

高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部を改正する法律案参照条文

| | | |
|---|--|----|
| ○ | 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号）（抄） | 1 |
| ○ | 老人福祉法（昭和三十八年法律第百三十三号）（抄） | 29 |
| ○ | 住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）（抄） | 30 |
| ○ | 地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）（抄） | 31 |
| ○ | 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成十七年法律第七十九号）（抄） | 32 |
| ○ | 社会福祉法（昭和二十六年法律第四十五号）（抄） | 33 |
| ○ | 公営住宅法（昭和二十六年法律第九十三号）（抄） | 33 |
| ○ | 借地借家法（平成三年法律第九十号）（抄） | 34 |
| ○ | 地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）（抄） | 35 |
| ○ | 住民基本台帳法（昭和四十二年法律第八十一号）（抄） | 36 |
| ○ | 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成二十年法律第八十七号）（抄） | 38 |

○ 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号）（抄）

目次

- 第一章 総則（第一条—第三条）
 - 第二章 高齢者円滑入居賃貸住宅の登録等
 - 第一節 高齢者円滑入居賃貸住宅の登録等（第四条—第十六条）
 - 第二節 指定登録機関（第十七条—第二十九条）
 - 第三章 高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進
 - 第一節 供給計画の認定等（第三十条—第四十条）
 - 第二節 高齢者向け優良賃貸住宅の供給に対する支援措置（第四十一条—第四十七条）
 - 第四章 地方公共団体等による高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給の促進等（第四十八条—第五十五条）
 - 第五章 終身建物賃貸借（第五十六条—第七十五条）
 - 第六章 加齢対応構造等を有する住宅への改良に対する支援措置（第七十六条・第七十七条）
 - 第七章 高齢者居住支援センター（第七十八条—第八十八条）
 - 第八章 雑則（第八十九条・第九十条）
 - 第九章 罰則（第九十一条—第九十四条）
- 附則

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、高齢者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度を設けるとともに、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進するための措置を講じ、併せて高齢者に適した良好な居住環境が確保され高齢者が安定的に居住することができる賃貸住宅について終身建物賃貸借制度を設ける等の措置を講ずることにより、高齢者の居住の安定の確保を図り、もつてその福祉の増進に寄与することを目的とする。

(国及び地方公共団体の責務)

第二条 国及び地方公共団体は、高齢者の居住の安定の確保を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

(基本方針)

第三条 国土交通大臣は、高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。
2 基本方針においては、高齢者のための住宅の需要及び供給の現況及び将来の見通しを勘案して、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 高齢者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な事項
 - 二 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する基本的な事項
 - 三 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する基本的な事項
 - 四 保健医療サービス又は福祉サービスの提供する者との連携に関する基本的な事項
 - 五 前各号に掲げるもののほか、高齢者の居住の安定の確保に関する重要事項
- 3 基本方針は、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）第十五条第一項に規定する全国計画との調和が保たれたものでなければならない。
- 4 国土交通大臣は、基本方針を定めようとするときは、総務大臣及び厚生労働大臣に協議しなければならない。
 - 5 国土交通大臣は、基本方針を定めるときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
 - 6 前三項の規定は、基本方針の変更について準用する。

第二章 高齢者円滑入居賃貸住宅の登録等

第一節 高齢者円滑入居賃貸住宅の登録等

(高齢者円滑入居賃貸住宅の登録)

第四条 高齢者の入居を受け入れることとしている賃貸住宅（以下「高齢者円滑入居賃貸住宅」という。）の賃貸人（賃貸人となる者を含む。以下この節において同じ。）は、当該賃貸住宅を構成する建築物ごとに、都道府県知事の登録を受けることができる。

(登録の申請)

第五条 前条の登録を受けようとする者は、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 賃貸人の氏名又は名称及び住所
- 二 賃貸住宅の位置
- 三 賃貸住宅の戸数
- 四 賃貸住宅の規模
- 五 賃貸住宅の構造又は設備（加齢に伴って生ずる高齢者の身体の機能の低下の状況に対応した構造又は設備で国土交通省令で定めるものを有する賃貸住宅にあつては、当該構造又は設備の内容を含む。）
- 六 賃貸の用に供する前の賃貸住宅にあつては、入居開始時期
- 七 その他国土交通省令で定める事項

(登録の実施)

第六条 都道府県知事は、前条の規定による登録の申請があつたときは、次条第一項の規定により登録を拒否する場合を除き、次に掲げる事項を高齢者円滑入居賃貸住宅登録簿（以下「登録簿」という。）に登録しなければならない。

- 一 前条各号に掲げる事項
- 二 登録年月日及び登録番号

(登録の拒否)

第七条 都道府県知事は、登録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、その登録を拒否しなければならない。

- 一 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もの
 - 二 第十四条第二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一年を経過しない者
 - 三 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が前二号のいずれかに該当するもの
 - 四 法人であつて、その役員のうち第一号又は第二号のいずれかに該当する者があるもの
- 2 都道府県知事は、前項の規定により登録の拒否をしたときは、遅滞なく、その旨を登録の申請者に通知しなければならない。

(変更の登録)

第八条 第四条の規定による登録を受けた高齢者円滑入居賃貸住宅（以下「登録住宅」という。）の賃貸人は、第五条各号に掲げる事項に変更があったときは、遅滞なく、都道府県知事に変更の登録を申請しなければならない。

2 前二条の規定は、前項の規定による申請があった場合に準用する。

（登録簿の閲覧）

第九条 都道府県知事は、国土交通省令で定めるところにより、登録簿を一般の閲覧に供しなければならない。

（遵守事項）

第十条 登録住宅の賃貸人は、当該登録住宅に入居を希望する高齢者に対し、高齢者であることを理由として、入居を拒み、又は賃貸の条件を著しく不当なものとしてはならない。

（家賃債務保証）

第十一条 第七十八条に規定する高齢者居住支援センターは、登録住宅（公営住宅（公営住宅法（昭和二十六年法律第九十三号）第二条第二号に規定する公営住宅をいう。以下同じ。）であるものを除く。）の賃貸人からの要請に基づき、当該登録住宅に入居する高齢者（国土交通省令で定める年齢その他の要件に該当する者に限る。第十六条において同じ。）の家賃に係る債務を保証することができる。

（助言又は指導）

第十二条 都道府県知事は、登録住宅の賃貸人に対し、基本方針を勘案して、当該登録住宅の管理に関し必要な助言又は指導をすることができる。

（登録事項の訂正等）

第十三条 都道府県知事は、登録された第五条各号に掲げる事項に虚偽の事実があったときは、登録住宅の賃貸人に対し当該事項の訂正を申請すべきことを指示することができる。

2 都道府県知事は、登録住宅の賃貸人が第八条第一項の規定に違反したときは、当該賃貸人に対し変更の登録の申請を指示することができる。

(登録の取消し)

第十四条 都道府県知事は、登録住宅の賃貸人が第七条第一項各号(第二号を除く。)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 都道府県知事は、登録住宅の賃貸人が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録を取り消すことができる。

一 第十条の規定に違反したとき。

二 前条の規定による指示に違反したとき。

3 第七条第二項の規定は、都道府県知事が前二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)

第十五条 都道府県知事は、次の各号のいずれかに該当するときは、登録住宅の登録を消除しなければならない。

一 登録住宅の賃貸人から登録の消除の申請があったとき。

二 前条第一項又は第二項の規定により登録が取り消されたとき。

(登録の取消し等後の家賃債務保証)

第十六条 登録住宅の登録が第十四条第一項若しくは第二項の規定により取り消され、又は前条第一号の規定により消除された場合において、その取消し又は消除前に当該登録住宅に入居していた高齢者がその後も引き続き入居しているときは、当該高齢者の入居に係る住宅を登録住宅とみなして、第十一条の規定を適用する。

第二節 指定登録機関

(指定登録機関の指定等)

第十七条 都道府県知事は、その指定する者(以下「指定登録機関」という。)に、高齢者円滑入居賃貸住宅の登録及び登録簿の閲覧の実施に関する事務(第十二条から第十四条までの規定による事務を除く。以下「登録事務」という。)の全部又は一部を行わせることができる。

