

平成 24 年度 宅建試験必見！

今年の法改正はここだ！

初受験 / 再受験のかたも避けては通れない
震災に絡む改正は必須！

平成 24 年度宅建試験の法改正対策のポイント

1. 都道府県から市町村への権限移譲（地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律）関連
2. 津波防災地域づくりに関する法律
3. 業務に関する禁止事項の追加（宅地建物取引業法施行規則 16 条の 12）
4. 土砂災害防止法の一部改正
5. 高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部改正

1. 都道府県から市町村への権限移譲 (地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律) 関連

地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律で、都市計画法・建築基準法・土地区画整理法・公有地の拡大の推進に関する法律・都市再開発法・密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律・農地法などで改正がありました。

特に都市計画法では、許可権者の変更 (改正前の都道府県知事から都道府県知事等 [市の区域内では、当該市の長] に変更) だけでなく、規定が努力目標化されたもの、都市計画の決定権者が変更されたもの、都道府県や市町村の都市計画の決定の際の協議規定の変更などもあるので、要注意です。

(1) 都市計画法

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン) (都市計画法6条の2第2項)

改正前

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)には、区域区分の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針、都市計画の目標、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針を**定めるものとする**

改正後

区域区分の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針は必ず定めるが、都市計画の目標、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針は定めるように努めなければならない

このほかの重要な改正としては、区域区分に関する都市計画や都市再開発方針等に関する都市計画についても、指定都市が定めることができるようになっていきます(指定都市の特例、都市計画法 87 条の2第1項)。

用途地域、特例容積率適用地区、高層住居誘導地区(都市計画法 15 条 1 項)

改正前

三大都市圏の一定都市・指定都市の都市計画区域内の用途地域、特例容積率適用地区、高層住居誘導地区の都市計画については、一の市町村の区域を超える広域の見地から決定すべき地域地区として都道府県が定める(施行令・旧9条1項1号)。

改正後

施行令・旧9条1項1号は廃止され、**用途地域、特例容積率適用地区、高層住居誘導地区**は、すべて市町村がその都市計画を定めることになった。

このほかに、緑地保全地域に関する都市計画は、二以上の市町村の区域にわたるものに限って、都道府県が定めるものになっています。

市街地開発事業予定区域の都市計画

改正前

都道府県が定める

改正後

原則として都道府県が定めるが、一定の場合 は市町村が定めることができる。

区域の面積が20ha以上の一団地の住宅施設の予定区域、一団地の官公庁施設の予定区域、流通業務団地の予定区域のうち、政令で定められたものについては都道府県が定めるが、政令で定められていないものについては市町村が定めることが可能になった。

都道府県の都市計画の決定(国土交通大臣との協議とその同意)(都市計画法18条3項)

改正前

都道府県は、大都市及びその他の政令で定める都市計画区域に係る都市計画を都道府県が定めるとき、国の利害に重大な関係がある政令で定める都市計画の決定をしようとするときは、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。

改正後

都道府県は、**国の利害に重大な関係がある政令で定める都市計画の決定をしようとする**ときは、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。【改正前の上記の は削除された】

市町村の都市計画の決定(都市計画法19条)

改正前

市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域について都市計画(都市計画区域について定めるもの)にあっては区域外都市施設に関するものを含み、地区計画等にあっては当該都市計画

に定めようとする事項のうち政令で定める地区施設の配置及び規模その他の事項に限る。)を決定しようとするときは、あらかじめ、都道府県知事に協議し、その同意を得なければならない。

改正後

市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域について都市計画(都市計画区域について定めるものにあつては区域外都市施設に関するものを含み、地区計画等にあつては当該都市計画に定めようとする事項のうち政令で定める地区施設の配置及び規模その他の事項に限る。)を決定しようとするときは、**あらかじめ、都道府県知事に協議しなければならない。この場合において、町村にあつては都道府県知事の同意を得なければならない。**

