

\ 大家さんのための / 終身建物賃貸借契約の手引き

終身建物賃貸借契約とは

終身建物賃貸借契約とは、**賃借人が死亡することによって賃貸借契約が終了する(賃借権が相続されない)契約**です。

賃借人の居住の安定を図ることができるだけでなく、契約が安定的に終了するので、契約終了に伴って発生する手続きを円滑に進められます。



終身建物賃貸借を使うと、どんないいことがあるのでしょうか？

終身建物賃貸借を使うと、賃借人は、生涯同じ家に住み続けることができるので、安心して暮らすことができます。

賃貸人は、**契約が安定的に終了**するので、**契約終了後に発生するさまざまな手続きをよりスムーズに進めることができます。**

このように、**賃借人・賃貸人の両方にメリットがある制度**です。

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。

わかりました。
さっそく訊いてみます！

《よくあるご質問》は裏面へ

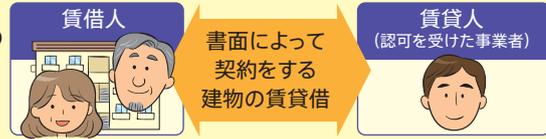


よくあるご質問



Q 終身建物賃貸借と普通建物賃貸借はどのような点で異なるのですか。

A 以下の表のとおりです。

| 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 (①～④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 |

●終身建物賃貸借では、一定の期間を定めて、期間の到来又は契約者の死亡のいずれか早い方を契約の終期とする契約を結ぶことも可能です。これを期間付死亡時終了建物賃貸借といいます。

Q 賃借権が相続されない契約とすることで、貸主にはどのようなメリットがあるのでしょうか。

- A**
- 入居者が亡くなってしまったとき、普通賃貸借契約だと、その時点では契約が確実に終了したと言えないので、居室に立ち入ることができない場合があります。また、契約を解除するためには、入居者の相続人を探し出し、相続関係が確定していない場合は、相続人全員に対して解除の申し入れを行わなければなりません。
 - 終身建物賃貸借契約は、賃借権が相続されない契約であり、**入居者が亡くなった時点で確定的に契約が終了するので、次の契約までの手続きをスムーズに進めることができます。**

Q 入居者との契約時に認可をとるのでは、時間がかかりすぎるのではないですか。

- A**
- 個々の契約ごとに認可をとるのではなく、**事前に認可を得ておく制度です。認可を得ていれば、契約のたびに改めて申請などを行う必要はありません。**

Q 契約を結ぶ上で参考になるような、標準的な契約書などはありますか。

- A** 国土交通省のホームページで終身建物賃貸借契約の標準契約書を公開していますので、ぜひご利用ください。

URL http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk7_000013.html