○「重要事項説明書」及び「重要事項説明書兼登録事項等についての説明（高齢者住まい法第17条関係）」（以下、「重要事項説明書等」という。）の作成にあたっての注意事項

１　重要事項説明書等を作成するにあたっての注意事項

（１）重要事項説明書等は、入居契約に関する重要な事項を説明するためのものであり、入居者及び家族等（以下、「入居者等」という。）に誤解を与えることがないよう必要な事項を実態に即して正確に記載すること。

（２）入居者等が理解しやすいよう丁寧な表現に努めること。

（３）別添１「事業主体が堺市で実施する他の介護サービス」、別添２「有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービスの一覧表」は、重要事項説明書等の一部をなすものであることから、重要事項説明書等に必ず添付すること。

（４）堺市有料老人ホーム設置運営指導指針に基づく指導を受けている場合及び当該指針で不適合事項がある場合は、重要事項説明書等にその旨を記載すること。

（５）景品表示法第4条第1項第3号に基づく「有料老人ホーム等に関する不当な表示」を行わないこと。

２　重要事項説明書を入力するにあたっての注意事項及び記入例の解説

（１）サービス付き高齢者向け住宅において、「重要事項説明書」を「重要事項説明書兼登録事項等についての説明（高齢者住まい法第17条関係）」と表記して差し支えない。

（２）サービス付き高齢者向け住宅は、堺市有料老人ホーム設置運営指導指針４，５，６，７及び１１の項目は適用外であるが、原則として、重要事項説明書等の省略は認めない。

（３）届出のある有料老人ホーム並びにサービス付き高齢者向け住宅として登録のある有料老人ホームを総称して「ホーム」という。

（４）届出のある有料老人ホーム及び当該事業者を総称して「有料」という。

（５）サービス付き高齢者向け住宅に登録している有料老人ホーム及び当該事業者を総称して「サ高住」という。

（６）サ高住においては、重要事項説明書等の内容とサ高住登録申請書の整合性を図ること。

（７）【省略】と記載されている項目、該当しない項目がある場合は、行の削除、セルに車線を引く、空欄のままとする、セルを塗りつぶす等の方法を採って差し支えない。

（８）桃色の色帯のある項目は、特定施設入居者生活介護の指定を受けている場合のみ記入すること。入居者等に誤解を与えないよう、指定を受けていない場合は、当該項目を削除すること。

（９）重要事項説明書等に記載のある事項以外に入居者等への説明上必要と考えられる項目については、追記を行って差し支えない。

（１０）薄黄色の色帯のある項目はセルに直接入力すること。

（１１）薄緑色の色帯のある項目はプルダウンリストから選択すること。（選択肢が当該市リストにない場合は新たに入力すること。）

（１２）重要事項説明書等にある「生活相談員」とは、サ高住の登録を受けている場合は、国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成23年厚生労働省・国土交通省令第2号）第11条第1号の規定に基づく状況把握サービス及び生活相談サービスを提供する職員をいう。

（１３）「有料」又は「サ高住」と限定して入力をする旨指示している項目は、基本的に限定している主体者のみの入力で差し支えない。但し、他方主体者で入力する方が相応しいと考えられる場合は、他方主体者での入力を妨げるものではない。

３　重要事項説明書等を入居者等に交付及び説明するにあたっての注意事項

（１）重要事項説明書等は、老人福祉法第29条第5項の規定により、入居相談があったときに交付するほか、求めに応じ交付すること。

（２）入居希望者が、入居契約内容について十分理解した上で契約を締結できるよう、契約締結前に十分な時間的余裕をもって入居契約書及び重要事項説明書等について説明を行うこと。また、入居希望者が希望する介護サービスの利用を妨げないこととし、その際には説明を行った者及び説明を受けた者の署名を行うこと。

（３）入居希望者に対して丁寧に理解しやすいよう説明すること。