

民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業の実施に係る所有者・転貸人確認書

民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業を実施する住宅について以下のとおり管理等することを確認します。

第1条 本確認書における次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 事業実施者 民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業（以下「本事業」という。）の応募・交付申請を行い、補助金の交付を受ける者をいう。
- 二 事業実施住宅 本事業の補助対象となる改修工事（以下「対象改修工事」という。）を実施する住宅をいう。ただし、対象改修工事着工時に人が居住していない住宅に限るものとする。
- 三 対象住宅所有者 事業実施住宅の所有者をいう。
- 四 対象住宅転貸人 対象住宅所有者と事業実施住宅を転貸することを目的に賃貸借契約を締結し、事業実施住宅に入居する者と事業実施住宅を賃貸する賃貸借契約を締結する者をいう。
- 五 所得 入居者及び同居者の過去1年間における所得税法（昭和40年法律第33号）第2編第2章第1節から第3節までの例に準じて算出した所得金額の合計から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条第三号イからホまでに掲げる額を控除した額を12で除した額をいう。
- 六 居住支援協議会等 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）第10号第1項に規定する居住支援協議会又は居住支援協議会の設立に向けた、地方公共団体と、宅地建物取引業者、賃貸住宅を管理する事業を行う者、住宅確保要配慮者に対し居住に係る支援を行う団体その他住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に資する活動を行う者による協議の場をいう。

第2条 対象住宅転貸人は、事業実施住宅の管理にあたり次の各号のとおりとすること。

- 一 事業実施住宅を対象改修工事の完了日を起算日として10年の間（以下「事業管理期間」という。）賃貸住宅の用に供すること。
- 二 対象改修工事後の最初の入居者は次の①から⑤のうちいずれかの者とすること。ただし、事業実施住宅に係る完了実績報告日から起算して3ヶ月以上の間、事業実施住宅の入居者を確保できない場合は、これらの者以外の者を入居させることができるものとする。
 - ① 高齢者世帯（次のすべてに該当する者又は当該者と同居するその配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にあるものを含む）であるもの。以下同じ。）
 - イ 60歳以上の者であること。
 - ロ 次に掲げる要件のいずれかに該当する者であること
 - (1) 同居する者がいない者であること
 - (2) 同居する者が配偶者、60歳以上の親族又は入居者が病気にかかっていることそ

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都道府県知事等が認める者であること。

②障がい者等世帯（次のイからホまでのいずれかに該当する者があるもの。以下同じ。）

イ 障害者基本法第2条第1号に規定する障害者で、その障害の程度が、次の(1)から(3)までに掲げる障害の種類に応じ、当該(1)から(3)までに定めるとおりの者

(1) 身体障害 身体障害者福祉法施行規則（昭和25年厚生省令第15号）別表第五の一級から四級までのいずれかに該当する程度

(2) 精神障害 精神保健及び精神障害者福祉に関する法律施行令（昭和25年政令第155号）第6条第3項に規定する一級又は二級に該当する程度

(3) 知的障害 前号に規定する精神障害の程度に相当する程度

ロ 戦傷病者特別援護法（昭和38年法律第168号）第2条第1項に規定する戦傷病者でその障害の程度が、恩給法（大正12年法律第48号）別表第一号表ノ二の特別項症から第六項症まで又は同法別表第一号表ノ三の第一款症に該当する程度のもの

ハ 原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律（平成6年法律第117号）第11条第1項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者

ニ 海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して5年を経過していないもの

ホ ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律（平成13年法律第63号）第2条に規定するハンセン病療養所入所者等

③子育て世帯（同居者に18歳未満の者がいるもの。以下同じ。）

④所得が214,000円を超えない者

⑤災害等特別な事情があり、入居させることが適当と認められる世帯として、地方公共団体が地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅の整備等に関する特別措置法（平成17年法律第79号）第6条第1項に規定する地域住宅計画に定めるもの

三 事業管理期間中は、事業実施住宅について第二号①から⑤に規定する者の入居を拒まないこと。

四 事業管理期間中は、事業実施住宅に関し、地方公共団体又は居住支援協議会等から入居者について要請を受けた場合にあっては、当該要請に係る者を優先的に入居させるよう努めること。

五 地方公共団体等の要請に基づき災害時に被災者の利用のために事業実施住宅を提供することについて協力すること。

六 本事業の補助を受けて改修工事を行った住宅の家賃について、別表に定める都道府県毎の家賃上限額を超えないものであること。

七 管理に当たって以下の要件を満たすこと。

① 賃貸借契約書に原状回復に関する規定があり、当該規定に、「建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年劣化）及び賃借人の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）については、賃貸人が負担すべき費用となる」旨の記載があること。

② 本事業の補助を受けて改修工事を行った住宅の家賃の取立てに当たって、不当な行為（家賃収納業務を委託する場合の受託業者が行う行為を含む）を行わないこと。

2 対象住宅転貸人は、事業実施住宅を含む住棟のすべての住戸の管理にあたり前項第三号か

ら第五号、及び第七号のとおりとすることに努めること。

第3条 対象住宅所有者は、事業実施住宅について次の各号のすべてに該当するものであることを確認すること。

一 事業実施住宅の床面積が25㎡以上（改修工事後に25㎡以上となる場合を含む）であること。ただし、次の①又は②に掲げる場合にあっては、それぞれの場合に掲げる床面積以上であること。

