

青 市 住 号 外
令和4年3月18日

サービス付き高齢者向け住宅登録事業者 様

青森市都市整備部住宅まちづくり課長
(公 印 省 略)

サービス付き高齢者向け住宅事業の定期報告について（依頼）

平素より、本市の住宅行政にご理解・ご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、令和3年3月19日付け厚生労働省・国土交通省事務連絡「サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者に対する報告徴収の実施及び報告内容等について」において、サービス付き高齢者向け住宅の定期報告徴収の実施に努めるよう通知があったことから、本市では、令和4年度から、サービス付き高齢者向け住宅登録事業者に対し、年1回の定期報告を求めるといたしました。

つきましては、貴法人が登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅について、下記のとおり対応をお願いいたします。

なお、報告内容に疑義のあるもの又は期限を過ぎても報告がないもの等については、立入検査の対象となることがありますことを申し添えます。

記

1 報告書類

令和4年6月末時点の状況を記載した「サービス付き高齢者向け住宅定期報告書」

※報告書の様式は、市ホームページからダウンロードできます。

2 報告書類の提出方法

住宅まちづくり課の窓口に持参又はメールによる提出

E-mail : jutaku-machizukuri@city.aomori.aomori.jp

3 報告書類の提出期限

令和4年7月31日

【担当】青森市都市整備部住宅まちづくり課
公営住宅チーム 渡辺
電話：017-734-5572

青森市サービス付き高齢者向け住宅報告・検査等実施要領

(令和3年12月1日制定)

(趣旨)

第1 この要領は、「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)第24条並びに「高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律の施行後におけるサービス付き高齢者向け住宅等の管理について」(平成24年4月10日付け国住心第19号国土交通省住宅局安心居住推進課長通知)1の(1)及び「高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律の施行後におけるサービス付き高齢者向け住宅の管理について」(平成24年4月19日付け老高発0419第1号厚生労働省老健局高齢者支援課長通知)1の(1)の規定に基づき、サービス付き高齢者向け住宅の報告・検査を実施するために必要な事項を定めるものとする。

(定期報告の実施方法)

第2 登録事業者は、定期報告の実施に当たり、市のホームページ(都市整備部住宅まちづくり課)へ掲載する「サービス付き高齢者向け住宅定期報告書」(様式1)に、毎年度6月末日時点の状況について記入し、7月末日までに市に持参又は電子メール(都市整備部住宅まちづくり課のアドレス宛て)で報告するものとする。

(立入検査の対象)

第3 登録住宅のうち、市が行う立入検査の対象となるものは、毎年度第2の報告を受けたものの中から任意に抽出するものとする。また、立入検査の必要があると認められる登録住宅について、随時実施することとする。

(立入検査事項)

第4 登録住宅に対する立入検査事項は、登録の基準に掲げる事項に加え、別途市が定める事項とする。

(立入検査の留意事項)

第5 検査員は立入検査の実施に当たり、次の事項に留意することとする。

- 一 住宅の管理に係る業務等に支障とならないように努めること。
- 二 関係者に対し検査の趣旨を説明し、理解と協力を得ながら進めること。

(検査結果の通知)

第6 市は検査の結果について、登録事業者宛て通知するものとする。

附則

この要領は、令和4年4月1日より施行する。

「サービス付き高齢者向け住宅定期報告書」

(様式1)

