

令和9年度 要望

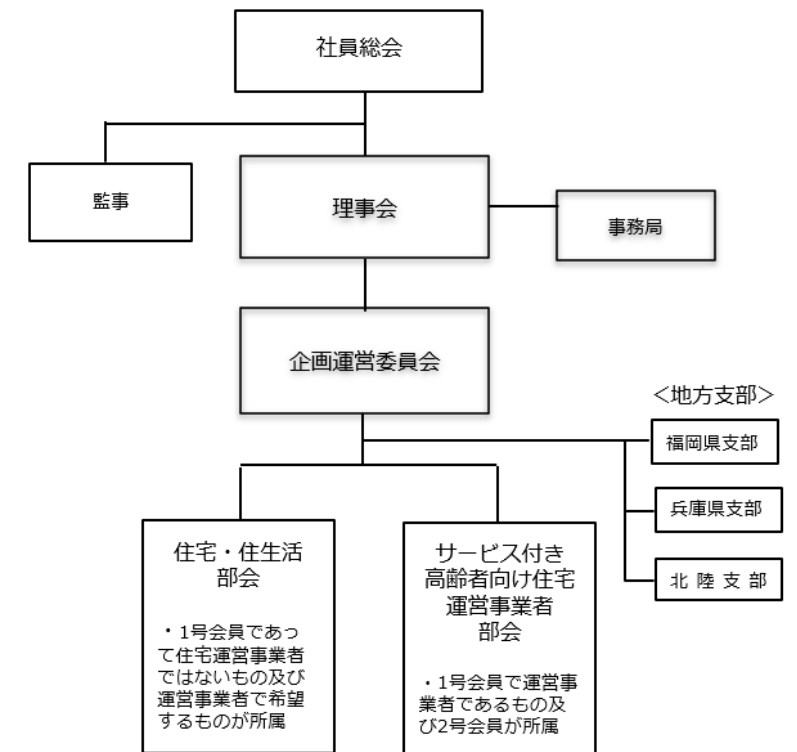
サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長について

令和8年9月29日

一般社団法人 高齢者住宅協会

一般社団法人 高齢者住宅協会の概要

- 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** 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



一般社団法人 高齢者住宅協会の概要

4. 役員	代表理事 会長	芳井 敬一	大和ハウス工業株式会社 代表取締役会長 CEO
	代表理事 副会長	木村 祐介	株式会社学研ココファン 常務取締役
	理事 副会長	小泉 雅宏	SOMPOケア株式会社 執行役員
	理事 副会長	宮本 俊介	積水ハウスシャーメゾンPM東京株式会社 取締役
	理 事	江澤 和彦	医療法人和香会 理事長
	理 事	加藤 利男	一般財団法人高齢者住宅財団 理事長
	理 事	北崎 武彦	TOTO株式会社 取締役 常務執行役員
	理 事	櫻井 紀之	株式会社ニチイケアパレス 代表取締役社長
	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	丹下 慎也	東急不動産株式会社 取締役 常務執行役員
	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	ミサワホーム株式会社 エグゼクティブアドバイザー 株式会社マザアス（ミサワホームグループ）特別顧問
	監 事	伊藤あすか	東京ガス株式会社 カスタマー&ビジネスソリューションカンパニー 企画部 エネルギー公共グループマネージャー
	監 事	河田 崇	一般財団法人住まいづくりナビセンター 専務理事

<要望事項>「サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制」の延長

新・住生活基本計画において設定された目標値の達成には、「高齢者向け住宅」のうち、サービス付き高齢者向け住宅を今後10年の間、年平均1万戸の供給が必要である。引き続き、税制による支援をいただきたい。

