

第一七七回

閣第二〇号

高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律案

(高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部改正)

第一条 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）の一部を次のように改正する。

目次を次のように改める。

目次

第一章 総則（第一条・第二条）

第二章 基本方針及び高齢者居住安定確保計画（第三条・第四条）

第三章 サービス付き高齢者向け住宅事業

第一節 登録（第五条―第十四条）

第二節 業務（第十五条―第二十条）

第三節 登録住宅に係る特例（第二十一条―第二十三条）

第四節 監督（第二十四条―第二十七条）

第五節 指定登録機関（第二十八条―第四十条）

第六節 雑則（第四十一条―第四十三条）

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（第四十四条―第五十一条）

第五章 終身建物賃貸借（第五十二条―第七十二条）

第六章 住宅の加齢対応改良に対する支援措置（第七十三条）

第七章 雑則（第七十四条―第七十八条）

第八章 罰則（第七十九条―第八十二条）

附則

第一条中「高齢者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅」を「高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることができる良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅等」に改める。

第三章を削る。

第二十九条第一項中「第十七条」を「第二十八条」に改め、第二章第二節中同条を第四十条とし、同条の次に次の節名及び三条を加える。

第六節 雑則

(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)

第四十一条 独立行政法人住宅金融支援機構及び沖縄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、登録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。

(資金の確保等)

第四十二条 国及び地方公共団体は、登録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つせんに努めるものとする。

(賃貸住宅等への円滑な入居のための援助)

第四十三条 都道府県知事は、登録事業者が破産手続開始の決定を受けたときその他入居者(入居者であった者を含む。)の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、当該入居者に対し、他の適当な賃貸住宅又は有料老人ホームに円滑に入居するために必要な助言その他の援助を行うように努めるものとする。

第二十八条第一項中「第二十六条第一項」を「第三十七条第一項」に、「第十七条第三項」を「第二十八条第三項」に改め、同条第三項中「第二十六条第一項」を「第三十七条第一項」に、「国土交通省令」を「国土交通省令・厚生労働省令」に改め、同条を第三十九条とする。

第二十七条第一項中「第十八条各号」を「第二十九条各号」に改め、同条第二項第一号中「第十七条第四項」を「第二十八条第四項」に、「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」を「第七条、第八条、第九条第三項及び第四項(第十一条第四項においてこれらの規定を準用する場合を含む。)、第十条又は第十三条」に改め、同項第二号中「第二十条第二項、第二十三条」を「第三十一条第二項、第三十四条」に改め、同項第三号中「第二十二条第一項」を「第三十三条第一項」に改め、同項第四号中「第二十二条第三項又は第二十四条」を「第三十三条第三項又は第三十五条」に改め、同項第五号中「第十九条各号」を「第三十条各号」に改め、同条を第三十八条とする。

第二十六条を第三十七条とし、第二十五条を第三十六条とし、第二十四条を第三十五条とする。

第二十三条中「国土交通省令」を「国土交通省令・厚生労働省令」に改め、同条を第三十四条とする。

第二十二条第二項中「国土交通省令」を「国土交通省令・厚生労働省令」に改め、同条を第三十三条とする。

第二十一条を第三十二条とし、第二十条を第三十一条とし、第十九条を第三十条とする。

第十八条第三号中「禁錮」を「禁錮」に改め、同条第四号中「第二十七条第一項」を「第三十八条第一項」に改め、同条を第二十九条とする。

第十七条第一項中「高齢者円滑入居賃貸住宅」を「サービス付き高齢者向け住宅事業」に、「第十二条から第十四条まで」を「前節」に改め、同条第三項中「国土交通省令」を「国土交通省令・厚生労働省令」に改め、同条第四項中「第四条から第九条まで及び第十五条」を「第五条から第十三条まで」に改め、同条を第二十八条とする。

第二章第二節を同章第五節とする。

第十五条及び第十六条を削る。

第十四条第一項中「登録住宅の賃貸人が第七条第一項各号（第二号を除く。）」を「登録事業者が次の各号」に改め、「に至った」を削り、「その」を「その登録事業の」に改め、同項に次の各号を加える。

一 第八条第一項第一号、第三号、第五号又は第九号のいずれかに該当するに至ったとき。

二 登録事業者が次のイからハまでに掲げる場合に該当するときは、それぞれ当該イからハまでに定める者が、第八条第一項第一号から第三号まで又は第五号のいずれかに該当するに至ったとき。

