資料2

サービス付き高齢者向け住宅の運営に係る各種事務手続きについて

福岡県建築都市部住宅計画課

サービス付き高齢者向け住宅の概要

福岡県 Fukuoka Prefecture

「サービス付き高齢者向け住宅」とは、**高齢者単身・夫婦世帯等** が安心して居住できる賃貸等の住宅

住まい

高齢者単身・
夫婦世帯等

＋

安心のための必須サービス

○状況把握サービス
○生活相談サービス

生活支援サービス（オプション）

○食事の提供
○清掃・洗濯等の家事援助
○健康の相談・増進等

介護保険サービス

入居者自身が必要なサービスを選ぶ

①登録・指導監督は、都道府県（福岡県）・政令市（北九州市、福岡市）・中核市（久留米市）で実施
②登録要件を満たす住まいは、「サービス付き高齢者向け住宅」として登録され、以下の専用サイトで施設情報などを公開
http://www.satsuki-jutaku.jp





サービス付き高齢者向け住宅の概要

福岡県 Fukuoka Prefecture

「サービス付き高齢者向け住宅」の登録基準（その1）

(1)入居資格者

次の①または②に該当する者であること。

①単身高齢者世帯

②高齢者＋同居者 → ・配偶者
・60歳以上の親族
・要介護認定・要支援認定を受けている親族
・特別な理由により同居させる必要があると都道府県知事が認める者

※「高齢者」… 60歳以上の者 または 要介護・要支援認定を受けている者。

(2)契約関係

○書面による契約であること。

○居住部分が明示された契約であること。

○敷金、家賃（共益費含む）、高齢者生活支援サービス費、家賃・高齢者生活支援サービス費の前払金以外の金銭を受領しないこと（礼金や更新料は徴収不可）。

○家賃等の前払金を受領する場合は、前払金の算定の基礎、返還債務の金額の算定方法が明示されていること。

○入居後、3か月以内に契約を解除、または入居者の死亡により契約が終了した場合、「契約解除までの日数×日割計算した家賃等」を除き、前払金を返還すること。

○入居者が入院したことや心身の状況が変化したことを理由として、入居者の同意を得ずに居住部分の変更や契約解除を行わないこと。

サービス付き高齢者向け住宅の概要

福岡県 Fukuoka Prefecture

「サービス付き高齢者向け住宅」の登録基準（その2）

（3）規模・設備

○各居室の床面積は、原則25㎡以上であること。

ただし、食堂や台所等、入居者が共同して利用可能な設備（共同利用設備）が“十分な面積”を有する場合は18㎡以上

※「十分な面積」…共同利用設備の面積の合計が、各居室の不足面積の合計を上回っている場合《下例参照》

○各居住部分に、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えていること。

（ただし、共用部分に台所、収納設備、浴室を備えることで、各戸に備える場合以上の居住環境が確保されている場合は、各戸に台所、収納設備、浴室を備えなくても可）→水洗便所、洗面設備は各居室に設置必須。

○加齢対応構造（バリアフリー構造）等が、国の定める基準に適合していること。

（例）20㎡の居室（①）が10戸、22㎡の居室（②）が5戸存在する場合

○各居室の面積不足分（25㎡/戸からの不足分）

①▲5㎡/戸 × 10戸 →▲50㎡
②▲3㎡/戸 × 5戸 →▲15㎡

計**65㎡不足**

○共同利用設備の合計面積が、**65㎡以上必要**

※職員用の倉庫等、入居者が利用できない設備は、共同利用設備として計上不可

サービス付き高齢者向け住宅の概要

福岡県 Fukuoka Prefecture

「サービス付き高齢者向け住宅」の登録基準（その3）

（4）サービスの提供

次に掲げる基準に適合する状況把握（安否確認）サービス及び生活相談サービスを入居者に提供すること。

○次のアまたはイに掲げる者がサービスを提供すること。

ア　社会福祉法人・医療法人・指定居宅サービス事業所等の職員

イ　医師、看護師、准看護師、介護福祉士、社会福祉士、介護支援専門員、ヘルパー2級以上の資格を有する者

○サービスを提供する者が、夜間を除き、「サ高住の敷地」または「当該敷地に近接する土地にある建物（※1）」に常駐していること。ただし、入居者の処遇に支障がない場合（※2）は、常駐不要。

