

品川区サービス付き高齢者向け住宅供給助成事業要綱

制定 平成25年4月1日

要綱第162号

改正 平成27年3月24日

要綱第325号

(目的)

第1条 この要綱は、高齢者の居住の用に供する優良な賃貸住宅について、建設または改良（以下「建設等」という。）に要する費用に対する助成と家賃の減額に要する費用に対する助成とを連携して行う制度を確立することにより、高齢者の安全で安定した居住の確保を図り、もって公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

(通則)

第2条 サービス付き高齢者向け住宅の建設等および管理については、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「法」という。）、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令（平成13年政令第250号。以下「令」という。）、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「省令」という。）その他関係法令および関係通知等ならびに社会資本整備総合交付金交付要綱（平成22年3月26日付け国官会第2317号）、地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年3月28日付け国住備第160号）、東京都サービス付き高齢者向け賃貸住宅供給助成事業制度要綱（平成22年11月19日22都市住民第681号。以下「東京都制度要綱」という。）に定めるもののほか、この要綱の定めるところによる。

(定義)

第3条 この要綱において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 基本方針 法第3条の規定に基づき国土交通大臣および厚生労働大臣が定めた事項
- (2) 高齢者 60歳以上の者をいう。
- (3) 土地所有者等 土地の所有権または建物の所有を目的とする地上権、賃借権もしくは使用貸借による権利を有する者をいう。
- (4) サービス付き高齢者向け住宅（以下「サ高住宅」という。） 法第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅であって、東京都制度要綱第5第1項に規定する供給計画に基づき建設等および管理される賃貸住宅をいう。
- (5) 認定事業者 東京都制度要綱第6の規定により、東京都知事から供給計画の認定を受けた者をいう。
- (6) 管理者 認定事業者から管理を受託し、または借り上げ、サ高住宅として管理および賃貸を行う者または自らサ高住宅を建設等し、管理する者をいう。
- (7) 認定事業者等 認定事業者または管理者をいう。
- (8) 所得 省令第1条第1項第3号に規定する所得をいう。
- (9) 状況把握サービスおよび生活相談サービス 法第5条第1項に規定するサービスをいう。

(供給方式)

第4条 サ高住宅は、次に掲げる方式により供給する。

- (1) 民間施行方式 民間（公社および機構を除く。）の土地所有者等が建設等し、供給する方式をいう。
- (2) 公社施行方式 東京都住宅供給公社、農住組合等（以下「公社等」という。）が自ら建設等し、

供給する方式をいう。

- (3) 機構施行方式 独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）が自ら建設等し、供給する方式という。

（管理類型）

第5条 サ高住宅は、次に掲げる類型により管理する。

- (1) 管理受託型 民間施行方式によるサ高住宅を受託して管理するものをいう。
(2) 借上型 民間施行方式、公社施行方式および機構施行方式によるサ高住宅を借り上げて管理するものをいう。
(3) 施行型 民間法人または公社等が自ら建設等するサ高住宅を自ら管理するものをいう。
（事業適用者の選定申請等）

第6条 区の区域内に、良好な居住環境を備えたサ高住宅の建設等または管理をしようとする土地所有者等（公社および機構を除く。）は、区長に事業適用者の選定を申請することができる。ただし、事業適用者の選定を申請しようとする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。）であるときは、事業適用者の選定の申請はできない。

2 前項の申請があった場合は、次の基準に基づき、区長が選定を行う。

- (1) サ高住宅の戸数が5戸以上であること。
(2) サ高住宅の規模、構造および設備が、国および東京都サービス付き高齢者向け住宅供給助成事業整備基準（以下「整備基準」という。）に適合するものであること。
(3) サ高住宅の建設等に関する資金計画が、当該事業を確実に遂行するため適切なものであること。
(4) サ高住宅の入居者および同居者の資格が、次に掲げる条件に該当していること。
ア 原則として、入居者が申込時に区内に居住する高齢者であり、そのことが住民票または在留カード等で証明できること。
イ 入居者が単身者または同居者が配偶者（婚姻の届出をしないが、事実上婚姻関係と同様の事情にある者、その他婚姻の予約者を含む。）、60歳以上の親族（配偶者は除く。以下同じ。）、または入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者と同居させることが必要であると区長が認められる者であること。
ウ 入居者および同居者が、入居時において自立した日常生活を営むことのできる健康状態にある者。ただし、他者の支援が必要な場合、自立した日常生活を営むことのできる健康状態にある入居者または同居者の支援により日常生活を営むことができる者であること。
エ 現に自ら居住するための住宅を必要としていること。
オ 暴力団員でないこと。
カ その他区長が必要と認める要件を満たしていること。
(5) サ高住宅の入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう、かつ、限度額家賃を超えないよう定めるものであること。
(6) 家賃の支払方式等が第38条の規定に該当していること。
(7) サ高住宅の賃貸の条件が第14条から第17条まで、第21条、第22条および第25条に定める基準に従い適正に定められるものであること。
(8) サ高住宅の管理の方法が第26条に定める基準に適合するものであること。
(9) サ高住宅の管理の期間が10年以上であること。
(10) 緊急時対応サービス、状況把握サービスおよび生活相談サービスならびにその他の生活支援サービス（生活支援サービスの附帯した高齢者向け住宅におけるサービス内容の届出・公表事業実

