

令和7年度
「サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制」
に関する要望

令和6年10月1日

一般社団法人 高齢者住宅協会

今後の高齢人口の推移（85歳以上人口が顕著に増加）

サービス付き高齢者向け住宅の入居者の平均年齢は85歳前後である中、我が国の85歳以上人口は今後20年程度に亘り顕著に増加。

また、高齢者人口の推移については地域による差が大きく、特に大都市圏では今後20年以上に亘って高齢者向け住宅の不足が予想される。

■ 65歳以上人口は微増傾向

2020年：36,027⇒2040年：39,285 ※320万人以上の増加

■ 85歳以上人口は顕著に増加

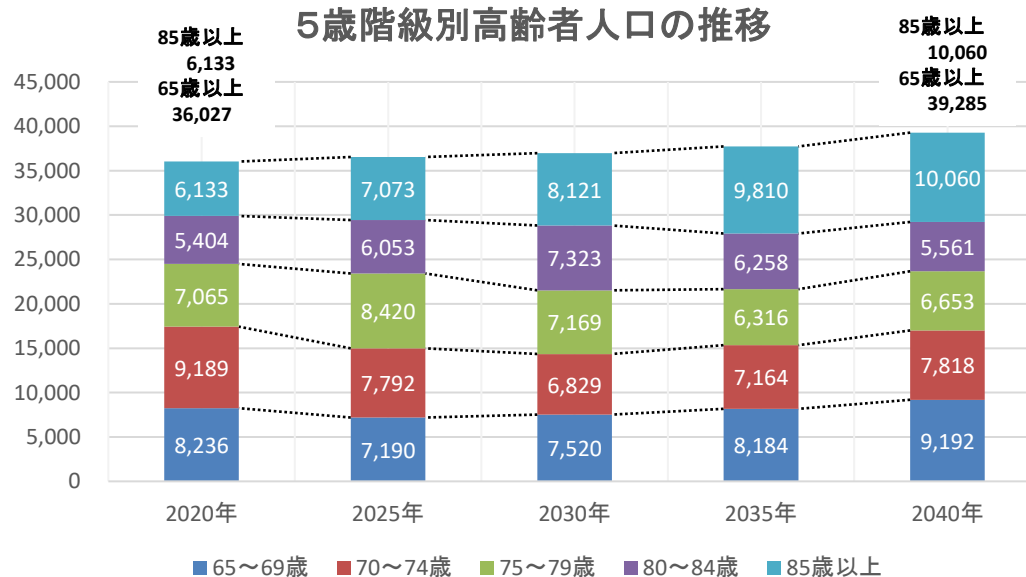
2020年：6,133⇒2040年：10,060 ※390万人以上の増加

5歳階級別高齢者人口の推移

(単位：千人)

	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
総人口	126,146	123,262	120,116	116,639	112,837
65～69歳	8,236	7,190	7,520	8,184	9,192
70～74歳	9,189	7,792	6,829	7,164	7,818
75～79歳	7,065	8,420	7,169	6,316	6,653
80～84歳	5,404	6,053	7,323	6,258	5,561
85歳以上	6,133	7,073	8,121	9,810	10,060
65歳以上	36,027	36,529	36,962	37,732	39,285

資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来人口推計(令和5年推計)」



- 2020年において36,027千人であった65歳以上の人口は2040年には320万人以上増加、1.09倍の39,285千人となる。
- 2020年において6,133千人であった85歳以上の人口は2040年には390万人以上増加、1.64倍の10,060千人となる。
- 2020年においては総人口に占める85歳以上人口の割合は4.8%のところ、2040年には8.9%となる。(割合において1.8倍)

経済的視点から見たサービス付き高齢者向け住宅事業について

他の住宅系用途と比較すると『建設コスト』が大きく、『レントラブル比』は低い。

- 入居者の食堂、共用浴室等や職員の事務室、更衣室等の設置、高齢者向けのバリアフリー対応で各部分を広くする等で延床面積が大きくなる。
- 高齢者向け住宅として安心・安全・快適のためコストのかかる共用の設備を設置する。

