

# 香川県サービス付き高齢者向け住宅設置運営指導指針 の策定について

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

## 香川県サービス付き高齢者向け住宅設置運営指導指針の構成

1. 目的
2. 登録事業者
3. 登録時期
4. 立地条件
5. 職員の配置等
6. 登録住宅の管理・運営
7. 登録住宅の規模及び構造の基準
8. サービス
9. 家賃及び前払金
10. 契約
11. 重要事項説明
12. 情報開示
13. 広告

2

## 1. 目的

この指針は、サービス付き高齢者向け住宅（以下、「登録住宅」という。）について、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。以下「法」という。）及びこれに係る政省令等に規定する基準における留意点を示すとともに、有料老人ホームである登録住宅については、老人福祉法（昭和38年法律第133号）の規定（同法第29条第1項から第3項を除く。）の適用があること等から、登録住宅の設置運営について望ましい基準を定めることにより、高齢者の居住の安定の確保を図り、もってその福祉の増進に寄与することを目的とすること。

### ※住まい法及びこれに係る政省令等（凡例）

住まい法：高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年4月6日法律第26号）

規則：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（平成23年8月12日厚生労働省／国土交通省／令第2号）

基本方針：高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針（平成21年8月19日厚生労働省・国土交通省告示第1号）

通知：高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律の施行について（平成23年10月7日老発1007第1号 国住心第37号）厚生労働省老健局長 国土交通省住宅局長

基本方針：高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針 等

3

### （趣旨）

- ・ 住まい法及び政省令等に規定する登録基準についての解釈を示すもの。
- ・ 住まい法及び関係政省令のほか基本方針などの関係告示等やその他関係する法令が多岐にわたるため、これらの主な内容を分かりやすく項目ごとに整理。
- ・ 利用者との契約内容に基づく適正なサービスの提供、サービスの質の向上を確保する。

### （留意点）

● 食事の提供、介護、家事、健康管理のいずれかのサービスを提供する住宅  
⇒老人福祉法上の有料老人ホームに該当（老人福祉法第29条第1項）

### ● 老人福祉法の特例

#### 高齢者住まい法

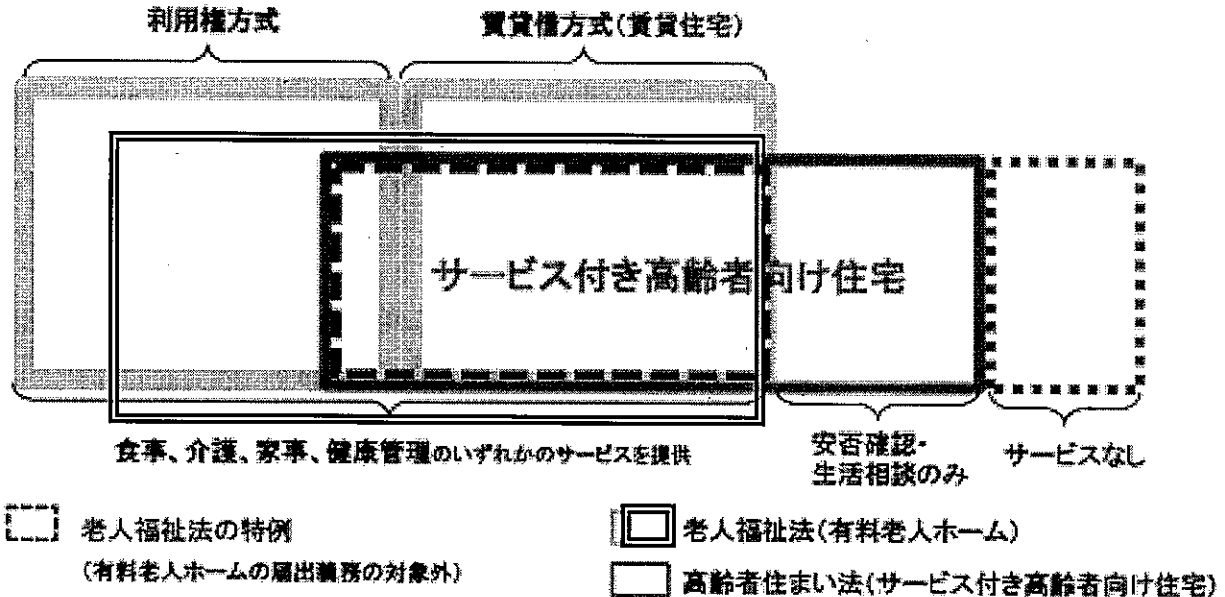
第23条 第5条第1項の登録を受けている有料老人ホームの設置者（当該有料老人ホームを設置しようとする者を含む。）については、老人福祉法第二十九条第一項から第三項までの規定は、適用しない。

