

愛知県住宅確保要配慮者居住支援法人指定等審査基準

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 19 年法律第 112 号。以下「法」という。）に基づく住宅確保要配慮者居住支援法人の指定等に係る審査基準は以下による。

第 1 章 住宅確保要配慮者居住支援法人の指定基準

1 支援業務の実施に関する計画の基準（法第 59 条第 1 項第 1 号関係）

指定を受けようとする法人（以下「申請法人」という。）は、次の各号の全てに適合すること。

- 一 支援業務に関して、地方公共団体、法第 81 条に規定する居住支援協議会、不動産関係事業者及び福祉関係機関等から、住宅確保要配慮者（以下「要配慮者」という。）の相談先として紹介されるなど、連携体制を確保していること。
- 二 申請法人の活動が、法第 4 条に規定する基本方針並びに県及び活動対象市町村の行っている諸施策に反しないこと。
- 三 支援業務を行う区域が定められていること。
- 四 支援業務の対象となる要配慮者の範囲が定められていること。
- 五 支援業務を行うにあたって必要な組織、人員及び運営の体制を確保していること。
- 六 県内に事務所を有し、当該事務所で支援業務の事務を行うことができること。
- 七 特定の者につき不当に差別的な取扱いを行わないものであること。

2 経理的及び技術的基準（法第 59 条第 1 項第 2 号関係）

申請法人は、次の各号の全てに適合すること。

- 一 支援業務に必要な財源を申請法人として十分に有していること。
- 二 申請法人として債務超過の状態にないこと。
- 三 法第 62 条各号のうち、行おうとする業務を、過去（申請年度の過去 5 年以内）に行っている実績があること。

3 債務保証業務の実施における知識、能力及び財政的基礎の基準（法第 59 条第 1 項第 3 号関係）

申請法人は、知識及び能力として、次の第 1 項から第 3 号までに掲げるいずれかに適合し、財産的基礎として、第 4 号から第 6 号までに掲げるすべてに適合すること。

- 一 法第 62 条第 2 号から第 5 号までに掲げるいずれかの業務の経験があること。
 - 二 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成 29 年国土交通省令第 63 号。以下「規則」という。）第 20 条第 2 号の登録を受けている者としての業務の経験があること。
 - 三 社会福祉協議会の事業その他これに類する業務の経験があること。
 - 四 申請の日の属する事業年度の前事業年度における財産及び損益の状況が良好であること。
 - 五 財産及び損益の状況が申請の日の属する事業年度以降良好に推移することが見込まれること。
 - 六 保証契約に基づく債務の弁済の内容、規模及び被保証人の数等に応じて、当該業務を継続的かつ安定的に実施するに足る財産的基礎を有すること。
- 4 残置物処理等業務の実施における知識、能力及び財政的基礎の基準（法第 59 条第 1 項第 3 号関係）
- 申請法人は、知識及び能力として、次の第 1 項から第 3 号までに掲げるいずれかに適合し、財産的基礎として、第 4 号から第 6 号までに掲げるすべてに適合すること。
- 一 法第 62 条第 1 号から第 4 号までに掲げるいずれかの業務の経験があること。
 - 二 弁護士、司法書士等の事務所における法律関係業務の経験があること。
 - 三 社会福祉協議会の事業その他これに類する業務の経験があること。
 - 四 申請の日の属する事業年度の前事業年度における財産及び損益の状況が良好であること。
 - 五 財産及び損益の状況が申請の日の属する事業年度以降良好に推移することが見込まれること。
 - 六 委託を受ける要配慮者の数や動産の処理方法（保管、処分等）等に応じて当該業務を継続的かつ安定的に実施するに足る財産的基礎を有すること。
- 5 役員又は職員の構成に関する基準（法第 59 条第 4 号関係）
- 申請法人の役員等（非常勤を含む役員及び支配人並びに営業所（常時契約を締結する事務所をいう。）の代表者、その他経営に実質的に関与している者をいう。）が、次の各号のいずれかに該当する場合は、指定を行わないものとする。
- 一 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号。

以下「暴対法」という。) 第2条第6号に規定する暴力団員又は同号に掲げる暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者(以下「暴力団員等」という。)

