

令和3年度
「サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制」
及び
「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」
に関する要望 補足資料

令和2年9月

一般社団法人 高齢者住宅協会

一般社団法人 高齢者住宅協会 について

1. 設立 平成23年5月27日（平成30年6月20日に「一般社団法人高齢者住宅推進機構」から名称変更、平成31年4月1日より「サービス付き高齢者向け住宅事業者協会」と事業統合）

2. 設立目的 当協会は、高齢者の住生活や高齢者住宅の住空間のあり方、福祉等との連携強化及びサービス付き高齢者向け住宅運営事業者のサービス品質向上及び居住者保護による事業の発展・普及について、関係する事業者等が調査研究、情報交換、提言の発信等を行うことにより、国民の住生活の安定の向上と地域社会の健全な発展に寄与すること。

3. 活動内容

- ①高齢者の住生活や高齢者住宅の住空間のあり方に関する調査研究、提言等
- ②サービス付き高齢者向け住宅に関する普及活動、実態調査等
- ③高齢者住宅に関する国の施策や、金融、税制等の供給促進に関する提言
- ④サービス付き高齢者向け住宅に関する相談窓口、情報提供等
- ⑤高齢者住宅に関する研修や会員相互の情報交換
- ⑥福祉、医療等との連携強化に関する調査研究、情報交換
- ⑦高齢期の豊かな住生活の実現のための計画・設計、設備機器などの技術開発、情報交換
- ⑧その他、本法人の目的を達成するために必要な事業

4. 役員	代表理事 会長	小早川 仁	株式会社学研ココファンホールディングス 代表取締役社長
	代表理事 副会長	阿部 俊則	積水ハウス株式会社 代表取締役会長
	理事 副会長	菊井 徹也	SOMPOケア株式会社 取締役執行役員
	理事 副会長	山本 誠	大和ハウス工業株式会社 取締役 常務執行役員
	理事	久我 俊哉	TOTO株式会社 取締役 常務執行役員
	理事	下河原 忠道	株式会社シルバーウッド 代表取締役
	理事	那珂 正	一般財団法人高齢者住宅財団 理事長
	理事	廣江 研	社会福祉法人こうほうえん 会長
	理事	向井 幸一	株式会社シルバーライフネットワーク 代表取締役
	理事	吉田 肇	株式会社マザアス（ミサワホームグループ）代表取締役社長
	監事	田古島 伸浩	三井住友海上火災保険株式会社 金融公務営業推進本部 公務第一部長
	監事	早川 美穂	東京ガス株式会社 リビングサービス本部 暮らしサービスコミュニケーション部長

(一社) 高齢者住宅協会の取組み

住宅運営の「行動規範」の設置とそれに対する「遵守宣言」募集について

介護保険事業所を運営する一部のサービス付き高齢者向け住宅の運営事業者が入居者に対して自ら運営する事業所で介護保険サービスを必要以上に提供したとされる問題があった。

当協会では、この問題に対応するため、住宅の運営と介護保険サービス提供のあり方に関する独自の「行動規範」を定め、それに対して理解をのうえ遵守しようとする会員の住宅運営事業者を募集、登録住宅単位で「遵守宣言確認書の発行」とホームページ上で公表する事業を実施しています。

【行動規範】

1. サービス付き高齢者向け住宅の入居者の尊厳と、「外付けサービス」である介護・医療サービス等の提供において利用者が事業者の選択・変更できる権利を守ります。
2. サービス付き高齢者向け住宅の必須サービスとしての「生活支援サービス」と「外付けサービス」は区別します。
3. サービス付き高齢者向け住宅の入居に際し、サービス付き高齢者向け住宅運営事業者が運営する介護・医療サービス事業所が併設・隣接していても、利用者が入居前から受けていた介護・医療サービスを継続利用できる権利を守ります。

