

岐阜県終身建物賃貸借事業認可等のご案内（R3.4.1 改訂版）

岐阜県都市建築部住宅課

◇ 目 次 ◇

1.岐阜県終身建物賃貸借事業認可の概要	… 1
2.終身建物賃貸借契約	… 2
2- 1 賃貸条件	
2- 2 前払金の保全措置	
2- 3 仮入居契約	
2- 4 期間付死亡時終了建物賃貸借	
2- 5 認可事業者による終身建物賃貸借の解約の申入れ	
2- 6 賃借人による終身建物賃貸借の解約の申入れ	
2- 7 賃借人死亡後の同居者の一時居住	
2- 8 同居配偶者等の継続居住の保護	
2- 9 賃料の改定	
2-10 譲渡又は転貸の禁止	
2-11 事業の認可の取消し等後の建物賃貸借契約の効力	
3.賃貸住宅の管理	… 6
4.手続きの流れと必要書類	… 7
4- 1 事業認可申請	
4- 2 事業の変更認可申請	
4- 3 終身建物賃貸借契約の解約の申し入れ	
4- 4 終身賃貸借契約の管理状況の報告	
4- 5 地位の承継	
① 一般承継の場合	
② 特定承継の場合	
4- 6 事業の廃止	
5.賃貸住宅の基準	…10
賃貸住宅の基準チェックリスト	
6.関係法令	…22

1. 岐阜県終身建物賃貸借事業認可の概要

岐阜県終身建物賃貸借事業認可とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号。以下「法」という。）に基づき、岐阜県内（中核市である岐阜市を除く）において、自ら居住するため住宅を必要とする高齢者等※¹と終身賃貸事業者※²が、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の賃貸借契約を締結することを認可するものです。

終身賃貸事業者が知事の認可を受け、公正証書等の書面により賃貸借契約をするときに限り、借地借家法第 30 条の規定（賃借人に不利となる特約を無効とする規定）にかかわらず、賃借人が死亡した時に終了する旨の賃貸借契約を締結することができます。

この認可の対象となる賃貸住宅は、バリアフリー住宅であることが必要です。（P.10 参照）

※1 高齢者等

次のいずれかに該当する者

①同居する者がない 60 歳以上の者

②60 歳以上の者で同居する者が配偶者又は 60 歳以上の親族（配偶者を除く。）である者

※2 終身賃貸事業者

賃借人の終身にわたって住宅を賃貸する事業を行おうとする者

2. 終身建物賃貸借契約

終身建物賃貸借契約は、公正証書による等、書面により契約しなければなりません。国土交通省より終身建物賃貸借標準契約書が示されています。

2-1 賃貸条件

終身建物賃貸借契約は、次の賃貸条件としなければなりません。

- 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
- 工事完了前に、敷金及び家賃の全部又は一部を受領しないものであること
- 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

2-2 前払金の保全措置

終身賃貸事業者は、賃借人から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ことができます。この場合、前払金の算定の基礎を書面で明示し、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次に掲げるいずれかの方法により保全措置を講じなければなりません。

- 一 銀行、信託会社、信用金庫、農林中央金庫、商工組合中央金庫、信用協同組合で出資の総額が五千万円以上であるもの、労働金庫又は宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 41 条第 1 項第一号（P.22 参照）の国土交通大臣が指定する者（以下「銀行等」という。）との間において、終身賃貸事業者が前払金の返還債務を負うこととなった場合において当該銀行等がその債務のうち保全金額（前払金のうち賃借人の終身にわたる居住が余命等を勘案して想定される期間のうち残存する期間に係る額又は 5 百万円のいずれか低い方の金額以上の金額をいう。以下同じ。）に相当する部分を連帯して保証することを委託する契約を締結すること。
- 二 保険事業者（保険業法（平成 7 年法律第 105 号）第 3 条第 1 項又は第 185 条第 1 項の免許（P.22 参照）を受けて保険業を行う者をいう。以下同じ。）との間において、終身賃貸事業者が受領した前払金の返還債務の不履行により賃借人に生じた損害のうち当該返還債務の不履行に係る保全金額に相当する部分を当該保険事業者がうめることを約する保証保険契約を締結すること。
- 三 信託会社等（信託会社及び信託業務を営む金融機関をいう。）との間において、保全金額につき前払金を支払った賃借人を受益者とする信託契約（金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和 18 年法律第 43 号）第 6 条（P.24）の規定により元本補てんの契約をしたもの又は信託契約により保全金額に相当する部分が保全されるものに限る。）を締結すること。
- 四 一般社団法人又は一般財団法人で高齢者の福祉の増進に寄与することを目的として設立されたものとの間において、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た保全のための契約を締結することであって、前三号に掲げる措置に準ずるものとして知事が認めるもの。

2-3 仮入居契約

賃貸住宅の賃借人となろうとする者（1戸の賃貸住宅の賃借人となろうとする者が2人以上であるときは、当該賃借人となろうとする者のすべて）から仮に入居する旨の申出があった場合には、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（1年以内の期間を定めたものに限る。）をしなければなりません。

これは、終身建物賃貸借は終身にわたる長期契約であることから、仮入居により賃借人となろうとする者が住環境等を確認する期間を提供するものです。仮入居期間終了時には、賃借人となろうとする者は退去するか、終身建物賃貸借契約を締結するか選ぶこととなります。

2-4 期間付死亡時終了建物賃貸借

認可事業者は、事業の認可に係る賃貸住宅（以下「認可住宅」という。）において、賃借人となろうとする者（1戸の認可住宅の賃借人となろうとする者が2人以上であるときは、当該賃借人となろうとする者のすべて）から特に申出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（1戸の認可住宅の賃借人が2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38条第1項の規定（P.23 参照）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（以下「期間付死亡時終了建物賃貸借」という。）をすることができます。

