

仙台市地域優良賃貸住宅等制度実施要領

(平成13年12月28日都市整備局長決裁)

目次

- 第1章 総則（第1条・第2条）
- 第2章 供給計画の認定等（第3条―第10条の2）
- 第3章 整備費補助金の交付（第11条―第27条）
- 第4章 家賃減額補助金の交付（第28条―第47条）
- 第5章 雑則（第48条―第50条）
- 附則

第1章 総則

（通則）

第1条 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。以下「地優賃要綱」という。）の規定に基づく地域優良賃貸住宅制度の実施に関しては、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。）、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）、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「政令」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。）、関係告示及び仙台市補助金等交付規則（昭和55年仙台市規則第30号。以下「規則」という。）に定めるもののほか、この要領の定めるところによる。

（定義）

第2条 この要領において使用する用語は、法、政令、省令及び地優賃要綱において使用する用語の例による。

第2章 供給計画の認定等

（供給計画の認定の申請）

第3条 地優賃要綱第3条の規定による供給計画の認定の申請（以下「認定申請」という。）は、当該賃貸住宅の整備の事業に着手しようとする日の属する会計年度の前年度の3月末日までに行うものとする。ただし、市長は地域優良賃貸住宅の供給を速やかに促進するために必要と認めるときは、認定申請の期限を延長することができる。

2 地優賃要綱第3条第1項の申請書には、地優賃要綱第3条第3項に定めるもののほか、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 賃貸住宅の入居者及びこれと同居する者（以下「同居者」という。）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。）及び入居者等の安否を確認するサービス（以下「安否確認サービス」という。）の概要を記載した書類
- (2) 事業収支計画（資金収支計画及び損益計画をいう。以下同じ。）を記載した書類

3 認定申請をしようとする者は、第1項の規定により認定申請を行う日の1月前までに、供給計画の内容について市長と協議しなければならない。

- 4 前項の供給計画は、別に定めるところにより市長が実施する計画（案）の公募において選定されたものでなければならない。

（供給計画の認定の基準）

第4条 地域優良賃貸住宅の管理の期間は、20年とする。

2 地域優良賃貸住宅の入居者の資格は、次の各号のいずれかに該当する者とする。

- (1) 地優賃要綱第2条第30号に規定する高齢者世帯
- (2) 入居している高齢者の介護を行う親族及び入居している高齢者が扶養する満18歳未満の者

3 地優賃要綱第8条の規定により入居者選定の特例として市長が定める特に居住の安定を図る必要がある者の基準は、次の各号のいずれかに該当する者であることとする。

また、同条により入居者選定の特例として市長が定める戸数は、当該賃貸住宅の1回の募集ごとの募集戸数の5分の1を超えない範囲内の戸数とする。

- (1) 公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）第5条第1項第2号から第4号までに規定する者
- (2) 知的障害者に係る療育手帳の交付を受けている者で、当該手帳に記載されている知的障害の程度が重度又は中度であるもの
- (3) 同居者が前2号のいずれかに該当する者

第5条 市長は、認定申請に係る供給計画が地優賃要綱第4条各項に掲げる基準に適合すると認める場合であっても、次に掲げる基準に適合しないと認めるときは、当該供給計画の認定を行わないことができる。

- (1) 賃貸住宅の規模、構造及び設備等が別に定める基準に適合するものであること
- (2) 賃貸住宅の管理の方法が別記1に定める基準に適合するものであること
- (3) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定する用途地域（工業地域及び工業専用地域を除く。）内に賃貸住宅が建設されること
- (4) 賃貸住宅の入居者の希望に応じて、夜間を含む緊急時に迅速かつ適切に対応することができる緊急時対応サービスが提供され、その提供のために社会福祉施設、警備業者等との提携その他必要な体制を整えていること
- (5) 賃貸住宅の入居者の希望に応じて、安否確認サービスの提供に関し、入居者及び同居者（以下「入居者等」という。）のプライバシーに配慮し、定期的に入居者等の安否を確認できる体制を備えているものであること
- (6) 賃貸住宅の入居者等が外国人である場合にあつては、住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）の規定による適法な登録を受けていることを条件としていること
- (7) 賃貸住宅が相当数の入居者を確保することができるものと認められるものであること
- (8) 賃貸住宅の入居者の資格者をその所得が48万7千円以下のものとしていること

（供給計画の認定又は不認定の通知）

第6条 市長は、認定申請があつた場合は、速やかにその審査を行うものとし、当該認定申請に係る供給計画が地優賃要綱第4条各号に掲げる基準及び前条各号に掲げる基準（以下「認定基準」と総称する。）に適合すると認めるときは、供給計画認定通知書（様式第1号）により当該認定申請をした者に通知するものとする。

2 市長は、前項の審査の結果、当該認定申請に係る供給計画が認定基準に適合しないと認めるときは、供給計画不認定通知書（様式第2号）により当該認定申請をした者（以下「認定事業者」という。）に通知するものとする。

(認定計画の変更の申請)

第7条 地優賃要綱第3条第10項の規定による認定計画の変更に係る認定の申請は、供給計画変更認定申請書(様式第3号)を市長に提出して行うものとする。

2 第3条第3項の規定は、前項の申請について準用する。

(計画の変更の認定又は不認定の通知)

第8条 市長は、前条第1項の申請があった場合は、速やかにその審査を行うものとし、当該申請に係る変更後の供給計画が認定基準に適合すると認めるときは、供給計画変更認定通知書(様式第4号)により当該認定事業者へ通知するものとする。

2 市長は、前項の審査の結果、当該申請に係る変更後の供給計画が認定基準に適合しないと認めるときは、供給計画変更不認定通知書(様式第5号)により当該認定事業者へ通知するものとする。

(地位の承継)

第8条の2 認定事業者がその認定事業を譲渡したときは、譲受人は、認定事業者の地位を承継する。

2 認定事業者について相続、合併又は分割(認定事業を承継させるものに限る。)があったときは、相続人、合併後存続する法人若しくは合併により設立された法人又は分割によりその事業を承継した法人は、認定事業者の地位を承継する。

3 前2項の規定により認定事業者の地位を承継した者は、速やかにその旨を認定事業者地位承継届出書(様式第71号)により市長に提出して行うものとする。

(地域優良賃貸住宅の目的外使用)

第9条 地優賃要綱第17条第2項の規定による地域優良賃貸住宅の目的外使用に係る承認の申請は、供給計画変更(目的外使用)承認申請書(様式第6号)にその事由を証する書類を添付して、これを市長に提出して行うものとする。

2 市長は、前項の申請があった場合において、承認することが適当であると認めるときは、目的外使用承認通知書(様式第7号)により当該認定事業者へ通知するものとする。

3 市長は、第1項の規定による申請があった場合において、その内容を確認し、承認することが不適當であると認めるときには、目的外使用否認通知書(様式第8号)により当該認定事業者へ通知するものとする。

(報告の徴収、入居資格の認定その他の指導及び監督)

