

第2章 住宅セーフティネット制度Q & A

1 新たな住宅セーフティネット制度の枠組み

Q 1	新たな住宅セーフティネット制度とはどのようなものですか？ -----	28
Q 2	住宅確保要配慮者とはどのような方々ですか？ -----	30
Q 3	登録はどのようにするのですか？ -----	33
Q 4	入居を拒まない要配慮者の属性は選択できますか？ -----	35
Q 5	登録できる住宅の基準はありますか？ -----	37
Q 6	登録住宅になると、どのような支援がありますか？ -----	40
Q 7	登録住宅の賃貸人に罰則が生じることはありますか？ -----	41

2 登録住宅への入居について

Q 8	誰が登録住宅を要配慮者に紹介するのですか？ -----	42
Q 9	入居審査は誰がするのですか？ -----	46
Q 10	家賃の設定はどのようにすればよいですか？ -----	51
Q 11	賃貸借契約を定期借家にはすることはできますか？ -----	53
Q 12	入居者が要配慮者でなくなった場合、 退去を促さなければなりませんか？ -----	55

3 登録住宅への支援について

Q 13	改修費への補助とはどのようなものですか？ -----	56
Q 14	改修費への融資とはどのようなものですか？ -----	58
Q 15	家賃低廉化への補助とはどのようなものですか？ -----	59
Q 16	家賃債務保証料低廉化への補助とはどのようなものですか？ -----	60
Q 17	補助を受けた場合の制約はどのようなものですか？ -----	61

4 登録住宅への支援について

Q 18	登録住宅を止めるためにはどのようにするのですか？ -----	63
Q 19	登録住宅の登録が取り消されるのはどのような場合ですか？ -----	64
Q 20	登録住宅を売却・相続した場合、新しい所有者も 引き続き登録住宅として管理しなければなりませんか？ -----	65

1 新たな住宅セーフティネット制度の枠組み

Q 1 新たな住宅セーフティネット制度とはどのようなものですか？

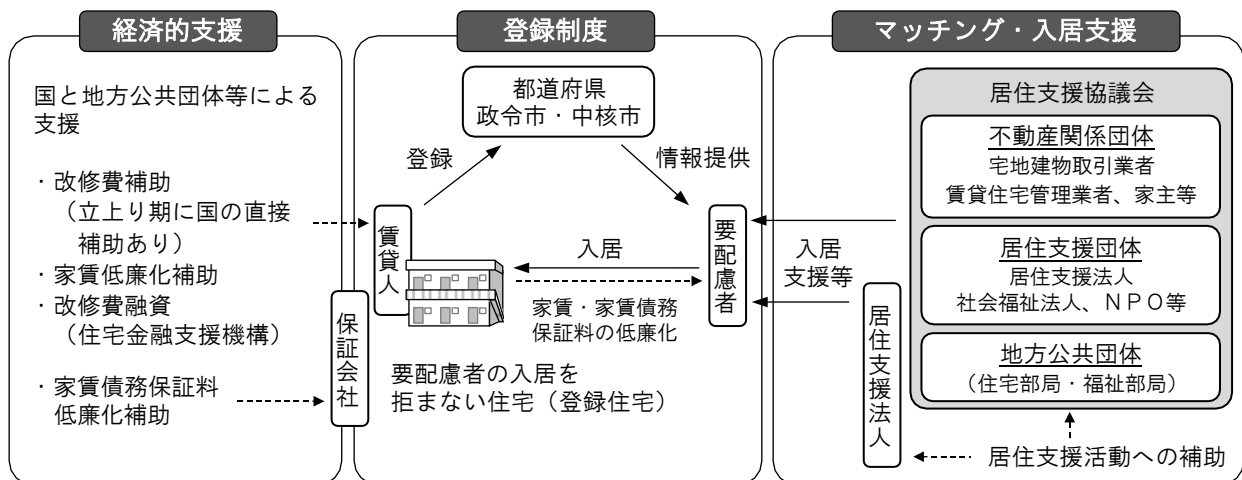
A 1 民間賃貸住宅を、住宅確保要配慮者（要配慮者）の入居を拒まない住宅として登録していただき、要配慮者の方々へ提供していただく制度です。

登録された住宅（登録住宅）には、一定の要件のもと、改修費等への経済的支援や、要配慮者の方々への居住支援等があります。

〔解説・補足〕

- ・ 新たな住宅セーフティネット制度は、「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」（住宅セーフティネット法）と関連予算による制度で、①要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修・入居への経済的支援、③要配慮者のマッチング・入居支援の3つのパートから構成されています。

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



○ 要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

- ・ 本制度では、国の基本方針に基づき、都道府県・市区町村が「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計画」（供給促進計画）を作成することができます。
- ・ 供給促進計画には、それぞれの地域における要配慮者に対する賃貸住宅の供給目標や施策を記載することとされています。また、供給促進計画では、当該地域における要配慮者の追加や、賃貸住宅の登録基準の強化・緩和が可能です。
- ・ 賃貸人は、国の基本方針や当該地域の供給促進計画を踏まえ、要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を、都道府県・政令市・中核市に登録をすることとなります。
この登録制度が新たな住宅セーフティネット制度のベースとなります。

○ 登録住宅の改修・入居への経済的支援

- ・ 登録住宅への経済的支援として、改修に対する支援措置と低額所得者が入居する際の負担を軽減するための支援措置があります。

○ 要配慮者のマッチング・入居支援

- ・ 要配慮者と登録住宅のマッチング・入居支援を図るために、以下の措置が設けられています。
 - － 不動産関係団体、居住支援団体、自治体の住宅部局及び福祉部局で構成される居住支援協議会による各種支援
 - － 都道府県知事が指定する居住支援法人による情報提供・入居相談等
 - － 適正な家賃債務保証業者の登録制度及び登録された家賃債務保証業者についての独立行政法人住宅金融支援機構による保険引受け
 - － 生活保護受給者の住宅扶助費等の代理納付を促進するための措置

Q2 住宅確保要配慮者とはどのような方々ですか？

A2 低額所得者（月収15.8万円以下）、被災者（発災から3年以内）、高齢者、障害者、子育て世帯（子供が高校生相当以下）、外国人等です。

〔解説・補足〕

- ・ 住宅セーフティネット制度の対象となる要配慮者は、次の方々です。
 - － 法律及び省令で位置づけられる者
 - ※ 全国どの地域でも要配慮者として本制度の対象となります。
 - － 自治体が作成する供給促進計画で位置づけられる者
 - ※ その自治体の区域内で要配慮者として本制度の対象となります。

