

地域優良賃貸住宅制度要綱

（平成19年3月28日）
国住備第160号
住宅局長通知

最終改正：令和4年4月1日

国住備第429号

（目的）

第1条 この要綱は、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う制度を確立し、優良な賃貸住宅の供給の拡大を図り、もって国民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

- 一 事業主体 この要綱に基づき、第五号に規定する地域優良賃貸住宅等の供給を行おうとする民間事業者等、公社等、独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）又は地方公共団体（都道府県及び市町村（特別区を含む。以下同じ。）をいう。
- 二 民間事業者等 地域優良賃貸住宅等の供給を行おうとする者（公社等、機構及び地方公共団体を除く。）をいう。
- 三 土地所有者等 土地の所有権又は建物の所有を目的とする地上権、賃借権若しくは使用賃借による権利を有する者をいう。
- 四 公社等 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「特優賃法施行規則」という。）第18条各号に規定する者（サービス付き高齢者向け住宅の供給にあつては社会福祉法人及び医療法人を含む。以下同じ。）をいう。
- 五 地域優良賃貸住宅等 第六号及び第十三号に掲げる賃貸住宅をいう。
- 六 地域優良賃貸住宅 第七号から第十二号までに掲げる賃貸住宅をいう。
- 七 地域優良賃貸住宅（民間供給型） 第5条第1項に掲げる者の居住の用に供するために供給される次のイ又はロに掲げる賃貸住宅であつて、第3条第1項に基づく都道府県知事（市の区域内にあつては、当該市の長。以下「都道府県知事等」という。）の認定を受けた供給計画に基づくものをいう。
 - イ 民間事業者等が建設し、管理する住宅及びその附帯施設
 - ロ 民間事業者等が買い取り又は借り上げ等を行った上で、改良し、管理する住宅及びその附帯施設
- 八 地域優良賃貸住宅（公社供給型） 第5条第1項に掲げる者の居住の用に供するために供給される次のイからニまでのいずれかに掲げる賃貸住宅であつて、第3条第1項に

基づく都道府県知事等の認定を受けた供給計画に基づくものをいう。

- イ 公社等が建設し、管理する住宅及びその附帯施設
 - ロ 公社等が改良し、管理する住宅及びその附帯施設
 - ハ 公社等が買い取り又は借り上げ等を行った上で、改良し、管理する住宅及びその附帯施設
 - ニ 公社等が既存の住宅を転用し、管理する住宅及びその附帯施設
- 九 地域優良賃貸住宅（公共供給型） 第5条第1項に掲げる者の居住の用に供するために供給される次のイからトまでのいずれかに掲げる賃貸住宅であって、第3条第2項に基づく地方整備局長、北海道開発局長又は沖縄総合事務局長（以下「地方整備局長等」という。）への報告がなされた供給計画に基づくものをいう。
- イ 地方公共団体が建設し、管理する住宅及びその附帯施設
 - ロ 地方公共団体が自ら所有する住宅又は建築物を転用又は改良し、管理する住宅及びその附帯施設
 - ハ 地方公共団体が買い取り又は借り上げ等を行った上で、改良し、管理する住宅及びその附帯施設
 - ニ 土地所有者等が建設又は改良し、地方公共団体が買い取り、管理する住宅及びその附帯施設（土地所有者等が住宅及びその附帯施設の建設又は買取りを行い、一定期間維持又は管理した後に、地方公共団体が当該住宅の所有権を取得する方式による場合を含む。）
 - ホ 土地所有者等が建設又は改良し、地方公共団体が借り上げて、管理する住宅及びその附帯施設
 - ヘ 機構が建設又は改良し、地方公共団体が買い取り、管理する住宅及びその附帯施設
 - ト 機構が建設又は改良し、地方公共団体が借り上げて、管理する住宅及びその附帯施設
- 十 地域優良賃貸住宅（機構供給型） 第5条第1項に掲げる者の居住の用に供するために供給される次のイ又はロに掲げる賃貸住宅をいう。
- イ 子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）
 - 第5条第1項第一号に掲げる者の居住の用に供給するために供給される次の(1)～(4)に掲げる賃貸住宅であって、第3条第8項に基づき機構が作成した計画に基づくものをいう。
 - (1) 機構が建設し、管理する住宅及びその附帯施設
 - (2) 機構が改良し、管理する住宅及びその附帯施設
 - (3) 機構が買い取り又は借り上げ等を行った上で、改良し、管理する住宅及びその附帯施設
 - (4) 機構が既存の住宅を転用し、管理する住宅及びその附帯施設
 - ロ 高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）
 - 第5条第1項第三号に掲げる者の居住の用に供するために供給される次の(1)から(4)までに掲げる賃貸住宅であって、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成12年法律第26号。以下「高齢者住まい法」という。）第46条の規定による地方公共団

体の要請に基づき供給する同法第 45 条第 1 項各号に掲げる基準及び第 4 条第 1 項第四号、第八号及び第九号に掲げる基準に適合するもの（生活援助員用の賃貸住宅を含む。）、同法第 49 条第 1 項各号に掲げる基準及び第 4 条第 1 項第四号、第八号及び第九号に掲げる基準に適合するもの（生活援助員用の賃貸住宅を含む。）又は第 4 条に掲げる基準（(4)に掲げる賃貸住宅にあつては、第 4 条（同条第八号及び第十号を除く。）に掲げる基準及び別に定める基準）に適合するものをいう。

- (1) 機構が建設し、管理する住宅及びその附帯施設
- (2) 機構が改良し、管理する住宅及びその附帯施設
- (3) 機構が買い取り又は借り上げ等を行った上で、改良し、管理する住宅及びその附帯施設
- (4) 機構が既存の住宅を転用し、管理する住宅及びその附帯施設

十一 地域優良賃貸住宅（子育て支援タイプ） 第八号から第十号まで及び次号に掲げる賃貸住宅で、この要綱に基づき、事業主体が子育て世帯又は新婚世帯に賃貸するために改良し、管理する住宅及びその附帯施設

十二 災害地域優良賃貸住宅 次のイ又はロに掲げる賃貸住宅であつて、第 3 条第 1 項に基づく都道府県知事等の認定を受けた供給計画に基づくものをいう。

イ 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）第 8 条第 1 項各号の一に該当する場合において、災害により滅失した住宅に居住していた者に賃貸するために供給されるものであつて、次の(1)から(3)までに掲げるもの

- (1) 民間事業者等が建設し、管理する住宅及びその附帯施設
- (2) 民間事業者等が改良し、管理する住宅及びその附帯施設
- (3) 民間事業者等が買い取り又は借り上げ等を行った上で、改良し、管理する住宅及びその附帯施設

ロ 激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律（昭和 37 年法律第 150 号）第 22 条第 1 項に規定する政令で定める地域にあつた住宅であつて激甚災害により滅失したものに居住していた者に賃貸するために供給されるものであつて、次の(1)から(3)までに掲げるもの

- (1) 民間事業者等が建設し、管理する住宅及びその附帯施設
- (2) 民間事業者等が改良し、管理する住宅及びその附帯施設
- (3) 民間事業者等が買い取り又は借り上げ等を行った上で、改良し、管理する住宅及びその附帯施設

十三 公営型地域優良賃貸住宅 第十四号から第十六号までに掲げる賃貸住宅をいう。

十四 公営型地域優良賃貸住宅（民間供給型） 地域優良賃貸住宅（床面積（共同住宅にあつては、共用部分の床面積を除く。以下同じ。）80 m²以上の住宅に限る。次号においても同じ。）について用途の変更のための廃止を行い、第 5 条第 6 項に掲げる者の居住の用に供するために民間事業者等が供給する住宅及びその附帯施設であつて、第 3 条第 1 項に基づく都道府県知事等の認定を受けた供給計画に基づくものをいう。

十五 公営型地域優良賃貸住宅（公社供給型） 地域優良賃貸住宅について用途の変更のための廃止を行い、第 5 条第 6 項に掲げる者の居住の用に供するために公社等が供給す

