

民間賃貸住宅に関する特別法施行規則

(略称：民間賃貸住宅法施行規則)

1994年11月2日 建設交通部令第568号 新規制定
2015年12月29日 国土交通部令第270号 全部改正
2022年1月21日 国土交通部令第1099号 最新改正

所管：国土交通部民間賃貸政策課、公共住宅支援課

第1条(目的) この規則は、「民間賃貸住宅に関する特別法」及び同法施行令で委任された事項並びにその施行に関し必要な事項を規定することを目的とする。

第1条の2(公共支援民間賃貸住宅) 「民間賃貸住宅に関する特別法」(以下「法」という。)第2条第四号ニ目の「国土交通部令で定める公共支援」とは、次の各号のいずれかに該当する支援をいう。〈改正2019.10.29〉

- 一 「都市及び住居環境整備法」第9条第1項第十号の事項が含まれた整備計画により民間賃貸住宅を供給する事業に対して支援する「住宅都市基金法」による住宅都市基金(以下「住宅都市基金」という。)の出資・融資又は同法による住宅都市保証公社の保証であって国土交通部長官が定めて告示する出資・融資又は保証
- 二 「空き家及び小規模住宅整備に関する特例法」第49条第1項による容積率の緩和
- 三 「住宅都市基金法」第9条による住宅都市基金の融資であって、次の各号のいずれかに該当する融資
 - イ. 賃貸事業者が所有している賃貸住宅に対する住宅担保ローン返済等国土交通部長官が定めて告示する要件に該当する融資
 - ロ. 「社会的企業育成法」第2条第一号による社会的企業、「協同組合基本法」第2条第三号による社会的協同組合又は「民法」第32条による非営利法人等が国土交通部長官が定めて告示する安価家賃、安定した居住間の保証、社会的価値の追求のための民間賃貸住宅を供給するために支援されたローン
 - ハ. 「空き家及び小規模住宅整備に関する特例法」第2条第1項第三号イ目又はロ目の事業に対する融資であって国土交通部長官が定めて告示する要件に該当する融資
 - ニ. その他国土交通部長官が定めて告示する融資

[本条新設2018.7.17]

第1条の3(住居支援対象者) 法第2条第十四号の「国土交通部令で定める要件」とは、別表1第1号イ目による賃借人資格をいう。

[本条新設2018.7.17]

第2条(賃貸事業者の登録等) 法第5条第1項及び「民間賃貸住宅に関する特別法施行令」(以下「令」という。)第4条第3項により賃貸事業者として登録しようとする者は、別紙第1号書式の賃貸事業者登録申請書に次の各号の書類を添付して特別自治市長、特別自治道知事、市長、郡守又は自治区庁長(以下「市長・郡守・区庁長」という。)に提出(情報通信網を利用した提出を含む。以下、この条において同じ。)しなければならない。この場合、「在外国民登録法」第2条による在外国民(以下「在外国民」という。)又は「不動産取引申告等に関する法律」第2条第四号の外国人等(以下「外国人」という。)の場合には、民間賃貸住宅の所在地を管轄する市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。〈改正

2018. 4. 2、2018. 7. 17、2019. 3. 20>

- 一 令第4条第1項第二号イ目の場合：住宅事業計画承認書の写し
- 二 令第4条第1項第二号ハ目の場合：売買契約書の写し
- 三 令第4条第1項第二号ニ目の場合：分譲契約書の写し。ただし、「住宅供給に関する規則」第32条第1項により住宅の優先供給を受けようとする場合には、登録日から6箇月以内に買取又は分譲契約書を提出することができる。
- 四 令第4条第1項第三号イ目の場合：住宅建設事業者登録証の写し
- 五 令第4条第1項第三号ロ目の場合：不動産投資会社営業認定証の写し
- 六 令第4条第1項第三号ハ目の場合：投資会社であることを確認できる書類の写し
- 七 令第4条第1項第三号ニ目の場合：集合投資機構であることを確認できる書類の写し
- 八 令第4条第1項第三号ホ目の場合：雇用者であることを確認できる書類の写し
- 九 登録する賃貸住宅に賃借人がある場合：賃貸借契約書の写し
- 十 申請人が法人ではなく社団・財団の場合：定款その他の規約及び代表者又は管理人であることを証明する書類
- 十一 申請人が在外国民の場合：在外国民登録証の写し

2 第1項により賃貸事業者として登録しようとする者が「所得税法」第168条第1項による事業者登録を共にしようとする場合には、第1項による登録申請書に「付加価値税法施行規則」別紙第4号書式の事業者登録申請書を併せて提出しなければならない。この場合、市長・郡守・区庁長は、併せて提出された事業者登録申請書を遅滞なく管轄税務署長に送付（情報通信網を利用した送付を含む。）しなければならない。〈新設 2018. 4. 2〉

3 第1項による申請書を受けた市長・郡守・区庁長は、「電子政府法」第36条第1項による行政情報の共同利用を通じて次の各号の情報を確認しなければならない。ただし、申請人が第1号、第三号、第4号（外国人登録事実証明書のみ該当する）及び第7号の規定による情報の確認に同意しない場合には、当該書類又はその写しを添付させなければならない。〈改正 2017. 7. 11、2017. 9. 19、2018. 4. 2、2019. 3. 20〉

- 一 申請人が個人の場合：住民登録票抄本
- 二 申請人が法人の場合：法人登記事項証明書
- 三 申請人が在外国民である場合：旅券情報
- 四 申請人が外国人である場合：「出入国管理法」第88条により発行された外国人登録事実証明書又は法人登記事項証明書（法人に限る。）
- 五 登録対象住宅が領第2条の2の住宅である場合：「建築物台帳の記載及び管理等に関する規則」第2条第十号による建築物現況図
- 六 令第4条第1項第一号の場合：建物登記事項証明書
- 七 令第4条第1項第二号ロ目の場合：建築許可書
- 八 「建築法」第38条による建築物台帳

4 令第4条第5項による登録台帳及び登録証は、それぞれ別紙第2号書式及び別紙第三号書式のとおりとする。〈改正 2018. 3. 29、2018. 4. 2〉

5 市長・郡守・区庁長は、令第4条第5項により賃貸事業者登録証を発行したときは、その事実を遅滞なく当該民間賃貸住宅の所在地を管轄する市長・郡守・区庁長に通知しなければならない。〈改正 2018. 3. 29、2018. 4. 2〉

6 令第4条第5項により賃貸事業者登録証の発行を受けた賃貸事業者は、賃貸事業者であって登録した事実を遅滞なく賃借人に通知しなければならない。〈新設 2018. 12. 31〉

7 第4項による賃貸事業者登録台帳は、電子的処理が不可能な特別な事由がない限り、電子的処理が可能な方法により作成して管理しなければならない。〈改正 2018. 4. 2、2018. 12. 31〉

第3条(賃貸事業者の登録変更等) 賃貸事業者は、法第5条第3項及び令第4条第7項に

より登録事項変更申告をするときは、別紙第4号書式の賃貸事業者登録事項変更申告書に変更事項を証明できる書類を添付して市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。〈改正2018.3.29〉

2 第1項による変更申告書を受けた市長・郡守・区庁長は、「電子政府法」第36条第1項による行政情報の共同利用を通じて次の各号の情報を確認しなければならない。ただし、申請人が第一号及び第五号による情報の確認に同意しない場合には、当該書類又はその写しを添付させなければならない。〈改正2017.9.19〉

- 一 申告人である個人の場合：事業者登録証明
- 二 申告人である法人の場合：法人登記事項証明書
- 三 建物登記事項証明書
- 四 建築物台帳
- 五 住民登録票抄本

3 法第5条第3項ただし書の「賃貸住宅面積を10パーセント以下の範囲で増築する等国土交通部令で定める軽微な事項」とは、民間賃貸住宅面積を次の各号の区分による当該民間賃貸住宅の規模区間を逸脱しない範囲で10パーセント以下に増縮することをいう。〈改正2020.12.10〉

- 一 40平方メートル以下
- 二 40平方メートル超 60平方メートル以下
- 三 60平方メートル超 85平方メートル以下
- 四 85平方メートルを超える

4 市長・郡守・区庁長は、令第4条第7項により賃貸事業者登録事項を変更したときは、その事実を遅滞なく当該民間賃貸住宅の所在地を管轄する市長・郡守・区庁長に通知しなければならない。〈改正2018.3.29〉

第4条

[第4条の5に移動〈2020.12.10〉]

第4条の2(組合員募集申告) 法第5条の3第1項により同項による民間賃貸協同組合(以下「民間賃貸協同組合」という。)の組合員募集申告をしようとする者は、別紙第6号書式の申告書に次の各号の書類を添付し、当該民間賃貸住宅建設敷地の管轄市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。〈改正2020.12.10〉

- 一 民間賃貸協同組合勃起人名簿等法第5条の4第1項の募集主体(以下「募集主体」という。)に関する資料
- 二 民間賃貸住宅建設敷地の地番・地目・登記名義者及び「国土の計画及び利用に関する法律」による都市・郡管理計画上の用途
- 三 組合員募集公考案
- 四 組合加入申請書及び法第5条の4第1項各号の事項が含まれた契約書の書式

2 市長・郡守・区庁長は、法第5条の3第3項により第1項による申告書が受領された日から15日以内に申告の受理の可否を決定して通知しなければならない。〈改正2020.12.10〉

3 第2項により申告を受理する場合には、別紙第6号の2書式の申告台帳に関連内容を記載して、申告人に別紙第6号の3書式の申告確認証を発行しなければならない。

[本条新設2020.5.27]

第4条の3(組合員公開募集) 募集主体は、第4条の2による組合員募集申告が受理された後、当該民間賃貸住宅建設敷地の住民が広く見ることができるところ、日刊新聞又は管轄特別自治市・特別自治道・市・郡又は自治区のインターネット・ホームページに組合員募集公告を掲示して公告しなければならない。

- 2 組合員募集公告には、次の各号の事項が含まれなければならない。
- 一 募集主体の氏名及び住所（法人の場合には法人名、代表者の氏名、法人の住所及び法人登録番号をいう。）
 - 二 住宅建設敷地の地番・地目及び面積
 - 三 住宅建設敷地に対する使用権又は所有権確保面積・割合及び確保計画、土地使用承諾書等、これらを証明できる書類
 - 四 住宅建設予定世帯数及び住宅建設予定期間
 - 五 組合員募集世帯数及び募集期間
 - 六 組合員を分割して募集する場合には、分割募集時期別募集世帯数等組合員募集に関する情報
 - 七 戸当たり又は世帯当たり住宅供給面積及び敷地面積
 - 八 組合加入申請資格、申請時の添付書類、申請日時及び場所
 - 九 契約金・分担金の納付時期及び納付方法等組合員の費用負担に関する事項
 - 十 組合資金管理の主体及び計画
 - 十一 組合員当選者発表の日時・場所及び方法
 - 十二 不適格者の処理及び契約解除に関する事項
 - 十三 組合加入契約日・契約場所等の契約事項
 - 十四 棟・住戸の配分方法等に関する事項
 - 十五 棟・住戸の具体的な配分時期の決定及び通知方法
 - 十六 組合設立認可申請日（又は申請予定日）、事業計画承認申請予定日、着工予定日及び入居予定日
 - 十七 組合員の権利・義務に関する事項
 - 十八 その他追加分担金等組合加入時の留意事項であって市長・郡守・区庁長が必要と認める事項
- 3 募集主体は、第2項の事項のほか、組合加入申請者が知るべき事項及びその他の必要な事項を組合加入申請場所に掲示した後、別途の案内書を作成し、組合加入申請者に交付しなければならない。
- [本条新設 2020. 5. 27]

第4条の4(加入費等の預託及び返還) 令第4条の5第3項の「国土交通部令で定める加入費用等預託申請書」とは、別紙第6号の4書式の加入費用等預託申請書をいう。〈改正 2020. 12. 10〉

2 令第4条の5第5項の「国土交通部令で定める証書」とは、別紙第6号の5書式の加入費用等預託証書をいう。〈改正 2020. 12. 10〉

3 令第4条の6第1項の「国土交通部令で定める要請書」とは、別紙第6号の6書式の加入費用等返還要請書をいい、当該要請書を提出するときは、要請事由を証明する書類を添付しなければならない。〈改正 2020. 12. 10〉

