

安定した資産活用で、 地域の介護に貢献しませんか!!

東京都に不動産をお持ちのオーナー向け 認知症高齢者グループホーム整備に係るご案内



発行 2022年4月
東京都 福祉保健局 高齢社会対策部 施設支援課

編集 公益社団法人 日本認知症グループホーム協会
グループホームマッチング事業 事務局

はじめに

東京都内で要介護(要支援)認定を受けている高齢者のうち、何らかの認知症の症状を有する人は、令和7年には約55万人に増加すると推計されています。また、見守り又は支援の必要な認知症高齢者は令和7年には約41万人にもなると推計されており、今後、75歳以上の後期高齢者人口の増加に伴い、認知症高齢者も急速に増加すると見込まれています。東京都では、認知症高齢者が専門的なケアを受けながら家庭的な環境の中で暮らしていける認知症高齢者グループホームの整備を進めており、社会福祉法人や株式会社等が行う認知症高齢者グループホームの整備費について補助をしています。

しかし、地価が高く土地の確保が困難であること、建築価格が高騰していることなどにより、認知症高齢者グループホームの設置が進んでいない地域があります。そこで、認知症高齢者グループホームの整備を促進する方策の一つとして、平成29年度から5年間の時限事業として、土地所有者(オーナー)と運営事業者の「縁結び」をする認知症高齢者グループホーム整備に係るマッチング事業を公益社団法人日本認知症グループホーム協会への委託事業として実施してきました。これまでに、本事業のマッチングにより、グループホーム3箇所が開設に至りました。

本マッチング事業を令和3年度をもって事業終了するに当たり、今後グループホームの整備を検討する事業者の皆様の参考としていただくために、これまでに相談を受けてきた中でいただいた御質問やこれまでの整備案件を踏まえての留意事項等をまとめたパンフレットを作成しました。所有不動産を活用して地域福祉に貢献したいとお考えの方がいらっしゃいましたら、御一読いただき、御検討ください。

東京都福祉保健局高齢社会対策部施設支援課

1 認知症はどんな病気？

認知症は誰もがなりうる病気です！

認知症は誰でもかかる可能性のある脳の病気です。

全国の認知症高齢者の数は、2025年には約700万人に達することが見込まれています。都内でも、2019年時点で約46万人の認知症高齢者の方がいるとされています。

今では85歳以上の方の2人に1人は認知症の症状があると言われ、今後の高齢者介護の、中心的な重要課題の一つとも言われています。



認知症はどのような病気？

認知症とは、いろいろな原因で脳の細胞が損傷を受けたり、働きが悪くなることで、認知機能（物事を記憶する、言葉を使う、計算する、問題を解決するために深く考えるなどの脳の働き）が低下し、さまざまな生活のしづらさが出てくる状態のことです。



(出典) 知って安心認知症 (東京都福祉保健局高齢社会対策部在宅支援課・令和3年11月発行)

認知症は怖いイメージがあるけれど…

認知症と聞くと、怒る、暴れる、徘徊するといった印象をお持ちの方もいらっしゃるかもしれませんが、これらの症状は、認知機能の低下により、最近のことが覚えられなくなったり、時間や場所などの見当がつかなくなることで不安になったり、混乱してしまうことにより、生じるものです。このため、混乱が少なくなるように周囲が援助することで、安心して生活することができるようになります。

認知症高齢者グループホームでは、ご自宅でのご家族の介護が困難な方が入居し、認知症介護の専門知識のある職員の適切な支援を受けることで、やがて安心して落ち着いた生活を送れるようになり、認知症になっても“その人らしい生活”を送ることができるのです。

2 認知症高齢者グループホーム

<認知症高齢者グループホームって何？>

認知症高齢者グループホームは、認知症の方が少人数（5人から9人）単位で共同生活を行う施設です。都内には684ヶ所あり、約1万1,900の方が暮らしています。（2022年1月現在）※以降このパンフレットでは、認知症高齢者グループホームを「グループホーム」といいます。

<地域との交流も盛んです>

グループホームは、原則として所在地の区市町村の住民のみが利用できる「地域密着型」の施設です。

入居された方は、町会の運動会や盆踊り、祭りなどにも、地域住民の一人として参加し、地域の清掃活動や交通安全運動にも参加しています。地域活動への参加に加え、グループホームで行う夏祭りなどの行事を地域に開放して住民に参加していただいたり、近くの保育園や小学校との交流、中学生の「職業体験」を受け入れるなど、地域と交流し開かれたホームとしての役割を果たしています。



グループホームでは、このような経験を活かして、「介護、認知症なんでも相談所」等の活動も行うなど、地域に貢献しています。

<グループホームでの暮らし>

グループホームでは、食事の支度や掃除、洗濯などを、入居された方や専門の介護スタッフが共同で行います。グループホームに庭や屋上庭園があるところでは、野菜や花を育てているところもあります。

認知症介護の専門知識のある職員の援助を受けながら、家庭的で落ち着いた雰囲気の中で生活を送ることにより、認知症の症状が穏やかになり安定した生活と本人の望む生活を実現することができます。



3 グループホームの例

保育園とオーナー住宅を併設したグループホーム（豊島区/土地面積:約 470㎡）

住宅地の中で2階、3階はグループホームで、1階は認可保育園が、同じ事業者によって運営されています。また、この例では、建物の一部に土地のオーナーのご家族の住宅も併設されています。

保育園の子どもたちとホームのお年寄りが日常的



に交流する

「異世

代間交流」が行われ、住んでいるオーナーのご家族と一緒に様々な行事に参加しています。

グループホームと保育園が合同で開く夏祭りや餅つき大会は、町会長を先頭に地域の皆さんや保育園の保護者などの交流の場になっています。



野菜作りを楽しめるグループホーム（国分寺市/土地面積:約 660㎡）

最寄り駅から徒歩12分の閑静な住宅街にありながら、広い畑があります。畑ではナス、キュウリ、トマト、ピーマン等の夏野菜を栽培しており、水やりや収穫をグループホームの職員と入居されている方が共同で行っています。



入居されている方は

は、収穫した野菜を材料に、シャキシャキキャベツの野菜炒め、ナスとタマネギの手作り味噌汁、さっぱりキュウリの浅漬けなどを職員と一緒に作り、実りある日々を楽しんでいます。

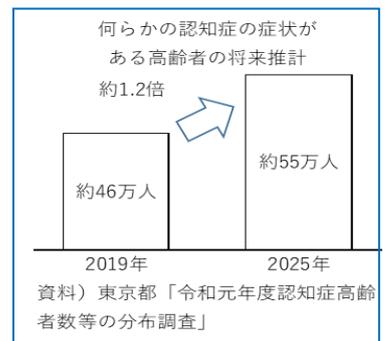


4 グループホーム賃貸事業のメリット

①長期間安定的な需要が見込めます

今後東京都の高齢化に伴い、認知症高齢者の数も増加が予測されています（右図参照）。このため、グループホームの需要も拡大が見込まれます。

また、運営事業者との賃貸借契約期間について、建物の耐用年数（例：木造の場合22年）以上とすることが施設整備補助金を受ける条件となっているため、長期契約が確保されます。

