

【第1部】サービス付き高齢者向け住宅整備事業に対する質疑回答

資料番号	質疑	回答
資料1-1 P12	弊社は同一敷地内に2棟の建物を所有しており、そのうちの1棟は既にサービス付き高齢者向け住宅として営業していて、残りの1棟はサービス付き高齢者向け住宅としての設備要件を満たしていないため有料老人ホームの登録のみで営業しています。この、残りの1棟を改修して新たにサービス付き高齢者向け住宅とする場合、「①サービス付き高齢者向け住宅整備事業」の【住宅】の改修に該当するのでしょうか？	該当します。本整備事業は、新たにサービス付き高齢者向け住宅として登録される住宅の整備を対象としています。
資料1-1 P12	既に営業しているサービス付き高齢者向け住宅を改修して、デイサービスを新たに始める場合（デイサービスの設備要件に合うように改修）、「①サービス付き高齢者向け住宅整備事業」の【高齢者生活支援施設】の改修に該当するのでしょうか？	該当しません。本整備事業は、新たにサービス付き高齢者向け住宅として登録される住宅の整備を対象としています。
資料1-1 P15	サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制として、不動産取得税の軽減がありますが、サービス付き高齢者住宅を建設することを目的として2020年に取得した土地の不動産取得税（すでに支払い済み）も、2021年度にサ高住を建築した場合さかのぼって軽減措置を受けることは可能なのでしょうか？	都道府県税事務所へお問い合わせください。
資料1-1 P15	固定資産税、不動産取得税の床面積要件に「共用部分を含む」とありますが、どの様に計算したら良いか下記例を基に教えて下さい。 例) 専用面積 18㎡×60戸=1,080㎡ 20㎡×4戸=80㎡ 22㎡×2戸=44㎡ 延べ面積 3,300㎡ (内 共用部 450㎡、その他 1,654㎡)	共同住宅等に共同の用に供される部分があるときは、その部分の床面積を、これを共用すべき独立的に区画された各部分の床面積の割合により配分して、それぞれの各部分の床面積に算入することとなります。
資料1-1 P42	弊社はサービス付き高齢者向け住宅における、入居者との契約形態を、『利用権方式』で事業を行っておりますが、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」の特定賃貸事業者の定義に該当しますでしょうか？ サービス付き高齢者向け住宅の事業運営者の具体的な定義内容をご教授ください。	貴社が同法の特定賃貸事業者に該当するか否か当方では分かりかねますので、別途国土交通省の同法所管課にてご確認ください。 事業運営者とは入居者（エンドユーザー）と直接契約し住宅・サービス（状況把握・生活相談等）を提供する者です。
資料1-1 P42	特定賃貸事業者の重要事項説明書は、内容を網羅した、特定賃貸借契約書と一体化したものを使用してよいのでしょうか？	重要事項説明書として有効なものであれば構いません。
資料1-1 P43	弊社10棟以上のサ高住を運営しておりますが、運営開始後の「平均入居率」の計算方法は、下記①②のどちらになりますでしょうか。 例えば、2年以上4年未満の3棟（A棟、B棟、C棟）を運営している場合、 ①合計入居戸数（A棟+B棟+C棟）／合計全体戸数（A棟+B棟+C棟） ②A棟、B棟、C棟の各棟ごとに各棟で計算 仮に②の場合で1棟でも平均入居率が下回った場合、補助対象外になってしまうのでしょうか。	①です。
資料1-1 P43	補助対象外となる【要件2】の『過去3年間』とありますが、起算日はいつから遡り3年間となりますでしょうか？	申請年度の前年度の最終日（3月31日時点）を起算日としています。
資料1-1 P43-44	既存ストックの活用推進のために、以下の変更を行ったとのことですが、より詳細な理由を教えてくださいませんか。 ①既存物件の入居率および廃業の確認 ②補助対象の家賃限度額を引き下げ、所在市区町村に応じて設定	①は資料1-1・43ページに記載のとおり、運営事業者の経営状況の確認・廃業事案とサブリースオーナーとのトラブル防止の観点から変更し、②は整備状況等を踏まえた支援の重点化を行うため、高額な家賃設定のサービス付き高齢者向け住宅への支援の必要性を見直したことから変更となります。

