

# 老人福祉施設(介護専用型ケアハウス)整備費補助審査要領

平成27年9月

東京都福祉保健局高齢社会対策部施設支援課

	審査内容	審査方法及び関係書類	審査基準	留意事項	
基本的事項	1	介護専用型ケアハウスについて、入居者の福祉を重視するとともに、安定的かつ継続的な事業運営を確保しているか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業計画概要</li> <li>開設の理由及び運営方針</li> <li>資金収支見込計算書</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業計画等が適切であること。</li> </ul>	
	2	当該介護専用型ケアハウス職員が介護サービスを提供することになっているか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>資金収支見込計算書・積算根拠（人件費）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>当該介護専用型ケアハウス職員が介護サービスを提供することになっていること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>外部サービス利用型特定施設入居者生活介護の場合、当該整備費補助対象外。</li> </ul>
	3	当該土地に施設の建築が可能であるか（用途地域、建ぺい率、容積率等）。	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築許可の見通しについて、当該地区建築指導所管に電話又は文書照会を行い確認すること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>介護専用型ケアハウスの建築許可が確実であること。</li> <li>用途地域、建ぺい率、容積率等の規制の範囲内であること。</li> </ul>	
	4	開設にあたって区市町村等との連携が図られているか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>整備計画及び住民同意に関する区市町村の意見書</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>開設にあたって区市町村との事前協議が行われ、連携が図られていること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>指定の期限までに提出すること。</li> </ul>
	5	当該土地に介護専用型ケアハウスを開設することについて、地域住民は了解しているか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>住民説明経緯表</li> <li>同意状況一覧表</li> <li>整備計画及び住民同意に関する区市町村の意見書</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住民の反対がある場合は、住民との話し合いの経緯及び結果をみて判断する。</li> </ul>
	6	建築確認申請前に消防法令等の遵守に関する所轄消防署の指導を受けているか。		<ul style="list-style-type: none"> <li>建築確認申請前に消防法令等の遵守に関する所轄消防署の指導を受けること。</li> </ul>	
設置主体	1	法人格を有しているか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>定款等</li> <li>法人登記事項証明書（登記簿謄本）</li> <li>役員一覧表</li> <li>役員履歴書</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>定款等は原本証明をすること。</li> <li>法人登記事項証明書（登記簿謄本）は3か月以内の原本を提出すること。</li> </ul>
	2	介護専用型ケアハウスの事業を行うに当たって主務官庁の承認を得ているか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>定款等の変更を行う旨の確約書</li> </ul>		
	3	事業を確実に遂行できるような経営基盤が整っていると同時に、社会的信用が得られる経営主体か。	<ul style="list-style-type: none"> <li>法人の事業概要</li> <li>定款等</li> <li>法人登記事項証明書（登記簿謄本）</li> <li>認可書等</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>定款等は原本証明をすること。</li> <li>法人登記事項証明書（登記簿謄本）は届出3か月以内の原本を提出すること。</li> </ul>

		審査内容	審査方法及び関係書類	審査基準	留意事項
	4	<p>役員構成、役員として適格性に問題はないか。</p> <p>理事会、評議員会等は適正に運営されているか。</p> <p>法人の経営方針は確立されているか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・理事長等への面接</li> <li>・理事会等議事録の写し</li> <li>・役員履歴書</li> <li>・資格証明書</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・役員等の定数及び現員数が規定どおりであること。</li> <li>・役員等の中に、介護保険施設等の運営や高齢者の介護について知識・経験を有する者等を参画させていること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・役員履歴書について、登記事項証明書（登記簿謄本）掲載者は必須。</li> </ul>
	5	<p>財政状態は健全であるか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・決算書（過去3か年分。なお、合併があった場合は、合併前の両者の決算書）</li> <li>・資本金及び主な出資者</li> <li>・借入金償還計画等一覧表</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原則として過去3期連続して営業活動に基づく黒字が出ていること。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期連続して営業活動に基づく赤字が出ている場合は認められない。</li> <li>・債務超過でないこと。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
	6	<p>過去に問題はなかったか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・指導検査等結果通知書及び改善報告書（直近のもの）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・過去における問題点が改善されていること。</li> </ul>	
立地条件等全般	1	<p>立地条件に問題はないか（交通機関、医療施設、公共施設等）。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立地条件について、現地調査等により確認する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・交通機関、医療施設、公共施設等の整備状況など立地条件に問題がないこと。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・別紙「老人福祉施設整備費補助審査基準」により適否を確認すること。</li> </ul>
	2	<p>物件が確実に所在し、所有者は正当な所有者であること。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地登記事項証明書（登記簿謄本）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有権保存又は移転登記済であること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原本により確認</li> </ul>

