サービス付き高齢者向け住宅について
－高齢者の住まいについて－

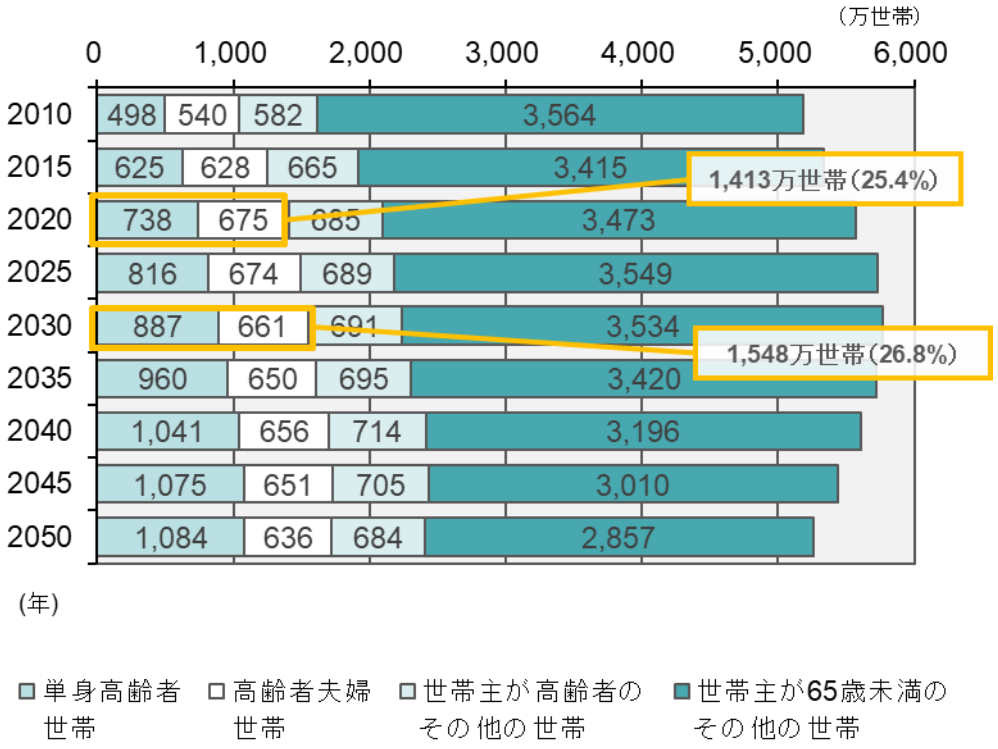
国土交通省

年齢別単身世帯数と高齢者世帯数の推移

○ 今後、単身高齢者世帯は増加し、2030年には約900万世帯に迫る見通し

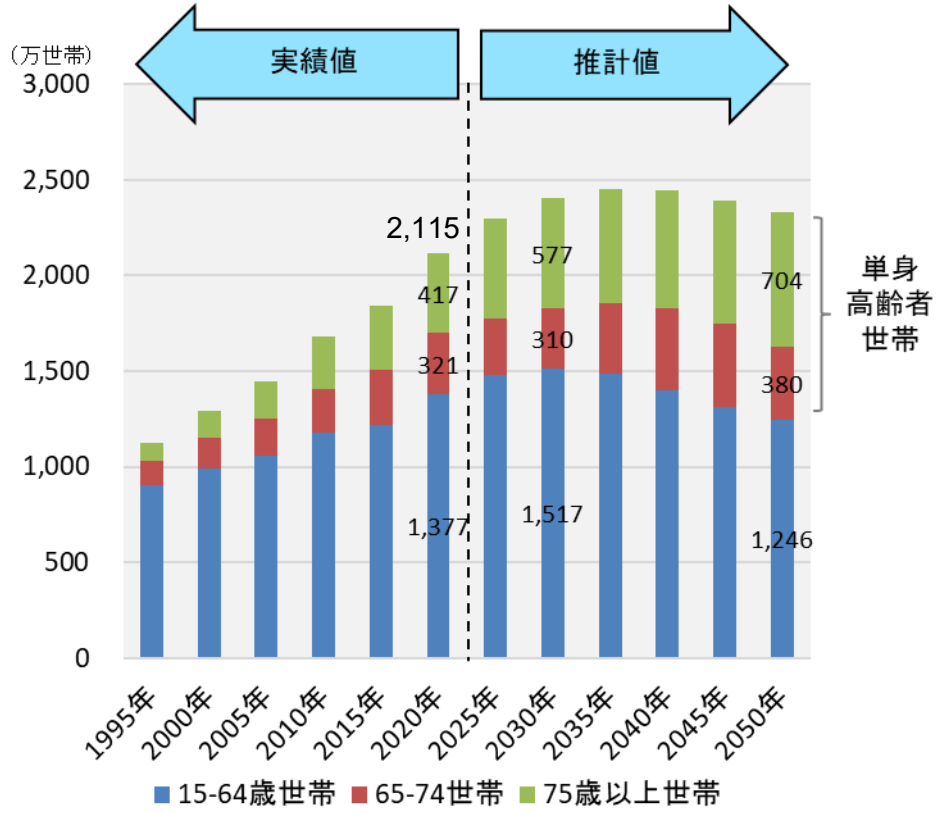
○ 今後、高齢者夫婦世帯も増加し、単身高齢者世帯と合わせると2030年には約1,500万世帯となる見通し