4

# 老人福祉法の特例について（有料老人ホームの場合）

サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている有料老人ホームの設置者については、老人福祉法における以下の規定は適用しない。

- 有料老人ホームを設置しようとする場合の事業内容の届出（老人福祉法第29条第1項）
- 有料老人ホームの届出内容の変更、事業の廃止・休止の届出（同条第2項・第3項）



## 老人福祉法（抜粋） 第四章の二 有料老人ホーム

### 第二十九条

- 4 有料老人ホームの設置者は、当該有料老人ホームの事業について、厚生労働省令で定めるところにより、帳簿を作成し、これを保存しなければならない。
- 5 有料老人ホームの設置者は、厚生労働省令で定めるところにより、当該有料老人ホームに入居する者又は入居しようとする者に対して、当該有料老人ホームにおいて供与する介護等の内容その他の厚生労働省令で定める事項に関する情報を開示しなければならない。
- 6 有料老人ホームの設置者は、家賃、敷金及び介護等その他の日常生活上必要な便宜の供与の対価として受領する費用を除くほか、権利金その他の金品を受領してはならない。
- 7 有料老人ホームの設置者のうち、終身にわたって受領すべき家賃その他厚生労働省令で定めるものの全部又は一部を前払金として一括して受領するものは、当該前払金の算定の基礎を書面で明示し、かつ、当該前払金について返還債務を負うこととなる場合に備えて厚生労働省令で定めるところにより必要な保全措置を講じなければならない。
- 8 有料老人ホームの設置者は、前項に規定する前払金を受領する場合には、当該有料老人ホームに入居した日から厚生労働省令で定める一定の期間を経過する日までの間に、当該入居及び介護等の供与につき契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合に当該前払金の額から厚生労働省令で定める方法により算定される額を控除した額に相当する額を返還する旨の契約を締結しなければならない。
- 9 都道府県知事は、この法律の目的を達成するため、有料老人ホームの設置者若しくは管理者若しくは設置者から介護等の供与を委託された者（以下「介護等受託者」という。）に対して、その運営の状況に関する事項その他必要と認める事項の報告を求め、又は当該職員に、関係者に対して質問させ、若しくは当該有料老人ホーム若しくは当該介護等受託者の事務所若しくは事業所に立ち入り、設備、帳簿書類その他の物件を検査させることができる。
- 10 第十八条第三項及び第四項の規定は、前項の規定による質問又は立入検査について準用する。
- 11 都道府県知事は、有料老人ホームの設置者が第四項から第八項までの規定に違反したと認めるとき、入居者の処遇に関し不当な行為をし、又はその運営に関し入居者の利益を害する行為をしたと認めるとき、その他入居者の保護のため必要があると認めるときは、当該設置者に対して、その改善に必要な措置を採るべきことを命ずることができる。
- 12 都道府県知事は、前項の規定による命令をしたときは、その旨を公示しなければならない。

## 2. 登録事業者

登録事業者は、登録事業の遂行に必要な資力及び信用並びにこれを的確に遂行するために必要な能力を有することが必要となるほか、高齢者の人口の現状や将来見通し等を勘案しつつ、登録事業を実施する地域のニーズ等を的確に把握し、入居者が必要とすると見込まれる保健医療サービス及び福祉サービスを十分に把握した上で登録事業を実施すること。

