

浜松市特定優良賃貸住宅指定法人実施要領

第1章 総則

(目的)

第1条 この要領は、市内で供給される市が助成する特定優良賃貸住宅に関し、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年建設省第16号。以下「規則」という。）第15条第1号の規定に基づき管理を行うことができる法人の指定等に関し必要な事項を定めることを目的とする。

(定義)

第2条 この要領における用語の定義は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 指定法人 規則第15条第1号の規定に基づき、市が助成する特定優良賃貸住宅の管理を行うことが適当であるとして市長の指定を受けた法人をいう。
- (2) 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（平成5年法律第52号。以下「法」という。）第3条の規定により認定を受けた供給計画に基づき建設及び管理される賃貸住宅及びその附帯施設をいう。

第2章 指定の手続き等

(指定の基準)

第3条 指定法人の基準は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「宅建業法」という。）第3条第1項に規定する免許を有すること。
- (2) 最近5年間、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）及び宅建業法等の法令（以下「関連法規」という。）に違反していないこと。
- (3) 賃貸住宅の管理に関して十分な経験を有すること。
- (4) 規則第1条第1号又は第2号に規定する耐火構造の住宅又は準耐火構造の住宅である賃貸住宅について管理をおこなっていること。
- (5) 経営状況が健全であること。
- (6) 賃貸住宅の管理業務に必要な十分な資力を有すること。
- (7) 賃貸住宅の管理業務に関し十分な体制を有すること。
- (8) 次に掲げる賃貸住宅の管理業務を全て自社で行っていること。ただし、自社の関連会社にその一部を再委託している場合にあっては、この限りではない。
 - ア 入居者の募集に関する業務
 - イ 入居者の入退去手続き並びに入居者との賃貸借契約の締結及び更新に関する業務
 - ウ 家賃、共益費等の改定に関する業務
 - エ 家賃、敷金及び共益費の徴収に関する業務

オ 入居者の未納金の督促及び徴収に関する業務

カ 住宅の維持、修繕に関する業務

(9) 市内に事務所又は営業所等を有し、住宅管理上迅速な対応をとることが可能であること。

2 新たに設立した法人等で、前項の各号について全てを満足することが困難なものについては、その組織体制、人員構成等から判断して市長が適当と認める場合は指定法人として指定することができる。

(指定の申請)

第 4 条 指定法人として市長の指定を受けようとする者は、法第 2 条第 1 項の規定に基づく特定優良賃貸住宅の供給計画の認定を申請しようとするときに、指定法人の指定申請書(様式第 1 号)に指定法人の指定申請に関する調書(別紙 1)を添えて申請しなければならない。

2 前項の申請をする者は、特定優良賃貸住宅の管理に関し向こう 3 年間の事業計画を、特定優良賃貸住宅管理事業計画書(様式第 2 号)により提出しなければならない。

3 第 1 項の申請にあたっては、次の各号に掲げる書類を添付しなければならない。

(1) 定款又は寄付行為若しくはこれに類する書類

(2) 登記事項証明書

(3) 印鑑登録証明書

(4) 氏名及び主務担当者を記載した市内の事務所・営業所一覧

(5) 組織図及び従業員数

(6) 所在地、組織、従業員数を記載した市内の事務所・営業所一覧

(7) 賃貸住宅管理業務実績表

(8) 宅建業法第 3 条第 1 項に規定する宅地建物取引業の免許の写し

(9) 最近 3 年間の納税証明書

(10) 最近 3 年間の損益計算書及び貸借対照表若しくは、その他経営状況を示す書類

(11) その他市長が必要と認める書類

(特定優良賃貸住宅の追加申請)

第 5 条 指定法人が市が助成する特定優良賃貸住宅の管理を追加する場合は、法第 2 条第 1 項の規定に基づく特定優良賃貸住宅の供給計画の認定を申請しようとするときに、特定優良賃貸住宅管理追加申請書(様式第 3 号)に指定法人の指定申請に関する調書(別紙 1)を添えて申請しなければならない。

(審査)

第 6 条 市長は、第 4 条に規定する申請があった場合は、公正な方法で審査しなければならない。

2 前項の審査に関する規定は、別に定める。

(指定の決定)

第7条 市長は、第4条の規定により申請があった場合には、次の各号に掲げる事項に該当する者を、浜松市特定優良賃貸住宅選定委員会の審査を経て指定する。

(1) 市の住宅政策を理解し、市が助成する特定優良賃貸住宅を今後適正に管理することが第4条第2項に規定する特定優良賃貸住宅管理事業計画書により確認できること。

(2) 第3条に規定する基準に適合すること。

第8条 市長は、指定法人に指定した場合には、その旨申請者に通知するものとする。

2 市長は、申請者を指定法人として指定しなかった場合には、その旨理由を付して申請者に通知するものとする。

(指定法人に対する指導)

