

大分県終身建物賃貸借事業制度要綱

(令和3年2月1日改正)

大分県終身賃貸借事業制度要綱

第1 通 則

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。）第52条の規定に基づき、大分県知事（以下「知事」という。）が行う終身賃貸事業者の認可等に係る事務処理に関し、法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、この要綱の定めるところによる。

第2 定 義

この要綱で使用する用語は、法、政令、規則の例によるほか、次の各号の定めるところによる。

- (1) 終身賃貸事業者：高齢者又は当該高齢者と同居する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。
- (2) 事業の認可：法第52条に基づく終身賃貸事業の認可。
- (3) 認可事業者：事業の認可を受けた終身賃貸事業者
- (4) 認可住宅：事業の認可に係る賃貸住宅
- (5) 加齢対応構造等：加齢に伴って生ずる高齢者の身体の機能の低下の状況に対応した構造及び設備
- (6) 終身建物賃貸借：賃貸住宅において、公正証書による等、書面によって契約をする建物の賃貸借（1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。
- (7) 基本方針：法第3条の規定に基づき、国土交通大臣が高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な事項や重要事項等について定めた方針をいう。

第3 事業の認可申請

- 1 法第53条第1項の規定により事業の認可を受けようとする者は、規則第32条第1項に規定する事業認可申請書（別記様式第1号）を知事に提出しなければならない。
- 2 第1項の事業認可申請書には、省令第32条第2項に定める図書を添付し

なければならない。

第4 事業の認可及び通知

- 1 知事は、前条の事業の認可申請があった場合、当該申請に係る事業が法及び規則の基準等に適合し、適切なものであると認めるときは事業の認可をすることができる。
- 2 知事は、前項の事業の認可をしたときは、速やかに認可事業者に終身賃貸事業認可通知書（別記様式第2号）により通知する。
- 3 知事は、第1項の事業を認可できない場合、その旨を認可事業者に通知する。

第5 事業の変更

- 1 認可事業者は、第4の認可を受けた事業の変更（規則で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、終身賃貸事業変更認可申請書（別記様式第3号）を提出し、あらかじめ知事の認可を受けなければならない。
- 2 第3及び第4第2項並びに第3項の規定は、前項の場合について準用する。
- 3 認可事業者は、第4の認可を受けた事業の軽微な変更をしようとするときは、終身賃貸事業に係る軽微な変更届出書（別記様式第4号）により、知事に届け出なければならない。

第6 認可事業者による終身建物賃貸借の解約の申入れ

- 1 認可事業者は、認可住宅において、法第58条に定める事項に該当する場合に限り、知事の承認を受けて当該賃貸借の解約の申入れをすることができる。
- 2 前項の承認を受けようとする認可事業者は、終身建物賃貸借の解約の申入れに係る承認申請書（別記様式第5号）を知事に提出しなければならない。
- 3 知事は、前項の申請を受けたときは、その内容を審査し、正当な理由と認められた場合は、申請者に終身建物賃貸借の解約の申入れに係る承認書（別記様式第6号）により通知する。

第7 助言及び指導

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行うことができる。

第8 報告の徴収

知事は、認可事業者に対し、認可住宅の管理の状況について、報告を求めることができる。

第9 地位の承継

- 1 認可事業者の一般承継人は、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。
- 2 前項により事業の認可に基づく地位を承継した者は、遅滞なく、終身賃貸事業の認可に基づく地位の承継届出（別記様式第7号）により知事にその旨を届け出なければならない。
- 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は、知事の承認を受けて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ことができる。
- 4 前項の承認を受けようとする者は、認可住宅に関する地位の承継承認申請書（別記様式第8号）を知事に提出しなければならない。
- 5 知事は、前項の認可住宅に関する地位の承継を承認した場合は、申請者に認可住宅に関する地位の承継承認書（別記様式第9号）により通知する。

第10 改善命令

知事は、認可事業者が法第54条の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、その改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

第11 事業の認可の取消し

- 1 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ときは速やかにその旨を当該認可の取消しをした事業者に通知しなければならない。

第12 事業の廃止

- 1 認可事業者は、認可を受けた事業を廃止しようとするときは、終身賃貸事業廃止届出書（別記様式第10号）により知事にその旨を届け出なければならない。
- 2 事業の認可は、前項の届出があった日から将来に向かってその効力を失う。

第13 実施の細目

この要領に定めることのほか、この要領の施行について必要な事項は、知事が別に定める。

附 則

この要領は、平成 20 年 10 月 1 日から適用する。

附 則

この要領は、令和 2 年 10 月 1 日から適用する。

附 則

この要領は、令和 3 年 2 月 1 日から適用する。