

昭和四十六年建設省令第十八号

農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法施行規則

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)第二条第一項、同条第二項、第五条第一項、第七条及び第八条第二項並びに農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法施行令(昭和四十六年政令第二百五十号)第五条、第六条及び第八条の規定に基づき、農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法施行規則を次のように定める。

(特定賃貸住宅を建設しようとする者の申請)

第一条 特定賃貸住宅を建設しようとする者は、農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法(以下「法」という)第二条第一項の申請をしようとするときは、次に掲げる事項を記載した申請書を国土交通大臣に提出しなければならない。

- 一 利子補給契約の対象とすべき融資を行なうとする融資機関の名称
二 利子補給契約の対象とすべき融資の金額
三 利子補給契約の対象とすべき融資を受けようとする最初の年月日
四 特定賃貸住宅の建設計画
イ 所在地
ロ 戸数

ハ 設計の概要

二 事業施行期間
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 申請者が法第二条第一項各号の一に該当する者であることを明らかにする書類
二 建設しようとする賃貸住宅が法第二条第二項の特定賃貸住宅であることを明らかにする図書
三 建設しようとする特定賃貸住宅の建設資金の資金計画書
四 利子補給契約の対象とすべき融資を行なうとする融資機関の意見書

3 第一項の申請をした者は、申請書に記載した事項に変更を生じたときは、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

(利子補給契約の締結の申込み等)
第二条 融資機関は、法第二条第一項の利子補給契約を締結しようとするときは、次に掲げる事項を記載した申請書を国土交通大臣に提出しなければならない。

- 一 前条第一項の申請をした者の氏名又は名称及び住所
二 利子補給契約の対象とすべき融資の金額及びその条件
三 融資の対象としようとする特定賃貸住宅の所在地、戸数及び構造の種類
四 支給を受けようとする利子補給金の総額及びその計算内訳
2 国土交通大臣は、融資機関と利子補給契約を締結したときは、遅滞なく、前条第一項の申請をした者にその旨を通知するものとする。

(対象融資の範囲)

第三条 法第二条第一項の国土交通省令で定める範囲の資金は、特定賃貸住宅の建設に要する資金のうち、建築工事費(主体工事費及び屋内設備工事費をいう)、屋外附帯工事費及び特殊基礎工事費の合計額(その額が国土交通大臣が定める標準建設費をこえるときは、当該標準建設費)に相当するものとする。

(規模、構造及び設備の基準)

第四条 法第二条第二項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(共同住宅にあつては、共用部分の床面積を除く)五十平方メートル(高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律(平成二十三年法律第三十二号)による改正前的高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成十三年法律第二十六号)第三十四条に規定する高齢者向け優良賃貸住宅にあつては、二十五平方メートル)以上二百二十五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。
二 耐火構造の住宅、準耐火構造の住宅又は不燃組立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。
2 前項第二号の耐火構造の住宅、準耐火構造の住宅及び不燃組立構造の住宅とは、それぞれ次に定めるものをいう。

一 耐火構造の住宅 建築基準法(昭和二十五年法律第二十一号)第二条第九号の二イに掲げる基準に適合する住宅をいう。
二 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国土交通大臣が定めるものをいう。

- 三 不燃組立構造の住宅 耐火構造の住宅及び準耐火構造の住宅以外の住宅で、構造耐力上主要な部分(建築基準法施行令(昭和二十五年政令第三百三十八号)第一条第三号に規定するものをいう。)に不燃性の材料を用い、かつ、組立工法その他の簡易な施工方法により建設する住宅のうち国土交通大臣が認定するものをいう。

(公共施設)

第五条 農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法施行令(以下「令」という)第五条の国土交通省令で定める公共の用に供する施設は、鉄道、軌道、ため池、広場、緑地、水道及び下水道とする。

(起算日から一年間についての融資残高の計算方法)

第六条 法第五条第一項の国土交通省令で定める融資残高の計算の方法は、次の各号に掲げる時期において、当該各号に掲げる融資が行なわれるものとして計算するものとする。
一 起算日 対象融資の額の十分の三
二 起算日から百五日を経過した日 対象融資の額の十分の四
三 起算日から二百十日を経過した日 対象融資の額の十分の三
(竣工報告)

第七条 対象融資を受けた者は、当該融資に係る賃貸住宅が竣工したときは、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した報告書を国土交通大臣に提出しなければならない。

