

終身建物賃貸借事業の認可を受けた住宅に  
お住まいになられる方へ  
—終身建物賃貸借制度のあらまし—

## 1 終身建物賃貸借制度とは

- 「終身建物賃貸借制度」は、高齢者が賃貸住宅に安定的に居住することが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」(平成 13 年制定)に基づき、バリアフリー化基準(※)など高齢者に適した良好な居住環境が確保された賃貸住宅のうち、市長の認可を受けたものについて、借地借家法の特例として、高齢者が終身にわたって賃貸する契約（終身建物賃貸借契約）を結ぶことを可能とする制度です。

### (※) バリアフリー化基準

高齢者の身体機能に対応した、段差のない床構造、トイレ・浴室等への手すりの設置、幅の広い出入口や共用廊下など

- 「終身建物賃貸借契約」を結ぶと、賃借人が生きておられる限り契約は存続し、お亡くなりになった時に契約は終了します。建物の賃借権は相続されません。
- なお、賃借人の申出により、「終身建物賃貸借契約」を結ぶ前に、1年以内の「定期建物賃貸借」による体験的な入居が可能です。

## 2 賃借人の資格

- 自ら居住するため住宅を必要とする高齢者（60歳以上の方）が入居できます。
- 賃借人と同居できるのは、配偶者または60歳以上の親族に限られます。（配偶者は60歳未満でも同居できます。）
- 賃借人本人がお亡くなりになった場合は、配偶者または60歳以上の同居親族からの申出（賃借人の死亡後1ヶ月以内）により、同様の「終身建物賃貸借契約」を結ぶことが可能です。
- なお、借家権（賃借権）を譲渡・転貸することはできません。

## 3 賃貸借契約が解約される場合

### ○賃借人からの解約の申入れ

- 賃借人からの解約の申入れは、次の場合に行うことができます。
  - ① 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居住することが困難となったときや、親族と同居するため居住する必要がなくなったときには、賃借人からの解約申入れの1ヵ月後に、契約は終了します。
  - ② 上記以外の場合でも、解約申入れの日から6か月以上先に解約日を設定することができ、その日をもって契約は終了します。

### ○事業者からの解約の申入れ

- 認可事業者からの解約の申入れは、建物の老朽や、賃借人の長期間にわたる不在などがあ

り、かつ、大阪市長の承認を受けた場合に限られます。

#### 4 ご契約にあたってのご注意

##### 契約前に、必ず、認可事業者（又は宅建業者）から十分な説明を受けてください！

- 契約に先立ち、認可事業者（又は宅建業者）から「終身建物賃貸借契約」の内容について十分な説明を受けるのはもちろんのこと、契約の有無にかかわらず、認可事業者が提供する「介護その他のサービス」の内容についても十分な説明を受けてください。