### (趣旨)

- ・ 住まい法の目的が高齢者が安心して居住できる住まいの確保であること。
- ・ サービス付き高齢者向け住宅では、状況把握、生活相談サービスの提供が必須であること。

公益法人にあつては、登録住宅の事業を行うに当たって主務官庁の承認を得ていること。

### (趣旨)

- ・ NPO法人、社会福祉法人等は事業の実施に際し、主務官庁の承認を得ること。

7

## 3. 登録時期

- (1) 登録申請者は、原則として建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項の確認済証の交付後に登録申請を行うこと。

### (趣旨)

- ・ 登録に当たっては、住宅等を自ら所有する場合にあつてはその旨を証する書類が必要となる一方で、できる限り早い時期に登録を行って入居者を募集することが事業を行う者の便に資する。  
⇒所有を証明する書類に代わるものとして建築確認済証を添付

- (2) 入居募集は登録後に行うこと。

### (根拠)

- ・ 住まい法第14条  
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向け住宅又はこれに類似する名称を用いてはならない。

8

#### 4. 立地条件

入居者が健康で安全な生活を維持できるよう、交通の利便性、地域の環境、災害に対する安全性及び医療機関等との連携等を考慮し立地することが望ましいこと。

なお、地元市町及び県との協議は都市計画法（昭和43年法律第100号）による開発許可若しくは建築許可申請前又は開発許可対象外の場合については建築確認申請前から行うこと。

##### （趣旨）

住宅の立地に当たっては、

- ・ 地震による津波浸水区域や土砂災害警戒区域など県や各市町が策定しているハザードマップ等を考慮すること。
- ・ 保健医療福祉サービスとの連携、緊急時の医療機関との連携を考慮すること。
- ・ 開発行為に関して地元市町や県との協議を行うこと。

#### 5. 職員の配置等

##### (1) 職員の配置

職員の配置については、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（平成23年厚生労働省・国土交通省令第2号。以下「規則」という。）第11条の要件を満たすとともに、契約により提供するサービスの内容及び入居者の実態に即し、夜間も含め適切に対応できる数の職員を配置すること。

##### （趣旨）

- ・ 状況把握・生活相談サービスを提供するため日中（概ね9時～17時）は一定の資格をもった職員等が常駐すること。
- ・ 夜間も含めて提供するサービス内容や緊急時の対応等に必要な職員を配置すること。

また、登録住宅に併設された介護サービス事業所等の職員が状況把握サービス及び生活相談サービス等を提供するために常駐する場合は、介護サービス事業所等における業務時間帯と登録住宅における業務時間帯を明確に区分すること。

##### （趣旨）

- ・ 併設介護サービス事業所等の職員を、当該事業所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の職員として常駐させることは可能である。
- ・ その場合はそれぞれの勤務時間を明確に区分した勤務表を作成すること。<sup>10</sup>

## (2) 職員の研修

職員に対しては、採用時及び採用後において定期的に、高齢者の心身の特性、実施するサービスのあり方及び内容、介護に関する知識及び技術、作業手順等についての計画的な研修の実施に努めること。

### (主な研修内容)

- ・ 事故の対応（事故を発生させない、事故が起こった場合の対応）
- ・ 感染症対策（感染症又は食中毒の発生・まん延を防止）
- ・ 身体拘束（要件・手続きを満たさない身体拘束は虐待にあたる）など

## (3) 職員の衛生管理

職員の心身の健康に留意し、職員の疾病の早期発見及び健康状態の把握のために、採用時及び採用後において定期的に健康診断を行うとともに、就業中の衛生管理について十分な点検を行うこと。

### (根拠)

- ・ 労働安全衛生法、労働安全衛生規則  
定期健康診断年1回、夜勤者は年2回
- ・ 香川県特定給食施設等指導要綱  
給食施設（1回20食1日50食以上）の保健所への届出