施要綱（22福保高在第690号。以下「サービスの届出・公表要綱」という。）第2(1)の規定による。）の提供においては、次に掲げる条件を満たしていること。

ア 緊急時対応サービスの内容が、夜間を含め緊急時に迅速かつ適切に対応するものであり、その提供のために必要な体制を整えているものであること。

イ 状況把握サービスの内容が、入居者の心身の状況を把握し、その状況に応じた一時的な便宜を提供するサービスであること。

ウ 生活相談サービスの内容が、入居者が日常生活を支障なく営むことができるようにするために入居者からの相談に応じ必要な助言を行うサービスであること。

エ イおよびウにおいては、サービスを提供する者は国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成23年8月12日令第2号）第11条第1項または高齢者の居住安定確保プラン（23都市住政第339号）に規定する基準に適合する者であること。

オ サービスの届出・公表要綱に基づく届出を行うこと。

(11) サ高住宅の敷地に係る申請者の権利が地上権、賃借権または使用貸借による権利である場合は、次に掲げる要件を満たしていること。

ア サ高住宅事業のための借地であり、かつ、土地所有者がサ高住宅事業の継続について協力する旨を契約上明記してあること。

イ 地上権または賃借権が転貸でないこと。

ウ 建物の登記をする等法律上の対抗要件を具備すること。

エ 無断譲渡の禁止事項が契約に入っていること。

オ 増改築禁止事項が契約にないことまたは増改築をする場合は当事者が協議し、土地所有者は特段の事情がない限り増改築につき承諾を与える旨の条項が契約に入っていること。

カ 土地所有者が個人の場合には、相続開始後の相続財産管理人を定めておく旨の条項が契約に入っていること。

キ 借地人に著しく不利な契約条件が定められていないこと。

ク 当該権原が、当該賃貸住宅の整備および管理に要する期間よりも長期にわたって設定されていること。

(12) サ高住宅に係る申請者の権利が賃借権または使用貸借による権利である場合は、次に掲げる要件を満たしていること。

ア サ高住宅供給助成事業のための借家であり、かつ、建物所有者がサ高住宅事業の継続について協力する旨を契約上明記すること。

イ 無断譲渡の禁止事項が契約に入っていること。

ウ 増改築禁止事項が契約にないこと、または増改築について当事者が協議し、建物所有者は特段の事情がない限り増改築につき承諾を与える旨の条項が契約に入っていること。

エ 建物所有者が個人の場合には、相続開始後の相続財産管理人を定めておく旨の条項が契約に入っていること。

オ 賃貸住宅を有する者が賃貸住宅の敷地である土地の区域内の土地について建物の所有を目的とする地上権、賃借権または使用貸借による権利を有する者である場合には、その権限が当該賃貸住宅の整備および管理に要する期間よりも長期にわたって設定されていること。

カ 当該権原が、当該賃貸住宅の整備および管理に要する期間よりも長期にわたって設定されていること。

(13) サ高住宅の入居者の募集および選定の方法ならびに賃貸の条件が適正に定められている

こと。

(14) サ高住宅の賃貸人(サ高住宅の管理を委託またはサ高住宅を転貸事業者に賃貸する場合にあっては、当該委託を受けた者または転貸事業者)が、サ高住宅の管理に必要な資力および信用ならびにこれを的確に行うために必要なその他の能力を有する者であること。

(15) 申請者が法人の場合は、定款等に賃貸住宅の経営が記載されていること。

(16) 既存住宅等を改良してサ高住宅を建設等した場合は、耐火性能および耐用年数等を勘案して、建設等後概ね20年間使用が可能なものであること。

3 サ高住宅の供給に当たっては、居住水準の確保のため、世帯人員に応じた適切な住戸の規模になるように努めるものとする。

適切な住戸の規模は、次の表に掲げる世帯人員に応じた規模とする。ただし、居間、食堂、台所その他の住宅の部分について高齢者が共同して利用するため、十分な面積を有すると区長が認める場合にあっては、18㎡以上とすることができる。

世帯人員(人)	1	2
専用面積(㎡)	25～	29～

4 緊急時対応サービスについては、次に掲げる条件を満たすものとする。

(1) 整備基準第26に定める緊急通報装置を設置すること。

(2) 賃貸住宅の管理者または社会福祉施設、民間の警備業者等との提携等により、入居者および同居者からの夜間を含む緊急時の通報を受けて、一時的対応、医療機関等への緊急連絡等を的確に行う体制を備えているものであること。

5 状況把握サービスについては、次に掲げる条件を満たすものとする。

(1) 入居者の希望に応じて、定期的に入居者および同居者の安否を確認することができる体制を備えているものであること。

(2) 状況把握サービスの提供方法が、入居者のプライバシーに配慮したものであること。

6 生活相談サービスについては、必要に応じて適切なサービスにつなげることができるよう、地域の社会福祉資源(介護事業所、医療機関等をいう。)や行政窓口(在宅介護支援センター、区高齢者担当課、保健所等をいう。)と速やかに連絡を取ることができる体制を備えているものであること。

(事業適用者の決定等)

