

平成24年度サービス付き高齢者向け住宅検査結果

平成25年10月25日（金）

香川県健康福祉部
長寿社会対策課施設サービスグループ

1

1 高齢者住まい法に基づく検査・指示

（報告、検査等）

第24条 都道府県知事は、この章の規定の施行に必要な限度において、登録事業者又は登録事業者から登録住宅の管理若しくは高齢者生活支援サービスの提供を委託された者（以下この項において「管理等受託者」という。）に対し、その業務に関し必要な報告を求め、又はその職員に、登録事業者若しくは管理等受託者の事務所若しくは登録住宅に立ち入り、その業務の状況若しくは帳簿、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

（指示）

第25条 都道府県知事は、登録された登録事項が事実と異なるときは、その登録事業者に対し、当該事項の訂正を申請すべきことを指示することができる。

2 都道府県知事は、登録事業が第七条第一項各号に掲げる基準に適合しないと認めるときは、その登録事業者に対し、その登録事業を当該基準に適合させるために必要な措置をとるべきことを指示することができる。

3 都道府県知事は、登録事業者が第十五条から第十九条までの規定に違反し、又は第二十条の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項を遵守していないと認めるときは、当該登録事業者に対し、その是正のために必要な措置をとるべきことを指示することができる。

2

2 法第25条第1項関係（登録事項と事実が異なる場合）

- ・ 部屋の用途や居室内通路の有効幅員の現状が登録申請時の平面図等の内容とことなっていた。
- ・ 入居契約書及び高齢者支援サービスの契約書について、登録申請書に添付している契約書と異なる契約書を使用していた
- ・ 前払金を受領していたが、登録していなかった。

（登録事項）

第6条 前条第一項の登録（同条第二項の登録の更新を含む。以下同じ。）を受けようとする者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 商号、名称又は氏名及び住所
- 二 事務所の名称及び所在地
- 三 法人である場合においては、その役員の氏名
- 四 未成年者である場合においては、その法定代理人の氏名及び住所（法定代理人が法人である場合においては、その商号又は名称及び住所並びにその役員の氏名）
- 五 サービス付き高齢者向け住宅の位置
- 六 サービス付き高齢者向け住宅の戸数
- 七 サービス付き高齢者向け住宅の規模

（登録事項の続き）

- 八 サービス付き高齢者向け住宅の構造及び設備
 - 九 サービス付き高齢者向け住宅の入居者（以下この章において単に「入居者」という。）の資格に関する事項
 - 十 入居者に提供する高齢者生活支援サービス（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であって国土交通省令・厚生労働省令で定めるものをいう。以下同じ。）の内容
 - 十一 サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が入居者から受領する金銭に関する事項
 - 十二 終身又は入居者と締結するサービス付き高齢者向け住宅への入居に係る契約（以下「入居契約」という。）の期間にわたって受領すべき家賃等（家賃又は高齢者生活支援サービスの提供の対価をいう。以下同じ。）の全部又は一部を前払金として一括して受領する場合にあっては、当該前払金の概算額及び当該前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が返還債務を負うこととなる場合に備えて講ずる保全措置に関する事項
 - 十三 居住の用に供する前のサービス付き高齢者向け住宅にあっては、入居開始時期
 - 十四 入居者に対する保健医療サービス又は福祉サービスの提供について高齢者居宅生活支援事業を行う者と連携及び協力をする場合にあっては、当該連携及び協力に関する事項
 - 十五 その他国土交通省令・厚生労働省令で定める事項
- 前項の申請書には、入居契約に係る約款その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める書類を添付しなければならない。

3 法第25条第2項関係（登録基準に適合しない）

- ・ 状況把握・生活相談サービスの提供に必要な、一定の資格を持った職員等の常駐が確認できなかった。
- ・ 一部の居室について法令で定められているバリアフリー基準を満たしていない。
- ・ 法令で禁止されている権利金等を受領していた。
- ・ 入居契約書に居住部分が明示されていない。

