

サービス付き高齢者向け住宅運営の手引

(兵庫県サービス付き高齢者向け住宅運営指導指針)

(兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針)

令和4年9月改訂版

兵 庫 県

まちづくり部住宅政策課

福祉部高齢政策課

< 目 次 >

序	1
本指針の制定の趣旨、適用対象、有料老人ホームの該当確認、介護サービスの提供	1
第一編 兵庫県サービス付き高齢者向け住宅運営指導指針	3
第1章 基本的事項	3
第2章 高齢者生活支援サービス等の提供	4
第3章 住宅の管理及び運営	7
第4章 契約内容等	12
第5章 入居者募集等	15
第6章 登録後の各種手続	16
附則	18
別表 整備すべき関係書類	19
別記様式1 登録事項等についての説明書〔記載例〕	20
別記様式2 特別の事情による同居に関する承認申請書	43
別記様式3 サービス付き高齢者向け住宅事故報告書	44
第二編 兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針〔抄〕	46
第1章 基本的事項	46
第6章 職員の配置基準	47
第7章 施設の管理及び運営	48
第9章 利用料等	51
第10章 契約内容等	52
第11章 苦情解決並びに事故発生の防止及び発生時の対応	54
第12章 情報開示	55
第13章 報告及び指導等	55
附則	56
別表6 サービスの内容	57
別表8 運営懇談会開催状況報告書	58
第三編 関係法令・告示・通知等	59
【高齢者住まい法関係】	
○高齢者の居住の安定確保に関する法律〔抄〕	59
○高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則〔抄〕	62
○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〔抄〕	62
○高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針〔抄〕	66
○高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第三十四条第一項第九号 の国土交通大臣の定める基準	69
○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 第十条第五号の国土交通大臣及び厚生労働大臣の定める基準	71
○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 第十四条の国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める措置	73
○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 第二十二号第一号の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	73
○サービス付き高齢者向け住宅における家賃等の前払金の算定の基礎及び 返還債務の金額の算定方法の明示について	74
○サービス付き高齢者向け住宅登録制度運用基準	77
○サービス付き高齢者向け住宅事業登録制度実施要綱〔抄〕	78
【老人福祉関係】	
○老人福祉法〔抄〕	80
○老人福祉法施行規則〔抄〕	81
○厚生労働大臣が定める有料老人ホームの設置者等が講ずべき措置〔抄〕	82
○高齢者虐待の防止、高齢者の養護者に対する支援等に関する法律〔抄〕	82
【消費者保護関係】	
○消費者契約法〔抄〕	83
○借地借家法〔抄〕	84
○有料老人ホームに関する不当な表示	84
○「有料老人ホームに関する不当な表示」の運用基準	85
第四編 参考資料	90
サービス付き高齢者向け住宅の入居契約形態比較表	90
サービス付き高齢者向け住宅における前払金の返還額の算定方法	92
登録事項等変更届の必要な場合・提出書類早見表	93

序

1 本指針の制定の趣旨

高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「高齢者住まい法」という。）第5条第1項の登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅事業については、継続して登録基準を満たす必要があるほか、高齢者住まい法において入居契約前の重要事項説明、誇大広告の禁止、帳簿の備え付けその他の業務上遵守すべき事項が定められています。

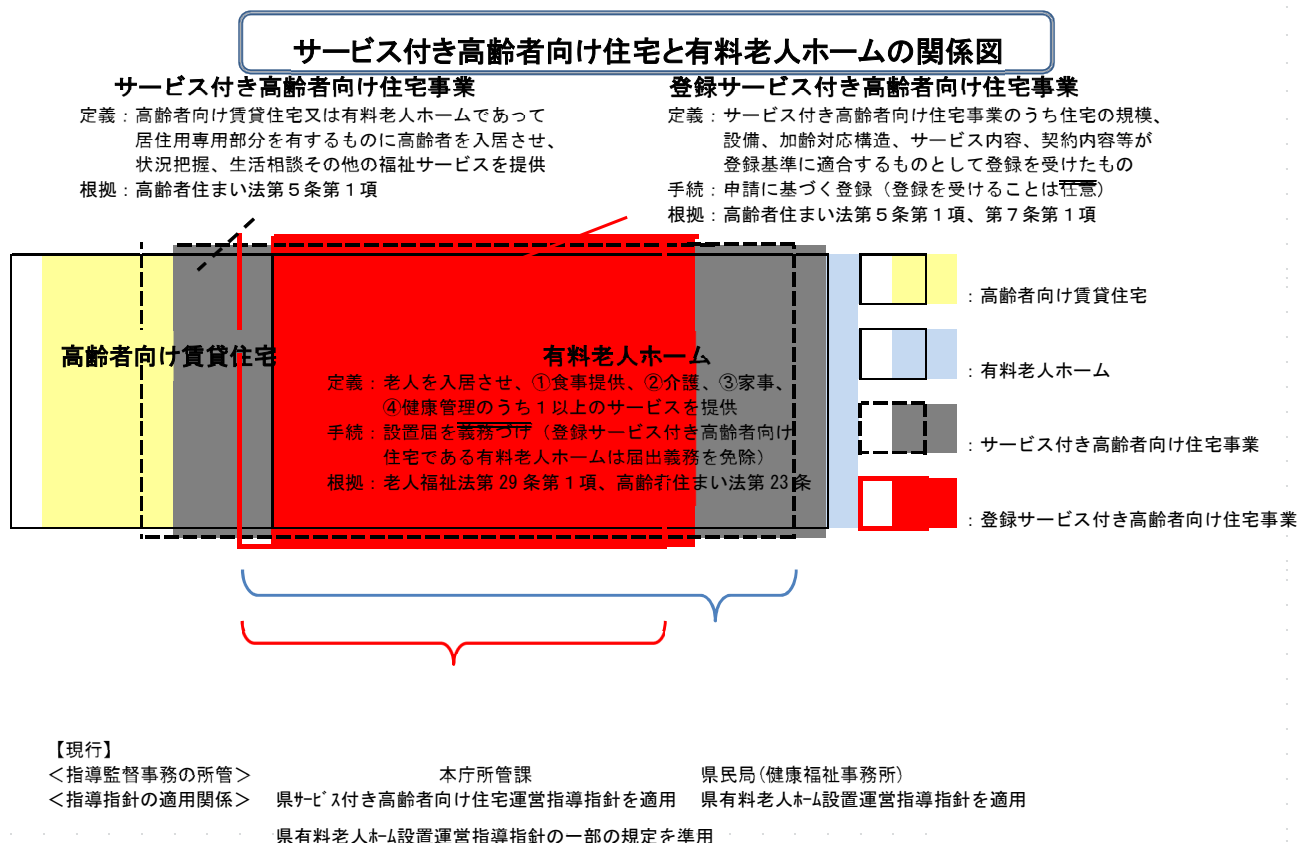
本県では、高齢者住まい法で定める登録基準及び業務上遵守すべき事項並びに関係法令等の規定に係る留意事項や、より良い運営を実現するために実施いただきたい事項を示した兵庫県サービス付き高齢者向け住宅運営指導指針を定めています。

登録事業者におかれては、本指針にご留意いただき、登録事業を適切に運営していただきますようお願いいたします。

2 本指針の適用対象

本指針は、本県で登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅（神戸市、姫路市、尼崎市、明石市及び西宮市で登録を受けたものを除く。以下同じ。）に適用されます。

なお、平成30年12月1日以降、本県で登録を受けた有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅には兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針を適用するとともに、有料老人ホームに該当しないサービス付き高齢者向け住宅には同指針の一部の規定を準用することとしました。



3 有料老人ホームの該当確認

サービス付き高齢者向け住宅であっても、介護、食事、家事、健康管理のサービスのうち、いずれか1つでも提供する場合は、老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームに該当することになります（ただし、同項に基づく届出は必要ありません。）。

具体的には、サービス付き高齢者向け住宅事業登録申請書の別紙（又は登録事項等についての説明書）の以下の項目にチェックが入っている場合は、本指針でいう「有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅」に該当します。

【サービス付き高齢者向け住宅事業登録申請書の別紙(又は登録事項等についての説明書)〔抜粋〕】

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

サービスの種類	提供形態			提供の対価(概算・月額)		詳細については、 別添 4 のとおり
	<input type="checkbox"/> 自ら	<input type="checkbox"/> 委託	<input type="checkbox"/> 提供しない	約	円	
高齢者生活支援サービス	<input type="checkbox"/> 自ら	<input type="checkbox"/> 委託	<input type="checkbox"/> 提供しない	約	円	
状況把握 生活相談	<input type="checkbox"/> 自ら	<input type="checkbox"/> 委託	<input type="checkbox"/> 提供しない	約	円	
食事の提供	<input type="checkbox"/> 自ら	<input type="checkbox"/> 委託	<input type="checkbox"/> 提供しない	約	円	
入浴等の介護	<input type="checkbox"/> 自ら	<input type="checkbox"/> 委託	<input type="checkbox"/> 提供しない	約	円	
調理等の家事	<input type="checkbox"/> 自ら	<input type="checkbox"/> 委託	<input type="checkbox"/> 提供しない	約	円	
健康の維持増進	<input type="checkbox"/> 自ら	<input type="checkbox"/> 委託	<input type="checkbox"/> 提供しない	約	円	
その他	<input type="checkbox"/> 自ら	<input type="checkbox"/> 委託	<input type="checkbox"/> 提供しない	約	円	

これら4サービスのうち、いずれか1つでも「自ら」又は「委託」にチェックが入っていれば有料老人ホームに該当します。

4 介護サービスの提供

サービス付き高齢者向け住宅事業として介護サービスを提供できる場合は、次の①又は②のいずれかに限られています。

- ① 介護保険法による特定施設入居者生活介護、地域密着型特定施設入居者生活介護又は介護予防特定施設入居者生活介護の介護サービスを登録事業者の責任において提供する場合
- ② 介護保険法による保険給付の対象とならない介護サービスを登録事業者の責任において提供する場合

なお、併設施設を含む外部サービス事業所から介護サービス（訪問介護、通所介護等）が提供される場合は、サービス付き高齢者向け住宅事業として介護サービスを提供していることにはならず、入居者が当該特定の介護サービスを利用するよう限定又は誘導したり、他の事業所が提供する介護サービスを利用するのを妨げたりすることはできません。

これは、併設施設を含む外部サービス事業所を開設運営しているのがサービス付き高齢者向け住宅事業の登録事業者やその連携協力関係にある事業者である場合も同様です。

第一編 兵庫県サービス付き高齢者向け住宅運営指導指針

注) 指針本文の右側の脚注は、指針本文の内容に関して参照すべき法令、告示、通知、参考資料等を示しています。これらは、本手引の第二～四編に掲載しています。

兵庫県サービス付き高齢者向け住宅運営指導指針

制定 平成 27 年 7 月 31 日付け住第 1228 号、介第 1703 号
改正 平成 29 年 3 月 10 日付け住第 1738 号、介第 2997 号
改正 平成 30 年 11 月 20 日付け住第 1441 号、高第 2343 号
改正 令和 3 年 7 月 1 日付け住第 1430 号、高第 1776 号
改正 令和 4 年 9 月 1 日付け住第 1488 号、高第 1725 号

第 1 章 基本的事項

1 目的

本指針は、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。以下「高齢者住まい法」という。）第 5 条第 1 項の登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅事業（地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 252 条の 19 第 1 項に規定する指定都市及び第 252 条の 22 第 1 項に規定する中核市で登録を受けたものを除く。）について、高齢者住まい法で定める登録基準及び登録事業者が業務上遵守すべき事項並びに関係法令等の規定に係る留意事項を定めるほか、より良い運営を実現するため登録事業者に実施を求める事項を定めるものとする。

2 用語の定義

- (1) 有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅 次のアからエまでのうち 1 以上のサービスを提供するサービス付き高齢者向け住宅
 - ア 入浴、排せつ、食事等の介護
 - イ 食事の提供
 - ウ 調理、洗濯、掃除等の家事
 - エ 健康管理
- (2) 特定施設入居者生活介護等 次のア、イ又はウに掲げるサービス
 - ア 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
 - イ 介護保険法第 8 条第 21 項に規定する地域密着型特定施設入居者生活介護
 - ウ 介護保険法第 8 条の 2 第 9 項に規定する介護予防特定施設入居者生活介護
- (3) 委託先事業者 サービス付き高齢者向け住宅の登録事業者から住宅の管理又は高齢者生活支援サービス等の提供を委託された者
- (4) 高齢者生活支援サービス 状況把握及び生活相談サービス並びに(1)アからエまでに掲げるサービス
- (5) 登録事項等についての説明書 高齢者住まい法第 17 条（有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅にあつては、同条及び老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）第 29 条第 5 項）の規定により入居希望者に対し、入居契約に関する重要事項を説明するため契約締結前に交付する書面
- (6) 身元引受人 入居者の保証人、残置物引取人、緊急連絡先等となる者

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「高齢者住まい法」という。）第 5 条第 1 項【P57】

神戸市、姫路市、尼崎市、明石市及び西宮市で登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅には本指針は適用されない。

老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）第 29 条第 1 項【P77】

高齢者住まい法第 17 条【P59】
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「共管高齢者住まい法施行規則」という。）第 20 条【P63】
老人福祉法第 29 条第 5 項【P77】

(7) 要介護者等

次のア、イ及びウに該当する者の総称

ア 介護保険法（平成9年法律第123号）第27条の規程により要介護認定を受けた者（以下「要介護者」という。）

イ 同法第32条の規程により要支援認定を受けた者（以下「要支援者」という。）

ウ ア及びイと同程度の介護を必要とする者

3 登録事業者の責務

サービス付き高齢者向け住宅の運営に際しては、次の事項に留意すること。

(1) 入居者の信頼の確保及び安定的かつ継続的な事業運営の確保に努めること。

(2) 有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅については、老人福祉法第29条第4項から第9項までの規定（帳簿の作成及び保存、情報の開示、権利金等の受領の禁止、前払金の算定基礎の明示、保全措置及び返還並びに有料老人ホーム情報の報告に関する規定）のほか、別に定める兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針を遵守すること。

(3) 本指針を満たすだけでなく、より高い水準の事業運営に向けて努力すること。

老人福祉法第29条第4項～第9項【P77】

兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針【P44】

第2章 高齢者生活支援サービス等の提供

高齢者住まい法第18条、19条【P59】
共管高齢者住まい法施行規則第21条第1項第3号【P63】

1 総則

(1) 高齢者生活支援サービス等は、入居契約に基づいて、入居者の心身の状況に応じ適切に提供するとともに、その内容を記録し保存すること。

(2) 兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針第7章1(3)、(4)及び別表6金銭管理等の項の規定は、有料老人ホームに該当しないサービス付き高齢者向け住宅（第1章2(1)に規定する住宅以外のサービス付き高齢者向け住宅をいう。以下同じ。）における高齢者生活支援サービス等の提供について準用する。この場合において、同指針別表6金銭管理等の項中「管理規程」とあるのは「文書」と読み替えるものとする。

【有料老人ホームに該当しないサービス付き高齢者向け住宅に準用する
兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針の規定（読み替え後）】

第7章 施設の管理・運営

1 提供するサービス

- (3) 各サービスの提供方法についてマニュアルを定めるとともに、職員の業務分担を明確にし、これらの理解及び周知を徹底すること。
- (4) 職員による会議を定期的に行い、入居者に対するサービスの向上に努めるとともに、サービスの提供を通じて、入居者の介護予防及び要介護・要支援状態の改善・進行防止に努めること。

(別表6) サービスの提供

サービス種類	留意事項
金銭管理等	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・本人の依頼、又は本人が認知症等により判断能力を有さず身元引受人等の承諾を得て、施設が入居者の金銭等を管理する場合は、依頼又は承諾を書面で確認するとともに、具体的な管理方法、本人又は身元引受人等への定期報告等を文書で定めること。

2 資格者の配置

- (1) 次に掲げる資格者のいずれかが、サービス付き高齢者向け住宅の①敷地又は②当該敷地に隣接若しくは③近接（歩行距離で概ね 500 メートル以内をいう。以下同じ。）する土地に存する建物に常駐すること（ただし、③に存する建物を常駐場所とすることは、平成 27 年 4 月 1 日以降にその旨を申請し、登録を受けた場合に限る。）。

ア 医療法人、社会福祉法人、指定居宅サービス事業者、指定地域密着型サービス事業者、指定居宅介護支援事業者、指定介護予防サービス事業者、指定地域密着型介護予防サービス事業者若しくは指定介護予防支援事業者が登録事業者又は状況把握及び生活相談サービスの委託先事業者（医療法人が当該委託先事業者となるには、社会医療法人の認定を受けていなければならない。）である場合は、当該事業者の職員

イ ア以外の場合は、医師、看護師、准看護師、介護福祉士、社会福祉士、介護支援専門員又は介護職員初任者研修課程を修了した養成研修修了者（介護職員初任者研修課程を修了した者とみなされる旧介護職員基礎研修課程、一級課程又は二級課程の修了者を含む。）

- (2) 入居者の安全・安心を確保する観点から、日中（概ね 9 時から 17 時までをいう。）は少なくとも資格者 1 名が常駐すること。ただし、当該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、当該住宅に常駐させることができるものとする。
- (3) 夜間等資格者が常駐していない時間帯は、緊急通報装置を設置することで対応可能とするが、入居者の心身の状況に応じて、資格者が常駐する体制を確保することが望ましい。
- (4) 1 つの常駐場所から複数のサービス付き高齢者向け住宅に状況把握及び生活相談サービスを提供する場合、資格者が状況把握及び生活相談サービスを提供するために一のサービス付き高齢者向け住宅を訪問しているときに、常駐場所に資格者が 1 名も配置されなくなる場合は、他のサービス付き高齢者向け住宅において資格者が常駐していないことになるので、他の資格者を配置する必要がある。

高齢者住まい法第 7 条
第 1 項第 5 号
【P57】

共管高齢者住まい法施行規則第 11 条第 1 号
【P62】

共管高齢者住まい法施行規則第 11 条第 4 号
【P62】

共管高齢者住まい法施行規則第 11 条第 2 号
【P62】

共管高齢者住まい法施行規則第 11 条第 3 号
【P62】

(5) 有資格者等がサービス付き高齢者向け住宅の敷地又は当該サービス付き高齢者向け住宅の敷地に隣接若しくは近接する土地に存する建物に常駐しないこととしても、入居者の健康状態、要介護状態その他の事情を踏まえて入居者の処遇に支障がない場合であり、かつ、有資格者等が常駐しないことについてあらかじめ入居者の同意を得た場合に限り、次の①～③のとおり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により、有資格者が常駐しないことを可能とする。なお、ここにいう「入居者の処遇に支障がない場合」には、健康状態が悪化し体調に急変が生じるおそれがある入居者がいる場合、新型コロナウイルス感染症等に罹患した入居者がいる場合及び要介護・要支援状態の入居者がいる場合は含まれないものとする。

- ① 各居住部分への訪問、電話、居住部分内での入居者の動態を把握できる装置による確認、食事サービス等の提供時における確認等、資格者が能動的に入居者の状況を把握する方法により、毎日 1 回以上、状況把握サービスを提供すること。
- ② 各居住部分に、緊急通報装置を設置して状況把握サービスを提供すること。
- ③ 夜間を除き、生活相談サービスを電話、テレビ電話装置等の情報通信機器による対応等、入居者が能動的に有資格者等に相談できる方法により提供すること。

3 状況把握及び生活相談サービスの提供

- (1) 状況把握サービスは、各居住部分への訪問、電話、居住部分内での入居者の動体を把握できる装置による確認、食事サービス等の提供時における確認等、資格者が能動的に入居者の状況を把握する方法により、毎日 1 回以上提供すること。
- (2) 資格者が常駐していない日においても、(1)により状況把握サービスを提供すること。
- (3) 資格者がサービス付き高齢者向け住宅の敷地に近接する土地に存する建物に常駐する場合において、状況把握サービスの提供方法につき、入居者から居住部分への訪問を希望する旨の申出があったときは、訪問に限られること。

なお、入居者からの当該申出は、入居契約締結の前後を問わないが、入居契約締結前に十分説明し、申出の有無の確認を行うことが望ましい。

- (4) プライバシーの確保について十分に配慮すること。特に状況把握を行う際の各居住部分への訪問については、緊急時対応を除き、入居者の意に反して行われた場合、入居者とのトラブル等を惹起するおそれがあることから、契約締結時等において入居者本人及びその家族等に対し十分説明の上、どのような場合に訪問するかについて、明示的に入居者及びその家族等の同意を得ておくことが望ましい。

また入居後も、定期的に意向確認、意見交換等を行い、できる限りそれを尊重したものとすること。

- (5) 常に入居者の心身の状況や置かれている環境等の把握に努め、入居者及びその家族等に対して、各種の相談に応ずるとともに、適切な助言その他援助を行うこと。
- (6) 必要に応じて適切な外部サービスにつなげることができるよう、地域の医療機関、介護サービス事業所、地域包括支援センター、社会福祉協議会、市町

高齢者福祉担当課、健康福祉事務所等と速やかに連絡が取れる連携体制を整えておくこと。

- (7) 入居者がトラブルに巻き込まれること等に備え、消費生活センター、警察等とも速やかに連絡が取れるよう連携体制を整えておくことが望ましい。

第3章 住宅の管理及び運営

1 業務委託する場合の留意事項

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等の提供の全部又は一部を、委託により他の事業者に行わせる場合については、次の点に留意すること。

- (1) 確実に委託業務が実施されるよう、登録事業者と委託先事業者との間で、委託の範囲、責任の所在、業務に係る費用の負担、苦情や事故が起きた場合の対応その他業務の実施に当たり必要な事項について、書面により委託契約書を交わすこと。
- (2) 住宅の警備業務など入居者の処遇と直接関わらない業務を除き、委託先事業者及び委託内容等を登録事項等についての説明書に記載し、入居契約書には外部委託を行う旨を記載すること。
- (3) 高齢者生活支援サービス等を委託により提供する場合、登録事業者は、委託先事業者やサービスの委託内容について、入居者が委託先事業者からも直接説明を受けられるよう配慮すること。
- (4) 委託先事業者の業務の実施状況について定期的に確認するとともに、その内容を記録し保存すること。

2 入居者による医療、介護サービス等の選択

- (1) 近隣に設置されている医療機関及び介護サービス事業所について、医療機能情報提供制度や介護サービス情報の公表制度を活用するなどして入居者に情報提供するよう配慮すること。
- (2) 入居者が利用する医療、介護サービス等について、登録事業者及び登録事業者と関係のある事業者など特定の事業者からのサービス提供に限定又は誘導しないこと。
- (3) 入居者が希望する医療、介護サービス等の利用を妨げないこと。

3 登録及び運営に関する情報の開示

- (1) 登録事業者は、インターネットの利用（サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムを含む。）又は公衆の見やすい場所に掲示することにより、登録事項を公示すること。
- (2) 登録事業者は、サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムに入居者の状況、高齢者生活支援サービス等の内容、運営方針等の運営情報を入力し、公開するよう努めること。
- (3) 兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針第12章1及び2の規定は、有料老人ホームに該当しないサービス付き高齢者向け住宅における運営に関する情報の開示について準用する。この場合において、これらの規定中「有料老人ホーム」とあるのは「サービス付き高齢者向け住宅」と、同指針第12章1中「老人福祉法第29条第7項の情報開示の規定を遵守し、入居者」とあるのは「入居者」と、「重要事項説明書」とあるのは「登録事項等についての説明書」と、「入居契約書（特定施設入居者生活介護等の提供に関する契約書を含む。）、管理規程等」とあるのは「入居契約書等」と読み替えるものとする。

高齢者の居住の安定確保に関する基本的な方針（平成21年厚生労働省・国土交通省告示第1号。以下「高齢者居住安定確保基本方針」という。）五2①【P63】

高齢者住まい法第17条【P59】

高齢者住まい法第19条【P59】

共管高齢者住まい法施行規則第21条第1項第7号【P63】

高齢者居住安定確保基本方針五4【P65】

※「限定又は誘導、利用の妨げ」の例：①登録事業者やその連携協力関係にある事業者が提供するサービスの利用を入居の要件にする、②登録事業者やその連携協力関係にある事業者が提供するサービスを利用することにより、家賃や他のサービス費用を値引きする、③他の事業所が提供するサービスの利用を禁止する、④他の事業所が提供するサービスの利用を理由に入居契約の解除など不利益な取扱いをする等

高齢者住まい法第16条【P59】

共管高齢者住まい法施行規則第19条【P62】

【有料老人ホームに該当しないサービス付き高齢者向け住宅に準用する
兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針の規定（読み替え後）】

第12章 情報開示

- 1 サービス付き高齢者向け住宅の運営に関する情報
入居者又は入居しようとする者に対して、登録事項等についての説明書を書面により交付するとともに、パンフレット、登録事項等についての説明書、入居契約書等を公開するものとし、求めに応じ交付すること。
- 2 サービス付き高齢者向け住宅の経営情報に関する情報
次の事項に留意すること。
 - (1) 貸借対照表及び損益計算書又はそれらの要旨についても、入居者及び入居希望者の求めに応じ閲覧に供すること。
なお、決算等においては、会社法第337条に規定する会計監査人（公認会計士又は監査法人）による外部監査の導入に努めること。
 - (2) サービス付き高齢者向け住宅の経営状況・将来見通しに関する入居者等の理解に資する観点から、事業収支計画についても閲覧に供するよう努めるとともに、貸借対照表等の財務諸表について、入居者等の求めがあればそれらの写しを交付するよう配慮すること。

4 運営に関する入居者の意見の聴取

サービス付き高齢者向け住宅の運営に関し、入居者等からの要望、意見を聴取する機会を設けるとともに、その対応結果を入居者等に説明し、記録に残すこと。

5 高齢者虐待の防止等

- (1) サービス付き高齢者向け住宅の職員が高齢者虐待の防止の重要性に関する理解を深めるよう努めること。
- (2) サービス付き高齢者向け住宅内の見やすい場所に、高齢者虐待についての関係市町の通報窓口を掲示すること。
- (3) 兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針第7章14本文及び(1)～(4)の規定は、有料老人ホームに該当しないサービス付き高齢者向け住宅について準用する。

【有料老人ホームに該当しないサービス付き高齢者向け住宅に準用する
兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針の規定（読み替え後）】

第7章 施設の管理・運営

- 14 高齢者虐待の防止等
高齢者虐待の防止、高齢者の養護者に対する支援等に関する法律（平成17年法律第124号）に基づき、次の事項を実施すること。
 - (1) 同法第5条の規定に基づき、高齢者虐待を受けた入居者の保護のための施策に協力すること。
 - (2) 虐待の防止のための対策を検討する委員会（テレビ電話装置等を活用して行うことができるものとする。）を定期的で開催するとともに、その結果について、職員に周知徹底を図ること。
 - (3) 虐待の防止のための指針を整備すること。
 - (4) 職員に対し、虐待の防止のための研修を定期的実施すること。
 - (5) (2)から(4)までに掲げる措置を適切に実施するための担当者を置くこと。
 - (6) その他同法第20条の規定に基づき、苦情の処理の体制の整備その他の高齢者虐待の防

高齢者虐待の防止、高齢者の養護者に対する支援等に関する法律（平成17年法律第124号）第5条第2項【P79】

止等のための措置を講ずること。

6 非常災害対策

- (1) 登録事業者は、災害時における避難計画等の具体的計画を策定し、消防署、市町をはじめ関係機関への通報及び連携体制を整備すること。
- (2) 災害時の通報及び連携体制について職員に周知するとともに、定期的に、避難、救出その他必要な訓練を行うこと。

7 秘密保持等

- (1) サービス付き高齢者向け住宅の職員又は職員であった者は、正当な理由なく、その業務上知り得た入居者及びその家族等の秘密を漏らしてはならない。
- (2) 登録事業者及び委託先事業者は、個人情報の保護に関する法律(平成 15 年法律第 57 号)等に基づき、個人情報を適正に取り扱うこと。

8 関係書類の整備

登録事業者は、別表に掲げる高齢者住まい法第 19 条に規定する帳簿その他の書類を整備し、保存すること。

9 準用

兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針第 6 章 3 (1)、5 (1)、(2)第 7 章 2、3、4、5、6、8、9、11、12、13(1)、(2)、15 及び第 11 章 1 (2)中段及び 3 (3)を除く。)の規定は、有料老人ホームに該当しないサービス付き高齢者向け住宅の管理及び運営について準用する。この場合において、次の表の左欄に掲げる同指針の規定中同表の中欄に掲げる字句は、それぞれ同表の右欄に掲げる字句に読み替えるものとする。

第 6 章 3 (1)	生活相談員及び直接処遇職員	状況把握及び生活相談サービスを提供する職員
	介護に関する知識及び技術、作業手順等	作業手順等
第 7 章 6 (1)	おくこと	おくよう努めること
第 7 章 6 (4)、8 (2)、第 11 章 2 及び 3	有料老人ホーム	サービス付き高齢者向け住宅
第 7 章 12(2)	ホーム	サービス付き高齢者向け住宅
	別表 5 に掲げる地域との交流スペースを設け、地域住民	地域住民
第 11 章 1 (2)	相談窓口及び公益社団法人全国有料老人ホーム協会の相談窓口(会員ホームの場合)	相談窓口
第 11 章 2 (3)	委員会及び職員	職員

【有料老人ホームに該当しないサービス付き高齢者向け住宅に準用する
兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針の規定(読み替え後)】

高齢者住まい法第 19 条
【P59】
共管高齢者住まい法施行規則第 21 条第 1 項
【P63】

第6章 職員の配置基準

3 職員の研修

(1) 職員に対しては、採用時及び採用後において定期的に研修を実施すること。

特に、状況把握及び生活相談サービスを提供する職員については、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、作業手順等について研修を行うこと。

また、関係団体等が開催する研修会に職員を積極的に参加させること。

5 職員の衛生管理

(1) 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は十分な点検を行うこと。

(2) 適正なサービスの提供を確保する観点から、職場において行われる性的な言動又は優越的な関係を背景とした言動であつて業務上必要かつ相当な範囲を超えたものにより職員の就業環境が害されることを防止するため、職場におけるハラスメントの内容及び職場におけるハラスメントを行ってはならない旨の方針を明確化し、職員に周知・啓発するとともに、相談に対応する担当者をあらかじめ定めること等により、相談への対応の窓口をあらかじめ定め、職員に周知する等、必要な措置を講じること。

また、入居者やその家族等からの著しい迷惑行為（カスタマーハラスメント）の防止のために、相談に応じ、適切に対応するために必要な体制を整備するなど、必要な対策を講じることが望ましい。

第7章 施設の管理・運営

2 災害の防止及び緊急時の対応

(1) 事故、急病、負傷、感染症、食中毒、火災、地震、風水害にそれぞれ常時対応できる体制を整備し、それぞれについてマニュアルを作成すること。

(2) 緊急時の対応方法等についてマニュアルを定めるとともに、職員の業務分担を明確にし、これらの理解及び周知を徹底すること。

6 医療機関等との連携

(1) 入居者の病状の急変等に備えるため、あらかじめ、医療機関と協力する旨及びその協力内容を取り決めておくよう努めること。なお、協力医療機関の確保に当たっては、必要に応じて、あらかじめ地区医師会に相談すること。

(2) あらかじめ、歯科医療機関と協力する旨及びその協力内容を取り決めておくよう努めること。

(3) 協力医療機関及び協力歯科医療機関との協力内容、協力医療機関及び協力歯科医療機関の診療科目等について入居者に周知しておくこと。

(4) 協力医療機関と連携するなどにより入居者が適切に健康相談や健康診断を受けられるよう支援すること。なお、サービス付き高齢者向け住宅内で健康診断を実施する場合には、医療法に基づく所要の手続きが必要となるので留意すること。

(5) 入居者が、医療機関を自由に選択することを妨げないこと。協力医療機関及び協力歯科医療機関は、あくまでも、入居者の選択肢として設置者が提示するものであつて、当該医療機関における診療に誘引するためのものではない。

(6) 医療機関から入居者を患者として紹介する対価として金品を受領することその他の健康保険事業の健全な運営を損なうおそれのある経済上の利益を受けることにより、入居者が当該医療機関において診療を受けるように誘引してはならないこと。

9 家族との交流、外出の機会の確保、地域との交流

(1) 常に入居者の家族との連携を図り、入居者とその家族との交流等の機会、及び入居者の外出の機会を確保するよう努めること。

(2) 健全なコミュニティを形成するため、サービス付き高齢者向け住宅活動等との連携や協力を行う等地域との交流に努めること。

高齢者住まい法第19条

【P59】

共管高齢者住まい法施行規則第21条第1項第4号【P63】

高齢者住まい法第19条

【P59】

共管高齢者住まい法施行規則第21条第1項第6号【P63】

高齢者住まい法第17条

【P59】

共管高齢者住まい法施行規則第20条【P63】

老人福祉法第29条第5項【P77】

兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針で定める重要事項説明書の様式は、高齢者住まい法第17条及び共管高齢者住まい法施行規則第20条で定める説明が必要な事項を網羅していないことに注意

登録事項＝登録申請書の記載事項（参考資料「登録事項等変更届の必要な場合・提出書類早見表」【P90】参照）

ア 入居者の地域自治会への加入や、サービス付き高齢者向け住宅として自治会を組織して地域の連自治会等へ参加するなどの地域活動等への主体的な取組について積極的に支援を行うこと。

イ 地域住民や、子供会、老人クラブ等地域の団体も含めた行事等を実施し、入居者と地域住民等との交流に積極的に取り組むこと。

ウ 入居者及び入居者が自主的に組織するグループ等が行おうとする地域活動等について積極的な支援を行うこと。

10 身体拘束の禁止

(1) 入居者に対するサービスの提供に当たっては、当該入居者又は他の入居者等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、身体的拘束その他入居者の行動を制限する行為（以下「身体的拘束等」という。）を行ってはならないこと。

(2) 緊急やむを得ず身体的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並びに緊急やむを得ない理由を記録しなければならないこと。

15 電磁的記録等

(1) 作成、保存その他これに類するものうち、この指導指針の規定において書面（書面、書類、文書、謄本、抄本、正本、副本、複本その他文字、図形等人の知覚によって認識することができる情報が記載された紙その他の有体物をいう。以下同じ。）で行うことが規定されている又は想定されるもの（(2)に規定するものを除く。）については、書面に代えて、当該書面に係る電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他の知覚によっては認識できない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。）により行うことができる。

(2) 交付、説明、同意、承諾その他これらに類するもの（以下「交付等」という。）のうち、この指導指針の規定において書面で行うことが規定されている又は想定されるものについては、当該交付等の相手方（入居者等）の承諾を得て、書面に代えて、電磁的方法（電子的方法、磁気的方法その他の知覚によっては認識できない方法をいう。）によることができる。

第11章 苦情解決並びに事故発生の防止及び発生時の対応

1 苦情解決の方法

(1) 入居者の苦情に対し迅速かつ円滑な解決を図るため、「苦情窓口」を設置するとともに、「苦情処理マニュアル」を作成する等、設置者において苦情処理体制を整備すること。

(2) 最寄りの行政の相談窓口の電話番号を施設内の公衆電話の付近に表示するなど、入居者及び身元引受人等が苦情の申し出を容易に行えるよう整備すること。

この場合、苦情申し出等を行った入居者に対して、処遇その他において差別的取り扱いは一切しないこと。

2 事故発生の防止の対応

サービス付き高齢者向け住宅における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。

(1) 事故が発生した場合の対応、次号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。

(2) 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。

(3) 事故発生の防止のための職員に対する研修を定期的に行うこと。

(4) 前3号に掲げる措置を適切に実施するための担当者を置くこと。

3 事故発生時の対応

サービス付き高齢者向け住宅において事故が発生した場合にあつては、次の措置を講じること。

(1) 入居者に対するサービスの提供により事故が発生した場合は、速やかに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。

(2) 前号の事故の状況及び事故に際して採った処置について記録すること。

(3) 県が定めた「介護サービス事業者及び市町等における事故等発生時の報告取扱要領

参考資料「サービス付き高齢者向け住宅の入居契約形態比較表」【P87】

高齢者住まい法第7条第1項第6号イ、ロ【P57】

高齢者住まい法第7条第1項第6号【P57】

高齢者住まい法第7条第1項第5号【P57】

高齢者居住安定確保基本方針三2【P64】

高齢者住まい法第7条第1項第6号ハ【P58】

高齢者住まい法第7条第1項第7号【P58】

高齢者居住安定確保基本方針三2【P64】

原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)(平成23年8月国土交通省住宅局)

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000021.html

高齢者住まい法第7条第1項第6号へ【P84】

共管高齢者住まい法施行規則第13条【P62】

高齢者住まい法第59条【P60】

高齢者住まい法第7条第1項第6号ハ【P58】

(標準例)」を踏まえて各市町において策定した事故報告に係る規程等に準じて、県民局長へ報告すること。

- (4) 設置者の責めに帰すべき事由により、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。

第4章 契約内容等

1 登録事項等についての説明書

サービス付き高齢者向け住宅において作成する登録事項等についての説明書の様式は、別記様式1とする。

2 契約締結に関する手続等

- (1) 入居希望者が、①登録事項、②入居契約の形態、③契約内容、④特定施設入居者生活介護等の指定を受けたサービス付き高齢者向け住宅にあつては介護サービス情報、⑤前払金を受領するサービス付き高齢者向け住宅にあつては前払金の返還債務が消滅するまでの期間及び当該期間中に契約が解除等された場合における前払金の返還額の推移について十分理解した上で契約を締結できるよう、契約締結前に十分な時間的余裕をもって、次に掲げる書類により説明を行うこと。

ア 登録事項等についての説明書

イ 実際の入居契約の対象となる居住部分を明示した個別の入居契約書

- (2) 契約を前提として(1)の説明を行った場合は、登録事項等についての説明書に説明を行った者及び説明を受けた者が署名又は記名押印を行うこと。
- (3) 兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針第10章1(2)及び(4)の規定は、有料老人ホームに該当しないサービス付き高齢者向け住宅における契約締結について準用する。

消費者契約法(平成12年法律第61号)第8条～第10条【P80】

毎月払いの家賃等を前の月に受領することは、前払金に該当しない

高齢者住まい法第7条第1項第6号ハ、ニ、第8号【P58】

共管高齢者住まい法施行規則第14条【P62】

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14条の国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める措置(平成23年厚生労働省・国土交通省告示第3号)【P70】

【有料老人ホームに該当しないサービス付き高齢者向け住宅に準用する
兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針の規定(読み替え後)】

第10章 契約内容等

1 契約締結に関する手続等

- (2) 契約に際して、家族、保証人、身元引受人が立ち会うよう努めること。家族等の立ち会う者がいない場合には、第三者が立ち会うことが望ましいこと。
- (4) 入居開始可能日前の契約解除の場合については、既受領金の全額を返還すること。

