



### 空室のある賃貸住宅のリニューアル工事に国の補助金！

#### ～「ストック活用型住宅セーフティネット整備推進事業」～

最近、所有している賃貸住宅に関し、建築後相当年数が経過し空室が増えてきて困っている、今後どのような対策をしていくべきか、というようなご相談が増えています。

このようなときには、賃料を下げていくか、今のニーズに適合する間取りや仕様にリニューアルするか、最終的には建替えを検討していくことになると思われます。しかし建替えとなりますと入居中の方の退去交渉や多大な工事費用など、諸問題がたくさん出てきますので、まずはリニューアルを考えます。

このときに利用の検討をしたい補助金制度が、「ストック活用型住宅セーフティネット整備推進事業」です。これは昨年の12月から始まっている国の事業で、改修工事費用の3分の1相当額の補助金が受けられますので、後述する要件にあてはまれば大いに利用する価値がある制度だと思います。ただし今年の3月31日までの制度ですので利用する場合は急ぐ必要があります。

その概要についてご紹介いたします。

当事業は既存住宅ストックの有効活用を通じて、住宅ストックの質の向上を図り、かつ、住宅確保要配慮者を対象とした住宅セーフティネットを強化する為、住宅確保要配慮者の入居等を条件として、空室のある賃貸住宅のリフォームに要する費用の一部を国が直接補助するものです。

#### 補助を受ける為の要件

##### 1. 対象住宅

次の全ての要件を満たすことが必要です。

- ①1戸以上の空室があること（戸建て・共同住宅は問わない）
- ②原則として空家の床面積が25㎡以上であること
- ③改修工事後に賃貸住宅として管理すること

※違反建築物や都市計画施設の区域内等（事業認可されている区域に限る）の建築物は対象外となります。

##### 2. 改修工事について

下記のいずれかを含む改修工事が対象となります。

工事種別	概要	
耐震改修工事	現行の耐震基準に適合させる改修工事	
バリアフリー改修工事（右のaからdのうちいずれかに該当する工事）	a 手すりの設置	「浴室」「便所」「洗面所」「浴室・便所・洗面所以外の居室」「空家内の廊下・階段」「共用の廊下もしくは階段」の施工部位のうち、少なくとも3施工部位以上に手すりを設置する工事

	b 段差の解消	「空家から屋外に面する出入り口（玄関、勝手口等）」「浴室」「屋内（浴室除く）」「共用の廊下もしくは階段」の施工部位のうち、いずれかの施工部位について段差を解消する工事
	c 廊下幅等の拡張	「空家内の通路」「空家から屋外に面する出入り口（玄関、勝手口等）」「共用の廊下もしくは階段」の施工部位のうち、いずれかの施工部位について廊下幅等を拡張する工事
	d エレベーターの設置	エレベーターを設置する工事
省エネルギー改修工事	住宅エコポイントの対象となる「窓の断熱改修」「外壁、屋根・天井または床の断熱改修」と同等の工事 ※大きさの区分「小」については対象外となります。	

### 3. 改修工事後の賃貸住宅の管理について

改修工事を実施した賃貸住宅については、10年間は次の(1)～(3)等に従い管理することが必要です。(事業者が賃貸人でない場合は賃貸人と約定することが必要)

- (1) リフォーム後の最初の入居者を住宅確保要配慮者（下欄①～④に該当する者）とすること（募集を開始してから3ヶ月以上の間入居者を確保できない場合は、そのほかの者を入居させることも可能です。）
- (2) 住宅確保要配慮者の入居を拒まないこと
- (3) 地方公共団体または居住支援協議会から要請を受けた場合、当該要請に係る者を優先的に入居させるよう努めること 等

#### 住宅確保要配慮者

- ① 子育て世帯（同居者に18歳未満の者がいる世帯）
- ② 高齢者世帯（60歳以上の単身の者、60歳以上の者とその配偶者等）
- ③ 障がい者世帯（入居者又は同居者に身体障がい者、精神障がい者がいる世帯）
- ④ 所得が214,000円を超えない者（所得とは年間の所得金額から扶養親族控除などを控除した額を12で除した額です。世帯構成等により異なりますが。単身世帯の場合は年収380万円以下、二人世帯（うち1名は扶養親族）の場合は年収430万円以下がおおよその目安になります。）

#### 補助金の額、補助率について

##### 改修工事費用の3分の1（空家戸数×100万円を限度とします。）

※改修工事費用は、耐震改修工事、バリアフリー改修工事または省エネルギー改修工事のいずれかを含む改修工事全体にかかる費用です。

以上、「ストック活用型住宅セーフティネット整備推進事業」についてご紹介いたしました。弊社にはリフォーム部門もございますので営業担当と協力して空室対策に関するご相談に応じます。また将来的な建替えなどのご相談はコンサルティング事業部でも受け付けております。