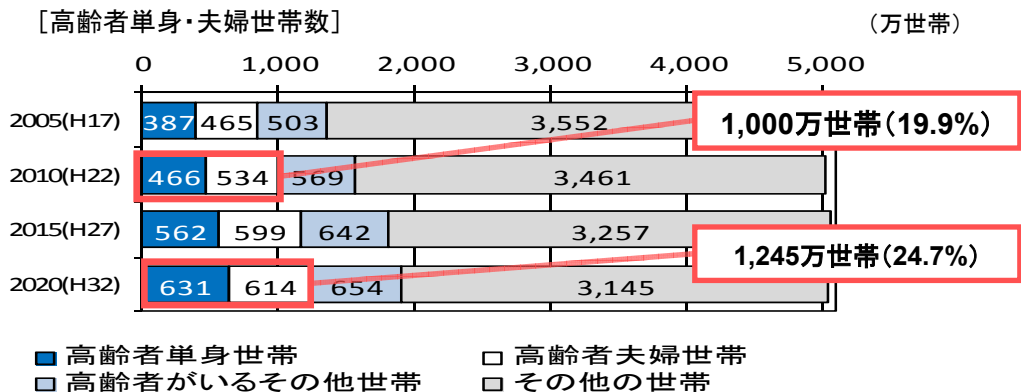


高齢者住まい法の改正案について

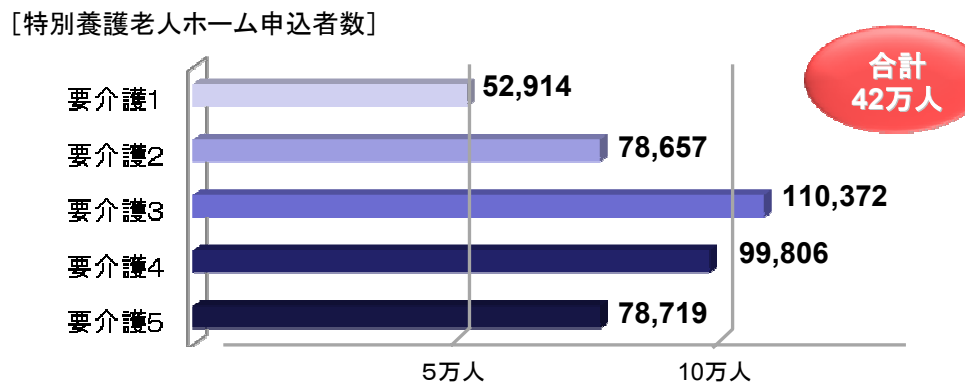


高齢者住まい法の改正案を提出するに至った背景①

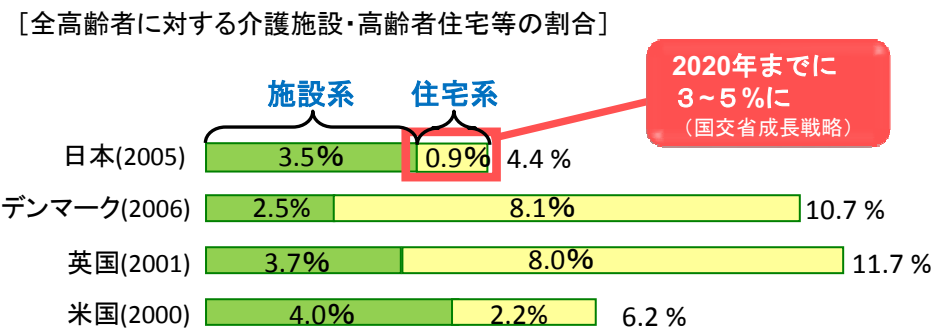
高齢者単身・
夫婦世帯の
急激な増加



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



高齢者住まい法の改正案を提出するに至った背景②

新成長戦略（平成22年6月18日閣議決定）【抜粋】

第3章 7つの戦略分野の基本方針と目標とする成果

（4）観光立国・地域活性化戦略

～ストック重視の住宅政策への転換～

（中古住宅の流通市場、リフォーム市場等の環境整備）

（略）急増する高齢者向けの生活支援サービス、医療・福祉サービスと一体となった住宅の供給を拡大するとともに、リバースモーゲージの拡充・活用促進などによる高齢者の資産の有効利用を図る。（略）

