

規制の事前評価書(簡素化)(要旨)

法律又は政令の名称	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律案
規制の名称	終身建物賃貸借の認可手続きの見直し
規制の区分	規制の緩和
担当部局	国土交通省住宅局安心居住推進課
評価実施時期	令和6年3月7日
簡素化した規制の事前評価の該当要件	ii
規制の目的、内容及び必要性等	<p>[課題及びその発生原因] 終身建物賃貸借は、終身にわたる賃貸借契約を締結することにより高齢者の居住の安定の確保を図るとともに、賃借権が相続されないことにより賃借人死亡時の契約が確定的に終了することから、高齢者の受け入れに係る賃貸人の不安を軽減し、住まいを必要とする高齢者の賃貸住宅の円滑な入居の確保・促進に資する制度であるが、終身建物賃貸借の認可件数の大部分はサービス付き高齢者向け住宅が占めており、それ以外の賃貸住宅ではほとんど利用されていない。この背景には、高齢者以外の賃借人も受け入れる一般の賃貸住宅においては、高齢者から入居の申込み時になって初めて、高齢者を受け入れるか、また、終身建物賃貸借をするか否かを決定する一方、実際に終身建物賃貸借をするか否かが不確定な時点において、住宅ごとに認可申請手続きを行うことは、賃貸人にとって負担となることが挙げられる。このため、高齢者の円滑な入居を図る観点から、一般の賃貸住宅における終身建物賃貸借の利用を促進するため、終身建物賃貸借の認可手続きを見直す必要がある。</p> <p>[規制の内容] 都道府県知事が行う終身建物賃貸借の認可について、現行の住宅ごとの認可を改め、事業者単位で認可を行うこととし、認可を受けた事業者が終身建物賃貸借をする場合には、あらかじめ、住宅ごとの規模や構造・設備を当該都道府県知事に届け出ることとする。</p>
直接的な費用の把握	
(遵守費用)	今般の措置は、住宅ごとの規模や構造・設備に関する基準は存置しつつ、認可申請時点ではなく届出時点において当該基準の適合の有無を行政機関が確認することとなるものであり、住宅の規模等に関する事項の提出や確認を行う時期は変わるものの、事業者が遵守すべき基準に変更は生じないことから新たな遵守費用は発生しない。
(行政費用)	今般の措置により、行政機関は認可申請時点ではなく届出時点において住宅の規模等に関する基準の適合の有無を確認することとなる。仮に、住宅の規模等に関する事項が当該基準を満たしていない場合には、都道府県知事は、現行においては認可過程において基準への適合を求めるか、認可を行わないこととなる一方、改正後においては認可事業者に対して改善命令を行い、是正を図ることを求め、これに従わない場合は認可を取り消すこととなるが、行政機関が実施する事務に大きな変更は生じないことから付加的な行政費用は軽微であると想定される。
副次的な影響と波及的な費用の把握	今般の措置は、住宅ごとの規模や構造・設備に関する基準は存置しつつ、認可申請時点ではなく届出時点において当該基準の適合の有無を行政機関が確認することとなる。都道府県知事は、住宅の規模等に係る事項が基準に適合していない場合には認可事業者に対して改善命令を行い、是正を図ることを求め、または、これに従わない場合には認可の取消しにより、当該賃貸借について賃借人が死亡した時に終了する旨の特約は借地借家法の規定により無効となることから、当該規制の緩和による副次的な影響及び波及的な影響は小さい。
その他関連事項	今般の措置については、学識者、居住支援団体、不動産事業者団体、地方公共団体等から構成される「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会」(令和5年7月設置)において、第1回から第5回までの議論を踏まえ、今後の基本的な方向性や当面講ずべき取組を整理した「中間とりまとめ」に基づくものである。
事後評価の実施時期等	本法律案附則において、法施行後5年を目途に見直すこととしており、併せて、本規制緩和の事後評価を実施する。
備考	