

横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅 家賃減額補助実施要領

第1章 総則

(目的)

第1条 この要領は、横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅制度要綱（以下「要綱」という。）第28条の規定に基づき、横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅における家賃の減額に対する補助を実施する上での細目を定めることを目的とする。

(定義)

第2条 この要領における用語の意義は、要綱に定める用語の意義と同一とする。

第2章 家賃

(家賃の決定)

- 第3条 認定事業者は、横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の家賃を近傍同種の家賃の額と均衡を失しないよう定めなければならない。
- 2 認定事業者は、前項の規定により家賃を定めるときは、管理業務者を經由してあらかじめ横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅家賃協議書（第1号様式）に市長が必要と認める書類を添付し、市長に提出して家賃の協議をしなければならない。
 - 3 市長は、家賃の協議を終了した場合は、管理業務者を經由して横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅家賃同意通知書（第2号様式）により認定事業者に通知する。

(家賃の市場調査)

- 第4条 市長は、3年に1回、近傍同種の家賃に係る市場調査を行う。
- 2 市長は、前項の調査において、当該横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の家賃を変更する必要があると認めたときは、認定事業者に対し、家賃の変更を求めることができるものとする。

(家賃の変更)

- 第5条 認定事業者は、家賃を変更する場合には、事前に管理業務者と協議し、入居者の内諾を得た後、横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅家賃変更協議書（第3号様式）に市長が必要と認める書類を添付し、市長に提出して同意を得なければならない。
- 2 市長は、家賃変更について同意した場合は、管理業務者を經由して横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅家賃変更同意通知書（第4号様式）により認定事業者に通知する。
 - 3 市長は、特別の事情により家賃を変更する必要があるときは、前条第2項の規定にかかわらず、家賃の変更について認定事業者と協議を行い、これを変更することができるものと

する。

(家賃減額補助の対象となる所得の基準)

第6条 要綱第28条第1項に基づき、市長が定める家賃減額補助の対象となるべき入居者の所得の基準は、次の各号によるものとする。

- (1) 平成19年9月4日以降に供給計画認定を受けた横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅に入居する入居者の所得の基準額は214,000円とする。
- (2) 平成19年9月3日までに供給計画認定を受けた横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅に入居する入居者の所得の基準額は268,000円とする。

2 前項の規定にかかわらず、要綱第29条に基づく終身賃貸事業者が終身にわたって受領すべき家賃の全部を前払金として一括して受領する場合については、家賃の補助を行わない。

第3章 家賃減額補助

(家賃減額補助金額及び入居者負担額の算定)

第7条 要綱第28条第1項の規定により横浜市が平成19年9月4日以降に供給計画認定を受けた認定事業者に補助する家賃の減額に係る補助金（以下「家賃減額補助金」という。）の額は、家賃の額から第2項に規定する入居者負担額を差し引いて得た額に当該横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の管理月数を乗じて得た額とする。ただし、平成23年1月1日以降に供給計画認定を受けた認定事業者に補助する家賃減額補助金の額については、第2項に規定する入居者負担額と家賃の額との差が4万円を超える場合は4万円に当該横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の管理月数を乗じて得た額とする。

2 入居者負担額の算定方法は、入居者の所得に応じ、当該横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の家賃に次の表に定める入居者負担率を乗じた額とする。

入居者の所得	入居者負担率
104,000円以下	60%
104,000円を超え123,000円以下	68%
123,000円を超え139,000円以下	74%
139,000円を超え158,000円以下	79%
158,000円を超え186,000円以下	86%
186,000円を超え214,000円以下	93%
214,000円を超え387,000円以下	100%
387,000円を超え487,000円以下	100%

3 前条第1項第1号、前項及び第10条第3号の規定にかかわらず、その所得が214,000円を超える横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の入居者（以下「収入超過者」という。）が居住する場合の入居者負担額については、その収入が214,000円を超えたと認められた時点から1年間に限り、従前の所得に応じて次の各号の方法により算出したものとする。

(1) 従前の所得で第1項ただし書の適用がない場合

収入超過者の入居者負担額

$$= \text{前項に規定する入居者負担額} + \{ (\text{家賃} - \text{前項に規定する入居者負担額}) \times \frac{2}{3} \}$$

