

国住備第300号
国住心第373号
国住街第132号
国住参マ第246号
令和7年3月26日

各

都道府県
指定都市
中核市

 住宅担当部長 殿

国土交通省住宅局
住宅総合整備課長
安心居住推進課長
市街地建築課長
参事官(マンション・賃貸住宅担当)
(公印省略)

「事実上婚姻関係と同様の事情にあつた者」と同様の文言を用いた規定の解釈について（通知）

令和6年3月、最高裁判所において、犯罪被害者等給付金の支給等による犯罪被害者等の支援に関する法律（昭和55年法律第36号。以下「犯給法」という。）に関し、「犯罪被害者と同性の者は、同法5条1項1号括弧書きにいう「婚姻の届出をしていないが、事実上婚姻関係と同様の事情にあつた者」に該当し得る」との解釈を示す判決が出されました。

これを踏まえ、住宅関係法令において犯給法第5条第1項の「事実上婚姻関係と同様の事情にあつた者」と同様の文言を用いた規定についても、各条項の規定の趣旨を鑑みた上で、いわゆる同性パートナー*に関する解釈について下記の通り整理したのでお知らせいたします。

また、各都道府県におかれましては、貴管内市町村（指定都市及び中核市を除く。）及び地方住宅供給公社を設立している地方公共団体におかれては当該地方住宅供給公社に対しても本通知を周知いただくようお願いいたします。

なお、本通知は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言であることを申し添えます。

※各主体が「事実上婚姻関係と同様の事情にある」と認めた同性間の関係にある者。

記

以下の条項において規定されている「親族」、「配偶者」、「同居親族」又は「同居者」は「事実上婚姻関係と同様の事情にある者」（同旨の表現を含む。）を含むと規定されている又は含むと解される場合、当該「事実上婚姻関係と同様の事情にある者」には「同性パートナー」を含む。

1. 公営住宅法（昭和26年法律第193号）関係

- ・公営住宅法第27条第5項
- ・公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）第7条第2号及び第9条第2項
- ・公営住宅法施行規則（昭和26年建設省令第19号）第11条第2項及び第12条第1項第1号

2. 地方住宅供給公社法施行規則（昭和 40 年建設省令第 23 号）第 2 条第 2 項第 1 号
3. 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法施行規則（昭和 50 年建設省令第 20 号）第 50 条の 6 第 1 号、第 50 条の 10 及び第 50 条の 19
4. 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 5 年法律第 52 号）関係
 - ・ 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第 3 条第 4 号イ
 - ・ 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成 5 年建設省令第 16 号）第 1 条第 1 号、第 5 条第 1 号イ及びロ、第 7 条第 2 号及び第 3 号及び第 6 号、第 11 条、第 26 条第 4 号及び第 7 号並びに第 29 条
5. 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律施行規則（平成 9 年建設省令第 15 号）第 18 条柱書並びに同条第 1 号及び第 2 号
6. 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）関係
 - ・ 高齢者の居住の安定確保に関する法律第 45 条第 1 項第 3 号、第 52 条第 1 項、第 61 条第 1 項及び第 62 条第 1 項
 - ・ 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成 13 年国土交通省令第 115 号）第 5 条第 2 号ロ及び第 27 条第 2 号ロ
7. マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則（平成 14 年国土交通省令第 116 号）第 15 条第 1 項第 1 号
8. 国土交通省関係中心市街地の活性化に関する法律施行規則（平成 18 年国土交通省令第 82 号）第 12 条第 1 号、第 16 条、第 25 条、第 33 条第 6 号イ、第 37 条及び第 46 条
9. 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 19 年法律第 112 号）関係
 - ・ 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第 9 条第 1 項第 7 号
 - ・ 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施行規則（平成 29 年国土交通省令第 63 号）第 1 条柱書及び第 8 条

以上

<参考資料>

- ・ 犯罪被害者給付金不支給裁定取消請求事件（令和 4 年（行ツ）第 318 号、同年（行ヒ）第 360 号）判決文
- ・ 参照条文

令和4年（行ツ）第318号、同年（行ヒ）第360号

犯罪被害者給付金不支給裁定取消請求事件

令和6年3月26日 第三小法廷判決

主 文

原判決を破棄する。

本件を名古屋高等裁判所に差し戻す。

理 由

上告代理人堀江哲史ほかの上告受理申立て理由について

1 原審の確定した事実関係等の概要は、次のとおりである。

(1) 犯罪被害者等給付金の支給等による犯罪被害者等の支援に関する法律（昭和55年法律第36号。以下「犯給法」という。）は、3条において、国は、犯罪被害者（2条3項所定の犯罪被害者をいう。以下同じ。）又はその遺族（所定の者を除く。）に対し、犯罪被害者等給付金を支給する旨を規定し、4条1号において、そのうち遺族給付金は、犯罪行為（2条1項所定の人の生命又は身体を害する罪に当たる行為をいう。以下同じ。）により死亡した者の第一順位遺族に対し、一時金として支給する旨を規定している。

犯給法5条1項は、遺族給付金の支給を受けられることができる遺族の範囲について、犯罪被害者の死亡の時に、「犯罪被害者の配偶者（婚姻の届出をしていないが、事実上婚姻関係と同様の事情にあつた者を含む。）」（同項1号）、「犯罪被害者の収入によつて生計を維持していた犯罪被害者の子、父母、孫、祖父母及び兄弟姉妹」（同項2号）、「前号に該当しない犯罪被害者の子、父母、孫、祖父母及び兄弟姉妹」（同項3号）のいずれかに該当する者とする旨を規定し、同条3項は、遺族給付金の支給を受けべき遺族の順位について、上記各号の順序とする旨を規定している。

(2) 上告人（昭和50年生まれの男性）は、平成6年頃に昭和37年生まれの男

性（以下「本件被害者」という。）と交際を開始し、その頃から同人と同居して生活していたところ、同人は、平成26年12月22日、第三者の犯罪行為により死亡した。

(3) 上告人は、平成28年12月12日、本件被害者の死亡について、上告人は犯給法5条1項1号括弧書きにいう「婚姻の届出をしていないが、事実上婚姻関係と同様の事情にあつた者」に該当すると主張して、遺族給付金の支給の裁定を申請したところ、愛知県公安委員会から、平成29年12月22日付けで、上告人は上記の者に該当しないなどとして、遺族給付金を支給しない旨の裁定を受けた。

