

埼玉県特定優良賃貸住宅家賃減額補助金交付要綱

(趣旨)

第1条 県は、中堅所得者等が適正な負担で入居できる優良な賃貸住宅の供給を促進するため、埼玉県特定優良賃貸住宅制度要綱（平成5年7月30日付け住宅都市部長決裁。以下「制度要綱」という。）に基づき、認定事業者に対し、毎年度予算の範囲内において特定優良賃貸住宅の家賃の減額に要する費用の一部を補助する。

2 補助金の交付に関しては、補助金等の交付手続等に関する規則（昭和40年埼玉県規則第15号。以下「規則」という。）に定めるもののほか、この要綱に定めるところによる。
(定義)

第2条 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。

- (1) 特定優良賃貸住宅 制度要綱第4条の規定により、知事が供給計画を認定した賃貸住宅及びその附帯施設をいう。
- (2) 認定事業者 制度要綱第4条の規定により、知事から供給計画の認定を受けた者をいう。
- (3) 賃貸人 特定優良賃貸住宅を賃貸する者をいう。
- (4) 入居者 特定優良賃貸住宅の入居者をいう。
- (5) 家賃 入居者と賃貸人とが締結する特定優良賃貸住宅の賃貸借契約における家賃の月額をいう。
- (6) 入居者負担額 入居者が賃貸人に支払うべき額で、特定優良賃貸住宅供給促進事業等補助要領（平成5年7月30日付け建設省住建第116号。以下「補助要領」という。）第6第2項第1号又は第2号に規定する入居者負担基準額を基準として知事が定める額をいう。
- (7) 傾斜型家賃減額方式 認定事業者が特定優良賃貸住宅の家賃の減額を逡減的に行う方式をいう。
- (8) フラット型家賃減額方式 認定事業者が特定優良賃貸住宅の家賃の減額を定額で行う方式をいう。
- (9) 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。以下「施行規則」という。）第1条第1項第4号の規定に定める所得をいう。
- (10) 立地係数 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行令第2条第1号及び第2号に規定する国土交通大臣が定める算定の方法（平成5年7月27日建設省告示第1602号。以下「告示」という。）の1（3）に定める係数をいう。

(補助対象事業、対象者及び補助額)

第3条 県は、認定事業者が、認定管理期間内において、入居者の居住の安定を図るため特定優良賃貸住宅の家賃を減額する場合においては、当該認定事業者に対し、その減額に要する費用を補助する。

2 認定事業者は、第8条に定める逡減減額措置を講じるか否かを選択したフラット型家賃減額方式により、制度要綱第8条第3項による協議を行わなければならない。但し、平成12年度以前に認定した供給計画については、傾斜型家賃減額方式又はフラット型家賃減額方式

のいずれかを選択し、制度要綱第8条第3項による協議を行うことができるものとする。

- 3 補助額は、原則として当該特定優良賃貸住宅の家賃とフラット型家賃減額方式による入居者負担額又は認定事業者が選択した傾斜型家賃減額方式による入居者負担額との差額とする。

(傾斜型家賃減額方式による入居者負担額)

第4条 特定優良賃貸住宅の管理を開始した日の属する月の翌月(その日が月の初日であるときはその日の属する月)から第2項の規定に基づき傾斜型家賃減額方式による入居者負担額を変更する日の前日までの間の傾斜型家賃減額方式による入居者負担額(以下「当初入居者負担額」という。)は、原則として当該特定優良賃貸住宅の家賃の額の10分の6(ただし、所得が238,000円を超え268,000円以下の入居者に係る当初入居者負担額については10分の6.5、268,000円を超え322,000円以下の入居者に係る当初入居者負担額については10分の7)又は補助要領第6第2項第1号の規定により入居者の所得に応じて算出した入居者負担基準額のいずれか高い額とし、100円未満の端数については、切り上げるものとする。

- 2 別表左欄に掲げる管理開始日に応じ同表右欄に掲げる日から1年間の傾斜型家賃減額方式による入居者負担額は、原則として前項の規定に基づく当初入居者負担額に、1.035を乗じて得た額とし、100円未満の端数については、切り上げるものとする。