		審査内容	審査方法及び関係書類	審査基準	留意事項
(所有地の 場合)	1	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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地登記事項証明書（登記簿謄本）</li> <li>決算書（過去3期分）</li> <li>借入金償還計画表等一覧表</li> <li>事業費・資金調達内訳一覧表</li> <li>抵当権抹消確約書</li> <li>根抵当権抹消確約書</li> </ul>	<p>1 抵当権の有無について確認すること。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>④運営事業者が抵当権設定者であること。</p> <p>・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。</p> <p>2 根抵当権の有無について確認すること。</p> <p>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、根抵当権抹消の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）。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>審査基準における①から③の各指標の定義は次のとおり。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
	2	運営事業者は当該土地を確実に所有しているか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地登記事項証明書（登記簿謄本）</li> </ul>		

	審査内容	審査方法及び関係書類	審査基準	留意事項
(所有予定地の場合)	1	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 土地登記事項証明書（登記簿謄本）</li> <li>• 決算書（過去3期分）</li> <li>• 借入金償還計画表等一覧表</li> <li>• 事業費・資金調達内訳一覧表</li> </ul>	<p>1 抵当権の有無について確認すること。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>④運営事業者が抵当権設定者であること。</p> <p>• 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。</p> <p>2 根抵当権の有無について確認すること。</p> <p>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、根抵当権抹消の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）。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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。</li> <li>• 審査基準における①から③の各指標の定義は次のとおり</li> </ul> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	2	<p>寄付により取得する場合、寄付履行は確実か。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 贈与契約書（写）</li> <li>• 所有権移転登記確約書</li> <li>• 印鑑登録証明書</li> <li>• 寄附者からの寄附の確実性を裏付ける資料</li> <li>• 寄附者への面接</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 印鑑登録された実印で贈与契約がなされていること。</li> </ul>

	審査内容	審査方法及び関係書類	審査基準	留意事項
	3 売買契約により取得する場合、売買契約（確約）は確実かつ適正か。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・売買契約（確約）書</li> <li>・所有権移転登記確約書</li> <li>・印鑑登録証明書</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・印鑑登録された実印で売買契約（確約）がなされていること。</li> </ul>	
	4 売買価格は妥当か。		<ul style="list-style-type: none"> <li>・売買価格は近傍類地の取引事例と比較して妥当であること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産価格評価又は鑑定書を求めることがある。</li> </ul>
（借地の場合）	1 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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地登記事項証明書（登記簿謄本）</li> <li>・抵当権抹消確約書</li> <li>・根抵当権抹消確約書</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業の安定的な継続に支障が生じる恐れのある権利設定がされていないこと。</li> <li>・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）抹消の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）。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の使用貸借契約、共有による確保等は、原則として認められない</li> </ul>
	2 介護専用型ケアハウス事業のための借地であること及び土地の所有者は介護専用型ケアハウス事業の継続について協力する旨を契約上明記しているか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各種契約書（予約契約書含む）</li> <li>・約款等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・介護専用型ケアハウス事業のための借地であること及び土地の所有者は介護専用型ケアハウス事業の継続について協力する旨を契約上明記していること。</li> </ul>	
	3 賃貸借契約期間は妥当であるか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各種契約書（予約契約書含む）</li> <li>・約款等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・定期借地契約による場合は、財産処分制限期間以上の一般定期借地契約であること。</li> </ul>	
	4 無断譲渡、無断転賃の禁止条項が契約に入っているか。		<ul style="list-style-type: none"> <li>・無断譲渡、無断転賃の禁止条項が契約に入っていること。</li> </ul>	

