

平成 22 年(2010 年)2 月 12 日
滋 賀 県 土 木 交 通 部

滋賀あんしん賃貸支援事業実施要領

第 1 章 総則

(目的)

第 1 条 本要領は、滋賀県(以下「県」という。)内の民間賃貸住宅に入居を希望する全ての高齢者世帯、障害者世帯、外国人世帯および子育て世帯(以下「高齢者等」という。)と民間賃貸住宅の賃貸人の双方の不安解消に寄与するための仕組みにより、高齢者等の円滑入居と安定した賃貸借関係を構築するため、「滋賀あんしん賃貸支援事業(以下「本事業」という。)」を実施する上での基本的な事項を定める。

(用語の定義)

第 2 条 本実施要領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の定めるところによる。

(1) 滋賀あんしん賃貸住宅協力店

本事業の趣旨に賛同し、第 5 号に定める滋賀あんしん賃貸住宅の登録の促進や当該住宅に係る媒介業務を行う事業者(以下「協力店」という。)をいう。

(2) 滋賀あんしん賃貸支援団体

本事業の趣旨に賛同し第 4 号に定める事業対象者および第 5 号に定める滋賀あんしん賃貸住宅の賃貸人に対して第 4 章に定める居住支援(以下「居住支援」という。)を行う民間等の団体(以下「居住支援団体」という。)をいう。

(3) 実施主体

県、県内関係市町、協力店、居住支援団体および関係法人等をいう。

(4) 事業対象者

家賃等を適正に支払い、地域社会の中で自立した日常生活を営むことができる者(居住支援を受けることによって自立することが可能となる者を含む。)により構成される世帯で、次の から
のいずれかに該当する者をいう。

高齢者世帯(単身の高齢者または高齢者がいる世帯)

障害者世帯(単身の障害者または障害者がいる世帯)

外国人世帯(単身の外国人または外国人がいる世帯)

子育て世帯(次のイまたは口のいずれかに該当するもの。)

イ) 小さい子どもがいる世帯

ロ) 一人親世帯

(5) 滋賀あんしん賃貸住宅

事業対象者を受け入れることとしている民間賃貸住宅であって、県に登録されたもの(以下「あんしん賃貸住宅」という。)をいう。

(6) 不動産業関係事業者団体

(財)日本賃貸住宅管理協会滋賀県支部、(社)滋賀県宅地建物取引業協会、(社)全日本不動産協会滋賀県本部および(社)不動産流通経営協会近畿支部をいう。

(事業の内容)

第3条 第1条の目的を達成するため、次の各号に掲げる事項に係る登録制度を設け、あんしん賃貸住宅の賃貸人および事業対象者である入居希望者双方に対して、実施主体が連携して登録情報等の提供等を行う。また、必要に応じて、実施主体は連携して居住支援の実施に努めることとする。

- (1) あんしん賃貸住宅
- (2) 協力店
- (3) 居住支援団体

(あんしん賃貸住宅への他の者の入居等)

第4条 あんしん賃貸住宅には、高齢者等以外の者が入居することを妨げない。

(県の役割)

第5条 県は、本事業に活用できる各種情報および自ら実施する施策に関する情報の提供に努めるほか、第3条各号に定める登録事務、登録情報の管理および本事業に係る情報の提供を行うとともに、市町ならびに不動産業関係事業者団体と連携して本事業の推進を図ることとする。

(関係市町の役割)

第6条 関係市町は、本事業に活用できる各種情報の提供および自ら実施する施策に関する情報の提供に努めるほか、第23条に定める支援内容について合意できる居住支援団体および市町管内にある協力店ならびに国および県による住宅施策または福祉施策等と連携して本事業の推進を図ることとする。

(高齢者住宅財団の役割)

第7条 (財)高齢者住宅財団(以下「高住財」という。)は、あんしん賃貸住宅の賃貸人からの要請に基づき、あんしん賃貸住宅(高住財と家賃債務保証に関する基本約定を締結している賃貸住宅に限る。)に入居する事業対象者のうち高住財が別に定める規程に合致する者の家賃等に係る債務を保証することができる。

第2章 あんしん賃貸住宅の登録等

(登録の申請)

