

白鷹町住宅確保要配慮者専用賃貸住宅 補助事業等について

～ 事業者向け ～

白鷹町建設課

令和8年度版

目次

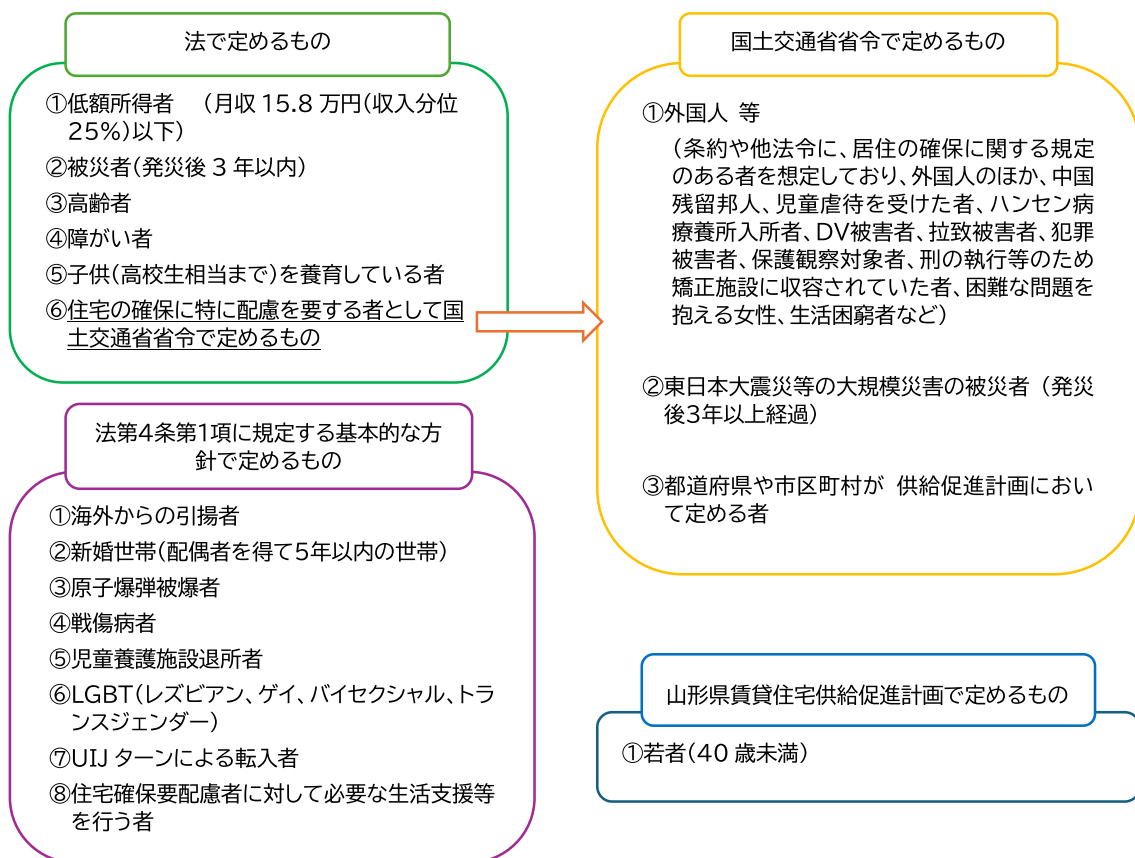
1.はじめに.....	2
2.セーフティネット住宅とは.....	3
■セーフティネット住宅登録制度	3
3.補助事業について	5
■家賃低廉化補助	5
■家賃債務保証料等低廉化補助	10
■専用住宅改修費補助	12
◆入居者負担額の算定方法.....	16
◆収入の算定方法	17

1.はじめに

平成29年4月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律」(以下、「法」)が公布され、住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録制度や登録を受けた住宅確保要配慮者専用賃貸住宅(以下、「セーフティネット住宅」)に対する家賃に対する助成制度を開始いたしました。

本制度は、民間の賃貸住宅の空き室等を活用して、住宅の確保や入居が困難な住宅確保要配慮者を支援することで、「住宅の確保が困難な方」と「民間賃貸住宅の空き室等」をマッチングし、入居者と賃貸人の双方の課題解決を図るための制度です。

