

○終身建物賃貸借事業の基準

項目	基準
入居者	<ul style="list-style-type: none"> ・単身高齢者世帯 ・高齢者と同居者（配偶者/60歳以上の親族） <p>※高齢者：60歳以上</p>
規模・設備・構造	<p>・各居住部分の床面積は、原則25㎡以上。ただし、居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合は、18㎡以上。</p> <p>※十分な面積：（住戸面積計÷戸数）＋（共同利用面積計÷戸数）≥25㎡ （なお、参入できる部分は居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分であり、通路部分や住宅事業を行う者が使用する部分などは含まない（入居者のみが居住のため利用する面積を参入））</p> <p>ただし、居間、食堂、台所その他の住宅の部分が高齢者が共同して利用する場合にあっては、国土交通大臣が定める基準※（9㎡シェアハウス）</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>※・住宅全体の面積は、15㎡×入居者の定員＋10㎡以上。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・専用居室の入居者は1人。 ・専用居室の面積は、9㎡以上（造り付けの収納の面積を含む。）。 ・共用部分に、居間・食堂・台所、便所、洗面設備、浴室又はシャワー室、洗濯室又は洗濯場を設ける。 ・便所、洗面設備、浴室又はシャワー室を、居住人数概ね5人につき1箇所割合で設ける。 </div> <p>・各居住部分に、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えたものであること。ただし、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、各居住部分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、各戸に台所、収納設備、または浴室を備えなくてよい（→少なくとも各戸に水洗便所、洗面設備は必要）。（シェアハウスの場合を除く）</p> <p>・バリアフリー構造であること（国土交通省令で定める基準に適合すること）。</p>

項目	基準
契約	<ul style="list-style-type: none"> ・公正証書による等書面による契約であること（必ずしも公正証書でなくてもよい）。 ・賃借人の死亡まで存続し、かつ賃借人の死亡時に終了する終身建物賃貸借であること。 ・賃借人から仮に入居する旨の申出があった場合においては、終身建物賃貸借に先立ち、仮に入居させるため定期建物賃貸借（1年以内）をするものであること（1年以内のお試し入居が可能であること）。 ・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ときは、賃貸借契約の解除をすることを賃貸借の条件とすること。 ・賃貸住宅の整備をして事業を行う場合、工事の完了前に、敷金を受領せず、かつ、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 ・前払金を受領する場合は、必要な保全措置を講じること（払い戻し額または500万円の小さいほうの金額）
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅の修繕が計画的に行われるものであること ・賃貸住宅の賃貸借契約書、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が備え付けられるものであること ・基本方針及び高齢者居住安定確保計画に照らして適切なものであること <p>※岩手県高齢者居住安定確保計画に、別途の基準はありません。</p>