

札幌市終身建物賃貸借事業 認可申請の手引き

札幌市都市局市街地整備部

令和2年10月14日

1 終身建物賃貸借制度について

1 終身建物賃貸借制度

「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」に基づく制度で、高齢者が終身にわたりバリアフリー化された賃貸住宅に安心して居住できる仕組みです。この制度では、賃借人が生きていた限り存続し、死亡した時に終了する(相続性を排除する)、賃借人本人一代限りの賃貸契約を結ぶことが可能となっています。終身建物賃貸事業者として市長の認可を受けると、借地借家法の規定にかかわらず、賃借人が死亡した時に賃貸契約が終了する旨を定めることができます。札幌市内で終身建物賃貸借契約を行おうとする場合は、必ず市長の認可が必要となります。

2 終身建物賃貸借契約

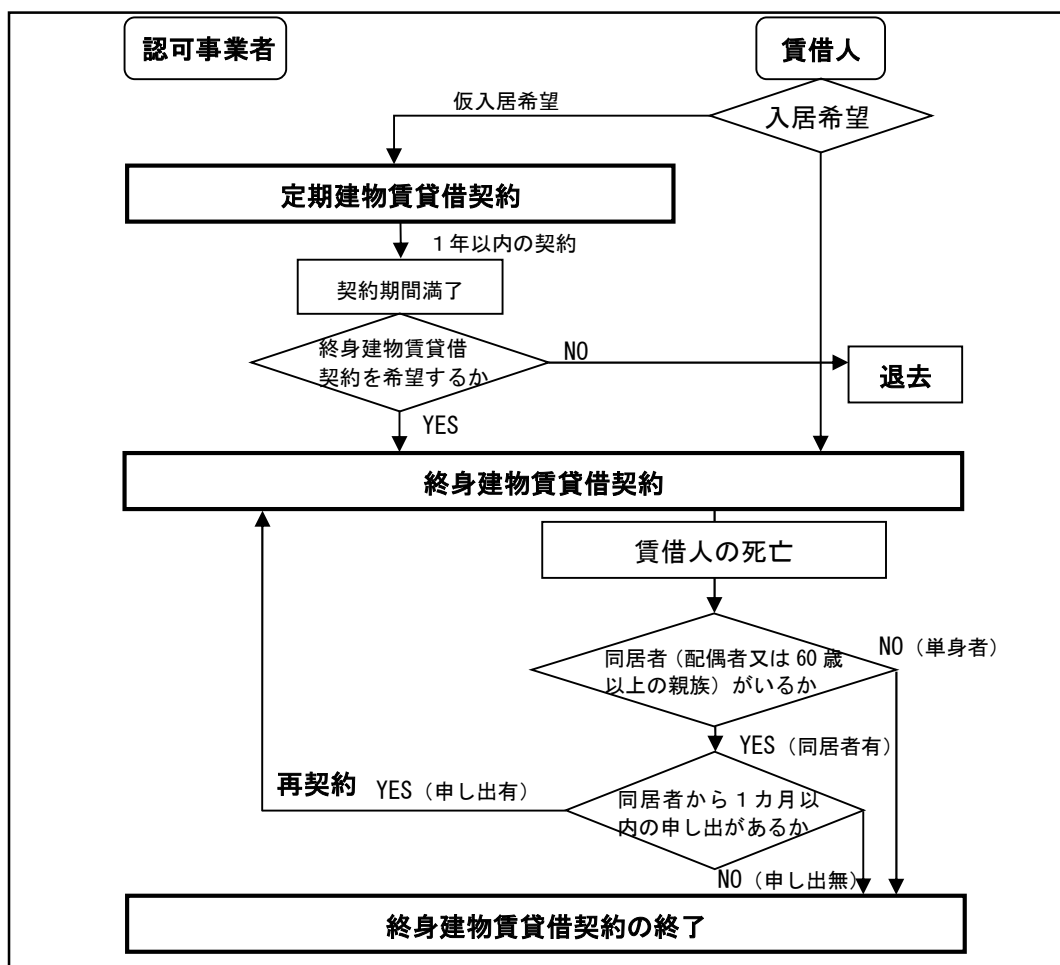
【入居者の条件】

- ・ 60 歳以上の方
- ・ 同居できるのは、配偶者（60 歳未満でも可）または 60 歳以上の親族

【入居者メリット】

- ・ 終身住み続けることが可能
- ・ 前払い家賃が必要な場合は、途中解約時の返還金に対する保全措置がとられている
- ・ 更新料が不要

【終身建物賃貸借契約の流れ】



3 終身建物賃貸借事業の認可

【認可基準】（高齢者住まい法第54条）

1. 整備基準（詳細は **3 整備基準について** を参照）

- ① 各戸の床面積が25㎡以上
- ② 同等以上の居住環境が確保される場合は18㎡以上
- ③ ただし、居間、食堂、台所その他の住宅の部分を高齢者が共同して利用する場合にあっては、国土交通大臣が定める基準（9㎡シェアハウス）
- ④ 段差のない床、手すりの設置などの加齢対応構造

2. 賃貸条件

- ① 敷金以外の権利金、礼金等を受領しない。
- ② 賃貸住宅の整備をして事業を行う場合にあつては、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

3. 前払家賃の保全措置

- ① 前払家賃と500万円のいずれか低い額
- ② 供託所、銀行等に保全すること

【解約申入れ】

- ・認可事業者からの解約申入れは、住宅の老朽や、賃借人の長期不在等で、かつ市長の承認を受けた場合に限定されます。
