

規制の事前評価書（簡素化）

法律又は政令の名称：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等の一部を改正する法律案

規制の名称：終身建物賃貸借の認可手続きの見直し

規制の区分：新設、改正（拡充、**緩和**）、廃止 ※いずれかに○印を付す。

担当部局：国土交通省住宅局安心居住推進課

評価実施時期：令和6年3月7日

1 簡素化した規制の事前評価の該当要件

① 簡素化した規制の事前評価の該当要件

該当要件：ii

※ 以下の表1を確認の上、該当する要件の番号を記載すること。

表1：簡素化した規制の事前評価の該当要件

番号	該当要件
i	<p>規制の導入に伴い発生する費用が少額</p> <p>遵守費用が年間10億円（※）未満と推計されるもの。</p> <p>※ 設備投資に関しては、一定の設備投資を伴う規制の場合は、初年度を中心とした設備投資額の総額を対象とする。また、初期の設備投資を必要としない規制の場合は、10年間程度の設備の維持管理費用の総額を目安とする。</p> <p>● 「3. 直接的な費用の把握」④において、金銭価値化した遵守費用を記載すること。</p>
ii	<p>規制緩和措置であり、副次的な影響が無視できるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 副次的な影響が十分に小さいことが予想されるもの。 ・ 副次的な影響を小さくするための行政による監視措置が十分に考慮されているもの。ただし、行政費用が大きく増加することが予想される場合は、簡素化した評価の中で、行政費用は可能な限り定量化して推計することが望まれる。 <p>● 「4. 副次的な影響及び波及的な影響の把握」⑥において、副次的な影響（社会に対する負の影響）が小さいことを記載すること。</p>
iii	<p>国際条約批准に伴う規制であって裁量余地のないもの</p> <p>国際条約の批准に伴い、我が国において履行するため導入することとした規制であって、批准国として裁量の余地がなく機械的に整備するものであるもの。</p> <p>● 「2. 規制の目的、内容及び必要性」③において裁量余地がないこと及び「3. 直接的な費用の把握」④において金銭価値化した遵守費用の推計を記載すること。</p>

iv	<p>国内法に基づく下位法令により導入される規制であって裁量余地のないもの</p> <p>我が国の法律により規制を導入されることが決定されているものの、具体的要件については政令に委任されていることに伴い導入される規制であって、裁量の余地がなく機械的に整備するものであるもの。</p> <p>● 「2. 規制の目的、内容及び必要性」③において裁量余地がないこと及び「3. 直接的な費用の把握」④において金銭価値化した遵守費用の推計を記載すること</p>
v	<p>科学的知見に基づき導入される規制であって、行政裁量の余地がないもの</p> <p>研究者等専門家の知見や実証実験結果といった科学的知見を根拠に導入される規制であって、その内容、度合い等について行政の裁量余地がないもの。</p> <p>ただし、規制の導入により副次的な影響（重要な効果（便益）の喪失、重要な行動変容（代替）等）（※）が発生する可能性があるものについては適用しない。</p> <p>※ 例えば、ある物質を規制することで、これまで医療用途など有益な用途に使っていたものが使えなくなる、代替された別物質がまた異なる影響を及ぼす可能性が高いなどが想定される。</p> <p>● 「2. 規制の目的、内容及び必要性」③において科学的知見の根拠並びに裁量余地がないこと及び「4. 副次的な影響及び波及的な影響の把握」⑥において副次的な影響（重要な効果（便益）の喪失、重要な行動変容（代替）等）がないことを記載すること。</p>
vi	<p>何らかの理由により緊急時に導入することとされたもの</p> <p>事前評価に時間を割けない合理的理由がある場合に、避難的措置として、簡素化した評価を実施し、最低限の説明責任を果たすもの。ただし、一定期間（3 か月～半年程度経過）後に、本来行われるべき事前評価を行うものとする。</p> <p>● 「2. 規制の目的、内容及び必要性」③において、緊急的に導入する理由を記載すること。</p>
vii	<p>規制を導入する時点では、規制の対象・範囲が予測又は特定できないもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 災害発生時に発動される規制のように、事態発生を想定して事前に導入する規制の場合、これは、発生しない限りはその適用度合い等が予測できず、十全の事前評価を行うことに限界があるもの。 ・ 消費者や商取引者の保護のため、適切な商取引を確保することを意図した規制のように、規制の導入の際にあらかじめ違法又は脱法による商取引を行っている者の総数等を把握することが困難なもの。 <p>● 「2. 規制の目的、内容及び必要性」③において、規制の対象・範囲が予測又は特定できない理由を記載すること。</p>

2 規制の目的、内容及び必要性

② 規制を実施しない場合の将来予測（ベースライン）

終身建物賃貸借は、60歳以上の高齢者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が、都道府県知事の認可を受けた場合において、賃借権が賃借人の死亡に至るまで存続し、賃借人が死亡したときに終了する旨を定めることができるものであることから、賃借人死亡時の賃貸借契約の解除等に係る賃借人の負担・不安の軽減につながり、住まいを必要とする高齢者の賃貸住宅の円滑な入居の確保・促進に資するものである。

