

第六十二条の四中「第三十項第二項」の下に「に定める基準(同令第五十八條の規定に基づく告示により当該基準が適用されないこととされてゐる自動車にあつては、当該基準に代えて適用すべきものとして当該告示に定める基準)」を加える。

第六十三条中「掲げる基準」の下に「(同令第五十八條の規定に基づく告示により当該基準が適用されないこととされてゐる自動車にあつては、当該基準に代えて適用すべきものとして当該告示に定める基準)」を加える。

附則第十項から第九十六項までを削る。  
 第三條 道路運送車両法施行規則の一部を次のように改正する。

第三十六條第六項中「第七項」を削り、「第十三項」を「第十四項」に、「第二十一項」を「第二十四項」に改める。

第六十三條中「第十四項」を「第十六項」に、「第二十一項」を「第二十四項」に改め、同條第四號を削り、同條中第三號を第四號とし、第二號の次に次の一號を加える。

三 道路運送車両の保安基準第三十一條第九項の二輪の小型自動車にあつては、同項及び同條第十六項の基準

第六十三條に次の一號を加える。

六 道路運送車両の保安基準第三十一條第十項の大型特殊自動車にあつては、同項並びに同條第十六項及び第二十四項の基準

(沖繩の復帰に伴う運輸省令の適用の特別措置等に関する省令の一部改正)

第四條 沖繩の復帰に伴う運輸省令の適用の特別措置等に関する省令(昭和四十七年運輸省令第三十號)の一部を次のように改正する。

〇国土交通省令第五十五號  
 高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成十三年法律第二十六號)及び高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令(平成十三年政令第二百五十號)の規定に基づき、並びに同法を実施するため、  
 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則  
 平成十三年八月三日

目次  
 第一章 総則(第一条)

第二章 高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進(第二条―第二十五条)  
 第三章 地方公共団体等による高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給の促進等(第二十六条―第四十九条)  
 第四章 終身建物賃貸借(第五十条―第五十七条)  
 第五章 雜則(第五十八條・第五十九條)  
 附則

第三十三條第三項及び第四項を削り、同條中第五項を第三項とし、同條第六項中「旧沖繩自動車」を「法の施行前に製作され、かつ、法の施行の際沖繩県の区域に存する自動車であつて、法の施行後沖繩県の区域において運行の用に供されるもの(以下この条において「旧沖繩自動車」という。)」に改め、同項を同條第四項とし、同條中第七項を第五項とし、第八項を第六項とし、同條に次の一號を加える。

七 前項までに定めるもののほか、沖繩県の区域において運行の用に供される自動車に対する本土保安基準の規定の適用に關し必要な事項は、告示で定める。

(道路運送車両の保安基準の一部を改正する省令の一部改正)

第五條 道路運送車両の保安基準の一部を改正する省令(平成十年運輸省令第六十五號)の一部を次のように改正する。

附則第三條及び第四條を削る。  
 (道路運送車両の保安基準の一部を改正する省令の一部改正)

第六條 道路運送車両の保安基準の一部を改正する省令(平成十二年運輸省令第三十一號)の一部を次のように改正する。

第三條中「同條第十四項」を「同條第十六項」に、「同條第十九項ただし書きを削り、同條第二十一項中(第十三項の自動車であつて同項の表の第二號に掲げるものにあつては、第一號イに掲げる運転条件を除く。)」を「同條第二十一項ただし書き」に改め、道路運送車両の保安基準第五十八條第一項の表第六十六號に次のように加える改正規定並びに同條第六十二項及び第六十三項の改正規定を削る。

附則第三條及び第四條を削る。

国土交通大臣 林 寛子

第一章 総則

(定義)  
 第一条 この省令において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 耐火構造の住宅 建築基準法(昭和二十五年法律第二百一號)第二条第九号の二イに掲げる基準に適合する住宅をいう。

二 準耐火構造の住宅 耐火構造の住宅以外の住宅で、建築基準法第二条第九号の三イ若しくはロのいずれかに該当するもの又はこれに準ずる耐火性能を有する構造の住宅として住宅金融公庫法施行規則(昭和二十九年大蔵省令第一號)第一条各号に該当するものをいう。

