

○ 大阪府住宅供給公社業務方法書

(認可 昭和 40 年 11 月 1 日)

最近改正 平成 14 年 6 月 26 日

第1章 総則

(適用の範囲)

第1条 この地方公社の業務の執行については、法令及び定款の定めるところによるほか、この業務方法書の定めるところによる。

(業務運営の基本方針)

第2条 この地方公社の業務の運営にあたっては、大阪市住宅供給公社その他関係諸機関と十分な連絡協調を図り、府下における総合的な住宅対策の一環としての適正な住宅供給を行うよう努めるものとする。

2 この地方公社は、資金の適正な使用、住宅及び宅地の質の向上、住宅及び宅地の賃借人及び譲渡人の公正な選定その他業務の実施に関し万全を期するとともに経営の合理化に努めるものとする。

第2章 住宅の積立分譲

(積立分譲契約の相手方の資格等)

第3条 積立分譲契約の相手方の資格及び選定方法は、募集のつどこの地方公社が定める。(住宅金融公庫の貸付金に係る場合の条件の明示)

第4条 この地方公社は、積立分譲住宅について住宅金融公庫の貸付を受ける予定である場合には、その旨及び住宅金融公庫の貸付けを受けた場合における譲受人の資格等を積立分譲契約の相手方の募集の際に示すものとする。

(積立方法)

第5条 この地方公社は、積立分譲契約の相手方に次の各号に掲げる方法により積立期間内に積立目標額の積立てを行なわせるものとする。ただし、積立目標額の 50 パーセント以内の額を初回に別途一時積立とする方法を認めることができるものとする。

- 一 毎月一定額を積み立てる方法
- 二 半年ごと一定額を積み立てる方法
- 三 前 2 号をあわせて行なう方法

2 毎回積立金は、1,000 円単位とする。

(積立期間)

第6条 積立期間は、3 年、4 年、5 年、6 年又は 7 年とする。

(積立分譲契約に基づく譲渡契約)

第7条 この地方公社は、積立分譲契約の相手方が積立てを完了した後 2 年以内に、積立

分譲契約に基づく譲渡契約を締結するものとする。

(残代金の支払方法)

第8条 この地方公社は、次の各号に掲げる方法により、積立分譲契約の相手方に積立分譲住宅の譲渡の対価の残代金（以下「残代金」という。）を支払わせるものとする。

一 積立分譲住宅の残代金の全部又は一部を割賦で支払わせる方法

二 積立分譲住宅の残代金の全部を積立分譲住宅の引渡しの時に支払わせる方法

2 積立分譲住宅の残代金の全部又は一部を割賦払とした場合は、積立分譲住宅の引渡しの日属する月の翌月から割賦金を支払わせるものとする。

(所有権の移転時期)

第9条 この地方公社が積立分譲契約の相手方に積立分譲住宅の所有権を移転する時期は原則として、その代金の全部の支払が完了したときとする。

(積立分譲契約の解除)

第10条 この地方公社は、次の各号の一に該当するときは、積立分譲契約を解除できるものとする。

一 積立分譲契約の相手方が死亡したとき。

二 積立分譲契約の相手方がその資格を失ったとき。

三 積立分譲契約の相手方が3月以上積立てを怠ったとき。

四 積立分譲契約の相手方がその資格を偽る等不正な行為により積立分譲契約をしたとき。

五 その他積立分譲契約の相手方が積立分譲契約に違反したとき。

六 積立分譲契約の相手方から解約の申出があつて、やむを得ない事情があると認められるとき。

(積立金の返還)

第11条 この地方公社は、前条の規定により積立分譲契約を解除したときは、解除した日の翌日から起算して10日以内に積立金を返還するものとする。

第12条 この地方公社は、積立金の初回の積立てがあつてから1年以上経過して積立分譲契約を解除したとき（第10条第4号又は第5号に掲げる事由に該当する場合を除く）は、積立金の返還の際、積立金の額に積立分譲契約を解除した日まで年利2.25パーセントの利息を附するものとする。

(積立分譲契約の相手方の地位の承継)

第13条 この地方公社は、積立分譲契約の相手方が死亡し、又はその資格を失った場合において、その相続人又は同居親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にあるものを含む。）で積立分譲契約の相手方の資格を有する者に積立分譲契約の相手方の地位を承継させることが適当と認められるときは、これらの者に承継させることができるものとする。

第3章 近傍同種の住宅の価額及び家賃の算出方法

(近傍同種の住宅の価額の算出方法)

