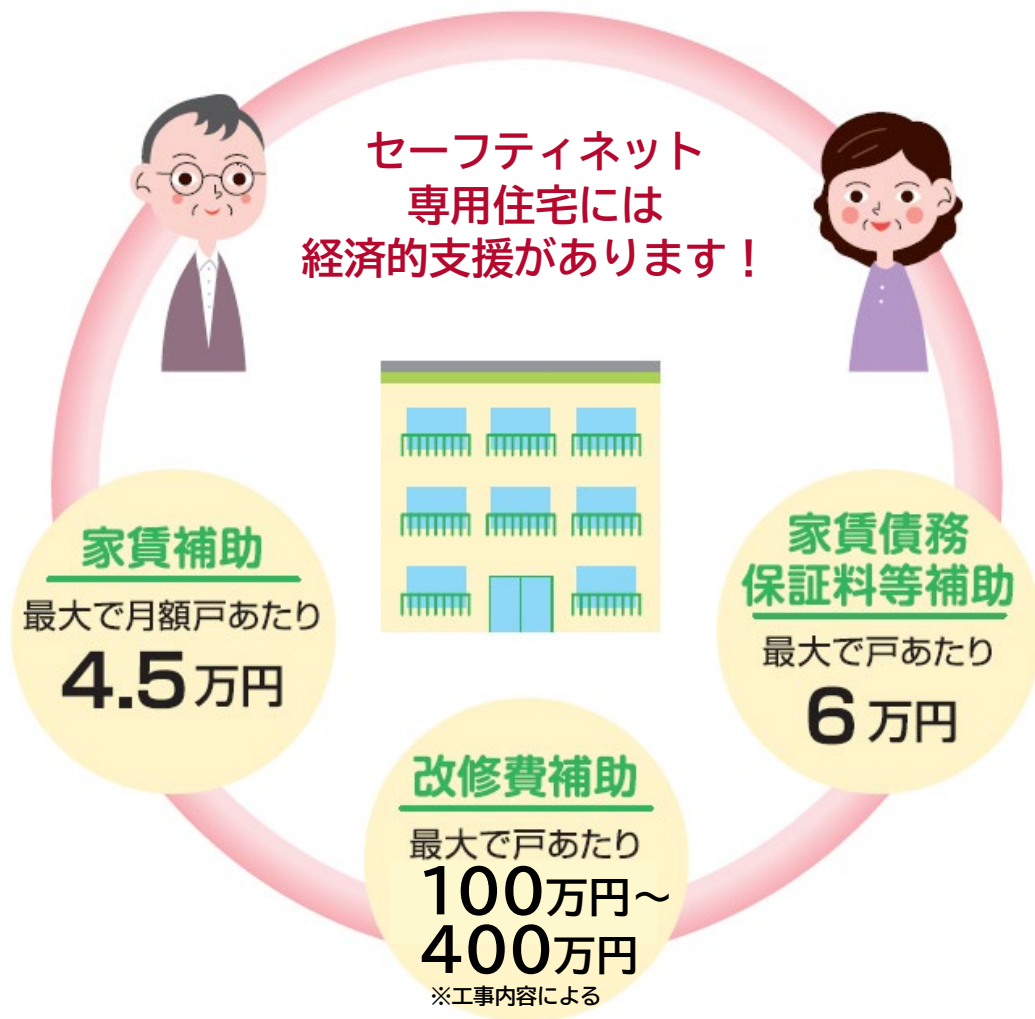


令和6年度
福岡市セーフティネット専用住宅
入居支援事業

セーフティネット専用住宅
補助申請の手引き
(事業者[大家さん]向け)



< 目 次 >

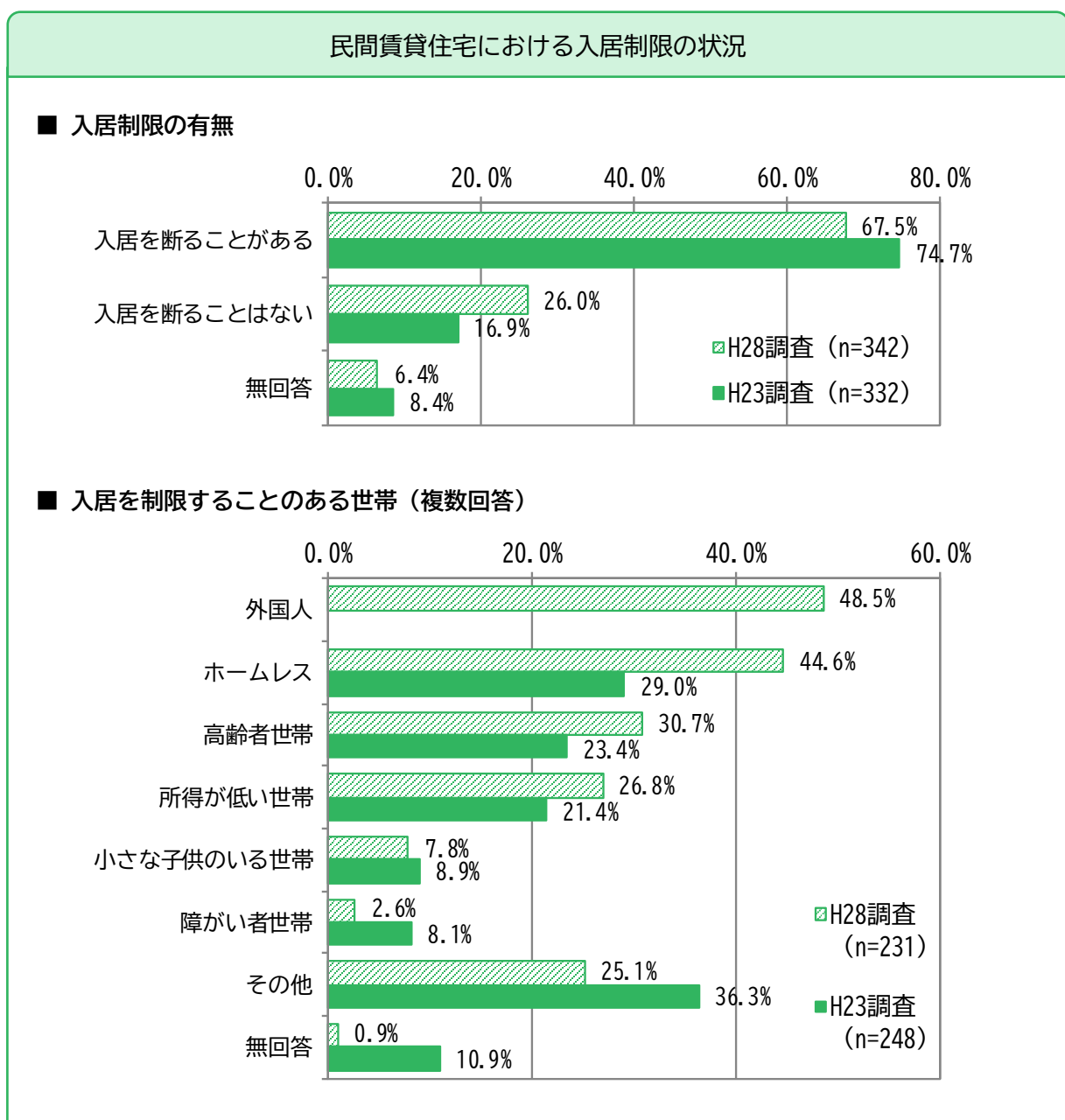
1. 新たな住宅セーフティネット制度について	1
(1) 背景	1
(2) 制度概要	2
2. セーフティネット住宅の登録について	4
(1) 登録基準	4
(2) 登録手続き	6
3. 福岡市セーフティネット専用住宅入居支援事業	7
(1) 事業の目的・概要	7
(2) 補助制度の概要（対象となるセーフティネット住宅及び入居者等の要件）	10
(3) 補助を活用するセーフティネット住宅の募集	10
(4) 事業スケジュール	11
(5) 応募申請書類	11
(6) 受付方法	11
(7) 募集期間・提出先・問合せ先	11
4. 改修費補助について	12
(1) 補助の要件	12
(2) 改修費補助金の額	13
(3) 改修費補助金の補助対象費用となる改修工事	13
(4) 改修費補助に係る事務手続き	18
5. 家賃低廉化補助について	25
(1) 補助の要件	25
(2-1) 家賃低廉化補助にかかる事務手続き [入居者公募の場合（特例対象者以外）]	39
(2-2) 家賃低廉化補助にかかる事務手続き [特例対象者の場合（入居者公募不要）]	47
6. 家賃債務保証料等低廉化補助について	53
(1) 補助の要件	53
(2) 家賃債務保証料低廉化補助に係る事務手続き	58
7. セーフティネット住宅住替え助成について	65
8. 参考資料	66
(1) バリアフリー改修工事（詳細）	66

1. 新たな住宅セーフティネット制度について

(1) 背景

高齢者、障がい者、子育て世帯等、住宅の確保に配慮が必要な方（住宅確保要配慮者）は今後も増加する見込みですが、家賃滞納、孤独死、子どもの事故・騒音等への不安から民間賃貸住宅市場において入居を拒まれる場合があります。

一方で、民間賃貸住宅の空き家・空き室は増加傾向にあることから、賃貸人など賃貸住宅の所有者等の皆様に、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット住宅）として福岡市に登録いただき周知・広報することで、住宅確保要配慮者と民間賃貸住宅の空き家・空き室をマッチングさせ、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を目的として、平成 29 年 10 月に本制度が創設されました。



(2) 制度概要

新たな住宅セーフティネット制度は3つの柱から成り立っています。

- ① セーフティネット住宅の**登録制度**
- ② セーフティネット住宅の改修や入居者への**経済的支援**
- ③ 住宅確保要配慮者に対する**居住支援**

① セーフティネット住宅の登録制度

- 賃貸住宅の所有者などが、住宅確保要配慮者を受け入れる住宅として、福岡市に登録します。登録した住宅は、専用WEBサイトを通じて、広く周知されます。(空き家・空き室の解消につながります。)
- ※ 福岡市内のセーフティネット住宅の登録戸数 5,716戸 (令和6年2月時点)

専用WEBサイト：セーフティネット住宅情報提供システム

【登録の種類】

- 2種類の登録方法があり、入居を受け入れる範囲及び補助事業活用の可否について、それぞれ異なります。

セーフティネット住宅	住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録するもので、住宅確保要配慮者以外の方も入居できる住宅です。
セーフティネット専用住宅	住宅確保要配慮者のみを受け入れる住宅として専用登録するものです。専用登録のため、 住宅確保要配慮者以外の方は入居できません。 ただし、 本事業における補助制度を活用することができる対象住宅 となります。

	住宅確保要配慮者の入居	住宅確保要配慮者以外の入居	補助事業の活用
セーフティネット住宅	○	○	× ※家賃債務保証料等低廉化補助のみ○
セーフティネット専用住宅	○	×	○

② セーフティネット住宅の改修や入居者への経済的支援

- セーフティネット専用住宅として登録する住宅は、以下の補助制度を活用することができます。詳細は各補助制度の該当ページをご参照下さい。

1. 改修費補助	住宅の改修工事等に対する補助	12～24 ページ
2. 家賃低廉化補助	家賃と入居者負担額との差額を補助	25～52 ページ
3. 家賃債務保証料等低廉化補助	入居時の家賃債務保証料、孤独死・残置物に係る保険料及び緊急連絡先引受けに係る費用を低廉化	53～64 ページ

③ 住宅確保要配慮者に対する居住支援

【福岡市社会福祉協議会（住まいサポートふくおか）】

- 「保証人」や「緊急連絡先」を確保できない高齢者を支援するため、福岡市社会福祉協議会がコーディネーターとして、入居に協力する「協力店」や入居支援を行う「支援団体」によるプラットフォームを構築し、民間賃貸住宅への円滑入居及び入居後の生活を支援します。

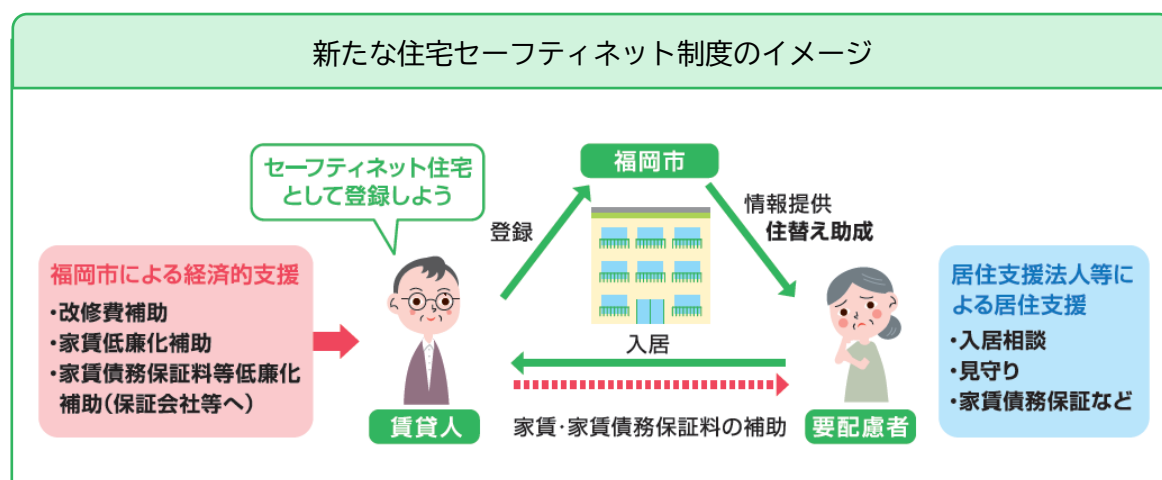
【居住支援法人】

- 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障がい者等）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を行う法人として、都道府県が指定するものです。
- また、福岡市では、市内を業務地域とする居住支援法人で構成される「福岡市居住支援法人連絡協議会」を立ち上げ、意見交換や情報共有等を行っています。

【福岡市】

- 住宅確保要配慮者がセーフティネット住宅に住替えを行う場合に、一定の要件を満たす方については、引越等に係る初期費用の一部を福岡市が助成します。

4. 住替え助成	引越等に係る初期費用の一部を助成	65 ページ
-----------------	------------------	--------



2. セーフティネット住宅の登録について

(1) 登録基準

- セーフティネット住宅の登録は、共同住宅の場合、住棟単位ではなく、**住戸単位**から登録できます。
- セーフティネット住宅として登録するためには、以下の①～⑤の要件を全て満たす必要があります。

- ① **住宅確保要配慮者であることを理由に入居を拒まないこと（入居拒否をしないこと）**
- ② **構造基準を満たすこと**
- ③ **規模（住戸専用面積）基準を満たすこと**
- ④ **設備基準を満たすこと**
- ⑤ **近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない水準以下であること**

① 住宅確保要配慮者であることを理由に入居を拒まないこと（入居拒否をしないこと）

- 下記の中から、受け入れることとする住宅確保要配慮者の属性を1以上選択します。

福岡市が規定する住宅確保要配慮者（属性）	
低額所得者	生活困窮者
被災者（発災後3年以内）	更生保護対象者
高齢者	東日本大震災等の大規模災害の被災者
障がい者	海外からの引揚者
子育て世帯	原子爆弾被爆者
外国人	戦傷病者
中国残留邦人	児童養護施設等退所者等
児童虐待を受けた者	新婚世帯
ハンセン病療養所入所者	LGBT
DV被害者	UJIターンによる転入者
北朝鮮拉致被害者	住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者
犯罪被害者	

② 構造基準を満たすこと

基準	内容
消防法、建築基準法など法令に違反しないこと	是正命令を受けていないこと
耐震性を有すること	新耐震基準等（昭和56年6月1日から）に適合していること

③ 規模（住戸専用面積）基準を満たすこと

	福岡市の規模基準	
	右記を除く住宅	2005年度以前に着工した物件で高齢者又は障がい者の入居者を拒まない住宅として登録する物件
一般住宅	25 m ² 以上	18 m ² 以上
台所等一部共用	18 m ² 以上	13 m ² 以上
共同住宅型（シェアハウス）	1人専用居室：9 m ² 住宅全体面積：(15A + 10) m ² 以上	1人専用居室：7 m ² 住宅全体面積：(13A + 10) m ² 以上
共同居住型（ひとり親向けシェアハウス）	1人専用居室：12 m ² 住宅全体面積：(15B + 22C + 10) m ² 以上	

※表中の「A」は入居可能者数、「B」はひとり親世帯向け居室以外の入居可能者数、「C」はひとり親世帯向け居室の入居可能世帯数

④ 設備基準を満たすこと

	一般住宅	一般住宅（台所等一部共用）	共同住宅型（シェアハウス）	共同住宅型（ひとり親向けシェアハウス）
専用部分設備	台所、便所、収納設備、浴室又はシャワー室（上記が完備）	便所（以下の共同利用設備の基準を満たす場合）	設置要件なし	
共同利用設備	X	台所、収納設備、浴室又はシャワー室（各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保されること）	居間、食堂、台所、洗濯室又は洗濯場（住棟内に1カ所以上）	
			便所、洗面、浴室又はシャワー室（Aを5で除した数以上）	・便所と洗面（BとCの合計数を3で除した数以上） ・浴室とシャワー室（BとCの合計数を4で除した数以上かつバスタブを有する浴室が1カ所以上）

※台所等一部共用：共用部分に共同して利用する台所、収納設備又は浴室等を備える住宅

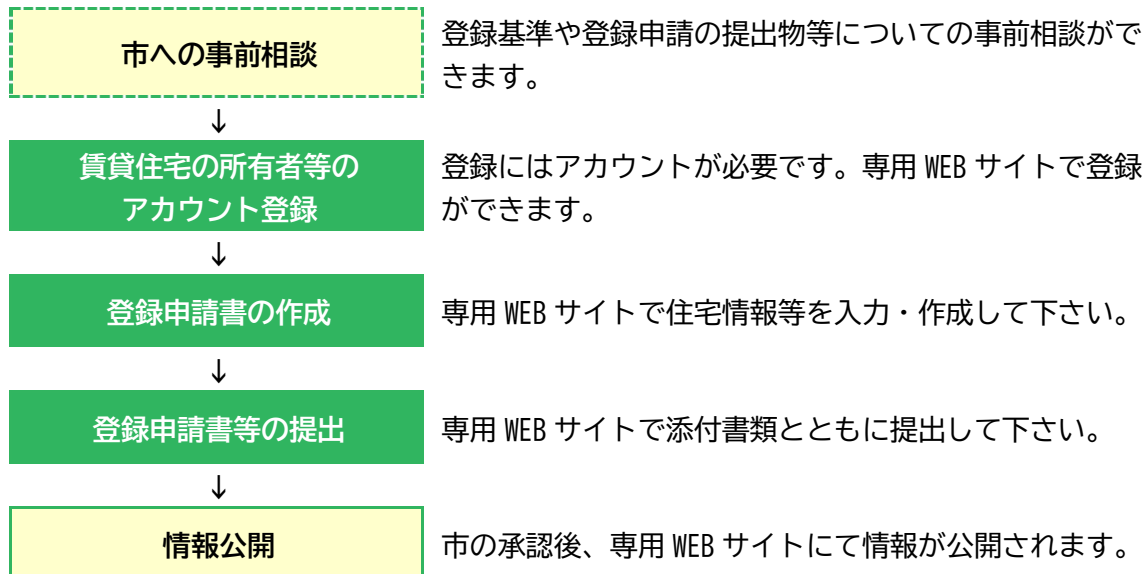
※共同住宅型：共用部分に共同して利用するための居間、食堂、台所、便所、洗面設備、浴室等、洗濯室を備える住宅

