

○高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則

第四章 終身建物賃貸借

(平一三国交令一二七・改称、平二三国交令六四・旧第五章繰上)

(事業認可申請書の記載事項)

第三十一条 法第五十三条第一項第五号の国土交通省令で定める事項は、終身賃貸事業が基本方針(当該終身賃貸事業が市町村高齢者居住安定確保計画が定められている市町村の区域内のものである場合にあっては基本方針及び市町村高齢者居住安定確保計画、当該終身賃貸事業が都道府県高齢者居住安定確保計画が定められている都道府県の区域(当該市町村の区域を除く。))内のものである場合にあっては基本方針及び都道府県高齢者居住安定確保計画)に照らして適切なものである旨とする。

(平一三国交令一二七・旧第五十条繰下、平二一国交令五〇・一部改正、平二三国交令六四・旧第五十九条繰上・一部改正、平二八国交令五九・令七国交令七一・一部改正)

(事業認可申請書)

第三十二条 法第五十三条第一項の事業認可申請書の様式は、別記様式第一号とする。

- 2 事業認可申請書には、法第五十三条第二項に規定する書面のほか、都道府県知事が必要と認める書類を添付しなければならない。
- 3 都道府県知事は、認可の申請者に係る本人確認情報(住民基本台帳法(昭和四十二年法律第八十一号)第三十条の六第一項に規定する本人確認情報をいう。)のうち住民票コード(同法第七条第十三号に規定する住民票コードをいう。)以外のものについて、同法第三十条の十第一項(同項第一号に係る部分に限る。)、第三十条の十一第一項(同項第一号に係る部分に限る。)及び第三十条の十二第一項(同項第一号に係る部分に限る。)の規定によるその提供を受けることができないとき、又は同法第三十条の十五第一項(同項第一号に係る部分に限る。)の規定によるその利用ができないときは、その者に対し、住民票の抄本又はこれに代わる書面を提出させることができる。

(平一三国交令一二七・旧第五十一条繰下、平一五国交令二六・平一七国交令一二・平一九国交令三一・平二一国交令五〇・一部改正、平二三国交令六四・旧第六十条繰上・一部改正、平二七国交令八二・平三〇国交令六八・令七国交令七一・一部改正)

(法第五十四条第三号の国土交通省令で定める基準)

第三十三条 法第五十四条第三号の国土交通省令で定める基準は、入居者が不正の行為によ

って賃貸住宅に入居したときは、当該賃貸住宅に係る賃貸借契約の解除をすることを賃貸の条件とすることとする。

(平一三国交令一二七・旧第五十四条繰下、平二三国交令六四・旧第六十三条繰上・一部改正、令七国交令七一・旧第三十五条繰上・一部改正)

(必要な保全措置)

第三十四条 法第五十四条第五号の必要な保全措置は、同条第四号の前払金に係る債務の銀行による保証その他の国土交通大臣が定める措置とする。

(平一三国交令一二七・旧第五十五条繰下、平二三国交令六四・旧第六十四条繰上・一部改正、令七国交令七一・旧第三十六条繰上・一部改正)

(法第五十四条第六号の国土交通省令で定める管理の方法の基準)

第三十五条 法第五十四条第六号の国土交通省令で定める基準は、次のとおりとする。

- 一 賃貸住宅の修繕が計画的に行われるものであること。
- 二 賃貸住宅の賃貸借契約書並びに家賃及び敷金の収納状況を明らかにする書類その他の賃貸住宅に関する事業の収支状況を明らかにするために必要な書類が備え付けられるものであること。

2 前項第二号に掲げる書類が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスクに記録され、必要に応じ認可事業者において電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもって同号の書類に代えることができる。

(平一三国交令一二七・旧第五十六条繰下、平二三国交令六四・旧第六十五条繰上・一部改正、令三国交令五三・一部改正、令七国交令七一・旧第三十七条繰上・一部改正)

(法第五十六条第一項の国土交通省令で定める軽微な変更)

第三十六条 法第五十六条第一項の国土交通省令で定める軽微な変更は、終身賃貸事業の実施に支障がないと都道府県知事が認める変更とする。

(平一三国交令一二七・旧第五十七条繰下、平二三国交令六四・旧第六十六条繰上・一部改正、平三〇国交令六八・旧第三十八条繰下、令七国交令七一・旧第四十条繰上・一部改正)

(規模及び設備の基準)

第三十七条 法第五十七条第一項第一号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

- 一 各戸が床面積二十五平方メートル以上であること。ただし、次のイからニまでに掲げ

る場合には、それぞれ当該イからニまでに定める基準によることができる。

イ 既存住宅(建設工事の完了の日から起算して一年を経過した住宅又は人の居住の用に供したことがある住宅をいう。以下同じ。)である場合(ハに掲げる場合を除く。)