- ・賃借人からの解約は、老人ホームへの入所、親族との同居等が理由の場合は、申入れの1か月後に契約終了、それ以外は解約申入れの日から6ヶ月以上先の解約日を設定可能

【認可事業者のメリット】

- ・賃借権の相続がない。（相続人への立ち退き料支払いを回避）
- ・空き家発生のリスクが少ない。

2 事業認可の申請方法と書類について

1 事業認可の申請について

高齢者住まい法第52条の事業の認可を受けようとする者は、終身建物賃貸借事業認可申請書（**2 終身建物賃貸借事業認可申請書（取扱要綱様式1）**）を参照）及び必要書類（**3 申請の際に認可申請書（取扱要綱様式1）**）と共に提出する必要書類（**P8別紙参照**）を参照）を市長に提出しなければなりません。

ただし、次に該当する者は、事業認可の申請をすることができません。

- ① 暴力団
- ② 暴力団員が経営に実質的に関与していると認められる者
- ③ 役員等が、暴力団員
- ④ 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用していると認められる者
- ⑤ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的あるいは積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与していると認められる者
- ⑥ 役員等が、暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められる者

※暴力団…暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）
第2条第2号に規定する暴力団

※暴力団員…暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する
暴力団員

※役員等…申請者が個人である場合にはその者、申請者が法人である場合にはその役員

2 終身建物賃貸事業認可申請書（取扱要綱様式1）

【終身建物賃貸事業認可申請書、別紙に記載する事項】

- ① 賃貸住宅の戸数並びに規模並びに構造及び設備
- ② 加齢対応構造等に関する事項
- ③ 賃貸住宅の賃貸の条件に関する事項
- ④ 前払家賃に関する事項
- ⑤ 賃貸住宅の整備の実施時期