ただし、別表左欄に掲げる管理開始日に応じ同表右欄に掲げる日までの間に家賃を変更した場合、変更後の家賃を適用する月から同表右欄に掲げる日までの傾斜型家賃減額方式による入居者負担額は、第4項、第5項の規定に基づき変更された入居者負担額とし、同表右欄に掲げる日から1年間の傾斜型家賃減額方式による入居者負担額は、原則として第4項、第5項の規定に基づき変更された入居者負担額に、1.035を乗じて得た額とし、100円未満の端数については、切り上げるものとする。

- 3 前項の期間経過後、毎年度4月1日から1年間の傾斜型家賃減額方式による入居者負担額は、前年度の3月31日の入居者負担額に1.035を乗じて得た額とし、端数の処理については、前項と同様とする。

ただし、家賃を変更した場合、変更後の家賃を適用する月からその月の属する年度の3月31日までの傾斜型家賃減額方式による入居者負担額は、第4項、第5項の規定に基づき変更された入居者負担額とする。

- 4 家賃を引き下げた場合の傾斜型家賃減額方式による入居者負担額は、家賃の引き下げ額の2分の1の額を、家賃を引き下げる前の入居者負担額から減じた額とし、端数の処理については、第2項と同様とする。

- 5 家賃を引き上げた場合の傾斜型家賃減額方式による入居者負担額は、家賃の引き上げ額の2分の1の額を家賃を引き上げる前の入居者負担額に加えた額とし、端数の処理については、第2項と同様とする。

ただし、当初入居者負担額をもとに、家賃の変更がなかったものとして第2項、第3項の規定に基づき算出される入居者負担額を限度とする。

(フラット型家賃減額方式による入居者負担額)

第5条 フラット型家賃減額方式による入居者負担額は、原則として当該特定優良賃貸住宅の

家賃と当該特定優良賃貸住宅について前条の規定により算定される当初入居者負担額とを合計した額の2分の1の額（ただし、所得が238,000円を超え268,000円以下の入居者に係る入居者負担額については1.01を、268,000円を超え322,000円以下の入居者に係る入居者負担額については1.05をそれぞれ乗じて得た額）とし、100円未満の端数については、切り上げるものとする。

（所得の移行日）

第6条 入居者の所得が増加し、告示1（1）に掲げる表の所得の区分の移行が生じた日（以下「所得移行日」という。）は、各年度において12月1日とする。

（収入超過者に対する措置）

第7条 傾斜型家賃減額方式において、入居者の所得が増加し、告示1（1）に掲げる表の所得の区分が移行した入居者については、入居者負担額の激変を緩和するため、所得の区分の移行前の傾斜型家賃減額方式による入居者負担額と所得の区分の移行後の傾斜型家賃減額方式による入居者負担額の差額に、所得移行日から1年間にあつては4分の3を、所得移行日から1年を経過した日から1年間にあつては2分の1を、所得移行日から2年を経過した日から1年間にあつては4分の1をそれぞれ乗じた額を、所得の区分の移行後の傾斜型家賃減額方式による入居者負担額から減じたものを傾斜型家賃減額方式による入居者負担額とする。

2 傾斜型家賃減額方式において、所得が施行規則第6条に規定される額を超える入居者についての家賃の減額に要する費用の補助は行わない。ただし、所得が施行規則第6条に規定される額を超えてから1年間に限り、家賃と従前の所得に応じて第4条の規定により算出した傾斜型家賃減額方式による入居者負担額との差額の2分の1を補助する。

（逓減減額措置）

第8条 フラット型家賃減額方式において、家賃の減額を逓減的に行う措置（以下「逓減減額措置」という。）を講ずる場合の入居者負担額は、家賃と第5条の規定により算定されるフラット型家賃減額方式による入居者負担額との差額に、管理開始後8年を経過した日（立地係数が0.9以上の場合にあつては、管理開始後12年を経過した日（以下「経過日」という。））から1年間にあつては4分の1を、経過日から1年を経過した日から1年間にあつては2分の1を、経過日から2年を経過した日から1年間にあつては4分の3をそれぞれ乗じた額を、経過日前のフラット型家賃減額方式による入居者負担額に加えた額とする。

