

法人名 セイユウ不動産株式会社

一次審査				二次審査（採点制）				
審査項目		審査基準	適否	審査項目	評価項目	評価項目	配点	採点
I 配置計画及び建設用地に関する事項								
1 適正配置								
	（１）都市計画との整合		－	都市計画との整合	市街化区域である。	市街化区域である。	10	10
						市街化区域内でないが市街地に隣接している。 （直線距離で100m未満）	0	
						市街化区域でなく市街地に隣接していない。 （直線距離で100m以上）	-10	
	（２）交通の利便性		－	交通の利便性	JR佐倉駅徒歩 3 分 240m	駅・バス停から実測で200m未満である。	10	0
						駅・バス停から実測で200m以上500m未満である。	0	
						駅・バス停から実測で500m以上である。	-10	
	（３）生活関連施設の整備状況		－	生活関連施設の整備状況	高崎川南公園640m 千葉興業銀行350m 他、駅前にコンビニ、商店等複数あり	周辺に、公共施設及び商店や金融機関等があるなど、入所者などの生活の利便性が高い（全てが直線距離で500m未満）。	10	0
						公共施設、商店、金融機関等の内、どれかがやや離れているが、生活上特段の支障はない（いずれかが直線距離で500m以上）。	0	
						周辺に、公共施設、商店、金融機関等がなく当該予定地のみ孤立した環境にある（全てが直線距離で500m以上）。	-10	
2 建設用地								
	（１）土地利用に関する法令規制等	当該用地が農地法、都市計画法その他の土地利用に関する各種法令等による規制に適合し、開発許可が得られる見通しがあること。	適・否	土地利用	既存の施設を改装して使用しているが、以前文化課に確認済。	埋蔵文化財包蔵地ではない（埋蔵文化財包蔵地であるが、発掘調査の必要がない場合も含む）。	5	5
						上記以外。	0	
	（２）防災上の安全性の確保	急傾斜地、土砂災害危険箇所、洪水多発地域ではない等、防災面からみて入所・通所者の安全性が確保されていること。	適・否	－	佐倉市のハザードマップで確認済。	－	－	
	（３）給排水関係	水利組合等地域の同意が得られていること又は得られる見込みがあること。給水、雨水排水や汚水雑排水において問題がないこと。	適・否	給排水の状況	既存の施設を改装して使用する。	上水道、下水道に接続可能	20	20
						上水道のみ接続可能	0	
						下水道のみ接続可能	-10	
						上水道、下水道に接続不可	-20	

一次審査				二次審査（採点制）				
審査項目		審査基準	適否	審査項目	評価項目	評価項目	配点	採点
	(4) 土地の所有権	当該用地が次のいずれかに該当すること。 ①自己所有であること【登記簿等により確認】。 ②購入予定の場合又は寄付を受ける予定の場合は、確実な履行が認められること【全ての土地所有者の譲渡確約書又は売買契約書又は寄付確約書で確認。いずれも実印を使用し、印鑑登録書が添付されていること】。 ③借地の場合は事業に必要な土地について、50年以上の地上権又は賃借権が設定されているなど確実な賃貸借が見込まれること。また、地代について、長期にわたり支払いの能力が認められること【地上権登記誓約書（確約書）又は賃借権登記誓約書（確約書）又は賃貸借契約書（確約書）（実印使用、印鑑証明添付）で確認】。	適・否	土地の所有形態	自己所有である。	自己所有（土地寄付、購入予定を含む）である。	5	5
						上記以外。	0	
	(5) 用地の抵当権設定等の有無	福祉医療機構（協調融資含む）以外の抵当権（根抵当権を含む）が設定されていないこと【登記簿謄本の原本で確認】。 これら以外に抵当権が設定されている場合は、当該抵当権が確実に解除できる見込みがあること【抵当権解除に係る確約書、抵当権を解除する財源が確認できるもの（資金提供者の確約書、所得証明、残高証明書等）で確認】。 また、今後において、借入等により福祉医療機構（協調融資含む）以外の抵当権が設定される見込みがないこと。	適・否	—	登記簿にある根抵当権について、三菱UFJ銀行新宿新都心支店鈴木様に確認。関係書類の写しの準備は後日もしくは、担当者より選考会当日説明を行う。	—	—	—
	(6) 道路事情	工事用・運用用車両及び緊急車両等の侵入に十分な道路が確保されていること。	適・否	接続する道路の幅員	幅員 6 m確認済	幅員6m以上の道路に接続	5	5
						幅員6m未満の道路に接続	0	
	(7) 地元調整	施設周辺の住民の反対がないこと。	適・否	—	既存の施設を改装して使用する。	—	—	—
II 建物及び設備に関する事項								
	1 基準への適合	佐倉市地域密着型サービス基準条例の基準を満たしている。	適・否	—	佐倉市地域密着型サービス基準条例第113条の4 居室基準7.43㎡以上を満たしている。（2階宿泊室25.24㎡）	—	—	—

