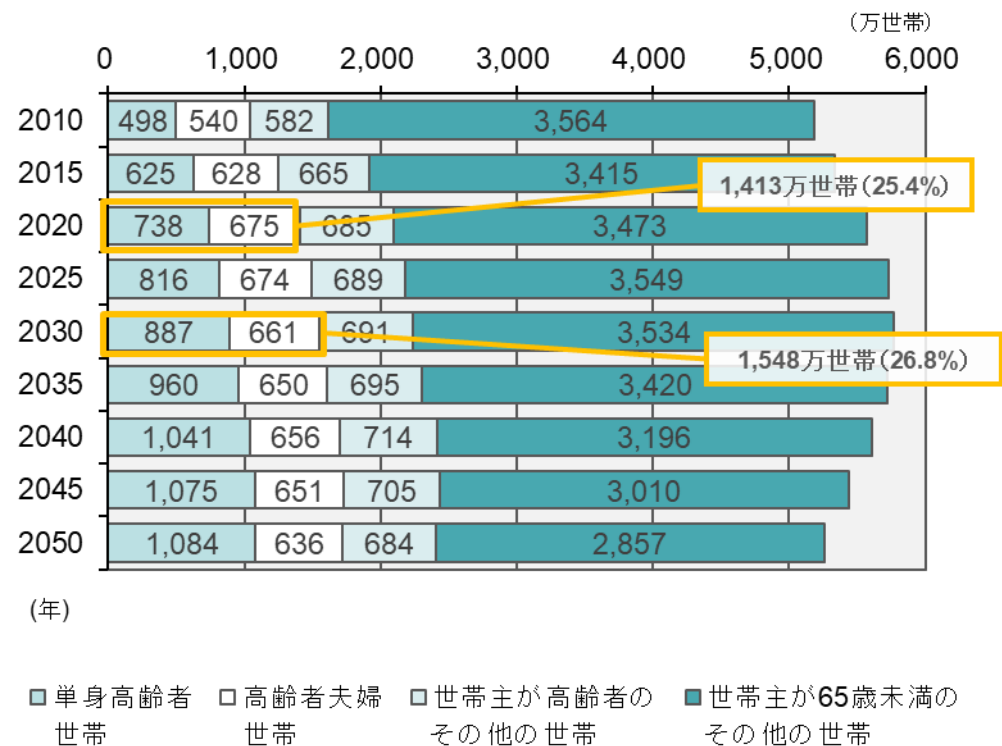


サービス付き高齢者向け住宅について －高齢者の住まいについて－

年齢別単身世帯数と高齢者世帯数の推移

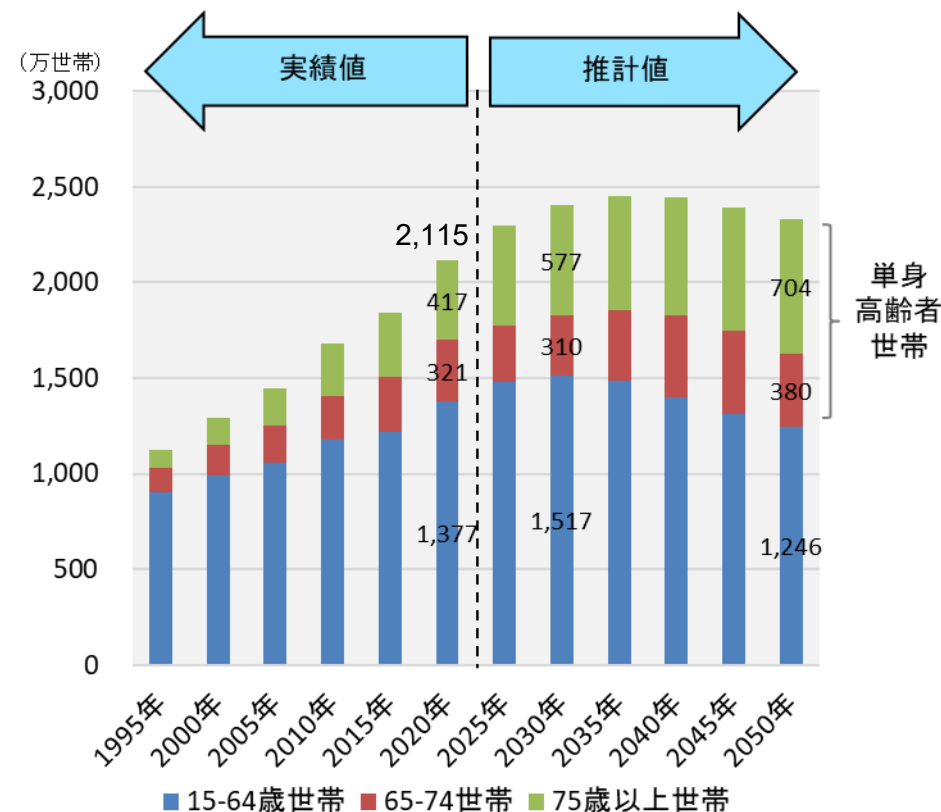
- 今後、単身高齢者世帯は増加し、2030年には約900万世帯に迫る見通し
- 今後、高齢者夫婦世帯も増加し、単身高齢者世帯と合わせると2030年には約1,500万世帯となる見通し

