大東市終身建物賃貸借事業認可要綱

令和４年３月１５日

要 綱 第１４号

（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。）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。次条において「省令」という。）に定めるもののほか、法に基づく終身建物賃貸借事業（以下「事業」という。）の認可について、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　事業の認可を受けようとする者は、省令別記様式に定める事業認可申請書に誓約書（様式第１号）その他の次条第１項に定める認可の基準を満たすことを証する図書を添付して市長に申請しなければならない。

（事業の認可）

第３条　法第５２条の認可の基準は、法第５４条各号に掲げる基準のほか、当該認可の申請を行う者が大東市暴力団排除条例（平成２５年条例第５号）第２条第２号に規定する暴力団員又は同条第３号に規定する暴力団密接関係者（第１０条第１項においてこれらを「暴力団員等」という。）でないと認められることとする。

２　法第５５条の規定による通知は、事業認可通知書（様式第２号）によるものとする。

（事業の変更）

第４条　法第５６条第１項の認可の申請は、事業変更認可申請書（様式第３号）によるものとする。

２　法第５６条第１項の認可の申請は、前項の申請書に、法第５２条の認可の申請時に添付した図書のうち、当該変更に係るもののほか、市長が必要と認める図書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５５条の規定による通知は、事業変更認可通知書（様式第４号）によるものとする。

４　法第５２条の認可を受けた者（以下「認可事業者」という。）が、法第５６条第１項に規定す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５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５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、認可住宅の終身建物賃貸借契約（以下この項において「終身契約」という。）を締結しようとするときは、次に掲げる事項に留意しなければならない。

(1) 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) 認可住宅の賃借人になろうとする者に対し、次に掲げる事項について、正しく理解できるよう十分に説明を行うこと。

ア　終身契約について、一定の条件を満たせば、賃借人から解約の申入れをすることができること。

イ　認可住宅の賃借人になろうとする者から仮に入居する旨の申出があった場合にあっては、終身契約に先立ち、定期建物賃貸借契約（１年以内の期間を定めたものに限る。）を締結することとなること。

ウ　賃借人の死亡の際、当該賃借人の同居配偶者等（法第６２条第１項に規定する同居配偶者等をいう。）から認可住宅に引き続き居住する旨の申出があった場合にあっては、継続居住が可能であること。

エ　法第５７条に規定する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。

オ　前払金を受領する場合にあっては、その算定の基礎及び当該前払金に係る想定居住月数を経過する前に終身契約の解約があったときの当該前払金の返済方法その他の保全措置の内容

カ　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

キ　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あっては、その旨

(3) 事前に、賃貸借の相手方に対し、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署名押印を行うこと。

（解約の申入れ）

第６条　法第５８条第１項の承認を受けようとする者は、解約承認申請書（様式第６号）に同項各号のいずれかに該当することを証する図書を添付して市長に申請しなければならない。

２　市長は、前項の規定による申請があったときは、その内容を審査の上、承認することとしたときは、当該申請をした者に対し、解約承認通知書（様式第７号）により、その旨を通知するものとする。

（管理状況等の報告）

第７条　認可事業者は、法第６６条の規定に基づき、毎年３月末日における認可住宅の管理の状況について、同年６月末日までに管理状況報告書（様式第８号）により、市長に報告しなければならない。

（地位の承継等）

第８条　法第６７条第２項の規定による届出は、認可事業者地位承継届（様式第９号）によるものとする。

２　法第６７条第３項の承認を受けようとする者は、認可事業者地位承継承認申請書（様式第１０号）に同項に規定する権原を取得したことを証する図書を添付して市長に申請しなければならない。

３　市長は、前項の規定による申請があったときは、その内容を審査の上、承認することとしたときは、当該申請をした者に対し、認可事業者地位承継承認通知書（様式第１１号）により、その旨を通知するものとする。

（改善命令）

第９条　法第６８条の規定による命令は、改善措置命令書（様式第１２号）によるものとする。

（事業の認可の取消し）

第１０条　法第６９条第１項の規定による取消しの要件は、同項各号に定める場合のほか、認可事業者が暴力団員等であると認められたとき又は当該事業が大東市暴力団排除条例第２条第１号に規定する暴力団の利益になると認めたとき若しくはそのおそれがあると認めたときとする。

２　法第６９条第２項において準用する法第５５条の規定による通知は、事業認可取消通知書（様式第１３号）によるものとする。

（事業の廃止）

第１１条　法第７０条第１項の規定による届出は、事業廃止届（様式第１４号）によるものとする。

（補則）

第１２条　この要綱に定めるもののほか、事業の認可に関し必要な事項は、市長が別に定める。

　　　附　則

　この要綱は、公布の日から施行する。