2-5 認可事業者による終身建物賃貸借の解約の申入れ

終身建物賃貸借においては、認可事業者は、次のいずれかに該当する場合に限り、知事の承認を受けて、当該賃貸借の解約の申入れをすることができます。

- 一 認可住宅の老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、家賃の価額その他の事情に照らし、当該認可住宅を、賃貸住宅の基準（P.10 参照）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（1戸の認可住宅に賃借人が2人以上いるときは、当該賃借人のすべて）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。

2-6 賃借人による終身建物賃貸借の解約の申入れ

終身建物賃貸借においては、賃借人は、次のいずれかに該当する場合には、当該賃貸借の解約の申入れをすることができます。この場合、当該賃貸借は、第一号から第三号の場合は解約の申入れの日から1ヵ月を経過すること、第四号の場合は当該解約の期日が到来することによって終了します。

- 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、知事による改善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 6 ヶ月以上経過する日に設定されているとき。

2-7 賃借人死亡後の同居者の一時居住

終身建物賃貸借の賃借人の死亡（1 戸の認可住宅に賃借人が 2 人以上いるときは、当該賃借人のすべての死亡。以下同じ。）があった場合は、当該賃借人の死亡があった時から同居者^{※3}がそれを知った日から 1 ヶ月を経過する日までの間（同居配偶者等^{※4}であって継続居住の申出を行った者にあつては、当該賃借人の死亡があった時から継続居住による終身建物賃貸借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ます。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、この限りではありません。

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りません。

※3 同居者

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。）

※4 同居配偶者等

賃借人と同居していたその配偶者又は 60 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。）

2-8 同居配偶者等の継続居住の保護

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（1 戸の認可住宅に賃借人が 2 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 1 ヶ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りません。ただし、当該申出に併せて期間付死亡時終了建物賃貸借契約の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りません。

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 1 ヶ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りません。

上記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（前払金の額については、その算定の基礎が従前の前払金と同一であるもの）とします。

2-9 賃料の改定

借地借家法第 32 条（P.23 参照）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、適用しません。

2-10 譲渡又は転貸の禁止

認可住宅の賃借人は、その借家権を譲渡し、又は転貸してはなりません。

2-11 事業の認可の取消し等後の建物賃貸借契約の効力

事業の認可の取消し若しくは事業の廃止又は地位の承継の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しません。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、この限りではありません。

3. 賃貸住宅の管理

認可住宅は次のように管理することが必要です。

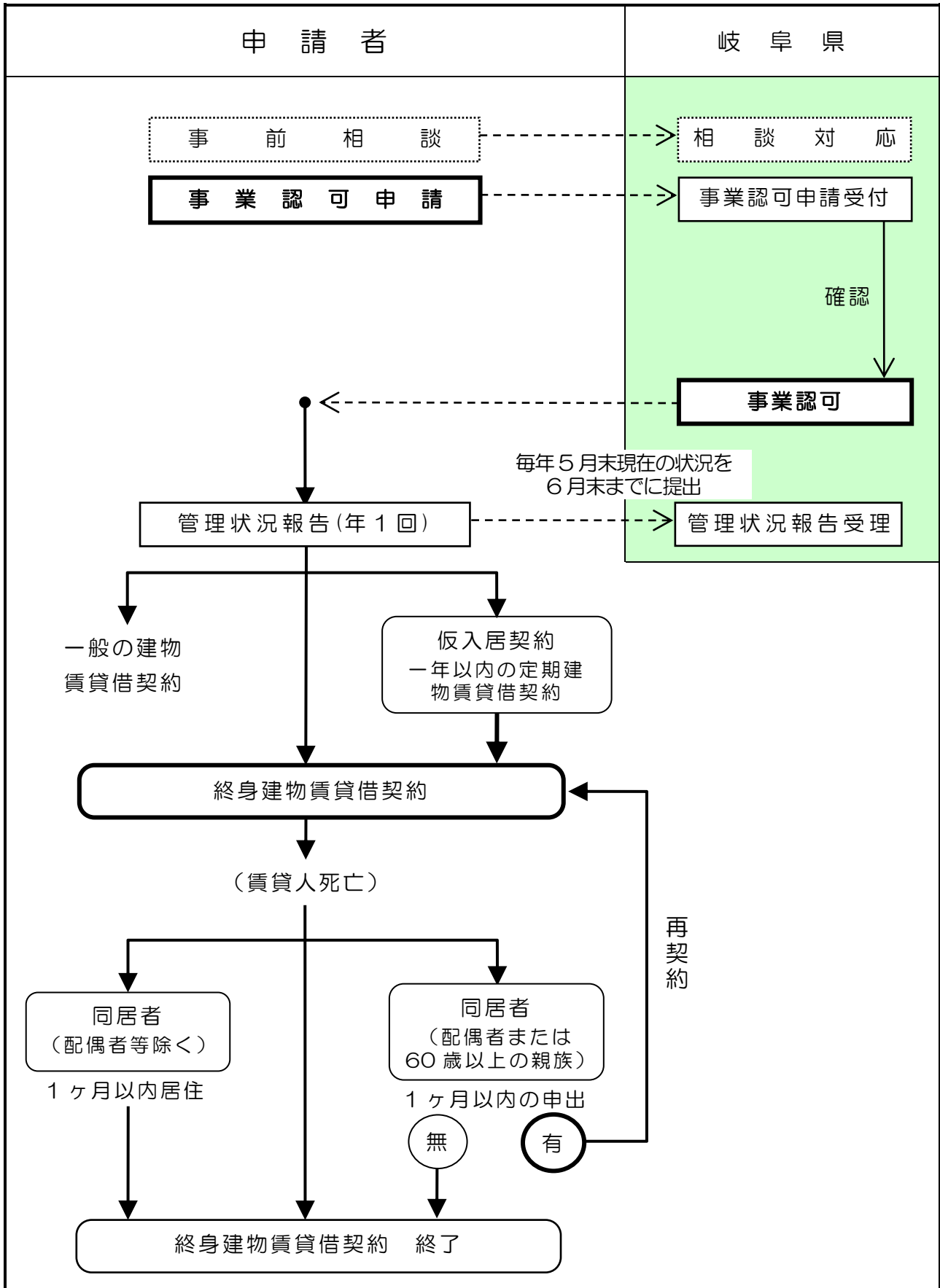
- 一 認可事業者は、当該賃貸住宅の管理を自ら行うこと。ただし、管理業務者^{※5}に当該賃貸住宅の管理を委託する場合には、この限りでない。
- 二 賃貸住宅の修繕が計画的に行われるものであること。
- 三 賃貸住宅の賃貸借契約書、家賃及び敷金の収納状況を明らかにする書類、その他の賃貸住宅に関する事業の収支状況を明らかにするために必要な書類が備え付けられるものであること。

