

終身建物賃貸借事業の申請手続の簡素化及び基準の緩和について

伊藤久雄（認定NPO法人まちぼっと理事）

国土交通省は高齢者が死亡するまで賃貸住宅に住み続けられる「終身建物賃貸借事業」を活用しやすくするため、省令改正等により、添付書類の削減、既存の建物を活用する場合のバリアフリー基準の緩和等を行った。（公布・施行：平成30年9月10日）

国交省は、「セーフティネット住宅にも登録する物件が増えることを期待する」としているので、簡単に紹介することとする。

1. 改正の背景

終身建物賃貸借制度は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」を根拠とするものであり（第五章 終身建物賃貸借）、高齢者が死亡するまで住み続けられる賃貸住宅について都道府県知事が認可する。平成13年（2001年）に創設された。

大家にとっては賃借権が相続人に相続されないため無用な借家契約の長期化を避けることができること、賃借人にとっては前払金の保全措置が講じられていること、仮入居が可能なこと、同居していた高齢者は継続居住が可能なこと、礼金等がかからないこと等のメリットがあるとされてきた。しかし実際には、平成28年度末（2016年度末）時点で193事業者が9,733戸を提供しているものの、大半がサービス付き高齢者向け住宅であり一般の賃貸住宅における活用が進んでいない。また申請者の事務的な負担が大きい等の課題があるとされてきた。

◆ 制度の内容

（1）入居者

- ・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）。

（2）住宅の基準

- ・段差のない床、浴室等の手すり、幅の広い廊下等を備えていること
- ・前払家賃を受領する場合にあっては、当該前払家賃の算定根拠が書面で明示され、必要な保全措置が講じられるものである等

（3）高齢者が死亡した場合の同居者の継続居住

- ・同居者は、高齢者の死亡後1月以内の申出により継続居住可能。

（4）解約事由

- ・家主からの解約申入れは、住宅の老朽等の場合に限定
- ・借家人からの解約については、

①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か月後に契約は終了

②上記以外の理由の場合は、解約申入れ6か月後に契約は終了

(5) その他の借家人に対する配慮

- ・借家人が希望すれば、終身建物賃貸借契約の前に定期借家により1年以内の仮入居が可能

◆ 実績（平成28年度末時点）

9,733戸（うちサ付以外331戸）、193事業者（うちサ付以外9事業者）

2. 改正の内容

今回の制度改正は、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則を改正し、添付書類の削減による申請手続の簡素化、既存の建物を活用する場合のバリアフリー基準の緩和、シェアハウス型住宅の基準の追加等を行っている。

国交省はこの改正により、広く一般の賃貸住宅における終身建物賃貸借事業の活用が図られるとともに、セーフティネット住宅にも登録する物件が増えることを期待しているとしている。

- ※ セーフティネット住宅は、住宅セーフティネット法（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律）に基づき都道府県等に登録された、高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅

<施行規則の改正の概要>

- ・ 事業認可の申請手続を簡素化するため、建物の登記事項証明書、法人の登記事項証明書等の添付書類を不要としたこと
- ・ 既存の建物の活用に伴うバリアフリー化等の改修コストの軽減を図るため、段差や階段の寸法に関するバリアフリー基準を削除したこと
- ・ セーフティネット住宅において終身建物賃貸借の活用を促進するため、9㎡以上のシェアハウス型住宅について、セーフティネット住宅と同様、終身建物賃貸借事業に活用できることとしたこと
- ・ 都道府県及び市町村の定める高齢者居住安定確保計画により強化又は緩和できる認可基準として、設備基準及びバリアフリー基準を追加したこと（現行は床面積のみ）

