

経営情報レポート

補助金・優遇税制を活用 「サービス付き 高齢者向け住宅」 の手引き

- ① 「サービス付高齢者向け住宅」の現状と概要
- ② 補助金・税制優遇等の支援制度
- ③ 申請から事業着手までの流れと運用上の留意点
- ④ 医療機関が運営する「サ高住」開設事例

1 「サービス付き高齢者向け住宅」の現状と概要

サービス付き高齢者向け住宅制度の現状

(1) 補助金が追い風に ～順調に推移する整備状況

「サービス付き高齢者向け住宅」は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」の改正（2011年10月20日施行）により、2011年10月より登録制度が創設、開始されました。サービス付き高齢者住宅の供給促進については、政府の新成長戦略にも盛り込まれており、国土交通省は今後10年間で60万戸の整備を目指しています。年間あたり平均6万戸の整備が必要ですが、2012年7月現在60,949戸と目標を上回るペースで整備が進んでいます。

整備の追い風となっているサービス付き高齢者向け住宅事業者に対する補助金は、国交省の「高齢者等居住安定化推進事業」に盛り込まれ、昨年度予算325億円、今年度予算で355億円が計上されています。このように、供給を促すために国が建築費などを補助する予算措置は、2015年度まで継続される見通しとなっています。

今年度は4月10日から補助金の申請受付が始まっており（2012年11月末まで）、整備を検討している事業者は、早期の対応が求められます。

◆国土交通省 サービス付き高齢者向け住宅整備予算

- 2010年 予算 160億円 ⇒ サービス付き高齢者向け住宅創設前
- 2011年 予算 325億円 ⇒ 同 創設後
- 2012年 予算 355億円

(2) 都道府県別整備状況

全国の登録状況は、「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」（運用主体：一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会）というサイトで閲覧が可能です。7月28日現在、全国で1,900件（60,949戸）が登録されています。

各都道府県の登録件数は次のとおりですが、すべての都道府県で登録がなされており、登録件数のトップ3は順に、大阪府、北海道、東京都となっており、都市部（北海道は札幌市）を中心として整備が進んでいます。また政令指定都市を抱える県など、人口の集中した地域から登録件数が拡大していることが見てとれます。

◆都道府県別整備状況

(件)

都道府県	登録件数	割合
北海道	118	6.21%
青森県	27	1.42%
岩手県	30	1.58%
宮城県	37	1.95%
秋田県	28	1.47%
山形県	25	1.32%
福島県	35	1.84%
茨城県	47	2.47%
栃木県	39	2.05%
群馬県	62	3.26%
埼玉県	86	4.53%
千葉県	51	2.68%
東京都	100	5.26%
神奈川県	90	4.74%
山梨県	30	1.58%
長野県	25	1.32%
岐阜県	36	1.89%
静岡県	25	1.32%
愛知県	62	3.26%
三重県	62	3.26%
新潟県	24	1.26%
富山県	15	0.79%
石川県	22	1.16%
福井県	19	1.00%

都道府県	登録件数	割合
滋賀県	25	1.32%
京都府	20	1.05%
大阪府	135	7.11%
兵庫県	61	3.21%
奈良県	11	0.58%
和歌山県	36	1.89%
鳥取県	21	1.11%
島根県	9	0.47%
岡山県	33	1.74%
広島県	83	4.37%
山口県	57	3.00%
徳島県	31	1.63%
香川県	20	1.05%
愛媛県	28	1.47%
高知県	10	0.53%
福岡県	53	2.79%
佐賀県	6	0.32%
長崎県	46	2.42%
熊本県	45	2.37%
大分県	20	1.05%
宮崎県	5	0.26%
鹿児島県	34	1.79%
沖縄県	16	0.84%
合計	1,900	100%

「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」の概要

サービス付き高齢者向け住宅は、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です。高齢者にふさわしい建物設備と安心できる専門家による見守りサービスを提供することが条件となっています。概要は、以下のとおりです。

◆サービス付き高齢者向け住宅の概要

入居者	<p>①単身高齢者世帯</p> <ul style="list-style-type: none"> ●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>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>①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に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>②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>③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>①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>①書面による契約であること</p> <p>②居住部分が明示された契約であること</p> <p>③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契約関連）</p> <p>④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>⑤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>
	<ul style="list-style-type: none"> ●基本方針及び高齢者居住安定確保計画（策定されている場合）に照らして適切なものであること

