サービス付き高齢者向け住宅の管理等について

令和元年８月 26 日（月）
サテライトキャンパスひろしま

１　サービス付き高齢者向け住宅の管理等について

２　サービス付き高齢者向け住宅の登録更新について

３　サービス付き高齢者向け住宅の変更の届出について

４　定期報告書について

５　立入検査の実施について

６　事故の情報提供について

担　当：広島県土木建築局住宅課住宅指導G
連絡先：082-513-4166

※広島県の登録基準，各種様式等の詳細については，広島県 HP をご確認ください。
　トップページ＞組織でさがす＞住宅課＞「サービス付き高齢者向け住宅の登録」について

入居契約等について

●賃貸借契約とサービス提供契約は不可分一体性

サービス付き高齢者向け住宅は，状況把握・生活相談サービスが必須の住宅です。このため，状況把握・生活相談サービスのみ部分的に解除されることがないよう，賃貸借契約と一体的であることが望ましいです。

一方，状況把握・生活相談サービス以外のサービス（食事，介護等）に関する契約については，賃貸借契約とは別契約とすることが望ましいです。

●受領可能な金銭について

入居時に支払われる金銭には，敷金，家賃の他に権利金等がありますが，権利金等については，通常，返還義務は生じないことから返還トラブルを生じやすいという実情があります。

そのため，サービス付き高齢者向け住宅において事業者が受領可能な金銭は，

①敷金，②家賃，③高齢者生活支援サービス料金，④家賃等の前払金

に限定することとし，それ以外の権利金，礼金，敷引き等の名目で支払われる金銭については，一律に受領を禁止しています。

配置職員について

●状況把握・生活相談サービスの提供について

状況把握・生活相談サービスについては，原則として夜間を除き，一定の資格者等が常駐して提供する等の要件を満たす必要があります。

※一定の資格者等が，原則として夜間を除き，住宅の敷地又は敷地に隣接・近接する建物に常駐し，状況把握サービスを提供すること。

※併設施設の人員配置基準の枠外の職員を常駐させることも可能だが，介護サービス事業所とサービス付き高齢者向け住宅における勤務時間帯を明確に区分した上で，それぞれの業務に従事すること。

高齢者の居住の安定確保に関する法律

第７条　都道府県知事は，第５条第１項の登録の申請が次に掲げる基準に適合していると認めるときは，次条第１項の規定により登録を拒否する場合を除き，その登録をしなければならない。

五　入居者に国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合する状況把握サービス及び生活相談サービスを提供するものであること。

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

第 11 条　法第 7 条第 1 項第五号の国土交通省令・厚生労働省令で定める基準は，次のとおりとする。

一　イ及びロに掲げる者のいずれかが，原則として，夜間を除き，サービス付き高齢者向け住宅の敷地又は当該敷地に隣接する土地に存する建物に常駐し，状況把握サービス及び生活相談サービスを提供すること。

イ　医療法人，社会福祉法人，介護保険法第 41 条第 1 項に規定する指定居宅サービス事業者，同法第 42 条の 2 第 1 項に規定する指定地域密着型サービス事業者，同法第 46 条第 1 項に規定する指定居宅介護支援事業者，同法第 53 条第 1 項に規定する指定介護予防サービス事業者，同法第 54 条の 2 第 1 項に規定する指定地域密着型介護予防サービス事業者若しくは同法第 58 条第 1 項に規定する指定介護予防支援事業者が，登録を受けようとする者である場合又は登録を受けようとする者から委託を受けて状況把握サービス若しくは生活相談サービスを提供する場合にあっては，当該サービスに従事する者

ロ　イに規定する場合以外の場合にあっては，医師，看護師，介護福祉士，社会福祉士，介護保険法第 7 条第 5 項に規定する介護支援専門員又は介護保険法施行規則第 22 条の 23 第 1 項の一級課程若しくは 2 級課程を修了した介護保険号施行令第 3 条第 1 項の養成研修修了者

