

サービス付き高齢者向け住宅

管理・運営の手引

(令和6(2024)年2月)

東京都住宅政策本部 民間住宅部安心居住推進課

東京都福祉局 高齢者施策推進部在宅支援課

(東京都指定登録機関)

公益財団法人 東京都福祉保健財団事業者支援部運営支援室

目 次



| | | | |
|---|----------------|-------|-------|
| 1 | 運営開始前の手続きについて | | P. 1 |
| 2 | 登録事業者の業務 | | P. 2 |
| 3 | 登録内容の変更届出等について | | P. 4 |
| 4 | 登録取消しについて | | P. 6 |
| 5 | 登録の更新について | | P. 7 |
| 6 | 報告・検査、指導について | | P. 7 |
| 7 | 事故報告について | | P. 8 |
| 8 | 参考条文 | | P. 9 |
| 9 | 連絡先一覧 | | P. 14 |



——本文中の表記について——

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」は「法」、「老人福祉法」は「老福法」と略し、「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」は「国厚施行規則」と略しています。

1 運営開始前の手続きについて

■ 他の事業者との委託契約

- ・ 住宅の管理や高齢者生活支援サービスを委託により他の事業者に行わせる場合で、申請時に委託契約を締結していない場合

契約締結後、委託契約書の写しを公益財団法人東京都福祉保健財団に提出してください。

■ 賃貸借契約

- ・ サービス付き高齢者向け住宅を自ら所有しない場合で、申請時に、土地・建物所有者との賃貸借契約書に代わるものを提出された場合

所有者と賃貸借契約締結後、速やかに、その賃貸借契約書の写しを公益財団法人東京都福祉保健財団に提出してください。

■ 建設計画の中止

万が一、登録後に建設計画を中止した場合は、速やかに公益財団法人東京都福祉保健財団に連絡したうえで、サービス付き高齢者向け住宅の廃止の手続きを行ってください。

■ 竣工年月・入居開始時期の変更

登録後に竣工年月・入居開始時期が変更になった場合は、速やかに公益財団法人東京都福祉保健財団に変更届出書を提出してください。

公益財団法人 東京都福祉保健財団

事業者支援部 運営支援室 高齢者住宅担当

電話：03-3344-8637

住所：〒163-0718

東京都新宿区西新宿二丁目7番1号 新宿第一生命ビルディング16階

2 登録事業者の業務

■ 誤解を招くような広告の禁止（法第 15 条・国厚施行規則第 18 条）

- その登録事業の業務に関して広告をするときは、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について、著しく事実に相違する表示、又は実際のものより著しく優良であり、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。

■ 登録事項の情報開示（法第 16 条・国厚施行規則第 19 条）

- 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こと。

■ 契約締結前の書面の交付及び説明（法第 17 条・国厚施行規則第 20 条）

- 契約締結前に次に掲げる事項について、書面を交付し十分に説明すること。

契約の種類、内容、介護サービス情報（特定施設入居者生活介護の指定を受けている場合）、家賃等の前払い金等

■ 生活支援サービスの提供（法第 18 条）

- 契約に従ってサービスを提供すること。

■ 帳簿作成・保存（法第 19 条・国厚施行規則第 21 条）

- 次に掲げる事項を記載した帳簿を備え付け、各事業年度の末日から 2 年間保存すること。

住宅の修繕・改修の実施状況、入居者からの金銭受領の記録、生活支援サービスの提供内容、緊急やむを得ない身体拘束を行なった場合の態様・時間・理由、入居者及びその家族からの苦情内容、入居者に事故が発生した場合その状況及び事故処置の内容、住宅の管理又は生活支援サービスの提供を他の事業者に行なわせる場合の当該事業者の名称及び委託に係る契約事項等

■ その他遵守事項（法第 20 条・国厚施行規則第 22 条）

- その他に登録事業者の遵守すべき事項は次のとおりである。

登録事業の業務に関して広告をする場合にあつては、国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める表示（次ページ参照）についての方法を遵守すること。

登録事項に変更、又は添付書類の記載事項に変更があつたときも、入居者に対し、その変更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、この限りではない。

