

神奈川県終身建物賃貸借制度に関する事務取扱要綱

(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。)等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。

(事業認可の申請)

第2条 法第53条第1項の規定により、終身建物賃貸借に関する事業の認可(以下「事業認可」という。)を受けようとする者は、省令第32条第1項に規定する事業認可申請書(省令別記様式第一号)を知事に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、法第53条第2項に規定する書面及び次に掲げる書類等を添付しなければならない。

- (1) (県が認可の申請者(個人)に係る本人確認情報を確認できない場合)住民票抄本
- (2) 終身建物賃貸借契約書
- (3) 仮入居賃貸借契約書
- (4) (前払い家賃を受領する場合)前払い家賃の算定の基礎が明示されている書類
- (5) (前払い家賃を受領する場合)前払い家賃の保全に関する書類
- (6) 長期修繕計画
- (7) 家賃及び敷金の収納状況を明らかにする書類

(事業認可の通知等)

第3条 知事は、法第54条の規定により事業を認可したときは、法第55条の規定に基づき、事業認可通知書(第1号様式)により、認可の申請を行った者に通知する。

2 事業認可を行うことができないときは、事業認可ができない旨の通知書(第2号様式)により、事業認可を申請した者に通知しなければならない。

(事業の変更)

第4条 法第54条の規定により事業認可を受けた者(以下「認可事業者」という。)は、法第56条第1項の規定により、当該事業の変更(第6条第1項で定める軽微な変更及び第6条第2項で定める届出事項の変更に係るものを除く。)をしようとするときは、事業変更認可申請書(第3号様式)に、第2条第2項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知事に提出しなければならない。

2 知事は、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(第4号様式)により、変更の認可の申請を行った者に通知する。

3 事業の変更の認可を行うことができないときは、事業変更の認可ができない旨の通知書(第5号様式)により、変更の認可を申請した者に通知しなければならない。

(事業の届出)

第5条 認可事業者は、その行う終身事業において終身建物賃貸借をするときは、法第57条第2項の規定により、令第41条1項に規定する終身建物賃貸借に係る賃貸住宅届出書(省令別記様式第二号)を知事に届け出なければならない。

2 前項の届出書には、以下の書類を添付しなければならない。

- (1) 当該届出をしようとする認可事業者が当該届出に係る賃貸住宅の整備(既存

- 住宅その他の建物の改良によるものを除く。)をしようとする場合にあっては、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
- (2) (1)に規定する場合以外の場合にあっては、賃貸住宅の規模及び設備の概要を表示した間取図
 - (3) 加齢対応構造等チェックリスト

(事業の変更の届出)

第6条 認可事業者は、賃貸住宅の整備の実施時期の変更及び終身建物賃貸借契約書における共益費の設定変更等、省令第36条で定める終身賃貸事業の実施に支障がないと知事が認める軽微な変更をしようとするときは、事業の変更届出書(第6号様式)により、あらかじめ、その旨を知事に届け出るものとする。

2 認可事業者は、法第57条第3項の規定に基づき、次に掲げる事項を変更するときは、事業の変更届出書(第6号様式)により、あらかじめ、その旨を知事に届け出なければならない。

- (1) 賃貸住宅の位置
- (2) 賃貸住宅の戸数
- (3) 賃貸住宅の規模並びに構造及び設備

(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(第7号様式)を知事に提出しなければならない。

2 知事は、前項の申入れを承認したときは、終身建物賃貸借の解約の申入れ承認書(第8号様式)を、解約の承認の申請を行った者に交付する。

3 終身建物賃貸借の解約の申入れの承認を行うことができないときは、解約の申入れの承認ができない旨の通知書(第9号様式)により、解約の申入れの承認を受けようとする者に通知しなければならない。

(管理義務等)

第8条 法第67条の規定による管理の状況に関する報告については、報告書等(第10号様式及び第11号様式)によらなければならない。

2 知事は、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(第12号様式)により、認可事業者に通知しなければならない。

3 知事は、法第70条第1項の規定により、事業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(第13号様式)により、認可事業者に通知しなければならない。

(地位の承継)

第9条 法第68条第2項の規定により、地位の承継の届け出をしようとする者は、地位の承継の届出書(第14号様式)を知事に提出しなければならない。

2 法第68条第3項の規定により、地位の承継を受けようとする者は、地位の承継の承認申請書(第15号様式)を知事に提出しなければならない。

3 知事は、前項の地位の承継を承認したときは、地位の承継の承認書(第16号様式)を、地位の承継の承認の申請を行った者に交付する。

4 地位の承継の承認を行うことができないときは、承認ができない旨の通知書(第17号様式)により、地位の承継を受けようとする者に通知しなければならない。

(事業の廃止)