※5 管理業務者

認可事業者が賃貸住宅の管理の委託をする相手で、終身建物賃貸借事業の遂行に必要な資力及び信用並びにこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分な者

また、毎年 1 回、認可住宅の管理状況を報告することが必要です。(P.8 参照)

4. 手続きの流れと必要書類



(期間付死亡時終了建物賃貸借の場合を除く)

4-1 事業認可申請

事業認可申請に必要な書類は次のとおりです。（正副各1部を提出して下さい。）

1	事業認可申請書（別記第1号様式）
2	①新築の場合 縮尺、方位、間取り、各室の用途及び施設の概要を表示した各階平面図 ②既存住宅の場合 賃貸住宅の規模及び設備の概要を表示した間取図 ※①、②とも加齢対応構造の状況等を記載しているもの
3	法第54条第1項第二号から第七号までに掲げる基準に適合することを誓約する書面（誓約書（別記第2号様式））
4	終身建物賃貸借契約書の書式
5	昭和56年5月31日以前に新築工事に着手したものであるときは、新耐震基準等を満たすことが確認できる書類
6	その他知事が必要と認める書類

4-2 事業の変更認可申請

認可を受けた事業の変更をしようとするときには、事業変更認可申請書（別記第5号様式）に、別記第1号様式及び別表1のうち変更する事業内容に係る書類を添えて（正副各1部）知事に提出し、認可を受けなければなりません。

ただし、変更の内容が賃貸住宅の整備の着手または完了予定年月日の変更を行う場合は、6ヶ月以内の変更であれば軽微な変更届出書（別記第8号様式）を知事に提出します。

4-3 終身建物賃貸借の解約の申入れ

認可事業者が、終身建物賃貸借の解約の申入れをするときには、賃貸借解約申入れ承認申請書（別記第9号様式）に解約事由が生じたことを証する書類等を添えて（正副各1部）知事に提出し、承認を受けなければなりません。

4-4 終身建物賃貸借契約の管理状況の報告

認可事業者は、認可住宅の毎年5月末日現在までの過去1年間の管理状況を、終身建物賃貸借事業管理報告書（別記第12号様式）により当該年の6月末日までに知事に報告しなければなりません。

4-5 地位の承継

①一般承継の場合

認可事業者の一般承継人は、当該認可事業者が有していた事業の認可に基づく地位を承継します。この場合、事業の認可に基づく地位を承継した者は、遅滞なく、知事に次の書類によりその旨を届け出なければなりません。(正副各1部を提出して下さい。)

1	認可事業者地位継承届（別記第13号様式）
2	地位の承継を証する書類
3	その他知事が必要と認める書類

②特定承継の場合

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、次の書類を知事に提出し、承認を受けて、当該認可事業者が有していた事業の認可に基づく地位を承継することができます。(正副各1部を提出して下さい。)

1	認可事業者地位継承承認申請書（別記第14号様式）
2	地位の承継を証する書類
3	その他知事が必要と認める書類

4-6 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、知事に終身建物質貸借事業廃止届（別記第19号様式、正副各1部）を提出しなければなりません

(注意)

事業の廃止を行っても、廃止前にされた建物質貸借契約の効力には影響を及ぼしません。

5. 賃貸住宅の基準（法、法施行規則及び国土交通省告示の抜粋）

終身建物賃貸借事業にかかる賃貸住宅は、法、法施行規則（平成 13 年国土交通省令第 115 号、改正：平成 30 年国土交通省令第 68 号）、法施行規則第 34 条第 1 項第 9 号の国土交通大臣の定める基準（国土交通省告示第 1296 号）又は法施行規則第 34 条第 2 項第 2 号の規定に基づき国土交通大臣の定める基準（国土交通省告示第 1088 号）に定める以下の基準に適合しなければなりません。

I. 規模及び設備の基準

- 1 各戸が床面積 25 ㎡（共同利用の場合にあっては、18 ㎡）以上であること。
- 2 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と知事が認める場合にあっては、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ができる。
- 3 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）

※・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。

II. 新築の場合の加齢対応構造等基準

1 住宅の専用部分に係る基準

(1) 段差

イ 日常生活空間（高齢者の利用を想定する一の主たる玄関、便所、浴室、脱衣室、洗面所、寝室（以下「特定寝室」という。）、食事室及び特定寝室の存する階（接地階（地上階のうち最も低い位置に存する階をいう。）を除く。）にあるバルコニー、特定寝室の存する階にあるすべての居室並びにこれらを結ぶ一の主たる経路をいう。以下同じ。）内の床が、段差のない構造（5 mm 以下の段差が生じるものを含む。以下同じ。）であること。ただし、次に掲げるものにあつては、この限りでない。

