

審査基準及び標準処理期間整理個表

番号 20

処 分 名	終身賃貸事業の変更	
処 分 の 概 要	認可を受けた終身賃貸事業を変更する。	
根 拠 法 令 名	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)	
条 項	第56条第1項	
所 管 課	住宅課	
経由機関での処理期間	なし	
所管課での処理期間	1ヶ月	
標準処理期間	計	1ヶ月
判断基準	<p>高齢者の居住の安定確保に関する法律第54条の基準に適合すること。</p> <p>【根拠法令等】</p> <p>高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成十三年四月六日法律第二十六号)</p> <p>第五十六条 第五十二条の認可を受けた終身賃貸事業者は、当該認可を受けた事業の変更(国土交通省令で定める軽微な変更を除く。)をしようとするときは、あらかじめ、都道府県知事の認可を受けなければならない。</p> <p>2 前二条の規定は、前項の変更の認可について準用する。</p> <p>第五十四条 都道府県知事は、第五十二条の認可の申請があった場合において、当該申請に係る事業が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、同条の認可をすることができる。</p> <p>一 賃貸住宅が、次に掲げる基準に適合するものであること。</p> <p>イ 賃貸住宅の規模及び設備(加齢対応構造等であるものを除く。)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>ロ 賃貸住宅の加齢対応構造等が、段差のない床、浴室等の手すり、介助用の車椅子で移動できる幅の廊下その他の加齢に伴って生ずる高齢者の身体の機能の低下を補い高齢者が日常生活を支障なく営むために必要な構造及び設備の基準として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>二 賃貸住宅において、公正証書による等書面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二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(借地借家法第三十八条第一項の規定による建物賃貸借をいい、一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>三 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>四 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>五 賃貸住宅の整備をして事業を行う場合にあっては、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>	

※根拠法令や審査基準の内容全てを記載することができない場合は、それらが記載された文書等の縦覧をもって代えることができる。

六 前号の前払金を受領する場合にあっては、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。

七 第二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。

八 その他基本方針(当該事業が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内のものである場合にあっては、基本方針及び高齢者居住安定確保計画。第六十五条において同じ。)に照らして適切なものであること。

手続の流れ

変更申請提出



受理



審査



承認



承認連絡