

# サービス付き高齢者向け住宅 資料集

民間事業者  
向け



宮城県土木部住宅課

## 目次

- 1 サービス付き高齢者向け住宅とは
  - (1) 概要
  - (2) サービス付き高齢者向け住宅のイメージ  
(自立度が低い方向けの住宅)
  - (3) サービス付き高齢者向け住宅のイメージ  
(自立度が高い方向けの住宅)
  - Q&A① サ高住と有料老人ホームの違い
  - Q&A② サ高住の登録を受けた有料老人ホームの特例
  - Q&A③ サ高住の登録を受けた有料老人ホームの入居契約方法
  - Q&A④ サ高住の運営基準
  - (4) 入居費用
  - (5) 高齢者住まい法の改正に至った背景
  - (6) 高齢者住まい法等の改正概要
- 2 全国・県内の登録状況
  - (1) 高齢者向け住まい・施設の定員数 (全国)
  - (2) サービス付き高齢者向け住宅の登録状況 (全国)
  - (3) サービス付き高齢者向け住宅の登録状況 (県内)
- 3 登録方法
  - (1) 登録手続き (新築の場合)
  - (2) 登録手続き (改修の場合)
- 4 登録後の諸手続き
  - (1) 運営開始後の諸手続き一覧
  - (2) 変更届出・定期報告・登録更新申請
  - (3) 登録更新申請・事故報告・廃業等届出
- 5 補助金制度・税制優遇・融資制度
  - (1) 補助金制度
  - (2) 税制優遇
  - (3) 融資制度
- 6 参考となる刊行物等
  - (1) 高齢者の住まい事業者の外付けサービスの適正な活用のためのポイント
  - (2) 地域包括ケアシステム構築に向けた公的介護保険外サービスの参考事例集
  - (3) 実践事例から読み解くサービス付き高齢者向け住宅
- 7 参考事例
  - (1) 特徴的な整備事例
  - (2) 良好な取組事例



# 1 サービス付き高齢者向け住宅とは

## 1 サービス付き高齢者向け住宅とは



- (1) 概要
- (2) サービス付き高齢者向け住宅のイメージ  
(自立度が低い方向けの住宅)
- (3) サービス付き高齢者向け住宅のイメージ  
(自立度が高い方向けの住宅)
- Q&A① サ高住と有料老人ホームの違い
- Q&A② サ高住の登録を受けた有料老人ホームの特例
- Q&A③ サ高住の登録を受けた有料老人ホームの入居契約方法
- Q&A④ サ高住の運営基準
- (4) 入居費用
- (5) 高齢者住まい法の改正に至った背景
- (6) 高齢者住まい法等の改正概要

# 1 サービス付き高齢者向け住宅とは



## (1) 概要

### 高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）

#### 第5条第1項

高齢者向けの賃貸住宅又は老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームであって居住の用に供する専用部分を有するものに高齢者を入居させ、状況把握サービス、生活相談サービスその他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する事業を行う者は、サービス付き高齢者向け住宅事業に係る賃貸住宅又は有料老人ホームを構成する建築物ごとに、都道府県知事の登録を受けることができる。

#### 第5条第2項

前項の登録は、5年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

- ポイント**
- ・ サービス付き高齢者向け住宅は一般的に「サ高住」「サ高」「サ付き住宅」「サ付き」等と略されます
  - ・ サ高住の登録は任意です（サ高住の登録基準に適合する建物であっても、登録を受けず「高齢者向け賃貸住宅」等として運営することはできます※）  
※ 「登録サービス付き高齢者向け住宅」等、サ高住として登録されているかのような名称を使用することはできません
  - ・ サ高住は建物内の1つの居室から建物全体まで登録できます



- ・ サ高住の登録の有効期間は5年間です（事業を継続する場合は更新手続きが必要）

# 1 サービス付き高齢者向け住宅とは



## (1) 概要



- ポイント**
- ・ サ高住の入居者は、専用の居室に住みながら状況把握・生活相談サービスを必ず受けられます
  - ・ 生活支援サービスは、登録事業者が任意に提供する・しないを決めることができます。
  - ・ 生活支援サービスはサ高住職員が提供し、費用は自費（介護保険適用外）です※  
※ 特定施設入居者生活介護事業所の指定を受けている場合は、介護保険を適用してサ高住職員がサービスを提供することができます
  - ・ 入居者は、生活支援サービスとは別に介護保険サービス（通所、訪問介護等）を受けることができます（介護保険適用）

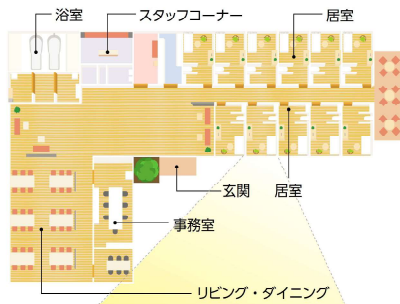
# 1 サービス付き高齢者向け住宅とは



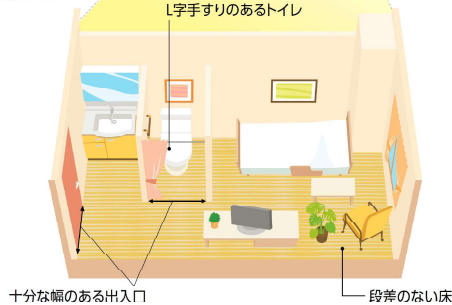
## (1) 概要

### 「サービス付き高齢者向け住宅」のイメージ図

#### ●共用部分のイメージ



#### ●居室のイメージ



※共用・居室部分の設備は、住宅によって異なります。

### 入居条件

- ・60歳以上の単身高齢者
- ・高齢者＋同居人  
※同居人とは、配偶者、60歳以上の親族、要介護・要支援認定を受けている60歳未満親族等

### 高齢者にふさわしい構造・設備

- ・段差のない床
- ・車いすも通行可能な出入口
- ・廊下、便所、浴室等に手すりの設置
- ・安全に昇降できる階段
- ・ゆとりあるエレベーター（3階建て以上の場合）



### 安心できる見守りサービス

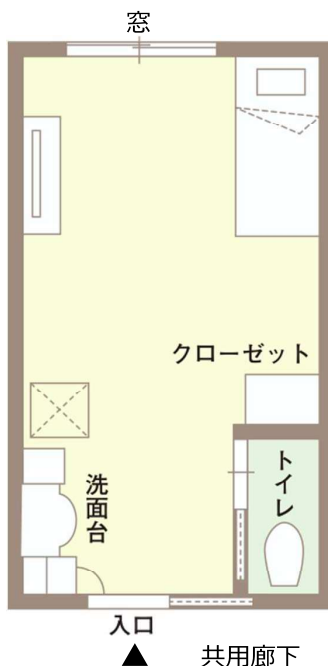
- ・日中（9時～17時）は職員が常駐
- ・上記以外の時間は、安否確認システムまたは職員が常駐
- ・毎日1回以上の状況把握（安否確認）
- ・随時、生活相談が可能
- ・体調に応じ、任意の生活支援サービスが利用可能（食事の提供、入浴等の介護、家事等）

# 1 サービス付き高齢者向け住宅とは



## (2) サービス付き高齢者向け住宅のイメージ（自立度が低い方向けの住宅）

### 居室のイメージ図



- 居室には、必ず洗面台・トイレ・収納（クローゼット）がある
- 風呂・台所は共同利用部分にあることが多い  
（調理・食事、風呂などは、共用設備を利用して自ら自炊等可能だが、生活支援サービスや外部サービスを利用する人が多い）
- 建物内や近隣に、介護保険事業所（デイサービス等）や病院などがある場合もある

# 1 サービス付き高齢者向け住宅とは



## (3) サービス付き高齢者向け住宅のイメージ（自立度が高い方向けの住宅）

居室のイメージ図



- 居室には、必ず洗面台・トイレ・収納（クローゼット）があるほか、風呂・台所も備えられていることが多い
- 建物内や近隣に、介護保険事業所（デイサービス等）や病院などがある場合もある

# 1 サービス付き高齢者向け住宅とは



## Q & A ① サ高住と有料老人ホームの違い

### Q サ高住と有料老人ホームはどのように異なりますか？

「サ高住」は、高齢者住まい法に基づき、サ高住職員が入居者に対して状況把握と生活相談サービスを提供する住宅です。サ高住職員が状況把握と生活相談サービスに加え、食事の提供サービス等のいずれか一つ以上を提供する場合は、「サ高住の登録を受けた有料老人ホーム」となり、高齢者住まい法および老人福祉法の基準の適合が求められます。

