

# ひょうごあんしん賃貸住宅事業要綱

## 第1章 総則

### (目的)

**第1条** ひょうごあんしん賃貸住宅事業（以下「本事業」という。）は、兵庫県（以下「県」という。）内における民間賃貸住宅の市場において、高齢者世帯、障害者世帯、外国人世帯及び子育て世帯並びに賃貸人の双方の不安を解消するためのしくみを構築して民間賃貸住宅市場の環境整備を図り、これらの世帯の円滑入居と安定した賃貸借関係の構築を支援することを目的とする。

### (用語の定義)

**第2条** この要領において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 高齢者等 次のいずれかに該当するものをいう。

ア 高齢者世帯（単身の高齢者又は高齢者がいる世帯）

イ 障害者世帯（単身の障害者又は障害者がいる世帯）

ウ 外国人世帯（単身の外国人又は外国人がいる世帯）

エ 子育て世帯（小さい子どもがいる世帯又は一人親世帯）

(2) 事業対象者 高齢者等のうち、家賃等を適正に支払うことができ、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。）が入居又は同居する場合の者をいう。

(3) あんしん賃貸住宅 事業対象者のうち第1号アからエまでに掲げる種類の1以上を受け入れることとして、その類型ごとに協議会に登録された民間賃貸住宅をいう。ただし、当該住宅に事業対象者以外の者が入居することを妨げない。

(4) あんしん賃貸住宅協力店（以下「協力店」という。） 本事業の趣旨に賛同し、あんしん賃貸住宅の登録の促進や当該住宅に係る仲介業務又は管理業務を行う事業者をいう。

(5) あんしん賃貸支援団体（以下「支援団体」という。） 本事業の趣旨に賛同し、事業対象者及びあんしん賃貸住宅の賃貸人に対して居住支援を行う民間の団体をいう。

(6) 不動産関連団体 （公財）日本賃貸住宅管理協会兵庫県支部、（一社）兵庫県宅地建物取引業協会、（公社）全日本不動産協会兵庫県本部及び（一社）不動産流通経営協会近畿支部をいう。

(7) 実施主体 協議会、協力店、支援団体をいう。

#### (事業の内容)

**第3条** 第1条第1項の目的を達成するため、あんしん賃貸住宅、協力店及び支援団体に係る登録制度を設け、あんしん賃貸住宅の賃貸人及び入居希望者双方に対して、実施主体が連携して居住支援を行うとともに、登録情報の提供等を行う。

#### (兵庫県居住支援協議会の役割)

**第4条** 兵庫県居住支援協議会（以下「協議会」という。）は、あんしん賃貸住宅、協力店及び支援団体の登録の事務を行うとともに、各種登録情報の管理及び本事業に係る各種情報の提供を行うほか、協力店及び行政による住宅施策及び福祉施策等と連携して、本事業の推進を図っていくこととする。

#### (協議会の会員の役割)

**第5条** 協議会の会員は、本事業に係る各種情報の提供を行うほか、他の会員、協力店及び支援団体と連携して、本事業の推進を図っていくこととする。

#### (不動産関連団体の役割)

**第6条** 不動産関連団体は、前条の役割のほか次の各号に掲げる事項のために必要な活動を行う。

- (1) 当該団体の会員企業等に対する本事業の趣旨の周知及び協力店登録の勧誘
- (2) 当該団体の会員企業等が行う事業対象者への支援活動等に係る情報の収集及び提供

#### (協力店の役割)

**第7条** 協力店は、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。

#### (支援団体の役割)

**第8条** 支援団体は、前条の役割のほか事業対象者及びあんしん賃貸住宅の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及び居住の安定の

確保を支援することとする。

## 第2章 あんしん賃貸住宅

### (あんしん賃貸住宅の登録)

**第9条** あんしん賃貸住宅の登録を行おうとする協力店は、当該賃貸住宅を構成する建築物ごとに、別記様式1(ひょうごあんしん賃貸住宅登録申請書(新規登録)。以下「住宅申請書」という。)を協議会に提出することとする。

2 前項の申請を受けた協議会は、次条第1項の規定により登録を拒否する場合を除き、次に掲げる事項を登録しなければならない。

- (1) 賃貸人の氏名又は名称及び住所
- (2) 賃貸住宅の位置、構造・階数及び建設年月
- (3) 賃貸住宅の規模、戸数その他の概要
- (4) 賃貸住宅の構造又は設備
- (5) 入居開始時期(賃貸住宅の用に供する前の物件に限る。)
- (6) 受け入れることとしている高齢者等の類型
- (7) 連絡先
- (8) 登録年月日及び登録番号

