東京都高齢者向け優良賃貸住宅供給助成事業制度要綱

平成 30 年３月 28 日
29 都市住民第 1499 号

第１　目的

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、建設又は改良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。

第２　通則

東京都高齢者向け優良賃貸住宅の整備等及び管理については、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「規則」という。）、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 19 年法律第 112 号。以下「住宅セーフティネット法」という。）、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成 29 年国土交通省令第 63 号）、国土交通省・厚生労働省関係住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成 29 年厚生労働省･国土交通省令第１号）、社会資本整備総合交付金交付要綱（平成 22 年３月 26 日付国官会第 2317 号）、地域優良賃貸住宅制度要綱（平成 19 年３月 28 日付国住備第 160 号）、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業対象要綱（平成 29 年４月 26 日付国住備第 14 号。以下「住宅セーフティネット改修要綱」という。）、公的賃貸住宅家賃対策調整補助金交付要綱（平成 18 年３月 27 日国住備第 132 号）その他関係法令及び関係通知等に定めるもののほか、この要綱の定めるところによる。

第３　用語の定義

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。

一　基本方針

法第３条に基づき国土交通大臣が定めた事項

二　高齢者

60 歳以上の者をいう。

三　土地所有者等

土地の所有権又は建物の所有を目的とする地上権、賃借権若しくは使用貸借による権利を有する者及び第６号に掲げる賃貸住宅の賃借権又は使用貸借による権利を有する者をいう。

四　公社等

地域優良賃貸住宅制度要綱第２条第４号に規定する者をいう。

五　東京都高齢者向け優良賃貸住宅等

第７号から第 10 号までに掲げる賃貸住宅をいう。

六　東京都高齢者向け優良賃貸住宅

第７の規定（第 11 号に規定する東京都高優賃（ＳＮ住宅型）を除く東京都高齢者向け優良賃貸住宅にあっては、地域優良賃貸住宅制度要綱第３条第４項の規定に基づく第７の規定）による認定を受けた供給計画に基づき整備等及び管理される賃貸住宅をいう。

七　東京都高齢者向け優良賃貸住宅等Ａ型

東京都高齢者向け優良賃貸住宅であって、土地所有者等（公社等、独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）、都及び区市町村を除く。）が建設、改良及び既存住宅の転用（以下、「整備等」という。）並びに管理を行うもの（生活援助員用の賃貸住宅を含む。）をいう。

八　東京都高齢者向け優良賃貸住宅等Ｂ型

東京都高齢者向け優良賃貸住宅であって、公社等が整備等及び管理を行うもの（生活援助員用の賃貸住宅を含む。）、東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）が法第 46 条の規定による都又は区市町村の要請に基づき整備等及び管理を行う法第 45 条第１項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅（生活援助員の賃貸住宅を含む。）をいう。

九　東京都高齢者向け優良賃貸住宅等Ｃ型

機構が、法第 46 条の規定による都又は区市町村の要請に基づき建設及び改良（以下、「整備」という。）並びに管理を行う法第 45 条第１項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅（生活援助員の賃貸住宅を含む。）、機構が整備及び管理を行う法第 49 条各号に規定する基準に適合する賃貸住宅（生活援助員の賃貸住宅を含む。）をいう。

十　東京都高齢者向け優良賃貸住宅等Ｄ型

都及び区市町村が、整備及び管理を行う法第 45 条第１項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅（生活援助員の賃貸住宅を含む。）をいう。

十一　東京都高優賃（ＳＮ住宅型）

東京都高齢者向け優良賃貸住宅Ａ型のうち、買い取り又は借り上げ等を行わずに改良し、管理する住宅及びその付帯施設並びに既存の住宅を転用し、管理する住宅及びその付帯施設をいう。

十二　管理者

第７第２項に規定する認定事業者から賃貸住宅の管理を受託し、若しくは賃借した賃貸住宅を転貸し、東京都高齢者向け優良賃貸住宅として管理及び賃貸をする者、又は自ら東京都高齢者向け優良賃貸住宅を整備し、管理及び賃貸する者をいう。

十三　入居者死亡事故保険

東京都高齢者向け優良賃貸住宅等の入居者が居室内で死亡したことに伴って当該住宅等の所有者又は管理者が損失を被った場合に、当該損失を補償する少額短期保険であって、当該死亡が原因で発生した残存家財整理費用、居室内修繕費用又は空き家となったことによる家賃損失額のいずれかを補償内容として含むものをいう。