三 所得 入居者及び同居する者の過去一年間における所得税法(昭和四十年法律第三十三號)第二編第二章第一節から第三節までの例に準じて算出した所得金額(給与所得者が就職後一年を経過しない場合等その額をその者の継続的収入とすることが著しく不相当である場合においては、都道府県知事が認定した額(地方公共団体が整備及び管理を行う高齢者向けの優良な賃貸住宅に係る入居者及び同居する者の所得金額については、当該地方公共団体の長が認定した額とし、法第五十条の規定による地方公共団体の要請に基づいて都市基盤整備公団(以下「公団」という。))又は地方住宅供給公社(以下「公社」という。)が整備及び管理を行う高齢者向けの優良な賃貸住宅に係る入居者及び同居する者の所得金額については、当該地方公共団体の長が認定した額とし、公団が整備及び管理を行う法第五十三條第一項各号に規定する基準に適合する賃貸住宅に係る入居者及び同居する者の所得金額については、公団が認定した額とする。以下この号において「所得金額」という。の合計から次に掲げる額を控除した額を十二で除した額をいう。

イ 同居する者又は所得税法第二条第一項第三十三号に規定する控除対象配偶者(以下この号において「控除対象配偶者」という。若しくは同項第三十四号に規定する扶養親族(以下この号において「扶養親族」という。))で入居者及び同居する者以外の一人につき三十八万円

ロ 控除対象配偶者が所得税法第二条第一項第三十三号の二に規定する老人控除対象配偶者である場合又は扶養親族に同項第三十四号の三に規定する老人扶養親族がある場合には、その老人控除対象配偶者又は老人扶養親族一人につき十万円

ハ 扶養親族に所得税法第二条第一項第三十四号の二に規定する特定扶養親族がある場合には、その特定扶養親族一人につき二十万円

ニ 入居者又はイに規定する者に所得税法第二条第一項第二十八号に規定する障害者がある場合には、その障害者一人につき二十万円(その者が同項第二十九号に規定する特別障害者である場合には、四十万円)

ホ 入居者又は同居する者に所得税法第二条第一項第三十号に規定する老年者がある場合には、その老年者一人につき五十万円(その者の所得金額が五十万円未満である場合には、当該所得金額)

ヘ 入居者又は同居する者に所得税法第二条第一項第三十一号に規定する寡婦又は同項第三十一号の二に規定する寡夫がある場合には、その寡婦又は寡夫一人につき二十万円(その者の所得金額が二十万円未満である場合には、当該所得金額)

第二章 高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進

(供給計画の認定の申請)  
 第二条 高齢者の居住の安定確保に関する法律(以下「法」という。))第三十条第一項の認定の申請は、別記様式第一号の申請書を都道府県知事に提出して行うものとする。

2 前項の申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。  
 一 賃貸住宅の位置を表示した付近見取図  
 二 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

三 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

四 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

五 近傍同種の住宅の家賃の額を記載した書類

六 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

七 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査書

第三條 法第三十條第二項第十号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一 賃貸住宅の整備の実施時期

二 基本方針に従つて賃貸住宅の整備及び管理を行う旨

(法第三十一條第一号の国土交通省令で定める戸数)

第四條 法第三十一條第一号の国土交通省令で定める戸数は、五戸とする。

(規模、構造及び設備の基準)

第五條 法第三十一條第二号の国土交通省令で定める規模並びに構造及び設備の基準は、次のとおりとする。

一 各戸が床面積（共同住宅にあつては、共用部分の床面積を除く。以下同じ。）二十五平方メートル（居間、食堂、台所その他の住宅の部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合（以下「共同利用の場合」という。）にあつては、十八平方メートル）以上であること。

二 耐火構造の住宅又は準耐火構造の住宅（防火上及び避難上支障がないと都道府県知事が認めるものを含む。）であること。

三 原則として、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。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室を備えることにより、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合（以下「同等以上の居住環境が確保される場合」という。）にあつては、各戸が台所、収納設備又は浴室を備えたものであることを要しないものとする。

第六條 法第三十一條第五号の国土交通省令で定める期間は、十年とする。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、十年を超え二十年以下の範囲内で、その期間を別に定めることができる。

