

山口市特定優良賃貸住宅制度要綱

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、優良な賃貸住宅の供給の拡大を図るため、中堅所得者等を対象とする特定優良賃貸住宅の供給に関する基本的事項を定め、もって市民の住生活の安定と良好な地域形成に資することを目的とする。

(通則)

第2条 特定優良賃貸住宅の供給については、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。）、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）、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。）及び山口県特定優良賃貸住宅制度要綱（平成6年5月12日制定。以下「県制度要綱」という。）に定めるもののほか、この要綱の定めるところによる。

(定義)

第3条 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 特定優良賃貸住宅

法第3条の規定による認定を受けた供給計画に基づき建設及び管理される賃貸住宅をいう。

二 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賃借による権利を有する者をいう。

三 管理者

特定優良賃貸住宅を自ら建設し当該特定優良賃貸住宅を管理する者、特定優良賃貸住宅の管理の委託を受けた者（以下「管理受託者」という。）及び特定優良賃貸住宅の転貸を受け当該特定優良賃貸住宅を自ら管理する者をいう。

四 一般賃貸人

特定優良賃貸住宅を法第3条第4号イ又はロに掲げる者に賃貸する者をいう。

五 所得

省令第1条第3号に規定する所得をいう。

六 親族

入居者の配偶者（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者及び婚姻の予約者を含む。）、6親等内の血族及び3親等内の姻族をいう。

七 配慮入居者

地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成17年法律第79号。以下「地域住宅法」という。）第6条第7項に掲げる、地域住宅計画を作成する地方公共団体の区域内において、住宅の確保に特に配慮を要する者をいう。

（供給方式）

第4条 特定優良賃貸住宅の供給方式は、次の各号に掲げる方式によるものとする。

一 公社建設型

山口県住宅供給公社（以下「公社」という。）、農住組合、日本勤労者住宅協会（以下「勤住協」という。）又は地方公共団体（その出資され、又は拠出された金額の全部が地方公共団体により出資され、又は拠出されている法人を含む。）の出資または拠出に係る法人で賃貸住宅の建設及び管理を行うことを目的とするもの（以下「地方公共団体出資法人等」という。）が特定優良賃貸住宅を建設し管理する方式

二 民間建設型

前号に掲げる方式以外の方式

（管理期間）

第5条 特定優良賃貸住宅の管理期間は、10年以上20年以下とし、市長がこの範囲内で別に管理期間を定める場合はその期間とする。ただし、次に掲げる場合においては、20年とする。

一 民間建設型であって、第26条第1項第1号の傾斜型家賃減額方式、若

しくはこれに準じて関係市町村が定める家賃減額方式に係る特定優良賃貸住宅で、特定優良賃貸住宅供給促進事業等補助要領（平成5年7月30日建設省住建第116号。以下「補助要領」という。）第4第1項第1号イ(3)又は第2号に掲げる費用に対する補助を行うもの

二 公社建設型であつて、補助要領第4第1項第6号に掲げる費用に対する補助又は第18条に定める利子補給を行う特定優良賃貸住宅

(建設基準)

第6条 特定優良賃貸住宅は、法令等に定めるもののほか、市長が定める建設基準に適合するものでなければならない。

第2章 管理者

(管理者)

第7条 省令第15条第1号の知事が定める基準に該当する者は、次に掲げる者とする。

一 地方公共団体

二 公社

三 勤住協

四 農住組合

五 地方公共団体出資法人等

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23年法律第132号）第10条第5項に規定する事業を行うもの（以下「農業協同組合等」という。）

七 民法（明治29年法律第89条）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（以下「34条法人」という。）

八 賃貸住宅の管理を業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89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、かつ次の事項ごとに定める基準に該当するもの

