

## 吹田市終身建物賃貸借事業認可実施要領

### (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年法律第26号。以下「法」という。)及び同法施行規則(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、吹田市内において終身建物賃貸借の事業の認可等を行うにあたり必要な事項を定めることを目的とする。

### (事業の認可の申請)

第2条 法第52条に規定された終身建物賃貸借の事業の認可(以下「事業の認可」という。)を受けようとする者(以下「申請者」という。)は、法第53条第1項の規定に基づき、事業認可申請書(第1号様式)を市長に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、規則第32条第2項各号に掲げる図書のほか、市長が必要と認める図書(別表1)を添付しなければならない。

### (事業の認可)

第3条 市長は、法第53条第1項の規定に基づく申請があった場合において、当該申請に係る事業が、法第54条及びこの要領に規定する認可の基準に適合し、かつ、申請者が次の各号に掲げる場合のいずれにも該当しないと認めるときは、事業の認可をすることができる。

- (1)吹田市暴力団の排除等に関する条例(平成24年9月28日条例第50号。以下「暴排条例」という。)第8条第2項に規定する暴力団員及び暴力団密接関係者である場合
- (2)暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団の利益になると認められる又はそのおそれがあると認められる場合

### (事業の認可の通知)

第4条 市長は、前条により事業の認可を行ったときは、法第55条の規定に基づき、申請者に対して事業認可通知書(第2号様式)を交付し、その旨を通知しなければならない。

### (事業の変更)

第5条 事業の認可を受けた者(以下「認可事業者」という。)は、当該認可を受けた事業の変更(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)を、規則第32条第2項各号及びこの要領の第1号様式別表1に掲げる添付書類のうち当該変更に係るものを添付のうえ市長に提出し、その認可を受けなければならない。

- 2 前条の規定は、前項の場合について準用する。
- 3 認可事業者は、規則第 40 条及び次の各号に規定する軽微な変更をしようとする場合は、事業の軽微な変更届出書(第 4 号様式)を市長に提出しなければならない。
  - (1) 認可事業者の住所又は主たる事務所の所在地の変更
  - (2) 認可事業者が法人である場合における代表者の氏名の変更

(事業内容の説明及び契約の締結)

第 6 条 認可事業者は、終身建物賃貸借事業の認可に係る賃貸住宅(以下「認可住宅」という。)の賃借人の募集に係る広告その他の表示において、認可住宅であること及びその内容について十分に理解できるよう記述しなければならない。

- 2 認可事業者は、認可住宅の終身建物賃貸借契約(以下「終身契約」という。)を締結しようとするときは、次の各号に掲げる事項に留意しなければならない。
  - (1) 認可事業者は、認可住宅の賃借人と終身契約を締結するときは、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」に準じた契約書により契約を行うこと
  - (2) 賃借人による解約の申入れができる場合の説明を行うとともに、認可住宅の賃借人となろうとする者から、終身契約の締結に先立ち体験的に入居するため仮に入居する旨の申出があった場合においては、終身建物賃貸借に先立ち、その者を仮に入居させるため定期建物賃貸借(1 年以内の期間を定めたものに限る。)をするものであること、賃借人が死亡した後にはその同居配偶者等の継続居住が可能であること、期限付死亡時終了建物賃貸借に係る制度が設けられていること、前払家賃を徴収する場合は、その算定の基礎、想定居住月数を経過するより前に終身契約の解除若しくは解約があったときの返還方法及び具体的な保全措置の内容等を、認可住宅に入居しようとする者が正しく理解できるよう十分に説明しなければならないこと
  - (3) 認可住宅の敷地の所有権その他認可住宅の整備及び管理に必要な権原の内容について説明しなければならないものとし、あわせて、認可住宅に対し、将来賃借権に優越する可能性のある抵当権その他の権原が設定されている場合には、終身契約の締結に先立ち、認可住宅の賃借人となろうとする者にその事実を説明しなければならないこと
  - (4) 契約締結前に、賃貸借の相手方に対して認可住宅に係る重要事項について記載した書面を交付して十分な説明を行うこととし、その際には説明を行った者及び説明を受けた者が記名を行うこと
- 3 認可事業者が前払家賃を受領する場合において、想定居住月数を経過するより前に賃借人の死亡又は終身契約の解除若しくは解約があったときは、遅滞なく、前払家賃のうち想定居住期間のうち残存する期間に係る額及び想定居住月数を超えて契約が継続する場合に備えて受領した額を返還しなければならないものとする。

(認可事業者による終身建物賃貸借の解約)

第7条 認可事業者は、法第58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、解約の理由が発生したことを証する書類を添えて、解約承認申請書(第5号様式)を市長に提出し、その承認を受けなければならない。

2 市長は、前項の申請を受けたときは、その内容を審査し、法及び規則に適合すると認めるときは、解約承認通知書(第6号様式)により認可事業者に通知する。

(報告の徴収)

第8条 認可事業者は、法第66条の規定に基づき、毎年3月末日現在における終身建物賃貸借事業に関する管理の状況について、当該年の6月末日までに管理状況報告書(第7号様式)により市長に報告しなければならない。

(地位の承継)

第9条 認可事業者の一般承継人が、法第67条の規定に基づき、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、地位承継届出書(第8号様式)及び別表2に掲げる書類を市長に届け出なければならない。

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、地位承継承認申請書(第9号様式)及び別表3に掲げる書類を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、承継が適正と認めるときは、地位承継承認通知書(第10号様式)により権原取得者に通知する。

4 市長は、第2項の申請者が第3条第1項各号のいずれかに該当する場合は、地位の承継の承認を行わないことができる。

(改善命令)

第10条 市長は、認可事業者が法第54条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られ、法第68条に基づき、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場合は、改善命令書(第11号様式)により認可事業者に改善を命ずることができる。

2 市長は、改善命令に先立ち改善の勧告を行う必要があると認める場合は、改善勧告書(第12号様式)により認可事業者に勧告することができる。

(事業の認可の取消し)

第11条 市長は、認可事業者が法第69条第1項各号の規定のいずれかに該当すると認めるほか、第3条第1項各号のいずれかに該当すると判明したときは、事業の認可を取り消すことができる。

2 市長は前項の規定により事業の認可を取り消す場合は、事業認可取消通知書(第13号様式)により認可事業者に通知する。

(事業の廃止)

第 12 条 認可事業者は、法第 70 条の規定に基づき、当該認可を受けた事業を廃止しようとするときは、事業廃止届出書（第 14 号様式）を市長に提出しなければならない。

附則

この要領は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

附則

この要領は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

附則

この要領は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。

附則

この要領は、令和 5 年 11 月 29 日から施行する。