

岡山市終身建物賃貸借事業に関する事務取扱要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、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「省令」という。）の規定に基づく終身建物賃貸借事業に関する事務の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(事業の認可の申請)

第2条 法第52条の事業の認可（以下「事業の認可」という。）を受けようとする者（以下「認可申請者」という。）は、法第53条の規定に基づき、省令第32条第1項に規定する事業認可申請書を市長に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、省令第32条第2項に掲げる書面を添付しなければならない。なお、市長が必要と認める書類については、次に掲げる書類とする。

(1) 終身建物賃貸借契約書のひな形

(2) 法第54条第1項第3号に掲げる定期建物賃貸借をするための仮入居賃貸借契約書のひな形

(賃貸住宅の届出)

第3条 法第52条第1項の規定により事業の認可を受けた者（以下「認可事業者」という。）は、法第57条第2項の規定に基づき、省令第41条第1項に規定する終身建物賃貸借に係る賃貸住宅届出書を市長に提出しなければならない。

2 前項の届出書には、省令第41条第2項各号に掲げる図書を添付しなければならない。なお、省令第41条第2項第3号に掲げる図書は次に掲げる図書とする。

(1) 加齢対応構造等チェックリスト（新築の場合のみ）

(2) 省令第38条第1項第9号の国土交通大臣基準のチェックシート（新築以外の場合のみ）

(3) 認可事業者が終身建物賃貸借事業を行うことについて、事業を行う住宅が存する敷地を有する者が承諾していることを証する書類（認可事業者が当該敷地を有していない場合のみ）

(4) 認可事業者が終身建物賃貸借事業を行うことについて、事業を行う住宅を有する者が承諾していることを証する書類（認可事業者が当該住宅を有していない場合のみ）

(事業の認可の通知等)

第4条 市長は、法第54条の規定により事業を認可したときは、法第55条の規定に基づき、事業認可通知書（第1号様式）により、認可申請者に通知するものとする。

2 市長は、事業の認可を行うことができないときは、事業認可ができない旨の通知書（第2号様式）により、認可申請者に通知するものとする。

(事業の変更)

第5条 認可事業者は、法第56条第1項の規定により当該認可を受けた事業の変更（法第57条第2項各号に掲げる事項に係るもの及び省令第36条で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、あらかじめ、事業変更認可申請書（第3号様式）に、第2条第2項に掲げる書類のうち当該変更に係る部分の書類を添付して市長に提出しなければならない。

2 市長は、法第56条第2項において準用する法第54条の規定により前項の変更を認可したときは、事業変更認可通知書（第4号様式）により、変更の認可を申請した者に通知するものとする。

3 市長は、事業の変更の認可を行うことができないときは、事業変更の認可できない旨の通知書（第5号様式）により、変更の認可を申請した者に通知するものとする。

(事業の軽微な変更)

第6条 認可事業者は、法第56条第1項で定める事業の軽微な変更をしようとするときは、事業の軽微な変更の届出書（第6号様式）により、市長に届け出なければならない。

(賃貸住宅の基準等に係る変更)

第7条 認可事業者は、法第57条第3項で定める届出事項の変更をしようとするときは、届出事項の変更届出書（様式第7号）に、第3条第2項に掲げる図書のうち当該変更に係る部分の図書を添付して市長に提出しなければならない。

(認可事業者による終身建物賃貸借の解約の申入れ)

第8条 認可事業者は、法第59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、終身建物賃貸借の解約の申入れ承認申請書（第8号様式）を市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の申入れ承認申請があった場合において、法第59条第1項各号のいずれかに該当するときは、承認するものとする。
- 3 市長は、前項の承認をしたときは、終身建物賃貸借の解約の申入れ承認通知書（第9号様式）により、解約の承認を申請した者に通知するものとする。
- 4 市長は、終身建物賃貸借の解約の申入れの承認を行うことができないときは、終身建物賃貸借の解約の申入れの承認ができない旨の通知書（第10号様式）により、解約の承認を申請した者に通知するものとする。

（報告の徴収）

第9条 市長は、認可事業者に対し、法第67条の規定に基づき、認可住宅の管理の状況について、管理状況の報告について（第11号様式）により、報告を求めることができる。

- 2 認可事業者は、前項の報告を求められた場合は、管理状況報告書（第12号様式）により、報告しなければならない。

（地位の承継）

第10条 法第68条第1項の規定により事業の認可に基づく地位を承継したものは、法第68条第2項の規定に基づき、遅滞無く、地位の承継の届出書（第13号様式）により市長にその旨を届け出なければならない。

- 2 法第68条第3項の規定により地位の承継を受けようとする者は、地位の承継の承認申請書（第14号様式）を市長に提出しなければならない。
- 3 市長は、前項の地位の承継を承認したときは、地位の承継の承認通知書（第15号様式）により、その旨を通知するものとする。
- 4 市長は、地位の承継の承認を行うことができないときは、地位の承継の承認ができない旨の通知書（第16号様式）により、地位の承継の承認を申請した者に通知するものとする。

（改善命令）

第11条 市長は、認可事業者が法第54条各号及び第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条の規定に基づき、当該認可事業者に対し、改善措置命令書（第17号様式）により改善に必要な措置をとるべきことを命ずるものとする。

（事業の認可の取消し）

第12条 市長は、認可事業者が法第70条第1項各号のいずれかに該当するときは、

事業の認可を取り消すことができる。

- 2 市長は、事業の認可の取消しを行った場合は、事業認可取消通知書（第 18 号様式）により、認可事業者に通知するものとする。

（事業の廃止）

第 13 条 認可事業者は、法第 71 条第 1 項の規定により当該認可を受けた事業を廃止しようとするときは、事業廃止届出書（第 19 号様式）により、市長にその旨を届け出なければならない。

（その他）

第 14 条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が定める。

附 則

この要綱は、平成 31 年 2 月 14 日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 7 年 10 月 1 日から施行する。