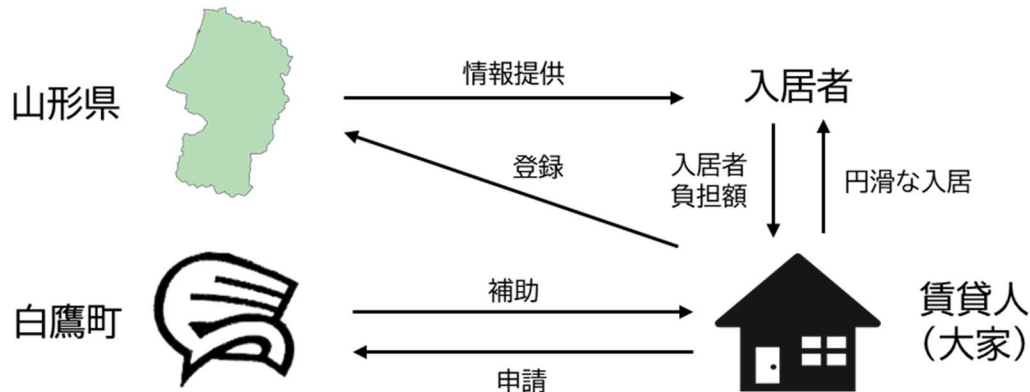
●住宅確保要配慮者とは



2.セーフティネット住宅とは

セーフティネット住宅とは、規模、構造、設備等について、一定の要件を満たし、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅をいいます。

住宅の管理等については賃貸人が行います。



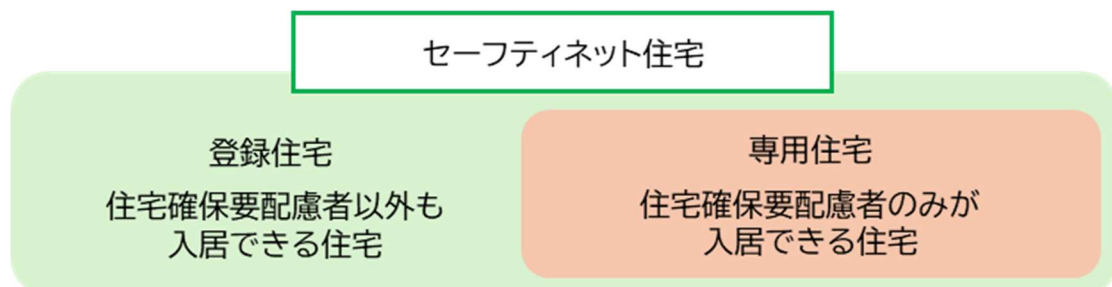
■セーフティネット住宅登録制度

この登録制度は、白鷹町内の民間賃貸の空き室等を、国土交通省が運営する専用 WEB サイト「セーフティネット住宅情報提供システム」を通して、住宅確保要配慮者の「入居を拒まない住宅(一般の方も入居可)」や「専用の賃貸住宅」として、賃貸人が登録するものです。

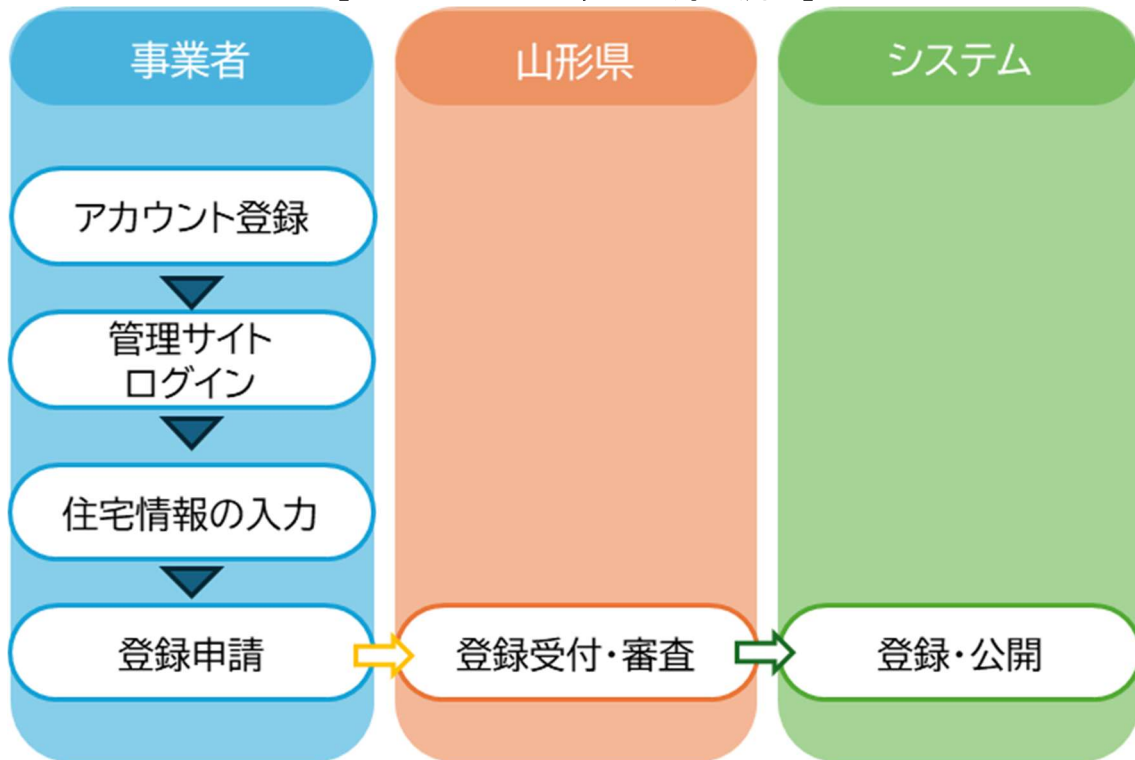
登録されれば住宅情報が広く周知され、住宅確保要配慮者の方が、この情報等をもとに、入居可能な賃貸住宅を探すことができます。