十八平方メートル以上

ロ 次号イただし書に規定する場合(ハに掲げる場合を除く。) 十八平方メートル以上

ハ 既存住宅であって次号イただし書に規定する場合 十三平方メートル以上

ニ 居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分を法第五十二条第一項の賃借人(次号ロにおいて「賃借人」という。)が共同して利用する場合 国土交通大臣が定める基準

二 次のいずれかに該当すること。

イ 原則として、各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室(既存住宅である場合にあつては、台所、水洗便所、収納設備及び浴室又はシャワー室)を備えたものであること。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室(既存住宅である場合にあつては、浴室又はシャワー室。以下このイ及び次条第七号において同じ。)を備えることにより、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあつては、各戸が台所、収納設備又は浴室を備えたものであることを要しないものとするができる。

ロ 居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分を賃借人が共同して利用する場合にあつては、国土交通大臣が定める基準を満たすものであること。

(令七国交令七一・追加)

(加齢対応構造等の基準)

第三十八条 法第五十七条第一項第二号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。ただし、終身賃貸事業の用に供する賃貸住宅が既存住宅である場合には、第一号から第六号まで及び第八号に掲げる基準に適合することを要しない。

一 床は、原則として段差のない構造のものであること。

二 主たる廊下の幅は、七十八センチメートル(柱の存する部分にあつては、七十五センチメートル)以上であること。

三 主たる居室の出入口の幅は七十五センチメートル以上とし、浴室の出入口の幅は六十センチメートル以上であること。

四 浴室の短辺は百三十センチメートル(一戸建ての住宅以外の住宅の用途に供する建築物内の住宅の浴室にあつては、百二十センチメートル)以上とし、その面積は二平方メ

一 トル(一戸建ての住宅以外の住宅の用途に供する建築物内の住宅の浴室にあっては、一・八平方メートル)以上であること。

五 住戸内の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。

$$T \geq 19.5$$

$$\frac{R}{T} \leq \frac{22}{21}$$

$$55 \leq T + 2R \leq 65$$

六 主たる共用の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。

$$T \geq 24$$

$$55 \leq T + 2R \leq 65$$

七 便所、浴室及び住戸内の階段には、手すりを設けること。

八 階数が三以上である共同住宅の用途に供する建築物には、原則として当該建築物の出入口のある階に停止するエレベーターを設置すること。

九 その他国土交通大臣の定める基準に適合すること。

(令七国交令七一・追加)

(都道府県高齢者居住安定確保計画で定める事項)

第三十九条 都道府県は、国土交通大臣が定める基準に従い、市町村高齢者居住安定確保計画が定められている市町村の区域以外の区域について、都道府県高齢者居住安定確保計画で、前二条の基準を強化し、又は緩和することができる。

(令七国交令七一・追加)

(市町村高齢者居住安定確保計画で定める事項)

第四十条 市町村は、国土交通大臣が定める基準に従い、市町村高齢者居住安定確保計画で、第三十七条及び第三十八条の基準を強化し、又は緩和することができる。

(令七国交令七一・追加)

(賃貸住宅の届出)

第四十一条 認可事業者は、法第五十七条第二項の規定による届出をしようとするときは、別記様式第二号による終身建物賃貸借に係る賃貸住宅届出書を都道府県知事に提出しなければならない。

2 前項の届出書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

一 当該届出をしようとする認可事業者が当該届出に係る賃貸住宅の整備(既存住宅その他の建物の改良によるものを除く。)をしようとする場合にあつては、縮尺、方位、間取り、各室の用途及び設備の概要を表示した各階平面図

二 前号に規定する場合以外の場合にあつては、賃貸住宅の規模及び設備の概要を表示した間取図

三 その他都道府県知事が必要と認める書類

(令七国交令七一・追加)

(届出事項の変更の届出)

第四十二条 法第五十七条第三項の規定による届出は、次に掲げる事項を記載した届出書を提出して行うものとする。

一 認可番号

二 変更の内容

三 変更予定年月日

(令七国交令七一・追加)

(所管都道府県知事)

第四十三条 法第五十二条第一項、第五十三条第一項、第五十四条(法第五十六条第二項において準用する場合を含む。)、第五十五条(法第五十六条第二項及び第七十条第二項において準用する場合を含む。)、第五十六条第一項、第五十七条第二項及び第三項、第五十九条第一項、第六十六条、第六十七条、第六十八条第二項及び第三項、第六十九条、第七十条第一項、第七十一条第一項並びに第七十三条並びに第三十二条第二項、第三十六条並びに第四十一条第一項及び第二項第三号に規定する都道府県知事は、終身賃貸事業を行おうとする賃貸住宅の所在地を管轄する都道府県知事とする。

