

高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（案）

1 高齢者円滑入居賃貸住宅の登録等

(1) 登録に当たって記載する加齢に伴って生ずる高齢者の身体の機能の低下の状況に対応した構造又は設備

段差のない床

便所、浴室及び住宅内の階段の手すり

介助用の車いすで移動できる幅の廊下及び居室の出入口

介助を考慮した広さの浴室

介助を考慮した広さの便所又は腰掛便座の設けられた便房のある便所

エレベーター

非常通報装置

(2) 登録申請書に法第5条第1号～第6号までに掲げる事項に加えて記載する事項

賃貸住宅の床面積

賃貸住宅の家賃及び共益費の概算額

賃貸住宅の空室の有無

法第30条第1項の認定の有無

法第56条の認可の有無

登録の申請者が法第七条各号に規定する者に該当しない旨

賃貸人の連絡先又は賃貸人が建物（建物の一部を含む。）の貸借の代理若しくは媒介を依頼する場合における当該代理若しくは媒介を行う者の氏名若しくは名称、住所及び連絡先

(3) 登録簿の閲覧方法

都道府県知事は、法第9条の規定により登録簿を一般の閲覧に供するため、登録簿閲覧所（以下「閲覧所」という。）を設けなければならない。

また、都道府県知事は、閲覧所を設けたときは、当該閲覧所の閲覧規則を定めるとともに、当該閲覧所の場所及び閲覧規則を告示しなければならない。告示した閲覧所の場所を変更したときも、同様とする。

(4) 家賃の債務保証を受けることができる高齢者の要件

次のすべてに該当する者とする。

60歳以上の者であること。

次に掲げる要件のいずれかに該当する者であること。

(イ) 同居する者がいない者（身体上又は精神上著しい障害があるために常時の介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることができず、又は受けること

が困難であると認められる者を除く。以下同じ。) であること。

- (ロ) 同居する者が配偶者(婚姻の届出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にあるものを含む。以下同じ。) 六十歳以上の親族(配偶者を除く。以下同じ。) 又は入居者と同居の必要があると都道府県知事が認める者であること。

(5) 都道府県知事から指定登録機関への引継ぎ事項

登録簿及び登録事務に関する書類を指定登録機関に引継ぐこと。
その他都道府県知事が必要と認める事項

(6) 登録事務規程の記載事項

登録事務を行う時間及び休日に関する事項
登録事務を行う事務所に関する事項
手数料の収納の方法に関する事項
登録事務の実施の方法に関する事項
登録の結果の通知に関する事項
登録簿並びに登録事務に関する帳簿及び書類の管理に関する事項
その他登録事務の実施に関し必要な事項

(7) 帳簿への記載事項

指定登録機関は、帳簿に次の事項を記載し、その帳簿を登録事務の全部を廃止するまで保存しなければならない。

法第5条の規定による登録の申請又は法第8条第1項の規定による変更の登録の申請(以下「登録等の申請」という。)をした者の氏名又は名称及び住所
登録等の申請に係る賃貸住宅の名称及び所在地
登録等の申請を受けた年月日
登録又は拒否の別
拒否の場合には、その理由
登録を行った年月日
登録番号
登録の内容
その他登録事務に関し必要な事項

(8) 書類の保存

指定登録機関は次の書類を登録事務の全部を廃止するまで保存しなければならない。

登録等の申請に係る書類
法第十五条第一号の規定による登録の消除の申請に係る書類
その他都道府県知事が必要と認める書類

(9) 指定登録機関から都道府県知事への引継ぎ事項

登録簿並びに登録事務に関する帳簿及び書類を都道府県知事に引き継ぐこと。

その他都道府県知事が必要と認める事項

2 高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進

(1) 供給計画の認定の申請方法

申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

賃貸住宅の位置を表示した付近見取図

縮尺、方位、賃貸住宅の敷地の境界線及び敷地内における賃貸住宅の位置を表示した配置図

縮尺、方位、間取り、各室の用途及び設備の概要を表示した各階平面図

認定を申請しようとする者が当該認定に係る賃貸住宅の敷地となるべき土地の区域内の土地又はその土地について建物の所有を目的とする地上権、賃借権若しくは使用貸借による権利を有する者であることを証する書類

