

令和7年8月25日

地域密着型サービス運営推進会議代替資料の公表

厚生労働省令第34号（平成18年3月14日）第108条の規定に基づき、運営推進会議を開催するところ、新型コロナウイルス感染症の流行を理由として令和2年2月27日に面会謝絶を決定、以降継続中であること、あわせてこの会議を中止しているため、開催の際に配布する予定であった資料を公表し、開催に代えます。

千葉県長生郡白子町幸治3079番地3

設置主体) 株式会社 相 生

代表者) 代表取締役 萩原 将之

事業所と事業主体の概要

事業所の名称	ゆうなぎ九十九里
サービスの種類	認知症対応型共同生活介護 (通称：グループホーム、認知症高齢者グループホーム) 介護保険事業所番号1275900213
サービスの定義 介護保険法 第8条第20項	要介護者であって認知症であるもの（その者の認知症の原因となる疾患が急性の状態にある者を除く。）について、その共同生活を営むべき住居において、入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話及び機能訓練を行うことをいう。
所在地	〒283-0102 千葉県山武郡九十九里町小関2316番地1 電話0475(70)7333 FAX0475(70)7335
開設年月日 共同生活住居 利用定員	平成17年10月 1日開設、利用定員9人（一番館） 平成23年 4月 1日開設、利用定員9人（二番館）
事業主体	〒299-4216 千葉県長生郡白子町幸治3079番地3 (商 号) 株式会社 相 生 (かぶしきがいしゃそうせい) 電話0475(36)5711 FAX0475(36)5712

運営推進会議の概要

予定していた日時、会場 令和7年8月25日13時30分から
当ホーム二番館のリビングダイニング

会議の構成

委員 ・当ホーム入居者 ・当町健康福祉課
・地域住民 ・当町地域包括支援センター
・ちどりの会 ・当町社会福祉協議会
(当町所在、ボランティア団体) ・当ホーム管理者、当社代表者

予定していた議題等

1. 入居者情報（保険者、要介護度等）
2. 新型コロナウイルス感染症、インフルエンザについて
3. 日常的な取り組み
4. 次回運営推進会議も中止、資料配布

1. 入居者情報

① 保険者等

保険者	当町	長生郡白子町	茂原市	合計
人数	15	1	1	17
増減				

前回会議時点（6月23日）17

定員18人につき、空室1あり。

② 要介護度等～前回当会議開催時とほぼ変化はない。

2. 新型コロナウイルス感染症、インフルエンザについて

- (1) 前回会議（6月23日）以降、入居者・役職員に感染発症なし
- (2) 当社当ホームの同種僚施設である、ゆうなぎ白子（長生郡白子町所在）
においては、8月11日に職員1名の新型コロナウイルス感染発症を認め、5日間の出勤停止
- (3) クラスタ感染対策
→継続して感染対策の推進
- (4) ワクチン接種
→今後は、その都度、是々非々で検討する
- (5) マスク着用の推奨
→国（厚生労働省）が既に発出の「令和5年3月13日以降のマスクの着用の考え方について」を踏襲
- (6) 制限下における面会、外出の推進
→一律的な面会制限を緩和、防護対策が取られた面会室を活用し、面会交流機会の増大に努める（千葉県補助事業：詳細は令和4年3月28日の運営推進会議資料を参照）
→重症化しにくくなったことで、感染対策と日常生活の推進
→面会時に、面会者のマスク非着用があった場合、面会時にはマスク着用がなければ面会を断念してもらうように勧めると、これまでのところ、全件例外なくマスク着用を了解

3. 日常的な取り組み

新型コロナウイルス感染症流行にともなう事柄をお伝えすることが多く、また、中心にならざるを得ない状況が継続していたところ、その他の当ホームにおける日常的な取り組みを紹介する機会を逸していたことから、紹介をしている。今回は入居者の事例について紹介する。

第11回：生計維持の相談と支援の実例

～入居後成年後見制度を利用して自宅を売却、売却益が無税になった例～
令和6年6月24日運営推進会議代替資料に掲載の事例をひも解く。このケースは、当ホームに入居後、長年暮らした自宅を売却し、その売却益について、いわゆる「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例」（以下、3,000万円控除という）を用いて無税での売却を目指したものである。

このケースでは、当ホームに入居後に成年後見制度の利用をする必要があった。その理由は次のとおりである。

- ① 居住用不動産の売却～入居前に住んでいた自宅、土地建物売却。もとより、単身独居であったために、当ホームへの入居に際して、帰宅（在宅復帰）は想定し得ず
- ② 但し、収入は年金のみであり、その年金受給額と当ホームの入居費用がちょうど見合っていたこと、現有預貯金の有高は数百万円であったので、報酬の発生する専門職（弁護士、司法書士等）の成年後見人の選任は困り、親族（長女または次女）が就任することを望む

