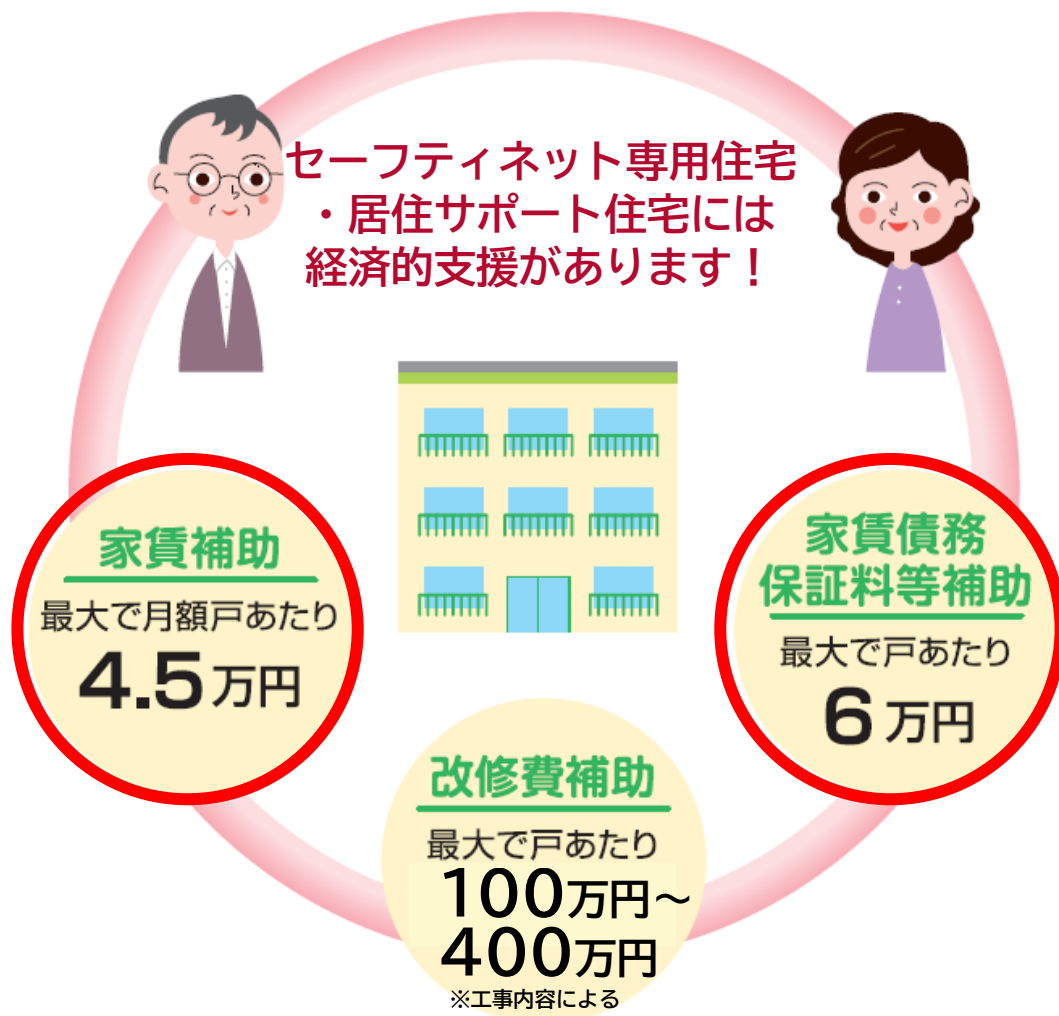


令和8年度
福岡市セーフティネット専用住宅等
入居支援事業

セーフティネット専用住宅・居住サポート住宅 補助申請の手引き

(事業者[大家さん]向け)

家賃補助／家賃債務保証料等補助 編



< 目 次 >

1. 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	5
(1) 登録基準	5
(2) 登録手続き	7
3. 居住サポート住宅の認定について	8
(1) 認定基準	8
(2) 認定手続き	9
4. 福岡市セーフティネット専用住宅等入居支援事業	10
(1) 事業の目的・概要	10
(2) 補助制度の概要（対象となる住宅及び入居者等の要件）	12
(3) 補助を活用する住宅の募集	12
(4) 事業スケジュール	13
(5) 応募申請書類	13
(6) 受付方法	13
(7) 募集期間・提出先・問合せ先	13
4. 家賃低廉化補助について	14
(1) 補助の要件	14
(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）】	28
(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）】	36
5. 家賃債務保証料等低廉化補助について	42
(1) 補助の要件	42
(2) 家賃債務保証料低廉化補助に係る事務手続き	47
6. セーフティネット住宅等住替え助成について	54

1. 住宅セーフティネット制度について

(1) 背景

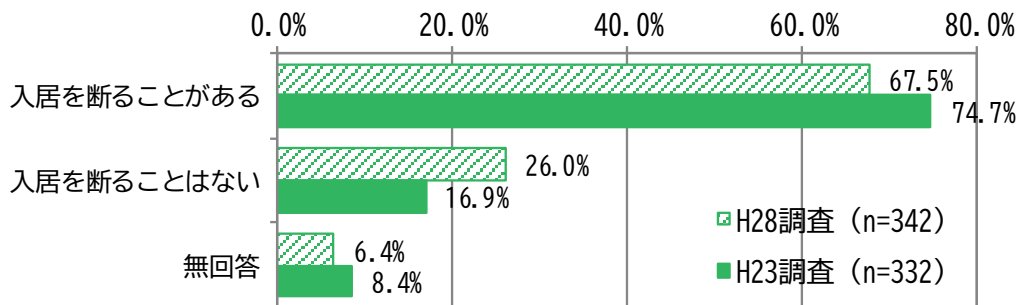
高齢者、障がい者、子育て世帯等、住宅の確保に配慮が必要な方（**住宅確保要配慮者**）は今後も増加する見込みですが、家賃滞納、孤立死、子どもの事故・騒音等への不安から民間賃貸住宅市場において入居を拒まれる場合があります。

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。

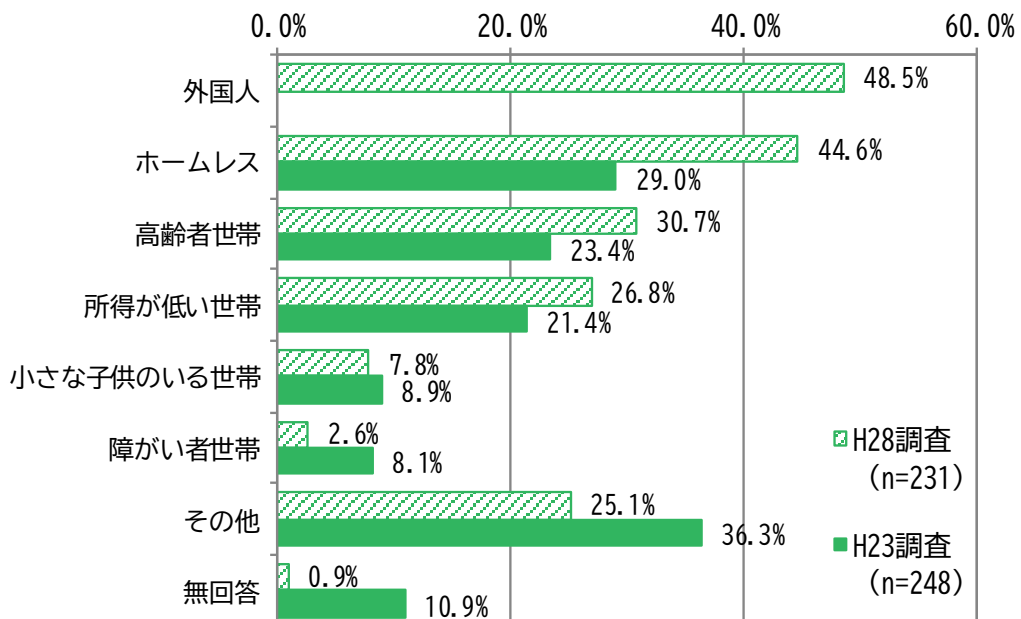
また、令和 7 年 10 月からは、居住支援法人等が賃貸人と連携し、住宅確保要配慮者に対して、入居中の居住サポート（安否確認、見守り、福祉サービスへのつなぎ等）を行う賃貸住宅（**居住サポート住宅**）の認定制度が創設されました。

