

サービス付き高齢者向け住宅事業の運営における注意点等

札幌市 都市局 市街地整備部 住宅課
保健福祉局 高齢保健福祉部 介護保険課

サービス付き高齢者向け住宅の登録事業者は、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)および関連法令等の規定に基づく適切な事業運営が求められます。

以下に、特に注意を要する点を挙げておきますので、運営の際の参考としてください。(根拠法令等の名称及び略称については、本文最後に掲載しています。)

1. 登録申請等について

項目	内容	根拠法令等
(1)登録の有効期間と更新	<ul style="list-style-type: none"> 登録の有効期間は登録決定の日から5年間。 登録の有効期間内に更新申請しなければ、有効期間満了後に登録は失効する。 登録更新による有効期間は、従前の登録の有効期間の満了日の翌日から5年間。 	法第5条
(2)登録事項等の変更	<ul style="list-style-type: none"> 登録事項(登録申請書の記載事項又は申請書の添付書類の記載事項。以下同じ)と実態が異なったとき、事業運営中に登録事項に変更があったとき ⇒ その日から30日以内に札幌市指定登録機関に届け出なければならない。 ※25㎡未満の専用住戸がある住宅については、専用住戸内や共同利用設備部分を変更したことにより、基準不適合となる場合があるので注意すること。 	法第9条、共同省令第16条
(3)地位の承継	<ul style="list-style-type: none"> 登録事業者が登録事業を譲渡した譲受人、登録事業者についての相続人、合併後存続する法人または合併により設立された法人、分割(登録事業を承継させるものに限る。)により事業を承継した法人は、登録事業者の地位を承継する。 承継した者は、その承継の日から30日以内に札幌市指定登録機関に届け出なければならない。 	法第11条、共同省令第17条
(4)廃業等の届出	<ul style="list-style-type: none"> 登録事業者が、次のいずれかに該当するときは、その日の30日前までに、札幌市指定登録機関に届け出なければならない。 <ul style="list-style-type: none"> ア 登録事業を廃止しようとするとき。 イ 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。 登録事業者が、破産手続開始の決定を受けたときは、破産管財人は、その日から30日以内に札幌市指定登録機関に届け出なければならない。 登録事業者が、次の各号に掲げる場合のいずれかに該当するに至ったときは、登録は効力を失う。 <ul style="list-style-type: none"> ア 登録事業を廃止した場合 イ 破産手続開始の決定を受けた場合 ウ 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た場合 	法第12条

2. 登録事業者の業務について

項目	内容	根拠法令等
(1)誇大広告の禁止	<ul style="list-style-type: none"> ・登録事業の業務に関して広告をするときは、次の事項について、著しく事実に相違する表示をしたり、実際のものよりも著しく優良であるか、あるいは有利であると誤認させるような表示をしてはならない。 <ul style="list-style-type: none"> ア 入居者に提供する高齢者生活支援サービスの内容 イ その他の登録事項 ウ 添付書類の記載事項 ・広告するときは、広告表示方法告示の規定を遵守すること。 	法第15条、 共同省令第18条 法第20条、 共同省令第26条第1項 第一号 広告表示方法告示
(2)登録事項の公示	<ul style="list-style-type: none"> ・登録事業者は、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、登録事項を公示しなければならない。 ※登録事業については、サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム(https://www.satsuki-jutaku.mlit.go.jp/)のウェブサイトに掲載され、公示されている状態となるため、(正しい内容で登録されている場合においては)別の手段を講じる必要はない。 	法第16条、 共同省令第19条
(3)契約締結前の書面の交付及び説明	<ul style="list-style-type: none"> ・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、次の事項について記載した書面を交付して説明しなければならない。また、登録事業者は、政令で定めるところにより、登録住宅に入居しようとする者の承諾を得て、書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。 <ul style="list-style-type: none"> ア 登録事項 イ 入居契約が賃貸借契約でない場合にあつては、その旨 ウ 入居契約の内容に関する事項 エ 登録事業者が、介護保険法第8条第11項に規定する特定施設入居者生活介護の事業を行う事業所に係る同法第41条第1項の指定、同法第8条第21項に規定する地域密着型特定施設入居者生活介護の事業を行う事業所に係る同法第42条の2第1項の指定又は同法第8条の2第9項に規定する介護予防特定施設入居者生活介護の事業を行う事業所に係る同法第53条第1項の指定を受けている場合にあつては、同法第115条の35第1項に規定する介護サービス情報 オ 家賃等の前払金の返還債務が消滅するまでの期間 カ オの期間中において、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 	法第17条、 政令第3条、 共同省令第20条 及び第20条の2
(4)登録事項等の変更の説明	<ul style="list-style-type: none"> ・登録事項に変更があつたとき、又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らない。また、登録事業者は、入居者の承諾を得て、書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。 	法第20条、 共同省令第26条第1項 第二号及び 第26条第2項