第14条 価額を定めようとする積立分譲住宅又は一般分譲住宅（以下この項において「対象分譲住宅」という。）の近傍同種の住宅の価額の算出に当たっては、近隣地域、類似地域又は周辺地域における住宅（以下この条において「事例分譲住宅」という。）の価額を基準とし、位置、規模、構造、建築時からの経過年数その他一般の住宅の価額形成上の諸要素について、対象分譲住宅に係るもの及び事例分譲住宅に係るものを総合的に比較考慮して算出するものとする。

2 前項の場合において基準とすべき事例分譲住宅の価額については、当該住宅の売買が行われた時期等に応じて適正な補正を加えるものとする。

(修繕費等の算出方法)

第15条 積立分譲住宅及び一般分譲住宅を引き渡した後、その所有権を移転するまでの間の修繕費等の年額は、次の方法により算出するものとする。

一 修繕費

建設費（当該住宅に必要な土地の取得及び造成に要する費用を除く。以下同じ。）に100分の1.4以内の率を乗じて得た額

二 管理事務費

建設費に100分の0.57以内の率を乗じて得た額

三 損害保険料

その所要額（住宅を損害保険に附さない場合においては、これに相当する費用の額）

2 前項の修繕費及び管理事務費の算出に当たっては、推定再建築費によることができ
(近傍同種の住宅の家賃の算出方法)

第16条 家賃を定めようとする賃貸住宅（以下この項において「対象賃貸住宅」という。）の近傍同種の住宅の家賃の算出に当たっては、近隣地域、類似地域又は周辺地域における住宅（以下この条において、「事例賃貸住宅」という。）の家賃を基準とし、位置、規模、構造、建築時からの経過年数その他一般の住宅の家賃形成上の諸要素について、対象賃貸住宅に係るもの及び事例賃貸住宅に係るものを総合的に比較考慮して算出するものとする。

2 前項の場合において基準とすべき事例賃貸住宅の家賃については、当該住宅の賃貸借が行われた時期等に応じて適正な補正を加えるものとする。

第4章 火災保険及び抵当権の設定

(火災保険)

第17条 この地方公社は、地方公社が所有する積立分譲住宅、一般分譲住宅、賃貸住宅又は施設については、原則として、火災保険に附するものとする。

2 この地方公社は、積立分譲住宅、一般分譲住宅又は施設で残代金の支払が完了する前

に所有権を譲受人に移転したものについては、当該住宅又は施設の残代金の支払が完了するまでの間、原則として当該住宅又は施設について譲受人に火災保険を附させるものとする。

- 3 この地方公社は、前項の規定により譲受人の附した火災保険の保険金請求権の上に、当該譲受人に質権を設定させ、保険事故が発生した場合においては、保険金をもって残代金の支払に充当し、又は当該住宅の修復費に充当させるものとする。

(抵当権の設定)

第18条 この地方公社は、積立分譲住宅、一般分譲住宅、宅地又は施設で残代金の支払が完了する前に所有権を譲受人に移転するものについては、当該住宅、宅地又は施設の残代金の支払が完了するまでの間、当該譲受人に地方公社のために、原則として、第1順位の抵当権を附させるものとする。

(国土交通省近畿地方整備局長への報告)

第20条 この地方公社は、積立分譲住宅、一般分譲住宅若しくは宅地の譲渡の対価、賃貸住宅の空家、宅地の地代、一般分譲住宅の譲受人の資格、宅地の譲受人若しくは賃借人の資格又は住宅の規模について大阪府知事の承認を得て別に定めたときは、国土交通省近畿地方整備局長に報告するものとする。

附 則

(施行期日)

- 1 この業務方法書は、財団法人大阪府宅地協会がこの地方公社へ組織変更した日から施行する。

(経過規定)

- 2 積立期間については、当分の間、第6条に定める外、1年以上3年未満とすることができる。

附 則

この業務方法書は、建設大臣の認可を受けた日から施行する。

附 則

- 1 この規程は、建設大臣の認可を受けた日から施行する。
- 2 この規程は、施行の日以後に譲渡契約を締結したものから適用するものとし、同日前に譲渡契約を締結したものについては、なお従前の例による。

附 則

- 1 この業務方法書は、認可の日から施行する。
- 2 改正後の第14条の規定は、施行の日以後に譲渡契約を締結したものから適用するものとし、同日前に譲渡契約を締結したものについては、なお従前の例による。

附 則

この業務方法書は、認可の日から施行する。

附 則

この業務方法書は、認可の日から施行する。