- 一 特定賃貸住宅の所在地及び戸数
二 特定賃貸住宅の建設に要した費用の総額
三 建築着工日及び竣工日
2 前項の報告書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- 一 特定賃貸住宅の設計図
二 特定賃貸住宅の建設に要した費用の明細書
三 対象融資の受入状況書
四 特定賃貸住宅の予定家賃計算書
(利子補給金の支給の期間)

第八条 法第七条の国土交通省令で定める期間は、四月一日から九月三十日までの期間及び十月一日から翌年の三月三十一日までの期間とする。

(利子補給金の請求)

第九条 融資機関は、法第七条の規定により利子補給金の支給を受けようとするときは、前条の

各期間終了後遅滞なく、対象融資の償還状況報告書及び当該期間に係る利子補給金請求書を国土交通大臣に提出しなければならない。

(賃貸の条件に関する基準)

第十条 法第八条第二項の国土交通省令で定める賃貸の条件に関する基準は、次条から第十六条までに定めるものとする。

(賃借人の資格)

第十条の二 対象融資に係る賃貸住宅を法第二条第三項第一号ロ又は二に掲げる者に賃貸する者(以下「特別賃貸人」という。)が賃貸する当該賃貸住宅の賃借人は、住宅を賃貸する事業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なければならない。

(賃借人の募集方法)

第十一条 対象融資に係る賃貸住宅を法第二条第三項第一号イ又はハに掲げる者に賃貸する者(以下「一般賃貸人」という。)は、当該賃貸住宅の賃借人を公募しなければならない。

2 前項の規定による公募は、賃借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なわなければならない。

3 前二項の規定による公募は、各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なわなければならない。

一 賃貸する住宅が対象融資に係る住宅であること。

- 二 賃貸住宅の所在地、戸数、構造及び規模
三 一般賃貸人の住所及び氏名又は名称
四 家賃その他の賃貸条件
五 賃借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 賃借人の選定の方法

4 前項第五号の申込みの期間は、少なくとも三日間としなければならない。

(賃借人の選定)

第十二条 賃借の申込みを受理した戸数が賃貸する住宅の戸数を超える場合においては、一般賃貸人は、抽せんその他公正な方法により賃借人を選定しなければならない。

(賃借人の選定の特例等)

第十三条 一般賃貸人は、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について、前二条の規定によらな

いでその住宅の賃借人を選定することができる。

2 前二条に定めるところに従つて賃借人を選定した後に於いて賃借人が欠けた場合においては、一般賃借人は、第十一条に規定する方法によらないでその空住宅の賃借人を選定することができる。

第十四条 対象融資に係る賃貸住宅を法第二条第三項第一号ハに掲げる者に賃貸する者は、当該賃貸住宅の戸数が二十戸未満である場合又はあらかじめ国土交通大臣の承認を受けた場合においては、前三条の規定にかかわらず、賃借人の選定の方法を別に定めることができる。
(賃貸条件の制限)

第十五条 対象融資に係る賃貸住宅を賃貸する者(以下「賃貸人」という。)は、毎月その月又は翌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家賃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 賃貸人は、特別の事情がある場合においてやむを得ないときは、前項の規定にかかわらず、国土交通大臣の承認を得て、賃貸の条件を別に定めることができる。
(事業者に対する賃貸の条件)

第十五条の二 一般賃借人は、法第二条第三項第一号ハに掲げる者に対象融資に係る賃貸住宅を賃貸する場合には、次に掲げる事項を賃貸の条件としなければならない。

- 一 当該住宅を貸し付ける従業員から徴収する家賃及び敷金は、一般賃借人に対して支払うべき家賃及び敷金の範囲内であること。
- 二 前号の家賃及び敷金を受領することを除くほか、従業員から権利金、謝金等の金品を受領し、その他従業員の不当な負担となることを当該住宅の貸付けの条件としてはならないこと。

(賃貸条件)
第十五条の三 特別賃借人は、対象融資に係る賃貸住宅を賃貸する場合には、転借人の選定方法、家賃その他転賃の条件に關し、第十一条から第十五条の二まで及び次条の規定に準じて賃借人が当該住宅を転賃することを賃貸の条件としなければならない。