	審査内容	審査方法及び関係書類	審査基準	留意事項
	5 増改築の禁止特約がないこと、又は、増改築について当事者が協議し土地の所有者は特段の事情がない限り増改築につき承諾を与える旨の条項が契約に入っているか。		・増改築の禁止特約がないこと、又は、増改築について当事者が協議し土地の所有者は特段の事情がない限り増改築につき承諾を与える旨の条項が契約に入っていること。	・財産処分制限期間内の改築の場合は都知事の承認が必要。
	6 賃料改定の方法が長期にわたり定まっているか。		・賃料改定の方法が長期にわたり定まっていること。	
	9 相続、譲渡等により土地の所有者が変更された場合であっても、契約が新たな所有者に継承される旨の条項が契約に入っているか。		・相続、譲渡等により土地の所有者が変更された場合であっても、契約が新たな所有者に継承される旨の条項が契約に入っていること。	
	10 借地人に著しく不利な契約条件が定められていないか。		・借地人に著しく不利な契約条件が定められていないこと。	
(借受予定地の場合)	1 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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地登記事項証明書（登記簿謄本）</li> <li>・抵当権抹消確約書</li> <li>・根抵当権抹消確約書</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業の安定的な継続に支障が生じる恐れのある権利設定がされていないこと。</li> <li>・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）抹消の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）。</li> </ul>	・土地の使用貸借契約、共有による確保等は、原則として認められない
	2 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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・貸与確約書</li> <li>・使用許可承諾書</li> <li>・印鑑登録証明書</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・貸与契約（確約）書は実印で締結していること。</li> </ul>	
	3 所有者が国又は地方公共団体以外の場合、運営事業者に対して貸与の契約を行う意思があるか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地賃貸借契約（確約）書</li> <li>・印鑑登録証明書</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・借地借家法に違反していないものであること。</li> <li>・賃貸借契約（確約）書は実印で締結していること。</li> </ul>	
	4 地上権又は賃貸借登記の見通しがあるか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地上権又は賃借権設定登記確約書</li> <li>・土地登記事項証明書（登記簿謄本）</li> </ul>	・事業の存続に必要な期間の地上権又は賃借権の設定及び登記が確実であること。	

		審査内容	審査方法及び関係書類	審査基準	留意事項
規模及び構造設備	1	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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>平面図、立面図</li> <li>室別面積表</li> <li>有効居室面積表</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>別紙「老人福祉施設整備費補助審査基準」により適否を確認すること。</li> </ul>
職員配置	1	入居者の数及び提供するサービス内容に応じて職員を配置する計画となっているか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>資金収支見込計算書・積算根拠（人件費）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>呼称にかかわらず、次の職員を配置すること。 施設長、生活相談員、介護職員、看護職員（看護師又は准看護師）、機能訓練指導員、計画作成担当者、栄養士、事務員、調理員その他の職員</li> </ul>	
	2	施設長等介護サービスの責任者の地位にあるものは、高齢者の介護について知識、経験を有する者となっているか。	施設長の履歴書及び資格証明書	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設長等介護サービスの責任者の地位にあるものは、高齢者の介護について知識、経験を有する者であること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「軽費老人ホームの設備及び運営に関する基準」第5条第1項の資格要件を満たすこと。</li> </ul>
事業収支計画	1	初期総投資額の積算は適切か。また、必要な資金を適切な方法で調達しているか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業費・資金調達内訳等一覧表</li> <li>初期投資総額の積算根拠</li> <li>預金残高証明書</li> <li>預金通帳（写）の提出及び原本確認</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>初期総投資額の調達は、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。</li> <li>事業費・資金調達内訳等一覧表の自己資金を上回る預金残高証明書が添付されていること。また、運転資金は、自己資金で年間事業費の12分の3以上を準備できること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>預金残高証明書は、協議書提出期限の前月末日付のものと同日付の過去3か年分を提出すること。</li> </ul>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>寄附者に関する書類（贈与契約書（写）、印鑑証明書、所得証明書、預金残高証明書など）</li> <li>寄附者への面接</li> <li>預金通帳（写）の提出及び原本確認</li> <li>決算書</li> <li>資金収支見込計算書</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>寄附を受ける場合は、履行が確実であること。</li> <li>事業費が適正・適切に算定されていること。</li> </ul>	
	2	借入金は確実に調達できる見込みがあるか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>金融機関の融資（見込）証明書（写）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>融資証明（確約）書に融資金額、償還期間及び特別な融資条件があれば明記すること。</li> </ul>	

		審査内容	審査方法及び関係書類	審査基準	留意事項
	3	介護専用型ケアハウスを継続的・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か。	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業費・資金調達内訳等一覧表</li> <li>資金収支見込計算書</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>予想される入居率及び要介護度を勘案すること。</li> <li>人件費、物件費等の変動や建物の修繕費等を適切に見込んでいること。</li> <li>長期的な事業計画をたてていること。</li> <li>開設後の収支計算において、原則初年度を除く単年度収支がマイナスにならないこと。</li> </ul>	
	4	借入金償還の見通しはあるか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>借入金償還計画等一覧表</li> <li>資金収支見込計算書</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>収支差額を借入金の償還財源に充当する場合は、収支予想に無理はないか確認すること。</li> </ul>	
	5	累積借入金に対して償還の見通しはあるか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>借入金償還計画等一覧表</li> <li>資金収支見込計算書</li> <li>決算書（過去3期分）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存の償還も含め、償還計画が確実であること。</li> </ul>	
利用料	1	利用料は、地域の実情、公的補助の状況等を基礎として合理的に算定したものはあるか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>資金収支見込計算書・積算根拠</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>合理的な算定根拠に基づいたものであること。</li> </ul>	