種別	根拠法令	提供するサービス	所管
サ高住	高齢者住まい法	状況把握、生活相談	土木部住宅課 保健福祉部長寿社会政策課
有料老人ホーム※	老人福祉法	食事の提供、入浴等の介護、調理等の家事、健康の維持増進 等	保健福祉部長寿社会政策課、 所管する保健福祉事務所
サ高住の登録を受けた 有料老人ホーム※	高齢者住まい法 老人福祉法	状況把握、生活相談に加え、食事の提供、入浴等の介護、調理等の家事、健康の維持増進 等のいずれか一つ以上を提供	土木部住宅課 保健福祉部長寿社会政策課

※ 特定施設入居者生活介護事業所の指定を受けている場合は、介護保険法を含む

# 1 サービス付き高齢者向け住宅とは



## Q & A ② サ高住の登録を受けた有料老人ホームの特例

### Q サ高住の登録を受けた有料老人ホームはどのような特例がありますか？

「サ高住の登録を受けた有料老人ホーム」には、以下のとおり特例があります。

特例の内容	根拠法令
有料老人ホーム設置届、変更届、廃止・休止届の提出が免除される (老人福祉法第29条第1項～第3項が適用除外)	高齢者住まい法第23条
特定施設入居者入居者生活介護事業所の指定を受けている場合、 住所地特例の対象になる	介護保険法第13条
有料老人ホーム事前協議、設置届、建設工事着工届、事業開始届、 変更届、再開届、役員または施設長の変更の報告が免除さる (宮城県有料老人ホーム設置運営指導要綱第4～10、第12第1項が 適用除外)	宮城県有料老人ホーム設置運営指導要綱 第18
有料老人ホーム重要事項説明書の1～3、6欄を削除できる ※ 高齢者住まい法第17条の説明書(登録事項等についての説明)で 説明されるものとみなすため	宮城県有料老人ホーム設置運営指導要綱 様式第7号



- ・ サ高住の登録取り消しや登録効力が失われた等により登録が抹消されたが、有料老人ホームとして継続して事業を行う場合は、有料老人ホーム設置届等が必要です
- ・ 上記特例以外の有料老人ホームの手続き(定期報告等)は免除されません

# 1 サービス付き高齢者向け住宅とは



## Q & A ③ サ高住の登録を受けた有料老人ホームの入居契約方法

### Q サ高住の登録を受けた有料老人ホームはどのような入居契約方法がありますか？

「サ高住の登録を受けた有料老人ホーム」は、賃貸借契約をはじめとする以下の契約を結ぶことができます。

契約方式	特徴	契約内容	参考様式等	備考
普通建物賃貸借契約	契約期間の定めがある	敷金、家賃、共益費、状況把握・生活相談サービス費等	あり	別途、生活支援サービス提供契約が必要
終身建物賃貸借契約	契約期間の定めがない(死亡まで)	敷金、家賃、共益費、状況把握・生活相談サービス費等	あり	知事等の許可が必要※ 別途、生活支援サービス提供契約が必要
利用権契約	契約期間の定めの有無はどちらでも可	敷金、家賃、共益費、状況把握・生活相談サービス費、生活支援サービス費等	なし	

※ 許可申請先は、住宅の所在地が仙台市内の場合は仙台市、それ以外の場合は宮城県土木部住宅課



- ・ 入居契約前に、入居予定者に対し「登録事項等についての説明」および「有料老人ホーム重要事項説明書」を交付して説明しなければなりません

# 1 サービス付き高齢者向け住宅とは



## Q & A ④ サ高住の運営基準

### Q サ高住はどのような運営基準がありますか？

「サ高住」および「サ高住の登録を受けた有料老人ホーム」は、高齢者住まい法に基づき以下の基準に則した運営を行う必要があります。（「サ高住の登録を受けた有料老人ホーム」の場合、下記に加えて老人福祉法の基準にも則する必要があります。）

項目	基準
職員の配置	日中（午前9時から午後5時まで）は必ず職員が常駐 ※ 上記以外の時間帯に職員が常駐しない場合は、緊急通報サービス（ナースコール等）の設置が必要 ※ 職員は、登録住宅敷地内、登録住宅隣接敷地内、または登録住宅から近接（歩行距離で概ね500m以内）敷地内に常駐すること ※ 介護保険事業所を併設する場合、サ高住職員として常駐している時間帯は介護保険事業所職員を兼務不可
職員の資格	【サービスを提供する法人等の種別が株式会社、有限会社等の場合】 養成研修修了者以上（養成研修修了者、介護支援専門員、社会福祉士、介護福祉士等） ※ 医療法人、社会福祉法人等の場合は、資格要件なし
帳簿の備付け	登録住宅の修繕及び改修の実施状況、入居者からの金銭の受領の記録、入居者に提供した生活支援サービスの内容、身体的拘束を行った場合の態様及び時間等、入居者及びその家族からの苦情内容、入居者に事故が発生した場合の状況及び処置の内容、住宅の管理または生活支援サービスの提供を委託する場合の契約事項及び業務の実施状況

※ 運営基準の一部のみ掲載

# 1 サービス付き高齢者向け住宅とは



## (4) 入居費用

### 入居にかかる費用のイメージ

#### 必ずかかる費用

- ①家賃 ②共益費
- ③高齢者生活支援サービス費（状況把握・生活相談）
- ④水道光熱費 ⑤敷金（通常家賃2ヶ月分）

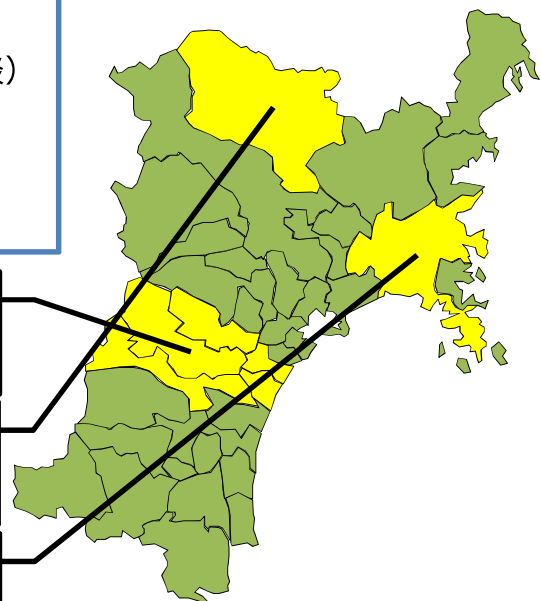
#### 心身の状況により、発生する費用

- ⑥高齢者生活支援サービス費（食事の提供など）
- ⑦外部サービス費（通所介護、訪問介護など）

仙台市 約107,000円/月 + ④～⑦  
(①59,211円 ②21,811円 ③26,304円)

栗原市 約 74,000円/月 + ④～⑦  
(①34,200円 ②12,884円 ③27,172円)

石巻市 約 71,000円/月 + ④～⑦  
(①47,607円 ②12,943円 ③10,350円)