4 令第4条の6第2項後段の「国土交通部令で定める要請書」とは、別紙第6号の6書式の加入費用等支給要請書をいい、当該要請書を提出するときは、要請事由を証明する書類を添付しなければならない。〈改正 2020. 12. 10〉

[本条新設 2020. 5. 27]

第4条の5(賃貸事業者登録の抹消) 令第5条第4項により登録抹消を申請しようとする賃貸事業者は、別紙第6号の7書式の賃貸事業者登録全部(一部)抹消申請書に次の各号の書類を添付して市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。〈改正 2020. 12. 10〉

- 一 登録抹消対象であることを証明できる書類
- 二 別紙第6号の8書式の賃貸事業者登録抹消申請に関する貸借人の同意書を受理した日から1箇月以内のものをいう。）

2 第1項により申請書を受理した市長・郡守・区庁長は、「電子政府法」第36条第1項による行政情報の共同利用を通じて次の各号の情報を確認しなければならない。ただし、申請人が第一号及び第五号による情報の確認に同意しない場合には、当該書類又はその写しを添付させなければならない。〈改正 2017. 9. 19、2019. 3. 20、2020. 12. 10〉

- 一 申請人が個人の場合：事業者登録証明
- 二 申請人が法人の場合：法人登記事項証明書
- 三 建物登記事項証明書
- 四 建築物台帳
- 五 住民登録票抄本。ただし、申請人が直接申請書を提出する場合には、住民登録証等身分証明書の提示に代える。

3 第1項により賃貸事業者登録を全部抹消しようとする者が「所得税法」第168条第3項及び「付加価値税法」第8条第7項による廃業申告を共にしようとする場合には、別紙第5号書式に「付加価値税法施行規則」別紙第9号書式の廃業申告書を併せて提出しなければならない。この場合、市長・郡守・区庁長は、併せて提出された廃業申告書を遅滞なく管轄税務署長に送付（情報通信網を利用した送付を含む。）しなければならない。〈新設 2020. 5. 27〉

4 市長・郡守・区庁長は、法第5条第3項及び法第6条第1項により賃貸事業者登録を抹消したときは、別紙第2号書式の賃貸事業者登録台帳及び別紙第3号書式の賃貸事業者登録証に記載して、その事実を遅滞なく該当民間賃貸住宅の所在地を管轄する市長・郡守・区庁長に通知しなければならない。〈改正 2018. 7. 17、2019. 3. 20、2020. 5. 27〉

5 削除〈2019. 3. 20〉

[第4条から移動〈2020. 12. 10〉]

第5条（住宅賃貸管理業の登録申請） 法第7条第1項及び令第6条第2項により住宅賃貸管理業を登録しようとする者は、別紙第7号書式の住宅賃貸管理業登録申請書に次の各号の書類を添付して市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。

- 一 令別表1第1号による資本金要件を証明する次の区分による書類
 - イ. 申請人が法人の場合：納入資本金に関する証明書
 - ロ. 申請者が個人の場合：資産評価書及びその証明書
- 二 令別表1第2号による専門人材要件を証明する書類
- 三 令別表1第3号による事務所確保を証明する書類（建物賃貸借契約書の写し等の使用に関する権利を証明する書類を含む。）
- 四 在外国民登録証の写し（申請人が在外国民の場合に限る。）

2 第1項により住宅賃貸管理業登録申請書を提出された市長・郡守・区庁長は、「電子政府法」第36条第1項による行政情報の共同利用を通じて次の各号の情報を確認しなければならない。ただし、申請人が第一号、第三号及び第四号による情報の確認に同意しない場合には、当該書類又はその写しを添付させなければならない。〈改正 2017. 9. 19〉

- 一 申請人が個人の場合：住民登録票抄本
- 二 申請人が法人の場合：法人登記事項証明書
- 三 申請人が在外国民である場合：旅券情報
- 四 申請人が外国人である場合：外国人登録事実証明書
- 五 建物登記事項証明書

3 令第6条第3項による登録台帳及び登録証は、それぞれ別紙第8号書式及び別紙第9号書式のとおりとする。

4 第3項による住宅賃貸管理業登録台帳は、電子的処理が不可能な特別な事由がない限り、電子的処理が可能な方法により作成して管理しなければならない。

第6条（住宅賃貸管理業の変更申告等） 住宅賃貸管理業者は、法第7条第3項及び令第

6 条第 4 項により変更申告をしようとする場合には、別紙第 10 号書式の住宅賃貸管理業登録事項変更申告書に変更内容を証明する書類及び第 5 条第 3 項による住宅賃貸管理業登録証を添付して市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。

2 住宅賃貸管理業者は、法第 7 条第 3 項及び令第 6 条第 4 項により住宅管理業を廃業しようとする場合には、別紙第 11 号書式の住宅賃貸管理業抹消申告書に抹消事項を証明できる書類を添付し、市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。

3 第 1 項及び第 2 項により申告を受けた市長・郡守・区庁長は、変更内容を確認した後、別紙第 8 号書式の住宅賃貸管理業登録台帳にその内容を記録しなければならない。

4 法第 7 条第 3 項の「資本金の増加等国土交通部令で定める軽微な事項」とは、資本金又は専門人材の数が増加した場合をいう。

第 7 条（課徴金の賦課及び納付） 市長・郡守・区庁長は、法第 10 条第 2 項により課徴金を賦課しようとする場合には、その違反行為の種別と課徴金の金額を明示して納付すべきことを書面で通知しなければならない。

2 第 1 項により通知を受けた者は、通知を受けた日から 30 日以内に課徴金を市長・郡守・区庁長が定める収納機関に納付しなければならない。ただし、天災地変その他のやむを得ない事由によりその期間内に課徴金を納付できないときは、その事由が解消された日から 7 日以内に納付しなければならない。

3 課徴金収納機関は、課徴金を納付した者に領収証を交付しなければならない。

4 課徴金収納機関は、課徴金を収納したときは、遅滞なくその事実を市長・郡守・区庁長に通知しなければならない。

第 8 条（住宅賃貸管理業現況申告） 法第 12 条第 1 項前段による現況申告をしようとする住宅賃貸管理業者は、別紙第 12 号書式の住宅賃貸管理業現況申告書を市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。

第 9 条（促進地区事前基礎調査） 法第 23 条第 4 項により公共支援民間賃貸住宅供給促進地区（以下「促進地区」という。）の指定を提案しようとする者（以下「促進地区指定提案者」という。）は、次の各号の事項について調査し、別紙第 13 号書式の促進地区事前基礎調査書を作成しなければならない。〈改正 2018. 7. 17〉

- 一 促進地区として指定しようとする地域と生活圏が同じ地域の人口変動状況及び推移
- 二 促進地区として指定しようとする地域の人口、土地利用、地蔵物及び各種開発事業の現状
- 三 周辺地域の交通状況
- 四 風水害、地すべり、地盤崩壊その他の災害の発生頻度及び現状
- 五 「国土の計画及び利用に関する法律」による広域都市計画、都市・郡基本計画等、上位計画に関する事項
- 六 文化財の現状
- 七 公園及び緑地の現状

2 促進地区指定提案者は、促進地区事前基礎調査書を作成するために、関係行政機関、地方自治体、「公共機関の運営に関する法律」による公共機関及びその他の関係機関の長に協力を要請することができる。〈改正 2018. 7. 17〉

第 10 条（促進地区指定提案書提出書類等） 促進地区指定提案者は、別紙第 14 号書式の促進地区指定提案書に次の各号の書類及び図面を添付して指定権者に提出しなければならない。〈改正 2018. 7. 17〉

- 一 概略的な事業計画書

- 二 促進地区事前基礎調査書（事前基礎調査書作成のための関連書類を含む。）
- 三 編入農地及び林野現況に関する調査書類
- 四 当該地域の現状写真
- 五 収用又は使用する「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」第3条で定める土地・物件及び権利の所在地、支番、地目、面積、所有権及び所有権以外の権利の仕様及びその所有者及び権利者の氏名（法人の場合は名称をいう。）及び住所を記載した書類
- 六 法第23条第4項による土地所有者同意書
- 七 「環境影響評価法」による戦略環境影響評価関連資料（戦略環境影響評価協議対象地域の場合に限る。）
- 八 「自然災害対策法」による事前災害影響性検討関連資料（事前災害影響性検討対象地域の場合に限る。）
- 九 促進地区周辺の広域交通体系関連資料（促進地区予定面積が100万平方メートル以上の場合に限る。）
- 十 都市・郡基本計画の変更に必要な書類（都市・郡基本計画変更が必要な場合に限る。）
- 十一 縮尺2万5千分の1又は5万分の1の位置図
- 十二 促進地区の境界とその決定事由を表示した縮尺5千分の1の地形図
- 十三 土地利用現況及び地蔵物現況を明示した縮尺5千分の1の地形図又は地籍図
- 十四 編入土地現況図
- 十五 土地利用計画図

2 指定権者は、促進地区事前基礎調査書の内容を確認するために市長・郡守・区庁長又は法第23条第1項第2号に該当する者に調査を要請することができる。この場合、市長・郡守・区庁長は、正当な事由がない限り、要請に応じなければならない。

3 第1項により提案書を提出された指定権者は、「電子政府法」第36条第1項による行政情報の共同利用を通じて地籍図及び林野図を確認し、現地調査等を通じて供給促進地区指定提案の受け入れの可否を決定した後、促進地区指定提案者にその結果を通知しなければならない。

4 法第23条第1項により指定された公共支援民間賃貸住宅開発事業の施行者（以下「施行者」という。）は、同条第7項により促進地区の変更を提案する場合には、提案書に促進地区の変更に必要な書類及び図面を添付して指定権者に提出しなければならない。促進地区の解除を提案する場合には、提案書に解除理由書を添付して提出しなければならない。〈改正2018.7.17〉

5 第1項から第4項までに規定する事項のほか、促進地区の提案に関する細部手続等に関しては、国土交通部長官が定める。

第11条（同意面積の算定方法等） 法第23条第4項による同意面積の算定方法は、次の各号のとおりとする。〈改正2018.7.17〉

- 一 土地所有権を共有する場合：他の共有者の同意を受けた代表共有者1人を当該土地所有者とみなし、代表共有者の同意は、当該土地面積全体に対する同意として算定する。ただし、「集合建物の所有及び管理に関する法律」第2条第六号による敷地使用権（所有権の場合に限る。）を有している者（同条第二号による区分所有者をいう。）の同意は、当該共有持分面積に対する同意として算定する。
- 二 地上権が設定された土地の場合：地上権を有する者及びその土地の所有権を有する者の同意は、それぞれ当該地上権が設定された土地面積の2分の1に該当する土地に対する同意として算定する。この場合、地上権者が複数の場合には、代表地上権者1人を当該土地に対する地上権者とみなす。
- 三 促進地区の境界にわたる土地の場合：促進地区内の土地のみを同意として計算す

る。

四 法第 23 条第 4 項により促進地区の指定が提案された後、土地所有者又は地上権者が変更された場合：既存の土地所有者又は地上権者の同意書を基準とする。

2 第 1 項により同意対象者は、所有した土地全てに対して同意又は不同意をすることができ、一部の土地に対する部分同意は認めない。

3 第 1 項により同意をした者は、促進地区指定提案者が指定権者に提案書を提出した後、同意を撤回することができず、提案書提出前に同意を撤回するときは、内容証明郵便で撤回しなければならない。

4 法第 23 条第 4 項により同意又は撤回をする者は、次の各号の区分による申請書に住民登録証の写し、旅券の写し、運転免許証の写し等身分を証明できる書類（「個人情報保護法施行令」第 19 条各号に該当する固有識別情報を除いた姓名・生年月日のみを含む書類をいう。）を添付して促進地区指定提案者に提出しなければならない。この場合、同意又は撤回をする者が法人である場合には、次の各号の区分による申請書に法人の印鑑図章を押印し、法人印鑑証明書を添付しなければならない。〈改正 2017. 9. 19、2018. 7. 17〉

