

福岡市セーフティネット専用住宅  
入居支援事業に関するQ&A

福岡市 住宅都市局 住宅計画課  
令和3年7月

## << 目 次 >>

<b>I セーフティネット住宅の登録について</b> .....	<b>- 1 -</b>
問1 セーフティネット住宅に登録する要件について教えてください。 .....	- 1 -
問2 セーフティネット住宅に登録すると、 住宅確保要配慮者を全て受け入れなければなりませんか。 .....	- 1 -
問3 受け入れる住宅確保要配慮者に条件を付けることはできますか。 .....	- 1 -
問4 セーフティネット住宅に登録するメリットについて教えてください。 .....	- 2 -
問5 セーフティネット住宅の登録の種類について教えてください。 .....	- 2 -
問6 セーフティネット住宅の登録手続きについて教えてください。 .....	- 2 -
問7 セーフティネット住宅の登録にはどの程度の期間がかかりますか。 .....	- 2 -
<b>II 福岡市セーフティネット専用住宅入居支援事業について</b> .....	<b>- 3 -</b>
問8 各補助金の交付対象となる住宅の要件について教えてください。 .....	- 3 -
問9 入居者との契約形態に制限はありますか。 .....	- 3 -
問10 当該補助事業を活用するメリットについて教えてください。 .....	- 3 -
問11 応募申請は誰ができますか。 .....	- 3 -
問12 補助金を活用したいと考えていますが、まず何をすればいいですか。 .....	- 4 -
問13 補助金を活用する場合、応募戸数等に制限はありますか。 .....	- 4 -
問14 各補助金の申請から交付までの流れについて教えてください。 .....	- 4 -
<b>III 改修費補助について</b> .....	<b>- 5 -</b>
問15 改修費補助金の交付対象となる改修工事及び額を教えてください。 .....	- 5 -
問16 改修費補助の申請及び改修工事はいつまでに完了しなければなりませんか。 .....	- 5 -
問17 改修費補助金の交付を受けた住宅を売却等していいですか。 .....	- 5 -
問18 改修費補助金の交付後の入居から契約までの流れについて教えてください。 .....	- 6 -
問19 入居者が退去し、空き家となりました。 住宅確保要配慮者以外の方を入居させてもいいですか。 .....	- 6 -

IV 家賃低廉化補助について ..... - 7 -

- 問 20 家賃低廉化補助金は誰に交付されますか。 ..... - 7 -
- 問 21 家賃、入居者負担額、家賃低廉化補助額はどのように決定しますか。 ..... - 7 -
- 問 22 家賃低廉化補助金の交付期間について教えてください。 ..... - 7 -
- 問 23 家賃低廉化補助金の交付対象住宅の入居者はどのように選定しますか。 ..... - 8 -
- 問 24 入居者を募集する場合の契約までの流れを教えてください。 ..... - 8 -
- 問 25 現入居者を対象者として選定する場合の契約までの流れを教えてください。 ..... - 8 -
- 問 26 家賃低廉化補助金の交付対象住宅に入居できる対象世帯を教えてください。 ..... - 9 -
- 問 27 家賃低廉化補助金はいつ請求しますか。 ..... - 9 -
- 問 28 敷金、礼金、更新料を受領してもいいですか。 ..... - 9 -
- 問 29 家賃低廉化補助金の交付を受けた住宅に、家賃低廉化補助交付の入居者要件に  
該当しない入居希望者があったとき、入居させることはできますか。 ..... - 9 -

V 家賃債務保証料等低廉化補助について ..... - 10 -

- 問 30 家賃債務保証料等低廉化補助金の対象となる経費は何ですか。 ..... - 10 -
- 問 31 家賃債務保証料低廉化補助金は誰に交付されますか。 ..... - 10 -
- 問 32 家賃債務保証料等低廉化補助額について教えてください。 ..... - 10 -
- 問 33 家賃債務保証料等低廉化補助を活用する場合に制限される事項はありますか。 ..... - 10 -

<問合せ・相談先>

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

## I セーフティネット住宅の登録について

④ P.4~5

問1 セーフティネット住宅に登録する要件について教えてください。

【答】セーフティネット住宅の登録は、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 近傍同種の家賃と均衡を失しないこと