また、住宅確保要配慮者の専用住宅として登録した場合は、白鷹町が行っている「家賃低廉化補助」等の支援を受けることが可能になるなどのメリットがあります。

下記のホームページから住宅の登録が可能です。
URL:<https://safetynet-jutaku.mlit.go.jp>



[セーフティネット住宅登録の流れ]



■入居を受け入れる住宅確保要配慮者の範囲の選択等

事業者は、登録した住宅に受け入れる住宅確保要配慮者の属性の範囲を選択していただくことができるほか、住宅確保要配慮者ごとに条件を付けることなどが可能です。

○ 属性は1つでも複数でも可能です。

(例) ・「高齢者の入居は拒まない」

・「低額所得者と外国人の入居は拒まない」等

○ 条件を追加することも可能です。

(例) ・「外国人の方で、一定の日常会話が日本語でできる方のみ」等

※入居者が著しく少数になるような設定は不可

○ その他

「高齢者の入居を拒まない」として登録した場合には、「高齢者であるため、孤独死の不安がある」ことを理由として入居を拒むことはできません。

また、「子育て世帯の入居を拒まない」として登録した場合には、「子どもの騒音に不安がある」ことを理由として入居を拒むことはできません。

3.補助事業について

■家賃低廉化補助 ※専用住宅のみ対象

入居者が負担する家賃を低廉化し、本来の家賃との差額を補助するものです。

1.補助内容

○申 請 者 賃貸人(大家さん)

○補助期間 原則 10 年間(ただし、家賃低廉化補助と家賃債務保証料等低廉化補助の補助総額が 480 万円/戸を超えない場合、最長 20 年間)

○補 助 額 「入居者が負担する家賃」と「本来の家賃」との差額(上限 4 万円)

- ・ 「入居者が負担する家賃」は前年の収入によって町が認定します。(P14 参照)
- ・ 入居者は「入居者が負担する家賃」を賃貸人へ支払っていただきます。

[補助期間の考え方]

補助期間は原則として 10 年間としていますが、家賃低廉化補助及び家賃債務保証料等低廉化補助の総額が1戸当たり 480 万円を超えない場合は、最長 20 年まで補助期間を延長することが可能です。

●補助期間等の主な例

		(年目)																					
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
パターン① 住宅A																							
	家賃補助: 2万円/月(24万円/年)の場合																						
入居者A												※480万円を超えない場合は最長20年間										以降は自己負担	
パターン② 住宅B																							
	家賃債務保証低廉化補助を入居者Bが活用																						
入居者B		小計126万円(家賃120万円+家賃債務保証6万円)																					
入居者C							小計354万円													以降は自己負担			
												※入居者Cは家賃債務保証低廉化補助を活用できない											
パターン③ 住宅C																							
入居者D				小計124万円			空き室		※管理期間に含めない														
入居者E																						小計356万円	
																						以降は自己負担	

2.入居者の要件

○収入要件

- ・ 一般世帯 … 15 万 8 千円以下/月
- 子どもが 1～2 人の世帯
- ・ 妊娠している方がいる世帯 … 21 万 4 千円以下/月
- 結婚して 5 年以内の世帯
- ・ 子どもが 3 人以上の世帯 … 25 万 9 千円以下/月

収入の算定方法は P15 を参照ください。

○その他の要件

- ・ 生活保護法の規定による住宅扶助や生活困窮者自立支援法の規定による住居確保給付金(家賃補助)を受領していないこと
- ・ 暴力団員等ではないこと
- ・ 入居後に補助対象住宅へ住民票を移すこと