令和元年5月より、会員事業者の「遵守宣言」の受付を開始し、令和2年7月時点で327棟の住宅に対して「遵守宣言確認書」を発行を行いました。

当協会では引き続き会員に対して遵守宣言を促し、サービス付き高齢者向け住宅の経営の適正な供給を通じて社会に貢献するための事業を継続いたします。

●サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制

- 固定資産税：条例で定める割合（1/2～5/6）を5年間減額【地方税】
- 不動産取得税：住宅について課税標準から1,200万円/戸控除【地方税】

●サービス付き高齢者向け住宅整備事業

- 住宅整備補助：新築1/10（90・120・135万円/戸）、改修1/3（180万円/戸）
- 施設整備補助：新築1/10、改修1/3（いずれも1000万円/施設）

2011年の登録開始以来、サービス付き高齢者向け住宅の整備戸数は255,280戸（令和2年6月末）となったが、2025年度のサービス付き高齢者向け住宅供給目標「38万戸」（※）に対して、今後5年間で約10.5万戸（2.1万戸/年）の供給が必要

※平成28年3月に閣議決定された「住生活基本計画」にて設定された目標値（2025年度における高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合4%）の戸数（147万戸）に対して、サービス付き高齢者向け住宅の占める割合を現在と同比率（26%）として算定した戸数

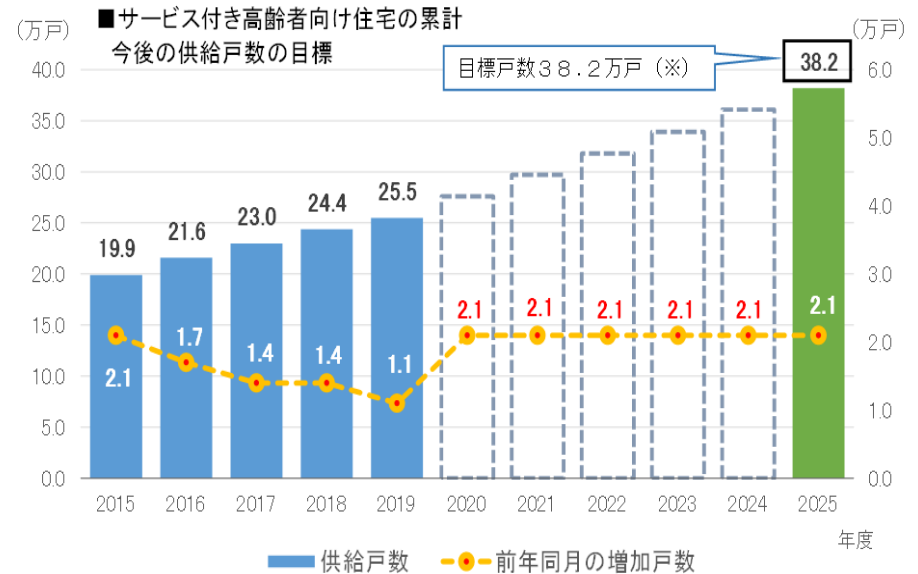
■サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の推移

	H23	H25	H27	H28	H29	H30
固定資産税 軽減率	軽減率 2/3		軽減率 1/2以上5/6以下の範囲内で市町村が定める割合（参酌率2/3）			
不動産取得税 軽減率	家屋：1200万円控除/戸、 土地：床面積×2の面積相当分の価額等を減額					
要件	①床面積 30㎡/戸以上、240（280）㎡/戸以下 （共用部分含む） ②戸数5戸以上			①床面積 30㎡/戸以上、210㎡/戸以下 （共用部分含む） ②戸数10戸以上		

