

2022.7.1 時点版

問	答
1. 総論	
UR 賃貸住宅を対象として追加する背景・目的如何。	地域の実情に応じて、地域における住宅セーフティネットの裾野を広げる観点から、地方公共団体からの要請がある場合には、UR 賃貸住宅をセーフティネット専用住宅とした上で、家賃低廉化補助の対象として活用可能としたものです。 このような取組みを通じて、住宅セーフティネットを補完するという UR に期待されている役割を果たすこととしております。
これまでと何が変わるのか。民間賃貸住宅で運用する場合と異なる点は何か。	今回の運用変更 (UR 賃貸住宅の対象追加) にあたって、国の補助要綱について変更はありません。 家賃低廉化補助対象となる住宅確保要配慮者や家賃減額 (国 1/2、地方 1/2) については民間賃貸住宅と同じです。 違いとしては、UR 賃貸住宅の活用について、地方公共団体から UR 都市機構に対し、要請していただく必要があります。そのほか、入居者が UR 賃貸住宅の申込資格を満たしている必要があります。
家賃低廉化補助の対象となる民間賃貸住宅を募集せずに UR 賃貸住宅だけで家賃低廉化補助を活用することは可能か。	住宅セーフティネットの裾野を広げるため、民間賃貸住宅と UR 賃貸住宅の両方を対象に家賃低廉化補助を活用していただくこととしておりますので、民間賃貸住宅についても補助対象住宅として募集していただくことが前提になります。 具体的には、家賃低廉化補助対象として民間賃貸住宅を募集したものの応募がなかったため UR 都市機構に要請する場合、あるいは民間賃貸住宅の補助対象住宅の募集と UR 都市機構への要請を同時に行う場合が考えられます。 民間賃貸住宅の補助対象住宅を一切募集せずに、UR 賃貸住宅のみで家賃低廉化補助を実施する運用は考えておりません。

地公体がUR賃貸住宅の入居者の募集を行う場合、どのように行えばよいか。民賃と同時に公募する必要あるのか。	URのセーフティネット専用住宅に新規に入居する者を募集・選定する場合は、公募していただく必要があります。（既入居住戸の扱いは「8. 既入居住戸における公募要件適用除外」のQA参照） 家賃低廉化補助の対象となる民間賃貸住宅が存在する場合は、民間賃貸住宅分の入居者とUR賃貸住宅分の入居者を同時に募集していただきます。 ただし、家賃低廉化補助の対象となる民間賃貸住宅が存在しない場合は、UR賃貸住宅のみを対象に入居者を募集することが可能です。 いずれの場合であっても、UR賃貸住宅の入居にあたっては、UR賃貸住宅の申込資格を満たしている必要があります。
地方公共団体においてどのような準備が必要なのか。	地方公共団体において家賃低廉化補助制度（補助要綱）を創設していただく必要があります。（民間賃貸住宅で既に運用されている場合、新たな策定は不要です）
この運用はいつから始まるのか。	通知の発出は3月頃、制度の運用開始は来年度からを予定しております。 なお、要請にあたっては、UR都市機構に事前にご相談いただく必要があります。また、具体的な対象団地や戸数等については、UR都市機構と協議いただくことになります。
UR賃貸住宅の概要について教えてほしい。	独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）が管理する住宅で、全国に1,487団地約71.2万戸（令和2年度末現在）あります。 属性により入居を拒まない住宅であり、礼金、仲介手数料、更新料、保証人・保証会社いずれも不要、入居時に必要な費用は、敷金（月額家賃の2か月分）と日割り家賃、共益費となっております。 なお、入居後の家賃及び共益費は毎月25日に当月分をURの定める方法によりお支払いいただくことになります。（前払いではありません。）
2. 家賃低廉化対象となる入居者の資格	
家賃低廉化の対象となる入居者資格如何。 住宅確保要配慮者のうち「ひとり親世帯、多子世帯」、「単身高齢者世帯」や「新型コロナの影響による離職者等」といったように入居する世帯を限定	前段については、民間賃貸住宅等と同じ取扱いです。公的賃貸住宅家賃対策調整補助金交付要綱（平成18年3月27日国住備第132号。以下「要綱」という。）第4第4項第一号ロに定めるとおり

