

サービス付き高齢者住宅(仮称)について

国土交通省成長戦略(平成22年5月)の住宅・都市分野において早期の実現を目指すものと位置づけられた「民間事業者等によるサービス付き高齢者賃貸住宅の制度化・供給支援」については、下記の医療・介護と連携したサービス付き高齢者住宅(仮称)の供給を促進することとし、平成23年度予算決定概要(平成22年12月国土交通省)では、高齢者住まい法の改正による登録制度の創設や供給促進に向けた支援(住宅金融支援機構による融資条件の緩和)を行うこととしている。

現行

高齢者住まい法

高齢者円滑入居賃貸住宅(高円賃)／高齢者専用賃貸住宅(高専賃)
／高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)

老人福祉法

有料老人ホーム

新制度案(高齢者住まい法の改正等)

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、国土交通省・厚生労働省共管の制度として、新たに都道府県知事への登録制度として「サービス付き高齢者住宅制度(仮称)」を創設

(次期通常国会で法案提出を予定／高齢者住まい法の改正を予定)

* 高円賃(登録制度)・高優賃(供給計画認定制度)は廃止し、経過措置を設ける。

【登録基準】(例)

《住宅(ハード)に関する基準》

- ・規模に関する基準(原則25㎡以上。ただし、居間、食堂、台所その他の部分が、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)
- ・設備に関する基準(便所、洗面設備の必置)
- ・バリアフリー化

《サービスに関する基準》

- ・高齢者支援サービスを提供すること。(うち、安否確認、生活相談は必須)
- [高齢者支援サービスの例: 食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助等]

【登録事業者の義務】

- ・入居契約に係る措置(提供するサービス等の登録事項の情報開示、入居者に対する契約前の重要事項説明)
- ・賃貸借方式(利用権方式の場合、居住の安定が図られた契約内容であること(事業者側の正当事由なき契約解除の禁止等))
- ・前払家賃等を受領する場合の返還ルール及び保全措置

【行政による指導監督】

- ・住宅管理や生活支援サービスに関する行政の指導監督(報告徴収・立入検査・改善命令等)
- ・地方公共団体における福祉部局・住宅部局の連携

予 算

- 新たに創設される「サービス付き高齢者住宅(仮称)」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(仮称)等

<補助額>

建築費の1/10 改修費の1/3
(国費上限 100万円/戸)

融 資

- サービス付き高齢者向け賃貸住宅(仮称)に対し住宅金融支援機構の融資要件を緩和。
- 家賃の前払い金等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。

税 制

- 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住宅(仮称)の供給促進

サービス付き高齢者住宅(仮称)と介護保険の連携イメージ

日常生活や介護に不安を抱く「高齢単身・夫婦のみ世帯」が、住み慣れた地域で安心して暮らすことを可能とするよう、新たに創設される「サービス付き高齢者住宅(仮称)」(高齢者住まい法: 国土交通省・厚生労働省共管)に、24時間対応の「定期巡回随時対応サービス」(介護保険法: 厚生労働省)などの介護サービスを組み合わせた仕組みの普及を図る。



出典) 国土交通省社会資本整備審議会住宅地分科会(第32回)資料を基に、愛知県で整理。