住生活基本計画において設定された目標値の達成には、要望に掲げた政策で後押しをいただき、今後は年平均2.1万戸の供給が必要

■サービス付き高齢者向け住宅整備事業による補助金

【住宅】		補助率	限度額	補助対象
改修		1/3	180万円/戸	調査設計計画費用を補助対象に追加
新築	床面積30㎡以上かつ一定の設備完備	1/10	135万円/戸	住棟の全住戸数の2割を上限に適用
	床面積25㎡以上		120万円/戸	
	床面積25㎡未満		90万円/戸	
【高齢者生活支援施設】		補助率	限度額	補助対象
改修		1/3	1000万円/施設	○
新築	地域交流施設等	1/10	1000万円/施設	○
	介護関連施設等			×



※高齢者向け住宅に占めるサ高住の割合を現在と同比率(26.0%)として算定した戸数

今後の高齢人口の推移（85歳以上人口が顕著に増加）

サービス付き高齢者向け住宅の入居者の平均年齢は85歳前後である中、我が国の85歳以上人口は今後20年程度に亘り顕著に増加

■ 65歳以上人口は微増傾向

2020年：36,191⇒2040年：39,206 ※300万人以上の増加

■ 85歳以上人口は顕著に増加

2020年：6,203⇒2040年：10,237 ※400万人以上の増加

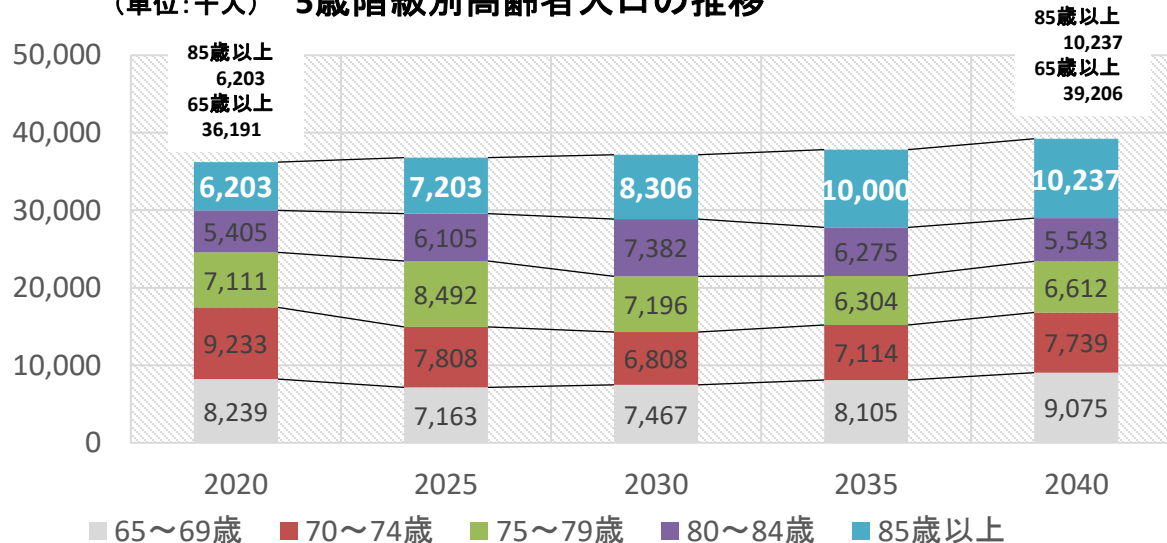
5歳階級別高齢者人口の推移

(単位：千人)

	2020	2025	2030	2035	2040
総人口	125,325	122,544	119,125	118,216	110,910
65～69歳	8,239	7,163	7,467	8,105	9,075
70～74歳	9,233	7,808	6,808	7,114	7,739
75～79歳	7,111	8,492	7,196	6,304	6,612
80～84歳	5,405	6,105	7,382	6,275	5,543
85歳以上	6,203	7,203	8,306	10,000	10,237
65歳以上	36,191	36,771	37,159	37,798	39,206