第10条 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合は、認定事業者に対し、当該各号に定める書類を提出させて報告を求めるものとする。この場合において、市長は、必要な資料の添付を求めることができる。

(1) 地域優良賃貸住宅の整備の工事に着手したとき 整備工事着手届(様式第9号)

(2) 地域優良賃貸住宅の管理を開始する日の3月前まで 家賃設定報告書(様式第10号)

(3) 複数の棟からなる地域優良賃貸住宅のうち一部の棟について供給を開始しようとする場合において、当該部分の整備工事が完了したとき 整備工事一部完了届(様式第11号)

(4) 地優賃要綱第3条第10項各号に掲げる軽微な変更をしようとするとき 供給計画軽微変更届(様式第12号)

(5) 地域優良賃貸住宅の管理の委託に関する契約(転貸事業者との契約を含む。)を締結したとき 管理委託契約締結届(様式第13号)

(6) 地域優良賃貸住宅の賃貸借契約(前号の管理の委託に関する契約を除く。以下「入居契約」という。)を締結したとき 入居契約締結届(様式第14号)

(7) 地域優良賃貸住宅の入居者を公募しようとするとき 入居者公募計画書(様式第15号)

- (8) 管理開始後毎年6月30日まで 入居者所得報告書(様式第16号)
 - (9) 地域優良賃貸住宅の同居者に異動が生じたとき 同居者異動報告書(様式第17号)
 - (10) 地域優良賃貸住宅の入居者が退去したとき 退去報告書(様式第18号)
 - (11) 管理開始後毎年度末日 管理状況報告書(様式第19号)
 - (12) 地域優良賃貸住宅の整備が認定計画に従って行われていることを確認するため必要があるとき 市長が必要と認める書類
- 2 前項第2号の家賃設定報告書には、不動産鑑定評価による家賃の調査の結果を記載した書類を添付しなければならない。
 - 3 認定事業者は、地域優良賃貸住宅の管理開始後3年を経過するごとに、当該地域優良賃貸住宅の家賃に関し、市長と協議しなければならない。
 - 4 市長及び認定事業者は、前項の規定にかかわらず、特別の事情により家賃を変更する必要があると認めた場合は、相手方に対し家賃の変更について協議を求めるものとする。
 - 5 第2項の規定は、家賃の変更について準用する。
 - 6 認定事業者は、入居者を公募しようとするときに、次の各号のいずれかの事由に該当する者で市長が適当と認めるものについては、入居者の募集方法を公募の原則によらないことができる。
 - (1) 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又は同法第44条第3項に規定する公営住宅の用途の廃止による公営住宅の除却
 - (2) 災害による住宅の滅失
 - (3) 都市計画法第59条の規定による都市計画事業、土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第3条第3項若しくは第4項の規定に基づく土地区画整理事業又は都市再開発法(昭和44年法律第38号)に基づく市街地再開発事業の施行に伴う住宅の除却
 - (4) 土地収用法(昭和26年法律第219号)第20条の規定による認定を受けている事業又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条に定める特定公共事業の執行に伴う住宅の除却
 - (5) その他前各号に準ずるものとして市長が認める事由による住宅の撤去
 - 7 認定事業者は、入居の申込みをした者と入居契約を締結しようとするときは、あらかじめ、入居資格認定申請書(様式第20号)を市長に提出し、当該申込みをした者の入居資格について市長の認定を受けなければならない。
 - 8 市長は、前項の入居資格認定申請書の提出があった場合は、速やかに当該申込みをした者の入居資格について審査し、その者に入居資格があると認めるときには、入居資格認定通知書(様式第21号)により当該認定事業者に通知するものとする。
 - 9 市長は、前項の規定による審査の結果、当該申込みをした者に入居資格がないと認めるときは、入居資格不認定通知書(様式第22号)により当該認定事業者に通知するものとする。
 - 10 市長は、前各項の規定によるほか、認定事業者に対し、地域優良賃貸住宅の整備及び管理が認定計画に従って行われることを確保するため必要な指導及び監督を行うことができる。

(管理開始時における入居者の選定)

第10条の2 当該地域優良賃貸住宅の管理開始時に行う入居者の選定は、入居者又は同居者が、公募の公告時において仙台市内に在住又は勤務している者を優先して選定することとする。

第3章 整備費補助金の交付

(整備費補助金の交付対象者及び交付対象経費)

第11条 市長は、地域優良賃貸住宅の整備の事業(以下「整備費補助事業」という。)を行う認定

事業者に対して、予算の範囲内において、地域優良賃貸住宅の整備に要する費用のうち、加齢対応構造等及び共同住宅の共用部分等に係る費用で別記2に定めるものに係る費用について、補助金（以下「整備費補助金」という。）を交付することができる。

- 2 前項に規定する整備費補助金の交付は、次の各号の一に該当し、当該各号に掲げる要件を満たす認定事業者に対して行うものとする。
 - (1) 認定事業者が個人の場合
本市の市税を滞納していないこと
暴力団等と関係を有していないこと
 - (2) 認定事業者が個人以外の場合
法人の市民税及び事業所税に係る市長に対する申告（当該申告の義務を有する者に限る。）を行い、かつ、本市の市税を滞納していないこと
暴力団等と関係を有していないこと
- 3 前項各号に規定する要件のうち市税の納付状況の確認については、市長が認定事業者の同意に基づき調査するものとする。ただし、認定事業者が、市税の滞納がないことの証明書（第13条第1項に規定する整備費補助金の交付申請日前30日以内に交付を受けたものに限る。）を提出した場合はこの限りでない。
- 4 前項に規定する納付状況を調査する市税とは、次の各号の区分に応じて、当該各号に掲げるものとする。
 - (1) 認定事業者が個人の場合
個人の市民税（地方税法第319条第1項の規定により普通徴収の方法によって徴収されるものに限る。）、固定資産税、軽自動車税（種別割）、都市計画税
 - (2) 認定事業者が個人以外の場合
個人の市民税（当該法人が仙台市市税条例（昭和40年仙台市条例第1号）第22条各項の規定に基づき、特別徴収義務者に指定されている場合に限る。）、法人の市民税、固定資産税、軽自動車税（種別割）、特別土地保有税、事業所税、都市計画税

（整備費補助金の額）

第12条 整備費補助金の額は、前条に定める費用の額の3分の2に相当する額の範囲内で、市長が定める額（各年度において交付する整備費補助金の額に20,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額）とする。

（整備費補助金の交付の申請）

第13条 一の会計年度内に完結する整備費補助事業に係る規則第3条第1項の規定による整備費補助金の交付の申請は、補助対象に係る工事の着手前に、整備費補助金交付申請書（様式第23号）に次に掲げる書類を添付し、これを市長に提出して行うものとする。

