

東京都医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅事業審査要領

東京都福祉保健局

東京都医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅事業審査要領

区分	番号	審査内容	主な関係書類	着眼点	留意事項
基本的事項	1	居住者の個人としての尊厳を確保し、居住者の混乱を招くような複雑な運営形態となっていないこと。	3 整備計画協議書 4 事業提案書(4-1,2,3,4) 5 法人概要・事業経歴 6 定款・寄付行為等 11 指導検査結果等通知書及び改善報告書	法人の運営形態、事業計画等が適切であること。	
	2	都市計画法による開発許可、建築許可の必要はないか。	3 整備計画協議書		
	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)	3 整備計画協議書 28 建物配置図 35 容積率・建ぺい率が分かる資料 36 用地の公図及び求積表	サービス付き高齢者向け住宅、併設事業所の建築許可が可能な土地であること。 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	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か。	3 整備計画協議書 33 設備概要(8-3)		当該住宅が、専ら高齢者が入居する住宅であること、要介護の高齢者も入居が可能であることを所轄消防署に説明した上で、指導をうける。
	5	開設に当たってサービス付き高齢者向け住宅登録窓口や区市町村等との事前協議を行っているか。	4 事業提案書(4-1) 56 区市町村の意見書 58 登録等窓口協議一覧	関係各所と協議を行い、開設に向けた調整を行っていることが確認できること。 また、サービス付き高齢者向け住宅、診療所及び介護事業所の設置に当たり、区市町村に指針・要綱がある場合は、遵守すること。	特に東京都高齢者向け優良賃貸住宅及び地域密着型サービス事業所の場合は、区市町村と十分な調整を行っていること。
	6	当該土地にサービス付き高齢者向け住宅等を開設することについて、地域住民は了解しているか。	50 住宅地図 51 近隣住民説明会開催予定表 52 住民説明経緯表 53 同意状況一覧	原則として地元の反対がないこと。ただし、話し合いにより解決の見通しのあるものは認められる。	

東京都医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅事業審査要領

区分	番号	審査内容	主な関係書類	着眼点	留意事項
設置主体 (法人)	1	法人格を有しているか。	6 定款・寄付行為等 7 法人登記簿謄本 8 印鑑登録証明書		・定款は原本証明すること。 ・法人登記簿謄本は3か月以内の原本を提出すること。
	2	社会福祉法人、医療法人等公益法人の場合、事業を行うに当たって主務官庁の承認を得ているか。	6 定款・寄付行為等 58 登録等窓口協議一覧		必要に応じて定款変更確約書及び法人認可書を提出すること。
	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。	5 法人事業概要・事業経歴 6 定款・寄付行為等 7 法人登記簿謄本 9 役員名簿及び履歴書 10 実施事業に関する資料 11 指導検査結果等通知書及び改善報告書		・定款は原本証明すること。 ・法人登記簿謄本は3か月以内の原本を提出すること。
	4	役員構成、役員として適格性に問題はないか。	5 法人事業概要・事業経歴 6 定款・寄付行為等	役員等の定数及び現員数が規定どおりであること。	登記簿謄本掲載者が規定どおりであること。
		理事会、評議員会等は適正に運営されているか。	7 法人登記簿謄本 9 役員名簿及び履歴書		
		法人の経営方針は確立されているか。	10 実施事業に関する資料		
	5	財政状態は健全であるか。	12 収支予算書 13 決算書、連結決算書 14 資産の状況 15 累積借入金償還計画表	経営状態が良好であること。	過去3か年の決算状況が赤字の場合は、その原因と黒字への転換計画をもとに判断する。 債務超過を解消するために出資等を行い、申請時点で債務超過が改善している場合であっても、原則認められない。
6	収支状況は安定しているか	12 収支予算書 13 決算書、連結決算書	債務超過になっていないこと。		
7	過去に問題はなかったか。	11 指導検査結果等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。	直近のもの及び過去3年以内に行政処分及び勧告を受けている場合は提出。	
設置主体 (個人(オーナー及び医師))	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同時に、社会的信用が得られるか。	16 履歴書 17 事業参入理由書 18 印鑑登録証明書 19 累積借入金償還計画表 20 確定申告書(写) 21 固定資産の課税証明書		家族(法定相続人)の内容を入れること。
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)	27 案内図 34 現況写真	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。	
	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。	34 現況写真 37 土地(建物)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。