第8条 あんしん賃貸住宅の登録を行おうとする賃貸人(賃貸人になろうとする者を含む。以下この章において同じ。)は、当該賃貸住宅を構成する建築物ごとに、滋賀あんしん賃貸住宅登録申請書(以下「住宅申請書」という。)(別記様式1)を協力店を経由して、県に提出することとする。

2 県は、前項の申請を受けたときは、次条の規定により登録を拒否する場合を除き、次の各号に掲げる事項を、あんしん賃貸住宅登録簿に登録しなければならない。

- (1) 賃貸人の氏名または名称および住所
- (2) 賃貸住宅の名称、位置、構造・階数および建設年月
- (3) 賃貸住宅の規模、戸数その他の概要
- (4) 賃貸住宅のバリアフリーの状況
- (5) 賃貸住宅の構造および設備

- (6) 入居開始時期（賃貸住宅の用に供する前の物件に限る。）
- (7) 連絡先（原則として、第3章に定める協力店とすること。）
- (8) 登録年月日および登録番号

3 県は、前項により登録した旨を住宅申請書に記載された協力店に速やかに通知することとする。

（登録の拒否）

第9条 県は、前条の登録の申請者が次の各号のいずれかに該当する者であるときには、その登録を拒否しなければならない。

- (1) 成年被後見人もしくは被保佐人または破産者で復権を得ない者
- (2) 第12条第2項の規定により登録を取り消され、その取り消しの日から起算して1年を経過しない者
- (3) 営業に関し成年者と同一の能力を有しない未成年者でその法定代理人が前二号のいずれかに該当するもの
- (4) 法人であって、その役員のうち第1号または第2号のいずれかに該当する者があるもの

2 県は、前項の規定により登録の拒否をしたときは、その旨を住宅申請書に記載された協力店に速やかに通知することとする。

（変更の登録）

第10条 あんしん賃貸住宅の賃貸人は、当該賃貸住宅の登録内容に変更が生じたときは、遅滞なく、県に変更登録の申請を行うとともに、当該物件に係る協力店に変更内容を通知することとする。

2 前項の規定による変更登録の申請は、変更した事項に係る部分を記載した住宅申請書を県に提出することによって行うこととする。

3 第8条第2項の規定は、前2項による申請があった場合に準用する。

（あんしん賃貸住宅の賃貸人）

第11条 あんしん賃貸住宅の賃貸人は、事業対象者が当該住宅に入居を希望したときは、事業対象者であることを理由に入居を拒み、または賃料や住宅の使用方法等の賃貸の条件を著しく不当なものとはならない。

2 賃貸人は、必要に応じて、直接もしくは協力店を通じて地方公共団体または居住支援団体等の意見を聞くことができる。

3 賃貸人は、入居を希望する高齢者等が地方公共団体または居住支援団体等の意見により事業対象者として適当でないと言われたときは、直接もしくは協力店を通じて、当該高齢者等に対し、地方公共団体への相談を勧めることができる。

（登録の取消し）

第12条 県は、あんしん賃貸住宅の賃貸人が第9条第1項第1号、第3号および第4号のいずれかに該当するに至ったときは、その登録を取り消さなければならない。

2 県は、あんしん賃貸住宅の賃貸人が、次の各号のいずれかに該当するときは、あんしん賃貸住宅の登録を取り消すこととする。

- (1) 第11条第1項の規定に違反したとき

- (2) あんしん賃貸住宅の登録の内容に虚偽の事実があり、故意または重過失が認められるとき
- 3 県は、あんしん賃貸住宅の登録の内容に虚偽の事実があったとき（前項第2号に該当する場合を除く。）もしくは第10条の規定による変更登録がなされなかったときは、賃貸人の訂正の意思がないことを確認したうえで、当該あんしん賃貸住宅の登録を取り消すことができる。
- 4 第9条第2項の規定は、県が前3項の規定による取消しをした場合に準用する。