登録更新について

●サービス付き高齢者向け住宅の登録期間　　5年

登録日から5年を経過するまでに行わないと登録が無効となってしまうため，登録を継続するためには，期間満了までに登録更新の手続きが必要です。

●サービス付き高齢者向け住宅登録事業者（広島県登録分）への対応

対象となる事業者へ，登録更新の約2ヶ月前に，更新通知を送付しています。

●登録更新で提出が必要な書類

新規登録の際と同様の書類が必要です。

提出書類一覧を以下に記載しておりますので，ご確認ください。

	提出書類	備考
1	サービス付き高齢者向け住宅の位置を表示した付近見取図	
2	縮尺，方位並びにサービス付き高齢者向け住宅及びその敷地又は当該敷地に隣接する土地に存する高齢者居宅生活支援施設のそれぞれの敷地内における位置を表示した図面	
3	縮尺，方位，サービス付き高齢者向け住宅の間取り，各室の用途及び設備の概要を表示した図面	
4	サービス付き高齢者向け住宅の加齢対応構造等を表示した書類	別紙2
5	入居契約に係る約款	
6	登録を申請しようとする者が，サービス付き高齢者向け住宅等を自ら所有する場合にあっては，その他旨を証明する書類	
7	サービス付き高齢者向け住宅の管理又は高齢者生活支援サービスの提供を委託により他の事業者に行わせる場合にあっては，委託契約に係る書類	
8	登録を申請使用とする者が法人である場合においては，登記事項証明書及び定款	
9	法第7条第1項第六号及び第七号に掲げる基準に適合することを誓約する書面	別紙3
10	法第7条第1項第八号に掲げる基準に適合することを証する書類	
11	登録を受けようとする者（法人である場合においては当該法人，その役員及び使用人（令第2条に規定する使用人をいう。以下この号において同じ。），個人である場合においてはその者及び使用人）及び法定代理人が法第8条第1項各号に掲げる欠格要件に該当しない者であることを誓約する書面	別紙4
12	その他都道府県知事が必要と認める書類 （1）サービス付き高齢者向け住宅の規模及び提供するサービス内容に応じ配置する職員に係る雇用契約書の写しなど，従業者との雇用関係及び勤務条件を確認できる書類 （2）省令第11条第1項ロに該当することが確認できる次の書類の写し ①医師，看護師，介護福祉士，社会福祉士及び介護保険法第7条第5項に規定する介護支援専門員の資格を有することを証する書類 ②介護保険法施行規則第22条の23第1項の一級課程若しくは二級課程を修了した介護保険法施行令第3条第1項の養成研修を修了したことを証する書類	

高齢者の居住の安定確保に関する法律

第５条　高齢者向けの賃貸住宅又は老人福祉法第 29 条第 1 項に規定する有料老人ホームであって，居住の用に供する専用部分を有するものに高齢者を入居させ，状況把握サービス，生活相談サービスその他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する事業を行う者は，サービス付き高齢者向け住宅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，都道府県知事の登録を受けることができる。

2　前項の登録は，５年ごとにその更新を受けなければ，その期間の経過によって，その効力を失う。

3　前項の更新の申請があった場合において，同項の期間の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは，従前の登録は，登録有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は，なおその効力を有する。

4　前項の場合において，登録の更新がされたときは，その登録の有効期間は従前の登録の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

変更の届出について

●登録事項に変更が生じたら…

変更発生日から30日以内に，登録事項等変更届出書を作成し，提出しなければなりません。

申請時の添付書類の記載事項に変更が生じている場合は，変更後の添付書類も提出が必要です。

なお，消費税引き上げによる提供の対価の変更については，登録事項の変更の届出を行う必要はありません。他の登録事項の変更時に併せて変更を行うようお願いします。

●よくある変更事項

①住宅の名称等の変更（住所や電話番号の変更も含む）

- 登録申請時，「(仮称）○○○」という名称で登録を受けており，入居開始前に正式な名称が決まった場合は，変更の届出が必要です。
- 施設の住所や電話番号についても同様に，変更が生じたら変更の届出が必要となります。

②提供している高齢者支援サービスの種類，提供形態，対価（家賃等の変更も含む）等の変更

- 提供しているサービスの種類の変更，提供形態（自ら提供　⇒　委託業者による提供)，サービスの対価等に変更が生じた場合は，変更の届出が必要です。
- サービスが委託業者による提供に変更となった場合は，委託業者と締結した契約書の写しを提出する必要があります。
- サービスの対価等が変更となった場合，契約書（又は重要事項説明書）の記載事項も変更が生じている可能性がありますので，変更が生じた書類の写しを提出する必要があります。

③役員の変更

- 役員の変更生じた場合，変更の届出が必要です。役員の変更が生じた際は，別紙 4（誓約書）も合わせて提出する必要があります。
- 法人の場合は，登記事項証明書及び定款の提出も必要となります。

④サービスを提供するために常駐する者の変更

- 配置職員の資格，人数等に変更が生じた場合は，変更の届出が必要です。

高齢者の居住の安定確保に関する法律

第９条　登録事業を行う者に変更があったとき，又は同条第２項に規定する添付書類の記載事項に変更があったときは，その日から 30 日以内に，その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

