

高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則

(平成十三年八月三日国土交通省令第百十五号)

最終改正: 令和七年六月二十四日 国土交通省令第七十一号

第四章 終身建物賃貸借

(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。

(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、同報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。

(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契約の解除をすることを賃貸の条件とすることとする。

(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。

(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。

(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。

(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、それぞれ該当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の住宅をいう。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
- 二 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
- ニ 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っては、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っては、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っては、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ことができる。
 - 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っては、国土交通大臣が定める基準を満たすものであること。

(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っては、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っては、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。
$$T \geq 19.5$$
$$R \div T \leq 22 \div 21$$
$$55 \leq T + 2R \leq 65$$
- 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。

(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。

(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。

(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っては、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っ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

(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け出は、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

(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。

第五章 雑則

(権限の委任)

第四十四条 法及びこの省令に規定する国土交通大臣の権限のうち、次に掲げるものは、地方整備局長及び北海道開発局長に委任する。

- 一 法第五十一条第一項 に規定する承認をすること。
- 二 都道府県が終身賃貸事業者である場合における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の規定による権限

(大都市等の特例)

第四十五条 この省令中都道府県知事の権限に属する事務(地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十九第一項の指定都市(以下この条において「指定都市」という。))又は同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市(以下この条において「中核市」という。))が終身賃貸事業者である場合の第四章に規定する事務を除く。)は、指定都市及び中核市においては、当該指定都市又は中核市(以下この条において「指定都市等」という。))の長が行うものとする。この場合においては、この省令中都道府県知事に関する規定は、指定都市等の長に関する規定として指定都市等の長に適用があるものとする。