資料番号	質疑	回答
資料1-1 P44	家賃限度額の例示が記載されていますが、他の市区町村についてはどこで確認できるのでしょうか？	募集開始時にあわせて公表する予定です。
資料1-1 P44	運営開始時は限度額内であったものの、運営開始後家賃改定で限度額を超えた住戸は補助金の返還を求められるのでしょうか？	補助金返還の可能性がります。
資料1-1 P44	市町村立地係数は、どこで調べることができるのでしょうか。	募集開始時にあわせて公表する予定です。
資料1-1 P44	家賃限度額の居室の広さについて、係数1.0の市町村の場合、16万/月と記載されていますが、居室の広さは25㎡の場合との解釈で良いのでしょうか。 単身若しくは夫婦部屋で50㎡等の場合の取り扱いはどの様になりますでしょうか。	居室の面積に関わらず、家賃のみで判断します。
資料1-2 P3	新築でのスケジュールについてですが、以前は サ高住登録事前相談 ⇒ 登録本申請（確認済証取得後） ⇒ 登録完了 ⇒ 補助金交付申請 ⇒ 交付決定通知 ⇒ 事業着手 となっていたと思いますが次年度はどの様なフローになりますでしょうか。 また、4月からの申請が可能となるのは登録申請の事でしょうか、それとも補助金交付申請でしょうか。	スケジュールの基本フローは変わりありません。 サ高住登録申請は随時受け付けております。また、補助金交付申請は4月以後の募集開始後から受付開始です。
資料1-2 P4	「柱状改良工事」は、「交付決定通知日以後」の施工となりますか。	建物本体を構造的に支える特殊基礎工事であれば、本体工事と同様に補助事業の着手は交付決定通知以後となります。
資料1-2 P4	事業着手は工事着工（根伐、山留、杭、地盤改良）につき請負契約締結は交付決定通知日以前でも構わないと理解してよいでしょうか。	そのように理解していただいて構いません。
資料1-2 P4	サービス付き高齢者向け住宅の新築を検討しております。現在、土地の購入について検討をさせて頂いております。その中で、土地購入時の契約条件において、売主による更地引き渡しの場合、この売主による更地への工事等も補助事業の着手とみなされるのでしょうか。 また、土地購入に際し、補助事業対象外となる、その他条件などがありましたら、ご教授頂けますでしょうか。	所有権移転後の補助対象建物に関する工事の着工が着手となります。また建築行為に先駆けて実施される土地の区画・形・質の変更《いわゆる開発行為》や行政指導による宅地開発工事、埋蔵物・汚染物などの撤去工事も補助対象とはなりません。
資料1-2 P5	事業の着手については、工事着工写真をもって判断とありますが日付の根拠はデジタル表記や黒板への手書きでも問題ないでしょうか。（資料に表示されている様に、新聞等で示す必要はありますか）	年度内に工事着工を証するものとして、建設地にて当日の新聞等を写しこんで撮影した写真を提出してください。
資料1-2 P17	サービス付き高齢者向け住宅に、特定施設入居者生活介護の介護サービス事業の併設を検討しています。令和2年度より、「入居者が任意の事業者による介護サービスを選択して利用できること」とありますが、入居者に同様の説明をし、入居者の選択であれば、特定施設生活介護の介護サービスが併設されていても可能でしょうか。（入居者の選択の上で、サービスの利用率が100%であれば問題ありませんでしょうか）	入居者に選択の機会があるのであれば問題ありません。

※個別に関する事案・質問者のご希望等により一部の質問については、省略しております。