

三重県終身建物賃貸借事業認可事務処理要領

(趣旨)

第1 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、最終改正平成23年法律第32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、最終改正平成30年国土交通省令第68号。以下「規則」という。)の規定に基づく終身建物賃貸借制度に関する事務の取り扱いについて必要な事項を定める。

(事業認可申請)

第2 法第52条の事業の認可(以下「事業の認可」という。)を受けようとする者は、規則第32条第1項に規定する終身建物賃貸借事業認可申請書(第1号様式)を、知事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を添付しなければならない。

3 知事は、法第54条の規定による事業の認可を行う場合において必要と認めるときは、認定の申請者に、前項の図書のほか、事業の認可に際し必要と認められる図書の提出を求めることができる。

(事業の認可)

第3 知事は、法第53条第1項の規定による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条に規定する基準に適合すると認めるときは、事業の認可を行うことができる。

(事業の認可の通知)

第4 知事は、事業の認可を行ったときは、当該認可の申請を行った者に、終身建物賃貸借事業認可書(第2号様式)を交付し、その旨を通知するものとする。

2 前項の規定は、第5第1項の事業の変更の認可を行った場合に準用する。

(事業の変更)

第5 事業の認可を受けた者(以下「認可事業者」という。)は、法第56条の規定により、当該認可を受けた事業の変更(規則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、終身建物賃貸借事業変更認可申請書(第3号様式)に、規則第32条第2項各号に掲げる図書であって当該変更に係るものを添付して、知事に提出しなければならない。

2 認可事業者は、事業を変更しようとする場合であって当該変更の内容が規則第38条に規定する軽微な変更をしようとする場合は、終身建物賃貸借事業軽微な事業

変更届出書(第4号様式)を知事に届け出なければならない。

(賃貸借契約)

第6 終身建物賃貸借契約は、原則として終身建物賃貸借標準契約書(別紙)により締結するものとする。

(終身建物賃貸借の解約)

第7 認可事業者は、法第58条の規定による終身建物賃貸借の解約を申し入れる場合は、終身建物賃貸借解約承認申請書(第5号様式)を知事に提出しなければならない。

- 2 知事は前項の申請を受けたときは、その内容を審査し、正当な理由と認めたときは、認可事業者に終身建物賃貸借解約承認通知書(第6号様式)を通知する。
- 3 法第58条及び法第59条の規定に反する特約で借借人に不利なものは、無効とする。

(助言及び指導)

第8 知事は、認可事業者に対し、基本方針を勘案し、認可住宅の管理に関し必要な助言及び指導を行うよう努める。

(報告の徴収)

第9 知事は法66条の規定により、認可事業者に対し認可住宅の管理の状況について報告を求めることができる。

- 2 認可事業者は、毎年12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、翌年の1月末日までに様式第7号により知事に報告しなければならない。

(地位の承継)

第10 認可事業者の一般承継人は、法第67条の規定により、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、終身建物賃貸借事業地位承継届出書(第8号様式)及び別表1に掲げる書類を知事に提出しなければならない。

- 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、登記簿謄本等権原の取得を証明する書類を添えて、終身建物賃貸借事業地位承継承認申請書(第9号様式)及び別表3に掲げる書類を知事に提出しなければならない。
- 3 知事は、前項の申請を受けた場合はその内容を審査し、承継が適正と認めたときは、終身建物賃貸借事業地位承継承認通知書(第10号様式)を権原取得者に通知する。

(改善命令)

第11 知事は、認可事業者が法第54条の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 68 条の規定により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ことができる。

- 2 知事は、前項の命令を行う場合は、終身建物賃貸借事業改善命令書(第 11 号様式)を認可事業者に通知する。また、改善命令に先立ち改善の勧告を行う場合は、終身建物賃貸借事業の改善について(第 12 号様式)により通知する。

(事業の認可の取消し)

第 12 知事は、認可事業者が法 69 条第 1 項の規定に該当するときは、事業の認可を取り消すことができる。

- 2 知事は前項の事業の認可を取り消すときは、終身建物賃貸借事業認可取消通知書(第 13 号様式)を認可事業者へ通知する。

(事業の廃止)

第 13 認可事業者は、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(第 14 号様式)を、知事に提出して、その旨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。

附則

この要領は、平成 16 年 1 月 30 日から施行する。

附則

- 1 この要領は、平成 18 年 7 月 1 日から施行する。
- 2 この要領第 9 の改正に伴う報告の徴収については、従前の要領により事業認可した認可住宅についても適用する。