11

## 6. 登録住宅の管理・運営

### (1) 帳簿等の整理

高齢者が入居する賃貸住宅の管理に係る指針（平成13年国土交通省告示第1300号）に従い、入居者ごとに、氏名、入居時期、退去時期、敷金の額、家賃の額、入居者の支払額等を記入する帳簿を作成し、保管すること。入居者の個人情報や、作成した帳簿等の取り扱いについては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）を遵守すること。

また、登録事業者は、帳簿を各事業年度の末日をもって閉鎖するものとし、閉鎖後2年間保存すること。

### (趣旨)

- ・ 入居者一覧を作成すること。
- ・ 入居者の個人情報や帳簿等の取り扱いについては、個人情報の保護に留意すること。

### ●その他の帳簿（住まい法第19条、共同規則第21条）

- ・ 登録住宅の修繕及び改修の実施状況
- ・ 入居者からの金銭の受領の記録
- ・ サービス提供記録（状況把握、生活相談、食事の提供...）
- ・ 身体拘束の記録（態様、時間、その際の入居者の心身の状況、緊急やむを得ない理由）
- ・ 入居者・家族からの苦情の記録
- ・ 事故の状況及び事故に際して採った処置の内容の記録
- ・ 委託事業者との契約事項、委託事業者の業務の実施状況

12

## (2) 緊急時の対応

事故・災害及び急病・負傷に迅速かつ適切に対応できるよう具体的な計画を立て、その概要を掲示するとともに、避難等必要な訓練を定期的に行うこと。

## (主なポイント)

- ・地震・火災・風水害など災害種別ごとに職員、入居者の行動計画、避難場所、避難方法などを明確にした非常災害計画を作成すること。
- ・入居者・職員への周知するため、また緊急時に入居者・施設職員が迅速に対応できるよう当該計画の概要の掲示すること。
- ・年2回以上の避難等の訓練を実施すること。(消防署への報告)

## (3) 入居者の安否確認

安否確認を行うサービスを提供する場合には、プライバシーを侵害しないよう、その方法について、あらかじめ入居者の同意を得ておくよう努めること。

## (趣旨)

- ・安否確認の方法については入居時等にあらかじめ説明し同意を得ること。<sup>13</sup>

## (4) 医療機関との連携

必要に応じて適切なサービスに繋ぐことができるよう、地域の保健医療サービスと連携体制を構築するよう努めること。

## (趣旨)

- ・サービス付き高齢者向け住宅では、状況確認・生活相談サービスの提供が必須である。
- ・状況把握・生活相談サービスの提供に当たっては、入居者の心身の状況を的確に把握し、当該入居者が必要とする保健医療サービス及び福祉サービスを受けることができるよう十分に配慮する必要がある。(指針8(1))
- ・医療機関との連携の具体的方法としては医療機関との協力契約などが考えられる。

## (5) 登録住宅の衛生管理

- ① 入居者の使用する施設、食器その他の設備又は飲用に供する水について、衛生的な管理に努め、又は衛生上必要な措置を講じること。
- ② 感染症が発生し、又はまん延しないように必要な措置を講じること。

### (主なポイント)

- ・ 受水槽の定期的な点検（水道法）
- ・ 入浴施設の適切な管理（レジオネラ症の発生の防止）  
「香川県特定入浴施設におけるレジオネラ症の発生の防止に関する指導要綱」（香川県生活衛生課）
- ・ 感染性廃棄物・汚物の適切な処理（清潔と不潔の区別（区域・専用容器・導線）、汚染区域の消毒、消毒後の洗濯）
- ・ 職員の健康管理、手洗いやうがいの励行、研修
- ・ 一定数以上の感染症が疑われる者が発生した場合の県・保健所への報告等  
「高齢者介護施設における感染症対策マニュアル」（厚生労働省）  
「社会福祉施設等における感染症等発生時に係る報告について」（厚生労働省）  
「社会福祉施設等の入所施設における感染症発生時の標準的な対応基準」（香川県業務感染症対策課）

15

## 8 サービス

登録事業者は、入居者に対して、契約内容に基づき、規則第5条各号に定める状況把握サービス、生活相談サービス等の高齢者生活支援サービス等を、その心身の状況に応じ適切に提供すること。

