

横浜市 優良賃貸住宅における特定管理法人に関する要領

制定 建 民 第6057号平成16年11月15日局長決裁

改正 建住政 第688号令和3年7月1日局長決裁

(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第3条第5号イ及びヨコハマ・りふいん制度要綱（以下「要綱等」という。）第2条第6号ウに定める、市長が指定する法人（以下「特定管理法人」という。）に関し必要な事項を定めることを目的とする。

(特定管理法人の指定)

第2条 特定管理法人の指定を受けようとする者は、特定管理法人の指定申請書(第1号様式)を、市長に提出しなければならない。

2 市長は前項の指定申請書を受理したときは、その内容を審査し、適正であると認められる場合は、特定管理法人に指定し通知するものとする。

(指定の決定及び特定管理法人の基準)

第3条 市長は、第2条の規定により申請があった場合には、建築局長が別に定める横浜市優良賃貸住宅特定管理法人審査委員会での審査を経て、次の各号の一に該当する者のうちから特定管理法人を指定するものとする。

- (1) 賃貸住宅の管理を業として行う民間法人で、原則として宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条第1項に規定する宅地建物取引業者の免許を有し、かつ、賃貸住宅の管理を行うために必要な資力・信用・経験につき次項以降に掲げる事項を満たす者。
- (2) その他市長が住宅の管理を行うことが適当であると認める者。

2 特定管理法人に関する基準は、次のとおりとする。

(1) 賃貸住宅の管理経験

- ア 3年間以上の賃貸住宅の管理経験を有すること。
- イ 耐火構造又は準耐火構造の共同住宅又は長屋である賃貸住宅を管理していること。
- ウ 賃貸住宅を概ね100戸程度以上管理していること。

(2) 経営内容

- ア 最近5年間、国土利用計画法及び宅地建物取引業法、その他の法令（以下「関連法令」という。）に違反していないこと。
- イ 自己資本の額が300万円以上であること。
- ウ 経営状況が健全であること。
 - ・ 経常収支、当期収支いずれかが、直近3期の決算で赤字が継続していないこと。
 - ・ 直近決算の経常収支、当期収支の両方が赤字でないこと。
- エ 法人税、法人市民税、法人事業税等を滞納していないこと。

(3) 賃貸住宅の管理業務に対する体制

- ア 住宅管理上迅速な対応を可能とするため、市内に事務所又は事業所を有しているか、若しくはそれに代わる業務体制となっていること。

- イ 賃貸住宅の管理について十分な組織及び人員を有していること。
- ウ 横浜市高齢者向け優良賃貸住宅、横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅又はヨコハマ・りぶいん（以下「優良賃貸住宅」という。）の管理に係る管理責任者をおくこと。
- エ 次の管理業務をすべて行っていること。ただし、一部の業務を再委託していても差し支えない。
 - (ア) 入居者の募集及び選定に関する業務
 - (イ) 入居者の入退去手続き、入居者との賃貸借契約の締結及び更新に関する業務
 - (ウ) 賃料、共益費等の改訂に関する業務
 - (エ) 賃料、共益費等の収納に関する業務
 - (オ) 入居者の未納金の催促、徴収に関する業務
 - (カ) 賃貸住宅の維持管理に関する業務
- (4) 土地所有者等との連携
 - ア 土地所有者等が優良賃貸住宅の選定申請及び供給計画認定の申請を行う際に、これに支援、協力ができること。
 - イ 認定された優良賃貸住宅の管理を行う際に、国、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こと。
- (5) その他
 - 優良賃貸住宅事業の遂行にふさわしい信用があり、次のいずれかに該当しないこと。
 - ア 暴力団員（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。以下「法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員をいう。）
 - イ 暴力団（法第2条第2号に規定する暴力団をいう。）
 - ウ 法人にあっては、代表者又は役員のうち暴力団員に該当する者があること。

（特定管理法人に対する市の指導等）

第4条 市は、特定管理法人に対し、優良賃貸住宅の供給に関し必要な助言、指導及び情報提供等を行うものとする。

（報告）

第5条 特定管理法人は市に対し、特定管理法人の経営状況等について報告しなければならない。

（協力等の義務）

第6条 特定管理法人は、市から調査依頼・管理状況報告等を求められた場合は、協力しなければならない。

（特定管理法人の取消し）

第7条 市は、特定管理法人が次の各号の一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) 優良賃貸住宅の供給計画認定等及び管理に関し、関係する法令及び要綱等・要領等に従って行っていないと認められるとき。
- (2) 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) 宅地取引免許を取り消されたとき。
 - (5) 経営状況が悪化し、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又は資格要件を失ったとき。
 - (6) 虚偽の申告により特定管理法人の指定を受けたことが明らかになったとき。
 - (7) 特定管理法人が倒産又は解散したとき。
 - (8) その他特定管理法人としての責務を果たしていないと認められるとき。
 - (9) 別記様式により特定管理法人が指定を辞退したとき。
 - (10) 特定管理法人の指定後3年間、優良賃貸住宅の管理の受託のないとき。
- 2 市長は、前項により特定管理法人の指定を取り消した場合には、取消しの対象となった法人及び関係者に対し、その旨理由を付した文書により速やかに通知するものとする。
- 3 第1項第10号の場合を除き、指定の取消しを受けた法人は、その取消し後3年間は指定の再申請を行うことができないものとする。

(特定管理法人の合併等)

第8条 特定管理法人が他の法人と合併したときは、原則として特定管理法人としての指定を改めて受け直さなければならない。

(入居者の利益保護)

第9条 特定管理法人の指定の取消し又は倒産若しくは解散により、当該管理法人が管理をおこなっていた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ずるものとする。

(暴力団排除)

第10条 市長は必要に応じ、申請者又は管理業務者が第3条第2項第5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。ただし、当該確認のために個人情報を神奈川県警察本部長に提供するときは、神奈川県警察本部長に対して当該確認を行うことについて、当該個人情報の本人の同意を得るものとする。

附 則

(施行期日)

この要領は平成16年11月16日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要領は平成17年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要領は平成22年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要領は平成23年10月20日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要領は平成27年10月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要領は令和3年7月1日から施行する。