イ 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ある場合 法定代理人

ロ 法人である場合 役員又は第八条第一項第七号の政令で定める使用人

ハ 個人である場合 第八条第一項第八号の政令で定める使用人

三 不正な手段により第五条第一項の登録を受けたとき。

第十四条第二項中「登録住宅の賃貸人」を「登録事業者」に、「その」を「その登録事業の」に改め、同項第一号中「第十条」を「第九条第一項又は第十一条第三項」に改め、同条第三項中「登録住宅の賃貸人」を「当該登録事業者であった者」に改め、第二章第一節中同条を第二十六条とし、同条の次に次の一条を加える。

（所在不明者等の登録の取消し）

第二十七条 都道府県知事は、登録事業者の事務所の所在地又は当該登録事業者の所在（法人である場合においては、その役員の所在）を確知できない場合において、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、その事実を公告し、その公告の日から三十日を経過しても当該登録事業者から申出がないときは、その登録事業の登録を取り消すことができる。

2 前項の規定による処分については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章の規定は、適用しない。

第十三条第一項中「第五条各号に掲げる事項」を「登録事項」に、「登録住宅の賃貸人」を「登録事業者」に改め、同条第二項中「登録住宅が第六条第一項各号」を「登録事業が第七条第一項各号」に、「登録住宅の賃貸人」を「登録事業者」に、「登録住宅を」を「登録事業を」に改め、同条第三項を次のように改める。

3 都道府県知事は、登録事業者が第十五条から第十九条までの規定に違反し、又は第二十条の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項を遵守していないと認めるときは、当該登録事業者に対し、その是正のために必要な措置をとるべきことを指示することができる。

第十三条を第二十五条とし、同条の前に次の節名及び一条を加える。

第四節 監督

（報告、検査等）

第二十四条 都道府県知事は、この章の規定の施行に必要な限度において、登録事業者又は登録事業者から登録住宅の管理若しくは高齢者生活支援サービスの提供を委託された者（以下この項において「管理等受託者」という。）に対し、その業務に関し必要な報告を求め、又はその職員に、登録事業者若しくは管理等受託者の事務所若しくは登録住宅に立ち入り、その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 前項の規定による立入検査において、現に居住の用に供している登録住宅の居住部分に立ち入るときは、あらかじめ、当該居住部分に係る入居者の承諾を得なければならない。

3 第一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。

4 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。

第十一条及び第十二条を次のように改める。

（地位の承継）

第十一条 登録事業者がその登録事業を譲渡したときは、譲受人は、登録事業者の地位を承継する。

2 登録事業者について相続、合併又は分割（登録事業を承継させるものに限る。）があったときは、相続人、合併後存続する法人若しくは合併により設立された法人又は分割によりその事業を承継した法人は、登録事業者の地位を承継する。

3 前二項の規定により登録事業者の地位を承継した者は、その承継の日から三十日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

4 第九条第二項から第四項までの規定は、前項の規定による届出について準用する。この場合において、同条第三項中「第二十六条第一項又は第二項」とあるのは、「第二十六条第一項」と読み替えるものとする。

（廃業等の届出）

第十二条 登録事業者は、次の各号のいずれかに該当するときは、その日の三十日前までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

一 登録事業を廃止しようとするとき。

二 登録事業者である法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散しようとするとき。

2 登録事業者が破産手続開始の決定を受けたときは、破産管財人は、その日から三十日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

3 登録事業者が次の各号に掲げる場合のいずれかに該当するに至ったときは、第五条第一項の登録は、その効力を失う。

一 登録事業を廃止した場合

二 破産手続開始の決定を受けた場合

三 登録事業者である法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散した場合

第十二条の次に次の二条及び二節を加える。

(登録の抹消)

第十三条 都道府県知事は、次の各号のいずれかに該当するときは、登録事業の登録を抹消しなければならない。

一 登録事業者から登録の抹消の申請があったとき。

二 第五条第二項又は前条第三項の規定により登録が効力を失ったとき。

三 第二十六条第一項若しくは第二項又は第二十七条第一項の規定により登録が取り消されたとき。

2 都道府県知事は、前項の規定により登録を抹消したときは、遅滞なく、その旨を、当該登録に係る登録住宅の存する市町村の長に通知しなければならない。

(名称の使用制限)