民間賃貸住宅における入居制限の状況

■ 入居制限の有無



■ 入居を制限することのある世帯（複数回答）



(2) 制度概要

住宅セーフティネット制度は4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 居住サポート住宅の**認定制度**
- ③ セーフティネット住宅・居住サポート住宅の改修や入居者への**経済的支援**
- ④ 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 5,956 戸 (令和8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	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 居住サポート住宅の認定制度

- 居住支援法人等が賃貸人と連携し、住宅確保要配慮者に対して、入居中の居住サポート（**安否確認、見守り、福祉サービスへのつなぎ等**）を行う賃貸住宅として、福岡市の認定を受けます。認定を受けた住宅は、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。）

※ 福岡市内の居住サポート住宅の認定戸数 57 戸（令和 8 年 2 月時点）

専用WEBサイト：居住サポート住宅情報提供システム



居住サポート住宅
情報提供システム

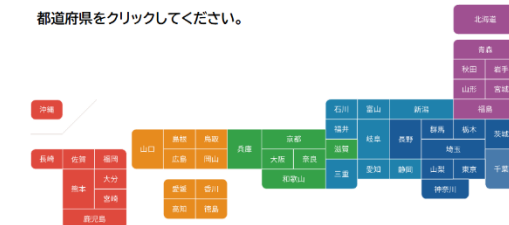
[HOME](#)
[制度について知る](#)
[居住安定補助費賃貸住宅事業申請者の方へ](#)
[お問い合わせ](#)

○ このサイトは、居住サポート住宅の認定情報を提供するものであり、各住宅の入居状況等の詳細は掲載していません。詳細は各住宅の「入居に関する問合せ先」にお問合せください。

○ このサイトは、「セーフティネット住宅情報提供システム」ではありません。

● セーフティネット住宅情報提供システムはこちら

都道府県をクリックしてください。



掲載物件イメージ

〇〇〇マンション



住所 福岡県福岡市東区〇〇〇

交通 鹿児島本線 〇〇駅 徒歩 10 分

築年数 築 30 年

階建 6 階建て

居住サポート 安 見 つ

[詳細を見る](#)

【居住サポート住宅の種類】

- 居住サポート住宅には、以下の 2 種類があります。
- 専用住宅・非専用住宅のどちらも、補助制度の活用が可能です。

専用住宅	全ての居住サポートが必要な住宅確保要配慮者（要援助者）のみが入居可能です。居住支援法人等がこれらのサポートを提供します。 ① ICT 等による安否確認 ② 訪問等による見守り ③ 福祉サービスにつなぐ 一つの計画の中で 1 戸以上あれば申請できます。入居者の状況等に応じて、専用住宅の位置は自由に変更することができます。
非専用住宅	要援助者以外にも広く入居可能です。（住宅確保要配慮者以外の入居も可能） 居住サポートは、「安否確認のみ」「サポートなし」等、必要に応じて提供します。

- 3 -

③ セーフティネット住宅・居住サポー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や居住サポート住宅として登録・認定を受けた住宅は、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ください。

1. 改修費補助	住宅の改修工事等に対する補助	別冊「改修費補助 編」をご参照ください。
2. 家賃低廉化補助	家賃と入居者負担額との差額を補助	14～41 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、死後事務委任契約及び緊急連絡先引受けに係る費用を低廉化	42～53 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や障がい者を支援するため、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。

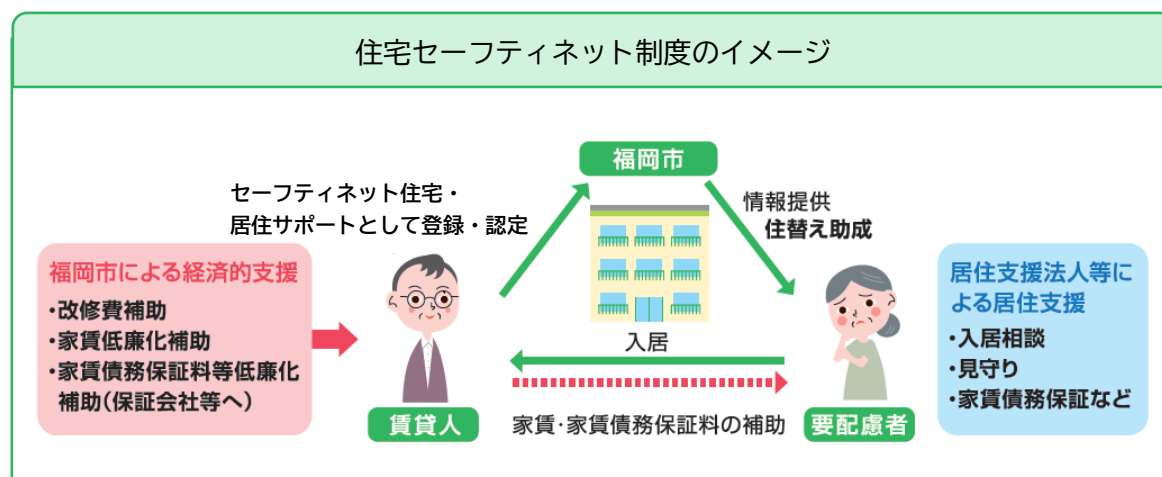
【居住支援法人】

- 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・居住サポー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	54 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	刑の執行のため刑事施設に収容されていた者等
被災者（発災後3年以内）	困難な問題を抱える女性
高齢者	生活困窮者
障がい者	国土交通大臣が指定する大規模災害の被災者
子育て世帯	海外からの引揚者
外国人	原子爆弾被爆者
中国残留邦人	戦傷病者
児童虐待を受けた者	児童養護施設退所者
DV被害者	新婚世帯
ハンセン病療養所入所者	L G B T
北朝鮮拉致被害者	U I J ターンによる転入者
犯罪被害者	住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者
保護観察対象者等	

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

○一般住宅の場合

	新築住宅	既存住宅
一般住宅	25 m ² 以上	18 m ² 以上
一般住宅 (台所等一部共用)	18 m ² 以上	13 m ² 以上

※既存住宅：建設工事の完了から1年を経過した住宅又は人の居住の用に供したことがある住宅

※新築住宅：既存住宅以外の住宅

※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

○共同居住型住宅の場合

	新築住宅	既存住宅
共同居住型 (シェアハウス)	1人専用居室：9 m ² 以上 住宅全体面積：(15A + 10) m ² 以上	1人専用居室：7 m ² 以上 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)	専用居室：12 m ² 以上 ^(注) 住宅全体面積：(15B + 22C + 10) m ² 以上 (注：住宅全体面積が(15B + 24C + 10) m ² 以上の場合は、10 m ² 以上)	