3 契約内容

- (1) 入居契約書には、居住部分、家賃等の費用の額及びこれによって提供されるサービス等の内容、入居開始可能日、身元引受人の権利義務、同居人の追加、契約解除の要件及びその場合の対応、前払金の返還金の有無、返還金の算定方法及びその支払い時期等が明示されていること。
- (2) 状況把握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をあらかじめ明示するとともに、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一体の契約として締結することが望ましい。

サービス付き高齢者向け住宅における家賃等の前払金の算定の基礎及び返還債務の金額の算定方法の明示について(平成23年11月22日付け厚生労働省老健局高齢者支援課・国土交通省住宅局安心居住推進課

- (3) サービス付き高齢者向け住宅において受領することができる金銭は、①家賃、②敷金、③高齢者生活支援サービス提供の対価（以下「サービス費用」という。）、④家賃及びサービス費用の前払金のみであり、権利金、礼金、更新料、契約事務手数料やその他の金銭は受領できないものであること。
- (4) サービス付き高齢者向け住宅の整備に関する工事の完了前に敷金及び前払金を受領しないこと。
- (5) 家賃の額は、(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均衡を失しないように定めること。
- (6) 敷金は、退去時に賃料及び共益費の滞納、自然損耗を除く居住部分の原状回復費用の未払いその他の建物賃貸借契約から生じる債務の不履行額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（再改訂版）」（平成23年8月国土交通省住宅局）を参考にすること。
- (7) 入居者の病院への入院や入居者の心身の状況の変化を理由に居住部分を変更し、又はその契約を解除することは、当該理由が生じた後に、入居者及び登録事業者が合意した場合に限り可能である。入居契約書だけでなく、登録事項等についての説明書における記載内容についても留意すること。
- (8) 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（以下「解約予告期間等」という。）を設定する場合は、1箇月程度とすること。ただし、高齢者住まい法第5章に規定する終身建物賃貸借にあっては、高齢者住まい法第59条の規定によること。
- (9) 入居者が自らの住戸部分の火災保険等に加入する場合は、入居者自らが任意の保険会社と直接契約することとし、登録事業者が入居者から保険料を受領して保険契約者とならないこと。
- (10) 入居者の債務について、個人の根保証契約を行う場合は、極度額の設定を含み民法の規定に従うこと。
- (11) 兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針第9章3(1)から(3)まで、第10章2(4)、(5)、(9)及び(10)の規定は、有料老人ホームに該当しないサービス付き高齢者向け住宅における契約内容について準用する。この場合において、同指針第9章3標題を「サービス費用」と、同(1)中「額（食費、介護費用その他の運営費等）」とあるのは「額」と、同第10章2(4)中「入居契約書及び管理規程」とあるのは「入居契約書」と、同(5)中「場合（特定施設入居者生活介護等の指定を受けた有料老人ホームにおいては、入居者が他の入居者に迷惑を及ぼす等公序良俗に反する行為を行い、その被害が深刻でホームが相当の努力をしても防ぐことができないようなやむを得ない場合）」とあるのは「場合」と読み替えるものとする。

事務連絡)【P71】

高齢者住まい法第7条第1項第6号ニ、ホ【P58】

共管高齢者住まい法施行規則第12条【P62】

参考資料「サービス付き高齢者向け住宅における前払金の返還額の算定方法」【P89】

高齢者住まい法第7条第1項第6号ホ【P58】

共管高齢者住まい法施行規則第12条第1項第1号、第2項第1号【P62】

高齢者住まい法第20条【P59】

共管高齢者住まい法施行規則第22条第2号【P63】

登録事項・登録申請書の添付書類（参考資料「登録事項等変更届の必要な場合・提出書類早見表」【P90】参照）

高齢者住まい法第7条第1項第6号〜【P58】
共管高齢者住まい法施行規則第13条【P61】

借地借家法（平成3年法律第90号）第26条〜第30条【P81】

【有料老人ホームに該当しないサービス付き高齢者向け住宅に準用する
兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針の規定（読み替え後）】

第9章 利用料等

3 サービス費用

- (1) 入居者に対するサービスに必要な費用の額を基礎とする適切な額とすること。
- (2) 多額の前払金を払えば毎月の支払は一切なく生涯生活を保証するという終身保証契約は、その後において入居者の心身の状況や物価、生活費等の経済情勢が著しく変化することがあり得るので、原則として好ましくないこと。
- (3) 設置者が、サービスを提供した都度個々にそのサービス費用を受領する場合については、提供するサービスの内容に応じて人件費、材料費等を勘案した適切な額とすること。

第10章 契約内容等

2 契約内容

- (4) 利用料等改定のルールを入居契約書上明らかにしておくとともに、利用料等の改定に当たっては、その根拠を入居者に明確にすること。
- (5) 入居契約書に定める設置者の契約解除の条件は、信頼関係を著しく害する場合に限るなど入居者の権利を不当に狭めるものとしなないこと。また、入居者、設置者双方の契約解除条項を入居契約書上定めておくこと。
- (9) 入居者の債務について、個人の根保証契約を行う場合は、極度額の設定を含み民法の規定に従うこと。
- (10) 消費者契約法（平成12年法律第61号）第2章第2節（消費者契約の条項の無効）の規定に抵触する条項を設けないこと。

高齢者住まい法第7条
第1項第4号
【P57】

共管高齢者住まい法施行規則第3条
【P61】

4 前払金

前払い方式（終身又は契約期間にわたって受領すべき家賃又はサービス費用の全部又は一部を前払金として一括して受領する方式をいう。以下同じ。）によって入居者が支払を行う場合については、次の各号に掲げる基準によること。

- (1) 受領する前払金が、受領が禁止されている権利金等に該当しないことを入居契約書に明示し、入居契約に際し、入居者に対して十分に説明すること。
- (2) 前払金の算定の基礎及び前払金について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入居契約書に明示するとともに、前払金について銀行による債務保証その他の「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14条の国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める措置」（平成23年厚生労働省・国土交通省告示第3号）で定める保全措置を講じなければならない。
- (3) 前払金の算定の基礎については、想定居住期間を設定した上で、次のいずれかにより算定することを基本とすること。

ア 期間の定めがある契約の場合

（1箇月分の家賃又はサービス費用）×（契約期間（月数））

イ 終身にわたる契約の場合

（1箇月分の家賃又はサービス費用）×（想定居住期間（月数））＋（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）

- (4) 想定居住期間及び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については、「サービス付き高齢者向け住宅における家賃等の前払金の算定の基礎及び返還債務の金額の算定方法の明示について」（平成23年11月22日付け厚生労働省老健局高齢者支援課・国土交通省住宅局安心居住推進課事務連絡）を参考にし、具体的かつ客観的な根拠により設定すること。

高齢者住まい法第15条
【P59】
共管高齢者住まい法施行規則第18条【P62】

- (5) 入居者の入居後、一定の期間が経過する日までの間に契約の解除若しくは解約の申入れがされ、又は入居者の死亡により契約が終了した（以下「契約が解除等された」という。）場合は前払金を返還する旨の契約を締結しなければならないが、この場合における前払金の返還債務の金額の算定方法は、次のとおりとすること。

ア 入居者の入居後3箇月が経過するまでの間に契約が解除等された場合
（前払金）－（1箇月分の家賃又はサービス費用）÷30×（入居の起算日から契約が解除等された日までの日数）

イ 期間の定めがある契約において、入居者の入居後3箇月が経過し、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、

高齢者住まい法第20条
【P59】
共管高齢者住まい法施行規則第22条第1号
【P63】

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22条第一号の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（平成23年厚生労働省・国土交通省告示第5号。以下「広告告示」という。）【P70】
広告告示の解釈に当たっては、有料老人ホー

日割計算により算出した家賃又はサービス費用の額
ウ 終身にわたる契約において、入居者の入居後3箇月が経過し、前払金の算定の基礎とした想定居住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、前払金の算定の基礎とした想定居住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又はサービス費用の額

- (6) (5)における入居の起算日は、物件が完成しているなど、入居可能な状態になっていることを前提に、原則として入居契約書で定めた契約の始期(以下「入居予定日」という。)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やむを得ない事情により、登録事業者が同意の上、入居予定日を延期した場合は、延期後の入居予定日を起算日とすること。
- (7) 入居者の入居後3箇月が経過するまでの間に契約が解除等された場合、(5)アのとおり実費を除いて前払金の全額を返還しなければならないが、解約予告期間等によりこの「3箇月」の期間を事実上短縮することは、前払い方式の入居契約について「3箇月」の熟慮期間を設けた高齢者住まい法の趣旨に反し、入居者の利益を不当に害することとなるので認められない。

5 登録事項等及び契約内容の変更並びに解約等の手続

- (1) 登録事項又は登録申請書の添付書類の記載事項に変更があったときは、軽微な変更を除き、登録事項等についての説明書その他当該変更の内容を記載した書面を入居者に交付して説明すること。
- (2) 提供するサービスの内容や料金の変更等を行う場合には、あらかじめ入居者等に説明して同意を得ることとし、その結果を書面に残すこと。
- (3) 入居者及び登録事業者が合意した上で居住部分の変更又は入居契約の解約をする場合は、当該合意内容を書面に残すこと。
- (4) 入居契約の更新拒絶や解約については、借地借家法(平成3年法律第90号)第3章第1節の規定に留意すること。

第5章 入居者募集等

1 入居者の募集

- (1) 入居者の募集は、サービス付き高齢者向け住宅の登録後に行うこと。
- (2) 兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針第10章5(5)の規定は、有料老人ホームに該当しないサービス付き高齢者向け住宅における入居者の募集について準用する。この場合において、同規定中「重要事項説明書」とあるのは「登録事項等についての説明書」と読み替えるものとする。

【有料老人ホームに該当しないサービス付き高齢者向け住宅に準用する
兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針の規定(読み替え後)】

第10章 契約内容等

5 入居者募集等

- (5)パンフレット等を交付する際には、できるだけ登録事項等についての説明書を併せて交付すること。

2 入居資格

- (1) 入居者の資格は、高齢者(60歳以上の者、要介護若しくは要支援認定を受けている60歳未満の者又は地域再生法(平成17年法律第24号)第17条

ムに関する不当な表示(平成16年公正取引委員会告示第3号)【P82】及び「有料老人ホームに関する不当な表示」の運用基準(平成16年6月16日付け公正取引委員会事務局長通達第11号)【P83】を参考にすること

高齢者住まい法第9条【P58】
共管高齢者住まい法施行規則第16条【P62】

参考資料「登録事項等変更届の必要な場合・提出書類早見表」【P90】

高齢者住まい法第12条第1項【P59】

高齢者住まい法第12条第2項【P59】

高齢者住まい法第11条【P84】
共管高齢者住まい法施行規則第17条【P62】

高齢者住まい法第5条第2項【P57】

高齢者住まい法第14条【P59】

高齢者住まい法第23条【P59】
老人福祉法第29条第1項【P77】

高齢者住まい法第24条【P59】

の7第1項に規定する認定市町村が同法第17条の14第1項に規定する生涯活躍のまち形成事業計画において、同法第5条第4項第8号に規定する生涯活躍のまち形成地域の区域内のサービス付き高齢者向け住宅の入居者について別に要件を定めた場合における当該要件に該当する者)及び次の要件に該当する同居者であること。

ア 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。)

イ 60歳以上の親族(配偶者を除く。ウにおいて同じ。)

ウ 要介護又は要支援認定を受けている60歳未満の親族

エ 特別の事情により同居させる必要があると知事が認める者(入居している高齢者の介護を行う者、入居している高齢者が扶養している児童、障害者等)

(2) 登録事業者が(1)エに掲げる者を入居させようとするときは、あらかじめ、別記様式2を兵庫県住宅政策課に提出し、知事の承認を受けること。

(3) 入居者本人((1)の高齢者)が退去、死亡した場合などについて、入居資格を満たさない同居者が引き続き居住する場合は、登録事業者は退去を要請することができず、当該居住部分をサービス付き高齢者向け住宅の登録から除外するための変更届が必要になること。

この場合、サービス付き高齢者向け住宅整備事業補助金を受けている住宅については、サービス付き高齢者向け住宅に10年以上登録することが補助要件になっているので留意すること。

3 広告表示

(1) 入居者募集等の広告をするときは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てはならないこと。

(2) 「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22条第一号の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」(平成23年厚生労働省・国土交通省告示第5号)を遵守すること。

(3) 高齢者生活支援サービス等を委託により提供する場合には、入居希望者に不当に期待を抱かせたり、誤解を与えたりすることがないように、委託先事業者とも協議の上、募集広告の内容が実態と乖離しないよう正確な表示をすること。

(4) 入居者が利用する医療、介護サービス等の外部サービスについて、特定の事業者を利用することが入居条件であるかのような表示、広告、説明等を行わないこと。

(5) 前払金の保全措置についてパンフレット、募集広告等に掲載する場合は、その内容も明示すること。

高齢者住まい法第17条
【P59】
老人福祉法施行規則(昭和38年厚生省令第28号)第20条の7【P78】

第6章 登録後の各種手続

1 変更届

登録事項及び登録申請書の添付書類の記載事項に変更があった時は、登録事業者は、その日から30日以内に変更届を提出しなければならない。

2 廃業届

(1) 登録事業者は、サービス付き高齢者向け住宅事業を廃止しようとするとき、又は登録事業者である法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由

により解散しようとするときは、その日の 30 日前までに廃業届を提出しなければならない。

- (2) 登録事業者が破産手続の開始の決定を受けたとき、破産管財人はその日から 30 日以内に廃業届を提出しなければならない。

3 地位承継届

登録事業者の地位を承継した者は、その承継の日から 30 日以内に地位承継届を提出しなければならない。

4 登録更新

- (1) サービス付き高齢者向け住宅事業の登録は、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。

- (2) 登録の更新を受けようとする登録事業者は、登録の有効期間満了の日の 60 日前から 30 日前までの間に、登録申請書を提出しなければならない。

- (3) 登録の失効後は、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ることができなくなるほか、サービス付き高齢者向け住宅整備事業補助金を受けている住宅については、サービス付き高齢者向け住宅に 10 年以上登録することが補助要件になっているので留意すること。

また、有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅にあつては、登録の失効により高齢者住まい法第 23 条の老人福祉法の特例の規定が適用されなくなることから、老人福祉法第 29 条第 1 項に基づく有料老人ホーム設置届を健康福祉事務所に提出する必要が生じることに留意すること。

- (4) サ高住時の登録の更新を申請するに当たり、既に都道府県知事に提出されている登録申請書の添付書類の内容に変更がないときは、登録申請書にその旨を記載し、当該書類の添付を省略することができることとする。

5 報告、立入検査等

- (1) 次の事故等が発生した場合には、別記様式 3 により兵庫県住宅政策課に対して直ちに報告するとともに、報告後も事故が継続している場合には、適宜報告を行うこと。なお、特定施設入居者生活介護等の指定を受けたサービス付き高齢者向け住宅にあつては、別記様式 3 に代えて市町に提出した介護保険事業者事故等報告書の写しを県に提出してもよいこととする。

ア 故意又は過失による不適切なサービス提供等、法令又は契約の違反により発生した事故（死亡又は医療機関での受診を要することとなった場合）

イ 住宅設備の瑕疵により発生した事故（死亡又は医療機関での受診を要することとなった場合）

ウ 食中毒又は感染症の発生（一時に入居者の 10 名以上若しくは半数以上（疑いも含む。）に発生した場合又は死亡者若しくは重篤患者が 1 週間に 2 名以上発生した場合）

エ 火災事故

オ 地震等の自然災害による住宅の滅失又は損傷

カ 登録事業者及び職員等の法令違反並びに不祥事

キ その他サービス付き高齢者向け住宅の運営に関わる重大な事故

- (ア) 死亡（①アからカまでにより発生した場合、②自然死又は病死で死因に疑義が生じず、かつ、死亡後 24 時間以内に発見した場合を除く。）

- (イ) 離脱（住宅から外に出て行方不明になったが、発見され戻ってきた場合等）

- (ウ) 高齢者虐待（疑いも含む。）

- (エ) その他重大な事故

(2) アの法令違反の例：
①共管高齢者住まい法施行規則第 11 条【P62】で定める状況把握サービスの提供方法や回数に係る基準を満たさず、入居者の体調の異変に気づかなかった場合、②介護職員が医師法等に違反して行っている医療行為により、入居者にけがを負わせた場合 等

(2) アの契約違反の例：
①入居契約では、夜間 2 時間おきに状況把握をすることになっていたが、契約どおり実施せず、入居者の体調異変に気づかなかった場合、②

- (2) 高齢者住まい法第 24 条第 1 項の規定に基づき、登録事項の現状等を把握するため、定期報告等の提出を求めた時は、提出期限までに報告書を提出すること。
- (3) 高齢者住まい法第 24 条第 1 項の規定に基づき、サービス付き高齢者向け住宅の設備及び運営等について、立入検査を行うときは、当該住宅への立入り、関係書類等の検査、関係者への質問等検査の実施に協力すること。

附 則

- 1 本指針は、平成 27 年 8 月 1 日から施行する。
- 2 本指針の施行の日に、既に登録されているサービス付き高齢者向け住宅及び既に登録申請等の手続を行っているサービス付き高齢者向け住宅について、法令で義務付けられている事項を除き、本指針の不適合事項がある場合は、本指針に適合するよう継続的に努めるものとする。

附 則

- 1 本指針は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 本指針の施行の際現にサービス付き高齢者向け住宅事業の登録を受けている者及び登録の申請をしている者の登録事項等についての説明書及び改正前の本指針第 1 章 2 (7) に規定する有料老人ホーム重要事項説明書 (3 において「登録事項等についての説明書等」という。) は、平成 29 年 7 月 1 日以降に登録の更新を申請するまでは、なお従前の例によることができる。
- 3 本指針の施行の際現に入居者に交付されている登録事項等についての説明書等は、2 に関わらず、なお従前の例によることができる。

附 則

- 1 本指針は、平成 30 年 12 月 1 日から施行する。
- 2 本指針の施行の際現に入居者に交付されている高齢者住まい法第 17 条 (有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅にあつては、同条及び老人福祉法施行規則 (昭和 38 年厚生省令第 28 号) 第 20 条の 7) に規定する書面は、なお従前の例によることができる。

附 則

- 1 本指針は、令和 3 年 7 月 1 日から施行する。

附 則

- 1 本指針は、令和 4 年 9 月 1 日から施行する。
(経過措置)
- 2 この指針の施行の日前にされた高齢者の居住の安定確保に関する法律第五条第一項の登録 (同条第二項の登録の更新を含む。以下この項において同じ。) の申請であつて、この省令の施行の際、登録をするかどうかの処分がされていないものについてのこれらの処分については、なお従前の例による。
- 3 この指針の施行の際現に提出されている登録申請書の様式は、なお従前の例による。

別表（第3章8関係）

整備すべき関係書類

区 分	内 容
1 高齢者住まい 法第19条に規定 する帳簿	<p>次に掲げる事項を記載した帳簿</p> <p>(1) サービス付き高齢者向け住宅の修繕及び改修の実施状況</p> <p>(2) 入居者からの金銭の受領の記録</p> <p>(3) 入居者に提供した高齢者生活支援サービスの内容</p> <p>(4) 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</p> <p>(5) 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</p> <p>(6) 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</p> <p>(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、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</p>
2 入居者に関する書類	<p>(1) 入居契約書</p> <p>(2) 登録事項等についての説明書（説明を行った者及び説明を受けた者が署名又は記名押印したもの）</p> <p>(3) 入居者ごとに、氏名、身元引受人等の氏名及び連絡先、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した帳簿</p> <p>(4) 提供するサービスの内容や料金の変更等を行うことについての合意書</p> <p>(5) 居住部分の変更又は入居契約の解約をすることについての合意書</p> <p style="text-align: right;">等</p>
3 職員に関する書類	<p>(1) 履歴書</p> <p>(2) 雇用契約書</p> <p>(3) 労働者名簿</p> <p>(4) 賃金台帳</p> <p>(5) 職員勤務表</p> <p>(6) 出勤簿</p> <p style="text-align: center;">等</p>
4 住宅の管理及び運営に関する書類	<p>(1) サービス付き高齢者向け住宅事業の登録申請、変更届等に関する書類一式</p> <p>(2) サービス付き高齢者向け住宅の竣工図、設備仕様書等の図書</p> <p>(3) 前払金の保全措置を講じたことを証する書類</p> <p>(4) 入居者の金銭管理に関する規程</p> <p>(5) サービス提供マニュアル</p> <p>(6) 業務の全部又は一部を委託した場合の委託契約書</p> <p>(7) 協力(歯科)医療機関と協力内容等について取り決めた契約書、協定書、覚書等</p> <p>(8) サービス付き高齢者向け住宅の運営に関する入居者の意見聴取等に係る記録</p> <p>(9) 緊急時（事故、急病、負傷、感染症、食中毒、火災、地震、風水害等）対応マニュアル</p> <p>(10) 消防計画に関する書類及び防災訓練実施記録</p> <p>(11) 苦情相談対応マニュアル</p> <p>(12) 職員研修計画及び実施記録</p> <p style="text-align: right;">等</p>
5 会計に関する書類	<p>(1) 財務諸表</p> <p>(2) 総勘定元帳</p> <p>(3) 領収書</p> <p>(4) 払込通知書</p> <p style="text-align: center;">等</p>

登録事項等についての説明書(重要事項説明書)

貸主(甲) 住所 〇〇県〇〇市〇〇町1-1-1
 商号、名称又は氏名 株式会社〇〇〇〇
 代表取締役 〇〇 〇〇

代理人 住所
 商号、名称又は氏名 施設長 〇〇 〇〇

サービス付き高齢者向け住宅への入居に係る契約を締結するに当たり、高齢者の居住の安定確保に関する法律第17条(及び老人福祉法第29条第5項)に基づき、以下の事項について、書面を交付して説明します。

事業の目的、運営の方針、サービスの提供内容に関する特色等

地域における高齢者向けの住まいとしての役割を果たしていきます。
 協力医療機関とも連携し、医療介護専門職による自立支援のサポートを行います。

消費者に登録住宅をアピールする自由記述部分

施設とは、併設される高齢者居宅生活支援事業を行う施設をいう

不動産公正競争規約では「徒歩による所要時間は道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値を表示すること。1分未満の端数が生じたときは、1分として算出」と規定

1. サービス付き高齢者向け住宅の名称及び所在地

住宅の名称	(ふりがな) 〇〇はうす 〇〇ハウス
所在地	(住居表示※) 〇〇県〇〇市〇〇町〇-〇-〇
利用交通手段	<input checked="" type="checkbox"/> 1. 電車 (〇〇 線 〇〇 駅から 徒歩 で 10 分) <input type="checkbox"/> 2. その他 ()
住宅に関する権原	<input checked="" type="checkbox"/> 1. 所有権 〇〇 年 〇 月 〇 日から 〇 年 〇 月 〇 日まで <input type="checkbox"/> 2. 賃借権 <input type="checkbox"/> 3. 使用貸借による権利
施設に関する権原	<input checked="" type="checkbox"/> 1. 所有権 〇〇 年 〇 月 〇 日から 〇 年 〇 月 〇 日まで <input type="checkbox"/> 2. 賃借権 <input type="checkbox"/> 3. 使用貸借による権利
敷地に関する権原	<input type="checkbox"/> 1. 所有権 <input type="checkbox"/> 2. 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 3. 賃借権 <input type="checkbox"/> 4. 使用貸借による権利 〇 年 〇 月 〇 日から 〇 年 〇 月 〇 日まで

※住居表示が決まっていない場合には、地名地番を記載すること。

「期間」は、定期借家(借地)契約又は期間の定めのある使用貸借契約の場合に記載

2. サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者

法人・個人の別	<input checked="" type="checkbox"/> 法人 <input type="checkbox"/> 個人
商号、名称又は氏名	(ふりがな) かぶしきがいしゃまるまる 株式会社〇〇〇〇
住所 (法人にあつては主たる事務所の所在地)	(郵便番号 〇〇〇-〇〇〇〇) 〇〇県〇〇市〇〇町1-1-1 電話番号 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇
法人の役員	別添1のとおり
法定代理人 (未成年の個人である場合)	商号、名称又は氏名 (ふりがな)
	住所(法人にあつては主たる事務所の所在地) 電話番号
	法人の役員 別添2のとおり

登録事業者が未成年の個人である場合のみ記載

3. サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者の事務所

事務所の名称	(ふりがな) かぶしきがいしゃまるまる まるまるしてん 株式会社〇〇〇〇 〇〇支店
事務所の所在地	(郵便番号 〇〇〇-〇〇〇〇) 〇〇県〇〇市〇〇通2-2-2
	電話番号 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

登録住宅の運営業務を担当する支店や事業所の情報を記載(前記2「事業を行う者」と同じ場合は、同じ情報を記載)

4. サービス付き高齢者向け住宅の戸数、規模並びに構造及び設備

住宅戸数	登録申請対象戸数 40 戸	入居定員 48 人
居住部分の規模	(最小) 18.6 m ²	詳細については、別添3のとおり
	(最大) 25.4 m ²	
構造及び設備	共同利用設備 <input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	階数 4 階建
	構造 鉄筋コンクリート 造	
竣工の年月	2017 年 4 月 1 日	
加齢対応構造等	<input checked="" type="checkbox"/> 登録基準に適合している	
	<input checked="" type="checkbox"/> エレベーターを備えている	
	<input checked="" type="checkbox"/> 緊急通報装置を備えている	

例) 単身世帯用32戸、夫婦世帯用8戸の場合、入居定員は、32戸×1人+8戸×2人=48人

入居者が共同で利用する浴室、台所、食堂、居間等の有無を選択

増改築にかかわらず、当初の建物竣工日を記載

5. サービス付き高齢者向け住宅の入居契約、入居者資格及び入居開始時期(居住の用に供する前である場合)

入居契約の別	<input type="checkbox"/> 賃貸借契約 <input checked="" type="checkbox"/> その他		
入居契約が賃貸借契約でない場合には、その旨	利用権方式		
終身賃貸事業者の事業の認可	<input type="checkbox"/> 法第52条の認可を受けている		
入居者の資格	次の①又は②に該当する者である。 ①単身高齢者世帯 ②高齢者+同居者(配偶者/60歳以上の親族/要介護認定又は要支援認定を受けている60歳未満の親族/特別な理由により同居させる必要があると知事が認める者)(「高齢者」とは、60歳以上の者又は要介護認定若しくは要支援認定を受けている60歳未満の者をいう。)		
入居対象者	<input checked="" type="checkbox"/> 自立している者 <input checked="" type="checkbox"/> 要支援の者 <input checked="" type="checkbox"/> 要介護の者		
	留意事項	登録住宅の看護職員は、中心静脈栄養管理の対応はできませんが、その他の療養管理については要相談。	
入居契約の内容	別添入居契約書のとおり		
契約の解除の内容	貸主から解約を求める場合	解約条項	入居者の行動が他の入居者・職員の生命に危害を及ぼすかその恐れがあり、通常の介護方法・接遇方法では防止できない場合、等
		解約予告期間	〇箇月
	入居者からの解約予告期間	1 箇月	賃貸借契約の場合は、6 箇月

「終身賃貸事業者の事業の認可」を受けている場合は、「要介護認定又は要支援認定を受けている60歳未満の親族」、「特別な理由により同居させる必要があると知事が認める者」及び「要介護認定又は要支援認定を受けている60歳未満の者」という文言を削除すること

対応できない医療処置の内容等を記載

入居契約書の解約条項の内容を記載義務違反、不正入居、反社会的勢力への該当の場合の契約解除については、記載不要

※以下は、入居の用に供する前である場合に限り記入すること。

入居開始時期※	年 月 日 から
---------	----------

建物が建設中であるなど、入居開始前の場合のみ記載

時間帯によって自社と委託事業者で分担する場合などは、「自ら」と「委託」の両方をチェック

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が受領する金銭

高齢者生活支援サービス	サービスの種類	提供形態	提供の価(概算・月額)	詳細については、別添4のとおり
<p>次の①又は②のどちらにも該当しない場合は、「提供しない」にチェック ①特定施設入居者生活介護等の指定を受けてサービスを提供 ②介護保険の給付対象外のサービスとして提供</p>	状況把握・生活相談	<input checked="" type="checkbox"/> 自ら <input type="checkbox"/> 委託	約 2,000 円	<p>特定施設入居者生活介護等の提供を受ける場合の費用は、次ページのとおり</p>
	食事の提供	<input type="checkbox"/> 自ら <input checked="" type="checkbox"/> 委託 <input type="checkbox"/> 提供しない	約 1,000 円	
	入浴等の介護	<input checked="" type="checkbox"/> 自ら <input type="checkbox"/> 委託 <input type="checkbox"/> 提供しない	約 1,000 円	
	調理等の家事	<input checked="" type="checkbox"/> 自ら <input type="checkbox"/> 委託 <input type="checkbox"/> 提供しない	約 1,000 円	
	健康の維持増進	<input checked="" type="checkbox"/> 自ら <input type="checkbox"/> 委託 <input type="checkbox"/> 提供しない	約 1,000 円	
	その他	<input type="checkbox"/> 自ら <input type="checkbox"/> 委託 <input checked="" type="checkbox"/> 提供しない	約 1,000 円	
家賃の概算額	(最低) 約 60,000 円 (最高) 約 85,000 円	住戸ごとの内容は、別添3のとおり	<p>月当たりの概算額(課税対象の場合は税込)を記載(回数や時間による料金設定の場合は、30日間利用した場合の想定金額を記載) ※特定施設入居者生活介護等の指定を受けている場合は、食事の提供を除き、「介護保険適用あり」と記載</p>	
共益費の概算額	(最低) 約 10,000 円 (最高) 約 10,000 円			
敷金の概算額	(最低) 約 120,000 円 (最高) 約 170,000 円	家賃の 2 月分		
水道光熱費の支払方法	令和4年9月1日改正			
入院等による不在時における家賃等の費用の取扱い	入院等の不在時も入居契約は継続し、家賃・共益費をお支払いいただきます。サービス費、食費は利用実績により日割り計算を行い、お支払いいただきます			
家賃等の費用の改定	条件	土地建物価格や物価の変動、人件費の上昇等により2年に1回改定する場合があります。		
	手続	運営懇談会の意見を聴きます。		
前払金※有無	<input checked="" type="checkbox"/> あり [<input type="checkbox"/> 前払方式のみ <input checked="" type="checkbox"/> 前払方式と月払方式を選択可] <input type="checkbox"/> なし			
家賃等の前払金の概算額	(最低) 約 1,200,000 円	(最高) 約 1,800,000 円		
前払金を支払った場合の月々の家賃概算額	(最低) 約 30,000 円	(最高) 約 65,000 円		
家賃等の前払金の算定の基礎	家賃	月額家賃の一部(20,000円又は30,000円)×想定居住期間60月		
	サービス提供の対価			
返還額の算定方法	入居後3箇月以内の契約解除等	前払金 - (月額家賃の一部 ÷ 30日 × 入居日から契約解除日までの日数)		
	入居後3箇月を超えた契約解除等	(月額家賃の一部 ÷ 30日) × 契約解除日から想定居住期間満了までの日数		
家賃等の前払金の返還債務が消滅するまでの期間	20XX年〇月〇日まで			
家賃等の前払金の返還額の推移	(※原則として入居契約に定めた契約の始期を起算日とする。)			
前払金の保全措置の内容	<input checked="" type="checkbox"/> 銀行による債務の保証	<input type="checkbox"/> 信託会社等による元本補てん又は信託		
	<input type="checkbox"/> 保険事業者による保証保険	<input type="checkbox"/> その他()		
特定施設入居者生活介護事業所	<input type="checkbox"/> 指定を受けている	介護保険事業所番号()		
	<input checked="" type="checkbox"/> 指定を受けていない			
地域密着型特定施設入居者生活介護事業所	<input type="checkbox"/> 指定を受けている	介護保険事業所番号()		
	<input checked="" type="checkbox"/> 指定を受けていない			
介護予防特定施設入居者生活介護事業所	<input type="checkbox"/> 指定を受けている	介護保険事業所番号()		
	<input checked="" type="checkbox"/> 指定を受けていない			
介護サービス情報	(特定施設入居者生活介護事業所、地域密着型特定施設入居者生活介護事業所若しくは介護予防特定施設入居者生活介護事業所の指定を受けている場合には、別紙により、介護保険法第115条の35第1項に規定する介護サービス情報を示す。)			

※前払金とは、終身又は入居契約の期間にわたって受領すべき家賃等の全部又は一部を一括して受領する場合をいう。なお、ここでいう「前払方式」には一部を前払いし、一部を月払いする支払方式(併用方式)を含む。

特定施設入居者生活介護等の費用(該当する場合のみ)					
		利用者負担(1割)	利用者負担(2割)		
特定施設入居者生活介護等の月額費用(介護保険給付対象分、1箇月30日の場合)※	要支援1	円	円	詳細については、別添5のとおり	
	要支援2	円	円		
	要介護1	円	円		
	要介護2	円	円		
	要介護3	円	円		
	要介護4	円	円		
要介護5	円	円			
特定施設入居者生活介護等の加算の対象となるサービスの体制の有無	個別機能訓練加算	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし		夜間看護体制加算	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
	医療機関連携加算	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし		看取り介護加算	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
	認知症専門ケア加算	<input type="checkbox"/> あり [<input type="checkbox"/> (I) <input type="checkbox"/> (II)]			<input type="checkbox"/> なし
	サービス提供体制強化加算	<input type="checkbox"/> あり [<input type="checkbox"/> (I)イ <input type="checkbox"/> (I)ロ <input type="checkbox"/> (II) <input type="checkbox"/> (III)]			<input type="checkbox"/> なし
	介護職員処遇改善加算	<input type="checkbox"/> あり [<input type="checkbox"/> (I) <input type="checkbox"/> (II) <input type="checkbox"/> (III) <input type="checkbox"/> (IV) <input type="checkbox"/> (V)]			<input type="checkbox"/> なし
人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無	<input type="checkbox"/> あり	介護・看護職員の配置率 上乗せ介護費(月額) 円		<input type="checkbox"/> なし	
利用者の個別選択によるサービスの費用	別添4のとおり				

別添5で算定した額を記載

※個別機能訓練加算、夜間看護体制加算、医療機関連携加算、認知症専門ケア加算、サービス提供体制強化加算及び介護職員処遇改善加算を含めて記入すること。

令和4年9月1日改正

7. サービス付き高齢者向け住宅の管理の方法等

管理の方法	<input type="checkbox"/> 自ら管理 <input checked="" type="checkbox"/> 管理業務を委託	
委託する業務の内容(契約事項)	修繕業務、設備点検業務、清掃業務	
管理業務の委託先		
商号、名称又は氏名	(ふりがな) かぶしきがいしゃしかく 株式会社□□	
住所(法人にあつては主たる事務所の所在地)	(郵便番号 ○○○-○○○○) ○○県○○市□□3-3-3 電話番号 ○○○-○○○-○○○○	
修繕計画		
計画策定の有無	<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	
大規模修繕の実施予定	20XX年 頃実施予定	
その他計画的な修繕予定	8年ごとに設備更新 令和4年9月1日改正	
登録の更新の日前一年間における入居者の数及び退去者の数	入居者の数	人
	退去者の数	人

8. サービス付き高齢者向け住宅と併設される高齢者居宅生活支援事業を行う施設 (該当する場合のみ)

施設の名称	提供されるサービスの概要	事業所の場所
デイサービスセンター○○	通所介護事業(入浴、機能訓練、食事、健康チェック、レクリエーション等)	<input checked="" type="checkbox"/> 同一の建築物内 <input type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 隣接する土地
		<input type="checkbox"/> 同一の建築物内 <input type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 隣接する土地
		<input type="checkbox"/> 同一の建築物内 <input type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 隣接する土地

		<input type="checkbox"/> 同一の建築物内 <input type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 隣接する土地
		<input type="checkbox"/> 同一の建築物内 <input type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 隣接する土地

9. 高齢者居宅生活支援事業を行う者との連携及び協力(該当する場合のみ)

協力医療機関	
医療機関の名称	(ふりがな) まるまるくりにつく 〇〇クリニック
医療機関の所在地	(郵便番号 〇〇〇-〇〇〇〇) 〇〇県〇〇市〇〇4-4-4 (本住宅から300m) 登録住宅から医療機関までの距離を記載することが望ましい 電話番号 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇
診療科目	内科、消化器内科
連携又は協力の内容	内科医の訪問診療、年2回の健康診断実施(医療費その他の費用は入居者の自己負担。以下同様。) 入居者が費用を負担する必要がある旨を記載
医療機関の名称	(ふりがな)
医療機関の所在地	(郵便番号) 電話番号
診療科目	
連携又は協力の内容	
協力歯科医療機関	
歯科医療機関の名称	(ふりがな) まるまるしかいいん 〇〇歯科医院
歯科医療機関の所在地	(郵便番号 〇〇〇-〇〇〇〇) 〇〇県〇〇市〇〇5-5-5 (本住宅から200m) 電話番号 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇
連携又は協力の内容	訪問歯科診療
その他の連携又は協力の相手方(自らが運営する併設施設でない事業所を含む。)	
事業所の名称	(ふりがな) まるまるほうもんかんごすてーしょん 〇〇訪問看護ステーション
事業所の所在地	(郵便番号 〇〇〇-〇〇〇〇) 〇〇県〇〇市〇〇6-6-6 電話番号 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇
連携又は協力の内容	訪問看護

10.保健医療サービスを提供する体制に関する事項

保健医療サービスを提供する体制に関する事項	
-----------------------	--

※保健医療サービスを提供する場合に限り記入すること。

令和4年9月1日改正

11.運営方針

別添5-2のとおり

令和4年9月1日改正

12. 登録の申請が基本方針(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旨

基本方針及び県の高齢者居住安定確保計画に沿って適切に運営します。

13.その他事業運営状況(有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅である場合に作成)