近傍同種の住宅の家賃の額を記載した書類

認定を申請しようとする者が法人である場合においては、登記簿謄本、定款並びに直前三年の各事業年度の貸借対照表及び損益計算書

認定を申請しようとする者が個人である場合においては、住民票の抄本又はこれに代わる書面及び資産に関する調書

(2) 供給計画に法第30条第2項第1号から第9号に掲げる事項に加えて記載する事項

賃貸住宅の整備の実施時期

供給計画が基本方針に照らして適切なものである旨

(3) 高齢者向け優良賃貸住宅として最低限必要な戸数

5戸とする。

(4) 高齢者向け優良賃貸住宅の規模、構造及び設備の基準

各戸が床面積（共同住宅にあっては、共用部分の床面積を除く。以下同じ。） 25 m^2 （共用の居間、食堂、台所その他の共用部分が高齢者が共同して利用するものとして十分な面積を有する場合（以下「共同利用の場合」という。）にあっては、 18 m^2 ）以上であること。

耐火構造の住宅又は準耐火構造の住宅（防災上及び避難上これと同等の性能を有するものとして都道府県知事が認めるものを含む。）であること。

各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室（以下「台所等」という。）を備えたものであること（共同利用の場合にあっては、原則として各戸が水洗便所及び洗面設備を備えたものであり、かつ、共用部分が台所等のうち各戸に備えられていないものを備えたものであること）。

(5) 高齢者向け優良賃貸住宅の管理の期間

法第31条第5号の国土交通省令で定める期間は、10年とする。ただし、住宅事情の実態により必要があると認められるときは、都道府県知事は、10年を超え20年以下の範囲内で、その期間を別に定めることができる。

(6) 入居者の要件

次の各号のすべてに該当する者であること。

六十歳以上の者であること。

次に掲げる要件のいずれかに該当する者であること。

(イ) 同居する者がいない者（身体上又は精神上著しい障害があるために常時の介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることができず、又は受けることが困難であると認められる者を除く。以下同じ。）であること。

(ロ) 同居する者が配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にあるものを含む。以下同じ。）六十歳以上の親族（配偶者を除く。以下同じ。）又は入居者と同居の必要があると都道府県知事が認める者であること。

(7) 入居者の募集方法

賃貸住宅を法第31条第6号に規定する高齢者又は当該高齢者と同居するその配偶者に賃貸する者（以下「一般賃貸人」という。）は、原則として賃貸住宅の入居者を公募しなければならない。

また公募は、都道府県知事が定めるところにより、入居の申込みの期間の初日から起算して少なくとも一週間前に、新聞掲載、掲示等の方法により広告して行わなければならない。

加えて、公募は、棟ごとに又は団地ごとに、少なくとも次に掲げる事項を示して行わなければならない。

賃貸する住宅が高齢者向け優良賃貸住宅であること

賃貸住宅の所在地、戸数、規模及び構造

一般賃貸人の氏名及び住所又は名称及び主たる事務所の所在地

入居者の資格

家賃その他賃貸の条件

入居の申込みの期間（1週間以上）及び場所

申込みに必要な書面の種類

入居者の選定方法

(8) 入居者の選定方法

入居の申込みを受理した戸数が賃貸住宅の戸数を超える場合においては、一般賃貸人は、抽選その他公正な方法により入居者を選定しなければならない。ただし、特に居住の安定を図る必要がある法第31条第6号に規定する高齢者又は当該高齢者と同居するその配偶者で都道府県知事が定める基準に該当するものについては、1回の募集ごとに賃貸しようとする住宅のうち、当該都道府県知事が定める戸数の住宅については、上記の方法によらず、入居者を選定することができる。

(9) 賃貸借契約の解除

一般賃貸人は、入居者が不正の行為によって賃貸住宅に入居したときは、当該賃貸住宅に係る賃貸借契約の解除をすることを賃貸の条件としなければならない。

(10) 前払家賃の算定の基礎となる家賃の月額等の明示等

一般賃貸人は、法第 5 6 条の認可を受けて賃借人の終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して受領する場合にあっては、当該前払家賃の算定の基礎となる家賃の月額、賃借人の終身にわたる居住が想定される期間（以下「想定居住期間」という。）想定居住期間に係る前払家賃の額及び賃借人が想定居住期間を超えて居住する場合に備えた前払家賃の額並びに家賃の額の改定の方法について、書面で明示しなければならない。

また、その場合に、賃借人が想定居住期間の経過前に退去する際には、想定居住期間に係る前払家賃の額のうち当該退去の日後の想定居住期間に係る額を返還することを賃貸の条件としなければならない。