第9条 市長は、指定法人に対し、特定優良賃貸住宅の供給に関し必要な助言及び指導等を行うことができる。

(報告)

第10条 指定法人は、次の各号の一に該当する場合には、速やかに指定法人業務内容等変更報告書(様式第4号)により市長に報告しなければならない。

(1) 名称の変更

(2) 市内の事務所又は営業所の名称の変更

(3) 主たる事務所又は市内の事務所若しくは営業所の所在地の変更

(4) 代表者の変更

(5) 法人の印又は代表者印の変更

(6) 定款又は寄付行為の変更

(7) 賃貸住宅等の管理に係る組織の変更

2 市長は、指定法人に対し、特定優良賃貸住宅の供給実績又は管理の状況及び指定法人の経営状況について報告を求めることができる。

(指定の有効期限)

第11条 指定法人は、特定優良賃貸住宅の管理の終了した年度から新たな特定優良賃貸住宅の管理を行わない場合には、その指定の効力を失うものとする。

(指定の取消し)

第12条 市長は、指定法人が次の各号の一に該当することとなった場合には、その指定を取消すことができる。

(1) 特定優良賃貸住宅の供給に関し、法第2条に規定する供給計画に沿った管理を行っていないと認めるとき。

(2) 特定優良賃貸住宅の供給に関する市の指導に従わないとき。

(3) 関連法規に関する違反行為があったとき。

(4) 宅地建物取引業の免許を取消されたとき。

(5) 経営状態が悪化し、特定優良賃貸住宅の管理業務を適切に行うことができないと

認められたとき。

- (6) 虚偽の申請により指定法人の指定を受けたことが明らかになったとき。
 - (7) その他指定法人としての責務を果たしていないと認められるとき。
- 2 市長は、前項の規定により指定法人の指定を取消すにあたっては、第 6 条の規定による審査を経るものとする。
- 3 市長は、前 2 項により指定法人の指定を取消した場合には、取消しの対象となった法人及び関係者に対し、その旨理由を付して速やかに通知するものとする。
- 4 指定の取消しを受けた法人は、その取消し後 5 年間は再申請を行うことができないものとする。

(指定法人の倒産又は解散)

第 13 条 市長は、指定法人が倒産又は解散した場合にあっては、関係者に対して速やかに通知するものとする。

(指定法人の合併等)

第 14 条 市長は、指定法人が他の指定法人と合併したときは、第 4 条第 1 項の規定にかかわらず原則として指定法人としての指定を改めて受け直さなければならない。

第 3 章 指定法人の業務

(指定法人の業務)

第 15 条 指定法人は、特定優良賃貸住宅の供給に関し、次の業務を行うことができるものとする。

- (1) 自ら建設した特定優良賃貸住宅を管理すること。
- (2) 土地所有者等が建設する特定優良賃貸住宅を借り上げ又は管理業務を受託して管理すること。

(特定優良賃貸住宅の管理)

第 16 条 指定法人は、前条第 2 号による特定優良賃貸住宅の管理を行う場合には、特定優良賃貸住宅の管理に関する次に掲げる業務を必ず行わなければならない。ただし、関連会社にその一部を再委託する場合にあってはこの限りではない。

- (1) 入居者の募集に関する業務
- (2) 入居者の入退去手続き並びに入居者との賃貸借契約の締結及び更新に関する業務
- (3) 家賃、共益費等の改定に関する業務
- (4) 家賃、敷金及び共益費の徴収に関する業務
- (5) 入居者の未納金の督促及び徴収に関する業務
- (6) 住宅の維持、修繕に関する業務
- (7) 苦情処理、報告代行、巡回点検、入居者との連絡調整等の業務

2 指定法人は、管理に関する業務のうち入居者の資格審査及び選定に関する業務を市と協定を締結して行わなければならない。

(補助金等の申請等の代行)

第 17 条 指定法人は、第 15 条第 2 号による特定優良賃貸住宅の管理を行う場合には、市から交付される建設に係る補助金及び家賃の減額に係る補助金等の事務に関し、土地所有者等からの委託を受けて、その申請及び報告等の手続きを代行することができる。

(事業計画の提出)

第 18 条 指定法人は、毎年市長の指定する時期に、第 4 条第 2 項に規定する特定優良賃貸住宅管理事業計画書を改定し、提出しなければならない。

2 前項に規定する事業計画の提出がない場合には、当該指定法人は、当該年度における特定優良賃貸住宅の新規の管理業務を行うことができないものとする。

(指定の取消しを受けた法人の業務)

