

浜松市終身建物賃貸借事業に係る事務取扱要領

(趣旨)

第1条 この取扱要領は、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。）第5章に規定される終身建物賃貸借事業の認可にあたり、円滑な事務の実施を図るため、必要な事項を定めるものとする。

(事業認可申請)

第2条 終身建物賃貸借事業の認可を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成13年度国土交通省令第115号。以下「規則」という。）第32条第1項に規定する申請書（第1号様式）（以下「申請書」という。）に、規則第32条第2項各号に掲げる書類（以下「申請書類」という。）を添付し、市長に提出するものとする。

2 市長は、申請書の提出があったときは、法第54条第1項各号に規定する認可基準（以下「認可基準」という。）のほか、関係法令などに留意し、審査を行う。なお、審査にあたり必要に応じて関係課に照会を行う。

3 前項の審査は、申請書を受理した日から30日以内に行うものとする。

4 第2項の審査の結果、申請書に記載された事業が認可基準に適合していると認められる場合、市長は法第54条の規定に基づき認可するとともに、法第55条の規定に基づき終身建物賃貸借事業認可通知書（第2号様式）を申請者に通知する。

5 第2項の審査の結果、申請書に記載された事業が認可基準に適合していると認められない場合には、その旨理由を付して終身建物賃貸借事業不認可通知書（第3号様式）により申請者に通知するものとする。

(関係法令等の遵守)

第3条 第2条第4項の通知を受けた者（以下、「認可事業者」という。）は、終身建物賃貸借事業を運営するにあたり、関係法令等を遵守しなければならない。

(認可事業等の変更)

第4条 認可事業者は、認可を受けた事業の変更（規則第38条に規定する軽微な変更を除く。）をしようとするときは、あらかじめ、終身建物賃貸借事業変更認可申請書（第4号様式）（以下「変更申請書」という。）に、規則第32条第2項各号に掲げる書類であって当該変更に係るものを添付して、市長に提出しなければならない。

2 第2条の規定は、前項の場合について準用する。なお、変更申請書の内容について認可する場合は、終身建物賃貸借事業変更認可通知書（第5号様式）により申請者に通知する。

(軽微な変更)

第5条 認可事業者は、規則第38条に規定する軽微な変更の場合にあつては、事業の軽微な変

更届出書（第6号様式）により、市長に届け出るものとする。

（認可事業者による終身建物賃貸借の解約の申入れ）

第6条 終身建物賃貸借の解約の申入れをしようとする認可事業者は、あらかじめ、終身建物賃貸借解約の申入れ承認申請書（第7号様式）（以下「解約の申入れ承認申請書」という。）を市長に提出し、市長の承認を受けなければならない。

2 認可事業者は、解約申入れを受ける賃借人に対して説明を行うなど、十分な配慮をしなければならない。

3 市長は、第1項の解約の申入れ承認申請書の提出があったときは、法第58条第1項各号のほか、前項に留意し、審査を行う。

4 審査の結果、解約の申入れ承認申請書に記載された事項が法第58条第1項各号への適合が認められる場合、市長は、第58条の規定に基づき承認するとともに、終身建物賃貸借解約の申入れ承認通知書（第8号様式）により、その旨を通知するものとする。

5 第3項の審査の結果、第1項の解約の申入れが承認できないと認められる場合には、その旨理由を付して終身建物賃貸借解約の申入れ不承認通知書（第9号様式）により申請者に通知するものとする。

（地位の承継）

第7条 法第67条第1項の規定により認可事業者の地位を承継した者は、法第67条第2項により遅滞なく、終身建物賃貸借事業地位の承継届出書（第10号様式）により市長に届け出なければならない。

2 法第67条第3項の規定により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、終身建物賃貸借事業地位の承継承認申請書（第11号様式）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、終身建物賃貸借事業地位の承継承認通知書（第12号様式）により権原取得者に通知するものとする。

4 前項の審査の結果、終身建物賃貸借事業地位の承継承認申請書に記載された承継が適正と認められない場合には、その旨理由を付して終身建物賃貸借事業地位の承継不承認通知書（第13号様式）により権原取得者に通知するものとする。