（登録の消除）

第13条 県は、次の各号のいずれかに該当するときは、あんしん賃貸住宅の登録を消除しなければならない。

- (1) あんしん賃貸住宅の賃貸人から登録消除の申請があったとき
- (2) 前条の規定により登録が取り消されたとき
- 2 前項第1号の登録消除の申請は、賃貸人が県に登録事項消除申請書（以下「消除申請書」という。）（別記様式4）を提出することによって行うこととする。
- 3 賃貸人は、登録消除の申請を行ったときは、直ちに当該物件に係る協力店に通知することとする。

第3章 あんしん賃貸住宅協力店の登録等

（不動産業関係事業者団体の役割）

- 第14条 不動産業関係事業者団体は、県の依頼を受け、当該団体の会員である事業者から提出された協力店の登録申請をとりまとめて県に提出するとともに、協力店登録の勧誘および地域における支援体制の構築において県と連携し、事業対象者の円滑入居と居住の安定の確保に協力することとする。
- 2 単独もしくは複数の市町単位で構成されている不動産業関係事業者団体は、協力店登録の勧誘および地域における支援体制の構築において市町と連携し、事業対象者の円滑入居と居住の安定の確保に協力することとする。
- 3 前2項に規定する事項を円滑に実施するため、不動産業関係事業者団体および県は、協力店の登録の手続きに係る事項等について協定を締結することとする。

（協力店の登録）

第15条 協力店として本事業に参加しようとする者（第22条の規定により申請する者を除く。第3項を除く本条、第17条および第21条において同じ。）は、県あんしん賃貸住宅協力店登録申請書（以下この章において「協力店申請書」という。）（別記様式2）を不動産業関係事業者団体を經由して、県に提出することとする。

- 2 一の事業者の複数の店舗が登録の申請を行おうとする場合には、それらの店舗を代表できる本社もしくは支社（以下「代表店舗」という。）が各店舗の申請書を取りまとめて提出できることとする。
- 3 不動産業関係事業者団体は、協力店申請書の内容に虚偽の記載等があると認められ、または申請者が次の各号のいずれかに該当することを確認した場合を除き、遅滞なく当該申請書を県に提出することとする。
- (1) 宅地建物取引業法（昭和27年法律176号）の免許を取得していないこと
- (2) 宅地建物取引業法に基づく免許取消し処分を受けていること
- (3) 宅地建物取引業法に基づく業務停止処分を受けており、当該業務停止の期間に申請を行っていること

4 県は、前項の申請を受けたときは、次条第1項の規定に該当する場合を除き、次に掲げる事項をあんしん賃貸住宅協力店登録簿に登録しなければならない。

- (1) 協力店の名称および住所
- (2) 協力店の宅地建物取引業免許番号
- (3) 協力店が所属する不動産業関係事業者団体の名称
- (4) 登録年月日および登録番号

5 県は、登録した旨を申請者および協力店申請書を經由した不動産業関係事業者団体に速やかに通知することとする。

6 協力店申請書を經由する不動産業関係事業者団体は、県に対し、当該協力店申請書の内容について補足的な意見を述べることができる。

(登録の拒否)

第16条 県は、登録の申請者が次の各号のいずれかに該当する者であるときには、その登録を拒否しなければならない。

- (1) 前条第3項各号のいずれかに該当する者
- (2) 第20条第2項の規定により登録を取り消され、その取り消しの日から起算して1年を経過しない者
- (3) その他、県または市町が別に基準を定めたときは、その基準に合致しない者

2 県は、前項の規定により登録の拒否をしたときは、その旨を申請者および申請書を經由した不動産業関係事業者団体に速やかに通知することとする。

(変更の登録)

第17条 協力店は、登録内容に変更が生じたときは、遅滞なく、県に変更登録の申請を行うこととする。

2 前項の規定による変更登録の申請は、変更した事項に係る部分を記載した協力店申請書を、不動産業関係事業者団体を通じて県に提出することによって行うこととする。

3 第15条第3項および第4項の規定は、前2項による申請があった場合に準用する。

(協力店の役割)

第18条 協力店は、本事業の趣旨・目的を認識し、媒介契約を締結した賃貸住宅の賃貸人に対して事業の趣旨等への理解を求め、あんしん賃貸住宅の登録促進に努めるとともに、あんしん賃貸住宅の賃貸人に対して事業対象者の円滑な入居に関する助言を行うこと等により、すべての事業対象者の入居の円滑化に努めることとする。