2 本件は、上告人が、被上告人を相手に、上記裁定の取消しを求める事案である。

3 原審は、上記事実関係等の下において、要旨次のとおり判断した上で、犯給法5条1項1号が憲法14条1項等に反するとはいえないとして、上告人の請求を棄却すべきものとした。

犯給法5条1項1号は、一次的には死亡した犯罪被害者と民法上の婚姻関係にあつた配偶者を遺族給付金の受給権者としつつ、死亡した犯罪被害者との間において民法上の婚姻関係と同視し得る関係を有しながら婚姻の届出がない者も受給権者とするものであると解される。そうすると、同号括弧書きにいう「婚姻の届出をしていないが、事実上婚姻関係と同様の事情にあつた者」は、婚姻の届出ができる関係であることが前提となっていると解するのが自然であつて、上記の者に犯罪被害者と同性の者が該当し得るものと解することはできない。

4 しかしながら、原審の上記判断は是認することができない。その理由は、次のとおりである。

(1) 犯給法は、昭和55年に制定されたものであるところ、平成13年法律第30号による改正により目的規定が置かれ、犯罪被害者等給付金を支給すること等により、犯罪被害等（犯罪行為による死亡等及び犯罪行為により不慮の死を遂げた者の遺族が受けた心身の被害をいう。以下同じ。）の早期の軽減に資することを目的

とするものとされた（平成20年法律第15号による改正前の犯給法1条）。その後、平成16年に、犯罪等により害を被った者及びその遺族等の権利利益の保護を図ることを目的とする犯罪被害者等基本法が制定され（同法1条）、基本的施策の一つとして、国等は、これらの者が受けた被害による経済的負担の軽減を図るため、給付金の支給に係る制度の充実等必要な施策を講ずるものとされた（同法13条）。そして、平成20年法律第15号による改正により、犯給法は、犯罪行為により不慮の死を遂げた者の遺族等の犯罪被害等を早期に軽減するとともに、これらの者が再び平穏な生活を営むことができるよう支援するため、犯罪被害等を受けた者に対し犯罪被害者等給付金を支給するなどし、もって犯罪被害等を受けた者の権利利益の保護が図られる社会の実現に寄与することを目的とするものとされた（1条）。また、平成13年法律第30号及び平成20年法律第15号による犯給法の各改正により、一定の場合に遺族給付金の額が加算されることとなるなど、犯罪被害者等給付金の支給制度の拡充が図られた。

以上のとおり、犯罪被害者等給付金の支給制度は、犯罪行為により不慮の死を遂げた者の遺族等の精神的、経済的打撃を早期に軽減するなどし、もって犯罪被害等を受けた者の権利利益の保護が図られる社会の実現に寄与することを目的とするものであり、同制度を充実させることが犯罪被害者等基本法による基本的施策の一つとされていること等にも照らせば、犯給法5条1項1号の解釈に当たっては、同制度の上記目的を十分に踏まえる必要があるものというべきである。

(2) 犯給法5条1項は、犯罪被害者等給付金の支給制度の目的が上記(1)のとおりであることに鑑み、遺族給付金の支給を受けることができる遺族として、犯罪被害者の死亡により精神的、経済的打撃を受けることが想定され、その早期の軽減等を図る必要性が高いと考えられる者を掲げたものと解される。

そして、同項1号が、括弧書きにおいて、「婚姻の届出をしていないが、事実上婚姻関係と同様の事情にあつた者」を掲げているのも、婚姻の届出をしていないため民法上の配偶者に該当しない者であっても、犯罪被害者との関係や共同生活の実

態等に鑑み、事実上婚姻関係と同様の事情にあったといえる場合には、犯罪被害者の死亡により、民法上の配偶者と同様に精神的、経済的打撃を受けることが想定され、その早期の軽減等を図る必要性が高いと考えられるからであると解される。しかるところ、そうした打撃を受け、その軽減等を図る必要性が高いと考えられる場合があることは、犯罪被害者と共同生活を営んでいた者が、犯罪被害者と異性であるか同性であるかによって直ちに異なるものとはいえない。

そうすると、犯罪被害者と同性の者であることのみをもって「婚姻の届出をしていないが、事実上婚姻関係と同様の事情にあった者」に該当しないものとするのは、犯罪被害者等給付金の支給制度の目的を踏まえて遺族給付金の支給を受けることができる遺族を規定した犯給法5条1項1号括弧書きの趣旨に照らして相当でないというべきであり、また、上記の者に犯罪被害者と同性の者が該当し得ると解したとしても、その文理に反するものとはいえない。

(3) 以上によれば、犯罪被害者と同性の者は、犯給法5条1項1号括弧書きにいう「婚姻の届出をしていないが、事実上婚姻関係と同様の事情にあった者」に該当し得ると解するのが相当である。

5 以上と異なる原審の判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。論旨は理由があり、上告理由について判断するまでもなく、原判決は破棄を免れない。そして、上告人が本件被害者との間において「婚姻の届出をしていないが、事実上婚姻関係と同様の事情にあった者」に該当するか否かについて、更に審理を尽くさせるため、本件を原審に差し戻すこととする。

よって、裁判官今崎幸彦の反対意見があるほか、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。なお、裁判官林道晴の補足意見がある。

裁判官林道晴の補足意見は、次のとおりである。

私は、多数意見に賛同するものであるが、さらに以下の点を敷衍しておきたい。

犯給法5条1項1号括弧書きが遺族給付金の支給を受けることができる遺族の範囲を規定するものであることからすれば、同号括弧書きにいう「事実上婚姻関係と

同様の事情にあつた者」の解釈は、その文理に加え、遺族給付金等の犯罪被害者等給付金の支給制度の目的を踏まえて行うことが相当である。多数意見が説示するとおり、同制度の目的は、犯罪行為により不慮の死を遂げた者の遺族等の精神的、経済的打撃を早期に軽減するなどし、もって犯罪被害等を受けた者の権利利益の保護が図られる社会の実現に寄与することにあるのであり、犯罪被害者等基本法における同制度の位置付けや同制度が上記目的を達成するために拡充されてきた経緯等に照らしても、同制度の目的は重要というべきであって、これを十分に踏まえた解釈をすべきである。

