

公営住宅制度の概要(地域自主性一括法による改正後)

◇ 公営住宅は、憲法第25条(生存権の保障)の趣旨にのっとり、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給されるもの。

※ は地域自主性一括法による改正部分

【供給】

- 地方公共団体は、公営住宅を建設(又は民間住宅を買取り・借上げ)して管理
- 国は、整備費等を助成: 全体工事費の概ね45%(建設、買取り)又は共用部分工事費の2/3の概ね45%(借上げ)を助成

【整備基準】

- 原則として、以下の基準(省令で規定)に従って整備
 - ・ 床面積19㎡以上・省エネ、バリアフリー対応であること
 - ・ 給排水、電気、便所等の設備があること等

→ 条例委任

※ただし、参酌基準を省令で規定

【入居者資格】

① 同居親族要件

- ・ 原則として、同居している親族がある(高齢者、障害者等は除く)

→ 廃止

② 入居収入基準

- ・ 原則として、月収15万8千円(収入分位25%)以下(政令で規定)

→ 基準金額を条例委任

- ① 参酌基準を政令で規定
- ② 収入分位50%を上限(政令で規定)

- ・ ただし、高齢者等特に居住の安定を図る必要がある者(政令で規定)について、地方公共団体の裁量により月収21万4千円(収入分位40%)(政令で規定)まで基準を引上げ可能

→ 対象範囲を条例委任

→ 基準金額の上限引上げ

- 収入分位50%を上限(政令で規定)

③ 住宅困窮要件

- ・ 現に住宅に困窮していることが明らか

【入居制度】

- 原則として、入居者を公募。

- 特に居住の安定の確保が必要な者について、地方公共団体の判断により、入居者選考において優先的に取り扱うことが可能(優先入居)

○ 収入超過者

- ・ 3年以上入居し、入居収入基準を超える収入のある者
- 明渡努力義務が発生

○ 高額所得者

- ・ 5年以上入居し、最近2年間月収31万3千円(収入分位60%)を超える収入のある者
- 地方公共団体が明渡しを請求することが可能

【家賃】

- 入居者の家賃負担能力と個々の住宅からの便益に応じて補正する「応能応益制度」に基づき、地方公共団体が決定

- 収入超過者の家賃は、収入超過度合いと収入超過者となってからの期間に応じ、遅くとも5年目の家賃から近傍同種家賃(市場家賃に近い家賃)が適用

- 高額所得者の家賃は、直ちに近傍同種家賃が適用

○ 条例の制定施行について

平成24年4月1日
施行日

<経過措置>

整備基準及び入居収入基準については、H25.3.31までの期間内において、条例が制定施行されるまでの間は、

・ 整備基準は、国土交通省令で定める基準を条例とみなす。

・ 入居収入基準は従前の例によることとする。

平成25年3月31日

地方公共団体による住宅供給に対する支援制度

○ 低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に特に配慮を要する者に対する賃貸住宅の供給を推進するため、地方公共団体が負担する住宅の整備費用・家賃低廉化費用を支援。