一 同意する場合：別紙第 15 号書式の同意書

二 同意を撤回する場合：別紙第 16 号書式の同意撤回書

三 共有土地の代表者指定を同意する場合：別紙第 17 号書式の代表者指定同意書

第 12 条（簡易工作物等） 令第 22 条第 3 項第二号の「国土交通部令で定める簡易工作物」とは、次の各号の工作物をいう。

一 ビニールハウス

二 養蚕場

三 唐辛子、葉タバコ、海苔等農林水産物の乾燥場

四 きのか栽培舎

五 種苗培養場

六 堆肥場

七 脱穀場

八 その他第一号から第七号までの工作物に類似するものであって、指定権者が認める工作物

2 令第 22 条第 4 項による申告書は、別紙第 18 号書式のとおりとする。

第 13 条（住居地域における促進地区指定提案） 令第 30 条第 3 項第六号の「国土交通部令で定める書類」とは、次の各号の書類をいう。〈改正 2018. 7. 17〉

一 促進地区事前基礎調査書（事前基礎調査書作成のための関連書類を含む。）

二 促進地区の現状写真

三 縮尺 2 万 5 千分の 1 又は 5 万分の 1 の位置図

四 促進地区の境界及びその決定事由を表示した縮尺 5 千分の 1 の地形図

五 土地利用現況及び地蔵物現況を明示した縮尺 5 千分の 1 の地形図又は地籍図

六 編入土地現況図

七 土地利用計画図

2 施行者は、法第 33 条第 4 項により促進地区の変更を提案する場合には、第 10 条第 1 項による促進地区指定提案書に促進地区の変更に必要な資料を添付して指定権者に提出しなければならない。〈改正 2018. 7. 17〉

第 13 条の 2（土地等の収用・使用同意書等） 令第 30 条の 2 第 4 項の「国土交通部令で定める同意書又は同意撤回書」とは、それぞれ別紙第 18 号の 2 書式の同意書及び別紙第 16 号書式の同意撤回書をいう。

2 令第 30 条の 2 第 4 項の「国土交通部令で定める書類」とは、次の各号の区分による

書類をいう。

- 一 土地所有者が領第 30 条の 2 第 2 項第一号本文により他の共有者の同意を受けた代表共有者である場合、次の各目の書類
 - イ. 別紙第 17 号書式の代表者指定同意書
 - ロ. 住民登録証の写し、旅券の写し、運転免許証の写し等代表共有者及び他の共有者の身分を証明できる書類（「個人情報保護法施行令」第 19 条各号に該当する固有識別情報を除く姓名・生年月日のみを含む書類をいう。以下、この条において同じ。）
- 二 第一号に該当しない場合であって土地所有者が個人である場合：住民登録証の写し、旅券の写し、運転免許証の写し等身分を証明できる書類
- 三 第一号に該当しない場合であって土地所有者が法人である場合：法人印鑑証明書

[本条新設 2017. 7. 11]

第 14 条（随意契約対象土地面積） 施行者は、令第 32 条第 5 項第三号により土地を随意契約の方法により供給するときは、1 世帯当たり 1 筆地を基準として、1 筆地当たり 140 平方メートル以上 330 平方メートル以下の規模で供給しなければならない。ただし、当該促進地区の単独住宅建設用地を各筆地に分割した後に残余の単独住宅建設用地の規模が 140 平方メートル未満の場合であって、計画条件上やむを得ない場合には、140 平方メートル未満の規模で供給することができる。

第 14 条の 2（竣工検査） 法第 39 条の 2 により竣工検査を受けようとする促進地区造成事業の施行者は、別紙第 18 号の 3 書式の工事完了報告書に次の各号の書類及び図面を添付して市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。

- 一 竣工設計図書（着工前の写真及び竣工写真を含む。）
- 二 土地の用途別面積調書及び平面図
- 三 「空間情報の構築及び管理等に関する法律」第 2 条第十八号の地籍所管庁が発行する地籍測量成果図
- 四 新・旧地籍対照図
- 五 法第 29 条及び第 39 条の 2 第 4 項により関係行政機関の長課の協議に必要な書類及び図面
- 六 法第 41 条による公共施設（法第 28 条第 2 項による基盤施設を含む。）の帰属調書及び図面

2 促進地区造成事業の施行者は、促進地区近隣の住宅需給状況及び促進地区造成事業の規模等を考慮して、1 の促進地区造成事業を区画別に分割して順次推進する場合であって、区画別事業期間等が法律第 28 条による公共支援民間賃貸住宅供給促進地区計画に反映された場合には、工事が完了した区画別に竣工検査を申請することができる。

3 法第 39 条の 2 第 3 項による竣工検査証明書は、別紙第 18 号の 4 書式のとおりとし、同項による工事完了公告は、次の各号の事項を官報又は公報に公告する方法とする。

- 一 促進地区造成事業（以下、この条において「事業」という。）の名称
- 二 事業施行者の名称・住所及び代表者の氏名
- 三 事業施行地の位置
- 四 事業施行地の総面積及び用途別面積
- 五 完成日
- 六 主要施設物の管理処分に関する事項
- 七 その他市長・郡守・区庁長が必要と認める事項

4 市長・郡守・区庁長は、法第 39 条の 2 第 3 項による工事完了公告をするとき、指定権者に事業の工事完了結果を通知しなければならない。

[本条新設 2018. 7. 17]

[従前の第 14 条の 2 は第 14 条の 12 に移動<2018. 7. 17>]

第 14 条の 3 (公共支援民間賃貸住宅等の賃借人資格及び選定方法) 法第 42 条第 1 項第一号及び同条第 2 項による公共支援民間賃貸住宅の賃借人資格及び選定方法は、別表 1 のとおりとする。ただし、法第 2 条第四号ホ目による公共支援民間賃貸住宅の場合、その賃借人資格及び選定方法に関して第 1 条の 2 各号の法令等で別に定めた場合には、それによる。

2 賃貸事業者は、管轄地方自治団体の長と協議し、第 1 項による公共支援民間賃貸住宅の賃借人資格のほか、不動産、自動車等資産に関する別途の要件を定めることができる。

3 長期一般民間賃貸住宅の賃貸事業者は、法第 42 条第 1 項第二号により賃借人の資格及び選定方法を定める場合、別表 1 の基準を一部又は全部適用することができる。<新設 2019. 10. 29、2020. 12. 10>

4 国土交通部長官又は市・道知事は、この規則で定める公共支援民間賃貸住宅の賃借人資格及び選定方法等に関する詳細な事項を別に定めることができる。<改正 2019. 10. 29>

[本条新設 2018. 7. 17]

[題目改正 2019. 10. 29]

第 14 条の 4 (公共支援民間賃貸住宅等の最初賃借人募集及び選定) 次の各号のいずれかに該当する民間賃貸住宅であって、同一の住宅団地において 30 戸又は 30 世帯以上の民間賃貸住宅を最初に供給しようとする賃貸事業者は、公開募集の方法により賃借人を募集しなければならない。<改正 2019. 10. 29、2020. 12. 10>

一 公共支援民間賃貸住宅

二 第 14 条の 3 第 3 項により賃借人の資格及び選定方法を定めた長期一般民間賃貸住宅

2 第 1 項により公開募集の方法で賃借人を募集しなければならない賃貸事業者は、賃借人募集公告を当該民間賃貸住宅所在地の住民が広く見ることができる日刊新聞、管轄特別自治市・特別自治道・市・郡又は自治区のインターネット・ホームページ又は当該民間賃貸住宅所在地の住民が容易に接することができる一定の場所に掲示して公告しなければならない。<改正 2019. 10. 29>

3 第 2 項による賃借人募集公告は、最初の民間賃貸住宅の供給申請受付日の 5 日前にしなければならない。<改正 2019. 10. 29>

4 公共支援民間賃貸住宅及び第 1 項第二号による民間賃貸住宅(以下「公共支援民間賃貸住宅等」という。)の供給申請受付は、訪問受付又はインターネット受付の方法とする。この場合、賃貸事業者は、別紙第 18 号の 5 書式の供給申請書(インターネット受付の場合には、事業主体が定める電子文書である申請書をいう。以下「供給申請書」という。)を公共支援民間賃貸住宅等の供給を申請しようとする者に交付しなければならない。<改正 2019. 10. 29>

5 国土交通部長官は、第 4 項にかかわらず、第 1 条の 2 第三号イ目による公共支援民間賃貸住宅の供給申請受付方法を別に定めることができる。<新設 2019. 10. 29>

6 第 1 項により公開募集の方法により賃借人を募集しなければならない賃貸事業者は、賃借人を選定する場合、次の各号の区分による方法とする。<改正 2019. 10. 29>

一 別表 1 第 1 号イ目による一般供給対象者に供給する住宅：抽選の方法

二 別表 1 第 1 号イ目による特別供給対象者に供給する住宅：別表 1 第三号イ目による方法

7 第 6 項により選定された賃借人に対する棟・住戸の配分は、抽選の方法とする。<改正 2019. 10. 29>

[本条新設 2018. 7. 17]

[題目改正 2019. 10. 29]

第 14 条の 5(公共支援民間賃貸住宅等の供給申請) 公共支援民間賃貸住宅等の供給を申請しようとする者は、供給申請書に次の各号の書類を添付して賃貸事業者に提出しなければならない。ただし、第一号及び第二号の書類は、公共支援民間賃貸住宅等の供給申請時に提出せず、賃貸借契約を締結する前に提出させることができる。〈改正 2019. 10. 29〉

- 一 世帯主又は世帯員である事実を証明する次の各目の書類
 - イ. 住民登録票謄本又は抄本
 - ロ. 「家族関係の登録等に関する法律」による家族関係証明書
- 二 住民登録証の写し又は旅券の写し
- 三 別紙第 18 号の 6 書式による誓約書（電子文書を含む。）
- 四 別紙第 18 号の 7 書式による月平均所得現況及び国土交通部長官が定める所得証明書類
- 五 婚姻関係証明書（別表 1 第 1 号イ目 2）による特別供給対象者に限る。）

[本条新設 2018. 7. 17]

[題目改正 2019. 10. 29]

第 14 条の 6(公共支援民間賃貸住宅等の予備賃借人選定) 賃貸事業者(第 1 条の 2 第三号イ目による公共支援民間賃貸住宅の賃貸事業者は除く。以下、この条において同じ。)が第 14 条の 3 により賃借人を選定する場合、別表 1 による供給対象別住宅数の 40 パーセント以上の予備賃借人を選定しなければならない。ただし、第 14 条の 3 により賃借人を募集した結果、公共支援民間賃貸住宅等供給申請者数が供給対象別住宅数の 140 パーセント未満である場合には、賃借人として選定されなかった申請者すべてを予備賃借人とする。〈改正 2019. 10. 29〉

2 第 1 項により選定された予備賃借人の順番の付与に関しては、第 14 条の 4 第 5 項を準用する。

3 賃貸事業者は、第 14 条の 4 第 5 項により賃借人として選定された者のうち当選が取り消された者、賃貸借契約を締結していない者若しくは賃貸借契約を解除した者がいる場合又は従前賃借人の退去により残余の公共支援民間賃貸住宅等がある場合、第 1 項及び第 2 項により選定された予備賃借人の順番に従い供給する。この場合、2 戸又は 2 世帯以上の公共支援民間賃貸住宅等を同時に供給する場合には、当該住宅の棟・住戸を公開した後、棟・住戸を配分する抽選に参加医師を表示した予備賃借人に対して抽選の方法で棟・住戸を割り当てる。〈改正 2019. 10. 29〉

4 賃貸事業者は、公共支援民間賃貸住宅等の効率的供給のために第 1 項及び第 2 項により選定された予備賃借人がなくなった場合には、残余の公共支援民間賃貸住宅等がない場合であっても、予備賃借人を追加で募集することができる。この場合、予備賃借人の募集は、公開募集の方法とするものとし、具体的な募集方法は、賃貸事業者が定め、予備賃借人選定及び順番の付与に関しては、第 14 条の 4 第 5 項を準用する。〈改正 2019. 10. 29〉

5 第 4 項により選定された予備賃借人に対する公共支援民間賃貸住宅等の供給に関しては、第 3 項を準用する。〈改正 2019. 10. 29〉

6 賃貸事業者は、予備賃借人の名簿及び順番等予備賃借人の現状をインターネット・ホームページ等に公開しなければならない。

[本条新設 2018. 7. 17]

[題目改正 2019. 10. 29]