改正前は、市町村が一定の都市計画を決定する場合、あらかじめ都道府県知事と協議し、その同意を得なければならないとされていましたが、**改正後は、市が上記の都市計画を決定する場合はあらかじめ都道府県知事と協議だけをすればよく、その同意を得る必要はなくなりました(町村が上記の都市計画を決定する場合には都道府県知事との協議及び都道府県知事の同意の双方が必要)。**

建築等の制限の許可権者の変更

市街地開発事業等予定区域内の建築等の制限(52条の2第1項)	都道府県知事等(市の区域内にあつては、当該市の長。)の許可を受けなければならない。
都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内の建築等の制限(53条1項)	都道府県知事等(市の区域内にあつては、当該市の長。)の許可を受けなければならない。
都市計画事業の事業地内の建築等の制限(65条1項)	都道府県知事等(市の区域内にあつては、当該市の長。)の許可を受けなければならない。

(2) 風致地区内における建築等の規制に係る条例の制定に関する基準を定める政令

・都市計画法第58条第1項の規定に基づく建築等の規制についての条例は、**面積が10ha以上の風致地区(2以上の市町村(都の特別区を含む。)の区域にわたるものに限る。)**に係るものにあつては**都道府県**が、**その他の風致地区**に係るものにあつては**市町村**が定める(2条)。

・風致地区内の一定の行為については、あらかじめ、**面積が10ha以上の風致地区(2以上の市町村(都の特別区を含む。)の区域にわたるものに限る。)**にあつては**都道府県知事(市(都の特別区を含む。)の区域内にあつては、当該市の長。以下「都道府県知事等」という。)**、その他の風致地区にあつては**市町村の長の許可を受けなければならないものとする(3条)。**

(3) 都市緑地法

	改正前	改正後
緑地保全地域における行為の届出等(8条)	都道府県知事に届出	都道府県知事(「(市の区域内にあつては、当該市の長)に提出
特別緑地保全地区における行為の制限(14条)	都道府県知事の許可	都道府県知事(「(市の区域内にあつては、当該市の長。)の許可

(4) 公有地の拡大の推進に関する法律

都市計画施設の区域内に所在する土地,都市計画区域(市街化調整区域を除く。)内に所在する土地でその面積が 2,000 m²を下回らない範囲内で政令で定める規模以上のもの等について有償で譲渡しようとするとき,改正前は,所在する市町村の長を経由して,都道府県知事に届け出ることになっていたのが改正後は以下のように変更になりました。

- ・当該土地が町村の区域内に所在する場合には当該町村の長を経由して、都道府県知事に届け出る。
- ・当該土地が市の区域内に所在する場合には当該市の長に届け出る。

(土地を譲渡しようとする場合の届出義務)

第4条 次に掲げる土地を所有する者は、当該土地を有償で譲り渡そうとするときは、当該土地の所在及び面積、当該土地の譲渡予定価額、当該土地を譲り渡そうとする相手方その他主務省令で定める事項を、主務省令で定めるところにより、当該土地が**町村の区域内に所在する場合にあつては当該町村の長**を経由して、**都道府県知事に、当該土地が市の区域内に所在する場合にあつては当該市の長**に届け出なければならない。

(5) 都市再開発法

都市再開発法においても、他の法令同様に、地方公共団体への権限移譲がなされました。

市街地再開発促進区域	主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であつて、階数が二以下で、かつ、地階を
------------	---

	有しない建築物で、容易に移転し、又は除却することができるものの建築をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事(市の区域内にあつては、当該市の長)の許可を受けなければならない。(7条の4第1項)
第一種市街地再開発事業	施行地区内において、第一種市街地再開発事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若しくは建築物その他の工作物の新築、改築若しくは増築を行い、又は政令で定める移動の容易でない物件の設置若しくは堆積を行おうとする者は、都道府県知事(市の区域内において個人施行者、組合、再開発会社若しくは機構等<独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社>が施行し、又は市が施行する第一種市街地再開発事業にあつては、当該市の長。「都道府県知事等」)の許可を受けなければならない。(66条1項)