※共同居住型：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

※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

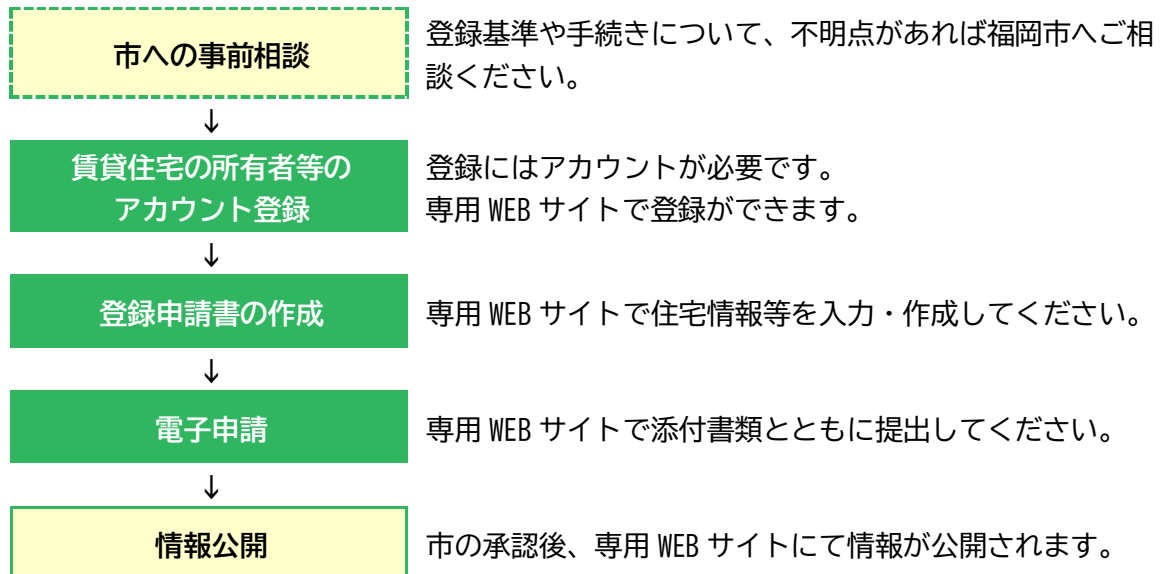
	一般住宅	一般住宅 (台所等一部共用)	共同居住型 (シェアハウス)	共同居住型 (ひとり親向けシェアハウス)
専用部分 設備	台所、便所、収納設備、浴室又はシャワー室 (上記が完備)	便所 (以下の共同利用設備の基準を満たす場合)	設置要件なし	
共同利用 設備	X	台所、収納設備、浴室又はシャワー室 (各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保されること)	居間、食堂、台所、洗濯室又は洗濯場 (住棟内に1カ所以上)	
			便所、洗面、浴室又はシャワー室 (Aを5で除した数以上)	・便所と洗面 (BとCの合計数を3で除した数以上) ・浴室とシャワー室 (BとCの合計数を4で除した数以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

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**）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://safetynet-jutaku.mlit.go.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、こちらをご参照ください。

【事業者向け管理サイト入力マニュアル】

https://safetynet-jutaku.mlit.go.jp/docs/manual_ag.pdf

<相談・問合せ先>

福岡市住宅都市みどり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. 居住サポート住宅の認定について

(1) 認定基準

- 居住サポート住宅の認定は、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。
- 一つの計画内に複数棟を位置付けることも可能です（福岡市内に立地する場合に限る）。
- **賃貸人**（サブリース業者を含む）と**居住サポートを行う者**（居住支援法人等）が共同で申請します。
- 認定を受けるためには、以下の要件を全て満たす必要があります。

- ① 入居を受け入れることとする住宅確保要配慮者の範囲を定める場合、要配慮者の入居を不当に制限しないこと
- ② **専用住宅を1戸以上**設けること
- ③ 要援助者に対する**3つの居住サポート**を提供すること
- ④ 居住サポートの対価が内容や頻度に照らして、不当に高額にならない金額であること
- ⑤ **構造基準**を満たすこと
- ⑥ **規模（住戸専用面積）基準**を満たすこと
- ⑦ **設備基準**を満たすこと
- ⑧ **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 入居を受け入れることとする住宅確保要配慮者の範囲を定める場合、要配慮者の入居を不当に制限しないこと

- 福岡市の規定する住宅確保要配慮者については、5ページをご参照ください。

② 専用住宅を1戸以上設けること

- 専用住宅とは、入居者を、3つの居住サポート（安否確認、見守り、福祉サービスへのつなぎ）が必要な住宅確保要配慮者（**要援助者**）に限定する住戸をいいます。
- 専用住宅の位置は、自由に変更することができます。

③ 要援助者に対する3つの居住サポートを提供すること

1. **安否確認**
一日に一回以上、通信機器・訪問等により実施すること
 2. **見守り**
一月に一回以上、訪問等により、入居者の心身・生活状況を把握すること
 3. **福祉サービスへのつなぎ**
入居者の心身・生活状況に応じて利用可能な福祉サービスに関する情報提供や助言を実施し、必要に応じて行政機関や福祉サービス事業者につなぐこと
- 要援助者以外の入居者に対しては、希望等に応じて個別に必要な方法・頻度の居住サポートを提供します。
 - つなぎ先として考えられる公的機関は、福岡市ホームページ（居住サポート住宅の認定制度について）に掲載の一覧を参考にしてください。

<https://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/jigyochousei/life/kyojusupportnintei.html>

- ④ 居住サポートの対価が内容や頻度に照らして、不当に高額にならない金額であること

⑤ 構造基準を満たすこと

⑥ 規模（住戸専用面積）基準を満たすこと

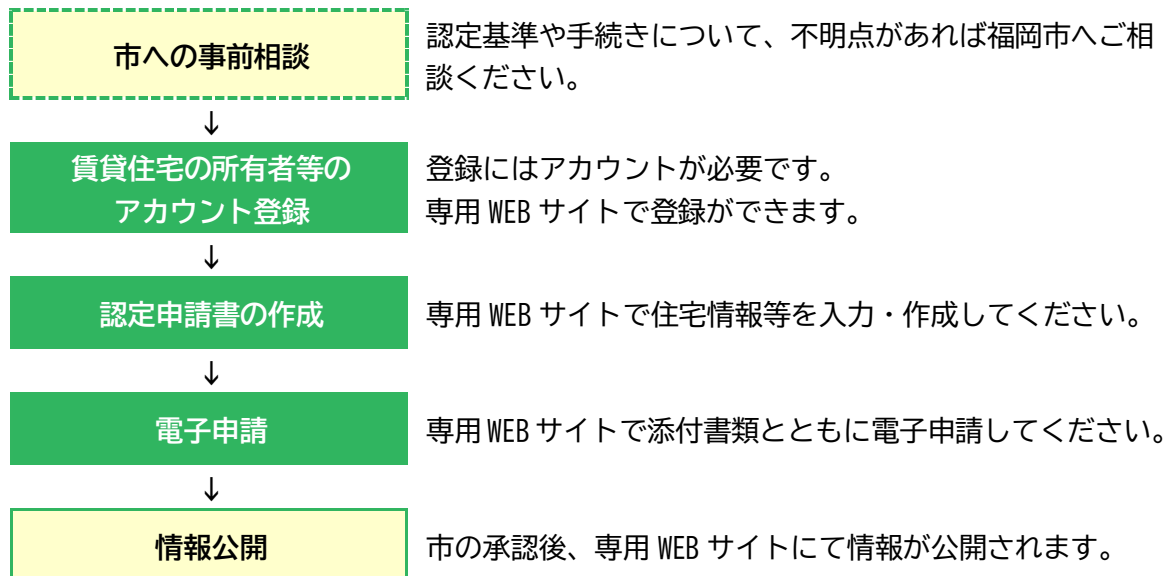
⑦ 設備基準を満たすこと

⑧ 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

○ ⑤～⑧の基準は、セーフティネット住宅（5～6 ページ）と同様です。

（２）認定手続き

○ 居住サポート住宅の認定手続きは、【専用 WEB サイト】居住サポート住宅情報提供システム（**電子申請**）で行います。



【専用 WEB サイト】居住サポート住宅情報提供システム

<https://support-jutaku.mlit.go.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、こちらをご参照ください。

