

平成25年度サービス付き高齢者向け 住宅整備事業について

平成25年5月
国土交通省住宅局安心居住推進課

説明の流れ

1. 制度概要
 - (1) サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要
 - (2) 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
2. H25サービス付き高齢者向け住宅整備事業について
3. 申請の流れについて
4. 平成24年度からの変更点、留意事項について
5. 事業のスケジュール等

1. (1) 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



1. (2) 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

《高齢者等居住安定化推進事業: 平成25年度当初予算案340億円》

👉 今回説明

予算

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＞ 住宅：建築費の1/10 改修費の1/3（国費上限 100万円/戸）
 高齢者生活支援施設：建築費の1/10 改修費の1/3（国費 1,000万円/施設）

税制

《所得税・法人税に係る割増償却等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%） ※ただし、平成27年4月1日～平成28年3月31日までの間に取得等したものの割増償却率は半分	平成28年3月31日までに取得等した場合に適用
固定資産税	5年間 税額を2/3軽減	平成27年3月31日までに取得等した場合に適用
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

《(独)住宅金融支援機構が実施》

- サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資
 「サービス付き高齢者向け住宅」として登録を受ける賃貸住宅の建設・改良に必要な資金、又は当該賃貸住宅とする中古住宅の購入に必要な資金を貸し付け(別担保設定不要)
- 住宅融資保険の対象とすることによる支援
 民間金融機関が実施するサービス付き高齢者向け住宅の入居一時金に係るリバースモーゲージ(死亡時一括償還型融資)に対して、住宅融資保険の対象とすることにより支援

2. H25サービス付き高齢者向け住宅整備事業について

事業イメージ

<要件>

「サービス付き高齢者向け住宅」として登録

- 高齢者住まい法の改正により創設された「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
- 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られていないもの
- 事業に要する資金の調達が確実であるもの

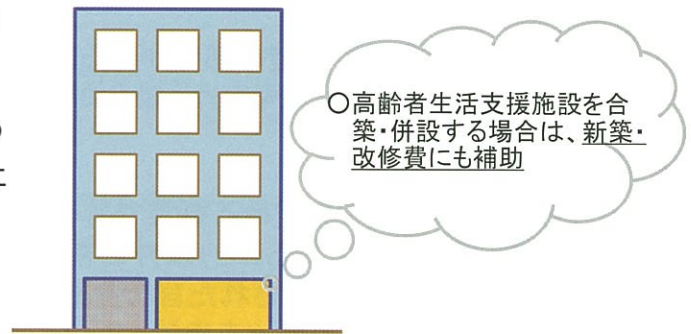
<補助率>

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}：

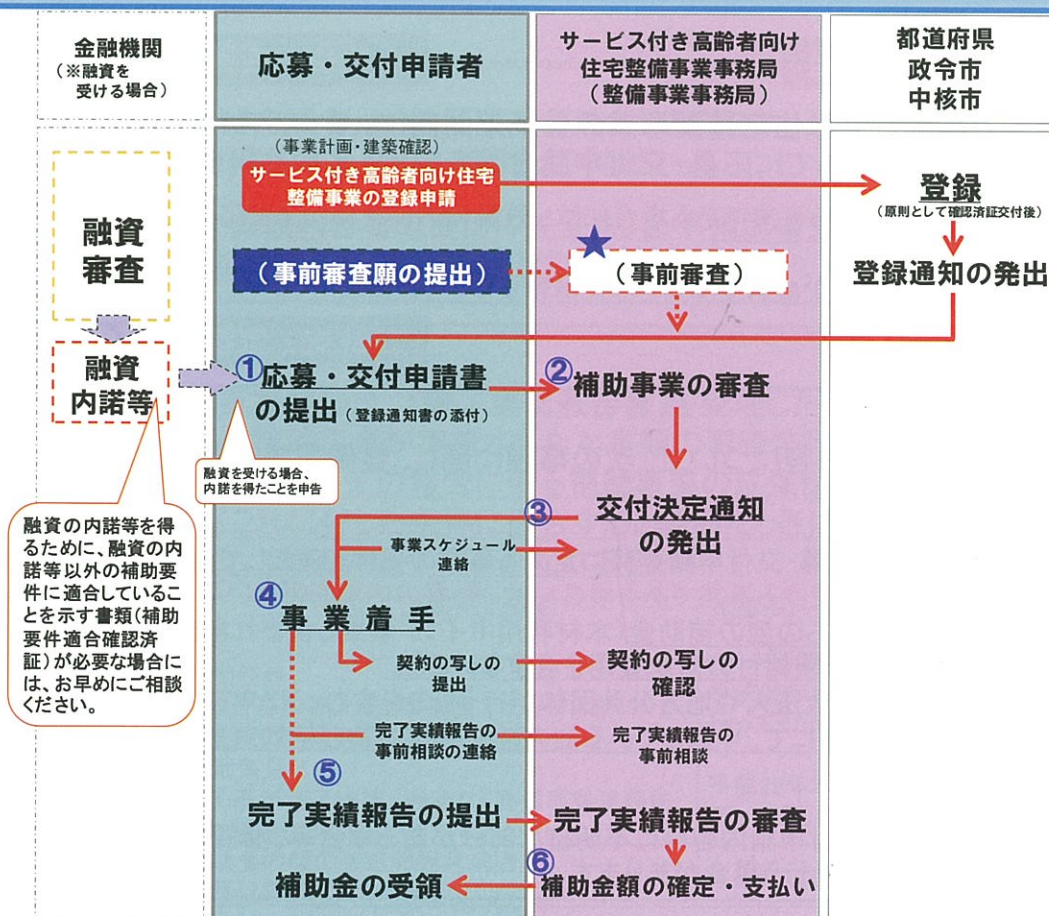
新築 1/10(上限1,000万円/施設)
改修 1/3(上限1,000万円/施設)