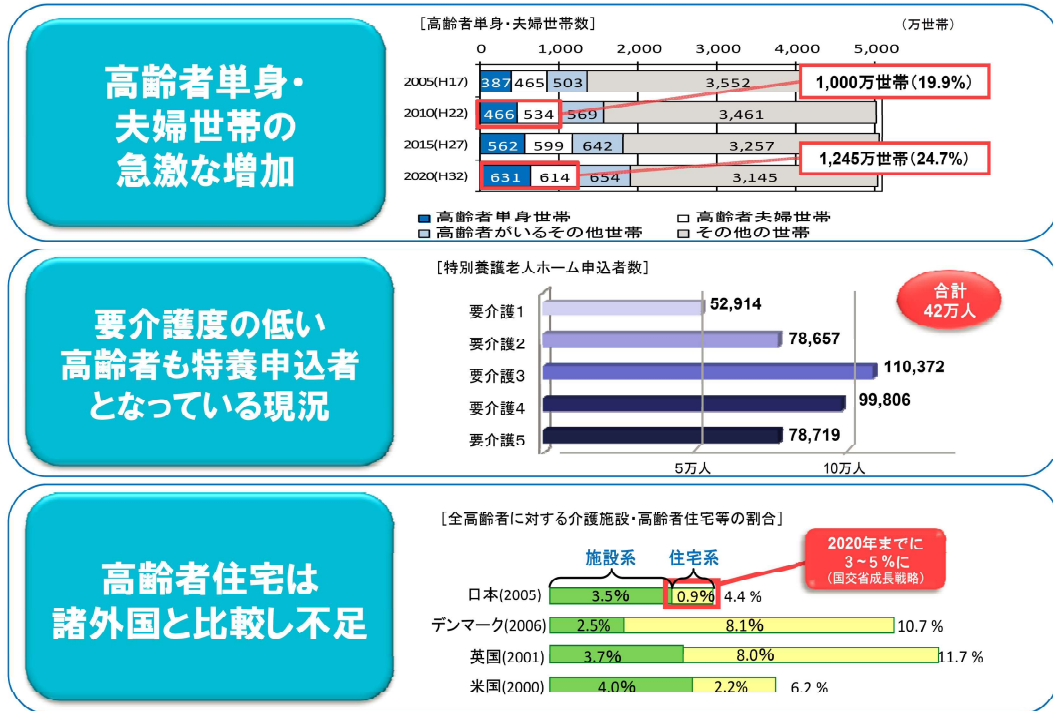
( ) は各市平均の費用（平成30年9月末時点）

# 1 サービス付き高齢者向け住宅とは



## (5) 高齢者住まい法<sup>※</sup>の改正に至った背景

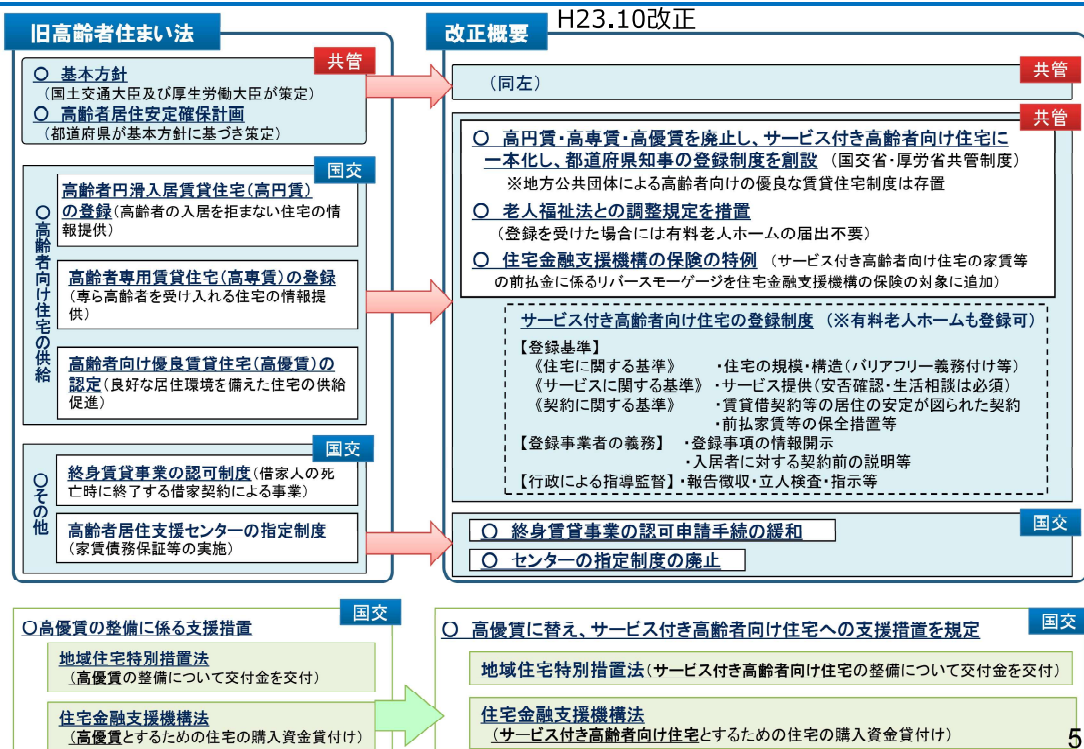
※ 高齢者の居住の安定確保に関する法律



# 1 サービス付き高齢者向け住宅とは



## (6) 高齢者住まい法等の改正概要







## 2 全国・県内の登録状況

## 2 全国・県内の登録状況

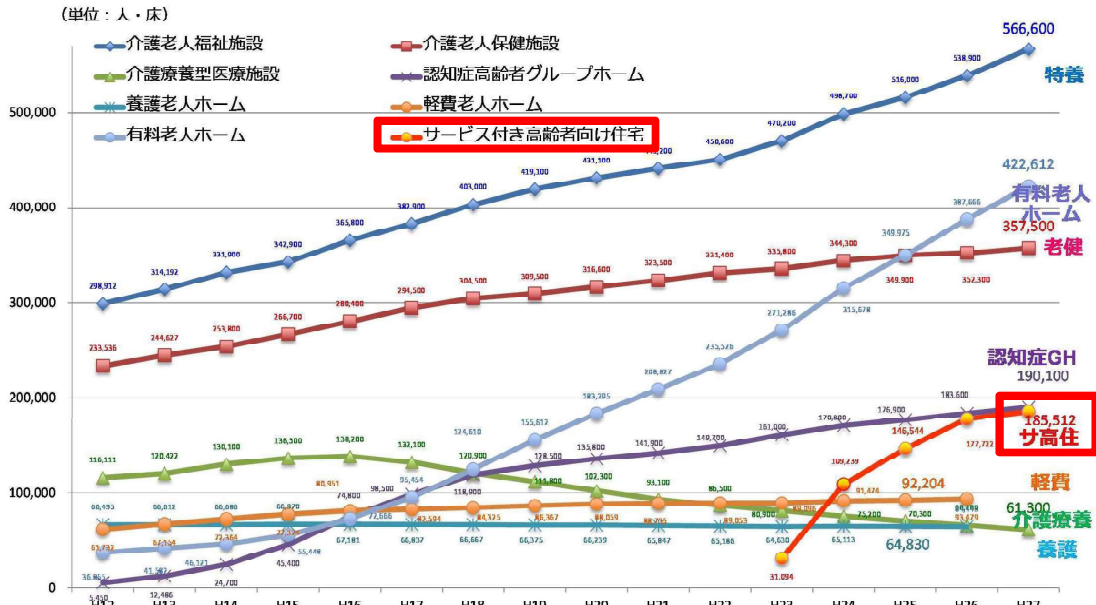


- (1) 高齢者向け住まい・施設の定員数（全国）
- (2) サービス付き高齢者向け住宅の登録状況（全国）
- (3) サービス付き高齢者向け住宅の登録状況（県内）

## 2 全国・県内の登録状況



### (1) 高齢者向け住まい・施設の定員数（全国）



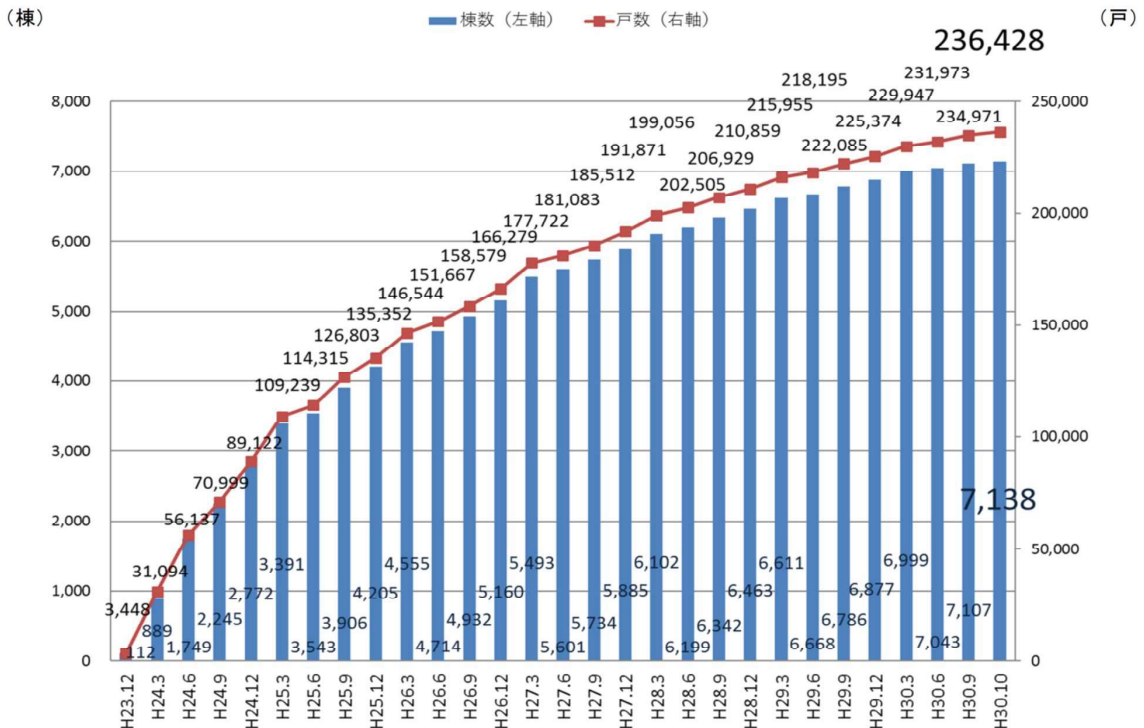
※1: 介護保険3施設及び認知症高齢者グループホームは、「介護サービス施設・事業所調査(10/1時点)」「H12・H13」及び「介護給付費実態調査(10/10時点)」による。  
 ※2: 介護老人福祉施設は、介護福祉施設リハビリ地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護を含まない。  
 ※3: 認知症高齢者グループホームは、H12～H16は痴呆対応型共同生活介護、H17～は認知症対応型共同生活介護により表示。  
 ※4: 養護老人ホーム・軽費老人ホームは、「H25社会福祉施設等調査(10/1時点)」による。ただし、H21～H23は調査票の回収率から算出した推計値であり、H24～25は基本票の数値。  
 ※5: 有料老人ホームは、厚生労働省老健局の調査結果(7/1時点)による。  
 ※6: サービス付き高齢者向け住宅は、「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム(9/31時点)」による。