（改善命令）

第8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るときは、法第68条の規定に基づき、当該事業者に対し、終身建物賃貸借事業改善命令書（第14号様式）により改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

2 市長は、前項の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、終身建物賃貸借事業改善勧告書（第15号様式）により認可事業者に勧告することができる。

(事業の廃止)

第9条 認可事業者は、法第70条第1項の規定に基づき、認可を受けた事業の廃止をしようとするときは、終身建物賃貸借事業事業廃止届出書(第16号様式)により、市長に届け出なければならない。

2 事業の認可は、前項の規定による届出があった日から将来に向かってその効力を失う。

(事業認可の取消し)

第10条 市長は、法第69条第1項各号の規定により事業認可の取消しをしたときは、終身建物賃貸借事業認可取消通知書(第17号様式)により、その旨を当該認可事業者であった者に通知するものとする。

附 則

この取扱要領は、平成30年12月6日から施行する。

第1号様式（第2条関係）

年 月 日

浜松市長 あて

認可申請者住所又は主たる事務所の所在地
名称又は氏名

印

事業認可申請書

高齢者の居住の安定確保に関する法律第53条第1項の規定に基づき、同法第52条の事業について別紙のとおり認可を申請します。

備考

- 1．認可申請者が法人である場合には、代表者の氏名も記載すること。
- 2．氏名の記載を自署で行う場合には、押印を省略することができる。

1. 賃貸住宅の名称及び位置

賃貸住宅の 名称	
住居表示	
賃貸住宅に 関する権原	1 所有権 2 賃借権・使用貸借による権利 期間は 年 月 日から 年 月 日まで

住居表示が決まっていない場合には、地名地番を記載すること。

2. 賃貸住宅の戸数並びに規模並びに構造及び設備

住宅戸数	認可申請対象戸数	戸	詳細については、 別添 1 (共同居住型賃貸住 宅の場合は別添 2) のとおり
専用部分の 床面積	(最小)	m ²	
	(最大)	m ²	
設備	共同利用設備	あり なし	
	共同居住型賃貸住宅として使用		
加齢対応構造等	認可基準に適合している		

(注 1) 「共同利用設備」は、居間、食堂、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室及び洗濯室のうち賃借人(賃貸人が当該賃貸住宅に居住する場合にあっては、賃借人及び賃貸人)が共同して利用する設備をいう。

(注 2) 「共同居住型賃貸住宅」は、賃借人(賃貸人が当該賃貸住宅に居住する場合にあっては、賃借人及び賃貸人)が共同して利用する居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分を有する賃貸住宅をいう。

認可申請対象戸数が 1 戸の場合には、「専用部分の床面積」は「(最小)」の欄に記載すること。

3. 賃貸住宅の賃借人の資格に関する事項

次の者を終身建物賃貸借に係る賃借人とする。

(注) 「賃貸住宅の賃借人の資格に関する事項」における賃借人は、高齢者の居住の安定確保に関する法律第 5 2 条の規定に該当するものをいう。

4. 賃貸住宅の賃貸の条件に関する事項

賃貸の条件	
賃貸借契約の解除	
前払家賃の額	円
上記前払家賃の算定の基礎	
上記前払家賃に対する保全措置	

5. 賃貸住宅の管理の方法

管理期間における管理の方式	1. 賃貸住宅の管理の委託 管理業務者（管理を委託する相手）の氏名又は名称 （ ） 2. 自ら管理
賃貸住宅の修繕	
備付図書	

6. 賃貸住宅の整備の実施時期

整備の着手の予定年月日	年 月 日
整備の完了の予定年月日	年 月 日

（注）賃貸住宅の整備をして終身賃貸事業を行う場合以外は記載不要。

7. 事業が基本方針及び静岡県高齢者居住安定確保計画に照らして適切なものである旨

--

（注1）「基本方針」は、高齢者の居住の安定確保に関する法律第3条第2項に規定する基本方針をいう。

賃貸住宅の規模及び設備等 (共同居住型賃貸住宅用)

