

令和3年度京都市有料老人ホーム等に係る集団指導について（サービス付き高齢者向け住宅）

1 建設補助を受けたサービス付き高齢者向け住宅における入居対象者以外の受入れについて【資料1】

国の建設補助を受けたサービス付き高齢者向け住宅で、管理を開始してから1年経過してもなお、3箇月以上の間、入居者が確保できない場合は、入居対象者^{※1}以外の者と2年以内^{※2}の定期建物賃貸借契約を締結することができる。

- ・国への手続き：処分承認報告書（包括承認）を提出
- ・本市への手続き：変更届3部（正2，副1部）提出（登録戸数減のため必要）

※1 サービス付き高齢者向け住宅の入居対象者：①単身高齢者世帯，②高齢者＋同居人

- ・「高齢者」・・・60歳以上の者又は要介護認定若しくは要支援認定を受けている者
- ・「同居人」・・・配偶者／60歳以上の親族／要介護・要支援認定を受けている60歳未満の親族／特別な理由により同居させる必要があると市長が認める者

※2 60歳未満の障害者総合支援法第21条第1項の規定に基づく障害支援区分の認定を受けている者は2年延長可

2 サービス付き高齢者向け住宅の入居契約書について【資料2】

- ・ 賃貸借方式又は利用権方式のいずれかであること
- ・ 状況把握・生活相談サービスの提供が付された契約書であること
- ・ 賃貸借方式の形態として「普通建物賃貸借契約」・「終身建物賃貸借契約」がある。
賃借人の死亡によって契約が終了し、賃借権が相続されない契約である終身建物賃貸借契約は、賃貸借の目的物ごとに終身建物賃貸借事業としての市長の認可が必要
- ・ 債務保証の形態を「連帯保証人型」とする場合は、連帯保証人の極度額設定が必要
⇒ 改正民法施行に伴う民間賃貸住宅における対応事例集
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001399740.pdf>
- ・ 前払金を徴収する場合は保全措置が必要
- ・ 賃借人が死亡すると、賃借権や残置物の所有権は相続人に承継されるが、相続人の有無や所在が不明の場合は契約解除や残置物の処理が困難となるケースがあることから、国は賃貸借契約と併せ、賃借人と受任者（推定相続人、居住支援法人等）の間で「①賃貸借契約の解除事務，②残置物の処理事務」の委任契約を締結することが有効と考え、令和3年6月に「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を示している。なお、委任契約の締結は入居者の意思によるもので、入居の必須要件ではない。



3 既設サービス付き高齢者向け住宅に係る改修補助について【資料3】

既設サービス付き高齢者向け住宅における IoT 技術を導入した非接触でのサービス提供を可能とする工事に対する補助が令和3年度に創設された。（国の直接補助）

- ・ 補助率：1／3
- ・ 限度額：10万円／戸
- ・ 対象機器：サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局に要問い合わせ
- ・ 補助要件：補助を受けてから10年間以上の登録が必要 他
- ・ 本市への手続き：設置完了後、変更届（設置箇所分かる図面を添付）3部（正2，副1部）提出