国土交通省成長戦略

（平成22年5月17日国土交通省成長戦略会議）【抜粋】

2. 急増する高齢者向けの「安心」で「自立可能」な住まいの確保

～少子高齢化の進展を地域の活力創造の転機へ～

1) 将来目指す姿、あるべき姿

急速に少子高齢化が進展する我が国において、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らすことができる住まいを確保する。

＜戦略目標：2020年目途＞

・高齢者人口に対する高齢者向けの住まいの割合を欧米並み（3～5%）とする。

→平均すると年間6万戸の供給が必要

総理指示（平成22年8月29日）孤立化のおそれがある「高齢単身・夫婦のみ世帯」支援について【抜粋】

介護保険の改革

介護保険改正（2012年予定）に向けて、次の点を厚生労働省をはじめ関係省庁に指示した。

（1）介護保険の基本目標の追加

・介護保険の基本目標に、『孤立化のおそれがある「高齢単身・夫婦のみ世帯」の生活支援』を追加する。

（2）「高齢単身・夫婦のみ世帯」を支える『新型サービス』の全国普及

・介護保険は、これまで「家族同居世帯」を標準としたサービスが中心。
今後は、「高齢単身・夫婦のみ世帯」を支える『新型サービス3本柱』の全国普及を目指す。

『新型サービス』3本柱

- ①24時間地域巡回・随時訪問サービス
- ②高齢者向け住宅（見守り付き高齢者住宅、住み替え支援）
- ③認知症支援（徘徊SOSネットワーク、予防・治療・支援の一貫サービス体系、成年後見）

高齢者住まい法に関する法制度の概要と課題

現行法制度

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に向けた今後の取組み(平成23年度)(案)

法律

(案)

医療・介護・住宅が連携し安心できる住まいの供給を促進するため、有料老人ホーム、高齢者専用賃貸住宅について、**入居者保護と供給促進の観点から**、両者一元的なルールの下で厚生労働省・国土交通省共管の制度として再構築し、**新たに「サービス付き高齢者向け住宅制度」を創設**（高齢者住まい法改正）

予算

(案)

《高齢者等居住安定化推進事業：予算額325億円（うち特別枠300億円）》

- 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

(案)

- 所得税・法人税に係る割増償却、固定資産税の減額、不動産取得税の軽減措置によるサービス付き高齢者向け住宅の供給促進

融資

(案)

- サービス付き高齢者向け賃貸住宅に対し住宅金融支援機構の融資要件を緩和。
- 家賃の前払金への民間金融機関の死亡時一括償還型融資（リバースモーゲージ）に対し、住宅金融支援機構の融資保険対象とする。

高齢者住まい法等の改正案概要

現行高齢者住まい法

○ 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)

共管

○ 高齢者向け住宅の供給

高年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)

高年齢者専用賃貸住宅(高専賃)の登録

(専ら高齢者を受け入れる住宅の情報提供)

高年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)

国交

○ その他

終身賃貸事業の認可制度(借家人の死亡時に終了する借家契約による事業)

高年齢者居住支援センターの指定制度

(家賃債務保証等の実施)

国交

○ 高優賃の整備に係る支援措置

地域住宅特別措置法

(高優賃の整備について交付金を交付)

住宅金融支援機構法

(高優賃とするための住宅の購入資金貸付)

(注)

国交

改正概要

(同左)

共管

○ 高円賃・高専賃・高優賃を廃止し、サービス付き高齢者向け住宅に一本化し、都道府県知事の登録制度を創設

(国交省・厚労省共管制度)
※地方公共団体による高齢者向けの優良な賃貸住宅制度は存置

共管

○ 老人福祉法との調整規定を措置

(登録を受けた場合には有料老人ホームの届出不要)

○ 住宅金融支援機構の保険の特例

(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を住宅金融支援機構の保険の対象に追加)

サービス付き高齢者向け住宅の登録制度 (※有料老人ホームも登録可)

【登録基準】

- 《住宅に関する基準》 ・住宅の規模・構造(バリアフリー義務付け等)
- 《サービスに関する基準》 ・サービス提供(安否確認・生活相談は必須)
- 《契約に関する基準》 ・賃貸借契約等の居住の安定が図られた契約
- ・前払家賃等の保全措置等