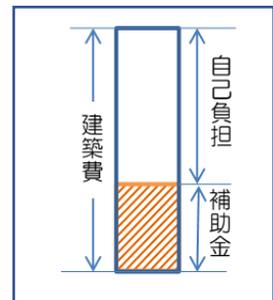


②行政の補助金を受けることで、事業の資金計画が安定します

施設整備補助金を受けることで、建設費の自己負担を抑えることができます。

また、建物の維持管理は、運営事業者と分担して行いますが、運営事業者との建物賃貸借契約の内容で、建物の維持管理や修繕などを運営事業者にも委ねることもできます。

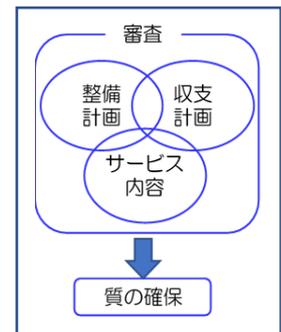
⇒補助金について、詳しくは次ページをご覧ください。



③安定経営を確保するためには、良質な事業者を選ぶことが大事です。

賃貸料収入を確実にするためには、グループホーム運営事業者の経営の安定が重要です。

オーナー型事業では、区市町村による事業者選定や東京都による補助金の審査の中で、事業者の整備計画、収支計画及びサービス内容等を確認するため、グループホームとしての質が確保され、安定した経営につながります。



グループホームの整備手法

グループホームの整備手法には、“事業者型整備”と“オーナー型整備”があります。

●事業者型整備（運営事業者が建物を建てる）

- ① 土地所有者 から 運営事業者 が 土地を購入 ⇒ 運営事業者 が 施設を建設
- ② 土地所有者 から 運営事業者 が 土地を賃借 ⇒ 運営事業者 が 施設を建設

●オーナー型整備（土地所有者が建物を建て、運営事業者に建物を賃貸する）

- ③ 土地所有者等 が 施設を建設 ⇒ 運営事業者 に 建物を賃貸

5 グループホーム建設費の補助

東京都は、オーナー(土地所有者等)が建物を新築・改修してグループホームの運営事業者に賃貸する場合、工事費の一部を補助しています。

※補助を受けるには、東京都の審査会で採択される必要があります。

グループホーム建設費補助額 (2021年度)

整備区分	東京都単独補助		
	給付単位	重点地域※2	一般地域
創設	1ユニット	3,750万円	2,500万円
改修	1ユニット	2,812.5万円	1,875万円
基金加算	1か所	3,360万円	併設施設により 5%の加算あり
併設加算	1か所	1,000万円	
※右記いずれかの事業所を併設する場合、補助額が加算されます。		(1)認知症対応型通所介護 (2)小規模多機能型居宅介護 (3)看護小規模多機能型居宅介護	

※1：オーナーの方への補助はグループホームを開設する区市町村を經由して行われます。

区市町村によっては、補助額を独自に加算している場合や、補助対象外としている場合があります。

※2：65歳以上の人口に対するグループホーム定員の比率が低い地域を「重点地域」として、補助基準単価を増額

※3：重点地域の一覧については、東京都ホームページをご覧ください。

(<http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/kourei/shisetu/guruho/juuten.html>)

●小規模多機能型居宅介護・看護小規模多機能型居宅介護 補助

・地域密着型サービス等整備促進事業において、1か所当たり35,280,000円の整備費補助が受けられます。

・区市町村により、さらに上乗せで補助を受けられる場合もあります。

グループホームを新築する場合の工事費や補助金の具体例

グループホーム (18名/2ユニット)	重点的緊急整備地域外での整備	重点的緊急整備地域での整備
併設事業	無し	小規模多機能型居宅介護(宿泊7名)
延べ床面積(構造)	450.00 m ² / 約136坪(木造2階)	680.00 m ² / 約206坪(鉄骨造3階)
工事費※4	180,000千円(坪単価約132万)	260,000千円(坪単価約126万)
補助金	83,600千円(補助率46.4%)	185,747千円(補助率70.7%)

※4：2019年度以降、東京都の補助協議を行ったオーナー型補助の例

6 グループホームに必要な設備基準

施設規模

○1施設に2ユニット、定員18人まで。ただし、区市町村の整備計画により、3ユニット、定員27人まで可能。

※区市町村担当窓口でご確認ください。

必要な設備 ※ユニット単位

○居室（個室/7.43㎡以上）、居間、食堂、台所、浴室、トイレ、消火設備、非常災害に際して必要な設備、利用者が日常生活を営む上で必要な設備

補助金を活用する際の基準等

○1ユニット当たりトイレを3か所以上（職員用を除く）分散して設置すること。

○各居室に面したバルコニーを設置し、原則として避難階段に接続していること。

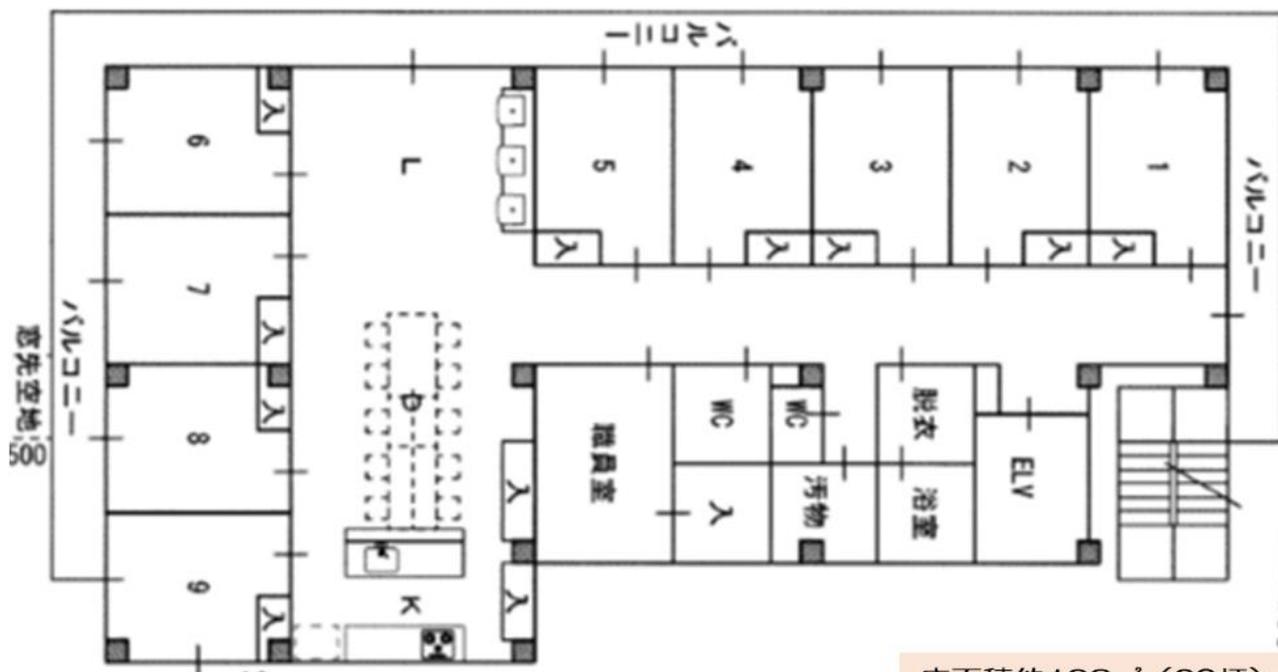
○収納が確保されているか、職員用の休憩室、更衣室が設置されているか。

○低所得者に配慮した家賃等の設定となっているか。

※運営事業者が利用者から徴収する家賃には、所定の数式による値を基準にした制限があります。よって、オーナーが運営事業者に求める建物賃料にも一定の制限があるものとお考えください。

