サービス付き高齢者向け住宅「よくあるご質問」

登録基準について

質問	回答
サービス付き高齢者向け住宅の登録は、登録基準を満たせば、築数十年経過した住宅であっても登録可能ですか。	サービス付き高齢者向け住宅は、既存の建物の改修により供給されることも想定しており、その建物の築年数等の要件は設けていません。ただし、建築基準法等の関係法令を遵守すること、住宅の管理を適正に行うことが当然に求められます。
事業者が土地・建物を借りて事業を実施する場合、借地・借家契約期間の最低制限はあるのですか。	ご質問のような期間に関するルールはありませんが、その契約期間は登録事項として公開し、入居契約の締結前に入居希望者に説明することを求めています。
面積基準の緩和のための条件となる、共同利用部分の十分な面積や適切な設備については、統一した判断基準が示されますか。	食堂、台所等の共同利用部分の面積の合計が、各専用部分の床面積と25平米の差の合計を上回ることを基本的な考え方として示していますが、登録主体の判断により異なる場合もありますので、ご確認ください。
各居住部分の面積算定について、壁芯・内法のいずれで算出するればよいですか。	面積算定については、基本的に壁芯で行うことが想定されます。
床面積の算出に当たり、パイプスペースは含めるのか。	パイプスペースについては、小規模なものであれば、専用部分の面積に含めて算出し、その面積が過大な場合などは、共用部分の面積として扱うことを基本的な考え方として示していますが、登録主体の判断により異なる場合もありますので、ご確認ください。
浴室は、浴槽のないシャワーブースのみでよいのですか。	浴槽を設置することを想定しています。
サービス付き高齢者向け住宅の入居者に対しては、安否確認・生活相談サービスを提供することが必要ですか。入居者がサービス提供を拒否する場合であっても、高齢者向け住宅としての登録はできないのですか。	サービス付き高齢者向け住宅ではすべての入居者に対して安否確認・生活相談サービスを提供することが必要です。したがって、入居希望者に事前説明を行い、合意を得て契約する必要があります。
安否確認・生活相談サービスについて、サービスを提供する場所、提供時間帯、配置人数を教えてください。	概ね９時～17時の間、少なくとも1名のケアの専門家の常駐を求めています。ただし、併設施設の人員配置基準の枠外の職員を常駐させることでも可能です。 場所は、サービス付き高齢者向け住宅の敷地又は当該敷地に隣接する土地にある建物に常駐することとされています。この場所には、登録事業者が所有又は管理する一団の土地であってサービス付き高齢者向け住宅の敷地を含むものも含まれます。
緊急通報設備がない場合、サービス付き高齢者向け住宅としての登録ができませんか。	要件に該当するケアの専門家が、夜間含め常駐しているということであれば、登録可能です。
敷金及び家賃等以外は受領できないこととなっていますが、仲介手数料の受領も不可能ということでしょうか。	宅建業者が仲介手数料をとるケースを想定していると思われますが、宅建業者が登録事業者ではない場合には、高齢者住まい法のルールの対象外であり、宅建業者が宅建業法に定める範囲内で仲介手数料をとることは可能です。

「サービス付き高齢者向け住宅」登録事務局

サービス付き高齢者向け住宅「よくあるご質問」

登録基準について

質問	回答
契約更新時の事務手数料等は、根拠が明確であれば徴収可能ですか。	住宅事業者が事務手数料その他の金銭を徴収することはできません。
「家賃等の前払金」に「敷金」は含まれないとの認識でよいですか。	ここでいう「家賃等」は家賃とサービス費を指すものであり、「家賃等の前払金」に敷金は含まれません。
敷金として、「家賃＋サービス費も含めた月額利用料」の○か月分として徴収してもよいですか。	敷金は、賃貸借契約に係る債務の担保であることから、家賃の○か月分として徴収することが適切です。
現時点で有料老人ホーム等として運営しているもので、既に入居している者が、権利金等を支払う契約に基づき入居している場合、登録は可能ですか。	登録基準を満たさないため、そのままでは登録できません。入居契約の変更を行う、または現入居者が退去した後で新たな契約を締結するなど、登録基準に該当する契約を締結し直した場合は、事業が登録可能となります。
入居者資格について、例えば「入居時自立」や「要介護者のみ」など、入居者を限定してもよいですか。	個々のサービス付き高齢者向け住宅で、登録基準の入居者資格の範囲内でご質問のような要件を設定することは差し支えありませんが、住宅で提供されるサービスの内容について、事業者が入居希望者に対して、わかりやすく説明することが必要です。
高齢者が死亡又は退去し、入居者資格を満たさない同居者が引き続き居住する場合には、退去を要請する必要はあるのですか。	退去を要請することはできません。同居者が引き続き居住する場合は、登録事項の変更（当該住戸をサービス付き高齢者向け住宅から除外）の届出が必要となります。
入居者の募集・選定の方法については、ルールは定められますか。	ご質問のようなルールはありませんが、分かりやすい情報提供を行うなどの工夫は必要と考えます。
入居者資格について、「特別な理由により同居させる必要があると知事が認める者」は、どのようなケースを想定していますか。	入居している高齢者の介護を行う者や入居している高齢者が扶養している児童、障害者等が考えられます。
都道府県の高齢者居住安定確保計画において独自の基準が定められていない場合、定められるまでの間は、国の基準で審査・登録を行うということでよいですか。	ご質問のとおりです。
登録済みのサービス付き高齢者向け住宅について、登録後に都道府県の計画により登録基準が変更され、登録住宅が登録基準を満たさなくなった場合、登録取消の対象になりますか。また、登録から５年後の更新が拒否されることになりますか。	都道府県が、高齢者居住安定確保計画においてサービス付き高齢者向け住宅事業の登録の基準を強化する場合、それにより強化された基準に適合しなくなる既存の登録住宅については、強化された基準の施行前の登録の基準を適用することとしなければならないとされています（当該登録を更新する場合も同じ）。ただし、当該事業を行う者が新たな住戸を追加する登録事項の変更を行う場合には、当該住戸については、強化された基準が適用されることとなります。

「サービス付き高齢者向け住宅」登録事務局