

# 京都市の こうゆうちんで マンション経営を！

こうゆうちん  
オーナー

募集

マンション経営のポイントは少子・高齢化。  
ますます高齢化する社会は、バリアフリー住宅を求めています。  
そして、京都市は高齢者向けの  
優良賃貸住宅(愛称こうゆうちん)の事業を応援しています。

- オーナー様には…建設資金補助や利子補助があります。
- ご入居者には…京都市の家賃補助で割安にご入居できます。
- 建物等の管理は…まかせて安心な京都市住宅供給公社が管理を受託します。

京都市が応援する「こうゆうちん」は  
ますます信頼感が高まり、いっそう経営を安定させます。



安心のすまいを信頼とともに

京都市住宅供給公社

## || 高齢者向け優良賃貸住宅とは…

◇高齢者が安全に安心して居住できるように「バリアフリー化」されて、「緊急時対応サービス」の利用が可能な賃貸住宅です。また、高齢者の生活を支援するために、任意の付加的サービスを提供することで、より安心して住み続けられる住宅とすることができます。

◇高齢者向け優良賃貸住宅制度は、60歳以上の単身・夫婦世帯の方等を入居対象に、民間活力を活用して供給促進するための制度です。高齢者向け優良賃貸住宅を供給する事業者は「高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年公布）」に基づき、各種支援措置を受けることができます。  
(財) 高齢者住宅財団「高齢者向け優良賃貸住宅制度」より一部抜粋

## || 京都市の高齢者向け優良賃貸住宅とは…



こうゆうちん

◇京都市の制度要綱「京都市地域優良賃貸住宅制度実施要綱」に定める制度住宅のうち、高齢者型住宅を通称「京都市高齢者向けの優良賃貸住宅（愛称：こうゆうちん）」と呼んでいます。

◇高齢者向け優良賃貸住宅を建設しようとする事業者は「供給計画」を作成し、京都市（京都市長）に認定を申請します。認定を受けた「高齢者向け優良賃貸住宅」については、住宅等の整備に関する補助、家賃の減額に関する補助などの各種助成が行われます。また、認定を受けた「高齢者向け優良賃貸住宅」については、一定の要件を満たす管理者によって適切に管理されなければなりません。  
(財) 高齢者住宅財団「高齢者向け優良賃貸住宅制度」より一部抜粋