第七條 法第三十一條第六号の国土交通省令で定める年齢その他の要件は、次の各号のすべてに該当することとする。

一 六十歳以上の者であること。

二 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、同居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。）又は入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者と同居させることが必要であると都道府県知事が認める者であること。

第八條 法第三十一條第八号の国土交通省令で定める基準は、次条から第十五条までに定めるとおりとする。

(入居者の募集方法)

第九條 賃貸住宅を法第三十一條第六号に規定する資格を有する者に賃貸する者（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。

2 前項の規定による公募は、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、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。

3 前二項の規定による公募は、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。

一 賃貸する住宅が高齢者向け優良賃貸住宅であること

二 賃貸住宅の所在地、戸数、規模及び構造

三 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

四 入居者の資格

五 家賃その他の賃貸の条件

六 入居の申込みの期間及び場所

七 申込みに必要な書面の種類

八 入居者の選定の方法

4 前項第六号の申込みの期間は、少なくとも一週間としなければならない。

(入居者の選定)

第十條 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。

(入居者の選定の特例)

第十一條 一般賃貸人は、特に居住の安定を図る必要がある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、一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、前二条に定めるところにより入居者を選定することができる。

(賃貸借契約の解除)

第十二條 一般賃貸人は、入居者が不正の行為によつ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。

(前払家賃の算定の基礎となる家賃の月額等の明示等)

第十三條 一般賃貸人は、法第五十六條の認可を受けて賃借人の終身にわたつ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余命等を勘案して想定される期間（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の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。

第十四條 一般賃貸人は、前項の場合にあつては、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。

(賃貸条件の制限)

第十五條 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、終身にわたつ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（法第五十六條の認可を受けた場合に限る。）及び家賃の三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。

(転貸の条件)

第十六條 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、家賃その他の転貸の条件に関し、法第三十一條第六号、第七号及び第八号並びに法第四十二條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。

(法第三十一条第九号の国土交通省令で定める基準)  
 第十六条 法第三十一条第九号の国土交通省令で定める基準は、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能力を有する者が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。

(法第三十一条第十号の国土交通省令で定める管理の方法の基準)  
 第十七条 法第三十一条第十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。

一 賃貸住宅の修繕が計画的に行われるものであること。  
 二 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。

(法第三十三条第一項の国土交通省令で定める軽微な変更)  
 第十八条 法第三十三条第一項の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

一 賃貸住宅の戸数の変更のうち、五分の一未満の戸数の変更(変更後の戸数が五戸以上である場合に限り)。  
 二 賃貸住宅の整備の実施時期の変更のうち、整備の着手又は完了の予定年月日の六月以内の変更

(法第三十六条第一項の国土交通省令で定める期間)  
 第十九条 法第三十六条第一項の国土交通省令で定める期間は、三月とする。

(法第三十六条第二項の国土交通省令で定める期間)  
 第二十条 法第三十六条第二項の国土交通省令で定める期間は、二年とする。

(令第一条第一号の国土交通省令で定める者)  
 第二十一条 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令(以下「令」という。)第一条第一号の国土交通省令で定める者は、次に掲げるものとする。

- 一 公社
  - 二 農住組合
  - 三 日本勤労者住宅協会
  - 四 社会福祉法人
  - 五 地方公共団体(その出資され、又は拠出された金額の全部が地方公共団体により出資され、又は拠出されている法人を含む。)の出資又は拠出に係る法人で賃貸住宅の整備及び管理を行うことを目的とするもの
- (令第一条第二号の国土交通省令で定めるもの)  
 第二十二条 令第一条第二号の共同住宅の共用部分及び入居者の共同の福祉のため必要な施設であつて国土交通省令で定めるものは、次に掲げるものとする。
- 一 廊下及び階段
  - 二 エレベーター及びエレベーターホール
  - 三 特殊基礎
  - 四 立体的遊歩道及び人工地盤施設
  - 五 通路
  - 六 駐車場
  - 七 児童遊園、広場及び緑地
  - 八 機械室及び管理事務所
  - 九 高齢者に係る生活支援施設
  - 十 避難設備
  - 十一 消火設備及び警報設備並びに監視装置
  - 十二 避雷設備及び電波障害防除設備