※建設会社は、オーナーが主催する入札により決定することが必須となります。

補助対象 グループホーム平面図(2階部分に1ユニット設置の例)



床面積約198㎡（60坪）

7 グループホーム賃貸事業の準備

1 まずは、オーナーの強い意志が必要です。

- (1) 長期間グループホームとして建物の賃貸を継続する事になり、その間、他の活用ができない
- (2) 地域貢献意識が必要

他の収益事業と比較し、決して高い収益を得られる事業ではありませんが、長期間(概ね22年～34年間)は、グループホームとして建物賃貸を継続する義務がオーナーにもあり、その期間、他の事業活用をする事ができません。

よって、地域貢献に対する強い気持ちが必要です。しかし、事業として収益が赤字(マイナス)になってしまっは元も子もありませんので、事業を開始する前に十分な調査、計画が必要です。

2 概ね次の事を調査、計画して準備しましょう。

- (1) 対象不動産が所在する、区市町村のグループホーム整備計画の確認
- (2) 対象不動産でグループホームが実際に建てられるか調査確認
- (3) 計画不動産の所有者・権利者の確認・整理
- (4) 事業計画(整備費・収支計画)作成(事業として成立するか確認)
- (5) 対象不動産の抵当権解除
- (6) 資金調達の可能性

グループホームの建設費の借入等の資金投下は避けたいと考えるオーナーは、土地を運営法人に貸し、地代を受け取り、建物は運営法人が建てる方法もあります。(事業者整備型)

この場合、グループホーム整備補助金は、建物を建設する運営法人に交付されます。オーナーは、運営法人に土地を貸すだけとなりますが、貸地に、グループホーム用建物が確実に建てられる事を証明する必要がありますので、貸地する土地面積を地積測量図、登記簿により明確にしなければなりません、また、貸地の所有者・権利者が複数の場合、単独にする必要があります。

(1) グループホームを行うには、先ず、対象不動産が所在する区市町村に、グループホームを整備する計画があるか確認が必要です。

《主に以下の事項を確認》

- 整備計画期間 整備する年度、期間
- 整備計画地域 区市町村内で、どの地域に整備を計画しているか
- 整備計画規模 整備するグループホームの定員・棟数
- 整備補助金 対象不動産所在地が、重点整備地域(重点的緊急整備地域)か又は、一般整備地域(重点的緊急整備地域以外か)

《確認方法》

- 対象不動産の所在する区市町村担当窓口へ問合せ。

- 3年ごとに区市町村で作成する、“介護保険事業整備計画”で確認する事ができます。(各区市町村ホームページに掲載)
- 東京都福祉保健局のホームページに、認知症高齢者グループホーム、小規模多機能型居宅介護事業、看護小規模多機能型居宅介護事業、地域密着型特別養護老人ホームの各区市町村における事業者の公募状況を掲載しています。
URL : <https://www.fukushihoken.metro.tokyo.lg.jp/kourei/shisetu/guruho/koubojyoukyou.html>
- また、認知症高齢者グループホームについて、整備費の補助額が引き上げられる重点整備地域の一覧も掲載しています。
URL : <https://www.fukushihoken.metro.tokyo.lg.jp/kourei/shisetu/guruho/juuten.html>

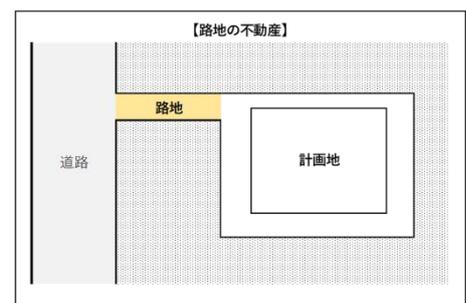
(2) グループホーム建物は一定の大きさが必要です。対象不動産でグループホーム建物が実際に建てられるか調査確認を行ってください。グループホーム建物が建設可能かを確認する為には、最低限以下の事項の確認が必要となります。

《主に以下の事項を確認》

- 土地の用途地域（工業地域、工業専用地域）は、グループホーム建設はできません。
- 土地の正確な面積、建蔽率・容積率、高度制限、日影制限 等
- 介護保険法等で定められた、グループホーム建物設備基準に適合する建物が建てられるか。
※補助金利用の場合、更に基準が厳しくなります。

《確認方法》

- 土地面積は地積測量図があれば確認できます。
- 建蔽率・容積率等は、区市町村の都市計画課等に問合せができます。また、インターネットでも調べることができます。
- 登記書類（地積測量図・登記簿・公図）が手元にあるか、ない場合は、登記されている法務局で、対象の物件の地積、権利関係、公図等を確認してください。
※上記の登記書類は、出来れば入手をお勧めします。（印紙代費用がかかります。）
- 対象不動産が、右図例の様に路地状になっていないか。
- これら全ての情報を確認しても、実際にどの位の建物が、対象不動産に建設できるかを計算し、予測するのは素人には大変です。グループホーム建設の経験のある設計事務所に相談する事をお勧めします。（費用が発生する事もあります。）



※既存建物改修によるグループホーム整備も可能ですが、この場合、更に以下の書類、情報が必要です。

- ・ 既存建物竣工図
- ・ 竣工時の建築確認済書
- ・ 建物構造計算書
- ・ 建物検査済書

改修の場合、実際にグループホームとして改修、転用が可能かを確認するためには、専門の設計事務所の調査が必要になるとお考えください。

(3) 不動産の所有者が複数の場合、原則単独所有にする等の整理が必要となります。

- 将来的に、複数所有者の間で意見が割れ、グループホーム賃貸の継続が危ぶまれることが懸念されるのが主な理由です。
- 土地・建物の権利所有が複数名で登記されていないか確認してください。
- 複数所有者の場合、法人を設立して所有権を法人に一本化する事もできます。
- 補助金を利用する場合、補助金申請書類に、現在の、不動産所有者の全ての法定相続人が署名捺印した同意書を求められます。

《その他注意事項》

- 抵当権の解除 対象不動産に抵当権が設定されている場合、解除が必要です。後に、グループホーム建設資金借入に対する抵当権設定は認められますが、如何なる場合でも、根抵当権設定は認められません。

(4) グループホーム建物賃貸事業が事業として成立つか試算し、オーナー自身が不動産活用として納得できると判断して実行してください。

- その為には、グループホーム建物賃貸事業の事業計画（整備費・収支計画）の作成が必要です。
- 事業計画作成には、グループホーム整備期の調達資金と投下資金、グループホーム賃貸開始後の収入と支出等を、事業年ごとに試算して累計し、オーナーが想定する形と合致するか確認してください。完全に一致することはなかなかありませんが、投下資金、収入、支出の調整で想定内に入る場合があります。より具体的な試算数値が分かるところまで計画を進めてみるのも一つの方法となります。

●事業計画を立てる際には、まずは、概ね以下の項目を勘案し試算してみてください。

《グループホーム整備資金(調達資金)と投下資金》

[整備資金(調達資金)]