第 10 条 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（第 18 号様式）を知事に提出しなければならない。

附則

(施行期日)

この要綱は平成 19 年 12 月 17 日から施行する。

附則

(施行期日)

この要綱は平成 22 年 4 月 1 日から施行する。

附則

(施行期日)

この要綱は平成 24 年 1 月 27 日から施行する。

附則

(施行期日)

この要綱は平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

附則

(施行期日)

この要綱は平成 30 年 9 月 10 日から施行する。

附則

(施行期日)

この要綱は令和 3 年 1 月 1 日から施行する。

附則

(施行期日)

この要綱は令和 7 年 10 月 1 日から施行する。

第1号様式（第3条関係）

事業認可通知書

神奈川県指令 第 号
年 月 日

認可申請者

住所

氏名 様

神奈川県知事 印

年 月 日付けで申請のありました事業の認可申請は、高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「法」という。）に適合するものと認め、法第54条の規定によ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、事業の実施に当たっては、法及びその他関係法令等を遵守の上、適正に執行してください。

認可番号 : 神・終身〇〇

第2号様式（第3条関係）

事業認可ができない旨の通知書

神奈川県指令 第 号
年 月 日

認可申請者

住所

氏名 様

神奈川県知事 印

年 月 日付けで申請のありました事業については、次の理由により認可をすることができませんので通知します。

認可できない理由

- | |
|---|
| <p>教示 1 この決定に不服がある場合には、この決定があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、神奈川県知事に対して異議申立てをすることができます（なお、この決定があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内であっても、この決定の日の翌日から起算して1年を経過すると異議申立てをすることができなくなります。）。</p> <p>2 この決定については、この決定があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に、神奈川県を被告として（訴訟において神奈川県を代表する者は神奈川県知事となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます（なお、この決定があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、この決定の日の翌日から起算して1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。</p> |
|---|

第3号様式（第4条関係）

事業変更認可申請書

年 月 日

神奈川県知事 様

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）

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。

認可事業者名		
認可番号		
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"/> 賃貸住宅の賃借人の資格に関する事項 <input type="checkbox"/> 賃貸住宅の賃貸の条件に関する事項 <input type="checkbox"/> 賃貸住宅の管理の方法 <input type="checkbox"/> 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	
	変更理由	
	添付書類	〔 終身建物賃貸借事業認可申請時に提出済の書類で、変更に係るものを添付。〕 〔(例) 終身建物賃貸借契約書〕

注) ・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

第4号様式（第4条関係）

事業変更認可通知書

神奈川県指令 第 号
年 月 日

認可事業者

住所

氏名 様

神奈川県知事 印

年 月 日付けで変更申請のありました事業について、高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「法」という。）に適合するものと認め、法第56条第2項の規定により認可しましたので、同項の規定により通知します。

なお、事業の実施に当たっては、法及びその他関係法令等を遵守の上、適正に執行してください。

認可事業者	事業者名	
	認可番号	神・終身〇〇
変更内容	変更前の内容	
	変更後の内容	

第5号様式（第4条関係）

事業変更の認可ができない旨の通知書

神奈川県指令 第 号
年 月 日

認可事業者

住所

氏名 様

神奈川県知事 印

年 月 日付けで変更申請のありました事業については、次の理由により認可をすることができませんので通知します。

認可できない理由

- | |
|---|
| <p>教示 1 この決定に不服がある場合には、この決定があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、神奈川県知事に対して異議申立てをすることができます（なお、この決定があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内であっても、この決定の日の翌日から起算して1年を経過すると異議申立てをすることができなくなります。）。</p> <p>2 この決定については、この決定があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に、神奈川県を被告として（訴訟において神奈川県を代表する者は神奈川県知事となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます（なお、この決定があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、この決定の日の翌日から起算して1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。</p> |
|---|

事業の変更届出書

年 月 日

神奈川県知事 様

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）

次のとおり認可された事業内容の変更を届け出ます。

認可事業者	事業者名	
	認可番号	神・終身〇〇
	変更予定年月日	
変更事項	<input type="checkbox"/> 省令第36条（終身事業の実施に支障がないと知事が認めるもの）に関するもの <input type="checkbox"/> 法第57条第3項に関するもの <input type="checkbox"/> 賃貸住宅の位置 <input type="checkbox"/> 賃貸住宅の戸数 <input type="checkbox"/> 賃貸住宅の規模並びに構造及び設備	
	変更内容	
	変更理由	
	添付書類	

