

○鹿児島県特定優良賃貸住宅制度要綱

平成7年5月1日

告示第803号

改正 平成9年3月31日告示第547号

平成11年3月30日告示第563号

平成17年1月4日告示第6号

平成18年1月10日告示第58号

平成20年3月14日告示第445号

鹿児島県優良賃貸住宅制度要綱を次のように定めた。

鹿児島県特定優良賃貸住宅制度要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号。以下「法」という。）に基づき、特定優良賃貸住宅の供給の拡大を図り、もって県民生活の安定と良好な地域形成に資するため、法、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行令（平成5年政令第255号）及び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。以下「省令」という。）に定めるもののほか、特定優良賃貸住宅の供給計画の認定の手續、管理の方法等について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱で使用する用語は、法及び省令で使用する用語の例による。

(申請書の添付書類)

第3条 省令第2条第1項の申請書には、当該賃貸住宅の管理を行う者が市町村又は次条第2号アからウまでのいずれかに該当する者であることを証する書類を添付しなければならない。

(認定の基準)

第4条 供給計画は、法第3条各号に掲げる基準に適合するほか、次に掲げる基準に該当するものでなければならない。

- (1) 賃貸住宅の各戸の床面積（共同住宅にあつては、共用部分の床面積を除く。）が、原則として65平方メートル以上125平方メートル以下であること。
- (2) 賃貸住宅の管理の方法が、次に掲げる者が建設した賃貸住宅を自ら管理し、又は次に掲げる者に管理を委託し、若しくは市町村若しくは次に掲げる者に賃貸する方法であること。

- ア 鹿児島県住宅供給公社（以下「公社」という。）
- イ 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
- ウ 賃貸住宅の管理を業として行う法人で、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項の規定による宅地建物取引業の免許を有し、かつ、次の（ア）から（ウ）までに掲げる事項について当該（ア）から（ウ）までに定める基準に該当するもの
- （ア） 賃貸住宅の管理経験
- a 3年以上賃貸住宅の管理を行っていること。
 - b 省令第1条第1号に規定する耐火構造の住宅又は同条第2号に規定する準耐火構造の住宅である賃貸住宅を原則として100戸以上管理していること。
- （イ） 経営の内容
- a 最近5年間、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）、宅地建物取引業法等の法令に違反していないこと。
 - b 直近の決算期における純資産の額が、300万円以上であること。
- （ウ） 賃貸住宅の管理業務に関する体制
- a 賃貸住宅の管理業務に関する専門体制を有すること。
 - b 賃貸住宅の管理戸数に対応した相当数の人員を有すること。
 - c 賃貸住宅に係る次に掲げる業務のすべてを、自社又は当該業務の再委託を受け
る自社の関連会社等で行っていること。
 - (a) 入居者の募集に関する業務
 - (b) 賃貸住宅の契約の締結及び更新に関する業務
 - (c) 家賃、共益費等の収納及び改定に関する業務
 - (d) 入居者の未納金の催促及び徴収に関する業務
 - (e) 賃貸住宅の維持及び管理に関する業務
 - d 事務所、事業所等が原則として次に掲げる位置のいずれかに所在するものであること。
 - (a) 県内の市町村
 - (b) 賃貸住宅の管理のための必要な処理を遅くとも1日以内に迅速に行うことができる場所
- (管理委託契約等の締結等)

第5条 認定事業者は、前条第2号アからウまでのいずれかに該当する者に特定優良賃貸住宅の管理を委託し、又は市町村若しくは前条第2号アからウまでのいずれかに該当する者に特定優良賃貸住宅を賃貸する場合は、当該者との間で別に定める管理委託契約書又は一括借上契約書により契約を締結しなければならない。

2 認定事業者は、前項に規定する者との間で同項の規定による管理委託契約又は一括借上契約を締結する場合において、同項の管理委託契約書又は一括借上契約書に定める事項以外の事項を当該契約の内容としようとするときは、当該契約の内容についてあらかじめ知事の承認を受けなければならない。承認を受けた契約の内容を変更しようとするときも、同様とする。

3 一般賃貸人は、入居申込者との間で締結する賃貸借契約の内容についてあらかじめ知事の承認を受けなければならない。承認を受けた契約の内容を変更しようとするときも、同様とする。

(入居者の資格)

第6条 省令第7条第1号の規定により知事が定める額、同条第3号の規定により知事が定める額及び同条第4号の規定により知事が定める額は、それぞれ当該各号に規定する額の上限の額とする。

2 省令第7条第2号の規定により知事が定める基準は、次の各号のいずれにも該当する者であることとする。

- (1) 世帯の所得が10万4千円以上の者
- (2) 主たる所得者の年齢が50歳未満の者

3 省令第7条第3号の規定により知事が認める特別の事情は、災害及び不良住宅の撤去のほか、次に掲げる事由とする。

- (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による公営住宅の除却
- (2) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第59条第1項から第4項まで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
- (3) 土地収用法（昭和26年法律第219号）第20条（第138条第1項において準用する場合を含む。）の規定による事業の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条に規定する特定公共事業の施行に伴う住宅の除