第十四条 何人も、登録住宅以外の賃貸住宅又は有料老人ホームについて、登録サービス付き高齢者向け住宅又はこれに類似する名称を用いてはならない。

第二節 業務

(誇大広告の禁止)

第十五条 登録事業者は、その登録事業の業務に関して広告をするときは、入居者に提供する高齢者生活支援サービスの内容その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項について、著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない。

(登録事項の公示)

第十六条 登録事業者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、登録事項を公示しなければならない。

(契約締結前の書面の交付及び説明)

第十七条 登録事業者は、登録住宅に入居しようとする者に対し、入居契約を締結するまでに、登録事項その他国土交通省令・厚生労働省令で定める事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。

(高齢者生活支援サービスの提供)

第十八条 登録事業者は、入居契約に従って高齢者生活支援サービスを提供しなければならない。

(帳簿の備付け等)

第十九条 登録事業者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、登録住宅の管理に関する事項で国土交通省令・厚生労働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。

(その他遵守事項)

第二十条 この法律に規定するもののほか、登録住宅に入居する高齢者の居住の安定を確保するために登録事業者の遵守すべき事項は、国土交通省令・厚生労働省令で定める。

第三節 登録住宅に係る特例

(公営住宅の使用)

第二十一条 公営住宅（公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号）第二条第二号に規定する公営住宅をいう。以下同じ。）の事業主体（同条第十六号に規定する事業主体をいう。以下同じ。）は、公営住宅を登録事業者に登録住宅として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、当該公営住宅を登録事業者に使用させることができる。

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。

(住宅融資保険法の特例)

第二十二条 登録住宅への入居に係る終身又は入居契約の期間にわたって支払うべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して支払うための資金の貸付けについては、これを住宅融資保険法（昭和三十年法律第六十三号）第四条の保険関係が成立する貸付けとみなして、同法の規定を適用する。

(老人福祉法の特例)

第二十三条 第五条第一項の登録を受けている有料老人ホームの設置者（当該有料老人ホームを設置しようとする者を含む。）については、老人福祉法第二十九条第一項から第三項までの規定は、適用しない。

第十条を削る。

第九条中「、国土交通省令で定めるところにより」を削り、同条を第十条とする。

第八条を削る。

第七条第一項中「第四条の規定による登録の申請をした者」を「第五条第一項の登録を受けようとする者」に、「者である」を「とき、又は第六条第一項の申請書若しくはその添付書類のうち重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けている」に改め、同項第一号中「若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの」を「又は被保佐人」に改め、同項第四号中「役員」を「役員又は政令で定める使用人」に、「又は第二号」を「から第五号まで」に改め、同号を同項第七号とし、同項第三号中「前二号」を「前各号」に改め、同号を同項第六号とし、同項第二号中「第十四条第二項」を「第二十六条第二項」に改め、同号を同項第四号とし、同号の次に次の一号を加える。

五 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）第

二条第六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五年を経過しない者（第九号において「暴力団員等」という。）

第七条第一項第一号の次に次の二号を加える。

二 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

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一年を経過しない者

第七条第一項に次の二号を加える。

八 個人であって、その政令で定める使用人のうちに第一号から第五号までのいずれかに該当する者があるもの

九 暴力団員等がその事業活動を支配する者

第七条を第八条とし、同条の次に次の一条を加える。

（登録事項等の変更）

第九条 登録事業を行う者（以下「登録事業者」という。）は、第六条第一項各号に掲げる事項（以下「登録事項」という。）に変更があったとき、又は同条第二項に規定する添付書類の記載事項に変更があったときは、その日から三十日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

2 前項の規定による届出をする場合には、国土交通省令・厚生労働省令で定める書類を添付しなければならない。

3 都道府県知事は、第一項の規定による届出（登録事項の変更に係るものに限る。）を受けたときは、第二十六条第一項又は第二項の規定により登録を取り消す場合を除き、当該変更があった登録事項を登録簿に記載して、変更の登録をしなければならない。

4 都道府県知事は、前項の規定により変更の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を当該登録に係る登録住宅の存する市町村の長に通知しなければならない。

