

終身建物賃貸借事業 賃貸住宅の規模及び設備の基準等

項目	基準
入居者要件 (1)～(2)のいずれか	(1) 60歳以上の単身者 (2) 60歳以上の者及びその同居者 (注) 同居者とは配偶者、60歳以上の親族
規模基準	(1) 各戸の床面積は25m²（既存住宅にあっては18m²）以上であること。 (2) 共用部分に共同して利用するための適切な台所、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にあっては18m²（既存住宅にあっては13m²）以上であること。
	【共同居住型賃貸住宅の場合】
	(1) 住宅の床面積が（15A+10）m²以上であること（ただし、A≧2）。 ※Aは住宅の入居者（賃貸人が居住する場合は、当該賃貸人を含む） (2) 各専用部分の床面積が9m²（収納設備が備えられている場合は当該収納設備の床面積を含み、その他の設備が備えられている場合は当該設備の床面積を除く）以上であること。 ※各専用部分の入居者の定員を1人とする。 (注) 各戸外部から管理するパイプスペース及びメーターボックスは各居住部分の床面積に含まない。
構造及び設備基準	(1) 原則として、各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室（既存住宅にあっては台所、水洗便所、収納設備及び浴室又はシャワー室）を備えたものであること。 (2) 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（既存住宅にあっては浴室又はシャワー室）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にあっては、各戸が台所、収納設備又は浴室（既存住宅にあっては浴室又はシャワー室）を備えたものであることを要しない。
	（共同の台所 — 各居住部分に台所を備えていない場合） ・居室のある階ごとに、賃借人が自由に利用できるコンロ、シンク及び調理台を1組以上備えていること。ただし、建物内にエレベーターが設置されており、他の階の台所において食堂が併設され、自由に行き来し使用できる場合においては、各階に備えているものとみなす。
	（共同の収納設備 — 各居住部分に収納設備を備えていない場合） ・居室のある階ごとに、戸数と同数以上の施錠可能な収納設備を備えていること。

	(共同の浴室 — 各居住部分に浴室を備えていない場合) (この項においては、既存住宅にあっては「浴室」を「浴室又はシャワー室」と読み替える) 以下の要件を全て満たすこと。 ①建物に2以上の浴室を備えていること。 ②居室のある階ごとに、浴室を備えていること。ただし、建物内にエレベーターが設置されており、居室のある階から浴室のある階まで階段を使用せず移動できる場合にあっては、各階に備えているものとみなす。 ③浴室を備えていない居室10戸につき1以上の浴室を備えていること。ただし、同時に複数人が利用できる浴室(浴室の定員と同数の者が同時に快適に入浴することができる適当な広さを有するもの)に限る。以下「共同浴室」という。)を備えている場合においては、共同浴室の洗い場数をもって浴室の数とみなす。 【共同居住型賃貸住宅の場合】 (1)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備えているものであること。ただし、各専用部分に上記設備等を備えている場合は、共用部分に当該設備等を備えることを要しない。 (2)少なくとも入居者の定員を5で除して得た数(端数切り上げ)の便所、洗面設備及び浴室若しくはシャワー室を備えていること。又はこれと同等以上の機能が確保されていること。
加齢対応構造等の基準	【新築の場合】 (1)床は、原則として段差のない構造のものであること。 (2)主たる廊下の幅は、78cm(柱の存する部分にあっては、75cm)以上であること。 (3)主たる居室の出入口の幅は75cm以上とし、浴室の出入口の幅は60cm以上であること。 (4)浴室の短辺は130cm(一戸建ての住宅以外の住宅の用途に供する建築物内の住宅の浴室にあっては、120cm)以上とし、その面積は2㎡(一戸建ての住宅以外の住宅の用途に供する建築物内の住宅の浴室にあっては、1.8㎡)以上であること。 (5)住戸内の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。 $T \geq 19.5$ $R \div T \leq 22 \div 21$ $55 \leq T + 2R \leq 65$ T及びRは、それぞれ次の数値を表すものとする。以下同じ。 T: 踏面の寸法(単位cm) R: けあげの寸法(単位cm) (6)主たる共用の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。 $T \geq 24$ $55 \leq T + 2R \leq 65$ (7)便所、浴室及び住戸内の階段には、手すりを設けること。 (8)階数が3以上である共同住宅の用途に供する建築物には、原則として当該建築物の出入口のある階に停止するエレベーターを設置すること。

	(9) その他国土交通大臣の定める基準（令和7年国土交通省告示第539号第1条）に適合すること
	【既存の住宅の場合】
	(1) 便所、浴室又はシャワー室及び住戸内の階段には、手すりを設けること。
	(2) その他国土交通大臣の定める基準（令和7年国土交通省告示第539号第2条）に適合すること
その他の基準 (1)～(7)の全ての要件を満たしていること	(1) 書面によって契約をする建物の賃貸借（一戸の賃貸住宅の賃借人が2人以上であるときは、それぞれの賃借人に係る建物の賃貸借）であって賃借人の死亡に至るまで存続し、かつ、賃借人が死亡した時に終了するもの（以下「終身建物賃貸借」という）であること。ただし、賃借人を仮に入居させるために、終身建物賃貸借に先立ち、定期建物賃貸借（1年以内の期間を定めたものに限る。次号において同じ。）をする場合はこの限りでない。 (2) 賃借人となろうとする者（一戸の賃貸住宅の賃借人となろうとする者が2人以上であるときは、当該賃借人となろうとする者の全て）から仮に入居する旨の申出があった場合は、終身建物賃貸借に先立ち、その者を仮に入居させるため定期建物賃貸借をするものであること。 (3) 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その他国土交通省令で定める基準※に従い適正に定められるものであること。 ※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、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とすること (4) 賃貸住宅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。 (5) 前号の前払金を受領する場合は、前払金の算定の基礎が書面で明示されるものであり、かつ、前払金について事業者が返還債務を負うこととなる場合に備えて国土交通省令で定める必要な保全措置が講じられるものであること。 (6) 賃貸住宅の管理の方法が国土交通省令※で定める基準に適合するものであること。 ※①賃貸住宅の修繕が計画的に行われるものであること ②賃貸住宅の賃貸借契約書並びに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 (7) その他基本方針に照らして適切なものであること。