る住宅及びその附帯施設であって、第3条第1項に基づく都道府県知事等の認定を受けた供給計画に基づくものをいう。

十六 公営型地域優良賃貸住宅（公共供給型） 地域優良賃貸住宅、特定公共賃貸住宅（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18条第2項に規定する住宅をいう。以下同じ。）及び準特定優良賃貸住宅（公営型）（平成19年3月28日付け国住備第160号住宅局長通知により廃止される前の準特定賃貸住宅制度要綱第2第八号に定める住宅をいう。以下同じ。）について用途の変更のための廃止を行い、第5条第6項に掲げる者の居住の用に供するために地方公共団体が自ら管理する住宅及びその附帯施設、又は雇用促進住宅（独立行政法人雇用・能力開発機構が設置し、独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が運営する移転就職者用宿舍をいう。以下同じ。）を地方公共団体が買い取って供給する住宅及びその附帯施設であって、第3条第2項に基づく地方整備局長等への報告がなされた供給計画に基づくものをいう。

十七 一般賃貸人 地域優良賃貸住宅等を第5条に掲げる者に賃貸する者をいう。

十八 賃貸人 地域優良賃貸住宅等を賃貸する者をいう。

十九 地域優良賃貸住宅等の整備 地域優良賃貸住宅等の建設、買取り又は借上げをいう。

二十 地域優良賃貸住宅等の整備等 地域優良賃貸住宅等の整備又は地域優良賃貸住宅等とするために必要な既存の住宅等の改良（用途の変更を伴うものを含む。以下同じ。）をいう。

二十一 地域優良賃貸住宅等の供給 地域優良賃貸住宅等の整備等及び管理を行うことをいう。

二十二 地域優良賃貸住宅整備事業 地方公共団体が地域優良賃貸住宅等の整備等を行う者に対し、整備等に要する費用を補助する事業又は地方公共団体が地域優良賃貸住宅等の整備等を行う事業をいう。

二十三 多子世帯向けの地域優良賃貸住宅 次のいずれかに該当する世帯向けに供給する地域優良賃貸住宅をいう。

イ 同居親族等が4人以上かつ当該親族等のうち、入居の日において18歳以下の者が3人以上あるもの

ロ 入居者又は同居親族等に高齢者（60歳以上の者をいう。以下同じ。）を含み、2以上の世帯にわたる直系血族（養子その他これに準ずる親族を含む。）からなる世帯を構成するもの

二十四 公営住宅 公営住宅法第2条第二号に規定する公営住宅をいう。

二十五 特定優良賃貸住宅等 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第6条に規定する特定優良賃貸住宅及び特定公共賃貸住宅をいう。

二十六 高齢者向け優良賃貸住宅等 高齢者住まい法第44条に規定する高齢者向けの優良な賃貸住宅をいう。

二十七 サービス付き高齢者向け住宅 高齢者住まい法第5条第1項に規定する住宅をいう。

二十八 地域住宅計画等 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。以下「地域住宅特措法」という。）第6条

第1項に規定する地域住宅計画、都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第46条第1項に規定する都市再生整備計画又は住宅市街地総合整備事業制度要綱（平成16年4月1日付け国住市第350号）第10に規定する事業計画をいう。

二十九 高齢者の居住の安定の確保に関する計画 高齢者の居住の安定の確保に関する施策を計画的に実施するため、地方公共団体ごとに策定する第20条第1項に掲げる事項を定めた計画（以下「高齢者居住安定確保計画」という。）をいう。

三十 高齢者世帯 次の各号のすべてに該当する者又は当該者と同居するその配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にあるものを含む。）であるもの

(一) 60歳以上の者であること

(二) 次に掲げる要件のいずれかに該当する者であること

(イ) 同居する者がいない者であること

(ロ) 同居する者が配偶者、60歳以上の同居親族等又は入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者と同居させることが必要であると都道府県知事等が認める者であること

三十一 障害者等世帯 次の各号のいずれかに該当する者をいう。

(一) 障害者基本法第2条第一号に規定する障害者でその障害の程度が、次の(イ)から(ハ)までに掲げる障害の種類に応じ、当該(イ)から(ハ)までに定めるとおりとする。

(イ) 身体障害 身体障害者福祉法施行規則（昭和25年厚生省令第15号）別表第五号の一級から四級までのいずれかに該当する程度

(ロ) 精神障害 精神保健及び精神障害者福祉に関する法律施行令（昭和25年政令第155号）第6条第3項に規定する一級又は二級に該当する程度

(ハ) 知的障害 前号に規定する精神障害の程度に相当する程度

(二) 戦傷病者特別援護法（昭和38年法律第168号）第2条第1項に規定する戦傷病者でその障害の程度が、恩給法（大正12年法律第48号）別表第一号表ノ二の特別項症から第六項症まで又は同法別表第一号表ノ三の第一款症に該当する程度

(三) 原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律（平成6年法律第117号）第11条第1項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者

(四) 海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して5年を経過していないもの

(五) ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律（平成13年法律第63号）第2条に規定するハンセン病療養所入所者等

三十二 子育て世帯 同居者に18歳未満の者又は妊娠している者がいる者をいう。

三十三 新婚世帯 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その他婚姻の予約者を含む。）を得て5年以内の者であって、都道府県知事等が別に要件を定める場合は当該要件に該当する者

三十四 ひとり親世帯 母子及び父子並びに寡婦福祉法（昭和39年法律第129号）第6条第1項又は同条第2項に該当する者であって、同居者に18歳未満の者がいる者をいう。

三十五 同居親族等 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)第1条第一号に規定する同居親族等をいう。

(供給計画)

- 第3条** 地域優良賃貸住宅等の供給をしようとする民間事業者等又は公社等は、あらかじめ地域優良賃貸住宅等の供給に関する計画（以下「供給計画」という。）を別記様式1により作成し、都道府県知事等の認定を申請し、その認定を受けなければならない。
- 2 地域優良賃貸住宅等を供給しようとする地方公共団体は、あらかじめ供給計画を作成し、地方整備局長等に報告しなければならない。
 - 3 供給計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。
 - 一 賃貸住宅の位置
 - 二 賃貸住宅の戸数
 - 三 賃貸住宅の規模、構造及び設備
 - 四 賃貸住宅の整備に関する資金計画
 - 五 賃貸住宅の入居者の資格に関する事項
 - 六 賃貸住宅の家賃その他賃貸の条件に関する事項
 - 七 賃貸住宅の管理の方法及び期間
 - 八 賃貸住宅の整備の事業の実施時期
 - 九 改良工事を実施しようとする建築物に関する事項（改良を伴う場合に限る。）
 - 4 都道府県知事等は、第1項の認定（以下「計画の認定」という。）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第4条に掲げ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。
 - 5 都道府県知事等は、計画の認定をしたときは、速やかに、その旨を計画の認定を受けた者及び関係市町村長（特別区の長を含む。）に通知しなければならない。
 - 6 民間事業者等又は公社等が供給しようとする地域優良賃貸住宅等が特定優良賃貸住宅等又は高齢者向け優良賃貸住宅等である場合であって、当該住宅が第4条に掲げる基準に適合するときは、都道府県知事等は、前5項の規定にかかわらず、計画の認定をすることができる。
 - 7 民間事業者等又は公社等が供給しようとする地域優良賃貸住宅等がサービス付き高齢者向け住宅である場合であって、民間事業者等又は公社等が供給計画を別記様式2により作成し、かつ、当該住宅が次の第一号、第二号又は第三号に掲げる事項が第4条に掲げる基準に適合するときは、当該住宅は、第1項から第5項までの規定にかかわらず、計画の認定を受けているものとみなす。
 - 一 賃貸住宅の入居者の資格に関する事項
 - 二 賃貸住宅の家賃その他賃貸の条件に関する事項
 - 三 賃貸住宅の管理の期間
 - 8 子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）を供給しようとする場合、機構はあらかじめ供給計画を作成し、国土交通大臣及び地方公共団体の長に報告しなければならない。
 - 9 高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）（第2条第十号ロ(4)に掲げる賃貸住

