

## 経済戦略局承諾料取扱要綱

### （目的）

第1条 この要綱は、普通財産で建物所有を目的とする貸付地について、その適正な管理及び効率的な運用を図るため、大阪市財産規則第24条の2に定める承諾料の徴収に必要な事項を定める。

### （事務処理の原則）

第2条 承諾料の徴収にあたっては、社会的に及ぼす影響が大きいことに留意し、民間の慣行に先行することのないよう、その地域における実情等を十分に考慮のうえ処理するものとする。

2 地上建物譲渡等にかかる承認申請がなされたときは、将来の土地利用計画  
上保有すべき実益の少ない貸付地は、極力売払いするように努める。

### （用語の定義）

第3条 この要綱に定める用語の定義は、次の各号に定めるところによる。

#### （1）承諾料

名義書換承諾料、借地条件変更承諾料及び新增改築承諾料をいう。

#### （2）名義書換承諾料

借受人が賃借権の目的になっている土地の上に存する建物を第三者に譲渡しようとする場合において、大阪市が借受人から徴収する金員をいう。

#### （3）借地条件変更承諾料

賃貸借契約に定める使用目的を「非堅固」な建物敷地から「堅固」な建物敷地に変更しようとする場合において、大阪市が借受人から徴収する金員をいう。

#### （4）新增築承諾料

借受人が賃借権の目的になっている土地に建物を新築する場合または従来から存する建物を改築もしくは増築する場合において、大阪市が借受人から徴収する金員をいう。

#### （5）堅固及び非堅固な建物の区分

「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」により、耐用年数が30年以上の建物を堅固な建物、30年未満の建物を非堅固な建物という。

#### （6）新築

更地に建物を建築すること及び既存の建物を取り壊し、あらたに建物を建築することをいう。

(7) 増築

既存の建物について、建物の延面積を増大する増築をいう。

(8) 改築

既存建物の全部又は一部を取り壊し、規模、構造等において既存の建物と同等の建物を建築することをいう。

(承諾料の算定方法)

第4条 承諾料は、当分の間当該各号の算定式（借地権相当額×徴収率）に貸付面積を乗じたものとする。

(1) 名義書換承諾料 借地権相当額×10%

(2) 借地条件変更承諾料 借地権相当額×12%～25%

(3) 新增改築承諾料

ア 新築承諾料 堅固な建物 借地権相当額×12%～25%  
非堅固な建物 借地権相当額×8%

イ 増改築承諾料 新築承諾料×増改築部分の延面積／既存建物の延面積ただし、新築承諾料の100%をもって上限とする。

(4) 徴収率を12%～25%としているものは、当分の間、次の基準を適用する。

|       |     |     |     |     |
|-------|-----|-----|-----|-----|
| 建物の階数 | 3以下 | 4・5 | 6～8 | 9以上 |
| 徴収率   | 12% | 15% | 20% | 25% |

(5) 借地権相当額

ア 借地権相当額とは、時価に借地権割合（当分の間50%）を乗じた価格をいう。

イ 時価とは、貸付地の正面相続税路線価をもって時価とみなす。

ウ 前項の相続税路線価とは、名義書換、借地条件変更、新增改築承認申請書（事後申請を含む）を受理した日の属する年度の前年度分の相続税路線価とする。

(6) 承諾料の端数処理

承諾料を算定した場合において、一件の承諾料に千円未満の端数があるとき又は承諾料が千円未満であるときは、その端数金額又はその金額を切り捨てる。

(承諾料の支払方法)

第5条 承諾料は、大阪市が承諾を決定した日から30日以内に、大阪市が発行する納入通知書により支払わなければならない。

2 納入期限が金融機関の休業日に当たる場合は、金融機関の翌営業日を納入期限とする。

（延滞金）

第6条 前条の納入期限までに承諾料を支払わないときは、督促することとし、督促状の指定期限までに支払わないときは、税外歳入に係る延滞金及び過料に関する条例（昭和39年大阪市条例第12号。以下「条例」という。）第2条の規定のとおりとする。この場合の計算方法は、年365日の日割計算とし、1円未満の端数は切り捨てる。ただし、条例第2項に定める割合が改正された場合は、改正以降の期間については改正後の割合を適用する。その後改正があった場合も同様とする。なお、同項ただし書に該当する場合は、この限りでない。

（名義書換承諾料徴収の相手方）

第7条 名義書換承諾料徴収の相手方は、原則として賃借権の譲渡人とする。ただし、賃借権の譲渡人を承諾料徴収の相手方とすることが実情に則さないと認められる場合には、賃借権の譲渡人を承諾料徴収の相手方とすることができる。

（適用時期）

第8条 この要綱は、平成30年4月1日以降の名義書換、借地条件変更、新增改築に係る承諾申請を受理したものから適用する。

2 平成30年4月1日より前に、本市に無断で行った借地条件の変更、新增改築、土地賃借権譲渡等については、平成30年4月1日以降承諾申請とともに、顛末書を提出させ、当該承諾申請及び顛末書を受理した日を基準に、承諾料を徴収することができるものとする。

（承諾料の適用除外）

第9条 次の各号に該当する場合には、この要綱は、適用しないものとする。

- （1）貸付の相手方が国、公共団体並びに本市が公益上の目的から出資し、又は債務を負担している法人のとき。
- （2）通路敷地として貸し付けているとき。
- （3）相続により土地賃借権の承継があるとき、又は時効により土地賃借権を取得したとき。
- （4）増改築による建物の現状変更が軽易なもの、又はその面積が10㎡以下のものであるとき。

- (5) 都市計画事業、公共公益事業等の施行に伴い、土地賃借権の譲渡又は従前の建物と同程度のものを建築するために増改築を行うとき。
- (6) 火災又は災害により建物の一部又は全部が滅失し、又は焼失したため、従前の建物と同程度のものを建築するために新增改築を行うとき。
- (7) 遺贈又は死因贈与により相続人に対して土地賃借権の譲渡があるとき。
- (8) 特別縁故者に対して相続財産の分与により土地賃借権の譲渡があるとき。
- (9) 贈与等により推定相続人に対して土地賃借権の譲渡があるとき。
- (10) 離婚による財産分与により土地賃借権の譲渡があるとき。
- (11) 遺留分減殺請求権又は相続回復請求権等の行使により相続人等に土地賃借権が移転するとき。
- (12) 前各号に定めるもののほか、この要綱に定める承諾料を徴収することが著しく不当である、又は著しく困難であると経済戦略局長が認めるとき。

#### (承諾料の減免)

第 10 条 経済戦略局長が、特に必要であると認めるときは、承諾料を減額又は免除することができる。

#### (非訟事件への移行等)

第 11 条 経済戦略局長は、この要綱に基づき算定した承諾料によりがたいと認める場合は、不動産鑑定士等の専門家から意見等を聴取することができる。

2 前項の場合、第4条に関わらず、承諾料については、当該不動産鑑定士等が算定した額とすることができる。

3 経済戦略局長は、借地人又は建物買受人等が、この要綱により算出した承諾料又は前項により算定した承諾料の支払いに同意しない場合は、借地法又は借地借家法に基づく借地非訟事件の申立を妨げない。

#### 附 則

1 この要綱は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

2 借地条件変更の承諾料、新增改築の承諾料については、現在の社会経済情勢及び法人等の経済活動を妨げないという観点から、当分の間、徴収しない。

3 この要綱の施行後3年を目途として、この要綱の施行状況を勘案し、必要があると認めるときは、不動産鑑定士等の専門家の意見を聴取する等の検討を加え、その結果に基づいて、必要な措置を講ずるものとする。