

平成 29 年度サービス付き高齢者向け住宅整備事業【よくある質問】

本資料は、平成 29 年度サービス付き高齢者向け住宅整備事業にかかる「よくある質問」を一覧にまとめたものです。本資料は、随時更新されますので、ホームページの告知に注意し、最新版を参照してください。

本資料は、「平成 29 年度サービス付き高齢者向け住宅整備事業交付申請要領」を補足するものです。本資料だけでは説明が不足しますので、必ず同資料を併せて参照してください。

【平成 29 年 5 月 29 日版】

QA 番号	カテゴリー	質問	回答
000 全般・基礎情報			
29-001	000 全般・基礎情報	サービス付き高齢者向け住宅を建てようと考えており、補助事業の申請をしたいのですが、まず、何をすればよいのでしょうか。	本整備事業を利用されるには、申請手続きの前に、サービス付き高齢者向け住宅の登録が必要です。予定される事業が登録できるよう、登録主体に相談してください。登録については、サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム(http://www.satsuki-jutaku.jp/)に案内があります。これとは別に、なるべく早い時期に、本整備事業の「交付申請要領」を参照(欄外に案内があります)してください。
29-002	000 全般・基礎情報	補助事業の申請書類等について事前に相談に行きたいのですが。	整備事業事務局では、事前の相談等を受け付けておりません。ただし、提出された書類に不備等があった場合に、交付申請の受付後であっても事務局の指示で修正していただけます。
29-003	000 全般・基礎情報	補助事業の申請から補助金を受け取るまでの流れを教えてください。	本整備事業の「交付申請要領」に説明があります。 →【交付申請要領「3. 1 手続きの流れ」を参照】
29-004	000 全般・基礎情報	交付申請の審査期間はどのくらいですか。	申請書を提出してから交付決定まで1~2ヶ月以上をみて、余裕あるスケジュールを組んでください。なお、改修工事を含む事業など、補助対象工事の特定が複雑な事業では、これより時間を要する場合があります。
29-005	000 全般・基礎情報	融資の内諾とはどのようなものですか。	本整備事業の要件として「④事業に要する資金の調達が確実であること」とされています。事業資金として借入を予定している場合には、交付申請の前に、融資元機関と交渉し必要調達額について、少なくとも内諾を得ておく必要があります。 →【交付申請要領「2. 1. 1 事業の要件」を参照】 →【交付申請要領「3. 1 手続きの流れ」を参照】 →【よくある質問「29-043 (事業に要する資金の調達)」を参照】
29-006	000 全般・基礎情報	申請書類は、直接事務局に持参して申請できますか。	整備事業事務局では、直接の持参による申請を受け付けません。必ず郵便・宅配便等による送付としてください。 →【交付申請要領「4. 5 提出方法」を参照】
29-007	000 全般・基礎情報	補助事業の募集期間を教えてください。	交付申請の募集期間は、平成 29 年 5 月 29 日(月)~平成 30 年 2 月 2 日(金)[消印有効]です。 →【交付申請要領「4. 2 募集期間」を参照】

サービス付き高齢者向け住宅整備事業に関する資料等の入手方法

インターネット接続環境をご用意ください。整備事業事務局のホームページ(<http://www.koreishajp/service/>)にアクセスし、「申請方法」(<http://www.koreishajp/apply.html>)というページから、「交付申請要領」をダウンロードしてください。本整備事業に関する基本的な情報は全て同要領に書かれています。

※本整備事業に関する全ての手続きは、整備事業事務局が取り扱います。本整備事業では、いかなる代行業者等にも提携や委託はしていません。

QA 番号	カテゴリー	質 問	回 答
001 事業の趣旨			
29-008	001 事業の趣旨	(高齢者専用賃貸住宅との違い) サービス付き高齢者向け住宅と高齢者専用賃貸住宅(高専賃)の違いは何ですか。	サービス付き高齢者向け住宅は、平成 23 年度の高齢者住まい法の改正により、従来の高齢者専用賃貸住宅(高専賃)・高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)等を一本化して、新たに創設された制度です。従来の高専賃の登録要件(床面積・設備等)に加え、サービスの提供が必須となり、さらに契約内容について一定のルールに従っていただくこととなります。
29-009	001 事業の趣旨	(登録と補助事業との関係) 高齢者住まい法に基づくサービス付き高齢者向け住宅の登録と今回募集する補助事業の関係を教えてください。	本整備事業は、高齢者住まい法に基づく「サービス付き高齢者向け住宅」の整備を支援するものであり、補助を受けるためには、同住宅として登録され、少なくとも 10 年間は同住宅として運用されること等が条件となります。なお、サービス付き高齢者向け住宅への登録のほか、補助を受けるためには別途要件等がありますので交付申請要領をよくお読みになってから申請いただくようお願いいたします。
29-010	001 事業の趣旨	(補助事業の全体像) 交付申請要領では、補助事業の名称として「スマートウェルネス住宅等推進事業」とあり、対象事業名として「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」とあります。この二つの名称は、どういう関係なのでしょうか。	「スマートウェルネス住宅等推進事業」は、高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世代が交流し、安心して健康に暮らすことができる「スマートウェルネス住宅」を実現するため、サービス付き高齢者向け住宅の整備をはじめとして、住宅団地等における併設施設の整備、高齢者、障害者、子育て世帯の居住の安定確保・健康維持増進に係る先導的な住まいづくりの取組みを支援する事業をまとめてあらわす表現です。「スマートウェルネス住宅等推進事業」のもとに以下の4事業があります。 ①サービス付き高齢者向け住宅整備事業 ②スマートウェルネス拠点整備事業 ③スマートウェルネス住宅等推進モデル事業 ④住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業 本資料及び交付申請要領は、①の事業に関する情報を提供しています。
29-011	001 事業の趣旨	(申請の対象) 一つの事業について、スマートウェルネス住宅等推進モデル事業とサービス付き高齢者向け住宅整備事業の両方に、同時に申請することは可能でしょうか。	同時にまたは重複して申請することはできません。 スマートウェルネス住宅等推進モデル事業は、評価委員会において先導性・普及性が高い事業であると評価されたもの等が選定されます。本整備事業は、サービス付き高齢者向け住宅として登録された住宅に対して補助を行うものです。計画される事業の特性を踏まえ、どちらかひとつに申請することができます。
29-012	001 事業の趣旨	(登録と補助事業との関係) 補助金は必要ないのですが、サービス付き高齢者向け住宅に登録するためには、補助金も申請しないといけませんか。	登録のために本整備事業に交付申請いただく必要はありません。 本整備事業への交付申請が必要なのは、サービス付き高齢者向け住宅の整備に補助金を活用される場合のみです。
29-013	001 事業の趣旨	(事業予算) 今年度の募集期間内に、予算枠をオーバーした場合は、期間内でも受付が終了しますか。	想定を上回るペースで申請があった場合など、予算額を上回ることが見込まれる場合には、速やかに対応方針を決定し、整備事業事務局ホームページにてお知らせいたします。
29-014	001 事業の趣旨	(意見聴取) 市区町村からの「意見聴取結果」の内容によって、補助金の交付決定が受けられない場合がありますか。	市区町村から、立地等について支障がある旨の意見が出された場合、原則として補助金は交付されません。 このため、整備に当たって、補助金交付を希望する場合には、あらかじめ、当該市区町村に対して、事前相談を行って下さい。
002 実施の体制			
29-015	002 実施の体制	(個人による申請) 本整備事業への申請は、法人ではなく個人でも可能ですか。	登録要件及び補助事業への申請要件をみたすことができるのであれば、個人であっても申請できます。