## 2 全国・県内の登録状況



### (2) サービス付き高齢者向け住宅の登録状況（全国）

H30.10末時点

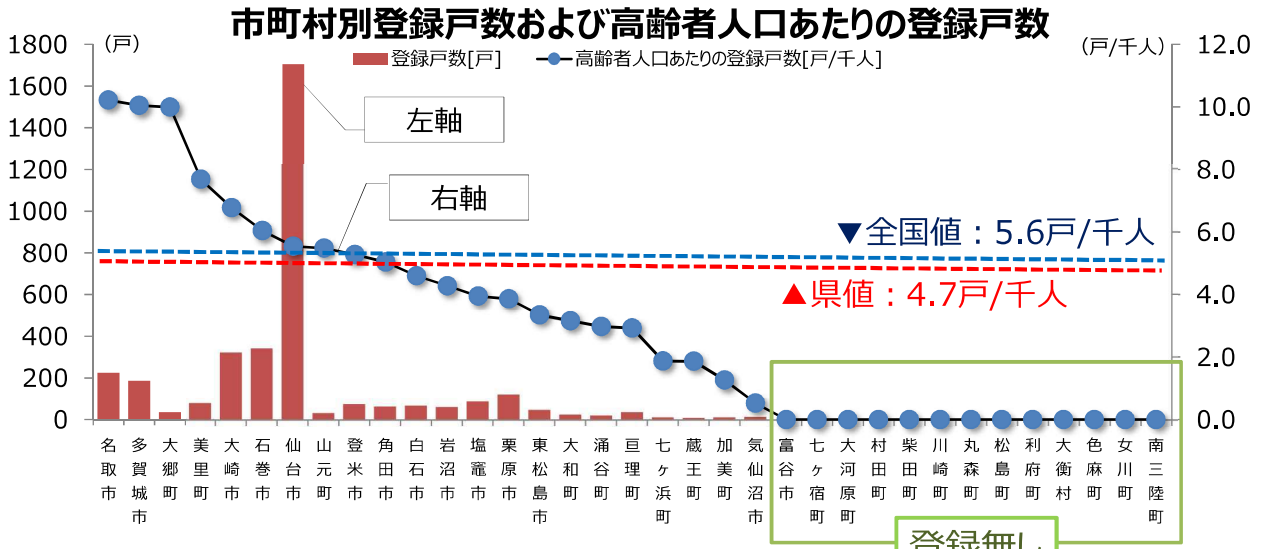


## 2 全国・県内の登録状況



### (3) サービス付き高齢者向け住宅の登録状況（県内）

H30.9末時点



	登録件数[件]			登録戸数[戸]		
	全国	うち宮城県	うち仙台市	全国	うち宮城県	うち仙台市
総数*	7,107	128	52	234,971	3,578	1,704
うち平成30年度新規数*	137	1	0	5,608	20	0

	登録事業者数[者]		
	宮城県	仙台市	両方
登録主体別	56	42	3
宮城県全体	95		

宮城県土木部住宅課

参照：サービス付き高齢者向け住宅状況提供システム「全国登録情報データ」

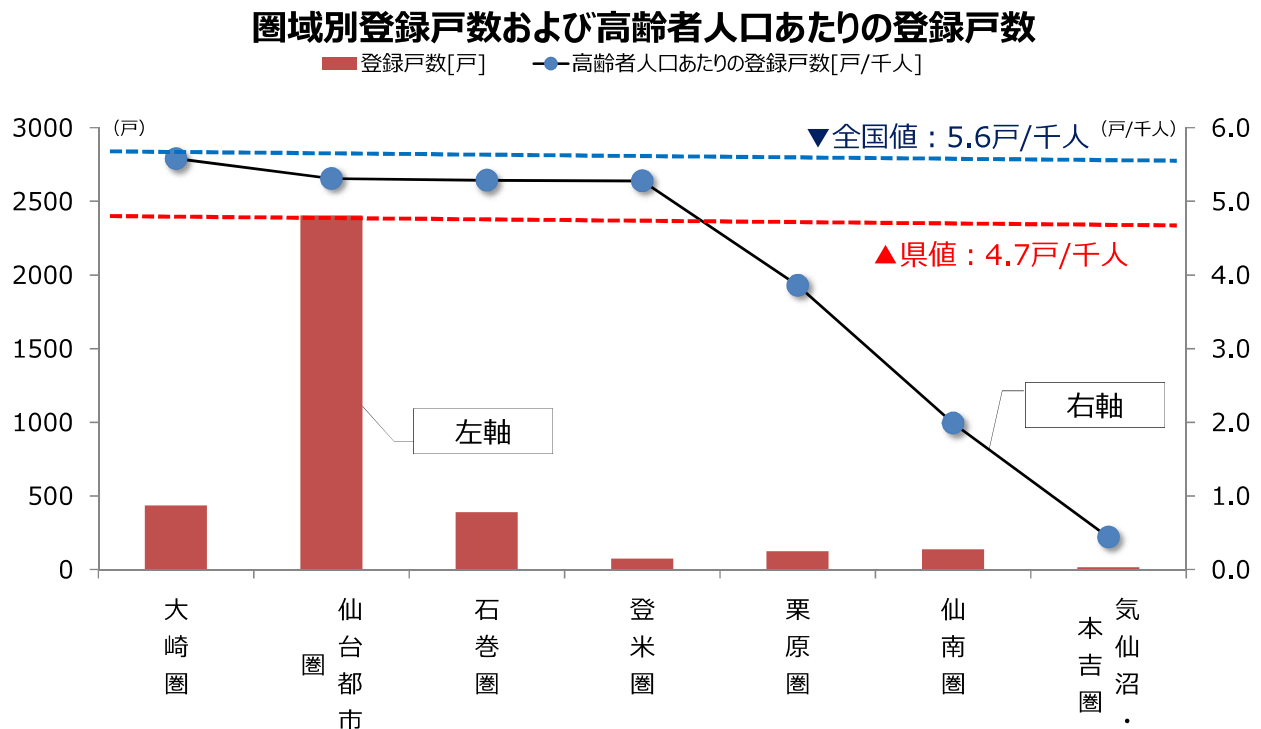
21

## 2 全国・県内の登録状況



### (3) サービス付き高齢者向け住宅の登録状況（県内）

H30.9末時点



宮城県土木部住宅課

参照：サービス付き高齢者向け住宅状況提供システム「全国登録情報データ」

22



## 3 登録方法

## 3 登録方法



- (1) 登録手続き（新築の場合）
- (2) 登録手続き（改修の場合）
- (3) サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム

