

# 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

令和7年8月6日

福岡市 住宅都市みどり局 住宅計画課

# 目次

- 01 住宅セーフティネット制度について
- 02 セーフティネット住宅の登録制度について
- 03 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
- 04 住宅セーフティネット法改正について

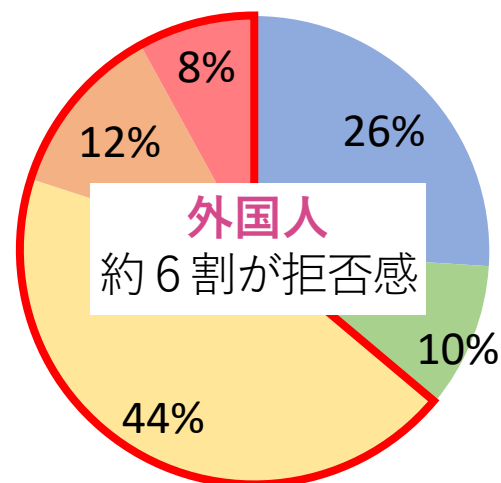
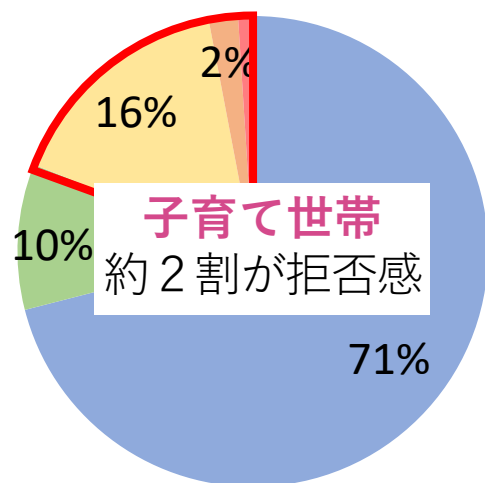
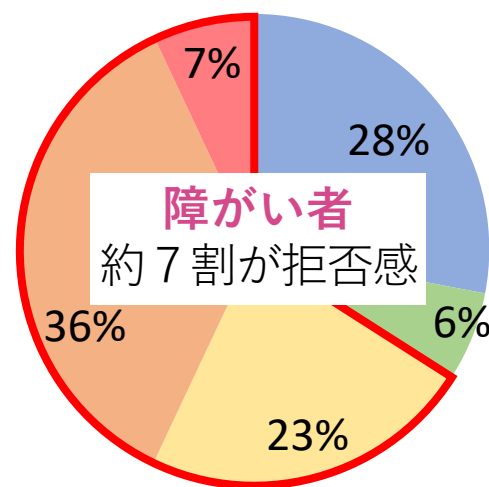
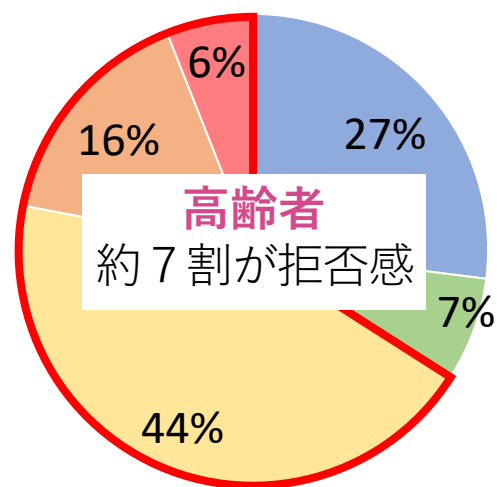
CHAPTER

01

住宅セーフティネット制度  
について

# 背景

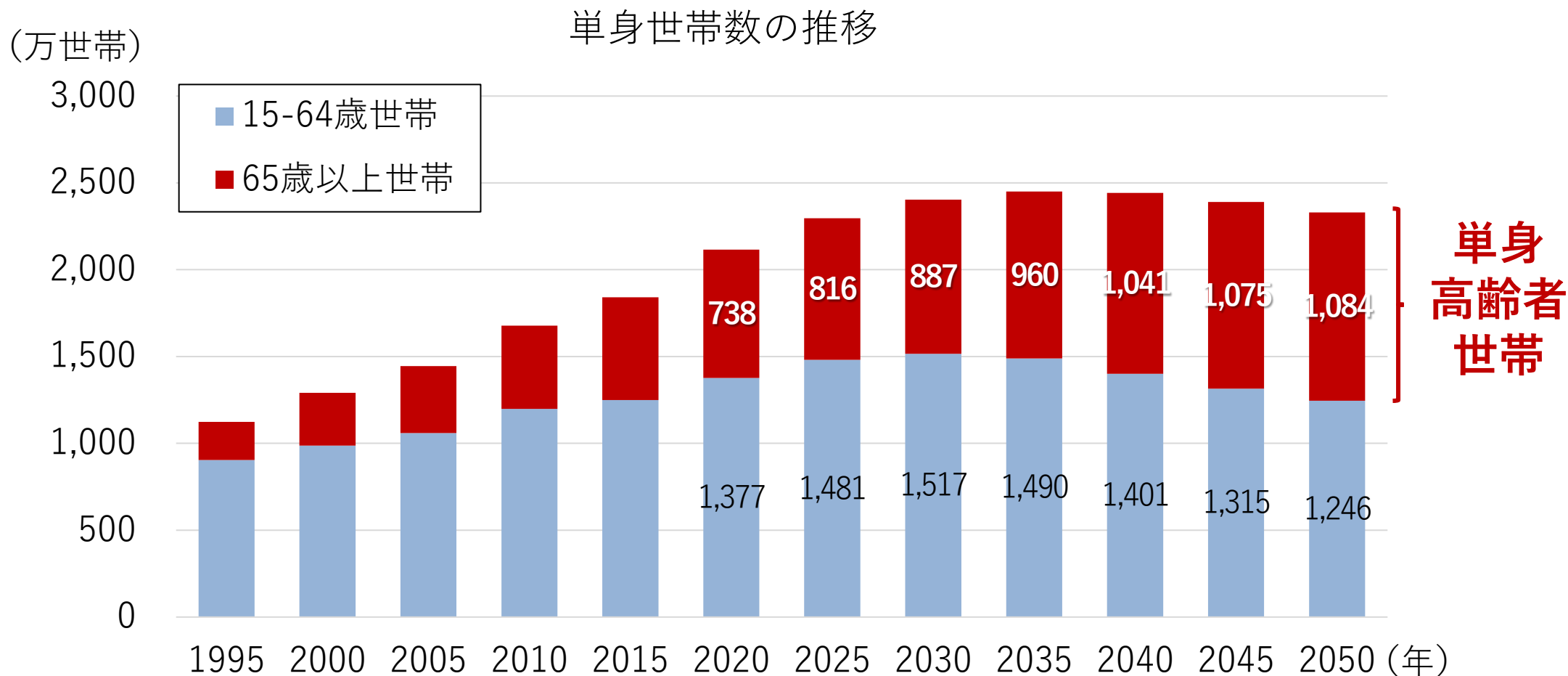
- 高齢者、障がい者等、住宅の確保に配慮が必要な方  
**（住宅確保要配慮者）**の入居に対する賃貸人の拒否感



- 従前と変わらず拒否感はない
- 従前は拒否感があったが現在はない
- 拒否感はあるものの従前より弱くなっている
- 従前と変わらず拒否感が強い
- 従前より拒否感が強くなっている