○ 法律で位置づけられる者

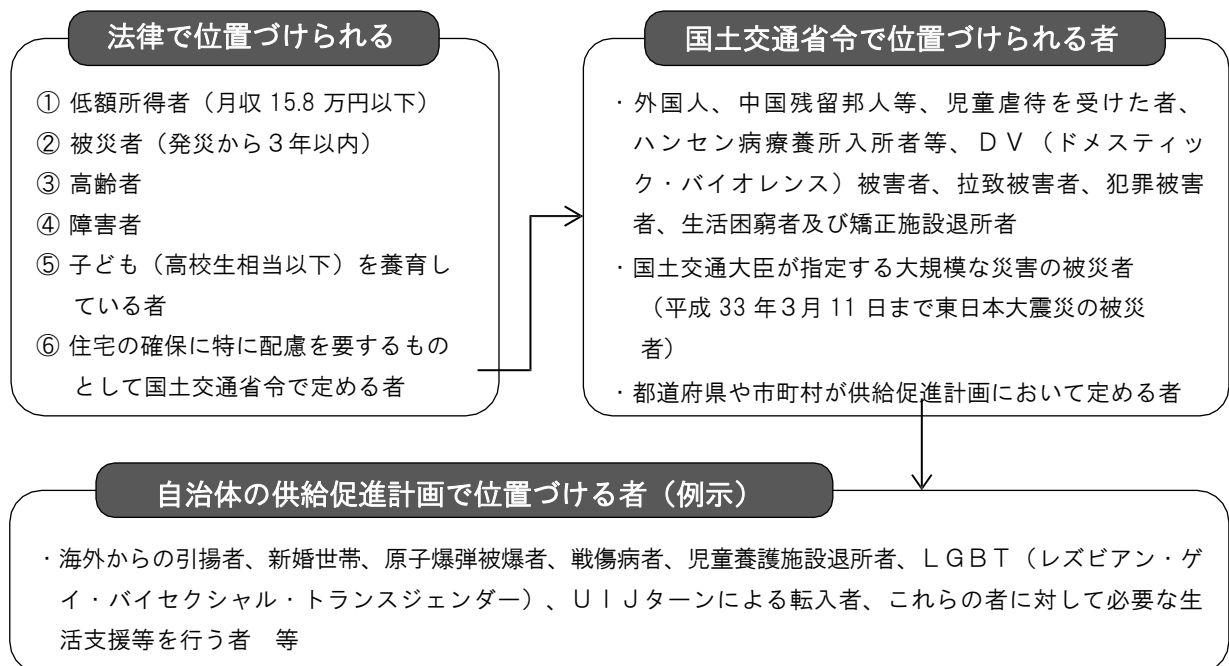
- ・ 法律では、次の5つの属性が位置づけられています（法第2条）。
 - ① 低額所得者（月収15.8万円以下）
 - ※ 月収については、公営住宅法施行令で定められている算定方法によって、1年間の収入から給与所得控除、配偶者控除や扶養親族控除等を行った上で月額換算したものになります。
 - ② 被災者（発災から3年以内）
 - ※ 通常、発災から3年経てば、被災地の住宅不足が解消されることから、期限が設けられていますが、特に大規模な災害の場合は、別の取扱いとなります。
 - ③ 高齢者
 - ※ 高齢者の心身の状態には個体差があることから、一律に何歳以上という下限年齢は設けていません。ただし、登録にあたっては、下限年齢を設けていただくこととしています（p.36、参照）。
 - ④ 障害者
 - ⑤ 子ども（高校生相当以下）を養育している者
- ・ 上記のほか、省令で定める者についても、要配慮者とすることが規定されています。

○ 省令で位置づけられる者

- ・ 省令（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施行規則）では、外国人、中国残留邦人等、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者等、DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者、拉致被害者、犯罪被害者、生活困窮者及び矯正施設退所者が要配慮者とされています（省令第3条）。
- ・ 国土交通大臣が指定する大規模な災害の被災者については、その定める期間まで要配慮者とするのが規定されており、現時点では、東日本大震災の被災者が平成33年3月11日まで要配慮者とされています。
- ・ また、自治体が作成する供給促進計画で定める者についても、要配慮者とするのが規定されています。

○ 自治体の供給促進計画で位置づけられる者

- ・ 各自治体の判断となりますが、国の基本方針において、次の者が例示されています。
 - － 海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT（レズビアン・ゲイ・バイセクシャル・トランスジェンダー）、UIJターンによる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者 等



コラム：LGBTの方の入居に向けた理解の促進

○住宅セーフティネット制度においては、国の基本方針において、自治体の供給促進計画で要配慮者として位置づけられる者の例示としてLGBT（レズビアン・ゲイ・バイセクシャル・トランスジェンダー）が記載されています。供給促進計画に位置づけられると、その自治体の区域内で要配慮者として住宅セーフティネット制度の対象となります（p. 31、参照）。

○令和5年6月に、性的指向及びジェンダーアイデンティティの多様性を受け入れる精神を涵養し、もって性的指向及びジェンダーアイデンティティの多様性に寛容な社会の実現に資することを目的として、「性的指向及びジェンダーアイデンティティの多様性に関する国民の理解の増進に関する法律」が公布・施行されました。この法律には基本理念として「全ての国民が、その性的指向又はジェンダーアイデンティティにかかわらず、等しく基本的人権を享有するかけがえのない個人として尊重されるものである」ことが掲げられています。

○LGBTの方の入居に積極的に取り組んでいる不動産会社からヒアリングを行ったところ、LGBTの方の入居後のトラブルは、ほとんどないとのことでした。

○LGBTの方への誤った理解が入居の障壁とならないよう、大家さんを始め賃貸住宅の入居に関わる方々は、正しい知識や理解の下、大切なお客様として受け入れていく姿勢が求められています。

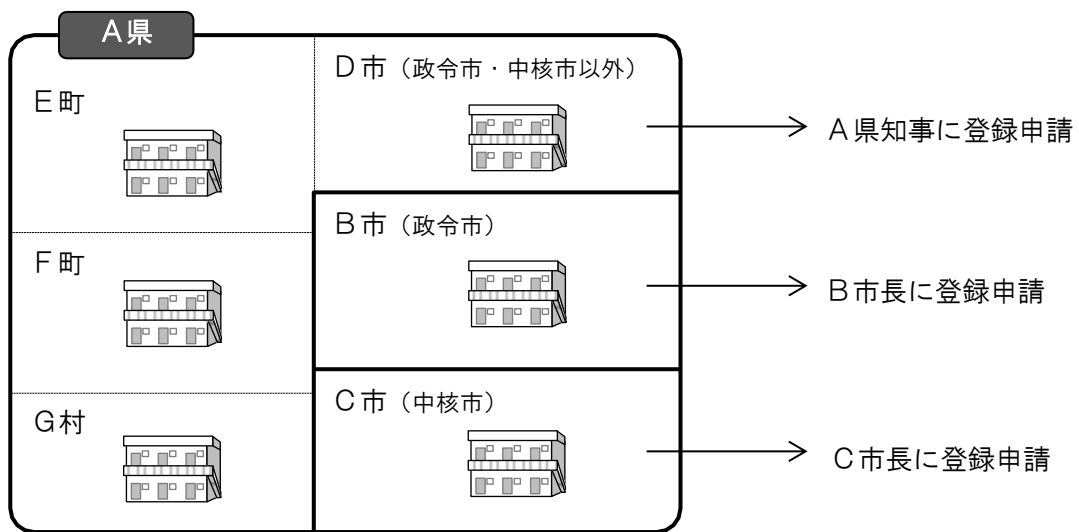
Q3 登録はどのようにするのですか？

A3 登録する物件が政令市や中核市にあればそれぞれの市長に、それ以外の市区町村にあれば都道府県知事に、必要な書類をご提出ください。

〔解説・補足〕

○ 物件の所在地と登録申請書の提出先

- ・ 物件の所在地に応じて、登録申請書の提出先は異なります。



○ 登録の申請書

- ・ 登録の申請書には、申請する者の氏名、登録する賃貸住宅の住所、戸数、規模、構造及び設備や、入居を受け入れることとする要配慮者の範囲等を記載した申請書を提出することとされています（法第9条）。