第7条 区長は、前条第1項の規定により事業適用者の選定申請があった場合は、予算の範囲内で決定する。

2 区長は、選考にあたり選定委員会を設置し、選考を行わせることができる。

3 区長は、事業適用者の選定を申請しようとする者が暴力団員であるときは、事業適用者として決定してはならない。

(供給計画の認定の申請)

第8条 前条の規定により事業適用者の決定を受けた者は、当該賃貸住宅の建設等または管理に関する計画(以下「供給計画」という。)を策定し、区を経由して東京都知事(以下「都知事」という。)に供給計画の認定を申請することができる。

2 供給計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

(1) サ高住宅の位置

(2) サ高住宅の戸数

(3) サ高住宅の規模、構造および設備(加齢に伴って生ずる高齢者の身体の機能の低下の状況に対応

した構造および設備（以下「加齢対応構造等」という。）の内容を含む。）

- (4) サ高住宅の建設等に関する資金計画
- (5) サ高住宅の入居者の資格に関する事項
- (6) サ高住宅の家賃その他賃貸の条件に関する事項
- (7) サ高住宅の管理の方法および期間
- (8) サ高住宅の建設等の事業の実施時期
- (9) 改良工事を実施しようとする建築物に関する事項（改良の場合のみ）
- (10) 緊急時対応サービス、状況把握サービスおよび生活相談サービスに関する事項
- (11) 基本方針および高齢者の居住安定確保プラン（22都市住政第291号。以下「確保プラン」という。）に従って賃貸住宅の建設等および管理を行う旨

3 第1項に規定する申請には、次の各号に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 供給計画に関する調書
- (2) 連絡先一覧
- (3) 委任状（手続申請用）
- (4) サ高住宅建設等基準チェックリスト
- (5) 近傍同種の住宅家賃調書
- (6) 資金収支計画および損益計画（以下「事業収支計画」という。）を記載した書類
- (7) 敷地周辺図（1/10000程度の地図で、縮尺、方位および最寄駅が入ったもの）
- (8) 敷地周辺図（1/2500程度）
- (9) 計画地の法務局公図
- (10) 計画地の登記事項証明書
- (11) 建物の登記事項証明書（改良の場合のみ）
- (12) 計画地の固定資産税評価証明書
- (13) 設計図面一式
- (14) 計画建物の日影図
- (15) 計画地の現況写真
- (16) 申請者の印鑑登録証明書（必要に応じて承諾書、委任状）
- (17) 申請者が土地所有者でない場合、建物の所有を目的とする地上権、賃借権または使用賃借権による権利に係る土地所有者との間の契約書の写し
- (18) 申請者が建物所有者でない場合、建物所有者が、建物の所有を目的とする地上権、賃借権もしくは使用賃借による権利に係る土地所有者との間の契約書の写し（改良の場合のみ）
- (19) 申請者が建物所有者でない場合、申請者が当該事業を行うことについて建物所有者が承諾したことを証する書類（改良の場合のみ）
- (20) 緊急時対応サービス、状況把握サービスおよび生活相談サービス以外の生活支援サービスの概要書
- (21) 前払い金方式等を採用する場合は、その概要書
- (22) 申請者が法人の場合、定款等の写し
- (23) 管理者に関する調書
（供給計画の認定）

第9条 認定事業者は、計画の認定を受けた日からその翌年度の末日までの間にサ高住宅の建設等に着手しなければ、この要綱に基づく一切の助成金を受けることができない。

（供給計画の変更）

第10条 認定事業者は、認定を受けた供給計画の変更をしようとするときは、区を經由して都知事の認定を受けなければならない。ただし、次に掲げる軽微な変更については、区長の承認を得て変更することができる。

- (1) 着工前の建設戸数の変更のうち、5分の1未満の戸数減の変更（変更後の戸数が5戸以上である場合に限る。）
- (2) サ高住宅の建設事業実施時期の変更のうち、事業の着手または完了の予定年月日の6月以内の変更（変更時期が年度を超えない場合に限る。）
- (3) 認定事業者および管理者の氏名または名称の変更
- (4) 事業の対象となるサ高住宅の所在地の住居表示の変更
- (5) 資金計画の変更で、増減額が変更前の額の2割に満たないもの
（改善命令）

第11条 区長は、認定事業者が供給計画に従ってサ高住宅の建設等または管理を行っていないと認めるときは、当該認定事業者に対し、相当の期間を定めて、その改善に必要な措置をとることを命ずることができる。

（計画の認定の取消し）

第12条 区長は、都知事が供給計画の認定を取り消した場合は、当該事業に係る助成を行わないものとする。

- 2 前項の規定は、第34条の供給計画策定に要する費用の助成があった後においても適用する。
（東京都サービス付き高齢者向け住宅の登録の申請等）

第13条 認定事業者は、東京都サービス付き高齢者向け住宅について、入居者の募集に先立ち法第5条の規定による東京都サービス付き高齢者向け住宅の登録の申請をしなければならない。なお、供給計画に定める管理機関においては、登録の更新を行わなければならない。ただし、当該東京都サービス付き高齢者向け住宅を転貸事業者に賃貸するときは、この限りでない。

- 2 認定事業者は、東京都サービス付き高齢者向け住宅を転貸事業者に賃貸するときは、当該東京都サービス付き高齢者向け住宅について、転貸事業者が入居者の募集に先立ち法第5条の規定による東京都サービス付き高齢者向け住宅の登録の申請をするよう、必要な措置を講じなければならない。
（入居者の募集方法）