(6) 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律

(建築行為等の制限)	<p>防災街区整備事業の公告があった後は、施行地区内において、防災街区整備事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若しくは建築物等の新築、改築若しくは増築を行い、又は政令で定める移動の容易でない物件の設置若しくは堆積を行おうとする者は、都道府県知事(市の区域内にあつては、当該市の長。「都道府県知事等」)の許可を受けなければならない。</p> <p>(197条1項)</p>
------------	--

(7) 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法

(建築行為等の制限)	<p>住宅街区整備促進区域内において土地の形質の変更又は建築物その他の工作物の新築、改築若しくは増築をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事(市の区域内にあつては、当該市の長。)の許可を受けなければならない(26条1項)。</p>
------------	--

この法律での大都市は、首都圏、近畿圏、中部圏の一定都市のため、北海道は含まれていない。

(8) 土地区画整理法 建築行為等の制限(76条1項)

施行地区内において、土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若しくは建築物その他の工作物の新築、改築若しくは増築を行い、又は政令で定める移動の容易でない物件の設置若しくはたい積を行おうとする者は、国土交通大臣が施行する土地区画整理事業にあつては国土交通大臣の、その他の者が施行する土地区画整理事業にあつては都道府県知事の許可を受けなければなりません。

改正前

- ・国土交通大臣が施行する土地区画整理事業の場合は国土交通大臣の許可を受けなければならない。
- ・その他の者が施行する土地区画整理事業の場合は都道府県知事の許可を受けなければならない。

改正後

- ・国土交通大臣が施行する土地区画整理事業の場合は国土交通大臣の許可を受けなければならない。
- ・その他の者が施行する土地区画整理事業の場合は都道府県知事(市の区域内において個人施行者、土地区画組合、区画整理会社が施行し、又は市が施行する土地区画整理事業のときは、当該市の長。「都道府県知事等」)の許可を受けなければならない。

(9) 農地法(3条)

改正前は、居住していない市町村にある農地・採草放牧地について権利の移転・設定(転用目的ではない)を行う場合は都道府県知事の許可を受けなければなりませんでした。改正後は、農地・採草放牧地のある市町村の農業委員会の許可を受けることになりました。

改正前

農地又は採草放牧地について所有権を移転し、又は地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転する場合には、政令で定めるところにより、当事者が農業委員会の許可(これらの権利を取得する者(政令で定める者を除く。))がその住所のある市町村の区域の外にある農地又は採草放牧地について権利を取得する場合その他政令で定める場合には、都道府県知事の許可)を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合及び第五条第一項本文に規定する場合は、この限りでない。

改正後

農地又は採草放牧地について所有権を移転し、又は地上権、永小作権、質権、使用貸借によ

る権利、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転する場合には、政令で定めるところにより、当事者が農業委員会の許可を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合及び第五条第一項本文に規定する場合は、この限りでない。

2. 津波防災地域づくりに関する法律関連

津波による災害の防止等の効果が高く、将来にわたって安心して暮らすことのできる安全な地域の整備等を総合的に推進することにより、津波による災害から国民の生命、身体及び財産の保護を図るため、市町村による推進計画の作成、推進計画の区域における所要の措置、津波災害警戒区域における警戒避難体制の整備並びに津波災害特別警戒区域における一定の開発行為及び建築物の建築等の制限に関する措置等について定める法律です。

津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)では、津波災害警戒区域、津波災害特別警戒区域について以下のように規定しています。

- ・都道府県知事は、警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域を、津波災害警戒区域として指定することができる。
- ・都道府県知事は、津波災害警戒区域のうち、津波災害から住民の生命及び身体を保護するために一定の開発行為及び建築を制限すべき土地の区域を、津波災害特別警戒区域として指定することができる。

関連して、都市計画法・建築基準法・景観法・土地収用法などが改正されていますが、宅建試験対策で重要なのは都市計画法の以下の改正です。

(1) 都市施設の追加

一団地の津波防災拠点市街地形成施設(津波防災地域づくりに関する法律第2条第15項に規定する一団地の津波防災拠点市街地形成施設をいう。)(都市計画法11条1項11号)

4月2日時点で施行がありませんでしたので、この部分につきましては、2012年度の試験には影響されません。

(2) 開発許可基準の追加

地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。(都市計画法33条1項7号)