詳細な記載事項については、省令による様式をご参照ください（p. 133）。

- ・ 申請書の作成にあたっては、通常のパソコンのウェブ上で操作できる、システムが提供されていますので、ご活用ください。

☞ 「セーフティネット住宅情報提供システム」HP：

<http://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>

○ 申請書の添付書類

- ・ 登録にあたっては、申請書のほか、次のような添付書類が必要になります（省令第10条）。
 - － 登録する賃貸住宅の付近見取図
 - － 登録する賃貸住宅及び敷地を表示した図面
 - － 登録する賃貸住宅の間取り、各室の用途及び設備の概要を表示した各階平面図
 - － 登録する賃貸住宅について、耐震性があること（新耐震基準に適合）を確認できる書類 等

○ 登録の単位その他

- ・ 登録は、集合住宅の1住戸からでも可能です。
- ・ 新たな住宅セーフティネット制度では、シェアハウス（共同居住型住宅）についても、登録することができます。また、その場合にも、シェアハウスの専用部分の1室から登録が可能です。なお、シェアハウスの運営管理については、国土交通省でガイドブックを作成しているので、ご参考にしてください。

☞ http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000055.html#share

- ・ 登録にあたっては、一定の基準があります。詳しくは、p. 37、Q 5をご覧ください。
- ・ 自治体によっては、手数料が必要な場合もありますので、登録の際には申請先の自治体にご確認ください。

Q4 入居を拒まない要配慮者の属性は選択できますか？

A4 はい、できます。例えば、

- ・ 高齢者については入居を拒まない
- ・ 低額所得者と被災者については入居を拒まない

といった属性の選択や、

- ・ 生活保護受給者については、住宅扶助費等を代理納付する場合には、入居を拒まない

といった条件の追加ができます。

〔解説・補足〕

○ 入居を拒まない要配慮者の範囲の限定

- ・ 登録にあたっては、入居を拒まない要配慮者の属性を選択していただくこととなります（p. 133、申請書様式参照）。
- ・ 属性の選択は、1つでも、複数でも可能です。例えば、「障害者の入居は拒まない」として登録したり、「高齢者、低額所得者、被災者の入居は拒まない」として登録したりすることができます。
- ・ また、ある属性について条件を付けることも可能です。例えば、「低額所得者の入居は拒まない。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」とし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。

○ 「入居を拒まない」について

- ・ 登録にあたって、入居を受け入れることとした属性の要配慮者については、その属性であることを理由に入居を拒むことができなくなります（法第17条）。
- ・ 例えば、「高齢者の入居を拒まない」として登録した場合には、「高齢者であるため、孤独死の不安がある」ことを理由として入居を拒むことはできません。

また、「子育て世帯の入居を拒まない」として登録した場合には、「子どもの騒音に不安がある」ことを理由として入居を拒むことはできません。

- ・ 一方、「高齢者のみ入居を拒まない」として登録した場合に、入居を希望する高齢者に対して、「収入が低く家賃滞納の不安がある」ことを理由として入居を拒むことは禁じられません。

○ 高齢者の下限年齢

- ・ 高齢者については、法律上、特に何歳以上という下限年齢は定められていませんが、高齢者を拒まないこととした個別の登録住宅について、対象となる下限年齢が明確に示されていないと、入居拒否の制限規定の適用が混乱するおそれがあります。

このため、登録にあたって、高齢者を受け入れることとした場合には、その下限年齢を、あわせてご登録いただくこととしています。

Q5 登録できる住宅の基準はありますか？

A5 はい、あります。原則として、

- ① 床面積が 25 m²以上
- ② 耐震性があること（新耐震基準に適合）
- ③ 台所・便所・洗面・浴室等の設備があること

等の基準があります。また、シェアハウス（共同居住型住宅）については別に基準があります。

〔解説・補足〕

○ 登録基準

・ 登録できる住宅の基準は、次のとおりです（省令第 11、12、14 条）。

① 規模について

－ 各住戸の床面積が 25 m² 以上であること

※ ただし、住宅の共用部分に台所、収納設備、浴室又はシャワー室を備えることで各住戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合、18 m² 以上になります。

※ シェアハウス（共同居住型住宅）の場合は、別に定める基準によることができます。

② 構造について

－ 消防法、建築基準法等に違反しないものであること

－ 耐震性があること（新耐震基準に適合）

③ 設備について

－ 各住戸が台所、便所、収納設備、浴室又はシャワー室を備えること

※ ただし、①ただし書の場合、各住戸にこれらを備える必要ありません。また、シェアハウス（共同居住型住宅）の場合は、別に定める基準によることができます。

④ 家賃について

－ 近傍同種の住宅と均衡を失しないこと

○ シェアハウスの基準

- ・ 賃借人が共同して利用する居間、食堂、台所等のあるシェアハウスについては、規模と設備について、次の基準によることもできます。

① 規模について

- － 住宅全体の床面積が $15A + 10 \text{ m}^2$ 以上であること
※ Aは、シェアハウスの入居者の定員です。
- － 専用部分は、定員1人で床面積が 9 m^2 以上であること

② 設備等について

- － 住宅の共有部分に、居間・食堂・台所、便所、洗面設備、浴室又はシャワー室、洗濯室又は洗濯場を備えること
※ これらの設備が各専用部分に備えられている場合は、共有部分に備える必要はありません。また、便所、洗面設備、浴室又はシャワー室は、5人に1つ以上の割合で備えることが必要です（定員4人であれば各設備は1つずつ、6人であれば2つずつ）。

- ・ なお、シェアハウスについては、建築基準法上、寄宿舎に該当します。また、高齢者専用のシェアハウスにすると、有料老人ホームに該当する場合があります。関係法令によって、非常用照明の設置や一定の床面積等を求められることがあります。詳しくは、国土交通省でガイドブックを作成しているので、ご参考にしてください。

☞ http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000055.html#share

○ 供給促進計画による基準の強化・緩和

- ・ 住宅の登録基準のうち、規模と設備については、自治体の供給促進計画で強化・緩和ができるため、登録される物件のある自治体が計画を作成している場合、基準の強化・緩和がなされていないか、ご確認ください。

登録基準

- 規模
 - ・床面積が25㎡以上
 - ※ 住宅の共用部分に台所等を備えることで、各住戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合18㎡以上
 - ※ 共同居住型住宅の場合、別途定める基準
- 構造・設備
 - ・消防法、建築基準法等に違反しないもの
 - ・耐震性があること
 - ・一定の設備（便所、台所、洗面、浴室等）を設置していること
- 家賃が近傍同種の住宅と均衡を失しないこと
- 基本方針・地方公共団体が定める計画に照らして適切であること

等

共同居住型住宅の基準

- 住宅全体の床面積
 $15 \text{ m}^2 \times A + 10 \text{ m}^2$ 以上
 (A: 居住人数、 $A \geq 2$)
- 専用部分(1人1室)の床面積
 9㎡以上(造り付け収納の面積を含む)
- 共用部分
 - ・居間、食堂、台所、便所、洗面設備、浴室又はシャワー室、洗濯室又は洗濯場を設ける
 - ・便所、洗面設備、浴室(シャワー室)は、5人につき1つ以上の割合

※ 自治体の供給促進計画で、規模と設備について、基準の強化・緩和が可能

Q 6 登録住宅になると、どのような支援がありますか？

A 6 経済的な支援として、一定の要件のもと、

- ① 国による改修費への補助（直接補助）
- ② 自治体による補助にあわせて国も支援をする改修費や家賃・家賃債務保証料の低廉化への補助（間接補助）
- ③ 住宅金融支援機構による改修費への融資

があります。

また、登録住宅に入居する要配慮者への居住支援があります。

〔解説・補足〕

○ 経済的支援

- ・ 登録住宅への経済的支援として、改修に対する支援措置と低額所得者が入居する際の負担を軽減するための支援措置があります。それぞれの支援内容について、詳しくは、該当する問いをご覧ください。

