

## 大津市終身建物賃貸借事業認可要綱

(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。）に定めるもののほか、終身建物賃貸借の事業（以下「事業」という。）の認可等に関し、必要な事項を定めるものとする。

(資格要件)

第2条 市長は、法第52条の規定による認可を受けようとする者が次の各号のいずれかに該当するときは、同条の認可をしない。

- (1) 役員等（個人である場合にはその者を、法人である場合にはその全ての役員をいう。以下同じ。）が暴力団員（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。以下「暴力団対策法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であると認められるとき。
- (2) 暴力団（暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
- (3) 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。
- (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど、直接的又は積極的に、暴力団の維持又は運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
- (5) 役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
- (6) 営業活動に係る必要な契約の締結に当たり、その相手方が前各号のいずれかに該当することを知りながら、当該相手方と契約を締結したと認められるとき。

(事業の認可の申請)

第3条 法第53条第1項に規定する事業認可申請書には、省令第32条第2項各号に掲げる図書のほか、加齢対応構造等のチェックリスト（様式第1号又は様式第2号）を添付しなければならない。

- 2 省令第32条第2項第1号の各階平面図は、縮尺が100分の1程度以上のものとする。
- 3 省令第32条第2項第3号の書面は、前払金に関する誓約書（様式第3号）によるものとする。

(事業の認可の通知)

第4条 法第55条の規定に基づく通知は、事業認可書（様式第4号）によるものとする。

(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（様式第5号）を、省令第32条第2項各号及び第2条第2項に規定する書類のうち当該変更に関す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 法第56条第2項において準用する法第55条の規定に基づく通知は、事業変更認可書（様式第6号）によるものとする。

3 認可事業者は、省令第40条に掲げる軽微な変更をしようとするときは、事業の軽微な変更届出書（様式第7号）を市長に提出しなければならない。

（事業内容の説明及び契約の締結）

第6条 認可事業者は、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、認可住宅の賃借人と終身契約を締結するときは、平成13年9月18日付け国住備第107号住宅局長通知に定める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わなければならない。

3 認可事業者は、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わなければならないものとし、説明を行った者及び説明を受けた者が当該書面に署名押印を行うものとする。

（認可事業者による終身建物賃貸借の解約）

第7条 法第58条第1項の規定に基づく終身建物賃貸借の解約の申入れの承認を受けようとする認可事業者は、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（様式第8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、法及び省令に適合すると認めるときは、解約承認通知書（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8条 認可事業者は、法第66条の規定に基づき、市長から認可住宅の管理状況について報告を求められたときは、速やかに市長に管理状況報告書（様式第10号）により報告しなければならない。

（地位の承継）

第9条 法第67条第2項の規定による届出は、地位承継届出書（様式第11号）により行わなければならない。

2 法第67条第3項の規定に基づく地位の承継の承認を受けようとする者は、登記事項証明書等権原の取得を証明する書類を添えて、地位承継承認申請書（様式第12号）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ときは、その内容を審査し、承継が適正であると認めるときは、地位承継承認通知書（様式第13号）により当該申請者に通知するものとする。

(改善命令)

第10条 法第68条に基づく命令(次項において「改善命令」という。)は、改善命令書(様式第14号)により行うものとする。

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ときは、改善勧告書(様式第15号)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、法第69条第1項の規定に基づき事業の認可を取り消したときは、事業認可取消通知書(様式第16号)により認可事業者に通知するものとする。

(事業の廃止)

第12条 法第70条の規定による届出は、事業廃止届(様式第17号)により行わなければならない。

(その他)

第13条 この要綱に定めるもののほか、事業の認可等について必要な事項は、市長がその都度定める。

附 則

この要綱は、平成21年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成24年1月12日から施行する。

附 則

この要綱は、平成27年9月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成28年1月4日から施行する。

附 則

この要綱は、平成31年1月11日から施行する。