（補助対象期間）

第9条 補助対象期間は、特定優良賃貸住宅として管理されている期間（ただし、入居者負担額が家賃と同額又は家賃を上回るときを除く。）とする。ただし、フラット型家賃減額方式については、管理期間かつ、立地係数が0.9以上の場合にあつては、管理開始後14年間（逓減減額措置を講じる場合には15年間）、立地係数0.9未満の場合にあつては、管理開始後10年間（逓減減額措置を講じる場合には、11年間）とする。

2 前項の場合において、補助対象期間は、特定優良賃貸住宅の賃貸人と入居者の賃貸借契約における入居可能日の属する月の翌月（その日が月の初日であるときは、その日の属する月）から、当該賃貸借契約の終了日（当該特定優良賃貸住宅の用途廃止日が賃貸借契約の終了日より先に到来するときは用途廃止日）の属する日の前月（その日が月の末日である時は、

その日の属する月)とする。

(交付申請等)

第10条 認定事業者は、規則第4条第1項に基づき、補助金交付申請書(別記様式第1号を、毎年度、4月1日(入居開始年度分の補助金に係る申請にあっては、知事が定める日)に、知事に提出しなければならない。

(記載事項)

第11条 規則第4条第1項第5号に規定する知事の定める事項は、次のとおりとする。

- (1) 特定優良賃貸住宅の名称及び所在地
- (2) 入居者の収入及び同居親族に関する事項

2 規則第4条第2項第5号に規定する知事の定める事項は、次のとおりとする。

- (1) 入居者の収入を証明する書類
- (2) 特定優良賃貸住宅の入居者との賃貸借契約書の写し
- (3) 入居者の住民票
- (4) その他知事が必要と認める書類

3 規則第4条第1項第2号及び第3号に掲げる事項の記載及び同条第2項第1号から第4号までに掲げる事項にかかる書類の添付は要しない。

(交付決定)

第12条 知事は、規則第5条第1項に基づき、補助金の交付決定をしたときは、速やかに申請者に対し、補助金交付決定通知書(別記様式第2号)を交付する。

(変更交付申請)

第13条 認定事業者は、補助金の交付決定後における家賃額の変更、入退居、入居者の収入及び同居親族の変更等により補助金の額が変更になる事由が生じた場合は、補助金変更交付申請書(別記様式第3号)を知事に提出しなければならない。

(変更交付決定)

第14条 知事は、規則第5条第1項に基づき、補助金の変更交付決定をしたときは、速やかに申請者に対し、補助金変更交付決定通知書(別記様式第4号)を交付する。

(交付決定等の入居者への通知)

第15条 住宅課長は、補助金の交付決定又は変更交付決定(以下「交付決定等」という。)をしたときは、入居者に対し、通知(別記様式第5号)するものとする。

(交付の条件)

第16条 規則第6条第2項の規定により付する条件は、次のとおりとする。

- (1) 次のイからホまでのいずれかに該当する事由が生じたときは、補助金の交付決定等の全部又は一部を取り消すこと。

イ 家賃の減額を受けている入居者が特定優良賃貸住宅の賃貸借契約を解除した場合

ロ 家賃の減額を受けている入居者が不正な行為によって特定優良賃貸住宅に入居し、又は家賃の減額を受けていたことが判明した場合

ハ 家賃の減額を受けている入居者が死亡した場合又は特定優良賃貸住宅を退去した場合(当該家賃の減額を受けている入居者の同居親族が権利の承継を受けた場合を除く。)

- ニ 家賃の値下げ、入居者の収入及び同居親族の変更があった場合
- ホ 特定優良賃貸住宅の用途廃止、滅失又は譲渡（譲渡を受けた者が制度要綱第24条の規定に基づき、知事の承認を受けて認定事業者の地位の承継をした場合を除く。）があった場合