体験入居	<input checked="" type="checkbox"/> あり 内容(空室がある場合。1泊食事付き5,000円+税) <input type="checkbox"/> なし			
居住部分(住戸)の変更に関する事項※ ※住み替えを行っていない場合は、記入不要	入居後に居住部分の変更をお願いする場合	<input type="checkbox"/> 一時介護室へ移る場合 <input checked="" type="checkbox"/> 介護居室へ移る場合 <input type="checkbox"/> その他 内容()		
	変更をお願いする判断基準の内容	常時介護が必要になった場合に、一般居室から介護居室への住み替えを求める場合があります。		
	変更をお願いする手続の内容	①弊社が指定する医師の意見を聴く ②概ね3箇月間の観察期間を置く ③本人・身元引受人の同意を得る		
	居住部分を利用する権利の取扱い	住み替え後の居室に移行		
	追加的費用の有無	<input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし		
	前払金償却の調整の有無	<input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし		
	従前の居住部分から面積又は仕様が変わる場合	面積の変更 <input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし 便所の変更 <input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし 洗面の変更 <input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし 浴室の変更 <input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	台所の変更 <input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし 収納の変更 <input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし その他の変更 <input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし 内容()	
職員体制	別添6のとおり			
入居者からの苦情に対する窓口等の状況	窓口の名称	株式会社〇〇お客様相談窓口	兵庫県国民健康保険団体連合会	
	電話番号	000-000-0000	000-000-0000	
	対応している時間	平日	00:00~00:00	00:00~00:00
		土曜日	00:00~00:00	
日曜・祝日		-		
定休日	日祝日	土日祝日		
緊急時等における対応方法	体調の急変等医療が必要になったときの対応	24時間各住戸のベッドサイド、トイレ、浴室に設置してあるナースコールを押していただければ事務室及び住宅職員が携帯しているPHSにて通報を受信の上、住宅職員が駆けつけ、必要に応じ救急車の手配、家族への連絡を行います。		
	緊急やむを得ず身体的拘束を行う際の手続	身体拘束は原則禁止としており、三原則(切迫性・非代替性・一時的)に照らし、緊急やむを得ず身体拘束を行う場合、入居者の身体状況に応じて、その方法、期間(最長で1カ月)を定め、それらを含む入居者の状況、行う理由を記録します。また、家族等へ説明を行い、同意書をいただきます。継続して行う場合は経過を記録し、概ね1カ月ごとに同意書をいただきます。		
	事故発生時の対応	本契約に基づき、介護サービス等を利用者に提供した場合に、万一事故が発生し、利用者の生命・身体等に損害が生じた場合は、速やかに必要な対応及び措置(救急車の手配、家族への連絡等)を行います。また、速やかに事故原因の調査及び再発防止のための取組を実施します。		
	事故に関する緊急時対応マニュアルの有無	<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし		
損害賠償責任保険の加入状況	<input checked="" type="checkbox"/> あり 内容(〇〇保険会社の〇〇賠償責任保険) <input type="checkbox"/> なし			

賃貸借契約で居住部分を変更する場合は、ここで言う「住み替え」ではなく、原則として現契約を合意解除した上で、新たな契約を締結する必要があります

①入院又は②心身の状況変化を理由とした住み替えは、当該理由が生じた後に貸主と入居者が合意した場合に限り可能

複数の窓口がある場合は欄を増やして記載

防火体制	耐火構造	■ 耐火建築物 □ 準耐火建築物 □ その他()						
	消火器	■ あり □ なし	防火管理者	■ あり □ なし				
	自動火災報知設備	■ あり □ なし	消防計画	■ あり □ なし				
	火災通報設備	■ あり □ なし	避難訓練	■ あり □ なし				
	スプリンクラー	■ あり □ なし	(年 2 回実施)					
アンケート調査、意見箱等入居者の意見等を把握する取組の状況		■ あり □ なし	実施日(〇.〇.〇)	結果の開示	■ あり □ なし			
運営懇談会		■ あり □ なし	開催頻度(年2回)	構成員(入居者、家族、施設長、職員、民生委員)				
第三者による評価の実施状況		■ あり □ なし	実施日(〇.〇.〇)	結果の開示	■ あり □ なし			
		評価機関名(公益財団法人〇〇サービス評価機構)						
入居希望者への事前の情報開示	入居契約書の雛形	□ 希望者に公開	■ 希望者に配布	□ 非公開	□ 未作成			
	管理規程	□ 希望者に公開	■ 希望者に配布	□ 非公開	□ 未作成			
	事業収支計画書	□ 希望者に公開	■ 希望者に配布	□ 非公開	□ 未作成			
	財務諸表の要旨	□ 希望者に公開	■ 希望者に配布	□ 非公開	□ 未作成			
	財務諸表の原本	□ 希望者に公開	■ 希望者に配布	□ 非公開	□ 未作成			
入居者の状況	(記入日:平成 〇 年 〇 月 〇 日現在)		登録戸数(a)	40 戸	入居戸数(b)	38 戸	入居率(b/a)	95.0 %
			入居定員(c)	48 人	入居者数(d)	45 人	充足率(d/c)	93.8 %
	入居者の内訳	性別	男性	15 人	女性	30 人	一時的な不在者を含む	
		年齢別	～59歳	1 人	60～64歳	1 人	65～74歳	4 人
			75～84歳	15 人	85歳～	24 人	平均年齢	82.3 歳
		要介護等状態区分別	自立	2 人	要支援1	4 人	要支援2	5 人
			要介護1	10 人	要介護2	9 人	要介護3	7 人
	要介護4		5 人	要介護5	3 人			
	入居期間別	6箇月未満	4 人	6箇月以上1年未満	10 人	1年以上5年未満	31 人	
		5年以上10年未満	0 人	10年以上15年未満	0 人	15年以上	0 人	
前年度における退去者の状況	退去先別の人数		自宅	0 人	社会福祉施設等	2 人	医療機関	0 人
			死亡	5 人	その他	1 人	合計	8 人
	生前解約の状況	事業者側からの申し出	0 人	解約事由の例				
		入居者側からの申し出	3 人	解約事由の例	特別養護老人ホームへの入所 親族宅への転居			

上記につきまして、高齢者の居住の安定確保に関する法律第17条(及び老人福祉法第29条第5項)に基づく書面による説明を受けました。

〇 年 〇 月 〇 日

借主(乙) 住所 〇〇市△△7-7-707

氏名 △△ △△

代理人 住所 〇〇市××8-9-107

氏名 △△ 〇〇

乙との続柄

別添1

役員名簿

(登録申請者が法人である場合に作成)

(ふりがな) 氏名	役名等
〇〇 〇〇 〇〇 〇〇	代表取締役
□□ □□ □□ □□	取締役

法第6条第1項第3号に該当する者を全て記載すること。記載しきれないときは、この様式の例により作成した書面に記載し、その書面をこの書面の次に添付すること。

別添2

役員名簿

(登録申請者が未成年者で、その法定代理人が法人である場合に作成)

(ふりがな) 氏名	役名等

法第6条第1項第4号の役員に該当する者を全て記載すること。記載しきれないときは、この様式の例により作成した書面に記載し、その書面をこの書面の次に添付すること。

住宅の規模並びに構造及び設備等

1. 専用部分の規模並びに構造及び設備等※1

住棟番号	専用部分の床面積 (㎡)	構造及び設備※2						住戸数 (戸)	住戸番号 (該当するものを全て記載)	月額家賃 (概算額) (円)
		完備	便所	洗面	浴室	台所	収納			
1	18.60	×	○	○	×	×	○	32	109、110、201~210 301~310、401~410	60,000
1	25.40	○	○	○	○	○	○	8	101~108	85,000

※1:住戸の規模並びに構造及び設備のタイプ別にまとめて記載すること。
 ※2:構造及び設備欄の『完備』は、各戸に便所、洗面、浴室、台所及び収納の全てを備えるものを表す。
 有りの場合は、○、無しの場合は×を記載すること。完備の場合は、完備を含め全ての欄に○を記載すること。

2. 共同利用設備等

設備等	整備箇所数	合計床面積 (㎡)	整備箇所※	想定利用戸数 (戸)	備考
浴室	4	00.00	各階中央	32	
台所	4	00.00	各階中央	32	
食堂	1	00.00	1階フロント隣	40	
居間	1	00.00	1階フロント隣	40	
収納設備	4	00.00	各階中央	40	
洗濯室	1	00.00	1階共用浴室隣	40	

※整備箇所は、添付図面との対応関係を明確に記載すること。
 上記以外の共同利用設備がある場合は、具体的に記載

3. 専用部分及び共同利用設備等の利用に当たっての留意事項

外出・帰宅及びご家族様等の来訪等の時間制限はありません。なお、夜間の外出の際や外泊時は、事前に住宅職員へご連絡下さい。
 共用浴室をご使用される場合は、使用時間を事前にお知らせ下さい。

別添4

時間帯によって自社と委託事業者で分担する場合などは、「自ら」と「委託」の両方をチェックし、備考欄に役割分担の内容を記載

1. 状況把握及び生活相談サービスの内容

提供形態	<input checked="" type="checkbox"/> サービス付き高齢者向け住宅提供事業者が自ら提供する <input type="checkbox"/> 委託する			
委託する場合の委託先	商号、名称 又は氏名	(ふりがな)		
	住所 (法人にあっては主たる事務所の所在地)	(郵便番号) 電話番号		
サービスを提供する法人等の別	<input type="checkbox"/> 医療法人 <input type="checkbox"/> 指定居宅介護支援事業者 <input type="checkbox"/> 社会福祉法人 <input checked="" type="checkbox"/> 指定介護予防サービス事業者 <input checked="" type="checkbox"/> 指定居宅サービス事業者 <input type="checkbox"/> 指定介護予防支援事業者 <input type="checkbox"/> 指定地域密着型サービス事業者 <input type="checkbox"/> 上記以外の法人等			
サービスを提供する者の人数	<input type="checkbox"/> 医師	人員 人	<input type="checkbox"/> 社会福祉士	人員 人
	<input checked="" type="checkbox"/> 看護師	人員 2 人	<input type="checkbox"/> 介護支援専門員	人員 人
	<input type="checkbox"/> 准看護師	人員 人	<input checked="" type="checkbox"/> 養成研修修了者	人員 2 人
	<input checked="" type="checkbox"/> 介護福祉士	人員 3 人	<input type="checkbox"/> 上記以外の職員	人員 人
			合 計	人員 7 人
常駐する場所	<input checked="" type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 隣接する土地 <input type="checkbox"/> 近接する土地 <input type="checkbox"/> (所在地)			
常駐する日	<input checked="" type="checkbox"/> 365日対応 <input type="checkbox"/> 次の期間を除く ()			
常駐する時間	日中	9 時 00 分 ~ 17 時 00 分	人員 2 人	
	上記以外の時間	17 時 00 分 ~ 9 時 00 分	人員 1 人	
毎日1回以上の状況把握サービスの提供方法	感知センサーによる居室内の入居者の動態把握と、居室への訪問の併用		毎日 1 回	
緊急通報サービスの内容	提供時間	常駐する日	0 時 00 分 ~ 24 時 00 分	
		上記以外の日	<input type="checkbox"/> 24時間	
	通報方法	緊急通報装置を利用		
	通報先	1階事務室、常駐職員の携帯電話	通報先から住宅までの到着予定時間 1 分	
緊急時における対応の内容	日中体制の時間帯は、各居室に設置されている緊急呼び出しボタンのコールが押された場合は、住宅職員が居室に駆け付け対応します。			
生活相談サービスの内容	日常生活を送る中で、お困りのこと、介護度が重くなった場合のご不安等について住宅職員がご相談をお受けします。			
	提供日	<input checked="" type="checkbox"/> 365日対応 <input type="checkbox"/> その他 ()		
	提供時間	9 時 00 分 ~ 17 時 00 分		
サービス提供の対価(概算額)	月額※	約 12,000 円	前払金の算定方法 令和4年9月1日改正	
	前払金	約 円		
備考	月当たりの概算額(課税対象の場合は税込)を記載(回数や時間による料金設定の場合は、30日間利用した場合の想定金額を記載するとともに、備考欄にサービスの単価、想定した利用時間・回数等を記載) ※特定施設入居者生活介護等の指定を受けている場合は、「介護保険適用あり」と記載			

サービス提供者全員の人員数を記載(一日に配置する人員数は、下の「常駐する時間」欄に記載)

上記の様式に表現しきれない内容や、補足説明が必要な内容等について、ここに具体的に記載

※:サービス提供の対価を月額で設定していない場合は、30日間利用した場合の金額を記載すること。

2. 食事の提供サービスの内容(該当する場合のみ)

提供形態	<input type="checkbox"/> サービス付き高齢者向け住宅提供事業者が自ら提供する <input checked="" type="checkbox"/> 委託する		
委託する場合の委託先	商号、名称 又は氏名	(ふりがな) かぶしがいしゃまるまるふーどさーびす 株式会社〇〇フードサービス	
	住所 (法人にあっては主たる事務所の所在地)	(郵便番号 〇〇〇-〇〇〇〇) 〇〇県〇〇市〇〇9-9-9	電話番号 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇
	住所 (法人にあっては本業務に係る事業所の所在地)	(郵便番号 〇〇〇-〇〇〇〇) 〇〇県〇〇市〇〇7-8-9	電話番号 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇
食事提供を行う場所	<input checked="" type="checkbox"/> 食堂 <input type="checkbox"/> 各居住部分 <input type="checkbox"/> その他 ()		
提供方法	提供日	<input checked="" type="checkbox"/> 365日対応 <input type="checkbox"/> その他 ()	
	内容	<input type="checkbox"/> 3食 <input checked="" type="checkbox"/> 入居者が選択 <input type="checkbox"/> 次の食事は提供しない ()	
	調理等	<input checked="" type="checkbox"/> 厨房で調理 <input type="checkbox"/> 配食サービスを利用 <input type="checkbox"/> その他 ()	
サービス提供の対価(概算額)	月額※	約 36,000 円	内訳 朝食 300 円 昼食 400 円 夕食 500 円
	前払金	約 円	前払金の算定方法
備考	<div style="border: 2px solid red; padding: 5px; display: inline-block;"> 月当たりの概算額(課税対象の場合は税込)を記載(食事の利用に応じた料金設定の場合は、30日間利用した場合の想定金額を記載するとともに、備考欄に想定した回数等を記載) </div> <div style="border: 2px solid red; padding: 5px; display: inline-block; margin-left: 20px;"> 上記の様式に表現しきれない内容や、補足説明が必要な内容等について、ここに具体的に記載 </div>		

※: サービス提供の対価を月額で設定していない場合は、30日間利用した場合の金額を記載すること。

3. 入浴、排せつ、食事等の介護サービスの内容(該当する場合のみ)

提供形態		<input checked="" type="checkbox"/> サービス付き高齢者向け住宅提供事業者が自ら提供する		<input type="checkbox"/> 委託する	
委託する場合の委託先	商号、名称 又は氏名	(ふりがな)			
	住所 (法人にあっては 主たる事務所の 所在地)	(郵便番号)		電話番号	
	住所 (法人にあっては 本業務に係る事 業所の所在地)	(郵便番号)		電話番号	
提供方法	提供日	<input checked="" type="checkbox"/> 365日対応 <input type="checkbox"/> その他 ()			
	内容	<input checked="" type="checkbox"/> 入浴介護 <input checked="" type="checkbox"/> 排せつ介護 <input checked="" type="checkbox"/> 食事介護 <input type="checkbox"/> その他 ()			
サービス提供の対価(概算額)	月額※1	約 12,000 円	前払金の	<div style="border: 2px solid red; padding: 5px;"> 月当たりの概算額(課税対象の場合は税込)を記載(回数や時間による料金設定の場合は、30日間利用した場合の想定金額を記載するとともに、備考欄にサービスの単価、想定した利用時間・回数等を記載) ※特定施設入居者生活介護等の指定を受けている場合は、「介護保険適用あり」と記載 </div>	
	前払金	約	円		
月額のうち定額部分の料金(特定施設入居者生活介護費を除く)		要支援 1・2 3,000円 要介護 1・2 4,000円 要介護 3～5 5,000円			
サービスの種別	特定施設入居者生活介護費で実施するサービス(利用者一部負担※2)	個別の利用料で実施するサービス(利用者が全額負担※3)			提供回数等
食事介助	<input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> なし <input checked="" type="checkbox"/> あり	<input checked="" type="checkbox"/> 包含 <input type="checkbox"/> 都度	円 /	
排泄介助・おむつ交換	<input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> なし <input checked="" type="checkbox"/> あり	<input checked="" type="checkbox"/> 包含 <input type="checkbox"/> 都度	円 /	
おむつ代		<input type="checkbox"/> なし <input checked="" type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> 包含 <input checked="" type="checkbox"/> 都度	20 円 / 枚	
入浴(一般浴)介助・清拭	<input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> なし <input checked="" type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> 包含 <input checked="" type="checkbox"/> 都度	1,000 円 / 回	週2回まで
特浴介助	<input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> なし <input checked="" type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> 包含 <input checked="" type="checkbox"/> 都度	1,000 円 / 回	週2回まで
身辺介助(移動・着替え等)	<input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> なし <input checked="" type="checkbox"/> あり	<input checked="" type="checkbox"/> 包含 <input type="checkbox"/> 都度	円 /	
機能訓練	<input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり	<input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> 包含 <input type="checkbox"/> 都度	円 /	
	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> 包含 <input type="checkbox"/> 都度	円 /	
備考	上記サービス提供の対価月額12,000円は、要介護 1・2 の場合の月額定額料金4,000円に週2回の入浴介助(1回1,000円)を4週利用した場合の金額です。おむつを利用する場合は、別途おむつ代が必要です。				<div style="border: 2px solid red; padding: 5px;"> 上記の様式に表現しきれない内容や、補足説明が必要な内容等について、ここに具体的に記載 </div>

※1: サービス提供の対価を月額で設定していない場合は、30日間利用した場合の金額を記載すること。

※2: 利用者の所得等に応じて負担割合が変わる(1割、2割又は3割の利用者負担)。

※3: 「あり」をチェックしたときには、各種サービス費用が月額の定額部分の料金に包含される場合と、サービス利用の都度払いによる場合に応じてチェックを入れるとともに、都度払い料金を徴収単位を明確にして記入する。

4. 調理、洗濯、掃除等の家事サービスの内容(該当する場合のみ)

提供形態		<input checked="" type="checkbox"/> サービス付き高齢者向け住宅提供事業者が自ら提供する		<input type="checkbox"/> 委託する	
委託する場合の委託先	商号、名称 又は氏名	(ふりがな)			
	住所 (法人にあっては 主たる事務所の 所在地)	(郵便番号)		電話番号	
	住所 (法人にあっては 本業務に係る事 業所の所在地)	(郵便番号)		電話番号	
提供方法	提供日	<input checked="" type="checkbox"/> 365日対応 <input type="checkbox"/> その他 ()			
	内容	<input type="checkbox"/> 調理 <input checked="" type="checkbox"/> 洗濯 <input checked="" type="checkbox"/> 掃除 <input type="checkbox"/> その他 ()			
サービス提供の対価(概算額)	月額※1	約	9,600	円	月当たりの概算額(課税対象の場合は税込)を記載(回数や時間による料金設定の場合は、30日間利用した場合の想定金額を記載するとともに、備考欄にサービスの単価、想定した利用時間・回数等を記載) ※特定施設入居者生活介護等の指定を受けている場合は、「介護保険適用あり」と記載
	前払金	約		円	
	月額のうち定額部分の料金(特定施設入居者生活介護費を除く)	なし			
サービスの種別	特定施設入居者生活介護費で実施するサービス(利用者一部負担※2)	個別の利用料で実施するサービス(利用者が全額負担※3)			提供回数等
調理	<input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり	<input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> 包含 <input type="checkbox"/> 都度	円 /	
日常の洗濯	<input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> なし <input checked="" type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> 包含 <input checked="" type="checkbox"/> 都度	800 円 / 回	週3回まで
居室清掃	<input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> なし <input checked="" type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> 包含 <input checked="" type="checkbox"/> 都度	800 円 / 回	週3回まで
リネン交換	<input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> なし <input checked="" type="checkbox"/> あり	<input checked="" type="checkbox"/> 包含 <input type="checkbox"/> 都度	円 /	週1回
居室配膳・下膳	<input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> なし <input checked="" type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> 包含 <input checked="" type="checkbox"/> 都度	200 円 / 回	
買物代行※4	<input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> なし <input checked="" type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> 包含 <input checked="" type="checkbox"/> 都度	800 円 / 回	週2回まで
役所手続き代行	<input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> なし <input checked="" type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> 包含 <input checked="" type="checkbox"/> 都度	800 円 / 回	必要に応じ 月1回
	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> 包含 <input type="checkbox"/> 都度	円 /	
備考	上記サービス提供の対価月額9,600円は、週2回の日常の洗濯(1回800円)、週1回の居室清掃(1回800円)を4週利用した場合の金額です。 リネン交換は、状況把握及び生活相談サービスの月額料金に含まれます。 買物代行は、市内の商業施設に限ります。				

上記以外のサービスを提供する場合は、具体的に記載

上記の様式に表現しきれない内容や、補足説明が必要な内容等について、ここに具体的に記載

- ※1: サービス提供の対価を月額で設定していない場合は、30日間利用した場合の金額を記載すること。
- ※2: 利用者の所得等に応じて負担割合が変わる(1割、2割又は3割の利用者負担)。
- ※3: 「あり」をチェックしたときには、各種サービス費用が月額の定額部分の料金に包含される場合と、サービス利用の都度払いによる場合に応じてチェックを入れるとともに、都度払い料金を徴収単位を明確にして記入する。
- ※4: 備考欄に利用できる範囲を記入する。

5. 健康の維持増進サービスの内容(該当する場合のみ)

提供形態	<input checked="" type="checkbox"/> サービス付き高齢者向け住宅提供事業者が自ら提供する <input type="checkbox"/> 委託する		
委託する場合の委託先	商号、名称 又は氏名	(ふりがな)	
	住所 (法人にあっては 主たる事務所の 所在地)	(郵便番号) 電話番号	
	住所 (法人にあっては 本業務に係る事 業所の所在地)	(郵便番号) 電話番号	
提供方法	提供日	<input checked="" type="checkbox"/> 365日対応 <input type="checkbox"/> その他 ()	
	内容	<input checked="" type="checkbox"/> 健康相談 <input checked="" type="checkbox"/> 血圧等の測定 <input type="checkbox"/> 定期検診 <input checked="" type="checkbox"/> 通院等の付き添い <input type="checkbox"/> その他 ()	
サービス提供の対価(概算額)	月額※1	約 3,000 円	
	前払金	約 円	
月額のうち定額部分の料金(特定施設入居者生活介護費を除く)	3,000円		
サービスの種別	特定施設入居者生活介護費で実施するサービス(利用者一部負担※2)	個別の利用料で実施するサービス(利用者が全額負担※3)	提供回数等
健康相談	<input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> なし <input checked="" type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> 包含 <input type="checkbox"/> 都度 円 /	
血圧等の測定	<input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> なし <input checked="" type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> 包含 <input type="checkbox"/> 都度 円 /	
定期検診	<input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり	<input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 包含 <input type="checkbox"/> 都度 円 /	
通院の付き添い※4	<input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> なし <input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 包含 <input checked="" type="checkbox"/> 都度 1,500 円 / 回	週2回まで
入退院の付き添い※4	<input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> なし <input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 包含 <input checked="" type="checkbox"/> 都度 1,500 円 / 回	
服薬支援	<input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> なし <input checked="" type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> 包含 <input type="checkbox"/> 都度 円 /	
生活指導・栄養指導	<input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり	<input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 包含 <input type="checkbox"/> 都度 円 /	
定期健康診断	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> なし <input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 包含 <input checked="" type="checkbox"/> 都度 円 /	希望により年2回
備考	上記サービス提供の対価月額3,000円は、月額定額部分の料金です。 通院及び入退院の付き添いオプションサービスで、市内の医療機関に限ります。 定期健康診断は、協力医療機関で受けていただきます(自己負担)。		

上記以外のサービスを提供する場合は、具体的に記載

月当たりの概算額(課税対象の場合は税込)を記載(回数や時間による料金設定の場合は、30日間利用した場合の想定金額を記載するとともに、備考欄にサービスの単価、想定した利用時間・回数等を記載)
 ※特定施設入居者生活介護等の指定を受けている場合は、「介護保険適用あり」と記載

上記の様式に表現しきれない内容や、補足説明が必要な内容等について、ここに具体的に記載

※1: サービス提供の対価を月額で設定していない場合は、30日間利用した場合の金額を記載すること。
 ※2: 利用者の所得等に応じて負担割合が変わる(1割、2割又は3割の利用者負担)。
 ※3: 「あり」をチェックしたときには、各種サービス費用が月額の定額部分の料金に包含される場合と、サービス利用の都度払いによる場合に応じてチェックを入れるとともに、都度払い料金を徴収単位を明確にして記入する。
 ※4: 備考欄に付き添いの範囲を記入する。

6. その他のサービスの内容(該当する場合のみ)

提供形態		<input type="checkbox"/> サービス付き高齢者向け住宅提供事業者が自ら提供する		<input type="checkbox"/> 委託する	
委託する 場合の 委託先	商号、名称 又は氏名	(ふりがな)			
	住所 (法人にあつては 主たる事務所の 所在地)	(郵便番号)		電話番号	
	住所 (法人にあつては 本業務に係る事 業所の所在地)	(郵便番号)		電話番号	
提供方法		提供日	<input type="checkbox"/> 365日対応 <input type="checkbox"/> その他 ()		
		内容			
サービス提供の対 価(概算額)	月額※1	約	円	前払金の 算定方法	月当たりの概算額(課税対象の場合は税込)を記載(回数 や時間による料金設定の場合は、30日間利用した場合の 想定金額を記載するとともに、備考欄にサービスの単価、 想定した利用時間・回数等を記載) ※特定施設入居者生活介護等の指定を受けている場合は、 「介護保険適用あり」と記載
	前払金	約	円		
月額のうち定額部分の料 金(特定施設入居者生活 介護費を除く)					
サービスの種別	特定施設入居者生活介 護費で実施するサービ ス(利用者一部負担※ 2)	個別の利用料で実施するサービス(利用者が全額負担※3)			提供回数等
	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> 包含	<input type="checkbox"/> 都度	円 /
	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> 包含	<input type="checkbox"/> 都度	円 /
	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> 包含	<input type="checkbox"/> 都度	円 /
	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> 包含	<input type="checkbox"/> 都度	円 /
	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> 包含	<input type="checkbox"/> 都度	円 /
備考	提供するサービス内容を具体的に記載				
	上記の様式に表現しきれない内容や、補足説明が必要な内容等について、ここに具体的に記載				

※1: サービス提供の対価を月額で設定していない場合は、30日間利用した場合の金額を記載すること。

※2: 利用者の所得等に応じて負担割合が変わる(1割、2割又は3割の利用者負担)。

※3: 「あり」をチェックしたときには、各種サービス費用が月額の定額部分の料金に包含される場合と、サービス利用の都度払いによる場合に応じてチェックを入れるとともに、都度払い料金を徴収単位を明確にして記入する。

別添5

特定施設入居者生活介護等の月額費用算定表（介護保険給付対象分）

（特定施設入居者生活介護事業所（外部サービス利用型を除く）、地域密着型特定施設入居者生活介護事業所
又は介護予防特定施設入居者生活介護事業所（外部サービス利用型を除く）の指定を受けている場合に作成）

1箇月の日数（通常30日）を入力	:入力セル	住宅所在市町	登録住宅の所在地をドロップダウン	地域区分	兵庫県内対象市町	単価
※1箇月	日の場合	1単位の単価		③級地	西宮市、芦屋市、宝塚市	10.68円
				4級地	神戸市	10.54円
				5級地	尼崎市、伊丹市、川西市、三田市	10.45円
				6級地	明石市、播磨川町	10.27円
				7級地	姫路市、加古川市、三木市、高砂市、稲美町、播磨町	10.14円
				その他	上記以外の市町	10.00円

1. 月額費用

介護状態区分	基本単位数	加算単位数の計	介護職員処遇改善加算単位数	介護職員等特定処遇改善加算単位数	総単位数	総費用額	利用者負担額 (1割)	利用者負担額 (2割)	利用者負担額 (3割)
	A	(注) B	C=(A+B)×加算率	D=(A+B)×加算率	E=A+B+C+D	F=E×M単位の単価	G=F-F×80/100	H=F-F×80/100	I=F-F×80/100
要支援1 (182単位/日)	0単位	0単位	0単位	0単位	0単位	0単位	0単位	0単位	0単位
要支援2 (311単位/日)	0単位	0単位	0単位	0単位	0単位	0単位	0単位	0単位	0単位
要介護1 (538単位/日)	0単位	0単位	0単位	0単位	0単位	0単位	0単位	0単位	0単位
要介護2 (604単位/日)	0単位	0単位	0単位	0単位	0単位	0単位	0単位	0単位	0単位
要介護3 (674単位/日)	0単位	0単位	0単位	0単位	0単位	0単位	0単位	0単位	0単位
要介護4 (738単位/日)	0単位	0単位	0単位	0単位	0単位	0単位	0単位	0単位	0単位
要介護5 (807単位/日)	0単位	0単位	0単位	0単位	0単位	0単位	0単位	0単位	0単位

(注)若年性認知症入居者受入加算、栄養スクリーニング加算、通院・通所時連携加算、看取り介護加算及び介護職員処遇改善加算を除く

(加算算定の算定状況)

加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択
加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択
身体拘束廃止未実施減算	要支援1 (-18単位/日)	
	要支援2 (-31単位/日)	
	要介護1 (-54単位/日)	
	要介護2 (-60単位/日)	
	要介護3 (-67単位/日)	
	要介護4 (-74単位/日)	
	要介護5 (-81単位/日)	
入居継続支援加算	(Ⅰ) (36単位/日)	※要介護者のみ
	(Ⅱ) (22単位/日)	※要介護者のみ
	(Ⅲ) (100単位/月)	※3月に1回を限度
生活機能向上支援加算	(Ⅰ) (200単位/月) または (100単位/月)	※個別機能訓練加算なしの場合は200単位/月、同加算ありの場合は100単位/月
個別機能訓練加算	(Ⅰ) (12単位/日)	
	(Ⅱ) (20単位/月)	
ADL維持等加算	(Ⅰ) (30単位/月)	※要介護者のみ
	(Ⅱ) (60単位/月)	※要介護者のみ
夜間看護体制加算	(Ⅰ) (10単位/日)	※要介護者のみ
医療機関連携加算	(Ⅰ) (80単位/月)	
口腔衛生管理体制加算	(Ⅰ) (30単位/月)	
科学的介護推進体制加算	(Ⅰ) (40単位/月)	
認知症専門ケア加算	(Ⅰ) (3単位/日)	
	(Ⅱ) (4単位/日)	
サービス提供体制強化加算	(Ⅰ) (22単位/日)	
	(Ⅱ) (18単位/日)	
	(Ⅲ) (6単位/日)	

加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択
加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択
介護職員処遇改善加算	(Ⅰ) (基本単位数+加算単位数の計)×8.2%
	(Ⅱ) (基本単位数+加算単位数の計)×6.0%
	(Ⅲ) (基本単位数+加算単位数の計)×3.3%
	(Ⅳ) (基本単位数+加算単位数の計)×3.3%×90/100
	(Ⅴ) (基本単位数+加算単位数の計)×3.3%×80/100

加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択
加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択
介護職員等特定処遇改善加算	(Ⅰ) (基本単位数+加算単位数の計)×1.8%
	(Ⅱ) (基本単位数+加算単位数の計)×1.2%

2. 若年性認知症入居者受入加算を算定する場合の追加費用

加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択
加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択
若年性認知症受入加算	(120単位/日)	0単位	0単位	0単位	0円	0円	0円	0円

3. 口腔・栄養スクリーニング加算を算定する場合の追加費用（実施月のみ・6月に1回を限度）

加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択
加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択	加算算定の有無をドロップダウンリストから選択
口腔・栄養スクリーニング加算	(20単位/回)	0単位	0単位	0単位	0円	0円	0円	0円

4. 退院・退所時連携加算を算定する場合の追加費用（要介護者・入居から30日以内のみ）									
加算種別	算定	加算単位数	介護職員他過改善加算単位数	介護職員等特定処遇改善加算単位数	合計単位数	費用額	利用者負担額(1割)	利用者負担額(2割)	利用者負担額(3割)
		A'	B'=A'×加算率	C'=A'×加算率	D'=A'+B'+C'	E'=D'×1単位の単価	F'=E'-E'×90/100	G'=E'-E'×80/100	H'=E'-E'×70/100
退院・退所時連携加算		(30単位/日)	0単位	0単位	0単位	0円	0円	0円	0円
5. 看取り介護加算を算定する場合の追加費用（要介護者・死亡月のみ）									
加算種別	算定	加算単位数	介護職員他過改善加算単位数	介護職員等特定処遇改善加算単位数	合計単位数	費用額	利用者負担額(1割)	利用者負担額(2割)	利用者負担額(3割)
		I'	J'=I'×加算率	K'=I'×加算率	L'=I'+J'+K'	M'=L'×1単位の単価	N'=M'-M'×90/100	O'=M'-M'×80/100	P'=M'-M'×70/100
看取り介護加算(Ⅰ)	死亡日以前31日以上45日以下(72単位/日)								
	死亡日以前4日以上30日以下(144単位/日)								
	死亡日以前2日又は3日(680単位/日)								
	死亡日(1,280単位/日)								
	最大	0単位	0単位	0単位	0円	0円	0円	0円	0円
看取り介護加算(Ⅱ)	死亡日以前31日以上45日以下(572単位/日)								
	死亡日以前4日以上30日以下(644単位/日)								
	死亡日以前2日又は3日(1,180単位/日)								
	死亡日(1,780単位/日)								
	最大	0単位	0単位	0単位	0円	0円	0円	0円	0円

別添5-2

運営方針

項目	該当
重要事項を記載した書面のひな形を公開する	<input checked="" type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ
入居及び退去の条件を書面に記載する	<input checked="" type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ
入居者の個人情報の保護に関する事項を書面に記載する	<input checked="" type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ
入居者に対する虐待を防止するための委員会の開催、指針の整備、研修及び担当者の配置を行う	<input checked="" type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ
やむを得ず行う身体的拘束その他の入居者の行動を制限する行為に関して、委員会の開催、指針の整備及び研修を行う	<input checked="" type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ
入居者のプライバシーの確保について、職員に周知する	<input checked="" type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ
入居者に与えた損害を賠償するための措置を講じる	<input checked="" type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ
入居者からの相談及び苦情に適切に対応するための体制を整備する	<input checked="" type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ
サービス付き高齢者向け住宅への入居及びサービス付き高齢者向け住宅において提供される福祉サービスの利用に必要な費用に関する書類を発行することができる	<input checked="" type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ
入居者及びその家族と意見を交換する機会を設ける	<input checked="" type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ
地域社会との交流及び連携を図る	<input checked="" type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ
災害に対応するための仕組みを整備する	<input checked="" type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ
事故の発生及び再発を防止するための仕組みを整備する	<input checked="" type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ
感染症及び食中毒の予防及びまん延の防止のための仕組みを整備する	<input checked="" type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ
入居者の健康状態及び生活状況を把握し、変化があったときは、当該入居者の家族に連絡する仕組みを整備する	<input checked="" type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ
入居者間の交流の促進を図る	<input checked="" type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ
登録事業者又は登録事業者から委託を受けた者から提供される福祉サービスと、それ以外の者から提供される福祉サービスを明確に区分する	<input checked="" type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ
入居者が希望する場合には、介護サービスの提供に必要な当該入居者に関する情報を、介護支援専門員と共有する仕組みを整備する	<input checked="" type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ
基本理念及び基本方針を定めるとともに、これらを職員及び入居者に周知する	<input checked="" type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ
職員の教育及び研修に関する計画を策定する	<input checked="" type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ
職員に対して、認知症に関する研修を行う	<input checked="" type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ
職員を登録事業者が行う研修以外の研修に参加させる仕組みを整備する	<input checked="" type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ
サービス付き高齢者向け住宅事業の実施に必要な人材の確保のために必要な措置を講じる	<input checked="" type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ

サービス付き高齢者向け住宅の入居契約の登録基準適合性に関するチェックリスト

チェック内容	根拠規定	チェック欄
(1) 書面(その作成に代えて電磁的記録(電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。第五十二条第二項及び第五十四条第二号において同じ。)を作成する場合における当該電磁的記録を含む。)によるものであること	法第7条第1項第6号イ	✓
(2) 居住の用に供する専用部分が明示されていること (※単に建物全体を示すのではなく、具体の部屋番号が記載されているなど特定されていること)	法第7条第1項第6号ロ	✓
(3) ①敷金、②家賃、③高齢者生活支援サービスの提供の対価、④家賃等(②及び③)の前払金以外の金銭(権利金等)を受領しないこと (※①～④が明確に分けられていること)	法第7条第1項第6号ハ	✓
(4) 家賃等の前払金を受領する場合には、その算定の基礎が明示されていること	法第7条第1項第6号ニ	✓
(5) 家賃等の前払金を受領する場合には、家賃等の前払金について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が明示されていること	法第7条第1項第6号ニ	✓
(6) 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には、家賃等の月額を30で除した額に、入居の日から起算して契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した日までの日数を乗じた額を除き、家賃等の前払金を返還すること。 入居者の入居後、3月が経過し、想定居住期間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には、契約が解除され、又は入居者の死亡により終了の日以降の期間につき日割計算により算出した家賃等の額を、家賃等の前払金の額から控除した額を除き、家賃等の前払金を返還すること。	・法第7条第1項第6号ホ ・規則第12条	✓
(7) 入居者の病院への入院又は入居者の心身の状況の変化を理由として、当該理由が生じた後の入居者の合意が無く、一方的に居住部分を変更し、又は契約を解約することができないこと	・法第7条第1項第6号ヘ ・規則第13条	✓
(8) 住宅の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こと	法第7条第1項第7号	✓
(9) 家賃等の前払金について、事業者が返還債務を負うこととなる場合に備えて、必要な保全措置が講じられていること	・法第7条第1項第8号 ・規則第14条	
(※) 根拠規定		
法：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)、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年厚生労働省令・国土交通省令第2号)		

職員体制

(有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅である場合に作成、
同一法人が運営する他の事業所の職員については記載不要)

複数の職種を兼務する職員については、職員数(実人数)欄はそれぞれの資格で1名を計上、常勤換算人数は、当該職員の勤務時間数を兼務する職種間で従事状況により按分して算出

1. 職種別の職員数

	職員数(実人数)※1		常勤換算人数 ※1※2※3	兼務している職種及び人数
	合計	常勤		
管理者	1	1		状況把握及び生活相談を提供する職員及び看護職員1名
状況把握及び生活相談サービスを提供する職員(生活相談員)	7	6	1	管理者及び看護職員1名、介護職員5名、看護職員1名
直接処遇職員	7	6	1	
介護職員	5	5		状況把握及び生活相談を提供する職員5名
看護職員	2	1	1	管理者及び状況把握及び生活相談を提供する職員1名、状況把握及び生活相談を提供する職員1名
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士	1		1	
調理員	3		3	
事務員				
その他職員				
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数※3				

特定施設入居者生活介護等の指定を受けている場合で、「個別選択サービスを行う職員」、「自立者に対応する職員」がいるときは、常勤換算人数欄に内数を記載
【例】17.5(うち自立者対応1人)

※1: 業務を委託する場合、委託先の職員についても記載。

※2: 常勤換算人数とは、当該事業所の従業者の勤務延時間数を当該事業所において常勤の従業者が勤務すべき時間数で除することにより、当該事業所の従業者の人数を常勤の従業者の人数に換算した人数をいう。