# 背景

- 単身世帯の増加、持ち家率の低下等により、  
**住宅確保要配慮者**の賃貸住宅への入居のニーズが高まる



# 住宅ストックの状況

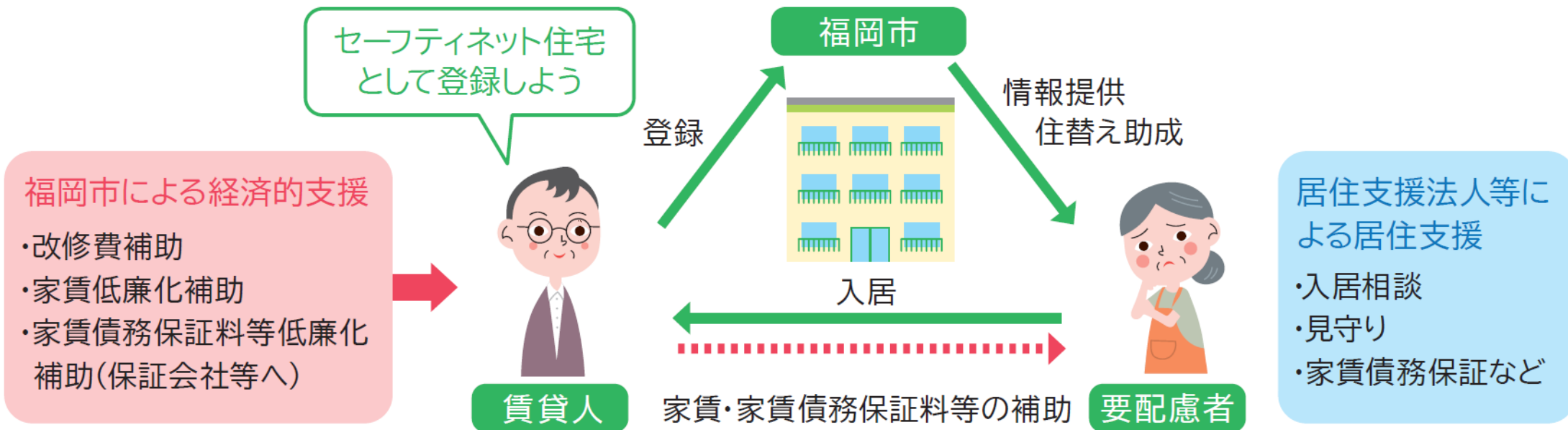
- 総人口が減少する中で、**公営住宅の大幅増は見込めない**  
(H15) 218万戸 → (R5) 176万戸
- 民間の空き家・空き室は、**増加傾向**  
(H15) 659万戸 → (R5) 900万戸



**空き家・空き室を活用し、  
セーフティネット機能を強化  
(=新たな住宅セーフティネット制度の創設)**

# 住宅セーフティネット制度の概要

- 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



# 住宅確保要配慮者とは

- 住宅の確保に配慮が必要な方をいい、福岡市では下記のとおり規定しています。

- |                |                            |
|----------------|----------------------------|
| ・ 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               |
| ・ 児童虐待を受けた者    | ・ 新婚世帯                     |
| ・ ハンセン病療養所入所者  | ・ L G B T                  |
| ・ D V 被害者      | ・ U I J 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        |                            |

CHAPTER

02

セーフティネット住宅の  
登録制度について

# セーフティネット住宅の登録制度

- 賃貸住宅所有者等が、**住宅確保要配慮者を受け入れる住宅（＝セーフティネット住宅）**として市に登録
- 登録した住宅は国の専用WEBサイトを通じて**広く周知**
- 空き室と住宅確保要配慮者の**入居マッチング**

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」

# セーフティネット住宅の登録単位等

Q. セーフティネット住宅への登録は住棟単位か？

A. 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

Q. 一戸建て住宅も登録できるのか？

A. 一戸建て住宅も**登録**できます

Q. 空き家・空き室しか登録できないのか？

A. 入居者がいる部屋でも**登録**できます

# セーフティネット住宅の種類

- 登録の種類は、「セーフティネット住宅」と「セーフティネット専用住宅」の2種類
- 「セーフティネット専用住宅」は住宅確保要配慮者のみを受け入れる住宅
- 入居範囲及び補助事業の活用可否が異なる

	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
セーフティネット専用住宅	○	×	○
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○

# セーフティネット住宅の主な登録基準

- 住宅確保要配慮者の入居を拒まないこと  
→ 受け入れる住宅確保要配慮者の属性を1以上選択
- 構造基準を満たすこと  
→ 新耐震基準（S56.6~）相当の耐震性能を有すること
- 規模基準を満たすこと  
→ 床面積が原則25㎡以上であること
- 近傍同種の住宅の家賃と均衡を失しない額であること  
→ 周辺相場の家賃以下であること

# 住宅確保要配慮者の入居を拒まないこと

## ● 受け入れる住宅確保要配慮者の属性を **1 以上選択**

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               |
| ・ 児童虐待を受けた者      | ・ 新婚世帯                     |
| ・ ハンセン病療養所入所者    | ・ L G B T                  |
| ・ D V 被害者        | ・ U I J 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          |                            |

# 住宅確保要配慮者の範囲

Q. セーフティネット住宅に登録すると、全ての住宅確保要配慮者を受け入れないといけないのか？

A. 住宅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**」を拒まない住宅、などとして登録することが可能です。

# 住宅確保要配慮者の受入れ

Q. 高齢者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、家賃滞納の不安がある高齢者でも入居を拒むことはできないのか？

A. 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。**  
つまり、**家賃滞納の不安があることを理由に入居を拒むことは禁止されていませんが、**  
孤独死の不安があることを理由（属性に起因する理由）に入居を拒むことは認められません。

# 住宅確保要配慮者の条件

Q. 受け入れることとした住宅確保要配慮者に、条件をつけることはできるのか？

A. **条件をつ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」**

「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**

# 住宅確保要配慮者以外の入居

Q. セーフティネット住宅に登録すると、住宅確保要配慮者以外（一般の方）は入居できないのか？

A. **一般の方も入居可能です。**

ただし、セーフティネット住宅の登録には、

「セーフティネット住宅」

「セーフティネット専用住宅」の2種類があり、

「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

「セーフティネット専用住宅」の場合には、

一般の方は入居ができなくなります。

なお、**専用住宅のみ補助事業（補助金）**を活用できます。

# セーフティネット住宅の規模基準

	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を 拒まない住宅として登録する物件
一般住宅	25 m <sup>2</sup> 以上	18 m <sup>2</sup> 以上
台所等 一部共用	18 m <sup>2</sup> 以上	13 m <sup>2</sup> 以上
共同住宅型 (シェアハウス)	1人専用居室：9 m <sup>2</sup> 住宅全体面積： (15A + 10) m <sup>2</sup> 以上	1人専用居室：7 m <sup>2</sup> 住宅全体面積： (13A + 10) m <sup>2</sup> 以上
共同住宅型 (ひとり親向け シェアハウス)	専用居室：12 m <sup>2</sup> 住宅全体面積： (15B + 22C + 10) m <sup>2</sup> 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居間、食堂、台所、便所、洗面設備、浴室等、洗濯室を備える住宅

