

「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」第 59 条に基づく住宅確保要配慮者居住支援法人の指定及び同法第 64 条に基づく業務規程の認可に関する審査基準

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（以下「法」という。）第 59 条に基づく住宅確保要配慮者居住支援法人の指定に係る審査基準を以下により定める。

1 審査基準（法第 59 条第 1 項第 1 号関係）

一 職員、支援業務の実施の方法その他の事項についての支援業務の実施に関する計画が、支援業務の適確な実施のために適切なものであること

- (1) 「申請を行った年度における法人の事業計画書」あるいは、「居住支援法人に指定される以前（申請年度の過去 5 年に限る）の居住支援に資する活動の実績（申請年度の過去 5 年のうち、直近の活動実績の存する年度のみ）を示す書面」に法人が申請した法第 62 条各号のうちいずれかの業務の内容の記載があること。
- (2) 支援業務に関して、地方公共団体又は法第 51 条に規定する居住支援協議会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。また、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に資する活動を行う不動産事業者・団体及び住宅確保要配慮者の福祉に関する活動を行う福祉関係事業者・団体等との連携体制を確保していること。
- (3) 支援業務を行う区域について記載があること。
- (4) 支援業務の対象となる要配慮者の範囲について記載があること。また、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。
- (5) 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）等の居住支援の実施に関する法令等を遵守させるために必要な措置が講じられていること。
- (6) 支援業務を行うにあたっての組織体制、人員体制が備えられていること。
- (7) 指定申請者が、法第 62 条第 1 項第 1 号に規定する家賃債務の保証を実施する場合は、家賃債務保証業者登録規程（平成 29 年国土交通省告示第 898 号）により登録又は認定を受けること。
指定申請者が、法第 62 条第 1 項第 1 号に規定する家賃債務の保証を実施しない場合は、家賃債務保証業者登録規程により登録を受けた家賃債務保証業者に委託するなど、適確に実施すること。
- (8) 法第 62 条第 1 項第 2 号から第 4 号までに規定する情報提供の内容が公平なものであること。（賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供を含む。）

- (9) 前払い金等の預かり金を一括して受領する場合、当該前払い金等について必要な保全措置が講じられていること。
- (10) 指定申請者が、法第 62 条第 1 項第 5 号に規定する残置物処理等業務を実施する場合は、当該業務を公正かつ適確に行う知識及び能力並びに当該業務を継続的かつ安定的に実施するに足りる財産的な基礎を有すること。
- (11) 住宅確保要配慮者等からの支援業務に関する問合せを受けるための連絡先を確保し、適切な相談対応体制が構築されていること。
- (12) 徳島県賃貸住宅供給促進計画及び居住支援業務を行う区域内の市町村において、市町村賃貸住宅供給促進計画が作成されている場合は当該計画に照らして適切なものであること。

2 審査基準（法第 59 条第 1 項第 2 号関係）

二 支援業務の実施に関する計画を適確に実施するに足りる経理的及び技術的な基礎を有するものであること。

（経理的要件）

- (1) 支援業務に必要な自主財源を有していること。
- (2) 法人として債務超過の状態にないこと。
- (3) 法第 62 条第 1 号の債務保証業務又は同条第 5 号の残置物処理等業務を実施する場合は、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り、かつ、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。さらに、行おうとする業務の内容、規模等に応じて、当該業務を継続的かつ安定的に実施するに足りる財産的基礎を有するものであること。

（技術的要件）

- (1) 申請上、法第 62 条第 1 項各号のうち、行おうとする支援業務について、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。
なお、行おうとする支援業務について、市町村から推薦があった者については、当該支援業務について実績があるものとみなす。
- (2) 活動実績において、実務経験を有する職員が実際の支援業務に関与していること。
なお、行おうとする支援業務について、市町村から推薦があった者については、当該支援業務について実績があるものとみなす。
- (3) 債務保証業務を行おうとする場合は、法第 62 条第 2 号から第 5 号までの業務経験、登録家賃債務保証業者としての業務経験、又は社会福祉協議会の事業に係る業務経

