

沼津市高齢者向け優良賃貸住宅指定法人事務取扱要領

平成17年3月29日 建設部長決裁

第1章 総則

(目的)

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5条の規定により、指定法人の基準、指定の手続き及びその他必要な事項について定める。

(定義)

第2条 この要領における用語の意義は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 指定法人 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25条の規定に基づき、高齢者向け優良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おこなうために必要な経験及び能力を有する者をいう。
- (2) 社会福祉法人 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第22条に規定するものをいう。
- (3) 民間法人 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「宅建業法」という。）第3条第1項に規定する宅地建物取引業者の免許を有するものをいう。
- (4) 入所型社会福祉施設 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第62条に規定する社会福祉施設のうち入所型のものをいう。
- (5) 有料老人ホーム 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をいう。

第2章 指定法人の指定

(指定の基準)

第3条 規則第25条の市長の定める基準は、次のとおりとする。

- (1) 静岡県住宅供給公社、地方公共団体（その出資され、又は拠出された金額の全部が地方公共団体により出資され、又は拠出されている法人を含む。）の出資若しくは拠出に係る法人又は民法（明治29年法律第89号）第34条の規定により設立された法人で賃貸住宅の管理を行うことを目的とするもの
- (2) 農業協同組合又は農業協同組合法（昭和23年法律第132号）第10条第5項に規定する事業を行うもの
- (3) 社会福祉法人のうち次条の基準を満たすもの

(4) 民間法人のうち第5条の基準を満たすもの

(社会福祉法人の指定の基準)

第4条 社会福祉法人が指定法人となる基準は、次のとおりとする。

(1) 入所型社会福祉施設又は有料老人ホームの管理について十分な経験を有し、次に掲げる事項に該当する者であること

ア 入所型社会福祉施設又は有料老人ホームの定員数又は病床数に賃貸住宅の管理戸数を加えたものが50以上であること

イ 上記施設の経営を引き続き3年以上行っていること

(2) 最近5年間、社会福祉事業法及び老人福祉法等の法令に違反していないこと。

(3) 経営状況が健全であり、過去3年間の経常収支が黒字であること。

(4) 公租公課を完納していること。

(5) 賃貸住宅の管理業務に必要な十分な資力を有すること。

(6) 賃貸住宅の管理について十分な組織及び人員を配置できること。

(7) 賃貸住宅に係る次に掲げる全ての業務について、自ら行っていること。ただし、関連法人等にその一部を再委託している場合にあつてはこの限りでない。

ア 入居者の募集に関する業務

イ 入居者の入退去手続き並びに入居者との賃貸借契約の締結及び更新に関する業務

ウ 家賃、共益費等の改定に関する業務

エ 家賃、敷金及び共益費等の収納に関する業務

オ 入居者の未納金の督促及び徴収に関する業務

カ 住宅の維持、修繕に関する業務

(8) 沼津市内に事務所又は事業所等を有し、賃貸住宅管理上迅速な対応をとることが可能であること。

(9) その他市長が必要と認める基準を満たしていること。

2 新たに設立した法人等で、前項の各号についてすべてを満足することが困難なものについては、その組織体制、人員構成等から判断して市長が適当と認める場合は指定法人として指定することができる。

(民間法人の指定の基準)

第5条 民間法人が指定法人となる基準は、次のとおりとする。

(1) 最近5年間、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）及び宅建業法等の法令に違反していないこと。

- (2) 経営状況が健全であり、過去3年間の経常収支が黒字であること。
 - (3) 公租公課を完納していること。
 - (4) 賃貸住宅の管理業務に必要な十分な資力を有し、資本金又は自己資本の額が1,000万円以上であること。
 - (5) 賃貸住宅の管理に関して十分な経験を有し、次に掲げる全てに該当すること。
 - ア 管理戸数が100戸を超えていること。
 - イ 賃貸住宅の管理事業を引き続き3年以上行っていること。
 - ウ 耐火構造又は準耐火構造の共同建て又は長屋建ての賃貸住宅を管理していること。
 - (6) 賃貸住宅の管理業務に関し十分な組織及び人員を有していること。
 - (7) 賃貸住宅に係る次に掲げる全ての業務について、自ら行っていること。ただし、自社の関連法人等にその一部を再委託している場合にあってはこの限りでない。
 - ア 入居者の募集に関する業務
 - イ 入居者の入退去手続き並びに入居者との賃貸借契約の締結及び更新に関する業務
 - ウ 家賃、共益費等の改定に関する業務
 - エ 家賃、敷金及び共益費等の収納に関する業務
 - オ 入居者の未納金の督促及び徴収に関する業務
 - カ 住宅の維持及び修繕に関する業務
 - (8) 沼津市内に事務所又は事業所等を有し、賃貸住宅管理上迅速な対応をとることが可能であること。
 - (9) その他市長が必要と認める基準を満たしていること。
- 2 新たに設立した法人等で、前項の各号についてすべてを満足することが困難なものについては、その組織体制、人員構成等から判断して市長が適当と認める場合は指定法人として指定することができる。