【申請者向け管理サイト入力マニュアル】

https://support-jutaku.mlit.go.jp/docs/manual_ag.pdf

<相談・問合せ先>

福岡市住宅都市みどり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

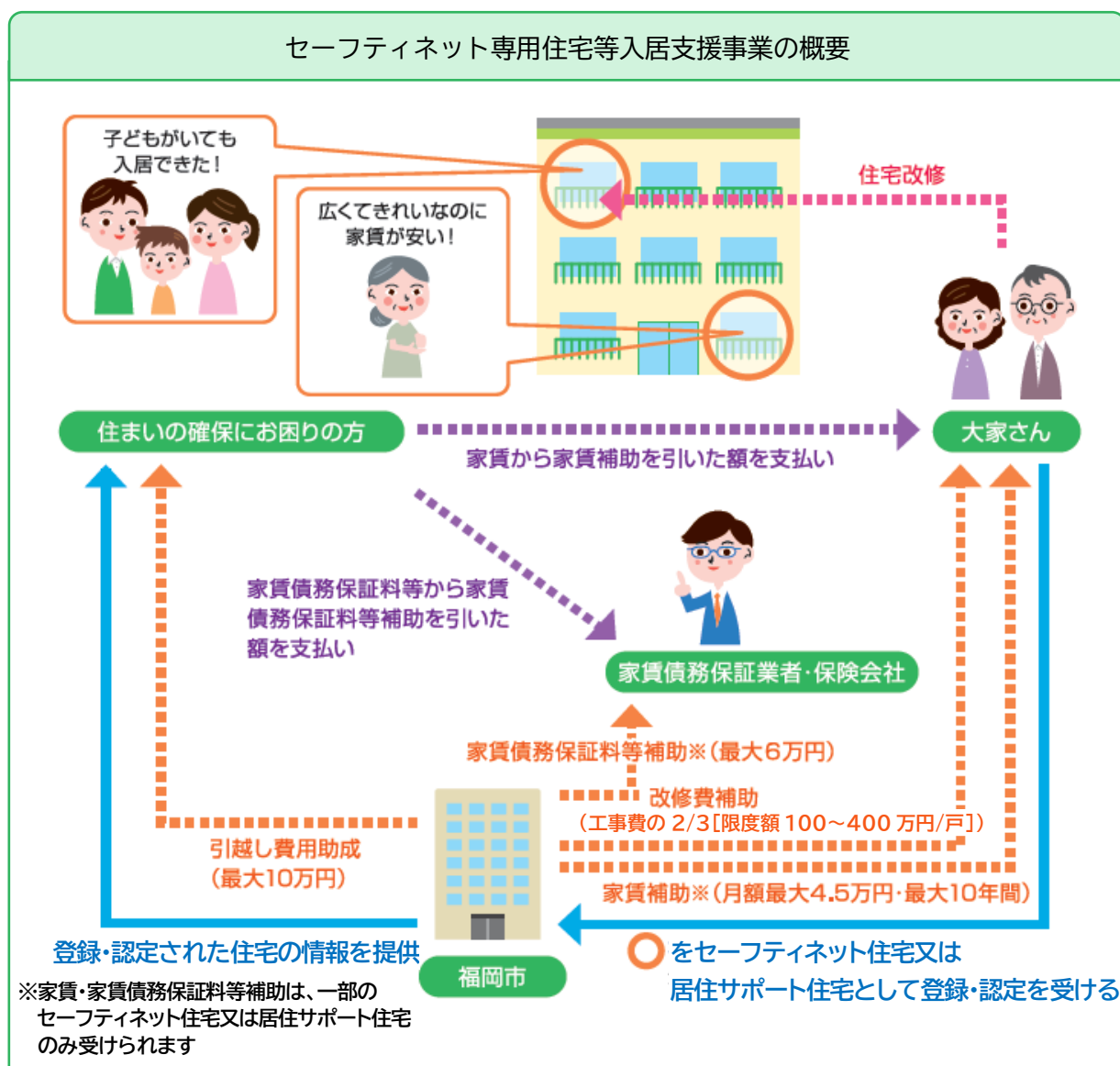
4. 福岡市セーフティネット専用住宅等入居支援事業

(1) 事業の目的・概要

セーフティネット住宅及び居住サポート住宅の供給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及び居住サポー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。

この手引書は、② **家賃低廉化補助**、③ **家賃債務保証料等低廉化補助**について説明しています。①については、別冊「改修費補助 編」をご参照ください。



① 改修費補助

別冊「改修費補助 編」をご参照ください。

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又は居住サポート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下記のポイントを参照)

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	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54,000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	17,500円	36,500円
	104,001円以上123,000円以下	20,200円	33,800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、死後事務委任契約にかかる費用（残置物の処理に係るものに限る）及び緊急連絡先引受けに係る費用を、家賃債務保証業者、保険会社又は居住支援法人に対し**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下記のポイントを参照)

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、セーフティネット住宅又は居住サポート住宅に、原則として住替えを行うことで、**居住面積が広くな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 14～27 ページ、家賃債務保証料等低廉化補助 42～46 ページをご参照ください。

（２）補助制度の概要（対象となる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／居住サポート住宅の認定事業者（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／居住サポート住宅の認定事業者（賃貸人、サブリース業者など）		家賃債務保証業者 保険会社 居住支援法人
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]	20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又は居住サポート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（※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ください。

改修費補助

別冊「改修費補助 編」をご参照ください。

家賃低廉化補助

14～41 ページ

家賃債務保証料等低廉化補助

42～53 ページ

（３）補助を活用する住宅の募集

① 応募対象者

- セーフティネット住宅の登録事業者又は居住サポートの認定事業者であること。
※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。
- 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。
- 事業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、役員も該当しないこと。）
- 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

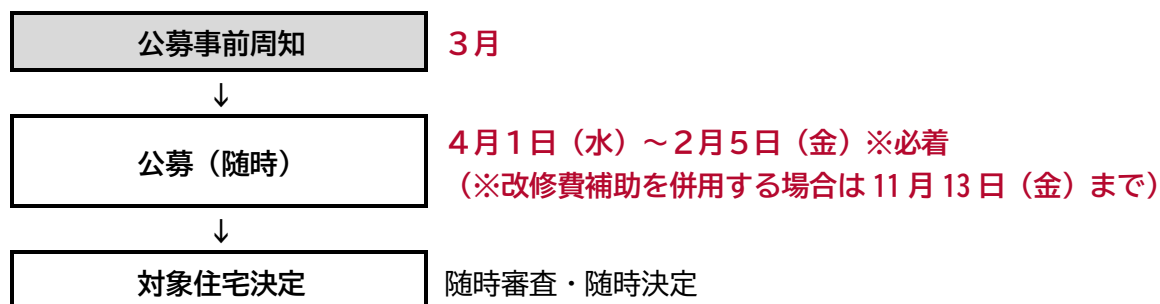
1) 募集戸数

- ・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：20 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 9 年 2 月 5 日（金）まで（※改修費補助を併用する場合は令和 8 年 11 月 13 日（金）まで）に住宅計画課へ提出してください。