資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来人口推計（平成29年推計）」

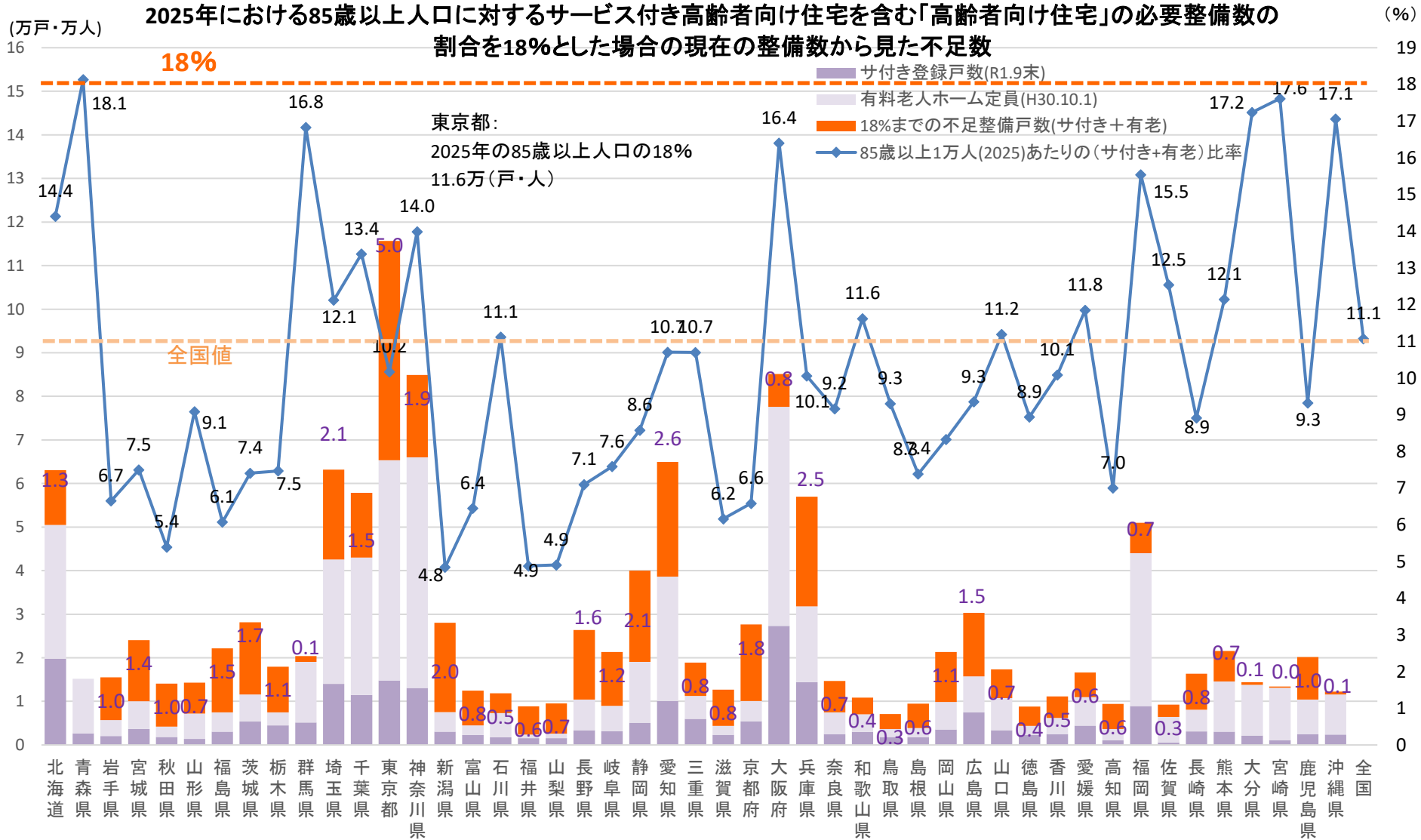
(単位：千人) 5歳階級別高齢者人口の推移



- 2020年において36,191千人である65歳以上の人口は2040年には300万人以上増加、1.08倍の39,206千人となる。
- 2020年において6,203千人である85歳以上の人口は2040年には400万人以上増加、1.65倍の10,237千人となる。
- 2020年においては総人口に占める85歳以上人口の割合は4.9%のところ、2040年には9.2%となる。(割合において1.8倍)