29-016	002 実施の体制	(法人の設立) 新たに法人を設立して事業を実施したいと考えていますが、設立予定の段階で本整備事業への申請はできますか。	法人を設立する予定の段階では、本整備事業への申請はできません。法人の設立登記が完了した後であれば、申請できます。
29-017	002 実施の体制	(事業の実施体制) サービス付き高齢者向け住宅の建築主、賃貸人及び高齢者生活支援サービスの提供者が異なる場合には、該当するすべての者が共同して申請する必要がありますでしょうか。	補助を受ける者(交付申請者)は、サービス付き高齢者向け住宅等の建築主に限られます。建築主が単独の場合は、住宅の賃貸人(サービス付き高齢者向け住宅の登録申請を行った者)等が異なっても、共同して申請する必要はありません。ただし、住宅の賃貸人は、交付申請の際に記名・押印が必要となります。
29-018	002 実施の体制	(交付申請者) 建設業者や設計業者を交付申請者として行うことはできますか。	交付申請者は「補助を受ける者」であり、建築主に限られます。なお、交付申請者は、申請手続きにかかる事務全般を代行する「事務担当者」を任命することができます。事務担当者の立場・所属等に制限はありませんので、建設業者や設計業者を任命することもできます。ただし、整備事業事務局は、事務担当者に対して、申請内容に関する質疑、書類の修正依頼や追加提出等の連絡を行います。平日の日中に連絡が取れ、対応が可能な方を任命してください。
29-019	002 実施の体制	(建築主が複数いる場合) 複数の法人・個人が共同で建設する場合には、建築主が複数いることになりませんか。この場合も本整備事業への申請は可能ですか。	共同して事業を行うため建築主が複数になる場合は、共同事業を代表する建築主を決め、この建築主が交付申請手続きを行ってください。補助金の支払いは、交付申請者を務める建築主を名義人とする口座(1ヶ所)に一括して振り込まれます。この場合、追加して提出いただく書類がありますので、以下を参照して交付申請書に添付してください。 →【交付申請要領「2. 1. 6 その他留意事項」参照】 →【「交付申請要領【補足資料(共同して事業を行う場合)】」参照】
29-020	002 実施の体制	(補助を受ける者) 建物所有者以外の者(賃借人)が費用負担して改修工事を行う場合、当該改修工事を行う者が補助を受ける者となることはできますか。	改修工事を行うこと、改修したものについて原状回復を行わなくてもよいこと、および「サービス付き高齢者向け住宅として10年以上登録するものであること」等、本整備事業の要件を遵守して住宅を運営することについて、建物所有者から書面で承諾が得られている場合には、その改修工事を行う者が補助を受ける者(建築主)になることができます。
003 対象となる事業			
29-021	003 対象となる事業	(有料老人ホーム) 有料老人ホームは、本整備事業の対象になりますか。	サービス付き高齢者向け住宅として、新たに登録された住宅が本整備事業の対象になります。
29-022	003 対象となる事業	(登録時期) サービス付き高齢者向け住宅の登録手続き中であっても、本整備事業の交付決定までに登録が見込まれる場合は、申請できますか。	「サービス付き高齢者向け住宅として登録された住宅であること」が交付申請の要件のため、登録が見込まれる段階での申請は受理しません。なお、交付申請より前に審査を受けることを希望する場合は、事前審査を願うことができます。 →【申請要領「4 交付申請及び事前審査方法」参照】 →【「事前審査に係る資料」参照】
29-023	003 対象となる事業	(特定施設入居者生活介護事業所) 介護保険法上の特定施設入居者生活介護事業所の指定を受ける事業は本整備事業の対象になりますか。	特定施設入居者生活介護の指定は、本整備事業とは直接関係しません。指定を受ける事業であっても本整備事業の対象になります。 ただし、特定施設入居者生活介護は、住宅として提供するサービスの名称ですので、本整備事業における高齢者生活支援施設には該当しません。特定施設入居者生活介護としての業務を行うスペースであっても、住宅部分の一部として申請してください。
29-024	003 対象となる事業	(施設単独の場合) 通所介護事業所(デイサービス)などの施設のみを整備する場合は、本整備事業の対象になりますか。	本整備事業は、サービス付き高齢者向け住宅の整備に対する補助事業です。サービス付き高齢者向け住宅の整備を伴わない施設単体の整備は本整備事業の対象になりません。

29-025	003 対象となる事業	(戸建て住宅形式) 賃貸住宅であれば、戸建住宅であっても本整備事業の対象になりますか。	本整備事業には戸数や建物の建て方の制約はありません。戸建て住宅であっても、サービス付き高齢者向け住宅として登録されるのであれば、本整備事業の対象になります。
29-026	003 対象となる事業	(すでに着工している場合) 建設中の住宅があります。本整備事業の対象になりますか。	本整備事業で補助を受けるためには、交付決定を受けてから事業着手していただく必要があります。 すでに着工している住宅は、本整備事業の対象になりません。
29-027	003 対象となる事業	(すでに高齢者向けである住宅の改修) 既存のサービス付き高齢者向け住宅に、緊急避難用スロープなどの設置を検討しています。本整備事業の対象になりますか。	すでにサービス付き高齢者向け住宅として要件をみたしている住宅を、さらに改修する工事は、本整備事業の対象になりません。
29-028	003 対象となる事業	(同一空間での事業) 訪問介護事業所と居宅介護支援事業所を一つの部屋で運営する場合は2施設になりますか。	施設数は2施設ですが、同一空間で事業を実施する、パーティションで区切るなど物理的にひとつの空間の場合は、補助金の上限算定上は1施設になります。
29-029	003 対象となる事業	(調剤薬局の扱い) 調剤薬局は本整備事業の対象になりますか。	調剤薬局は、本整備事業で補助対象とする高齢者生活支援施設に該当しないため、補助の対象になりません。
29-030	003 対象となる事業	(医療施設の扱い) 医療施設は全て本整備事業の対象になりますか。	医療施設については、高齢者の居住の安定確保に資する診療機能部分のみが本整備事業の対象となります。ただし、入院のための有床病棟などは本整備事業の対象になりません。
29-031	003 対象となる事業	(改修工事の補助対象範囲) 従前の用途が「寄宿舎」であった建物を改修し、サービス付き高齢者向け住宅の登録を行う予定です。住戸の住戸部分は既存のまま登録要件を満たすため、改修工事を行う範囲は住宅の共用部分と施設部分のみです。補助対象となりますか。	補助対象となります。 ただし、補助対象となる費用は個別の工事内容に応じて異なりますので、整備事業事務局に相談してください。 なお、この場合であっても、施設に対する補助額は住宅に対する補助額を超えることはできませんのでご注意ください。
29-032	003 対象となる事業	(既存住宅への増築工事) 既存のサービス付き高齢者向け住宅と同一敷地内に新たにサービス付き高齢者向け住宅を増築し、既存棟と渡り廊下で接続する計画を検討中です。申請にあたって注意すべき点はありますか。	増築棟について、サービス付き高齢者向け住宅として登録されれば原則として補助対象となりえます。ただし、渡り廊下を設置する際に、既存棟の外壁等一部を解体する場合、当該解体にかかる工事費は、補助対象外です。 また、渡り廊下の設置にあたり、既存棟が既に過去の本整備事業の補助を受けて建設されている場合、一部の部屋を除去、または別用途とする等の場合は、国土交通省に事前に承認を受ける必要があり、補助金返還が必要となる可能性があります。変更を行う前に予め整備事業事務局まで相談してください。
29-033	003 対象となる事業	一つの敷地に複数棟のサービス付き高齢者向け住宅を建設する場合、住棟毎に交付申請すればよいですか。	交付申請は、原則としてサービス付き高齢者向け住宅として登録されている単位と整合させてください。一つの敷地内に複数棟のサービス付き高齢者向け住宅がある場合であっても、登録は敷地単位で1つの住宅となっている場合は、1事業として交付申請してください。
29-034	003 対象となる事業	(定期借地権の場合) 敷地に関する権原として、譲渡特約付定期借地権(30年以上)、または定期借地権(50年以上)を想定していますが、補助対象の可否に影響はありますか。	定期借地権であっても支障ありません。 ただし、補助を受ける要件である、「サービス付き高齢者向け住宅として少なくとも10年以上登録するものであること」を満たす必要があります。
004 事業の要件			
29-035	004 事業の要件	(事業地取得予定) 事業地を新規に購入する場合、申請時点で事業地を購入している必要がありますか。	本整備事業において、事業地の取得時期について要件を設けておりません。事業敷地とする土地が購入予定である事業でも、交付申請することができます。

29-036	004 事業の要件	(耐震基準) 改修を行う住宅等が耐震基準をみたしていることの証明書などが必要ですか。	昭和 56 年6月 1 日以降に建築確認を受けた新耐震基準の住宅等は、手続きは必要ありません。 これ以外の住宅等で、本整備事業の補助を受けて耐震改修工事を実施する場合は、完了実績報告時に、建築士による「耐震改修工事証明書」を提出してください。 また、既に地震に対する安全性に係る建築基準法またはこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合することが確認されている場合は、交付申請時に、建築士による「耐震性能証明書」を提出してください。
29-037	004 事業の要件	(入居者の選定) 入居者の選定に公募が必要などの条件はありますか。	入居者の選定にあたり、公募などの条件はありません。
29-038	004 事業の要件	(高齢者向けではない住宅の併設) 同一建物内に登録基準をみたさない若年者などが入居する住宅を併設できますか。	例えば、5階建て建物の1～3階をサービス付き高齢者向け住宅、4・5階をファミリー向けの賃貸住宅とすることはできます。 ただし、サービス付き高齢者向け住宅として登録しない住宅は本整備事業の対象になりません。
29-039	004 事業の要件	(改修を目的とした住宅等の取得) 改修物件を取得しようとする場合、申請時点で当該物件を購入している必要がありますか。	購入予定であっても、サービス付き高齢者向け住宅として登録される場合は本整備事業の対象になります。 なお、改修を目的とした住宅等の取得については、必要な書類や手順があります。 →【交付申請要領「2. 1. 4補助額」参照】
29-040	004 事業の要件	(改修を目的とした住宅等の取得) 改修を目的とした住宅等の取得費を申請する場合、購入する建物に関して、立地・接道・敷地面積・延べ面積などの基準がありますか。	建築物としての基準は、特にありません。 ただし、改修後の住宅は法令などに適合した建物であることが必要です。
29-041	004 事業の要件	(改修を目的とした住宅等の取得) 改修を目的とした住宅等の取得費を申請する場合、購入する建物の取得の方法などに条件がありますか。	取得費を申請できるのは、本年度の募集開始日以降に売買契約を締結するものに限られます。申請より先行して取得する予定の場合には、本年度の募集開始日より前に契約されないよう注意してください。 このほか、取得時点において有効な不動産鑑定評価書など、完了実績報告で必要になる書類がありますので、手配しておいてください。 →【交付申請要領「2. 1. 4補助額」参照】
29-042	004 事業の要件	(建設業者の選定) 建設業者の選定に入札など必要な条件はありますか。	建設業者選定には、特に条件はなく入札の有無も任意です。 ただし、交付申請者の関係会社等に発注する場合は、交付申請において3者以上の見積もりを提出し、調達費用の妥当性について説明していただく必要があります。 なお、「関係会社等」とは、次の各号のいずれかに該当する法人等をさします。 一 100%同一の資本に属するグループ企業 二 補助事業者の関係会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第8項で定めるもの。前号を除く。) 三 補助事業者の役員である者(親族を含む)又はこれらの者が役員に就任している法人
29-043	004 事業の要件	(事業に要する資金の調達) 「事業に要する資金の調達が確実であること」とは、どのようなことですか。	「事業に要する資金の調達が確実であること」は、金融機関から融資を受ける予定の事業である場合は、「融資の内諾を得たものであること」を指します。
29-044	004 事業の要件	(融資の内諾) 金融機関の融資の内諾を得るために、金融機関に「融資の内諾以外の補助要件」に適合していることを示す必要があります。どうすればよいですか。	事前審査で「融資の内諾以外の補助要件」に全て適合していることを確認した後に、「補助要件適合確認済証」を整備事業事務局から受け取ることができます。 なお、「補助要件適合確認済証」の発出に際しては、「補助要件適合確認申請」を提出していただきます。

