

第二十四条 法第四十二条第二項の国土交通省令で定める基準は、高齢者向け優良賃貸住宅の推定再建築費が、当該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に一・五を乗じて得た額を超えることとする。

2 高齢者向け優良賃貸住宅が前項の基準に該当する場合における前条第一項第一号の規定の適用については、同号中「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。）」とあるのは、「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。）に国土交通大臣が建築物価の変動を考慮して地域別に定める率を乗じて得た額」とし、「推定再建築費を加えた額」とあるのは、「推定再建築費を加えた額に国土交通大臣が建築物価の変動を考慮して地域別に定める率を乗じて得た額」とする。

（令第二条の国土交通省令で定める所得の基準）

第二十五条 令第二条の国土交通省令で定める所得の基準は、二十万円（都道府県知事が必要と認める場合にあつては、二十万円を超え二十六万八千円以下の範囲内で当該都道府県知事が定める額）とする。

第三章 地方公共団体等による高齢者向けの優良賃貸住宅の供給の促進等

（規模及び設備の基準）

第二十六条 法第四十九条第一項第一号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。

- 一 各戸が床面積二十五平方メートル（共同利用の場合にあつては、十八平方メートル）以上であること。
- 二 原則として、各戸が台所等を備えたものであること。ただし、同等以上の居住環境が確保される場合にあつては、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ことができる。

（法第四十九条第一項第二号の国土交通省令で定める加齢対応構造等の基準）

第二十七条 法第四十九条第一項第二号の国土交通省令で定める加齢対応構造等の基準は、建築材料又は構造方法により、第五十三条第一項の規定により難い部分のある加齢対応構造等であつて、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、地方公共団体が整備及び管理を行う高齢者向けの優良賃貸住宅に係るものにあつては当該地方公共団体の長、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公団又は公社が整備及び管理を行う高齢者向けの優良賃貸住宅に係るものにあつては当該要請をした地方公共団体の長が、同項の基準に該当するものとする。ことができる。

（法第四十九条第三号の国土交通省令で定める年齢その他の要件）

第二十八条 法第四十九条第一項第三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であること。
 - ロ 同居する者が配偶者、六十歳以上の親族又は地方公共団体が整備及び管理を行う高齢者向けの優良賃貸住宅にあつては当該地方公共団体の長、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公団又は公社が整備及び管理を行う高齢者向けの優良賃貸住宅にあつては当該要請をした地方公共団体の長が入居者が病気が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認める者であること。

（入居者の募集及び選定の方法並びに賃貸の条件に関する基準）

第二十九条 法第四十九条第一項第五号の国土交通省令で定める基準は、次条から第三十四条までに定めるところとする。

（入居者の募集方法）

第三十条 地方公共団体又は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高齢者向けの優良賃貸住宅の整備及び管理を行う公団若しくは公社（以下「地方公共団体等」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、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。

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 賃貸する住宅が法第四十九条第一項各号に掲げる基準に適合する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 入居者の資格
- 四 家賃その他の賃貸の条件
- 五 入居の申込みの期間及び場所
- 六 申込みに必要な書面の種類
- 七 入居者の選定の方法

4 前項第五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）

第三十一条 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、地方公共団体等は、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）

第三十二条 地方公共団体等は、特に居住の安定を図る必要がある者については、一回の募集ごとに賃貸しようとする住宅のうち地方公共団体が整備及び管理を行う高齢者向けの優良賃貸住宅にあつては当該地方公共団体の長、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公団又は公社が整備及び管理を行う高齢者向けの優良賃貸住宅にあつては当該要請をした地方公共団体の長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）

第三十三条 地方公共団体等は、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。

（賃貸条件の制限）

第三十四条 地方公共団体等は、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（法第五十六条の認可を受けた場合に限る。）及び家賃の三分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。

（法第四十九条第一項第六号の国土交通省令で定める管理の方法の基準）

第三十五条 法第四十九条第一項第六号の国土交通省令で定める管理の方法の基準は、賃貸住宅の修繕が計画的に行われるものであることとする。

（地方公共団体の公団又は公社に対する要請）

第三十六条 法第五十条の規定による要請は、次に掲げる事項を記載した要請書を提出して行うものとする。

- 一 整備及び管理を行うことを要請する高齢者向けの優良賃貸住宅の戸数
 - 二 その他高齢者向けの優良賃貸住宅の整備及び管理に関し必要な事項
- （法第五十三条第一項第一号の国土交通省令で定める戸数）
- 第三十七条** 法第五十三条第一項第一号の国土交通省令で定める戸数は、五戸とする。

(規模並びに構造及び設備の基準)
第三十八條 法第五十三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 各戸が床面積二十五平方メートル(共同利用の場合にあつては、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公団が認めるものを含む)であること。
三 原則として、各戸が台所等を備えたものであること。ただし、同等以上の居住環境が確保される場合にあつては、各戸が台所、収納設備又は浴室を備えたものを要しないものとする事ができる。