3 協議会は、前項の登録をしたときは、その旨を、第1項の申請者に速やかに通知することとする。

### (登録の拒否)

**第10条** 協議会は、前条第1項の申請に係る住宅の賃貸人が次の各号のいずれかに該当する者であるときは、同条第2項の登録を拒否しなければならない。

- (1) 成年被後見人若しくは被保佐人又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、その取消の日から起算して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2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号又は第2号のいずれかに該当する者があるもの

2 協議会は、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11条** 第9条第1項の申請を行った協力店は、賃貸人から登録内容の変更を受けたときは、遅滞なく、協議会に変更登録の申請を行うこととする。

3 前項の規定による変更登録の申請は、協力店が協議会に別記様式1-2(ひょうごあんしん賃貸住宅登録申請書(変更登録))を提出することによって行うこととする。

4 第9条第2項の規定は、前項の規定による申請があった場合に準用する。

### (登録の取消し)

**第12条** 協議会は、あんしん賃貸住宅の賃貸人が第10条第1項第1号、第3号又は第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 協議会は、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14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、故意又は重過失が認められるとき

3 協議会は、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。)、又は第11条の規定による変更登録がなされなかったときは、賃貸人に訂正の意思がないことを確認した上で、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 協議会は、第21条第1項に基づき協力店の消除をしようとするときは、当該協力店が申請したあんしん賃貸住宅の登録を取り消すことができる。

5 第10条第2項の規定は、協議会が前4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** 協議会は、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の依頼を受けた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4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号及び第2号の登録消除の申請は、協力店が協議会に別記様式4(ひ

ようごあんしん賃貸住宅事業に係る登録事項消除申請書。以下「消除申請書」という。)を提出することによって行うこととする。

#### (あんしん賃貸住宅の賃貸人)

**第14条** あんしん賃貸住宅の賃貸人は、入居を希望する者が当該住宅の登録に係る高齢者等の類型に該当する事業対象者であるときは、高齢者等であることを理由に入居を拒み、又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してはならない。

- 2 賃貸人は、必要に応じて、直接又は協力店を通じて、協議会、支援団体等の意見を聴くことができる。
- 3 賃貸人は、あんしん賃貸住宅への入居を希望する高齢者等が協議会、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き、又はされたときは、直接又は協力店を通じて、当該高齢者等に対し、協議会への相談を勧めることができる。
- 4 賃貸人は、第9条1項及び第11条に基づき登録された事項について、変更した場合にあっては、協力店に通知しなければならない。

#### (あんしん賃貸住宅の表示等)

**第15条** あんしん賃貸住宅の賃貸人は、あんしん賃貸住宅であることが判別できるステッカーを、当該住宅の公衆の見やすい場所に掲示することができる。

### 第3章 あんしん賃貸住宅協力店

#### (協力店の業務)

**第16条** 協力店は、事業対象者から媒介の依頼を受けたときは、高齢者等であることを理由に媒介を拒否し、又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、事業対象者となりうる高齢者等から媒介の依頼を受けたときは、必要に応じて協議会、支援団体等の意見を聴くことができる。
- 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、あんしん賃貸住宅への入居を希望する高齢者等が協議会、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き、当該高齢者等に対し、協議会への相談を勧めることができる。

- 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、又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若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。

#### (協力店の登録)

**第17条** 協力店として本事業に参加しようとする者は、別記様式2（ひょうごあんしん賃貸住宅協力店登録申請書（新規登録）。以下「協力店申請書」という。）を店舗ごとに、協議会に提出することとする。

- 2 前項に基づき協力店申請書の提出を受けた協議会は、当該協力店申請書を不動産関連団体に送付するものとする。

- 3 不動産関連団体は、協力店申請書の内容に虚偽の記載等があると認められ、又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協議会に提出することとする。

- (1) 宅地建物取引業法の免許を取得しておらず、かつ賃貸住宅管理業者登録規程（国土交通省告示第998号）の登録を受けていないこと
- (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) 賃貸住宅管理業者登録規程に基づく登録の抹消処分を受けていること

- 4 前3項の申請を受けた協議会は、次条第1項の規定により登録を拒否する場合を除き、次に掲げる事項を登録しなければならない。

- (1) 協力店の名称及び住所
- (2) 協力店の宅地建物取引業免許番号、賃貸住宅管理業者登録番号
- (3) 協力店が所属する不動産関連団体の名称
- (4) 登録年月日及び登録番号