- (1) 整備費補助事業実施計画書（様式第23-2号）
 - (2) 整備費補助事業経費内訳書（様式第23-3号）
 - (3) その他整備費補助事業の内容に応じて市長が必要と認める書類
 - (4) 市税納付状況確認に係る同意書（様式第70号）
 - (5) 市税の滞納がないことの証明書（前号の市税納付状況確認に係る同意書において、市長が市税の納付状況を確認することに同意しない者に限る。）
- 2 複数の会計年度にわたって実施される整備費補助事業に係る規則第3条第1項の規定による整備費補助金の交付の申請は、補助対象に係る工事を実施する年度ごとに、その年度の4月15日までに（その年度が整備費補助事業に着手しようとする日の属する年度であるときは、補助対象に係る工事の着手前に）、前項の整備費補助金交付申請書を市長に提出して行うものとする。ただし、当

該年度における補助対象に係る工事等に要する費用は、次項の規定により提出された当初の全体計画年度経費内訳書の額を限度とする。

- 3 前項の規定による整備費補助金の交付を申請しようとする認定事業者は、補助対象に係る工事の着手前に、全体計画年度経費内訳書（様式第 24 号）を市長に提出しなければならない。当該申請前に全体計画年度経費内訳書を変更したときも、同様とする。

（整備費補助金の交付決定の通知）

第14条 規則第 6 条の規定による整備費補助金の交付決定の通知は、整備費補助金交付決定通知書（様式第 25 号）により行うものとする。

- 2 市長は、整備費補助事業の適正な実施を図るため必要があると認めるときは、補助金の交付決定に条件を付すことができる。

（整備費補助金の不交付決定の通知）

第15条 市長は、規則第 4 条に規定する審査及び調査等の結果、整備費補助金を交付することが不相当であると認めるときは、整備費補助金不交付通知書（様式第 26 号）により当該認定事業者に通知するものとする。

（整備費補助金の交付申請の取下げ）

第16条 規則第 7 条第 1 項の規定による整備費補助金の交付申請の取下げは、第 14 条第 1 項の交付決定の通知を受けた日から起算して 10 日を経過する日までに、整備費補助金交付申請取下書（様式第 27 号）を市長に提出して行うものとする。ただし、市長は、必要があると認めるときは、この期限を変更することができる。

（事情変更による整備費補助金の交付決定の取消し等）

第17条 規則第 8 条の規定による整備費補助金の交付決定の全部若しくは一部の取消し又は交付決定の内容若しくはこれに付した条件の変更は、整備費補助金交付決定取消通知書（様式第 28 号）又は整備費補助金交付決定内容変更通知書（様式第 29 号）若しくは整備費補助金交付決定条件変更通知書（様式第 30 号）により当該認定事業者に通知して行うものとする。

（整備費補助事業の遂行命令及び一時停止命令）

第18条 規則第 10 条第 1 項の規定による整備費補助事業の遂行命令又は同条第 2 項の規定による整備費補助事業の一時停止命令は、遂行命令書（様式第 31 号）又は一時停止命令書（様式第 32 号）により、相当の期限を定めて、当該認定事業者がとるべき必要な措置を指示して行うものとする。

（整備費補助事業の内容の変更）

第19条 規則第 11 条第 1 項に規定する市長が定める軽微な変更は、整備費補助事業のうち建物の構造、型式、階数、戸数、床面積等についての補助金の額の算定に係る重要な変更以外の変更で交付決定を受けた整備費補助金の額に変更を生じないものとする。

第20条 認定事業者が第 13 条の規定により提出した整備費補助金交付申請書又は全体計画年度経費内訳書の内容について変更（前条の軽微な変更を除く。）をしようとする場合における規則第 11 条第 1 項の規定による通知は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める申請書を市長に提出して行うものとする。

- (1) 交付決定を受けた整備費補助金の額に変更を生じない場合 整備費補助事業変更承認申請書（様式第 33 号）

(2) 交付決定を受けた整備費補助金の額に変更を生じる場合 整備費補助金額変更承認申請書
(様式第 34 号)

2 前項に定める申請書の提出をしようとする認定事業者は、あらかじめ、変更の内容について市長と協議しなければならない。ただし、第 7 条第 2 項において準用する第 3 条第 3 項の規定による事前協議をした場合は、この限りでない。

3 市長は、第 1 項の規定による申請書の提出があった場合において、規則第 11 条第 1 項の規定による承認をすることが適当であると認めるときは、次の各号に掲げる提出された申請書の区分に応じ当該各号に定める通知書により当該認定事業者へ通知するものとする。

(1) 整備費補助事業変更承認申請書 整備費補助事業変更承認通知書 (様式第 35 号)

(2) 整備費補助金額変更承認申請書 整備費補助金額変更承認通知書 (様式第 36 号)

4 市長は、第 1 項の規定による申請書の提出があった場合において、規則第 11 条第 1 項の規定による承認をすることが不適当であると認めるときは、次の各号に掲げる提出された申請書の区分に応じ当該各号に定める通知書により当該認定事業者へ通知するものとする。

(1) 整備費補助事業変更承認申請書 整備費補助事業変更不承認通知書 (様式第 37 号)

(2) 整備費補助金額変更承認申請書 整備費補助金額変更不承認通知書 (様式第 38 号)

(整備費補助事業の中止又は廃止)

第21条 整備費補助事業を中止し、又は廃止しようとする場合における規則第 11 条第 1 項の規定による通知は、整備費補助事業 (中止・廃止) 承認申請書 (様式第 39 号) を市長に提出して行うものとする。

2 前項の申請書を提出しようとする認定事業者は、あらかじめ、整備費補助事業の中止又は廃止に係る措置について市長と協議しなければならない。

3 市長は、第 1 項の整備費補助事業 (中止・廃止) 承認申請書の提出があった場合において、規則第 11 条第 1 項の規定による承認をすることが適当であると認めるときは、整備費補助事業 (中止・廃止) 承認通知書 (様式第 40 号) により当該認定事業者へ通知するものとする。

4 市長は、第 1 項の整備費補助事業 (中止・廃止) 承認申請書の提出があった場合において、規則第 11 条第 1 項の規定による承認をすることが不適当であると認めるときは、整備費補助事業 (中止・廃止) 不承認通知書 (様式第 41 号) により当該認定事業者へ通知するものとする。

(整備費補助事業の実績報告)

第22条 規則第 12 条前段の規定による整備費補助事業の実績報告は、整備費補助事業を完了した日若しくは前条第 3 項の規定による通知を受けた日から起算して 20 日を経過した日又は整備費補助事業を完了した日の属する会計年度の末日のいずれか早い日までに、整備費補助事業 (完了・中止・廃止) 実績報告書 (様式第 42 号) を市長に提出して行うものとする。

2 規則第 12 条後段の規定による整備費補助事業の実績報告は、当該会計年度の末日までに、整備費補助事業年度実績報告書 (様式第 43 号) を市長に提出して行うものとする。

3 市長は、前 2 項の整備費補助事業実績報告書の提出があった場合において、必要があると認めるときは、当該地域優良賃貸住宅について、職員に規則第 25 条の規定による立入検査をさせることができる。

(整備費補助金の額の確定通知)

