

サービス付き高齢者向け住宅について

県土整備部建築住宅課

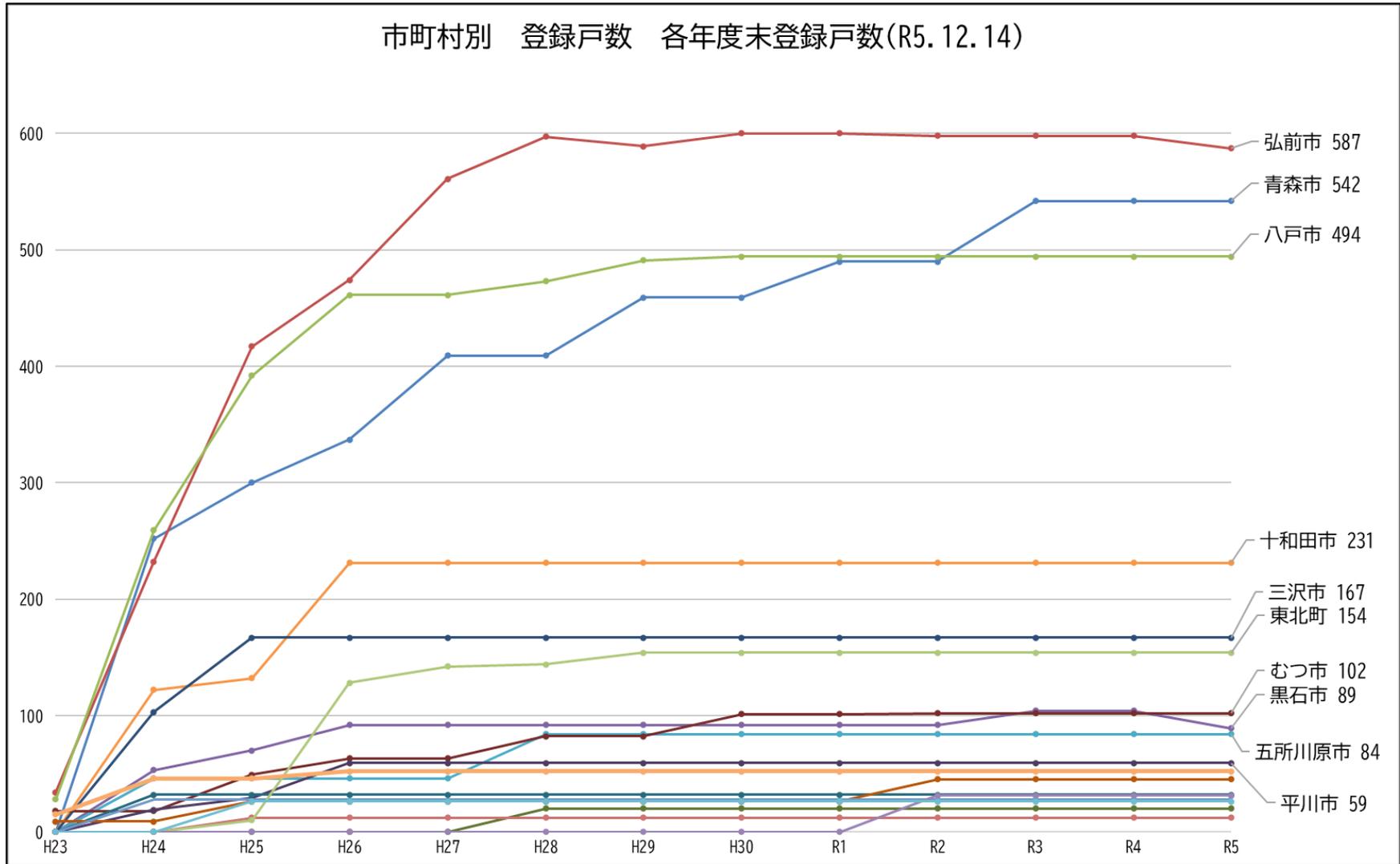
目次

- 現在の登録状況について
- 5年更新について
- 登録事項の変更届について