グループホームを整備(建設等)するには資金を調達する必要があります。整備資金は、基本的に、オーナー自身の自己資金と、補助金を利用する場合、その補助金が整備資金となります。自己資金の調達は、オーナーの預貯金等の投下、金融機関からの借入、及びその両方により準備するのが一般的です。

(自己資金は単なる支出とは違いますが、回収できるか確認するため、賃貸料収入が発生する前の費用として盛り込み、事業計画を立ててみてはいかがでしょう。)

- ① **自己資金** ・**預貯金等資金** 支出で計上して、何年で回収(黒字化)できるか確認する。
・**借入資金** 支出で利息・元本返済を計上する。

- ② **補助金** (補助金利用で計画し、かつ行政の補助審査を通過した場合。)

※補助金は、建物耐用年数(建物構造による)より前にグループホームを終了した場合、残りの耐用年数相当の補助金の返還を求められる場合があります。

[投下資金]

- ① **建設費** 時期にもよるが近年、建坪単価 120 万円～130 万円×建物延床面積で試算。(補助金利用計画の場合、建設業者は入札により決定する必要があります。)
- ② **設計・設計監理費** 建設費の 8～10%を見込み試算。(補助金利用計画の場合、設計と建設の分離が必要です。)

※建設費・設計監理費等が補助金の対象となります。

- ③ **調査費** 地質調査・面積測量等が必要な場合費用が発生します。
- ④ **解体費** 既存建物がある場合費用が発生します。
- ⑤ **税金** 整備時に、取得税・登録免許税が考えられます。(詳しくは税務署、税理士等に確認してください。)

<事業者型整備の場合>

- ・建設費、設計・設計監理費・・・かかりません。
- ・土地面積測量費・・・貸地面積が明確でない場合かかる事が見込まれます。
- ・解体費・・・運営法人との協議になりますが、既存建物がある場合かかる事も見込まれます。

≪グループホーム建物賃貸開始後の収入と支出≫

[収入]

- ① **建物賃貸料** 賃貸料＝(家賃×全室数)×70%～75%程度で試算してみてください。
※家賃(運営法人が利用者から徴収)は、対象不動産が所在する区市町村、既存グループホームの平均額程度が補助金対象の基準となります。

[支出]

- ① **火災保険料** 火災保険には必ず加入する事をお勧めします。
- ② **保守・修繕** 運営法人との建物賃貸借契約で、負担区分が確定します。
- ③ **借入利息** 利率及び返済方法(元利均等返済・元金均等返済)によります。
- ④ **固定資産・都市計画税** 課税対象となる建物価格は、建設費(契約書記載の額)から補助金を引いた額となります。

[その他]

- ① **借入元本返済**
- ② **減価償却** 償却期間は、建物構造による耐用年数によります。(概ね木造22年、鉄骨34年。)
※この償却期間が、建物賃貸借契約基本期間、資金借入返済期間等と同じと考え試算してください。

<事業者型整備の場合>

- ・収入は地代となり、支出は土地に対する固定資産税、都市計画税が基本となります。
※地代の試算は、基本的に制約はありませんが、建物の建設費、保守修繕費、固定資産税・都市計画税等は運営法人が当然負担する事から、あまり高額を設定すると、借地を希望する運営法人が出てこない可能性があります。よって、支出となる税金から試算して、利益をどの位確保できればよいという考え方から地代の試算をしてみるのも一つの方法かもしれません。

(5) 対象不動産抵当権の解除

補助金を利用する場合、対象不動産に、新たなグループホーム整備以外の用途(以前に整備したグループホームを含め)で抵当権が設定されている場合は、グループホーム整備は原則認められません。よって、設定されている抵当権を、他の不動産に設定を移行する等、解除する必要があります。

新たなグループホームを整備する際に起こした借入に対する抵当権の設定は認められます。ただし、根抵当権の設定は一切認められませんので注意してください。

(6) 資金調達

- 補助金だけでは、グループホームを整備することはできません。不足分を、金融機関等から借り入れるオーナーが大部分です。可能な限り早い時期に、複数の金融機関にグループホームの整備計画を相談し、融資見込を得ておくことをお勧めします。
- 金融機関によっては、グループホームをよく知っていて話を理解するのが早い場合もあれば、逆にグループホームを全く知らない場合は、説明に苦勞する場合があります。
- 金融機関と実際に融資契約を交わす前に確認しておきたいのは、補助金はグループホームが完成した以降に交付されるということです。グループホームの建設費と設計費の何割かを含む整備費は、グループホーム完成以前に支払いが発生する場合があります。
- そのため、建設費や設計費の支払い時期と、融資を受ける時期をよく検討していただき、それらを踏まえた上で、預貯金等を支払いに充てる必要があるのかどうかを含めて資金調達について検討してください。

3 長期間、事業パートナーとなるグループホームの運営法人は重要です。信頼できる運営法人を選びましょう。

- (1) 法人の財務状況の確認。
- (2) グループホームに対する運営方針、経営方針の見極め。
- (3) 法令順守、職員教育がされているか見極め。
- (4) 法人代表の人柄を知る。
- (5) 審査書類・申請書類等を作成する提案力の確認。

- (1) 運営法人の財務状況は、オーナーにとって将来的にも賃貸料を支払い続けられるか見極めるのに重要です。
ただし、法人の大きさや、財務状況だけで判断するのは注意が必要です。長期間(20年以上)の契約期間となるので、今の財務状況は、法人の将来に向けての安定性を計る目安と考えてください。
- (2) グループホームを継続して運営・経営してくれるのか判断するため法人の経営方針・運営方針を確認し、見極める事も重要です。
大きな法人になると、グループホーム及びその他の介護事業等を運営されている場合が多く、オーナーに取っては唯一のグループホームでも、法人にとっては沢山ある事業の中の一つとなります。財務状況が良くても、経営方針が変わり、グループホーム事業から、他の事業に経営資源を移行することで、グループホーム運営を取止めるなどという事もあり得ます。よって、契約する法人にとって、グループホーム運営がどの位重要な位置づけになっているかなどを知る為、経営方針・運営方針をよく聴き、その法人にとってグループホーム事業がどの位、重要な位置にあるか確認する事も大事です。
- (3) グループホームは介護保険事業です。介護保険法等の法令順守は勿論のこと、職員に対する研修・教育をして、実行されているか確認し、見極める事も重要です。
法人の経営が順調でも、法令順守がされていないとグループホーム運営は継続できません。行政の立入調査、監査により最悪事業の閉鎖という事もあります。よって、法令順守の視点をしっかり有している法人と契約することが重要です。

しかし、法人がいくら法令順守の方針を打ち出しても、実際にグループホームで働く職員が、入居者への虐待、法令を無視した対応を行う事はあってはなりません。法人方針をしっかりと職員に伝える、研修、教育がされている事を確認する事も重要となります。

- (4) 可能なかぎり、一度は法人の代表と直接会って話を聴き、代表の人柄を知り、“馬が合うか”を見極めるのも、長い付き合いになるので重要と言えます。

なにより、オーナー自身が法人の代表と会い、その法人や代表者が信頼できると感じられる法人と契約し、パートナーとなることをお勧めします。

- (5) グループホームを行うには、区市町村や東京都に、様々な審査書類等を提出しなければなりません。特に、競合となった際には、しっかりとした審査書類の作成が求められますので運営法人には審査書類等の作成する能力を求めたいです。

