

サービス付き高齢者向け住宅事業者の皆様へ（お知らせ）

サービス付き高齢者向け住宅事業の登録を受けた事業者の皆様は、高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「法」という。）に基づく下記の事項について遵守することが義務付けられています。

■高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づく登録(更新・変更)について

1. 登録の更新（法第 5 条）

登録から 5 年ごとに更新を受けなければ登録の効力を失います。

2. 登録事項等の変更（法第 9 条）

登録事項又は添付書類の記載事項に変更があったときは、30 日以内に届出をしなければなりません。

■高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づく業務について

1. 誇大広告の禁止（法第 15 条）

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、登録事項及び添付書類の記載事項について、著しく事実に相違した表示したり、実際のものよりも著しく優良、または有利であると人を誤認させるような表示が禁止されています。

2. 登録事項の公示（法第 16 条）

インターネットの利用または公衆の見やすい場所に掲示することにより、登録事項の公示を行わなければなりません。

3. 契約締結前の書面の交付および説明（法第 17 条）

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、下記の事項を記載した書面を交付して説明しなければなりません。

【説明事項】

- ・登録事項について
- ・入居契約が賃貸借契約でない場合は、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事業者等に該当する場合は、介護サービスの情報
- ・家賃等の前払金の返還債務が消滅するまでの期間
- ・上記の期間中に契約が解除され、または入居者の死亡により終了した場合の家賃等の前払金の返還額の推移

※参考とする書面の様式については、サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムからダウンロードできます。

4. 高齢者生活支援サービスの提供（法第 18 条）

入居契約及び高齢者生活支援サービス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りません。

5. 帳簿の備え付け等（法第 19 条）

登録住宅の管理に関する下記の事項を記載した帳簿を備え付け、これを事業年度の末日に閉鎖し、閉鎖後「2年間」保存しなければなりません。なお、帳簿の内容を記載した電子データをパソコン等の電子媒体に記録し、必要に応じて印刷が可能な場合は、その記録をもって帳簿への記載に代えることができます。

【記載事項】

- ・登録住宅の修繕および改修の実施状況
- ・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は、その態様および時間、その際の入居者の心身の状況なら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および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は、その状況およ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また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は、当該事業者の商号、名称または氏名および住所ならびに委託に係る契約事項および業務の実施状況

6. その他の遵守事項（法第 20 条）

- ◇ 登録事業の業務に関して広告をする場合にあつては、「国土交通大臣およ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）」を遵守しなければなりません。
- ◇ 登録事項または添付書類の記載事項に変更があつたときは、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しなければなりません。ただし、軽微な変更については、この限りではありません。

■報告、検査等について（法第 24 条）

市長は、登録事業者または管理等受託者に対し、その業務に必要な報告を求め、登録住宅または事務所に立ち入り、業務の状況もしくは帳簿、書類その他の物件を検査することがありますが、実施に関する取り扱いは以下のとおりです。

◇ 定期報告

毎年 7 月末までに、7 月 1 日現在の登録事業の状況について「サービス付き高齢者向け住宅事業定期報告書（様式第 11 号）」により市長に報告が必要です。

【定期報告先】	都市整備局住宅政策課 住所：仙台市青葉区国分町三丁目 7 番 1 号	TEL：(022) 214-8306
---------	---------------------------------------	--------------------

◇ 事故報告

入居者に対する処遇に係る事故があつた場合には、直ちに連絡するとともに、「サービス付き高齢者向け住宅事故の状況報告書（様式第 12 号）」で市長に報告が必要です。

【報告が必要な入居者の処遇にかかる事故】

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">① 入居者の死亡事故（死亡後に相当期間の放置がなされた場合を含む。）② 入居者に対する虐待③ 登録事業者又は管理受託者による入居者の財産侵害（職員による窃盗等）④ 感染症や食中毒の発生⑤ サービス付き高齢者向け住宅における火災事故⑥ 地震等の自然災害によるサービス付き高齢者向け住宅の滅失・損傷⑦ その他住宅運営に係る重大事故 |
|---|

【事故連絡・報告先】

①～④、⑦は、健康福祉局介護事業支援課 住所：仙台市青葉区国分町三丁目 7 番 1 号 TEL：(022)214-8318	⑤～⑦は、都市整備局住宅政策課 住所：仙台市青葉区国分町三丁目 7 番 1 号 TEL：(022)214-8306
---	---

◇ 立入検査

立入検査は定期報告における疑義、入居者等からの苦情があつた場合等に必要に応じて実施します。緊急性があるとき以外は、登録事業者または管理等受託者に対して、事前に通知します。

■罰則について（法第 80 条）

以下のいずれかに該当する者は、30 万円以下の罰金に処されます。

- ① 不正の手段によって登録を受けた者
- ② 登録事項の変更、地位の承継または廃業等の届出をせず、または虚偽の届出をした者
- ③ 登録を行っていない賃貸住宅また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」またはこれらに類する名称を用いた者
- ④ 登録業務に関する報告の求めに応じず、または虚偽の報告をした者
- ⑤ 登録業務に関する立入検査を拒み、妨げ、または忌避した者
- ⑥ 登録業務に関する質問に対して答弁せず、または虚偽の答弁をした者