

# 浜松市高齢者向け優良賃貸住宅民間管理業務者認定要領

## 第1章 総則

### (適用の範囲)

第1条 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(平成13年国土交通省令第115号)の規定に基づき、市長が定める基準第6第4号に規定する基準は、次に定めるところによる。

### (定義)

第2条 この要領における用語の定義は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 民間管理業務者 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(平成13年法律第26号。以下「旧法」という。)の規定に基づき、市が助成する高齢者向け優良賃貸住宅の管理を行うことが適当であるとして市長の認定を受けた法人をいう。
- (2) 高齢者向け優良賃貸住宅 旧法第31条の規定による認定を受けた供給計画(以下「認定計画」という。)に基づき、整備及び管理される賃貸住宅をいう。

## 第2章 指定の手続き等

### (社会福祉法人の指定の基準)

第3条 社会福祉法人の基準は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 第5条に規定する申請をしようとする日前5年間、社会福祉法(平成12年法律第126号)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) 賃貸住宅の管理業務に必要な十分な資力を有すること。
- (4) 入所型社会福祉施設又は有料老人ホームの定員又は管理について十分な経験を有し、次のいずれにも該当すること。
  - イ 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100を超えていること。
  - ロ 上記施設の経営を引き続き5年以上行っていること。
- (5) 次に掲げる賃貸住宅の管理業務を全て自社で行えること。ただし、第5条の申請によりその一部を再委託する旨を記載し、市長の認定を受けた場合にあってはこの限りでない。
  - イ 入居者の募集に関する業務
  - ロ 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

- 八 家賃、共益費等の改定に関する業務
- ニ 家賃、敷金及び共益費の徴収に関する業務
- ホ 入居者の未納金の督促及び徴収に関する業務
- ヘ 住宅の維持、修繕に関する業務

- (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) 市内に事務所又は営業所等を有し、住宅管理上迅速な対応をとることが可能であること。
  - (8) 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全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られる場合は民間管理業務者として認定することができる。

(宅地建物取引業者の指定の基準)

第4条 宅地建物取引業者の基準は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 第5条に規定する申請をしようとする日前5年間、国土利用計画法(昭和49年法律第92号)及び宅地建者取引業法(昭和27年法律176号。)(以下「関連法規」という。)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) 十分な資力を有し、資本金又は自己資本の額の合計が1,000万円以上であること。ただし、この条件を満たさない場合でも、密接な資本提携関係を有する親会社があり、その資本金又は自己資本の額が上記条件を満たしていればこの限りではない。
- (4) 賃貸住宅の管理について、下記の項目に該当していること。
  - イ 耐火構造又は準耐火構造の住宅の管理戸数が概ね100戸を超えていること。
  - ロ 賃貸住宅の管理業務を引き続き5年以上行っていること。
- (5) 次に掲げる賃貸住宅の管理業務を全て自社で行っていること。ただし、第5条の申請によりその一部を再委託する旨を記載し、市長の認定を受けた場合にあってはこの限りでない。
  - イ 入居者の募集に関する業務
  - ロ 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

- 八 家賃、共益費等の改定に関する業務
- ニ 家賃、敷金及び共益費の徴収に関する業務
- ホ 入居者の未納金の督促及び徴収に関する業務
- ヘ 住宅の維持、修繕に関する業務

- (6) 市内に事務所又は営業所等を有し、住宅管理上迅速な対応をとることが可能であること。
  - (7) 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全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られる場合は民間管理業務者として認定することができる。

( 認定の申請 )

第 5 条 民間管理業務者として市長の認定を受けようとする者は、旧法第 30 条第 1 項の規定に基づく高齢者向け優良賃貸住宅の供給計画の認定を申請しようとするときに、民間管理業務者の認定申請書( 第 1 号様式 ) に民間管理業務者の認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 ) 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市内の事務所・営業所一覧
- ( 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市内の事務所・営業所一覧
- ( 7 ) 賃貸住宅等管理業務実績表
- ( 8 ) 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 条第 1 項に規定する宅地建物取引業の免許の写し
- ( 9 ) 最近 3 年間の納税証明書
- ( 10 ) 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
- ( 11 ) その他市長が必要と認める書類

( 高齢者向け優良賃貸住宅の追加申請 )

第 6 条 民間管理業務者が、市が助成する高齢者向け優良賃貸住宅の管理を追加する場合は、旧法第 30 条第 1 項の規定に基づく高齢者向け優良賃貸住宅の供給計画の認定を申請しようとするときに、高齢者向け優良賃貸住宅管理追加申請書( 第 3 号様式 ) に民間管理業務者の認定申請に関する調書を添えて申請しなければならない。

