

介護専用型有料老人ホーム施設整備費補助審査要領

平成27年7月

東京都福祉保健局高齢社会対策部施設支援課

介護専用型有料老人ホーム施設整備費補助審査要領【事業者整備型】

		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	介護専用型有料老人ホームについて、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。	・事業計画書(収支計画・資金計画) ・設立(経営)趣意書 ・市場調査書	・事業計画等が適切であること。	
	2	当該介護専用型有料老人ホーム職員が介護サービスを提供することになっているか。	・付表10 ・職員配置計画書	・当該介護専用型有料老人ホーム職員が介護サービスを提供することになっていること。	・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
	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)。	・建築許可の見通しについて、必要に応じ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。	・介護専用型有料老人ホームの建築許可が確実であること。 ・用途地域、建ぺい率、容積率等の規制の範囲内であること。	
	4	開設に当たって区市町村等との連携が図られているか。	・区市町村への事前相談計画書の提出 ・整備計画及び住民同意に関する区市町村の意見書	・開設に当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。 ・区市町村の有料老人ホーム設置運営指針・要綱がある場合、遵守すること。	・指定の期限までに提出すること。
	5	当該土地に介護専用型有料老人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。	・近隣同意書又は説明状況 ・整備計画及び住民同意に関する区市町村の意見書	・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。	・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。
	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。		・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。	
	7	東京都有料老人ホーム設置運営指導指針(以下「指導指針」という。)を遵守すること。			運営後も継続して遵守すること。

介護専用型有料老人ホーム施設整備費補助審査要領【事業者整備型】

		審 査 内 容	審査方法及び関係書類	審 査 基 準	留 意 事 項
設置主体	1	法人格を有しているか。	・運営法人の定款等、登記事項証明書(登記簿謄本)、役員名簿、役員履歴書		・定款等は原本証明をすること ・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。
	2	有料老人ホームの事業を行うに当たって主務官庁の承認を得ているか。	・定款等の変更を行う旨の確約書		
	3	社会福祉法人・医療法人以外の法人の場合、介護保険法に定める特定施設入居者生活介護事業者に指定されているか。	・特定施設入居者生活介護の指定通知書(写) ・認可書等	・介護保険法に定める特定施設入居者生活介護事業者に指定され1年以上の運営実績を有すること。	・既存施設1施設分のみで可
	4	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ともに、社会的信用が得られる経営主体か。	・法人の事業概要 ・定款等 ・法人登記事項証明書(登記簿謄本)		・定款等は原本証明をすること。 ・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。
	5	役員構成、役員として適格性に問題はないか。 理事会、評議員会等は適正に運営されているか。 法人の経営方針は確立されているか。	・理事長等への面接 ・理事会議事録の写し ・役員履歴書 ・資格証明書	・役員等の定数及び現員数が規定どおりであること。 ・役員等の中に、有料老人ホーム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。	・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
	6	財務状態は健全であるか。	・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) ・資本金及び主な出資者 ・累積借入金償還計画表	・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。 ・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。)	・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、開設予定時まで黒字転換が必要)について提出すること。
	7	過去に問題はなかったか。	・指導検査等結果通知書及び改善報告書(直近のもの)	・過去における問題点が改善されていること。	
立地条件等全般	1	立地条件に問題はないか(交通機関、医療施設、公共施設等)。	・立地条件について、現地調査等により確認する。	・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。	・別紙「介護専用型有料老人ホーム施設整備費補助審査基準」により適否を確認すること。
	2	物件が確実に所在し、所有者は正当な所有者であること。	・土地登記事項証明書(不動産登記簿謄本)	・所有権保存又は移転登記済であること。	原本により確認

介護専用型有料老人ホーム施設整備費補助審査要領【事業者整備型】

		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。	・土地登記事項証明書(不動産登記簿謄本) ・決算書(過去3期分) ・累積借入金償還計画表 ・建設事業費一覧表 ・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つて、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)。	・当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。 ・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。 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。
	2	運営事業者は当該土地を確実に所有しているか。	・土地登記事項証明書(不動産登記簿謄本)		