2025年における85歳以上人口に対するサービス付き高齢者向け住宅を含む「高齢者向け住宅」の不足数の予想

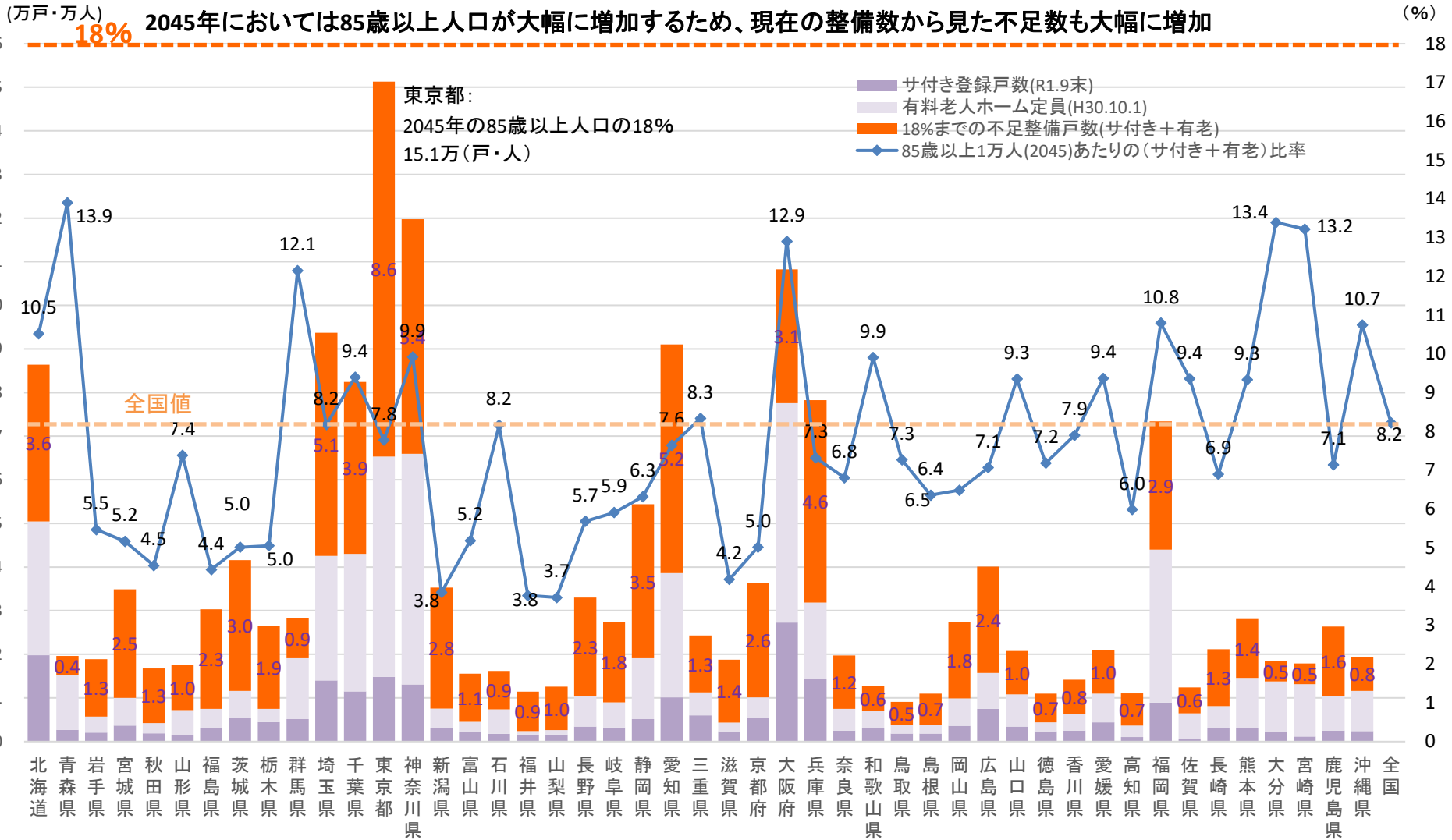
※都道府県により充足状況に差がある



人口データは、国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（平成30（2018）年推計）、将来の地域別男女5歳階級別人口（各年10月1日時点の推計人口：2015年は国勢調査による実績値）による。
 ※住生活基本計画（全国計画）の成果指標「高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合」平成37（2025）年をベースとして、現在の高齢者向け住宅の入居者の平均年齢が約85歳であることを鑑み、85歳以上人口に対する同等の整備量となる割合として18%と設定した。

2045年における85歳以上人口に対するサービス付き高齢者向け住宅を含む「高齢者向け住宅」の不足数の予想

※都道府県により充足状況に差がある



人口データは、国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（平成30（2018）年推計）、将来の地域別男女5歳階級別人口（各年10月1日時点の推計人口：2015年は国勢調査による実績値）による。
 ※住生活基本計画（全国計画）の成果指標「高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合」平成37（2025）年をベースとして、現在の高齢者向け住宅の入居者の平均年齢が約85歳であることを鑑み、85歳以上人口に対する同等の整備量となる割合として18%と設定した。

サービス付き高齢者向け住宅の「建設コスト」「管理運営コスト」について

■ 「建設コスト」 ボリュームが大きくなる傾向がある

➤ 必要とされる共用部分のため、延床面積が大きくなる。近年、建設費が高騰している影響も合わせて建築コストが高額となる。

➤ 高齢者向け住宅として安心・安全・快適のためコストのかかる共用の設備を設置する。

