

函館市高齢者向け優良賃貸住宅に関する管理要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、市内の高齢者向け優良賃貸住宅の管理等について、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）第1条の規定による改正前の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。）、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の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（平成23年政令第237号）第1項の規定による改正前の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）、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則等の一部を改正する省令（平成23年国土交通省令第64号）第1条の規定による改正前の高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成13年省令第115号。以下「旧省令」という。）等（以下「旧法令等」という。）に定めるもののほか、必要な事項を定める。

(賃貸住宅の管理)

第2条 旧法第31条第9号の賃貸住宅の管理に必要な資力およびこれを的確に行うために必要なその他の能力を有する者は、高齢者の居住の安定確保に関する法律の施行について（平成13年8月6日付け国住備第102号住宅局長通知。以下「通知」という。）第1第1項第2号（ヌ）に掲げる者（以下「管理事業者」という。）とする。

2 耐火構造の高齢者向け優良賃貸住宅の管理期間は、原則として10年以上20年以内とする。

(家賃の変更等)

第3条 認定事業者は、家賃の設定および額または敷金の月数を変更しようとするときは、市長の認定を受けなければならない。

(入居者の公募の例外)

第4条 一般賃貸人は、通知第1第1項第2号（ヘ）に掲げる特別な事

由があり，市長が当該賃貸住宅に入居させることが適当であると認める者を入居させることができる。この場合，旧省令第18条に規定する原則の公募によらず入居させることができる。

- 2 市長は，前項に規定する，賃貸住宅に入居させることが適当であると認める者を一般賃貸人にあっせんするものとする。この場合において，当該一般賃貸人は，市長があっせんする者を入居させるよう努めなければならない。

（入居者の選定の特例）

第5条 一般賃貸人は，特に居住の安定を図る必要がある通知第2第3項第5号に掲げる者については，1回の募集ごとに賃貸しようとする住宅のうち，市長が定める戸数の住宅について，旧省令第18条および第19条に定めるところにより，入居者を選定することができる。

- 2 一般賃貸人は，前項の規定による入居者の選定において，市長の意見を踏まえるとともに，市内の住宅事情等を勘案して市長が必要と認めるときは，原則としてこれを実施しなければならない。

（関係書類等の整備および保管）

第6条 認定事業者および一般賃貸人は，高齢者向け優良賃貸住宅に係る次に掲げる書類等を整備し，保管しなければならない。

- (1) 認定を受けた計画に関する書類
- (2) 竣工図，設備仕様書等の図書
- (3) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第12条第1項に規定する建築物に該当する賃貸住宅については，同法第8条第2項の規定による維持保全に関する準則または計画
- (4) 入居者ごとに，氏名，入居および退去の時期，家賃および敷金の額，入居者の支払額等を記入する帳簿
- (5) 点検および修繕の状況を明らかにする書類
- (6) 管理方式に応じた管理委託契約書，一括借上契約書および業務委託契約書

（目的外使用）

第7条 旧法第36条の規定により目的外使用を承認する住宅の戸数

は、旧法第31条第6号に定める資格を有する入居希望者の募集を行ったにもかかわらず、申請の時点において3ヶ月以上空き家であった住宅のうち、原則として全戸数の1割に相当する戸数を除いた戸数以下とする。

- 2 目的外使用の承認期間は、承認の日の翌日から起算して6ヶ月間とする。
- 3 認定事業者は、前項の期間中、承認を受けた目的外住宅（以下、「目的外住宅」という。）を対象に、旧法第31条第6号に定める資格を有しない者（以下、「目的外入居者」という。）を入居させるための募集をすることができる。
- 4 第2項の期間中に目的外入居者が入居しなかった住宅の承認は、同項による期間満了の日の翌日にその効力を失う。
- 5 第2項の期間中に目的外入居者と賃貸借契約を締結し、かつ、その期間中に借借人が当該目的外住宅に入居した場合にあっては、前項の規定にかかわらず、第2項の期間を経過した後も引き続き承認はその効力を有し、当該契約が終了する日の翌日にその効力を失う。
- 6 目的外住宅に目的外入居者を入居させる場合は、5年を上回らない期間の借地借家法第38条による定期建物賃貸借契約によらなければならない。
- 7 前項の契約期間が1年以上の契約にあっては、必ず契約期間満了の6ヶ月前までに借地借家法第38条第4項の規定に基づく建物の賃貸借契約が終了する旨の通知をしなければならない。
- 8 第6項による期間が満了となる住宅で、満了となる日の1ヶ月前の日において、長期空き家の戸数が全戸数の1割に相当する戸数以上存する場合にあっては、第2項から第5項の規定にかかわらず、認定事業者は、満了となる日の1ヶ月前から満了となる日までの間に、期間満了の日の翌日を契約開始日とする第6項による新たな契約を締結することにより、従前入居者に賃貸することができる。