介護専用型有料老人ホーム施設整備費補助審査要領【事業者整備型】

		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	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。	・土地登記事項証明書(不動産登記簿謄本) ・決算書(過去3期分) ・累積借入金償還計画表 ・建設事業費一覧表 ・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つて、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)。	・当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。 ・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。 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。

介護専用型有料老人ホーム施設整備費補助審査要領【事業者整備型】

		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)の続き	2	寄附により取得する場合、寄附履行は確実か。	・贈与契約書(写) ・所有権移転登記確約書 ・印鑑登録証明書 ・寄附者からの寄附の確実性を裏付ける資料 ・寄附者への面接	・印鑑登録された実印で贈与契約がなされていること。	
	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。	・売買契約(確約)書 ・所有権移転登記確約書 ・印鑑登録証明書	・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。	
	4	売買価格は妥当か。		・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。	・不動産価格評価又は鑑定書を求めることがある。
(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。	・土地登記事項証明書(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恐れの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)。	・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	有料老人ホーム事業のための借地であること及び土地の所有者は有料老人ホーム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。	各種契約書(予約契約書含む)、約款等	・有料老人ホーム事業のための借地であること及び土地の所有者は有料老人ホーム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。	
	3	賃貸借契約期間は妥当であるか。	各種契約書(予約契約書含む)、約款等	・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。 ・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。	・定期借地契約による場合には、入居者との入居契約の契約期間が当該借地契約の契約期間を超えることがないようにすること。 ・入居者との入居契約の契約期間が終身である場合には、定期借地契約ではなく、通常の借地契約とすること。借地の当初契約期間は30年以上とし、自動更新条項が契約に入っていること。

介護専用型有料老人ホーム施設整備費補助審査要領【事業者整備型】

		審 査 内 容	審査方法及び関係書類	審 査 基 準	留 意 事 項
(借地の 場合)の 続き	4	無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っているか。		・無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っていること。	
	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。	
	7	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。	
	8	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。	・土地登記事項証明書(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恐れの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)。	・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、貸与また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 ・印鑑登録証明書	・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。 ・貸与契約(確約)書は実印で締結していること。	
	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。	・土地賃貸借契約(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。 ・賃貸借契約(確約)書は実印で締結していること。	
	4	地上権又は賃貸借登記の見通しがあるか。	・地上権又は賃借権設定登記確約書 ・土地登記事項証明書(不動産登記簿謄本)	・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。	

介護専用型有料老人ホーム施設整備費補助審査要領【事業者整備型】

		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。	・平面図、立面図 ・面積表 ・設備概要 ・有効居室面積表	・法令に基づく施設の基準その他の要件を満たしていること。	・別紙「介護専用型有料老人ホーム施設整備費補助審査基準」により適否を確認すること。
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。	・付表10 ・職員配置計画書	・呼称にかかわらず、次の職員を配置すること。 施設長、事務員、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、栄養士、調理員、計画作成担当者	・開設当初と開設1年後の計画を作成すること。
	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。	管理者の履歴書及び資格証明書	・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。	
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。	・初期総投資額の積算根拠 ・資金調達計画書 ・預金残高証明書 ・預金通帳(写)の提出及び原本確認 ・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) ・寄附者への面接 ・預金通帳(写)の提出及び原本確認 ・資金収支計画書・損益収支計画書(30年間)	・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。 ・資金調達計画書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。 ・運転資金は自己資金で確保すること。また、様式「資金収支計算書・損益計算書」の資金収支差額累計欄に算出される累積赤字の最大額以上を確保すること。 ・寄附を受ける場合は、履行が確実であること。 ・事業費が適正・適切に算定されていること。	・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 ・補助内示後、1週間以内に寄附履行すること。 ・金融機関からの融資を予定している場合は、資金計画上無理のない計画となっていること。

