

杉並区セーフティネット専用住宅 家賃低廉化補助事業のご案内

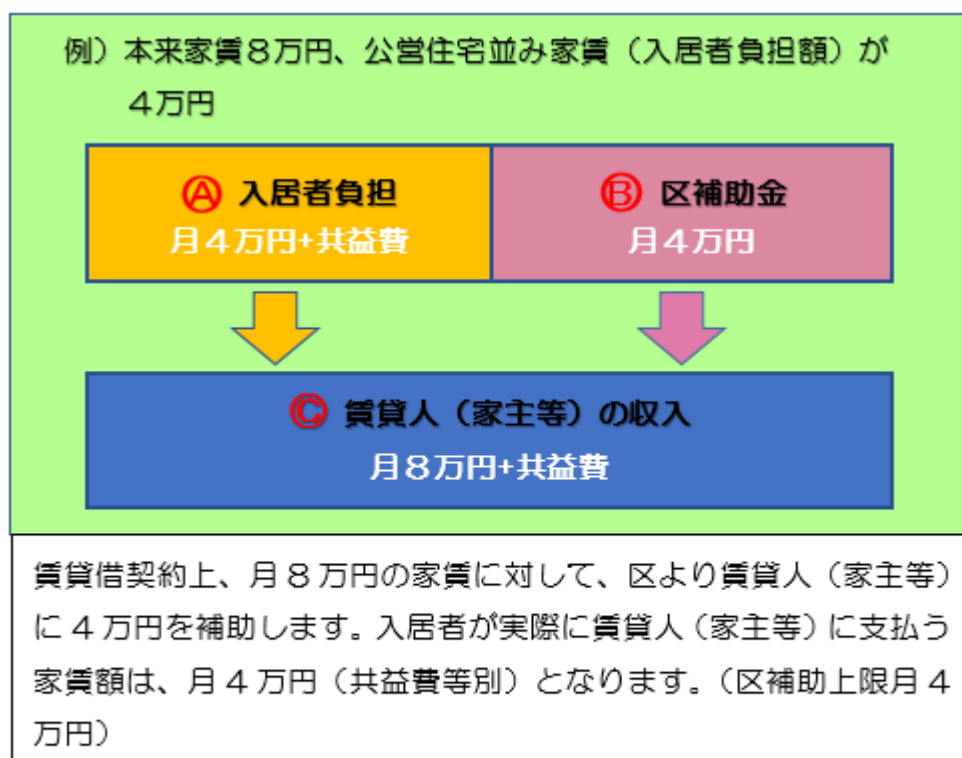
1. 制度概要

区内に2年以上在住の住宅確保要配慮者(※1)の方が、区内にある家賃低廉化補助対象の専用住宅(※2)に転居される場合に、区が賃貸人(大家または集金・管理を行う事業者等)に家賃の一部を補助する制度です。これにより低額所得の住宅確保要配慮者が低廉な家賃で専用住宅に入居することが出来ます。

賃貸借契約上は、当該専用住宅の本来の家賃額での契約となりますが、入居者が賃貸人へ払う家賃の額は、本来家賃額から補助金額分を差し引いた額となります。

(※1)住宅確保要配慮者…住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律で定義されている、住宅の確保に特に配慮を要する者

