

平成五年法律第五十二号

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律

(目的)

第一条 この法律は、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の供給を促進するための措置を講ずることにより、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。

(供給計画の認定)

第二条 賃貸住宅の建設及び管理をしようとする者（地方公共団体を除く。）は、国土交通省令で定めるところにより、当該賃貸住宅の建設及び管理に関する計画（以下「供給計画」という。）を作成し、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長。以下「都道府県知事等」という。）の認定を申請することができる。

2 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 賃貸住宅の建設の事業に関する資金計画
- 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 その他国土交通省令で定める事項

(認定の基準)

第三条 都道府県知事等は、前条第一項の認定（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次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。

- 一 賃貸住宅の戸数が国土交通省令で定める戸数以上であること。
- 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国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 三 賃貸住宅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であること。
- 四 賃貸住宅の入居者の資格を、次のイ又はロのいずれかに該当する者であることとしているものであること。
 - イ 所得が中位にある者でその所得が国土交通省令で定める基準に該当するものであって、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
 - ロ イに掲げる者のほか、居住の安定を図る必要がある者として国土交通省令で定めるもの
- 五 賃貸住宅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。
- 六 賃貸住宅の入居者の選定方法その他の賃貸の条件が国土交通省令で定める基準に従い適正に定められるものであること。
- 七 賃貸住宅の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 八 賃貸住宅の管理の期間が住宅事情の実態を勘案して国土交通省令で定める期間以上であること。

(計画の認定の通知)

第四条 都道府県知事は、計画の認定をしたときは、速やかに、その旨を関係市町村長（特別区の長を含む。）に通知しなければならない。（供給計画の変更）

第五条 計画の認定を受けた者（以下「認定事業者」という。）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（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、都道府県知事等の認定を受けなければならない。

2 前二条の規定は、前項の場合について準用する。

(特定優良賃貸住宅の管理)

第六条 国土交通大臣は、認定計画（前条第一項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの。以下同じ。）に基づき建設される賃貸住宅（以下「特定優良賃貸住宅」という。）の管理が適正に行われるよう、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を定め、これを公表するものとする。

第七条 地方公共団体は、認定事業者に対し、特定優良賃貸住宅の管理に関し必要な助言及び指導を行うよう努めるものとする。

(報告の徴収)

第八条 都道府県知事等は、認定事業者に対し、特定優良賃貸住宅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。

(地位の承継)

第九条 認定事業者の一般承継人又は認定事業者から特定優良賃貸住宅の敷地の所有権その他当該特定優良賃貸住宅の建設及び管理に必要な権原を取得した者は、都道府県知事等の承認を受けて、当該認定事業者が有していた計画の認定に基づく地位を承継することができる。

(改善命令)

第十条 都道府県知事等は、認定事業者が認定計画に従って特定優良賃貸住宅の建設又は管理を行っていないと認めるときは、当該認定事業者に対し、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)

第十一条 都道府県知事等は、認定事業者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。

2 第四条の規定は、都道府県知事が前項の規定による取消しをした場合について準用する。

(建設に要する費用の補助)

第十二条 地方公共団体は、認定事業者に対して、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。

2 国は、地方公共団体が前項の規定により補助金を交付する場合には、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、その費用の一部を補助することができる。

(建設に要する費用の補助を受けた特定優良賃貸住宅の家賃)

第十三条 認定事業者は、前条第一項の規定による補助に係る特定優良賃貸住宅の認定管理期間（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、当該特定優良賃貸住宅の建設に必要な費用、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国土交通省令で定める額を超えて、契約し、又は受領してはならない。

2 前項の特定優良賃貸住宅の建設に必要な費用は、建築物価その他経済事情の著しい変動があった場合として国土交通省令で定める基準に該当する場合には、当該変動後において当該特定優良賃貸住宅の建設に通常要すると認められる費用とする。

(農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法の特例)