【高齢者世帯数の推移】



出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成25・30年、令和６年推計）をもとに国土交通省作成

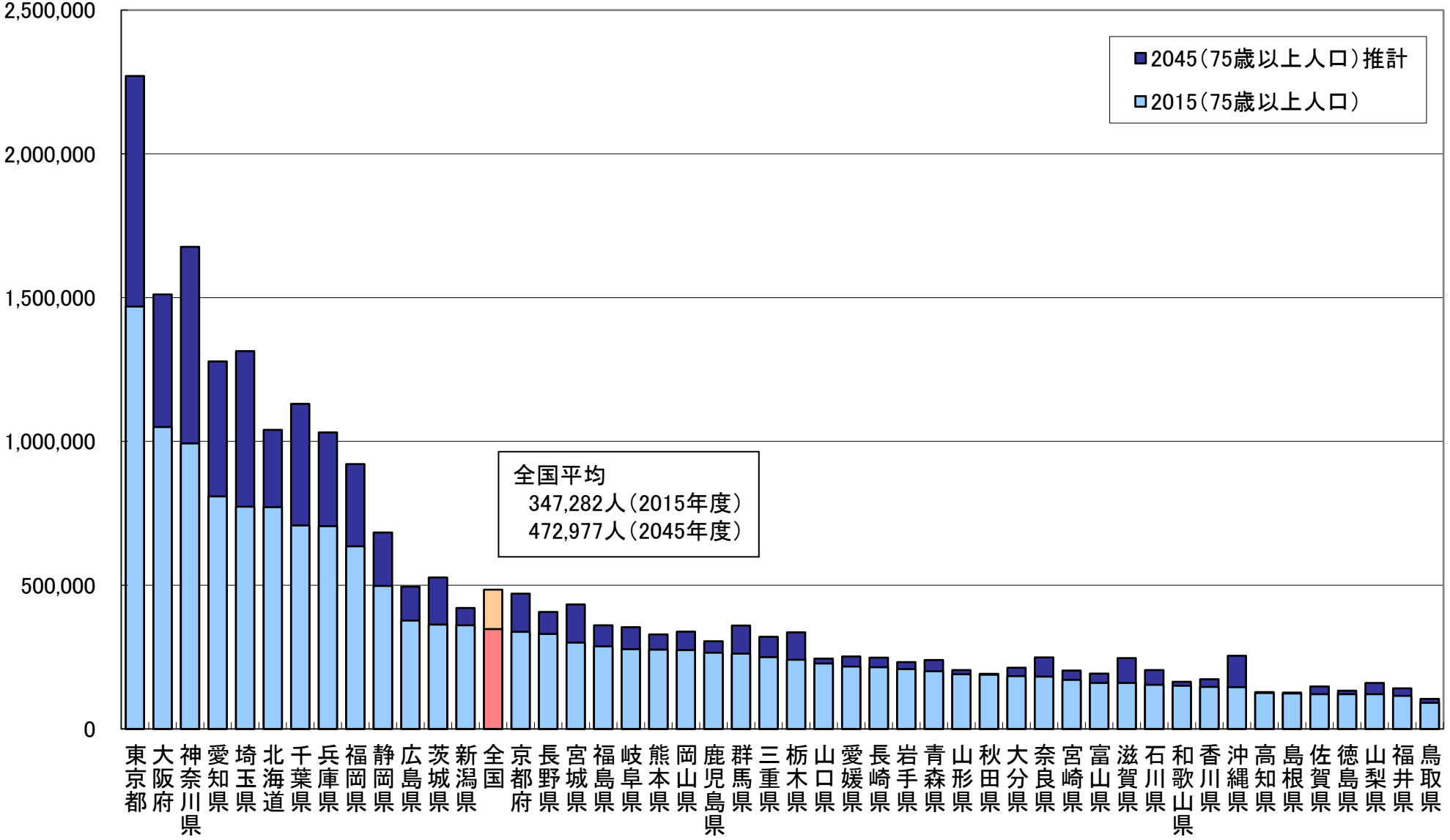
【年齢別単身世帯数の推移】



出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成25・30年、令和６年推計）及び総務省「国勢調査」をもとに、国土交通省作成

都道府県別の高齢者人口（75歳以上）の推移

○今後、高齢者人口が増加するのは大都市周辺

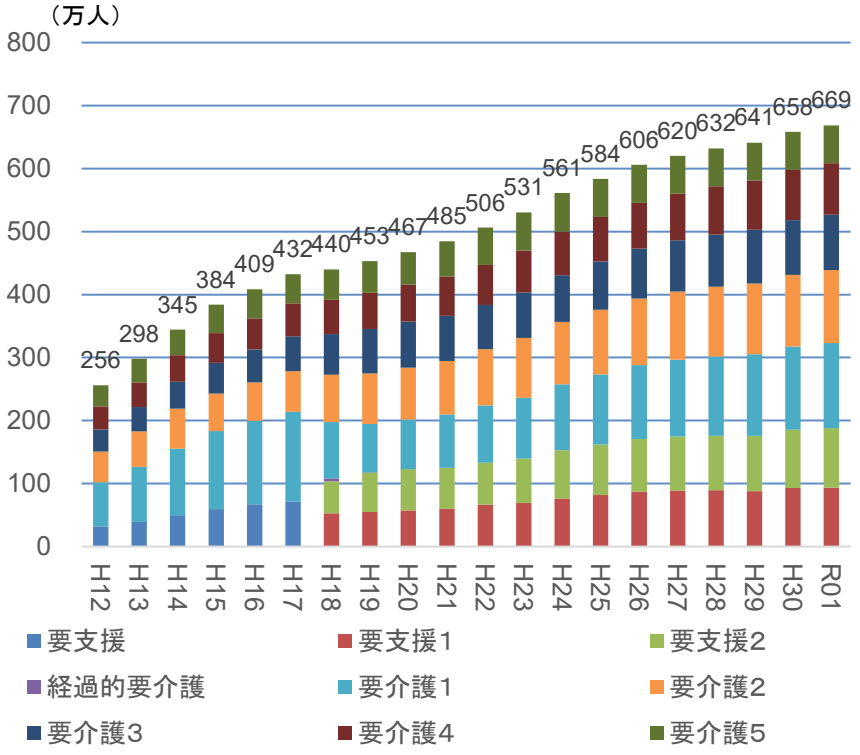


出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来人口（平成30年3月）

介護や見守りが必要な高齢者の増加

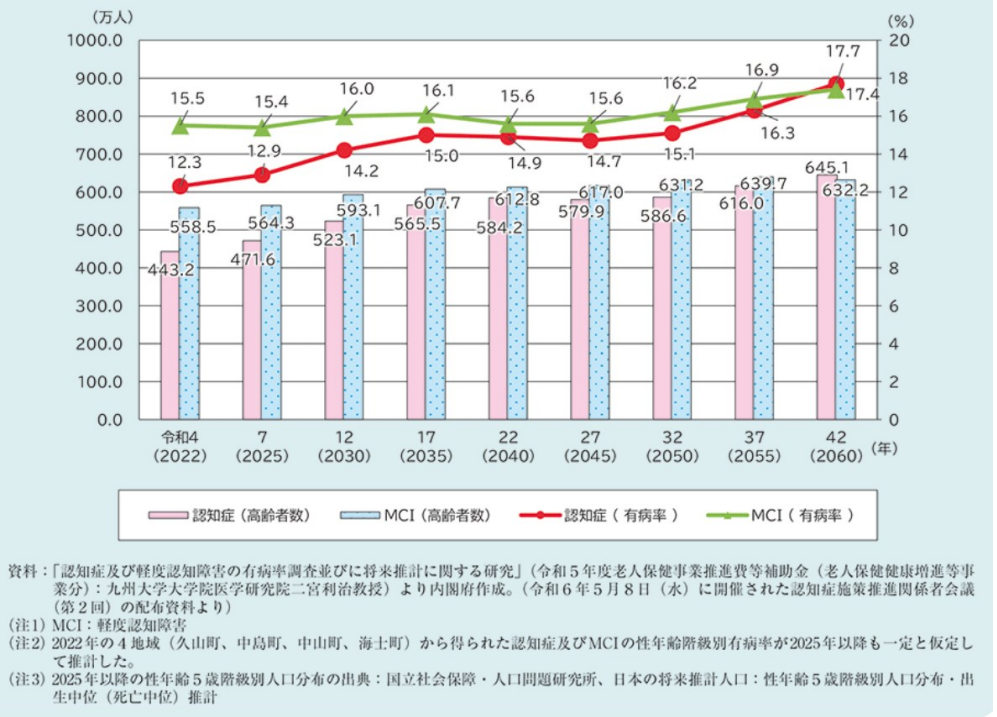
○　高齢化の進展に伴い、要介護・要支援や認知症の高齢者数が増加しており、今後も増加する見込み。

