

那覇市終身建物賃貸借制度に関する事務取扱要綱

制定 令和 7 年 10 月 28 日

まちなみ共創部長決裁

(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。）及び同法施行規則（平成 13 年国土交通省令第 115 号。以下「省令」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扱いについて、必要な事項を定めるものである。

(事業者の認可の申請)

第 2 条 法第 53 条第 1 項の規定により、終身賃貸事業者の認可を受けようとする者は、省令第 32 条第 1 項に規定する終身賃貸事業認可申請書（省令別記様式第 1 号）に、別表 1 に掲げる図書等を添付して、市長に提出するものとする。

(事業者の認可の通知等)

第 3 条 市長は、法第 54 条の規定により事業者の認可をしたときは、法第 55 条の規定に基づき、事業認可通知書（要綱様式第 1 号）により、当該認可を受けた者（以下「認可事業者」という。）に通知する。

(事業の変更)

第 4 条 認可事業者は、法第 56 条第 1 項の規定による変更（省令第 36 条で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、事業変更認可申請書（要綱様式第 2 号）に、別表 1 に掲げる図書等のうち当該変更に係る部分の図書等を添付して市長に提出するものとする。

2 市長は、法第 56 条第 2 項の規定により、前項の変更を認可したときは、事業変更認可通知書（要綱様式第 3 号）により、変更の認可の申請を行った者に通知する。

(賃貸住宅の届出)

第 5 条 認可事業者による法第 57 条第 2 項の規定に基づく届出は、省令第 41 条第 1 項に規定する、終身建物賃貸借に係る賃貸住宅届出書（省令別記様式第 2 号）に、別表 2 に掲げる書類を添付して行うものとする。

(届出事項の変更の届出)

第 6 条 認可事業者による法第 57 条第 3 項の規定に基づく変更の届出は、認可住宅変更届出書（要綱様式第 4 号）に、別表 2 に掲げる図書等のうち当該変更に係る部分の図書等を添付して行うものとする。

(認可事業者による終身建物賃貸借の解約の申入れ)

第 7 条 認可事業者は、法第 59 条第 1 項の規定により、終身建物賃貸借の解約の申入れをし

ようとするときは、終身建物賃貸借の解約の申入れ承認申請書（要綱様式第 5 号）に解約の理由が発生したことを証する書類を添付して市長に提出するものとする。

- 2 市長は、前項の申入れを承認したときは、終身建物賃貸借の解約申入承認通知書（要綱様式第 6 号）を、解約の承認の申請を行った者に通知する。

（報告の徴収）

- 第 8 条 法第 67 条の規定による管理の状況に関する報告は、管理状況報告書（要綱様式第 7 号）によるものとする。

（地位の承継）

- 第 9 条 法第 68 条第 2 項の規定による届出は、地位の承継の届出書（要綱様式第 8 号）に次に掲げる図書を添付して行うものとする。

(1) 承継人が法人である場合には、商業登記簿謄本及び定款

(2) 承継人が個人である場合には、住民票の正本又はこれに代わる書面

- 2 法第 68 条第 3 項の規定による権原を取得した者は、事業の認可に基づく地位の承継を市長に申請するときは、地位の承継の承認申請書（要綱様式第 9 号）に、権原を取得したことを証する書類を添付して、市長に提出するものとする。

- 3 市長は、前項の地位の承継を承認したときは、地位の承継の承認通知書（要綱様式第 10 号）を、地位の承継の承認の申請を行った者に通知する。

（改善命令）

- 第 10 条 市長は、法第 69 条の規定により、改善命令をするときは、改善措置命令書（要綱様式第 11 号）により、認可事業者に通知しなければならない。

（事業の認可の取消し）

- 第 11 条 市長は、法第 70 条第 1 項の規定により、事業の認可の取消しをするときは、同条第 2 項の規定により、事業認可取消通知書（要綱様式第 12 号）により、認可事業者に通知しなければならない。

（事業の廃止）

- 第 12 条 認可事業者は、法第 71 条第 1 項の規定により、事業を廃止しようとするときは、事業廃止届出書（要綱様式第 13 号）により、市長にその旨を届出なければならない。

（その他）

- 第 13 条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定めるものとする。

附則

この要綱は、令和 7 年 10 月 28 日から施行する。

別表 1（第 2 条関係）

No.	添付書類	根拠条文
1	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	法第 53 条第 2 項
2	賃借人との終身建物賃貸借契約書の書式	法第 54 条第 1 項第 1 号
3	賃借人との賃貸借契約時に交付する重要事項説明書の書式	法第 54 条第 1 項第 1 号
4	仮入居の際の定期建物賃貸借契約書の書式	法第 54 条第 1 項第 2 号
5	（該当する場合）前払金の保全措置を証する書類 ※保全金額の連帯保証に関する銀行等との契約書など	法第 54 条第 1 項第 5 号 省令第 34 条
6	住宅の修繕が計画的に行われることを説明する書類	法第 54 条第 1 項第 6 号 省令第 35 条第 1 項第 1 号
7	家賃及び敷金の収納状況や事業の収支状況を明らかにする方法がわかる書類	法第 54 条第 1 項第 6 号 省令第 35 条第 1 項第 2 号
8	その他市長が必要と認める書類	省令第 32 条第 2 項

別表 2（第 6 条関係）

No.	添付書類	根拠条文
1	（新築住宅の場合）縮尺、方位、間取り、各室の用途及び設備の概要を表示した各階平面図	法第 57 条第 1 項第 1 号 省令第 41 条第 2 項第 1 号
2	（既存住宅の場合）賃貸住宅の規模及び設備の概要を表示した間取図	法第 57 条第 1 項第 1 号 省令第 41 条第 2 項第 2 号
3	（新築住宅の場合） 加齢対応構造等の基準チェックリスト（新築住宅）	法第 57 条第 1 項第 2 号
4	（既存住宅の場合） 加齢対応構造等の基準チェックリスト（既存住宅）	法第 57 条第 1 項第 2 号
5	その他市長が必要と認める書類	省令第 41 条第 2 項第 3 号