（登録の基準等）

- 第7条 都道府県知事は、第五条第一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、次条第一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。
- 一 サービス付き高齢者向け住宅の各居住部分（賃貸住宅にあつては住戸をいい、有料老人ホームにあつては入居者ごとの専用部分をいう。以下同じ。）の床面積が、国土交通省令・厚生労働省令で定める規模以上であること。
 - 二 サービス付き高齢者向け住宅の構造及び設備（加齢対応構造等であるものを除く。）が、高齢者の入居に支障を及ぼすおそれがないものとして国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合するものであること。
 - 三 サービス付き高齢者向け住宅の加齢対応構造等が、第五十四条第一号ロに規定する基準又はこれに準ずるものとして国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合するものであること。
 - 四 入居者の資格を、自ら居住するため賃貸住宅又は有料老人ホームを必要とする高齢者又は当該高齢者と同居するその配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にあるものを含む。以下同じ。）とするものであること。
 - 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。

（登録の基準等の続き）

- 六 入居契約が次に掲げる基準に適合する契約であること。
 - イ 書面による契約であること。
 - ロ 居住部分が明示された契約であること。
 - ハ サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、敷金並びに家賃等及び前条第一項第十二号の前払金（以下「家賃等の前払金」という。）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。
 - ニ 家賃等の前払金を受領する場合にあつては、当該家賃等の前払金の算定の基礎及び当該家賃等の前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が返還債務を負うこととなる場合における当該返還債務の金額の算定方法が明示された契約であること。
 - ホ 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が経過する日までの間に契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合において、サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、国土交通省令・厚生労働省令で定める方法により算定される額を除き、家賃等の前払金を返還することとなる契約であること。
 - ヘ サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、入居者の病院への入院その他の国土交通省・厚生労働省令で定める理由により居住部分を変更し、又はその契約を解約することができないものであること。
- 七 サービス付き高齢者向け住宅の整備をしてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う場合にあつては、当該整備に関する工事の完了前に敷金又は家賃等の前払金を受領しないものであること。
- 八 家賃等の前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が返還債務を負うこととなる場合に備えて、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより必要な保全措置が講じられるものであること。
- 九 その他基本方針（サービス付き高齢者向け住宅が高齢者居住安定確保計画が定められている都道府県の区域内にある場合にあつては、基本方針及び高齢者居住安定確保計画）に照らして適切なものであること。

4 法第25条第3項関係（法令に違反、又は遵守していない場合）

- ・登録事項について公示（インターネットの利用又は掲示）していなかった。
- ・入居契約を締結するまでに、登録事項等について記載した書面を交付して説明していなかった。
- ・入居者に提供したサービス提供の内容について記録、保存していなかった。
- ・入居者及びその家族からの苦情の内容について記録、保存していなかった。
- ・業務を委託している場合に、業務の実施状況について記録、保存していなかった。

（遵守事項）

・誇大広告の禁止【法第15条】

登録事業者は、その登録事業の業務に関して広告をするときは、入居者に提供する高齢者生活支援サービスの内容その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項について、著しく事実と相違する表示をし、又は実際のも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をしてはならない。

・登録事項の公示【法第16条】

登録事業者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、登録事項を公示しなければならない。

・契約締結前の書面の交付及び説明【法第17条】

登録事業者は、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、登録事項その他国土交通省令・厚生労働省令で定める事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。

・入居契約に従った高齢者生活支援サービスの提供【法第18条】

登録事業者は、入居契約に従って高齢者生活支援サービスを提供しなければならない。

7

（遵守事項の続き）

・帳簿の備付け等【法第19条】

- 一 登録住宅の修繕及び改修の実施状況
- 二 入居者からの金銭の受領の記録
- 三 入居者に提供した高齢者生活支援サービスの内容
- 四 緊急やむを得ず入居者に身体的拘束を行った場合にあっては、その態様及び時間、その際の入居者の心身の状況並びに緊急やむを得ない理由
- 五 入居者に提供した高齢者生活支援サービスに係る入居者及びその家族からの苦情の内容
- 六 高齢者生活支援サービスの提供により入居者に事故が発生した場合にあっては、その状況及び事故に際して採った処置の内容
- 七 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、当該事業者の商号、名称又は氏名及び住所並びに委託に係る契約事項及び業務の実施状況

・登録事業者の遵守すべき事項【法第20条】

- ① 広告をする場合は、国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める表示についての方法を遵守すること。
- ② 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。