上欄	中欄	下欄
宅地造成等規制法第3条第1項の宅地造成工事規制区域	開発行為に関する工事	宅地造成等規制法第九条の規定に適合するものであること

		と
津波防災地域づくりに関する法律第 72 条第 1 項の津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第 73 条第 1 項に規定する特定開発行為に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第七十五条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。

(3) 宅建業法の改正

また、津波防災地域づくりに関する法律の創設に伴い、宅建業法でも、法第 33 条及び第 36 条の法令に基づく許可等の処分で政令で定めるものが追加されました。

宅建業法 35 条第 1 項第 2 号の法令に基づく制限の追加

・津波防護施設区域における行為の制限についての許可、指定津波防護施設についての行為の届出、指定避難施設に関する届出、市町村の管理協定の効力（施行令 3 条第 1 項第 20 号の 2）

・東日本大震災復興特別区域法の届出対象区域内における建築等の届出等（第 64 条第 4 項及び第 5 項）

宅建業法 35 条第 1 項第 14 号イの国土交通省令・内閣府令及び同号ロの国土交通省令で定める事項の追加

津波災害警戒区域については、宅地建物の売買・交換（その媒介・代理も含む）、宅建物の貸借の媒介・代理において、重要事項として、津波災害警戒区域内にあるか否かを確認させるものとされました。

・宅地又は建物が津波防災地域づくりに関する法律により指定された津波災害警戒区域内にあるときは、その旨（宅地建物取引業法施行規則 16 条の 4 の 3 第 3 号）

3. 業務に関する禁止事項の追加 (宅地建物取引 業法施行規則 16 条の 12)

業務に関する禁止事項は、宅建業法 47 条、47 条の 2 で規定されていますが、47 条の 2 第 3 項の国土交通省令・内閣府令及び同項の国土交通省令で定める禁止行為に追加がありました。

改正前の 16 条の 12 第 1 号八 電話による長時間の勧誘その他の私生活又は業務の平穩を害するような方法によりその者を困惑させること は、削除され、以下の事項が追加されています。

- ・勧誘に先立つて宅地建物取引業者の商号又は名称及び当該勧誘を行う者の氏名並びに当該契約の締結について勧誘をする目的である旨を告げずに、勧誘を行うこと。
- ・宅地建物取引業者の相手方等が契約を締結しない旨の意思(当該勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含む。)を表示したにもかかわらず、当該勧誘を継続すること。
- ・迷惑を覚えさせるような時間に電話し、又は訪問すること。
- ・深夜又は長時間の勧誘その他の私生活又は業務の平穩を害するような方法によりその者を困惑させること。

参考

- (業務に関する禁止事項)
- 第 47 条 宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。
- 一 宅地若しくは建物の売買、交換若しくは賃借の契約の締結について勧誘をするに際し、又はその契約の申込みの撤回若しくは解除若しくは宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、次のいずれかに該当する事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為
 - イ 第三十五条第一項各号又は第二項各号に掲げる事項
 - ロ 第三十五条の二各号に掲げる事項
 - ハ 第三十七条第一項各号又は第二項各号(第一号を除く。)に掲げる事項
 - ニ イから八までに掲げるもののほか、宅地若しくは建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額若しくは支払方法その他の取引条件又は当該宅地建物取引業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項であつて、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの
 - 二 不当に高額報酬を要求する行為
 - 三 手付けについて貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為

第 47 条の 2 宅地建物取引業者又はその代理人、使用人その他の従業者(以下この条において「宅地建物取引業者等」という。)は、宅地建物取引業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、宅地建物取引業者の相手方等に対し、利益を生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断を提供する行為をしてはならない。

2 宅地建物取引業者等は、宅地建物取引業に係る契約を締結させ、又は宅地建物取引業に係る契約の申込みの撤回若しくは解除を妨げるため、宅地建物取引業者の相手方等を威迫してはならない。

3 宅地建物取引業者等は、前二項に定めるもののほか、**宅地建物取引業に係る契約の締結に関する行為又は申込みの撤回若しくは解除の妨げに関する行為**であつて、**第三十五条第一項第十四号イに規定する宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に欠けるものとして国土交通省令・内閣府令で定めるもの及びその他の宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に欠けるものとして国土交通省令で定めるもの**をしてはならない。