宅に限る。)を供給しようとする場合、機構はあらかじめ供給計画を作成し、国土交通大臣に報告しなければならない。

- 10 前項までの規定は、計画の認定を受けた又は報告を行った事業主体が当該供給計画の変更をしようとする場合に準用する。ただし、次に掲げる軽微な変更を行う場合を除く。
- 一 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
 - 二 賃貸住宅の整備の事業の実施時期の変更のうち、事業の着手又は完了の予定年月日の6月以内の変更

(認定の基準)

第4条 供給計画は、次の各号に掲げる基準に適合するものでなければならない。

- 一 供給戸数が次のイ、ロに掲げる住宅ごとに、当該各項目に掲げる戸数以上であること。
 - イ 第2条第七号イ若しくは第八号イに掲げる住宅又は高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅(機構供給型) 5戸(他の施策住宅(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4条第2項及び第7条第四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日国土交通省告示第246号)第1イに定める住宅をいう。)又は10年以内に改良して地域優良賃貸住宅として供給する予定の既存住宅等と合算して5戸以上である場合を含む。)
 - ロ イに掲げる住宅以外の住宅 1戸
- 二 賃貸住宅の規模、構造及び設備が当該賃貸住宅の入居者の世帯構成等を勘案して以下に定める基準に適合するものであること。
 - イ 各戸の床面積については、次の(1)から(3)までに掲げる場合ごとに、当該各項目に掲げる面積以上であること。ただし、地域優良賃貸住宅(公共供給型)のうち、地域優良賃貸住宅の用に供することを目的として建設された住宅及びその附帯施設の買取り又は借上げに係るもの(多子世帯向けの地域優良賃貸住宅を供給する場合又は公営住宅等関連事業推進事業制度要綱(平成6年6月23日付け建設省住建発第55号)第4に定める地域活性化居住基盤総合整備計画の区域内で供給する場合を除く。)の床面積については、(1)に掲げる面積以上125㎡以下であること。
 - (1) 地域優良賃貸住宅((2)に掲げるものを除く。) 25㎡(ただし、居間、食堂、台所その他の住宅の部分について、共同して利用するために十分な面積を有する場合にあっては、18㎡とし、地方公共団体が高齢者住まい法第3条の2第1項において規定する高齢者居住安定確保計画で別に規模を定めている場合にあっては、当該規模とすることができる。)
 - (2) 地域優良賃貸住宅(子育て支援タイプ) 75㎡(共同住宅の場合は55㎡)(ただし、地域の実情を勘案して、都道府県知事等が別に面積を定める場合(55㎡(共同住宅の場合は40㎡)を下限とする。)は、その面積とすることができる。)
 - (3) 公営型地域優良賃貸住宅 19㎡
 - ロ 住宅の構造は、次の(1)から(3)までのいずれかに該当するものでなければならない。
 - (1) 建築基準法第2条第九号の二イに掲げる基準に該当する住宅
 - (2) 建築基準法第2条第九号の三イ若しくはロのいずれかに該当する住宅又はこれに

準ずる耐火性能を有する構造の住宅として次に掲げる要件に該当する住宅として次の(一)から(四)までに掲げる基準に該当する住宅

- (一) 外壁及び軒裏が、建築基準法第2条第八号に規定する防火構造であること。
- (二) 屋根が、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条の2の2第一号及び第二号に掲げる技術的基準に適合するものであること。
- (三) 天井及び壁の室内に面する部分が、通常の火災時の加熱に15分間以上耐える性能を有するものであること。
- (四) (一)から(三)までに掲げるもののほか、住宅の各部分が、防火上支障のない構造であること。

(3) 防火上及び避難上支障がないものとして都道府県知事等が認める構造の住宅

ハ 各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること。

三 従前の建築物が原則として竣工後35年以内の建築物（地域優良賃貸住宅（子育て支援タイプ）にあつては、昭和56年6月1日以降に着工されたもの又は既存住宅に係る耐震等級が1以上であるもの若しくは個別の事情を勘案して都道府県知事等が認めるもの）であること。ただし、建築物の安全上特に支障のない場合についてはこの限りでない。

四 賃貸住宅の入居者の資格を第5条の規定に基づき定めるものであること。

五 賃貸住宅の家賃の額を近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定めるものであること。

六 賃貸住宅の入居者の選定方法その他賃貸の条件が第6条から第11条までに定める基準に従い、適正に定められるものであること。

七 賃貸住宅の管理の期間（公営型地域優良賃貸住宅については用途の変更のための廃止を行う前に地域優良賃貸住宅として管理されていた期間を含む。）が次のイ、ロに掲げる住宅ごとに、当該各項目に掲げる期間以上であること。

イ 第2条第八号ニ又は第九号ロに掲げる住宅であつて、改良を伴わないもの 10年以内で地方公共団体が定める期間

ロ イに掲げる住宅以外の住宅 10年

八 地域優良賃貸住宅については地域優良賃貸住宅整備基準（平成19年3月28日付け国住備第164号）に、公営型地域優良賃貸住宅については公営住宅等整備基準（平成10年建設省令第8号）を参酌して地方公共団体が条例で定める基準に、それぞれ適合していること。

九 地方公共団体が地域住宅計画等に定める地域優良賃貸住宅の整備を促進すべき地域において供給するものであること。ただし、第2条第七号ロ、第八号ハ、第九号ロ若しくはハ又は第十号イ(3)若しくはロ(3)に係るものについては、地域住宅計画等において、次の各号が明記されている場合に限る。

イ 地域の活性化の観点から定住対策を進めることが、地域の住宅政策の主たる目標であること

ロ 定住促進を図るために良質な賃貸住宅供給を図るための事業であること

十 子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）については、その供給計画が、地方公共団体が作成する地域住宅計画に位置付けられたものであること。

（入居者資格）

第5条 地域優良賃貸住宅の入居者の資格は、次の各号のいずれかに該当する者であつて、その月額所得（以下本条において単に「所得」という。）が38万7千円以下のもの。ただし、子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）については第一号及び第二号に該当する者に、高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）、高齢者向け優良賃貸住宅等及びサービス付き高齢者向け住宅については第三号又は第五号に該当する者にそれぞれ限る。また、災害地域優良賃貸住宅については、第2条第十二号イ又はロに掲げる災害の発生の日から3年間は、第五号に該当する者（ただし、3月以上の間、第五号に該当する入居者が確保できないときは、第一号から第四号まで及び第六号に規定する入居者の資格を有する者）に限る。

一 子育て世帯

二 新婚世帯

三 高齢者世帯

四 障害者等世帯

五 災害により滅失した住宅に居住していたもの（災害地域優良賃貸住宅に入居する場合を除き、当該災害発生の日から3年間に限る。）

六 災害等特別な事情があり、入居させることが適当と認められる世帯として、地方公共団体が地域住宅計画等に定めるもの

2 次の各号のいずれかに掲げる場合にあつては、前項中「38万7千円」とあるのは「48万7千円」と読み替えて同項の規定を適用する。

一 既存建築物を活用して供給が行われる場合

二 PPP／PFI事業により供給が行われる場合

三 公営住宅法第30条に基づき住宅のあっせんを受けた者が入居する場合（他にあっせんのための適切な住宅がない場合に限る。）

3 高齢者世帯と子育て世帯が同居する場合にあつては、第1項に規定する所得について、各世帯の所得を合算せず、世帯ごとの所得により同項の規定を満たすことをもって、同項の規定を満たすものとみなすことができる。

4 高齢者世帯と子育て世帯が近居（同一市町村内又は地方公共団体が地域の実情を踏まえて定める距離以内に居住することをいう。以下同じ。）し、かつ、いずれかの世帯が地域優良賃貸住宅に入居する場合にあつては、第1項に規定する所得について、当該入居者の所得から、近居する親族1人につき38万円を12で除した額を控除した額とすることができる。ただし、本項の規定により控除の対象となる親族の数は2人を上限とし、入居者募集のための処置を講じたにもかかわらず、3月以上の間、入居者がいない地域優良賃貸住宅に入居する場合に限る。

