

# 認知症高齢者グループホーム整備事業審査要領【事業者整備型】

7福祉高施第1232号  
令和7年10月22日

## 1 法人の適格性 ―事業主体として適格な法人であるか―

項 目	審 査 内 容	関 係 書 類	審 査 基 準	適・否	備 考
組織運営	1 法人格を有しているか	・法人の定款 ・法人登記簿謄本 ・役員履歴書	それぞれの法人類型に応じた法律の規定、指導基準等に基づき適切な構成の運営組織による事業運営が行なわれること	適・否	
	2 事業運営の理念は適切か	・事業計画書	認知症高齢者の処遇及びグループホーム事業について、理解と熱意を持って事業運営を行うこと 利用者が認知症高齢者であることに配慮した運営方針・設備構造となっていること	適・否	
	3 過去に問題はなかったか（既存法人の場合）	・指導検査結果通知書、改善報告書	過去3か年の指導結果と改善報告書により、過去における問題点が改善されていること	適・否	
項 目	審 査 内 容	関 係 書 類	審 査 基 準	適・否	備 考
財務状況	1 施設整備資金のほか事業開始当初の運営資金は確実に確保されているか	・預金残高証明書（通帳の写し）  ・融資証明書	開設後3ヶ月分の運営費が確保されていること  運営費は法人の自己資金で確保すること  法人事務費として必要額（原則100万円以上）が確保されていること	適・否	本計画以外の他の計画や既存事業の運営費も別に確保されていること
	2 財務状況は健全であるか	・決算書（貸借対照表及び損益計算書） ・税務申告書 ・累積借入金返済計画表 ・財産目録 ・収支予算書 ・親会社の連結財務諸表 ・指導検査結果	原則として過去3期連続して営業活動に基づく黒字がでていること。 ただし、一時的な事由による赤字の場合は、この限りではない。 なお、過去3期のうち2期に営業活動に基づく赤字がでている場合は認められない。	適・否	特別損失等の一時的な事由によるものである場合は、その原因と黒字への転換計画（原則、開設予定時までに黒字転換が必要）について提出すること なお、通常の営業活動（社会福祉事業又は介護保険事業に関するものは除く）に基づく赤字は、一時的な事由によるものとは認められないこと
	3 収支状況は健全であるか	・決算書（貸借対照表及び損益計算書）	債務超過でないこと。（社会福祉法人にあっては、現状及び整備計画による負債総額が資産総額の2分の1を超えないこと。）	適・否	

項 目	審 査 内 容	関 係 書 類	審 査 基 準	適・否	備 考
事業運営	1 事業の将来性又は確実に運営されていく見通しはあるか	・事業計画書 ・収支予算書 ・収支シミュレーション	グループホームを継続的・安定的に運営するために必要な資金計画・収支計画が策定されていること  介護保険法に定める地域密着型サービス事業者に指定されているか、または指定される見込みがあること  3ユニット分を補助対象として整備する場合、運営事業者は、認知症高齢者グループホームの運営実績を有すること	適・否	
	2 事業運営に際して経験のある施設等の連携及び支援が得られるか	・事業計画書	認知症高齢者の処遇経験のある社会福祉法人、医療法人等の連携及び支援が得られること	適・否	
	3 法令に基づく施設の基準、その他の要件を満たしているか	・設計図面等 ・面積表 ・建物検査済証 ・消防検査済証	法令に基づく施設の最低基準、その他の要件を満たしていること	適・否	別紙「認知症高齢者グループホーム整備事業審査基準」を満たしていること
	4 会計処理は適切に処理されているか	・決算書 ・収支予算書	グループホームの運営以外の事業をあわせて行うときは、グループホームの運営について区分経理を行っていること	適・否	
	5 グループホームを目的外使用することはないか	・事業計画書	宗教活動、政治活動、選挙活動を行なわないこと  併設事業との事業運営を混同させていないこと  併設する個人住宅とグループホームの運営を混同させていないこと	適・否	
	6 利用料金について、適正な額となっているか	・収支予算書 ・収支シミュレーション ・家賃算定根拠 ・賃貸借契約(確約)書 ・建物維持管理に関する協定書等	家賃、食材費、光熱水費、共益費等の積算根拠が明確になっており、妥当な金額であること  低所得者にも配慮した家賃設定となっていること  礼金等、退所後の返還を前提としていないものは料金徴収を行わないこと(敷金の徴収は可、ただし、家賃の2ヶ月分以下とする)	適・否	土地・建物を賃貸借する場合には、事業者が地主・家主に支払う賃料及びそれに基づいて算出された家賃・共益費等が妥当な金額であること 家賃については、別紙の計算式によること  開設時の利用料金は、補助協議時における設定料金からの変更は原則認めない 補助協議から開設までの間に止むを得ず変更する場合は、事前に別紙により都に協議すること
	7 土地・建物賃貸借契約期間は妥当であるか	・賃貸借契約(確約)書 ・不動産登記簿謄本 ・法定相続人の承諾書	事業の存続に必要な期間(20年以上)の建物賃貸借契約(更新条項付)が行なわれていること (原則、建物の財産処分制限期間以上の借地権、建物賃借権の存続期間を有していること) 必要に応じて建物賃借権登記を求めることができること	適・否	必要に応じて土地・建物所有者の法定相続人の承諾書を求める場合がある