29-045	004 事業の要件	(補助要件適合確認済証) 「補助要件適合確認済証」には「補助金の 予定額」は記載されていますか。	「補助要件適合確認済証」には、予定額ではありませんが、「補助事業 に要する経費の見込み及び補助金の交付決定額の見込み」が記載さ れます。 「補助要件適合確認済証」は、事前審査段階で融資の内諾以外の補助 要件の適合を確認し発出するものであり、補助金の額や補助金の交付 を決定するものではありません。 交付決定は、金融機関の融資の内諾を得た上で交付申請書を提出した 後になります。
29-046	004 事業の要件	(改修工事の補助の要件) 1フロアの一部の住宅をサービス付き高 齢者向け住宅に改修する場合は本整備 事業の対象になりますか。	1フロアの一部の住宅をサービス付き高齢者向け住宅として改修する 場合は本整備事業の対象になります。 なお、この場合でも、1フロア全体の図面などを提出してください。
29-047	004 事業要件	(金融機関の変更) 融資の内諾を得て、交付申請書に記入し た金融機関を他の金融機関に変更でき ますか。	事業の実施に支障をきたさない場合は金融機関の変更はできます。 変更された場合は、変更内容を整備事業事務局にお知らせください。
29-048	004 事業の要件	(融資の内諾) 利用予定の金融機関は、融資の内諾を証 する書類は発行しないそうですがどうす ればよいですか。	書類を発行しない金融機関の場合は、写しの添付は不要です。 住宅金融支援機構の場合は、「融資予約通知書」が発行されますので、 その写しを交付申請書に添付してください。
29-049	004 事業の要件	(入居者からの家賃等の徴収方法) 「入居者からの家賃等の徴収方法を前払 いに限定されていないものであること」と はどのようなことですか。	「入居者からの家賃等の徴収方法が前払いに限定されていないもので あること」は、本整備事業の要件であり、家賃等の徴収方法を前払いに 限定することはできません。必ず、月払いによる方法も選択できるよう にしてください。
29-050	004 事業の要件	(高額家賃住戸) 「家賃 30 万円/月以上の住戸は補助対象 外」とありますが、30 万円/月とは管理費 なども含んだ額でしょうか。	いいえ。家賃として徴収する額が 30 万円/月を超える場合であり、共益 費や管理費、各種サービス費用は含まない額です。
29-051	004 事業の要件	(運営情報の入力) 補助の要件として「サービス付き高齢 者向け住宅情報提供システム上で「運 営情報」の公開を行うこと」とされて いますが、「運営情報」とはなんです か。	「運営情報」は、「サービス付き高齢者向け住宅 情報提供システム」に おいて平成 29 年度から新たに設置された情報公開システムです。サ ービス付き高齢者向け住宅として提供するサービスの内容や、入居者 情報、運営方針等の情報を提供するもので、原則として入居開始後半 年以上経過した住宅において、情報提供が可能です。 「運営情報」の公開を行わなくても、サービス付き高齢者向け住宅とし ての登録手続きは可能ですが、本整備事業で補助申請する場合は必ず 「運営情報」の公開をおこなってください。 具体的な手続きは以下の URL をご参照ください。 (http://www.satsuki-jutaku.jp/about_op.html#op4)
29-052	004 事業の要件	(運営情報の公開) 完了実績報告時までに入力が必要な 「開設前情報」とはなんですか。	「開設前情報」とは、「運営情報」として公開する情報のうち、サービス付 き高齢者向け住宅において、提供する生活支援サービスの種類や費 用、建物の特徴や運営方針等、住宅を開設する前であっても入力可能 な情報群のことです。 本整備事業では、「運営情報」について以下の2段階で要件を設けてい ます。 ・完了実績報告時:「開設前情報」の入力 ・開設後1年以内:「運営情報」の公開 それぞれの時点で適切に手続きをすすめていただき、その旨を整備事 業事務局に報告してください。
29-053	004 事業の要件	(運営情報の公開) 住宅の開設後1年以内に「運営情報」 の公開が必要とのことですが、整備事 業事務局へはどうやって報告したらよ いですか。	整備事業事務局から年に1回程度、手続きをご案内している「定期報 告」手続きにおいて、「運営情報」の公開状況に関してご回答いたしま す。 開設後1年以内に「運営情報」の公開をされましたら、情報公開後最初 の「定期報告」において、その旨ご報告ください。

29-054	004 事業の要件	(関係会社等からの調達) 「関係会社等から調達を行う場合、3者以上からの見積もり結果を提出」とありますが、どういう意味でしょうか。	交付申請する事業において、発注予定の建設業者が交付申請者の関係会社等に該当する場合は、必ず交付申請において3者以上からの見積もりを提出し、選定した業者と、選定理由の妥当性を説明してください。 なお、「関係会社等」に該当しない建設業者に発注する場合は、発注する建設業者が関係会社等に該当しない旨、整備事業事務局に申告していただきます。
005 事業の進め方			
29-055	005 事業の進め方	(情報の入手先) 交付申請要領に記載されている通達及び通知などは、どのように入手すればよいですか。	整備事業事務局ホームページからダウンロードできます。
29-056	005 事業の進め方	(現地検査) 建設中、竣工時に現地検査などを行うことはありますか。	整備事業事務局または国土交通省が必要に応じて現地検査などを実施する場合があります。
29-057	005 事業の進め方	(地質調査) 申請前に確認申請通知取得のため、地質調査を行わなければなりません。この場合、事前着工になりますか。	ボーリングなどの地質調査は、本整備事業の対象になりません。本整備事業に申請する工事と別契約ならば、交付決定より前に着手できます。
29-058	005 事業の進め方	(造成工事) 開発による宅地造成工事を行うことは事前着工になりますか。	開発に伴う造成工事は、本整備事業の対象になりません。本整備事業に申請する工事と別契約ならば、交付決定より前に着手できます。
29-059	005 事業の進め方	(地盤工事) 竣工時期を早めたいため、交付決定の前に別契約として杭工事を先行させてよいですか。	杭工事は本体建物に係る工事であり、本整備事業の工事と切り離すことはできません。別契約であっても事前着手になり事業自体が本整備事業の対象にならなくなります。
29-060	005 事業の進め方	(抵当権) 融資の借入担保として土地及び建物に抵当権を設定してもよいですか。	(土地) 土地については、担保設定などの制限はありません。 (建物) 建物については、建設費用や運営費用の調達など補助金の目的に反さない資金調達の担保とできます。この趣旨から、いわゆる根抵当の設定は好ましくないといえます。
006 事業の工程			
29-061	006 事業の工程	(交付申請から事業完了までの流れ) 交付申請から事業完了までの大まかな流れを教えてください。	補助を受ける者(交付申請者)としては、次のような手続きが必要となります。交付申請要領「3. 事業の実施方法」に従って、確実に実行してください。 ① 交付申請書の提出 ② 交付決定(交付決定通知書の受領) ③ 補助対象事業への着手(工事請負契約の締結)※ ※ 交付決定後に行わなければ補助金は交付されません。 ④ 補助対象事業の完了 ⑤ 完了実績報告(補助事業の完了実績報告書の提出) ⑥ 額の確定通知書の受領 ⑦ 補助金の受領(指定口座への振り込み) 交付決定を受けていても、所定の期間内に補助金の完了実績報告を行わないなど、手続きが正しく行われない場合には、補助金は交付されませんので注意してください。

