

神奈川県特定優良賃貸住宅供給促進事業制度実施要領

(目的)

第1 この要領は、神奈川県特定優良賃貸住宅供給事業制度要綱(以下「要綱」という。)第34の規定に基づき、特定優良賃貸住宅供給事業制度を実施する上での細目を定めることを目的とする。

(供給の申込み)

第2 要綱第5の規定により、土地所有者等が住宅供給の申込みを行う場合は、募集の都度一団地1計画とする。

(選定)

第3 要綱第7第1項の規定により、要綱第2第4号に規定する管理者(以下「管理者」という。)は、別記第1号様式に係る書類を添えて知事に対象候補団地を申請するものとする。
2 知事は前項の申請を受けたときは、要綱第7第2項により選定を行い、選定結果を管理者及び土地所有者等へ通知するとともに特定優良賃貸住宅事業対象候補団地登録台帳に登録するものとする。
3 前項の登録の有効期間は、神奈川県(以下「県」という。)の事業として供給計画の認定が受けられる期間で原則として当該年度内とし、必要に応じて登録した日から最長1年間とすることができるものとする。

(供給計画の認定の様式)

第4 要綱第8第2項及び第3項の規定による供給計画の認定は、別記第2号様式により通知するものとする。

(供給計画の軽微な変更)

第5 要綱第8第2項の規定により供給計画の認定を受けた者(以下「認定事業者」という。)は、供給計画について、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則第17条に規定する次の各号に掲げる軽微な変更を行おうとするときは、管理者を通じて、その当該変更内容について知事に別記第3号様式により提出しなければならない。

- (1) 賃貸住宅の戸数の変更のうち、5分の1未満の戸数の変更(変更後の戸数が10戸(規則第四条第1項各号に掲げる区域内においては、5戸)以上である場合に限る。)
- (2) 賃貸住宅の建設の事業の実施期間の変更のうち、事業の着手又は完了の予定年月日の6月以内の変更

(供給計画の記載事項の変更)

第6 認定事業者は、前項に掲げる軽微な変更を除き、供給計画について、次の各号に掲げる事項に該当するときは、管理者を通じてその変更の内容について知事に別記第4号様式により提出しなければならない。

- (1) 地名または地番の変更
- (2) 敷地面積の変更(供給計画認定時と建設事業完了時の差または公共事業に伴う敷地の提供の場合に限る。)
- (3) 増減が当該予定額の5分の1に満たない資金計画の変更(供給計画認定時から管理開始時までの間の変更に限る。)
- (4) 増減が当該予定額の5分の1に満たない家賃当初予定額(以下「予定額」という。)の変更(供給計画認定時から管理開始時までの間の変更に限る。)
- (5) 敷金の変更
- (6) 管理者の変更並びに管理者の名称。ただし、代表者名及び主たる事務所の所在地の変更並びにその他供給計画の別添管理業務者の概要の変更においては、管理者による申請に代えることができるものとする。

(事業採択通知)

第7 要綱第10第1項の規定による事業採択は、別記第4号様式により認定事業者及び管理者に通知するものとする。

(認定計画内容の遵守等に関する協定)

第8 要綱第10の規定による認定計画内容の遵守等に関する協定(以下「協定」という。)の締結は、別記第5号様式を参考として作成し、協定を締結するものとする。

2 協定の期間は、協定締結の日から供給計画に基づく管理期間の満了の日までとする。なお、必要に応じ、管理者並びに認定事業者との協議のうえ、これを更新するものとする。

3 前項の規定にかかわらず、協定にかかる特定優良賃貸住宅が、要綱第32に該当する場合においては、当該協定を終了するものとする。

(地位の承継)

第9 要綱第13の規定による地位の承継を受けようとする者は、別記第6号様式により管理者を通じて知事に申請しなければならない。

2 前項の承継申請があった場合において、知事は、その内容を審査し、適当と認めるときは、別記第7号様式により、承認するものとする。

3 知事は、前項の承認をしたときは、速やかに別記第8号様式より管理者に通知するものとする。

(管理委託契約の内容等)

第10 要綱第16に規定する管理業務委託契約の契約書は、別記第9号様式を基準として作成し、特別の事情がある場合で、重要な項目の加除を必要とするときは、知事と協議するものとする。