第十四条 認定事業者が農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法（昭和四十六年法律第三十二号）第二条第二項の政令で定める都市計画区域に係る市街化区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項の規定による市街化区域をいう。）の区域内にある農地（採草放牧地を含む。）を転用し、その土地に特定優良賃貸住宅を建設する場合には、当該特定優良賃貸住宅が農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法第二条第二項に規定する特定賃貸住宅に該当しないものであっても、その規模、構造及び設備が同項の国土交通省令で定める基準に適合し、かつ、同項第一号に掲げる条件に該当する一団地の住宅の全部又は一部をなすと認められるときは、これを同項に規定する特定賃貸住宅とみなして、同法の規定を適用する。

(家賃の減額に要する費用の補助)

第十五条 地方公共団体は、認定事業者が、認定管理期間において、入居者の居住の安定を図るため特定優良賃貸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、その減額に要する費用の一部を補助することができる。

2 国は、地方公共団体が前項の規定により補助金を交付する場合には、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、その費用の一部を補助することができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構等の資金の貸付けについての配慮)

第十六条 独立行政法人住宅金融支援機構及び沖縄振興開発金融公庫は、法令及びその事業計画の範囲内において、特定優良賃貸住宅の建設が円滑に行われるよう、必要な資金の貸付けについて配慮するものとする。

(資金の確保等)

第十七条 国及び地方公共団体は、特定優良賃貸住宅の建設のために必要な資金の確保又はその融通のあっせんに努めるものとする。

(地方公共団体による賃貸住宅の建設)

第十八条 地方公共団体は、その区域内において特定優良賃貸住宅その他の第三条第四号イ又はロに掲げる者の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅が不足している場合においては、その建設に努めなければならない。

2 国は、地方公共団体が、第三条の基準に準じて国土交通省令で定める基準に従い賃貸住宅の建設及び管理を行う場合においては、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、当該建設に要する費用の一部を補助することができる。

3 国は、地方公共団体が、前項の国土交通省令で定める基準に従い建設及び管理をされる賃貸住宅の入居者の居住の安定を図るため当該賃貸住宅の家賃を減額する場合においては、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、その減額に要する費用の一部を補助することができる。

(罰則)

第十九条 第十二条第一項の規定による補助を受けた認定事業者が、当該補助に係る特定優良賃貸住宅についての第十条の規定による都道府県知事等の処分に違反したときは、三十万円以下の罰金に処する。

第二十条 第十三条第一項の規定に違反した者は、三十万円以下の罰金に処する。

第二十一条 第八条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者は、二十万円以下の罰金に処する。

第二十二条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関し、前三条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても各本条の刑を科する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(国の無利子貸付け等)

2 国は、当分の間、地方公共団体に対し、第十八条第二項の規定により国がその費用について補助することができる賃貸住宅の建設で日本電信電話株式会社の株式の売払収入の活用による社会資本の整備の促進に関する特別措置法（昭和六十二年法律第八十六号）第二条第一項第二号に該当するものに要する費用に充てる資金について、予算の範囲内において、第十八条第二項の規定により国が補助することができる金額に相当する金額を無利子で貸し付けることができる。

3 前項の国の貸付金の償還期間は、五年（二年以内の据置期間を含む。）以内で政令で定める期間とする。

4 前項に定めるもののほか、附則第二項の規定による貸付金の償還方法、償還期限の繰上げその他償還に関し必要な事項は、政令で定める。

5 国は、附則第二項の規定により地方公共団体に対し貸付けを行った場合には、当該貸付けの対象である賃貸住宅の建設について、第十八条第二項の規定による当該貸付金に相当する金額の補助を行うものとし、当該補助については、当該貸付金の償還時において、当該貸付金の償還金に相当する金額を交付することにより行うものとする。

6 地方公共団体が、附則第二項の規定による貸付けを受けた無利子貸付金について、附則第三項及び第四項の規定に基づき定められる償還期限を繰り上げて償還を行った場合（政令で定める場合を除く。）における前項の規定の適用については、当該償還は、当該償還期限の到来時に行われたものとみなす。

附 則（平成六年六月二九日法律第四九号）抄

(施行期日)

1 この法律中、第一章の規定及び次項の規定は地方自治法の一部を改正する法律（平成六年法律第四十八号）中地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二編第十二章の改正規定の施行の日から、第二章の規定は地方自治法の一部を改正する法律中地方自治法第三編第三章の改正規定の施行の日から施行する。