要介護・要支援認定者数の推移（各年度末時点）



出典：厚生労働省「介護保険事業状況報告」

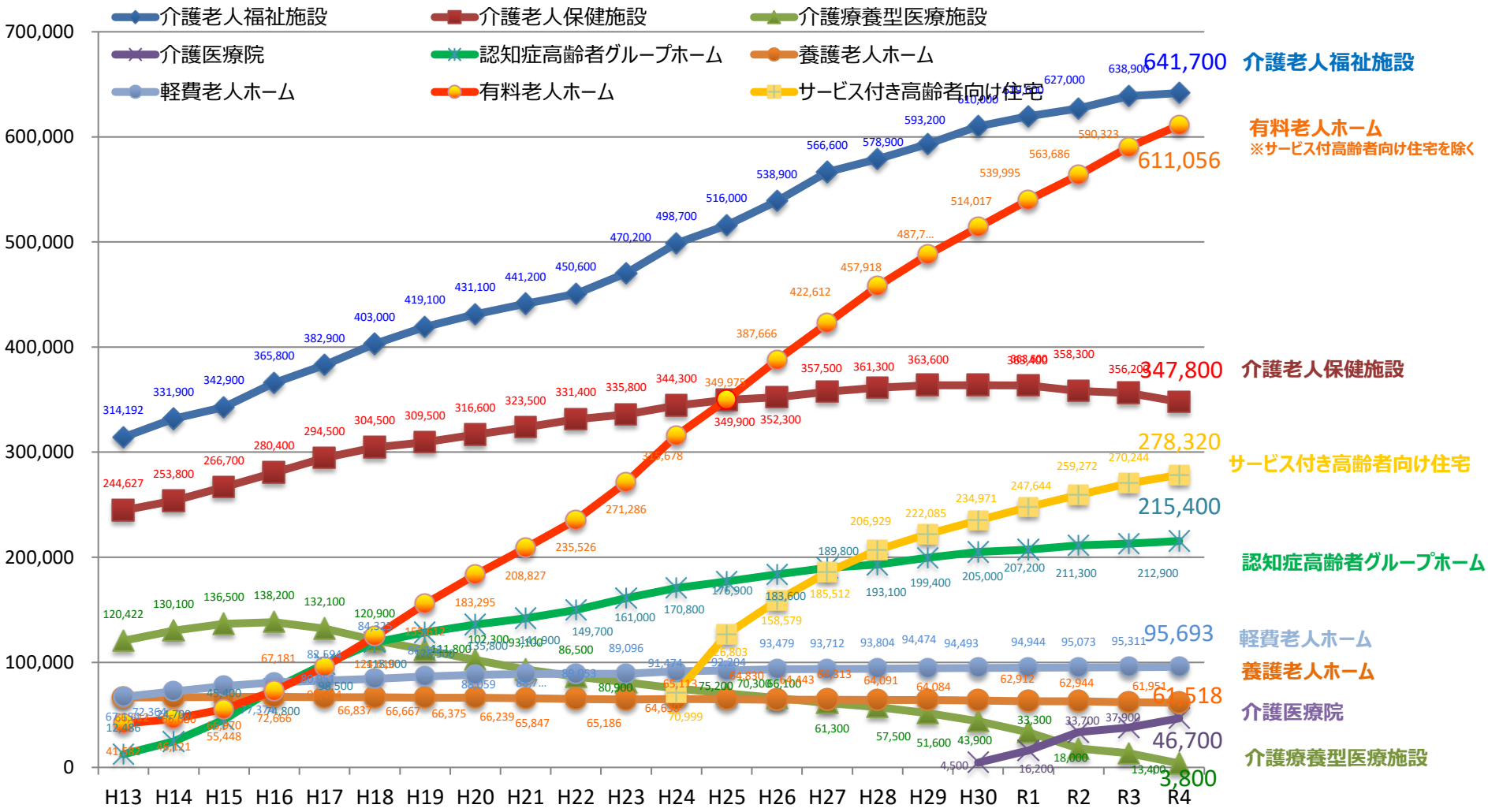
認知症及び軽度認知障害（MCI）の高齢者数と有病率の将来推計



資料：「認知症及び軽度認知障害の有病率調査並びに将来推計に関する研究」（令和５年度老人保健事業推進費等補助金（老人保健健康増進等事業分）：九州大学大学院医学研究院二宮利治教授）より内閣府作成。（令和６年５月８日（水）に開催された認知症施策推進関係者会議（第２回）の配布資料より）
（注1）MCI：軽度認知障害
（注2）2022年の４地域（久山町、中島町、中山町、海士町）から得られた認知症及びMCIの性年齢階級別有病率が2025年以降も一定と仮定して推計した。
（注3）2025年以降の性年齢５歳階級別人口分布の出典：国立社会保障・人口問題研究所、日本の将来推計人口：性年齢５歳階級別人口分布・出生中位（死亡中位）推計

出典：内閣府「令和6年度版高齢社会白書」

高齢者向け住まい・施設の利用者数



※１：介護保険施設及び認知症高齢者グループホームは、「介護サービス施設・事業所調査（10/1時点）【H12・H13】」、「介護給付費等実態調査（10月審査分）【H14～H29】」及び「介護給付費等実態統計（10月審査分）【H30~】」による。
※２：介護老人福祉施設は、介護福祉施設サービスと地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護を合算したもの。
※３：認知症高齢者グループホームは、H12～H16は痴呆対応型共同生活介護、H17～は認知症対応型共同生活介護により表示。（短期利用を除く）
※４：養護老人ホーム・軽費老人ホームは、「社会福祉施設等調査（R2.10/1時点）」による。ただし、H21~H23は調査票の回収率から算出した推計値であり、H24~は基本票の数値。（利用者数ではなく定員数）
※５：有料老人ホームは、厚生労働省老健局の調査結果（利用者数ではなく定員数）による。サービス付き高齢者向け住宅を除く。
※６：サービス付き高齢者向け住宅は、「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム（R4.9/30時点）」による。（利用者数ではなく登録戸数）

サービス付き高齢者向け住宅について
－運営状況－

サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要

○バリアフリー化や居住者への生活支援の実施等の基準を満たす住宅について都道府県等が登録を実施。
※サービス付き高齢者向け住宅の登録制度は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（高齢者住まい法）の改正により創設
（平成23年4月公布・同年10月施行）
○料金やサービス内容など住宅に関する情報が事業者から開示されることにより、居住者のニーズにあった住まいの選択が可能。