介護専用型有料老人ホーム施設整備費補助審査要領【事業者整備型】

		審 査 内 容	審査方法及び関係書類	審 査 基 準	留 意 事 項
事業収支計画の続き	2	借入金は確実に調達できる見込みがあるか。	・金融機関 の融資(見込)証明書(写)	・福祉医療機構の融資を受けられる場合は、当該融資を優先すること。 ・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る場合には、その内容を明記すること。	
	3	介護専用型有料老人ホームを継続的・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か。	・資金収支計算書・損益計算書(30年間)	・長期推計に基づく入居時平均年齢、男女比、単身入居率、入退居率、入居者数及び要介護者発生率を勘案すること。 ・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。 ・長期的な事業計画をたてていること。 ・開設後早期に満床に近い入居計画であること。 ・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。 ・前払金の償却年数は平均余命を勘案し決められていること。	1年以内を目安とする。
	4	借入金償還の見通しはあるか。	・累積借入金償還計画表 ・決算書(過去3期分) ・資金収支計算書・損益計算書(30年間)	・既存の償還も含め、償還計画が確実であること。	
	5	会計処理は適切に処理されているか。	・決算書(過去3期分)	・介護専用型有料老人ホーム事業に係る経理区分を設け、他の事業との区分を明確にし、他の事業に流用しないこと。	

介護専用型有料老人ホーム施設整備費補助審査要領【事業者整備型】

		審 査 内 容	審査方法及び関係書類	審 査 基 準	留 意 事 項
事業収支計画の続き	6	常に適正な資金残高があるか。	・資金収支計算書・損益計算書(30年間)	・常に適正な資金残高があること。	
	7	入居時において、その者を加えた全入居者の半数以上が要介護度状態区分3以上、又は全入居者の平均要介護度状態区分が3以上であるか。	・入居計画書	・入居時において、その者を加えた全入居者の半数以上が要介護度状態区分3以上、又は全入居者の平均要介護度状態区分が3以上であるか。	・運営開始後も継続的に遵守すること。
利用料等	1	家賃相当額及び前払金は、当該有料老人ホームの整備に要した費用、修繕費、管理事務費、地代に相当する額等を基礎として合理的に算定したものから、補助金を控除することにより、補助金なしの場合に比べて安い家賃・前払金の設定となっているか。	・前払金算定根拠 ・月間利用料算定根拠 ・左記の内容がわかる資料(様式任意)	・近傍同種の住宅の家賃から算定される額を大幅に上回るものでないこと。 ・補助金を受けることにより、補助金なしの場合に比べて安い家賃・前払金設定となっていること。	・その他、指導指針9(4)によること。 ・運営開始後も継続的に遵守すること。
	2	介護費用(介護保険対象外の費用)について、都度払い方式(サービスを提供した都度個々に費用を受領する方式)又は月払い方式による場合については、提供するサービスの内容に応じて人件費、材料費等を勘案した適切な額としているか。	・介護費用算定根拠		・手厚い職員体制であるとして介護保険外に別途費用を受領できる場合は、「特定施設入居者生活介護事業者が受領する介護保険の給付対象外の介護サービス費用について」(平成12年3月30日付け老企第52号厚生省老人保健福祉局長企画課長通知)の規定によるものに限定されていることに留意すること。
	3	食費、管理費等について、入居者に対するサービスに必要な費用の額(食費、管理費、その他の運営費等)を基礎とする適切な額としているか。	・食費、管理費等算定根拠		・食費、管理費等を含め、多額の前払金を払えば毎月の支払は一切なく生涯生活を保障するという終身保障契約は、その後において入居者の心身の状況や物価、生活費等の経済情勢が著しく変化することがあり得るので、認められない。