※3: 特定施設入居者生活介護等を提供しない場合は、記入不要。

2. 資格を有している介護職員の人数

	合計	
	常勤	非常勤
社会福祉士		
介護福祉士	3	3
実務者研修修了者		
初任者研修修了者	2	2
介護支援専門員		

複数の資格を有する職員は、それぞれの資格で1名計上

3. 資格を有している機能訓練指導員の人数

	合計	
	常勤	非常勤
看護師又は准看護師		
理学療法士		
作業療法士		
言語療法士		
柔道整復士		
あん摩マッサージ指圧師		
はり師		
きゅう師		

複数の資格を有する職員は、それぞれの資格で1名計上

4. 夜勤を行う職員の人数

夜勤帯の設定時間	9時 00分 ~ 17時 00分		
	平均人数	最少時人数(休憩者等を除く)	兼務している職種及び人数
状況把握及び生活相談サービスを提供する職員(生活相談員)	1		0 介護職員1名
看護職員	0		0
介護職員	1		0 状況把握及び生活相談サービスを提供する職員1名

5. 特定施設入居者生活介護等の提供体制

特定施設入居者生活介護等の利用者に対する看護・介護職員の割合 (一般型特定施設以外の場合、本欄は省略可能)	契約上の職員配置比率※	<input type="checkbox"/> 1.5:1以上 <input type="checkbox"/> 2:1以上 <input type="checkbox"/> 2.5:1以上 <input type="checkbox"/> 3:1以上
	実際の配置比率 (記入日時点での利用者数:常勤換算職員数)	:
外部サービス利用型特定施設である有料老人ホームの介護サービス提供体制	ホームの職員数	
	訪問介護事業所の名称	
	訪問看護事業所の名称	
	通所介護事業所の名称	

宿直者を除き、夜勤者数と最少時人数を記載
最少時人数は、休憩時間等で持ち場を離れる職員を除き、夜勤帯で最も手薄になる時間の職員数を記載
よって、夜勤職員が1名の場合の最少時人数は0名

※: 広告、パンフレット等における記載内容に合致するものを選択

6. 職員の状況

「1.職種別職員数」の常勤・非常勤別職員数と整合させる

管理者	職名・氏名	施設長 ○○ ○○					
	他の職務との兼務	■ あり □ なし					
	業務に係る資格	■ あり	資格の名称	看護師			
		□ なし					
区分		看護職員		介護職員		生活相談員	
		常勤	非常勤	常勤	非常勤	常勤	非常勤
前年度1年間の採用者数			1	1			
前年度1年間の退職者数			0	1			
業務に従事した経験年数							
	1年未満の者の人数		1	1			
	1年以上3年未満の者の人数			1			
	3年以上5年未満の者の人数	1		2			
	5年以上10年未満の者の人数			1			
	10年以上の者の人数						
区分		機能訓練指導員		計画作成担当者			
		常勤	非常勤	常勤	非常勤		
前年度1年間の採用者数							
前年度1年間の退職者数							
業務に従事した経験年数							
	1年未満の者の人数						
	1年以上3年未満の者の人数						
	3年以上5年未満の者の人数						
	5年以上10年未満の者の人数						
	10年以上の者の人数						
職員の健康診断の実施状況	■ あり □ なし						

当該業務に従事した経験年数は、当該登録住宅や事業者における業務経験に関わらず、当該業務に従事した通年の経験年数を記載

兵庫県知事 様

登録事業者住所又は主たる事務所の所在地
登録事業者の商号、名称又は氏名

特別の事情による同居に関する承認申請書

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）第 3 条第 2 号に基づき、下記の者が特別の事情により入居者と同居させることが必要であると認めていただきたく、申請します。

記

- 1 入居(予定)者 氏名（ふりがな）
生年月日（ 歳）
現住所
- 2 同居予定者 氏名（ふりがな）
生年月日（ 歳）
現住所
- 3 対象住戸 住宅名（ 号室）
- 4 入(同)居予定日 年 月 日
- 5 同居が必要な理由

注 1 入居(予定)者が同居予定者による介護が必要な場合で、要介護又は要支援認定を受けている場合は、介護保険被保険者証の写しを添付

2 同居予定者が入居(予定)者により扶養されている児童である場合は、扶養の事実が確認できる書類（健康保険証の写し等）及び年齢が確認できる書類を添付

3 同居予定者が入居(予定)者により扶養されている障害者である場合は、扶養の事実が確認できる書類（健康保険証の写し等）及び障害の状況が確認できる書類（障害者手帳、障害福祉サービス受給者証又は自立支援医療受給者証の写し等）を添付

4 特別の事情の申立内容によりその他の添付書類の提出を求める場合あり

住 第 号
年 月 日

様

兵庫県知事

特別の事情による同居に関する承認通知書

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）第 3 条第 2 号に基づき、下記の者が特別の事情により入居者と同居させることが必要であると認めましたので通知します。

記

以上

- 1 入居(予定)者 氏名 (ふりがな)
生年月日 (歳)
現住所
- 2 同居予定者 氏名 (ふりがな)
生年月日 (歳)
現住所
- 3 対象住戸 住宅名 (号室)
- 4 入(同)居予定日 年 月 日

サービス付き高齢者向け住宅事故報告書

※第1報は、少なくとも1から6までについては可能な限り記載し、事故発生後速やかに、遅くとも5日以内を目安に提出すること
 ※選択肢については該当する項目をチェックし、該当する項目が複数ある場合は全て選択すること

第1報 第 報 最終報告

提出日：西暦 年 月 日

1事故 状況	事故状況の程度	<input type="checkbox"/> 受診(外来・往診)、自施設で応急処置 <input type="checkbox"/> 入院 <input type="checkbox"/> 死亡 <input type="checkbox"/> その他 ()										
	死亡に至った場合 死亡年月日	西暦		年		月		日				
2住 宅 概 要 事 業 者 の	登録事業者名	商号、名称または氏名										
	事業所(住宅)名								登録番号	28-		
	サービス種別	サービス付き高齢者向け住宅										
	所在地											
3対 象 者	氏名・年齢・性別	氏名				年齢			性別：	<input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性		
	サービス提供開始日	西暦		年		月		日	保険者			
	住所	<input type="checkbox"/> 事業所所在地と同じ <input type="checkbox"/> その他 ()										
	身体状況	要介護度		<input type="checkbox"/> 要支援1 <input type="checkbox"/> 要支援2 <input type="checkbox"/> 要介護1 <input type="checkbox"/> 要介護2 <input type="checkbox"/> 要介護3 <input type="checkbox"/> 要介護4 <input type="checkbox"/> 要介護5 <input type="checkbox"/> 自立								
	認知症高齢者 日常生活自立度		<input type="checkbox"/> I <input type="checkbox"/> II a <input type="checkbox"/> II b <input type="checkbox"/> III a <input type="checkbox"/> III b <input type="checkbox"/> IV <input type="checkbox"/> M									
4事 故 の 概 要	発生日時	西暦		年		月		日		時		分頃(24時間表記)
	発生場所	<input type="checkbox"/> 居室(個室) <input type="checkbox"/> 居室(多床室) <input type="checkbox"/> トイレ <input type="checkbox"/> 廊下 <input type="checkbox"/> 食堂等共用部 <input type="checkbox"/> 浴室・脱衣室 <input type="checkbox"/> 機能訓練室 <input type="checkbox"/> 施設敷地内の建物外 <input type="checkbox"/> 敷地外 <input type="checkbox"/> その他 ()										
	事故の種別	<input type="checkbox"/> 転倒 <input type="checkbox"/> 異食 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 転落 <input type="checkbox"/> 誤薬・与薬もれ等 <input type="checkbox"/> その他 () <input type="checkbox"/> 誤嚥・窒息 <input type="checkbox"/> 医療処置関連(チューブ抜去等)										
	発生時状況、事故内容 の詳細											
	その他 特記すべき事項											
5事 故 発 生 時 の 対 応	発生時の対応											
	受診方法	<input type="checkbox"/> 施設内の医師(配置医含む)が対応 <input type="checkbox"/> 受診(外来・往診) <input type="checkbox"/> 救急搬送 <input type="checkbox"/> その他 ()										
	受診先	医療機関名						連絡先(電話番号)				
	診断名											
	診断内容	<input type="checkbox"/> 切傷・擦過傷 <input type="checkbox"/> 打撲・捻挫・脱臼 <input type="checkbox"/> 骨折(部位：) <input type="checkbox"/> その他 ()										
検査、処置等の概要												

6 事 故 発 生 後 の 状 況	利用者の状況								
	家族等への報告	報告した家族等の 続柄	<input type="checkbox"/> 配偶者		<input type="checkbox"/> 子、子の配偶者		<input type="checkbox"/> その他 ()		
		報告年月日	西暦		年		月		日
	連絡した関係機関 (連絡した場合のみ)	<input type="checkbox"/> 他の自治体 自治体名 ()		<input type="checkbox"/> 警察 警察署名 ()		<input type="checkbox"/> その他 名称 ()			
本人、家族、関係先等 への追加対応予定									
7 事故の原因分析 (本人要因、職員要因、環境要因の分 析)	(できるだけ具体的に記載すること)								
8 再発防止策 (手順変更、環境変更、その他の対応、 再発防止策の評価時期および結果等)	(できるだけ具体的に記載すること)								
9 その他 特記すべき事項									

第二編 兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針〔抄〕

注) サービス付き高齢者向け住宅において、介護、食事、家事、健康管理のサービスのうち、いずれか1つでも提供している場合は、有料老人ホームに該当することから、兵庫県サービス付き高齢者向け住宅運営指導指針（第一編）に加え、本指針が適用されます。

なお、本指針中、有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅に適用されない規定は、記載を省略しています。

兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針〔抄〕

第1章 基本的事項

1 目的

本指針は、老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する有料老人ホームにおける入居者の居住の安定の確保及びサービス水準の維持向上並びに有料老人ホーム事業の健全な発展を図るため、老人福祉法その他の関係法令及び「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」（平成14年7月18日老発第0718003号厚生労働省老健局長通知）に基づき、本県における有料老人ホームの設置・運営に関する指導指針として定める。

2 適用区域

本指針は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項に規定する指定都市及び第252条の22第1項に規定する中核市の区域を除く兵庫県内において適用する。

3 サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けた有料老人ホームに係る適用関係

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5条第1項の登録を受けた有料老人ホームについても本指針を適用する。ただし、第1章6及び7、第2章から第5章まで、第8章、第9章4(8)、第10章1(3)、2(3)及び3(1)及び(3)、第11章3(3)、第13章2、3及び4(1)、第14章1並びに別表1から5まで及び別表7の規定は適用しない。

なお、別に定める「兵庫県サービス付き高齢者向け住宅運営指導指針」の規定が適用されることがあることに留意すること。

4 用語の定義

(1) 有料老人ホーム

老人福祉法第29条第1項に規定する施設

(2) 有料老人ホーム事業

老人を入居させ、次のアからエまでのいずれかをする事業

ア 入浴、排せつ又は食事の介護

イ 食事の提供

ウ 洗濯、掃除等の家事の供与

エ 健康管理の供与

(3) サービス付き高齢者向け住宅

高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項の登録を受けている高齢者向けの賃貸住宅又は有料老人ホーム

(4) サービス付き高齢者向け住宅事業

高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項の規定に基づき、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として登録を受けている事業

(5) 設置者

有料老人ホームの設置者（複数の事業者が協同して有料老人ホーム事業を運営する場合の各事業

者及び委託を受けた事業者を含む。)

(6) 管理者

職員の管理、業務の実施状況の把握その他の管理を一元的に行う立場にある者（有料老人ホームの施設長、サービス付き高齢者向け住宅の責任者など、その呼称に関わらない）

(7) 特定施設入居者生活介護等

次のア、イ及びウに掲げるサービス

ア 介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第11項に規定する特定施設入居者生活介護

イ 介護保険法第8条第21項に規定する地域密着型特定施設入居者生活介護

ウ 介護保険法第8条の2第11項に規定する介護予防特定施設入居者生活介護

(8) 介護サービスを提供する有料老人ホーム

次のア及びイに掲げる有料老人ホーム

ア 特定施設入居者生活介護等を提供する有料老人ホーム

イ 設置者が、介護サービス（介護保険法第40条に規定する介護給付又は同法第52条に規定する予防給付に係る介護サービス以外の介護サービス）を提供する有料老人ホーム

(9) 重要事項説明書

有料老人ホーム重要事項説明書（別表7）。ただし、サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合にあっては、兵庫県サービス付き高齢者向け住宅運営指導指針に規定する登録事項等についての説明書

(10) 県民局長

有料老人ホーム所在地を所管する県民局長又は県民センター長

5 設置・運営上の遵守事項

有料老人ホームの設置・運営に際しては、次の事項を遵守すること。

(1) 入居者の福祉を重視するとともに、安定的かつ継続的な事業運営を確保していくことが求められること。

特に、介護サービスを提供する有料老人ホームにあっては、より一層、入居者の個人としての尊厳を確保しつつ福祉の向上を図ること。

(2) 老人福祉法の帳簿の作成及び保存、情報の開示、権利金等の受領の禁止並びに前払金の保全措置及び返還に関する規定を遵守するとともに、入居者等に対し、サービス内容等の情報を開示するなどにより施設運営について理解を得るように努め、入居者等の信頼を確保すること。

(3) 本指針を満たすだけでなく、より高い水準の施設運営に向けて努力すること。

(4) 特定施設入居者生活介護等の指定を受けた事業者は、本指針の規定によるほか、「法令の規定により条例に委任された社会福祉施設等施設の基準等に関する条例」（平成24年兵庫県条例第4号）又は市若しくは町の「指定地域密着型サービスの事業の設備及び運営に関する基準」を定める条例（以下「条例」という。）のうち、当該施設に該当する基準を満たすこと。

(5) 入居時に終身にわたり有料老人ホームを利用するための費用については、一時金として徴収する利用権方式ではなく、建物賃貸借方式（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52条に規定された終身建物賃貸借方式（以下、「終身建物賃貸借方式」という。）を含む。）とするように努めること。

6・7 [略]

第2章～第5章 [略]

第6章 職員の配置基準

1 職員の配置

(1) 職員の配置については、入居者数及び提供するサービス内容に応じ、その呼称にかかわらず、次のうち必要な職員を配置すること。

ア 管理者

イ 事務職員

ウ 生活相談員（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合は、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）第 11 条第 1 号の規定に基づく状況把握サービス及び生活相談サービスを提供する職員）

エ 生活支援職員（要介護者等以外の入居者に対し生活支援等を行う職員）

オ 介護職員

カ 看護師又は准看護師（以下「看護職員」という。）

キ 栄養士

ク 調理員

(2) 入居者の実態に即して、夜間の介護、緊急時に対応できる数の職員を配置すること。

2 介護サービスを提供する有料老人ホームに関する事項

介護サービスを提供する有料老人ホームの場合は、1 のほか、次によること。

- (1) 要介護者等を直接処遇する職員（介護職員及び看護職員をいう。以下「直接処遇職員」という。）については、介護サービスの安定的な提供に支障がない職員体制とすること。
- (2) 看護職員については、入居者の健康管理に必要な数を配置すること。ただし、看護師の確保が困難な場合には、准看護師を充てることことができる。
- (3) 機能訓練指導員は、日常生活を営むのに必要な機能の減退を防止するための訓練を行う能力を有する者を配置すること。
- (4) 管理者その他介護サービスの責任者の地位にある者は、高齢者の介護について、知識、経験を有する者を配置すること。
- (5) 一般型の特定施設入居者生活介護の指定を受ける施設にあっては、夜間の職員配置は、特別養護老人ホームの配置基準に準じた直接処遇職員（要介護者等 25 人までは 1 以上、26 人から 60 人までは 2 以上、61 人から 80 人までは 3 以上、81 人から 100 人までは 4 以上、101 人以上は 4 に 100 を超えて 25 又はその端数を増すごとに 1 を加えた数）を配置することとし、防災、巡回、緊急時の入居者の救出及び、排泄介助、おむつ交換、身辺介助等必要な介護サービスの提供に支障のない体制とすること。

3 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研修を実施すること。

特に、生活相談員及び直接処遇職員については、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研修を行うこと。

また、関係団体等が開催する研修会に職員を積極的に参加させること。

4 職員の欠格事由

- (1) 施設長、生活相談員、計画作成担当者、生活支援職員、介護職員は、次のいずれかに該当する者であってはならないこと。
 - ア 社会福祉士及び介護福祉士法第 3 条各号
 - イ 老人福祉法第 38 条、第 39 条、第 40 条、第 41 条又は第 43 条の罰則の適用を受けた者
- (2) その他の職員にあっては、次のいずれかに該当する者であってはならないこと。

老人福祉法第 38 条、第 39 条、第 40 条、第 41 条又は第 43 条の罰則の適用を受けた者

5 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は十分な点検を行うこと。

第 7 章 施設の管理・運営

1 提供するサービス

(1) 次のサービスに関し、契約内容に基づいて、入居者の心身の状況に応じ適切に提供すること。

- ア 健康管理
- イ 治療への協力
- ウ 介護
- エ 食事
- オ 生活相談、助言
- カ 生活援助（洗濯、掃除等の家事援助を含む。）
- キ レクリエーション
- ク 機能回復訓練（特定施設入居者生活介護等の指定を受けている場合のみ該当）

(2) 各サービスの提供に当たっては、別表 6 に留意すること。

(3) 各サービスの提供方法についてマニュアルを定めるとともに、職員の業務分担を明確にし、これらの理解及び周知を徹底すること。

(4) 職員による会議を定期的開催し、入居者に対するサービスの向上に努めるとともに、サービスの提供を通じて、入居者の介護予防及び要介護・要支援状態の改善・進行防止に努めること。

2 災害の防止及び緊急時の対応

(1) 事故、急病、負傷、感染症、食中毒、火災、地震、風水害にそれぞれ常時対応できる体制を整備し、それぞれについてマニュアルを作成すること。

(2) 緊急時の対応方法等についてマニュアルを定めるとともに、職員の業務分担を明確にし、これらの理解及び周知を徹底すること。

3 医療機関等との連携

(1) 入居者の病状の急変等に備えるため、あらかじめ、医療機関と協力する旨及びその協力内容を取り決めておくこと。なお、協力医療機関の確保に当たっては、必要に応じて、あらかじめ地区医師会に相談すること。

(2) あらかじめ、歯科医療機関と協力する旨及びその協力内容を取り決めておくよう努めること

(3) 協力医療機関及び協力歯科医療機関との協力内容、協力医療機関及び協力歯科医療機関の診療科目等について入居者に周知しておくこと。

(4) 協力医療機関と連携するなどにより入居者が適切に健康相談や健康診断を受けられるよう支援すること。なお、有料老人ホーム内で健康診断を実施する場合には、医療法に基づく所要の手続きが必要となるので留意すること。

(5) 入居者が、医療機関を自由に選択することを妨げないこと。協力医療機関及び協力歯科医療機関は、あくまでも、入居者の選択肢として設置者が提示するものであって、当該医療機関における診療に誘引するためのものではない。

(6) 医療機関から入居者を患者として紹介する対価として金品を受領することその他の健康保険事業の健全な運営を損なうおそれのある経済上の利益を受けることにより、入居者が当該医療機関において診療を受けるように誘引してはならないこと。

4 介護サービス事業所との関係

(1) 近隣に設置されている介護サービス事業所について、入居者に情報提供すること。

(2) 入居者の介護サービスの利用にあつては、設置者及び当該設置者と関係のある事業者など特定の事業者からのサービス提供に限定又は誘導しないこと。

(3) 入居者が希望する介護サービスの利用を妨げないこと。

5 管理規程等の制定

(1) 管理規程等を制定し、これに基づいた適正な運営を行うこと。

この場合の管理規程は、日本工業規格 Z8305 に規定する 12 ポイント以上の大きさの文字及び数字を用い、高齢者にわかりやすい表示をするとともに、専門用語や外来語には説明を付けること。

(2) 特定施設入居者生活介護等の指定を受けた有料老人ホームは、条例により作成を義務付けられている運営規程を併せて作成するとともに、(1)の管理規程等と一体的に作成するよう努めること。

(3) 管理規程等には、入居者の定員、管理費、食費等の額、サービスの内容及びその費用、介護を行

- う場合の基準及びその費用並びに医療を要する場合の対応を具体的に明示すること。
- (4) 入居者または身元引受人等から金銭または預金通帳を預かる場合には、管理規程等においてその要件及び手続き等を明確にすること。
 - (5) 管理規程を変更する場合には、7に定める運営懇談会で意見を求めること。

6 名簿等の整備

入居者及びその身元引受人等の氏名及び連絡先を明らかにした名簿並びに設備、職員、会計及び入居者の状況に関する帳簿及び健康管理記録、介護記録を整備すること。

これらの名簿等の個人情報に関する取扱いについては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）及び同法に基づく「医療・介護関係事業者における個人情報の適切な取扱いのためのガイドライン（平成16年12月24日厚生労働省）」を遵守すること。

また、老人福祉法第29条第4項の規定を遵守し、費用の受領の記録、提供したサービスの内容、提供したサービスに係る苦情に関する記録等の事項については帳簿を作成し、条例の規定に準じ5年間保存すること。

7 運営懇談会の開催等

施設長及び職員と入居者代表（要介護者等については、身元引受人等に対し出席を呼びかけること。）により組織する「運営懇談会」を設け、年2回以上開催し、入居者・サービス提供の状況、管理費、食費その他の入居者が設置者に支払う金銭に関する収支等の内容及び貸借対照表、損益計算書等の財務諸表に基づいた経営状況を定期的に報告・説明すると共に、入居者の要望、意見を運営に反映させること。

なお、入居契約書、重要事項説明書を変更する場合及び利用料を改定する場合は、そのつど開催し、その内容を説明し、十分に入居者の理解を得ること。

また、施設の運営について外部からの点検が働くよう、施設関係者及び入居者以外の第三者的立場にある学識経験者、民生委員などを加えるよう努めること。

8 入居者の安否確認又は状況把握

入居者の安否確認又は状況把握については、安全・安心の確保の観点のみならず、プライバシーの確保について十分に考慮するとともに、その方法等については、運営懇談会その他の機会を通じて入居者の意向の確認、意見交換等を行い、できる限りそれを尊重すること。

9 家族との交流、外出の機会の確保、地域との交流

- (1) 常に入居者の家族との連携を図り、入居者とその家族との交流等の機会、及び入居者の外出の機会を確保するよう努めること。
- (2) 健全なコミュニティを形成するため、ホームとして次のような取組を行うことにより、地域住民またはその自発的な活動等との連携や協力を行う等地域との交流に努めること。
 - ア 入居者の地域自治会への加入や、ホームとして自治会を組織して地域の連合自治会等へ参加するなどの地域活動等への主体的な取組について積極的に支援を行うこと。
 - イ 別表5に掲げる地域との交流スペースを設け、地域住民や、子供会、老人クラブ等地域の団体も含めた行事等を実施し、入居者と地域住民等との交流に積極的に取り組むこと。
 - ウ 入居者及び入居者が自主的に組織するグループ等が行おうとする地域活動等について積極的な支援を行うこと。

10 身体拘束の禁止

- (1) 入居者に対するサービスの提供に当たっては、当該入居者又は他の入居者等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、身体的拘束その他入居者の行動を制限する行為（以下「身体的拘束等」という。）を行ってはならないこと。
- (2) 緊急やむを得ず身体的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並びに緊急やむを得ない理由を記録しなければならないこと。
- (3) (1)及び(2)の内容を入居契約書、管理規程上明らかにすること。
- (4) 身体的拘束等の適正化を図るために、次に掲げる措置を講じなければならない。

- ア 身体的拘束等の適正化のための対策を検討する委員会を3月に1回以上開催するとともに、その結果について、介護職員その他の従業者に周知徹底を図ること。
- イ 身体的拘束等の適正化のための指針を整備すること。
- ウ 介護職員その他の従業者に対し、身体的拘束等の適正化のための研修を定期的を実施すること。

11 高齢者虐待の防止等

高齢者虐待の防止、高齢者の養護者に対する支援等に関する法律（平成17年法律第124号）に基づき、次の事項を実施すること。

- (1) 同法第5条の規定に基づき、高齢者虐待を受けた入居者の保護のための施策に協力すること。
- (2) 同法第20条の規定に基づき、研修の実施、苦情の処理の体制の整備その他の高齢者虐待の防止等のための措置を講ずること。

第8章 〔略〕

第9章 利用料等

有料老人ホームは、契約に基づき入居者の負担により賄われるものであり、その支払方法については、月払い方式、前払い方式又はこれらを組み合わせた方式等多様な方法が考えられるが、いずれの場合にあっても、設置者が次に掲げる費用を受領する場合の取扱いについては、それぞれ次によること。

1 家賃（賃貸借契約以外の契約で受領する利用料のうち、部屋代に係る部分を含む。）

当該有料老人ホームの整備に要した費用、修繕費、管理事務費、地代に相当する額等を基礎として合理的に算定したものとし、近傍同種の住宅の家賃から算定される額を大幅に上回るものでないこと。

2 敷金

敷金を受領する場合には、その額は6か月分を超えないこととし、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（再改訂版）」（平成23年8月国土交通省住宅局）を参考にすること。

なお、家賃の6か月分を超える敷金を受領する場合には、銀行による債務保証等の保全措置を講じなければならない。

3 介護等その他の日常生活上必要な便宜の供与の対価（以下「サービス費用」という。）

- (1) 入居者に対するサービスに必要な費用の額（食費、介護費用その他の運営費等）を基礎とする適切な額とすること。
- (2) 多額の前払金を払えば毎月の支払は一切なく生涯生活を保証するという終身保証契約は、その後において入居者の心身の状況や物価、生活費等の経済情勢が著しく変化することがあり得るので、原則として好ましくないこと。
- (3) 設置者が、サービスを提供した都度個々にそのサービス費用を受領する場合については、提供するサービスの内容に応じて人件費、材料費等を勘案した適切な額とすること。
- (4) 特定施設入居者生活介護等の指定を受けた有料老人ホームにおいて、手厚い職員体制又は個別的な選択による介護サービスとして介護保険外に別途費用を受領できる場合は、「特定施設入居者生活介護事業者が受領する介護保険の給付対象外の介護サービス費用について」（平成12年3月30日付け老企第52号厚生省老人保健福祉局企画課長通知）の規定によるものに限られていることに留意すること。

4 前払い方式

前払い方式（終身にわたって受領すべき家賃又はサービス費用の全部又は一部を前払金として一括して受領する方式）によって入居者が支払を行う場合にあつては、次の各号に掲げる基準によること

- (1) 受領する前払金が、受領が禁止されている権利金等に該当しないことを入居契約書等に明示し、入居契約に際し、入居者に対して十分に説明すること。

- (2) 老人福祉法第 29 条第 7 項の規定に基づき、前払金の算定根拠を書面で明示するとともに、前払金に係る銀行の債務の保証等の「厚生労働大臣が定める有料老人ホームの設置者等が講ずべき措置」(平成 18 年厚生労働省告示第 266 号)に規定する必要な保全措置を講じなければならないこと。なお、平成 18 年 3 月 31 日までに届出がされた有料老人ホームについては、平成 30 年 4 月 1 日から 3 年間は保全措置の法的義務付けの経過期間となっているが、前払金の算定根拠を書面で明示するとともに、適切な保全措置を講じるよう努めること。
- (3) 前払金の算定根拠については、想定居住期間を設定した上で、次のいずれかに より算定することを基本とすること。
- ①期間の定めがある契約の場合
 $(1 \text{ ヶ月分の家賃又はサービス費用}) \times (\text{契約期間 (月数)})$
- ②終身にわたる契約の場合
 $(1 \text{ ヶ月分の家賃又はサービス費用}) \times (\text{想定居住期間 (月数)}) + (\text{想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額})$
- (4) サービス費用の前払金の額の算出については、想定居住期間、開設後の経過年数に応じた要介護発生率、介護必要期間、職員配置等を勘案した合理的な積算方法によるものとする。ただし、サービス費用のうち介護費用に相当する分について、介護保険の利用者負担分を、設置者が前払金により受け取るとは、利用者負担分が不明確となるので不相当であること。
- (5) 前払金の算定根拠とした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については、具体的な根拠により算出された額とすること。
- (6) 老人福祉法第 29 条第 8 項の規定に基づき、前払金を受領する場合にあっては、前払金の全部又は一部を返還する旨の契約を締結することになっていることから、その返還額については、入居契約書等に明示し、入居契約に際し、入居者に対して十分に説明するとともに、前払金の返還を確実にすること。
- (7) 入居契約において、入居者の契約解除の申し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し、老人福祉法施行規則(昭和 38 年厚生省令第 28 号)第 21 条第 1 項第 1 号に規定する前払金の返還債務が義務づけられる期間を事実上短縮することによって、入居者の利益を不当に害してはならないこと。
- (8) 〔略〕

第 10 章 契約内容等

1 契約締結に関する手続き等

- (1) 契約に際して、契約手続、利用料等の支払方法などについて事前に十分説明すること。特定施設入居者生活介護等の指定を受けた設置者にあつては、入居契約時には特定施設入居者生活介護の提供に関する契約を締結しない場合であっても、入居契約時に、当該契約の内容について十分説明すること。
- (2) 契約に際して、家族、保証人、身元引受人が立ち会うよう努めること。家族等の立ち会わない場合には、第三者が立ち会うことが望ましいこと。
- (3) 〔略〕
- (4) 入居開始可能日前の契約解除の場合については、既受領金の全額を返還すること。

2 契約内容

- (1) 入居契約書において、有料老人ホームの類型(サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けていないものに限る。)、サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合は、その旨、利用料等の費用負担の額及びこれによって提供されるサービス等の内容、入居開始可能日、身元引受人の権利・義務、契約当事者の追加、契約解除の要件及びその場合の対応、前払金の返還金の有無、返還金の算定方法及びその支払い時期等が明示されていること。

この場合の入居契約書は、日本工業規格 Z8305 に規定する 12 ポイント以上の大きさの文字及び数字を用い、高齢者にわかりやすい表示をするとともに、専門用語や外来語には説明を付けること。

- (2) 介護サービスを提供する場合にあつては、心身の状態等に応じて介護サービスが提供される場所、

介護サービスの内容、頻度及び費用負担等を入居契約書又は管理規程上明確にしておくこと。

- (3) 〔略〕
- (4) 利用料等改定のルールを入居契約書及び管理規程上明らかにしておくとともに、利用料等の改定に当たっては、その根拠を入居者に明確にすること。
- (5) 入居契約書に定める設置者の契約解除の条件は、信頼関係を著しく害する場合（特定施設入居者生活介護等の指定を受けた有料老人ホームにおいては、入居者が他の入居者に迷惑を及ぼす等公序良俗に反する行為を行い、その被害が深刻でホームが相当の努力をしても防ぐことができないようなやむを得ない場合）に限るなど入居者の権利を不当に狭めるものとしなすこと。また、入居者、設置者双方の契約解除条項を入居契約書上定めておくこと。
- (6) 要介護状態等になった要介護者等をやむを得ず一時介護室において処遇する場合には、医師の意見を聴いて行うものとし、その際本人の意向を確認するとともに、身元引受人等の意見を聴くことを入居契約書及び管理規程上明らかにしておくこと。
- (7) 一定の要介護状態等になった入居者が、一般居室から介護居室若しくは提携ホームに住み替える契約の場合、入居者が一定の要介護状態になったことを理由として契約を解除する契約の場合、又は、介護居室の入居者の心身の状況に著しい変化があり介護居室を変更する契約の場合にあつては、次の手続を含む一連の手続を入居契約書又は管理規程上明らかにしておくこと。
また、一般居室から介護居室若しくは提携ホームに住み替える場合の家賃相当額の差額が発生した場合の取扱いについても明らかにすること。
 - ア 医師の意見を聴くこと。
 - イ 本人又は身元引受人等の同意を得ること。
 - ウ 一定の観察期間を設けること。
- (8) 有料老人ホームが入居者との契約において、自ら提供することを約した介護サービス、医療サービス等を他の事業者・施設に委ねてはならないこと。
他の事業者・施設のサービスを利用させる場合には、重要事項説明書、入居契約書及び管理規程に明記すること。
- (9) 消費者契約法（平成 12 年法律第 61 号）第 2 章第 2 節（消費者契約の条項の無効）の規定に抵触する条項を設けないこと。
- (10) 有料老人ホームの設置運営者は、任意後見契約に関する法律（平成 11 年法律第 150 号）による任意後見契約を利用者と締結しないこと。

3 重要事項の説明等

老人福祉法第 29 条第 5 項の規定に基づく情報の開示において、老人福祉法施行規則第 20 条の 5 第 14 号に規定する入居契約に関する重要な事項の説明については、次の各号に掲げる基準によること。

- (1) 〔略〕
- (2) 入居希望者が、次に掲げる事項その他の契約内容について十分理解した上で契約を締結できるよう、契約締結前に十分な時間的余裕をもって重要事項説明書及び実際の入居契約の対象となる居室に係る個別の入居契約書について説明を行うこととし、その際には説明を行った者及び説明を受けた者の署名を行うこと。
 - ア 設置者の概要
 - イ 有料老人ホームの類型（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けていないものに限る。）
 - ウ サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合、その旨
 - エ 有料老人ホームの設置者又は当該設置者に関する事業者が、当該有料老人ホームの入居者に提供することが想定される介護保険サービスの種類
 - オ 入居者が希望する介護サービスの利用を妨げない旨
また、求めがあれば、設置者、当該有料老人ホームの土地・建物の登記事項証明の写しを併せて交付すること。
- (3) 〔略〕
- (4) 有料老人ホームの設置時に老人福祉法第 29 条第 1 項に規定する届出を行っていない場合や、本指針に基づく指導を受けている場合は、重要事項説明書にその旨を記載するとともに、入居契約に際し、入居希望者に対して十分に説明すること。

4 体験入居

既に開設されている有料老人ホームにおいては、体験入居を希望する入居希望者に対して、契約締結前に体験入居の機会の確保を図ること。

5 入居者募集等

- (1) 入居募集に当たっては、パンフレット、募集広告等において、有料老人ホームの種類（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けていないものに限る。）、サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合は、その旨及び特定施設入居者生活介護等の種類を明示すること。
- (2) 広告、パンフレット等の記載に際しては、誇大広告等により、入居者に不当に期待を抱かせたり、それによって損害を与えたりするようなことがないよう、実態と乖離のない正確な表示をするとともに、「有料老人ホームに関する不当な表示」（平成16年公正取引委員会告示第3号）及び「有料老人ホームに関する不当な表示の運用基準」（平成16年6月16日付け公正取引委員会事務局長通達第11号）を遵守すること。
- (3) パンフレット、募集広告等には、人員配置（夜間含む）、将来に向けての解約条件、健康診断や健康相談等提供する医療サービスについてのサービス内容・回数・費用負担、入居一時金等の保全措置内容について明示すること。
- (4) 介護が必要となった場合の介護を行う場所、介護に要する費用の負担、介護を行う場所が入居している居室でない場合の当該居室の利用権の存否等については、入居者に誤解を与えるような表示をしないこと。
- (5) パンフレット等を交付する際には、できるだけ重要事項説明書を併せて交付すること。
- (6) 重要事項説明書、契約書、管理規程には、社会通念上パンフレットや広告の内容から予測できないような損害賠償額の制限や事業者側からの契約解除条件などの内容を記載しないこと。
- (7) 募集は設置者が直接行うことを原則とするが、やむを得ず第三者に募集を委託する場合は、利用者に契約条件等が理解できるようにさせること。

第11章 苦情解決並びに事故発生の防止及び発生時の対応

1 苦情解決の方法

- (1) 入居者の苦情に対し迅速かつ円滑な解決を図るため、「苦情窓口」を設置するとともに、「苦情処理マニュアル」を作成する等、設置者において苦情処理体制を整備すること。
- (2) 最寄りの行政の相談窓口及び公益社団法人全国有料老人ホーム協会の相談窓口（会員ホームの場合）の電話番号を施設内の公衆電話の付近に表示するなど、入居者及び身元引受人等が苦情の申し出を容易に行えるよう整備すること。
特定施設入居者生活介護の指定を受けている場合には、兵庫県国民健康保険団体連合会及び関係市町の介護保険担当課の電話番号を併せて記載すること。
この場合、苦情申し出等を行った入居者に対して、処遇その他において差別的取り扱いは一切しないこと。

2 事故発生の防止の対応

有料老人ホームにおける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。

- (1) 事故が発生した場合の対応、次号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。
- (2) 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。
- (3) 事故発生の防止のための委員会及び職員に対する研修を定期的に行うこと。

3 事故発生時の対応

有料老人ホームにおいて事故が発生した場合にあっては、次の措置を講じること。

- (1) 入居者に対するサービスの提供により事故が発生した場合は、速やかに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。

(2) 前号の事故の状況及び事故に際して採った処置について記録すること。

(3) 〔略〕

(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。

第12章 情報開示

1 有料老人ホームの運営に関する情報

老人福祉法第29条第5項の情報開示の規定を遵守し、入居者又は入居しようとする者に対して、重要事項説明書を書面により交付するとともに、パンフレット、重要事項説明書、入居契約書（特定施設入居者生活介護の提供に関する契約書を含む。）、管理規程等を公開するものとし、求めに応じ交付すること。

2 前払金を受領する有料老人ホームに関する情報

前払金を受領する有料老人ホームにあつては、次の事項に留意すること。

(1) 前払金が将来の家賃、サービス費用に充てられるものであることから、貸借対照表及び損益計算書又はそれらの要旨についても、入居者及び入居希望者の求めに応じ閲覧に供すること。

なお、決算等においては、会社法第337条に規定する会計監査人（公認会計士又は監査法人）による外部監査の導入に努めること。

(2) 有料老人ホームの経営状況・将来見通しに関する入居者等の理解に資する観点から、事業収支計画についても閲覧に供するよう努めるとともに、貸借対照表等の財務諸表について、入居者等の求めがあればそれらの写しを交付するよう配慮すること。

3 自己評価及び第三者評価

「介護保険サービス自己評価基準」（公益社団法人全国有料老人ホーム協会作成）における介護保険施設の評価基準等を参考に自己評価を行うとともに、第三者評価を受け、その結果を入居者、入居希望者等に情報提供するよう努めること。

第13章 報告及び指導等

1 定期報告

設置者は、老人福祉法第29条第9項の規定に基づき、毎年7月1日現在の重要事項説明書を同年7月末までに次の書類を添付して県民局長に報告すること。

(1) 直近の事業年度の貸借対照表、損益計算書等の財務諸表（連結及び単独）

(2) 他業を営んでいる場合は、他業に係る直近の事業年度の貸借対照表、損益計算書等の財務諸表（連結及び単独）

(3) 親会社がある場合には、親会社における直近の事業年度の貸借対照表、損益計算書等の財務諸表（連結及び単独）

(4) 運営懇談会開催状況報告書（別表8）

(5) 特定施設入居者生活介護等の指定を受けた施設にあつては、特定施設入居者生活介護等事業重要事項説明書

(6) その他県民局長が指定する書類

2 〔略〕

3 〔略〕

4 有料老人ホーム設置届の提出指導

(1) 〔略〕

(2) サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けた有料老人ホームにおいて、同登録が失効した場合は、高齢者の居住の安定確保に関する法律第 23 条の老人福祉法の特例の規定が適用されなくなることから、老人福祉法第 29 条第 1 項に基づく有料老人ホーム設置届を県民局長に提出すること。