⑤ 近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない水準以下であること

- 近傍同種の住宅の家賃の額とは、同要件（面積、築年数など）の住宅の家賃をいいます。不動産情報サイトなどで、同要件の住宅を検索し、当該家賃以下であることを確認します。

(2) 登録手続き

- セーフティネット住宅の登録手続きは、【専用 WEB サイト】セーフティネット住宅情報提供システム（**電子申請** [ホームページでの手続き]）で行います。



【専用 WEB サイト】セーフティネット住宅情報提供システム

<https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>

※専用 WEB サイトに「事業者向け管理サイト入力マニュアル」が掲載されています。詳細については、こちらをご参照下さい。

【事業者向け管理サイト入力マニュアル（2023年3月改定版）】 ※URL は令和6年2月時点

https://www.safetynet-jutaku.jp/docs/manual_ag.pdf

<相談・問合せ先>

福岡市住宅都市局住宅計画課居住支援係

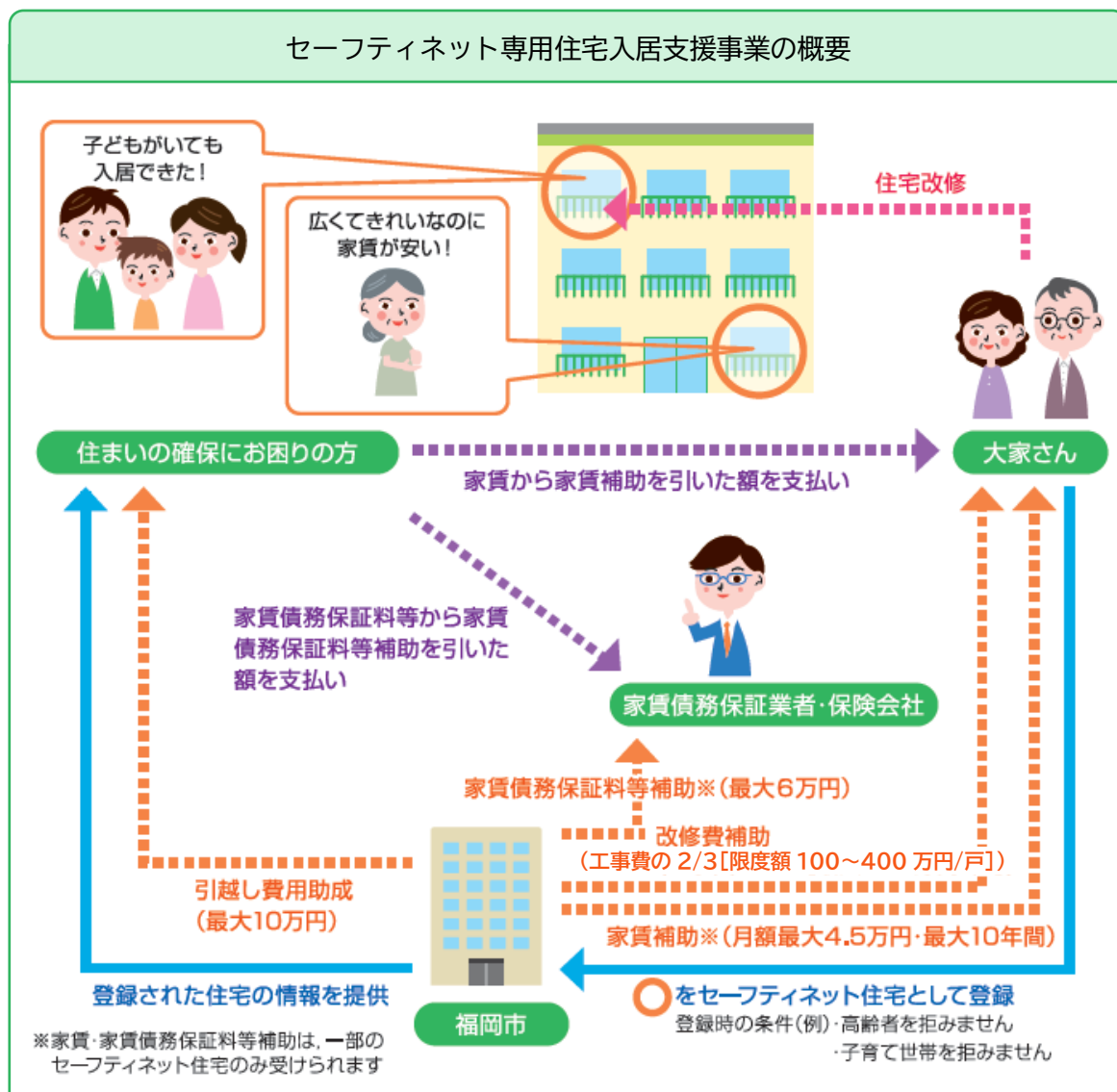
住所：福岡市中央区天神 1-8-1 TEL：092-711-4279 FAX：092-733-5589

3. 福岡市セーフティネット専用住宅入居支援事業

(1) 事業の目的・概要

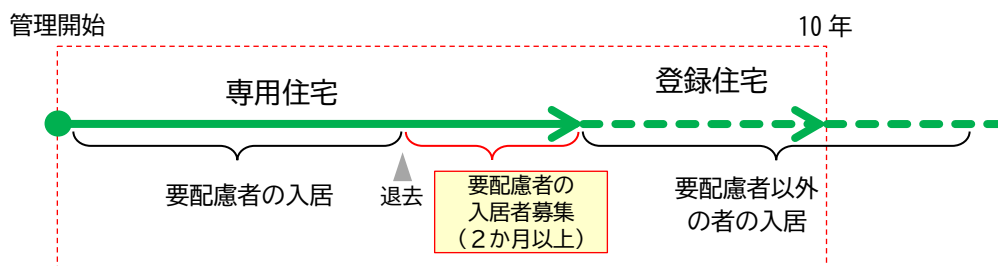
セーフティネット住宅の登録促進及び住宅確保要配慮者の入居者負担の低減を目的として、
① 改修費補助、② 家賃低廉化補助、③ 家賃債務保証料等低廉化補助を実施するセーフティネット住宅の募集を行います。

なお、3つの補助制度のうち、いずれか1つの補助を受ける住宅でも応募が可能です。



① 改修費補助

- 住宅確保要配慮者の受け皿となる良質な民間賃貸住宅を確保するため、空き家・空き室の賃貸住宅を「**所得が 38.7 万円以下の住宅確保要配慮者及び被災者世帯**」のみの入居を受け入れることとする「セーフティネット専用住宅」として **10 年間以上**管理する場合に、バリアフリー改修工事や耐震工事などに要する費用に対して、工事内容によって**最大 100～400 万円/戸（工事額の2/3）**の補助を行います。ただし、次の①から③の要件を満たす場合は、専用住宅として 10 年以上管理することを要しないこととします。
 - ① 改修後はセーフティネット専用住宅として管理開始し、**最初の入居者は住宅確保要配慮者**とすること
 - ② 管理開始から 10 年間は、入居者が退去した場合には、次の入居者は住宅確保要配慮者を募集することとし、不動産ポータルサイトに掲載して募集したものの、**2ヶ月以上**入居がない場合であること（その場合はセーフティネット登録住宅として、住宅確保要配慮者以外の者を入居可能とする）
 - ③ ②により住宅確保要配慮者以外の者を入居させた場合においても、補助を受けてから 10 年間は、**登録住宅として管理**すること



入居者負担の低減に対する補助

② 家賃低廉化補助

- **特に住宅困窮度が高い※住宅確保要配慮者の入居者負担低減及び居住環境の向上※**を図るため、セーフティネット専用住宅として登録した民間賃貸住宅の賃貸人等に対し、市が定める「入居者負担額と家賃との差額」について、**月額最大 4.5 万円の補助を 10 年間**行います。
 (※住宅困窮度及び居住環境の向上の考え方は次ページのポイントを参照)

住宅面積70㎡
契約家賃80,000円の場合の入居者負担額

入居世帯の所得(月額)	入居者負担額	家賃補助額
104,000円以下の場合	35,000円	45,000円
104,001円以上123,000円以下	40,400円	39,600円

住宅面積35㎡
契約家賃50,000円の場合の入居者負担額

入居世帯の所得(月額)	入居者負担額	家賃補助額
104,000円以下の場合	17,500円	32,500円
104,001円以上123,000円以下	20,200円	29,800円

③ 家賃債務保証料等低廉化補助

- 住宅困窮度が高い※住宅確保要配慮者の入居者負担低減及び居住環境の向上※を図るため、住宅を借りる際に「家賃債務保証」を利用する場合の費用、孤独死・残置物に係る保険料及び緊急連絡先引受けに係る費用を、家賃債務保証業者又は保険会社に対し**最大6万円**の補助を行います。
(※住宅困窮度及び居住環境の向上の考え方は次ページポイントを参照)

ポイント

(1) 住宅困窮度は、①所得、②居住面積、③家賃負担率の3つ項目により判定します。

- 特に住宅困窮度が高い世帯 (家賃低廉化補助の対象世帯) は、以下に該当する世帯をいいます。
(※別途世帯属性の要件あり。)

① 所得が特に低い (123,000円以下)

かつ

② 居住面積が狭い
又は
③ 家賃の負担率が高い

- 住宅困窮度が高い世帯 (家賃債務保証料等低廉化補助の対象世帯) とは、以下に該当する世帯をいいます。
(※別途世帯属性の要件あり。)

① 所得が低い (158,000円以下)

(2) 居住環境の向上とは、特に住宅困窮度が高い世帯又は住宅困窮度が高い世帯が、新たにセーフティネット住宅に、原則として住替えを行うことで、居住面積が広がる又は家賃負担率が低くなることをいいます。

※詳細な要件については、家賃低廉化補助 25～38 ページ、家賃債務保証料等低廉化補助 53～57 ページをご参照下さい。

(2) 補助制度の概要（対象となるセーフティネット住宅及び入居者等の要件）

	建物の整備に対する補助	入居者負担の低減に対する補助	
	改修費補助	家賃低廉化補助	家賃債務保証料等低廉化補助
応募者	セーフティネット住宅の登録事業者 (賃貸人、サブリース業者など)		
補助対象者	セーフティネット住宅の登録事業者 (賃貸人、サブリース業者など)	家賃債務保証業者等 保険会社	
補助限度額	工事額の2/3かつ 最大100~400万円/ 戸(工事内容による)	最大4.5万円/戸・月	最大6万円/戸
		総額480万円/戸以下	
予定戸数	20戸	30戸 〔・入居者を公募 ・現入居者を対象者 〔特例対象者〕〕	30戸
入居対象者 (入居前要件)	・所得が38.7万円以下 の住宅確保要配慮者世帯 ・被災者世帯	特に住宅困窮度が高い世帯 〔市営住宅入居資格世帯 のうち、要支援世帯 (1)(2) ※入居者公募を不要とする 特例対象者にあつては、 要支援世帯(2)〕	住宅困窮度が高い世帯 〔市営住宅入居資格世帯のうち、 ・要支援世帯(1)(2)(3) ・上記以外で政令月収15.8万円 以下の別に定める緊急世帯〕
入居後要件		セーフティネット専用住宅に住替える又は住み続ける※こと で、居住環境が向上すること(※特例対象者に限る)	
管理期間	10年以上		
補助期間		10年以内	初回のみ

各補助メニューの詳細は、下記のページをご参照下さい。

改修費補助 12~24 ページ

家賃低廉化補助 25~52 ページ

家賃債務保証料等低廉化補助 53~64 ページ

(3) 補助を活用するセーフティネット住宅の募集

① 応募対象者

- 1) 登録事業者であること。(セーフティネット住宅を登録した者又は登録する者)
※改修を行う住宅の所有者のほか、サブリース業者などが想定されます。
- 2) 福岡市の市税に係る徴収金(市税及び延滞金等)の滞納がないこと。
- 3) 登録事業者の所在地における市区町村税に滞納がないこと。
- 4) 暴力団員でないこと。(法人の場合は、役員も該当しないこと。)
- 5) 暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者でないこと。

② 募集戸数及び選定戸数

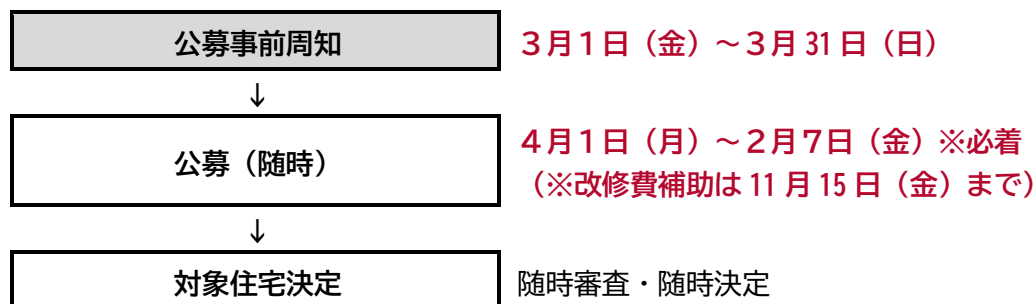
1) 募集戸数

- ・改修費補助：20 戸
- ・家賃低廉化補助：30 戸（入居者を公募、現入居者を対象者[特例対象者]）
- ・家賃債務保証料低廉化補助：30 戸

2) 選定戸数

1 住棟及び1 団地あたり 5 戸を上限とします。※1 事業者あたりの上限戸数はありません。

(4) 事業スケジュール



(5) 応募申請書類

- 応募に当たっては、以下の書類を添えて、令和7年2月7日（金）まで（※改修費補助は令和6年11月15日（金）まで）に住宅計画課へ提出して下さい。

※申請に必要な各書式は、福岡市住宅計画課のホームページからダウンロードすることができます。
(https://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/jigyochosei/life/sn_nyuukyoshiennjigyou.html)

- 1) 応募申請書兼市税に係る徴収金等の納付状況に係る同意書（様式第1号）
- 2) 事業計画概要書
- 3) 建物の状況を確認できる図面等
- 4) 改修工事の概要を示した書類（改修費補助を受けようとする場合）
- 5) 近傍同種賃貸住宅家賃調査票（周辺の同種の賃貸住宅の家賃を示す書類）
- 6) 事業者の所在地における市区町村税に滞納がないことを証明する書類（30日以内に交付を受けたもの）
（所在地が福岡市以外の場合）
- 7) その他市長が必要と認める書類

(6) 受付方法

- 持参、郵送又はメール

(7) 募集期間・提出先・問合せ先

募集期間	令和6年4月1日（月）から令和7年2月7日（金）まで （※改修費補助は令和6年11月15日（金）まで）
提出先・問合せ先	福岡市住宅都市局住宅計画課居住支援係 住所：福岡市中央区天神1-8-1 TEL:092-711-4279 FAX:092-733-5589

4. 改修費補助について

(1) 補助の要件

① 交付対象者

- 1) 登録事業者であること。(申請するセーフティネット住宅を登録した者又は登録する者)
※改修を行う住宅の所有者のほか、サブリース業者などが想定されます。
- 2) 福岡市の市税に係る徴収金(市税及び延滞金等)の滞納がないこと。
- 3) 登録事業者の所在地における市区町村税に滞納がないこと。
- 4) 暴力団員でないこと。(法人の場合は、役員も該当しないこと。)
- 5) 暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者でないこと。

② 改修費補助の要件

対象住戸	<ul style="list-style-type: none">・応募申請書提出時点で、空き家・空き室又は空き家・空き室になる予定であること。・応募申請を行い、市から選定(補助金活用予定者決定通知)を受けた者の所有又は管理する住戸であること。・改修費補助金の交付による改修事業の完了以後、セーフティネット専用住宅としての管理期間が10年以上であること。 <p>※ただし、最初に入居した要配慮者の退居後、要配慮者を募集したものの2か月入居がない等の要件を満たす場合は緩和があります。</p> <p>※サービス付き高齢者住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、老人福祉施設、有料老人ホーム、グループホーム等は対象外です。</p>
家賃の額	<ul style="list-style-type: none">・近傍同種の家賃と均衡を失しない水準以下であること。
契約形態	<ul style="list-style-type: none">・普通建物賃貸借契約又は終身建物賃貸借契約であること。
契約条件	<ul style="list-style-type: none">・入居者が不正な行為によって入居したとき、入居者及び同居者が暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者であることが判明したときは、賃貸借契約を解除することを賃貸の条件とすること。
入居世帯	<ul style="list-style-type: none">・所得が38万7千円以下である住宅確保要配慮者世帯・被災者世帯 <p>※入居世帯の所得の算定は、前年の所得により行います。</p>
事業者	<ul style="list-style-type: none">・本事業に基づき、事業者過去1年間に改修費補助金の交付を受けたことがある場合、当該住宅について、次のア～ウのいずれかに該当していること。 (※すでに補助を受けた住宅の戸数が10戸未満のものを除く。) <p>ア 所得15万8千円以下の入居者が入居している割合 1割以上 イ 所得21万4千円以下の入居者が入居している割合 3割以上 ウ 所得25万9千円以下の入居者が入居している割合 5割以上</p> <ul style="list-style-type: none">・過去に改修及び調査設計計画に係る他の制度に基づく補助金の交付を受けていないこと。

(2) 改修費補助金の額

○ 改修費補助金の額は、以下のとおりです。

$$\text{改修費補助金} = \text{事業費（補助対象費用となる工事に要した費用）} \times 2/3$$

※共用部分については、改修費を全住戸床面積に占める補助対象住戸床面積で面積按分して補助対象工事費を算出

【補助限度額】

(3) の①～⑦の対象工事は 200 万円/戸（①でエレベーター等を設置する場合は 230 万円/戸、

①で車椅子使用者に必要な空間を確保した便所等を設ける改修工事を行う場合は 400 万円/戸）

(3) の⑧～⑭の対象工事は 100 万円/戸

※ (3) に掲げる対象費用となる対象工事以外に要した費用は事業費に含まれません。

(3) 改修費補助金の補助対象費用となる改修工事

令和7年3月14日までに改修工事を完了するもので、次に掲げる改修工事を補助対象とします。

改修工事の補助対象	備考
<p>①バリアフリー改修工事（外構部分の改修工事を含む。）</p> <p>○外構に関わるバリアフリー改修工事については、道路の境界又は駐車スペースから建物の出入口までを結ぶ主たる通路に限ります。</p> <p>○表1の詳細な内容については、8. 参考資料 66 ページの「バリアフリー改修工事（詳細）」を参照下さい。</p> <p>○「車椅子使用者に必要な空間」とは、住戸部分の便所及び浴室のいずれにおいても、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）に基づく評価方法基準（平成13 年国土交通省告示第1347 号）9－1 高齢者等配慮対策等級（専用部分）に規定する高齢者等配慮対策等級5の基準を満たす空間を指します。</p> <p>○「高齢者等配慮対策等級5」の基準</p> <p>【便所】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・床が段差のない構造（5mm 以下の段差が生じるものを含む。）であること ・立ち座りのための手すりが設けられていること ・出入口の幅員（工事を伴わない撤去等により確保できる部分の長さを含む。）が800mm 以上であること ・便所の短辺（工事を伴わない撤去等により確保できる部分の長さを含む。）が内法寸法で1,300mm 又は便器後方の壁から便器の先端までの距離に500mm を加えた値以上であり、かつ、当該便所の便器が腰掛け式であること <p>【浴室】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・床が段差のない構造（5mm 以下の段差が生じるものを含む。）であること ・浴室出入り、浴槽出入り、浴槽内での立ち座り、姿勢保持及び洗い場の立ち座りのための手すりが全て設けられていること ・出入口の幅員（開き戸にあっては建具の厚み、引き戸にあっては引き残しを勘案した通行上有効な幅員）が800mm 以上であること ・浴室の短辺が内法寸法で1,400mm 以上であり、かつ、面積が内法寸法で2.5 m² 以上であること 	<p>表1</p>