● 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

○不動産取得税：家屋 課税標準から1,200万円/戸控除
土地 次のいずれか大きい方の金額を税額から控除

ア：4万5,000円（150万円×3%）

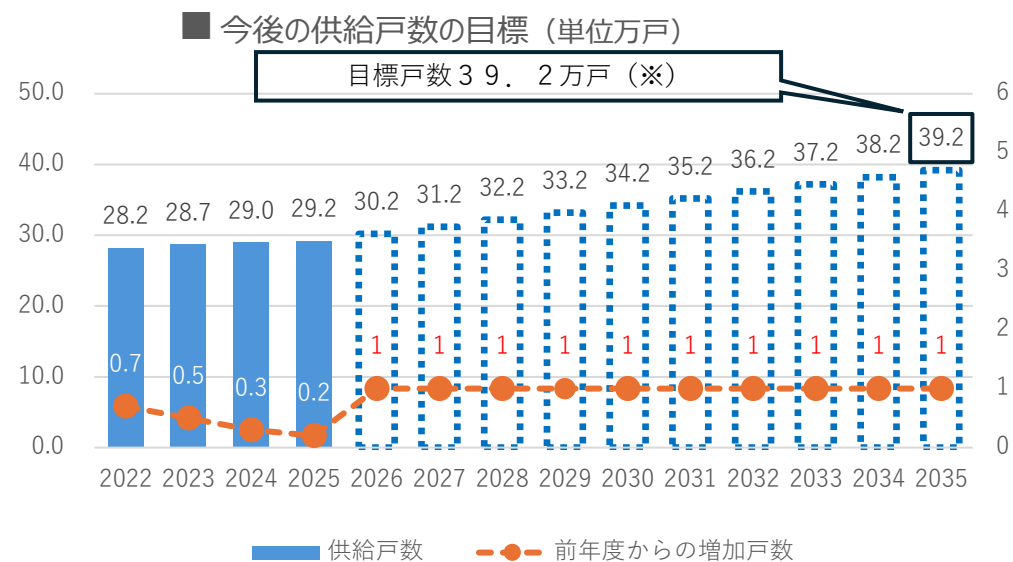
イ：土地の評価額／㎡×1／2（特例負担調整措置）×家屋の床面積の2倍（200㎡を限度）×3%

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291,009戸（令和8年7月）であるが、**2035年度の高齢者向け住宅の供給目標150万戸**のうちサービス付き高齢者向け住宅が供給すべき目標「**39.2万戸**」（※）に対して、今後10年間で約10万戸（1万戸/年）の供給が必要

※令和8年3月に閣議決定された「新・住生活基本計画」にて設定された供給目標（2035年度までに高齢者向け住宅150万戸を整備）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%程度）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

	H23~25	H27~28	H29~R2	R3~4	R5~6	R7~8
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の定める割合 (参酌率2/3)				
不動産取得税 軽減率	家屋：1,200万円控除/戸 土地：床面積×2の面積相当分の価格等を減額					
要件	①床面積30㎡/戸以上 240㎡以下（280㎡）/ 戸以下 （共用部分含む） ②戸数5戸以上 等	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 等	①床面積 30㎡/戸 以上、 180㎡/戸 以下（共 用部分含 む） ②戸数10 戸以上 等	①床面積30㎡/戸以上、 160㎡/戸以下（共用 部分含む） ②戸数10戸以上 等		



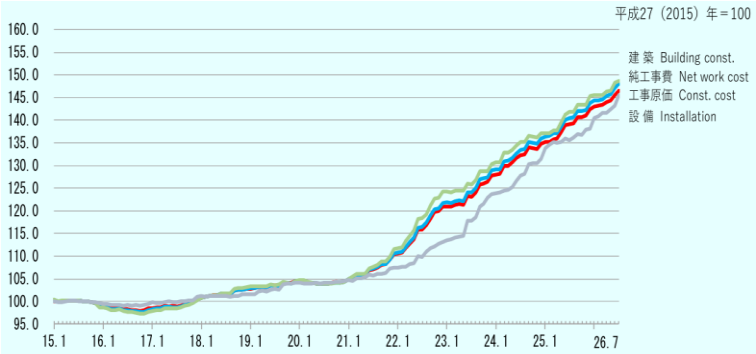
※高齢者向け住宅に占めるサ高住の割合を同比率（26%）として算出した戸数

事業採算性について

【不動産有効活用事業全般の現状】

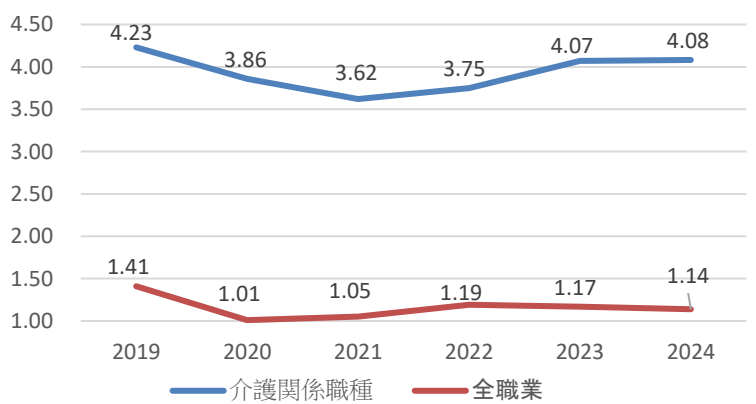
- 建築費等の高騰により不動産有効活用の損益分岐ラインが大幅に上昇している。
- 投資の早期回収、目標利回り達成のため、整備コストを賃料に転嫁しやすい大都市圏の賃貸マンションの家賃は大幅に上昇している。