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

(厚生労働省・国土交通省告示第5号)

以下を表示する場合、それぞれの内容を明瞭に記載すること。

| 表示するもの | | 内容を明瞭に記載しなければならない場合・内容 |
|----------|---------------------|--|
| 土地又は建物 | 土地又は建物 | 住宅の土地、建物が登録事業者の所有でない場合 |
| | 施設・設備 | 住宅の登録事業者が設置していない施設・設備がある場合 住宅の敷地内に設置されていない施設・設備がある場合 入居者が利用するためには、利用することに費用を支払う必要がある施設・設備がある場合 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で、かつそれらの施設・設備がその特定用途専用として設置・使用されていない場合 |
| | 構造・仕様 | 当該設備の構造又は仕様の一部に異なるものがある場合 |
| 居住部分の利用 | 住戸の変更 | 入居者の病院への入院又は心身の状況の変化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入居者の合意の上で居住部分を変更することがある場合 |
| | 明記事項1 | 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場合 |
| | 明記事項2 | 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場合 |
| | 明記事項3 | 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場合 |
| | 明記事項4 | 当初入居した居住部分の利用費用について、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場合 |
| | 終身入居・サービス | 入居者の病院への入院又は心身の状況の変化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入居者の合意の上で居住部分を変更することにより、終身にわたる居住又は介護サービスの提供を受けることができない場合 |
| 介護サービス | 介護サービス提供者 | 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場合 |
| | 保険外サービスの内容・費用 | 登録事業者が自ら又は委託若しくは提携により提供する介護保険法の規定に基づく保険給付の対象とならない介護サービスについて表示する場合 |
| 生活支援サービス | 生活支援サービスを 提供する人数 | |
| | 明記事項1 | 生活支援サービス提供者の状況把握、生活相談、入浴、排せつ、食事等の介護、食事の提供、家事援助、健康維持の各サービスごとの内訳の人数 |
| | 明記事項2 | 要介護者等以外の入居者に対し、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、要介護者等への生活支援サービス提供者の明記事項1の各サービスごとの内訳の人数 |
| | 明記事項3 | 夜間における最少の生活支援サービス提供者の明記事項1の各サービスごとの内訳の人数 |
| | 介護資格保有者 | 常勤又は非常勤の別ごとの人数 |

3 登録内容の変更届出等について

変更届出書等を提出する前に、公益財団法人東京都福祉保健財団に電話連絡の上、必要書類（P.5 変更届必要書類一覧表を参照）を確認してから提出してください。

事前の確認が必要な手続きについては、必ず届出前に公益財団法人東京都福祉保健財団にご連絡下さい。

■ 変更

- ・ 登録事項の変更があったとき（添付書類の記載事項も含む）
- ・ 提出されたサービスに係る契約書・重要事項説明書に変更があったとき

※変更したサービスに係る契約書・重要事項説明書は都ホームページで公表されますので、個人情報の取扱いには厳重に注意してください。

変更の届出（変更があった日から30日以内に）

■ 譲渡 ※事前の確認が必要

- ・ 登録事業を譲渡したとき・・・地位の承継の届出

承継の日から30日以内に届出

■ 廃止 ※事前の確認が必要。また、届出前に入居者全員の同意を得ること。

- ・ 登録事業を廃止しようとするとき

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

その日の30日前までに届出

- ・ 登録事業者が破産手続開始の決定を受けたとき

破産管財人は、その日から30日以内に届出 ※事前の確認が必要

公益財団法人 東京都福祉保健財団

事業者支援部 運営支援室 高齢者住宅担当

電話：03-3344-8637

住所：〒163-0718

東京都新宿区西新宿二丁目7番1号 新宿第一生命ビルディング16階

変更届必要書類一覧表

変更届の提出が必要な場合 ⇒ ① 登録事項(システムに記載されている事項)に変更があった時 (例: 登録事業者の名称、連携協力機関の追加削除等)
 ⇒ ② 提出してある書類に変更があった時 (例: 図面上の住戸番号や共用部の名称変更、委託事業者の名称変更等)