## || 公社の高齢者向け優良賃貸住宅事業制度とは…

### ◇京都市の「こうゆうちん」受付窓口

京都市住宅供給公社は、京都市の「こうゆうちん」に関する事業相談や各種申請事務などの窓口事務を行っています。

### ◇事業者を応援する制度

「こうゆうちん」を事業化される方のために、公社が各種相談から建設時の工事監理、そして、建物完成後の入居者募集から日常管理業務まで、総合的に事業者を応援します。

### ◇入居者の生活を応援する制度

入居希望者には「友の会」を通じて空き家情報を提供し、入居後は定期的に「健康相談」を行うなど、公社の事業制度は高齢者の日常生活も応援しています。

### ◇事務手続き

末尾のフローチャートのとおりです。

## || 事業者のメリット

### ☒ 各種の助成など ☒

#### ◇整備費の補助

賃貸住宅の廊下等の共用通路部分、管理人室等の共用部分の整備費、緊急通報装置やエレベータ等の設置費用について、その費用の2/3以内の補助が受けられます。

#### ◇住宅金融支援機構の借入金に対する利子補給

住宅金融支援機構の借入残高に対して5年間2%の利子補給が受けられます。なお、利子補給が受けられる借入金は住宅金融支援機構の借入金に限られます。

#### ◇家賃減額の補助

「こうゆうちん」の契約家賃（市場家賃）より、入居者が所得に応じて負担する入居者負担額が安い場合には、その差額である家賃減額部分が事業者にも補助されます。

このように一般の賃貸住宅の家賃よりも安く入居できる「入居者のメリット」が、事業者にとっては入居促進効果（空き家抑制効果）というメリットになります。

#### ◇公社の管理受託

建物建設時の管理・業者監督はもとより、建物完成後の入居者募集から、その後の建物管理まで公社が業務を受託しバックアップします。

### ☒ 税制など ☒

#### ◇相続税

①賃貸住宅を相続した場合に、不動産の評価上、土地は「貸家建付地割合」を控除され、建物は「借家権割合」が控除されます。

②相続時に借入金等の残債務がある場合は、相続財産の価額から控除されます。

#### ◇不動産取得税

一定の条件の下で、戸当たり1,200万円が課税標準価額から控除されます。

#### ◇所得税・住民税

減価償却費、借入金利息相当分及び管理経費等については、必要経費として収入から控除することができます。

また、減価償却は5年間割増償却が可能です。

### ☒ 入居者のメリット ☒

#### ◇安全・快適な住宅（バリアフリー住宅）

床の段差解消、手すり設置、車椅子用の通路・出入口の幅員確保、介助可能な広さの浴室・便所等々、住宅のバリアフリー化によって、安全で快適な生活を支援します。

#### ◇緊急時も安心（緊急時対応サービス）

事故や急病等の緊急時には、浴室・便所及び寝室に設置された緊急通報装置等により24時間体制で、救急車の手配など適切に対応するサービスを提供します。

#### ◇経済支援（家賃補助による低廉家賃）

入居者の所得に応じた京都市の家賃補助によって、入居者は市場家賃よりも低廉な家賃で入居できます。

#### <入居者の資格>

京都市内在住の満60歳以上の高齢者で、京都市が定める要件を満たす必要があります。

## ◇固定資産税

- ①土地については、小規模住宅用地（200 m<sup>2</sup>/戸以下の部分）として課税標準が1/6となります。ただし、施設部分に相当する土地・建物は対象になりません。
  - ②一定の要件を満たす建物の場合、中高層耐火住宅は5年間1/3に減額されます。
- \*詳細は最寄の税務署や区役所にお問い合わせください。

# 事業の具体化に向けて

## ◇事業者の資格

- ①京都市内の土地を所有又は借地権を有する方
- ②事業計画・資金計画・返済計画が確実な方
- ③満60歳以上の事業者は、後継者を連帯債務者に加えられる方

## ◇建設基準

- ①土地：京都市内の土地で、良好な居住環境が確保できること。また、都市計画法に規定する市街化区域（原則として工業系の用途地域を除きます。準工業地域については、個別相談となります。）

- ②建物：・構造：耐火構造又は準耐火構造で共同建て

・住宅：5戸以上、30 m<sup>2</sup>以上/戸

・駐車場：原則として来客用等の駐車場を確保すること

### 公社の「高齢者向け優良賃貸住宅事業制度」が準拠する法令等

- ①京都市地域優良賃貸住宅制度実施要綱、同 整備基準
- ②京都市の整備基準に関する公社事業実施細則
- ③住宅金融支援機構住宅技術基準規定
- ④その他建築基準法、消防法等

## ◇業者選定と工事請負契約

事業者において工事請負業者を選定し、工事請負契約を締結していただきます。この場合の工事請負業者の選定基準は右表のとおりです。

## ◇公社による工事監理

公社事業制度により、公社が工事請負業者の建設工事を監理して工事検査します。この場合の事務費は次項に記載します。

### <業者の資格>

- ・京都市の競争入札参加資格を有していること
- ・過去3年間の同種1件の施工実績額が、当該施工予定額と同等以上であること
- ・履行保証制度に基づき、保険会社等と保証保険契約が締結できること