そして、犯罪被害者等給付金の支給制度の目的に照らせば、犯罪被害者と同性の者であっても、犯罪被害者との関係、犯罪被害者と互いに協力して共同生活を営んでいたという実態やその継続性等に鑑み、犯罪被害者との間で異性間の内縁関係に準ずる関係にあつたといえる場合には、異性間の内縁関係にあつた者と同様に犯罪被害者の死亡により精神的、経済的打撃を受けるものと考えられるから、上記文言に該当するものとして、遺族給付金の支給を受けることができる遺族に含まれると解するのが相当である。なお、反対意見が指摘するように、犯罪被害者等給付金は損害を填補する性格を有するものであるものの、それにとどまるものではなく、同制度が早期に軽減を図ろうとしている精神的、経済的打撃は、加害者に対して不法行為に基づいて賠償請求をすることができる損害と厳密に一致することまでは要しないものと解されるが、上記の場合には、少なくとも加害者に対する不法行為に基づく慰謝料請求はすることができるものと解してよいように思われる。

多数意見は、その説示から明らかなとおり、飽くまでも犯罪行為により不慮の死を遂げた者の遺族等への支援という特有の目的で支給される遺族給付金の受給権者に係る解釈を示したものである。上記文言と同一又は類似の文言が用いられている法令の規定は相当数存在するが、多数意見はそれらについて判断したものではない。それらの解釈は、当該規定に係る制度全体の趣旨目的や仕組み等を踏まえた上で、当該規定の趣旨に照らして行うべきものであり、規定ごとに検討する必要があ

るものである。

裁判官今崎幸彦の反対意見は、次のとおりである。

私は、多数意見と異なり、本件上告は棄却すべきであるとする。その理由は以下のとおりである。

1 犯給法は、犯罪行為により不慮の死を遂げた者の遺族等の犯罪被害等を早期に軽減するとともに、これらの者が再び平穏な生活を営むことができるよう支援するため犯罪被害者等給付金を支給することとし（1条）、重傷病給付金、障害給付金と並べて遺族給付金を規定している（4条）。

遺族給付金の支給額は、政令により算定される基礎額に、「遺族の生計維持の状況を勘案して」政令で定める倍数を乗じて得た額とされている（9条1項）。このことは、遺族給付金が犯罪被害者遺族の生活保障を意識して設計されたものであることを示している。他方、支給される遺族の範囲として、犯罪被害者の収入によって生計を維持していたことを要件としていないこと（5条1項）など、必ずしも遺族の生活保障の性格とは整合しない規定も置かれている。

また、労働者災害補償保険法による給付等や損害賠償を受けたときはその価額の限度において支給しないとする一方（7条、8条）、犯罪被害者が死亡前に負担した療養費用等について支給額を加算する規定を置いている（9条5項）ところなどは、遺族給付金が損害の填補としての性格を有していることを示すものといえる。もっとも、前述のとおり支給額はあくまでも法及び政令に従って機械的に算出された額であり、実損害に一致させることとはしていない。

2 犯罪被害給付制度については、福祉政策、不法行為制度の補完、刑事政策の要素も含みながら、犯罪被害者の現状を放置しておくことによって生じる国民の法制度全体への不信感を除去することを本質とするなどと説明されている。

ややわかりにくい説明との印象をぬぐえないのは、犯罪被害給付制度が各種政策の複合的な側面を持つすぐれて政策的色彩の強い制度であり、それゆえに国の一般会計に財源を求める給付金も特殊な意味付けがされていることによるものである。

う。このように、厳密な意味での遺族給付金の性質となると一口ではいい表し難いものがあるが、上述した一連の規定をみる限り、必ずしも徹底してはいない部分はあるものの、犯給法は、遺族給付金が犯罪被害者遺族に対する生活保障と損害の填補という2つの機能を十全に果たすことを通じ、上述したような制度の趣旨、ひいては法の目的が達せられることを期待しているものといつてよいと思われる。

3 以上を前提に、まずは生活保障という観点からみた場合について述べる。

前述したとおり、犯給法は遺族給付金の支給対象となる遺族について、被害者によって生計を維持することを要件としていないが（5条1項）、「子、父母、孫、祖父母及び兄弟姉妹」（以下「子ら」という。）については、犯罪被害者の収入によって生計を維持していた者をそうでない者よりも先順位としている（2号）。

そのため、仮に1号にいう「犯罪被害者の配偶者（婚姻の届出をしていないが、事実上婚姻関係と同様の事情にあつた者を含む。）」に同性パートナー（「パートナー」の定義自体が一つの問題であるが、ここでは取りあえず「婚姻関係にある男女間と同様の事情にある共同生活者」という意味で用いる。）が含まれるとすると、それまで犯罪被害者の収入によって生計を維持していた子らは同性パートナーに劣後し、支給対象から外れることとなる。なるほど多数意見は遺族給付金の支給対象となる遺族の範囲を広く解するものであり、その意味では犯罪被害者にとり歓迎されるべきものであろう。しかし、その一方で、犯罪被害者相互の間に、潜在的にせよ前述のような利害対立の契機をもたらすものでもある。こうした結果が遺族を含めた総体としての犯罪被害者の社会的ニーズに応えるものであるかは、犯給法の解釈上重要な考慮要素と思われる。事が犯罪被害者の収入に依存していた子らの生活保障にかかわることであってみればなおさらである。そうであれば、まずはこうした犯罪被害給付制度の視点に立った論証が求められるはずである。

4 遺族給付金には損害填補の性格があることについても前述した。犯給法上同性パートナーに遺族給付金が支給されるという解釈を採るのであれば、犯罪被害者の同性パートナーが加害者に対し損害賠償請求権を有することが前提となるはずで

ある。

私は、同性パートナー固有の権利として、精神的損害を理由とした賠償請求権については、もとより事案によることではあるが、認める余地があると考えている。しかし、財産的損害、とりわけ扶養利益喪失を理由とする損害賠償請求権については、民法752条の準用を認めない限りにわかに考え難いというのが大方の理解であろう。そうであるとすれば、犯罪被害者の同性パートナーに認められる損害賠償請求権は、仮に認められるとしても異性パートナーに比べて限定されたものとなる。それにもかかわらず、多数意見の見解によれば、同性パートナーは異性パートナーと同視され、同額の遺族給付金を支給されることになる。遺族給付金が損害填補の性格を有することを考えると、前提となる民事実体法上の権利との間でこのようなギャップが生じることは説明が困難と思われる。