この場合に、承認の効力は新たな契約が終了する日まで続くものとする。

9 旧法第36条の規定により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1号様式）に、次に掲げる図書を添付して、市長に提出しなければならない。

(1) 目的外使用承認申請に係る調書（別記第2号様式）

(2) 全住戸に関して、住戸番号、住戸専用面積、1LDKなどの型式、家賃、高齢者向け優良賃貸住宅該当者入居の有無、空き家の有無、今回申請および既承認の目的外使用住宅の有無等について記載したもの（任意様式）

10 市長は、目的外使用を承認するときは、目的外使用承認書（別記第3号様式）を承認の申請を行った者に交付する。

11 市長は、目的外使用の承認を行うことができないときは、目的外使用の承認ができない旨の通知書（別記第4号様式）を承認の申請を行った者に通知しなければならない。

12 認定事業者は、第6項による契約を締結した場合は、その都度速やかに契約書の写しを添えて、目的外住宅の賃貸借契約状況報告書（別記第5号様式）により市長に報告しなければならない。

（入居者の公募の届出）

第8条 一般賃貸人は、旧省令第18条第1項の規定により入居者を公募するときは、同条第2項に規定する広告の2ヶ月前までに次に掲げる書類を添えて、広告の方法および同条第3項に掲げる事項を、入居者公募届出書（別記第6号様式）により市長に届け出なければならない。

(1) 旧法第42条に規定する限度額家賃とその算定根拠を記載した書類

(2) 旧法第31条第7号および通知第1第1項第2号（ホ）に規定する家賃の額ならびに旧省令第23条に規定する敷金の額について記載した書類

2 市長は、前項の届け出を受けたときは、入居者の公募に関して市の広報等へ掲載をすることができる。

（入居者選定の報告）

第9条 一般賃貸人は、高齢者向け優良賃貸住宅の入居者を選定したときは、速やかに入居者の選定方法、選定された入居者の資格について、入居者選定結果報告書（別記第7号様式）により市長に報告しなければならない。

（認定事業者の管理義務等）

第10条 認定事業者および一般賃貸人は、旧法令等およびこの要綱の定めるところにより、適正かつ合理的に高齢者向け優良賃貸住宅の管理を行わなければならない。

2 認定事業者は、旧法第37条の規定により、市長から報告を求められたときは、当該賃貸住宅の整備または管理の状況について報告しなければならない。

3 認定事業者は、市長の助言または指導に基づき、当該賃貸住宅の管理を行わなければならない。

4 認定事業者は、旧法第39条の規定により、市長から改善命令を受けたときは、必要な措置を講じなければならない。

（地位の承継）

第11条 旧法第38条の規定により、次の各号のいずれかに該当するときは、地位の承継を行うことができる。

(1) 認定事業者が死亡した場合に、認定事業者の承継人が高齢者向け優良賃貸住宅を供給計画に従って供給する意志を有し、かつ、供給を行うことができる者であること

(2) 認定事業者が破産等のやむを得ない事情により第三者に地位を承継する場合に、承継人が高齢者向け優良賃貸住宅を供給計画に従って供給する意志を有し、かつ、供給を行うことができる者であること

2 前項の規定による地位の承継をしようとする者は、地位の承継の承認を市長に申請しなければならない。

3 市長は、前項の申請があった場合において、旧法令等およびこの要綱に適合すると認めるときは、地位の承継の承認をすることができる。

(高齢者向け優良賃貸住宅の用途廃止)

第12条 認定事業者は、その管理する高齢者向け優良賃貸住宅が次の各号のいずれかに該当するときは、市長の承認を受けて、その用途を廃止することができる。

- (1) 災害、老朽化等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
- (2) 建替えを行うため必要があるとき
- (3) 都市計画事業等を施行するため必要があるとき
- (4) 供給計画に定められた管理の期間を経過したとき
- (5) その他特別な理由により市長が認めるとき

2 前項の規定による用途の廃止をしようとする者は、市長に用途の廃止の承認（前項第5号の場合を除く。）を申請しなければならない。

3 災害等により、高齢者向け優良賃貸住宅の滅失等の損害を受けた時は、速やかに市長に報告しなければならない。

4 第1項第4号に該当することとなったときは、遅滞なく市長に報告しなければならない。

(個人情報保護)