【登録基準】

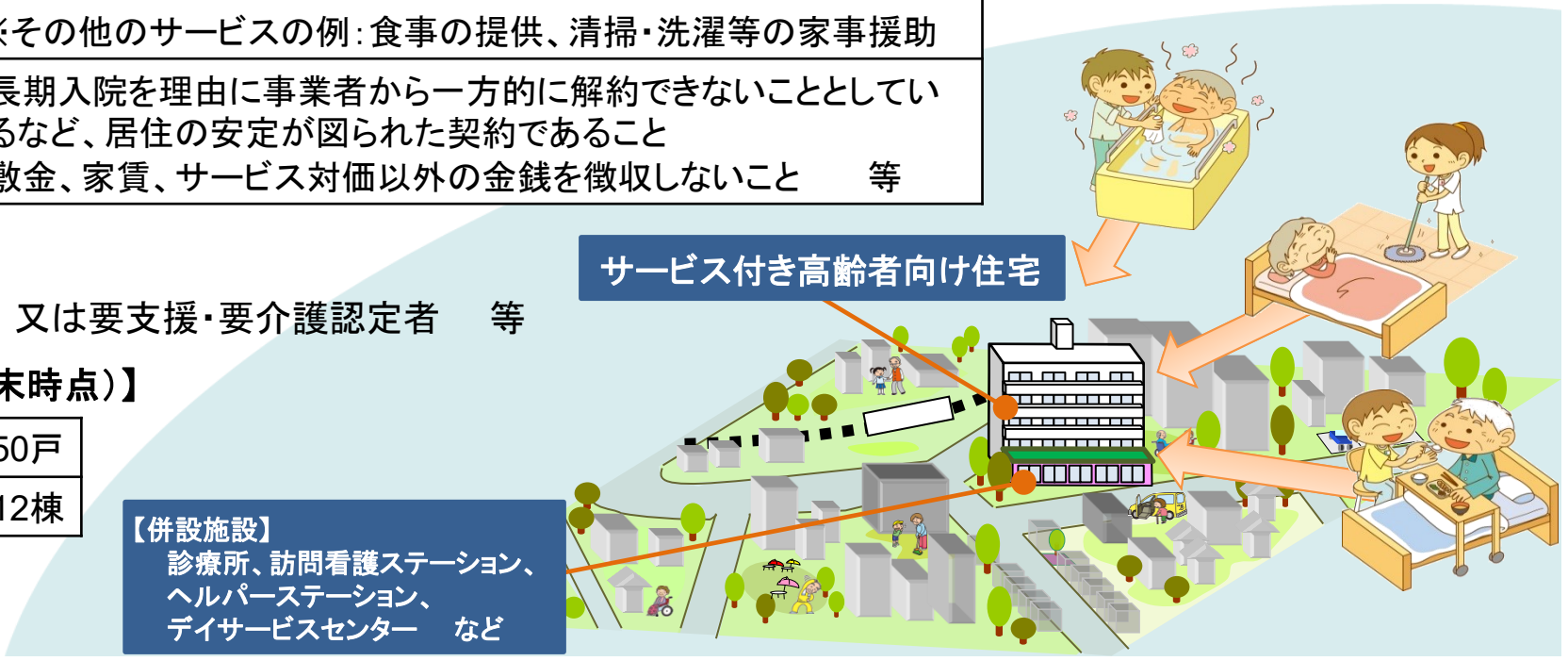
ハード	○床面積は原則25㎡以上 ○構造・設備が一定の基準を満たすこと ○バリアフリー構造であること（廊下幅、段差解消、手すり設置）
サービス	○必須サービス：状況把握サービス・生活相談サービス ※その他のサービスの例：食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助
契約内容	○長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないこととしているなど、居住の安定が図られた契約であること ○敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと　等

【入居者要件】

・60歳以上の者　又は要支援・要介護認定者　等

【登録状況（R8.8末時点）】

戸数	290,950戸
棟数	8,312棟

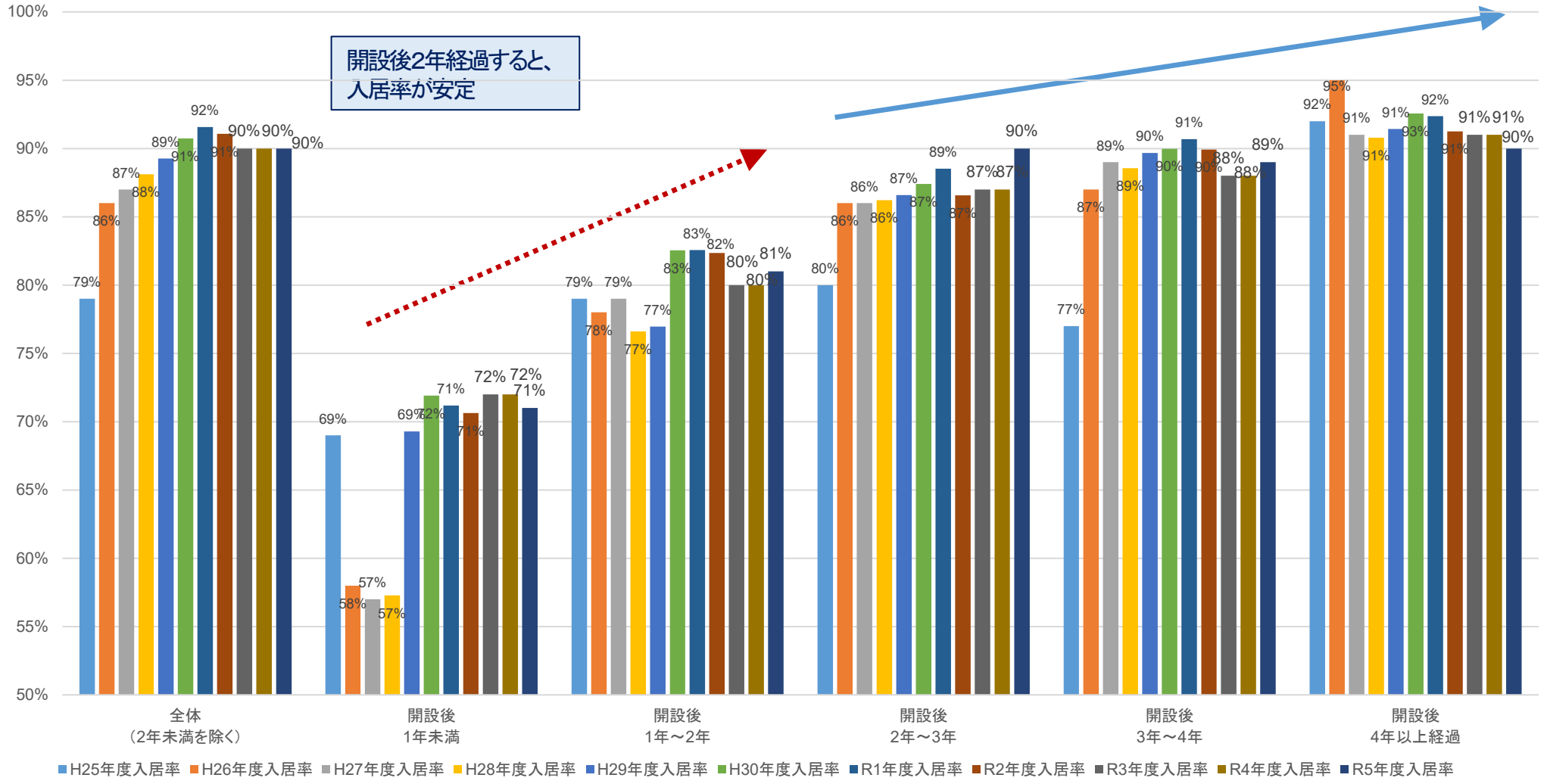


住み慣れた環境で必要なサービスを受けながら暮らし続ける

サービス付き高齢者向け住宅の入居率

○ 開設後2年程度は入居率が低い傾向にある。これは、高齢者向けの住宅は、付帯するサービスの確認や家族・ケアマネージャーとの調整、入居者の状況に応じた受入体制の確保などに一定の時間を要するためと考えられる。