介護専用型有料老人ホーム施設整備費補助審査要領【オーナー型（オーナーに関する審査要領）】

（オーナーが法人の場合）

		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	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とも、社会的信用が得られる経営主体か。	・法人の事業概要 ・定款等 ・法人登記事項証明書（登記簿謄本） ・事業参入理由書		・定款等は原本証明をすること。 ・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。
	2	役員構成、役員として適格性に問題はないか。	・理事長等への面接 ・理事会議事録の写し ・役員履歴書 ・資格証明書	・役員等の定数及び現員数が規定どおりであること。	
	3	財務状態は健全であるか。	・決算書（過去3期分） ・累積借入金償還計画表	・経営状態が良好であること。	

（オーナーが個人の場合）

		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	4	事業を確実に遂行できるような基盤が整っているととも、社会的信用が得られるか。	・オーナーへの面接 ・履歴書 ・印鑑登録証明書 ・確定申告書（写） ・固定資産の課税証明書 ・事業参入理由書 ・累積借入金償還計画表 ・法定相続人の同意書		・法定相続人の同意等の内容を入れること。

介護専用型有料老人ホーム施設整備費補助審査要領【オーナー型（オーナーに関する審査要領）】

（法人・個人共通）

		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	5	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)。	・建築許可の見通しについて、必要に応じ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。	・介護専用型有料老人ホームの建築許可が確実であること。 ・用途地域、建ぺい率、容積率等の規制の範囲内であること。	
	6	開設に当たって区市町村等との連携が図られているか。	・整備計画及び住民同意に関する区市町村の意見書	・開設に当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。	・指定の時期までに提出すること
	7	当該土地に介護専用型有料老人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。	・近隣同意書又は説明状況 ・整備計画及び住民同意に関する区市町村の意見書	・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。	・反対がある場合は、住民との話合いの経緯及び結果を見て判断する。
	8	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。		・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。	
立地条件等全般	1	立地条件に問題はないか(交通機関、医療施設、公共施設等)。	立地条件について、現地調査等により確認する。	・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。	・別紙「介護専用型有料老人ホーム施設整備費補助審査基準」により適否を確認すること。
	2	物件が確実に所在し、所有者は正当な所有者であること。	・土地登記事項証明書(不動産登記簿謄本)	・所有権保存又は移転登記済であること。	・原本により確認
	3	土地は所有者は単独であること。		・土地所有者は単独であること。	・共有された土地や所有者の異なる複数の土地は認められない。

介護専用型有料老人ホーム施設整備費補助審査要領【オーナー型（オーナーに関する審査要領）】

		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 (オーナーが法人) 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。	・土地登記事項証明書(不動産登記簿謄本) ・決算書(過去3期分) ・累積借入金償還計画表 ・建設事業費一覧表 ・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オーナーが抵当権設定者であること。 ・当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つて、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)。	・当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。 ・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。 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。

介護専用型有料老人ホーム施設整備費補助審査要領【オーナー型（オーナーに関する審査要領）】

		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 (オーナーが個人)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。	・土地登記事項証明書(不動産登記簿謄本) ・確定申告書(写) ・累積借入金償還計画表 ・建設事業費一覧表 ・固定資産の課税証明書 ・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オーナーが抵当権設定者であること。 ・当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つて、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)。	・当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。 ・審査基準における①の指標の定義は次のとおり。 ①所得額は、直近の所得税確定申告書の「26 課税される所得金額」から「27 税額」を引いた額に、減価償却費を加えたものに相当するものをいう。なお、「26 課税される所得金額」が0円の場合には、「9 所得金額合計」から「25 所得から差引かれる額の合計」を引いた額に、減価償却費を加えたものに相当するものをいう。