(※2)専用住宅…セーフティネット住宅として登録されたもののうち、入居者を住宅確保要配慮者に限定した住宅



※公営住宅並みの家賃額は、入居者の所得、物件の専有面積や立地条件等により変わります。

2. 補助金概要

補助金額	月額最大 4 万円(100 円未満切捨て) ○補助金額は専用住宅の賃貸借契約書上の家賃の額から公営住宅並み家賃の額(※3)を控除して得た額です。 ○入居者には補助金額を差し引いた後の家賃を賃貸人に支払っていただきます。
補助対象者	専用住宅の賃貸人(賃貸借契約書上の賃貸人又は家賃の集金管理を行う団体及び個人)
補助期間	専用住宅として管理を開始した日から最長 12 年間 ○当該専用住宅への補助金の合計額が 600 万円を超えない場合にあっては、その範囲内において補助期間を延長します。 ○子ども(18 歳に達する日以降の最初の 3 月 31 日までの間にある者)がいる世帯で、当該入居者の所得が 15 万 8 千円を超え 21 万円 4 千円を超えない世帯の場合、最長 6 年間の補助期間です。
家賃低廉化適用時期	開始 賃貸借契約上の入居日が月の初日の場合は当月分から、月の初日以外の場合は翌月分から開始
	終了 入居者の死亡や退去による賃貸借契約の終了日まで ○補助金額は、居住した日数を基礎として日割り
交付方法	毎月払い ○前月分の補助金を翌月末に、賃貸人指定の口座に振り込みます。

(※3) 公営住宅並み家賃の額…公営住宅法施行令に基づき算出した額です。

○公営住宅並み家賃の計算方法

$34,400 \sim 67,500 \text{ 円}(\text{※4}) \times (\text{床面積} \div 65)(\text{※5}) \times 1.15(\text{※6})(100 \text{ 円未満切捨て})$

(※4) 家賃算定基礎額(公営住宅法施行令第 2 条第 2 項)

入居者の所得により金額が異なります。

入居者の所得は、「杉並区セーフティネット専用住宅家賃低廉化補助事業所得の計算方法」を参照してください。

(※5) 規模係数(小数第 5 位切捨て)(公営住宅法施行令第 2 条第 1 項第 2 号)

(※6) 立地係数(公営住宅法施行令第 2 条第 1 項第 1 号)

【例】入居者の所得が 139,000 円を超え 158,000 円以下、床面積が 40 m²、

本来家賃が 100,000 円の住宅の場合

$51,200 \text{ 円} \times (40 \text{ m}^2 \div 65) \times 1.15 = 36,200 \text{ 円}$

本来家賃 100,000 円—公営住宅並み家賃 36,200 円=63,800 円

最大の 40,000 円が補助額、60,000 円が入居者負担額

3. 補助の要件について

住宅及び賃貸人の要件について

次に掲げる全ての要件を満たすこと。

- ①区内に所在する専用住宅であること。
- ②入居者に対し、賃貸借契約書上の家賃より低廉な家賃で賃貸する専用住宅であること。
- ③賃貸人が暴力団員等でないこと。