宅地建物取引業法施行規則第 16 条の 12

法第 47 条の 2 第 3 項 の国土交通省令・内閣府令及び同項 の国土交通省令で定める行為は、次に掲げるものとする。

一 宅地建物取引業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をすること。

イ 当該契約の目的物である宅地又は建物の将来の環境又は交通その他の利便について誤解させるべき断定的判断を提供すること。

ロ 正当な理由なく、当該契約を締結するかどうかを判断するために必要な時間を与えることを拒むこと。

ハ **当該勧誘に先立つて宅地建物取引業者の商号又は名称及び当該勧誘を行う者の氏名並びに当該契約の締結について勧誘をする目的である旨を告げずに、勧誘を行うこと。**

ニ **宅地建物取引業者の相手方等が当該契約を締結しない旨の意思(当該勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含む。)**を表示したにもかかわらず、**当該勧誘を継続すること。**

ホ **迷惑を覚えさせるような時間に電話し、又は訪問すること。**

ヘ **深夜又は長時間の勧誘その他の私生活又は業務の平穩を害するような方法によりその者を困惑させること。**

二 宅地建物取引業者の相手方等が契約の申込みの撤回を行うに際し、既に受領した預り金を返還することを拒むこと。

三 宅地建物取引業者の相手方等が手付を放棄して契約の解除を行うに際し、正当な理由なく、当該契約の解除を拒み、又は妨げること。

4. 土砂災害防止法の一部を改正する法律

平成 23 年 5 月 1 日から、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(以下、「土砂災害防止法」。)の一部を改正する法律が施行されました。

この一部改正により、天然ダムや火山の噴火に伴う土石流及び地滑りといった、大規模な土砂災害が急迫している場合、特に高度な専門的知識及び技術が必要な場合は国が、その他の場合は都道府県が緊急調査を行い、被害の想定される区域と時期に関する情報(土砂災害緊急情報)を関係市町村へ通知すると共に一般に周知することとなります。

これにより、市町村長が災害対策基本法に基づく住民への避難指示の判断を適切に行うことが可能となり、土砂災害から国民の生命・身体の保護がより一層図られることが期待されます。

(1) 改正の目的

平成 16 年の新潟県中越地震、平成 20 年の岩手・宮城内陸地震においては、河道閉塞が発生し、甚大な被害が懸念されましたが、こうした大規模な土砂災害が急迫している場合、住民に対し避難指示をする役割を担う市町村においては、避難指示の判断の根拠となる災害の想定される区域や発生時期に関する情報を入手することが困難である、という課題が明らかとなりました。

このような状況を踏まえ、大規模な土砂災害が急迫している場合において、市町村長が適切に避難指示をできるよう、国土交通大臣又は都道府県知事による緊急調査、市町村長による避難指示等の判断に資する情報提供などの技術的支援について定めるため、本法律案が国会に提出されました。

(2) 改正の概要

目的の改正(第 1 条関係)

目的に、重大な土砂災害の急迫した危険がある場合において避難に資する情報を提供することが追加されました。

土砂災害の定義の改正(第 2 条関係)

土砂災害の発生原因に、河道閉塞による湛水(土石等が河道を閉塞したことによって水がたまる自然現象をいう。)が追加されました。

都道府県知事が行う緊急調査(第 26 条関係)

都道府県知事は、土石流、地滑り又は河道閉塞による湛水を発生原因とする重大な土砂災害

の急迫した危険が予想されるものとして政令で定める状況があると認めるときは、これらの自然現象を発生原因とする重大な土砂災害が想定される土地の区域及び時期を明らかにするため必要な調査(以下「緊急調査」という。)を行うものとされました。

国土交通大臣が行う緊急調査(第27条関係)

国土交通大臣は、第三の政令で定める状況があると認める場合であって、当該土砂災害の発生原因である自然現象が緊急調査を行うために特に高度な専門的知識及び技術を要するものとして政令で定めるものであるときは、緊急調査を行うものとされました。