① 居間、食堂、台所その他の住宅の部分について、入居者が共同して利用するために十分な面積を有する場合 18㎡

② 地域住宅計画において別の面積が定められている場合 当該面積

二 事業実施住宅が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を有するものであること。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室を備えることにより、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、各戸が台所、収納設備又は浴室を備えたものであることを要しない。

三 建築基準法（平成25年法律第201号）等に違反する建築物でないこと。

四 都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域（事業認可されている区域に限る）にある住宅でないこと。

五 事業実施住宅が含まれる住宅が、防火地域内では耐火建築物、準防火地域内では耐火建築物又は準耐火建築物である等、建築基準法第27条、第61条及び第62条その他建築物の防火に関する法令に基づく建築物であること。

六 事業実施住宅が含まれる住宅が、昭和56年6月1日以降に着工した建築物であること。ただし、本事業の補助を受けて実施する改修工事において現行耐震基準に適合させる耐震改修工事を実施する場合又は既に地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合することが確認されている場合についてはこの限りではない。

七 事業実施住宅の基準が地域住宅計画に定められている場合は、当該基準に適合すること。

第4条 事業実施者が、事業実施住宅の管理状況について、国、地方公共団体、居住支援協議会等又は本事業の実施に当たる事務を行う者として国が選定した者（以下「事務事業者」という。）から報告を求められた場合は、対象住宅所有者又は対象住宅転貸人は、事業実施者からの求めに応じて、遅滞なく報告すること。

第5条 事業実施者が、事業実施住宅に関する情報について、国、地方公共団体、居住支援協議会等又は事務事業者から情報提供を求められた場合は、対象住宅所有者又は対象住宅転貸人は、事業実施者からの求めに応じて、遅滞なく情報提供を行うとともに、これらの者が公開することについて了承すること。

2 居住支援協議会等が公開する前項の情報の内容に変更が生じた場合は、対象住宅所有者又は対象住宅転貸人は、遅滞なく当該情報の更新を行うこと。

第6条 事業実施者が、国、地方公共団体、居住支援協議会等又は事務事業者から対象改修工事の実施状況、事業実施住宅の管理状況、対象住宅所有者及び対象住宅転貸人について確認するために現地調査を含めた調査への協力を依頼された場合は、対象住宅所有者及び対象住宅転貸人は事業実施者からの求めに応じて、遅滞なく調査へ協力すること。

第7条 対象住宅所有者は、事業実施住宅を譲渡する場合（賃貸権を譲渡する場合も含む。）、遅滞なくその旨を事業実施者に通知するとともに、当該譲渡を受けようとする者に対し、事業管理期間中は第2条、第4条、第5条、第6条及び第8条に規定する事項について遵守する旨を規定する確認書を当該譲渡を受けようとする者が策定することを確認すること。

2 対象住宅所有者は、事業実施住宅について、応募・交付申請時の対象住宅転貸人以外の者と転貸することを目的に賃貸借契約を締結する場合は、当該転貸をしようとする者に対し、事業管理期間中は第2条、第4条、第5条及び第6条に規定する対象住宅所有者が遵守することとして確認する事項について、当該転貸をしようとする者においても遵守するよう指導すること。

第8条 事業実施者は、本事業による補助金の交付手続きにおいて事務事業者に提出された書類に虚偽の内容を記載した場合その他本事業に係る手続きマニュアルに規定する事業要件に該当しないことが明らかとなった場合で、国又は事務事業者から補助金の返還等の措置を求められた場合は、速やかに補助金の返還等の措置を行わなければならない。

2 前項の場合において、事業実施者は対象住宅所有者及び対象住宅転貸人との間で調整が必要な場合は、速やかに調整を行うこと。

(別表)

(単位：円/月)

都道府県名	家賃上限額	都道府県名	家賃上限額	都道府県名	家賃上限額	都道府県名	家賃上限額	都道府県名	家賃上限額
北海道	85,000	埼玉県	89,000	岐阜県	81,000	鳥取県	77,000	佐賀県	72,000
青森県	72,000	千葉県	94,000	静岡県	89,000	島根県	72,000	長崎県	85,000
岩手県	72,000	東京都	111,000	愛知県	94,000	岡山県	81,000	熊本県	81,000
宮城県	85,000	神奈川県	102,000	三重県	72,000	広島県	94,000	大分県	72,000
秋田県	72,000	新潟県	85,000	滋賀県	85,000	山口県	68,000	宮崎県	72,000
山形県	72,000	富山県	81,000	京都府	94,000	徳島県	81,000	鹿児島県	81,000
福島県	77,000	石川県	85,000	大阪府	106,000	香川県	94,000	沖縄県	85,000
茨城県	77,000	福井県	81,000	兵庫県	102,000	愛媛県	81,000		
栃木県	81,000	山梨県	77,000	奈良県	94,000	高知県	81,000		
群馬県	81,000	長野県	77,000	和歌山県	85,000	福岡県	89,000		

確認書確認日：平成 ____年 ____月 ____日

対象住宅所有者 _____ 印

対象住宅転貸人 _____ 印