5 社会への影響という観点からは、多数意見による犯給法の解釈は、他法令の解釈運用への波及の有無という観点から更に難しい問題をはらむ。

犯給法5条1項1号の「婚姻の届出をしていないが、事実上婚姻関係と同様の事情にあつた者」と同一又は同趣旨の文言が置かれている例は少なくないが、そうした規定について、多数意見がいかなる解釈を想定しているかも明らかでない。個別法の解釈であり、犯給法と異なる解釈を採ることも可能と考えられるとはいえ、犯給法の解釈が他法令に波及することは当然想定され、その帰趨次第では社会に大きな影響を及ぼす可能性がある。現時点で、広がり大きさは予測の限りではなく、その意味からも多数意見には懸念を抱かざるを得ない。

6 結論として、犯罪被害者と同性の者は犯給法5条1項1号括弧書き所定の者に該当し得るとする多数意見の解釈には無理があるといわざるを得ない。多数意見は、犯罪被害者の死亡により精神的、経済的打撃を受け、その軽減を図る必要性が高いと考えられる場合があることは、犯罪被害者と共同生活を営んでいた者が異性であると否とで異なるものではないとしている。私は、これに異を唱えるつもりはないが、そのことと、犯給法の規定がそうした理念を矛盾なく取り込める造りにな

っているかは別問題である。

7 なお、多数意見は、上告人が本件被害者との間において「婚姻の届出をしていないが、事実上婚姻関係と同様の事情にあつた者」に該当するか否かについて審理を尽くさせるために原審に差し戻すとする一方で、「事実上婚姻関係と同様の事情」という要件の中身については何も語らない。しかし、単なる同性同士の共同生活と何が異なるのかと考えてみたとき、それは決して自明ではないように思われる。婚姻は男女間のものとして歴史的にも法的にも観念されてきたのであり、同性同士の関係にも同様の法的保護を及ぼすという考えは最近のものである。同性同士の関係において何をもって「事実上婚姻関係と同様の事情」と認めるかは、私はそれほど簡単に答えの出せる問題ではないと考えている。

この懸念が当たっているか否かはさて措くとしても、同性同士の関係における「事実上婚姻関係と同様の事情」は、多数意見によって新たに提示された概念であって、その中身を明らかにすることは、犯給法の条文の法令解釈にほかならないことを踏まえると、原審に差し戻すに当たっては、多数意見の考える解釈に従い、「事実上婚姻関係と同様の事情」の考慮要素を具体的に明らかにすべきであったと考える。

8 今回争点となった犯給法の解釈は、同性パートナーシップに対する法的保護の在り方という大きな論点の一部でもある。この論点は、社会におけるその位置付けや家族をめぐる国民一人一人の価値観にもかかわり、憲法解釈も含め幅広く議論されるべき重要な問題である。犯給法をめぐる検討も、そうした議論の十分な蓄積を前提に進められることが望ましかったことはいうまでもない。しかし、私の知る限り、そのような議論の蓄積があるとはいいい難く、そのため、同性パートナーシップを現行法体系の中にどのように位置付けるか、他の権利や法的利益と衝突した場合にいかなる調整原理を用いるのかといった解釈上重要な視点はいまだ明らかとはいえない。そうした中で、個別法の解釈として同性パートナーへの法的保護の在り方を探る試みには相応の困難が避けられない。今後の立法や判例学説の展開によ

り、近い将来新たな解釈や理解が広く共有され、多数意見の合理性を裏付けていくということはあると思うが、現時点においては、先を急ぎすぎているとの印象を否めない。

以上の理由から、私は、同性パートナーは犯給法5条1項1号の「犯罪被害者の配偶者（婚姻の届出をしていないが、事実上婚姻関係と同様の事情にあつた者を含む。）」に該当しないと解するべきであると考えます。そして、これまで述べたところによれば、このように解される同号が憲法14条に反するということもできない。したがって、以上と同旨の原判断は是認することができるから、本件上告は棄却すべきである。

（裁判長裁判官 林 道晴 裁判官 宇賀克也 裁判官 長嶺安政 裁判官
渡邊恵理子 裁判官 今崎幸彦）

<参照条文>

○公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）（抄）

（入居者の選考等）

第二十五条 事業主体の長は、入居の申込みをした者の数が入居させるべき公営住宅の戸数を超える場合においては、住宅に困窮する実情を調査して、政令で定める選考基準に従い、条例で定めるところにより、公正な方法で選考して、当該公営住宅の入居者を決定しなければならない。

2 （略）

（入居者の保管義務等）

第二十七条 （略）

2～4 （略）

5 公営住宅の入居者は、当該公営住宅の入居の際に同居した親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）以外の者を同居させようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、事業主体の承認を得なければならない。

6 （略）

○公営住宅法施行令（昭和 26 年政令第 240 号）（抄）

（入居者の選考基準）

第七条 法第二十五条第一項の規定による入居者の選考は、条例で定めるところにより、当該入居者が住宅に困窮する実情に応じ適切な規模、設備又は間取りの公営住宅に入居することができるよう配慮し、次の各号の一に該当する者のうちから行うものとする。

一 （略）

二 他の世帯と同居して著しく生活上の不便を受けている者又は住宅がないため親族と同居することができない者

三～六 （略）

（法第二十九条第一項に規定する収入の基準）

第九条 （略）

2 入居者に配偶者（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）以外の同居者がいる場合における前項の規定の適用に関しては、入居者の所得金額に合算する当該同居者の所得金額は、百二十四万八千円を超える場合におけるその超える部分の金額に限るものとする。

○公営住宅法施行規則（昭和 26 年建設省令第 19 号）（抄）

（法第二十七条第五項の規定による承認）

第十一条 （略）

2 事業主体は、入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者が入居の際に同居した親族以外の者を同居させることが必要であると認めるときは、前項の規定にかかわらず、法第二十七条第五項の規定による承認をすることができる。

（法第二十七条第六項の規定による承認）

第十二条 事業主体は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、法第二十七条第六項の規定による承認をしてはならない。

一 当該承認を受けようとする者が入居者と同居していた期間が一年に満たない場合（当該承認を受けようとする者が当該入居者の入居時から引き続き同居している親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）である場合を除く。）

