

平成五年建設省令第十六号

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成五年法律第五十二号）第二条第一項及び第二項第八号、第三条第一号、第二号、第四号イ及びロ並びに第六号から第八号まで、第五条第一項、第十三条第一項及び第二項並びに第十八条第二項並びに特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行令（平成五年政令第二百五十五号）第一条第一号及び第二号並びに第二条第一号及び第二号の規定に基づき、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則を次のように定める。

（定義）

第一条 この省令において、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。

- 一 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（以下「法」という。）第三条第四号イに規定する親族又は児童（児童福祉法（昭和二十二年法律第百六十四号）第二十七条第一項第三号の規定により同法第六条の四に規定する里親に委託されている児童をいう。）若しくは法第三条第四号イに規定する親族に準ずる者として都道府県知事（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。）が定めるもの（地方公共団体が建設する賃貸住宅にあっては、当該地方公共団体の長が定めるもの）（入居者と現に同居し、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。）をいう。
- 二 耐火構造の住宅 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第九号のニに掲げる基準に適合する住宅をいう。
- 三 準耐火構造の住宅 耐火構造の住宅以外の住宅で、建築基準法第二条第九号の三イ若しくはロのいずれかに該当するもの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ものをいう。
 - イ 外壁及び軒裏が、建築基準法第二条第八号に規定する防火構造であること。
 - ロ 屋根が、建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第三十六条の二の二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。
 - ハ 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十五分間以上耐える性能を有するものであること。
 - ニ イからハ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。
- 四 所得 入居者及び同居者の過去一年間における所得税法（昭和四十年法律第三十三号）第二編第二章第一節から第三節までの例に準じて算出した所得金額（給与所得者が就職後一年を経過しない場合等その額をその者の継続的収入とすることが著しく不相当である場合においては、都道府県知事等が認定した額（地方公共団体が建設する賃貸住宅に係る入居者及び同居者の所得金額については、当該地方公共団体の長が認定した額）。以下この号において「所得金額」という。）の合計から次に掲げる額を控除した額を十二で除した額をいう。
 - イ 入居者又は同居者に所得税法第二十八条第一項に規定する給与所得又は同法第三十五条第三項に規定する公的年金等に係る雑所得（以下このイにおいて「給与所得等」という。）を有する者がある場合には、その給与所得等を有する者一人につき十万円（その者の給与所得等の金額の合計額が十万円未満である場合には、当該合計額）
 - ロ 同居者又は所得税法第二条第一項第三十三号に規定する同一生計配偶者（以下この号において「同一生計配偶者」という。）若しくは同項第三十四号に規定する扶養親族（以下この号において「扶養親族」という。）で入居者及び同居者以外のもの一人につき三十八万円
 - ハ 同一生計配偶者が七十歳以上の者である場合又は扶養親族に所得税法第二条第一項第三十四号の四に規定する老人扶養親族がある場合には、その同一生計配偶者又は老人扶養親族一人につき十万円
 - ニ 扶養親族が十六歳以上二十三歳未満の者である場合には、その扶養親族一人につき二十五万円
 - ホ 入居者又はロに規定する者に所得税法第二条第一項第二十八号に規定する障害者がある場合には、その障害者一人につき二十七万円（その者が同項第二十九号に規定する特別障害者である場合には、四十万円）
 - ヘ 入居者又は同居者に所得税法第二条第一項第三十号に規定する寡婦がある場合には、その寡婦一人につき二十七万円（その者の所得金額からイの規定により控除する金額を控除した残額が二十七万円未満である場合には、当該残額）
 - ト 入居者又は同居者に所得税法第二条第一項第三十一号に規定するひとり親がある場合には、そのひとり親一人につき三十五万円（その者の所得金額からイの規定により控除する金額を控除した残額が三十五万円未満である場合には、当該残額）

（供給計画の認定の申請）

第二条 法第二条第一項の認定の申請は、別記様式の申請書を都道府県知事等に提出して行うものとする。

2 前項の申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- 一 賃貸住宅の位置を表示した付近見取図
- 二 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
- 三 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
- 四 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貸借による権利を有する者であることを証する書類
- 五 近傍同種の住宅の家賃の額を記載した書類

（供給計画の記載事項）

第三条 法第二条第二項第八号の国土交通省令で定める事項は、賃貸住宅の建設の事業の実施時期とする。

（賃貸住宅の戸数）

第四条 法第三条第一号の国土交通省令で定める戸数は、十戸とする。ただし、次に掲げる区域内においては、五戸とする。

- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第十六条第一項に規定する認定中心市街地の区域
- 二 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施行規則（昭和五十年建設省令第二十号）第一条に規定する区域
- 三 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）第三条第一項第一号に規定する防災再開発促進地区の区域