(あて先) 青森市長

年 月 日

登録番号	住宅名称	登録事業者名	住宅住所	青森市			報告担当者名	入居開始日	年	月	日	T E L	メールアドレス	登録戸数
項目	内容							はい	いいえ	該当しない	根拠規定			
登録の基準	(1) 登録住戸を他の用途に利用していない。							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		法1条			
	(2) 登録事項や添付書類に変更があった場合、30日以内に届け出ている。							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		法9条			
	(3) 登録（更新含む。）後又は直近の変更届出後、改修等を行った。							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		法7条			
	①各居住部分の床面積を変更した。							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		同第1項1号			
	・床面積は25平方メートル以上である。							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
	・床面積は18平方メートル以上25平方メートル未満の住戸があるが、高齢者が共同で利用するために十分な広さの居間・食堂・台所等を備えている。							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
	・青森市都市整備部住宅まちづくり課に変更届出書を提出済、又は協議中である。							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
	②構造、設備を変更した。							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		同第1項2号			
	・台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を各住戸内に備えている。							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
	・台所、収納設備又は浴室を各住戸内に備えていないが、各居住部分に備える場合と同等以上の面積等を確保している。							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
	・青森市都市整備部住宅まちづくり課に変更届出書を提出済、又は協議中である。							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
	③バリアフリー構造(加齢対応構造等)を変更した。							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		同第1項3号			
	※バリアフリー構造適用部分													
	●床・・・段差 ●居室・・・出入口の幅 ●居住部分の階段・・・段差等・手すり													
	●通路・・・幅 ●浴室・・・出入口の幅・広さ・手すり ●便所・・・手すり、広さ							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
	・バリアフリー構造は登録基準を満たしている。							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		同第1項4号			
	・青森市都市整備部住宅まちづくり課に変更届出書を提出済、又は協議中である。							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
	(4) 入居者の資格は以下のとおりで相違はない。							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		同第1項5号			
	①単身高齢者か②高齢者＋同居者（高齢者には60歳未満の要介護認定、要支援認定者を含む）							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
	(5) 状況把握、生活相談サービスは、登録のとおりの内容で提供している。							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		同第1項6号			
①日中常駐しサービスを行う専門職員を配置し、人数及び総人員は登録のとおりである。							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
②専門職員は以下のいずれかに該当している。							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
●社会福祉法人の職員 ●自ら設置する住宅を管理する医療法人の職員 ●委託を受けてサービスを提供する社会医療法人の職員 ●居宅介護サービス事業者の職員 ●有資格者（医師、看護師、介護福祉士、社会福祉士、介護支援専門員、ホームヘルパー1級・2級、介護職員初任者研修課程の修了者）							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
③各住戸内への訪問その他の適切な方法により、毎日1回以上、状況把握サービスを提供している。							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		イ				
④夜間など、職員が常駐していない時間は、各住戸内に設置した緊急通報装置により状況把握サービスを提供している。または、24時間、職員が常駐している。							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
(6) 入居契約は次の①～④に全て該当する。							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		ロ				
①全て書面により契約をしている。							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
②具体的な部屋番号を記載するなど、居住部分を明示した契約となっている。							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
③権利金（保証金、礼金、更新料を含む）その他の金銭を受領していない。							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
④入居者の同意を得ずに部屋の変更及び契約解除をできない契約となっている。							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						

「サービス付き高齢者向け住宅定期報告書」

(様式1)

項目	内容 各項目の「はい」「いいえ」「該当しない」欄にプルダウンメニューから☑を選択してください。⇒	はい	いいえ	該当 しない	根拠規定
登録の基準	(7) 前払金は発生していない。 <u>(前払金を徴収しない場合は「はい」を選択)</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		同第1項6号
		はい	いいえ		二
	①前払金の算定の基礎及び返還債務の金額の算定方法が明示された契約となっている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		ホ
	②入居後、一定期間が経過するまでに契約解除、死亡等で契約終了した場合において、省令で定められた方法により算定される金額を除き、前払金を返還する契約となっている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		同第1項8号
	③前払金の返還債務を負う場合に備えて、銀行による保証その他の必要な保全措置が講じられている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		法17条
	④入居契約を締結するまでに、前払金の返還債務が消滅するまでの期間について、書面を交付し説明している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		法17条
誇大広告の禁止	(8) 誇大広告は行っていない。 (事実と相違する表示や実際より著しく優良若しくは有利であると誤認させるような表示を行っていない)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		法15条
		はい	いいえ		該当 しない
契約締結の説明	(9) 入居契約が、賃貸借契約である場合は、その旨を説明している。 <u>(利用権契約の場合は「該当しない」を選択)</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	法17条
	(10) 入居契約が、賃貸借契約でない場合は、その旨を書面を交付し説明している。 <u>(賃貸借契約の場合は「該当しない」を選択)</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	法17条
	(11) 入居契約を締結するまでに、登録事項及び契約内容に関する事項(重要事項説明、管理規定等を含む)を書面を交付して説明している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	該当 しない	法17条
	(12) 特定施設入居者生活介護事業者、地域密着型特定施設入居者生活介護事業所、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は、契約を締結するまでに、介護サービス情報を書面を交付し説明している。 <u>(指定を受けていない場合は「該当しない」を選択)</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	法17条
	(13) 登録申請(更新含む。)時又は直近の変更届出時に添付した契約書様式と同じもので入居契約をしている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		法9条
帳簿の備付け等	(14) 登録住宅の修繕及び改修の実施状況を帳簿に記載し保存している(「予定」を含む)。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		法19条
	(15) 入居者からの金銭受領の記録を帳簿に記載し保存している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		法19条
	(16) 入居者に提供した高齢者生活支援サービスの内容を帳簿に記載し保存している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	該当 しない	法19条
	(17) やむを得ず入居者の身体的拘束を行った場合、その態様及び時間、入居者の心身の状況及び拘束理由を記載し保存している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	法19条
	(18) 入居者及び家族からの苦情内容を帳簿に記載し保存している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		法19条
	(19) サービスの提供で、事故が発生した場合の状況及び処置内容を記載し保存している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	該当 しない	法19条
	(20) 住宅の管理、サービスの提供を委託している場合は、委託事業者との契約事項及び業務の実施状況を保存している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	法19条
	(21) 帳簿は各年度の末日で閉鎖し、2年間保存している(入居開始2年未満の場合は「予定」)。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	該当 しない	法19条
その他	(22) 生活保護受給者の保護費等を事業者(委託事業者を含む)が直接管理する場合は、管理規程や契約書に基づき適正に管理している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	基本方針
	(23) 入居者に対して以下の①～④のいずれかのサービスを提供している。	はい	いいえ		法6条
	①食事の提供サービス	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	②入浴、排せつ、食事等の介護サービス	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	③調理、洗濯、掃除等の家事サービス	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
④健康維持や増進等の健康サービス	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
(24) サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムで公開されている「登録情報」は、事実と相違ない。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
運営情報	(25) サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムで「運営情報・運営方針」の公開を行っている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	(26) サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムで公開されている「運営情報・運営方針」は、事実と相違ない。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