二・三 （略）

2 （略）

○地方住宅供給公社法施行規則（昭和 40 年建設省令第 23 号）（抄）

（積立分譲契約の相手方の資格）

第二条 （略）

2 積立分譲契約の相手方は、前項各号のほか、積立分譲住宅の引渡しを受けるときにおいて、少なくとも次の各号に該当する者（特に居住の安定を図る必要がある者として設立団体の長（法第四十三条第一

項第一号の都道府県又は同項第二号の都道府県及び市が共同して設立した地方住宅供給公社（以下「地方公社」という。）にあつては国土交通大臣とし、同項第三号の都道府県及び市が共同で設立した地方公社にあつては都道府県知事とし、以下「設立団体の長等」という。）の承認を得た者にあつては、少なくとも第二号に該当する者）でなければならない。

- 一 現に同居し、又は同居しようとする親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他の婚姻の予約者を含む。）のある者
- 二 （略）

○大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和五十年法律第六十七号） （抄）

（認定の基準）

第百一条の三 都府県知事は、前条第一項の認定（以下この章において「計画の認定」という。）の申請があつた場合において、当該申請に係る同項の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・二 （略）
- 三 住宅の規模、構造及び設備が当該住宅の入居者の世帯構成等を勘案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。
- 四～七 （略）

○大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法施行規則（昭和五十年建設省令第二十号）（抄）

（規模、構造及び設備の基準）

第五十条の六 法第百一条の三第三号の国土交通省令で定める規模、構造及び設備の基準は、次のとおりとする。

- 一 各戸が床面積（共同住宅の共用部分の床面積を除く。第五十条の二十四第二項及び第五十条の二十六第二項において同じ。）五十平方メートル（現に同居し、又は同居しようとする親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他の婚姻の予約者を含む。以下この章において「同居親族」という。）がない者の居住の用に供する住宅にあつては、二十五平方メートル）以上であり、かつ、二以上の居住室を有するものであること。

- 二・三 （略）

（賃借人の選定の特例）

第五十条の十 一般賃貸人は、同居親族が多い者その他の特に居住の安定を図る必要がある者で都府県知事が定める基準に適合するものについては、一回の募集ごとに賃貸しようとする住宅の戸数の五分の一を超えない範囲内の戸数（地域の実情を勘案して当該都府県知事が別に戸数を定める場合には、その戸数）について、前二条に定めるところにより当該賃貸住宅の賃借人を選定することができる。

（譲受人の選定の特例）

第五十条の十九 一般譲渡人は、同居親族が多い者その他の特に居住の安定を図る必要がある者で都府県知事が定める基準に適合するものについては、一回の募集ごとに譲渡しようとする住宅の戸数の五分の一を超えない範囲内の戸数（地域の実情を勘案して都府県知事が別に戸数を定める場合には、その戸数）について、前二条の定めるところにより当該分譲住宅の譲受人を選定することができる。

○特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号）（抄）

（供給計画の認定）

第二条 賃貸住宅の建設及び管理をしようとする者（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、当該賃貸住宅の建設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（市の区域内にあつては、当該市の長。以下「都道府県知事等」という。）の認定を申請することができる。

- 2 （略）

（認定の基準）

第三条 都道府県知事等は、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。

一～三 (略)

四 賃貸住宅の入居者の資格を、次のイ又はロのいずれかに該当する者であることとしているものであること。

イ 所得が中位にある者でその所得が国土交通省令で定める基準に該当するものであって、自ら居住するため住宅を必要とするもののうち、現に同居し、又は同居しようとする親族(婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。)があるもの

ロ (略)

五～八 (略)

○特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則(平成5年建設省令第16号)(抄)

(定義)

第一条 この省令において、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 同居親族等 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律(以下「法」という。)第三条第四号イに規定する親族又は児童(児童福祉法(昭和二十二年法律第百六十四号)第二十七条第一項第三号の規定により同法第六条の四に規定する里親に委託されている児童をいう。)若しくは法第三条第四号イに規定する親族に準ずる者として都道府県知事(市の区域内にあっては、当該市の長。以下「都道府県知事等」という。)が定めるもの(地方公共団体が建設する賃貸住宅にあっては、当該地方公共団体の長が定めるもの)(入居者と現に同居し、又は同居しようとするものに限る。以下「同居親族に準ずる者」という。)をいう。

二～四 (略)

(規模、構造及び設備の基準)

第五条 法第三条第二号の国土交通省令で定める規模、構造及び設備の基準は、次のとおりとする。

一 各戸が床面積(共同住宅にあっては、共用部分の床面積を除く。第二十条第二項において同じ。)五十平方メートル(イ又はロに掲げる場合にあっては、それぞれイ又はロに定める面積)以上百二十五平方メートル以下であり、かつ、二以上の居住室を有するものであること。

イ 同居親族等が一人又は二人である入居者の居住の用に供する賃貸住宅 四十平方メートル

ロ 同居親族等がない入居者の居住の用に供する賃貸住宅 二十五平方メートル

二・三 (略)

(法第三条第四号ロの国土交通省令で定める者)

第七条 法第三条第四号ロの国土交通省令で定める居住の安定を図る必要がある者は、次のいずれかに掲げる者とする。

一 (略)

二 二十五万九千円を超える所得のある者であって、その所得が四十八万七千円以下で都道府県知事等が定める額以下のもの(自ら居住するため住宅を必要とする者のうち、同居親族等があるものに限る。)

三 十五万八千円に満たない所得のある者のうち、所得の上昇が見込まれるものであって、地域の実情を勘案して賃貸住宅に入居させることが適当であるとして都道府県知事等が定める基準に該当するもの(自ら居住するため住宅を必要とする者のうち、同居親族等があるものに限る。)

四・五 (略)

六 前二号に掲げる者のほか、同居親族等がない入居者の居住の用に供する賃貸住宅については、同居親族等がない者であって、国土交通大臣が定める基準に従い、地域の実情を勘案して賃貸住宅に入居させることが適当であるとして都道府県知事等が定める基準に該当するもの(四十八万七千円以下で当該都道府県知事等が定める額以下の所得のある者(十五万八千円に満たない所得のある者にあっては、所得の上昇が見込まれる者)に限る。)

(入居者の選定の特例)

第十一条 一般賃貸人は、同居親族等が多い者その他の特に居住の安定を図る必要がある者で都道府県知事等が定める基準に該当するものについては、一回の募集ごとに賃貸しようとする住宅の戸数の五分の一を超えない範囲内の戸数(地域の実情を勘案して当該都道府県知事等が別に戸数を定める場合には、その戸数)について、前二条に定めるところにより当該賃貸住宅の入居者を選定することができる。

