用者に必要な空間を確保した便所や浴室等を設ける場合は10万円/戸を上乗せする。  
 ※4 ZEH相当水準の整備を実施する場合は3/26とする。  
 ※5 (i)かつ(ii)の区域に新築する場合は原則半額とする。(i)市街化調整区域 (ii)土砂災害警戒区域又は浸水想定区域(洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域に限る)  
 ※6 改修は、以下の費用が補助対象。  
 共用部分の改修、バリアフリー基準に適合させるための改修、用途変更に伴い建築基準法等の法令に適合させるための構造・設備の改修(高齢者住まい法上必要となる住宅設備の設置等)、省エネ性能向上のための構造・設備の改修、エレベーター設置、調査設計計画費(既存ストック型サービス付き高齢者向け住宅に限る)  
 ※7 限度額195万円/戸が適用される改修は、以下①から④いずれかの場合に限る(調査設計計画費が補助対象になる場合も同様)。それ以外の改修は、新築と同じ限度額と補助対象が適用。  
 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改修、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に適合させる改修、③車椅子使用者に必要な空間を確保した便所や浴室等の改修、④省エネ性能向上のための構造・設備の改修  
 ※8 既設改修は、以下の費用が補助対象。  
 IoT技術を導入して非接触での生活相談サービス等の提供を可能とする改修(限度額10万円/戸)、車椅子使用者に必要な空間を確保した便所や浴室等の改修(限度額150万円/戸)、止水板設置等の整備(限度額35万円/棟)、省エネ性能向上のための構造・設備の改修(限度額35万円/戸)  
 ※9 新築は、介護関連施設等の建設に係る費用は補助対象外。既設改修は、交流施設の整備に係る費用に限って補助対象。  
 ※10 全量自家消費であること等の要件を満たす場合に補助対象。

※土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域及び災害危険区域(急傾斜地崩壊危険区域若しくは地すべり防止区域と重複する区域に限る)における住宅の新築は、原則、補助対象外

※「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン内」で建設された住宅のうち、3戸以上のもので、都市再生特別措置法に基づく市町村長の勧告に従わなかった旨の公表にかかるものは、原則、補助対象外