東京都医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅事業審査要領

区分	番号	審査内容	主な関係書類	着眼点	留意事項
【事業者整備型の場合】 (土地を自己所有している場合又は自己所有を予定している場合)	1	事業者は当該土地を確実に所有しているか。	37 土地(建物)登記簿謄本		
	2	(自己所有を予定している場合) 物件は確実に所在するか。	28 建物配置図 36 用地の公図及び求積表 37 土地(建物)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。	予定の場合は、登記後に提出すること。
	3	寄付者又は売主は正当な所有者であるか。	18 印鑑登録証明書 25 寄付者に関する書類 37 土地(建物)登記簿謄本 38 売買契約(確約)書・所有権移転登記確約書		
	4	寄付により取得する場合、寄付履行は確実か。	18 印鑑登録証明書 25 寄付者に関する書類 37 土地(建物)登記簿謄本 38 売買契約(確約)書・所有権移転登記確約書	印鑑登録された実印で贈与契約がなされていること。	必要に応じて寄付者からの寄付の確実性を裏付ける資料等を提出。
	5	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。	18 印鑑登録証明書 37 土地(建物)登記簿謄本 38 売買契約(確約)書・所有権移転登記確約書	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。	購入確定時期は、登録および補助金を得られる見込みが確実にあってからとすること。
	6	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。	13 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) 15 累積借入金償還計画書 37 土地(建物)登記簿謄本 ・抵当権抹消確約書	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。	根抵当権の設定は認められない。 また、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、左記着眼点における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。 土地の共有による確保等は原則として認められない。

東京都医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅事業審査要領

区分	番号	審査内容	主な関係書類	着眼点	留意事項
	7	建物の保存登記が可能であるか。	37 土地(建物)登記簿謄本	建物の保存登記が確実であること。	
	8	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)	13 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) 15 累積借入金償還計画書 37 土地(建物)登記簿謄本 ・抵当権抹消確約書	<p>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。</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。 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。</p>	<p>根抵当権の設定は認められない。 また、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、左記着眼点における①から③の各指標の定義は、以下のとおり。</p> <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。</p>

東京都医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅事業審査要領

区分	番号	審査内容	主な関係書類	着眼点	留意事項
【事業者整備型の場合】 (借地又は借受予定地の場合)	1	(借受予定地の場合) 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。	37 土地(建物)登記簿謄本 39 土地賃貸借契約(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。	
	2	(借受予定地の場合) 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。	18 印鑑登録証明書 37 土地(建物)登記簿謄本 39 土地賃貸借契約(確約)書	借地借家法に違反していないものであること。 賃貸借契約(確約)書は実印で締結していること。	原則、土地所有者との賃貸借契約(転貸借ではない)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	(借地の場合) 事業者は当該土地を確実に使用できる権限を有しているか。	18 印鑑登録証明書 28 建物配置図 36 用地の公図及び求積表 39 土地賃貸借契約(確約)書	借地借家法に違反していないものであること。 実印を使用し、印鑑登録証明が添付されていること。	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。
	4	(借受予定地の場合) 物件は確実に所在するか。	28 建物配置図 36 用地の公図及び求積表 37 土地(建物)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。	
	5	土地に所有権以外の権利が設定されていないこと。	37 土地(建物)登記簿謄本	抵当権等所有権以外の権利関係が設定されていないこと又は抵当権等の抹消が確実に確保されていること。	本事業以外の目的による抵当権が存しないことを確認。なお、本事業の目的によるものであっても、根抵当権の設定は認められない。 必要に応じて抵当権抹消契約書を提出。 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。
	6	土地の貸与契約は転貸によるものでないこと。	18 印鑑登録証明書 39 土地賃貸借契約(確約)書	原則、土地所有者と運営事業者の賃貸借契約とし、その他の者からの転貸借でないこと。	
	7	土地の賃貸借契約期間は妥当であるか。	39 土地賃貸借契約(確約)書	借地借家法に違反していないものであること。 事業継続に支障のないよう必要十分な借地権の存続期間を有していること。 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。	国又は地方公共団体以外の土地所有者からの使用貸借契約は認められない。
	8	無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っているか。	39 土地賃貸借契約(確約)書	無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っていること。	
	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。	39 土地賃貸借契約(確約)書	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。	39 土地賃貸借契約(確約)書	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。	