(11) 賃貸条件の制限

賃貸住宅を賃貸する者（以下「賃貸人」という。）は、毎月その月分の家賃を受領すること、終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して受領すること（法第 5 6 条の認可を受けた場合に限り。）及び家賃の 3 ヶ月分を超えない額の敷金を受領することを除くほか、賃借人から権利金、謝金等の金品を受領し、その他賃借人の不当な負担となることを賃貸の条件としてはならない。

(12) 転貸の条件

賃貸住宅を転貸事業者に賃貸する賃貸人は、入居者の資格、入居者の選定方法、家賃その他転貸の条件に関し、法第 3 1 条第 6 号、第 7 号及び第 8 号並びに法第 4 2 条の規定に準じて転貸事業者が当該賃貸住宅を賃貸することを賃貸の条件としなければならない。

(13) 賃貸人の基準

賃貸住宅の管理を行うために必要な資力及び信用並びにこれを的確に行うために必要な経験及び能力を有する者で都道府県知事が定める基準に該当するものであることとする。

(14) 管理の方法の基準

賃貸住宅の修繕が計画的に行われるものであること。

賃貸住宅の賃貸借契約書並びに家賃及び敷金の収納状況を明らかにする書類その他の賃貸住宅に関する事業の収支状況を明らかにするために必要な書類が備え付けられるものであること。

(15) 目的外使用が可能となるまでの期間

法第36条第1項の国土交通省令で定める期間は、3ヶ月とする。

(16) 目的外使用における定期建物賃貸借の期間上限

法第36条第2項の国土交通省令で定める期間は、2年とする。

(17) 家賃の上限額

一月につき、次に掲げる額等を合計した額を基準として決定することとする。

高齢者向け優良賃貸住宅の整備に要した費用及びその維持管理に要する費用

高齢者向け優良賃貸住宅の災害による損害を補てんするための損害保険又は損害保険に代わるべき火災共済に要する費用

高齢者向け優良賃貸住宅の整備のため通常必要な土地又は借地権を取得する場合に通常必要と認められる価額

高齢者向け優良賃貸住宅又はその敷地に租税その他の公課が賦課される場合において賦課される額 等

3 終身建物賃貸借

(1) 事業認可申請書の記載事項

法第57条第1項第1号から第8号までの事項に加えて認可申請書に記載する事項は、次のとおりとする。

賃貸住宅の整備をして事業を行う場合の当該整備の実施時期

事業が基本方針に照らして適切である旨

(2) 事業認可申請書

事業認可申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

賃貸住宅の位置を表示した付近見取図

縮尺、方位、賃貸住宅の敷地の境界線及び敷地内における賃貸住宅の位置を表示した配置図

縮尺、方位、間取り、各室の用途及び設備の概要を表示した各階平面図

認可を申請しようとする者が当該認可に係る賃貸住宅の敷地となるべき土地の区域内の土地又はその土地について建物の所有を目的とする地上権、賃借権若しくは使用貸借による権利を有する者であることを証する書類

認可を申請しようとする者が法人である場合においては、登記簿謄本、定款並びに直前3年の各事業年度の貸借対照表及び損益計算書

認可を申請しようとする者が個人である場合においては、住民票の抄本又はこれに代わる書面及び資産に関する調書

(3) 規模及び設備の基準

法第58条第2号イの国土交通省令で定める規模及び設備の基準は、次のとおりとする。

各戸が床面積25平方メートル(共同利用の場合にあっては、18平方メートル)以上であること。

各戸が台所等を備えたものであること(共同利用の場合にあっては、原則として各戸が水洗便所及び洗面設備を備えたものであり、かつ、共用部分が台所等のうち各戸に備えられていないものを備えたものであること)。

(4) 加齢対応構造等の基準

法第58条第2号ロの国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

床は、原則として段差のない構造のものであること。

主たる廊下の幅は、78センチメートル(柱の存する部分にあっては、75センチメートル)以上であること。

主たる居室の出入口の幅は75センチメートル以上とし、浴室の出入口の幅は60センチメートル以上であること。

浴室の短辺は130センチメートル(一戸建ての住宅以外の住宅の用途に供する建築物内の住宅の浴室にあっては、120センチメートル)以上とし、その面積は2平方メートル(一戸建ての住宅以外の住宅の用途に供する建築物内の住宅の浴室にあっては、1.8平方メートル)以上であること。

住宅内の階段(共同住宅の主たる共用の階段を除く。)の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。

$$T \quad 19.5$$

$$R \quad 22$$

$$T \quad 21$$

$$55 \quad T + 2R \quad 65$$

これらの式において、T及びRは、それぞれ次の数値を表すものとする。

T 踏面の寸法(単位 センチメートル)