第４　（削除）

第５　管理類型

東京都高齢者向け優良賃貸住宅の管理類型は、次の各号に掲げる類型によるものとする。

一　管理受託型

東京都高齢者向け優良賃貸住宅等Ａ型を受託して管理するもの

二　借上型

東京都高齢者向け優良賃貸住宅等Ａ型、東京都高齢者向け優良賃貸住宅等Ｂ型又は東京都高齢者向け優良賃貸住宅等Ｃ型を借り上げて管理するもの

三　施行型

東京都高齢者向け優良賃貸住宅を整備等する者が、自ら管理するもの

第６　供給計画の認定の申請

良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の整備等及び管理を行おうとする者（機構及び地方公共団体を除く。）は、当該賃貸住宅の整備及び管理に関する計画（以下「供給計画」という。）を作成し、知事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。

一　賃貸住宅の位置

二　賃貸住宅の戸数

三　賃貸住宅の規模並びに構造及び設備（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及び設備（以下「加齢対応構造等」という。）の内容を含む。）

四　賃貸住宅の整備に関する資金計画

五　賃貸住宅の入居者の資格に関する事項

六　賃貸住宅の家賃その他賃貸の条件に関する事項

七　賃貸住宅の管理の方法及び期間

八　賃貸住宅の整備の事業の実施期間

九　改良工事を実施しようとする建築物に関する事項（改良を伴う場合に限る。）

十　賃貸住宅の入居者の事故、急病、負傷等に対応するサービス（以下「緊急時対応サービス」という。）及び安否を確認するサービス（以下「安否確認サービス」という。）に関する事項

十一　基本方針及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整備及び管理を行う旨

３　第１項の規定による認定の申請は、別記様式第１号の申請書を知事に提出して行うものとする。

４　前項の申請書には、別に定める東京都高齢者向け優良賃貸住宅供給助成事業実施要領（以下「実施要領」という。）に定める図書を添付しなければならない。

第７　認定の基準

知事は第６第１項の規定による認定の申請があった場合において、当該申請に係る供給計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

一　賃貸住宅の戸数が５戸以上であること（既存住宅等の改良及び転用による場合は、１戸以上であること）

二　賃貸住宅の規模並びに構造及び設備が、別に定める東京都高齢者向け優良賃貸住宅整備基準（以下「整備基準」という。）に適合するものであること。

三　東京都高優賃（ＳＮ住宅型）である場合、住宅セーフティネット改修要綱第３条第４号及び第５号に掲げる要件に適合しなければならない。

四　賃貸住宅の整備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。

五　賃貸住宅の管理の期間が 10 年以上であること。

六　賃貸住宅の入居者及び同居者の資格を、次に掲げる要件を満たす者とするものであること。

イ　入居者が高齢者であること。

ロ　現に自ら居住するため住宅を必要としていること。

ハ　その他実施要領に定める要件を満たしていること。

七　賃貸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、かつ実施要領に定める限度額家賃を超えないよう定められるものであること。

八　家賃の支払方式等が第42の規定に該当していること。

九　賃貸住宅の賃貸の条件が第19から第23まで、第27及び第30に定める基準に従い適正に定められるものであること。

十　賃貸住宅の管理の方法が第31で定める基準に適合するものであること。

十一　緊急時対応サービス及び安否確認サービス並びに生活支援サービスの提供においては、次に掲げる条件を満たしていること。

イ　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。

ロ　入居者が安否確認サービスの提供を希望する時に、適切な方法により提供できる体制を整えているものであること。

ハ　「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」（21福保高住在第691号）に基づく届出（以下「サービスの届出」という。）を行うこと。

十二　賃貸住宅の敷地に係る権利が地上権又は賃借権である場合には、実施要領に定める要件の全てを満たすものであること。

十三　賃貸住宅の敷地が、実施要領に定める条件に該当する場合は、実施要領に定める留意事項に適合するものであること。

十四　賃貸住宅に係る権利が賃借権である場合には、実施要領に定める要件の全てを満たすものであること。

十五　申請者が法人の場合、定款等に賃貸住宅の経営が記載されていること。

十六　その他基本方針及び確保プランに照らして適切なものであること。

2　前項の認定を受けた者は、当該認定を受けた日からその翌年度の末日までの間に東京都高齢者向け優良賃貸住宅の整備等に着手しなければならない。

3　認定事業者が前項に定める期間内に東京都高齢者向け優良賃貸住宅の整備等に着手しない場合は、当該計画の認定は効力を失うものとする。ただし、あらかじめ知事の承認を得た場合はその限りでない。

