



海老名市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅家賃低廉化補助金

事務手続きマニュアル

令和8年4月

海老名市まちづくり部住宅まちづくり課

はじめに

全国的に人口減少・少子高齢化が進む中、住宅セーフティネット政策の根幹である公営住宅については、老朽化及び人口減少を理由に全国的にストック数が減少しています。その一方で民間賃貸住宅ストックについては空き家・空き住戸が増加していますが、家賃滞納や近隣トラブルを懸念し、住宅確保要配慮者への貸し出しを躊躇う大家も少なくありません。そういった背景を踏まえて、大家の不安を解消し、かつインセンティブをもたらすことで、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として民間賃貸住宅ストックを有効活用する取り組みとして、当市ではセーフティネット専用住宅への経済的支援制度を始めました。

【用語について】

➤ 住宅確保要配慮者とは

「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）において、住宅の確保に配慮を要するとされる者。低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯など。住宅確保要配慮者の範囲の詳細は「海老名市住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅の供給促進計画」をご確認ください。

➤ セーフティネット住宅とは

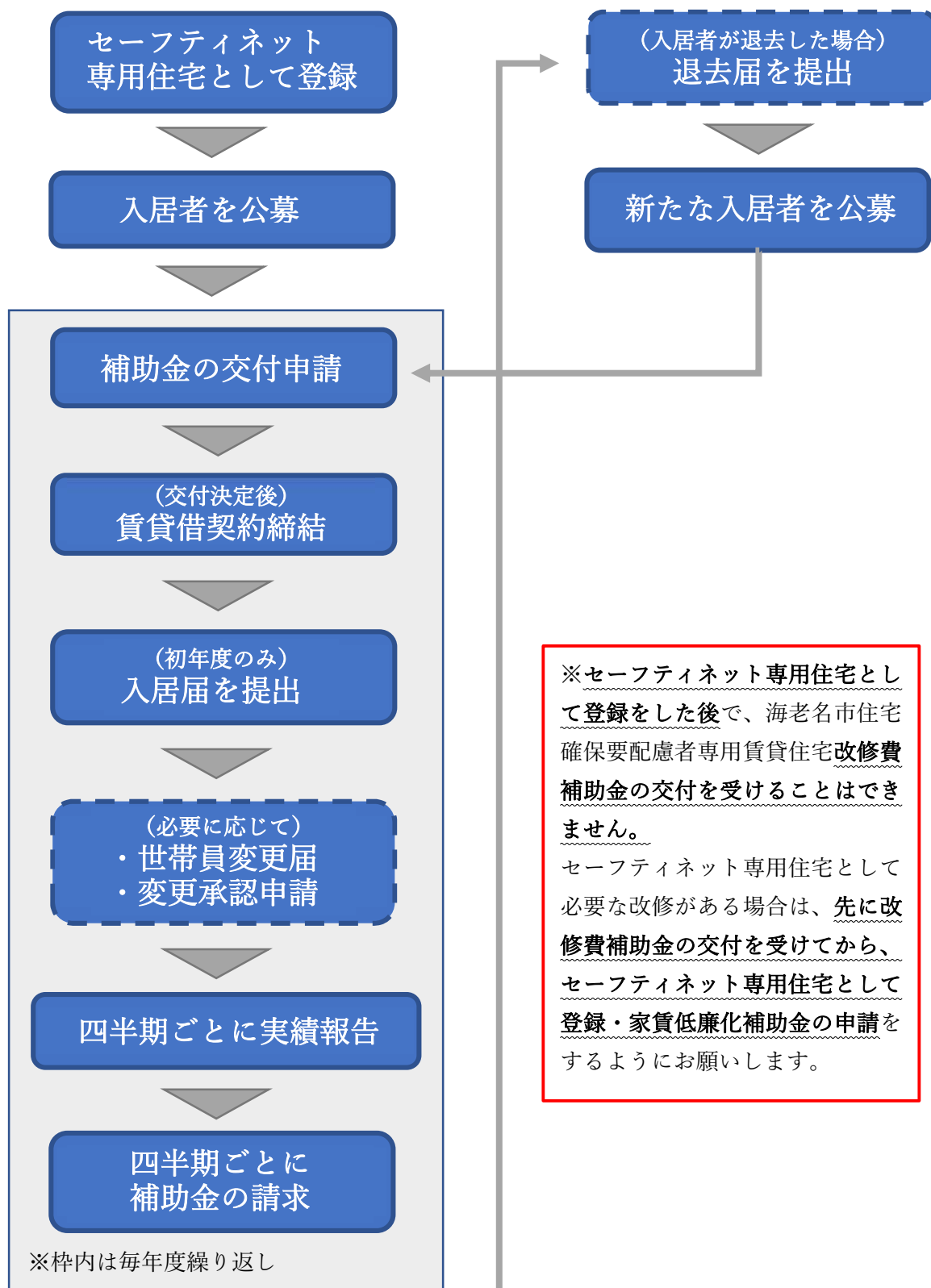
住宅セーフティネット法に基づき、都道府県等に登録された、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅のこと。セーフティネット「専用」住宅として登録した場合は、住宅確保要配慮者のみが入居可能となり、それ以外の方の入居はできません。