第13条 認定事業者および管理事業者は、高齢者向け優良賃貸住宅の整備および管理により得た個人情報について、その漏えい、滅失およびき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よう努めなければならない。

2 認定事業者および管理事業者は、保有する必要のなくなった個人情報を確実、かつ、速やかに廃棄し、または消去しなければならない。

附 則

1 この要綱は、平成17年10月1日から施行する。

2 平成17年9月30日以前に、北海道における高齢者向け優良賃貸住宅の供給に関する制度要綱に基づき計画の認定を受けた高齢者向け優良賃貸住宅については、本要綱の適用があったものとみなす。

3 削除

附 則

1 この要綱は、平成20年2月26日から施行する。

附 則

1 この要綱は、平成23年10月20日から施行する。

附 則

1 この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

高齢者向け優良賃貸住宅の目的外使用承認申請書

函 館 市 長 様

承認申請者
住 所
氏 名

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）第1条の規定による改正前の高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「旧法」という。）第31条の規定により 年 月 日付け第 号で認定された高齢者向け優良賃貸住宅について、旧法第36条第1項および函館市高齢者向け優良賃貸住宅に関する管理要綱第7条第9項の規定に基づく目的外使用の承認を、次のとおり申請します。

記

- 1 目的外使用の承認を申請する住宅
- 2 申請住宅に係るこれまでの募集，応募および入居状況
- 3 適正な募集を行ったことを証する書類

別添のとおり

高齢者向け優良賃貸住宅の目的外使用承認申請にかかる調査

入居状況

A 全戸数				全戸数に占める空き戸数の比			
				B=j/A	B ≥ 10%		%
現在の状況	a=b+c	入居戸数	戸	認定後の状況			
	b	うち、高齢者入居戸数	() 戸	h=i+j	高齢者入居対象戸数	戸	
	c	うち、既存目的外入居承認戸数	() 戸	i=b	うち、入居中戸数	() 戸	
	d=A-a	空き戸数	戸	j	うち、空き戸数	() 戸	
	e=f+g	今回申請戸数	戸	k=l+m	目的外入居対象戸数	戸	
	f	うち、新規戸数	() 戸	l=e	うち、今回認定戸数	() 戸	
	g	うち、更新戸数	() 戸	m	うち、認定継続中戸数	() 戸	

※ cは、今回承認期間が満了する戸数は除く。

公開募集状況

募集時期	～	募集時期	～
①	募集戸数	①	募集戸数
②=③+④	応募件数	②=③+④	応募件数
③	うち、抽選前辞退件数	③	うち、抽選前辞退件数
④	うち、抽選対象件数	④	うち、抽選対象件数
⑤	抽選後辞退件数	⑤	抽選後辞退件数
⑥	決定後辞退件数	⑥	決定後辞退件数
⑦=⑧+⑨+⑩	決定件数	⑦=⑧+⑨+⑩	決定件数
⑧	うち、抽選当選件数	⑧	うち、抽選当選件数
⑨	うち、無抽選件数	⑨	うち、無抽選件数
⑩	うち、移行件数	⑩	うち、移行件数

※ ③は、募集期間中に応募があり、抽選前に辞退した件数
 ⑤は、当選後の辞退および落選し、他の住宅への変更意図がないものを含む。
 ⑥は、入居決定後の辞退のほか、不適格要件が判明した合格者も含む。
 ⑧は、当選者のほか、補欠繰り上がりも含む。
 ⑨は、抽選時点で競合する応募者がいなかったため自動的に当選となったもの
 ⑩は、落選したが応募のない他の住宅に希望を変更し、決定したもの

随時募集状況（直近公開募集終了以降、現在まで）

募集期間	～
①	募集戸数
②=③+④	応募件数
③	うち、決定前辞退件数
④	うち、不適格件数
⑤	うち、決定件数
⑥	決定後辞退件数
⑦=⑤-⑥	入居件数
⑧	現在の空き戸数

※ ①は、随時募集開始後、発生した空き住戸も含む、随時募集対象の延べ戸数
 ②は、同一住宅に複数の応募を含めた期間内の延べ件数
 ③は、本人の事情により決定前に辞退した延べ件数
 ④は、入居資格の適格性を欠くと判断して、対象とならなかった延べ件数
 ⑥は、本人の事情により、決定前に辞退した延べ件数
 ⑦は、同一住宅に複数回の入居も含めた、期間内の延べ件数