2 前項の規定にかかわらず、国土交通大臣が定める基準に従い、地域の住宅事情の実態を勘案して都道府県知事等が適当と認める場合にあっては、法第三条第一号の国土交通省令で定める戸数は、五戸とする。

（規模、構造及び設備の基準）

第五条 法第三条第二号の国土交通省令で定める規模、構造及び設備の基準は、次のとおりとする。

- 一 各戸が床面積（共同住宅にあっては、共用部分の床面積を除く。第二十条第二項において同じ。）五十平方メートル（イ又はロに掲げる場合にあっては、それぞれイ又はロに定める面積）以上百二十五平方メートル以下であり、かつ、二以上の居住室を有するものであること。
- イ 同居親族等が一人又は二人である入居者の居住の用に供する賃貸住宅 四十平方メートル

- ロ 同居親族等がない入居者の居住の用に供する賃貸住宅 二十五平方メートル
- 二 耐火構造の住宅又は準耐火構造の住宅であること。
- 三 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。

(法第三条第四号イの国土交通省令で定める所得の基準)

第六条 法第三条第四号イの国土交通省令で定める所得の基準は、十五万八千円以上二十五万九千円以下であることとする。

(法第三条第四号ロの国土交通省令で定める者)

第七条 法第三条第四号ロの国土交通省令で定める居住の安定を図る必要がある者は、次のいずれかに掲げる者とする。

- 一 十五万八千円以上二十五万九千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、同居親族に準ずる者があるものに限る。）
- 二 二十五万九千円を超える所得のある者であって、その所得が四十八万七千円以下で都道府県知事等が定める額以下のもの（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。）
- 三 十五万八千円に満たない所得のある者のうち、所得の上昇が見込まれるものであって、地域の実情を勘案して賃貸住宅に入居させることが適当であるとして都道府県知事等が定める基準に該当するもの（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。）
- 四 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として都道府県知事等が認めるもの（四十八万七千円以下で当該都道府県知事等が定める額以下の所得のある者に限る。）
- 五 前号に掲げる者のほか、災害、不良住宅の撤去その他の特別の事情がある場合において賃貸住宅に入居させることが適当である者として都道府県知事等が認めるもの（四十八万七千円以下で当該都道府県知事等が定める額以下の所得のある者（十五万八千円に満たない所得のある者）にあつては、所得の上昇が見込まれる者）に限る。）
- 六 前二号に掲げる者のほか、同居親族等がない入居者の居住の用に供する賃貸住宅については、同居親族等がない者であつて、国土交通大臣が定める基準に従い、地域の実情を勘案して賃貸住宅に入居させることが適当であるとして都道府県知事等が定める基準に該当するもの（四十八万七千円以下で当該都道府県知事等が定める額以下の所得のある者（十五万八千円に満たない所得のある者）にあつては、所得の上昇が見込まれる者）に限る。）

(賃貸の条件に関する基準)

第八条 法第三条第六号の国土交通省令で定める賃貸の条件の基準は、次条から第十四条までに定めるとおりとする。

(入居者の募集方法)

第九条 賃貸住宅を法第三条第四号イ又はロに掲げる者に賃貸する者（以下「一般賃貸人」という。）は、第七条第四号又は第五号に掲げる者を入居させる場合を除くほか、当該賃貸住宅の入居者を公募しなければならない。

2 前項の規定による公募は、都道府県知事等が定めるところにより、入居の申込みの期間の初日から起算して少なくとも一週間前に、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。

3 前二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 賃貸する住宅が特定優良賃貸住宅であること。
- 二 賃貸住宅の所在地、戸数、規模及び構造
- 三 一般賃貸人の氏名及び住所又は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 入居の申込みの期間及び場所
- 七 申込みに必要な書面の種類
- 八 入居者の選定方法

4 前項第六号の申込みの期間は、少なくとも一週間としなければならない。

(入居者の選定)

第十条 入居の申込みを受理した戸数が賃貸住宅の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。

(入居者の選定の特例)

第十一条 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、一回の募集ごとに賃貸しようとする住宅の戸数の五分の一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は、その戸数）について、前二条に定めるところにより当該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)

第十二条 一般賃貸人は、入居者が不正の行為によって賃貸住宅に入居したときは、当該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)

第十三条 賃貸住宅を賃貸する者（以下「賃貸人」という。）は、毎月その月分の家賃を受領すること及び家賃の三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。

(転貸の条件)

第十四条 入居者に賃貸住宅を賃貸しようとする者に当該賃貸住宅を賃貸する賃貸人は、入居者の資格、入居者の選定方法、家賃その他転貸の条件に関し、法第三条第四号、第五号及び第六号並びに法第十三条の規定に準じて賃借人が当該賃貸住宅を転貸することを賃貸の条件としなければならない。