※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_nyuukyoshiennjigyoku.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（所在地が福岡市以外の場合）
（30 日以内に交付を受けたもの）
- 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 8 年 4 月 1 日（水）から令和 9 年 2 月 5 日（金）まで （※改修費補助を併用する場合は令和 8 年 11 月 13 日（金）まで）
提出先・問合せ先	福岡市住宅都市みどり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

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) セーフティネット住宅の登録事業者又は居住サポート住宅の認定事業者であること。
※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) 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	・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又は居住サポート住宅であること。 ※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。
家賃の額	・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わない水準以下であること。
契約形態	・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	・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、謝礼金等の金品を受領し、その他入居者の不当な負担となることを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 商慣習と比して高くないと判断できる礼金及び更新手数料を受領する場合 - エ 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 - オ 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	・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）
入居世帯（転居前要件）	・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、特例対象者にあつては、イに限る。 - ア 要支援世帯（1） - イ 要支援世帯（2） ※入居世帯の所得の算定は、前年の所得により行います。

	・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)	・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又は居住サポー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 ㎡	=42,100 円+ (住宅面積-18 ㎡) ×500 円
30～39 ㎡	=51,500 円+ (住宅面積-30 ㎡) ×500 円
40～49 ㎡	=62,900 円+ (住宅面積-40 ㎡) ×500 円
50～59 ㎡	=69,100 円+ (住宅面積-50 ㎡) ×500 円
60～69 ㎡	=74,500 円+ (住宅面積-60 ㎡) ×500 円
70～79 ㎡	=80,000 円+ (住宅面積-70 ㎡) ×500 円
80 ㎡～	=85,000 円+ (住宅面積-80 ㎡) ×500 円

<家賃限度額一覧表>

住宅 面積 (㎡)	家賃 限度額 (円)	住宅 面積 (㎡)	家賃 限度額 (円)	住宅 面積 (㎡)	家賃 限度額 (円)	住宅 面積 (㎡)	家賃 限度額 (円)	住宅 面積 (㎡)	家賃 限度額 (円)	住宅 面積 (㎡)	家賃 限度額 (円)
18	42,100										
19	42,600										
20	43,100	30	51,500	40	62,900	50	69,100	60	74,500	70	80,000
21	43,600	31	52,000	41	63,400	51	69,600	61	75,000	71	80,500
22	44,100	32	52,500	42	63,900	52	70,100	62	75,500	72	81,000
23	44,600	33	53,000	43	64,400	53	70,600	63	76,000	73	81,500
24	45,100	34	53,500	44	64,900	54	71,100	64	76,500	74	82,000
25	45,600	35	54,000	45	65,400	55	71,600	65	77,000	75	82,500
26	46,100	36	54,500	46	65,900	56	72,100	66	77,500	76	83,000
27	46,600	37	55,000	47	66,400	57	72,600	67	78,000	77	83,500
28	47,100	38	55,500	48	66,900	58	73,100	68	78,500	78	84,000
29	47,600	39	56,000	49	67,400	59	73,600	69	79,000	79	84,500

※面積は小数点第1位以下を切り捨てる。(29.68 ㎡⇒29 ㎡)

※80 ㎡以上は1 ㎡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	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54,000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	17,500円	36,500円
	104,001円以上123,000円以下	20,200円	33,800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	42,100	9,000	10,300	33,100	31,800
19	42,600	9,500	10,900		31,700
20	43,100	10,000	11,500		31,600
21	43,600	10,500	12,100		31,500
22	44,100	11,000	12,600		31,500
23	44,600	11,500	13,200		31,400
24	45,100	12,000	13,800		31,300
25	45,600	12,500	14,400		31,200
26	46,100	13,000	15,000		31,100
27	46,600	13,500	15,500		31,100
28	47,100	14,000	16,100		31,000
29	47,600	14,500	16,700		30,900
30	51,500	15,000	17,300	36,500	34,200
31	52,000	15,500	17,800		34,200
32	52,500	16,000	18,400		34,100
33	53,000	16,500	19,000		34,000
34	53,500	17,000	19,600		33,900
35	54,000	17,500	20,200		33,800
36	54,500	18,000	20,700		33,800
37	55,000	18,500	21,300		33,700
38	55,500	19,000	21,900		33,600
39	56,000	19,500	22,500		33,500
40	62,900	20,000	23,000	42,900	39,900
41	63,400	20,500	23,600		39,800
42	63,900	21,000	24,200		39,700
43	64,400	21,500	24,800		39,600
44	64,900	22,000	25,300		39,600
45	65,400	22,500	25,900		39,500
46	65,900	23,000	26,500		39,400
47	66,400	23,500	27,100		39,300
48	66,900	24,000	27,700		39,200
49	67,400	24,500	28,200		39,200

※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	69,100	25,000	28,800	44,100	40,300
51	69,600	25,500	29,400		40,200
52	70,100	26,000	30,000		40,100
53	70,600	26,500	30,500		40,100
54	71,100	27,000	31,100		40,000
55	71,600	27,500	31,700		39,900
56	72,100	28,000	32,300		39,800
57	72,600	28,500	32,800		39,800
58	73,100	29,000	33,400		39,700
59	73,600	29,500	34,000		39,600
60	74,500	30,000	34,600	44,500	39,900
61	75,000	30,500	35,200		39,800
62	75,500	31,000	35,700		39,800
63	76,000	31,500	36,300		39,700
64	76,500	32,000	36,900		39,600
65	77,000	32,500	37,500		39,500
66	77,500	33,000	38,000		39,500
67	78,000	33,500	38,600		39,400
68	78,500	34,000	39,200		39,300
69	79,000	34,500	39,800		39,200
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ください。

<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ください。

<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又は居住サポー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、家賃低廉化事業者に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に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**で行ってください。
- 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転居後要件のどちらも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. 21～27) 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事務手続き (P. 28～) 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、目安としてご参考ください。

【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 B : 1,996,000 円	A : 1,956,000 円 B : 2,376,000 円	A : 2,336,000 円 B : 2,756,000 円	A : 2,716,000 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

所得を収入に換算した場合

【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 B : 2,967,000 円	A : 2,911,000 円 B : 3,511,000 円	A : 3,451,000 円 B : 3,995,000 円	A : 3,947,000 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ください。

① 各自の総所得金額の確認方法

○ 給与収入のみの方

令和 8 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 8 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 8 年度 「所得証明書」の総所得金額

※令和 8 年度の所得（令和 7 年 1 月 1 日から令和 7 年 12 月 31 日までの所得）が確定（給与所得のみの方…5/20 以降、それ以外の方…6/11 以降）するまでは、令和 7 年度の所得（令和 6 年 1 月 1 日から令和 6 年 12 月 31 日までの所得）を確認します。（市役所への申請日を基準として、所得確認をする年を分けます。）

② 世帯全員の総所得金額の算出

Aさんの総所得金額 円	+	Bさんの総所得金額 円	+	Cさんの総所得金額 円	=	世帯全員の総所得金額 A 円
----------------	---	----------------	---	----------------	---	-------------------

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 (基礎控除振替分)	給与所得又は公的年金等の雑所得がある人	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 老人扶養控除 (同一生計配偶者)	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 ※ひとり親控除には該当せず、事実婚状態にない人で、以下のいずれかを満たす人 ①夫と離別した人で、扶養親族があり、合計所得額が 500 万以下である人 ②夫と死別等した人で、合計所得額が 500 万以下である人	270,000 円 × 人 ※所得から基礎控除振替分を差し引いた金額が 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 ※婚姻をしていない又は配偶者と離婚・死別等した後に婚姻又は事実婚状態にない人で、生計を一にする子(所得 58 万円以下かつ他者の扶養になっていない)を有し、合計所得額が 500 万円以下である人	350,000 円 × 人 ※所得から基礎控除振替分を差し引いた金額が 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

