

岡山県終身建物賃貸借事業認可等取扱要綱

(目的)

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。)の規定に基づき、岡山県内(岡山市及び倉敷市の区域を除く)における終身建物賃貸借事業(以下「事業」という。)の認可に関し、必要な事項を定め、同事業の円滑な運営を図ることを目的とする。

(通則)

第2条 事業に係る事務の実施については、法及び高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令(平成13年政令第250号。以下「政令」という。)、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。)、高齢者の居住の安定確保に関する基本的な方針(平成21年厚生労働省・国土交通省告示第1号。以下「基本方針」という。)その他関係法令等に定めるもののほか、この要綱に定めるところによる。

(定義)

第3条 この要綱において、用語の定義は、法、政令、省令、基本方針及び関係法令の定めによる。

(事業の認可の申請)

第4条 法第52条の規定に基づき、事業の認可を受けようとする者(以下「申請者」という。)は、省令第32条第1項に規定する事業認可申請書(別記様式)を知事に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、別表に掲げる書類を添付しなければならない。

(事業の認可等の通知)

第5条 知事は、事業の認可を行ったときは、事業認可書(様式第1号)により申請者に対して通知するとともに、事業認可通知書(様式第2号)により、認可住宅が存する市町村長に通知するものとする。

2 知事は、申請に係る基準又は申請者が前条の規定を満たさないと認めるときは、事業認可を行わない旨の通知書(様式第3号)により、申請者に通知するものとする。

(事業の変更認可申請等)

第6条 法第52条の認可申請者は、認可を受けた事業を変更しようとするときは、事

業変更認可申請書（様式第4号）に、第4条第2項に掲げる添付書類のうち、当該変更に係るものを添付の上、知事に提出しなければならない。

- 2 知事は、変更の認可を行ったときは、事業変更認可書（様式第5号）により申請者に通知するとともに、事業変更認可通知書（様式第6号）により認可住宅が存する市町村長に通知するものとする。
- 3 知事は、事業の変更の内容が認可基準に適合しないと認めるときは、事業変更の認可ができない旨の通知書（様式第7号）により、申請者に通知する。
- 4 認可事業者は、省令第40条に規定する軽微な変更を行うときは、事業の軽微な変更の届出書（様式第8号）により、あらかじめ知事に届出なければならない。

（終身建物賃貸借契約書）

第7条 終身建物賃貸借契約書は、国土交通省が作成し、公表した終身建物賃貸借標準契約書に準じたものとする。

（認可事業者による終身建物賃貸借の解約の申し入れ）

- 第8条 法第58条第1項の規定により知事の承認を受けようとする者は、解約を申し入れる事由を証する書類を添付の上、終身建物賃貸借の解約申入承認申請書（様式第9号）を知事に提出しなければならない。
- 2 知事は、前項の申請について承認を行ったときは、終身建物賃貸借の解約申入承認書（様式第10号）により、申請者に通知するものとする。
 - 3 知事は、解約の申し入れの承認をすることができないときは、終身建物賃貸借の解約の申し入れの承認ができない旨の通知書（様式第11号）により、申請者に通知するものとする。

（報告の徴収）

第9条 認可事業者は、法第66条の規定により、毎年3月末日現在の認可事業の管理状況について、当該年の5月末日までに、管理状況報告書（様式第12号）により知事に報告しなければならない。

（地位の承継）

- 第10条 法第67条第2項の規定により地位の承継を届け出ようとする者は、地位の承継届出書（様式第13号）を、知事に提出しなければならない。
- 2 法第67条第3項の規定により地位の承継の承認を受けようとする者は、地位の承継承認申請書（様式第14号）を知事に提出しなければならない。
 - 3 前項の申請書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。
 - (1) 認可住宅の敷地及び建物の所有権その他当該住宅の整備及び管理に必要な権原

を取得したことを証する書類

- (2) 個人にあつては、住民票の抄本、資産に関する調書、法人にあつては、登記事項証明書及び定款、貸借対照表及び損益計算書（直近3年度分）
- 4 知事は、法第67条第3項の規定により地位の承継を承認したときは、地位の承継承認通知書（様式第15号）により、申請者に通知するとともに、地位の承継承認通知書（様式第16号）により、認可住宅が存する市町村長に通知するものとする。
- 5 知事は、地位の承継の承認をすることができないときは、地位の承継承認ができない旨の通知書（様式第17号）により、申請に通知するものとする。

（改善命令）

- 第11条 知事は、法第68条の規定により改善命令をするときは、改善命令書（様式第18号）により認可事業者に通知するものとする。
- 2 改善命令を受けた認可事業者は、知事が定める期日までに、改善報告書（様式第19号）により報告しなければならない。

（事業の認可の取消し）

- 第12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すときは、事業認可取消し書（様式第20号）により認可事業者に通知するとともに、事業認可取消し通知書（様式第21号）により認可住宅が存する市町村長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70条の規定により、事業を廃止しようとするときは、廃止する日の30日前までに事業廃止届出書（様式第22号）を知事に提出しなければならない。

（認可台帳の整理）

- 第14条 知事は、認可、承認及び届出の受理等を行ったときは、遅滞なく認可台帳を整理しなければならない。

附 則

この要綱は、平成24年3月1日から施行する。

この要綱は、令和4年1月14日から施行する。

別表（第4条関係）

	法令で定める書類	チェック	根拠法令
1	（新築の場合） 縮尺、方位、賃貸住宅の間取り、各室の用途及び設備の概要を表示した各階平面図		省令第32条 第2項第4号
2	（既存の場合） 賃貸住宅の規模及び設備の概要を示した間取り図（加齢対応構造等を表示したもの）		省令第32条 第2項第4号
3	賃貸住宅の整備をして事業を行う場合にあつては、当該整備に関する工事の完了前に、敷金を受領せず、かつ、終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払金として一括受領しないことを誓約する書面（誓約書）		省令第32条 第2項
4	（家賃の一部又は全部を受領する場合） 金銭信託契約書の写しなど必要な保全措置が講じられていることを証する書類		法第54条第 6号

	その他知事が必要と認める書類	チェック
1	加齢対応構造等チェックリスト	
2	終身建物賃貸借契約書	
3	修繕計画書	
4	確認済証	
5	開発許可証	
6	（土地又は建物を賃借する場合） 賃貸借契約書の写し	