- ① 玄関の出入口の段差で、くつずりと玄関外側の高低差を 20 mm 以下とし、かつ、くつずりと玄関土間の高低差を 5 mm 以下としたもの
- ② 玄関の上がりかまちの段差
- ③ 勝手口その他屋外に面する開口部（玄関を除く。以下「勝手口等」という。）の出入口及び上がりかまちの段差
- ④ 居室の部分の床のうち次に掲げる基準に適合するものとその他の部分の床の

300 mm以上 450 mm以下の段差

a 介助用車いすの移動の妨げとならない位置に存すること。

b 面積が3㎡以上9㎡（当該居室の面積が18㎡以下の場合にあっては、当該面積の1/2）未満であること。

c 当該部分の面積の合計が、当該居室の面積の1/2未満であること。

d 長辺（工事を伴わない撤去等により確保できる部分の長さを含む。）が1,500 mm以上であること。

e その他の部分の床より高い位置にあること

⑤ 浴室の出入口の段差で、20 mm以下の単純段差（立ち上がりの部分が一の段差をいう。以下同じ。）としたもの又は浴室内外の高低差を120 mm以下、またぎ高さを180 mm以下とし、かつ、手すりを設置したもの

⑥ バルコニーの出入口の段差。ただし、接地階を有しない住戸にあっては、次に掲げるもの並びにバルコニーと踏み段（奥行きが300 mm以上で幅が600 mm以上であり、当該踏み段とバルコニーの端との距離が1,200 mm以上であり、かつ、1段であるものに限る。以下同じ。）との段差及び踏み段とかまちとの段差で180 mm以下の単純段差としたものに限る。

a 180 mm（踏み段を設ける場合にあっては、360 mm）以下の単純段差としたもの

b 250 mm以下の単純段差とし、かつ、手すりを設置できるようにしたもの

c 屋内側及び屋外側の高さが180 mm以下のまたぎ段差（踏み段を設ける場合にあっては、屋内側の高さが180 mm以下で屋外側の高さが360 mm以下のまたぎ段差）とし、かつ、手すりを設置できるようにしたもの

□ 日常生活空間外の床が、段差のない構造であること。ただし、次に掲げるものにあつては、この限りでない。

① 玄関の出入口の段差

② 玄関の上がりかまちの段差

③ 勝手口等の出入口及び上がりかまちの段差

④ バルコニーの出入口の段差

⑤ 浴室の出入口の段差

⑥ 室内又は室の部分の床とその他の部分の床の90 mm以上の段差

(2) 通路及び出入口の幅員

イ 日常生活空間内の通路の有効な幅員が780 mm（柱等の箇所にあつては750 mm）以上であること。

□ 日常生活空間内の出入口（バルコニーの出入口及び勝手口等の出入口を除く。）の幅員（玄関及び浴室の出入口については、開き戸にあつては建具の厚み、引き戸にあつては引き残しを勘案した通行上有効な幅員とし、玄関及び浴室以外の出入口については、軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が750 mm（浴室の出入口にあつては600 mm）以上であること。

(3) 階段

住戸内の階段は、蹴込みが30 mm以下で、かつ、各部の寸法は次の各式に適合する

ものであること。

$$T \geq 195$$

$$R / T \leq 22 / 21$$

$$550 \leq T + 2R \leq 650$$

※T及びRは、それぞれ次の数値を表すものとする。

T 踏面の寸法（単位 mm）

R けあげの寸法（単位 mm）

(4) 手すり

イ 手すりが、次の表の（い）項に掲げる空間ごとに、（ろ）項に掲げる基準に適合していること。ただし、便所、浴室、玄関及び脱衣室にあっては、日常生活空間内に存するものに限る。

（い）	（ろ）
空間	手すりの設置の基準
階段	少なくとも片側（勾配が45度を超える場合にあっては両側）に、かつ、踏面の先端からの高さが700mmから900mmの位置に設けられていること。ただし、ホームエレベーターが設けられている場合にあっては、この限りでない。
便所	立ち座りのためのものが設けられていること。
浴室	浴槽出入りのためのものが設けられていること。
玄関	上がりかまち部の昇降や靴の着脱のためのものが設置できるようになっていること。
脱衣所	衣服の着脱のためのものが設置できるようになっていること

ロ 転落防止のための手すりが、次の表の（い）項に掲げる空間ごとに、（ろ）項に掲げる基準に適合していること。ただし、外部の地面、床等からの高さが1m以下の範囲又は開閉できない窓その他転落のおそれのないものについては、この限りでない。

（い）	（ろ）
空間	手すりの設置の基準
バルコニー	<p>① 腰壁その他足がかりとなるおそれのある部分（以下「腰壁等」という。）の高さが650mm以上1,100mm未満の場合にあっては、床面から1,100mm以上の高さに達するように設けられていること。</p> <p>② 腰壁等の高さが300mm以上650mm未満の場合にあっては、腰壁等から800mm以上の高さに達するように設けられていること。</p> <p>③ 腰壁等の高さが300mm未満の場合にあっては、床面から1,100mm以上の高さに達するように設けられていること。</p>
2階以上の窓	① 窓台その他足がかりとなるおそれのある部分（以下「窓台等」という。）の高さが650mm以上800mm未満の場合にあっては、

	<p>床面から 800 mm（3 階以上の窓にあっては 1,100 mm）以上の高さに達するように設けられていること。</p> <p>② 窓台等の高さが 300 mm 以上 650 mm 未満の場合にあっては、窓台等から 800 mm 以上の高さに達するように設けられていること。</p> <p>③ 窓台等の高さが 300 mm 未満の場合にあっては、床面から 1,100 mm 以上の高さに達するように設けられていること。</p>
廊下及び階段 (開放されている側に限る。)	<p>① 腰壁等の高さが 650 mm 以上 800 mm 未満の場合にあっては、床面（階段 にあっては踏面の先端）から 800 mm 以上の高さに達するように設けられていること。</p> <p>② 腰壁等の高さが 650 mm 未満の場合にあっては、腰壁等から 800 mm 以上の高さに達するように設けられていること。</p>

