

# 神奈川県高齢者向け優良賃貸住宅供給事業制度実施要領

## (目的)

第1 この要領は、神奈川県高齢者向け優良賃貸住宅供給事業制度要綱(以下「要綱」という。)第38の規定に基づき、県高齢者向け優良賃貸住宅供給事業制度を実施する上での細目を定めることを目的とする。

## (供給の申込み)

第2 要綱第5の規定により、土地所有者等が住宅供給の申込みを行う場合は、募集の都度一団地1計画とする。

## (選定)

第3 要綱第7第1項の規定により、要綱第2第5号に規定する管理者(以下「管理者」という。)は別記第1号様式に関係書類を添えて知事に事業対象候補団地の選定申請を行うものとする。

2 知事は前項の申請を受けたときは、要綱第7第2項により選定を行い、選定結果を管理者及び土地所有者等へ通知するとともに県高齢者向け優良賃貸住宅事業対象候補団地登録台帳に登載するものとする。

3 前項の登録の有効期間は、神奈川県(以下「県」という。)の事業として供給計画の認定が受けられる期間で原則として当該年度内とし、必要に応じて登録した日から最長1年間とすることができるものとする。

## (供給計画の認定の様式)

第4 要綱第8第2項及び第3項の規定による供給計画の認定は、別記第2号様式により通知するものとする。

## (供給計画の軽微な変更)

第5 要綱第9第1項の規定により供給計画の認定を受けた者(以下「認定事業者」という。)は、供給計画について、次の各号に掲げる事項に該当するときは、管理者を通じて、その当該変更内容について知事に別記第3号様式により提出しなければならない。

(1) 賃貸住宅の戸数の変更のうち、5分の1未満の戸数の変更(変更後の戸数が10戸以上である場合に限る。)

(2) 賃貸住宅の建設事業の実施期間の変更のうち、事業着手又は完了の予定年月日の6月以内の変更

(3) 家賃当初予定額(以下「予定額」という。)の変更で、増減が当該予定額の5分の1に満たないもの。

(4) 管理者の名称、及び代表者並びに住所その他これらに類する変更があるとき。

(5) 資金計画の変更で、増減が変更前の額の5分の1に満たないもの。

### **(事業採択通知)**

**第6** 要綱第10第1項の規定による事業採択は、別記第4号様式により認定事業者及び管理者に通知するものとする。

### **(認定計画内容の遵守等に関する協定)**

**第7** 要綱第10の規定による認定計画内容の遵守等に関する協定（以下「協定」という。）の締結は、別記第5号様式を参考として作成し、協定を締結するものとする。

- 2 協定の期間は、協定締結の日から供給計画に基づく管理期間の満了の日までとする。なお、必要に応じ、管理者並びに認定事業者との協議のうえ、これを更新するものとする。
- 3 前項の規定にかかわらず、協定にかかる県高齢者向け優良賃貸住宅が、要綱第35に該当する場合においては、当該協定を終了するものとする。

### **(地位の承継)**

**第8** 要綱第14の規定による地位の承継を受けようとする者は、別記第6号様式により管理者を通じて知事に申請しなければならない。

- 2 前項の承継申請があった場合において、知事は、その内容を審査し、適当と認めるときは、別記第7号様式により、承認するものとする。
- 3 知事は、前項の承認をしたときは、速やかに別記第8号様式より管理者に通知するものとする。

### **(管理業務に係る契約の内容等)**

**第9** 要綱第16に規定する管理業務に係る契約は、管理受託方式にあっては別記第9号様式、借上方式にあっては10号様式を基準として作成し、特別の事情がある場合で、重要な項目の加除を必要とするときは、知事と協議するものとする。

- 2 借上方式の県高齢者向け優良賃貸住宅の借上対象は、当該住宅及び住宅に附帯する共同施設とする。ただし、専ら入居者が専用して使用する駐車場等は除く。
- 3 管理業務に係る契約が解除された場合には、認定事業者は、管理業務を解除時の状態で管理者から引き継ぐものとし、賃貸借契約に基づく入居者の賃貸人たる地位を承継するものとする。

### **(入居者の保管義務及び費用負担)**

**第10** 管理者は、入居者に対し、当該入居者が使用する高齢者向け優良賃貸住宅について、必要な注意を払い常に正常な状態において維持することを義務づけるものとする。

- 2 管理者は、入居者の責めに帰すべき事由により高齢者向け優良賃貸住宅又はそれに附帯する共同施設が滅失し、又は損傷した場合には、当該入居者にこれを原形に復させ又はこれに要する費用を負担させるものとする。

