

平成23年10月7日
老発1007第1号
国住心第37号

各都道府県知事
政令指定都市の長 殿
中核市の長

厚生労働省老健局長

国土交通省住宅局長

高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律の施行について

高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律（平成23年法律第32号。以下「改正法」という。）は平成23年4月28日に、高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（平成23年政令第237号）は同年7月29日に、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年厚生労働省令・国土交通省令第2号。以下「規則」という。）及び高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則等の一部を改正する省令（平成23年国土交通省令第64号）は同年8月12日にそれぞれ公布され、同年10月20日より施行されることとなっている。

また、改正法の施行に伴い、高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針の一部を改正する告示（平成23年厚生労働省・国土交通省告示第1号）等の関係告示が平成23年10月7日に公表された。

改正法の施行に当たっては、下記事項に御留意の上、法令に基づく制度の的確かつ円滑な運用に特段の御配慮をお願いする。

また、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号。以下「高齢者住まい法」という。）に基づく制度につき、高齢者、高齢者に住宅を賃貸する者、有料老人ホームの設置者、医療法人、社会福祉法人、宅地建物取引業者、高齢者のための相談・情報提供等を行う者等に対し、広く趣旨・内容の周知を図り、制度の普及を図るとともに、広くその意見聴取に努め、制度の円滑かつ適切な運用に努められるようお願いする。さらに、市町村、機構、公社等の公的な賃貸住宅を管理する者、登録事業者、宅地建物取引業者等で構成する連絡調整の場を設けるなど、関係者の連携を適切に図ることにより、高齢者の

入居に係る賃貸住宅の管理の状況、これらの住宅に入居している高齢者の居住の状況、各管理者の連絡先等の情報が必要に応じ提供されるようお願いする。

加えて、高齢者の居住の安定の確保に係る施策の企画立案及び運用に当たり、住宅部局及び福祉部局との適切な連携を図ることにより、制度の円滑かつ適切な運用が図られるようお願いする。

また、貴管下市町村に対しても、この旨周知いただくようお願いする。

記

第1 改正の趣旨

高齢者は、その身体機能の低下に対応した規模、構造及び設備を有し、その生活を支援するためのサービスの提供を受けられる住まいに居住する必要性が高い。また、身体機能の低下とともに、突然の病気等に見舞われる可能性も高まり、そのような事態に迅速かつ適切に対応できる体制を築くことが必要である。

このため、高齢者が安心して住める住まいとして、①バリアフリー化、②状況把握サービス・生活相談サービスの提供、③契約解除時の前払金の不返還等の問題への対応が図られた高齢者向けの賃貸住宅及び居住の用に供する専用部分を有する有料老人ホームに係る登録制度を創設し、1)登録を受けた事業に係る賃貸住宅及び有料老人ホームの情報の一覧を市場に示し、入居を希望する高齢者の便に資するとともに、2)登録を受けた事業に係る賃貸住宅及び有料老人ホームに対する支援措置を講じ、その供給促進を図ることにより高齢者の居住の安定確保を図ることとする。

あわせて、高齢者住まい法に基づく高齢者向け賃貸住宅に関する諸制度を、高齢者にとって分かりやすく使いやすい制度に改善し、簡素化を図るため、高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度及び高齢者向け優良賃貸住宅の供給計画の認定制度を廃止し、サービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度に一元化することとする。

また、終身賃貸事業の認可基準の見直し及び高齢者居住支援センターの指定制度の廃止を行うこととする。

第2 高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針

改正法の施行に当たって、「高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針」（平成21年厚生労働省・国土交通省告示第1号。以下「基本方針」という。）にサービス付き高齢者向け住宅の供給の促進に関する基本的な事項、サービス付き高齢者向け住宅の管理の適正化に関する事項等に関する規定を追加するとともに、別に定めていた「高齢者居宅生活支援サービスに係る指針」を盛り込むこととしたものである。

改正法の施行に伴い創設されたサービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度の運用等に当たっても、基本方針を踏まえ、適切に対応されたい。

第3 高齢者居住安定確保計画

都道府県は、高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針に基づき、高齢者居住安定確保計画を定めることができることとされているところ、今般、サービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度が創設されたことも踏まえ、計画を策定していない都道府県

においては、積極的に計画を策定されたい。

その際、計画を策定する事業は、社会資本整備総合交付金の基幹事業の対象となり得るので、当該助成制度を活用することも考えられる。なお、この際、市町村が定める高齢者居住安定確保計画を策定する事業も同様に対象となり得るので、当該助成制度を活用し、積極的に計画を策定するよう管下市町村に周知されたい。

