

山口県終身建物賃貸借事業認可取扱要領

制定 平成18年11月10日
改正 平成21年 7月 3日
改正 平成25年 2月 1日
改正 令和 2年10月30日

(目的)

第1条 この要領は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年4月6日法律第26号）」（以下、「法」という。）に基づき、高齢者に適した良好な居住環境を備えた住宅を高齢者の終身にわたって賃貸する事業の認可の取扱いについて、必要な事項を定めることを目的とする。

(定義)

第2条 この要領において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 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（一戸の賃貸住宅の借借人が2人以上であるときは、それぞれの借借人に係る建物の賃貸借）であって借借人の死亡に至るまで存続し、かつ、借借人が死亡した時に終了するものをいう。

二 終身建物賃貸借事業

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、借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借借人とし、当該借借人の終身にわたって住宅を賃貸する事業をいう。

三 終身賃貸事業者

終身建物賃貸借事業を行おうとする者をいう。

四 認可住宅

法第54条の規定により知事の認可を受けた賃貸住宅

五 認可事業者

法第54条の規定により知事の認可を受けた者

六 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。

(事業認可の申請)

第3条 終身賃貸事業者は、終身建物賃貸借事業の認可（以下、「事業の認可」という。）を受けようとするときは、終身建物賃貸借事業認可申請書を知事に提出しなければならない。

(事業の認可)

第4条 知事は、前条の申請があった場合において、必要に応じ現地での確認を行い、法第54条に規定する認可の基準に適合すると認めるときは、事業の認可をすることができる。

(事業の変更)

第5条 認可事業者は、当該認可を受けた事業の変更（法施行規則第38条に規定する軽微な変更を除く。）をしようとするときは、法第56条の規定により、あらかじめ、知事の認可を受けなければならない。

2 認可事業者は、前項で規定する知事の認可を受けようとする場合には、終身建物賃貸借事業変更認可申請書を、軽微な変更の場合においては、終身建物賃貸借事業変更届出書を知事に提出しなければならない。

3 第3条から第4条の規定は、第1項の場合において準用する。

(終身建物賃貸借の解約)

第6条 認可事業者は、法第58条の規定に基づき終身建物賃貸借の解約を申し入れる場合は、解約申入れ承認申請書を知事に提出しなければならない。

2 知事は前項の申請を受けたときは、その内容を審査し、正当な理由と認めるときは、終身建物賃貸借の解約を承認することができる。

3 法第58条及び法第59条の規定に反する特約で借借人に不利なものは、無効とする。

(助言及び指導)

第7条 知事は、認可事業者に対し、基本方針を勘案し、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。

(報告の徴収)

第8条 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。

2 終身賃貸事業者は、事業の認可時期が新築工事や既存住宅等改良工事の着手前であ

る場合、又は新築工事や既存住宅等改良工事の工事中である場合には、工事完了後、法第54条に規定する認可の基準に適合することを確認したうえで、速やかに知事に報告しなければならない。

- 3 知事は、前項の報告があった場合、必要に応じ法第54条に規定する認可の基準に適合していることを現地で確認することができる。

(地位の承継)

第9条 認可事業者の一般承継人が、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出書を知事に提出しなければならない。

- 2 認可事業者から認可住宅の敷地の所有権その他当該住宅の整備及び管理に必要な権原を取得した者（以下、「権原取得者」という。）は、登記事項証明書等権原の取得を証明する書類を添えて、認可事業者地位承継承認申請書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場合はその内容を審査し、承継が適正と認めるときは、地位の承継を承認することができる。

(改善命令)

第10条 知事は、認可事業者が法第54条各号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。

(事業の認可の取消し)

第11条 知事は、認可事業者が第9条及び第10条の規定に違反した場合、並びに不正な手段により事業の認可を受けた場合は、事業の認可を取り消すことができる。

(事業の廃止)

第12条 認可事業者は、当該認可を受けた事業を廃止しようとするときは、終身建物賃貸借事業廃止届を知事に届け出なければならない。

- 2 事業の認可は、前項の届け出があった日から将来に向かってその効力を失う。

(書類の様式)

第13条 この要領に基づく申請書類等の様式は、別表によるものとする。

附則

この要領は、平成18年11月10日から施行する。

附則

この要領は、平成21年7月3日から施行する。

附則

この要領は、平成25年 2月 1日から施行する。

附則

この要領は、令和2年 11月 2日から施行する。

別表 書類の様式（第13条関係）

根拠条文	事項	書類の名称	様式	添付書類等
第3条	事業認可の申請	終身建物賃貸借事業認可申請書	別記様式第1号	別記様式第1号の注 参照
第5条第1項	事業の変更申請	終身建物賃貸借事業変更認可申請書	別記様式第2号	別記様式第1号の注に掲げる書類のうち変更に係るもの
第5条第2項	事業の軽微な変更の届出	終身建物賃貸借事業変更届出書	別記様式第3号	
第6条第1項	終身建物賃貸借の解約の申請	解約申入れ承認申請書	別記様式第4号	
第8条第2項	基準適合確認報告	終身建物賃貸借事業認可住宅基準適合確認報告書	別記様式第5号	
第9条第1項	地位承継の届出	認可事業者地位承継届出書	別記様式第6号	
第9条第2項	地位承継の承認申請	認可事業者地位承継承認申請書	別記様式第7号	
第12条第1項	事業廃止の届出	事業廃止届出書	別記様式第8号	