②耐震改修工事	表2
③共同居住用住居に用途変更するための改修工事	表3
④間取り変更工事 ○間仕切り壁を取り払うなど、使い勝手を考慮して部屋数を変更したり部屋の配置を変更する工事（住戸の区割りを変更するなど住戸面積を登録基準に適合させるための工事や従前が住戸でない部分を専用住宅に改修する工事を含む。）	
⑤防火・消火対策工事	表4
⑥子育て世帯対応改修工事	表5
⑦交流スペースを設置する改修工事 ○同一敷地内に設置する工事に限ります。	
⑧省エネルギー改修工事 ○開口部または躯体（外壁、屋根・天井または床）に係る断熱改修に限ります。 ○既にセーフティネット専用住宅として補助を受けているものも補助対象とします。	表6
⑨新型コロナウイルス感染症拡大による「新たな日常」に対応するための工事 ○宅配ボックス、非対面式インターホン、抗菌仕様ドアノブ、非接触型照明スイッチ、換気設備及び自動ドアの設置	
⑩居住のために最低限必要な改修工事 ○災害が発生した際に被災者世帯向け住宅に活用できるものとして、福岡市に事前登録等された住宅に対する工事に限ります。	
⑪調査において居住のために最低限必要と認められた工事 ○専門家によるインスペクション等（*）により、構造、防水等について居住のために補修・改修が必要である旨の指摘を受けて行う工事。ただし、従前賃貸住宅以外の用途で使用されていたもの、かつ、3か月以上空き家又は空き室であったものに限ります。（インスペクション等を行う者による確認が必要です。）	
⑫福岡市居住支援協議会等が必要と認める改修工事	表7
⑬上記工事に係る調査設計計画（インスペクションを含む。）（*）	
⑭居住支援法人が見守り等の居住支援を行うセーフティネット登録住宅として運営するために必要な改修工事に伴う準備費用（工事期間中の借上費用（家賃3か月分を限度とする））	

（*）インスペクション・調査設計計画について

- ・インスペクションは、「平成25年6月 国土交通省 既存住宅インスペクション・ガイドライン」をもとに調査・検査を行い、報告書を作成する者と委託契約等を締結するものとします。
(http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000464.html)
- ・調査設計計画（インスペクションを含む）と改修工事の「交付申請」及び「契約」は別々に行うものとします。
- ・調査設計計画費用（インスペクションを含む）と改修工事費用を合計した金額が補助限度額以内とします。
- ・インスペクション等の結果により、補助対象となる改修工事が発生しない場合は、補助対象外とします。（※）
※原則、額の確定通知日から6か月以内に補助対象となる改修工事の着手がない場合は、補助金の返還を求めることとなります。
- ・調査設計計画（インスペクションを含む）を補助申請せず、改修工事のみ補助申請することができます。その場合、調査設計計画に係る契約は任意となります。

- ・なお、本事業は必ずしも調査設計計画の実施・契約を求めるものではありませんが、交付申請等の手続きにおいて、改修前後図面の提出、建築士による補助対象工事の確認が必要となりますので、建築の専門家の協力を仰ぐことをお勧めします。

表1 バリアフリー改修工事として補助対象となるものの内容

工事項目	工事内容
手すりの設置	手すりを設置又は改良する工事
段差解消	段差を解消する工事又は段差を小さくする工事
廊下幅等の拡張	廊下、通路又は出入口の幅を拡張する工事
出入口の改良	出入口の建具を設置又は改良する工事
浴室の改良	浴室を改良する工事
便所の改良	便所を改良する工事
階段の設置・改良	階段の勾配を緩和する等の改修工事
転倒防止	注意喚起用床材等の設置、排水溝の溝蓋の設置、滑りにくい仕上材への改修等
エレベーター等の設置	エレベーター等の昇降設備を設置する工事

表2 耐震改修工事として補助対象となるものの内容

関係法令	工事内容
建築物の耐震改修の促進に関する法律	昭和56年5月31日以前に着工した建築物として法令を遵守し竣工したものに対して、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第4条第1項に規定する「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的方針（平成18年国土交通省告示第184号）」のうち同条第2項第3号の「（別添）建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項」に基づき、建築士が行った耐震診断により、所要の耐震性能を有するために必要とされる改修工事
既存住宅に係る住宅の品質確保の促進等に関する法律	昭和56年5月31日以前に着工した建築物として法令を遵守し竣工したものに対して、既存住宅に係る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）第6条第3項の建設住宅性能評価書を取得するために必要とされる改修工事
既存住宅の売買に係る特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律	昭和56年5月31日以前に着工した建築物として法令を遵守し竣工したものに対して、既存住宅の売買に係る特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）第19条第2号の保険契約が締結されていることを証する書類を取得するために必要とされる改修工事

表3 共同居住用住居に用途変更するための改修工事として補助対象となるものの内容

関係法令	工事内容
建築基準法	用途変更に伴い、建築基準法に適合させるため必要な改修工事
消防法	用途変更に伴い、消防法に適合させるため必要な改修工事
その他	共同居住用住居の用に供するために必要な改修工事

表4 防火・消火対策工事として補助対象となるものの内容

対象項目	工事内容
消火設備	屋内消火栓設備、スプリンクラー設備及び水噴霧消火設備等の設置
警報設備	自動火災報知設備、ガス漏れ火災警報設備、漏電火災警報器等の設置
避難設備	避難器具、誘導灯及び誘導標識等の設置
その他	非常用照明装置若しくは防火戸の設置又は内装材の不燃化工事等

表5 子育て世帯対応改修工事として補助対象となるものの内容

工事内容			
1	柱等の角の面取り及びクッションの設置	18	浴室の広さの確保（バランス釜から給湯器への改修）
2	ドアストッパー又はドアクローザーの設置	19	浴室の呼び出しチャイムの設置
3	クッション床へ改修	20	居室の電気スイッチのワイドスイッチへの改修
4	人感センサー付照明設置や足元灯の設置	21	スロップシンクの設置
5	転落防止措置に係る工事	22	キッズスペースの設置
6	ドアや扉へ指詰め防止工事	23	トイレにおむつ交換台を設置
7	子どもの進入や閉じ込み防止のための鍵等の設置	24	床の防音・遮音工事（二重床、床仕上げ材の改修等）
8	シャッター付コンセント等の設置	25	壁・界壁の防音・遮音工事（多孔質吸音材料の設置等）
9	火傷防止用カバー付き水栓、サーモスタット式水栓の設置	26	開口部の防音・遮音工事（防音サッシ、二重窓の設置等）
10	チャイルドロックや立消え安全装置が付いた調理器の設置	27	ビルトイン食器洗機の設置
11	台所の対面化や大型化に係る工事	28	掃除しやすいレンジフードの設置
12	二重ロック、オートロック等の防犯性の高い玄関ドアの設置	29	ビルトイン自動調理対応コンロの設置
13	カメラ付きインターホン設置	30	掃除しやすいトイレの設置
14	防犯フィルム、安全ガラス、面格子の設置	31	宅配ボックスの設置
15	防犯カメラ、屋外灯の設置	32	風呂・脱衣所の暖房乾燥機の設置
16	施錠式郵便受箱の設置	33	給湯設備の大型化（単身世帯から家族世帯向けへの改修）
17	家具の転落防止措置のための下地処理	先導性	最先端技術を用いた子育て世帯対応に係る工事

表6 省エネ改修工事として補助対象となるものの内容

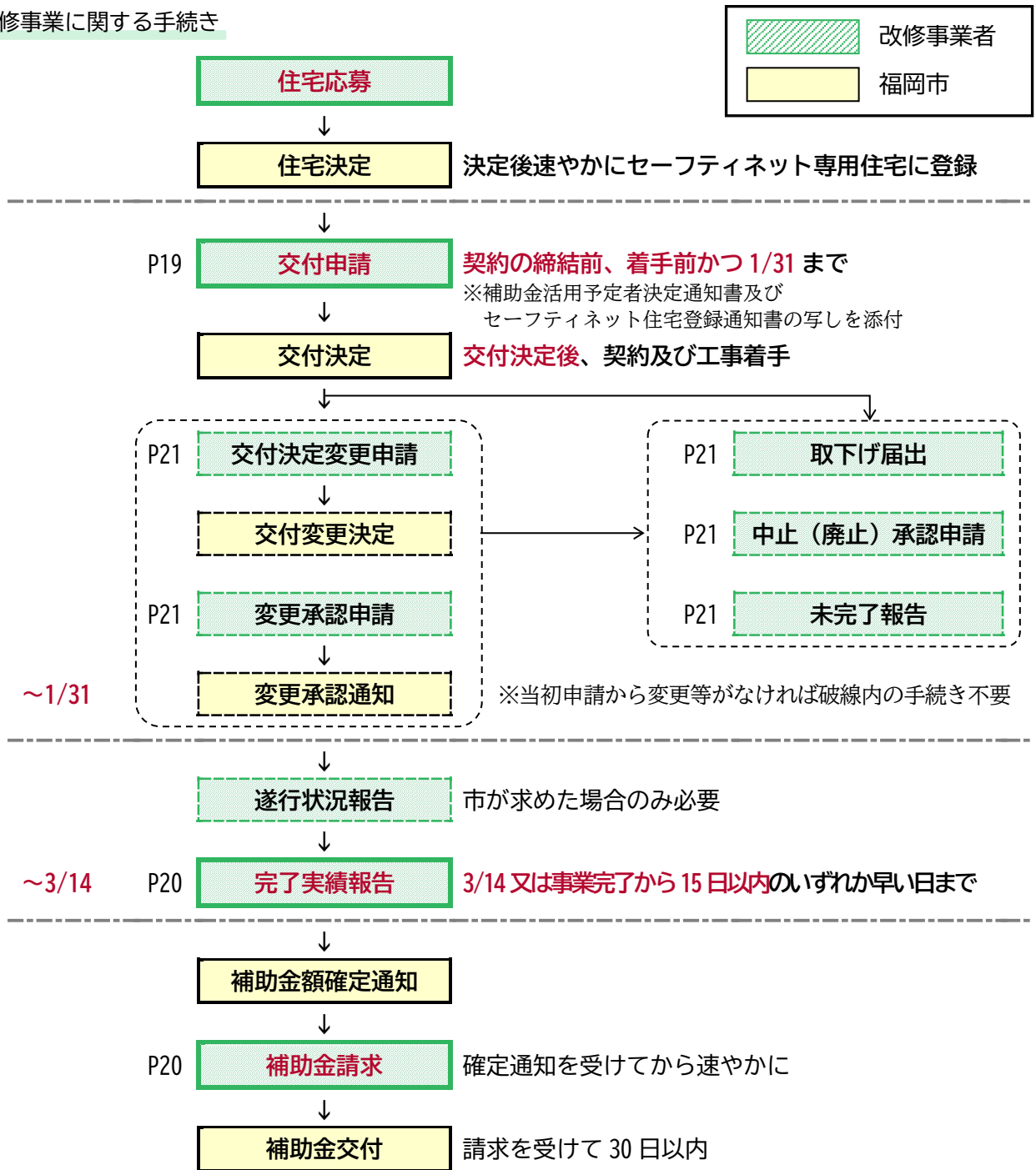
対象項目	工事内容
開口部	開口部に係る断熱改修
躯体	外壁、屋根・天井または床に係る断熱改修

表7 福岡市居住支援協議会が認める工事

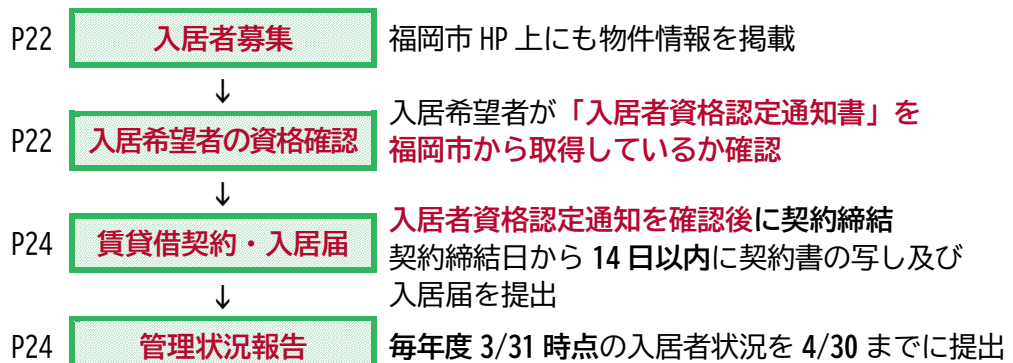
工事内容	共用	住戸
入居者の身体等の状況に応じて必要となる工事	/	
車いす対応台所の設置等	○	○
車いす生活者等に配慮したコンセント位置の移設又は設置	○	○
福祉型便房の設置等	○	○
脱衣所、玄関に腰掛け台の設置（固定）	○	○
聴覚障害者用お知らせランプの設置	○	○
点字表示の設置	○	○
居室の水栓器具の取替え（レバー式蛇口やワンプッシュ式シャワーへの取替え）	○	○
居室のサッシのクレセントを大型レバー型に改修	○	○
屋根除雪作業のための軽減措置（融雪装置の設置等）	○	○
緊急通報装置、安否確認装置等の設置（有料サービス用の機器・配管配線は除く）	○	○
ヒートショック対策工事（浴室・脱衣室・便所・寝室）	/	
断熱材の設置	/	
断熱・遮熱塗装	○	○
断熱タイル設置	○	○
断熱・遮熱フローリングの整備	○	○
グラスウール・押出し発泡ポリスチレン等の増設	○	○
断熱サッシの設置	/	
内窓設置	○	○
複層ガラス設置	○	○
断熱フィルム設置	○	○
断熱雨戸設置	○	○
遮熱ガラリ設置	○	○
断熱シャッター設置	○	○
気密シートの設置	○	○
暖房便座への更新（温水シャワー付含む）	○	○
高齢者・障害者・子育て世帯等を支援する施設の整備	/	
共用リビングの設置	○	
談話室の設置	○	

(4) 改修費補助に係る事務手続き

改修事業に関する手続き



入居者に関する手続き



<全ての書類の提出先・問合せ先>

福岡市住宅都市局住宅計画課居住支援係

住所：福岡市中央区天神 1-8-1 TEL：092-711-4279 FAX：092-733-5589

1. 交付申請（補助金活用予定者決定通知書を受理した日から令和7年1月31日まで）

事業者 応募者決定通知書を受理後、下記の書類を揃えて提出して下さい。

◎：必須 ○：場合により必要

チェック	区分	提出書類
<input type="checkbox"/>	◎	改修費補助金交付申請書（様式第5号）
<input type="checkbox"/>	◎	補助金活用予定者決定通知書の写し
<input type="checkbox"/>	◎	セーフティネット住宅登録通知書の写し
<input type="checkbox"/>	◎	事業計画概要書
<input type="checkbox"/>	◎	建物の状況を確認できる図面等
<input type="checkbox"/>	◎	改修工事の内容がわかる図面
<input type="checkbox"/>	◎	工事費見積書の写し（補助対象工事の経費が確認できる書類）
<input type="checkbox"/>	○	改修工事に関する建築確認済証の写し（確認申請が必要な場合）
<input type="checkbox"/>	○	インスペクション報告書の写し（インスペクション実施済の場合） ※居住のために最低限必要と認められた工事であることを説明する書類として
<input type="checkbox"/>	○	調査設計計画に係る経費が分かる書類（調査設計計画実施の場合）
<input type="checkbox"/>	○	その他市長が必要と認める書類

※インスペクションの結果、補助対象となる改修工事が発生しない場合は、インスペクションの費用は補助対象外とします。

福岡市 書類審査後、「改修費補助交付（不交付）決定通知書（様式第7号）」を送付します。

事業者 交付決定通知を受けた場合は、工事契約後、工事着手することが可能です。

2. 完了実績報告（令和7年3月14日又は改修事業完了後15日以内のいずれか早い日まで）

事業者 改修事業が完了したときは、下記の書類を揃えて提出して下さい。

※必要に応じて、実地検査を行います。

◎：必須 ○：場合により必要

チェック	区分	提出書類
<input type="checkbox"/>	◎	改修事業完了実績報告書（様式第16号）
<input type="checkbox"/>	◎	工事請負契約書の写し
<input type="checkbox"/>	◎	工事費内訳書の写し（補助対象工事の経費が確認できる書類）
<input type="checkbox"/>	◎	請求書、領収書、送金伝票（入出金を確認できるもの）の写し
<input type="checkbox"/>	○	改修工事に関する検査済証の写し（完了検査が必要な場合）
<input type="checkbox"/>	○	耐震改修工事を行った場合は、耐震性能の基準を満たしていることが分かる次のいずれかの書類の写し ・耐震診断の結果報告書 ・建設住宅性能評価書 ・住宅瑕疵担保履行法第19条第2号の保険契約締結書 ・その他住宅の耐震性が基準を満たしていることが分かる書類
<input type="checkbox"/>	◎	改修工事前後の写真（補助対象工事が判別できるように明示）
<input type="checkbox"/>	○	その他市長が必要と認める書類

※完了実績報告書が期日以内に提出されない場合は、改修費補助金の額を確定できませんので、補助金のお支払いができない場合があります。

福岡市 書類審査後、「改修費補助金額確定通知書（様式第17号）」を送付します。

事業者 確定通知を受けた場合は、速やかに補助金の請求を行って下さい。

3. 補助金請求（改修費補助金額確定通知書を受領後速やかに）

事業者 「改修費補助金額確定通知書」を受領後、速やかに補助金請求書（様式第18号）を提出して下さい。

福岡市 提出のあった日から30日以内に補助金をお支払いします。

<注意事項>

- 改修費補助金の交付を受けたセーフティネット専用住宅は、当該改修事業が完了した日から10年間セーフティネット専用住宅として維持・管理する必要があります。また、同日から10年未満で譲渡等の処分を行う場合には、財産処分に関する手続きが必要となります。

※ただし、最初に入居した要配慮者の退居後、要配慮者を募集したものの2か月入居がない等の要件を満たす場合は緩和があります。（P.8参照）

- 改修費補助は限度額に達していない場合でも、1住戸につき交付は1回のみとなります。ただし、省エネルギー改修工事については、交付額の合計が限度額の範囲内であれば、過去に当該補助事業の交付を受けていても交付できます。
- 改修費補助金の交付決定の内容等に違反した場合や改修事業に関して不正等その他不適当な行為をした場合などには、当該補助事業の取消し及び補助金の返還（違約加算金等含む。）を課す場合がありますのでご注意下さい。

