

福岡市セーフティネット専用住宅入居支援事業
補助金制度説明会での質問等に対する回答及び考え方

令和3年8月

福岡市住宅都市局住宅計画課

説明会での質問等に対する回答及び考え方

(1) 説明会資料に係る質問等

No	説明会資料 該当項目	質問等要旨	質問等に対する回答及び考え方
1	セーフティネット住宅 の登録制度 [P.10]	セーフティネット住宅に登録する所有者等(大家など)の居住地が、福岡市外でも申請できるのか。	○ <u>セーフティネット住宅に登録する所有者等の居住地は問いません。</u> なお、セーフティネット住宅として登録する物件の所在地に応じて、各自治体(政令市、中核市、それ以外は都道府県)に申請を行うこととなります。
2		セーフティネット住宅は、国の専用WEBサイト「セーフティネット住宅情報提供システム」に登録するが、他の不動産情報提供サイト(例えばSUUMO、HOME' S)などにも掲載していいのか。	○ <u>他の不動産情報提供サイトに掲載していただいて構いません。</u> 国の専用WEBサイト「セーフティネット住宅情報提供システム」においても物件情報が発信されるため、広報媒体が1つ増えるものとお考えください。
3	セーフティネット住宅 の種類 [P.12]	低額所得者(月額所得158,000円以下の者)のみを受け入れるセーフティネット専用住宅として登録した場合、低額所得者を入居させたことを福岡市は確認するのか。	○ <u>セーフティネット専用住宅入居支援事業に係る家賃低廉化補助等の補助金を活用する場合は、入居者資格認定申請/通知により入居資格の確認等を福岡市が行いますが、それ以外については確認を行いません。</u> なお、質問のように、低額所得者のみを受け入れるセーフティネット住宅として登録した場合は、大家さんにおいて、低額所得者であることを確認の上、入居者を決定することが求められます。
4	セーフティネット住宅 の主な登録基準 [P.13]	近傍同種の住宅の家賃と均衡を失しない額であること(=周辺相場以下の家賃であること)はどのように確認するのか。	○ 近傍同種の住宅の家賃とは、同要件(立地、面積、築年数など)の住宅の家賃をいいます。大家さんからセーフティネット住宅の登録申請を頂いた後、 <u>福岡市において、不動産情報提供サイトに掲載の物件情報を参考に確認を行います。</u>
5	住宅確保要配慮者 の条件 [P.17]	低額所得者(生活保護者)を受け入れることとして登録したセーフティネット住宅において、生活保護者が入居したが、その後生活保護が解除された場合は、退去させる必要があるのか。	○ <u>入居時に、受け入れることとした属性(質問の場合、低額所得者)に該当していれば問題ない</u> ため、入居後に当該属性でなくなったことを理由に退去を求める必要はありません。
6	改修工事の事例 (①改修費補助) [P.29]	貸事務所から住戸に改修した場合、用途変更の手続きが必要でないか。	○ <u>用途変更後の用途が、特殊建築物の用途でかつ200㎡を超える場合に用途変更の手続きが必要</u> であり、当該面積以下の場合においては、建築士の責任のもと、建築基準法をはじめ関係法令に沿って改修工事等を実施しなければなりません。なお、個別の案件については、民間の指定確認検査機関又は市建築審査課にご確認ください。

