

新宿区住宅相談実施要綱

(平成 11 年 3 月 1 日 10 新都住計第 738 号)

平成 15 年 5 月 1 日 15 新都住住第 215 号改正

平成 20 年 10 月 24 日 20 新都住居第 706 号改正

平成 21 年 11 月 10 日 21 新都住居第 676 号改正

平成 23 年 4 月 18 日 23 新都住居第 48 号改正

平成 29 年 9 月 29 日 29 新都住居第 629 号の 3 改正

令和 6 年 8 月 1 日 6 新都住居第 551 号 改正

(目的)

第 1 条 この要綱は、新宿区と区内不動産業団体が協働して住宅相談を実施することにより、区内に居住する住宅確保要配慮者(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 7 月 6 日 第 112 号。以下「住宅セーフティネット法」という。))第 2 条第 1 項に規定する住宅確保要配慮者をいう。以下同じ。)の民間賃貸住宅への円滑な入居を支援し、居住の安定を図ること及び不動産取引に関して適切な助言を行い区民の生活の安定を図ること並びに住替え相談と居住支援法人(住宅セーフティネット法第 40 条に規定する居住支援法人をいう。以下同じ。))が実施する入居相談を連携して実施することにより、転居先の物件探し等の支援をより効果的に行い、住まいの安定確保をより一層推進することを目的とする。

(用語の定義)

第 2 条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定める。

- (1) 住宅相談 前条に定める住宅相談の目的を達成するため、住宅相談員が行う次のア及びイの相談をいう。
 - ア 住み替え相談 相談者に宅地建物取引士として民間賃貸住宅の空き物件情報を提供し、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を支援する相談をいう。
 - イ 不動産取引相談 相談者に宅地及び建物の売買や賃貸借等の取引、相続等について宅地建物取引士として助言を行い、区民の生活の安定に向けて支援する相談をいう。
- (2) 区内不動産業団体 宅地建物取引業法(昭和 27 年 6 月 10 日法律第 176 号。以下「宅建法」という。))第 3 条第 1 項の免許を受けて宅地建物取引業を区内で営む者が会員として所属する団体で、その代表者が区長と協定を締結しているものをいう。
- (3) 住宅相談員 区内不動産業団体の代表者が、住宅相談に派遣する宅建法第 22 条の 2 第 1 項の宅地建物取引士証の交付を受けた者をいう。
- (4) 住み替え促進協力店 住宅相談に協力するため、区内不動産業団体が指定する宅建法第 3 条第 1 項の免許を受けて宅地建物取引業を営む者をいう。
- (5) 民間賃貸住宅 国、地方公共団体及び公共的団体以外の法人又は個人が、所有又は管理する賃貸住宅をいう。ただし、雇用主が雇用者及びその家族に居住させる社宅又は官舎等の給与住宅、学生寮、短期間

居住用の住宅並びに高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年4月6日法律第26号)第5条に規定するサービス付き高齢者向け住宅及び第44条に規定する高齢者向けの優良な賃貸住宅を除く。

(6) 家賃等債務保証料助成 新宿区高齢者等入居支援家賃等債務保証料助成要綱(18新都住居第1295号平成19年3月30日決定)に基づき区民に、本区との協定保証会社等をあつ旋し、又は保証料の一部を助成する事業をいう。

(7) 入居相談 居住支援法人が行う、住宅確保要配慮者(住宅セーフティネット法第2条第1項に規定する住宅確保要配慮者をいう。)の賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する情報の提供、相談をいう。

(住宅相談の対象)

第3条 住宅相談の対象は、次の各号に定めるものとする。

(1) 区内の民間賃貸住宅への入居を希望し、賃料等の支払いができるが、自ら住み替え先の住宅を探すことが困難なため、住み替え相談による支援を必要とする住宅確保要配慮者とする。

(2) 区内に所在する不動産について不動産取引相談による支援を必要とする区民とする。ただし、区民が、区外に所在する不動産について不動産取引相談による支援を必要とするときは、住宅相談員の了解を得て対象とすることができる。

(住宅相談の実施及び住宅相談員の派遣)

第4条 区長は、閉庁日を除く木曜日及び金曜日について、毎月第1から第4までの範囲で毎年度の住宅相談開催日を定めて住宅相談を実施する。

2 住宅相談の開催時間は午後1時から午後4時までとし、相談者1組あたりの相談時間を60分以内とする。

3 住宅相談開催日毎の住宅相談員は、3名以内とする。

4 区長は、第1条に定める目的の実現に向け、協働して実施する住宅相談及び区長が実施する家賃等債務保証料助成に区内不動産業者が協力することに関して必要な事項を定めるため、区内不動産業団体の代表者と協定を締結する。