東京都医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅事業審査要領

区分	番号	審査内容	主な関係書類	着眼点	留意事項
	11	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。	39 土地賃貸借契約(確約)書	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。	改築の場合は都知事の承認が必要。
	12	地上権又は賃借権登記の見通しがあるか。	37 土地(建物)登記簿謄本 39 土地賃貸借契約(確約)書	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。	
	13	建物の保存登記が可能であるか。	37 土地(建物)登記簿謄本	建物の保存登記が確実であること。	
	14	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)	13 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) 15 累積借入金償還計画書 37 土地(建物)登記簿謄本 ・抵当権抹消確約書	<p>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。</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。 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。</p>	<p>根抵当権の設定は認められない。 また、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、左記着眼点における①から③の各指標の定義は、以下のとおり。</p> <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。 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。</p>

東京都医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅事業審査要領

区分	番号	審査内容	主な関係書類	着眼点	留意事項
【オーナー型の場合】 (土地を自己所有している場合又は自己所有を予定している場合)	1	法人又は個人は当該土地を確実に所有しているか。	28 建物配置図 36 用地の公図及び求積表 37 土地(建物)登記簿謄本		
	2	(自己所有を予定している場合) 物件は確実に所在するか。	28 建物配置図 36 用地の公図及び求積表 37 土地(建物)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。	予定の場合は、登記後に提出すること。
	3	寄付者又は売主は正当な所有者であるか。	18 印鑑登録証明書 25 寄付者に関する書類 37 土地(建物)登記簿謄本 38 売買契約(確約)書・所有権移転登記確約書		
	4	寄付により取得する場合、寄付履行は確実か。	18 印鑑登録証明書 25 寄付者に関する書類 37 土地(建物)登記簿謄本 38 売買契約(確約)書・所有権移転登記確約書	印鑑登録された実印で贈与契約がなされていること。	必要に応じて寄付者からの寄付の確実性を裏付ける資料等を提出。
	5	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。	18 印鑑登録証明書 37 土地(建物)登記簿謄本 38 売買契約(確約)書・所有権移転登記確約書	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。	購入確定時期は、登録および補助金を得られる見込みが確実にあってからとすること。
	6	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。	13 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) 15 累積借入金償還計画書 37 土地(建物)登記簿謄本 ・抵当権抹消確約書	<p>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。</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。 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>根抵当権の設定は認められない。 また、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、左記着眼点における①から③の各指標の定義は、以下のとおり。</p> <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。 土地の共有による確保等は原則として認められない。</p>