第23条 規則第 13 条の規定による整備費補助金の額の確定の通知は、整備費補助金額確定通知書 (様式第 44 号) により行うものとする。

2 前項の通知に当たっては、同項の整備費補助金額確定通知書に請求書の様式を添付し、これを送付するものとする。

(整備費補助事業の是正措置の命令)

第24条 規則第 14 条第 1 項の規定による整備費補助事業の是正措置の命令は、整備費補助事業是正措置命令書(様式第 45 号)により、相当の期限を定めて、当該認定事業者がとるべき必要な措置を指示して行うものとする。

(整備費補助金の交付請求及び交付時期)

第25条 整備費補助金の交付の請求は、第 23 条第 2 項の請求書を市長に提出して行うものとする。

2 前項の規定による請求書の提出があった場合は、当該提出があった日から 30 日以内に整備費補助金を交付するものとする。ただし、請求書の記載内容の全部又は一部が適正でないと認められるときは、市長はその補正を求めるものとする。

3 前項ただし書の場合において、補正された請求書の提出があったときは、当該提出があった日から 30 日以内に整備費補助金を交付するものとする。

(整備費補助金の交付決定の取消し)

第26条 規則第 16 条の規定による整備費補助金の交付決定の取消しは、整備費補助金交付決定取消通知書(様式第 46 号)により当該認定事業者に通知して行うものとする。

(整備費補助金の返還命令)

第27条 規則第 17 条第 1 項の規定による整備費補助金の返還命令は、整備費補助金返還命令書(様式第 47 号)により行うものとする。この場合においては、前条の規定による交付決定の取消しを行った日から 14 日を経過する日を期限として定めるものとする。

第 4 章 家賃減額補助金の交付

(家賃減額補助金の交付対象者及び交付対象経費)

第28条 市長は、整備費補助金の交付決定を受けて整備された地域優良賃貸住宅の家賃を減額して供給する事業(以下「家賃減額補助事業」という。)を行う認定事業者に対して、予算の範囲内において、その家賃の減額に要する費用について、補助金(以下「家賃減額補助金」という。)を交付することができる。

2 第 11 条第 2 項から第 4 項までの規定は、家賃減額補助金の交付について準用する。この場合において、これらの規定中「整備費補助金」とあるのは「家賃減額補助金」と、「第 13 条第 1 項」とあるのは「第 32 条」と読み替えるものとする。

(家賃減額補助金の交付期間)

第29条 家賃減額補助金を交付する期間は、地域優良賃貸住宅に係る認定計画に定められた管理の期間(以下「認定管理期間」という。)とする。ただし、認定管理期間が 20 年を超える場合は、20 年間とする。

(家賃減額補助金の額)

第30条 家賃減額の対象となる入居者の所得は、21 万 4 千円以内とする。

2 家賃減額補助金の額は、地域優良賃貸住宅の各戸ごとに、次に定めるところにより算定した額に、前条の規定による家賃減額補助金の交付期間における管理月数を乗じて得た額の合計額に相当する額の範囲内において、市長が定める額(各年度において交付する家賃減額補助金の額に 100 円未

満の端数があるときは、これを切り捨てた額)とする。

- (1) 所得が21万4千円以下の入居者については、減額前の家賃の額と減額後の家賃の額(減額後の家賃の額が入居者負担基準額に満たないときは、入居者負担基準額)との差額(ただし、その額が減額前の家賃の額の2分の1を超える場合は、減額前の家賃の額の2分の1の額)
 - (2) 前号において算定した額のうち、最も低い所得の区分における算定額が40,000円を超える場合は、当該区分における算定額は40,000円(その場合、当該区分において減額前の家賃の額から40,000円を除いた額を新たな入居者負担基準額とし、当該区分以外の区分における算定額は、減額前の家賃の額と、当該区分における入居者負担基準額に対する新たな入居者負担基準額との比を当該区分以外の区分における入居者負担基準額に乗じた額との差額)
 - (3) 所得が21万4千円を超える入居者(前年度において所得が21万4千円を超えていたものを除く。)については、当該年度における4月から9月までの期間(以下この号において「上期」という。)においては減額前の家賃の額と前年度における所得に応じて算出した入居者負担基準額との差額、10月から翌年3月までの期間においては上期の例により算出した額の2分の1に相当する額(それぞれの額が前号に定める額を超えるときは、同号に定める額)
- 3 入居者負担基準額を算定する場合における所得は、各年度の10月1日(同日後に新たに管理を開始する地域優良賃貸住宅にあってはその入居可能日とし、同日前に管理が終了した地域優良賃貸住宅にあってはその終了した日とする。以下この条において「基準日」という。)の属する年の前年における所得によるものとする。
- 4 第2項各号の減額前の家賃の額は、基準日現在における減額前の家賃の月額とする。
- 5 第2項の管理月数は、地域優良賃貸住宅の入居可能日の属する月の翌月(入居可能日が月の初日であるときは、当該入居可能日の属する月)から地域優良賃貸住宅の管理が終了した日の属する月(管理が終了した日が月の初日であるときは、その日の属する月の前月)までの期間内にある月数(各年度において交付する家賃減額補助金の額の算定においては、その期間内にある月数のうち当該年度に属する月数)とする。ただし、地域優良賃貸住宅の各戸について、次の各号のいずれかに該当する事由がある場合は、その該当する事由がある日の属する月は、同項の管理月数から控除するものとする。
- (1) 現に入居している者がいないこと(ただし、入居者が死亡した場合においては、死亡した日の属する月の翌月(死亡した日が月の初日である時は、その日の属する月)の末日まで引き続き入居しているものとみなすことができる)
 - (2) 所得が21万4千円を超えること(当該所得の算出の基礎とした所得金額と基準日の現況により計算した特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則(平成5年建設省令第16号)第1条第3号に掲げる額に応じて同号に規定する所得の算定の例により得た額が21万4千円以下となる場合および第2項第3号に規定する経過措置を適用する場合を除く。)
 - (3) 入居者が高齢者でないこと
 - (4) 入居者が、入居契約中別記1第2第2項第4号又は第5号に相当する規定に違反していること
 - (5) 法人その他の団体が借り受けていること
 - (6) 入居者が新たに入居し、又は退去した日の属する月における家賃を日割計算によって徴収したこと
- 6 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おける第2項の減額後の家賃は、前払家賃の算定の基礎となる家賃の月額及び入居者が毎月支払う額とを合計した額とする。

(入居者負担基準額の通知)

第31条 市長は、第10条第1項第8号の入居者所得報告書の提出があった場合は、当該入居者の

所得を認定し、それに基づいて算定した入居者負担基準額を入居者負担基準額通知書（様式第 48 号）により速やかに認定事業者へ通知するものとする。

2 認定事業者は、前項の規定による通知を受けたときは、遅滞なく、入居者負担基準額及び減額後の家賃を各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の申請）

第32条 規則第 3 条第 1 項の規定による家賃減額補助金の交付の申請は、各年度ごとに、4 月 15 日までに（当該地域優良賃貸住宅の供給を開始する年度においては、その供給の開始後速やかに）家賃減額補助金交付申請書（様式第 49 号）に、次の各号に掲げる書類を添付し、これを市長に提出して行うものとする。