(法第三条第七号の国土交通省令で定める管理の方法の基準)

第十五条 法第三条第七号の国土交通省令で定める管理の方法の基準は、次のとおりとする。

- 一 賃貸人は、賃貸住宅の管理を行うために必要な資力及び信用並びにこれを的確に行うために必要な経験及び能力を有する者で都道府県知事等が定める基準に該当する者に当該賃貸住宅の管理を委託し、又は当該賃貸住宅を賃貸すること。ただし、当該賃貸人が当該基準に該当する者であり、かつ、当該賃貸住宅の管理を自ら行う場合には、この限りでない。
- 二 賃貸住宅の修繕が計画的に行われるものであること。
- 三 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。

(法第三条第八号の国土交通省令で定める期間)

第十六条 法第三条第八号の国土交通省令で定める期間は、十年とする。ただし、住宅事情の実態により必要があると認められるときは、都道府県知事等は、十年を超え二十年以下の範囲内で、その期間を別に定めることができる。

(法第五条第一項の国土交通省令で定める軽微な変更)

第十七条 法第五条第一項の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- 一 賃貸住宅の戸数の変更のうち、五分の一未満の戸数の変更（変更後の戸数が十戸（第四条第一項各号に掲げる区域内においては、五戸）以上である場合に限る。）
- 二 賃貸住宅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六月以内の変更（令第一条第一号の国土交通省令で定める者）

第十八条 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行令（以下「令」という。）第一条第一号の国土交通省令で定める者は、次に掲げるものとする。

- 一 地方住宅供給公社
- 二 農住組合
- 三 日本勤労者住宅協会
- 四 地方公共団体（その出資され、又は拠出された金額の全部が地方公共団体により出資され、又は拠出されている法人を含む。）の出資又は拠出に係る法人で賃貸住宅の建設及び管理を行うことを目的とするもの（令第一条第二号の国土交通省令で定めるもの）

第十九条 令第一条第二号の国土交通省令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 廊下及び階段
- 二 エレベーター及びエレベーターホール
- 三 特殊基礎
- 四 立体的遊歩道及び人工地盤施設
- 五 通路
- 六 駐車場
- 七 児童遊園、広場及び緑地
- 八 機械室及び管理事務所
- 九 避難設備
- 十 消火設備及び警報設備並びに監視装置
- 十一 避雷設備及び電波障害防除設備（家賃）

第二十条 法第十三条第一項の国土交通省令で定める額は、一月につき、次に掲げる額を合計した額とする。

- 一 特定優良賃貸住宅の建設に要した費用（当該費用のうち、地方公共団体の補助に係る部分を除く。）を期間三十五年、利率年九パーセントで毎月元利均等に償却するものとして算出した額
 - 二 特定優良賃貸住宅の建設に要した費用（昇降機設置工事費、暖房設備設置工事費、冷房設備設置工事費、給湯設備設置工事費、浴槽及びびふろがまの設置工事費並びに特殊基礎工事費を除く。）に千分の一・四を乗じて得た額
 - 三 特定優良賃貸住宅について、昇降機、暖房設備、冷房設備、給湯設備又は浴槽及びびふろがまを設置した場合においては、当該設備の工事費に、次に掲げる工事費の区分に応じ、それぞれ次に掲げる率を乗じて得た額（イからハに掲げる工事費にあつては、当該額に当該設備の保守に要する費用の月割額を加えた額）
 - イ 昇降機設置工事費 千分の一・五
 - ロ 暖房設備設置工事費 千分の一・五
 - ハ 冷房設備設置工事費 千分の一・五
 - ニ 給湯設備設置工事費 千分の十五・四
 - ホ 浴槽及びびふろがまの設置工事費 千分の十・八
 - 四 特定優良賃貸住宅の災害による損害を補てんするための損害保険又は損害保険に代わるべき火災共済に要する費用の月割額
 - 五 特定優良賃貸住宅の建設のため通常必要な土地又は借地権を取得する場合に通常必要と認められる価額に千二百分の五を乗じて得た額（当該特定優良賃貸住宅について、地代を必要とする場合においては、当該額に、当該地代の月割額と借地契約に係る土地の価額に千二百分の六を乗じて得た額のいずれか低い額を加えた額）
 - 六 特定優良賃貸住宅又はその敷地に租税その他の公課が賦課される場合においては賦課される額の月割額
 - 七 前各号の規定により算出した額の合計額に百分の二を乗じて得た額
- 2 認定事業者は、前項の規定にかかわらず、自己の建設及び管理をする特定優良賃貸住宅で、かつ、同時期に入居者の募集を行うものについて、住宅相互間における家賃の均衡を図るため必要があると認める場合においては、各戸の床面積、位置及び形状による利便の度合いを勘案して定める調整額を同項の規定により算出した額に加え、又はその額から減じた額を家賃の額とすることができる。ただし、この場合において、家賃の額の合計額は、同項の規定により算出した額の合計額を超えてはならない。
- 3 認定事業者は、特定優良賃貸住宅の維持及び管理を行うため必要があると認める場合においては、当該特定優良賃貸住宅に係る推定再建築費（昇降機設置工事、暖房設備設置工事、冷房設備設置工事、給湯設備設置工事、浴槽及びびふろがまの設置工事並びに特殊基礎工事に係る推定再建築費に相当する額を除く。）に千分の一・四を乗じて得た額を第一項第二号に掲げる額とし、昇降機設置工事、暖房設備設置工事、冷房設備設置工事、給湯設備設置工事又は浴槽及びびふろがまの設置工事に係る推定再建築費に相当する額に、当該推定再建築費に相当する額の区分に応じ、それぞれ第一項第三号イからホまでに掲げる率を乗じて得た額（昇降機設置工事、暖房設備設置工事及び冷房設備設置工事に係る推定再建築費に相当する額にあつては、当該乗じて得た額に当該設備の保守に要する費用の月割額を加えた額）を同号に掲げる額とすることができる。