【高齢者世帯数の推移】



出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成25・30年、令和6年推計）をもとに国土交通省作成

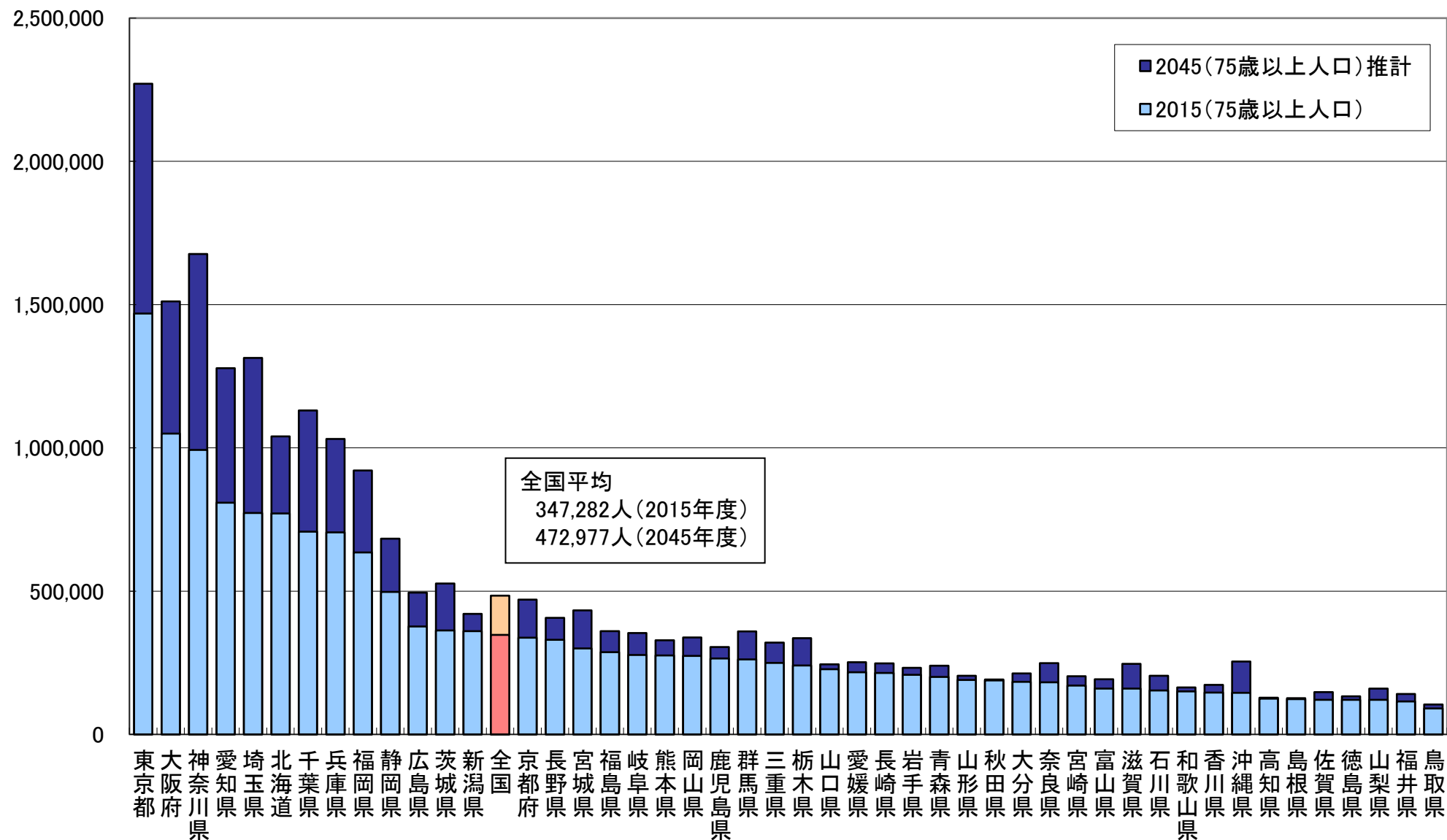
【年齢別単身世帯数の推移】



出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成25・30年、令和6年推計）及び総務省「国勢調査」をもとに、国土交通省作成

都道府県別の高齢者人口(75歳以上)の推移

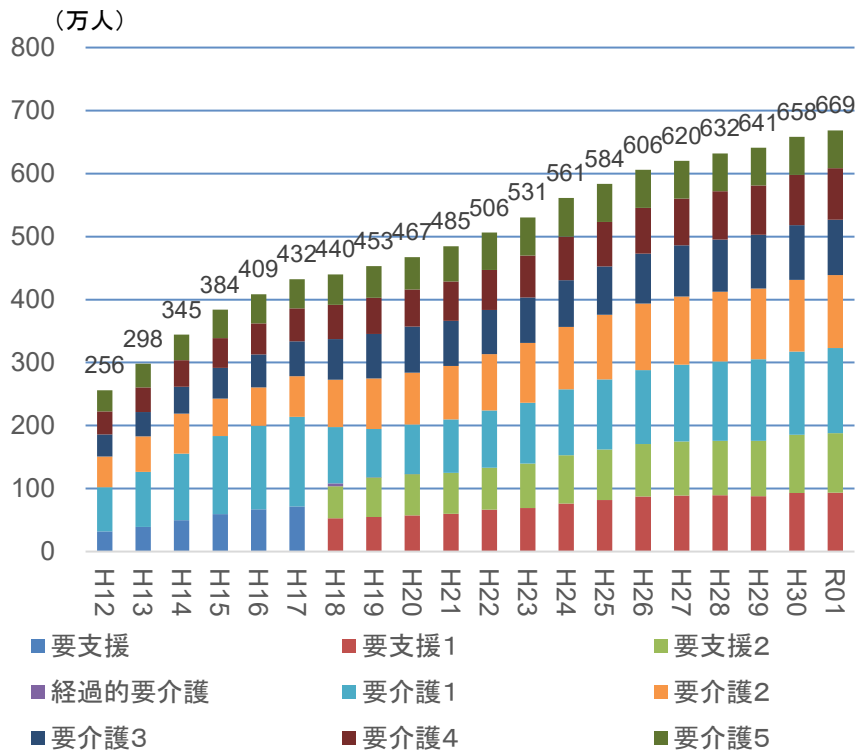
○今後、高齢者人口が増加するのは**大都市周辺**



介護や見守りが必要な高齢者の増加

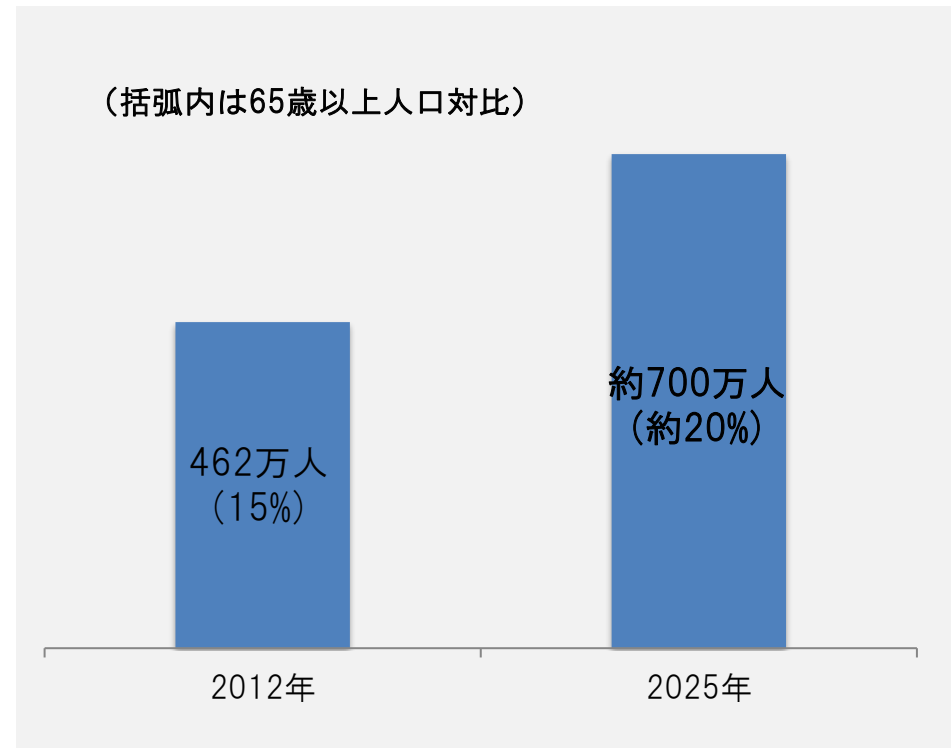
○ 高齢化の進展に伴い、要介護・要支援や認知症の高齢者数が増加しており、今後も増加する見込み。

要介護・要支援認定者数の推移(各年度末時点)