* 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、告示で定める基準に従い、登録基準の強化又は緩和ができる。

(2)登録しなければならない事項とその基準

サービス付き高齢者向け住宅の事業者は、都道府県（または政令市・中核市）に登録しなければなりません。また、登録は建物ごとに行い5年ごとの更新制となっています。登録された情報は、都道府県等での登録簿の閲覧のほか、登録情報を統一的にホームページで公開し、複数の住宅間で比較検討しやすい仕組みを作っています。また、登録された事業者は、都道府県・政令市・中核市の指導・監督を受けます。

◆サービス付き高齢者向け住宅の登録事項

●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（法人の場合）
- 法定代理人の名/ 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（安否確認、生活相談、食事提供、介護、家事、健康管理）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
- 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
- 一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）

2 | 補助金・税制優遇等の支援制度

国による制度推進の支援策

国は、サービス付き高齢者向け住宅の供給促進のため、次のような支援措置を講じています。具体的には、予算面では国が直接補助を行うこと、また税制面では不動産取得税を軽減すること、さらに融資面では住宅金融支援機構がバックアップし、別担保の設定が不要であること、などが挙げられます。

◆国による支援措置

●予算面

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法人に直接補助。

●税制面

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供給促進。

●融資面

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）。
リバースモーゲージ（死亡時一括償還型融資）を追加。

主要な支援策の概要

(1)整備費の10分の1を国が直接補助

サービス付き高齢者向け住宅は、国土交通省の「高齢者等居住安定化推進事業」の対象となっています。登録により、新築の場合は建築費の10分の1（1戸当たり100万円が上限）、改修の場合で3分の1（同）を国が直接補助するものです。

冒頭で紹介したように、国交省は、高齢者等居住安定化推進事業2012年度予算で355億円を計上し、4月10日より申請を受け付けています。

具体的な要件と補助率は、次のとおりです。

◆主な要件及び補助額

【主な要件】

- サービス付き高齢者向け住宅として10年以上登録すること
- 入居者の家賃が近隣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

【補助額】

① サービス付き高齢者向け住宅

新築：建築費の 10分の1（上限100万円／戸）

改修：改修費の 3分の1（上限100万円／戸）

② 高齢者生活支援施設（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、訪問看護事業所など）

新築：建築費の 10分の1（上限1000万円／施設）

改修：改修費の 3分の1（上限1000万円／施設）

(2) 税制優遇による推進

税制面は、国などの補助金を受けていることを条件に、所得税、法人税、固定資産税、不動産取得税が優遇されます。所得税・法人税はともに建物の割増償却が可能となり、固定資産税、不動産取得税は減額措置となります。

◆税制による支援措置の概要

＊2013年3月までの時限措置であり、賃貸住宅のみを対象とする

【所得税・法人税】

● 当初5年間

割増償却率を40%（耐用年数が35年以上であるものについては、28%）

- <要件>
- 床面積が1戸当たり25㎡以上（専用部分のみ）
 - 10戸以上

【固定資産税】

● 当初5年間

税額を3分の2減額

- <要件>
- 床面積が1戸当たり30㎡以上（共有部分も含む）
 - 5戸以上
 - 国又は地方公共団体などから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1戸当たり1200万円控除

●土地

家屋の床面積の2倍にあたる土地面積相当額の価格を減額

<要件> ●床面積が1戸当たり30㎡以上（共有部分も含む）

●5戸以上

●国又は地方公共団体などから建設費補助を受けていること

(3)融資に関連する支援措置

サービス付き高齢者向け住宅に対する融資については、独立行政法人住宅金融支援機構の融資要件が緩和されます。

ただし、融資に関する優遇措置は、国などの補助金を受けていることが要件となっているため、交付金対象となっていない場合は優遇を受けられません。

◆融資の対象となる賃貸住宅の主な条件

次の①～⑤の全てに該当する賃貸住宅

- ①高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に規定する「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(*1)であること(*2)
 - ②省エネルギー対策等級3以上の性能を有すること
 - ③融資対象となる賃貸住宅部分の延べ面積が200㎡以上であること
 - ④敷地面積が165㎡以上であること
 - ⑤その他機構が定める技術基準に適合すること
- (*1)賃貸借契約による住宅に限る。
(*2)借入期間中は、5年ごとの登録の更新を行うこと。