附 則（平成一一年一月二二日法律第一六〇号）抄

(施行期日)

第一条 この法律（第二条及び第三条を除く。）は、平成十三年一月六日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 第九百九十五条（核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律の一部を改正する法律附則の改正規定に係る部分に限る。）、第千三百五条、第千三百六条、第千三百二十四条第二項、第千三百二十六条第二項及び第千三百四十四条の規定 公布の日

附 則（平成一四年二月八日法律第一号）抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

附 則（平成一七年七月六日法律第八二号）抄

(施行期日)

第一条 この法律は、平成十九年四月一日から施行する。

附 則（平成二三年六月二二日法律第七〇号）抄

(施行期日)

第一条 この法律は、平成二十四年四月一日から施行する。ただし、次条の規定は公布の日から、附則第十七条の規定は地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（平成二十三年法律第五号）の公布の日又はこの法律の公布の日の日ずれか遅い日から施行する。

附 則（平成二三年八月三〇日法律第一〇五号）抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 略

二 第二条、第十条（構造改革特別区域法第十八条の改正規定に限る。）、第十四条（地方自治法第二百五十二条の十九、第二百六十条並びに別表第一騒音規制法（昭和四十三年法律第九十八号）の項、都市計画法（昭和四十三年法律第九号）の項、都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）の項、環境基本法（平成五年法律第九十一号）の項及び密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成九年法律第四十九号）の項並びに別表第二都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）の項、公有地の拡大の推進に関する法律（昭和四十七年法律第六十六号）の項、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和五十年法律第六十七号）の項、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成九年法律第四十九号）の項及びマンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成十四年法律第七十八号）の項の改正規定に限る。）、第十七条から第十九条まで、第二十二條（児童福祉法第二十一条の五の六、第二十一条の五の十五、第二十一条の五の二十三、第二十四条の九、第二十四条の十七、第二十四条の二十八及び第二十四条の三十六の改正規定に限る。）、第二十三条から第二十七条まで、第二十九条から第三十三条まで、第三十四条（社会福祉法第六十二条、第六十五条及び第七十一条の改正規定に限る。）、第三十五条、第三十七条、第三十八条（水道法第四十六条、第四十八条の二、第五十条及び第五十条の二の改正規定を除く。）、第三十九条、第四十三条（職業能力開発促進法第十九条、第二十三条、第二十八条及び第三十条の二の改正規定に限る。）、第五十一条（感染症の予防及び感染症の患者に対する医療に関する法律第六十四条の改正規定に限る。）、第五十四条（障害者自立支援法第八十八条及び第八十九条の改正規定を除く。）、第六十五条（農地法第三条第一項第九号、第四条、第五条及び第五十七条の改正規定を除く。）、第八十七条から第九十二条まで、第九十九条（道路法第二十四条の三及び第四十八条の三の改正規定に限る。）、第一百条（土地区画整理法第七十六条の改正規定に限る。）、第一百二条（道路整備特別措置法第十八条から第二十一条まで、第二十七条、第四十九条及び第五十条の改正規定に限る。）、第一百三條、第一百五條（駐車場法第四条の改正規定を除く。）、第一百七條、第一百八條、第一百五條（首都圏近郊緑地保全法第十五条及び第十七条の改正規定に限る。）、第一百六條（流通業務市街地の整備に関する法律第三条の二の改正規定を除く。）、第一百八條（近畿圏の保全区域の整備に関する法律第十六条及び第十八条の改正規定に限る。）、第一百二十條（都市計画法第六条の二、第七条の二、第八条、第十条の二から第十二条の二まで、第十二条の四、第十二条の五、第十二条の十、第十四条、第二十条、第二十三条、第三十三条及び第五十八条の二の改正規定を除く。）、第一百二十一条（都市再開発法第七条の四から第七条の七まで、第六十条から第六十二条まで、第六十六条、第九十八条、第九十九条の八、第一百三十九条の三、第四百一条の二及び第四百二条の改正規定に限る。）、第一百二十五条（公有地の拡大の推進に関する法律第九条の改正規定を除く。）、第一百二十八条（都市緑地法第二十条及び第三十九条の改正規定を除く。）、第一百三十一条（大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第七条、第二十六条、第六十四条、第六十七条、第一百四条及び第九十九条の二の改正規定に限る。）