| 書類No. | 変更内容 必要書類 | 役員変更 | 竣工年月・入居開始時期の変更 | 住宅名称の変更 | 住居表示が決定したとき | 併設施設の名称変更、追加・廃止があったとき | 住戸面積等の変更 (図面変更) | 共同利用設備部分の面積等変更 (図面変更) | 住戸数の変更 (図面変更) | 家賃・共益費・敷金の変更 | サービス費またはサービス内容の変更 | 委託業者又は再委託業者の変更 | 管理者の変更 | 事務所の代表者である使用人の変更 | 賃貸借契約書の衆文変更 | サービス契約書等の衆文・重説の内容変更 | 代理・媒介業者を介して契約することになった場合 | 法人の商号・所在地の変更 | 土地・建物の権利関係の変更 | 家賃等の前払金の変更 | 特定施設入居者生活介護事業者の指定を受けたとき | 終身建物賃貸借事業の認可を受けた場合 |
|-------|--|---|----------------|---------|-------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------|--------------|-------------------|----------------|--|---------------------|-------------|---------------------|-------------------------|--------------|------------------|------------|-------------------------|------------------------|
| 1 | 変更届出書(別記様式第二号)、変更届出書の別紙、別添 ーサービス付き高齢者向け住宅情報提供システム内の住宅事業者の変更登録ページから作成してください。※宛先は「公益財団法人東京都福祉保健財団理事長」としてください。 変更届出書(別記様式第二号)(Word) (公益財団法人東京都福祉保健財団理事長あて) | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | システムから作成した変更届出書(システム打ち出しの1枚目)の代わりに、Word様式の変更届出書を使用してもよい | | | | | | | | | | | システムから作成した変更届出書(打ち出し1枚目)の代わりに、Word様式を使用してもよい | | | | | | | | | |
| 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 ※加齢対応構造(バリアフリー)等を表示した書類 | | | | | ○ | ○ | ○ | ○ | | | | | | | | | | | | △ (空の用途変更等がある場合のみ) | |
| 3 | タイプ別住戸詳細図 ※加齢対応構造(バリアフリー)等を表示した書類 | | | | | | ○ | | △ (該当がある場合のみ) | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | [各居室の面積が25㎡に満たない場合(既存建物を改修して住宅を整備する場合は20㎡に満たない場合)] 共同利用部分の面積のわかるもの | | | | | | △ (25㎡に満たない場合のみ) | △ (25㎡に満たない場合のみ) | △ (25㎡に満たない場合のみ) | | | | | | | | | | | | △ (共同利用部分に変更がある場合のみ) | |
| 5 | 加齢対応構造等のチェックリスト | | | | | | △ (特定居室面積等に変更がある場合のみ) | △ (該当がある場合のみ) | △ (該当がある場合のみ) | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | 入居契約に係る約款 (賃貸借契約書等) ※3 | △(代取) | (※1) | ○ | ○ | | (※1) | △ (該当がある場合のみ) | (※1) | (※1) | | | | | ○ | | ○ | ○ | △ (該当がある場合のみ) | ○ | △ (変更がある場合のみ) | ○ (終身認可を受けたもの) |
| 7 | 高齢者生活支援サービスに関する契約に係る約款 (生活支援サービス契約書等) ※3 [特定施設入居者生活介護事業者の指定を受けている場合] 特定施設入居者生活介護利用契約書 ※3 | △(代取) | | ○ | ○ | | | | | ○ | △ (該当がある場合のみ) | | | | ○ | | ○ | ○ | | | △ (変更がある場合のみ) | |
| 8 | 入居契約について、入居者に対して詳細に説明する書類 (入居契約重要事項説明書) ※3、4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ○ |
| 9 | 高齢者居宅生活支援サービスの内容について、入居者に対して詳細に説明する書類 (生活支援サービス重要事項説明書等) ※3 [特定施設入居者生活介護事業者の指定を受けている場合] 特定施設入居者生活介護利用契約書重要事項説明書 ※3 | △(代取) | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | △ (重説に記載がある場合のみ) | △ (重説に記載がある場合のみ) | | | | | | ○ | ○ | ○ |
| 10 | 高齢者の虐待防止策に関する確認書 | | | | | | | | | | | ○ (新規委託業者分) | | | | | | | | | | |
| 11 | [生活支援サービスに関する契約に係る書類に変更が生じた場合] 高齢者向け住宅の生活支援サービス公表変更届 (都知事あて) ※本表裏面により、サービスに係る契約書・重要事項説明書が都ホームページで公表されます。 [代理・媒介を依頼する場合] 賃貸借契約に関する重要事項説明書 | ○(特定の場合) △(代取) | ○ | ○ | ○ | | | | | ○ | ○ | ○ | △ (重説に記載がある場合のみ) | △ (重説に記載がある場合のみ) | | | | ○ | | | ○ | ○ |
| 12 | [代理・媒介を依頼する場合] 賃貸借契約に関する重要事項説明書 | | | | | | | | | | | | | | | | ○ | | | | | |
| 13 | [申請者がサービス付き高齢者向け住宅を自ら所有しない場合] 土地・建物の権利関係がわかる書類 (賃貸借契約書や覚書等の写し) | | | | | | | | | | | | | | | | | | ○ | | | |
| 14 | [住宅の管理や高齢者生活支援サービスを委託により他の事業者に行わせる場合] 業務委託契約に係る書類 ※委託者が借主、入居者にサービスを提供する場合は、委託業者との業務委託契約書や覚書の写し | | | | | | | | | | | ○ | | | | | | | | | | |
| 15 | [家賃等の前払金を受領する場合] 法第7条第1項第8号の基準に適合することを証する書類 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ○ | | |
| 16 | 通知等送付先回答票 | | | ○ | ○ | | | | | | | | ○ (※2) | | | | | | | | | |
| 17 | その他 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 指定通知書の写し 終身認可通知書の写し |