<p>(5)高齢者生活支援サービスの提供</p>	<p>・登録事業者は、次の高齢者生活支援サービスのうち、登録を受けたものについて、ア及びイについては入居者全員、ウからカについては入居者の希望に応じ、契約に従って提供しなければならない。</p> <p>ア 状況把握サービス【必須】 イ 生活相談サービス【必須】 ウ 入浴、排せつ、食事等の介護に関するサービス エ 食事の提供に関するサービス オ 調理、洗濯、掃除等の家事に関するサービス カ 心身の健康の維持及び増進に関するサービス</p>	<p>法第18条、 共同省令第5条</p>
<p>(6)帳簿の備付け等</p>	<p>・登録事業者は、登録住宅の管理に関する、次に定める事項を記載した帳簿(必要に応じ登録事業者において紙面に表示される電子記録でも可)を備え付け、これを保存しなければならない。帳簿は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。</p> <p>ア 登録住宅の修繕及び改修の実施状況 イ 入居者からの金銭の受領の記録 ウ 入居者に提供した高齢者生活支援サービスの内容 エ 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 オ 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 カ 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 キ 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>	<p>法第19条、 共同省令第21条</p>

3. 目的外使用の承認について

項目	内容	根拠法令等
(1)目的外使用の承認	<ul style="list-style-type: none"> ・登録事業者は、登録住宅の全部又は一部で入居者を3か月以上確保できないときは、札幌市長の承認を受けて、登録住宅の全部または一部を以下の場合に使用することができる。 ア 住宅確保要配慮者法に規定する住宅確保要配慮者(以下、本文書内で「住宅確保要配慮者」という。)に賃貸する場合 イ 以下の事業者が住宅要確保配慮者に転貸する場合 <ul style="list-style-type: none"> (1)住宅確保要配慮者法に規定する居住支援法人 (2)社会福祉法第22条に規定する社会福祉法人 (3)住宅確保要配慮者法に規定する援助を適確に実施することができる者として認める者 	法第19条の2、 共同省令第22条 共同省令第24条 住宅確保要配慮者法
(2)定期借家契約	<ul style="list-style-type: none"> ・上記承認を受けた場合は、当該賃貸借または転貸借を借地借家法第38条第1項の規定による建物の賃貸借(5年を超えない期間)としなければならない。 	法第19条の2、 共同省令第25条

4. 北海道高齢者居住安定確保計画について

北海道では、「北海道高齢者居住安定確保計画」を平成24年7月に策定。平成24年11月1日以降にサービス付き高齢者向け住宅の登録の申請を行った住宅については、次の基準が追加されているので、遵守しなければならない。

項目	内容	根拠法令等
高齢者虐待防止	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者虐待防止及び高齢者の権利利益の不当な侵害防止に向けた適切な対策を講じること。(基準施行日 平成24年11月1日) 	法第4条、 道居住安定確保計画

5. 登録の取り消しについて

登録事業者が次に掲げる項目に該当する場合、札幌市は登録を取り消すことがある。

項目	内容	根拠法令等
(1)登録の取消し	<ul style="list-style-type: none"> ・次のいずれかに該当するとき【登録を取り消さねばならない】 ア 次のいずれかに該当するに至ったとき <ul style="list-style-type: none"> (ア) 拘禁刑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一年を経過しない者 (イ) 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条第六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年を経過しない者(以下、本文書内で「暴力団員等」という。) (ウ) 暴力団員等がその事業活動を支配する者 (エ) 精神の機能の障害によりサービス付き高齢者向け住宅事業を適正に行うに当たって必要な認知、判断および意思疎通を適切に行うことができない者 	法第26条、 共同省令第15条の3

