

## 申請に対する処分個別票

所管局部課(担当)名 (電話番号)	都市整備局企画部安心居住課 (06-6208-9648)
処分課(担当)名	同上
処分の名称	終身建物賃貸借事業の認可
概要	<p>終身建物賃貸借制度は、バリアフリー化などの一定の基準を満たす賃貸住宅のうち、事業の認可を受けたものについて、借地借家法の特例として、高齢者（60歳以上の方）が終身にわたって賃借する契約（終身建物賃貸借契約）を結ぶことを可能とする制度です。「終身建物賃貸借契約」を結ぶと、賃借人が生きておられる限り契約は存続し、お亡くなりになった時に契約は終了します。賃借権は相続されません。</p> <p>大阪市内で本制度の適用を受けるためには、市長の認可を受ける必要があります。</p>
根拠法令等 及び条項	<p>高齢者の居住の安定確保に関する法律 第53条～第54条          高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則 第31条～第35条          高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針 三三          大阪市終身建物賃貸借事業認可実施要綱 第2条～第3条  <a href="https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000200059.html">https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000200059.html</a></p>
審査基準	<p>【認可の基準】</p> <p>①賃貸住宅において、公正証書による等書面（その作成に代えて電磁的記録を作成する場合における当該電磁的記録を含む。第5号及び第58条において同じ。）によって契約をする建物の賃貸借（一戸の賃貸住宅の賃借人が2人以上であるときは、それぞれの賃借人に係る建物の賃貸借）であって賃借人の死亡に至るまで存続し、かつ、賃借人が死亡した時に終了するもの（以下「終身建物賃貸借」という。）をするものであること。ただし、賃借人を仮に入居させるために、終身建物賃貸借に先立ち、定期建物賃貸借（借地借家法第38条第1項の規定による建物賃貸借をいい、1年以内の期間を定めたものに限る。次号において同じ。）をする場合は、この限りでない。</p> <p>②賃貸住宅の賃借人となろうとする者（一戸の賃貸住宅の賃借人となろうとする者が二人以上であるときは、当該賃借人となろうとする者の全て）から仮に入居する旨の申出があった場合においては、終身建物賃貸借に先立ち、その者を仮に入居させるため定期建物賃貸借をするものであること。</p> <p>③賃貸住宅の賃貸の条件が、権利金その他の借家権の設定の対価を受領しないものであることその他国土交通省令で定める基準に従い適正に定められるものであること。</p> <p>④賃貸住宅の整備をして事業を行う場合にあつては、当該整備に関する工事の完了前に、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ものであること。</p> <p>⑤前号の前払金を受領する場合にあつては、当該前払金の算定の基礎が書面で明示されるものであり、かつ、当該前払金について終身賃貸事業者が返還債務を負うこととなる場合に備えて国土交通省令で定めるところにより必要な保全措置が講じられるものであること。</p> <p>⑥前各号から前号までに掲げるもののほか、賃貸住宅の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。</p> <p>⑦その他基本方針（当該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つては基本方針及び市町村高齢者居住安定確保計画、当該事業が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つては基本方針及び都道府県高齢者居住安定確保計画。第66条において同じ。）に照らして適切なものであること。</p>
標準処理期間	1ヶ月
経由日数	—
提出先	都市整備局企画部安心居住課
提出時期	随時
提出方法	事業認可申請書及び添付書類を上記の提出先へ提出してください。
手数料	なし
相談窓口	都市整備局企画部安心居住課
ホームページ	<a href="http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000027281.html">http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000027281.html</a>
備考	