



高齢者を安心して受け入れる術 ～終身建物賃貸借契約編～

大家さん大学講座

当団体のご紹介



NPO法人

都民シルバーサポートセンター

設立：2021年4月1日

主な活動：高齢者の相続・独居・認知症・介護などにまつわる様々なお悩みに対し、「何処に何をどのように」相談したら良いかわからないという方の相談窓口となり、行政書士などの専門家や関連企業をコーディネートし、ワンストップでお悩みを解決する活動と相談窓口を知ってもらうための講演活動を行っています。

活動原資：関連企業・専門家からの会員費と寄付

相談元：ご本人様、介護・医療従事者、地域包括支援センターなど

特徴：一つの窓口でワンストップ対応によりお悩み解決速度が早い
福祉経験者多数在籍し経験豊富なため安心して相談ができる

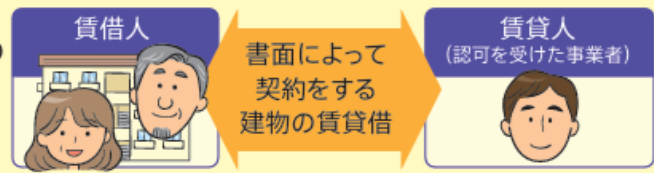
<https://tsugusapo.com/>

終身建物賃貸借契約とは

終身建物賃貸借制度は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、高齢者単身・夫婦世帯等が終身にわたり安心して賃貸住宅に居住することができる仕組みとして、借家人が生きている限り存続し、**死亡時に終了する相続のない一代限りの借家契約**を結ぶことができる制度です。

終身建物賃貸借契約と普通賃貸借契約の違い

※国土交通省ホームページより引用

区 分	終身建物賃貸借	普通建物賃貸借
契約の方法	公正証書等の書面による契約に限る 	書面による契約でも、口頭による契約でも可 ※紛争防止のためには書面が望ましい
期間又は期限	賃借人の死亡に至るまで	当事者間で定めた期間(1年以上)又は期間の定めなし
契約の更新	———	正当事由がない限り更新される
借賃増減請求権	借賃の額の増減を請求できる ※賃料を改定しない特約があるときは増減を請求できない	借賃の額の増減を請求できる ※賃料を増額しない特約があるときは増額を請求できない
賃借人からの中途解約の可否	①～④の場合に、賃借人から解約の申入れを行うことができます。 ①療養、老人ホーム等への入所等により、居住することが困難となったとき ②親族と同居するため、居住する必要がなくなったとき ③賃貸人に改善命令違反があったとき ④6ヶ月以前の解約の申入れ (①～③は、申込後1ヶ月を経過することにより終了)	●期間の定めがある場合は不可 ●期間の定めがない場合はいつでも申入れ可 (申込後3ヶ月を経過することにより終了)
相続の有無	なし ※賃借人の死亡後の同居配偶者等の一時居住(1か月)及び申し出に基づく継続居住の契約は認められる 	あり

<https://tsugusapo.com/>

終身建物賃貸借契約を利用するにあたり

※国土交通省ホームページより引用



終身建物賃貸借をするためには、何か準備が必要ですか？

終身建物賃貸借をするためには、**認可を受ける必要があります。**

- ①事業を行おうとする賃貸住宅の位置や戸数、賃貸の条件等を記載した**事業認可申請書**を作成し、
- ②間取図等の**必要な書類を添付して、**
- ③**都道府県知事等の自治体の長に提出してください。**

また、手すりの設置など、**バリアフリーのための一定の基準に適合していることが必要です。**

認可を受けたあと、終身建物賃貸借契約を結ぶことになります。

基本的に賃借人は**60歳以上の高齢者に限られます。**



なるほど、認可を受ける必要があるんですね。終身建物賃貸借の認可を受けた建物には、高齢者以外の人は一切入居できないのでしょうか？

60歳未満の人であっても、**配偶者が60歳以上の高齢者**であれば、配偶者と同居する場合には入居することができます。

また、認可を受けた賃貸住宅に、**高齢者以外の人が普通借家契約等で入居することは差し支えありません。**



それなら使いやすそうですね。

もっと詳しいことを知りたいのですが、どこに問い合わせればいいですか？

終身建物賃貸借の認可を受けようとする建築物が**政令市又は中核市にある場合はそれぞれの市に、それ以外の市町村の場合は都道府県**にお問い合わせください。



地方自治体により条件が異なる為、各仕法自治体への確認が必要。
東京都条件の一部：1戸あたりの床面積が原則25㎡以上

<https://tsugusapo.com/>

終身建物賃貸借標準契約書

●国土交通省提供の契約書サンプル（１頁目）

定期建物賃貸借及び終身建物賃貸借標準契約書（家賃債務保証業者型）（R4.4 改訂）

頭書

(1) 賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名称			
	所在地			
	建て方	共同建	構造	工事完了年
		長屋建 一戸建 その他		
		木造 非木造 ()		
		階建		
		戸数	戸	年 [大規模修繕を () 年 実 施]
住戸部分	住戸番号	号室	間取り	() LDK・DK・K / フル /
	面積	㎡ (それ以外に、バルコニー ㎡)		
	加齢対応構造等	有		
	トイレ	専用 (水洗)		
	浴室	有・無		
	シャワー	有・無		
	洗面台	有・無		
	洗濯機置場	有・無		
	給湯設備	有 (IH・ガス)・無		
	ガスコンロ・電気コンロ・IH調理器	有・無		
冷暖房設備	有・無			
緊急通報設備	有・無			
安全確認設備	有・無			
備え付け照明設備	有・無			
オートロック	有・無			
地デジ対応・CATV対応	有・無			
インターネット対応	有・無			
メールボックス	有・無			
宅配ボックス	有・無			
鍵	有・無 (鍵 No. , 本)			
	有・無			
	有・無			
共用部分	使用可能電気容量	() アンペア		
	ガス	有 (都市ガス・プロパンガス)・無		
	上水道	水道本管より直結・受水槽・井戸水		
	下水道	有 (公共下水道・浄化槽)・無		
設備等	談話室	有 () ㎡・無		
	台所	有 () ㎡・無		
	食堂	有 () ㎡・無		
	収納設備	有 () ㎡・無		
	共同浴場	有 () ㎡・無		
	緊急通報設備	有 (設置場所:)・無		
附属設備	駐車場	含む・含まない	台分 (位置番号:)	
	バイク置場	含む・含まない	台分 (位置番号:)	
	自転車置場	含む・含まない	台分 (位置番号:)	
	物置	含む・含まない		
	専用庭	含む・含まない		

家賃債務保証業者型 ⇒



連帯保証人型 ⇒



<https://tsugusapo.com/>

今と、その先の
ありがとうへ

継ぐサポ



ホームページは
こちら



当団体活動ブログ
随時更新！

最後までご視聴いただき誠にありがとうございました

<https://tsugusapo.com/>