

茨木市特定優良賃貸住宅事業制度要綱

(趣旨)

第1 この要綱は、茨木市内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。以下「法」という。）に基づき建設されている特定優良賃貸住宅（地方公共団体が建設する賃貸住宅を除く。）について、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）、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2及び第15第1項において「特措法」という。）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2 この要綱における用語の意義は、法、省令及び特措法に定めるところによる。
(供給計画の内容)

第3 供給計画の内容は、法、省令及びこの要綱に定める基準に適合しなければならない。

(賃貸住宅の建て方)

第4 供給計画における賃貸住宅の建て方は、共同建て又は長屋建てとしなければならない。

(賃貸住宅の戸数)

第5 省令第4条第2項の市長が適当と認める場合は、次の各号のいずれかに該当する場合とする。

- (1) 省令第4条第2項及び第7条第4号の規定に基づき国土交通大臣が定める基準（平成16年3月11日付け国土交通省告示第246号。第6第4項において「国土交通大臣が定める基準」という。）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

(賃貸住宅の入居者の資格)

第6 省令第7条第2号の市長が定める額は、487,000円とする。

2 省令第7条第3号の市長が定める基準は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 賃貸住宅が次のいずれかに該当すること。

- ア 管理の期間が1年を超える賃貸住宅
 - イ 管理の期間が1年以内の賃貸住宅で、3月以上継続して空き家が生じている住戸があるもの。
- (2) 入居する世帯に現在収入があり、所得が月額153,000円以上158,000円未満であること。
- (3) 主たる収入者の年齢が50歳未満であること。
- (4) 認定事業者が法第5条第1項の認定を受けること。
- 3 省令第7条第4号の市長が定める額は、487,000円とする。
- 4 省令第7条第5号の市長が定める基準は、国土交通大臣が定める基準第2に定めるところによる。
- 5 省令第7条第5号の市長が定める額は、487,000円とする。
- (賃貸住宅の管理の方法)
- 第7 省令第15条第1号の市長が定める基準は、次の各号のいずれかに該当するものとする。
- (1) 大阪府
 - (2) 大阪府住宅供給公社
 - (3) 前2号に掲げる者のほか、賃貸住宅の管理を業務として行う法人で、次のいずれにも該当するもの
 - ア 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。
 - イ 賃貸住宅の管理経験が3年以上あること。
 - ウ 大阪府、滋賀県、京都府、兵庫県、奈良県又は和歌山県内において、耐火構造又は準耐火構造の共同住宅である賃貸住宅（単身者向け賃貸住宅を除く。）を500戸程度以上管理していること。
 - エ 過去5年間において、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。
 - オ 直近の決算において、経常収支及び当期収支のいずれもが赤字でないこと。
 - カ 直近3期の決算において、経常収支又は当期収支のいずれかの赤字が継続していないこと。
 - キ 茨木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。
 - ク 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。
 - ケ 次に掲げる賃貸住宅に係る管理業務をいずれも行っている（一部の業務を自社の関連会社等に委託して行っている場合を含む。）こと。
 - (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) 家賃、共益費等の改定に関する業務
 - (エ) 家賃、共益費等の収納に関する業務
 - (オ) 入居者の未納金の督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
- コ 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。

(供給計画の変更)

第8 法第5条第1項の認定を受けようとする者は、特定優良賃貸住宅供給計画変更認定申請書（様式第1号）により市長に申請しなければならない。

- 2 市長は、前項の認定をしたときは、特定優良賃貸住宅供給計画変更認定通知書（様式第2号）により申請者に通知するものとする。
- 3 供給計画について、次の各号のいずれかに該当する場合は、軽微な変更として特定優良賃貸住宅供給計画変更届出書（様式第3号）により市長に届け出なければならない。

- (1) 省令第17条に規定する変更
- (2) 特定優良賃貸住宅の管理の委託又は賃貸の変更
- (3) 第7各号のいずれかに該当するものの変更

(家賃等の額の変更)

