

今だからこそ使える！賃貸住宅のための優遇政策 ～ サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制など～

東洋大学経営学部ファイナンス学科非常勤講師 CFP

伊藤 亮太

高齢者が安心して生活できる住まいづくりを推進するために、「サービス付き高齢者向け住宅」の普及促進が国を挙げてなされています。サービス付き高齢者向け住宅の供給にあたって、「補助」、「税制」、「融資」の3点から国が支援していることもあり、今後の普及拡大が見込まれます。高齢者が住みやすい街づくりを行う一環としても非常に有意義な政策であると思います。それではサービス付き高齢者向け住宅とは何なのでしょう。また、どういった優遇政策があるのでしょうか。

サービス付き高齢者向け住宅とは何か？

サービス付き高齢者向け住宅とは、「高齢者単身・夫婦世帯が安心して居住できる賃貸等の住まい」をさします。具体的には、高齢者のためのバリアフリー構造を備え、ケアの専門家による見守りサービスなどが提供される賃貸等の住まいになります。

国土交通省および厚生労働省が所管する「高齢者住まい法」の改正により、平成23年10月から「サービス付き高齢者向け住宅」の登録がスタートしています。登録は、都道府県・政令市・中核市が行い、事業者へ指導・監督を行う仕組みになっています。

この登録があるからこそ安心ともいえます。家賃やサービスなど住宅に関する情報が開示されるため、入居したいとお思いの方のニーズに合った住まいの選択を可能としているのです。

サービス付き高齢者向け住宅の登録基準って？

サービス付き高齢者向け住宅として登録を行うためには、下記の条件を満たす必要があります。入居をご希望される方は、まずは下記内容を満たしているかどうか確認すべきといえます。

<規模・設備>

- ・各専用部分の床面積は、原則25㎡以上
ただし、居間、食堂、台所そのほか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には18㎡以上
- ・各専用部分に、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能
- ・バリアフリー構造であること

<サービス>

- ・安否確認サービスと生活相談サービスの提供が必須
- ・ケアの専門家が少なくとも日中建物に常駐し、サービスを提供すること

(ケアの専門家)

- ・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
- ・医師 ・看護師 ・介護福祉士 ・社会福祉士 ・介護支援専門員
- ・ホームヘルパー1級または2級の資格を有する者

場合によっては、安否確認サービス、生活相談サービス以外に、介護・医療・生活支援サービスが提供・併設される場合も有り

<入居するための契約関係>

- ・書面により契約を締結すること
- ・専用部分が明示された契約であること
- ・居住の安定が図られた契約となっていること（賃貸借方式と利用権方式の契約あり）
- ・事業者が受領できる金銭は、敷金、家賃・サービスの対価のみ。権利金やその他の金銭を受領することができない
- ・家賃、サービスの対価の前払金を受領する場合には、
 - ①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
 - ②入居後3ヵ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には前払金を返還すること（ただし、契約解除までの日数×日割計算した家賃等部分を除く）
 - ③返還債務を負うことになる場合に備えて、前払金に対し、必要な保全措置が講じられていること
- ・サービス付き高齢者向け住宅の工事完了前に前払金を事業者が受領することはできない

サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制

こうした登録基準を満たした住宅を建設する場合には、「補助」・「税制」・「融資」の点で支援を受けることができます。

<補助>

サービス付き高齢者向け住宅の供給促進のため、住宅・施設の建設・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等に直接補助が行われます。補助額は、建設費の1/10、改修費の1/3（上限一戸あたり100万円）となるため、事業者にとってメリットが大きいといえます。

なお、下記の要件等も満たす必要があります。

- ・サービス付き高齢者向け住宅に10年以上登録すること
- ・入居者の家賃が近傍同種の住宅の家賃とバランスがとれていること
- ・家賃等の徴収方法は前払方式に限定されていないこと

<税制>

平成25年3月31日までに、サービス付き高齢者向け住宅を新築または取得した場合（入居者と賃貸借契約を結ぶものに限る）には、①所得税・法人税の割増償却、②固定資産税の減額、③不動産取得税の軽減措置が適用されます。

①所得税・法人税の割増償却

耐用年数が35年以上の場合には、当初5年間40%増の割増償却を適用することができます。一方、耐用年数が35年未満の場合には、当初5年間28%増の割増償却を適用することができます。

