

令和7年度 サービス付き高齢者向け住宅実地検査実施方針

1 基本方針

サービス付き高齢者向け住宅は、高齢者が住み慣れた地域で安心して住み続けられるよう、国土交通省及び厚生労働省が所管する「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（以下「高齢者住まい法」という。）が平成23年4月に改正され、制度化された。

サービス付き高齢者向け住宅の数が増加している中で、事業者を育成し、サービス付き高齢者向け住宅の質と信頼性の向上を図り、入居する高齢者が不利益を被ることがないように、住宅政策本部及び福祉局指導監査部との合同又は連携により、高齢者住まい法等に基づく指導又は一般検査（以下「指導等」という。）を実施する。

また、特定施設入居者生活介護の指定を受けているサービス付き高齢者向け住宅（以下「特定施設」という。）において、重大な法令違反、介護報酬の不正請求又は不適切なサービス提供の疑いがある場合には、高齢者施策への信頼維持及び利用者保護に主眼を置いて、速やかに介護保険法に基づく監査を実施する。

2 指導等の重点項目

（1）運営関係

- ア 登録基準に基づき、登録どおりにサービスが提供されているか。
- イ 有資格者等により提供すべきサービスが無資格者により提供されていないか。（「特定施設」のみ）
- ウ 職員配置基準等に定める職員の資格及び員数を満たしているか。（「特定施設」のみ）
- エ 介護報酬算定に関する告示を適切に理解した上、加算・減算等の基準に沿って介護報酬が請求されているか。（「特定施設」のみ）
- オ 日常生活に要する費用の取扱いが適切に行われているか。
- カ 苦情処理体制が整備されているか。
- キ 事業の運営を行うために必要な設備等を備え、適切に使用・管理しているか。
- ク サービス提供を開始するに当たり、生活支援サービス等の契約内容及び手続の説明並びに同意（個人情報利用を含む。）が適切に行なわれているか。
- ケ 非常災害時の対応について、具体的な防災計画を策定するとともに、関係機関への通報・連携体制の確保、実効性のある避難・救出訓練の実施等

の対策をとっているか。

(2) 利用者サービス関係

ア サービス計画の作成、見直し及び記録等が個々の実態に即して処理等されているか。〔「特定施設」のみ〕

イ 高齢者虐待の防止、高齢者の養護者に対する支援等に関する法律（以下、「高齢者虐待防止法」という。）に基づく人権侵害への防止に向けた取組が行われているか。

ウ 感染症又は食中毒の予防及びまん延の防止対策が講じられているか。

エ 入居者の生活環境が配慮されているか。

(3) 会計関係

ア 家賃等を除く礼金、更新料その他の金銭を受領していないか。

イ 前払金の算定基礎、返還債務の算定方法が明示され、前払いした家賃等の返還債務が消滅するまでの期間を説明しているか。

ウ 家賃等の前払金に保全措置が講じられているか。

3 監査の重点項目（「特定施設」のみ）

(1) 不正な手段により、指定を受けていないか。

(2) 無資格者によりサービスが提供されていないか。

(3) 人員基準違反等の状況の下、サービスが提供されていないか。

(4) 架空、水増しによる不正な介護報酬が請求されていないか。

(5) 帳簿書類の提出や質問に対して虚偽の報告や答弁がされていないか。

(6) 業務管理体制が実効ある形で整備され機能しているか。

(7) 高齢者虐待防止法に定める虐待に該当する疑いのある、必要以上の身体拘束や、人権侵害が行われていないか。

4 実施計画

(1) 検査対象

ア 高齢者住まい法に基づく登録を受けた、サービス付き高齢者向け住宅登録事業者、又は登録事業者から住宅の管理若しくはサービスの提供を委託された者（以下「住宅」という。）

イ アに掲げる住宅が提供する、又は併設・隣接（同一敷地内）している指定介護保険事業所において提供される以下のサービス

(ア) 居宅サービス（指定特定施設入居者生活介護）

(イ) 介護予防サービス（指定介護予防特定施設入居者生活介護）

ウ イの介護サービスを提供する事業者

(2) 実施形態

ア 指導等・監査等

(ア) 実施体制

サービス付き高齢者向け住宅に対する指導等又は監査等は、原則として住宅政策本部と合同で実施する。検査項目については、指導監査部は、高齢者住まい法に基づく利用者サービス関係の項目及び介護保険法に基づく項目全般（「特定施設」のみ）を担当する。