### **(家賃の設定及び変更)**

**第11** 認定事業者（借上方式にあっては管理者。以下「認定事業者等」という。）は、要綱第19に規定する家賃の設定及び変更をしようとする場合には、別記第11号様式により知事と

協議するものとする。

- 2 前項の協議にあたっては、近傍に比較するのに適切な賃貸住宅が存在しない場合においては、不動産鑑定士による市場家賃の調査結果の書類を提出しなければならない。
- 3 知事は、第1項の協議を受けたときは、その内容を審査し、その家賃が近傍の賃貸住宅の家賃水準等を考慮し、適正な額と承認した場合は、管理者を通じて別記第12号様式により認定事業者へ通知するものとする。

#### (情報開示)

第12 要綱第20に規定する前払い方式又は併用方式を採用する場合には、省令第22条に規定する情報開示を行わなければならない。

#### (入居者公募の広告)

第13 要綱第22に規定する公募は、管理者が高齢者向け優良賃貸住宅の入居者の公募を行う場合は、別記第13号様式により知事に届出なければならない。

- 2 前項の届出を受けて、知事が県の広報紙に公募の概要を登載した後に管理者は、新聞掲載、掲示等により公募の広告を行う。
- 3 前項の規定による広告は、入居の申込みの期間の初日から起算して少なくとも一週間前に行うものとする。
- 4 公募は、棟又は団地ごとに、少なくとも次に掲げる事項を示して行わなければならない。
  - (1) 賃貸する住宅が高齢者向け優良賃貸住宅であること。
  - (2) 賃貸住宅の名称、所在地、戸数、規模及び構造
  - (3) 管理者の氏名及び住所又は名称及び事務所の所在地
  - (4) 入居者の資格及び選定方法
  - (5) 家賃、家賃の支払い方式その他賃貸の条件
  - (6) 入居の申込みの期間及び場所
  - (7) 申込みに必要な書面の種類
  - (8) 提供される生活支援サービス
  - (9) 賃貸住宅の管理期間

#### (公募の例外)

第14 要綱第22第1項ただし書きに規定する特別の事由により公募によらずに入居させることのできる特定の者は、次の各号のいずれかに該当する者とする。

- (1) 災害、不良住宅の撤去による住宅の滅失
- (2) 地方公共団体が行う公営住宅の建替事業に伴う従前居住者
- (3) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第59条の規定に基づく都市計画事業、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第3条第3項若しくは第4項の規定に基づく土地区画整理事業、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）に基づく住宅街区整備事業又は都市再開発法（昭和44年法律第38号）に基づく市街地再開発事業の施行に伴う住宅の除却
- (4) 土地収用法（昭和26年法律第219号）第20条（第138条第1項において準用する場合を

- 含む。)の認定を受けている事業又は公共用地の取得に関する特別措置法(昭和36年法律第150号)第2条に規定する特定公共事業の執行に伴う住宅の除却
- (5) 入居者が相互に入れ替わることが双方の利益になること。
  - (6) その他知事が特に必要と認めるとき。

#### (入居者の申込資格)

**第15** 県高齢者向け優良賃貸住宅に入居を申し込もうとする者(以下「入居申込者」という。)が外国人である場合には、要綱第23第1項各号に規定する入居者資格のほか、外国人登録法(昭和27年法律第125号)第4条第1項の規定により登録されている者で賃貸借契約の内容を十分理解できる者とする。

#### (入居の申込み)

**第16** 入居の申込みは、公募の都度申し込み者1戸を限度とする。

- 2 前項の申込みに当たっては、管理者が定めた入居申込書のほか、次の掲げる書類を添付しなければならない。
  - (1) 申込者及び同居する者で収入のある者の所得を証明する書類
  - (2) 同居する者の住民票
  - (3) その他管理者が必要と認める書類

#### (抽選の方法)

**第17** 要綱第25に規定する抽選は、公開して行うものとする。

#### (優遇抽選)

- 第18** 管理者は、居住状況が申込時において、住宅の所在する市町村に引続き2年以上住所を有し又は勤務している者に対し、要綱第25第2項の規定により優遇抽選を行うことができる。
- 2 前項による優遇抽選を行う場合には、1回の募集ごとに賃貸しようとする住宅の戸数の5分の4を超えない範囲内の戸数とする。

#### (補欠者の選定)

**第19** 要綱第25の規定により入居予定者を選定する場合には、同時に補欠者を第17の抽選により選定しその順位を定めることができるものとする。

#### (空家募集)

- 第20** 空家になった県高齢者向け優良賃貸住宅の入居者の選定は、要綱第25及び第17を準用する。ただし、管理者は、必要に応じて、空家発生以前にその管理する高齢者向け優良賃貸住宅の空家入居予定者をあらかじめ選定し、登録することができるものとする。
- 2 管理者が公社以外の者の場合には、まち協が代わって前項ただし書きに規定する選定を行うものとする。