( 認定の決定 )

第 7 条 市長は、第 5 条の規定により申請があった場合には、次の各号に掲げる事項に該当する者を、審査を経て指定する。

- ( 1 ) 市の住宅政策を理解し、市が助成する高齢者向け優良賃貸住宅を今後適正に管理することが第 5 条第 2 項に規定する高齢者向け優良賃貸住宅管理業務計画書により確認できること
- ( 2 ) 第 3 条又は第 4 条に規定する基準に適合すること

( 認定の通知 )

第 8 条 市長は、民間管理業務者に認定した場合には、その旨申請者に通知するものとする。

2 市長は、申請者を民間管理業務者として認定しなかった場合には、その旨理由を付して申請者に通知するものとする。

( 民間管理業務者に対する指導 )

第 9 条 市長は、民間管理業務者に対し、高齢者向け優良賃貸住宅の供給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 10 条 民間管理業務者は、次の各号のいずれかに該当する場合には、速やかに民間管理業務者業務内容等変更報告書（第 4 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 ) 賃貸住宅等の管理に係る組織の変更

2 市長は、民間管理業務者に対し、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民間管理業務者の経営状況について報告を求めることができる。

( 認定の有効期限 )

第 11 条 民間管理業務者は、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、その認定の効力を失うものとする。

( 認定の取消し )

第 12 条 市長は、民間管理業務者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、その認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、旧法第 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たとき。
- ( 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 ) その他民間管理業務者としての責務を果たしていないと認められるとき。
- 2 市長は、前項の規定により民間管理業務者の認定を取り消すにあたっては、審査を経るものとする。
  - 3 市長は、前2項により民間管理業務者の認定を取り消した場合には、取り消しの対象となった法人及び関係者に対し、その旨理由を付して速やかに通知するものとする。
  - 4 認定の取り消しを受けた法人は、その取り消し後5年間は再申請を行うことができないものとする。

( 民間管理業務者の破産又は解散 )

第13条 市長は、民間管理業務者が破産又は解散した場合にあっては、関係者に対して速やかに通知するものとする。

( 民間管理業務者の合併等 )

第14条 市長は、民間管理業務者が他の民間管理業務者と合併したときは、第5条第1項の規定にかかわらず民間管理業務者としての認定を改めて受け直さなければならない。

### 第3章 民間管理業務者の業務

( 民間管理業務者の業務 )

第15条 民間管理業務者は、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ものとする。

- ( 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の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16条 民間管理業務者は、前条第2号による高齢者向け優良賃貸住宅の管理を行う場合には、高齢者向け優良賃貸住宅の管理に関する次に掲げる業務を必ず行わなければならない。ただし、第5条の申請によりその一部を再委託する旨を記載し、市長の認定を受けた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 ) 入居者の資格審査及び選定に関する業務
- ( 3 ) 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
- ( 4 ) 家賃、共益費等の改定に関する業務
- ( 5 ) 家賃、敷金及び共益費の徴収に関する業務
- ( 6 ) 入居者の未納金の督促及び徴収に関する業務
- ( 7 ) 住宅の維持、修繕に関する業務
- ( 8 ) 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 17 条 民間管理業務者は、第 15 条第 2 号の高齢者向け優良賃貸住宅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。

(事業計画の提出)

第 18 条 民間管理業務者は、毎年市長の指定する時期に、第 5 条第 2 項に規定する高齢者向け優良賃貸住宅管理事業計画書を改定し、提出しなければならない。

2 前項に規定する事業計画の提出がない場合には、当該民間管理業務者は、当該年度における高齢者向け優良賃貸住宅の新規の管理業務を行うことができないものとする。

(認定の取り消しを受けた民間管理業務者の業務)

第 19 条 認定の取り消しを受けた民間管理業務者は、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ができない。

2 認定の取消しを受けた民間管理業務者は、認定の取り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 民間管理業務者の認定の取り消し又は破産若しくは解散により、当該民間管理業務者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 民間管理業務者は、他の民間管理業務者の認定の取り消し又は破産若しくは解散によりその民間管理業務者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承継するように努めなければならない。

(申請書等の提出部数)

第 21 条 この要領による申請書等の提出部数は、1 部とする。

附 則

この要領は、平成 14 年 4 月 1 日から施行する。

この要領は、平成 18 年 3 月 31 日まで適用する。

附 則

この要領は、平成 16 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要領は、平成 16 年 9 月 1 日から施行する。