5 集団指導

設置者又は管理者は、県が複数の事業者を一定の場所に集めて講習等を行う集団指導に参加するよう努めること。

6 立入検査等

(1) 設置者、管理者及び設置者から介護等の供与（将来において供与することを含む。）を委託された者は、老人福祉法第 29 条第 11 項に基づく施設への立入り、関係書類等の検査、関係者への質問等検査の実施の際には協力すること。

(2) 県民局長は、本指針に定める最低基準に適合しない有料老人ホームを設置運営する者に対し、改善のため必要な指導を行う。

また、県民局長は、入居希望者及び管内市町等に、管内の有料老人ホームについて、本指針への適合状況等の情報を提供するとともに、必要に応じて本指針の適合状況を調査し、調査結果のうち、特に県民に周知する必要があると認めるものを公表する。

(3) 県民局長は、入居者の保護のため必要があると認めるときは、老人福祉法第 29 条第 13 項の規定に基づき、有料老人ホームの設置者に対し改善命令を行い、同第 15 項の規定に基づき、県高年施設所管部局を経由してその旨を公示するものとする。

(4) 県民局長は、再三の指導に従わずに悪質な事業を続ける場合など、入居者の保護のため特に必要があると認めるときは、老人福祉法第 29 条第 14 項の規定に基づき、その事業の制限又は停止命令を行い、同第 15 項の規定に基づき、県高年施設所管部局を経由してその旨を公示するものとする。

第 14 章 〔略〕

附 則

1 平成 19 年 1 月 1 日から施行する。

附 則

1 平成 25 年 4 月 1 日から施行する。

2・3 〔略〕

附 則

1 この指針は、平成 27 年 7 月 1 日から施行する。

附 則

1 この指針は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

1 この指針は、平成 30 年 12 月 1 日から施行する。ただし、第 6 章 4 の改正規定は、平成 33 年 4 月 1 日から施行する。

2 改正後の第 1 章 3 の規定により本指針の適用を受ける高齢者の居住の安定確保に関する法律第 5 条第 1 項の登録を受けた有料老人ホームにあっては、第 10 章 2 (10) の規定は平成 30 年 12 月 1 日以後に締結する入居契約について適用する。

(別表 1～5) 〔略〕

(別表6) サービスの提供

サービス種類	留意事項
健康管理	<ul style="list-style-type: none"> ・健康管理基準を設けること。 ・健康診断を受ける機会を、入居時及び入居後毎年2回以上設けること。 ・健康診断の記録を適切に保管すること。 ・健康相談に応じられる体制があること。 ・健康相談の記録を適切に保管すること。 <p>◎看護職員による入居者の健康管理ができる体制とし、その記録を作成保管すること。</p>
治療への協力	<ul style="list-style-type: none"> ・罹病、負傷等により治療を必要とする場合には、提携（協力）医療機関、入居者の選択による医療機関又は施設内において嘱託医による治療が受けられるよう、医療機関との連絡、紹介、受診手続き、通院介助等の協力を行うこと。
介護	<ul style="list-style-type: none"> ・介護基準を定めること。 ・主治医との連携を確保すること。 ・計画作成担当者、看護職員及び介護職員が連携し、介護計画を策定すること。 ・個々の介護方法についての具体的な作業手順、留意事項を定めること。 ・週2回以上入浴できる体制を整えること。 ・入居者の状態により入浴が適切でない場合には、必要に応じ清拭が行えること。 ・必要に応じ体温、脈拍、血圧等を測定し、観察記録を作成、保管すること。 ・介護記録を作成し、保管すること。 ・介護サービス（医療行為を含まない。）は、契約に定めるところにより、当該ホーム又はその提携ホーム（入居契約書に明定されているものに限る。）において行うこととし、ホームが行うべきサービスを介護保険施設又は病院に行わせてはならないこと。 <p>◎看護職員又は介護職員が常時対応できる体制を整え、排泄の介助、おむつ交換 身辺介助等は、速やかにそのサービスが提供できる体制とすること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・衛生面に十分配慮し、提供すること。
食事	<ul style="list-style-type: none"> ・原則として、1日3食を食堂において提供できること。 ・高齢者に適した食事内容とし、栄養に配慮した献立とすること。 ・アンケートを実施するなど、入居者の要望に配慮した献立とすること。 ・あらかじめ栄養士による献立予定表を作成し、公表すること。 ・入居者の健康状態について看護師等の意見を聞いたうえ、入居者の咀嚼機能、摂取能力に応じて提供すること。 ・主治医又は栄養士の意見に基づいた治療食が提供できること。 ・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、その居室等において提供できること。
生活相談・助言	<ul style="list-style-type: none"> ・生活相談員を中心として、生活全般に関する諸問題につき相談、助言できる体制とすること。 ・入居者の生活において必要な場合には、身元引受人等へ連絡するほか、本人の意向に応じ、関連諸制度、諸施策の活用ができるよう、迅速、適切な措置をとること。
生活援助	<ul style="list-style-type: none"> ・日常生活の利便が確保されるよう、必要なサービスが提供できる体制とすること。 <p>◎要介護者については、入居者の生活及び健康の状況並びにサービスの提供状</p>

レクリエーション	況を身元引受人等へ定期的に報告すること。
機能回復訓練	・入居者の要望を考慮し、運動、娯楽等のレクリエーションを実施すること。 ◎入居者の自立の支援のため、その心身の状況に応じ、ねたきりの予防等機能の回復及び減退防止のために適切な訓練を行うこと。
金銭管理等	・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。 ・本人の依頼、又は本人が認知症等により判断能力を有さず身元引受人等の承諾を得て、施設が入居者の金銭等を管理する場合は、依頼又は承諾を書面で確認するとともに、具体的な管理方法、本人又は身元引受人等への定期報告等を管理規程で定めること。

注) 特定施設入居者生活介護等の指定を受けている場合は、◎についても遵守

(別表7) [略]

(別表8)

運営懇談会開催状況報告書

所在地	
名称	
代表者職氏名	
報告期間	年7月1日～ 年6月30日
開催年月日 及び 開催内容	年 月 日 (主な議題) 年 月 日 (主な議題) 年 月 日 (計 回) (主な議題) 【詳細は別紙のとおり】

別紙

運営懇談会の内容

開催日	
施設側出席者	
入居者側出席者	
議題	
内容	
対応その他	

※ 開催日ごとに別葉とすること。

第三編 関係法令・告示・通知等

【高齢者住まい法関係】

○高齢者の居住の安定確保に関する法律〔抄〕（平成13年法律第26号）

第三章 サービス付き高齢者向け住宅事業

第一節 登録

（サービス付き高齢者向け住宅事業の登録）

第五条 高齢者向けの賃貸住宅又は老人福祉法第二十九条第一項に規定する有料老人ホーム（以下単に「有料老人ホーム」という。）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（国土交通省令・厚生労働省令で定める年齢その他の要件に該当する者をいう。以下この章において同じ。）を入居させ、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をいう。以下同じ。）、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をいう。以下同じ。）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（以下「サービス付き高齢者向け住宅事業」という。）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（以下「サービス付き高齢者向け住宅」という。）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、五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（以下この条において「登録の有効期間」という。）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、登録の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。

（登録の申請）

第六条 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

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

2 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。

（登録の基準等）

第七条 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（賃貸住宅にあっては住戸をいい、有料老人ホームにあっ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。

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っては、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令・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っては、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市町村高齢者居住安定確保計画が定められている市町村の区域内にある場合にあっては基本方針及び市町村高齢者居住安定確保計画、サービス付き高齢者向け住宅が都道府県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（当該市町村の区域を除く。）内にある場合にあっては基本方針及び都道府県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。
- 2 第五条第一項の登録は、サービス付き高齢者向け住宅登録簿（以下「登録簿」という。）に次に掲げる事項を記載してするものとする。
- 一 前条第一項各号に掲げる事項
- 二 登録年月日及び登録番号
- 3 都道府県知事は、第一項の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を当該登録を受けた者に通知しなければならない。
- 4 都道府県知事は、第五条第一項の登録の申請が第一項の基準に適合しないと認めるときは、遅滞なく、その理由を示して、その旨を申請者に通知しなければならない。
- 5 都道府県知事は、第五条第一項の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を、当該登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅事業（以下「登録事業」という。）に係るサービス付き高齢者向け住宅（以下「登録住宅」という。）の存する市町村の長に通知しなければならない。
- （登録の拒否）
- 第八条 都道府県知事は、第五条第一項の登録を受けようとする者が次の各号のいずれかに該当するとき、又は第六条第一項の申請書若しくはその添付書類のうちに重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けているときは、その登録を拒否しなければならない。
- 一 成年被後見人又は被保佐人
- 二 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- 三 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律の規定により刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して一年を経過しない者
- 四 第二十六条第二項の規定により登録を取り消され、その取消しの日から起算して一年を経過しない者
- 五 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）第二条第六号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から五年を経過しない者（第九号において「暴力団員等」という。）
- 六 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人（法定代理人が法人である場合には、その役員を含む。）が前各号のいずれかに該当するもの
- 七 法人であって、その役員又は政令で定める使用人のうちに第一号から第五号までのいずれかに該当する者があるもの
- 八 個人であって、その政令で定める使用人のうちに第一号から第五号までのいずれかに該当する者があるもの
- 九 暴力団員等がその事業活動を支配する者
- 2 都道府県知事は、前項の規定により登録の拒否をしたときは、遅滞なく、その旨を当該登録の申請をした者に通知しなければならない。
- （登録事項等の変更）
- 第九条 登録事業を行う者（以下「登録事業者」という。）は、第六条第一項各号に掲げる事項（以下「登録事項」という。）に変更があったとき、又は同条第二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、その日から三十日以内に、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。
- 3 都道府県知事は、第一項の規定による届出（登録事項の変更に係るものに限る。）を受けたときは、第二十六条第一項又は第二項の規定により登録を取り消す場合を除き、当該変更があった登録事項を登録簿に記載して、変更の登録をしなければならない。
- 4 都道府県知事は、前項の規定により変更の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を当該登録に係る登録住宅の存する市町村の長に通知しなければならない。
- （登録簿の閲覧）
- 第十条 都道府県知事は、登録簿を一般の閲覧に供しなければならない。
- （地位の承継）
- 第十一条 登録事業者がその登録事業を譲渡したときは、譲受人は、登録事業者の地位を承継する。
- 2 登録事業者について相続、合併又は分割（登録事業を承継させるものに限る。）があったときは、相続人、合併後存続する法人若しくは合併により設立された法人又は分割によりその事業を承継した法人は、登録事業者の地位を承継する。
- 3 前二項の規定により登録事業者の地位を承継した者は、その承継の日から三十日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 4 第九条第二項から第四項までの規定は、前項の規定による届出について準用する。この場合において、同条第三項中「第二十六条第一項又は第二項」とあるのは、「第二十六条第一項」と読み替えるものとする。
- （廃業等の届出）

第十二条 登録事業者は、次の各号のいずれかに該当するときは、その日の三十日前までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

- 一 登録事業を廃しようとするとき。
- 二 登録事業者である法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散しようとするとき。
- 2 登録事業者が破産手続開始の決定を受けたときは、破産管財人は、その日から三十日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 3 登録事業者が次の各号に掲げる場合のいずれかに該当するに至ったときは、第五条第一項の登録は、その効力を失う。
 - 一 登録事業を廃止した場合
 - 二 破産手続開始の決定を受けた場合
 - 三 登録事業者である法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散した場合
(登録の抹消)

第十三条 都道府県知事は、次の各号のいずれかに該当するときは、登録事業の登録を抹消しなければならない。

- 一 登録事業者から登録の抹消の申請があったとき。
- 二 第五条第二項又は前条第三項の規定により登録が効力を失ったとき。
- 三 第二十六条第一項若しくは第二項又は第二十七条第一項の規定により登録が取り消されたとき。
- 2 都道府県知事は、前項の規定により登録を抹消したときは、遅滞なく、その旨を、当該登録に係る登録住宅の存する市町村の長に通知しなければならない。
(名称の使用制限)

第十四条 何人も、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。

第二節 業務

(誇大広告の禁止)

第十五条 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てはならない。

(登録事項の公示)

第十六条 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)

第十七条 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。

(高齢者生活支援サービスの提供)

第十八条 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。

(帳簿の備付け等)

第十九条 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、登録住宅の管理に関する事項で国土交通省令・厚生労働省令で定めるものを記載した帳簿を備え付け、これを保存しなければならない。

(その他遵守事項)

第二十条 この法律に規定するもののほか、登録住宅に入居する高齢者の居住の安定を確保するために登録事業者の遵守すべき事項は、国土交通省令・厚生労働省令で定める。

第三節 登録住宅に係る特例

(老人福祉法の特例)

第二十三条 第五条第一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。

第四節 監督

(報告、検査等)

第二十四条 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。

2 前項の規定による立入検査において、現に居住の用に供している登録住宅の居住部分に立ち入るときは、あらかじめ、当該居住部分に係る入居者の承諾を得なければならない。

3 第一項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

4 第一項の規定による権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(指示)

第二十五条 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。

(登録の取消し)

第二十六条 都道府県知事は、登録事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録事業の登録を取り消さなければならない。

一 第八条第一項第一号、第三号、第五号又は第九号のいずれかに該当するに至ったとき。

二 登録事業者が次のイからハマまでに掲げる場合に該当するときは、それぞれ当該イからハマまでに定める者が、第八

条第一項第一号から第三号まで又は第五号のいずれかに該当するに至ったとき。

イ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者である場合 法定代理人（法人である場合においては、その役員を含む。）

ロ 法人である場合 役員又は第八条第一項第七号の政令で定める使用人

ハ 個人である場合 第八条第一項第八号の政令で定める使用人

三 不正な手段により第五条第一項の登録を受けたとき。

2 都道府県知事は、登録事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録事業の登録を取り消すことができる。

一 第九条第一項又は第十一条第三項の規定に違反したとき。

二 前条の規定による指示に違反したとき。

3 都道府県知事は、前二項の規定により登録を取り消したときは、遅滞なく、その旨を当該登録事業者であった者に通知しなければならない。

（所在不明者等の登録の取消し）

第二十七条 都道府県知事は、登録事業者の事務所の所在地又は当該登録事業者の所在（法人である場合においては、その役員の所在）を確知できない場合において、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、その事実を公告し、その公告の日から三十日を経過しても当該登録事業者から申出がないときは、その登録事業の登録を取り消すことができる。

2 前項の規定による処分については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章の規定は、適用しない。

第五章 終身建物賃貸借

（認可の基準）

第五十四条 都道府県知事は、第五十二条の認可の申請があった場合において、当該申請に係る事業が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、同条の認可をすることができる。

一 賃貸住宅が、次に掲げる基準に適合するものであること。

イ 〔略〕

ロ 賃貸住宅の加齢対応構造等が、段差のない床、浴室等の手すり、介助用の車椅子で移動できる幅の廊下その他の加齢に伴って生ずる高齢者の身体の機能の低下を補い高齢者が日常生活を支障なく営むために必要な構造及び設備の基準として国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

（賃借人による終身建物賃貸借の解約の申入れ等）

第五十九条 終身建物賃貸借においては、賃借人は、次の各号のいずれかに該当する場合には、当該賃貸借の解約の申入れをすることができる。この場合において、当該賃貸借は、第一号から第三号までに掲げる場合にあっては解約の申入れの日から一月を経過すること、第四号に掲げる場合にあっては当該解約の期日が到来することによって終了する。

一 療養、老人ホームへの入所その他のやむを得ない事情により、賃借人が認可住宅に居住することが困難となったとき。

二 親族と同居するため、賃借人が認可住宅に居住する必要がなくなったとき。

三 認可事業者が、第六十八条の規定による命令に違反したとき。

四 当該解約の期日が、当該申入れの日から六月以上経過する日に設定されているとき。

○高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則【抄】（平成 13 年国土交通省令第 115 号）

（加齢対応構造等である構造及び設備の基準）

第三十四条 法第五十四条第一号ロの国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

一 床は、原則として段差のない構造のものであること。

二 主たる廊下の幅は、七十八センチメートル（柱の存する部分にあっては、七十五センチメートル）以上であること。

三 主たる居室の出入口の幅は七十五センチメートル以上とし、浴室の出入口の幅は六十センチメートル以上であること。

四 浴室の短辺は百三十センチメートル（一戸建ての住宅以外の住宅の用途に供する建築物内の住宅の浴室にあっては、百二十センチメートル）以上とし、その面積は二平方メートル（一戸建ての住宅以外の住宅の用途に供する建築物内の住宅の浴室にあっては、一・八平方メートル）以上であること。

五 住戸内の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。

$$T \geq 19.5$$

$$R/T \leq 22/21$$

$$55 \leq T + 2R \leq 65$$

六 主たる共用の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。

$$T \geq 24$$

$$55 \leq T + 2R \leq 65$$

七 便所、浴室及び住戸内の階段には、手すりを設けること。

八 階数が三以上である共同住宅の用途に供する建築物には、原則として当該建築物の出入口のある階に停止するエレベーターを設置すること。

九 その他国土交通大臣の定める基準に適合すること。

○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【抄】（平成 23 年厚生労働省、国土交通省令第 2 号）

（年齢その他の要件）

第三条 法第五条第一項の国土交通省令・厚生労働省令で定める年齢その他の要件は、六十歳以上の者又は介護保険法（平成九年法律第百二十三号）第十九条第一項に規定する要介護認定（以下単に「要介護認定」という。）若しくは同条第二項に規定する要支援認定（以下単に「要支援認定」という。）を受けている六十歳未満の者（地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第十七条の七第一項に規定する認定市町村が、同法第十七条の二十四第一項に規定する生涯活躍のまち形成事業計画において、国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める基準に従い、当該計画に記載された同法第五条第四項第十号に規定する生涯活躍のまち形成地域の区域内のサービス付き高齢者向け住宅の入居者について要件を別に定めた場合においては、当該要件に該当する者を含む。）であって、次に掲げる要件のいずれかに該当する者であることとする。

- 一 同居する者がいない者であること。
- 二 同居する者が配偶者（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。以下この号において同じ。）、六十歳以上の親族（配偶者を除く。以下この号において同じ。）、要介護認定若しくは要支援認定を受けている六十歳未満の親族又は入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者と同居させることが必要であると都道府県知事が認める者であること。

（高齢者生活支援サービス）

第五条 法第六条第一項第十号の国土交通省令・厚生労働省令で定める高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスは、次に掲げるものとする。

- 一 状況把握サービス
- 二 生活相談サービス
- 三 入浴、排せつ、食事等の介護に関するサービス
- 四 食事の提供に関するサービス
- 五 調理、洗濯、掃除等の家事に関するサービス
- 六 心身の健康の維持及び増進に関するサービス

（登録申請書の記載事項）

第六条 法第六条第一項第十五号の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 サービス付き高齢者向け住宅の名称
- 二 竣工の年月
- 三 法第六条第一項第十二号の入居契約（以下単に「入居契約」という。）の形態
- 四 サービス付き高齢者向け住宅若しくは高齢者生活支援サービスの提供の用に供するための施設又はこれらの存する土地（以下「サービス付き高齢者向け住宅等」という。）に関する権利の種別及び内容
- 五 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、住所及び委託契約に係る事項
- 六 サービス付き高齢者向け住宅の維持及び修繕に関する計画
- 七 サービス付き高齢者向け住宅事業に係る法第五十二条の認可の有無
- 八 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高齢者居宅生活支援事業の用に供するための施設（以下「高齢者居宅生活支援施設」という。）の名称、位置及び種類
- 九 法第五条第二項の登録の更新を申請する場合にあっては、当該登録の更新の申請の日前一年間におけるサービス付き高齢者向け住宅の入居者の数及び退去者の数
- 十 登録を受けようとする者が、介護保険法第八条第十一項に規定する特定施設入居者生活介護の事業を行う事業所に係る同法第四十一条第一項の指定、同法第八条第二十項に規定する地域密着型特定施設入居者生活介護の事業を行う事業所に係る同法第四十二条の二第一項の指定又は同法第八条の二第九項に規定する介護予防特定施設入居者生活介護の事業を行う事業所に係る同法第五十三条第一項の指定を受けている場合にあっては、その旨
- 十一 登録の申請が基本方針（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のものである場合にあっては、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旨
- 十二 サービス付き高齢者向け住宅において保健医療サービスを提供する場合にあっては、当該サービスを提供する体制に関する事項
- 十三 サービス付き高齢者向け住宅の運営方針
- 十四 登録の申請が基本方針（サービス付き高齢者向け住宅が市町村高齢者居住安定確保計画が定められている市町村の区域内のものである場合にあっては基本方針及び市町村高齢者居住安定確保計画、サービス付き高齢者向け住宅が都道府県高齢者居住安定確保計画が定められている都道府県区域（当該市町村の区域を除く。）内のものである場合にあっては基本方針及び都道府県高齢者居住安定確保計画）に照らして適切なものである旨
- 十五 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（令第二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をいう。次号において同じ。）が法第八条第一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旨
- 十六 登録を受けようとする者が営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者である場合においては、その法定代理人（法定代理人が法人である場合においては、その役員を含む。）が法第八条第一項第一号から第五号まで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旨

（登録申請書に添付する書類）

第七条 法第六条第二項の国土交通省令・厚生労働省令で定める書類（以下「添付書類」という。）は、次に掲げるものとする。ただし、第一号から第五号までに掲げる書類については、既に都道府県知事に提出されている当該書類の内容に変更がないときは、申請書にその旨を記載して当該書類の添付を省略することができる。

- 一 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各階平面図
- 二 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
- 三 入居契約に係る約款
- 四 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
- 五 法第七条第一項第八号に掲げる基準に適合することを証する書類
- 六 その他都道府県知事が必要と認める書類

2 前項ただし書の規定は、法第二十八条第一項の規定により指定登録機関が登録事務を行う場合について準用する。この場合において、前項ただし書中「都道府県知事」とあるのは、「指定登録機関」と読み替えるものとする。

(規模の基準)

第八条 法第七条第一項第一号の国土交通省令・厚生労働省令で定める規模は、各居住部分が床面積二十五平方メートル(居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合にあっては、十八平方メートル)とする。

(構造及び設備の基準)

第九条 法第七条第一項第二号の国土交通省令・厚生労働省令で定める基準は、原則として、各居住部分が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであることとする。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室を備えることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、各居住部分が台所、収納設備又は浴室を備えたものであることを要しない。

(加齢対応構造等の基準)

第十条 法第七条第一項第三号の国土交通省令・厚生労働省令で定める基準は、既存の建物の改良(用途の変更を伴うものを含む。)により整備されるサービス付き高齢者向け住宅に係る法第五条第一項の登録が行われる場合において、建築材料又は構造方法により、法第五十四条第一号ロに規定する基準をそのまま適用することが適当でないと認められる加齢対応構造等である構造及び設備について適用されるものであって、次に掲げるものとする。

- 一 床は、原則として段差のない構造のものであること。
- 二 居住部分内の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。

$$T \geq 19.5$$

$$R/T \leq 22/21$$

$$55 \leq T + 2R \leq 65$$

T及びRは、それぞれ次の数値を表すものとする。以下同じ。

T 踏面の寸法(単位 センチメートル)

R けあげの寸法(単位 センチメートル)

- 三 主たる共用の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。

$$T \geq 24$$

$$55 \leq T + 2R \leq 65$$

- 四 便所、浴室及び居住部分内の階段には、手すりを設けること。
- 五 その他国土交通大臣及び厚生労働大臣の定める基準に適合すること。

(状況把握サービス及び生活相談サービスの基準)

第十一条 法第七条第一項第五号の国土交通省令・厚生労働省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

- 一 次の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し、若しくは近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、介護保険法第四十一条第一項に規定する指定居宅サービス事業者、同法第四十二条の二第一項に規定する指定地域密着型サービス事業者、同法第四十六条第一項に規定する指定居宅介護支援事業者、同法第五十三条第一項に規定する指定介護予防サービス事業者、同法第五十四条の二第一項に規定する指定地域密着型介護予防サービス事業者又は同法第五十八条第一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(医療法人にあっては、医療法(昭和二十三年法律第二百五号)第四十二条の二第一項に規定する社会医療法人が提供する場合に限る。)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、准看護師、介護福祉士、社会福祉士、介護保険法第七条第五項に規定する介護支援専門員又は介護保険法施行規則(平成十一年厚生省令第三十六号)第二十二條の二十三第一項の介護職員初任者研修課程を修了した介護保険法施行令(平成十年政令第四百十二号)第三条第一項第二号の養成研修修了者(介護保険法施行規則の一部を改正する省令(平成二十四年厚生労働省令第二十五号)附則第二条の規定により介護職員初任者研修課程を修了した者とみなされる者を含む。)
- 二 前号の状況把握サービスを、各居住部分への訪問その他の適切な方法により、毎日一回以上、提供すること。
- 三 第一号の規定により同号イ及びロに掲げる者のいずれかがサービス付き高齢者向け住宅の敷地に近接する土地に存する建物に常駐する場合において、入居者から居住部分への訪問を希望する旨の申出があったときは、前号に規定する方法を当該居住部分への訪問とすること。
- 四 少なくとも第一号イ及びロに掲げる者のいずれかが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し、若しくは近接する土地に存する建物に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。
- 五 入居者の健康状態、要介護状態等(介護保険法第二条第一項に規定する要介護状態等をいう。)その他の事情を勘案し、第一号イ及びロに掲げる者のいずれかが、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し、若しくは近接する土地に存する建物に常駐しないこととしても当該入居者の処遇に支障がない場合(同号イ及びロに掲げる者のいずれかが、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し、若しくは近接する土地に存する建物に常駐しないことについて、あらかじめ、当該入居者の承諾を得た場合に限る。)にあっては、同号から前号までの規定にかかわらず、次のいずれかに該当すること。
 - イ 第一号から前号までの基準に該当すること。
 - ロ 第一号イ及びロに掲げる者のいずれかが、次に掲げるところにより、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。
 - (1) 状況把握サービスを、第二号の規定に従い、提供すること。ただし、入居者から居住部分への訪問を希望する旨の申出があったときは、同号に規定する方法を当該居住部分への訪問とすること。
 - (2) 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。

(3) 夜間を除き、生活相談サービスを、電話その他の適切な方法により提供すること。

(家賃等の前払金の返還方法)

第十二条 法第七条第一項第六号ホの国土交通省令・厚生労働省令で定める一定の期間は、次に掲げるものとする。

- 一 入居者の入居後、三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にあっては、三月
 - 二 入居者の入居後、法第七条第一項第六号ニの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（前号の場合を除く。）にあっては、当該期間
- 2 法第七条第一項第六号ホの国土交通省令・厚生労働省令で定める方法は、次に掲げるものとする。
- 一 前項第一号に掲げる場合にあっては、法第六条第一項第十二号の家賃等（以下単に「家賃等」という。）の月額を三十で除した額に、入居の日から起算して契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した日までの日数を乗じる方法
 - 二 前項第二号に掲げる場合にあっては、契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した日以降の期間につき日割計算により算出した家賃等の金額を、家賃等の前払金の額から控除する方法

(法第七条第一項第六号への国土交通省令・厚生労働省令で定める理由)

第十三条 法第七条第一項第六号への国土交通省令・厚生労働省令で定める理由は、次に掲げるものとする。ただし、当該理由が生じた後に、入居者及び登録事業者が居住部分の変更又は入居契約の解約について合意した場合は、この限りでない。

- 一 入居者の病院への入院
- 二 入居者の心身の状況の変化

(必要な保全措置)

第十四条 法第七条第一項第八号の必要な保全措置は、家賃等の前払金に係る債務の銀行による保証その他の国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める措置とする。

(登録事項等の変更の届出)

第十六条 法第九条第一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行うものとする。

2 法第九条第二項の国土交通省令・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。

(地位の承継)

第十七条 前条の規定は、登録事業者の地位を承継した者が法第十一条第三項の規定による届出をする場合に準用する。この場合において、前条第一項中「法第九条第一項」とあるのは「法第十一条第三項」と、前条第二項中「法第九条第二項」とあるのは「法第十一条第四項において準用する法第九条第二項」と読み替えるものとする。

(誇大広告の禁止)

第十八条 法第十五条の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項は、高齢者生活支援サービスの内容その他の登録事項及び添付書類の記載事項とする。

(登録事項の公示方法)

第十九条 法第十六条の規定による公示は、インターネットの利用又は公衆の見やすい場所に掲示することにより行うものとする。

(契約締結前の書面の交付及び説明)

第二十条 法第十七条の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 入居契約が賃貸借契約でない場合にあっては、その旨
- 二 入居契約の内容に関する事項
- 三 登録事業者が第六条第十一号に該当する場合にあっては、介護保険法第百十五条の三十五第一項に規定する介護サービス情報
- 四 家賃等の前払金の返還債務が消滅するまでの期間
- 五 前号の期間中において、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ける家賃等の前払金の返還額の推移

(帳簿)

第二十一条 法第十九条の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 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
- 2 前項各号に掲げる事項が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスクに記録され、必要に応じ登録事業者において電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもって法第十九条の帳簿（次項において単に「帳簿」という。）への記載に代えることができる。
- 3 登録事業者は、帳簿（前項の規定による記録が行われた同項のファイル又は磁気ディスクを含む。）を各事業年度の末日をもって閉鎖するものとし、閉鎖後二年間保存しなければならない。

(登録事業者の遵守すべき事項)

第二十二条 法第二十条の登録事業者の遵守すべき事項は、次に掲げるものとする。

- 一 登録事業の業務に関して広告をする場合にあっては、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。

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、この限りでない。

(都道府県知事による登録事務の引継ぎ)

第二十四条 都道府県知事は、[法第二十八条第三項](#)に規定する場合及び[法第三十九条第一項](#)の規定により行っている登録事務を行わないこととする場合にあつては、次に掲げる事項を行わなければならない。

- 一 登録事務を指定登録機関に引き継ぐこと。
- 二 登録簿及び登録事務に関する書類を指定登録機関に引き継ぐこと。
- 三 その他都道府県知事が必要と認める事項

(指定登録機関による登録事務の引継ぎ)

第二十八条 指定登録機関は、[法第三十九条第三項](#)に規定する場合（都道府県知事が、[同条第一項](#)の規定により行っている登録事務を行わないこととする場合を除く。）にあつては、次に掲げる事項を行わなければならない。

- 一 登録事務を都道府県知事に引き継ぐこと。
- 二 登録簿並びに登録事務に関する帳簿及び書類を都道府県知事に引き継ぐこと。
- 三 その他都道府県知事が必要と認める事項

附 則〔令和元年十一月一日厚生労働・国土交通省令第四号〕

(施行期日)

1 この省令は、成年被後見人等の権利の制限に係る措置の適正化等を図るための関係法律の整備に関する法律附則第一条第二号に掲げる規定の施行の日（令和元年十二月十四日）から施行する。

(経過措置)

2 この省令の施行の前日にされた高齢者の居住の安定確保に関する法律第五条第一項の登録の申請であつて、この省令の施行の際、登録をするかどうかの処分がされていないものについてのこれらの処分については、なお従前の例による。

附 則〔令和四年四月二七日厚生労働・国土交通省令第一号〕

(施行期日)

1 この省令は、デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律〔令和三年五月法律第三七号〕第四十四条の規定の施行の日（令和四年五月十八日）から施行する。

(経過措置)

2 この省令の施行の際現にあるこの省令による改正前の様式による申請書は、この省令による改正後の様式にかかわらず、当分の間、なおこれを使用することができる。

附 則〔令和四年七月二〇日厚生労働・国土交通省令第二号〕

(施行期日)

1 この省令は、令和四年九月一日から施行する。

(経過措置)

2 この省令の施行の前日にされた高齢者の居住の安定確保に関する法律第五条第一項の登録（同条第二項の登録の更新を含む。以下この項において同じ。）の申請であつて、この省令の施行の際、登録をするかどうかの処分がされていないものについてのこれらの処分については、なお従前の例による。

3 この省令の施行の際現に提出されている登録申請書の様式は、なお従前の例による。

○高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針〔抄〕（平成21年厚生労働省、国土交通省告示第1号）

三 高齢者が入居する賃貸住宅等の管理の適正化に関する基本的な事項

1 賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

賃貸人は、国土交通大臣が別に定める高齢者が入居する賃貸住宅の管理に係る指針に従い、賃貸住宅の管理を適正に行うことが望ましい。

また、当該賃貸住宅に入居を希望する高齢者や、当該賃貸住宅に現に入居している高齢者に対し、高齢者であることのみをもって入居を拒否し、又は賃貸条件を著しく不当なものとする等との差別的な取扱いを行わないよう努める必要がある。

加えて、当該賃貸住宅に係る賃貸借契約の目的を達成するため、当該賃貸住宅を適正に維持管理し、計画的に修繕を行うことが不可欠である。特に、高齢者が現に入居している場合には、当該高齢者の身体状況が入居期間の経過とともに変化することに伴い、当該高齢者が加齢対応構造等の整備を望む場合にあつては、通常の維持管理に支障のない範囲内で、可能な限りこれに対応することが望ましい。

さらに、当該賃貸住宅において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（以下「高齢者居宅生活支援サービス」という。）の提供が行われる場合には、当該賃貸住宅に係る賃貸借契約と高齢者居宅生活支援サービスの提供に係る契約とを、別個の契約として明確に区分するよう努める。ただし、賃貸住宅である登録住宅（高齢者住まい法第七条第五項に規定する登録住宅をいう。以下同じ。）については、2に則して契約を締結することが望ましい。

また、高齢者居宅生活支援サービスの提供が、高齢者が賃貸住宅を選定するに当たって、及び高齢者が当該賃貸住宅で生活するに当たっての重要な要素となることから、高齢者居宅生活支援サービスの内容についてあらかじめ明示するとともに、入居募集の段階から高齢者居宅生活支援サービスについて十分な情報提供が行われることが望ましい。また、高齢者居宅生活支援サービスは、介護保険法等の関係法令を遵守するだけでなく、適正な契約に基づいて提供されることが望ましい。このため、賃貸人は、自ら高齢者居宅生活支援サービスを提供する場合には適正な高齢者居宅生活支援サービスを提供するとともに、委託又は提携により高齢者居宅生活支援サービスを提供する場合には実際に高齢者居宅生活支援サービスを提供する事業者との契約を通じて適正なサービスの提供が行われるように措置することが必要である。

また、当該賃貸借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っては、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。

2 登録住宅の管理の適正化に関する事項

登録事業者（高齢者住まい法第九条第一項に規定する登録事業者をいう。以下同じ。）は、賃貸住宅である登録住宅については、賃貸人として1に則した管理の適正化を行うことが必要となるが、賃貸住宅以外のものも含め、家賃等の前払金を受領する場合にあっては、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等、高齢者住まい法等の関係法令を遵守し、高齢者の居住の安定の確保に配慮しつつ登録事業（高齢者住まい法第七条第五項に規定する登録事業をいう。以下同じ。）を行わなければならない。このため、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が必要である。

また、サービス付き高齢者向け住宅を整備してサービス付き高齢者向け住宅事業を行う場合には、原則として建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第六条第一項の確認済証の交付後に登録が可能となるが、登録事業者は、確実に当該整備を進め、登録事業を開始するものとする。

さらに、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しなければならない。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が適当である。

加えて、登録住宅において、高齢者住まい法第五条第一項の生活相談サービス（以下単に「生活相談サービス」という。）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（介護保険法第百五十五条の四十六に規定する地域包括支援センターをいう。以下同じ。）、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が必要である。また、高齢者住まい法第五条第一項の状況把握サービス（以下単に「状況把握サービス」という。）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。

このほか、登録事業者は、高齢者住まい法の規定に基づき登録された事項を真正な内容に保たなければならないことはもとより、宅地建物取引業者等と緊密に連携することにより、新たに入居しようとする高齢者に対して、登録事業者が入居者に提供する高齢者生活支援サービスの内容、登録事業者と連携又は協力をする高齢者居宅生活支援事業を行う者が提供する高齢者居宅生活支援サービスの内容を始め、登録住宅に関する情報を十分に開示し、書面により説明することが必要である。

また、登録事業者は、登録住宅の入居者の利益を不当に害する行為等を行わないようにしなければならない。さらに、高齢者が安定した居住を継続することができるよう、住宅の老朽化や災害による損傷等に留意するとともに、登録事業に係る書類を保管し、適正な維持管理に努める必要がある。

〔中略〕

3 終身賃貸事業の認可に係る賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

認可事業者（高齢者住まい法第五十七条の認可事業者をいう。以下同じ。）は、終身賃貸事業の認可に係る賃貸住宅（以下「認可住宅」という。）の適切な維持管理に努めなければならないが、終身建物賃貸借（高齢者住まい法第五十四条第二号に規定する終身建物賃貸借をいう。以下同じ。）に係る契約を締結しようとするときは、賃借人による解約の申入れができる場合の説明を行うとともに、認可住宅の賃借人となろうとする者から、終身建物賃貸借に係る契約の締結に先立ち体験的に入居するため仮に入居する旨の申出があった場合においては、終身建物賃貸借に先立ち、その者を仮に入居させるため定期建物賃貸借（一年以内の期間を定めたものに限る。）をするものであること、賃借人が死亡した後はその同居配偶者等の継続居住が可能であること、期限付死亡時終了建物賃貸借に係る制度が設けられていること等を、認可住宅に入居しようとする者が正しく理解できるよう十分に説明しなければならない。また、認可住宅の敷地の所有権その他認可住宅の整備及び管理に必要な権原の内容についても説明しなければならない。あわせて、認可住宅に対し、将来賃借権に優越する可能性のある抵当権その他の権原が設定されている場合には、終身建物賃貸借に係る契約の締結に先立ち、認可住宅の賃借人となろうとする者にその事実を説明しなければならない。加えて、認可住宅において当該認可事業者又は当該認可事業者から委託を受けて若しくは当該認可事業者と提携して高齢者居宅生活支援事業を行う者により高齢者居宅生活支援サービスの提供が行われる場合も、1に定めるとおり、高齢者居宅生活支援サービスの提供が、高齢者が賃貸住宅を選定するに当たって、及び高齢者が当該賃貸住宅で生活するに当たっての重要な要素となることから、高齢者居宅生活支援サービスの内容についてあらかじめ明示するとともに、入居募集の段階から高齢者居宅生活支援サービスについて十分な情報提供が行われることが望ましい。この情報提供においても、都道府県知事による事業の認可が当該サービスの提供の内容を含んで行われたものと応募者又は当該契約の相手方に誤解させるような表示又は説明を行ってはならない。また、当該サービスの提供に関しては、介護保険法等の関係法令に従わなければならない。さらに、終身建物賃貸借に係る契約の解約の申入れに当たっては、十分な説明を行うなど解約申入れを受ける賃借人に対する配慮を十分に行うよう努める必要がある。