○ 開設後2年未満の住宅を除くと令和5年度の入居率は90%となっている。

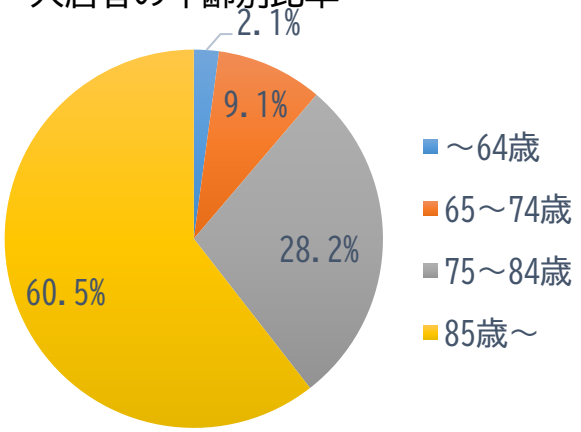


※H25年度末～R5年度末で回収されたサービス付き高齢者向け住宅整備事業の定期報告を集計。

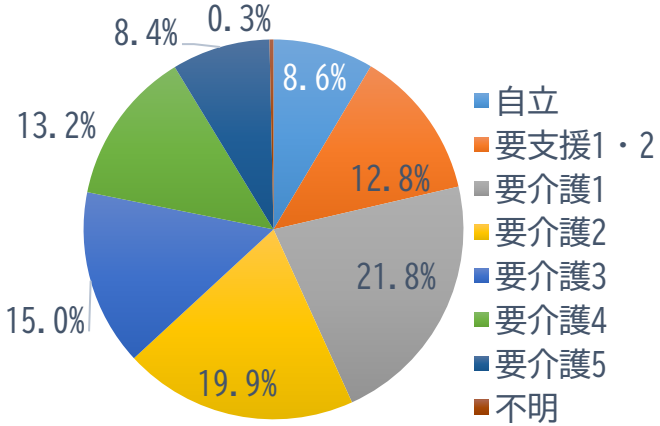
サービス付き高齢者向け住宅の入居者属性・サービス内容

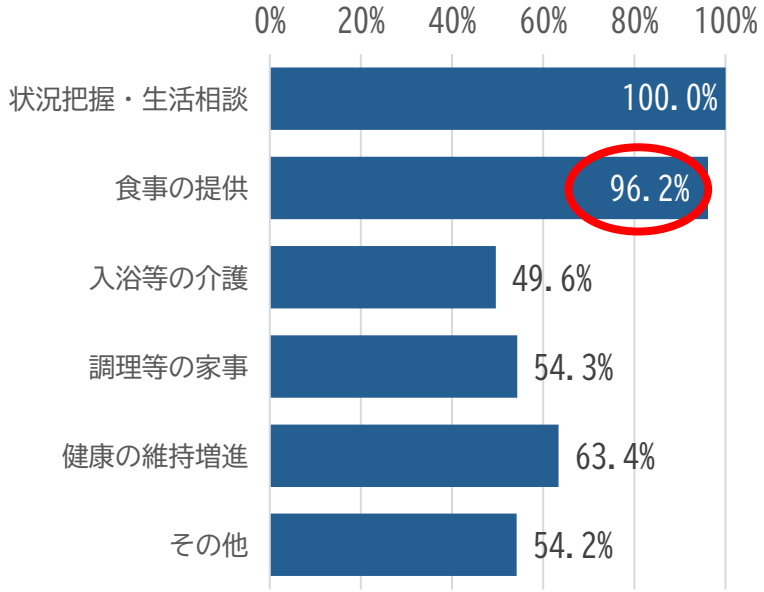
○ 入居者の**６割が85歳以上**。自立・要支援が２割、**要介護１～２が４割、要介護３以上が４割弱**。
○ **状況把握、生活相談サービス**はすべての住宅で提供されており、**食事提供サービスは９割超、入浴等の介護サービスは５割**が提供。

入居者の年齢別比率



入居者の介護度比率





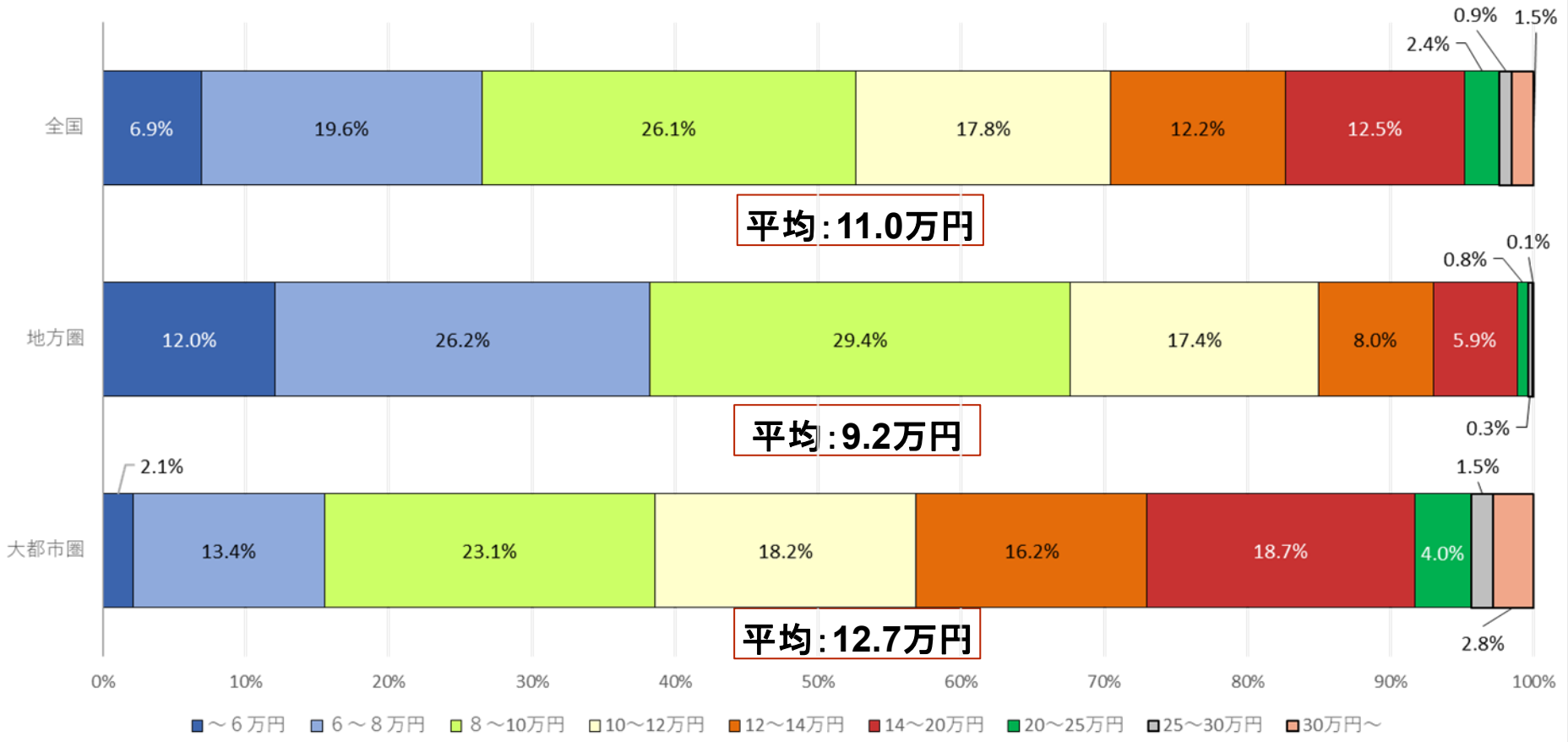
出典：一般社団法人高齢者住宅協会
「サービス付き高齢者向け住宅の現状と分析（2023.8月末）」