- (1) 市税納付状況確認に係る同意書（様式第 70 号）
- (2) 市税の滞納がないことの証明書（前号の市税納付状況確認に係る同意書において、市長が市税の納付状況を確認することに同意しない者に限る。）

（家賃減額補助金の交付決定の通知）

第33条 規則第 6 条の規定による家賃減額補助金の交付決定の通知については、第 14 条第 1 項（第 5 号を除く。）の規定を準用する。この場合において、「整備費補助金交付決定通知書（様式第 25 号）」とあるのは「家賃減額補助金交付決定通知書（様式第 50 号）」と、「整備費補助事業」とあるのは「家賃減額補助事業」と、「整備費補助金」とあるのは「家賃減額補助金」と読み替えるものとする。

（家賃減額補助金の不交付の通知）

第34条 市長は、規則第 4 条に規定する審査及び調査等により、家賃減額補助金を交付することが不相当であると認める場合は、家賃減額補助金不交付通知書（様式第 51 号）により当該認定事業者へ通知するものとする。

（家賃減額補助金の交付申請の取下げ）

第35条 規則第 7 条第 1 項の規定による家賃減額補助金の交付申請の取下げは、第 33 条第 1 項の交付決定の通知を受けた日から起算して 10 日を経過する日までに、家賃減額補助金交付申請取下書（様式第 52 号）を市長に提出して行うものとする。ただし、市長は、必要があると認めるときは、この期限を変更することができる。

（事情変更による家賃減額補助金の交付決定の取消し等）

第36条 規則第 8 条の規定による家賃減額補助金の交付決定の全部若しくは一部の取消し又は交付決定の内容若しくはこれに付した条件の変更は、家賃減額補助金交付決定取消通知書（様式第 53 号）又は家賃減額補助金交付決定内容変更通知書（様式第 54 号）若しくは家賃減額補助金交付決定条件変更通知書（様式第 55 号）により当該認定事業者へ通知して行うものとする。

（家賃減額補助事業の遂行命令）

第37条 規則第 10 条第 1 項の規定による家賃減額補助事業の遂行命令については、第 18 条の規定を準用する。

（家賃減額補助事業の変更）

第38条 規則第 11 条第 1 項に規定する市長が定める軽微な変更は、家賃減額補助事業に係る変更のうち交付決定を受けた家賃減額補助金の額に変更を生じないものとする。

第39条 第33条の規定による家賃減額補助金の交付決定の内容の変更(前条の軽微な変更を除く。)をしようとする場合は、家賃減額補助金額変更承認申請書(様式第56号)を市長に提出して行うものとする。

2 前項の申請書を提出しようとする認定事業者は、あらかじめ、変更の内容について市長と協議しなければならない。ただし、第7条第2項において準用する第3条第3項の規定による事前協議をした場合は、この限りでない。

3 市長は、第1項の家賃減額補助金額変更承認申請書の提出があった場合において、規則第11条第1項の規定による承認をすることが適当であると認めるときは、家賃減額補助金額変更承認通知書(様式第57号)により当該認定事業者へ通知するものとする。

4 市長は、第1項の家賃減額補助金額変更承認申請書の提出があった場合は、規則第11条第1項の規定による承認をすることが不適当であると認めるときは、家賃減額補助金額変更不承認通知書(様式第58号)により当該認定事業者へ通知するものとする。

(家賃減額補助事業の中止又は廃止)

第40条 家賃減額補助事業を中止し、又は廃止しようとする場合における規則第11条第1項の規定による通知は、家賃減額補助事業(中止・廃止)承認申請書(様式第59号)を市長に提出して行うものとする。

2 前項の申請書を提出しようとする認定事業者は、あらかじめ、家賃減額補助事業の中止又は廃止に係る措置について市長と協議しなければならない。

3 市長は、第1項の家賃減額補助事業(中止・廃止)承認申請書の提出があった場合において、規則第11条第1項の規定による承認をすることが適当であると認めるときは、家賃減額補助事業(中止・廃止)承認通知書(様式第60号)により当該認定事業者へ通知するものとする。

4 市長は、第1項の家賃減額補助事業(中止・廃止)承認申請書の提出があった場合において、規則第11条第1項の規定による承認をすることが不適当であると認めるときは、家賃減額補助事業(中止・廃止)不承認通知書(様式第61号)により当該認定事業者へ通知するものとする。

(家賃減額補助事業の実績報告)

第41条 規則第12条の規定による家賃減額補助事業の実績報告は、各年度の末日(地域優良賃貸住宅の管理が終了し、若しくはその管理開始後20年を経過し、又は認定管理期間若しくは第29条の定めによる家賃減額補助金の交付期間が満了した日の属する年度にあつては、これらの日から7日以内の日。以下同じ。)までに、家賃減額補助事業年度実績報告書(様式第62号)を市長に提出して行うものとする。

2 市長は、前項の実績報告書の提出があった場合において、必要があると認めるときは、当該地域優良賃貸住宅について、職員に規則第21条の規定による検査をさせることができる。

(家賃減額補助金の額の確定通知)

第42条 規則第13条の規定による家賃減額補助金の額の確定の通知は、家賃減額補助金額確定通知書(様式第63号)により行うものとする。

2 前項の通知に当たっては、同項の家賃減額補助金額確定通知書に請求書の様式を添付し、これを送付するものとする。ただし、第45条第1項の規定により家賃減額補助金を概算払するときは、この限りでない。

(家賃減額補助事業の是正措置の命令)

第43条 規則第14条第1項の規定による家賃減額補助事業の是正措置の命令は、家賃減額補助事業是正措置命令書(様式第64号)により、相当の期限を定めて、当該認定事業者がとるべき必要

な措置を指示して行うものとする。

(家賃減額補助金の交付請求及び交付時期)

第44条 家賃減額補助金の交付の請求は、第 42 条第 2 項の請求書を市長に提出して行うものとする。

2 第 25 条第 2 項及び第 3 項の規定は、家賃減額補助金の交付について準用する。

(家賃減額補助金の概算払)

第45条 家賃減額補助金は、各年度における 4 月から 9 月までの期間（以下「上期」という。）及び 10 月から翌年の 3 月までの期間（以下「下期」という。）に係る家賃減額補助事業について、各期ごとに、概算払の方法により交付することができる。

2 前項の規定により家賃減額補助金の概算払を受けようとする認定事業者は、第 32 条の家賃減額補助金の交付申請の際に、同条の家賃減額補助金交付申請書の所定の欄にその旨を記載しなければならない。

3 市長は、前項の場合において、第 33 条の家賃減額補助金の交付決定の通知をするときは、同項の家賃減額補助金交付決定書に概算払の方法により交付する旨を記載し、請求書の様式を添付して送付するものとする。

4 前条第 1 項の規定にかかわらず、家賃減額補助金の概算払の請求は、上期分については第 33 条の家賃減額補助金の交付決定の通知後速やかに、下期分については 9 月 30 日までに、前項の請求書を市長に提出して行うものとする。