## 2 事業計画

### (1) 土地に対する権利 ー 確実に使用できる権限を有しているかー

項 目	審 査 内 容	関 係 書 類	審 査 基 準	適・否	備 考
所有予定地	1 寄付により取得する場合、所有者は法人に対して寄付を行う意思があるか	・贈与契約(確約)書 ・印鑑登録証明書	贈与契約(確約)書は、実印を使用し、印鑑登録証明書が添付されていること	適・否	
	2 売買契約により取得する場合、売買契約は適正であるか	・売買契約(確約)書 ・印鑑登録証明書	売買契約(確約)書は、実印を使用し、印鑑登録証明書が添付されていること	適・否	購入確定時期は、補助金が得られる見込みが確実にってから行うよう助言すること
	3 物件は確実に所在するか	・不動産登記簿謄本 ・位置図 ・公図(写し)	(不動産登記簿謄本) 所有権保存登記済であること 所有権移転登記済であること	適・否	予定の場合は、登記後に提出すること
	4 寄付申込者又は売主は正当な所有者であるか	・不動産登記簿謄本		適・否	
	5 当該土地に事業の安定的な継続に支障が生じるおそれがある権利設定がされていないこと	・不動産登記簿謄本 ・決算書・連結決算書(貸借対照表、事業活動収支計算書、資金収支計算書、キャッシュフロー計算書、損益計算書等) ・(累積)借入金償還計画書 ・抵当権抹消確約書 ・根抵当権抹消確約書	1 抵当権の有無について確認すること 当該施設整備以外の目的による抵当権が設定されている場合は、その内容及び法人の経営状況等を審査し、施設の安定的かつ継続的運営に影響を及ぼさないものであることとし、次の全てを満たすことを原則とする ①既借入金の年間返済予定額が、直近決算における年間資金収支差額を下回っていること ②既借入金の総額が、直近決算における年間収入に0.8を乗じた額を超えていないこと ③直近決算における自己資本が、当該整備事業計画に係る総事業費に0.2を乗じた額を上回っていること ④運営事業者が抵当権設定者であること ・当該施設整備以外の目的による抵当権が設定されている場合であって、上記の要件を満たさないものについては、原則として審査会前に、遅くとも内示前に抹消すること 2 根抵当権の有無について確認すること 根抵当権が設定されている場合は、原則として認められない ただし、根抵当権抹消が確実な見通しがあるものは認めてよいこと(原則として審査会前に、遅くとも内示前に抹消すること)	適・否	当該施設整備以外の目的による抵当権が設定されている場合は、その抵当権者から施設整備に係る同意を得ること なお、左記審査基準における①から③の各指標の定義は、以下のとおり ①年間資金収支差額は、直近決算の事業活動資金収支差額(資金収支計算書)や営業活動によるキャッシュフロー(キャッシュフロー計算書)、又は税引き後当期利益に減価償却費を加えたもの(損益計算書)に相当するものをいう ②年間収入は、直近決算の事業活動収入(資金収支計算書)や事業活動収入(事業活動計算書)、売上高(損益計算書)に相当するものをいう ③自己資本は、直近決算の貸借対照表の純資産に相当するものをいう  土地の共有は、認められない

