

終身建物賃貸借 認可申請・届出について

○ 終身建物賃貸借(賃借人の死亡時まで継続し、死亡時に終了する(相続人に相続されない)賃貸借)を行おうとする者は「事業者」として認可を取得した上で、終身建物賃貸借をする時に**対象となる住宅を届出**

終身建物賃貸借のポイント

- ◆ 入居者が亡くなった時点で確定的に契約が終了するため、**契約解除のための相続人探しが不要**
- ◆ 相続関係が確定していない場合における、**相続人全員に対しての解除の申し入れが不要**

改正前

「住宅」ごとに認可申請

- × 高齢者が入居するかどうかかわからない空室時に改修が必要
- × 入居希望があった時に速やかに認可を取ることは困難

改正後

※各自治体におかれては、認可・届出手続きについて、オンライン化の推進をお願いします
※賃貸住宅の所在地を管轄する都道府県(政令指定都市・中核市)に認可申請・届出

①「事業者」として認可申請

- ✓ 事業者の名称・氏名、住所
- ✓ 賃借人の資格に関する事項
- ✓ 賃貸の条件に関する事項
- ✓ 賃貸住宅の管理の方法
- ✓ 事業が基本方針等に照らして適切なものである旨

添付書類

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の誓約書 等



大家さん(賃貸人) 認可申請



入居者が決まったら

②対象となる住宅を届出

- ✓ 住宅の位置
- ✓ 住宅の戸数
- ✓ 住宅の規模・構造・設備
- ✓ 住宅整備の実施時期(※1)
- ✓ 前払家賃に関する事項(※2)

添付書類

- ・ 各階平面図(※1)
- ・ 間取図 等

(※1) 賃貸住宅を整備して終身賃貸事業を行う場合(※2) 終身にわたって受領すべき家賃を前払い金として受領する場合

実際に終身建物賃貸借をする時までに届出(+改修)

③「終身建物賃貸借」契約

対象 ①60歳以上の単身者 ②同居する配偶者等
期限 賃借人の死亡に至るまで
中途解約 事業者から・賃借人からの両方に一定の制限あり
方法 書面(公正証書でなくてよい)

ひな型 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk7_000013.html

- ✓ 認可を受けていない都道府県で終身建物賃貸借を行うことはできません
- ✓ 認可事業者の地位の承継には都道府県への手続きが必要です
- ✓ サブリースの場合、賃貸住宅管理業法の特定期間貸借契約における転賃の条件とする場合には、オーナーへの説明等が必要です



終身建物賃貸借 ハード基準の変更について

- 既存住宅の更なる活用を図るため、以下の見直しを行う。 ※新築住宅の基準は変更なし
 - ・ 規模(床面積)の基準 : 原則25㎡以上⇒原則18㎡以上 に緩和
 - ・ 加齢対応構造(バリアフリー)の基準 : 玄関・脱衣所等について、手すりの設置を要しないこととする

※地方公共団体が高齢者居住安定確保計画で定めることで規模・設備・バリアフリーの基準の強化・緩和が可能

改正前

改正後

下線部:変更内容

床面積

新築住宅・既存住宅ともに25㎡以上

※ ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで、同等以上の環境が確保される場合 18㎡以上

※ シェアハウスの場合 9㎡以上等

- ・ 新築住宅⇒変更なし
- ・ 既存住宅⇒18㎡以上

※ ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで、同等以上の環境が確保される場合 13㎡以上

※ シェアハウスの場合 9㎡以上等(変更なし)

新築住宅のバリアフリー

- ・ 床は段差のない構造のものであること
- ・ 廊下の幅は78cm以上であること
- ・ 居室出入口幅は75cm以上、浴室出入口幅は60cm以上
- ・ 浴室の短辺は130cm以上、面積は2㎡以上
- ・ 住戸内の階段の各部の寸法は、次の各式
$$T \geq 19.5 \quad R/T \leq 22/21 \quad 55 \leq T + 2R \leq 65$$
- ・ 共用階段の各部の寸法は、次の各式
$$T \geq 24 \quad 55 \leq T + 2R \leq 65$$
- ・ 便所、浴室及び住戸内階段には、手すりを設けること
- ・ 階数3以上である共同住宅はエレベーターを設置
- ・ その他国土交通大臣の定める基準に適合すること

変更なし

既存住宅のバリアフリー

- ・ 便所、浴室及び住戸内の階段には手すりを設けること
- ・ その他国土交通大臣の定める基準

⇒ 以下の場所に設ける手すりの基準 等

専用部分 階段*・便所・浴室・玄関・脱衣所
※ ホームエレベーターが設置されている場合を除く

共用部分 シェアハウスの場合の共用便所・共用浴室

- ・ 便所、浴室及び住戸内の階段には手すりを設けること
- ・ その他国土交通大臣の定める基準

⇒ 以下の場所に設ける手すりの基準 等

専用部分 階段*・便所・浴室
※ ホームエレベーターが設置されている場合や、日常利用空間が1階で完結する場合を除く

共用部分 シェアハウスの場合の共用便所・共用浴室