第 19 条 指定の取消しを受けた法人は、次項に規定する場合を除き特定優良賃貸住宅の新たな管理業務を行うことができない。

2 指定の取消しを受けた法人は、指定の取消しを受けた時点で、すでに建築工事を開始、又は管理を開始している団地については、市長が適当と認めた場合には、市長が指定する業務及び期間に限り管理を継続することができるものとする。

(入居者の権利保護)

第 20 条 指定法人の指定の取消し又は倒産若しくは解散により、当該指定法人の管理していた特定優良賃貸住宅の入居者に不利益が生じる場合には、市は、当該入居者の利益保護のために適切な措置を講じるものとする。

2 指定法人は、他の指定法人の指定の取消し又は倒産若しくは解散によりその指定法人の管理していた特定優良賃貸住宅の入居者に不利益が生じる場合には、市長のあっせん等により、当該特定優良賃貸住宅の管理を承継するように努めなければならない。

(申請書等の提出部数)

第 21 条 この要領による申請書等の提出部数は、1 部とする。

附 則

この要領は、平成 8 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要領は、平成 10 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要領は、平成 16 年 9 月 1 日から施行する。

附 則

この要領は、平成 17 年 3 月 7 日から施行する。

様式第1号

年 月 日

(あて先)
浜松市長

申請者
所在地

名称及び代表者



指定法人の指定申請書

浜松市特定優良賃貸住宅指定法人実施要領第4条に基づき、特定優良賃貸住宅の管理を行う法人としての指定を受けたいので、関係書類を添えて申請します。

この申請書及び添付図書に記載の事項は、事実と相違ありません。

別紙 1

指定法人の指定申請に関する調書

法 人 名			代 表 者 氏 名			
主たる事務所の所在地及び電話番号	電話 () -					
設 立 年 月 日	年 月 日					
関 連 会 社 (管理の一部を再委託する会社)	所 在 地					
	名 称 及 び 代 表 者					
宅地建物取引業法に基づく免許	免許種別及び番号			所属する団体等の名称		
	免 許 年 月 日	年 月 日				
従 業 員 数	名 (うち、賃貸住宅の管理に携わる人員 名)					
事務所・営業所数	箇所 (うち、浜松市内 箇所)					
最近 3 年間の賃貸住宅管理戸数	年 月 末	戸 (うち、耐火構造の住宅 戸、準耐火構造の住宅 戸)				
	年 月 末	戸 (うち、耐火構造の住宅 戸、準耐火構造の住宅 戸)				
	年 月 末	戸 (うち、耐火構造の住宅 戸、準耐火構造の住宅 戸)				
最近 5 年間の新規管理戸数 ()内は、耐火、準耐火構造の住宅戸数で内数で記入すること。	年	年	年	年	年	
	戸 (戸)	戸 (戸)	戸 (戸)	戸 (戸)	戸 (戸)	
自 己 資 本 額	資 本 金 等					円
	準 備 金 ・ 積 立 金					円
	次期繰越利益 (損益)					円
	合 計					円
最近 3 年間の経常収支	年	年	年			
	円	円	円			
賃貸住宅管理業務の概要 (欄が狭い場合は別紙に記載してください)	業務内容					
	管理体制					
今回管理をする 特定優良賃貸住宅	浜松市が助成する特定優良賃貸住宅					
	所在地	浜松市	名称(仮)		戸数	戸

