

横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅
「子育て りぶいん」の概要

平成27年8月

横浜市建築局住宅再生課

目 次

1	子育て世帯向け地域優良賃貸住宅制度の概要	1
2	家賃の減額に要する費用の助成について	2
3	契約家賃について	3
4	入居者の資格、選定方法について	4
5	住宅の管理について	5
6	事業の流れについて（予定）	5
7	管理業務者	6
8	個人情報の保護について	6

横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅制度について

1 子育て世帯向け地域優良賃貸住宅制度の概要

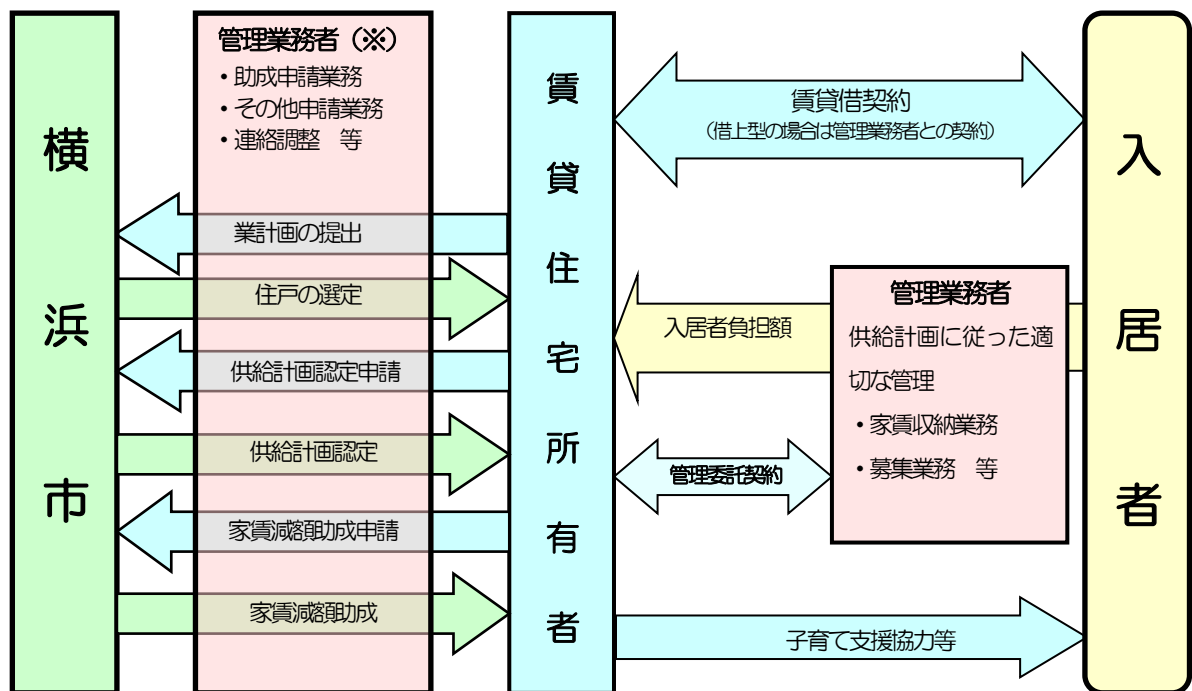
(1) 目的

横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅制度は、「地域優良賃貸住宅制度要綱」に基づく制度で、地域における所得の低い子育て世帯の居住の安定を図るため、民間賃貸住宅を活用し、子育て世帯の環境等に配慮した良質な賃貸住宅の供給を目的としています。

横浜市では、民間土地所有者等を事業主体とし、子育て世帯が安心して入居できるような良好な居住環境を備えた賃貸住宅を公的賃貸住宅として供給するために、「横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅制度要綱」等を定め、横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅制度を実施しています。

(2) 供給計画の認定等

「供給計画」の申請にあたっては、あらかじめ指定された期間に「事業計画」を提出し、横浜市から選定を受ける必要があります。選定された「事業計画」について「供給計画」を提出し、横浜市から認定を受けることにより、家賃の減額に要する費用の助成（国及び横浜市）を受けることができます。ただし、申請等はすべて、管理業務者（横浜市が指定した特定管理法人）を経由して行うこととなりますので、住宅の管理を行っているものが、管理業務者でない場合は、住宅の管理を管理業務者とする必要があります。



(※) 管理業務者とは、賃貸住宅の管理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能力を有するもので、横浜市長が定める基準に該当する法人です。管理業務者は認定住戸の管理及び認定基準にある住宅共用部の維持運営も行います。

