

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

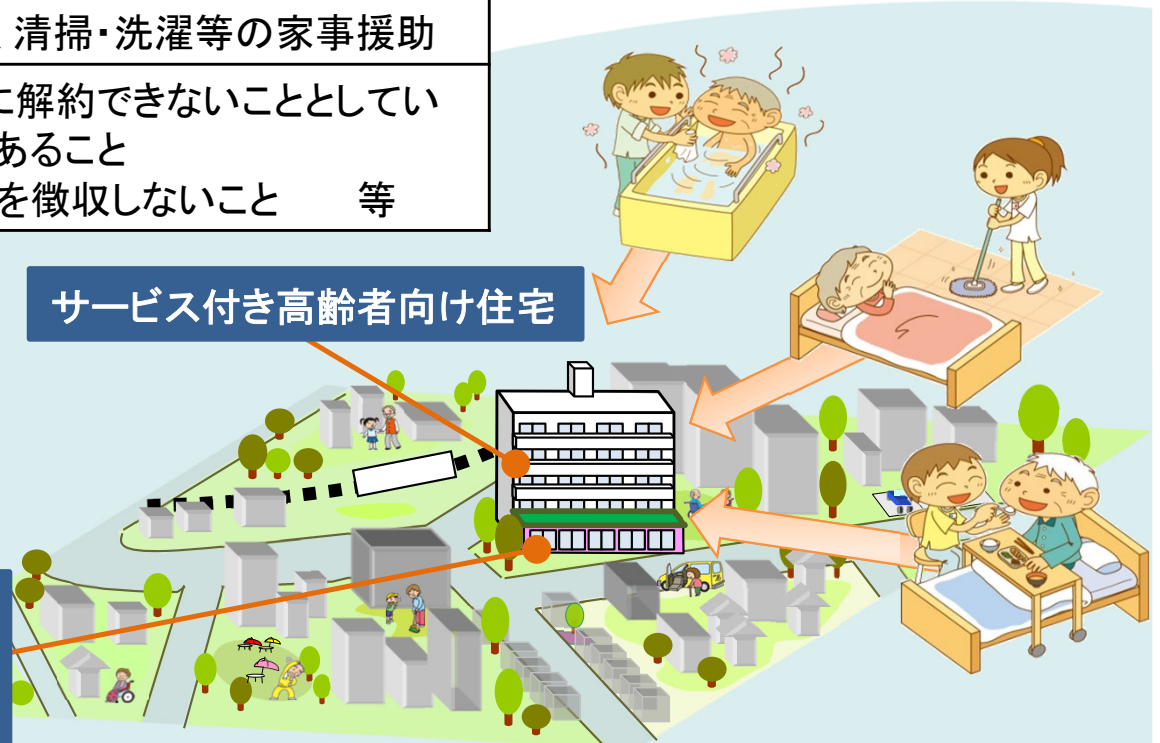
【登録状況(R8.3末時点)】

戸数	291,498戸
棟数	8,337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

高齢者が健康で安心して暮らすことができる住まいの推進に向けて、良質なサービス付き高齢者向け住宅の供給に対する支援について重点化を図る。

※事業期限：令和12年度末 **延長**

※下線部は見直し事項

補助要件

- (1) サービス付き高齢者向け住宅として10年以上登録
- (2) 家賃限度額は (基準単価) × (住戸面積) × (市町村立地係数)
- (3) 家賃の額は、近傍同種の家賃の額と均衡
- (4) 入居者が、任意の事業者による介護サービスを利用可
- (5) サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムへの情報提供、更新
- (6) 地方公共団体のまちづくり方針に整合（新築・改修）

+

(7) 良質なサービス付き高齢者向け住宅とすること
(新築は①～④に、改修は②～④に適合)

- ① 床面積が25㎡以上
- ② 台所、浴室（共同の浴室がない場合）、洗面、収納を設置
- ③ 入居者の健康維持・増進、フレイル予防等のための取組を月1回以上実施
- ④ 地域住民も利用可能な交流スペース・施設を原則設けて、交流促進の取組を月1回以上実施 等

補助率・限度額

新築、改修

+	(任意)	+	住宅	新築で最大 <u>150万円/戸</u> 改修で最大 <u>234万円/戸</u>
			補助率	<u>1/3</u> ※戸あたり20㎡を超える面積相当の事業費が補助対象
			💡 ZEH加算	新築で最大 <u>30万円/戸</u> 改修で最大 <u>46万円/戸</u>
			補助率	<u>1/3</u>
			♿ バリアフリー加算	最大 <u>12万円/戸</u>
			補助率	<u>1/3</u>
			☀️ 太陽光パネル・蓄電池 ☀️ 太陽熱温水器	最大5万円/戸 最大2万円/戸
			補助率	<u>1/3</u>
			👤 高齢者生活支援施設	最大1,250万円/施設
			補助率	<u>1/3</u>

登録済サービス付き高齢者向け住宅の改修

+	(任意)	+	IoT技術の導入	最大12万円/戸
			バリアフリー改修	最大150万円/戸
			止水板設置	最大35万円/戸
			省エネ性能向上	最大35万円/戸
			補助率	<u>1/3</u>
			👤 高齢者生活支援施設	最大1,250万円/施設
			補助率	<u>1/3</u>
			☀️ 太陽光パネル・蓄電池	最大5万円/戸
			☀️ 太陽熱温水器	最大2万円/戸
			補助率	<u>1/10</u>

※令和7年度までに設計に着手している案件は、補助対象事業・補助率は令和7年度と同様、補助限度額は令和7年度の1/2。

予算

《スマートウェルネス住宅等推進事業：令和8年度予算 160.87億円の内数》

「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。補助期間は令和12年度まで。

- ＜対象＞ 登録されたサービス付き高齢者向け住宅等
- ＜補助率等＞ 住宅：新築 1/3 ※¹（上限150万円/戸等※²）
 改修 1/3 ※¹（上限234万円/戸等※²）
 既設改修※³ 1/3（上限12・35・150万円/戸等）
 高齢者生活支援施設※⁴：1/3（上限1,250万円/施設）
 （地域交流施設等及び介護関連施設等）

※¹ ※戸あたり20㎡を超える面積相当の事業費が補助対象 ※² ZEHレベルの整備等の場合の加算あり

※³ IoT技術導入工事、バリアフリー改修工事、省エネ改修工事、止水板設置等工事等

※⁴ 新築は、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、交流施設の整備に係る費用に限って補助対象とする。

税制

《サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制》

固定資産税	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	令和9年3月31日までに取得等した場合に適用
不動産取得税	（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格等を減額	

融資

《（独）住宅金融支援機構が実施》

○サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資

「サービス付き高齢者向け住宅」として登録を受ける賃貸住宅の建設・改良に必要な資金、又は当該賃貸住宅とする中古住宅の購入に必要な資金を貸し付け

○リバースモーゲージ型住宅ローン（【リ・バース60】）による支援

民間金融機関が提供するリバースモーゲージ型住宅ローン（【リ・バース60】）の資金使途にサービス付き高齢者向け住宅の入居一時金を対象とすることにより支援

固定資産税

適用期限
令和9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9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