２　前項の規定による届け出をする場合には，国土交通省令・厚生労働省令で定める書類を添付しなければならない。

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

第 16 条　法第９条第１項の規定による変更の届出は，別記様式第二号による登録事項等変更届出書によりおこなうものとする。

２　法第９条第２項の国土交通省令・厚生労働省令で定める書類は，添付書類のうちその記載事項が変更されたものとする。

第 22 条　二　登録事項に変更があったとき，又は添付書類の記載事項に変更があったときは，入居者に対し，その変更の内容を記載した書面を交付して説明すること。ただし，軽微な変更については，この限りではない。

サービス付き高齢者向け住宅事業の登録申請書に記載する事項に係る留意点

３.「６．サービス付き高齢者向け住宅において提供される高齢者生活支援サービス及び入居者から受領する金銭」に係る事項

(1)「高齢者生活支援サービス」の項の「提供の対価（概算・月額)」の欄については、回数や時間などに応じた料金設定の場合は、３０日間の利用を想定した平均的な額を記載するものとする。

また、記載しようとする額が消費税の課税対象である場合は、消費税を含めた総額を記載するものとするが、登録後に消費税率が引き上げられたときは､それに起因する提供の対価の変更について登録事項の変更の届出を行う必要はない。なお、入居を検討する者への的確な情報提供の観点から、他の変更事由により登録事項の変更の届出を行う機会に併せて提供の対価の金額の変更を行うなどできるだけ速やかな変更を行うことが望ましい。

定期報告について

●依頼・作成時期

毎年６月下旬に，登録事業者の方へ依頼をしています。定期報告書は，毎年７月１日現在の状況について記載し，７月末日までに郵送，FAX 又は電子メールにより報告していただきます。

※「サービス付き高齢者向け住宅定期報告書」（様式１）は広島県 HP に掲載しております。

●注意事項

定期報告書の作成にあたり，サービスの提供状況等を再確認していただき，登録事項に変更が生じていた場合は，速やかに変更の届出をお願いします。

立入検査について

●立入検査の対象住宅

①定期報告の報告内容に疑義がある場合において，さらに詳細な報告を求めるとき

②供用開始後，原則として１年以内の住宅

③その他，必要に応じて随時実施

●立入検査での主な確認事項

①住宅の規模及び構造設備等

登録図面と現地の照合や，基準に適合した構造となっているかを確認します。

②職員の配置等

配置職員の人数，資格等は登録事項と整合しているか等を確認します。

③高齢者生活支援サービス等について

サービスの提供状況，記録管理，登録事項との整合確認等，適切にサービスが提供されているかを書類等により確認します。

●よくある指摘事項

①配置職員の不整合

配置職員の人数，資格等が登録事項と異なっていることがよくあります。配置職員に変更が生じた場合も速やかに変更の届出を行うようにしてください。

②提供サービスについて，入居者との契約不締結

サービスを提供する場合，入居者と契約を締結する必要がありますが，食事サービス等，契約を締結していないことがよくあります。提供しているサービスの内容，締結している契約書の内容を確認し，漏れがないか等を再度確認してください。

③帳簿の管理

金銭受領の記録，提供したサービスの内容，苦情の内容等について，帳簿を備え付け，保存しなければなりませんが，帳簿が整備されていないことがよくあります。入居者の安全・安心のためにも適切に記録を整備し，保管するようにしてください。

事故報告について

●事故の情報提供のお願い

　有料老人ホーム等において，入居者の方が亡くなってから相当の期間が経過してから発見されたという事案があったことを受けて，原因の究明と再発防止に係る取組がなされています。そこで，サービス付き高齢者向け住宅の登録事業者においても，入居者の心身の健康を保持し，その生活の安定を図る観点から，事故を未然に防ぐ対策に努めると共に，事故発生の際には事故原因の調査と再発防止策の策定及びその適切な実施をお願いし，情報提供のご協力をお願いしています。

●事故報告が必要な事故の事例

・入居者の死亡事故（事故による死亡でなくても，死亡後に相当期間の放置がされた場合を含む）
　※相当期間とは，最後の安否確認から１日以上経過している場合をいう。
・入居者に対する虐待
・サービス付き高齢者向け住宅事業者又は管理等受託者による入居者の財産侵害（職員の窃盗）
・サービス付き高齢者向け住宅における火災事故
・地震等の自然災害によるサービス付き高齢者向け住宅の滅失・損傷