(協力店の業務)

第19条 協力店は、事業対象者から媒介の依頼を受けたときは、事業対象者であることを理由に媒介を拒否し、または媒介の条件等を著しく不当なものとしてはならない。

2 協力店は、事業対象者となり得る高齢者等から媒介の依頼を受けたときは、必要に応じて、県、市町または居住支援団体等の意見を聞き、または居住支援団体等の同伴等を当該高齢者等に求めることができる。ただし、相当の事由がないにもかかわらず、居住支援団体等の同伴等が得られないことをもって、前項に該当することをしてはならない。

- 3 協力店は、事業対象者が賃貸住宅への入居を求めるときは、円滑な入居に関する助言等を行うとともに、あんしん賃貸住宅への入居の斡旋等を行い、必要に応じて居住支援団体と連携して、事業対象者が当該賃貸住宅に円滑に入居できるよう努めることとする。
- 4 協力店は、入居を希望する高齢者等が県、市町または居住支援団体等の意見により事業対象者として適当でないとは判断されたときは、当該高齢者等に対し、県、市町への相談を勧めることとする。
- 5 協力店は、事業対象者があんしん賃貸住宅以外の賃貸住宅に入居することが可能となったとき、または、すでに高齢者等が居住している民間賃貸住宅の賃貸人もしくは当該高齢者等から本事業の支援を受けたい旨の申し出を受けたときは、当該民間賃貸住宅をあんしん賃貸住宅として登録するよう賃貸人に勧めることとする。

(登録の取消し)

- 第20条 県は、協力店が第16条第1項第1号または第3号に該当するに至ったときは、その登録を取り消さなければならない。
- 2 県は、協力店が次の各号のいずれかに該当するときは、協力店の登録を取り消すこととする。
 - (1) 前条第1項の規定に違反したとき
 - (2) 協力店の登録の内容に虚偽の事実があり、故意または重過失が認められるとき
 - 3 県は、登録された協力店の登録内容に虚偽の事実があったとき(前項第2号に該当する場合を除く。)もしくは第17条の規定に基づく変更登録がなされなかったときは、協力店に訂正の意思がないことを確認したうえで、協力店の登録を取り消すことができる。
 - 4 第16条第2項の規定は、県が前3項の規定による取消しをした場合に準用する。

(登録の消除)

- 第21条 県は、次の各号のいずれかに該当するときは、協力店の登録を消除しなければならない。
- (1) 協力店から登録消除の申請があったとき
 - (2) 前条第1項から第3項までの規定により登録が取り消されたとき
- 2 前項第1号の登録消除の申請は、協力店が、不動産業関係事業者団体を經由して県に消除申請書(別記様式4)を提出することによって行うこととする。

(不動産業関係事業者団体に加入していない者の協力店の登録)

- 第22条 不動産業関係事業者団体に加入していない事業者による協力店の登録の申請は、あらかじめ、申請者が本事業に賛同し協力すると誓約し、県に店舗ごとの協力店申請書を提出することによって行うこととする。
- 2 前項において、一の事業者の複数の店舗が登録の申請を行おうとする場合には、第15条第2項の規定を準用する。
 - 3 前項において、代表店舗はその傘下の協力店が、本事業の趣旨・目的に反する場合は、適切な措置を代表店舗として講じることを県に誓約することとする。
 - 4 第1項に定める協力店の登録申請または登録された協力店の変更登録もしくは登録消除の申請は第15条および第17条ならびに第21条の規定を準用する。また、登録、変更登録および登録の取消しの通知は、県が協力店に直接(代表店舗がある場合には代表店舗を通じて)行うこととする。

第4章 居住支援団体の登録等

(居住支援)

第23条 本事業において、居住支援とは、本事業の目的に資する事業で、県および市町が自らもしくは他の団体に委託等により実施する事業および居住支援団体が県に登録し実施する以下の各号に掲げるものをいう。

