

居住サポート住宅の認定申請及び事業の実施に当たっては、次の点にご注意ください。

1 契約締結前の書面の交付及び説明

- ・ 入居者に対して、入居契約を締結するまでに、当該入居契約の内容や条件、居住サポートの提供の条件がある場合にはその内容を記載した書面を交付して、理解しやすいように説明しなければなりません。

2 計画に基づく事業実施義務

- ・ 認定計画（変更があった場合は変更後のもの）に従い、事業を実施しなければなりません。

3 帳簿の備え付け

- ・ 居住サポート住宅の全ての入居者に関する入居状況や居住サポートの実施状況を記録する必要があります。帳簿の内容を基に、居住サポートの実施状況を定期報告してもらう必要があります。
- ・ 帳簿は、各年度の末日を以って閉鎖するものとし、閉鎖後5年間は保存しなければなりません。
- ・ 記載事項は次のとおりです。
  - 認定住宅に入居する全ての者の氏名並びに入居及び退去の年月日
  - 居住安定援助の提供の対価及び提供の条件に関する事項
  - 安否確認において、異常の発生を検知した年月日並びに当該異常の発生状況及び発生後の対応
  - 見守りを行った年月日及びこれにより把握した認定住宅入居者の状況
  - 福祉サービスへのつながりを行った年月日及び福祉サービスへのつながりの内容
  - 居住安定援助（安否確認、見守り及び福祉サービスへのつながりを除く。）を提供した年月日及びその内容

4 定期報告

- ・ 居住安定援助賃貸住宅事業が適正に実施されているか等を確認するため、計画ごとに年度単位の状況を毎年6月30日までに認定事業者から市に報告しなければなりません。

5 国土交通省・厚生労働省関係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施行規則（平成29年厚生労働省・国土交通省令第1号）第35条に規定する遵守事項

(1) 広告の方法

- ・ 居住安定援助賃貸住宅事業の業務に関して広告する場合は、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（令和7年厚生労働省・国土交通省告示第6号）を遵守すること。

(2) 入居者への適切な説明等

- ・ 認定計画に基づく業務に関して広告する場合は、国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める方法を遵守すること。
- ・ 認定計画に記載された事項（居住サポートの内容、提供の対価及び条件）の変更が

あったときは、書面を交付して説明すること。

- ・ 入居者に対し、居住サポートの提供を行う上で必要な事項について、理解しやすいように説明すること。

(3) 居住サポート住宅の適正な管理

- ・ 管理する居住サポート住宅を良好な状態に保つように維持・修繕し、入居者の居住の安定の確保に支障を及ぼさないように努めること。

(4) 居住サポートの適切な実施

- ・ 入居者間で不当な差別的取扱いをしないこと。
- ・ 入居者が安心して生き生きと明るく生活できるよう、その心身の状況や希望に応じた居住サポートの提供を行うよう努めるとともに、生きがいをもって生活できるようにするための機会を適切に提供する等入居者の居住の安定を図るよう努めること。
- ・ 居住サポートの提供に当たっては、懇切丁寧に行うことを旨とすること。

(5) 入居者やその家族の囲い込みの禁止

- ・ 福祉サービス事業者等に対して、当該サービス等の利用者やその家族に認定事業者を紹介することの対償として、金品等を供与しないこと。
- ・ 福祉サービス事業者等から、居住サポート住宅の入居者やその家族を紹介することの対償として、金品等を収受しないこと。

(6) プライバシーの確保

- ・ プライバシーの確保に配慮した運営を行うこと。
- ・ 正当な理由なく、入居者の秘密を漏らさないこと。
- ・ 認定事業者の職員であった者が正当な理由なく、入居者の秘密を漏らすことがないよう、必要な措置を講じること。
- ・ 県、市の基本方針に照らして適切な業務を行うものであること。

## 6 その他

- ・ 入居者に対する福祉サービスの一部を安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎとみなして実施することは、各福祉サービスの法令・基準等に抵触するおそれがあるため、基本的に想定されません。居住サポート住宅の入居者が福祉サービスを利用している場合（又は今後利用する場合）、当該福祉サービスに係る法令・基準等を考慮した上で、居住サポート住宅における安否確認が提供されることに留意が必要です。
- ・ 入居者の資格を高齢者のみに限るものについては、「介護」「食事の提供」「家事」又は「健康管理」の少なくとも1つのサービスを提供する場合には、老人福祉法（昭和38年法律第133号）の有料老人ホームに該当し、同法第29条第1項に基づく届出が必要となる場合がありますので、ご注意ください。
- ・ 安否確認、見守り、福祉サービスへのつなぎ以外の居住サポートの提供について、次のような事案が生じないように注意してください。
  - 契約に基づかない曖昧な名目での料金の受領
  - 強制的な契約の締結や、不実の告知、不利益となる事実の不告知などによる契約の締結
  - 入居者からの契約解除を認めない、契約解除等に際して損害賠償額をあらかじめ設けるなどの契約条項を盛り込んだ契約の締結
  - 契約に基づかない、又は強制的な契約による金銭管理

- ☑ 入居する要配慮者の範囲を定める場合は、特定の要配慮者の入居を不当に制限するものでないこと、対象とする要配慮者数が著しく少数となるものでないこと（(例) 100歳以上のみ対象とする）。要配慮者の属性は住戸単位ではなく計画単位で定めるものですが、属性を定めないこともできます。