### (入居者の決定)

**第21** 管理者（管理者が公社以外の場合には、まち協）は、要綱第25の規定により選定した者から管理者の定める期間内に次に掲げる書類を提出させ、要綱第23及び第14に規定する資格を具備するか否かについて審査し、適格と認められた場合には、その者を入居者として決定するものとする。

- (1) 申込者及び同居する者で収入のある者全員並びに必要なに応じて、市町村発行の所得(課税)証明書
- (2) 申込者が外国人の場合には、外国人登録済証明書
- (3) 婚約者の場合は、婚約に関する第三者による証明書
- (4) その他管理者が必要とする書類

2 管理者は、入居者の決定後、別記第14号様式による入居者決定報告書を知事に提出しなければならない。

### (賃貸借契約等)

**第22** 認定事業者等は、入居者との間で、別記第15号様式を基準として作成し、賃貸借契約を締結するものとする。

2 認定事業者等は、次の各号に掲げる書類を整備し、保管しなければならない。

- (1) 県高齢者向け優良賃貸住宅の建設に係る図書一式
- (2) 賃貸借契約書
- (3) 管理業務に係る契約書
- (4) 入居者の入退去の状況を明らかにする書類
- (5) 家賃及び敷金の収納状況を明らかにする書類
- (6) 毎年度の収支決算書
- (7) 県高齢者向け優良賃貸住宅の点検及び修繕の状況を明らかにする書類

### (承継入居)

**第23** 契約の締結者（以下「名義人」という。）が死亡し、又はその同居者を残して退去した場合にあって同居者が引き続き当該住宅に入居しようとするときは、30日以内に申請し、承継について管理者の承認を受けなければならない。

2 前項の申請を行うときは、次の各号に掲げる書類を添付しなければならない。

- (1) 名義人の配偶者（婚姻の届出をしないが、事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）にあっては、名義人と名義人の権利を承継しようとする者（以下「承継人」という。）との関係のわかる戸籍謄本
- (2) 承継人の印鑑登録証明書
- (3) 承継人の住民税課税証明書
- (4) 住民票の写し
- (5) 名義人が所有する賃貸借契約書
- (6) その他管理者が指示する書類

### (同居の承認)

第24 入居者は、入居の際に同居した者以外の者を同居させようとするときは、管理者に申請しなければならない。

- 2 管理者は、次の各号に該当する場合に限り同居の承認をすることができるものとする。
  - (1) 同居しようとする者が配偶者又は要綱第23第3号イ又はウを満たす者であること。
  - (2) 同居の結果、著しく過密とならないこと。
  - (3) 入居者に家賃（要綱第30の規定による家賃に対する助成を行う場合にあっては、入居者負担額）の支払その他の債務の不履行がないこと。
  - (4) 同居の結果、入居者の家賃等の支払に支障をきたすおそれがないこと。
  - (5) その他管理者が特に必要と認めるとき。
- 3 管理者は、前項の規定による承認をしたときは、承認書を申請者に交付するものとする。

### (世帯員の異動の届出等)

第25 入居者又は同居者は、入居者又は同居者に出産、死亡、転出、氏名変更、勤務先変更その他これらに準ずる変更等の事実があった場合は、速やかにその旨を管理者に届出なければならない。

### (県高齢者向け優良賃貸住宅の用途の終了)

第26 認定事業者等は、高齢者向け優良賃貸住宅が要綱第38に規定する事項に該当した場合は、速やかに別記第16号様式により知事と協議しなければならない。

### (管理状況報告)

第27 管理者は、入居者の退去、入居者の名義変更、名義人の氏名変更、同居の承認及び世帯人員の変更があった場合には、速やかに知事に報告するものとする。

- 2 管理者は、要綱第11に基づき、高齢者向け優良賃貸住宅の管理状況について知事に報告する場合は、別記第17号様式によらなければならない。

### (県高齢者向け優良賃貸住宅の表示)

第28 認定事業者等は、県高齢者向け優良賃貸住宅の管理期間中、県高齢者向け優良賃貸住宅としての看板等による表示をしなければならない。

#### 附則

この要領は、平成11年3月15日から実施する。

#### 附則

- 1 この要領は、平成13年8月5日から実施する。
- 2 この要領の施行日において、旧制度要綱に基づき整備又は管理されている高齢者向け優良賃貸住宅については、なお、従前の例による。

附則

- 1 この要領は、平成13年10月1日から実施する。
- 2 この要領の施行日において、旧制度要綱に基づき整備又は管理されている高齢者向け優良賃貸住宅については、なお、従前の例による。

附則

この要領は、平成20年4月1日から実施する。