

# 神奈川県高齢者向け優良賃貸住宅供給事業制度要綱

## 第1章 総則

### (目的)

第1 この要綱は、神奈川県（以下「県」という。）における高齢者向け住宅需要に対応し、低廉な家賃で入居できる良質な高齢者向けの賃貸住宅の供給を図るため、県が実施する高齢者向け優良賃貸住宅供給事業制度について、国の定める高齢者向け優良賃貸住宅制度要綱（平成10年4月8日建設省住備発第39号住宅局長通達。以下「高優賃制度要綱」という。）及びその他関連通達に定めるもののほか、必要な事項を定めることを目的とする。

### (定義)

第2 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 高齢者

60歳以上の者をいう。

(2) 土地所有者等

土地の所有権又は建物の所有を目的とする地上権、賃借権もしくは、使用貸借による権利を有する者をいう。

(3) 高齢者向け優良賃貸住宅

第9第2項の規定に基づき建設又は改良（以下「建設等」という。）される賃貸住宅をいう。

(4) 管理者

土地所有者等が建設等する高齢者向け優良賃貸住宅を借り上げ若しくは管理を受託して、当該賃貸住宅を入居者に賃貸し又は管理する者であらうに掲げる者をいう。

ア 神奈川県住宅供給公社（以下「公社」という。）

イ 全国農業協同組合連合会 神奈川県本部（以下「農協」という。）

ウ 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条第1項に規定する宅地建物取引業者免許を有する民間法人及び社会福祉事業法（昭和26年法律第45号）第22条に規定する社会福祉法人で、かつ、賃貸住宅の管理を行うために必要な資力、信用、これを的確に行うために必要な経験及び能力について高齢者向け優良賃貸住宅の管理を行うことが適当であると知事が別に定める「指定法人の指定等に関する要領」により指定するもの（以下「指定法人」という。）をいう。

### (高齢者向け優良賃貸住宅の管理方式)

第3 高齢者向け優良賃貸住宅の管理方式は、次の各号に掲げる方式によるものとする。

(1) 管理受託方式 土地所有者等が建設等する賃貸住宅の管理を、管理者が受託する方式

(2) 借上方式 土地所有者等が建設等する賃貸住宅を、管理者が借り上げて管理する方式

### (入居対象となる所得階層)

第4 高齢者向け優良賃貸住宅の入居対象者は、入居時の所得が26万8,000円までの世帯とする。

### (管理期間)

第5 高齢者向け優良賃貸住宅の管理期間は、20年間とする。ただし、知事が必要があると認める場合は、更に20年を限度に延長することができる。

## 第2章 高齢者向け優良賃貸住宅の供給

### (供給の申込)

第6 高齢者向け優良賃貸住宅を供給しようとする土地所有者等は、それぞれの管理者を通じて供給の申込みを行うものとする。

### (対象基準)

第7 高齢者向け優良賃貸住宅は、別に定める「神奈川県高齢者向け優良賃貸住宅供給事業対象基準」に適合するものでなければならない。

### (選定)

第8 管理者は、土地所有者等から賃貸住宅の供給申込みがあった場合、知事に高齢者向け優良賃貸

住宅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、前項の申請があった場合、別に定める「神奈川県借上型公営住宅等選定会議設置要領」に基づき候補団地を選定し、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。

#### (供給計画の認定)

- 第9 第8第2項により登録された団地の土地所有者等は、賃貸住宅の建設等及び管理に関する計画（以下「供給計画」という。）を作成し、知事の認定（横浜市及び川崎市の区域にあっては、当該市長の認定。以下同じ。）を申請するものとする。
  - 2 知事は、前項の認定（以下「計画の認定」という。）の申請があった場合において、当該申請に係る供給計画が、法令等に適合すると認めるときは、計画の認定をすることができるものとする。
  - 3 知事は、前項の計画の認定をしたときは、速やかにその旨を関係市町村長に通知するものとする。

