

熊本県高齢者向け優良賃貸住宅制度要項

(目的)

第1条 この要項は、高齢者の安全で安定した居住の確保を図るため、高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律（平成23年法律第32号。）による改正前的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。以下「旧法」という。）及び地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成17年法律第79号）、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令の一部を改正する法律施行令（平成23年政令第237号。）による改正前的高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令（平成13年政令第250号。以下「旧政令」という。）、高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部を改正する法律施行規則（平成23年国土交通省令第64号。）による改正前的高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成13年国土交通省令第115号。以下「旧省令」という。）、平成23年10月20日付け国住備第166号で通知のあった改正前の地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年3月28日付け国住備第160号）等（以下「旧法令等」という。）に基づき、民間の土地の所有者等又は熊本県住宅供給公社（以下「公社」という。）が、賃貸住宅の整備（既存の住宅等の改良（用途変更を伴うものを含む。）によるものを含む。以下同じ。）及び管理を行う場合に、知事が賃貸住宅の整備及び管理に関する計画（以下「供給計画」という。）を認定し、又は県が費用の補助を行うため、旧法令等に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要項において、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) 高齢者向け優良賃貸住宅 旧法第31条の規定により認定を受けた供給計画（変更があったときは、その変更後のもの。以下「認定計画」という。）に基づき整備が行われる又は行われた賃貸住宅（当該認定計画が、旧法第30条第3項各号に掲げる事項が記載されたものである場合にあっては、当該認定計画に基づき整備が行われる又は行われた高齢者居宅生活支援施設（以下「認定支援施設」という。）を含む。）
- (2) 認定事業者 旧法第31条の規定に基づく供給計画の認定（以下「供給計画の認定」という。）を受けた者
- (3) 賃貸住宅の管理者 高齢者向け優良賃貸住宅（認定支援施設を有する場合にあっては、その部分を除く。）の管理を行う者
- (4) 高齢者居宅生活支援施設の管理者 高齢者居宅生活支援施設の管理を行う者
- (5) 一般賃貸人 高齢者向け優良賃貸住宅を旧法第31条第6号に規定する資格を有する者に賃貸する者

(賃貸住宅の管理者の基準)

第3条 旧省令第25条の基準に該当する管理者は、次の各号のいずれかに掲げる者とする。

- (1) 地方公共団体（ただし、一括借上げ方式による場合に限る。）
- (2) 公社
- (3) 農業協同組合又は農業協同組合連合会で農業協同組合法（昭和22年法律第132号）第10条第5項に規定する事業を行う者
- (4) 賃貸住宅の管理を業務として行う社会福祉法（昭和26年法律第45号）第22条に規定する社会福祉法人であって、次のアからウまでに掲げる基準に該当する者

ア 管理経験

- a 賃貸住宅、社会福祉法第62条に規定する社会福祉施設のうち入所型のもの又は老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条に規定する有料老人ホーム（以下「賃貸住宅等」という。）の管理経験を3年以上有していること。
- b 耐火構造又は準耐火構造（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1項第9号の3イ若しくはロ又は独立行政法人住宅金融支援機構の業務運営並びに財務及び会計に関する省令（平成19年財務省国土交通省令第1号）第39条第3項各号に掲げる要件に該当するものをいう。以下同じ。）の賃貸住宅等を管理していること。

イ 経営の内容

- a 過去5年間、社会福祉法、老人福祉法等の法令に違反していないこと。
- b 直近の決算期における資産の額が300万円以上であること。

ウ 賃貸住宅等の管理業務に関する体制

- a 賃貸住宅等の管理業務に関する専門体制を有すること。
- b 賃貸住宅等の管理戸数に対応した相当数の人員を有すること。
- c 賃貸住宅等に係る次の(a)から(e)までに掲げる業務を行っている（当該業務の再委託を関係会社等で行っている場合を含む。）こと。
 - (a) 入居者又は入所者の募集に関する業務
 - (b) 賃貸住宅等の契約の締結及び更新に関する業務
 - (c) 家賃、共益費等の収納及び改定に関する業務
 - (d) 入居者又は入所者の未納金の催促及び徴収に関する業務
 - (e) 賃貸住宅等の維持及び管理に関する業務
- d 県内に事務所、事業所等を有していること。ただし、賃貸住宅等の管理のための必要な処理を速やかに行うことができる場所であればこの限りではない。