世帯全員の総所得金額 A 円 ②で計算した金額	—	世帯の控除額合計 B 円 ③で計算した金額	÷ 12	=	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ください。

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。

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

<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。
- 現入居者を対象者とする【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**（21 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**（24 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**（25 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、セーフティネット住宅又は居住サポー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**ことを言います。
（※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。）
- 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. 23 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住宅の場合は、17, 18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		☐ $0 \leq ② \leq 104,000$ 区分Ⅰ	☐ $0 \leq ② \leq 104,000$ 区分Ⅰ
		☐ $104,001 \leq ② \leq 123,000$ 区分Ⅱ	☐ $104,001 \leq ② \leq 123,000$ 区分Ⅱ
		☐ $123,001 \leq ② \leq 139,000$ 区分Ⅲ	☐ $123,001 \leq ② \leq 139,000$ 区分Ⅲ
		☐ $139,001 \leq ② \leq 158,000$ 区分Ⅳ	☐ $139,001 \leq ② \leq 158,000$ 区分Ⅳ
最低居住面積 ※P. 24 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
		☐ 最低居住面積未満	☐ 最低居住面積未満
		☐ 最低居住面積以上	☐ 最低居住面積以上
家賃負担率（④×12÷①） ※P. 25 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 %
		☐ 高家賃負担率未満	☐ 高家賃負担率未満
		☐ 高家賃負担率以上	☐ 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>

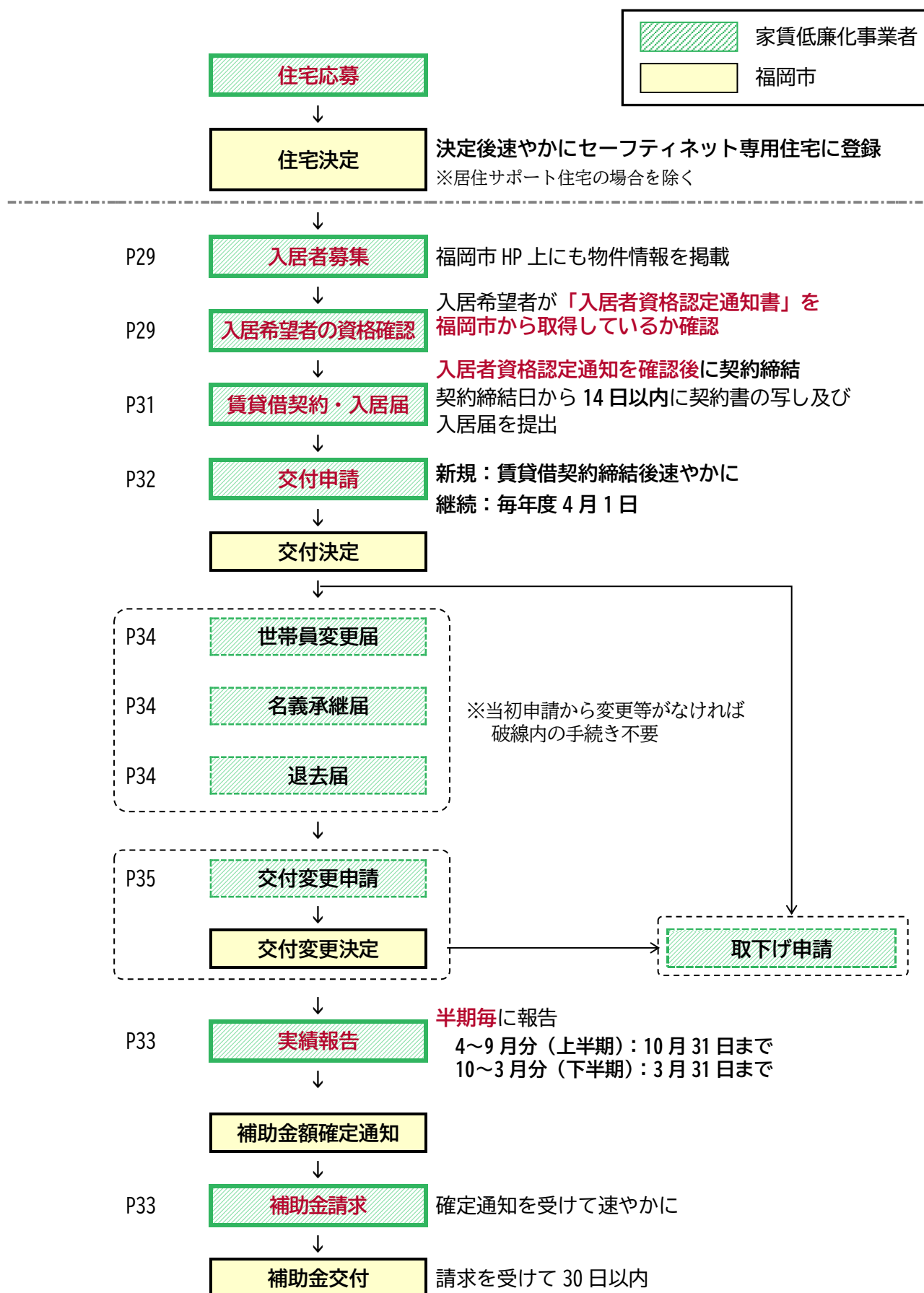
① 政令月収 < 123,000 円以下の世帯 >

③ 家賃負担率		② 居住面積	
		最低居住面積	
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	
		最低居住面積	
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>

福岡市住宅都市みどり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**してください。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ください。

【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** に進んでください。

※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注意ください。

※居住サポート住宅の場合も、入居を受け入れることとする住宅確保要配慮者の範囲を定める場合は、その属性を理由に入居を拒むことは不適切と考えられますのでご注意ください。

【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**してください。

<連絡先>

福岡市住宅都市みどり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 8 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等入居支援事業
入居者資格認定通知書

令和8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等入居支援事業

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

【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（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

【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 8 年〇〇月〇〇日
至 令和 9 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とともに、入居希望者にあつては賃貸借契約を締結してください。

事業者 賃貸借契約の内容は以下の要件としてください。

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 商慣習と比して高くないと判断できる礼金及び更新手数料を受領する場合
	エ 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
	オ 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ください。

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又は居住サポー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ください。

◎：必須 ○：場合により必要

チェック	区分	提出書類
☐	◎	入居届（様式第21号）
☐	◎	賃貸借契約書の写し
☐	○	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ください。

◎：必須 ○：場合により必要

チェック	区分	提出書類
☐	◎	家賃低廉化補助金交付申請書（様式第23号）
☐	◎	家賃低廉化補助金交付申請額明細書（様式第23号別紙）
☐	○	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ください。

- 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ください。

◎：必須 ○：場合により必要

チェック	区分	提出書類
☐	◎	家賃低廉化補助金交付申請書（様式第23号）
☐	◎	家賃低廉化補助金交付申請額明細書（様式第23号別紙）
☐	○	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ください。

◎：必須 ○：場合により必要

チェック	区分	提出書類
☐	◎	家賃低廉化補助金実績報告書（様式第 32 号）
☐	◎	家賃低廉化補助金実績明細書（様式第 32 号別紙 1）
☐	○	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（家賃補助）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ください。（当該状況が判明した時点で福岡市にご一報ください。）