緊急調査のための土地の立入り等(第28条関係)

都道府県知事又は国土交通大臣による緊急調査のための土地の立入り等について必要な規定を整備することになりました。

土砂災害緊急情報の通知及び周知(第29条関係)

都道府県知事又は国土交通大臣は、緊急調査の結果、土石流、地滑り又は河道閉塞による湛水の発生により一定の土地の区域において重大な土砂災害の急迫した危険があると認めるとき、又は当該土砂災害が想定される土地の区域若しくは時期が明らかに変化したと認めるときは、災害対策基本法第60条1項及び第5項の規定による避難のための立退きの勧告又は指示の判断に資するため、当該緊急調査により得られた当該土砂災害が想定される土地の区域及び時期に関する情報を、都道府県知事にあつては関係のある市町村の長に、国土交通大臣にあつては関係のある都道府県及び市町村の長に通知するとともに、一般に周知させるため必要な措置を講じなければならないことになりました。

罰則(第34条関係)

緊急調査のための土地の立入り等を拒んだ土地の所有者及び占有者を罰則の対象になりました。

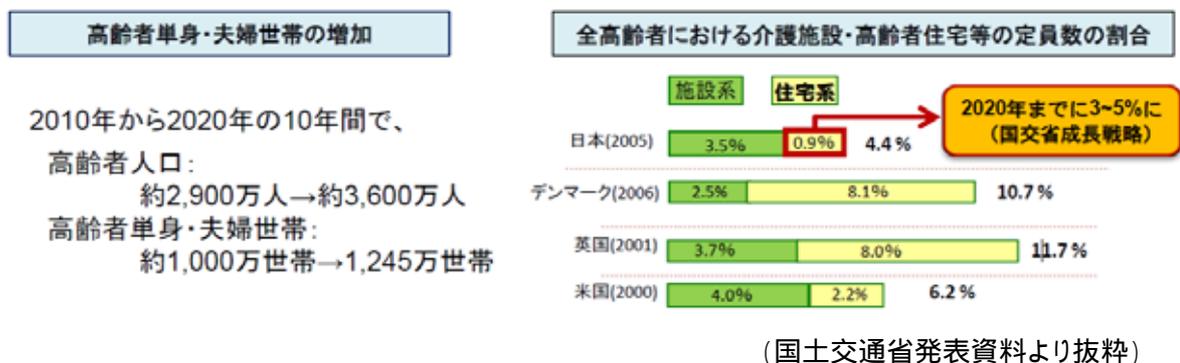
5. 高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部改正

高齢者の居住の安定を確保するため、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度の創設等が行われました。

(1) 改正の目的

高齢化が急速に進む中で、高齢の単身者や夫婦のみの世帯が増加しており、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する住宅を確保することが極めて重要である一方、サービス付きの住宅の供給は、欧米各国に比べて立ち後れているのが現状。

高齢者の居住の安定を確保するため、加齢に伴う高齢者の身体機能の低下の状況に対応した構造等を有する賃貸住宅等において、心身の状況の確認、生活相談等のサービスを提供するサービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度の創設等を行う必要性から改正されました。



(2) 概要

「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度の創設

高齢者向けの賃貸住宅又は有料老人ホームに高齢者を入居させ、状況把握サービス、生活相談サービス等の高齢者が日常生活を営むため必要な福祉サービスを提供する事業を行う者は、都道府県知事の登録を受けることができます。

登録基準

ア) 規模・設備

- ・各専有部分の床面積は原則25㎡以上
ただし、居間、食堂、台所そのほかの居住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は18㎡以上
- ・各専有部分に、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えたものであること
ただし、共有部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備また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は、各戸に台所、収納設備または浴室を備えずとも可
- ・バリアフリー構造であること



段差のない床



手すりの設置



廊下幅の確保

イ) サービス

安否確認サービスと生活相談サービスが必須のサービスです。ケアの専門家が少なくとも日中建物に常駐し、これらのサービスを提供します。

ケアの専門家とは、「社会福祉法人・医療法人・指定居宅サービス事業所等の職員」「医師」「看護師」「介護福祉士」「社会福祉士」「介護支援専門員」「ホームヘルパー1級または2級の資格を保有する者」をいいます。