(令七国交令七一・追加)

別記様式第一号(第三十二条第一項関係)

(令7国交令71・旧別記様式・全改)

別記様式第一号(第三十二条第一項関係)

年 月 日

国土交通大臣  
地方整備局長  
北海道開発局長  
沖縄総合事務局長  
都道府県知事  
指定都市の長  
中核市の長

殿

認可申請者  
住所又は主たる事務所の所在地  
氏名又は名称

終身賃貸事業認可申請書

高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「法」という。）第53条第1項の規定に基づき、法第52条第1項に規定する終身賃貸事業について別紙のとおり認可を申請します。

備考

1. 認可申請者が独立行政法人都市再生機構である場合には国土交通大臣に、都道府県である場合には地方整備局長、北海道開発局長又は沖縄総合事務局長に、その他の場合には都道府県知事（終身賃貸事業を行おうとする賃貸住宅の所在地を管轄する都道府県知事をいう。ただし、当該賃貸住宅の所在地が指定都市又は中核市に存する場合には、当該指定都市又は中核市の長とする。）に申請すること。
2. 認可申請者が法人である場合には、代表者の氏名も記載すること。
3. 届出書（別記様式第2号）と同時に提出することができる。

別紙

1. 賃貸住宅の賃借人の資格に関する事項

次の者を終身建物賃貸借に係る賃借人とする。

(注)「賃貸住宅の賃借人の資格に関する事項」における賃借人は、法第52条第1項の規定に該当するものをいう。

2. 賃貸住宅の賃貸の条件に関する事項

賃貸借契約の締結に関すること等	<input type="checkbox"/> 書面によって契約をする建物の賃貸借であっ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賃貸借（終身建物賃貸借）をするものであること。 <input type="checkbox"/> 賃貸住宅の賃借人となろうとする者から仮に入居する旨の申出があった場合においては、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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 入居者が不正の行為によって賃貸住宅に入居したときは、当該賃貸住宅に係る賃貸借契約の解除をするものであること。 <input type="checkbox"/> 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。
賃貸借契約の解除に関すること	<input type="checkbox"/> 認可事業者は、法第59条第1項各号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、解約の申入れをすることができるものであること。 <input type="checkbox"/> 賃借人は、法第60条各号のいずれかに該当する場合には、解約の申入れをすることができるものであること。
その他賃貸の条件に関すること	

(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する場合)

前払金の算定の基礎	<input type="checkbox"/> 前払金の算定の基礎が書面で明示されるものであること。
前払金に対する保全措置	<input type="checkbox"/> 前払金について返還債務を負うこととなる場合に備えて、当該前払金に係る債務の銀行による保証その他の国土交通大臣が定める保全措置が講じられるものであること。

3. 賃貸住宅の管理の方法

賃貸住宅の修繕	<input type="checkbox"/> 賃貸住宅の修繕が計画的に行われるものであること。
備付図書	以下が備え付けられるものであること。 <input type="checkbox"/> 賃貸住宅の賃貸借契約書 <input type="checkbox"/> 家賃及び敷金の収納状況を明らかにする書類その他の賃貸住宅に関する事業の収支状況を明らかにするために必要な書類

4. 事業が基本方針及び高齢者居住安定確保計画に照らして適切なものである旨

(注1)「基本方針」は、法第3条第1項に規定する基本方針をいう。

(注2)「高齢者居住安定確保計画」は、事業が市町村高齢者居住安定確保計画が定められている市町村の区域内のものである場合にあっては市町村高齢者居住安定確保計画、都道府県高齢者居住安定確保計画が定められている都道府県の区域（当該市町村の区域を除く。）内のものである場合にあっては都道府県高齢者居住安定確保計画をいう。

別記様式第二号(第四十一条第一項関係)

(令7国交令71・追加)

別記様式第二号 (第四十一条第一項関係)

年 月 日

国土交通大臣  
地方整備局長  
北海道開発局長  
沖縄総合事務局長  
都道府県知事  
指定都市の長  
中核市の長

殿

認可申請者  
住所又は主たる事務所の所在地  
氏名又は名称

終身建物賃貸借に係る賃貸住宅届出書

高齢者の居住の安定確保に関する法律第57条第2項の規定に基づき、同条第1項に規定する終身賃貸事業の用に供する賃貸住宅について別紙のとおり届け出ます。

備考

1. 認可事業者が独立行政法人都市再生機構である場合には国土交通大臣に、都道府県である場合には地方整備局長、北海道開発局長又は沖縄総合事務局長に、その他の場合には都道府県知事（終身賃貸事業を行おうとする賃貸住宅の所在地を管轄する都道府県知事をいう。ただし、当該賃貸住宅の所在地が指定都市又は中核市に存する場合には、当該指定都市又は中核市の長とする。）に届け出ること。
2. 認定申請者が法人である場合には、代表者の氏名も記載すること。
3. 終身賃貸事業認可申請書（別記様式第1号）と同時に提出することができる。