介護専用型有料老人ホーム施設整備費補助審査要領【オーナー型（オーナーに関する審査要領）】

		審 査 内 容	審査方法及び関係書類	審 査 基 準	留 意 事 項
(建物貸付条件)	1	有料老人ホーム事業のための借家であること及び建物の所有者は有料老人ホーム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。	・建物登記事項証明書(登記簿謄本) ・各種契約書(予約契約書含む)(写)、約款等 ・既存建物の建築確認通知書(写)、検査済書(写)	・有料老人ホーム事業のための借家であること及び建物の所有者は有料老人ホーム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。	・建物登記事項証明書(登記簿謄本)は原本により確認 ・建物の所有権に係る登記の名義人はオーナー単独とすること(共有名義の登記は認めない。)
	2	賃貸借契約期間は妥当であるか。		・事業継続に支障のないよう借家契約期間が設定されていること。	・入居者との入居契約の契約期間が終身である場合には、定期借家契約ではなく、通常の借家契約とすること。当初契約の契約期間は20年以上であることとし、更新後の契約期間(極端に短期間でないこと)を定めた自動更新条項が契約に入っていること。
	3	オーナーから運営事業者に対する建物賃料は、合理的に算定したものか。 かつ、かかる費用から補助金を控除することにより、補助金なしの場合に比べて安い賃料となっているか。	・左記の内容がわかる資料(様式任意) ・左記の内容がわかる資料(様式任意)	・近傍同種の住宅の家賃から算定される額を大幅に上回るものでないこと。 ・補助事業となることにより、補助金なしの場合に比べて安い賃料となっていること。	・当該有料老人ホームの整備に要した費用等を基礎として合理的に算定すること。 ・運営開始後も継続的に遵守すること。
	4	無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っているか。	・建物登記事項証明書(登記簿謄本)	・無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っていること。	
	5	賃料改定の方法が長期にわたり定まっているか。	・各種契約書(予約契約書含む)(写)、約款等	・賃料改定の方法が長期にわたり定まっていること。	
	6	相続等により建物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承継される旨の条項が契約に入っているか。	・既存建物の建築確認通知書(写)、検査済書(写)	・相続等により建物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承継される旨の条項が契約に入っていること。	

介護専用型有料老人ホーム施設整備費補助審査要領【オーナー型（オーナーに関する審査要領）】

		審 査 内 容	審査方法及び関係書類	審 査 基 準	留 意 事 項
(建物貸付条件)の続き	7	借家人に著しく不利な契約条件が定められていないか。		・借家人に著しく不利な契約条件が定められていないこと。	
	8	入居者との入居契約の契約期間が終身である場合には、建物の優先買取権が契約に定められているか。		・入居者との入居契約の契約期間が終身である場合には、建物の優先買取権が契約に定められていることが望ましいこと。	
	9	運営事業者に対して、「介護専用型有料老人ホーム施設整備費補助要綱」「介護専用型有料老人ホーム施設整備費補助審査要領」「介護専用型有料老人ホーム施設整備費補助審査基準」を遵守させるための規定が契約書上定められているか。		・運営事業者に対して、「介護専用型有料老人ホーム施設整備費補助要綱」「介護専用型有料老人ホーム施設整備費補助審査要領」「介護専用型有料老人ホーム施設整備費補助審査基準」を遵守させるための規定が契約書上定められていること。	
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。	・平面図、立面図 ・面積表 ・設備概要 ・有効居室面積表	・法令に基づく施設の基準その他の要件を満たしていること。	・別紙「介護専用型有料老人ホーム施設整備費補助審査基準」により適否を確認すること。
事業収支計画	1	建設事業費の積算は適切か。また、必要な資金を適切な方法で調達しているか。	・建設事業費・資金調達内訳一覧表 ・預金残高証明書 ・預金通帳(写)の提出及び原本確認	・初期総投資額の調達は、自己資金のほか、確実に調達できる資金(「建設協力金」等)、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 資金調達計画書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。	・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
	2	借入金は確実に調達できる見込みがあるか。	・金融機関の融資(見込)証明書(写)	・融資証明(確約)書により確認できること。	・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る場合には、その内容を明記すること。
	3	寄附を受ける場合、寄附履行は確実か。	・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) ・寄附者への面接 ・預金通帳(写)の提出及び原本確認	・寄附を受ける場合は、履行が確実であること。	・補助内示後、1週間以内に寄附履行すること。
	4	借入金償還の見通しはあるか。	・累積借入金償還計画表 ・資金収支計算書・損益計算書(オーナー用)	・累積借入金も含めて償還の見通しがあること。	