附 則

この要領は、平成 17 年 3 月 7 日から施行する。

附 則

この要領は、平成18年4月1日から適用する。

附 則

この要領は、平成24年9月28日から施行する。

第1号様式

年 月 日

(あて先)  
浜松市長

(申請者) 所在地

名称及び代表者

印

## 民間管理業務者の認定申請書

浜松市高齢者向け優良賃貸住宅民間管理業務者認定要領第5条に基づき、高齢者向け優良賃貸住宅の管理を行う法人としての認定を受けたいので、関係書類を添えて申請します。

(添付書類)

- (1) 定款又は寄付行為若しくはこれに類する書類
- (2) 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市内の事務所・営業所一覧
- (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市内の事務所・営業所一覧
- (7) 賃貸住宅等管理業務実績表
- (8) 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条第1項に規定する宅地建物取引業の免許の写し
- (9) 最近3年間の納税証明書
- (10) 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
- (11) その他市長が必要と認める書類



## 民間管理業務者の認定申請に関する調書

法人名			代表者氏名		
主たる事務所の所在地及び電話番号	電話( ) -				
設立年月日					
管理の一部を再委託する会社	所在地名称及び代表者				
宅地建物取引業法に基づく免許	免許種別及び番号		所属する団体等の名称		
	免許年月日	年 月 日			
従業員数	名(うち、賃貸住宅の管理に携わる人員 名)				
事務所・営業所数	箇所(うち、浜松市内 箇所)				
最近3年間の賃貸住宅管理戸数	年 月末	戸(うち、耐火構造	戸、準耐火構造	戸)	
	年 月末	戸(うち、耐火構造	戸、準耐火構造	戸)	
	年 月末	戸(うち、耐火構造	戸、準耐火構造	戸)	
最近5年間の新規管理戸数 ( )内は、耐火、準耐火構造の住宅戸数で、内数で記入すること。	年	年	年	年	年
	戸 ( 戸)	戸 ( 戸)	戸 ( 戸)	戸 ( 戸)	戸 ( 戸)
自己資本額	資本金等	円			
	準備金・積立金	円			
	次期繰越利益(損益)	円			
	合計	円			
最近3年間の経常収支	年 円	年 円	年 円		
賃貸住宅管理業務の概要 欄が狭い場合は別紙に記載してください	業務内容				
	管理体制				
今回管理をする高齢者向け優良賃貸住宅	浜松市が助成する高齢者向け優良賃貸住宅				
	所在地	浜松市	名称		戸数 戸