注意：当該マニュアルは「海老名市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅家賃低廉化補助金交付要綱」に定める事項を平易な言葉にして記載しているものです。マニュアル内の用語・表現において疑義が生じた場合は全て要綱の条文に記載された内容が優先されます。

目次

1	事務手続きフローチャート	P 1
2	事前相談・補助要件	P 2
3	セーフティネット専用住宅としての登録について	P 5
4	補助金の額について	P 6
5	補助の期間について	P 8
6	申請手続きの流れ	P 9
7	様式記入例	P12

1 事務手続きフローチャート



※セーフティネット専用住宅として登録をした後で、海老名市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修費補助金の交付を受けることはできません。

セーフティネット専用住宅として必要な改修がある場合は、先に改修費補助金の交付を受けてから、セーフティネット専用住宅として登録・家賃低廉化補助金の申請をするようにお願いします。

2 事前相談・補助要件

【事前相談】

申請前に以下の窓口まで事前相談をするようお願いします。なお、ご来庁いただく場合は事前にお電話にてご予約いただきますようお願いいたします。

海老名市住宅まちづくり課

T E L : 046-235-9604

住 所 : 海老名市勝瀬 175-1 海老名市役所 4 階

受付時間 : 平日 8 時 30 分～12 時、13 時～17 時

【補助要件】

(1) 補助対象者

✓	補助対象者の要件
	市内のセーフティネット専用住宅の賃貸人であること。 ※賃貸人が所有者ではない場合は、所有者の許可が必要です。
	市税等の滞納がないこと。
	暴力団関係者でないこと。

(2) 補助対象住宅

✓	補助対象住宅の要件
	海老名市内の住宅であること。
	セーフティネット専用住宅として神奈川県に登録されていること。 ※登録方法については5ページを確認してください。
	子育て世帯、新婚世帯、多子世帯が入居する場合は、住戸面積が40平米以上であること。 ※ひとり親世帯を除く。

(3) 入居者

✓	入居者の要件
	住宅確保要配慮者であること。
	海老名市に引き続き1年以上居住していること。
	世帯の所得が一定以下であること ・原則：15.8万円以下 ・子育て世帯、新婚世帯：21.4万円以下 ・多子世帯（18歳未満の子どもが3人以上）：25.9万円以下

	生活保護法の住宅扶助、生活困窮者自立支援法の住宅確保給付金等、住宅支援に関する給付金を受けていないこと。
	賃貸人の親族でないこと。
	入居日時点で賃貸人が所属する法人等の職員及び従業員でないこと。
	暴力団関係者でないこと。
	住宅を所有していないこと。

(4) 賃貸借契約

✓	賃貸借契約の要件
	入居者は原則として公募し、抽選その他公正な方法により選定すること。 ※すでに入居者がいる専用住宅を家賃低廉化補助金の対象として申請する場合も公募が必要です。詳細はお問い合わせください。
	交付決定通知書が交付された後に入居予定者と賃貸借契約を締結すること。
	入居者が不正な行為によって専用住宅に入居したときは、当該住宅に係る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、謝金等の金品を受領すること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 ※家賃、敷金を除く
	居住の目的で使用させること。
	入居者から家賃低廉化後の額（当該家賃から当該補助金の額を減じて得た額をいう。）を徴収するものであることを当該賃貸借契約において定めること。

参考

入居者とのトラブル防止の観点から、参考までに次のような内容を賃貸借契約書に盛り込むことをお勧めします。

《例》

(特約事項)

第●条 第●条までの規定以外に、海老名市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅家賃低廉化補助金交付要綱（令和8年4月1日施行。以下「交付要綱」という。）に基づき、甲が乙に賃貸する住戸について、海老名市に対し家賃低廉化補助金を申請する場合の特約については、下記のとおりとする。