3.賃貸人等の要件

- ・ 暴力団及び暴力団員等と関係を有していないこと
- ・ 暴力団員等でないこと

4.賃貸借契約等の要件

- ・ 入居募集は原則、ホームページ等による公募にて行ってください。

※「家賃低廉化補助」は入居者を公募することが要件となっているため、現在入居中の住宅は補助対象外となります。

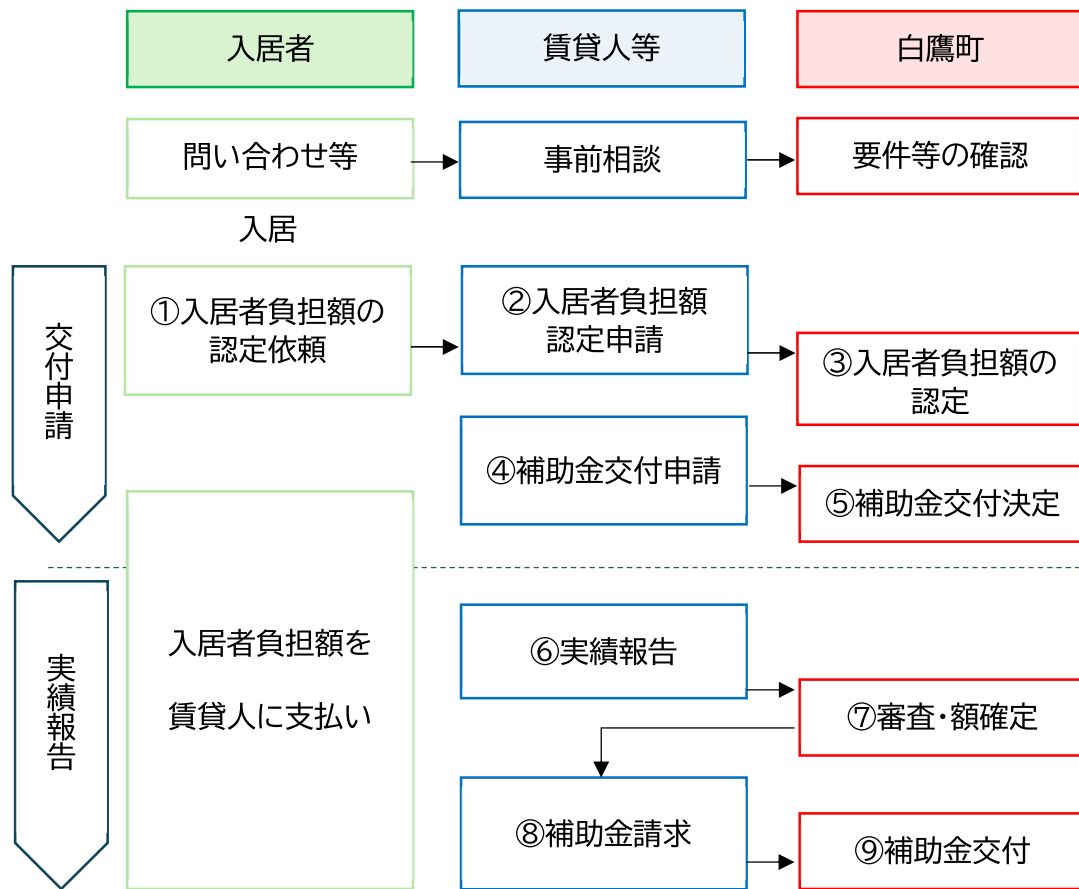
- ・ 賃貸人が入居者から受領することができるのは下記のみになります。

- i 家賃
- ii 共益費
- iii 敷金(家賃の 3 か月を超えない額)
- iv 高齢者居住生活支援サービス提供の対価として金銭を受領する場合
- v 終身にわたって受領すべき家賃の全部または一部を前払い金として一括で受領する場合

※入居者の負担を軽減するため、入居者から権利金等の金銭を受領することはできません。不動産会社の仲介手数料や保険料は受領することができます

- ・ 賃貸人は、入居者が不正の行為によって入居したときは、賃貸借契約を解除することを賃貸の条件としてください。

[家賃低廉化補助金の基本的な手続き]



5.補助申請

入居者の家賃の低廉化補助を申請する場合は、下記のとおり書類を提出してください。

①入居者負担額の認定依頼 入居者→賃貸人

下記の書類を入居者から賃貸人へ提出いただきます。

- ・ 依頼書(様式1号)
- ・ 入居者及び同居者全員の収入を証する書類
(源泉徴収票、課税証明書 等)
- ・ 住民票
- ・

【提出期限】

新たに入居される場合 **賃貸借契約後、速やかに**
 継続して入居される場合 **毎年度 4 月 10 日まで**

②入居者負担額の認定申請 賃貸人→町

入居者から依頼があった場合、下記の書類を町へ提出してください。

- ・ 申請書(様式2号)
- ・ 入居者から提出された書類(写し可)

③入居者負担額の認定 町→賃貸人→入居者

町が入居者負担額を認定し、賃貸人へ通知します。(様式3号)

町から通知があった際は、賃貸人は入居者に対して通知を行ってください。(様式4号)

