

福岡県特定優良賃貸住宅制度要綱

(目的)

第1 この要綱は、県民の多様な住宅需要に対応し、福岡県住宅供給公社（以下「公社」という。）又は民間の土地所有者等が、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。）その他関係国土交通省令等（以下「法令等」という。）の定めに基づき、中堅所得者等を対象とする賃貸住宅の建設（改善工事を含む。以下同じ。）又は管理を行い、県が建設に要する費用、家賃等の補助を行う福岡県特定優良賃貸住宅制度を実施するために必要な事項を定めることを目的とする。

(定義)

第2 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。

- (1) 認定事業者 法第2条の規定に基づき賃貸住宅の供給計画の知事の認定を受けた者
- (2) 特定優良賃貸住宅 法第2条の規定に基づき知事の認定を受けた供給計画に基づき建設される賃貸住宅
- (3) 管理者 特定優良賃貸住宅の管理を行う者
- (4) 改善工事 特定優良賃貸住宅とする目的で、原則として竣工後35年以内の建築物について新たに行う住戸の増築、複数住戸の結合、戸境の新設若しくは変更その他の改良等を行う工事又は構造及び設備の整備を行う工事等をいう。

(供給計画の認定)

第3 知事は、法第2条の認定の申請があった場合において、当該申請に係る供給計画が法令等及びこの要綱に定める基準に適合すると認めるときは、計画の認定をすることができる。

(住宅の基準)

第4 特定優良賃貸住宅は、法令等の建設基準を満たすほか、次の各号に該当するものでなければならない。

- (1) 住戸の専用床面積が55平方メートル（改善工事にあつては50平方メートル）以上125平方メートル以下のものであること。
- (2) 住戸の建て方が共同建て又は長屋建てであること。
- (3) 特定優良賃貸住宅等整備基準（平成5年7月30日付建設省住建発第118号）及び福岡県特定優良賃貸住宅建設基準を満たしていること。

(管理期間)

第5 特定優良賃貸住宅の管理期間は10年以上とする。

2 認定事業者は、その建設する特定優良賃貸住宅の工事の期間及び管理期間中、当該住宅が福岡県特定優良賃貸住宅である旨の表示をしなければならない。

(管理委託契約又は一括借上契約)

第6 認定事業者が管理者に、特定優良賃貸住宅の管理を委託し、又は当該特定優良賃貸住宅を賃貸する場合は、認定事業者は管理者と様式第1号又は様式第2号による管理委託契約書又は一括借上契約書により契約を締結するものとする。

(管理者の基準)

第7 管理者は、知事が定める管理業務者名簿に掲載された者とする。なお、管理業務者に関し必要な事項は別に定める。

(入居者の資格)

第8 特定優良賃貸住宅に入居しようとする者は、次の各号に掲げる要件を満たす者でなければならない。ただし、第3号エに該当するものについては、第1号に掲げる所得の要件を「487,000円以下」とする。

(1) 所得が中位にある者で法令等に定める所得の算定方法に従い算定したその所得が200,000円以上601,000円以下であるもの。ただし、今後収入の上昇が見込まれるものについては、「200,000円以上」を「123,000円以上」とする。

(2) 自ら居住するため住宅を必要としていること

(3) 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。以下同じ。)があること又は次のいずれかに該当すること。

ア 年齢その他の状況から将来において親族との同居が見込まれる場合として、次に掲げる事情を有すること。

(ア) 年齢又は心身障害により将来において入居しようとする者の介護を必要とし、介護のための親族の同居が見込まれること。

(イ) 就学又は勤務等のため一時的に別居しているが近い将来同居が見込まれる親族があること。

イ 勤務の状況により親族と同居することが困難であると認められる場合として、通勤困難による単身赴任と認められること(地域の住宅の実情により容易に他の単身者用住宅に入居できる場合を除く。)

ウ 災害、不良住宅の撤去その他これに類する特別の事情がある場合において入居させることが止むを得ないと知事が認める者であること。

エ 災害により滅失した住宅に居住していた者であって、賃貸住宅に入居させることが適当である者。

(建設に要する費用の補助)

第9 県は、認定事業者に対し、予算の範囲内で、福岡県特定優良賃貸住宅制度補助金等交付要領（以下「交付要領」という。）により、特定優良賃貸住宅の建設に要する費用の一部を補助することができるものとする。