入居者の資格要件について

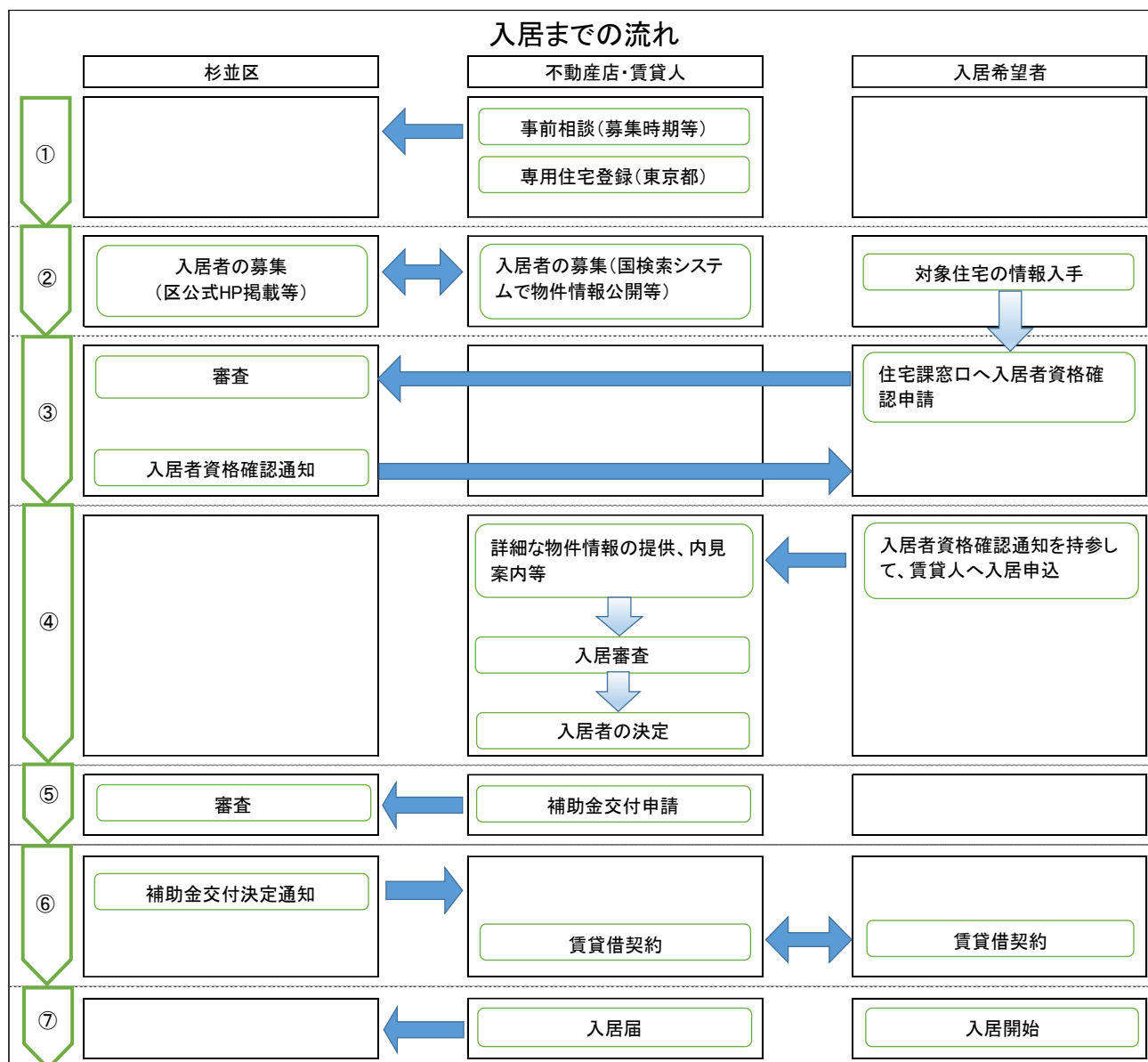
- ①住宅確保要配慮者であること。
- ②入居者、同居する世帯員のうち、いずれかの者が引き続き2年以上杉並区に住所を有していること。
- ③月額所得が15万8千円以下であること。ただし、満18歳に達する日以後の最初の3月31日までの間にある子どもがいる世帯は、21万円4千円以下であること。
⇒所得の計算の仕方は、別紙「杉並区セーフティネット専用住宅事業所得の計算方法」を参考にしてください。
- ④生活保護法による住宅扶助、生活困窮者自立支援法による生活困窮者住居確保給付金、そのほか住宅支援に関する給付金を受けていないこと。
- ⑤住民税(特別区民税又は市町村民税)の滞納がないこと。
- ⑥賃貸人の2親等以内の親族でないこと。
- ⑦賃貸人の属する会社等の従業員等でないこと。
- ⑧暴力団員等でないこと。
- ⑨住宅を所有していないこと。

【住宅確保要配慮者の例】

- | | |
|---|------------------------------------|
| ☐ 低額所得者
(月収15.8万円(収入分位25%)以下) | ☐ 外国人 |
| ☐ 被災者(発災後3年以内) | ☐ 中国残留邦人 |
| ☐ 高齢者(60歳以上) | ☐ 児童虐待を受けた者 |
| ☐ 身体障害者 | ☐ DV被害者 |
| ☐ 知的障害者 | ☐ 犯罪被害者 |
| ☐ 精神障害者 | ☐ 更生保護対象者 |
| ☐ 子ども(高校生相当以下)を養育している者 | など |

