

事 務 連 絡

平成 20 年 12 月 12 日

各区市町村

高齢者福祉担当課長 様

福祉保健局高齢社会対策部

施設支援課長 山口信久

認知症高齢者グループホーム整備事業審査案件の家賃等設定の考え方
及びオーナー創設型における建物賃借権登記について

日頃、都の認知症高齢者グループホーム施策におきましては、御理解、御協力を賜りまして誠にありがとうございます。さて、都は平成 20 年度から、認知症高齢者グループホーム整備費補助事業の補助単価を上げ、さらなるグループホーム整備に力を入れているところですが、昨年度に比べ、協議相談案件も増加しその成果を感じております。

一方で、協議案件ごとに設定家賃等にばらつきがあり、一定の家賃等設定の考え方の基準を設ける必要を感じております。5 月に説明会で周知しました通り、今年度より整備費から補助金を控除する必要はありませんが、都の補助金を活用しての事業になりますので、低所得者も含む都民が利用しやすい家賃に設定する努力をしていただきますようお願い申し上げます。

また、土地、建物における権利関係も複雑化しておりますので、オーナー創設型に対して、運営事業者の建物賃借権登記設定という補助条件を追加いたします。

つきましては、下記のとおり考え方等を示しますので、区市町村担当者におかれましては、事業者に対し御指導していただきますようお願いいたします。

記

1、家賃の考え方

以下に基本的家賃の計算式を示します。積算された数字と、地域の相場を十分考慮して、微調整してください。

【事業者創設型】

○ 土地を購入して整備する場合

(土地購入費+建物整備費+備品費)÷償却年数÷12 ヶ月÷利用人数÷稼働率+建物修繕費等の管理費

○ 土地を賃貸して整備する場合

月額土地賃借料÷利用人数÷稼働率＋（建物整備費＋備品費）÷償却年数÷12ヶ月÷
利用人数÷稼働率＋建物修繕費等の管理費

【オーナー創設型】

月額建物賃借料÷利用人数÷稼働率＋備品費÷償却年数÷12ヶ月÷利用人数÷稼働
率＋建物修繕費等の管理費

【注意事項】

- ・ 稼働率は90%以上見込んで計算してください。
- ・ 建物修繕費等の管理費には、修繕積立金、固定資産税、借入金利息等を計上してか
まいません。
- ・ その他、職員確保のために職員の給与を上げる等、家賃を上げたい等の理由があり
ましたら、上乘せすることは検討いたしますので、随時、相談してください。

2、共益費の考え方

共益費についても妥当な金額を積んでいただきますようお願いいたします。共益費は原
則、利用者実費負担費用ですので、区市町村で事業者に対して御指導願います。建物の修
繕積立金は家賃に含んでください。

3、オーナー創設型における建物賃借権登記について

オーナー創設型において、土地所有者から借地権を購入して、建物オーナーになったり、
借地権者が複数いてその中の1人が建物オーナーになったり等、当初想定していたよりも
権利関係が複雑になってきております。よって、今後は、オーナー創設型すべての案件に
対し、運営事業者とグループホーム利用者の保護を強化するために、運営事業者が建物賃
借権登記をすることを補助条件に加えます。協議時に、建物賃借権登記をする旨の確約書
を提出していただきますので、事業者にご指導願います。竣工年度の実績報告時には、建
物登記簿謄本で確認させていただきます。

施設整備にかかる借入担保のための抵当権設定は認めているところですが、その抵当権
設定後に、運営事業者が建物賃借権登記をすることで、当該建物にはそれ以上の抵当権が
設定されにくくなり、運営事業者、利用者の保護はより強化されることとなります。

担当：東京都福祉保健局高齢社会対策部施設支援課
施設整備係 グループホーム整備担当
FAX：03-5388-1391
TEL：03-5320-4252（ダイヤルイン）