第二十一条 法第十三条第二項の国土交通省令で定める基準は、特定優良賃貸住宅の推定再建築費が、当該特定優良賃貸住宅の建設費に一・五を乗じて得た額を超えることとする。

2 特定優良賃貸住宅が前項の基準に該当する場合における前条第一項第一号の規定の適用については、同号中「特定優良賃貸住宅の建設に要した費用（当該費用のうち、地方公共団体の補助に係る部分を除く。）」とあるのは、「特定優良賃貸住宅の建設に要した費用（当該費用のうち、地方公共団体の補助に係る部分を除く。）に国土交通大臣が建築物価の変動を考慮して地域別に定める率を乗じて得た額」とする。

(令第二条第一号の国土交通省令で定める所得の基準)

第二十二条 令第二条第一号の国土交通省令で定める所得の基準は、二十五万九千円とする。

(令第二条第二号の国土交通省令で定める所得の基準)

第二十三条 令第二条第二号の国土交通省令で定める所得の基準は、第七条第二号の規定により都道府県知事等が定める額とする。

(法第十八条第二項の国土交通省令で定める基準)

第二十四条 法第十八条第二項の国土交通省令で定める基準は、次条から第三十一条までに定めるとおりとする。

(規模、構造及び設備の基準に関する規定の準用)

第二十五条 第五条の規定は、賃貸住宅の規模、構造及び設備の基準について準用する。この場合において、同条第二号中「こと。」とあるのは、「こと。ただし、地域の実情により必要があると認められる場合には、この限りでない。」と読み替えるものとする。

(入居者の資格)

第二十六条 賃貸住宅の入居者の資格は、次に掲げる者とする。

- 一 法第三条第四号イに掲げる者
- 二 第七条第一号に規定する者
- 三 第七条第二号に規定する者
- 四 十五万八千円に満たない所得のある者のうち、所得の上昇が見込まれるものであって、地域の実情を勘案して賃貸住宅に入居させることが適当であるとして地方公共団体の長が定める基準に該当するもの（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。）
- 五 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として地方公共団体の長が認めるもの（四十八万七千円以下で当該地方公共団体の長が定める額以下の所得のある者に限る。）
- 六 前号に掲げる者のほか、災害、不良住宅の撤去その他の特別の事情がある場合において賃貸住宅に入居させることが適当である者として地方公共団体の長が認めるもの（四十八万七千円以下で当該地方公共団体の長が定める額以下の所得のある者（十五万八千円に満たない所得のある者）にあっては、所得の上昇が見込まれる者）に限る。）
- 七 前二号に掲げる者のほか、同居親族等がない入居者の居住の用に供する賃貸住宅については、同居親族等がない者であって、地域の実情を勘案して賃貸住宅に入居させることが適当であるとして地方公共団体の長が定める基準に該当するもの（四十八万七千円以下で当該地方公共団体の長が定める額以下の所得のある者（十五万八千円に満たない所得のある者）にあっては、所得の上昇が見込まれる者）に限る。）

(入居者の募集方法)

第二十七条 地方公共団体は、賃貸住宅に前条第五号又は第六号に掲げる者を入居させる場合を除くほか、当該賃貸住宅の入居者を公募しなければならない。

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一週間前に、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。

3 前二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 賃貸住宅が法第十八条第二項に規定する賃貸住宅であること。
- 二 賃貸住宅の所在地、戸数、規模及び構造
- 三 入居者の資格
- 四 家賃その他賃貸の条件
- 五 入居の申込みの期間及び場所
- 六 申込みに必要な書面の種類
- 七 入居者の選定方法