第9 特定優良賃貸住宅を賃貸する者は、家賃又は敷金の額を変更しようとするときは、特定優良賃貸住宅家賃額変更届出書（様式第4号）に、不動産鑑定士等による市場家賃の調査結果及び法第13条第1項の規定により省令で算定される額の計算書を添付して、市長に届け出なければならない。この場合において、変更後の家賃の額は、当該計算書により算出された額を超えるものであってはならない。

(関係書類の整備及び保管)

第10 認定事業者は、次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) 一括借上契約書又は管理委託契約書（認定事業者が特定優良賃貸住宅を自ら管理する場合を除く。）
- (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

(認定事業者の管理義務等)

第11 認定事業者は、法、省令及びこの要綱に従い、市長の指導又は助言に基づい

て、適切かつ合理的に特定優良賃貸住宅の管理を行わなければならない。

2 認定事業者は、市長の求めに応じて、前項の管理の状況について報告しなければならない。

(地位の承継)

第12 市長は、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、法第9条に規定する地位の承継について承認するものとする。

(1) 認定事業者が死亡した場合に、認定事業者の承継人が特定優良賃貸住宅を供給計画に従って供給する意思を有し、かつ、供給を行うことができる者であること。

(2) 認定事業者が破産等のやむを得ない事情により第三者に地位を承継する場合に、承継人が特定優良賃貸住宅を供給計画に従って供給する意思を有し、かつ、供給を行うことができる者であること。

2 前項の地位の承継の承認を受けようとする者は、特定優良賃貸住宅地位の承継承認申請書(様式第5号)に地位の継承の原因を証する書面を添付して、市長に申請しなければならない。

(特定優良賃貸住宅の滅失等)

第13 認定事業者は、特定優良賃貸住宅が災害により滅失等の損害を受けたときは、遅滞なく特定優良賃貸住宅滅失等届出書(様式第6号)に滅失等の原因を証する書類等を添付して、市長に届け出なければならない。

(管理期間終了時の報告)

第14 認定事業者は、その管理する特定優良賃貸住宅について、供給計画に定められた管理の期間を経過した場合においては、遅滞なく特定優良賃貸住宅管理期間終了報告書(様式第7号)により市長に報告しなければならない。

(特措法に基づく入居者の資格に係る基準の特例)

第15 認定事業者は、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に特定優良賃貸住宅を賃貸しようとするときは、あらかじめ当該特定優良賃貸住宅の配慮入居者への提供予定住戸を本市に登録しなければならない。

2 前項の規定により登録できる住戸は、適正な家賃で入居者を募集したにもかかわらず3月以上入居者の確保ができない住戸とする。

3 認定事業者は、第1項の登録をした住戸への配慮入居者の入居申込みがあったときは、速やかに市長の承認を受けなければならない。

4 認定事業者は、前項の承認を受けた住戸について定期建物賃貸借契約を締結したときは、速やかに当該契約に係る契約書の写しを添付して、市長に報告しなければならない。

5 認定事業者は、前項の契約に基づく配慮入居者が退去することとなったときは、

速やかに市長に報告しなければならない。この場合において、当該住戸の第1項の登録は当該配慮入居者の退去日をもって、抹消されるものとする。

6 認定事業者は、第4項の契約の期間終了の日の10月前の日から3月間、特定優良賃貸住宅として入居者を公募し、この間において入居申込みが無かったときは、新たに当該配慮入居者と定期建物賃貸借契約を締結することができる。ただし、当該契約を締結するに当たっては、当該配慮入居者に契約更新料等の新たな負担を課してはならない。

7 認定事業者は、前項の契約を締結したときは、速やかに当該定期建物賃貸借契約書の写しを添付して、市長に報告しなければならない。

8 前各項の規定により配慮入居者に特定優良賃貸住宅を賃貸する住戸には、法第15条第1項の規定による補助を行わないものとする。

(大阪府暴力団排除条例第13条の規定に基づく措置)

第16 市長は、法第11条に定めるほか、認定事業者が大阪府暴力団排除条例（平成22年大阪府条例第58号）第2条第2号及び第4号に規定する暴力団員又は暴力団密接関係者である場合又は暴力団の利益になると認められる場合若しくはそのおそれがあると認められる場合は、供給計画の認定を取り消すことができる。