(5) 賃貸住宅の管理を附帯業務として行う医療法（昭和23年法律第205号）第39条に規定する医療法人であって、次のアからウまでに掲げる基準に該当する者

ア 管理経験

- a 賃貸住宅等又は介護保険法（平成9年法律第123号）の規定による老人保健施設（以下「入所型施設等」という）の管理経験を3年以上有していること。
- b 耐火構造又は準耐火構造の入所型施設等を管理していること。

イ 経営の内容

- a 過去5年間、医療法等の法令に違反していないこと。
- b 直近の決算期における資産の額が300万円以上であること。

ウ 入所型施設等の管理業務に関する体制

- a 入所型施設等の管理業務に関する専門体制を有すること。
- b 入所型施設等の管理戸数に対応した相当数の人員を有すること。
- c 入所型施設等に係る次の(a)から(e)までに掲げる業務を行っている（当該業務の再委託を関係会社等で行っている場合を含む。）こと。
 - (a) 入居者又は入所者の募集に関する業務
 - (b) 入所型施設等の契約の締結及び更新に関する業務
 - (c) 家賃、共益費等の収納及び改定に関する業務

- (d) 入居者又は入所者の未納金の催促及び徴収に関する業務
 - (e) 入所型施設等の維持及び管理に関する業務
 - d 県内に事務所、事業所等を有していること。ただし、入所型施設等の管理のための必要な処理を速やかに行うことができる場所であればこの限りではない。
- (6) 賃貸住宅の管理を業務として行う民間法人で、原則として宅地建物取引業法（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の免許を有し、次のアからウまでに掲げる基準に該当する者
- ア 管理経験
 - a 賃貸住宅の管理の経験を3年以上有していること。
 - b 耐火構造又は準耐火構造の賃貸住宅を原則として100戸以上管理していること。
 - イ 経営の内容
 - a 過去5年間、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）、宅地建物取引業法等の法令に違反していないこと。
 - b 直近の決算期における資本の額が300万円以上であること。
 - ウ 賃貸住宅の管理業務に関する体制
 - a 賃貸住宅の管理業務に関する専門体制を有すること。
 - b 賃貸住宅の管理戸数に対応した相当数の人員を有すること。
 - c 賃貸住宅に係る次の(a)から(e)までに掲げる業務を行っている（当該業務の再委託を関係会社等で行っている場合を含む。）こと。
 - (a) 入居者の募集に関する業務
 - (b) 賃貸住宅の契約の締結及び更新に関する業務
 - (c) 家賃、共益費等の収納及び改定に関する業務
 - (d) 入居者の未納金の催促及び徴収に関する業務
 - (e) 賃貸住宅の維持及び管理に関する業務
 - d 県内に事務所、事業所等を有していること。ただし、賃貸住宅の管理のための必要な処理を速やかに行うことができる場所であればこの限りではない。

（高齢者居宅生活支援施設の管理者の基準）

第4条 旧省令第26条の3の基準に該当する管理者は、前条各号のいずれかに該当するものとする。

（管理委託契約又は一括借上契約）

第5条 認定事業者が管理者に高齢者向け優良賃貸住宅の管理を委託し、又は当該高齢者向け優良賃貸住宅を賃貸する場合は、認定事業者は、管理者と管理委託契約書又は一括借上契約書により契約を締結するものとする。

2 前項の契約書は、国土交通省の定める様式を基準として作成するものとする。

（認定計画の変更）

第6条 認定事業者は、認定計画の変更（旧省令第27条に該当する場合（次項において「軽微な変更」という。）を除く。）をしようとするときは、知事に変更認定申請書（別記第1号様式）を提出し、認定を受けなければならない。