第 14 条の 7(残余の公共支援民間賃貸住宅等の賃借人資格緩和) 賃貸事業者は、第 14 条の 4 及び第 14 条の 6 第 1 項から第 3 項までの規定により最初賃借人に供給して残余の公共支援民間賃貸住宅等（別表 1 による一般供給対象者に供給する住宅に限る。）が入居指定期間開始日までに賃貸されていない場合（入居指定期間開始日以降も最初賃借人を選定

できなかつた場合を含む。)には、第14条の3による賃借人の資格及び選定方法にかかわらず、当該住宅の賃借人の資格を緩和し、又は先着順の方法により供給することができる。〈改正2019.10.29〉

2 賃貸事業者は、法第43条による賃貸義務期間中に第14条の4及び第14条の6により供給し、残余の公共支援民間賃貸住宅等が入居指定期間開始日以降3箇月間継続して賃貸されていない場合には、第14条の3にかかわらず、当該住宅の賃借人の資格を緩和し、又は先着順の方法により供給することができる。ただし、残余の公共支援民間賃貸住宅等が別表1による特別供給対象者に供給する住宅である場合には、事前に賃借人の資格及び選定方法に関して管轄地方自治体の長と協議しなければならない。〈改正2019.10.29〉

3 第1項及び第2項にかかわらず、第1条の2第三号イ目による公共支援民間賃貸住宅の賃貸事業者は、残余の公共支援民間賃貸住宅を国土交通部長官が定めるところにより賃借人の資格を緩和し、又は先着順の方法により供給することができる。〈新設2019.10.29〉
[本条新設2018.7.17]
[題目改正2019.10.29]

第14条の8（公共支援民間賃貸住宅等の賃借人選定業務等の代行） 賃貸事業者は、法第42条の2第2項の電算管理指定機関（以下「計算管理指定機関」という。）に第14条の4から第14条の6までによる供給申請書の受理、賃借人・予備賃借人選定及び棟・住戸割配業務の代行を依頼することができる。

2 賃貸事業者は、公共支援民間賃貸住宅等の供給申請者が提出した書類の確認等の業務を「建設産業基本法」第9条により建設業登録をした者（以下「建設事業者」という。）であつて当該住宅建設工事を施工した建設事業者に代行させることができる。この場合、賃貸事業者は、建設事業者がこの規則で定める手続及び基準に従うよう監督しなければならない。〈改正2019.10.29、2020.3.2〉
[本条新設2018.7.17]
[題目改正2019.10.29]

第14条の9（公共支援民間賃貸住宅等の入居対象者資格確認等） 賃貸事業者は、公共支援民間賃貸住宅等の賃借人として選定しようとする者について、管轄市長・郡守・区庁長が「情報通信網利用促進及び情報保護等に関する法律」により構成した住宅計算網を利用した住宅所有有無等の計算検索を国土交通部長官に依頼するよう要請しなければならない。ただし、計算管理指定機関が第14条の8第1項により賃借人選定業務を代行する場合には、計算管理指定機関が国土交通部長官に計算検索を依頼しなければならない。〈改正2019.10.29〉

2 賃貸事業者は、第14条の5ただし書により公共支援民間賃貸住宅等の供給申請時に添付書類の提出を省略した場合、当該住宅の賃貸借契約締結前に賃借人として選定しようとする者から同条第一号及び第二号による書類の提出を受理して、世帯主、世帯員及び該当居住地等を確認しなければならない。〈改正2019.10.29〉

3 賃貸事業者は、第1項及び第2項による計算検索及び提出書類の確認結果、不適格者と判定された者については、その結果を通知し、通知した日から7日以上の期間を定めて証明書等を提出させて、賃借人の資格を満たしているか否かを確認した後、賃借人として確定しなければならない。

4 賃借人として選定しようとする者の住宅所有有無の確認及び判断に関しては、「住宅供給に関する規則」第23条第4項及び第53条を準用する。この場合、「事業主体」は「賃貸事業者」に、「公共賃貸住宅の供給、第46条、「公共住宅特別法施行規則」別表6第2号ニ目による特別供給」は、「公共支援民間賃貸住宅等の供給」に、それぞれ読み替える。〈改正2019.10.29〉

5 第1項による依頼を受けた国土交通部長官は、14日以内に、計算検索結果を市長・郡

守・区庁長又は電算管理指定機関に通知しなければならない。

[本条新設 2018. 7. 17]

[題目改正 2019. 10. 29]

第 14 条の 10（公共支援民間賃貸住宅等供給申請書類の管理） 賃貸事業者（電算管理指定機関が第 14 条の 8 第 1 項により賃借人選定業務を代行する場合には、電算管理指定機関をいう。以下、この条において同じ。）は、第 14 条の 5 各号の書類のうち賃借人として選定されない者の書類は、受付日から 6 箇月間保管し、賃借人として選定された者の書類は、受付日から当該住宅の賃貸期間の間保管しなければならない。

2 賃貸事業者は、関係機関の要請がある場合には、第 1 項により保管する書類を提出しなければならない。

[本条新設 2018. 7. 17]

[題目改正 2019. 10. 29]

第 14 条の 11（公共支援民間賃貸住宅等の賃借人管理） 公共支援民間賃貸住宅等の賃借人は、次の各号のいずれかに該当する場合、賃貸事業者にその住宅を明け度さなければならない。〈改正 2019. 3. 20、2019. 10. 29〉

- 一 当該住宅から退去する場合
- 二 他の公共賃貸住宅又は公共支援民間賃貸住宅等に入居する場合
- 三 賃借人（賃借人の資格を無住宅世帯構成員と定めた場合には、その世帯に属する者を含むものとし、第 14 条の 7 により住宅所有基準が緩和された賃借人は除く。）が他の住宅を所有することとなった場合

2 賃貸事業者は、既存の賃借人と再契約する場合、別表 1 による賃借人の資格（第 14 条の 4 第 1 項第二号による民間賃貸住宅の場合、同号により適用した賃借人の資格をいい、第 14 条の 7 により賃借人として選定された場合には、緩和された賃借人の資格をいう。）を確認した後、再契約をしなければならない。この場合、賃借人は、資格確認のための第 14 条の 5 各号の書類を賃貸事業者に提出しなければならない。〈改正 2019. 10. 29〉

3 第 2 項前段による賃借人の資格確認に関しては、第 14 条の 9 を準用する。

4 賃貸事業者は、第 1 項第三号及び第 2 項前段にかかわらず、賃貸借契約期間中又は賃貸借契約を再契約する場合であって、「住宅供給に関する規則」による分譲権等を有している賃借人に入居予定日（分譲券等が複数個である場合には、最も早く到来する入居予定日をいう。）までは賃貸し、又は再契約を締結することができる。〈新設 2019. 3. 20〉

[本条新設 2018. 7. 17]

[題目改正 2019. 10. 29]

第 14 条の 12（民間賃貸住宅供給申告） 第 33 条の 2 の「国土交通部令で定める申告書」とは、別紙第 18 号の 8 書式の申告書をいう。〈改正 2018. 7. 17〉

2 令第 33 条の 2 の「国土交通部令で定める書類」とは、次の各号の書類をいう。

- 一 次の各目の事項を含む賃借人募集計画案
 - イ. 民間賃貸住宅の供給状況及び賃貸条件
 - ロ. 賃借人の資格及び選定方法
 - ハ. 土地賃貸契約書・土地使用承諾書等土地確保現況を証明できる書類（土地を賃借して建設された民間賃貸住宅又は土地の所有権を確保できなかった場合に限る。）
- 二. 土地及び住宅に設定された所有権以外の権利の指定
- 二 申告対象住宅が法第 49 条第 1 項による賃貸保証金に対する保証加入対象に該当する場合、当該保証契約の保証書

3 令第 33 条の 2 により第 1 項の申告書の提出を受理した市長・郡守・区庁長は、「電子政府法」第 36 条第 1 項による行政情報の共同利用を通じて申告対象民間賃貸住宅の土地

登記事項証明書及び建物登記事項証明書を確認しなければならない。

4 市長・郡守・区庁長は、第1項の申告書を受理した日から7日以内に別紙第18号の8書式の届出証明書を発行しなければならない。〈改正 2018. 7. 17〉

[本条新設 2017. 7. 11]

[第14条の2から移動<2018. 7. 17>]

第14条の13(公共支援民間賃貸住宅の重複入居等の確認方法及び手続等) 賃貸事業者は、公共支援民間賃貸住宅の賃借人(賃貸借契約当事者をいう。以下、この条において同じ。)に関する法第42条第2項各号の事項を賃貸義務期間開始日及びその開始日を基準として2年が経過する日を含む月の翌月15日までに電算管理指定機関に通知しなければならない。この場合、賃借人情報を最初に通知した後は、新たに賃貸借契約を締結したこと、賃貸借契約を解除したこと等、賃貸借契約事項に変更がある賃借人に関する賃借人情報のみを通知することができる。

2 第1項により通知を受けた計算管理指定機関は、15日以内に公共支援民間賃貸住宅と公共賃貸住宅に重複して入居又は契約しているか否かを賃貸事業者に通知しなければならない。

3 第2項により通知を受けた賃貸事業者は、その事実を当該賃借人に直ちに通知し、7日以上の期間を定めて疎明する機会を与えなければならない。

[本条新設 2018. 7. 17]

第14条の14(金融情報等の提供による同意書) 令第33条の3第2項の「国土交通部令で定める金融情報等の提供同意書面」とは、別紙第18号の9書式の同意書をいう。

[本条新設 2018. 7. 17]

第15条(賃貸事業者間民間賃貸住宅譲渡申告) 賃貸事業者は、法第43条第2項により民間賃貸住宅を他の賃貸事業者(該当民間賃貸住宅を譲受して住宅賃貸事業をしようとする者を含む。)に譲渡しようとする場合には、別紙第19号書式の民間賃貸住宅譲渡申告書を市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。この場合、市長・郡守・区庁長は、「電子政府法」第36条第1項による行政情報の共同利用を通じて当該民間賃貸住宅の登記事項証明書及び民間賃貸住宅を譲受する者(当該民間賃貸住宅を譲り受けて住宅賃貸事業をしようとする者は除く。)の賃貸事業者登録証を確認しなければならない。申告人が賃貸事業者登録証の確認に同意しない場合には、当該書類を添付させなければならない。

2 第1項による申告をした賃貸事業者は、申告書処理日から30日以内に売買契約書の写しを市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。この場合、担当公務員は、「電子政府法」第36条第1項による行政情報の共同利用を通じて当該民間賃貸住宅の登記事項証明書及び民間賃貸住宅を譲渡した者及び譲受した者の賃貸事業者登録証を確認しなければならない。申告人が賃貸事業者登録証の確認に同意しない場合には、当該書類を添付させなければならない。

3 第1項により民間賃貸住宅譲渡申告を受理した市長・郡守・区庁長は、直ちに当該民間賃貸住宅の賃借人に賃貸事業者が変更されることを通知しなければならない。

第16条(賃貸義務期間経過後民間賃貸住宅譲渡申告) 賃貸事業者は、法第43条第3項前段により賃貸義務期間が過ぎた後民間賃貸住宅を譲渡しようとする場合には、別紙第19号書式の民間賃貸住宅譲渡申告書を市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。この場合、市長・郡守・区庁長は、「電子政府法」第36条第1項による行政情報の共同利用を通じて当該民間賃貸住宅の登記事項証明書を確認しなければならない。〈改正 2020. 12. 10〉

第17条(民間賃貸住宅の譲渡許可申請等) 第34条第2項の「国土交通部令で定める申

請書と添付書類」とは、それぞれ別紙第 20 号書式の申請書及び次の各号の書類をいう。〈改正 2017. 9. 19、2018. 7. 17〉

- 一 譲渡の具体的な理由を記載した書類
- 二 譲渡価格算定の根拠書類
- 三 特別受選充当金積立通帳の写し（法第 53 条第 1 項により特別受選充当金を積立しなければならない賃貸事業者に限る。）
- 四 瑕疵保守保証金預金証書〔共同住宅の使用検査日（住宅団地内の共同住宅の全部に対して臨時使用承認を得た場合を含む。）から 10 年以内の場合に限る。〕

2 令第 34 条第 2 項によりこの条第 1 項による申請書の提出を受理した市長・郡守・区庁長は、「電子政府法」第 36 条第 1 項による行政情報の共同利用を通じて当該民間賃貸住宅の登記事項証明書を確認しなければならない。〈新設 2018. 7. 17〉