また、共同住宅等の場合、住棟単位ではなく、住戸単位から登録できます。

各要件の詳細につきましては、「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）〔令和3年7月〕（※市HP掲載）」（以下「手引書」という）のP.4~5をご参照ください。

問2 セーフティネット住宅に登録すると、住宅確保要配慮者を全て受け入れなければなりませんか。

【答】住戸毎に入居を拒まない住宅確保要配慮者の属性を選択することが可能です。

例えば、「高齢者」と「障がい者」の入居を拒まない住戸として登録することが可能です。

入居を拒まないとは、その属性であることを理由に入居を拒むことができないことをいいます。

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

問3 受け入れる住宅確保要配慮者に条件を付けることはできますか。

【答】選択した住宅確保要配慮者に対して、条件を付けることは可能です。

例えば、「低額所得者の入居を拒まない。ただし、生活保護受給者については、住宅扶助費等の代理納付がされる場合に限る」、「高齢者の入居を拒まない。ただし、収入が安定した人に限る」や「障がい者の入居を拒まない。ただし、保証人や緊急連絡先がある人に限る」など、条件を付けて登録することができます。

ただし、入居できる者が著しく少数になるなど、不当にその範囲を限定することはできません。

例えば、「100歳以上の高齢者のみ入居を拒まない」などの限定はできません。

問4 セーフティネット住宅に登録するメリットについて教えてください。

⑤ P.2

【答】セーフティネット住宅として登録した住宅は、誰でも閲覧できる、国土交通省が運用する専用WEBサイト「セーフティネット住宅情報提供システム」により広く周知されます。(空き家・空き室の解消につながります。)

詳細につきましては、「セーフティネット住宅情報提供システム」で検索いただくか、下記のURLからご覧ください。

※専用WEBサイトURL：<https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>

詳細につきましては、[手引書 P.2](#)をご参照ください。

問5 セーフティネット住宅の登録の種類について教えてください。

⑤ P.2

【答】登録の種類には2種類あり、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。当該補助事業を活用する場合は、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。

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登録する住宅です。専用登録のため、住宅確保要配慮者以外の方の入居はできません。ただし、当該補助事業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	○	○	×
セーフティネット専用住宅	○	×	○

問6 セーフティネット住宅の登録手続きについて教えてください。

⑤ P.6

【答】セーフティネット住宅の登録手続きは、国土交通省が運用する専用WEBサイト「セーフティネット住宅情報提供システム」を使用し、ホームページ上で行います(電子申請)。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。

※マニュアルURL：[https://www.safetynet-jutaku.jp/docs/manual\\_ag.pdf](https://www.safetynet-jutaku.jp/docs/manual_ag.pdf)

詳細につきましては、[手引書 P.6](#)をご参照ください。

問7 セーフティネット住宅の登録にはどの程度の期間がかかりますか。

【答】概ね3週間程度を要します。

## Ⅱ 福岡市セーフティネット専用住宅入居支援事業について

問8 各補助金の交付対象となる住宅の要件について教えてください。

☎ P.12～63

【答】補助金には、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の3つがあり、セーフティネット専用住宅であることの他、家賃の額、契約形態、入居者との契約条件、入居世帯などについてそれぞれ要件を設定しています。なお、補助を併用する場合は、最も厳しい要件が適用されます。  
詳細につきましては、手引書(①:P.12～23、②:P.24～51、③:P.52～63)をご参照ください。

問9 入居者との契約形態に制限はありますか。

【答】賃貸借契約の形態は、普通建物賃貸借契約又は終身建物賃貸借契約のいずれで契約していただく必要があります。

問10 当該補助事業を活用するメリットについて教えてください。

【答】①改修費補助(補助率2/3、上限230万円/戸)を活用することで、工事費の1/3の手出し(事業者の負担)で住宅機能の向上(物件の価値を高める)を図ることができます。  
②家賃低廉化補助(上限4.5万円/月・戸、最大10年間)及び③家賃債務保証料等低廉化補助(上限6万円)を活用することで、入居者の負担が低減されるため、入居者が見つけやすくなります。  
空き家・空き室対策として是非ご検討いただければと思います。