【登録事業者の義務】

- ・登録事項の情報開示
- ・入居者に対する契約前の説明等

【行政による指導監督】

- ・報告徴収・立入検査・指示等

国交

○ 終身賃貸事業の認可申請手続の緩和

○ センターの指定制度の廃止

○ 高優賃に替え、サービス付き高齢者向け住宅への支援措置を規定

地域住宅特別措置法(サービス付き高齢者向け住宅の整備について交付金を交付)

住宅金融支援機構法

(サービス付き高齢者向け住宅とするための住宅の購入資金貸付け)

国交

高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正案概要

- 高円賃・高専賃・高優賃を廃止してサービス付き高齢者向け住宅に一本化し、都道府県・政令市・中核市の長に登録する制度を創設（国交省・厚労省共管制度へ）

注) 地方公共団体による高齢者向けの優良な賃貸住宅制度は存置

- 公営住宅の活用

→ サービス付き高齢者向け住宅を、公営住宅の目的外使用の対象へ

- 老人福祉法との調整規定

→ 登録を受けた場合には有料老人ホームの届出不要

- 終身賃貸事業[※]に係る見直し

→ 認可要件や申請事項の簡便化による制度の利用促進（資力信用要件等の廃止、サービス付き高齢者向け住宅の場合の申請事項の省略）

※ 都道府県知事の認可制度

- 高齢者居住支援センターの指定制度の廃止

- 国・地方公共団体による高齢者の住宅に係る情報提供の努力義務

- 高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正に併せた法律改正

→ サービス付き高齢者向け住宅への支援措置を規定

- 地域住宅特別措置法の改正

→ サービス付き高齢者向け住宅の整備について地方公共団体に対する交付金

→ 公営住宅建替事業により新たに整備すべき公営住宅の戸数要件の緩和

- 住宅金融支援機構法の改正

→ サービス付き高齢者向け住宅とするための既存の住宅の購入資金貸付け

サービス付き高齢者向け住宅の登録制度案の概要

【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

24時間対応の
訪問看護・介護
「定期巡回随時対応サービス」
→介護保険法改正により
創設予定

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（新設）

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

高齢者居住安定確保計画の策定に係る検討状況

群馬県、大阪府、東京都及び釧路町は、高齢者居住安定確保計画を策定済み。

計画の 策定予定	策定予定年度			
	H22	H23	H24	未定
ある	8都道府県 青森県、福島県、 神奈川県、滋賀県、 鳥取県、佐賀県、 熊本県、鹿児島県	13都道府県 岩手県、埼玉県、千葉県、石川県、長野県、 静岡県、愛知県、兵庫県、和歌山県、愛媛県、 福岡県、長崎県、沖縄県 3政令市 仙台市、横浜市、神戸市	1都道府県 徳島県	
策定する 方向で 検討中		13都道府県 北海道、宮城県、茨城県、 栃木県、福井県、山梨県、三重県、 島根県、岡山県、広島県、山口県、 大分県、宮崎県		1都道府県 香川県 4政令市 札幌市、相模原市、 北九州市、福岡市
検討中	7都道府県 秋田県、山形県、新潟県、岐阜県、京都府、奈良県、高知県 9政令市 さいたま市、千葉市、川崎市、新潟市、静岡市、 浜松市、名古屋市、岡山市、広島市			
なし	1都道府県 富山県 3政令市 京都市、大阪市、堺市			

予算による支援措置(案)の概要

＜高齢者等居住安定化推進事業：H23年度予算額325億円＞

高齢者単身・夫婦世帯の急増に対応し、高齢者が安心して暮らすことができる環境を整備するため、国土交通省・厚生労働省が連携して行う高齢者住まい法改正により位置づけられる「サービス付き高齢者向け住宅」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等に直接補助を行う。

＜要件＞

○ 住宅(ハード)に関する要件

- ・ 原則25㎡以上 ※共同利用の居間、食堂、台所等が十分な面積を有する場合は18㎡以上
- ・ 原則、台所、水洗便所、収納設備、浴室の設置
- ・ 原則3点以上のバリアフリー化 (手すりの設置、段差の解消、廊下幅の確保)