2 認定事業者は、認定計画について軽微な変更をしようとする場合は、あらかじめ知事に変更届出書（別記第2号様式）を提出しなければならない。

3 第1項の変更認定申請書又は第2項の変更届出書を提出しようとする者は、当該認定に係る賃貸

住宅が法に基づく市町村の補助又は管理に係るものであるときは、あらかじめ当該市町村長と協議するものとする。

- 4 知事は、供給計画の変更の認定をしたときは、認定事業者に変更認定通知書（別記第3号様式）を交付するとともに、関係市町村長にその旨を通知するものとする。

（地位の承継）

第7条 旧法第38条の規定に基づき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しようとする者は、承継の原因となる事由が生じた場合に、速やかに知事に承継承認申請書（別記第4号様式）を提出し、承認を受けなければならない。

- 2 知事は、前項の規定による申請があった場合で、地位の承継を認めたときは、申請者に承継承認通知書（別記第5号様式）により通知するものとする。

（認定の取り消し）

第8条 知事は、旧法第40条の規定に基づき供給計画の認定を取り消したときは、その旨を認定事業者及び関係市町村長に通知しなければならない。

- 2 認定事業者は、認定の取り消しがなされたときは、補助金の返還等知事が必要と認める措置に応じなければならない。

（入居者の募集方法）

第9条 高齢者向け優良賃貸住宅の入居者は、一般賃貸人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の特別な事情がある場合において、知事が高齢者向け優良賃貸住宅に入居させることが適当と認めた者を入居させるときは、この限りでない。

- 2 一般賃貸人は、公募を行うにあたっては、入居の申し込みの期間の初日から起算して少なくとも1週間前に、旧省令第18条第3項に掲げる事項を明示して、次の各号に掲げる方法のいずれか2以上の方法により広告して行うものとする。

- (1) 団地内の垂れ幕、看板等の設置
- (2) 新聞、雑誌等への広告の掲載又は折り込み広告
- (3) 一般公衆が往来する場所へのポスターの掲示
- (4) パンフレットの配布
- (5) テレビジョン又はラジオによる広告
- (6) その他不特定多数の者が了知し得ると知事が認める方法

- 3 一般賃貸人は、前項の広告の1月前までに、旧省令第18条第3項各号に掲げる事項を知事に届け出るものとする。

（入居者の審査及び選定）

第10条 一般賃貸人は、入居申込者又は入居者が、供給計画に規定する入居者資格を具備するか否かについて審査するものとする。

- 2 一般賃貸人は、入居申込者の数が募集した高齢者向け優良賃貸住宅の戸数を超える場合は、抽選その他公正な方法により入居者を選定するものとする。

（入居選定の特例）

第11条 一般賃貸人は、特に居住の安定を図る必要がある者等で知事が定める基準に該当する者については、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1を超えない範囲内の戸数について、前2条の規定により当該賃貸住宅の入居者を選定することができるものとする。

(入居に係る賃貸契約)

第12条 一般賃貸人は、前2条の規定により選定した者を入居者と決定したときは、重要事項説明書(別記第6号様式)を交付するとともに、その内容をあらかじめ十分説明し、当該入居者と賃貸借契約を締結するものとする。

2 前項の契約書は、国土交通省が定める様式を基準として作成するものとする。

3 第1項の重要事項として説明する内容は、次の各号に掲げる事項とする。

(1) 一般賃貸人が管理を委託する場合において管理を受託する者(以下「管理受託者」という。)の住所、氏名及び主な事業概要

(2) 賃貸住宅の名称、所在地及び交通の便

(3) 賃貸住宅の概要

(4) 提供される高齢者居宅生活支援サービスの概要

(5) 家賃(前払金を含む。)、共益費、サービス費の額及び支払い方法

(6) 退去時の返戻金に関する事項

(7) 入居・退去に関する事項

(8) 賃貸住宅の管理期間

4 管理者は、第1項の規定により入居者が決定されたときは、入居者決定報告書(別記第7号様式)を知事に提出するものとする。

(転貸の条件)