- (1) 契約手続きの立会
- (2) 生活ルール・市場慣行等についての説明
- (3) 通訳派遣
- (4) 前三号に掲げる支援以外で、事業対象者の民間賃貸住宅への入居の円滑化のために行う支援
- (5) 入居後の電話相談
- (6) トラブル等の際の対応
- (7) 状況観察・医療機関等との連絡等
- (8) 緊急時の対応
- (9) 前四号で掲げる支援以外で、事業対象者の民間賃貸住宅における居住の安定の確保のために行う支援

(居住支援団体と市町との協定)

第24条 居住支援団体として県に登録しようとする者は、支援内容等について市町と協議し、登録に先立ち、市町と協定(以下「支援協定」という。)を締結し、当該協定書の写しを県に提出しなければならない。

- 2 前項の支援協定は、第1条に掲げる目的のため、県および市町が実施する事業への協力を約するほか、居住支援団体が支援しようとする事業対象者、支援の内容を前条各号に掲げる類型に分類し、当該支援に要する経費、実費等の要否およびその額を明らかにできる内容でなければならない。
- 3 市町は、県および市町が行っている諸施策への参加実績、本事業の趣旨との整合等を勘案したうえで、居住支援団体として適格であると認められる団体を選定するものとする。
- 4 居住支援団体は、市町との合意により第1項に定める支援協定の解除もしくは第2項に定める内容の変更を行うことができる。
- 5 市町は、支援団体が支援協定の内容に違反して事業対象者または賃貸人に対する支援を適切に行わないときは、支援協定を解除することができる。
- 6 市町は、支援団体との支援協定に変更が生じた場合もしくは支援協定を解除した場合(前項によるものを含む。)には、遅滞なく県にその旨を報告することとする。

(居住支援団体の登録)

第25条 居住支援団体として本事業に参加しようとする者は、市町との協定書の写しを添えて、県あんしん賃貸支援団体登録申請書(以下「支援団体申請書」という。)(別記様式3)を県に提出することとする。

- 2 県は、前条の申請を受けたときは、次条第1項の規定により登録を拒否する場合を除き、次に掲げる事項を、あんしん賃貸支援団体登録簿に登録しなければならない。
 - (1) 居住支援団体の名称および団体種別ならびに住所
 - (2) 支援の対象者

(3) 支援の内容

(4) 登録年月日および登録番号

- 3 県は、前項に定める登録に先立ち、支援団体申請書の内容について、当該居住支援団体の活動区域における市町の意見を聞くこととする。
- 4 県は、登録した旨を申請者に速やかに通知することとする。
- 5 第3項の規定は、居住支援団体の登録の後においても、準用できることとする。

(登録の拒否)

第26条 県は、登録の申請者が次の各号のいずれかに該当する者であるときには、これを拒否しなければならない。

- (1) 成年被後見人もしくは被保佐人または破産者で復権を得ない者
- (2) 第30条第2項の規定により登録を取り消され、その取り消しの日から起算して1年を経過しない者
- (3) 営業に関し成年者と同一の能力を有しない未成年者でその法定代理人が前二号のいずれかに該当する者
- (4) 法人であって、その役員のうち第1号または第2号のいずれかに該当する者があるもの
- (5) 居住支援団体で法人であるものが第30条第2項の規定により登録を取り消された場合において、その取消しの日に当該居住支援団体の役員等であった者で、その取消しの日から1年を経過しない者

2 県は、前項の規定により登録の拒否をしたときは、その旨を申請者に速やかに通知することとする。

(変更の登録)

第27条 居住支援団体は、登録内容に変更が生じたときは、遅滞なく、県に変更登録の申請を行うこととする。

- 2 前項の規定による変更登録の申請は、変更した事項に係る部分を記載した支援団体申請書を県に提出することによって行うこととする。
- 3 第25条第2項から第4項までの規定は、前2項による申請があった場合に準用する。

(居住支援団体の役割)

第28条 居住支援団体は、事業対象者および賃貸人に対する居住支援の活動を通じて、事業対象者の入居の円滑化および居住の安定の確保を支援することとする。

(居住支援団体の業務)

