

# 特定優良賃貸住宅等供給促進事業（大阪市住宅供給公社）制度要綱

制 定 平成6年10月1日  
最近改正 令和6年4月1日

## （目的）

**第1条** この要綱は、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。以下「法」という。）、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。）及び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「法施行規則」という。）に定める特定優良賃貸住宅のうち、大阪市住宅供給公社（以下「公社」という。）が、大阪市内において法に基づき建設する中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅（以下「公社特優賃」という。）並びに地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年国住備第160号住宅局長通知。以下「地優賃要綱」という。）に定める地域優良賃貸住宅の一般型（公社供給）のうち、公社が、大阪市内において地優賃要綱に基づき建設する高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等大阪市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（以下「公社地優賃（一般型）」といふ。）の供給に関して、必要な事項を定めることを目的とする。

## （供給計画の認定申請）

**第2条** 法第2条第1項の規定による供給計画（以下「供給計画」という。）の認定の申請は、公社が新たに公社特優賃又は公社地優賃（一般型）（以下「公社特優賃等」という。）を建設及び管理をしようとする場合において行うことができる。

2 大阪市長（以下「市長」という。）は、公社から前項の認定（以下「計画の認定」という。）の申請があった場合において、大阪市の住宅事情を勘案し、公社特優賃等の供給を促進する必要があると認め、かつ当該申請に係る供給計画が法令等及び第4条に定める認定の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。

## （供給計画の認定申請に必要な図書）

**第3条** 公社は、計画の認定の申請にあたっては、別記様式の申請書及び法施行規則第2条第2項各号に掲げる図書のほか、次の各号に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 公社特優賃等の修繕の時期及び方法を記載した修繕計画書
- (2) その他市長が必要と認める書類

- 2 法施行規則第2条第2項第1号で規定する公社特優賃等の位置を表示した付近見取図は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号で定める用途地域（以下「用途地域」という。）を表示したものとする。
- 3 法施行規則第2条第2項第2号で規定する公社特優賃等の位置を表示した配置図は、縮尺が500分の1程度のものとする。
- 4 法施行規則第2条第2項第3号で規定する各階平面図は、縮尺が200分の1程度のものとする。
- 5 法施行規則第2条第2項第5号で規定する書類は、計画の認定の申請に係る公社特優賃等の近傍で供給されている2以上の同種の賃貸住宅の概要について記載したものとする。ただし、近傍に適切な賃貸住宅が存在しない場合は、不動産鑑定その他市長が認める書類に代えることができる。

#### (供給計画の認定の基準)

**第4条** 供給計画の内容は、法令等に定める基準のほか、次の各号に掲げる基準に適合しなければならない。

- (1) 公社特優賃等の建て方が、次に掲げる基準に適合すること
  - ア 住宅の形式は、中層及び高層の共同住宅並びに低層の長屋建て住宅で、いずれも耐火構造であること
  - イ その他、特定優良賃貸住宅（大阪市住宅供給公社）建設基準又は地域優良賃貸住宅（一般型）（大阪市住宅供給公社）整備基準に適合するものであること
- (2) 公社特優賃等の戸数が、1団地当たり10戸以上であること
- (3) 公社特優賃等の規模、構造及び設備が、当該公社特優賃等の入居者の世帯構成等を勘案して次に掲げる基準に適合するものであること
  - ア 規模 住戸専用面積（バルコニー等を除く。）で、50平方メートル以上（第12条第2号イに規定する同居親族等が2人以下の世帯の居住の用に供するものにあっては40平方メートル以上）125平方メートル以下であること
  - イ 構造 耐火構造であること
  - ウ 設備 各戸が、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えていること
  - エ 室数 各戸が、居住室を2以上有すること
  - オ 駐車施設 戸数の50%以上あること
- (4) 公社特優賃等の建設の事業に関する資金計画が、当該事業を確実に遂行するため適切なものとして、次に掲げる基準に適合するものであること

ア 公社特優賃等の建設のための資金計画において、当該公社特優賃等の建設費等の算定が、通常供給される同規模かつ同構造の賃貸住宅の建設費と比較して著しく乖離しておらず、かつ、当該公社特優賃等の建設費等に要する資金が確実に調達できる見込みがあると認められること