(2) 従前の所得で第1項ただし書の適用を受けている場合

収入超過者の入居者負担額

$$= \text{家賃} - 4 \text{万円} \times \frac{1}{3}$$

4 要綱第28条第1項の規定により、横浜市が平成19年9月3日までに供給計画認定を受けた認定事業者に補助する家賃減額補助金の額は、家賃の額から第5項又は第6項に規定する入居者負担額を差し引いて得た額に当該横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の管理月数を乗じて得た額とする。

5 平成17年7月31日までに入居の決定を受けている者及び平成17年7月31日までに供給計画認定を受けた横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅における入居者負担額の算定方法は、次の各号によるものとする。

(1) 横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の入居者負担額は、基準値に市町村立地係数及び規模係数を乗じて得た額とする。

(2) 前号の基準値は、入居者の所得に応じて次のとおりとする。

入居者の所得	基準値
123,000円以下	61,700円
123,000円を超え153,000円以下	69,300円
153,000円を超え178,000円以下	75,900円
178,000円を超え200,000円以下	81,100円
200,000円を超え238,000円以下	87,800円
238,000円を超え268,000円以下	95,400円

(3) 第1号の市町村立地係数は、1.2とする。

(4) 第1号の規模係数は、住戸の専用面積を55平方メートルで除した数値とする。ただし、端数については、小数点以下第3位を四捨五入するものとする。

6 平成17年8月1日以降に供給計画認定を受けた横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅及び平成17年7月31日までに供給計画認定を受けた横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅において平成17年8月1日以降の空き家募集により新たに入居の決定を受けた者の入居者負担額の算定方法は、入居者の所得に応じ、当該横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の家賃に次の表に定める入居者負担率を乗じた額とする。

入居者の所得	入居者負担率
123,000円以下	60%
123,000円を超え153,000円以下	68%
153,000円を超え178,000円以下	74%
178,000円を超え200,000円以下	79%
200,000円を超え238,000円以下	86%

238,000 円を超え 268,000 円以下	93%
268,001 円以上	100%

- 7 第5項により算出された額が家賃の額を超えるときは、家賃の額を入居者負担額とする。
- 8 前条第1項第2号、第5項、第6項及び第10条第3号の規定にかかわらず、その所得が268,000円を超える横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の入居者（以下この項における「収入超過者」。）が居住する場合の入居者負担額については、その収入が268,000円を超えたと認められた時点から1年間に限り、従前の所得に応じて次の方法により算出したものとする。

収入超過者の入居者負担額

$$= \text{第5項及び第6項に規定する入居者負担額} + \{ (\text{家賃} - \text{第5項及び第6項に規定する入居者負担額}) \times \frac{2}{3} \}$$

（入居者負担額の例外）

第8条 前条の規定にかかわらず、入居者の収入の伸び、物価の変動等の状況を考慮し、市長が必要と認めた場合は、入居者負担額を別の額とすることができる。

（端数の処理）

第9条 入居者負担額の算定にあたっては、第7条第2項、第7条第3項、第7条第5項、第7条第6項、及び第7条第8項の規定により算出した額に対して百円単位で切り上げた額とする。ただし、入居期間が1箇月に満たない場合には、家賃及び入居者負担額をその月の日数で除算したものに、その月の入居日数を乗じて得た額に対して、1円未満を四捨五入した額とする。

（家賃減額補助の対象外の住戸）

第10条 次の住宅については、家賃減額補助金の交付を行わないものとする。

- (1) 空家住宅
- (2) 入居者が高齢者ではない住宅
- (3) 入居者の所得の基準値が第6条第1項各号に定める額を超える住宅
- (4) 実施要領第20条に定める名義承継又は同第21条に定める同居の通知を行っていない者が入居する住宅
- (5) 入居者又は同居者が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であることが判明した住宅

第4章 家賃減額補助申請等

（家賃減額補助金の交付申請）

第11条 認定事業者は、家賃減額補助金の交付を受けようとする場合は、家賃減額補助金交付申請書（第5号様式又は第5号様式-2）及び家賃減額補助金明細書（第6号様式）（以下、「補助金交付申請書等」という。）を毎年度9月30日の10開庁日前及び3月31日の10開庁日前までに管理業務者を経由して市長に申請しなければならない。また、9月に申請するときは、補助金交付申請書に入居者の収入計算書（第7号様式）、住民税課税証明書（所得金

