

横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅入居者募集要領

(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14条の規定に基づき、横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の入居者の募集、選定及び審査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については、要綱に定める用語の意義と同一とする。

(入居者の募集・選定・審査)

第3条 横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の入居者の募集、選定及び審査は、管理業務者が行うものとする。ただし、管理業務者が横浜市住宅供給公社（以下「公社」という。）以外の場合は、入居者の募集、選定及び審査のうち少なくとも入居者の選定及び審査については、公社または公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会に委託して行うものとする。

(入居者の募集方法)

第4条 管理業務者は、第9条に定める場合を除くほか、原則として横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の入居者を公募しなければならない。

2 前項の規定による公募は、市長が定めるところにより、入居の申込みの期間の初日から起算して少なくとも1週間前に、広報掲載、掲示等の方法により広告して行わなければならない。

3 前2項の規定による公募は、棟ごとに又は団地ごとに、少なくとも次に掲げる事項を示して行わなければならない。

- (1) 賃貸する住宅が横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅であること。
- (2) 賃貸住宅の所在地、戸数、規模及び構造
- (3) 一般賃貸人の氏名及び住所又は名称及び主たる事務所の所在地
- (4) 入居者の資格
- (5) 家賃その他賃貸の条件
- (6) 入居の申込みの期間及び場所
- (7) 申込みに必要な書面の種類
- (8) 入居者の選定方法
- (9) 提供される緊急時対応サービス、安否確認サービス及び生活支援サービス
- (10) 賃貸住宅の管理期間

4 前項第6号の申込みの期間は、少なくとも1週間としなければならない。

5 入居者の公募について、管理業務者は、入居者募集に関する届出書(第1号様式)を別に定める日までに市長に提出しなければならない。

(入居者の資格)

第5条 入居者は、入居の申し込み基準日時点において、要綱第6条第4号の条件に該当するものでなければならない。

2 離婚が成立していない夫婦を分割して申し込む場合は、次のいずれかに該当する場合に限

る。

- (1) 入居時までには離婚が成立する場合
- (2) 申込み時に住民票で引き続き1年以上の別居が確認でき、かつ、離婚の意思が確認できる場合
- (3) 夫婦いずれかの介護施設等への入所やDV（配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律（平成13年法律第31号）第1条第1項に規定する「配偶者からの暴力」をいう。）など、別居がやむを得ないと建築局長が認める場合
- (4) その他前各号に準じるものとして建築局長が認める場合

（入居の申込み）

第6条 入居の申込みは、管理業務者が定める申込書により行うものとする。

2 入居の申込みは、同一の募集パンフレットにつき1世帯1通とする。

（入居者の選定及び審査）

第7条 入居の申込みを受理した戸数が当該賃貸住宅の戸数を超える場合においては、管理業務者が抽選その他公正な方法により、入居者を選定するものとする。

2 管理業務者は、第11条の規定に従って審査するものとする。

3 管理業務者は、入居予定者の選定にあたって、同時に補欠者を公開抽選その他公正な方法により選定し、その順位を定めることができるものとする。

（入居者の選定の特例）

第8条 管理業務者は、申込者本人が次の各号のいずれかに該当する場合、1回の募集ごとに賃貸しようとする住宅の戸数の5分の1を超えない範囲内の戸数について、第4条、第6条及び第7条に定めるところにより当該賃貸住宅の入居者を選定することができる。ただし、募集期間の最終日の前々日までに応募者がいない場合は、当該選定対象住宅を、通常の公募に変更することができる。

- (1) 地域の住民の住宅事情の改善が特に必要と認められる等の場合において当該横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の存する区内に現に居住し、又は勤務場所を有する者
- (2) その他建築局長が特に居住の安定を図る必要があると認める者

（特定入居）

第9条 管理業務者は、次の各号のいずれかに該当し、かつ、市長があっせんする者について、公募・抽選によらずに入居予定者を選定するものとする。

- (1) 災害
- (2) 不良住宅の撤去
- (3) その他特に居住の安定を図る必要がある者について、建築局長が認める場合

2 前項に規定する市長のあっせんについては、特定入居者あっせん通知書（第2号様式）により、対象住宅の入居者募集の前々月の20日までに管理業務者に提出し、あっせんを行うものとする。

（空家募集）

第10条 管理業務者は、横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の入居者が退去した場合に備え、空家登録募集その他公正な方法を行うものとする。