## ◇事業の申込み

「こうゆうちゃん」を事業化するには京都市の事業認定が必要です。事業者において申請書類等（末尾「別表1」の書類）を作成し、必要部数を公社に提出していただきます。

### ◇事業費用と事業資金の内訳

区 分		事業費用	事業資金
総事業費	建設費	建物建設工事費，工事期間中の支払利息，公社制度事務費，消費税	自己資金 整備費補助 金融機関借入金 住宅金融支援機構借入金
	諸経費	開発負担金，調査測量費，設計費，地元対策費，除却費，造成費，登記費用，印紙代，火災保険料，諸経費，消費税	

### ◇公社の制度事務費

工事請負金額（消費税別）	制度事務費（A+Bの合計額，消費税別）
3億円未満の部分	A：左記金額の2%（但し，最低事務費額は4百万円）
3億円以上の部分	B：左記金額の1%

## ■ 建物完成後の管理事業

### ☒ 住宅の管理条件等 ☒

- ◇管理対象： 1棟単位，高齢者向け優良賃貸住宅のみ
- ◇管理期間： 原則として20年間
- ◇契約家賃： 公社指定の不動産鑑定士が査定する家賃が契約家賃となります。
- ◇家賃振込： 公社から事業者への口座振込方式（入居実績に応じた家賃収入から管理事務費等を控除した金額を公社から事業者へ口座振込みします。）
- ◇敷 金： 事業者において月額家賃の3ヵ月分を入居者が退去するまで保管します。

### ☒ 公社が受託する管理業務 ☒

#### ◇公社による基本管理業務

事業者と建物等管理業務委託契約を締結し，公社が次の管理業務を行います。管理事務費は，満室時家賃収入の8%（消費税別）です。

- ①募集関連業務： 入居者の募集，資格審査，選定に関連する業務
- ②入居契約業務： 入居者との賃貸借契約の締結に関連する業務
- ③家賃収納業務： 敷金・家賃等の収納，督促に関連する業務
- ④退去関連業務： 入居者との退去立会，精算返還に関連する業務
- ⑤共益費修繕業務： 共益費により行う日常修繕に関連する業務
- ⑥日常管理業務： 建物巡回点検，入居者との連絡，官公庁報告，経費支出代行業務等

#### ◇公社による特定管理業務

上記の「基本管理業務」以外に必要な特定の管理業務や建物修繕等は，事業者で行っていただきますが，特定管理業務も公社へ委託される場合は公社が業務を受託します。

特定業務の例：駐車場管理業務（料金収納等を含む），計画修繕業務等

□別表 1 京都市への事業認定申請書類等

必要書類等	摘 要
①京都市申請書	所定の様式に記入してください。
②計画概要	所定の様式に記入してください。
③建設基準チェックリスト	所定の様式に記入してください。
④付近見取図	都市計画図（1/2500）の写しに図示してください。
⑤敷地求積図・求積表	原則として確定測量に基づきます
⑥建物面積計算書	建築基準法，住宅金融支援機構等の規定に基づき算出してください。
⑦配置図	1階平面図との兼用可（1/100又は1/200）
⑧各階平面図	（1/100又は1/200）
⑨各戸平面図	各タイプ別（1/50程度）
⑩立面図	2面以上（1/100又は1/200）
⑪断面図	1面以上（1/100又は1/200）
⑫周辺家賃調査表	築3年以内の物件5例の調査結果（位置図添付）を記入してください。
⑬土地登記簿謄本	最近のもの
⑭土地公課証明書	最近のもの
⑮土地公図	最近のもの
⑯現場写真	4方向から撮影したもの
⑰生活支援サービス等	入居者へのサービス提供内容（フロント，健康相談，食事サービス等）
⑱その他の申請資料	その他，京都市が必要とする資料等
⑲公社事業申込書	公社の事業制度申込書で，所定の様式に記入してください。
⑳上記書類の縮小版	上記①～⑱の図書をA3版に縮小し，A3版ファイルに綴じたもの1部（⑬・⑭の書類は原寸とします）