(家賃)

第二十三条 法第四十二条第一項の国土交通省令で定める額は、一月につき、次に掲げる額を合計した額とする。

一 高齢者向け優良賃貸住宅の建設に要した費用(当該費用のうち、地方公共団体の補助に係る部分を除く。)又は高齢者向け優良賃貸住宅の整備であつて既存の住宅等の改良(用途の変更を伴うものを除く。)によるものに要した費用(当該費用のうち、地方公共団体の補助に係る部分を除く。)に当該既存の住宅等の推定再建築費を加えた額を期間三十五年、利率年九パーセントで毎月元利均等に償却するものとして算出した額

二 高齢者向け優良賃貸住宅(既存の住宅等の改良による整備に係るものを除く。)の建設に要した費用(昇降機設置工事費、暖房設備設置工事費、冷房設備設置工事費、給湯設備設置工事費、浴槽及びふろがまの設置工事費並びに特殊基礎工事費を除く。)又は既存の住宅等の改良による整備をした場合における当該整備をした時の高齢者向け優良賃貸住宅の推定再建築費(昇降機設置工事費、暖房設備設置工事費、冷房設備設置工事費、給湯設備設置工事費、浴槽及びふろがまの設置工事並びに特殊基礎工事に係る推定再建築費に相当する額を除く。)に千分の一・四を乗じて得た額

三 高齢者向け優良賃貸住宅について、昇降機、暖房設備、冷房設備、給湯設備又は浴槽及びふろがまを設置した場合においては、当該設備の工事費(既存の住宅等の改良による整備に係る高齢者向け優良賃貸住宅にあつては、当該整備をした時の当該設備の工事に係る推定再建築費に相当する額)に、次に掲げる設備の区分に応じ、それぞれ次に掲げる率を乗じて得た額(イからハまでに掲げる設備の工事費又は当該設備の工事に係る推定再建築費に相当する額にあつては、当該額に当該設備の保守に要する費用の月割額を加えた額)

イ 昇降機 千分の一・五  
 ロ 暖房設備 千分の一・五  
 ハ 冷房設備 千分の一・五

ニ 浴槽及びふろがま 千分の十・八  
 ホ 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の月割額

五 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に千二分の五を乗じて得た額(当該高齢者向け優良賃貸住宅について、地代を必要とする場合においては、当該額に、当該地代の月割額と借地契約に係る土地の価額に千二分の六を乗じて得た額のいずれか低い額を加えた額)

六 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は賦課される額の月割額

七 前各号の規定により算出した額の合計額に百分の二を乗じて得た額

2 認定事業者は、前項の規定にかかわらず、自己の整備及び管理をする高齢者向け優良賃貸住宅で、かつ、同時期に入居者の募集を行うものについて、住宅相互間における家賃の均衡を図るため必要があると認める場合においては、各戸の床面積、位置及び形状による利便の度合いを勘案して定める調整額を同項の規定により算出した額に加え、又はその額から減じた額を家賃の額とすることができる。ただし、この場合において、家賃の額の合計額は、同項の規定により算出した額の合計額を超えてはならない。

3 認定事業者は、高齢者向け優良賃貸住宅の維持及び管理を行うため必要があると認めるときは、その時における当該高齢者向け優良賃貸住宅に係る推定再建築費(昇降機設置工事、暖房設備設置工事、冷房設備設置工事、給湯設備設置工事、浴槽及びふろがまの設置工事並びに特殊基礎工事に係る推定再建築費に相当する額を除く。)に千分の一・四を乗じて得た額を第一号に掲げる額とし、その時における昇降機設置工事、暖房設備設置工事、冷房設備設置工事、給湯設備設置工事又は浴槽及びふろがまの設置工事に係る推定再建築費に相当する額に、当該設備の区分に応じ、それぞれ第一号第三号イからホまでに掲げる率を乗じて得た額(昇降機設置工事、暖房設備設置工事及び冷房設備設置工事に係る推定再建築費に相当する額にあつては、当該乗じて得た額に当該設備の保守に要する費用の月割額を加えた額)を同号に掲げる額とすることができる。