都道府県知事は、終身建物賃貸借において、認可事業者により解約の申入れが行われる場合における高齢者住まい法第五十八条第一項に規定する承認を行うに当たっては、認可住宅の状況、賃借人である高齢者の状況等を十分に把握するよう努めることとする。

4 〔略〕

四 高齢者に適した良好な環境を有する住宅の整備の促進に関する基本的な事項

〔中略〕

高齢者が居住する住宅を整備しようとする者は、高齢者が安心して居住できるよう、当該住宅の整備に当たっては、当該住宅に居住する者の加齢に伴う身体機能の低下等に対応するため、国土交通大臣が別に定める高齢者が居住する住宅の設計に係る指針に従って当該住宅を設計するとともに、高齢者に特有の身体機能の低下が認められる場合には、

その状況に応じ、適切な住宅改修及び身体機能を補い得る設備又は機器の設置を図ることが望ましい。また、当該整備に当たっては、住宅性能表示制度を活用することが望ましい。

五 高齢者がその居宅において日常生活を営むために必要な保健医療サービス及び福祉サービスを提供する体制の確保に関する基本的な事項

1 高齢者居宅生活支援体制の確保

高齢者が安心して生活を続けるためには、居宅において、高齢者居宅生活支援事業や高齢者居宅生活支援事業の用に供する施設である高齢者居宅生活支援施設を円滑に利用できる体制が必要である。

国及び地方公共団体は、住宅政策と福祉政策の連携により、高齢者居宅生活支援事業が適正かつ安定的に提供される仕組みの整備、担い手の育成、介護等を必要とする高齢者に対して的確な情報を提供する体制の整備等を行い、高齢者居宅生活支援体制の確保に努めるものとする。

高齢者居宅生活支援施設の整備を行う者は、当該高齢者居宅生活支援施設が賃貸住宅又は有料老人ホームと合築又は併設がされた場合でも、当該賃貸住宅又は有料老人ホームに入居する高齢者のみならず、地域の高齢者が高齢者居宅生活支援事業を利用できるように整備することが望ましい。高齢者居宅生活支援サービスを提供する者は、介護保険法等の関係法令を遵守するとともに、高齢者居宅生活支援サービスの提供により、高齢者の福祉が増進されるよう努めるものとする。

2 入居者募集時の留意事項

① 賃貸人又は登録事業者

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、賃貸人又は登録事業者は、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、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べきである。特に、高齢者居宅生活支援サービスが、介護保険法第八条第十一项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べきである。

なお、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賃貸人又は登録事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主体とその契約内容を書面により説明することが望ましい。

② 賃貸人又は登録事業者以外の高齢者居宅生活支援サービスを提供する事業者

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。

また、高齢者居宅生活支援サービスを提供する事業者が、入居者と契約した高齢者居宅生活支援サービスの一部を別の事業者へ委託すること又は別の事業者と提携することにより提供させる場合には、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事業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。

3 高齢者居宅生活支援サービスの提供に係る契約

高齢者居宅生活支援サービスの提供に係る契約書には、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、賃貸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が望ましい。

4 高齢者居宅生活支援サービスの提供

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が望ましい。

また、入居者が、賃貸人若しくは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賃貸人若しく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、その利用を制限すべきではない。さらに、賃貸人又は登録事業者は、入居者が保健医療サービス又は福祉サービスを利用しようとする場合にあっては、賃貸人若しくは登録事業者が直接提供する保健医療サービス若しくは福祉サービス又は賃貸人若しく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保健医療サービス若しくは福祉サービスに限定すべきではない。

高齢者居宅生活支援サービスの提供に当たっては、提供時間、職員配置の有無等について居住者に十分に説明しておくことが望ましい。また、入居者の個人情報や、緊急時に備えて作成したかかりつけ医、身元引受人等の名簿について、個人情報の管理の観点に十分に配慮して取り扱うことが望ましい。

なお、緊急時における通報等に係るサービスを提供する場合には、事故、急病及び負傷に迅速かつ的確に対応できる体制を確保するとともに、かかりつけ医、身元引受人等と緊急時の対応方針を定めておくことが望ましい。また、自ら当該サービスの提供を行わず、かつ、民間事業者を利用して当該サービスの提供を行う場合には、責任の明確化及び防犯上の観点から、警備業法（昭和四十七年法律第百十七号）第四条の規定により都道府県公安委員会の認定を受けた者を活用することが望ましい。さらに、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ことが望ましい。これに加えて、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の提供主体と連携体制を構築することが望ましい。

5 高齢者居宅生活支援サービスの変更又は終了

高齢者居宅生活支援サービスを提供する事業者は、安定した高齢者居宅生活支援サービスの提供に努めることが望ましい。やむを得ない理由によりサービスを変更し又は終了させる必要がある場合には、契約の変更又は解約に先立ち、入居者に十分に説明することが望ましい。なお、委託又は提携により高齢者居宅生活支援サービスを提供している場合には、賃貸人又は登録事業者及び高齢者居宅生活支援事業者は、入居者への説明や自らに代わって高齢者居宅生活支援サービスを提供する代替事業者のあっせんに努めることが望ましい。

また、現在賃貸住宅又は登録住宅に入居している高齢者に身体機能の変化等があり、現在提供している高齢者居宅生活支援サービスではその居住を継続できなくなるおそれがある場合には、介護サービス等の紹介や入居者の意思を踏まえた必要なサービスが提供される住まいの紹介に努めることが望ましい。

七 その他高齢者の居住の安定の確保に関する重要事項

賃貸人（登録住宅である有料老人ホームの設置者を含む。以下同じ。）、高齢者居宅生活支援事業を営む者及び入居者は、高齢者が入居する賃貸住宅において、介護保険法等の関係法令を遵守し、災害時の安全確保に留意する必要がある。

賃貸人は、入居者である高齢者が、居住に係る不安等の解消のため、その居住する賃貸住宅又は有料老人ホームにおいて緊急時における通報等に係るサービスの利用を希望した場合には、これに応じることができるよう、地域の実状に応じ、関係行政機関等との連携、必要な設備の設置のための準備、必要な体制の整備等を行うことが望ましい。なお、賃貸人が自ら当該サービスの提供を行わず、かつ民間事業者を活用して当該サービスの提供を行う場合にあっては、責任の明確化及び防犯上の観点から、警備業法第四条の規定により都道府県公安委員会の認定を受けた者を活用することが望ましい。

[以下略]

○高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第三十四条第一項第九号の規定に基づき国土交通大臣の定める基準（平成13年国土交通省告示第1296号）

1 住宅の専用部分に係る基準

(1) 段差

イ 日常生活空間（高齢者の利用を想定する一の主たる玄関、便所、浴室、脱衣室、洗面所、寝室（以下「特定寝室」という。）、食事室及び特定寝室の存する階（接地階（地上階のうち最も低い位置に存する階をいう。）を除く。）にあるバルコニー、特定寝室の存する階にあるすべての居室並びにこれらを結ぶ一の主たる経路をいう。以下同じ。）内の床が、段差のない構造（5mm以下の段差が生じるものを含む。以下同じ。）であること。ただし、次に掲げるものにあつては、この限りでない。

- ① 玄関の出入口の段差で、くつずりと玄関外側の高低差を20mm以下とし、かつ、くつずりと玄関土間の高低差を5mm以下としたもの
- ② 玄関の上がりかまちの段差
- ③ 勝手口その他屋外に面する開口部（玄関を除く。以下「勝手口等」という。）の出入口及び上がりかまちの段差
- ④ 居室の部分の床のうち次に掲げる基準に適合するものとその他の部分の床の300mm以上450mm以下の段差
 - a 介助用車いすの移動の妨げとならない位置に存すること。
 - b 面積が3㎡以上9㎡（当該居室の面積が18㎡以下の場合にあつては、当該面積の1/2）未満であること。
 - c 当該部分の面積の合計が、当該居室の面積の1/2未満であること。
 - d 長辺（工事を伴わない撤去等により確保できる部分の長さを含む。）が1,500mm以上であること。
 - e その他の部分の床より高い位置にあること。
- ⑤ 浴室の出入口の段差で、20mm以下の単純段差（立ち上がりの部分が一の段差をいう。以下同じ。）としたもの又は浴室内外の高低差を120mm以下、またぎ高さを180mm以下とし、かつ、手すりを設置したもの
- ⑥ バルコニーの出入口の段差。ただし、接地階を有しない住戸にあつては、次に掲げるもの並びにバルコニーと踏み段（奥行きが300mm以上で幅が600mm以上であり、当該踏み段とバルコニーの端との距離が1,200mm以上であり、かつ、1段であるものに限る。以下同じ。）との段差及び踏み段とかまちとの段差で180mm以下の単純段差としたものに限る。
 - a 180mm（踏み段を設ける場合にあつては、360mm）以下の単純段差としたもの
 - b 250mm以下の単純段差とし、かつ、手すりを設置できるようにしたもの
 - c 屋内側及び屋外側の高さが180mm以下のまたぎ段差（踏み段を設ける場合にあつては、屋内側の高さが180mm以下で屋外側の高さが360mm以下のまたぎ段差）とし、かつ、手すりを設置できるようにしたもの

ロ 日常生活空間外の床が、段差のない構造であること。ただし、次に掲げるものにあつては、この限りでない。

- ① 玄関の出入口の段差
- ② 玄関の上がりかまちの段差
- ③ 勝手口等の出入口及び上がりかまちの段差
- ④ バルコニーの出入口の段差
- ⑤ 浴室の出入口の段差
- ⑥ 室内又は室の部分の床とその他の部分の床の90mm以上の段差

(2) 通路及び出入口の幅員

イ 日常生活空間内の通路の有効な幅員が780mm（柱等の箇所にあつては750mm）以上であること。

ロ 日常生活空間内の出入口（バルコニーの出入口及び勝手口等の出入口を除く。）の幅員（玄関及び浴室の出入口については、開き戸にあつては建具の厚み、引き戸にあつては引き残しを勘案した通行上有効な幅員とし、玄関及び浴室以外の出入口については、軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が750mm（浴室の出入口にあつては600mm）以上であること。

(3) 階段

住戸内の階段の各部の寸法は、次の各式に適合していること。ただし、ホームエレベーターが設けられている場合にあつては、この限りではない。

イ 勾配が22/21以下であり、けあげの寸法の2倍と踏面の寸法の和が550mm以上650mm以下であり、かつ、踏面の寸法が195mm以上であること。

ロ 蹴込みが30mm以下であること。

ハ イに掲げる各部の寸法は、回り階段の部分においては、踏面の狭い方の端から300mmの位置における寸法とすること。ただし、次のいずれかに該当する部分にあつては、イの規定のうち各部の寸法に関するものは適用し

ないものとする。

- ① 90度屈曲部分が下階の床から上3段以内で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状がすべて30度以上となる回り階段の部分
- ② 90度屈曲部分が踊場から上3段以内で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状がすべて30度以上となる回り階段の部分
- ③ 180度屈曲部分が4段で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状が下から60度、30度、30度及び60度の順となる回り階段の部分

(4) 手すり

イ 手すりが、次の表の(イ)項に掲げる空間ごとに、(ロ)項に掲げる基準に適合していること。ただし、便所、浴室、玄関及び脱衣室にあっては、日常生活空間内に存するものに限る。

(イ)	(ロ)
空間	手すりの設置の基準
階段	少なくとも片側（勾配が45度を超える場合にあっては両側）に、かつ、踏面の先端からの高さが700mmから900mmの位置に設けられていること。ただし、ホームエレベーターが設けられている場合にあっては、この限りでない。
便所	立ち座りのためのものが設けられていること。
浴室	浴槽出入りのためのものが設けられていること。
玄関	上がりかまち部の昇降や靴の着脱のためのものが設置できるようになっていること。
脱衣所	衣服の着脱のためのものが設置できるようになっていること。

ロ 転落防止のための手すりが、次の表の(イ)項に掲げる空間ごとに、(ロ)項に掲げる基準に適合していること。ただし、外部の地面、床等からの高さが1m以下の範囲又は開閉できない窓その他転落のおそれのないものについては、この限りでない。

(イ)	(ロ)
空間	手すりの設置の基準
バルコニー	① 腰壁その他足がかりとなるおそれのある部分（以下「腰壁等」という。）の高さが650mm以上1,100mm未満の場合にあっては、床面から1,100mm以上の高さに達するように設けられていること。 ② 腰壁等の高さが300mm以上650mm未満の場合にあっては、腰壁等から800mm以上の高さに達するように設けられていること。 ③ 腰壁等の高さが300mm未満の場合にあっては、床面から1,100mm以上の高さに達するように設けられていること。
2階以上の窓	① 窓台その他足がかりとなるおそれのある部分（以下「窓台等」という。）の高さが650mm以上800mm未満の場合にあっては、床面から800mm（3階以上の窓にあっては1,100mm）以上の高さに達するように設けられていること。 ② 窓台等の高さが300mm以上650mm未満の場合にあっては、窓台等から800mm以上の高さに達するように設けられていること。 ③ 窓台等の高さが300mm未満の場合にあっては、床面から1,100mm以上の高さに達するように設けられていること。
廊下及び階段（開放されている側に限る。）	① 腰壁等の高さが650mm以上800mm未満の場合にあっては、床面（階段にあっては踏面の先端）から800mm以上の高さに達するように設けられていること。 ② 腰壁等の高さが650mm未満の場合にあっては、腰壁等から800mm以上の高さに達するように設けられていること。

ハ 転落防止のための手すりの手すり子で床面（階段にあっては踏面の先端）及び腰壁等又は窓台等（腰壁等又は窓台等の高さが650mm未満の場合に限る。）からの高さが800mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110mm以下であること。

(5) 部屋の配置

日常生活空間のうち、便所が特定寝室の存する階にあること。

(6) 便所及び寝室

イ 日常生活空間内の便所が次のいずれかに掲げる基準に適合し、かつ、当該便所の便器が腰掛け式であること。

- ① 長辺（軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が内法寸法で1,300mm以上であること。
- ② 便器の前方又は側方について、便器と壁の距離（ドアの開放により確保できる部分又は軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が500mm以上であること。

ロ 特定寝室の面積が内法寸法で9㎡以上であること。

2 住宅の共用部分に係る基準

(1) 共用廊下

住戸から建物出入口、共用施設、他住戸その他の日常的に利用する空間に至る少なくとも一の経路上に存する共用廊下が、次に掲げる基準に適合していること。

イ 共用廊下の床が、段差のない構造であること。

ロ 共用廊下の床に高低差が生じる場合にあっては、次に掲げる基準に適合していること。

- ① 勾配が1/12以下（高低差が80mm以下の場合にあっては1/8以下）の傾斜路が設けられているか、又

は、当該傾斜路及び段が併設されていること。

② 段が設けられている場合にあっては、当該段が（２）イの①から④までに掲げる基準に適合していること。

ハ 手すりが共用廊下（次の①及び②に掲げる部分を除く。）の少なくとも片側に、かつ、床面からの高さが700mmから900mmの位置に設けられていること。

① 住戸その他の室の出入口、交差する動線がある部分その他やむを得ず手すりを設けることのできない部分

② エントランスホールその他手すりに沿って通行することが動線を著しく延長させる部分

ニ 直線外部に開放されている共用廊下（1階に存するものを除く。）にあっては、次に掲げる基準に適合していること。

① 転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが650mm以上1,100mm未満の場合にあっては床面から1,100mm以上の高さに、腰壁等の高さが650mm未満の場合にあっては腰壁等から1,100mm以上の高さに設けられていること。

② 転落防止のための手すりの手すり子で床面及び腰壁等（腰壁等の高さが650mm未満の場合に限る。）からの高さが800mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110mm以下であること。

(2) 主たる共用の階段

次に掲げる基準に適合していること。

イ 次の①から④まで（住戸のある階においてエレベーターを利用できる場合にあっては、③及び④）に掲げる基準に適合していること。

① 踏面が240mm以上であり、かつ、けあげの寸法の2倍と踏面の寸法の和が550mm以上650mm以下であること。

② 蹴込みが30mm以下であること。

③ 最上段の通路等への食い込み部分及び最下段の通路等への突出部分が設けられていないこと。

④ 手すりが、少なくとも片側に、かつ、踏面の先端からの高さが700mmから900mmの位置に設けられていること。

ロ 直接外部に開放されている主たる共用の階段にあっては、次に掲げる基準に適合していること。ただし、高さ1m以下の階段の部分については、この限りでない。

① 転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが650mm以上1,100mm未満の場合にあっては踏面の先端から1,100mm以上の高さに、腰壁等の高さが650mm未満の場合にあっては腰壁等から1,100mm以上の高さに設けられていること。

② 転落防止のための手すりの手すり子で踏面の先端及び腰壁等（腰壁等の高さが650mm未満の場合に限る。）からの高さが800mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110mm以下であること。

ハ 住戸のある階においてエレベーターを利用できない場合にあっては、当該階から建物出入口のある階又はエレベーター停止階に至る主たる共用の階段の有効幅員が900mm以上であること。

(3) エレベーター

住戸が建物出入口の存する階にある場合を除き、住戸からエレベーター又は共用の階段（1階分の移動に限る。）を利用し、建物出入口の存する階まで到達でき、かつ、エレベーターを利用せずに住戸から建物出入口に到達できる場合を除き、住戸からエレベーターを経て建物出入口に至る少なくとも一の経路上に存するエレベーター及びエレベーターホールが、次に掲げる基準に適合していること。

イ エレベーター及びエレベーターホールの寸法が、次に掲げる基準に適合していること。

① エレベーターの出入口の有効な幅員が800mm以上であること。

② エレベーターホールに一辺を1,500mmとする正方形の空間を確保できるものであること。

ロ 建物出入口からエレベーターホールまでの経路上の床が、段差のない構造であること。

ハ 建物出入口とエレベーターホールに高低差が生じる場合にあっては、次に掲げる基準に適合していること。

① 勾配が1/12以下の傾斜路及び段が併設されており、かつ、それぞれの有効な幅員が900mm以上であるか、又は、高低差が80mm以下で勾配が1/8以下の傾斜路若しくは勾配が1/15以下の傾斜路が設けられており、かつ、その有効な幅員が1,200mm以上であること。

② 手すりが、傾斜路の少なくとも片側に、かつ、床面からの高さが700mmから900mmの位置に設けられていること。

③ 段が設けられている場合にあっては、当該段が（２）イの①から④までに掲げる基準に適合していること。

(4) 便所及び浴室

共同居住型賃貸住宅（賃貸人（賃貸人が当該賃貸住宅に居住する場合にあっては、賃借人及び賃貸人）が共同して利用する居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分を有する賃貸住宅をいう。）にあっては、共用部分に存する便所及び浴室が前項に掲げる基準に適合していること。

○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十条第五号の国土交通大臣及び厚生労働大臣の定める基準（平成23年厚生労働省、国土交通省告示第2号）

1 住宅の専用部分に係る基準

(1) 段差

日常生活空間（高齢者の利用を想定する一の主たる便所、浴室、玄関、脱衣室、洗面所、寝室（以下「特定寝室」という。）、食事室、特定寝室の存する階（接地階（地上階のうち最も低い位置に存する階をいう。）を除く。）にあるバルコニー又は特定寝室の存する階にある全ての居室及びこれらを結ぶ一の主たる経路をいう。以下同じ。）内の床が、段差のない構造（5ミリメートル以下の段差が生じるものを含む。以下同じ。）であること。ただし、次に掲げるものにあっては、この限りでない。

イ 玄関の出入口の段差

ロ 玄関の上がりかまちの段差

ハ 勝手口その他屋外に面する開口部（玄関を除く。）の出入口及び上がりかまちの段差

- ニ バルコニーの出入口の段差
- ホ 浴室の出入口の段差
- へ 室内又は室の部分の床とその他の部分の床との高低差が90ミリメートル以上ある段差

(2) 階段

住戸内の階段の各部の寸法が、次に掲げる基準に適合していること。ただし、ホームエレベーターが設けられている場合にあっては、この限りでない。

- イ 勾配が21分の22以下であり、けあげの寸法の2倍と踏面の寸法の和が550ミリメートル以上650ミリメートル以下であり、かつ、踏面の寸法が195ミリメートル以上であること。
- ロ 蹴込みが30ミリメートル以下であること。
- ハ イに掲げる各部の寸法は、回り階段の部分においては、踏面の狭い方の端から300ミリメートルの位置における寸法とすること。ただし、次のいずれかに該当する部分にあっては、イの規定のうち各部の寸法に関するものは適用しないものとする。
 - ① 90度屈曲部分が下階の床から上3段以内で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状が全て30度以上となる回り階段の部分
 - ② 90度屈曲部分が踊場から上3段以内で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状が全て30度以上となる回り階段の部分
 - ③ 180度屈曲部分が4段で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状が下から60度、30度、30度及び60度の順となる回り階段の部分

(3) 手すり

イ 手すりが、次の表の空間の項に掲げる場所ごとに、それぞれ手すりの設置の基準の項に掲げる基準に適合していること。ただし、便所、浴室、玄関及び脱衣室にあっては、日常生活空間内に存するものに限る。

空間	手すりの設置の基準
階段	少なくとも片側(勾配が45度を超える場合にあっては両側)に設けられていること。ただし、ホームエレベーターが設けられている場合にあっては、この限りでない。
便所	立ち座りのためのものが設けられていること。
浴室	浴槽出入りのためのもの又は浴室内の姿勢保持のためのものが設けられていること。
玄関	上がりかまち部の昇降や靴の着脱のためのものが設置できるようになっていること。
脱衣所	衣服の着脱のためのものが設置できるようになっていること。

ロ 転落防止のための手すりが、次の表の空間の項に掲げる場所ごとに、それぞれ手すりの設置の基準の項に掲げる基準に適合していること。ただし、外部の地面、床等からの高さが1メートル以下の範囲にあるものその他転落のおそれのないものに設置される手すりについては、この限りでない。

空間	手すりの設置の基準
バルコニー	① 腰壁その他足がかりとなるおそれのある部分(以下「腰壁等」という。)の高さが650ミリメートル以上1,100ミリメートル未満の場合にあっては、床面から1,100ミリメートル以上の高さに達するように設けられていること。 ② 腰壁等の高さが300ミリメートル以上650ミリメートル未満の場合にあっては、腰壁等から800ミリメートル以上の高さに達するように設けられていること。 ③ 腰壁等の高さが300ミリメートル未満の場合にあっては、床面から1,100ミリメートル以上の高さに達するように設けられていること。

ハ 転落防止のための手すりの手すり子であって、床面、腰壁等又は窓台その他足がかりとなるおそれのある部分(以下「窓台等」という。)(腰壁等又は窓台等にあっては、その高さが650ミリメートル未満のものに限る。)からの高さが800ミリメートル以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110ミリメートル以下であること。

(4) 部屋の配置

日常生活空間のうち、便所及び特定寝室が同一階に配置されていること。

2 住宅の共用部分に係る基準

(1) 共用廊下

住戸から建物出入口、共用施設、他住戸その他の日常的に利用する空間に至る少なくとも一の経路上に存する共用廊下が、次に掲げる基準に適合していること。

イ 共用廊下が、次に掲げる基準に適合していること。

- ① 次のいずれかに該当すること。
 - a 共用廊下の床が、段差のない構造であること。
 - b 共用廊下の床に高低差が生じる場合にあっては、次に掲げる基準に適合していること。
 - (i) 勾配が12分の1以下(高低差が80ミリメートル以下の場合にあっては、8分の1以下)の傾斜路が設けられている、又は当該傾斜路及び段が併設されていること。
 - (i i) 段が設けられている場合にあっては、当該段が(2)イに掲げる基準に適合していること。
- ② 手すりが共用廊下(次のa及びbに掲げる部分を除く。)の少なくとも片側に設けられていること。
 - a 住戸その他の室の出入口、交差する動線がある部分その他やむを得ず手すりを設けることのできない部分
 - b エントランスホールその他手すりに沿って通行することが動線を著しく延長させる部分

ロ 直接外部に開放されている共用廊下(1階に存するものを除く。)が、次に掲げる基準に適合していること。

- ① 転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが650ミリメートル以上1,100ミリメートル未満の場合にあっては床面から1,100ミリメートル以上の高さに、腰壁等の高さが650ミリメートル未満の場合にあ

っては腰壁等から1, 100ミリメートル以上の高さに設けられていること。

- ② 転落防止のための手すりの手すり子であって、床面又は腰壁等（その高さが650ミリメートル未満のものに限る。）からの高さが800ミリメートル以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110ミリメートル以下であること。

(2) 主たる共用の階段

次に掲げる基準に適合していること。

イ 次に掲げる基準（住戸のある階においてエレベーターを利用できる場合にあっては、③及び④に掲げるものに限る。）に適合していること。

① 踏面が240ミリメートル以上であり、かつ、けあげの寸法の2倍と踏面の寸法の和が550ミリメートル以上650ミリメートル以下であること。

② 蹴込みが30ミリメートル以下であること。

③ 最上段の通路等への食い込み部分及び最下段の通路等への突出部分が設けられていないこと。

④ 手すりが、少なくとも片側に設けられていること。

ロ 直接外部に開放されている主たる共用の階段にあっては、次に掲げる基準に適合していること。ただし、その高さが1メートル以下の部分については、この限りでない。

① 転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが650ミリメートル以上1, 100ミリメートル未満の場合にあっては踏面の先端から1, 100ミリメートル以上の高さに、腰壁等の高さが650ミリメートル未満の場合にあっては腰壁等から1, 100ミリメートル以上の高さに設けられていること。

② 転落防止のための手すりの手すり子であって、踏面の先端又は腰壁等（その高さが650ミリメートル未満のものに限る。）からの高さが800ミリメートル以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110ミリメートル以下であること。

○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十四条の国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める措置（平成23年厚生労働省、国土交通省告示第3号）

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十四条の国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める措置は、次に掲げるいずれかの措置とする。

一 銀行、信託会社、信用金庫、農林中央金庫、商工組合中央金庫、信用協同組合で出資の総額が五千万円以上であるもの、労働金庫又は宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第百七十六号）第四十一条第一項第一号の国土交通大臣が指定する者（以下この号において「銀行等」という。）との間において、登録事業者（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号）第九条第一項に規定する登録事業者をいう。以下同じ。）が家賃等の前払金（同法第七条第一項第六号ハに規定する家賃等の前払金をいう。以下同じ。）の返還債務を負うこととなった場合において当該銀行等がその債務のうち保全金額（家賃等の前払金のうち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のうち残存する期間に係る額又は五百万円のいずれか低い方の金額以上の金額をいう。以下同じ。）に相当する部分を連帯して保証することを委託する契約を締結すること。

二 保険事業者（保険業法（平成七年法律第五号）第三条第一項又は第百八十五条第一項の免許を受けて保険業を行う者をいう。）との間において、登録事業者が受領した家賃等の前払金の返還債務の不履行により入居者に生じた損害のうち当該返還債務の不履行に係る保全金額に相当する部分を当該保険事業者がうめることを約する保証保険契約を締結すること。

三 信託会社等（信託会社及び信託業務を営む金融機関をいう。）との間において、保全金額につき家賃等の前払金を支払った入居者を受益者とする信託契約（金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和十八年法律第四十三号）第六条の規定により元本補てんの契約をしたもの又は信託契約により保全金額に相当する部分が保全されるものに限る。）を締結すること。

四 一般社団法人又は一般財団法人で高齢者の福祉の増進に寄与することを目的として設立されたものとの間において、家賃等の前払金について登録事業者が返還債務を負うこととなる場合に備えた保全のための契約を締結することであって、前三号に掲げる措置に準ずるものとして都道府県知事が認めるもの。

○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二十二條第一号の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（平成23年厚生労働省、国土交通省告示第5号）

（土地又は建物についての表示）

第一条 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号。以下「法」という。）第七条第五項に規定する登録住宅（以下「登録住宅」という。）の土地又は建物について表示する場合において、当該土地又は建物を当該登録住宅に係る法第九条第一項の登録事業者（以下「登録事業者」という。）が所有しているものではないときは、その旨を明瞭に記載することとする。

（施設又は設備についての表示）

第二条 登録住宅の入居者の利用に供される施設又は設備について表示する場合において、当該施設又は設備が次の各号のいずれかに該当するときは、その旨を明瞭に記載することとする。

一 当該登録住宅に係る登録事業者が設置しているものではない施設又は設備

二 当該登録住宅の敷地内に設置されていない施設又は設備

三 入居者が利用するためには、利用するごとに費用を支払う必要がある施設又は設備

第三条 登録住宅の入居者の利用に供される施設又は設備のうち特定の用途に供される場合があるものについて表示する場合において、当該施設又は設備が当該特定の用途のための専用の施設又は設備として設置され又は使用されていないときは、その旨を明瞭に記載することとする。

第四条 登録住宅の設備の構造又は仕様について表示する場合において、当該設備の構造又は仕様の一部に異なるものがあるときは、その旨を明瞭に記載することとする。

(居住部分の利用についての表示)

第五条 登録住宅の入居者の居住部分について表示する場合において、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（以下「規則」という。）第十三条各号の理由以外の理由により居住部分を変更することがあるとき又は同条ただし書の場合において居住部分を変更することがあるときは、その旨を明瞭に記載することとする。この場合において、次の各号のいずれかに該当することがあるときは、その旨を明瞭に記載することとする。

- 一 変更後の居住部分の床面積が当初入居した居住部分の床面積に比して減少すること
- 二 入居者が当初入居した居住部分から他の居住部分に住み替える場合に、当初入居した居住部分の利用に関する権利が変更すること又は消滅すること
- 三 入居者が変更後の居住部分の利用に関し、追加的な費用を支払うこと
- 四 当初入居した居住部分の利用に関する費用について、居住部分の変更による居住部分の構造若しくは設備の変更又は居住部分の床面積の減少に応じた調整が行われないこと

第六条 登録住宅において、終身にわたって入居者が居住でき、又は介護サービスの提供を受けることができると表示する場合であって、規則第十三条各号の理由以外の理由により又は同条ただし書の場合に該当することにより、当該入居者が当該登録住宅において終身にわたって居住し、又は介護サービスの提供を受けることができない場合があるときは、その旨を明瞭に記載することとする。

(介護サービスについての表示)

第七条 登録住宅の入居者に提供される介護サービスについて表示する場合において、登録事業者が当該介護サービスを提供するものではないときは、その旨を明瞭に記載することとする。

第八条 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（平成九年法律第二百二十三号）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、当該介護サービス内容及び費用を明瞭に記載することとする。

(高齢者生活支援サービスを提供する者についての表示)

第九条 法第六条第一項第十号の高齢者生活支援サービス（以下「高齢者生活支援サービス」という。）を提供する者の人数について表示する場合においては、次の各号に掲げる人数を明瞭に記載することとする。

- 一 高齢者生活支援サービスを提供する者の総人数及びその規則第五条各号のサービスごとの内訳の人数
- 二 高齢者生活支援サービスを提供する者が要介護者等（介護保険法の規定に基づく要介護認定又は要支援認定を受けた登録住宅の入居者をいう。以下同じ。）以外に入居者に対し、食事の提供その他の日常生活上必要なサービスを提供する場合においては、要介護者等に高齢者生活支援サービスを提供する者の総人数及びその規則第五条各号のサービスごとの内訳の人数
- 三 夜間における最少の高齢者生活支援サービスを提供する者の総人数及びその規則第五条各号のサービスごとの内訳の人数

第十条 登録住宅において高齢者生活支援サービスを提供する者のうち介護に関する資格を有する者について表示する場合においては、当該者の人数を常勤又は非常勤の別ごとに明瞭に記載することとする。

○サービス付き高齢者向け住宅における家賃等の前払金の算定の基礎及び返還債務の金額の算定方法の明示について (平成 23 年 11 月 22 日付け厚生労働省老健局高齢者支援課・国土交通省住宅局安心居住推進課事務連絡)

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「高齢者住まい法」という。）第 5 条第 1 項のサービス付き高齢者向け住宅事業の登録に当たっては、同法第 7 条第 1 項第 6 号ニの規定に基づき、家賃等の前払金を受領する場合には、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入居契約であることが必要とされている。

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及び登録事業者に対する指導に際して参考としていただくよう、下記の家賃等の前払金の算定の基礎及び返還債務の金額の算定方法を入居契約に明示する際の考え方及び別添の例を示すこととしたので、サービス付き高齢者向け住宅に入居しようとする高齢者の保護が適切に図られるよう特段の配慮をお願いします。

記

以上

1 家賃等の前払金の算定の基礎

家賃等の前払金の算定の基礎については、契約形態に応じて入居契約に明示する必要がある。

- (1) 期間の定めがある賃貸借契約又は利用権契約の場合（別添の事例 1）

$(1 \text{ヶ月分の家賃等の額}) \times (\text{契約期間 (月数)})$

- (2) 終身建物賃貸借契約又は終身にわたる利用権契約の場合（別添の事例 2）

高齢者住まい法第 52 条の終身建物賃貸借契約を締結する場合又は有料老人ホームにおいて終身にわたる利用権契約を締結する場合には、入居者の終身にわたる居住が平均的な余命等を勘案して想定される期間（以下「想定居住期間」という。）を設定した上で、以下のとおり算定することを基本とする。

$(1 \text{ヶ月分の家賃等の額}) \times (\text{想定居住期間 (月数)}) + (\text{想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備え})$

てサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が受領する額)

この場合においては、以下の事項に留意する必要がある。

- ① 「想定居住期間」については、入居している又は入居することが想定される高齢者（母集団）の入居後の各年経過時点での居住継続率をもとに、居住継続率が概ね50%となるまでの期間を考慮して設定すること。
その際、居住継続率は、入居している又は入居することが想定される高齢者（母集団）の入居時の年齢、性別、心身の状況等に応じて、簡易生命表（厚生労働省発表）等による平均的な余命等を勘案して、具体的かつ客観的な根拠により示す必要があること。
- ② 家賃等の前払金の額については、毎年度、
 - i) 家賃等の前払金の額から、
 - ii) 退去（死亡）した場合には、想定居住期間までの残りの期間に相当する額を返還し、
 - iii) 引き続き居住している場合には、毎月の家賃等の額に充当し、
 - iv) i) から ii) と iii) を控除した額から家賃等の前払金の保全措置を講ずべき額を除いた額を運用し、翌年度当初の家賃等の前払金の額とすることとし、最終的に退去した（居住継続率が0となる）年度における家賃等の前払金の残高が0とように設定することを基本とし、「想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が受領する額」を明示すること。
なお、上記は、前払金の算定の基礎を示すものであり、会計・税務上の収益計上等の処理を示すものではないことに留意する必要がある。
- ③ 想定居住期間は、「家賃等の前払金の返還債務が消滅するまでの期間」（高齢者住まい法第17条に基づき、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、書面を交付して説明する必要がある事項として、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年厚生労働省令・国土交通省令第2号）第20条第4号に規定するものをいう。）と同じ期間とする必要があること。

2 家賃等の前払金の返還債務の金額の算定方法

家賃等の前払金の返還債務の金額の算定方法については、契約形態に応じて入居契約に明示する必要がある。

(1) 期間の定めがある賃貸借契約又は利用権契約の場合（別添の事例1）

- 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（以下「契約が解除等された」という。）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

(2) 終身建物賃貸借契約又は終身にわたる利用権契約の場合（別添の事例2）

- 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等された場合
 $(\text{家賃等の前払金の額}) - (1\text{ヶ月分の家賃等の額}) \div 30 \times (\text{入居の日から起算して契約が解除等された日までの日数})$
- ② 入居者の入居後、3月が経過し、想定居住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、想定居住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

家賃等の前払金の算定の基礎及び返還債務の金額の算定方法の明示の例

別添

事例1：期間の定めがある賃貸借契約又は利用権契約の場合

<前提条件>

- ① 家賃等の額
1ヶ月分の家賃の額：6万円
1ヶ月分の高齢者生活支援サービスの提供の対価：2万円
- ② ①のうち、家賃等の前払金として支払う額
1ヶ月分の家賃の額のうち3万円
(毎月支払う額は、1ヶ月分の家賃の額のうち3万円と1ヶ月分の高齢者生活支援サービスの提供の対価2万円)
- ③ 契約期間
5年間

<家賃等の前払金の算定の基礎>

$(1\text{ヶ月分の家賃の額}) \times (\text{契約期間(月数)}) = 3\text{万円} \times 12\text{ヶ月} \times 5\text{年間} = 180\text{万円}$

<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等された場合
 $(\text{家賃の前払金の額}) - (1\text{ヶ月分の家賃の額}) \div 30 \times (\text{入居の日から起算して契約が解除等された日までの日数})$
例) 入居者の入居後、30日経過時点で契約が解除等された場合の返還金額
 $180\text{万円} - 3\text{万円} \div 30 \times 30\text{日} = 177\text{万円}$
- 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の額

例) 入居者の入居後、3年間経過時点で契約が解除等された場合の返還金額
 $3万円 \times 12ヶ月 \times (5-3)年 = 72万円$

事例2：終身建物賃貸借契約又は終身にわたる利用権契約の場合

＜前提条件＞

- ① 家賃等の額
 1ヶ月分の家賃の額：6万円
 1ヶ月分の高齢者生活支援サービスの提供の対価：2万円
- ② ①のうち、家賃等の前払金として支払う額
 1ヶ月分の家賃の額のうち3万円
 (毎月支払う額は、1ヶ月分の家賃の額のうち3万円と1ヶ月分の高齢者生活支援サービスの提供の対価2万円)
- ③ 運用利率：1% (参考：確定給付企業年金の下限予定利率1.1%(平成23年))
- ④ 前払金の保全措置：信託 (保全措置を講ずべき額を除いた範囲で運用可能)