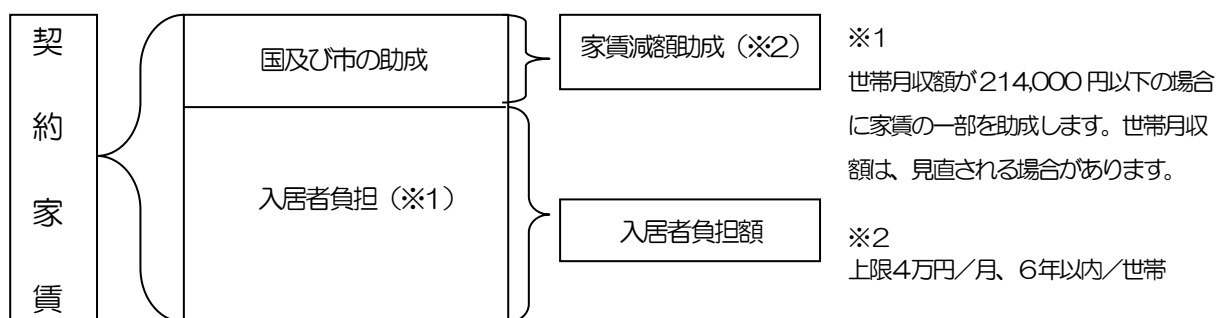
(3) 主な認定基準

- ① 位置： 徒歩（バス利用も可）で概ね20分以内に最寄りの鉄道駅があること。
徒歩で概ね20分以内に小児医療施設があること。
小学校、生鮮食料品又は日用品等の販売を行う店舗、公園又は公共施設及び子育て支援施設（保育所、幼稚園、親と子のつどいの広場、地域子育て支援拠点又は学童保育等）が概ね1km以内にあること。
- ② 供給戸数：1戸以上
- ③ 構造：耐火構造（鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造）の共同住宅若しくは長屋建て住宅、又は準耐火構造の長屋建て住宅 ※長屋建て住宅は重層長屋を除く
- ④ 築年数：1981年（昭和56年）以降に着工され、検査済証を受けていること。
- ⑤ 戸当たり床面積：戸当たり30㎡以上75㎡以下
（出窓、バルコニー、廊下から利用するPS/MBを除く）
- ⑥ 管理期間：原則10年間（最大16年間）
- ⑦ 管理方式：管理業務者による「管理受託型」、「借上型」、又は「直接管理型」
- ⑧ 入居者資格：小学生以下の子供がいる若しくは満18歳未満の子供が3人以上いる世帯又は妊娠中の者がいる世帯、かつ世帯月収が214,000円以下等
- ⑨ 入居者募集：公募
- ⑩ 入居者選定：抽選その他公正な方法
- ⑪ 契約家賃：12万円以下かつ近傍同種の家賃と均衡を失しないよう定められるもの。
- ⑫ 家賃の支払方式：月払い方式
- ⑬ 子育て支援サービス：掲示板に子育て情報を掲示するスペースがある等、子育て世帯に協力的であること。

2 家賃の減額に要する費用の助成について

(1) 概要

横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅の供給計画の認定を受けた事業者（以下「認定事業者」といいます。）は、「契約家賃」と「入居者負担額」との差額（月額4万円を上限とします。）について、予算の範囲内において、国及び横浜市による助成を受けることができます。



(2) 入居者負担額

「入居者負担額」は、横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅の契約家賃に対し、「入居者が実際に支払う家賃」のことです。

(3) 入居者負担額の算定方法

入居者負担額は、契約家賃に、入居世帯の「世帯月収額」(※3)に応じて定める割合（入居者負担率）を乗じて算出されます。(※4)