東京都医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅事業審査要領

区分	番号	審査内容	主な関係書類	着眼点	留意事項
	6-2	(オーナーが個人の場合) 所有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。	(オーナーが個人の場合) 19 累積借入金償還計画書 20 所得税確定申告書 21 固定資産税納税証明書 37 土地(建物)登記簿謄本 ・固定資産評価証明書 ・抵当権抹消確約書	(オーナーが個人の場合) 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、その内容及び資産の状況等を審査し、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、直近確定申告書における所得(税引き後)に減価償却費を加えた額を下回っていること。 ②既借入金の総額が、固定資産税評価総額を下回ること。 ③オーナー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。	(オーナーが個人の場合) 根抵当権の設定は認められない。 必要に応じて抵当権者の同意書を提出。必要に応じて抵当権抹消契約書を提出。 また、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、左記着眼点における①の指標の定義は、以下のとおり。 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。 土地の共有による確保等は原則として認められない。
	7	建物の貸与契約は転貸によるものでないこと。	18 印鑑登録証明書 40 建物賃貸借契約(確約)書	原則、建物所有者と運営事業者の賃貸借契約とし、その他の者からの転貸借でないこと。	
	8	建物の賃貸借契約期間は妥当であるか。	3 整備計画協議書(整備計画概要) 40 建物賃貸借契約(確約)書	事業継続に支障のないよう必要十分な借家契約期間が設定されていること。	
	9	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。	3 整備計画協議書(整備計画概要) 4 事業提案書(4-5) 40 建物賃貸借契約(確約)書 41 収支見込シミュレーション	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。	必要に応じて算定内容が確認できる資料を提出。
	10	無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っているか。	39 土地賃貸借契約(確約)書 40 建物賃貸借契約(確約)書	無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っていること。	
	11	相続、譲渡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。	40 建物賃貸借契約(確約)書	相続、譲渡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。	
	12	借家人に著しく不利な契約条件が定められていないか。	40 建物賃貸借契約(確約)書	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。	
	13	建物の保存登記が可能であるか。	37 土地(建物)登記簿謄本	建物の保存登記が確実であること。	

東京都医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅事業審査要領

区分	番号	審査内容	主な関係書類	着眼点	留意事項
	14	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)	13 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) 15 累積借入金償還計画書 37 土地(建物)登記簿謄本 ・抵当権抹消確約書	<p>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。</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。 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>根抵当権の設定は認められない。 また、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、左記着眼点における①から③の各指標の定義は、以下のとおり。</p> <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。 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。</p>
	15	(オーナーが個人の場合) 所有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)	(オーナーが個人の場合) 19 累積借入金償還計画書 20 所得税確定申告書 21 固定資産税納税証明書 37 土地(建物)登記簿謄本 ・固定資産評価証明書 ・抵当権抹消確約書	<p>(オーナーが個人の場合) 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、その内容及び資産の状況等を審査し、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、直近確定申告書における所得(税引き後)に減価償却費を加えた額を下回っていること。 ②既借入金の総額が、固定資産税評価総額を下回ること。 ③オーナー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。</p>	<p>(オーナーが個人の場合) 根抵当権の設定は認められない。 必要に応じて抵当権者の同意書を提出。必要に応じて抵当権抹消契約書を提出。 また、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、左記着眼点における①の指標の定義は、以下のとおり。</p> <p>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。</p>

東京都医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅事業審査要領

区分	番号	審査内容	主な関係書類	着眼点	留意事項
【オーナー型の場合】 (借地又は借受予定地の場合)	1	(借受予定地の場合) 所有者が国また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。	37 土地(建物)登記簿謄本 39 土地賃貸借契約(確約)書・使用許可承諾書	国また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。	
	2	(借受予定地の場合) 所有者が国また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。	18 印鑑登録証明書 37 土地(建物)登記簿謄本 39 土地賃貸借契約(確約)書	借地借家法に違反していないものであること。 実印を使用し、印鑑登録証明が添付されていること。	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	(借地の場合) 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。	18 印鑑登録証明書 28 建物配置図 36 用地の公図及び求積表 39 土地賃貸借契約(確約)書	借地借家法に違反していないものであること。 実印を使用し、印鑑登録証明が添付されていること。	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。
	4	所有権に基づかない者から補助申請を行う理由が適切であるか。		所有権に拠らない、賃借権によりオーナーとして補助申請する場合、その必要性や合理的理由が存在すること。	
	5	(借受予定地の場合) 物件は確実に所在するか。	28 建物配置図 36 用地の公図及び求積表 37 土地(建物)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。	
	6	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。	13 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) 15 累積借入金償還計画書 37 土地(建物)登記簿謄本 ・抵当権抹消確約書	<p>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オーナー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>根抵当権の設定は認められない。</p> <p>また、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。</p> <p>なお、左記着眼点における①から③の各指標の定義は、以下のとおり。</p> <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> <p>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。</p>