第3章 指定の手続き等

(指定の申請)

第6条 指定法人として市長の指定を受けようとする者（以下「指定申請者」という。）

は、実施要領第6条に規定する高齢者向け優良賃貸住宅の供給計画の認定申請前に、指定法人の指定申請書（第1号様式）に指定法人の指定申請に関する調書（別紙1）を添えて申請しなければならない。

2 前項の申請をする者は、高齢者向け優良賃貸住宅の管理に関し、向こう3年間の

事業計画を、高齢者向け優良賃貸住宅管理事業計画書（第2号様式）により提出しなければならない。

- 3 第1項の申請にあたっては、次の各号に掲げる書類を添付しなければならない。
- (1) 定款又は寄付行為若しくはこれに類する書類
 - (2) 法人の登記事項証明書
 - (3) 印鑑登録証明書
 - (4) 氏名及び主務担当者を記載した役員名簿
 - (5) 組織図及び従業員数
 - (6) 所在地、組織、従業員数を記載した県内の事務所・営業所一覧
 - (7) 賃貸住宅管理業務実績表
 - (8) 社会福祉法人である場合、社会福祉施設等の名称、所在地、定員数又は病床数を記載した一覧表
 - (9) 社会福祉法人であることを認可権者が認可した書面の写し又は宅建業法第3条1項に規定する宅地建物取引業の免許の写し
 - (10) 最近3年間の納税証明書
 - (11) 最近3年間の損益計算書及び貸借対照表若しくはその他経営状況を示す書類
 - (12) その他市長が必要と認める図書

（高齢者向け優良賃貸住宅の追加申請）

第7条 指定法人が高齢者向け優良賃貸住宅の管理を追加する場合は、実施要領第6条に規定する高齢者向け優良賃貸住宅の供給計画の認定申請前に、高齢者向け優良賃貸住宅管理追加申請書（第3号様式）に指定法人の指定申請に関する調書（第1号様式別紙1）を添えて申請しなければならない。

（指定法人の指定）

第8条 市長は、第6条の規定により申請があった場合には、その内容を審査し、次の各号に掲げる事項に該当する者を指定法人として指定する。

- (1) 市の住宅行政を理解し、高齢者向け優良賃貸住宅を適正に管理することが、第6条第2項の高齢者向け優良賃貸住宅管理事業計画書により確認できること。
- (2) 第3条の基準に適合すること。

（指定の通知）

第9条 市長は、指定法人に指定した場合には、高齢者向け優良賃貸住宅指定法人の指定通知書（第4号様式）により通知するものとする。

2 市長は、申請者を指定法人として指定しなかった場合には、高齢者向け優良賃貸

住宅指定法人の不指定通知書（第5号様式）により通知するものとする。

（指定法人に対する指導）

第10条 市長は、指定法人に対し、高齢者向け優良賃貸住宅の管理に関し必要な助言及び指導等を行うことができる。

（報告）

第11条 指定法人は、次のいずれかに該当する場合には、速やかに指定法人業務内容等変更報告書（第6号様式）により市長に報告しなければならない。

- (1) 名称の変更
- (2) 市内の事務所又は営業所の名称の変更
- (3) 主たる事務所又は市内の事務所若しくは営業所の所在地の変更
- (4) 代表者の変更
- (5) 法人の印又は代表者印の変更
- (6) 定款又は寄附行為の変更
- (7) 賃貸住宅の管理に係る組織の変更