29-062	006 事業の工程	(着工可能時期の目安) 工事に着工できるのは、申請からどのくらい後でしょうか。	交付申請 → 審査 → 交付決定という手続きの流れとなります。交付決定後に事業着手(工事請負契約の締結)及び着工が可能となります。審査の過程で修正や追加資料を求められる場合がありますので、交付決定までには、新築事業の場合で1ヶ月～2ヶ月以上を見込んでください。改修事業については、工事内容の詳しい整理が必要になりますので、これを超えた期間を要します。事業計画は余裕をもって組まれてください。
29-063	006 事業の工程	(事前着手) 交付決定の前に工事請負契約を締結することはできますか。	交付決定の前に工事請負契約を締結した場合は事前着手となり、本整備事業の対象になりません。
29-064	006 事業の工程	(事前着手) 補助事業への着手(工事請負契約の締結)は交付決定通知日以降となっておりますが、交付決定前に工事に着工してしまっただろうでしょうか。	実際に契約はしていなくても、工事への着工が交付決定前に行われた場合は、事前に事業に着手したものとみなされ、本整備事業の対象になりません。
29-065	006 事業の工程	(事前着手) 交付決定を受けた時点で発注予定であった施工業者を変更し、関係会社に発注することになりました。何か手続きは必要ですか。	交付決定後に発注予定の施工業者を変更する場合、必ず整備事業事務局にその旨申し出てください。手続きが必要となる場合がありますので、ご対応ください。
29-066	006 事業の工程	(工事出来高) 次年度以降に工事に着工する予定の住宅・施設の整備事業についても交付申請することができますか。	本整備事業は、原則として交付決定を受けた年度内に着工し、補助対象となる出来高が発生することが必要です。年度内に出来高が見込まれない事業は個別に整備事業事務局にご相談ください。
29-067	006 事業の工程	(入居契約の時期) 住宅の入居契約について、一般の賃貸住宅のように着工と同時に入居募集は可能ですか。	可能です。 入居者の募集はいつ始めていただいても構いません。
29-068	006 事業の工程	(調査や設計への着手時期) 調査設計費は補助対象にならないようですので、調査や設計の委託は先行させてよいですか。	本整備事業への交付申請、交付決定に関係なく、調査や設計を発注して着手できます。ただし、委託先が同じだとしても、補助対象とする工事とは契約を分離してあることが必要です。
29-069	006 事業の工程	(補助の期間) 補助事業の期間というのは、工事が竣工するまでのことでしょうか。	建物が竣工した後に、工事費の支払が完了し、必要な書類をまとめて完了実績報告を行うまでが補助事業の期間になります。交付決定を受けた事業であっても、完了実績報告の提出を行わないと補助金の額の確定が出来ず、補助金は交付されません。
29-070	006 事業の工程	(補助の期間) 本年度内に補助事業を完了することができない場合には、補助金を貰えないのでしょうか。	補助の期間及び完了実績報告の提出期限については、本年度内におさまらなくても事業は実施できます。以下を参照してください。 →【交付申請要領「2. 2 補助の期間」参照】 →【交付申請要領「5. 2. 2」完了実績報告書の提出期限」参照】 個別の事情で平成 29 年度内に事業を完了できない場合であっても、本整備事業の対象にはなりませんので、予定する事業工程を明記して交付申請してください。 ただし、極端に長期になるなど補助事業として実施できない工程の場合には、交付決定できないことがあります。

007 補助対象工事			
29-071	007 補助対象工事	(補助対象工事) 補助対象にならない工事費目を教えてください。	本整備事業においては、特定の費目について補助対象外と認定する場合があります。主な補助対象外費目は以下の通りですが、提出された計画や工事の内容を総合的に評価して判断しますので、交付申請および完了実績報告に基づいた審査が必要となります。 ①補助対象建物の工事費に該当しない費用 ②敷地外にかかる工事費および負担金など ③建物に含まれない家具・家電製品・消耗品など ④補助事業の特性として補助対象にできない指定工事費 ⑤建築主自らが施工にあたる(自社施工)場合の建築主の一般管理費 ⑥華美・過大な設備など ⑦その他サービス付き高齢者向け住宅としての合理的な仕様・規模・価額を超えていると認められる工事費用 →【交付申請要領「2. 1. 5 補助対象工事費の算定方法」参照】
29-072	007 補助対象工事	(補助対象工事) エアコンの工事費は補助対象にならない理由を教えてください。	エアコンのうち室外機と一対一対応した壁掛けエアコン、単体で稼働するガス瞬間湯沸かし器を住戸専用部分に取り付ける場合は、本整備事業においては家電製品として取り扱います。したがって、設置工事費を含めて補助対象外となります。 →【交付申請要領「2. 1. 5 補助対象工事費の算定方法」参照】
29-073	007 補助対象工事	(補助対象工事) 入浴サービスに使う介護浴槽は補助対象になりますか。	介護入浴のため導入される特殊浴槽は、建物に付帯する設備と認められるものは補助対象となりますが、介護のための装置として導入される機器は補助対象外です。 この区別は設置および接続工事の有無などを確認し、個別に判断します。審査の過程で機種・仕様および設置の状況などをうかがう場合があります。 →【交付申請要領「2. 1. 5 補助対象工事費の算定方法」参照】
29-074	007 補助対象工事	(補助対象工事) 食事サービスのためのキッチンが補助対象にならない理由を教えてください。	業務用厨房の厨房機器は、設置方式に関わらず補助対象にはできません。このため、厨房が独立室の場合には、一般的な内装までが補助対象になります。 →【交付申請要領「2. 1. 5 補助対象工事費の算定方法」参照】
29-075	007 補助対象工事	(改修工事の補助の対象) 住戸専有部及び共同利用設備等で「用途変更に伴い建築基準法等の法令に適合させる工事」が補助対象となるための条件はなんですか。	交付申請する事業が建築基準法上の用途変更として建築確認を受けていることが条件になります。原則として交付申請の際に、交付申請する事業の確認済証を提出していただきます。
29-076	007 補助対象工事	(改修工事の補助の対象) 用途変更に伴い建築基準法等の法令に適合させる工事とありますが、建築基準法以外にどのような法令が認められるのでしょうか。	建築基準法に係る法令として建築基準法施行令、細則、告示があります。その他の法令として消防法、高齢者の居住の安定確保に関する法律等の中で求められる工事を想定しています。
29-077	007 補助対象工事	(改修工事の補助の対象) 用途変更に伴う法令に基づく工事として加齢対応構造等の設置とはならない界壁の設置工事やスプリンクラー設置工事等は補助対象となるのでしょうか。	用途変更のために法令上求められる工事であれば補助対象となります。 →【交付申請要領「表7:改修工事として補助対象となる工事の内容」参照】

29-078	007 補助対象工事	「華美・過大な設備を補助対象外とする」とありますが、具体的にどのような工事費が対象外になるのでしょうか	<p>一般的なサービス付き高齢者向け住宅では備えない水準や費用の機能・設備を、あえて設置する場合は、補助対象外として扱う場合があります。</p> <p>この判断は、計画内容や工事費用、運営の方針等により個別に行います。このため、通例でも備える機能設備でも、特に費用が高額となる場合や、利用者が限定される運用の場合は、補助対象外に判断される可能性があります。</p>
29-079	007 補助対象工事	「華美・過大な設備」について、自分では判断できません。補助金の申請にあたっては、どのようにすればよいのでしょうか。	<p>「華美・過大な設備」については、提出いただいた交付申請の内容に基づき個別に判断します。明らかに補助対象外な工事費以外は、ひとまず補助対象に含めて申請していただいても構いません。</p> <p>審査において「華美・過大な設備」とみなす可能性がある工事費については、具体的内容や費用、運営方針等を事務局よりお訊ねして判断し、申請書類の修正を求める場合があります。</p> <p>この手順を迅速に行うため、「華美・過大な設備」の懸念がある工事費は、「華美・過大な設備工事費申告書」に具体内容を記載してください。事務局がお訪ねする場合も、この書類に追記いただくことにありますので、予め記載いただくことで手順を短縮できます。</p> <p>なお、「華美・過大な設備工事費申告書」に記載いただいた工事費も審査により補助対象と判断する場合があります。また、最終的には完了実績報告で確定しますので、交付申請の段階では結論を保留する場合があります。</p>
29-080	007 補助対象工事	「華美・過大な設備」にあたるかどうか、事前に質問したら答えてくれますか。	<p>名称呼称が同じでも、内容や費用の異なるケースがありますので、「華美・過大な設備」を補助対象から除外する手続きは、個別具体的な申請内容を前提に行います。このため、事前に質問された場合も、一般論としての概念をお伝えするのみで、申請受理時の判断を保証することはできません。</p>
29-081	007 補助対象工事	「華美・過大な設備」にかかる工事費用はどのように計上したらよろしいのでしょうか。	<p>「華美・過大な設備」については、</p> <p>①当該床の設置そのものが補助対象外</p> <p>②床そのものは補助対象となりうるが、内装・設備・装置等の部分が補助対象外</p> <p>という2通りがありえます。それぞれの内容にあわせて補助対象外とする費用を「補助事業に要する経費」から除外していただけます。</p> <p>①(床面積控除)の場合、按分面積表において当該床を補助対象外部分として集計してください。</p> <p>②(設備部分控除)の場合は、補助対象外とされた工事内容に要する費用を、事業費総括表において補助対象外費用として計算してください。</p>
008 工事契約			
29-082	008 工事契約	(施設毎の請負契約) 施設単位で補助が出るとのことですが、住宅と高齢者生活支援施設の複合施設を計画している場合、用途ごとに請負契約書を分ける必要がありますか。	<p>請負契約を分ける必要はありません。</p>
29-083	008 工事契約	(補助金を受領する建築主) 同一敷地内に住宅と高齢者生活支援施設を別棟で新築する場合、それぞれの建築主が異なってもよいですか。	<p>住宅・施設それぞれの建築主が異なっても支障ありません。ただし、本整備事業では補助を受ける者(交付申請者)は建築主としており、それが2者となる場合は、共同事業として交付申請を行ってください。</p> <p>→【「交付申請要領【補足資料(共同して事業を行う場合)】参照】</p>