2 指定登録機関の指定(以下この節において単に「指定」という。)は、登録事務を行おうとする者の申請により行う。

3 都道府県知事は、指定をしたときは、指定登録機関が行う登録事務を行わないものとし、この場合における登録事務の引継ぎその他の必要な事項は、国土交通省令で定める。

4 指定登録機関が登録事務を行う場合における第四条から第九条まで及び第十五条の規定の適用については、これらの規定中「都道府県知事」とあるのは、「指定登録機関」とする。

(欠格条項)

第十八条 次の各号のいずれかに該当する者は、指定を受けることができない。

- 一 未成年者、成年被後見人又は被保佐人
- 二 破産者で復権を得ないもの
- 三 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律の規定により刑に処せられ、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二年を経過しない者
- 四 第二十七条第一項又は第二項の規定により指定を取り消され、その取消しの日から起算して二年を経過しない者
- 五 法人であつて、その役員のうちに前各号のいずれかに該当する者があるもの

(指定の基準)

第十九条 都道府県知事は、当該都道府県の区域において他に指定登録機関の指定を受けた者がなく、かつ、指定の申請が次に掲げる基準に適合していると認めるときでなければ、指定をしてはならない。

- 一 職員、登録事務の実施の方法その他の事項についての登録事務の実施に関する計画が、登録事務の適確な実施のために適切なものであること。
- 二 前号の登録事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。
- 三 登録事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つて登録事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。
- 四 前三号に定めるもののほか、登録事務を公正かつ適確に行うことができるものであること。

(指定の公示等)

第二十条 都道府県知事は、指定をしたときは、指定登録機関の名称及び住所、指定登録機関が行う登録事務の範囲、登録事務を行

う事務所の所在地並びに登録事務の開始の日を公示しなければならない。

- 2 指定登録機関は、その名称若しくは住所又は登録事務を行う事務所の所在地を変更しようとするときは、変更しようとする日二週間前までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 3 都道府県知事は、前項の規定による届出があったときは、その旨を公示しなければならない。

(秘密保持義務等)

第二十一条 指定登録機関（その者が法人である場合にあつては、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つた者は、登録事務に関し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 指定登録機関及びその職員で登録事務に従事する者は、刑法（明治四十年法律第四十五号）その他の罰則の適用については、法令により公務に従事する職員とみなす。

(登録事務規程)

第二十二条 指定登録機関は、登録事務に関する規程（以下「登録事務規程」という。）を定め、都道府県知事の認可を受けなければならない。これを變更しようとするときも、同様とする。

- 2 登録事務規程で定めるべき事項は、国土交通省令で定める。
- 3 都道府県知事は、第一項の認可をした登録事務規程が登録事務の公正かつ適確な実施上不適当となつたと認めるときは、その登録事務規程を變更すべきことを命ずることができる。

(帳簿の備付け等)

第二十三条 指定登録機関は、国土交通省令で定めるところにより、登録事務に関する事項で国土交通省令で定めるものを記載した帳簿を備え付け、これを保存しなければならない。

- 2 前項に定めるもののほか、指定登録機関は、国土交通省令で定めるところにより、登録事務に関する書類で国土交通省令で定めるものを保存しなければならない。

(監督命令)

第二十四条 都道府県知事は、登録事務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、指定登録機関に対し、登

録事務に関し監督上必要な命令をすることができる。

(報告、検査等)

第二十五条 都道府県知事は、登録事務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、指定登録機関に対し登録事務に関し必要な報告を求め、又はその職員に、指定登録機関の事務所に立ち入り、登録事務の状況若しくは帳簿、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

- 2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。
- 3 第一項の規定による権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(登録事務の休廃止)

第二十六条 指定登録機関は、都道府県知事の許可を受けなければ、登録事務の全部若しくは一部を休止し、又は廃止してはならない。

- 2 都道府県知事は、前項の許可をしたときは、その旨を公示しなければならない。

(指定の取消し等)

第二十七条 都道府県知事は、指定登録機関が第十八条各号(第四号を除く。)のいずれかに該当するに至ったときは、その指定を取り消さなければならない。

- 2 都道府県知事は、指定登録機関が次の各号のいずれかに該当するときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて登録事務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

一 第十七条第四項の規定により読み替えて適用する第六条(第八条第二項において準用する場合を含む。)、第七条(第八条第二項において準用する場合を含む。)、第九条又は第十五条の規定に違反したとき。

二 第二十条第二項、第二十三条又は前条第一項の規定に違反したとき。

三 第二十二条第一項の認可を受けた登録事務規程によらないで登録事務を行ったとき。

四 第二十二條第三項又は第二十四條の規定による命令に違反したとき。

五 第十九条各号に掲げる基準に適合していないと認めるとき。

六 登録事務に関し著しく不適当な行為をしたとき、又は法人にあってはその役員が登録事務に関し著しく不適当な行為をしたとき。

き。

七 不正な手段により指定を受けたとき。

3 都道府県知事は、前二項の規定により指定を取り消し、又は前項の規定により登録事務の全部若しくは一部の停止を命じたときは、その旨を公示しなければならない。

(都道府県知事による登録事務の実施)

第二十八条 都道府県知事は、指定登録機関が第二十六条第一項の規定により登録事務の全部若しくは一部を休止したとき、前条第二項の規定により指定登録機関に対し登録事務の全部若しくは一部の停止を命じたとき、又は指定登録機関が天災その他の事由により登録事務の全部若しくは一部を実施することが困難となった場合において必要があると認めるときは、第十七条第三項の規定にかかわらず、登録事務の全部又は一部を自ら行うものとする。

2 都道府県知事は、前項の規定により登録事務を行うこととし、又は同項の規定により行っている登録事務を行わないこととするときは、その旨を公示しなければならない。

3 都道府県知事が、第一項の規定により登録事務を行うこととし、第二十六条第一項の規定により登録事務の廃止を許可し、若しくは前条第一項若しくは第二項の規定により指定を取り消し、又は第一項の規定により行っている登録事務を行わないこととする場合における登録事務の引継ぎその他の必要な事項は、国土交通省令で定める。

(登録手数料)

第二十九条 都道府県は、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百二十七条の規定に基づき登録に係る手数料を徴収する場合においては、第十七条の規定により指定登録機関が行う登録を受けようとする者に、条例で定めるところにより、当該手数料を当該指定登録機関に納めさせることができる。

2 前項の規定により指定登録機関に納められた手数料は、当該指定登録機関の収入とする。

第三章 高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進

第一節 供給計画の認定等

(供給計画の認定)

第三十条 良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の整備（既存の住宅等の改良（用途の変更を伴うものを含む。）によるものを含む。以下同じ。）及び管理をしようとする者（独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）及び地方公共団体を除く。）は、国土交通省令で定めるところにより、当該賃貸住宅の整備及び管理に関する計画（以下「供給計画」という。）を作成し、都道府県知事の認定を申請することができる。

2 供給計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 賃貸住宅の位置
- 二 賃貸住宅の戸数
- 三 賃貸住宅の規模並びに構造及び設備（加齢に伴って生ずる高齢者の身体の機能の低下の状況に対応した構造及び設備（以下「加齢対応構造等」という。）の内容を含む。）
- 四 賃貸住宅の整備に関する資金計画
- 五 賃貸住宅の管理の期間
- 六 賃貸住宅の入居者の資格並びに入居者の募集及び選定の方法に関する事項
- 七 賃貸住宅の入居者の家賃その他賃貸の条件に関する事項
- 八 賃貸住宅の管理を委託し、又は賃貸住宅を転貸の事業を行う者（以下「転貸事業者」という。）に賃貸する場合にあつては、当該委託を受けた者又は転貸事業者の氏名又は名称及び住所
- 九 前三号に掲げるもののほか、賃貸住宅の管理の方法
- 十 その他国土交通省令で定める事項

（認定の基準）

第三十一条 都道府県知事は、前条第一項の認定（以下「計画の認定」という。）の申請があつた場合において、当該申請に係る供給計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、計画の認定をすることができる。