ア 賃貸住宅の管理経験

賃貸住宅の管理経験に関して、次に掲げる事項に該当するものであること。ただし、新たな組織であるが、その組織体制、人員構成から判断

して、市長が適当と認める場合は、この限りではない。

(ア) 3年間以上賃貸住宅の管理を行っていること。

(イ) 省令第1条第1号又は第2号に規定する耐火構造の住宅又は準耐火構造の住宅である賃貸住宅について管理を行っていること。

(ウ) (イ)の要件を満たす賃貸住宅を原則として100戸程度以上管理していること。

イ 経営の内容

(ア) 最近5年間、国土利用計画法、宅地建物取引業法等の法令に違反していないこと。

(イ) 自己資本の額が300万円以上あること。

ウ 賃貸住宅の管理業務に関する体制

(ア) 賃貸住宅の管理業務に関する体制について、原則として次に掲げる事項に該当するものであること。

a 賃貸住宅の管理業務に関する専門の体制を有すること。

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 以下の賃貸住宅に係る管理業務を、自社、管理業務の再委託を受ける自社の関連会社等で、全て行っていること。

(a) 入居者の募集に関する業務

(b) 賃貸借契約の締結及び更新に関する業務

(c) 賃料、共益費の改定に関する業務

(d) 賃料、共益費の収納に関する業務

(e) 入居者の未納金の督促及び徴収に関する業務

(f) 住宅の維持管理に関する業務

(イ) 管理を行おうとする特定優良賃貸住宅を適切に管理できるよう事務所、事業所等の位置が原則として次に掲げる事項に該当するものであること。

a 県内にあること。

b 管理を行おうとする特定優良賃貸住宅について、遅くとも一日以内に迅速な管理上の処理を行うことができる位置にあること。

第3章 供給計画の認定

(供給計画の認定)

第8条 特定優良賃貸住宅の供給をしようとする者は、法令等に基づき、当該特定優良賃貸住宅の供給に関する計画（以下「供給計画」という。）を作成し、市長の認定を申請することができる。

2 市長は、第1項の認定（以下「計画の認定」という。）の申請があつた場合において、当該申請に係る供給計画が法令等の基準、この要綱に定める基準及び市長が定める基準に適合すると認められるときは、計画の認定をすることができる。

(計画の認定の通知)

第9条 市長は、計画の認定をしたときは、第23条の規定により一般賃貸人の委託を受けて入居者の資格審査及び選定を行おうとする者に通知するものとする。

(供給計画の変更)

第10条 計画の認定を受けた者（以下「認定事業者」という。）は、当該計画の認定を受けた供給計画（以下「認定計画」という。）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、市長の認定を受けなければならない。

2 認定事業者は、実施要領に定める軽微な変更をしようとするときは、市長に届け出なければならない。

3 第8条第2項から第4項及び前条の規定は、前2項の場合について準用する。

(認定計画内容の遵守)

第11条 認定事業者、認定事業者から特定優良賃貸住宅の賃貸を受けて当該住宅を法第3条第4号イ又はロに掲げる者に賃貸する者（以下「転貸事業者」という。）及び管理者は、認定計画に従って特定優良賃貸住宅の建設及び管理を行わなければならない。

(改善命令)

第12条 市長は、認定事業者が認定計画に従って特定優良賃貸住宅の建設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べきことを命ずることができる。

(計画の認定の取消し)

第13条 市長は、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 認定事業者が前条の規定により命じられた措置をとらないとき
- 二 地域住宅法第13条第2項の規定に違反したとき

2 第9条の規定は、市長が前項の規定による取消しをした場合に準用する。

(地位の承継)

第14条 認定事業者の一般承継人又は認定事業者から特定優良賃貸住宅の敷地の所有権その他当該特定優良賃貸住宅の建設及び管理に必要な権原を取得した者は、市長の承認を受けて、当該認定事業者が有していた計画の認定に基づき地位を承継することができる。

2 第8条第2項から第4項及び第9条の規定は、前項の場合に準用する。

第4章 特定優良賃貸住宅の供給に係る契約

(管理委託契約等)