- － 改修費への補助：Q13 (p. 56)
- － 改修費への融資：Q14 (p. 58)
- － 家賃の低廉化への補助：Q15 (p. 59)
- － 家賃債務保証料の低廉化への補助：Q16 (p. 60)

○ 要配慮者への居住支援

- ・ 要配慮者と登録住宅のマッチング・入居支援を図るために、以下の措置が設けられています。

- － 不動産関係団体、居住支援団体、自治体の住宅部局及び福祉部局で構成される居住支援協議会による各種支援
- － 都道府県知事が指定する居住支援法人による情報提供・入居相談等
- － 適正な家賃債務保証業者の登録制度及び登録された家賃債務保証業者についての独立行政法人住宅金融支援機構（機構）による保険引受け
- － 生活保護受給者の住宅扶助費等の代理納付を促進するための措置

Q 7 登録住宅の賃貸人に罰則が生じることはありますか？

A 7 はい、あります。

〔解説・補足〕

○ 罰則

- ・ 具体的な罰則は、次のとおりです。
 - ① 不正の手段によって登録を受けた場合、30 万円以下の罰金（法第 8 条関係）
 - ② 必要な登録事項の変更の届出や登録の廃止の届出をせず、または、虚偽の届出をした場合、30 万円以下の罰金（法第 12、14 条関係）
 - ③ 都道府県知事等から登録住宅の管理状況について報告を求められたとき、その報告をせず、または、虚偽の報告をした場合、20 万円以下の罰金（法第 22 条関係）

○ その他

- ・ 罰則のほかに、登録事項が事実と異なる場合等には、都道府県知事等による訂正等の指示を受けることとなります（法第 23 条）。
都道府県知事等による指示に違反した場合には、登録が取り消されることがあります（p. 64、Q19 参照）。

2 登録住宅への入居について

Q 8 誰が登録住宅を要配慮者に紹介するのですか？

A 8 自治体や居住支援協議会等が、要配慮者に登録住宅の情報を提供するほか、誰もがみられる登録住宅の情報を載せたホームページが用意されます。

また、通常の賃貸住宅と同様に、仲介業者やサイト事業者を利用することもできます。

〔解説・補足〕

○ 情報提供システム

・ 登録住宅の情報を載せたホームページ「セーフティネット住宅情報提供システム」においては、登録にあたってご提供いただいた次の項目について、要配慮者の方々や支援団体等が、条件を選んで、物件を検索することができます。

- － 受け入れることとしている要配慮者の属性
- － 所在地
- － 賃料
- － 間取り
- － 専有面積
- － 駅からの所要時間 等

・ 検索結果として表示される物件の情報としては、上記のほか、入居希望者が問い合わせる連絡先（仲介業者等）、外観や居室内の写真等を掲載することもできます。

☞ 「セーフティネット住宅情報提供システム」HP：

<http://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>

○ HPのトップ画面



セーフティネット住宅
情報提供システム

HOME 制度について知る 住宅登録事業者の方へ

このサイトは、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅専用の検索・閲覧サイトです。
住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅とは、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（住宅セーフティネット法）に基づき、規模や構造等について一定の基準を満たした住宅です。

都道府県からさがす



北海道・東北	北海道 [0]	青森県 [0]	岩手県 [0]	宮城県 [0]	秋田県 [0]	山形県 [0]	福島県 [0]		
関東	茨城県 [0]	栃木県 [0]	群馬県 [0]	埼玉県 [0]	千葉県 [0]	東京都 [15]	神奈川県 [0]	山梨県 [0]	長野県 [0]
北陸・中部	岐阜県 [0]	静岡県 [0]	愛知県 [0]	三重県 [0]	新潟県 [0]	富山県 [0]	石川県 [0]	福井県 [0]	
近畿	滋賀県 [0]	京都府 [0]	大阪府 [31]	兵庫県 [0]	奈良県 [0]	和歌山県 [0]			
中国・四国	鳥取県 [0]	島根県 [0]	岡山県 [0]	広島県 [0]	山口県 [0]	徳島県 [0]	香川県 [0]	愛媛県 [0]	高知県 [0]
九州・沖縄	福岡県 [0]	佐賀県 [0]	長崎県 [0]	熊本県 [0]	大分県 [0]	宮崎県 [0]	鹿児島県 [0]	沖縄県 [0]	

○ 詳細条件からの検索画面

詳細条件から探す

都道府県 家賃 万円 ~ 万円

市区町村 専有面積 m² ~ m²

専用住宅 限定する 限定しない キーワード

すべてを含む いずれかを含む

入居対象者

低額所得者 被災者 高齢者 身体障害者 知的障害者 精神障害者

その他障害者 子育て者 外国人 中国残留邦人等 児童虐待を受けた者

ハンセン病療養所入所者等 DV被害者 帰国被害者等 犯罪被害者等

生活困窮者 保護観察対象者等 国土交通大臣が指定する災害の被災者 その他

沿線 駅名

間取り 1R 1K/1DK/1LDK 2R 2K/2DK/2LDK 3K/3DK/3LDK 4K/4DK/4LDK

5K以上

駅徒歩 1分以内 3分以内 5分以内 7分以内 10分以内 15分以内

指定しない

住宅区分 指定しない 一般住宅（共同居住型住宅でない） 共同居住型住宅

部屋状況 指定しない 空室 入居中 改修中（登録基準に適合させるための改修を含む）

物件種別 アパート マンション 戸建て その他

○ 検索結果の画面

大阪府のセーフティネット住宅

3件 [並び替え](#) 家賃 昇順

検索条件

都道府県 大阪府

市区町村

家賃 万円 ~ 万円

専有面積 m² ~ m²

キーワード

すべてを含む いずれかを含む

入居対象者

〇〇住宅 000

3.0万円
共益費・管理費 0円

1K
25m²
1階

第16年10ヶ月
2階建て
空室

大阪府大阪市港区〇〇〇-0-0
〇〇線 〇〇駅から徒歩 5分

〇〇住宅 001

3.0万円
共益費・管理費 0円

25m²
1階

第16年10ヶ月
2階建て

大阪府大阪市港区〇〇〇-0-0
〇〇線 〇〇駅から徒歩 5分

○ 物件の紹介画面

アパート ○○住宅 000
住宅ID: AP1012 [印刷する](#)



家賃: 3.0万円	共益費・管理費: 0円
敷金: 0円	礼金: 家賃の 1.0月分
1K	25.00m ² 南向き
アパート	築 16年10ヶ月

大阪府大阪市港区○○0-0-0

交通: ○○線 ○○駅から徒歩5分

問合せ先: **000-0000-0000**
○○○
[問合せ先の詳細情報](#)

住宅と周辺の情報
物件の問い合わせ先
入居対象者の範囲・条件
この住宅の制度関連情報

住宅と周辺の情報

PRポイント		
部屋の状況	空室	<input checked="" type="button" value="入居"/> <input type="button" value="即入居"/>
セーフティネット住宅タイプ	一般住宅	<small>*一般住宅とは、共同居住型住宅以外の住宅を指します</small>

住宅の設備・条件等

キッチン、バス、トイレ	ガスキッチン・独立洗面台・追い焚き・バス・トイレ別
設備・サービス	クローゼット・冷暖房・給湯（電気）・防犯ガラス・光ファイバー
バリアフリー	
その他	防犯器具・インターホン
条件	

