

屋久島町 民間賃貸住宅建設促進事業補助金Q & A

番号	質問	回答
Q1. 対象・要件について		
1-1	Q どのような住宅が補助の対象になりますか？	A 町内に建設される2戸以上の共同住宅や長屋が対象です。各戸に専用の玄関、便所、浴室、給湯設備があることや、単身用25㎡以上・世帯用35㎡以上の床面積、1戸につき1台以上の駐車場確保などの要件があります。 ※寄宿舍、下宿、組立て式仮設住宅、戸建ては対象外です。
1-2	Q 1棟1戸の戸建て賃貸を、同じ敷地に2棟建てた場合は対象になりますか？	A 対象外です。本補助金は、建築基準法に規定する「長屋」または「共同住宅」を対象としており、独立した戸建て（専用住宅）は、戸数に関わらず対象になりません。
1-3	Q 古くなった賃貸住宅のリフォームや増築は対象ですか？	A 対象外です。本補助金は「新築」のみを対象としており、既存住宅のリフォームや増改築は対象に含めておりません。 ※ リフォームについては屋久島町移住者住宅取得事業等補助金の対象になる場合があります。
1-4	Q 自分の親族や、自社の社員専用住宅として建設しても補助金はもらえますか？	A いいえ。補助対象者（オーナー）やその3親等以内の親族が入居する場合、または特定の法人・団体の従業員に入居者を限定する場合は対象外です。広く一般に入居者を募集する必要があります。
1-5	Q 店舗併用住宅（1階が店舗、2階が賃貸住宅）の場合はどうなりますか？	A 要綱第2条の定義において、本補助金は「建築基準法に規定する長屋又は共同住宅」を対象としています。 店舗併用住宅の場合、「賃貸住宅（居住部分）」として独立した区画（専用の玄関、便所、浴室、給湯施設を備えたもの）が2戸以上あれ

		<p>ば、その居住部分の建築にかかる費用が補助対象となります。</p> <p>ただし、店舗部分の建設費用は補助対象外となるため、見積書や契約書において「住宅部分」の工事費が明確に区分されている必要があります。</p>
Q2. 家賃・運営ルールについて		
2-1	Q 家賃設定に上限はありますか？	A はい。本補助金の趣旨である「人口減少への歯止め」および「良質な住宅供給」を目的として、要綱別表第1に定める金額を上限としています。
2-2	Q 共益費や駐車場代を高く設定して、実質的な家賃を上げるのはアリですか？	<p>A 認められません。本補助金は、入居者の負担を軽減し定住を促進することを目的としています。家賃以外の名目で不当な費用を徴収することは、要綱第12条第1項第3号の「趣旨に反する運用」に該当します。</p> <p>共益費等が近隣相場とかけ離れて高額であると判明した場合は補助金の返還を命じられる対象となります。</p>
2-3	Q 30㎡（単身用区分）の部屋を2人で借りることはできますか？	<p>A 可能です。建物としては「単身用」として補助を受けますが、入居人数を町が制限することはありません。ただし、良質な居住環境を確保する観点（最低居住面積水準）からは、1人での利用を推奨します。</p> <p>家賃の制限は1部屋に対しての制限になります。</p>

2-4	Q ウィークリーマンションや民泊施設として運用してもいいですか？	A 認められません。本補助金は、「定住（住民票の異動を伴う居住）」を目的とした住宅供給を支援するものです。一時的な宿泊・滞在を目的とした運用は、要綱の趣旨に反するため、補助金の返還対象となります。
2-5	Q 空室が続いた場合、補助金を返さなければなりませんか？	A 適切な募集活動を行っているにも関わらず空室となっている場合は、直ちに返還を求めるものではありません。 早期入居を促進するため、「屋久島町空き家バンク」への登録を検討していただくなど、町とも連携した運営をお願いします。
Q3. 建設工事費について		
3-1	Q 自社（建設会社）で基礎工事など一部の工事を行う場合、その費用は対象外になりますか？	A 補助対象となります。ただし、補助金額は「建設工事費」を基準に算出するため、自社施工の場合は「利益を含まない純然たる原価（材料費、労務費、外注費等）」であることを証明する必要があります。
3-2	Q 自社施工の場合、支払いを証明する資料としてどのようなものが必要ですか？	A 第三者への支払い（発注）ではないため、通常の領収書に代わり、以下の資料の提出を求めることが想定されます。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・材料費：自社で購入した資材の納品書及び領収書</li> <li>・労務費：従事した作業員の作業日報（工数管理表）及び賃金台帳の写し</li> <li>・経費：重機使用料や燃料費等の計算根拠資料</li> <li>・工事原価計算書：上記をまとめた自社様式の書類</li> <li>・写真：施工箇所の着工前・中・後の写真（実際に工事が行われた証拠）</li> </ul> <p>※社長本人の作業代については、原則として原価（労務費）には含めない取扱いとなります。</p>

Q4. 申請手続・期間について		
4-1	Q すでに着工している場合でも申請できますか？	A 申請できません。必ず工事着手前に「事業計画承認申請」を提出し、町長から事業計画の承認を受ける必要があります。
4-2	Q 年度をまたいで工事（例：R8着工、R9完成）は可能ですか？	A 可能です。本補助金は、事前に計画を承認したあと、建設事業の「完了後」に交付申請・確定を行う仕組みです。ただし、計画書提出時の予定から完成時期が大きく前後（年度をまたぐ等）する場合は、必ず事前に役場担当課へ相談してください。
Q5. 義務と返還について		
5-1	Q 8年以内に譲渡や取り壊しをした場合はどうなりますか？	A <ul style="list-style-type: none"> <li>・譲渡（売却）：「地位承継承認申請書」を提出し、譲渡を受けた相手方が引き続き8年目まで家賃制限等のルールを遵守することを条件に、返還は不要です。</li> <li>・取り壊し・用途変更：自己住宅への転用や解体は、残存期間に応じた補助金の返還を求めます。</li> <li>・相続：相続人が賃貸住宅としての運営を引き継ぐ場合は、返還不要です。</li> </ul>

5-2	Q 補助金の返還を命じられるのはどのような場合ですか？	<p>A 主に以下のようなケースが該当します。(要綱第 12 条)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 管理運営ルールの不遵守：一般公募を行わない、または親族や自社社員のみ入居させるなど、第 11 条のルールに違反した場合。</li> <li>2. 不正行為：申請書類に虚偽（工事費の水増し等）があった場合。</li> <li>3. 不適切な徴収：家賃を上限額に抑えつつ、共益費や駐車場代などを不当に高く設定して実質的な負担を増やすなど、制度の趣旨に反する運用をした場合。</li> </ol>
<b>【補助対象者・補助金の申請を検討している皆様へのお願い】</b>		
<p>本補助金は公金を原資としています。8年間の適切な管理運営が求められるため、運営内容に変更が生じる場合や、判断に迷う場合は必ず事前に御相談ください。不適切な運用が認められた場合は、要綱第 12 条に基づき補助金の返還を命じることがあります。</p>		