- 注) ・添付書類：各階平面図等、変更に係る書類
・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
・変更内容には物件名も記載すること

第7号様式（第7条関係）

終身建物賃貸借の解約の申入れ承認申請書

年 月 日

神奈川県知事

様

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）

次のとおり認可された事業について、高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「法」という。）第59条第1項の規定により、下記賃借人との終身建物賃貸借の解約の申入れの承認を申請します。

認可事業者	事業者名	
	認可番号	神・終身〇〇
解約事由等	認可住宅名	
	認可住宅所在地	
	解約申入れ対象者	棟 号室 氏 名
	解約事由	1. 法第59条第1項第1号に該当
	該当条項	2. 法第59条第1項第2号に該当
	添付書類	

- 注) ・添付書類：解約の事由を証する書類等
・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

第8号様式（第7条関係）

終身建物賃貸借の解約の申入れ承認書

年 月 日

認可事業者

住所

氏名 様

神奈川県知事

印

年 月 日付けで承認申請のありました次の終身建物賃貸借の解約の申入れについて、高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「法」という。）第59条の規定に該当するものと認め、承認します。

認可事業者	事業者名	
	認可番号	神・終身〇〇
解約事由等	認可住宅名	
	認可住宅所在地	
	解約申入れ対象者	棟 号室 氏 名
	解約事由 該当条項	1. 法第59条第1項第1号に該当 2. 法第59条第1項第2号に該当

第9号様式（第7条関係）

終身建物賃貸借の解約の申入れの承認ができない旨の通知書

年 月 日

認可事業者

住所

氏名

様

神奈川県知事

印

年 月 日付けで承認申請のありました終身建物賃貸借の解約の申入れについては、次の理由により承認をすることができませんので通知します。

承認できない理由

- | |
|---|
| <p>教示 1 この決定に不服がある場合には、この決定があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、神奈川県知事に対して異議申立てをすることができます（なお、この決定があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内であっても、この決定の日の翌日から起算して1年を経過すると異議申立てをすることができなくなります。）。</p> <p>2 この決定については、この決定があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に、神奈川県を被告として（訴訟において神奈川県を代表する者は神奈川県知事となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます（なお、この決定があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、この決定の日の翌日から起算して1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。</p> |
|---|

神奈川県指令 第 号
年 月 日

認可事業者

住所
氏名 様

神奈川県知事 印

認可住宅の管理状況の報告について

高齢者の居住の安定確保に関する法律第67条の規定により、次のとおり報告を求めます。

- 1 報告を求める住宅
- 2 住宅の届出年月日
- 3 報告を求める事項
- 4 報告を求める理由
- 5 報告の方法
- 6 報告の期限

教示 1 この決定に不服がある場合には、この決定があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、神奈川県知事に対して異議申立てをすることができます（なお、この決定があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内であっても、この決定の日の翌日から起算して1年を経過すると異議申立てをすることができなくなります。）。

2 この決定については、この決定があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に、神奈川県を被告として（訴訟において神奈川県を代表する者は神奈川県知事となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます（なお、この決定があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、この決定の日の翌日から起算して1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。

第11号様式（第8条関係）

年 月 日

神奈川県知事 様

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）

認可住宅の管理状況の報告について

年 月 日付け神奈川県指令 第 号により報告を求められた事項について、
次のとおり報告します。

1 報告を求められた事項

2 報告の内容

注) ・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

改善措置命令書

神奈川県指令 第 号
年 月 日

認可事業者

住所
氏名 様

神奈川県知事 印

高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「法」という。）第57条第2項の規定により 年 月 日付けで届出書の提出があった終身賃貸事業に係る認可住宅について、法第54条各号及び第57条第1項各号に掲げる基準に適合した管理が行われていないと認められますので、法第69条の規定により、次のとおりその改善に必要な措置をとることを命じます。

う

- 1 改善に必要な措置の内容
- 2 措置を講ずべき期限
- 3 改善のための措置の報告

注) 改善の措置が期限までとられないときは、法第70条第1項第2号の規定に基づき事業の認可を取消すことがあります。

<p>教示 1 この決定に不服がある場合には、この決定があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、神奈川県知事に対して異議申立てをすることができます（なお、この決定があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内であっても、この決定の日の翌日から起算して1年を経過すると異議申立てをすることができなくなります。）。</p> <p>2 この決定については、この決定があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に、神奈川県を被告として（訴訟において神奈川県を代表する者は神奈川県知事となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます（なお、この決定があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、この決定の日の翌日から起算して1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。</p>