介護専用型有料老人ホーム施設整備費補助審査要領【オーナー型（運営事業者に関する審査要領）】

		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	介護専用型有料老人ホームについて、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。	・事業計画書(収支計画・資金計画) ・設立趣意書 ・市場調査書	・事業計画等が適切であること。	
	2	当該介護専用型有料老人ホーム職員が介護サービスを提供することになっているか。	・付表10 ・職員配置計画書	・当該介護専用型有料老人ホーム職員が介護サービスを提供することになっていること。	・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
	3	開設に当たって区市町村等との連携が図られているか。	・区市町村への事前相談計画書の提出控 ・整備計画及び住民同意に関する区市町村の意見書	・開設に当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。 ・区市町村の有料老人ホーム設置運営指針・要綱がある場合、遵守すること。	・指定の時期までに提出
	4	東京都有料老人ホーム設置運営指導指針(以下「指導指針」という。)を遵守すること。			運営後も継続して遵守すること。

介護専用型有料老人ホーム施設整備費補助審査要領【オーナー型（運営事業者に関する審査要領）】

		審 査 内 容	審査方法及び関係書類	審 査 基 準	留 意 事 項
設置主体	1	法人格を有しているか。	・運営法人の定款等、登記事項証明書(登記簿謄本)、役員名簿、役員履歴書		・定款等は原本証明をすること。 ・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。
	2	有料老人ホームの事業を行うに当たって主務官庁の承認を得ているか。	・定款等の変更を行う旨の確約書		
	3	社会福祉法人・医療法人以外の法人の場合、介護保険法に定める特定施設入居者生活介護事業者に指定されているか。	・特定施設入居者生活介護の指定通知書(写) ・認可書等	・介護保険法に定める特定施設入居者生活介護事業者に指定され1年以上の運営実績を有すること。	・既存施設1施設分のみで可
	4	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、社会的信用が得られる経営主体か。	・法人の事業概要 ・定款等 ・法人登記事項証明書(登記簿謄本)		・定款等は原本証明をすること。 ・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。
	5	役員構成、役員として適格性に問題はないか。 理事会、評議員会等は適正に運営されているか。 法人の経営方針は確立されているか。	・理事長等への面接 ・理事会議事録の写し ・役員履歴書 ・資格証明書	・役員等の定数及び現員数が規定どおりであること。 ・役員等の中に、有料老人ホーム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。	・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
	6	財務状態は健全であるか。	・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) ・資本金及び主な出資者 ・累積借入金償還計画表	・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。 ・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。)	・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。
	7	過去に問題はなかったか。	・指導検査等結果通知書及び改善報告書	・過去における問題点が改善されていること。	

介護専用型有料老人ホーム施設整備費補助審査要領【オーナー型（運営事業者に関する審査要領）】

		審 査 内 容	審査方法及び関係書類	審 査 基 準	留 意 事 項
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。	・付表10 ・職員配置計画書	・呼称にかかわらず、次の職員を配置すること。 施設長、事務員、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、栄養士、調理員、計画作成担当者	・開設当初と開設3年後の計画を作成すること。
	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。	・管理者の履歴書及び資格証明書	・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。	