ハ 転落防止のための手すりの手すり子で床面（階段にあっては踏面の先端）及び腰壁等又は窓台等（腰壁等又は窓台等の高さが 650 mm 未満の場合に限る。）からの高さが 800 mm 以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で 110 mm 以下であること。

(5) 部屋の配置

日常生活空間のうち、便所が特定寝室の存する階にあること。

(6) 便所及び寝室

イ 日常生活空間内の便所が次のいずれかに掲げる基準に適合し、かつ、当該便所の便器が腰掛け式であること。

- ① 長辺（軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が内法寸法で 1,300 mm 以上であること。
- ② 便器の前方又は側方について、便器と壁の距離（ドアの開放により確保できる部分又は軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が 500 mm 以上であること。

ロ 特定寝室の面積が内法寸法で 9 m² 以上であること。

(7) 浴室

浴室の短辺は 1,300 mm（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、1,200 mm）以上とし、その面積は 2 m²（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 m²）以上であること。

2 住宅の共用部分に係る基準

(1) 共用廊下

住戸から建物出入口、共用施設、他住戸その他の日常的に利用する空間に至る少なくとも一の経路上に存する共用廊下が、次に掲げる基準に適合していること。

イ 共用廊下の床が、段差のない構造であること。

ロ 共用廊下の床に高低差が生じる場合にあっては、次に掲げる基準に適合していること。

- ① 勾配が 1/12 以下（高低差が 80 mm 以下の場合にあっては 1/8 以下）の傾斜路

が設けられているか、又は、当該傾斜路及び段が併設されていること。

- ② 段が設けられている場合にあつては、当該段が(2)イの①から④までに掲げる基準に適合していること。

ハ 手すりが共用廊下（次の①及び②に掲げる部分を除く。）の少なくとも片側に、かつ、床面からの高さが700 mmから900 mmの位置に設けられていること。

- ① 住戸その他の室の出入口、交差する動線がある部分その他やむを得ず手すりを設けることのできない部分
② エントランスホールその他手すりに沿って通行することが動線を著しく延長させる部分

ニ 直接外部に開放されている共用廊下（1階に存するものを除く。）にあつては、次に掲げる基準に適合していること。

- ① 転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが650 mm以上1,100 mm未満の場合にあつては床面から1,100 mm以上の高さに、腰壁等の高さが650 mm未満の場合にあつては腰壁等から1,100 mm以上の高さに設けられていること。
② 転落防止のための手すりの手すり子で床面及び腰壁等（腰壁等の高さが650 mm未満の場合に限る。）からの高さが800 mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110 mm以下であること。

(2) 主たる共用の階段

次に掲げる基準に適合していること。

イ 次の①から④まで（住戸のある階においてエレベーターを利用できる場合にあつては、③及び④）に掲げる基準に適合していること。

- ① 次の各式に適合するものであること。

$$T \geq 240$$

$$550 \leq T + 2R \leq 650$$

※ T及びRは、それぞれ次の数値を表すものとする。

T 踏面の寸法（単位 mm）

R けあげの寸法（単位 mm）

- ② 蹴込みが30 mm以下であること。

- ③ 最上段の通路等への食い込み部分及び最下段の通路等への突出部分が設けられていないこと。

- ④ 手すりが、少なくとも片側に、かつ、踏面の先端からの高さが700 mmから900 mmの位置に設けられていること。

ロ 直接外部に開放されている主たる共用の階段にあつては、次に掲げる基準に適合していること。ただし、高さ1 m以下の階段の部分については、この限りでない。

- ① 転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが650 mm以上1,100 mm未満の場合にあつては踏面の先端から1,100 mm以上の高さに、腰壁等の高さが650 mm未満の場合にあつては腰壁等から1,100 mm以上の高さに設けられていること。

- ② 転落防止のための手すりの手すり子で踏面の先端及び腰壁等（腰壁等の高さが650 mm未満の場合に限る。）からの高さが800 mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110 mm以下であること。

ハ 住戸のある階においてエレベーターを利用できない場合にあっては、当該階から建物出入口のある階又はエレベーター停止階に至る主たる共用の階段の有効幅員が900 mm以上であること。

(3) エレベーター

3階建以上の住宅の場合には原則設置すること。

住戸が建物出入口の存する階にある場合を除き、住戸からエレベーター又は共用の階段（1階分の移動に限る。）を利用し、建物出入口の存する階まで到達でき、かつ、エレベーターを利用せずに住戸から建物出入口に到達できる場合を除き、住戸からエレベーターを経て建物出入口に至る少なくとも一の経路上に存するエレベーター及びエレベーターホールが、次に掲げる基準に適合していること。

イ エレベーター及びエレベーターホールの寸法が、次に掲げる基準に適合していること。

① エレベーターの出入口の有効な幅員が800 mm以上であること。

② エレベーターホールに一边を1,500 mmとする正方形の空間を確保できるものであること。

ロ 建物出入口からエレベーターホールまでの経路上の床が、段差のない構造であること。

ハ 建物出入口とエレベーターホールに高低差が生じる場合にあっては、次に掲げる基準に適合していること。

① 勾配が1/12以下の傾斜路及び段が併設されており、かつ、それぞれの有効な幅員が900 mm以上であるか、又は、高低差が80 mm以下で勾配が1/8以下の傾斜路若しくは勾配が1/15以下の傾斜路が設けられており、かつ、その有効な幅員が1,200 mm以上であること。