(入居者の資格)

第二十六条 賃貸住宅の入居者の資格は、次に掲げる者とする。

一～三 (略)

四 十五万八千円に満たない所得のある者のうち、所得の上昇が見込まれるものであって、地域の実情を勘案して賃貸住宅に入居させることが適当であるとして地方公共団体の長が定める基準に該当するもの（自ら居住するため住宅を必要とする者のうち、同居親族等があるものに限る。）

五・六 （略）

七 前二号に掲げる者のほか、同居親族等がない入居者の居住の用に供する賃貸住宅については、同居親族等がない者であって、地域の実情を勘案して賃貸住宅に入居させることが適当であるとして地方公共団体の長が定める基準に該当するもの（四十八万七千円以下で当該地方公共団体の長が定める額以下の所得のある者（十五万八千円に満たない所得のある者にあつては、所得の上昇が見込まれる者）に限る。）

（入居者の選定の特例）

第二十九条 地方公共団体は、同居親族等が多い者その他の特に居住の安定を図る必要がある者については、一回の募集ごとに賃貸しようとする賃貸住宅の戸数の五分之一を超えない範囲内の戸数（地域の実情を勘案して当該地方公共団体の長が別に戸数を定める場合には、その戸数）について、前二条の定めるところにより当該賃貸住宅の入居者を選定することができる。

○密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律施行令（平成九年政令第三百二十四号）（抄）

（市町村借上住宅の家賃の減額に要する費用に係る国の補助）

第六条 法第二十二條第三項の規定による国の市町村に対する補助金の額は、次に掲げる額とする。

一 所得が比較的少ない入居者でその所得が国土交通省令で定める基準以下のものに係る家賃の減額については、その減額に要する費用の額（減額前の家賃の額から入居者の所得、住宅の規模等を勘案して国土交通大臣が定めるところにより算定した額を控除した額を限度とする。）に二分の一を乗じて得た額

二 （略）

○密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律施行規則（平成九年建設省令第十五号）（抄）

（令第六条第一号の入居者の所得）

第十八条 令第六条第一号に規定する所得は、入居者及び同居者（現に同居し、又は同居しようとする親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）をいう。以下この条において同じ。）の過去一年間における所得税法（昭和四十年法律第三十三号）第二編第二章第一節から第三節までの例に準じて算出した所得金額（給与所得者が就職後一年を経過しない場合等その額をその者の継続的収入とすることが著しく不適当である場合においては、市町村長が認定した額とし、以下この条において「所得金額」という。）の合計から次に掲げる額を控除した額を十二で除した額とする。

一 入居者又は同居者に所得税法第二十八条第一項に規定する給与所得又は同法第三十五条第三項に規定する公的年金等に係る雑所得（以下この号において「給与所得等」という。）を有する者がある場合には、その給与所得等を有する者一人につき十万円（その者の給与所得等の金額の合計額が十万円未満である場合には、当該合計額）

二 同居者又は所得税法第二条第一項第三十三号に規定する同一生計配偶者（次号において「同一生計配偶者」という。）若しくは同項第三十四号に規定する扶養親族（次号及び第三号において「扶養親族」という。）で入居者及び同居者以外のもの一人につき三十八万円

三～七 （略）

○高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）（抄）

（登録の基準等）

第七条 都道府県知事は、第五条第一項の登録の申請が次に掲げる基準に適合していると認めるときは、次条第一項の規定により登録を拒否する場合を除き、その登録をしなければならない。

一～三 （略）

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。

五～九 （略）

2～5 （略）

※高齢者の居住の安定確保に関する法律第7条第1項第4号の「配偶者」の解釈については別途通知予

定。

(地方公共団体に対する費用の補助)

第四十五条 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・二 (略)

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。

四～七 (略)

2 (略)

(事業の認可及び借地借家法の特例)

第五十二条 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って契約をするときに限り、借地借家法(平成三年法律第九十号)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。

2 (略)

(賃借人死亡後の同居者の一時居住)

第六十一条 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、当該賃借人の全ての死亡。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ったものにあつては、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 (略)

(同居配偶者等の継続居住の保護)

第六十二条 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五十七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・3 (略)

○高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則(平成13年国土交通省令第115号)(抄)

(法第四十五条第一項第三号の国土交通省令で定める年齢その他の要件)

第五条 法第四十五条第一項第三号の国土交通省令で定める年齢その他の要件は、次の各号のすべてに該当することとする。

一 (略)

二 次に掲げる要件のいずれかに該当する者であること。

イ (略)

- ロ 同居する者が配偶者（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。）、六十歳以上の親族（配偶者を除く。以下同じ。）又は地方公共団体が整備及び管理を行う高齢者向けの優良な賃貸住宅にあっては当該地方公共団体の長、法第四十六条の規定による地方公共団体の要請に基づいて機構又は地方住宅供給公社（以下「公社」という。）が整備及び管理を行う高齢者向けの優良な賃貸住宅にあっては当該要請をした地方公共団体の長が入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者と同居させることが必要であると認める者であること。

（法第五十一条第一項第一号の国土交通省令で定める年齢その他の要件）

第二十七条 法第五十一条第一項第一号の国土交通省令で定める年齢その他の要件は、次の各号のすべてに該当することとする。

一 （略）

二 次に掲げる要件のいずれかに該当する者であること。

イ （略）

ロ 同居する者が配偶者、六十歳以上の親族又は入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者と同居させることが必要であると公営住宅の事業主体（公営住宅法（昭和二十六年法律第九十三号）第二条第十六号に規定する事業主体をいう。以下「事業主体」という。）が認める者であること。

○マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）（抄）

（認可の基準）

第十二条 都道府県知事等は、第九条第一項の規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

一～六 （略）

七 施行再建マンションの住戸の規模、構造及び設備が、当該住戸に居住すべき者の世帯構成等を勘案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。