してURに要請することは可能か。	です。 後段については可能です。地方公共団体において補助対象世帯を決めていただくことになります。 (要請・協議の内容に基づき、入居を受け入れる住宅確保要配慮者の範囲を登録します。) ただし、入居者は、UR賃貸住宅の申込資格を満たしている必要があるため、募集時の応募要件にその旨を記載することとなります。
UR 賃貸住宅の申込資格とはどのようなものか。	平均月収額が基準月収額以上ある方、例えば、減額後家賃の4倍以上の月収があること等といった資格が必要です。詳しくはUR都市機構のHP等をご覧ください。 https://www.ur-net.go.jp/chintai/rent/requirements/
地方公共団体における入居者資格確認は完了したものの、その後、UR賃貸住宅の申込資格が不足していることを理由に申込者が契約できなくなることもあり得るのか。	契約にあたっては、URの定める申込資格を満たす必要があります。 地方公共団体の入居者資格確認時にUR都市機構とも連携の上、事前にUR賃貸住宅の申込資格を満たしているかを確認行うことも考えられますので、細かい手続きについてはUR都市機構とご相談ください。
3. 入居者負担額と補助金の額について	
入居者負担額と補助金額等の取扱い如何。	民間賃貸住宅と同じで、要綱第7に定めるとおりです。地方公共団体の補助要綱等に基づき決定いただきます。 なお、要綱第4第4項第一号イの「管理開始」とは、本通知に基づき運用するUR賃貸住宅をセーフティネット専用住宅として活用することとした場合の管理開始を指します(UR賃貸住宅としての管理開始ではありません。)
契約家賃は減額前と減額後のどちらの家賃か。	契約書に記載する家賃は減額前の家賃になります。
減額前の家賃は近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないものと理解してよいか。	そのとおりです。 なお、既入居住戸における公募適用除外の場合、原契約を合意解除した上で、同日付で新たな賃貸借契約を締結することを検討しており、今お住まいの家賃(例えば市場家賃になる前の安い家賃)ではなく、新たな契約における家賃(当該住戸の近傍

	同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定められた家賃)が、減額前の家賃になります。
入居者負担額はどのように決定されるのか。	地方公共団体の補助要綱等で定める入居者負担額、又はUR賃貸住宅の契約家賃から地方公共団体で定める補助額を減額した金額になります。 なお、補助の要件を失った場合や補助期間が満了した場合、契約家賃(減額前の家賃)に戻ることを特約で定めることとなります。
入居者の家賃が変更されることはあるのか。	継続家賃の改定は、各住宅の毎年度の契約更新日において、改定前の継続家賃と近傍同種家賃との間に、均衡を失しない範囲(5%)を超えた乖離のある住宅を対象として行われます。 ただし、直近の継続家賃の変更日(入居したときから継続家賃を変更していない場合は入居日)から2年に満たない住宅については、家賃改定を行いません。 家賃が変更となる場合の家賃低廉化補助の取扱い等については、予めUR都市機構へご確認ください。
4. 対象住戸の要件	
専用住宅として登録可能なUR賃貸住宅を教えてください。提供の対象とならない団地や住戸はどのようなものか？	対象団地及び住戸は、UR都市機構において、空家(戸数・間取り・家賃等)の状況、団地の今後の建替え・修繕計画その他活用方針等を総合的に勘案して、検討されるため、UR都市機構にご相談ください。
提供された住戸で建替え等の事業が実施される可能性はあるのか。その場合にSN住宅の取扱いはどうなるのか。	近い将来に建替えを予定している団地は専用住宅の対象にしない予定ですが、提供された住戸が仮に家賃低廉化補助の適用期間中に建替事業等の対象となった場合は、URにおいて、入居者の移転折衝を行うこととなります。補助対象者の移転にあたっては、地方公共団体において、補助対象者の居住の安定に配慮して、他のセーフティネット住宅や公営住宅のあつせん、他のUR団地を専用住宅として要請して引き続きご活用いただく等のご検討を個別にお願いすることも考えられます。
5. 要請・協議	
UR都市機構にはどのような形で要請を行えばよいか。	地方公共団体の事情に合わせて、別にお配りしている例1から例3の記載例を参考に要請してください。記載内容の詳細についてはUR都市機構

	に事前に相談してください。
具体的な対象団地や対象戸数等についてはUR都市機構と協議とあるが、これは何か。	URにおいても、地方公共団体と相談しながら提供する住戸を検討する必要があることから個別に協議をお願いするものです。
6. 家賃低廉化補助に係る入居者資格の確認について	
URが入居者の募集を行う場合、家賃低廉化補助に係る入居者資格の確認や入居者負担額の通知は、いつ誰がどのように行うのか。	家賃低廉化補助に係る入居者資格の確認は、入居希望者と地方公共団体との間で申請・認定を行っていただく必要があります。 なお、UR賃貸住宅の申込み資格（減額後家賃の4倍以上の月収があること等）を確認するに当たり、家賃低廉化後の入居者負担額（減額前の家賃から補助額を減額した額）が必要になりますので、家賃低廉化補助に係る入居者認定を入居希望者に対し通知する際には、地方公共団体が定める入居資格の有無及び入居者負担額又は補助額を記載いただきますようお願いいたします。
7. 入居者募集・決定手続き	
入居者の募集・選定はだれが行うのか。 パターン①（URが入居者を募集・選定）とパターン②（地方公共団体が入居者を募集・選定）のどちらにするかは地方公共団体の希望が通るのか。	民間賃貸住宅オーナーや公社が入居者の募集・決定を行っている地方公共団体においては、UR賃貸住宅分についてもUR都市機構が自ら入居者の募集・決定を行うことが考えられます（パターン①）。 一方で、民間賃貸住宅分について地方公共団体が入居者募集・決定している場合は、民間賃貸住宅・公社・UR賃貸住宅の住戸をまとめて地方公共団体が入居者の募集・選定を行うことが考えられます（パターン②）。 手続きの詳細等について、パターン①②以外の方法もあるかと思しますので入居者の募集・選定手続きについてはUR都市機構にご相談ください。
民間賃貸住宅分は、地方公共団体が入居者の募集・選定を行い、公社住宅、UR賃貸住宅は、それぞれ公社、UR都市機構が入居者の募集・選定を行うことは可能か。	可能とする方向で検討中です。