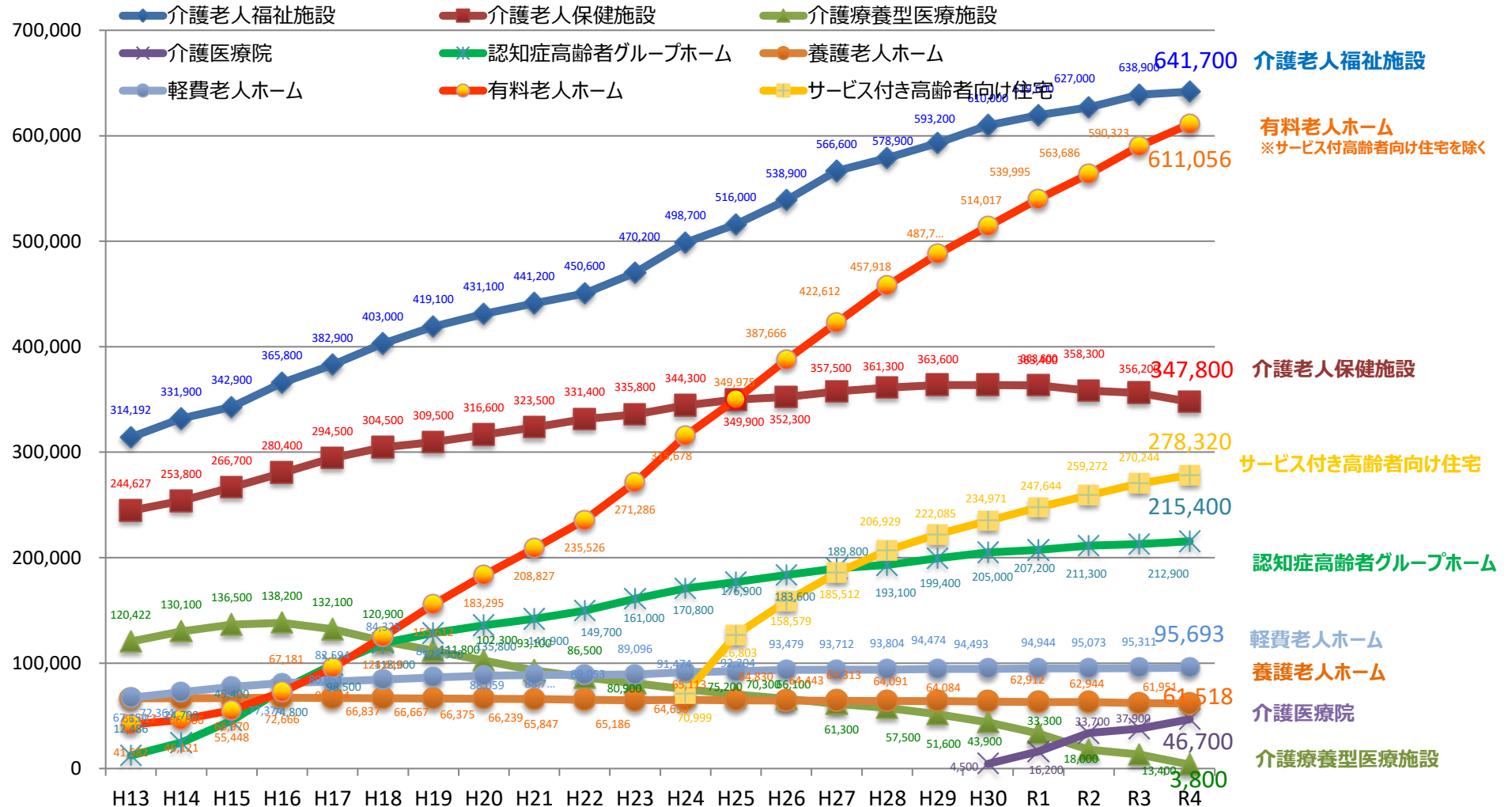
出典：厚生労働省「介護保険事業状況報告」

認知症高齢者の将来見込み



※ 「日本における認知症の高齢者人口の将来推計に関する研究」
(平成26年度厚生労働科学研究費補助金特別研究事業 九州大学 二宮教授)による速報値

高齢者向け住まい・施設の利用者数



- ※ 1 : 介護保険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（R2.10/1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～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（利用者数ではなく定員数）による。サービス付き高齢者向け住宅を除く。
- ※ 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（R4.9/30時点）」による。（利用者数ではなく登録戸数）

サービス付き高齢者向け住宅について －運営状況－

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> ○ <u>構造・設備が一定の基準を満たすこと</u> ○ <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> ※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 ○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