- 一 賃貸住宅の戸数が、国土交通省令で定める戸数以上であること。
- 二 賃貸住宅の規模並びに構造及び設備（加齢対応構造等を除く。）が、国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 三 賃貸住宅の加齢対応構造等が、第五十八条第二号ロに規定する基準又はこれに準ずるものとして国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 四 賃貸住宅の整備に関する資金計画が、当該整備を確実に遂行するため適切なものであること。

五 賃貸住宅の管理の期間が、国土交通省令で定める期間以上であること。

六 賃貸住宅の入居者の資格を、自ら居住するため住宅を必要とする高齢者（国土交通省令で定める年齢その他の要件に該当する者に限る。以下この号において同じ。）又は当該高齢者と同居するその配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にあるものを含む。以下同じ。）とするものであること。

七 賃貸住宅の入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定められるものであること。

八 賃貸住宅の入居者の募集及び選定の方法並びに賃貸の条件が、国土交通省令で定める基準に従い適正に定められるものであること。

九 賃貸住宅の賃貸人（賃貸住宅の管理を委託し、又は賃貸住宅を転貸事業者に賃貸する場合にあつては、当該委託を受けた者又は転貸事業者）が、賃貸住宅の管理に必要な資力及び信用並びにこれを的確に行うために必要なその他の能力を有する者で国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

十 第六号から前号までに掲げるもののほか、賃貸住宅の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

十一 その他基本方針に照らして適切なものであること。

（計画の認定の通知）

第三十二条 都道府県知事は、計画の認定をしたときは、速やかに、その旨を計画の認定を受けた者（以下「認定事業者」という。）及び関係市町村長（特別区の長を含む。）に通知しなければならない。

（供給計画の変更）

第三十三条 認定事業者は、当該計画の認定を受けた供給計画（以下「認定計画」という。）の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、都道府県知事の認定を受けなければならない。

2 前二条の規定は、前項の場合について準用する。

（助言及び指導）

第三十四条 地方公共団体は、認定事業者に対し、基本方針を勘案し、認定計画（前条第一項の規定による変更の認定があつたときは、その変更後のもの。以下同じ。）に基づき整備が行われる又は行われた賃貸住宅（認定計画に定められた管理の期間が経過したものを除く。以下「高齢者向け優良賃貸住宅」という。）の整備及び管理に関し必要な助言及び指導を行うよう努めるものとする。

る。

(高齢者円滑入居賃貸住宅の登録の申請)

第三十五条 認定事業者は、高齢者向け優良賃貸住宅について、入居者の募集に先立ち、第五条の規定による高齢者円滑入居賃貸住宅の登録の申請をしなければならない。ただし、当該高齢者向け優良賃貸住宅を転貸事業者に賃貸するときは、この限りでない。

2 認定事業者は、高齢者向け優良賃貸住宅を転貸事業者に賃貸するときは、当該高齢者向け優良賃貸住宅について、転貸事業者が入居者の募集に先立ち第五条の規定による高齢者円滑入居賃貸住宅の登録の申請をするよう、必要な措置を講じなければならない。

(高齢者向け優良賃貸住宅の目的外使用)

第三十六条 認定事業者は、高齢者向け優良賃貸住宅の全部又は一部について、国土交通省令で定める期間以上第三十一条第六号に規定する資格を有する入居者が確保できないときは、都道府県知事の承認を受けて、当該全部又は一部を当該資格を有する者以外の者に賃貸し、又は転貸事業者に転貸させることができる。

2 前項の規定により賃貸し、又は転貸事業者に転貸させる場合においては、当該賃貸借又は転貸借を、借地借家法(平成三年法律第九十号)第三十八条第一項の規定による建物賃貸借(以下「定期建物賃貸借」という。)(国土交通省令で定める期間を上回らない期間を定めたものに限る。以下この条において同じ。)とし、又は定期建物賃貸借とするよう必要な措置を講じなければならない。

(報告の徴収)

第三十七条 都道府県知事は、認定事業者に対し、高齢者向け優良賃貸住宅の整備又は管理の状況について報告を求めることができる。

(地位の承継)

第三十八条 認定事業者の一般承継人又は認定事業者から高齢者向け優良賃貸住宅の敷地の所有権その他当該高齢者向け優良賃貸住宅の整備及び管理に必要な権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該認定事業者が有していた計画の認定に基づく地位を承継することができる。

(改善命令)

第三十九条 都道府県知事は、認定事業者が認定計画に従って高齢者向け優良賃貸住宅の整備又は管理を行っていないと認めるときは、当該認定事業者に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

(計画の認定の取消し)

第四十条 都道府県知事は、認定事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、計画の認定を取り消すことができる。

一 第三十五条又は第三十六条第二項の規定に違反したとき。

二 前条の規定による命令に違反したとき。

三 不正な手段により計画の認定を受けたとき。

2 第三十二条の規定は、都道府県知事が前項の規定による取消しをした場合について準用する。

第二節 高齢者向け優良賃貸住宅の供給に対する支援措置

(整備に要する費用の補助)

第四十一条 地方公共団体は、認定事業者に対して、高齢者向け優良賃貸住宅の整備に要する費用の一部を補助することができる。

2 国は、地方公共団体が前項の規定により補助金を交付する場合には、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、その費用の一部を補助することができる。

(整備に要する費用の補助を受けた高齢者向け優良賃貸住宅の家賃)

第四十二条 認定事業者は、前条第一項の規定による補助に係る高齢者向け優良賃貸住宅の家賃(転貸事業者に賃貸する場合にあつては、当該転貸事業者に対する賃貸料。次条において同じ。)について、当該高齢者向け優良賃貸住宅の整備に要した費用、利息、修繕費、管理事務費、損害保険料、地代に相当する額、公課その他必要な費用を参酌して国土交通省令で定める額を超えて、契約し、又は受領してはならない。

2 前項の高齢者向け優良賃貸住宅の整備に要した費用は、建築物価その他経済事情の著しい変動があつた場合として国土交通省令で定める基準に該当する場合には、当該変動後において当該高齢者向け優良賃貸住宅の整備に通常要すると認められる費用とする。

(家賃の減額に要する費用の補助)

第四十三条 地方公共団体は、認定事業者が入居者の居住の安定を図るため高齢者向け優良賃貸住宅の家賃を減額する場合においては、当該認定事業者に対し、その減額に要する費用の一部を補助することができる。

2 国は、地方公共団体が前項の規定により補助金を交付する場合には、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、その費用の一部を補助することができる。

第四十四条 削除

(独立行政法人住宅金融支援機構等の資金の貸付けについての配慮)

第四十五条 独立行政法人住宅金融支援機構及び沖繩振興開発金融公庫は、法令及びその事業計画の範囲内において、高齢者向け優良賃貸住宅の整備が円滑に行われるよう、必要な資金の貸付けについて配慮するものとする。

(農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法の特例)

第四十六条 認定事業者が農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法(昭和四十六年法律第三十二号)第二条第二項の政令で定める都市計画区域に係る市街化区域(都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第七条第一項の規定による市街化区域をいう。

一)の区域内にある農地(採草放牧地を含む。)を転用し、その土地に高齢者向け優良賃貸住宅を建設する場合には、当該高齢者向け優良賃貸住宅が農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法第二条第二項に規定する特定賃貸住宅に該当しないものであっても、その規模、構造及び設備が同項の国土交通省令で定める基準に適合し、かつ、同項第一号に掲げる条件に該当する一団地の住宅の全部又は一部をなすと認められるときは、これを同項に規定する特定賃貸住宅とみなして、同法の規定を適用する。

(資金の確保等)

第四十七条 国及び地方公共団体は、高齢者向け優良賃貸住宅の整備のために必要な資金の確保又はその融通のあっせんに努めるものとする。

第四章 地方公共団体等による高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給の促進等

(地方公共団体による高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給)

第四十八条 地方公共団体は、その区域内において高齢者向け優良賃貸住宅その他の良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅(第五十条において「高齢者向けの優良な賃貸住宅」という。)が不足している場合においては、基本方針に従って、その整備及び管理に努めなければならない。

(地方公共団体に対する費用の補助)