(管理者の業務)

第11 管理者が行う管理業務は、家賃の収納のほか、別記第9号様式別表1に掲げるものをいう。

2 管理者は、要綱第16により締結した管理業務委託の契約に基づき、認定事業者に代って、要綱第27に規定する家賃減額補助金の申請、請求及び受領に関する業務を代行するものとする。

(委託料)

第12 認定事業者は、管理者に対し、第11に掲げる管理業務に対する委託料を支払わなければならない。

2 委託料は、認定事業者と管理者との協議により、決定するものとする。

3 委託料は、物価変動等の事由があった場合には、委託者と管理者の協議により改定することができるものとする。

4 委託料は、原則として1月を単位として毎月支払うものとする。ただし、委託期間が1月に満たない場合には、その月の現日数とした日割り計算により当該委託期間分について支払うものとする。

(認定事業者の維持・修繕)

第13 要綱第18に規定する特定優良賃貸住宅の維持及び修繕の内容は、別記第9号様式別表2に掲げる項目とし、認定事業者がその費用を負担するものとする。

(入居者の保管義務及び費用負担)

第14 管理者は、入居者に対し、当該入居者が使用する特定優良賃貸住宅について、必要な注意を払い、常に正常な状態において維持することを義務づけるものとする。

2 管理者は、入居者の責めに帰すべき事由により特定優良賃貸住宅又はそれに附帯する共同施設が滅失し、又は損傷した場合には、当該入居者にこれを原形に復させ又はこれに要する費用を負担させるものとする。

(家賃の設定及び変更)

第15 認定事業者は、要綱第19に規定する家賃の設定及び変更をしようとする場合には、第10-1号様式により知事と協議するものとする。

2 前項の協議にあたっては、近傍に比較するのに適切な賃貸住宅が存在しない場合においては、不動産鑑定士による市場家賃の調査結果の書類を提出しなければならない。

- 3 知事は、第1項の協議を受けたときは、その内容を審査し、その家賃が近傍の賃貸住宅の家賃水準等を考慮し、適正な額と承認した場合は、管理者を通じて第11号様式により認定事業者に通知するものとする。
- 4 要綱第19第2項ただし書による届出は、別記第10-2号様式によるものとする。

(入居者公募の広告)

- 第16 要綱第21に規定する公募は、管理者が特定優良賃貸住宅の入居者の公募を行う場合は、別記第12号様式により知事に届出なければならない。
- 2 前項の届出を受けて、知事が県の広報紙に公募の概要を登載した後に管理者は、新聞掲載、掲示等により公募の広告を行う。
- 3 前項の規定による広告は、入居の申込みの期間の初日から起算して少なくとも一週間前に行うものとする。
- 4 公募は、棟又は団地ごとに、少なくとも次に掲げる事項を示して行わなければならない。
 - (1) 賃貸する住宅が特定優良賃貸住宅であること。
 - (2) 賃貸住宅の名称、所在地、戸数、規模及び構造
 - (3) 管理者、認定事業者の氏名及び住所又は、名称及び事務所の所在地
 - (4) 入居者の資格及び選定方法
 - (5) 家賃その他賃貸の条件
 - (6) 入居の申込みの期間及び場所
 - (7) 申込みに必要な書面の種類

(公募の例外)

- 第17 要綱第21第1項ただし書きに規定する特別の事由により公募によらず入居のあっせんをすることのできる特定の者は、次の各号のいずれかに該当する者とする。
 - (1) 災害、不良住宅の撤去による住宅の滅失
 - (2) 地方公共団体が行う公営住宅の建替事業に伴う従前居住者
 - (3) 都市計画法(昭和43年法律第100号)第59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、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法(昭和50年法律第67号)に基づく住宅街区整備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
 - (4) 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執行に伴う住宅の除却
 - (5) 地域における多様な住宅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条第2項の規定により入居した者が要綱第22に定める入居申込者の資格を満たしたとき
 - (6) その他知事が特に必要と認めるとき。

(入居者の申込資格)