5 同一世帯を構成しない複数のひとり親世帯又は単身者世帯から成るグループ（単身者世帯のみから成るグループの場合にあつては、当該単身者が、35歳以下で地方公共団体

が定める年齢未満の場合に限る。)については、地方公共団体の判断により、当該グループを1つの世帯とみなすことができる。

- 6 公営型地域優良賃貸住宅の入居者の資格は、公営住宅法第 23 条及び第 24 条に規定する入居者資格を満たす者とする。

(入居者の募集方法)

第 6 条 一般賃貸人は、次に掲げる者を入居させる場合を除くほか、地域優良賃貸住宅の入居者を公募しなければならない。

- 一 地域優良賃貸住宅（民間供給型）、地域優良賃貸住宅（公社供給型）、子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）又は災害地域優良賃貸住宅であって、次のイ～ホに掲げる者

イ 特優賃法施行規則第 7 条第三号又は第四号に掲げる者

ロ 地方公共団体が雇用促進住宅であった住宅の買取り等を行った上で供給する場合における当該雇用促進住宅に入居していた者

ハ 特定優良賃貸住宅等、準特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅等、準高齢者向け優良賃貸住宅、特定目的借上公共賃貸住宅、買取特定公共賃貸住宅又は地域特別賃貸住宅の用途を廃止し、一般賃貸人が地域優良賃貸住宅等として供給する場合における当該用途を廃止する前の住宅に入居していた者

ニ 応急仮設住宅に入居していた者

ホ 借上期間満了時の借り上げ公営住宅に入居していた者

- 二 地域優良賃貸住宅（公共供給型）であって、次のイ又はロに掲げる者

イ 特優賃法施行規則第 26 条第四号又は第五号に掲げる者

ロ 前号ロ～ホに掲げる者

- 2 一般賃貸人は、公営型地域優良賃貸住宅においては、次に掲げる特別な事由がある場合において特定の者を入居させる場合を除くほか、公営型地域優良賃貸住宅の入居者を公募しなければならない。

一 災害

二 不良住宅の除去

三 都市計画事業の施行に伴う住宅の除去

四 公営住宅又は他の公営型地域優良賃貸住宅の入居者が世帯構成に異動があったことにより当該公営型地域優良賃貸住宅に入居することが適切であること

五 公営型地域優良賃貸住宅の入居者が相互に入れ替わることが双方の利益になること

六 前項第一号ロ～ホに掲げる者を入居させる場合

- 3 前 2 項の規定による公募は、地方公共団体の長が定めるところにより、入居の申し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広告して行わなければならない。

- 4 前 3 項の規定による公募は、棟ごとに又は団地ごとに、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。

一 賃貸する住宅が地域優良賃貸住宅であること

- 二 賃貸住宅の所在地、種類、戸数、規模及び構造
 - 三 一般賃貸人の名称及び主たる事務所の所在地
 - 四 入居者の資格
 - 五 家賃その他賃貸の条件
 - 六 入居の申し込みの期間及び場所
 - 七 申し込みに必要な書面の種類
 - 八 入居者の選定方法
- 5 前項第六号の申し込みの期間は、少なくとも1週間としなければならない。
- 6 地域優良賃貸住宅（子育て支援タイプ）については、3月（地方公共団体が3月以上で別に期間を定める場合はその期間）以上、子育て世帯又は新婚世帯に限って入居者の募集を行うものであること。

（入居者の選定）

- 第7条** 地域優良賃貸住宅においては、入居の申込みを受理した戸数が募集戸数を超える場合においては、一般賃貸人は、抽選その他公正な方法により入居者を選定しなければならない。
- 2 公営型地域優良賃貸住宅については、入居の申込みをした者の数が入居させるべき公営型地域優良賃貸住宅の戸数を超える場合においては、住宅に困窮する実情を調査して、公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）第7条に定める選考基準に従い、公正な方法で選考して、当該公営型地域優良賃貸住宅の入居者を決定しなければならない。

（入居者の選定の特例）

- 第8条** 地域優良賃貸住宅の一般賃貸人は、同居親族等が多い者その他の特に居住の安定を図る必要がある者で、都道府県知事等が定める基準に該当するものについては、1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（地域の実情を勘案して当該都道府県知事等が別に戸数を定める場合については、その戸数）について、第6条及び第7条に定めるところにより当該地域優良賃貸住宅の入居者を選定することができる。

（賃貸借契約の解除）

- 第9条** 一般賃貸人は、入居者が不正の行為によって地域優良賃貸住宅等に入居したときは、当該地域優良賃貸住宅に係る賃貸借契約の解除をすることを賃貸の条件としなければならない。

（賃貸条件の制限）

- 第10条** 賃貸人は、次の各号に掲げる場合を除くほか、賃借人から権利金、謝金等の金品を受領し、その他賃借人の不当な負担となることを賃貸の条件としてはならない。
- 一 毎月その月分の家賃を受領する場合
 - 二 家賃の3月分を超えない額の敷金を受領する場合

三 高齢者の居住の安定確保に関する基本方針（平成 21 年厚生労働省・国土交通省告示第 1 号）三に規定する高齢者居宅生活支援サービスの提供の対価として金銭を受領させる場合

四 終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して受領する場合（高齢者住まい法第 52 条の認可を受けた場合に限る。）

（高齢者向け優良賃貸住宅等及びサービス付き高齢者向け住宅に係る特例）

第 11 条 高齢者向け優良賃貸住宅等においては、第 6 条から第 10 条の規定に関わらず、高齢者住まい法施行規則第 7 条から第 11 条までの規定に従うものとする。

2 サービス付き高齢者向け住宅については、第 6 条から第 10 条までの規定を適用しない。

（入居者の申請義務等）

第 12 条 入居者は、家賃の減額措置を受けようとするときは、毎年度、一般賃貸人を經由して事業主体に、所得を証明する書類を添付した申請書を提出しなければならない。

2 事業主体は、前項の申請があった場合には、その内容を審査し、一般賃貸人を經由して、入居者に家賃の減額に係る事項その他必要な事項を通知するものとする。

（地域優良賃貸住宅等の用途の終了等）

第 13 条 地域優良賃貸住宅等は、別に定める場合のほか、供給計画に定める管理期間を経過した場合においてその用途を終了することができる。

2 民間事業者等又は公社等は、地域優良賃貸住宅等の用途を廃止しようとする場合（前項に掲げるものを除く。）には、あらかじめ都道府県知事等の承認を申請し、その承認を受けなければならない。

3 地方公共団体は、地域優良賃貸住宅等の用途を廃止しようとする場合（第 1 項に掲げる場合を除く。）には、あらかじめ地方整備局長等に報告しなければならない。

4 機構は、子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）の用途を廃止しようとする場合（第 1 項に掲げる場合を除く。）には、あらかじめ国土交通大臣及び地方公共団体の長に報告しなければならない。

（一般賃貸人の変更）

第 14 条 事業主体は、地域優良賃貸住宅等の一般賃貸人に変更がある場合は、供給計画の変更に係る都道府県知事等の承認を受けて又は地方整備局長等にあらかじめ報告した上で、一般賃貸人を変更し、当該住宅を引き続き地域優良賃貸住宅等とすることができる。

（指導監督等）

第 15 条 国土交通大臣又は地方整備局長等は、事業主体に対し、この要綱の施行のために必要な限度において、地域優良賃貸住宅制度の適正な実施のため必要な措置を命じ、又は必要な勧告、助言若しくは援助を行うことができる。

2 事業主体は、一般賃貸人に対し、この要綱の施行のために必要な限度において、地域優

良賃貸住宅制度の適正な実施のため必要な措置を命じ、又は必要な勧告、助言若しくは援助を行うことができる。

(実施の細目)

第16条 地域優良賃貸住宅の実施の細目は、別に定めるところによるものとする。

(処分等)