附則

この要領は、平成 25 年 12 月 2 日から施行する。

附則

この要領は、平成 31 年 4 月 1 日から施行する。

附則

この要領は、令和 3 年 1 月 1 日から施行する。

第 1 号様式(第 2 関係)

年 月 日

三重県知事 へ

(認可申請者)

住所又は主たる

事務所の所在地

氏名又は名称

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 5 3 条第 1 項の規定に基づき、同法第 5 2 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. 認可申請者が独立行政法人都市再生機構である場合には国土交通大臣に、都道府県である場合には地方整備局長又は北海道開発局長に、その他の場合には都道府県知事に申請すること。
2. 認定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。

別紙

1. 賃貸住宅の位置

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	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	
		<input type="checkbox"/> 共同居住型賃貸住宅として使用	
加齢対応構造等	<input type="checkbox"/> 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52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 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。

(注2) 「高齢者居住安定確保計画」は、事業が市町村高齢者居住安定確保計画が定められている市町村の区域内のものである場合にあっては市町村高齢者居住安定確保計画、都道府県高齢者居住安定確保計画が定められている都道府県の区域（当該市町村の区域を除く。）内のものである場合にあっては都道府県高齢者居住安定確保計画をいう。

別添 2

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	賃貸住宅の所在する地方公共団体 における最低延べ床面積※2 (基本：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。

※2 「賃貸住宅の所在する地方公共団体における最低延べ床面積」は、賃貸住宅の所在する市町村が市町村高齢者居住安定確保計画で別に定めている場合にあつてはその規模、賃貸住宅の所在する都道府県が都道府県高齢者居住安定確保計画で別に定めている場合（賃貸住宅の所在する市町村が市町村高齢者居住安定確保計画を定めている場合を除く。）にあつてはその規模を記載すること。

第2号様式(第4関係)

三重県指令 第 号

住所又は主たる
事務所の所在地
氏名又は名称

様

年 月 日付けで申請のありました終身建物賃貸借事業の認可(変更)については、高齢者の居住の安定確保に関する法律第54条の規定により認可します。

年 月 日

三重県知事

印

記

- 1 認可する事業の内容
(別添の認可申請書(写)のとおり)

三重県知事 あて

(申請者)

住所又は主たる
事務所の所在地

氏名又は名称

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。

記

認可番号 (認可年月日)		三重県指令 第 号 (年 月 日)
変更事項	変更項目	<input type="checkbox"/> 終身賃貸事業者の氏名又は名称及び住所 <input type="checkbox"/> 1. 賃貸住宅の位置 <input type="checkbox"/> 2. 賃貸住宅の戸数並びに規模並びに構造及び設備 (→添付書類) <input type="checkbox"/> 3. 賃貸住宅の賃借人の資格に関する事項 <input type="checkbox"/> 4. 賃貸住宅の賃貸の条件に関する事項 (→添付書類) <input type="checkbox"/> 5. 賃貸住宅の管理の方法 <input type="checkbox"/> 6. 賃貸住宅の整備の実施時期※ <input type="checkbox"/> 7. 事業が基本方針及び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
	変更内容	
	添付書類 (変更が生じたもの)	< 2. 賃貸住宅の戸数並びに規模並びに構造及び設備の変更の場合 > <input type="checkbox"/> 各階平面図 (新築 (竣工前の変更) の場合) <input type="checkbox"/> 間取図 (既存住宅の場合) <input type="checkbox"/> 事業認可申請書 (別記様式) の別添 1 又は別添 2 < 4. 賃貸住宅の賃貸の条件に関する事項の変更の場合 > <input type="checkbox"/> 工事完了前に、敷金を受領せず、かつ、終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して受領しないことを誓約する書面

※ 6 月以内の変更は軽微な変更として認可不要。

備考

1. 認可を行った者 (認可申請者が独立行政法人都市再生機構である場合には国土交通大臣、都道府県である場合には地方整備局長又は北海道開発局長、その他の場合には都道府県知事) に申請すること。
2. 認定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。

年 月 日

三重県知事 あて

(届出者)
住所又は主たる
事務所の所在地
氏名又は名称

終身建物賃貸借事業 軽微な事業変更届出書

年 月 日付け三重県指令 第 号により認可を受けた事業について、
下記のとおり軽微な変更が生じたので、届け出ます。

記

認可事業者	氏名及び名称	
	認可番号 (認可年月日)	三重県指令 第 号 (年 月 日)
変更事項	変更内容	
	変更理由	
	添付書類	

備考

届出者が法人である場合は、代表者の氏名も記載すること。

年 月 日

三重県知事 へ

(申請者)

