

終身建物賃貸借事業認可基準について

※ここでは概要を掲載しています。基準の詳細については法令等をご確認ください。

入居者について

➤ 賃借人

60歳以上であること

➤ 同居者

賃借人の配偶者又は60歳以上の親族であること

※賃借人が亡くなった場合、同居していた配偶者又は60歳以上の親族は、死亡を知った日から1月以内に事業者申し出ることで、引き続き住み続けることが可能。

住宅の面積及び設備について

➤ 面積

1戸あたりの床面積は原則25㎡以上

※ただし、同等以上の居住環境が確保される場合（共用部分に共同して利用するため適切な台所、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平方メートル以上であること。

➤ 設備

原則として、各戸に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること

※ただし、同等以上の居住環境が確保される場合（共用部分に共同して利用するため適切な台所、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、各戸に水洗便所と洗面設備を備えていれば可。

※共同居住型賃貸住宅（シェアハウス型の賃貸住宅）で、各庫を18㎡未満とする場合にあっては、面積及び設備について、以下の基準を満たすこと。

①賃貸住宅全体の面積が $15\text{㎡} \times A + 10\text{㎡}$ 以上であること（ $A = \text{入居定員}$ 、 $A \geq 2$ ）

ただし、賃貸人自身が入居する場合は、賃貸人も A に含める。

②専用居室の入居定員を一人とすること。

- ③専用居室の床面積（収納設備の床面積を含む）が9㎡以上であること
- ④共用部分に居間、食堂、台所、便所、洗面設備、洗濯室または洗濯場、浴室またはシャワー室を設けること。（ただし、各専用居室に備えられている場合は除く）
- ⑤少なくとも入居者の定員を5で除して得た数（1未満の端数があるときは、これを切り上げた数）に相当する人数が一度に利用するのに必要な便所、洗面設備及び浴室若しくはシャワー室が備えられていること又はこれと同等以上の機能が確保されていること。

住宅の加齢構造について

➤ 新築住宅の場合

【床】

段差なし

【廊下幅】

78cm（柱の存する部分は75cm）以上

【出入口の幅】

75cm以上（居室）、60cm以上（浴室）

【浴室】

短辺120cm、面積1.8㎡以上（一戸建の場合は短辺130cm、面積2㎡以上）

【主たる共用の階段】

$T \geq 24 \text{ cm}$ 、 $55 \text{ cm} \leq T + 2R \leq 65 \text{ cm}$

（T：踏面の寸法、R：けあげの寸法）

【手すり】

便所、浴室、住戸内の階段に設置

【エレベーター】

3階以上の建物には、建物出入口のある階に停止するエレベーターを設置

➤ 既存住宅の場合

【手すり】

階段、便所、浴室、玄関、脱衣所に設置

※玄関、脱衣所は下地処理等により、手すりが設置できるようになっていれば可。

※既存住宅のうち、共同居住型賃貸住宅（シェアハウス型の賃貸住宅）にあつては、共用便所及び共用浴室についても手すりが必要。

契約内容について

➤ 共通事項

- ・公正証書等の書面により、賃借人の死亡に至るまで存続し、かつ、賃借人が死亡したときに終了する賃貸借契約を締結すること。
- ・賃借人から仮入居の申し出があった場合は、終身建物賃貸借に先立ち、1年以内の定期建物賃貸借をすること。
- ・賃借人が死亡した場合、同居していた配偶者又は60歳以上の親族から、入居者の死亡を知った日から1月を経過する日までの間に継続入居したい旨の申し出があった場合は、当該同居者と終身にわたる賃貸借契約を締結すること。
- ・賃貸の条件が、権利金その他の借家権の設定の対価を受領しないものであること。
- ・入居者が不正の行為によって賃貸住宅に入居した時は、当該賃貸住宅に係る賃貸借契約の解除をすることを賃貸の条件にすること。
- ・賃貸受託の整備をして事業を行う場合は、工事の完了前に敷金を受領せず、かつ、終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して受領しないものであること。

➤ 家賃等の前払金を受領する場合

- ・前払金の算定基礎、返還債務の金額の算定方法が明示されていること
- ・事業者が返還債務を負うことになる場合に備えて、必要な保全措置（前払金に係る債務の銀行による保証等）が講じられていること
- ・入居後3か月以内の契約解除、入居者死亡により契約終了した場合、契約解除等の日までの日割家賃を除く前払金を返還すること

管理方法について

- ・ 賃貸住宅の修繕が計画的に行われるものであること。
- ・ 賃貸借契約書、家賃及び敷金の収納状況を明らかにする書類、その他の賃貸住宅に関する事業の収支状況を明らかにするために必要な書類を備え付けること。
- ・ 「高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針」及び「横浜市高齢者居住安定確保計画」に照らして適切な運営方法とすること。

解約について

➤ 事業者側からの解約

事業者から解約の申入れができるのは、以下①②のいずれかに当てはまる場合です。

また、あらかじめ、横浜市長の承認を受ける必要があります。

- ①住宅の老朽、損傷、滅失等の事由により、適切な賃貸住宅として維持するのに過分の費用を要するに至ったとき
- ②賃借人が長期間にわたって居住せず、かつ、当面居住する見込みがないことにより、住宅を適正に管理することが困難となったとき

➤ 賃借人側からの解約

賃借人から解約を申入れる場合、解約理由に関する制限は特にありませんが、解約日は申入れの日から6ヵ月以上先にする必要があります。

なお、療養、老人ホームへの入所等により住宅に引き続き住み続けることが難しくなった場合や、親族との同居を理由とした解除の場合等は、申入れの1ヵ月後に解約ができます。