### 3 登録方法



#### (1) 登録手続き（新築の場合）

登録事業者	事前準備	申請～登録	建設、 運営開始
宮城県土木部住宅課 (仙台市内の住宅は仙台市)	②サ高住登録要件の確認 (事前相談)	③サ高住登録申請、登録証の交付	
管内土木事務所 (または指定確認検査機関)	⑤ 建築基準法の適合要件の確認 ⑥ だれもが住みよいまちづくり条例要件 の確認 ⑦ 確認申請、確認済証の交付		
県・市町村の福祉部局	① 併設施設の設置、提供サービスの 実施のために必要な手続きを確認		⑩介護保険法・老人福祉法 等の申請・届出、許可証の 交付

▼以下、補助金（工事）の交付を受ける場合

管内市町村（一部）	④ 意見聴取要件の確認	⑧' 意見聴取申請・回答（県⇔市町村）	
整備事業事務局 (補助金を受ける場合)	③ 補助要件・申請期限の確認	⑧' 登録通知書・意見聴取回答書の送付 (県⇔事務局) ⑨ 補助金交付申請・交付決定通知書の交付	



**建設計画の早い段階から宮城県土木部住宅課に相談してください（仙台市内の計画は、仙台市）**

### 3 登録方法



#### (2) 登録手続き（改修の場合）

登録事業者	事前準備	申請～登録	建設、 運営開始
宮城県土木部住宅課 (仙台市内の住宅は仙台市)	②サ高住登録要件の確認 (事前相談)	⑨サ高住登録申請、登録証の交付	
管内土木事務所 (または指定確認検査機関)	⑥ 建築基準法の適合要件の確認 ⑦ だれもが住みよいまちづくり条例要件 の確認 ⑧ 確認申請、確認済証の交付		
県・市町村の福祉部局	① 併設施設の設置、提供サービスの 実施のために必要な手続きを確認		⑪介護保険法・老人福祉法 等の申請・届出、許可証の 交付

▼以下、補助金（設計・工事）の交付を受ける場合

管内市町村（一部）	⑤ 意見聴取要件の確認	⑨' 意見聴取申請・回答（県⇔市町村）	
整備事業事務局 (補助金を受ける場合)	④ 設計交付申請・交付決定通知書 の交付 ③ 補助要件・申請期限の確認	⑨' 登録通知書・意見聴取回答書の送付 (県⇔事務局) ⑩ 補助金交付申請・交付決定通知書の交付	



**建設計画の早い段階から宮城県土木部住宅課に相談してください（仙台市内の計画は、仙台市）**

### 3 登録方法



#### (3) サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム

<https://www.satsuki-jutaku.jp/>

サービス付き高齢者向け住宅の登録情報を掲載  
住宅の登録・変更・更新手続き等で利用

The screenshot displays the website interface for 'サービス付き高齢者向け住宅 情報提供システム'. The main content area shows search results for 'つばきハウス西公園'. On the left, there is a map of Japan with a search filter for '都道府県から サービス付き高齢者向け住宅を探す'. The search results table includes the following information:

項目	内容
入居時費用 (お一人ご入居の場合)	敷金 17.6万円 ~ 33万円
月額費用 (お一人ご入居の場合)	13.4万円 ~ 21.3万円
費用の内訳	賃料: 8.8万円 / 共給費: 1.4万円 / 生活支援サービス費: 3.2万円
費用の内訳	賃料: 16.5万円 / 共給費: 1.6万円 / 生活支援サービス費: 3.2万円

Additional details shown include the location '大町西公園 駅から 徒歩 13分' and the building area '26.77㎡ ~ 54.03㎡'. The website also features navigation links like 'お問い合わせ' and 'よくあるご質問'.

### 4 登録後の諸手続き





- (1) 運営開始後の諸手続き一覧
- (2) 変更届出・定期報告・登録更新申請
- (3) 登録更新申請・事故報告・廃業等届出

## 4 登録後の諸手続き



### (1) 運営開始後の諸手続き一覧

登録事業者	運営	事業廃止
宮城県土木部住宅課 (仙台市内の住宅は仙台市)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 変更届出書の提出 (随時)</li> <li>● 定期報告書の提出 (年に1回)</li> <li>● 登録更新申請・登録通知の交付 (5年に1回)</li> <li>● 事故報告 (随時)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 廃業等届出書の提出</li> </ul>

▼以下、補助金（工事）の交付を受ける場合

整備事業事務局 (補助金を受ける場合)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 計画変更等の報告 (随時)</li> <li>● 運営情報の報告 (年に1回程度)</li> </ul>	
------------------------	---	--



- ・ **サ高住の登録の有効期間は5年間です。6年目以降も事業を続ける場合は、登録更新が必要です。** (国の補助金を受ける場合、10年以上登録を継続する必要があります)
- ・ **登録更新申請が無い場合は、満5年終了後に効力を失います。**

## 4 登録後の諸手続き



### (2) 変更届出・定期報告・登録更新申請

#### 変更届出 登録内容の変更や事業を他事業者に譲る場合

- ・提出時期：変更があった日から**30日以内**
- ・提出物：変更届出書、添付書類登録申請時に提出した書類のうち、変更が生じる部分)

**!** 「役員が変更になった」「家賃を変更した」「登録戸数を減らしたい・増やしたい」「他事業者に譲渡する」などは変更届出書の提出が必要です。

#### 定期報告 年に1度、登録情報が最新の状態かを確認・報告

- ・提出時期：9月末時点の状況について、毎年**10月末**まで
- ・提出物：定期報告書

**!** 物件ごとに報告が必要です。変更届出を提出していない変更事項がある場合は、早急に変更届出を提出してください。

#### 登録更新申請 登録から5年が経過するとき

- ・提出時期：更新期限の**90日前から30日前**まで
- ・提出物：登録申請書、添付書類

新規登録申請時と同じ種類の添付書類が必要になります。建物の規模・室名等に変更がなければ、多くの書類は、新規申請当時の書類をコピーして利用することができます。

**!** 高住の登録の有効期間は5年間です。6年目以降も事業を続ける場合は、登録更新が必要です。(国の補助金を受ける場合、10年以上登録を継続する必要があります)  
登録更新申請が無い場合は、満5年終了後に効力を失います。

## 4 登録後の諸手続き



### (3) 登録更新申請・事故報告・廃業等届出

#### 事故報告 事故が発生した場合

- ・報告内容：事故の発生時点…発生日，住宅名称，所在地，登録番号，事業者名，事故の概要  
事故後の再発防止策の策定時点…事故の原因に係る調査結果，再発防止策の内容

**!** 事故とは、入居者の死亡事故、入居者に対する虐待、入居者の財産侵害、火災事故、自然災害による住宅の滅失・損傷をいいます。

#### 廃業等届出 廃業等があった場合

- ・提出時期：廃業等があった後、速やかに
- ・提出物：廃業等届出書

**!** 廃業等とは、登録事業の廃止・法人の解散・登録事業者の破産を理由とするものを指します。

各種書類の提出は宮城県土木部住宅課まで（仙台市内の住宅は、仙台市都市整備局住宅政策課）





## 5 補助金・税制優遇・融資制度

## 5 補助金・税制優遇・融資制度



- (1) 補助金制度
- (2) 税制優遇
- (3) 融資制度

## 5 補助金制度・税制優遇・融資制度



### (1) 補助金制度（平成30年度サービス付き高齢者向け住宅整備事業）

サービス付き高齢者向け住宅事業をはじめるとき、事業者が受けられる補助（国の直接補助）

#### 補助内容

住宅	補助率	限度額	補助対象(※1)
改修	1/3	150→180万円/戸 (※2)	調査設計計画費用を 補助対象に追加(※2)
新築	1/10	床面積30㎡以上 (かつ一定の設備完備)	住棟の主住戸数の2 割を上限に適用(※3)
		床面積25㎡以上	
		床面積25㎡未満	

- ※1 家賃30万円/月以上の住戸は補助対象外とする。また、事業目的の達成のために必要な範囲を逸脱する華美又は過大な設備は補助対象外とする。改修は、共用部分及びバリアフリー化に係る工事、用途変更に伴い建築基準法等の法令に適合させるために必要となる構造・設備の改良に係る工事（高齢者住まい法上必要となる住宅設備の設置等）に限る。
- ※2 限度額の引上げと補助対象の追加は、①階段室型の共同住宅を活用し、新たに共用廊下を設置する、②戸建住宅や事務所等を活用し、用途変更に伴い建築基準法等の法令適合のための工事が新たに必要となる、のいずれかに該当する改修が対象。その他の改修は、新築と同じ限度額と補助対象が適用される。
- ※3 住棟の主住戸数の2割を超える住戸については限度額を120万円/戸とする。ただし、入居世帯を夫婦等に限定する場合には、上限に関わらず当該住戸の補助限度額を135万円/戸とする。