1. 専用部分の規模及び設備等

専用部分の 床面積 (㎡)	設備						住戸数 (戸)	住戸番号 (該当するものをすべて記載)
	完備	便所	洗面	浴室	台所	洗濯室		

(注1) 住戸の規模及び設備のタイプ別にまとめて記載すること。

(注2) 「浴室」は、シャワー室を含む。

(注3) 「洗濯室」は、洗濯場を含む。

(注4) 「設備」欄の「完備」は、各戸に便所、洗面、浴室、台所及び洗濯室の全てを備えるものを表す。
有りの場合は、無しの場合は×と記載すること。完備の場合は、「完備」を含め全ての欄に を記載すること。

2. 共同利用設備等

共同利用設備 1	整備箇所数	想定利用戸数(戸) 2	想定利用戸数 / 整備箇所数
便所			
洗面			
浴室			
台所			
居間			
食堂			
洗濯室			

1 有りの場合は、無しの場合は×を記載すること。

2 「想定利用戸数」には、認可の対象としない住戸も含めること。

3. 延べ床面積等

全住戸数 (戸) 1	全住戸数 × 15 + 10 (㎡)	賃貸住宅の延べ床面積(㎡) 1

1 「全住戸数」と「賃貸住宅の延べ床面積」には、認可の対象としない住戸も含めること。

第2号様式(第2条関係)

第 号
年 月 日

様

浜松市長 印

終身建物賃貸借事業認可通知書

年 月 日付けで申請のあった終身建物賃貸借事業について、高齢者の居住の安定確保に関する法律第54条の規定により、下記のとおり認可しましたので、同法第55条の規定により通知します。

なお、認可された事業について変更が生じた場合は、法第56条に基づき、速やかに変更認可申請書又は事業の軽微な変更届出書の提出をお願いします。

記

- 1 認可番号
- 2 認可年月日
- 3 認可住宅の名称
- 4 認可住宅の所在地
- 5 認可内容

年 月 日付け終身建物賃貸借事業認可申請書に記載のとおり

第3号様式（第2条関係）

第 号
年 月 日

様

浜松市長 印

終身建物賃貸借事業不認可通知書

年 月 日付けで申請のあった終身建物賃貸借事業の認可について、高齢者の居住の安定確保に関する法律第54条に規定する認可の基準に適合していないため、浜松市終身建物賃貸借事業に係る事務取扱要領第2条第5項の規定により下記のとおり通知します。

記

- 1 住宅の名称
- 2 住宅の所在地
- 3 不認可の理由

年 月 日

浜松市長 あて

認可申請者住所又は主たる事務所の所在地
名称又は氏名

印

終身建物賃貸借事業変更認可申請書

次のとおり認可された事業の内容を変更したいので、高齢者の居住の安定確保に関する法律第 56 条第 1 項の規定により申請します。

認可住宅	認可番号 (認可年月日)	第 号 (年 月 日)
	認可住宅の名称	
変更事項	変更事項	
	変更前	
	変更後	
	変更理由	
	添付書類 第 1 号様式添付書類の変更部分を添付すること	

- 1 . 認可申請者が法人である場合には、代表者の氏名も記載すること。
- 2 . 氏名の記載を自署で行う場合には、押印を省略することができる

第5号様式(第4条関係)

第 号
年 月 日

様

浜松市長

印

終身建物賃貸借事業変更認可通知書

年 月 日付け申請のあった終身建物賃貸借事業の変更について、高齢者の居住の安定確保に関する法律第56条第2項準用54条の規定により認可したので、同条第2項において準用する同法第55条の規定により次のとおり通知します。

記

- 1 認可番号
- 2 認可年月日
- 3 認可住宅の名称
- 4 認可住宅の所在地
- 5 認可内容

年 月 日付け終身建物賃貸借事業変更認可申請書
に記載のとおり

第6号様式（第5条関係）

年 月 日

浜松市長 あて

届出者住所又は主たる事務所の所在地
名称又は氏名

印

事業の軽微な変更届出書

浜松市終身建物賃貸借事業に係る事務取扱要領第5条の規定に基づき、事業の軽微な変更を届け出ます。

認可住宅	認可番号 (認可年月日)	第 号 (年 月 日)
	認可住宅の名称	
変更事項	変更内容	整備の実施時期のうち、整備の 着手 完了 の予定年月日の変更(6月以内)
	変更年月日 (変更前)	年 月 日
	変更年月日 (変更後)	年 月 日
	変更理由	
	添付書類 第1号様式添付書類の変更部分を添付すること	