29-084	008 工事契約	(工事請負契約の締結について) 一事業で複数棟の建物がある場合、それぞれの建物ごとに工事請負契約を締結する事は可能でしょうか。	本工事を複数の契約に分けて実施する(分離発注)ことは支障ありません。
29-085	008 工事契約	(停止条件付請負契約について) 交付決定日より前に、「停止条件付請負契約」を締結することは可能ですか。	交付決定日以降に停止条件が成就される「停止条件付請負契約」となっていた場合には、交付決定日より前に締結された契約であったとしても、締結した時点では事業着手したとみなされませんので、本整備事業の対象になります。 なお、この場合でも、交付決定日以前に現場での工事や発注行為があった場合には、交付決定前の事業着手とみなされ、本整備事業の対象になりませんので、注意してください。
29-086	008 工事契約	(停止条件付請負契約について) 補助金の交付決定を停止条件とした停止条件付請負契約を締結したいが、どのような条文とすればよいですか。	工事請負契約の条文について、補助事業としての制約はありませんので、事業実施者に任意に決めていただきます。 ただし、停止条件付請負契約の場合は、契約が有効となる時期(停止条件が成就する時期)が本整備事業の要件をみたすよう作成してください。 具体的には、 ①締結の時点では契約が効力をもっていないこと ②本整備事業の交付決定以降に契約が有効になること ③平成 29 年度内に契約が有効になること ④以上が文書として確認できること が必要です。 なお、停止条件付請負契約と、解除条件付請負契約がしばしば混同されますが、解除条件付請負契約は、上記の要件をみたしませんので、交付決定より前に締結することはできません。 なお、整備事業事務局では、個別条文についての相談や事前審査には対応いたしません。停止条件付請負契約を利用する場合には、特にこれらの条件に配慮し、専門家に確認をとるなど事業者の責任において契約条文を作成してください。
29-087	008 工事契約	(停止条件付請負契約について) 停止条件付請負契約を締結済みなので、交付申請の際に契約書の写しも提出してよいですか。	必要ありません。 本整備事業では、工事請負契約書の提出は交付決定・事業着手後となっています。それ以前に提出いただいても、契約内容の適否について、判断はいたしません。
29-088	008 工事契約	(停止条件付請負契約の確認事項) 停止条件付請負契約を締結しました。整備事業事務局への契約書の提出は、通常の工事請負契約書を提出する場合の手続きと同じでよいですか。	本整備事業では、事業着手の状況を確認するため、交付決定ののち速やかに契約書の写しを提出いただきます。 停止条件付請負契約の場合には、締結日だけでは確認できませんので、あわせて「停止条件が交付決定日以降かつ平成 29 年度中に成就されたことを説明できる資料」を提出してください。 ただし、停止条件が本整備事業の交付決定のみである場合には、同書類の提出は必要ありません。 (交付決定日以前に停止条件が成就された事業については、交付決定通知日より前に事業着手したとみなされ、原則補助対象となりません。また、平成 29 年度中に事業着手に至らないものについては、交付決定が無効になります。停止条件付請負契約とする場合には、特に条文の設定に注意してください。)

009 計画等の変更			
29-089	009 計画等の変更	(交付申請段階の事業内容の変更) 交付申請後、交付決定を受ける前に事業の内容を変更する場合、変更を受け付けていただけますか。それとも再度交付申請する必要があるのでしょうか。	<p>事業内容・建築計画が確定してから交付申請していただくことが原則ですが、やむを得ない事情で内容を変更する場合、速やかに整備事業事務局に連絡してください。</p> <p>軽微な変更で、提出済みの申請書類を差し替えて審査を継続できる場合であっても、審査に要する期間は延長される可能性があります。なお登録内容に関わる変更がある場合には、登録の変更が終了するまで交付決定はできませんので、登録主体にも速やかに相談してください。</p> <p>また、事業予定地が別敷地となる、登録を行った住宅運営者が変更となる、等の理由で、現在の登録を抹消して新たに登録を行う場合には、申請中の事業を取り下げ、あらためて交付申請してください。</p>
29-090	009 計画等の変更	(交付決定後の設計内容等の変更) 交付決定時の事業内容が、実際に着手するまでに変更になった場合(例えば延床面積の変更、居室面積の変更、共用部分の面積の減少、高齢者生活支援施設の面積増減など)、手続きは必要ですか。	<p>事業内容・建築計画が確定してから交付申請していただくことが原則ですが、やむを得ない事情で内容を変更する場合、速やかに整備事業事務局に連絡してください。</p> <p>軽微な変更で、完了実績報告において変更後の内容で審査を継続できる場合であっても、補助金の額は変更される場合があります。ただし、変更後の額は、交付決定額を上回ることはできません。</p> <p>登録内容に関わる変更がある場合には、登録の変更が終了するまで完了実績報告書の提出はできませんので、登録主体にも速やかに相談してください。</p>
29-091	009 計画等の変更	(交付決定後の建設工事費の変更) 補助対象となる建設工事費は、入札等の都合から確定額でない場合であっても良いでしょうか。また、工事費確定後に改めて金額を提示すればよいでしょうか。	<p>交付申請は、工事請負契約の締結前に行っていただきます。交付申請は中項目程度の工事費内訳書により補助要望額を算出していただきますので、確定した額でなくても支障ありません。</p> <p>交付決定後に工事発注して確定した額を完了実績報告として報告していただき、補助金額を確定します。ただし、工事費が増額となったとしても、交付決定額が補助額の上限となります。</p>
29-092	009 計画等の変更	(交付決定後の家賃の変更) 交付申請書に記載した住宅の家賃は、交付決定後に変更が可能ですか。	<p>交付決定後であっても変更は可能です。</p> <p>ただし、交付決定前に家賃額が30万円未満だった住戸が30万円以上の額に変更となる場合、当該住戸部分は補助対象外となりますのでご注意ください。</p> <p>また、必ず登録の変更を行ってください。登録が維持できる内容であれば、整備事業事務局に家賃変更届を提出してください。</p> <p>なお、その場合でも家賃が近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失わないことが必要となります。</p>
29-093	009 計画等の変更	(サービス内容の変更) 交付申請書に記載した高齢者生活支援施設の内容を変更せざるを得なくなった場合の措置はどのようになりますか。	<p>交付決定後であっても変更は可能です。</p> <p>ただし、必ず登録の変更を行ってください。登録が維持できる内容であれば、登録の変更手続きが済んだことがわかる書類(変更登録通知、変更届など)を事務局に提出してください。</p> <p>ただし、変更内容に応じて、補助額を再度算定する必要があり、審査期間の延長により額の確定が遅くなる場合があります。また、工事費が増額となったとしても、交付決定額が補助額の上限となります。</p>