3 申請の際に認可申請書（取扱要綱様式1）と共に提出する必要書類

【図面等】

- ・各階平面図

【新築】

縮尺、方位、間取り、各室の用途及び設備の概要を表示（縮尺 1/200）

【既存】

賃貸住宅の規模及び設備の概要を表示した間取り図

【申請者に関する書類】

（法人）

- ・商業・法人登記事項証明書（写し可）

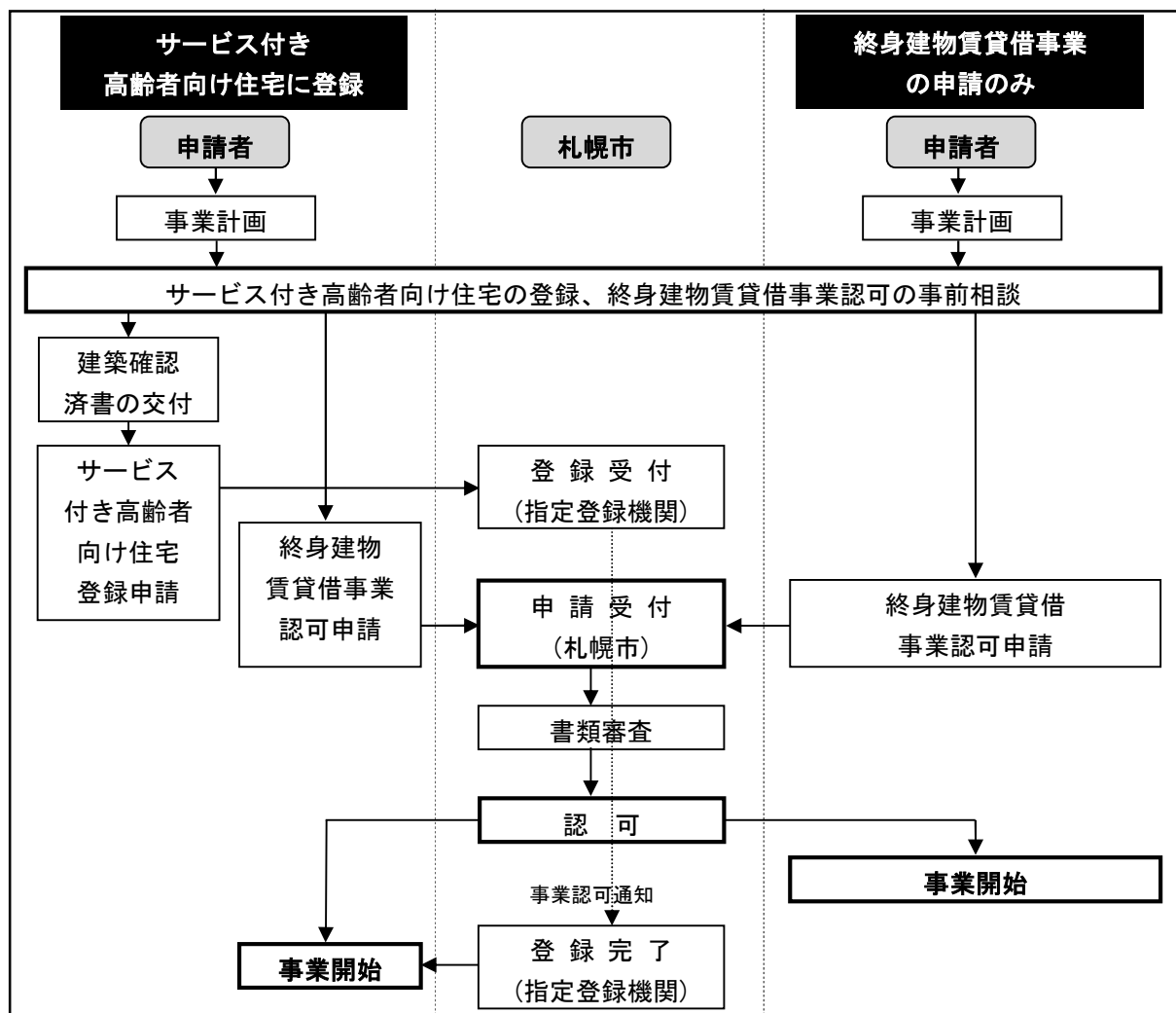
（個人）

- ・住民票の写し又はこれに代わる書面

【その他】

- ・予定する終身建物賃貸借契約書の文案（月払い、一部前払い、全額前払い）
- ・加齢対応構造等のチェックリスト（既存の場合は不要）
- ・賃貸住宅の整備をして事業を行う場合にあつては、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ことを誓約する書面
- ・暴力団の排除に自ら積極的に取り組む者であることを誓約する書類
- ・審査・確認上、必要であると市長が認めるもの

【申請手続きの流れ】



4 申請書・添付図面の提出方法

- ・申請用・図面等の添付図書は2部（正本1部、副本1部）作成し、各々A4判ファイルに綴じてください。（図面はA3判縮図で、A4判つづら折り）
- ・副本は、コピー等で結構です。（副本1部は、申請者の控え）
- ※サービス付き高齢者向け住宅の登録の申請と併せて行う場合は、図書の添付を省略することが可能（P8別紙参照）