5 区内不動産業団体代表者は、前項の協定に基づき住宅相談員を派遣し、住宅相談の実施に協力する。

6 区長は、緊急かつやむを得ない事情が発生したときは、区内不動産業団体と協議して、第1項に定める住宅相談の実施日以外に臨時住宅相談を実施することができる。

(住宅相談の場所)

第5条 住宅相談は、住宅課又は区民相談室で開催する。ただし、住宅課又は区民相談室で開催できないときは、他の適切な場所で開催することができる。

(住宅相談員への謝礼)

第6条 区長は、住宅相談を開催したときは、住宅相談開催日毎に住宅相談員1名あたり5千円の謝礼を支給する。

2 前項の謝礼は、月毎の住宅相談終了後に当該月分をまとめて当該相談員に支給する。

(住宅相談の利用)

第7条 住宅相談は事前予約制とし、電話又は窓口で予約を受け付ける。ただし、住宅相談開催時に相談枠に

余裕がある場合は、当日受付での利用申込みを認める。

- 2 区長は、前項の受付に当たっては、住宅相談を希望する者から住替え相談の場合は住み替え相談カード（第1号様式）に、不動産取引相談の場合は不動産取引相談カード（第1号の2様式）に記載の項目を聞き取り、当該カードに記載する。
- 3 区長は、第1項の事前予約又は利用申込みを受け付けたときは、先着順に相談日時を決定し、住宅相談予約簿（第2号様式）に記載する。
- 4 区長は、住宅相談当日に、住み替え相談カード又は不動産取引相談カード（以下両方のカードをまとめて「住宅相談カード」という。）の記載内容を相談者に確認する。
- 5 住宅相談は住宅相談員との面談により実施する。
- 6 相談者1組の人数を2名以内とする。ただし、日本語通訳者又は手話通訳者等（以下「通訳者」という。）のサポートを必要とする場合は、相談者1組の人数を通訳者を含めて3名以内とする。
（住宅相談員の役割及び物件情報の提供）

第8条 住宅相談員は、宅地建物取引士として相談を受け、相談内容を住宅相談カードに記録し、相談終了後に区長に提出する。

- 2 前項の住宅相談カードの保存期間は、相談終了後2年とする。
- 3 住宅相談員は、民間賃貸住宅の空き物件情報（以下「物件情報」という。）を収集し、相談者に提供するときは、当該物件情報を取り扱う宅地建物取引業者あての新宿区住宅相談利用者紹介書（第3号様式。以下「紹介書」という。）を作成し、相談者に交付する。
- 4 住宅相談員は、前項の紹介書を交付したときは、住み替え相談カードに記録し、紹介書及び提供した物件情報の写しを添付する。
- 5 住宅相談員は、住宅相談の実施に必要とする場合を除き、相談者の個人情報及び相談内容を第三者に漏らしてはならない。
（居住支援法人の入居相談との連携）

第9条 区長は、入居相談を実施する居住支援法人と協定を締結し、住替え相談において、住み替え先が見つからない又は紹介書の交付を受けたが成約に至らない相談者で、居住支援法人が実施する入居相談を希望するもの（以下「入居相談希望者」という。）に対して、転居先の物件探し等の支援をより効果的に行い、住まいの安定確保をより一層推進するために、住み替え相談と居住支援法人が実施する入居相談を連携して実施する。

- 2 区長は、入居相談希望者に対して、住み替え相談で取得した入居相談希望者の情報を前項の協定を締結した居住支援法人（以下「協定居住支援法人」という。）に引き継ぐことを説明し、協定居住支援法人に入居相談希望者の情報を提供することについて入居相談希望者の同意を得て、当該情報を協定居住支援法人に提供する。

（住み替え促進協力店の役割）

第10条 住み替え促進協力店は、次の各号に掲げる事項を行う。

- (1) 民間賃貸住宅への入居を希望する高齢者等に物件情報を提供し、民間賃貸住宅への円滑な入居を支援する。
 - (2) 家賃等債務保証料助成の利用を希望する区民に情報を提供し、保証会社等あつ旋申込み及び保証料助成の仮申込みを支援する。
- 2 住み替え促進協力店は、前項各号に掲げる事項を行うときに必要とする場合を除き、対象となる者の個人情報を第三者に漏らしてはならない。
- (住み替え状況調査)

第11条 区長は、住み替え相談に係る事業目的の達成状況を把握するため、相談者の住み替え状況を調査することができる。

- 2 相談者、住宅相談員及び住み替え促進協力店は、前項の調査に協力する。

附 則

- 1 この要綱は、令和6年8月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日(以下「施行日」という。)以後に実施する住宅相談の改正後の新宿区住宅相談実施要綱第7条第1項から第3項までの規定による事前予約手続きは、施行日前においても、これらの規定の例により行うことができる。