東京都医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅事業審査要領

区分	番号	審査内容	主な関係書類	着眼点	留意事項
	6-2	(オーナーが個人の場合) 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。	(オーナーが個人の場合) 19 累積借入金償還計画書 20 所得税確定申告書 21 固定資産税納税証明書 37 土地(建物)登記簿謄本 ・固定資産評価証明書 ・抵当権抹消確約書	(オーナーが個人の場合) 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、その内容及び資産の状況等を審査し、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、直近確定申告書における所得(税引き後)に減価償却費を加えた額を下回っていること。 ②既借入金の総額が、固定資産税評価総額を下回ること。 ③オーナー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。	(オーナーが個人の場合) 根抵当権の設定は認められない。 必要に応じて抵当権者の同意書を提出。必要に応じて抵当権抹消契約書を提出。 また、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、左記着眼点における①の指標の定義は、以下のとおり。 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。 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。
	7	建物の貸与契約は転貸によるものでないこと。	18 印鑑登録証明書 40 建物賃貸借契約(確約)書	原則、建物所有者と運営事業者の賃貸借契約とし、その他の者からの転貸借でないこと。	
	8	土地及び建物の賃貸借契約期間は妥当であるか。	3 整備計画協議書(整備計画概要) 39 土地賃貸借契約(確約)書 40 建物賃貸借契約(確約)書	借地借家法に違反していないものであること。 事業継続に支障のないよう必要十分な借地権の存続期間及び借家契約期間を有していること。 建物の財産処分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。	
	9	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。	3 整備計画協議書(整備計画概要) 4 事業提案書(4-5) 40 建物賃貸借契約(確約)書 41 収支見込シミュレーション	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。	必要に応じて算定内容が確認できる資料を提出。
	10	無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っているか。	39 土地賃貸借契約(確約)書 40 建物賃貸借契約(確約)書	無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っていること。	
	11	相続、譲渡等により土地又は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。	39 土地賃貸借契約(確約)書 40 建物賃貸借契約(確約)書	相続、譲渡等により土地又は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。	
	12	賃借人(借地人及び借家人)に著しく不利な契約条件が定められていないか。	39 土地賃貸借契約(確約)書 40 建物賃貸借契約(確約)書	賃借人(借地人及び借家人)に著しく不利な契約条件が定められていないこと。	

東京都医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅事業審査要領

区分	番号	審査内容	主な関係書類	着眼点	留意事項
	13	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。	39 土地賃貸借契約(確約)書	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。	改築の場合は都知事の承認が必要。
	14	地上権又は賃借権登記の見通しがあるか。	37 土地(建物)登記簿謄本 39 土地賃貸借契約(確約)書	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。	
	15	建物の保存登記が可能であるか。	37 土地(建物)登記簿謄本	建物の保存登記が確実であること。	
	16	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)	13 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) 15 累積借入金償還計画書 37 土地(建物)登記簿謄本 ・抵当権抹消確約書	<p>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オーナー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>根抵当権の設定は認められない。</p> <p>また、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。</p> <p>なお、左記着眼点における①から③の各指標の定義は、以下のとおり。</p> <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>
	17	(オーナーが個人の場合) 所有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)	(オーナーが個人の場合) 19 累積借入金償還計画書 20 所得税確定申告書 21 固定資産税納税証明書 37 土地(建物)登記簿謄本 ・固定資産評価証明書 ・抵当権抹消確約書	<p>(オーナーが個人の場合)</p> <p>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、その内容及び資産の状況等を審査し、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、直近確定申告書における所得(税引き後)に減価償却費を加えた額を下回っていること。</p> <p>②既借入金の総額が、固定資産税評価総額を下回ること。</p> <p>③オーナー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>(オーナーが個人の場合)</p> <p>根抵当権の設定は認められない。</p> <p>必要に応じて抵当権者の同意書を提出。必要に応じて抵当権抹消契約書を提出。</p> <p>また、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。</p> <p>なお、左記着眼点における①の指標の定義は、以下のとおり。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