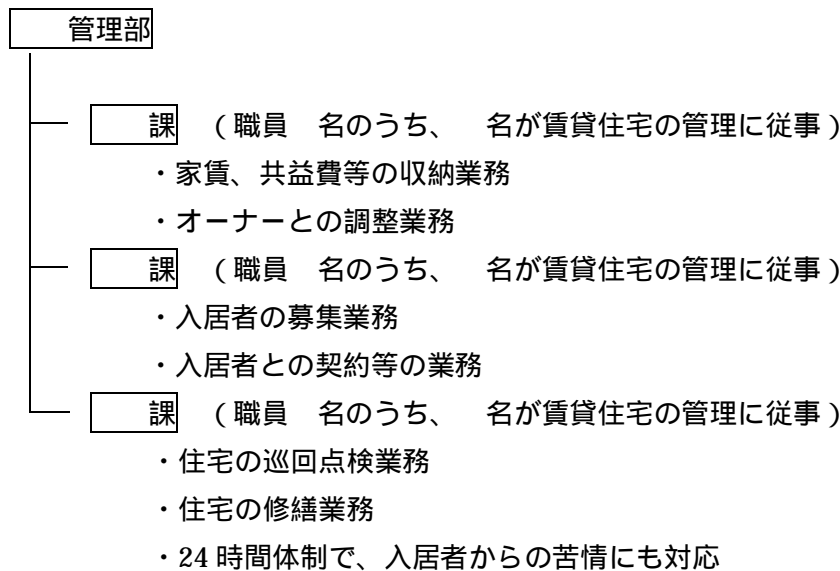
## 賃貸住宅管理業務の概要（記載例）

### 1 業務内容（以下の要領で、実施している業務をできるだけ詳細に記載してください。）

賃貸住宅の管理に関し、実施している業務は以下のとおりです。

- ア 入居者の募集に関する業務・・・・・・・・・・自社及び関連会社に委託して実施  
関連会社： 不動産（株）
- イ 賃貸契約の締結及び更新に関する業務・・・・・・・・自社で実施
- ウ 賃料、共益費等の改定に関する業務・・・・・・・・自社で実施
- エ 賃料、共益費等の収納に関する業務・・・・・・・・自社で実施
- オ 入居者の未納金の督促及び徴収に関する業務・・自社で実施
- カ 住宅の点検・清掃業務・・・・・・・・・・関連会社に委託して実施  
関連会社： 不動産（株）
- キ 入居者の立ち会いに関する業務・・・・・・・・・・自社で実施
- ク 住宅の修繕に関する業務・・・・・・・・・・関連会社をあっせんする  
関連会社：（株） ×
- ケ その他の業務・・・・・・・・・・自社で実施  
（苦情処理、報告代行、巡回点検、入居者との連絡調整）

### 2 管理体制（賃貸住宅の管理に関する体制について、できる限り詳細に記載してください。）



（注） 本社及び市内の事務所の管理の体制がわかるようにしてください。

## 賃貸住宅管理業務実績表

法人名 \_\_\_\_\_

作成 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日現在

住宅の名称	所在地	構造	管理戸数	標準的住宅タイプ及び住戸専用面積	管理開始年月日	所有者住所氏名
合計 ( 団地 )			戸 ( 戸 )			

- (注) 1 前年度末現在で、管理を行っている全ての賃貸住宅について記載すること。
- 2 管理戸数の合計欄の( )は耐火又は準耐火の住宅の戸数で、全体の内数で記載すること。
- 3 所有者との管理委託契約書の写し(全て)及び入居者との契約書例を添付すること。

## 高齡者向け優良賃貸住宅管理業務事業計画書

1 向こう3年間の新規の高齡者向け優良賃貸住宅管理計画				供給計画作成年度で記載	
年 度	年度	年度	年度		
計画戸数	戸	戸	戸		
2 3箇年の計画を実施するに当たっての特記事項等					
3 今年度又は来年度の供給計画認定申請予定の具体的計画				団地ごとに作成	
団地の名称		戸 数	高優良住宅	戸(全体	戸)
所 在 地	浜松市	敷地面積	m <sup>2</sup>	用途地域	
土地所有者等の住所氏名	(住 所) (氏 名)				
建 設 事 業	着手年月日： 年 月 日 (現在の進捗状況：オーナーと交渉中 ・ 基本設計中 ・ 実施設計中)				
	完成予定日： 年 月 日				
管理の方法	管理受託	周辺相場家賃	m <sup>2</sup> 当たり	円程度	
建 物 概 要 ( 予 定 )	構 造： 造 階建 住戸規模：平均 m <sup>2</sup> 程度 ( m <sup>2</sup> ~ m <sup>2</sup> 程度 )				
(注) 具体的計画のある団地については、付近見取図を添付すること。					
団地の名称		戸 数	高優良住宅	戸(全体	戸)
所 在 地	浜松市	敷地面積	m <sup>2</sup>	用途地域	
土地所有者等の住所氏名	(住 所) (氏 名)				
建 設 事 業	着手年月日： 年 月 日 (現在の進捗状況：オーナーと交渉中 ・ 基本設計中 ・ 実施設計中)				
	完成予定日： 年 月 日				
管理の方法	管理受託	周辺相場家賃	m <sup>2</sup> 当たり	円程度	
建 物 概 要 ( 予 定 )	構 造： 造 階建 住戸規模：平均 m <sup>2</sup> 程度 ( m <sup>2</sup> ~ m <sup>2</sup> 程度 )				
(注) 具体的計画のある団地については、付近見取図を添付すること。					

第3号様式

年 月 日

(あて先)  
浜松市長

(申請者)所在地

名称及び代表者



## 高齢者向け優良賃貸住宅管理追加申請書

浜松市高齢者向け優良賃貸住宅民間管理業務者認定要領第6条に基づき、浜松市から助成を受ける賃貸住宅の管理を追加したいので、関係書類を添えて申請します。

記

1 追加する高齢者向け優良賃貸住宅について

(1) 所在地：浜松市

(2) 管理予定戸数： 戸

(3) 構造・規模等：

第4号様式

年 月 日

(あて先)  
浜松市長

(申請者) 所在地

名称及び代表者



## 民間管理業務者業務内容等変更報告書

このことについて、浜松市高齢者向け優良賃貸住宅民間管理業務者認定要領第10条の規定に基づき、下記のとおり報告します。

記

1 変更の内容：変更事項

<変更前>

<変更後>

2 変更年月日：

(添付書類)

(1) 登記事項証明書又は印鑑証明書、変更の内容を証明する書類