010 補助額			
29-094	010 補助額	(住宅の補助額の算定方法) サービス付き高齢者向け住宅は戸当たり 上限額が満額支給されますか。	本整備事業は定額の補助制度ではありません。「戸当たり上限額」は補助金の上限となる額です。 新築の場合は、①住宅の整備に要する費用の1/10 以内の額と②戸当たり上限額の合計額を比較して低い金額が補助額となります。 改修の場合は、補助率が異なるものの、同様の比較により補助額が決まります。ただし、改修を目的とした住宅等の取得も申請する場合には、取得額から算出された補助額も加算して「戸当たり上限額」による合計上限額が適用されます。
29-095	010 補助額	(高齢者生活支援施設の補助額の算定方法) サービス付き高齢者向け住宅に併設する 高齢者生活支援施設は1施設当たりの上 限額が満額支給されますか。	本整備事業は定額の補助制度ではありません。「1施設あたり上限額」は施設ごとの補助金の上限額です。 ①新築の場合は、施設の整備に要する費用の1/10 以内の額と②当該施設の上限額を比較して、低い方の金額が施設に対する補助対象額となります。さらに、この金額がサービス付き高齢者向け住宅の住宅部分の補助額を上回することはできません。上回る場合にはサービス付き高齢者向け住宅の住宅部分の補助金の額が高齢者生活支援施設への補助額となります。 改修の場合は、補助率が異なるものの、同様の比較により補助額が決まります。ただし、改修を目的とした住宅等の取得も申請する場合には、取得額から算出された補助額も加算して、施設ごとに「1施設あたり上限額」の上限が適用されます。
29-096	010 補助額	(補助額の算定方法の例) 補助額の基本的な計算方法を教えてください。例えば、新築において住宅部分の 工事費が 250,000 千円(20 戸)、高齢者生活 支援施設の工事費が 50,000 千円(1 施 設)だった場合、補助額はいくらになりま すか。	住宅部分の補助額、高齢者生活支援施設の補助額を計算し、その合計額が補助額となります。 以下の例を参照ください(サービス付き高齢者向け住宅:20 戸、高齢者生活支援施設:1 施設の例)。以下は例示として、新築事業を申請する場合を示します。ただし、 ・工事費が全て補助対象となる費用とする ・住宅は全て「夫婦型サービス付き高齢者向け住宅」に該当しないかつ住戸部分の床面積が 25 m ² 以上 ・施設は「拠点型サービス付き高齢者向け住宅」の要件をみたさない場合で算出しています。 ●住宅部分の補助額 ①工事費の1/10 以内 → 250,000 千円×1/10 = 25,000 千円 ②戸当たり上限額1,200 千円→ 1,200 千円×20 戸 = 24,000 千円 ①25,000 千円>②24,000 千円 を比較し、低い額の②24,000 千円が住宅部分の補助額となる。 ●高齢者生活支援施設の補助額 ①工事費の1/10 以内 → 50,000 千円×1/10= 5,000 千円 ②一施設あたり上限額 10,000 千円→10,000 千円×1施設= 10,000 千円 ③住宅部分の補助額を超えないこと=24,000 千円 ③24,000 千円>②10,000 千円>①5,000 千円 を比較し、最も低い額の①5,000 千円が高齢者生活支援施設の補助額となる。 ●以上より、補助額は、住宅部分 24,000 千円+施設部分 5,000 千円の合計額 29,000 千円となる。
29-097	010 補助額	(改修工事の補助の対象) 改修工事の住宅の住戸部分(共同利用設 備を除く)における「加齢対応構造等の設 置・改修工事」の対象となる工事内容は 何ですか。	交付申請要領「2. 1. 4 表7:改修工事として補助対象となる工事の内容」に示す工事項目のみが対象となります。
29-098	010 補助額	(改修工事の補助の対象) 改修工事の住宅の住戸部分(共同利用設 備を除く)における「用途変更に伴い建築 基準法等の法令に適合させるために必要 となる構造・設備の設置・改修工事」の 対象となる工事内容は何か。	交付申請要領「2. 1. 4 表7:改修工事として補助対象となる工事の内容」に示す工事項目のみが対象となります。

29-099	010 補助額	(エレベーターの改修工事の補助の対象) 改修工事において既に設置してあるエレベーターのかごをバリアフリーに配慮したものに取替える工事を検討しています。補助率は2/3が適用されますか。また、住宅等の補助の上限額とは別途の補助金として交付されますか。	改修事業における「エレベーターがない既存住宅などの改修工事を行う部分への新たなエレベーター設置」「既存エレベーター全ての存置に加えた改修工事を行う部分への増設エレベーター設置」など、サービス付き高齢者向け住宅等への「エレベーターを新たに設置する工事」に該当する場合は、2/3以内の額が補助対象となり、住宅等の補助の上限額とは別途の上限が適用されます。 ①エレベーターの新規設置工事に要する費用の2/3以内の額と②エレベーター1基当たり 1,000 万円を比較して低い金額が補助額となります。 なお、以下の場合、エレベーター設置工事には該当せず、それぞれの工事費に含まれますので、注意してください。 ・増築を行う部分にエレベーターを設置する場合 (補助額は増築を行う部分の工事費と合わせた費用の1/10 以内の額) ・既存エレベーターを撤去してエレベーターを設置する場合、および既存エレベーターを移設する場合 (補助額はサービス付き高齢者向け住宅等の改修工事費と合わせた費用の1/3以内の額)
29-100	010 補助額	(調査費や設計計画にかかる費用) 調査費や設計計画費は本整備事業の対象になりますか。	本整備事業は建物整備にかかる補助となります。したがって、調査や設計計画にかかる費用は本整備事業の対象になりません。
29-101	010 補助額	(屋外付帯工事、外構工事等にかかる費用) サービス付き高齢者向け住宅の工事費には、屋外付帯工事(建物周りのフェンス等)や外構工事、造成工事は含まれますか。	屋外付帯工事及び外構工事については、敷地内であれば含まれます。なお、造成費用については本整備事業の対象になりません。
29-102	010 補助額	(残存物などの除却にかかる費用) ある施設跡地での事業を考えていますが、現在利用していない建物が残っています。この既存の建物の除却に係る費用は本整備事業の対象になりますか。	新築事業における残存物などの除却費は本整備事業の対象になりません。なお、改修事業では改修部分の旧部材等を解体除却する費用は補助対象になります。
29-103	010 補助額	(工事業者へ支払う費用のうちの補助対象) 新築や改修の際に工事業者に支払う費用は全て本整備事業の対象になりますか。	一般的な慣習において工事業者が見積もる請負金額の中には、本整備事業の対象にならない費用が含まれていることがあります。本整備事業では、補助対象にならない費用が含まれていないことを確認し、必要に応じて補助額を査定します。交付申請要領「2. 1. 5 補助対象工事費の算定方法」をご確認ください。
29-104	010 補助額	(自社施工の場合) 工務店が補助を受ける者(交付申請者)となり、自社施工で建設工事を行います。何か注意することはありますか。	自社施工の場合には、共通的な補助対象にならない費用のほか、一般的な請負金額に含まれる一般管理費は本整備事業の対象になりません。なお、工事に従事する社員の人件費や工事経費は補助対象です。また、事業が完了した際の完了実績報告では、工事費が支出されたことを証する書類の写しを添付いただきますが、自社施工の場合、工事費は請負者への一括支払いとはならないことが多くなりますので、支出証憑の確保には注意してください。自社施工を検討される場合には、交付申請要領「2. 1. 6 その他留意事項」の関連記述を参照のうえ、整備事業事務局にも相談してください。

29-105	010 補助額	(他の補助を受けている場合) 例えば1階に高齢者生活支援施設、2階にサービス付き高齢者向け住宅を整備する場合。 1階の高齢者生活支援施設の整備に、他の補助を受けようとする場合、フロアごと、室ごとに区分できれば、他の補助の対象部分以外の部分について、本整備事業の対象になりますか。	国費による補助金または交付金の重複はできません。フロアごと、室ごとに区分できる場合は本整備事業の対象になります。 他の補助を受けようとする場合には、交付申請に際して、当該補助事業の正式名称及び具体的な補助対象経費の内容を申請書に記入してください。
29-106	010 補助額	(他の補助を受けている場合) 他の補助の対象部分とは、地方自治体や民間業界団体が行う補助も含まれますか。	国費による補助金または交付金の交付を受けている対象部分のことであり、地方公共団体や民間業界団体が単独で実施する補助のみを受ける部分は含みません。 ただし、地方公共団体の補助金等には、国の補助金または交付金が交付されている場合がありますので注意してください。
011 申請書の作成			
29-107	011 申請書の作成	(様式一般) 交付申請のための申請書式などは、どこで入手できますか。	申請書式の作成は WEB 上でおこなっていただけます。整備事業事務局ホームページの「事業登録はこちら」から専用ページにアクセスしてください。 ただし、交付申請のためには、かならず印刷・押印した書類の郵送提出が必要です。WEB 上に入力しただけでは手続きが完了していませんので、十分ご注意ください。 なお、交付申請に必要な各種添付書類の一部について、標準フォーマットを用意しています。整備事業事務局ホームページの「交付申請書式等のダウンロード」からダウンロードしてください。
29-108	011 申請書の作成	(提出書類) 交付申請書の作成にあたっては、モノクロとカラーとではどちらの方がよいですか。	特に指定はしていませんが、平面図を色分けしたものについては、色分けがわかるようにカラーで印刷してください。 事業内容が明確に伝わる方法で書類を作成し、提出してください。
29-109	011 申請書の作成	(提出書類) 提出する書類は、配置図、平面図についても全てA4サイズですか。	事務処理のため判型の統一が必要です。A4版用紙にて提出してください。 ただし、判読困難となるような過剰な記載等は避けてください。
29-110	011 申請書の作成	(提出書類) 提出する書類の体裁について、何か注意することはありますか。	交付申請書(必須様式)は片面印刷としてください。さらクリップ留めにしてください。(ホッチキス留めは不可) ファイリングや穴開けは行わないでください。また、書類にインデックスを付けることも行わないでください。
29-111	011 申請書の作成	(様式1 事務担当者) 様式1申請書に記入する事務担当者は、当該サービス付き高齢者向け住宅等の設計を担当する設計事務所にしてもよいですか。	事務担当者は、個人を特定して補助を受ける者(交付申請者)の委任により全ての事務を代行していただきますが、所属などに制限はありません。以下の事情にも配慮して適切な事務担当者を選定してください。 事務担当者には、随時、整備事業事務局から申請や工事について確認する場合がありますので、平日の日中に連絡が取れ、対応が可能な方を登録してください。事務担当者は登録したメールアドレスについて、事業期間中、毎日確認していただきます。 また、交付決定された場合、当該事務担当者あてに交付決定通知書などを郵送させていただきますので、確実に受領できるよう、宛先・宛名となる住所・氏名等については正確に記入してください。

