

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・返還ルールの特示の義務付け）

【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

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

サービス付き高齢者向け住宅

24時間対応の
訪問看護・介護
「定期巡回随時対応サービス」
一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）

サービス付き高齢者向け住宅に対する行政監督

報告徴収、立入検査及び質問[※]

業務に関し必要な報告を求め、事業所もしくは登録住宅に立ち入り、その業務の状況もしくは帳簿、書類その他の物件を検査し、関係者に質問することができる。

※登録事業者から住宅の管理/高齢者生活支援サービスの提供を委託された者も対象

指示

- 登録内容と事実が異なる時は、登録内容の訂正を指示できる。
- 事業が登録基準に適合しない時は、登録基準に適合するよう必要な措置をとることを指示できる。
- 以下の義務に反する時は、是正措置を指示できる。
 - ・誇大広告の禁止
 - ・登録事項の公表
 - ・登録事項等を記載した書面交付及び事前説明
 - ・高齢者生活支援サービスの提供に係る契約の遵守
 - ・帳簿の作成及び保存
 - ・その他遵守事項

取消し

- 登録拒否要件に該当するに至った場合
- 登録内容の変更や地位を承継したにも関わらず、届け出なかった場合
- 改善指示に従わなかった場合
- 事務所の所在地等を確知できず、その旨を公示して30日間申し出がなかった場合

サービス付き高齢者向け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）

税制案

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

- 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）

11

サービス付き高齢者向け住宅整備事業のイメージ

事業イメージ

＜要件＞

「サービス付きの高齢者向け住宅」として登録

- 高齢者住まい法の改正により創設される「サービス付き高齢者向け住宅」として登録されることが補助金交付の条件

その他の要件

- サービス付き高齢者向け住宅として10年以上登録するもの
- 高齢者居住安定確保計画との整合等を地方公共団体が確認したもの
- 入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないように定められるもの
- 入居者からの家賃等の徴収方法が、前払いによるものに限定されていないもの

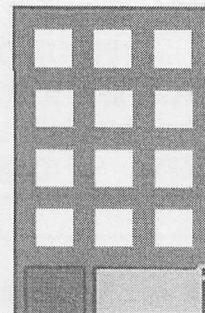
＜補助率＞

住宅：

新築 1/10（上限 100万円/戸）
 改修※1 1/3（上限 100万円/戸）

高齢者生活支援施設※2：

新築 1/10（上限1,000万円/施設）
 改修 1/3（上限1,000万円/施設）



○ 高齢者生活支援施設を合築・併設する場合は、新築・改修費にも補助

※1 住宅の改修は、共用部分及び加齢対応構造等（バリアフリー化）に係る工事に限る。

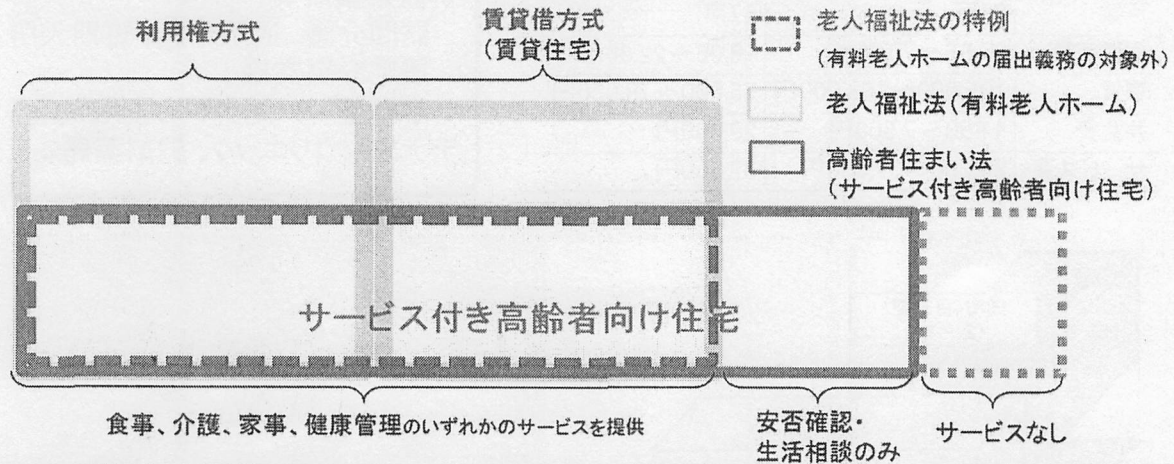
※2 高齢者生活支援施設の例： デイサービス、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所、診療所、訪問看護事業所、食事サービス施設、生活相談サービス施設 等