建築物価指数 集合住宅（RC） 工事原価（赤の折れ線）
東京平均指数 100（2015）、131.6（2024）、146.5（2026.7）



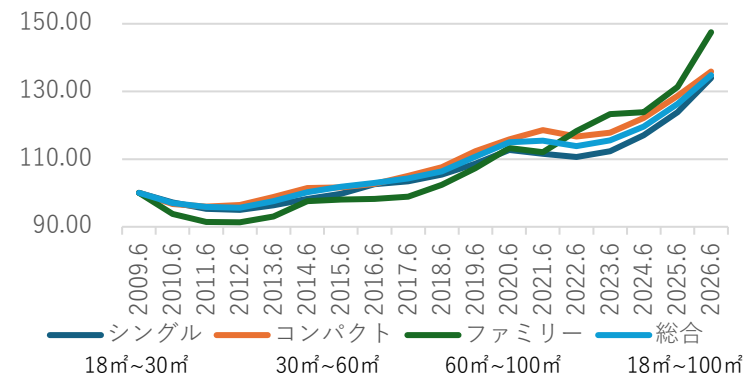
出典：一般財団法人建築物価調査会 2026. 8 建築費指数調査

有効求人倍率（介護関係職種と全職業）



出典：厚生労働省「職業安定業務統計」

一般賃貸マンション成約賃料の変動（東京23区における指数）
東京23区総合 100（2009）、119.6（2024）、134.8（2026）



アットホーム㈱、㈱三井住友トラスト基礎研究所のデータをもとに作成

【サービス付き高齢者向け住宅の特徴】

- 「状況把握」「生活相談」の必須サービス提供のためケアの専門家が常駐、人材不足の中、運営コストの人件費負担が大きい。
- スプリンクラー、共用部の衛生設備設置等により整備コストが高額。
- 共用部、バリアフリー設計、バックヤード等の確保のためレントラブル比が低い。
- 高齢者の入居費用は、インフレ環境下でのコスト転嫁が困難。

	サービス付き高齢者向け住宅の特徴 （一般賃貸住宅との比較）
レントラブル比	共用部の確保、バリアフリー設計、職員常駐のスペース、備蓄品等のバックヤードを確保するため、レントラブル比が低下する。 （例）一般賃貸住宅 80~90% サービス付き高齢者向け住宅 65~75%
建築コスト	スプリンクラー等の防災設備、共用部の水回り等衛生設備、見守り機器等の設置等、規模により数千万円程度
運営コスト	常駐職員の人件費、共用部のエアコン、照明の電気代、衛生設備等の水道代の負担がある。

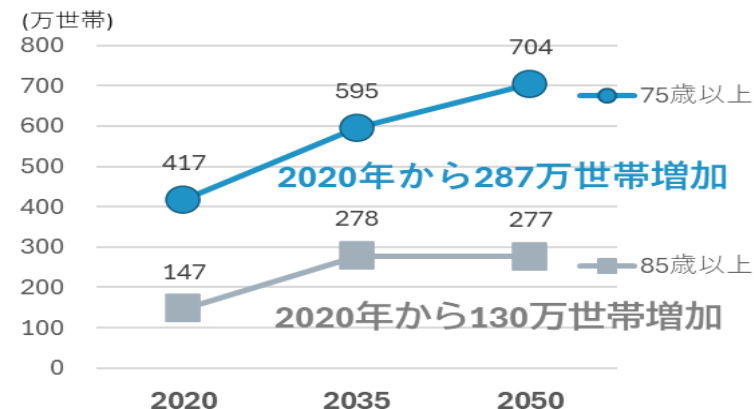
サービス付き高齢者向け住宅は一般の賃貸住宅と比較して事業採算性が低く、諸物価が高騰する中で乖離が拡大。不動産有効活用の対象として選択されにくく、整備が抑制される傾向にある。
満室状態の安定稼働まで時間を要するサービス付き高齢者向け住宅における初期の費用負担を軽減する税制は非常に有効。