(イ) 実施方法

対象住宅ごとに日程等を策定し、住宅に赴き、実地において実施する。
また、必要に応じ、住宅の関係者等と呼び出し、執務室内において実施する。

(ウ) 実施単位

住宅、事業所を単位として実施する。
なお、実地検査の効率化を図るため、前記(1)のアに掲げる住宅が、同一敷地内の事業所で前記(1)のイのサービス事業の指定を受けている場合は同日で実施する。

(エ) 班編成

1班当たり、原則として2人体制により、住宅政策本部との合同による検査を実施する。
また、住宅の状況により適宜体制を再編し、専門員を加えて実施する。

(オ) 実施通知

検査対象となる住宅を選定し、検査の根拠規定、実施日時、場所、担当者、出席者、準備すべき書類等を文書により、原則検査日の14日前までに当該住宅の登録事業者へ通知する。

ただし、必要と認める場合には、検査開始時にこれを通知する（当日交付を含む。）。

なお、特定施設に対しては、別途策定する「令和7年度福祉系施設介護サービス事業者等実地検査実施方針」による内容と合わせ事業者へて通知の上、実施する。

(カ) 検査日程及び対象

具体的な日程及び対象は、随時決定する。

(キ) 実績

(カ) に対する実績を年度末に取りまとめるものとする。

イ その他

特定施設における業務管理体制の整備状況に係る確認検査については、一般検査として、書面又は実地による検査を実施する。

なお、特定施設において指定等取消処分相当の事案が発覚した場合には、「介護サービス事業者等指導及び監査実施要綱」（平成12年4月1日付12高福指第68号）第5の規定を準用し監査を実施する。

(3) 全体計画の作成時期

当該指導等を実施する年度の前年度末までに策定する。

(4) 選定方針

ア 選定時点

原則として、令和7年4月1日時点で登録されている住宅とする。

ただし、年度途中で開設した住宅についても、必要があると認められた場合、実地検査の対象とする。

イ 選定方法

(ア) 5年間の登録有効期間中に、未だ検査を実施していない住宅

(イ) 運営指導所管である高齢者施策推進部在宅支援課等と調整した上で、指導等の必要があるとした住宅

(ウ) 利用者その他からの苦情・相談等に関する情報を把握し、その分析結果から、実地の確認及び指導が必要と思われる住宅

(エ) 過年度の実地検査の結果等により、継続的な検査が必要と思われる住宅

(オ) 相当の期間にわたって、指導検査を実施していない住宅

5 関係団体への支援等

(1) 区市町村

ア 技術的支援

区市町村に対して、これまで蓄積した住宅等への実地検査に関する知識及び技術について、適宜、必要な支援を実施する。

イ 情報提供

実地検査の結果を当該住宅が所在する区市町村に提供することにより、情報の共有化及び実地検査の効率化を図る。

(2) 東京都国民健康保険団体連合会

区市町村の申出により東京都国民健康保険団体連合会（以下「国保連」という。）が実施する事業者への介護報酬の支払の留保は、区市町村と国保連の契約内容により、監査の実施通知等に基づき可能となっており、引き続き、関係区市町村及び国保連との連携し、情報提供等適切な対応を図る。（「特定施設」のみ）

6 関係団体等との連携

(1) 区市町村

実地検査の際に、必要に応じて、住宅等が所在する区市町村に同行を依頼する。

また、高齢者虐待防止法に基づく、被虐待者の保護や再発防止に向けた指導について、区市町村と連携を図る。

なお、介護給付の適正化の観点から、国保連とともに、連携を図る。〔「特定施設」のみ〕

(2) 国

一般検査及び特別検査に係る法令・制度運用に係る疑義照会、住宅等に対する情報提供、介護給付の適正化等について、住宅等指導の立場から連携を図る。

(3) 運営指導所管課等

住宅政策本部や高齢者施策推進部各課と連携し、住宅等への指導監査の適正かつ効果的な対応及び推進を図る。

(4) 保険医療機関等の指導検査所管

住宅内で外部の医療機関が住宅に訪問する形で提供される医療サービスについて、診療報酬上の不正等が疑われる場合には、保健医療局保健政策部国民健康保険課に連絡するとともに連携して対応する。

7 指導検査結果の活用

指導検査結果のうち文書指摘事項及び改善状況については、原則として福祉局ホームページへ掲載し、都民へ広く情報提供する。

8 その他

住宅を経営する事業者等に対し、別途実施方法を定め、法令遵守を徹底させるため、必要に応じて集団指導及び指導検査を実施する。