#### (供給計画の変更)

- 第10 計画の認定を受けた者（以下「認定事業者」という。）は、当該計画の認定を受けた供給計画（以下「認定計画」という。）の変更（別に定める「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」（以下「実施要領」という。）に定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、知事の承認を受けなければならない。
  - 2 第9の規定は、前項の場合について準用する。

#### (認定計画内容の遵守に関する協定)

- 第11 高齢者向け優良賃貸住宅の事業化にあっては、県の事業採択の決定に基づき、認定事業者及び管理者との間で、第9第2項に規定する認定計画の内容を遵守する旨の協定を締結するものとする。
  - 2 認定事業者と管理者は、前項の協定を締結した場合は、その旨を知事に提出しなければならない。

#### (計画の認定の取消し)

- 第12 知事は、認定事業者及び管理者が認定計画に従って高齢者向け優良賃貸住宅の建設等又は管理を行っていないと認め、第36の改善命令に従わないときは、計画の認定を取り消すことができる。
  - 2 第9第3項の規定は、知事が前項の規定による取消しをした場合について準用する。

#### (地位の承継)

- 第13 認定事業者の一般承継人又は認定事業者から高齢者向け優良賃貸住宅の敷地の所有権その他当該高齢者向け優良賃貸住宅の建設等及び管理等に必要な権原を取得した者は、知事の承認を受けて、当該認定事業者が有していた計画の認定に基づく地位を承継することができる。

#### (建設等に要する費用の補助)

- 第14 県は、知事が別に定める「神奈川県高齢者向け優良賃貸住宅供給事業費補助金交付要綱」（以下「補助金交付要綱」という。）により、第11による協定を締結した認定事業者に対し、建設等に要する費用の一部を補助することができる。

### 第3章 管理業務

#### (管理業務に係る契約)

- 第15 認定事業者と管理者は、第11に規定する協定に基づき、管理受託方式にあっては賃貸住宅の管理業務委託契約を、借上方式にあっては賃貸住宅一括借上契約（以下「管理業務に係る契約」という。）を締結するものとする。
  - 2 借上方式にあっては、管理者は、認定事業者から高齢者向け優良賃貸住宅の引渡しを受けたときは速やかに賃借権設定登記を行うものとする。
  - 3 認定事業者と管理者は、第1項の管理業務に係る契約を締結した場合又は第2項の賃借権設定登記をした場合は、その旨を知事に提出しなければならない。

#### (管理者の義務及び業務)

第 16 管理者は、常に高齢者向け優良賃貸住宅の管理状況を把握し、高齢者向け優良賃貸住宅の管理業務に係る契約に基づき、入居者の募集・選定、家賃、敷金及び共益費の徴収・精算、緊急時対応サービスの提供、維持管理等管理者の義務及び業務に関することについて、適正かつ合理的に行うよう努めなければならない。

#### (維持及び修繕)

第 17 認定事業者は、高齢者向け優良賃貸住宅の安全性、居住性及び耐久性等に関する適切な性能を維持するため、あらかじめ管理者と協議して修繕計画を作成し、計画的に修繕を行わなければならない。

### 第 4 章 家賃、入居者負担額の設定

#### (家賃の設定及び変更)

第 18 高齢者向け優良賃貸住宅の契約家賃（以下「家賃」という。）は、国の定める限度額家賃の範囲内で、近傍同種の住宅の市場家賃を勘案し、県の承認を受けて設定するものとする。

2 前項の規定は、家賃を変更する場合に準用する。

#### (入居者負担額の設定)

第 19 入居者の負担すべき額（以下「入居者負担額」という。）は、知事が別に定める補助金交付要綱に基づき、入居者の所得の区分ごとに定めた額及び変更する額とする。

#### (家賃の支払い方式)

第 20 高齢者向け優良賃貸住宅の家賃の支払い方式は、月払い方式とする。ただし、借上方式の場合にあつては、高優賃制度要綱第 2 4 の規定に基づく一時払い方式又は併用方式を採用することができる。

### 第 5 章 入居者の募集及び選定

#### (入居者の公募)

第 21 高齢者向け優良賃貸住宅の入居者の募集は、供給計画に基づき管理者が公募するものとする。ただし、災害、不良住宅の撤去その他実施要領に定める特別の事由がある場合において、特定の者を入居させるときは、この限りでない。

