

山口市高齢者向け優良賃貸住宅制度要綱

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、高齢者が安心して居住できる良好な居住環境を実現するため、高齢者向け優良賃貸住宅の整備及び管理を行う者に対する補助又は補給に関する基本的事項を定め、もって高齢者の福祉の増進に寄与することを目的とする。

(通則)

第2条 高齢者向け優良賃貸住宅の供給については、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「法」という。）、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「政令」という。）、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「省令」）及び山口県高齢者向け優良賃貸住宅制度要綱（平成13年10月30日制定。以下「県制度要綱」という。）に定めるもののほか、この要綱の定めるところによる。

(定義)

第3条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 高齢者向け優良賃貸住宅

法第31条の規定により知事の認定を受けた供給計画に基づき整備及び管理される賃貸住宅

二 認定事業者

法第31条の規定により知事の認定を受けた者

三 管理業務者

高齢者向け優良賃貸住宅の管理を自ら行う認定事業者、高齢者向け優良賃貸住宅の管理の委託を受けた者（以下「管理受託者」という。）及び高齢者向け優良賃貸住宅の転貸を受け当該高齢者向け優良賃貸住宅を自

ら管理する転貸事業者

第2章 助成措置

(整備に要する費用の補助)

第4条 市は、認定事業者に対して、高齢者向け優良賃貸住宅の整備に要する費用の一部を予算の範囲内で補助することができる。

(家賃の減額に要する費用の補助等)

第5条 市は、認定事業者が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の家賃を減額する場合には、当該認定事業者に対し、その減額に要する費用の一部を予算の範囲内で補助することができる。

(利子補給)

第6条 市は、認定事業者が、高齢者向け優良賃貸住宅の整備に要した費用に係る住宅金融公庫融資額の利子の一部について、予算の範囲内で利子補給を行うことができる。

第3章 入居者の募集及び選定

(入居申込者の資格審査)

第7条 管理業務者は、入居申込者から必要な書類等の提出を求め、県制度要綱第7条に定める資格を具備するか否かについて審査するものとする。

(入居者の選定)

第8条 管理業務者は、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、抽選その他の公正な方法により入居者を選定するものとする。

2 管理業務者は、前項の規定により新規に公募する高齢者向け優良賃貸住宅の戸数のうち、市長が定める戸数を、県制度要綱第9条第1項各号のいずれかに該当する者で、市長が特に認める者に対して割り当てることができる。

(賃貸借契約の締結)

第9条 前条の規定により選定した者を入居者として決定したときは、管理

業務者は、当該入居者と速やかに賃貸借契約を締結するものとする。

- 2 管理業務者は、前項の賃貸借契約を締結、更新、変更又は解除した場合には、速やかに市長に報告しなければならない。

第4章 家賃及び入居者負担額の設定

(入居者負担額の設定)

第10条 市長は、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令第2条に規定する国土交通大臣が定める算定の方法（平成13年国土交通省告示第1295号）により算定した入居者負担基準額を勘案して、入居者負担額を設定するものとする。

- 2 前項に掲げる方法により算定した入居者負担額に100円未満の端数があるときは、切り上げるものとする。

(家賃の減額)

第11条 認定事業者は、入居者の居住の安定を図るため、家賃と前条に規定する入居者負担額との差額を当該家賃から減ずることができる。

- 2 高齢者向け優良賃貸住宅の供給をしようとする者は、前項の規定による家賃の減額を行おうとする場合は、県制度要綱第4条第1項に規定する供給計画の認定と同時に、市長に承認を申請しなければならない。

- 3 市長は、前項の承認申請があった場合において、当該申請が供給計画等に適合すると認めるときは、これを承認することができる。

- 4 前項の承認を受けた認定事業者は、知事が供給計画の認定を行った後は、管理期間が終了するまでの間において、原則として家賃減額を取り止めることができない。ただし、市長が特にその必要があると認める場合は、この限りではない。

第5章 所得の認定及び入居者負担額の決定等

(所得を証する書類等の提出)

第12条 管理業務者は、第5条の規定により家賃を減額する高齢者向け優良賃貸住宅にあつては、毎年度、入居者の所得を証する書類等（以下「所得

証明書等」という。)を添付して、入居者負担額の決定を市長に申請しなければならない。

- 2 前項の高齢者向け優良賃貸住宅にあって、新規に管理開始又は入居する場合においては、入居者を決定したときに、前項の申請をしなければならない。

(所得の認定及び入居者負担額の決定等)

第13条 市長は、前条に規定する申請があった場合は、その内容を審査し、入居者の所得を認定して、第10条に定めるところにより当該入居者の入居者負担額を決定し、管理業務者、認定事業者及び入居者に通知するものとする。

- 2 市長は、住戸別、所得階層別の入居者負担額を当該年度開始前の2月末までに管理業務者に通知するものとする。ただし、管理開始当初の住戸別、所得階層別の入居者負担額の通知は、入居募集開始日の1月前までに通知するものとする。

(所得証明書等の提出がない場合の措置)

第14条 認定事業者は、入居者が第12条第1項に規定する所得証明書等を提出しない場合は、家賃の減額を行わないものとする。

第6章 指導監督

(助言及び指導)

第15条 市は、認定事業者に対し、高齢者向け優良賃貸住宅の整備及び管理に関し必要な助言及び指導を行うことができる。

(報告の徴収)

第16条 認定事業者は、毎年、別に定めるところにより高齢者向け優良賃貸住宅の整備又は管理の状況について、市長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に困難又はその恐れが生じたときは、速やかに市長に報告しなければならない。

第7章 その他

(実施の細目)

第17条 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別に定めるところによるものとする。

附 則

- 1 この要綱は、平成17年10月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行日前に行った山口市高齢者向け優良賃貸住宅制度要綱、小郡町高齢者向け優良賃貸住宅制度要綱及び阿知須町高齢者向け優良賃貸住宅制度要綱に基づく住宅は、この要綱の相当規定により行ったものとして、この要綱を適用する。