入居者負担額 = 契約家賃×入居者負担率（世帯月収額に応じた割合(60%又は75%)）

【入居世帯月収額と分位別割合】

	世帯月収額	入居者負担率
1型	123,000 円以下の場合	60%
2型	123,001 円～214,000 円以下の場合	75%

(※3) 「世帯月収額」とは、入居者全員の所得金額（過去一年間の所得）から所得税法上定められた各種控除を差し引いて、12 で除した額です。

（世帯月収額＝ {入居者全員の合計所得金額（年額）－控除合計額} /12）

(※4) 契約家賃と入居者負担額との差額が4万円を超える場合については、その額が入居者負担額となります。

○ 入居者負担額の決定及び収入調査

入居者負担額を決定するための入居世帯の所得の計算等については、横浜市住宅供給公社又は社団法人かながわ住まい・まちづくり協会が行います。

○ 2年目以後の入居者負担額

入居者負担額は、入居者の収入区分の変化等により年度によって変わる可能性があります。

○ 収入超過者の入居者負担額

入居後、入居世帯の世帯月収額が214,000 円を超えた場合、家賃減額助成がなくなります。

○ 妊娠中の世帯の入居者負担額

妊娠中の世帯で対象の子どもがいない場合は、家賃減額助成の対象外です。

(4) 家賃減額助成の期間

家賃減額助成の期間は、1世帯当たり6年間以内となります。

※住宅の管理開始から10年以内に入居があれば、供給計画の変更を行い、家賃助成期間を最大6年とすることができます。ただし、家賃助成は管理期間内に限ります。

(5) 家賃減額助成金の交付手続

家賃減額助成金は、入居者に対する助成金ではなく、家賃を減額する認定事業者への助成金です。したがって、助成金の申請及び請求は、認定事業者が横浜市長に対して行うこととなります。

3 契約家賃について

(1) 家賃の原則

横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅の家賃（契約家賃）の額は、「近傍同種の住宅の家賃（いわゆる市場家賃）の額と均衡を失しないよう定められるものであること」（地域優良賃貸住宅制度要綱第4条第5号（平成19年3月28日国住備第160号））とされています。

なお、所得の低い子育て世帯の居住の安定を図るという制度の趣旨を踏まえ、契約家賃の上限は12万円までとします。

(2) 事業計画時における契約家賃の設定

事業計画の作成に際しても、家賃の原則に基づき、契約家賃の設定をすることとなります。

事業者及び管理業務者は、周辺の家賃調査を充分に行い、必要に応じて不動産鑑定士の意見を聴くなどして、適切な家賃設定に努めてください。申請する住戸以外の同住宅の住戸の家賃も参考としますのでの調書（様式5-2）を提出してください。

なお、住戸の選定に際しても、市と必要な協議を行います。

(3) 契約家賃の決定方法

契約家賃は、横浜市と家賃協議を終了させ決定していただくこととなります。

(4) 家賃の見直し

管理開始後の契約家賃を変更する場合にも、市と認定事業者が家賃協議を行います。

(5) 礼金等の禁止

入居者の負担を軽減するため、家賃、共益費及び敷金（家賃の3か月分を超えない額）のほかは、入居者から、礼金、権利金、仲介手数料、更新料及び更新手数料等の金銭を受領することはできません。

(6) 家賃の支払方法について

家賃の支払方式については、「月払い方式」とします。

4 入居者の資格、選定方法について

(1) 入居者の資格

横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅には、一定の資格を有する入居者及びその同居者以外の方を入居させることができません。

主な資格は、次のとおりです。

- ① 自ら居住するため住宅を必要とする者であること。
- ② 同居しようとする子があり、子のうちの少なくとも1人が小学生以下である若しくは満18歳未満の子が3人以上いること、又は妊娠中の者がいること。
- ③ 同居しようとする者の全てが、親族であること。
- ④ 入居する者のいずれかが、横浜市内に在住若しくは在勤している、又は2親等以内の親族が市内に在住していること。但し、空き家募集以外の入居の場合は、市内在住又は在勤している方に限定。
- ⑤ 住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）にいう住民基本台帳に掲載された者であること。
- ⑥ 住民税の滞納がないこと又は住民税を特別徴収義務者に納付していること。
- ⑦ 収入計算後の世帯月収額が214,000円以下であること。
- ⑧ 連帯保証人を立てられること。又は、管理業務者が指定する保証会社の利用が可能であること。
- ⑨ 入居者又は同居しようとする者が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員でないこと。

(2) 入居者の選定方法

横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅にあつては、入居者は、公募・抽選により決定しなければならず、認定事業者等の関係者、家族、親戚、知り合いの方などを優先的に入居させることはできません。

① 入居者の募集

入居者の募集については、原則、公募により行います。

また、入居者を募集する際のしおり（制度内容、申込方法、申込書等）は横浜市が作成し、建築局住宅整備課・市民情報センター・区役所・主要駅の行政サービスコーナーで配布しますが、その他の広報に関しては、各管理業務者が行います。

② 入居者の選定

入居者の選定については、入居の申込みが当該賃貸住宅の戸数を超える場合において、抽選その他公正な方法により選定しますが、選定方法については、特に居住の安定を図る必要があるもので、市長が定める基準に該当する方を対象として公募、抽選する場合の特例があります。

