

都市型軽費老人ホーム整備事業審査要領【オーナー整備型】

3福保高施第2160号

令和4年3月17日

適用年月日：令和4年4月1日

オーナーに対する審査要領

(オーナーが法人の場合)

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	<ul style="list-style-type: none"> ・法人の定款 ・法人登記簿謄本 ・役員履歴書 ・法人の概要を示す資料(設立の経緯、沿革、具体的な事業内容等) ・法人代表者の履歴書 	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われること	適・否	社会福祉法人による整備はできないこと
	2 過去の問題はなかったか (既存法人の場合)	<ul style="list-style-type: none"> ・指導検査結果通知書、改善報告書 	過去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	
財務状況	1 財務状況は健全であるか	<ul style="list-style-type: none"> ・決算書(貸借対照表及び損益計算書) ・累積借入金返済計画表 ・財産目録 ・初年度の予算書 ・親会社の連結財務諸表 ・指導検査結果 ・長期的な経営計画 	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	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(原則として補助協議時、遅くとも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 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
	2 収支状況は健全であるか	<ul style="list-style-type: none"> ・決算書(貸借対照表及び損益計算書) 	現状及び整備計画による負債総額が資産総額の概ね8割を超えないこと	適・否	恒常的な財務健全性を確認するものであり、一時的な資本増強によるものは認められないこと

(オーナーが個人の場合)

項目	審査内容	関係書類	審査基準	適・否	備考
経済的基礎 社会的信望	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か	<ul style="list-style-type: none"> ・事業参入理由書 ・履歴書 ・印鑑登録証明書 ・確定申告書(写し) ・法定相続人構成資料 ・累積借入金返済計画表 ・固定資産の課税証明書 ・法定相続人の承諾書 	事業参入理由は適切であるか	適・否	法定相続人全員の承諾が必要であること

以下、オーナー(法人・個人共通)に対する審査要領

1 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 売買(予定)価格は適切なものであること	適・否	購入確定時期は、許可及び補助金を得られる見込みが確実にあった後として差し支えないこと
	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 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こと 当該施設整備のために借入を行った場合の担保権は除く (補助金を受けて整備する場合は、根抵当権の設定は認められない) ただし、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	共有名義の土地の確保等、事業の継続に支障が生じる恐れがあるものは、認められない
所有地	1 法人又は個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 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こと 当該施設整備のために借入を行った場合の担保権は除く (補助金を受けて整備する場合は、根抵当権の設定は認められない) ただし、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	土地の共有名義の土地の確保等、事業の継続に支障が生じる恐れがあるものは、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
	2 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	
	3 賃貸人は正当な権利を有しているか	・承諾書	土地の所有権を有していること なお、所有権を有していない場合は、土地所有者の承諾が得られていること	適・否	借地権の譲渡・転貸の場合には、地主の承諾があること
	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、共有名義の土地の確保等、事業の継続に支障が生じる恐れがあるものは、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	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	

項目	審査内容	関係書類	審査基準	適・否	備考
借地	1 法人又は個人は当該土地を確実に使用できる権限を有しているか	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸借契約(確約)書 ・位置図 ・公図(写し) ・印鑑登録証明書 	<p>借地借家法に違反していないものであること</p> <p>実印を使用し、印鑑登録証明が添付されていること</p>	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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<p>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> <p>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)</p>	適・否	土地の使用貸借契約、共有名義の土地の確保等、事業の継続に支障が生じる恐れがあるものは、認められない
	3 建物の保存登記が可能であるか	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸借契約(確約)書 	<p>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</p> <p>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</p>	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		都市型軽費老人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	<ul style="list-style-type: none"> ・交通の便と周囲の状況(案内図) 	<p>立地条件に問題がないこと</p> <p>(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)</p>	適・否	都市型軽費老人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等との連携が図られているか	・区市意見書	開設にあたって区市との事前協議が行われ、連携が図られていること	適・否	
	2 当該土地に都市型軽費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	・地域自治会や近隣住民の同意書等	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