29-112	011 申請書の作成	(様式5 資金計画) 様式5の4. 整備に係る資金計画の記入について、工事費に関する補助を受ける者(交付申請者)の資金計画を記入すればよいですか。運営費に関する資金計画も含みますか。	工事費に関する資金計画のみ記入してください。補助を受ける者(交付申請者)と運営者が同じ場合でも、切り分けてください。 時点として、工事費を支払う時点を想定しています。補助金は全ての工事費を支払った後に交付されますので、資金計画としては、予定する補助金を含まないで、総事業費を超えていることが必要です。敷金・前払い家賃なども、契約状況に左右される資金ですので、資金計画には含めないでください。
29-113	011 申請書の作成	これから交付申請しますが、既存ストック型住戸はありません。様式4の「2. 建築士による確認」は記入不要でしょうか。	不要です。
012 提出書類			
29-114	012 提出書類	(補足書類) 申請書の補足書類として所定の様式以外の書類を添付してもよいですか。	必要に応じ簡易な補足書類を添付することは可能です。 また、計画内容・工事内容の説明のために、整備事業事務局から様式以外の書類を求める場合がありますのでご承知ください。
29-115	012 提出書類	(申請建物の平面図) 添付書類の中に申請建物の図面が含まれていますが、申請書を提出するまでに完成図面が必要ですか。	提出される図面により審査を行うため、サービス付き高齢者向け住宅の登録時の内容が反映された図面で申請してください。
29-116	012 提出書類	複合施設の共用部分の補助額はどのように計算したらよいですか。	整備事業事務局ホームページの「交付申請書式等のダウンロード」に「計画説明提出書類の作成例」を掲載しております。
29-117	012 提出書類	(工事費内訳書) 申請時の見積書は中項目程度となっていますが、具体的にはどの程度の項目までが必要ですか。	整備事業事務局ホームページの「交付申請書式等のダウンロード」に「計画説明提出書類の作成例」を掲載しております。
29-118	012 提出書類	(工事費内訳書) 申請時の見積書は中項目程度となっていますが、その後、事業が交付決定されて完了実績報告を行う際には詳細な見積書が必要でしょうか。 また、その時に交付決定時の金額と完了実績報告時の金額に変更があった場合、問題ありますか。	交付決定の際には、中項目程度までの見積書が必要です。交付決定されて完了実績報告を行う際には細目の示された内訳明細書を用いて審査します。 個別に整備事業事務局が判断しますが、交付決定の後により精度高い見積りを行なったなどの理由で工事費に変更が生じた場合は、計画の大幅な変更でない限り、交付決定額を上限とする範囲内で、金額変更を反映できます。最終的には実際に支払う工事費が補助額の算出基礎となります。
29-119	012 提出書類	(見積金額の算出) 見積金額は、住宅と施設の面積按分にて算出することによいでしょうか。	基本的に面積按分で算出することになります。 整備事業事務局ホームページの「交付申請書式等のダウンロード」に「計画説明提出書類の作成例」を掲載しております。
29-120	012 提出書類	(補助対象事業費及び補助要望額の算出根拠資料) 補助対象事業費及び補助要望額の算出根拠資料はどのような書類を添付すればよいでしょうか。	見積書における費用のうち、本整備事業の対象になる補助対象事業費を算出する際に作成した資料をご提出ください。 整備事業事務局ホームページの「交付申請書式等のダウンロード」に「計画説明提出書類の作成例」を掲載しております。

29-121	012 提出書類	(工事対象建築物の現況を示す写真) 改修工事において、工事対象建築物の現況を示す写真を提出することとなっておりますが、指定された点数のみと考えてよいですか。	申請書に添付する写真は交付申請要領に示した通りですが、本整備事業の対象とする箇所は全て撮影しておいてください。完了実績報告を行う際には、工事箇所の改修前後の状況を、同一アングルの写真で説明していただきます。 特に「加齢対応構造等の設置・改修工事」、「用途変更に伴う法令適合のために必要な改修工事」、については、施工内容が明確に表示できる写真が必要となります。通常の現場監理写真とは趣旨目的が異なりますので、撮影漏れがないよう注意してください。 なお、審査過程において、工事内容を把握するため指定以外の写真を求める場合があります。
29-122	012 提出書類	(工事費の算出) 複数の建物があり、建物ごとに見積書が分かれている場合、面積按分比でなく建物ごとで算出すればよいですか。	積算において、どの部分に発生している工事項目かが明確にできる費用は、それぞれに分けて集計することができます。 ただし、特定の建物に計上されていても全体に効用する工事費(例えば、外構工事・キュービクル・自家発電機・外構設備工事など)については、面積按分比で配分してください。 なお、共通仮設工事、諸経費、管理費などについても、直接工事費の小計による直接工事比で計上します。 整備事業事務局ホームページの「交付申請書式等のダウンロード」にある「計画説明提出書類の作成例」では、標準的な工事項目で例示されていますので、それぞれの工事内容・積算内容にあわせ、適切に表示してください。
29-123	012 提出書類	(意見聴取) 「市区町村への意見聴取をおこなうこと」とありますが、戸数に係らず必要ですか。	地域行政との整合をはかる趣旨で、原則として全ての事業で「意見聴取結果」の提出が必要になります。戸数に係らず提出してください。 なお一部の市区町村については、意見聴取が不要の場合もありますので、建設予定の市区町村について意見聴取の可否を、整備事業事務局ホームページで確認してください。
29-124	012 提出書類	(意見聴取) 「意見聴取結果」はいつ提出すればよいですか。	サービス付き高齢者向け住宅としての登録が済んだ後、補助金の交付申請をする際に、交付申請書に添付して、整備事業事務局に提出してください。 事前審査の段階では、提出の必要はありません。
29-125	012 提出書類	(意見聴取) 「補助要件適合確認済証」の交付を受けるためには、「意見聴取結果」の提出が必要ですか。	必要です。 「補助要件適合確認済証」は、「融資の内諾」以外の補助要件を全て満たしていることが交付の条件ですので、補助要件適合確認申請書に加えて、意見聴取結果を添付してください。
29-126	012 提出書類	(意見聴取) 意見聴取申請は、サービス付き高齢者向け住宅の登録の前に済ませる必要がありますか。	意見聴取申請は、原則として、サービス付き高齢者向け住宅の登録申請と同時にすることを想定しています。 ただし、登録申請と前後することも可能ですので、登録窓口等にご相談下さい。いずれにしても、両手続きが揃わないと、補助金の交付申請をすることができませんので、地元市区町村に相談のうえ、手続きを進めてください。
29-127	012 提出書類	(意見聴取) 意見聴取申請の事前相談は、意見聴取申請をする前に行う必要がありますか。また、どのような資料を持参するのですか。	原則として意見聴取申請より前に、地元市区町村への事前相談を行ってください。事前相談に必要な資料は、地元市区町村に相談してください。
29-128	012 提出書類	(意見聴取) 意見聴取申請の後、補助事業の申請にあたり計画内容を変更した場合は、意見聴取を再度行う必要があるのでしょうか。	原則として、再度の意見聴取を行っていただく必要があります。 変更が生じた際は速やかに地元市区町村に相談し、再度の意見聴取の可否を確認してください。

013 消費税仕入税額控除			
29-129	013 消費税 仕入税額控除	消費税仕入税額控除とは何ですか。	消費税がかかる売上が1年間で 1,000 万円以上となる場合に「消費税の確定申告」という手続きが必要となります。当該手続きにおいて、国に納める消費税(サービス利用者から受け取った消費税)のうち、事業やサービスを行う上でモノ等を仕入れる際に既に御社が支払った消費税分を控除できることになっており、これを消費税仕入税額控除といいます。制度・手続きの詳細については国税局の HP 等をご参照ください。
29-130	013 消費税 仕入税額控除	消費税仕入税額控除に係る補助金返還とは何ですか。	通常、自らの資金で工事費等を支払った場合、その際に支払った消費税は基本的に消費税仕入税額控除の手続きを行うことができます。ただし、本整備事業において補助を受けた場合、工事費の一部に補助金(国費)が含まれています。この場合、工事費として支払った費用すべてに相当する消費税額について消費税仕入税額控除の手続きを行うと、工事費の一部は国費で支払ったにもかかわらず、その費用も含めて国から控除を受けることとなります。したがってこの補助金に係る仕入控除分をご返還いただくことが必要となります。 →【補助金交付規程「第16 消費税仕入控除税額の確定に伴う補助金の返還」参照】
29-131	013 消費税 仕入税額控除	補助金による工事費等の支払いに関して、消費税仕入税額控除を申告すると、どのような手続きが必要になりますか。	工事費支出に交付された補助金が含まれており、この部分について仕入税額控除した場合には、取引当事者である建築主が支払うはずの消費税等が補助金から支払われたことが顕在化します。 このため、本補助事業では、 ① 補助金に対応した消費税仕入控除に相当する額(相当額)を、あらかじめ減額して受領する ② 受領後に報告のうえ相当額を返還する の2通りの手続きを用意しています。 →【交付申請要領「6. 消費税等の処理」参照】
29-132	013 消費税 仕入税額控除	消費税仕入税額控除に関連して、補助金を返還する場合、どのぐらいの額になりますか。	減額あるいは返還となる額は、最大でも補助金額の内税消費税等相当額です。ただし、多くの場合、課税売上割合が低いなどの事情で、そこまでの控除が認められません。最大額に対し、税務署が受理した確定申告における課税売上割合を乗じた程度の額となります。
29-133	013 消費税 仕入税額控除	消費税仕入税額控除に関する手続きが必要なのは、課税事業者全てでしょうか。	課税事業者が本則課税を行う場合のみ手続きが必要になります。免税事業者、および簡易課税制度の適用を受けて納税する事業者は手続きの必要はありません。
29-134	013 消費税 仕入税額控除	QA 番号 29-131 の回答にある「①補助金に対応した消費税仕入控除に相当する額(相当額)を、あらかじめ減額して受領する」ことができるのはどのような場合ですか。	補助金による支払いに対応した消費税仕入税額控除額が、事業完了までの間に確定している(確定申告が終了している)場合には、請求する補助金額から確定控除額を減額していただきます。 減額の申し出は、交付申請の段階でも受け付けますが、交付決定額は、補助金の上限を示すだけです。完了実績報告においても、同様の減額を行っていただきます。
29-135	013 消費税 仕入税額控除	QA 番号 29-131 の回答にある「①補助金に対応した消費税仕入控除に相当する額(相当額)を、あらかじめ減額して受領する」ことができない場合は、どうすればよいのですか。	多くの課税事業者は、本則納税の場合であっても、課税売上割合が決まるまで、つまり確定申告までは消費税仕入税額控除額が確定しません。このような事業者は、交付申請や完了実績報告において、仕入控除税額を減額する欄にゼロを記入(減額なし)しておき、後日、確定申告で補助金に対する消費税仕入税額控除額が確定した段階で、事務局に報告していただきます。QA 番号 131 の回答にある「②受領後に報告のうえ相当額を返還する」に該当します。

