

- をしようとするときは、都道府県知事等の認定を受けなければならない。
- 2 認定を要しない軽微な変更は、次に掲げるものとする。
 - 一 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5戸以上である場合に限る。）
 - 二 賃貸住宅の建設等の事業の実施時期の変更のうち、事業の着手又は完了の予定年月日の6月以内の変更
 - 3 第4及び第5の規定は、第1項の場合について準用する。

第7 報告の徴収

都道府県知事等は認定事業者に対し、高齢者向け優良賃貸住宅の建設等又は管理の状況について報告を求めることができる。

第8 地位の承継

認定事業者(住宅・都市整備公団を除く。以下第8において同じ。)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に必要な権原を取得した者は、都道府県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。

第9 計画の認定の取消し

都道府県知事等は、認定事業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るときは、計画の認定を取り消すことができる。

- 2 第5の規定は、都道府県知事等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。

第10 入居者の募集方法

一般賃貸人は災害、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賃貸住宅に入居させることが適当である者として都道府県知事等が認めるものを入居させる場合を除くほか、当該賃貸住宅の入居者を公募しなければならない。

- 2 前項の規定による公募は、都道府県知事等が定めるところにより、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、新聞掲載、掲示等の方法により広告して行なわなければならない。
- 3 前2項の規定による公募は、棟ごとに又は団地ごとに、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。
 - 一 賃貸する住宅が高齢者向け優良賃貸住宅であること。
 - 二 賃貸住宅の所在地、戸数、規模及び構造
 - 三 一般賃貸人の氏名及び住所又は名称及び主たる事務所の所在地
 - 四 入居者の資格
 - 五 家賃、家賃の支払い方式その他賃貸の条件
 - 六 入居の申込みの期間及び場所
 - 七 申込みに必要な書面の種類
 - 八 提供される生活支援サービス
 - 九 入居者の選定方法

十 賃貸住宅の管理期間

4 前項第6号の申込みの期間は、少なくとも1週間としなければならない。

第11 入居者の選定

入居の申込みを受理した戸数が賃貸住宅の戸数を超える場合においては、一般賃貸人は、抽選その他公正な方法により入居者を選定しなければならない。

第12 入居者の選定の特例

一般賃貸人は、特に居住の安定を図る必要がある者等で都道府県知事等が定める基準に該当するものについては、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(地域の実情を勘案して当該都道府県知事等が別に戸数を定める場合には、その戸数)について、第10及び第11に定めるところにより当該賃貸住宅の入居者を選定することができる。

第13 入居契約締結前の説明等

一般賃貸人は、高齢者向け優良賃貸住宅の賃借の相手方に対し、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、その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、賃貸人及び一般賃貸人から管理を受託する者の住所及び氏名その他の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をさせなければならない。

2 一般賃貸人は、賃貸住宅の管理開始後にあつては、賃貸借契約締結前に当該賃貸住宅への入居を体験をする機会を設けるよう努めるものとする。

第14 賃貸借契約の解除

一般賃貸人は、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。

第15 賃貸条件の制限

賃貸人は、家賃(要綱第24第2項に規定する一時金を含む。)、家賃の3月分を超えない額の敷金及び別に定める費用を受領することを除くほか、賃借人から権利金、礼金等の金品を受領し、その他賃借人の不当な負担となることを賃貸の条件としてはならない。

第16 転貸の条件

一般賃貸人に当該賃貸住宅を賃貸する賃貸人は、入居者の資格、家賃その他転貸の条件、入居者の選定方法に関し、第4第4号から第10号まで及び第12号、第19、第22、第25並びに第26の規定に準じて賃借人が当該賃貸住宅を転貸することを賃貸の条件としなければならない。

第17 管理の方法の基準

第4第8号の規定による賃貸住宅の管理の方法の基準は、次の各号のとおりとする。

- 一 賃貸人は、賃貸住宅の管理を行うために必要な資力及び信用並びにこれを的確に行うために必要な経験及び能力を有する者で都道府県知事等が定める基準に該当するものに当該賃貸住宅の管理を委託し、又は当該賃貸住宅を賃貸すること。ただし、当該賃貸人が当該基準に該当する者でありかつ、当該賃貸住宅の管理を自ら行う場合には、この限りでない。
- 二 賃貸住宅の修繕が計画的に行われるものであること。
- 三 管理規程を作成し、これに基づいた適正な管理を行うものであること。
- 四 賃貸住宅の賃貸借契約書並びに家賃（要綱第24第2項に規定する一時金を含む。）及び敷金の収納状況を明らかにする書類その他の賃貸住宅に関する事業の収支状況を明らかにするために必要な書類が備え付けられるものであること。