□別表 2 建物の維持修繕費等の負担区分（概要）

入居者の負担	内 部	畳の表替え，クロス等の張替え，住宅内部の小修繕，その他入居者の故意・過失による故障・破損・汚損の修繕 （ただし，通常の使用による経年損耗部分は事業者負担）
	外 部	入居者が特定できる場合の破損，汚損の修繕（外構設備を含む）
事業者の負担	計 画 修 繕	屋根改修，外壁改修，浴室改修，給湯器取替え，給排水管取替え，その他駐輪場等の施設改修等
	経 常 修 繕	住戸内設備の小修繕，計画修繕前の一般修繕
	退 去 修 繕	玄関錠取替え，経年損耗による修繕（畳・クロス等の張替，住戸内の各種設備の小修繕，ルームクリーニング等）
	法 定 点 検	消防設備点検，水質検査，昇降機点検等の費用
	そ の 他	24時間安全監視システム電話回線費用，店舗等を併設した場合の共益費，別途修繕負担区分表に定める費用
共 益 費		給排水管類の清掃，受水槽の清掃，共用部分の水道光熱費，電球の取替え，各種設備の保守点検，共用部の清掃・除草，樹木の剪定・散水等

京都市住宅供給公社 高齢者向け優良賃貸住宅事業制度

区分	オーナー	業者（設計・施工）	京都市住宅供給公社		京都市／国交省
			区分	オーナー・業者 関連事務	
相談	相談		案内 京都市制度案内 / 公社制度案内		
計画検討	条件提示 計画：基本プラン等 資金：住宅金融支援機構・金融機関 相談・調整 業者：設計・施工業者、オーナー代理人等の指名 管理：公社管理の指定		案内 現地調査 / 評点評価 計画図等のチェック 資金計画のチェック 資金収支表 提示	京都市との調整 住宅金融支援機構との調整	
公社審査			採択 事業性の審査 → 事業化の採択		
事業認定		関係書類 提出  関係書類 提出  地元対策	審査申請 供給計画認定申請書類のチェック  審査申請 事業提案申請書類のチェック※ ※国庫補助を受ける場合	事業認定のための書類提出	供給計画の認定（事業化の認定）  事業提案の認定※（国交省事業化の認定） ※国庫補助を受ける場合
制度契約	公社制度 基本協定（三者協定）				
建設	金融機関借入申込 / 設計・施工契約		契約書類(写) 受領	契約書類(写し)の提出	指定書類 受領
	借入 → 工事費支払	実施設計 ↓ 確認申請 / 住宅性能評価申請 ↓ 建設 / 工事監理  工事費精算書の提出 住金支援機構：総決等	審査申請 設計図書等 書類チェック / 承認	建設補助金の交付申請 利子補給対象事業承認 申請 書類の提出	建設補助金の交付決定 利子補給対象事業 認定 指定書類 受領
			工事中の管理 工事スケジュール調整会議 公社独自検査：各種検査 行政代行検査：竣工検査	書類の提出	指定書類 受領
			審査 工事費精算書のチェック 住金支援機構 関連事務の調整	書類の提出	指定書類 受領
			建物表示・保存登記		
					建設補助金の交付
賃貸計画	家賃設定協議	住金支援機構への計画届出	家賃設定 家賃調査：不動産鑑定士 委託 事業収支の再チェック 家賃設定：オーナー協議	賃貸計画の承認申請	賃貸計画の承認
制度契約	建物等管理業務委託契約		建物等管理業務委託契約		
募集			募集入居 パンフレット作成 → 募集 → 抽選 資格審査 入居契約	書類の提出	指定書類 受領
管理			管理 入居者の管理 / 補充募集 資格審査 所得調査	書類の提出	指定書類 受領
	収支 家賃収入 経費支出		収支 建物・入居者管理 収入 / 支出		
	補助収入 家賃減額補助金 利子補給金				補助交付 家賃減額補助金 利子補給金