※1：「当該敷地に近接する土地にある建物」に常駐する際は、入居者が居住部分への訪問を希望する場合は、適宜訪問すること。

※2：下記（ア）（イ）を全て満たしたうえで、（A）～（C）のサービスを全て提供する場合は、常駐不要

（ア）入居者の中に、要介護・要支援状態の方や体調が急変する恐れのある方がいない場合

（イ）入居者全員から承諾書や契約書で承諾を得た場合

（A）居室内に緊急通報装置を設置
（B）1日1回以上の現地訪問
（C）電話などによる生活相談の提供

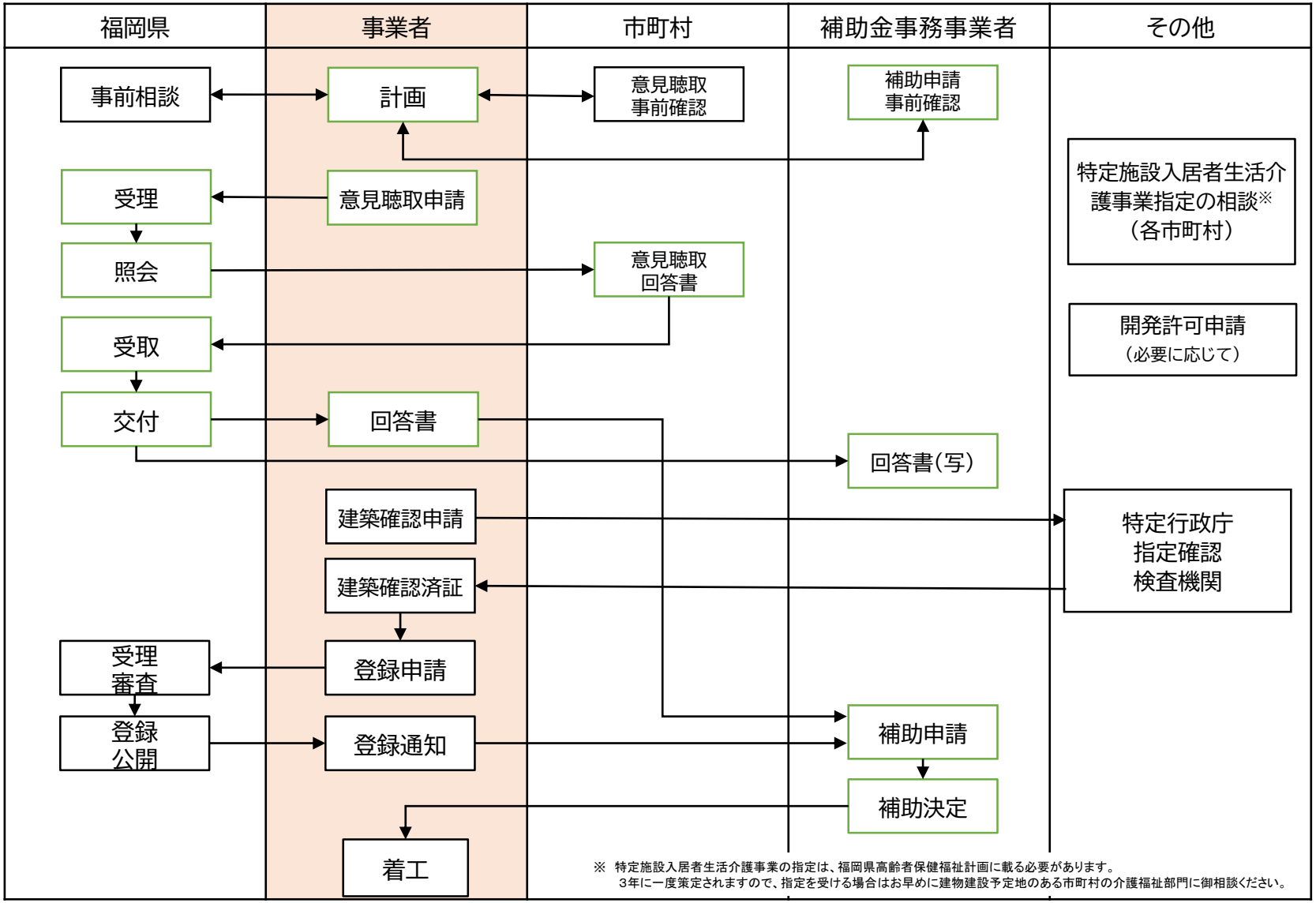
○状況把握サービスを、各居住部分への訪問等の適切な方法により、毎日1回以上提供すること。