イ 公社特優賃等の日常又は計画的な修繕を実施するために必要な資金を確保すること

(5) 入居者の資格が、公社特優賃にあっては第 12 条に、公社地優賃（一般型）にあっては第 12 条の 2 に定めるものであること

(6) 賃貸住宅の入居者の家賃の額が近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定められるものであること

(7) 賃貸住宅の入居者の募集及び選定の方法並びに賃貸の条件が第 6 条、第 11 条、第 13 条、第 14 条及び第 20 条に定める基準に従い適正に定められるものであること

(8) 公社特優賃等の管理の方法として、賃貸住宅の修繕が計画的に行われるものであるとともに、賃貸住宅の賃貸借契約書並びに家賃及び敷金の収納状況を明らかにする書類その他の賃貸住宅に関する事業の収支状況を明らかにするために必要な書類が備え付けられるものであること

(9) 賃貸住宅の管理の期間が10年以上であること。ただし、次に掲げる住宅事情の実態により必要があると認められるときは、市長は、10年を超える、かつ20年以下の範囲内で、その期間を定めることができる。

ア 公社賃貸住宅の建替えによる公社特優賃等

イ その他市長が認める特別な事情がある場合

#### （供給計画の有効期間）

**第5条** 公社は、当初に計画の認定を受けた年度から、その翌々年度までの間に公社特優賃等の建設の事業（以下「建設事業」という。）に着手しなければならない。

**2** 公社が前項に定める期間内に建設事業に着手できない場合は、当該供給計画は、その効力を失うものとする。

#### （入居者の選定の特例）

**第6条** 法施行規則第11条の市長が定める基準は、1回の募集ごとに賃貸しようとする賃貸住宅の戸数の 5 分の 1 を超えない範囲内の戸数について、公営住宅法（昭和26年法律第193号）第28条第1項に該当する公営住宅の収入超過者及びその他特に居住の安定を図る必要があると市長が認めた者とする。

### (供給計画の変更)

**第7条** 計画の認定を受けた公社は、当該計画の認定を受けた供給計画（以下「認定計画」という。）の変更（次項に定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、市長の認定を受けなければならない。

2 公社は、法施行規則第17条の規定により、認定計画について次の各号に掲げる軽微な変更をしようとする場合は、その変更内容について、市長に届け出なければならない。

- (1) 公社特優賃等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5戸以上である場合に限る。）
- (2) 公社特優賃等の建設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

3 第4条の規定は、第1項の場合について準用する。

### (公社特優賃等の建設事業に係る報告)

**第8条** 公社は、公社特優賃等の建設を着手及び完了したときは、速やかに市長に報告しなければならない。

### (建設に要する費用の補助)

**第9条** 大阪市（以下「市」という。）は、公社に対して、地域優良賃貸住宅（一般型）供給促進事業（大阪市住宅供給公社）建設費補助要領（以下「建設費補助要領」という。）に定めるところにより、予算の範囲内で、公社地優賃（一般型）の建設に要する費用の一部を補助することができる。

2 前項の補助の申請及び交付等に係る手続は、建設費補助要領に定めるところによるものとする。

### (利子補給)

**第10条** 市は、公社特優賃の建設費について、特定優良賃貸住宅供給促進事業（大阪市住宅供給公社）利子補給要領に定めるところにより、予算の範囲内において、住宅金融公庫（以下「公庫」という。）から融資を受ける公社に対し、公庫の通常貸付金の残高について、公庫の貸付金の割賦償還の開始時期から当初10年間は2%、11年目からの10年間は1%に相当する額の利子補給を行うことができる。

## (入居者の募集方法)

**第 11 条** 公社は、災害、不良住宅の撤去のほか、次の各号に掲げる特別な事情がある場合において公社特優賃等に入居させることが適當である者として市長が認める場合を除くほか、当該公社特優賃等の入居者を公募しなければならない。

- (1) 老朽化した公社賃貸住宅の建替事業による公社賃貸住宅の除却
- (2) その他市長が認める特別な事情

**2** 前項の規定による公募は、入居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、新聞掲載又は掲示等の方法により広告して行わなければならない。

**3** 前 2 項の規定による公募は、棟ごとには団地ごとに、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) 賃貸する住宅が公社特優賃等であること
- (2) 賃貸住宅の所在地、戸数、規模及び構造
- (3) 公社の名称及び主たる事務所の所在地
- (4) 入居者の資格
- (5) 家賃その他の賃貸の条件
- (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
- (8) 入居者の選定方法
- (9) 公社特優賃等の管理期間

