

## Ⅱ 高齢者住宅の運営にかかわる法的留意点

### 1 「高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)」の改正に向けた動き

#### ① 平成21年改正の復習

#### ② 改正の概要

「サービス付き高齢者向け住宅(仮称)」の登録制度の創設(国土交通省・厚生労働省の共管)と高円賃・高専賃・高優賃制度の廃止

### 2 有料老人ホームの規制の概要

老人福祉法の規定

介護保険法における特定施設に関する規定

厚生労働省の有料老人ホーム設置運営標準指導指針

入居一時金についての90日ルール

### 3 個別法律問題

#### ① 契約方式による権利の違い

終身利用権 施設入居契約

賃借権 通常の建物賃貸借契約、定期借家契約、終身建物賃貸借契約、期間付死亡時終了建物賃貸借契約

区分所有権 売買契約

#### ② 原状回復義務

最高裁平成17年12月16日判決

#### ③ 入居一時金あるいは前払家賃についての未返還部分と償却期間に関する規定

東京地裁平成21年5月19日判決

### 4 消費者契約法の基礎

特に平成19年改正法(消費者団体訴訟制度)について

### 5 労働問題・住民訴訟について