問11 応募申請は誰ができますか。

☎ P.10

【答】登録事業者(セーフティネット専用住宅を登録した方又はする方)である方が応募できます。改修を行う住宅の所有者のほか、サブリース事業者などが想定されます。  
そのため、賃貸住宅の管理のみを行う管理会社等は応募できません。  
詳細につきましては、手引書P.10をご参照ください。

問 12 補助金を活用したいと考えていますが、まず何をすればいいですか。

⑤ P.11

【答】4/1（木）より、各種補助金を活用する事業者を随時公募しておりますので、活用を希望する補助の種類、住宅の概要等の内容について住宅計画課へご相談ください。その後、応募申請書をご提出いただき、市による審査（概ね3週間程度）を経て、補助金活用予定者を決定（補助金活用予定者決定通知を送付）します。  
詳細につきましては、手引書 P.11をご参照ください。

問 13 補助金を活用する場合、応募戸数等に制限はありますか。

⑤ P.11

【答】1住棟及び1団地あたり5戸を上限としています。  
なお、1事業者あたりの応募戸数に制限はありません。

問 14 各補助金の申請から交付までの流れについて教えてください。

⑤ P.17, 37, 46, 57

【答】各補助金の申請を行うには、応募申請書を提出し、市から補助金活用予定者決定通知（問12参照）を受けている必要があります。  
補助金活用予定者決定通知を受理後の大まかな流れは以下のとおりです。  
（事業者）交付申請 ⇒（市）交付決定 ⇒（事業者）工事・家賃補助等の実施 ⇒（事業者）実績報告 ⇒（市）補助金確定通知 ⇒（事業者）補助金請求 ⇒（市）補助金交付  
なお、各補助金の詳細な手続きの流れにつきましては、手引書（改修費補助：P.17、家賃低廉化補助：P.37, 46、家賃債務保証料等低廉化補助：P.57）をご参照ください。

### Ⅲ 改修費補助について

問 15 改修費補助金の交付対象となる改修工事及び額を教えてください。

⑤ P.13~16

【答】以下の①～⑩に掲げる改修工事が対象となります

- ① バリアフリー改修工事（外構部分の改修工事を含む。）
- ② 耐震改修工事
- ③ 共同居住用住居に用途変更するための改修工事
- ④ 間取り変更工事
- ⑤ 防火・消火対策工事
- ⑥ 子育て世帯対応改修工事
- ⑦ 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
- ⑧ 居住のために最低限必要と認められた工事（インスペクション等による確認要）
- ⑨ 福岡市居住支援協議会が必要と認める改修工事
- ⑩ 上記工事に係る調査設計計画（インスペクションを含む。）

補助金の額については、改修費補助金 = 事業費 × 2/3 であつ、

上記工事の①～⑥の対象工事は、最大 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)

⑦～⑩の対象工事は、最大 100 万円/戸 となります。

対象工事の詳細につきましては、手引書 P.13~16 をご参照ください。

問 16 改修費補助の申請及び改修工事はいつまでに完了しなければなりませんか。

⑤ P.18,19

【答】改修費補助の交付申請は令和 4 年 1 月 31 日まで、

改修工事の完了実績報告は令和 4 年 2 月 28 日までとなっています。

詳細につきましては、手引書 P.18,19 をご参照ください。

問 17 改修費補助金の交付を受けた住宅を売却等していいですか。

【答】売却等を行うことは問題ありませんが、改修工事の完了以後セーフティネット専用住宅として 10 年間管理する必要があるため、新たな事業者においてもこの条件を引き継ぐこととなります。

また、登録事業者（セーフティネット住宅を登録する者）の地位の継承として、変更手続きが必要となります。



【答】入居者の選定等に要件はありませんが、入居できる対象世帯は以下のとおりです。

- 所得が 38.7 万円以下の住宅確保要配慮者又は被災者世帯
- 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
- 転居前の居住地における市区町村税に滞納がないこと
- 暴力団員又は暴力団員若しくは暴力団と密接な関係を有する者でないこと

なお、上記要件を満たす（入居者資格あり）入居希望者の場合は、福岡市が発行する「入居者資格認定通知書」を取得していますので、当該通知書を確認の上、賃貸借契約を締結してください。