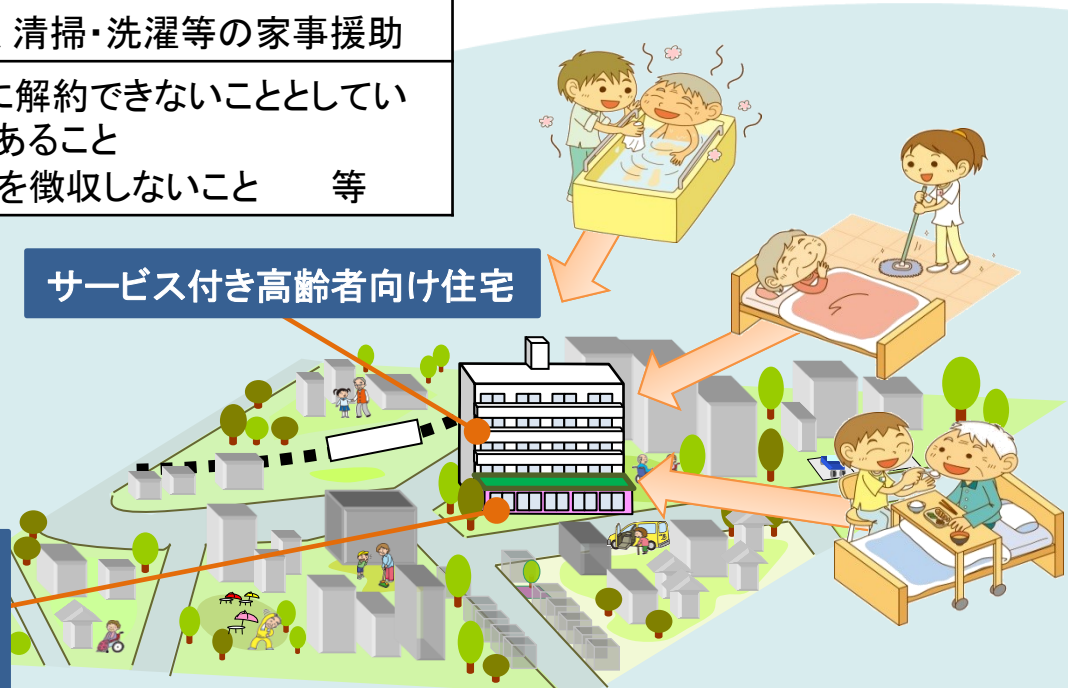
【登録状況(R6.12末時点)】

戸数	289,013戸
棟数	8,323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

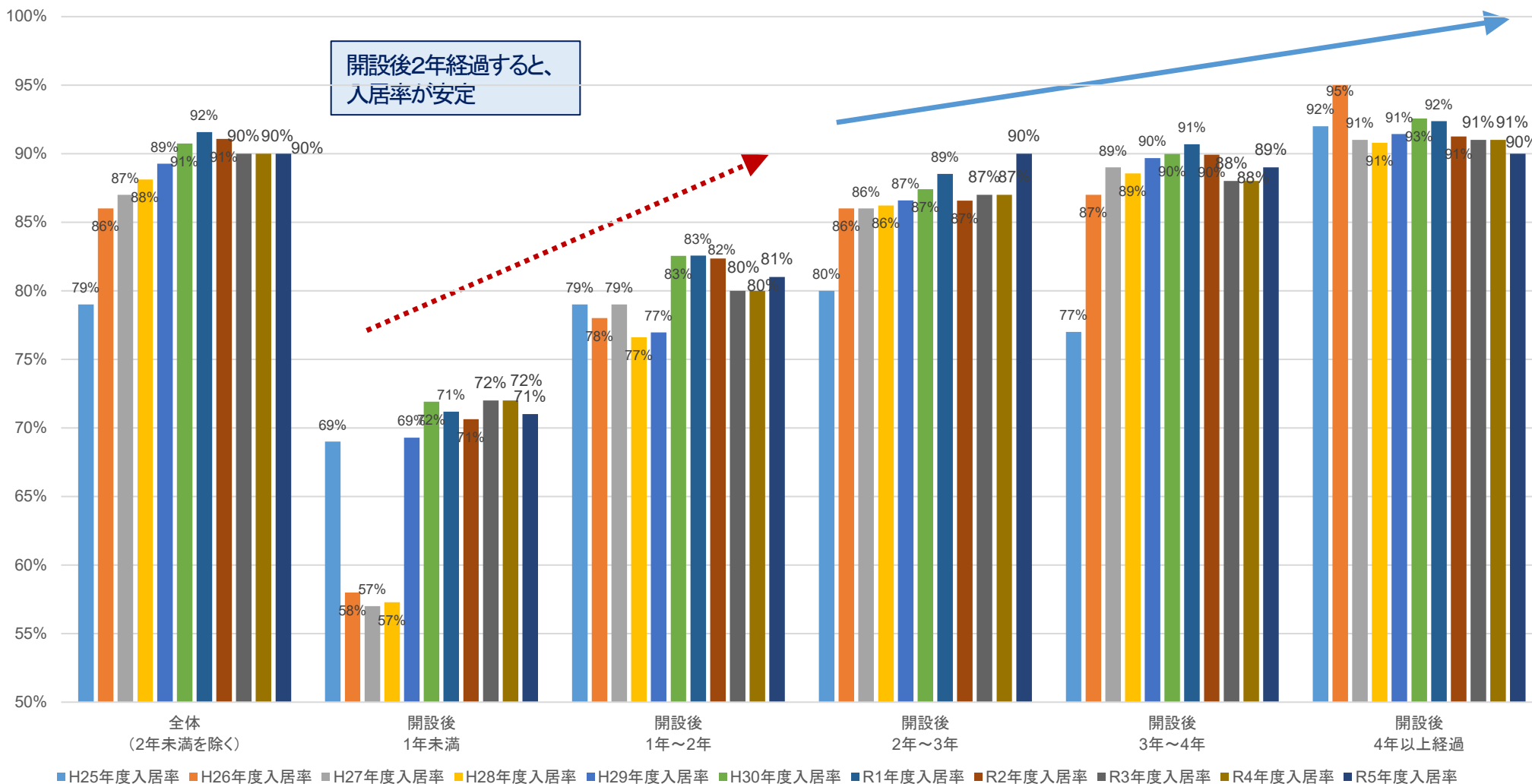
サービス付き高齢者向け住宅



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

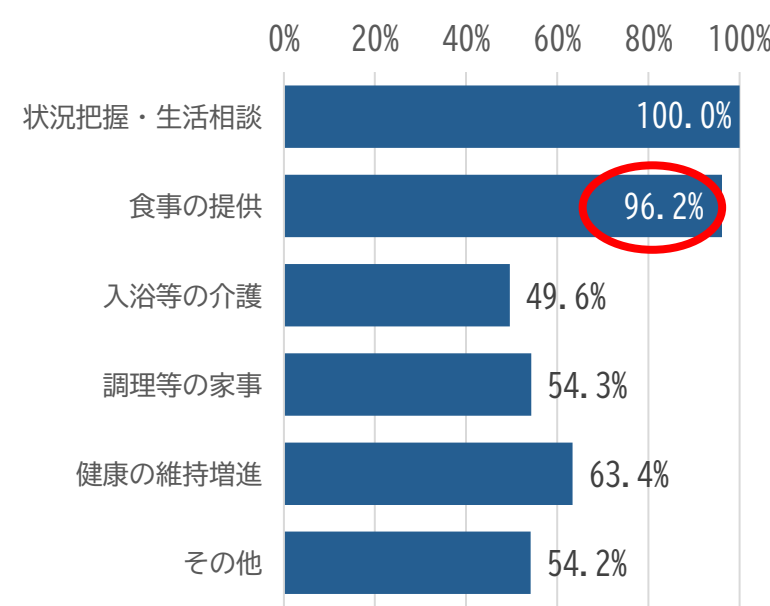
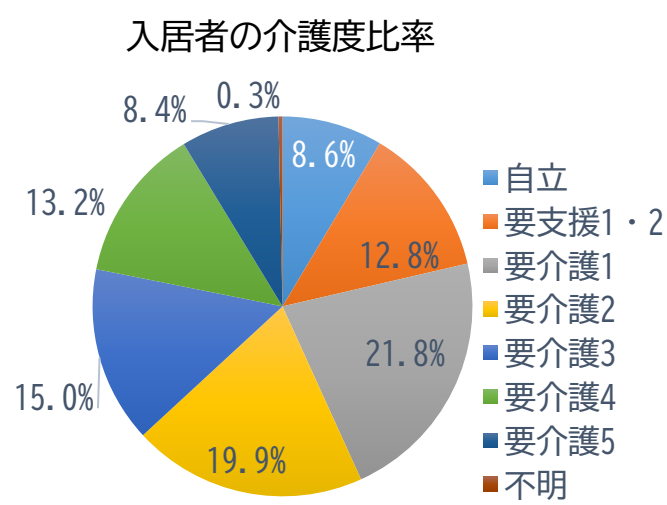
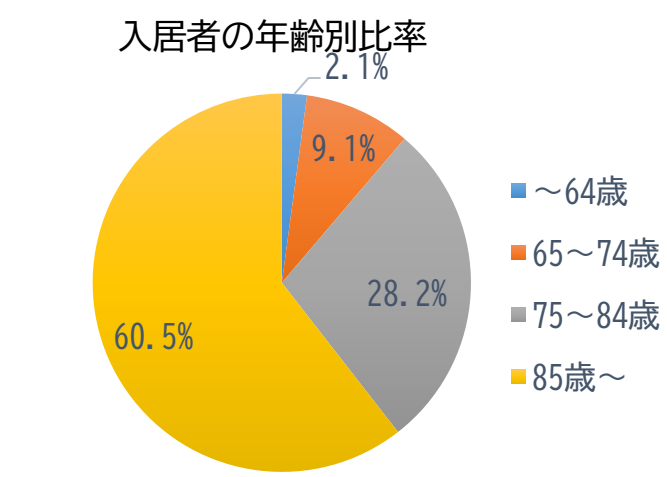
サービス付き高齢者向け住宅の入居率

- 開設後2年程度は入居率が低い傾向にある。これは、高齢者向けの住宅は、付帯するサービスの確認や家族・ケアマネージャーとの調整、入居者の状況に応じた受入体制の確保などに一定の時間を要するためと考えられる。
- 開設後2年未満の住宅を除くと令和5年度の**入居率は90%**となっている。