5 第 1 項の規定により家賃減額補助金の概算払を受けた認定事業者は、上期の概算払を受けた場合は 10 月 7 日までに家賃減額補助事業上期実績報告書（様式第 65 号）及び家賃減額補助金概算払精算書（様式第 66 号）を、その他の場合は各年度の末日までに家賃減額補助金概算払精算書を市長に提出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)

第46条 規則第 16 条の規定による家賃減額補助金の交付決定の取消しは、家賃減額補助金交付決定取消通知書（様式第 67 号）により認定事業者に通知して行うものとする。

(家賃減額補助金の返還命令)

第47条 規則第 17 条第 1 項の規定による家賃減額補助金の返還命令は、家賃減額補助金返還命令書（様式第 68 号）により行うものとする。この場合において、当該命令には、前条の規定による交付決定の取消しを行った日から 14 日を経過する日を期限として定めるものとする。

2 第 45 条第 1 項の規定により家賃減額補助金を概算払した場合における規則第 17 条第 2 項の規定による返還命令は、当該概算払した補助金に係る精算書の提出後、速やかに家賃減額補助金返還請求書（様式第 69 号）を交付して、行うものとする。この場合において、当該命令には、当該命令をした日から 14 日を経過する日を期限として定めるものとする。

第 5 章 雑則

(書類の整理)

第48条 この要領により補助金の交付を受けた認定事業者は、補助対象事業の実施状況及び補助金の執行を明らかにするための台帳、書類、その他必要となる書類を作成し、これを事業完了後 5 年間保管しなければならない。

(通知の相手方)

第49条 この要領の規定により市長が行う通知は、認定事業者その他の通知を受ける者があらかじめ代理人を選任し、これを市長に届け出ているときは、当該代理人を通じて行うものとする。

(実施細目)

第50条 この要領の実施に関し必要な事項は、公共建築住宅部長が定める。

附 則

(実施期日)

第1条 この要領は、平成14年1月1日から実施する。

(仙台市高齢者向け優良賃貸住宅補助金交付要領の廃止)

第2条 仙台市高齢者向け優良賃貸住宅補助金交付要領(平成12年5月18日都市整備局長決裁。以下「旧要領」という。)は、廃止する。

(仙台市高齢者向け優良賃貸住宅制度要綱の廃止に伴う経過措置)

第3条 この要領の実施の際現に廃止前の旧要領第5条の規定により建設費補助金の交付申請した認定事業者に対する補助金の交付については、なお従前の例による。

第4条 前条に定めるもののほか、廃止前の仙台市高齢者向け優良賃貸住宅制度要綱(平成12年5月18日都市整備局長決裁)及び旧要領の規定によってした処分、手続その他の行為は、この要領の相当規定によってした処分、手続その他の行為とみなす。

(認定管理期間の延長及び家賃減額補助金の交付額の特例等)

第5条 市長は、本則第4条第1項に規定する期間が終了することとなる供給計画について、供給計画に係る高齢者の居住安定確保のため必要と認めるときは、同項の規定にかかわらず、3年を限度に認定管理期間を延長することができる。ただし、当該延長をしたものについて、再度の延長をすることはできない。

2 前項の規定による認定管理期間の延長を希望する認定事業者は、認定管理期間の終了する日の3月前から同日までの間に様式第3号により市長に申請し、その認定を受けなければならない。この場合において、当該認定事業者は、申請を行う日の1月前までに、供給計画の内容について市長と協議しなければならない。

3 市長は、前項前段の規定による申請があった場合は、その内容を審査し、認定管理期間の延長の可否を様式第4号又は様式第5号により当該認定事業者に通知するものとする。

4 市長は、前項の規定による審査の結果、第31条第1項に規定する入居者負担基準額に変更が生じたときは、変更後の入居者負担基準額を様式第48-2号により当該認定事業者に通知するものとする。

5 第3項の規定により認定管理期間の延長が認められた場合における第29条に規定する家賃減額補助金の交付期間については、同条ただし書の規定は適用しないものとし、市長は、認定事業者からの申請に基づき、延長した認定管理期間において家賃減額補助金を交付する。ただし、本則第4条第1項の規定に基づく認定管理期間が20年を経過した日の翌日以後に地域優良賃貸住宅に入居した入居者は、家賃減額の対象としない。

6 認定事業者が前項本文の規定により延長が認められた認定管理期間における家賃減額補助金の交付申請を行った場合において、市長が家賃減額補助金の額を算定するときは、第30条第2項第2号中「40,000円」とあるのは「20,000円」と、平成19年3月28日仙台市地域優良賃貸住宅等制

度実施要領一部改正前の仙台市地域優良賃貸住宅等制度実施要領第 33 条第 2 項第 2 号中「50,000 円」とあるのは「20,000 円」と読み替え、平成 18 年 1 月 31 日仙台市地域優良賃貸住宅等制度実施要領一部改正前の仙台市地域優良賃貸住宅等制度実施要領第 33 条第 2 項第 1 号の規定に基づき算定したものであって当該算定額が 20,000 円を超えるものは 20,000 円とする。

附 則（平成 15 年 2 月 28 日改正）

この改正は、平成 15 年 4 月 1 日から実施する。

附 則（平成 16 年 4 月 1 日改正）

この改正は、平成 16 年 4 月 1 日から実施する。

附 則（平成 17 年 3 月 17 日改正）

（実施期日）

1 この改正は、平成 17 年 4 月 1 日から実施する。

（経過措置）

2 第 14 条第 2 項から第 4 項までの改正規定は、この改正の実施前に第 3 条第 1 項に規定する認定申請を行った認定事業者については、適用しない。

3 第 33 条第 5 項 (2) における省令第 1 条第 3 号の取扱について、平成 16 年 12 月 31 日以前からの入居者に係る老年者控除については、下表のとおり取扱うものとする。

取扱対象年度	対象控除額
平成 17 年度	30 万円
平成 18 年度	15 万円

附 則（平成 17 年 6 月 1 日改正）

この改正は、平成 17 年 6 月 1 日から実施する。

附 則（平成 18 年 1 月 31 日改正）

（実施時期）

1 この改正は、平成 18 年 1 月 31 日から実施する。

（経過措置）

2 この改正は、この改正の実施日以降に管理を開始する団地から適用し、この改正の実施日前に管理を開始した団地については、適用しない。

附 則（平成 18 年 3 月 25 日改正）

この改正は、平成 18 年 4 月 1 日から実施する。

附 則（平成 18 年 6 月 1 日改正）

この改正は、平成 18 年 6 月 1 日から実施する。

附 則（平成 18 年 12 月 1 日改正）

この改正は、平成 18 年 12 月 1 日から実施する。

附 則（平成 19 年 3 月 28 日改正）

(実施時期)

- 1 この改正は、平成19年4月1日から実施する。

(経過措置)

- 2 この改正は、この改正の実施日以降に管理を開始する団地から適用し、この改正の実施日前に管理を開始した団地については、適用しない。

附 則 (平成19年5月8日改正)