高齢者生活支援施設	補助率	限度額	補助対象(※1)
改修	1/3	1000万円/施設	○
新築	1/10	1000万円/施設	地域交流施設等(※2)
			介護関連施設等(※3)

- ※1 事業目的の達成のために必要な範囲を逸脱する華美又は過大な設備は補助対象外とする。
- ※2 地域交流施設、生活相談サービス施設、健康維持施設等で、地方公共団体など地域との連携を行うもの。
- ※3 訪問介護事業所、通所介護事業所、居宅介護支援事業所等の介護関連施設、病院、診療所、看護事業の用に供する施設。
- ※4 介護関連施設等の新築に係る整備費用を補助対象とする。ただし、平成30年度中までに工事に着手する事業は現行と同一補助対象とする。

#### 補助要件

- ①「サービス付き高齢者向け住宅」として登録すること
- ②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わないように定められていること
- ③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こと
- ④事業に要する資金の調達が確実であること
- ⑤市町村のまちづくり方針と整合していること
- ⑥運営情報の提供を行うこと

#### 募集期間

平成30年4月20日から  
平成31年2月28日まで

#### 申請・問い合わせ先

サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局  
<http://www.koreisha.jp/service/>  
 TEL : 03-5805-2971 FAX : 03-5805-2978  
 E-mail : [info@serkorei.jp](mailto:info@serkorei.jp)  
 ※ 問合せは、原則FAXかE-mail

## 5 補助金制度・税制優遇・融資制度



### (2) 税制優遇（サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制）

サービス付き高齢者向け住宅事業をはじめるとき、受けられる優遇

- 要件：①床面積が30㎡以上/戸（共用部分を含む。一般新築特例は40㎡以上/戸）  
 ②10戸以上  
 ③国または地方公共団体から、サービス付き高齢者向け住宅にたいする建設費補助を受けていること  
 ④主要構造部が耐火構造または準耐火構造であること

#### ①固定資産税

5年間、税額について2/3を参酌して、1/2以上5/6以下の範囲内において市町村が条例で定める割合を軽減

問合せ・申請先：各市町村の固定資産税担当課

#### 参考

仙台市・石巻市・大崎市は税額の2/3を軽減

適用期限は  
平成31年3月31日まで

#### ②不動産取得税（平成31年3月31日までに取得した場合に適用）

**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値等を減額

問合せ・申請先：各県税事務所不動産取得税担当課

適用期限は  
平成31年3月31日まで

## 5 補助金制度・税制優遇・融資制度



### (3) 融資制度

サービス付き高齢者向け住宅事業をはじめの際、受けられる融資

- サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資（（独）住宅金融支援機構）
- その他、民間金融機関が実施する融資等

The screenshot shows the website of the Japan Housing Finance Agency (住宅金融支援機構). The main heading is 'サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資' (Service-oriented elderly housing construction financing). Below the heading, there are buttons for 'TOP', 'ご利用条件' (Usage conditions), '手続の流れ・お申込先' (Procedure flow and application), and '申込書提出書類' (Application form documents). The text explains that the agency provides construction loans for service-oriented elderly housing to promote the supply of high-quality housing for the elderly. It notes that '事前相談' (Pre-application consultation) is required and provides a link to 'ご相談窓口一覧へ' (List of consultation windows). There is also a link to '金利情報へ' (Interest rate information).



## 6 参考となる刊行物等



- (1) 高齢者の住まい事業者の外付けサービスの  
適正な活用のためのポイント
- (2) 地域包括ケアシステム構築に向けた  
公的介護保険外サービスの参考事例集
- (3) 実践事例から読み解くサービス付き高齢者向け住宅



- (1) 高齢者住まい事業者の外付けサービスの適正な活用のためのポイント

**発行：高齢者住まい事業者団体連合会**

[http://www.yurokyo.or.jp/news/20150924\\_01.html](http://www.yurokyo.or.jp/news/20150924_01.html)

高齢者生活支援サービス（住宅で個別に契約するサービス）や外付けサービス（外部サービス）を適正に提供・利用するためのポイントなどを掲載

## 6 参考となる刊行物等



### (2) 地域包括ケアシステム構築に向けた公的介護保険外サービスの参考事例集

発行：厚生労働省、農林水産省、経済産業省  
<https://www.mhlw.go.jp/stf/houdou/0000119256.html>

全国の介護保険外サービスの事例を紹介

## 6 参考となる刊行物等



### (3) 実践事例から読み解くサービス付き高齢者向け住宅

出版社：中央法規出版  
著者：(一財)高齢者住宅財団

全国のサービス付き高齢者向け住宅や高齢者向けの賃貸住宅の事例を掲載



## 7 参考事例

## 7 参考事例



- (1) 特徴的な整備事例
- (2) 良好な取組事例

## 7 参考事例



### (1) 特徴的な整備事例

#### ① 人が支え合い、共に暮らす街

シェア金沢 <http://www.share-kanazawa.com/index.html>

新築

併設施設の工夫

共助

敷地には、サ高住の他、デイサービスや学生向け住宅、農園や温泉、学童保育などがあり、老若男女が相互に支え合いながら暮らす工夫が施されている。サ高住の住民は、身体状況に合わせた仕事を見つけることができる。

## 7 参考事例



### (1) 特徴的な整備事例

#### ② UR賃貸住宅の空き住戸を活用

ゆいま〜る高島平

<https://yui-marl.jp/takashimadaira/>

既存改修

建物の一部のみ

既存建物を改修して、登録した事例。点在する空き住戸をサ高住として登録することで、通常の賃貸住宅に住む住民との交流が生まれ、サ高住入居者は元の住まいと同じような環境で暮らすことができる。

## 7 参考事例



### (2) 良好な取組事例

#### ① 入居者同士・入居者と地域が、助け合いながら暮らす

他の人のためにできる仕事を、心身の状態に合わせて入居者が自ら見つけることで、日々の暮らしに役割を持ち、また、介護予防につながる。

県外事業者  
の取組例

声掛け、併設店舗等（レストラン、ショップ）の店員、作品の展示

県内事業者  
の取組例

テーブル拭き、行事でのピアノ演奏、地域の草むしり、防災訓練

## 7 参考事例



### (2) 良好な取組事例

#### ② 入居者が、活動的な生活を送る

サ高住に入居しても、好きなことを続けたり、新たなことに挑戦できる環境を整えることで、入居者の活動力の向上につながる。また、地域と交流することで刺激を受け、日中のこもりきを防ぐこともできる。

県外事業者  
の取組例

イベント（介護予防教室、祭り、青空市）の参加、趣味を楽しむ（手芸、カラオケ、映画、飲酒）、介護予防

県内事業者  
の取組例

イベント（日本舞踊、外食、料理教室等）の参加、趣味を楽しむ  
AED講習、散歩、高齢調理者の採用、介護予防教室

**ポイント** 日中のこもりきを防ぐために、周辺の店舗・レストラン（カフェ）・美容室などにいつでも外出可能であったり、建物内にレストラン・温泉・ギャラリーなどを併設して地域住民との交流がある住宅もあります



## 7 参考事例



### (2) 良好な取組事例

#### ③ 良質なサービス提供に向けた、満足度の把握

入居者や親族の満足度を把握することは、運営の改善が見込めるだけでなく、入居者が心から満足できるサ高住の提供につながる。

懇話会だけでなく日常的に、入居者や親族が感じている不満や喜びを聞き取り、事業者全体で共有することも大切。

県外事業者  
の取組例

懇話会、日常の聞き取り、アンケートの実施（ホームページ公開）

県内事業者  
の取組例

懇話会、日常の聞き取り、アンケートの実施（ホームページ公開）

**ポイント** 入居後すぐ、入居して1年後、入居して●年後など、  
👉 継続して把握する方がより効果的です  
また、聞き取りした内容をホームページ等で公開する事により、口コミが広がり、安定的な入居者確保につながる  
こともあります

## 7 参考事例



### (2) 良好な取組事例

#### ④ 入居者のために、事業者が実践している工夫

県内事業者  
の取組例

食堂に、大きなテーブルではなく2人掛けの小さなテーブルを設置することで、入居者自身が好きにテーブルをつなげてグループをつくり、好きな席で好きな人と食事を楽しんでいる。

