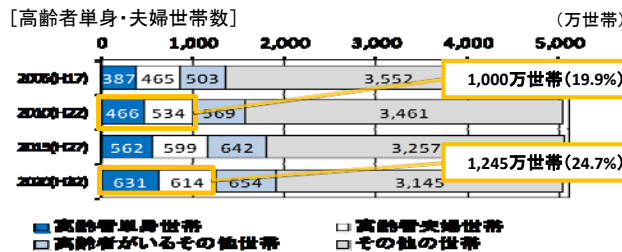


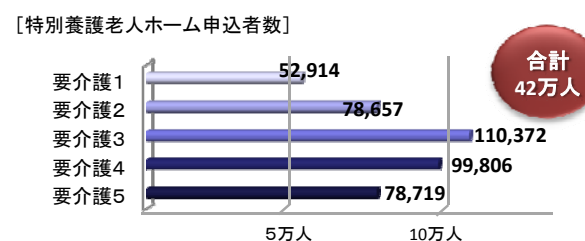
高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律案のポイント

背景

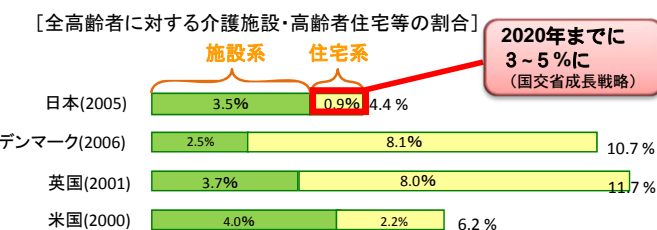
○高齢者単身・夫婦世帯の急激な増加



○要介護度の低い高齢者も特養申込者となっている現況



○高齢者住宅は、諸外国に比較し不足



介護・医療と連携して高齢者の生活を支援するサービス付きの住宅の供給を促進

高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正

○高円質・高専質・高優質を廃止してサービス付き高齢者向け住宅に一本化し、都道府県知事の登録制度を創設

(国交省・厚労省共管制度へ)
※地方公共団体による高齢者向けの優良な賃貸住宅制度は存置

<サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要>

【登録基準】 (※有料老人ホームも登録可)

- 《ハード》・床面積は原則25㎡以上 ・構造・設備が一定の基準を満たすこと
・バリアフリー(廊下幅、段差解消、手すり設置)
- 《サービス》・サービスを提供すること(少なくとも安否確認・生活相談サービスを提供)
[サービスの例: 食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助 等]
- 《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
・前払金に関して入居者保護が図られていること(初期償却の制限、工事完了前の受領禁止、保全措置・返還ルールの明示の義務付け)

【登録事業者の義務】

- ・契約締結前に、サービス内容や費用について書面を交付して説明すること
- ・登録事項の情報開示
- ・誤解を招くような広告の禁止
- ・契約に従ってサービスを提供すること

【行政による指導監督】

- ・報告徴収、事務所や登録住宅への立入検査
- ・業務に関する是正指示
- ・指示違反、登録基準不適合の場合の登録取消し

○ **公営住宅の活用** → サービス付き高齢者向け住宅を、公営住宅の目的外使用の対象へ

○ **老人福祉法との調整規定** → 登録を受けた場合には有料老人ホームの届出不要

○ **終身賃貸事業(※)に係る見直し** → 認可要件や申請事項の簡便化による制度の利用促進(資力信用要件等の廃止、サービス付き高齢者向け住宅の場合の申請事項の省略)
(※)都道府県知事の認可制度

○ **高齢者居住支援センターの指定制度の廃止** (センター: 高齢者への家賃債務保証等を実施)

○ **国・地方公共団体による高齢者の住宅に係る情報提供の努力義務**

サービス付き高齢者住宅の供給促進のための支援措置

予算

《高齢者等居住安定化推進事業: 予算額325億円(うち特別枠300億円)》
新たに創設される「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。

- <対象> 登録されたサービス付き高齢者向け住宅等
- <補助額> 建築費の1/10 改修費の1/3 (国費上限 100万円/戸)

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向け住宅の供給促進

- 所得税・法人税 → 5年間 割増償却 40%(耐用年数35年未満28%)
- 固定資産税 → 5年間 税額を2/3軽減
- 不動産取得税 → 家屋 課税標準から1200万円控除/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

融資

- ・ サービス付き高齢者向け住宅に対する住宅金融支援機構の賃貸住宅融資の実施と要件の緩和(=別担保の設定不要)
- ・ サービス付き高齢者向け住宅の家賃の前払金について、民間金融機関のリバースモーゲージ(死亡時一括償還型融資)を、住宅金融支援機構の住宅融資保険の対象に追加(住宅融資保険法の特例)

高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正に併せた法律改正

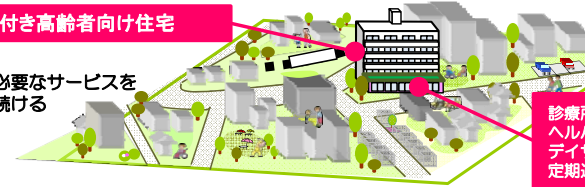
サービス付き高齢者向け住宅への支援措置を規定

- **地域住宅特別措置法の改正**
→ サービス付き高齢者向け住宅の整備について地方公共団体に対する交付金
- **住宅金融支援機構法の改正**
→ サービス付き高齢者向け住宅とするための既存の住宅の購入資金貸付け

<施策イメージ>

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



24時間対応の訪問看護・介護
「定期巡回随時対応サービス」
→ 介護保険法改正により創設予定

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、定期巡回随時対応サービス(新設)