年金で当ホームの入居費用をちょうど賄える水準であったものの、例えばこの後のADLの低下によって生じる例えばオムツ代や突発的な入院等については預貯金を費消することが十分に想定しえることから、自宅の売却は喫緊の課題であった。

当該入居者の住所地を管轄する家庭裁判所に、当社の支援を受けて申立書を作

成し、成年後見の申立と親族（長女）が成年後見人に就任した。売却に向けて当社と検討したところ、家屋は昭和40年代前半の竣工で、これを取り壊し、更地にして売却することとなった。但し、3,000万円控除の適用を受けるには、時間的な制約があった。

まず、当該入居者は平成31年3月入居（令和元年）であり、この適用を受けるには、次の条件があった。

ロ 以前に住んでいた家屋（住まなくなってから3年を経過する日の属する年の12月31日までに売する場合に限ります。なお、その家屋は、住まなくなった日以後、どのような用途に使用してもかまいません。）

ハ 上記イまたはロの家屋とともに売ったその敷地や借地権

ニ 上記イまたはロの家屋を取り壊した場合のその敷地で、次の2つの要件すべてに当てはまるもの。

（イ） その敷地の譲渡契約が、家屋を取り壊した日から1年以内に締結され、かつ、住まなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに売ること。

-出典-国税庁タックスアンサーNo. 3302 マイホームを売ったときの特例

つまり、この場合、令和3年12月31日までに売却（所有権移転と売買代金の授受を経て取引を完了すること）することで、土地を売却したときの売却益について3,000万円まで無税となるのである。

入居時点の平成31年3月入居（令和元年）、では、家屋を取り壊して更地にして売却するまで手続きを含めて1年以内に完了する見込みであった。しかし、実際に一連の手続きを開始しようとしたその矢先、令和元年房総半島台風（令和元年9月9日）が直撃、家屋が半壊してしまう。また、このとき、県内各地に、同様に家屋や建築物の全半壊や倒壊が相次ぎ、家屋解体業者が繁忙を極め手配に難渋、実際に手配できたのは翌令和2年2月であり、家屋解体と整地、土地の境界標識の設定が昭和40年代前半と古く、隣接する土地所有者に境界立会いを求め、改めて境界確定と測量を実施し地積更正（土地の面積を最新の測量結果に合わせて登記を書き換える作業）が完了したのが、この年の5月頃であった。

そして、売却（販売活動）開始となるのであるが、世の中は既に新型コロナウイルス感染症流行、1度目の緊急事態制限が解除になった頃である。この時の不動産市況は、郊外やリゾート地における2拠点居住、2拠点生活の様式が提唱されたところであって、それまでとは打って変わって活況を呈し始め、一方で地方の中小都市や市街地における居住目的の販売はやや弱含みで推移していた。当該入居者の自宅は折しも中小都市の市街地で駅近、以前ならばその地元における実需で引き合いがあったところ、経済情勢の沈滞と先行き不透明感から、なかなか引き合いが弱かった。

その後、さらにその翌年令和3年1月から3月、同年4月から6月、同年7月から9月の緊急事態宣言を経て、この間、9月に無事に売却を完了することができた。この間、やはり引き合いは弱く推移したものの、結果としては、好立地であることには違いがないので、何とか成約になったと考えている。

この売却により、当該入居者は十分な資金を得ることとなって、家屋解体費用等、売却に係る一切の費用の回収を図ることができて、かつ、終生当ホームで過ごすための費用の引き当てをすることができた。また、3,000万円控除の適用を受け、翌年の確定申告において無税となったのである。

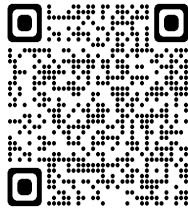
※なお、このケースにおいては、税についての専門的な知識、成年後見制度の利用についてその費用節減のために親族自らが裁判所に申し立てるため、法についての専門的な知識や手法について、当社の顧問税理士、顧問弁護士の助言と指導を得て行っている。

4. 次回運営推進会議の開催日程（開催見送り）

通常であれば、令和7年度運営推進会議、次回、第4回は、10月27日（月）13時30分から予定するところ、開催は見送り、今回と同様に、開催の際に配布する予定であった資料を公表し、開催に代えることとする。

以上

本件のお問合せ先 事業主体）株式会社 相生 代表者）代表取締役 萩原 将之 電話 0475-36-5711



ゆうなぎ九十九里、ゆうなぎ白子
弊社の詳細は、こちら

QRコード弊社WEBサイト



ワムネット、ゆうなぎ九十九里の評
価掲載当該サイト

QRコードワムネット



ゆうなぎ九十九里、運営推進会議録
掲載サイト（ワムネット、ワムネッ
ト、ゆうなぎ九十九里の評価掲載当
該サイトへのリンクあり）

ゆうなぎ九十九里