（交付決定等の取消しの通知等）

第17条 知事は、前条に規定する条件に基づき交付決定等の全部又は一部を取り消したときは、認定事業者に対して交付決定等取消通知書（別記様式第6号）を交付するとともに、入居者に通知（別記様式第7号）するものとする。

（補助金の請求等）

第18条 補助金の交付決定等を受けた者（制度要綱第24条の規定に基づき地位の承継の承認を受けた者を含む。）は、当該交付決定等に係る補助金の請求、受領に関する業務を制度要綱第9条に規定する当該特定優良賃貸住宅の管理者（以下、「管理者」という。）に委任するものとし、委任事項報告書（別記様式第8号）を知事に提出するものとする。2 管理者は、交付請求書（別記様式第9号）に実績報告書を添えて、翌月の5日までに知事に提出しなければならない。ただし、3月分の交付請求書及び実績報告書については、3月31日までに知事に提出しなければならない。

（補助金の交付）

第19条 知事は、前条第2項の交付請求書を受領したときは、これを審査し、その内容を適当と認めるときは、管理者に対し補助金を交付するものとする。

2 管理者は、知事から補助金の交付を受けたときは、速やかに当該補助金を認定事業者に支払うものとする。

（入居者負担額の決定及び通知）

第20条 知事は、毎年度特定優良賃貸住宅に係る入居者負担額を定め、当該年度開始直前の2月末日までに認定事業者及び管理者に対し、通知（別記様式第10号）するものとする。ただし、管理開始当初の入居者負担額については、入居者募集開始日の1月前までに認定事業者、管理者に通知するものとする。

（状況報告）

第21条 補助金の交付を受けている認定事業者、管理者及び入居者は、補助事業等の遂行の状況に関し、知事の要求があったときは、当該要求に係る事項を書面で知事に報告しなければならない。

（書類の整備等）

第22条 認定事業者及び管理者は、特定優良賃貸住宅管理台帳及び当該補助事業に係る収入及び支出等を明らかにした帳簿等を備え、かつ、当該収入及び支出等についての証拠書類を整備保管しておかななければならない。

2 前項に規定する帳簿及び証拠書類は、当該補助事業の完了の日の属する会計年度の翌年度から5年間保管しなければならない。

1 この要綱は、平成6年4月1日から施行する。

埼玉県中堅所得者向け公共賃貸住宅制度要綱（平成4年10月20日施行）の規定により、現に建設され、又は管理されている埼玉県中堅所得者向け公共賃貸住宅にかかる経過措置については、補助要領附則第2項第2号の規定に準じ、旧助成金交付要綱の取扱いを従前どおり継続又はこの要綱を適用するものとする。

附 則

1 この要綱は、平成7年3月20日から施行する。

2 既に管理が開始されている特定優良賃貸住宅に係る経過措置

この要綱の施行の日において既に管理が開始されている特定優良賃貸住宅に係る第4条の適用については、なお従前の例による。

附 則

1 この要綱は、平成10年5月26日から施行する。ただし、第4条第3項については平成10年4月1日から施行する。

2 既に管理が開始されている特定優良賃貸住宅に係る経過措置

この要綱の施行の日において既に当初入居者募集が行われている特定優良賃貸住宅に係る第4条第1項及び第5条第1項並びに第2項の適用については、なお従前の例による。

附 則

1 この要綱は、平成12年6月30日から施行する。

2 既に当初入居者募集が行われている特定優良賃貸住宅に係る措置

この要綱の施行の日において既に当初入居者募集が行われている特定優良賃貸住宅については、なお従前の例による。

附 則

1 この要綱は、平成13年6月8日から施行する。

附 則

1 この要綱は、平成14年6月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成17年12月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成19年10月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成20年2月27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、令和4年4月1日から施行する。

別 表

管 理 開 始 日	当初入居者負担額を初めて変更日
4月1日～10月1日	管理開始日の属する年度の翌年度の4月1日
10月2日～3月31日	〃 翌々年度の4月1日