第4 サービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度の創設

サービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度の運用に当たっては、以下の事項を踏まえ、住宅部局と福祉部局との情報共有等密接な連携に努められたい。

1 サービス付き高齢者向け住宅事業の登録等

- (1) サービス付き高齢者向け住宅事業の登録については、当該事業に係る賃貸住宅又は有料老人ホームを構成する建築物ごとに登録を受けることとされているが、当該建築物の一部についてのみ登録を受けることも可能である。
- (2) 規則第3条第2項に規定する都道府県知事が認める者については、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る。
- (3) 規則第11条に関し、状況把握サービス及び生活相談サービスを提供する者（以下「サービス提供者」という。）が常駐する「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」については、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る。
- (4) 規則第11条第1号に関し、サービス提供者が常駐することが求められる時間帯は、概ね9時から17時とし、少なくとも1名が常駐することが求められる。ただし、サービス付き高齢者向け住宅に併設された介護サービス事業所等の職員を、当該事業所等の人員配置基準に定められた時間帯以外の時間帯に、サービス付き高齢者向け住宅に常駐させることも可能である。
- (5) サービス付き高齢者向け住宅事業の登録を受けようとする者が、改正法による改正後の高齢者住まい法（以下「新法」という。）第6条第1項に基づき、都道府県に申請書を提出する際には、入居を希望する高齢者が登録された高齢者生活支援サービスの内容を比較し、選択することができるよう、規則別記様式第1号別添3の備考欄に、各サービスの具体的内容を記載するよう指導することが望ましい。
- (6) 法第7条第1項第6号ホの「入居者の入居後、国土交通省令・厚生労働省令で定める一定の期間」の起算日は、物件が完成しているなど、入居者が入居可能な状態になっていることを前提として、原則として、入居契約に定めた契約の始期（入居予定日）をいう。ただし、入居契約締結後における入居者の急な入院など入居者のやむを得ない事情により入居契約に定めた契約の始期（入居予定日）に入居することが困難になった場合には、登録事業者の同意を得て、契約期間の始期（入居予定日）を延期することが可能である。
- (7) サービス付き高齢者向け住宅事業の登録を受けようとする者が、入居契約に係る約款において、入居者の契約解除の申出から実際の契約解除までの期間として予告期間等を設定することにより、契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した

場合において家賃等の前払金の返還が義務づけられる期間を事実上短縮することは、今回の法改正の趣旨に反して入居者の利益を不当に害することとなるため、指導に際して留意されたい。

- (8) サービス付き高齢者向け住宅事業の登録を受けようとする者は、申請書に入居契約に係る約款を添付しなければならない。その際、入居契約については、登録事業の円滑な遂行を確保する観点から、住まいの提供に係る契約と状況把握サービス及び生活相談サービスの提供に係る契約を一体の契約として締結することが望ましいが、登録基準に適合していると認めるときは、これらの契約が一体の契約として締結されていない場合であっても登録しなければならないことに留意されたい。また、敷金、家賃並びに状況把握サービス及び生活相談サービスの提供の対価については、それぞれ分けて明確に記載することが必要である。
- (9) サービス付き高齢者向け住宅事業の登録を受けようとする者等が暴力団員等に該当する疑いがある場合には、「サービス付き高齢者向け住宅事業の登録に係る暴力団排除の推進について」（老高発1007第1号、国住心第41号平成23年10月7日厚生労働省老健局高齢者支援課長・国土交通省住宅局安心居住推進課長通知）により適切に対応されたい。
- (10) サービス付き高齢者向け住宅事業の登録を行う時期は、できる限り早い時期に登録を行って入居者を募集することが事業を行う者の便に資することとなる一方、当該事業を行う者が確実に住宅を整備して事業が開始されることが重要であることから、原則として建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項の確認済証の交付後に行うこととする。
- (11) 本登録制度の創設目的の1つは、登録を受けた事業に係るサービス付き高齢者向け住宅の情報の一覧を市場に示し、入居を希望する高齢者の便に資することである。このため、登録簿を一般の閲覧に供するに当たっては、登録簿閲覧所の設置や都道府県のホームページへの掲載のほか、管内市町村、関係団体等と連携した幅広い情報の提供のための措置を講ずることが望ましい。