第18 管理に当たっての配慮

認定事業者は、認定事業者が特定優良賃貸住宅の管理を行うに当たって配慮すべき事項（平成5年7月27日建設省告示1601号）に規定する事項に準じて賃貸住宅の管理を行わなければならない。

第19 事業収支計画の作成等

認定事業者及び一般賃貸人は、事業収支計画を長期にわたり安定した経営が可能な計画とすることその他の別に定める事項に留意して、事業収支計画を作成しなければならない。

- 2 認定事業者及び一般賃貸人は、事業開始後の経営方針として、単年度の財務内容が適正であることその他の別に定める事項の全てに該当するものを策定しなければならない。
- 3 高齢者向け優良賃貸住宅の経理及び会計は、独立したものでなければならない。
- 4 高齢者向け優良賃貸住宅は、供給計画等に基づき、相当数の入居見込み者を確保できると認められるものでなければならない。

第20 建設等に要する費用の補助

国は、地方公共団体が認定事業者に対し高齢者向け優良賃貸住宅A型の建設等に要する費用のうち住宅の共用部分、入居者の共同の福祉のために必要な施設及び高齢者向け設備その他の施設（以下「住宅の共用部分等」という。）に係る費用について補助金を交付するときは、予算の範囲内において、当該地方公共団体が補助する額（その額が、住宅の共用部分等に係る費用の3分の2に相当する額を超える場合においては、当該3分の2に相当する額）の2分の1を乗じて得た額以内の額を補助することができる。

- 2 国は、地方公共団体が認定事業者に対し高齢者向け優良賃貸住宅B型の建設に要する費用について補助金を交付するときは、予算の範囲内において、当該地方公共団体が補助する額（その額が、当該住宅の建設に要する費用の3分の1に相当する額を超える場合においては、当該3分の1に相当する額）の2分の1を乗じて得た額以内の額を補助することができる。
- 3 国は、地方公共団体が認定事業者に対し高齢者向け優良賃貸住宅B型の改良に要する費用のうち住宅の共用部分等に係る費用について補助金を交付するときは、予算の

範囲内において、当該地方公共団体が補助する額（その額が、住宅の共用部分等に係る費用の3分の2に相当する額を超える場合においては、当該3分の2に相当する額）の2分の1を乗じて得た額以内の額を補助することができる。

- 4 国は、住宅・都市整備公団が、高齢者向け優良賃貸住宅CⅠ型の建設をする場合においては、予算の範囲内において、当該住宅の建設に要する費用の6分の1以内の額を補助することができる。
- 5 国は、住宅・都市整備公団が、高齢者向け優良賃貸住宅CⅠ型の改良をし、高齢者向け優良賃貸住宅CⅡ型又は高齢者向け優良賃貸住宅CⅢ型の建設等をする場合においては、予算の範囲内において、当該住宅の建設等に要する費用のうち住宅の共用部分等に係る費用の3分の1以内の額を補助することができる。

第21 住宅金融公庫等の融資に当たっての配慮

住宅金融公庫及び沖縄振興開発金融公庫（以下「住宅金融公庫等」という。）は、法令及びその事業計画の範囲内において、高齢者向け優良賃貸住宅の建設等が円滑に行われるよう、必要な資金の貸付けについて配慮するものとする。

第22 家賃

認定事業者は、第20の規定による補助に係る高齢者向け優良賃貸住宅の認定管理期間（認定計画に定められた管理の期間をいう。以下同じ。）における家賃については、規則第20条中「特定優良賃貸住宅」とあるのを「高齢者向け優良賃貸住宅」と、「建設」とあるのを「建設等」と読み替えて同条の額の計算の例により算定した額（規則第21条第1項中「特定優良賃貸住宅」とあるのを「高齢者向け優良賃貸住宅」と、「建設」とあるのを「建設等」と読み替えた基準に該当する場合にあっては、同条第2項中「特定優良賃貸住宅」とあるのを「高齢者向け優良賃貸住宅」と、「建設」とあるのを「建設等」と読み替えて同第20条の額の計算の例により算定した額）を超えて、契約し、又は受領してはならない。