入居後の毎年度の資格確認はどのように実施するのか。	民間賃貸住宅等における取扱いと同様になると想定しています。 資格の確認や適否の判断は地方公共団体で実施していただくことになります。 なお、審査結果の通知時期は、予めUR都市機構と協議していただくことになります。
URが入居者募集を行う際の条件（先着順、抽選等）はあるか。	UR賃貸住宅は基本的に先着順募集ですが、募集方法も含めた入居者募集の条件や方法については、各地方公共団体の補助要綱等における取扱いを踏まえ、協議の中でURと相談いただくことを想定しています。
URが入居者の募集・選定を行い、入居者を選定するにあたり、URにおいて、困窮度を測るなどの入居者の選定基準や優先順位はあるか。	URにおいて、入居者の住宅困窮度等の判断を行うことはできません。 入居者資格の確認（住宅困窮度等含む）は、地方公共団体において行っていただくことになります。URは、入居者資格を満たす方の中から、先着順又は抽選で入居者の決定を行います。
8. 既入居住戸における公募要件適用除外	
既入居住戸における公募適用除外は、UR賃貸住宅を活用する場合も対象か。どのような場面での活用が想定されるか。	対象になります。 UR賃貸住宅の入居者において、国の補助要綱及び地方公共団体の定める要件に合致することとなった場合は、公募要件の適用除外により、家賃低廉化補助を適用させることができます。 なお、URにおいては、家賃の支払いが困難になった方について、ご本人の希望に応じて、生活保護や公営住宅等の地公体担当部局におつなぎする等の対応を行うように努めており、そのような場合に、地方公共団体の判断により、既入居のままセーフティネット専用住宅の家賃低廉化補助による支援を行うことが考えられます。
9. その他	
家賃低廉化補助の適用はいつからになるのか。	UR賃貸住宅においては、家賃低廉化補助の適用は入居月の翌月からとなります。 このため、入居月の日割り家賃や敷金（2か月分）については、減額前の家賃を基にお支払いいただくこととなります。
家賃低廉化補助金の請求及び支払いはどのように行うのか。後払いになるが問題ないか？	家賃低廉化補助金の請求及び支払いについては、地方公共団体の定める要綱に基づき行われることになります。後払い自体は問題ありませんが、

	請求時期や頻度、その方法等については、協議の過程でご相談させていただくことになります。
居住者が家賃を滞納した場合、どうなるのか。	家賃等の支払いが困難な方については、URにおいて、個別の事情に応じて、①分割支払い等可能な支払方法のご相談、②福祉窓口のご案内、③低廉な住宅への住替えのご案内等、丁寧な対応を行うこととしております。 なお、このような対応を行った上で、居住者が入居者負担額等を滞納した場合には、1～2か月滞納では、文書等により督促を行い、3か月以上の滞納においては、契約の解除を通知することになります。 入居者負担額の支払いが滞った場合には、地方公共団体において、入居者の居住の安定に配慮して、他のセーフティネット住宅や公営住宅への移転、生活保護の適用等、適切な対応を検討していただく等ご協力お願いいたします。 地方公共団体にもご協力いただきながら、上記のとおり対応することを基本としますが、入居者負担額等の滞納が解消されず、また、移転もできない場合には、やむを得ず、住宅の明け渡しを求めることとなります。
家賃低廉化補助適用期間中に入居者が退去した場合に、当該住戸はどうなるのか。	家賃低廉化補助適用期間中に入居者が退去した場合、残りの補助期間等を踏まえ当該住戸を引き続き募集するか他の新たな住戸を登録するかはURと地方公共団体で協議いただくことを考えています。
<u>UR 賃貸住宅の住棟毎の耐震診断結果についてはUR の HP で公表されているが、耐震性を有することを証する書類として、どのような資料を求めればよいのか。</u>	<u>UR が HP で公表している耐震診断結果の分類が「IV」($I_s \geq 0.6$・所要の耐震性を満たしており、耐震改修は不要)となっているものについては、耐震性を有しているものとして取り扱って差し支えありません。</u> <u>なお、提出書類については、該当住棟の耐震診断結果の分類が記載された公表資料の写しを提出してください。</u>
<u>セーフティネット住宅情報システムでの登録申請の中で、申請事業者の役員を入力する必要があり、宅地建物取引業、賃貸住宅管理業、住宅宿泊管理業のいずれかに業者登録を行っている法人は、免許・</u>	<u>UR 都市機構については、「役員」項目の入力は不要とさせて差し支えありません。(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第9条ただし書に基づく省略)。</u>

<u>登録番号等を入力すれば、「役員」項目を入力する必要はないとされているが、UR が申請する場合にどのように取り扱えばよいか。</u>	
--	--