2 サービス付き高齢者向け住宅事業の登録基準の設定

- (1) サービス付き高齢者向け住宅の各居住部分の床面積の算定に当たっては、壁芯で算定したものを基準とする。パイプスペースについては、小規模な場合には専用部分の面積に含めることが適当であるが、その面積が過大な場合等には専用部分の面積に含めないこととして取り扱うことも考えられる。
- (2) サービス付き高齢者向け住宅の各居住部分の床面積の基準を25㎡以下に緩和する場合には、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㎡の差の合計を上回ることを基本的な考え方とすることが考えられる。
- (3) ①サービス付き高齢者向け住宅の各居住部分の床面積の基準、②サービス付き高齢者向け住宅の構造及び設備の基準、③サービス付き高齢者向け住宅の加齢対応構造等の基準、④入居者に提供される状況把握サービス及び生活相談サービスの基準については、規則第8条から第11条までに定められているが、規則第15条第1項の規定に基づき、高齢者居住安定確保計画に別に定める場合にあっては、強化し、又は緩和することができることとされている。

また、契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合において家賃等の前払金の返還が義務づけられる期間については、規則第15条第2項の規定に基づき、高齢者居住安定確保計画に別に定める場合にあつては、当該期間に係る基準を強化（延長）することができることとされている。

これらの基準を強化し、又は緩和する場合には、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第15条第1項及び第2項に規定する国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める基準（平成23年厚生労働省・国土交通省告示第4号）に従うこと。

- (4) (3)に定める登録基準以外の登録基準についても、新法)第7条第1項第9号の規定により、計画で定めることによって追加することが可能である。ただし、高齢者の居住の安定の確保を目的とする基準である必要があることや同項第1号から第8号までに掲げる基準との間で矛盾が生じることがないようにしなければならないことに留意されたい。

3 登録事業者の業務等

- (1) 新法第14条は、登録住宅以外の賃貸住宅又は有料老人ホームについて、登録サービス付き高齢者向け住宅又はこれに類似する名称を用いてはならないこととしている。例えば、

- ① 「登録」と類似する語により、入居を希望する高齢者に一定の基準を満たすと誤認されるおそれがある名称（例：適合サービス付き高齢者向け住宅、認定サービス付き高齢者向け住宅、認可サービス付き高齢者向け住宅）
- ② 「登録」の語を冠し、入居を希望する高齢者に「登録サービス付き高齢者向け住宅」と誤認されるおそれがある名称（例：登録サービス付き高齢者住宅、登録サービス付き住宅）

については、「類似する名称」に該当するおそれがあるので留意されたい。

- (2) 新法第15条の優良誤認又は有利誤認にあたるか否かは、社会通念により個別・具体的に判断される。また、現実にその表示によって人が誤認する必要はなく、通常人である入居を希望する高齢者が誤認すると考えられる表示であれば禁止の対象となる。例えば、

- ① 住宅、高齢者生活支援サービス等の品質について、実際よりも著しく優れていると偽って宣伝したり、競争業者が提供する住宅やサービスの品質よりも特に優れているわけではないにもかかわらず、あたかも著しく優れているかのように偽って宣伝する行為等
- ② 住宅、高齢者生活支援サービス等の契約条件について、実際よりも入居者に有利であると偽って宣伝したり、競争業者が提供する住宅、高齢者生活支援サービス等よりも特に安いわけでもないにもかかわらず、あたかも著しく安いかに偽って宣伝する行為等

が該当するものと考えられる。

- (3) 契約締結前の書面の交付及び説明の対象となる規則第20条第4号の「家賃等の前払金の返還債務が消滅するまでの期間」は、家賃等の前払金の算定の基礎として想定した入居者が入居する期間と同じ期間とする。

(4) 登録事業の業務に関して広告をする場合には、「登録住宅に関する表示の方法について定める告示」（平成23年厚生労働省・国土交通省告示第5号）で定める方法を遵守しなければならない。また、同告示第5項の居住部分の変更が可能な場合は、第13条各号の理由以外の理由による時又は同条ただし書の場合に限られるが、後者の場合には、事前に広告に表示するだけでなく、第13条各号の理由が生じた後に入居者及び登録事業者が合意することが必要であることに留意されたい。