第四十九条 国は、地方公共団体が次に掲げる基準に適合する賃貸住宅の整備及び管理を行う場合においては、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、当該賃貸住宅の整備に要する費用の一部を補助することができる。

一 賃貸住宅の規模及び設備(加齢対応構造等を除く。)が、国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
二 賃貸住宅の加齢対応構造等が、第五十八条第二号ロに規定する基準又はこれに準ずるものとして国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

三 賃貸住宅の入居者の資格を、自ら居住するため住宅を必要とする高齢者(国土交通省令で定める年齢その他の要件に該当する者に限る。以下この号において同じ。)又は当該高齢者と同居するその配偶者とするものであること。

四 賃貸住宅の入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定められるものであること。

五 賃貸住宅の入居者の募集及び選定の方法並びに賃貸の条件が、国土交通省令で定める基準に従い適正に定められるものであること。

六 前三号に掲げるもののほか、賃貸住宅の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

七 その他基本方針に照らして適切なものであること。

2 国は、地方公共団体が入居者の居住の安定を図るため前項の賃貸住宅の家賃を減額する場合においては、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、その減額に要する費用の一部を補助することができる。

(機構又は公社に対する供給の要請)

第五十条 地方公共団体は、自ら高齢者向けの優良な賃貸住宅の整備及び管理を行うことが困難であり、又は自ら高齢者向けの優良な賃貸住宅の整備及び管理を行うのみではその不足を補うことができないと認めるときは、機構又は地方住宅供給公社(以下「公社」という。)に対し、国土交通省令で定めるところにより、高齢者向けの優良な賃貸住宅の整備及び管理を行うよう要請することができる。

(要請に基づき供給する機構に対する費用の負担及び補助)

第五十一条 機構は、前条の規定による要請に基づいて第四十九条第一項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅の整備及び管理を行うときは、当該要請をした地方公共団体に対し、その利益を受ける限度において、政令で定めるところにより、当該賃貸住宅の整備に要する費用の一部又は入居者の居住の安定を図るため当該賃貸住宅の家賃を減額する場合における当該減額に要する費用の一部を負担することを求めることができる。

2 前項の場合において、地方公共団体が負担する費用の額及び負担の方法は、機構と地方公共団体とが協議して定める。

3 前項の規定による協議が成立しないときは、当事者の申請に基づき、国土交通大臣が裁定する。この場合において、国土交通大臣は、当事者の意見を聴くとともに、総務大臣と協議しなければならない。

4 国は、機構が前条の規定による要請に基づいて第四十九条第一項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅の整備及び管理を行う場合においては、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、当該賃貸住宅の整備に要する費用の一部又は入居者の居住の安定を図るため当該賃貸住宅の家賃を減額する場合における当該減額に要する費用の一部を補助することができる。

(要請に基づき供給する公社に対する費用の補助)

第五十二条 地方公共団体は、公社が第五十条の規定による要請に基づいて第四十九条第一項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅の整備及び管理を行う場合においては、当該賃貸住宅の整備に要する費用の一部又は入居者の居住の安定を図るため当該賃貸住宅の家賃を減額する場合における当該減額に要する費用の一部を補助することができる。

2 国は、地方公共団体が前項の規定により補助金を交付する場合には、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、その費用の一部を補助することができる。

(機構に対する費用の補助)

第五十三条 国は、第五十一条第四項の規定による場合のほか、機構が次に掲げる基準に適合する賃貸住宅の整備及び管理を行う場合においては、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、当該賃貸住宅の整備に要する費用の一部を補助することができる。

一 賃貸住宅の戸数が、国土交通省令で定める戸数以上であること。

二 賃貸住宅の規模並びに構造及び設備（加齢対応構造等を除く。）が、国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

三 賃貸住宅の加齢対応構造等が、第五十八条第二号ロに規定する基準又はこれに準ずるものとして国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

四 賃貸住宅の入居者の資格を、自ら居住するため住宅を必要とする高齢者（国土交通省令で定める年齢その他の要件に該当する者に限る。以下この号において同じ。）又は当該高齢者と同居するその配偶者とするものであること。

五 前号に掲げるもの並びに独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第二十五条に定めるもののほか、賃貸住宅の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

六 その他基本方針に照らして適切なものであること。

2 国は、第五十一条第四項の規定による場合のほか、機構が入居者の居住の安定を図るため前項の賃貸住宅の家賃を減額する場合においては、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、その減額に要する費用の一部を補助することができる。

（補助等に係る高齢者向けの優良な賃貸住宅についての周知措置）

第五十四条 地方公共団体、機構又は公社は、第四十九条、第五十一条第四項、第五十二条第一項若しくは前条又は第五十一条第一項の規定による費用の補助又は負担を受けて整備し、又は家賃を減額する賃貸住宅について、国土交通省令で定めるところにより、入居者の募集に先立ち、第五条の規定による高齢者円滑入居賃貸住宅の登録の申請その他の方法により当該賃貸住宅が加齢対応構造等を有するものである旨及び当該加齢対応構造等の内容その他必要な事項を周知させる措置を講じなければならない。

（公営住宅の使用）

第五十五条 公営住宅の事業主体（公営住宅法第二条第十六号に規定する事業主体をいう。以下この条において同じ。）は、高齢者向け優良賃貸住宅その他の高齢者向けの賃貸住宅の不足その他の特別の事由により公営住宅を同法第二十三条に規定する条件を具備しない高齢者に使用させることが必要であると認める場合において国土交通大臣の承認を得たときは、公営住宅の適正かつ合理的な管理に著しい支障のない範囲内で、当該公営住宅を当該高齢者に使用させることができる。この場合において、事業主体は、当該公営住宅を次に掲げる基準に従って管理しなければならない。

一 入居者の資格を、自ら居住するため住宅を必要とする高齢者（国土交通省令で定める年齢その他の要件に該当する者に限る。）とするものであること。

二 入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定められるものであること。

三 前二号に掲げるもの並びに公営住宅法第十六条第四項及び第五項、第十八条から第二十二條まで、第二十五条第二項、第二十

七条並びに第三十二条に定めるもののほか、入居者の選定方法その他の当該公営住宅の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

2 公営住宅法第四十五条第三項及び第四項の規定は、前項の規定による承認及び公営住宅の使用について準用する。

3 前二項の規定により公営住宅を使用させる場合における公営住宅法第十六条第四項及び第五項、第三十四条並びに第五十条の規定の適用については、同法第十六条第四項中「第一項」とあるのは「第一項及び高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「高齢者居住法」という。）第五十五条第一項」と、同条第五項中「前各項」とあるのは「前各項（前項にあつては、高齢者居住法第五十五条第三項の規定により読み替えて適用される場合を含む。）」と、同法第三十四条中「第十六条第四項（第二十八条第三項又は第二十九条第八項において準用する場合又は高齢者居住法第五十五条第三項の規定により読み替えて適用される場合を含む。）」と、同法第五十条中「この法律又はこの」とあるのは「この法律若しくは高齢者居住法又はこれらの」とする。

4 第二項において準用する公営住宅法第四十五条第三項の規定により都道府県が処理することとされている事務は、地方自治法第二十九条第一号に規定する第一号法定受託事務とする。

第五章 終身建物賃貸借

（事業の認可及び借地借家法の特例）

第五十六条 自ら居住するため住宅を必要とする高齢者（六十歳以上の者であつて、賃借人となる者以外に同居する者がいないもの又は同居する者が配偶者若しくは六十歳以上の親族（配偶者を除く。以下この章において同じ。）であるものに限る。以下この章において同じ。）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つて住宅を賃貸する事業を行おうとする者（以下「終身賃貸事業者」という。）は、当該事業について都道府県知事（機構又は都道府県が終身賃貸事業者である場合にあつては、国土交通大臣。以下この章において同じ。）の認可を受けた場合においては、公正証書による等書面によつて契約をするときに限り、借地借家法第三十条の規定にかかわらず、当該事業に係る建物の賃貸借（一戸の賃貸住宅の賃借人が二人以上であるときは、それぞれの賃借人に係る建物の賃貸借）について、賃借人が死亡した時に終了する旨を定めることができる。