- 1 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。
- 2 乙は、本物件に入居後速やかに、乙及び同居者の住民票の写し（本物件に転居後のもの）を甲に提出しなければならない。
- 3 乙は、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甲に届け出なければならない。
- 4 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。
- 5 乙は、毎年度3月末までに、以下の各号に掲げる乙及び同居者に係る書類を甲に提出しなければならない。
 - (1) 直近の住民税課税証明書（所得金額の内訳及び控除の内訳が記載されているもの）
 - (2) 住民票の写し
 - (3) その他入居者資格に係る証明書等（市から提出の求めがあった場合）
- 6 交付要綱に基づき補助金が甲に交付される場合においては、第●条の規定に関わらず、乙が甲に支払うべき額は頭書（●）に記載する家賃の額から当該補助金の額を差引いた額とする。
- 7 甲が交付要綱に規定する補助の申請手続を怠り、又は適正に行わずに当該補助金が交付されないこととなった場合には、第●条の規定に関わらず、乙は、頭書（●）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。

3 セーフティネット専用住宅としての登録について

神奈川県への登録が必要です。登録方法、登録基準については県のホームページからご確認ください。



神奈川県 HP

【登録に係る問合せ先】

公益財団法人かながわ住まいまちづくり協会
横浜市中区大田町 2-22 神奈川県建設会館 4 階
受付時間：平日 9 時～12 時、13 時～17 時
電話番号：045-664-6896

4 補助金の額について

【補助月額】

$$(1) \text{ 補助月額} = (2) \text{ 補助対象住宅の本来の家賃} - (3) \text{ 公営住宅並み家賃}$$

(1) 補助月額

補助額は最大4万円/月・戸まで。4万円を超える場合は4万円が上限となります。

(2) 補助対象住宅の本来の家賃

近傍同種の住宅と均衡を失しないこと。(近隣にある同等グレードの住宅と比べて、極端に差がある家賃を設定した住宅をセーフティネット住宅として登録することはできません。)

(3) 公営住宅並み家賃

公営住宅並み家賃 = ア 家賃算定基礎額 × イ 市町村立地係数 × ウ 規模係数

ア 家賃算定基礎額 世帯の所得の区分に応じ、次の表に定める額

所得上限	世帯の所得	家賃算定基礎額
	104,000円以下の場合	34,400円
	104,000円を超え、123,000円以下の場合	39,700円
	123,000円を超え、139,000円以下の場合	45,400円
	139,000円を超え、158,000円以下の場合	51,200円
	158,000円を超え、186,000円以下の場合	58,500円
	186,000円を超え、214,000円以下の場合	67,500円
	214,000円を超え、259,000円以下の場合	79,000円

※1 世帯の所得の区分は、毎年4月1日を基準日とし、前々年の所得に基づき認定します。

※2 世帯員の増減があったときは、当該入居者からの申請に基づき新たに所得を認定します。

※3 収入(月額)の求め方は公営住宅法施行令第1条第三項のとおりです。

計算方法は「海老名市営住宅入居者募集」のしおりをご確認ください。

イ 市町村立地係数

海老名市:0.9500

ウ 規模係数

規模係数=専用住宅の床面積の合計÷65 m²

※1 専用住宅の床面積の合計とは、専用住宅が共同住宅である場合は共用部分（バルコニー含む）以外の部分をいいます。また、小数点第2位以下は切り捨て、上限は100 m²です。

※2 規模係数は小数点第5位以下を切り捨てます。

(4) 補助月額の算出について 具体例

専用住宅：床面積 30 m²、本来の家賃 5 万円

世帯の所得：11 万円（月額）

家賃算定基礎額⇒39,700 円

市町村立地係数⇒0.95

規模係数⇒0.4615（小数点第5位以下切り捨て） $\approx 30 \text{ m}^2 \div 65 \text{ m}^2$

公営住宅並み家賃 17,405.4725 円

=家賃算定基礎額 39,700 円×市町村立地係数 0.95×規模係数 0.4615

補助月額=32,000 円（千円未満切り捨て）

⇒本来の家賃 50,000 円－公営住宅並み家賃 17,405.4725 円=32,594.5275 円

【補助金の額】

補助金の額=補助月額×(5) 管理月数

(5) 管理月数

以下は管理月数に含みません。

- ・空家又は空室である期間
- ・入居者の要件を満たしていない期間

(6) 1年度あたりの補助金合計額の上限
48万円/戸

(7) 補助期間を通じた補助金総額の上限
480万円/戸

5 補助の期間について

補助の期間は専用住宅として管理を開始してから10年を限度とします。ただし、同一の専用住宅への補助金の総額が480万円未満であれば、総額が480万円を超えない範囲で補助期間を延長することができます。