第14条 管理者は、次に掲げる場合において、サ高住宅に入居させることが適当であるとして区長が認める者を入居させるときを除くほか、当該サ高住宅の入居者を公募しなければならない。

- (1) 災害不良住宅の撤去による住宅の滅失
- (2) 公営住宅法(昭和26年法律第193号)第2条第15号に規定する公営住宅建替事業に伴う公的住宅の除却
- (3) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第59条の規定に基づく都市計画事業、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第3条第3項もしくは第4項の規定に基づく土地区画整理事業、大都市地域における住宅および住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）に基づく市街地再開発事業または都市再開発法(昭和44年法律第38号)の施行に伴う住宅の除去
- (4) 土地収用法（昭和26年法律第219号）第20条（同法第138条第1項において準用する場合も含む。）の規定による事業の認定を受けている事業または公共用地の取得に関する特別措置法（昭和36年法律第150号）第2条に規定する特定公共事業の執行に伴う住宅の除去
- (5) 身体機能の低下により加齢対応構造等を備えた住宅を必要としている者その他の特に居住の安定を図る必要がある者について、その者を特例として入居を認めようとする場合
- (6) その他区長が認める特別な事情

- 2 入居の申込みの期間は、少なくとも一週間以上とし、新聞掲載、掲示または区広報への掲載の方法により広告して行なわなければならない。
- 3 第1項の公募を実施する場合には、管理者が申込パンフレットの作成等を行う。この場合において区は、管理者からの委託により、区広報への掲載を行うことができる。
- 4 管理者は、募集を開始する3月前までに、次に掲げる事項および募集方法を区長に届け出なければならない。
 - (1) 賃貸する住宅がサ高住宅であること。
 - (2) サ高住宅の所在地、戸数、規模および構造
 - (3) 管理者の氏名および住所または名称および主たる事務所の所在地
 - (4) 入居者の資格
 - (5) 家賃、家賃の支払方式その他賃貸の条件
 - (6) 家賃を減額する場合は、入居者の負担する額
 - (7) 入居の申込みの期間および場所
 - (8) 申込みに必要な書面の種類
 - (9) 提供される緊急対応サービス、状況把握サービスおよび生活相談サービス
 - (10) 入居者の選定方法
 - (11) サ高住宅の管理期間
(入居者の選定および審査)

第15条 管理者は、入居の申込みを受理した戸数がサ高住宅の戸数を超える場合において、公開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 入居者を選定する場合には、同時に補欠者を選定し、その順位を定めることができるものとする。
- 3 管理者は、前項の規定により選定した者から次に掲げる書類等の提出を求めることとし、第6条第2項第4号の要件を具備するか否かについて審査し、適格と認めたものを審査合格者として決定する。
 - (1) 入居者および同居者の住民税課税（非課税）証明書（扶養の内容が記載されているもの）
 - (2) 入居者および同居者の住民票の写しまたは在留カード
 - (3) その他審査に必要な書類ただし、管理者は、入居の申込みをしようとする者（同居する者を含む。）が暴力団員であるときは、審査合格者として決定をしてはならない。
- 4 空家となった住宅の入居者の選定は、新築の住宅と同様とする。ただし、必要に応じて、空家発生以前にその管理するサ高住宅の空家入居予定者をあらかじめ選定し、登録することができる。
- 5 入居申込者が公募戸数に満たない場合は、先着順で受付を実施することができる。
- 6 管理者が第27条第4号から第6号までのいずれかに該当する場合は、前各項の選定および審査については、区が実施するものとし、その結果を速やかに管理者に通知する。
- 7 管理者は、審査合格者と賃貸借契約の締結の手続きを行い、その結果について速やかに区長に報告しなければならない。
(入居者の選定の特例)

第16条 管理者は、入居申込者が公募戸数に満たない場合で、特に居住の安定を図る必要がある者で次に掲げる事項に該当するものについては、第6条第2項第4号の規定にかかわらず当該サ高住宅の入居者として選定することができる。

- (1) 申込本人または同居者が心身障害者（愛の手帳3度以上および身体障害者手帳4級以上または

精神保健福祉手帳3級以上)であるもの

(2) その他区長が特に必要と認めるもの

(前払家賃の算定の基礎となる家賃の月額等の明示等)

第17条 認定事業者等は、法第52条の認可を受けて賃借人の終身にわたって受領すべき家賃の全部または一部を前払金として一括して受領する場合にあっては、当該前払家賃の算定の基礎となる家賃の月額、賃借人の終身にわたる居住が余命等を勘案して想定される期間(以下「想定居住期間」という。)、想定居住期間に係る前払家賃の額および賃借人が想定居住期間を超えて居住する場合の前払家賃の額ならびに家賃の額の改定の方法について、書面で明示しなければならない。

2 認定事業者等は、前項の場合にあっては、賃借人が想定居住期間の経過前に退去する際には、想定居住期間に係る前払家賃の額のうち当該退去の日後の想定居住期間の残期間に係る額を返還することを賃貸の条件としなければならない。

(入居契約締結前の説明等)

