

令和元年 11 月 14 日

国土交通省 土地・建設産業局 不動産課長 殿

一般社団法人 高齢者住宅協会
会長 小早川 仁



賃貸住宅管理業者登録制度の法制化に対するサービス付き高齢者向け住宅についての要望書

貴省におかれましては、日ごろより、高齢者の住まいに関わる政策や整備につきまして格別のご高配を賜り心から感謝申し上げます。

平成 31 年 4 月に策定された「不動産業ビジョン 2030」では、今後重点的に検討すべき政策課題例として「賃貸住宅管理業者登録制度の法制化」が示されましたが、サービス付き高齢者向け住宅（以下、サ高住）は「高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下、高齢者住まい法）」によって都道府県知事の登録を受け、登録主体（地方公共団体）の立入検査や報告の対象となっており、指導・監督を受ける住宅であることを鑑み、法制化の検討の際には以下の点につき取り入れていただけますようお願い申し上げます。

1. 小規模サ高住事業者における「実務経験者等」の設置義務を緩和していただきたい

（登録規程 第 7 条）

サ高住事業者全体 3,956 社のうち 95%近い 3,756 社が運営戸数 150 戸以下の小規模事業者です。また、サ高住は一般賃貸住宅とは異なり高齢者住まい法上、権利金その他の金銭を受領出来ません。人的配置に余裕のない小規模事業者が新たに「実務経験者等」を配置するための経費を負担することは非常に困難です。 ※数字についてはサ高住情報提供システム平成 31 年 1 月末のデータによる

2. サ高住における「実務経験者等」を置くべき「事務所」の定義について登録住宅ごと、とするこ とのない様に配慮していただきたい（登録規程 第 7 条）

サ高住は登録住宅単位ごとに賃貸住宅管理業に係る基幹事務を行っていますが、それをもって実務経験者等を配置すべき事務所と定義された場合、多数棟を運営する事業者は対応が困難です。緩和の要件を設けていただけるようお願いいたします。

3. 入居する高齢者のためサ高住における複数ある「借主に対する重要事項説明、書面交付」等の合理的な簡素化を進めていただきたい（業務処理準則 第 10 条及び第 11 条）

サ高住の入居契約手続時には高齢者住まい法に基づく「登録事項に関する説明」に加え、その 9 割以上が老人福祉法に規定される有料老人ホームのため、老人福祉法に基づく「有料老人ホーム重要事項説明書」の説明義務があり、手続きを行う高齢者に大変な負担をかけて説明を行なっています。これに加え法制化により「賃貸住宅管理業務処理準則」第 10 条及び第 11 条に掲げられた借主に対して宅地建物取引業法第 35 条第 1 項の各号に掲げる事項について書面交付、説明を追加して行うことは借主の負担が更に過剰となるため、各重要事項等の重複部分を整理する等の簡素化が必要です。

今回の法制化を契機に高齢者住宅の賃貸住宅管理についての適正化や市場の健全化に取り組みたいと考えておりますので今後ともご指導をいただきたく、どうぞ宜しくお願い致します。

以上