○サービスを提供する者が常駐していない時間は、緊急通報装置等を設置して状況把握サービスを提供すること。

サービス付き高齢者向け住宅登録手続き等

福岡県 Fukuoka Prefecture

1　サービス付き高齢者向け住宅の開設フロー（補助交付申請含む）



サービス付き高齢者向け住宅登録手続き等

福岡県 Fukuoka Prefecture

2　サービス付き高齢者向け住宅の登録申請

□　登録申請の流れ

「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」

ホームページアドレス http://www.satsuki-jutaku.jp/

〇アカウント取得後、登録情報を入力し、登録システムから印刷した申請書に必要書類※1を添付し提出

※1　添付する書類は所管の自治体に問合せください。

〇サービス付き高齢者向け住宅の登録申請は、原則として確認済証の交付後※2

※2　図面等が確定する前に事前相談等を行ってください。

〇登録後、登録した住宅の内容が「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」のホームページに掲載

□　サービス付き高齢者向け住宅整備事業（補助金）の交付申請について

サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局

ホームページアドレス http://www.koreisha.jp/

〇交付申請の手続きは、サービス付き高齢者向け住宅の登録申請と並行して実施

〇県及び計画地の市町村に意見聴取を行う必要があり、補助金の交付申請書に「県及び市町村への意見聴取結果書」の添付が必要。

サービス付き高齢者向け住宅登録手続き等

福岡県 Fukuoka Prefecture

3 サービス付き高齢者向け住宅の開設後

□ 登録更新 （高齢者住まい法第5条第2項）

○ サ高住としての登録が完了後、5年ごとに更新申請が必要（要手数料）
○ 新規登録時の申請手続と同様、サ高住情報提供システムから更新書類を作成
○ 登録有効期限の30日前までに提出してください。
※5年ごとの更新を受けなければ、サ高住としての登録が抹消されます！期限内の事務処理をお願いします。
○ その他必要書類については、所管の自治体に確認してください。

□ 登録事項の変更 （高齢者住まい法第9条）

○ サ高住の登録事項に変更があれば、変更後30日以内に変更届を提出（手数料不要）
【変更となる項目の例】
・戸数の変更　・役員の変更　・家賃、共益費、サービス料金等の変更　・サ高住の名称
・高齢者生活支援サービスの内容　・事務所の名称及び所在地
※ 提出の際は、変更内容の分かる書類の添付をお願いします。

□ 地位の承継 （高齢者住まい法第11条）

○ 登録事業者が事業を譲渡したときは、継承の日から30日以内に地位継承届及び変更届を提出（手数料不要）
【地位の継承に該当するもの】
・事業譲渡　・事業相続　・法人の合併又は分割により事業主体が異動したとき