※H25年度末～R5年度末で回収されたサービス付き高齢者向け住宅整備事業の定期報告を集計。

- 入居者の6割が85歳以上。自立・要支援が2割、要介護1～2が4割、要介護3以上が4割弱。
- 状況把握、生活相談サービスはすべての住宅で提供されており、食事提供サービスは9割超、入浴等の介護サービスは5割が提供。



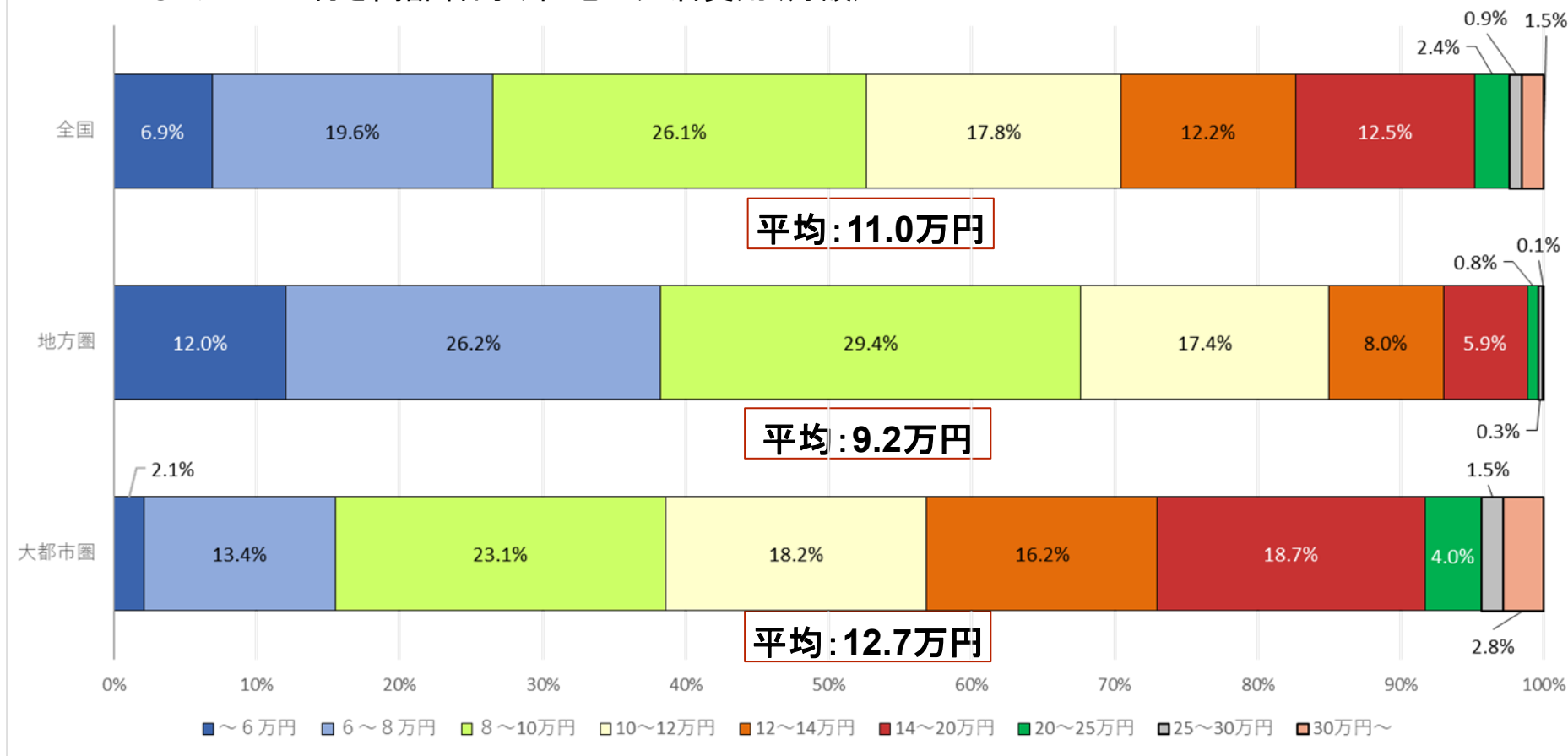
出典：一般社団法人高齢者住宅協会
「サービス付き高齢者向け住宅の現状と分析（2023.8月末）」

※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(2023)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。

サービス付き高齢者向け住宅の入居費用 (R5.8月末)

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5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

サ高住における地域交流について

地域住民との日常的な交流

- ・レストランやカフェを住民が日常利用
- ・ライブラリー等、飲食しなくとも立ち寄れる空間づくり
- ・隣接する公園利用者や、近所の小学生の立ち寄り



▲ライブラリー



▲近所の小学生の立ち寄り

入居者以外も参加する教室・サークル

- ・入居者が企画した教室やサークルを定期開催
（健康体操・音楽教室・ヨガ教室・絵画教室等）
- ・入居者を中心に、地域の高齢者等も参加
（中には、入居者が講師となる教室もあり）



▲健康体操



▲コーラス隊

地域・多世代と連携したイベント開催

- ・季節の催事（お祭り・クリスマス会）を地域と開催
- ・地域のとれたて野菜の販売会
- ・子ども食堂など、地域の子どもと連携したイベント
- ・大学生やボランティアサークルとの交流イベント



▲音楽祭



▲ミニ秋祭り

地域拠点としての活用

- ・健康増進施設の定期開放（高齢者の居場所）
- ・地域自治会の集会、連携した防災訓練の実施
- ・手づくりベーグルやクラフトの販売会の開催
（住民の地域デビュー、自己表現の場として活用）
- ・地方公共団体と連携したまちづくりイベントの開催
（移住希望者向け説明会
高齢者向けのセミナー等）



▲セミナー開催

地域交流の効果

入居者への効果

入居者同士の交流の誘発

サークルやイベントの参加が、入居者の仲良くなるきっかけ、友人関係を構築しやすい

入居者の生きがいづくり

教室やサークルでのチャレンジ、自らの役割を見つける、多世代との交流が、生きがいに繋がる

地域社会とのつながりづくり

イベントは地域と馴染むきっかけ。要介護の高齢者にとっても、閉じた空間にならない

地域への効果

高齢者のフレイル予防

教室やサークルに参加し、運動やコミュニケーションをとることで、フレイル化を予防

地域のシニアの居場所づくり

施設の定期開放、地域住民向けのセミナー等を通じ、地域の高齢者のサードプレイスを形成

地域拠点として役割

地域コミュニティ、多世代交流、防災訓練を通じた災害への備えなど、地域拠点を形成

運営主体への効果

地域交流による認知の向上

地元行政や住民からの好意的な受け止め。地域交流の取組が、入居の決め手に

スタッフの活力向上

スタッフの活力向上や離職率の低下に寄与。取組の経験を重ねることでサービスの質も向上

孤独・孤立化の抑止

カフェなどの地域開放が孤独・孤立を抑止。入居者の家族等も訪問しやすい

グランジュール尾山台

- 庭カフェ(地上階)とソラ庭(屋上)の2つの共用空間を活用し、地域住民も参加するイベント等を開催
- 近隣の東京都市大学の学生との交流、入居者が大学構内を日常散歩し、図書館や学食も利用
- 庭カフェは日常的に開放しており、グランジュール世田谷船橋では、小学生が立ち寄る居場所になりつつある

