

公的賃貸住宅家賃低廉化事業対象要綱

平成18年3月27日

国住備第126号

住宅局長通知

最終改正 令和4年4月1日

国住備第434号

第1 通則

社会資本整備総合交付金交付要綱（平成22年3月26日付け国官会第2317号）及び沖縄振興公共投資交付金交付要綱（平成24年3月22日付け国官会第3284号）に規定する公的賃貸住宅家賃低廉化事業の対象等に関しては、公営住宅法（昭和26年法律第193号。以下「公営法」という。）、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号。以下「特優賃法」という。）、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号。以下「高齢者住まい法」という。）及び補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和30年法律第179号）並びに関係法令及び関係通知によるほか、この要綱の定めるところによる。

第2 用語の定義

この要綱において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 公営住宅等

公営法第2条第二号に規定する公営住宅（次号に掲げるものを除く。）及び地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年3月28日付け国住備第160号。以下「地優賃要綱」という。）第2条第十三号に規定する公営型地域優良賃貸住宅をいう。

二 公営住宅等ストック総合改善事業に係る公営住宅

公営法第2条第二号に規定する公営住宅のうち、公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱（平成17年8月1日付け国住備第38-3号）第2第十一号に規定する全面的改善事業を施行した住宅並びに公営住宅ストック総合改善事業補助金交付要綱（平成12年3月24日付け建設省住備発第34号。以下「ストック要綱」という。）第3第十二号に規定するエレベーター設置住宅及びストック要綱第3第十三号に規定する耐震改修実施住宅をいう。

三 借上型改良住宅等

従前居住者用賃貸住宅等家賃対策補助要領細目（平成12年3月24日付け建設省住市発第11号、建設省住整発第24号）第2第五号に規定する借上型改良住宅等をいう。

四 地域優良賃貸住宅

地優賃要綱第2条第六号に定める賃貸住宅をいう。

五 公的賃貸住宅

第一号から第四号までに掲げる住宅をいう。

六 公的賃貸住宅家賃低廉化事業

次に掲げる事業をいう。

イ 地方公共団体が平成18年度以降に管理開始される公営住宅等、公営住宅等ストック総合改善事業に係る公営住宅及び借上型改良住宅等並びに地優賃要綱第2条第九号に規定する地域優良賃貸住宅（公共供給型）の家賃の低廉化を行う事業

ロ 地方公共団体が地域優良賃貸住宅（地優賃要綱第2条第八号ニに規定する地域優良賃貸住宅並びに地域優良賃貸住宅（公共供給型）を除く。）の家賃の低廉化を行う者に対し家賃の低廉化に要する費用を補助する事業

第3 対象

公的賃貸住宅家賃低廉化事業の対象は、公的賃貸住宅の家賃の低廉化に係る事業とする。

第4 公的賃貸住宅の家賃の低廉化に係る対象額

公的賃貸住宅の家賃の低廉化に係る対象額は、第5から第7までに掲げる対象額を合計した額（以下「基本対象額」という。）から控除額を控除した額（控除額が基本対象額を超える場合は0円。）の交付期間における合計額に第8に掲げる対象額を加えた額とする。

2 前項の控除額は、事業主体ごとに住宅局長が通知する率（以下「通知率」という。）を93,369百万円に乗じた額から事業主体ごとに住宅局長が通知する額（以下「通知額」という。）を控除した額とする。ただし、通知額が、通知率を93,369百万円に乗じた額を超える場合は、控除額は0円とする。

第5 公営住宅等の家賃の低廉化に係る対象額

公営住宅等の家賃の低廉化に係る対象額は、公営住宅等について、一の公営住宅等の家賃の低廉化に係る対象額（公営住宅等家賃対策補助金交付要領（平成8年8月30日付け建設省住備発第87号）の定めるところに従い、同要領第6の規定に基づき算定した額をいう。）を合計した額とする。

第6 公営住宅等ストック総合改善事業に係る公営住宅の家賃の低廉化に係る対象額

公営住宅等ストック総合改善事業に係る公営住宅の家賃の低廉化に係る対象額は、公営住宅等について、一の公営住宅等ストック総合改善事業に係る公営住宅の家賃の低廉化に係る対象額（公営住宅ストック総合改善事業補助金交付要綱（平成12年3月24日付け建設省住備発第34号）の定めるところに従い、同要綱第10の規定に基づき算定した

額をいう。)を合計した額とする。

第7 借上型改良住宅等の家賃の低廉化に係る対象額

借上型改良住宅等の家賃の低廉化に係る対象額は、借上型改良住宅等について、一の借上型改良住宅等の家賃の低廉化に係る対象額（従前居住者用賃貸住宅等家賃対策補助要領細目の定めるところに従い、同細目第3第2項の式により算定した額をいう。）を合計した額とする。

