

## 豊田市終身建物賃借事業認可等に関する要綱

### (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。）に基づく終身賃借事業（以下単に「事業」という。）の認可を行うにあたり、法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「規則」という。）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものである。

### (事業の認可の申請)

第2条 法第52条第1項の規定による事業の認可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、終身賃借事業認可申請書（規則第32条第1項に規定する別記様式第1号）を市長に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、別表1に掲げる書類を添付しなければならない。

### (事業の認可及び通知)

第3条 前条の申請があった場合、当該申請を行った申請者が次に掲げる事項のいずれにも該当すると認めるときは、事業の認可をすることができる。

(1) 法第54条に規定する認可の基準に適合すること。

(2) 豊田市暴力団排除条例（平成23年条例第30号）第2条第2号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は同条例第2条第1号に規定する暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者（以下「暴力団員等」という。）ではないこと。

(3) 法人であって、その役員又は事業に関し事務所の代表者である使用人のうちに暴力団員又は暴力団員等ではないこと。

(4) 個人であって、法人の使用人のうちに暴力団員又は暴力団員等ではないこと。

(5) 暴力団員又は暴力団員等がその事業活動を支配する者でないこと。

2 市長は、次に掲げる事項を確認することができる。

(1) 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者であること。

(2) 拘禁刑以上の刑に処せられ、又は法の規定により刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して2年を経過しない者であること。

(3) 法第70条第1項の規定により認可を取り消され、その取消しの日から

起算して2年を経過しない者であること。

(4) 精神の機能の障害により事業を適正に行うに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者であること。

(5) 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人（法定代理人が法人である場合においては、その役員を含む。）が前各号及び前項第2項のいずれかに該当すること。

3 法第55条の規定による認可をしたときの通知又は認可をしないときの通知は、終身賃貸事業認可（不認可）通知書（様式第1号）により行う。

#### （事業の変更）

第4条 法第52条第1項の事業の認可を受けた者（以下「認可事業者」という）は、法第56条第1項の規定に基づき、当該認可を受けた事業の変更（同項に掲げる軽微な変更を除く。）をするときには、あらかじめ、終身建物賃貸事業変更認可申請書（様式第2号）を市長に提出し、認可を受けなければならない。

2 前項の申請書には、別表1に掲げる書類のうち、当該変更に係るものを添付しなければならない。

3 法第56条第2項において準用する法第54条の規定に基づき、事業の変更を認可したとき通知又は認可しないときの通知は、終身賃貸事業変更認可（不認可）通知書（様式第3号）により行う。

4 第1項に規定する軽微な変更のうち、規則第36条に規定する終身賃貸事業の実施に支障がないと認める変更は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1) 賃貸住宅の整備の実施時期の変更

(2) 終身建物賃貸借契約書における共益費の設定変更

#### （賃貸住宅の届出）

第5条 認可事業者は、法第57条第2項の規定により終身建物賃貸借を行うとき、あらかじめ、当該終身建物賃貸借に係る賃貸住宅について終身建物賃貸借に係る賃貸住宅届出書（規則第41条第1項に規定する別記様式第2号）に別表2に掲げる書類を添付して、市長に届け出なければならない。

#### （届出事項の変更）

第6条 認可事業者は、法第57条第3項に基づき、法57条第2項の規定による届出に係る賃貸住宅の届出事項を変更するときは、あらかじめ、終身建物賃貸借に係る賃貸住宅の変更届出書（様式第4号）を市長に届け出なければならない。

(賃貸借契約)

第7条 終身建物賃貸借契約は、国土交通省の終身建物賃貸借に係る契約書を標準とするものとする。

(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項の規定に基づき、終身建物賃貸借の解約を申入れしようとするときは、解約事由が発生したことを証する書類を添えて、終身建物賃貸借解約申入れ承認申請書(様式第5号)を市長に提出しなければならない。

- 2 前項の申請があった場合において、法第59条第1項の承認をしたときの通知又は承認をしないときの通知は、終身建物賃貸借解約申入れ承認(不承認)通知書(様式第6号)により行う。

(報告の徴収)

第9条 法第67条に基づき、認可事業者に対し、認可住宅の管理の状況について終身建物賃貸借事業管理状況報告書(様式第7号)により、報告を求めることができる。

(地位の承継)

第10条 認可事業者の一般承継人が、法第68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、認可事業者地位承継届(様式第8号)及び別表3-1に掲げる書類を市長に提出しなければならない。

- 2 認可事業者から賃貸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(様式第9号)及び別表3-2に掲げる書類を市長に提出しなければならない。
- 3 前項の申請書の提出があった場合において、法第68条第3項の承認をしたときの通知又は承認をしないときの通知は、終身建物賃貸借地位の承継承認(不承認)通知書(様式第10号)により行う。

(改善命令)

第11条 認可事業者が、法第54条各号及び第57条第1項各号に規定する認可の基準に適合して賃貸住宅の管理を行っていないと認めるときは、法第69条に基づき、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改善命令書（様式第11号）により命ずることができる。

（事業の認可の取消し）

第12条 法第70条第1項の規定に基づき、認可事業者の事業の認可を取り消すときは、終身建物賃貸事業認可取消通知書（様式第12号）により、その旨を当該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項の規定に基づき、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（様式第13号）を市長に提出しなければならない。

附 則（令和8年3月3日課長決定）

この要綱は、令和8年4月1日から施行する。

別表 1（終身賃貸事業認可申請書の添付図書）（第 2 条、第 4 条関係）

1	法第 5 3 条第 2 項に規定する法第 5 7 条第 1 項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅において終身賃貸事業を行うことを誓約する書面
2	規則第 3 2 条第 2 項の規定により、市長が必要と認める以下に掲げる書類 (1) 終身建物賃貸借契約書の書式 (2) 第 3 条第 1 項各号のいずれにも該当することを誓約する書面 (3) 法第 5 4 条第 5 号に該当する場合、その基準に適合することを証する書面 (4) その他市長が必要と認める書類

別表 2（終身建物賃貸借に係る賃貸住宅届出書の添付書類）（第 5 条関係）

ア 新築の場合

1	縮尺、方位、間取り、各室の用途及び施設の概要を表示した各階平面図
2	その他市長が必要と認める書類

イ 新築以外の場合

1	賃貸住宅の規模及び設備の概要を表示した間取図
2	その他市長が必要と認める書類

別表 3-1（認可事業者地位承継届の添付図書）（第 10 条関係）

ア 承継者が法人の場合

1	承継者と許可事業者との関係を証する書類
2	その他市長が必要と認める書類

イ 承継者が個人の場合

1	承継者と許可事業者との関係を証する書類
2	その他市長が必要と認める書類

別表 3-2（認可事業者地位承継承認申請書の添付図書）（第 10 条関係）

ア 承認申請者が法人の場合

1	承認申請者と許可事業者との関係を証する書類
2	その他市長が必要と認める書類

イ 承認申請者が個人の場合

1	承認申請者と許可事業者との関係を証する書類
2	その他市長が必要と認める書類