12

老人福祉法の特例について（有料老人ホームの場合）

サービス付き高齢者向け住宅については、

- 食事、介護、家事、健康管理のいずれかのサービスを提供しているサービス付き高齢者向け住宅
→ 有料老人ホームに該当する。
- 安否確認・生活相談のみのサービス付き高齢者向け住宅
→ 有料老人ホームには該当しない。



※ なお、サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている有料老人ホームの設置者については、老人福祉法における以下の規定は適用しない。

- 有料老人ホームを設置しようとする場合の事業内容の届出（老人福祉法第29条第1項）
- 有料老人ホームの届出内容の変更、事業の廃止・休止の届出（同条第2項・第3項）

13

高齢者居住安定確保計画の策定に係る検討状況

- 都道府県では、現在、5都府県（群馬県、東京都、神奈川県、大阪府、熊本県）が高齢者居住安定確保計画を策定済み。
- 市町村では、現在、1町（釧路町）が高齢者居住安定確保計画を策定済み。
- 都道府県・政令市の高齢者居住安定確保計画の策定状況は以下のとおり。

計画の策定予定	策定予定年度		
	H23	H24	未定
ある	19都道府県 青森県、岩手県、福島県、埼玉県、千葉県、 石川県、長野県、静岡県、愛知県、滋賀県、 兵庫県、和歌山県、鳥取県、愛媛県、福岡県、 佐賀県、長崎県、鹿児島県、沖縄県 3政令市 仙台市、横浜市、神戸市	1都道府県 徳島県	
策定する 方向で 検討中	13都道府県 北海道、宮城県、茨城県、 栃木県、福井県、山梨県、三重県、 島根県、岡山県、広島県、山口県、 大分県、宮崎県		1都道府県 香川県 4政令市 札幌市、相模原市、 北九州市、福岡市
検討中	7都道府県 秋田県、山形県、新潟県、岐阜県、京都府、奈良県、高知県 9政令市 さいたま市、千葉市、川崎市、 新潟市、静岡市、浜松市、名古屋市、岡山市、広島市		
なし	1都道府県 富山県	3政令市 京都市、大阪市、堺市	14

※ 都道府県は高齢者住まい法に基づく計画 / 市町村は高齢者住まい法基本方針に基づく計画（平成22年12月国土交通省調べ）

サービス付き高齢者向け住宅のイメージ

- 土地をURより賃借して高齢者専用賃貸住宅と介護事業所を一体的に整備。
学習塾も併設し、高齢者と子供、地域住民の多世代交流の促進もめざす。

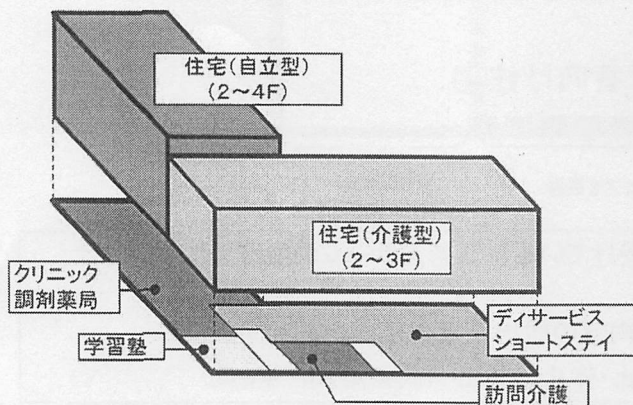
	自立型	介護型
戸数	24戸	57戸
住戸面積	35.65～70.41㎡	18.06～22.96㎡
家賃	105,000～188,000円	75,000～79,000円
共益費	4,600～7,500円	20,000円
サービス費	26,250～32,550円	32,550円