**4** 前項第 6 号の申込みの期間は、少なくとも 1 週間としなければならない。

**5** 公社は、少なくとも募集の 2 カ月前までに第 3 項各号に掲げる事項を市長に届出なければならない。

**6** 入居の申込みは入居者募集のつど 1 世帯 1 申込に限るものとする。

**7** 入居の申込みをする者（以下「申込者」という。）は、入居申込書を公社に提出しなければならない。この場合、公社は、申込者及び次条第 2 号イに規定する同居親族等（本項及び次項において「同居親族等」という。）に関し、次の各号に掲げる書類の提出を求めることができる。

- (1) 同居親族等の数を明らかにしその居住を証する書類
- (2) 所得の額を証する書類
- (3) 婚姻の予約を証する書類
- (4) 前各号のほか、申込者及び同居親族等の資格確認のため、公社が必要と認める書類

- 8 前項第2号の所得の額を証する書類とは、申込者及び施行規則第1条第4号に規定する所得（以下「所得」という。）があると見込まれる同居親族等について市町村長の発行する前年の所得金額に係る証明書をいう。
- 9 前項の証明書が提出できない場合には、公社は、申込者に対し、源泉徴収票等の所得額を証する書類の提出を求めることができる。

#### （公社特優賃の入居者の資格）

**第12条** 公社特優賃の入居者の資格は、次の各号のいずれかに該当する者とする。

- (1) 法第3条第4号イに該当する者
- (2) 前号に該当する者のほか、居住の安定を図る必要がある次のいずれかに該当する者
  - ア 15万8千円以上25万9千円以下の所得のある者（自ら居住するため住宅を必要とする者のうち、法施行規則第1条第1号に規定する児童又は同号に基づき市長が定める親族に準ずる者（申込者本人と大阪市ファミリーシップ制度（令和4年8月1日施行）に基づくパートナーシップ関係若しくはファミリーシップ関係にある者、又は申込者の親族とパートナーシップ関係若しくはファミリーシップ関係にある者とする。以下「親族に準ずる者」という。）（現に同居し、又は同居しようとするものに限る。以下「同居親族に準ずる者」という。）があるものに限る。）
  - イ 25万9千円を超える所得のある者であって、その所得が48万7千円以下である者（自ら居住するため住宅を必要とする者のうち同居親族等（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「親族」という。））又は同居親族に準ずる者（以下「同居親族等」という。）があるものに限る。）
  - ウ 所得が12万3千円以上15万8千円未満の者であって、かつ、世帯のうち40歳未満の者の所得の合計額が世帯の所得の合計額の2分の1以上であるもの（自ら居住するため住宅を必要とする者のうち、同居親族等があるものに限る。）
  - エ 災害、不良住宅の撤去、老朽化した公社賃貸住宅の建替事業による公社賃貸住宅の除却その他特別の事情がある場合において、市長が公社特優賃に入居させることが適当であると認めるもの（所得が48万7千円以下である者（所得が15万8千円に満たない者にあっては、ウに定める基準に該当する者）に限る。）
  - オ エに掲げる者のほか、同居親族等がない者であって、自ら居住するため公社特優賃（新築後の当初募集を終了していない住戸を除く。）を必要とするもののうち、次に掲げる基準に該当し、所得が48万7千円以下である者（所得が15万8千円に満たない者にあっては、ウに定める基準に該当する者）に限る。）

- (ア) 年齢その他の状況から将来において親族又は法施行規則第1条第1号に規定する児童若しくは親族に準ずる者（以下「親族等」という。）と同居することとなると見込まれる者
  - (イ) 勤務の状況等により親族等と同居することが困難であると認められる者
  - (ウ) 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がない住戸に入居する者