1. 届出者が法人である場合には、代表者の氏名も記載すること。
2. 氏名の記載を自署で行う場合には、押印を省略することができる

年 月 日

浜松市長 あて

承認申請者住所又は主たる事務所の所在地
名称又は氏名

印

終身建物賃貸借解約の申入れ承認申請書

高齢者の居住の安定確保に関する法律第58条第1項の規定に基づき、終身建物賃貸借事業の解約の申入れ承認について申請します。

認可住宅	認可番号 (認可年月日)	第 号 (年 月 日)
	認可住宅の名称	
解約事由等	解約理由 (1・2のどちらか)	<p>1 賃貸住宅の老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、当該住宅を適切な規模、構造及び設備を有する賃貸住宅として維持し、又は当該賃貸住宅に回復するのに過分の費用を要するに至ったため。 対象:(認可住宅の全部・一部())</p> <p>2 賃借人(一戸の認可住宅に賃借人が二人以上いるときは、当該賃借人のすべて)が認可住宅に長期間にわたって居住せず、かつ、当面居住する見込みがないことにより、当該認可住宅を適正に管理することが困難となったため。 対象住戸:()</p>
	添付書類 解約の理由が発生したことを証する書類	

備考

- 1 . 承認申請者が法人である場合には、代表者の氏名も記載すること
- 2 . 氏名の記載を自署で行う場合には、押印を省略することができる。

第8号様式（第6条関係）

第 号
年 月 日

様

浜松市長

印

終身建物賃貸借解約の申入れ承認通知書

年 月 日付けで申請のあった終身建物賃貸借の解約申入れ承認申請について、高齢者の居住の安定確保に関する法律第58条第1項の規定に基づき、次のとおり承認をします。

記

1 認可番号

2 認可年月日

3 認可住宅の名称

（解約の申入れ対象住戸： ）

4 認可住宅の所在地

第9号様式（第6条関係）

第 号
年 月 日

様

浜松市長

印

終身建物賃貸借解約の申入れ不承認通知書

年 月 日付けで申請のあった終身建物賃貸借事業の解約申入れ承認申請について、高齢者の居住の安定確保に関する法律第58条第1項に規定する解約の申入れ基準に適合していないため、浜松市終身建物賃貸借事業に係る事務取扱要領第6条第5項の規定により下記のとおり通知します。

記

- 1 認可番号
- 2 認可年月日
- 3 認可住宅の名称
- 4 認可住宅の所在地
- 5 解約の申入れ不承認の理由

浜松市長 あて

届出者住所又は主たる事務所の所在地
名称又は氏名

印

終身建物賃貸借事業地位の承継届出書

高齢者の居住の安定確保に関する法第67条第2項の規定に基づき、 年 月 日付け浜松市 第 号をもって認可された事業者より地位の承継をしたので、届け出ます。

認可番号 (認可年月日)	第 号 (年 月 日)
認可住宅の名称	
認可事業者の 氏名又は名称(被承継人)	
認可事業者の 氏名又は名称(承継人)	
承継の要因	
承継年月日	
管理の方法	1. 賃貸住宅の管理の委託 管理業務者(管理を委託する相手)の氏名又は名称 () 2. 自ら管理

備考

1. 届出者が法人である場合には、代表者の氏名も記載すること
2. 氏名の記載を自署で行う場合には、押印を省略することができる。

浜松市長 あて

承認申請者住所又は主たる事務所の所在地
名称又は氏名

印

終身建物賃貸借事業地位の承継承認申請書

高齢者の居住の安定確保に関する法第 6 7 条第 3 項の規定に基づき、下記のとおり終身建物賃貸借事業の認可に基づく地位の承継の承認を申請します。

認可番号 (認可年月日)	第 号 (年 月 日)
認可住宅の名称	
認可事業者の 氏名又は名称(被承継人)	
認可事業者の 氏名又は名称 (承継人)	
承継の要因	
承継年月日	
賃貸住宅に 関する権原	1 所有権 2 賃借権・使用貸借による権利 期間は 年 月 日から 年 月 日まで
管理の方法	1 . 賃貸住宅の管理の委託 管理業務者 (管理を委託する相手) の氏名又は名称 () 2 . 自ら管理