- 第18 要綱第22第1項第3号ただし書きに規定する知事が認める特別な事情は、次の各号のいずれかに該当するものとする。
 - (1) 住宅の瑕疵又は住宅の著しい環境変化に伴い、管理者から転居を要請されたとき
 - (2) 団地内で入居者間の問題の発生により、管理者から転居を要請されたとき
 - (3) 犯罪行為の発生又は未然防止のため、管理者から転居を要請されたとき
 - (4) その他、入居者の事由により、別の特定優良賃貸住宅への転居の申し出があり、知事が認めたとき
- 2 前項第1号から3号については、入居の資格審査を要しないものとする。
- 3 入居申込者が外国人である場合には、要綱第22第1項各号に規定する入居申込資格のほか、外国人登録法(昭和27年法律第125号)第4条第1項の規定により登録されている者で賃貸借契約の内容を十分理解できる者とする。

(入居申込者の居住状態)

第19 管理者は、要綱第22第1項に規定する入居者の資格認定のため、必要に応じて特定優良賃貸住宅の入居申込者に対して、申込時の居住状態に関する申告をさせることができる。

(入居の申込み)

第20 入居の申込みは、公募の都度一世帯1戸を限度とする。

2 前項の申込みに当たっては、管理者が定めた入居申込書のほか、次に掲げる書類を添付しなければならない。

- (1) 申込者及び同居する者で収入のある者全員の所得を証明する書類
- (2) 同居する者全員の住民票
- (3) その他管理者が必要と認める書類

(抽選の方法)

第21 要綱第23に規定する抽選は、公開して行うものとする。

(優遇抽選)

第22 管理者(管理者が神奈川県住宅供給公社(以下「公社」という。)以外の者の場合には、要綱第23第4項に規定する別に知事が指定する機関(以下「指定登録機関」という。))は、居住状況が申込時において、次の各号の一に該当する者に対し、要綱第23第2項の規定により優遇抽選を行うことができる。

- (1) 18歳未満の同居する児童が3人以上いる者
- (2) 配偶者のない女子で現に児童を扶養している者
- (3) 入居者及び同居親族に60歳以上の者がある者
- (4) 入居者及び同居親族に心身障害者がある者
- (5) 県営住宅の入居者で収入超過者である者
- (6) 神奈川県内に現に居住し又は勤務する場所を有する者

2 前項第1号から第5号に該当する者については、一回の募集ごとに賃貸しようとする住宅の戸数の5分の1を超えない範囲内の戸数とし、前項第6号に該当する者については、戸数の制限を設けないものとする。

(補欠者の選定)

第23 要綱第23の規定により入居予定者を選定する場合には、同時に補欠者を第21の抽選により選定し、その順位を定めることができるものとする。

(空家募集)

第24 空家になった特定優良賃貸住宅の入居者の選定は、新築の特定優良賃貸住宅と同様とする。ただし、管理者は、必要に応じて、空家発生以前にその管理する特定優良賃貸住宅の空家入居予定者をあらかじめ選定し、登録することができるものとする。

2 管理者が公社以外の者の場合には、指定登録機関が代わって前項ただし書きに規定する選定を行うものとする。

(入居者の決定)

第25 管理者(管理者が公社以外の場合には、指定登録機関)は、要綱第23の規定により選定した者から管理者の定める期間内に次に掲げる書類を提出させ、要綱第22及び第18に規定する資格を具備するか否かについて審査し、適格と認められた場合には、その者を入居者として決定するものとする。

- (1) 申込者及び同居する者で収入のある者全員並びに必要なに応じて、市町村発行の所得(課税)証明書
- (2) 申込者が外国人の場合には、外国人登録済証明書
- (3) 申込者の現在居住している住宅の賃貸借契約書又は居住状態を証明できる書類
- (4) 婚約者の場合は、婚約に関する第三者による証明書

(5) その他管理者が必要とする書類

2 管理者は、入居者の決定後、別記第 13 号様式による入居者決定報告書を知事に提出しなければならない。

(賃貸借契約等)