**(公社地優賃（一般型）の入居者の資格)**

**第12条の2** 公社地優賃（一般型）の入居者の資格は、次の各号のいずれにも該当する者とする。

- (1) 次のいずれかに該当するものであって、その所得が48万7千円以下のもの（所得が15万8千円に満たない者にあっては、前条第2号ウに定める基準に該当するものに限る。）とする。
  - ア 子育て世帯  
地優賃要綱第5条第1号に該当する者
  - イ 高齢者世帯  
地優賃要綱第5条第3号に該当する者
  - ウ 障害者等世帯  
地優賃要綱第5条第4号に該当する者
  - エ 災害等不良住宅の撤去、老朽化した公社賃貸住宅の建替事業による公社賃貸住宅の除却その他特別な事情があり、入居させることが適当と認められる世帯として、大阪市地域の地域住宅計画（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「特別措置法」という。）第6条第1項の規定に基づき大阪市が作成した地域住宅計画をいう。以下同じ。）に定めるもの
- (2) 前条の各号のいずれかに該当する者

**(入居者の選定及び審査)**

**第13条** 公社は、申込者の数が、募集した公社特優賃等の戸数を超える場合は、公開による抽選により入居者を選定するものとする。

**2** 公社は、前項の規定により選定した者から、所得を証する書類等の提出を求め、前2条に定める資格の有無について審査するものとする。

### (賃貸借契約の締結及び解除)

**第 14 条** 公社は、前条の規定により入居者を選定したときは、速やかに当該入居者に対しその旨を通知し、入居者と賃貸借契約を締結するものとする。

**2** 公社は、入居者が次の各号のいずれかに該当するときは、入居者の選定を取消し、若しくは賃貸借契約を解除できるものとする。

- (1) 入居申込書に、自らの所得額、年齢及び同居親族等の有無その他虚偽の事実を記載したとき
- (2) 正当な事由なく所定の期間内に入居手続きを行わないとき
- (3) 正当な事由なく所定の期間内に入居しないとき

**3** 公社は、入居者が不正の行為によって公社特優賃等に入居したときは、当該公社特優賃等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。

### (家賃の設定及び変更)

**第 15 条** 公社は、公社特優賃等の認定管理期間（認定計画に定められた管理の期間をいう。以下同じ。）における家賃について、当該公社特優賃等の整備に要した費用、利息、修繕費、管理事務費、損害保険料、地代に相当する額、公課その他必要な費用を参酌して法施行規則第20条に定める額（推定再建築費が建築費の1.5倍を超える場合は、同施行規則21条に定める額）（以下「限度額家賃」という。）を超えて、契約し、又は受領してはならない。

**2** 前項の家賃の額は、近傍同種の賃貸住宅の家賃の額と均衡を失しないよう、独立行政法人住宅金融支援機構法附則第10条の規定による廃止前の住宅金融公庫法等の公的融資制度の限度額家賃を超えないように算定し、また、原則として市の委託した不動産鑑定等に基づき適正な額に定められることとし、公社が市長の承認を得て設定するものとする。

**3** 公社は、次の各号の一に該当するときは家賃を変更することができる。

- (1) 物価その他経済事情の変動に伴い必要があると認めるとき
- (2) 公社特優賃等に改良を施したとき
- (3) その他、合理的な理由のあるとき

**4** 第1項及び第2項の規定は、家賃を変更する場合に準用する。

### (家賃の減額に要する費用の補助)

**第 16 条** 市は、公社が、認定管理期間において、入居者の居住の安定を図るため公社特優賃等の家賃を減額する場合においては、公社に対し、特定優良賃貸住宅等供給促進事業（大阪市住宅供給公社）家賃減額補助要領（以下「家賃補助要領」という。）に定めるところにより、予算の範囲内で、その減額に要する費用の一部を補助することができる。

### (入居者負担額の設定)

**第 17 条** 市長は、入居者の負担すべき額（以下「入居者負担額」という。）を次の各号に定める方式のいずれかにより設定するものとする。

#### (1) 傾斜型家賃減額方式

ア 認定管理期間の初日（以下「管理開始日」という。）から 1 年間の当初入居者負担額は、家賃に、家賃補助要領に定める所得階層区分ごとの入居者負担率を乗じて定める。ただし、公社地優賃（一般型）において、公募により入居する場合については、家賃から 4 万円を差し引いた額を下限とする（以下この号において同じ。）。イ 管理開始日から 1 年を経過した日以降の入居者負担額は、家賃にアに掲げる入居者負担率に、管理開始日からの満経過年数ごとに 2 パーセントを加算して乗じた額とする。