4 前項第五号の申込みの期間は、少なくとも一週間としなければならない。

(入居者の選定)

第二十八条 入居の申込みを受理した戸数が賃貸住宅の戸数を超える場合においては、地方公共団体は、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。

(入居者の選定の特例)

第二十九条 地方公共団体は、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については、一回の募集ごとに賃貸しようとする賃貸住宅の戸数の五分之一を超えない範囲内の戸数（地域の実情を勘案して当該地方公共団体の長が別に戸数を定める場合には、その戸数）について、前二条の定めるところにより当該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)

第三十条 地方公共団体は、入居者が不正の行為によって賃貸住宅に入居したときは、当該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)

第三十一条 地方公共団体は、毎月その月分の家賃を受領すること及び家賃の三月分を超えない額の敷金を受領することを除くほか、入居者から権利金、謝金等の金品を受領し、その他入居者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。

附 則 抄

(施行期日)

1 この省令は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律の施行の日（平成五年七月三十日）から施行する。

(阪神・淡路大震災に係る入居者の資格の特例)

2 阪神・淡路大震災の発生した日から起算して三年を経過する日までの間は、第十八条各号に掲げる者が建設し、若しくは賃貸する住宅又は地方公共団体が賃貸する住宅の入居者の資格については、阪神・淡路大震災により相当数の住宅が滅失した市町村で滅失した住宅の戸数その他の住宅の被害の程度について被災市街地復興特別措置法施行規則（平成七年建設省令第二号）第十四条に規定する基準に適合するものの区域内において当該震災により滅失した住宅に居住していた者及び当該市町村の区域内において実施される都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第十五項に規定する都市計画事業又は被災市街地復興特別措置法施行規則第十五条に規定する事業の実施に伴い移転が必要となった者（次項において「被災居住者等」という。）が第七条第二号に掲げる者に該当しない場合であっても、賃貸住宅に入居させることが適当である者として都道府県知事が認めるものでその所得が六十万千円以下で当該都道府県知事が定める額以下のものである場合には、これを同号に掲げる者とみなして、第七条及び第九条第一項の規定を適用する。

3 阪神・淡路大震災の発生した日から起算して三年を経過する日までの間は、地方公共団体が建設する賃貸住宅の入居者の資格については、被災居住者等が第二十六条第三号に掲げる者に該当しない場合であっても、賃貸住宅に入居させることが適当である者として当該地

方公共団体の長が認めるものでその所得が六十万円以下で当該地方公共団体の長が定める額以下のものである場合には、これを同号に掲げる者とみなして、第二十六条及び第二十七条第一項の規定を適用する。

附 則（平成七年二月二六日建設省令第三号）

この省令は、公布の日から施行する。

附 則（平成七年三月二三日建設省令第七号）

（施行期日）

1 この省令は、平成七年四月一日から施行する。

（経過措置）

2 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき建設された賃貸住宅（以下「特定優良賃貸住宅等」という。）の公募がこの省令の施行の日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及びこの省令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施行規則第七条第二号及び第二十六条第三号に規定する資格により同日前に特定優良賃貸住宅等の入居の申込みをした者に係る同法第三条第四号に規定する入居者の資格のうち所得に係る基準及び同法第十八条第二項に規定する同法第三条の基準に準じて建設省令で定める基準のうち所得に係るものについては、この省令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施行規則の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則（平成七年三月二八日建設省令第八号）

この省令は、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）中第二編第十二章の改正規定及び地方自治法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備に関する法律（平成六年法律第四十九号）第一章の規定の施行の日（平成七年四月一日）から施行する。

附 則（平成八年三月二六日建設省令第四号）

（施行期日）

1 この省令は、平成八年四月一日から施行する。

（経過措置）

2 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき建設された賃貸住宅（以下「特定優良賃貸住宅等」という。）の公募がこの省令の施行の日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並びにこの省令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施行規則第七条第二号及び第二十六条第三号に規定する資格により同日前に特定優良賃貸住宅等の入居の申込みをした者に係る特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第三条第四号に規定する入居者の資格のうち所得に係る基準及び同法第十八条第二項に規定する同法第三条の基準に準じて建設省令で定める基準のうち所得に係るものについては、この省令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施行規則の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則（平成九年三月六日建設省令第一号）

（施行期日）

1 この省令は、平成九年四月一日から施行する。

（経過措置）

2 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき建設された賃貸住宅（以下「特定優良賃貸住宅等」という。）の公募がこの省令の施行の日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並びにこの省令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施行規則第七条第二号及び第二十六条第三号に規定する資格により同日前に特定優良賃貸住宅等の入居の申込みをした者に係る特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第三条第四号に規定する入居者の資格に係る基準及び同法第十八条第二項の建設省令で定める基準のうち所得に係るものについては、この省令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施行規則の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則（平成一〇年四月九日建設省令第六号）