3 整備基準について

1 賃貸住宅の規模及び設備の基準（加齢対応構造等を除く）

- ① 各戸の床面積が25㎡以上
 - ② 同等以上の居住環境が確保される場合は18㎡以上
 - ③ ただし、居間、食堂、台所その他の住宅の部分が高齢者が共同して利用する場合にあっては、国土交通大臣の定める基準（※）（9㎡シェアハウス）
- （※）・住宅全体の面積は、15㎡×入居者の定員+10㎡以上

- ・専用居室の入居者は1人。
- ・専用居室の面積は9㎡以上（造り付けの収納の面積を含む）
- ・共同部分に、居間・食堂・台所、便所、洗面設備、浴室又はシャワー室、洗濯室又は洗濯場を設ける。
- ・便所、洗面設備、浴室又はシャワー室を、居住人数概ね5人につき1箇所の割合で設ける。

2 賃貸住宅の加齢対応構造等の基準

【新築】

- ① 床は、原則として段差のない構造のものであること
- ② 住戸内の床・壁仕上げは、滑り、転倒等に対する安全性に配慮したものであること
- ③ 主たる廊下の幅は、78cm（柱の存する部分にあっては、75cm）以上であること
- ④ 主たる居室の出入口の幅は75cm以上とし、浴室の出入口の幅は60cm以上であること
- ⑤ 浴室の短辺は130cm（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、120cm）以上とし、その面積は2㎡（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、1.8㎡）以上であること
- ⑥ 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

$$T \geq 19.5\text{cm}, R/T \leq 22/21, 55\text{cm} \leq T + 2R \leq 65\text{cm}$$
- ⑦ 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

$$T \geq 24\text{cm}, 55\text{cm} \leq T + 2R \leq 65\text{cm}$$
- ⑧ 便所、浴室及び住戸内の階段には、手すりを設けること
- ⑨ 階数が3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

【既存】

- ① 便所、浴室及び住戸内の階段には、手すりを設けること
- ② その他国土交通大臣の定める基準に適合すること

4 認可を受けた後の手続きについて

1 認可の通知・事業の変更

【認可の通知】

- ・認可の可否については、市から申請者に通知します。

【事業の変更（軽微な変更を除く）】

- ・認可事業者は、認可を受けた事業の変更について市長の認可を受けようとする場合には、事業変更認可申請書(様式5)を市長に提出してください。

【事業の軽微な変更】

- ・認可事業者は、認可を受けた事業の軽微な変更をしようとするときは、事業の軽微な変更届(様式8)を市長に提出してください。
- ・軽微な変更とは、賃貸住宅整備の実施時期の変更のうち、整備の着手又は完了の予定年月日の6ヶ月以内での変更に限ります。

2 解約の手続き

認可事業者は、終身建物賃貸借の解約を申し入れる場合には、**終身建物賃貸借解約申入れ承認申請書(様式9)**を市長に提出しなければなりません。

申請内容を審査し、適当であると認めるときは認可事業者に通知します。

【解約を申し入れることができる場合】

- ① 認可住宅の老朽、損傷、一部の滅失などにより、家賃やその他の事情に照らし、当該認可住宅を、認可基準等に適切な規模、構造及び設備を有する賃貸住宅として維持し、または、回復するのに多大な費用を要するに至ったとき
- ② 賃借人が認可住宅に長期間にわたって居住せず、かつ、当面居住する見込みがないことにより、当該認可住宅を、適正に管理することが困難となったとき

【留意事項】

- ① 高齢者住まい法第58条（事業者による解約の申入れ）及び第59条（賃借人による解約の申入れ）の規定に反する特約で、賃借人に不利なものは無効とします。
- ② 借地借家法第28条（建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件）の規定は、解約の申入れについては適用しません。

3 報告義務

【管理状況の報告】

- ・認可事業者は、毎年3月末現在における認可住宅の管理状況を、当該年5月末日までに報告する必要があります。

4 地位の承継

認可事業者の一般承継人が、当該事業者が有していた事業の認可に基づく地位を承継した場合には、**認可事業者地位承継届(様式13)**を市長に提出する必要があります。

また、認可事業者から認可住宅の敷地の所有権その他当該住宅の整備及び管理に必要な権原を取得した事業者（以下「権原取得者」という。）は、登記事項証明書等権原の取得を証明する書類を添えて、**認可事業者地位承継承認申請書(様式14)**を市長に提出しなければなりません。市長は、この申請を受けた場合はその内容を審査し、承継の適否について、権原取得者に通知します。なお、認可事業者地位承継承認申請を行った者が、**2 事業認可の申請方法と書類について**