4　既存住宅等の改良による東京都高齢者向け優良賃貸住宅にあっては、耐力、耐火性能、耐用年数等を勘案して、整備後概ね20年間、使用が可能なものでなければならない。

第８　計画の認定の通知

知事は、第７の認定をしたときは、速やかに、その旨を当該認定を受けた者及び関係区市町村長に通知しなければならない。

第９　供給計画の変更

第７の認定を受けた者は、当該認定を受けた供給計画の変更（実施要領に定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、知事の認定を受けなければならない。

２　第７及び第８の規定は、前項の変更の認定について準用する。

第 10　助言及び指導

　知事及び区市町村長は、第７の認定（第９第１項の変更の認定を含む。以下「計画の認定」という。）を受けた者（以下「認定事業者」という。）に対し、基本方針を勘案し、当該計画の認定を受けた供給計画（変更があったときは、その変更後のもの。以下「認定計画」という。）に基づき整備が行われる又は行われた賃貸住宅（認定計画に定められたその管理の期間（以下「認定管理期間」という。）が経過したものを除く。）の整備及び管理に関し必要な助言及び指導を行うよう努めるものとする。

第 11　東京シニア円滑入居賃貸住宅の登録等

　認定事業者は、その住宅について、入居者の募集に先立ち、東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録・閲覧制度に係る事務要領（平成 22 年 7 月 2 日　22 都市住民第 399 号）第５条の規定による東京シニア円滑入居賃貸住宅（以下「東京シニア賃貸住宅」という。）の登録をしなければならない。ただし、当該東京都高齢者向け優良賃貸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、東京都高齢者向け優良賃貸住宅を転貸事業者に賃貸するときは、当該東京都高齢者向け優良賃貸住宅について、転貸事業者が入居者の募集に先立ち東京シニア賃貸住宅の登録をするよう、必要な措置を講じなければならない。

３　前２項の規定については、認定事業者又は転貸事業者が、当該東京都高齢者向け優良賃貸住宅について、住宅セーフティネット法第８条の規定による住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録を受けた場合には適用しない。

第 12　住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録等

１　東京都高優賃（ＳＮ住宅型）にあっては、第 11 の規定に関わらず、認定事業者は、その住宅について、入居者の募集に先立ち、住宅セーフティネット法第８条の規定による住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録をしなければならない。ただし、当該東京都高齢者向け優良賃貸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、東京都高優賃（ＳＮ住宅型）を転貸事業者に賃貸するときは、当該東京都高優賃（ＳＮ住宅型）について、転貸事業者が入居者の募集に先立ち、住宅セーフティネット法第８条の規定による住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録をするよう、必要な措置を講じなければならない。

第 13　東京都高齢者向け優良賃貸住宅等の目的外使用

　認定事業者並びに本要綱に基づき東京都高齢者向け優良賃貸住宅を供給しようとする機構、都及び区市町村（以下、「認定事業者等」という。）は、東京都高齢者向け優良賃貸住宅等（東京都高優賃（ＳＮ住宅型）を除く。）の全部又は一部について、３か月以上、第７第１項第６号に規定する資格を有する入居者が確保できないときは、知事の承認を受け（知事の認定を受けた供給計画に基づくものに限る。）、かつ、その住宅の処分に係る国土交通大臣又は地方整備局長等（以下「国土交通大臣等」という。）の承認を知事を経由し受けた場合は、次の各号に掲げる住宅の種別に応じて、次の者に賃貸し、又は転貸事業者に転貸させることができる。

　一　東京都高齢者向け優良賃貸住宅等Ａ型又は東京都高齢者向け優良賃貸住宅等Ｂ型　第７第１項第６号に掲げる者以外の者で、地域住宅計画に記載した配慮入居者

二　平成23年10月19日以前に法に基づき供給計画の認定を受けた高齢者向け優良賃貸住宅　高齢者以外の者

２　認定事業者は、東京都高優賃（ＳＮ住宅型）にあっては、その全部又は一部について、３か月以上、第７第１項第６号に規定する資格を有する入居者が確保できないときは、知事の承認を受け、当該全部又は一部を、住宅セーフティネット改修要綱第３条第１号に掲げる世帯に賃貸し、又は転貸事業者に転貸させることができる。

３　前２項の規定により賃貸し、又は転貸事業者に転貸させる場合においては、当該賃貸借又は転貸借を、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（以下「定期建物賃貸借」という。）（５年を上回らない期間を定めたものに限る。この項において同じ）とし、又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。