第17条 地域優良賃貸住宅のうち次の各号に掲げる住宅の事業主体は、その地域優良賃貸住宅の全部又は一部について、3月以上の間、第5条第1項各号に規定する資格を有する入居者が確保できないときは、当該地域優良賃貸住宅の供給計画の変更に係る都道府県知事等の承認を受け（都道府県知事等の認定を受けた供給計画に基づくものに限る。）、かつ、その住宅の処分に係る国土交通大臣又は地方整備局長等（以下「国土交通大臣等」という。）の承認を受けた場合は、次の各号に掲げる住宅の種別に応じて、次の者に賃貸することができる。この場合においては、その賃貸借を、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条第1項の規定による建物の賃貸借（以下「定期建物賃貸借」という。）（5年を上回らない期間を定めたものに限る。）としなければならない。

- 一 地域優良賃貸住宅（民間供給型）、地域優良賃貸住宅（公社供給型）又は災害地域優良賃貸住宅 第5条各号に掲げる者以外の者で、地域住宅計画に記載した配慮入居者
- 二 地域優良賃貸住宅（公共供給型） 第5条第1項各号に掲げる者以外の者で、地域住宅計画に記載した配慮入居者又は雇用先からの解雇等に伴い、現に入居している住居から退去を余儀なくされる者
- 三 子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型） 子育て世帯以外の者
- 四 高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）又は高齢者向け優良賃貸住宅等 高齢者世帯以外の者

2 地域優良賃貸住宅のうち次の各号に掲げる住宅の事業主体は、前項に規定する国土交通大臣等の承認を受ける場合において、本来入居者の入居を阻害せず、当該地域優良賃貸住宅の適正かつ合理的な管理に支障のない範囲で、当該地域優良賃貸住宅を目的外使用させたときから1月以内に、別記様式3により国土交通大臣等に事後報告することをもって国土交通大臣等の承認があったものとして取り扱うこととする。

- 一 地域優良賃貸住宅（公共供給型）
- 二 地域優良賃貸住宅（機構供給型）

3 地域優良賃貸住宅（公共供給型）又は地域優良賃貸住宅（機構供給型）で、管理開始後20年以内のものに係る譲渡については、地方自治法その他法令の規定によるほか、次の各号に該当するものとして別記様式4により地域優良賃貸住宅等の譲渡処分承認申請書を、国土交通大臣等に提出（市町村が供給主体である場合にあっては都道府県知事等を経由するものとする。）し、その承認を受けた場合に限り譲渡できるものとする。なお、地域優良賃貸住宅等の譲渡処分の承認の有効期間は承認の日から6月とし、地域優良賃貸住宅等の譲渡処分を完了したときは、別記様式5により譲渡契約の日から1月以内に、都道府県が供給主体である場合にあっては国土交通省住宅局長に、市町村が供給主体であ

る場合にあっては都道府県知事等を経由して国土交通省住宅局長に報告するものとする。

- 一 当該地域の実情から、地域優良賃貸住宅として引き続き管理する必要がなく、かつ、その敷地を将来の都市施設用地等の公有地として保有する必要がないこと。
 - 二 譲渡の対価が適正であること。
 - 三 譲渡後も住宅その他環境の維持保全が適正に行われると認められること。
- 4 地域優良賃貸住宅等の事業主体は、当該地域優良賃貸住宅等の供給計画に定める管理期間を経過していない場合で、かつ、次の各号のいずれかに掲げる場合にあっては、別記様式6により当該地域優良賃貸住宅等の供給計画の廃止に係る都道府県知事等の承認を受け（都道府県知事等の認定を受けた供給計画に基づくものに限る。）、かつ、その住宅の処分に係る国土交通大臣等の承認を受けることで、当該地域優良賃貸住宅等の用途を廃止することができる。
- 一 次のイ及びロに該当する場合
 - イ 管理期間が第4条第七号イ、ロに掲げる住宅の区分に応じ、当該各項目に掲げる期間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
 - ロ 本来入居者の入居を阻害せず、当該地域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
 - 二 災害、老朽化等により地域優良賃貸住宅として引き続き管理することが不適当な場合
 - 三 建替えを行うため必要がある場合
 - 四 都市計画事業等を施行するため必要がある場合
 - 五 市町村の合併の特例に関する法律（昭和40年法律第6号）に規定する市町村建設計画又は市町村の合併の特例等に関する法律（平成16年法律第59号）に規定する合併市町村基本計画に基づくものである場合
 - 六 地方自治法その他法令の規定による場合
 - 七 第18条の規定に基づく用途の変更のための廃止を行う場合
 - 八 その他やむを得ない事情がある場合
- 5 地域優良賃貸住宅（公共供給型）の事業主体は、前項に規定する国土交通大臣等の承認を受ける場合において、地域優良賃貸住宅の用途を廃止したときから1月以内に、別記様式7により国土交通大臣等に報告（市町村が供給主体である場合にあっては都道府県知事を経由するものとする。）をした場合にあっては、当該報告をもって国土交通大臣等の承認があったものとして取り扱うことができるものとする。

（地域優良賃貸住宅の用途の変更のための廃止）

第18条 次の各号の要件を満たす地域優良賃貸住宅については、当該地域優良賃貸住宅の供給計画の変更に係る都道府県知事等の承認を受け（都道府県知事等の認定を受けた供給計画に基づくものに限る。）、かつ、その住宅の処分に係る国土交通大臣等の承認を受けて、それぞれ用途の変更のための廃止を行うことができるものとする。

- 一 社会・経済情勢の変化等により空家となったもので、入居者募集のための処置を講じたにもかかわらず、3月以上入居者がいないもの

- 二 用途の変更のための廃止後、当該地域優良賃貸住宅として管理する予定であった期間を、公営住宅（地方公共団体が借上げを行うものに限る。）又は公営型地域優良賃貸住宅として管理されるものであること
- 三 用途の変更のための廃止後の住宅が、公営住宅等整備基準を参酌して地方公共団体が条例で定める基準に適合していること

（高齢者の居住の安定の確保に関する計画）

第19条 高齢者居住安定確保計画には、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 区域内における高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標
 - 二 次に掲げる事項であって、上記の目標を達成するために必要なもの
 - イ 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項
 - ロ 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項
 - ハ 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項
 - ニ 高齢者居宅生活支援事業の用に供する施設の整備の促進に関する事項
 - ホ ニに掲げるもののほか、高齢者居住生活支援体制の確保に関する事項
 - 三 計画期間
 - 四 上記に掲げるもののほか、区域内における高齢者の居住の安定確保に関し必要な事項
- 2 地方公共団体は、高齢者居住安定確保計画を策定したときは、これを遅延なく公表するものとする。
- 3 地方公共団体は、高齢者居住安定確保計画を策定したときは、当該高齢者居住安定確保計画を遅延なく地方整備局長等に提出するものとする。
- 4 前2項の規定は、高齢者居住安定確保計画を変更する場合に準用する。

附 則

本要綱は、住宅局長が別に定める日から適用する。

- 2 第1項の住宅局長が別に定める日までに、供給計画の認定を受けた特定優良賃貸住宅等及び高齢者向け優良賃貸住宅等並びに事業に着手した特定優良賃貸住宅等及び高齢者向け優良賃貸住宅等については、平成19年3月28日付け国住備発160号住宅局長通知により廃止される前の準特定優良賃貸住宅制度要綱（平成16年4月1日国住備発22-5号住宅局長通知）の適用を受けることができる。
- 3 平成19年9月4日までに供給計画の認定又は承認を受けた特定優良賃貸住宅、準特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、準高齢者向け優良賃貸住宅、特定目的借上公共賃貸住宅、買取特定公共賃貸住宅又は地域特別賃貸住宅については、本要綱第17条第4項を準用できるものとする。
- 4 地方公共団体が管理する特定公共賃貸住宅、高齢者向け公共賃貸住宅、特定目的借上公共賃貸住宅、買取特定公共賃貸住宅及び地域特別賃貸住宅、並びに機構が管理する高齢者向け優良賃貸住宅については、本要綱第17条第2項、第3項及び第5項を準用できるものとする。