サービス付き高齢者向け住宅登録手続き等

福岡県 Fukuoka Prefecture

3 サービス付き高齢者向け住宅の開設後

□ 廃業届出 （高齢者住まい法第12条）

○ 登録事業者が事業を廃業するときは、その日の30日前までに廃業届を提出（手数料不要）

【廃業に該当するもの】

・登録事業廃止　・法人の「合併」又は「破産手続き開始の決定」以外の理由により解散するとき

□ 登録抹消 （高齢者住まい法第13条）

○ 所管の自治体は、下記のいずれかに該当するときは、登録事業の登録を抹消しなければならない。

【登録抹消に該当するもの】

・抹消申請があったとき　・登録有効期限の効力を失ったとき（更新手続き中は除く）　・登録取消

□ 定期報告 （高齢者住まい法第24条）

○ サ高住として登録が完了後、年に一度、年度当初に運営状況の報告を依頼

【報告事項】

・戸数及び面積　・家賃等の費用　・世帯構成　・要介護（要支援）度　・入退去の状況　等

サービス付き高齢者向け住宅の立入検査

福岡県 Fukuoka Prefecture

1　サービス付き高齢者向け住宅の立入検査

□　立入検査、指示　（高齢者住まい法第24条、第25条）

○　所管自治体は、登録事業者に必要な報告を求め、登録事業者の事務所又は登録住宅に立ち入り、業務の状況や帳簿、書類等を検査し、関係者に質問することができる。

○　報告及び検査結果により、登録事項が実態と異なる場合や高齢者住まい法及び関連法令に違反していると認められた場合、登録事業者に対し是正措置を指示することができる。

平時から、事業登録事項・法で定める事業内容について把握しておくことが必要

過去の立入検査における主な指摘事項

〇共用廊下に手すりが設置されていない。

〇居室等の出入り口の幅が狭い。

→原則として75㎝以上、浴室は60㎝以上を確保。

〇エレベーターホールに椅子を置いているため、一辺を1.5mとする正方形の空間が確保できていない。

〇「入居者用の収納設備」として共同利用設備に登録していた倉庫が、実際はスタッフ用の倉庫だった。

→登録内容に則った利用にする 若しくは 変更届を提出

〇契約書の食事料金と登録している料金が異なる

サービス付き高齢者向け住宅の立入検査

福岡県 Fukuoka Prefecture

2 サービス付き高齢者向け住宅事業者の義務

□ 誇大広告の禁止 （高齢者住まい法第15条）

○ 入居者に提供する高齢者生活支援サービスの内容やその他の登録事項について、事実と異なる表示や実際よりも著しく優良であると誤解させるような広告、表示を禁止

○ 土地や建物、居住部分の利用等についての表示をする場合は、告示※を参照

※ 告示:平成23 年10 月7 日厚生労働省・国土交通省告示第5号

□ 登録事項の公示 （高齢者住まい法第16条）

○ インターネット等により登録事項を公開 （サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムにより公開）

□ 契約締結前の書面の交付及び説明 （高齢者住まい法第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前に、以下の事項について書面を交付して説明が必要

【書面に記載する事項】

・登録事項

・入居契約の内容

・特定施設入居者生活介護等の指定を受けている場合にあっては，介護保険法に規定する介護サービス情報

・（家賃等の前払金を徴収する場合は）前払金の返還債務が消滅するまでの期間及び前払金の返還額の推移

サービス付き高齢者向け住宅の立入検査

福岡県 Fukuoka Prefecture

2 サービス付き高齢者向け住宅事業者の義務

□ 高齢者生活支援サービスの提供 （高齢者住まい法第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

□ 帳簿の備付け等 （高齢者住まい法第19条）

○ 登録住宅の管理に関する事項について帳簿を備え付け、各事業年度の末日から2年間保存

【帳簿に記載する事項】

・登録住宅の修繕及び改修の実施状況

・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、その態様及び時間、その際の入居者の心身の状況、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及びその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、その状況及び事故に際して採った処置内容

・サ高住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、当該事業者の商号、名称または氏名及び住所、委託に係る契約事項及び業務の実施状況

サ高住に係る各種届出のオンライン化について

登録・更新・変更等の手続きのオンライン化を開始します（対象：県所管のサ高住）。

～現在～

登録、更新、変更等の届出書をシステムで入力し、添付資料とあわせて県庁住宅計画課に郵送

～令和8年12月から（予定）～

登録、更新、変更等の申請書をシステム上で作成、添付資料をアップロードし、システム上で申請
⇒申請書及び添付書類を印刷して郵送することが不要となります。

県管轄のサ高住事業者様へは、オンライン申請の開始時期・手続き方法の変更について、別途文書でお知らせします。

※政令市、中核市のサ高住については、オンライン化の実施判断や開始時期は各市の判断となります