(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	1 所有者が運営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 オーナーが個人の場合 ・履歴書 ・法定相続人の構成資料 ・法定相続人の承諾書	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	建物の耐用年数以上の建物賃貸借登記を行うこと オーナーが個人の場合は、法定相続人全員の承諾が必要であること
	2 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	
	3 当該建物には抵当権等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	建物の使用貸借契約、共有名義の建物の確保等、事業の継続に支障が生じる恐れがあるものは、認められない
	4 当該建物は、都市型軽費老人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、都市型軽費老人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・個人	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	・区市意見書等 ・融資証明(確約)書 ・寄附確約書	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 借入金は確実に調達できる見込みがあること 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 累積借入金に対する償還の見通しはあるか	・決算書(貸借対象表及び損益計算書) ・確定申告書 ・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(貸借対象表及び損益計算書) ・確定申告書	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ないこと(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

運営事業者に関する審査要領

1 法人の適格性 ー事業主体として適格な法人であるかー

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われること	適・否	社会福祉法人は建物を賃借して都市型軽費老人ホームを運営することはできないこと
	2 当該事業の経営者が社会的信望を有しているか	・法人の概要を示す資料(設立の経緯、沿革、具体的な事業内容等) ・法人代表者の履歴書	事業の経営について、これまでの社会福祉事業等への関与等の実績や社会貢献活動の経験、これまでの事業活動実績又は過去の賞罰等の状況を総合的に勘案し、社会的信望を有していると認められること 社会福祉事業又は介護保険事業の実績があること	適・否	
	3 事業運営の理念は適切か	・事業計画書	都市型軽費老人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 利用者に配慮した運営方針となっていること	適・否	
	4 過去の問題はなかったか(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 施設整備資金等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 ・融資証明書	施設整備資金等のほか、年間事業費の12分の3以上の運営費が確保されていること 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	本計画以外の既存事業の運営費も別に確保されていること 必要に応じて通帳(写し)を提出すること 運営費及び法人事務費については、借入金による確保は認められないこと
	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) ・累積借入金返済計画表 ・財産目録 ・初年度の予算書 ・親会社の連結財務諸表 ・指導検査結果 ・長期的な経営計画	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	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(原則として補助協議時、遅くとも開設予定時まで)に黒字転換が必要)について提出すること 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)	現状及び整備計画による負債総額が資産総額の概ね8割を超えないこと	適・否	恒常的な財務健全性を確認するものであり、一時的な資本増強によるものは認められないこと

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	<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画書 ・開設までのスケジュール ・入所計画 ・防災計画 ・初年度の予算書 ・収支シミュレーション ・借入金償還計画 	<p>これまでの社会福祉事業又は介護保険事業の実績を踏まえた適切な事業計画が策定されていること</p> <p>都市型軽費老人ホームの事業を実施するための予算計上について、確認できること</p> <p>都市型軽費老人ホームを継続的・安定的に運営できる資金計画・収支計画(借入金償還予定を含む)となっていること</p>	適・否	開設後5年の収支見込は詳細かつ精度の高いものとし、積算根拠資料を添付すること
	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	<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画書 	社会福祉施設等から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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	都市型軽費老人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	<ul style="list-style-type: none"> ・経理規程(適切な科目により、事業ごとに区分経理することを経理規程に定めたもの) ・決算書(貸借対照表及び損益計算書) ・初年度の予算書 	都市型軽費老人ホームの運営以外の事業をあわせて行うときは、都市型軽費老人ホームの運営について区分経理を行うこと	適・否	
	5 都市型軽費老人ホームを目的外使用することはないか	<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画書 	<p>宗教活動、政治活動、選挙活動を行わないこと</p> <p>併設事業との事業運営を混同させていないこと</p> <p>都市型軽費老人ホームの設備は、専用とすること</p>	適・否	都市型軽費老人ホームの効果的な運営と入所者に対する適切なサービスの提供が確保される場合は、同一敷地内の社会福祉施設等と共用することができること(入所者が日常継続的に使用する設備は除く)