※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 等

3. 申請の流れについて



3. 申請の流れについて

★事前審査について

補助金交付事務の合理化の観点から、サービス付き高齢者向け住宅の登録申請がなされた事業について、事前に登録要件以外の補助要件、補助対象等に係る審査を行うものを、事前審査といいます。

◎サービス付き高齢者向け住宅の登録審査により、事前審査の受付時に提出した内容から変更された内容がある場合は、速やかに事務局にご相談ください。

◎申請内容等に不明確な部分がある場合等、必要に応じ、審査の過程で追加資料の請求やヒアリング等を行う場合があります。

※金融機関の融資を受ける事業である場合で融資の内諾を得るために「融資の内諾を得たものであること」以外の補助要件に適合していること(登録を受けていることが前提)が確認された旨を金融機関に示す必要がある場合には、補助要件適合確認済証の発出を申請してください。事前審査において「融資の内諾を得たものであること」以外の補助要件に適合していること(登録を受けていることが前提)を確認し次第、その旨を示す補助要件適合確認済証を発出します。

7

3. 申請の流れについて

①応募・交付申請書の提出

サービス付き高齢者向け住宅整備事業の募集期間内に、サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局あてに応募・交付申請書類を提出してください。

※金融機関の融資を受ける事業である場合には、融資の内諾を得た上で応募・交付申請書を提出してください。

補助要件適合確認済証が必要な場合には、余裕をもってご相談ください。

②補助事業の審査

応募・交付申請された内容について、次の事項に関し、整備事業事務局による審査・確認を行います。

○補助事業の内容が、応募・交付申請要領に定める事業の要件を満たしていること。特に、金融機関の融資を受ける事業である場合には、融資の内諾を得ていること。

○補助対象費用が、国からの他の補助金(木材利用ポイント事業も含まれます)及び介護保険給付金又は医療保険給付の対象費用を含まないこと。

○他の補助事業(独立行政法人や地方公共団体が行うものを含む。)に申請している場合は、応募・交付申請書にて、申請している他の補助事業名及び補助対象を必ず記入していること。

※審査の過程で、応募・交付申請内容等に不明確な部分がある場合等、必要に応じ、追加資料の請求やヒアリング等を行う場合があります。

8

3. 申請の流れについて

③ 交付決定通知の発出

応募・交付申請のあった事業は、整備事業事務局の審査の結果、補助の要件を満たすと判断されるものについて、整備事業事務局が補助事業として交付決定し、応募・交付申請者に通知します。

- ◎ 交付決定通知書の受領後1ヶ月以内に「今後の事業スケジュール」(様式任意)を整備事業事業者に提出してください。

④ 事業着手

補助事業の着手は、交付決定通知日以後可能となります。当該通知日より前に着手した事業については、原則、補助対象となりませんので注意してください。

- ◎ 補助事業の着手の時期については、工事の契約行為をもって判断しますので、**補助事業に係る契約は、交付決定通知書の日付以降に締結してください。**
- ◎ 交付決定後、事業に着手した場合には、速やかに契約の写しを整備事業事務局に提出してください。**(平成25年度中に事業着手に至らないものについては、交付決定が無効になります。)**
- ◎ 設計に要する経費は補助対象外ですので、補助金の交付決定前に設計を実施することが可能です。

