

「サービス付高齢者向け住宅」登録制度の概要と現状



東洋プロパティ株式会社

鑑定部

TEL 06-6228-6678

FAX 06-6228-8540

2010年（平成22年）国土交通省は「高齢者向け賃貸住宅」を2020年までの約10年間で60万戸（年間約6万戸）整備する目標を掲げました。

これを受け、2011年（平成23年）10月20日、「高齢者の居住の安定確保に関する法律（略称：高齢者住まい法）」が改正され、「サービス付高齢者向け住宅（略称「サ高住」）」の登録制度が始まっています。（以下、「本制度」とする。）

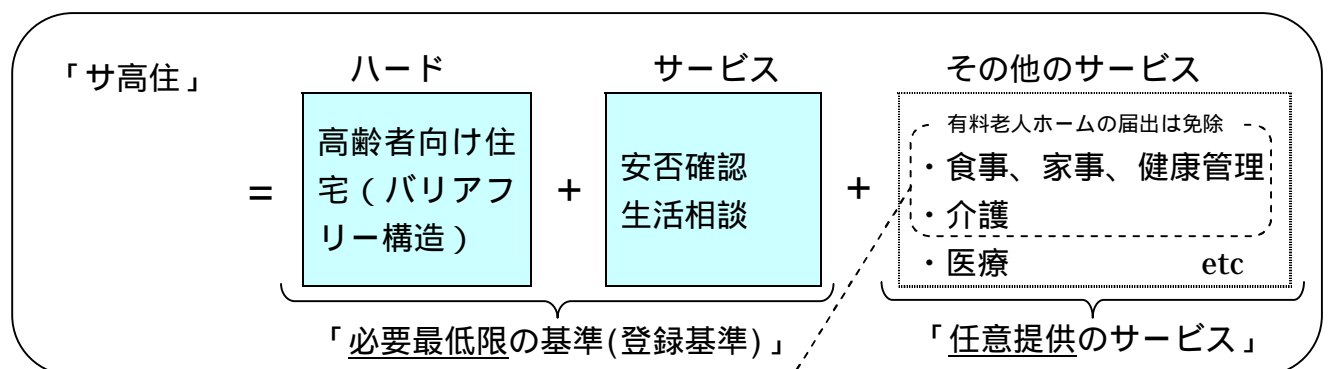
本稿では、「サ高住」について概説するとともにその事業構造について説明を加えます。「サ高住」に限らず、「高齢者住宅」については他制度との関連が複雑です。事業実施等には必ず専門家や自治体の窓口等へ確認して下さい。

1. 「サービス付高齢者向け住宅」制度の概要

(1) そもそも「サ高住」とは何か？

単純化すると、「サービス付高齢者向け住宅」は「高齢者向け住宅」に「サービス」を付加したものです。すなわち、「サ高住」とは「バリアフリー構造」を有し、「高齢者向けのサービス」が提供される住宅と言えるでしょう。

「サ高住」では少なくとも「安否確認」と「生活相談」を提供しなければなりません。これは、「医療機関や介護事業者とスムーズに連携」する機能（例：屋内事故発生時の早期発見と医療機関への搬送等）が期待されているからだと考えられます。



なお、本来、「食事」「家事」「健康管理」「介護」のいずれかを提供して高齢者を住まわせていると、「老人福祉法」の「有料老人ホーム」の届出が必要ですが、「サ高住」では「高齢者住まい法」の指導監督がなされるため、当該届出は免除されています。

「サ高住事業者」から提供されないサービスについては「外部事業者」を利用することとなります。

(2) 登録制度の概要

「サ高住」の登録制度は5年毎の更新制で、都道府県（政令指定都市、中核市の場合は市）に登録します。登録された内容（料金や設備、サービス等）はインターネットの情報提供システム（<http://www.satsuki-jutaku.jp/>）で閲覧できます。

登録対象は、登録基準を満たした「賃貸住宅」と「有料老人ホーム」です。つまり、既存・新設を問わず「有料老人ホーム」も「サ高住」の基準を満たせば登録可能です。

ハード、サービス面における主要な登録基準

ハード	面積	原則：1住戸当たり25㎡以上 例外：1住戸当たり18㎡以上（居間、食堂、台所等が共用部分に十分な面積で確保されている場合）
	バリアフリー	段差のない床、手すりの設置、廊下幅の確保等
サービス	安否確認、生活相談	少なくとも日中（9～17時まで）は職員や資格者が常駐。その他の時間帯は緊急通報システムで対応。