住所又は主たる

事務所の所在地

氏名又は名称

終身建物賃貸借解約承認申請書

高齢者の居住の安定確保に関する法律第 58 条第 1 項の規定により、下記の認可住宅にかかる終身建物賃貸借の解約の申入れを行いたいので、承認を申請します。

記

認可番号	
認可年月日	
認可事業者の 氏名又は名称	
認可住宅の名称	
認可住宅の所在地 ・地番・住棟住戸番 号	
解約の理由 (1. 2のどちらか)	1. 認可住宅の老朽、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。 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。

第 6 号様式(第 7 関係)

三重県指令 第 号

住所又は主たる

事務所の所在地

氏名又は名称

様

年 月 日付けで申請のありました終身建物賃貸借解約承認申請につきましては、高齢者の居住の安定確保に関する法律第 54 条第 1 項の規定に基づき、次のとおり承認したので通知します。

年 月 日

三重県知事

印

記

- 1 認可番号
- 2 認可年月日
- 3 認可事業者
- 4 認可住宅の名称
- 5 認可住宅の所在地・地番・住戸番号
- 6 承認する事業内容

三重県知事 へ

(認可事業者)

住所又は主たる

事務所の所在地

氏名又は名称

終身建物賃貸借事業管理状況報告書

高齢者の居住の安定確保に関する法律第 54 条の規定に基づき、年 月 日付け三重県指令第 号で認可を受けた事業について、下記のとおり管理状況を報告します。

記

1 認可住宅の所在地	
2 管理戸数	
3 入居状況	別紙のとおり
管理業務者記入欄	管理業務者名 管理業務者の意見

三重県知事 あて

(届出者)

住所又は主たる

事務所の所在地

氏名又は名称

終身建物賃貸借事業地位承継届出書

高齢者の居住の安定確保に関する法律第 67 条第 2 項の規定に基づき、下記のとおり終身建物賃貸事業の認可に基づく地位を承継しましたので、届け出ます。

記

認可番号・年月日	
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・年月日	
賃貸住宅の所在地・名称	
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
添付書類	

認可事業者又は管理業務者の概要

氏名又は名称		
住所	主たる事務所	
	当該賃貸住宅の管理を行う事務所	
宅地建物取引業法に基づく免許		(有 ・ 無)
免許を有 する場合	免許種別	
	免許番号	
	免許取得年月日	
自己資本の額		(円)
賃貸住宅の 管理戸数	年	
	年	
	年	
	現在	年 月 日 現在 戸
賃貸住宅の管理を行う人員の数		年 月 日 現在 人

備考

- 1 賃貸住宅を自ら管理する場合は地位の承継者の概要を、管理を委託する場合は管理業務者の概要を記入すること。
- 2 地位の承継を証明するための必要な書類等(別表2)を添付すること。

終身賃貸借事業 地位承継届出書 添付書類

届出書添付書類(三重県終身建物賃貸借事業認可事務処理要領第10第1項)

(ア. 承継人が法人の場合)

1. 土地登記簿謄本(手続きが完了したもの)及び知事が必要と認める場合は土地に関する地上権、借地権若しくは使用貸借による権利を有する者であることを証する書類
2. 建物登記簿謄本(手続きが完了したもの)及び知事が必要と認める場合は建物に関する賃借権若しくは使用貸借による権利を有する者であることを証する書類
3. 商業登記簿謄本及び定款
4. その他知事が必要と認める書類

(イ. 承継人が個人の場合)

1. 土地登記簿謄本(相続手続きが完了したもの)及び知事が必要と認める場合は土地に関する地上権、借地権若しくは使用貸借による権利を有する者であることを証する書類
2. 建物登記簿謄本(相続手続きが完了したもの)及び知事が必要と認める場合は建物に関する賃借権若しくは使用貸借による権利を有する者であることを証する書類
3. その他知事が必要と認める書類

三重県知事 へ

(申請者)
住所又は主たる
事務所の所在地
氏名又は名称

終身建物賃貸借事業地位承継承認申請書

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、下記のとおり終身建物賃貸借事業の認可に基づく地位を承継しましたので、承認を申請します。

記

認可番号・年月日	
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・年月日	
賃貸住宅の所在地・名称	
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
添付書類	規定する書類

認可事業者又は管理業務者の概要

氏名又は名称		
住所	主たる事務所	
	当該賃貸住宅の管理を行う事務所	
宅地建物取引業法に基づく免許		(有 ・ 無)
免許を有する する場合	免許種別	
	免許番号	
	免許取得年月日	
自己資本の額		(円)
賃貸住宅の 管理戸数		年
		年
		年
	現在	年 月 日 現在 戸
賃貸住宅の管理を行う人員の数		年 月 日 現在 人