29-136	013 消費税 仕入税額控除	QA 番号 29-131 の回答にある「②受領後に報告のうえ相当額を返還する」の手続きの方法を教えてください。	<p>補助金の完了実績報告の手続きを行っていただく際に、「消費税仕入税額控除に係る補助金返還手続きに関する誓約書」をご提出いただきます。この誓約書において、「補助金返還手続きの有無」や、「返還手続きの際の担当者」を確認させていただきます。補助金返還手続きが必要な場合、整備事業事務局の消費税仕入控除係より、返還手続き担当者様へご案内をお送りいたします。補助金返還手続きは、消費税の確定申告後、返還額の算出明細書や確定申告書をご提出いただき、整備事業事務局の消費税仕入控除係で返還額の確認を行います。</p> <p>返還額が確定しましたら、当該費用を反映させたくて、完了実績報告書の再提出を行っていただきます。書類の受理後、整備事業事務局から額の再確定通知を发出いたします。整備事業事務局が指定する口座に返還額をお振込みください。</p> <p>なお、本手続きには、ご案内から返還額のお振込みまで2～3か月程度要するケースがございます。予めご承知ください。</p>
29-137	013 消費税 仕入税額控除	後日の補助金返還ではなく、消費税相当額をあらかじめ引いた額で補助金を申請できますか。	<p>補助事業の事業期間中に消費税仕入税額控除に相当する減額を実施するには、返還の必要が生じる可能性のない減額、つまり最大限となる補助金額の内税相当額を減額するのであれば、事前減額は可能です。これを希望される旨を完了実績報告に係る事前相談時に整備事業事務局にご相談ください。</p> <p>ただし、この場合の減額は、想定される返還額よりは大きな額となる可能性があります。</p>
29-138	013 消費税 仕入税額控除	消費税相当額を減額する代わりに、工事費を税抜きで計算して申告できますか。	<p>本整備事業では、消費税等は外税方式とし、消費税等を含めた費用を補助対象とすると規定して、これを各種上限額の基準としています。このため、工事費を税抜きで計算して申告することはできません。</p>
014 事業完了後			
29-139	014 事業完了後	(事業完了後に気をつけること) 事業が完了した後の運営に関して、何か注意事項はありますか。	<p>本補助事業の補助金を受けたサービス付き高齢者向け住宅等は、少なくとも 10 年間は運営を継続するほか、以下の手続きが課せられていますのでご注意ください。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①定期報告への対応 原則年 1 回、運用状況調査を実施します。 ②事業内容の変更があるときの報告 事前の報告が必要です。内容によっては、国の承認、登録の変更が必要となります。 ③登録の更新と 10 年間以上の維持 登録は5年期限ですので必ず更新してください。 ④消費税仕入税額控除が確定した際の報告および補助金の一部返還 →【交付申請要領「6. 消費税等の処理」参照】 →【本「よくある質問」の「013 消費税仕入税額控除」参照】 ⑤資産の処分があるときの報告 事前の報告と国の承認が必要です。詳しくは、交付申請要領や、本「よくある質問」の関係記述を参照してください。
29-140	014 事業完了後	(事業完了後の連絡先) 事業が完了した後の連絡や報告は、どこ宛てにするのですか。	<p>完了実績報告等の審査担当ではなく、事務局の定期報告係までご連絡ください。</p> <p>なお、補助事業の完了後、事務局との連絡窓口となる「定期報告窓口担当者」を速やかに任命していただき、整備事業事務局に届け出る必要があります。</p>

29-141	014 事業完了後	(定期報告) 定期報告とはどのようなものですか。	最終補助金が交付された年から、原則年1度の定期報告に対応していただきます。届け出ていただいた定期報告窓口担当者に対し、運営状況その他の調査票を送りますので、記入返送してください。 補助事業全数への調査ですので、提出がない場合や、記入内容に不備があった場合には、重ねて照会させていただきます。なお調査にご協力いただけない場合は当該補助金の返還を求めることとなりますので注意してください。
29-142	014 事業完了後	(事業内容変更) 運営中に施設構成を変更しなければならなくなりました。何か手続きが必要ですか。	事業完了後に事業内容の変更を予定された時は、速やかに事務局に報告してください。変更内容によっては、国の承認が必要となる場合や、補助金返還の可能性もあります。サービス付き高齢者向け住宅の登録に関わる事項の場合には、登録の変更も必要です。
29-143	014 事業完了後	(消費税仕入税額控除が確定した際の報告および補助金の一部返還) 消費税仕入れ税額控除に係る手続きについて教えて下さい。	本「よくある質問」の「013 消費税仕入税額控除」の項及び交付申請要領「6.消費税等の処理」を参照してください。
29-144	014 事業完了後	(事業完了後の運営事業者の変更) 補助金を受けて整備したクリニックについて、将来的に運営事業者が退去した場合の措置はどのようになりますか。	運営事業者の退去後も、別の運営者により高齢者生活支援に有効な診療科目のクリニックとして事業が継続されるのであれば、補助事業上の支障はありません。 しかし、高齢者生活支援施設に共通するルールとして、補助事業を完了した日から10年未満で事業を廃止した場合は、補助金の一部を返還していただくことがあります。 なお、事業完了後の変更については、事業期間中の審査担当ではなく、整備事業事務局の定期報告係までご連絡ください。
29-145	014 事業完了後	(資産の処分) 補助を受けたサービス付き高齢者住宅を、売却(譲渡)することは可能でしょうか。	本補助事業の「サービス付き高齢者向け住宅として10年以上登録するものであること」という要件は、補助金を受ける者(補助事業者)に課せられており、当初の補助事業者が継続して補助対象建築物を保有し続けることを想定しています。 事業期間中あるいは事業完了後に補助対象建築物を譲渡することは、内容によっては補助金交付の目的に反した処分に相当する可能性があり、当該譲渡について国土交通省が承認できないと判断した場合には、補助金返還の対象となる可能性があります。 国土交通省による承認あるいは補助金返還の有無については、個別の判断であり、経緯や事情をうかがうこととなりますので、事前に一般質疑で回答することができません。その状況が発生した時点で、事務局を通じて国土交通省当局に報告してください。 なお、補助対象建物を譲渡することを目的として本補助事業を利用することはできません。 補助対象建築物の処分等については、整備事業事務局ホームページ「スマートウェルネス住宅等推進事業等により取得した財産等の取扱いについて」を参考にさせていただきます。あらかじめダウンロードしてお確かめください。

015 その他			
29-146	015 その他	(税制優遇) 固定資産税の減免措置などがあるよう ですが、どのような要件ですか。	当該税制の税務当局にお問い合わせください。 所得税・法人税・・・各税務署 不動産取得税・・・各都道府県税事務局 固定資産税・・・各市町村税務担当部局
29-147	015 その他	(交付決定されなかった場合) 今回の補助事業で交付決定されなかつた 場合、事業を見直した上で再度本整備事 業に申請できますか。	一度申請した内容が交付決定されなかつた場合であっても、取り下げの 手続きを行ったうえで、事業内容を見直して再度申請することは可能で す。 ただし、過去3カ年度内に国土交通省住宅局所管補助金において、交 付決定の取り消しに相当する理由で補助金の返還を求められたことが ある者等(団体を含む)は、本整備事業への申請が原則として制限され ます。

099 追加項目			
※初版以降に追加された項目は以下に掲出のうえ該当カテゴリーの末尾に加えています。			
QA 番号	カテゴリー	質 問	回 答