

サービス付き高齢者向け住宅事業の注意事項について

■登録事業者の業務および遵守事項について

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は、以下の事項について遵守することが義務付けられます。

1. 過大広告の禁止（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およ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をしたり、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）

登録事項の公示は、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行わなければならない。

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、以下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。

【説明事項】

- ・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

※ 書面の様式については、「登録事項等についての説明書 別紙3」を参照してください。

4. 高齢者生活支援サービスの提供（法第18条）

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。

5. 帳簿の備え付け等（法第19条）

登録住宅の管理に関する以下の事項を記載した帳簿を備え付けなければならない。

また、その帳簿は、事業年度の末日に閉鎖し、その後2年間保存しなければならない。

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。

■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、事業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。

○報告

毎年度7月末までに、前年度中（前年度の4月1日において管理開始されていないものについては、管理開始日から3月31日までの間）における登録事業の状況について、「登録事業の状況報告書（別記第9号様式）」により市長に報告しなければなりません。

○立入検査

立入検査を行うときは、登録事業者または管理等受託者に対し、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。

- ・不正の手段によって登録を受けた者
- ・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
- ・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
- ・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
- ・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
- ・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

■事故発生時における報告について

入居者に対する処遇に係る事故として、入居者の生命・財産等が脅かされるなど、以下の事案が発生した場合は、事故の内容および再発防止策等について、書面で報告してください。

○入居者の生命・財産等が脅かされる事例

- ・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。）
- ・入居者に対する虐待
- ・住宅の管理者等による入居者の財産侵害（職員による窃盗等）
- ・住宅の火災事故
- ・自然災害等による住宅の滅失、損傷

○報告内容

①事故認知時点

- ・事故が発生した住宅の名称、所在地
- ・事故の概要（事故発生日時・場所、事業者が事故を認知した日時・対応等）

②再発防止策の策定時点

- ・事故原因に係る調査結果
- ・再発防止策の内容

【連絡先】

- ・函館市都市建設部住宅課 住宅施策担当
- ・電話番号：0138-21-3385（直通）FAX：0138-27-2340
- ・E-mail：jutakusesaku@city.hakodate.hokkaido.jp