(※1) 印の書類は、提出いただく必要はありませんが、実際の賃貸借契約の締結にあたっては、修正された内容により入居者と契約してください。

(※2) 管理者が通知等の送付先となる場合は提出してください。

(※3) 入居者の個人情報の取扱いについては、必ず提出してください。

(※4) 入居契約重説は新規登録、登録更新、登録更新、終身認可を受けた時のみ提出してください。(役員変更等による提出は不要です)

※ 地位の承継の場合は、必要書類について個別にご確認ください。

※ 新規登録時に(案)で提出した委託契約書、オーナーとの賃貸借契約書等は開設前に必ず締結したものを提出してください。

4 登録取消しについて

■ 登録を取り消さなければならない場合

都道府県知事は、登録事業者が次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。

登録拒否要件に該当するに至った場合（法第26条）

《登録拒否要件》参照：法第8条第1項

- ・ 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- ・ 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1年を経過しない者
- ・ 第26条第2項の規定により登録を取り消され、その取消の日から起算して1年を経過しない者
- ・ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6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5年を経過しないもの（第9号において「暴力団員等」という。）
- ・ 心身の故障によりサービス付き高齢者向け住宅事業を適正に行うことができない者として国土交通省令・厚生労働省令で定めるもの
- ・ 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おいては、その役員を含む。）が前各号のいずれかに該当するもの
- ・ 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1号から第5号までのいずれかに該当する者があるもの
- ・ 個人であって、その政令で定める使用人のうちに第1号から第5号までのいずれかに該当する者があるもの
- ・ 暴力団員等がその事業活動を支配する者

不正な手段による登録（法第26条）

- ・ 不正な手段により登録を行ったことが判明した場合

■ 登録を取り消すことが可能な場合

都道府県知事は、登録事業者が次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。

登録事項等の変更（法第26条）

- ・ 登録内容の変更があったにも関わらず、変更があった日から30日以内に届け出なかった場合

地位の承継（法第26条）

- ・ 地位を承継したにも関わらず、地位の承継の日から30日以内に届け出なかった場合

指示に従わない（法第 26 条）

- ・ 改善指示に従わなかった場合

所在不明者等の登録の取消し（法第 27 条）

- ・ 事務所の所在地等を知ることができず、その旨を公示して 30 日間当該登録事業者から申し出がなかった場合

5 登録の更新について

登録の有効期間は **5年間**です。

（登録された日から5年目の、登録日に対応する日の前日をもって満了します。登録の有効期間の末日が土曜日、日曜日等の閉庁日であっても同様の扱いになります。）

更新を行わない場合は、5年の有効期間の経過により、登録の効力を失います。

有効期間満了が近づくと、東京都福祉保健財団から登録更新にかかる通知を送付します。引き続きサービス付き高齢者向け住宅事業を行う場合は、登録の更新申請をしてください。