**情報** 当該住宅は、入居者の介護度が高いため、自炊する人は少なく、皆食堂で食事を取っています  
👉 入居者同士がけんかした際には、離れた席で別の入居者と食事を取り、いつのまにか仲直りをしてまた食事を共にする様子が見受けられます

県内事業者  
の取組例

自分でできることは自分でするように常に声掛けを行う。  
また、費用の透明性に関して、入居後1週間の介護状況から、追加サービス費を含めた月額費用を算出し、家族に提示している。

**情報** 自分自身で身のまわりのことを行うことで、介護度の進行を遅らせ、自立度が向上する入居者もいます  
👉 月額一定料金の「サービスパック」を設け、月額の支払い額が大きく上下しないようにしています

## 7 参考事例



### (2) 良好な取組事例

#### ④ 入居者のために、事業者が実践している工夫

県内事業者の取組例

建物内に病院を併設しており、往診・医療サービスの提供・救急に対応している。自立度の高い方だけでなく、看取りまで対応できる体制が整っている。

情報ポイント



- ・同一事業者がサ高住の運営、医療施設の運営、福祉施設の運営を行っています
- ・サ高住のみ運営する場合、近隣のサ高住・福祉施設・医療施設との連携が重要です
- ・サ高住で看取りまで行う場合は、職員の体制・資格の考慮が必要です
- ・看取りを行わない場合は、入居者や親族が転居に対する不安を抱えないよう、入居契約時にサポート体制を説明することが重要です

## 7 参考事例



### (2) 良好な取組事例

#### ⑤ 入居者のために、事業者が実践している工夫

県内事業者の取組例

- ・職員が外部研修を積極的に受講できるように配慮している。
- ・職場内研修を充実させている。

情報



- ・研修に関する情報は、長寿社会政策課や社会福祉協議会のホームページで公開されています

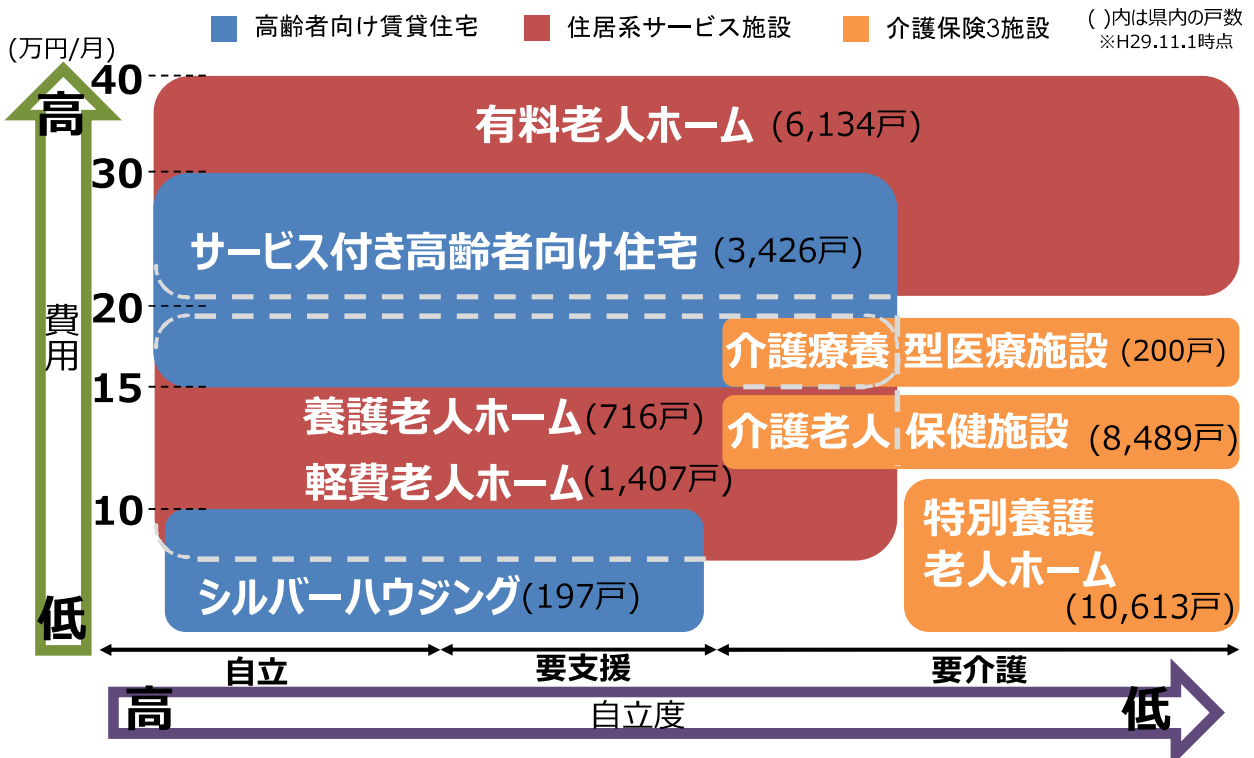


はじめに	p3~	(4) 登録後の諸手続き (5) 補助金制度・税制優遇・融資制度 (6) 参考となる刊行物等
<b>1 高齢者の住まいの現状と住宅施策</b>	<b>p4~</b>	
(1) 人口・世帯の動向		
(2) 住まいの状況		
(3) 住まいの意識		
(4) 宮城県高齢者居住安定確保計画		
<b>2 高齢者向け住宅・施設の種類</b>	<b>p22~</b>	
(1) 高齢者向け賃貸住宅		
(2) 住居系サービス施設		
(3) 介護保険3施設		
<b>3 サービス付き高齢者向け住宅</b>	<b>p22~</b>	
(1) サービス付き高齢者向け住宅とは		
(2) 県内の登録状況		
(3) 登録方法		
		<b>4 参考事例</b> <b>p39~</b>
		(1) 特徴的な整備事例 (ハード)
		(2) 良好な取組事例 (ソフト)

## 高齢者向け住宅・施設の種類



自立（介護）度及び費用目安の関係（イメージ図）

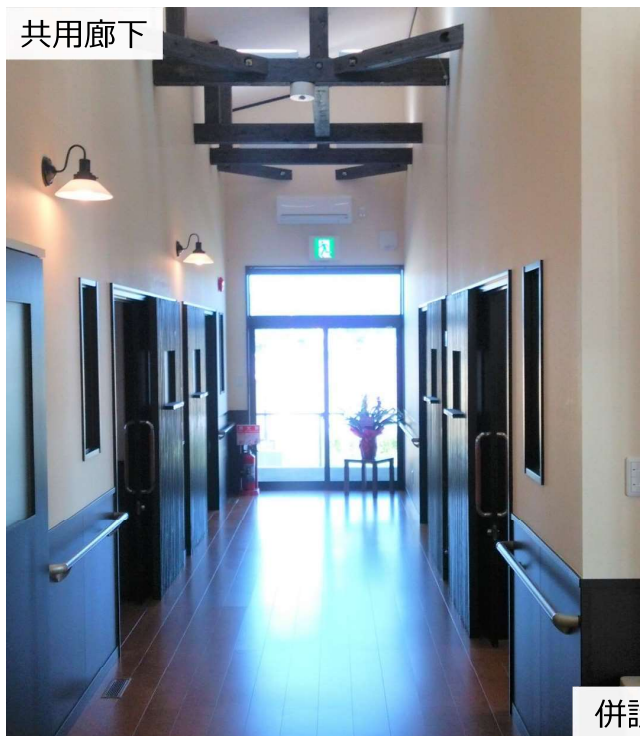




	サービス付き 高齢者向け住宅	シルバーハウジング
特徴	高齢者向けの賃貸住宅（一部の有料老人ホームも該当）。高齢者が入居でき、 <b>状況把握サービス、生活相談サービス等の福祉サービスを選択して受けることができる住宅</b>	県や市町村が整備した公共賃貸住宅で <b>日常生活支援サービスを受けられ、バリアフリー化された高齢者世帯向けの住宅</b>
介護保険法上の位置づけ	なし (外部サービスを活用)	なし
主な設置主体	民間事業者・社会福祉法人	地方公共団体
入居対象者	次のいずれかに該当する 単身・夫婦世帯 ・60歳以上 ・要介護/要支援認定を受けている60歳未満	次にいずれにも該当する高齢者世帯 ・住宅に困っている方 ・ <b>収入が一定の基準内</b> ※詳細は自治体にお問い合わせください。



## サービス付き高齢者向け住宅



共用廊下



居室(専用)



