

和泉市特定優良賃貸住宅供給促進事業制度実施細目

第1章 総則

(目的)

第1 この細目は、和泉市特定優良賃貸住宅供給促進事業制度要綱（平成24年〇〇月〇〇日制定。以下「要綱」という。）第24条及び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に関する特別措置法（平成17年法律第79号。以下「特措法」という。）に基づき、和泉市特定優良賃貸住宅供給促進事業に係る制度の実施に関し、必要な事項を定める。

(用語の定義)

第2 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。

第2章 要綱第24条に基づく事項

(供給戸数の緩和)

第3 要綱第4条第3項の市長が適当と認める基準は、次のいずれかに該当するものとする。

- (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

(入居基準の緩和)

第4 要綱第4条第6項第2号イの市長が定める基準は、次のとおりとする。

- (1) 入居基準を緩和することができる住宅は、次のいずれかとする。
 - ア 管理期間が1年を超える住宅
 - イ 管理期間が1年以内の住宅で、3か月以上継続して空家が生じている住戸のあるもの
- (2) 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 現在収入があり、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
- (3) 認定事業者は、入居基準の緩和を行う場合、法5条の規定による供給計画の変更に係る市長の認定を受けなければならない。

第5 要綱第4条第6項第2号エの市長が定める基準は、平成16年国土交通省告示第246号第2の定めるところによる。

(三者連名契約)

第6 認定事業者は、次に掲げる要件を満たす場合にあっては、入居しようとする者（以下「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（以下「三者連名契約」という。）を締結することができる。

- (1) 入居者は、要綱第4条第6項に該当する者
- (2) 第4第3号に規定する届出を行った住宅の空家住戸

(民間管理法人の基準)

第7 要綱第4条第12項第5号の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

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 イの要件を満たす賃貸住宅を、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。

① 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。

② 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。

① 和泉市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。

② 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。

③ 以下の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。）。

ア 入居者の募集及び選定に関する業務

イ 賃貸借契約の締結及び更新に関する業務

ウ 賃料、共益費等の改定に関する業務

エ 賃料、共益費等の収納に関する業務

オ 入居者の未納金の催促及び徴収に関する業務

カ 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大阪府内にあり、住宅管理について迅速な処理が行えること。

2 前項各号に定める基準に適合するものとして和泉市特定優良賃貸住宅を管理しようとするものは、次項に定める登載一覧への登載申請を市長に行なわなければならない。

3 市長は、前項の登載申請があり、第1項各号の基準に適合することが確認できた場合は、和泉市特定優良賃貸住宅管理法人（以下、「管理法人」という。）として、和泉市特定優良賃貸住宅管理法人一覧（以下、「登載一覧」という。）に登載し公表するものとする。

4 認定事業者は、要綱第9条第3号の届出を行うときは、前項の登載一覧から管理法人を選定しなければならない。

5 市長は、登載一覧に登載された管理法人が、次の各号のいずれかに該当した場合、登載一覧から削除する。

(1) 登載日から1年間を経過するまでに、市長が認定した特定優良賃貸住宅の管理実績がない場合

(2) 第1項各号に定める基準に適合しない場合

6 市長は、管理法人に対し、必要に応じ、第7条第1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・指導を行なうことができる。

(大阪府地域住宅計画記載の配慮入居者)

第8 特措法第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(平成5年法律第52号)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。

(その他)

第9 本細目第5により入居者を選定する場合、認定事業者は管理法人を経由して次に定める報告を提出するものとし、市は必要に応じて報告内容に関する助言等を行うことができるものとする。

(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の内容

附 則

この細目は、平成24年4月1日から施行する。