第六条第一項中「第四条の規定による」を「第五条第一項の」に改め、「があった場合において、当該申請に係る賃貸住宅」を削り、同項第一号中「賃貸住宅の各戸」を「サービス付き高齢者向け住宅の各居住部分（賃貸住宅にあっては住戸をいい、有料老人ホームにあっては入居者ごとの専用部分をいう。以下同じ。）」に、「国土交通省令」を「国土交通省令・厚生労働省令」に改め、同項第二号中「賃貸住宅」を「サービス付き高齢者向け住宅」に、「設備」を「設備（加齢対応構造等であるものを除く。）」に、「国土交通省令」を「国土交通省令・厚生労働省令」に改め、同項第三号を次のように改める。

三 サービス付き高齢者向け住宅の加齢対応構造等が、第五十四条第一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・厚生労働省令で定める基準に適合するものであること。

第六条第一項第四号中「賃貸住宅」を「サービス付き高齢者向け住宅」に改め、「。

第十二条において同じ。」を削り、同号を同項第九号とし、同項第三号の次に次の五号を加える。

四 入居者の資格を、自ら居住するため賃貸住宅又は有料老人ホームを必要とする高齢者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。

五 入居者に国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合する状況把握サービス及び生活相談サービスを提供するものであること。

六 入居契約が次に掲げる基準に適合する契約であること。

イ 書面による契約であること。

ロ 居住部分が明示された契約であること。

ハ サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、敷金並びに家賃等及び前条第一項第十二号の前払金（以下「家賃等の前払金」という。）を除くほか、権利金その他の金銭を受領しない契約であること。

ニ 家賃等の前払金を受領する場合にあっては、当該家賃等の前払金の算定の基礎及び当該家賃等の前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が返還債務を負うこととなる場合における当該返還債務の金額の算定方法が明示された契約であること。

ホ 入居者の入居後、国土交通省令・厚生労働省令で定める一定の期間が経過する日までの間に契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合において、サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、国土交通省令・厚生労働省令で定める方法により算定される額を除き、家賃等の前払金を返還することとなる契約であること。

ヘ サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、入居者の病院への入院その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める理由により居住部分を変更し、又はその契約を解約することができないものであること。

七 サービス付き高齢者向け住宅の整備をしてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う場合にあっては、当該整備に関する工事の完了前に敷金又は家賃等の前払金を受領しないものであること。

八 家賃等の前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う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・厚生労働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。

第六条第二項中「前項」を「第五条第一項」に、「高齢者円滑入居賃貸住宅登録簿」を「サービス付き高齢者向け住宅登録簿」に改め、同項第一号中「前条各号」を「前条第一項各号」に改め、同条に次の二項を加える。

4 都道府県知事は、第五条第一項の登録の申請が第一項の基準に適合しないと認めるときは、遅滞なく、その理由を示して、その旨を申請者に通知しなければならない。

5 都道府県知事は、第五条第一項の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を、当該登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅事業（以下「登録事業」という。）に係るサービス付き高齢者向け住宅（以下「登録住宅」という。）の存する市町村の長に通知しなければならない。

第六条を第七条とする。

第五条中「前条の規定により登録を申請するときは、国土交通省令」を「前条第一項の登録（同条第二項の登録の更新を含む。以下同じ。）を受けようとする者は、国土交通省令・厚生労働省令」に改め、同条各号を次のように改める。

- 一 商号、名称又は氏名及び住所
- 二 事務所の名称及び所在地
- 三 法人である場合においては、その役員の氏名
- 四 未成年者である場合においては、その法定代理人の氏名及び住所
- 五 サービス付き高齢者向け住宅の位置
- 六 サービス付き高齢者向け住宅の戸数
- 七 サービス付き高齢者向け住宅の規模
- 八 サービス付き高齢者向け住宅の構造及び設備
- 九 サービス付き高齢者向け住宅の入居者（以下この章において単に「入居者」という。）の資格に関する事項
- 十 入居者に提供する高齢者生活支援サービス（状況把握サービス、生活相談サービスその他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスであって国土交通省令・厚生労働省令で定めるものをいう。以下同じ。）の内容
- 十一 サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が入居者から受領する金銭に関する事項
- 十二 終身又は入居者と締結するサービス付き高齢者向け住宅への入居に係る契約（以下「入居契約」という。）の期間にわたって受領すべき家賃等（家賃又は高齢者生活支援サービスの提供の対価をいう。以下同じ。）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、当該前払金の概算額及び当該前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が返還債務を負うこととなる場合に備えて講ずる保全措置に関する事項
- 十三 居住の用に供する前のサービス付き高齢者向け住宅にあっては、入居開始時期
- 十四 入居者に対する保健医療サービス又は福祉サービスの提供について高齢者居宅生活支援事業を行う者と連携及び協力をする場合にあつては、当該連携及び協力に関する事項
- 十五 その他国土交通省令・厚生労働省令で定める事項