※運営情報を提供した住宅の入居者情報のみ集計
※サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム運営情報（令和5(2023)年8月末時点）より作成。
全5,774件（登録総数8,234件の70.1%）、206,999戸（登録戸数284,154戸の72.8%）、うち、649件入居者数情報なし。

サービス付き高齢者向け住宅の入居費用（R5.8月末）

家賃、共益費、サービス費（生活相談・見守り）を合計した入居費用は月額約１１万円程度

○ サービス付き高齢者向け住宅の入居費用（月額） ※



※家賃・共益費・必須サービス(生活相談・見守り)費用の合計　ただし、必須サービス費用は、介護保険適用分(1割負担)を除く。
※令和5年8月末時点における登録情報による
※大都市圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県
　地　方　圏：その他の道県

サ高住における地域交流について

地域住民との日常的な交流

・レストランやカフェを住民が日常利用
・ライブラリー等、飲食しなくとも立ち寄れる空間づくり
・隣接する公園利用者や、近所の小学生の立ち寄り


▲ライブラリー


▲近所の小学生の立ち寄り

入居者以外も参加する教室・サークル

・入居者が企画した教室やサークルを定期開催
（健康体操・音楽教室・ヨガ教室・絵画教室 等）
・入居者を中心に、地域の高齢者等も参加
（中には、入居者が講師となる教室も有り）


▲健康体操


▲コーラス隊

地域・多世代と連携したイベント開催

・季節の催事（お祭り・クリスマス会）を地域と開催
・地域のとれたて野菜の販売会
・子ども食堂など、地域の子どもと連携したイベント
・大学生やボランティアサークルとの交流イベント


▲音楽祭


▲ミニ秋祭り

地域拠点としての活用

・健康増進施設の定期開放 （高齢者の居場所）
・地域自治会の集会、連携した防災訓練の実施
・手づくりベーグルやクラフトの販売会の開催
（住民の地域デビュー、自己表現の場として活用）
・地方公共団体と連携した
まちづくりイベントの開催
（移住希望者向け説明会
高齢者向けのセミナー等）


▲セミナー開催

出典）第8回サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会資料

地域交流の効果

入居者への効果

入居者同士の交流の誘発

サークルやイベントの参加が、入居者の仲良くなるきっかけ友人関係を構築しやすい

入居者の生きがいづくり

教室やサークルでのチャレンジ、自らの役割を見つける、多世代との交流が、生きがいに繋がる

地域社会とのつながりづくり

イベントは地域と馴染むきっかけ。要介護の高齢者にとっても、閉じた空間にならない

地域への効果

高齢者のフレイル予防

教室やサークルに参加し、運動やコミュニケーションをとることで、フレイル化を予防

地域のシニアの居場所づくり

施設の定期開放、地域住民向けのセミナー等を通じ、地域の高齢者のサードプレイスを形成

地域拠点として役割

地域コミュニティ、多世代交流、防災訓練を通じた災害への備えなど、地域拠点を形成

運営主体への効果

地域交流による認知の向上

地元行政や住民からの好意的な受け止め。 地域交流の取組が、入居の決め手に

スタッフの活力向上

スタッフの活力向上や離職率の低下に寄与。取組の経験を重ねることでサービスの質も向上

孤独・孤立化の抑止

カフェなどの地域開放が孤独・孤立を抑止。入居者の家族等も訪問しやすい

出典）第8回サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会資料

サンタハウス弘前公園

〇住戸面積：30.36～48.35㎡
〇月額家賃：約105,000円～252,700円（共益費・生活支援費込）
〇運動特化型デイサービスや地域交流イベントを通じ、地域のシニアのサードプレイスとなっている
〇弘前市内の医療・福祉系大学と繋がり、年数回の頻度で学生と協働した交流イベントも実施している

■住宅概要

名称	サンタハウス弘前公園
運営主体	社会福祉法人弘前豊徳会
事業開始	2019年4月～
住戸数	37戸
住戸面積	30.36～48.35㎡
立地	青森県弘前市

家賃	77,300円～220,000円
共益費	20,000円～25,000円
生活支援費	約7,700円



▲住宅全景

■代表間取り

〇1K　Aタイプ　30.10㎡～35.70㎡





▲室内の様子

■特徴的な取組

〇健康増進の取組

・健康寿命延伸・生活習慣病予防に効果的なトレーニングマシンを設置した健康増進施設を併設。デイサービス時間外に地域開放



▲健康増進施設



▲ボッチャの体験会

〇地域交流

・1階に交流・多目的スペースを配置。地域住民も参加可能な健康・教養に係る講座、イベントを開催
・蔵書1,500冊、地域に貸出も実施



▲交流スペース（セミナーの様子）



▲蔵書（入居者寄贈）

SOMPOケア　ラヴィーレレジデンス横浜本郷台

〇住戸面積：25.11～26.04㎡㎡
〇月額家賃：約222,500円～（共益費・生活支援費込）
〇SOMPOケア㈱が展開するサ付住宅など、全ての居住系事業所（約450）において、月１回の子ども食堂を開催
〇入居者と子どもの交流機会をつくり、サ付住宅等の多世代交流拠点化を図ることで、社会に貢献

■住宅概要

名称	SOMPOケア　ラヴィーレレジデンス横浜本郷台
運営主体	SONPOケア株式会社
事業開始	2022年4月～
住戸数	74戸
住戸面積	25.11～26.04㎡
立地	神奈川県横浜市