支援スキーム

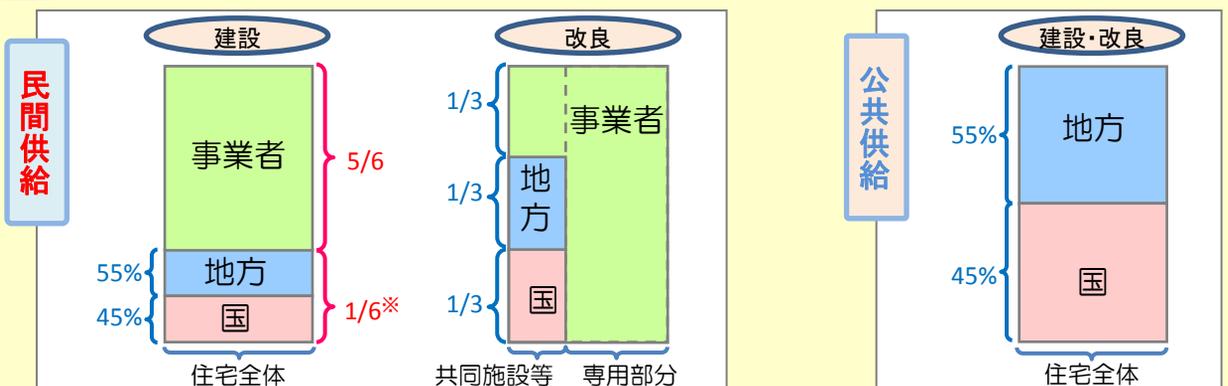


整備基準

戸数	・新規建設：5戸以上	・改良／買取／転用：1戸以上
規模	①25㎡以上 ②居間、食堂等を共同利用する場合：18㎡以上 ③高齢者居住安定確保計画に別の基準を定めた場合：当該基準以上	
構造	①耐火構造の住宅 ②準耐火構造の住宅 ③省令準耐火構造の住宅 ④都道府県知事が認める構造の住宅	
設備	台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を有していること	
築年数	原則として竣工後35年以内の建築物	
整備地域	地域住宅計画に定める地域内であること	

整備費助成

【社会資本整備総合交付金による支援】



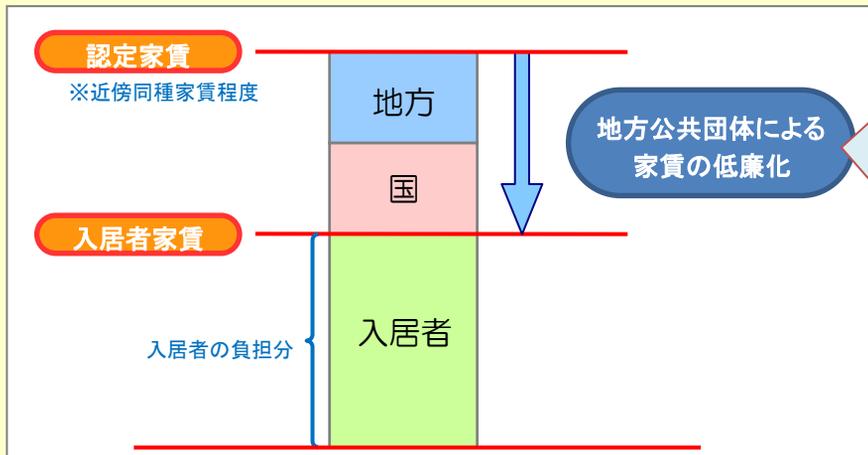
※ 低層住宅の場合は1/9、サービス付き高齢者向け住宅の場合は1/5

管理基準

同居親族要件	なし
収入基準	収入分位80%以下（所得が487,000円以下）
世帯要件	①高齢者世帯 ②障害者等世帯 ③子育て世帯 ④地方公共団体が地域住宅計画に定める世帯
入居者選定方法	入居者の選定方法そのほか賃貸の条件が適正に定められるもの
管理期間	10年以上

家賃低廉化助成

対象世帯 (属性と収入基準) <small>※ 入居者資格とは要件が異なることに注意が必要</small>	① 高齢者世帯 ② 障害者等世帯 ③ 同居者に小学校修了前の者がいる世帯 ④ 災害被災者世帯 ⑤ 不良住宅の撤去等により住宅を失った世帯 ⑥ 公営住宅の入居収入基準の見直しに伴って収入超過者となった世帯	所得が21万4千円を超えない（収入分位40%）
	⑦ 低額所得者	所得が15万8千円を超えない（収入分位25%）
認定家賃(A)	近傍同種家賃と均衡を失しない額として、供給計画に規定している家賃	
入居者家賃(B)	地方公共団体が行う家賃低廉化事業によって引き下げられた実際の家賃	
助成	対象額	地方公共団体が行う家賃低廉化事業の額（A－B）【限度額：4万円/月】
	国の助成額	対象額の概ね45%等
助成期間	戸当たり	管理開始から20年以内（上記の①・②の世帯は、40年以内）
	世帯当たり	上記の③～⑥の世帯は、6年以内で地方公共団体が定める期間以内