項目	審査内容	関係書類	審査基準	適・否	備考
事業運営 (つづき)	6 サービスの提供に要する費用等について、適正な額となっているか	<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画書 ・収支予算書 ・収支シミュレーション ・月間利用料算定根拠 ・賃貸借契約(確約)書 ・建物維持管理に関する協定書等 ・居住に関する費用設定根拠 	<p>低所得者(生活保護の被保護者等)が支払可能な額となっていること</p> <p>サービスの提供に要する費用・生活費・居住に要する費用等の積算根拠が明確になっていること</p> <p>居住に要する費用の設定は、施設整備費補助その他の公的補助の状況及び入所者数、その他の事情等を勘案し、適切に行われていること</p>	適・否	<p>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照らし算出された居住に要する費用等が妥当な金額であること</p> <p>開設時の利用料金については、事前協議時または補助協議時における設定料金であること</p>
	7 過去の運営に問題点はなかったか(既存法人の場合)	・指導検査結果	過去における問題点が改善されていること	適・否	
	8 脱税その他不正の目的で当該事業を営もうとするものではないか	<ul style="list-style-type: none"> ・役員名簿 ・役員履歴書 ・誓約書 	脱税その他不正の目的で当該事業を営もうとするものではないこと	適・否	
	9 運営規程等には、社会福祉事業を行うにあたり必要な理念等が明記されているか	・運営(管理)規程	<p>①社会福祉法ほか関係法令の定めるところにより、適切な設置運営を行うこと</p> <p>②利用者の生活の安定と生活の充実並びに利用者の自立と地域社会への参加の促進を図ること</p> <p>③当該区市町村、高齢者の福祉を増進することを目的とする事業を行うものその他の福祉・保健・医療サービスを提供するものと密接に連携することなどの必要な理念が明記されていること</p>	適・否	
	10 建物の賃貸借契約期間は妥当であるか	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<p>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)が行われていること</p> <p>(原則、建物の財産処分制限期間以上の借地権・建物賃貸借権の存続期間を有していること)</p> <p>建物賃借権登記を行うこと</p>	適・否	オーナーが個人の場合には、法定相続人全員の承諾が必要であること

2 事業計画

(1)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等との連携が図られているか	・区市意見書	開設にあたって区市との事前協議が行われ、連携が図られていること	適・否	
	2 事業者は、区市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	

(2)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	・職員配置計画書 ・職員名簿 ・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 実務を担当する幹部職員が社会福祉事業に関する経験、熱意及び能力を有すること	・施設長等幹部職員の履歴書 ・施設長等幹部職員の資格を証明する書類	施設長は次のいずれかに該当していること ①社会福祉士、社会福祉主事又は精神保健福祉士の資格を有している者 ②特別養護老人ホーム等の社会福祉施設又は社会福祉事業及び有料老人ホーム(特定施設)に従事した経験が2年以上ある者 ③社会福祉事業に従事した経験があり、社会福祉施設長資格認定講習を修了している者 生活相談員は次のいずれかに該当していること ①社会福祉士、社会福祉主事又は精神保健福祉士の資格を有している者 ②その他上記と同等以上の能力を有すると認められる者	適・否	

(3)入所契約 ー適切な入所契約であるかー

項目	審査内容	関係書類	審査基準	適・否	備考
入所契約	1 入所契約書等にサービス提供内容が明示されているか	・運営規程 ・入所契約書 ・重要事項説明書	運営規程等にサービス提供内容が明示されていること	適・否	
	2 入所者の選定等について、設置を予定する所在地の区市の意見が付されている場合、その旨が運営規程等に定められているか	・運営規程等	入所者の選定等について、設置を予定する所在地の区市の方針が運営規程等に反映されていること	適・否	
	3 利用者へのサービス提供にあたっての理念等が定められているか	・運営規程等	利用者へのサービス提供にあたっての理念等が定められていること	適・否	