2 前項の公募は、実施要領で定める方法及び手続きにより行うものとする。

#### (入居者資格)

第 22 高齢者向け優良賃貸住宅に入居できる者は、次に掲げる資格要件を満たす者でなければならない。

(1) 神奈川県県営住宅条例第 6 条第 1 項第 4 号に基づく神奈川県内に住所を有している者。

(2) 高齢者であること。

(3) 現に同居し、若しくは同居しようとする者（以下「同居者」という。）のない者又は同居者が配偶者（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その他婚姻の予約者を含む。以下同じ。）若しくは親族の高齢者であること。

(4) 別に知事が定める収入基準を満たしていること。

(5) 入居者及び同居者が、入居時において自立した日常生活を営むことができる健康状態にある者又は日常生活を営むことができる健康状態にある入居者又は同居者の支援により日常生活を営むことができる者であること。

(6) 入居申込者又は同居しようとするものが「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）」第 2 条第 6 号に規定する暴力団員でないこと。

2 知事は、必要があると認めた場合は、前項の各号以外の入居申込者の満たすべき資格要件を定めることができる。

#### (入居者の申込み及び選定)

第 23 高齢者向け優良賃貸住宅に入居しようとする者は、実施要領で定めるところにより、入居の申込みをしなければならない。

2 管理者は、前項の規定による入居の申込みをした者のうちから高齢者向け優良賃貸住宅の入居者を選定し、その旨を入居者として選定した者に通知する。

#### (入居者の選定方法)

- 第 24 管理者は、入居申込者の数が募集した戸数を越える場合は、抽選その他の公正な方法により入居者を選定するものとする。
- 2 前項の規定にかかわらず、高優賃制度要綱第 12 の規定に基づく入居者の選定の特例として、特に居住の安定を図る必要がある場合は、実施要領の定める方法により選定することができるものとする。
  - 3 管理者は、前 2 項の規定により選定した者から収入を証する書類等の提出を求め、当該事由の資格を具備するか否かについて審査するものとする。
  - 4 管理者が、公社以外である場合は、入居者の募集及び選定の手続きのうち少なくとも入居者の抽選及び資格審査については、公益財団法人かながわ住まい・まちづくり協会に委託して行うものとする。

#### (賃貸借契約の締結等)

- 第 25 第 24 第 1 項の規定により選定した者を入居者と決定したときは、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、当該入居者と賃貸借契約を締結するものとする。
- 2 認定事業者等は、高齢者向け優良賃貸住宅の賃貸の相手方に対して、その者が借りようとしている高齢者向け優良賃貸住宅に関し、賃貸借契約が成立するまでの間に、契約書及び管理規程のほか、別に定める入居契約に係る重要な事項を記載した書面（以下「重要事項説明書」という。）をその説明を行う者の署名を行った上で交付し、当該説明者により十分に説明させなければならない。
  - 3 認定事業者等は、緊急時対応サービス等の内容、費用に関する事項について賃貸借契約とは別に契約を締結しなければならない。
  - 4 認定事業者等は、第 1 項及び第 3 項の契約を締結した場合は、管理者を通じてその旨を知事に提出しなければならない。
  - 5 認定事業者等は、賃貸住宅の管理開始後にあっては、賃貸借契約締結前に当該賃貸住宅への入居を体験する機会を設けるよう努めるものとする。
  - 6 認定事業者等は、入居者が不正の行為によって賃貸住宅に入居したときには、当該賃貸住宅に係る賃貸借契約の解除をすることを賃貸の条件としなければならない。

#### (敷金)

- 第 26 認定事業者等は、入居者から 3 カ月分の家賃に相当する額の範囲内で敷金を徴収することができる。ただし、保証金、権利金その他の金品を徴収することはできない。