単身高齢世帯の増加と要介護認定率について

高齢者の孤立を避け、元気で活動できる期間を延ばすために、自ら暮らし方を考えて決めるニーズに多様に応えやすい「サービス付き高齢者向け住宅」の普及で、空き家の未然防止、住宅資産の循環に貢献できるのではないか

●高齢者の単独世帯が増加する

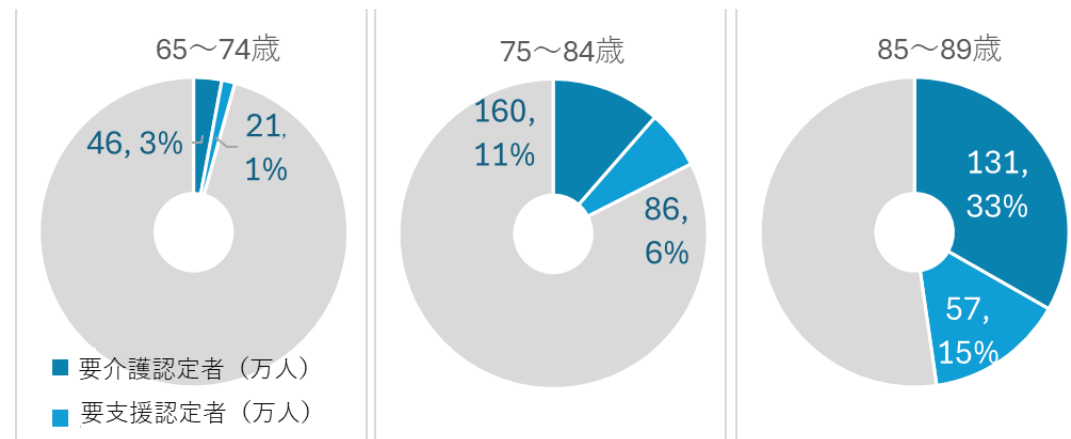
- 国立社会保障・人口問題研究所の令和6年(2024年)の世帯数の将来推計によると世帯主75歳以上の単独世帯は、令和2年(2020年)の417万世帯から令和32年(2050年)には704万世帯へと287万世帯増加して約1.7倍となり、85歳以上については、147万世帯から277万世帯と130万世帯増加して約1.9倍となることが示された。



国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）令和6（2024）年推計」

●75歳以上85歳未満の高齢者人口と要介護認定率

- 住まい・暮らし方に不便、不安を感じ始める年齢を75歳から85歳未満と仮定すると、その人口は1,402万人で、**要介護1～5の認定者数は約160万人（11.4%）、要支援1～2の認定者数は約86万人（6.1%）、**合わせると、要支援1～要介護5の認定者数 約246万人（17%程度）
- 自宅で住み続ける、住み替えるを問わず、この年齢層の自立期にある多くの高齢者の暮らし方について、しっかりと対応、元気に活動できる期間を延ばして、社会保障費増大を抑制することが重要。



厚生労働省「有料老人ホームにおける 望ましいサービス提供のあり方 に関する検討会（第2回）」提供資料より抜粋

サービス付き高齢者向け住宅に係る税制特例の効果

【前提条件】

住戸数	50戸	
建物延床面積	約530坪（1,750㎡）	
総建築費	8.85億円（約167万円／坪想定）	2024年時点7.95億円（150万円/坪で想定）
建物評価額	5.31億円（総建築費の60%想定）	2024年時点4.77億円で想定
建物構造	RC造（耐用年数47年）	

【地方税】

不動産取得税 税率：3%

《特例がない場合》
控除額：0円
⇒課税負担：約1,593万円



《特例利用の場合》
控除額：1,200万円/戸
⇒課税負担：0円

約1,593万円の差

【地方税】

固定資産税 税率：1.4%

《特例がない場合》
軽減割合：なし
⇒課税負担：約3,375万円
（※5年間）



《特例利用の場合》
軽減割合：2/3
⇒課税負担：約1,125万円
（5年間）

約2,250万円の差
（5年間）

開設初期における、特例による税負担軽減の合計 約3,843万円※

※前提条件において仮定した建築費と評価額を元に試算した参考数字であり実績ではありません。