第15条 民間建設型にあつては、認定事業者が管理を行う場合を除き、認定事業者は、管理受託者と管理委託契約を締結し、又は転貸事業者と賃貸借契約を締結するものとする。

2 転貸事業者は、自ら管理を行わない場合、管理受託者と管理委託契約を締結するものとする。

3 転貸事業者は、認定事業者から転貸を受ける場合、対象となる特定優良賃貸住宅を一括して借上げなければならない。

4 認定事業者から転貸を受けた転貸事業者は、さらに転貸事業者に転貸してはならない。

5 第1項及び第2項の契約は、新たに管理を開始する場合にあつては、入居者募集を始める前までに、締結しなければならない。

6 認定事業者は、第1項に規定する契約を締結、更新、変更、又は解除した場合は、速やかに市長に報告しなければならない。

7 転貸事業者は、第2項に規定する契約を締結、更新、変更、又は解除した場合は、速やかに市長に報告しなければならない。

8 第8条第2項の規定は、前2項の場合に準用する。

第5章 助成措置

(建設に要する費用の補助)

第16条 市は、認定事業者に対して、特定優良賃貸住宅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。

(家賃の減額に要する費用の補助)

第17条 市は、認定事業者が、管理期間において、第12条第1項の規定により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、その減額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。

(利子補給)

第18条 市は、認定事業者に対して、特定優良賃貸住宅の建設に要した費用に係る住宅金融公庫融資額の利息の一部について、予算の範囲内で利子補給を行うことができる。

第6章 入居者の募集及び選定

(入居者の募集)

第19条 特定優良賃貸住宅の入居者は、管理者が公募するものとする。ただし、実施要領に定める特別の事由がある場合において、特定の者を入居させるときは、この限りでない。

2 管理者は、前項の規定により新規に公募する特定優良賃貸住宅の戸数を2で除した戸数を超えない範囲内で関係市町村の長が定める戸数を、地域の住民の住宅事情の改善が特に必要と認められる等の場合で市長が認める者に対して割り当てるものとする。

3 前項の規定による割当て戸数に1戸未満の端数があるときは、その端数戸数を切り捨てるものとする。

4 公募の方法及び手続きは、実施要領で定めるものとする。

(入居申込者の資格)

第20条 特定優良賃貸住宅の入居申込者は、次に掲げる要件を満たす者でなければならない。

- 一 現に同居し、又は同居しようとする親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）があること。
ただし、第19条第1項ただし書に規定する特定の者及び実施要領で定め

る基準に該当する者を入居させるときは、この限りでない。

二 所得が省令第6条の規定で定める所得の下限額以上、かつ同省令第7条の規定で定める所得の上限額以下であること。ただし、省令第6条の規定で定める所得の下限額に満たない所得のある者のうち、実施要領に定める基準に該当する者は、この限りでない。

三 現に自ら居住するため住宅を必要としていること。

(入居申込者の資格審査)

第21条 管理者は、入居申込者から所得を証する書類等の提出を求め、前条に定める資格を具備するか否かについて審査するものとする。

(入居者の選定)

第22条 管理者は、申込入居者の数が募集した特定優良賃貸住宅の戸数を超える場合は、抽選その他の公正な方法により入居者を選定するものとする。

(公社等への委託)

第23条 第21条及び前条の規定にかかわらず、地方公共団体、公社又は地方公共団体出資法人等以外の管理者は、地方公共団体、公社又は地方公共団体出資法人等に委託して、第21条及び前条に規定する入居者の資格審査及び選定を行うものとする。

(賃貸借契約の締結)

第24条 一般賃貸人は、入居者が決定したときは、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。

2 一般賃貸人又は一般賃貸人から委任を受けた管理者は、前項の賃貸借契約を締結、更新、変更、又は解除した場合には、速やかに市長に報告しなければならない。

第7章 家賃及び入居者負担額の設定

(家賃の設定及び変更)