★住宅の登録申請の際に、専用住宅に入居可能な住宅確保要配慮者の範囲を賃貸人が指定することが出来ます。

4. 入居までの手続き



①専用住宅の登録

専用住宅の登録にあたっては、東京都に対する登録申請手続きが必要です。

★詳しくは、以下の Web サイトをご覧ください。

・東京都「住宅セーフティネット制度登録制度の紹介」

https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/chintaitorokuseido.html

・国土交通省「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>

登録が完了すると国土交通省の「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>)に物件情報が掲載されます。

＜注意＞

- ・規模、構造、設備等について、一定の基準に適合する必要があります。
- ・家賃が近隣の家賃相場程度である必要があります。
- ・賃貸住宅の貸主が登録できます。（集合住宅の空き室１戸でも登録可）

②入居者の募集

国土交通省の「セーフティネット住宅情報提供システムで物件情報が公開されます。

また、区広報や区公式 HP でも入居者募集の案内を行います。（掲載場所：トップページ

＞くらしのガイド＞住まい＞セーフティネット住宅家賃低廉化補助事業）

③入居者資格の確認

入居者資格の確認は、区が事前に行います。

入居者資格を有することを認めたときは、入居希望者に「入居者資格確認通知書（第２号様式）」をお渡しします。

④入居審査

入居希望者が「入居者資格確認通知書」を持って、各不動産店へ入居申込に来ますので、通常の民間賃貸住宅と同様に入居審査を行ってください。

⑤家賃低廉化補助の交付申請等の提出

賃貸人は、入居者資格確認通知書が発行された入居希望者から専用住宅へ入居申込があり、家賃低廉化補助金の交付を受けようとする場合、以下の書類を提出してください。
※入居希望者が区へ入居者資格確認申請を行っていない場合は、住宅課管理係をご案内ください。

(1) 杉並区セーフティネット専用住宅等家賃低廉化補助金交付申請書（第3号様式）

(2) 賃貸借契約書（締結前）

⇒家賃低廉化補助対象の専用住宅に係る賃貸借契約書について、6 ページの特約のひな形と同様の内容を追記してください。

(3) 口座振替依頼書

(4) 賃貸人に代わって集金管理を行うことを示した契約書の写し

⇒申請者が賃貸借契約書上の賃貸人でない場合、提出してください。

<注意>

- ・上記書類提出後、区から「杉並区セーフティネット専用住宅等家賃低廉化補助金交付決定通知書(第4号様式)」が届くまで(申請から約1週間程度)は、賃貸借契約を締結しないでください。
- ・区から賃貸人への補助金の交付決定を行う前から入居している方が、継続して入居する場合は、補助の対象とはなりません。

(参考) 賃貸借契約書に追記する特約のひな型について

家賃低廉化補助対象の専用住宅に係る賃貸借契約書について、下記の特約事項と同様の内容を追記頂きますようお願い申し上げます。

甲：賃貸人 乙：借人	
(特約事項)	
第〇条 第〇条までの規定以外に、本契約の特約については、下記のとおりとする。	
1 乙が、偽りその他不正の手段により入居したときは、賃貸借契約を解除する。	
2 乙は、本物件を他の者に貸し、又はその入居の権利を他の者に譲渡してはならない。	
3 乙は、本物件を物置、ごみ置場等の居住目的以外に使用してはならない。	
4 乙は、本物件への入居当初からの同居者以外の者を同居させようとするとき(出産の場合を除く。)は、杉並区長の承認を受けなければならない。	
5 乙は、婚姻、養子縁組、出産、離婚、離縁、死亡、転出、氏名変更等が生じたときは、変更内容を杉並区長に届け出なければならない。	
6 乙が退去する際に、引き続き同居者が入居しようとするときは、甲に通知しなければならない。	
7 乙は、毎年度6月末までに、入居者資格確認申請書を区長に提出しなければならない。	
8 杉並区セーフティネット専用住宅等家賃低廉化補助金交付要綱(令和5年12月15日杉並第50103号。以下「要綱」という。)に基づき補助金が甲に交付される場合においては、第〇条の規定に関わらず、乙が甲に支払うべき額は頭書(〇)に記載する家賃の額から当該補助金の額を控除した額とする。	
9 甲が要綱に規定する補助の申請手続を怠り、又は適正に行われずに補助金が交付されないこととなった場合には、第〇条の規定に関わらず、乙は、頭書(〇)に記載する家賃の額から、甲が当該申請手続を怠らず又は適正に行っていたならば交付されるべき補助金の額を差し引いた額を甲に支払えば足りる。ただし、乙の責に帰すべき理由がある場合においてはこの限りではない。	
※「第〇条」及び「頭書(〇)」については、各契約書に合わせて適宜修正して記載してください。	