### (1) 状況確認サービス及び生活相談サービス

- ① 登録住宅において、生活相談サービスを提供するに当たっては、入居者の心身の状況を的確に把握し、地域包括支援センター（介護保険法第115条の45に規定する地域包括支援センターをいう。）、社会福祉協議会等との連携及び協力を図りつつ、当該入居者が必要とする保健医療サービス及び福祉サービスを受けることができるよう十分に配慮すること。
- ② 入居者からの相談に対応し、必要に応じて適切なサービスに繋ぐことができるよう、地域の保健医療サービス及び福祉サービスと連携体制を構築するよう十分に配慮すること。

### (根拠)

- ・ 住まい法第5条1項  
状況把握サービス：入居者の心身の状況を把握し、その状況に応じた一時的な便宜を供与するサービス  
生活相談サービス：入居者が日常生活を支障なく営むことができるようにするために入居者からの相談に応じ必要な助言を行うサービス

16



**(2) 高齢者居宅生活支援サービス**

- ① 高齢者居宅生活支援サービスとは、法第4条第2項第2号及び高齢者の居住安定確保に関する法律施行令第1条の「高齢者居宅生活支援事業」において提供される保健医療サービス又は福祉サービスをいうこと。
- ② 高齢者居宅生活支援サービスを提供する事業者は、高齢者居宅生活支援サービスについて、介護保険法等の関係法令を遵守するとともに、関係するガイドライン等を参考にサービスの向上に努めること。また、入居者が、登録事業者が直接提供する高齢者居宅生活支援サービス又は登録事業者が委託し若しくは提携する事業者が提供する高齢者居宅生活支援サービス以外の外部事業者が提供する高齢者居宅生活支援サービスの利用を希望した場合には、その利用を制限してはならないこと。

**(主なポイント)**

- ・ 高齢者居宅生活支援サービスとは、通所介護、訪問介護などの居宅サービス、医療、訪問看護、食事の提供、家事、状況把握、健康管理、生活相談等をいう。
- ・ 高齢者居宅生活支援サービスの提供にあたっては介護保険法等関係法令の遵守すること、居宅サービスの利用を制限してはならないこと。

17

**(3) 食事サービス**

登録事業者は、入居者に対して食事サービスを行う場合は、次のことに留意すること。

- ① 高齢者に適した食事を提供すること。
- ② 食堂において食事をすることが困難な入居者に対しては、居室において食事を提供するなど必要な配慮を行うこと。

**(主なポイント)**

- ・ 入居者の状況に応じ、刻み食、ミキサー食等の提供を行うこと。
- ・ 高齢者の心身の状況の変化に応じ、居室での食事の提供などに配慮すること。

18

#### (4) 身体拘束

サービスの提供に当たっては、入居者の生命又は身体を保護するため緊急やむを得ない場合を除き、身体拘束その他入居者の行動を制限する行為を行ってはならないこと。ただし、緊急やむを得ず身体拘束等を行う場合には、その態様及び時間、その際の入居者の心身の状況、緊急やむを得なかった理由を記録しなければならないこと。

##### (主なポイント)

- ・身体拘束が認められるには3つの要件（緊急性、非代替性、一時性）をすべて満たす必要があること。
- ・身体拘束を実施する場合の手続きに留意すること。  
本人や家族に対して身体拘束に関する説明（内容、目的、理由、拘束の時間、時間帯、期間等）を行うこと。  
常に観察・再検討し、要件に該当しなくなった場合は直ちに解除すること。
- ・身体拘束に関する記録をつけること。  
説明書・経過観察記録等（態様、時間、その際の心身の状況、緊急やむを得なかった理由）を作成・保存すること。

※「身体拘束ゼロへの手引き」（厚生労働省身体拘束ゼロ作戦推進会議）19

#### (5) 医行為の実施

入居者に対し、職員が医行為を行う場合は、医師法及び社会福祉士及び介護福祉士法等の関係法令を遵守すること。なお、医行為の実施については、平成17年7月28日老振発第0728001号「医師法第17条、歯科医師法第17条及び保健師助産師看護師法第31条の解釈について」及び平成23年11月11日社援発1111第1号「社会福祉士及び介護福祉士法の一部を改正する法律の施行について」を参考にすること。