第14　報告の徴収

知事及び関係区市町村長は、認定事業者に対し、東京都高齢者向け優良賃貸住宅の整備又は管理の状況について報告を求めることができる。

第15　実績報告

認定事業者は、工事が完了したときは、認定計画に沿って工事が行われたことを証する実績を、別記様式第２号により知事（実施要領第２第２号に定める区市町村型にあっては、区市町村の長）に報告しなければならない。ただし、東京都高齢者向け優良賃貸住宅供給助成事業補助要領（以下「都補助要領」という。）の規定による整備費の補助を受けている場合は、都補助要領第24の実績報告に代えることができる。

第16　地位の承継

認定事業者の一般承継人又は認定事業者から東京都高齢者向け優良賃貸住宅の敷地の所有権その他当該東京都高齢者向け優良賃貸住宅の整備及び管理に必要な権原を取得した者は、知事の承認を受けて、当該認定事業者が有していた計画の認定に基づく地位を承継することができる。

第17　改善命令

知事は、認定事業者が認定計画に従って東京都高齢者向け優良賃貸住宅の整備又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、相当の期限を定めて、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。

第18 計画の認定の取消し

知事は、認定事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、計画の認定を取り消すことができる。

一　第11、第12及び第13第３項の規定に違反したとき。

二　第17の規定による命令に違反したとき。

三　不正な手段により計画の認定を受けたとき。

２　第８の規定は、知事が前項の規定による取消しをした場合について準用する。

第19　入居者の募集方法

管理者は、災害、不良住宅の撤去、その他実施要領に定める特別な事情がある場合において、賃貸住宅に入居させることが適当である者として知事が認める者を入居させる場合を除くほか、当該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、実施要領に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一週間前に、新聞掲載、掲示等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。

一　賃貸する住宅が東京都高齢者向け優良賃貸住宅であること。
二　賃貸住宅の所在地、戸数、規模及び構造
三　管理者の氏名及び住所又は名称及び主たる事務所の所在地
四　入居者の資格
五　家賃その他賃貸の条件
六　家賃を減額する場合は、入居者の負担する額
七　入居の申込みの期間及び場所
八　申込みに必要な書面の種類
九　提供される生活支援サービス
十　入居者の選定方法
十一　賃貸住宅の管理期間

４　前項第７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。

第 20　入居者の選定及び審査

入居の申込みを受理した戸数が賃貸住宅の戸数を超える場合においては、管理者は、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　管理者は、前項の規定により選定した者から年齢等を証明する書類等の提出を求めること等とし、第７第１項第６号に規定する要件を具備するか否かについて審査するものとする。

３　管理者が第 32 第 3 号から第 7 号までのいずれかに該当する場合は、前２項の選定及び審査については、実施要領第 18 に定める公的機関が実施するものとする。

第 21　入居者の選定の特例

管理者は、特に居住の安定を図る必要がある者等で実施要領に定める基準に該当するものについては、1 回の募集ごとに賃貸しようとする住宅のうち、実施要領に定める範囲内の戸数の住宅について、第 19 及び第 20 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。

第 22　賃貸借契約の解除

管理者は、入居者が不正の行為によって賃貸住宅に入居したときは、当該賃貸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。

第 23　前払家賃の算定の基礎となる家賃の月額等の明示等

管理者は、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又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及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並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　管理者は、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。

第 24　入居契約締結前の説明等

管理者は、東京都高齢者向け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東京都高齢者向け優良賃貸住宅に関し、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、管理者の住所及び氏名その他実施要領に定め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上で交付し、当該説明者により十分に説明をさせなければならない。

２　管理者は、賃貸住宅の管理開始後にあっては、賃貸借契約締結前に当該賃貸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。

第 25　賃貸借契約の締結

管理者は、第 20 及び第 21 の規定により選定及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。

第 26　賃貸借契約の内容

管理者は、入居者と東京都高齢者向け優良賃貸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。

一　入居者は、東京都高齢者向け優良賃貸住宅を他の者に貸し、又はその入居の権利を他の者に譲渡してはならないこと。

二　入居者は、東京都高齢者向け優良賃貸住宅の用途を変更してはならないこと。

三　入居者は、認定事業者及び管理者の承認を得たときを除き、東京都高齢者向け優良賃貸住宅を模様替えし、又は増築してはならないこと。

四　入居者は、管理者の承認を受けた場合に限り、東京都高齢者向け優良賃貸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。