- 2 空家登録募集方法については第4条の規定を準用するものとし、公開抽選その他公正な方法により入居あっせん者の順位を定めるものとする。
- 3 管理業務者は、空家の発生状況に応じて、順次あっせんを行い、入居予定者を選定するものとする。

(入居者の決定及び入居者負担額の算定)

第11条 管理業務者は、入居予定者から住民票等の書類及び所得を証する書類の提出を求め、第5条に定める資格の有無について審査し、入居者を決定するものとする。

- 2 要綱第28条に基づき、認定事業者が、家賃を減額する場合には、管理業務者は、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に定めるところにより、入居者負担額を算定するものとする。
- 3 前項の入居者負担額の算定にあたっては、第1項の書類を用いることとする。

(入居契約締結前の説明等)

第12条 一般賃貸人は、横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の賃借の相手方に対し、その者が借りようとしている当該住宅に関し、その賃貸借契約が成立するまでの間に、契約書及び管理規程のほか、賃貸人及び一般賃貸人の氏名及び住所その他次の各号に規定する入居契約に係る重要な事項を記載した書面（以下「重要事項説明書」という。）をその説明を行う者の署名を行ったうえで交付し、当該説明者により十分に説明をさせなければならない。

- (1) 一般賃貸人が管理を委託する場合は、管理を受託する者（以下「管理受託者」という。）の住所及び氏名
- (2) 一般賃貸人が管理を委託する場合は、管理受託者が行っている主な事業の概要
- (3) 横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の名称、所在地
- (4) 賃貸住宅の概要
 - ア 敷地面積、建築面積、延べ面積、構造、階数、戸数
 - イ 住宅専用部分の仕様
 - ウ 住宅の共用部分、入居者の共同の福祉のために必要な施設及び高齢者等向け設備
 - エ 完成時期、入居可能時期
 - オ 敷地の権原に関する事項
- (5) 提供される緊急時対応サービス、安否確認サービス及び生活支援サービスの概要
 - ア サービスの内容
 - イ サービスの提供方法
- (6) 家賃（終身建物賃貸借における家賃の全部前払いを採用する場合にあっては前払いの額、一部前払いを採用する場合にあっては前払いの額及び毎月の支払額）、共益費、サービス費の額及び支払方法
- (7) 退去時の払戻金に関する事項
 - ア 退去時の払戻金相当額の算定方法
 - イ 払戻金相当額の保全措置
 - ウ 払戻金の支払時期
- (8) 入居・退去に関する事項
 - ア 入居者及び同居者の資格
 - イ 体験入居制度を設ける場合にあってはその内容
 - ウ 契約の解除事由
 - エ 連帯保証人又は身元引受人を求める場合にあってはその条件、義務等

オ 入居状況

カ 管理の体制

(9) 横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の管理期間

(10) その他横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の入居契約に係る重要な事項

(書類の整備等)

第13条 管理業務者は、入居者及び第11条に規定する資格審査を受けた者に関する募集・選定・審査に係る書類を整備し、資格審査終了後5年間保存しなければならない。

(調査に対する協力)

第14条 認定事業者及び管理業務者は、入居者の募集・選定・審査に関し、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15条 市長は必要に応じ、入居者が要綱第6条第4号カ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16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

(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26年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要領は、令和2年3月16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。

附 則

(施行期日)

この要領は、令和5年4月10日から施行する。

(申請先)
横 浜 市 長

管理業務者名称
代表者 職氏名

入居者募集に関する届出書

横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅入居者募集要領第4条第5項の規定に基づき、入居者募集に関して次のとおり届けます。

住宅の名称		
住宅の所在地		
戸数	戸	戸
規模及び構造		
一般賃貸人氏名又は名称		
一般賃貸人住所又は所在地		
入居者資格		
家賃額及び入居者負担額		
申込期間		
申込場所、申込方法		
申込書配布期間		
申込書配布場所		
入居者の選定方法		
提供される緊急時対応サービス、 安否確認サービス及び生活支援サービス		
管理期間		

管理業務者名称
代表者 職氏名

横 浜 市 長

印

特定入居者あっせん通知書

横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅入居者募集要領第9条第2項の規定に基づき、次のとおり特定入居者のあっせんを行います。

- 1 特定入居の事由
- 2 入居予定者
 - (1) 住 所
 - (2) 所 得
 - (3) 家族構成
- 3 入居希望団地
 - (1) 名 称
 - (2) 住 所
 - (3) 希望住戸
 - (4) 募集時期
 - (5) 入居時期

※通知書には、特定入居対象事業の主管局長からの依頼文及び事業概要などを適宜添付すること。