第25条 認定事業者は、特定優良賃貸住宅の契約家賃(以下「家賃」という。)を法第13条第1項の規定に基づき省令で定めた額の範囲内において、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないように定め、市長に報告しなければならない。

2 第8条第2項、第4項の規定は、前項の場合に準用する。

3 前2項の規定は、家賃を変更する場合に準用する。

(入居者負担額の設定)

第26条 入居者負担額は、次の何れかの方式により算定した入居者負担基準額とする。

一 傾斜型家賃減額方式

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行令第2条第1号及び第2号に規定する国土交通大臣が定める算定の方法（平成5年建設省告示第1602号。以下「告示」という。）による。ただし、告示6は適用しないものとする。また、空間倍増特定優良賃貸住宅等特別家賃対策補助金交付要綱第4に規定する補助対象住戸にあっては、同要綱第5第1項に規定する特別入居者負担基準額の算出式による。

二 フラット型家賃減額方式

補助要領第6第2項第2号に規定するフラット型家賃減額方式による入居者負担基準額の算定の方法による。ただし、逡減減額措置及び所得の区分が移行した場合の措置は適用しないものとする。

2 前項により算定した入居者負担額に100円未満の端数があるときは、切り上げるものとする。

(家賃の減額)

第27条 認定事業者は、入居者の居住の安定を図るため、家賃と前条に規定する入居者負担額との差額を当該家賃から減ずることができる。

2 特定優良賃貸住宅の供給をしようとする者は、第8条第1項に規定する供給計画の認定の申請と同時に、前条第1項に規定する入居者負担額の算定の方式、若しくは前項の規定による家賃の減額を行わないこと（以下「家賃減額の方法」という。）を選択し、市長に承認を申請しなければならない。

3 市長は、前項の承認の申請があった場合において、当該申請が供給計画等に適合すると認めるときは、これを承認することができる。

4 認定事業者は、市長が供給計画の認定を行った後は、管理期間が終了するまでの間において、原則として家賃減額の方法を変更することはできない。

第8章 所得の認定及び入居者負担額の決定等

(所得を証する書類等の提出)

第28条 認定事業者又は認定事業者から委任を受けた管理受託者若しくは転貸事業者は、第17条の規定により家賃の減額補助を受ける特定優良賃貸住宅にあっては、毎年度、入居者の所得を証する書類等（以下「所得証明書等」という。）を添付して、入居者負担額の決定を市長に申請しなければならない。

2 前項の特定優良賃貸住宅にあって、新規に管理開始又は入居した場合においては、入居者を決定したときに、前項の申請をしなければならない。

（所得の認定及び入居者負担額の決定等）

第29条 市長は、前条に規定する申請があった場合は、その内容を審査し、入居者の所得を認定して、第26条に定めるところにより当該入居者の入居者負担額を決定し、認定事業者、転貸事業者、管理者及び入居者に通知するものとする。

2 市長は、住戸別、所得階層別の入居者負担額を当該年度開始前の2月末までに管理者に通知するものとする。ただし、管理開始当初の住戸別、所得階層別の入居者負担額の通知は、入居募集開始日の1月前までに通知するものとする。

（所得証明書等の提出がない場合の措置）

第30条 認定事業者は、入居者が第28条第1項に規定する所得証明書等を提出しない場合は、家賃の減額を行わないものとする。

第9章 管理者、認定事業者及び転貸事業者の義務及び業務

（管理者の義務）

第31条 管理者は、常に特定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。

（管理者の業務）

第32条 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 入居者の募集及び選定に関する業務

二 賃貸借契約の締結及び更新に関する業務

三 家賃、共益費等の改定に関する業務

四 家賃、共益費等の収納に関する業務

五 第17条に規定する家賃減額補助金の申請及び受領に関する業務

六 前五号に掲げる業務のほか、別表に記載する業務

2 管理者は、前項各号に掲げる業務のうち、清掃業務等の単純業務に限り、関連会社等に再委託することができる。

3 管理者は、前項の再委託を行う場合は、市長に報告しなければならない。

(認定事業者の維持・修繕)