（事業者）入居者募集 ⇒（入居希望者）入居者資格認定申請書を市へ提出 ⇒  
（市）入居者資格ありの場合、入居者資格認定通知書を入居希望者へ送付 ⇒  
（入居希望者）認定通知書を持参の上、事業者へ入居申込み ⇒  
（事業者）認定通知書を確認後、賃貸借契約

詳細につきましては、手引書 P.21～23 をご参照ください。

問 19 入居者が退去し、空き家となりました。

住宅確保要配慮者以外の方を入居させてもいいですか。

【答】改修費補助を受けた住宅は、改修工事の完了以後セーフティネット専用住宅として 10 年間管理する必要があるため、住宅確保要配慮者以外の入居者を入居させることはできません。

## IV 家賃低廉化補助について

### 問 20 家賃低廉化補助金は誰に交付されますか。

⑤ P.7~8

【答】家賃低廉化補助金は、家賃<sup>※</sup>と入居者の所得に応じて定める入居者負担額<sup>※</sup>との差額を事業者の  
方に市から交付します。(※問 21 参照)

事業者の方は、市から交付される家賃低廉化補助金と入居者から支払われる入居者負担額により、家賃を受け取ることとなります。

<例>住宅面積 70 m<sup>2</sup>、契約家賃 80,000 円、所得区分 I の場合

(入居者負担額) 35,000 円 + (家賃低廉化補助金) 45,000 円 = (家賃) 80,000 円

詳細につきましては、手引書 P.7~8 をご参照ください。

### 問 21 家賃、入居者負担額、家賃低廉化補助額はどのように決定しますか。

⑤ P.27, 28

【答】家賃は、住宅面積 (1 m<sup>2</sup>毎) に応じて設定している家賃上限額以下かつ近傍同種家賃<sup>※</sup>以下で、家賃を設定することとなります。

※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 [提出様式があります])

入居者負担額は住宅面積及び所得区分に応じて、1 m<sup>2</sup>毎に設定しています。

家賃、入居者負担額及び家賃低廉化補助額の関係を表した一覧表を、手引書 P.27, 28 に記載していますのでご参照ください。

### 問 22 家賃低廉化補助金の交付期間について教えてください。

⑤ P.28

【答】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 (問 12 参照) を受けた日の属する月の翌月から 10 年間、住戸に対して実施します。

<ケース①>

Aさんが6年間住んだ後に、Bさんが入居した場合、Bさんは家賃低廉化補助を4年間受けられるということになります。(6+4=10年間)

<ケース②>

Cさんが6年間住んだ後、空き家期間が1年間<sup>※</sup>あった場合、その後入居するDさんは家賃低廉化補助を3年間受けられるということになります。(6+1<sup>※</sup>+3=10年間)

※空き家期間は補助金交付の対象外となります。

<ケース③>

Eさんが5年間住んだ後、家賃低廉化補助の交付の対象とならない (問 27 参照) Fさんが2年間<sup>※</sup>住んだ場合、その後入居するGさんは家賃低廉化補助を3年間受けられるということになります。(5+2<sup>※</sup>+3=10年間)

問 23 家賃低廉化補助金の交付対象住宅の入居者はどのように選定しますか。

④ P. 24, 30

【答】入居者は、原則として公募し、抽選その他公正な方法で選定してください。ただし、要支援世帯(2)にあっては、現在の入居者を対象者として選定することができます。(入居者公募不要)  
詳細は、市までお問合せください。

問 24 入居者を募集する場合の契約までの流れを教えてください。

④ P. 38～40

【答】補助金活用予定者決定通知書(問12参照)を受領後、入居者の公募(店頭掲示、HP 掲示等の方法は問いませんが、期間は1週間以上)及び公正な選考(抽選等)を行ってください。

※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。

また、当該住宅への入居者資格のある入居希望者の場合は、福岡市が発行する「入居者資格認定通知書」を取得していますので、当該通知書を確認の上、賃貸借契約を締結してください。

(事業者)入居者募集 ⇒ (入居希望者)入居者資格認定申請書を市へ提出 ⇒ (市)入居者資格ありの場合、入居者資格認定通知書を入居希望者へ送付 ⇒ (入居希望者)認定通知書を持参の上、事業者へ入居申込み ⇒ (事業者)認定通知書を確認後、賃貸借契約