⑥交付決定後、賃貸借契約締結

区から補助金の交付決定通知書が届いたら、交付決定された入居予定者と賃貸借契約を締結してください。

<注意>

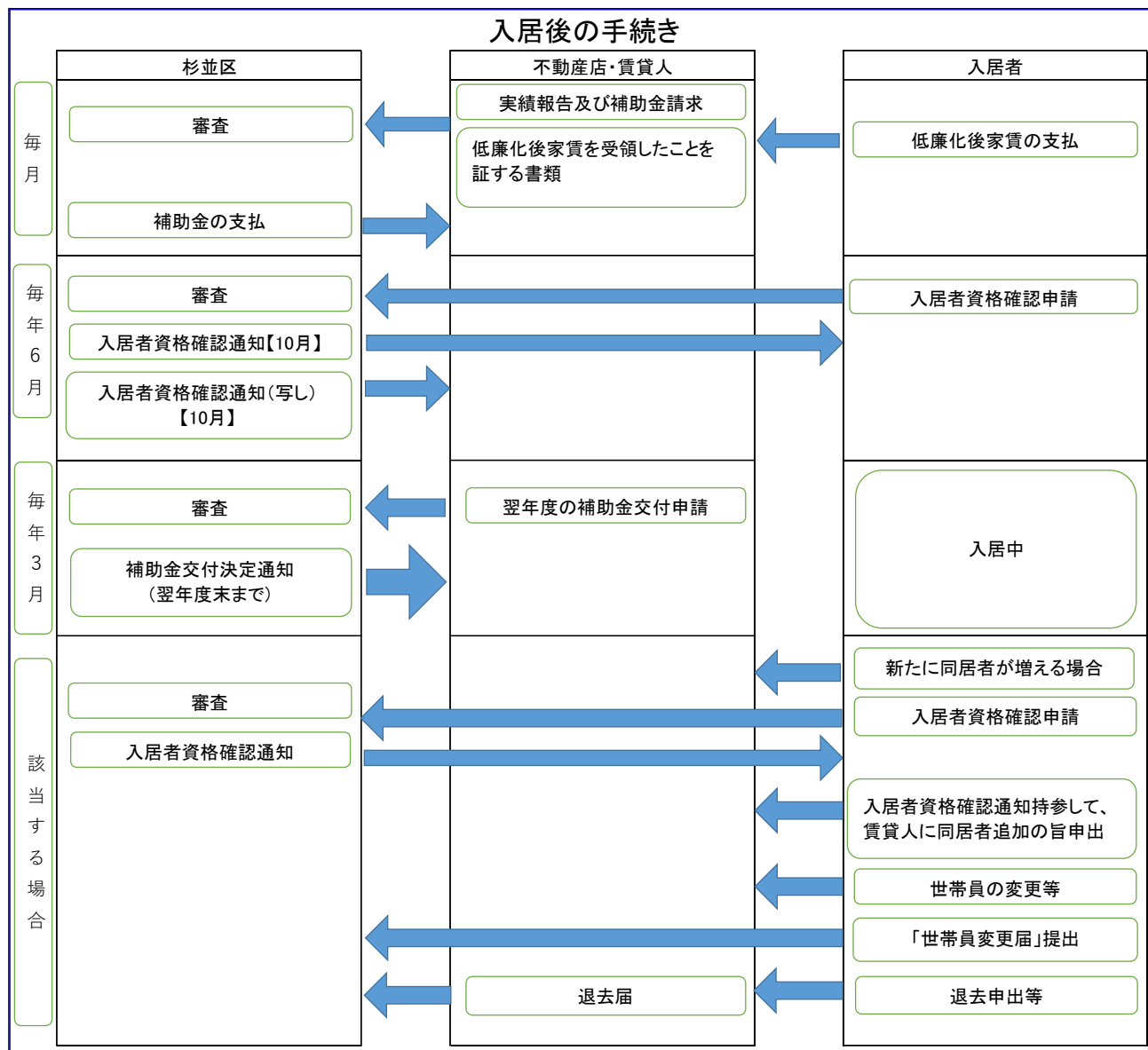
- ・入居者から3ヶ月を超える額の敷金を徴収することはできません。

⑦入居届等の提出

区から補助金の交付決定通知が届き、賃貸借契約を締結したら、締結後速やかに以下の書類を提出してください。

- (1) 賃貸借契約書(締結後の写し)
- (2) 入居届(第7号様式)

5. 入居後の手続き



申請の時期	手続き	提出書類	備考
毎月	実績報告及び 補助金請求	杉並区セーフティネット専用住宅等家賃低廉化補助金実績報告書(第 10 号様式) 杉並区セーフティネット専用住宅等家賃低廉化補助金請求書(第 11 号様式)	★補助金は毎月支払います。 補助金を交付するにあたり、毎月 10 日までに前月分を提出してください。 補助金を交付決定した際の入居者が居住していることを確認した上で、お支払いします。
毎年 3 月	2 年度目以降の 補助金申請	杉並区セーフティネット専用住宅等家賃低廉化補助金交付申請書(第 3 号様式)	毎年 3 月に翌年度 1 年間分の補助金申請をしてください。 ※家賃減額が適用されるには、毎年度、賃貸人及び入居者から区への申請が必要となり、その申請に基づいて適用が更新されます。
該当する場合	入居者の退去	①退去届(第 9 号様式) ②解約日が分かる書類	入居者が退去する月の補助金額は、退去日までの日割りとなります。