No	説明会資料 該当項目	質問等要旨	質問等に対する回答及び考え方
7	住戸の主な要件 (①改修費補助) [P. 31]	改修費補助を受けた場合、セーフティネット専用住宅として10年間以上管理する必要があるが、管理期間中に取り壊すこととなった場合はどうなるのか。	○ セーフティネット専用住宅として10年間以上管理することを要件に、改修費補助金を交付しているため、 <u>早期に管理が中止された場合や取り壊した場合などについては、補助金返還などの対象となります。</u>
8	住戸の主な要件 (②家賃低廉化補助) [P. 39]	入居者は、原則公募が必要とのことだが、1週間で入居しないといけないなど緊急性がある場合に、先に入居させ、その後、現入居者を対象者として、家賃低廉化補助を受けることはできるのか。	○ 家賃低廉化補助を活用するセーフティネット専用住宅の入居世帯の要件については、原則として入居者を公募することとしていますが、特例的に一定の要件を満たす方においては、現入居者を対象とすることができることとしています。 ○ 上記の理由より、 <u>現入居者を対象とする場合の方が、入居者を公募する場合よりも対象者の範囲が狭くなっているため、質問の事例の場合、補助を受けられなくなるケースがあることにご留意ください。</u>
9	入居者を公募する場合① (②家賃低廉化補助)	家賃低廉化補助を活用するセーフティネット専用住宅への入居希望者の入居資格を事前に確認する「入居者資格認定申請」の提出先(問合せ先)は。	○ <u>福岡市住宅都市局住宅計画課居住支援係</u> にご提出(お問合せ)ください。 【住所】福岡市中央区天神1-8-1 【TEL】092-711-4279 【FAX】092-733-5589
10	場合② [P. 44]	入居希望者が入居者資格認定申請を行い、認定通知書が交付されるまでには、どの程度の期間がかかるのか。	○ 入居者の方の所得要件等の審査に加え、福岡市税の滞納の有無、暴力団排除に係る県警への照会等を行うため、 <u>2週間(早くても10日)程度</u> かかります。
11	入居者を公募する場合② (②家賃低廉化補助)	家賃低廉化補助を活用するセーフティネット専用住宅への入居資格があることを証明する「入居者資格認定通知書」はどのような書式か。	○ 入居者資格認定通知書には、 <u>入居者資格の種別、認定者、認定の内容、対象住宅の名称等について記載があり、記載例について別紙1</u> をご参照ください。(セーフティネット専用住宅補助申請の手引きP.40にも記載しています。)
12	場合② [P. 45]	家賃低廉化補助期間は最大10年間であるが、入居者と賃貸借契約を締結する時点で伝えておいた方がいいのか。	○ <u>入居者とのトラブル防止の観点から、大家さんから契約時に伝えていただくようお願いします。</u> なお、福岡市においても、入居者資格認定申請を受け付ける際に、その旨お伝えします。
13		家賃低廉化補助期間(最大10年間)が満了した場合、入居者が支払う家賃が増加することとなるが、支払い能力がない場合、退去させることはできるのか	○ 家賃低廉化補助期間満了後も、大家さんと入居者の間で、賃貸借契約は継続しており、当事者間の信頼関係が破壊される程の家賃滞納状態が続く場合については、退去を求めることができるものと考えられます。

No	説明会資料 該当項目	質問等要旨	質問等に対する回答及び考え方
14	現入居者を対象者とする場合 (②家賃低廉化補助) [P. 46]	家賃低廉化補助の対象者を現入居者とする場合、賃貸借変更契約を行うとあるが、ひな形等はあるのか。また、必ず賃貸借変更契約という形をとらないといけないのか。	<ul style="list-style-type: none"> ○ 賃貸借変更契約を締結するにあたり、<u>盛り込んでいただく内容については、別紙2のとおりです。</u>(セーフティネット専用住宅補助申請の手引き P. 50 にも記載しています。) ○ また、賃貸借変更契約の締結の他、<u>賃貸借変更契約と同等の効力を有する合意書の締結でも構いません。</u>
15	住替え助成額及び対象経費 [P. 61]	礼金も補助対象経費となるのか。	<ul style="list-style-type: none"> ○ セーフティネット住宅住替え助成金は、住宅確保要配慮者がセーフティネット住宅に住替える場合に必要となる初期費用の一部を助成するものであり、<u>礼金についても補助対象となります。</u>ただし、家賃低廉化補助を活用するセーフティネット専用住宅については、大家さんが礼金を受領することを禁止していますので、補助対象経費として支払われることはありません。

(2) 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)に係る質問等

No	手引き 該当項目	質問等要旨	質問等に対する回答及び考え方
1	③家賃の額 (5. 家賃低廉化補助について) [P. 25]	<家賃限度額一覧表>の表下部に、「※18㎡未満は1㎡毎に500円減額・・・」とあるが、18㎡以下の住宅も家賃低廉化補助の対象住宅となるのか。	<ul style="list-style-type: none"> ○ セーフティネット住宅の規模基準については、一般の住宅については25㎡(一定の要件を満たす場合は18㎡)以上、台所等を一部共用する住宅については18㎡(一定の要件を満たす場合は13㎡)以上、シェアハウスについては、専用面積が9㎡(一定の要件を満たす場合は7㎡)以上と、住宅のタイプによって異なります。(P. 5参照) ○ 上記から、<u>台所等を一部共用する住宅、シェアハウスについては、18㎡以下でも家賃低廉化補助の対象住宅となる場合があります。</u>
2	賃貸借変更契約 (5. 家賃低廉化補助について) [P. 50]	賃貸借変更契約の際に、当該変更契約書に盛り込む内容として、「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」とあるが、福岡市が入居者の入居資格を毎年度行い、所得超過の場合は、家賃低廉化補助の対象から外れることとなるが、その結果は大家などにも通知されるのか。	<ul style="list-style-type: none"> ○ 入居者資格認定申請書の提出を受け、福岡市において審査の上、<u>入居者資格認定通知書を入居者及び大家さんの両者に送ることとしています。</u>

【参考：入居者資格認定通知書】（セーフティネット専用住宅補助申請の手引き P.40）

様式第20号（第28条、36条、58条関係）

住計第〇〇号
令和 3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3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 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。

【賃貸借変更契約に盛り込む内容】（セーフティネット専用住宅補助申請の手引き P. 50）

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、入居者資格確認申請書を福岡市に提出しなければならないこと。