※上記事故に該当しない場合でも，死亡事故等につながる可能性のある事故については，事故報告書の提出をお願いしております。

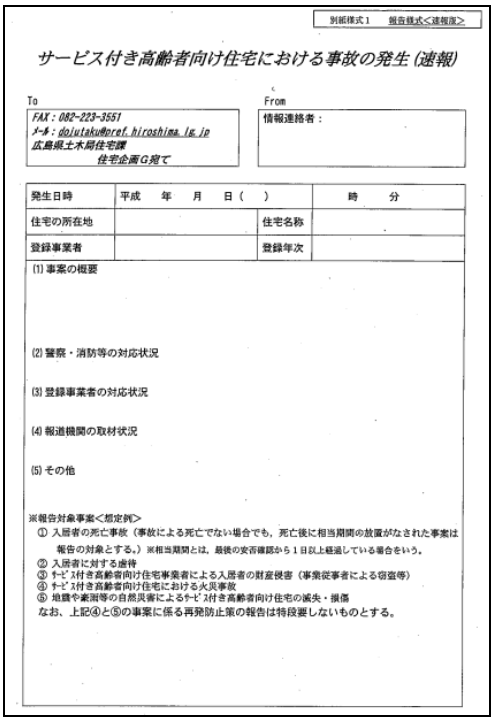
●情報提供の内容

①事故の発生時点

・事故の発生日
・事故が発生したサービス付き高齢者向け住宅の名称，住所，登録年次
・当該サービス付き高齢者向け住宅登録事業者の名称
・事故の概要

②事故後の再発防止策

・事故の原因に係る調査結果
・当該調査結果を受けて行う再発防止策の内容



別紙様式１　報告様式<速報版>

サービス付き高齢者向け住宅における事故の発生（速報）

To
FAX：082-223-3551
ﾒｰﾙ：dojutaku@pref.hiroshima.lg.jp
広島県土木局住宅課
住宅企画Ｇ宛て

From
情報連絡者：

発生日時	平成　年　月　日（　）		時　分
住宅の所在地		住宅名称	
登録事業者		登録年次	

(1) 事案の概要

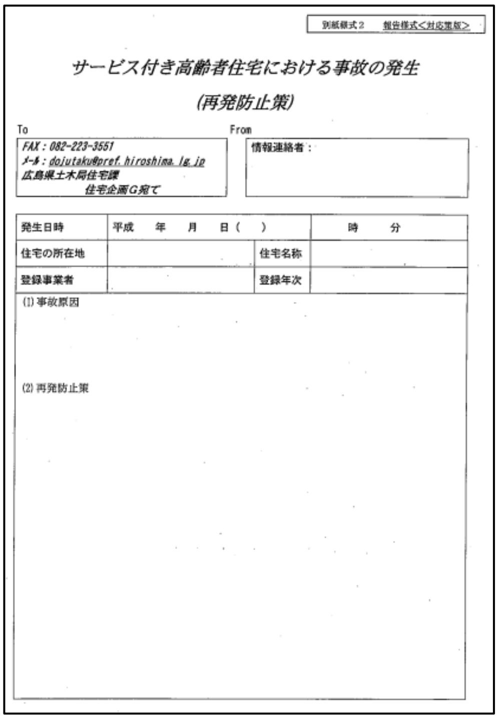
(2) 警察・消防等の対応状況

(3) 登録事業者の対応状況

(4) 報道機関の取材状況

(5) その他

※報告対象事案<想定例>
① 入居者の死亡事故（事故による死亡でない場合でも，死亡後に相当期間の放置がなされた事案は報告の対象とする。）※相当期間とは，最後の安否確認から１日以上経過している場合をいう。
② 入居者に対する虐待
③ ｻｰﾋﾞｽ付き高齢者向け住宅事業者による入居者の財産侵害（事業従事者による窃盗等）
④ ｻｰﾋﾞｽ付き高齢者向け住宅における火災事故
⑤ 地震や豪雨等の自然災害によるｻｰﾋﾞｽ付き高齢者向け住宅の滅失・損傷
なお、上記④と⑤の事案に係る再発防止策の報告は特段要しないものとする。



別紙様式２　報告様式<対応策版>

サービス付き高齢者住宅における事故の発生
（再発防止策）

To
FAX：082-223-3551
ﾒｰﾙ：dojutaku@pref.hiroshima.lg.jp
広島県土木局住宅課
住宅企画Ｇ宛て

From
情報連絡者：

発生日時	平成　年　月　日（　）		時　分
住宅の所在地		住宅名称	
登録事業者		登録年次	

(1) 事故原因

(2) 再発防止策