項 目	審 査 内 容	関 係 書 類	審 査 基 準	適・否	備 考
所有地	1 法人は当該土地を確実に所有しているか	・不動産登記簿謄本 ・位置図 ・公図(写し)		適・否	
	2 当該土地に事業の安定的な継続に支障が生じるおそれがある権利設定がされていないこと	・不動産登記簿謄本 ・決算書・連結決算書(貸借対照表、事業活動収支計算書、資金収支計算書、キャッシュフロー計算書、損益計算書等) ・(累積)借入金償還計画書 ・抵当権抹消確約書 ・根抵当権抹消確約書	1 抵当権の有無について確認すること 当該施設整備以外の目的による抵当権が設定されている場合は、その内容及び法人の経営状況等を審査し、施設の安定的かつ継続的運営に影響を及ぼさないものであることとし、次の全てを満たすことを原則とする ①既借入金の年間返済予定額が、直近決算における年間資金収支差額を下回っていること ②既借入金の総額が、直近決算における年間収入に0.8を乗じた額を超えていないこと ③直近決算における自己資本が、当該整備事業計画に係る総事業費に0.2を乗じた額を上回っていること ④運営事業者が抵当権設定者であること ・当該施設整備以外の目的による抵当権が設定されている場合であって、上記の要件を満たさないものについては、原則として審査会前に、遅くとも内示前に抹消すること 2 根抵当権の有無について確認すること 根抵当権が設定されている場合は、原則として認められない ただし、根抵当権抹消が確実な見通しがあるものは認めてよいこと(原則として審査会前に、遅くとも内示前に抹消すること)	適・否	当該施設整備以外の目的による抵当権が設定されている場合は、その抵当権者から施設整備に係る同意を得ること なお、左記審査基準における①から③の各指標の定義は、以下のとおり ①年間資金収支差額は、直近決算の事業活動資金収支差額(資金収支計算書)や営業活動によるキャッシュフロー(キャッシュフロー計算書)、又は税引き後当期利益に減価償却費を加えたもの(損益計算書)に相当するものをいう ②年間収入は、直近決算の事業活動収入(資金収支計算書)や事業活動収入(事業活動計算書)、売上高(損益計算書)に相当するものをいう ③自己資本は、直近決算の貸借対照表の純資産に相当するものをいう  土地の共有は、認められない

項 目	審 査 内 容	関 係 書 類	審 査 基 準	適・否	備 考
借受予定地	1 所有者が国又は地方公共団体の場合、貸与又は使用許可は確実に受けられるか	・貸与確約書 ・使用許可承諾書	国又は地方公共団体から、貸与又は使用許可が確実に受けられること	適・否	
	2 所有者が国又は地方公共団体以外の場合、法人に対して貸与の契約を行う意思があるか	・賃貸借契約(確約)書  ・印鑑登録証明書	借地借家法に違反していないものであること  実印を使用し、印鑑登録証明が添付されていること	適・否	原則、土地所有者との賃貸借契約(転貸借でない)であること 転貸借契約の場合は、その原因・理由に応じて判断すること
	3 物件は確実に所在するか	・不動産登記簿謄本 ・位置図 ・公図(写し)	所有権保存登記済であること 所有権移転登記済であること	適・否	
	4 当該土地には抵当権等所有権以外の権利関係が存在していないか	・不動産登記簿謄本 ・抵当権抹消確約書 ・根抵当権抹消確約書	事業の安定的な継続に支障が生じるおそれがある権利設定がされていないこと 抵当権(根抵当権を含む)が設定されている場合は、原則として認められない ただし、抵当権(根抵当権を含む)抹消が確実な見通しがあるものは認めてよいこと(原則として審査会前に、遅くとも内示前に抹消すること)	適・否	土地の使用貸借契約は、認められない また、共有名義の土地を借り受けることは認められない。
	5 建物の保存登記が可能であるか	・不動産登記簿謄本		適・否	
	6 賃貸借契約期間は妥当であるか	・賃貸借契約(確約)書	借地借家法に違反していないものであること  事業の存続に必要な期間の借地契約期間の設定がされていること。 建物の財産処分制限期間以上の借地契約期間の設定がされていること。又は、自動更新条項が契約に入っていること	適・否	