4 登録事業者に対する監督

(1) 改正法による改正前の高齢者住まい法（以下「旧法」という。）第12条においては、登録を受けた高齢者円滑入居賃貸住宅の賃貸人に対し、当該住宅の管理の状況について報告を求めることができることとしているが、サービス付き高齢者向け住宅にあっては、1) 報告を求める内容が「管理の状況」のみでは、登録事業全体に対する監督処分を講ずる前提としての必要な情報の収集が十分にできないこと、2) 報告を求める対象が「賃貸人」のみでは、住宅の管理や高齢者生活支援サービスの提供を委託された者がある場合、必要な情報の収集が十分にできないこと、3) 登録事業は、単なる賃貸住宅に係る事業と異なり、契約形態や高齢者生活支援サービスの提供の詳細にわたって適切性が要求される事業であるため、報告徴収のほか、立入検査、質問等ができなければ、必要な情報の収集が十分にできないことから、これらに対応した報告徴収、立入検査及び質問に関する規定を定めている。なお、サービス付き高齢者向け住宅事業は、住宅の管理や高齢者生活支援サービスの提供について他者に委託して行う場合が十分に想定されるため、当該委託を受けた者も報告徴収等の対象としている。

上記の趣旨を踏まえ、高齢者の居住の安定を害する運営が行われることがないよう、住宅部局と福祉部局が連携して、適切な指導監督を図ることとされたい。また、サービス付き高齢者向け住宅は、各住戸によって、契約形態や提供される高齢者生活支援サービス内容、費用負担等が異なることが想定されることから、トラブルを防止するため、高齢者に対する的確な情報の提供、苦情対応を含めた入居者の立場に立った適切な相談体制の整備等がなされるよう、登録事業者に対し、必要な助言等を行うよう努められたい。

(2) サービス付き高齢者向け住宅事業の登録基準を満たすサービス付き高齢者向け住宅事業について、登録基準を満たさなくなったこと等により登録が抹消された場合で、当該住宅において介護等のサービスが提供されるときには、老人福祉法（昭和33年法律第133号）に基づく有料老人ホームの届出が必要となるため留意されたい。

(3) 食事等のサービスを供与するサービス付き高齢者向け住宅については、改正法に基づく指導監督が行われることが前提となるが、高齢者虐待の事実が確認された場合など、入居者の保護のため必要があると認めるときは、老人福祉法に基づく報告徴収、質問、立入検査、改善命令の対象となることから、適切な指導監督が行われたい。

また、食事等のサービスを供与するサービス付き高齢者向け住宅については、有料老人ホームの設置運営標準指導指針（平成14年老発第0718003号厚生労働省老健局長通知）の対象とはならないことに留意されたい。

5 指定登録機関の指定

指定登録機関の指定に当たっては、サービス付き高齢者向け住宅事業の登録に関する事務を行うためには、住宅のみならず、福祉サービス等に関する知見等も必要になることを踏まえ、登録事務の適切な実施体制が確保されるよう留意されたい。

6 高齢者が退去する場合の配慮

登録事業者の破産、登録事業の廃止、提供を前提として入居していた主要な高齢者生活支援サービスの提供の終了等により、登録住宅での居住が困難になる場合には、高齢者からの問合せに応じて、当該高齢者に適した諸条件が整った他の賃貸住宅等のリストを提示したり、入居に必要な公的主体による支援措置を紹介したりするなど、必要な援助を行うよう努め、高齢者の居住の安定が確保されるよう配慮することが望ましい。

高齢者が登録住宅から家賃の滞納等の理由によりやむを得ず退去する等の事態が生じた場合には、公営住宅や他の登録住宅等の情報を適切に提供することにより、高齢者の居住の安定が図られるよう配慮することが望ましい。

7 登録に係るサービス付き高齢者向け住宅の整備

登録に係るサービス付き高齢者向け住宅の整備に関する事業については、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する法律（平成17年法律第79号）第6条第1項の地域住宅計画に記載することにより、社会資本整備総合交付金の基幹事業の対象となり得るので、積極的に活用されたい。

第5 終身賃貸事業の認可基準の見直し

改正法においては、これまで終身賃貸事業の認可の実績が少なかったこと等から、以下のとおり建物賃貸事業の認可基準の見直しを行うこととしたものであり、終身建物賃貸借制度について、高齢者に住宅を賃貸する者、宅地建物取引業者をはじめとする関係者に対し、広く趣旨・内容の周知を図り、同制度の普及に努められたい。

- 1 資力信用要件（旧法第58条第1号）については、認可時点で一定の評価を行っても、長期間に及ぶ事業遂行能力を保証することは困難であるため、認可事業者が破産手続開始の決定を受けた場合その他賃借人の居住の安定が確保されていないと認めるときは、都道府県知事は、他の適当な賃貸住宅への当該賃借人の円滑な入居のために必要な援助を行うよう努めることとする規定（新法第72条）を設け、事業継続が困難となった場合の対応を図った上で、廃止する。
- 2 資金計画要件（旧法第58条第3号）については、住宅の整備の可否に伴う前払金保全の問題が生じないよう、整備段階での金品の徴収を禁止することを認可基準に加える（新法第54条第5号）こととしたため、廃止する。