附 則

改正後の要綱は、平成 20 年 4 月 1 日から適用する。

附 則

改正後の要綱は、平成 20 年 12 月 22 日から適用する。

附 則

改正後の要綱は、平成 21 年 1 月 16 日から適用する。

附 則

改正後の要綱は、平成 21 年 4 月 1 日から適用する。

附 則

改正後の要綱は、平成 22 年 4 月 1 日から適用する。

附 則

改正後の要綱は、平成 23 年 4 月 1 日から適用する。

- 2 改正前の要綱における地域優良賃貸住宅（一般型）については、平成 23 年 3 月 31 日までに供給計画の認定を受けた住宅及び事業に着手した住宅は、地域優良賃貸住宅として本要綱の適用を受けることができる。
- 3 改正前の要綱における地域優良賃貸住宅（高齢者型）については、住宅局長が別に定める日までの間、高齢者向け優良賃貸住宅等と読み替えて、都道府県知事は供給計画を認定することができる。この場合、当該日までに供給計画の認定を受けた住宅及び事業に着手した住宅については、なお従前の例による。

附 則

（施行期日）

第 1 条 この要領は、平成 23 年 5 月 2 日から適用する。

（東日本大震災に係る国の補助の特例）

第 2 条 地方公共団体が、東日本大震災により滅失した住宅に居住していた者の居住の用に供するために供給される賃貸住宅であって、次の第一号又は第二号に掲げる住宅の整備又は改良に係る事業を行う場合にあつては、国は、地方公共団体が行う当該事業に要する費用の一部を補助することができる。

- 一 借上公営型地域優良賃貸住宅 次に掲げる賃貸住宅であつて、第 3 条第 1 項に基づく都道府県知事等の認定を受けた供給計画に基づくものをいう。
- イ 借上公営型地域優良賃貸住宅（建設） 民間事業者等が建設し、地方公共団体が借り上げて、管理する住宅及びその附帯施設であつて、第 3 条第 1 項に基づく都道府県知事等の認定を受けた供給計画に基づくものをいう。

- ロ 借上公営型地域優良賃貸住宅（改良） 民間事業者等が改良し、地方公共団体が借り上げて、管理する住宅及びその附帯施設であって、第3条第1項に基づく都道府県知事等の認定を受けた供給計画に基づくものをいう。
- 二 災害復興型地域優良賃貸住宅 次に掲げる賃貸住宅であって、第3条第1項に基づく都道府県知事等の認定を受けた供給計画に基づくものをいう。
 - イ 災害復興型地域優良賃貸住宅（建設） 民間事業者等が建設し、管理する住宅及びその附帯施設
 - ロ 災害復興型地域優良賃貸住宅（改良） 民間事業者等が改良し、管理する住宅及びその附帯施設
 - ハ 災害復興型地域優良賃貸住宅（買取後改良） 民間事業者等が買い取りを行った上で、改良し、管理する住宅及びその附帯施設
- 2 第2条第六号中「第七号から第十一号までに掲げる賃貸住宅をいう。」とあるのは「第七号から第十一号までに掲げる賃貸住宅並びに災害復興型地域優良賃貸住宅をいう。」と、第十二号中「第十三号から第十五号までに掲げる賃貸住宅をいう。」とあるのは「第十三号から第十五号までに掲げる賃貸住宅及び借上公営型地域優良賃貸住宅をいう。」とする。
- 3 災害復興型地域優良賃貸住宅の入居者の資格は、東日本大震災の発生した日から起算して3年を経過するまでの間に限り、第5条第1項の規定にかかわらず、東日本大震災により滅失した住宅に居住していた者又は福島復興再生特別措置法（平成24年法律第25号）第20条第1項に規定する居住制限者（以下「被災者」という。）とする。ただし、東日本大震災の発生した日から起算して3年を経過した日以後にあつては、当該住宅の入居者の資格は、第5条第1項に規定する者とする。
- 4 地方公共団体は、災害復興型地域優良賃貸住宅の全部又は一部について、3月以上の間、被災者に該当する入居者が確保できないときは、当該住宅を第5条第1項に規定する入居者の資格を有する者に賃貸することができる。
- 5 災害復興型地域優良賃貸住宅については、第6条第一号中「地域優良賃貸住宅（民間供給型）、地域優良賃貸住宅（公社供給型）又は災害地域優良賃貸住宅」とあるのは「災害復興型地域優良賃貸住宅」とし、「イ～ホ」とあるのは「イからへまでのいずれか」とし、同号中ホの次に「へ 災害復興型地域優良賃貸住宅であつて、東日本大震災により滅失した住宅に居住していた者」を加える。
- 6 借上公営型地域優良賃貸住宅については、公営住宅法第17条第3項の規定に基づく補助を受け、公営住宅法に基づく公営住宅として管理することができる。

附 則

- 第1条 この要綱は、平成23年10月20日から適用する。
- 第2条 平成23年3月30日付け国住備第188号附則第3項に掲げる住宅局長が別に定める日は、平成23年10月20日とする。

附 則

- 第1条 この要綱は、平成24年4月6日から施行する。ただし、平成23年5月2日付け国

住備第 33 号の附則第 2 条第 3 項の規定は、平成 24 年 3 月 31 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 25 年 5 月 15 日から適用する。

附 則

この要綱は、平成 26 年 2 月 6 日から適用する。

附 則

この要綱は、平成 26 年 4 月 1 日から適用する。

附 則

第 1 条 この要綱は、平成 27 年 4 月 9 日から適用する。

第 2 条 次のいずれかに該当する場合にあっては、第 5 条第 1 項中「38 万 7 千円」とあるのは「48 万 7 千円」と読み替えるものとする。

- 一 平成 27 年 3 月 31 日までに事業に着手済である場合
- 二 法令に基づく計画において、居住の誘導や定住の促進を目的とするものとして位置付けられている場合（平成 28 年度までに位置付けられたものに限る。）

附 則

この要綱は、平成 28 年 1 月 20 日から適用する。

附 則

この要綱は、平成 28 年 4 月 1 日から適用する。

附 則

第 1 条 この要綱は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律（以下「改正住宅セーフティネット法」という。）の公布日から適用する。

第 2 条 改正前の要綱における第 2 条第七号ロ又はニに定める地域優良賃貸住宅（民間供給型）にあっては、附則第 1 条に定める日までに供給計画の認定を受けた住宅及び事業に着手した住宅については、なお従前の例による。

附 則

この要綱は、令和 3 年 4 月 1 日から適用する。

附 則

この要綱は、令和 4 年 4 月 1 日から適用する。

別記様式 1

年 月 日

都道府県知事（市町村長） 殿

認定申請者住所又は主たる事務所の所在地
氏名又は名称

地域優良賃貸住宅供給計画認定申請書

地域優良賃貸住宅制度要綱第（平成 19 年 3 月 28 日付け国住備第 160 号）第 3 条第 1 項の規定に基づき、賃貸住宅の整備及び管理に関する計画について、別紙のとおり認定を申請します。

備考

認定申請者が法人である場合には、代表者の氏名も記載すること。

地域優良賃貸住宅供給計画

1 賃貸住宅の位置

地名地番	
敷地の面積	
土地に関する権原	1 所有権 2 借地権・その他（ 期間は 年 月 日から 年 月 日まで
建物に関する権原	1 所有権 2 その他（ 期間は 年 月 日から 年 月 日まで

2 賃貸住宅の戸数

住宅戸数	認定申請対象戸数	戸	(全体戸数	戸)
------	----------	---	-------	----

3 賃貸住宅の規模、構造及び設備

(1) 住棟ごとの構造等

住棟番号	整備種別	築年数	戸数	住宅の構造
	1. 建設 2. 買取 3. 改良 4. 転用			1. 耐火構造の住宅 2. 準耐火構造の住宅 3. 省令準耐火構造の住宅 4. 知事が認めた構造の住宅
計	—			_____

(2) 住戸ごとの規模

住棟番号	住戸番号	床面積	居室数
		m ²	
		m ²	
		m ²	
		m ²	
		m ²	

(3) 各住戸に備える設備

台所	(有 ・ 無)
水洗便所	(有 ・ 無)
収納設備	(有 ・ 無)
洗面設備	(有 ・ 無)
浴室	(有 ・ 無)
その他	()