9

3. 申請の流れについて

⑤ 完了実績報告の提出

応募・交付申請者は、補助事業が完了したときは、遅滞なく「完了実績報告書」を整備事業事務局に提出してください。

- ◎ 完了実績報告書の提出に先立ち、必ず補助事業完了の2か月前には整備事業事務局に事前相談を行ってください

⑥ 補助金額の確定・支払い

整備事業事務局は、「完了実績報告書」を受領した後、応募・交付申請の内容に沿って補助事業が実施されたか書類の審査を行うとともに、必要に応じ現地調査等を行い、その報告に係る補助事業の成果が、補助金の交付決定の内容及びこれに付した条件に適合すると認めるときは、交付すべき補助金の額を確定し、支払いの手続きを行います。

	各手続きの頻度等	年度内に補助金交付を行うための期日	左記以降の期日について
完了実績 事前相談	原則毎月 報告書の提出前、事業完了の2ヶ月前には必ず事前相談を開始してください。	平成25年12月13日迄に行ってください。	決定次第 ご案内します。
完了実績 報告提出	原則毎月 工事が完了次第、遅滞なく整備事業事務局に提出してください。	平成26年2月14日迄に行ってください。	
補助金 交付	補助金の額の確定の翌月末頃 (7月以降)	平成26年3月(予定)	

10

4. 平成24年度からの変更点、留意事項について

- 応募・交付申請、事前審査を平成25年4月10日より受け付けています。
- **近傍同種住宅の家賃の額の確認資料**の提出を求めます。
(原則として、補助申請に係る住宅の所在地に近いサービス付き高齢者向け住宅から3件抽出。)
- 「事業に要する資金の調達が確実であること」を要件に追加。
⇒金融機関の融資を受ける事業である場合には、**融資の内諾を得られたものについて応募・交付申請書を受け付けます。**
(金融機関から融資の内諾を得るために、融資の内諾等以外の要件に適合していることを示す書類が必要な場合には、余裕をもって整備事業事務局にご相談ください。)

11

4. 平成24年度からの変更点、留意事項について

- 消費税及び地方消費税(「消費税等」といいます。)は外税方式とし、消費税等を含めた費用を補助対象とします。
ただし、補助金に係る消費税等の仕入税額控除の申告を予定している場合は、消費税等は補助対象となりませんので、応募・交付申請時に整備事業事務局に報告のうえ当該控除に係る額を除いて応募・交付申請してください。
また、交付決定後、完了実績報告時まで消費税の仕入控除の申告をすることとした場合には、当該控除に係る額を除いて完了実績報告を行って下さい。
消費税仕入控除を行うにもかかわらず、これに係る消費税分を除外せずに補助金を受領した場合には補助金の返還が生じますので注意してください。
- 改修を行う住宅等が、**昭和56年6月1日以降に着工した建築物**であることとします。(本事業の補助を受けて行う改修工事において耐震改修工事を実施する場合又は既に地震に対する安全性に係る建築基準法等に適合することが確認されている場合についてはこの限りではありません。)

※ 申請様式等は公開している平成25年度のものをご活用ください。

12

5. 事業のスケジュール等

スケジュール

平成25年4月10日	平成25年度サービス付き高齢者向け住宅整備事業の募集開始 (事前審査も開始)
平成25年5月7日～ 5月20日	事業説明会の開催 (全国7都市:札幌、仙台、東京、名古屋、大阪、広島、福岡)
平成26年2月28日※	平成25年度募集締切(予定)

※募集期間は平成25年度本予算成立日までとしているが、平成25年度予算成立後、募集期間を平成26年2月28日までとする。

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

電話: 03-5805-2971 FAX: 03-5805-2978 E-mail: info@serkorei.jp

提出先

〒113-0033 東京都文京区本郷1-28-10 本郷TKビル5階

サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局 宛

※封筒には「平成25年度応募・交付申請書在中」と記載してください。

最新情報のお知らせ及び申請書のダウンロード先

スケジュールの変更等がある場合はこちらでお知らせします。

サービス付き高齢者向け住宅整備事業ホームページ <http://www.koreisha.jp/>