② 手すりが、傾斜路の少なくとも片側に、かつ、床面からの高さが700 mmから900 mmの位置に設けられていること。

③ 段が設けられている場合にあっては、当該段が(2)イの①から④までに掲げる基準に適合していること。

3 建築材料又は構造方法により、上記住宅の専用部分に係る基準及び住宅の共用部分に係る基準により難い部分のある加齢対応構造等であって、知事が同基準の該当の加齢対応構造等と同等以上の性能を有すると認めるものについては、同基準に該当するものとする事ができる。

Ⅲ.既存住宅の場合の加齢対応構造等基準

1 住宅の専用部分に係る基準

手すりが、次の表の（い）項に掲げる空間ごとに、（ろ）項に掲げる基準に適合していること。ただし、便所、浴室、玄関及び脱衣室にあっては、日常生活空間内に存するものに限る。

（い）	（ろ）
空間	手すりの設置の基準
階段	少なくとも片側（勾配が45度を超える場合にあっては両側）に設けられていること。ただし、ホームエレベーターが設けられている場合にあっては、この限りでない。
便所	立ち座りのためのものが設けられていること。
浴室	浴槽出入りのためのもの又は浴室内での姿勢保持のためのものが設けられていること。
玄関	上がりかまち部の昇降や靴の着脱のためのものが設置できるようになっていること。
脱衣所	衣服の着脱のためのものが設置できるようになっていること

2 住宅の共用部分に係る基準

共同居住型賃貸住宅（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居間、食堂、台所その他居住の用に供する部分を有する賃貸住宅をいう。）にあっては、手すりが、次の表の（い）項に掲げる空間ごとに、（ろ）項に掲げる基準に適合していること。

（い）	（ろ）
空間	手すりの設置の基準
共用便所	立ち座りのためのものが設けられていること。
共用浴室	浴槽出入りのためのものが設けられていること。

3 建築材料又は構造方法により、上記住宅の専用部分に係る基準及び住宅の共用部分に係る基準により難しい部分のある加齢対応構造等であって、知事が同基準の該当の加齢対応構造等と同等以上の性能を有すると認めるものについては、同基準に該当するものとすることができる。

賃貸住宅の基準チェックリスト（終身建物賃貸借） [1/5]

基 準	チェック欄
I. 規模及び設備	
各戸が床面積 25 m ² (共同利用の場合は、18 m ²)以上	
各戸に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室(共用部分に各戸に備える場合と同等以上の台所、収納設備又は浴室を備える場合は、各戸に水洗便所、洗面設備)	
居間、食堂、台所等を共同して利用する場合(9 m ² シェアハウス)	
住宅全体の面積 15 m ² ×入居者の定員+10 m ² 以上	
専用居室の入居者 1人	
専用居室の面積 9m ² 以上(造り付けの収納の面積を含む。)	
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置	
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箇所の割合で設置	
II. 新築の場合の加齢対応構造等	
1 住戸内	
日常生活空間内の床段差の解消(段差5mm以下)(玄関上がりかまち、勝手口等を除く)	
①玄関の出入口	
くつずりと玄関外側の高低差 20 mm以下	
くつずりと玄関土間の高低差5mm以下	
②居室の部分の床	
その他の部分の床との段差が 300 mm以上 450 mm以下	
介助用車いすの移動の妨げとならない位置に存する	
面積が3m ² 以上9m ² 未満(当該居室の面積が 18 m ² 以下の場合はこのかぎりではない)	
当該部分の面積の合計が、当該居室の面積の 1/2 未満	
長辺が 1,500 mm以上	
その他の部分の床より高い位置にある	
③浴室の出入口…次のいずれかを満たすこと	
20 mm以下の単純段差	
浴室内外の高低差 120 mm以下、またぎ高さ 180 mm以下、かつ、手すりを設置	
④バルコニーの出入口（接地階を有しない住戸の場合）…次のいずれかを満たすこと	
180 mm(踏み段を設ける場合は、360 mm)以下の単純段差	
250 mm以下の単純段差とし、かつ、手すりを設置できるようにしたもの	
屋内側及び屋外側の高さが 180 mm以下のまたぎ段差(踏み段を設ける場合は、屋内側の高さが180mm以下で屋外側の高さが 360 mm以下のまたぎ段差)とし、かつ、手すりを設置できるようにしたもの	
バルコニーと踏み段との段差及び踏み段とかまちとの段差が 180 mm以下の単純段差	
踏み段とは、奥行きが 300 mm以上で幅が 600 mm以上であり、当該踏み段とバルコニーの端との距離が 1,200 mm以上であり、かつ、1段であるもの	

賃貸住宅の基準チェックリスト（終身建物賃貸借） [2/5]

基 準	チェック欄
日常生活空間外の床段差の解消 ただし、玄関の出入口、玄関の上がりかまち、勝手口等の出入口及び上がりかまち、バルコニーの出入口、浴室の出入口及び室内又は室の部分の床とその他の部分の床の 90 mm以上の段差を除く。	
日常生活空間内の通路 有効な幅員が 780 mm(柱等の箇所は 750 mm)以上	
日常生活空間内の出入口 出入口(バルコニーの出入口及び勝手口等の出入口を除く。)の幅員が 750 mm(浴室の出入口は 600 mm)以上	
住戸内の階段	
蹴込みが 30 mm以下 $T \geq 195$ T: 踏面の寸法(単位 mm) $R/T \leq 22/21$ R: けあげの寸法(単位 mm) $550 \leq T + 2R \leq 650$	
住戸内の手すり	
便所・浴室・玄関及び脱衣室は、日常生活空間内に存するものに限る。	
階 段	少なくとも片側(勾配が 45 度を超える場合にあっては両側) 踏面の先端からの高さが 700 mmから 900 mmの位置に設置 ※ ただし、ホームエレベーターが設けられている場合にあっては、この限りでない。
便 所	立ち座りのためのものを設置
浴 室	浴槽出入りのためのものを設置
玄 関	上がりかまち部の昇降や靴の着脱のためのものが設置できるようになっていること。
脱衣所	衣服の着脱のためのものが設置できるようになっていること

