また、当該賃貸借契約において受領すべき家賃又は高齢者居宅生活支援サービスの対価として受領する金銭の全部又は一部を前払金として一括して受領する場合にあっては、安定的かつ継続的な事業運営の確保を図るとともに、当該前払家賃の算定の根拠並びに賃借人がその終身にわたる居住が想定される期間の経過前に退去（死亡によるものを含む。）する際の返還金の有無及びその算定の方式についてあらかじめ明示することが望ましい。

2　登録住宅の管理の適正化に関する事項

登録住宅の賃貸人は、登録基準として定められた賃貸の条件を遵守して管理するとともに、高齢者住まい法の規定に基づき登録された事項を真正な内容に保たなければならないことはもとより、宅地建物取引業者と緊密に連携することにより、新たに入居しようとする高齢者に対して、加齢対応構造等の有無をはじめ、登録住宅の現況に関する情報を十分に開示し、説明に努めることが望ましい。また、登録住宅の入居者の利益を不当に害する行為等を行わないようにしなければならない。更に、高齢者が相当期間安定した居住を継続することができるよう、住宅の老朽化や災害による損傷等に留意し、適正な維持管理に努める必要がある。

都道府県知事は、登録住宅が適正に管理されるよう、登録住宅の管理の状況について報告徴収制度の活用等により、実態を把握するとともに、登録住宅の登録簿を閲覧に供するに当たっては、登録住宅に入居しようとする者が身近な場所で登録住宅に係る情報を得ることができるよう、市町村、関係団体等と連携し、幅広く情報提供が行われるよう努めることとする。また、登録住宅において高齢者が相当期間安定した居住を継続することができるよう、登録住宅の賃貸人が当該登録住宅について、老朽化や災害による損傷等に留意し、適正に維持管理するよう助言・指導を行うこととする。さらに、有料老人ホーム（老人福祉法に規定する有料老人ホームをいう。以下同じ。）の運営が適切になされるよう、報告徴収制度の活用等に努めるものとする。

都道府県知事は、登録住宅に関する情報を住宅部局と福祉部局で共有するとともに、有料老人ホームに該当する登録住宅について、有料老人ホームの届出の徹底を図るとともに、適切な運営が確保されるよう指導することが望ましい。また、入居者の利益を害する行為等に係る情報についても同様に共有することとし、必要に応じて適切な措置をとるべきことを登録住宅の賃貸人に指示し、その指示に従わない場合は、登録を取り消すことも検討することとする。

3　高齢者向け優良賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

認定事業者及び支援施設一体型高齢者向け優良賃貸住宅の認定支援施設の整備及び管理を行おうとする者は、高齢者向け優良賃貸住宅及び認定支援施設の適切な維持管理に努めなければならず、高齢者向け優良賃貸住宅において当該認定事業者により高齢者居宅生活支援サービスの提供が行われる場合には、賃借人の募集又は高齢者向け優良賃貸住宅に係る賃貸借契約に際し、賃貸借契約時における当該サービスの提供に係る契約の締結の有無にかかわらず、当該サービスの提供の内容について十分説明しなければならない。ただし、都道府県知事による当該認定事業者に係る供給計画の認定が当該サービスの提供の内容を含んで行われたものと応募者又は当該契約の相手方に誤解させるような表示又は説明を行ってはならない。

なお、高齢者居宅生活支援サービスのうち、例えば介護保険法に規定する居宅サービス事業、地域密着型サービス事業及び介護予防サービス事業については当該サービスの提供を賃貸借契約の条件としないなど、高齢者居宅生活支援サービスの提供に関しては、老人福祉法、介護保険法等の規定に従わなければならない。