第五条に次の一項を加える。

2 前項の申請書には、入居契約に係る約款その他の国土交通省令・厚生労働省令で定

める書類を添付しなければならない。

第五条を第六条とし、同条の前に次の章名、節名及び一条を加える。

第三章 サービス付き高齢者向け住宅事業

第一節 登録

(サービス付き高齢者向け住宅事業の登録)

第五条 高齢者向けの賃貸住宅又は老人福祉法第二十九条第一項に規定する有料老人ホーム（以下単に「有料老人ホーム」という。）であって居住の用に供する専用部分を有するものに高齢者（国土交通省令・厚生労働省令で定める年齢その他の要件に該当する者をいう。以下この章において同じ。）を入居させ、状況把握サービス（入居者の心身の状況を把握し、その状況に応じた一時的な便宜を供与するサービスをいう。以下同じ。）、生活相談サービス（入居者が日常生活を支障なく営むことができるようにするために入居者からの相談に応じ必要な助言を行うサービスをいう。以下同じ。）その他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する事業（以下「サービス付き高齢者向け住宅事業」という。）を行う者は、サービス付き高齢者向け住宅事業に係る賃貸住宅又は有料老人ホーム（以下「サービス付き高齢者向け住宅」という。）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。

- 2 前項の登録は、五年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。
- 3 前項の更新の申請があった場合において、同項の期間（以下この条において「登録の有効期間」という。）の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の登録は、登録の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。
- 4 前項の場合において、登録の更新がされたときは、その登録の有効期間は、従前の登録の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

第二章の章名、同章第一節の節名及び第四条を削る。

第三条の二第三項中「次に掲げる」を「住宅の改良（改良後の住宅が加齢対応構造等（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をいう。以下同じ。）であって国土交通省令で定める基準に適合するものを有するものとする）を主たる目的とするものに限る。第七十三条において「住宅の加齢対応改良」という。）に関する」に改め、同項各号を削り、同条第四項中「前項各号に掲げる」を「前項に規定する」に改め、「及びその設立団体（地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第四条第二項に規定する設立団体をいい、当該都道府県を除く。）の長」を削り、同条第五項中「講ずる」を「講ずるよう努める」に、「次項において」を「以下」に改め、同条第六項中「公表する」を「公表するよう努める」に改め、第一章の二中同条を第四条とする。

第一章の二を第二章とする。

第四十八条中「高齢者向け優良賃貸住宅その他の」を削り、「第五十条」を「第四十六条」に改め、第四章中同条を第四十四条とする。

第四十九条第一項第二号中「第五十八条第二号ロ」を「第五十四条第一号ロ」に改め、同条を第四十五条とする。

第五十条中「機構」を「独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）」に改め、同条を第四十六条とする。

第五十一条第一項及び第四項中「第四十九条第一項各号」を「第四十五条第一項各号」に改め、同条を第四十七条とする。

第五十二条第一項中「第五十条」を「第四十六条」に、「第四十九条第一項各号」を「第四十五条第一項各号」に改め、同条を第四十八条とする。

第五十三条第一項中「第五十一条第四項」を「第四十七条第四項」に改め、同項第三号中「第五十八条第二号ロ」を「第五十四条第一号ロ」に改め、同項第五号中「並びに」を「及び」に改め、同条第二項中「第五十一条第四項」を「第四十七条第四項」に改め、同条を第四十九条とする。

第五十四条中「第四十九条、第五十一条第四項、第五十二条第一項」を「第四十五条、第四十七条第四項、第四十八条第一項」に、「第五十一条第一項」を「第四十七条第一項」に、「第五条の規定による高齢者円滑入居賃貸住宅」を「第五条第一項」に改め、同条を第五十条とする。

第五十五条第一項中「（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。）」及び「高齢者向け優良賃貸住宅その他の」を削り、「同法」を「公営住宅法」に改め、同条第三項中「第五十五条第一項」を「第五十一条第一項」に、「第五十五条第三項」を「第五十一条第三項」に改め、同条第四項を削り、同条を第五十一条とする。