#### (2) フラット型家賃減額方式

管理開始日から家賃減額補助終了日まで入居者負担額は、家賃に、家賃補助要領に定める所得階層区分ごとの入居者負担率を乗じて定める。

### (所得を証する書類等の提出)

**第18条** 入居者は、家賃の減額を受けようとするときは、毎年度公社に、所得を証する書類を添付した申請書を提出し、公社はこれを一括して市長に提出しなければならない。

2 前項の申請がない場合は、入居者は、当該年度の家賃の減額を受けることができない。

### (所得の認定及び入居者負担額の決定等)

**第 19 条** 市長は、公社から前条に規定する申請書の提出があった場合は、その内容を審査し、入居者の所得を認定して、次に定めるところにより当該入居者の入居者負担額を決定する。

(1) 入居者の所得に基づき、当該入居者の所得区分を定め、第17条に規定するところにより算出して得た額を入居者負担額とする。

(2) 前号の規定にかかわらず、入居者の所得が著しく増加し、当該入居者の所得が上位の所得区分に移行したときは、入居者負担額の激変を緩和するため、家賃補助要領に定める措置を講ずることができるものとする。

(3) 入居者の所得が家賃補助要領に定める額を超えてから1年間に限り家賃補助要領に定める措置を講ずることができるものとする。

2 市長は、前項に規定する入居者負担額を決定したときは、公社に通知するものとする。

3 公社は、前項の規定に基づいて市長から通知を受けたときは、ただちに入居者に対し、その内容を通知しなければならない。

#### (賃貸条件の制限)

**第20条** 公社は、毎月その月分の家賃及び共益費を受領すること並びに家賃の3月分を超えない額の敷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貸の条件としてはならない。

2 公社は、入居者が公社特優賃等を退去する際に、敷金から賃貸借契約に基づく入居者の負担すべき債務の金額を差し引いた金額を無利息で、入居者に返還しなければならない。

#### (公社特優賃等の用途の終了)

**第21条** 公社は、次の各号の一に該当する場合は、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、公社は市長と協議のうえ、当該賃貸住宅の公社特優賃等としての用途を終了することができる。

(1) 認定管理期間が終了したとき

(2) 災害等により、滅失又は引き続き維持管理することができなくなったとき

#### (公社特優賃等の管理)

**第 21 条の2** 公社は、公社特優賃等の管理を行うにあたり、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）に定められた事項に配慮するものとする。

2 公社特優賃等の維持及び修繕については、入居者の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、善良なる管理者の注意義務の違反その他通常の使用を超えるような使用による損耗又は毀損を復旧する費用及び入居者の責めに帰すべき事由による修繕を除き、公社の費用負担により行うものとする。

3 市は、公社に対し、公社特優賃等の管理に関し必要な助言及び指導を行うことができる。

(報告の徴収)

**第 21 条の 3** 市長は、公社に対し、次の各号に掲げる公社特優賃等の建設又は管理の状況について報告を求めることができる。

- (1) 公社特優賃等の建設工事が終了した際に、供給計画どおり建設が行われたことの確認
- (2) 入居者の選定の際に公募・抽選等適正な方法で選定が行われていること及び入居者の資格が遵守されていることの確認
- (3) 公社特優賃等を賃貸する際に、家賃が近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないように定められていることの確認
- (4) 管理が供給計画に定められたとおり適切に行われていることの確認
- (5) その他市長が必要と認める事項

(改善命令)

**第21条の 4** 市長は、公社が認定計画に従って公社特優賃等の建設又は管理を行っていないと認めるときは、公社に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

(計画の認定の取消し)

**第21条の 5** 市長は、公社が前条の規定による処分に違反したときは、計画の認定を取り消すことができる。

(配慮入居者への賃貸)

**第22条** 公社は、特別措置法第13条第1項及び地優賃要綱第17条第1項の規定に基づき、特別措置法第6条第7項の規定により大阪市地域の地域住宅計画に記載された住宅の確保に特に配慮を要する者（以下「配慮入居者」という。）に公社特優賃等を賃貸しようとするときは、あらかじめ当該公社特優賃等の団地について市長に登録の届出をしなければならない。

