

介護老人保健施設等に係る 未利用国有地の貸付の 対象施設の見直し

平成30年7月10日

兵庫県



介護施設等整備に向けた 未利用国有地の有効活用の経緯・状況

- 平成23年3月、社会福祉施設等の整備を推進するため、国(財務省)は、未利用国有地に定期借地権を設定する貸付けについて、貸付相手方が社会福祉法人等であって、社会福祉事業の用に供する施設についての取扱いに関する通知を发出。
- 平成28年、介護施設整備の加速化に資するよう、都市部を抱える8都府県を対象に、定期借地権による未利用国有地の減額貸付(当初10年間50%減額)を開始(平成32年度まで)。(平成27年12月21日財理第4997号財務省理財局長通達「介護施設整備に係る国有地の有効活用について」)

介護施設等整備に向けた 未利用国有地の有効活用の経緯・状況

- 兵庫県では、平成29年度、財務事務所から情報提供を受けた未利用国有地48件のうち、8件（特別養護老人ホーム7件、小規模多機能型居宅介護事業所1件。全て神戸市内）について定期借地権を活用した事業化が決定。
- 定期借地権による貸付には、用地取得費等が不要で初期投資額が大幅に低減されるメリットがあるほか、国有地の場合、貸付料からの公租公課相当額の控除や補助制度があることなど、特に都市部では施設整備での用地確保にとって有効。

➤ 介護施設整備に係る国有地活用策の内容(骨子)

1. 対象期間

平成28年1月1日から平成33年3月31日

(注)上記期間内において新規に契約を締結するもの。

2. 対象地域

東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、愛知県、大阪府、兵庫県及び福岡県

3. 対象施設 (別添参照)

別添【第1】に定める施設を対象とする。なお、当該施設に別添【第2】に定める施設が合築又は併設される場合は、当該施設を対象施設に含める。

4. 貸付条件等

イ. 定期借地権による貸付料

地方公共団体又は社会福祉法人を貸付相手方とし、対象期間内に対象地域において対象施設の用に供するため定期借地権による貸付契約を締結する場合は、貸付始期から10年間に限り、国有財産特別措置法(昭和27年法律第219号)第3条に基づき、貸付料を減額

(注) 1. 減額貸付の対象となる敷地規模、減額率については、昭和48年12月26日付蔵理第5722号「国有財産特別措置法の規定により普通財産の減額譲渡又は減額貸付けをする場合の取扱いについて」及び平成27年12月21日付財理第4997号「介護施設整備に係る国有地の有効活用について」に定めるところによる。

2. 貸付始期から10年を超える期間の貸付料については、時価によるものとなる。

3. 地方公共団体が借受けし社会福祉法人に転貸する場合、貸付料は時価によるものとなる。

4. 上記「3. 対象施設」に規定する対象施設に社会福祉法(昭和26年法律第45号)第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設で対象施設以外の施設が併設される場合、当該併設施設に係る貸付料は、時価によるものとなる。

ロ. 一時金の取扱い

(イ) 契約保証金

定期借地権に係る貸付契約締結にあたって、地方公共団体に加え、社会福祉法人も契約保証金の納付を免除

(ロ) 前納貸付料

減額貸付を行わないとした場合の貸付期間における貸付料合計額(貸付当初の貸付料年額×貸付期間)の2分の1を限度額として、貸付料の前納可

(参考) 前納貸付料は、地域における医療及び介護の総合的な確保の推進に関する法律に基づき設けられる地域医療介護総合確保基金における定期借地権設定のための一時金の支援事業の対象(路線価の1/2が上限)となる。

対象施設

第1に定める施設を対象とする。なお、当該施設に第2に定める施設が合築又は併設される場合は、当該施設を対象施設に含める。

【第1】

施設名	根拠法令	特記事項
・特別養護老人ホーム	社会福祉法第2条第2項第3号 老人福祉法第20条の5	
・養護老人ホーム	社会福祉法第2条第2項第3号 老人福祉法第20条の4	
・軽費老人ホーム※	社会福祉法第2条第2項第3号 老人福祉法第20条の6	※ケアハウス(介護保険法に基づく特定施設入居者生活介護の指定を受けらるるもの)又は都市型軽費老人ホームに限る。
・小規模多機能型居宅介護事業の用に供する施設	社会福祉法第2条第3項第4号 老人福祉法第5条の2第5項	
・認知症対応型老人共同生活援助事業の用に供する施設 (認知症高齢者グループホーム)	社会福祉法第2条第3項第4号 老人福祉法第5条の2第6項	
・生計困難者に対して、無料又は低額な費用で介護保険法に規定する介護老人保健施設を利用させる事業の用に供する施設	社会福祉法第2条第3項第10号	

【第2】

施設名	根拠法令	特記事項
・老人居宅介護等事業の用に供する施設※	社会福祉法第2条第3項第4号 老人福祉法第5条の2第2項	※定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業の用に供する施設のうち、社会福祉法第2条に規定する事業の用に供する施設に限る。
・老人デイサービスセンター※	社会福祉法第2条第3項第4号 老人福祉法第20条の2の2	※認知症対応型通所介護に係る施設又は介護予防認知症対応型通所介護に係る事業の用に供する施設に限る。

「看護」小規模多機能型居宅介護事業所は定期借地権設定の対象外

第二種社会福祉事業を実施しない介護老人保健施設は定期借地権設定の対象外
(兵庫県内174施設のうち164施設が第二種社会福祉事業を実施していない)

(注1) 第1の複数の施設を合築又は併設により整備した場合についても、本通達の対象施設となる。

(注2) 第1及び第2の施設は、定期借地権設定のための一時金の支援事業(「医療介護提供体制改革推進交付金、地域医療対策支援臨時特例交付金及び地域介護対策支援臨時特例交付金の運営について」(平成26年9月12日付厚生労働省医政策0912第5号・老策0912第1号・保策0912第2号)別紙「地域医療介護総合確保基金管理運営要領」別記1-2の2-(3)に規定する事業をいう。)の対象となる施設のうち、社会福祉法第2条に規定する事業に係る施設。

(注3) 第1又は第2の施設に付設される施設内保育施設であって、上記事業の遂行上直接必要と認められるものを含むものとする。

地域医療介護総合確保基金による 定期借地一時金補助制度との比較

- 「定期借地権一時金補助制度」(施設等用地を確保するために国有地等に定期借地権(50年間)を設定する場合に、一時金の一部(最大路線価額の1/4以内)を補助)においては、介護老人保健施設、看護小規模多機能型居宅介護事業所とともに補助対象とされている。
- これは、介護保険サービスを担う主要な他施設・事業所と同様の扱い。

区分	未利用国有地賃料減額対象施設等	地域医療介護総合確保基金(定期借地権一時金補助対象)	社会福祉事業(社会福祉法)
特別養護老人ホーム			
介護老人保健施設	1		1
軽費老人ホーム			
養護老人ホーム			
認知症対応型グループホーム			
小規模多機能型居宅介護			
看護小規模多機能型居宅介護			2
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	3	3	
認知症対応型デイサービス	3	3	
緊急ショートステイ	3	3	

- 1 生計困難者に対して、無料又は低額な費用で利用させる場合は、第二種社会福祉事業に該当。
- 2 社会福祉法上「複合型サービス福祉事業」と規定。「看護小規模多機能型居宅介護」(介護保険法施行規則第17条の12)のうち、小規模多機能型居宅介護のみが対象とされている。
- 3 他の施設と併設する場合に限る。