(家賃の減額に要する費用の補助)

第10 県は、認定事業者が、認定管理期間において、第18の規定により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、予算の範囲内で、交付要領により、その減額に要する費用を補助することができるものとする。

2 前項に規定する補助の期間は、第17に規定する入居者負担額が第16に規定する家賃の額に達するまでの期間とし、管理開始後20年間を限度とする。

(公社に対する利子補給)

第11 県は、公社が建設する特定優良賃貸住宅について、その建設に要する費用等を住宅金融公庫からの借入金によって充てる場合には、予算の範囲内で、交付要領により、公社に対し、住宅金融公庫からの借入金の償還について、利子補給を行うことができるものとする。

(入居者の募集)

第12 特定優良賃貸住宅の入居者は、認定事業者（特定優良賃貸住宅を管理者に賃貸する場合にあつては管理者。以下「賃貸人」という。）が公募するものとする。ただし、災害、不良住宅の撤去その他の特別の事情がある場合及び災害により滅失した住宅に居住していた者であって、知事が特定優良賃貸住宅に入居させることが適当であると認める者を入居させるときは、この限りでない。

2 前項の規定による公募は棟又は団地ごとに行うものとし、入居者の申込みの期間の初日から起算して少なくとも1週間前に新聞掲載、掲示等の方法により次に掲げる事項を広告して行うものとする。

- (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) 管理者の名称及び主たる事務所の所在地（管理者が管理受託者の場合には、認定事業者の氏名及び住所又は名称及び主たる事務所の所在地も併せて掲げる）
- (4) 家賃その他賃貸の条件
- (5) 入居の申込みの期間（1週間以上とする。）及び場所

- (6) 申し込みに必要な書面の種類
- (7) 入居者の資格及び選定方法

(入居の申込み)

第 13 特定優良賃貸住宅の入居を申込みとする者は、福岡県特定優良賃貸住宅入居申込書（様式第 3 号）に係る書類を添えて管理者へ提出しなければならない。

2 入居の申込みは、公募の都度、1 世帯 1 箇所限りとする。

(入居者の審査及び選定)

第 14 管理者は、入居者の資格審査及び選定を知事が指定する機関（以下「指定機関」という。）に委託しなければならない。

2 管理者は、入居の申込みを受けた場合は、速やかに指定機関へ、当該入居申込書を送付しなければならない。

3 指定機関は、前項の規定による送付があったときは、その内容を審査し、第 8 に規定する入居者の資格を満たすときはその旨を速やかに管理者に通知するものとする。

4 指定機関は、入居申込み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、抽選その他の公開による公正な方法により、入居者を選定するものとし、抽選結果は速やかに管理者に通知するものとする。

(入居にかかる賃貸借契約書)

第 15 賃貸人が入居者又は入居予定者と締結する賃貸借契約は様式第 4 号の賃貸借契約書によるものとする。

(家賃の設定及び変更)

第 16 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。）を設定しようとするときは、福岡県特定優良賃貸住宅家賃決定協議書（様式第 5 号）に、法第 13 条の規定に基づき定める額の算出計算書及び不動産鑑定士による市場家賃の調査結果を添えて、知事に協議するものとする。

2 知事は、前項の協議書の提出があった時において、その家賃の額が近傍同種の家賃の額と均衡を失しないよう定められていると認められるときは、その旨を認定事業者に通知するものとする。

3 家賃の額を変更する場合は、前 2 項の規定を準用するものとする。

(入居者負担額の設定)

第 17 知事は、入居者の負担すべき額（以下「入居者負担額」という。）を当該年度開始前の 2 月末までに賃貸人に通知するものとする。ただし、管理開始当初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。

2 知事は、次の各号の基準により入居者負担額を定めるものとする。

- (1) 所得が 322, 000 円以下の者の入居者負担額は、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号に規定する建設大臣が定める算定方法（平成5年建設省告示第1602号。以下「建設大臣が定める算定方法」という。）の規定に従い算定した入居者負担の基準額とする。