2 公社は、第12条又は第12条の2に規定する入居者の資格を有する入居者（以下「本来入居者」という。）を3月以上確保することができない住戸について、本来入居者の入居に支障を生じるおそれがないと認められるときは、法の規定にかかわらず、市長の承認を受けて、当該住戸を配慮入居者に賃貸することができる。この場合において、公社は、配慮入居者との契約予定日の2週間前までに市長の承認を申請しなければならない。

- 3 前項の規定により公社特優賃等の全部又は一部を賃貸する場合においては、当該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（5年間を上回らない期間を定めたものに限る。以下「定期建物賃貸借」という。）としなければならない。
- 4 前項の定期建物賃貸借の契約については、国土交通省が作成し、公表した定期賃貸住宅標準契約書に準拠するものとする。
- 5 市長は、前3項に定める要件を満たすことを確認したときは、当該住戸について配慮入居者の入居を承認することができる。
- 6 公社は、配慮入居者との間で定期建物賃貸借の契約を締結したときは、速やかにその旨を市長に報告しなければならない。配慮入居者が退去したときも同様とする。
- 7 公社は、配慮入居者に賃貸している住戸について、定期建物賃貸借の契約の満了日の1年前から半年前までの間において、3月以上の期間公社特優賃等として本来入居者を公募したにもかかわらず、当該期間中に当該住戸に対する本来入居者の申込がなかったときは、市長の承認を受けて、当該配慮入居者との契約を更新することができる。この場合において、公社は、当該配慮入居者との契約の更新予定日の2週間前までに市長の承認を申請しなければならない。
- 8 第3項から第6項までの規定は、定期建物賃貸借の契約を更新する場合について準用する。
- 9 配慮入居者に賃貸する住戸については、公社地優賃（一般型）のうち第12条に該当する者が入居する住戸を除き、第16条に規定する家賃減額補助を行わない。
- 10 市長は、公社が第3項（第8項において準用する場合を含む。）の規定に違反したときは、計画の認定を取り消すことができる。

#### 附 則

この要綱は、平成6年10月1日から施行する。

#### 附 則

この要綱は、平成10年4月1日から施行する。

#### 附 則

この要綱は、平成11年6月1日から施行する。

## 附 則

この要綱は、平成14年8月1日から施行する。

## 附 則

この要綱は、平成16年7月1日から施行する。

## 附 則

- 1 この要綱は平成19年4月1日から適用する。
- 2 平成19年4月1日付で、住宅金融公庫（以下「公庫」という。）が解散し、独立行政法人住宅金融支援機構（以下「金融機構」という。）に権利義務が承継されることに伴い、同日以降、金融機構に引き継がれる事業にかかる条項については、「公庫」を「金融機構」に読み替える。

## 附 則

この要綱は、平成20年10月1日から施行する。

## 附 則

- 1 この要綱は、平成21年4月1日から施行する。
- 2 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（以下「法」という。）第2条第1項の認定（同法第5条第1項の変更の認定を含む。以下同じ。）の申請であって、この要綱の施行の際、認定するかどうかの処分がなされていないものに係る認定をする場合におけるこの要綱による改正後の公社特優賃供給促進事業制度要綱（以下「改正後の要綱」という。）第12条の規定の適用については、同条第1号中「法第3条第4号イに該当する者」とあるのは「所得（法施行規則第1条第3号に規定する所得をいう。以下同じ。）が20万円以上32万2千円以下の者であって、自ら居住するため住宅を必要とするもののうち、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。）があるもの」とし、同条第2号イ中「25万9千円」とあるのは「32万2千円」と、「所得（法施行規則第1条第3号に規定する所得をいう。以下同じ。）」とあるのは「所得」と、「48万7千円」とあるのは「60万千円」とし、同号ロ中「15万8千円」とあるのは「20万円」とし、同号ハ中「48万7千円」とあるのは「60万千円」と、「15万8千円」とあるのは「20万円」とし、同号ニ中「48万7千円」とあるのは「60万千円」と「15万8千円」とあるのは「20万円」とする。