入居者及び契約に関する主要な登録基準

入居者の要件	高齢者（60歳以上又は要介護者等）及びその配偶者等
不明瞭な金銭授受の禁止	権利金、礼金は受領不可（返還義務のある敷金は可）

なお、自治体独自に基準を設定・変更している場合があります。例えば、東京都は面積要件を25㎡、20㎡、18㎡、13㎡に緩和する等の条例を施行しています。

(3) 支援制度の概要 ～ 「ハードの供給」に対する支援が中心 ～

補助金の交付	・新築：建築費の1/10（上限1住戸当たり100万円） ・改修：改修費の1/3（上限1住戸当たり100万円）等 但し、平成24年度公募では、原則、1事業1億円が上限
税制の優遇	平成25年3月末までの租税特別措置（国交省は延長を要望）
所得税・法人税	5年間割増償却40%（耐用年数35年未満の場合、28%）
固定資産税	5年間税額を2/3軽減（つまり、1/3になる）
不動産取得税	土地：「家屋の床面積×2」の土地面積分を軽減 家屋：課税標準額から1200万円/戸控除
融資の緩和	・事業費（建設・改良・中古住宅の購入）の100%まで35年固定金利又は15年固定金利で融資可。（住宅金融支援機構）

上記の他、大阪府の家賃減額補助制度のような自治体独自の制度もあります。

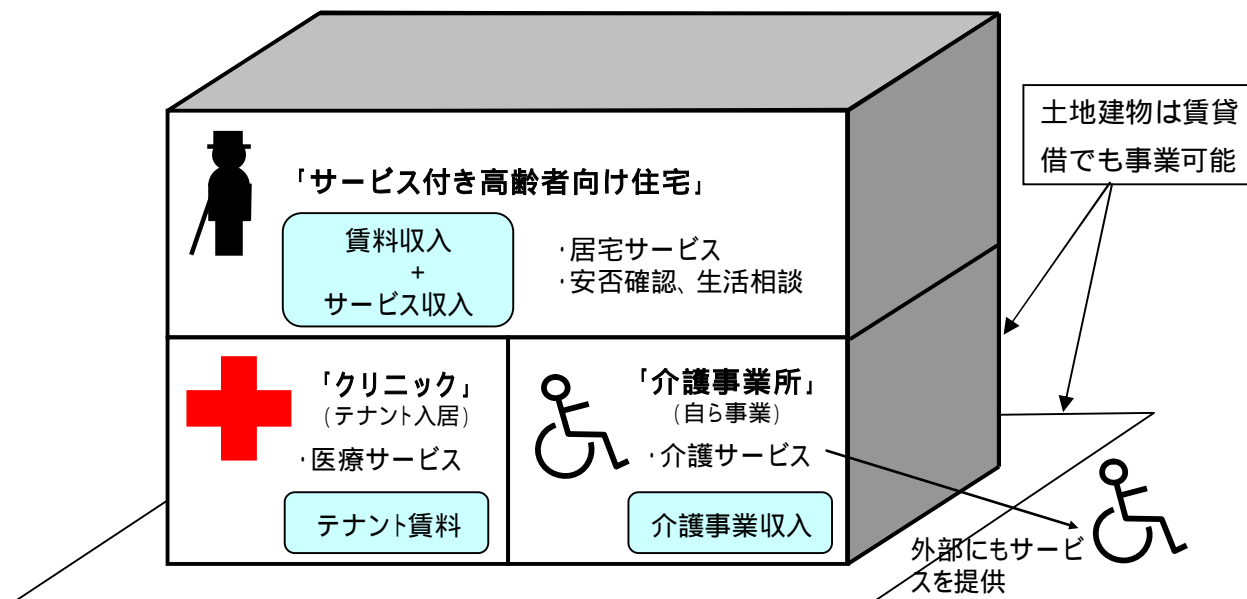
なお、固定資産税・不動産取得税の優遇措置は、「国または地方公共団体からの建設費補助を受けている事」が適用要件の一つなので注意してください。

3. 「サービス付高齢者向け住宅」の事業構造 ～ 複合的な収入源 ～

サ高住は「賃貸住宅()」であると同時に、サ高住事業者は「サービス」を提供しています。(正確には利用権方式の「有料老人ホーム」も認められています。)

また、「サ高住」に他の高齢者支援施設を併設する場合も多く、自ら事業を行わなくともテナントとして入居させて連携する事もあります。平成 24 年 8 月末時点の集計によると、全体の約 8 割が併設施設を有しています。

「サ高住」における事業の例



なお、事業者が自ら土地建物を所有する必要は無く、借り上げによる事業も可能です。この場合でも、貸主側(地主等)には前述の「補助金」や「税制優遇」が期待できるので、「土地活用」や「相続対策」の有力な選択肢となるのではないのでしょうか。

4. 他制度との関連

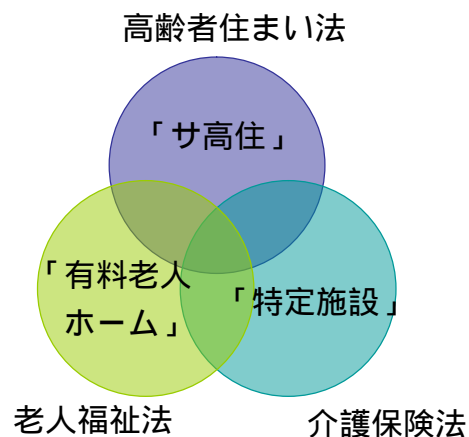
(1) 「有料老人ホーム」及び「特定施設」との関連

- 高齡者住まい法の「サ高住」
- 老人福祉法の「有料老人ホーム」
- 介護保険法の「特定施設」

は重複して指定されることがあります。(右図)

