

1 . 特定優良賃貸住宅制度の概要

わが国では、ファミリータイプ(3LDKなど)の賃貸住宅が著しく不足しており、中堅層向けの良質な賃貸住宅の供給が求められていますが、この傾向は愛媛県においても同様です。

特定優良賃貸住宅供給促進制度は、こうした要請に応えるため、民間の土地所有者などによる優良な賃貸住宅の供給を促進し、これを公的賃貸住宅として活用しようとするものです。

認定は、知事が地域の住宅事情などを勘案して行います。認定を受けるためには、その住宅が中堅層を対象とする良質な賃貸住宅であることが必要です。

建設基準

構造は耐火又は準耐火構造であること

建設戸数は10戸以上であること

専用の炊事室、水洗便所、浴室等の設備を備えること

1戸当たりの住宅専用面積が60㎡以上125㎡以下であること

国の整備基準に合致すること。

管理基準

入居者は、原則として中堅層です。

例えば、4人世帯では年収約470～約1,000万円の親族と同居される方が対象となります。

入居者は、公募・抽選で選んで下さい。

家賃は市場家賃を基本とします。

敷金は3ヶ月以内とし、礼金は受領できません。

認定を受けた特定優良賃貸住宅の建設に対しては、建設費のうち廊下・階段などの共同施設整備費等についての補助などの措置が講じられます。

認定を受けた特定優良賃貸住宅については、供給計画に従って適正に管理をおこなわなければなりません。

特定優良賃貸住宅の管理は、知事が指定する住宅管理のノウハウを有する民間法人に委ねることとなります。

認定を受けた住宅は少なくとも10年以上、特定優良賃貸住宅として管理しなければなりません。

管理期間内の住宅の譲渡転用は、原則としてできません。

供給計画に従って住宅の管理を行わないときは、知事から改善命令を受け、また供給計画の認定を取り消されることがあります。

認定を受けた特定優良賃貸住宅については、
家賃の減額のため、地方公共団体が補助を行うことができます。

特定優良賃貸住宅に入居を希望する人が円滑に入居できるようにするため、地方公共団体は、特定優良賃貸住宅の供給者(家主)に対し、補助を行うことができます。

家主は、毎年度、入居者の所得証明書等必要書類を添えて地方公共団体に申請することとなります。

家賃の減額のための補助は、地方公共団体の定める入居者負担額と家賃との差額について行われます。

入居者負担額は、地方公共団体が入居者の所得、住宅の立地、規模などを勘案して定めます。入居者負担額は、毎年3.5%引き上げられ、これが家賃にすりつくまで(最長20年)補助が行われます。

特定優良賃貸住宅の供給者は、民間の土地所有者などが中心です。

賃貸住宅を供給しようとする方(土地の所有者など)は、供給計画を作成し、知事に認定の申請をすることができます。認定を受けた住宅については、建設費補助など各種の助成が行われます。

知事は、申請のあった供給計画の内容を審査し、供給計画を認定します。

供給計画については、次の事項を定める必要があります。

位置	戸数	規模	構造	設備	建設の資金計画
入居者資格	家賃などの賃貸条件	管理方法	管理期間		
建設時期					

2 . 愛媛県高齢者向け優良賃貸住宅制度の概要

高齢者の居住の用に供する優良な賃貸住宅について、建設又は改良に要する費用に対する助成と家賃の減額に要する費用に対する助成とを連携して行う制度を確立することにより、高齢者の安全で安定した居住の確保を図るものです。

供給計画の認定は、知事が地域の住宅事情などを勘案して行います。認定を受けるためには、その住宅が基準に適合するものであって、適切に管理できるものでなければなりません。

入居対象者(所得基準、募集方法等は知事が定める)

基準以下の所得(知事が定める基準額:月額所得268千円)であること。
60歳以上の高齢者であること。(同居する配偶者は60歳未満も可)
知事が定める募集方法により公募することこと。

建設基準(知事が定める)

戸数は5戸以上で床面積が25㎡以上/戸であること。
バリアフリー住宅で構造は耐火構造、準耐火構造であること。
国の整備基準に合致すること。
緊急時対応サービスが設けられていること。

管理基準

知事が指定する住宅管理のノウハウを有する法人が管理すること。
認定を受けた住宅は少なくとも20年以上管理すること。
市場家賃以下であること。(家賃決定前に知事に協議すること)
敷金は3ヶ月以内とし、礼金は受領できない。

市町への助成措置(事業主に補助する市町に補助することが出来る)

建設費補助の対象:住宅共用部分、共同施設、高齢者向け設備等整備費
家賃補助の対象:事業主が行う家賃減額相当額(補助期間は20年以内)

供給計画の内容

位置 戸数 規模 構造及び設備 資金計画 入居者及び同居者の資格
家賃及び家賃の支払い方法その他の賃貸条件 管理方法及び期間
緊急時対応サービス 入居契約締結前の説明等 建設等の事業実施時期間
敷地の権限に関する事項 図面

注) 補助を行う地方公共団体は、市町ですので事業実施に当たっては、当該住宅の建設を行う敷地の存する市町住宅主務課との協議が必要です。