◆主な融資条件等

資金使途	サービス付き高齢者向け賃貸住宅の建設資金改良資金 サービス付き高齢者向け賃貸住宅とすることを目的とする中古住宅購入資金
借入額	借入れの対象となる事業費の100%以内（10万円単位）（※1）
借入金利	35年固定金利または15年固定金利
返済方法	返済方法元利均等毎月払いまたは元金均等毎月払い
返済期間	35年以内（1年単位）
担保	担保借入れの対象となる建物と土地に、機構のための第1順位の抵当権を設定
保証	一般住宅型（※2）の場合、連帯保証人が必要 施設共用型（※3）の場合、連帯保証人は不要

（※1）国、地方公共団体等から補助金等を受ける場合は、借入額が減額となる場合がある。

（※2）各居住部分に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えた住宅。

（※3）一般住宅型以外の住宅。当該住宅に係る借入金利は、1%程度（平成23年11月現在）上乗せした金利となる。

このほか、入居者に対する支援として、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、住宅融資保険の対象とする支援が行われています。

3 | 申請から事業着手までの流れと運用上の留意点

補助金申請から事業着手の流れ

(1)平成 24 年度補助金申請の流れ

平成 24 年度のサービス付き高齢者向け住宅整備事業（補助金申請）は、4 月 10 日から始まっています。実際には、登録通知の確認後、補助事業の審査を受け、補助交付決定の発出をもって事業着手となります。

注意すべき点は、交付決定を受けた後、速やかに着工したうえで、原則として 2012 年度中（2013 年 2 月 15 日まで）に竣工しなければなりません。ただし、登録が 100 戸以上となる大規模事業の場合には、1 年間の延長が認められています。

◆申請から事業着手までの流れ

事業者	<ul style="list-style-type: none"> ● サービス付き高齢者向け住宅の登録申請 ⇒ 都道府県に登録 ⇒ 市町村から通知 ● 応募・交付申請書の提出（登録通知の添付が必要）
住宅整備事業事務局	<ul style="list-style-type: none"> ● 登録通知の確認 ⇒ 補助事業の審査 ⇒ 交付決定通知の発出
事業者	<ul style="list-style-type: none"> ● 交付決定通知の受領 ⇒ 工事着工 ⇒ 完了実績報告書の提出
住宅整備事業事務局	<ul style="list-style-type: none"> ● 完了検査 ⇒ 補助金額の決定
事業者	<ul style="list-style-type: none"> ● 補助金の受領

(2)申請様式

申請様式は、「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」よりダウンロードが可能です。サービス付き高齢者向け住宅整備事業に、補助金申請の詳細が記載されています。

申請書の添付資料は、下記の一覧のとおりです。提出書類は 2 部とし、これらのデータを保存した CD-R（申請書のファイル形式はエクセル、その他の添付資料はワード、エクセル、PDF ファイルのいずれか）1 枚を提出となっています。

◆申請書 添付資料一覧

- ① サービス付き高齢者向け住宅登録通知の写し
- ② サービス付き高齢者向け住宅事業登録申請書の写し
- ③ 建築確認済証の写し
- ④ 申請建物の配置図
- ⑤ 申請建物の平面図（住居及び共用部分の設備内容が確認できること、住宅と施設を色分け等で明示、寸法を表示すること）
- ⑥ 住戸タイプごとの平面詳細図
- ⑦ 用途別求積図、面積表、按分面積表
- ⑧ 工事費内訳書（設計者か施工者の中項目程度の見積書）
- ⑨ 補助対象事業費及び補助要望額の算出根拠資料
- ⑩ 需要予測説明書（サービス付き高齢者向け住宅として登録する住戸が 100 戸以上となる大規模な事業に限る、書式は任意）

■改修工事を含む事業

- ① 対象建築物の現況図及び築年月日を示す資料（建築通知書もしくは検査済証等）
- ② 建築基準法その他法令に遵守した建物とすることを誓約する書類、書式は任意）

運用上の留意点

(1)「参考契約書」の活用ポイント

国土交通省と厚生労働省は、「サービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度に係る参考とすべき入居契約書」（参考契約書）を公表しています。入居者の安否確認および生活相談サービスの契約と建物の賃貸契約が一体化しているのが特徴です。