（施行期日）

1 この省令は、公布の日から施行する。

（経過措置）

2 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき建設された賃貸住宅（以下「特定優良賃貸住宅等」という。）の公募がこの省令の施行の日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並びにこの省令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施行規則第七条第二号及び第二十六条第三号に規定する資格により同日前に特定優良賃貸住宅等の入居の申込みをした者に係る特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第三条第四号に規定する入居者の資格に係る基準及び同法第十八条第二項の建設省令で定める基準については、この省令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施行規則の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則（平成一一年一〇月五日建設省令第四七号）

この省令は、公布の日から施行する。

附 則（平成一二年二月一四日建設省令第一一号）

1 この省令は、公布の日から施行する。

2 この省令の施行の際現にあるこの省令による改正前の様式による用紙については、当分の間、これを取り繕って使用することができる。

附 則（平成一二年五月三一日建設省令第二六号）抄

（施行期日）

第一条 この省令は、平成十二年六月一日から施行する。

附 則（平成一二年九月二八日建設省令第三二号）

（施行期日）

第一条 この省令は、平成十二年十月一日から施行する。

（経過措置）

第二条 平成十二年十月一日において現に特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（次項において「法」という。）に基づき建設された賃貸住宅（次項において「特定優良賃貸住宅等」という。）に入居している者の所得の計算については、平成十三年三月三十一日までの間は、この省令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施行規則（次項において「新令」という。）第一条第三号の規定にかかわらず、なお従前の例による。

2 平成十二年九月三十日以前に特定優良賃貸住宅等の入居者の公募が開始され、かつ、同年十月一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当該公募に応じて入居の申込みをした者並びにこの省令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施

行規則第七条第三号及び第二十六条第四号に規定する資格により同年九月三十日以前に特定優良賃貸住宅等の入居の申込みがされ、かつ、同年十月一日以降に入居者の決定がされることとなる場合における当該特定優良賃貸住宅等の入居の申込みをした者に係る法第三条第四号に規定する入居者の資格のうち所得に係る基準及び法第十八条第二項に規定する法第三条の基準に準じて建設省令で定める基準のうち所得に係る基準については、新令第一条第三号の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則（平成一二年一一月二〇日建設省令第四一〇号）抄

（施行期日）

1 この省令は、内閣法の一部を改正する法律（平成十一年法律第八十八号）の施行の日（平成十三年一月六日）から施行する。

附 則（平成一六年三月一一日国土交通省令第一一〇号）

（施行期日）

第一条 この省令は、公布の日から施行する。ただし、第五条第一号及び第二十五条の改正規定は、平成十六年四月一日から施行する。

（経過措置）

第二条 この省令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施行規則（次項において「新規則」という。）第四条、第七条第四号及び第十七条第一号の規定は、平成十六年三月三十一日までの間は、管理開始後五年を経過した特定優良賃貸住宅（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。）第六条に規定する特定優良賃貸住宅をいう。以下同じ。）に係る認定計画（法第五条第一項に規定する認定計画をいう。）を変更する場合について適用し、その他の場合については、なお従前の例による。

2 特定優良賃貸住宅の公募がこの省令の施行の日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法第三条第四号に規定する入居者の資格に係る基準については、新規則第七条第四号の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則（平成一六年一二月二七日国土交通省令第一一〇号）抄

（施行期日）

第一条 この省令は、平成十七年一月一日から施行する。

（特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則の一部改正に伴う経過措置）

第三条 この省令の施行の際現に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「特定優良賃貸住宅法」という。）第六条に規定する特定優良賃貸住宅及び特定優良賃貸住宅法第十八条第二項に規定する賃貸住宅（以下この条において「特定優良賃貸住宅等」という。）に入居している者又は現にその者と同居している者に老年者がある場合における当該現に特定優良賃貸住宅等に入居している者の特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行令第二条に規定する所得の計算については、平成十九年三月三十一日までの間は、第二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施行規則（次項において「新特定優良賃貸住宅法施行規則」という。）第一条第三号イからホまでに掲げる額を控除して行うほか、次の表の上欄に掲げる期間の区分に応じ、その老年者一人につき同表の下欄に定める額（その老年者の所得金額が同表の下欄に定める額未満である場合には、当該所得金額。次条において同じ。）を控除して行うものとする。

この省令の施行の日から平成十七年三月三十一日まで	五十万円
平成十七年四月一日から平成十八年三月三十一日まで	三十万円
平成十八年四月一日から平成十九年三月三十一日まで	十五万円