4. 交付決定変更申請（改修費補助金交付決定通知書を受理した日から令和7年1月31日まで）

事業者 交付決定通知後に補助金交付決定額の変更を伴う変更等を行う場合は、下記の書類を揃えて提出して下さい。

◎：必須 ○：場合により必要

チェック	区分	提出書類
<input type="checkbox"/>	◎	改修費補助金交付決定変更申請書（様式第6号）
<input type="checkbox"/>	◎	事業の変更内容が分かる書類
<input type="checkbox"/>	◎	改修工事費内訳書（変更箇所がわかるように記載）
<input type="checkbox"/>	◎	工事費見積書の写し（補助対象工事の経費が確認できる書類）
<input type="checkbox"/>	○	その他市長が必要と認める書類

福岡市 書類審査後、「改修費補助交付決定変更通知書（様式第8号）」を送付します。

事業者 変更決定通知書を受理後、工事変更契約を行い、工事着手することが可能です。

5. 変更承認申請

事業者 4. 交付決定変更申請 以外の軽微な変更（補助金交付決定額の金額に変更がないもの）が生じた場合は、改修事業内容変更承認申請書（様式第11号）を提出して下さい。

福岡市 書類審査後、「改修事業内容変更承認通知書（様式第12号）」を送付します。

事業者 「改修事業内容変更承認通知書」を受理後、変更内容の工事に着手して下さい。

6. その他手続き

<p>交付申請等の取下げ届出 （令和7年3月14日又は交付決定若しくは交付決定変更を受けた日から15日以内のいずれか早い日まで）</p>	<p>交付決定又は交付変更決定を受けた内容の取下げを行う場合は、改修費補助金交付決定取下げ届出書（様式第9号）を提出して下さい。</p>
<p>改修事業を中止又は廃止の申請 （速やかに）</p>	<p>改修事業を中止又は廃止しようとするときは、改修事業中止（廃止）承認申請書（様式第13号）を速やかに提出して下さい。</p>
<p>未完了報告 （予定期間に完了しないこと等が分かった時点から速やかに）</p>	<p>改修事業が予定期間内に完了できない場合、又は事業の遂行が困難となった場合は、改修事業未完了報告書（様式第15号）を速やかに提出して下さい。</p>

7. 入居者募集

事業者 通常の民間賃貸住宅と同様に大家さんや不動産管理会社が入居者の募集を行います。

福岡市 合わせて、**福岡市HP上にも物件情報を掲載**し、入居者募集の案内を行います。

URL：https://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/jigyochousei/life/sn_nyuukyoshaboshu.html

※改修工事中の段階から入居者の募集を行う場合は、事前に市にご連絡下さい。

8. 入居希望者の資格確認（市による入居者資格の認定）

事業者 入居希望者から問合せがあった場合は、下記のとおり対応して下さい。

【入居希望者が福岡市から入居者資格認定通知書を取得している場合】

- 入居希望者が、当該住宅への入居者資格があることの証明書として、**福岡市が発行する「入居者資格認定通知書」**を取得している場合は、当該通知書を確認の上、物件の内覧・大家さん等による審査^{*}・家賃債務保証会社による審査などを踏まえ、入居を決定した場合は **9. 賃貸借契約・入居届** に進んで下さい。

※セーフティネット専用住宅を登録した際に受け入れることとした、住宅確保要配慮者の属性を理由に入居を拒むことはできませんのでご留意下さい。

【入居希望者が福岡市から入居者資格認定通知書を取得していない場合】

- 福岡市へ**入居者資格の認定申請を行うよう、下記連絡先を案内**して下さい。

<連絡先>

福岡市住宅都市局住宅計画課居住支援係


住所：福岡市中央区天神1-8-1 TEL：092-711-4279 FAX：092-733-5589

【参考：入居者資格認定通知書】

様式第20号（第28条、36条、58条関係）

住計第〇〇号
令和 6年 〇月 〇日

住所 福岡市中央区〇〇 〇丁目〇〇番〇〇号
氏名 博多 太郎 様

福岡市長 高島 宗一郎 

福岡市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅入居支援事業
入居者資格認定通知書

令和6年〇月〇日付けであった認定申請について、標記事業の同補助金交付要綱の規定により、下記のとおり決定したので通知します。

記

- 1 補助事業の名称 福岡市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅入居支援事業
- 2 入居者資格の有無 有・無 「改修費補助金…」にチェックがついていることを確認します
- 3 入居者資格の種別 改修費補助金の交付を受けた住宅確保要配慮者専用賃貸住宅 【交付要綱第28条第3項の規定による通知】
家賃の低廉化を行う住宅確保要配慮者専用賃貸住宅（新規・特例・継続） 【交付要綱第36条第4項の規定による通知】
家賃債務保証料等の低廉化を行う住宅確保要配慮者専用賃貸住宅 【交付要綱第58条第2項の規定による通知】

- 4 入居者資格認定者 賃貸借契約を締結する際の入居者と一致しているかを確認します

入居者	氏名 博多 太郎			
同居者	氏名 博多 花子	続柄 妻	氏名	続柄
	氏名 博多 一郎	続柄 子	氏名	続柄
	氏名	続柄	氏名	続柄

- 5 入居者資格認定者の内容

世帯の属性	所得 (円)	契約家賃 (円)	入居者負担額※ (円)	家賃低廉化補助月額※ (円)
子育て世帯	200,000	70,000	-	-

※交付要綱第36条第4項の規定による通知の場合

- 6 入居者資格の認定期間 自 令和 6年〇〇月〇〇日
至 令和 7年 3月31日

- 7 対象住宅の名称等

住宅名	〇〇アパート
所在地	福岡市〇〇区〇〇 〇〇丁目〇〇番〇〇号
住戸号数	101

<注意事項>

本通知書は入居者資格を通知するものであり、当該住宅への入居を保証するものではありません。

9. 賃貸借契約・入居届

賃貸借契約

事業者 入居者資格認定通知書を確認後、以下の内容を賃貸借契約の内容に盛り込んで、契約を締結して下さい。

- | | |
|----|---|
| 1) | 入居者が不正な行為によって入居したとき、入居者及び同居者が暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者であることが判明したときは、賃貸借契約を解除することを賃貸の条件とすること。 |
|----|---|

賃貸借契約締結後の手続き

事業者 賃貸借契約を締結した場合は、契約日から 14 日以内に、下記の書類を揃えて提出して下さい。

◎：必須 ○：場合により必要

チェック	区分	提出書類
<input type="checkbox"/>	◎	入居届（様式第 21 号）
<input type="checkbox"/>	◎	賃貸借契約書の写し
<input type="checkbox"/>	○	その他市長が必要と認める書類

10. 管理状況報告書（毎年度 3/31 時点の入居者状況を 4/30 までに提出）

事業者 毎年度末（3/31）時点の入居者状況を、管理状況報告書（様式第 22 号）にて報告して下さい。

※改修費補助金の交付を受けた年度から 10 年間ご報告して頂きます。

5. 家賃低廉化補助について

(1) 補助の要件

① 交付対象者

- 1) 登録事業者であること。(申請するセーフティネット住宅を登録した者又は登録する者)
※家賃の低廉化を行う住宅の所有者のほか、サブリース業者などが想定されます。
- 2) 福岡市の市税に係る徴収金(市税及び延滞金等)の滞納がないこと。
- 3) 登録事業者の所在地における市区町村税に滞納がないこと。
- 4) 暴力団員でないこと。(法人の場合は、役員も該当しないこと。)
- 5) 暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者でないこと。

② 家賃低廉化補助の要件

対象住戸	<ul style="list-style-type: none"> ・応募申請書提出時点で、空き家・空き室又は空き家・空き室になる予定であること。ただし、現入居者を対象者(特例対象者)として選定する場合を除く。 ・応募申請を行い、市から選定(補助金活用予定者決定通知)を受けた者の所有又は管理する住戸であること。 ・セーフティネット専用住宅であること。 <p>※サービス付き高齢者住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、老人福祉施設、有料老人ホーム、グループホーム等は対象外です。</p>
家賃の額	<ul style="list-style-type: none"> ・福岡市の面積別民間借家の平均家賃相当額以下であり、かつ、近傍同種の家賃と均衡を失しない水準以下であること。
契約形態	<ul style="list-style-type: none"> ・普通建物賃貸借契約又は終身建物賃貸借契約であること。
契約条件	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者が不正な行為によって入居したとき、入居者及び同居者が暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者であることが判明したときは、賃貸借契約を解除することを賃貸の条件とすること。 ・入居者から権利金、謝礼金の金品を受領し、その他入居者の不当な負担となること賃貸の条件としないこと。(次のア～エの場合を除く。) <li style="margin-left: 20px;">ア 毎月その月分の家賃を受領する場合 <li style="margin-left: 20px;">イ 家賃の3か月分を超えない額の敷金を受領する場合 <li style="margin-left: 20px;">ウ 高齢者の居住の安定確保に関する基本方針(平成21年厚生労働省・国土交通省告示第1号)三に規定する高齢者居宅生活支援サービスの提供の対価として金銭を受領させる場合 <li style="margin-left: 20px;">エ 終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して受領する場合(高齢者住まい法第52条の認可を受けた場合に限る。)
入居者の選考等	<ul style="list-style-type: none"> ・原則として公募し、抽選その他公正な方法で入居者を選定すること。ただし、要支援世帯(2)にあっては、現入居者を対象者【特例対象者】として選定可(=公募等不要)
入居世帯(転居前要件)	<ul style="list-style-type: none"> ・福岡市営住宅入居資格者のうち、次に該当する世帯。ただし、特例対象者にあっては、イに限る。 <li style="margin-left: 20px;">ア 要支援世帯(1) <li style="margin-left: 20px;">イ 要支援世帯(2) <p>※入居世帯の所得の算定は、前年の所得により行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生活保護受給者でないこと。 ・住居確保給付金を受給していないこと。

入居世帯 (転居後要件)	<ul style="list-style-type: none"> ・家賃低廉化補助金の交付を受けるセーフティネット住宅に住替える又は住み続ける^{※1}ことで、居住環境が向上^{※2}すること。 ※1 特例対象者〔要支援世帯(2)〕に限る。 ※2 要支援世帯(1)(2)⇒支援世帯(A)となること。
-----------------	--

③ 家賃の額

○ 家賃の額は、住宅の面積に応じて下表に定める金額以下、かつ、近傍同種の家賃と均衡を失しない水準以下であることが必要です。

＜福岡市の面積別民間借家の平均家賃相当額の算定の考え方＞

民間借家の面積	平均家賃相当額の算定式
18～29 m ²	=39,000円+ (住宅面積-18 m ²) ×500円
30～39 m ²	=47,900円+ (住宅面積-30 m ²) ×500円
40～49 m ²	=57,600円+ (住宅面積-40 m ²) ×500円
50～59 m ²	=65,000円+ (住宅面積-50 m ²) ×500円
60～69 m ²	=72,500円+ (住宅面積-60 m ²) ×500円
70～79 m ²	=80,000円+ (住宅面積-70 m ²) ×500円
80 m ² ～	=85,000円+ (住宅面積-80 m ²) ×500円

＜家賃限度額一覧表＞

住宅面積 (m ²)	家賃限度額 (円)	住宅面積 (m ²)	家賃限度額 (円)	住宅面積 (m ²)	家賃限度額 (円)	住宅面積 (m ²)	家賃限度額 (円)	住宅面積 (m ²)	家賃限度額 (円)	住宅面積 (m ²)	家賃限度額 (円)
18	39,000										
19	39,500										
20	40,000	30	47,900	40	57,600	50	65,000	60	72,500	70	80,000
21	40,500	31	48,400	41	58,100	51	65,500	61	73,000	71	80,500
22	41,000	32	48,900	42	58,600	52	66,000	62	73,500	72	81,000
23	41,500	33	49,400	43	59,100	53	66,500	63	74,000	73	81,500
24	42,000	34	49,900	44	59,600	54	67,000	64	74,500	74	82,000
25	42,500	35	50,400	45	60,100	55	67,500	65	75,000	75	82,500
26	43,000	36	50,900	46	60,600	56	68,000	66	75,500	76	83,000
27	43,500	37	51,400	47	61,100	57	68,500	67	76,000	77	83,500
28	44,000	38	51,900	48	61,600	58	69,000	68	76,500	78	84,000
29	44,500	39	52,400	49	62,100	59	69,500	69	77,000	79	84,500

※面積は小数点第1位以下を切り捨てる。(29.68 m²⇒29 m²)

※80 m²以上は1 m²毎に500円を加算

④ 家賃低廉化補助額及び入居者負担額

○ 家賃低廉化補助金の額は、以下のとおりです。

$$\text{家賃低廉化補助金} = (\text{A家賃} - \text{B入居者負担額}) \times \text{管理月数}$$

A：家賃

住宅の面積に応じて次ページに定める金額以下、かつ、近傍同種の家賃と均衡を失しない水準以下で定めた額（詳細は③家賃の額を参照）

B：入居者負担額

市営住宅家賃相当額として、入居者の月額所得及び住宅面積に応じて設定された額

住宅面積70㎡ 契約家賃80,000円の場合の入居者負担額	入居世帯の所得(月額)	入居者負担額	家賃補助額
	104,000円以下の場合		35,000円
	104,001円以上123,000円以下	40,400円	39,600円

住宅面積35㎡ 契約家賃50,000円の場合の入居者負担額	入居世帯の所得(月額)	入居者負担額	家賃補助額
	104,000円以下の場合		17,500円
	104,001円以上123,000円以下	20,200円	29,800円

■住宅面積・家賃限度額・入居者負担額・家賃補助額一覧表

住宅面積 (㎡)	家賃限度額 (円)	入居者負担額 (円)		家賃補助限度額 (円)	
		所得区分 I	所得区分 II	所得区分 I	所得区分 II
18	39,000	9,000	10,300	30,000	28,700
19	39,500	9,500	10,900		28,600
20	40,000	10,000	11,500		28,500
21	40,500	10,500	12,100		28,400
22	41,000	11,000	12,600		28,400
23	41,500	11,500	13,200		28,300
24	42,000	12,000	13,800		28,200
25	42,500	12,500	14,400		28,100
26	43,000	13,000	15,000		28,000
27	43,500	13,500	15,500		28,000
28	44,000	14,000	16,100		27,900
29	44,500	14,500	16,700		27,800
30	47,900	15,000	17,300	32,900	30,600
31	48,400	15,500	17,800		30,600
32	48,900	16,000	18,400		30,500
33	49,400	16,500	19,000		30,400
34	49,900	17,000	19,600		30,300
35	50,400	17,500	20,200		30,200
36	50,900	18,000	20,700		30,200
37	51,400	18,500	21,300		30,100
38	51,900	19,000	21,900		30,000
39	52,400	19,500	22,500		29,900
40	57,600	20,000	23,000	37,600	34,600
41	58,100	20,500	23,600		34,500
42	58,600	21,000	24,200		34,400
43	59,100	21,500	24,800		34,300
44	59,600	22,000	25,300		34,300
45	60,100	22,500	25,900		34,200
46	60,600	23,000	26,500		34,100
47	61,100	23,500	27,100		34,000
48	61,600	24,000	27,700		33,900
49	62,100	24,500	28,200		33,900

※50㎡以上は次ページ参照

■住宅面積・家賃限度額・入居者負担額・家賃補助額一覧表

住宅面積 (㎡)	家賃限度額 (円)	入居者負担額 (円)		家賃補助限度額 (円)	
		所得区分 I	所得区分 II	所得区分 I	所得区分 II
50	65,000	25,000	28,800	40,000	36,200
51	65,500	25,500	29,400		36,100
52	66,000	26,000	30,000		36,000
53	66,500	26,500	30,500		36,000
54	67,000	27,000	31,100		35,900
55	67,500	27,500	31,700		35,800
56	68,000	28,000	32,300		35,700
57	68,500	28,500	32,800		35,700
58	69,000	29,000	33,400		35,600
59	69,500	29,500	34,000		35,500
60	72,500	30,000	34,600	42,500	37,900
61	73,000	30,500	35,200		37,800
62	73,500	31,000	35,700		37,800
63	74,000	31,500	36,300		37,700
64	74,500	32,000	36,900		37,600
65	75,000	32,500	37,500		37,500
66	75,500	33,000	38,000		37,500
67	76,000	33,500	38,600		37,400
68	76,500	34,000	39,200		37,300
69	77,000	34,500	39,800		37,200
70	80,000	35,000	40,400	45,000	39,600
71	80,500	35,500	40,900		39,600
72	81,000	36,000	41,500		39,500
73	81,500	36,500	42,100		39,400
74	82,000	37,000	42,700		39,300
75	82,500	37,500	43,200		39,300
76	83,000	38,000	43,800		39,200
77	83,500	38,500	44,400		39,100
78	84,000	39,000	45,000		39,000
79	84,500	39,500	45,500		39,000

※所得区分 I：月額所得が 104,000 円以下 所得区分 II：月額所得が 123,000 円以下

※80㎡以上の住宅については、個別にお問い合わせ下さい。

<注意事項>

●管理月数は以下の考え方とします。

○管理月数は、当該住宅の賃貸借契約による入居可能日（家賃徴収の始期となる日）、賃貸借変更契約日又は賃貸借変更契約と同等の効力を有する合意を行った日が

- ・月の初日であるとき …その月から年度末までの期間
- ・月の初日以外であるとき …翌月から年度末までの期間

（当該住宅がUR賃貸住宅の場合は、月の初日であっても翌月から年度末までの期間）

○ただし、年度の途中において当該住宅の滅失等その管理が終了した場合には、その終了の日が

- ・月の初日であるとき … 前月まで
- ・月の初日以外であるとき … その日の属する月まで

※上記管理月数の算定において、次の①～③に該当することとなる期間は、管理月数から控除され、補助金交付の対象外となります。

①入居者がいない期間

②入居世帯の所得月額が123,000円を超えてしまった期間

※入居者の所得の算定は、前年の所得により行います。

③入居者が対象となる住宅確保要配慮者でなくなってしまった期間

●家賃低廉化補助金の交付期間は、補助金活用予定者決定通知書を受けた日の属する月の翌月から10年以内です

⑤ 契約の条件

- ②家賃低廉化補助の要件に加えて、下記の要件と同等の要件を、契約書内に盛り込んで下さい。

<盛り込む内容>

1)	入居者は、家賃低廉化補助金の交付決定を受けたセーフティネット住宅を他の者に貸し、又はその入居の権利を他の者に譲渡してはならないこと。
2)	入居者が退去する際に、引き続き同居者が入居し続けようとするときは、家賃低廉化事業者へ通知しなければならないこと。
3)	入居者は、出産、死亡、転入、転出又は氏名変更等入居者等に増減その他の変更が生じたときは、住民票の写しその他変更事項を証明する書類を添えて家賃低廉化事業者へ届け出なければならないこと。
4)	家賃低廉化補助金が交付される場合、家賃の額から当該家賃低廉化補助金の額を控除した額を入居者負担額とすること。
5)	入居者は、毎年度1月31日までに、入居者資格認定申請書を福岡市に提出しなければならないこと。

⑥ 入居者の選考

- 入居者の公募は、店頭掲示、ホームページ掲載等の方法は問いません。ただし、**公募期間は最低1週間以上**とします。
- 入居者の選定は、**抽選等公正な手段**で行って下さい。
- ただし、要支援世帯(2)にあつては、現入居者を対象者【特例対象者】として選定可(=公募等不要)