次に掲げた「入居契約の登録基準適合性チェックリスト」の各項目をみると、建物の賃貸契約について、きめ細かい対応が求められています。

◆サービス付き高齢者向け住宅の入居契約の登録基準適合性に関するチェックリスト

チェック内容	根拠規定	チェック欄
(1) 書面によるものであること	法第7条第1項第6号イ	
(2) 居住の用に供する専用部分が明示されていること (※単に建物全体を示すのではなく、具体の部屋番号が記載されているなど特定されていること)	法第7条第1項第6号ロ	
(3) ①敷金、②家賃、③高齢者生活支援サービスの提供の対価、④家賃等(②及び③)の前払金以外の金銭(権利金等)を受領しないこと (※①～④が明確に分けられていること)	法第7条第1項第6号ハ	
(4) 家賃等の前払金を受領する場合には、その算定の基礎が明示されていること	法第7条第1項第6号ニ	
(5) 家賃等の前払金を受領する場合には、家賃等の前払金について事業者が返還債務を負うこととなる場合における当該返還債務の金額の算定方法が明示されていること	・法第7条第1項第6号ニ	
(6) 入居者の入居後、3月が経過するまでの間に契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合には、家賃等の月額を30で除した額に、入居の日から起算して契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した日までの日数を乗じた額を除き、家賃等の前払金を返還すること。 入居者の入居後、3月が経過し、想定居住期間が経過するまでの間に契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合には、契約が解除され、又は入居者の死亡により終了の日以降の期間につき日割計算により算出した家賃等の額を、家賃等の前払金の額から控除した額を除き、家賃等の前払金を返還すること。	・法第7条第1項第6号ホ ・規則第12条	
(7) 入居者の病院への入院又は入居者の心身の状況の変化を理由として、当該理由が生じた後の入居者の合意が無く、一方的に居住部分を変更し、又は契約を解約することができないこと	・法第7条第1項第6号ヘ ・規則第13条	
(8) 住宅の整備に関する工事の完了前に敷金又は家賃等の前払金を受領しないこと	法第7条第1項第7号	
(9) 家賃等の前払金について、事業者が返還債務を負うこととなる場合に備えて、必要な保全措置が講じられていること	・法第7条第1項第8号 ・規則第14条	

(2)指導監督と罰則の強化

「高齢者住まい法」の2011年改正においては、新たに「サービス付き高齢者向け住宅」制度が創設されたことと併せ、行政による指導監督と罰則が強化されました。

改正前の同法では、「高齢者円滑入居賃貸住宅（高円賃）」「高齢者専用賃貸住宅（高専賃）」「高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）」の3つの類型がありましたが、新制度では立入検査や質問を可能としたほか罰則を強化し、高専賃の場合は、都道府県の報告などに応じない事業者に対する過料が10万円以下だったのに対して、現行の改正法は30万円以下の罰金が科せられることと定められています。また、同法ではサービス付き高齢者向け住宅に類似した呼称の使用を禁じる、いわゆる名称独占権を定めています。

これら強化の意味するところは、入居する高齢者の保護重点化という点は当然のことながら、一方で登録業者に国のお墨付きを与え、登録していない事業者との差別化を図ることにあります。

◆罰則強化の項目

■「高齢者の居住の安定確保に関する法律」

●第八十条より抜粋（一部略）

次の各号のいずれかに該当する者は、三十万円以下の罰金に処する。

- ①不正の手段によって登録を受けた者
- ②規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者
- ③名称の不正使用、都道府県の助言指導に従わなかった者
- ④規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者
- ⑤都道府県による検査を拒み、妨げ、又は忌避した者
- ⑥規定による質問に対して答弁せず、又は虚偽の答弁をした者
- ⑦規定に違反して、帳簿を備え付けず、帳簿に記載せず、若しくは帳簿に虚偽の記載をし、又は帳簿を保存しなかった者
- ⑧規定による許可を受けないで登録事務の全部を廃止した者