第6 高齢者のための住宅の整備の促進及び必要な情報提供等の措置

高齢者向けの賃貸住宅の供給については、これまで「高齢者向け優良賃貸住宅」の供給計画の認定制度を設け、バリアフリー構造を備えた賃貸住宅の供給に一定の役割を果たしてきたところであるが、今般の改正に伴い、サービスも一体となった「サービス付き高齢者向け住宅」に対し国による財政支援を行い、その供給を促進することとしてい

る。

一方で、サービス提供の有無に関わらず、また、賃貸住宅に限らず、高齢者のための住宅の整備の促進を図るとともに、高齢者が適当な住宅に円滑に入居できるよう、情報の提供等必要な措置を講じることも重要である。

このため、必要に応じ、予算補助、家賃債務保証、利子補給等の財政的な支援や地方公共団体等が講じる入居支援に関する施策に関する情報提供等の措置を講じるよう努められたい。

第7 大都市等の特例

サービス付き高齢者向け住宅事業の登録、終身建物賃貸借等に係る規定により都道府県知事の権限に属する事務は、指定都市及び中核市においては、当該指定都市又は中核市の長が行うこととされているところであり、当該指定都市又は中核市の長においては、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を的確に促進するため、高齢化の見通し等について、都道府県知事と十分に調整を行うことが望ましい。

第8 罰則

新法第79条から第82条に規定する罰則の適用については、法務担当部局等と十分な調整をとり、的確かつ厳正な運用がなされるよう配慮することが望ましい。

第9 その他

1 施行期日及び経過措置

改正法は、平成23年10月20日から施行されることとなるが、その際、以下の事項に留意されたい。

- (1) 旧法に基づく高齢者円滑入居賃貸住宅の登録は、施行日にその効力を失うこと。
- (2) 旧法に基づく高齢者円滑入居賃貸住宅の登録等に関する事務を行う指定登録機関の役職員に対する秘密保持義務については、施行日以降も引き続き課されること。
- (3) 施行前に終身賃貸事業の認可申請をした者については、旧法に基づく認可基準により認可の処分を行うこと。
- (4) 施行前に行われた終身賃貸事業の認可は、新法に基づき事業認可されたものとみなすこと。

2 居住支援協議会の積極的な活用

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（平成19年法律第112号）第10条第1項に規定する居住支援協議会は、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進に関し必要な措置について協議する組織であり、「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に基づく居住支援協議会の積極的な活用について」（平成21年国住備第43-3号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知）等により、その積極的な活用についてお願いしているところである。

居住支援協議会においては、サービス付き高齢者向け住宅をはじめとする高齢者向けの賃貸住宅の情報に加え、福祉・介護全般に係る情報の提供を一元的に行うための仕組みや相談窓口の整備を行うなど、高齢者の住まいに関する情報の提供についても

その協議事項とすることが可能である。

高齢者を含む住宅確保要配慮者の居住の安定の確保のためには、地方公共団体の住宅担当部局及び福祉サービス等担当部局、宅地建物取引業者や賃貸住宅を管理する事業を営む者に係る団体、居住に係る支援を行う営利を目的としない法人等の関係者が密接に連携して施策を推進することが必要であり、居住支援協議会が未だ設置されていない地方公共団体においては早期に設置し、その枠組みを積極的に活用して取り組まれるようお願いする。

3 その他留意事項

施策の推進に当たり、住宅分野と福祉分野の連携をより一層進めるよう留意されたい。例えば、高齢者がその心身の状況に応じた住まいを選択できるよう、高齢者に対する情報提供体制の整備について検討することなどが考えられる。

4 終身建物賃貸借標準契約書の一部改正

改正法の施行に伴い、「終身建物賃貸借標準契約書について」（平成13年国住備第107号住宅局長通知）の一部を次のように改正する。

①終身建物賃貸借標準契約書中

「（債務の保証）

第16条（A） 乙は、別に定めるところにより、高齢者居住支援センターに自らの家賃に係る債務を保証させるものとする。

第16条（B） 連帯保証人は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務を負担するものとする。」を

「（債務の保証）

第16条 連帯保証人は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務を負担するものとする。」に改める。

②（参考）終身建物賃貸借標準契約書コメント中

「第16条（債務の保証）関係

家賃に係る債務について高齢者居住支援センターの保証を受ける場合には、（A）の規定を用いることができることとする。」を削る。