※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

# セーフティネット住宅の登録手続き ①

## ● 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」  
により **電子申請**

セーフティネット住宅 事業者管理サイト

ようこそ SN住宅様  
ログアウト

事業者HOME

HOME

**住宅管理 (一覧)**  
・住宅一覧  
・住宅の登録・編集

**問合せ先管理 (一覧)**  
・問合せ先一覧  
・問合せ先の登録・編集

**アカウント登録情報変更**  
・登録事業者、登録担当者情報の変更

**メールアドレス変更**  
・各種通知の送信先変更

**パスワード変更**  
・管理サイトへのログインパスワード変更

**入カマニュアル (PDF)**  
・管理サイトの入カマニュアル閲覧

# セーフティネット住宅の登録手続き ②

※電子申請

事前相談

登録基準や登録申請の提出物等について、住宅計画課に事前にご相談ください

アカウント登録

登録には所有者等のアカウントが必要です  
専用WEBサイトで登録できます

申請書作成

専用WEBサイトで住宅情報等を入力・作成してください

申請書提出

専用WEBサイトで添付書類とともに提出してください

情報公開

市の承認後、専用WEBサイトにて情報が公開されます

※電子申請の方法は国の専用WEBサイトに掲載のマニュアルをご参照ください。  
「事業者向け管理サイト入力マニュアル（2024年11月改訂版）」

CHAPTER

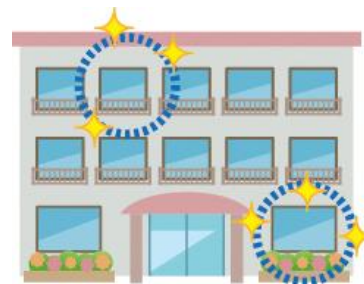
03

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

# セーフティネット専用住宅入居支援事業

建物の整備に対する補助

## ① 改修費補助 (20戸)



入居者負担の低減に対する補助

## ② 家賃低廉化補助 (30戸)

## ③ 家賃債務保証料等低廉化補助 (30戸)



**補助金を活用する事業者を公募しています！**

令和7年4月1日(火)～令和8年2月6日(金)

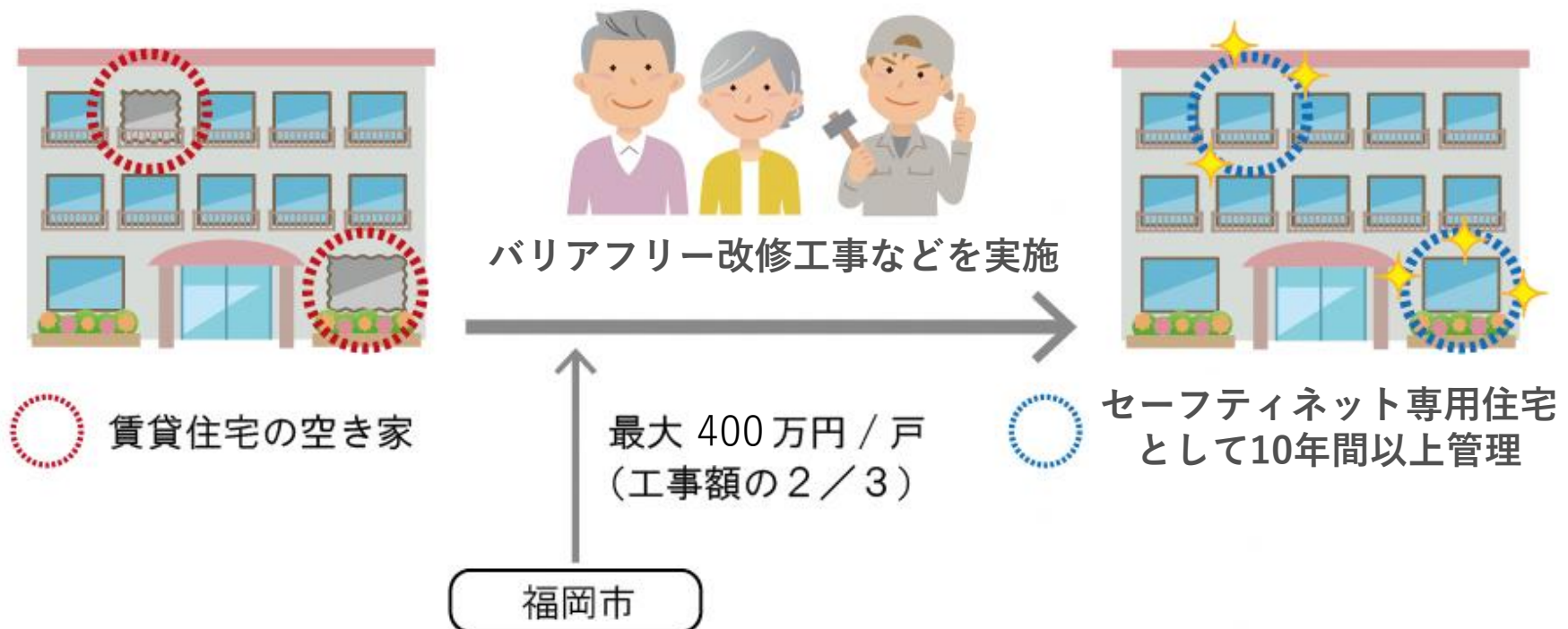
※改修費補助は令和7年11月14日(金)まで

# 応募者要件

- セーフティネット住宅を登録した者又は登録する者  
→ **住宅の所有者のほか、サブリース業者など**  
(※建物の管理のみを行う管理会社等は対象外です。)
- 福岡市の市税の滞納がないこと
- 応募者の所在地における市区町村税に滞納がないこと
- 暴力団員でないこと（法人の場合は、役員も）
- 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

# ① 改修費補助

- バリアフリー改修工事や間取り変更工事等に要する費用に対して、**一部を補助**  
(補助額は工事内容によって異なる)
- **セーフティネット専用住宅**として**10年間以上**管理



### 改修費補助関係

- **子育て世帯対応改修等の複数の工事を行う場合の補助限度額引き上げ**

子育て世帯対応改修（限度額200万円／戸）に加えて、

- ・ 間取り変更（限度額200万円／戸）
- ・ 耐震改修（限度額200万円／戸）
- ・ 省エネルギー改修（限度額100万円／戸）

を実施する場合は、**それぞれの工事の限度額の合計額に引き上げ（上限400万円／戸）**

### 改修費補助関係

- **見守りなどを行う住宅**の改修費に係る支援
  - 補助対象工事を拡充（限度額100万円／戸）
    - ・ **安否確認設備**の改修工事
    - ・ **防音・遮音工事**
  - 居住支援法人が居住支援（見守り支援）を行う住宅として運営するための改修工事期間（**検討**・実施）に伴う借上げ費用の限度額拡充
    - ・ 最大3か月分 ⇒ 一定の要件を満たす場合、**最大12か月分**

### 改修費補助関係

- 居住支援法人が居住支援（見守り支援）を行う住宅として運営するための改修工事期間（検討・実施）に伴う借上げ費用の限度額拡充
  - ・ 最大3か月分 ⇒ 一定の要件を満たす場合\*、最大12か月分

※複数住戸を借り上げる場合（家賃3か月分の合計金額を限度とする）

例) 月額家賃 住戸A：3万円 住戸B：4万円 住戸C：5万円

【拡充前】

(住戸A + B + C) × 3か月 = 36万円・・・(\*)