（事業認可申請書）

第五十七条 終身賃貸事業者は、前条の事業の認可（以下「事業の認可」という。）を受けようとするときは、国土交通省令で定め

るところにより、次に掲げる事項を記載した事業認可申請書を作成し、これを都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 終身賃貸事業者の氏名又は名称及び住所
 - 二 賃貸住宅の位置
 - 三 賃貸住宅の戸数
 - 四 賃貸住宅の規模及び設備並びに加齢対応構造等の内容
 - 五 賃貸住宅の整備をして事業を行う場合にあつては、当該整備に関する資金計画
 - 六 賃貸住宅の賃借人の資格に関する事項
 - 七 賃貸住宅の賃貸の条件に関する事項
 - 八 前二号に掲げるもののほか、賃貸住宅の管理の方法
 - 九 その他国土交通省令で定める事項
- 2 終身賃貸事業者は、事業の認可の申請を当該賃貸住宅に係る第三十条第一項の規定による供給計画の認定の申請と併せて行う場合には、前項の規定にかかわらず、同項第二号から第五号までに掲げる事項の記載を省略することができる。

(認可の基準)

第五十八条 都道府県知事は、前条第一項の認可の申請があつた場合において、当該申請に係る事業が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、事業の認可をすることができる。

- 一 終身賃貸事業者が、当該事業の遂行に必要な資力及び信用並びにこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分な者であること。
- 二 賃貸住宅が、次に掲げる基準に適合するものであること。
 - イ 賃貸住宅の規模及び設備（加齢対応構造等を除く。）が、国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
 - ロ 賃貸住宅の加齢対応構造等が、段差のない床、浴室等の手すり、介助用の車いすで移動できる幅の廊下その他の加齢に伴つて生ずる高齢者の身体の機能の低下を補い高齢者が日常生活を支障なく営むために必要な構造及び設備の基準として国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 三 賃貸住宅の整備をして事業を行う場合（事業の認可の申請が当該賃貸住宅に係る第三十条第一項の規定による供給計画の認定の申請と併せて行われる場合を除く。）にあつては、当該整備に関する資金計画が当該整備を確実に遂行するため適切なものであること。

- 四 賃貸住宅において、公正証書による等書面によって契約をする建物の賃貸借（一戸の賃貸住宅の賃借人が二人以上であるときは、それぞれの賃借人に係る建物の賃貸借）であつて賃借人の死亡に至るまで存続し、かつ、賃借人が死亡した時に終了するもの（以下「終身建物賃貸借」という。）をするものであること。ただし、賃借人を仮に入居させるために、終身建物賃貸借に先立ち、定期建物賃貸借（一年以内の期間を定めたものに限る。次号において同じ。）をする場合は、この限りでない。
- 五 賃貸住宅の賃借人となろうとする者（一戸の賃貸住宅の賃借人となろうとする者が二人以上であるときは、当該賃借人となろうとする者のすべて）から仮に入居する旨の申出があつた場合においては、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をするものであること。
- 六 賃貸住宅の賃貸の条件が、権利金その他の借家権の設定の対価を受領しないものであることその他国土交通省令で定める基準に従い適正に定められるものであること。
- 七 終身にわたつて受領すべき家賃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つては、当該前払家賃の算定の基礎が書面で明示されるものでり、かつ、当該前払家賃について終身賃貸事業者が返還債務を負うこととなる場合に備えて国土交通省令で定めるところにより必要な保全措置が講じられるものであること。
- 八 第四号から前号までに掲げるもののほか、賃貸住宅の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 九 その他基本方針に照らして適切なものであること。

（事業の認可の通知）

第五十九条 都道府県知事は、事業の認可をしたときは、速やかに、その旨を事業の認可を受けた終身賃貸事業者（以下「認可事業者」という。）に通知しなければならない。

（事業の変更）

- 第六十条 認可事業者は、当該認可を受けた事業の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、あらかじめ、都道府県知事の認可を受けなければならない。
- 2 前二条の規定は、前項の場合について準用する。

（期間付死亡時終了建物賃貸借）

第六十一条 認可事業者は、事業の認可に係る賃貸住宅（以下「認可住宅」という。）において、第五十八条第四号及び第五号の規

定にかかわらず、賃借人となろうとする者（一戸の認可住宅の賃借人となろうとする者が二人以上であるときは、当該賃借人となろうとする者のすべて）から特に申出があつた場合においては、公正証書による等書面によつて契約をする建物の賃貸借（一戸の認可住宅の賃借人が二人以上であるときは、それぞれの賃借人に係る建物の賃貸借）であつて借地借家法第三十八条第一項の規定により契約の更新がないこととする旨が定められた期間の定めがあり、かつ、賃借人が死亡した時に終了するもの（以下「期間付死亡時終了建物賃貸借」という。）をすることができる。

（認可事業者による終身建物賃貸借の解約の申入れ）

第六十二条 終身建物賃貸借においては、認可事業者は、次のいずれかに該当する場合に限り、都道府県知事の承認を受けて、当該賃貸借の解約の申入れをすることができる。

一 認可住宅の老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、家賃の価額その他の事情に照らし、当該認可住宅を、第五十八条第一号に掲げる基準等を勘案して適切な規模、構造及び設備を有する賃貸住宅として維持し、又は当該賃貸住宅に回復するのに過分の費用を要するに至つたとき。

二 賃借人（一戸の認可住宅に賃借人が二人以上いるときは、当該賃借人のすべて）が認可住宅に長期間にわたつて居住せず、かつ、当面居住する見込みがないことにより、当該認可住宅を適正に管理することが困難となつたとき。

2 借地借家法第二十八条の規定は、前項の解約の申入れについては、適用しない。

（賃借人による終身建物賃貸借の解約の申入れ等）

第六十三条 終身建物賃貸借においては、賃借人は、次のいずれかに該当する場合には、当該賃貸借の解約の申入れをすることができる。この場合において、当該賃貸借は、第一号から第三号までに掲げる場合にあつては解約の申入れの日から一月を経過すること、第四号に掲げる場合にあつては当該解約の期日が到来することによつて終了する。

一 療養、老人ホームへの入所その他のやむを得ない事情により、賃借人が認可住宅に居住することが困難となつたとき。

二 親族と同居するため、賃借人が認可住宅に居住する必要がなくなつたとき。

三 認可事業者が、第七十二条の規定による命令に違反したとき。

四 当該解約の期日が、当該申入れの日から六月以上経過する日に設定されているとき。

（強行規定）

第六十四条 前二条の規定に反する特約で賃借人に不利なものは、無効とする。

(賃借人死亡後の同居者の一時居住)

第六十五条 終身建物賃貸借の賃借人の死亡（一戸の認可住宅に賃借人が二人以上いるときは、当該賃借人のすべての死亡。以下この条及び次条において同じ。）があつた場合又は期間付死亡時終了建物賃貸借において定められた期間が満了する前に当該期間付死亡時終了建物賃貸借の賃借人の死亡があつた場合においては、当該賃借人の死亡があつた時から同居者（当該賃借人と同居していた者（当該建物の賃貸借の賃借人である者を除く。）をいう。以下この条において同じ。）がそれを知った日から一月を経過する日までの間（次条第一項に規定する同居配偶者等であつて同項又は同条第二項に規定する期間内に同条第一項本文又は第二項に規定する申出を行つたものにあつては、当該賃借人の死亡があつた時から同条第一項又は第二項の規定による契約をするまでの間に限り、当該同居者は、引き続き認可住宅に居住することができる。ただし、当該期間内に、当該同居者が死亡し若しくは認可事業者に反対の意思を表示し、又は従前の期間付死亡時終了建物賃貸借において定められた期間が満了したときは、この限りでない。）。

2 前項の規定により引き続き認可住宅に居住する同居者は、認可事業者に対し、従前の建物の賃貸借と同一の家賃を支払わなければならない。

(同居配偶者等の継続居住の保護)