八～十 （略）

○マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則（平成十四年国土交通省令第百十六号）（抄）

（法第十二条第七号の国土交通省令で定める住戸の規模、構造及び設備の基準）

第十五条 法第十二条第七号の国土交通省令で定める施行再建マンションの住戸の規模、構造及び設備の基準は次のとおりとする。

一 各戸が床面積（施行再建マンションの共用部分の床面積を除く。以下この条において同じ。）五十平方メートル（現に同居し、又は同居しようとする親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）がない者（以下この条において「単身者」という。）の居住の用に供する住戸にあっては、二十五平方メートル）以上であること。ただし、居住すべき者の年齢、所得その他の特別の事情によりやむを得ないと認められる住戸（単身者の居住の用に供するものを除く。）にあっては、当該住戸の床面積を三十平方メートル以上とすることができる。

二・三 （略）

2 （略）

○中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）（抄）

（認定の基準）

第二十三条 市町村長は、前条第一項の認定（以下この条から第二十九条までにおいて「計画の認定」という。）の申請があつた場合において、当該申請に係る同項の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。

一～五 （略）

六 住宅の規模、構造及び設備が、当該住宅の入居者の世帯構成等を勘案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。

七 （略）

八 住宅が賃貸住宅である場合にあっては、次に掲げる基準に適合するものであること。

イ 賃貸住宅の賃借人の資格を、次の（１）又は（２）に掲げる者としているものであること。

（１）自ら居住するため住宅を必要とする者

（２）自ら居住するため住宅を必要とする者に対し住宅を賃貸する事業を行う者

ロ～ホ （略）

九 （略）

(地方公共団体による住宅の建設)

第三十四条 地方公共団体は、中心市街地共同住宅供給事業の実施その他の認定中心市街地の区域内における住宅の供給の状況に照らして必要と認めるときは、良好な居住環境が確保された住宅の建設に努めなければならない。

2 国は、地方公共団体が認定中心市街地の区域内において第二十三条の基準に準じて国土交通省令で定める基準に従い住宅の供給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、当該住宅の建設に要する費用の一部を補助することができる。

○国土交通省関係中心市街地の活性化に関する法律施行規則(平成十八年国土交通省令第八十二号)(抄) (規模、構造及び設備の基準)

第十二条 法第二十三条第六号の国土交通省令で定める規模、構造及び設備の基準は、次のとおりとする。

一 各戸が床面積(共同住宅の共用部分の床面積を除く。以下同じ。)五十平方メートル(現に同居し、又は同居しようとする親族(婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。以下「同居親族」という。))がない者の居住の用に供する住宅にあっては、二十五平方メートル)以上であり、かつ、二以上の居住室を有するものであること。

二・三 (略)

(賃借人の募集方法)

第十四条 賃貸住宅を法第二十三条第八号イ(1)に掲げる者に賃貸する者(以下「一般賃貸人」という。)は、災害、不良住宅の撤去その他の特別の事情がある場合において賃貸住宅に入居させることが適当である者として市町村長が認めるものを入居させる場合を除くほか、当該賃貸住宅の賃借人を公募しなければならない。

2 前項の規定による公募は、市町村長が定めるところにより、借り手の申込みの期間の末日から起算して少なくとも二週間前に、新聞掲載、掲示等により行うとともに、一般賃貸人のウェブサイトへの掲載により行わなければならない。

3 前二項の規定による公募は、棟ごとに又は団地ごとに、少なくとも次に掲げる事項を示して行わなければならない。

一 賃貸する住宅が中心市街地共同住宅供給事業により建設されたものであること。

二 賃貸住宅の所在地、戸数、規模及び構造

三 一般賃貸人の氏名及び住所又は名称及び主たる事務所の所在地

四 賃借人の資格

五 家賃その他賃貸の条件

六 借り手の申込みの期間及び場所

七 申込みに必要な書面の種類

八 賃借人の選定方法

4 前項第六号の申込みの期間は、少なくとも一週間としなければならない。

(賃借人の選定)

第十五条 借り手の申込みを受理した戸数が賃貸住宅の戸数を超える場合においては、一般賃貸人は、抽選その他公正な方法により賃借人を選定しなければならない。

(賃借人の選定の特例)

第十六条 一般賃貸人は、同居親族が多い者その他の特に居住の安定を図る必要がある者で市町村長が定める基準に適合するものについては、一回の募集ごとに賃貸しようとする住宅の戸数の五分の一を超えない範囲内の戸数(地域の実情を勘案して当該市町村長が別に戸数を定める場合には、その戸数)について、前二条に定めるところにより当該賃貸住宅の賃借人を選定することができる。

(譲受人の募集方法)

第二十三条 分譲住宅を法第二十三条第九号イ(1)又は(2)に掲げる者に譲渡する者(以下「一般譲渡人」という。)は、災害、不良住宅の撤去その他の特別の事情がある場合において分譲住宅に入居させることが適当である者として市町村長が認めるものを入居させる場合を除くほか、当該分譲住宅の譲受人を公募しなければならない。

2 前項の規定による公募は、市町村長が定めるところにより、譲受けの申込みの期間の末日から起算して少なくとも二週間前に、新聞掲載、掲示等により行うとともに、一般譲渡人のウェブサイトへの掲載により行わなければならない。

- 3 前二項の規定による公募は、棟ごとに又は団地ごとに、少なくとも次に掲げる事項を示して行わなければならない。
- 一 譲渡する住宅が中心市街地共同住宅供給事業により建設されたものであること。
 - 二 分譲住宅の所在地、戸数、規模及び構造
 - 三 一般譲渡人の氏名及び住所又は名称及び主たる事務所の所在地
 - 四 譲受人の資格
 - 五 価額その他譲渡の条件
 - 六 譲受けの申込みの期間及び場所
 - 七 申込みに必要な書面の種類
 - 八 譲受人の選定方法
- 4 前項第六号の申込みの期間は、少なくとも一週間としなければならない。

(譲受人の選定)

第二十四条 譲受けの申込みを受理した戸数が分譲住宅の戸数を超える場合においては、一般譲渡人は、抽選その他公正な方法により譲受人を選定しなければならない。

(譲受人の選定の特例)

第二十五条 一般譲渡人は、同居親族が多い者その他の特に居住の安定を図る必要がある者で市町村長が定める基準に適合するものについては、一回の募集ごとに譲渡しようとする住宅の戸数の五分之一を超えない範囲内の戸数(地域の実情を勘案して市町村長が別に戸数を定める場合には、その戸数)について、前二条の定めるところにより当該分譲住宅の譲受人を選定することができる。

(法第三十四条第二項の国土交通省令で定める基準)