この改正は、平成19年5月8日から実施する。

附 則 (平成19年10月19日改正)

- 1 この改正は、平成19年10月19日から実施する。
- 2 前項の施行の日までに、供給計画の認定を受けた高齢者向け優良賃貸住宅及び事業に着手した高齢者向け優良賃貸住宅については、改正される前の仙台市高齢者向け優良賃貸住宅実施要領（平成13年12月28日付け都市整備局長決裁）の適用を受けることができる。

附 則 (平成23年10月20日改正)

- 1 この改正は、平成23年10月20日から実施する。
- 2 前項の施行日の日までに、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、改正前の仙台市高齢者向け優良賃貸住宅等制度実施要領（平成13年12月28日付け都市整備局長決裁）の適用を受けることができる。

附 則 (平成29年2月2日改正)

この改正は、平成29年4月1日から実施する。

附 則 (平成31年4月26日改正)

この改正は、令和元年5月1日から実施する。

附 則 (令和元年8月19日改正)

この改正は、令和元年8月19日から実施する。

附 則 (令和2年5月7日改正)

この改正は、令和2年5月7日から実施する。

附 則 (令和3年3月22日改正)

(実施期日)

- 1 この改正は、令和3年4月1日から実施する。

(経過措置)

- 2 この改正の施行の際現にあるこの改正による改正前の様式による用紙については、当分の間、これを取り繕って使用することができる。

附 則 (令和3年11月17日改正)

この改正は、令和3年11月17日から実施する。

附 則 (令和4年3月18日改正)

この改正は、令和4年4月1日から実施する。

附 則（令和5年3月14日改正）

この改正は、令和5年3月14日から実施する。

別記 1 入居者の募集、契約前の説明及び管理の方法等（第 5 条関係）

（契約締結前の説明等）

第 1 認定事業者は、入居申込者に対し、当該申込みに係る地域優良賃貸住宅に関し、入居契約を締結するまでの間に、契約書及び第 3 の管理規程のほか、次に掲げる事項を記載した書面を交付し、相応の能力を有する者をして、これらの内容について説明させなければならない。ただし、認定事業者が相応の能力を有する場合は、自ら説明することを妨げない。

- (1) 認定事業者及び地域優良賃貸住宅の管理の委託を受けた者又は転貸事業者の氏名及び住所又は代表者名、名称及び事務所の所在地並びに当該管理者が行っている主な事業の概要
 - (2) 地域優良賃貸住宅の名称、所在地及び交通の便に関する事項
 - (3) 地域優良賃貸住宅に関する事項で次に掲げるもの
 - イ 敷地の面積、建築面積、延べ面積、構造、階数及び戸数
 - ロ 住戸専用部分の仕様
 - ハ 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の生活支援施設を含むものとする。）の概要
 - ニ 完成時期及び入居可能時期
 - ホ 敷地の権原に関する事項
 - ヘ 当該賃貸住宅の入居状況
 - (4) 提供される緊急時対応サービス及び安否確認サービスの内容及びその提供の方法
 - (5) 家賃（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受領方法を採用する場合にあっては家賃及び前払金、家賃の減額を予定している場合にあっては減額前及び減額後の家賃）の額、共益費の額及び前号に掲げるサービスに要する費用の額並びにこれらの支払方法
 - (6) 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受領方法を採用する場合にあっては、前払金及び返還金の算定方法、保全方法及び返還金の支払時期
 - (7) 入居契約に関する事項で次に掲げるもの
 - イ 入居者の資格
 - ロ 入居契約の解除事由
 - ハ 入居者に対し連帯保証人、身元引受人等を求める場合は、その資格及び義務の内容
 - (8) 地域優良賃貸住宅の管理の体制及び期間
- 2 前項の書面は、同項の規定により説明を行う者が署名したものでなければならない。

（入居契約の締結）

第 2 認定事業者は、入居の申込みをした者について第 10 条第 8 項の規定による通知があった場合は、速やかに、当該申込みをした者と入居契約を締結するものとする。

2 前項の入居契約は、次に掲げる事項をその内容とするものでなければならない。

- (1) 入居者は、地域優良賃貸住宅を他の者に転貸し、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
- (2) 入居者は、地域優良賃貸住宅の用途を変更してはならないこと
- (3) 入居者は、認定事業者の承認を得た場合を除き、地域優良賃貸住宅の模様替え又は増築をしてはならないこと
- (4) 入居者は、地域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ようとする場合は、その者の氏名及び所得を認定事業者に通知し、その承認を得なければならず、同居者にその他の異動を生じた場合は、その旨を認定事業者に届け出なければならないこと

- (5) 入居者は、家賃の減額を受ける場合は、その所得及び同居者の所得について、毎年度、これらを証する書類を添えて、認定事業者に申告しなければならないこと
- (6) 入居者は、退去しようとする場合は、あらかじめ退去届を認定事業者に提出して、その予告をしなければならないこと

(管理の方法)

第3 認定事業者は、次に掲げる事項を内容とする管理規程を作成し、これに基づいて適正な管理を行わなければならない。

- (1) 入居契約の締結及び更新に関すること
 - (2) 第1第1項第5号から第7号までに掲げる事項
 - (3) 共益費その他入居者の負担において行う地域優良賃貸住宅の維持保全に関すること
 - (4) その他地域優良賃貸住宅の管理に関すること
- 2 認定事業者は、自ら地域優良賃貸住宅の管理を行う場合を除き、当該賃貸住宅の管理を委託する者との間において、前項に定めるところに従い管理を行うべきことを内容とする管理委託契約を締結し、その契約書を適正に保管しなければならない。

(事業収支計画の作成等)

第4 認定事業者及び転貸事業者は、次に定めるところに従い、事業収支計画を作成しなければならない。

- (1) 長期的かつ安定的な経営が可能な計画とすること
 - (2) 20年以上の長期の計画とすること
 - (3) 適切かつ実行可能な募集計画に基づく計画とすること
 - (4) 借入金の返済について無理のない計画とすること
 - (5) 単年度損益及び累計損益の黒字転換の年度が適切であること
 - (6) 常に適正な資金残高があること
 - (7) 建物の修繕並びに設備及び備品等の更新に要する費用を見込むこと
- 2 認定事業者及び転貸事業者は、事業開始後の経営方針として、次に掲げる基準に適合する方針を定めなければならない。
- (1) 単年度の財務内容が流動性、収益性、安定性、資金関係等の点において適正であること
 - (2) 単年度の財務諸表の内容が事業収支計画と乖離する場合は、その原因を解明し、必要な措置を講ずること
 - (3) 事業収支計画を、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) 資金を運用する場合は、安全かつ確実な方法を選択すること
- 3 地域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。

(情報開示)

第5 認定事業者及び転貸事業者は、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受領方法を採用する場合又は緊急時対応サービスに要する費用の全部若しくは一部を入居時にあらかじめ受領する場合は、入居者その他の関係者の請求に応じ、前払金若しくは当該サービスに要する費用に係る事業収支計画又はこれらの概要を閲覧に供するものとし、これらの写しの交付の請求があったときは、これに応ずるよう努めなければならない。

