

高齢者の居住の安定確保に関する法律

平成13年4月6日法律第26号

最終改正：令和6年6月5日法律第43号

第五章 終身建物質貸借

(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。))であるものに限り、以下この章において同じ。)又は当該高齢者と同居する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(以下「終身賃貸事業」という。)を行おうとする者(以下「終身賃貸事業者」という。)は、当該終身賃貸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っては、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、借地借家法第三十条の規定にかかわらず、当該終身賃貸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 前項の規定による建物の賃貸借の契約がその内容を記録した電磁的記録によってされたときは、当該契約は、書面によってされたものとみなして、同項の規定を適用する。

(事業認可申請書)

第五十三条 終身賃貸事業者は、前条第一項の認可を受けようとするときは、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事業認可申請書を作成し、これを都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 終身賃貸事業者の氏名又は名称及び住所
- 二 賃貸住宅の賃借人の資格に関する事項
- 三 賃貸住宅の賃貸の条件に関する事項
- 四 前二号に掲げるもののほか、賃貸住宅の管理の方法
- 五 その他国土交通省令で定める事項

2 前項の申請書には、第五十七条第一項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅において終身賃貸事業を行うことを誓約する書面を添付しなければならない。

(認可の基準)

第五十四条 都道府県知事は、第五十二条第一項の認可の申請があつた場合において、当該申請に係る事業が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、同項の認可をすることができる。

- 一 賃貸住宅において、公正証書による等書面(その作成に代えて電磁的記録を作成する場合における当該電磁的記録を含む。第五号及び第五十八条において同じ。)によって契約をする建

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)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もの(以下「終身建物賃貸借」という。)をするものであること。ただし、賃借人を仮に入居させるために、終身建物賃貸借に先立ち、定期建物賃貸借(借地借家法第三十八条第一項の規定による建物賃貸借をいい、一年以内の期間を定めたものに限る。次号において同じ。)をする場合は、この限りでない。

- 二 賃貸住宅の賃借人となろうとする者(一戸の賃貸住宅の賃借人となろうとする者が二人以上であるときは、当該賃借人となろうとする者の全て)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。
- 三 賃貸住宅の賃貸の条件が、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その他国土交通省令で定める基準に従い適正に定められるものであること。
- 四 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。
- 五 前号の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国土交通省令で定めるところにより必要な保全措置が講じられるものであること。
- 六 前各号に掲げるもののほか、賃貸住宅の管理の方法が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 その他基本方針(当該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。第六十六条において同じ。)に照らして適切なものであること。

(事業の認可の通知)

第五十五条 都道府県知事は、第五十二条第一項の認可をしたときは、速やかに、その旨を当該認可を受けた終身賃貸事業者に通知しなければならない。

(事業の変更)

第五十六条 第五十二条第一項の認可を受けた終身賃貸事業者は、当該認可を受けた終身賃貸事業の変更(次条第二項各号に掲げる事項に係るもの及び国土交通省令で定める軽微な変更を除く。)をするときは、あらかじめ、都道府県知事の認可を受けなければならない。

2 前二条の規定は、前項の変更の認可について準用する。

(賃貸住宅の基準等)

第五十七条 第五十二条第一項の認可(前条第一項の変更の認可を含む。以下「事業認可」という。)を受けた終身賃貸事業者(以下「認可事業者」という。)が終身賃貸事業の用に供する賃貸住宅は、次に掲げる基準に適合するものでなければならない。

- 一 賃貸住宅の規模及び設備(加齢対応構造等であるものを除く。)が、国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
 - 二 賃貸住宅の加齢対応構造等が、段差のない床、浴室等の手すり、介助用の車椅子で移動できる幅の廊下その他の加齢に伴って生ずる高齢者の身体の機能の低下を補い高齢者が日常生活を支障なく営むために必要な構造及び設備の基準と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。
- 2 認可事業者は、その行う終身賃貸事業において終身建物賃貸借をするときは、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、当該終身建物賃貸借に係る賃貸住宅について次に掲げる事項(当該賃貸住宅が登録住宅である場合にあっては、第一号及び第二号に掲げる事項。次項において同じ。)を都道府県知事に届け出なければならない。
- 一 賃貸住宅の位置
 - 二 賃貸住宅の戸数
 - 三 賃貸住宅の規模並びに構造及び設備
- 3 認可事業者は、前項各号に掲げる事項を変更するときは、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

(期間付死亡時終了建物賃貸借)

第五十八条 認可事業者は、前条第二項又は第三項の規定による届出に係る賃貸住宅(以下「認可住宅」という。)において、第五十四条第一号及び第二号の規定にかかわらず、賃借人となろうとする者(一戸の認可住宅の賃借人となろうとする者が二人以上であるときは、当該賃借人となろうとする者の全て)から特に申請があった場合においては、公正証書による等書面によって契約をする建物の賃貸借(一戸の認可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)であって借地借家法第三十八条第一項の規定により契約の更新がないこととする旨が定められた期間の定めがあり、かつ、賃借人が死亡した時に終了するもの(第六十二条第一項及び第六十三条において「期間付死亡時終了賃貸借」という。)をすることができる。

(認可事業者による終身建物賃貸借の解約の申入れ)