第五十六条中「借地借家法」の下に「（平成三年法律第九十号）」を加え、第五章中同条を第五十二条とする。

第五十七条第一項第四号中「（加齢対応構造等であるものを含む。）」を削り、同項中第五号を削り、第六号を第五号とし、第七号から第九号までを一号ずつ繰り上げ、同条第二項中「前項の規定による」を「前条の」に、「第三十条第一項の規定による認定」を「第五条第一項の登録」に、「第五号」を「第四号」に改め、同条を第五十三条とする。

第五十八条中「、前条第一項の規定による」を「、第五十二条の」に、「第五十六条」を「同条」に改め、第一号を削り、同条第二号ロ中「車いす」を「車椅子」に改め、同号を同条第一号とし、同条第三号を削り、同条第四号ただし書中「一年以内」を「借地借家法第三十八条第一項の規定による建物賃貸借をいい、一年以内」に改め、同号を同条第二号とし、同条第五号中「すべて」を「全て」に改め、同号を同条第三号とし、

同条第六号を同条第四号とし、同号の次に次の一号を加える。

五 賃貸住宅の整備をして事業を行う場合にあっては、当該整備に関する工事の完了前に、敷金を受領せず、かつ、終身にわたっ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しないものであること。

第五十八条第七号中「終身にわたっ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」を「前号の前払金を」に、「前払家賃」を「前払金」に改め、同号を同条第六号とし、同条第八号中「第四号」を「第二号」に改め、同号を同条第七号とし、同条第九号中「第六十九条」を「第六十五条」に改め、同号を同条第八号とし、同条を第五十四条とする。

第五十九条中「前条」を「第五十二条」に改め、同条を第五十五条とする。

第六十条第一項中「第五十六条」を「第五十二条」に改め、同条を第五十六条とする。

第六十一条中「第五十六条」を「第五十二条」に、「第五十八条第四号及び第五号」を「第五十四条第二号及び第三号」に、「すべて」を「全て」に改め、同条を第五十七条とする。

第六十二条第一項中「次の」の下に「各号の」を加え、同項第一号中「第五十八条第二号」を「第五十四条第一号」に改め、同項第二号中「すべて」を「全て」に改め、同条を第五十八条とする。

第六十三条中「次の」の下に「各号の」を加え、同条第三号中「第七十二条」を「第六十八条」に改め、同条を第五十九条とする。

第六十四条を第六十条とする。

第六十五条第一項中「すべて」を「全て」に改め、同条を第六十一条とする。

第六十六条第一項ただし書中「第六十一条」を「第五十七条」に改め、同条を第六十二条とする。

第六十七条を第六十三条とし、第六十八条から第七十一条までを四条ずつ繰り上げる。

第七十二条中「第五十八条各号」を「第五十四条各号」に改め、同条を第六十八条とする。

第七十三条第一項第一号中「第七十一条第二項」を「第六十七条第二項」に改め、同条第二項中「第五十九条」を「第五十五条」に改め、同条を第六十九条とする。

第七十四条を第七十条とする。

第七十五条中「第七十一条第三項」を「第六十七条第三項」に改め、同条を第七十一条とし、第五章中同条の次に次の一条を加える。

(賃貸住宅への円滑な入居のための援助)

第七十二条 都道府県知事は、認可事業者が破産手続開始の決定を受けたときその他終身建物賃貸借の賃借人（賃借人であった者を含む。）の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、当該賃借人に対し、他の適当な賃貸住宅に円滑に入居するために必要な助言その他の援助を行うように努めるものとする。

第七十六条の見出しを削り、同条第一項中「第三条の二第三項」を「第四条第三項」に、「同項第二号に掲げる」を「同項に規定する」に改め、「地方住宅供給公社法」の下に「（昭和四十年法律第二百二十四号）」を加え、同条第二項中「第七十六条第一項」を「第七十三条第一項」に改め、第六章中同条を第七十三条とする。

第七十七条及び第七章を削る。

第八章中第八十九条を第七十六条とし、同条の前に次の二条を加える。

（情報の提供等）

第七十四条 国及び地方公共団体は、高齢者の心身の状況、世帯構成等を勘案して、高齢者のための住宅の整備を促進するよう努めるとともに、高齢者が適当な住宅に円滑に入居することができるようにするために必要な情報の提供その他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（協議）