家賃	158,000円
共益費	20,000円
生活支援費	44,000円

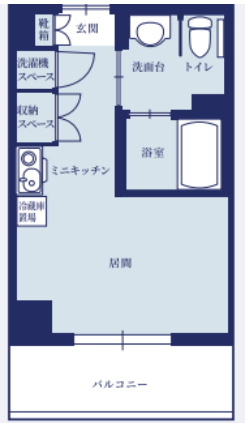


▲住宅全景（SONPOケアHPより）

■代表間取り

〇1R　約25㎡
（月額例　222,000円）

・1Rの居室にはミニキッチンや浴室、洗濯機置場を完備。全居室に「人感センサー」と「睡眠センサー」を標準装備





▲睡眠センサー



▲室内写真（SOMPOケアHPより）

■特徴的な取組

毎月第2土曜日にSOMPO流　子ども食堂を開催

対象施設	・SOMPOケア㈱の全てのサ付住宅 ・介護付きホーム、グループホーム450か所
開催頻度	・原則月１回程度。※地域と連携し、月に複数回の開催する住宅も有り
参加者	・18歳未満又は高校生以下の10名まで（無料） ・入居者やスタッフの家族から開始し、学童保育や保育園と連携し、地域の子どもも参加中
メニュー	・普段、高齢者に提供しているメニューを基に、子どもに人気のあるメニューを開発
運営	・基本は各住宅のスタッフが運営。地域住民やボランティアに協力いただく住宅も有り。 ・食事以外に、高齢者と子どもが交流できるれくりーション等も企画





サービス付き高齢者向け住宅について
－整備事業等概要－

スマートウェルネス住宅等推進事業

令和8年度当初予算：　160.87億円

高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる住環境（スマートウェルネス住宅）を実現するため、サービス付き高齢者向け住宅やセーフティネット住宅の整備、先導的な住環境・市場環境整備、子育て世帯等のための支援施設等の整備を伴う市街地再開発事業及び子どもの安全・安心に資する共同住宅の整備等に対して支援。

①サービス付き高齢者向け住宅整備事業

○サービス付き高齢者向け住宅の供給促進のため、整備費に対して支援を実施

補助率：新築　1/3　（補助限度額：150万円／戸）
　　改修　1/3　（補助限度額：234万円／戸）　等

②セーフティネット住宅改修事業（住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等改修事業）

※社会資本整備総合交付金等による支援も実施

○既存住宅等を改修して住宅確保要配慮者専用住宅等とする場合や、これに子育て支援施設を併設する場合等の改修費に対して支援を実施
補助率：1/3　補助限度額：62万円／戸・1,250万円／施設　等
対象工事：バリアフリー改修工事、耐震改修工事、シェアハウス化工事、間取り変更工事、省エネ改修工事、安否確認の設備の設置改修工事、防音・遮音工事　等

③人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業

○高齢者、障害者、子育て世帯等の居住の安定確保と健康の維持・増進に資する先導的な事業として選定される取組に対して支援を実施
補助率：新築1/10、改修2/3、技術の検証等に係る費用2/3

④みんなが安心して住まいを提供できる環境整備モデル事業

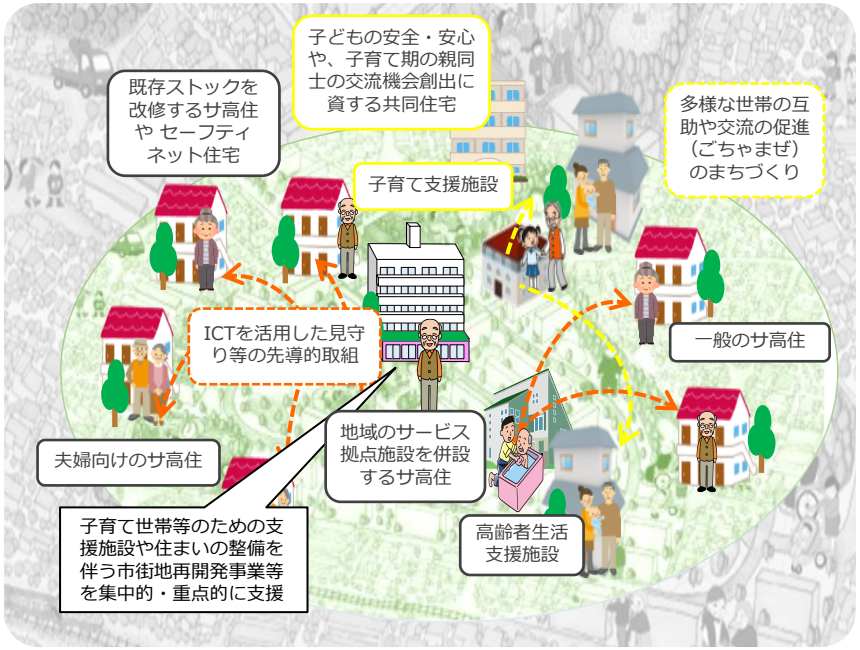
○居住支援法人や家賃債務保証業者等が連携して行う、居住サポート住宅等を供給する大家等の不安の軽減に資する先導的な取組に対して支援を実施
補助率：定額　補助限度額：1事業あたり300万円／年

⑤地域生活拠点型再開発事業

○子育て世帯等のための支援施設や住まいの整備を伴う市街地再開発事業等に対して、集中的・重点的に支援を実施
補助率：国1/3（ただし地方公共団体の補助する額の1/2以内）
補助対象：調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費

⑥子育て支援型共同住宅推進事業

○子どもの安全・安心や、子育て期の親同士の交流機会創出に資する共同住宅整備（賃貸住宅の新築・改修、分譲マンションの改修）に対して支援を実施
補助率：①「子どもの安全確保に資する設備の設置」
：新築1/10（上限125万円/戸）、改修1/3（上限120万円/戸）
②上記①と併せて、「居住者等による交流を促す施設の設置」※賃貸住宅の新築に対する補助の際は必須
：新築1/10（上限625万円/棟）、改修1/3（上限600万円/棟）



サービス付き高齢者向け住宅整備事業

令和8年度 当初予算 ：
スマートウェルネス住宅等推進事業（160.87億円）の内数

国交省

高齢者が健康で安心して暮らすことができる住まいの推進に向けて、良質なサービス付き高齢者向け住宅の供給に対する支援について重点化を図る。

※事業期限：令和12年度末 延長

※下線部は見直し事項

補助要件

(1) サービス付き高齢者向け住宅として10年以上登録
(2) 家賃限度額は（基準単価）×（住戸面積）×（市町村立地係数）
(3) 家賃の額は、近傍同種の家賃の額と均衡
(4) 入居者が、任意の事業者による介護サービスを利用可
(5) サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムへの情報提供、更新
(6) 地方公共団体のまちづくり方針に整合（新築・改修）

＋

(7) 良質なサービス付き高齢者向け住宅とすること
（新築は①～④に、改修は②～④に適合）
① 床面積が25㎡以上
② 台所、浴室（共同の浴室がない場合）、洗面、収納を設置
③ 入居者の健康維持・増進、フレイル予防等のための取組を月1回以上実施
④ 地域住民も利用可能な交流スペース・施設を原則設けて、交流促進の取組を月1回以上実施　等

