

## 高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正について

### 第1 サービス付き高齢者向け住宅に関する改正について（高齢者住まい法第19条の2等関係）

改正法による改正後の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。）第5条に規定するサービス付き高齢者向け住宅事業について、障害者等の住宅確保要配慮者の居住ニーズに対応しつつ、一定期間空き室となっているサービス付き高齢者向け住宅の有効活用を図る観点から、住宅確保要配慮者の入居のための目的外使用ができることとされた。

具体的には、高齢者住まい法第9条第1項に規定する登録事業者（以下「サービス付き高齢者向け住宅事業者」という。）は、高齢者住まい法第19条の2第1項の規定に基づき、サービス付き高齢者向け住宅の全部又は一部について、入居者を3月以上確保することができないときは、都道府県知事又は指定都市若しくは中核市の長（以下「都道府県知事等」という。）の承認を受けて、その全部又は一部を、高齢者住まい法第7条第1項第4号に規定する者（以下「高齢者等」という。）以外の住宅確保要配慮者に賃貸することができ、また、下記(1)～(4)に掲げる適格事業者等において、高齢者等以外の住宅確保要配慮者に転貸させることができる。また、その際、当該賃貸借又は転貸借は、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条第1項の規定による定期建物賃貸借（5年を上回らない期間を定めたものに限る。）としなければならない。

（適格事業者等）

- (1) 法<sup>1</sup>第44条第3項の認定事業者
- (2) 住宅確保要配慮者居住支援法人
- (3) 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第22条に規定する社会福祉法人
- (4) (1)～(3)のほか、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図るための援助を適確に実施することができる者として都道府県知事等が認める者

入居者を確保することができない期間とは、サービス付き高齢者向け住宅について、サービス付き高齢者向け住宅事業者のウェブサイトに掲載すること等により適切に入居者を募集していたにもかかわらず、入居者を確保することができなかつた期間をいう。

なお、高齢者等以外の者がサービス付き高齢者向け住宅に長期間居住し続けることは、将来、高齢者等の居住ニーズが生じた際に対応できなくなるおそれがあることから、上記のとおり、目的外使用に承認を要することとし、5年を上回らない期間を定めた定期建物賃貸借とするよう規定しているのであり、承認された場合は、当該承認の日から5年を上回らない期間に限り目的外使用を行うことを認める趣旨である。このため、実際の運用としては、都道府県知事等において、サービス付き高齢者向け住宅事業者が予定している定期建物賃貸借の開始予定日を踏まえつつ、当該開始予定日を承認日として承認すること等が考えられる。

### 第2 終身建物賃貸借に関する改正について（高齢者住まい法第52条から第54条まで及び第57条等関係）

<sup>1</sup> 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等の一部を改正する法律（令和6年法律第43号）による改正後の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）をいう。

高齢者が賃貸住宅に円滑に入居できる市場環境を整備するため、終身建物賃貸借（賃借人が生きて限り存続し死亡した時に終了する（相続されない）賃貸借）の民間賃貸住宅市場における利用を促進する観点から、終身賃貸事業の認可手続等が見直されたところ、その運用に当たっては、以下を踏まえ、適切に対応されたい。

- (1) 高齢者住まい法第 52 条第 1 項に規定する終身賃貸事業を行おうとする者は、終身賃貸事業を行おうとする賃貸住宅の所在地を管轄する都道府県知事等に対し、認可を申請する必要がある。改正前と同様、終身賃貸事業を行おうとする都道府県又は指定都市若しくは中核市（以下「都道府県等」という。）ごとに認可を受ける必要があり、認可を受けていない都道府県等の区域内において、終身建物賃貸借を行うことはできないことに留意されたい。
- (2) 「終身賃貸事業を行おうとする者」とは、終身建物賃貸借の賃借人となろうとする者を指し、法人でも個人でもよい。
- (3) 認可申請書の記載事項は、①申請者の氏名・住所等、②賃貸住宅の賃借人の資格に関する事項、③賃貸住宅の賃貸の条件に関する事項、④賃貸住宅の管理の方法、⑤終身賃貸事業が高齢者住まい法に基づく高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針並びに都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住安定確保計画に照らして適切なものである旨、である。また、高齢者住まい法第 57 条第 1 項各号の基準に適合する賃貸住宅において終身賃貸事業を行うことを誓約する書面等を添付しなければならない。

これらの記載事項や添付書面は、申請者が終身建物賃貸借に係る基本的な事項や基準等を的確に把握していることを確認するとともに、認可を受けた後、基準等に適合した方法等により適切に終身賃貸事業を行うようにするためのものであり、認可に当たっては、特に、高齢者住まい法第 59 条第 1 項に規定する認可事業者（高齢者住まい法第 57 条第 1 項に規定する認可事業者をいう。以下同じ。）による終身建物賃貸借の解約の申入れの要件及び同法第 60 条に規定する賃借人による終身建物賃貸借の解約の申入れの要件を申請者が的確に把握していること等を確認するよう留意されたい。

- (4) 終身建物賃貸借の契約書は、公正証書に限定されず、書面による契約がなされていれば差し支えない。
- (5) 終身建物賃貸借を行う賃貸住宅が決まっていないときに加齢対応構造等の基準に適合するための改修工事等を行う負担を考慮し、改正後は、認可申請書においては、終身建物賃貸借を行う賃貸住宅の位置、戸数、規模並びに構造及び設備等の記載を要しないこととしている。この趣旨に鑑み、追加資料についてはその必要性や申請者の負担を十分考慮するとともに、認可申請時に賃貸住宅の位置、戸数、規模並びに構造及び設備等に関連する詳細な資料の提出を一律に求める取扱いを行わないようお願いする。
- (6) 認可事業者は、終身建物賃貸借をするときは、あらかじめ、賃貸住宅の位置、戸数、規模並びに構造及び設備等を、認可を受けた都道府県知事等に届け出なければならない。
- (7) 認可事業者と賃借人との間で既に締結している賃貸借契約を解除した上で、改めて終身建物賃貸借契約を締結し直すことは、高齢者住まい法では妨げられないが、賃借人への丁寧な説明とその合意が必要である。
- (8) 都道府県知事等は、(6)の届出の内容や高齢者住まい法第 67 条による報告徴収の結果等を踏ま