【拡充後】

(\*) を限度として、1戸あたり **最大12か月分** とすることができる

住戸A	9ヵ月分	27万円	} 36万円
住戸B	1か月分	4万円	
住戸C	1か月分	5万円	

# 補助対象工事と限度額

## ① 改修費補助

<p>① バリアフリー改修工事（外構部分の改修工事を含む）            うち [エレベーター等の設置工事]            うち [車椅子対応の改修]</p>	<p>最大200万円/戸            最大230万円/戸            最大400万円/戸</p>
<p>② 耐震改修工事</p>	
<p>③ 共同居住用住居に用途変更するための改修工事</p>	<p>②～⑦</p>
<p>④ 間取り変更工事</p>	<p>最大200万円/戸</p>
<p>⑤ 子育て世帯対応改修工事</p>	<p>※⑤に加えて②④</p>
<p>⑥ 防火・消火対策工事</p>	<p>又は⑧を行う場合は、 各工事の限度額の合計</p>
<p>⑦ 交流スペースを設置する改修工事</p>	<p>(上限400万円/戸)</p>
<p>⑧ 省エネルギー改修工事</p>	
<p>⑨ 安否確認のための設備の改修工事</p>	
<p>⑩ 防音・遮音工事</p>	
<p>⑪ 居住のために最低限必要な改修工事</p>	<p>⑧～⑮</p>
<p>⑫ 居住のために最低限必要と認められた工事</p>	<p>最大100万円/戸</p>
<p>⑬ 福岡市居住支援協議会等が必要と認める改修工事</p>	
<p>⑭ 上記工事に係る調査設計計画（インスペクションを含む）</p>	
<p>⑮ 居住支援法人が居住支援（見守り支援）を行う住宅として            運営するための改修工事期間に伴う借上げ費用</p>	

※各対象工事の詳細は、手引書P12～16をご参照ください

- **改修費補助（補助率 2 / 3 または限度額）** を活用することで、**工事費の 1 / 3 の手出し（賃貸人負担）** で、**物件の価値を高める（住宅機能の向上）** ことができます。

<例1> 間取り変更工事：250万円(総事業費)  
バリアフリー改修工事：250万円(総事業費)

---

総事業費合計額：500万円



改修費補助金：200万円（補助限度額）  
（賃貸人負担：300万円）

<例2> 間取り変更工事：200万円(総事業費)  
バリアフリー改修工事：100万円(総事業費)

---

総事業費合計額：300万円



改修費補助金：200万円（補助限度額）  
（賃貸人負担：100万円）

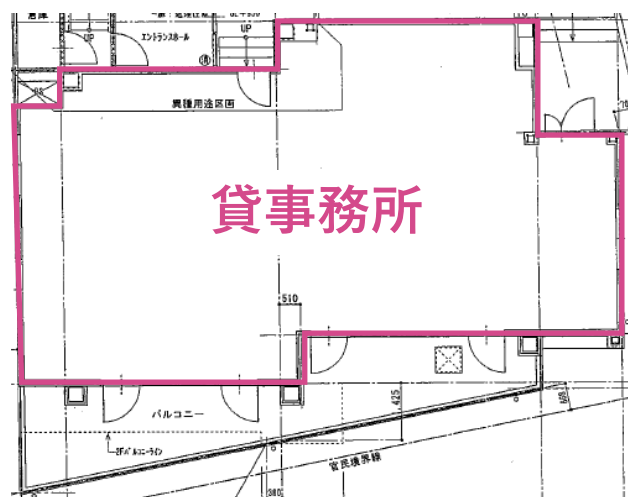
※限度額に達していない場合でも、1住戸につき交付は1回までです

# 改修工事の事例（令和2年度）

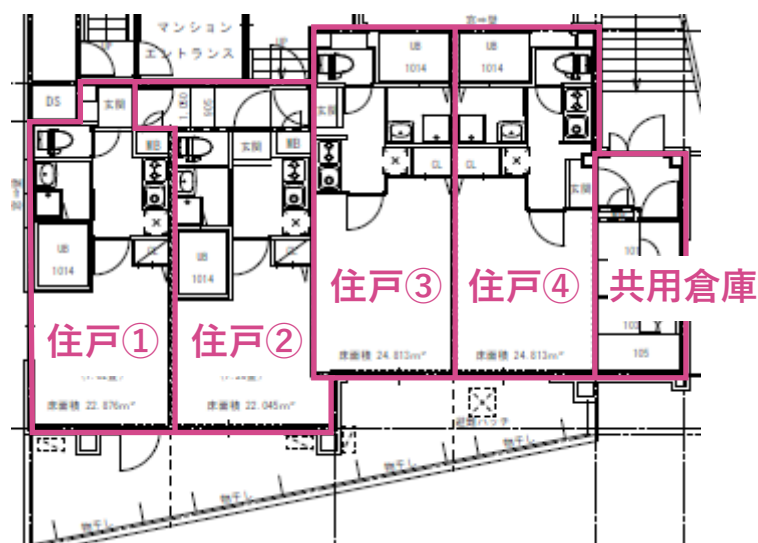
## ① 改修費補助

- 貸事務所から4住戸へ改修（間取り変更工事）

<改修前>



<改修後>



【総事業費】

約1,400万円

【補助対象経費】

約1,200万円

【補助額】

約800万円

(200万円/戸)

※ $1200 \times 2/3 = 800$ 万円（補助額）

200万円/戸  $\times$  4部屋 = 800万円

1400-800 = 600万円（事業者負担）

### ● アパートの内外装・設備改修し共同居住型住宅へ

<改修前>



<改修後>



【総事業費】

約1,900万円

【補助対象経費】

約1,900万円

【補助額】

約1,300万円

(250～310万円/戸)

※ $1900 \times 2/3 \div 1300$ 万円（補助額）

上限額400万円/戸

$1900 - 1300 = 600$ 万円（事業者負担）

# 補助金交付までの流れ

## ① 改修費補助



- 応募申請時点で、**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、**市から選定を受けた住戸**であること
- 改修費補助金の交付による改修工事の完了以後、**セーフティネット専用住宅としての管理期間が10年間以上**であること
  - ※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。
- 近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額であること（**周辺相場以下の家賃以下**）

- 改修費補助金の交付を受けた住宅は、10年間入居者を以下のいずれかとする必要があります

### 1) 月額所得が38万7千円以下の住宅確保要配慮者

	1人	2人	3人
月額所得 38万7千円以下の目安	約648万円	約695万円	約743万円

### 2) 被災者世帯

- 入居者との契約形態は、普通建物賃貸借契約又は終身建物賃貸借契約とする必要があります  
※定期借家契約は対象外です

Q. 入居者が退去し空き家となった。  
住宅確保要配慮者以外の方を入居させてもいいのか？

A. 改修費補助を受けた住宅は、

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ため、  
住宅確保要配慮者以外の方を入居させることはできません。