補助率・限度額

新築、改修

住宅　新築で最大150万円/戸
　　改修で最大234万円/戸
補助率　1/3　※戸あたり20㎡を超える面積相当の事業費が補助対象

＋（任意）

ZEH加算　新築で最大30万円/戸
　　改修で最大46万円/戸
　　補助率　1/3

バリアフリー加算　最大12万円/戸
　　補助率　1/3

太陽光パネル・蓄電池　最大5万円/戸
太陽熱温水器　最大2万円/戸
　　補助率　1/3

高齢者生活支援施設　最大1,250万円/施設
　　補助率　1/3

登録済サービス付き高齢者向け住宅の改修

IoT技術の導入　最大12万円/戸
バリアフリー改修　最大150万円/戸
止水板設置　最大35万円/戸
省エネ性能向上　最大35万円/戸
　　補助率　1/3

高齢者生活支援施設　最大1,250万円/施設
　　補助率　1/3

＋（任意）

太陽光パネル・蓄電池　最大5万円/戸
太陽熱温水器　最大2万円/戸
　　補助率　1/10

※令和7年度までに設計に着手している案件は、補助対象事業・補助率は令和7年度と同様、補助限度額は令和7年度の1/2。

サービス付き高齢者向け住宅整備事業の補助要件見直しについて①

サービス付き高齢者向け住宅整備事業について、良質なサービス付き高齢者向け住宅の供給に対する支援について重点化を図るため、以下の見直しを行う。具体的な内容については追ってお知らせ予定。

【見直し内容(補助要件)】

○家賃限度額を以下のとおり見直す。
・(基準単価)×(住戸面積)×(市町村立地係数)
※基準単価:5,700円/㎡

○事業要件に以下の要件を追加する。
・良質なサービス付き高齢者向け住宅とすること
(新築は①～④に、改修は②～④に適合)
① 床面積が25㎡以上
② 台所、浴室(共同の浴室がない場合)、洗面、収納を設置
③ 入居者の健康維持・増進、フレイル予防等のための取組を月1回以上実施
④ 地域住民も利用可能な交流スペース・施設を原則設けて、交流促進の取組を月1回以上実施

サービス付き高齢者向け住宅整備事業の補助要件見直しについて②

サービス付き高齢者向け住宅整備事業について、良質なサービス付き高齢者向け住宅の供給に対する支援について重点化を図るため、以下の見直しを行う。具体的な内容については追ってお知らせ予定。

【見直し内容(事業要件)】

従前の土地で既存住宅の建替えを行った場合を含む新築住宅について下記の要件を満たすこと

①サービス付き高齢者向け住宅の立地は、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域、市街化調整区域であって土砂災害警戒区域若しくは浸水想定区域に該当する区域又は市街化調整区域以外の区域であって、土砂災害警戒区域若しくは浸水想定区域かつ、災害危険区域に該当する区域に原則該当しないこと

②原則として「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン」に該当する災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域又は浸水被害防止区域内で建設されたもののうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1,000㎡超の開発によるもので、都市再生特別措置法に基づき立地を適正なものとするために行われた市町村長の勧告に従わなかった旨の公表に係るものに該当しないこと

サービス付き高齢者向け住宅整備事業の補助率・補助限度額見直しについて

【見直し内容(補助率・補助限度額)】

〇新築、改修にかかる補助率を以下のとおり見直す。
・1/3
※ただし、戸あたり20㎡を超える面積相当の事業費が補助対象
※戸あたり20㎡以下の改修事業は補助対象事業費が0となります

〇新築、改修にかかる補助率を下記のとおりみなおす。
・新築は最大で150万円/戸
・改修は最大で234万円/戸
※夫婦型サービス付き高齢者向け住宅や一般型サービス付き高齢者向け住宅の面積による区分はなくなります
※ZEH相当水準の整備を実施する場合や車椅子使用者に必要な空間を確保した便所及び浴室等を設ける場合には別途加算があります

※既設改修型はR7年度からの変更はありません

参考

（独）住宅金融支援機構　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を貸し付ける。

＜サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資（施設共用型（※））の場合＞

※共用部分に共同して利用するための台所、収納又は浴室を備え、各住戸に水洗トイレ及び洗面設備を備えた、専有面積が18㎡以上ある住宅のこと

【融資対象となる賃貸住宅の主な条件】

次の①～⑥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（賃貸借契約による住宅に限る）であること（返済期間中は、５年ごとの登録の更新を行うこと）

② 断熱等性能等級４以上かつ一次エネルギー消費量等級４以上又は建築物エネルギー消費性能基準のいずれかの性能を満たすこと

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

⑥ サービス付き高齢者向け住宅整備事業に係る補助金の交付決定を受けていること

（注）次の区域内等における建設については融資対象外

・土砂災害特別警戒区域内

・浸水被害防止区域内

・都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第88条第1項の規定による届出（都市再生特別措置法施行令（平成14年政令第190号）第33条第1項で定める戸数未満の住宅に係るものを除く。）をした者が、同条第3項及び第5項に規定する市町村長の勧告を受け、これに従わなかった旨の公表をされた場合の当該届出に係る建築物が含まれる場合

・災害危険区域内の急傾斜地崩壊危険区域内又は災害危険区域内の地すべり防止区域内

【融資対象者の主な条件】

次の①～③の全てに該当すること

① 個人または法人　② 建設される土地について所有権または借地権（地上権・賃借権）をお持ちの方

③ 返済期間を通じてサービス付き高齢者向け賃貸住宅を適切に経営し、確実な返済が見込まれる方

【主な融資条件等】

融資額・対象事業費	融資対象となる事業費（建設費、除却工事費及び諸経費）の１００％以内 ※令和５年４月以降受付分から、土地取得費を融資対象とする取扱いを原則として停止中。 （土地を取得する場合は、原則として土地取得費に相当する額以上の手持金を事業費に充当することが必要）
借入金利	３５年固定金利 又は １５年固定金利 ○１５年固定金利：２．２８％ ○３５年固定金利：２．６９％ ※①長期優良住宅の場合は当初15年間▲0.3%、②ZEHの場合は当初15年間▲0.2%の金利引下げ（①と②は併用不可） ※いずれも繰上返済制限制度を利用する場合の令和８年３月の参考金利
返済方法	元利均等毎月払い 又は 元金均等毎月払い
返済期間	３５年以内（１年単位）　※元金据置期間　１年以内（償還期間内）
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

参考

サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の概要

国土交通省

固定資産税

適用期限
令和9年3月31日まで

一戸当たり120㎡相当部分につき、5年間　税額について2／3を参酌して1／2以上5／6以下の範囲内において市町村が条例で定める割合を軽減　（一般新築特例は1／2軽減）

※平成27年4月1日から「地域決定型地方税制特例措置」（通称：わがまち特例）を導入

要件
① 床面積：　30㎡以上160㎡以下／戸（共用部分含む。一般新築特例は40㎡以上280㎡以下／戸）
② 戸　数：　10戸以上
③ 補　助：　国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
④ 構　造：　特定主要構造部が耐火構造又は主要構造部が準耐火構造であること　等

等

不動産取得税

適用期限
令和9年3月31日まで

家屋　課税標準から1200万円控除／戸　（一般新築特例と同じ）

土地　次のいずれか大きい方の金額を税額から控除　（一般新築特例と同じ）

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%

要件
① 床面積：　30㎡以上160㎡以下／戸（共用部分含む。一般新築特例は40㎡以上240㎡以下／戸）
② 戸　数：　10戸以上
③ 補　助：　国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
④ 構　造：　特定主要構造部が耐火構造又は主要構造部が準耐火構造であること　等

等