住宅の概要

建物構造	鉄筋コンクリート	所在階/階数	1階/2階建
築年月	築 16年10ヶ月	総戸数	-
面積	部屋: 25.00m ² バルコニー: 5.00m ²	駐車場等	なし
契約期間	2年	取引態様	買主
更新料	30,000円	保証料	30,000円
保険	必要なし		

Q9 入居審査は誰がするのですか？

A9 賃貸人が行います。

〔解説・補足〕

○ 入居審査の方法

- ・ 入居審査については、登録住宅であっても、通常の物件と同様、賃貸人等が行うこととなります。
- ・ また、国や自治体からの補助を受けていない登録住宅については、要配慮者以外の方々も入居することができますので、入居希望者を受け入れる場合、特に要配慮者であることを確認する必要はありません。

○ 改修費の補助を受けた場合

- ・ 改修費の補助を受けた場合でも、入居審査については、原則として、賃貸人等が行うこととなりますが、10年以上は入居者を以下の要配慮者に限定する「専用住宅」として管理していただくことが必要となります。

国による直接補助	国と自治体による補助
<ul style="list-style-type: none"> ・ 子育て世帯・新婚世帯 ・ 高齢者世帯 ・ 障害者世帯等 ・ 外国人世帯 ・ 供給促進計画に定める者 ・ 低額所得者（月収 15.8 万円以下） ・ 被災者世帯 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 子育て世帯・新婚世帯※ ・ 高齢者世帯※ ・ 障害者世帯等※ ・ 外国人世帯※ ・ 供給促進計画に定める者※ ※ 月収 38.7 万円以下に限る ・ 低額所得者（月収 15.8 万円以下） ・ 被災者世帯

※ 改修費の補助については、p.56、Q13 等をご覧ください。

- ・ 上記の要配慮者のうち、属性の選択は、1つでも、複数でも可能です。例えば、「障害者の専用住宅」や、「高齢者、低額所得者、被災者の専用住宅」とすることができます。

- ・ 特に収入要件については、入居希望者から課税証明書等を提出してもらい、公営住宅法施行令で定められている算定方法によって、賃貸人等が確認する必要があります。

公営住宅法施行令による算定方法については、一部の地方公共団体等がWEBで公開していますので、そちらを参考にしてください。

- ☞ 例) 大阪府住宅供給公社HP (算定方法を詳しく解説するとともに、自動計算フォームを提供)

<https://www.osaka-kousha.or.jp/x-rpref/execform.html>

- ・ なお、低額所得者(月収15.8万円以下)に該当するか否かについては、より簡易な確認方法を次のページに掲載していますので、ご参考にしてください。

○ 家賃及び家賃債務保証料低廉化の補助を受ける場合

- ・ 家賃及び家賃債務保証料低廉化の補助を受ける場合であっても、入居審査については、賃貸人等が行うこととなりますが、低額所得者を含む「専用住宅」としていただくことが必要です。
- ・ また、入居者については、原則公募して、抽選その他公正な方法により選定いただくことが必要です。

「公募」については、登録住宅の情報を載せたホームページ「セーフティネット住宅情報提供システム」で検索可能な状態になっていれば足够了。

また、「公正な方法」とは、先着順等でも構いません。

○ 反社会的勢力の排除

- ・ 様々な公的支援を受けることができる登録住宅については、当然のことながら、入居審査や契約条項等によって、反社会的勢力の排除に努めることが必要です。

※ 国土交通省作成の賃貸住宅標準契約書にも反社会的勢力の排除に関する契約条項(第7条、第8条第3項及び別表第1、第10条第3項等)がありますので、ご参考にしてください。

- ☞ 賃貸住宅標準契約書(改訂版) :

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000023.html

○ 低額所得者・低額所得世帯（月収 15.8 万円以下）であることの確認方法

1の「非常に簡易な確認方法」により低額所得者・低額所得世帯であることが確認できない場合のみ、2の「簡易な確認方法」により確認してください。（それでも確認できない場合には、公営住宅法に定める算定方法により確認してください。）

1. 非常に簡易な確認方法

以下のいずれか1つに該当する場合は、低額所得者・低額所得世帯となります。

①～⑤のうち該当するものに、所得金額を記入（①又は③の場合は「○」を記入）の上、必要な書類を提出してください。

	所得金額（円）	確認する書類等（いずれか1つ）
① 生活保護受給者 入居世帯が生活保護費を受給していること		・生活保護受給証明書があること
② 給与所得者 入居世帯の所得金額の合計が 1,896,000 円以下であること		・源泉徴収票の「給与所得控除後の金額」 ・住民税決定通知書の「総所得金額」 ・課税（所得）証明書の「所得金額」 ・確定申告書の「所得金額」
③ 国民年金のみの受給者 入居世帯が 2 人以下で、国民年金（老齢基礎年金）のみを受給していること		・年金額改定通知書の「厚生年金 保険」に記載がないこと ・年金振込通知書の「年金の制度・種類」に「厚生年金」の記載がないこと
④ 公的年金の受給者 入居世帯の年金所得の合計額が 1,896,000 円以下であること		・年金額改定通知書の「合計年金額（年額）」 ・年金振込通知書の「年金支払額」 ・源泉徴収票の「支払金額」 ・住民税決定通知書の「総所得金額」 ・課税（所得）証明書の「所得金額」 ・確定申告書の「所得金額」
⑤ 事業所得者（自営業等） 入居世帯の所得金額が 1,896,000 円以下であること		・住民税決定通知書の「総所得金額」 ・課税（所得）証明書の「所得金額」 ・確定申告書の「所得金額」

2. 簡易な確認方法

以下の（1）から（3）までの該当する欄に金額を記入・算定し、算定結果が1,896,000円以下であれば、低額所得者・低額所得世帯となります。

（1）年間総所得金額の算定

入居世帯のすべての所得金額を記入してください。

	所得金額（円）	確認する書類等（いずれか1つ）
給与所得（1人目）		<ul style="list-style-type: none"> ・源泉徴収票の「給与所得控除後の金額」 ・住民税決定通知書の「総所得金額」 ・課税（所得）証明書の「所得金額」 ・確定申告書の「所得金額」
給与所得（2人目）		
給与所得（3人目）		
年金所得（1人目）		<ul style="list-style-type: none"> ・年金額改定通知書の「合計年金額（年額）」※ ・年金振込通知書の「年金支払額」※ ・源泉徴収票の「支払金額」※ <p>※左に記入する所得金額は、書類に記載された金額から 700,000 円を引いた額としてください（ただし、0 円未満の場合は 0 円）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住民税決定通知書の「総所得金額」 ・課税（所得）証明書の「所得金額」 ・確定申告書の「所得金額」
年金所得（2人目）		
事業等所得（1人目）		<ul style="list-style-type: none"> ・住民税決定通知書の「総所得金額」 ・課税（所得）証明書の「所得金額」 ・確定申告書の「所得金額」
事業等所得（2人目）		
所得金額の合計額		



この合計額を年間総所得金額（A）とします。

(2) 控除額の算定

入居世帯の家族構成（扶養親族等の人数）と控除額を記入してください。

	人数 (人) (a)	1人当たりの控除額 (円) (b)	控除額 (円) (a) × (b)
① 入居する親族（本人を除く）及び同居しない扶養親族		380,000	
② ①のうち満70歳以上の扶養親族		100,000	
③ ①のうち満16歳以上23歳未満の扶養親族		250,000	
①～③の合計額			