■住宅概要

名称	グランジュール尾山台
運営主体	シマダリビングパートナーズ株式会社
事業開始	2020年6月～
住戸数	32戸
住戸面積	25.31～47.23㎡
月額家賃	84,500円～195,500円
立地	東京都世田谷区 「東京都市大南入口」バス停より徒歩3分、東急大井町線「等々力」駅より徒歩16分



▲住宅全景(グランジュール尾山台HPより)

○近隣の東京都市大学との連携



- ・入居者は、大学図書館や学食を日常的に利用している
- ・サ付住宅の地域交流イベントのサポートに学生が参加

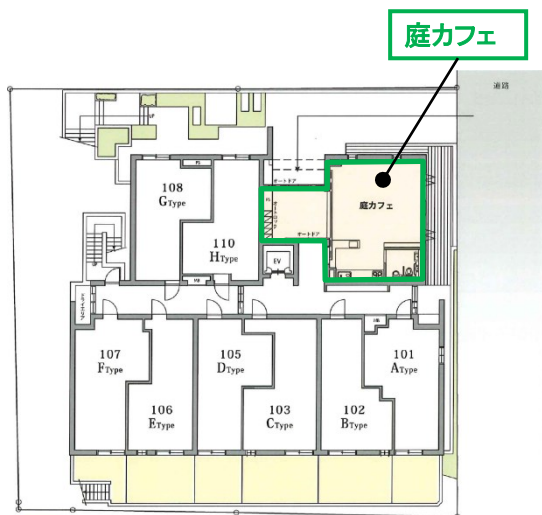
○外部に開く「庭カフェ」



- ・イベントやサークル活動の場となる集いの空間
- ・野菜販売会など地域住民も参加できるイベント開催



※グランジュール世田谷船橋の「庭カフェ」では、ドッグセラピーの開催をきっかけに、地域の小学生が日常的に立ち寄るなど、地域コミュニティの場に



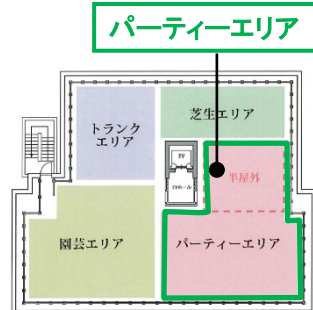
▲1F「庭カフェ」

○屋上共用スペース「ソラ庭」

- ・園芸エリアやパーティーエリアを設置
- ・パーティーエリアでは、地域住民も参加可能なイベントやレクリエーションを開催



▲「ソラ庭」でクリスマスコンサート



▲RF「ソラ庭」

○SOMPOケア(株)が展開するサ付住宅など、全ての居住系事業所(約450)において、月1回の子ども食堂を開催
 ○コロナ禍により地域交流や多世代交流の機会が大きく減少した中で、入居者と子どもの交流機会をつくり、サ付住宅等の多世代交流拠点化を図ることで、社会に貢献

■開催概要

対象施設	・SOMPOケア(株)の全てのサ付住宅・介護付きホーム、グループホーム450か所
開始時期	・2022年11月 82か所で先行開始 ・2023年1月までに、全住宅450か所で開始
開催頻度	・原則月1回程度。※地域と連携し、月に複数回の開催する住宅もあり
参加者	・18歳未満又は高校生以下の10名まで(無料) ※食事に困窮する子どもが対象ではない ・入居者やスタッフの家族から開始し、学童保育や保育園と連携し、地域の子どもの参加中
メニュー	・普段、高齢者に提供しているメニューを基に、子どもに人気のあるメニューを開発
運営	・基本は各住宅のスタッフが運営。地域住民やボランティアに協力いただく住宅もあり。 ・食事以外に、高齢者と子どもが交流できるレクリエーション等も企画(※反響の良い取組は、全住宅で共有し、他の住宅にも展開を図る)



ビーフカレー



チキンステーキ



豚の生姜焼き

▲メニュー例

■実際の取組

○SOMPOケア 子ども食堂



■取組の効果 (SOMPOケア(株)担当者へのヒアリングにて聞き取り)

○高齢者への効果

- ・地域の子どものと触れ合うことで、サ付住宅等に入居していても、地域社会の一員であることが認識できる
- ・子どもを迎える準備に張り切ることで、生きがいを感じたり、気力・体力の向上に寄与している

○事業者としてのメリット

- ・子ども食堂の開催が、自治体や地域と連携・協力関係を築く契機となっている
- ・介護スタッフにとっても、子どもと触れ合う高齢者の笑顔が見られることは達成感を得られ、職場の士気向上に繋がる。

サービス付き高齢者向け住宅について

－整備事業等概要－

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住宅の整備、先導的な住環境・市場環境整備、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及び子どもの安全・安心に資する共同住宅の整備等に対して支援。

①サービス付き高齢者向け住宅整備事業

○サービス付き高齢者向け住宅の供給促進のため、整備費に対して支援を実施

補助率：新築 1/10 (補助限度額：70・120・135万円/戸)
改修 1/3 (補助限度額：195万円/戸) 等

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等改修事業)

※社会資本整備総合交付金等による支援も実施

○既存住宅等を改修して住宅確保要配慮者専用住宅等とする場合や、これに子育て支援施設を併設する場合等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、シェアハウス化工事、間取り変更工事、省エネ改修工事、安否確認の設備の設置改修工事、防音・遮音工事 等

③人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業

○高齢者、障害者、子育て世帯等の居住の安定確保と健康の維持・増進に資する先導的な事業として選定される取組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みんなが安心して住まいを提供できる環境整備モデル事業

○居住支援法人や家賃債務保証業者等が連携して行う、居住サポート住宅等を供給する大家等の不安の軽減に資する先導的な取組に対して支援を実施

補助率：定額 補助限度額：1事業あたり300万円/年

⑤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1/2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

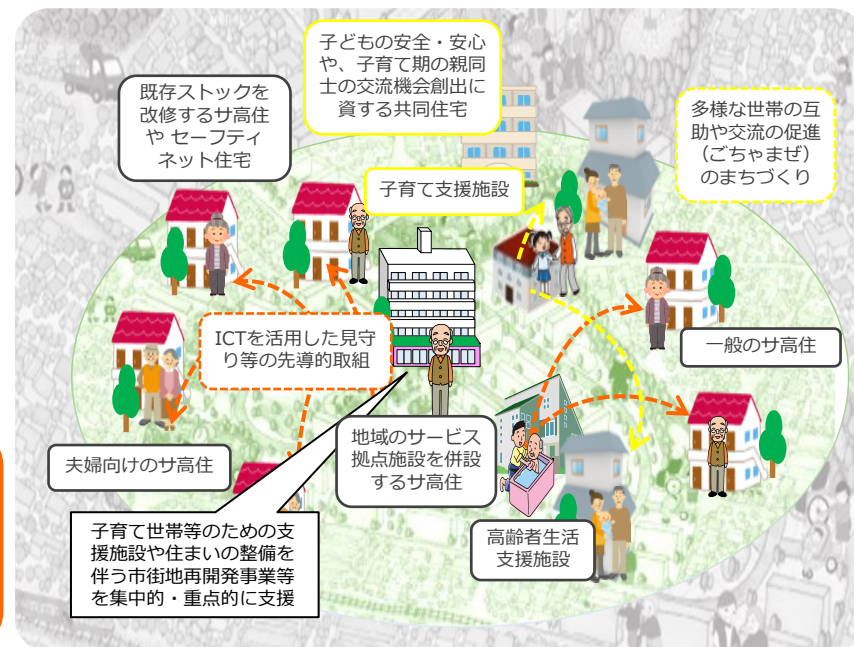
⑥子育て支援型共同住宅推進事業

○子どもの安全・安心や、子育て期の親同士の交流機会創出に資する共同住宅整備(賃貸住宅の新築・改修、分譲マンションの改修)に対して支援を実施

補助率：①「子どもの安全確保に資する設備の設置」：新築1/10、改修1/3 (上限100万円/戸)