- 5 協議会は、前項の登録をしたときは、その旨を、協議会より協力店申請書の送付を受けた不動産関連団体を通じて、第1項の申請者に速やかに通知することとする。

- 6 協議会より協力店申請書の送付を受けた不動産関連団体は、協議会に対し、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18条** 協議会は、前条第1項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は、同条第4項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、その取消しの日から起算して1年を経過しない者
- (3) その他、協議会が別に基準を定めたときは、その基準に合致しない者

2 協議会は、前項の規定により登録の拒否をしたときは、その旨を、前条第2項に基づき協議会より協力店申請書の送付を受けた不動産関連団体を通じて、申請者に速やかに通知することとする。

### (変更の登録)

**第19条** 協力店は、登録内容に変更が生じたときは、遅滞なく、協議会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、協力店が協議会に別記様式2-2（ひょうごあんしん賃貸住宅協力店登録申請書（変更登録））を提出することによって行うこととする。
- 3 第17条第4項の規定は、第1項の規定による申請があった場合に準用する。
- 4 協議会は、前項の規定により準用する第17条第4項の登録をしたときは、その旨を第1項の申請者に速やかに通知することとする。

### (登録の取消し)

**第20条** 協議会は、協力店が第18条第1項第1号又は第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 協議会は、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) 第16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、故意又は重過失が認められるとき。
  - (3) 協議会が協力店の廃業等を確認したとき。
- 3 協議会は、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。）、又は第19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上で、当該協力店の登録

を取り消すことができる。

- 4 第18条第2項の規定は、協議会が前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** 協議会は、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、不動産関連団体を経由して協議会に消除申請書を提出することによって行うこととする。

#### (不動産関連団体の協力)

**第22条** 不動産関連団体は、協力店申請書を取りまとめて協議会に提出するとともに、協力店登録の勧誘及び地域における支援体制の構築において協議会と連携し、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。

#### (不動産関連団体に加入していない者の協力店の登録等)

**第23条** 不動産関連団体に加入していない者(以下「不動産関連団体未加入事業者」という。)が、協力店として本事業に参加しようとするときは、あらかじめ、本事業に賛同し協力する旨の誓約書を協議会に提出した上で、協力店申請書を、店舗ごとに、協議会に提出することとする。

- 2 一の事業者の複数の店舗が前項の登録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又は支社(以下「代表店舗」という。)が、前項の誓約書の提出を行うことができる。

- 3 この章における不動産関連団体の経由等に係る規定は、不動産関連団体未加入事業者については適用しない。

#### (協力店の表示等)

**第24条** 協力店は、協力店であることが判別できるステッカーを、店舗の公衆の見やすい場所に掲示することができる。

## 第4章 居住支援



### （支援団体の業務）

**第25条** 支援団体は、あんしん賃貸住宅に入居する事業対象者及びあんしん賃貸住宅の賃貸人に対し、以下の各号に掲げる1以上の支援を実施することとする。

- (1) 契約手続の立会
- (2) 通訳派遣
- (3) 生活ルール・市場慣行等についての説明
- (4) 前3号に掲げる支援以外で、事業対象者のあんしん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4号に掲げる支援以外で、事業対象者のあんしん賃貸住宅における居住の安定の確保のために行う支援

2 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 支援団体は、あんしん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聴く、又は専門家の同伴を当該高齢者等に求めることができる。

4 前項の場合において、あんしん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ないときとされたときは、支援団体は当該高齢者等に対し、協議会への相談等を勧めることができる。

### （市町と支援団体との協定）

**第26条** 支援団体として協議会に登録しようとする者は、原則として、協議会の会員である市町（以下「市町」という。）との間で支援内容等についての協定（以下「支援協定」という。）を締結しなければならない。

2 市町は、活動内容と本事業の趣旨との整合、活動実績等を勘案したうえで、支援団体として適格であると思われる団体を選定し、支援協定を締結することとする。

る。

- 3 市町及び支援団体は、支援協定において、支援しようとする事業対象者を明らかにするとともに、支援の内容を前条第1項各号に掲げる類型に分類したうえで明らかにすることとする。
- 4 市町及び支援団体は、両者の合意により支援協定の解除又は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又はあんしん賃貸住宅の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とする。
- 6 市町は、支援団体との支援協定に変更が生じた場合又は支援協定を解除した場合（前項によるものを含む。）には、遅滞なく協議会にその旨を報告することとする。