- 定期報告・立入検査について
- 立入検査時の指摘事項について
- その他

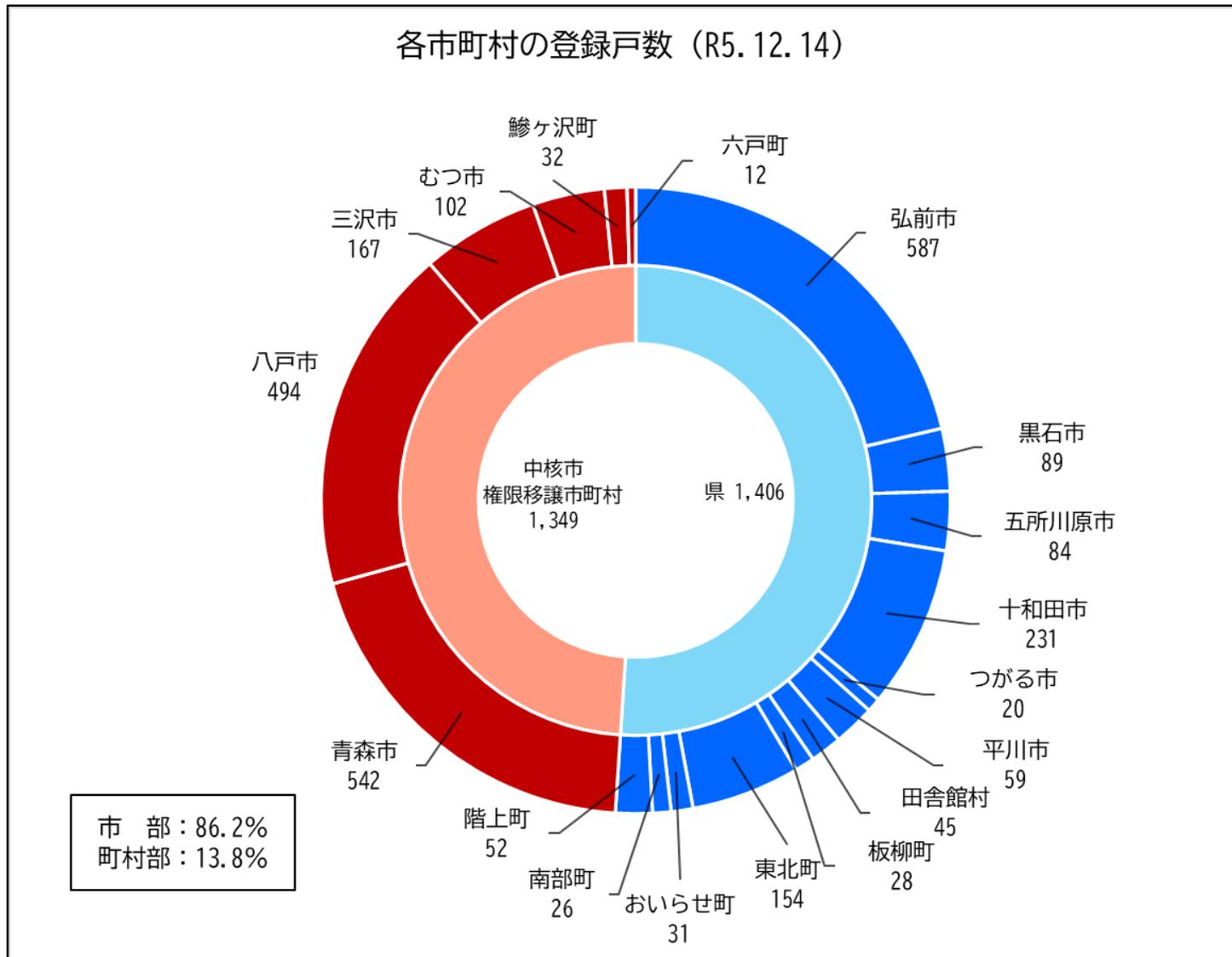
市町村別サービス付き高齢者向け住宅登録件数・戸数 (R5.12.14)

