

一宮市終身建物賃貸借事業認可等事務取扱要領

(趣旨)

第1条 終身建物賃貸借制度の実施については、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号。以下「法」という。）及び高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成13年国土交通省令第115号。以下「規則」という。）に定めるもののほか、この要領の定めるところによる。

(適用の範囲)

第2条 この要領は、一宮市内の区域における終身建物賃貸借事業に適用する。

(用語の意義)

第3条 この要領において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

一 終身賃貸事業者

法第52条に規定する自ら居住するため住宅を必要とする高齢者（60歳以上の者であって、賃借人となる者以外に同居する者がいないもの又は同居する者が配偶者若しくは60歳以上の親族（配偶者を除く。）であるものに限る。）又は当該高齢者と同居するその配偶者を賃借人とし、当該賃借人の終身にわたって住宅を賃貸する事業を行おうとする者

二 事業認可

法第52条の認可（法第56条第1項の変更の認可を含む。）

三 認可事業者

法第52条の認可（法第56条第1項の変更の認可を含む。）を受けた終身賃貸事業者

四 認可住宅

法第57条第2項の届出（法第57条第3項の変更の届出を含む。）に係る賃貸住宅

(事業認可の申請)

第4条 終身賃貸事業者が法第52条第1項の認可を受けようとするときは、法第53条第1項の規定に基づき、終身賃貸事業認可申請書（別記様式第1号）を作成し、別表1に掲げる書類を添付して、市長に申請しなければならない。

(事業の認可等)

第5条 市長は、前条の申請があった場合において、当該終身賃貸事業者が次の各号のいずれにも該当しないときであって、かつ、当該申請に係る事業が法54条に規定する認可の基準に適合すると認めるときは、認可することができる。

一 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

二 拘禁刑以上の刑に処せられ、又はこの法律の規定により刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して1年を経過しない者

- 三 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号。）第 70 条第 1 項の規定により登録を取り消され、その取消しの日から起算して 1 年を経過しない者
 - 四 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号。）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者（第九号において「暴力団員等」という。）
 - 五 精神の機能の障害により終身賃貸事業を適正に行うに当たって必要な認知・判断及び意思疎通を適切に行うことができない者
 - 六 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人（法定代理人が法人である場合においては、その役員を含む。）が前各号のいずれかに該当するもの
 - 七 法人であって、その役員又は政令で定める使用人のうちに第一号から第五号までのいずれかに該当する者があるもの
 - 八 個人であって、その政令で定める使用人のうちに第一号から第五号までのいずれかに該当する者があるもの
 - 九 暴力団員等がその事業活動を支配する者
- 2 市長は、前項の認可をしたときは、法第 55 条の規定に基づき、終身賃貸事業認可通知書（様式第 1 - 1 号）により、その旨を当該終身賃貸事業者に通知するものとする。

（事業の変更）

- 第 6 条 認可事業者は、法第 52 条第 1 項の規定により認可を受けた事業の変更（軽微な変更を除く。）をするときには、終身賃貸事業変更認可申請書（様式第 2 号）を作成し、別表 1 に掲げる書類のうち当該変更に係るものを添付して、市長に申請しなければならない。
- 2 市長は、前項の事業の変更の認可をしたときは、法第 56 条第 2 項の規定に基づき、終身賃貸事業変更認可通知書（様式第 1 - 2 号）により、その旨を当該終身賃貸事業者に通知するものとする。

（賃貸住宅の届出）

- 第 7 条 終身賃貸事業者又は認可事業者は、事業を行おうとするときは、法第 57 条第 2 項の規定に基づき、事業の用に供する賃貸住宅について、あらかじめ、終身建物賃貸借に係る賃貸住宅届出書（別記様式第 2 号）を作成し、別表 2 に掲げる書類を添付して、市長に届け出なければならない。
- 2 認定事業者等は、前項の届出の事項を変更する場合は、終身建物賃貸借に係る賃貸住宅変更届出書（様式第 3 号）を作成し、別表 2 に掲げる書類のうち当該変更に係るものを添付して、市長に届け出なければならない。

（賃貸借契約）

- 第 8 条 終身建物賃貸借契約は、「終身建物賃貸借標準契約書の改訂について（平成 30 年 3 月 30 日付け国住心第 488 号国土交通省住宅局長通知）」による「終身建物賃貸借標準契約

書」を例とするものとする。

(認可事業者による終身建物賃貸借の解約の申入れ)

第9条 認可事業者は、法第59条第1項の規定に基づき終身建物賃貸借の解約を申入れる場合は、認可事業者による終身建物賃貸借解約申入れ承認申請書(様式第4号)を作成し、市長に申請しなければならない。

2 市長は、前項の申請が法第59条第1項各号のいずれかに該当すると認めるときは、認可事業者による終身建物賃貸借解約申入れ承認通知書(様式第5号)により、その旨を当該認可事業者に通知するものとする。

(助言及び指導)

第10条 市長は、認可事業者に対し、認可住宅の管理に関し必要な助言及び指導を行うように努めるものとする。

(管理状況報告)

第11条 認可事業者は、毎年10月1日現在における認可住宅の管理の状況について、当月末日までに、管理状況報告書(様式第6号)を作成し、市長に報告しなければならない。

(地位の承継)

第12条 認可事業者の一般承継人が、法第68条の規定に基づき、当該認可事業者が有していた事業の認可に基づく地位を承継する場合には、認可事業者地位承継届(様式第7号)を作成し、別表3に掲げる図書を添付して、遅滞なく、市長に届け出なければならない。

2 認可事業者から認可住宅の敷地の所有権その他当該認可住宅の整備及び管理に必要な権原を取得した者(以下、本条において「申請者」という。)は、認可事業者地位承継承認申請書(様式第8号)を作成し、別表3に掲げる図書を添付して、市長に申請しなければならない。

3 市長は、前項の申請があった場合において、当該申請者が第5条第1項各号のいずれにも該当しないと認めるときは、認可事業者地位承継承認通知書(様式第9号)により、その旨を当該申請者に通知するものとする。

(改善命令)

第13条 市長は、認可事業者が法54条各号及び法第57条第1項各号に掲げる基準に適合して認可住宅の管理を行っていないと認めるときは、法第69条に基づき、当該認可事業者に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な処置をとるべきことを改善措置命令書(様式第10号)により命ずることができる。

(事業認可の取消し)

第14条 市長は、法第70条第1項の規定により事業の認可を取り消したときは、速やかに、

終身賃貸事業認可取消通知書（様式第 11 号）により、その旨を当該認可事業者に通知するものとする。

（事業の廃止）

第 15 条 認可事業者は、法第 71 条第 1 項の規定に基づき、認可を受けた終身賃貸事業を廃止しようとするときは、終身賃貸事業廃止届（様式第 12 号）を作成し、市長に届け出なければならない。

（賃貸住宅への円滑な入居のための援助）

第 16 条 市長は、認可事業者が破産手続開始の決定を受けたときその他終身建物賃貸借の賃借人（賃借人であった者を含む。）の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、当該賃借人に対し、他の適当な賃貸住宅に円滑に入居するために必要な助言その他の援助を行うように努めるものとする。

付則

この要領は、令和 4 年 1 月 4 日から施行する。

付則

この要領は、令和 7 年 10 月 1 日から施行する。