年 月 日

高齢者向け優良賃貸住宅の目的外使用承認書

承認申請者

住 所
氏 名

様

函 館 市 長

年 月 日付けで申請のあった目的外使用について、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）第1条の規定による改正前的高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「旧法」という。）第36条第1項および函館市高齢者向け優良賃貸住宅に関する管理要綱第7条第10項の規定により、次の条件を付して承認します。

記

- 1 承認する住戸は、 号室の計 戸とする。
- 2 承認期間は、 年 月 日から6ヵ月間とする。ただし、函館市高齢者向け優良賃貸住宅に関する管理要綱第7条第5項または同条第8項に該当する場合の効力はその定めるところによる。
- 3 目的外使用に当たっては、借地借家法第38条第1項の規定による定期建物賃貸借とすること。
- 4 当該定期建物賃貸借期間は、5年以内とすること。
- 5 当該定期建物賃貸借の契約を行った場合は、速やかに当該契約書の写しを提出すること。
- 6 当該定期建物賃貸借期間満了後は、改めて的確な入居者募集を行うことにより、旧法第31条第6号および高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則等の一部を改正する省令（平成23年国土交通省令第64号）第1条の規定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第16条の要件を満たす者の入居に努めること。

別記第4号様式（第7条関係）

年 月 日

高齢者向け優良賃貸住宅の目的外使用の承認ができない旨の通知書

認定事業者

住 所

氏 名

様

函 館 市 長 印

年 月 日付けで申請のありました高齢者向け優良賃貸住宅の目的外使用については、次の理由により承認をすることができませんので、函館市高齢者向け優良賃貸住宅に関する管理要綱第7条第11項の規定により通知します。

記

承認できない理由

高齢者向け優良賃貸住宅の目的外住宅の賃貸借契約状況報告書

函 館 市 長 様

認定事業者
住 所
氏 名
管理事業者
住 所
氏 名

函館市高齢者向け優良賃貸住宅に関する管理要綱第7条第12項の規定に基づき、目的外入居者と契約したので報告します。

記

承認期間		年 月 日 ～ 年 月 日		
住戸番号（号室）	氏 名	契約日	賃貸借契約期間	備 考
			～	
			～	
			～	
			～	
			～	
			～	
			～	
			～	
			～	
			～	
			～	

添付図書
締結した報告対象の契約書の写し

高齢者向け優良賃貸住宅入居者公募届出書

函 館 市 長 様

一般賃貸人
住 所
氏 名

高齢者向け優良賃貸住宅の入居者の公募を行いますので、函館市高齢者向け優良賃貸住宅に関する管理要綱第8条第1項の規定により、次のとおり届出します。

記

供給計画認定年月日（認定番号）			年 月 日 （第 号）				
高齢者向け優良 賃 貸 住 宅		名 称					
		所 在 地					
		構 造					
		戸 数					
棟	階	住戸の種類（バルコニーを除く）			認定（変更を含む）の 家賃（円）	契約家賃 （円）	敷 金 （円）
		住戸番号	住戸形式	面積（㎡）			
募集する入居者の資格							
入居申込みの期間および場所							
入 居 者 の 選 定 方 法							
申 込 みに 必 要 な 書 類 等							

添付書類

- (1) 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）第1条の規定による改正前の高齢者の居住の安定確保に関する法律第31条第7号に関して記載した書類
- (2) 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則等の一部を改正する省令（平成23年国土交通省令第64号）第1条の規定による改正前の高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第18条第3項に掲げる事項を記載した書類

高齢者向け優良賃貸住宅入居者選定結果報告書

函 館 市 長 様

一般賃貸人
住 所
氏 名

高齢者向け優良賃貸住宅の入居者を選定しましたので、函館市高齢者向け優良賃貸住宅に関する管理要綱第9条の規定により、次のとおり報告します。

記

供給計画認定年月日（認定番号）		年 月 日（第 号）			
高齢者向け優良 賃 貸 住 宅	名 称				
	所 在 地				
入 居 者 の 選 定	選定方法				
	選定日／場所	年 月 日／			
棟	住戸番号	入居者の氏名	世帯の所得月額	世帯構成	備 考

注 1 備考欄には、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）第1条の規定による改正前の高齢者の居住の安定確保に関する法律第31条第6号の入居資格該当事項およびその確認方法（住民票、その他の証明書など）を記入する。（必要に応じて別紙とする。）