え、認可事業者が高齢者住まい法第 54 条各号又は第 57 条第 1 項各号の基準に適合していないと認めるときは、改善命令（高齢者住まい法第 69 条）や認可の取消し（高齢者住まい法第 70 条）を行うことができること、高齢者住まい法第 72 条及び借地借家法第 21 条等に基づき、賃借人に不利な特約は無効となるが、賃貸借契約そのものは無効とならないことに留意しつつ、必要な指導及び監督を行われたい。

改善命令の実施に当たっては、例えば、届出の内容や報告徴収の結果等を踏まえ、問題点の改善に向け、口頭又は文書による指導を行った上で、正当な理由なく指導に従わず改善が図られない場合にこれを行うこと、入居者の保護等を図る必要がある場合等の緊急の場合はこの限りでないこと、等の取扱いが考えられる。また、高齢者の入居申込みから、実際の入居日までの期間が短い場合等で、当該高齢者に入居時点において加齢に伴う身体機能の低下等がなく、ただちに加齢対応構造等の基準に適合する賃貸住宅とすることを要しない場合等には、例えば、認可事業者から改修工事の具体的な予定等を聴取した上で、一定の期間を経過してもなお基準に適合しない場合に改善命令等を行うことも考えられる。

- (9) 終身賃貸事業の用に供する賃貸住宅の規模及び設備の基準は、改正省令による改正後の高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成 13 年国土交通省令第 115 号）第 37 条各号のとおりであり、特に既存住宅（建設工事の完了の日から起算して 1 年を経過した住宅又は人の居住の用に供したことがある住宅をいう。以下同じ。）である場合は、各戸の床面積が原則として 18 ㎡以上であること等として基準が緩和されていることに留意されたい。
- (10) 終身賃貸事業の用に供する賃貸住宅の加齢対応構造等の基準は、改正省令による改正後の高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第 38 条各号のとおりであり、特に既存住宅である場合は、階段、便所、浴室に手すりを設けること等として基準が緩和されていることに留意されたい。なお、加齢対応構造等の基準の適合を確認するに当たり参考となるチェックリスト（別添）を改定したので適宜活用されたい。
- (11) 都道府県及び市町村は、都道府県高齢者居住安定確保計画又は市町村高齢者居住安定確保計画において、終身賃貸事業の用に供する賃貸住宅の規模及び設備の基準並びに加齢対応構造等の基準を強化し、又は緩和することができるので、当該計画の作成及びこれらの措置の必要性を十分検討されたい。
- (12) 高齢者住まい法第 68 条において、認可事業者の一般承継人が事業認可に基づく地位を承継すること、承継した者は遅滞なく都道府県知事等にその旨を届け出ること、賃貸住宅に係る権原を取得した者は都道府県知事等の承認を受けて事業認可に基づく地位を承継できることが定められており、事業者において適切に対応されるよう指導及び監督に努められたい。
- (13) 新たにサービス付き高齢者向け住宅を整備して終身賃貸事業を行おうとする場合、各制度の加齢対応構造等の基準が同一であること等から、こうした場合等に、申請者の都合に応じて、認可申請書と届出書を同時に提出することは差し支えない。
- (14) 申請者の負担を軽減する観点から、認可・届出手続のオンライン化を推進するとともに、終身賃貸事業には、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図るための福祉的な側面があるため、認可に係る手数料は徴収しない方向で検討をお願いする。
- (15) 改正法の施行日（令和 7 年 10 月 1 日）前にされた終身賃貸事業の認可の申請であって、まだ認

可（又は不認可）処分がなされていないものについては、改正前の規定により判断される。

- (16) 改正法の施行の際現に終身賃貸事業の認可を受けている終身賃貸事業者（(15)により認可を受ける終身賃貸事業者を含む。）については、改正後の高齢者住まい法第52条第1項の認可を受け、かつ、同法第57条第2項の規定による届出をした終身賃貸事業者とみなされるため、別途の手続は不要である。

なお、改正法の施行日（令和7年10月1日）以降、改正前的高齢者住まい法第52条第1項の認可を受けていない賃貸住宅において新たに終身建物賃貸借を行おうとする場合において、当該賃貸住宅が認可を受けた賃貸住宅と同一の都道府県等の区域に所在する場合には、改めての認可は不要であるが、当該賃貸住宅の届出は必要となることに留意されたい。

- (17) サブリースの場合、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号）の特定賃貸借契約における転貸の条件とする場合には、オーナーへの説明等が必要である。

（参考）制度に関する情報：賃貸住宅管理法ポータルサイト

[https://www.mlit.go.jp/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo/pm\\_portal/index.html](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/pm_portal/index.html)

### 第3 その他の改正事項について

技術的な理由により、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第三十四条第一項第九号の規定に基づき国土交通大臣の定める基準（平成13年国土交通省告示第1296号）等が廃止され、新たに、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第三十八条第九号の規定に基づき国土交通大臣の定める基準（令和7年国土交通省告示第539号）が制定されたところであるが、新築のサービス付き高齢者向け住宅及び新築の終身賃貸事業の用に供する賃貸住宅等に適用される加齢対応構造等の基準は従前のおりであるので留意されたい。

以 上