3 市長・郡守・区庁長は、第 1 項の申請書を受理した場合には、10 日以内に許可の可否を決定し、申請人にこれを書面（電子文書を含む。）により通知するものとし、許可をしない場合には、その事由を明示しなければならない。〈改正 2018. 7. 17〉

4 法第 43 条第 4 項及び令第 34 条第 6 項により登録抹消を申請しようとする者は、別紙第 6 号の 7 書式の賃貸事業者登録全部（一部）抹消申請書に登録抹消対象であることを証明できる書類を添付し、市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。〈新設 2020. 12. 10〉
〔題目改正 2020. 12. 10〕

第 17 条の 2（公共支援民間賃貸住宅の賃貸料等） 法第 44 条第 1 項第一号の「国土交通部令で定める基準」とは別表 2 をいう。ただし、法第 2 条第四号へ目による公共支援民間賃貸住宅の場合、その最初の賃貸料に関し第 1 条の 2 各号の法令等で別に定める場合には、その基準をいう。〈改正 2020. 12. 10〉
〔本条新設 2018. 7. 17〕

第 18 条（賃貸保証金と月賃貸料間の転換） 賃貸事業者が法第 44 条第 4 項により賃貸保証金を月賃貸料に転換しようとする場合には、借入人の同意を得なければならない。転換される月賃貸料は、「住宅賃貸借保護法」第 7 条の 2 による範囲を超えることはできない。月賃貸料を賃貸保証金に転換する場合もまた同じ。〈改正 2018. 7. 17、2019. 2. 27〉

第 19 条（賃貸借契約申告書等） 令第 36 条第 2 項による賃貸借契約（変更）申告書は、別紙第 21 号書式による。〈改正 2019. 3. 20〉

2 令第 36 条第 2 項又は第 3 項により（変更）申告書を受理した市長・郡守・区庁長は、「電子政府法」第 36 条第 1 項による行政情報の共同利用を通じて当該賃貸住宅の登記事項証明書を確認しなければならない。〈新設 2019. 3. 20〉

3 法第 46 条第 1 項、第 2 項及び令第 36 条第 1 項第四号により準住宅賃貸借契約の申告を受理した市長・郡守・区庁長は、借入人の実際の居住現況を確認するために申告された借入人の住民登録東抄本を「電子政府法」第 36 条第 1 項による行政情報の共同利用を通じて確認しなければならない。ただし、借入人が確認に同意しない場合には、第 1 項による申告をするとき、当該書類をさせなければならない。〈改正 2019. 10. 29〉

4 第 3 項にかかわらず、市長・郡守・区庁長は、借入人の住民登録票抄本により実際の居住現況を確認することができない場合、次の各号の資料を賃貸事業者、関係行政機関又は関連団体等に要請することができる。〈改正 2019. 10. 29〉

- 一 電話使用料納付確認書
- 二 ケーブルテレビ受信料納付確認書
- 三 子の在学証明書
- 四 その他公共料金領収証等、居住状況を確認できる資料

5 令第 36 条第 2 項又は第 3 項により賃貸借契約（変更）申告書を受理した市長・郡守・

区庁長は、令第 36 条第 4 項により(変更)申告内容を別紙第 22 号書式の賃貸借契約申告台帳に記載して、別紙第 21 号書式の賃貸借契約(変更)申告証明書を申告人に発行しなければならない。〈改正 2017. 9. 19、2019. 3. 20〉

6 第 5 項による賃貸借契約申告台帳は、電子的処理が不可能な特別な事由がない限り、電子的処理が可能な方法により作成して管理しなければならない。〈改正 2017. 9. 19〉

7 賃貸事業者は、税金減免のための証明等のために賃貸借契約申告履歴を確認しようとする場合、別紙第 23 号書式の賃貸借契約申告履歴確認書発行申請書を市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。〈新設 2019. 3. 20〉

8 第 7 項による申請を受理した市長・郡守・区庁長は、10 日以内に別紙第 23 号の 2 書式の賃貸借契約書申告履歴確認書を申請人に発行しなければならない。〈新設 2019. 3. 20〉
[題目改正 2017. 9. 19]

第 20 条(標準賃貸借契約書) 法第 47 条第 1 項の「国土交通部令で定める標準賃貸借契約書」とは、別紙第 24 号書式のとおりとする。〈改正 2019. 2. 27〉

2 法第 47 条第 2 項第八号の「国土交通部令で定める事項」とは、民間賃貸住宅の譲渡に関する事項をいう。〈改正 2019. 2. 27〉

第 20 条の 2(家庭子供の家運営者の入居資格等) 法第 50 条の 2 により賃貸事業者が「乳幼児保育法」第 10 条第五号による家庭子供の家を設置して運営しようとする者に賃貸する場合、法第 42 条にかかわらず、賃貸借契約締結後、賃貸事業者が定める期間内に「乳幼児保育法」第 13 条第 1 項による認可を受けたことを証明する資料を提出した者の中から、賃貸事業者が定める賃借人選定順位により家庭子供の家として賃貸する住戸の賃借人を選定する。

2 家庭子供を家の最初賃貸料は、法第 44 条第 1 項にかかわらず、民間賃貸住宅の規模、周辺地域の賃貸料等を考慮して賃貸事業者が定める。

3 第 1 項により賃借人として選定された者が家庭子供の家を設置・運営しなくなった場合には、直ちにその事実を賃貸事業者に通知しなければならない。

4 賃貸事業者は、第 1 項から第 3 項までに規定する事項のほか、家庭子供を家の設置・運営等に関する詳細事項を別に定めた場合、賃借人募集計画、管理規約又は家庭子供を家の運営者と締結する標準賃貸借契約書特約に反映しなければならない。

[本条新設 2020. 5. 27]

第 21 条(自己管理認可申請) 賃貸事業者は、法第 51 条第 3 項により民間賃貸住宅を自己管理するために認可を受けようとする場合には、別紙第 26 号書式の自己管理認可申請書に、次の各号の書類を添付して、市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。

- 一 令第 41 条第 4 項による技術要員の人的事項調書及び装備明細書
- 二 管理要員の人的事項に関する書類
- 三 団地配置図

2 第 1 項により認可申請を受理した市長・郡守・区庁長が認可をするときは、別紙第 26 号書式の自己管理認可書を交付しなければならない。

第 22 条(管理費の徴収等) 法第 51 条第 5 項により賃貸事業者が賃借人から受領することができる管理に必要な経費(以下「管理費」という。)は、次の各号の費目に対する月別費用の合計額とし、次の各号の項目別構成内訳は、別表 3 のとおりとする。〈改正 2018. 7. 17〉

- 一 一般管理費
- 二 清掃費
- 三 警備費
- 四 消毒費

- 五 昇降機維持費
- 六 暖房費
- 七 給湯費
- 八 維持修繕費
- 九 知能型ホームネットワーク設備が設置された賃貸住宅の場合には、知能型ホームネットワーク設備維持費

2 第1項各号の項目に関する世帯別負担額の算定方法は、使用者負担と公平な負担の原則に従わなければならない。

3 賃貸事業者は、第1項各号の管理費以外に、いかなる名目であれ、管理費を徴収することができない。

4 賃貸事業者は、賃借人が納付しなければならない次の各号の使用料等を、賃借人を代行してその使用料等を受領すべき者に納付することができる。〈改正 2020. 12. 10〉

- 一 電気料（共同で使用される施設の電気を含む。）
- 二 水道料（共同で使用する水道料を含む。）
- 三 ガス使用料
- 四 地域暖房方式の共同住宅の暖房費及び給湯費
- 五 浄化槽汚物手数料
- 六 生活廃棄物手数料
- 七 賃借人代表会議（法第52条による賃借人代表会議をいう。以下同じ。）運営費

5 賃貸事業者は、引揚機等の使用料を、当該施設の利用者に別途賦課することができる。

6 賃貸事業者は、第1項及び第4項により算定して徴収した管理費及び使用料の徴収及びその使用内訳に関する帳簿を別途作成し、これを帳票資料と共に保管し、賃借人又は賃借人代表会議が閲覧することができるようにしなければならない。〈改正 2020. 12. 10〉

7 第1項及び第4項により算定して徴収した管理費及び使用料の徴収及びその使用内訳に対し、賃貸事業者と賃借人の間に争いがあるときは、賃借人（賃借人の過半数以上の決議がある場合に限る。以下、この条において同じ。）又は賃借人代表会議は、賃貸事業者に対し、「公認会計士法」第7条第1項により登録した公認会計士又は同法第23条により設立された会計法人（以下「公認会計士等」という。）から会計監査を受け、その監査結果及び監査報告書を備え置き、閲覧することができるように要求することができる。

8 賃借人又は賃借人代表会議は、市長、郡守又は区庁長に対し、前項の規定による公認会計士等の選定を依頼することができる。

9 第7項による会計監査に伴う費用は、賃借人又は賃借人代表会議が負担しなければならない。

第23条（民間賃貸住宅の主要施設の範囲等） 法第53条第1項による主要施設の範囲、交換及び補修の時期及び方法等は、令第43条第1項により作成された長期修繕計画で定めるところによる。

第24条（長期修繕計画の策定基準） 令第43条第2項の「国土交通部令で定める基準」とは、「共同住宅管理法施行規則」別表1による策定基準をいう。〈改正 2016. 8. 12〉

第25条（特別修繕引当金積立現況報告） 市長・郡守・区庁長は、令第43条第6項により別紙第27号書式の特別修繕引当金積立現況報告書を毎年1月31日から7月31日までに管轄特別市長、広域市長、特別自治市長、道知事又は特別自治道知事（以下「市・道知事」という。）に提出しなければならない。市・道知事は、これを取りまとめて毎年2月15日から8月15日までに国土交通部長官に報告しなければならない。

第26条（賃貸住宅情報体系資料登録） 市長・郡守・区庁長は、法第60条第2項により

次の各号による登録又は申告を受理した日からそれぞれ 10 日以内に、令第 49 条第一号、第二号、第四号及び第五号の資料を法第 60 条第 1 項による賃貸住宅情報体系（以下「情報体系」という。）に登録しなければならない。変更登録又は変更申告の場合もまた同じ。<改正 2017.7.11、2018.7.17>

- 一 法第 5 条による賃貸事業者の登録
- 二 法第 42 条第 4 項による民間賃貸住宅供給届
- 三 法第 46 条第 1 項及び第 2 項による賃貸借契約申告

2 「公共住宅特別法」第 4 条による公共住宅事業者は、法第 60 条第 2 項により令第 49 条各号の資料を賃貸借契約締結日から 10 日以内に情報体系に登録しなければならない。賃貸借契約が変更された場合もまた同じ。<改正 2018.7.17>

第 27 条(検査公務員の証票) 法第 61 条第 3 項による証票は、別紙第 28 号書式のとおりとする。

第 28 条(加算金利の賦課等) 市・道知事は、賃貸事業者が法第 63 条第 1 項第一号又は第二号に該当することを確認した場合、国土交通部長官に法第 63 条による加算金利の賦課を要請することができる。<新設 2017.9.19>

2 第 1 項にかかわらず、市・道知事は、法第 63 条第 1 項第一号による加算金利賦課対象賃貸事業者が次の各号のいずれかに該当する場合には、加算金利の賦課要請を猶予することができる。<改正 2017.9.19>

- 一 当該賃貸事業者が令第 46 条各号のいずれかに該当する場合
- 二 賃借人の賃貸保証金が「住宅賃貸借保護法施行令」第 10 条第 1 項による優先弁済を受ける保証金以下である場合であって、法第 49 条による保証に加入しないことを賃借人が同意した場合
- 三 賃貸保証金保証加入手続が進行中であると保証会社が認める場合
- 四 賃貸事業者が賃貸保証金保証に加入できなかった事由が賃借人が賃貸借契約を締結しない等、賃貸事業者の責任であるとみることが困難である場合
- 五 第一号から第四号までの規定に準ずる事由により加算金利の賦課を猶予することがやむを得ないと認められる場合

3 第 1 項にかかわらず、市・道知事は、法第 63 条第 1 項第二号による加算金利賦課対象賃貸事業者が第 2 項第一号に該当する場合には、加算金利の賦課要請を猶予することができる。<改正 2017.9.19>