2 この省令の施行の日前に特定優良賃貸住宅等の入居者の公募が開始され、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当該公募に応じて入居の申込みをした者に係る特定優良賃貸住宅法第三条第四号イ並びに新特定優良賃貸住宅法施行規則第七条第一号、第二号及び第四号並びに第二十六条第三号及び第五号に規定する所得の計算については、新特定優良賃貸住宅法施行規則第一条第三号の規定にかかわらず、なお従前の例による。第二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施行規則第七条第三号及び第二十六条第四号に規定する事情がある場合において同日前に特定優良賃貸住宅等の入居の申込みがされ、かつ、同日以後に入居者の決定がされることとなるときにおける当該特定優良賃貸住宅等の入居の申込みをした者に係る新特定優良賃貸住宅法施行規則第七条第三号及び第二十六条第四号に規定する所得の計算についても、同様とする。

附 則（平成一八年八月一八日国土交通省令第八二〇号）抄

（施行期日）

第一条 この省令は、中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律の一部を改正する等の法律（平成十八年法律第五十四号）の施行の日（平成十八年八月二十二日）から施行する。

附 則（平成一九年三月二八日国土交通省令第二〇〇号）抄

（施行期日）

第一条 この省令は、平成十九年四月一日から施行する。

附 則（平成一九年三月三〇日国土交通省令第三〇〇号）

（施行期日）

第一条 この省令は、平成十九年四月一日から施行する。

（経過措置）

第二条 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に規定する供給計画に係る同項の認定の申請がこの省令の施行の日前に行われた場合における当該供給計画の認定及びその変更の認定については、この省令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施行規則第五条第一号イの規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則（平成二〇年一一月七日国土交通省令第九三〇号）

（施行期日）

第一条 この省令は、平成二十一年四月一日から施行する。

（経過措置）

第二条 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の認定（同法第五条第一項の変更の認定を含む。以下同じ。）の申請であつて、この省令の施行の際、認定をするかどうかの処分がなされていないものに係る認定については、この省令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施行規則第六条及び第七条の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則（平成二一年四月三〇日国土交通省令第三四〇号）

この省令は、公布の日から施行する。

附 則（平成二二年一二月二七日国土交通省令第六一〇号）抄

（施行期日）

第一条 この省令は、平成二十三年一月一日から施行する。

(特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則の一部改正に伴う経過措置)

第二条 この省令の施行の際現に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「特定優良賃貸住宅法」という。）第六条に規定する特定優良賃貸住宅及び特定優良賃貸住宅法第十八条第二項に規定する賃貸住宅（以下この条において「特定優良賃貸住宅等」という。）に入居している者の特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行令第二条に規定する所得の計算については、平成二十三年三月三十一日までの間は、第一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施行規則（次項において「新特定優良賃貸住宅法施行規則」という。）第一条第三号の規定にかかわらず、なお従前の例による。

2 この省令の施行の日前に特定優良賃貸住宅等の入居者の公募が開始され、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当該公募に応じて入居の申込みをした者に係る特定優良賃貸住宅法第三条第四号イ並びに新特定優良賃貸住宅法施行規則第七条第一号、第二号及び第四号並びに第二十六条第三号及び第五号に規定する所得の計算については、新特定優良賃貸住宅法施行規則第一条第三号の規定にかかわらず、なお従前の例による。第一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施行規則第七条第三号及び第二十六条第四号に規定する事情がある場合において同日前に特定優良賃貸住宅等の入居の申込みがされ、かつ、同日以後に入居者の決定がされることとなるときにおける当該特定優良賃貸住宅等の入居の申込みをした者に係る新特定優良賃貸住宅法施行規則第七条第三号及び第二十六条第四号に規定する所得の計算についても、同様とする。

附 則（平成二四年一月一七日国土交通省令第一号）

この省令は、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附則第一条第二号に掲げる規定の施行の日（平成二十四年四月一日）から施行する。

附 則（平成二五年五月一六日国土交通省令第三七号）

(施行期日)

1 この省令は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この省令の施行の日前に特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（以下この項において「特定優良賃貸住宅法」という。）第六条に規定する特定優良賃貸住宅及び特定優良賃貸住宅法第十八条第二項に規定する賃貸住宅（以下この項において「特定優良賃貸住宅等」という。）の入居者の公募が開始され、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当該公募に応じて入居の申込みをした者に係る特定優良賃貸住宅法第三条第四号に規定する入居者の資格に係る基準及び特定優良賃貸住宅法第十八条第二項の国土交通省令で定める基準については、この省令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施行規則の規定にかかわらず、なお従前の例による。この省令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施行規則第七条第三号及び第二十六条第四号に規定する事情がある場合において同日前に特定優良賃貸住宅等の入居の申込みがされ、かつ、同日以後に入居者の決定がされることとなるときにおける当該特定優良賃貸住宅等の入居の申込みをした者に係る特定優良賃貸住宅法第三条第四号に規定する入居者の資格に係る基準及び特定優良賃貸住宅法第十八条第二項の国土交通省令で定める基準についても、同様とする。