区市町村のグループホーム公募枠が1件に対し、複数の応募(申請)があった場合、競合となります。その際に、しっかりとした運営方針とこれを伝える提案力が必要となります。

提出書類には、オーナーが作成提出する書類もありますが、オーナーがこれを作成する事はなかなか大変です。そこで、多くの場合、運営法人がオーナーよりその書類作成に必要な情報(書類)を受取り作成します。

たしかに、審査書類の提案内容が良くても、競合となるグループホーム計画の立地的条件が、より区市町村の整備計画上求められている立地で優先される場合もありますが、それでも運営法人の提案力は重要となります。

4 運営法人と(グループホーム)建物賃貸借契約を結ぶ際には、次のことは注意しましょう。

- (1) 敷金・保証金(保全・償却)の条項・条件
- (2) 賃貸料の変更交渉に関する条項
- (3) 契約期間・契約期間延長に関する条項
- (4) 途中解約に関する条項(オーナーリスクと運営法人のリスクバランス)※重要
- (5) 建物引渡し・明渡し条項
- (6) 建物保守修繕のオーナー・運営法人の負担区分(報告義務・実行権限等)

- 契約書(建物賃貸借契約)の雛型は、多くの場合、運営法人が用意しますので、それを基本として、契約書の内容を変更、追加又は削除して作成します。
- 契約書は、多くの条項、条文で構成されています。数十年に及ぶ事業期間、この契約書に定められた内容(条件)が基本となりますので、全ての条件が重要になります。その中でも、上の枠内で示した条件が特に重要になってくると考えますので注意して、条件をよく確認し、何度でも説明を求め、納得いくまでよく考えて決める事をお勧めします。
- 事業期間中、何が起こるか誰も予測、保証はできません。だからこそ、不測の事態をできる限り減らすように、様々な事態を想像し、それに対する備えを契約書の中に条件として具体的に条文にして契約書に盛り込みましょう。“こんなことは起こり得ない” “こんなこと言ったら恥ずかしい” とか思う必要は全くありません。何か起こったときに、オーナーと運営法人がそれをどの様に解決するかを取り決める

かが、契約書の役割の一つです。“起こったら”と考えてください。

- そうは言っても、数十年の事業期間中に起こり得る全ての事態に対する条件を条文化する事はできません。よって、条文の中に例えば“(条文・条件に)定めのない事態が発生した際には、双方(オーナー・運営法人)誠意をもって協議し解決にあたる”旨の内容を盛り込む場合が多いので合わせて契約書作成時に考えてください。
- 契約は双方が約束するものです。よって、オーナーのリスク回避を考え、運営法人に対し約束を求める分、運営法人から、同等の約束を求められる場合がありますので、双方のリスクバランスを考え、要望するところと、要望を受け入れるところを考え、双方が成り立つように考慮して契約書を作成してください。

5 オーナーが設計事務所を決める際には次の事は注意して確認しましょう。

グループホームを計画・整備する際は、運営法人よりある意味重要になるのが設計事務所です。信頼できる設計事務所を選びましょう。(以下の要件を満たしていない設計事務所でも、グループホームの設計はできます。)

- (1) 東京都内で、グループホーム及び福祉施設の設計経験があり、区市町村で採択された実績があるか
- (2) 東京都のグループホーム補助審査で採択された、グループホーム設計実績があるか
- (3) オーナーの要望・質問に対し、しっかり、解りやすく丁寧に説明、回答してくれるか
- (4) オーナーの立場で、運営法人と設計プランの調整をしてくれるか
- (5) 建設会社と同一と判断される設計事務所でないか
※補助金を利用する場合、設計と建設が同一会社等と判断される設計事務所は認められない。(例:ハウスメーカー等)

●設計事務所の役割と、選ぶ時の確認点

- オーナーがグループホーム計画を具体化しようとする際には早い段階で設計事務所を決め、相談することも一つの方法です。
- グループホーム計画の初期段階に設計事務所を決めておくと、経験と実績のある設計事務所の場合、①区市町村整備計画と符合しているか確認する時、②実際に計画不動産がグループホーム整備条件に適合しているか確認する時、③運営法人を決める時などに相談できることもあります。
- 区市町村及び東京都への申請書類には、グループホーム計画図面、面積表等、設計事務所であれば作成が難しい書類も多く含まれています。設計事務所に経験が無いと、これらの書類作成、書類作成過程の区市町村等の確認・調整に必要以上に時間が掛かることも考えられます。また、補助金を利用する場合には、建設会社は入札により決定することが必須となりますが、この入札でも、入札仕様書、入札に参加する建設会社の募集、オーナーの建設費予算内の応札が無かった場合の調整等、設計事務所が大きな役割を果たしてくれます。

- 以上のことから、グループホーム設計の経験が充分ある（少なくとも福祉施設の経験のある）設計事務所を選ぶとオーナーにとっては安心と言えます。（これらのことに対応できない設計事務所は選ぶべきでないとも言えます。）

●グループホームの計画・設計をする際には

- グループホームの設計をする際に、どのようなグループホームにするかなど、運営法人との打合せや調整に多くの時間と労力を要する事になります。しかし、多くのオーナーは、これらの打合せ、調整、全てに時間を割き関わる事ができませんので、基本的に、設計事務所が運営法人と打合せし、調整して計画・設計を組んで行きます。ただし、グループホームの計画・設計は、建設費に大きな影響があります。よって、設計事務所には、契約者であるオーナー側の立場として、運営法人と計画の調整を行い、設計過程の要所で、オーナーに報告、相談、確認することを求めます。これは、設計事務所としては当然の行為ですが、重要なことなので事前にしっかりと伝え、確認しておくこと、また、オーナーも、要所で設計事務所の打合せ時間をとることをお勧めします。
- グループホームの設計では、グループホーム設備基準（補助金利用の際にはその基準）を基本に計画し、利用者の安全性や介護職員の働き易さ等にかかわるトイレ、浴室、台所、事務所等々の動線・配置は、運営法人の希望が優先されるとお考えください。これは、区市町村の審査上も提案内容と建物の動線等が合致している必要がありますので、オーナーには理解していただく必要があります。
- グループホーム運営上、必要な動線、配置は運営法人主導で進んでいきますが、では、それをどのような材質で作るか等を決めて行くのは、建設費を拠出するオーナーとなります。材質を何にするかで建設費に大きく影響があります。
- これら、グループホーム設計上の運営法人とオーナーの意見、要望をバランスよく整理し、具体化していくのが設計事務所です。ただし、くどいようですが設計事務所は基本的に、設計費用を拠出するオーナー側の立場だという事は間違いありません。よって、設計事務所は、オーナーの建設費等の予算（投資）内で、グループホーム設備基準等を遵守した上で、運営法人の要望を取り入れたグループホーム設計を行う事になります。

6 設計事務所との契約には以下を確認注意しましょう

- (1) 報酬額と形態(成功報酬・業務毎報酬等々)
- (2) 報酬支払時期(完工後・でき高割合等々)
- (3) 報酬に対する業務範囲

●設計事務所と契約する時の注意点

- 設計事務所に支払う費用は、グループホーム整備において、建設費の次に高額な費用と言えます。お金に関わる事は、話し難い事ですが、先に、費用と、その費用にどこまでの業務内容が含まれ、どの時期にどの位の費用を支払うのか、確認して、納得した上で契約することが重要です。（複数の設計事務所を比較した際に、料金が安価な見積もりだからといって、その価格に含まれる業務範囲が小さく、追加費用など想定外の費用が別途かかる事もあります。）
- 設計事務所との関りは、概ね以下の①～⑤に分けられます。（場合により、②からの関わりとなります。）
 - ① グループホーム計画の可能性に関する確認・調査