第18条 認定事業者等は、サ高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サ高住宅に関し、その賃貸借契約が成立するまでの間に、契約書および管理規程のほか、次の各号に掲げ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) 管理を受託する者の住所、氏名および主な事業の概要(認定事業者が管理を委託する場合)

(2) サ高住宅の名称、所在地および交通の便

(3) サ高住宅の概要

ア 敷地面積、建築面積、延べ面積、構造、階数および戸数

イ 住戸専用部分の仕様

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および高齢者等向け設備

エ 完成時期および入居可能時期

オ 敷地の権原に関する事項

(4) 提供される緊急時対応サービス、状況把握サービスおよび生活相談サービスの概要

ア 緊急時対応および、状況把握サービスおよび生活相談サービスの内容

イ 緊急時対応および、状況把握サービスおよび生活相談サービスの提供方法(金額、契約方法、期間等)

(5) 必要に応じて提供が可能なその他の生活支援サービスの概要

ア その他の生活支援サービスの内容

イ その他の生活支援サービスの提供方法(金額、契約方法、期間等)

(6) 家賃(前払金方式を採用する場合において、終身にわたって受領すべき家賃の全部を一括して受領するときは、その前払金の額および第17条に規定する前払家賃の算定の基礎となる家賃の月額(以下「前払家賃算定基礎額」という。))、終身にわたって受領すべき家賃の一部を一括して受領するときは、その前払金の額、前払家賃算定基礎額および毎月の支払額、認定事業者が第37条の規定により家賃を減額する場合にあっては家賃、入居者負担額、共益費およびサービス費の額ならびに支払方法)

(7) 法第11条に規定する家賃債務保証を利用する場合にあっては、その利用額および保証内容

(8) 前払金方式を採用する場合における退去時の払戻金に関する事項

ア 第17条第2項に定める退去時の払戻金相当額の算定方法

イ 省令第64条および第17条第2項に定める払戻金相当額の保全措置

ウ 払戻金の支払時期

(9) 入居・退居に関する事項

- ア 入居者および同居者の資格
- イ 名義承継の認められる事由
- ウ 入居を体験する機会を設ける場合にあつては、その内容
- エ 契約の解除事由
- オ 連帯保証人または身元引受人を求める場合にあつては、その条件、義務等
- カ 入居状況
- キ 管理の体制

(10) サ高住宅の管理の期間

(11) 暴力団員の排除

2 管理者は、サ高住宅の管理開始時にあつては、賃貸借契約締結前に当該サ高住宅への入居を体験する機会を設けるよう努めるものとする。

(賃貸借契約の締結)

第19条 管理者は、第14条および第15条の規定により選定および審査した者を入居者として決定したときは、当該入居者と速やかに賃貸借契約を締結するものとする。

2 認定事業者は、入居者との契約締結前に賃貸借契約書を区長に提出するものとする。

(賃貸借契約の内容)

第20条 管理者は、入居者とサ高住宅の賃貸借契約を締結するときは、次に掲げる事項を契約の内容としなければならない。

- (1) 入居者は、サ高住宅を他の者に賃貸し、またはその入居の権利を他の者に譲渡してはならないこと。
- (2) 入居者は、サ高住宅の用途を変更してはならないこと。
- (3) 入居者は、管理者の承認を得たときを除き、サ高住宅の模様替えをし、または増築してはならないこと。
- (4) 入居者は、管理者の承認を受けた場合に限り、サ高住宅の入居の際に同居した者以外の者を同居させることができること。
- (5) 入居者が退去する場合は、同居者は、管理者の承認を受けた場合に限り、引き続き入居することができること。

(賃貸条件の制限)

第21条 管理者は、毎月その月分の家賃を受領すること、終身にわたって受領すべき家賃の全部または一部を前払金として一括して受領（法第52条の認可を受けた場合に限り。）すること、家賃の3月分を超えない額の敷金および共益費もしくは入居者の希望による状況把握サービスなどを受領することを除くほか、賃借人から権利金、謝金等の金品を受領し、その他賃借人の不当な負担となることを賃貸の条件としてはならない。

(賃貸借契約の解除)

第22条 管理者は、入居者が所得の額や年齢等の入居者および同居者の資格を偽る等不正の行為によってサ高住宅に入居したときは、当該サ高住宅に係る賃貸借契約の解除をすることを賃貸の条件としなければならない。

(管理受託型の供給に関する契約)

第23条 管理受託型の認定事業者と管理者は、供給計画に沿ってサ高住宅の管理委託契約を締結するものとする。

2 管理委託契約の契約書は、締結前に区長に提出するものとする。

(借上型の供給に関する契約)

第24条 借上型の認定事業者と管理者は、認定計画に沿ってサ高住宅の賃貸借契約を締結するものとする。

2 認定事業者は、サ高住宅を管理者に引き渡したときは、当該サ高住宅の賃借権設定登記に協力するものとする。

3 認定事業者は、第1項の契約締結前に契約書の内容を、区長に提出するものとする。

(転貸の条件)

第25条 サ高住宅を転貸事業者に賃貸する認定事業者は、入居者の資格、家賃その他転貸の条件、入居者の選定方法に関し、第6条第2項第4号から第10号まで、第20条、第31条および第36条の規定に準じて転貸事業者が当該賃貸住宅を賃貸することを賃貸の条件としなければならない。また、暴力団員に転貸してはならない。

