

大家のみなさまへ

こんなお悩みありませんか？

高齢者の方に
貸したいけど、
亡くなった後のことが
心配…

契約解除のための
相続人探しも
大変と聞くし…



終身建物賃貸借 をご存じですか？

終身建物賃貸借とは…

- ✓ 賃借人の死亡時に終了する(相続されない)賃貸借です
- ✓ 賃借人死亡時に、契約解除のための相続人探しが不要です
- ✓ 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

終身建物賃貸借 Q&A



Q 終身建物賃貸借はどんな契約？



A 高齢の入居者向けの賃貸借契約で、更新がない代わりに相続も発生しません。

制度の詳細を
チェック

賃借人	高齢者 (①60歳以上 かつ ②単身者or配偶者又は60歳以上の親族と同居する者)
期間・期限	賃借人の死亡に至るまで
相続の有無	なし ※同居配偶者等の一時居住や、申し出に基づく継続居住の契約は可能
賃借人からの 中途解約	・老人ホーム等への入所、親族との同居等のため、居住する必要がなくなったとき ・6ヶ月以前の申入れ 等
賃貸人からの 中途解約	・老朽、損傷等により賃貸住宅として維持・回復するのに過分の費用を要するに至ったとき ・賃借人が長期間居住せず、かつ、当面居住する見込みがないことにより、認可住宅として適正管理することが困難になったとき ※都道府県(政令市・中核市)の承認が必要
契約方法	書面による契約(公正証書でなくてよい) ※国土交通省HPで契約書のひな型を公開しています ▶▶▶ 
住宅の条件	バリアフリーや面積の基準を満たすこと等



Q 終身建物賃貸借のメリットって？



A 安定した家賃収入が見込め、契約解除のための相続人探しも不要です。

- 継続的な入居により空室リスクが低減され、安定した家賃収入が見込めます。
- 入居者死亡時、通常の賃貸借契約では賃借権が相続されるため、大家さんが居室へ立ち入れなかったり、契約解除のため相続人を探したりする必要があります。終身建物賃貸借は、入居者の死亡時点で確定的に契約が終了するため、こうした手続は不要です。
- 法で認められた契約形態で、相続人とのトラブル防止も期待できます。



Q 終身建物賃貸借の手続きって大変そう…



A 令和7年10月より申請しやすくなりました！

終身建物賃貸借を行うには、都道府県(政令市・中核市)の認可を受ける必要があります。令和7年10月から手続きが簡素化され、事前に事業者(賃貸人)として認可を受け、実際に終身建物賃貸借を行うときまでに対象となる住宅を届け出ればよいこととなりました。

終身建物賃貸借を行うまでの 3 ステップ

STEP
1

事業者(賃貸人)として認可を受ける

必要事項を記載した申請書を
都道府県(政令市・中核市)
に提出

STEP
2

住宅の改修
(必要な場合のみ)

実際に終身建物賃貸借を行う
ときまでに、対象の住宅を改修※
※便所、浴室に手すりを設ける等

STEP
3

対象の住宅を
届出

終身建物賃貸借を行う住宅を
都道府県(政令市・中核市)
に届出

詳細は、都道府県(政令市・中核市)にお問い合わせください