4 市・道知事は、第 1 項から第 3 項までに規定する事項のほか、加算金利賦課要請の方法及び手続、賦課要請の取消等に関する詳細な事項を定めることができる。<改正 2017.9.19>

第 29 条 削除<2019.3.20>

附 則<第 568 号、1994.11.2>

- ①(施行日) この規則は、公布した日から施行する。
- ②(標準賃貸借契約書使用に関する経過措置) ～ 略 ～
- ③(他の法令の改正) ～ 略 ～
- ④ ～ 略 ～

～ 中 略 ～

附 則 <国土交通部令第 270 号、2015. 12. 29>

第 1 条（施行日） この規則は、公布した日から施行する。

第 2 条（標準賃貸借契約書の使用に関する適用例） 別紙第 24 号書式及び別紙第 25 号書式の改正規定は、この規則施行後に賃貸借契約を締結する場合又は更新契約を締結する場合から適用する。

第 2 条の 2（従前の公共建設賃貸住宅に関する特例） 法律第 13499 号 賃貸住宅法全部改正法律付則第 6 条第 2 項による従前の「賃貸住宅法」であって、従前の規定を適用する公共建設賃貸住宅の賃貸事業者は、従前の「賃貸住宅法施行規則」（国土交通部令第 270 号賃貸住宅法施行規則全改正令で改正される前のものをいう。）同条第 4 項本文にかかわらず、賃貸借契約期間中又は賃貸借契約を更新する場合であって、「住宅供給に関する規則」による分譲権等を有している入居者に対象入居予定日（分譲券等が複数個の場合には、最も早く到来する入居予定日をいう。）までに賃貸し、又は賃貸借契約を締結することができる。

[本条新設 2019. 1. 8]

第 3 条（標準賃貸借契約書の使用に関する経過措置） 建設部令第 568 号 賃貸住宅建設促進法施行規則改正令の施行日である 1994 年 11 月 2 日前に賃貸借契約を締結し、その契約期間中にある賃貸住宅の標準賃貸借契約書については、当該賃貸借契約が満了するまでは、建設部令第 568 号賃貸住宅建設促進法施行規則改正令第 8 条の改正規定にもかかわらず、従前の「賃貸住宅建設促進法施行規則」（建設部令第 568 号に改正される前のものをいう。）による。

第 4 条（未分譲住宅の賃借人選定に関する経過措置） 建設交通部令第 396 号賃貸住宅法施行規則仲介政令の施行日である 2014 年 3 月 22 日前に使用検査を受けた住宅の賃借人選定については、建設交通部令第 396 号 賃貸住宅法施行規則仲介令第 1 条の 2 の改正規定にかかわらず、従前の「賃貸住宅施行規則」（建設交通部令第 396 号に改正される前のものをいう。）による。

第 5 条（他の法令の改正） ～ 略 ～

第 6 条（他の法令との関係） この規則施行当時他の法令で従前の「賃貸住宅法施行規則」及びその規定を引用した場合にこの規則の中にそれに該当する規定があるときは、従前の「賃貸住宅法施行規則又はその規定に代えて、この規則又はこの規則の該当規定を引用したものとみなす。

～ 中 略 ～

附 則 <国土交通部令第 1099 号、2022. 1. 21> (鑑定評価及び鑑定評価士に関する法律施行規則)

第 1 条（施行日） この規則は、2022 年 1 月 21 日から施行する。

第 2 条（他の法令の改正） ①から⑦まで省略

⑧民間賃貸住宅に関する特別法施行規則の一部を次のように改正する。

別表 2 第 2 号イ目 2)前段のうち「「鑑定評価及び鑑定評価に関する法律」第 2 条第四号による鑑定評価業者」を「「鑑定評価及び鑑定評価に関する法律」による鑑定評価法人等」に改める。

⑨から⑫まで省略

公共支援民間賃貸住宅の賃借人資格及び選定方法(第 14 条の 3 関係)

1. 公共支援民間賃貸住宅の賃借人資格

公共支援民間賃貸住宅は、賃借人募集公告日現在（再契約を締結又は予備賃借人として選定されてから 2 年が経過した予備賃借人が従前賃借人が退去することに伴い公共支援民間賃貸住宅の賃借人として選定された場合には、賃貸借契約を締結するときをいう。）、次の各目の基準により当該資格を充足する者に対し、1 世帯 1 住宅（住宅の供給を申請する場合は、1 世帯 1 人をいう。）基準により供給する。ただし、青年、予備新婚夫婦（契約者 1 名を定めて予備新婚夫婦 2 名が共に 1 住宅を申請しなければならない。）の場合には、世帯主、世帯員及び成年者でない場合であっても供給することができ、1 人 1 住宅又は 2 人 1 住宅の基準により供給することができ、第 1 条の 2 第三号による公共支援民間賃貸住宅の供給比率は、国土交通部長官が別に定めることができる。

住宅類型	供給比率	賃借人の資格
イ. 一般供給対象者に供給する住宅	80 パーセント未満	「住宅供給に関する規則」第 2 条による無住宅世帯構成員（以下「住宅世帯構成員」という。）
ロ. 特別供給対象者に供給する住宅	20 パーセント以上	<p>1) 青年：無住宅者であってイ)からニ)までの要件を全て備えた者</p> <ul style="list-style-type: none"> イ) 年齢：19 歳以上で 39 歳以下であること ロ) 結婚：結婚していないこと ハ) 所得：以下の分類による基準を満たすこと <ul style="list-style-type: none"> (1) 住宅供給申請者に所得がある場合：当該世帯の月平均所得が前年の都市労働者世帯員（胎児を含む）数別世帯当たり月平均所得（以下「前年度都市労働者世帯員数別世帯当たり月平均所得」という。）の 120%以下であること (2) 住宅供給申請者に所得がない場合：親の月平均所得合計が前年度都市労働者世帯員数別世帯当たり月平均所得の 120%以下であること <p>ニ) 資産：第 14 条の 3 第 2 項による資産要件を満たすこと</p> <p>2) 新婚夫婦：婚姻中の者又は予備新婚夫婦（婚姻を計画中であり、その住宅の入居前までに婚姻事実を証明することができる者を言う。以下、この別表において同じ。）であって、住宅世帯構成員（予備新婚夫婦の場合、婚姻により構成される世帯の世帯構成員全員が無住宅者の場合をいう）であり、イ) からハ) までの要件を全て備えた者</p> <ul style="list-style-type: none"> イ) 婚姻：住宅供給申請者の婚姻合算期間が 7 年以内であること ロ) 所得：当該世帯（予備新婚夫婦の場合、婚姻により構成される世帯の世帯構成員全員をいう）の月平均所得が前年度都市労働者世帯員数別世帯当たり月平均所得の 120 パーセント以下 ハ) 資産：第 14 条の 3 第 2 項による資産要件を満たすこと

		<p>3) 高齢者:無住宅世帯構成員であって、イ)からハ)までの要件を全て備えた者</p> <p>イ) 年齢:65歳以上の者</p> <p>ロ) 所得:当該世代の月平均所得の合計が前年度都市勤労者世帯員数別世帯当たり月平均収入の120%以下であること</p> <p>ハ) 資産:第14条の3第2項による資産要件を満たすこと</p>
--	--	---

備考

- 1) 当該住宅建設地域の管轄市・道知事又は市長・郡守・区庁長の要請があるときは、住宅の種類に応じて借入者の資格を持つ者として、居住する者に優先供給することができる。
- 2) イ目による一般供給対象者に供給する住宅（以下、この別表において「一般供給住宅」という。）は、賃貸事業者と管轄地方自治体の長が協議する場合、青年、新婚夫婦、高齢者でその借入者を限定して選定することができる。この場合、借入者の要件のうち、所得及び資産の要件は適用しない。
- 3) ロ目による借入者の資格にかかわらず、再契約を締結する場合には、次の区分による借入者の資格要件は適用しない。ただし、所得要件の場合、基準を30パーセントを超えて増額された場合は除く。

- イ) ロ目1) に該当する場合:ロ目1) イ) 及びハ) による年齢及び所得要件
- ロ) ロ目2) に該当する場合:ロ目2) イ) 及びロ) による婚姻及び所得要件
- ハ) ロ目3) に該当する場合:ロ目3) ロ) による所得要件

2. 住宅類型別細部比率

- イ. 公的支援民間賃貸住宅(第1条の2第三号イ目による公共支援民間賃貸住宅を除く。)の借入人類型別細部比率は、賃貸事業者が地域特性を考慮して市・道知事又は市長・郡守・区庁長の意見を聴いて、「住宅法」第15条による事業計画承認前に定める。
- ロ. 第1号による供給比率（以下、この別表において「供給比率」という。）にかかわらず、世帯数が50戸又は50世帯未満の住宅団地の場合、賃貸事業者は市・道知事又は市長・郡守・区庁長の意見を聴いて、供給比率を別に定めることができる。

3. 優先供給等

- イ. 第1号イ目にかかわらず、賃貸事業者は、公共支援民間賃貸住宅を建設するために撤去する住宅がある場合、当該住宅の所有者（敷地と建物の所有者が同一人でなければならない。）又は借入者（以下「既存居住者」という。）であって、次の基準を全て満たす者が住宅を申請する場合、1世帯1住宅基準により一般供給住宅を優先供給することができる。
 - 1) 既存居住者が借入者募集公告日現在無住宅世帯構成員であること
 - 2) 既存居住者が当該住宅の売買契約日現在撤去される住宅に1年以上居住していること
- ロ. 第1号イ目にかかわらず、賃貸事業者は、当該公共支援民間賃貸住宅を建設・運営するための社会的協同組合（「協同組合基本法」第2条第三号の社会的協同組合をいう）が設立された場合、当該組合の組合員であって入居者募集公告日現在無住宅世帯構成員である者が住宅を申請する場合、1世帯1住宅を基準として一般供給住宅を優先供給することができる。
- ハ. 第1号イ目にかかわらず、「開発制限区域の指定及び管理に関する特別措置法」により開発制限区域を解除し、公共支援民間賃貸住宅供給促進地区開発事業を実施する場合には、第32条第5項第三号により造成土地の供給を受けることができる者に該当するが造成土地が供給されていない者であって、入居者募集公告日現在無住宅世帯構成員である者に対し、1世帯1住宅の基準により一般供給住宅を優先供給することができる。ただし、「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」第78条により確

立された移住対策の対象者に含まれている者又は移住定着金を受給した者は除く。

ニ. 第1号ロ目による特別供給対象者に供給する住宅（第1条の2第三号イ目による他の公共支援民間賃貸住宅は除く。）の賃借人（予備賃借人を含む。）を最初に選定する場合、次の順位により選定しなければならない。この場合、同一順位内で競争がある場合には、抽選の方法により選定する。

- 1) 第1順位：所得要件が前年度都市労働者世帯員数別世帯当たり月平均所得の100パーセント以下
- 2) 第2順位：所得要件が前年度都市労働者世帯員数別世帯当たり月平均所得の110パーセント以下
- 3) 第3順位：所得要件が前年度都市労働者世帯員数別世帯当たり月平均所得の120パーセント以下

公共支援民間賃貸住宅の最初の賃貸料に関する基準(第 17 条の 2 関連)

1. 公共支援民間賃貸住宅の賃貸事業者（以下、この別表において「賃貸事業者」という。）は、公共支援民間賃貸住宅の最初の賃貸料（賃貸保証金と月賃料をいう。以下、この別表において同じ。）を標準賃貸料（標準賃貸保証金と標準月賃料をいう。以下、この別表において同じ。）以下の金額で定めなければならない。

2. 賃貸事業者は、標準賃貸料を算定するため、次の各首の区分に応じて賃貸相場〔賃貸事業者が近隣地域住宅の傳費・月賃税取引事例に当該地域の傳費・月賃転換率（以下、この別表において「市場転換率」という。）を適用して月賃代料全額を賃貸保証金に換算した値をいう。以下同じ。〕を算定しなければならない。