- 2 前項の規定は、高齢者向け優良賃貸住宅の家賃の額を変更する場合に準用する。

第23 家賃の減額に要する費用の補助

地方公共団体は、認定事業者が、認定管理期間のうち別に定める期間において、入居者の居住の安定を図るため高齢者向け優良賃貸住宅A型又は高齢者向け優良賃貸住宅B型の家賃を減額する場合においては、当該認定事業者に対し、その減額に要する費用の一部を補助することができる。

- 2 地方公共団体は、地方住宅供給公社等が、認定管理期間のうち別に定める期間において、入居者の居住の安定を図るため高齢者向け優良賃貸住宅CⅢ型の家賃を減額する場合においては、当該地方住宅供給公社等に対し、その減額に要する費用の一部を補助することができる。
- 3 国は、地方公共団体が前2項の規定により補助金を交付する場合には、予算の範囲内において、その費用の一部を補助することができる。
- 4 国は、地方公共団体が、認定管理期間のうち別に定める期間において、入居者の居住の安定を図るため高齢者向け優良賃貸住宅CⅡ型の家賃を減額する場合においては、当該地方公共団体に対し、予算の範囲内において、その費用の一部を補助するこ

とができる。

- 5 第3項の規定による国の地方公共団体に対する補助金の額は、家賃の減額に要する費用に対して地方公共団体が補助する額（減額前の家賃の額から家賃並びに入居者の所得及び高齢者向け優良賃貸住宅の立地条件、規模等を勘案して別に定めるところにより算定した額（以下次項において「入居者負担基準額」という。）を控除した額を限度とする。）に2分の1を乗じて得た額とする。
- 6 第4項の規定による国の地方公共団体に対する補助金の額は、家賃の減額に要する費用の額（減額前の家賃の額から入居者負担基準額を控除した額を限度とする。）に2分の1を乗じて得た額とする。
- 7 前2項の規定による補助は、入居者の所得が別に定める基準を超える場合には、別に定めるところにより、その額を減額し、又は補助を行わないものとする。

第24 家賃の支払方式等

一般賃貸人は、毎月その月分の家賃を受領する方式（以下「月払い方式」という。）のほか、一般賃貸人が十分な資力及び信用を有する場合に限り、月払い方式に代えて、一定の期間に係る月払い方式による家賃の額に相当する額を入居時にあらかじめ受領する方式（以下「一時払い方式」という。）又は一定の期間に係る月払い方式による家賃の額の一部に相当する額を入居時にあらかじめ受領し、かつ、家賃の残りの部分に相当する額を毎月受領する方式（以下「併用方式」という。）を採用することができる。

- 2 一時払い方式又は併用方式を採用する場合において、一時金とは、一定の期間に係る家賃に相当する額の全部又は一部（以下「家賃相当額」という。）を入居時にあらかじめ一括して受領する額をいう。
- 3 一般賃貸人が一時払い方式又は併用方式を採用する場合においては、次の各号に規定するところに従わなければならない。
 - 一 一時金の算定の根拠となる期間（以下「基準期間」という。）を超えて居住することとなる入居者の居住の安定を図るため、基準期間を超える期間において基準期間内における家賃相当額を補填するための措置をあらかじめ講じること。
 - 二 賃金又は物価が著しく上昇する場合その他特別な事由があるものとして都道府県知事等が認める場合を除き、入居時以外に家賃の一部に相当するものを一括して受領しないこと。
 - 三 入居後基準期間内に退去する入居者に対しては、一時金から居住した期間の家賃の額に相当する額（併用方式を採用する場合には毎月受領する額を除く。）を控除した額を払い戻すこと。当該払戻金については、その算定方法を明らかにして、入居しようとする者に入居前に説明しなければならないものとし、死亡による退去にあつては、法定相続人又は受遺者のうち払戻金交付者として入居者があらかじめ指定した者に払い戻すものとする。
 - 四 一時金のうち前号の払戻金相当額が保全されるよう適切な措置を講じること。
 - 五 一時金の内金は一時金の20%以内とし、入居開始可能日前に契約が解除された場合については、既に受領した金額の全額又は別に定める額を返還すること。
- 4 一般賃貸人が一時払い方式又は併用方式を採用する場合においては、一時金を月払い方式による家賃相当額に換算した額（併用方式にあつては、この額に毎月受領する