附 則（平成二九年一二月二二日国土交通省令第七一号）

この省令は、平成三十年一月一日から施行する。

附 則（令和二年一二月二三日国土交通省令第九八号）

(施行期日)

1 この省令は、令和三年一月一日から施行する。

(経過措置)

2 この省令の施行の際現にあるこの省令による改正前の様式による用紙は、当分の間、これを取り繕って使用することができる。

附 則（令和二年一二月二八日国土交通省令第一〇四号） 抄

(施行期日)

第一条 この省令は、令和三年一月一日から施行する。

(特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則の一部改正に伴う経過措置)

第二条 この省令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施行規則（次項において「新規則」という。）第一条第三号の規定は、令和三年七月一日以後に行われる特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行令第二条に規定する所得の計算（以下この項において「所得の計算」という。）について適用し、同日前行われる所得の計算については、なお従前の例による。

2 前項に定めるもののほか、新規則第一条第三号の規定は、令和三年七月一日以後に開始される特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第六条に規定する特定優良賃貸住宅及び同法第十八条第二項に規定する賃貸住宅（以下この項において「特定優良賃貸住宅等」という。）の入居者の公募に応じて入居の申込みをした者に係る同法第三条第四号イ又は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七条第一号、第二号若しくは第五号若しくは第二十六条第三号若しくは第六号の規定に規定する所得の計算（以下この項において「公募入居者の所得の計算」という。）及び同規則第七条第三号若しくは第四号又は第二十六条第四号若しくは第五号の規定に規定する事情（以下この項において「特別の事情」という。）がある場合において同日以後に特定優良賃貸住宅等の入居の申込みをした者に係る同規則第七条第三号若しくは第四号又は第二十六条第四号若しくは第五号の規定に規定する所得の計算（以下この項において「特別入居者の所得の計算」という。）について適用し、同日前に開始される特定優良賃貸住宅等の入居者の公募に応じて入居の申込みをした者に係る公募入居者の所得の計算及び特別の事情がある場合において同日前に特定優良賃貸住宅等の入居の申込みをした者に係る特別入居者の所得の計算については、なお従前の例による。

附 則（令和四年三月二五日国土交通省令第一四号）

(施行期日)

1 この省令は、令和四年四月一日から施行する。

(経過措置)

2 この省令の施行の日前に特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（以下この項及び次項において「特定優良賃貸住宅法」という。）第六条に規定する特定優良賃貸住宅（以下この項において「特定優良賃貸住宅」という。）の入居者の公募が開始され、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当該公募に応じて入居の申込みをした者に係る特定優良賃貸住宅法第三条第四号に規定する入居者の資格に係る基準については、この省令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施行規則（次項において「新規則」という。）の規定にかかわらず、なお従前の例による。この省令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施行規則（次項において「旧規則」という。）第七条第三号又は第四号に掲げる者から同日前に特定優良賃貸住宅の入居の申込みがされ、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当該特定優良賃貸住宅の入居の申込みをした者に係る特定優良賃貸住宅法第三条第四号に規定する入居者の資格に係る基準についても、同様とする。

3 この省令の施行の日前に特定優良賃貸住宅法第十八条第二項に規定する賃貸住宅（以下この項において「賃貸住宅」という。）の入居者の公募が開始され、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当該公募に応じて入居の申込みをした者に係る同

条第二項の国土交通省令で定める基準については、新規則の規定にかかわらず、なお従前の例による。旧規則第二十六条第四号又は第五号に掲げる者から同日前に賃貸住宅の入居の申込みがされ、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当該賃貸住宅の入居の申込みをした者に係る特定優良賃貸住宅法第十八条第二項の国土交通省令で定める基準についても、同様とする。

別記様式

年 月 日

都道府県知事 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

特定優良賃貸住宅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() 3 期間は 年 月 日から 年 月 日まで

注 土地に関する権原の欄「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、賃借権又は使用貸借権をいう。

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 ²	
		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
取	納	設
洗	面	設
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	
	○ ○ ○	
	計	
調 達 計 画	自 己 資 金	
	借 入 金	
	(借入先ごとに記載)	
	○ ○ ○	
	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 ○ ○ ○
三 ○ ○ ○

注 賃貸住宅の入居者の資格に関する事項における入居者は、法第3条第4号イに掲げる者又は規則第7条第1号若しくは第2号に該当するものをいう。

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 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、貸借人から権利金、謝金等の金品を受領し、その他貸借人の不当な負担となることを貸借の条件としない。

(2) 入居者の選定方法

募集の方法	
選定の方法	

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 ヶ月間)
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

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	
	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

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。