更新申請時の申請書類は、新規登録申請と同様の書類が必要となりますので、今回の申請で提出された書類と同様の書類（特に函面など）を保存しておいてください。（既に東京都福祉保健財団に提出している書類の内容に変更がない場合は、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ます。）

※更新時に提出するサービスに係る契約書・重要事項説明書は、新規登録申請時と同様ホームページで公表されますので、改めて個人情報の取扱いには厳重に注意してください。

6 報告・検査、指導について

■ 立入検査等（法第 24 条）

都道府県知事は、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管理等受託者に対し、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。

○東京都が登録有効期間（5年）中に1回以上、現地確認・ヒアリング等を行います。

■ 指示（法第 25 条）

- 都道府県知事は、登録された登録事項が事実と異なるときは、その登録事業者に対し、当該事項の訂正を申請すべきことを指示することができる。
- 都道府県知事は、登録事業が登録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。
- 都道府県知事は、登録事業者が第 15 条から第 19 条までの規定に違反し、又は第 20 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。

(法第 15 条から 19 条)

- 誇大広告の禁止、登録事項の公示、契約締結前の書面の交付及び説明、高齢者生活支援サービスの提供、帳簿の備付け等

(法第 20 条)

- その他遵守事項（P 3「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（厚生労働省・国土交通省告示第 5 号））を参照

■ 報告徴収制度（老福法第 29 条第 9 項、第 10 項）

- 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って、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。
- 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。

○東京都へ入居契約重要事項説明書等の有料老人ホームに係る関係書類を提出する必要があります。

○各年度 1 回程度、東京都から送付する様式にご記入の上、指定の期限・提出先にご提出ください。

※このうち、「入居契約重要事項説明書」については、都ホームページで公表されますので、個人情報の取扱いには厳重に注意してください。

7 事故報告について

住宅内において事故が発生した場合（外部のサービス事業者による事故等を含む。）は、**電話等で速やかに東京都住宅政策本部に連絡**した上で、事故内容について文書で報告してください。

○ 報告が必要な事例

- (1) 死亡事故等の重大な事故
- (2) 入居者に対する虐待（区市町村の調査を受けた場合を含む）

- (3) 住宅設置者による入居者の財産侵害（職員による窃盗等）
- (4) 火災事故
- (5) 地震等の自然災害による滅失・損傷
- (6) 感染症や食中毒の発生
- (7) その他住宅運営に係る重大な事故

東京都 住宅政策本部

民間住宅部安心居住推進課 高齢者事業担当

電話：03-5320-4967

住所：〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

※(2)及び(3)に該当する場合は、区市町村の高齢福祉部局にも報告すること。

※(6)に該当する場合は、保健所にも報告すること。

※特定施設入居者生活介護の指定を受けている住宅等による介護保険サービス提供時の事故等については、保険者等の区市町村にも報告すること。

8 その他

- ・サービス提供にあたっては「高齢者向け住宅における生活支援サービス提供のあり方指針（21福保高在第346号）」を遵守すること。
- ・東京都が定める「登録要件基準表」（「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に係る登録事務要領（23都市住民第1210号）」第5条2項に定める別表）の要件を遵守すること。
- ・平成28年4月1日以降、有料老人ホームの定義に該当する住宅は「東京都有料老人ホーム設置運営指導指針」の適用対象である。