第8 地域優良賃貸住宅の家賃の低廉化に係る対象額

地域優良賃貸住宅の家賃の低廉化に係る対象額（以下「家賃低廉化対象額」という。）は、次項の要件に該当する地域優良賃貸住宅の家賃の低廉化に関し地方公共団体が家賃の低廉化を行う者に対し補助する額（地域優良賃貸住宅（公共供給型）にあつては家賃と入居者負担額の差額）の合計額とする。

2 家賃低廉化対象額の算定の対象とする地域優良賃貸住宅は、次の各号に該当するものとする。

一 管理開始から20年（入居者が第二号イ(1)又は(2)に該当するものである場合にあつては、40年以内で地方公共団体が定める期間）以内のもの

二 入居者が次のイ又はロに該当するもの

イ 次の各号のいずれかに該当するもの（ただし、家賃低廉化対象額の算定対象とした期間が、(3)(一)及び(4)から(7)までに該当するものにあつては6年以内で地方公共団体が定める期間のもの、(3)(二)及び(三)に該当するものにあつては20年以内で地方公共団体が定める期間のもの、(8)に該当するものにあつては3年以内で地方公共団体が定める期間のものに限る。）であり、かつ、当該入居者の所得（特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成5年建設省令第16号）第1条第三号に規定する所得をいう。以下同じ。）が21万4千円（(7)又は(8)に該当するものにあつては、25万9千円）を超えないもの

(1) 次の各号のすべてに該当する高齢者又は当該高齢者と同居するその配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にあるものを含む。）であるもの

(一) 60歳以上の者であること

(二) 次に掲げる要件のいずれかに該当する者であること

(イ) 同居する者がいない者であること

(ロ) 同居する者が配偶者、60歳以上の親族又は入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者と同居させることが必要であると都道府県知事（市の区域内にあつては、当該市の長。）が認める者であること

(2) 入居者又は同居者に、次の各号のいずれかに該当する者があるもの

(一) 障害者基本法第2条第一号に規定する障害者でその障害の程度が、次の(イ)から(ハ)までに掲げる障害の種類に応じ、当該(イ)から(ハ)までに定める

とおりとする。

(イ) 身体障害 身体障害者福祉法施行規則(昭和25年厚生省令第15号)別表第五号の一級から四級までのいずれかに該当する程度

(ロ) 精神障害 精神保健及び精神障害者福祉に関する法律施行令(昭和25年政令第155号)第6条第3項に規定する一級又は二級に該当する程度

(ハ) 知的障害 前号に規定する精神障害の程度に相当する程度

(二) 戦傷病者特別援護法(昭和38年法律第168号)第2条第1項に規定する戦傷病者でその障害の程度が、恩給法(大正12年法律第48号)別表第一号表ノ二の特別項症から第六項症まで又は同法別表第一号表ノ三の第一款症に該当する程度

(三) 原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律(平成6年法律第117号)第11条第1項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者

(四) 海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して5年を経過していないもの

(五) ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律(平成13年法律第63号)第2条に規定するハンセン病療養所入所者等

(3) 次の各号のいずれかに該当するもの

(一) 同居者に小学校修了前の者があるもの

(二) 同居者に18歳未満の子どもが3人以上いるもの

(三) 地優賃要綱第2条第三十四号に規定するひとり親世帯(以下単に「ひとり親世帯」という。)

(4) 災害被災者であるもの

(5) 密集市街地からの立退き者等不良住宅の撤去等により住宅を失った者であるもの

(6) 公営住宅に係る入居収入基準の見直しに伴い、収入超過者となる公営住宅入居者(入居収入基準の見直し後の一定期間に限る。)

(7) 地優賃要綱第2条第三十二号に規定する子育て世帯(平成28年1月20日以降に入居する者であって、令和8年3月31日までに家賃の低廉化が開始されるものに限る。)

(8) 地優賃要綱第2条第三十三号に規定する新婚世帯(平成28年1月20日以降に入居する者であって、令和8年3月31日までに家賃の低廉化が開始されるものに限る。)

ロ 入居者の所得が15万8千円を超えないもの

3 第5項の管理月数は、当該地域優良賃貸住宅についての入居契約による入居可能日(家賃徴収の始期となる日をいう。)が月の初日であるときはその月から、その日が月の初日以外の日であるときは翌月から年度末までの期間とする。ただし、年度の途中において当該地域優良賃貸住宅の滅失等その管理が終了した場合においては、その終了の日が月の