- ② 申請書類作成(運営法人と打合せし図面の作成、面積表等の作成)
- ③ 入札、実施設計作成
- ④ グループホーム建設期間の設計監理
- ⑤ 建物引渡後の保守メンテ

- 基本的には、①又は②からの全ての業務が提示される設計費用に含まれていると考えますが、しっかりと確認することをお勧めします。
- また、①～⑤まで、設計事務所から見ると、時間と労力がかかりますので、段階ごとに、設計見積額の内金として費用の請求があり、オーナーはこれに合わせ支払う事になります。よって、どの段階、どの時期にどの位の費用を支払うのか確認しておくことは大事です。特に決まりはありません。
- 特に注意したいのは、②の業務まで終了した段階で、審査で採択されなかった場合、③以降の業務は発生しない事になります。よって、①～②の業務に対する費用の支払は発生したとしても、③以降の業務分の費用及び支払は発生しないと考えられますので、見積額の内訳をよく確認しておく必要もあるでしょう。

7 区市町村及び東京都の審査を受けます

- (1) グループホームを整備し、介護保険事業(認知症対応型共同生活介護)を行うには、まず区市町村の審査で選定される必要がある。(区市町村の審査により選定されるとグループホームはできる。)**
- (2) 東京都の補助金の交付を受ける場合は、都の整備審査会において採択される必要がある**

- オーナーが補助金を利用し、グループホームを建てようとする場合、区市町村の公募で選定された後に、区市町村が東京都に補助金の申請を行い、東京都の補助金審査を受けて採択されると補助金を受けることができます。(補助金の内示は、東京都から区市町村にされ、区市町村からオーナーに内示されます。)
- 補助金審査で採択されなかった場合、この時点でオーナーは、グループホーム計画を取止める事もできます。
- オーナーが、補助金を利用しないでグループホームを建てる場合には、東京都の補助金審査を受ける必要は無く、区市町村に選定されれば、基本的にグループホームが可能となり、グループホーム建物賃貸事業も可能となります。(グループホームの審査・選定と、補助金の審査・選定は別です。)
- 区市町村の中には、補助金の選定を受け、補助金を利用する事を区市町村のグループホームの選定条件としている場合があります。この場合、東京都の補助金審査会で採択をされないと、区市町村の最終的な選定を受けられないことになり、グループホーム事業はできないこととなりますのでご注意ください。

8 建設会社を決めましょう

(1) 建設会社の入札実施(オーナー主催)

・入札準備は基本的に、契約した設計事務所が行う。(設計事務所の経験・実績が必要)

- ▶事業計画で試算した、予定工事価格に至るまで複数回実施
 - ▶予定価格に至らない場合、最低価格の応札事業者と価格の交渉・調整
 - ▶資材・設備の変更等による調整(運営法人を含め調整)
- ※予定価格に至らない場合、計画を中止する事もあり

(2) 工事請負契約の取交し

(3) 契約内容の検証(費用支払様式、完工後メンテナンス期間、保守範囲等)

- 補助金を利用する場合、オーナーが主催する入札により建設会社を決定することが定められています。
 - 入札の準備や入札に参加してくれる建設会社への声掛け等は、基本的に契約した設計事務所が行ってくれます。
 - 入札に参加してもらおう建設会社は、設計事務所と同一会社と認められる建設会社は入札に参加できません。また、オーナーの血縁関係等にある建設会社は入札に参加できませんので注意が必要です。これらに抵触しないオーナーが入札に参加させたいと考える建設会社があれば、入札に参加させることは自由です。ただし、事前に設計事務所に入札参加に問題ないか相談することをお勧めします。
 - (補助金を利用しない場合は、基本的にこれらのことは考えなくて大丈夫です。)
 - 工事会社の入札は、区市町村から補助金採択の内示を受けた以降に行います。(内示を受ける以前に入札等を行うと補助金の内示(決定)が取り消される場合もありますので注意ください。)
 - 入札に談合など不正が判明した場合は、補助金の内示が取り消されることもありますので注意ください。
- ※ 入札の結果、オーナーが予定する価格とならなかった場合、グループホーム計画をその時点で取止める事も可能です。

9 建設会社との契約には以下を確認注意しましょう

- (1) 見積・契約内容の検証
- (2) 見積・契約金額(工事費)
- (3) 見積・契約金額に含まれる内容 ※地鎮祭等の費用も含まれているかなど
- (4) 施工スケジュール(施工開始、完工、引渡し等)
- (5) 建設費の支払い方
- (6) 完工後メンテナンス期間、保守範囲等

- 計画したグループホーム建物の仕様を含め、予定する建設費以内の見積額を提示した建設会社の中からオーナーは契約（注文）をすることになります。
- 単純に見積額だけで決定せず、その内訳や、施工スケジュール等の確認を慎重に行ってください。区市町村等の申請書類にはグループホーム開設までのスケジュールもあり、合理的な理由もなく、このスケジュールから大きく遅延することは避けなければなりません。
- 建設費の支払いに関しても、着手金、中間金等の発生や、中間金の金額、その算定方法の条件を確認し、検討されることをお勧めします。
- 建物完成後、建設会社の「瑕疵担保責任」など、保守期間・範囲の確認も重要です。建物に瑕疵が見つかり建設会社に保証を求めても、その時、既に建設会社が無くなっていたということもありますので、予定建設費以内であれば、金額だけでなくその内容も加味して検討してください。
- これらの確認及び建設会社を決定する際には、設計事務所にも意見を求める等、相談する事も一つの方法です。

8 こんな疑問・質問にお答えします

Q1 グループホームには、最低どのくらいの土地面積が必要か？ グループホーム建設に必要な最低条件を知りたい

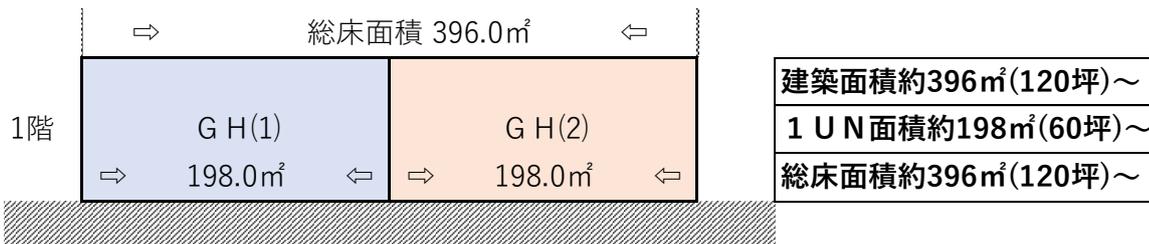
Q1 回答

- 対象不動産の建蔽率・容積率、地形や接する道路幅等にもよりますが、グループホーム1ユニット9名(9室)に必要な面積は65坪前後と考え、2ユニットで建物総床面積130坪前後の建物が建てられることを目安と考えてください。
- グループホーム1ユニット6名でもグループホームはできますが、運営法人から見ると、1ユニットではグループホーム経営が厳しく、参入を希望する運営法人が出てこない事が考えられます。
- ただし、サテライト型グループホームを認める区市町村によっては、既に地域でグループホームを運営している運営法人が、サテライトとして1ユニットでも希望する事も考えられます。

