

高齢者専用賃貸住宅に関する基準

【有料老人ホーム（老人福祉法）】

○老人福祉法（昭和三十八年法律第百三十三号）（抄）

（届出等）

第二十九条 有料老人ホーム（老人を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又はその他の日常生活上必要な便宜であつて厚生労働省令で定めるもの（以下「介護等」という。）の供与（他に委託して供与をする場合及び将来において供与をすることを約する場合を含む。）をする事業を行う施設であつて、老人福祉施設、認知症対応型老人共同生活援助事業を行う住居その他厚生労働省令で定める施設でないものをいう。以下同じ。）を設置しようとする者は、あらかじめ、その施設を設置しようとする地の都道府県知事に、次の各号に掲げる事項を届け出なければならない。

一～七 （略）

2～9 （略）

○老人福祉法施行規則（昭和三十八年厚生省令第二十八号）（抄）

（法第二十九条第一項に規定する厚生労働省令で定める施設）

第二十条の四 法第二十九条第一項に規定する厚生労働省令で定める施設は、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）第四条の規定により、登録されている賃貸住宅のうち、厚生労働大臣が定める基準に適合するものとする。

【特定施設（介護保険法）】

○介護保険法施行規則（平成十一年厚生省令第三十六号）（抄）

（法第八条第十一項の厚生労働省令で定める施設）

第十五条 法第八条第十一項の厚生労働省令で定める施設は、次のとおりとする。

一 養護老人ホーム

二 軽費老人ホーム

三 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）第四条の規定により登録されている賃貸住宅のうち、厚生労働大臣が定める基準に適合するものとして都道府県知事に届けられているもの（以下「適合高齢者専用賃貸住宅」という。）

【厚生労働大臣が定める基準】

○厚生労働省告示第二百六十四号

介護保険法施行規則（平成十一年厚生省令第三十六号）第十五条第三号及び老人福祉法施行規則（昭和三十八年厚生省令第二十八号）第二十条の四の規定に基づき、介護保険法施行規則第十五条第三号及び老人福祉法施行規則第二十条の四の厚生労働大臣が定める基準を次のように定め、平成十八年四月一日から適用する。

平成十八年三月三十一日

厚生労働大臣 川崎 二郎

介護保険法施行規則第十五条第三号及び老人福祉法施行規則第二十条の四の厚生労働大臣が定める基準

- 一 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成十三年国土交通省令第百十五号）第三条第六号に規定する高齢者専用賃貸住宅であること。
- 二 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。）二十五平方メートル（居間、食堂、台所その他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にあっては十八平方メートル）以上であること。
- 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にあっては、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。
- 四 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）第五十八条第七号の必要な保全措置が講じられているものであること。
- 五 入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供、洗濯、掃除等の家事又は健康管理をする事業を行う賃貸住宅であること。

（認可の基準）

第五十八条 都道府県知事は、前条第一項の認可の申請があった場合において、当該申請に係る事業が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、事業の認可をすることができる。

七 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が書面で明示されるものであり、かつ、当該前払家賃について終身賃貸事業者が返還債務を負うこととなる場合に備えて国土交通省令で定めるところにより必要な保全措置が講じられるものであること。

（必要な保全措置）

第六十四条 法第五十八条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。

高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第 64 条の国土交通大臣が定める措置は、次に掲げるいずれかの措置とする。

一 銀行、信託会社、信用金庫、農林中央金庫、商工組合中央金庫、信用協同組合で出資の総額が五千万円以上であるもの、労働金庫又は宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 41 条第 1 項第一号の国土交通大臣が指定する者（以下「銀行等」という。）との間において、終身賃貸事業者が前払家賃の返還債務を負うこととなった場合において当該銀行等がその債務のうち保全金額（前払家賃のうち想定居住期間のうち残存する期間に係る額又は五百万円のいずれか低い方の金額以上の金額をいう。以下同じ。）に相当する部分を連帯して保証することを委託する契約を締結すること。

二 終身賃貸事業者の親会社（会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 2 条第 4 号に規定する親会社をいう。）であって、一以上の指定格付機関（企業内容等の開示に関する内閣府令（昭和 48 年大蔵省令第 5 号）第 1 条第十三号の二に規定する指定格付機関をいう。）により長期の債務を履行する能力について特定格付（同令第 9 条の 4 第 5 項第一号ホに規定する特定格付をいう。）が付与されたもの（当該格付が当該親会社の依頼により付与され、かつ、公表されている場合に限る。以下同じ。）との間において、終身賃貸事業者が前払家賃の返済債務を負うこととなった場合において当該親会社がその債務

のうち保全金額に相当する部分を連帯して保証することを委託する契約を締結すること。

三 保険事業者（保険業法（平成 7 年法律第 105 号）第 3 条第 1 項又は第 185 条第 1 項の免許を受けて保険業を行う者をいう。以下同じ。）との間において、終身賃貸事業者が受領した前払家賃の返還債務の不履行により賃借人に生じた損害のうち当該返還債務の不履行に係る保全金額に相当する部分を当該保険事業者がうめることを約する保証保険契約を締結すること。

四 民法（明治 29 年法律第 89 号）第 34 条の規定により設立された法人で高齢者の福祉の増進に寄与することを目的として設立されたものの間において、前払家賃について終身賃貸事業者が返還債務を負うこととなる場合に備えた保全のための契約を締結することであって、前三号に掲げる措置に準ずるものとして都道府県知事が認めるもの。

五 信託業務を営む金融機関との間において、保全金額につき前払家賃を支払った賃借人を受益者とする信託契約（金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和 18 法律第 43）第 5 条の 4 の規定により元本補てんの契約をしたもの又は信託契約により保全金額に相当する部分が保全されるものに限る。）を締結すること。