却

(4) 前3号に掲げるもののほか、これらに準ずるものとして知事が特に認めるもの

4 省令第7条第4号の規定により知事が定める基準は、次の各号のいずれかに該当する者であることとする。

(1) 年齢その他の状況から将来において親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同等の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。以下同じ。）と同居することとなる見込まれる者

(2) 勤務の状況等により親族と同居することが困難であると認められる者

(3) 特定優良賃貸住宅の住戸で入居者を募集したにもかかわらず3月以上継続して入居者がいないものに入居しようとする者

（入居者の募集方法）

第7条 省令第9条第1項の規定による特定優良賃貸住宅の入居者の公募は、入居の申込みの期間の初日から起算して少なくとも1週間前に、同条第3項に掲げる事項を明示して、新聞掲載、掲示等の方法により行うものとする。

2 第1項の公募をしようとする一般賃貸人は、公募の2月前までに次に掲げる書類を添えて、募集の方法及び省令第9条第3項に掲げる事項を知事に届け出なければならない。

(1) 省令第2条第2項第5号に規定する書類

(2) 法第13条に規定する家賃の限度額とその算定根拠を記載した書類

（入居者の選定の特例）

第8条 省令第11条の規定により知事が定める特に居住の安定を図る必要がある者は、同居親族が多い者のほか、次に掲げる者とする。

(1) 18歳未満の同居する子が3人以上いる者

(2) 配偶者のない女子で現に子を扶養している者

(3) 60歳以上である者又は同居親族に60歳以上の者がいる者

(4) 障害者である者又は同居親族に障害者がいる者

(5) 公営住宅の入居者で公営住宅法第28条第1項に規定する政令で定める基準を超える収入のある者

（入居者の選定の報告）

第9条 一般賃貸人は、入居者を選定したときは、入居者の選定を抽選その他公正な方法で行ったこと及び入居者の資格が認定計画どおりであることを証する書類を知事に提出しなければならない。

(建設に要する費用の補助)

第10条 知事は、認定事業者に対し、別に定めるところにより特定優良賃貸住宅の建設に要する費用の一部について補助するものとする。

(家賃の減額に要する費用の補助)

第11条 知事は、認定事業者が認定管理期間において、入居者の居住の安定を図るため特定優良賃貸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、別に定めるところにより、その減額に要する費用の一部を補助するものとする。

(賃貸住宅の建設工事着手の届出等)

第12条 認定事業者は、賃貸住宅の建設工事に着手したときは、速やかにその旨を知事に届け出なければならない。

2 認定事業者は、賃貸住宅の建設工事が完了したときは、認定計画どおりに当該賃貸住宅の建設が行われたことを証する書類を添えて、速やかにその旨を知事に届け出なければならない。

(書類の備付け)

第13条 省令第15条第3号の規定により認定事業者又は一般賃貸人が備え付ける必要がある書類は、次に掲げる書類とする。

- (1) 賃貸借契約書
- (2) 管理委託契約書又は一括借上契約書
- (3) 入居者の入退去の状況を明らかにした書類
- (4) 家賃及び敷金の収納状況を明らかにした書類
- (5) 毎年度の収支決算書

2 認定事業者又は一般賃貸人は、特定優良賃貸住宅の認定管理期間中、前項に掲げる書類のほか、次に掲げる書類を備え付けなければならない。

- (1) 特定優良賃貸住宅の建設に係る図書一式
- (2) 特定優良賃貸住宅の点検及び修繕の状況を明らかにした書類

(特定優良賃貸住宅の滅失届)

第14条 認定事業者は、災害等により特定優良賃貸住宅が滅失した場合は、滅失後15日以内に、その旨を知事に届け出なければならない。

(報告等)

第15条 知事は、この要綱の実施に関し必要があると認めるときは、認定事業者に対し報告を求め、実地に調査し、又は必要な事項を指示することがある。

(書類の経由)

第16条 認定事業者がこの要綱の規定により知事に提出する書類は、特定優良賃貸住宅の管理者(第5条第1項の規定により認定事業者と契約を締結した者をいう。以下この条において同じ。)がいる場合は、当該特定優良賃貸住宅の管理者を経由しなければならない。

(雑則)

第17条 この要綱に定めるもののほか、書類の様式その他必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、平成7年5月1日から施行する。

附 則(平成9年3月31日告示第547号)

この要綱は、平成9年4月1日から施行する。

附 則(平成11年3月30日告示第563号)

この要綱は、平成11年3月30日から施行する。

附 則(平成17年1月4日告示第6号)

この要綱は、平成17年1月4日から施行する。

附 則(平成18年1月10日告示第58号)

この要綱は、平成18年1月10日から施行する。

附 則(平成20年3月14日告示第445号)

この要綱は、平成20年3月14日から施行する。