第六十六条 終身建物賃貸借の賃借人の死亡があつた場合において、当該認可住宅に当該賃借人（一戸の認可住宅に賃借人が二人以上いたときは、当該賃借人のいずれか）と同居していたその配偶者又は六十歳以上の親族（当該建物の賃貸借の賃借人である者を除く。以下この条において「同居配偶者等」という。）が、当該賃借人の死亡があつたことを知った日から一月を経過する日までの間に認可事業者に対し認可住宅に引き続き居住する旨の申出を行ったときは、認可事業者は、当該同居配偶者等と終身建物賃貸借の契約をしなければならない。ただし、当該申出に併せて第六十一条の規定による申出があつたときは、当該同居配偶者等と期間付死亡時終了建物賃貸借の契約をしなければならない。

2 期間付死亡時終了建物賃貸借において定められた期間が満了する前に当該期間付死亡時終了建物賃貸借の賃借人の死亡があつた場合において、同居配偶者等が、当該賃借人の死亡があつたことを知った日から一月を経過する日までの間に認可事業者に対し認可住宅に引き続き居住する旨の申出を行ったときは、認可事業者は、当該同居配偶者等と当該期間が満了する時まで存続する期間付死亡時終了建物賃貸借の契約をしなければならない。

3 前二項に定めるもののほか、前二項の規定により契約する建物の賃貸借の条件については、従前の建物の賃貸借と同一のもの（前払家賃の額については、その算定の基礎が従前の前払家賃と同一であるもの）とする。

（借賃改定特約がある場合の借地借家法の特例）

第六十七条 借地借家法第三十二条の規定は、終身建物賃貸借において、借賃の改定に係る特約がある場合には、適用しない。

（譲渡又は転貸の禁止）

第六十八条 認可住宅の賃借人は、その借家権を譲渡し、又は転貸してはならない。

（助言及び指導）

第六十九条 都道府県知事は、認可事業者に対し、基本方針を勘案し、認可住宅の管理に関し必要な助言及び指導を行うよう努めるものとする。

（報告の徴収）

第七十条 都道府県知事は、認可事業者に対し、認可住宅の管理の状況について報告を求めることができる。

（地位の承継）

第七十一条 認可事業者の一般承継人は、当該認可事業者が有していた事業の認可に基づく地位を承継する。

2 前項の規定により事業の認可に基づく地位を承継した者は、遅滞なく、都道府県知事にその旨を届け出なければならない。

3 認可事業者から認可住宅の敷地の所有権その他当該認可住宅の整備及び管理に必要な権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該認可事業者が有していた事業の認可に基づく地位を承継することができる。

（改善命令）

第七十二条 都道府県知事は、認可事業者が第五十八条各号に掲げる基準に適合して認可住宅の管理を行っていないと認めるときは、当該認可事業者に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

(事業の認可の取消し)

第七十三条 都道府県知事は、認可事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、事業の認可を取り消すことができる。

- 一 第七十一条第二項の規定に違反したとき。
- 二 前条の規定による命令に違反したとき。
- 三 不正な手段により事業の認可を受けたとき。

2 第五十九条の規定は、都道府県知事が前項の規定による取消しをした場合について準用する。

(事業の廃止)

第七十四条 認可事業者は、当該認可を受けた事業を廃止しようとするときは、都道府県知事にその旨を届け出なければならない。

2 事業の認可は、前項の規定による届出があった日から将来に向かってその効力を失う。

(事業の認可の取消し等後の建物賃貸借契約の効力)

第七十五条 前二条の規定による事業の認可の取消し若しくは事業の廃止又は第七十一条第三項の規定による承認を受けなかった認可住宅の管理に必要な権原の移転は、当該取消し若しくは廃止又は権原の移転前にされた建物賃貸借契約の効力に影響を及ぼさない。ただし、借地借家法第三章の規定により賃借人に不利なものとして無効とされる特約については、この限りでない。

第六章 加齢対応構造等を有する住宅への改良に対する支援措置

第七十六条 削除

(死亡時一括償還方法による住宅改良資金貸付けに係る債務保証)

第七十七条 次条に規定する高齢者居住支援センターは、高齢者（国土交通省令で定める年齢以上の者に限る。以下この条において同じ。）が自ら居住する住宅について行う改良（改良後の住宅が国土交通省令で定める基準に適合する加齢対応構造等を有するものとする）を主たる目的とするものに限る。）に必要な資金の貸付けであって当該高齢者（二人以上の高齢者が共同で貸付けを受けた場合にあつては、当該二人以上の高齢者のすべて）の死亡時に一括償還をする方法によるものを行った国土交通省令で定める金融機関の要請に基づき、当該貸付けに係る債務を保証することができる。

第七章 高齢者居住支援センター

(高齢者居住支援センター)

第七十八条 国土交通大臣は、高齢者の居住の安定の確保を支援することを目的として民法（明治二十九年法律第八十九号）第三十条の規定により設立された法人であつて、第八十条に規定する業務（以下「支援業務」という。）に関し次に掲げる基準に適合すると認められるものを、その申請により、高齢者居住支援センター（以下「センター」という。）として指定することができる。

- 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。

- 二 前号の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。

- 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。

- 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つ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。

- 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。

(指定の公示等)

第七十九条 国土交通大臣は、前条の規定による指定（以下この章において単に「指定」という。）をしたときは、センターの名称及び住所並びに支援業務を行う事務所の所在地を公示しなければならない。

- 2 センターは、その名称若しくは住所又は支援業務を行う事務所の所在地を変更しようとするときは、変更しようとする日の二週間前までに、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

- 3 国土交通大臣は、前項の規定による届出があつたときは、その旨を公示しなければならない。

(業務)

第八十条 センターは、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 第十一条の規定に基づく家賃に係る債務の保証をすること。

- 二 第七十七条の規定に基づく住宅の改良に必要な資金の死亡時一括償還の方法による貸付けに係る債務の保証をすること。

- 三 高齢者の居住の安定の確保に関する情報及び資料の収集、整理及び提供を行うこと。
- 四 高齢者の居住の安定の確保に関する調査及び研究を行うこと。
- 五 前各号に掲げる業務に附帯する業務を行うこと。

(業務の委託)

- 第八十一条 センターは、国土交通大臣の認可を受けて、前条第一号及び第二号に掲げる業務（以下「債務保証業務」という。）のうち債務の保証の決定以外の業務の全部又は一部を金融機関その他の者に委託することができる。
- 2 金融機関は、他の法律の規定にかかわらず、前項の規定による委託を受け、当該業務を行うことができる。

(債務保証業務規程)

- 第八十二条 センターは、債務保証業務に関する規程（以下「債務保証業務規程」という。）を定め、国土交通大臣の認可を受けなければならぬ。これを変更しようとするときも、同様とする。
- 2 債務保証業務規程で定めるべき事項は、国土交通省令で定める。
 - 3 国土交通大臣は、第一項の認可をした債務保証業務規程が債務保証業務の公正かつ適確な実施上不適當となつたと認めるときは、その債務保証業務規程を変更すべきことを命ずることができる。

(事業計画等)

- 第八十三条 センターは、毎事業年度、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に係る事業計画及び収支予算を作成し、当該事業年度の開始前に（指定を受けた日の属する事業年度にあつては、その指定を受けた後遅滞なく）、国土交通大臣の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。
- 2 センターは、毎事業年度、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に係る事業報告書及び収支決算書を作成し、当該事業年度経過後三月以内に、国土交通大臣に提出しなければならない。

(区分経理)

- 第八十四条 センターは、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる業務ごとに経理を区分して整理しなければならない。
- 一 第八十条第一号に掲げる業務及びこれに附帯する業務

- 二 第八十条第二号に掲げる業務及びこれに附帯する業務
- 三 第八十条第三号及び第四号に掲げる業務並びにこれに附帯する業務

(帳簿の備付け等)

第八十五条 センターは、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に関する事項で国土交通省令で定めるものを記載した帳簿を備え付け、これを保存しなければならない。

2 前項に定めるもののほか、センターは、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に関する書類で国土交通省令で定めるものを保存しなければならない。

(監督命令)

第八十六条 国土交通大臣は、支援業務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、センターに対し、支援業務に関し監督上必要な命令をすることができる。

