

## 愛知県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、政令市及び中核市の区域を除く（政令市、中核市が終身賃貸事業者である場合を除く）愛知県内の区域における終身建物賃貸借制度に適用する。

### (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歳以上の者であつて、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 事業の認可

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52条の認可（法第56条第1項の変更の認可を含む。）に係る賃貸住宅

### (事業認可申請書)

第4条 終身賃貸事業者は、法第52条の規定による知事の認可を受けようとするときは、別記様式第1号終身建物賃貸借事業認可申請書を作成し、別表1に掲げる図書を添付して、知事に申請しなければならない。

### (事業の認可等)

第5条 知事は、前条の申請があつた場合において、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、認可するものとする。

- 一 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
  - 二 禁錮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 法第 69 条第 1 項の規定により認可を取り消され、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（第七号において「暴力団員等」という。）
  - 五 精神の機能の障害により終身建物賃貸借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。）が一から五までのいずれかに該当するもの
  - 七 暴力団員等がその事業活動を支配する者
- 2 知事は、前項の認可をしたときは、その旨を終身賃貸事業者に通知しなければならない。
  - 3 知事は、第 1 項の認可をしたときは、その旨を認可住宅が所在する市町村長に通知するものとする。
  - 4 知事は、第 1 項の終身賃貸事業者が第 1 項各号のいずれかに該当するとき、又は、申請に係る事業が法第 54 条に規定する認可の基準に適合しないと認めるときは、認可しない旨を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 56 条第 1 項の規定により認可を受けた事業の変更をしようとするときは、別記様式第 2 号終身建物賃貸借事業変更認可申請書を作成し、知事に申請しなければならない。
- 2 前条の規定は、前項の変更の認可について準用する。

#### （事業の軽微な変更）

- 第 7 条 認可事業者は、規則第 40 条に規定する軽微な変更をしようとするときは、別記様式第 3 号終身建物賃貸借事業軽微な変更届を作成し、知事に届け出なければならない。
- 2 知事は、前項の届を受理したときは、終身賃貸借事業に軽微な変更があった旨を認

可住宅が所在する市町村長に通知するものとする。

(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 58 条第 1 項の規定により終身建物賃貸借の解約の申入れをしようとするときは、別記様式第 4 号終身建物賃貸借解約申入れ承認申請書を作成し、知事に申請しなければならない。

2 知事は、前項の申請が法第 58 条第 1 項各号のいずれかに該当すると認めるときは、承認するものとする。

3 知事は、前項の承認をしたときは、その旨を認可事業者及び認可住宅が所在する市町村長に通知するものとする。

4 知事は、第 1 項の申請が法第 58 条第 1 項各号のいずれにも該当しないと認めるときは、承認しない旨を認可事業者に通知するものとする。

(助言及び指導)

第 10 条 知事は、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することができる。

(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に関する管理の状況について、当月末日までに、別記様式第 5 号終身建物賃貸借事業管理状況報告書を作成し、知事に報告しなければならない。

(地位の承継)

第 12 条 法第 67 条第 1 項の規定により地位を承継した者は、同条第 2 項の規定により別記様式第 6 号認可事業者地位承継届を作成し、別表 2 に掲げる図書を添付して、遅滞なく知事に届け出なければならない。

2 知事は、前項の届を受理したときは、認可事業者が承継された旨を認可住宅が所在する市町村長に通知するものとする。

3 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、同条第 3 項の規定による知事の承認を受けようとするときは、別記様式第 7 号認可事業者地位承継承

認申請書を作成し、別表 3 に掲げる図書を添付して、知事に申請しなければならない。

- 4 知事は、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、承認するものとする。
- 5 知事は、前項の承認をしたときは、その旨を申請者及び認可住宅が所在する市町村長に通知するものとする。
- 6 知事は、第 3 項の申請に係る申請者が第 5 条第 1 項各号のいずれかに該当すると認めるとき、承認しない旨を申請者に通知するものとする。

#### (改善命令)

第 13 条 知事は、認可事業者が法 54 条に規定する認可の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、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命ずることができる。

#### (事業の認可の取消し)

第 14 条 知事は、法第 69 条第 1 項の規定により事業の認可を取り消した場合は、その旨を認可事業者及び認可住宅が所在する市町村長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 70 条第 1 項の規定により認可を受けた事業を廃止しようとするときは、別記様式第 8 号終身建物賃貸借事業廃止届を作成し、知事に届け出なければならない。
- 2 知事は、前項の届を受理したときは、終身建物賃貸借事業が廃止になった旨を認可住宅が所在する市町村長に通知するものとする。

#### (賃貸住宅への円滑な入居のための援助)

第 16 条 知事は、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借借人（借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、当該借借人に対し、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することができる。

#### 附則

この要領は、平成 24 年 11 月 1 日から施行する。

#### 附則

この要綱は、平成 30 年 9 月 10 日から施行する。

#### 附則

この要綱は、令和 3 年 1 月 1 日から施行する。