

## 沼津市高齢者向け優良賃貸住宅供給計画認定事務取扱要領

平成17年3月29日 建設部長決裁

第1条 この要領は、沼津市高齢者向け優良賃貸住宅制度実施要領（以下「実施要領」という。）第6条及び第7条の規定により、必要な事項を定める。

第2条 実施要領第6条に規定する高齢者向け優良賃貸住宅供給計画認定申請書に添付する書類は、次のとおりとする。

- (1) 賃貸住宅の位置を表示した付近見取図
- (2) 計画地の法務局公図
- (3) 計画地の登記事項証明書
- (4) 計画地の現況写真
- (5) 縮尺、方位、賃貸住宅の敷地の境界線及び敷地内における賃貸住宅の位置を表示した配置図
- (6) 縮尺、方位、間取り、各室の用途及び設備の概要を表示した各階平面図
- (7) 求積図（建物全体面積、住戸専用面積）
- (8) 認定申請者が土地所有者でない場合、当該認定に係る賃貸住宅の敷地となるべき土地の区域内の土地又はその土地について建物の所有を目的とする地上権、賃借権若しくは使用賃借による権利を有する者であることを証する書類
- (9) 近傍同種の住宅の家賃を記載した書類及び位置図又は不動産鑑定書
- (10) 認定申請者が法人である場合においては、登記事項証明書、定款並びに直前3年の各事業年度の貸借対照表及び損益計算書
- (11) 認定申請者が個人である場合においては、住民票の記載事項証明書又はこれに代わる書面及び資産に関する調書
- (12) 緊急時対応サービス、安否確認サービス及びそれ以外に提供される生活支援サービスの概要を記載した書類
- (13) 賃貸住宅の管理を行おうとする者が、沼津市高齢者向け優良賃貸住宅指定法人事務取扱要領に基づき指定法人として指定されたものであることを証する書類
- (14) 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「規則」という。）第32条各項に規定する家賃の限度額の見込みを計算した書類
- (15) その他市長が必要と認める書類

第3条 実施要領第7条に規定する供給計画の認定基準は、次のとおりとする。

- (1) 賃貸住宅の戸数が5戸以上であること
- (2) 賃貸住宅の規模並びに構造及び設備（加齢対応構造を除く。）が規則第14条で定める基準に適合するものであること。
- (3) 賃貸住宅の加齢対応構造等が、規則第62条で定める基準に適合するものであること。
- (4) 賃貸住宅が沼津市高齢者向け優良賃貸住宅等整備基準で定める基準に適合するものであること。
- (5) 賃貸住宅の整備に関する資金計画が当該事業を確実に遂行するため適正なものであること。
- (6) 賃貸住宅の管理の期間が、10年以上であること。
- (7) 賃貸住宅の入居者の資格が、実施要領第16条に規定するものであること。
- (8) 賃貸住宅の入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定められるものであること。
- (9) 賃貸住宅の入居者の募集及び選定の方法並びに賃貸の条件が、規則第17条から第24条で定める基準に従い適正に定められるものであること。
- (10) 賃貸住宅の賃貸人（賃貸住宅の管理を委託し、又は賃貸住宅を転貸事業者に賃貸する場合にあっては、当該委託を受けた者又は転貸事業者）が賃貸住宅の管理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その他の能力を有する者で、規則第25条で定める基準に適合する者であること。
- (11) 緊急時対応サービスの内容が、賃借人の求めに応じ適切に対応するものであり、その提供のために必要な体制を整えているものであること。
- (12) 賃貸住宅の敷地にかかる権利が地上権又は賃借権である場合には、次に掲げる要件を全てを満たすものであること。
  - ア 高齢者向け優良賃貸住宅事業のための借地であり、土地所有者は高齢者向け優良賃貸住宅事業の継続について協力する旨を契約上明記すること。
  - イ 地上権又は賃借権が転貸でないこと。
  - ウ 建物の登記をするなど法律上の対抗要件を具備すること。
  - エ 無断譲渡の禁止事項が契約に入っていること。
  - オ 増改築禁止事項がないこと、又は増改築について当事者が協議し、土地所有者は特段の事項がない限り増改築につき承諾を与える旨の条項が契約に入っていること。

カ 土地所有者が個人の場合には、相続開始後の相続財産管理人を定めておく旨の条項が契約に入っていること。

キ 借地人に著しく不利な契約条件が定められていないこと。

(13) 賃貸住宅の修繕が計画的に行われるものであること。

(14) 賃貸住宅の賃貸借契約書並びに家賃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。

(15) その他高齢者の居住の安定確保に関する基本的な方針（平成13年国土交通省告示第1229号）に照らして適切なものであること。

付 則

この要領は、平成17年4月1日から実施する。