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）を提出してください。

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ください。

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ください。

◎：必須 ○：場合により必要

チェック	区分	提出書類
☐	◎	1. 世帯員変更届（様式第25号）
☐	◎	2. 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）
☐	○	3. 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ください。

◎：必須 ○：場合により必要

チェック	区分	提出書類
☐	◎	1. 名義承継届（様式第26号）
☐	◎	2. 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。）
☐	○	3. 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ください。

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。

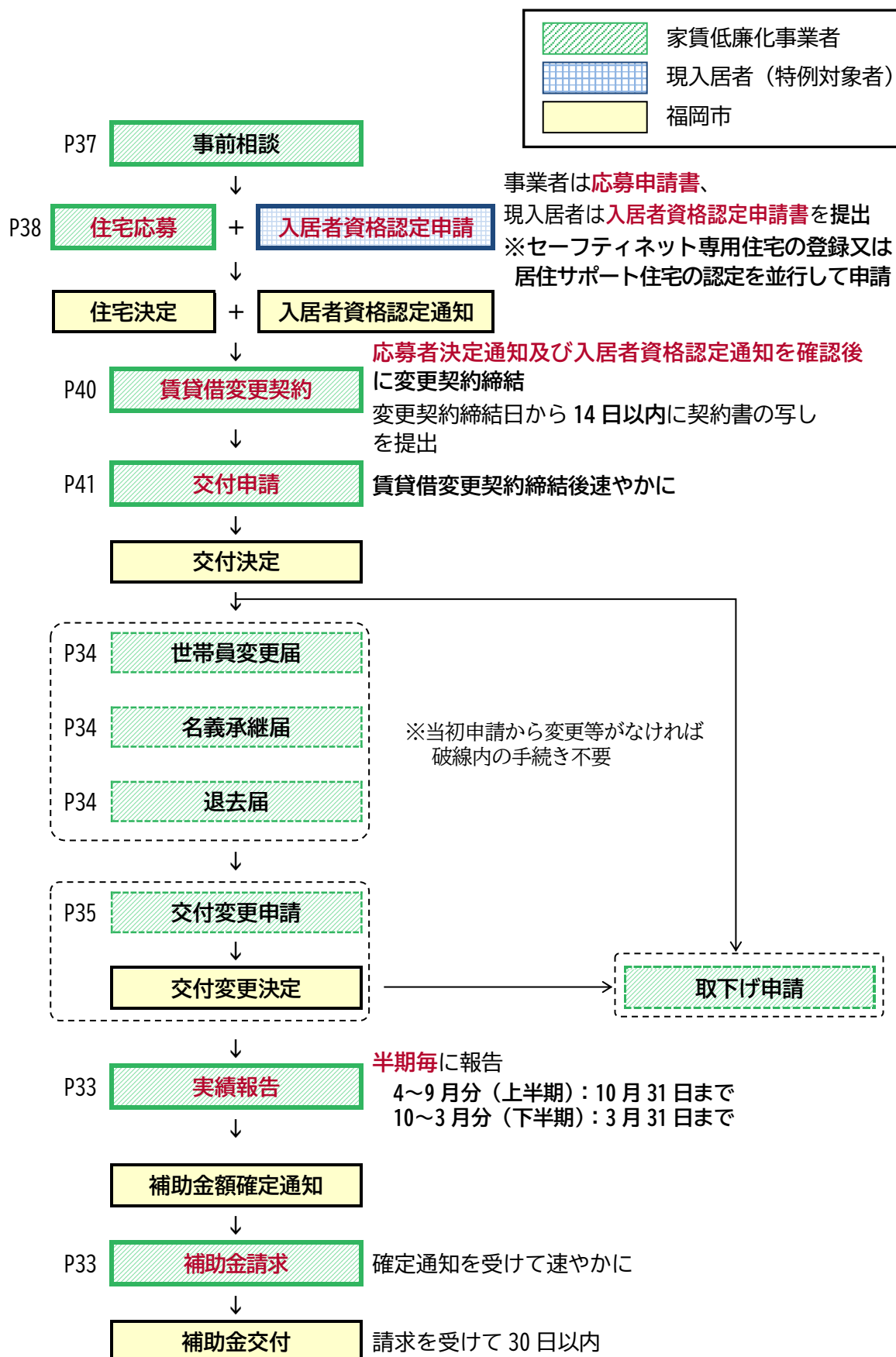
<変更申請の時期>

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

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ください。

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>

福岡市住宅都市みどり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ください。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	
	家賃	円	賃貸借契約書などでご確認ください。
	入居時期	年 月	
現入居者の 状況※	世帯構成		年齢、続柄などをお聞きます。
	世帯年収		概ねの額をお聞きます。
	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ください。

◎：必須 ○：場合により必要

チェック	区分	提出書類
☐	◎	応募申請書（様式第1号）
☐	◎	事業計画概要書
☐	◎	建物の状況を確認できる書類
☐	◎	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）
☐	○	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）
☐	○	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。
（居住サポート住宅として認定を受けている場合を除く）
手続きの詳細はP.7（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 8 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等入居支援事業
入居者資格認定通知書

令和8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等入居支援事業
- 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
【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（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
【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 8 年〇〇月〇〇日
至 令和 9 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）を締結してください。

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ください。

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又は居住サポー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ください。

◎：必須 ○：場合により必要

チェック	区分	提出書類
☐	◎	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
☐	○	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ください。

◎：必須 ○：場合により必要

チェック	区分	提出書類
☐	◎	家賃低廉化補助金交付申請書（様式第 23 号）
☐	◎	家賃低廉化補助金交付申請額明細書（様式第 23 号別紙）
☐	○	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ください。

- 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. 33～35 をご参照ください。

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：登録家賃債務保証業者

※家賃債務に係る業務を適切に行うことができる者として、国土交通省に登録された業者。

B：認定家賃債務保証業者

※住宅確保要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者として、登録家賃債務保証業者又は居住支援法人から一定の要件を満たす者を、国土交通大臣が認定した業者。

C：居住支援法人

※福岡市内で活動する団体に限ります。

D：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	・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又は居住サポート住宅であること。 ※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。		
家賃の額	・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	・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（残置物の処理に係るものに限る）及び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。 ・家賃債務保証を行う者又は登録・認定事業者が、入居者に保証人を求めないこと。		
入居世帯 (転居前要件)	・福岡市住宅入居資格者のうち、次に該当する世帯 <table border="0"> <tr> <td> 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） </td><td> } 【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。） </td></tr> </table> ※入居世帯の所得の算定は、前年の所得により行います。 ・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。	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）	} 【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。）
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）	} 【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。）		

- 家賃債務保証料等低廉化補助金の交付を受ける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.44～46)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.47～)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. 22 をご参照ください。

(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. 24 をご参照ください。

(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. 25 をご参照ください。

(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>

居住面積水準 家賃負担率		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)

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

居住面積水準 家賃負担率		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(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)