- 家賃低廉化補助金の交付を受けるセーフティネット専用住宅の入居者資格については、①**転居前要件**及び②**転居後要件**のいずれともを満たす必要があります。
- 当該要件の**認定作業**は、入居希望者から市への「入居者資格認定申請」を受けて、**福岡市が実施**します。
(「入居者資格認定通知書」を入居希望者に交付)
- 事業者の皆様には、入居者資格 (P. 32~38) をご参考いただくとともに、**(2-1、2-2) 家賃低廉化補助にかかると事務手続き** (P. 39~) をご確認ください。

① 転居前要件

(1) 市営住宅入居資格要件の確認

- 対象となる入居者及び入居世帯は以下のとおりです。

A：福岡市内に居住している又は勤務※していること

※4カ月以上継続して雇用され、かつ、一週間の勤務時間数が30時間以上であること

B：2人以上の世帯（親族に限る）であること。ただし、下記の世帯は単身世帯でも可

a	高齢者（60歳以上）
b	障がい者（身体障害者手帳を所持（1～4級）、精神障害者保健福祉手帳（1～3級）、療育手帳を所持又は知的障がい者であることを更生相談所から判定された方）
c	海外からの引揚者（5年以内）
d	ハンセン病療養所入所者等
e	犯罪・DV被害者
f	被災者

C：現在、市営住宅又は持家に居住していないこと（市営住宅の名義人になっていない、同居しようとする親族を含め、市内外に係わらず持家がないこと。）

(2) 政令月収の算出・区分の確認

- **政令月収※が123,000円以下**の世帯が対象です。

政令月収区分Ⅰ	0円～104,000円
政令月収区分Ⅱ	104,001円～123,000円

※入居世帯の政令月収の算定は、前年の所得により行います。

※政令月収とは、世帯全員の総所得金額から扶養控除等の額を差引いた後の月平均額です。

$$\text{政令月収} = (\text{世帯全員の総所得金額} - \text{世帯の控除額}) \div 12$$

- ① 各自の総所得金額を確認
- ② 各自の総所得金額を合計して、世帯全員の総所得金額を算出
- ③ 世帯の控除額を算出
- ④ 世帯全員の総所得金額（②で計算した額）から世帯の控除額（③で計算した額）を差し引き、12で割った額が政令月収

○ 政令月収が **123,000 円以下となる基準総所得金額・世帯収入の目安**は以下のとおりです。

※政令月収を年間総所得金額・年間世帯収入（各種控除前の総収入）に換算した場合の基準は下表のとおりです。世帯構成によってはずれが生じる可能性がありますので、目安としてご参考下さい。

【年間総所得金額】

世帯人数	1人	2人	3人	4人
総所得金額	A : 1,576,000 円	A : 1,956,000 円	A : 2,336,000 円	A : 2,716,000 円
	B : 1,996,000 円	B : 2,376,000 円	B : 2,756,000 円	B : 3,136,000 円

※ A : 政令月収 123,000 円以下となる目安、B : 政令月収 158,000 円以下となる目安



【年間世帯収入】

世帯人数	1人	2人	3人	4人
世帯収入	A : 2,367,000 円	A : 2,911,000 円	A : 3,451,000 円	A : 3,947,000 円
	B : 2,967,000 円	B : 3,511,000 円	B : 3,995,000 円	B : 4,471,000 円

※ A : 政令月収 123,000 円以下となる目安、B : 政令月収 158,000 円以下となる目安

※上記の世帯年収は、総所得金額を1人の収入に換算したものです。複数人の年収を合算した場合には、総所得金額とずれが生じる可能性がありますので、あくまでも目安としてご参考下さい。

① 各自の総所得金額の確認方法

○ 給与収入のみの方

令和5年度 「所得証明書」、「給与所得等に係る市民税・県民税 特別徴収税額決定通知書」、「市民税・県民税（税額決定・納税）通知書・課税明細書」の**総所得金額**

○ 年金収入のみの方

令和5年度 「所得証明書」や「市民税・県民税（税額決定・納税）通知書・課税明細書」の**総所得金額**

○ 複数の収入がある方

令和5年度 「所得証明書」の**総所得金額**

② 世帯全員の総所得金額の算出

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{Aさんの総所得金額} \\ \hline \text{円} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{Bさんの総所得金額} \\ \hline \text{円} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{Cさんの総所得金額} \\ \hline \text{円} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{世帯全員の総所得金額} \\ \hline \text{A} \\ \hline \text{円} \\ \hline \end{array}$$

③ 世帯の控除額の算出

控除の種類	内容	控除額	合計
1 給与所得等控除	所得がある人	100,000 円× 人 ※所得が 10 万円以下 の場合はその額	円
2 同居及び扶養控除	同居者又は同居しない扶養親族	380,000 円× 人	円
3 特定扶養控除	扶養親族のうち 16 歳以上 23 歳未満で ある方	250,000 円× 人	円
4 老人扶養（同一生計 配偶者）控除	同一生計配偶者及び扶養親族で 70 歳以 上の方	100,000 円× 人	円
5 寡婦控除	所得がある人が寡婦※の場合 ※夫と離婚又は死別等後婚姻せず、扶養親族 を有する（死別等の場合を除く。）総所得金 額が 500 万円以下の者	270,000 円× 人 ※所得が 27 万円以下 の場合はその額	円
6 ひとり親控除	所得がある人がひとり親※の場合 ※現に婚姻しておらず、生計を同一にする総 所得金額が 48 万円以下の子を有する総所 得金額が 500 万円以下の者	350,000 円× 人 ※所得が 35 万円以下 の場合はその額	円
7 障害者控除	申請者及び同居親族並びに扶養親族の 中に障がい者がいる場合	270,000 円× 人	円
8 特別障害者控除	申請者及び同居親族並びに扶養親族の 中に重度の障がい者がいる場合	400,000 円× 人	円
合計（1 から 6 までの控除額の合計）			世帯の控除額合計 B 円

④ 政令月収の算出

世帯全員の総所得金額から世帯の控除額を差し引き、
12 で割った額が政令月収となります

<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">世帯全員の総所得金額 A 円</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">世帯の控除額合計 B 円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">②で計算した金額</td> <td></td> <td style="text-align: center;">③で計算した金額</td> </tr> </table>	世帯全員の総所得金額 A 円	-	世帯の控除額合計 B 円	②で計算した金額		③で計算した金額	÷ 12	=	<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">政令月収 円</td> </tr> </table>	政令月収 円
世帯全員の総所得金額 A 円	-	世帯の控除額合計 B 円								
②で計算した金額		③で計算した金額								
政令月収 円										

<計算例>

家族構成 夫 総所得金額 160万円（①所得証明書等で確認）

妻 総所得金額 80万円（①所得証明書等で確認）

子ども（12歳、9歳、3歳）

② 世帯全員の総所得金額 = 160万円 + 80万円 = 240万円

③ 世帯の控除額 = 10万円（給与所得等控除）× 2（夫・妻） +
38万円（同居及び扶養控除）× 4人（妻・子ども） = 172万円

④ 政令月収 = (②240万円 - ③172万円) ÷ 12 = 5.7万円（政令月収）

(3) 居住面積の確認

○ 入居希望世帯の現在居住している住宅が、**最低居住面積※以上か未満かを確認**します。

※世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積で、以下のとおりです。

世帯人数	1人	2人	3人	4人	5人
住戸専用面積	25 m ² 以上	30 m ² 以上	40 m ² 以上	50 m ² 以上	57 m ² 以上

最低居住面積以上か未満かの確認

<計算例>

家族構成 夫
妻
子ども（12歳、9歳、3歳）
現在の住宅面積 45 m²

① 世帯人数に応じた最低居住面積を算出

- 1人世帯の場合は、最低居住面積は25 m²となります。（下表の計算は不要）
- 2人世帯以上の場合は、下表より最低居住面積を算出して下さい。

区分	計算式	面積
基礎面積		10 m ²
10歳以上	(3) 人 × 10 m ² =	30 m ²
6歳以上10歳未満	(1) 人 × 7.5 m ² =	7.5 m ²
3歳以上6歳未満	(1) 人 × 5 m ² =	5 m ²
3歳未満	() 人 × 2.5 m ² =	m ²
小計		52.5 m ²
最低居住面積※ ※小計が30 m ² 未満の場合は、30 m ² とする ※小計が50 m ² を超える場合は、0.95を乗じる		49.875 m ²

② 現在居住している住宅の面積と最低居住面積（①で算出：A）を比較

現在居住している 住宅の面積	<	最低居住面積 (①で算出)	⇒	最低居住面積
45 m ²		49.875 m ²		以上・未満

(4) 家賃負担率の確認

- 世帯収入に対する、**家賃負担率が高家賃負担率 (36.7%) 以上か未満かを確認**します。

$$\text{家賃負担率} = \frac{\text{家賃 (入居者負担額)}}{\text{世帯収入}}$$

<計算例>

家族構成 夫 収入 240万円 (①所得証明書等で確認)
 妻 収入 135万円 (①所得証明書等で確認)
 子ども (12歳、9歳、3歳)
 家賃 8万円/月

- ① 各自の収入を確認
 - ② 各自の収入を合計して、世帯収入を算出
 $240\text{万円} + 135\text{万円} = 375\text{万円}$
 - ③ 年間の家賃 (入居者負担額) 総額を算出
 $8\text{万円} \times 12 = 96\text{万円}$
 - ④ 家賃総額 (③で算出) を世帯収入 (②で算出) で除した値が家賃負担率
 $\text{③ } 96\text{万円} \div \text{② } 375\text{万円} = 25.6\%$
 - ⑤ 高家賃負担率 (36.7%) と家賃負担率 (④で算出) を比較
 $36.7\% > 25.6\%$
- ⇒ 上記世帯の家賃負担率**25.6%**は高家賃負担率**36.7%**を下回っているため、**高家賃負担率未満**となる

(5) 区分判定

- これまでの結果から、転居前において、下表の**要支援世帯 (1)** 又は**要支援世帯 (2)** に該当する世帯が対象世帯です。
- 現入居者を対象とする【特例対象者】については、**要支援世帯 (2)** に該当する世帯が対象世帯です。

<所得が123,000円以下 (所得区分Ⅰ及びⅡ) の世帯>

家賃負担率		居住面積水準	
		最低居住面積水準	
		未満	以上
高家賃負担率	未満	要支援世帯(1)	支援世帯(A)
	以上		要支援世帯(2)

<計算例>

家族構成 夫 収入 240万円 (所得160万円)
妻 収入 135万円 (所得 80万円)
子ども3人 (12歳、9歳、3歳)
現在の住宅面積 45㎡
家賃 8万円/月

- ① 政令月収 **5.7万円** ⇒ **123,000円以下** (34 ページ<<計算例>>参照)
② 居住面積 [現在の住宅面積 45㎡] < [最低居住面積 49.875㎡]
⇒ **最低居住面積未滿** (35 ページ<<計算例>>参照)
③ 家賃負担率 [高家賃負担率 36.7%] > [家賃負担率 25.6%]
⇒ **高家賃負担率未滿** (36 ページ<<計算例>>参照)

① 政令月収 <<123,000円以下の世帯>>

③ 家賃負担率		② 居住面積	
		最低居住面積	
		未滿	以上
高家賃 負担率	未滿	要支援世帯 (1)	支援世帯 (A)
	以上		要支援世帯 (2)

⇒ 当該世帯の判定区分は、**要支援世帯 (1)**ということになります。

② 転居後要件

- **転居前**の要件に該当した世帯（**要支援世帯（1）（2）**）が、家賃低廉化補助を受けるセーフティネット専用住宅に住替え又は住み続けることで、**居住環境が向上**することが必要です。
- 居住環境が向上するとは、新たにセーフティネット住宅に住替え又は住み続けることで、**居住面積が広がる又は家賃負担率が低くなる**（※年収が著しく低い方については、個別に対応しますので、ご相談ください。）ことを言います。
- 転居後要件についても、どの区分（**要支援世帯・支援世帯**）に該当するかを**再度判定**します。

<居住環境向上の例>

住替え前	住替え後
要支援世帯(1)(2)の場合	支援世帯(A)になる
要支援世帯(3)(4)の場合	支援世帯(B)になる
支援世帯(A)(B)の場合	支援世帯(A)(B)を維持する

※家賃低廉化補助の要件に該当する世帯は、**要支援世帯(1)(2)**のみ対象

<区分判定チェックリスト>

		住替え前	住替え後
入居世帯	世帯年収 ①	円	円
	政令月収 ② ※P.34 算出結果を記入	円	円
住宅	住戸面積 ③ ※賃貸借契約書等から	m ²	m ²
	家賃・入居者負担額 ④	家賃 円 ※住替え前（現在）の家賃	家賃 円 入居者負担額※ ※家賃低廉化補助金の交付を受けるセーフティネット専用住宅の場合は、28,29ページの一覧表から入居者負担額を記入
政令月収区分の判定 ※②の所得から		<input type="checkbox"/> 0 ≤ ② ≤ 104,000 区分Ⅰ	<input type="checkbox"/> 0 ≤ ② ≤ 104,000 区分Ⅰ
		<input type="checkbox"/> 104,001 ≤ ② ≤ 123,000 区分Ⅱ	<input type="checkbox"/> 104,001 ≤ ② ≤ 123,000 区分Ⅱ
		<input type="checkbox"/> 123,001 ≤ ② ≤ 139,000 区分Ⅲ	<input type="checkbox"/> 123,001 ≤ ② ≤ 139,000 区分Ⅲ
		<input type="checkbox"/> 139,001 ≤ ② ≤ 158,000 区分Ⅳ	<input type="checkbox"/> 139,001 ≤ ② ≤ 158,000 区分Ⅳ
最低居住面積 ※P.35 計算例参照 (③と⑤の比較)		最低居住面積 ⑤ m ²	最低居住面積 ⑤ m ²
		<input type="checkbox"/> 最低居住面積未満	<input type="checkbox"/> 最低居住面積未満
		<input type="checkbox"/> 最低居住面積以上	<input type="checkbox"/> 最低居住面積以上
家賃負担率 (④×12÷①) ※P.36 計算例参照 (高家賃負担率 36.7%との比較)		家賃負担率 %	家賃負担率 %
		<input type="checkbox"/> 高家賃負担率未満	<input type="checkbox"/> 高家賃負担率未満
		<input type="checkbox"/> 高家賃負担率以上	<input type="checkbox"/> 高家賃負担率以上
居住環境区分の判定 ※下記の判定表から			

<区分判定表>

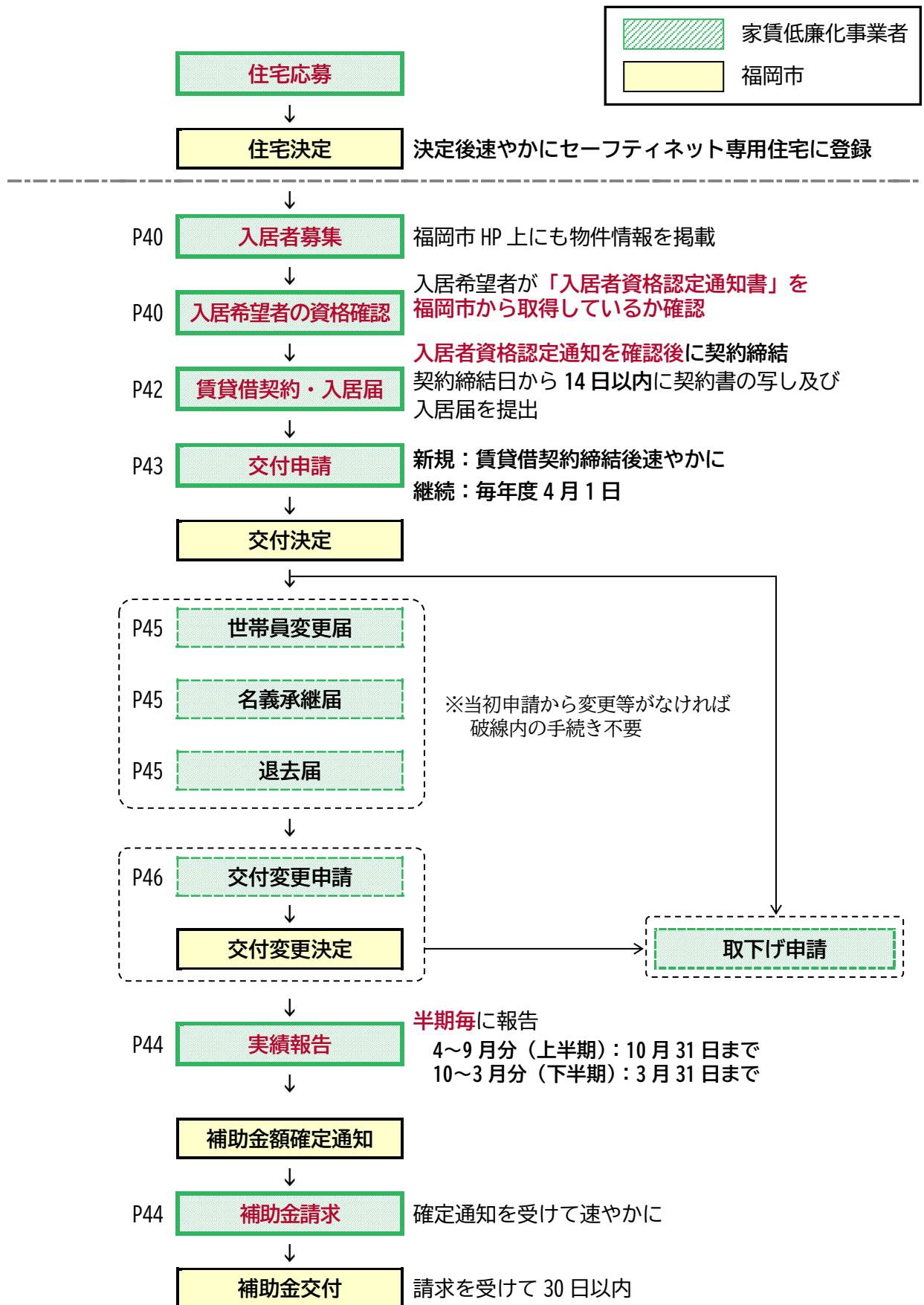
① 政令月収 < 123,000 円以下の世帯 >

③ 家賃負担率		② 居住面積	
		未満	以上
高家賃負担率	未満	要支援世帯(1)	支援世帯(A)
	以上		要支援世帯(2)

① 政令月収 < 123,001 円以上 158,000 円以下の世帯 >

③ 家賃負担率		② 居住面積	
		未満	以上
高家賃負担率	未満	要支援世帯(3)	支援世帯(B)
	以上		要支援世帯(4)

(2-1) 家賃低廉化補助にかかる事務手続き [入居者公募の場合 (特例対象者以外)]



<全ての書類の提出先・問合せ先>

福岡市住宅都市局住宅計画課居住支援係

住所：福岡市中央区天神1-8-1 TEL：092-711-4279 FAX：092-733-5589

1. 入居者の募集（補助金活用予定者決定通知書を受領後）※新規の場合のみ

事業者 通常の民間賃貸住宅と同様に大家さんや不動産管理会社が**入居者の募集（ホームページ等への掲載又は店頭での案内掲示等）**を行います。

※募集期間は、市HP掲載の日から**最低1週間**とし、その間に複数の入居申込みがあった場合は、**抽選等公正な手段で入居者を選定**して下さい。なお、1週間以内に応募がなかった場合は、先着申し込み順としていただいても構いません。

