

## 摂津市特定優良賃貸住宅供給促進事業制度実施細目

(平成24年3月27日)  
(摂都建第229号)

(趣旨)

第1条 この細目は、摂津市特定優良賃貸住宅供給促進事業制度要綱（平成24年3月27日摂都建第228号。以下「要綱」という。）に関し、必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 この細目における用語の定義は、要綱に定めるところによる。

(供給計画の内容)

第3条 要綱第2条に規定する認定基準は、次条から第6条までに掲げるとおりとする。

第4条 特定優良賃貸住宅の建て方は、共同建て又は長屋建てとする。

2 特定賃貸住宅の入居者の資格が、次の各号のいずれかに該当する者とする。

(1) 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「施行規則」という。）第6条に定める基準において施行規則第1条第3号で規定する所得（以下「所得」という。）を有する者

(2) 次項に規定する居住を図る必要がある者

3 居住を図る必要がある者は、次のいずれかに該当するものとする。

(1) 施行規則第7条第1号に該当する者で、所得が同号において市長が定めることができる上限額以下である者

(2) 施行規則第7条第2号に該当する者で、次条に規定する基準に該当するもの

(3) 施行規則第7条第3号に該当する者で、所得が同号において市長が定めることができる上限額以下である者

(4) 施行規則第7条第4号に該当する者で、平成16年国土交通省告示第246号第2の定める基準に該当し、所得が施行規則第7条第4号において市長が定めることができる上限額以下である者

4 家賃の予定額が、近傍で供給されている同種の賃貸住宅の家賃の額を超えない範囲で定められているものとする。

(入居基準の緩和)

第5条 前条第3項第2号の基準は、次のとおりとする。

- (1) 管理期間が1年間を超える特定優良賃貸住宅
- (2) 管理期間が1年以内の特定優良賃貸住宅で、3か月以上継続して空家が生じている住戸
- (3) 所得が月額200,000円未満の者を公募する場合の入居資格は、次の要件に該当する者とする。

ア 所得が月額153,000円以上の世帯

イ 主たる収入者の年齢が50歳未満の者

2 認定事業者は、入居基準の緩和を行う場合において、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）5条の規定による供給計画の変更に係る届出により市長の認定を受けなければならない。

(供給戸数の緩和)

第6条 施行規則第4条第2項を適用する場合については、次のいずれかに該当する場合とする。

- (1) 平成16年3月11日付け国土交通省告示第246号第1イ又はロに該当する場合
- (2) 特定優良賃貸住宅の戸数から入居者を募集したにもかかわらず、3か月以上継続して入居者がいない住戸の戸数を除いた戸数が10戸未満である場合
- (3) 災害による滅失、都市計画事業による撤去その他これらに類するやむを得ない事情により残存戸数が10戸未満となる場合

(三者連名契約)

第7条 次の各号に掲げる要件を満たす場合においては、入居しようとする者（以下この条において「入居申込者」という。）と当該入居申込者が勤務する法人等の連名で賃貸借契約を締結することができる。

- (1) 入居申込者が第4条第3項に該当する場合
- (2) 第5条第2項に規定する届出を行なった住宅の空家住戸

(民間管理法人の基準)

第8条 要綱第3条第3号に規定する市長が別に定める基準は、次のとおりとする。

- (1) 免許宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条第1項に規定する宅地建物取引業の免許を有すること。

- (2) 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。
- ア 3年間以上の賃貸住宅の管理経験があること。
  - イ 耐火構造又は準耐火構造の共同住宅である賃貸住宅について管理していること。
  - ウ 前号の要件を満たす特定優良賃貸住宅を、近畿圏（大阪府・滋賀県・京都府・兵庫県・奈良県・和歌山県）内で500戸程度以上管理していること。ただし、単身者向け住戸は除く。
- (3) 経営の内容
- ア 最近5年間、宅地建物取引業法等に違反し行政処分を受けていないこと。
  - イ 経営状況が健全であること。
    - (ア) 経常収支、当期収支のいずれかが、直近3期の決算で赤字が継続していないこと。
    - (イ) 直近決算の経常収支、当期収支の両方が赤字でないこと。
  - ウ 法人税、法人府民税及び法人事業税等を滞納していないこと。
- (4) 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。
    - (ア) 大阪府下の特定優良賃貸住宅の管理に係る専任の担当者を置くこと。
    - (イ) 賃貸住宅の管理について十分な組織及び人員を有すること。
    - (ウ) 次に掲げる賃貸住宅に係る管理業務を全て行っていること（一部の業務を自社の関連会社等に再委託をする場合も含む。）。
      - (i) 入居者の募集及び選定に関する業務
      - (ii) 賃貸借契約の締結及び更新に関する業務
      - (iii) 賃料、共益費等の改定に関する業務
      - (iv) 賃料、共益費等の収納に関する業務
      - (v) 入居者の未納金の催促及び徴収に関する業務
      - (vi) 住宅の維持管理に関する業務
  - イ 管理業務を行おうとする事務所又は営業所が府内にあり、住宅管理について迅速な処理が行えること。
- 2 市長は、管理法人に対し、必要があると認めるときは、前項各号に定める基準に関する報告を求め、不適切な状況があれば、助言及び指導を行なうものとする。

(大阪府地域住宅計画記載の配慮入居者)

第9条 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）第13条の規定により大阪府地域住宅計画に記載された配慮入居者で市長が認める者は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第3条第4号の規定に該当しない者で、大阪府特定優良賃貸住宅への入居を希望するものとする。

(入居者の選定)

第10条 認定事業者は、入居者を選定する場合において、管理法人を経由して次に掲げる書類を市長に提出しなければならない。

- (1) 入居者全員の入居しようとする年度及び当該年度の前年の所得を証する書類
- (2) 入居者の相互の関係が親族以外の場合は、認定事業者又は管理法人と入居者全員との家賃、その他住宅を賃貸借する上で、特定優良賃貸住宅の賃貸住宅標準契約書に記載の各契約条項以外に特に定めた事項に係る書類

2 市長は、前項の書類において、必要があると認めるときは、書類の内容に関する助言等を行うものとする。

附 則

この細目は、平成24年4月1日から施行する。