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事業者による解約の申入れに係る承認
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>認可事業者が、終身建物賃貸借契約を締結した賃借人に対して、当該賃貸者の解約の申入れをするためには、市長の承認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58条 大阪府終身建物賃貸借事業認可実施要綱 第7条 (https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000200059.html)</p>
審査基準	<p>・認可事業者は、次のいずれかに該当する場合に限り、市長の承認を受けて、終身建物賃貸借契約を締結した賃借人に対して、当該賃貸者の解約の申入れをすることができる。</p> <p>【認可事業者からの解約事由】</p> <p>①認可住宅の老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、家賃の価額その他の事情に照らし、当該認可住宅を、賃貸住宅の規模・設備、加齢対応構造等の基準等を勘案して適切な規模、構造及び設備を有する賃貸住宅として維持し、又は当該賃貸住宅に回復するのに過分の費用を要するに至ったとき</p> <p>②賃借人（一戸の認可住宅に賃借人が二人以上いるときは、当該賃借人のすべて）が認可住宅に長期間にわたって居住せず、かつ、当面居住する見込みがないことにより、当該認可住宅を適切に管理することが困難となったとき</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	解約承認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	