##### (医行為に該当する行為)

- ・胃ろう等経管栄養の注入や痰吸引等
- ・内服薬の口腔内投薬や軟膏の塗布等

#### (6) 苦情処理

入居者及びその家族からの苦情の内容を記録・保存すること。入居者の苦情に対し迅速かつ円滑な解決を図るため、設置主体において苦情処理体制を整備するとともに、外部の苦情処理機関について入居者に周知すること。

##### (主なポイント)

- ・苦情の内容を記録・保存すること。
- ・苦情等の相談窓口の周知すること。
- ・苦情があった場合の内部での報告・対応体制を整備すること。
- ・県、高松市、地域包括支援センター等の窓口の周知すること。

## (7) 事故発生の防止及び発生時の対応

- ① 事故の発生又はその再発を防止するため、次の措置を講じること。
- ア 事故が発生した場合の対応、イに規定する報告の方法等が記載された事故発生の防止のための指針を整備すること。
- イ 事故が発生した場合又はそれに至る危険性がある事態が生じた場合に、当該事実が報告され、その分析を通じた改善策について、職員に周知徹底を図る体制を整備すること。
- ウ 事故発生の防止のための委員会の設置及び職員に対する研修の実施に努めること。
- ② 入居者に対する処遇により事故が発生した場合は、速やかに都道府県及び入居者の家族等に連絡を行うとともに、必要な措置を講じること。
- ③ 事故の状況及び事故に際して採った処置の内容について記録すること。
- ④ 入居者に対するサービスの提供により賠償すべき事故が発生した場合は、入居者に対しての損害賠償を速やかに行うものとする。

## (主なポイント)

- ・ 事故、ヒヤリハットがあった場合の報告→分析→改善策→職員への周知等の体制を定めた「事故発生の防止のための指針」を整備すること。
- ・ 転倒して受診した場合等に県へ報告を行うこと。
- ・ 事故の状況、事故に際して採った処置の内容を記録・保存すること。
- ・ 損害賠償を適切に行うこと。

21

## (8) 身元引受人等

身元引受人については、契約書に記載する場合はその権利義務、緊急時の対応方針等を定めておくことが望ましいこと。また、入居者の生活において必要な場合には、身元引受人等への連絡等所要の措置をとるとともに、本人の意向に応じ、関連諸制度、諸施策の活用についても迅速かつ適切な措置をとることや、要介護者等については、入居者の生活及び健康の状況並びにサービスの提供状況を身元引受人等へ定期的に報告することが望ましいこと。

## (主なポイント)

- ・ 家族等の身元引受人と緊急時の対応方針等を決めておくことが望ましいこと。
- ・ 身元引受人への緊急時の連絡や定期的な状況報告等を行うことが望ましいこと。

22

## (9) 金銭管理

- ① 入居者の金銭、預金等の管理は入居者自身が行うことを原則とすること。ただし、入居者本人が特に登録事業者に依頼した場合、又は入居者本人が認知症等により十分な判断能力を有せず金銭等の適切な管理が行えないと認められる場合であって、身元引受人等の承諾を得たときには、登録事業者において入居者の金銭等を管理することもやむを得ないこと。
- ② ①の場合にあつては、依頼又は承諾を書面で確認するとともに、金銭等の具体的な管理方法、本人又は身元引受人等への定期的報告等を管理規程等で定めること。

### (主なポイント)

- ・ 金銭管理を行う場合は依頼又は承諾は書面によること。（契約によるサービスの提供及びトラブルの防止）
- ・ 金銭等の管理方法、出納の方法、身元引受人等への報告方法を定めた管理規程等を作成すること。

## 9 家賃及び前払金

### (1) 家賃相当額

登録住宅の家賃の額を決定するに当たっては、近傍同種の住宅の家賃の額との均衡を失しないよう配慮すること。この場合において、共同で利用する居間、食堂、浴室等を設ける際には、これらの部分の面積も考慮し、近傍同種の住宅の家賃の額との均衡を失しないように配慮すること。