備考

1. 賃貸住宅を自ら管理する場合は地位の承継者の概要を、管理を委託する場合は管理業務者の概要を記入すること。
2. 賃貸住宅の敷地の所有権その他当該賃貸住宅の整備及び管理に必要な権原取得を証明するための書類等(別表 3)を添付する。

終身賃貸借事業 地位承継届出書 添付書類

申請書添付書類(三重県終身建物賃貸借事業認可事務処理要領第10第2項)

(ア. 承継人が法人の場合)

1. 土地登記簿謄本(手続きが完了したもの)及び知事が必要と認める場合は土地に関する地上権、借地権若しくは使用貸借による権利を有する者であることを証する書類
2. 建物登記簿謄本(手続きが完了したもの)及び知事が必要と認める場合は建物に関する賃借権若しくは使用貸借による権利を有する者であることを証する書類
3. 商業登記簿謄本、定款並びに直前三年の各事業年度の貸借対照表及び損益計算書
4. 前3カ年の法人税、法人県民税の納税証明書
5. その他知事が必要と認める書類

(イ. 承継人が個人の場合)

1. 土地登記簿謄本(相続手続きが完了したもの)及び知事が必要と認める場合は土地に関する地上権、借地権若しくは使用貸借による権利を有する者であることを証する書類
2. 建物登記簿謄本(相続手続きが完了したもの)及び知事が必要と認める場合は建物に関する賃借権若しくは使用貸借による権利を有する者であることを証する書類
3. 住民票の抄本又はこれに代わる書面及び資産に関する調書
4. 前3カ年の所得税、県民税の納税証明書
5. その他知事が必要と認める書類

第 10 号様式(第 10 関係)

三重県指令 第 号

(申請者)

住所又は主たる

事務所の所在地

氏名又は名称

様

年 月 日付けで申請のありました終身建物賃貸借事業の認可に基づく地位の承継につきましては、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、次のとおり承認したので通知します。

年 月 日

三重県知事

印

記

- 1 認可番号
- 2 認可年月日
- 3 認可事業者
(被承継人)
- 4 承継人
- 5 賃貸住宅の名称
- 6 賃貸住宅の所在地
- 7 承認する事業内容

第 11 号様式(第 11 関係)

三重県指令 第 号

(認可事業者)

住所又は主たる

事務所の所在地

氏名又は名称

様

年 月 日付け三重県指令第 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
認められますので、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。

年 月 日

三重県知事

印

記

- 1 認可住宅の名称
- 2 認可住宅の位置
- 3 改善に必要な措置の内容
- 4 上記の措置を講じる期限
- 5 上記の措置を講じる理由

(教示)

- 1 この処分について不服がある場合には、この処分があったことを知った日の翌
日から起算して 60 日以内に、三重県知事に対して異議申し立てをすることがで
きます。
- 2 改善の措置が期限までに行われない場合は、高齢者の居住の安定確保に関する法
律第 69 条第 1 項の規定に基づき、事業の認可を取り消すことがあります。

第 号
年 月 日

様

三重県知事 印

終身建物賃貸借事業の改善について(勧告)

年 月 日付け三重県指令第 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、三重県終身建物賃貸借事業認可事務処理要領第 11 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 認可住宅の名称
- 2 認可住宅の所在地
- 3 改善に必要な措置の内容
- 4 措置を講ずべき期限
- 5 改善が必要な理由

第 13 号様式(第 12 関係)

三重県指令 第 号

(認可事業者)

住所又は主たる

事務所の所在地

氏名又は名称 様

年 月 日付け三重県指令第 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 条第 1 項の規定に基づき、事業の認可を
取り消します。

年 月 日

三重県知事 印

記

- 1 認可住宅の名称
- 2 認可住宅の所在地
- 3 取り消しの理由

(教示)

この処分について不服がある場合には、この処分があったことを知った日の
翌日から起算して 60 日以内に、三重県知事に対して異議申し立てをすることが
できます。

三重県知事 へ

(届出者)

住所又は主たる

事務所の所在地

氏名又は名称

終身建物賃貸借事業廃止届出書

高齢者の居住の安定確保に関する法律第 54 条の規定に基づき、 年 月 日付け
三重県指令第 号で認可を受けた事業について、同法第 70 条第 1 項の規定によ
り、下記のとおり事業の廃止を届け出ます。

記

認 可 事 業 者 の 氏 名 又 は 名 称	
認 可 住 宅 の 名 称	
認 可 住 宅 の 所 在 地 地 番 ・ 住 棟 住 戸 番 号	
廃 止 理 由	

備考

届出者が法人である場合は、代表者の氏名も記載すること。