五　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。

第 27　賃貸条件の制限

認定事業者は、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又は一部を前払金として一括して受領すること（法第 52 条の認可を受けた場合に限る。）及び家賃の３月分を超えない額の敷金及び実施要領に定める費用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。

第 28　管理受託型の供給に関する契約

管理受託型の認定事業者と管理者は、認定計画に沿って東京都高齢者向け優良賃貸住宅の管理委託契約を締結するものとする。

第29　借上型の供給に関する契約

借上型の認定事業者と管理者は、認定計画に沿って東京都高齢者向け優良賃貸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、東京都高齢者向け優良賃貸住宅を管理者に引き渡したときは、当該東京都高齢者向け優良賃貸住宅の賃借権設定登記に協力するものとする。

第 30　転貸の条件

賃貸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 7 第 1 項第 6 号から第 11 号まで、第 26、第 36 及び第 40 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。

第 31　管理の方法の基準

第 7 第 1 項第 10 号の規定による賃貸住宅の管理の方法の基準は、次の各号及び基本方針の三の 1 に定めるとおりとする。

一　認定事業者は、賃貸住宅の管理を行うために必要な資力及び信用並びにこれを的確に行うために必要な経験及び能力を有する者で、第 32 の規定に該当する者に当該賃貸住宅の管理を委託し、又は当該賃貸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、当該賃貸住宅の管理を自ら行う場合には、この限りでない。

二　賃貸住宅の修繕が計画的に行われるものであること。

三　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。

四　賃貸住宅の賃貸借契約書並びに家賃（第 42 第 1 項に規定する前払金を含む。）及び敷金の収納状況を明らかにする書類その他の賃貸住宅に関する事業の収支状況を明らかにするために必要な書類が備え付けられるものであること。

第 32　管理者

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とする。

一　区市町村

二　公社、農住組合、日本勤労者住宅協会、都若しくは区市町村（その出資され、又は拠出された金額の全部が都又は区市町村により出資され、又は拠出されている法人を含む。）の出資若しくは拠出に係る法人又は民法（明治 29 年法律第 89 号）第 34 条の規定により設立された法人で賃貸住宅の管理を行うことを目的とするもの

三　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又は老人福祉法（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経営し、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実施要領に定める基準に該当するもの（以下「社会福祉法人」という。）

四　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

について実施要領に定める基準に該当するもの（以下「医療法人」という。）

五　機構

六　農業協同組合又は農業協同組合連合会で農業協同組合法（昭和 22 年法律第 132 号）第 10 条第５項に規定する事業を行うもの

七　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実施要領に定める基準に該当するもの（以下「民間法人」という。）

第 33　管理者の義務

管理者は、常に東京都高齢者向け優良賃貸住宅の状況に留意し、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。

第 34　管理者の業務

管理者が行う管理業務は、次に掲げる事項とし、業務内容は実施要領に定めるものとする。

一　賃貸借契約の締結及び更新に関すること。

二　家賃（第 41 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）、敷金及び共益費の受領及び精算に関すること。

三　入居及び退去手続に関すること。

四　住宅の維持、修繕に関すること（入居者負担（共益費を含む。）により行うべきものに限る。）。

五　その他東京都高齢者向け優良賃貸住宅の管理に関すること。

第 35　維持・修繕

認定事業者は、東京都高齢者向け優良賃貸住宅の安全性、居住性及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　東京都高齢者向け優良賃貸住宅の維持・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ものとし、維持・修繕内容は実施要領に定めるものとする。

３　認定事業者は、前項に規定する当該東京都高齢者向け優良賃貸住宅の維持・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。

第 36　事業収支計画の作成等

管理者は、事業収支計画を長期にわたり安定した経営が可能な計画とすることその他の実施要領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。

２　管理者は、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その他の実施要領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　東京都高齢者向け優良賃貸住宅の経理及び会計は、独立したものでなければならない。

４　東京都高齢者向け優良賃貸住宅は、供給計画等に基づき、相当数の入居見込み者を確保できると認められるものでなければならない。

第 37 供給計画策定に要する費用の補助

都は、東京都高齢者向け優良賃貸住宅等Ａ型又は東京都高齢者向け優良賃貸住宅等Ｂ型を整備するため、第６に規定する供給計画を策定しようとする土地所有者等に対し、その策定に要する費用の一部を予算の範囲内において補助することができる。