- 二 暴対法第2条第2号に規定する暴力団の威力若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等を利用するなどしている場合。
- 三 暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど暴力団の維持運営に協力し、又は関与している場合。
- 四 暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有している場合。
- 五 前各号いずれかに該当する法人等であることを知りながら、これを利用するなどしている場合。
- 六 精神の機能の障害により支援業務を適正に行うに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者
- 七 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者。
- 八 拘禁刑以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は刑の執行を受けることがなくなった日から2年を経過しない者。
- 九 法の規定に違反し、刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることができなくなった日から2年を経過しない者。
- 十 債権の取立てに当たり、貸金業法(昭和58年法律第32号)第21条第一項(同法第24条第2項、第24条の2第2項、第24条の3第2項、第24条の4第2項、第24条の5第2項及び第24条の6において準用する場合を含む。)の規定に違反し、若しくは刑法(明治40年法律第45号)若しくは暴力行為等処罰に関する法律(大正15年法律第60号)の罪を犯し、罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は刑の執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者。
- 十一 法第70条第1項又は第2項の規定により指定を取り消され、その取消しの日から2年を経過しない者。(当該取消しの日前30日以内に当該法人の役員であった者で当該取消しの日から2年を経過しない者を含む。)
- 十二 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人(法定代理人が法人である場合においては、その役員を含む)が上記各項目に該当する場合。

6 支援業務の公正な実施に関する基準(法第59条第5号関係)

申請法人は以下に適合すること。

- 一 利益相反関係となるおそれのある他の業務を実施する組織との間に、適

切な分離がなされていること。

- 二 債務保証業務及びこれに附帯する業務、残置物処理等業務及びこれに附帯する業務、その他の業務の経理を区分し、それぞれ勘定を設けて整理していること。

7 その他の基準（法第 59 条第 6 号関係）

申請法人は次の各号の全てに適合すること。

- 一 定款等において、支援業務を実施するために必要な記載がなされていること。
- 二 支援業務の実施のための意思決定がなされていること。
- 三 業務運営上知り得た個人情報の取扱いについて、内部規則等で具体的な取扱いを定める等の適切な個人情報管理のための措置がなされていること。
- 四 法令等遵守のために必要な組織体制、内部規則等が適切に整備されていること。（法令等に違反し処分又は指導監督を受けた場合において、適切な改善措置が取られていることを含む。）

第 2 章 業務変更認可基準

1 支援業務の実施に関する計画の基準（国土交通省・厚生労働省関係住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成 29 年厚生労働省・国土交通省令第 1 号。以下「合同規則」という。）第 43 条第 3 項第 1 号関係）

支援法人は、次の各号の全てに適合すること。

- 一 残置物処理等の業務の実施のために必要な組織、人員及び運営の体制を確保していること。
- 二 特定の者につき不当に差別的な取扱いを行わないものであること。
- 三 申請法人の活動が、法第 4 条に規定する基本方針並びに県及び活動対象市町村の行っている諸施策に反しないこと。

2 経済的及び技術的基礎の基準（合同規則第 43 条第 3 項第 2 号関係）

支援法人は、次の各号の全てに適合すること。

- 一 債務保証業務又は残置物処理等業務（以下「債務保証業務等」という。）を行うために必要な財源を法人として十分有していること。
- 二 要配慮者に対する必要な居住支援活動の実績を有していること。

3 債務保証業務の実施における知識、能力並びに財産的基礎の基準（合同規則第 43 条第 3 項第 3 号関係）

支援法人は、第 1 章 3 に規定する基準の全てに適合すること。

- 4 残置物処理等業務の実施における知識、能力並びに財産的基礎の基準（合同規則第 43 条第 3 項第 3 号関係）
支援法人は、第 1 章 4 に規定する基準の全てに適合すること。

- 5 支援業務の公正な実施に関する基準（合同規則第 43 条第 3 項第 4 号関係）
支援法人は、第 1 章 6 に規定する基準の全てに適合すること。

- 6 その他の基準
支援法人は、準用する第 1 章 7 に規定する基準の全てに適合すること。この場合において、第 1 号及び第 2 号中「支援業務」とあるのは「債務保証業務等」と読み替える。

第 3 章 債務保証業務規程の認可の基準

次の各号の全てに適合すること。

- 一 被保証人の範囲が特定の者につき不当に差別的な取扱いになっていないこと。
- 二 保証料の額が著しく高いものとなっていないこと。
- 三 求償権の行使方法が適切なものとなっていること。

第 4 章 残置物処理等業務規程の認可の基準

- 1 委託者の資格に関する事項の基準（規則第 30 条第 2 号イ関係）

次の各号について記載があること。

- 一 原則として単身高齢者（60 歳以上）とし、その他（60 未満の者等）については、残置物リスクに対する賃貸用建物の所有者の不安感が生ずると認められる場合に限ること。
- 二 自らが賃貸する物件（サブリースする物件を含む。）の入居者は、原則として委託者の対象外であること。
- 三 委託者を単身高齢者（60 歳以上）より限定的に定める場合、特定の者につき不当に差別的な取扱いを行わないこと。