＜家賃等の前払金の算定の基礎＞

1. 入居時年齢が75歳・男性の場合、平成22年簡易生命表(厚生労働省発表)から平均余命を勘案した居住継続率は以下の表のとおり。

→居住継続率が概ね50%となる期間(12年間)を「想定居住期間」とする。

年齢	死亡率	生存率	入居後の年数	年初居住継続率	年央居住継続率
75	3.1%	96.9%	1	100.0%	98.5%
76	3.5%	96.5%	2	96.9%	95.3%
77	3.9%	96.1%	3	93.6%	91.7%
78	4.4%	95.6%	4	89.9%	87.9%
79	4.9%	95.1%	5	86.0%	83.8%
80	5.5%	94.5%	6	81.7%	79.5%
81	6.2%	93.8%	7	77.2%	74.8%
82	6.9%	93.1%	8	72.4%	70.0%
83	7.7%	92.3%	9	67.5%	64.9%
84	8.6%	91.4%	10	62.3%	59.6%
85	9.6%	90.4%	11	56.9%	54.2%
86	10.6%	89.4%	12	51.5%	48.8%
87	11.6%	88.4%	13	46.1%	43.4%
88	12.9%	87.1%	14	40.7%	38.1%
89	14.2%	85.8%	15	35.5%	33.0%
90	15.5%	84.5%	16	30.5%	28.1%
91	16.9%	83.1%	17	25.7%	23.6%
92	18.3%	81.7%	18	21.4%	19.4%
93	19.8%	80.2%	19	17.5%	15.8%
94	21.4%	78.6%	20	14.0%	12.5%
95	23.0%	77.0%	21	11.0%	9.8%
96	24.7%	75.3%	22	8.5%	7.4%
97	26.4%	73.6%	23	6.4%	5.6%
98	28.2%	71.8%	24	4.7%	4.0%
99	30.1%	69.9%	25	3.4%	2.9%
100	32.0%	68.0%	26	2.4%	2.0%
101	34.0%	66.0%	27	1.6%	1.3%
102	36.0%	64.0%	28	1.1%	0.9%
103	38.1%	61.9%	29	0.7%	0.6%
104	40.2%	59.8%	30	0.4%	0.3%
105	100.0%	0.0%	31	0.3%	0.1%

- ・生存率：100%－死亡率
- ・年初居住継続率(○年目)：(○－1年目の年初居住継続率) × (○－1年目の生存率)
- ・年央居住継続率(○年目)：{(○年目の年初居住継続率) + (○+1年目の年初居住継続率)} ÷ 2

2. 最終的に退去した年度(居住継続率が「0」となる31年目)における残高が0となるように、家賃の前払金の額を設定する。

(1年目)

i) 家賃の前払金の額

31年目における前払金の残高が「0」となるよう、逆算して算定
 511万円

ii) 退去(死亡)した場合には、想定居住期間までの残りの期間に相当する額を返還

(1ヶ月分の家賃の額) × 12ヶ月 × (想定居住期間までの残りの期間) × (退去率)
 $3万円 \times 12ヶ月 \times 12年間 \times (100\% - 98.5\%) \approx 7万円$

iii) 引き続き居住している場合には、毎月の家賃の額に充当

(1ヶ月分の家賃の額) × 12ヶ月 × (居住継続率)

$3万円 \times 12ヶ月 \times 98.5\% \approx 35万円$

- iv) 家賃の前払金の保全措置を講ずべき額
 家賃の前払金のうち残存する期間に係る額 $((1 \text{ ヶ月分の家賃の額}) \times 12 \text{ ヶ月} \times (\text{想定居住期間までの残りの期間}) \times (\text{居住継続率}))$ と 500 万円のいずれか低い方
 $3 \text{ 万円} \times 12 \text{ ヶ月} \times 12 \text{ 年間} \times 98.5\% \approx 425 \text{ 万円}$
 →残高は i) - ii) - iii) $\approx 469 \text{ 万円}$
 このうち運用可能な範囲は、iv) を除いた 44 万円

(2 年目)

- i) 家賃の前払金の保全措置を講ずべき額を除き、1 年目残高を運用 (運用利率 1%)
 $425 \text{ 万円} + 44 \text{ 万円} \times 1.01 \approx 470 \text{ 万円}$
 ii) 退去 (死亡) した場合には、想定居住期間までの残りの期間に相当する額を返還
 $(1 \text{ ヶ月分の家賃の額}) \times 12 \text{ ヶ月} \times (\text{想定居住期間までの残りの期間}) \times (\text{退去率})$
 $3 \text{ 万円} \times 12 \text{ ヶ月} \times 11 \text{ 年間} \times (98.5\% - 95.3\%) \approx 13 \text{ 万円}$
 iii) 引き続き居住している場合には、毎月の家賃の額に充当
 $(1 \text{ ヶ月分の家賃の額}) \times 12 \text{ ヶ月} \times (\text{居住継続率})$
 $3 \text{ 万円} \times 12 \text{ ヶ月} \times 95.3\% \approx 34 \text{ 万円}$
 iv) 家賃の前払金の保全措置を講ずべき額
 家賃の前払金のうち残存する期間に係る額 $((1 \text{ ヶ月分の家賃の額}) \times 12 \text{ ヶ月} \times (\text{想定居住期間までの残りの期間}) \times (\text{居住継続率}))$ と 500 万円のいずれか低い方
 $3 \text{ 万円} \times 12 \text{ ヶ月} \times 11 \text{ 年間} \times 95.3\% \approx 377 \text{ 万円}$
 →残高は i) - ii) - iii) $\approx 423 \text{ 万円}$
 このうち運用可能な範囲は、iv) を除いた 46 万円

(3 ~ 29 年目も同じ)

(30 年目)

- i) 家賃の前払金の保全措置を講ずべき額を除き、29 年目残高を運用 (運用利率 1%)
 $1,644 \text{ 円} \times 1.01 \approx 1,661 \text{ 円}$
 ii) 退去 (死亡) した場合には、想定居住期間までの残りの期間に相当する額を返還
 0 万円
 iii) 引き続き居住している場合には、毎月の家賃の額に充当
 $(1 \text{ ヶ月分の家賃の額}) \times 12 \text{ ヶ月} \times (\text{居住継続率})$
 $3 \text{ 万円} \times 12 \text{ ヶ月} \times 0.337\% \approx 1,212 \text{ 円}$
 iv) 家賃の前払金の保全措置を講ずべき額
 0 万円
 →残高は i) - ii) - iii) $= 449 \text{ 万円}$ (全額運用可能)

(31 年目)

- i) 家賃の前払金の保全措置を講ずべき額を除き、30 年目残高を運用 (運用利率 1%)
 $449 \text{ 円} \times 1.01 \approx 453 \text{ 円}$
 ii) 退去 (死亡) した場合には、想定居住期間までの残りの期間に相当する額を返還
 0 万円
 iii) 引き続き居住している場合には、毎月の家賃の額に充当
 $(1 \text{ ヶ月分の家賃の額}) \times 12 \text{ ヶ月} \times (\text{居住継続率})$
 $3 \text{ 万円} \times 12 \text{ ヶ月} \times 0.126\% \approx 453 \text{ 円}$
 iv) 家賃の前払金の保全措置を講ずべき額
 0 万円
 →残高は i) - ii) - iii) $= 0 \text{ 万円}$

3. 家賃の前払金の算定の基礎を明示する。

- $(1 \text{ ヶ月分の家賃}) \times (\text{想定居住期間 (月数)}) + (\text{想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が受領する額})$
 $3 \text{ 万円} \times 12 \text{ ヶ月} \times 12 \text{ 年間} + 79 \text{ 万円} = 511 \text{ 万円}$

<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等された場合
 $(\text{家賃の前払金の額}) - (1 \text{ ヶ月分の家賃の額}) \div 30 \times (\text{入居の日から起算して契約が解除等された日までの日数})$
 例) 入居者の入居後、30 日経過時点で契約が解除等された場合の返還金額
 $511 \text{ 万円} - 3 \text{ 万円} \div 30 \text{ 日} \times 30 \text{ 日} = 508 \text{ 万円}$
 ②入居者の入居後、3 月が経過し、想定居住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、想定居住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の額
 例) 入居者の入居後、3 年間経過時点で契約が解除等された場合の返還金額
 $3 \text{ 万円} \times 12 \text{ ヶ月} \times (12 - 3) \text{ 年} = 324 \text{ 万円}$

○サービス付き高齢者向け住宅登録制度運用基準

1 床面積に係る基準

高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（以下「規則」という。）第8条第1項に規定する「各居住部分が床面積25㎡（居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合にあっては18㎡）以上とする」との基準において、パイプスペース等の取り扱い、次の通りとする。

パイプスペース及びメーターボックスについては、各居住部分の床面積には含めないものとする。

※パイプスペースとは、冷温水、蒸気、ガス等のための配管などを納めるために設けられる専用の空間をいい、メーターボックスとは、電気、水道、ガスのメーターを収納した空間をいう。

2 共有部分の十分な面積に係る基準

規則第8条第1項に規定する、「居間、食堂、台所その他の住宅の部分が高齢者が共同で利用するために十分な面積を有する場合」とみなされる床面積の要件には、次の通りとする。

高齢者が共同で利用できる十分な面積の食堂、台所その他の部分が、共同で利用するために十分な面積を有していることを合理的に説明できることとし、次の方法で確認する。

（具体的な確認方法）

①住戸面積／戸＋共同部分床面積／戸 \geq 25㎡

※共同部分…共同で利用する居間（談話室、交流室等名称の如何を問わず入居者が自由に利用することができる部屋として平面図上区切られたスペース）、食堂、台所（業者が食事提供のために利用する台所、厨房は除く）、浴室（脱衣室を含む）、収納スペース（入居者が自由に利用することができる部屋として平面図上区切られたスペースに限る）

②上記①の方法で要件を満たせない場合

居間、食堂のみの面積／戸 \geq 0.9㎡

※居間…談話室、交流室等名称の如何を問わず入居者が自由に利用することができる部屋として区切られたスペース

3 設備に係る基準

規則第9条第1項に規定する、「共用部分に共同して利用するために適切な台所、収納設備又は浴室を備えることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合」とみなされる設備要件は、次の通りとする。

「各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保されること」とみなされる要件は、(1)～(3)の設備要件を満たしているものとする。

ただし、運用計画などにおいて、これと同等の機能が確保されることを合理的に説明できるなど、特別の事情がある場合は当該要件を満たすものとする場合がある。

(1) 台所

居室のある階ごとに、入居者が共同利用できる調理施設（コンロ、シンク及び調理台を備えたもの）を戸数10戸につき1組以上備えていること。

(2) 浴室

以下のア又はイの要件を満たしているものであること。

ただし、居室のある階ごとに浴室を備えていない場合は、居室のある階から浴室のある階まで移動できる高齢者に配慮したエレベーター等を備えていること

ア 居室のある階ごとに個別浴槽及びその浴槽に係る脱衣室を戸数10戸につき1個以上設置していること。

イ 入居者が共同利用できる大風呂（男女別）を設置し、入居者が一日に一回以上利用することができることを示す入浴計画を作成すること。

(3) 収納設備

施錠可能な個別の収納設備を戸数と同数以上備えていること。

○サービス付き高齢者向け住宅事業登録制度実施要綱【抄】

（目的）

第1条 この要綱は、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。以下「法」という。）によるサービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度の実施に関し必要な事項を定めることにより、同制度の円滑な運営を図ることを目的とする。

（登録の申請）

第2条 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又は更新の登録を受けようとする者（以下「登録申請者」という。）は、サービス付き高齢者向け住宅事業登録申請書（様式第1号）により、兵庫県知事（以下「知事」という。）に申請を行うものとする。

2 前項の申請書には、次の各号に掲げる書類を添付しなければならない。

(1) 縮尺、方位並びにサービス付き高齢者向け住宅及び国土交通省・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年国土交通省・厚生労働省令第2号。以下「法施行規則」という。）第11条第1号の規定により同号イ及びロに掲げる者のいずれかが常駐する場所の位置を表示した付近見取図

(2) 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各階平面図

(3) 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

(4) 入居契約に係る約款（高齢者生活支援サービスの提供に係る約款を含む。）

(5) 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

- (6) 法第7条第1項第6号及び第7号に掲げる基準に適合することを誓約する書面
- (7) 法第17条（有料老人ホームを登録しようとする場合にあっては、同条及び老人福祉法施行規則（昭和38年厚生省令第28号）第20条の7）に規定されている入居者との契約締結前の説明に用いる書面
- (8) サービス付き高齢者向け住宅の入居契約の登録基準適合性に関するチェックリスト
- (9) 第3条第2項の規定に基づく市町の福祉部局への情報提供に係る記録
- (10) その他知事が必要と認める書類
（市町福祉部局に対する事前情報提供）

第3条 登録申請者は、登録しようとする住宅の企画立案段階及び前条の申請（更新の登録を受けようとする場合を除く。）を行う前に、当該住宅の所在地として登録しようとする市町の福祉部局に、当該住宅に関する情報提供を行うものとする。

2 登録申請者は、前項の情報提供を行ったとき、サービス付き高齢者向け住宅事業市町福祉部局情報提供記録書（様式第2号）を作成し、前条の申請書に添付しなければならない。
（登録の手数料）

第4条 登録申請者は、第2条の申請を行おうとするときは、使用料及び手数料徴収条例（平成12年兵庫県条例第12号）に基づく所定の手数料を知事に納めることとする。
（登録）

第5条 知事は、第2条の申請書の提出を受けたときは、次条に規定する場合を除き、法第7条第2項の規定に基づき、サービス付き高齢者向け住宅事業登録簿（様式第3号）（以下「登録簿」という。）への登録を行うものとする。

2 知事は、前項により登録簿への登録を行ったときは、サービス付き高齢者向け住宅事業登録通知書（様式第4号）により登録申請者に通知するものとする。

3 知事は、第1項により登録を行ったときは、サービス付き高齢者向け住宅事業登録完了通知書（様式第5号）により、当該サービス付き高齢者向け住宅事業の登録を完了した旨、当該サービス付き高齢者向け住宅の存する市町の長（以下「市町長」という。）に通知するものとする。

4 知事は、法第10条の規定に基づき第1項の登録簿を一般の閲覧に供するものとする。
（登録の拒否等）

第6条 知事は、第2条の申請が法第7条第1項に規定する基準に適合しないと認めるときは、サービス付き高齢者向け住宅事業の登録基準に適合しない理由通知書（様式第6号）により、登録申請者に通知することとする。

2 知事は、第2条の申請書の提出を受けた場合において、登録申請者が法第8条第1項各号のいずれかに該当するとき、又はサービス付き高齢者向け住宅事業登録申請書若しくはその添付書類のうち重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けているときは、登録を拒否するものとする。

3 知事は、前項の規定により登録を拒否したときは、サービス付き高齢者向け住宅事業登録拒否通知書（様式第7号）により、登録申請者に通知するものとする。
（登録事項等の変更）

第7条 登録事業を行う者（以下「登録事業者」という。）は、法第6条第1項各号に掲げる事項（以下、「登録事項」という。）に変更があったとき、又は第2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、サービス付き高齢者向け住宅事業に係る登録事項等の変更届出書（様式第8号）により、知事に変更事項を届け出なければならない。

その場合は、第2条第2項各号に掲げる添付書類のうち、その記載事項が変更されたものを添付することとする。

2 知事は、前項の届出により登録事項の変更を行ったときは、サービス付き高齢者向け住宅事業変更登録完了通知書（様式第9号）により、当該サービス付き高齢者向け住宅事業の登録事項の変更登録を完了した旨、市町長に通知するものとする。
（登録事業者の地位の承継）

第8条 法第11条第1項又は第2項の規定により登録事業者の地位を承継した者は、その承継の日から30日以内に、サービス付き高齢者向け住宅事業の地位承継届出書（様式第10号）により、知事に届け出なければならない。

その場合は、登録事業者の地位の承継があったことを証する書類を添付することとする。

2 前項の地位の承継を行ったことによって、登録事業者の商号、名称又は氏名若しくは住所以外の登録事項に変更が生じた場合、前項の届出書に変更事項等を記載し、知事に届け出なければならない。

その場合は、第2条第2項各号に掲げる添付書類のうち、当該変更内容が確認できるものを添付することとする。

3 前条第2項の規定は、第1項の届出があった場合に準用する。この場合において、同項中「前項」とあるのは、「第1項」と読み替えるものとする。
（廃業等の届出）

第9条 登録事業者は、法第12条第1項各号のいずれかに該当するときは、その日の30日前までに、サービス付き高齢者向け住宅事業廃業届出書（様式第11号）により、知事に届け出なければならない。

2 登録事業者が破産手続開始の決定を受けたときは、破産管財人は、その日から30日以内に、サービス付き高齢者向け住宅事業登録事業者破産手続開始決定届出書（様式第11号(2)）により、知事に届け出なければならない。
（登録の失効）

第10条 登録事業者が、法第5条第2項に定める登録の更新を受けなかった場合、法第12条第3項各号に掲げる場合のいずれかに該当するに至ったときは、第5条第1項の登録は、その効力を失う。
（登録事項の訂正等の指示）

第11条 知事は、登録された登録事項が事実と異なるときは、登録事業者に対し、当該事項の訂正の申請を行うよう指示するものとする。

2 知事は、登録事項が法第7条第1項各号に掲げる基準に適合しないと認めるときは、登録事業者に対し、登録事項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ものとする。

3 知事は、登録事業者が法第15条から第19条までの規定に違反し、又は法施行規則第22条に規定する事項を遵守していないと認めるときは、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ものとする。

4 第1項から第3項に規定する登録事項の訂正等の指示は、サービス付き高齢者向け住宅事業登録事項訂正等指示書（様式第11号(3)）により行うものとする。
（登録事項の訂正の申請）

第11条の2 登録事項が事実と異なるため、前条の規定により当該事項の訂正の申請を行うよう指示された登録事業者は、

- サービス付き高齢者向け住宅事業登録事項訂正申請書（様式第11号（4））により、知事に申請を行うものとする。
- 2 前項の申請書には、第2条第2項各号に掲げる添付書類のうち、当該訂正内容が確認できるものを添付することとする。
 - 3 第7条第2項の規定は、第1項の申請があった場合に準用する。この場合において、同項中「前項の届出」とあるのは、「第1項の申請」と、「変更」とあるのは、「訂正」と読み替えるものとする。
（登録の取消し）
- 第12条 知事は、登録事業者が法第26条第1項各号のいずれかに該当するに至ったときは、その登録を取り消すものとする。
- 2 知事は、登録事業者が法第26条第2項各号のいずれかに該当するときは、その登録を取り消すことができる。
 - 3 知事は、前2項の規定により登録を取り消したときは、サービス付き高齢者向け住宅事業登録取消通知書（様式第12号）により、取り消した登録事業者にその旨を通知するものとする。
 - 4 知事は、登録事業者の事務所の所在地又は当該登録事業者（法人である場合は、その役員）の所在を確知できない場合、法施行規則第23条の規定によりその事実を公告し、その公告の日から30日を経過しても当該登録事業者から申出がないときは、その登録を取り消すものとする。
（登録の抹消）
- 第13条 登録事業者は、登録住宅の滅失その他の理由により、登録を抹消しようとする場合は、サービス付き高齢者向け住宅事業登録抹消申請書（様式第13号）により、知事に登録の抹消を申請するものとする。
- 2 知事は、前項により登録事業者から登録の抹消の申請があったとき、第10条の規定により登録が失効した場合、若しくは前条第1項、同第2項又は同4項の規定により登録住宅の登録を取り消したときは、当該登録住宅の登録を抹消するものとする。
 - 3 知事は、第2項により登録を抹消したときは、サービス付き高齢者向け住宅事業登録抹消通知書（様式第14号）により、市町長に通知するものとする。
（申請書及び届出書の提出方法等）
- 第16条 この要綱に規定している知事への申請書及び届出書の提出は、第2条の申請を除き、郵送の方法によることができる。
- 2 前項の申請書（第14条第2項に規定する申請書を除く。）及び届出書の提出部数は、正本1部及び副本2部の計3部（有料老人ホームを登録しようとする場合又は登録を受けた有料老人ホームの場合は、正本1部及び副本3部の計4部。副本は正本の写しで可。）とする。
（その他）
- 第17条 この要綱に規定のない事項で、登録制度の実施に必要な事項は知事が定めるものとする。

【老人福祉関係】

○老人福祉法〔抄〕（昭和38年法律第133号）

第四章の二 有料老人ホーム

（届出等）

- 第二十九条 有料老人ホーム（老人を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又はその他の日常生活上必要な便宜であつて厚生労働省令で定めるもの（以下「介護等」という。）の供与（他に委託して供与をする場合及び将来において供与をすることを約する場合を含む。第十一項を除き、以下この条において同じ。）をする事業を行う施設であつて、老人福祉施設、認知症対応型老人共同生活援助事業を行う住居その他厚生労働省令で定める施設でないものをいう。以下同じ。）を設置しようとする者は、あらかじめ、その施設を設置しようとする地の都道府県知事に、次の各号に掲げる事項を届け出なければならない。
- 一～七 〔略〕
- 2・3 〔略〕
 - 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を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、終身にわたつ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おいては、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 有料老人ホームの設置者は、当該有料老人ホームに係る有料老人ホーム情報（有料老人ホームにおいて供与をする介護等の内容及び有料老人ホームの運営状況に関する情報であつて、有料老人ホームに入居しようとする者が有料老人ホームの選択を適切に行うために必要なものとして厚生労働省令で定めるものをいう。）を、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の所在地の都道府県知事に対して報告しなければならない。
 - 10 都道府県知事は、厚生労働省令で定めるところにより、前項の規定により報告された事項を公表しなければならない。
 - 11 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（将来において供与をすることを含む。）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。

- 12 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。
- 13 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九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とるべきことを命ずることができる。
- 14 都道府県知事は、有料老人ホームの設置者がこの法律その他老人の福祉に関する法律で政令で定めるもの若しくはこれに基づく命令又はこれらに基づく処分に違反した場合であつて、入居者の保護のため特に必要があると認めるときは、当該設置者に対して、その事業の制限又は停止を命ずることができる。
- 15 都道府県知事は、前二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。
- 16 都道府県知事は、介護保険法第四十二条の二第一項本文の指定（地域密着型特定施設入居者生活介護の指定に係るものに限る。）を受けた有料老人ホームの設置者に対して第十四項の規定による命令をしたときは、遅滞なく、その旨を、当該指定をした市町村長に通知しなければならない。
- 17 都道府県知事は、有料老人ホームの設置者が第十四項の規定による命令を受けたとき、その他入居者の心身の健康の保持及び生活の安定を図るため必要があると認めるときは、当該入居者に対し、介護等の供与を継続的に受けるために必要な助言その他の援助を行うように努めるものとする。

○老人福祉法施行規則【抄】（昭和38年厚生省令第28号）

（法第二十九条第一項に規定する厚生労働省令で定める便宜）

第二十条の三 法第二十九条第一項に規定する厚生労働省令で定める便宜は、洗濯、掃除等の家事又は健康管理とする。

（法第二十九条第一項第七号に規定する厚生労働省令で定める事項）

第二十条の五 法第二十九条第一項第七号に規定する厚生労働省令で定める事項は、次のとおりとする。

一～十三 〔略〕

十四 入居契約書及び設置者が入居を希望する者に対し交付して、施設において供与される便宜の内容、費用負担の額その他の入居契約に関する重要な事項を説明することを目的として作成した文書

（帳簿の記載事項等）

第二十条の六 有料老人ホームの設置者は、法第二十九条第四項の規定により、次に掲げる事項を記載した帳簿を作成しなければならない。

一 一時金、利用料その他の入居者が負担する費用の受領の記録

二 入居者に供与した介護、食事の提供及びその他の日常生活上必要な便宜（以下「日常生活上の便宜」という。）の内容

三 緊急やむを得ず入居者に身体的拘束を行つた場合は、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

四 入居者に供与した日常生活上の便宜に係る入居者及びその家族からの苦情の内容

五 日常生活上の便宜の供与により入居者に事故が発生した場合は、その状況及び事故に際して採つた処置の内容

六 日常生活上の便宜の供与を委託により他の事業者に行わせる場合にあつては、当該事業者の名称、所在地、委託に係る契約事項及び業務の実施状況

2 前項の帳簿の保存期間は、その作成の日から二年間とする。

3 第一項各号に定める事項が、電磁的方法（電子的方法、磁気的方法その他の人の知覚によつて認識することができない方法をいう。）により記録され、当該記録が必要に応じ電子計算機その他の機器を用いて直ちに表示されることができるようにして保存されるときは、当該記録の保存をもつて前項に規定する帳簿の保存に代えることができる。

（情報の開示の方法）

第二十条の七 有料老人ホームの設置者は、法第二十九条第五項の規定により情報を開示する場合は、次条に定める事項を書面により交付するものとする。

（法第二十九条第五項に規定する厚生労働省令で定める事項）

第二十条の八 法第二十九条第五項に規定する厚生労働省令で定める事項は、第二十条の五第十四号に規定する事項とする。

（法第二十九条第七項に規定する厚生労働省令で定めるもの）

第二十条の九 法第二十九条第七項に規定する厚生労働省令で定めるものは、入居一時金、介護一時金、協力金、管理費、入会金その他いかなる名称であるかを問わず、有料老人ホームの設置者が、家賃又は施設の利用料並びに介護、食事の提供及びその他の日常生活上必要な便宜の供与の対価として収受する全ての費用（敷金（家賃の六月分に相当する額を上限とする。）として収受するものを除く。）とする。

（必要な保全措置）

第二十条の十 有料老人ホームの設置者は、法第二十九条第七項の規定により、一時金に係る銀行の債務の保証その他の厚生労働大臣が定める措置を講じなければならない。

（家賃等の前払金の返還方法）

第二十一条 法第二十九条第八項の厚生労働省令で定める一定の期間は、次に掲げるものとする。

一 入居者の入居後、三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にあつては、三月

二 入居者の入居後、一時金の算定の基礎として想定した入居者が入居する期間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（前号の場合を除く。）にあつては、当該期間

2 法第二十九条第八項の厚生労働省令で定める方法は、次に掲げるものとする。

一 前項第一号に掲げる場合にあつては、法第二十九条第七項の家賃その他第二十条の九に規定する費用（次号において「家賃等」という。）の月額を三十で除した額に、入居の日から起算して契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した日までの日数を乗ずる方法

二 前項第二号に掲げる場合にあつては、契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した日以降の期間につき日

割計算により算出した家賃等の金額を、一時金の額から控除する方法

(有料老人ホームの設置者の報告事項)

第二十一条の二 法第二十九条第九項の規定により、有料老人ホームの設置者が当該有料老人ホームの所在地の都道府県知事に報告しなければならない事項は、別表のとおりとする。

(都道府県知事への報告)

第二十一条の三 法第二十九条第九項の規定による都道府県知事への報告は、当該都道府県知事が定める方法により、一年に一回以上、当該都道府県知事の定める日までに行うものとする。

(情報の公表)

第二十一条の四 都道府県知事は、法第二十九条第十項の規定により、同条第九項の規定により報告された事項について、利用者が有料老人ホームの選択に必要な情報を容易に抽出し、適切に比較した上で有料老人ホームを選択することを支援するため、有料老人ホームに関する情報を容易に検索することができる機能を有するインターネットの利用その他適切な方法により公表しなければならない。

別表(第二十一条の二関係)

- 一 有料老人ホームの設置者に関する事項
設置者の名称及び主たる事務所の所在地
- 二 当該報告に係る介護等の供与をし、又は供与をしようとする施設に関する事項
 - イ 施設の名称、所在地及び電話番号その他の連絡先
 - ロ 有料老人ホームの類型
 - ハ 施設の竣工年月日
 - ニ 当該報告に係る事業の開始年月日又は開始予定年月日
 - ホ 施設までの主な利用交通手段
 - ヘ 居室の状況
 - ト 高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成十三年法律第二十六号)第五条第一項に規定するサービス付き高齢者向け住宅事業の登録の有無
- 三 介護等の内容に関する事項
 - イ 当該報告に係る介護等の内容等
 - ロ 入居対象となる者
 - ハ 当該報告に係る介護等の利用者への提供実績
 - ニ 利用者等(利用者又はその家族等をいう。)の意見を把握する体制、第三者による評価の実施状況等
- 四 当該報告に係る介護等を利用するに当たっての利用料等に関する事項
- 五 施設において供与をされる便宜の内容、費用負担の額その他の入居契約に関する重要な事項を説明することを目的として作成した文書の開示状況
- 六 その他都道府県知事が必要と認める事項

○厚生労働大臣が定める有料老人ホームの設置者等が講ずべき措置【抄】(平成18年厚生労働省告示第266号)

- 一 [略]
- 二 老人福祉法施行規則第二十条の十の厚生労働大臣が定める措置は次に掲げるいずれかの措置とする。
 - イ 銀行等との間において、有料老人ホームの設置者が一時金(老人福祉法施行規則第二十条の五第八号に規定する一時金をいう。以下同じ。)の返還債務を負うこととなった場合において当該銀行等がその債務のうち保全金額(一時金のうち、あらかじめ契約で定めた予定償却期間のうち残存する期間に係る額又は五百万円のいずれか低い方の金額以上の金額をいう。以下この号において同じ。)に相当する部分を連帯して保証することを委託する契約を締結すること。
 - ロ 保険事業者との間において、有料老人ホームの設置者が受領した一時金の返還債務の不履行により当該有料老人ホームの入居者に生じた損害のうち当該返還債務の不履行に係る保全金額に相当する部分を当該保険事業者がうめることを約する保証保険契約を締結すること。
 - ハ 信託会社等との間において、保全金額につき一時金を支払った入居者を受益者とする信託契約を締結すること。
 - ニ 一般社団法人又は一般財団法人で高齢者の福祉の増進に寄与することを目的として設立されたものとの間において、一時金について有料老人ホームの設置者が返還債務を負うこととなる場合に備えた保全のための契約を締結することであって、イからニまでに掲げる措置に準ずるものとして都道府県知事が認めるもの。

○高齢者虐待の防止、高齢者の養護者に対する支援等に関する法律【抄】(平成17年法律第124号)

(定義等)

第二条 この法律において「高齢者」とは、六十五歳以上の者をいう。

2 この法律において「養護者」とは、高齢者を現に養護する者であって養介護施設従事者等(第五項第一号の施設の業務に従事する者及び同項第二号の事業において業務に従事する者をいう。以下同じ。)以外のものをいう。

3 この法律において「高齢者虐待」とは、養護者による高齢者虐待及び養介護施設従事者等による高齢者虐待をいう。

4 この法律において「養護者による高齢者虐待」とは、次のいずれかに該当する行為をいう。

- 一 養護者がある養護する高齢者について行う次に掲げる行為
 - イ 高齢者の身体に外傷が生じ、又は生じるおそれのある暴行を加えること。
 - ロ 高齢者を衰弱させるような著しい減食又は長時間の放置、養護者以外の同居人によるイ、ハ又はニに掲げる行為と同様の行為の放置等養護を著しく怠ること。
 - ハ 高齢者に対する著しい暴言又は著しく拒絶的な対応その他の高齢者に著しい心理的外傷を与える言動を行うこ

と。

ニ 高齢者にわいせつな行為をすること又は高齢者をしてわいせつな行為をさせること。

二 養護者又は高齢者の親族が当該高齢者の財産を不当に処分することその他当該高齢者から不当に財産上の利益を得ること。

5 この法律において「養介護施設従事者等による高齢者虐待」とは、次のいずれかに該当する行為をいう。

一 老人福祉法（昭和三十八年法律第百三十三号）第五条の三に規定する老人福祉施設若しくは同法第二十九条第一項に規定する有料老人ホーム又は介護保険法（平成九年法律第百二十三号）第八条第二十二項に規定する地域密着型介護老人福祉施設、同条第二十七項に規定する介護老人福祉施設、同条第二十八項に規定する介護老人保健施設、同条第二十九項に規定する介護医療院若しくは同法第一百五十五条の四十六第一項に規定する地域包括支援センター（以下「養介護施設」という。）の業務に従事する者が、当該養介護施設に入所し、その他当該養介護施設を利用する高齢者について行う次に掲げる行為

ロ 高齢者を衰弱させるような著しい減食又は長時間の放置その他の高齢者を養護すべき職務上の義務を著しく怠ること。

ハ 高齢者に対する著しい暴言又は著しく拒絶的な対応その他の高齢者に著しい心理的外傷を与える言動を行うこと。

ニ 高齢者にわいせつな行為をすること又は高齢者をしてわいせつな行為をさせること。

ホ 高齢者の財産を不当に処分することその他当該高齢者から不当に財産上の利益を得ること。

二 老人福祉法第五条の二第一項に規定する老人居宅生活支援事業又は介護保険法第八条第一項に規定する居宅サービス事業、同条第十四項に規定する地域密着型サービス事業、同条第二十四項に規定する居宅介護支援事業、同法第八条の二第一項に規定する介護予防サービス事業、同条第十二項に規定する地域密着型介護予防サービス事業若しくは同条第十六項に規定する介護予防支援事業（以下「養介護事業」という。）において業務に従事する者が、当該養介護事業に係るサービスの提供を受ける高齢者について行う前号イからホまでに掲げる行為

6 六十五歳未満の者であつて養介護施設に入所し、その他養介護施設を利用し、又は養介護事業に係るサービスの提供を受ける障害者（障害者基本法（昭和四十五年法律第八十四号）第二条第一号に規定する障害者をいう。）については、高齢者とみなして、養介護施設従事者等による高齢者虐待に関する規定を適用する。
（高齢者虐待の早期発見等）

第五条 養介護施設、病院、保健所その他高齢者の福祉に業務上関係のある団体及び養介護施設従事者等、医師、保健師、弁護士その他高齢者の福祉に職務上関係のある者は、高齢者虐待を発見しやすい立場にあることを自覚し、高齢者虐待の早期発見に努めなければならない。

2 前項に規定する者は、国及び地方公共団体が講ずる高齢者虐待の防止のための啓発活動及び高齢者虐待を受けた高齢者の保護のための施策に協力するよう努めなければならない。
（養介護施設従事者等による高齢者虐待の防止等のための措置）

第二十条 養介護施設の設置者又は養介護事業を行う者は、養介護施設従事者等の研修の実施、当該養介護施設に入所し、その他当該養介護施設を利用し、又は当該養介護事業に係るサービスの提供を受ける高齢者及びその家族からの苦情の処理の体制の整備その他の養介護施設従事者等による高齢者虐待の防止等のための措置を講ずるものとする。
（養介護施設従事者等による高齢者虐待に係る通報等）

第二十一条 養介護施設従事者等は、当該養介護施設従事者等がその業務に従事している養介護施設又は養介護事業（当該養介護施設の設置者若しくは当該養介護事業を行う者が設置する養介護施設又はこれらの者が行う養介護事業を含む。）において業務に従事する養介護施設従事者等による高齢者虐待を受けたと思われる高齢者を発見した場合は、速やかに、これを市町村に通報しなければならない。

2 前項に定める場合のほか、養介護施設従事者等による高齢者虐待を受けたと思われる高齢者を発見した者は、当該高齢者の生命又は身体に重大な危険が生じている場合は、速やかに、これを市町村に通報しなければならない。

3 前二項に定める場合のほか、養介護施設従事者等による高齢者虐待を受けたと思われる高齢者を発見した者は、速やかに、これを市町村に通報するよう努めなければならない。

4 養介護施設従事者等による高齢者虐待を受けた高齢者は、その旨を市町村に届け出ることができる。

5 第十八条の規定は、第一項から第三項までの規定による通報又は前項の規定による届出の受理に関する事務を担当する部局の周知について準用する。

6 刑法の秘密漏示罪の規定その他の守秘義務に関する法律の規定は、第一項から第三項までの規定による通報（虚偽であるもの及び過失によるものを除く。次項において同じ。）をすることを妨げるものと解釈してはならない。

7 養介護施設従事者等は、第一項から第三項までの規定による通報をしたことを理由として、解雇その他不利益な取扱いを受けない。

【消費者保護関係】

○消費者契約法〔抄〕（平成12年法律第61号）

第二節 消費者契約の条項の無効

（事業者の損害賠償の責任を免除する条項の無効）

第八条 次に掲げる消費者契約の条項は、無効とする。

一 事業者の債務不履行により消費者に生じた損害を賠償する責任の全部を免除する条項

二 事業者の債務不履行（当該事業者、その代表者又はその使用する者の故意又は重大な過失によるものに限る。）により消費者に生じた損害を賠償する責任の一部を免除する条項

三 消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該事業者の不法行為により消費者に生じた損害を賠償する責任の全部を免除する条項

四 消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該事業者の不法行為（当該事業者、その代表者又はその使用する者の故意又は重大な過失によるものに限る。）により消費者に生じた損害を賠償する責任の一部を免除

する条項

- 五 消費者契約が有償契約である場合において、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕（か）疵（し）があるとき（当該消費者契約が請負契約である場合には、当該消費者契約の仕事の目的物に瑕疵があるとき。次項において同じ。）に、当該瑕疵により消費者に生じた損害を賠償する事業者の責任の全部を免除する条項
- 2 前項第五号に掲げる条項については、次に掲げる場合に該当するときは、同項の規定は、適用しない。
- 一 当該消費者契約において、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があるときに、当該事業者が瑕疵のない物をもってこれに代える責任又は当該瑕疵を修補する責任を負うこととされている場合
- 二 当該消費者と当該事業者の委託を受けた他の事業者との間の契約又は当該事業者と他の事業者との間の当該消費者のためにする契約で、当該消費者契約の締結に先立って又はこれと同時に締結されたものにおいて、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があるときに、当該他の事業者が、当該瑕疵により当該消費者に生じた損害を賠償する責任の全部若しくは一部を負い、瑕疵のない物をもってこれに代える責任を負い、又は当該瑕疵を修補する責任を負うこととされている場合
- （消費者の解除権を放棄させる条項の無効）

第八条の二 次に掲げる消費者契約の条項は、無効とする。

- 一 事業者の債務不履行により生じた消費者の解除権を放棄させる条項
- 二 消費者契約が有償契約である場合において、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があること（当該消費者契約が請負契約である場合には、当該消費者契約の仕事の目的物に瑕疵があること）により生じた消費者の解除権を放棄させる条項

（消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項等の無効）

第九条 次の各号に掲げる消費者契約の条項は、当該各号に定める部分について、無効とする。

- 一 当該消費者契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項であって、これらを合算した額が、当該条項において設定された解除の事由、時期等の区分に応じ、当該消費者契約と同種の消費者契約の解除に伴い当該事業者が生ずべき平均的な損害の額を超えるもの 当該超える部分
- 二 当該消費者契約に基づき支払うべき金銭の全部又は一部を消費者が支払期日（支払回数が二以上である場合には、それぞれの支払期日。以下この号において同じ。）までに支払わない場合における損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項であって、これらを合算した額が、支払期日の翌日からその支払をする日までの期間について、その日数に応じ、当該支払期日に支払うべき額から当該支払期日に支払うべき額のうちに既に支払われた額を控除した額に年十四・六パーセントの割合を乗じて計算した額を超えるもの 当該超える部分

（消費者の利益を一方的に害する条項の無効）

第十条 消費者の不作为をもって当該消費者が新たな消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたものとみなす条項その他の法令中の公の秩序に関しな規定の適用による場合に比して消費者の権利を制限し又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第一条第二項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする。

○借地借家法〔抄〕（平成3年法律第90号）

第三章 借家

第一節 建物賃貸借契約の更新等

（建物賃貸借契約の更新等）

第二十六条 建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の一年前から六月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、その期間は、定めがないものとする。

2 前項の通知をした場合であっても、建物の賃貸借の期間が満了した後建物の賃借人が使用を継続する場合において、建物の賃借人が遅滞なく異議を述べなかったときも、同項と同様とする。