「特定施設」とは、介護保険法の「特定施設入居者生活介護」の対象となる施設で、自治体の財政を大きく圧迫することから、いわゆる「総量規制」の対象となっているため供給が制限されています。

なお、「特定施設」の「有料老人ホーム」のみが「介護付有料老人ホーム」と名乗れます。



(2) 建築法規との関連

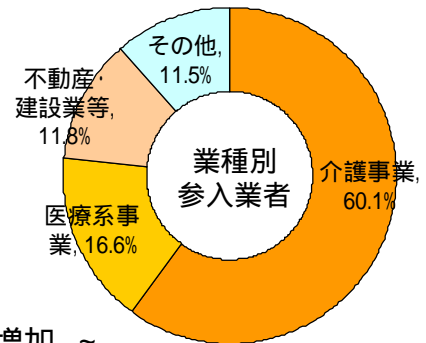
「サ高住」は、次の二つの要件の双方を満たす場合、通常は建築が制限される「市街化調整区域」でも建築出来る場合があります。(開発許可制度運用指針において「許可しても差し支えない」との扱い。)

「サ高住」のうち、「食事」、「介護」、「家事」、「健康管理」のいずれかのサービスを提供するもの(つまり、有料老人ホームの要件も満たす事になります。)
 「調整区域内の病院」と密接に連携する必要がある場合等、やむを得ない場合

5. 「サ高住」をめぐる現状

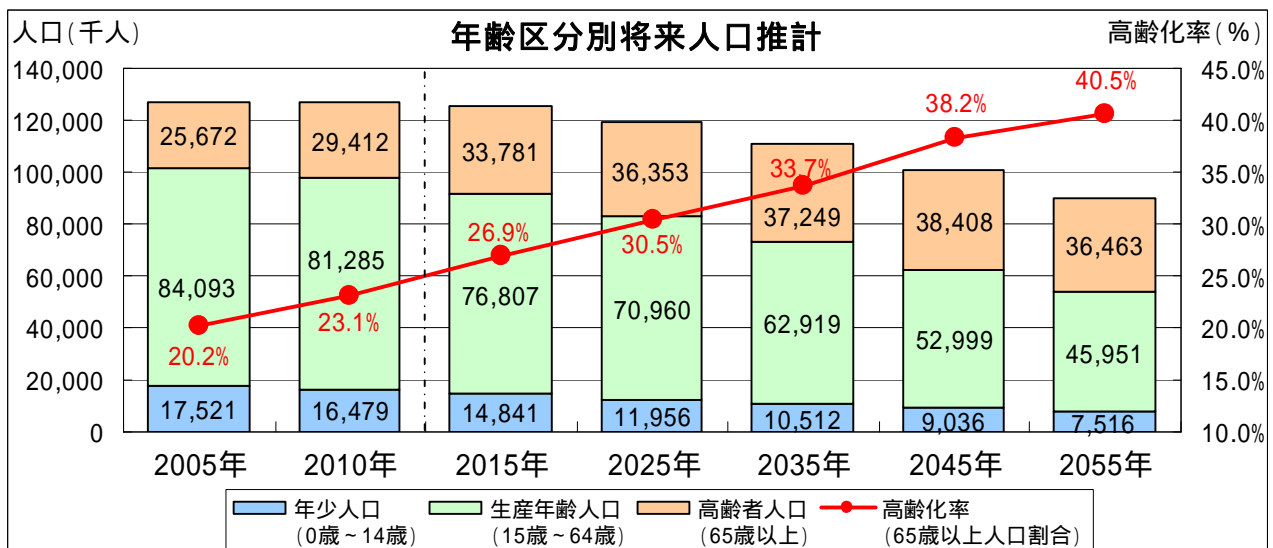
(1) 「サ高住」事業者の状況 (2012年8月時点)

業種別の「サ高住」参入業者は右図の通りです。介護事業者や医療系事業者の割合が76.7%と大きいですが、不動産業・建設業等の他業種からの参入も見られます。



(2) 高齢化の進展 ~ 高齢者人口は今後約30年間に渡り増加 ~

2012年(平成24年)9月の高齢者人口は3,074万人(高齢化率24.1%)であり、高齢者人口のピークは30年後の2042年(平成54年)の3,863万人との推計です。



おわりに

日本の高齢者政策は、「高齢者の増加」と「財政問題」とのせめぎ合いもあり、やや不安定です。例えば、「サ高住」の併設事業に大きく影響する「介護保険料」は3年毎に見直されます。また、「サ高住」の前身「高専賃」はわずか6年で廃止されました。

現在、手厚い支援策により「サ高住」の供給は増大していますが、高齢者政策が不安定な中で「サ高住」事業を安定させるには、単に法律の基準をクリアするだけでなく、消費者ニーズに合わせた料金体系とサービスを提供する努力が必要となるでしょう。

以上