②上記①と併せて、「居住者等による交流を促す施設の設置」：新築1/10、改修1/3 (上限500万円/棟)

※賃貸住宅の新築に対する補助の際は、上記②を必須とする。



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

下線部は令和7年度予算における見直し事項

登録基準

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、 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 等

入居者要件

○60歳以上の者
○要支援・要介護認定者 等



学校を改修して整備した住宅

登録状況(R6.12末時点)

戸数	289,013戸
棟数	8,323棟



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	床面積30㎡以上 (かつ一定の設備完備)	1/10 (※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(※5, 6)、(※7)

高齢者生活支援施設(地域交流施設等及び介護関連施設等)(※8)

	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(※9)

	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(11.2~25.6万円/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、**都道府県や市区町村のまちづくり方針と整合していること**
- 事業主体が運営する介護保険法に基づく指定事業所が指定取消等の対象である場合に、当該事業主体の組織的な関与があったことが認められないこと** 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 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)
- ※6 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
- ※7 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)
- ※8 新築及び既設改修は、介護関連施設等の建設に係る費用は補助対象外。
また、既設改修は、地域交流施設等のうち交流施設の整備に係る費用に限って補助対象。
- ※9 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
※(i)かつ(ii)の区域における住宅の新築は、原則、補助対象外 (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)

サービス付き高齢者向け住宅整備事業の補助要件見直しについて

サービス付き高齢者向け住宅整備事業について、補助対象の適正化を図るため、以下の見直しを行う。具体的な内容については追ってお知らせ予定。

【見直し内容】

○事業要件に以下の要件を追加する。

- ・ 事業主体が運営する介護保険法に基づく指定事業所が指定取消等の対象である場合に、当該事業主体の組織的な関与があったことが認められないこと
- ・ 都道府県に対しては次の①の観点、市区町村に対しては次の①から④までの観点から意見を聴取すること
 - ① 地域の需要等を踏まえた高齢者住宅の確保
 - ② 公共交通機関へのアクセス等の立地
 - ③ 医療・介護サービスとの連携体制等
 - ④ 立地誘導や防災その他まちづくりとの整合

「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。

＜サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資(施設共用型(※))の場合＞

※共用部分に共同して利用するための台所、収納又は浴室を備え、各住戸に水洗トイレ及び洗面設備を備えた、専有面積が18㎡以上ある住宅のこと

【融資対象となる賃貸住宅の主な条件】

次の①～⑥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(賃貸借契約による住宅に限る)であること(返済期間中は、5年ごとの登録の更新を行うこと)
- ② 断熱等性能等級4以上かつ一次エネルギー消費量等級4以上又は建築物エネルギー消費性能基準のいずれかの性能を満たすこと
- 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
- ⑥ サービス付き高齢者向け住宅整備事業に係る補助金の交付決定を受けていること

(注) 次の区域内等における建設については融資対象外

- ・土砂災害特別警戒区域内
- ・浸水被害防止区域内
- ・都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)第88条第1項の規定による届出(都市再生特別措置法施行令(平成14年政令第190号)第33条第1項で定める戸数未満の住宅に係るものを除く。)をした者が、同条第3項及び第5項に規定する市町村長の勧告を受け、これに従わなかった旨の公表をされた場合の当該届出に係る建築物が含まれる場合
- ・災害危険区域内の急傾斜地崩壊危険区域内又は災害危険区域内の地すべり防止区域内

【融資対象者の主な条件】

次の①～③の全てに該当すること

- ① 個人または法人
- ② 建設される土地について所有権または借地権(地上権・賃借権)をお持ちの方
- ③ 返済期間を通じてサービス付き高齢者向け賃貸住宅を適切に経営し、確実な返済が見込まれる方

【主な融資条件等】

融資額・対象事業費	融資対象となる事業費(建設費、除却工事費及び諸経費)の100%以内 ※令和5年4月以降受付分から、土地取得費を融資対象とする取扱いを原則として停止中。 (土地を取得する場合は、原則として土地取得費に相当する額以上の手持金を事業費に充当することが必要)
借入金利	35年固定金利 又は 15年固定金利 ○15年固定金利: 2.28% ○35年固定金利: 2.50% ※長期優良住宅又はZEHの場合は、当初15年間、借入金利から年0.2%の金利引下げを実施 ※いずれも繰上返済制限制度を利用する場合の令和7年1月の参考金利
返済方法	元利均等毎月払い 又は 元金均等毎月払い
返済期間	35年以内(1年単位) ※元金据置期間 1年以内(償還期間内)
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

固定資産税

適用期限
令和7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160㎡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： 特定主要構造部が耐火構造又は主要構造部が準耐火構造であること 等