ただし、100円未満の端数は切り上げるものとする。

- (2) 所得が 322, 000 円を超える者の入居者負担額は、第16の規定により設定した当該特定優良賃貸住宅の家賃の額とする。
- (3) 前号の規定にかかわらず、所得が増加し、当該所得が建設大臣が定める算定方法の1の(1)に定める入居者の所得の区分において、より上位の区分に該当することとなった場合（以下「所得の区分の移行」という。）は、所得の区分の移行前の入居者負担額と所得の区分の後の入居者負担額（以下「移行後入居者負担額」という。）の差額に対して所得の区分の移行が生じた日（以下「所得移行日」という。）から1年にあつては4分の3を、所得移行日から1年を経過した日から1年間にあつては2分の1を、所得移行日から2年を経過した日から1年間にあつては4分の1をそれぞれ乗じた額を、移行後入居者負担額から減じたものを100円未満の端数を切り上げて入居者負担額とする。
- (4) 前号の規定は、所得が 601, 000 円を超えた入居者の入居者負担額の設定には、適用しない。

（家賃減額）

第18 認定事業者は、入居者の居住の安定を図るため、家賃と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ものとする。

（収入を証する書類等の提出）

第19 入居者は、家賃からの減額を受けようとするときは、次に掲げる書類（以下「収入証明書等」という。）を管理者を経由して、毎年6月末までに知事に提出しなければならない。ただし、6月以降に入居する入居者については、別途定める日までに管理者を経由して知事に提出しなければならない。

- (1) 入居者及び所得があると見込まれる同居親族について、市町村長の発行する前年の所得金額にかかる証明書
- (2) 住民票
- (3) その他知事が必要と認める書類

（収入証明書等の提出がない場合等の措置）

第20 認定事業者は、入居者が第19に規定する収入証明書等を知事に提出しない場合又は入居者の収入が第18に定める家賃の減額の対象となる収入を超える場合は、原則として家賃の減額を行わないものとする。

(認定事業者の責務)

第21 特定優良賃貸住宅の管理が適正に行われるよう、認定事業者は、認定事業者が特定優良賃貸住宅の管理を行うに当たって配慮すべき事項（平成5年建設省告示第1601号）を遵守しなければならない。

(管理者の業務)

第22 管理者が行う管理業務は、次に掲げる事項とする。

- (1) 入居者の募集及び選定に関すること
- (2) 賃貸借契約の締結及び更新に関すること
- (3) 家賃、敷金及び共益費の受領及び精算に関すること
- (4) 入居及び退去手続きに関すること
- (5) 住宅の維持・修繕に関すること（入居者の負担（共益費を含む。）により行うべきものに限る。）
- (6) その他特定優良賃貸住宅の管理に関すること

(敷金)

第23 賃貸人は、入居者から3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24 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。

(入居者の保管義務及び費用負担)

第25 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、又は損傷したときは、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。

(転貸等の禁止)

第26 管理者は、入居者に次に掲げる行為をさせてはならない。'

ただし、認定事業者及び知事の承認を得て行う場合は、この限りではない。

- (1) 特定優良賃貸住宅を他の者に転貸し、又はその使用の権利を他の者に譲渡すること
- (2) 特定優良賃貸住宅の用途を変更すること
- (3) 特定優良賃貸住宅を模様替えし、又は増築すること

(特定優良賃貸住宅の明渡し)

第 27 賃貸人は、特定優良賃貸住宅の入居者が次の各号の一に該当する場合は、当該入居者に対して、当該特定優良賃貸住宅の明渡しを請求することができる。

- (1) 不正の行為によって入居したとき
- (2) 家賃等を 3 月以上滞納したとき
- (3) 住宅を故意に損傷したとき
- (4) 第 25 の規定により入居者が負担する保管義務又は第 26 に定める禁止事項に違反したとき
- (5) 前各号に掲げるもののほか、法令等又はこの要綱に定める入居者の義務に違反したとき

(管理者の変更)

第 28 認定事業者は、知事の承認を受けて管理者を変更することができるものとする。

(状況報告)

第 29 認定事業者は、毎年 3 月末日現在における特定優良賃貸住宅の建設及び管理の状況について、毎年 5 月末までに、福岡県特定優良賃貸住宅管理状況報告書（様式第 6 号）により知事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、速やかに知事に報告しなければならない。

(特定優良賃貸住宅の用途の終了)

第 30 認定事業者は、次の各号の一に該当する場合は、知事と協議の上、特定優良賃貸住宅としての用途を終了することができる。

- (1) 管理期間が終了したとき。
- (2) 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適当となったとき。
- (3) 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。
- (4) 建て替えを行うため必要があるとき。
- (5) 次に該当するものであること。