２　都は、区市町村が、東京都高齢者向け優良賃貸住宅等Ａ型又は東京都高齢者向け優良賃貸住宅等Ｂ型を整備するため、第６に規定する供給計画を策定しようとする土地所有者等に対し補助する場合には、予算の範囲内において、その費用の一部を補助することができる。

第 38　（削除）

第 39　整備に要する費用の補助

都は、認定事業者（公社等を除く。）が建設する東京都高齢者向け優良賃貸住宅等Ａ型について、その建設に要する費用の一部を予算の範囲内において補助することができる。

２　都は、認定事業者（公社等を除く。）が改良する東京都高齢者向け優良賃貸住宅等Ａ型について、その改良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及び高齢者向け設備その他の施設（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補助することができる。

３　都は、公社等が建設する高齢者向け優良賃貸住宅等Ｂ型について、その建設に要する費用の一部を予算の範囲内において補助することができる。

４　都は、公社等が改良する東京都高齢者向け優良賃貸住宅等Ｂ型について、その改良に要する費用のうち住宅の共用部分等に係る費用の一部を予算の範囲内において補助することができる。

５　都は、公社が都の要請に基づき建設する東京都高齢者向け優良賃貸住宅等Ｂ型について、その建設に要する費用の一部を予算の範囲内において補助することができる。

６　都は、公社が都の要請に基づき改良する東京都高齢者向け優良賃貸住宅等Ｂ型について、その改良に要する費用のうち住宅の共用部分等に係る費用の一部を予算の範囲内において補助することができる。

７　都は、機構が都の要請に基づき建設する東京都高齢者向け優良賃貸住宅等Ｃ型について、その建設に要する費用の一部を予算の範囲内において補助することができる。

８　都は、機構が都の要請に基づき改良する東京都高齢者向け優良賃貸住宅等Ｃ型について、その改良に要する費用のうち住宅の共用部分等に係る費用の一部を予算の範囲内において補助することができる。

９　都は、区市町村が次のいずれかに補助する場合には、予算の範囲内において、その費用の一部を補助することができる。

一　認定事業者（公社等及び機構を除く。）が建設する東京都高齢者向け優良賃貸住宅等Ａ型について、その建設に要する費用の一部

二　認定事業者（公社等及び機構を除く。）が改良する東京都高齢者向け優良賃貸住宅等Ａ型（東京都高優賃（ＳＮ住宅型）を除く。）について、その改良に要する費用のうち住宅の共用部分等に係る費用の一部

三　認定事業者が改良する東京都高優賃（ＳＮ住宅型）について、その改良に要する費用のうち住宅

セーフティネット改修要綱第４条第１項第１号から第６号に掲げる費用の一部

四　公社等が建設する高齢者向け優良賃貸住宅等Ｂ型について、その建設に要する費用の一部

五　公社等が改良する高齢者向け優良賃貸住宅等Ｂ型について、その改良に要する費用のうち住宅の共用部分等に係る費用の一部

六　公社が区市町村の要請に基づき建設する東京都高齢者向け優良賃貸住宅等Ｂ型について、その建設に要する費用の一部

七　公社が区市町村の要請に基づき改良する東京都高齢者向け優良賃貸住宅等Ｂ型について、その改良に要する費用のうち住宅の共用部分等に係る費用の一部

八　機構が区市町村の要請に基づき建設する東京都高齢者向け優良賃貸住宅等Ｃ型について、その建設に要する費用の一部

九　機構が区市町村の要請に基づき改良する東京都高齢者向け優良賃貸住宅等Ｃ型について、その改良に要する費用のうち住宅の共用部分等に係る費用の一部

10　第５項から第８項及び第９項第６号から第９号については、サービスの届出を行うものに限る。

第 40　家賃

認定事業者は、第 39 の規定による補助に係る東京都高齢者向け優良賃貸住宅の認定管理期間（認定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、実施要領に定める家賃限度額を超えて、契約し、又は受領してはならない。

２　東京都高齢者向け優良賃貸住宅の家賃の額は、知事（実施要領に定める区市町村型にあっては区市町村の長）の承認を受けて変更することができる。この場合、前項の規定を準用する。

３　知事は、社会経済状況を考慮し必要があると認める場合は、認定事業者に対し、家賃の変更を求めることができる。

第 41 家賃の減額に要する費用の補助

都は、認定事業者が、認定管理期間のうち都補助要領に定める期間において、入居者の居住の安定を図るため東京都高齢者向け優良賃貸住宅等Ａ型又は東京都高齢者向け優良賃貸住宅等Ｂ型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補助することができる。