（主な適用要件）

- ・住宅の床面積要件：25㎡以上（専用部分のみ）
- ・戸数10戸以上
- ・対象工事費は住宅の専用部分に係るものに限定

②固定資産税の減額

120㎡相当部分について、当初5年間固定資産税額を2/3軽減されます（土地は含みません）。

（主な適用要件）

- ・主要構造部が耐火建造または準耐火建造であること
- ・戸数5戸以上（1戸30㎡以上、共用部分含む）
- ・国または地方公共団体から建設費補助を受けていること

③不動産取得税の減額

住宅部分は、1戸につき1,200万円を控除、土地部分は不動産取得税から次のいずれか多い額が控除されます。

- (1) 150万円×税率 (2) 住宅床面積の2倍（200㎡を限度）の土地価格×税率

（適用要件）

- ・主要構造部が耐火建造または準耐火建造であること
- ・戸数5戸以上（1戸30㎡以上、共用部分含む）
- ・国または地方公共団体から建設費補助を受けていること

これらの適用要件を満たし、優遇税制をうまく活用すれば、当初5年間における減税額はかなり大きいものになります。参考として、国土交通省「サービス付き高齢者向け住宅における税制優遇の概要」にある「固定資産税・不動産取得税の減税例」を下記に記載します。

【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）	1,647万円	357万円	1,290万円

（出所）国土交通省「サービス付き高齢者向け住宅における税制優遇の概要」

<http://www.mlit.go.jp/common/000189456.pdf>

<融資>

住宅金融支援機構では、サービス付き高齢者向け住宅としての登録を受ける賃貸住宅の建設に必要な資金、当該賃貸住宅に係る改良に必要な資金または当該賃貸住宅とすることを目的とする中古住宅の購入に必要な資金の融資を実施しています。融資の対象となる賃貸住宅として、省エネルギー対策等級3以上の性能を有する、融資対象となる賃貸住宅部分の延べ面積が200㎡以上である、敷地面積が165㎡以上である等の条件を満たす必要があります。

融資額は融資の対象となる事業費の100%以内、融資期間は35年以内、融資金利は35年固定金利もしくは15年固定金利です。

以上、サービス付き高齢者向け住宅に関する国の優遇政策を見てきました。これらを活用し、税制優遇や制度優遇を得るといったメリットだけでなく、社会貢献という点からもサービス付き高齢者向け住宅を建設する意義は大きいといえます。

なお、「サービス付き高齢者向け住宅」は、登録を受けなければその表示を行うことはできません。登録されたサービス付き高齢者向け住宅の情報は、都道府県・政令市・中核市の担当窓口で登記簿を閲覧できるほか、サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムにより全国の情報をまとめて閲覧可能となっています。提供されるサービスの内容や、住宅に併設される診療所や介護サービス事業所等の種類なども確認できますので、入居をご希望の方は、ご自身のニーズとあっているかどうか確認しながら入居先を探されるとよいでしょう。

「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」

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

※本レポートは、平成24年10月1日現在での制度に基づいております。

情報提供を目的としているものですので、実際の利用や詳細については、都道府県・政令市・中核市の住宅部局や福祉部局等にてご確認ください。また、税制については、最寄りの税務署や税理士などの専門家にご確認ください。

「参考文献」

国土交通省ホームページ「サービス付き高齢者向け住宅」

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000005.html

国土交通省「サービス付き高齢者向け住宅における税制優遇の概要」

<http://www.mlit.go.jp/common/000189456.pdf>

Writer's Profile 伊藤亮太 / Ryota Ito



所属 東洋大学経営学部ファイナンス学科
スキラージャパン（株）

略歴 慶應義塾大学大学院商学研究科経営学会計学専攻修了。
証券会社を経て、現在、東洋大学経営学部ファイナンス学科非常勤講師。スキラージャパン株式会社取締役。
独立FPとして、年間を通して約100～200件のマネー相談（家計簿診断、資産運用相談など）を行い、FP資格取得関連書籍六冊、証券外務員資格関連書籍一冊、金融入門一冊等、執筆も多数行う。
大阪証券取引所、SBI証券、スルガ銀行、紀陽銀行、郵便局等の金融機関、大東文化大、立教大学等で資産運用関連、保険関連、M&A関連、金融業界動向の講演など多角的に行う。