介護専用型有料老人ホーム施設整備費補助審査要領【オーナー型（運営事業者に関する審査要領）】

		審 査 内 容	審査方法及び関係書類	審 査 基 準	留 意 事 項
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。	・初期総投資額の積算根拠 ・資金調達計画書 ・預金残高証明書 ・預金通帳(写)の提出及び原本確認	・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。 ・資金調達計画書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。 ・運転資金は自己資金で確保すること。また、様式「資金収支計算書・損益計算書」の資金収支差額累計欄に算出される累積赤字の最大額以上を確保すること。	・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
			・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) ・寄附者への面接 ・預金通帳(写)の提出及び原本確認	・寄附を受ける場合は、履行が確実であること。	・補助内示後に、1週間以内に寄附履行すること。
			・資金収支計算書・損益計算書(30年間)	・事業費が適正・適切に算定されていること。	・金融機関からの融資を予定している場合は、資金計画上無理のない計画となっていること。
	2	借入金は確実に調達できる見込みがあるか。	・金融機関の融資(見込)証明書(写)	・福祉医療機構の融資を受けられる場合は、当該融資を優先すること。 ・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る場合には、その内容を明記すること。	
	3	介護専用型有料老人ホームを継続的・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か。	・資金収支計算書・損益計算書(30年間)	・長期推計に基づく入居時平均年齢、男女比、単身入居率、入退居率、入居者数及び要介護者発生率を勘案すること。 ・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。 ・長期的な事業計画をたてていること。 ・開設後早期に満床に近い入居計画であること。	1年以内を目安とする。

介護専用型有料老人ホーム施設整備費補助審査要領【オーナー型（運営事業者に関する審査要領）】

		審 査 内 容	審査方法及び関係書類	審 査 基 準	留 意 事 項
事業収 支計画の 続き				・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。 ・前払金の償却年数は平均余命を勘案し決められていること。	
	4	借入金償還の見通しはあるか。	・累積借入金償還計画表 ・決算書(過去3期分) ・資金収支計算書・損益計算書(30年間)	・既存の償還も含め、償還計画が確実であること。	
	5	会計処理は適切に処理されているか。	・決算書(過去3期分)	・介護専用型有料老人ホーム事業に係る経理区分を設け、他の事業との区分を明確にし、他の事業に流用しないこと。	
	6	常に適正な資金残高があるか。	・資金収支計算書・損益計算書(30年間)	・常に適正な資金残高があること。	
	7	入居時において、その者を加えた全入居者の半数以上が要介護度状態区分3以上、又は全入居者の平均要介護度状態区分が3以上であるか。	・入居計画書	・入居時において、その者を加えた全入居者の半数以上が要介護度状態区分3以上、又は全入居者の平均要介護度状態区分が3以上であるか。	・運営開始後も継続的に遵守すること。

介護専用型有料老人ホーム施設整備費補助審査要領【オーナー型（運営事業者に関する審査要領）】

		審 査 内 容	審査方法及び関係書類	審 査 基 準	留 意 事 項
利用料等	1	家賃相当額及び前払金は、当該有料老人ホームの修繕費、管理事務費、建物賃料等を基礎として合理的に算定したものか。かつ、補助金なしの場合に比べて安い家賃・前払金の設定となっているか。	・前払金算定根拠 ・月間利用料算定根拠 ・左記の内容がわかる資料(様式任意)	・近傍同種の住宅の家賃から算定される額を大幅に上回るものでないこと。 ・補助事業となることにより、補助金なしの場合に比べて安い家賃・前払金設定となっていること。	・その他指導指針9(4)によること。 ・運営開始後も継続的に遵守すること。
	2	介護費用(介護保険対象外の費用)について、都度払い方式(サービスを提供した都度個々に費用を受領する方式)又は月払い方式による場合については、提供するサービスの内容に応じて人件費、材料費等を勘案した適切な額としているか。	・介護費用算定根拠		・手厚い職員体制であるとして介護保険外に別途費用を受領できる場合は、「特定施設入居者生活介護事業者が受領する介護保険の給付対象外の介護サービス費用について」(平成12年3月30日付け老企第52号厚生省老人保健福祉局長企画課長通知)の規定によるものに限られていることに留意すること。
	3	食費、管理費等について、入居者に対するサービスに必要な費用の額(食費、管理費、その他の運営費等)を基礎とする適切な額としているか	・食費、管理費等算定根拠		・食費、管理費等を含め、多額の前払金を払えば毎月の支払は一切なく生涯生活を保障するという終身保障契約は、その後において入居者の心身の状況や物価、生活費等の経済情勢が著しく変化することがあり得るので、認められない。