2 市長は、指定法人に対し、高齢者向け優良賃貸住宅の供給実績又は管理の状況及び指定法人の経営状況について報告を求めることができる。

（指定の有効期間）

第12条 指定法人は、高齢者向け優良賃貸住宅の管理の終了した年度から新たな高齢者向け優良賃貸住宅の管理を行わない場合には、その指定の効力を失う。

2 市長は、前項の規定により指定法人の指定が失効した場合には、失効の対象となった法人及び関係者に対し速やかに通知するものとする。

（指定の取消し）

第13条 市長は、指定法人が次の各号のいずれかに該当することとなった場合には、その指定を取り消すことができる。

- (1) 高齢者向け優良賃貸住宅の供給に関し、法第30条に規定する供給計画に沿った管理を行っていないと認めるとき。
- (2) 高齢者向け優良賃貸住宅の供給に関する市の指導に従わないとき。
- (3) 関連法規に関する違反行為があったとき。
- (4) 社会福祉法人の認可を取消されたとき、又は宅地建物取引業の免許を取消されたとき。
- (5) 経営状態が悪化し、高齢者向け優良賃貸住宅の管理業務を適切に行うことができないと認められるとき。

(6)虚偽の申請により指定法人の指定を受けたことが明らかになったとき。

(7)その他指定法人としての責務を果たしていないと認めるとき。

2 市長は、前項により指定法人の指定を取消した場合には、取消しの対象となった法人及び関係者に対し、高齢者向け優良賃貸住宅指定法人の指定取消し通知書（第7号様式）により速やかに通知するものとする。

3 指定の取消しを受けた法人は、その取消し後5年間は、指定の再申請を行うことができない。

（指定法人の倒産又は解散）

第14条 市長は、指定法人が倒産又は解散したときは、関係者に対し文書により速やかに通知するものとする。

（指定法人の合併等）

第15条 指定法人が他の法人と合併したときは、第6条第1項の規定にかかわらず、原則として指定法人としての指定を改めて受け直さなければならない。

第4章 指定法人の業務

（指定法人の業務）

第16条 指定法人は、高齢者向け優良賃貸住宅の供給に関し、次の業務を行うことができる。

(1) 自ら建設した高齢者向け優良賃貸住宅を管理すること。

(2) 土地所有者等が建設する高齢者向け優良賃貸住宅を借り上げ又は管理業務を受託して管理すること。

（高齢者向け優良賃貸住宅の管理）

第17条 指定法人は、高齢者向け優良賃貸住宅の管理に関する次の業務を必ず行わなければならない。ただし、関連会社等にその一部を再委託する場合にあってはこの限りでない。

(1) 入居者の募集に関する業務

(2) 入居者の入退去手続き並びに入居者との賃貸借契約の締結及び更新に関する業務

(3) 家賃、共益費等の改定に関する業務

(4) 家賃、敷金及び共益費等の収納に関する業務

(5) 入居者の未納金の督促及び徴収に関する業務

(6) 住宅の維持、修繕に関する業務

(7) 苦情処理、報告代行、巡回点検、入居者との連絡調整等の業務

(補助金等の申請等の代行)

第18条 指定法人は、第16条第2号の管理を行う場合には、市から交付される建設に係る補助金及び家賃の減額に係る補助金等の事務に関し、土地所有者等からの委託を受けて、その申請及び報告等の手続きを代行することができる。

(指定の取消しを受けた法人の業務)

第19条 指定の取消しを受けた法人は、次項に規定する場合を除き高齢者向け優良賃貸住宅の新たな管理業務を行うことはできない。

2 指定の取消しを受けた法人は、指定の取消しを受けた時点で、すでに建築工事を開始、又は管理を開始している団地については、市長が適当と認めた場合には、市長が指定する業務及び期間に限り管理を継続することができるものとする。

(入居者の権利保護)

第20条 指定法人の指定の取消し又は倒産若しくは解散により、当該指定法人の管理していた高齢者向け優良賃貸住宅の入居者に不利益が生じる場合には、市長は当該入居者の利益保護のために適切な措置を講じるものとする。

2 指定法人は、他の指定法人の指定の取消し又は倒産若しくは解散により、当該指定法人の管理していた高齢者向け優良賃貸住宅の入居者に不利益が生じる場合には、市長のあっせん等により、当該高齢者向け優良賃貸住宅の管理を継承するよう努めなければならない。

付 則

(施行期日)

この要領は、平成17年4月1日から施行する。