

サービス付き高齢者向け住宅の業務における注意事項

事業を行う上での注意事項の概要です。詳細は関係法令にてご確認願います。

項目	概要	根拠法令
誇大広告の禁止	<p>著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしないこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 入居者に提供する高齢者生活支援サービスの内容 ▶ その他の登録事項 ▶ 添付書類の記載事項 <p>告示に示す表示方法を守ること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 土地又は建物についての表示方法 ▶ 施設又は設備についての表示方法 ▶ 居住部分の利用についての表示方法 ▶ 介護サービスについての表示方法 ▶ 高齢者生活支援サービスを提供する者についての表示方法 <p>優良誤認又は有利誤認にあたるか否かは、社会通念により個別・具体的に判断される。また、現実はその表示によって人が誤認する必要はなく、通常人である入居を希望する高齢者が誤認すると考えられる表示であれば禁止の対象となる。</p> <p>例① 住宅、高齢者生活支援サービス等の品質について、実際よりも著しく優れていると偽って宣伝したり、競争業者が提供する住宅やサービスの品質よりも特に優れているわけではなくともかかわらず、あたかも著しく優れているかのように偽って宣伝する行為等</p> <p>例② 住宅、高齢者生活支援サービス等の契約条件について、実際よりも入居者に有利であると偽って宣伝したり、競争業者が提供する住宅、高齢者生活支援サービス等よりも特に安いわけでもないにもかかわらず、あたかも著しく安いかのように偽って宣伝する行為等</p>	<p>法第15条 省令第18条</p> <p>法第20条 省令第22条 第一号 告示第5号</p> <p>231007 施行通知</p>
登録事項の公示	<p>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、登録事項を公示すること。</p>	<p>法第16条 省令第19条</p>
契約締結前の書面の交付及び説明	<p>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、登録事項その他事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 入居契約が賃貸借契約でない場合にあっては、その旨 ▶ 入居契約の内容に関する事項 ▶ 登録事業者が特定施設入居者生活介護の事業や介護予防特定施設入居者生活介護の事業に該当する場合にあっては、介護サービス情報 ▶ 家賃等の前払金の返還債務が消滅するまでの期間 ▶ 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 	<p>法第17条 省令第20条</p>

高齢者生活支援サービスの提供	入居契約に従って高齢者生活支援サービスを提供すること。	法第18条
帳簿の備付け等	<p>① 登録事業者は、登録住宅の管理に関する事項を記載した帳簿を備え付け、これを保存すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 登録住宅の修繕及び改修の実施状況 ▶ 入居者からの金銭の受領の記録 ▶ 入居者に提供した高齢者生活支援サービスの内容 ▶ 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 ▶ 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 ▶ 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 ▶ 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 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、当該記録をもって帳簿への記載に代えることができる。</p> <p>③ 登録事業者は、帳簿を各事業年度の末日をもって閉鎖するものとし、閉鎖後2年間保存すること。</p>	法第19条 省令第21条
その他遵守事項	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。（軽微な変更を除く）	法第20条 省令第22条 第二号

(根拠法令)

法	<p>高齢者の居住の安定確保に関する法律</p> <p>平成13年4月6日 法律第26号</p>
省令	<p>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</p> <p>平成23年8月12日厚生労働省令・国土交通省令第2号</p>
告示	<p>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</p> <p>平成23年10月7日厚生労働省・国土交通省告示第5号</p>
施行通知	<p>高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律の施行について</p> <p>平成23年10月7日老発1007第1号国住心第37号</p>