●以下の図を参考にご覧ください。なお、“グループホーム”を“GH”、“ユニット”を“UN”と表記しています。

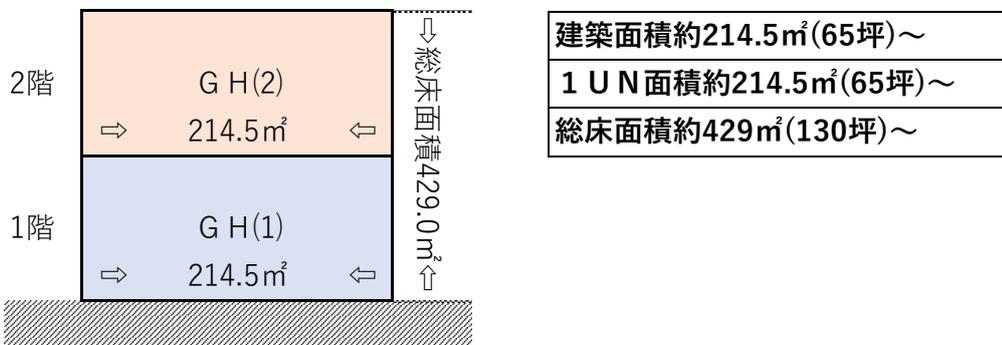
【A 平屋型】

広い土地面積がある場合。(東京都ではあまり見られない)



【B 2階建 1階層1UN×2】

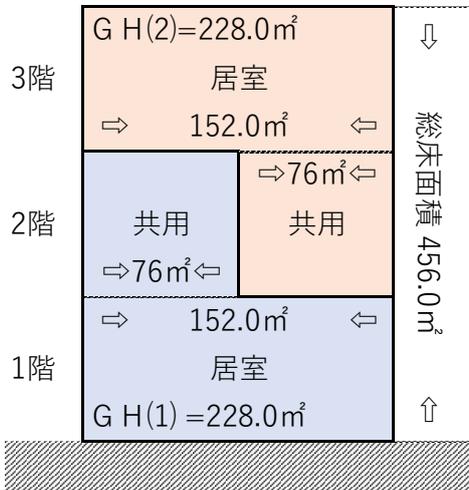
一定規模の土地面積、建蔽・容積率がある場合。(東京都では一番多い形)



●以下、C・D の例は、東京都の補助対象となりません。

【C 3階建 1.5階層1UN×2】

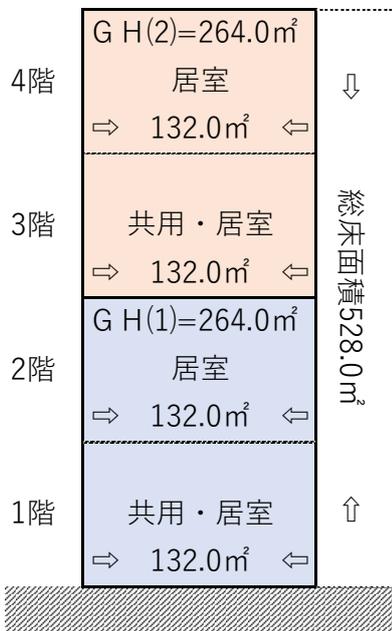
土地面積は狭いが、一定の建蔽・容積率・高さ制限がある場合。



建築面積約152m ² (46坪)～
1UN面積約228m ² (70坪)～
総床面積約456m ² (140坪)～

【D 4階建 2階層1UN×2】

Cと比較し土地面積は狭いが、高い容積率・高さ制限がある場合。



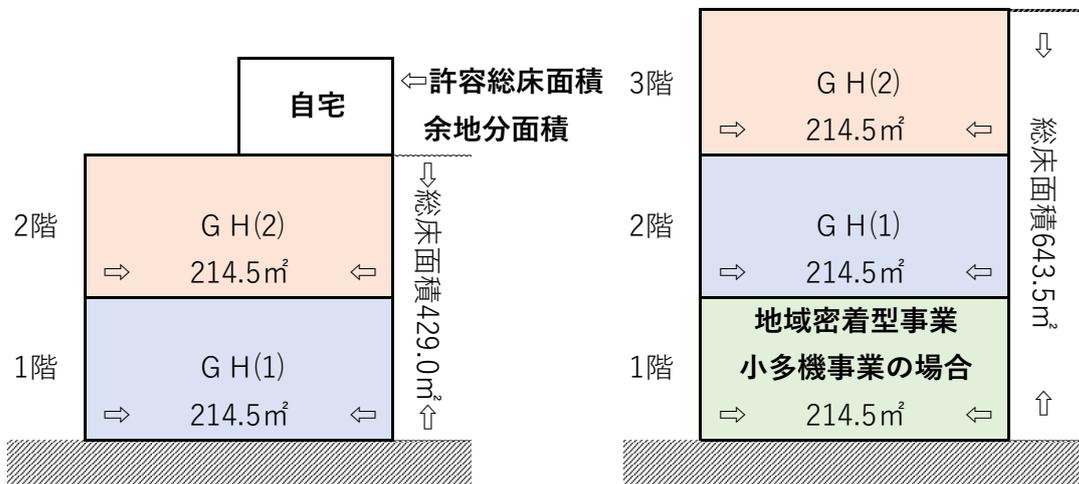
建築面積約132m ² (40坪)～
1UN面積約264m ² (80坪)～
総床面積約528m ² (160坪)～

【E 3階建 (1階層1UN×2)+自宅】

【3階建 1階小多機事業+2階層GH】

容積率(許容延床面積)余裕がある場合、自宅を併設する事も可能。

他の福祉事業、賃貸住宅やテナント等の併設も可能です。



※自宅を併設する場合は、玄関やエレベーター等の設備の共用は極力避けるようにしてください。(補助金を受けて整備をする場合)

Q2 借地、借家でもグループホーム整備は可能か？

Q2 回答

- 可能です。
- 補助金の利用も可能です。
 - ※ 借用残期間に注意して、事前に確認が必要。
 - ※ 借地・借家の場合、固定資産税等は所有者が負担するが、借用料は税金に加えて所有者の利益が上乗せされて設定をされるため、所有不動産の活用と比べてオーナーの利益は少なくなる。収支計画等を注意して確認することが必要。

Q3 既存建物を改修してグループホームを整備する場合は？

Q3 回答

- 建物改修によるグループホーム整備は可能です。改修費に対する補助を受ける事も可能です。
 - グループホーム設備基準を満たす改修が可能か等々、調査が必要で、これは専門の設計事務所に依頼しないと判明しません。まずは、設計事務所に相談することをお勧めしますが、設計事務所に依頼する際に費用が掛かることがありますのでご注意ください。
- (運営法人の方から、この場所でこの建物を改修してグループホームを開設したいと提案があった場合、改修に関する調査費用はその運営法人が負担することが多いです。ただし、実際の改修費用をどちらが負担するかは協議によります。)