R けあげの寸法(単位 センチメートル)

共同住宅の主たる共用の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。

$$T \quad 24$$

$$55 \quad T + 2R \quad 65$$

これらの式において、T及びRは、それぞれ次の数値を表すものとする。

T 踏面の寸法（単位 センチメートル）

R けあげの寸法（単位 センチメートル）

便所、浴室及び住宅内の階段には、手すりを設けること。

階数が三以上である共同住宅の用途に供する建築物には、原則として当該建築物の出入口のある階に停止するエレベーターを設置すること。

その他国土交通大臣が定める基準に適合すること。

なお、建築材料又は構造方法により、前項の規定により難い部分のある加齢対応構造等であって、同項の基準に該当する加齢対応構造等と同等以上の性能を有すると認められるものについては、都道府県知事（公団又は都道府県が終身賃貸事業者である場合にあっては、国土交通大臣）は、同項の基準に該当するものとする事ができる。

（５）賃貸の条件の基準

法第５８条第６号の国土交通省令で定める基準は、入居者が不正の行為によって賃貸住宅に入居したときは、当該賃貸住宅に係る賃貸借契約の解除をすることを賃貸の条件とすることとする。

（６）必要な保全措置

法第５８条第７号の必要な保全措置は、銀行の前払家賃に係る債務の保証又はこれに準ずるものとして国土交通大臣が定める方法により想定居住期間のうち残存する期間に係る前払家賃の額又５００万円のいずれか低い方の金額以上の金額を保全する措置とする。

（７）管理の方法の基準

法第５８条第８号の国土交通省令で定める管理の方法の基準は、次のとおりとする。

認可事業者は、法第５８条第１号に該当する者に当該賃貸住宅の管理を委託すること。ただし、認可事業者が当該賃貸住宅の管理を自ら行う場合には、この限りでない。

賃貸住宅の修繕が計画的に行われるものであること。

賃貸住宅の賃貸借契約書並びに家賃及び敷金の収納状況を明らかにする書類その他の賃貸住宅に関する事業の収支状況を明らかにするために必要な書類が備え付けられるものであること。

４ 高齢者居住支援センター

（１）債務保証業務規程で定めるべき事項

被保証人の資格

保証の範囲

保証の金額の合計額の最高限度

一被保証人についての保証の金額の最高限度

保証契約の締結及び変更に関する事項

保証料に関する事項その他被保証人の守るべき条件に関する事項

保証債務の弁済に関する事項

求償権の行使方法及び償却に関する事項

業務の委託に関する事項

(2) 事業計画等の認可の申請)

高齢者居住支援センター(以下「センター」という。)は、法第80条に規定する業務(以下「支援業務」という。)に係る事業計画及び収支予算の認可を受けようとするときは、申請書に次に掲げる書類を添え、国土交通大臣に提出しなければならない。

前事業年度の予定貸借対照表

当該事業年度の予定貸借対照表

その他支援業務に係る収支予算の参考となる書類

(3) 事業計画等の変更の認可の申請

センターは、支援業務に係る事業計画又は収支予算の変更の認可を受けようとするときは、変更しようとする事項及びその理由を記載した申請書を国土交通大臣に提出しなければならない。この場合において、収支予算書の変更が(2)に掲げる書類の変更を伴うときは、当該変更後の書類を添付しなければならない。

(4) 事業報告書等の提出

センターは、支援業務に係る事業報告書及び収支決算書を提出するときは、財産目録及び貸借対照表を添付しなければならない。

(5) 区分経理の方法

センターは、法第84条各号に掲げるそれぞれの業務についての勘定を設け、他の業務に関する経理と区分して整理しなければならない。

また、センターは、複数の業務に関連する収入及び費用については、適正な基準によりそれぞれの業務に配分して経理しなければならない。

(6) 帳簿

帳簿の記載事項は、法第80条第1号及び第2号に掲げる債務の保証の内容及び相手方の氏名並びにこれらを実施した年月日とする。

(7) 書類の保存

帳簿とともに保存しなければならない書類は、債務の保証の申請に係る書類、契約書、弁済に係る書類及び求償に係る書類又はこれらの写しとする。

5 宅地建物取引業者の重要説明事項

宅地建物取引業者は、建物の賃貸借で法第56条（終身建物賃貸借）の適用を受けるものをしようとするときは、その旨を説明しなければならないこととする。