5 住宅の管理について

横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅は、入居者の居住の安定を図るため、供給計画の認定を受けた管理期間については、法等に定められた管理の方法の基準等に基づき、適正な管理をしなければなりません。（管理期間終了後は、一般の民間賃貸住宅となります。）なお、住宅の管理開始は月初（1日付）とします。

また、定められた管理期間の中途における物件の譲渡は、相続による財産の承継等の特別な事情がなければ認められません。

管理方法の主な基準
○ 認定住戸の管理及び認定基準にある住宅共用部の維持運営（※）は、管理業務者が行うこと
○ 住戸の修繕を計画的に行うこと
○ 管理規定を作成し、これに基づいた適正な維持管理を行うこと
○ 賃貸借契約書並びに家賃及び敷金の収納状況を明らかにする書類その他賃貸住宅に関する事業の収支状況を明らかにするために必要な書類を整備すること

（※）住宅共用部の維持運営：認定基準にある住宅共用部（廊下、階段等）が適切に管理されていること。

（1）住宅の管理を行う者

横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅は、『管理業務者（※）』により管理を行うこととなっており、管理方法は、「借上型」、「管理受託型」、「直接管理型」の方法があります。（管理の方法は、認定事業者と管理業務者との間で、決めてください。）

（2）認定事業者が行う維持・管理

認定事業者は、一般の賃貸住宅の場合と同様、住宅の維持・管理・修繕に関することを行いますが、横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅の安全性、居住性及び耐久性に関する適切な性能を維持するため、関係法令等に基づき、計画的に修繕を行うものとします。

また、認定事業者の費用負担（入居者の故意、又は過失による破損を除く）により行う住宅の維持・管理に関する内容については、管理業務者に委託することも可能です。

6 事業の流れについて（予定）

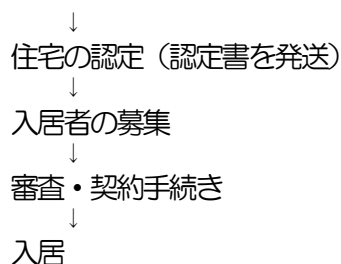
※事業計画等の申請は必ず管理業務者経由で行います。

（1）住宅を管理しているものが管理業務者の場合

事業計画の受付（事業内容を提出）

↓

住宅の選定（選定通知又は不選定通知を発送）



- (2) 住宅を管理しているものが**管理業務者でない場合**
住宅の管理を管理業務者に変更後、上記（1）の通りです。

7 管理業務者（現在、横浜市が指定している特定管理法人で、横浜市内に支店等があり、横浜市が認定した事業計画がある法人のみ）

（重要） 住宅の管理を管理業務者とする場合は、下記の管理業務者一覧の中から選んでいただきます。ただし、住宅共有部の維持運営方法等が管理業務者によって異なるため、詳細は下記の各管理業務者にお問い合わせください。

【管理業務者一覧】

名称	住所	担当部署	電話番号
システムハウジング株式会社	横浜市南区大岡 2-14-1	賃貸管理部	045-742-1000
株式会社 パワーズアンリミテッド	横浜市神奈川区西神奈川 3-16-15 プランシユエール2F	横浜支店	045-439-0028
横浜市住宅供給公社	横浜市神奈川区栄町 8-1	賃貸住宅事業課	045-451-7800

五十音順

8 個人情報の保護について

認定事業者及び管理業務者は、個人情報の保護の重要性を認識し、保有する個人情報については、適正かつ安全な取扱いをしなければなりません。

横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅事業を実施する上で知り得た個人情報については、管理期間を終了した後も含めて、他に漏らしたり、不当な目的に使用したりしてはいけません。

なお、認定事業者及び管理業務者には、民間の事業者に対する「個人情報の取り扱いに関する規定」が適用されます。

個人情報保護法に基づきこの規定の対象となるのは個人情報取扱事業者（5,000件を超える個人情報データベース等を事業活動に利用している事業者）のみですが、公的住宅の信用を維持するため、横浜市では、すべての認定事業者及び管理業務者に、個人情報取扱事業者の規定を準用します。

横浜市の個人情報保護制度については、次のホームページをご参照ください。

<横浜市の個人情報保護制度>

<http://www.city.yokohama.lg.jp/shimin/shiminjoho/kojin/>

<事業者が守ることは？>

<http://www.city.yokohama.lg.jp/shimin/shiminjoho/kojin/jigyosya.html>

横浜市建築局住宅再生課

平成27年8月作成

横浜市中区港町1-1

Eメール: kc-kodomo@city.yokohama.jp

TEL 671-2954

FAX 641-2756

<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/housing/minju/kosodateribu>