

サービス付き高齢者向け住宅登録申請等の留意事項について

（ここで「法」とは「高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号。平成23年改正）」を指し、「法施行規則」とは「国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則」のことを指す。）

1 登録等について

- (1) サービス付き高齢者向け住宅事業の登録については、当該事業に係る賃貸住宅又は有料老人ホームを構成する建築物ごとに登録を受けることとされているが、当該建築物の一部についてのみ登録を受けることも可能である。
- (2) サービス付き高齢者向け住宅事業の登録を行う時期は、原則として建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項の確認済み証の交付後に行うこととする。
- (3) 入居契約に係る契約書において、入居者の契約解除の申出から実際の契約解除までの期間として予告期間等を設定することにより、契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合において家賃等の前払金の返還が義務付けられる期間を事実上短縮することは、今回の法改正の趣旨に反して入居者の利益を不当に害することとなる。
- (4) 登録住宅以外の賃貸住宅又は有料老人ホームについて、登録サービス付き高齢者類似する名称を用いてはならない。

2 登録基準について

- (1) 高齢者等の同居者として、法施行規則第3条第2項に規定する都道府県知事が認める者とは、入居している高齢者の介護を行う者や入居している高齢者が扶養している児童、障害者等が考えられる。
- (2) サービス付き高齢者向け住宅の各居住部分の床面積の算定に当たっては、壁心で算定したものを基準とする。パイプスペースについては小規模な場合には専用部分の面積に含めることができる。
- (3) 食堂、台所等の共同利用部分とは、通常各戸にある用途（機能）部分であり、廊下、戸外の物置、共同利用食堂に併設される厨房、食品庫、生活相談室等は含まれない。
なお、各居室において台所や水洗便所が備えられており、かつ入居者が共同利用するための台所や水洗便所が備えられている場合は、当該共同設備も共同利用部分として面積の合計に含めるものとする。
- (4) サービス付き高齢者向け住宅の各居住部分に備える設備に替えて、共用部分に設ける共同利用設備は、食事提供業者の厨房であるなど、入居者が通常使う共用設備でないものを除く。
- (5) 共同利用部分に共同浴室を設置する場合は、施設管理者が適正な維持管理を行うことにより、良好な衛生環境が保たれること。
- (6) サービス提供者が常駐することが求められる時間帯は、原則9時から17時とし、1名以上が常駐すること。
ただし、サービス付き高齢者向け住宅に併設された介護サービス事業所等の職員を、当該事業所等の人員配置基準に定められた時間帯以外の時間帯に、サービス付き高齢者向け住宅に常駐させることも可能である。
また、それ以外の時間で、サービス提供者が常駐していない時間においては、各居住部分に、入居者の心身の状況に関し必要に応じて通報する装置を設置して状況把握サービスを提供すること。

- (7) 状況把握及び生活相談サービスの内容については、入居者の心身の状況、突然の病気等を迅速かつ的確に把握し、必要な助言、介護サービス事業者の紹介、医療機関、家族等への連絡等を適切に行うものであること。
- (8) 法第7条第1項第6号ホの「入居者の入居後、国土交通省令・厚生労働省令で定める一定の期間」の起算日は、登録住宅が完成しているなど、入居者が入居可能な状態になっていることを前提として、原則として、入居契約に定めた契約の始期（入居予定日）をいう。ただし、入居契約締結後における入居者の急な入院など入居者のやむを得ない事情により入居契約に定めた契約の始期（入居予定日）に入居することが困難になった場合には、登録事業者の同意を得て、契約期間の始期（入居予定日）を延期することが可能である。

3 申請書等の記載について

- (1) 登録申請書別添2の「2. 共同利用設備等」整備箇所欄は、添付図面との対応関係を明確に記載すること。その際、別添2及び添付する図面において、共同利用設備の名称は、共用台所、共用浴室(場)、共用収納などとし、入居者の利用のためであることが明らかにわかるようにすること。
- (2) 登録の申請書を提出する際には、入居を希望する高齢者が登録された高齢者生活支援サービスの内容を比較することができるよう、登録申請書別添3の備考欄に、各サービスの具体的内容を記載すること。

4 添付書類について

- (1) 入居契約については、登録事業の円滑な遂行を確保する観点から、住まいの提供に係る契約と状況把握サービス及び生活相談サービスの提供に係る契約を一体の契約として締結することが望ましい。
- また、敷金、家賃並びに状況把握サービス及び生活相談サービスの提供の対価については、それぞれ分けて明確に記載することが必要である。

5 登録事業者の業務等

- (1) 法15条の誇大広告の禁止について、「実際のよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示」にあたるか否かは、社会通念により個別・具体的に判断される。また、現実にその表示によって人が誤認する必要はなく、通常人である入居を希望する高齢者が誤認すると考えられる表示であれば禁止の対象となる。

例1) 住宅、高齢者生活支援サービス等の品質について、実際よりも著しくすぐれていると偽って宣伝したり、競争業者が提供する住宅やサービスの品質よりも特に優れているわけではないにもかかわらず、あたかも著しく優れているかのように偽って宣伝する行為等

例2) 住宅、高齢者生活支援サービス等の契約条件について、実際よりも入居者に有利であると偽って宣伝したり、競争業者が提供する住宅、高齢者生活支援サービス等よりも特に安いわけでもないにもかかわらず、あたかも著しく安いかのように偽って宣伝する行為等

- (2) 法第17条により、登録事業者が、登録住宅に入居しようとする者に対し、入居契約を締結するまでに、登録事項その他法施行規則第20条に定める事項を記載した書面を交付して説明する際には、その書面は別紙1を参考とすること。

また、施行規則第20条第4号の「家賃等の前払金の返還債務が消滅するまでの期間」は、家賃等の前払金の算定の基礎として想定した入居者が入居する期間と同じ期間とする。

- (3) 登録事業の業務に関して広告をする場合には、「登録住宅に関する表示の方法について定める告示」（平成23年厚生労働省・国土交通省告示第5号）で定める方法を遵守しなければならない。

また、同告示第5項の居住部分の変更が可能な場合は、第13条各号の理由以外の理由によるとき又は同条ただし書きの場合限られるが、後者の場合には、事前に広告に表示するだけでなく、第13条各号の理由が生じた後に入居者及び登録事業者が合意することが必要である。

6 契約書について

登録を受けてサービス付き高齢者向け住宅事業を行うにあたっては、

- 書面による契約であること、居住部分が明示された契約であること、敷金並びに家賃等及び家賃等の前払金を除くほか権利金その他の金銭を受領しない契約であること等、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第7条第1項第6号の基準に適合する必要があることに加え、
- 状況把握サービス及び生活相談サービスの提供が付された賃貸借契約であることが最低限必要であることから、賃貸借契約を主とし、状況把握サービス及び生活相談サービスの提供に関する契約を従として一体となった契約を締結することが望ましいこと

等とされている。

これらを踏まえ、サービス付き高齢者向け住宅における登録事業者及び入居者間の紛争を未然に防止し、健全で合理的な賃貸借及びサービスの提供がなされるよう、内容が明確かつ合理的な契約書の雛型である「サービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度に係る参考とすべき入居契約書」が「サービス付き高齢者向け住宅制度ホームページ（<http://www.satsuki-jutaku.jp/>）」において公開・配布されているので、契約書作成の際の参考とすること。