

# サービス付き高齢者向け住宅のご案内

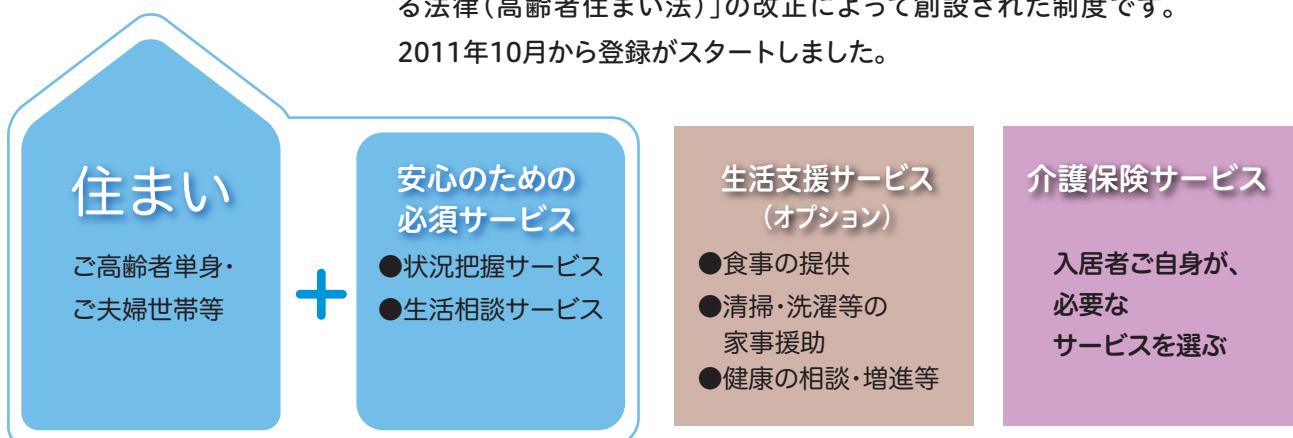
「サービス付き高齢者向け住宅」は、  
高齢者が安心して暮らせる賃貸住宅等の住まいです。



住み慣れたまち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」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宅です。

国土交通省・厚生労働省が所管する「高齢者の居住安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」の改正によって創設された制度です。  
2011年10月から登録がスタートしました。



※住まいと、介護保険サービスが一体化して提供される「特定施設入居者生活介護」の指定を受けたものもあります。

- 1 登録・指導・監督は、都道府県・政令市・中核市により行われます。
- 2 家賃やサービスなどに関する情報が開示されることにより、入居希望者が自らのニーズにあった住まいの選択が可能となります。

登録要件を満たす住まいは、「サービス付き高齢者向け住宅」として登録され、専用サイトで施設情報や住宅ごとの詳しい運営情報を公開します。

<https://www.satsuki-jutaku.mlit.go.jp/>



(登録情報)



(運営情報)

## 「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25㎡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18㎡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

### サービス

ケアの専門家※が少なくとも日中建物に常駐し、状況把握サービスと生活相談サービスを提供します

※ケアの専門家

- 養成研修修了者 ● 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 ● 准看護師
- 介護福祉士 ● 社会福祉士 ● 介護支援専門員

登録情報  
+  
運営情報

## サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムで、運営情報の公開をしていただきます。

登録時に運営情報を入力し、1年ごとに更新が必要です。



運営情報を公開することで、サービス付き高齢者向け住宅が選ばれやすくなります。

情報提供システムは検索エンジンの多くで検索順位1位になっています。<sup>※1</sup>

運営情報を入力すると住宅一覧の上位に表示されるため、目にとまりやすくなります。<sup>※2</sup>

入居者の求める情報や画像が見やすく表示されることで、住宅の特長が理解されやすくなります。

※1 情報提供システムは、GoogleとYahoo!ともに検索順位1位で表示されます。検索キーワード「サービス付き高齢者向け住宅」2017年5月時点。

※2 情報提供システムにおける都道府県別の住宅一覧において、運営情報がある住宅が先に表示されます。

住宅によって、受けられるサービスは、かなり違うのね。私に合ったところを探してみよう！



写真があるところは、暮らしがイメージできて安心ね

住み始めた後に、追加でかかる費用がわかるから安心ね

### 運営情報とは .....

サービス付き高齢者向け住宅は、情報提供システムにより、全国の登録住宅の住戸面積や家賃などの情報を閲覧することができます。しかしながら、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提供方法や提供範囲は多様であるため、登録情報だけでは、サービス付き高齢者向け住宅の運営の実態がわかりづらいという課題がありました。これを受け、2017年5月より、新たに運営情報を追加しました。運営情報は、サービス付き高齢者向け住宅の必須サービスである状況把握・生活相談サービスを中心に、入居者情報や運営事業者の運営方針等の情報を提供するものです。事業者の皆様は、運営情報をご活用いただき、積極的な情報公開を行っていただけますよう、お願いします。

### 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、敷金または家賃等の前払金を受領することはできません。

※ 都道府県知事市町村長が策定する高齢者居住安定確保計画において別途基準を設けられる場合があります。

# 「サービス付き高齢者向け住宅」を供給する事業者を支援する制度をご活用いただけます。

## 1 建設・改修を行う事業者に対して国が直接補助を行います。

「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 他、上限額など詳しい内容は「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」のホームページ ( <a href="http://www.koreisha.jp/service/">http://www.koreisha.jp/service/</a> ) でご確認ください。
主な要件	<ul style="list-style-type: none"><li>● サービス付き高齢者向け住宅に10年以上登録すること</li><li>● 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</li><li>● 家賃等の徴収方法は前払方式に限定されていないこと</li><li>● 情報提供システム上で「運営情報」の公開を行うこと</li><li>● 地元市区町村のまちづくりに支障を及ぼさないと認められるもの</li></ul>

## 2 税制の優遇措置を受けることができます。

2019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、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。)

		固定資産税	不動産取得税
内 容		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)	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 要 要 件	床面積	30㎡以上/戸(共用部分含む。一般新築特例は40㎡以上/戸)	
	戸 数	10戸以上	
	補 助	国又は地方公共団体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	
	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	

## 3 住宅金融支援機構の融資制度を活用できます。

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。

## 4 専用WEBサイトで入居者募集をサポートします。



「サービス付き高齢者向け住宅」のWEBサイトで、施設情報や住宅ごとの詳しい運営情報等を紹介します。ご入居を検討されている方が事前に入手したい情報を網羅して、入居者募集をサポートします。

<https://www.satsuki-jutaku.mlit.go.jp/>

2018年から一般社団法人高齢者住宅協会に名称を変更しています。