東京都医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅事業審査要領

区分	番号	審査内容	主な関係書類	着眼点	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。	29 各階平面図 30 立面図 31 審査基準(兼基準適否確認票) 32 面積表 33 設備概要	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。	東京都医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅事業審査基準により適否を確認すること。
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。補助の見込みはあるか。	22 事業費・資金調達内訳一覧表 23 預金残高証明書(写)	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。 同時期に他の計画がある場合は、その計画に要する費用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。) 事業費・資金調達内訳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。	
			25 寄附者に関する書類	寄附を受ける場合は、履行が確実であること。	
			41 収支見込シミュレーション	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、資金計画が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。	22 事業費・資金調達内訳一覧表 24 融資(見込)証明書(写)	融資(見込)証明書に融資金額、償還期間及び特別な融資条件があれば明記すること。	
	3	継続的・安定的に事業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。	41 収支見込シミュレーション	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。	
	4	借入金償還の見通しはあるか。	15 累積借入金償還計画表 41 収支見込シミュレーション 42 借入金償還計画書(本事業分)	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。	
	5	累積借入金に対して償還の見通しはあるか。	13 決算書・連結決算書 15 累積借入金償還計画表 41 収支見込シミュレーション 42 借入金償還計画書(本事業分)	既存の償還も含め、償還計画が確実であること。	
6	会計処理は適切に処理されているか。	13 決算書・連結決算書 41 収支見込シミュレーション	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。		
7	常に適正な資金残高があるか。	22 事業費・資金調達内訳一覧表 23 預金残高証明書(写) 41 収支見込シミュレーション	常に適正な資金残高があること。 開設後、入居率が低いと想定される期間の事業運営に必要な自己資金を確実に保有していること。		

東京都医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅事業審査要領

区分	番号	審査内容	主な関係書類	着眼点	留意事項
地域の医療・介護資源としての機能	1	地域における高齢者向けの住まいや医療・介護資源のニーズを把握した上で事業計画が立てられているか	4 事業提案書(4-1) 17 事業参入理由書	あらかじめ区市町村や地域包括支援センター等地域の関係機関と相談し、地域のニーズに合った医療・介護事業所を選んで併設するなど、地域のニーズを把握した上で事業計画を立てていること。	
	2	連携先の医療・介護事業所が地域の医療・介護資源として機能する計画となっているか	4 事業提案書(4-1) 17 事業参入理由書	連携を予定する医療・介護事業所が、(住宅の)入居者へのサービス提供のみを前提とした計画になっていないこと。	住宅の入居者以外の利用者にも積極的にサービス提供を行う医療・介護事業所と連携していることが望ましい。
利用料等	1	家賃相当額は、当該住宅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。	4 事業提案書(4-2,5) 41 収支見込シミュレーション 43 入居計画書等 44 職員配置計画書 45 管理費・共益費等の算定根拠	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。	
	2	生活支援サービス(基本サービス、食事、介護等)に係る費用について、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。	4 事業提案書(4-2) 41 収支見込シミュレーション 43 入居計画書等 44 職員配置計画書 45 管理費・共益費等の算定根拠 46 生活支援サービスに係る費用(食費等)と算定根拠		
	3	「高齢者向け住宅における生活支援サービス提供のあり方指針」(募集要項資料1)を遵守する旨、記載されているか。	2 連携型事業誓約書 4 事業提案書(4-1) 59 連携協定(合意)書		「高齢者向け住宅における生活支援サービス提供のあり方指針」に合致した内容の「生活支援サービス契約書(案)」等を作成済みの場合は確認する。