第13条 高齢者向け優良賃貸住宅(認定支援施設を有する場合にあっては、その部分を除く。)を一括して賃貸しようとする認定事業者は、第3条の賃貸住宅の管理者に対して行うものとする。

2 認定支援施設を高齢者居宅生活支援事業を行う者以外の者に賃貸しようとする認定事業者は、第4条の高齢者居宅生活支援施設の管理者に対して行うものとする。

(管理者の業務)

第14条 管理者が行う管理業務は、次に掲げる事項とする。

(1) 入居者の募集に関すること。

(2) 賃貸契約の締結及び更新に関すること。

(3) 家賃、敷金及び共益費の受領及び清算に関すること。

(4) 入居及び退去手続きに関すること。

(5) 緊急時対応サービスに関すること。

(6) 高齢者向け優良賃貸住宅の維持・修繕に関すること。(入居者の負担(共益費を含む。)により行うべきものを除く。)

(7) その他高齢者向け優良賃貸住宅の管理に関すること。

(家賃の設定及び変更)

第15条 認定事業者は、高齢者向け優良賃貸住宅の契約家賃(以下「家賃」という。)を設定しようとするときは、不動産鑑定士等による市場家賃の調査結果を添えて、知事と協議するものとする。

2 知事は、前項の協議書の提出があった場合において、その家賃の額が近傍同種の家賃の額と均衡を失しないよう定められていると認められるときは、その旨を認定事業者に通知するものとする。

3 前2項の規定は、認定計画に定められた管理期間内に家賃の額を変更しようとする場合において準用する。

(家賃の減額に要する費用の補助)

第16条 県は、認定事業者が認定管理期間内において、入居者の居住の安定を図るために高齢者向け優良賃貸住宅の家賃の減額をする場合においては、当該認定事業者に対し、予算の範囲内で、交付要項により、所得が26万8千円以下の入居者に係る家賃の減額に要する費用の一部を補助することができるものとする。

2 前項に規定する補助の期間は、管理期間開始後20年間を限度とする。

(家賃の支払方法)

第17条 家賃の支払方法は、月払い方式（入居者が毎月その月分の家賃を支払う方式をいう。）とするほか、一般賃貸人が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）第52条の認可を受けた場合においては、前払い方式（入居者が終身にわたって支払うべき家賃の全部又は一部を入居時に一括して支払う方式をいう。）を採用することができるものとする。

(共益費)

第18条 一般賃貸人は、入居者から高齢者向け優良賃貸住宅の共用部分を維持管理し、又は、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受領することができる。

(所得を証する書類等の提出)

第19条 (削除)

(事業収支計画等の作成)

第20条 認定事業者及び一般賃貸人（以下「認定事業者等」という。）は、次の各号に掲げる事項に留意して事業収支計画（別記第8号様式）を作成するものとする。

- (1) 長期安定的な経営が可能な計画とすること。
- (2) 原則として30年以上の長期計画とすること。
- (3) 適正かつ実行可能な募集計画に基づくものであること。
- (4) 長期推計に基づく入居時平均年齢、男女比、単身者率、入退去率及び入居者数を勘案すること。
- (5) 借入金の返済に当たっては、無理のない計画とすること。
- (6) 単年度損益及び累計損益の黒字転換の年次が適切であること。
- (7) 常に適正な資金残高があること。
- (8) 建物の修繕、設備・備品等の更新の費用を見込むこと。

2 認定事業者等は、事業開始後、次の各号に該当する経営方針を策定しなければならない。

- (1) 流動性、収益性、安定性、資金関係等の観点から、単年度の財務内容が適正であること。
- (2) 単年度の財務諸表が、資金収支計画、損益計画と比較して乖離がある場合にはその原因を解明し、必要な措置を講ずること。
- (3) 事業収支計画は、少なくとも3年毎に見直すこと。
- (4) 剰余金は適切に留保すること。
- (5) 資金を運用する場合は、安全確実な方法を選択すること。