福岡市 合わせて、**福岡市HP上にも物件情報を掲載**し、入居者募集の案内を行います。

URL：https://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/jigyochousei/life/sn_nyuukyoshaboshu.html

2. 入居希望者の資格確認（市による入居者資格の認定）

事業者 入居希望者から問合せがあった場合は、下記のとおり対応して下さい。

【入居希望者が福岡市から入居者資格認定通知書を取得している場合】

- 入居希望者が、当該住宅への入居者資格があることの証明書として、**福岡市が発行する「入居者資格認定通知書」**を取得している場合は、当該通知書を確認の上、物件の内覧・大家さん等による審査*・家賃債務保証会社による審査などを踏まえ、入居を決定した場合は **3. 賃貸借契約・入居届** に進んで下さい。

※セーフティネット専用住宅を登録した際に受け入れることとした、住宅確保要配慮者の属性を理由に入居を拒むことはできませんのでご留意下さい。

【入居希望者が福岡市から入居者資格認定通知書を取得していない場合】

- 福岡市へ**入居者資格の認定申請を行うよう、下記連絡先を案内**して下さい。

<連絡先>

福岡市住宅都市局住宅計画課居住支援係


住所：福岡市中央区天神1-8-1 TEL：092-711-4279 FAX：092-733-5589

【参考：入居者資格認定通知書】

様式第20号（第28条、36条、58条関係）

住計第〇〇号
令和 6年 〇月 〇日

住所 福岡市中央区〇〇 〇丁目〇〇番〇〇号
氏名 天神 太郎 様

福岡市長 高島 宗一郎 

福岡市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅入居支援事業
入居者資格認定通知書

令和6年〇月〇日付けであった認定申請について、標記事業の同補助金交付要綱の規定により、下記のとおり決定したので通知します。

記

- 1 補助事業の名称 福岡市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅入居支援事業
- 2 入居者資格の有無 有・無 「家賃の低廉化…」にチェックがついていることを確認します
- 3 入居者資格の種別
 - 改修費補助金の交付を受けた住宅確保要配慮者専用賃貸住宅【交付要綱第28条第3項の規定による通知】
 - 家賃の低廉化を行う住宅確保要配慮者専用賃貸住宅（新規・特例・継続）【交付要綱第36条第4項の規定による通知】
 - 家賃債務保証料等の低廉化を行う住宅確保要配慮者専用賃貸住宅【交付要綱第58条第2項の規定による通知】

4 入居者資格認定者 賃貸借契約を締結する際の入居者と一致しているかを確認します

入居者	氏名 天神 太郎			
同居者	氏名 天神 花子	続柄 妻	氏名	続柄
	氏名 天神 一郎	続柄 子	氏名	続柄
	氏名	続柄	氏名	続柄

5 入居者資格認定者の内容

世帯の属性	所得 (円)	契約家賃 (円)	入居者負担額※ (円)	家賃低廉化補助月額※ (円)
低額所得者	80,000	65,000	25,000	40,000

※交付要綱第36条第4項の規定による通知の場合

- 6 入居者資格の認定期間 自 令和 6年〇〇月〇〇日
至 令和 7年 3月31日

7 対象住宅の名称等

住宅名	〇〇コーポ
所在地	福岡市〇〇区〇〇 〇〇丁目〇〇番〇〇号
住戸号数	201

<注意事項>
本通知書は入居者資格を通知するものであり、当該住宅への入居を保証するものではありません。

3. 賃貸借契約・入居届（入居者資格認定通知書を確認後）

賃貸借契約

事業者 入居者資格認定通知書を確認後、当該通知書に記載の入居者負担額を入居希望者及び入居者に伝えるとともに、入居希望者にあつては賃貸借契約を締結して下さい。

事業者 賃貸借契約の内容は以下の要件として下さい。

契約条件	入居者から権利金、謝礼金の金品を受領し、その他入居者の不当な負担となること賃貸の条件としないこと（次のア～エの場合を除く） ア 毎月その月分の家賃を受領する場合 イ 家賃の3か月分を超えない額の敷金を受領する場合 ウ 高齢者の居住の安定確保に関する基本方針（平成21年厚生労働省・国土交通省告示第1号）三に規定する高齢者居宅生活支援サービスの提供の対価として金銭を受領させる場合 エ 終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して受領する場合（高齢者住まい法第52条の認可を受けた場合に限る。）
------	--

事業者 また、以下の内容を賃貸借契約の内容に盛り込んで下さい。

1)	入居者が不正な行為によって入居したとき、入居者及び同居者が暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者であることが判明したときは、賃貸借契約を解除することを賃貸の条件とすること。
2)	入居者は、家賃低廉化補助金の交付決定を受けたセーフティネット住宅を他の者に貸し、又はその入居の権利を他の者に譲渡してはならないこと。
3)	入居者が退去する際に、引き続き同居者が入居し続けようとするときは、家賃低廉化事業者に通知しなければならないこと。
4)	入居者は、出産、死亡、転入、転出又は氏名変更等入居者等に増減その他の変更が生じたときは、住民票の写しその他変更事項を証明する書類を添えて家賃低廉化事業者に届け出なければならないこと。
5)	家賃低廉化補助金が交付される場合、家賃の額から当該家賃低廉化補助金の額を控除した額を入居者負担額とすること。
6)	入居者は、毎年度1月31日までに、入居者資格認定申請書を福岡市に提出しなければならないこと。

賃貸借契約締結後の手続き

事業者 賃貸借契約を締結した場合は、契約日から14日以内に、下記の書類を揃えて提出して下さい。

◎：必須 ○：場合により必要

チェック	区分	提出書類
<input type="checkbox"/>	◎	入居届（様式第21号）
<input type="checkbox"/>	◎	賃貸借契約書の写し
<input type="checkbox"/>	○	その他市長が必要と認める書類

4. 交付申請（新規の場合：賃貸借契約を締結後速やかに、継続：毎年度4月1日）

【新規の場合】※賃貸借契約を締結後速やかに

事業者 賃貸借契約を締結後速やかに、下記の書類を揃えて提出して下さい。

◎：必須 ○：場合により必要

チェック	区分	提出書類
<input type="checkbox"/>	◎	家賃低廉化補助金交付申請書（様式第 23 号）
<input type="checkbox"/>	◎	家賃低廉化補助金交付申請額明細書（様式第 23 号別紙）
<input type="checkbox"/>	○	その他市長が必要と認める書類

事業者 入居月数は、入居日（賃貸借契約に記載の入居日）に応じて下記のとおり申請して下さい。

- 入居日が月の初日の場合は、当該月を含めて申請します。

例) 8月1日入居予定の場合 → 8～3月分（8か月分）

- 入居日が月の初日以外の場合は、翌月分から申請します。

例) 8月15日入居予定の場合 → 9～3月分（7か月分）

（当該住宅がUR賃貸住宅の場合は、月の初日であっても翌月分から申請します。）

福岡市 書類審査後、「家賃低廉化補助金交付（不交付）決定通知書（様式第 24 号）」を送付します。

【継続申請の場合】※毎年度4月1日

事業者 翌年度も継続して家賃低廉化補助を受けようとする場合は、4月1日に、下記の書類を揃えて提出して下さい。

◎：必須 ○：場合により必要

チェック	区分	提出書類
<input type="checkbox"/>	◎	家賃低廉化補助金交付申請書（様式第 23 号）
<input type="checkbox"/>	◎	家賃低廉化補助金交付申請額明細書（様式第 23 号別紙）
<input type="checkbox"/>	○	その他市長が必要と認める書類

事業者 入居月数は12か月分（4月1日から3月31日まで）記載します。

福岡市 書類審査後、「家賃低廉化補助金交付（不交付）決定通知書（様式第 24 号）」を送付します。

5. 実績報告（上半期：10月31日まで、下半期：3月31日まで）

事業者 半期毎に実績報告として、下記の書類を揃えて提出して下さい。

◎：必須 ○：場合により必要

チェック	区分	提出書類
<input type="checkbox"/>	◎	家賃低廉化補助金実績報告書（様式第 32 号）
<input type="checkbox"/>	◎	家賃低廉化補助金実績明細書（様式第 32 号別紙 1）
<input type="checkbox"/>	○	その他市長が必要と認める書類

<報告時期>

半期	報告期日
上半期（4～9月）	10月31日まで
下半期（10～3月）	3月31日まで

福岡市 書類審査後、「家賃低廉化補助金額確定通知書（様式第 33 号）」を送付します。

<注意事項>

- 入居者が、被保護者（生活保護の受給）となった場合や住居確保給付金を受給することとなった期間については、家賃低廉化補助金を交付することができません。入居者が前述の状況となった期間を除いた期間を、家賃低廉化補助金の実績報告書において報告して下さい。（当該状況が判明した時点で福岡市にご一報下さい。）

6. 家賃低廉化補助金の請求（家賃低廉化補助金額確定通知書を受領後速やかに）

事業者 半期毎に通知する「家賃低廉化補助金額確定通知書」を受領後速やかに、補助金請求書（様式第 16 号）を提出して下さい。

福岡市 提出のあった日から 30 日以内に補助金をお支払いします。

<注意事項>

- 同一世帯において、4 年以上（3 年を超えて）継続して家賃低廉化補助金の交付を受けようとする場合は、福岡市が福岡市居住支援協議会等の意見聴取を行いながら、3 年ごとに当該世帯に係る家賃低廉化の必要について審査を行います。
- 家賃低廉化事業者が、不正な行為により、家賃低廉化補助金の交付を受けたときや本制度要綱に基づく家賃低廉化事業の報告等を怠り、又は市長の指示に違反したときは、当該補助事業の取消し及び補助金の返還（違約加算金等含む。）を課す場合がありますのでご注意下さい。

7. 入居者の異動等が生じた場合

世帯員変更届（入居者が出産、死亡、転入、転出等が生じたときから速やかに）

事業者 入居者等の増減その他変更が生じたときは、入居者から2及び3を提出させて、下記の書類を速やかに提出して下さい。

◎：必須 ○：場合により必要

チェック	区分	提出書類
<input type="checkbox"/>	◎	世帯員変更届（様式第 25 号）
<input type="checkbox"/>	◎	入居者全員の住民票の写し（30 日以内に交付を受けたもの）
<input type="checkbox"/>	○	その他変更事項を証明する書類

名義承継届（入居者（世帯主）を変更することとなったときから速やかに）

同居者 入居者（世帯主）が以下のいずれかに該当する場合、同居者は名義を継承することができます。
 1）世帯主が死亡したとき、又は離婚等により住宅を退去するとき
 2）入居者がやむを得ない事由により、同居者に名義承継させるとき

事業者 名義承継を行うこととなったときは、同居者（名義承継する者）から2を提出させ、下記の書類を速やかに提出して下さい。

◎：必須 ○：場合により必要

チェック	区分	提出書類
<input type="checkbox"/>	◎	名義承継届（様式第 26 号）
<input type="checkbox"/>	◎	入居者及び名義承継者（同居者）の住民票の写し（30 日以内に交付を受けたもの。）
<input type="checkbox"/>	○	名義承継者と新たに締結した賃貸借契約書の写し

退去届（退去した日等から 30 日以内）

事業者 入居者が住宅を退去したとき、賃貸借契約が終了したとき又は入居者が死亡し、名義承継を行わないときは、退去した日又はその事実を知った日から 30 日以内に退去届（様式第 27 号）及び退去したことを証明する書類を提出して下さい。

8. 交付変更申請（補助金の請求前かつ変更が生じた月の属する半期の1月後の末日又は会計年度の末日のいずれか早い日）

事業者 入居者が不正な行為等によって家賃の低廉化の適用を受けていることが判明したことなどにより、家賃低廉化補助金の額に変更が生じた場合に、交付変更申請を半期毎に行って下さい。

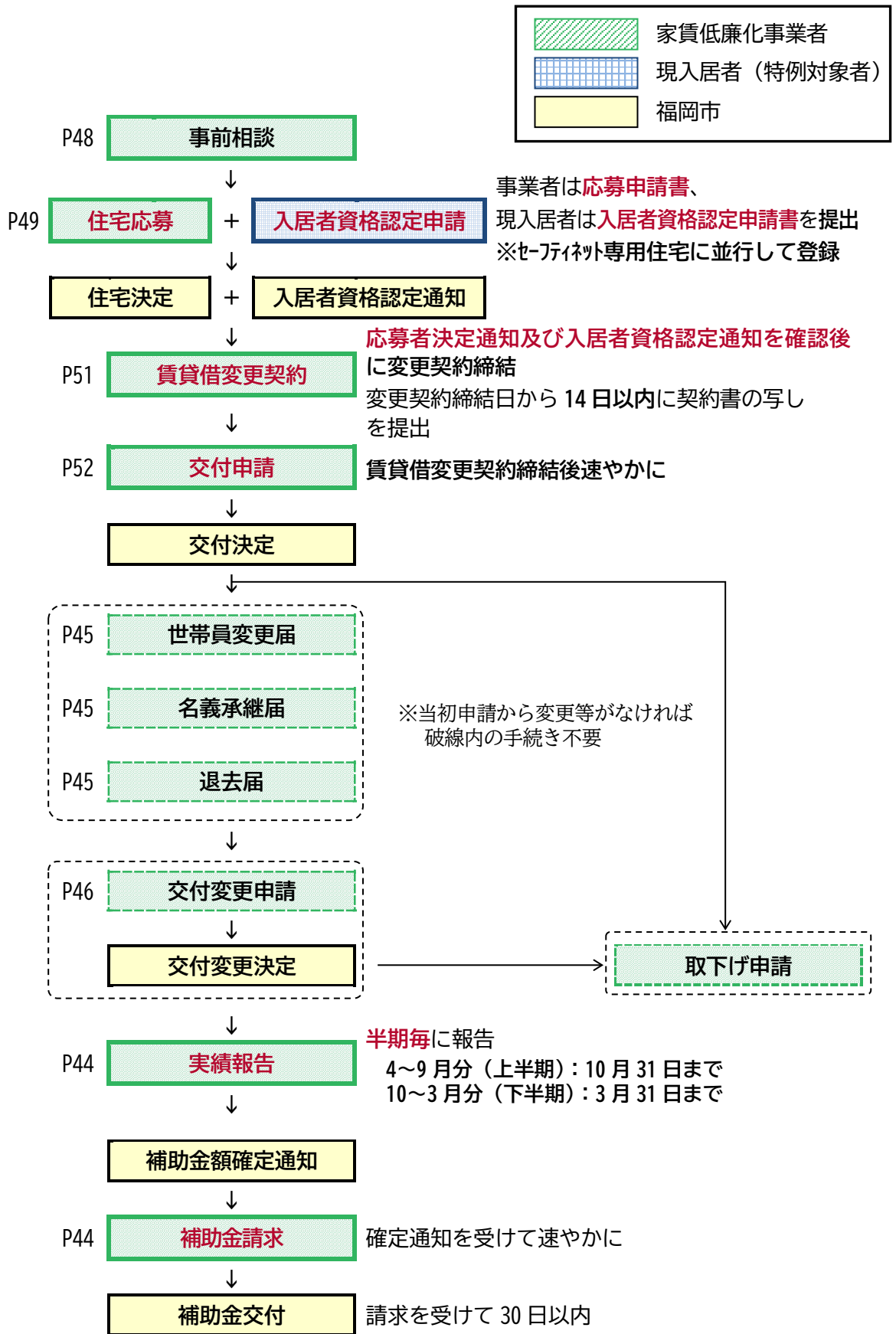
<変更申請の時期>

半期	報告期日
上半期（4～9月）	10月31日まで
下半期（10～3月）	3月31日まで

事業者 補助金の額等に変更等が生じたときは、家賃低廉化補助金交付決定変更申請書（様式第28号）を上記期日までに提出して下さい。

福岡市 書類審査後、「家賃低廉化補助金交付決定変更通知書（様式第29号）」を送付します。

(2-2) 家賃低廉化補助にかかる事務手続き [特例対象者の場合 (入居者公募不要)]



<全ての書類の提出先・問合せ先>

福岡市住宅都市局住宅計画課居住支援係

住所：福岡市中央区天神 1-8-1 TEL：092-711-4279 FAX：092-733-5589

以下は、現在の入居者を対象者 [特例対象者] (入居者公募不要) として家賃低廉化補助を受けるための手続きです。また、家賃債務保証料等低廉化補助金との併用はできません。

1. 事前相談

事業者 現入居者が要支援世帯 (2) の場合、公募等が不要 (= 現入居者を対象者【特例対象者】として選定可) です

上記に該当するか否かを**市で事前確認**しますので、まずは上記までご連絡下さい。また、事前確認の際には下記の内容を聞取りさせていただきますので、事前の確認をお願いします。

項目		回答	備考
現在の 賃貸住宅	住所	市 区	福岡市内以外の住宅は、 対象外 です。
	住宅面積	m ²	賃貸借契約書などでご確認ください。
	家賃	円	
	入居時期	年 月	
現入居者 の状況※	世帯構成		年齢、続柄などをお聞きします。
	世帯年収		概ねの額をお聞きします。
	生活保護	該当・非該当	該当の方は、 対象外 です。
	住居確保 給付金	受給中・非受給	受給中の方は、 対象外 です。

※現入居者の承諾を得た上で、現入居者の状況について、市へ情報提供をお願いします。

<注意事項>

- 現在の入居者を対象者 [特例対象者] として家賃低廉化補助を受けるためには、
 - ① 当該住宅が「家賃低廉化補助対象住宅の要件を満たしていること」に加えて、
 - ② 現入居者が「要支援世帯 (2) であること」が必要です。

福岡市 聞取り後、要件に適合すると思われる場合は、その旨ご連絡します。その後、**正式に要件の確認を行う**ため、**2. 住宅応募申請及び入居者資格認定申請**に進んでください。

2. 住宅応募申請及び入居者資格認定申請

事業者 対象者を現入居者とし、家賃低廉化補助を活用する住宅として申請するため、下記の書類を揃えて提出して下さい。

◎：必須 ○：場合により必要

チェック	区分	提出書類
<input type="checkbox"/>	◎	応募申請書（様式第1号）
<input type="checkbox"/>	◎	事業計画概要書
<input type="checkbox"/>	◎	建物の状況を確認できる書類
<input type="checkbox"/>	◎	近傍同種賃貸住宅家賃調査票（周辺の同種の賃貸住宅の家賃を示す書類）
<input type="checkbox"/>	○	事業者の所在地における市区町村税に滞納がないことを証明する書類（30日以内に交付を受けたもの）（所在地が福岡市以外の場合）
<input type="checkbox"/>	○	その他市長が必要と認める書類