3 平成21年3月31日までに法第3条の認定を受けた供給計画（前項の規定に基づき認定を受けた供給計画を含む。以下「既存の供給計画」という。）に基づき供給される住宅に対する改正後の要綱第12条の規定の適用については、同条第1号中「法第3条第4号イに該当する者」とあるのは「所得（法施行規則第1条第3号に規定する所得をいう。以下同じ。）が20万円以上32万2千円以下の者であって、自ら居住するため住宅を必要とするもののうち、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实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。）があるもの」とし、同条第2号イ中「25万9千円」とあるのは「32万2千円」と、「所得（法施行規則第1条第3号に規定する所得をいう。以下同じ。）」とあるのは「所得」と、「48万7千円」とあるのは「60万千円」とし、同号ロ中「15万8千円」とあるのは「20万円」とし、同号ハ中「48万7千円」とあるのは「60万千円」と、「15万8千円」とあるのは「20万円」とし、同号ニ中「48万7千円」とあるのは「60万千円」と「15万8千円」とあるのは「20万円」とする。ただし、既存の供給計画について、平成21年4月1日以降にされた法第5条第1項の変更の認定の申請に係る認定をする場合及び当該認定があった場合については、この限りでない。

#### 附 則

この要綱は、平成21年7月27日から施行する。

#### 附 則

この要綱は、平成22年4月1日から施行する。

#### 附 則

- 1 この要綱は、平成23年10月11日から施行する。
- 2 特定優良賃貸住宅等供給促進事業（大阪市住宅供給公社）制度実施要領（平成6年10月1日制定）は廃止する。

#### 附 則

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

#### 附 則

- 1 この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

2 平成21年4月1日の附則第3項の規定にかかわらず、平成21年3月31日までに法第3条の認定を受けた供給計画に基づき供給される住宅に対するこの要綱による改正後の公社特優賃供給促進事業制度要綱第12条第2号の規定の適用については、同号ア中「15万8千円以上25万9千円以下」とあるのは「20万円以上32万2千円以下」と、同号イ中「25万9千円」とあるのは「32万2千円」と、「48万7千円」とあるのは「60万千円」とし、同号ウ中「15万8千円」とあるのは「20万円」とし、同号エ中「48万7千円」とあるのは「60万千円」と、「15万8千円」とあるのは「20万円」とし、同号オ中「48万7千円」とあるのは「60万千円」と「15万8千円」とあるのは「20万円」とする。

別記様式

年 月 日

大阪市長

認定申請者

主たる事務所の所在地

名称及び代表者の氏名

特定優良賃貸住宅等供給計画認定申請書

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第2条第1項の規定に基づき、賃貸住宅の建設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。

## 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

注 土地に関する権原の欄中「借地権・その他」とは、賃貸住宅の敷地となるべき土地について建物の所有を目的とする地上権、賃借権又は使用賃借権をいう。

## 2 賃貸住宅の戸数

住宅戸数	認定申請対象戸数	戸 (全体建設戸数 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	戸数	住宅の構造
		1. 耐火構造 2. 準耐火構造
		1. 耐火構造 2. 準耐火構造
		1. 耐火構造 2. 準耐火構造
計	—	

## (2) 住戸ごとの規模

住棟番号	住戸番号	床面積	居住室数
		m <sup>2</sup>	

(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	( )

注 各住戸に備える設備における「その他」とは、寒冷地域における暖房施設等をいう。

4 賃貸住宅の建設の事業に関する資金計画

	内 訳	(円)
建設等所要資金 予 定 額	建 設 費	
	用地取得造成費	
調 達 計 画	計	
	自 己 資 金	
	借 入 金	
	うち住宅金融支援機構	
	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。

- 一 法第3条第4号イに掲げる者
- 二 特定優良賃貸住宅等供給促進事業（大阪市住宅供給公社）制度要綱に示す者

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定めるものとする。

なお、当初の家賃の予定額については、次のとおりとする。

住棟番号	住戸番号	家賃の予定額（円）

敷 金	家賃の ケ月分
賃貸条件の制限	家賃及び敷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貸の条件としない。

## (2) 入居者の選定方法

募集の方法	
選定の方法	

注 「募集の方法」は、新聞掲載、掲示等をいう。

## 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 ケ月間)
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賃貸 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、屋上防水、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	賃貸住宅の賃貸借契約書 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

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者	
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	
	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