(法第五十三條第一項第三号の国土交通省令で定める加齢対応構造等の基準)
第三十九條 法第五十三條第一項第三号の国土交通省令で定める加齢対応構造等の基準は、建築材料又は構造方法により、第五十三條第一項の規定により難い部分のある加齢対応構造等であつて、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、公団が同項の基準に該当するものとする事ができることとする。
第四十條 法第五十三條第一項第四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 同居する者が配偶者若しくは六十歳以上の親族又は同居者が病気にかかっていることその他の特別の事情により当該同居者と同居させることが必要であると公団が認める者であること。
ロ 同居する者が配偶者若しくは六十歳以上の親族又は同居者が病気にかかっていることその他の特別の事情により当該同居者と同居させることが必要であると公団が認める者であること。
第三十條 法第五十三條第一項第五号の国土交通省令で定める管理の方法の基準は、次条から第四十條までに定めるとおりとする。

(入居者の選定の特例)
第四十二條 公団は、特に居住の安定を図る必要がある者については、一回の募集ごとに賃貸しようとする住宅のうち公団が定める戸数の住宅について、都市基盤整備公団法施行規則第二十四條及び第二十六條に定めるところにより入居者を選定することができる。
第四十三條 公団は、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。
第四十四條 (賃貸住宅の修繕)
公団は、賃貸住宅の修繕を計画的に行わなければならない。
(補助等に係る高齢者向けの優良な賃貸住宅についての周知措置)
第四十五條 法第五十四條の賃貸住宅が加齢対応構造等を有するものである旨及び当該加齢対応構造等の内容その他必要な事項(以下この条において「必要事項」という。)を周知させる措置は、次の各号に掲げる措置のうちいずれかの措置とする。

一 法第五條の規定による高齢者円滑入居賃貸住宅の登録の申請により必要事項を周知させること。
二 前号の登録の申請に準ずる方法により、入居者の決定まで、不特定多数の者を対象として必要事項を周知すること。
(法第五十五條第一項第一号の国土交通省令で定める年齢その他の要件)
第四十六條 法第五十五條第一項第一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 同居する者が配偶者、六十歳以上の親族又は同居者が病気にかかっていることその他の特別の事情により当該同居者と同居させることが必要であると公営住宅の事業主体(公営住宅法(昭和二十六年法律第九十三号)第二条第十六号に規定する事業主体をいう。以下「事業主体」という。)が認める者であること。
(入居者の選定方法その他の公営住宅の管理の方法)
第四十七條 法第五十五條第一項第三号の国土交通省令で定める基準は、次条及び第四十九條に定めるとおりとする。

(入居者の選定)
第四十八條 入居の申込みをした者の数が使用せようとする公営住宅の戸数を超える場合においては、事業主体は、抽選その他の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)
第四十九條 事業主体は、特に居住の安定を図る必要がある者については、一回の募集ごとに使用せようとする公営住宅のうち事業主体が定める戸数の住宅について、公営住宅法第二十二條及び前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。

第四章 終身建物賃貸借
第五十條 (事業認可申請書の記載事項)
法第五十七條第一項第九号の国土交通省令で定める事項は、次のとおりとする。
一 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
二 事業が基本方針に照らして適切なものである旨
(事業認可申請書)
第五十一條 法第五十七條第一項の事業認可申請書の様式は、別記様式第二号とする。

第五十二條 法第五十八條第二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。
一 各戸が床面積二十五平方メートル(共同利用の場合にあつては、十八平方メートル)以上であること。
二 原則として、各戸が台所等を備えたものであること。ただし、同等以上の居住環境が確保される場合にあつては、各戸が台所、収納設備又は浴室を備えたものを要しないものとする事ができる。
(法第五十八條第二号ロの国土交通省令で定める加齢対応構造等の基準)
第五十三條 法第五十八條第二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。
一 床は、原則として段差のない構造のものであること。
二 主たる廊下の幅は、七十八センチメートル(柱の存する部分にあつては、七十五センチメートル)以上であること。

一 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
二 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
三 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、定款並びに直前三年の各事業年度の貸借対照表及び損益計算書
四 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査
(規模及び設備の基準)
第五十二條 法第五十八條第二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。

一 各戸が床面積二十五平方メートル(共同利用の場合にあつては、十八平方メートル)以上であること。
二 原則として、各戸が台所等を備えたものであること。ただし、同等以上の居住環境が確保される場合にあつては、各戸が台所、収納設備又は浴室を備えたものを要しないものとする事ができる。
(法第五十八條第二号ロの国土交通省令で定める加齢対応構造等の基準)
第五十三條 法第五十八條第二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。
一 床は、原則として段差のない構造のものであること。
二 主たる廊下の幅は、七十八センチメートル(柱の存する部分にあつては、七十五センチメートル)以上であること。

一 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
二 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
三 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、定款並びに直前三年の各事業年度の貸借対照表及び損益計算書
四 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査
(規模及び設備の基準)
第五十二條 法第五十八條第二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。