第33条 特定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。

2 認定事業者は、特定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、第8条第1項の申請に用いた修繕計画に沿って、計画的に修繕を行わなければならない。

3 認定事業者は、第1項に規定する当該特定優良賃貸住宅の維持・修繕を管理受託者又は転貸事業者に委託する場合は、管理受託者又は転貸事業者と業務委託契約を締結するものとする。

(敷金)

第34条 賃貸住宅を賃貸する者(以下「賃貸人」という。)は、賃借人から3か月分の家賃に相当する額の範囲内で敷金を受領することができる。

(共益費)

第35条 一般賃貸人は、入居者から特定優良賃貸住宅の共用部分の維持管理及び良好な居住環境を保持するために必要な費用を共益費として受領することができる。

(家賃等以外の金品受領等の禁止)

第36条 賃貸人は、特定優良賃貸住宅の使用に関し、賃借人から家賃(第27条第1項に規定するところにより家賃からの減額を行う場合にあっては、入居者負担額)、敷金及び共益費(以下「家賃等」という。)を除くほか、保証金、権利金その他の金品を受領し、又は、賃借人に不当な負担を課してはならない。

(守秘義務)

第37条 認定事業者、転貸事業者及び管理者は、特定優良賃貸住宅の管理を通じて知り得た入居者の個人情報了他に知らせてはならない。

(状況報告)

第38条 認定事業者又は認定事業者から委任を受けた管理受託者若しくは転貸事業者は、毎年、特定優良賃貸住宅の建設及び管理の状況について、市長に報告しなければならない。

2 認定事業者は、特定優良賃貸住宅の適正な建設及び管理を行うことに困難又はその恐れが生じたときは、速やかに市長に報告しなければならない。

3 第8条第2項の規定は、前2項の場合に準用する。

第10章 その他

(特定優良賃貸住宅の用途の終了)

第39条 認定事業者は、次の各号の一に該当する場合は、第1号を除き市長に協議し、市長の承認若しくは第10条第1項の規定に基づく認定を受けて、特定優良賃貸住宅の一部又は全部の用途を終了することができる。

一 管理期間が終了したとき。

二 災害、老朽化等により、引き続き特定優良賃貸住宅として維持管理することが不相当となったとき。

三 都市計画事業等の実施により、特定優良賃貸住宅を撤去する必要があるとき。

2 第8条第2項から第4項及び第9条の規定は、前項の承認の場合に準用する。

3 認定事業者は、次の各号に該当する場合は、第10条第1項の規定に基づく市長の認定を受けて、用途の廃止をすることができる。

一 管理期間が10年以上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いないものであること。

二 本来入居者の入居を阻害せず、当該特定優良賃貸住宅の適性かつ合理的な管理に支障を及ぼさないとき。

4 認定事業者は、補助要領第17第1項各号に該当するものとして、第10条第1項の規定に基づく市長の認定を受けた場合には、第1号に規定する空家について用途の廃止をすることができる。

(特定優良賃貸住宅の配慮入居者への賃貸)

第40条 認定事業者は、地域住宅法第13条第1項の規定により賃貸する場合は、市長の承認を受けなければならない。

2 第8条2項から第4項及び第9条の規定は、前項の承認の場合に準用する。
(指導監督等)

第41条 市長は、この要綱の施行のために必要な限度において、認定事業者及び管理受託者に対し、必要な指導を行い又は助言若しくは援助を行うことができる。

(実施の細目)

第42条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行について必要な事項は、別に定める。

附 則

- 1 この要綱は、平成17年10月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行日前に行った阿知須町特定優良賃貸住宅制度要綱に基づく住宅は、この要綱の相当規定により行ったものとして、この要綱を適用する。

附 則

改正後の要綱は、平成18年7月27日から施行する。

附 則

改正後の要綱は、平成20年4月1日から施行する。

附 則

改正後の要綱は、平成23年1月24日から施行する。