２　都は、公社が、都の要請に基づき建設する東京都高齢者向け優良賃貸住宅等Ｂ型において、入居者の居住の安定を図るため、家賃を減額する場合においては、公社に対し、その減額に要する費用の一部を補助することができる。

３　都は、機構が、都の要請に基づき建設する東京都高齢者向け優良賃貸住宅等Ｃ型において、入居者の居住の安定を図るため、家賃を減額する場合においては、機構に対し、その減額に要する費用の一部を補助することができる。

４　都は、区市町村が次のいずれかに補助する場合には、予算の範囲内において、その費用の一部を補助することができる。

一　認定事業者が、認定管理期間のうち区市町村東京都高齢者向け優良賃貸住宅補助要領（以下、「区市町村補助要領」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東京都高齢者向け優良賃貸住宅等Ａ型又は東京都高齢者向け優良賃貸住宅等Ｂ型の家賃を減額する場合における、その減額に要する費用の一部

二　機構が、区市町村の要請に基づき建設する東京都高齢者向け優良賃貸住宅等Ｃ型について、入居者の居住の安定を図るため、機構が家賃を減額する場合における、その減額に要する費用の一部

５　第１項から第４項の規定による補助は、入居者の所得が都補助要領に定める基準を超える場合には、都補助要領に定めるところにより、その額を減額し、又は補助を行わないものとする。

６　東京都高優賃（ＳＮ住宅型）にあっては、第４項の規定による補助を受ける場合、公的賃貸住宅家賃対策調整補助金交付要綱第４第４項各号に掲げる要件に適合しなければならない。

第 42　家賃の支払方式等

認定事業者は、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、認定事業者が法第 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又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　認定事業者が前払金方式を採用する場合においては、次の各号に規定するところに従わなければならない。

一　前払家賃の算定の基礎となる家賃の月額等の明示等について、第 23 の規定に従わなければならない。

二　前払家賃について、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、実施要領に定めるところにより必要な保全措置が講じられるものであること。

３　認定事業者が前払金方式を採用する場合においては、第 23 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。）と毎月毎に受領する家賃の額を加えた額（第 41 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７第１項第７号、第 40 及び第 41 の規定を適用する。

４　認定事業者が前払金方式を採用する場合において、一部を前払金として一括して受領する場合にあっては、第 41 の家賃減額補助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場合にあっては、第 41 の家賃減額補助の規定は適用しないものとする。

第 43　管理事務に要する費用の補助

都は、東京都高齢者向け優良賃貸住宅等Ａ型を供給する認定事業者に対し、管理事務に要する費用の一部を予算の範囲内において補助することができる。ただし補助の対象者は平成 11 年度の認定事業者に限る。

２　都は、区市町村が東京都高齢者向け優良賃貸住宅等Ａ型を供給する認定事業者に対し、管理事務に要する費用の一部を補助する場合には、予算の範囲内において、その費用の一部を補助することができる。ただし、補助の対象者は平成 11 年度の認定事業者に限る。

第 44　入居者死亡事故保険費用の補助

都は、認定管理期間のうち区市町村補助要領に定める期間において、区市町村が東京都高齢者向け優良賃貸住宅等Ａ型（平成 30 年度以降に供給計画の認定を受けた住宅に限る。）を供給する認定事業者に対し、入居者死亡事故保険の費用を補助する場合には、予算の範囲内において、その費用の一部を補助することができる。

第 45　東京都高齢者向け優良賃貸住宅等に係る処分等

認定事業者等は、本要綱に定めるところにより補助を受けた東京都高齢者向け優良賃貸住宅等で、当該住宅の供給計画に定める管理期間を経過していない場合で、かつ、次の各号のいずれかに掲げる場合にあっては、当該住宅の供給計画の廃止に係る知事の承認を受け（知事の認定を受けた供給計画に基づくものに限る。）、かつ、その住宅の処分に係る国土交通大臣等の承認を知事を経由して受けた場合に限り用途の廃止をすることができるものとする。ただし、東京都高優賃（ＳＮ住宅型）にあっては、国土交通大臣等の承認を必要としない。

一　次に該当するものであること。

イ 管理期間が10 年を経過している住宅であって、社会・経済情勢の変化等により空き家となり、入居者募集のための処置を講じたにもかかわらず入居者がないものであること。