一次審査				二次審査（採点制）				
審査項目		審査基準	適否	審査項目	評価項目	評価項目	配点	採点
Ⅲ 運営に関する事項								
1 開設に当たっての法人の考え方								
	(1) 応募の動機		—	法人、法人代表者、管理者（予定者）等の取り組み	応募書類及びヒアリングにより採点	明確かつ適切な応募動機があるか。高齢者福祉に高い見識と熱意を有しているか。	10	
	(2) 計画内容		—			新施設設置・運営にあたっての基本理念及び方針は適切か。新施設設置・運営にあたり評価できる特徴・重点策等があるか。佐倉市、周辺市町の人口動態、推計が適切に理解・反映されているか。	10	
	(3) 利用者処遇		—			利用者の尊厳や個人情報保護などの権利を最大限に尊重する体制マニュアルの整備が計画されているか。虐待防止、身体拘束防止、事故防止について、マニュアルの整備がされているか。苦情発生時の受付・解決・再発防止体制が考えられているか。	10	
	(4) 職員確保と職員資質の確保		—			管理者（予定者）は必要な資格、十分な経験を有しているか。職員採用及び人材確保、離職防止について効果的な考え、計画を有しているか。職員育成計画に関する考えを有しているか。また、研修受講等の体制等が整っているか。	10	
	(5) 感染症対応策と非常災害発生時の業務継続計画		—			利用者、職員等への感染症対策が考えられているか。集団感染時及び非常災害時等の有効性のある業務継続計画（BCP）が策定されているか。	10	
	(6) 地域との連携		—			地域活動への参加・協力や、関係機関との連携などが考えられているか。また、具体的な交流活動計画等を有しているか。事業開始にあたり、地元との調整が図られているか。	10	
	(7) 利用者の確保及び事業の安定運営		—			利用者を確保し安定的に事業を運営するための具体的な考えや計画等を有しているか。	10	

一次審査			二次審査（採点制）					
審査項目		審査基準	適否	審査項目	評価項目	評価項目	配点	採点
2	人員基準	基準に適合した人員配置が提案されているか。	適・否	—	勤務形態一覧表より判断。	—	—	
			—	管理者（予定者）の有資格、必要研修受講歴	管理者の提案済み	管理者の提案がある。	5	5
						上記以外。	0	
			—	介護支援専門員（予定者）の有資格、必要研修受講歴	介護支援専門員の提案済み	介護支援専門員の提案がある。	5	5
3	低所得者への配慮	低所得者の利用について配慮する見込みがあるか。	—	低所得者への配慮	提案はない。	低所得者の利用について配慮する計画がある。	5	0
4	保健、医療との連携	嘱託医、協力医療機関があること	適・否	協力医療機関・協力歯科医療機関	佐倉中央病院は1.5km ヤナセ歯科は250m	協力医療機関・協力歯科医療機関との直線距離がそれぞれ1km未満である。	10	5
						協力医療機関・協力歯科医療機関との直線距離がそれぞれ1km～10km以内である。	5	
						協力医療機関・協力歯科医療機関との直線距離がそれぞれ10km以上である。	0	

IV 資金に関する事項

1 自己資金								
	(1) 施設整備資金	自己資金を十分に有していること。	適・否	自己資金比率	12,000,970円／18,647,970円＝64.36%	自己資金比率 20%以上の場合。 （自己資金（借入金を除く）/総事業費）	5	5
						自己資金比率 10%以上20%未満の場合。 （自己資金（借入金を除く）/総事業費）	3	
						自己資金比率 10%未満の場合。 （自己資金（借入金を除く）/総事業費）	0	
	(2) 運転資金	年間事業費の12分の3以上を確保する見込みがあること。	適・否	—	3か月分の運転資金はすべて自己資金で賄う予定である	—	—	—
(3) 寄付	寄付が確実に行われる見込みがあること。 【実印が使用された贈与確約書等、印鑑登録証明書で確認】 【贈与者の所得証明、残高証明書で確認。】	適・否	—	寄付はない。	—	—	—	
2 借入れ								
	(1) 建設資金調達にあたり借入れを行う場合の確実性	建設資金調達にあたって借入れを行う場合には確実性が担保されていること。	適・否	—	借入は想定していない。	—	—	—
	(2) 借入金償還の見通し	累積借入金も含め、妥当な範囲で償還計画が作成されていること。	適・否	—	借入は想定していない。	—	—	—

法人名 セイユウ不動産株式会社

一次審査				二次審査（採点制）				
審査項目		審査基準	適否	審査項目	評価項目	評価項目	配点	採点
V 法人の運営に関する事項								
1	法人の組織運営	過去の法人運営において不適切な行為により行政処分を受けていないこと。または、介護保険法第86条第2項各号に規定する指定の欠格要件に該当しないこと。	適・否	—	該当なし	—	—	—
		指導監査等における是正措置が完了していること。	適・否	—	該当なし	—	—	—
2	法人の運営施設	既に小規模多機能型居宅介護等を運営していること。	—	運営施設	都内荻窪に介護付き有料老人ホームを運営している。	小規模多機能型居宅介護又は看護小規模多機能型居宅介護を既に運営している。	5	3
						小規模多機能型居宅介護又は看護小規模多機能型居宅介護は運営していないが、他の介護保険サービスを運営している。	3	
						上記以外。	0	
3	法人の経営状況	財務状況が健全であること。 債務超過の状況でないこと。	適・否	—	決算書より確認。	—	—	—
合計点							170	68