4 | 医療機関が運営する「サ高住」開設事例

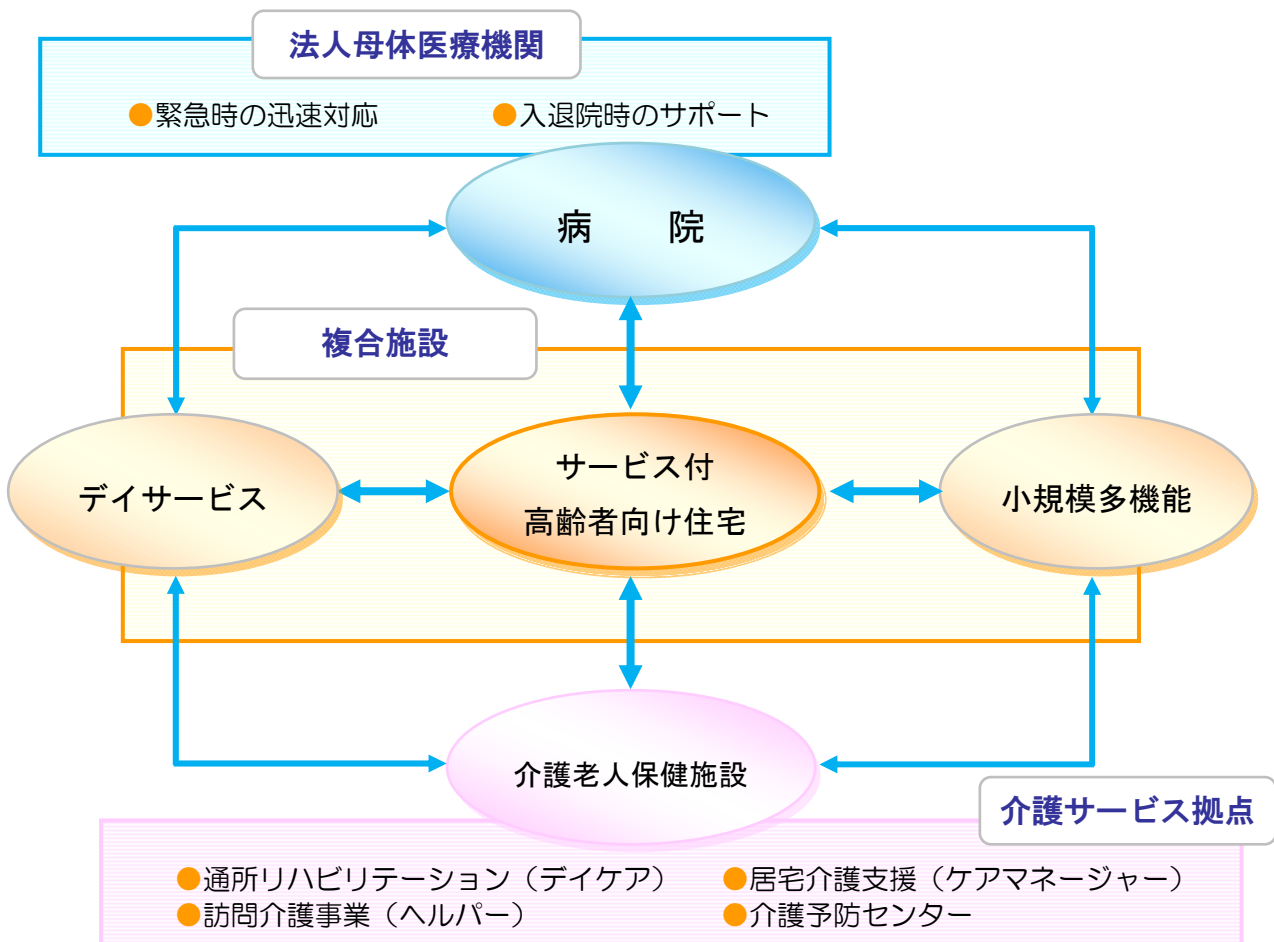
医療法人が母体のサービス付き高齢者向け住宅

(1) 医療法人における「サ高住」の位置づけ

事例となる医療法人は、病院を母体医療機関としており、併設の介護老人保健施設を開設しています。サービス付き高齢者向け住宅（以下、「サ高住」）は、病院と介護老人保健施設の中間に位置づけられ、病院では入居者の緊急時の対応と入退院のサポートを行い、介護老人保健施設では附帯サービスである通所リハビリテーション、訪問介護事業、介護予防センターと連携します。

サ高住に併設するデイサービス、小規模多機能型介護事業所と協働して、法人グループでトータルケアを提供しています。

◆事例法人が提供するトータルケアネットワーク



(2)入居募集から3ヶ月でほぼ満室の状況

市の郊外、中心部から車で約40分の閑静な住宅街に建設されたサービス付き高齢者向け住宅の母体は、病院及び介護老人保健施設を運営する医療法人です。2012年7月にオープンし、入所定員53名で市の定める終身賃貸契約となっています。入居者の募集を開始してから3ヶ月で入居予約は51名にのぼり、順調な滑り出しとなっています。