※ 詳しくは、別紙PDFファイルを参照のこと

<http://www.mlit.go.jp/common/001253060.pdf>

- ◇ 終身建物賃貸借事業の概要と実績
- ◇ 終身建物賃貸借の活用促進について

- ◇ 終身建物賃借の面積・バリアフリー基準の緩和について
- ◇ 終身建物賃借の申請に係る添付書類の緩和について

3. 課題

課題は次の2点があると思われる。

- ① 今回の改正で制度は普及するのか
- ② セーフティネット住宅にも登録する物件が増えるか

第一の課題であるが、かつて吉田修平氏（弁護士、政策研究大学院大学客員教授は、その論考（『高齢者のための賃貸住宅制度の現状と今後の課題』都市住宅学 77号 2012 SPRING）において次のように述べている。

▽ ▽ ▽

この終身借家については、利用できる者の年齢制限として60歳以上の高齢者に限るものとされている（高齢者住まい法 52条）。配偶者（内縁関係の人を含みます）についてはこのような年齢制限は課されていないが、同居する親族の場合、親子・兄弟には、この規定が適用される結果、子どもが高齢になった親と同居して面倒をみたいと考えても、子ども自身が60歳以上にならなければ親と同居することはできないことになる。

しかし、それでは親子で終身借家権を利用した高齢者の住まいに同居することは、事実不可能ということになる（子どもが60歳以上ということは、親は80～90歳ということになってしまうからである）。

そこで、終身借家権について、直系卑属が同居する場合には、このような年齢制限をすることなく、配偶者と同様に60歳未満であっても高齢者と同居することができることとするべきである。この点の問題が解決されれば、高齢者の住まいは使い勝手がよいものとなり、さらに普及するものと思われる。

△ △ △

今回は高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則の改正であって、法律そのものの改正ではない。したがって「直系卑属が同居する場合には、このような年齢制限をすることなく、配偶者と同様に60歳未満であっても高齢者と同居することができる」ための改正にはなっていない。だとすれば、はたして「一般の賃貸住宅における制度活用」が進むかどうかは疑問だといわなければならない。

第二の点は、現段階においてセーフティネット住宅に登録する物件が進んでいないという課題をクリアできるのかどうかであると思われる。現段階（2018年10月17日現在）のセーフティネット登録住宅は、総登録戸数 3,768 戸（総登録件数 254 件）にとどまっている。しかも登録戸数についてみると、大阪府の登録数が 2,712 戸と全体の約 72%を占めている。東京都においてさえ、217 戸に過ぎない。

また、登録住宅は大阪府を例にとると、およそ 8 割以上は家賃 5 万円未満、約 2 割は 3 万円未満のマンション等の一室である。築 50 年前後の建物が多い（ただし、1つの事業者所有の物件が多いので、詳細は分からない）。東京都においては、一室 7 ㎡強の狭い部権が 100 室ほども登録されていたりする。このような現状は何を意味するだろうか。

それは、セーフティネット住宅の対象者が高齢者、障がい者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者となっているが、そのほとんどは生活保護世帯を含む低額所得者であることだ。したがって、サービス付き高齢者住宅には住むことができない人々なのである。特に単身高齢者の場合には住まいの確保は容易ではない。いずれにしても、今回の改正でセーフティネット登録住宅が進むとは考えにくいと私は思う。

<資料>

- ◆ 終身建物賃貸借事業の申請手続の簡素化及び基準の緩和について
http://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000195.html
- ◆ 国土交通省資料（終身建物賃貸借事業の概要と実績、終身建物賃貸借の活用促進について、終身建物賃貸借の面積・バリアフリー基準の緩和について、終身建物賃貸借の申請に係る添付書類の緩和について）
<http://www.mlit.go.jp/common/001253060.pdf>
- ◆ 高齢者の居住の安定確保に関する法律
https://www.satsuki-jutaku.jp/doc/system_law_01.pdf
- ◆ セーフティネット住宅情報提供システム
<https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>
- ◆ 高齢者のための賃貸住宅制度の現状と今後の課題 吉田修平（弁護士、政策研究大学院大学客員教授都市住宅学 77 号 2012 SPRING）
https://www.jstage.jst.go.jp/article/uhs/2012/77/2012_15/_pdf