(提出先メールアドレス) jutaku-machizukuri@city.aomori.aomori.jp

青森市 都市整備部 住宅まちづくり課
青森市 福祉部 介護保険課

事務連絡

令和3年3月19日

各〔都道府県〕住宅担当部長
〔指定都市〕福祉担当部長
〔中核市〕

厚生労働省老健局高齢者支援課長
国土交通省住宅局安心居住推進課長

サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者に対する
報告徴収の実施及び報告内容等について

サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者に対する報告徴収（以下「定期報告」という）については、「高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律の施行後におけるサービス付き高齢者向け住宅等の管理について（平成24年4月10日付安心居住推進課長通知）」にて、少なくとも年1回以上の実施が望ましい旨、通知したところです。

しかしながら、特定の事業者による廃業事案の発生を受け、令和2年3月に実施した「サービス付き高齢者向け住宅の運用状況等に係る調査（臨時調査）」の結果によれば、定期報告を実施している登録主体は、全体の約85%（147団体中125団体）にとどまっているところです。

については、下記に示す内容を踏まえ、登録主体として適切な指導監督を行っていただくようお願いします。

記

1. サービス付き高齢者向け住宅については、継続して登録基準に適合していることを確認するとともに、事業実施状況の把握を通じて入居者の居住の安定確保を図ることが重要であるため、定期報告を実施するよう努めること。
2. 1.の趣旨を踏まえ、定期報告においては登録事項のほか、入居者の居住の安定確保のため、情報開示の充実を図る観点から、サービス付き高齢者向け住宅整備事業における補助要件として開示を義務付けている運営情報についても、事業者からの報告を求めること。また、報告された情報をもとに、住宅・福祉部局が連携しながらサービス付き高齢者向け住宅事業の状況を適時・適切に把握するとともに、入居者の居住の安定確保の観点で疑義がある場合等は必要に応じて指導、立入検査等を実施し、事業が適正に実施されるよう努めること。

3. 都道府県の住宅・福祉部局と市町村の介護保険担当部局との間で、サービス付き高齢者向け住宅の併設施設（介護関連施設）に対する指導・監督等の情報を共有することにより、サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者に対する指導等の参考とすることも、適時・適切な事業の状況把握の観点で有効と考えられるので、必要に応じて検討を行うこと。
4. 運営の継続性に疑義がある場合の立入検査においては、次の事項について重点的に確認することが考えられるので、必要に応じて検査事項を追加し、適正運営の促進に努めること。
 - ・ 入居者数・入居率とその推移
 - ・ 入居者の介護度（変更の経過）
 - ・ 家賃、サービス費、共益費（変更の経過）
 - ・ 職員数・職員体制とその推移（予定数との乖離）
 - ・ 財務状況（改善の見通し）

（参考）

- ・ サービス付き高齢者向け住宅の運用状況等に係る調査結果【臨時調査】（別紙）