この合計額を控除額（B）とします。

(3) 判定

年間総所得金額 (A)	-	控除額 (B)	=		(円)
----------------	---	------------	---	--	-----



年間総所得金額（A）から控除額（B）を引いた金額が 1,896,000円以下であれば、低額所得者・低額所得世帯です。

所得の確認に用いた書類と、家族構成の確認に用いた書類を提出してください。

Q10 家賃の設定はどのようにすればよいですか？

A10 登録住宅の家賃は、近傍同種の住宅の家賃と均衡を失しない額にする必要があります。

ただし、国による改修費の直接補助を受けた場合には、公営住宅相当の家賃水準以下にする必要があります。

〔解説・補足〕

○ 近傍同種の家賃

- ・ 近傍同種の住宅の家賃としては、通常の市場家賃程度の家賃が設定されていけば問題ありません。同じアパート等にある同程度の床面積の他の住戸の家賃、近所にある同じような物件の家賃等が参考になります。

○ 国による改修費の直接補助を受けた場合

- ・ 国による改修費の直接補助を受けた場合には、家賃に上限が設けられ、原則として、少なくとも 10 年間は、その上限を超える家賃を設定できなくなります。

※ 改修費の補助については、p. 56、Q13 等をご覧ください。

- ・ 具体的な上限額は、概ね公営住宅並みになるよう、次の計算式によって、市町村ごとに算定されます。

計算式：67,500 円×50/65×市町村立地係数 = 上限家賃

ご参考までに、次ページに各都道府県の県庁所在地や政令市の上限額を掲載してあります。

○ 国による改修費の直接補助の場合の上限家賃

上限家賃の算出方法：67,500円※×50㎡/65㎡×市町村立地係数

※ 家賃算定基礎額（収入分位40%）

都道府県名	市区町村名	上限家賃
北海道	札幌市	51,900
青森県	青森市	44,100
岩手県	盛岡市	44,100
宮城県	仙台市	51,900
秋田県	秋田市	44,100
山形県	山形市	44,100
福島県	福島市	46,700
茨城県	水戸市	46,700
栃木県	宇都宮市	49,300
群馬県	前橋市	49,300
埼玉県	さいたま市	54,500
千葉県	千葉市	57,100
東京都	千代田区	83,000
東京都	中央区	70,000
東京都	港区	77,800
東京都	新宿区	67,400
東京都	文京区	67,400
東京都	台東区	62,300
東京都	墨田区	54,500
東京都	江東区	64,900
東京都	品川区	70,000
東京都	目黒区	67,400
東京都	大田区	67,400
東京都	世田谷区	64,900
東京都	渋谷区	72,600
東京都	中野区	59,700
東京都	杉並区	59,700
東京都	豊島区	64,900
東京都	北区	62,300
東京都	荒川区	57,100
東京都	板橋区	59,700
東京都	練馬区	59,700
東京都	足立区	57,100
東京都	葛飾区	57,100
東京都	江戸川区	59,700
神奈川県	横浜市	62,300
神奈川県	川崎市	57,100

都道府県名	市区町村名	上限家賃
神奈川県	相模原市	51,900
新潟県	新潟市	51,900
富山県	富山市	49,300
石川県	金沢市	51,900
福井県	福井市	49,300
山梨県	甲府市	46,700
長野県	長野市	46,700
岐阜県	岐阜市	49,300
静岡県	静岡市	54,500
静岡県	浜松市	49,300
愛知県	名古屋市	57,100
三重県	津市	44,100
滋賀県	大津市	51,900
京都府	京都市	57,100
大阪府	大阪市	64,900
大阪府	堺市	54,500
兵庫県	神戸市	62,300
奈良県	奈良市	57,100
和歌山県	和歌山市	51,900
鳥取県	鳥取市	46,700
島根県	松江市	44,100
岡山県	岡山市	49,300
広島県	広島市	57,100
山口県	山口市	41,500
徳島県	徳島市	49,300
香川県	高松市	57,100
愛媛県	松山市	49,300
高知県	高知市	49,300
福岡県	北九州市	46,700
福岡県	福岡市	54,500
佐賀県	佐賀市	44,100
長崎県	長崎市	51,900
熊本県	熊本市	49,300
大分県	大分市	44,100
宮崎県	宮崎市	44,100
鹿児島県	鹿児島市	49,300
沖縄県	那覇市	51,900

Q11 賃貸借契約を定期借家にすることはできますか？

A11 はい、できます。

〔解説・補足〕

○ 定期借家とは

- ・ 定期借家とは、借地借家法に基づく定期建物賃貸借のことで、契約で定めた期間が満了することによって、更新されることなく、確定的に契約が終了する制度です。
- ・ 定期建物賃貸借の成立要件は、次のとおりです。
 - － 一定の期間を定めること
 - － 契約の更新がないこととする特約を定めること
 - － 公正証書による等書面によって契約をすること
 - － 契約の前にあらかじめ賃貸人が賃借人に対して、契約の更新がなく期間の満了により賃貸借が終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明すること
- ・ なお、一定の期間として、「死亡時」等の不確定な期限を定めることはできませんが、入居者が亡くなった場合の契約終了における定期建物賃貸借の活用については、p.24、第1章Q12をご参照ください。
- ・ また、賃貸人と賃借人が合意をすれば、再契約は可能です。

○ 登録住宅における定期借家

- ・ 登録住宅において、入居を受け入れることとした属性の要配慮者が定期建物賃貸借によって入居し、期間満了後に引き続き居住を希望した場合、その要配慮者の属性を理由に入居を拒んではならないため、原則として、定期建物賃貸借の再契約、または、普通借家契約が必要となります。
- ・ 一方、その属性以外の理由で入居を拒むことは禁じられませんので、例えば、「入居中に繰り返し契約違反行為があった」などの理由で再契約等を行わないことは可能です。

【参照条文】

○借地借家法（平成三年法律第九十号）（抄）

（定期建物賃貸借）

第三十八条 期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、第三十条の規定にかかわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。この場合には、第二十九条第一項の規定を適用しない。

2 前項の規定による建物の賃貸借をしようとするときは、建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、同項の規定による建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。

3 建物の賃貸人が前項の規定による説明をしなかったときは、契約の更新がないこととする旨の定めは、無効とする。

4 第一項の規定による建物の賃貸借において、期間が一年以上である場合には、建物の賃貸人は、期間の満了の一年前から六月前までの間（以下この項において「通知期間」という。）に建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することができない。ただし、建物の賃貸人が通知期間の経過後建物の賃借人に対しその旨の通知をした場合においては、その通知の日から六月を経過した後は、この限りでない。

5 第一項の規定による居住の用に供する建物の賃貸借（床面積（建物の一部分を賃貸借の目的とする場合にあっては、当該一部分の床面積）が二百平方メートル未満の建物に係るものに限る。）において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができる。この場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から一月を経過することによって終了する。

6 前二項の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。

7 第三十二条の規定は、第一項の規定による建物の賃貸借において、借賃の改定に係る特約がある場合には、適用しない。

Q12 入居者が要配慮者でなくなった場合、退去を促さなければなりませんか？

A12 いいえ、退去を促す必要はありません。

〔解説・補足〕

○ 登録住宅の場合

- ・ 登録住宅は、あくまでも要配慮者の方々の入居を拒まない住宅ですので、要配慮者以外の方々も入居することができます。

したがって、入居時に要配慮者であった方（例えば、子育て世帯）が、入居後に要配慮者ではなくなった場合（子どもが成人して独立した場合）にも、退去を促す必要はありません。