第三十三条 法第三十四条第二項の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるもののほか、住宅が賃貸住宅である場合にあっては次条から第四十二条まで、住宅が分譲住宅である場合にあっては第四十三条から第四十八条までに定めるとおりとする。

一～五 (略)

六 住宅の規模、構造及び設備が、次に掲げる基準に適合するものであること。

イ 各戸が床面積五十平方メートル(同居親族がない者の居住の用に供する住宅にあっては、二十五平方メートル)以上であり、かつ、二以上の居住室を有するものであること。

ロ・ハ (略)

(賃借人の資格)

第三十四条 賃貸住宅の賃借人の資格は、次に掲げる者とする。

- 一 自ら居住するため住宅を必要とする者
- 二 自ら居住するため住宅を必要とする者に対し住宅を賃貸する事業を行う者

(賃借人の募集方法)

第三十五条 賃貸住宅を前条第一号に掲げる者に賃貸する地方公共団体(以下第三十八条までにおいて単に「地方公共団体」という。)は、災害、不良住宅の撤去その他の特別の事情がある場合において賃貸住宅に入居させることが適当である者として当該地方公共団体の長が認めるものを入居させる場合を除くほか、当該賃貸住宅の賃借人を公募しなければならない。

- 2 前項の規定による公募は、地方公共団体の長が定めるところにより、賃借りの申込みの期間の末日から起算して少なくとも二週間前に、新聞掲載、掲示等により行うとともに、当該地方公共団体のウェブサイトへの掲載により行わなければならない。
 - 3 前二項の規定による公募は、棟ごとに又は団地ごとに、少なくとも次に掲げる事項を示して行わなければならない。
 - 一 賃貸住宅が法第三十四条第二項に規定する賃貸住宅であること。
 - 二 賃貸住宅の所在地、戸数、規模及び構造
 - 三 地方公共団体の名称
 - 四 賃借人の資格
 - 五 家賃その他賃貸の条件
 - 六 賃借りの申込みの期間及び場所
 - 七 申込みに必要な書面の種類
 - 八 賃借人の選定方法
- 4 前項第六号の申込みの期間は、少なくとも一週間としなければならない。

(賃借人の選定)

第三十六条 借りの申込みを受理した戸数が賃貸住宅の戸数を超える場合においては、地方公共団体は、抽選その他公正な方法により借人を選定しなければならない。

(借人の選定の特例)

第三十七条 地方公共団体は、同居親族が多い者その他の特に居住の安定を図る必要がある者で当該地方公共団体の長が定める基準に適合するものについては、一回の募集ごとに賃貸しようとする住宅の戸数の五分之一を超えない範囲内の戸数（地域の実情を勘案して当該地方公共団体の長が別に戸数を定める場合には、その戸数）について、前二条に定めるところにより当該賃貸住宅の借人を選定することができる。

(譲受人の募集方法)

第四十四条 分譲住宅を前条第一号又は第二号に掲げる者に譲渡する地方公共団体（以下第四十六条までにおいて単に「地方公共団体」という。）は、災害、不良住宅の撤去その他の特別の事情がある場合において分譲住宅に入居させることが適当である者として当該地方公共団体の長が認めるものを入居させる場合を除くほか、当該分譲住宅の譲受人を公募しなければならない。

2 前項の規定による公募は、地方公共団体の長が定めるところにより、譲受けの申込みの期間の末日から起算して少なくとも二週間前に、新聞掲載、掲示等により行うとともに、当該地方公共団体のウェブサイトへの掲載により行わなければならない。

3 前二項の規定による公募は、棟ごとに又は団地ごとに、少なくとも次に掲げる事項を示して行わなければならない。

一 分譲住宅が法第三十四条第二項に規定する分譲住宅であること。

二 分譲住宅の所在地、戸数、規模及び構造

三 地方公共団体の名称

四 譲受人の資格

五 価額その他譲渡の条件

六 譲受けの申込みの期間及び場所

七 申込みに必要な書面の種類

八 譲受人の選定方法

4 前項第六号の申込みの期間は、少なくとも一週間としなければならない。

(譲受人の選定)

第四十五条 譲受けの申込みを受理した戸数が分譲住宅の戸数を超える場合においては、地方公共団体は、抽選その他公正な方法により譲受人を選定しなければならない。

(譲受人の選定の特例)

第四十六条 地方公共団体は、同居親族が多い者その他の特に居住の安定を図る必要がある者で当該地方公共団体の長が定める基準に適合するものについては、一回の募集ごとに譲渡しようとする住宅の戸数の五分之一を超えない範囲内の戸数（地域の実情を勘案して当該地方公共団体の長が別に戸数を定める場合には、その戸数）について、前二条の定めるところにより当該分譲住宅の譲受人を選定することができる。

○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（平成 19 年法律第 112 号）（抄）

(登録の申請)

第九条 前条の登録を受けようとする者は、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申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

一～六 (略)

七 入居者の資格を、自ら居住するため賃貸住宅を必要とする住宅確保要配慮者又は当該住宅確保要配慮者と同居するその配偶者等（配偶者その他の親族（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者及び当該事情にある者の親族を含む。）で国土交通省令で定める者をいう。）に限る賃貸住宅（第十八条第一項において「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅」という。）にあっては、その旨

八・九 (略)

2 (略)

○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施行規則（平成 29 年国土交通省令第 63 号）（抄）

(法第二条第一項第一号の収入)

第一条 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（以下「法」という。）第二条第一項第一号に規定する収入は、本人及び当該本人と同居するその配偶者等（配偶者その他の親族（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者及び当該事情にある者の親族を含む。）であって、本人と生計を一にする者をいう。以下この条において「同居者」という。）の過去一年間における所得税法（昭和四十年法律第三十三号）第二編第二章第一節から第三節までの例に準じて算出した所得金額（給与所得者が就職後一年を経過しない場合等その額をその者の継続的収入とすることが著しく不適當である場合においては、国土交通大臣の定めるところにより算定した額とし、以下この条において単に「所得金額」という。）の合計から次に掲げる額を控除した額を十二で除した額をいう。
一～七 （略）

(法第九条第一項第七号の国土交通省令で定める者)

第八条 法第九条第一項第七号の国土交通省令で定める者は、配偶者その他の親族（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者及び当該事情にある者の親族を含む。）であって、住宅確保要配慮者と生計を一にするものとする。