※毎年 6 月頃に区が入居者に対して入居者資格の確認を行います。その結果は、区から賃貸人宛にお知らせします。入居者の所得の増加等により、補助対象の要件を満たさなくなった場合は、翌年度から補助金の交付申請はできません。入居者本人に対して、賃貸借契約上の家賃をご請求ください。

6. その他の手続き

手続き	提出書類	備考
賃貸借契約の更新	更新したことが分かる書類の写し	賃貸借契約を更新した場合、提出してください。
補助金額の変更	杉並区セーフティネット専用住宅等家賃低廉化補助金変更交付申請書(第5号様式)	賃貸借契約の内容の変更等により、その年度の補助金交付決定の内容に変更が生じる場合には、すみやかに提出してください。
賃貸人・住宅・賃貸借契約の内容の変更	杉並区セーフティネット専用住宅等家賃低廉化補助金変更交付申請書(第5号様式)	①賃貸人の名称・所在地・口座情報・代表者等の変更や賃貸人そのものが変更になる場合、提出してください。 ②入居者と当初結んだ賃貸借契約の内容に変更が生じた場合、提出してください。

<注 意>

・専用住宅の登録が取消になる場合

⇒ 賃貸人の方は速やかに区へご連絡ください。必要な手続についてご案内します。

・入居者の退去や専用住宅の登録取消等で補助金が交付対象外となった場合

⇒ 過払いが発生した分は区に返還していただくことになります。

・入居者が入居中に3ページの「入居者の資格要件」を満たさなくなった場合や、賃貸人が補助事業を廃止した場合

⇒ 区から賃貸人への補助は終了(または休止)となるため、家賃の減額も終了(または休止)となります。賃貸人への補助が終了(または休止)となった場合は、本来の家賃額を入居者から支払っていただくことになります。

《問い合わせ先》

杉並区役所 都市整備部住宅課管理係
〒166-8570 杉並区阿佐谷南 1-15-1
電話 03-5307-0661(直通)