額を加えた額)を家賃とみなして、第4第5号、第22及び第23の規定を適用すること。

第25 情報開示

認定事業者及び一般賃貸人は、家賃の支払いについて一時払い方式若しくは併用方式を採用する場合又は生活支援サービスに対する費用(以下この項において「サービス費」という。)のうち一部若しくは全部を入居時にあらかじめ受領する方式を採用する場合にあっては、入居者又は入居希望者(以下第25において「入居者等」という。)の請求に応じ、一時金若しくはサービス費に係る貸借対照表及び損益計算書又はそれらの要旨を閲覧に供するものとし、入居者等からそれらの写しの交付の請求があったときは、これに応ずるよう配慮するものとする。

- 2 認定事業者及び一般賃貸人は、前項に規定する場合にあっては、当該事業の経営状況及び将来見通しに関する入居者等の理解に資するため、事業収支計画を入居者等の閲覧に供するよう努めるものとする。

第26 賃貸借契約の内容

一般賃貸人は、入居者と高齢者向け優良賃貸住宅の賃貸借契約を締結するときは次に掲げる事項を契約の内容としなければならない。

- 一 入居者は、高齢者向け優良賃貸住宅を他の者に貸し、又はその入居の権利を他の者に譲渡してはならないこと。
- 二 入居者は、高齢者向け優良賃貸住宅の用途を変更してはならないこと。
- 三 入居者は、認定事業者及び一般賃貸人の承認を得たときを除き、高齢者向け優良賃貸住宅を模様替えし、又は増築してはならないこと。
- 四 入居者は、高齢者向け優良賃貸住宅の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、認定事業者及び一般賃貸人に当該同居者の氏名及び所得を通知しなければならないこと。
- 五 入居者が退去する際に、引き続き同居者等が入居しようとするときは、入居者は、認定事業者及び一般賃貸人に引き続き入居しようとする者の氏名、年齢、所得等を通知しなければならないこと。

第27 高齢者向け優良賃貸住宅の用途廃止

認定事業者は、認定管理期間において、次の各号のいずれかに該当する場合において都道府県知事等の承認を受けたときには、高齢者向け優良賃貸住宅の用途を廃止することができる。

- 一 災害、老朽化その他の理由により高齢者向け優良賃貸住宅として引き続き管理することが不適当なとき
- 二 建替えを行うため必要があるとき
- 三 都市計画事業又はこれに準ずる事業を施行するため必要があるとき
- 四 管理開始後10年以上経過し、入居者を募集したにもかかわらず、3ヶ月を超えて入居者がいないとき
- 五 その他やむを得ない事情があるとき

第28 指導監督等

建設大臣は地方公共団体又は住宅・都市整備公団に対し、地方公共団体は認定事業者(住宅・都市整備公団を除く。)に対し、この要綱の施行のために必要な限度において、高齢者向け優良賃貸住宅制度の適正な実施のため必要な措置を命じ、又は必要な勧告、助言若しくは援助を行うことができる。

第29 大都市等の特例

この要綱中都道府県知事の権限に属する事務は、地方自治法(昭和22年法律第67号)第252条の19第1項の指定都市(以下「指定都市」という。)及び同法第252条の22第1項の中核市(以下「中核市」という。)においては、当該指定都市又は中核市(以下「指定都市等」という。)の長が行うものとする。この場合においては、この要綱中都道府県知事に関する規定は、指定都市等の長に関する規定として指定都市等の長に適用があるものとする。

第30 実施の細目

高齢者向け優良賃貸住宅制度の実施の細目は、別に定めるところによるものとする。

- 2 高齢者向け優良賃貸住宅制度に係る住宅金融公庫等の融資の申込手続その他この制度の運用に関する細目は、住宅金融公庫等が定めるところによるものとする。

附 則

この要綱は平成10年4月8日から適用する。