2 市長は、前項の規定による取消しをした場合は、その旨を認定事業者に通知しなければならない。

(書類の経由)

第17 この要綱の規定により市長に提出すべき申請書、届出書及び報告書は、大阪府を経由して提出しなければならない。

附 則

(実施期日)

1 この要綱は、平成24年4月1日から実施する。

(経過措置)

2 この要綱の実施の際、現に大阪府特定優良賃貸住宅供給促進事業制度要綱（平成5年11月1日施行）等の規定によりなされている手続その他の行為であってこの要綱の実施の日以後において本市が処理することとなる事務に係るものは、この要綱の相当規定によりなされた手続その他の行為とみなす。

附 則

この要綱は、令和元年5月1日から実施する。

附 則

(実施期日)

1 この要綱は、令和3年6月1日から実施する。

(経過措置)

2 この要綱の実施の際、この要綱による改正前の要綱によって定められていた様式による用紙がある場合には、当分の間所要の調整をして、これを使用することを妨げない。

(実施期日)

1 この要綱は、令和5年1月23日から実施する。

(経過措置)

2 この要綱の実施の際、この要綱による改正前の要綱によって定められていた様式による用紙がある場合には、当分の間所要の調整をして、これを使用することを妨げない。

様式第1号（第8関係）

特定優良賃貸住宅供給計画変更認定申請書

年 月 日

（申請先）茨木市長

認定事業者

住 所（所在地）

氏 名（名 称）

（代表者氏名）

⑩

（自署の場合は押印不要）

電 話 番 号

茨木市特定優良賃貸住宅事業制度要綱第8第1項の規定により、年
月 日付け第 号をもって認定を受けた供給計画の変更について、次
のとおり認定を申請します。

1 変更後の供給計画

2 変更箇所及び変更理由

変 更 前	変 更 後	変 更 理 由

様式第2号（第8関係）

特定優良賃貸住宅供給計画変更認定通知書

茨 第 号
年 月 日

様

茨木市長 印

年 月 日付けで変更認定の申請のあった認定計画について、
下記のとおり認定します。

記

認定の条件

- (1) 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うとともに、茨木市特定優良賃貸住宅制度実施要綱を遵守しなければならない。
- (2) 特定優良賃貸住宅の家賃については、入居者を公募しようとする前にあらかじめ市長と協議し、近傍同種の住宅の家賃と均衡を失しないよう定めること。
- (3) 法その他関係法令及び実施要綱等に違反した場合は、供給計画の認定を取り消すことがある。

(教示)

この処分に不服があるときは、行政不服審査法(昭和37年法律第160号)の定めるところにより、この認定通知書を受け取った日の翌日から起算して60日以内に茨木市長に対して異議申立てをすることができます。

様式第3号（第8関係）

特定優良賃貸住宅供給計画変更届出書

年 月 日

(届出先) 茨木市長

認定事業者

住 所 (所在地)

氏 名 (名 称)

(代表者氏名)

⑩

(自署の場合は押印不要)

電 話 番 号

茨木市特定優良賃貸住宅事業制度要綱第8第3項の規定により、次のとおり届け出ます。

供給計画認定の年月日及び認定番号	年 月 日第	号
特定優良賃貸住宅の名称	団地No	
管理開始日	年 月 日	
届 出 の 内 容		
届出の内容 (数字に○を付けてください。)	1 管理戸数	2 管理方式
	3 管理法人	4 入居基準緩和

1 管理戸数	旧	管理戸数	戸
	新	管理戸数	戸 (廃止する住戸数 戸)
	廃止する住戸番号		
	廃止する住戸の終了年月		年 月末

2 管理方式	旧	管理受託 ・ 一括借上げ	変更年月日
	新	管理受託 ・ 一括借上げ	年 月 日

3 管理法人	旧		変更年月日
	新		年 月 日

4 入居基準緩和	<ul style="list-style-type: none"> ・ 省令第7条第3号の追加 ・ 省令第7条第5号の追加 ・ 省令第7条第3号及び第5号の追加 		変更年月日
			年 月 日