⇒ 延床面積の拡大は共用部分によるものが大きく、建築費の増大に対して、必ずしも運営事業者の支払う賃料の伸びに結びつかない。

■ 「管理運営コスト」 スタッフが常駐してのサービス提供があり、人件費等が大きく影響する

➤ サービス付き高齢者向け住宅は「状況把握」と「生活相談」の必須サービス提供のため、「ケアの専門家」が建物に常駐する必要があるが、そのため介護人材等の不足にともなう人件費の高騰の影響を受けやすい。

➤ サービス付き高齢者向け住宅は開設の半年～1年前よりスタッフの募集・研修等を行い、開設前の人件費等に2,000万円程度かかる例がある。

⇒ スタッフが常駐してサービス提供を行うため、介護人材不足による人件費高騰の影響を受け、運営事業者の支払う賃料が抑制されることが多い。

※ 必須サービス提供の人件費、食堂等の固定費を考慮すると、住宅の戸数規模は一定以上の規模を必要とすることが多い。(例:50戸程度)

【建設コスト上昇要素の例】

高齢者向け住宅として必要な要素 (例)	
面積の拡大 ↓ コストの増加	<ul style="list-style-type: none"> ● バリアフリー化によって広がるもの <ul style="list-style-type: none"> ○ 廊下・ホール・階段・バルコニー・エレベーター等 ● 管理運営のために必要なもの <ul style="list-style-type: none"> ○ 事務所・倉庫・ロッカー室・休憩室等 ● 入居者の生活のために必要なもの <ul style="list-style-type: none"> ○ 食堂・厨房・共用浴室・脱衣場・共用トイレ洗濯室
設備の増加 ↓ コストの増加	<ul style="list-style-type: none"> ● 共用設備 <ul style="list-style-type: none"> ○ 消防設備(スプリンクラー) ○ ナースコール等 ○ 共用食堂厨房設備 ○ 家具等 ○ 共用浴室・共用トイレ等衛生設備
	<ul style="list-style-type: none"> 約4000万円 約1000万円 約2000万円 約500万円 約1200万円

【平成30年時点の介護分野での有効求人倍率は全職業に対して2.7倍となっている】