(管理の方法の基準)

第26条 第6条第2項第8号の規定によるサ高住宅の管理の方法の基準は、次に定めるところによる。

(1) 認定事業者は、サ高住宅の管理を行うために必要な資力および信用ならびにこれを的確に行うために必要な経験および能力を有する者で、次条の規定に該当する者に当該サ高住宅の管理を委託し、または当該サ高住宅を賃貸すること。ただし、当該認定事業者が当該基準に該当する者であり、かつ、当該サ高住宅の管理を自ら行う場合には、この限りでない。

(2) サ高住宅の修繕が計画的に行われるものであること。

(3) 管理規程を作成し、これに基づいた適正な管理を行うものであること。

(4) サ高住宅の賃貸借契約書、入居者の入退居の状況を明らかにする書類、家賃（第38条第1項に規定する前払金を含む。）および敷金の収納状況を明らかにする書類ならびに毎年度の収支決算書に関する書類等を備え付けていること。

(管理者)

第27条 管理者となることができる者は、次の各号のいずれかに該当する者および第2項であるものとする。

(1) 区

(2) 公社等（農住組合、日本勤労者住宅協会等をいう。）、東京都もしくは区（その出資、拠出された金額の全部が都または区により出資され、もしくは拠出されている法人を含む。）の出資、拠出に係る法人または一般社団法人もしくは一般財団法人で賃貸住宅の管理を行うことを目的とするもの

(3) 機構

(4) 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第22条に規定する社会福祉法人で、同法第57条に規定する社会福祉施設のうち入所型のものまたは老人福祉法（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運営し、かつ、収益事業として賃貸住宅の経営が定款に登載されているものであって、賃貸住宅の管理業務の体制等について次に定める基準に該当するもの（以下「社会福祉法人」という。）

ア 直近5年間、社会福祉法の法令に違反していないこと。

イ 経営状況が健全であり、過去3年間の経営収支が黒字であること。

ウ 入所型社会福祉施設または有料老人ホームの管理について十分な経験を有し、次の要件に該当すること。

(ア) 入所型社会福祉施設もしくは有料老人ホームの定員数また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。

(イ) (ア) の施設の経営を引き続き6年以上行っていること。

エ サ高住宅の管理について十分な組織および人員を配置することができること。

オ 都内に本部事務所および施設を有し、住宅管理上迅速な対応をとることが可能であること。

カ 第29条に定める管理業務を自ら行うことができること。

(5) 賃貸住宅の管理を業務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、賃貸住宅の管理経験、経営の内容、賃貸住宅の管理業務に関する体制等について、次の要件に定める基準に該当するもの（以下「民間法人」という。）

ア 直近5年間、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）および宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）等の法令（以下「関連法規」という。）に違反していないこと。

イ 経営状況が健全であり、過去3年間の経営収支が黒字であること。

ウ 十分な資力を有し、資本金または自己資本の額の合計額が1000万円以上であること。

エ 賃貸住宅の管理について、十分な経験を有し、次の条件を満たしていること。

(ア) 管理戸数が概ね500戸を超えていること。

(イ) 賃貸住宅の管理事業を引き続き6年以上行っていること。

オ 耐火構造または準耐火構造の住宅を管理していること。

カ 第29条に定める管理業務を、自社、管理業務の再委託を受ける自社の関連会社等で全て行っていること。

キ サ高住宅の管理について、十分な組織および人員を有していること。

ク 都内に事務所または事業所を有しており、住宅管理上迅速な対応をとることが可能であること。

ケ その他区長が必要と認める基準を満たしていること。

(6) 医療法（昭和23年法律第205号）第39条に規定する医療法人で賃貸住宅の管理業務の体制等について次の要件に定める基準に該当するもの（以下「医療法人」という。）

ア 直近5年間、医療法、介護保険法（平成9年法律第123号）、社会福祉法、老人福祉法、宅地建物取引業法等の法令に違反していないこと。

イ 経営状況が健全であり、過去3年間の経営が安定していること。

ウ 十分な資力を有すること。

エ 第29条に定める管理業務を自ら行うことができること。

オ 賃貸住宅の管理について十分な組織および人員を配置することができること。

カ 都内に事務所および施設を有し、住宅管理上迅速な対応をとることが可能であること。

キ その他区長が必要と認める基準を満たしていること。

2 暴力団員でないこと。

（管理者の義務）

第28条 管理者は、常にサ高住宅の入居者等の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うよう努めなければならない。

2 単年度の財務諸表が、事業収支計画および損益計画と比較して乖離がある場合には、その原因を解明し、必要な措置を講じなければならない。

3 事業収支計画は、少なくとも3年ごとに見直すこと。

4 余剰金は、適切に留保すること。

5 資金運用をする場合は、安全確実な方法を選択すること。

6 管理者は、入居者から入退および収入申告等の届出があった場合は、区長に状況を報告すること。

(管理者の業務)

