

# 札幌市終身建物賃貸借事業の手引き

札幌市都市局市街地整備部  
令和7年10月1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とは

「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 終身建物賃貸借事業

### 【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

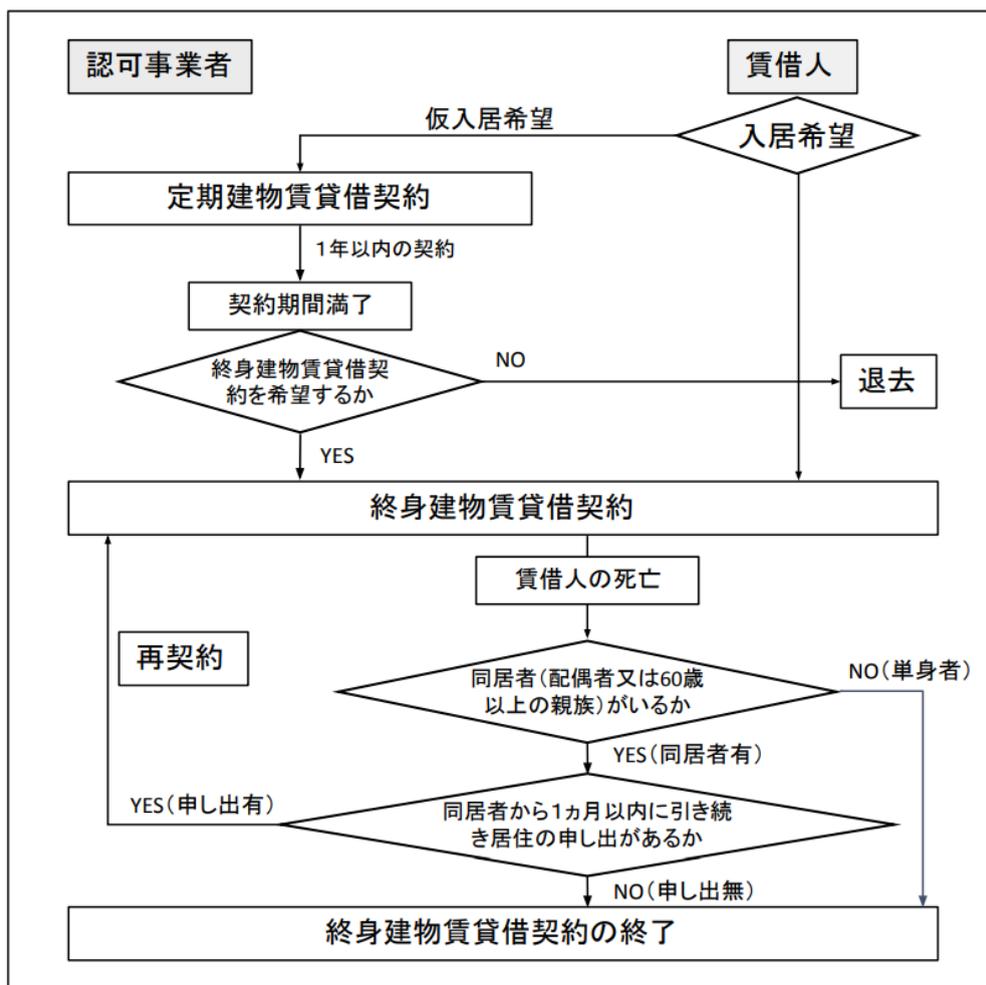
### 【入居者メリット】

- ・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

### 【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）
- ・空き家発生リスクが少ない

### 【終身建物賃貸借契約の流れ】



### 【事業を行う住宅の要件】

- ・事業を行う住宅は、住戸の規模（床面積）、設備及びバリアフリー構造等、定められた基準に適合する必要があります。
- ・基準の詳細については「3-1 賃貸住宅の整備要件」を確認ください。

### 【事業実施に係る手続き】

- ・事業を行うには「事業の認可」と「賃貸住宅の届出」の手続きを行う必要があります。
- ・それぞれの手続きの詳細については、「2 事業認可について」「3 賃貸住宅の届出について」を確認ください。

### 【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か月後に契約終了となります。それ以外の理由の場合は、解約申入れの日から6か月以上先の解約日を設定しなければなりません。

## 2 事業認可について

### 1 事業認可の要件

高齢者住まい法第52条の事業の認可を受けようとする場合は、以下の要件に該当する必要があります。

#### 1. 契約の要件

- ① 公正証書による等書面によって賃借人の死亡に至るまで存続し、かつ、賃借人が死亡したときに終了する契約であること
- ② 仮入居の申出があった場合は、終身建物賃貸借に先立ち、定期建物賃貸借をするものであること
- ③ 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
- ④ 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
- ⑤ 前払金を受領する場合にあっては、当該前払金の算定の基礎が書面で明示されるものであり、かつ、当該前払金について終身賃貸事業者が返還債務を負うこととなる場合に備えて必要な保全措置が講じられるものであること