併設事業所等：

訪問介護、通所介護、短期入所
居宅介護支援

学習塾（事業者グループ会社の経営）

テナント：クリニック、調剤薬局



15

未届の有料老人ホームに該当しうる施設について

1. 未届の有料老人ホームに該当しうる施設の届出に係る指導状況について（平成22年10月31日現在）

	件 数	割 合
平成21年10月31日時点の未届の有料老人ホームに該当しうる施設数	389件	—
平成21年11月1日以降に把握した未届の有料老人ホームに該当しうる施設数	59件	—
有料老人ホーム非該当等	34件	—
有料老人ホームに該当しうる施設数	414件	100.0%
	平成22年10月31日まで届出済	166件 40.1%
	平成22年10月31日まで未届	248件 59.9%

※1 「有料老人ホームに該当しうる施設」には、現在実態把握中のものを含む。

※2 「非該当等」と判断されたものは、その後の実態把握の結果、食事等のサービスを提供していなかったものや、入居者がなく運営の実態そのものがなかったもの、など。

2. 消防庁発表の未届有料老人ホームのフォローアップ調査結果（平成22年10月31日現在）

何らかの消防法令違反があるもの	37.9%
主な違反内容	スプリンクラー設備 5.1%
	自動火災報知設備 4.8%
	消防訓練の実施 16.5% 等

3. 国土交通省発表の未届有料老人ホームのフォローアップ調査結果（平成23年3月31日現在）

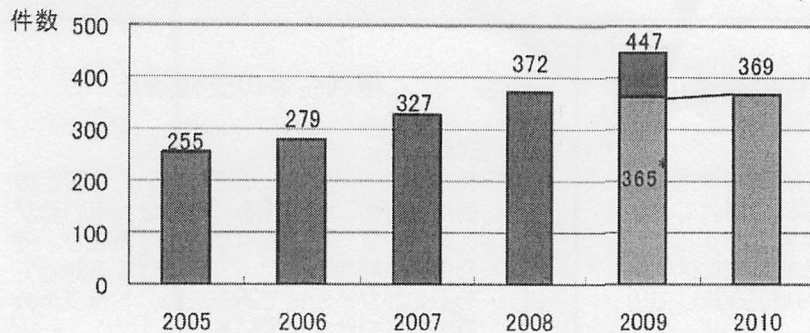
建築基準法令に関する違反を把握したもの	59.2%
---------------------	-------