入居者要件、その他詳細につきましては、手引書 P.38～40をご参照ください。

問 25 現入居者を対象者として選定する場合の契約までの流れを教えてください。

④ P. 47～50

【答】①現入居者が要支援世帯(2)であること、②当該住宅がセーフティネット専用住宅の登録要件を満たすこと、の両方に該当する場合に、現入居者を対象者として家賃低廉化補助金の交付を受けることができます。

①及び②に該当するかの事前確認を行うため、まずは市にお問合せください。

事前確認後、要件に該当することが見込まれた場合は、以下の手続きとなります。

(現入居者)入居者資格認定申請書(①の確認書類)を市へ提出、(事業者)応募申請書(②の確認書類)及び入居者資格認定申請書を市に提出 ⇒ (市)審査後、要件に該当する場合、入居者資格認定通知書(①の認定書類)を現入居者へ、補助金活用予定者決定通知書(②の認定書類)を事業者へ送付 ⇒ (事業者)通知書を確認後、賃貸借変更契約

詳細につきましては、手引書 P47～50をご参照ください。

問 26 家賃低廉化補助金の交付対象住宅に入居できる対象世帯を教えてください。

⑤ P.31～37

【答】入居世帯は、住宅確保要配慮者の中でも、より住宅困窮度が高い世帯を対象にしています。  
また、当該世帯の方が、家賃低廉化補助金の交付対象住宅に転居することで、居住環境が向上することも必要となります。  
詳細につきましては、手引書 P.31～37をご参照ください。

問 27 家賃低廉化補助金はいつ請求しますか。

⑤ P.43

【答】事業者の方は、家賃低廉化補助金の実績報告を上半期（4～9月分）と下半期（10～3月）の2回に分けて行っていただくため、補助金の請求は年2回となります。  
請求から 30日以内に補助金をお支払いします。  
詳細につきましては、手引書 P.43をご参照ください。

問 28 敷金、礼金、更新料を受領してもいいですか。

【答】入居者と普通建物賃貸借契約で入居契約をする場合、受領することができるものは、①家賃、②共益費、③敷金（家賃の3カ月を超えない額）のみです。  
礼金、権利金、更新料、更新手数料等の金銭を受領することはできません。

問 29 家賃低廉化補助金の交付を受けた住宅に、家賃低廉化補助交付の入居者要件に該当しない入居希望者があつたとき、入居させることはできますか。

【答】入居させることは可能です。ただし、その方が入居している期間は、家賃低廉化補助金の交付を行いません。

## V 家賃債務保証料等低廉化補助について

問 30 家賃債務保証料等低廉化補助金の対象となる経費は何ですか。

⑤ P.7~8

【答】住宅を借りる際に「家賃債務保証」を利用する場合の費用（家賃債務保証料）及び孤独死・残置物に係る保険料が対象となります。

詳細につきましては、手引書 P.7~8をご参照ください。

問 31 家賃債務保証料等低廉化補助金は誰に交付されますか。

⑤ P.52

【答】家賃債務保証料等低廉化補助金は、入居時に家賃債務保証契約を利用する場合に要する費用（家賃債務保証料）及び孤独死・残置物に係る保険料のうち、最大で6万円までを家賃債務保証業者等又は保険会社に市から交付します。

なお、対象となる家賃債務保証業者は、以下のいずれかに該当する者です。

○ 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に行うことができるものとして登録された者をいいます。

<参考 URL> 国土交通省 登録家賃債務保証業者一覧 ページ

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr7\\_000028.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr7_000028.html)

○ 居住支援法人（※福岡市内で活動する団体に限る。）

詳細につきましては、手引書 P.52をご参照ください。

問 32 家賃債務保証料等低廉化補助額について教えてください。

⑤ P.53

【答】家賃債務保証料等低廉化補助額は、入居から1年以内に生じる家賃債務保証料及び孤独死・残置物に係る保険料でかつ最大6万円までとなります。

つまり、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6万円以下の場合、入居者の負担はなくなるということです。

また、「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。

詳細につきましては、手引書 P.53をご参照ください。

問 33 家賃債務保証料等低廉化補助を活用する場合に制限される事項はありますか。

⑤ P.52

【答】家賃債務保証料等低廉化補助を活用する場合は、「入居者に対して保証人を求めないこと（家賃債務保証料の低廉化を行う場合）」を条件としています。