スタッフが常駐してサービス提供を行うため人件費の高騰等が大きく影響する。

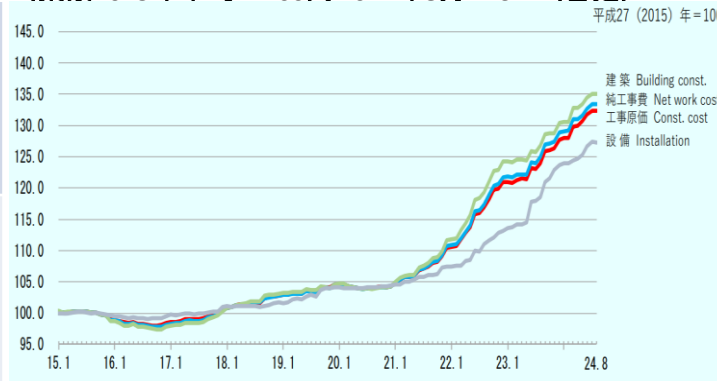
- 「状況把握」と「生活相談」の必須サービス提供のため、基本的に「ケアの専門家」が建物に常駐する必要があるが、そのため介護人材等の不足にともなう人件費の高騰の影響を受けやすい。
- 開設の半年～1年前よりスタッフの募集・研修等を行い、開設前の人件費に係る先行投資がある。(規模により2,000万円程度かかる例がある)
- 既に木材・鋼材の価格高騰により建設費が上昇しており、更に昨今の食材料費、水道光熱費の高騰等経済的環境の中でコスト吸収余地がない。

一般の住宅と比較すると、サ高住は、建築コストが大きく、レントラブル比は低くなる。また、職員が常駐してサービス提供を行うため、人件費高騰の影響を大きく受けることになる。その結果、建物を所有してサ高住を運営する場合の他、オーナーから建物を賃借する場合についても、その経済性の低さからオーナーへの賃料が抑制されることになり、引き続いて優良なサ高住整備をすすめることが困難となる。

【高齢者向けすまい建物の特徴】

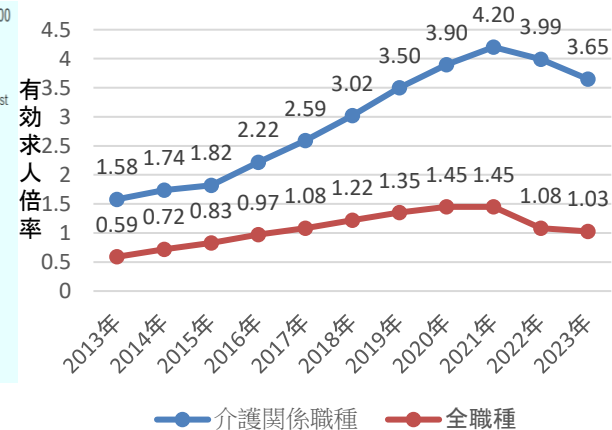
高齢者向け住宅としての特徴 (例)	
面積拡大 ↓ コスト増加	<ul style="list-style-type: none"> ● バリアフリー化によるもの <ul style="list-style-type: none"> ○ 廊下・ホール・階段・エレベーター等 ● 常駐職員のために必要なもの <ul style="list-style-type: none"> ○ 事務所・倉庫・ロッカー室・休憩室等 ● 入居者の生活のために必要なもの <ul style="list-style-type: none"> ○ 食堂・厨房・共用浴室・共用トイレ等
設備増加 ↓ コスト増加	<ul style="list-style-type: none"> ● 共用設備 <ul style="list-style-type: none"> ○ スプリンクラー等 ○ 見守り機器等 ○ 共用食堂厨房設備 ○ 家具等 ○ 共用浴室・共用トイレ等 <p>合わせて 数千万 円のコス トアップ</p>

【建築物価指数 集合住宅(RC造) ※工事原価(赤の折れ線)】 (東京2015年平均=100)、2024年8月 132.4(暫定)



<一般財団法人建築物価調査会 2024.8 建築費指数調査による>

有効求人倍率(介護関係職種と全職種) 介護関係職種の有効求人倍率は、依然として高い水準にあり、全職種より高い水準で推移



<厚生労働省「職業安定業務統計」>
2024年4月30日公表

「サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制」の延長

● サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制

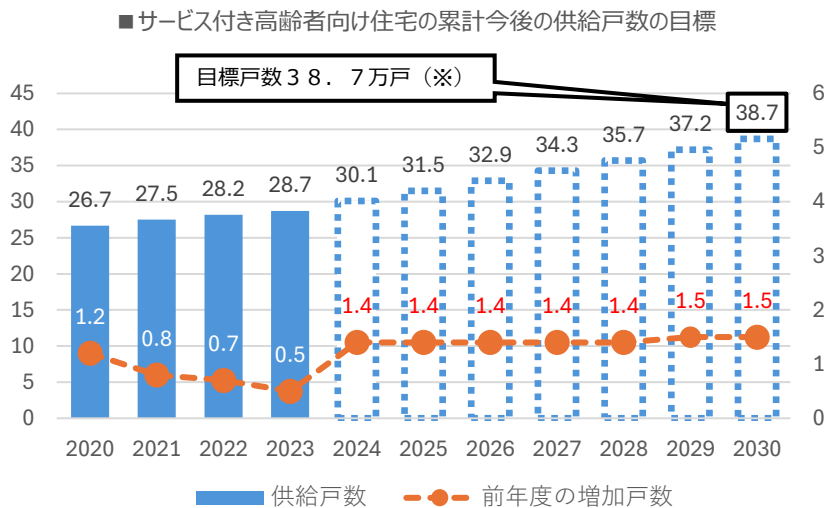
- 固定資産税：条例で定める割合（1/2～5/6）を5年間減額
- 不動産取得税：家屋 課税標準から1,200万円/戸控除
 土地 次のいずれか大きい方の金額を税額から控除
 ア：4万5,000円（150万円×3%）
 イ：土地の評価額/㎡×1/2（特例負担調整措置）×家屋の床面積の2倍（200㎡を限度）×3%