	件数	戸数		件数	戸数
青森市	17	542	平川市	3	59
弘前市	26	587	鱒ヶ沢町	1	32
八戸市	16	494	田舎館村	3	45
黒石市	5	89	板柳町	1	28
五所川原市	4	84	六戸町	1	12
十和田市	7	231	東北町	5	154
三沢市	6	167	おいらせ町	1	31
むつ市	5	102	南部町	1	26
つがる市	1	20	階上町	8	52

件数	111件	戸数	2,755戸
-----------	-------------	-----------	---------------



各市町村の登録戸数 (R5. 12. 14)



市部 : 86.2%
町村部 : 13.8%

令和6年度5年更新対象住宅

2014年度登録の住宅 (登録番号：14-00-0XX)

2019年度登録の住宅 (登録番号：19-00-0XX)

申請を行う時期

登録から5年経過する日の1ヶ月前までに申請してください

申請書の提出部数

正1部、副2部の合計3部をご提出ください。添付書類も同様に3部ご提出ください

申請書は専用HPで作成し、情報確定後に印刷し提出してください。

※令和3年1月1日より、正本への押印不要。

青 森 県 県 土 整 備 部 建 築 住 宅 課
令 和 4 年 月 日

サービス付き高齢者向け住宅登録事業者 様

青森県県土整備部建築住宅課長
(公 印 省 略)

サービス付き高齢者向け住宅事業の登録更新について (通知)

サービス付き高齢者向け住宅事業は、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第20号）第5条第2項の規定のとおり、5年ごとに登録の更新を受けなければ、登録期間の経過後、登録の効力を失います。

下記の住宅は、登録から5年を経過する日が近づいていますので、事業を継続する場合は登録更新の申請をして、登録を受けてください。

なお、登録の効力を失った場合、登録を要件とする国の補助金の交付を受けて整備したサービス付き高齢者向け住宅やその併設施設については、補助金の返還事由に該当することとなりますのでご注意ください。

記

1 登録年月日	平成 年 月 日
2 登録番号	12-00-00X 又は 17-00-00X
3 住宅の名称	〇〇〇〇
4 住宅の所在地	〇〇〇〇
5 登録から5年を経過する日	令和 年 月 日
6 登録更新の申請から登録となるまでに時間を要します。 登録から5年を経過する日である令和4年 月 日よりも1か月ほど前までの申請をお願いします。	

【担当】 青森県 県土整備部 建築住宅課
住宅企画グループ 加藤
電話：017-734-9695

申請書に添付する書類

- ① 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
- ② サービス付き高齢者向け住宅の加齢対応構造等を表示した書類（専用HP 参照）
- ③ 入居契約に係る約款（専用HP 参照）
- ④ 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、委託契約に係る書類
- ⑤ 法第7条第1項第8号に掲げる基準に適合することを証する書類（前払い金がある場合）
- ⑥ その他都道府県知事が必要と認める書類
 - ・ 有料老人ホームに該当する場合には、「青森県有料老人ホーム設置運営指導指針」に定める「重要事項説明書」
 - ・ 入居契約の登録基準適合性に関するチェックリスト
 - ・ 暴力団排除に係る登録拒否要件の確認情報(役員一覧)（※③の書類のみ正1部の提出となります）

※ただし①～⑤については、既に提出済みの書類に変更がない場合は申請書にその旨記載し、添付を省略することができます。

登録申請書(更新含む)又はこれらの添付書類の記載内容に変更があった場合は、変更届の提出が必要です。

変更届の時期

- ・変更届は、変更があった日から30日以内に提出してください。

変更届の提出部数

- ・正1部、副2部の合計3部をご提出ください。添付書類も同様に3部ご提出ください。
 - ・変更届は、専用HPで作成し情報確定後に印刷の上ご提出ください。
- ※令和3年1月1日より、正本への押印不要。