##### 「終身建物賃貸借契約」と「サービス契約」は別契約です！

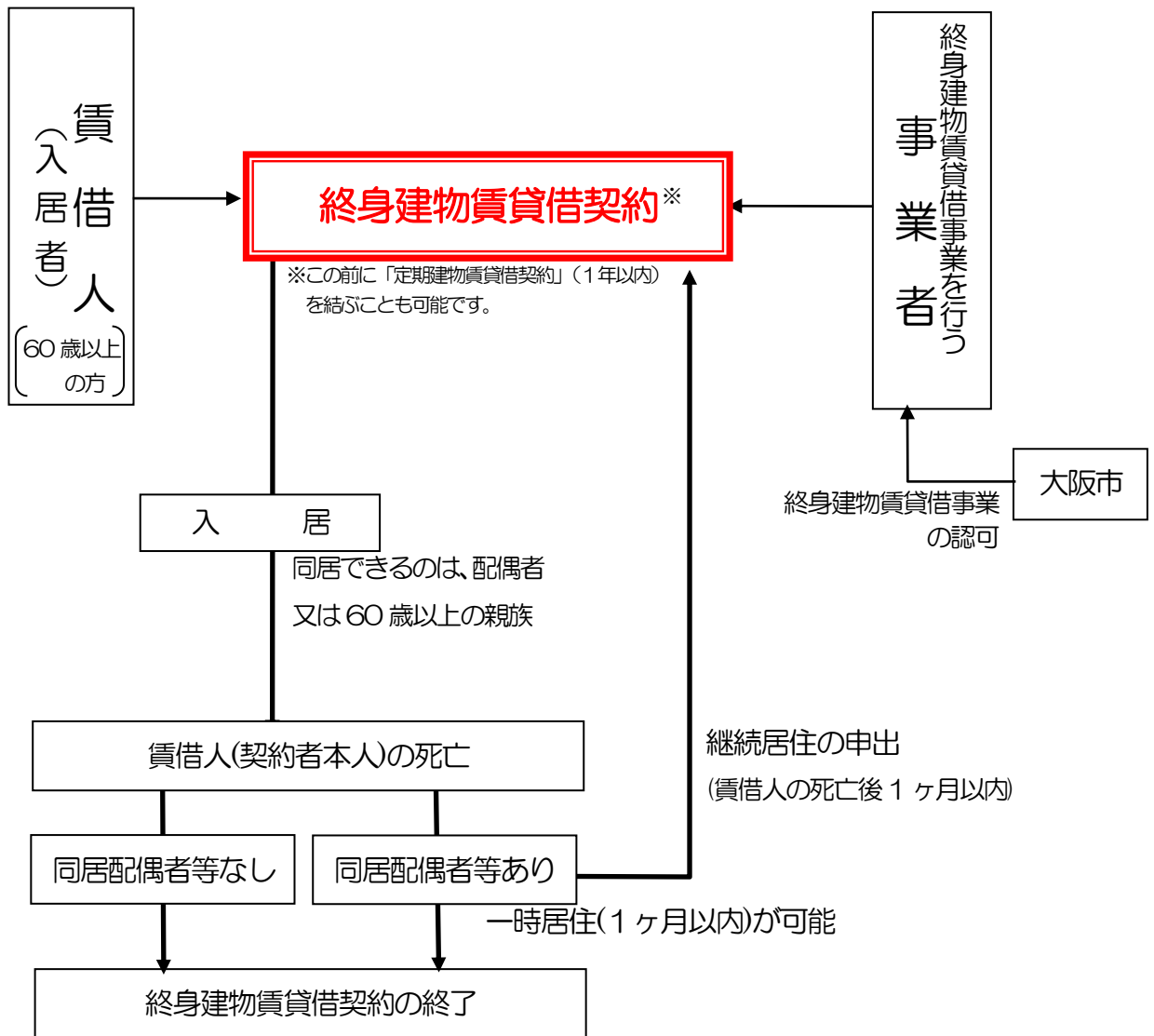
- 終身建物賃貸借事業を行う事業者から「介護その他のサービス」が提供される場合がありますが、「終身建物賃貸借契約」と「介護その他のサービス契約」は別契約です。このため、「終身建物賃貸借契約」を結ぶ場合でも、認可事業者が提供する「介護その他のサービス契約」を結ぶかどうかは任意です。

※なお、大阪市による「終身建物賃貸借事業の認可」には、「介護その他のサービス」の内容は含まれておりません。

##### 「保全される前払家賃」には限度額があります！

- 終身にわたる家賃の全部又は一部を前払いする場合、その算定基礎を書面で明示するとともに、その保全措置（金融機関との債務保証委託契約など）を講じることが、認可事業者に対して義務付けられています。
- 国の基準では、万一、認可事業者が前払家賃の残額相当部分を返還できなくなった場合に備えて保全される前払家賃の額は、「前払家賃の残額」と「500万円」のうち、低い方の額となっています（必ずしも全額が保全されるものではありません）。ご契約に際しては、「保全される前払家賃の額」をご確認ください。

# 終身建物賃貸借契約の流れ



## お問合せ先

大阪市 都市整備局 企画部 安心居住課  
電話 06-6208-9648  
FAX 06-6202-7064