

高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者居住確保法）

（平成14.2.8）最近改正 平成23.6.24 法74号

1. 高齢者が円滑に入居できる賃貸住宅市場の整備

高齢者の入居を受け入れる賃貸住宅の賃貸人は、賃貸住宅について都道府県知事又は指定を受けた指定登録機関の登録を受けることとなります（法第4条）。

登録を受けた賃貸住宅の賃貸人は、入居を希望する高齢者に対し、入居を拒否したり、賃貸の条件を著しく不当に定めたりすることができません。

国は、高齢者の居住の安定を目的として設立された公益法人について一定の基準を満たした法人を高齢者居住支援センターに指定します。このセンターは賃貸人からの要請があれば、高齢者賃借人が賃貸人に支払うべき滞納家賃債務を保証することとなります（法第11条）。

高齢者向け賃貸住宅の建築や既存のアパート・マンションの高齢者向け改良工事（手すり、緊急通報装置の設置、段差の解消等のバリアフリー化）に関しては、一定の基準を満たした計画書を提出して都道府県知事の認定を受けると、工事費用等の一部の補助を受けることができます。

2. 終身建物賃貸借契約等の創設

高齢者又は高齢者と同居する配偶者を賃借人とする賃貸借契約について、賃借人の終身に限定した賃貸借契約（終身建物賃貸借）を締結することができます。この契約での高齢者とは、60歳以上であり、単身又は同居者が高齢者親族であるものです。ただし、夫婦の場合、いずれかが60歳未満でも対象となります（法第56条）。

賃借人になろうとする高齢者から特に申し出があった場合には、賃借人の終身に限定しなくても、一定の賃貸借期間を定めてその期間が満了するか、あるいは賃借人が死亡すれば、更新あるいは承継されることなく賃貸借が終了する内容の賃貸借契約（期間付死亡時終了建物賃貸借）を結ぶことができます（法第61条）。

終身建物賃貸借あるいは期間付死亡時終了建物賃貸借のいずれの場合であっても、高齢者である賃借人が死亡した際に同居者（配偶者又は60歳以上の親族）がいるときは、同居者が死亡の事実を知ったときから1ヵ月を経過する日までに賃貸人に対して賃貸の継続を申し出ると改めて同居者との間に終身あるいは当初定められた期間が満了するまで賃貸は継続することとなります（法第66条）。

また、契約方式は、公正証書による等書面によって契約をしなければなりません。終身建物賃貸借を事業として行う場合、賃貸人は事業内容等については都道府県知事の認可を受けなければなりません。認可を受けた賃貸人は、当該賃貸住宅を一般借家人のための住宅として賃貸することができません。対象となる住宅あるいは1棟の建物全部についての事業の廃止を都道府県知事に届けることによって、一般用の住宅としての賃貸が可能となります。