令和3年6月に「サービス付き高齢者向け住宅の参考とすべき入居契約書」に、民法改正の内容が反映されています。

(概要)

1. 近年の賃貸借契約の約6割が機関保証を利用していることを踏まえ、新たに「家賃債務保証事業者型」を作成。
2. 民法の一部を改正する法律（平成29年法立第44号。令和2年4月1日施行）によって、個人根保証契約における極度額の設定が要件化されたこと等を踏まえ、従来の賃貸住宅標準契約書を「連帯保証人型」として極度額の記載欄等を新設。
3. 原状回復や敷金返還の基本的なルールの明記等その他の民法改正の内容を反映。

(参考)

「サービス付き高齢者向け住宅の参考とすべき入居契約書」で検索してください

令和4年9月に「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」の一部が改正されています。

(概要)

1. サ高住の運営に関する情報の開示を更に充実させるため、運営に関する情報の一部を登録事項として追加。
2. 登録の更新にかかる添付書類の一部省略。
3. 状況把握サービス及び生活相談サービスの登録基準について、原則夜間を除き有資格者等が敷地又は当該施設に隣接もしくは、近接する土地に存する建物に常駐しサービスを提供することとしているが、入居者の処遇に支障がなく、あらかじめ入居者の同意を得た場合に限り有資格者等が常駐しないことが可能。

1. 定期報告について

毎年度6月末時点の状況について記入し7月末日までに県に電子メールで報告

2. 立入検査について

毎年度、定期報告を受けたものの中から任意に抽出し実施。また報告内容に疑義があるもの若しくは期限を過ぎても報告がないものなど、立入検査の必要があると認められる登録住宅について、随時実施する。

- ① 1つの住戸に対し 複数の賃貸借契約 が結ばれている住戸が存在している。
(2人以上の入居者同士について、同居要件を満たす親族関係にあるか確認できない)
- ② 入居者から受領する金銭(家賃・共益費・サービス提供の対価)が、登録されている内容と契約とで異なっている住戸がある
- ③ 共同利用設備等として登録されている部分が、入居者の共同利用のためのスペースとなっていない
- ④ 入居契約を締結する前に登録事項等について、入居しようとする者に対し書面を交付して説明していない
- ⑤ 契約書類に不備がある
 - ・ 契約書が無く覚書のみ存在
 - ・ 部屋番号の間違い及び記入漏れ
 - ・ サービスとそれに対する対価が不明瞭等
- ⑥ 入居契約書が家賃等入居者から受領する金銭の名目を明確にしていない
- ⑦ 状況把握・生活相談サービス提供について書面により契約していない

●サービス付き高齢者向け住宅の移譲(他の事業者へ事業を引渡す)について

移譲する場合は、変更の手続きが必要となります。詳しくは、お問い合わせください。

●サービス付き高齢者向け住宅の事故報告について

建築住宅課への報告もお願いします。

●重要事項説明書について

入居者と契約の際、サービス付き高齢者向け住宅の重要事項説明書を用いて説明をして下さい。

有料老人ホームに該当する場合は、併せて有料老人ホームの重要事項説明書を使用してください。

●併施設設での過剰な介護サービスの提供について

家賃を不当に下げ、併施設設等で過剰な介護保険サービスの提供(いわゆる「囲い込み」)をしていませんか。入居者に選択肢がありますか。

●共同利用設備について

共同利用設備は入居者が共同で利用できるようになっていますか。(共同のキッチンなど)

●サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム

情報提供システムの操作方法・パスワード等は県では存じかねますので、

システムHPで各自ご確認いただくか、システムのヘルプデスクへお問い合わせください。