

マネージメント・レター No.287
サービス付き高齢者住宅とは？

最近耳にするようになったサービス付き高齢者住宅(サ高住)とは、高齢者が円滑に入居し安心して暮らせる賃貸住宅です。制度改正で基準が統一される前も高齢者専用の賃貸住宅(高専賃)が存在していました。

以前の制度では、介護施設が厚生労働省の管轄であるのに対し、高専賃は国土交通省の管轄であり介護とは考えられていなかったため、居住基準がなく、運営元により設備や規模などに差がありました。介護や生活支援の必要性などは定義には入っていなかったからです。基準が統一されたことによって、施設によるサービス品質のばらつきやトラブルを防ぎ、どの施設でも同じ基準のサービスを受けられるようになりました。

規模・設備	床面積 25 m ² 以上 (居間、食堂、台所などが十分な面積を有する場所は 18 m ² 以上)	各居住部分(又は共有部分に設置)に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えたものであること	バリアフリー構造であること (手すりの設置、段差の解消、廊下幅の確保)
人員基準等	社会福祉法人、医療法人または居宅介護サービス事業者の職員	ヘルパー1級または2級以上の資格を有する者	常駐しない時間帯は、緊急通報システムにより対応
契約関係	受領できる金銭は敷金・家賃・サービスの対価のみ。権利金等の授受は禁止。	書面による契約、居住部分の明示。 入居一時金がある場合、費用の計算根拠が必要。	事業者の一方都合による居住部分の変更(居室の移動等)や解約の禁止

※これ以外にも入居者が長期入院などを理由に事業者から一方的に解約することは禁止等の基準が設けられています。また、サ高住の需要は年々高まっており、国が事業者に対しても費用の一部を支援しています。

税理士法人 朝賀事務所 医療研修チーム

全高齢者における介護施設、高齢者住宅の定員数の割合が、欧米では7～11%であるのに対して、日本はH23年度で4.4%と低い数値であります。これを受け国としても、サ高住普及の為、様々な制度を支援しています。国土交通省は、新築の場合①建設工事費の10分の1以内の額(増築を含む)②上限は1住戸あたり100万を乗じた額とし③高齢者支援施設の整備では、1施設当たり1000万の補助金の交付申請を受け付けています。又、改修やエレベーターの設置工事についても補助があります。

税制による支援措置もあります。

所得税・法人税・・・25 m²以上/戸(専用部分のみ) 10戸以上 5年間割増償却 40%

固定資産税・・・30 m²以上/戸(共用部分含む) 5戸以上 5年間税額を2/3軽減

不動産取得税・・・30 m²以上/戸(共用部分含む) 5戸以上 家屋：課税標準から1200万控除/戸

土地：家屋の床面積の2倍にあたる土地面積部分を減額