第 2 6 認定事業者は、入居者との間で、別記第 14 号様式を基準として賃貸借契約書を作成し、契約を締結するものとする。

2 前項にかかわらず、空家募集となった住宅に限り、認定事業者は、入居者と入居者が勤務する法人と連名で賃貸借契約を締結できるものとする。

3 認定事業者は、次の各号に掲げる書類を整備し、保管しなければならない。

- (1) 特定優良賃貸住宅の建設に係る図書一式
- (2) 賃貸借契約書
- (3) 管理委託契約書
- (4) 入居者の入退去の状況を明らかにする書類
- (5) 家賃及び敷金の収納状況を明らかにする書類
- (6) 毎年度の収支決算書
- (7) 特定優良賃貸住宅の点検及び修繕の状況を明らかにする書類

(承継入居)

第 2 7 同居の親族が引き続き当該住宅に入居しようとするときは、次の各号の一に該当する事由が発生後、30 日以内に申請し、承継について管理者の承認を受けなければならない。

(1) 契約の締結者(以下「名義人」という。)が死亡し、又はその同居の親族を残して退去したとき

(2) 名義人が老齢等の理由による退職又は疾病等により要綱第 22 に掲げる資格を喪失したとき

2 前項の申請を行うときは、次の各号に掲げる書類を添付しなければならない。

- (1) 承継人の住民税課税証明書
- (2) 世帯全員の住民票の写し
- (3) 名義人が所有する賃貸借契約書
- (4) その他管理者が指示する書類

3 管理者は、前項の規定により承継人から申請があった場合において、当該承継人が名義人の配偶者(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を含む。)又は 3 親等内の血族又は姻族で、第 27 の規定による同居の承認を得た者にあつては、特定優良賃貸住宅に世帯人として同居している者であり、かつ当該承継がやむを得ないと認められる場合に限り承継入居を認めるものとする。

(同居の承認)

第 2 8 入居者は、同居の承認を受けようとするときは、管理者に申請しなければならない。

2 管理者は、入居者が入居の際同居を認められた親族以外の親族を同居させようとするときは、次の各号に該当する場合に限り同居の承認をすることができるものとする。

(1) 同居しようとする者が入居者又は入居者の配偶者(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を含む。)の 3 親等内の血族又は姻族で特別な事情があること。

(2) 同居の結果、著しく過密とならないこと。

(3) 入居者に家賃(要綱第 27 の規定による家賃に対する助成を行う場合にあつては、入居者負担額。)の支払その他の債務の不履行がないこと。

(4) 同居の結果、入居者の家賃等の支払に支障をきたすおそれがないこと。

(5) その他管理者が特に必要と認めるとき。

3 管理者は、前項の規定による承認をしたときは、承認書を申請者に交付するものとする。

(世帯員の異動の届出等)

第 2 9 入居者は、本人又は同居する世帯員に、出産、死亡、転出、氏名変更、勤務先変更その他これらに準ずる変更等の事実があつた場合は、速やかにその旨を管理者に届出なければならない。

(特定優良賃貸住宅の用途の終了)

第30 認定事業者は、特定優良賃貸住宅が要綱第32に規定する事項に該当した場合は、速やかに別記第15号様式により知事と協議しなければならない。

2 認定事業者は、要綱第32第2号から第5号に該当する場合は、前項に規定する協議の際に、入居者全員に用途終了の理由について説明を行った旨がわかる資料を添付しなければならない。

(管理状況報告)

第31 管理者は、入居者の退居、入居者の名義変更、名義人の氏名変更、同居の承認及び世帯人員の変更があった場合には、速やかに知事に報告するものとする。

2 管理者は、要綱第33に基づき、特定優良賃貸住宅の管理状況について知事に報告する場合は、別記第16号様式によらなければならない。

(特定優良賃貸住宅の表示)

第32 認定事業者は、特定優良賃貸住宅の管理期間中、特定優良賃貸住宅としての看板等による表示をしなければならない。

附 則

この要領は、平成7年4月1日から実施する。

附 則

この要領は、平成8年4月1日から実施する。

附 則

この要領は、平成13年10月1日から実施する。

附 則

この要領は、平成17年1月1日から実施する。

附 則

この要領は、平成20年4月1日から実施する。

附 則

この要領は、平成21年4月1日から実施する。

附 則

この要領は、平成22年2月1日から実施する。

附 則

この要領は、平成22年8月20日から実施する。

附 則

この要領は、平成24年6月1日から実施する。