なお、世帯の所得が15.8万円を超える多子世帯、子育て世帯については6年間、世帯の所得が15.8万円を超える新婚世帯については3年を限度とします。

年数	1年	2年	3年	4年	5年	6年	中略	10年	11年～	
年間上限額(万円)	48	48	48	48	48	48			48	48
総額	補助期間を通じた補助金総額の上限 480万円									
世帯種別	多子世帯(所得15.8万超)						中略			
	子育て世帯(所得15.8万超)									
	新婚世帯(所得15.8万超)									
	原則・その他世帯									

10年間で
総額の上限未達時のみ

6 申請手続きの流れ

(1) 交付申請

ア 入居者を公募後、賃貸借契約を締結前までに以下の書類を市までご提出ください。

様式	添付書類
海老名市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅家賃低廉化補助金交付申請書(第1号様式)	(1)入居予定者及び同居予定者全員の住民税課税(非課税)証明書 (2)入居予定者及び同居予定者全員の住民票の写し (3)賃貸借契約書(案)の写し (4)誓約書(第2号様式)
提出期限	入居者を公募後、賃貸借契約を締結前まで

イ 審査後、結果に応じて以下の書類を市から賃貸人に送付いたします。

可	海老名市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅家賃低廉化補助金交付決定通知書(第3号様式)
不可	海老名市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅家賃低廉化補助金不交付決定通知書(第4号様式)

(2) 入居届

入居者を決定後、速やかに以下の書類を市までご提出ください。

様式	添付書類
海老名市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅家賃低廉化補助金入居届(第5号様式)	(1)賃貸借契約書の写し (2)入居者及び同居者全員の住民票の写し(補助対象住宅に転居後のもの)

※賃貸借契約書において、入居後速やかに入居者から賃貸人に住民票の写しを提出するよう規定することをお勧めします。

(3) 世帯員変更届

入居者又は同居者に出産、死亡、転出、氏名の変更その他の入居者の属する世帯の状況についての変更が生じたときは、速やかに以下の書類を市までご提出ください。

様式	添付書類
海老名市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅家賃低廉化補助金世帯員変更届(第6号様式)	(1)世帯全員の住民票の写し (2)その他変更事項を証明する書類

※賃貸借契約書において、世帯状況に変更があった際には速やかに入居者から賃貸人

に住民票の写しを提出するよう規定することをお勧めします。

(4) 退去届

入居者が退去したとき、賃貸借契約が終了したとき又は入居者が死亡したときは、退去した日又はその事実を知った日から30日以内に以下の書類を市までご提出ください。

様式	添付書類
海老名市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅家賃低廉化補助金退去届（第7号様式）	(1) 退去を証明する書類
提出期限	退去した日又はその事実を知った日から30日以内

【世帯員変更届と退去届の違い】

(例) 入居者：父
同居者：母、長男、長女
4人世帯

- ・入居者である父が単身赴任のため、転居した。⇒世帯員変更届
- ・世帯全員が引っ越しのため、退去した。⇒退去届

(5) 変更承認申請

ア 交付決定後において当該補助金の申請内容又は入居者の入居条件に変更が生じた場合は、交付期間の終了日までに以下の書類を市までご提出ください。

様式	添付書類
海老名市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅家賃低廉化補助金変更承認申請書（第8号様式）	(1) 入居者及び同居者全員の住民税課税（非課税）証明書 (2) 入居者及び同居者全員の住民票の写し (3) 変更に係る内容が分かる契約書類
提出期限	交付期間の終了日まで。（

※ (3) 世帯員変更届及び(4) 退去届を提出する際に、必要に応じて併せて提出するようお願いいたします。

イ 審査後、結果に応じて以下の書類を市から賃貸人に送付いたします。

可	海老名市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅家賃低廉化補助金変更承認通知書（第9号様式）
不可	海老名市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅家賃低廉化補助金変更不承認通知書（第10号様式）

(6) 実績報告

ア 補助期間(四半期ごと)に応じた報告期間内に以下の書類を市までご提出ください。
ただし、補助期間の最終月より前の月に補助事業が終了する場合は、事業が終了した月の翌月に報告をお願いします。

様式	添付書類
海老名市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅家賃低廉化補助金実績報告書(第11号様式)	(1) 入居者が負担する家賃の領収が確認できる書類 (2) その他市長が必要と認める書類

補助期間		報告期間
第1四半期	4月～6月	7月1日～同月末日
第2四半期	7月～9月	10月1日～同月末日
第3四半期	10月～12月	1月4日～同月末日
第4四半期	1月～3月	3月31日

イ 審査後、以下の書類を市から賃貸人に送付いたします。

海老名市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅家賃低廉化補助金補助金額確定通知書(第12号様式)

(7) 請求

確定通知書(第12号様式)を受け取った賃貸人は以下の書類を市までご提出ください。

様式
海老名市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅家賃低廉化補助金請求書(第13号様式)