入居者の希望により介護サービスが利用可能となっており、小規模多機能型介護事業所とデイサービスを併設しています。

◆建物概要

敷地面積	●1506.75 m ²
延べ床面積	●2247.92 m ²
構造	●準耐火木造 3階建て
入居定員	●53名
併設施設	●小規模多機能型介護事業所 ●デイサービス

(3)居室は全室個室で2タイプ

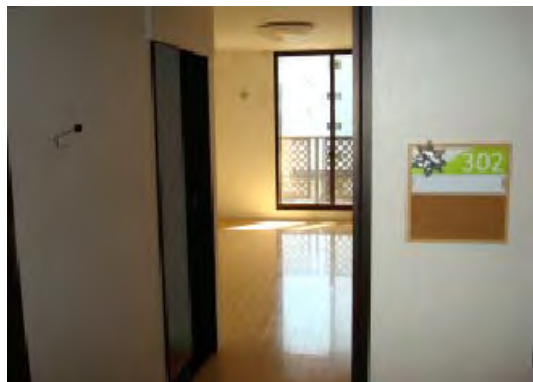
居室は、家賃65,000円のAタイプ(約13畳)と家賃50,000円のBタイプ(約11畳)の2種類で、入居一時金は0円ながら、敷金として家賃の3ヶ月分を徴収します。

全室個室のため、ご夫婦で入居される場合は近い部屋を2室借りる取扱いとなり、現在1組のご夫婦が入居されています。主な設備は、車椅子対応トイレ、洗面設備、収納、連絡用インターホン、自動火災報知設備、スプリンクラー設備、テレビ配線等です。ベッドや家具、テレビや電話機は、入居者が持ち込んで利用します。高齢者が入居するため、火気厳禁となっており、ろうそく・線香・石油ストーブなどの持ち込みはできません。居室を含む建物内は原則禁煙で、指定の喫煙スペースが用意されています。

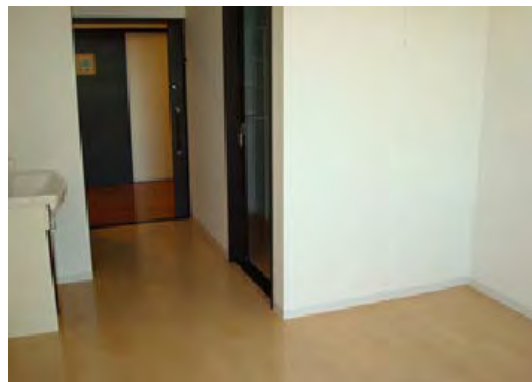
◆居室概要

Aタイプ	●65,000円 21.26 m ² (約13畳相当) 14室
Bタイプ	●50,000円 18.11 m ² (約11畳相当) 39室
敷金	家賃の3ヶ月分(入居一時金は0円)
設備関係	室内フローリング、トイレ(ウォシュレット、車椅子対応)、洗面設備、収納、連絡用インターホン、冷暖房設備、室内物干、自動火災報知設備、スプリンクラー設備、テレビ・固定電話・LAN配線、バルコニー

◆Aタイプ居室



入口から部屋を撮影（左側にトイレ）



部屋内部から入口を撮影（左側に洗面台）

(4)利用料金

利用料金は、Bタイプでは家賃 50,000 円に下記の利用料を加えると、夏期 132,000 円、冬期は 142,000 円となります。月額の利用料金詳細は、下記のとおりです。

冬期（11月から4月）は、暖房費として 10,000 円を別途徴収します。

管理費（30,000 円）には、洗濯サービス費 5,000 円が含まれており、洗濯は洗濯室にてスタッフが行います。

◆利用料金(月額)

食事代	●42,000 円（1日合計 1,400 円×30 日分）
管理費	●30,000 円（共用部分の維持管理費、洗濯サービス費）
光熱水費	●10,000 円（電気代、上下水道代）
暖房費	●10,000 円（11月～4月）

(5)浴室は5ヶ所、食事提供はシェフが監修

共同利用設備は、下記のとおりです。各居室に浴室はありませんが、1階に大浴場、2階・3階に各2カ所、共用トイレ付きの浴室を完備しています。また、居住スペースの2階と3階には、台所（調理コーナー）、ラウンジ（ダイニング）、洗濯室（ランドリー）を整備しています。