(i) 転用型以外の場合
 ⇒ 公的賃貸住宅家賃低廉化事業
 (社会資本整備総合交付金)
 国の負担 概ね45%
 地公体の負担 概ね55%

(ii) 転用型の場合
 ⇒ 公的賃貸住宅家賃対策補助事業
 (調整補助金)
 国の負担 50%
 地公体の負担 50%

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



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」
→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） 0

サービス付き高齢者向け住宅の登録事項

※登録は建物毎に行う。5年毎の更新制。

登録事業者について

- 商号、名称または氏名
- 住所
- 事務所の名称 / 所在地
- 役員の名義(法人の場合)
- 法定代理人の名義 / 住所(未成年である場合)

登録住宅について

- 住宅の名称
- 所在地
- 敷地面積
- 戸数
- 居住面積
- 構造及び設備
- バリアフリー構造
- 敷地/住宅の権原
- 修繕計画の策定状況(維持管理の方法)

サービスの内容について

- 高齢者生活支援サービスの内容 / 提供形態(自ら提供 / 委託) (委託の場合は)受託者の氏名・名称 / 住所
→安否確認、生活相談、食事提供、介護、家事、健康管理
- 常駐してサービスを提供する者の資格 / 提供方法 緊急通報サービスの内容
- 事業所の名称 / 住所 / 連携・協力内容(登録事業者と異なる者が医療・介護等のサービスを連携・協力して提供する場合)
- 医療・介護等のサービス施設の名称 / サービスの内容(施設が合築、併設されている場合)

受領する金銭について

- 敷金、家賃(共益費含む)・サービスの対価(以下、「家賃等」という。)の概算額 家賃等の前払金の有無
—家賃等の全部または一部の前払金を一括して受領する場合—
- 家賃等の前払金の概算額 返還債務を負う場合の保全措置の内容

その他

- 契約形態(賃貸借/利用権) 特定施設入居者介護事業者の指定の有無 入居者資格
- 入居開始時期(入居開始前に登録申請を行う場合)

添付資料

- 入居者と締結する契約の約款 登録住宅の図面 登録事業者の資格を有する旨の誓約書
- 委託契約書等受託を証明する書類(サービスを委託により提供する場合)

サービス付き高齢者向け住宅の登録基準

入居者	<p>①単身高齢者世帯 ○「高齢者」・・・60歳以上の者または要介護・要支援認定を受けている者</p> <p>②高齢者＋同居者（配偶者 / 60歳以上の親族 / 要介護・要支援認定を受けている親族 / 特別な理由により同居させる必要があると知事が認める者）</p>
規模・設備等	<p>○各居住部分の床面積は、原則25㎡以上。＊ （ただし、居間、食堂、台所その他の住宅の部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合は18㎡以上。）</p> <p>○各居住部分に、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。＊ （ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備または浴室を備えることにより、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合は、各戸に台所、収納設備または浴室を備えずとも可。）</p> <p>○バリアフリー構造であること。（段差のない床、手すりの設置、廊下幅の確保）＊</p>
サービス	<p>○少なくとも状況把握（安否確認）サービス、生活相談サービスを提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ・社会福祉法人、医療法人、指定居宅サービス事業所等の職員または医師、看護師、介護福祉士、社会福祉士、介護支援専門員、ヘルパー2級以上の資格を有する者が少なくとも日中常駐し、サービスを提供する。＊ ・常駐しない時間帯は、緊急通報システムにより対応。＊
契約関連	<p>○書面による契約であること。</p> <p>○居住部分が明示された契約であること。</p> <p>○権利金その他の金銭を受領しない契約であること。（敷金、家賃・サービス費および家賃・サービス費の前払金のみ徴収可。）</p> <p>○入居者が入院したことまたは入居者の心身の状況が変化したことを理由として＊、入居者の同意を得ずに居住部分の変更や契約解除を行わないこと。</p> <p>○サービス付き高齢者向け住宅の工事完了前に、敷金及び家賃等の前払金を受領しないものであること。</p> <p>を家賃等の前払金を受領する場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家賃等の前払金の算定の基礎、返還債務の金額の算定方法が明示されていること。 ・入居後3月＊以内に、契約を解除、または入居者が死亡したことにより契約が終了した場合、（契約解除までの日数×日割計算した家賃等）＊を除き、家賃等の前払金を返還すること。 ・返還債務を負うこととなる場合に備えて、家賃等の前払金に対し、必要な保全措置＊が講じられていること。
	<p>○基本方針及び高齢者居住安定確保計画に照らして適切なものであること。＊</p>