事業者 並行して、**セーフティネット専用住宅として登録**していただく必要があります。手続きの詳細はP.6（2）登録手続きをご参照ください。

現入居者 要支援世帯（2）に該当する世帯か否かを確認するため、入居者資格認定申請書を福岡市に提出します。

福岡市 書類審査後、事業者に対し「補助金活用予定者決定通知書（様式第2号）」、現入居者に対し「入居者資格認定通知書（様式第20号）」送付します。

※「補助金活用予定者決定通知書」

… 当該住宅が家賃低廉化補助の対象住宅であることを決定した旨通知する書類

「入居者資格認定通知書」

… 当該住宅の現入居者が、家賃低廉化補助の対象者であることを認定した旨通知する書類

【参考：入居者資格認定通知書】

様式第20号（第28条、36条、58条関係）

住計第〇〇号
令和 6年 〇月 〇日

住所 福岡市中央区〇〇 〇丁目〇〇番〇〇号
氏名 天神 太郎 様

福岡市長 高島 宗一郎



福岡市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅入居支援事業
入居者資格認定通知書

令和6年〇月〇日付けであった認定申請について、標記事業の同補助金交付要綱の規定により、下記のとおり決定したので通知します。

記

- 1 補助事業の名称 福岡市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅入居支援事業
- 2 入居者資格の有無 有・無
- 3 入居者資格の種別 改修費補助金の交付を受けた住宅確保要配慮者専用賃貸住宅
【交付要綱第28条第3項の規定による通知】
家賃の低廉化を行う住宅確保要配慮者専用賃貸住宅（新規・特例・継続）
【交付要綱第36条第4項の規定による通知】
家賃債務保証料等の低廉化を行う住宅確保要配慮者専用賃貸住宅
【交付要綱第58条第2項の規定による通知】

4 入居者資格認定者

入居者	氏名 天神 太郎			
同居者	氏名 天神 花子	続柄 妻	氏名	続柄
	氏名 天神 一郎	続柄 子	氏名	続柄
	氏名		氏名	

賃貸借変更契約を締結する際に、契約家賃、入居者負担額、家賃低廉化補助金額などを確認します

5 入居者資格認定者の内容

世帯の属性	所得 (円)	契約家賃 (円)	入居者負担額※ (円)	家賃低廉化補助月額※ (円)
低額所得者	80,000	65,000	25,000	40,000

※交付要綱第36条第4項の規定による通知の場合

- 6 入居者資格の認定期間 自 令和 6年〇〇月〇〇日
至 令和 7年 3月31日

7 対象住宅の名称等

住宅名	〇〇コーポ
所在地	福岡市〇〇区〇〇 〇〇丁目〇〇番〇〇号
住戸号数	201

<注意事項>

本通知書は入居者資格を通知するものであり、当該住宅への入居を保証するものではありません。

3. 賃貸借変更契約（補助金活用予定者決定通知書及び入居者資格認定通知書を確認後）

賃貸借変更契約

事業者 補助金活用予定者決定通知書及び入居者資格認定通知書を確認後、入居者資格認定通知書に記載の内容（入居者負担額、家賃低廉化補助額など）を踏まえ、賃貸借変更契約（又は賃貸借変更契約と同等の効力を有する合意）を締結して下さい。

事業者 また、以下の内容を賃貸借変更契約の内容に盛り込んで下さい。

1)	入居者が不正な行為によって入居したとき、入居者及び同居者が暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者であることが判明したときは、賃貸借契約を解除することを賃貸の条件とすること。
2)	入居者は、家賃低廉化補助金の交付決定を受けたセーフティネット住宅を他の者に貸し、又はその入居の権利を他の者に譲渡してはならないこと。
3)	入居者が退去する際に、引き続き同居者が入居し続けようとするときは、家賃低廉化事業者に通知しなければならないこと。
4)	入居者は、出産、死亡、転入、転出又は氏名変更等入居者等に増減その他の変更が生じたときは、住民票の写しその他変更事項を証明する書類を添えて家賃低廉化事業者に届け出なければならないこと。
5)	家賃低廉化補助金が交付される場合、家賃の額から当該家賃低廉化補助金の額を控除した額を入居者負担額とすること。
6)	入居者は、毎年度1月31日までに、入居者資格認定申請書を福岡市に提出しなければならないこと。

賃貸借変更契約締結後の手続き

事業者 賃貸借変更契約（又は賃貸借変更契約と同等の効力を有する合意）を締結した場合は、変更契約日から14日以内に、下記の書類を揃えて提出して下さい。

◎：必須 ○：場合により必要

チェック	区分	提出書類
<input type="checkbox"/>	◎	賃貸借変更契約書又は賃貸借変更契約と同等の効力を有する書面の写し
<input type="checkbox"/>	○	その他市長が必要と認める書類

4. 交付申請（賃貸借変更契約を締結後速やかに）

事業者 賃貸借変更契約（又は賃貸借変更契約と同等の効力を有する合意）を締結後速やかに、下記の書類を揃えて提出して下さい。

◎：必須 ○：場合により必要

チェック	区分	提出書類
<input type="checkbox"/>	◎	家賃低廉化補助金交付申請書（様式第 23 号）
<input type="checkbox"/>	◎	家賃低廉化補助金交付申請額明細書（様式第 23 号別紙）
<input type="checkbox"/>	○	その他市長が必要と認める書類

事業者 入居月数は、賃貸借契約変更日に応じて下記のとおり申請して下さい。

- 契約変更日が月の初日の場合は、当該月を含めて申請します。
例) 変更契約日が8月1日の場合 → 8～3月分（8か月分）
- 契約変更日が月の初日以外の場合は、翌月分から申請します。
例) 変更契約日が8月15日の場合 → 9～3月分（7か月分）

福岡市 書類審査後、「家賃低廉化補助金交付（不交付）決定通知書（様式第 24 号）」を送付します。

交付決定後の手続きの流れ

- 交付決定後の手続きの流れは、**[入居者公募の場合（特例対象者以外）]**と同様となりますので、P. 44～46 をご参照下さい。

6. 家賃債務保証料等低廉化補助について

(1) 補助の要件

① 交付対象者

1) A：家賃債務保証料登録事業者

※国土交通省に家賃債務に係る業務を適切行うことができるものとして登録された業者をいいます。

B：居住支援法人

※福岡市内で活動する団体に限ります。

C：保険会社

2) 福岡市の市税に係る徴収金（市税及び延滞金等）の滞納がないこと。

3) 事業者の所在地における市区町村税の滞納がないこと。

4) 暴力団員でないこと。（役員も該当しないこと。）

5) 暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者でないこと。

② 家賃債務保証料等低廉化補助の要件

対象住戸	<ul style="list-style-type: none"> ・応募申請書提出時点で、空き家・空き室又は空き家・空き室になる予定であること。 ・応募申請を行い、市から選定（補助金活用予定決定通知）を受けた者の所有又は管理する住戸であること。 ・セーフティネット住宅であること。 <p>※サービス付き高齢者住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、老人福祉施設、有料老人ホーム、グループホーム等は対象外です。</p>
家賃の額	<ul style="list-style-type: none"> ・福岡市の面積別民営借家の平均家賃相当額以下であり、かつ、近傍同種の家賃と均衡を失しない水準以下であること。
契約条件	<ul style="list-style-type: none"> ・家賃債務保証料及び孤独死・残置物に係る保険料の額が適正な水準であること。 ・家賃債務保証を行う者又は登録事業者が、入居者に保証人を求めないこと。
入居世帯 (転居前要件)	<ul style="list-style-type: none"> ・福岡市住宅入居資格者のうち、次に該当する世帯 <ul style="list-style-type: none"> ア 要支援世帯（1） イ 要支援世帯（2） ウ 要支援世帯（3） エ 要支援世帯（4） オ 支援世帯（A） カ 支援世帯（B） <p>【緊急世帯】 犯罪・DV被害者世帯又は立ち退き要求を受けている世帯（ひとり親世帯、子育て世帯（未就学）若しくは多子世帯に限る。）</p> <p>※入居世帯の所得の算定は、前年の所得により行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生活保護受給者でないこと。 ・住居確保給付金を受領していないこと。

入居世帯 (転居後要件)	<ul style="list-style-type: none"> ・家賃債務保証料等低廉化補助金の交付を受けるセーフティネット住宅に転居することで、居住環境が向上すること。 ※要支援世帯（１）（２）⇒支援世帯（Ａ）となること。 要支援世帯（３）（４）⇒支援世帯（Ｂ）となること。 支援世帯（Ａ）（Ｂ）⇒支援世帯（Ａ）（Ｂ）を維持すること。
-----------------	---

③ 家賃の額

- 家賃低廉化補助と同じ要件です。詳細は P.26 をご参照下さい。

④ 家賃債務保証料等低廉化補助額及び入居者負担額

- 家賃債務保証料等低廉化補助金の額は、以下のとおりです

家賃債務保証料等低廉化補助額 = 初回の家賃債務保証料、孤独死・残置物に係る保険料 及び緊急連絡先引受けに係る費用（最大６万円）

※入居から１年以内に生じる家賃債務保証料、孤独死・残置物に係る保険料及び緊急連絡先引受けに係る費用が補助の対象となります。

※入居者が支払う家賃債務保証料及び孤独死・残置物に係る保険料が６万円を超える場合は、入居者の負担が発生します。

※「入居者が支払う家賃債務保証料」と「孤独死・残置物に係る保険料の被保険者を登録事業者として、登録事業者が支払う保険料」が６万円を超える場合は、**当該保険料を優先して充当**します。

<例>

- 保険料の被保険者を登録事業者、家賃債務保証料の被保険者を入居者とする場合

保険料（１万円）	家賃債務保証料（６万円）	
補助金（１万円）	補助金（５万円）	自己負担（１万円）

※登録事業者の自己負担なし



家賃債務保証料等低廉化補助金（６万円）

- 保険料及び家賃債務保証料の被保険者を入居者とする場合

保険料及び家賃債務保証料（７万円）	
補助金（６万円）	自己負担（１万円）



家賃債務保証料等低廉化補助金（６万円）

<注意事項>

●家賃債務保証料等低廉化補助金の交付期間は、補助金活用予定者決定通知書を受けた日の属する月の翌月から１０年以内です。

- 家賃債務保証料等低廉化補助金の交付を受けるセーフティネット専用住宅の入居者資格については、① **転居前要件**及び②**転居後要件**のいずれともを満たす必要があります。
- 当該要件の**認定作業**は、入居希望者から市への「入居者資格認定申請」を受けて、**福岡市が実施**します。
(「入居者資格認定通知書」を入居希望者に交付)
- 事業者の皆様には、入居者資格 (P. 55～57) をご参考いただくとともに、**(2) 家賃債務保証料等低廉化補助にかか**る**事務手続き** (P. 58～) をご確認ください。

⑤ 入居者資格要件 (転居前要件)

(1) 市営住宅入居資格要件の確認

- 対象となる入居者及び入居世帯は以下のとおりです。

A：福岡市内に居住している又は勤務※していること

※4カ月以上継続して雇用され、かつ、一週間の勤務時間数が30時間以上であること

B：2人以上の世帯（親族に限る）であること。ただし、下記の世帯は単身世帯でも可

a	高齢者（60歳以上）
b	障がい者（身体障害者手帳を所持（1～4級）、精神障害者保健福祉手帳（1～3級）、療育手帳を所持又は知的障がい者であることを更生相談所から判定された方）
c	海外からの引揚者（5年以内）
d	ハンセン病療養所入所者等
e	犯罪・DV被害者
f	被災者

C：現在、市営住宅又は持家に居住していないこと（市営住宅の名義人になっていない、同居しようとする親族を含め、市内外に係わらず持家がないこと。）

(2) 政令月収の算出区分・区分の確認

- 政令月収*が158,000円以下の世帯が対象です。

政令月収区分Ⅰ	0円～104,000円
政令月収区分Ⅱ	104,001円～123,000円
政令月収区分Ⅲ	123,001円～139,000円
政令月収区分Ⅳ	139,001円～158,000円

※入居世帯の政令月収の算定は、前年の所得により行います。

※政令月収とは、世帯全員の総所得金額から扶養控除等の額を差引いた後の月平均額です。

- 政令月収の算出方法及び政令月収が158,000円以下となる基準総所得金額・世帯収入の目安については、P.33をご参照下さい。

(3) 居住面積の確認

- 入居希望世帯の現在居住している住宅が、最低居住面積*以上か未満かを確認します。

※世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積で、以下のとおりです。

世帯人数	1人	2人	3人	4人	5人
住戸専用面積	25㎡以上	30㎡以上	40㎡以上	50㎡以上	57㎡以上

- 居住面積以上か未満かの確認<計算例>については、P.35をご参照下さい。

(4) 家賃負担率の確認

- 世帯収入に対する、家賃負担率*が高家賃負担率(36.7%)以上か未満かを確認します。

※家賃負担率 = 家賃(入居者負担額) / 世帯収入

- 家賃負担率<計算例>については、P.36をご参照下さい。

(5) 区分判定

- これまでの結果から、転居前において、下表の**要支援世帯(1)**、**要支援世帯(2)**又は**要支援世帯(3)**に該当する世帯(下図の赤枠)及び**要支援世帯(4)**、**支援世帯(A)**又は**支援世帯(B)**に該当する世帯で**緊急世帯**(下図の斜線)が対象世帯です。

<政令月収が123,000円以下(所得区分Ⅰ及びⅡ)の世帯>

家賃負担率		居住面積水準		最低居住面積水準	
		未満	以上	未満	以上
高家賃負担率	未満	要支援世帯(1)		支援世帯(A)	
	以上			要支援世帯(2)	

<政令月収が123,001円~158,000円以下(所得区分Ⅲ及びⅣ)の世帯>

家賃負担率		居住面積水準		最低居住面積水準	
		未満	以上	未満	以上
高家賃負担率	未満	要支援世帯(3)		支援世帯(B)	
	以上			要支援世帯(4)	

⑥ 入居者資格(転居後要件)

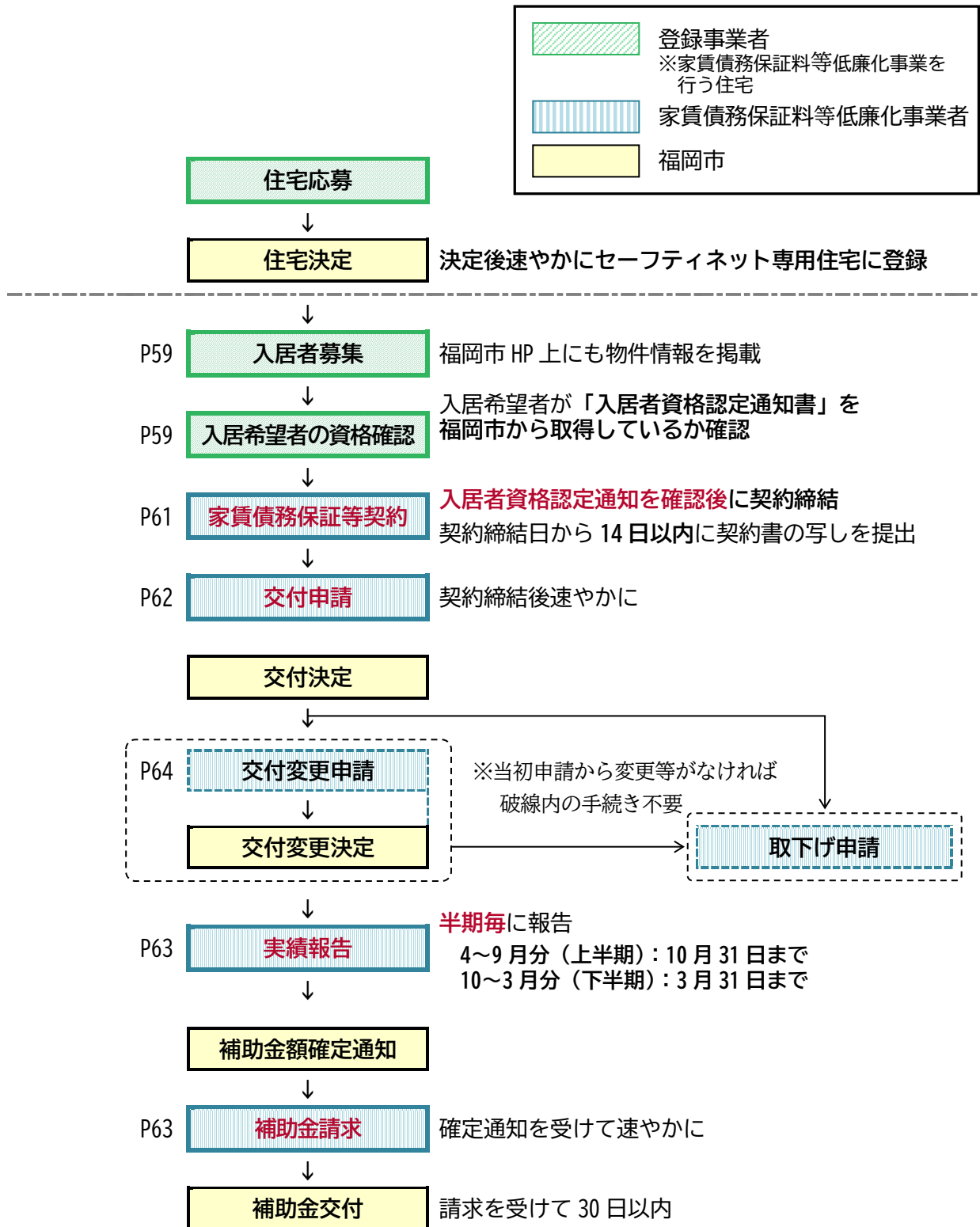
- **転居前**の要件に該当した世帯(**要支援世帯(1)(2)(3)**又は**要支援世帯(4)**、**支援世帯(A)(B)**で**緊急世帯**)が、家賃債務保証料等低廉化補助を受けるセーフティネット専用住宅に住替えを行うことで、**居住環境が向上**することが必要です。
- 居住環境が向上するとは、新たにセーフティネット住宅に住替えを行うことで、**居住面積が広がる又は家賃負担率が低くなる**ことを言います。
- 転居後要件についても、**どの区分(要支援世帯・支援世帯)に該当するかを再度判定**します。

<居住環境向上の例>

住替え前	➔	住替え後
要支援世帯(1)(2)の場合		支援世帯(A)になる
要支援世帯(3)(4)の場合		支援世帯(B)になる
支援世帯(A)(B)の場合		支援世帯(A)(B)を維持する

- 居住環境の向上の確認については、P. 38に記載の<区分判定チェックリスト>をご活用下さい。

(2) 家賃債務保証料低廉化補助に係る事務手続き



<全ての書類の提出先・問合せ先>

福岡市住宅都市局住宅計画課居住支援係

住所：福岡市中央区天神1-8-1 TEL：092-711-4279 FAX：092-733-5589

1. 入居者の募集（補助金活用予定者決定通知書を受領後）※大家等の手続き

事業者 通常の民間賃貸住宅と同様に大家さんや不動産管理会社が**入居者の募集（ホームページ等への掲載又は店頭での案内掲示等）**を行います。

※募集期間は、市HP掲載の日から**最低1週間**とし、その間に複数の入居申込みがあった場合は、**抽選等公正な手段で入居者を選定**して下さい。なお、1週間以内に応募がなかった場合は、先着申し込み順としていただいても構いません。

福岡市 合わせて、**福岡市HP上にも物件情報を掲載**し、入居者募集の案内を行います。

URL：https://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/jigyochosei/life/sn_nyuukyoshaboshu.html