等

不動産取得税

適用期限
令和7年3月31日まで

家屋 課税標準から1200万円控除／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）

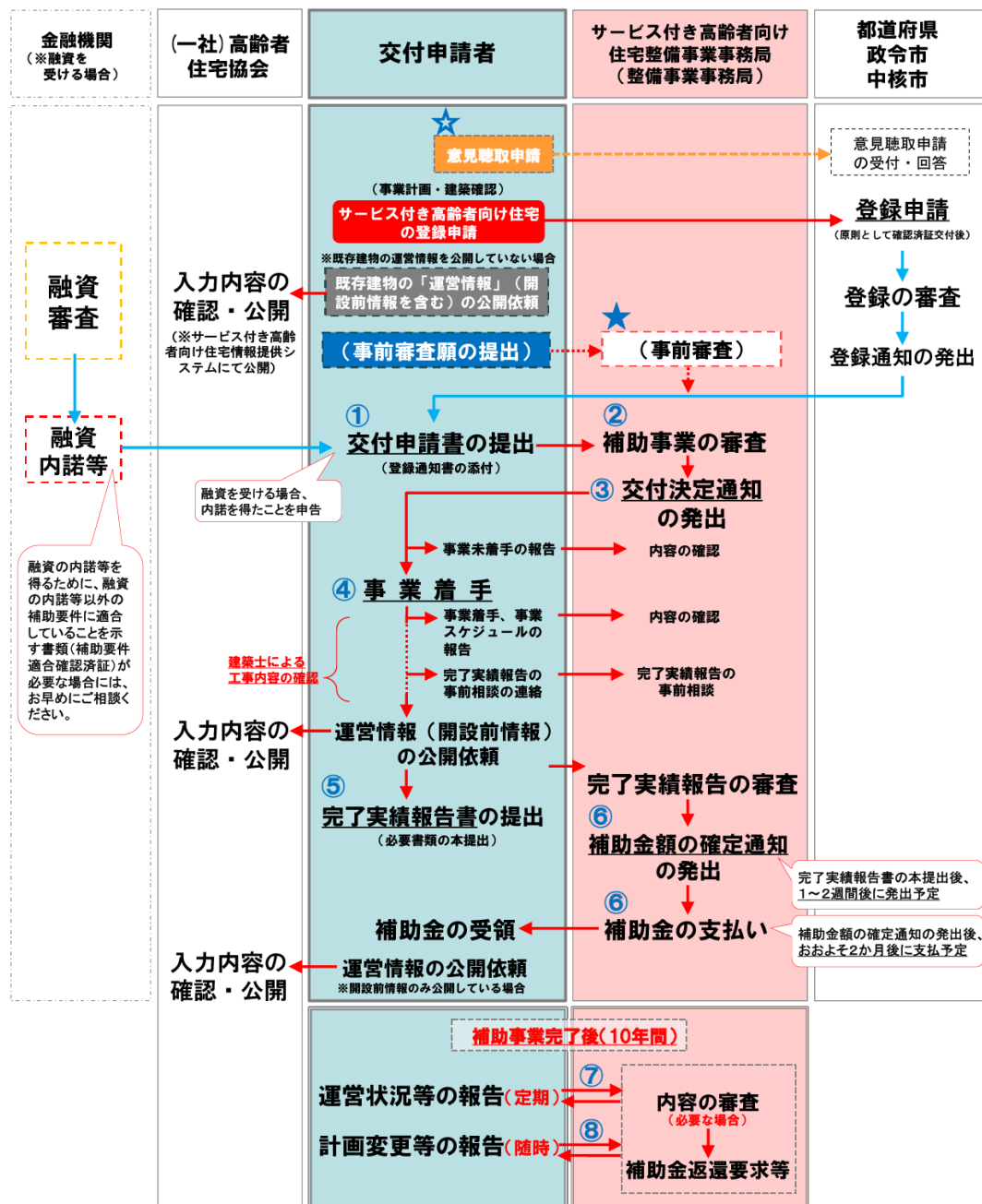
ア： 4万5,000円（150万円×3%）

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160㎡以下／戸（共用部分含む。一般新築特例は40㎡以上240㎡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： 特定主要構造部が耐火構造又は主要構造部が準耐火構造であること 等

等

サービス付き高齢者向け住宅整備事業 補助申請の流れについて(令和6年度時点)



サービス付き高齢者向け住宅整備事業 申請に係る主な注意点

☆サ高住の登録及び意見聴取

交付申請の前に、サ高住の登録窓口に登録申請を行ってください。

新築・改修工事の場合は、交付申請に先立ち、サ高住及び併設施設が立地する都道府県及び市区町村への意見聴取が必要になります。

※これまで意見聴取を不要としていた市区町村においても、交付申請に先立ち、意見聴取の手続きが必要になります。
また、これまで意見聴取を求める対象ではなかった都道府県においても、交付申請に先立ち、意見聴取の手続きが必要になります。

※意見聴取の手続きの流れや意見聴取申請書の様式については、後日、スマートウェルネス住宅等推進事業説明会のホームページに追加資料として掲載する予定です。

★事前審査

補助金交付事務の合理化の観点から、サ高住宅としての登録が完了する前に、事前審査を受け付けます。
事前審査では、交付申請より前に、登録要件以外の補助要件について審査を行います。

※補助申請に係る事前審査の受付は、サ高住の登録申請後に行います。

※過去3か年度内に国土交通省住宅局所管補助金において、交付決定の取り消しに相当する理由で補助金の返還を求められたことがある者等(団体を含む)は、本補助金への申請が原則として制限されます。

①交付申請書の提出

募集期間内に、サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局（整備事業事務局）あてに交付申請書類を提出してください。

※本整備事業による補助については令和7年度までとなっていることから、令和7年度末までに完了する部分を補助対象とします。（それ以降の部分が補助対象になるかどうかについては、令和8年度予算案の状況等を踏まえ、令和7年度中に案内する予定です）

※令和7年度末までに事業が完了しない申請については、全ての事業において、全体設計承認の手続きが必要となります。手続きの詳細については整備事業事務局あてご相談ください。

※事業主体が運営する介護保険法に基づく指定事業所が指定取消等の対象ではないことや、指定取消の対象であっても事業主体の組織的な関与はないことを確認する書類の提出が必要になります。

※金融機関の融資を受ける事業である場合には、融資の内諾を得た上で、交付申請書を提出ください。

※また、金融機関あてに「融資の内諾を得たものであること」以外の補助要件に適合していることが確認されたことを示す補助要件適合確認済証が必要な場合には、余裕をもってご相談ください。

②交付決定通知の発出

交付申請のあった事業は、整備事業事務局の審査の結果、補助の要件を満たすと判断されるものについて、整備事業事務局が補助事業として交付決定し、応募・交付申請者に通知します。

交付決定通知書の受領後1ヶ月以内に今後の事業スケジュールを整備事業事務局に報告してください。

③事業着手

補助事業の着手は、交付決定通知日以後可能となります。当該通知日より前に着手した事業については、補助対象となりませんので注意してください。

◎**新築・改修工事の着手の時期**については、**工事の着工**をもって判断しますので、交付決定通知日以降に、建設予定地で工事着工前後の写真を、提出してください。

（工事着手とは、原則、根切り、本杭打設、地盤改良、山留め工事等をいう）

◎**調査設計計画費用(改修に限る)の着手の時期**については、**設計等の契約行為をもって判断**しますので、補助事業に係る契約は、交付決定通知書の日付以降に締結してください。

◎交付決定後、事業に着手した場合には、速やかに**着手したことの証明(写真、契約書)**を整備事業事務局に提出してください。（**当年度に事業着手に至らない場合は、交付決定が無効**になります。）

サービス付き高齢者向け住宅整備事業 申請に係る主な注意点

④完了実績報告の提出

交付申請者は、補助事業が完了したときは、遅滞なく「**完了実績報告書**」を整備事業事務局に提出してください。

◎完了実績報告書の提出に先立ち、必ず**工事完了の2ヶ月前**には整備事業事務局に**事前相談**を行ってください。

◎特に**改修工事の場合**は、審査の内容が多岐にわたり、事前相談や審査資料の作成に**時間を要する**ことが想定されますので、上記記載期間より早めの事前相談を行ってください。

⑤補助金額の確定・支払い

整備事業事務局は、「完了実績報告書」を受理した後、交付申請の内容に沿って補助事業が実施されたか、書類の審査を行うとともに、必要に応じて工事の実施状況等を確認するために補助対象となった住宅等の現地検査、事業所への**現地検査**等を行うこととしています。

検査等の結果、適正に事業が完了していることが確認できた場合は、補助金を交付します。

	各手続きの処理時期
完了実績の事前相談	原則、完了実績報告書の提出前もしくは工事完了の2ヶ月前には必ず事前相談を開始してください。
完了実績報告の提出	原則、工事が完了次第、遅滞なく整備事業事務局に提出してください。
補助金の交付	補助金の額の確定日の翌月末以降

令和7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/>

※募集開始は令和7年度予算成立が前提です

< 参考: 令和6年度の主な連絡先 >

整備事業事務局HP
<https://www.koreisha.jp/service/>

(一社)高齢者住宅協会HP
<http://www.shpo.or.jp/>

サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムHP
<https://www.satsuki-jutaku.jp/>