※食事、介護、家事、健康管理のいずれかのサービスを提供する住宅は有料老人ホームに該当

9 参考条文

■ 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年4月6日法律第26号）

（誇大広告の禁止）

第15条 登録事業者は、その登録事業の業務に関して広告をするときは、入居者に提供する高齢者生活支援サービスの内容その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項について、著しく事実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16条 登録事業者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、登録事項を公示しなければならない。

(契約締結前の書面の交付及び説明)

第17条 登録事業者は、登録住宅に入居しようとする者に対し、入居契約を締結するまでに、登録事項その他国土交通省令・厚生労働省令で定める事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。

(高齢者生活支援サービスの提供)

第18条 登録事業者は、入居契約に従って高齢者生活支援サービスを提供しなければならない。

(帳簿の備付け等)

第19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20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。

■ 国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則

(平成23年8月12日厚生労働省・国土交通省令第2号)

(誇大広告の禁止)

第18条 法第15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19条 法第16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20条 法第17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つては、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6条第十一号に該当する場合にあつては、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
- 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21条 法第19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19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2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22条 法第20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。

■ 老人福祉法（昭和38年法律第133号）

（届出等）

第29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13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 施設の名称及び設置予定地
- 二 設置しようとする者の氏名及び住所又は名称及び所在地
- 三 その他厚生労働省令で定める事項

- 2 前項の規定による届出をした者は、厚生労働省令で定める事項に変更を生じたときは、変更の日から一月以内に、その旨を当該都道府県知事に届け出なければならない。
- 3 第一項の規定による届出をした者は、その事業を廃止し、又は休止しようとするときは、その廃止又は休止の日の一月前までに、その旨を当該都道府県知事に届け出なければならない。
- 4 都道府県知事は、前三項の規定による届出がされたときは、遅滞なく、その旨を、当該届出に係る有料老人ホームの設置予定地又は所在地の市町村長に通知しなければならない。
- 5 市町村長は、第1項から第3項までの規定による届出がされていない疑いがある有料老人ホーム（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7条第5項に規定する登録住宅を除く。）を発見したときは、遅滞なく、その旨を、当該有料老人ホームの設置予定地又は所在地の都道府県知事に通知するよう努めるものとする。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 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。
- 9 有料老人ホームの設置者のうち、終身にわたって受領すべき家賃その他厚生労働省令で定めるものの全部又は一部を前払金として一括して受領するものは、当該前払金の算定の基礎を書面で明示し、かつ、当該前払金について返還債務を負うこととなる場合に備えて厚生労働省令で定めるところにより必要な保全措置を講じなければならない。
- 10 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。
- 11 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。
- 12 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。
- 13 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。

- 14 第18条第3項及び第4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。
- 15 都道府県知事は、有料老人ホームの設置者が第6項から第11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。
- 16 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。
- 17 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。
- 18 都道府県知事は、介護保険法第42条の2第1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16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。
- 19 都道府県知事は、有料老人ホームの設置者が第16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。

※ サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている有料老人ホームの設置者については、老人福祉法第29条第1項から第3項までの規定は適用されません。

10 連絡先一覧

■ 東京都 住宅政策本部 民間住宅部 安心居住推進課 高齢者事業担当

電話：03-5320-4967

住所：〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号（東京都庁第二本庁舎）

- 住宅内で事故が発生したときの連絡先
- 報告、検査、指導の実施

■ 東京都 福祉局 高齢者施策推進部 在宅支援課 高齢者住宅担当

電話：03-5320-4273

住所：〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号（東京都庁第一本庁舎）

- 契約書等の公表、報告、指導の実施

■ 東京都 福祉局 指導監査部 指導第一課

施設サービス検査担当 電話：03-5320-4287（特定施設入居者生活介護）

在宅サービス検査担当 電話：03-5320-4290

住所：〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号（東京都庁第一本庁舎）

- 検査の実施

■ 公益財団法人 東京都福祉保健財団 事業者支援部 運営支援室 高齢者住宅担当

電話：03-3344-8637

住所：〒163-0718

東京都新宿区西新宿二丁目7番1号 新宿第一生命ビルディング16階

- 運営開始前の手続きの提出先
- 登録内容の変更届出の連絡先、提出先
- 登録更新の申請の連絡先、提出先