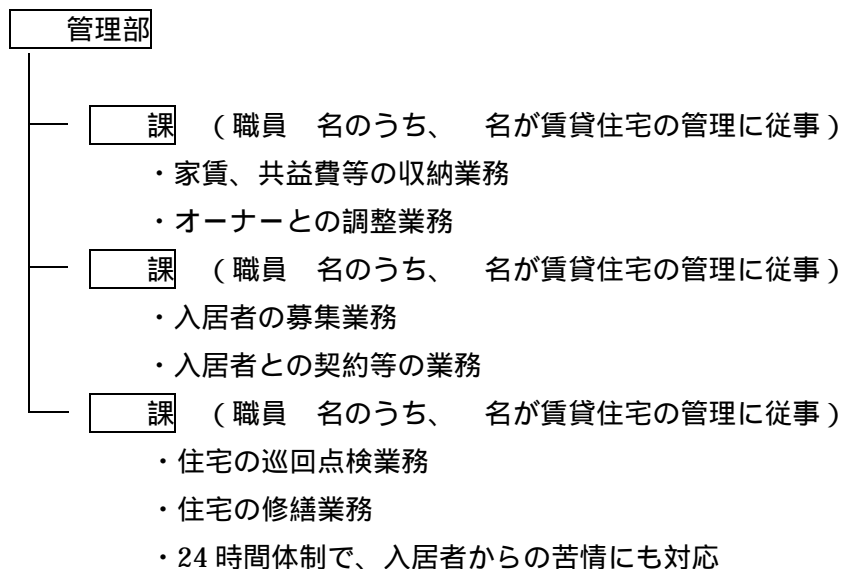
賃貸住宅管理業務の概要（記載例）

1 業務内容（以下の要領で、実施している業務をできるだけ詳細に記載してください。）

賃貸住宅の管理に関し、実施している業務は以下のとおりです。

- ア 入居者の募集に関する業務.....自社及び関連会社に委託して実施
関連会社： 不動産（株）
- イ 賃貸契約の締結及び更新に関する業務.....自社で実施
- ウ 賃料、共益費等の改定に関する業務.....自社で実施
- エ 賃料、共益費等の収納に関する業務.....自社で実施
- オ 入居者の未納金の督促及び徴収に関する業務.....自社で実施
- カ 住宅の点検・清掃業務.....関連会社に委託して実施
関連会社： 不動産（株）
- キ 入居者の立ち会いに関する業務.....自社で実施
- ク 住宅の修繕に関する業務.....関連会社をあっせんする
関連会社：（株）
- ケ その他の業務.....自社で実施
（苦情処理、報告代行、巡回点検、入居者との連絡調整）

2 管理体制（賃貸住宅の管理に関する体制について、できる限り詳細に記載してください。）



（注） 本社及び市内の事務所の管理の体制がわかるようにしてください。

賃 貸 住 宅 管 理 業 務 実 績 表

法人名 _____
 作 成 年 月 日現在

住宅の名称	所在地	構造	管理戸数	標準的住宅 タイプ及び 住戸専用面積	管理開始 年月日	所有者 住所名 氏 名
合 計 団地			戸 (戸)			

- (注) 1 前年度末現在で、管理を行っている全ての賃貸住宅について記載すること。
 2 管理戸数の合計欄の()は耐火又は準耐火の住宅の戸数で、全体の内数で記載すること。
 3 所有者との管理委託契約書の写し(全て)及び入居者との契約書例を添付する

こと。

様式第2号

特定優良賃貸住宅管理業務事業計画書

1 向こう3年間の新規の特定優良賃貸住宅管理計画（供給計画作成年度で記載すること）					
年 度	年度	年度	年度	年度	年度
計画戸数	戸	戸	戸	戸	戸
2 3箇年の計画を実施するに当たっての特記事項等					
3 今年度又は来年度の供給計画認定申請予定の具体的計画（団地ごとに作成）					
団地の名称		戸 数	特定優良賃貸住宅	戸(全体	戸)
所 在 地	浜松市	敷地面積	m ²	用途地域	
土地所有者等の住所氏名	住所 氏名				
建設事業	着手年月日： 年 月 日 (現在の進捗状況：オーナーと交渉中・基本設計中・実施設計中)				
	完成予定日： 年 月 日				
管理の方法	管 理 受 託	周辺相場家賃	m ² 当たり	円程度	
建物概要 (予定)	構 造： 造、 階建 住戸規模：平均 m ² 程度 (m ² ~ m ² 程度)				
(注) 具体的計画のある団地については、付近見取図を添付すること。					
団地の名称		戸 数	特定優良賃貸住宅	戸(全体	戸)
所 在 地	浜松市	敷地面積	m ²	用途地域	
土地所有者等の住所氏名	住所 氏名				
建設事業	着手年月日： 年 月 日 (現在の進捗状況：オーナーと交渉中・基本設計中・実施設計中)				
	完成予定日： 年 月 日				
管理の方法	管 理 受 託	周辺相場家賃	m ² 当たり	円程度	
建物概要 (予定)	構 造： 造、 階建 住戸規模：平均 m ² 程度 (m ² ~ m ² 程度)				
(注) 具体的計画のある団地については、付近見取図を添付すること。					

様式第3号

年 月 日

(あて先)
浜松市長

申請者
所在地

名称及び代表者



特定優良賃貸住宅管理追加申請書

浜松市特定優良賃貸住宅指定法人実施要領第5条に基づき、浜松市から助成を受ける賃貸住宅の管理を追加したいので、関係書類を添えて申請します。

記

1 追加する特定優良賃貸住宅について

(1) 所在地：浜松市

(2) 管理予定戸数： 戸

(3) 構造・規模等：

添付資料：指定法人の指定申請に関する調書（別紙1）

様式第4号

年 月 日

(あて先)
浜松市長

申請者
所在地

名称及び代表者



指定法人業務内容等変更報告書

このことについて、浜松市特定優良賃貸住宅指定法人実施要領第10条第2項の規定に基づき、下記のとおり報告します。

記

1 変更の内容：変更事項
変更前

変更後

2 変更年月日：

(添付書類)

(1) 登記事項証明書又は印鑑証明書、変更の内容を証明する書類