ウ) 契約関係

- ・契約は書面による必要があります。
- ・専有部分が明示された契約でなければなりません。
- ・賃貸借方式の契約と利用権方式の契約がありますが、いずれの場合も、長期入院などを理由に事業者から一方的に解約できないことになっている等、居住の安定が図られた契約内容になっていなければなりません。
- ・受領することができる金銭は、敷金、家賃・サービスの対価のみです。権利金やその他の金銭を受領することはできません。
- ・サービス月高齢者向け住宅の工事完了前に、前払金を受領することはできません。
(家賃・サービスの対価の前払金を受領する場合の要件)
- ・前払金の算定の基礎、返還債務の金額の算定方法が明示されていなければなりません。
- ・入居後3月以内に、契約を解除、または入居者が死亡したことにより契約が終了した場合、

(契約解除までの日数×日割計算した家賃等)を除き、前払金を返還しなければなりません。

・返還債務を負うことになる場合に備えて、前払金に対し、必要な保全措置が講じられていないければなりません。

登録の効果

・補助

「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進のため、住宅・施設の建設・改修費に対して、国が民間事業者・医療法人・社会福祉法人・NPO等に直接補助を行います。

対象	登録されたサービス付き高齢者向け住宅等
補助額	建設費の10分の1 改修費の3分の1 (国費上限100万円/戸)
主な要件	<ul style="list-style-type: none"> ・サービス付き高齢者向け住宅に10年以上登録 ・入居者の家賃が近傍同種の住宅の家賃とバランスがとれていること ・家賃等の徴収方法は前払方式に限定されていないこと

・税制

平成25年3月31日までの間に、「サービス付き高齢者向け住宅」を新築または取得した場合、所得税・法人税の割増償却、固定資産税の増額、不動産取得税の軽減措置が適用されます

		所得税・法人税	固定資産税	不動産取得税
内容		5年間割増償却40%(耐用年数35年未満のものは28%)	5年間税額を3分の2軽減(土地は含みません)	家屋:課税標準から1,200万円を控除/戸 土地:家屋の床面積相当分の価格等を減額
要件	床面積	25㎡/戸 (専有部分のみ)	30㎡/戸 (共用部分含む)	30㎡/戸 (共用部分含む)
	戸数	10戸以上	5戸以上	5戸以上
	その他		国又は地方公共団体から建築費補助を受けていること	国又は地方公共団体から建設費補助を受けていること

・融資

住宅金融支援機構において、「サービス付き高齢者向け住宅」としての登録を受ける賃貸住宅の建設に必要な資金、当該賃貸住宅に係る改良に必要な資金または当該賃貸住宅と

することを目的とする中古住宅の購入に必要な資金への融資が実施されます。

(3) 高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度、高齢者向け優良賃貸住宅の供給計画の認定制度及び高齢者居住支援センターの指定制度が廃止されました。

(参考)

建物の賃貸借で高齢者の居住の安定確保に関する法律52条の規定の適用を受けるものを行うようとするときはその旨を重要事項説明しなければなりません(宅建業法35条1項14号,同施行規則16条の4の3第9号)。

高齢者の居住の安定確保に関する法律52条

自ら居住するため住宅を必要とする高齢者(60歳以上の者であって、賃借人となる者以外に同居する者がいないもの又は同居する者が配偶者もしくは60歳以上の親族(配偶者を除く)であるものに限る。)又は当該高齢者と同居するその配偶者を賃借人とし、当該賃借人の終身にわたって住宅を賃貸する事業を行おうとする者(終身賃貸事業者)は、当該事業について都道府県知事(機構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)の認可を受けた場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、借地借家法30条の規定にかかわらず、当該事業に係る建物の賃貸借(一戸の賃貸住宅の賃借人が2人以上であるときは、それぞれの賃借人に係る建物の賃貸借)について、賃借人が死亡した時に終了する旨を定めることができる。