第五十九条 終身建物賃貸借においては、認可事業者は、次の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、当該終身建物賃貸借の解約の申入れをすることができる。

- 一 認可住宅の老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、家賃の価格その他の事情に照らし、当該認可住宅を、第五十七条第一項各号に掲げる基準等を勘案して適切な規模、構造及び設備を有する賃貸住宅として維持し、又は当該賃貸住宅に回復するのに過分の費用を要するに至ったとき。
 - 二 賃借人(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)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。
- 2 借地借家法第二十八条の規定は、前項の解約の申入れについては、適用しない。

(賃借人による終身建物賃貸借の解約の申入れ等)

第六十条 終身建物賃貸借においては、賃借人は、次の各号のいずれかに該当する場合には、当該終身建物賃貸借の解約の申入れをすることができる。この場合において、当該終身建物賃貸借は、第一号から第三号までに掲げる場合にあっては解約の申入れの日から一月を経過すること、第四号に掲げる場合にあっては当該解約の期日が到来することによって終了する。

- 一 療養、老人ホームへの入所その他のやむを得ない事情により、賃借人が認可住宅に居住することが困難となったとき。
- 二 親族と同居するため、賃借人が認可住宅に居住する必要がなくなったとき。
- 三 認可事業者が、第六十九条の規定による命令に違反したとき。
- 四 当該解約の期日が、当該申入れの日から六月以上経過する日に設定されているとき。

(強行規定)

第六十一条 前二条の規定に反する特約で賃借人に不利なものは、無効とする。

(賃借人死亡後の同居者の一時居住)

第六十二条 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。以下この項及び次条において同じ。)があった場合又は期間付死亡時終了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った場合においては、当該賃借人の死亡があった時から同居者(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までの間(次条第一項に規定する同居配偶者であっ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っ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 前項の規定により引き続き認可住宅に居住する同居者は、認可事業者に対し、従前の建物の賃貸借と同一の家賃を支払わなければならない。

(同居配偶者等の継続居住の保護)

第六十三条 終身建物賃貸借の賃借人の死亡があった場合において、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っ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五十八条の規定による申出があったときは、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 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った場合において、同居配偶者等が、当該賃借人の死亡があっ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当該期間が満了する時まで存続する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。
- 3 前二項に定めるもののほか、前二項の規定により契約する建物の賃貸借の条件については、従前の建物の賃貸借と同一のもの（前払家賃の額については、その算定の基礎が従前の前払家賃と同一であるもの）とする。

（借賃改定特約がある場合の借地借家法の特例）

第六十四条 借地借家法第三十二条の規定は、終身建物賃貸借において、借賃の改定に係る特約がある場合には、適用しない。

（譲渡又は転貸の禁止）

第六十五条 認可住宅の賃借人は、その借家権を譲渡し、又は転貸してはならない。

（助言及び指導）

第六十六条 都道府県知事は、認可事業者に対し、基本方針を勘案し、認可住宅の管理に関し必要な助言及び指導を行うよう努めるものとする。

（報告の徴収）

第六十七条 都道府県知事は、認可事業者に対し、認可住宅の管理の状況について報告を求めることができる。

（地位の承継）

第六十八条 認可事業者の一般継承人は、当該認可事業者が有していた事業認可に基づく地位を承継する。

- 2 前項の規定により事業認可に基づく地位を継承したものは、遅滞なく、都道府県知事にその旨を届け出なければならない。
- 3 認可事業者から認可住宅の敷地の所有権その他当該認可住宅の整備及び管理に必要な権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該認可事業者が有していた事業認可に基づく地位を承継することができる。

（改善命令）

第六十九条 都道府県知事は、認可事業者が第五十四条各号及び第五十七条第一項各号に掲げる基準に適合して認可住宅の管理を行っていないと認めるときは、当該認可事業者に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

（事業認可の取消し）

第七十条 都道府県知事は、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る。

- 一 第五十七条第二項若しくは第三項又は第六十八条第二項の規定に違反したとき。
- 二 前条の規定による命令に違反したとき。
- 三 不正な手段により事業認可を受けたとき。

2 第五十五条の規定は、前項の規定による事業認可の取消しについて準用する。

(事業の廃止)

第七十一条 認可事業者は、当該事業認可を受けた事業を廃止しようとするときは、都道府県知事にその旨を届け出なければならない。

2 事業認可は、前項の規定による届出があった日から将来に向かってその効力を失う。

(事業認可の取消し等後の建物賃貸借契約の効力)

第七十二条 前二条の規定による事業認可の取消し若しくは終身賃貸借事業の廃止又は第六十八条第三項の規定による承認を受けないでした認可住宅の管理に必要な権原の移転は、当該取消し若しくは廃止又は権原の移転前にされた建物賃貸借契約の効力に影響を及ぼさない。ただし、借地借家法第三章の規定により賃借人に不利なものとして無効とされる特約については、この限りでない。

(賃貸住宅への円滑な入居のための援助)

第七十三条 都道府県知事は、認可事業者が破産手続開始の決定を受けたときその他終身建物賃貸借の賃借人(賃借人であった者を含む。)の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、当該賃借人に対し、他の適当な賃貸住宅に円滑に入居するために必要な助言その他の援助を行うように努めるものとする。