#### 2. 住宅の管理の要件

- ① 賃貸住宅の修繕が計画的に行われるものであること
- ② 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

#### 3. 事業の要件

- ① 事業が基本方針等に照らして適切なものであること

#### 4. 申請者の要件

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 事業認可の申請

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、以下に示す書類を市長に提出しなければなりません。

- 1 終身賃貸事業認可申請書（別記様式第一号）
- 2 高齢者住まい法第53条第2項に定める誓約書
- 3 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
- 4 予定する終身建物賃貸借契約書の文案
- 5 審査・確認上、必要であると市長が認めるもの

## 3 事業認可の変更

認可を受けた事業者は、認可を受けた事業に関し以下の内容を変更をする場合については、事業変更認可申請書（様式3）を市長に提出する必要があります。

- 1 終身賃貸事業者の氏名又は名称及び住所
- 2 賃貸住宅の借入人の資格に関する事項
- 3 賃貸住宅の賃貸の条件に関する事項
- 4 賃貸住宅の管理の方法
- 5 事業が基本方針等に照らして適切なものである旨の記載内容

## 4 申請書及び添付書類の提出方法

申請書・添付書類は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。

副本は、コピー等で結構です。（副本1部は、申請者の控え）

### 3 賃貸住宅の届出について

#### 1 賃貸住宅の整備要件

認可を受けた事業者は、事業を行う住宅について届出を行う必要があります。事業を行う住宅については、以下の要件に該当する必要があります。

##### 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）

	必要な設備	各戸の床面積
新築住宅	① 原則として、各戸に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること	25㎡以上
	② ①と同等以上の居住環境（※1）が確保される場合	18㎡以上
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）	③ 原則として、各戸に台所、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	18㎡以上
	④ ③と同等以上の居住環境（※2）が確保される場合	13㎡以上
共同居住型賃貸住宅 （シェアハウス）	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し、国土交通大臣の定める基準（※3）を満たす場合	9㎡以上

（※1）共用部分に共同して利用するための適切な台所、収納設備又は浴室が備えられていること

（※2）共用部分に共同して利用するための適切な台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室が備えられていること

（※3）・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。

・共用部分に、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

⑩ その他国土交通大臣の定める基準に適合すること

###### 【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

## 2 賃貸住宅の届出

賃貸住宅の届出をする場合は、終身建物賃貸借に係る賃貸住宅届出書（別記様式第二号）に以下に示す書類を添付し、市長に提出しなければなりません。

### 【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

### 【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

### 【その他】

- ・加齢対応構造等のチェックリスト
- ・審査・確認上、必要であると市長が認めるもの

## 3 届出内容の変更

認可を受けた事業者は、届出をした住宅に関し以下の内容を変更をする場合については、終身建物賃貸借に係る賃貸住宅変更届出書（様式6）を市長に提出する必要があります。

- 1 賃貸住宅の位置
- 2 賃貸住宅の戸数
- 3 賃貸住宅の規模並びに構造及び設備

## 4 届出及び添付書類の提出方法

届出書・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）

## 4 その他の手続きについて

### 1 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7）を市長に提出しなければなりません。

申請内容を審査し、適当であると認めた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59条（事業者による解約の申入れ）及び第60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。

## 2 報告義務

### 【管理状況の報告】

認可事業者は、届出住宅の管理状況について、本市より報告を求められた場合は、認可住宅管理状況報告書（様式11）により、報告する必要があります。

### 3 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12）に必要書類を添付し、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、認可事業者地位承継承認申請書（様式13）に必要書類を添付し、市長に承認を申請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、「2-1-3申請者の要件」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。

#### ※ 必要書類

- 1 承継を受ける事業の事業認可通知書の写し
- 2 終身賃貸事業認可申請書（別記様式第一号）の別紙
- 3 高齢者住まい法第53条第2項に定める誓約書
- 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
- 5 土地、建物に関する所有権、賃借権又は使用貸借による権利を有する者であることを証する書類
- 6 審査・確認上、必要であると市長が認めるもの

### 4 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、事業認可を取り消すことができます。

- 1 賃貸住宅の届出、賃貸住宅の変更の届出、地位の承継の届出を行わなかったとき
- 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「2-1-3申請者の要件」に該当するとき

なお、市長が事業認可を取り消したときは、認可事業者へ通知します。

### 5 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18）を市長に届け出なければなりません。

なお、事業の認可は、届出があった日からその効力を失うこととなります。

## 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て事業を行う住宅については、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