※ 賃貸人が入居者から受領する家賃の額は認定された入居者負担額としてください

④家賃低廉化補助金の申請 賃貸人→町

補助金の申請にあたっては、下記の書類を提出して下さい。

- ・ 交付申請書(様式5号)
- ・ 交付申請額の算出方法の内訳(様式5号の2)
- ・ 賃貸借契約書の写し
- ・ 入居者負担額認定通知書の写し

【提出期限】

新たに入居される場合 **賃貸借契約後、速やかに**

継続して入居される場合 **毎年度4月末日まで**

町は内容を審査し、交付決定と認めるときは交付決定通知書により通知します。

※交付決定通知の受領から10日以内であれば、交付決定額の2分の1の額を請求することができます※

6.実績報告

家賃低廉化補助金の実績報告は下記のとおり行ってください。

⑥実績報告 賃貸人→町

交付決定を受けた賃貸人は、実績報告として下記の書類を提出して下さい。

- ・ 実績報告書(様式11号)
- ・ 家賃低廉化実績明細書(様式11の2)
- ・ 入居者から徴収した家賃の額を確認できる書類

【提出期限】

交付申請書に記載の**期間が満了した翌月末**、又は、**翌年の4月末日**のいずれか早い日まで

⑦額の確定通知 町→賃貸人

町は実績報告の内容を審査し、補助額の確定について通知します。

⑧交付請求 賃貸人→町

賃貸人は交付請求書(様式 14 号)で補助金の請求を行ってください。

※ 交付決定額の 2 分の 1 の額をすでに請求・受領している場合は受領済み額との差額を請求してください。

○その他の手続

下記のような申請内容の変更等があり、補助額に変更がある場合は、あらかじめ変更申請を行ってください。

- ・ 入居者の増員又は退去があったとき
- ・ 入居者が入居者の要件に適合しなくなったとき
- ・ 家賃を変更したとき
- ・ 入居の承継を行うとき

■**家賃債務保証料等低廉化補助** ※登録住宅、専用住宅どちらも対象
入居者が負担する家賃債務保証料等を低廉化した事業者へ補助するものです。

1.補助内容

- 申請者 家賃債務保証等の低廉化を行う事業者
- 補助額 家賃債務保証料の2分の1(上限 6 万円/戸)
- 補助対象 家賃債務保証、孤独死・残置物に係る保険料、緊急連絡先引き受けに係る費用
 - ・ 入居時における家賃債務保証料等のみが対象です。
 - ・ 同一の住宅で、前の入居者が補助を活用していた場合は、次の入居者は補助を活用することはできません。

2.入居者の要件

家賃低廉化補助と同様です。

3.事業者の要件

- ・ 家賃債務保証会社等及び住宅の賃貸人等が入居者に保証人を求めないこと。
- ・ 家賃低廉化補助と同様です。

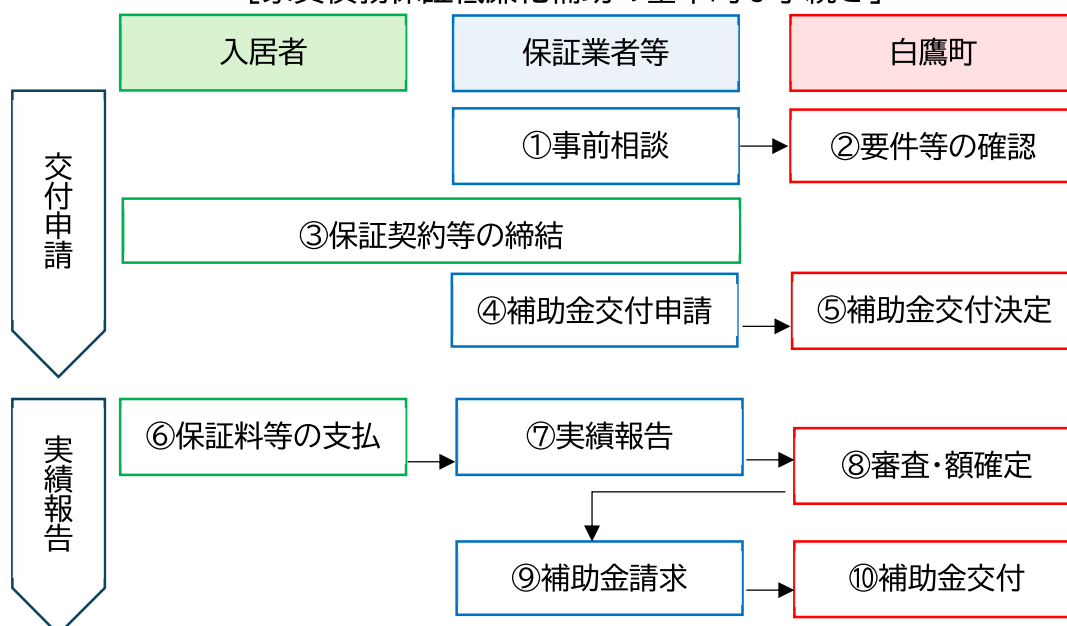
■認定家賃債務保証業者制度

- ・ 国が利用を推奨する保証業者として、一定の要件を満たす保証業者を認定・登録する制度が創設されました。
- ・ 認定制度の詳細は下記のURLからご確認ください。

[認定家賃債務保証業者制度(国土交通省 HP)]
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr7_000060.html



[家賃債務保証低廉化補助の基本的な手続き]