イ. 法第 2 条第四号イ目及び「都市及び住居環境整備法」による整備事業を通じて供給される公共支援民間賃貸住宅：次の 1) 又は 2) の方法を適用して算定

1) 近隣地域住宅の傳費・月賃税取引事例は、次の方法により調査する。

イ) 調査対象地域：該当公共支援民間賃貸住宅の所在地又は該当公共支援民間賃貸住宅の所在地と隣接する市・郡・自治区

ロ) 調査対象住宅：イ) による地域に所在する住宅のうち、当該公共支援民間賃貸住宅と類型（単独住宅、多人口住宅、アパート、連立住宅、多世帯住宅、オフィステル等の種類をいう。）・規模、生活条件等が類似する住宅として代表性を有する住宅。この場合、住宅の種類を適用するときは、公共支援民間賃貸住宅の供給を申請しようとする者が主に利用する住宅の類型、調査対象地域内に分布した住宅の種類及び該当公共支援民間賃貸住宅の種類等を考慮しなければならない。

ハ) 調査対象期間及び事例：最近 1 年間の傳費・月賃賃貸借契約事例。ただし、最近 1 年以内に傳費・月賃賃貸借契約事例がない場合には、最も最近の事例とする。

2) 近隣地域住宅の賃切・月税取引事例がない場合など賃貸事業者が 1) により賃貸相場を算定できない場合は、賃貸事業者が定める基準により賃貸相場を算定できる。

ロ. イ目以外の公共支援民間賃貸住宅：

1) 賃貸事業者は、国土交通部長官（第 1 条の 2 第三号イ目による公共支援民間賃貸住宅に限る。）、管轄市・道知事又は市長・郡守・区庁長に賃貸相場の算定を依頼しなければならない。この場合、賃貸事業者は、当該公共支援民間賃貸住宅の現状等、賃貸相場算定のための基礎資料を提出しなければならない。

2) 1) により賃貸相場の算定を依頼された国土交通部長官、市・道知事又は市長・郡守・区庁長は、依頼された日から 30 日以内にイ目 1) により近隣地域住宅の傳費・月賃税取引事例を調査して賃貸相場を算定し、又は「鑑定評価及び鑑定評価士に関する法律」による鑑定評価法人等に賃貸相場の算定を依頼しなければならない。この場合、賃貸相場の算定基準日は、賃貸事業者が賃貸相場の算定を依頼した日とする。

3) 2) による賃貸相場の算定に要する費用は、賃貸相場の算定を依頼した賃貸事業者が負担する。

3. 標準賃貸相場及び標準賃貸料は、次の各目により算定する。

区 分	算定方式
イ. 標準賃貸相場	第 2 号各目により算定された賃貸相場×供給対象係数
ロ. 標準賃貸保証金	標準賃貸相場×賃貸事業者が定める賃貸保証金比率
ハ. 標準月賃賃料	$[(標準賃貸相場 - 標準賃貸保証金) \times 市場転換率] \div 12$
備考	
1) イ目の供給対象係数は、次の区分による範囲で国土交通部長官が定めて告示する基準を考慮して賃貸事業者が定める。	
イ) 別表 1 第 1 号ロ目による青年、新婚夫婦又は高齢者に供給する住宅：0.85 以下	

ロ) 第1条の2 第三号イ目による公共支援民間賃貸住宅：国土交通部長官が定める係数
ハ) その他の住宅：0.95 以下
2) ロ目の賃貸事業者が定める賃貸保証金の比率は、標準賃貸相場のうち標準賃貸保証金が占める比率であって、0%から100%の範囲で賃貸事業者が定める。

4. 賃貸事業者は、賃借人が同意する場合、第1号に定める賃貸保証金及び月賃貸料を相互に転換することができる。この場合、次の各目の基準によらなければならない。

イ. 賃貸保証金と月賃貸料は、市場転換率を適用して相互転換すること。ただし、賃貸保証金を月賃貸料に転換する場合、市場転換率より低い転換率を適用しなければならない。

ロ. 賃貸事業者は、相互転換する金額の制限を定めること

5. 国土交通部長官は、第1号から第4号までに規定する事項のほか、公共支援民間賃貸住宅の最初の賃貸料算定のための細部運営基準を定めて告示することができる。

管理費項目の構成内訳(第 22 条第 1 項関係)

費 目	構 成 内 訳
1. 一般管理費	イ. 人件費：給与、諸手当、賞与、退職金、労災保険料、雇用保険料、国民年金、医療保険料、食事代等福利厚生費 ロ. 事務費：一般事務用品費、図書印刷費、交通通信費等管理事務に直接要する費用 ハ. 公租公課金：管理機構が使用した電気代、電話代、郵便代及び管理機構に賦課される税金等 ニ. 被服費 ホ. 教育訓練費 ヘ. 車両維持費：燃料費、受理费及び保険料等車両維持に直接要する費用 ト. その他付帯費用：管理用品購入費、会計監査費、入居者代表会議の運営費その他管理業務に要する費用
2. 清掃費	イ. 役務の場合：役務金額 ロ. 直営の場合：清掃員人件費、被服費及び清掃用品費等清掃に直接要した費用
3. 警備費	イ. 役務の場合：役務金額 ロ. 直営の場合：警備員人件費、被服費及び警備に直接要した費用
4. 消毒費	イ. 役務の場合：役務金額 ロ. 直営の場合：消毒用品費等消毒に直接要した費用
5. 昇降機維持費	イ. 役務の場合：役務金額 ロ. 直営の場合：諸附帯費及び資材費。ただし、電気代は共同で使用される施設の電気代を含む。
6. 暖房費	暖房及び給湯に要した原価（油類代、動力電気代、暖房及び給湯用水費）から給湯費を控除した金額
7. 給湯費	給湯油類代、動力電気代及び給湯用水費
8. 修繕維持費	イ. 補修役務の場合：役務金額 ロ. 直営の場合：資材及び人件費 ハ. 冷暖房施設の清掃費、消火器充薬費等、賃借人の住居生活の便益のために提供される費用であって、消耗的支出に該当する費用
9. 知能型ホームネットワーク設備維持費	イ. 役務の場合：役務金額 ロ. 直営の場合：知能型ホームネットワーク設備に関する人件費、資材費等知能型ホームネットワーク設備の維持及び管理に直接要する費用。ただし、電気料は共同で使用する施設に電気料に含める。

[別紙第 1 号書式] 質貸事業者登録申請書 ～ 略 ～

ないし

[別紙第 23 号の 2 書式] 質貸借契約申告履歴確認書 ～ 略 ～

標準賃貸借契約書

賃貸事業者と賃借人は、以下のとおり賃貸借契約を締結し、これを証明するために契約書 2 通を作成して賃貸事業者と賃借人がそれぞれ署名又は押印した後、それぞれ 1 通ずつ保管する。

※開業公認仲介士が賃貸借契約書を作成する場合には、契約書 3 通を作成し、賃貸事業者、賃借人、開業公認仲介士がそれぞれ署名又は押印した後、それぞれ 1 通ずつ保管する。

契約日： 年 月 日

1. 契約当事者

賃貸事業者	姓名（法人名）	（署名又は印）		
	住所 （代表事務所所在地）			
	住民登録番号 （事業者登録番号）	電話番号		
	賃貸事業者 登録番号			
賃借人	姓名（法人名）	（署名又は印）		
	住所			
	住民登録番号	電話番号		

2. 公認仲介士（開業公認仲介士が契約書を作成する場合）

開業公認 仲介士	事務所名称			
	代表者姓名	（署名又は印）		
	事務所所在地			
	登録番号	電話番号		

◆ 当該住宅は、「民間賃貸住宅に関する特別法」により**賃貸事業者が登録した民間賃貸住宅**として以下の事項が適用されます。

- **賃貸義務期間中の民間賃貸住宅譲渡制限**（「民間賃貸住宅に関する特別法」第 43 条）
 - － **賃貸事業者は**「民間賃貸住宅に関する特別法施行令」第 34 条第 1 項による時点から「民間賃貸住宅に関する特別法」第 2 条第四号又は第五号による期間中、当該**民間賃貸住宅を継続して賃貸しなければならず、その期間中は譲渡が制限**されます。
- **賃貸料増額制限**（「民間賃貸住宅に関する特別法」第 44 条）
 - － **賃貸事業者は**、当該民間賃貸住宅に対する賃貸料の増額を請求する場合、**賃貸料の 5 パーセントの範囲で**住宅費物価指数、近隣地域の賃貸料変動率、賃貸住宅世帯数等を考慮して「民間賃貸住宅に関する特別法施行令」第 34 条の 2 による**増額比率を超えて請求することはできません**。なお、**賃貸借契約又は賃貸料増額があった後 1 年以内には、その賃貸料を増額することはできません**。
- **賃貸借契約の解除・終了等制限**（「民間賃貸住宅に関する特別法」第 45 条）
 - － **賃貸事業者は**、賃借人が義務に違反したり、賃貸借を継続することが困難な場合等に該当する場合のみ**賃貸義務期間中、賃借人との契約を解除・解除したり、再契約を拒否することができます**。

－ 賃借人は、市長・郡守・区庁長が賃貸住宅に居住しにくい程度の重大な瑕疵があると認める場合等に該当する場合には、**賃貸義務期間中でも賃貸借契約を解除・解除することができます。**

3. 民間賃貸住宅の表示

住宅所在地				
住宅類型	アパート[] 連立住宅[] 多世帯住宅[] 多人口住宅[] その他の住宅[]			
民間賃貸住宅 面積 (㎡)	住居専用面積	共用面積		合計
		住居 共用 面積	その他の共用面積 (地下駐車場面積を含む)	
民間賃貸住宅の 種類	公共支援[](□10年、□8年) 長期一般[](□10年、□8年) その他の類型	建設[] 買取[]	賃貸義務 期間 開始日	年 月 日
民間賃貸住宅の 付帯施設・福利 施設の種類の種類				
先順位担保権等 権利関係 設定の有無	なし[]	なし[] -先順位担保権等権利関係の種類: -設定金額: -設定日付:		
国税・地方税 の滞納事実	なし[]	なし[]		
賃貸保証金 保証加入の 有無	なし[] 一部加入[] -保証対象金額:	未加入[] -事由: □加入対象金額が0ウォン以下 □加入拒絶 □その他の事由 ()		

*住宅面積算定方法は、「住宅法施行規則」第2条、「住宅供給に関する規則」第21条第5項による。

* 民間賃貸住宅の種類のうちその他の種類には、短期民間賃貸住宅(3・4・5年)、竣工公賃貸住宅(8・10年)、企業型賃貸住宅の一つを記載する。

* 先順位担保権等権利関係は、制限物権、差押・仮差押・仮処分等に関する事項をいう。

* 賃貸保証金保証加入対象金額は、「民間賃貸住宅に関する特別法」第49条による。

* 保証加入対象の未加入事由には、先順位担保権設定金額と賃貸保証金を合わせた金額が住宅価格の100分の60より少ない場合、「民間賃貸住宅に関する特別法」第49条第3項)、加入拒絶等の事由を記す。

4. 契約条件

第1条(賃貸保証金、賃貸料及び賃貸借契約期間) ①賃貸事業者は、上記住宅の賃貸保証金、月賃貸料(以下「賃貸料」という。)及び賃貸借契約期間を以下のように定めて賃借人に賃貸する。

区分	賃貸保証金	月賃貸料
金額	金 ウォン	金 ウォン

賃貸借期間	年 月 日～年 月 日
-------	-------------

②賃借人は、第1項の賃貸保証金について以下のとおり賃貸事業者に支払う。

契約金	金	ウォン (₩)	は	契約時に支払う。
中途金	金	ウォン (₩)	は	年 月 日に支払う。
残 金	金	ウォン (₩)	は	年 月 日に支払う。
口座番号		銀行		預金者

③賃借人は、第1項及び第2項による賃貸保証金を利子なしで賃貸事業者に預託する。

④賃借人は、第2項の支払期限までに賃貸保証金を支払わない場合には、延滞利率(年%)を適用して計算した延滞料を加えなければならない。この場合、延滞利率は、韓国銀行が発表する預金銀行住宅担保ローンの加重平均金利に「銀行法」による銀行であって、家計資金ローン市場のシェアが最上位である金融機関の延滞加算率を合計算定した利率を考慮して決定する。

⑤賃借人は、当月分の月賃貸料を毎月末日までに支払わなければならない。これを支払わない場合には、延滞した金額に第4項による延滞料率を適用して計算した延滞料を加算しなければならない。