<p>(1)登録の取消し</p>	<p>イ 登録事業者が次の(ア)～(ウ)に掲げる場合に該当するときは、その者が次のA～Dのいずれかに該当するに至ったとき (ア) 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ある場合法定代理人(法人である場合はその役員を含む。) (イ) 法人である場合役員又は法第8条第1項第七号の政令で定める使用人 (ウ) 個人である場合法第8条第1項第八号の政令で定める使用人 A 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者 B 拘禁刑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一年を経過しない者 C 暴力団員等 D 精神の機能の障害によりサービス付き高齢者向け住宅事業を適正に行うに当たって必要な認知、判断および意思疎通を適切に行うことができない者 ウ 不正な手段により、登録を受けたとき ・次のいずれかに該当するとき【登録を取り消すことがある】 ア 登録事項に変更があったときから30日以内に札幌市指定登録機関に届け出がされなかったとき(法第9条第1項) イ 登録事業者の地位を承継した日から30日以内に札幌市指定登録機関に届け出がされなかったとき(法第11条第3項) ウ 目的外使用の承認を受けずに住宅確保要配慮者に賃貸し、又は転貸させたとき エ 60歳以上の者、要介護・要支援認定を受けている者、その配偶者以外の者に賃貸したとき オ 法第25条による札幌市の指示に従わないとき</p>	<p>法第26条、 共同省令第15条の3</p>
<p>(2)所在不明者等の登録の取消し</p>	<p>・登録事業者の事務所の所在地又は当該登録事業者の所在(法人である場合においては、その役員の所在)を確知できない場合で、公告等の所定の手続きを経た後も当該登録事業者から申出がないとき【登録を取り消すことがある】</p>	<p>法第27条</p>

6. その他

登録事業者は、登録住宅について、高齢者の居住の安定確保に関する法律および関連法令等のほか、消防法、老人福祉法等を遵守し、高齢者が安心して生活できる住まいを提供するため適正な管理を行うこと。

◇本資料における高齢者の居住の安定確保に関する法律および関係法令等の名称及び略称一覧

No.	名称	略称
1	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、最終改正:令和6年6月5日法律43号)	法
2	高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令(平成13年7月23日政令第250号、最終改正:令和4年4月27日政令第181号)	政令
3	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日厚生労働省令・国土交通省令第2号、最終改正:令和7年6月24日厚生労働省令・国土交通省令第4号)	共同省令
4	以下を準用 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(平成23年10月7日厚生労働省・国土交通省告示第5号、最終改正:令和元年11月1日厚生労働省・国土交通省告示第2号)	広告表示方法告示
5	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成19年法律第112号、最終改正:令和6年6月5日法律43号)	住宅確保要配慮者法
6	北海道高齢者居住安定確保計画(令和3～8年度)(令和4年3月策定)	道居住安定確保計画

◇高齢者の居住の安定確保に関する法律関係条文等(一部)

1	高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則(平成13年8月3日国土交通省令第115号、最終改正:令和7年6月24日国土交通省令第71号)
2	高齢者の居住の安定確保に関する基本的な方針(平成21年8月19日厚生労働省・国土交通省告示第1号、最終改正:令和7年7月18日厚生労働省・国土交通省告示第8号)
3	高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第38条第9号の規定に基づき国土交通大臣の定める基準(令和7年7月18日国土交通省告示第539号)
4	国土交通省・財務省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則(令和6年8月30日財務省・国土交通省令第4号)
5	登録申請書の添付書類等の参考とする様式について(事務連絡平成23年10月7日、最終改正:令和4年8月18日)

※その他関係条文等やサービス付き高齢者向け住宅制度の詳細は、下記の国土交通省ホームページをご覧ください。

サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム

(<https://www.satsuki-jutaku.mlit.go.jp/system.html>)

◇札幌市役所問い合わせ先 (市外局番011)

項目	担当部署	住所等	電話番号
・登録事項、登録住宅の改修等(ハード面)について	都市局市街地整備部住宅課(事業計画係)	市役所本庁舎7階(中)北1西2)	211-2807
・高齢者生活支援サービスについて	保健福祉局高齢保健福祉部介護保険課(施設指導係)	市役所本庁舎3階(中)北1西2)	211-2972
・消防法に関すること	消防局予防部査察規制課	消防局本庁舎(中)南4西10)	215-2050