

高齢者が終身にわたり立ち退きの心配なく居住でき、借家権は相続されない賃貸住宅

ご存じですか？ 終身建物賃貸借制度

終身建物賃貸借制度とは

高齢者が終身にわたり安心して居住できる仕組みとして、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき設けられた制度です。

知事の認可を受けた住宅において、借家人が活着ている限り存続し、死亡時に終了する借家人本人「一代限り」の借家契約を結ぶことができるようになります。

本制度のメリット

本制度には、借家人と大家さん（認可事業者）の双方に次のようなメリットがあります。

借家人のメリット	大家さん（認可事業者）のメリット
◎終身にわたり立ち退きの心配がない※ ◎1年以内の定期借家でお試し入居が可能 ◎死亡した借家人と同居していた配偶者や60歳以上の親族は継続居住が可能 ◎権利金・礼金不要 ◎前払家賃が必要な場合は、途中解約時の返還金に対する保全措置がとられている	賃借権が相続されないので、 ◎無用な借家契約の長期化を避けられる ◎残置物の処理を円滑に行うことができる ◎相続人への明渡し請求に伴う立退料を請求されるおそれがない

※終身にわたり住み続けるためには、どのような生活支援サービス（見守り、食事、医療・介護との連携等）が受けられるかも重要なポイントですので、事前に確認しましょう。

使いやすい制度にリニューアル

（注）制度や認可基準の概要は、裏面をご確認ください。

基準の緩和と申請手続の簡素化により、制度が使いやすくなりました。

- ◎既存住宅を活用する場合のバリアフリー化改修は、トイレ、浴室、住戸内の階段等に手すりを設けるだけでOK。
- ◎提出書類※が少なく認可申請は簡単。手数料無料。

- ①事業認可申請書
 - ②縮尺、方位、間取り、設備の概要を表示した住宅の各階平面図（既存住宅の場合は、規模と設備の概要を表示した間取り図でも可）
- ※
- ③終身建物賃貸借契約書（標準約款あり）
 - ④住宅設備のバリアフリー基準適合チェックリスト
 - ⑤工事完了前に敷金や前払家賃を受領しない旨の誓約書
 - ⑥その他知事が必要と認める書類

申請・問い合わせ先

兵庫県県土整備部住宅建築局住宅政策課 住宅行政班
〒650-8567 神戸市中央区下山手通5-10-1
TEL：078-341-7711（内線4728）

※申請の手続や様式、認可住宅の一覧については、下記ホームページをご覧ください。

https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks26/wd27_000000066.html

又は

ひょうごの終身賃貸 検索



制度の概要

入居資格	<ul style="list-style-type: none"> ◎高齢者（60歳以上）であること ◎単身又は同居者が高齢者親族であること（配偶者は60歳未満も可） 		
認可基準	住宅の規模設備	<ul style="list-style-type: none"> ◎各戸の床面積が25㎡以上 （共用部分に適切な台所、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場合は、18㎡以上） ◎原則、各戸に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えること（台所、収納設備、浴室は、共用部での共同利用可能） 	
	シェアハウス型の場合	<ul style="list-style-type: none"> ◎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 ◎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備えること ◎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こと 	
	バリアフリー構造	新築の場合	<ul style="list-style-type: none"> ◎段差のない床 ◎廊下や出入口の幅員の確保 ◎浴室の寸法及び面積の確保 ◎便所の配置や寸法の確保 ◎腰掛け式便器の使用 ◎寝室の面積の確保 ◎階段の寸法の確保 ◎便所、浴室、階段等への手すりの設置 ◎エレベーターの設置（階数3以上の共同住宅の場合）
		既存住宅の場合	◎便所、浴室、住戸内階段等への手すりの設置
	契約関連	<ul style="list-style-type: none"> ◎公正証書等の書面で借家人が死亡するまで存続し、かつ、借家人が死亡した時に終了する賃貸借契約を締結すること ◎借家人が希望すれば、終身建物賃貸借の前に定期建物賃貸借契約により1年以内の仮入居が可能であること ◎権利金、礼金その他の借家権の設定の対価を受領しないこと ◎住宅の工事完了前に敷金を受領しないこと 	
住宅の管理方法	終身にわたる家賃の全部又は一部を前払金として受領する場合	<ul style="list-style-type: none"> ◎前払金の算定の基礎を書面で明示すること ◎前払金の返還に備え、銀行による債務保証等の保全措置を講じること ◎住宅の工事完了前に前払金を受領しないこと 	
期間付死亡時終了建物賃貸借	◎借家人が希望すれば、契約の更新がなく、契約期間が満了した時又は借家人が死亡した時に終了する賃貸借契約を締結することも可能		
解約理由	大家からの解約	◎住宅の老朽、損傷等や借家人が長期間住宅に居住しない場合に限り、知事の承認を得た上で解約の申入れが可能	
	借家人からの解約	<ul style="list-style-type: none"> ◎療養、老人ホームへの入所、親族との同居等が理由の場合は、解約申入れ1か月後に契約終了 ◎上記以外の場合は、解約申入れ6か月後に契約終了 	
借家人が死亡した場合の同居者の継続居住	<ul style="list-style-type: none"> ◎同居者は、借家人の死亡後1か月を経過するまで一時居住が可能 ◎同居者は、借家人の死亡後1か月以内に申し出た場合、終身建物賃貸借（又は期間付死亡時終了建物賃貸借）により継続居住が可能 		
その他	<ul style="list-style-type: none"> ◎家賃改定特約がある場合は、家賃増減請求権なし ◎借家権の譲渡又は転賃は不可 		