3 建物の転貸借がされている場合においては、建物の転借人がする建物の使用の継続を建物の賃借人がする建物の使用の継続とみなして、建物の賃借人と賃貸人との間について前項の規定を適用する。

（解約による建物賃貸借の終了）

第二十七条 建物の賃貸人が賃貸借の解約の申入れをした場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から六月を経過することによって終了する。

2 前条第二項及び第三項の規定は、建物の賃貸借が解約の申入れによって終了した場合に準用する。

（建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件）

第二十八条 建物の賃貸人による第二十六条第一項の通知又は建物の賃貸借の解約の申入れは、建物の賃貸人及び賃借人（転借人を含む。以下この条において同じ。）が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。

（建物賃貸借の期間）

第二十九条 期間を一年未満とする建物の賃貸借は、期間の定めがない建物の賃貸借とみなす。

2 民法第六百四条の規定は、建物の賃貸借については、適用しない。

（強行規定）

第三十条 この節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。

○有料老人ホームに関する不当な表示（平成16年公正取引委員会告示第3号）

不当景品類及び不当表示防止法（昭和三十七年法律第百三十四号）第四条第一項第三号〔現行＝五条三号＝平成26年

法律 118 号により改正]の規定により、有料老人ホーム等に関する不当な表示を次のように指定し、平成十六年十月一日から施行する。

有料老人ホームに関する不当な表示

(土地又は建物についての表示)

- 1 有料老人ホームの土地又は建物についての表示であって、当該土地又は建物は当該有料老人ホームが所有しているものではないにもかかわらず、そのことが明りょうに記載されていないもの
(施設又は設備についての表示)
- 2 有料老人ホームの入居者の利用に供される施設又は設備についての表示であって、当該施設又は設備が次の各号の一に該当するにもかかわらず、そのことが明りょうに記載されていないもの
 - 一 当該有料老人ホームが設置しているものではない施設又は設備
 - 二 当該有料老人ホームの敷地又は建物内に設置されていない施設又は設備
 - 三 入居者が利用するためには、利用するごとに費用を支払う必要がある施設又は設備
- 3 有料老人ホームの入居者の特定の用途に供される施設又は設備についての表示であって、当該施設又は設備が当該特定の用途のための専用の施設又は設備として設置又は使用されていないにもかかわらず、そのことが明りょうに記載されていないもの
- 4 有料老人ホームの設備の構造又は仕様についての表示であって、当該設備の構造又は仕様の一部に異なるものがあるにもかかわらず、そのことが明りょうに記載されていないもの
(居室の利用についての表示)
- 5 有料老人ホームの入居者の居室についての表示であって、次の各号の一に該当することがあるにもかかわらず、そのことが明りょうに記載されていないもの
 - 一 入居者が当初入居した居室から他の居室に住み替えること
 - 二 入居者が当初入居した居室から他の居室に住み替える場合に、住み替え後の居室の一人当たりの占有面積が当初入居した居室の一人当たりの占有面積に比して減少すること
 - 三 入居者が当初入居した居室から他の居室に住み替える場合に、当初入居した居室の利用に関する権利が変更又は消滅すること
 - 四 入居者が当初入居した居室から他の居室に住み替える場合に、入居者が住み替え後の居室の利用に関し、追加的な費用を支払うこと
 - 五 入居者が当初入居した居室から他の居室に住み替える場合に、当初入居した居室の利用に関する費用について、住み替えによる居室の構造若しくは仕様の変更又は住み替え後の居室の一人当たりの占有面積の減少に応じた調整が行われないこと
- 6 有料老人ホームにおいて、終身にわたって入居者が居住し、又は介護サービスの提供を受けられるかのような表示であって、入居者の状態によっては、当該入居者が当該有料老人ホームにおいて終身にわたって居住し、又は介護サービスの提供を受けられない場合があるにもかかわらず、そのことが明りょうに記載されていないもの
(医療機関との協力関係についての表示)
- 7 有料老人ホームと医療機関との協力関係についての表示であって、当該協力の内容が明りょうに記載されていないもの
(介護サービスについての表示)
- 8 有料老人ホームの入居者に提供される介護サービスについての表示であって、有料老人ホームが当該介護サービスを提供するものではないにもかかわらず、そのことが明りょうに記載されていないもの
- 9 有料老人ホームが提供する介護保険法(平成九年法律第百二十三号)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の表示であって、当該介護サービス内容及び費用が明りょうに記載されていないもの
(介護職員等についての表示)
- 10 有料老人ホームの介護職員等(介護職員又は看護師若しくは准看護師をいう。以下同じ。)の数についての表示であって、次の各号に掲げる数が明りょうに記載されていないもの
 - 一 常勤換算方法による介護職員等の数
 - 二 介護職員等が要介護者等(介護保険法の規定に基づく要介護認定又は要支援認定を受けた有料老人ホームの入居者をいう。以下同じ。)以外の入居者に対し食事の提供その他日常生活上必要なサービスを提供する場合にあっては、要介護者等に介護サービスを提供する常勤換算方法による介護職員等の数
 - 三 夜間における最少の介護職員等の数
- 11 有料老人ホームの介護に関する資格を有する介護職員等についての表示であって、介護に関する資格を有する介護職員等の数が常勤又は非常勤の別ごとに明りょうに記載されていないもの
(管理費等についての表示)
- 12 管理費、利用料その他何らの名義をもってするかを問わず、有料老人ホームが入居者から支払を受ける費用(介護サービスに関する費用及び居室の利用に関する費用を除く。)についての表示であって、当該費用の内訳が明りょうに記載されていないもの

備考

- 1 この告示において、「有料老人ホーム」とは、老人福祉法(昭和三十八年法律第百三十三号)第二十九条第一項に規定する有料老人ホームをいう。
- 2 この告示において、「常勤換算方法」とは、指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準(平成十一年厚生省令第三十七号)第二条第七号に規定する常勤換算方法をいう。

○「有料老人ホームに関する不当な表示」の運用基準(平成16年6月16日付け公正取引委員会事務局長通達第11号)

公正取引委員会の決定に基づき、「有料老人ホーム等に関する不当な表示」(平成16年公正取引委員会告示第3号)の運用基準を次のとおり定めたので、これによられたい。

○「有料老人ホームに関する不当な表示」の運用基準

1 告示第1項について

- (1) 告示第1項の「当該土地又は建物は当該有料老人ホームが所有しているものではない」ことが明りょうに記載されていることを例示すると、以下のとおりである。
 - ① 「事業主体〇〇，土地所有者△△，建物所有者□□」
 - ② 「土地・建物の権利形態 賃借（定期借地権 契約期間〇年（平成△年契約））」
- (2) 告示第1項の不当表示に該当する場合を例示すると、以下のとおりである。
 - 有料老人ホームがその土地又は建物を所有していないにもかかわらず、「鉄筋コンクリート造〇階建て」とのみ表示している場合
 - 有料老人ホームがその土地又は建物を所有していないにもかかわらず、有料老人ホームの建物の外観の写真のみを表示している場合

2 告示第2項について

- (1) 告示第2項の「入居者の利用に供される施設又は設備」には、商業施設、公園、学校、図書館、美術館、博物館、病院、官公署等であって、不特定多数の者の利用に供されることが表示上明らかであるものは含まない。
- (2) 告示第2項第1号の「当該有料老人ホームが設置しているものではない施設又は設備」についての明りょうな記載には、当該施設又は設備の設置者等の具体的な名称が記載されている場合を含むものとし、これを例示すると以下のとおりである。
 - ① 「写真の温水プールは△△市が設置しているもので、入居者の方も自由に利用できます。」
 - ② 「写真の特別浴室は医療法人〇〇が経営する△△センターが設置しているものです。」
- (3) 告示第2項第2号の「当該有料老人ホームの敷地又は建物内に設置されていない施設又は設備」について明りょうに記載されているとは、以下の事項のいずれかが記載されているものとする。
 - ア 当該有料老人ホームから当該施設又は設備までの距離（例えば、「写真の〇〇プールは当ホームから〇メートルの場所にあります。」等）
 - イ 当該有料老人ホームから当該施設又は設備までの所要時間（例えば、「〇〇センターは当ホームから徒歩〇分の場所にある△△の施設内にあります。」等）
 - ウ 当該施設又は設備が当該有料老人ホームと隣接した場所に設置されている場合はその旨（例えば、「写真の特別浴室は当ホームの敷地に隣接した〇〇センター内にあります。」等）
- (4) 告示第2項第3号の「入居者が利用するためには、利用するごとに費用を支払う必要がある施設又は設備」について明りょうに記載されているとは、当該施設又は設備を利用するためには、入居者は利用のたびに費用を支払う必要があることが記載されているものとし、これを例示すると以下のとおりである。
 - ① 「写真の〇〇プールを利用するためには、一回当たり〇円の費用が必要となります。」
 - ② 「〇〇センターを利用するためには、その都度費用が必要となります。」

3 告示第3項について

- 告示第3項の「当該施設又は設備が当該特定の用途のための専用の施設又は設備として設置又は使用されていない」ことが明りょうに記載されていることを例示すると、以下のとおりである。
- ① 「機能訓練室（教養娯楽室と共用）」
 - ② 「〇〇室（機能訓練実施時には機能訓練室として使用します。）」

4 告示第4項について

- (1) 告示第4項の「設備の構造又は仕様についての表示」には、具体的な設備の名称を記載せずに行う「南向き」、
「バリアフリー構造」、
「プライバシー確保」等の表示を含む。
- (2) 告示第4項の「当該設備の構造又は仕様の一部に異なるものがある」ことが明りょうに記載されていることを例示すると、以下のとおりである。
 - ① 「南向きの部屋 〇部屋中△部屋」
 - ② 「南向き居室〇室（△室の居室は東向き）」
 - ③ 「居室Aタイプ（〇〇，△△付き） 〇室中△室（居室Bタイプ（□室）には〇〇，△△が設置されていません。）」

5 告示第5項について

- 告示第5項第1号に該当する場合に、入居者が住み替える居室が、例えば、2人以上の入居者が入居する介護居室（有料老人ホームが自ら介護サービス（注）を提供するための専用の居室をいう。以下同じ。）である場合には、「介護居室（〇人室）」等、当該居室が2人以上の入居者が入居する居室であることが記載されていない場合は、「明りょうに記載されていないもの」として取り扱う。
- （注）介護サービスとは、要介護者等に提供されるものであって、入浴、排せつ、食事等の介護、洗濯、掃除等の家事、生活等に関する相談及び助言その他要介護者等に必要日常生活上の世話、機能訓練並びに療養上の世話をいう（告示第6項、第8項から第10項まで及び第12項において同じ。）。

6 告示第6項について

- (1) 告示第6項の「終身にわたって入居者が居住し、又は介護サービスの提供を受けられるかのような表示」に当たる場合を例示すると、以下のとおりである。
 - ① 「終身介護」
 - ② 「最後までお世話します。」
 - ③ 「生涯介護」
 - ④ 「終身利用」
 - ⑤ 「入居一時金について追加の費用はいりません。」
- （注）「介護一時金」、「健康管理費」等の表示についても、表示された名目で徴収される費用が高額なこと等とあいまって、「終身にわたって入居者が居住し、又は介護サービスの提供を受けられるかのような表示」に該当す

る場合もあり得ることに留意する必要がある。

(2) 告示第6項の「入居者の状態によっては、当該入居者が当該有料老人ホームにおいて終身にわたって居住し、又は介護サービスの提供を受けられない場合がある」ことが明りょうに記載されているとは、以下の事項が記載されているものとする。

ア 入居者の状態によっては、当該入居者に対して、当該有料老人ホームからの退去又は提携施設等への住み替えを求める場合があること。

イ 退去又は提携施設等への住み替えを求めることとなる入居者の状態の具体的な内容

7 告示第7項について

告示第7項の「当該協力の内容」について明りょうに記載されているとは、以下の事項が記載されているものとする。

(1) 協力関係にあるとする医療機関の名称及び当該協力の具体的な内容（当該協力に関する診療科目の具体的な名称を含む。）

（例えば、「〇〇病院（内科）年に〇回の健康診断」等）

(2) 入居者が費用（健康保険法等に基づく医療又は療養の給付を受ける際の一部負担金を除く。）を負担する必要がある場合はその旨

8 告示第8項について

告示第8項の「有料老人ホームが当該介護サービスを提供するものではない」ことについての明りょうな記載には、例えば以下のような記載を含むものとする。

○ 入居者が介護が必要となった場合、外部の事業者による訪問介護等の介護サービスを利用する必要がある旨の記載

9 告示第9項について

(1) 告示第9項の「介護保険法（平成9年法律第123号）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の表示」には、入居者が支払う介護サービスに関する費用であって、介護保険法の規定に基づく保険給付（以下「介護保険給付」という。）の対象となる介護サービスの利用者負担分以外のものについての表示（例えば、「介護一時金〇円」、「月額払介護費△円」等）を含む。

なお、告示第9項の「介護保険法（平成9年法律第123号）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」とは、要介護者等に対する介護保険給付の対象となる介護サービス以外の介護サービスをいい、要介護者等以外の入居者（以下「自立者」という。）に対する食事の提供その他日常生活上必要なサービス（以下「生活支援サービス」という。）を含まない。

（注）「健康管理費」等の表示であっても、当該表示とともに介護保険給付の対象とならない介護サービス又はその費用の存在を想起させる表示がなされることによって、「介護保険法（平成9年法律第123号）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の表示」に該当する場合もあり得ることに留意する必要がある。

(2) 告示第9項の「当該介護サービス内容及び費用」が明りょうに記載されているとは、次のとおり記載がされているものとする。

ア 有料老人ホームにおいて、介護保険給付の対象とならない介護サービスとして、要介護者等の個別的な選択により、個別的な介護サービスを提供するとして、その費用を徴収する場合にあっては、次の(ア)及び(イ)の事項の記載

(ア) 当該個別的な介護サービスの具体的な内容

(イ) 当該費用及びその徴収方法

イ 有料老人ホーム（介護保険法の規定に基づく特定施設入居者生活介護事業者の指定を受けた有料老人ホームを除く。）において、介護保険給付の対象とならない介護サービスとして、上記ア以外の、個々の要介護者等ごとに必要な介護サービスを必要に応じて適宜提供するとして、その費用を徴収する場合にあっては、次の(ア)及び(イ)の事項の記載

(ア) 要介護者等の数に応じた介護職員等（上記アの介護サービスの提供に従事する介護職員等を除く。）の数

（告示第10項第1号及び第2号の介護職員等の数の記載の例によるものとする。例えば、「要介護者等2人に対し、週〇時間換算で介護職員1人以上」等）

(イ) 当該費用及びその徴収方法

なお、この場合、(ア)の介護職員等によって具体的にどのような介護サービスが提供されるのか等について表示されることが望ましい。

ウ 介護保険法の規定に基づく特定施設入居者生活介護事業者の指定を受けた有料老人ホームにおいて、指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準（平成11年厚生省令第37号。以下「居宅サービス基準」という。）第175条第1項第2号の規定に基づく員数よりも介護職員等の人員配置が手厚いとして介護サービスに関する費用を徴収する場合にあっては、次の(ア)から(ウ)までの事項の記載

(ア) 要介護者等の人数に応じた介護職員等（上記アの介護サービスの提供に従事する介護職員等を除く。）の数（告示第10項第1号及び第2号の介護職員等の数の記載の例によるものとする。例えば、「要介護者等2人に対し、週〇時間換算で介護職員1人以上」等）

(イ) 当該費用及びその徴収方法

(ウ) 当該費用が、当該有料老人ホームが提供する介護サービス（上記アの介護サービスを除く。）に要する費用のうち、介護保険給付及び利用者負担分による収入によって賄えない額に充当するものとして合理的な積算根拠に基づいていること。

なお、この場合、(ア)の手厚い人員配置の介護職員等によって具体的にどのような介護サービスが提供されるのか等について表示されることが望ましい。

（注1）自立者と要介護者等の双方が有料老人ホームを利用できる場合において、自立者に対する生活支援サービスに関する費用と、要介護者等に対する介護保険給付の対象とならない介護サービスに関する費用が明りょうに分離して表示されていない場合は、告示第9項の不当表示に該当するものとして取り扱う。これを例

示すると以下のとおりである。

- 要介護者等に対する介護保険給付の対象とならない介護サービスに関する費用と自立者に対する生活支援サービスに関する費用を一括して、「介護費 入居時一時払 400万円」とのみ表示している場合
- (注2) 上記ア及び上記イ又はウの双方の介護サービスを提供する有料老人ホームにおいて、要介護者等に対する介護保険給付の対象とならない介護サービスに関する費用について、上記アに掲げる費用と上記イ又はウに掲げる費用が明りょうに分離して表示されていない場合は、告示第9項の不当表示に該当するものとして取り扱う。これを例示すると以下のとおりである。
- 要介護者等の個別的な選択による個別的な介護サービスに関する費用と居宅サービス基準第175条第1項第2号の規定に基づく員数よりも介護職員等の人員配置が手厚いとして徴収する費用を一括して、「介護費 入居時一時払 380万円 介護保険給付の対象とならない手厚い人員配置及び個別的な御希望による買物代行や外出介助のためにいただくものです。」とのみ表示している場合
- (注3) 上記イ又はウについて、上記イ(ア)又は上記ウ(ア)の要介護者等の数に応じた介護職員等の数が記載されていても、実際は、記載どおりの数が配置されていない場合は、告示第9項の不当表示に該当するものとして取り扱うほか、告示第10項の不当表示に該当するものとしても取り扱う。
- (注4) 上記イについて、有料老人ホームは、具体的にどのような介護サービスが提供されるのか及び当該介護サービスの提供と徴収する費用との対応関係について、入居者等に対して具体的に説明する必要がある。仮に、有料老人ホームが当該費用の全部又は一部を、介護サービスの提供に要する費用以外の費用に充当することとしている場合には、当該費用は、介護保険給付の対象とならない介護サービスの提供に充当されるものとは認められないものであり、告示第9項の不当表示に該当するものとして取り扱う。
- (注5) 上記ウについて、上記ウ(ウ)の当該費用の積算根拠は、当該有料老人ホームが提供する介護サービス(上記アの介護サービスを除く。)に要する費用のうち、介護保険給付及び利用者負担分による収入によって賄えない額に充当するものとして、介護必要期間、職員配置等を勘案した、表示された時点における合理的な根拠により積算されたものである必要がある。
- なお、上記ウ(ウ)の記載については、当該費用が、当該有料老人ホームが提供する介護サービス(上記アの介護サービスを除く。)に要する費用のうち、介護保険給付及び利用者負担分による収入によって賄えない額に充当するものとして合理的な積算根拠に基づいているとの概括的な記載によることが可能であるが、当該有料老人ホームは、入居者等に対して、当該費用が合理的な積算根拠に基づいていることを具体的に説明する必要がある。
- 仮に、上記ウ(ウ)の記載がされていても、実際は、当該積算根拠が、当該有料老人ホームが提供する介護サービス(上記アの介護サービスを除く。)に要する費用のうち、介護保険給付及び利用者負担分による収入によって賄えない額に充当するものとして合理的なものとは認められない場合には、告示第9項の不当表示に該当するものとして取り扱う。

10 告示第10項について

- (1) 告示第10項の「介護職員等(介護職員又は看護師若しくは准看護師をいう。以下同じ。)の数についての表示」には、「多数」、「多くの」、「十分な」、「充実の」等具体的な数値を明示せずに行う表示を含む。
- (2) 告示第10項第1号の「常勤換算方法による介護職員等の数」又は第2号の「要介護者等に介護サービスを提供する常勤換算方法による介護職員等の数」が明りょうに記載されているとは、以下の事項が記載されているものとする。
- ア 当該有料老人ホームにおいて常勤の介護職員等が勤務することとされている時間数
 - イ 告示第10項第1号においては常勤換算方法による介護職員等の数
 - ウ 告示第10項第2号においては要介護者等に介護サービスを提供する常勤換算方法による介護職員等の数
- これを例示すると以下のとおりである。
- ① 「週〇時間換算で△人(うち要介護者等対応□人)」
 - ② 「△人 うち要介護者等対応□人(週〇時間換算)」
- (注) 事務員、調理員、営繕職員、警備員、有料老人ホームの施設内等に設置されている医療機関に勤務する看護師等有料老人ホームの介護職員等に該当しない職員の数を介護職員等の数に加算して表示することは、告示第10項の不当表示に該当するものとして取り扱う。
- (3) 告示第10項第3号の「夜間における最少の介護職員等の数」について明りょうに記載されているとは、以下の事項が記載されているものとする。
- ア 宿直時間帯における最少の介護職員及び看護職員の数
 - イ 当該有料老人ホームにおいて設定した宿直時間帯
- これを例示すると、以下のとおりである。
- ① 「夜間(〇時～翌△時)最少時の介護・看護職員数●人(介護職員▲人、看護職員■人)」
 - ② 「夜間最少時の介護職員数▲人・看護職員数■人(夜間は〇時から翌△時までの時間帯)」

11 告示第11項について

- (1) 告示第11項の「介護に関する資格」とは、法令に基づく介護に関する資格(例えば、介護福祉士、訪問介護員、保健師、看護師、准看護師、理学療法士、作業療法士、介護支援専門員等)をいう。
- (2) 告示第11項の「介護に関する資格を有する介護職員等の数が常勤又は非常勤の別ごとに」明りょうに記載されていることを例示すると、以下のとおりである。
- ① 「〇〇士〇人(常勤職員△人、非常勤職員□人)」
 - ② 「常勤の〇〇士△人、非常勤の〇〇士□人」

12 告示第12項について

告示第12項の「当該費用の内訳」が明りょうに記載されているとは、「管理費」、「利用料」等その名称から一般消費者が当該費用の用途を直ちに判別することが困難であるような名目により包括的に入居者から支払を受ける費用について、その内訳となる費目が明りょうに記載されているものとする(例えば、「管理費の用途は、事務・管理部門の人件費、自立者に対する生活支援サービス提供のための人件費及び共用施設の維持管理費です。」等)。ただ

し、仮に、当該有料老人ホームにおいて、当該費用が上記費用の内訳として記載した費目どおりに使用することとされていない場合には、告示第12項の不当表示に該当するものとして取り扱う。

また、有料老人ホームにおいて、入居者の選択に基づく個別のサービス提供に対して入居者から支払を受ける費用がある場合には、上記費用に含まれるものと一般消費者に誤認されるおそれのないよう、当該個別のサービスの内容等についても、明りょうに記載されている必要がある。

13 「明りょうに記載されて」いることについて

(1) 告示各項において「記載されて」いるとする事項については、告示各項に掲げる表示に近接した箇所に、高齢者にも分かりやすく、目立つように記載されていなければ、それぞれ「明りょうに記載されていないもの」として取り扱う。

また、告示各項に掲げる表示が絵、写真等文字以外による表示である場合には、告示各項において「記載されて」いるとする事項が、当該文字以外による表示に近接した箇所に、高齢者にも分かりやすく、目立つように記載されていなければ、それぞれ「明りょうに記載されていないもの」として取り扱う。

なお、告示各項に掲げる表示が、同一の広告媒体において2箇所以上に表示されている場合は、そのうちでもっとも目立つものに近接した箇所に、告示各項において「記載されて」いるとする事項が、高齢者にも分かりやすく、目立つように記載されていれば、告示各項の不当表示に該当するものではない。

(2) 告示各項に「記載されて」いるとする事項が、告示各項に掲げる表示に近接した箇所に、高齢者にも分かりやすく、目立つように記載されていても、記載されている内容が事実と異なる場合には、原則として、告示各項の不当表示に該当するものとして取り扱う。

(注) 広告媒体の制限により、告示各項において「記載されて」いるとする事項を告示各項に掲げる表示に近接した箇所にすべて記載することができない場合であっても、告示各項に掲げる表示の近接した箇所に、告示各項において「記載されて」いるとする事項の要点を高齢者にも分かりやすく、目立つように記載した上、当該事項の詳細を、当該媒体の他の箇所等に見やすいように記載する必要がある。

第四編 参考資料

サービス付き高齢者向け住宅の入居契約形態比較表

	普通建物賃貸借	終身建物賃貸借	利用権
概要	<ul style="list-style-type: none"> ○一般の賃貸住宅のように毎月家賃や共益費を支払う契約方式。 ○住居と状況把握及び生活相談以外の生活支援サービス（食事、介護等）の提供は別に契約。 	<ul style="list-style-type: none"> ○建物賃貸借のうち賃借人が生きていく限り存続し、死亡時に終了する賃借人本人「一代限り」の契約方式。 ○高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）第52条に基づき、知事から終身賃貸事業の認可を受けた住宅において締結可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ○入居時にまとまった額の前払金を支払うこと(*1)で、終身又は契約期間にわたって専用居室や共有スペースを使用し、生活支援サービスの提供を受けられる権利を得る契約方式。 ○住居と生活支援サービスの提供が一体となった契約。 ○一般的に借地借家法の適用なし(*2)。
契約期間	<ul style="list-style-type: none"> ○契約期間が1年未満の場合は、期間の定めがないものと見なす。【借地借家法第29条第1項】 	<ul style="list-style-type: none"> ○賃借人が生きていく限り存続し、死亡時に終了。【高齢者住まい法第54条第2号】 ○賃借人が仮入居を希望すれば、終身建物賃貸借に先立ち、1年以内の定期建物賃貸借をする義務あり。【高齢者住まい法第54条第2号、第3号】 ○賃借人が希望すれば、契約の更新がない期間付死亡時終了建物賃貸借とすることが可能。【高齢者住まい法第57条】 	<ul style="list-style-type: none"> ○法令に具体の定めなし。
居室の変更	<ul style="list-style-type: none"> ○不可（居室を変更する場合は、従前の契約を解除し、新たな契約を締結する必要あり。） 	<ul style="list-style-type: none"> ○不可（居室を変更する場合は、従前の契約を解除し、新たな契約を締結する必要あり。） 	<ul style="list-style-type: none"> ○入院及び心身の状況変化を理由とした居室の変更は、当該理由が生じた後に事業者と入居者が合意した場合に限り可能。【高齢者住まい法第7条第1項第6号へ】
賃貸人（事業者）からの解約	<ul style="list-style-type: none"> ○正当事由(*3)がなければ解約の申入れは不可。【借地借家法第28条】 ○入院及び心身の状況変化を理由とした解約は、当該理由が生じた後に事業者と賃借人が合意した場合に限り可能。【高齢者住まい法第7条第1項第6号へ】 ○解約申入れ6箇月後に契約終了。【借地借家法第27条第1項】 ○契約終了後に賃借人が建物の使用を継続する場合に、賃貸人が遅滞なく異議を述べなかったときは、期間の定めがない契約として更新したものと見なす。【借地借家法第27条第2項】 	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅の老朽、損傷等や賃借人が長期間住宅に居住しない場合に限り、知事の承認を受けた上で解約の申入れが可能。【高齢者住まい法第57条】 ○入院及び心身の状況変化を理由とした解約は、当該理由が生じた後に事業者と賃借人が合意した場合に限り可能。【高齢者住まい法第7条第1項第6号へ】 ○解約申入れ6箇月後に契約終了。【借地借家法第27条第1項】 ○契約終了後に賃借人が建物の使用を継続する場合に遅滞なく異議を述べなかったときは、期間の定めがない契約として更新したものと見なす。【借地借家法第27条第2項】 	<ul style="list-style-type: none"> ○入院及び心身の状況変化を理由とした解約は、当該理由が生じた後に事業者と入居者が合意した場合に限り可能。【高齢者住まい法第7条第1項第6号へ】
賃借人（入居者）からの解約	<ul style="list-style-type: none"> ○期間の定めのない場合は、いつでも解約申入れが可能。【民法第617条】 ○期間の定めがある場合でも、中途解約の特約があれば、解約申入れが可能。【民法第618条】 ○解約申入れ3箇月後に契約終了（ただし、解約予告期間の特約は有効。）。【民法第617条、第618号】 	<ul style="list-style-type: none"> ○療養、老人ホームへの入所等やむを得ず居住を継続できないときや、親族と同居するとき等は、解約申入れ1箇月後に契約終了。【高齢者住まい法第59条】 ○上記以外の理由の場合は、解約申入れ6箇月後に契約終了。【高齢者住まい法第59条】 	<ul style="list-style-type: none"> ○法令に具体の定めなし。

	普通建物賃貸借	終身建物賃貸借	利用権
契約の更新	<p>○(契約を合意更新をしない場合で)契約期間満了の1年前から6箇月前までの間に相手方に更新拒絶の通知をしないときは、期間の定めがない契約として更新したものと見なす。【借地借家法第26条第1項】</p> <p>○上記のとおり更新拒絶の通知をした場合でも、契約期間満了後に賃借人が建物の使用を継続する場合に、賃貸人が遅滞なく異議を述べなかったときは、期間の定めがない契約として更新したものと見なす。【借地借家法第26条第2項】</p> <p>○賃貸人からは正当事由(*3)がなければ更新拒絶は不可。【借地借家法第28条】</p>	○更新なし。	○法令に具体の定めなし。
対抗力	○登記がなくても、建物の引き渡しにより生じる。【借地借家法第31条第1項】	○登記がなくても、建物の引き渡しにより生じる。【借地借家法第31条第1項】	○法令に具体の定めなし。
家賃増減請求権	○家賃が租税負担若しくは経済事情の変動により、又は近傍同種の住宅の家賃に比較して不相当となったときの増減請求権あり(ただし、一定期間、家賃を増額しない特約があればその定めに従う。)。【借地借家法第32条】	○家賃改定特約がある場合は、増減請求権なし。【高齢者住まい法第63条】	○法令に具体の定めなし。
譲渡、転貸	○賃貸人の承諾を得れば可能。【民法第612条第1項】	○不可【高齢者住まい法第64条】	○法令に具体の定めなし。
相続	○相続される。	○相続されない。	○相続されない。
その他		<p>○賃借人が死亡した場合、同居者は賃借人の死亡を知った日から1箇月を経過するまで一時居住が可能。【高齢者住まい法第61条】</p> <p>○賃借人が死亡した場合、同居していた配偶者又は60歳以上の親族が賃借人の死亡を知った日から1箇月以内に継続居住する旨を申し出れば、事業者に終身建物賃貸借契約を締結する義務あり。【高齢者住まい法第62条】</p>	

*1 前払金不要の物件あり。

*2 裁判では契約内容の実態を見て、形式上は利用権契約でも実質は賃貸借契約に当たり、借地借家法の適用があると判断されることもあり得る。

*3 正当事由の有無の考慮要素：①賃貸人及び賃借人(転借人を含む。以下同じ。)が建物の使用を必要とする事情、②建物の賃貸借に関する従前の経過、③建物の利用状況、④建物の現況、⑤建物の賃貸人が建物の明渡しの際として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出の内容

サービス付き高齢者向け住宅における前払金の返還額の算定方法

○前払金の返還に係る高齢者住まい法の登録基準

(登録の基準等)

第七条 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。

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。

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。

○前払金の返還方法

契約終了時期	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規定	両省の事務連絡(*)が示す返還額の算定式	左記算定式による返還額の計算例
	(家賃等の前払金の返還方法) 第十二条 法第七条第一項第六号ホの国土交通省令・厚生労働省令で定める一定の期間は、次に掲げるものとする。	(家賃等の前払金の返還方法) 第十二条 2 法第七条第一項第六号ホの国土交通省令・厚生労働省令で定める方法は、次に掲げるものとする。	【前提となる前払金の額】 家賃月額 60,000 円×想定居住期間 120 月(3,652 日) + 想定居住期間を超えて居住する場合に備えて受領する額 2,400,000 円 =9,600,000 円 ※上記前払金の支払により終身にわたり月々の家賃は不要
入居後 3 箇月を経過するまで	一 入居者の入居後、三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にあっては、三月	一 前項第一号に掲げる場合にあっては、法第六条第一項第十二号の家賃等(以下単に「家賃等」という。)の月額を三十で除した額に、入居の日から起算して契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した日までの日数を乗じる方法	前払金の額－家賃等月額 ÷30×入居日数 【入居後 90 日で退去する場合の返還額】 9,600,000 円－60,000 円 ÷30×90 日 =9,420,000 円 ↑ 想定居住期間を超えて居住する場合に備えて受領する額の 初期償却を禁止
入居後 3 箇月を経過し、前払金の算定基礎とした 想定居住期間が経過するまで	二 入居者の入居後、法第七条第一項第六号ニの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(前号の場合を除く。)にあっては、当該期間	二 前項第二号に掲げる場合にあっては、契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した日以降の期間につき日割計算により算出した家賃等の金額を、家賃等の前払金の額から控除する方法	前払金の額 －(前払金の額－家賃等月額×想定居住月数÷想定居住日数×契約終了後想定居住期間満了までの残日数) つまり↓ 家賃等月額×想定居住月数÷想定居住日数×契約終了後想定居住期間満了までの残日数 【入居後 93 日で退去する場合の返還額】 7,200,000 円÷3,652 日 ×(3,652 日－93 日) =7,016,648 円 ↑ 想定居住期間を超えて居住する場合に備えて受領する額の 初期償却を容認
想定居住期間が経過した後			【入居後 11 年で退去する場合の返還額】 0 円

* サービス付き高齢者向け住宅における家賃等の前払金の算定の基礎及び返還債務の金額の算定方法の明示について(平成 23 年 11 月 22 日付け厚生労働省老健局高齢者支援課・国土交通省住宅局安心居住推進課事務連絡)

【参考】日本弁護士連合会の初期償却に関する見解

日弁連が平成 24 年 6 月 15 日付けで「有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅における入居一時金の想定居住期間内の初期償却に関する意見書」を取りまとめ、同年 7 月 4 日に厚生労働大臣及び国土交通大臣宛てに提出している。

(要旨) 1 前払金の法的性質は、預り金であることを政令等で明示することを求める。

2 前払金の算定基礎及び返還額の算定方法に係る両省の事務連絡中「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」の法的性質が契約当事者の前払い賃料又は前払いサービス料であり、預り金であることを政令等で明示し、当該事務連絡を改正して、想定居住期間内の退去時に前払金の償却を認めるものでないことを明示することを求める。

登録事項等変更届の必要な場合・提出書類早見表

1 届出が必要な場合

(1) 登録事項の変更

下表縦軸に掲げる登録事項に変更があった場合は、同横軸の●印を付した書類を添えて登録事項等変更届を提出する必要がある。

(2) 登録申請書の添付書類の記載事項の変更

下表縦軸に掲げる登録事項に変更がない場合でも、同横軸に掲げる書類の記載事項に変更があった場合は、当該書類を添えて登録事項等変更届を提出する必要がある。

【縦軸】 登録事項	【横軸】 登録申請書の添付書類 〔登録事項等変更届〕 に添付する書類	敷地内の建物配置図	各階平面図	加齢対応構造等のチェックリスト	入居契約書・サービス提供契約書	土地・建物の登記事項証明書、貸借契約書	業務委託契約書	工事完了前に前払金を受領しないことの誓約書	前払金の保全措置を講じたことを証する書面	登録事項等についての説明書（重要事項説明書）	職員の勤務形態一覧表
登録住宅の名称、所在地					●					●	
建物・敷地の権原（自己所有、賃貸借、使用貸借）					●	●				●	
登録事業者の商号、名称、氏名、住所					●					●	
役員名簿（登録事業者が法人の場合）										●	
登録事業を行う事務所の名称、所在地										●	
登録住宅の専用部分の戸数、面積、設備、部屋番号		●			●					●	
共同利用設備の箇所数、位置、面積		●			●					●	
建物竣工時期					●					●	
入居契約の方式、入居開始時期					●					●	
家賃、共益費、敷金の額					●					●	
前払金の有無、額、保全措置の内容					●		● ^{*2}	●		●	
特定施設入居者生活介護等の指定の有無					●					●	
登録住宅の管理形態（自ら・委託の別）、委託内容					●		● ^{*3}			●	
併設施設・事業所の名称、サービス内容、位置	● ^{*1}	● ^{*1}								●	
連携協力する介護サービス事業所、協力医療機関、協力歯科医療機関等の名称、所在地、連携協力内容										●	
状況把握及び生活相談サービスの内容 ①提供形態（自ら・委託の別） ②委託先の名称、住所 ③提供職員の資格、総数、常駐場所、常駐日、日中・夜間の時間帯と常駐人数 ④状況把握サービスの提供方法、回数 ⑤緊急通報サービスの提供時間、通報方法、通報先 ⑥サービス費用の額					●		● ^{*3}			●	● ^{*5}
食事・介護・家事・健康管理・その他サービスの内容 ①提供形態（自ら・委託の別） ②委託先の名称、住所 ③提供日、提供内容 ④（食事サービスの）提供場所、調理方法 ⑤サービス費用の額					●		● ^{*3}			●	

*1 前払金の額又は保全措置の内容の変更の場合は提出不要

*2 業務委託する場合は提出が必要

*3 併設施設・事業所の位置に変更があった場合は提出が必要

*4 提供職員の資格、総数、常駐日、日中・夜間の時間帯と常駐人数に変更があった場合は提出が必要

2 届出の手續

(1) 提出時期

変更があった日から 30 日以内

(2) 提出書類

ア サービス付き高齢者向け住宅事業に係る登録事項等の変更届出書（サービス付き高齢者向け住宅事業者向け登録システムで作成し、公益財団法人兵庫県住宅建築総合センター理事長宛の表紙を添付）

イ 登録申請書の添付書類のうち記載事項に変更があったもの（1 (1) (2)参照、登録事項等についての説明書（重要事項説明書）は、変更内容に関わらず、必ず添付）

(3) 提出部数

4 部（有料老人ホームに該当しないサービス付き高齢者向け住宅にあつては、2 部）

(4) 提出先

公益財団法人兵庫県住宅建築総合センター

建築防災課（TEL 078-252-3982）

651-0088 神戸市中央区小野柄通 7-1-1 日本生命三宮駅前ビル 7F

【詳細はこちら】 → <http://www.hyogo-jkc.or.jp/jkc/koreisumai/teisyutusyorui.html>

<問い合わせ先>

- ①登録に係る申請及び届出並びに登録簿の閲覧に関すること
(兵庫県知事指定登録機関)

公益財団法人兵庫県住宅建築総合センター 建築防災課
〒651-0088 神戸市中央区小野柄通7丁目1番1号

日本生命三宮駅前ビル7階

TEL 078-252-3982 / FAX 078-252-0096

ホームページ <http://www.hyogo-jkc.or.jp/>

- ②制度全般(①③を除く)に関すること

兵庫県まちづくり部住宅政策課 住宅行政班

TEL 078-362-3611 / FAX 078-362-9458

ホームページ http://web.pref.hyogo.lg.jp/ks26/wd27_000000079.html

ひょうごのサ高住

検索

- ③サービス及び有料老人ホームに関すること

兵庫県福祉部高齢政策課 介護基盤整備班

TEL 078-362-3189 / FAX 078-362-9470