- 2 契約の内容に関する事項の基準（規則第 30 条第 2 号ロ（1）関係）

次の各号について記載があること。

- 一 原則として、解除関係事務委任契約と残置物処理関係事務委任契約の両方を契約の内容としていること。いずれか一方の契約のみを締結する場

- 合は、相当な理由があると認められる場合に限ること。
- 二 解除関係事務委任契約及び残置物処理関係事務委任契約の締結を入居条件とする場合は、賃借人の同意を得ること。
 - 三 モデル契約条項を活用しない場合は、残置物処理等業務の実施の根拠となる契約の内容を記載の上、当該契約を締結し、これに基づいて残置物処理等業務を実施すること。
- 3 契約の締結及び変更に関する事項の基準（規則第 30 条第 2 号ロ（2）関係）
- 次の各号について記載があること。
- 一 契約の締結等を書面によって行うこと。
 - 二 契約の締結等に際し、委託内容や費用、契約の変更・解約に関する事項等の重要事項を記載した説明書を交付すること。
 - 三 委託者が契約の内容を十分に理解した上で締結できるよう、丁寧な説明を行うこと。
 - 四 残置物処理等業務の実施を一時停止する場合や、契約の変更又は終了する場合の条件等。
- 4 実施の手順に関する事項の基準（規則第 30 条第 2 号ロ（3）関係）
- 次の各号について記載があること。
- 一 指定残置物の指定（指定方法、リスト等の更新頻度、非指定残置物の一時的な保管場所等を含む。）
 - 二 委託者死亡時通知先への通知
 - 三 非指定残置物の廃棄・換価
 - 四 指定残置物の送付・換価・廃棄
 - 五 動産を廃棄する場合及び動産を換価する場合の廃棄物処理法及び古物営業法等に基づく対応（許認可等を所管する窓口への確認を含む。）
 - 六 賃貸借契約の解除等に関すること
 - 七 各業務の実施に当たり、必要な確認及び記録を行うこと。
 - 八 動産の搬出前に委託者死亡時通知先に通知すること
 - 九 物件の立入り及び動産の搬出・保管に係る権限等
 - 十 その他附帯業務
- 5 委託に関する基準（規則第 30 条第 2 号ロ（4）関係）
- 次の各号について記載があること。
- 一 残置物処理等業務の一部を委託する場合、解除関係事務委任契約及び残

置物関係委託契約の契約書への反映。

- 二 廃棄物の処理及び換価を委託する場合、委託先における必要な許認可の具備

6 費用の請求その他金銭の授受に関する事項（規則第 30 条第 2 号ハ関係）
次の各号について記載があること。

- 一 指定残置物・非指定残置物を換価したとき及び物件内に金銭があったときの返還方法
- 二 事務処理のために必要な費用を支出した場合、相続人に対する費用の請求及び積算方法
- 三 前号に費用を事前に請求する場合、その額（算定方法を含む。）、事務処理後の残額の返還方法、契約変更・解約時の返金の取扱
- 四 報酬を受領する場合、その額（算定方法を含む。）及び請求方法

7 知り得た情報の管理及び秘密の保持に関する事項（規則第 30 条第 2 号ニ関係）
次の各号について記載があること。

- 一 残置物処理等業務に関して知り得た情報について、確実かつ安全に他に漏れることがない方法で保存すること。
- 二 知り得た情報を他に漏らし、又は事故の利益のために使用しないこと。

8 その他の基準

次の各号について記載があること。

- 一 問合せ先、苦情相談窓口の体制等
- 二 賃貸借契約における特約条項に関すること
- 三 残置物処理等業務規程の施行日

第 5 章 事業計画等の認可の基準

次の各号について記載があること。

- 一 支援業務の概要及び実施の方法に関する事項（支援業務を要配慮者から対価を得て行う場合は、当該支援業務の内容、対価及び提供の条件に関する事項を含む。）
- 二 地方公共団体並びに要配慮者への円滑な入居の促進に資する活動を行う者及び要配慮者の福祉に関する活動を行う者との連携に関する事項
- 三 支援業務に係る人材の確保及び資質の向上に関する事項

附 則

この基準は、平成２９年１０月２５日から施行する。

この基準は、令和元年１２月１４日から施行する。

この基準は、令和７年１０月１日から施行する。ただし、第２章及び第４章に掲げる基準は、令和７年７月１日から施行する。