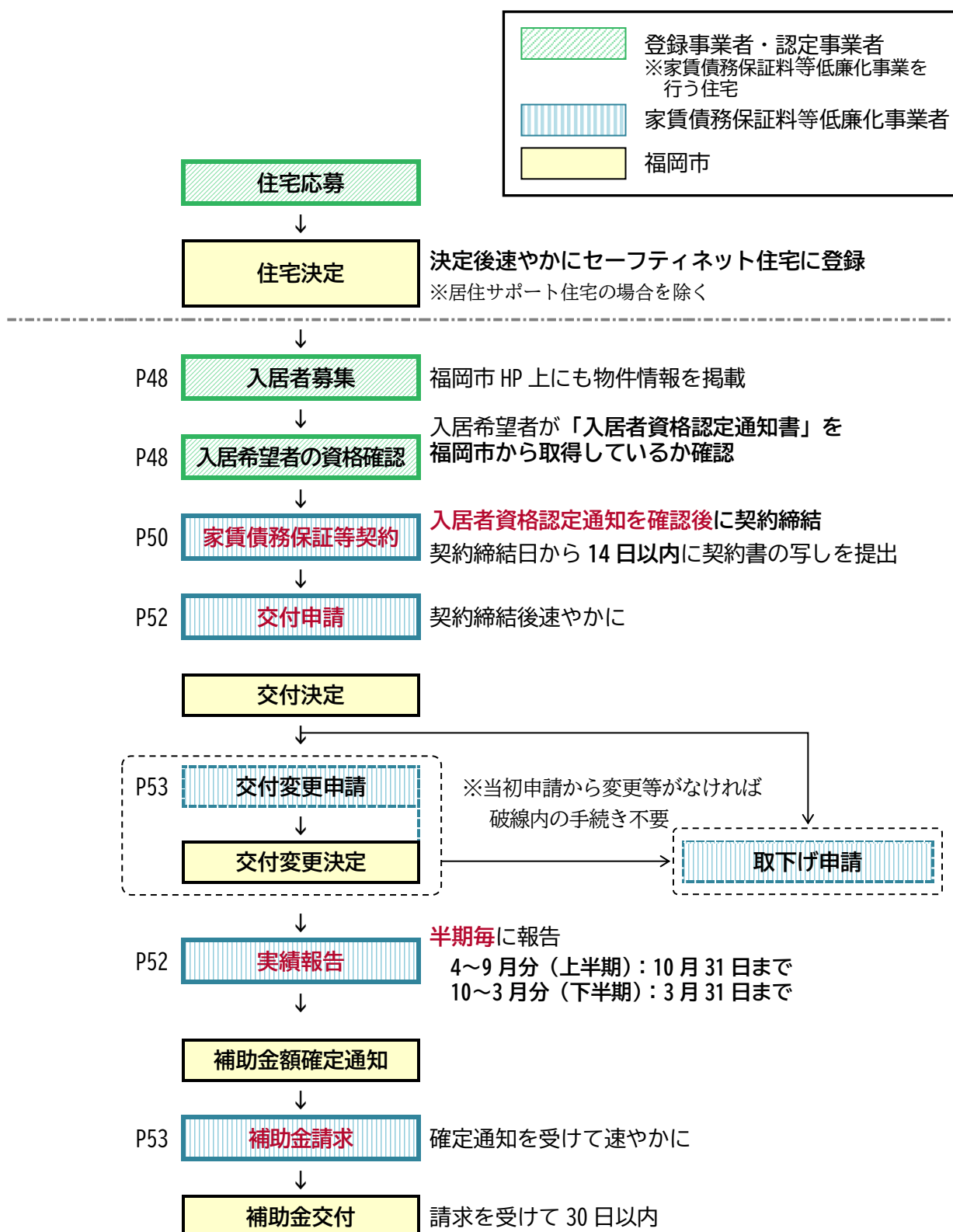
- **転居前**の要件に該当した世帯(**要支援世帯(1)(2)(3)**又は**要支援世帯(4)**、**支援世帯(A)(B)**で**緊急世帯**)が、家賃債務保証料等低廉化補助を受ける住宅に住替えを行うことで、**居住環境が向上**することが必要です。
- 居住環境が向上するとは、セーフティネット住宅又は居住サポート住宅に住替えを行うことで、**居住面積が広がる又は家賃負担率が低くなる**ことを言います。
- 転居後要件についても、どの区分(**要支援世帯・支援世帯**)に該当するかを**再度判定**します。

<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.27に記載の<区分判定チェックリスト>をご活用ください。

（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>

福岡市住宅都市みどり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理後）※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**してください。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）※家賃債務保証業者・保険会社・居住支援法人の手続き

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ください。

【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・残置物の保険に係る契約、死後事務委任契約又は緊急連絡先引受けに係る契約の締結**に進んでください。

※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注意ください。

※居住サポート住宅の場合も、入居を受け入れることとする住宅確保要配慮者の範囲を定める場合は、その属性を理由に入居を拒むことは不適切と考えられますのでご注意ください。

【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**してください。

<連絡先>

福岡市住宅都市みどり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 8 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等入居支援事業
入居者資格認定通知書

令和 8 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等入居支援事業

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た住宅
【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（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
【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 8 年 〇 月 〇 日
至 令和 9 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、死後事務委任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（※家賃債務保証業者又は居住支援法人の手続き）

債保業者等 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ください。

債保業者等 賃貸借契約の内容は以下の要件としてください。

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・認定事業者が、入居者に保証人を求めないこと。
------	--

債保業者等 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ください。

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（※家賃債務保証業者又は居住支援法人の手続き）

債保業者等 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ください。

◎：必須 ○：場合により必要

チェック	区分	提出書類
☐	◎	家賃債務保証契約書の写し
☐	○	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（入居者又は事業者）と締結してください。

保険会社 保険契約の内容は以下の要件としてください。

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ください。

1)	家賃債務保証料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・認定事業者）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ください。

◎：必須 ○：場合により必要

チェック	区分	提出書類
☐	◎	保険契約書の写し
☐	○	その他市長が必要と認める書類

3-1 死後事務委任契約（※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、死後事務委任契約を締結してください。

居住支援法人 死後事務委任契約の内容は以下の要件としてください。

契約条件	・死後事務委任契約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、以下の内容を契約の内容に盛り込んでください。

- | | |
|----|--|
| 1) | 家賃債務保証料等低廉化補助金が交付される場合、死後事務委任契約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契約者（入居者）負担額とすること。 |
|----|--|

3-2 死後事務委任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 死後事務委任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ください。

◎：必須 ○：場合により必要

チェック	区分	提出書類
☐	◎	死後事務委任契約書の写し
☐	○	その他市長が必要と認める書類

4-1 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ください。

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ください。

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、以下の内容を契約の内容に盛り込んでください。

- | | |
|----|--|
| 1) | 家賃債務保証料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契約者（入居者）負担額とすること。 |
|----|--|

4-2 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ください。

◎：必須 ○：場合により必要

チェック	区分	提出書類
☐	◎	緊急連絡先引受けに係る契約書の写し
☐	○	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、孤独死・残置物の保険料、死後事務委任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）※家賃債務保証業者・保険会社・居住支援法人の手続き

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、死後事務委任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ください。

◎：必須 ○：場合により必要

チェック	区分	提出書類
☐	◎	家賃債務保証料等低廉化補助金交付申請書（様式第 35 号）
☐	◎	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）
☐	○	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等」と「孤独死・残置物に係る保険料の被保険者を登録・認定事業者として、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。（※43 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・保険会社・居住支援法人の手続き

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ください。

◎：必須 ○：場合により必要

チェック	区分	提出書類
☐	◎	家賃債務保証料等低廉化補助金実績報告書（様式第 32 号）
☐	◎	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）
☐	○	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）を提出してください。

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。

家賃債務保証料等低廉化補助金に変更等が生じたとき、その他手続き

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等住替え助成について

- セーフティネット住宅や居住サポー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	○礼金 ○建物仲介手数料 ○家賃債務保証料 ○住宅保険料（火災保険等） ○鍵交換費用 ○転居前の住宅に係る原状回復費用 ○転居前の住宅の清掃（クリーニング）・消毒費用	×敷金 ×駐車場仲介手数料 ×契約時に支払う家賃、共益費及び管理費 ×転居後の住宅の清掃（クリーニング）・消毒費用 ×その他左記に定めるもの以外の費用
引越費用	○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	×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