額の内訳及び控除の内訳が記載されているもの) その他市長が必要と認める書類(以下「収入計算書等」という。)を添付しなければならない。

- 2 新たに入居者を入居させる認定事業者が家賃減額補助金の交付を受けようとする場合、前項の規定にかかわらず、補助金交付申請書等を入居の10開庁日前までに管理業務者を經由して市長に提出しなければならない。この場合の収入計算書等については、入居者募集要領第11条に定める所得を証する書類の添付にかえることができる。

家賃減額助成申請書の提出が入居の10開庁日前までに行われなかった場合、家賃減額助成申請書を市が受理した日の10開庁日後から補助を開始する。

- 3 第1項及び前項の申請は、委任状(第24号様式)により委任を受けた管理業務者が申請することもできる。
- 4 第1項に規定する申請のうち、4月の申請については4月から9月末日まで、10月の申請については10月から翌年3月末日までの期間にかかる家賃減額補助金を申請することとする。
- 5 第2項に規定する申請については、入居日が4月から9月までの場合は、入居日から9月末日まで、入居日が10月から翌年3月までの場合は、入居日から3月末日までの期間にかかる家賃減額補助金を申請することとする。
- 6 第1項、第2項の規定にかかわらず、特段の事情がある場合は、横浜市と協議の上、入居後に家賃減額補助金の申請を行うことができる。

(家賃減額補助金交付申請書に係る管理業務者の業務)

第11条の2 管理業務者は、家賃減額補助金交付申請書の経由を受けたときは、記載事項を確認した上、速やかに市長に送付するものとする。

(家賃減額補助金の交付決定)

第12条 市長は、家賃減額補助金交付申請書及び家賃減額補助金明細書を受理したときは、その内容を審査し、家賃減額補助金の交付を決定するものとする。この場合において、市長は、家賃減額補助金交付決定通知書(第8号様式)により認定事業者に管理業務者を經由して通知するものとする。

(管理業務者への家賃減額補助金通知等)

第13条 市長は、前条の規定による家賃減額補助金の交付の決定について、家賃減額補助金交付決定連絡票(第9号様式)により管理業務者に連絡するものとする。

- 2 管理業務者は前項の連絡票に基づき、入居者負担額通知書(第10号様式)により入居者負担額を入居者に通知しなければならない。

(家賃減額補助金の請求及び交付)

第14条 認定事業者は、家賃減額補助金の請求及び受領に関する権限について、管理業務者に委任するものとする。

- 2 管理業務者は、家賃減額補助金請求書(第11号様式)により、市長に対し、各四半期の末日の1開庁日前までに、当該四半期に係る家賃減額補助金を請求するものとする。
- 3 市長は、適正な家賃減額補助金請求書を受理したときは、速やかに補助金を交付する。
- 4 管理業務者は、家賃減額補助金を受領したときは管理業務者と認定事業者との間で締結し

た業務委託契約等に基づき、遅滞なく認定事業者に支払うものとする。

(家賃減額補助金交付申請書等の記載事項の変更等)

第 15 条 認定事業者は、既に提出した家賃減額補助金交付申請書及び添付書類の記載事項に変更が生じたとき（家賃減額補助金額の変更を除く。）は、家賃減額補助金記載事項変更申請書（第 12 号様式）により、管理業務者を經由して、速やかに市長に申請しなければならない。

なお、委任状（第 24 号様式）により委任を受けた管理業務者が申請することもできる。

2 管理業務者は、入居者が退去した場合には、横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅退去者報告書（第 13 号様式）により、速やかに市長に報告しなければならない。

(家賃減額補助金記載事項変更申請書に係る管理業務者の業務)

第 16 条 管理業務者は、家賃減額補助金記載事項変更申請書の經由を受けたときは、記載事項を確認した上、速やかに市長に送付するものとする。

(家賃減額補助金交付申請書等の記載事項の変更承認)

第 17 条 市長は、家賃減額補助金記載事項変更申請書を受理したときは、その内容を調査した上、変更の必要があると認めた場合は、家賃減額補助金交付申請書等の記載事項の変更を承認する。この場合において、市長は、家賃減額補助金記載事項変更承認書（第 14 号様式）により認定事業者に、管理業務者を經由して通知するものとする。

(家賃減額補助金の変更申請)

第 18 条 認定事業者は、第 5 条の規定に基づく住宅の家賃の変更に伴い、家賃減額補助金額の変更が必要となった場合には、家賃減額補助金額変更申請書（第 15 号様式）により、管理業務者を經由して速やかに市長に申請しなければならない。