4.補助申請

入居者の家賃家賃債務保証料等の低廉化補助を申請する場合は、下記のとおり書類を提出してください。

④家賃債務保証料等低廉化補助金の申請 保証会社等→町

入居者から依頼があった場合、下記の書類を町へ提出してください。

- ・ 申請書(様式7号)
- ・ 交付申請額の算出方法の内訳(様式第7号の2)
- ・ 保証契約書の写し
- ・ 保証料の算出方法を明らかにする書類の写し
- ・ 孤独死・残置物処分等にかかる保証料又は代行サービスを提供する場合はその内容がわかる書類

【提出期限】 **保証等契約後、速やかに**

町は内容を審査し、交付決定と認めるときは交付決定通知書により通知します。

5.実績報告

家賃債務保証料等低廉化補助金の実績報告は下記のとおり行ってください。

⑦実績報告 保証会社等→町

交付決定を受けた保証会社等は、実績報告として下記の書類を提出して下さい。

- ・ 実績報告書(様式12号)
- ・ 家賃債務保証料等低廉化実績明細書(様式12の2)
- ・ 入居者から徴収した家賃債務保証料等の額を確認できる書類

【提出期限】 **契約締結後、速やかに**

⑧額の確定通知 町→保証会社等

町は実績報告の内容を審査し、補助額の確定について通知します。

⑨交付請求 保証会社等→町

保証会社等は交付請求書(様式14号)で補助金の請求を行ってください。

■専用住宅改修費補助 ※専用住宅のみ対象

空き家や空き室を改修して専用住宅にする賃貸人等に対する補助

1.補助内容

-
- 申請者 専用住宅の賃貸人又は所有者
- 補助対象工事
- (1) バリアフリー改修工事
 - (2) 耐震改修工事
 - (3) 共同居住用(シェアハウス)にする改修工事
 - (4) 間取り変更工事
 - (5) 子育て世帯対応改修工事
 - (6) 防火・消火対策工事
 - (7) 交流スペース設置改修工事
 - (8) 省エネ改修工事
 - (9) 安否確認のための設備の改修工事
 - (10) 防音・遮音工事
 - (11) インспекション等において居住のために最低限必要と認められた工事(賃貸住宅として使用されていたものを除き、かつ、3か月程度空き家であったものに限る。)
 - (12) 入居対象者の居住の安定確保を図るため山形県居住支援協議会が必要と認める改修工事
- 補助上限額 (1)～(7)の工事 200 万円
その他の工事 100 万円
- 補助率 工事費の 3 分の 2

2.補助要件

○入居者の収入要件

- ・ 一般世帯 …収入が 15 万 8 千円以下の世帯

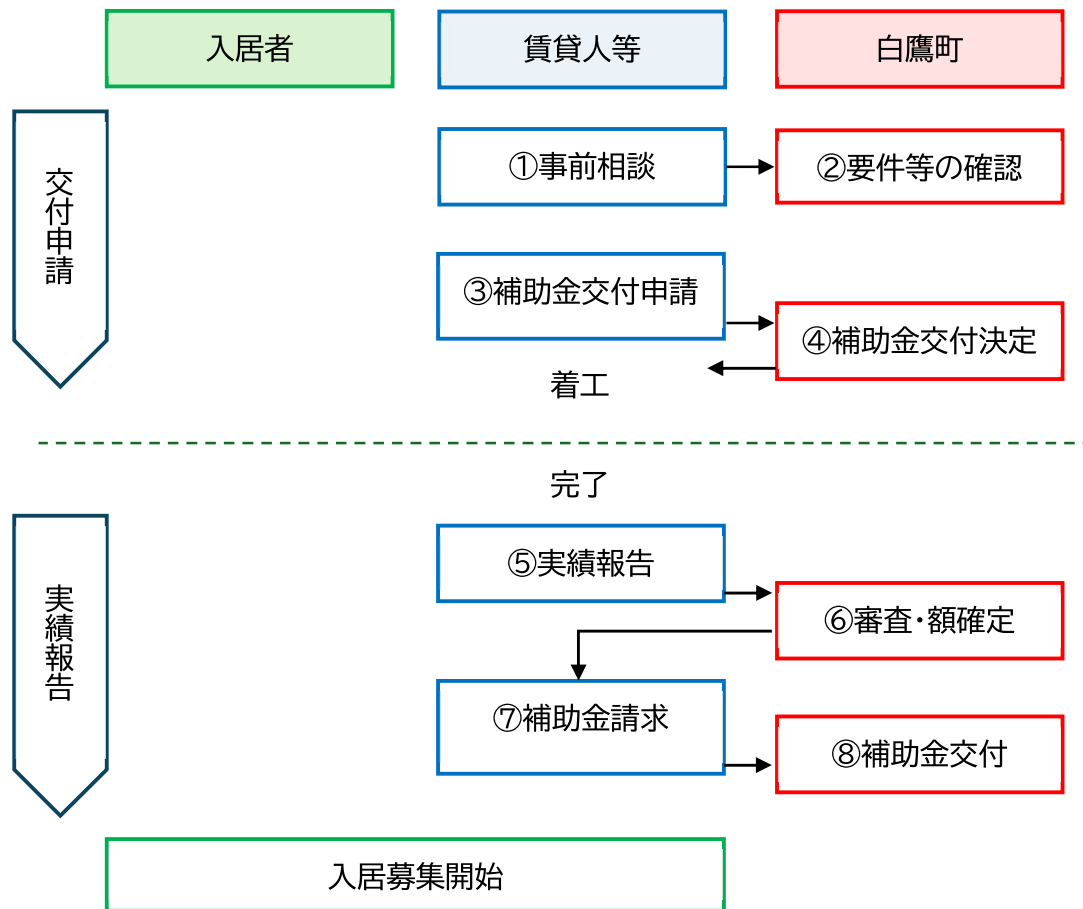
若者単身世帯(40 歳未満)