#### （支援団体の登録）

**第27条** 支援団体として本事業に参加しようとする者は、市町と締結した支援協定の写しを添えて、別記様式3（ひょうごあんしん賃貸支援団体登録申請書（新規登録））。以下「支援団体申請書」という。）を協議会に提出することとする。

- 2 前項の申請を受けた協議会は、次条第1項の規定により登録を拒否する場合を除き、次に掲げる事項を登録しなければならない。
  - (1) 支援団体の名称、団体種別及び住所
  - (2) 支援の対象者
  - (3) 支援の内容
  - (4) 登録年月日及び登録番号
- 3 協議会は、支援団体申請書の内容について、必要に応じて当該支援団体と協定を締結した市町の意見を聴くこととする。
- 4 協議会は、第2項の登録をしたときは、その旨を第1項の申請者に速やかに通知することとする。

#### （登録の拒否）

**第28条** 協議会は、前条第1項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は、同条第2項の登録を拒否しなければならない。

- (1) 成年被後見人若しくは被保佐人又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、その取消の日から起算して

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 2 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 号又は第 2 号のいずれかに該当する者があるもの

(5) 法人である支援団体が第 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 年を経過しないもの

2 協議会は、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 29 条** 支援団体は、登録内容に変更が生じたときは、遅滞なく、協議会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、協議会に別記様式 3-2 (ひょうごあんしん貸付支援団体登録申請書(変更登録))を提出することによって行うこととする。

3 第 27 条第 2 項から第 4 項までの規定は、第 1 項の規定による申請があった場合に準用する。

### (登録の取消し)

**第 30 条** 協議会は、支援団体が第 28 条第 1 項第 1 号、第 3 号又は第 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 協議会は、市町が第 26 条第 5 項の規定により支援団体との支援協定を解除したとき、又は支援団体の登録の内容に虚偽の事実があり、故意若しくは重過失が認められるときは、その登録を取り消すこととする。

3 協議会は、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。)、又は第 29 条の規定に基づく変更登録がなされなかったときは、支援団体に訂正の意思がないことを確認した上で、当該支援団体の登録を取り消すことができる。

4 第 28 条第 2 項の規定は、協議会が前 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** 協議会は、次の各号のいずれかに該当するときは、支援団体の登録を消除しなければならない。

- (1) 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、支援団体が協議会に消除申請書を提出することによって行うこととする。

### (行政による支援サービス)

**第32条** 県及び市町は、国並びに県及び市町の住宅施策及び福祉施策等で、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認められるものを掌握し、事業対象者の入居の円滑化及び居住の安定の確保のために活用することとする。

2 協議会は、国、県及び市町の住宅施策及び福祉施策等で、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認められるものを掌握し、それらの情報をあんしん賃貸住宅の賃貸人及び協力店に提供するよう努めることとする。

3 県又は市町からその福祉施策の実施のために委託等を受け、当該委託等の契約に定められた業務（以下「委託業務」という。）により本事業と連携する居住サポート事業者等の団体（以下「居住サポート事業者等」という。）は、市町との支援協定の締結及び協議会への支援団体の登録を省略することとする。ただし、当該団体が委託業務以外の支援活動によって本事業に参加する場合にあってはこの限りでない。

## 第5章 情報の提供

### (公開情報の活用)

**第33条** 本事業の全ての実施主体は、居住支援協議会が整備する情報提供システムに掲載された情報を窓口にて適宜提供するなど、広く一般に提供するよう務めることとする。

### (従前の登録情報の活用)

**第34条** 従前の「兵庫あんしん賃貸住宅事業」において登録されていたあんしん賃貸住宅、あんしん賃貸住宅協力店及びあんしん賃貸支援団体については、この要綱に基づき登録されたものとみなす。

## 第6章 雑則

### (秘密保持義務及び個人情報の保護)

**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。次項において同じ。）及びその職員並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、又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、本事業を実施する上で、事業対象者の個人情報を用いる場合は当該事業対象者の同意を、事業対象者の家族の個人情報を用いる場合は当該家族の同意を、あらかじめ文書により得ておかなければならない。

### (要綱の改正)

**第36条** この要綱の改正は、必要に応じて協議会の会員の意見を聴いた上で、会長が定めることとする。

## 附 則

### (施行期日)

この要綱は、平成24年3月30日から施行する。

### (施行期日)

この要綱は、平成27年4月1日から施行する。