改修費補助を受けた年度から10年間、毎年3月に当該住宅の入居者状況を報告していただくこととなります。

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。

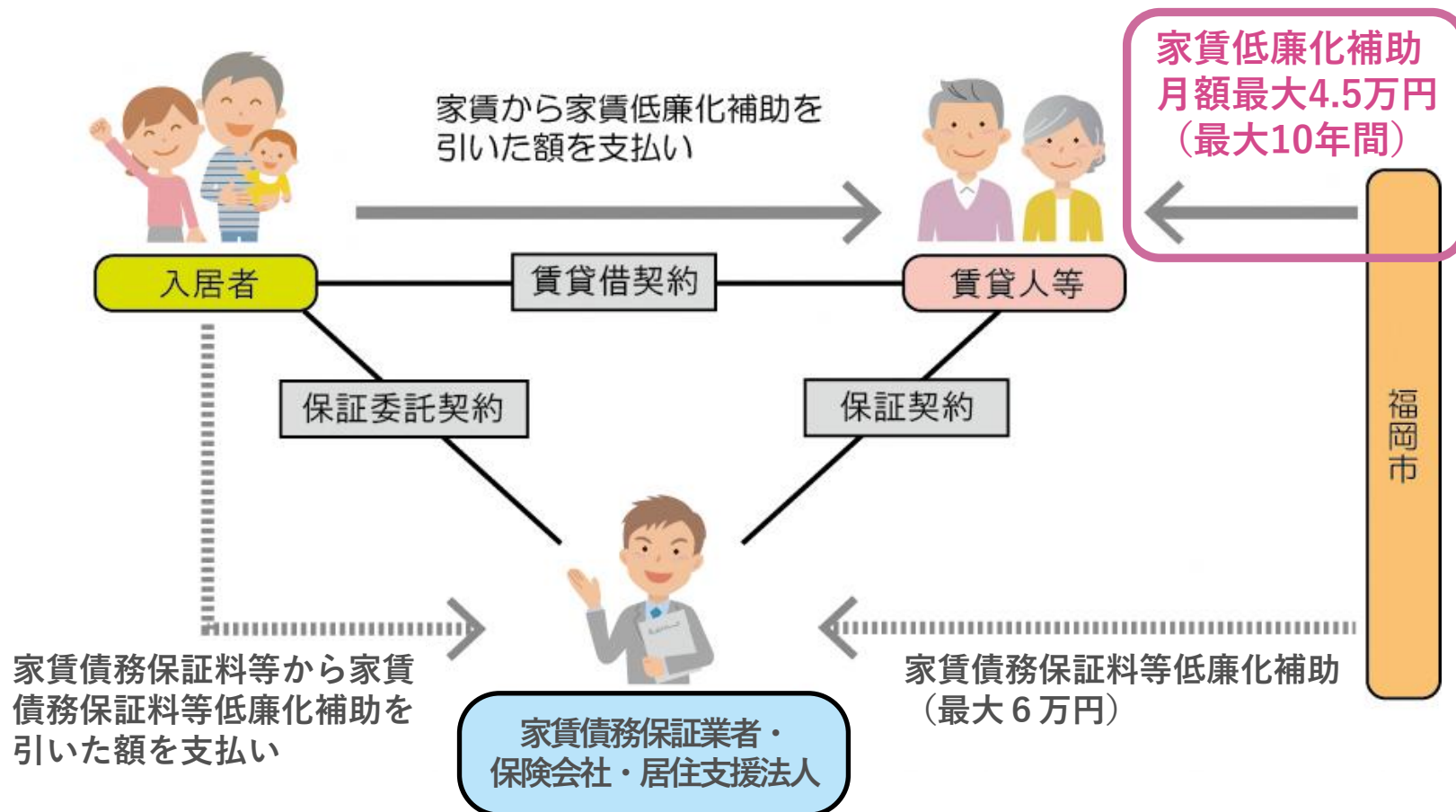
- ① 改修後はセーフティネット専用住宅として管理開始し、最初の入居者は住宅確保要配慮者とすること
- ② 管理開始から10年間は、入居者が退去した場合には、次の入居者は住宅確保要配慮者を募集することとし、不動産ポータルサイトに掲載して募集したものの、2ヶ月以上入居がない場合であること（その場合はセーフティネット登録住宅として、住宅確保要配慮者以外の者を入居可能とする）
- ③ ②により住宅確保要配慮者以外の者を入居させた場合においても、補助を受けてから10年間は、登録住宅として管理すること

Q. 改修補助金の交付を受けた住宅を売却等してもいいのか？

A. 売却等を行うことは問題ありませんが、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ため、**新たな所有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。

## ② 家賃低廉化補助

- 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」と家賃の差額を、**月額最大4.5万円を最大10年間補助**



## ② 家賃低廉化補助額（例）

## ② 家賃低廉化補助

### ● 住宅面積70㎡・契約家賃80,000円の場合

入居世帯の所得	入居者負担額	家賃低廉化補助額
104,000円以下の場合 (所得区分Ⅰ)	35,000円	45,000円
104,000円超123,000円以下の場合 (所得区分Ⅱ)	40,400円	39,600円

### ● 住宅面積35㎡・契約家賃50,000円の場合

入居世帯の所得	入居者負担額	家賃低廉化補助額
104,000円以下の場合 (所得区分Ⅰ)	17,500円	32,500円
104,000円超123,000円以下の場合 (所得区分Ⅱ)	20,200円	29,800円

- 家賃低廉化補助（月額上限4.5万円/戸・月）を活用することで、入居者が低い家賃で住める
  - 空き室の場合、入居者が見つけやすい
  - 一定の要件を満たす場合、現入居者に対して住み続けたまま、家賃補助が可能【公募要件の適用除外】
- 入居者の負担が、35㎡住宅で17,500円と低額
  - 家賃滞納リスクが低減
- 面積に応じて家賃上限額を設定
  - 家賃上限額は生活保護基準より高い
- 市ホームページ上に物件を掲載し周知

- 応募申請時点で、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※として選定する場合を除く
- 応募申請を行い、市から選定を受けた住戸であること
- 家賃低廉化補助金の交付を受ける期間は、  
セーフティネット専用住宅であること
- 入居者を原則公募し、抽選等の方法で選定すること  
ただし、現入居者を対象者※として選定する場合を除く

※住み続けたまま家賃補助を受けられる対象者については手引き（家賃編）P.19参照

- 福岡市が定める面積別家賃上限額以下であること

住宅面積	家賃上限額	住宅面積	家賃上限額	住宅面積	家賃上限額	住宅面積	家賃上限額
18㎡	39,000円	30㎡	47,900円	50㎡	65,000円	70㎡	80,000円
19㎡	39,500円	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
20㎡	40,000円	40㎡	57,600円	60㎡	72,500円	79㎡	84,500円
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮

- 近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額であること（周辺相場の家賃以下）

- 権利金、謝礼金等の金品を受領しないこと

ただし、家賃、仲介手数料、保険料、敷金（3カ月以内）、

礼金・更新手数料（商慣習と比して高くない判断できるもの）は受領可

**！市が入居者審査を行い、認定通知書を発行します！**

- 1) 福岡市内に居住又は勤務していること
- 2) 2人以上の世帯（親族に限る）であること  
※高齢者、障がい者、犯罪・DV被害者などは単身世帯でも可
- 3) 市営住宅又は持家に居住していないこと
- 4) 生活保護受給者でないこと
- 5) 住居確保給付金を受給していないこと
- 6) 福岡市の市税に係る徴収金の滞納がないこと
- 7) 暴力団員又は暴力団と密接な関係がある者ではない世帯であること

**！市が入居者審査を行い、認定通知書を発行します！**

### 8) 要支援世帯（1）又は（2）であること

ただし、現入居者を対象とする場合は、要支援世帯（2）に限る

#### ① 月額所得 < 12万3千円以下の世帯 >

③ 家賃負担率		② 居住面積	
		最低居住面積水準 [1人：25㎡、2人：30㎡、3人：40㎡…]	
		未満	以上
高家賃負担率 [36.7%]	未満	要支援世帯（1）	支援世帯（A）
	以上		要支援世帯（2）