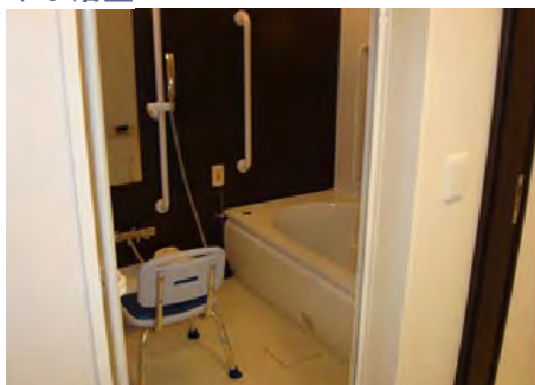
最大の特徴は食事の提供です。入居者にとっては、食事が一番の楽しみです。そこで、ホテル出身の洋食と和食のシェフを各1名採用し、シェフが監修した季節ごとの旬の味覚を取り入れた食事を提供しています。約 100 m²の広さがある食堂兼居間には、入居者分のテーブルと椅子、大型TVスクリーンおよびパソコンを設置し、自由にインターネットを楽しめるスペースも設けています。

入居条件として、身の回りのことをある程度自立してできることが挙げられているため、掃除は入居者が各自で実施することとなります。

◆共同設備

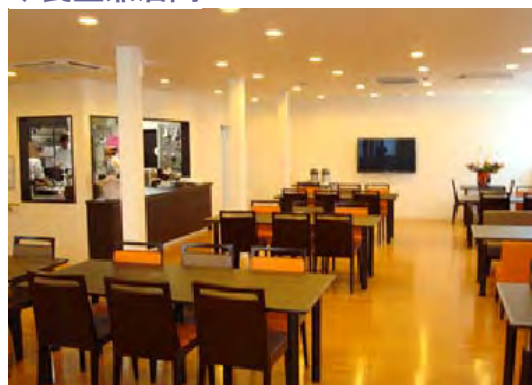
浴室	●大浴室 1ヶ所、小浴室 4ヶ所（2階と3階 各2カ所） 脱衣室横に共用トイレ設置
台所	●調理コーナー 2カ所（2階と3階 各1カ所）
食堂兼居間	●53名利用可能。大型TVスクリーン、パソコン
ラウンジ	●2階・3階 各1ヶ所（くつろぎのスペース）
洗濯室	●3ヶ所（各階に1ヶ所）
喫煙室	●2階・3階 各1ヶ所

◆小浴室



各階に2ヶ所整備

◆食堂兼居間



入居者全員が座れる椅子と奥でシェフが調理

(6)コンシェルジュを日中常時2名配置

状況把握及び生活相談サービスを行うスタッフは、安否確認及び夜間のコールに対応する管理員が3名、生活相談を行うスタッフが日中2名が常時配置されています。

夜間は警備会社に外部委託しており、1名が配置されます。厨房は自前で、シェフ2名を含む7名で調理しています。

◆人員配置

コンシェルジュ	10名 日中2名常駐（9：00～17：00）365日対応
管理員	3名
事務員	2名
厨房スタッフ	7名（うちシェフ2名）
警備	1名（17：00～翌朝9：00）外部委託

入居者は順調に確保できた一方で、苦労したのはスタッフの採用です。オープニングスタッフ募集により、ある程度人材確保はできましたが、現在はギリギリの人数で運営しています。スタッフ採用については、早い段階から計画的に進める必要があります。

■参考文献

「サービス付き高齢者住宅の手引き」

サービス付き高齢者向け住宅研究会 編著（大成出版社）

「2012 制度改正完全対応 サービス付き高齢者向け住宅徹底攻略ガイド（改訂版）」

日経ヘルスケア 編 （日経BB社）

医業経営情報レポート 8月号

補助金・優遇税制を活用 「サービス付き高齢者向け住宅」の手引き

【著 者】日新税理士事務所

【発 行 者】桐元 久佳

【発 行】日新税理士事務所

大阪市中央区船越町 2-1-11 2F

TEL : 06-4790-9707 FAX : 06-4790-9710

落丁・乱丁本はお取り替え致します。本書に掲載されている内容の一部あるいは全部を無断で複写することは、法律で認められた場合を除き、著者および発行者の権利の侵害となります。その場合は、あらかじめ小社あて許諾を求めて下さい。