賃貸住宅の基準チェックリスト（終身建物賃貸借） [3/5]

基 準	チェック欄
<p>住戸内の転落防止のための手すり</p> <p>外部の地面、床等からの高さが1m以下の範囲又は開閉できない窓その他転落のおそれのないものについては、この限りでない。</p>	
<p>手すり子で床面（階段は踏面の先端）及び腰壁等又は窓台等（腰壁等又は窓台等の高さが 650 mm未満の場合に限る。）からの高さが 800 mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で 110 mm以下</p>	
バルコニー	<p>① 650 mm ≤ 腰壁等の高さ < 1,100 mm の場合は、床面から 1,100 mm 以上の高さに達するように設置</p> <p>② 300 mm ≤ 腰壁等の高さ < 650 mm 未満の場合は、腰壁等から 800 mm 以上の高さに達するように設置</p> <p>③ 腰壁等の高さ < 300 mm の場合は、床面から 1,100 mm 以上の高さに達するように設置</p>
2階以上の窓	<p>① 650 mm ≤ 窓台等の高さ < 800 mm の場合は、床面から 800 mm (3階以上の窓は 1,100 mm) 以上の高さに達するように設置</p> <p>② 300 mm ≤ 窓台等の高さ < 650 mm の場合は、窓台等から 800 mm 以上の高さに達するように設置</p> <p>③ 窓台等の高さ < 300 mm 未満の場合は、床面から 1,100 mm 以上の高さに達するように設置</p>
廊下及び階段 (開放されている側に限る。)	<p>① 650 mm ≤ 腰壁等の高さ < 800 mm の場合は、床面（階段は踏面の先端）から 800 mm 以上の高さに達するように設置</p> <p>② 腰壁等の高さ < 650 mm の場合は、腰壁等から 800 mm 以上の高さに達するように設置</p>
<p>日常生活空間のうちの便所</p>	
<p>特定寝室の存する階にある</p>	
<p>便器が腰掛け式</p>	
<p>長辺が内法寸法で 1,300 mm 以上</p>	
<p>便器の前方又は側方について、便器と壁の距離が 500 mm 以上</p>	
<p>特定寝室の面積が内法寸法で 9 m² 以上</p>	
<p>浴室</p>	
<p>短辺は 1,300 mm (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は、1,200 mm) 以上</p>	
<p>面積は 2 m² (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は、1.8 m²) 以上</p>	

賃貸住宅の基準チェックリスト（終身建物賃貸借） [4/5]

基 準	チェック欄
2 共用部分	
共用廊下	
床が、段差のない構造	
床に高低差が生じる場合	
① 勾配が 1/12 以下(高低差が 80 mm 以下の場合は 1/8 以下)の傾斜路を設置、又は、当該傾斜路及び段を併設	
② 段が設けられている場合は、当該段が共用階段の基準に適合	
手すりを床面からの高さが 700 mm から 900 mm の位置に設置	
直接外部に開放されている共用廊下(1階に存するものを除く。)	
① 転落防止のための手すりを、以下の高さに設置 <ul style="list-style-type: none"> • 650 mm ≤ 腰壁等の高さ < 1,100 mm のときは、床面から 1,100 mm 以上の高さ • 腰壁等の高さ < 650 mm のときは、腰壁等から 1,100 mm 以上の高さ 	
② 転落防止のための手すりの手すり子で床面及び腰壁等(腰壁等の高さが 650 mm 未満の場合に限る。)からの高さが 800 mm 以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で 110 mm 以下	
主たる共用の階段	
住戸のある階においてエレベーターを利用できる場合は、①及び②は除く	
① $T \geq 240$ T 踏面の寸法(単位 mm) $550 \leq T + 2R \leq 650$ R けあげの寸法(単位 mm)	
② 蹴込みが 30 mm 以下	
③ 最上段の通路等への食い込み部分及び最下段の通路等への突出部分が設けられていないこと。	
④ 手すりを踏面の先端からの高さが 700 mm から 900 mm の位置に設置	
直接外部に開放されている主たる共用の階段(高さ1m以下の階段の部分は除く)	
① 転落防止のための手すりを、以下の高さに設置 <ul style="list-style-type: none"> • 650 mm ≤ 腰壁等の高さ < 1,100 mm のときは、踏面の先端から 1,100 mm 以上の高さ • 腰壁等の高さ < 650 mm のときは、腰壁等から 1,100 mm 以上の高さ 	
② 転落防止のための手すりの手すり子で踏面の先端及び腰壁等(腰壁等の高さが 650 mm 未満の場合に限る。)からの高さが 800 mm 以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で 110 mm 以下	
住戸のある階においてエレベーターを利用できない場合は、当該階から建物出入口のある階又はエレベーター停止階に至る主たる共用の階段の有効幅員が 900 mm 以上	

賃貸住宅の基準チェックリスト（終身建物賃貸借） [5/5]