※住み続けたまま家賃補助をする場合は（2）が対象

**！市が入居者審査を行い、認定通知書を発行します！**

### ① 月額所得 < 12万3千円以下の世帯 > の年収の目安

	1人	2人	3人
月額所得 12万3千円以下の目安	約236万円	約291万円	約345万円

9) 家賃低廉化補助の交付を受ける住宅に住替えを行うことで、**居住環境が向上すること**

**要支援世帯(1)(2) ⇒ 支援世帯(A)になること**

住戸応募

令和8年2月6日までに応募  
※並行してセーフティネット専用住宅登録

住戸決定

入居者公募

1週間以上公募  
※合わせて市ホームページにも掲載します

入居者資格認定申請

入居希望者が入居資格の有無を福岡市に事前確認

入居者資格認定

入居者資格認定通知書  
を交付（資格有の場合）

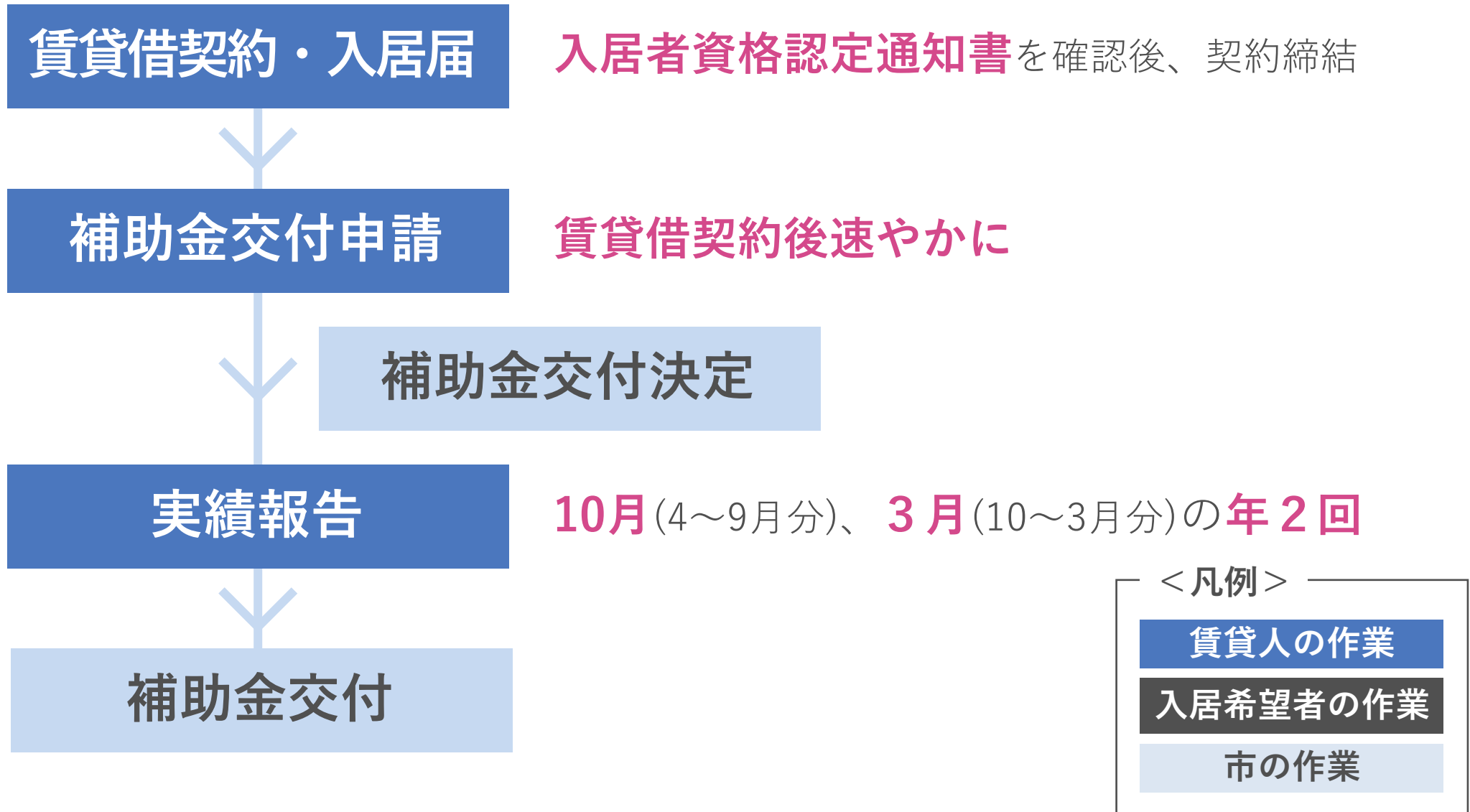
次ページへ続く

<凡例>

賃貸人の作業

入居希望者の作業

市の作業



住戸応募

+

入居者資格認定申請

賃貸人等：令和8年2月6日までに応募

※並行してセーフティネット専用住宅登録

現入居者：入居者資格の有無を確認

住戸決定/入居者資格認定

賃貸借変更契約

48ページの補助金交付申請以降の手続きへ

<凡例>

賃貸人の作業

現入居者の作業

市の作業

### ● 家賃低廉化補助額

$$= (A : \text{家賃} - B : \text{入居者負担額}) \times \text{管理月数}$$

#### A : 家賃

福岡市が定める面積別家賃上限額以下かつ、  
周辺相場の家賃以下で定めた額

#### B : 入居者負担額

市営住宅相当額として、入居者の月額所得  
及び住宅面積に応じて設定する額

## ● 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 (㎡)	家賃上限額 (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	30,000	28,600
20	40,000	10,000	11,500	30,000	28,500
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
30	47,900	15,000	17,300	32,900	30,600
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
40	57,600	20,000	23,000	37,600	34,600
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
50	65,000	25,000	28,800	40,000	36,200
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
60	72,500	30,000	34,600	42,500	37,900
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
70	80,000	35,000	40,400	45,000	39,600

※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104,001円～123,000円以下

※詳細は、手引書（家賃編）P.15,16をご参照ください

# 入居者要件に該当しない入居希望者

Q. 家賃低廉化補助の交付を受けた住宅に、家賃低廉化補助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るのか？

A. セーフティネット専用住宅として登録した際に受け入れることとした住宅確保要配慮者を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は行いません。

# 家賃低廉化補助の交付期間

Q. 家賃低廉化補助の交付期間10年の考え方は？

A. **住戸に対して10年間**実施します。

<ケース①>

Aさんが6年住んだ後、Bさんが入居した場合、Bさんは4年間補助を受けられます（ $6 + 4 = 10$ 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※あった場合、その後入居するDさんは3年間補助を受けられます。（ $6 + 1^* + 3 = 10$ 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>