### (2) 前払金

- ① 当該契約において受領すべき家賃又は高齢者居宅生活支援サービスの対価として受領する金銭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つては、安定的かつ継続的な事業運営の確保を図るとともに、当該前払家賃の算定の根拠並びに賃借人がその終身にわたる居住が想定される期間の経過前に退去（死亡によるものを含む。）する際の返還金の有無及びその算定の方式についてあらかじめ明示することが望ましいこと。
- ② 家賃等の前払金を受領する場合にあつては、入居契約において、当該家賃等の前払金の算定の基礎及び登録事業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を明示すること。

#### (根拠)

- ・ 住まい法第7条第1項第6号ニ

#### (趣旨)

- ・ 契約で前払金の算定の基礎及び返還債務を負うこととなる場合の返還債務の金額の算定方法を明示すること。

- ③ 契約締結前の書面の交付及び説明の対象となる規則第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こと。

(趣旨)

- ・「前払金の消滅期間」＝「前払金の算定基礎として想定した入居期間」

(家賃等の前払金の算定の基礎)

- ・ 期間の定めがある賃貸借契約又は利用権契約の場合  
 $(1\text{ヶ月分の家賃等の額}) \times (\text{契約期間(月数)})$
- ・ 終身建物質貸借契約又は終身にわたる利用権契約の場合  
 $(1\text{ヶ月分の家賃等の額}) \times (\text{想定居住期間(月数)}) + \text{想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額}$

25

- ④ 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、物件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）とすること。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こと。

(趣旨)

- ・ 前払金の消滅期間の起算日は、入居契約に定めた契約の始期（入居予定日）とすること。

(参考) 法第7条第1項第6号ホ

- ・ 家賃等の前払金の返還債務の金額の算定方法

- ① 入居者の入居後、3月が経過する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

$(\text{家賃等の前払金の額}) - (1\text{ヶ月分の家賃等の額}) \div 30 \times (\text{入居の日から起算して契約が解除等された日までの日数})$

- ② 入居者の入居後、3月が経過し、契約期間が経過するまでの間に契約が解除等された場合

契約が解除等された日以降、契約期間が経過するまでの期間につき、日割計算により算出した家賃等の額

26

- ⑤ サービス付き高齢者向け住宅事業の登録を受けようとする者が、入居契約に係る約款において、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づけられる期間を事実上短縮することがないよう留意すること。

(趣旨)

- ・ 契約解除の予告期間等を設定することにより、前払金の返還が義務付けられる期間を不当に短縮しないこと。

- ⑥ 敷金を受領する場合には、退去時に居室の原状回復費用を除き全額返還すること。なお、原状回復の費用負担については、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(再改定版)(平成23年8月国土交通省住宅局)を参考にすること。

(「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の主なポイント)

- ・ 原状回復を「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」と定義していること。
- ・ 原則、経年変化・通常損耗は貸主負担としていること。

27

## 10 契約

### (1) 契約締結に関する手続き等

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については、当該サービスの内容についてあらかじめ明示することが必要であるほか、登録事業の円滑な遂行を確保するという観点から、当該契約と住まいの提供に係る契約とを一体の契約として締結することが望ましいこと。

(趣旨)

- ・ 状況把握サービス・生活相談サービスの内容を明示すること。
- ・ 状況把握サービス・生活相談サービスは必須であることから、住まいの契約と一体とすることが望ましいこと。

### (2) 契約内容

- ① 敷金並びに家賃等及び法第6条第1項第12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。
- ② 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こと。

(趣旨)

- ・ 入会金、礼金、契約更新手数料などの受領が禁止されていること。
- ・ 入居者から受領する金銭について、それぞれ何の対価かを明確にすること。

28

- ③ 高齢者居宅生活支援サービスの内容及び費用の内訳を明示するとともに、前払い費用を徴収する場合の償還ルール及び返還する場合に備えた保全措置、身元引受人を記載する場合の権利義務、登録住宅の退去時における高齢者居宅生活支援サービスの契約の扱いを明記すること。
- ④ 高齢者居宅生活支援サービスが委託又は提携により提供される場合には、登録時業者は、その委託先等と書面で契約を締結し、入居者に対して、実際にサービスを提供する者とその契約内容を書面により説明することが望ましいこと。