第29条 管理者が行う管理業務は、次に掲げる事項とする。

- (1) サ高住宅賃貸借契約の締結および更新に関すること。
 - (2) 家賃(第37条の規定により家賃の減額を行う場合は、入居者の負担する額)、敷金および共益費、ならびに状況把握サービスおよびその他の生活支援サービス費等の受領、精算に関すること。
 - (3) 入居および退居手続に関すること。
 - (4) 住宅の維持および修繕に関すること(入居者負担により行うものに限る。)
 - (5) その他サ高住宅の管理に関すること。
- 2 管理者は、共益費等の収支について、年1回、入居者に報告しなければならない。また、共益費等を変更する場合は、変更実施日の1月前までに入居者に周知しなければならない。
- 3 管理者は、認定事業者の委任を受けて、第37条に規定する助成金の申請および請求に関する業務を代行する。
- 4 管理者は、共益費等入居者が負担すべき金額を設定または変更する場合は、開始予定日を区長に報告しなければならない。
- 5 管理者は、4月、7月、10月および1月の各月における当該物件の工事進捗状況を確認のうえ、区長に報告しなければならない。

(維持・修繕)

第30条 認定事業者等は、サ高住宅の安全性、居住性および耐久性に関する適切な性能を維持するため、計画的に修繕を行うものとし、あらかじめ長期的な修繕計画を作成しなければならない。

- 2 賃貸住宅の維持・修繕については、入居者の責めに帰すべき事由による修繕を除き、認定事業者がその費用負担により行う。
- 3 認定事業者は、前項に規定する当該賃貸住宅の維持および修繕を管理者に委託する場合は、管理者と業務委託契約を締結するものとする。

(事業収支計画の作成等)

第31条 認定事業者等は、事業収支計画を長期にわたり安定した経営となるように、次に定める事項に留意して、事業収支計画を作成しなければならない。

- (1) 長期安定的な経営が可能な計画であり、かつ、30年以上の長期計画とすること。
 - (2) 適切かつ実行可能な募集計画に基づくものであること。
 - (3) 長期推計に基づく入居者の入居時平均年齢、男女比、単身者率および入退居率を勘案すること。
 - (4) 借入金の返済に当たっては、無理のない計画であること。
 - (5) 単年度損益および累計損益の黒字転換年次が適切であること。
 - (6) 常に適正な資金残高があること。
 - (7) 建物の修繕、設備・備品等の更新の費用を見込むこと。
- 2 認定事業者等は、事業開始後の経営方針として、単年度の財務内容が適正であることのほか、前項に定める事項の全てに該当するものを策定しなければならない。
- 3 サ高住宅の経理および会計は、独立したものでなければならない。
- 4 サ高住宅は、供給計画等に基づき、相当数の入居見込み者を確保することができると認められるものでなければならない。

(報告の徴収)

第32条 区長は、認定事業者等に対し、サ高住宅の建設等または管理の状況について報告を求めることができる。

(地位の承継)

第33条 認定事業者の一般承継人または認定事業者からサ高住宅の敷地の所有権その他賃貸住宅の建設等および管理に必要な権原を取得した者は、区長の承認を受けて、当該認定事業者等有していた認定計画に基づく地位を承継するものとする。

2 前項の場合にあつては、承継人は、入居者の敷金および入居者への敷金返還義務を引き継ぐものとする。

3 第1項の規定のうち、サ高住宅が借上または受託契約の解除により認定事業者に戻還される場合には、認定事業者は速やかに新たにサ高住宅の管理者になりうる者に、管理を受託させなければならない。ただし、認定事業者自身がサ高住宅を管理することができる場合は、この限りでない。

4 区長は、当該認定事業者等有していた認定計画に基づく地位を承継しようとする者が暴力団員であるときは、承継者として承認してはならない。

(供給計画策定に要する費用の助成)

第34条 区長は、第3条第1項第5号に規定する認定事業者に対し、供給計画策定に要する費用の一部を予算の範囲内において助成することができる。

(建設等に要する費用の助成)

第35条 区長は、認定事業者が建設等するサ高住宅について、その建設等に要する費用のうち住宅の共用部分、入居者の共同の福祉のために必要な施設および加齢対応構造等その他の施設（以下「住宅の共用部分等」という。）に係る費用の一部を予算の範囲内において助成することができる。

(家賃)

第36条 管理者は、建設等に要する費用の助成に係るサ高住宅の認定管理期間（供給計画に定められた管理の期間をいう。以下同じ。）における家賃については、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失し、かつ、家賃限度額を超えて契約し、または受領してはならない。

2 認定事業者は、家賃を決定する際には、管理開始の6月前までに前項に定める家賃限度額の計算書および市場家賃の調査結果を添えて、区長に家賃の承認を得なければならない。

3 認定事業者は、2年に一度市場家賃の調査を行い、区長に報告する。

4 サ高住宅の家賃の額は、区長の承認を受けて変更することができる。

5 区長および認定事業者は、特別の事情により家賃を変更する必要があるときは、家賃の変更について協議を行うことができる。

6 管理者が第27条第4号から第6号までのいずれかに該当する場合は、第2項および第3項における市場家賃の調査は、不動産鑑定評価によることができる。

(家賃の減額に要する費用の助成)

第37条 区長は、認定事業者が認定管理期間のうち、品川区サービス付き高齢者向け住宅供給助成事業要領（平成25年4月1日決定。以下「要領」という。）に定める期間において、入居者の居住の安定を図るためサ高住宅の家賃を減額する場合においては、当該認定事業者に対し、その減額に要する費用の一部を予算の範囲内において助成することができる。