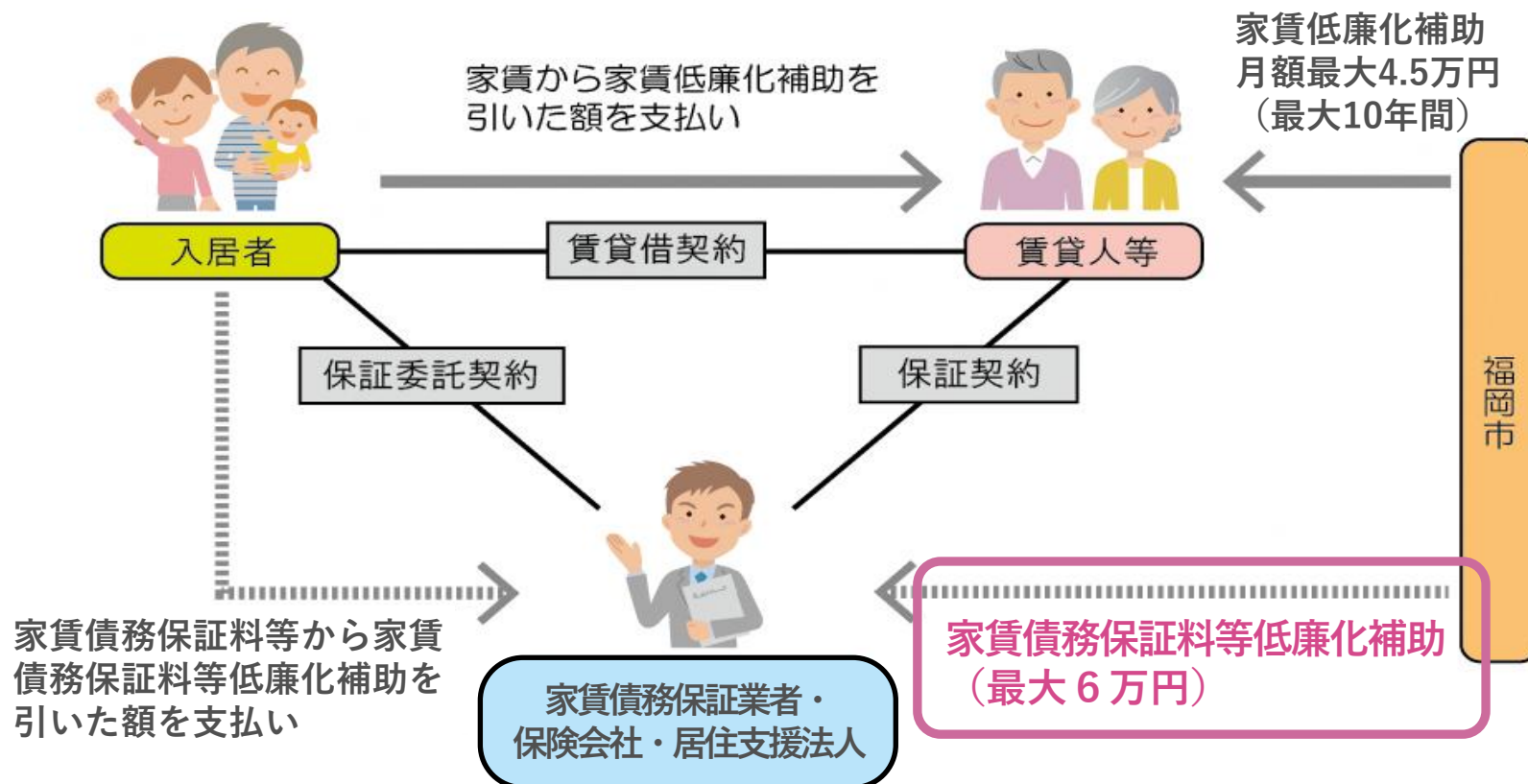
Eさんが5年住んだ後、家賃低廉化補助の交付の対象とならないFさんが2年間※住んだ後、その後入居するGさんは3年間補助を受けられます

（ $5 + 2^* + 3 = 10$ 年間）

※補助の対象とならない方の入居期間は補助金交付の対象外となります

### ③ 家賃債務保証料等低廉化補助

- 家賃債務保証、孤独死・残置物に係る保険、緊急連絡先引受けに係る費用を利用する場合、入居の際に支払う家賃債務保証料等を最大6万円まで、家賃債務保証業者・保険会社・居住支援法人に補助



### ● 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、  
死後事務委任契約に係る費用（残置物の処理に係るものに限る）、  
緊急連絡先引受けに係る費用（最大6万円）

※入居から1年以内に生じる費用が補助の対象

※入居者が支払う家賃債務保証料等が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等」と「被保険者を大家等として支払う保険料」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

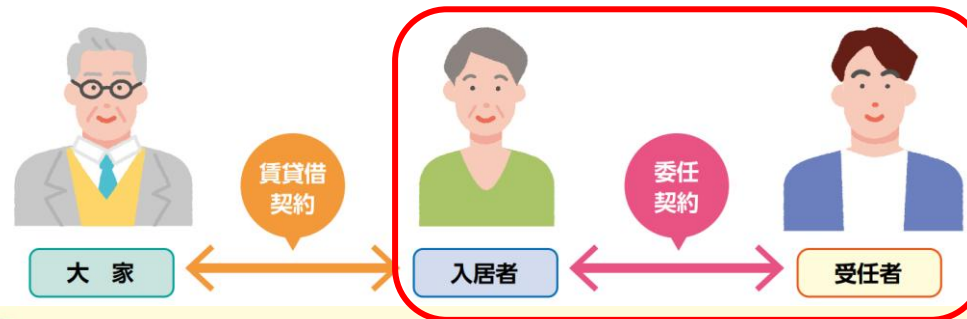
### ● 補助対象者

- ・ 国に登録された家賃債務保証会社
- ・ 福岡市内で活動する居住支援法人
- ・ 保険会社

## ● 死後事務委任契約に係る費用

（残置物の処理に係るものに限る）を補助対象に追加

（参考）残置物の処理等に関するモデル契約条項※



### ① 賃貸借契約の解除事務の委任に関する契約

● 借入者の死亡時に貸借人との合意によって賃貸借契約を解除する代理権を受任者に与えます。

### ② 残置物の処理事務の委任に関する契約

● 借入者の死亡時における残置物の廃棄や指定先への送付等の事務を受任者に委託します。

● 借入者は、「廃棄しない残置物」（相続人等に渡す家財等）を指定するとともに、その送付先を明らかにします。

● 受任者は、借入者の死亡から一定期間が経過し、かつ、賃貸借契約が終了した後、「廃棄しない残置物」以外のものを廃棄します。ただし、換価することができる残置物については、換価するように努める必要があります。

※引用：国土交通省・法務省「残置物の処理等に関する契約の活用手引き」  
国土交通省「＜大家さんのための＞単身入居者の受入れガイド」

- 応募申請時点で、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、市から選定を受けた住戸であること
- 家賃債務保証料等低廉化補助金の交付を受ける期間は、  
セーフティネット住宅であること

### ※家賃低廉化補助の要件と同じです※

- 福岡市が定める面積別家賃上限額以下であること

住宅面積	家賃上限額	住宅面積	家賃上限額	住宅面積	家賃上限額	住宅面積	家賃上限額
18㎡	39,000円	30㎡	47,900円	50㎡	65,000円	70㎡	80,000円
19㎡	39,500円	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
20㎡	40,000円	40㎡	57,600円	60㎡	72,500円	79㎡	84,500円
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮

- 近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額であること（周辺相場の家賃以下）

- 家賃債務保証料等の額が**適正な水準**であること
- 家賃債務保証会社等及び賃貸人等が入居者に**保証人を求めない**こと  
(家賃債務保証料の補助を受ける場合のみ)

# 入居世帯の主な要件 ① ③ 家賃債務保証料等低廉化補助

**！市が入居者審査を行い、認定通知書を発行します！**

**※家賃低廉化補助の要件と同じです※**

- 1) 福岡市内に居住又は勤務していること
- 2) 2人以上の世帯（親族に限る）であること  
※高齢者、障がい者、犯罪・DV被害者などは単身世帯でも可
- 3) 市営住宅又は持家に居住していないこと
- 4) 生活保護受給者でないこと
- 5) 住居確保給付金を受給していないこと
- 6) 福岡市の市税に係る徴収金の滞納がないこと
- 7) 暴力団員又は暴力団と密接な関係がある者ではない世帯であること