2 管理業務者は、前項に規定する家賃減額補助金額変更申請書の經由を受けた場合は、記載事項を確認した上、変更後の家賃減額補助金明細書（第 6 号様式）を添付し、速やかに市長に送付するものとする。

(家賃減額補助金額の変更決定)

第 19 条 市長は、前条の申請を受理した場合は、その内容を確認した上、家賃減額補助金額を変更するものとする。この場合において、市長は、家賃減額補助金額変更決定通知書（第 16 号様式）により認定事業者に、管理業務者を經由して通知するものとする。なお、変更後の家賃減額補助金は、家賃の変更時から適用する。

(変更された家賃減額補助金の管理業務者への通知)

第 20 条 市長は、前条の規定により変更された家賃減額補助金について、家賃減額補助金額変更決定連絡票（第 17 号様式）により管理業務者に通知するものとする。

2 管理業務者は、前項の連絡票に基づき、入居者負担額変更通知書（第 18 号様式）により変更後の入居者負担額を入居者に通知しなければならない。

(家賃減額補助金の交付決定の取消し及び返還)

第 21 条 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、家賃減額補助金の交付決定の全部又

は一部を取り消すことができる。

- (1) 第 11 条、第 14 条、第 15 条及び第 18 条の規定により提出された書類に虚偽の記載があったとき。
 - (2) 要綱第 6 条第 4 号の条件に該当しないものと同居したとき。
 - (3) 一般賃貸人と入居者との賃貸借契約が解除されたとき。
 - (4) 当該横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の認定事業者が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する暴力団又は暴力団員であることが判明したとき。
 - (5) 要綱及びこれに関連する要領等に違反したとき。
- 2 前項の規定により家賃減額補助金の交付決定が取り消された場合において、当該取消しに係る家賃減額補助金が既に認定事業者を支払われているときは、認定事業者は、管理業務者を経由して、当該取消しに係る家賃減額補助金を、速やかに市長に返還しなければならない。

(家賃減額補助金の実績報告等)

第 22 条 管理業務者は、当該年度において受領した家賃減額補助金を家賃の減額に要する費用に充当した実績について、家賃減額補助金実績報告書（第 19 号様式）に家賃減額補助金実績明細書（第 20 号様式）及び家賃減額補助金実績一覧表（第 21 号様式）を添付し、毎年度 3 月末日までに、市長に報告しなければならない。

(家賃減額補助金の確定)

第 23 条 市長は、家賃減額補助金実績報告書、家賃減額補助金実績明細書及び家賃減額補助金実績一覧表を受領したときは、その内容を調査し、家賃減額補助金の交付決定の内容及びこれに付した条件に適合すると認めるときは、家賃減額補助金確定通知書（第 22 号様式）により、管理業務者に対し、確定した家賃減額補助金の額を通知するものとする。

(家賃減額補助金の返還)

第 24 条 管理業務者は、既に受領した家賃減額補助金の額と、前条の規定により確定した額との間に差額が生じた場合は、速やかに当該差額を市長に返還しなければならない。

2 管理業務者は、精算により家賃減額補助金の額に不足が生じた場合は、家賃減額補助金精算請求書（第 23 号様式）により、市長に不足した家賃減額補助金の支払を請求するものとする。

第 5 章 補則

(書類の整備等)

第 25 条 認定事業者及び管理業務者は、家賃減額補助金に係る書類を整備し、補助終了後 5 年間保存しなければならない。

(調査に対する協力)

第 26 条 認定事業者及び管理業務者は、家賃減額補助の執行等に関し、市長が必要な調査をしようとするときは、これに協力しなければならない。

(暴力団排除)

第 27 条 市長は必要に応じ、入居者が要綱第 6 条第 4 号カ又は認定事業者が要綱第 6 項第 13 号のいずれかに該当するか否かを神奈川県警察本部長に対して確認を行うことができる。

(その他)

第 28 条 この要領に定めるもののほか、この要領の実施について必要な事項は、建築局長が別に定める。

附 則

この要領は平成 23 年 10 月 20 日から施行する。

附 則

この要領は平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要領は平成 27 年 10 月 1 日から施行する。

附 則

この要領は令和 2 年 3 月 16 日から施行する。

附 則

この要領は令和 3 年 7 月 1 日から施行する。