4　終身賃貸事業の認可に係る賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

認可事業者は、終身賃貸事業の認可に係る賃貸住宅（以下「認可住宅」という。）の適切な維持管理に努めなければならず、終身建物賃貸借に係る契約を締結しようとするときは、賃借人による解約の申入れができる場合の説明を行うとともに、認可住宅の賃借人となろうとする者から、終身建物賃貸借に係る契約の締結に先立ち体験的に入居するため仮に入居する旨の申出があった場合においては、終身建物賃貸借に先立ち、その者を仮に入居させるため定期建物賃貸借（一年以内の期間を定めたものに限る。）をするものであること、賃借人が死亡した後にはその同居配偶者等の継続居住が可能であること、期限付死亡時終了建物賃貸借に係る制度が設けられていること等を、認可住宅に入居しようとする者が正しく理解できるよう十分に説明しなければならない。また、認可住宅の敷地の所有権その他認可住宅の整備及び管理に必要な権原の内容についても説明しなければならない。あわせて、認可住宅に対し、将来賃借権に優越する可能性のある抵当権その他の権原が設定されている場合には、終身建物賃貸借に係る契約の締結に先立ち、認可住宅の賃借人となろうとする者にその事実を説明しなければならない。加えて、認可住宅において当該認可事業者により高齢者居宅生活支援サービスの提供が行われる場合には、賃借人の募集又は当該契約に際し、賃貸借契約時における当該サービスの提供に係る契約の締結の有無にかかわらず、当該サービスの提供の内容について十分説明等を行わなければならない。ただし、都道府県知事による事業の認可が当該サービスの提供の内容を含んで行われたものと応募者又は当該契約の相手方に誤解させるような表示又は説明を行ってはならない。また、当該サービスの提供に関しては、老人福祉法、介護保険法等の規定に従わなければならない。さらに、終身建物賃貸借に係る契約の解約の申入れに当たっては、十分な説明を行うなど解約申入れを受ける賃借人に対する配慮を十分に行うよう努める必要がある。

都道府県知事は、終身建物賃貸借において、認可事業者により解約の申入れが行われる場合における高齢者住まい法第六十二条第一項に規定する承認を行うに当たっては、認可住宅の状況、賃借人である高齢者の状況等を十分把握するよう努めることとする。

5　国及び地方公共団体の役割

国及び地方公共団体は、賃貸住宅に入居しようとする者又は賃借人が高齢者であることをもって差別されることのないよう、賃貸人、宅地建物取引業者等の啓発に努めることとする。

また、地方公共団体は、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（平成十九年法律第百十二号）第十条に定める居住支援協議会（以下「居住支援協議会」という。）を活用して、都道府県及び市町村、都市機構、公社等の公的な賃貸住宅を管理する者、登録住宅の賃貸人、宅地建物取引業者等で構成する連絡調整の場を設けるなど、関係者の連携を適切に図ることにより、高齢者の入居に係る賃貸住宅の管理の状況及びこれらの住宅に入居している高齢者の居住の状況、各管理者の連絡先等の情報が必要に応じ提供されるよう努めることとする。加えて、高齢者が登録住宅から家賃の滞納等の理由によりやむをえず退去する場合にも、公営住宅や他の登録住宅等の情報を適切に提供することにより、高齢者の居住の安定が図られるよう配慮することが望ましい。

四　高齢者に適した良好な環境を有する住宅の整備の促進に関する基本的な事項

国は、介助のしやすさ、移動の容易性等の観点から、高齢者に配慮した住宅ストック形成のため、平成二十七年度までに、高齢者（六十五歳以上の者）の居住する住宅のバリアフリー化率について、二箇所以上の手すりの設置又は段差の解消のいずれかがなされた一定のバリアフリー化の率を二十九％（平成十五年）から七十五％（平成二十七年）に引き上げ、うち、二箇所以上の手すりの設置、広い廊下幅の確保、段差の解消のいずれもがなされた高度のバリアフリー化の率を六・七％（平成十五年）から二十五％（平成二十七年）に引き上げることとした住生活基本計画（全国計画）の目標達成のために、また、地方公共団体においても住生活基本計画（都道府県計画）等の住民の住生活の安定及び向上に向けて策定した計画の達成のために必要な措置を講ずるものとする。

このため、国及び地方公共団体は、高齢者の存する世帯の世帯人数に対応した適切な規模の住宅に高齢者が居住できるよう、高齢者向け優良賃貸住宅の整備の促進等民間事業者による高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備に対する必要な支援等に努めるとともに、必要に応じ地方公共団体が整備する高齢者向けの優良な賃貸住宅等の高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の確保のための必要な施策の実施等に努めることとする。さらに、高齢者の居住ニーズが、個々の住戸のみで充足されるのではなく、住宅の居住機能の一部を担う共同の食堂、居間等の共用部分において生活が営まれることにより充足される形式の住まい方等に適した住宅の確保が必要と判断される場合には、