第29条 居住支援団体は、あんしん賃貸住宅に入居する事業対象者およびあんしん賃貸住宅の賃貸人に対し、市町との支援協定に基づいて居住支援を実施することとする。

- 2 居住支援団体は、事業対象者の需要に適合する民間賃貸住宅があんしん賃貸住宅として登録されていないときは、協力店と連携して当該賃貸住宅の賃貸人への説明等を行い当該事業対象者の入居の円滑化に協力することとし、当該賃貸住宅への入居が可能となったときは、当該賃貸住宅をあんしん賃貸住宅として登録するよう、協力店とともに当該賃貸人に勧めることとする。
- 3 居住支援団体は、民間賃貸住宅への入居を希望する高齢者等が事業対象者として適当であると直ちに

判断できないときは、必要に応じて専門家の意見を聞き、もしくは専門家の同伴を当該高齢者等に求めることができることとする。そのうえで、事業対象者として適当でないとき、当該高齢者等に対し、県または市町への相談等を勧めることとする。

4 前項の規定は、協力店が第 19 条第 2 項本文の規定に基づき居住支援団体に意見を聞いたときに準用する。

(登録の取消し)

第 30 条 県は、居住支援団体が第 26 条第 1 項第 1 号、第 3 号および第 4 号のいずれかに該当するに至ったときは、その登録を取り消さなければならない。

2 県は、居住支援団体が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録を取り消すこととする。

(1) 登録の内容に虚偽の事実があり、故意または重過失が認められるとき

(2) 第 24 条第 1 項の支援協定に違反して事業対象者または貸貸人に対する支援を適切に行わないことが明らかなきとき

(3) 市町から第 25 条第 5 項の規定により、居住支援団体の登録の取り消し等に関する意見があったとき

3 県は、居住支援団体の登録内容に虚偽の事実があったとき(前項の規定に該当するものを除く。)もしくは第 27 条の規定に基づく変更登録がなされなかったときは、居住支援団体に訂正の意思がないことを確認したうえで、居住支援団体の登録を取り消すことができる。

4 第 26 条第 2 項の規定は、県が前 3 項の規定による取消しをした場合に準用する。

(登録の消除)

第 31 条 県は、次の各号のいずれかに該当するときは、居住支援団体の登録を消除しなければならない。

(1) 居住支援団体から登録消除の申請があったとき

(2) 前条第 1 項から第 3 項までの規定により登録が取り消されたとき

2 前項第 1 号の登録消除の申請は、居住支援団体が県に消除申請書(別記様式 4)を提出することによって行うこととする。

(県と市町との連携等)

第 32 条 県と市町は、連携して事業対象者、貸貸人および協力店からの相談へ対応するほか、実施主体間で必要な連絡・調整等を行い、本事業の円滑な推進に努めることとする。また、必要に応じて、県と市町は、連携して協力店および居住支援団体に対する研修および講習会等の実施のほか、本事業の円滑な実施のため必要な活動を行うことができることとする。

(市町による情報の提供)

第 33 条 市町は、国および県ならびに市町の住宅施策および福祉施策等で、本事業と組み合わせること等により施策効果をもたらすと思われるものを掌握し、情報提供を行うことにより事業対象者の入居の円滑化および居住の安定の確保のために活用することとする。

第 5 章 情報の提供

(公開情報の活用)

第 34 条 本事業のすべての実施主体は、県のＨＰに掲載された情報を窓口に備え付ける等により、適宜提供することとする。

第 6 章 雑則

（秘密保持義務および個人情報の保護）

第 35 条 本事業の全ての実施主体（その者が法人である場合にあってはその役員）およびその職員ならびにこれらの者であった者は、本事業の実施によって知り得た秘密を漏らし、または自己の利益のために使用してはならない。

2 本事業の全ての実施主体は、本事業を実施するうえで、事業対象者またはその家族の個人情報を利用する場合は、あらかじめ文書により当該事業対象者または家族の同意を得ておかなければならない。

（事業の展開）

第 36 条 実施主体は、地域の実情もしくは当該市町における従来からの住宅施策との整合等を勘案し、必要に応じて、本事業について協議調整することができることとする。

第 7 章 附則

（施行期日）

附則 この実施要領は、平成 22 年 2 月 12 日に施行する。

（施行期日）

附則 この実施要領は、平成 22 年 5 月 27 日に施行する。

（施行期日）

附則 この実施要領は、平成 23 年 4 月 1 日に施行する。