別紙

1. 賃貸住宅の名称及び所在地

住宅の名称	
住居表示	
棟・住戸番号	
賃貸住宅に関する権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 賃借権・使用貸借による権利 (期間は 年 月 日 から 年 月 日まで)

(注) 住居表示が決まっていない場合には、地名地番を記載すること。

2. 賃貸住宅の戸数並びに規模並びに構造及び設備

住宅戸数	届出申請対象戸数	戸	詳細については、別添1 (共同居住型賃貸住宅の 場合は別添2) のとおり
専用部分の 床面積	(最小)	m <sup>2</sup>	
	(最大)	m <sup>2</sup>	
設備	共同利用設備	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	
	<input type="checkbox"/> 共同居住型賃貸住宅として使用		
加齢対応構造等	<input type="checkbox"/> 基準に適合している		

(注1) 「共同利用設備」は、居間、食堂、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室及び洗濯室のうち賃借人(賃貸人が当該賃貸住宅に居住する場合にあっては、賃借人及び賃貸人)が共同して利用する設備をいう。

(注2) 「共同居住型賃貸住宅」は、居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分を賃借人(賃貸人が当該賃貸住宅に居住する場合にあっては、賃借人及び賃貸人)が共同して利用する賃貸住宅をいう。

(注3) 届出対象戸数が1戸の場合は、「専用部分の床面積」は「(最小)」の欄に記載すること。

3. 賃貸住宅の整備の実施時期

整備の着手の年月日	年 月 日
整備の完了の年月日	年 月 日

(注) 賃貸住宅の整備をして終身賃貸事業を行う場合以外は記載不要。

4. 終身賃貸事業認可申請書(別記様式第1号)の記載事項の詳細

(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する場合)

前払家賃の額	円
前払家賃の 算定の基礎の詳細	
前払家賃に対する 保全措置の詳細	



別添2

賃貸住宅の規模及び設備等(共同居住型賃貸住宅用)

1. 専用部分の規模及び設備等

専用部分 の床面積 (㎡)	設備 <sup>※1</sup>						住戸数 (戸)	住戸番号 (該当するものを全て記載)	新築住宅 ・既存住宅 の別 <sup>※2</sup>
	完備	便所	洗面	浴室	台所	洗濯室			

- (注1) 住戸のタイプ別(規模、設備及び新築住宅と既存住宅の別)にまとめて記載すること。  
 (注2) 「浴室」はシャワー室を含む。  
 (注3) 「洗濯室」は洗濯場を含む。  
 (注4) 「設備」欄の「完備」は、各戸に便所、洗面、浴室、台所及び洗濯室の全てを備えるものを表す。  
 ※1 有りの場合のみ○を記載すること。完備の場合は、「完備」の欄のみ○を記載すること。  
 ※2 新築住宅の場合のみ○を記載すること。

2. 共同利用設備等

共同利用設備 <sup>※1</sup>	整備箇所数	想定利用住戸の入居者の 定員 <sup>※2</sup>	想定利用住戸の入居者の定員/ 整備箇所数
便所			
洗面			
浴室			
台所			
居間			
食堂			
洗濯室			

- ※1 有りの場合のみ○を記載すること。  
 ※2 「想定利用住戸の入居者の定員」には、届出の対象としない住戸の定員も含めること。

3. 延べ床面積等

全住戸の入居者の 定員 <sup>※1</sup>	賃貸住宅の所在する地方公共団体における 最低延べ床面積 <sup>※2</sup> (基本：全住戸の入居者の定員×15+10) (㎡)	賃貸住宅の 延べ床面積(㎡) <sup>※1</sup>

- ※1 「全住戸の入居者の定員」と「賃貸住宅の延べ床面積」には、届出の対象としない住戸の入居者の定員及び届出の対象としない住戸の床面積も含めること。  
 ※2 「賃貸住宅の所在する地方公共団体における最低延べ床面積」は、賃貸住宅の所在する市町村が市町村高齢者居住安定確保計画で別に定めている場合(賃貸住宅の所在する市町村が市町村高齢者居住安定確保計画を定めている場合を除く。)にあってはその規模を記載すること。