一 各戸が床面積二十五平方メートル(共同利用の場合にあつては、十八平方メートル)以上であること。
二 原則として、各戸が台所等を備えたものであること。ただし、同等以上の居住環境が確保される場合にあつては、各戸が台所、収納設備又は浴室を備えたものを要しないものとする事ができる。
(法第五十八條第二号ロの国土交通省令で定める加齢対応構造等の基準)
第五十三條 法第五十八條第二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。
一 床は、原則として段差のない構造のものであること。
二 主たる廊下の幅は、七十八センチメートル(柱の存する部分にあつては、七十五センチメートル)以上であること。

一 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
二 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
三 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、定款並びに直前三年の各事業年度の貸借対照表及び損益計算書
四 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査
(規模及び設備の基準)
第五十二條 法第五十八條第二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。

三 主たる居室の出入口の幅は七十五センチメートル以上とし、浴室の出入口の幅は六十センチメートル以上であること。

四 浴室の短辺は百三十センチメートル（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つては、百二十センチメートル）以上とし、その面積は二平方メートル（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つては、一・八平方メートル）以上であること。

五 住戸内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≧19.5

R ≧22

T ≧21

55≧T+2R≧65

T及びRは、それぞれ次の数値を表すものとする。次号において同じ。

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）

六 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≧24

55≧T+2R≧65

七 便所、浴室及び住戸内の階段には、手すりを設けること。

八 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。

九 その他国土交通大臣の定める基準に適合すること。

2 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つて、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つては、国土交通大臣）は、同項の基準に該当するものとするが、できる。

（法第五十八号第六号の国土交通省令で定める基準）

第五十四号 法第五十八号第六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することとする。

（必要な保全措置）

第五十五号 法第五十八号第七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その他の国土交通大臣が定める措置とする。

（法第五十八号第八号の国土交通省令で定める管理の方法の基準）

第五十六号 法第五十八号第八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 認可事業者は、当該賃貸住宅の管理を自ら行うこと。ただし、法第五十八号第一号に該当する者に当該賃貸住宅の管理を委託する場合には、この限りでない。

二 賃貸住宅の修繕が計画的に行われるものであること。

三 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。

（法第六十条第一項の国土交通省令で定める軽微な変更）

第五十七号 法第六十条第一項の国土交通省令で定める軽微な変更は、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とする。

第五章 雑則

（権限の委任）

第五十八号 法及びこの省令に規定する国土交通大臣の権限のうち、次に掲げるものは、地方整備局長及び北海道開発局長に委任する。

一 法第五十五条第一項に規定する承認をすること。

二 都道府県が終身賃貸事業者である場合における法第五十六条、法第五十七条第一項、法第五十八条から法第六十条まで、法第六十二条第一項、法第六十九条、法第七十条、法第七十一条第二項及び第三項、法第七十二条、法第七十三条並びに法第七十四条第一項の規定による権限

三 都道府県が終身賃貸事業者である場合における第五十三条第二項の規定による権限（大都市等の特例）

第五十九号 この省令中都道府県知事の権限に属する事務（地方自治法第二百五十二条の十九第一項の指定都市（以下「指定都市」という。）又は同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市（以下「中核市」という。）が終身賃貸事業者である場合の第四章に規定する事務を除く。）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（以下この条において「指定都市等」という。）の長が行うものとする。この場合においては、この省令中都道府県知事に関する規定は、指定都市等の長に関する規定として指定都市等の長に適用があるものとする。

附則

（施行期日）

1 この省令は、法の施行の日（平成十三年八月五日）から施行する。

（宅地建物取引業法施行規則の一部改正）

2 宅地建物取引業法施行規則（昭和三十二年建設省令第十二号）の一部を次のように改正する。第十六条の四の二第五号中「同法第三十八条第一項」の下に「若しくは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号）第五十六条」を加える。

（農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法施行規則の一部改正）

3 農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法施行規則（昭和四十六年建設省令第十八号）の一部を次のように改正する。

第四条第一号中「五十平方メートル」の下に「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号）第三十四条に規定する高齢者向け優良賃貸住宅にあつては、二十五平方メートル」を加える。

（地方整備局組織規則の一部改正）

4 地方整備局組織規則（平成十三年国土交通省令第二十一号）の一部を次のように改正する。第七号第三十七号中「及び農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法（昭和四十六年法律第三十二号）」を、「農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法（昭和四十六年法律第三十二号）及び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号）」に改める。

第八号及び第十四号中「及び農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法」を、「農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法及び高齢者の居住の安定確保に関する法律」に改める。

（北海道開発局組織規則の一部改正）

5 北海道開発局組織規則（平成十三年国土交通省令第二十二号）の一部を次のように改正する。

第二条第十五号中「及び農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法（昭和四十六年法律第三十二号）」を、「農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法（昭和四十六年法律第三十二号）及び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号）」に改める。

第三十四条第十五号中「及び農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法」を、「農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法及び高齢者の居住の安定確保に関する法律」に改める。