

秋田市終身建物賃貸借制度に関する事務取扱要綱

〔 令和 8 年 10 月 5 日 〕
〔 市 長 決 裁 〕

（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年法第26号。以下「法」という。）およ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、終身賃貸事業の認可に関する事務の取扱について必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第 2 条 この要綱において、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。

（1）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をいう。

（2）終身賃貸事業

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、賃借人となる者以外に同居する者がいない者又は同居する者が配偶者もしくは60歳以上の親族（配偶者を除く。）である者に限る。）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いう。

（3）終身賃貸事業者

終身賃貸事業を行おうとする者をいう。

（4）基本方針

法第 3 条の規定により、国土交通大臣および厚生労働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、終身賃貸事業の認可（以下「事業の認可」という。）を受けようとするときは、法第53条第1項の規定に基づき、規則第32条第1項に規定する事業認可申請書に、誓約書（様式第1号）、その他市長が必要と認める書類を添えて市長に提出しなければならない。

（事業の認可）

第4条 市長は、前条の事業認可の申請があった場合において、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。

（事業の認可等の通知）

第5条 市長は、前条の事業の認可をしたときは、法第55条の規定に基づき、事業認可通知書（様式2号）により、事業の認可を受けた終身賃貸事業者（以下「認可事業者」という。）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、事業の認可をすることができない旨の通知書（様式第3号）により、申請者に通知するものとする。

3 前2項の規定による通知に係る標準処理期間は、20日間とする。

（事業の変更）

第6条 認可事業者は、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および規則第36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条第1項の規定に基づき、あらかじめ、変更認可申請書（様式第4号）に、第3条に掲げる書類のうち当該変更に係る部分の書類を添えて市長に提出しなければならない。

2 前条の規定は、第1項の場合において準用する。この場合において、同条第1項中「事業認可通知書」とあるのは、「事業変更認可通知書」と読み替えるものとする。また、同条第2項中「事業の認可をすることができない旨の通知書」とあるのは、「事業の変更認可をすることができない旨の通知書」と読み替えるものとする。

3 認可事業者は、規則第36条に規定する軽微な変更の場合には、事業認

可変更届出書（様式第5号）を市長に提出しなければならない。

（賃貸住宅の届出）

第7条 認可事業者は、法第57条第2項の規定に基づき、その行う終身賃貸事業において終身建物賃貸借をするときは、規則第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に同条第2項に掲げる書類を添えて市長に提出しなければならない。

（賃貸住宅の届出事項の変更）

第8条 認可事業者は、法第57条第3項の規定に基づき、終身建物賃貸借に係る賃貸住宅について変更（法第57条第2項各号に掲げる事項に係るものに限る。）をしようとするときは、終身建物賃貸借に係る賃貸住宅変更届出書（様式第6号）に、第6条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。

（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59条第1項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、終身建物賃貸借解約承認申請書（様式第7号）を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の申請を受けたときは、その内容を審査し、正当な理由と認めたときは、認可事業者に終身建物賃貸借解約承認通知書（様式第8号）により通知するものとする。

3 市長は、終身建物賃貸借の解約の申入れ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を承認することができない旨の通知書（様式第9号）により、認可事業者に通知するものとする。

（報告の徴収）

第10条 市長は、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報告を求めるときは、認可住宅の管理の状況に関する報告を求める通知書（様式第10号）により、認可事業者に通知するものとする。

2 認可事業者は、前項の報告を求められたときは、認可住宅の管理の状況報告書（様式第11号）により、市長に報告しなければならない。

（地位の承継）

第11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認

可に基づく地位を承継した場合には、法第68条第2項の規定により、認可事業者地位承継届出書（様式第12号）を市長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認可住宅の整備および管理に必要な権原を取得した者が、法第68条第3項の規定による地位の承継をしようとする場合は、認可事業者地位承継承認申請書（様式第13号）に、登記事項証明書等権原の取得を証明する書類を添えて、市長に提出しなければならない。

3 市長は、前項の申請を受けた場合は、その内容を審査し、地位の承継を承認したときは、認可事業者地位承継承認通知書（様式第14号）により申請者に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、認可事業者地位承継の承認ができない旨の通知書（様式15号）により、申請者に通知するものとする。

（改善命令）

第12条 市長は、法第69条の規定により改善命令をするときは、終身賃貸事業改善措置命令書（様式第16号）により、認可事業者に通知するものとする。

（事業認可の取消し）

第13条 市長は、法第70条第1項の規定により事業の認可を取り消したときは、終身賃貸事業認可取消通知書（様式第17号）により、認可事業者に通知するものとする。

（事業の廃止）

第14条 認可事業者は、法第71条第1項の規定に基づき当該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（様式第18号）を市長に提出しなければならない。

（委任）

第15条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は令和 8 年10月 5 日から施行する。