○ サービスの要件

- ・ 次のいずれかの者が常駐するなどにより、緊急通報及び安否確認サービスの体制があること
社会福祉法人、医療法人又は居宅介護サービス事業者の職員 等

○ その他

- ・ 賃貸借方式又はこれを準じた契約とすること (長期入院等を利用した退去を防止)
- ・ 前払家賃等を受領する場合の返還ルール及び保全措置の実施 等

＜補助率＞

住宅：

新築 国 1/10(上限 100万円/戸)
改修 国 1/3(上限 100万円/戸)

高齢者生活支援施設：

新築 国 1/10(上限1,000万円/施設)
改修 国 1/3(上限1,000万円/施設)

税制による支援措置(案)の概要

サービス付き高齢者向け住宅について、H25.3.31まで以下の特例を適用
 ※賃貸借契約によるものに限る

所得税・法人税 5年間 割増償却 40%(耐用年数35年未満28%)
 床面積要件: 25㎡/戸(専用部分のみ)
 戸数要件: 10戸以上

固定資産税 5年間 税額を2/3軽減
 床面積要件: 30㎡/戸(共用部分含む)
 戸数要件: 5戸以上
 補助受給要件: 国又は地方公共団体から建設費補助を受けていること

不動産取得税 家屋 課税標準から1200万円控除/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
 床面積要件: 30㎡/戸(共用部分含む)
 戸数要件: 5戸以上
 補助受給要件: 国又は地方公共団体から建設費補助を受けていること

【固定資産税・不動産取得税の減税例】

《モデルケース》

- ・戸数 30戸(戸当たり30㎡)
- ・敷地面積: 800㎡
- ・戸当たり建設費: 900万円
- ・土地取得額: 1億円

	特例なし	特例あり	本措置による減税額
固定資産税(年間)	227万円	76万円	151万円
不動産取得税(家屋)	486万円	0万円	486万円
不動産取得税(土地)	90万円	0万円	90万円
合計(初年度)	803万円	76万円	727万円
合計(5年間)	1585万円	344万円	1241万円

融資等による支援措置(案)の概要

1. リバースモーゲージに係る住宅融資保険の付保対象の拡充

サービス付き高齢者向け住宅の供給を支援するため、同住宅の入居一時金についての民間金融機関のリバースモーゲージ(死亡時一括償還型融資)を、住宅金融支援機構の融資保険の付保対象に追加する。

【現 行】住宅改良等資金に係るリバースモーゲージ(死亡時一括償還型融資) (H21年6月より実施)
(実績) 付保申請件数(平成22年11月末までの累計) : 7件



【拡充(上記に追加)・H23年度予算案(制度改正)】

サービス付き高齢者向け住宅への入居一時金についてのリバースモーゲージ(死亡時一括償還型融資)

2. サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資の担保要件緩和

- ・ サービス付き高齢者向け住宅の供給を支援するため、同住宅として登録された賃貸住宅について、住宅金融支援機構による融資を行う。
- ・ このうち、専用部分に台所・浴室等を設けない上記住宅については、担保要件を緩和(別担保を求めない)する。
※なお、専用部分に台所・浴室等を設けているものについては、従来より別担保を求めていないところ。

担保要件(①かつ②)

- ① 融資対象となる建物と敷地に、第1順位の抵当権を設定
- ② 【現行】 高齢者向け優良賃貸住宅で、専用部分に台所、浴室等が備わっていない場合は、融資物件以外に、融資額相当の評価を有する別物件を追加担保に設定



【拡充・H23年度予算案】

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のうち専用部分に食堂・浴室等が備わっていない場合、別担保を求めない。

(国費)一般会計出資金 6億円(異常リスク対応)