16

有料老人ホームに関するトラブルについて

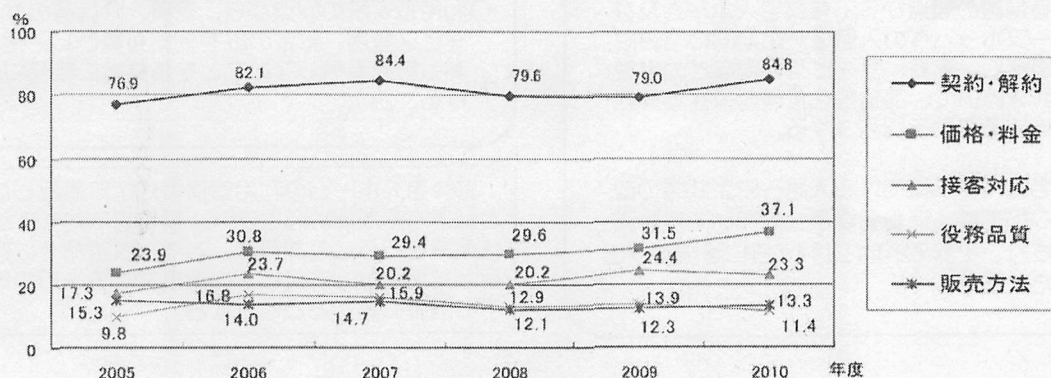
出典：独立行政法人国民生活センター
平成23年3月30日報道発表資料

○ 有料老人ホームに関する相談件数の年度別推移



* 前年同期件数
(2009年度)

○ 相談内容別分類の年度別割合の推移



17

有料老人ホームの前払金に係る契約の問題に関する建議(抜粋)

短期解約特例制度（いわゆる90日ルール）についての法制化・明確化

厚生労働省は、前払金を受領しながら短期解約特例制度（以下「90日ルール」という。）を設けていない事業者が少なからず存在している状況に加え、前払金の返還に関する消費者苦情が絶えないことや都道府県等からの要望も踏まえ、以下の措置を講ずること

- 90日ルールを設けていない事業者に対して都道府県が適切かつ実効性のある指導等を行うことができるよう、90日ルールの法制化等の措置を講ずること
- 上記法制化等の措置を行うに当たっては、90日ルールの趣旨を逸脱した運営を防止する観点から、
 - ① 契約締結時点で入居可能でない場合の取扱いを定めること
 - ② 90日以内に契約解除の申出を行えば、同ルールが適用されることを明確にすること
 - ③ 死亡による契約終了の場合にも、同ルールが適用されることを明確にすること
 - ④ 事業者側が返還時に受領することができる利用料等の範囲をより明確化すること

有料老人ホームの利用者保護規定

短期間での契約解除の場合の返還ルール

【現状】

○有料老人ホームは、設置運営標準指導指針において、90日以内の契約解除の場合に、実費相当額を除いて前払金を全額返還することを規定しているものの、老人福祉法には位置づけられていないため、この制度を設けていない事業者が存在している。

【対応】

○利用者保護の観点から、有料老人ホーム及びグループホームへの入居後一定期間の契約解除の場合に、家賃、サービス費用などの実費相当額を除いて、前払金を全額返還する契約を締結することを義務づける。

※有料老人ホームにおける入居一時金問題の改善については、消費者委員会において検討議題とされ、平成22年12月17日に建議書が出されたところ。

権利金等の受領禁止

【現状】

○前払金については、現在においても算定の基礎を書面で明示することとなっているが、家賃やサービス費用などとは異なり、権利金等は利用者にとって何に対する対価であるのかが不明確であるため、トラブルの原因の一つとなっている。

【対応】

○利用者保護の観点から、家賃、介護等のサービス費用、敷金のみを受領可能とし、権利金等を受領しないことを事業者に義務づける。

有料老人ホームの利用者保護規定に違反したと都道府県が認めるときは、事業者に対して改善命令を行うことが可能。また、改善命令に違反した場合は、六月以下の懲役又は五十万円以下の罰金に処することとする。

19

高齢者の住まいの主な論点

高齢者の住まいの普及促進を図り、施設への入所ではなく、「サービス付き高齢者向け住宅」において、入居者が重度化しても安心して暮らすことができるようにするため、基準・介護報酬については以下の視点に立って検討すべきではないか。

- ・ 24時間対応の「定期巡回・随時対応サービス」などを始めとした居宅サービスとの組み合わせについて、入居者が重度化しても対応できるよう、どのように評価していくべきか。また、こうした「サービス付き高齢者向け住宅」を拠点として、地域に展開していくことによる、地域包括ケアの実現について、どう考えるか。
- ・ 「サービス付き高齢者向け住宅」により提供される安否確認・生活相談等の「サービス」と介護保険により提供されるサービスとの連携についてどう考えるか。

20