一方、終身建物賃貸借をするか否かが不確定な状況において認可申請手続きを行うことは賃借人にとって負担となることから、利用を促進するための手続きの見直しを講じなければ、今後、単身高齢者が増加することが見込まれる中、賃借人死亡時の賃貸借契約の解除等に懸念を有する賃借人において高齢者の受け入れが進まず、高齢者の賃貸住宅への円滑な入居に大きな支障が生じるおそれがある。

③ 課題、課題発生の原因、課題解決手段の検討（新設にあつては、非規制手段との比較により規制手段を選択することの妥当性）

[課題及びその発生原因]

終身建物賃貸借は、終身にわたる賃貸借契約を締結することにより高齢者の居住の安定の確保を図るとともに、賃借権が相続されないことにより賃借人死亡時の契約が確定的に終了することから、高齢者の受け入れに係る賃借人の不安を軽減し、住まいを必要とする高齢者の賃貸住宅の円滑な入居の確保・促進に資する制度であるが、終身建物賃貸借の認可件数の大部分はサービス付き高齢者向け住宅が占めており、それ以外の賃貸住宅ではほとんど利用されていない。

この背景には、高齢者以外の賃借人も受け入れる一般の賃貸住宅においては、高齢者から入居の申込み時になって初めて、高齢者を受け入れるか、また、終身建物賃貸借をするか否かを決定する一方、実際に終身建物賃貸借をするか否かが不確定な時点において、住宅ごとに認可申請手続きを行うことは、賃借人にとって負担となることが挙げられる。

このため、高齢者の円滑な入居を図る観点から、一般の賃貸住宅における終身建物賃貸借の利用を促進するため、終身建物賃貸借の認可手続きを見直す必要がある。

[規制の内容]

都道府県知事が行う終身建物賃貸借の認可について、現行の住宅ごとの認可を改め、事業者単位で認可を行うこととし、認可を受けた事業者が終身建物賃貸借をする場合には、あらかじめ、住宅ごとの規模や構造・設備を当該都道府県知事に届け出ることとする。

3 直接的な費用の把握

- ④ 「遵守費用」は金銭価値化（少なくとも定量化は必須）

今般の措置は、住宅ごとの規模や構造・設備に関する基準は存置しつつ、認可申請時点ではなく届出時点において当該基準の適合の有無を行政機関が確認することとなるものであり、住宅の規模等に関する事項の提出や確認を行う時期は変わるものの、事業者が遵守すべき基準に変更は生じないことから新たな遵守費用は発生しない。

- ⑤ 規制緩和の場合、モニタリングの必要性など、「行政費用」の増加の可能性に留意

今般の措置により、行政機関は認可申請時点ではなく届出時点において住宅の規模等に関する基準の適合の有無を確認することとなる。仮に、住宅の規模等に関する事項が当該基準を満たしていない場合には、都道府県知事は、現行においては認可過程において基準への適合を求めるか、認可を行わないこととなる一方、改正後においては認可事業者に対して改善命令を行い、是正を図ることを求め、これに従わない場合は認可を取り消すこととなるが、行政機関が実施する事務に大きな変更は生じないことから付加的な行政費用は軽微であると想定される。

4 副次的な影響及び波及的な影響の把握

- ⑥ 当該規制による負の影響も含めた「副次的な影響及び波及的な影響」を把握することが必要

今般の措置は、住宅ごとの規模や構造・設備に関する基準は存置しつつ、認可申請時点ではなく届出時点において当該基準の適合の有無を行政機関が確認することとなる。都道府県知事は、住宅の規模等に係る事項が基準に適合していない場合には認可事業者に対して改善命令を行い、是正を図ることを求め、または、これに従わない場合には認可の取消しにより、当該賃貸借について賃借人が死亡した時に終了する旨の特約は借地借家法の規定により無効となることから、当該規制の緩和による副次的な影響及び波及的な影響は小さい。

5 その他の関連事項

- ⑦ 評価の活用状況等の明記

今般の措置については、学識者、居住支援団体、不動産事業者団体、地方公共団体等から構成される「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会」（令和5年7月設置）において、第1回から第5回までの議論を踏まえ今後の基本的な方向性や当面講ずべき取組を整理した「中間とりまとめ」に基づくものである。

[参考]

○住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk7_000043.html

6 事後評価の実施時期等

⑧ 事後評価の実施時期の明記

本法律案附則において、法施行後5年を目途に見直すこととしており、併せて、本規制緩和の事後評価を実施する。

⑨ 事後評価の際、費用及び間接的な影響を把握するための指標等をあらかじめ明確にする。

今般の措置によって新たな遵守費用及び行政費用は特段発生しないものと考えているが、事業者への聞き取りその他の方法により、想定外の費用や間接的な影響が発生していないかについて把握する。