初日であるときは前月まで、その日が月の初日以外の日であるときはその日の属する月までとする。

- 4 第2項の入居者の所得の算定は、原則として前年の所得により行うものとする。ただし、所得が、第2項第二号イ(1)から(6)までの規定の適用を受けようとする者のうち21万4千円を超えることとなる者、同項第二号イ(7)又は(8)の規定の適用を受けようとする者のうち25万9千円を超えることとなる者又は同項第二号ロの規定の適用を受けようとする者のうち15万8千円を超えることとなる者が、同居親族の増加等により、所得が、それぞれ21万4千円、25万9千円又は15万8千円以下となる場合には、この限りでない。
- 5 家賃低廉化対象額の算定にあつては、算定の対象となる地域優良賃貸住宅について、第2項第二号の要件に該当する世帯の数を当該住宅に入居する世帯の数で除した数に、同項の要件に該当する地域優良賃貸住宅の管理月数を合計した月数及び4万円（家賃と公営住宅並み家賃（公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）第2条の家賃算定基礎額に市町村立地係数及び規模係数を乗じて得た額を参考に地方公共団体が定める額をいう。）の差額が4万円以下の場合にあつては、当該差額）を乗じた額を限度額とする。
- 6 同一世帯を構成しない複数のひとり親世帯又は単身者世帯から成るグループ（単身者世帯のみから成るグループの場合にあつては、当該単身者が、35歳以下で地方公共団体が定める年齢未満の場合に限る。）については、地方公共団体の判断により、当該グループを1つの世帯とみなすことができる。

附 則

この要綱は、平成18年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成19年4月1日から施行する。

- 2 地域優良賃貸住宅に係る規定については、地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年3月28日付け国住備第160号）の施行の日から施行する。
- 3 前項の施行の日までに、供給計画の認定を受けた特定優良賃貸住宅等及び高齢者向け優良賃貸住宅等並びに事業に着手した特定優良賃貸住宅等及び高齢者向け優良賃貸住宅等については、なお従前の例によるものとする。

附 則

この要綱は、平成20年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成21年4月1日から施行する。

- 2 家賃の低廉化の対象とする特定優良賃貸住宅等は、公営住宅法施行令第6条第4項第

一号から第三号のいずれかに該当するものであり、かつ、入居者の所得（特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成5年建設省令第16号）第1条第三号に規定する所得をいう。）が次に掲げる額を超えないものとする。

一 特定優良賃貸住宅又は準特優賃（特優賃型）の場合 26万8千円

二 特定公共賃貸住宅又は準特優賃（特公賃型）の場合 21万4千円

3 家賃の低廉化の対象とする高齢者向け優良賃貸住宅等は、入居者の所得（高齢者法規則第1条第三号に規定する所得をいう。）が次に掲げる額を超えないものとする。

一 高優賃等A型、高優賃等B型、準高優賃A型、準高優賃B型の場合 20万円（都道府県知事が必要と認める場合にあっては、20万円を超え26万8千円以下の範囲内で当該都道府県が定める額）

二 高優賃等D型、準高優賃D型の場合 15万8千円（都道府県知事が必要と認める場合にあっては、15万8千円を超え21万4千円以下の範囲内で当該都道府県が定める額）

4 この要綱の施行の際現に第2項第二号又は前項第二号に掲げる住宅に入居している者で、入居者の所得が21万4千円以上26万8千円未満の場合における第8第1項中「4万円」の適用は、次の表に掲げる年度の区分に応じ、それぞれ同表の下欄に定める額とする。

平成21年度	3万2千円
平成22年度	2万4千円
平成23年度	1万6千円
平成24年度	8千円

附 則

この要綱は、平成22年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成23年4月1日から施行する。

2 この通知による改正前の公的賃貸住宅家賃低廉化事業対象要綱において規定する地域優良賃貸住宅については、なお従前の例による。

附 則

この要綱は、平成24年4月6日から施行する。

附 則

この要綱は、平成25年5月15日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 26 年 2 月 6 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 27 年 4 月 9 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 28 年 1 月 20 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、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の一部を改正する法律の公布日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。

- 2 改正後の要綱は、令和 4 年度以降の新規入居者から適用する。ただし、令和 3 年度までに地域優良賃貸住宅等の供給に関する計画について、都道府県知事等の認定を受けた又は地方整備局長等に報告した地域優良賃貸住宅については、令和 5 年度以降の新規入居者から適用する。
- 3 福島再生加速化交付金（帰還環境整備）実施要綱（平成 26 年 2 月 28 日付け国官会第 2893 号等）に規定する福島再生賃貸住宅家賃低廉化事業及び福島再生加速化交付金（福島定住等緊急支援）実施要綱（平成 26 年 2 月 28 日付け国官会第 2896 号等）に規定する子育て定住支援賃貸住宅の家賃の低廉化については、なお従前の例による。