項 目	審 査 内 容	関 係 書 類	審 査 基 準	適・否	備 考
借 地	1 法人は当該土地を確実に使用できる権限を有しているか	・賃貸借契約(確約)書 ・位置図 ・公図(写し)  ・印鑑登録証明書	借地借家法に違反していないものであること  実印を使用し、印鑑登録証明が添付されていること	適・否	原則、土地所有者との賃貸借契約(転貸借でない)であること 転貸借契約の場合は、その原因・理由に応じて判断すること
	2 当該土地には抵当権等所有権以外の権利関係が存在していないか	・不動産登記簿謄本 ・抵当権抹消確約書 ・根抵当権抹消確約書	事業の安定的な継続に支障が生じるおそれがある権利設定がされていないこと 抵当権(根抵当権を含む)が設定されている場合は、原則として認められない ただし、抵当権(根抵当権を含む)抹消が確実な見通しがあるものは認めてよいこと(原則として審査会前に、遅くとも内示前に抹消すること)	適・否	土地の使用貸借契約は、認められない また、共有名義の土地を借り受けることは認められない。
	3 建物の保存登記が可能であるか	・不動産登記簿謄本		適・否	
	4 賃貸借契約期間は妥当であるか	・賃貸借契約(確約)書	借地借家法に違反していないものであること  事業の存続に必要な期間の借地契約期間が設定されていること 建物の財産処分制限期間以上の借地契約期間の設定がされていること。又は、自動更新条項が契約に入っていること	適・否	

## (2) 立地条件等

項 目	審 査 内 容	関 係 書 類	審 査 基 準	適・否	備 考
立地条件等	1 当該土地に施設の建設が可能であるか		グループホームの建築許可の見通しが確実であること (用途地域、建ぺい率、容積率等を満たした建物であるか)	適・否	
	2 立地条件に問題はないか	・交通の便と周囲の状況 (案内図)	立地条件に問題がないこと (交通機関、医療施設、公共施設等があり生活に支障がないか)	適・否	別紙「認知症高齢者グループホーム整備事業審査基準」を満たしていること

## (3) 地域連携等

項 目	審 査 内 容	関 係 書 類	審 査 基 準	適・否	備 考
地域連携	1 開設にあたって区市町村等との連携が図られているか	・区市町村意見書	開設にあたって区市との事前協議が行なわれ、連携が図られていること	適・否	
	2 当該土地にグループホームを開設することについて、地域住民は了解しているか	・地域自治会や近隣住民の同意等	住民の理解と協力を前提とするため、原則として地元の反対がないこと	適・否	反対がある場合は、住民との話合いの経緯及び結果をみて判断する。
	3 事業者は、区市町村から報告の聴取等必要な指導及び助言を受け、それらに誠実に対応すること。			適・否	

(4) 建物に対する権利 ー 確実に使用できる権限を有しているかー

項 目	審 査 内 容	関 係 書 類	審 査 基 準	適・否	備 考
建物所有 ・ 借家 ・ 借家予定	1 所有者が国又は地方公共団体の場合、貸与又は使用許可は確実に受けられるか	・貸与契約書 ・使用許可承諾書	国又は地方公共団体から貸与又は使用許可が確実に受けられること	適・否	
	2 所有者が国又は地方公共団体以外の場合、法人に対して貸与の契約を行う意思があるか	・不動産賃貸借契約(確約)書 ・印鑑登録証明書	借地借家法に違反していないものであること 実印を使用し、印鑑登録証明が添付されていること	適・否	
	3 物件は確実に所在するか (改修の場合)	・不動産登記簿謄本 ・建物配置図及び現況写真	所有権保存登記済であること 所有権移転登記済であること	適・否	
	4 賃貸人は正当な所有者であるか	・不動産登記簿謄本 ・印鑑登録証明書		適・否	建物所有者の承諾の有無に関わらず、借家権の譲渡・転貸は認められない 現在の建物賃貸借契約を解消し、新たに建物所有者とグループホーム運営事業者が賃貸借契約を締結した場合は認める
	5 当該建物に事業の安定的な継続に支障が生じるおそれがある権利設定がされていないこと (既存建物の改修による整備の場合)	・不動産登記簿謄本 ・決算書・連結決算書(貸借対照表、事業活動収支計算書、資金収支計算書、キャッシュフロー計算書、損益計算書等) ・(累積)借入金償還計画書 ・抵当権抹消確約書 ・根抵当権抹消確約書	1 抵当権の有無について確認すること 当該施設整備以外の目的による抵当権が設定されている場合は、その内容及び法人の経営状況等を審査し、施設の安定的かつ継続的運営に影響を及ぼさないものであることとし、次の全てを満たすことを原則とする ①既借入金の年間返済予定額が、直近決算における年間資金収支差額を下回っていること ②既借入金の総額が、直近決算における年間収入に0.8を乗じた額を超えていないこと ③直近決算における自己資本が、当該整備事業計画に係る総事業費に0.2を乗じた額を上回っていること ④運営事業者が抵当権設定者であること ・当該施設整備以外の目的による抵当権が設定されている場合であって、上記の要件を満たさないものについては、原則として審査会前に、遅くとも内示前に抹消すること 2 根抵当権の有無について確認すること 根抵当権が設定されている場合は、原則として認められない ただし、根抵当権抹消が確実な見通しがあるものは認めてよいこと(原則として審査会前に、遅くとも内示前に抹消すること)	適・否	当該施設整備以外の目的による抵当権が設定されている場合は、その抵当権者から施設整備に係る同意を得ること なお、左記審査基準における①から③の各指標の定義は、以下のとおり ①年間資金収支差額は、直近決算の事業活動資金収支差額(資金収支計算書)や営業活動によるキャッシュフロー(キャッシュフロー計算書)、又は税引き後当期利益に減価償却費を加えたもの(損益計算書)に相当するものをいう ②年間収入は、直近決算の事業活動収入(資金収支計算書)や事業活動収入(事業活動計算書)、売上高(損益計算書)に相当するものをいう ③自己資本は、直近決算の貸借対照表の純資産に相当するものをいう  建物の共有は、認められない また、使用貸借契約は認められない。