2 認定事業者は、前項に規定する場合にあっては、当該事業の経営状況及びその将来の見通しに関し入居者その他の関係者の理解に資するため、事業収支計画をこれらの者の閲覧に供するよう努め

なければならない。

第6 認定事業者は、転貸事業者と当該賃貸住宅の賃貸借契約を締結する場合には第5条第4号から第6号まで、第10条（第1項第1号から第5号までを除く）、第1から第5までの例により当該賃貸住宅を管理することをその条件としなければならない。

別記2 整備費補助金の交付の対象となる費用（第11条関係）

第1 整備費補助金の交付の対象となる費用は、次項から第6項までの規定により算定した共同住宅の共用部分等及び加齢対応構造等工事に要する費用とする。ただし、他の補助対象事業に係る部分の費用は除く。

第2 共用部分の整備工事に要する費用

次の各号に掲げる工事ごとに当該各号に定めるところにより算定した費用の合計額とする。ただし、第1号から第7号までに掲げる工事の費用について、別に定めるところにより算定した標準主体附帯工事費に次の表の左欄に掲げる地域優良賃貸住宅の区分に応じ同表の右欄に定める数値を乗じて得た額を限度とする。

地域優良賃貸住宅の区分	数	値
低層住宅 (地上階数2以下のものをいう。以下同じ。)	100分の5	
中層住宅 (地上階数3以上5以下のものをいう。以下同じ。)	100分の15 (階段室型住棟のものにあつては、 100分の10)	
高層住宅 (地上階数6以上のものをいう。以下同じ。)	100分の15	

(1) 廊下及び階段整備工事 当該工事に要する費用の合計額とする。ただし、次に掲げる算式により算定した額を限度とする。また、個別の住宅等の用途に専用的又は閉鎖的に使用されるものを除く。

$$P = C \times \frac{S2}{S1} + I1$$

この算式において、P、C、S1、S2及びI1は、それぞれ次の数値を表すものとする。

P 廊下及び階段整備工事費

C 住宅を含む建築物全体の建築躯体工事費（杭工事は除く。以下同じ。）

I1 廊下及び階段部分の仕上げ工事費

S1 住宅を含む建築物全体の延べ面積

S2 補助対象となる廊下及び階段の床面積の合計（壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。）

(2) 機械室（電気室を含む。）整備工事 当該工事に要する費用の合計額とする。ただし、第1号ただし書きに準じて算定した額を限度とする。

(3) 管理事務所整備工事 当該工事に要する費用の合計額とする。ただし、第1号ただし書きに準じて算定した額を限度とする。

(4) 避難設備設置工事 避難設備のうち、排煙設備、非常用照明装置及び防火戸（通路、階段及び出入口に設けるものに限る。）等の設備の設置工事に要する費用の額とする。

(5) 消火設備及び警報設備設置工事 当該工事に要する費用の合計額とする。

(6) 監視装置整備工事 監視装置のうち、給水施設、受変電設備、消防施設、エレベーター等に係るものの設置工事に要する費用の額とする。

(7) 避雷設備設置工事 当該工事に要する費用の合計額とする。

(8) 社会福祉施設等との一体的整備のための工事 次に掲げる施設と一体的に整備する場合（当該施設等の床面積の合計が延べ面積の10分の1以上である場合に限る。）であつて、当該地域優良賃貸住宅の住戸部分の建築躯体工事に要する費用の額に0.15を乗じて得た額とする。

- イ 社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業に係る施設（ロにおいて「社会福祉施設」という。）その他の生活保護法（昭和25年法律第144号）、児童福祉法（昭和22年法律第164号）、母子及び寡婦福祉法（昭和39年法律第129号）、老人福祉法（昭和38年法律第133号）、身体障害者福祉法（昭和24年法律第283号）、知的障害者福祉法（昭和35年法律第37号）、母子保健法（昭和40年法律第141号）又は老人保健法（昭和57年法律第80号）に定める施設
- ロ 学校教育法（昭和22年法律第26号）第82条の2に規定する専修学校又は同法第83条第1項に規定する各種学校で、社会福祉施設に関係するもの
- ハ 民間事業者による老後の保健及び福祉のための総合的施設の整備の促進に関する法律（平成元年法律第64号）第2条に規定する特定民間施設
- ニ 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の2第2項に規定する医療提供施設で、イからハまでに掲げる施設と一体的に整備されるもの

第3 共同施設の整備工事に要する費用

高齢者生活支援施設整備工事に要する費用は、当該地域優良賃貸住宅の入居者又は同居者が専ら利用する総合生活サービス窓口、交流施設及び食事サービス施設の整備工事に要する費用の額（その額が地域優良賃貸住宅の戸数に1,344,000円を乗じて得た額を超えるときは、当該戸数に1,344,000円を乗じて得た額）とする。

第4 第2、第3の規定による共用部分及び共同施設の整備工事に要する費用（第2第8号に掲げる費用及び第3第7号に掲げる費用を除く。）の合計額は、別に定めるところにより算定した標準主体附帯工事費に次の表の左欄に掲げる地域優良賃貸住宅の区分に応じ同表の右欄に定める数値を乗じて得た額を限度とする。

地域優良賃貸住宅の区分	数	値
低層住宅	100分の20	
中層住宅	100分の30 (階段室型住棟のものにあつては、100分の25)	
高層住宅	100分の30	

第5 加齢対応構造等の設置工事に要する費用

次の各号に掲げる工事ごとに当該各号に定めるところにより算出した費用の合計額とする。

- (1) 警報装置設置工事 当該工事に要する費用の合計額とする。
- (2) 高齢者等のための特別な設備の設置工事 当該工事に要する費用の合計額（その額が地域優良賃貸住宅の戸数に2,496,000円を乗じて得た額を超えるときは、当該戸数に2,496,000円を乗じて得た額）とする
- (3) エレベーターの設置工事 次に掲げる算式により算定した額（他の適切な方法により積算が可能な場合は、その方法により積算した額）とする。ただし、個別の住宅等の用途に専用的又は閉鎖的に使用されるものを除く。

$$Q = C \times \frac{S3}{S1} + I2 + E$$

この算式において、Q、C、S1、S3、I2及びEは、それぞれ次の数値を表すものとする。

- Q エレベーターの設置工事費
- C 住宅を含む建築物全体の建築躯体工事費
- S1 住宅を含む建築物全体の延べ面積
- S3 補助対象となるエレベーターホールの床面積の合計（壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。）
- I2 補助対象となるエレベーターホールの仕上げ工事費
- E エレベーター設備の設置工事費

第6 地域優良賃貸住宅の整備が複数の会計年度にわたって実施される場合は、整備費補助金の交付の対象となる共用部分、共同施設の整備工事及び加齢対応構造等に要する費用は、第13条第3項の規定により提出された当初の全体計画年度経費内訳書の額を限度とする。