

補助金や節税効果で注目! サービス付き高齢者向け住宅

イースト会計事務所 税理士・社会保険労務士
森部 章

2011年4月に「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(高齢者住まい法)が改正され、これまでの高齢者専用賃貸住宅(高専賃)、高齢者円滑入居賃貸住宅(高円賃)、高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)の制度が、「サービス付き高齢者向け住宅」(サ高住)に一本化された。

新しい法律は2011年10月20日に施行され、既に都道府県や政令指定都市などの登録受け付けも始まっている。そこで今回は、医療法人がサ高住を開設する場合のメリットを紹介したい。

医療・介護と安心を提供

改正前の高齢者住まい法に規定され

ていた住宅制度は、医療・介護との連携が必ずしも十分でなかった。そのため、要介護度が重くなった場合には退去や住み替えが必要となるという不安要素があった。

今回の法改正では、医療・介護サービスを提供し、高齢者が安心して生活できる住まいを国がバックアップして安定的に確保していくことを目的に、サ高住が制度化された。

民間事業者の参入を容易にするため、建設時の補助金に加え税制上の各種特典も適用される。例えば、表1に示したのは、登録から5年間の不動産取得税および固定資産税の減税額のシミュレーションだが、特典を受ければ総額で1290万円も支払う税金が少なく済む。

ただし、財務・税務上の特典を受けるためには、一定の基準を満たす住宅をサ高住として都道府県に登録し、10年以上事業を継続することが求められる。主な基準は以下の通りだ。

(1) 面積

各居住部分の床面積が25m²以上であることが条件。ただし、食堂・台所などを共用とし、これらが十分な面積を有する場合は、各居住部分は18m²以上あればよい。

(2) 構造

バリアフリー構造であること。具体的には、段差のない床、手すりの設置、廊下幅の確保など。

(3) 医療・介護サービスの提供

医師・ヘルパーなどが日中は常駐し、夜間は緊急通報できるシステムを整備していることが前提となる。ただし常駐は、同一建物内だけではなく、隣地でも認められる。

固定資産税は5年間3分の1に

サ高住は、医療・介護サービスの提供も想定した制度であるため、医療法人が開設・運営する意味は大きい。医療法人が事業化した場合には、キャッシュフローの観点から次のメリットが期待できる。

(1) 複合した収入の実現

自院に併設することにより、家賃収入と診療収入の両方を得ることができ、

収入安定化につながる。

(2) 地域における集患

安定した住まいと医療を提供することで、地域における自院の評判を高められる。その結果、サ高住の居住者だけでなく、地域の高齢者を広く患者として集めることも可能になる。

(3) 補助金の取得

建物の建設費の一部を、国の補助金で賄うことができる。

医療法人が診療所とサ高住を一体化した施設を開設した場合、総建設費用の10%(ただし1000万円+100万円×住宅戸数を上限とする)の補助金を受け取ることができる。この資金は返還の必要がないため、経営上のメリットは大きい。

なお、2011年度のサ高住の補助金の受け付けは2012年1月31日をもって終了した。次の2012年度の募集は4月1日以後に始まる予定だ。

(4) 節税効果

サ高住は、登録時から最大5年間にわたり、次の減税制度を利用することができる。

① 不動産取得税

1戸当たり30m²以上(共用部分を含む)、戸数5戸以上の住宅に関しては、次の範囲内で登録免許税が大幅に減免される。

・家屋

課税のベースとなる建物価格から、1戸当たり1200万円を控除できる。

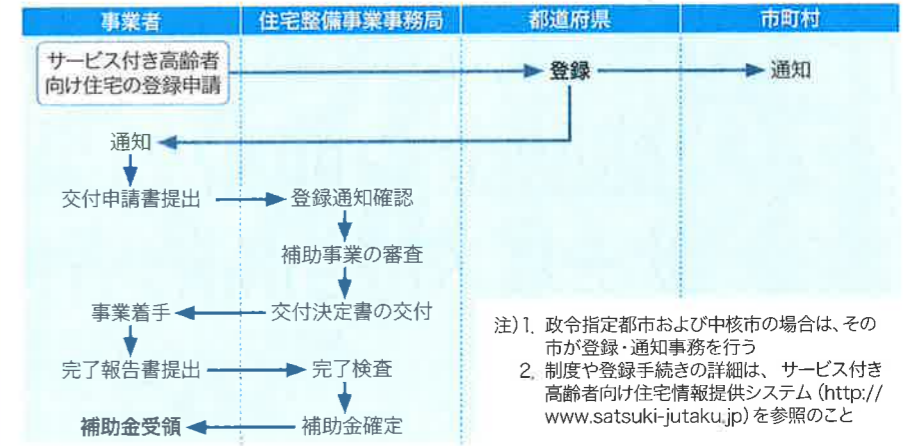
・土地

家屋の床面積の2倍に当たる面積までは課税されない。

② 固定資産税

建設後5年間にわたり、固定資産税

図1 申請から補助金受領までの流れ



額が通常の3分の1に減額される(戸数などの基準は①と同じ)。

③ 法人税

登録年から5年間にわたり、通常の減価償却の1.4倍(耐用年数35年未満の場合は1.28倍)の減価償却費を経費にすることができる。ただし、対象は①②と異なり、専用部分25m²以上、戸数10戸以上の建物。

公的な融資制度も

サ高住の建設に充てる資金として、住宅金融支援機構による制度融資が準備されている。

固定金利で融資を受けることができ、金利は返済期間35年の場合で2.94%の水準(2012年1月26日現在)。施設の構造によっては第三者の保証を省略することもでき、資金調達の有力な選択肢となる。

最後に、登録申請から補助金受領までの流れを例示した(図1)。住宅整備事業事務局が、補助金の支給の可否の審査や工事完了検査を担当する。開設を検討している医療法人は参考にしていただきたい。

森部の
アトハイス
国の後押しで介護へ
財務・税務でも効果



昨年10月にスタートしたサービス付き高齢者向け住宅は、医療機関にとって、介護事業への参入とその展開を国のバックアップの下で実現できる注目のポイントです。建設費に対する補助や減税効果を加味すると数千万円の

キャッシュアウトが縮減できるため、財務・税務上でも大きなメリットがあるといえます。

ただし、高齢者住宅事業の運営は継続が重要ですので、参入に当たっては将来展望を十分に検討してください。

イラスト◎やまもと 妹子

表1 固定資産税と不動産取得税の節税シミュレーション

	特例なし	特例あり	差し引き 節税額
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年間累計)	1647万円	357万円	1290万円

(出典:住宅整備事業事務局資料)

モデルケース
・土地取得価額1億円、建設費2億7000万円
・敷地800m²、戸数30戸(1戸当たり30m²)