Q4 補助金を受けた場合、固定資産税等はどのようになるか？ グループホームを建設した場合、相続税等の税制上の優遇措置はあるか？

Q4 回答

- 特に税制上の優遇はありません。
- 建物は、補助金を除いたもので税額が計算されます。土地は、これまで更地だった場合、建物がある場合として計算、それ以外はこれまで通りと考えてください。
(詳しくは、税理士に相談することをお勧めします。)

Q5 相続人がいない。グループホーム賃貸事業に興味はあるが、相続人がいない、相続人が音信不通、相続人の同意書を用意できない場合は？

Q5 回答

- グループホーム建物賃貸業の法人(会社)を立上げ、土地・建物を法人所有とする事で、解決できる可能性があります。詳しくは、対象不動産が所在する区市町村、又は東京都に相談・確認ください。

Q6 運営事業者が万一撤退した時のことが心配。

Q6 回答

- ご心配の点は、契約期間の途中解約が発生した場合のことと考えますが、グループホーム建物賃貸業は、事業なので、この点も含めて、全くリスクが無い訳ではありません。
- しかし、運営法人との建物賃貸借契約で、“途中解約”の条項で、「途中解約の際には、同条件で賃貸を引継ぎ、グループホームを運営する法人を、現運営法人が見つける」「グループホーム建設費用の借入残債相当の違約金を支払う」等の条件を契約書に盛り込むことがほとんどです。完全なリスク回避にはなりません。他の賃貸事業と比較するとある程度、リスク回避を望めると思います。
ただし、“途中解約”の条件では、当然、オーナーから運営法人に対し途中解約を申し入れる事態もあり得ますので、条件は別としても応分の解約条件を運営法人から求められるとお考え下さい。
※運営法人から途中解約を求められた際には、該当する区市町村に相談することをお勧めします。

Q7 オーナーへの家賃支払い月額ほどの位か

Q7 回答

- 建物賃貸料は、賃貸料=(グループホーム入居者の家賃×全室数)×70%~75%で試算してみてください。
※グループホームの入居者の家賃は、東京都が定める計算式に則って算出され、対象物件がある区市町村の既存グループホームの平均家賃を考慮して運営法人が決定します。

Q8 グループホーム用に不動産を購入した場合でもグループホームできるか？ グループホーム用に不動産を購入した際に、不動産購入費用の借入に対し、 当該不動産に抵当権を設定した場合、グループホームはできるか、また、補 助金は受けられるか？

Q8 回答

- 不動産を購入した場合でも、所有者が複数でなければ可能。
- ※ この場合、グループホーム整備費(不動産購入費)が高額になる、整備費の回収が長期となり、利回りも低くなることが見込まれ、事業計画を立てて検討が必要。
- 対象不動産の抵当権は解除が必要。グループホーム建設費等の借入に対する抵当権設定は可です。(根抵当権は不可)
- グループホーム整備用に土地購入した場合、購入時、用途を定めずに購入し、後にグループホームにすると決めた場合を含め、当初からの抵当権設定は可です。

Q9 グループホームを建設する時、近隣住民、周囲の反対が心配。

Q9 回答

- 近隣住民への説明は必ず必要です。最近では、認知症に対する知識・理解が進み、認知症高齢者グループホームの開設に対し大きく、強い反対意見がでたと言う情報は聞かれませんが、
- 説明する時期、説明が必要な近隣の範囲、説明形式、どこまで住民の同意が必要か等は、区市町村により考え方が違います。区市町村担当窓口にご相談ください。
- 近隣住民への説明形式は多くの場合、説明会を開き行います。実際の説明は、運営法人がグループホームや認知症高齢者、地域との関わり等を説明し、設計事務所から、建物に関して(防音、視角的な事項など)説明し、オーナーが特に何らかの説明をすることは余りありません。
- ※ 最近では、説明範囲も、計画地を中心に隣接する住民(賃貸住宅住民を基本的に除く)とし、対象住民の全員から同意、同意書を得る事を求められる例は少なくなっています。しかしながら、グループホームは地域との交流、繋がりがなければ運営は難しく、また、オーナーとしても、将来的にも地域と良好な関係性を継続する上でも、グループホーム開設の地域住民への説明は、最低限の既定にとらわれず、丁寧な説明を行い、説明会開催時には、できる限りオーナーとして参加されることをお勧めします。この事は運営法人が、オーナーとの契約を履行するため、地域と連携し、開かれた施設として、安定したグループホーム運営にも繋がります。

Q10 現在、区市町村のグループホーム公募が終了、グループホーム計画がない場合、諦めるしかないか？

Q10 回答

- 区市町村で公募が無い場合は、少なくとも公募対象期間にグループホームをする事はできません。
- 不動産活用を考える時期に猶予があれば、次年度以降の公募を待つ、或いは、次期以降の介護保険事業整備計画でグループホーム整備計画が盛り込まれるのを待つこととなります。
- ※ 区市町村で確認できる場合もありますが、これからの計画となりますので区市町村でも必ず回答できる訳ではありません。しかし、区市町村に相談・問合せしてみることは大事なことです。

Q11 グループホームを含め活用検討したいがどうすればよいか

Q11 回答

- グループホーム等福祉事業などに関しては、まずは、対象不動産が所在する区市町村に相談してください。

Q12 実際にグループホームを見てみたいが可能か？

Q12 回答

- 見学を受け入れてくれるグループホームがあれば可能です。まずは、区市町村窓口相談してください。

Q13 既存の建物を改修してグループホームを整備した際に補助金を受けた場合、建物の耐用年数はどう考えるのか？

Q13 回答

- 改修時に補助金を受けて実施した工事ごとに異なってきます。代表的なものを(例)に掲載しています。その他不明な工事につきましては、福祉保健局 高齢社会対策部 施設支援課 グループホーム整備推進担当 に問合せ先に連絡ください。

(例)

大項目	小項目	耐用年数
建築工事	—	22~47
電気設備工事	幹線設備工事	15
	動力設備工事	
	電灯・コンセント工事	
	照明器具設備工事	
	電話配線設備工事	
	テレビ共聴設備工事	
非常呼出しボタンシステム設備工事		
給排水衛生設備工事	—	
冷暖房設備工事	換気設備工事	13
	エアコン設備工事	
	床暖房設備工事	
電気設備工事	自動火災報知設備工事	8

Q14 グループホーム 1 ユニットでは整備は難しいのか？

Q14 回答

- 1 ユニットでも整備は可能ですが、運営法人は経営的に、2ユニット定員18名以上の規模を求められるのが一般的です。
- ただ、現在グループホームのサテライト事業所が認められ、既存のグループホームに対し、距離等一定条件を充たしている場合、既存グループホームのユニット数を超えない範囲で、ユニット数の合計が最大4ユニットまで認められたことにより、以前より、1ユニットの規模でも、希望する運営法人が増えてくる可能性があります。
- ただし、サテライト型グループホームを認める区市町村と、そうでない区市町村があるため、詳細は、区市町村担当窓口及び東京都福祉保健局高齢社会対策部施設支援課グループホーム整備推進担当に問合せください。

MEMO

《発行元 問合せ・相談先》

東京都 福祉保健局 高齢社会対策部 施設支援課
グループホーム整備推進担当
電話 03-5320-4252(直通)

《編集》

公益社団法人 日本認知症グループホーム協会
東京都新宿区大京町 23-3 四谷オーキッドビル 8 階
電話 03-5366-2157