4 賃貸住宅の整備の事業に関する資金計画

	内 訳 (円)
整備所要資金 予 定 額	整 備 費 用地取得造成費 ○ ○ 費
	計
調 達 計 画	自 己 資 金 借 入 金 ○ ○ ○
	計

5 賃貸住宅の入居者の資格に関する事項

次の者を入居者とする。
1 ○○○
2 ○○○
3 ○○○

6 賃貸住宅の家賃その他賃貸の条件に関する事項

(1) 家賃等

家賃の額については、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう、当初の家賃の予定額については次のとおり定めるものとする。

なお、家賃の減額を行う場合において入居者が支払う家賃の額は、「減額後家賃」の欄に記載するとおりである。

住棟番号	住戸番号	近傍同種家賃	家賃	減額後家賃

敷金	家賃の 月分
賃貸条件の制限	家賃、敷金、生活支援サービスの対価及び終身にわたって受領すべき家賃に係る前払金を受領することを除くほか、賃借人から権利金、謝金等の金品を受領し、その他賃借人の不当な負担となることを賃借の条件としない。

(2) 入居者の選定方法

募集の方法	
選定の方法	

(3) 賃貸借契約の解除

--

7 賃貸住宅の管理の方法及び期間

管理の期間		年 月から 年 月まで (年 月間)
管理の方法	管理期間における管理の方式	1. 賃貸住宅の管理の委託 2. 転貸者への賃貸住宅の転貸 3. 自ら管理
	1又は2の場合の委託又は賃貸する相手(以下「管理業務者」という。)の氏名又は名称	
	管理業務者又は3の場合の申請者の概要	別添による。
	賃貸住宅の修繕	外壁補修、屋外防水、鉄部塗装、給排水管改修等について、計画的に実施する。
	備付図書	賃貸住宅の賃貸契約書 家賃及び敷金の収納状況を明らかにする書類 その他 ()

8 賃貸住宅の建設の事業の実施時期

事業の着手の予定年月日	年 月 日
事業の完了の予定年月日	年 月 日

9 改良工事を実施しようとする建築物に係る事項（改良を伴う場合のみ）

改良前の用途		
建築年月		年 月 （竣工後 年 月）
改良工事の概要	共用部分	
	住戸の結合、増築等	
	住戸内改修	
	その他	

別添

管理業務者の概要

氏名又は名称		
住所	主たる事務所	
	当該賃貸住宅の管理を行う事業所	
宅地建物取引業法に基づく免許		(有 ・ 無)
免許を有する 場合	免許種別	
	免許番号	
	免許取得年月日	
自己資本の額 (円)		
賃貸住宅の管理戸数	年	
	年	
	年	
	年	
	現在	年 月 日現在 戸
賃貸住宅の管理を行う人員の数		年 月 日現在 人

※添付資料

- ・ 賃貸住宅の位置を表示した付近見取図
- ・ 縮尺、方位、賃貸住宅の敷地の境界線及び敷地内における賃貸住宅の位置を表示した配置図
- ・ 縮尺、方位、間取り、各室の用途及び設備の概要を表示した各階平面図
- ・ 認定を申請しようとする者が当該認定に係る賃貸住宅の敷地となるべき土地の区域内の土地又はその土地について建物の所有を目的とする地上権、賃借権若しくは使用賃借による権利を有する者(改良を行う場合は、加えて当該建物について権利を有する者)であることを証する書類

別記様式 2

年 月 日

都道府県知事（市町村長） 殿

認定申請者住所又は主たる事務所の所在地
氏名又は名称

地域優良賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅）供給計画認定申請書

地域優良賃貸住宅制度要綱第（平成 19 年 3 月 28 日付け国住備第 160 号）第 3 条第 7 項の規定に基づき、賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅）の整備及び管理に関する計画について、別紙のとおり認定を申請します。

備考

認定申請者が法人である場合には、代表者の氏名も記載すること。

地域優良賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅）供給計画

1 賃貸住宅の入居者の資格に関する事項

次の者を入居者とする。

2 賃貸住宅の家賃その他賃貸の条件に関する事項

(1) 家賃等

家賃の額については、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう、当初の家賃の予定額については次のとおり定めるものとする。

なお、家賃の減額を行う場合において入居者が支払う家賃の額は、「減額後家賃」の欄に記載するとおりである。

住棟番号	住戸番号	近傍同種家賃	家賃	減額後家賃

敷金	家賃のヶ月分
賃貸条件の制限	家賃、敷金、生活支援サービスの対価及び終身にわたって受領すべき家賃に係る前払金を受領することを除くほか、賃借人から権利金、謝金等の金品を受領し、その他賃借人の不当な負担となることを賃借の条件としない。

(2) 入居者の選定方法

募集の方法	
選定の方法	

(3) 賃貸借契約の解除

--

3 賃貸住宅の管理の方法及び期間

管理の期間	年 月から 年 月まで（ 年 ヶ月間）
-------	---------------------

※添付資料

- ・賃貸住宅が高齢者住まい法第5条第1項の規定に基づくサービス付き高齢者向け住宅としての登録を行っていることを証する書類

別記様式3

番 号
年 月 日

〇〇地方整備局長 殿

事業主体の長 氏 名

離職退去者等による地域優良賃貸住宅の目的外使用の報告について

標記について、下記のとおり報告する。

記

1. 目的外使用に係る団地名等

団地名	所在地	建設 年度	団地 総戸数	補助金 交付年度	使用 戸数	開 始 年月日	使用 期間	使用料	備 考 (最近の 応募倍率)

2. 主な目的外使用の条件

3. 事業主体における地域優良賃貸住宅の過去3カ年の応募状況等

年 度	募集戸数	応募倍率	備 考

(注) 募集戸数は、当該年度における新築及び既存住宅に係る募集戸数である。

4. 事業主体における地域優良賃貸住宅の空家戸数等

(平成 年 月 日現在)

地域優良賃貸住宅 管理戸数	地域優良賃貸住宅 空家戸数	地域優良賃貸住宅 空家率	備 考
戸	戸	%	

(注) 空家戸数には、建替を控えたいわゆる政策空家を除く長期空家(3ヶ月以上入居者を募集しているにもかかわらず入居のない空家)の戸数を計上すること。

5. 添付資料

(注) 必要に応じて添付すること。

〇〇地方整備局長 氏 名 殿

事業主体の長 氏 名

地域優良賃貸住宅（又は共同施設）の譲渡処分承認申請書

地域優良賃貸住宅制度要綱（平成 19 年 3 月 28 日付け国住備第 160 号）第 17 条第 3 項の規定に基づき、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和 30 年法律第 179 号）第 22 条ただし書きの規定による処分を行いたいので、下記により地域優良賃貸住宅（又は共同施設）の譲渡処分を承認願いたく申請します。

記

1 譲渡事由

2 譲渡する地域優良賃貸住宅（又は共同施設）の内容及び譲渡価額

団地名	建設年度	種別	構造別	譲 渡 価 格					
				建 物		土 地		総額 (A+B) (円)	戸当たり平均 $\left(\frac{\text{総額}}{\text{譲渡戸数}}\right)$ (円)
				戸数 (戸)	価額 (A) (円)	面積 (㎡)	価額 (B) (円)		
計									

- (注) 1 申請に係る団地が 2 団地以上である場合は、団地ごとに小計を設けること。
2 建物の価額については消費税額を上段 () に外書で記入すること。

3 建物の複成価格及び譲渡価額

(単位：円)

団地名	建設年度	種別	構造別	戸数	竣工年月日	経過年(月)数	一戸当たり建設費	乗率	推定再建築費	残存価額	年平均減価額	複成価格	譲渡価額	譲渡総価額
				戸		年月								

- (注) 1 経過年(月)数は、竣工の日の属する月から申請の日の属する月までの年(月)数とすること。
- 2 1戸当たり建設費には附帯事務費を含めること。
- 3 複成価格の算出にあたっては、経過年(月)数を経過月数に換算して年平均減価額を乗じ、12で除すものとする。
- 4 その他建物の複成価格及び譲渡価格の算出にあたっては、公営住宅における算出方法に準じて行うこと。