2011年の登録開始以来、サービス付き高齢者向け住宅の整備戸数は287,430戸（令和6年5月末）となったが、2030年度のサービス付き高齢者向け住宅供給目標「38.7万戸」(*)に対して、今後7年間で約10万戸（1.4万戸/年）の供給が必要
 ※令和3年3月に閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」にて設定された目標値（2030年度における高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合4%）の戸数（149万戸）に対して、サービス付き高齢者向け住宅の占める割合を現在と同比率（26%）として算定した戸数

住生活基本計画において設定された目標値の達成には、今後も年平均1.4万戸の供給が必要で、要望に掲げた政策の後押しをいただきたい

■ サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の推移

	H23	H25	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
固定資産税 軽減率	軽減率2/3		軽減率1/2以上5/6以下の範囲内で市町村が定める割合 (参酌率2/3)									
不動産 取得税 軽減率	家屋：1,200万円控除/戸 土地：床面積×2の面積相当分の価額等を減額											
要件	①床面積 30㎡/戸以上、240㎡（280㎡）/戸以下 (共用部分含む) ②戸数5戸以上		①床面積 30㎡/戸以上、210㎡/戸以下 (共用部分含む) ②戸数10戸以上		①床面積 30㎡/戸以上、180㎡/戸以下 (共用部分含む) ②戸数10戸以上		①床面積 30㎡/戸以上、160㎡/戸以下 (共用部分含む) ②戸数10戸以上					



※高齢者向け住宅に占めるサ高住の割合を同比率(26%)として算出した戸数

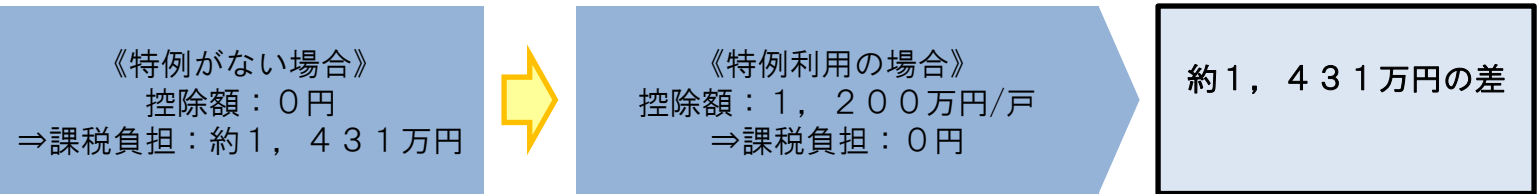
サービス付き高齢者向け住宅に係る税制特例の効果

【前提条件】

住戸数	50戸
建物延床面積	約530坪（1,750㎡）
総建築費	7.95億円（※@約150万円/坪想定）
建物評価額	4.77億円（※総建築費の60%想定）
建物構造	RC造（耐用年数47年）

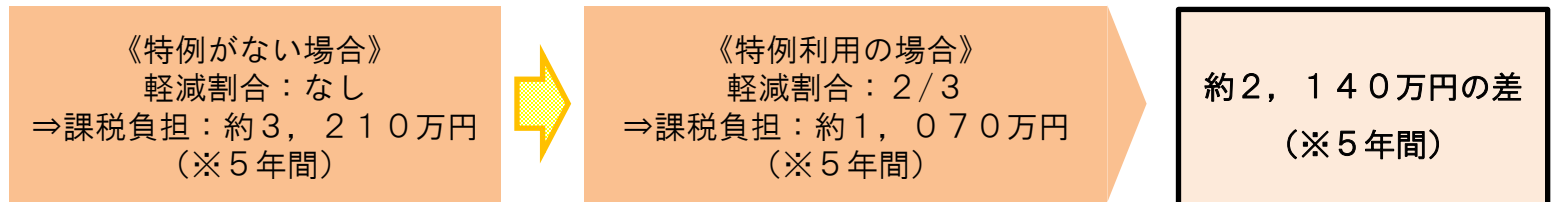
【地方税】

不動産取得税 税率：3%



【地方税】

固定資産税 税率：1.4%



開設初期における、特例による税負担軽減の合計 約3,571万円