事業認可取消通知書

神奈川県指令 第 号
年 月 日

認可事業者

住所
氏名 様

神奈川県知事 印

高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「法」という。）第54条の規定により
年 月 日付け神奈川県指令 第 号（認可番号：神・終身 ）で行った
終身賃貸事業認可は、次の事由により、法第70条の規定に基づき取り消します。

認可を取り消す事由

- | |
|---|
| <p>教示 1 この決定に不服がある場合には、この決定があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、神奈川県知事に対して異議申立てをすることができます（なお、この決定があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内であっても、この決定の日の翌日から起算して1年を経過すると異議申立てをすることができなくなります。）。</p> <p>2 この決定については、この決定があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に、神奈川県を被告として（訴訟において神奈川県を代表する者は神奈川県知事となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます（なお、この決定があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、この決定の日の翌日から起算して1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。</p> |
|---|

第14号様式（第9条関係）

認可事業者の地位の承継の届出書

年 月 日

神奈川県知事 様

届出者（一般承継人）

住所（又は主たる事務所の所在地）

氏名（又は名称）

高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「法」という。）第54条の規定により
年 月 日付け神奈川県指令 第 号（認可番号：神・終身 ）で認可された
終身賃貸事業に係る認可事業者の地位を、法第68条第1項の規定に基づき一般承
継人として承継したので同条第2項の規定に基づき、次のとおり届け出ます。

なお、認可住宅の整備及び管理については、法及び関係法令の規定に従って行いま
す。

- 1 届出者と認可事業者との関係
- 2 届出者と認可事業者との関係を証する書類
別添のとおり
- 3 届出者が一般承継人として権原を取得することとなった理由及び時期

注）・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

第15号様式（第9条関係）

認可事業者の地位の承継の承認申請書

年 月 日

神奈川県知事 様

承認申請者

住所（又は主たる事務所の所在地）

氏名（又は名称）

高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「法」という。）第54条の規定により
年 月 日付け神奈川県指令 第 号で認可された終身賃貸事業（認可番号：
神・終身 ）について、認可事業者の有していた認可に基づく地位の承継の承認
を、法第68条第3項の規定により、次のとおり申請します。

なお、認可住宅の整備及び管理については、法及び関係法令の規定に従って行いま
す。

- 1 申請者と認可事業者との関係
- 2 申請者と認可事業者との関係を証する書類
別添のとおり
- 3 申請者が認可住宅の管理に必要な権原を取得することとなった理由及び時期

注) ・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

認可事業者の地位の承継の承認書

神奈川県指令 第 号
年 月 日

承認申請者

住所
氏名 様

神奈川県知事 印

年 月 日付けで申請のあった認可事業者の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（以下「法」という。）第68条第3項の規定により、次の条件を付して承認します。

1 年 月 日付け神奈川県指令 第 号（認可番号：神・終身 ）で認可を受けた際の申請の内容に従って、認可住宅の整備及び管理を行うこと。

- | | |
|----|--|
| 教示 | <p>1 この決定に不服がある場合には、この決定があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、神奈川県知事に対して異議申立てをすることができます（なお、この決定があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内であっても、この決定の日の翌日から起算して1年を経過すると異議申立てをすることができなくなります。）。</p> <p>2 この決定については、この決定があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に、神奈川県を被告として（訴訟において神奈川県を代表する者は神奈川県知事となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます（なお、この決定があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、この決定の日の翌日から起算して1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。</p> |
|----|--|

第17号様式（第9条関係）

認可事業者の地位の承継の承認ができない旨の通知書

神奈川県指令 第 号
年 月 日

承認申請者

住所
氏名 様

神奈川県知事 印

年 月 日付けで申請のありました認可事業者の地位の承継については、次の理由により承認をすることができませんので通知します。

承認できない理由

- 教示 1 この決定に不服がある場合には、この決定があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、神奈川県知事に対して異議申立てをすることができます（なお、この決定があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内であっても、この決定の日の翌日から起算して1年を経過すると異議申立てをすることができなくなります。）。
- 2 この決定については、この決定があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に、神奈川県を被告として（訴訟において神奈川県を代表する者は神奈川県知事となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます（なお、この決定があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、この決定の日の翌日から起算して1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。

事業廃止届出書

年 月 日

神奈川県知事 様

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）

高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「法」という。）第54条の規定により
年 月 日付け神奈川県指令 第 号で認可された終身賃貸事業について、次
のとおり廃止するので、法第71条の規定に基づき届け出ます。

認可事業者	事業者名	
	認可番号	神・終身〇〇
	廃止予定年月日	
廃止事項	廃止内容	
	廃止理由	

- 注）・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
・廃止内容には物件名も記載すること