＊都道府県知事が策定する高齢者居住安定確保計画において別途基準を設けることができる。

サービス付き高齢者向け住宅において提供されるサービスの内容

高齢者生活支援サービス

医療サービス

介護サービス

上記以外のサービス

安否確認 / 生活相談

食事提供

清掃、洗濯等

+

居

住

予算による支援措置の概要

改正高齢者住まい法に基づき「サービス付き高齢者向け住宅」として登録される住宅の整備を支援。

<主な要件>

▶：サービス付き高齢者向け住宅の登録基準 ▷：補助事業上の要件

○ 住宅(ハード)に関する要件

- ▶ 原則25㎡以上

※共同利用の居間、食堂、台所等が十分な面積を有する場合は18㎡以上

- ▶ 原則、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室の設置

※共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備または浴室を備えることにより、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合は、各戸に台所、収納設備または浴室を備えずとも可

- ▶ 原則3点以上のバリアフリー化

※手すりの設置、段差の解消、廊下幅の確保

○ サービスの要件

▶ 少なくとも状況把握(安否確認)サービス、生活相談サービスを提供

※社会福祉法人、医療法人、指定居宅サービス事業所等の職員または医師、看護師、介護福祉士、介護支援専門員、ヘルパー2級以上の資格を有する者が少なくとも日中常駐し、サービスを提供

※常駐しない時間帯は、緊急時通報システムにより対応

○ その他

- ▶ 賃貸借方式又はこれを準じた契約とすること

※入居者が入院したことまたは入居者の心身の状況が変化したことを理由に、入居者の同意を得ずに居住部分の変更や契約解除を行わないこと

- ▶ 前払家賃等を受領する場合の返還ルール及び保全措置の実施

- ▷ 近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないこと

- ▷ 家賃等の徴収方法が前払い方式のみに限定されていないこと

- ▷ サービス付き高齢者向け住宅として10年以上登録すること 等

<補助率>

サービス付き高齢者向け住宅：

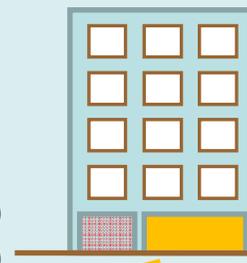
新築 1/10(上限 100万円/戸)

改修 1/3(上限 100万円/戸)

高齢者生活支援施設：

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

※高齢者生活支援施設の例：デイサービス、訪問介護事業、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

税制による支援措置の概要

サービス付き高齢者向け住宅について、H25.3.31まで以下の特例を適用
※賃貸借契約によるものに限る

所得税・法人税 5年間 割増償却 40%(耐用年数35年未満28%)
床面積要件: 25㎡/戸(専用部分のみ)
戸数要件: 10戸以上

固定資産税 5年間 税額を2/3軽減
床面積要件: 30㎡/戸(共用部分含む) 戸数要件: 5戸以上
補助受給要件: 国又は地方公共団体からサービス付き高齢者向け住宅に対する建設費補助を受けていること

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
床面積要件: 30㎡/戸(共用部分含む) 戸数要件: 5戸以上
補助受給要件: 国又は地方公共団体からサービス付き高齢者向け住宅に対する建設費補助を受けていること

【固定資産税・不動産取得税の減税例】

《モデルケース》

- ・戸数 30戸(戸当たり30㎡)
- ・敷地面積: 800㎡
- ・戸当たり建設費: 900万円
- ・土地取得額: 1億円

	特例なし	特例あり	本措置による減税額
固定資産税(年間)	227万円	76万円	151万円
不動産取得税(家屋)	486万円	0万円	486万円
不動産取得税(土地)	90万円	0万円	90万円
合計(初年度)	803万円	76万円	727万円
合計(5年間)	1647万円	357万円	1290万円