第十六条 一月当たりの家賃の額は、次に掲げる額を合計した額を超えてはならない。

- 一 対象融資の額を、利率を法第二条第三項第二号に規定する指定利率とし、償還期間を二十五年(据置期間一年を含む。)とする元利均等半年賦償還の方法により償還するものとして算出した額の月割額
- 二 建設に要した費用の額が対象融資の額を上回る場合においては、当該上回る額を、利率を年九パーセントとし、償還期間を二十五年(据置期間一年を含む。)とする元利均等半年賦償還の方法により償還するものとして算出した額の月割額

三 対象融資に係る賃貸住宅の建設費(特殊基礎工事費を除く。)又は当該住宅に係る推定再建築費に相当する額を除く。)のうちいづれか多い額に、次に掲げる住宅の種別ごとに、それぞれ次に掲げる率を乗じた額

- イ 耐火構造の住宅 千分の一・五
- ロ 準耐火構造の住宅又は不燃組立構造の住宅 千分の一・八

四 対象融資に係る賃貸住宅を建設するため当該住宅に係る敷地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た額

五 対象融資に係る賃貸住宅又はその敷地に租税その他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

六 対象融資に係る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

七 前六号の規定により算出した額の合計額に百分の二を乗じた額

賃借人は、前項の規定にかかわらず、自己の所有する対象融資に係る賃貸住宅で、かつ、同時に賃借人の募集を行なうものについて、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られる場合においては、各戸の専用床面積、位置、形状による利便の度合を勘案して定める調整額を前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、前項の規定により算出した額の合計額をこえてはならない。

(事務所備付け書類)
第十七条 令第六条の国土交通省令で定める書類は、次に掲げるものとする。

- 一 家賃及び敷金の収納状況を明らかにする書類

二 毎年度の収支決算書
(賃貸住宅の譲渡等の承認の基準)
第十八条 令第七条第三項の国土交通省令で定める基準は、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める事情があると認める場合に承認を行うこととする。

- 一 対象融資に係る賃貸住宅を譲渡する場合採算をとることが困難であることその他の理由により、当該賃貸住宅を引き続いて賃貸することが不可能又は著しく困難であること
- 二 対象融資に係る賃貸住宅を住宅以外の用に供する場合 賃貸住宅の一部を集会室その他の住宅以外の用に供することが、入居者の共通の利益になること。

(権限の委任)
第十九条 令及びこの省令に規定する国土交通大臣の権限のうち、次に掲げるもの以外のものは、地方整備局長及び北海道開発局長に委任する。

- 一 令第三条第二号の規定により指定すること。
- 二 第三条の規定により標準建設費を定めること。
- 三 第四条第二項第二号の規定により耐火性能を有する構造の住宅を定めること。

附則 (施行期日)
この省令は、公布の日から施行する。

附則 (昭和五四年三月三十一日建設省令第八号)
この省令は、昭和五十四年四月一日から施行する。

附則 (昭和五八年四月五日建設省令第三号)
この省令は、公布の日から施行する。

附則 (平成元年二月一四日建設省令第一号)
この省令は、平成元年四月一日から施行する。

附則 (平成二年六月八日建設省令第五号)
この省令は、公布の日から施行する。

附則 (平成三年三月三〇日建設省令第三号)
この省令は、平成三年四月一日から施行する。

この省令は、公布の日から施行する。
附則 (平成五年六月二五日建設省令第一三三号)
(施行期日)
この省令は、公布の日から施行する。

1 (経過措置)
この省令の施行前に結ばれた利子補給契約並びに当該利子補給契約に係る賃貸住宅の賃貸、譲渡及び使用については、なお従前の例による。

附則 (平成八年三月三十一日大蔵省・建設省令第一号)
この省令は、平成八年四月一日から施行する。

附則 (平成九年五月七日建設省令第七号)
この省令は、公布の日から施行する。

附則 (平成十二年一月三十一日建設省令第一〇号)
この省令は、平成十二年四月一日から施行する。

附則 (平成十二年五月三十一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 (平成十二年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 (平成十三年八月三日国土交通省令第一一五号) 抄
(施行期日)
1 この省令は、法の施行の日(平成十三年八月五日)から施行する。

附則 (平成二十三年八月二日国土交通省令第六四号)
この省令は、高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律の施行の日(平成二十三年十月二十日)から施行する。

附則 (平成三年四月一二日建設省令第五号)
この省令は、公布の日から施行する。