- ・ 県外からの移住者を含む世帯 …収入が 38 万 7 千円以下の世帯
- 子育て世帯(18 歳未満)

○その他の要件

- ・ 改修後は原則、専用住宅として管理すること
- ・ 改修後の最初の入居者は要配慮者とする
- ・ 改修後、10 年間は毎年 4 月 15 日までに前年度の管理状況を報告すること
- ・ 事業申請年度内に改修工事を完了すること 等

[改修費補助の基本的な手続き]



③補助金の申請 賃貸人→町

補助金の申請にあたっては、下記の書類を提出してください。

- ・ セーフティネット住宅登録情報システム登録情報(様式第2号)
- ・ セーフティネット住宅供給促進事業費内訳(様式第3号)
- ・ セーフティネット住宅供給促進事業実施調書(様式第4号)
- ・ 改修前建築物の位置図、配置図、平面図及び写真(改修前写真)
- ・ 工事費等内訳書(補助対象工事費等が判別できるもの)
- ・ 改修後建築物の平面図(改修箇所が判別できるもの)
- ・ 建築物の耐震性能を示すもの

●昭和 56 年6月1日以後に着工した建築物

- ・ 検査済証又は確認通知書
- ・ 建築確認台帳記載事項証明書
- ・ 耐震基準適合証明書
- ・ 建設住宅性能評価書
- ・ 建築基準法適合状況調査報告書

●昭和 56 年5月 31 日以前に着工した建築物

- ・ 耐震診断結果報告書
- ・ 建設住宅性能評価書
- ・ 特定住宅瑕疵担保責任保険の保険証書

- ・ 工事等によって必要になる書類

●耐震改修工事

- ・ 耐震改修計画書の写し(改修後の耐震性能が確認できるもの。)
- ・ 耐震改修計画判定書の写し(階数3以上、かつ、床面積が 1,000 m² 以上の建築物に限る。)
- ・ 耐震改修設計実施者の耐震診断講習修了を証する書

●共同居住用の住居(シェアハウス)に用途変更するための改修工事

- ・ 建築確認済証の写し(建築確認申請が必要な工事に限る。)

- ・ その他の書類

●改修対象住宅に入居者がいる場合

- ・ 入居者要件に該当することを証明する書類

●階数が2階建て以下、かつ、床面積が 500 m²以下の木造の住宅で改修後ZEH(国の住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業対象要綱で定める水準)となる場合(改修前に既にZEHである場合を含む。)

- ・ 構造安全性が確認できる構造計算書
- ・ 国土交通省令和4年 10 月 28 日公表「木造建築物における省エネ化等による建築物の重量化に対応するための必要な壁量等の基準(案)の概要」又は令和5年 12 月時点での基準の見直し(案)により構造安全性が確認できる書類
- ・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成 11 年法律第 81 号)に基づく住宅表示制度における耐震等級3を満たすことが確認できる書類
- ・ 公布後の壁量等の基準により構造安全性が確認できる書類