1 事業認可の申請について のただし書きに該当する場合は、地位の承継の承認を行わないものとします。

5 改善命令・認可の取り消し

市長は、認可事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、事業の認可を取り消すことができます。

- ① 地位を承継した事業者が遅延なく、市長にその旨を届け出なかったとき
- ② 市長が認可基準に適合して管理を行っていないと認め、その改善に必要な措置を取ることを命じたが従わなかったとき
- ③ 不正な手段により事業の認可を受けたとき
- ④ 認可事業者が **2 事業認可の申請方法と書類について** **1 事業認可の申請について** のただし書

きに該当するとき

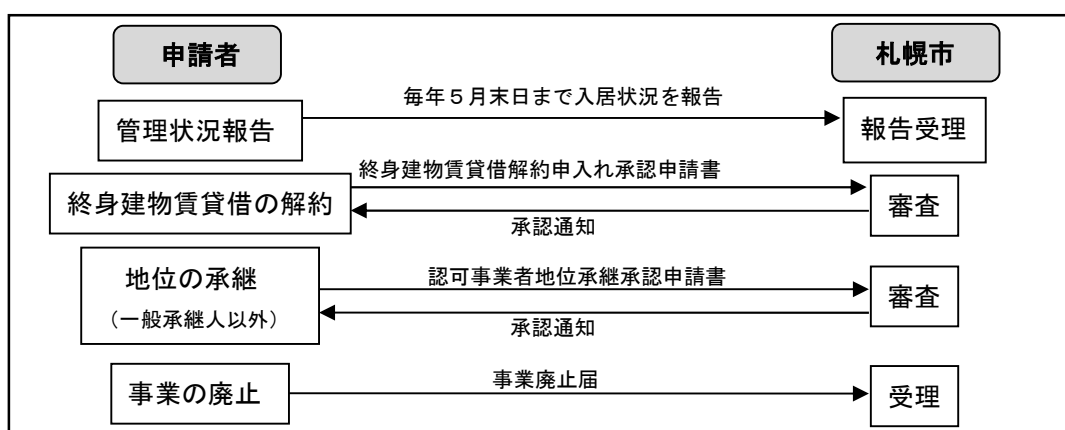
なお、市長が事業の認可を取り消したときは、認可事業者へ通知します。

6 事業の廃止

認可事業者は、当該認可を受けた事業を廃止しようとするときは、**事業廃止届(様式19)**を市長に届け出なければなりません。

なお、事業の認可は、届け出があった日からその効力を失うこととなります。

【認可後の各種届出に係る手続きの流れ】



5 札幌市公式ホームページへの掲載について

終身建物賃貸借事業の認可を受けた住宅については、原則、札幌市公式ホームページ掲載の「終身建物賃貸借事業認可住宅一覧」に追加されます。

6 問い合わせ先

札幌市都市局市街地整備部住宅課事業計画係 〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目
電話 011-211-2807

別紙 サービス付き高齢者向け住宅の登録と併せて申請する場合に必要な書類

| | 終身建物賃貸借事業認可申請書 (取扱要綱様式1)に添付する書類 | サービス付き高齢者 向け住宅の登録と 併せて申請 | 終身建物賃貸借契約 の認可のみ申請 |
|---|---|--------------------------------|--|
| 1 | 各階平面図 (縮尺、方位、間取り、各室の用途及び設備の概要を 表示) (縮尺 1/200) | × | ○ ※既存の場合は、住 宅の規模及び設備 の概要を表示した 間取り図 |
| 2 | 申請者に関する書類 (法人) 商業・法人登記事項証明書 (個人) 住民票の写し又はこれに代わる書面 | ○コピー可 | ○コピー可 |
| 3 | ① 予定する終身建物賃貸借契約書の文案 (月払い、一部前払い、全額前払い) | ○ | ○ |
| | ② 加齢対応構造等のチェックリスト | × | 新築○ 既存× |
| | ③ 誓約書(取扱要綱様式20) | ○ | ○ |
| | ④ 暴力団の排除に自ら積極的に取り組む者 であることを誓約する書類(参考様式) | ○ | ○ |

※1 建物を新築する場合については、札幌市住宅課に相談すること。