験等に基づく知識及び能力を有し、公正かつ適確に行うことができるものであること。

- (4) 残置物処理等業務を行おうとする場合は、居住支援の業務経験や、法律に関する専門的な知識経験（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等）等に基づく知識及び能力を有し、公正かつ適確に行うことができるものであること。

3 審査基準（法第 59 条第 1 項第 3 号関係）

三 役員又は職員の構成が、支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること

- (1) 法第 59 条に基づく指定を受けようとする者が、以下に該当する場合は、指定を行わないものとする。（九については、法 62 条第 1 項第 1 号の業務を行おうとする場合のみ）
- 一 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
 - 二 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
 - 三 拘禁刑以上の刑に処せられ、又はこの法律の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して 2 年を経過しない者
 - 四 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）第 70 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 2 年を経過しない者
 - 五 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）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者（八において「暴力団員等」という。）
 - 六 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。）が一から五までのいずれかに該当するもの七 法人の役員のうち一から五までのいずれかに該当する者があるもの八 暴力団員等がその事業活動を支配する者
 - 九 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 1 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

4 審査基準（法第 59 条第 1 項第 4 号関係）

四 支援業務以外の業務を行っている場合には、その業務を行うことによって支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること

- (1) 原則、他の業務を行う組織との分離がなされていること。（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の適切な分離を含む。）
- (2) 居住支援以外の業務で営利目的につながる事業が組織内にある場合（例：民間賃貸住宅を所有し、賃貸借している。介護サービス事業を行っている等）は、居住支援業務とそれ以外の業務とをそれぞれ独立した部署で行うとともに、担当役員を置くこと。
- (3) 法第 66 条の規定に基づき、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。

5 審査基準（法第 59 条第 1 項第 5 号・第 6 号関係）

五 前各号に定めるもののほか、支援業務を公正かつ適確に行うことができるものであること

- (1) 法人の定款等において、法人が行う業務として、法第 62 条第 1 項各号のうち、当該法人が実施しようとする居住支援事業が全て意思決定されていること。
- (2) 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等を含む）。
- (3) 法第 62 条第 3 号に掲げる業務（賃貸住宅に入居する住宅確保要配慮者に対する生活の安定及び向上に関する情報の提供、相談その他の援助等）を行う場合においては、地方公共団体の福祉部局の知見を活用し、福祉に関する各種施策や事業との適切な連携が図られる体制となっていること。
- (4) 支援業務以外の業務を行う際、当該法人が居住支援法人の指定を受けたものであることを殊更に示して行う等、支援業務の公正かつ適確な実施に支障を及ぼすおそれがないこと。

6 業務規定の認可（法第 64 条関係）

六 居住支援法人が、法第 62 条第 1 号の債務保証業務又は同条第 5 号の残置物処理等業務を行う場合に作成する業務規程の認可にあたっては、以下の基準に適合しているものとする。

(1) 債務保証業務規程の認可基準

- ① 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となっていないこと。
- ② 保証料の額が著しく高いものとなっていないこと。
- ③ 住宅確保要配慮者の居住の安定を損なうことのないよう、求償権の行使方法が適切なものとなっていること。

(2) 残置物処理等業務規程の認可基準

- ① 住宅確保要配慮者の意向の把握、残置物処理等業務に係る契約の締結、当該契約に基づく事務の処理その他の業務を、当該住宅確保要配慮者及びその相続人その他の者の利益のために公正かつ適確に行うことができるものとなっていること。
- ② 契約の締結にあたっては、国が作成した「残置物の処理等に関するモデル契約条項」の活用を基本としており、これによらない場合は、その理由及び内容が妥当なものであること。
- ③ 処理する動産が廃棄物に該当する場合の「廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和 45 年法律第 137 号)」に基づく適正な処理や、動産を換価する場合における「古物営業法(昭和 24 年法律第 108 号)」の遵守など、関係法令の規制に抵触することのない体制が構築されていること。

附則

この基準は、平成 30 年 3 月 13 日から施行する。

附則

この基準は、令和 7 年 10 月 1 日から施行する。