項 目	審 査 内 容	関 係 書 類	審 査 基 準	適・否	備 考
建物所有・借家・借家予定(つづき)	6 賃貸借契約期間は妥当であるか	・不動産賃貸借契約(確約)書 ・不動産登記簿謄本	借地借家法に違反していないものであること 事業の存続に必要な期間(20年以上)の建物賃貸借契約(更新条項付)が行なわれていること (原則、建物の財産処分制限期間以上の賃借期間が担保されていること) 必要に応じて建物賃借権登記を求めることが出来ること	適・否	借地上の建物の賃貸借の場合は、必要十分な借地権の存続期間を有していること
	7 当該建物は、グループホームとして使用可能であるか	・設計図面 ・建築検査済証 ・消防検査済証	建築確認等の手続きに問題がないこと	適・否	改修の場合、当該建物を改修後、グループホームの機能に支障なく使用できること 既存建物の築年数や改修後長期間の事業継続の確実性について確認すること

(5) 資金計画 ー確実に建設又は改修できる資金を有しているかー

項 目	審 査 内 容	関 係 書 類	審 査 基 準	適・否	備 考
法人	1 事業規模は適正であり、相応した資金計画であるか	・事業計画書 ・資金計画書 ・工事費・備品費等積算根拠	施設開設資金は、自己資金のほか、補助金、公的借入金（福祉医療機構等）及び金融機関からの融資によること	適・否	金融機関からの融資を予定している場合は、適正な財源の範囲とすること
	2 必要な資金を適切な方法で調達しているか	・区市町村意見書等	自治体からの補助を予定している場合には、確実に補助の見込みがあること	適・否	
		・融資証明（確約）書	借入金は確実に調達できる見込みがあること	適・否	
		・寄付確約書	寄附を受ける場合には履行が確実であること	適・否	
	3 借入金償還の見通しはあるか	・借入金償還計画書 ・収支シミュレーション	収支差額を借入金の償還財源に充当する場合は、収支予想に無理がないか確認すること	適・否	
	4 累積借入金に対しての償還の見通しはあるか	・決算書 ・累積借入金償還計画書	既存の借入金がある場合は、その借入金償還計画書と返済見込みを確認すること	適・否	
	5 自己資金は確実に保有しているか	・預金残高証明書 ・決算書	同時期に他の計画がある場合は、それも含めて資金確保ができていること （全計画の資金計画を提出すること）	適・否	必要に応じて通帳（写し）を提出すること

(6) 職員配置 ー基準を満たしているかー

項 目	審 査 内 容	関 係 書 類	審 査 基 準	適・否	備 考
職員配置	1 職員の基準配置を満たしているか	・職員配置計画 ・職員ローテーション表 ・職員履歴書および資格証明書（写し）		適・否	
	2 管理者は適切な人材を配置しているか	・管理者の履歴書、資格を証明する書類	管理者としての資質・経験・能力等を有した人材を配置する計画となっているか	適・否	