第2条(民間賃貸住宅の入居日) 上記住宅の入居日は、年 月 日から年 月 日までとする。

第2条(月賃貸料の計算) ① 賃貸期間が月の初日から始まらない場合又は月の末日に終了しない場合には、その賃貸期間が開始又は終了する月の賃貸料は、日割で計算する。

② 入居月の月賃代料は入居日(第2条による入居日を定めた場合入居日)から計算する。ただし、入居指定期間が過ぎて入居する場合には、入居指定期間が終わった日から計算する。

第4条(管理費と使用料) ①賃借人が賃貸住宅に対する管理費と使用料を賃貸事業者又は賃貸事業者が指定した管理主体に納付しなければならない場合には、特約で定める期限までに納付しなければならない。これを納付しない場合には、賃貸業者は、賃借人が延滞した金額に対して第1条第4項による延滞料金を適用して計算した延滞料を追加して支払わせることができる。

② 賃貸事業者は、管理費と使用料を徴収するときは、管理費と使用料の賦課明細書を添付して賃借人にこれを納付すべきことを通知しなければならない。

第5条(賃貸条件等の変更) 賃貸事業者及び賃借人は、次の各号のいずれかに該当する場合には、賃貸保証金、賃貸料、管理費、使用料等全ての納付金額を調整することができる。ただし、賃料の調整は「民間賃貸住宅に関する特別法」及び「住宅賃貸借保護法」に違反してはならず、「民間賃貸住宅に関する特別法」第44条により賃貸料増額請求は、賃貸料の5パーセントの範囲で住宅費物価指数、近隣地域の賃貸料変動率、賃貸住宅世帯数等を考慮して、同法施行令第34条の2により定める増額比率を超えて請求することはできず、貸借契約又は賃貸料増額があった後1年以内には、その賃貸料を増額することができない。

1. 物価、その他の経済的条件の変動があるとき
2. 賃貸事業者が賃貸する住宅相互間又は近隣類似地域の民間賃貸住宅間で賃貸条件の均衡上調整する必要があるとき
3. 民間賃貸住宅と付帯施設及び敷地の価格に著しい変動があるとき

第6条(賃借人の禁止行為) 賃借人は、次の各号のいずれかに該当する行為をしてはならない。

1. 賃貸事業者の同意なしに無断で賃借権を譲渡したり、民間賃貸住宅を他人に転貸する行為
2. 民間賃貸住宅及びその付帯施設を改築・増築又は変更したり、本来の用途ではない用途で使用する行為
3. 民間賃貸住宅及びその付帯施設を破損又は滅失する行為
4. 民間賃貸住宅及びその付帯施設の維持・管理のために賃貸事業者と賃借人が合意した事項に違反する行為

第7条（賃借人の義務） 賃借人は、上記住宅を善良な管理者として維持・管理しなければならない。

第8条（民間賃貸住宅管理の範囲） 上記住宅の共用部分とその付帯施設及び福利施設は、賃貸事業者又は賃貸事業者が指定した住宅管理業者が管理し、住宅とその内部施設は賃借人が管理する。

第9条（民間賃貸住宅の修繕・維持及び補修の限界） ① 上記住宅の補修及び修繕は賃貸事業者の負担とするものとし、上記住宅の専用部分及びその内部施設物を賃借人が破損したり、滅失した部分又は消耗性資材（「共同住宅管理法施行規則」別表1の長期修繕計画の策定基準上修繕周期が6年以内の資材をいう。）の補修周期内における補修又は修繕は、賃借人の負担とする。

② 第1項による消耗性資材及び消耗性資材以外の消耗材の種類及びその種類別補修周期は、特約で別に定めることができる。ただし、壁紙・張板・照明器具及びコンセントの補修周期は、次の各号による。

1. 壁紙及び張板：10年（変色・毀損・汚染等がひどい場合には6年とし、積置物の除去に賃借人が協力した場合に限る。）
2. 照明器具及びコンセント：10年。ただし、毀損等を理由に安全上の危険が憂慮される場合には早期交換しなければならない。

第10条（賃貸借契約の解除及び解約） ① 賃借人が次の各号のいずれかに該当する行為をした場合には、賃貸事業者は、この契約を解除若しくは解約し、又は賃貸借契約の更新を拒否することができる。

1. 虚偽その他の不正な方法で民間賃貸住宅を賃貸された場合
2. 賃貸事業者の帰責事由なしに「民間賃貸住宅に関する特別法施行令」第34条第1項各号の時点から3箇月以内に入居していない場合
3. 月賃貸料を3箇月以上連続して延滞した場合
4. 民間賃貸住宅及びその付帯施設を賃貸事業者の同意を受けずに改築・増築又は変更したり、本来の用途以外の目的で使用した場合
5. 民間賃貸住宅及びその付帯施設を故意に破損又は滅失した場合
6. 公共支援民間賃貸住宅の賃借人が次の各目のいずれかに該当することとなった場合
 - イ. 賃借人の資産又は所得が「民間賃貸住宅に関する特別法施行規則」第14条の3及び第14条の7による要件を超える場合
 - ロ. 賃貸借契約期間中に住宅を所有することになった場合。ただし、次のいずれかに該当する場合は除く。
 - 1) 相続・判決又は婚姻等その他やむを得ない事由により住宅を所有することとなった場合であって、賃貸借契約が解除若しくは解約されること又は再契約が拒否される可能性があることを通知された日から6箇月以内にその住宅を処分する場合
 - 2) 婚姻等の事由により住宅を所有することとなった世帯構成員が所有権を取得した日から14日以内に転出届をして世帯が分離された場合

- 3) 公共支援民間賃貸住宅の入居者を選定し、残余の公共支援民間賃貸住宅に対して先着順の方法により入居者として選定された場合
 7. 「民間賃貸住宅に関する特別法」第42条の2により賃借人が公共支援民間賃貸住宅又は公共賃貸住宅に重複して入居したと確認された場合
 8. その他この標準賃貸借契約書上の義務に違反した場合
- ② 賃借人は、次の各号のいずれかに該当する場合に、この契約を解除又は解除することができる。
1. 特別自治道知事・特別自治市長・市長・郡守・区庁長が民間賃貸住宅に居住することが困難な程度の重大な瑕疵があると認める場合
 2. 賃貸事業者が賃借人の意思に反して民間賃貸住宅の付帯施設・福利施設を破損させた場合
 3. 賃貸事業者の帰責事由により入居指定期間が終了した日から3箇月以内に入居できない場合
 4. 賃貸事業者がこの標準賃貸借契約書上の義務に違反した場合

第11条（賃貸保証金の返還） ① 賃借人が賃貸事業者に預置した賃貸保証金は、この契約の終了又は解除又は解約され、賃借人が賃貸事業者に住宅を明渡するとともに返却する。

② 第1項により返還する場合、賃貸事業者は住宅及び内部一体に対する点検を行った後、賃借人が賃貸事業者を支払わなければならない賃料、管理費等すべての納付金額及び第9条第1項による賃借人の修繕維持不履行による補修費及び特約で定めた違約金、不法居住による賠償金、損害金等賃借人の債務を賃貸保証金から優先控除し、その残高を返還する。

③ 賃借人は、上記住宅を賃貸事業者に明け渡すまで使用した電気・水道・ガス等の使用料（納付時効が終了ししないものをいう。）の支払領収書を賃貸事業者に提示又は預託しなければならない。

第12条（賃貸保証金の保証） 賃貸事業者が「民間賃貸住宅に関する特別法」第49条により賃貸保証金保証に加入をした場合、同法施行令第40条により保証手数料の75パーセントは賃貸事業者が負担し、25パーセントは賃借人が負担する。負担金額の徴収方法・手続・期限に関する事項は特約で定めることができる。

第13条（民間賃貸住宅の譲渡） ① 賃貸事業者が賃貸義務期間経過後、上記住宅を賃借人に譲渡する場合、住宅の譲渡等に関する事項は、特約で定めるところによる。

② 賃貸事業者が「民間賃貸住宅に関する特別法」第43条第2項により、上記住宅を他の賃貸事業者に譲渡する場合には、譲渡契約で譲渡される者は譲渡する者の賃貸事業者としての地位を包括的に承継する旨を明確に表示しなければならない。

第14条（賃貸事業者の説明義務） ① 賃貸事業者は、「民間賃貸住宅に関する特別法」第48条による賃貸借契約を締結したり、月額代を賃貸保証金に転換するなど、契約内容を変更する場合には、次の各号の事項を賃借人が理解できるように説明し、登記事項証明書など説明の根拠資料を提示しなければならない。

1. 賃貸保証金保証加入に関する事項（「民間賃貸住宅に関する特別法」第49条による賃貸保証金保証加入義務対象住宅に限る。）
 - イ. 当該民間賃貸住宅の賃貸保証金保証対象額及び保証期間に関する事項
 - ロ. 賃貸保証金保証加入に要する保証手数料（以下「保証手数料」という。）算定方法及び金額、賃貸保証金と賃借人の保証手数料分担比率、賃借人が負担すべき保証手数料の納付方法に関する事項
 - ハ. 保証期間中に賃貸借契約が解除・解除されたり、賃貸保証金の増減があった場合に保証手数料の還付又は追加納付に関する事項

- ニ. 賃貸借契約期間中に保証期間が満了した場合の再加入に関する事項
 - 2. 民間賃貸住宅の先順位担保権等権利関係に関する事項
 - イ. 民間賃貸住宅に設定された制限物権、差押・仮差押・仮処分等に関する事項
 - ロ. 賃貸事業者の国税・地方税滞納に関する事項
 - 3. 賃貸義務期間中残余の期間
 - 4. 「民間賃貸住宅に関する特別法」第 44 条第 2 項による賃貸料増額制限に関する事項
 - 5. 「民間賃貸住宅に関する特別法」第 45 条による賃貸借契約の解除・終了等に関する事項
- ② 賃借人は、賃貸事業者から第 1 項の事項の説明を聴いて理解したことを以下のとおり確認する。

本人は、賃貸保証金保証加入、民間賃貸住宅の権利関係等に関する主要内容に関する説明を聴いて理解しました。
姓名： (署名又は押印)

第 15 条 (訴訟) この契約に関する訴訟の管轄裁判所は、賃貸事業者と賃借人が合意して決定する管轄裁判所とし、賃貸事業者と賃借人との間で合意がなされていない場合には、上記住宅所在地を管轄する裁判所とする。

第 16 条 (仲介対象物の確認・説明) 開業公認仲介士が賃貸借契約書を作成する場合には、仲介対象物確認・説明書を作成し、業務保証関係証書 (共済証書等) の写しを添付して賃貸借契約を締結する際の賃貸事業者と賃借人に交付する。

第 17 条 (特約) 賃貸事業者と賃借人は、第 1 条から第 15 条までに規定した事項以外に必要な事項については、別に特約で定めることができる。ただし、特約の内容は「約款の規制に関する法律」に違反してはならない。

◆ 住宅月賃所得控除案内 勤労所得のある居住者 (日雇い労働者は除く。) は、「所得税法」及び「租税特例制限法」により住宅月賃に対する所得控除を受けることができ、詳細は国税庁コールセンター (局番なし 126) にお問い合わせください。

5. 個人情報の第三者提供同意書

賃貸事業者は、「個人情報保護法」第 17 条により登録賃貸住宅に関する情報提供に必要な個人情報を以下のとおり、賃借人の同意を得て提供します。この場合、個人情報を提供された者が当該個人情報を利用して賃借人に連絡することができることをお知らせします。

- 提供される者：国土交通部長官、市長・郡守・区庁長
- 提供目的：登録賃貸住宅に関する情報提供のための郵便物発送、文字発送等、支援関連
- 個人情報項目：氏名、住所、電話番号
- 保有及び利用期間：賃貸借契約終了日まで

本人の個人情報を第三者に提供することに同意します。
賃借人の姓名： (署名又は押印)
※賃借人は個人情報提供に対する同意を拒否することができ、この場合賃借人の権利、登録賃貸住宅について情報提供が制限されます。

[別紙第 25 号書式] 削除<2019. 2. 27>

[別紙第 26 号書式] 自己管理認可申請書 ～ 略 ～

ないし

[別紙第 28 号書式] 検査公務員証票 ～ 略 ～

(以 上)