併設施設があれば、日中デイサービス等を利用できる

# 高齢者向け賃貸住宅



## シルバーハウジング

宮城県内では、  
 仙台市、石巻市、白石市、  
 塩竈市、岩沼市、大崎市、  
 七ヶ浜町、利府町、亶理町、  
 柴田町、加美町  
 の市町営住宅にある



外観



居室(専用)



共用廊下

宮城県土木部住宅課

# 住居系サービス施設



	有料 老人ホーム	養護 老人ホーム	軽費 老人ホーム
特徴	老人を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の <b>介護、食事の提供、洗濯、掃除等の家事、健康管理</b> をする事業を行う施設	入居者を養護し、その者が自立した生活を営み、社会的活動に参加するために必要な指導及び <b>訓練その他の援助</b> を行うことを目的とする施設	無料又は低額な料金で、老人を入所させ、 <b>食事の提供その他日常生活上必要な便宜を供与</b> することを目的とする施設
介護保険法上の位置づけ	特定施設入居者生活介護 (外部サービスの活用も可)		
主な設置主体	民間事業者 社会福祉法人	地方公共団体 社会福祉法人	地方公共団体 社会福祉法人
入居対象者	老人 ※老人福祉法上、老人に関する定義がないため、解釈においては社会通念による	65歳以上の方であって、環境上及び経済的理由により居宅において養護を受けることが困難な方	身体機能の低下等により自立した生活を営むことについて不安であると認められる方であって、家族による援助を受けることが困難な60歳以上の方

宮城県土木部住宅課

# 住居系サービス施設



外観



居室(専用)

有料老人ホーム  
養護老人ホーム  
軽費老人ホーム



健康の維持増進



食事の介護

# 介護保険3施設



	介護 老人福祉施設 (特別養護老人ホーム)	介護 老人保健施設	介護療養型 医療施設
特徴	65歳以上の者であって、身体上又は精神上著しい障害があるために <b>常時の介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることが困難なもの</b> を入所させ、養護することを目的とする施設	要介護者に対し、施設サービス計画に基づいて、看護、医学的管理の下における <b>介護及び機能訓練</b> その他 <b>必要な医療</b> 並びに <b>日常生活上の世話</b> を行うことを目的とする施設	療養病床等を有する病院又は診療所であって、当該療養病床等に入院する要介護者に対し、施設サービス計画に基づいて、療養上の管理、看護、医学的管理の下における <b>介護</b> その他の <b>世話及び機能訓練</b> その他 <b>必要な医療</b> を行うことを目的とする施設
介護保険法上の位置づけ	介護老人福祉施設	介護老人保健施設	介護療養型医療施設
主な設置主体	地方公共団体 社会福祉法人	地方公共団体 医療法人	地方公共団体 医療法人
入居対象者	<b>要介護3以上</b> (要介護1・2でも、やむをえない理由がある方) 認知症など、常に介護が必要で、住まいでの生活が難しい方	<b>要介護1以上</b> 入院治療の必要はないが、リハビリ、看護、介護を必要とする方	<b>要介護1以上</b> 病状は安定しているが慢性疾患があり、長期的な療養が必要な方
※ 65歳以上又は特定疾病により市町村の認定を受けた40歳以上の方)			



介護老人福祉施設  
(特別養護老人ホーム)  
介護老人保健施設  
介護療養型医療施設



外観 居室



機能訓練

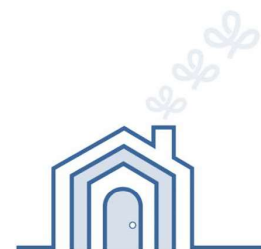


食事の介護



## 県内の取組具体例

- 1 畑づくりで入居者間・地域交流促進
- 2 高齢調理スタッフ雇用で入居者の自活力向上
- 3 地域と協力した各種訓練





# 案

## 1 畑づくりで入居者間・地域交流促進

キーワード	介護予防, 地域交流	
概要	敷地内に畑を作り, 地域にお住まいの農業に詳しい方を先生としてお迎えして, 農作物の生産・収穫を行う。畑作りや苗植え, 収穫時には, 地域の方や入居者ご家族の方を招いて一緒に作業を行い, 交流を深める機会になる。収穫物は, 「収穫祭」を開催して, 収穫物の販売や調理した料理をふるまい, 地域に開かれたサ高住を目指す。	
入居者からの声	・	
事業者からの声	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者共通の話題になり, 入居者間の日常のコミュニケーションが増えた</li> <li>・外出時などにおいても地域の方との交流が増えた</li> <li>・サ高住内外でイベントを行うことにより, 地域の方に建物の状況や生活の様子を知ってもらう機会になった</li> </ul>	
期待される効果	・	
実施する際の注意点	・	



# 案

## 1 高齢調理スタッフ雇用で入居者の自活力

キーワード	介護予防, 地域交流	
概要	サ高住で提供する高齢者生活支援サービスのうち, 任意サービスである食事サービスを提供するスタッフに高齢者の方を雇用する。入居者と同年代あるいは年上の方が働く姿を見て, 入居者の生きる力になる他, 地域の雇用対策にも繋がる。	
入居者からの声	・	
事業者からの声	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢調理スタッフに触発され, 入居者の自立度が向上した (食事前のテーブル拭き 等)</li> <li>・介護スタッフ頼りではなく, 入居者相互に助け合うようになった</li> </ul>	
期待される効果	・	
実施する際の注意点	・	







# 案

## 1 地域と協力した各種訓練

キーワード	介護予防，地域交流，危機対策
概要	定期的に実施する避難訓練やAED訓練等を地域の方の協力を得ながら実施することで，地域に開かれた住宅を目指す。入居者は，地域に方との交流を楽しみながら緊急時に備えた訓練を行うことができ，また，地域の方はサ高住に入居している人の様子や状況が把握できるため，地域一丸で非常時に備えることができる。
入居者からの声	・ ・
事業者からの声	・入居者がはりきって訓練に取り組んでいる。 ・入居者同士も互いに協力して訓練に取り組んでいる。
期待される効果	・ ・
実施する際の注意点	・ ・

写真

## 参考資料





ご静聴ありがとうございました。



宮城県土木部住宅課

サービス付き高齢者向け住宅に関する情報（県住宅課ホームページ）  
<http://www.pref.miyagi.jp/soshiki/juutaku/satsuki.html>

## 2（1）サービス付き高齢者向け住宅の成り立ち



### 背景

#### ・高齢者単身・夫婦世帯の急激な増加

高齢者単身世帯 H22:**466**万世帯 → H32:**631**万世帯（予測値）

高齢者夫婦世帯 H22:**534**万世帯 → H32:**614**万世帯（予測値）

#### ・要介護度の低い高齢者も特養申込者となっている現状

特養申込者 H25:**52.4**万人（要介護度1～5）

#### ・高齢者住宅は諸外国と比較し不足

高齢者に対する高齢者住宅の割合 日本:**0.9%**（H17時点）, デンマーク:**8.1%**（H18時点）  
イギリス:**8.0%**（H13時点）

医療・福祉と連携して、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する必要がある

高齢者住まい法の改正(H23)により,  
「サービス付き高齢者向け住宅登録制度」創設

## 2 (1) サービス付き高齢者向け住宅の成り立ち



### 旧 高齢者住まい法 (H13.4.6公布)

- 所管：国土交通省
- 高齢者向け住宅の種類

- ・高齢者円滑入居賃貸住宅（高円賃）  
の登録<高齢者の入居を拒まない住宅>
- ・高齢者専用賃貸住宅（高専賃）  
の登録<専ら高齢者を受け入れる住宅>
- ・高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）  
の認定<良好な居住環境を備えた住宅>



### 現 高齢者住まい法 (H23.10.20改正)

- 所管：国土交通省・厚労省共管
- 高齢者向け住宅の種類

- ・サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）  
の登録

## 2 サービス付き高齢者向け住宅の現状等



### 必須サービス



### 選択サービス

- 必須サービスに加え、選択サービスを1つ以上住宅内で提供（自ら・委託・その両方）する場合、**有料老人ホームに該当**。
- 有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅は、以下の**老人福祉法の特例が適用**。
  - ・有料老人ホームを設置しようとする場合の事業内容届出（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（法第29条第2項・第3項）
- 有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅のうち、「利用権方式」または「特定施設入居者生活介護の指定を受ける賃貸住宅」は、**住所地特例が適用**。
- また、サービス付き高齢者向け住宅の場合、登録時に**国の補助制度**を受けることが可能。