ロ 本来入居者の入居を阻害せず、当該東京都高齢者向け優良賃貸住宅等の適正かつ合理的な管理に支障を及ぼさないとき。

二　災害、老朽化等により東京都高齢者向け優良賃貸住宅として引き続き管理することが不適当なとき。

三　建替えを行うため必要があるとき。

四　都市計画事業等を施行するため必要があるとき。

五　市町村の合併の特例に関する法律（昭和40 年法律第６号）に規定する市町村建設計画又は市町村の合併の特例等に関する法律（平成16 年法律第59 号）に規定する合併市町村基本計画に基づくものであるとき。

六　地方自治法その他法令の規定による場合

七　地域優良賃貸住宅制度要綱第 18 条の規定に基づく用途の変更のための廃止を行う場合

八　その他やむを得ない事情があるとき

第 46　指導監督

都及び関係区市町村は、認定事業者に対し、この要綱の施行のために必要な限度において、東京都高齢者向け優良賃貸住宅供給助成事業制度の適正な実施のため必要な措置を命じ、又は必要な勧告、助言若しくは援助を行うことができる。

第 47　実施の細目

東京都高齢者向け優良賃貸住宅供給助成事業制度の実施の細目は、別に定めるところによるものとする。

附　則

１　この要綱は、平成 11 年４月１日から施行する。

２　東京都シニア住宅供給助成事業制度要綱（平成９年３月 28 日　８住開計第 219 号）は、廃止する。

附　則

１　この要綱は、平成 13 年２月１日から施行する。

附　則

１　この要綱は、平成 13 年８月５日から施行する。

２　法の施行日の前日以前に高齢者向け優良賃貸住宅制度要綱（平成 10 年建設省住宅局長通知。以下「国要綱」という。）及び東京都高齢者向け優良賃貸住宅供給助成事業制度要綱（平成 11 年４月１日住宅局長決定）に基づき認定を受けた高齢者向け優良賃貸住宅に係る経過措置については、次の各号に定めるところによるものとする。

一　整備費補助に係る経過措置

従前の例による。

二　入居者の資格に係る経過措置

次のイ又はロの高齢者向け優良賃貸住宅の区分に応じ、当該各号に掲げる措置によるものとする。

イ　法の施行日の前日以前に直近の入居者の募集が行われた高齢者向け優良賃貸住宅

従前の例による。

ロ　イ以外の高齢者向け優良賃貸住宅

法第 31 条第６号に規定する資格を有する者とする。

三　家賃減額補助に係る経過措置

次のイ又はロの区分に応じ、当該各号に掲げる措置によるものとする。

イ　法の施行日以前に行われた募集による入居者

従前の例による。

ロ　イ以外の入居者

第 42 第３項、都補助要領第 31 及び第 32 に定める規定を準用する。

四　供給計画の変更に係る経過措置

第 10 の規定を準用する。

五　処分等に係る経過措置

第 44 の規定を準用する。

附　則

１　この要綱は、平成１７年４月１日から施行する。ただし、地域住宅交付金交付要綱の適用を受けるものについては、平成１７年８月１日から施行する。

附 則

１ この要綱は、平成１９年９月４日から施行する。

（経過措置）

２　平成 19 年 9 月 3 日以前に供給計画の認定を受けた高齢者向け優良賃貸住宅については、従前の例によるものとする。

附 則

1 この要綱は、平成 21 年 4 月 1 日から施行する。

（経過措置）

２　平成 21 年 3 月 31 日以前に供給計画の認定を受けた高齢者向け優良賃貸住宅については、従前の例によるものとする。

附　則

1　この要綱は、平成22年9月9日から施行する。

（経過措置）

2　平成22年9月8日以前に供給計画の認定を受けた高齢者向け優良賃貸住宅については、従前の例によるものとする。

附　則

1　この要綱は、平成23年10月20日から施行する。

2　平成23年10月19日以前に法に基づき供給計画の認定を受けた高齢者向け優良賃貸住宅は、東京都高齢者向け優良賃貸住宅と読み替えて本要綱の規定を受けることとする。

附 則

1　この要綱は、平成28年4月14日から施行する。

2　平成23年10月19日以前に法に基づき供給計画の認定を受けた高齢者向け優良賃貸住宅は、東京都高齢者向け優良賃貸住宅と読み替えて本要綱の規定を受けることとする。

附 則

1　この要綱は、平成30年4月17日から施行する。

2　平成23年10月19日以前に法に基づき供給計画の認定を受けた高齢者向け優良賃貸住宅は、東京都高齢者向け優良賃貸住宅と読み替えて本要綱の規定を受けることとする。