4 敷地の面積及び譲渡価額

団地名	団地面積 (m^2)	1戸当たり 譲渡面積 (m^2)	戸数 (戸)	譲渡 総面積 (m^2)	単価 (円/ m^2)	譲渡 総価額 (円)	評価した 機関名

- (注) 1 団地面積と譲渡面積が異なる場合は、その理由及び内容を明らかにした資料を添付すること。
- 2 事業主体において、路線価、法面等を考慮し、評価額と異なる額で譲渡しようとする場合がある場合は、配置図にその部分を明示するとともに、その理由、面積、単価の算出根拠等を明らかにした資料を添付すること。
- 3 その他敷地の譲渡価格の算出にあたっては、公営住宅における算出方法に準じて行うこと。

5 譲渡代価徴収方法

譲渡戸数 及び代価	譲渡代価徴収内訳						備 考
	即金	1年	2年	3年		計	
戸 数	戸	戸	戸	戸		戸	年利 %
金 額							

(注) 延滞の場合は、利子を含めた金額を記載するものとし、備考欄に年利、支払方法(元利均等、元金均等等)等を記載すること。

6 譲渡代価使用予定内訳

(単位：円)

使用区分	年度別使用予定内訳					備 考
	平成 年度	平成 年度			計	
1 地域優良賃貸住宅 又は共同施設の整備 費						
2 次年度以降建設用 地取得造成費						
3 地域優良賃貸住宅 修繕費						
4 地域優良賃貸住宅 改良工事費						
5 地方債の償還						
計						

(注) 1 年度別使用予定金額は、なるべく「5 譲渡代価徴収方法」の金額と対応するものとする。

2 使用区分の内容に応じた具体的な計画がある場合は、備考欄に当該計画を簡潔に記載すること。

7 入居者実態調査表

団地名	入居者の実態					備考
	氏名	家族数	入居年月日	収入 （ $\frac{\text{年収}}{12\text{月}}$ ）	職業	

- (注) 1 収入が著しく低額（無収入を含む。）である者については、譲渡代価の支払財源（貯金、子供からの仕送り等）を備考欄に記載すること。
- 2 当該地方公共団体に勤務している者については、地方自治法第 238 条の 3（職員の行為の制限）に抵触しないものであることを認識すること。
- 3 最近において入居したものがある場合は、入居の経緯及び前従者の退去理由を備考欄に記載すること。

8 地域優良賃貸住宅需給調査表

平成 年 月 日現在

人口の増減	平成 年度国勢調査 譲渡処分申請時現在						人 人
住宅の推定不足戸数							戸
地域優良賃貸住宅総整備戸数							戸
地域優良賃貸住宅処分戸数（譲渡処分、用途廃止等）							戸
地域優良賃貸住宅管理戸数							戸
過去3カ年の地域優良賃貸住宅 住宅整備戸数及び 応募倍率	年度	一般型			高齢者型		
		構造別	戸数	応募倍率	構造別	戸数	応募倍率
	計		戸	倍		戸	倍
本年度以降3カ 年の地域優良賃 貸住宅整備計画	年度	構造別	戸数		構造別	戸数	
	計		戸			戸	
次年度以降用地 取得状況等							

(注) 申請にかかる戸数は管理戸数に含めること。

9 地域優良賃貸住宅管理計画書

団地名	整備年度	種別	構造別	戸数	管理計画
				戸	

(注) 管理計画欄には、維持管理、建替え、譲渡処分、用途廃止等の計画を記載すること。

10 添付資料

- (1) 位置図
- I 当該地方公共団体内（都道府県が供給した住宅の場合は、当該住宅の存する市町村）の地図（都市計画のある場合は都市計画図）にその管理する地域優良賃貸住宅について、団地名、整備年数、種別、構造別、戸数を記載し、申請に係る住宅については朱書すること。
- II 次年度以降用地が決定している場合は、整備年度、整備計画戸数等を記載すること。
- (2) 配置図 戸数の区画及び周囲の状況等を明記すること。
- (3) 敷地断面図 傾斜地にある等、当該団地の状況の説明に必要な場合に添付するものとし、配置図に当該断面に係る部分を明記すること。
- (4) 整備計画図 整備計画図が出来ていない場合は整備計画の概要を明らかにした資料を添付すること。
- (5) 不動産鑑定評価書 敷地価額の評価の依頼にあたっては、評価の目的、条件（更地評価とすること等）を明確にすること。
- (6) 写真 団地全景、住宅の外観及び内部等、当該住宅の状況が判るものとする。

別記様式 5

番 号
年 月 日

国土交通省住宅局長 氏 名 殿

事業主体の長 氏 名

地域優良賃貸住宅（又は共同施設）の譲渡処分完了報告について

令和 年 月 日付け 第 号で承認のあった地域優良賃貸住宅（又は共同施設）の譲渡処分については、下記のとおり譲渡が完了したので報告します。

記

団地名	建設年度	種別	構造別	譲渡契約の内容				承認の内容				
				契約年月日	建 物		土 地		建 物		土 地	
					戸数	金額	面積	金額	戸数	金額	面積	金額
					戸	円	m ²	円	戸	円	m ²	円
譲渡契約の内容が承認の内容と異なる場合はその理由												

- (注) 1 承認の有効期間内に譲渡できなかったものについては、引き続き管理するものとし、その戸数、理由等を明記すること。
- 2 申請時の入居者と譲渡契約者は、原則として同一人でなければならない。ただし、同居している親族と契約する場合はこの限りではない。
(例： 住宅使用名義人＝父親、譲渡契約者＝同居の長男)
- 3 譲渡した住宅全部の契約書の写を添付すること。

番 号
年 月 日

〇〇地方整備局長 氏 名 殿

事業主体の長 氏 名

地域優良賃貸住宅（又は共同施設）の用途廃止承認申請書

地域優良賃貸住宅制度要綱（平成 19 年 3 月 28 日付け国住備第 160 号）第 17 条第 4 項の規定に基づき、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和 30 年法律第 179 号）第 22 条ただし書きの規定による処分を行いたいので、下記により用途廃止承認基準に該当する地域優良賃貸住宅（又は共同施設）の用途廃止を承認願いたく申請します。

記

- 1 用途廃止承認基準に該当する事項
- 2 用途廃止する地域優良賃貸住宅（又は共同施設）の内容

団地名	建設年度	種別	構造別	用途廃止する戸数	用途廃止に係る敷地面積	竣工年月日	管理開始日	用途廃止予定日	備考
				戸	m ²				

- 3 用途廃止後の建物の処置
- 4 入居者の処置
- 5 跡地の使途
- 6 補償金等がある場合は、その額及び使途
- 7 その他

- (注) 1 報告に係る団地が 2 団地以上である場合は、団地ごとに小計を設けること。
2 「跡地の使途」が 2 以上のものについては、それぞれの使途ごとに敷地面積を併記すること。

番 号
年 月 日

〇〇地方整備局長 氏 名 殿

地方公共団体の長 氏 名

地域優良賃貸住宅（又は共同施設）の用途廃止報告書

地域優良賃貸住宅制度要綱（平成 19 年 3 月 28 日付け国住備第 160 号）第 17 条第 5 項の規定に基づき、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和 30 年法律第 179 号）第 22 条ただし書きの規定による処分を行ったので、下記により用途廃止承認基準に該当する地域優良賃貸住宅（又は共同施設）の用途廃止について報告します。

記

- 1 用途廃止承認基準に該当する事項
- 2 用途廃止した地域優良賃貸住宅（又は共同施設）の内容

団地名	建設 年 度	種 別	構造別	用途廃止 する戸数	用途廃止に 係る敷地面積	竣 工 年 月 日	管 理 開 始 日	用途廃止 予 定 日	備 考
				戸	m ²				

- 3 用途廃止後の建物の処置
- 4 入居者の処置
- 5 跡地の使途
- 6 補償金等がある場合は、その額及び使途
- 7 その他

- (注) 1 報告に係る団地が 2 団地以上である場合は、団地ごとに小計を設けること。
2 「跡地の使途」が 2 以上のものについては、それぞれの使途ごとに敷地面積を併記すること。