

鹿児島県特定優良賃貸住宅に係る配慮入居者に関する取扱要領

(趣旨)

第1条 この要領は、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（以下「地域住宅特別措置法」という。）第13条第1項の規定に基づき、配慮入居者に鹿児島県特定優良賃貸住宅制度要綱に基づく特定優良賃貸住宅（以下「特定優良賃貸住宅」という。）を賃貸する場合に必要な事項その他配慮入居者に関する事項を定める。

(配慮入居者)

第2条 配慮入居者は、入居時において、地域住宅特別措置法第6条第1項の規定に基づき作成された鹿児島県地域住宅計画に記載された同法第6条第7項に規定する配慮入居者に該当する者とする。

(住宅の賃貸)

第3条 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第5条第1項に規定する認定事業者（以下「認定事業者」という。）は、特定優良賃貸住宅のうち、同法第3条第4号に規定する資格を有する入居者（以下「本来入居者」という。）の募集のための措置を講じたにもかかわらず3月以上入居がない住戸を、配慮入居者に賃貸することができる。

(承認)

第4条 認定事業者は、特定優良賃貸住宅を配慮入居者に賃貸した場合は、配慮入居報告書（様式1）に次の各号に掲げる書類を添付し、入居日から1月以内に知事（市の区域内にあっては、当該市の長。以下「知事等」という。）に報告するものとし、当該報告をもって、地域住宅特別措置法第13条第1項の規定に基づく知事等の承認があったものとする。

- (1) 3月以上入居がない住戸であったことを証する書類
- (2) 本来入居者の募集の状況を証する書類

(退去報告)

第5条 認定事業者は、配慮入居者の退去があった場合は、配慮入居者退去報告書（様式2）により、退去日から1月以内に知事等に報告しなければならない。

(賃貸借契約)

第6条 第3条の規定に基づき特定優良賃貸住宅を配慮入居者に賃貸する場合は、当該賃貸借を借地借家法第38条第1項の規定による期間の定めがある建物の賃貸借とし、その期間は5年以下としなければならない。

2 賃貸借は、標準定期建物賃貸借契約書（様式3）により契約することとし、この内容を変更する場合（別表第1から第3について、例示する内容を追記するのみの変更の場合を除く。）は、知事等の承認を受けなければならない。

3 認定事業者は、第1項の規定による建物の賃貸借をしようとするときは、あらかじめ、配慮入居者に対し、同項の規定による建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。

(再契約)

第7条 認定事業者は、次の各号のいずれかに該当する場合は、第3条の規定にかかわらず、前条第1項の規定による建物の賃貸借が終了した配慮入居者と再契約をす

ることができる。

- (1) 契約終了日の10月前の時点で、当該配慮入居者に賃貸している住戸以外の特定優良賃貸住宅に、本来入居者の募集のための措置を講じたにもかかわらず1月以上入居がない住戸がある場合。
 - (2) 契約終了日の10月前から3月以上の期間、当該配慮入居者に賃貸している住戸において、本来入居者を募集したにもかかわらず入居を希望する者がいない場合。
- 2 第4条及び前条の規定は、前項の規定を適用する場合に準用する。ただし、前項第1号に該当する場合の再契約については、第4条第1号に掲げる書類に替わり、当該住戸以外の特定優良賃貸住宅に1月以上入居がない住戸があったことを証する書類を添付するものとし、前項第2号に該当する場合の再契約については、第4条第1号に掲げる書類の添付を要しないものとする。

(関係書類の保管)

第8条 認定事業者は、次の各号に掲げる書類を5年間保管しなければならない。

- (1) 配慮入居者に該当することを確認した書類
- (2) 第4条(前条第2項において準用する場合を含む。)の規定に基づき知事等に報告した書類の写し
- (3) 第5条の規定に基づき知事に報告した書類の写し

(報告の徴収等)

第9条 知事等は、この要領の実施に関し必要があると認めるときは、認定事業者に報告を求め、実地に調査し、又は必要な事項を指示することができる。

(留意事項)

- 第10条 配慮入居者については、鹿児島県優良賃貸住宅制度補助金交付要綱に基づく家賃対策補助は行わない。
- 2 配慮入居者に賃貸する場合は、本来入居者の入居に支障が生じることがないようにしなければならない。
 - 3 認定事業者は、第6条第1項の規定による建物の賃貸借の期間が終了した場合は、第7条第1項の規定による再契約をする場合を除き、その住戸について本来入居者の募集をしなければならない。

(住宅の確保に配慮を要すると知事等が認める世帯)

第11条 次の各号のいずれかに該当する者は、災害その他特別の事情により、住宅の確保に配慮を要すると知事等が認めた世帯に該当する者とし、配慮入居者とするものとする。

- (1) 公的賃貸住宅等の建替え又は除却により住宅を必要とする者
- (2) 他の公的住宅の入居者で入居基準に抵触することとなった者
- (3) マンションの建替えの円滑化等に関する法律第102条の規定による勧告に係るマンションの賃貸人
- (4) 災害又は不良住宅の撤去により住宅を必要とする者
- (5) 役職員を入居させるための社宅又は寮を必要とする法人

附 則

この要領は、平成20年2月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成29年12月13日から施行する。