- ・ もとより、登録住宅には、入居時から要配慮者以外の方々も入居することができます。

○ 改修費の補助を受けた「専用住宅」の場合

- ・ 改修費の補助を受けた場合には、10年以上、入居者を一定の要配慮者に限定する「専用住宅」とすることが必要になります（p.61、Q17参照）。
- ・ ただし、この限定は入居の際にかかるものであり、入居後に要配慮者ではなくなった場合にも、補助を受けていない登録住宅と同様、退去を促す必要はありません。

3 登録住宅への支援について

Q13 改修費への補助とはどのようなものですか？

A13 以下の工事を対象とした補助金です。

- ① 耐震改修
- ② 間取り変更
- ③ シェアハウスへの改修
- ④ バリアフリー改修
- ⑤ 居住のために最低限必要と認められた工事
- ⑥ 居住支援協議会等が必要と認める工事
- ⑦ これらに係る調査設計計画の作成

補助の限度額は、国費で 50 万円／戸ですが、①～③の工事を
含む場合は、2倍になります。

〔解説・補足〕

○ 改修費補助の概要

- ・ 改修費補助は、国による直接補助と、自治体が補助をするときに国も支援する補助の2種類があり、どちらかの補助を受けることができます。
- ・ 補助の対象となる工事（次ページ参照）はどちらの補助も同様ですが、補助率や限度額は異なります。

	国による直接補助	国と自治体による補助
補助率	国が工事費の 1/3 を補助	国と自治体あわせて工事費の 2/3 を補助
限度額	国費 50 万円 ^{※1} / 戸 ^{※2}	国と自治体あわせて 100 万円 ^{※1} / 戸 ^{※2}

※1 耐震改修、間取り変更、シェアハウスへの改修工事のいずれかを含む場合は、直接補助は 100 万円、間接補助は 200 万円になります。

※2 シェアハウスの場合、1つの専用居室あたりの限度額となります。

○ 改修費補助を受けた場合

- ・ 改修費の補助を受けた場合、入居者や家賃について一定の要件がかかります（入居者について p.46、Q9、家賃について p.51、Q10 参照）。

○ 補助対象工事一覧

① 耐震改修	<p>昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工した建築物として法令を遵守し竣工したものに対して、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の耐震改修の促進に関する法律第4条第1項に規定する「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的方針」のうち同条第2項第3号の「(別添)建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項」に基づき、建築士が行った耐震診断により、所要の耐震性能を有するために必要とされる改修工事 ・既存住宅に係る住宅の品質確保の推進等に関する法律第6条第3項の建設住宅性能評価書を取得するために必要とされる改修工事 ・既存住宅の売買に係る特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第19条第2号の保険契約が締結されていることを証する書類を取得するために必要とされる改修工事
② 間取り変更	
③ シェアハウスへの改修	<ul style="list-style-type: none"> ・用途変更に伴い、建築基準法・消防法に適合させるため必要な改修工事 (例：非常用照明・火災警報器・スプリンクラーの設置等) ・シェアハウスの用に供するために必要な改修工事 (例：便所・洗面設備・浴室又はシャワー室・洗濯室又は洗濯場の設置等)
④ バリアフリー改修	<ul style="list-style-type: none"> ・手すりの設置、段差解消、廊下幅等の拡張、出入口・浴室・便所の改良 ・階段の設置・改良、転倒防止、エレベーター等の設置
⑤ 居住のために最低限必要と認められた工事	<p>専門家によるインスペクション等により、構造、防水等について居住のために補修・改修が必要である旨の指摘を受けて行う工事</p> <p>※ 3か月以上賃貸住宅として使用されておらず、かつ、空き家であったものに限られます。</p>
⑥ 居住支援協議会等が必要と認める工事	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の身体等の状況に応じて必要となる工事（車いす対応台所の設置等） ・安全性能の向上工事（転落防止措置に係る工事等） ・防音性・遮音性の向上工事（防音壁の設置、二重床工事等） ・ヒートショック対策工事（断熱材の設置等） ・防火・消火対策工事（自動火災報知器、非常用照明、スプリンクラー設置等） ・高齢者・障害者・子育て世帯等を支援する施設の整備（共有リビングの設置等） ・その他 <p>※ 上記の中から各居住支援協議会が必要と認めるものを決定しています。</p>
⑦ これらに係る調査設計計画の作成（インスペクションを含む）	

Q14 改修費への融資とはどのようなものですか？

A14 改修費の補助金の対象となり得る工事を含む改修を行う場合に、全体の工事費用の8割を上限として、返済期間20年以内、全期間固定金利による独立行政法人住宅金融支援機構による融資があります。

〔解説・補足〕

○ 融資の対象工事

- ・ 融資の対象となる工事は、次のとおりです。
 - ① 国等の改修費に対する補助の対象となり得るリフォーム工事等
 - ② ①とあわせて行うリフォーム工事

○ 融資限度額・金利・その他主な融資要件

- ・ 融資限度額は融資対象工事費の8割で、金利は全期間固定です。
 - ※ 国等の改修費に対する補助金を受ける場合、その補助金の相当額を機構の融資額から減額することがあります。
- ・ その他主な融資要件は、次のとおりです。

お申し込みいただける方	個人又は法人
資金使途	登録住宅をリフォームする資金又は登録住宅とするためにリフォームする資金
対象となる住宅	リフォーム後の賃貸住宅が次の要件を満たすこと
構造及び戸当たり面積	登録住宅の基準に適合すること
工事審査	適合証明方式による審査
返済期間	20年以内（1年単位）
担保	建物及び土地に機構のために第1順位の抵当権を設定（担保余力がある場合は後順位可）
保証	不要
その他	登録住宅であることを確認します

- ・ 詳細は、機構のホームページをご確認ください。

Q15 家賃低廉化への補助とはどのようなものですか？

A15 低額所得者が入居する場合、その負担を軽くするために家賃を下げたときには、その家賃減額分に対して、1戸あたり毎月最大4万円の補助を受けられます。

〔解説・補足〕

○ 家賃低廉化補助の概要

- ・ 家賃低廉化への補助は、登録住宅に入居する低額所得者の負担を軽減するために、家賃を通常の世界家賃よりも減額した賃貸人に対して、自治体が必要と認めた場合、その減額分を補助するものです。
- ・ なお、補助を受ける場合には、同じアパート等にある同程度の床面積の他の住戸の賃貸借契約書や、近所にある同じような物件の募集家賃が記載された広告等、通常の世界家賃が分かる書類を自治体に提出する必要があります。

○ 入居者・補助率・限度額

- ・ 対象となる入居者は低額所得者（月収 15.8 万円以下）ですが、生活保護制度による住宅扶助費や生活困窮者自立支援制度による住居確保給付金を受給している世帯は除かれます。

また、入居者については、原則公募して、抽選その他公正な方法により選定いただくことが必要です（p.46、Q9参照）。

- ・ 補助率は 100%、限度額は1戸あたり1ヶ月4万円（国・自治体が各2万円）となります。

なお、家賃債務保証料低廉化の補助（p.60、Q16参照）も受ける場合、1戸あたり1年間の両補助金の合計額が48万円を超えることはできません。

○ 補助期間

- ・ 1戸あたりの補助期間は、原則、最長10年間ですが、補助金の総額が10年間の限度額（480万円）を超えない範囲であれば、自治体の判断により、最長20年間とすることも可能です。

Q16 家賃債務保証料低廉化への補助とはどのようなものですか？

A16 低額所得者が入居する場合、その負担を軽くするために国土交通省に登録している家賃債務保証業者等が初回の保証料を下げたときには、その減額分に対して、最大6万円の補助が受けられます。