第七十五条 国土交通大臣及び厚生労働大臣は、第七条第一項第六号ホ及びへ並びに第八号、第十五条から第十七条まで並びに第二十条の国土交通省令・厚生労働省令を定めようとするときは、あらかじめ、内閣総理大臣に協議しなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

2 国土交通大臣は、第五十四条第六号の国土交通省令を定めようとするときは、あらかじめ、内閣総理大臣に協議しなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

第九十条中「第三条の二、第二章及び第五十五条第二項」を「第四条並びに第二十一条第二項及び第五十一条第二項」に改め、同条を第七十七条とし、第八章中同条の次に次の一条を加える。

（事務の区分）

第七十八条 第二十一条第二項及び第五十一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、地方自治法第二条第九項第一号に規定する第一号法定受託事務とする。

第八章を第七章とする。

第九十一条第一号中「第二十一条第一項」を「第三十二条第一項」に改め、同条第二号中「第二十七条第二項」を「第三十八条第二項」に改め、第九章中同条を第七十九条とし、同条の次に次の二条を加える。

第八十条 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 不正の手段によって第五条第一項の登録を受けた者
- 二 第九条第一項、第十一条第三項又は第十二条第一項若しくは第二項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者
- 三 第十四条又は第三十四条第二項の規定に違反した者
- 四 第二十四条第一項又は第三十六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

五 第二十四条第一項又は第三十六条第一項の規定による検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

六 第二十四条第一項又は第三十六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

七 第三十四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った者

八 第三十七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

第八十一条 第六十六条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者は、二十万円以下の罰金に処する。

第九十二条及び第九十三条を削る。

第九十四条を第八十二条とし、第九十五条を削る。

第九章を第八章とする。

(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の一部改正)

第二条 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)の一部を次のように改正する。

第二条第一項第四号中「第三十四条に規定する高齢者向け優良賃貸住宅(以下「高齢者向け優良賃貸住宅」を「第五条第一項の登録(同条第二項の登録の更新を含む。)に係る同条第一項に規定するサービス付き高齢者向け住宅(以下「登録サービス付き高齢者向け住宅」に改める。

第六条第五項中「高齢者向け優良賃貸住宅」を「登録サービス付き高齢者向け住宅」に改め、「(以下「優良賃貸住宅整備事業」という。)」を削り、同条第六項中「高齢者向け優良賃貸住宅」を「登録サービス付き高齢者向け住宅」に改める。

第十条中「第四十九条第一項」を「第四十五条第一項」に、「第五十四条」を「第五十条」に、「第四十九条、第五十一条第四項、第五十二条第一項」を「第四十五条、第四十七条第四項、第四十八条第一項」に、「第五十一条第一項」を「第四十七条第一項」に、「第四十九条第二項」を「第四十五条第二項」に改める。

第十一条の見出し中「又は高齢者居住安定確保法」を削り、同条中「若しくは高齢者居住安定確保法」を削り、「優良賃貸住宅整備事業」を「特定優良賃貸住宅の整備に関する事業」に改める。

第十二条中「高齢者向け優良賃貸住宅」を「登録サービス付き高齢者向け住宅」に改める。

(独立行政法人住宅金融支援機構法の一部改正)

第三条 独立行政法人住宅金融支援機構法(平成十七年法律第八十二号)の一部を次のように改正する。

第十三条第一項第九号中「第三十四条」を「第七条第五項」に、「高齢者向け優良賃貸住宅」を「登録住宅（賃貸住宅であるものに限る。）」に改める。

附 則

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部改正に伴う経過措置）

第二条 第一条の規定による改正前の高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「旧高齢者居住安定確保法」という。）第十七条第一項の登録事務に従事する同項の指定登録機関（その者が法人である場合にあっては、その役員）又はその職員であった者に係る当該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義務については、この法律の施行後も、なお従前の例による。

第三条 この法律の施行前にされた旧高齢者居住安定確保法第五十六条又は第六十条第一項の認可の申請であって、この法律の施行の際、認可をするかどうかの処分がされていないものについての認可の処分については、なお従前の例による。