ア 管理期間が 10 年を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。

イ 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正かつ合理的な管理に支障を及ぼさないとき。

(指導監督等)

第31 県は、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、管理者及び指定機関（以下「認定事業者等」という。）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。

(個人情報の保護)

第32 認定事業者等は、特定優良賃貸住宅制度により得た個人情報について、その漏えい、滅失及びき損の防止その他の個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じるよう努めなければならない。

2 認定事業者等は、保有する必要のなくなった個人情報を確実に、かつ、速やかに廃棄し、又は消去しなければならない。

(公社の特例)

第33 公社が福岡市内又は北九州市内において法令等の規定に基づき賃貸住宅の供給計画の当該市長の認定を受けた場合は、公社を認定事業者とみなし、当該供給計画に基づき建設される賃貸住宅を特定優良賃貸住宅とみなすものとする。

(実施の細目)

第34 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、知事が別に定めるものとする。

附 則

この要綱は、平成6年6月1日から施行する。

ただし、施行日以前に法第2条の規定に基づき供給計画の知事の認定を受けた賃貸住宅には、この要綱を適用するものとする。

附 則（平成7.4.1改正）

1 この要綱は、平成7年4月1日から施行する。

2 法第2条の規定に基づき供給計画の認定を受けた賃貸住宅の公募がこの要綱の施行の日前に開始された場合に、当該公募に応じて入居の申込みをした者に係る入居者資格のうち所得に係る基準については、なお従前の例による。

附 則（平成 8. 4. 1 改正）

- 1 この要綱は、平成 8 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 法第 2 条の規定に基づき供給計画の認定を受けた賃貸住宅の公募がこの要綱の施行の日前に開始された場合に、当該公募に応じて入居の申込みをした者に係る入居者資格のうち所得に係る基準については、なお従前の例による。

附 則（平成 9. 4. 1 改正）

- 1 この要綱は、平成 9 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 法第 2 条の規定に基づき供給計画の認定を受けた賃貸住宅の公募がこの要綱の施行の日前に開始された場合に、当該公募に応じて入居の申込みをした者に係る入居者資格のうち所得に係る基準については、なお従前の例による。

附 則（平成 10. 4. 1 改正）

- 1 この要綱は、平成 10 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 法第 2 条の規定に基づき供給計画の認定を受けた賃貸住宅の公募がこの要綱の施行の日前に開始された場合に、当該公募に応じて入居の申込みをした者に係る入居者資格のうち所得に係る基準については、なお従前の例による。

附 則（平成 16. 4. 1 改正）

- 1 この要綱は、平成 16 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 17. 4. 1 改正）

- 1 この要綱は、平成 17 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 福岡県特定優良賃貸住宅制度要綱に基づき建設された賃貸住宅の公募が、この改正の日以前に開始された場合における当該公募に応じて入居の申込みをした者に係る福岡県特定優良賃貸住宅制度要綱第 8 に規定する入居者の資格に係る要件については、改正後の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則（平成 18. 4. 1 改正）

- 1 この要綱は、平成 18 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 20. 8. 1 改正）

- 1 この要綱は、平成 20 年 8 月 1 日から施行する。

附 則（平成 21. 4. 1 改正）

- 1 この要綱は、平成 21 年 4 月 1 日から施行する。

- 2 この要綱の施行の日以後に法第5条第1項に規定する供給計画変更の申請を行い、認定を受けた特定優良賃貸住宅に入居しようとする者については、第8に規定する所得に係る基準は「200,000円」を「158,000円」、「601,000円」を「487,000円」とする。

附 則（平成25.5.16改正）

- 1 この要綱は、平成25年5月16日から施行する。
- 2 この要綱に基づき建設された賃貸住宅の公募が改正の日以前に開始され、かつ、同日以後に入居者の決定がされることとなる場合における入居者の資格に係る要件については、改正後の規定にかかわらず、なお従前の例による。改正前の要綱第8条第3号ア及びイ及びウに規定する事情がある場合において、同日前に入居の申込みがなされ、かつ、同日以後に入居者に決定がされることとなる時の入居者の資格についても同様とする。

附 則（令和2.12.28改正）

- 1 この要綱は、令和2年12月28日から施行する。