〔解説・補足〕

○ 家賃債務保証料低廉化補助の概要

- ・ 家賃債務保証料低廉化への補助は、登録住宅に入居する低額所得者の負担を軽減するために、家賃債務保証料を通常の見積りよりも減額した業者に対して、自治体が必要と認めた場合、その減額分を補助するものです。

○ 補助を受けられる家賃債務保証業者

- ・ 補助を受けられる業者は、法第40条の居住支援法人か国土交通省の登録を受けた家賃債務保証業者に限られます（p.10、第1章Q5参照）。
※ 登録住宅の入居者が利用できる家賃債務保証業者がこれらの者に限られるということではありません。

○ 入居者・補助率・限度額

- ・ 対象となる入居者は低額所得者（月収15.8万円以下）ですが、生活保護制度による住宅扶助費や生活困窮者自立支援制度による住居確保給付金を受給している世帯は除かれます。
- ・ 補助率は100%、限度額は1戸あたり6万円（国・自治体が各3万円）です。
なお、家賃低廉化の補助（p.59、Q15参照）も受ける場合、1戸あたり1年間の両補助金の合計額が48万円を超えることはできません。

Q17 補助を受けた場合の制約はどのようなものですか？

A17 要配慮者の方々だけが入居できる「専用住宅」にしていただく必要があります。特に改修費の補助を受けた場合には、10年以上は「専用住宅」として管理していただきます。

また、改修費の補助が国による直接補助の場合には、家賃を公営住宅の家賃水準以下にさせていただきます。

〔解説・補足〕

○ 「専用住宅」の入居者

- ・ 改修費の補助を受けた登録住宅については、10年以上は入居者を以下の要配慮者のうち、1つ、または、複数の属性に限定する「専用住宅」として管理していただくことが必要になります。

国による直接補助	国と自治体による補助
<ul style="list-style-type: none"> ・ 子育て世帯・新婚世帯 ・ 高齢者世帯 ・ 障害者世帯等 ・ 外国人世帯 ・ 供給促進計画に定める者 ・ 低額所得者（月収 15.8 万円以下） ・ 被災者世帯 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 子育て世帯・新婚世帯※ ・ 高齢者世帯※ ・ 障害者世帯等※ ・ 外国人世帯※ ・ 供給促進計画に定める者※ ※ 月収 38.7 万円以下に限る ・ 低額所得者（月収 15.8 万円以下） ・ 被災者世帯

- ・ 上記の要配慮者のうち、属性の選択は、1つでも、複数でも可能です。例えば、「障害者の専用住宅」や、「高齢者、低額所得者、被災者の専用住宅」とすることができます。
- ・ 収入要件については、入居希望者から課税証明書等を提出してもらい、公営住宅法施行令で定められている算定方法によって、賃貸人等が確認する必要があります（p. 46、Q 9 参照）。

○ 国による直接補助の場合の家賃上限

- ・ 国による改修費の直接補助を受けた登録住宅については、家賃が概ね公営住宅並みになるよう上限が設けられ、原則として、少なくとも10年間は、その上限を超える家賃を設定できなくなります（p.51、Q10参照）。

○ 家賃及び家賃債務保証料低廉化の補助を受ける場合

- ・ 家賃及び家賃債務保証料低廉化の補助を受ける場合であっても、入居審査については、賃貸人等が行うこととなりますが、低額所得者を含む「専用住宅」としていただくことが必要です。
- ・ また、入居者については、原則公募して、抽選その他公正な方法により選定いただくことが必要です。
「公募」については、登録住宅の情報を載せたホームページ「セーフティネット住宅情報提供システム」で検索可能な状態になっていれば足りません。
また、「公正な方法」とは、先着順等でも構いません。

○ 入居者資格の例外

- ・ 被災者、DV被害者等で緊急的に住宅の確保が必要な方々については、他の手段により住宅を直ちに確保することが極めて困難であり、緊急避難的に使用することがやむを得ない場合、「専用住宅」の入居者資格を満たしていないときでも、一時的（概ね6ヶ月以内）に入居していただくことは構いません。

4 登録住宅の廃止について

Q18 登録住宅を止めるためにはどのようにするのですか？

A18 登録をした都道府県知事や市長に、必要な書類を届け出ることで、登録住宅を止めることができます。

ただし、改修費の補助を受けた場合、一定期間は「専用住宅」として管理していただくことが必要です。

〔解説・補足〕

- すべての住戸を登録住宅ではなくする場合
 - ・ 登録しているすべての住戸を登録住宅ではなくする場合、都道府県知事等に対して、その日から 30 日以内に法第 14 条の規定による廃止の届出を行うこととなります。届出の様式については、特に定められていません。
- 一部の住戸を登録住宅ではなくする場合
 - ・ 一棟の建築物について複数の住戸を登録している場合に、その中の一部を登録住宅ではなくする場合（一部の住戸は引き続き登録住宅として管理される場合）、都道府県知事等に対して、その日から 30 日以内に法第 12 条の規定による登録事項の変更を届け出ることとなります。
 - ・ 変更届出書の様式については、省令（p.141）をご覧ください。
- 改修費の補助を受けた場合
 - ・ 改修費の補助を受けた登録住宅については、10 年以上は入居者を一定の要配慮者に限定する「専用住宅」として管理していただくことが必要になります（p.61、Q17 参照）。

したがって、改修費の補助を受けてから 10 年を経過するまでは、登録住宅を止めることはできません。

Q19 登録住宅の登録が取り消されるのはどのような場合ですか？

A19 賃貸人が、

- ① 成年被後見人、または、被保佐人
- ② 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- ③ 禁固以上の刑を受けて執行等から2年を経過しない者
- ④ 暴力団員

等に該当することになったときや、不正な手段で登録を受けたことが分かったときには、登録が取り消されます。

〔解説・補足〕

○ 必ず登録が取り消される場合

- ・ 賃貸人が一定の要件（欠格事由）に該当することとなったときは、必ず登録が取り消されます（法第 11、24 条参照）。

なお、登録申請時に賃貸人が欠格事由に該当している場合、そもそも登録を受けることはできません。

- ・ また、不正な手段で登録を受けたことが分かったときにも、必ず登録が取り消されます。例えば、住戸の床面積が登録申請書の記載と異なり実際には著しく狭小で基準を満たしていない等、申請書の重要な事項について虚偽の記載があった場合等が該当します。

○ 都道府県知事等の判断で登録が取り消される場合

- ・ 登録事項の変更の届出義務（法第 12 条）や訂正の指示等（法第 23 条）に違反したときには、都道府県知事等の判断で登録が取り消されることがあります。

Q20 登録住宅を売却・相続した場合、新しい所有者も引き続き登録住宅として管理しなければなりませんか？

A20 新しい所有者があらためて登録住宅にするかどうかを判断できます。

ただし、改修費の補助を受けていた場合、一定期間は引き続き「専用住宅」として管理していただくことが必要です。

〔解説・補足〕

○ 登録住宅を続ける場合

- ・ 新しい所有者が引き続き登録住宅として管理する場合、都道府県知事等に対して、賃貸人等の変更を届け出ていただく必要がありますので、その日から30日以内に法第12条の規定によって、登録事項の賃貸人氏名、住所、添付書類の記載事項等の変更を届け出てください。
- ・ 変更届出書の様式については、省令（p.141）をご覧ください。

○ 登録住宅を止める場合

- ・ 登録住宅を止める場合には、都道府県知事等に対して、その日から30日以内に法第14条の規定による廃止の届出を行ってください。届出の様式については、特に定められていません。
- ・ ただし、改修費の補助を受けていた場合、補助を受けてから10年を経過するまでは、登録住宅を止めることはできません（p.61、Q17参照）。