## 11 重要事項説明

- (1) 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すること。

(趣旨)

- ・ 住まい法第17条、共同省令第20条

(趣旨)

- ・ 登録事項その他（重要事項）について事前に書面により説明すること。

29

- (2) 介護保険法の規定に基づく保険給付の対象とならない介護サービスの提供
- ① 登録事業者が自ら又は委託若しくは提携により提供する介護保険法の規定に基づく保険給付の対象とならない介護サービスについて表示する場合においては、当該介護サービスの内容及び費用を明瞭に記載すること。
- ② 記載すべき介護サービスとしては、食事介助、排泄介助・おむつ交換、入浴（一般浴）介助・清拭、特浴介助、身辺介助（移動・着替え等）、機能訓練、通院介助等が該当すること。
- (3) 介護サービス以外のサービスの提供
- ① (2)の介護保険法の規定に基づく保険給付の対象とならない介護サービス以外のサービスとして、生活サービス、健康管理サービス、入退院時・入院中のサービスを提供する場合についても、内容及び費用を明瞭に記載すること。
- ② 記載すべき生活サービスとしては、居室清掃、リネン交換、日常の洗濯、居室配膳・下膳、入居者の嗜好に応じた特別な食事、おやつ、理美容、買い物代行、役所手続き代行、金銭・貯金管理等が該当する。健康管理サービスとしては、定期健康診断、健康診断、生活指導・栄養相談、服薬支援、生活リズムの記録等が該当すること。入退院時・入院中のサービスとしては、移送サービス、入退院時の同行、入院時の洗濯物交換・買い物、入院中の見舞い訪問等が該当すること。

(趣旨)

- ・ 提供するサービスごとの内容及び費用を入居契約書や重要事項説明書に明確に記載すること。

30

## 12 情報開示

## (1) 登録住宅の運営に関する情報

- ① 登録事業者が自ら又は委託若しくは提携により高齢者居宅生活支援サービスを入居者に提供する場合を含め、入居者に高齢者居宅生活支援サービスを提供する場合には、登録事業者は、入居者の募集に当たって、高齢者居宅生活支援サービスの内容、対価、提供する事業者及び賃貸の条件の内容に係る正確な情報を提供すること。
- ② 高齢者居宅生活支援サービスが、介護保険法第8条第11項に規定する特定施設入居者生活介護など介護保険法等の関係法令に規定するサービスである場合には、当該関係法令の規定に従って正確な情報を提供すること。
- ③ 高齢者居宅生活支援サービスを提供する事業者は、入居相談時に、提供する高齢者居宅生活支援サービスについて、詳細を示す書面により説明を行うことが望ましいこと。

## (趣旨)

- ・ 提供するサービスは契約内容が基本となること、また入居後のトラブル防止のため入居相談時等には正確な情報を提供すること。

## (2) 登録住宅の表示

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向け住宅又はこれに類似する名称を用いないこと。

## (不適切な例)

- ・ 適合サービス付き高齢者向け住宅、登録サービス付き住宅

31

## 13 広告

## (1) 広告の方法

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すること。

## (例)

- ・ 介護保険外のサービスを表示をする場合は、当該介護サービスの内容及び費用を明瞭に記載すること。

## (2) 誇大広告の禁止

- ① 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、著しく事実に相違する表示をし、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ないこと。
- ② 法第15条の優良誤認又は有利誤認にあたるか否かは、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していなくても、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こと。

## (不適切な例)

- ・ 住宅、サービスの品質について、実際よりも著しく優れていると偽って表示すること。
- ・ 競合業者が提供する住宅、サービスの品質よりも特に優れているわけでもないのに、あたかも著しく優れているかのように宣伝すること。

32