基 準	チェック欄
出入口から住戸まで 2 階以下の建物	
出入口から住戸まで 3 階建以上の建物の場合は、エレベーターを設置している。	
出入口の有効な幅員が 800 mm以上	
ホールに一边を 1,500 mmとする正方形の空間を確保できること	
建物出入口からエレベーターホールまでの経路上の床が、段差なし	
建物出入口とエレベーターホールに高低差が生じる場合	
① 勾配が 1/12 以下の傾斜路及び段を併設、それぞれの有効幅員が 900 mm以上又は、高低差が80mm以下で勾配が 1/8 以下の傾斜路若しくは勾配が 1/15 以下の傾斜路が設けられており、かつ、その有効幅員が 1,200 mm以上	
② 手すりを、傾斜路の少なくとも片側に、かつ、床面からの高さが700mmから 900 mmの位置に設置	
③ 段が設けられている場合は、当該段が共用階段の基準に適合	
Ⅲ. 既存住宅の場合の加齢対応構造等	
1 住戸内	
住戸内の手すり	
便所・浴室・玄関及び脱衣室は、日常生活空間内に存するものに限る。	
階 段	少なくとも片側(勾配が 45 度を超える場合にあつては両側) ※ ただし、ホームエレベーターが設けられている場合にあつては、この限りでない。
便 所	立ち座りのためのものを設置
浴 室	浴槽出入りのためのもの又は浴室内での姿勢保持のためのものを設置
玄 関	上がりかまち部の昇降や靴の着脱のためのものが設置できるようになっていること
脱衣所	衣服の着脱のためのものが設置できるようになっていること
2 共用部分	
共用部分の手すり	
共用便所	立ち座りのためのものを設置
共用浴室	浴槽出入りのためのものを設置
その他	

6. 関係法令

○ 宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)抜粋

第41条 宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建築に関する工事の完了前において行う当該工事に係る宅地又は建物の売買で自ら売主となるものに関しては、次の各号のいずれかに掲げる措置を講じた後でなければ、買主から手付金等(代金の全部又は一部として授受される金銭及び手付金その他の名義をもつて授受される金銭で代金に充当されるものであつて、契約の締結の日以後当該宅地又は建物の引渡し前に支払われるものをいう。以下同じ。)を受領してはならない。ただし、当該宅地若しくは建物について買主への所有権移転の登記がされたとき、買主が所有権の登記をしたとき、又は当該宅地建物取引業者が受領しようとする手付金等の額(既に受領した手付金等があるときは、その額を加えた額)が代金の額の百分の五以下であり、かつ、宅地建物取引業者の取引の実情及びその取引の相手方の保護を考慮して政令で定める額以下であるときは、この限りでない。

一 銀行その他政令で定める金融機関又は国土交通大臣が指定する者(以下この条において「銀行等」という。)との間において、宅地建物取引業者が受領した手付金等の返還債務を負うこととなつた場合において当該銀行等がその債務を連帯して保証することを委託する契約(以下「保証委託契約」という。)を締結し、かつ、当該保証委託契約に基づいて当該銀行等が手付金等の返還債務を連帯して保証することを約する書面を買主に交付すること。

…以下略…

○ 保険業法(平成7年法律第105号)抜粋

(免許)

第3条 保険業は、内閣総理大臣の免許を受けた者でなければ、行うことができない。

2 前項の免許は、生命保険業免許及び損害保険業免許の二種類とする。

…以下略…

(免許)

第185条 外国保険業者は、第3条第1項の規定にかかわらず、日本に支店等(外国保険業者の日本における支店、従たる事務所その他の事務所又は外国保険業者の委託を受けて当該外国保険業者の日本における保険業に係る保険の引受けの代理をする者の事務所をいう。以下この節から第五節までにおいて同じ。)を設けて内閣総理大臣の免許を受けた場合に限り、当該免許に係る保険業を当該支店等において行うことができる。

2 前項の免許は、外国生命保険業免許及び外国損害保険業免許の二種類とする。

…以下略…

○ 借地借家法(平成3年10月4日法律第90号)抜粋

(建物賃貸借の期間)

第29条 期間を一年未満とする建物の賃貸借は、期間の定めがない建物の賃貸借とみなす。

…以下略…

(強行規定)

第30条 この節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。

(借賃増減請求権)

第32条 建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となつたときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かつて建物の借賃の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

- 2 建物の借賃の増額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃を支払うことをもって足りる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払った額に不足があるときは、その不足額に年一割の割合による支払期後の利息を付してこれを支払わなければならない。
- 3 建物の借賃の減額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃の支払を請求することができる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払を受けた額が正当とされた建物の借賃の額を超えるときは、その超過額に年一割の割合による受領の時から利息を付してこれを返還しなければならない。

(定期建物賃貸借)

第38条 期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、第30条の規定にかかわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。この場合には、第29条第1項の規定を適用しない。

- 2 前項の規定による建物の賃貸借をしようとするときは、建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、同項の規定による建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。
- 3 略
- 4 第1項の規定による建物の賃貸借において、期間が一年以上である場合には、建物の賃貸人は、期間の満了の一年前から六月前までの間(以下この項において「通知期間」という。)に建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することができない。ただし、建物の賃貸人が通知期間の経過後建物の賃借人に対しその旨の通知をした場合においては、その通知の日から六月を経過した後は、この限りでない。
- 5 第一項の規定による居住の用に供する建物の賃貸借(床面積(建物の一部分を賃貸借の目的とする場合にあつては、当該一部分の床面積)が二百平方メートル未満の建物に係るものに限る。)において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができる。この場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から一月を経過することによって終了する。
- 6 前2項の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。
- 7 第32条の規定は、第一項の規定による建物の賃貸借において、借賃の改定に係る特約がある場合には、適用しない。

○金融機関の信託業務の兼営等に関する法律(昭和18年法律第43号)抜粋

(損失の補てん等を行う旨の信託契約の締結)

第六条 信託業務を営む金融機関は、第二条第一項において準用する信託業法第二十四条第一項第四号の規定にかかわらず、内閣府令で定めるところにより、運用方法の特定しない金銭信託に限り、元本に損失を生じた場合又はあらかじめ一定額の利益を得なかった場合にこれを補てんし又は補足する旨を定める信託契約（内閣府令で定めるものに限る。）を締結することができる。