(報告、検査等)

第八十七条 国土交通大臣は、支援業務の公正かつ適確な実施を確保するために必要があると認めるときは、センターに対し支援業務若しくは資産の状況に関し必要な報告を求め、又はその職員に、センターの事務所に立ち入り、支援業務の状況若しくは帳簿、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

3 第一項の規定による権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(指定の取消し等)

第八十八条 国土交通大臣は、センターが次の各号のいずれかに該当するときは、その指定を取り消すことができる。

- 一 第七十九条第二項及び第八十三条から第八十五条までの規定に違反したとき。
- 二 第八十二条第一項の認可を受けた債務保証業務規程によらないで債務保証業務を行ったとき。
- 三 第八十二条第三項又は第八十六条の規定による命令に違反したとき。
- 四 第七十八条各号に掲げる基準に適合していないと認めるとき。

- 五 センター又はその役員が、支援業務に関し著しく不適當な行為をしたとき。
- 六 不正な手段により指定を受けたとき。

2 国土交通大臣は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

第八章 雑則

(国土交通大臣の権限の委任)

第八十九条 この法律に規定する国土交通大臣の権限は、国土交通省令で定めるところにより、その一部を地方整備局長又は北海道開発局長に委任することができる。

(大都市等の特例)

第九十条 この法律中都道府県知事の権限に属する事務(第二章及び第五十五条第二項において準用する公営住宅法第四十五条第三項に規定する事務並びに地方自治法第二百五十二条の十九第一項の指定都市(以下「指定都市」という。)又は同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市(以下「中核市」という。))が終身賃貸事業者である場合の第五章に規定する事務を除く。)は、指定都市及び中核市においては、当該指定都市又は中核市(以下「指定都市等」という。)の長が行うものとする。この場合においては、この法律中都道府県知事に関する規定は、指定都市等の長に関する規定として指定都市等の長に適用があるものとする。

第九章 罰則

第九十一条 次の各号のいずれかに該当する者は、一年以下の懲役又は五十万円以下の罰金に処する。

- 一 第二十一条第一項の規定に違反して、その職務に関し知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用した者
- 二 第二十七条第二項の規定による登録事務の停止の命令に違反した者

第九十二条 次の各号のいずれかに該当する者は、三十万円以下の罰金に処する。

- 一 第四十一条第一項の規定による補助を受けた認定事業者であつて、当該補助に係る高齢者向け優良賃貸住宅についての第三十九条の規定による都道府県知事の命令に違反したもの

二 第四十二条第一項の規定に違反した者

第九十三条 次の各号のいずれかに該当する者は、二十万円以下の罰金に処する。

- 一 第二十三条第一項又は第八十五条第一項の規定に違反して、帳簿を備え付けず、帳簿に記載せず、若しくは帳簿に虚偽の記載をし、又は帳簿を保存しなかつた者
- 二 第二十三条第二項又は第八十五条第二項の規定に違反した者
- 三 第二十五条第一項、第三十七条、第七十条又は第八十七条第一項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者
- 四 第二十五条第一項又は第八十七条第一項の規定による検査を拒み、妨げ、又は忌避した者
- 五 第二十五条第一項又は第八十七条第一項の規定による質問に対して答弁せず、又は虚偽の答弁をした者
- 六 第二十六条第一項の規定による許可を受けないで登録事務の全部を廃止した者

第九十四条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して前三条の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても各本条の罰金刑を科する。

○ 老人福祉法（昭和三十八年法律第百三十三号）（抄）

（定義）

第五条の二 （略）

2 （略）

3 この法律において、「老人デイサービス事業」とは、第十条の四第一項第二号の措置に係る者又は介護保険法の規定による通所介護に係る居宅介護サービス費、認知症対応型通所介護に係る地域密着型介護サービス費、介護予防通所介護に係る介護予防サービス費若しくは介護予防認知症対応型通所介護に係る地域密着型介護予防サービス費の支給に係る者その他の政令で定める者（その者を現に養護する者を含む。）を特別養護老人ホームその他の厚生労働省令で定める施設に通わせ、これらの者につき入浴、排せつ、食事等の介護、機能訓練、介護方法の指導その他の厚生労働省令で定める便宜を供与する事業をいう。

4・5 （略）

6 この法律において、「認知症対応型老人共同生活援助事業」とは、第十条の四第一項第五号の措置に係る者又は介護保険法の規定による認知症対応型共同生活介護に係る地域密着型介護サービス費若しくは介護予防認知症対応型共同生活介護に係る地域密着型介護予防サービス費の支給に係る者その他の政令で定める者につき、これらの者が共同生活を営むべき住居において入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の援助を行う事業をいう。

(居宅における介護等)

第十条の四 市町村は、必要に応じて、次の措置を採ることができる。

一 (略)

二 六十五歳以上の者であつて、身体上又は精神上的の障害があるために日常生活を営むのに支障があるものが、やむを得ない事由により介護保険法に規定する通所介護、認知症対応型通所介護、介護予防通所介護又は介護予防認知症対応型通所介護を利用することが著しく困難であると認めるときは、その者(養護者を含む。)を、政令で定める基準に従い、当該市町村の設置する老人デイサービスセンター若しくは第五条の二第三項の厚生労働省令で定める施設(以下「老人デイサービスセンター等」という。)に通わせ、同項の厚生労働省令で定める便宜を供与し、又は当該市町村以外の者の設置する老人デイサービスセンター等に通わせ、当該便宜を供与することを委託すること。

三・四 (略)

五 六十五歳以上の者であつて、認知症(介護保険法第八条第十六項に規定する認知症をいう。以下同じ。)であるために日常生活を営むのに支障があるもの(その者の認知症の原因となる疾患が急性の状態にある者を除く。)が、やむを得ない事由により同法に規定する認知症対応型共同生活介護又は介護予防認知症対応型共同生活介護を利用することが著しく困難であると認めるときは、その者につき、政令で定める基準に従い、第五条の二第六項に規定する住居において入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の援助を行い、又は当該市町村以外の者に当該住居において入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の援助を行うことを委託すること。

2 (略)

○ 住生活基本法(平成十八年法律第六十一号)(抄)

(全国計画)

第十五条 政府は、基本理念にのっとり、前章に定める基本的施策その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「全国計画」という。）を定めなければならない。

2 6 (略)

○ 地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）（抄）

(目的)

第一条 地方住宅供給公社は、住宅の不足の著しい地域において、住宅を必要とする勤労者の資金を受け入れ、これをその他の資金とあわせて活用して、これらの者に居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もつて住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

(出資)

第四条 (略)

2 設立団体（地方公社を設立する地方公共団体をいう。以下同じ。）は、地方公社の基本財産の額の二分の一以上に相当する資金その他の財産を出資しなければならない。

3 (略)

(業務)

第二十一条 地方公社は、第一条の目的を達成するため、住宅の積立分譲及びこれに附帯する業務を行う。

2 前項の住宅の積立分譲とは、一定の期間内において一定の金額に達するまで定期に金銭を受け入れ、その期間満了後、受入額を超え一定額を代金の一部に充てて住宅及びその敷地を売り渡すことをいうものとし、その受入額を超える一定額の算出方法については、国土交通省令で定める。