2. 入居希望者の資格確認（市による入居者資格の認定）※家賃債務保証事業等又は保険会社の手続き

債保業者・保険会社・居住支援法人

入居希望者から問合せがあった場合は、下記のとおり対応して下さい。

【入居希望者が福岡市から入居者資格認定通知書を取得している場合】

- 入居希望者が、当該住宅への入居者資格があることの証明書として、**福岡市が発行する「入居者資格認定通知書」**を取得している場合は、当該通知書を確認の上、物件の内覧・大家さん等による審査^{※1}・家賃債務保証会社による審査などを踏まえ、入居を決定した場合は**3. 家賃債務保証契約、孤独死・残置物の保険料に係る契約又は緊急連絡先引受けに係る契約の締結**に進んで下さい。

※セーフティネット専用住宅を登録した際に受け入れることとした、住宅確保要配慮者の属性を理由に入居を拒むことはできませんのでご留意下さい。

【入居希望者が福岡市から入居者資格認定通知書を取得していない場合】

- 福岡市へ**入居者資格の認定申請を行うよう、下記連絡先を案内**して下さい。

<連絡先>

福岡市住宅都市局住宅計画課居住支援係

住所：福岡市中央区天神1-8-1 TEL：092-711-4279 FAX：092-733-5589

【参考：入居者資格認定通知書】

様式第20号（第28条、36条、58条関係）

住計第〇〇号

令和 6年 〇月 〇日

住所 福岡市中央区〇〇 〇丁目〇〇番〇〇号

氏名 福岡 太郎 様

福岡市長 高島 宗一郎



福岡市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅入居支援事業
入居者資格認定通知書

令和6年〇月〇日付けであった認定申請について、標記事業の同補助金交付要綱の規定により、下記のとおり決定したので通知します。

記

- 1 補助事業の名称 福岡市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅入居支援事業
- 2 入居者資格の有無 有・無 「家賃債務保証料等…」にチェックがついていることを確認します
- 3 入居者資格の種別
 - 改修費補助金の交付を受ける住宅確保要配慮者専用賃貸住宅
【交付要綱第28条第3項の規定による通知】
 - 家賃の低廉化を行う住宅確保要配慮者専用賃貸住宅（新規・特例・継続）
【交付要綱第36条第4項の規定による通知】
 - 家賃債務保証料等の低廉化を行う住宅確保要配慮者専用賃貸住宅
【交付要綱第58条第2項の規定による通知】

- 4 入居者資格認定者 家賃債務保証契約・保険契約を締結する際の入居者と一致しているかを確認します

入居者	氏名 福岡 太郎			
同居者	氏名 福岡 花子	続柄 妻	氏名	続柄
	氏名 福岡 一郎	続柄 子	氏名	続柄
	氏名	続柄	氏名	続柄

- 5 入居者資格認定者の内容

世帯の属性	所得 (円)	契約家賃 (円)	入居者負担額※ (円)	家賃低廉化補助月額※ (円)
低額所得者	100,000	55,000	—	—

※交付要綱第36条第4項の規定による通知の場合

- 6 入居者資格の認定期間 自 令和 6年〇〇月〇〇日
至 令和 7年 3月31日

- 7 対象住宅の名称等

住宅名	〇〇ハイツ
所在地	福岡市〇〇区〇〇 〇〇丁目〇〇番〇〇号
住戸号数	301

<注意事項>

本通知書は入居者資格を通知するものであり、当該住宅への入居を保証するものではありません。

3. 家賃債務保証契約、孤独死・残置物の保険料に係る契約又は緊急連絡先引受けに係る契約の締結（入居者資格認定通知書を確認後）

1-1 家賃債務保証契約（※家賃債務保証業者等の手続き）

債保業者 入居者資格認定通知書を確認後、家賃債務保証契約を締結して下さい。

債保業者 賃貸借契約の内容は以下の要件として下さい。

契約条件	・家賃債務保証料の額が適正な水準であること。 ・家賃債務保証を行う者又は登録事業者が、入居者に保証人を求めないこと。
------	---

債保業者 また、以下の内容を家賃債務保証契約の内容に盛り込んで下さい。

1)	家賃債務保証等低廉化補助金が交付される場合、家賃債務保証料の額から当該家賃債務保証料等低廉化補助金の額を控除した額を入居者負担額とすること。
----	--

1-2 家賃債務保証契約締結後の手続き（※家賃債務保証業者等の手続き）

債保業者 家賃債務保証契約を締結した場合は、契約日から14日以内に、下記の書類を揃えて提出して下さい。

◎：必須 ○：場合により必要

チェック	区分	提出書類
<input type="checkbox"/>	◎	家賃債務保証契約書の写し
<input type="checkbox"/>	○	その他市長が必要と認める書類

2-1 孤独死・残置物の保険料に係る契約（※保険会社の手続き）

保険会社 入居者資格認定通知書を確認後、孤独死・残置物の保険料に係る契約を、被保険者（入居者又は登録事業者）と締結して下さい。

保険会社 保険契約の内容は以下の要件として下さい。

契約条件	・孤独死・残置物の保険料の額が適正な水準であること。
------	----------------------------

保険会社 また、以下の内容を保険契約の内容に盛り込んで下さい。

1)	家賃債務保証等低廉化補助金が交付される場合、孤独死・残置物の保険料の額から当該家賃債務保証料等低廉化補助金の額を控除した額を被保険者（入居者又は登録事業者）負担額とすること。
----	---

2-2 孤独死・残置物の保険料に係る契約締結後の手続き（※保険会社の手続き）

保険会社 保険契約を締結した場合は、契約日から14日以内に、下記の書類を揃えて提出して下さい。

◎：必須 ○：場合により必要

チェック	区分	提出書類
<input type="checkbox"/>	◎	保険契約書の写し
<input type="checkbox"/>	○	その他市長が必要と認める書類

3-1 緊急連絡先引受けに係る契約（※居住支援法人の手続き）

居住支援法人 入居者資格認定通知書を確認後、緊急連絡先引受けに係る契約を締結して下さい。

居住支援法人 緊急連絡先引受けに係る契約の内容は以下の要件として下さい。

契約条件	・緊急連絡先引受けに係る費用の額が適正な水準であること。
------	------------------------------

居住支援法人 また、以下の内容を保険契約の内容に盛り込んで下さい。

- | | |
|----|---|
| 1) | 家賃債務保証等低廉化補助金が交付される場合、緊急連絡先引受けに係る費用の額から当該家賃債務保証料等低廉化補助金の額を控除した額を被保険者（入居者又は登録事業者）負担額とすること。 |
|----|---|

3-2 緊急連絡先引受けに係る契約締結後の手続き（※居住支援法人の手続き）

居住支援法人 緊急連絡先引受けに係る契約を締結した場合は、契約日から14日以内に、下記の書類を揃えて提出して下さい。

◎：必須 ○：場合により必要

チェック	区分	提出書類
<input type="checkbox"/>	◎	緊急連絡先引受けに係る契約書の写し
<input type="checkbox"/>	○	その他市長が必要と認める書類

4. 交付申請（家賃債務保証契約、孤独死・残置物の保険料又は緊急連絡先引受けに係る契約を締結後速やかに）※家賃債務保証業者等又は保険会社の手続き

債保業者・保険会社・居住支援法人 家賃債務保証契約、保険契約又は緊急連絡先引受けに係る契約を締結後速やかに、下記の書類を揃えて提出して下さい。

◎：必須 ○：場合により必要

チェック	区分	提出書類
<input type="checkbox"/>	◎	家賃債務保証料等低廉化補助金交付申請書（様式第35号）
<input type="checkbox"/>	◎	家賃債務保証料等低廉化補助金交付申請額明細書（様式第35号別紙）
<input type="checkbox"/>	○	その他市長が必要と認める書類

福岡市 書類審査後、「家賃債務保証料等低廉化補助金交付（不交付）決定通知書（様式第24号）」を送付します。

<注意事項>

- 「入居者が支払う家賃債務保証料」と「孤独死・残置物に係る保険料の被保険者を登録事業者として、登録事業者が支払う保険料」が6万円を超える場合は、当該保険料を優先して充当します。（※54ページ<例>参照）

5. 実績報告（上半期：10月31日まで、下半期：3月31日まで）

※家賃債務保証業者等又は保険会社の手続き

債保業者・保険会社・居住支援法人 半期毎に実績報告として、下記の書類を揃えて提出して下さい。

◎：必須 ○：場合により必要

チェック	区分	提出書類
<input type="checkbox"/>	◎	家賃債務保証料等低廉化補助金実績報告書（様式第 32 号）
<input type="checkbox"/>	◎	家賃債務保証料等低廉化補助金実績明細書（様式第 32 号別紙 1）
<input type="checkbox"/>	○	その他市長が必要と認める書類

<報告時期>

半期	報告期日
上半期（4～9月）	10月31日まで
下半期（10～3月）	3月31日まで

福岡市 書類審査後、「家賃債務保証料等低廉化補助金額確定通知書（様式第 33 号）」を送付します。

6. 家賃債務保証料等低廉化補助金の請求（家賃債務保証料等低廉化補助金額確定通知書を受理後速やかに）

債保業者・保険会社・居住支援法人 半期毎に通知する「家賃債務保証料等低廉化補助金額確定通知書」を受理後速やかに、補助金請求書（様式第 16 号）を提出して下さい。

福岡市 提出のあった日から 30 日以内に補助金をお支払いします。

<注意事項>

- 家賃債務保証料等低廉化事業者が、偽りその他不正な手段により、家賃債務保証料等低廉化補助金の交付を受けたときや本制度要綱に基づく家賃債務保証料等低廉化事業の報告などを行ったときなどは、当該補助事業の取消し及び補助金の返還（違約加算金等含む。）を課す場合がありますのでご注意ください。

7. 交付変更申請（補助金の請求前かつ変更が生じた月の属する半期の1月後の末日又は会計年度の末日のいずれか早い日）

債保業者・保険会社・居住支援法人 入居者が不正な行為等によって家賃債務保証料等の低廉化の適用を受けていることが判明したことなどにより、家賃債務保証料等低廉化補助金の額に変更が生じた場合に、交付変更申請を半期毎に行ってください。

<変更申請の時期>

半期	報告期日
上半期（4～9月）	10月31日まで
下半期（10～3月）	3月31日まで

債保業者・保険会社・居住支援法人 補助金の額等に変更等が生じたときは、家賃債務保証料等低廉化補助金交付決定変更申請書（様式第28号）を上記期日までに提出してください。

福岡市 書類審査後、「家賃債務保証料等低廉化補助金交付決定変更通知書（様式第29号）」を送付します。

7. セーフティネット住宅住替え助成について

- セーフティネット住宅へ住替えを行った住宅確保要配慮者に対して、引越費用等の初期費用について補助を行います。改修費補助、家賃低廉化補助、家賃債務保証料等低廉化補助の交付決定を受けたセーフティネット住宅の入居者に対しては、住替え助成金の交付を行うことができる可能性がありますので、お声掛けをお願いします。

※家賃低廉化補助金又は家賃債務保証料等低廉化補助金の交付を受けるセーフティネット住宅に入居される方は、住替え助成金の受給要件を満たしています。（※ただし、予算の関係上交付できない場合があります。）

【助成内容】

- 助成の対象となる経費の合計額（消費税含む）の1/2（上限額 10万円）

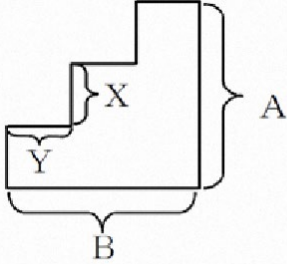
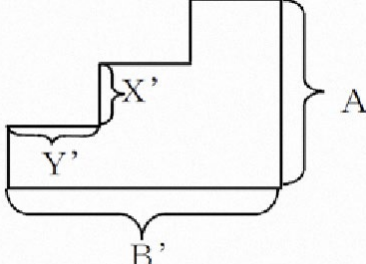
【助成対象経費】

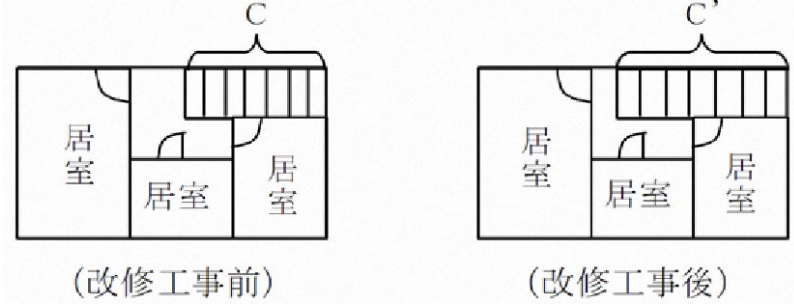
区分	助成対象経費	助成対象外経費
初期費用等	<ul style="list-style-type: none"> ○礼金 ○仲介手数料 ○住宅保険料 ○家賃債務保証料 ○転居前の住宅に係る原状回復費用 	<ul style="list-style-type: none"> ×敷金 ×契約時に支払う家賃、共益費及び管理費 ×鍵交換費用 ×転居前後の住宅の清掃又はクリーニング費用
引越費用	<ul style="list-style-type: none"> ○引越し運搬費用 ○荷造りや荷解きに係る費用（人件費や梱包資材に係る費用など） ○引越しに伴うエアコン、洗濯機などの取り外し・取り付けに係る電気設備工事費用 ○引越しに伴う不用品の処分費用 	<ul style="list-style-type: none"> ×引越し業者が行う消毒又はハウスクリーニングに係る費用 ×公共料金等の名義変更代行サービスに係る費用 ×挨拶品の手配に係る費用 ×引越しに係る友人等への謝礼金

8. 参考資料

(1) バリアフリー改修工事（詳細）

対象工事	詳細
手すりの設置	手すりを転倒予防若しくは移動又は移乗動作に資することを目的として取り付けるものをいい、取付けに当たって工事（ネジ等で取り付ける簡易なものを含む。）を伴わない手すりの取付けは含まれないが、一体工事として手すりを取り付ける工事に伴って行う壁の下地補強や電気スイッチ、コンセントの移設等の工事は含まれる。
段差解消	敷居を低くしたり、廊下のかさ上げや固定式スロープの設置等を行う工事をいい、取付けに当たって工事を伴わない段差解消板、スロープ等の設置は含まれないが、一体工事として廊下のかさ上げ工事に伴って行う下地の補修や根太の補強等の工事は含まれる。
廊下幅等の拡張	通路又は出入口（以下「通路等」という。）の幅を拡張する工事であって、工事後の通路等（当該工事が行われたものに限る。）の幅が、おおむね750mm以上（浴室の出入口にあつてはおおむね600mm以上）であるものをいい、具体的には、壁、柱、ドア、床材等の撤去や取替え等の工事が想定される。通路等の幅を拡張する工事と併せて行う幅木の設置、柱の面取りや、通路等の幅を拡張する工事に伴って取替えが必要となった壁の断熱材入りの壁への取替え等の工事は一体工事として含まれる。
浴室の改良	<p>次のいずれかに該当するもの</p> <p>①入浴又はその介助を容易に行うために浴室の床面積を増加させる工事</p> <ul style="list-style-type: none"> ・浴室の床面積を増加させる工事であつて、工事後の床面積がおおむね1.8㎡以上及び短辺の内法寸法がおおむね1,200mm以上であるものをいい、具体的には、壁、柱、ドア、床材等の撤去、取替えや、一体工事としてそれらに伴って行う給排水設備の移設等の工事が想定される。 ・浴室の床面積を増加させるための浴室の位置の移動や、一体工事として浴室の床面積を増加させる工事に伴って行う仮浴室の設置、浴室の床面積を増加させる工事と併せて行う脱衣室の床面積を増加させる工事等の工事は含まれる。 <p>②浴槽をまたぎ高さの低いものに取り替える工事</p> <ul style="list-style-type: none"> ・浴槽をまたぎ高さの低いものに取り替える工事に伴って行う給排水設備の移設等の工事は一体工事として含まれる。 <p>③固定式の移乗台、踏み台その他の高齢者等の浴槽の出入りを容易にする設備を設置する工事</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設置に際し工事を伴わない福祉用具（バスリフト等）やすのこの等の設備の設置は含まれないが、一体工事として固定式の移乗台等を設置する工事に伴って行う蛇口の移設等の工事は含まれる。 <p>④高齢者等の身体の洗浄を容易にする水栓器具を設置し又は同器具に取り替える工事</p> <ul style="list-style-type: none"> ・蛇口の移設、レバー式蛇口やワンプッシュ式シャワーへの取替え等の工事をいい、一体工事として蛇口を移設するための工事に伴って行う壁面タイルの取替え等の工事は含まれる。

対象工事	詳細
便所の改良	<p>次のいずれかに該当するもの</p> <p>①排泄又はその介助を容易に行うために便所の床面積を増加させる工事</p> <ul style="list-style-type: none"> ・便所の床面積を増加させる工事であって、工事後の長辺の内法寸法がおおむね 1,300mm 以上又は便器の前方若しくは側方における便器と壁との距離がおおむね 500mm 上であるものをいい、具体的には、壁、柱、ドア、床材等の撤去、取替えや、一体工事としてそれらに伴って行う給排水設備の移設等の工事が想定される。 ・便所の床面積を増加させるための便所の位置の移動や、一体工事として便所の床面積を増加させる工事に伴って行う仮便所の設置等の工事は含まれる。 <p>②便器を座便式のものに取り替える工事</p> <ul style="list-style-type: none"> ・和式便器を洋式便器（洗浄機能や暖房機能等が付いているものを含む。）に取り替える工事をいい、取り外し可能な腰掛け便座への取替えは含まれないが、一体工事として便器を取り替える工事に伴って行う床材の変更等の工事は含まれる。 <p>③座便式の便器の座高を高くする工事</p> <ul style="list-style-type: none"> ・便器のかさ上げ、取替え等により便器の座高を高くする工事をいい、取り外し可能な腰掛け便座（洋式便器の上に設置して高さを補うもの）の設置は含まれないが、一体工事として座高を高くする工事と併せて行うトイレトーパーホルダーの移設等の工事は含まれる。
出入口の改良	<p>次のいずれかに該当するもの</p> <p>①開戸を引戸、折戸等に取り替える工事</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開戸を引戸、折戸、アコーディオンカーテン等に取り替える工事をいう。 <p>②開戸のドアノブをレバーハンドル等に取り替える工事</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開戸のドアノブをレバーハンドルや取手など開閉を容易にするものに取り替える工事をいう。 <p>③戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具を設置する工事</p> <ul style="list-style-type: none"> ・引戸、折戸等にレール、戸車、開閉のための動力装置等を設置する工事や開戸を吊戸方式に変更する工事をいう。
階段の改良	<p>以下のような方法により、従前の階段の勾配が従後の階段の勾配に比して緩和されたことが確認できる工事をいい、階段の勾配を緩和する工事に伴って行う電気スイッチ、コンセントの移設等の工事は一体工事として含まれる。</p> <p>①改修工事前後の立面断面図で比較する場合</p> $X/Y > X'/Y' \text{ 又は } A/B > A'/B'$ <p>（注） X、X'：踏面の寸法、Y、Y'：けあげの寸法 A、A'：階段の高さ、B、B'：階段の長さ</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>(改修工事前)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>(改修工事後)</p> </div> </div>

	<p>②改修工事前後の平面図で比較する場合 $C < C'$</p>  <p>(改修工事前) (改修工事後)</p>
<p>転落防止</p>	<p>滑り止め溶剤の塗布やテープシールの貼付けによる表面処理のみを行うものは含まれないが、一体工事として床の材料の取替えに伴って行う下地の補修や根太の補強等の工事は含まれる。</p>