第四条 この法律の施行前に旧高齢者居住安定確保法第五十六条又は第六十条第一項の規定によりされた認可は、それぞれ第一条の規定による改正後の高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「新高齢者居住安定確保法」という。）第五十二条又は第五十六条第一項の規定によりされた認可とみなす。

第五条 この法律の施行の際現に旧高齢者居住安定確保法第八十条（同条第一号及び第二号に係る部分に限る。）の規定により旧高齢者居住安定確保法第七十八条の高齢者居住支援センターが行っている債務保証業務については、当該業務に係る保証契約の期間が満了するまでの間は、なお従前の例による。

（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の一部改正に伴う経過措置）

第六条 この法律の施行の際現に施行されている公営住宅建替事業（当該公営住宅建替事業の施行に併せて当該公営住宅建替事業が施行される土地の区域において新たに旧高齢者居住安定確保法第三十四条の高齢者向け優良賃貸住宅が整備されるものに限る。）であって、第二条の規定による改正前の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第六条第六項（同条第九項において準用する場合を含む。）の規定により地域住宅計画に記載されているものに係る施行の要件に関する特例については、なお従前の例による。

（罰則に関する経過措置）

第七条 この法律の施行前にした行為並びに附則第二条及び第五条の規定によりなお従前の例によることとされる事項に係るこの法律の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第八条 附則第二条から前条までに定めるもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

(検討)

第九条 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、新高齢者居住安定確保法の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

(地方自治法の一部改正)

第十条 地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）の一部を次のように改正する。

別表第一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）の項中「第五十五条第二項」を「第二十一条第二項及び第五十一条第二項」に改める。

(住民基本台帳法の一部改正)

第十一条 住民基本台帳法（昭和四十二年法律第八十一号）の一部を次のように改正する。

別表第二の九の項、別表第三の二十四の項、別表第四の八の項及び別表第五第二十九号中「第三十一条の認定」を「第五条第一項の登録、同条第二項の更新」に、「第五十六条」を「第五十二条」に改める。

(都市再生特別措置法の一部改正)

第十二条 都市再生特別措置法（平成十四年法律第二十二号）の一部を次のように改正する。

第五十条中「第四十九条第一項」を「第四十五条第一項」に、「第五十四条」を「第五十条」に、「第四十九条、第五十一条第四項、第五十二条第一項」を「第四十五条、第四十七条第四項、第四十八条第一項」に、「第五十一条第一項」を「第四十七条第一項」に、「第四十九条第二項」を「第四十五条第二項」に改める。

(マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部改正)

第十三条 マンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成十四年法律第七十八号）の一部を次のように改正する。

第百五条第二項中「第四十九条第一項」を「第四十五条第一項」に改める。

第百二十条第一項中「第四十九条第一項第三号」を「第四十五条第一項第三号」に改める。

(不動産登記法の一部改正)

第十四条 不動産登記法（平成十六年法律第二百二十三号）の一部を次のように改正する。

第八十一条第八号中「第五十六条」を「第五十二条」に改める。

(広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律の一部改正)

第十五条 広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律（平成十九年法律第五十二号）の一部を次のように改正する。

第二条第三項第一号チ中「第四十九条第一項」を「第四十五条第一項」に改める。

第二十一条中「第四十九条第一項」を「第四十五条第一項」に、「第五十四条」を「第五十条」に、「第四十九条、第五十一条第四項、第五十二条第一項」を「第四十五条、第四十七条第四項、第四十八条第一項」に、「第五十一条第一項」を「第四十七条第一項」に、「第四十九条第二項」を「第四十五条第二項」に改める。

(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の一部改正)

第十六条 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）の一部を次のように改正する。

第二条第一項第四号を削り、同項第五号中「前各号」を「前三号」に改め、同号を同項第四号とする。

(長期優良住宅の普及の促進に関する法律の一部改正)

第十七条 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）の一部を次のように改正する。

目次中「一第十八条」を「・第十七条」に、「第十九条・第二十条」を「第十八条・第十九条」に、「第二十一条」を「第二十条」に改める。

第十八条を削る。

第五章中第十九条を第十八条とし、第二十条を第十九条とする。

第六章中第二十一条を第二十条とする。

理 由

高齢者の居住の安定を確保するため、加齢に伴う高齢者の身体機能の低下の状況に対応した構造等を有する賃貸住宅等において、心身の状況の確認、生活相談等のサービスを提供するサービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度の創設等を行う必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。