3 地方公社は、第一条の目的を達成するため、第一項の業務のほか、次の業務の全部又は一部を行うことができる。

- 一 住宅の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。
 - 二 住宅の用に供する宅地の造成、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。
 - 三 市街地において地方公社が行う住宅の建設と一体として商店、事務所等の用に供する施設の建設を行うことが適当である場合において、それらの用に供する施設の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。
 - 四 住宅の用に供する宅地の造成と併せて学校、病院、商店等の用に供する宅地の造成を行うことが適当である場合において、それらの用に供する宅地の造成、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。
 - 五 地方公社が賃貸し、又は譲渡する住宅及び地方公社が賃貸し、又は譲渡する宅地に建設される住宅の居住者の利便に供する施設の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。
 - 六 前各号に掲げる業務に附帯する業務を行うこと。
 - 七 水面埋立事業を施行すること。
 - 八 第一項の業務及び前各号に掲げる業務の遂行に支障のない範囲内で、委託により、住宅の建設及び賃貸その他の管理、宅地の造成及び賃貸その他の管理並びに市街地において自ら又は委託により行う住宅の建設と一体として建設することが適当である商店、事務所等の用に供する施設及び集団住宅の存する団地の居住者の利便に供する施設の建設及び賃貸その他の管理を行うこと。
 - 九 地方公社は、公営住宅法（昭和二十六年法律第九十三号）第四十七条第一項の規定により、設立団体以外の地方公共団体が事業主体（同法第二条第十六号の事業主体をいう。）である公営住宅（同法第二条第二号の公営住宅をいう。）又は共同施設（同法第二条第九号の共同施設をいう。）の管理を行おうとするときは、あらかじめ、設立団体の長の認可を受けなければならない。
- 第四十九条 次の各号のいずれかに該当する場合には、その違反行為をした地方公社の役員又は清算人は、二十万円以下の過料に処する。
- 一・二 （略）
 - 三 第二十一条に規定する業務以外の業務を行つたとき。
 - 四〇九 （略）

○ 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成十七年法律第七十九号）（抄）

(地域住宅協議会)

第五条 都道府県、市町村、機構及び公社（以下「都道府県等」という。）は、地域における住宅に対する多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関し必要となるべき措置について協議するため、地域住宅協議会（以下「協議会」という。）を組織することができる。この場合において、都道府県等は、必要と認めるときは、協議会に、当該都道府県等以外の公的賃貸住宅等の整備等を行う者を加えることができる。

2・3 (略)

○ 社会福祉法（昭和二十六年法律第四十五号）（抄）

(定義)

第二十二条 この法律において「社会福祉法人」とは、社会福祉事業を行うことを目的として、この法律の定めるところにより設立された法人をいう。

○ 公営住宅法（昭和二十六年法律第九十三号）（抄）

(用語の定義)

第二条 この法律において、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。

一 (略)

二 公営住宅 地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、この法律の規定による国の補助に係るものをいう。

三〇八 (略)

九 共同施設 児童遊園、共同浴場、集会所その他公営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設で国土交通省令で定めるものをいう。

十〇十五 (略)

十六 事業主体 公営住宅の供給を行う地方公共団体をいう。

(社会福祉法人等による公営住宅の使用等)

第四十五条 (略)

2 (略)

3 前二項の規定により、市町村が国土交通大臣の承認を求めるときは、都道府県知事を経由してしなければならない。

4 (略)

(管理の特例)

第四十七条 次の各号に掲げる地方公共団体又は地方住宅供給公社は、当該各号に定める公営住宅又は共同施設について、一団の住宅施設として適切かつ効率的な管理を図るため当該地方公共団体又は地方住宅供給公社が管理する住宅その他の施設と一体として管理する場合その他当該公営住宅又は共同施設を管理することが適当と認められる場合においては、当該公営住宅又は共同施設を管理する事業主体の同意を得て、その事業主体に代わつて当該公営住宅又は共同施設の第三章の規定による管理(家賃の決定並びに家賃、敷金その他の金銭の請求、徴収及び減免に関するものを除く。以下この条において同じ。)を行うことができる。

一 都道府県 当該都道府県の区域内において他の地方公共団体が管理する公営住宅又は共同施設

二 市町村 当該市町村の区域内において他の地方公共団体が管理する公営住宅又は共同施設

三 都道府県が設立した地方住宅供給公社 当該都道府県の区域内において都道府県又は市町村が管理する公営住宅又は共同施設

四 市町村が設立した地方住宅供給公社 当該市町村の区域内において市町村又は都道府県が管理する公営住宅又は共同施設

2 3 6 (略)

○ 借地借家法(平成三年法律第九十号) (抄)

(定期建物賃貸借)

第三十八条 期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等書面によつて契約をするときに限り、第三十条の規定にかかわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。この場合には、第二十九条第一項の規定を適用し

ない。

2
5
7

(略)

○ 地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）（抄）

（指定都市の権能）

第二百五十二条の十九 政令で指定する人口五十万以上の市（以下「指定都市」という。）は、次に掲げる事務のうち都道府県が法律又はこれに基づく政令の定めるところにより処理することとされているものの全部又は一部で政令で定めるものを、政令で定めるところにより、処理することができる。

- 一 児童福祉に関する事務
- 二 民生委員に関する事務
- 三 身体障害者の福祉に関する事務
- 四 生活保護に関する事務
- 五 行旅病人及び行旅死亡人の取扱に関する事務
- 五の二 社会福祉事業に関する事務
- 五の三 知的障害者の福祉に関する事務
- 六 母子家庭及び寡婦の福祉に関する事務
- 六の二 老人福祉に関する事務
- 七 母子保健に関する事務
- 八 障害者の自立支援に関する事務
- 九 食品衛生に関する事務
- 十 墓地、埋葬等の規制に関する事務
- 十一 興行場、旅館及び公衆浴場の営業の規制に関する事務
- 十一の二 精神保健及び精神障害者の福祉に関する事務
- 十二 結核の予防に関する事務

- 十三 都市計画に関する事務
- 十四 土地区画整理事業に関する事務
- 十五 屋外広告物の規制に関する事務

2 (略)

(中核市の権能)

第二百五十二条の二十二 政令で指定する人口三十万以上の市（以下「中核市」という。）は、第二百五十二条の十九第一項の規定により指定都市が処理することができる事務のうち、都道府県がその区域にわたり一体的に処理することが中核市が処理することに比して効率的な事務その他の中核市において処理することが適当でない事務以外の事務で政令で定めるものを、政令で定めるところにより、処理することができる。

2 (略)

○ 住民基本台帳法（昭和四十二年法律第八十一号）（抄）

別表第二（第三十条の七関係）

| | |
|-----------------------------------|--|
| 提供を受ける区域内の市町村の執行機関 | 事務 |
| (略) | (略) |
| 九 指定都市又は地方自治法第二百五十二条の二十二第一項の中核市の長 | 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号）による同法第三十条第一項の認定又は同法第五十六条の認可に関する事務であつて総務省令で定めるもの |

| | |
|-----|-----|
| (略) | (略) |
|-----|-----|

別表第三（第三十条の七関係）

| | |
|-------------------|--|
| 提供を受ける他の都道府県の執行機関 | 事務 |
| (略) | (略) |
| 二十四 都道府県知事 | 高齢者の居住の安定確保に関する法律による同法第三十条第一項の認定又は同法第五十六条の認可に関する事務であつて総務省令で定めるもの |
| (略) | (略) |

別表第四（第三十条の七関係）

| | |
|----------------------------------|--|
| 提供を受ける他の都道府県の区域内の市町村の執行機関 | 事務 |
| (略) | (略) |
| 八 指定都市又は地方自治法第二百五十二条の二十二第一項の核市の長 | 高齢者の居住の安定確保に関する法律による同法第三十条第一項の認定又は同法第五十六条の認可に関する事務であつて総務省令で定めるもの |

(略)

(略)

別表第五(第三十条の八関係)

一～二十八 (略)

二十九 高齢者の居住の安定確保に関する法律による同法第三十条第一項の認定又は同法第五十六条の認可に関する事務であつて
総務省令で定めるもの

三十～三十二 (略)

○ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成二十年法律第八十七号) (抄)

(高齢者居住支援センターの業務の特例)

第十八条 高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成十三年法律第二十六号)第七十八条に規定する高齢者居住支援センター(次項において単に「高齢者居住支援センター」という。)は、同法第八十条に規定する業務のほか、高齢者(同法第七十七条に規定する高齢者をいう。以下この項において同じ。)が自ら居住する認定長期優良住宅について認定長期優良住宅建築等計画に基づき行う維持保全(同法第七十七条に規定する改良に該当するものを除く。)に関する工事に必要な資金の貸付けであつて、当該高齢者(二人以上の高齢者が共同で貸付けを受けた場合にあつては、当該二人以上の高齢者のすべて)の死亡時に一括償還をする方法によるものを行った国土交通省令で定める金融機関の要請に基づき、当該貸付けに係る債務を保証することができる。

2 (略)