2 区長は、前項の規定による助成について、入居者の所得が要領に定める基準を超える場合には、要領に定めるところにより、その額を減額し、または助成を行わないものとする。

3 入居者は、認定事業者が家賃の減額をする場合には、毎年度、入居者の収入を証明する書類等（以下「収入証明等」という。）を区長の定める期間までに提出しなければならない。

- 4 前項に定める収入証明等は、次に掲げるものとする。ただし、新たに入居した者については、第15条第3項に規定する審査の際に提出される書類をもってかえることができる。
- (1) 入居世帯全員の直近の住民税課税（非課税）証明書（扶養の内訳が記載されているもの）
 - (2) 入居世帯全員の住民票の写しまたは在留カード
 - (3) その他区長が必要と認めるもの
- 5 認定事業者が家賃減額する場合は、管理開始の3月前までに入居者負担基準額および入居者の負担する額を区長に報告しなければならない。
- （家賃の支払方式等）

第38条 認定事業者等は、毎月その月分の家賃を受領する方式（以下「月払い方式」という。）のほか、管理者が十分な資力および信用を有し、法第52条の認可を受けて賃借人に賃貸する場合に限り、月払い方式に代えて、終身にわたって受領すべき家賃の全部または一部を前払金として一括して受領する方式（以下「前払金方式」という。）を採用することができる。

- 2 認定事業者等が前払金方式を採用する場合には、次に掲げるところに従わなければならない。
- (1) 前払家賃の算定の基礎となる家賃の月額のみについて、第17条の規定に従わなければならないこと。
 - (2) 前払家賃について、東京都制度要綱第39第2項第2号の規定により、終身賃貸事業者が返還債務を負うこととなる場合に備えて、認定事業者等が、銀行等と払戻金相当額の保証委託契約を締結し、入居者に対する払戻金の確保に必要な保全措置が講じられるものであること。
 - (3) 認定事業者等が前払金方式を採用する場合には、第17条に規定する前払家賃の算定の基礎となる家賃の月額（以下「前払家賃算定基礎額」という。）と毎月ごとに受領する家賃の額を加えた額（前条の規定により家賃を減額する場合は、当該金額に減額分を加えた額）を家賃とみなして、第6条第2項第5号、第36条および前条の規定を適用する。
 - (4) 認定事業者等が前払金方式を採用する場合には、一部を前払金として一括して受領するときにあつては、第37条の家賃減額の助成の規定を適用できるが、全部を前払金として一括して受領するときにあつては、第37条の家賃減額の助成の規定は適用しないものとする。
 - (5) 第36条の規定により家賃の額が減少した場合、管理者は、全部前払金方式においては入居者に変更前の家賃の額（認定事業者が第37条の規定により家賃を減額する場合は、入居者負担額。以下この号および次号において「家賃等」という。）から変更後の家賃等の額を差し引いた額（以下「家賃等減少分」という。）を毎月返還し、一部前払金方式においては変更前の毎月の支払額から家賃等減少分を差し引いた額を受領するものとする。ただし、家賃等減少分が毎月の支払額より多い場合は、家賃等減少分と毎月の支払額の差額を入居者に、毎月返還するものとする。
 - (6) 第36条の規定により家賃の額が増加した場合、入居者は、管理者に、全部前払金方式においては変更後の家賃等の額から変更前の家賃等の額を差し引いた額（以下「家賃等増加分」という。）を毎月支払い、一部前払金方式においては変更前の毎月の支払額に家賃等増加分を加えた額を支払うものとする。
- （サ高住宅の目的外使用）

第39条 認定事業者等は、賃貸住宅の全部または一部について、3月以上、第6条第2項第4号および第16条に規定する資格を有する入居者を確保することができないときは、区長の承認を受けて、当該全部または一部を当該資格を有する者以外の者に賃貸し、または転貸事業者に転貸させることができる。

- 2 前項の規定により賃貸し、または転貸事業者に転貸させる場合には、当該サ高借または転

貸借を、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条第1項の規定による建物賃貸借（5年を上回らない期間を定めたものに限る。以下「定期建物賃貸借」という。）とし、または定期建物賃貸借とするよう必要な措置を講じなければならない。

（サ高住宅に係る用途廃止）

第40条 認定事業者は、管理開始後20年以内の認定管理期間内に係る用途廃止について、次の各号のいずれかに該当する場合に限り、区長の承認を受けて用途の廃止をすることができる。

- (1) 災害、老朽化等によりサ高住宅として引き続き管理することが不相当なとき。
- (2) 建替えを行うため必要があるとき。
- (3) 都市計画事業等を施行するため必要があるとき。
- (4) 管理開始後10年以上経過し、入居者を募集したにもかかわらず、3月を超えて入居がないとき。
- (5) その他やむを得ない事情があるとき。

（守秘義務）

第41条 認定事業者および管理者は、管理業務を通じて知り得た入居者の個人情報を他に漏らしてはならない。

（指導監督）

第42条 区長は、認定事業者および管理者に対し、サ高住宅供給助成事業制度の適正な実施に必要な勧告、助言または援助を行うことができる。

（委任）

第43条 この要綱の実施に関し必要な事項は、福祉部長が別に定める。

付 則

この要綱は、平成25年4月1日から施行する。

付 則

この要綱は、平成27年4月1日から施行する。