(書類の備え付け)

第21条 認定事業者等は、高齢者向け優良賃貸住宅の認定管理期間中、次に掲げる書類を備え付けなければならない。

- (1) 賃貸借契約書
- (2) 管理規程
- (3) 管理委託契約書又は一括借上契約書
- (4) 入居者の入退去を明らかにした書類

- (5) 家賃（前払金を含む。）及び敷金の収納状況を明らかにした書類
- (6) 事業収支計画
- (7) 毎年度の収支決算書
- (8) 高齢者向け優良賃貸住宅の建設に係る図書一式
- (9) 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した書類
（個人情報保護）

第22条 認定事業者等は、本事業により得た個人情報について、その漏えい、滅失及び毀損の防止、その他の個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じるよう努めなければならない。

2 認定事業者等は、保有する必要なくなった個人情報を確実に、かつ、速やかに廃棄し、又は消去しなければならない。

（目的外使用）

第23条 認定事業者は、旧法第36条第1項の規定に基づき高齢者向け優良賃貸住宅の目的外使用をしようとするときは、目的外使用承認申請書（別記第9号様式）を知事に提出し、承認を受けなければならない。

2 知事は、前項の申請があった場合で、目的外使用を認めたときは、その旨を申請者及び関係市町村長に通知しなければならない。

（状況の報告）

第24条 認定事業者は、毎年3月末日現在における高齢者向け優良賃貸住宅の整備及び管理の状況について、毎年5月末日までに、高齢者向け優良賃貸住宅管理状況報告書（別記第10号様式）により知事に報告しなければならない。

2 認定事業者は、高齢者向け優良賃貸住宅の適正な整備及び管理を行うことが困難な状況又はその恐れが生じたときは、速やかに知事に報告しなければならない。

（書類の経由）

第25条 認定事業者又は一般賃貸人が旧法令等又はこの要項の規定により知事に提出する書類は、高齢者向け優良賃貸住宅の管理者がいる場合は、当該管理者を経由して行わなければならない。

（表示）

第26条 認定事業者は、高齢者向け優良賃貸住宅の整備又は管理の期間、公衆が容易に認知できる場所に当該賃貸住宅が高齢者向け優良賃貸住宅である旨表示しなければならない。

（緊急時の体制整備）

第27条 認定事業者は、高齢者向け優良賃貸住宅を整備するときは、当該住宅に入居する高齢者が、緊急時における通報等のサービスの利用を希望する場合、当該サービスの利用が可能となるような措置をあらかじめ講じておかななければならない。

（公社への要請等）

第28条 （削除）

（実施の細目）

第29条 この要項に定めるもののほか、この要項の施行について必要な事項は、知事が別に定めるものとする。

附 則

この要項は、平成12年1月14日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この要項は、告示の日から施行する。
- 2 法の施行の日の前日以前に供給計画の認定を受けた高齢者向け優良賃貸住宅に係る整備費補助については、なお従前の例による。
- 3 法の施行の日の前日以前に供給計画の認定を受けた高齢者向け優良賃貸住宅で、法の施行の日の前日以前に直近の入居者の募集が行われたものに係る入居者の資格については、なお従前の例による。
- 4 法の施行の日の前日以前に供給計画の認定を受けた高齢者向け優良賃貸住宅で、法の施行日以前に行われた募集による入居者に係る家賃減額補助については、なお従前の例による。

附 則

この要項は、平成19年5月18日から施行する。

附 則

この要項は、平成21年5月1日から施行する。

附 則

この要項は、平成22年6月3日から施行する。

附 則

この要項は、平成24年9月27日から施行する。

附 則

この要項は、平成27年6月16日から施行する。

附 則

この要項は、令和3年3月31日から施行する。