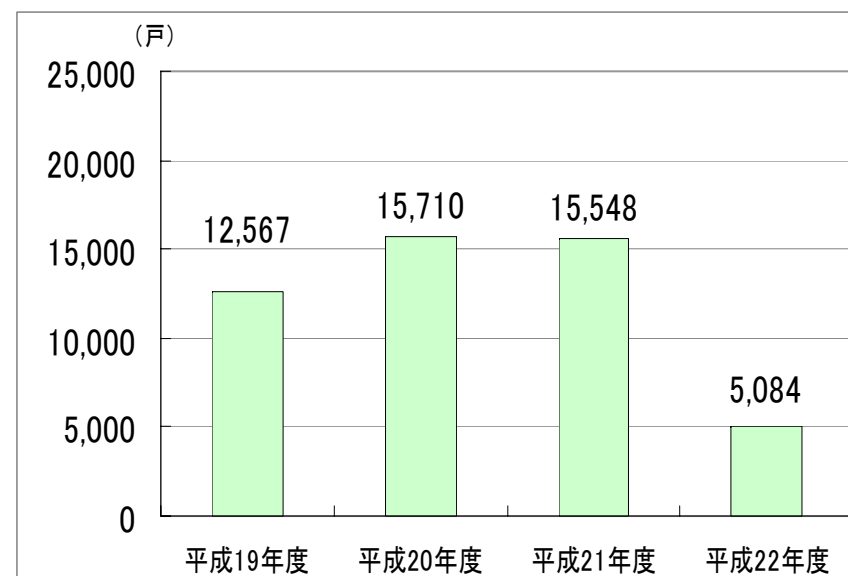
(参考) 現行の住宅金融支援機構の高齢者向け賃貸住宅融資

一定の居住面積やバリアフリー性能を有するなど、高齢者世帯に適した良好な居住性能等を有する賃貸住宅の建設等(※)に必要な資金を貸付ける。

融資条件

- (1) 融資額 … 所要額×100%
- (2) 金利(平成22年第1回申込受付分)
15年固定 … 2.26% 35年固定 … 2.49%
- (3) 償還期間 … 35年以内
- (4) 対象住宅の主な要件
 - ・ 1戸当たりの床面積 … 25㎡以上
(高齢者向け優良賃貸住宅(施設等共用)の場合は18㎡以上)
 - ・ 住宅部分の延べ面積 … 200㎡以上
 - ・ 敷地面積 … 165㎡以上
 - ・ バリアフリー住宅(住宅性能表示制度の高齢者等配慮対策等級2相当以上)で、かつ、高齢者円滑入居賃貸住宅への登録を要件とする。
- (5) 担保設定
 - ・ 融資の対象となる建物と敷地に、第1順位の抵当権を設定
(高齢者向け優良賃貸住宅で、専有部分に食堂、台所、浴室等が備わっていない住戸が含まれる計画の場合は、融資物件以外に、融資額相当の評価を有する別物件を追加担保として提供)

融資実績



(注) 平成22年度については、平成22年9月末までの実績

(※) リフォーム及びサービス付き高齢者向け住宅とすることを目的とした既存住宅の購入資金も融資対象

平成23年度高齢者等居住安定化推進事業の公募概要

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整備事業

～ 事務局による個別審査 ～
・事業の要件への適合性を確認

サービス付き高齢者向け住宅(仮称)として登録する高齢者向けの賃貸住宅又は有料老人ホームを整備するもの

 別途公募

平成22年度との変更点

変更1

H22 生活支援サービス付高齢者専用賃貸住宅部門



H23 サービス付き高齢者向け住宅整備事業
(別途公募予定)

変更2

高齢者向け優良賃貸住宅と高齢者生活支援施設の一体的な整備事業については、地方公共団体による認定を得ているもの、又は、改正法施行前に着手しているものが対象

高齢者・障害者・子育て世帯居住安定化推進事業

A 一般部門

～ 評価委員会による個別審査・評価 ～
・個々の提案内容について評価委員会により評価

ハード・ソフトにおいて先導性の高い提案

- ・先導性の高い高齢者・障害者・子育て世帯向け住まいの整備
- ・協働型居住の試み
- ・高齢者・障害者・子育て世帯の住まいに関する情報提供・相談
- ・障害者世帯・子育て世帯の居住の安定確保に資する取り組み

B 特定部門

～ 評価委員会による包括評価 ～
・個別内容について要件との適合を審査の上評価委員会に諮

B-1 ケア連携型バリアフリー改修体制整備事業

ケアの専門家と設計者・施工者の連携体制により行われるバリアフリー改修及び体制整備

B-2 公的賃貸住宅団地地域福祉拠点化事業

公的賃貸住宅団地の福祉拠点化に資する高齢者生活支援・障害者支援・子育て支援施設の整備

地方公共団体の認定等を受けている場合

～ 事務局による個別審査 ～
・事業の要件への適合性を確認

高齢者向け優良賃貸住宅と高齢者生活支援施設の一体的な整備事業<経過措置>

地方公共団体の計画に位置付けられた高齢者生活支援施設等