備 考

- 1 . 承認申請者が法人である場合には、代表者の氏名も記載すること
- 2 . 氏名の記載を自署で行う場合には、押印を省略することができる。

第12号様式（第7条関係）

第 号
年 月 日

様

浜松市長

印

終身建物賃貸借事業地位の承継承認通知書

年 月 日付けで申請のあった終身建物賃貸借の認可に基づく地位の承継について、高齢者の居住の安定確保に関する法律第67条第3項の規定に基づき、次のとおり承認をします。

記

- 1 認可番号
- 2 認可年月日
- 3 認可事業者（承継人）
- 4 認可住宅の名称
- 5 認可住宅の所在地
- 6 承認内容

年 月 日付け終身建物賃貸借事業地位
の承継承認申請書に記載のとおり

第 号
年 月 日

様

浜松市長 印

終身建物賃貸借事業地位の承継不承認通知書

年 月 日付けで申請のあった終身建物賃貸借の認可に基づく地位の承継について、
下記のとおり承認できないため、浜松市終身建物賃貸借事業に係る事務取扱要領第7条第4項の
規定により下記のとおり通知します。

記

- 1 住宅の名称
- 2 住宅の所在地
- 3 事業者の氏名又は名称（被承継人）
事業者の氏名又は名称（承継人）
- 5 不承認の理由

第14号様式（第8条関係）

第 号
年 月 日

様

浜松市長

印

終身建物賃貸借事業改善命令書

年 月 日付け 第 号で認可した終身建物賃貸借事業について、高齢者居住の安定確保に関する法律第54条の基準に適合した管理を行っていないと認められるので、同法第68条の規定に基づき、次のとおり必要な措置をとるべきことを命じます。

記

- 1 認可番号
- 2 認可年月日
- 3 認可住宅の名称
- 4 認可住宅の所在地
- 5 改善に必要な措置の内容
- 6 上記の措置を講じる理由
- 7 上記の措置を講じなければならない期限

第15号様式（第8条関係）

第 号
年 月 日

様

浜松市長

印

終身建物賃貸借事業改善勧告書

年 月 日付け 第 号で認可した終身建物賃貸借事業について、高齢者の居住の安定確保に関する法律第54条の基準に適合した管理が行われていないと認められます。

つきましては、浜松市終身建物賃貸借事業に係る事務取扱要領第8条第2項の規定に基づき、次のとおり改善に必要な措置をされるよう勧告します。

なお、この勧告に従わないときは、高齢者の居住の安定確保に関する法律第68条の規定に基づき改善命令をすることがあります。

記

- 1 認可番号
- 2 認可年月日
- 3 認可住宅の名称
- 4 認可住宅の所在地
- 5 改善に必要な措置の内容
- 6 上記の措置を講じる理由
- 7 上記の措置を講じなければならない期限

年 月 日

浜松市長 あて

届出者住所又は主たる事務所の所在地
名称又は氏名

印

終身建物賃貸借事業廃止届出書

年 月 日付け 第 号をもって認可を受けた終身建物賃貸借事業について、
高齢者の居住の安定確保に関する法律第70条第1項の規定に基づき、事業の廃止を届出します。

認可住宅	認可番号 (認可年月日)	第 号 (年 月 日)
	認可住宅の名称	
廃止事項	内容及び理由 (廃業、法人の 解散等)	
	廃業等年月日	

備考

- 1 届出者が法人である場合には、代表者の氏名も記載すること。
- 2 氏名の記載を自署で行う場合には、押印を省略することができる。
- 3 廃止の届出があっても、事業の廃止前にされた建物賃貸借契約の効力には影響を及ぼさない。(法第71条)

第17号様式(第10条関係)

第 号
年 月 日

様

浜松市長

印

終身建物賃貸借事業認可取消通知書

年 月 日付け 第 号で認可した終身建物賃貸借事業について、高齢者の居住の安定確保に関する法律第69条の規定により、下記のとおり事業の認可を取り消したので、通知します。

記

- 1 認可取消年月日 年 月 日
- 2 認可番号
- 3 認可住宅の名称
- 4 認可住宅の所在地
- 5 取消し理由