様式第4号（第9関係）

特定優良賃貸住宅家賃額変更届出書

年 月 日

（届出先）茨木市長

認定事業者

住 所（所在地）

氏 名（名 称）

（代表者氏名）

⑩

（自署の場合は押印不要）

電 話 番 号

茨木市特定優良賃貸住宅事業制度要綱第9の規定により、特定優良賃貸住宅の家賃の額の変更について、次のとおり届け出ます。

供給計画の認定年月日及び認定番号	年 月 日第 号
特定優良賃貸住宅の名称	
特定優良賃貸住宅の所在地	茨木市
特定優良賃貸住宅の戸数	戸
特定優良賃貸住宅の家賃の額	別紙のとおり
家賃の額の変更理由	

別紙（契約家賃変更用）

特定優良賃貸住宅の家賃の額

団地名： _____

住棟	階数	住戸番号	住戸タイプ	住戸専用面積 m ²	戸数 戸	契約家賃 円	改定後の家賃の額 円	限度額家賃 円
合計				m ²	戸	円	円	円
平均				m ² /戸	—	円/戸 (円/m ²)	円/戸 (円/m ²)	円/戸 (円/m ²)

備考

- 1 不動産鑑定士等による市場家賃の調査結果及び特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第13条第1項の規定により算定される額の計算書を添付してください。
- 2 家賃の額の下に()書きでm²当たりの家賃(1円未満切り捨て)を記入してください。

特定優良賃貸住宅地位の承継承認申請書

年 月 日

（申請先）茨木市長

申 請 者

住 所（所在地）

氏 名（名 称）

（代表者氏名）

㊞

（自署の場合は押印不要）

電 話 番 号

茨木市特定優良賃貸住宅事業制度要綱第12第2項の規定により、特定優良賃貸住宅の認定事業者の地位の承継の承認について、次のとおり申請します。

なお、特定優良賃貸住宅の管理については、当該認定計画に従って行います。

供給計画の認定年月日及び認定番号	年 月 日第 号
特定優良賃貸住宅の名称	
特定優良賃貸住宅の所在地	茨木市
特定優良賃貸住宅の戸数	戸
認定事業者の氏名又は名称	
認定事業者の住所又は所在地	
地位承継者の氏名又は名称	
地位承継者の住所又は所在地	
地位承継の原因発生日	年 月 日
地位承継の原因	

備考 地位の承継の原因を証する書面を添付してください。

様式第6号（第13関係）

特定優良賃貸住宅滅失等届出書

年 月 日

（届出先）茨木市長

認定事業者

住 所（所在地）

氏 名（名 称）

（代表者氏名）

⑩

（自署の場合は押印不要）

電 話 番 号

特定優良賃貸住宅が滅失等したので、茨木市特定優良賃貸住宅事業制度要綱第13の規定により、次のとおり届け出ます。

供給計画の認定年月日及び認定番号	年 月 日第 号
特定優良賃貸住宅の名称	
特定優良賃貸住宅の所在地	茨木市
特定優良賃貸住宅の戸数	戸
滅失等の内容	
滅失等の年月日	年 月 日
滅失等の原因	

備考 滅失等の原因を証する書類を添付してください。

様式第7号（第14関係）

特定優良賃貸住宅管理期間終了報告書

年 月 日

（報告先）茨木市長

認定事業者

住 所（所在地）

氏 名（名 称）

（代表者氏名）

⑩

（自署の場合は押印不要）

電 話 番 号

特定優良賃貸住宅の管理の期間が終了するので、茨木市特定優良賃貸住宅事業制度要綱第14の規定により、次のとおり報告します。

供給計画の認定年月日及び認定番号	年 月 日第 号
特定優良賃貸住宅の名称	
特定優良賃貸住宅の所在地	茨木市
特定優良賃貸住宅の戸数	戸
管 理 の 期 間	年 月 日から 年 月 日まで