、第一百四十二条（地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律第十八条及び第二十一条から第二十三条までの改正規定に限る。）、第一百四十五条、第一百四十六条（被災市街地復興特別措置法第五条及び第七条第三項の改正規定を除く。）、第一百四十九条（密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第二十条、第二十一条、第九十一条、第九十二条、第九十七條、第二百三十三條、第二百四十一條、第二百八十三條、第三百一十一條及び第三百十八條の改正規定に限る。）、第一百五十五條（都市再生特別措置法第五十一条第四項の改正規定に限る。）、第一百五十六條（マンションの建替えの円滑化等に関する法律第二条の改正規定を除く。）、第一百五十七條、第一百五十八條（景観法第五十七条の改正規定に限る。）、第一百六十條（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第六条第五項の改正規定（「第二項第二号イ」を「第二項第一号イ」に改める部分を除く。）並びに同法第十一条及び第十三条の改正規定に限る。）、第一百六十二條（高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第十条、第十二条、第十三条、第三十六条第二項及び第五十六条の改正規定に限る。）、第一百六十五條（地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第二十四条及び第二十九条の改正規定に限る。）、第一百六十九條、第一百七十一條（廃棄物の処理及び清掃に関する法律第二十一条の改正規定に限る。）、第一百七十四條、第一百七十八條、第一百八十二條（環境基本法第十六条及び第四十条の二の改正規定に限る。）及び第一百八十七條（鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律第十五条の改正規定、同法第二十八条第九項の改正規定（「第四条第三項」を「第四条第四項」に改める部分を除く。）、同法第二十九条第四項の改正規定（「第四条第三項」を「第四条第四項」に改める部分を除く。）並びに同法第三十四条及び第三十五条の改正規定に限る。）の規定並びに附則第十三条、第十五条から第二十四条まで、第二十五条第一項、第二十六条、第二十七条第一項から第三項まで、第三十条から第三十二条まで、第三十八条、第四十四条、第四十六条第一項及び第四項、第四十七条から第四十九条まで、第五十一条から第五十三条まで、第五十五条、第五十八条、第五十九条、第六十一条から第六十九条まで、第七十一条、第七十二条第一項から第三項まで、第七十四条から第七十六条まで、第七十八条、第八十条第一項及び第三項、第八十三条、第八十七条（地方税法第五百八十七条の二及び附則第十一条の改正規定を除く。）、第八十九条、第九十条、第九十二条（高速自動車国道法第二十五条の改正規定に限る。）、第一百条、第一百二条、第一百五條から第一百七條まで、第一百二十條、第一百七條（地域における多様な主体の連携による生物の多様性の保全のための活動の促進等に関する法律（平成二十二年法律第七十二号）第四条第八項の改正規定に限る。）、第一百九條、第二百一十一條の二並びに第二百二十三條第二項の規定 平成二十四年四月一日

(特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部改正に伴う経過措置)

第六十五条 第一百四十五条の規定の施行の際現に効力を有する同条の規定による改正前の特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（以下この条において「旧特定優良賃貸住宅法」という。）第三条、第五条若しくは第八条から第十条までの規定により都道府県知事が行った認定その他の行為又は現に旧特定優良賃貸住宅法第二条第一項、第五条第一項若しくは第九条の規定により都道府県知事に対して行っている認定若しくは承認の申請で、第一百四十五条の規定による改正後の特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第二条第一項、第三条、第五条又は第八条から第十条までの規定により市長が行うこととなる事務に係るものは、それぞれこれらの規定により当該市長が行った認定その他の行為又は当該市長に対して行った認定若しくは承認の申請とみなす。

(罰則に関する経過措置)

第八十一条 この法律（附則第一条各号に掲げる規定にあつては、当該規定。以下この条において同じ。）の施行前にした行為及びこの附則の規定によりなお従前の例によることとされる場合におけるこの法律の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第八十二条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

附 則（平成二十三年一月四日法律第一二二号）抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から起算して二月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

- 一 附則第六条、第八条、第九条及び第十三条の規定 公布の日
-