**！市が入居者審査を行い、認定通知書を発行します！**

## 8) 以下の要支援世帯又は支援世帯であること

- ・ 要支援世帯(1)
- ・ 要支援世帯(2)
- ・ 要支援世帯(3)
- ・ 要支援世帯(4)
- ・ 支援世帯(A)
- ・ 支援世帯(B)

### 緊急世帯に限る

犯罪・DV被害者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）

# 入居世帯の主な要件 ③ ③ 家賃債務保証料等低廉化補助

**！市が入居者審査を行い、認定通知書を発行します！**

## ① 月額所得 < 12万3千円以下の世帯 >

② 居住面積		最低居住面積水準 [ 1人 : 25㎡、2人 : 30㎡、3人 : 40㎡… ]	
		未満	以上
③ 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)
高家賃負担率 [36.7%]	未満	要支援世帯 (1)	支援世帯 (A)
以上	要支援世帯 (2)		

## ① 月額所得 < 12万3千円超15万8千円以下の世帯 >

② 居住面積		最低居住面積水準 [ 1人 : 25㎡、2人 : 30㎡、3人 : 40㎡… ]	
		未満	以上
③ 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)
高家賃負担率 [36.7%]	未満	要支援世帯 (3)	支援世帯 (B)
以上	要支援世帯 (4)		

# 入居世帯の主な要件 ④ ③ 家賃債務保証料等低廉化補助

**！市が入居者審査を行い、認定通知書を発行します！**

9) 家賃債務保証料低廉化補助の交付を受ける住宅  
に住替えを行うことで、**居住環境が向上すること**

要支援世帯(1)(2) ⇒ 支援世帯(A)になること

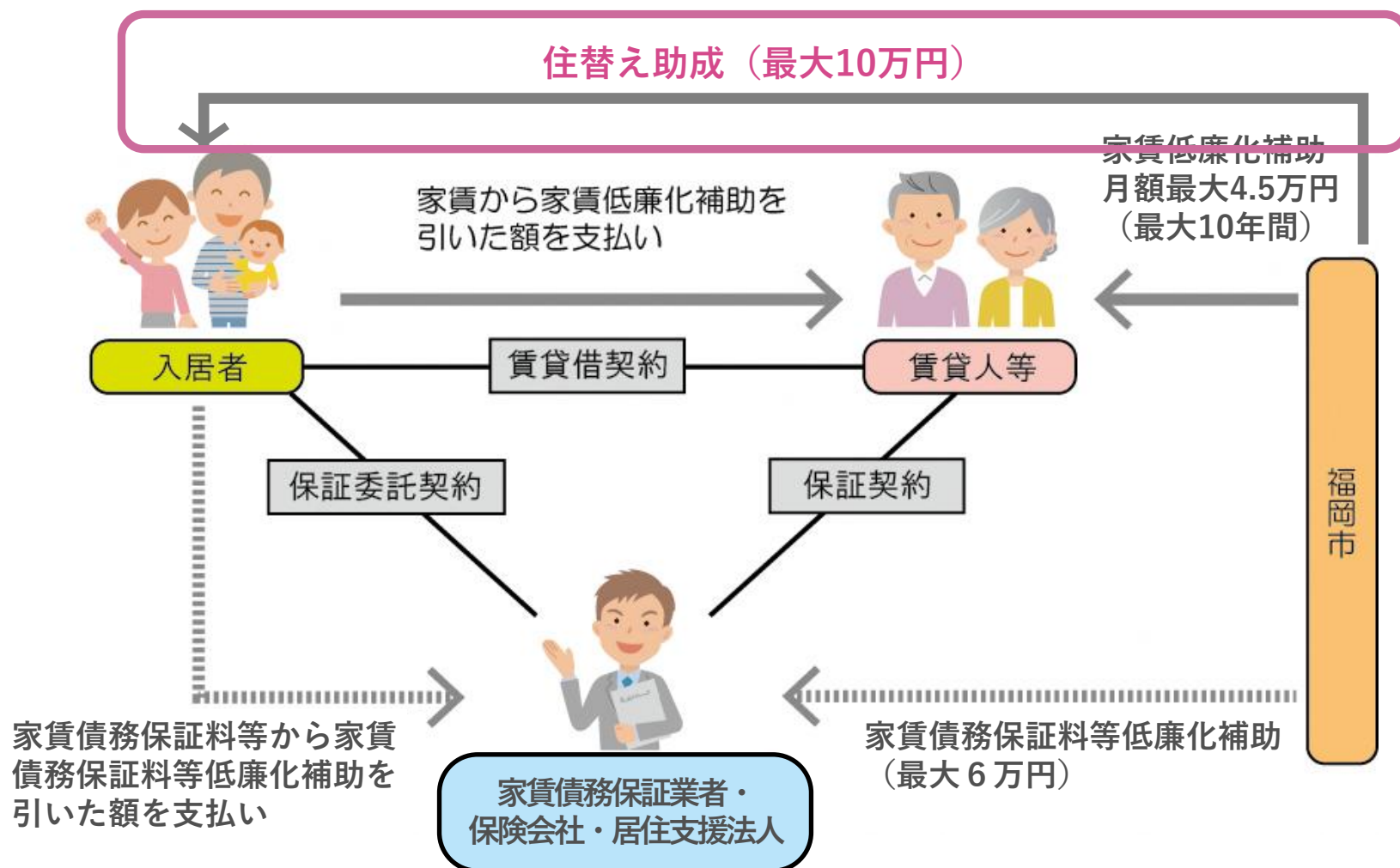
要支援世帯(3)(4) ⇒ 支援世帯(B)になること

支援世帯(A)(B) ⇒ 支援世帯(A)(B)を維持すること

家賃低廉化補助の入居世帯の要件を満たす方は、  
家賃債務保証料低廉化補助の要件も満たします。  
家賃低廉化補助との併用をご検討ください。

# <参考>セーフティネット住宅住替え助成事業

- 住宅確保要配慮者が居住環境の向上するセーフティネット住宅に住替える場合に要する**初期費用の一部**を助成



# 住替え助成額及び対象経費

## ● 住替え助成額

**= 助成対象経費合計額の 1 / 2 かつ最大10万円**

## ● 助成対象経費

○ 礼金

○ 仲介手数料

○ 住宅保険料

○ 家賃債務保証料

○ 鍵交換費用

○ 転居前の住宅の原状回復費用

○ 転居前の住宅の清掃（クリーニング）  
・ 消毒費用

○ 引越し運送費用

○ 荷造り・解きに係る費用

○ 転居前住宅のエアコン、洗濯機等の  
取外し・取付けに係る費用

○ 引越しに伴う不用品の処分費用

CHAPTER

04

住宅セーフティネット法  
改正について

# 住宅セーフティネット法改正について

- 国交省 概要リーフレット

「大家さん・居住支援に携わる事業者の皆様へ」

- 国交省 「**居住サポート住宅改修事業**」

居住サポート住宅の改修費用を国が直接補助

募集期間：令和7年7月31日から令和7年12月12日まで

申請先：住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等改修事業 交付事務局

## 福岡市 住宅都市みどり局 住宅計画課 居住支援係

TEL : 092 - 711 - 4279

FAX : 092 - 733 - 5589

MAIL : [j-keikaku.HUPB@city.fukuoka.lg.jp](mailto:j-keikaku.HUPB@city.fukuoka.lg.jp)