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変更
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市長の認可を受けた認可事業者が、事業の変更をしようとするときは、あらかじめ、市長の認可を受けなければなりません。</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56条 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則 第33条～第40条 高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針 三3 大阪市終身建物賃貸借事業認可実施要綱 第5条 https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000200059.html</p>
審査基準	<p>・認可事業者は、終身建物賃貸借事業の認可を受けた事業の変更をしようとするとき、あらかじめ、市長の認可を受けなければならない。</p> <p>【認可変更の基準】</p> <p>①賃貸住宅の規模・設備、加齢対応構造等が、国の定める基準に適合すること ②書面によって契約し、賃借人死亡時に終了する建物の賃貸借であること ③仮入居の申出があった場合は、1年以内の仮入居が可能であること ④賃貸条件が、権利金その他借家権設定の対価を受領しないものであること ⑤家賃の前払金として一括受領する場合、その保全措置が講じられていること（銀行等との連帯保証契約の締結など） ⑥賃貸住宅が適切に管理されること（自ら又は委託による管理、計画的な修繕、契約書等必要書類の備付け） ⑦国の基本方針に照らして適切であること（賃借人への諸事項の説明義務など） ⑧暴力団員及び暴力団員密接関係者でないこと及び申請が暴力団の利益にならないこと</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	事業変更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	http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000027281.html
備考	