提出期限 令和9年1月15日まで

- ・ 町は内容を審査し、交付決定と認めるときは交付決定通知書により通知します。
- ・ 交付決定後、工事に着手してください。

⑤実績報告 賃貸人→町

交付決定を受けた賃貸人等は、実績報告として下記の書類を提出して下さい。

- ・ セーフティネット住宅供給促進事業実施調書(様式第4号)
- ・ 工事請負契約書の写し
- ・ 補助対象経費に係る領収書等支払いが確認できる書類の写し

- ・ 改修工事等の全景及び主たる部分補助対象工事個所の着工前、工事中及び完成後の写真

報告期限 令和9年2月19日まで 又は 改修工事完了後1か月以内

⑥額の確定通知 町→賃貸人

町は実績報告の内容を審査し、補助額の確定について通知します。

⑦交付請求 賃貸人→町

賃貸人は交付請求書(様式第9号)で補助金の請求を行ってください。

○その他の手続

下記のような変更がある場合は、あらかじめ変更申請を行ってください。

- ・ 補助金額の増減が生じる変更
- ・ 事業費に3割以上の減額が生じる変更
- ・ 完了予定期日の変更

◆入居者負担額の算定方法

入居者負担額は下記のいずれか高いほうの額を指します。

- ①本来の住宅家賃から4万円を差し引いた額
- ②家賃算定基礎額×市町村立地係数×規模係数×経過年数係数の額
※100円未満切り上げ

○家賃算定基礎額とは？

入居世帯の収入の区分に応じて下表のとおり定められるものです。

入居世帯の収入/月	家賃算定基礎額
104,000 円以下	34,400 円
104,000 円を超え 123,000 円以下	39,700 円
123,000 円を超え 139,000 円以下	45,400 円
139,000 円を超え 158,000 円以下	51,200 円
158,000 円を超え 186,000 円以下	58,500 円
186,000 円を超え 214,000 円以下	67,500 円
214,000 円を超え 259,000 円以下	79,000 円

○市町村立地係数とは？

公営住宅法施行令の規定により市町村ごとに定められている係数です。

白鷹町	0.7
-----	-----

○規模係数とは？

入居する住宅の床面積を 65 m² で割った数値です。

入居する住宅の床面積 ÷ 65 m ²

○経過年数係数とは？

建物の構造ごとに定められている数値に経過年数をかけたものです。

木造の場合	1 — 0.0087 × 経過年数
木造以外の場合	1 — 0.0039 × 経過年数

【入居者負担額算定の例】

家賃 5 万円 木造 築 10 年 30 m² 入居世帯収入 12 万円/月 の場合

- ①家賃 50,000 円 — 40,000 円 = 10,000 円
- ②家賃算定基礎額 39,700 円×立地係数 0.7×規模係数(30 m²÷65 m²)×
経過年数係数(1—0.0087×20 年)=11,800 円採用

◆収入の算定方法

本制度における「収入」とは、入居する方全員の総所得額の合計から公営住宅法施行令に定める控除の額を差し引いた額を指します。

$$\text{収入} = (\text{世帯の総所得額} - \text{公営住宅法施行令に定める控除の額}) \div 12 \text{ か月}$$

①世帯の総所得額を確認する

入居者全員の所得額を合計し、世帯の総所得額を算出します。

①給与取得、公的年金のみの場合

源泉徴収票の「給与所得控除後の金額」が所得額になります。

②事業所得等、継続的な収入がある場合

課税証明書の「総所得金額」を確認してください。

※継続的な収入以外の所得(譲渡所得等)がある場合は、その額を総所得金額から控除します。

②控除額を計算する

控除名		控除の内容	控除額
1	基礎控除	申込者本人及び同居者で給与所得又は公的年金等に係る雑所得を有する人	1人につき年 100,000 円 ただし、所得が 100,000 円未満の 場合は所得額
2	親族控除	入居予定親族(本人を除く)及び別居扶養親族。 (所得要件無)	1人につき年 380,000 円
3	寡婦控除	・8のひとり親控除に該当しないこと ・夫と離婚してから婚姻しておらず、扶養親族があるかた、または、夫と死別してから婚姻していない(扶養親族の有無を問わない)かた ※事実上婚姻関係にある人がいる場合は対象外	1人につき年 270,000 円 ただし、所得金額から所得金額が 270,000 円未満 の場合はその所得額
4	老人扶養控除	70 歳以上の同一生計配偶者または扶養親族	1人につき年 100,000円
5	特定扶養控除	16 歳以上 23 歳未満の扶養親族。	1人につき年 250,000円

※次頁につづく

6	障害者控除	障害者(身体 3～6 級、精神 2,3 級、療育 B)がいる場合(1 人につき)	1人につき年 270,000円
7	特別障害者控除	重度の障害者(身体 1,2 級、精神 1 級、療育 A)がいる場合(1人につき)	1人につき年 400,000円
8	ひとり親控除	・その者と生計を一にする子(所得 48 万円以下かつ他者の扶養になっていない)を有すること ・合計所得が 500 万円以下 ※事実上婚姻関係にある人がある場合は対象外	1人につき年 350,000円 ただし、所得金額が 350,000 円未満 の場合はその所得額

●収入を算出する

①世帯の総所得額 _____ 円

②控除額の合計 _____ 円

控除名	1人あたり控除額	人数	控除額
1 基礎控除	1人につき年 100,000 円		
2 親族控除	1人につき年 380,000 円		
3 寡婦控除	1 人につき年 270,000 円		
4 老人扶養控除	1人につき年100,000円		
5 特定扶養控除	1人につき年250,000円		
6 障害者控除	1人につき年270,000円		
7 特別障害者控除	1人につき年400,000円		
8 ひとり親控除	1人につき年350,000円		

(①世帯の総所得額 — ②控除額の合計) ÷ 12 か月 =

世帯の収入 _____ 円