#### (共益費)

- 第 27 認定事業者は、入居者から高齢者向け優良賃貸住宅の共用部分の維持管理及び良好な居住環境を保持するために必要な費用を共益費として徴収することができる。

### 第 6 章 収入の認定及び入居者負担額の決定等

#### (家賃の減額に要する費用の補助)

- 第 28 県は、入居者の居住の安定を図るため、認定事業者等が家賃と入居者負担額との差額を当該家賃から減額する場合においては、補助金交付要綱により、当該認定事業者等に対して、その減額に要する費用を補助することができる。

#### (収入を証する書類等の提出)

- 第 29 入居者は、家賃の減額を受けようとする場合は、毎年度収入を証する書類等（以下「収入証明書等」という。）を認定事業者等に提出し、確認を受けなければならない。

#### (収入の認定及び入居者負担額の決定)

- 第 30 認定事業者等は、家賃と入居者負担額との差額を当該家賃から減額し、その減額に要する費用の補助を受けようとする場合においては、第 29 に規定する収入証明書等を確認し、知事に提出するものとする。
- 2 知事は、前項の提出があった場合は、その内容を審査のうえ、入居者の収入を認定し、当該入居者の所得区分を定め、入居者負担額を決定するものとする。

**(収入証明書等の提出がない場合等の措置)**

第 31 知事は、入居者が第 29 に規定する収入証明書等を提出しない場合又は入居者の収入基準を超えた場合は、知事が特別の事情があると認める場合を除き、家賃の補助を行わないものとする。

**第 7 章 その他**

**(譲渡等の禁止)**

第 32 認定事業者は、当該高齢者向け優良賃貸住宅及びその土地に係る権利を他人に譲渡又は転貸し、及び当該目的以外の用途に供してはならない。ただし、知事の承認を得た場合はこの限りではない。

2 知事は、認定事業者が前項に違反したときは、建設等に要する費用の補助金の返還を求めることができる。

**(目的外使用)**

第 33 認定事業者は、高齢者向け優良賃貸住宅の一部について、社会・経済情勢の変化等により空家となり、入居者募集のための処置を講じたにもかかわらず入居者がいないときは、知事の承認を受けて、当該住宅の一部を当該資格を有する者以外の者に賃貸し、又は転貸事業者に転貸させることができる。

2 前項の規定により賃貸する場合には、当該賃貸借を、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 38 条第 1 項の規定による建物賃貸借（以下「定期建物賃貸借」という。）（2 年を上回らない期間を定めたものに限る。以下この条において同じ。）としなければならない。

3 第 1 項の規定により転貸事業者に転貸させる場合には、当該転貸借を、定期建物賃貸借とするよう必要な措置を講じなければならない。

**(高齢者向け優良賃貸住宅の用途の終了)**

第 34 認定事業者は、次の各号のいずれかに該当する場合は、県と協議のうえ、高齢者向け優良賃貸住宅としての用途を終了することができる。

(1) 管理期間が終了したとき。

(2) 災害、老朽化等により、引き続き高齢者向け優良賃貸住宅として維持管理することが不適当となったとき。

(3) 建替えを行うため必要があるとき。

(4) 都市計画事業等の実施により、高齢者向け優良賃貸住宅を撤去する必要があるとき。

(5) 高齢者向け優良賃貸住宅の一部の用途の終了は、管理開始後 10 年以上経過し、社会・経済情勢の変化等により空家となり、入居者募集のための処置を講じたにもかかわらず入居者がいないとき。

**(報告及び調査)**

第 35 知事は、認定事業者及び管理者に対し、建設等及び管理の状況について、報告を求めるとともに当該職員をして調査させることができる。

**(改善命令)**

第 36 知事は、認定事業者及び管理者が認定計画に従って高齢者向け優良賃貸住宅の整備又は管理を行っていないと認めるときは、当該認定事業者に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

**(実施の細目)**

第 37 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行について必要な事項は、実施要領によるものとする。

**附則**

この要綱は、平成 11 年 3 月 15 日から実施する。

**附則**

この要綱は、平成 11 年 6 月 1 日から実施する。

**附則**

この要綱は、令和 2 年 4 月 1 日から実施する。