

補助事業詳細版

(令和7年度泉北ニュータウン版マイホーム借上げ制度)



＜事業概要＞

泉北ニュータウン内に戸建て住宅を所有する方で、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（以下「JTI」という）が実施する「**マイホーム借上げ制度**」を利用し、その住宅を**若年層・子育て世代等に貸し出す**ために必要となる**リフォーム経費**について支援します。

また、不動産事業者との**サブリース契約**により戸建て住宅を賃貸活用し、その住宅を**若年層・子育て世代等に貸し出す**ために必要となる**リフォーム経費**についても支援します。

＜JTIが実施しているマイホーム借上げ制度とは＞

- JTIでは、転勤や住み替え、相続などで、しばらく住む予定のない家をお持ちの方を対象に、戸建て中古住宅を借上げ、制度を利用する建物所有者（以下、制度利用者）の代わりに賃貸管理を実施します。
- 入居者はJTIと定期借家契約を締結します。（家賃はJTIへ支払います。）。
- JTIは制度利用者に物件の借上げ家賃を支払います。
- 1人目の入居者が転居した場合、次の入居者が決まるまでの間、制度利用者に対し一定の賃料をJTIが保証します。
- 対象物件が耐震性等、所定の基準を満たす必要があります。
- 対象物件の所有者は、原則50歳以上の方が対象となっていますが、相続により取得した場合など、50歳未満の方も条件によっては申し込むことが出来ます（詳しくはJTIにご相談ください。）。

＜不動産事業者とのサブリース契約とは＞

- 不動産事業者とのサブリース契約とは、物件所有者と不動産事業者の間で行う賃貸住宅の賃貸借契約であって、賃借人が当該賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営むことを目的として締結されるものをいいます。
- 各種条件については、契約する不動産事業者によって異なります（詳しくはサブリース契約を締結する不動産事業者にご相談ください。）。

<JTIが実施するマイホーム借上げ制度が利用できるか相談>

一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）

〒102-0094

東京都千代田区紀尾井町3-12 紀尾井町ビル6F

☎TEL 03-5211-0757

✉Mail info.jti@jti.or.jp

JTIが実施するマイホーム借上げ制度が利用でき、次の条件を満たす場合、泉北ニュータウン版マイホーム借上げ制度（リフォーム補助制度）が利用できます。

- 対象物件の住所が、堺市南区の**泉北ニュータウン内に存する戸建て住宅**であること。
※対象物件については耐震性能を有していること
- 入居者募集期間を除き、**連続して最低3年間、貸し出すこと。**
- 初回の貸出対象は、市が定める**若年層・子育て世代とすること。**
- 堺市立地適正化計画に定める**居住誘導区域**であり、かつ、**災害レッドゾーンに位置していないこと。**
- 対象物件が建築基準法第9条第1項又は第7項の規定による命令を受けていないこと。
- 市が定める**リフォーム内容に該当するリフォームを実施すること。**
(システムキッチン、システムバス、洗面化粧台、トイレ及び冷暖房設備設置又は交換、畳、フローリング、壁クロスの張替え等に係る費用)

<不動産事業者にサブリース契約の締結について相談>

不動産事業者とサブリース契約を締結し、次の条件を満たす場合、泉北ニュータウン版マイホーム借上げ制度（リフォーム補助制度）が利用できます。

- 対象物件の住所が、堺市南区の**泉北ニュータウン内に存する戸建て住宅**であること。
※対象住宅については耐震性能を有していること
- 入居者募集期間を除き、**連続して最低3年間、貸し出すこと。**
- 初回の貸出対象は、市が定める**若年層・子育て世代とすること。**
- 堺市立地適正化計画に定める**居住誘導区域**であり、かつ、**災害レッドゾーンに位置していないこと。**
- 対象物件が建築基準法第9条第1項又は第7項の規定による命令を受けていないこと。
- 市が定める**リフォーム内容に該当するリフォームを実施すること。**
(システムキッチン、システムバス、洗面化粧台、トイレ及び冷暖房設備設置又は交換、畳、フローリング、壁クロスの張替え等に係る費用)

■リフォーム補助の目的

泉北ニュータウン内に存する戸建て住宅を、所有者の新たなライフステージの資産として活用することを通じて、泉北ニュータウンへの移住を検討する若年層・子育て世代への移住チャレンジの場とし、将来の定住へとつなげること及び住宅資源の循環を目的とする。

■補助金交付にあたりマイホーム借上げ制度に堺市が追加する要件

▶付加要件

- 対象物件の住所が、下記に記載の堺市南区の泉北ニュータウン内であること。
「宮山台」「竹城台」「若松台」「三原台」「茶山台」「高倉台」
「晴美台」「槇塚台」「桃山台」「原山台」「庭代台」「御池台」
「赤坂台」「鴨谷台」「城山台」「新檜尾台」
- 連続して最低3年間、貸し出すことができること。
- 初回の貸出対象は、市が定める若年層・子育て世代とすること。
- 堺市立地適正化計画に定める居住誘導区域であり、かつ、災害レッドゾーンに位置していないこと。
- 市が定めるリフォーム内容に該当するリフォームに補助を実施すること。

▶貸し出し対象となる若年・子育て世代

- 若年夫妻世帯**：入居申込日現在において、世帯主と配偶者の満年齢の和が80歳以下である若年夫妻世帯（入居予定日までに入籍する場合も含む。）又は堺市パートナーシップ宣誓書受領証の交付を受けた世帯主とパートナーの満年齢の和が80歳以下である世帯。
- 子育て世帯**：入居申込日現在において、世帯主又は配偶者（堺市パートナーシップ宣誓書受領証の交付を受けたパートナーを含む）が義務教育修了以前の子を扶養し、同居している世帯。
- 若年単身世帯**：入居申込日現在において、世帯主が39歳以下の者で、専ら学生を身分としておらず、勤労している又は勤労する意欲を持っている独身の単身世帯。

■予算額

予算額250万円（最大補助額50万円/件）

■補助金の返還

対象物件への入居開始以前に、自己都合によりJTI又は不動産事業者との契約を解約した場合（入居の募集開始から3年経過した場合を除く）。

■補助対象経費等

▶補助対象となる経費

- システムキッチンの設置又は交換に係る費用
- システムバスの設置又は交換に係る費用
- 洗面化粧台の設置又は交換に係る費用
- トイレの設置又は交換に係る費用
- 冷暖房設備の設置又は交換に係る費用
- 畳の交換に係る費用
- 畳のフローリング化又はフローリングの畳化に係る費用
- 壁クロスの張替えに係る費用
- その他、市長が泉北ニュータウンへの若年層・子育て世代の転入、定住促進に寄与すると認めるもの

▶補助対象とならない経費

- 申請手続又は検査に係る費用
- 設計又は調査に係る費用
- 外構工事に係る費用
- 増築工事又は改築工事に係る費用
- 家具等の運搬に係る費用
- 一般廃棄物処理業者による不要物の廃棄手数料
- ハウスクリーニングに係る費用
- 他の建物から設備等に移設する際の取り外しに係る費用
- 建物が住宅兼店舗の場合の店舗部分のリフォームに係る費用
- その他、市長が適切でないと判断する費用

2 補助内容と申請手続き

<補助内容>

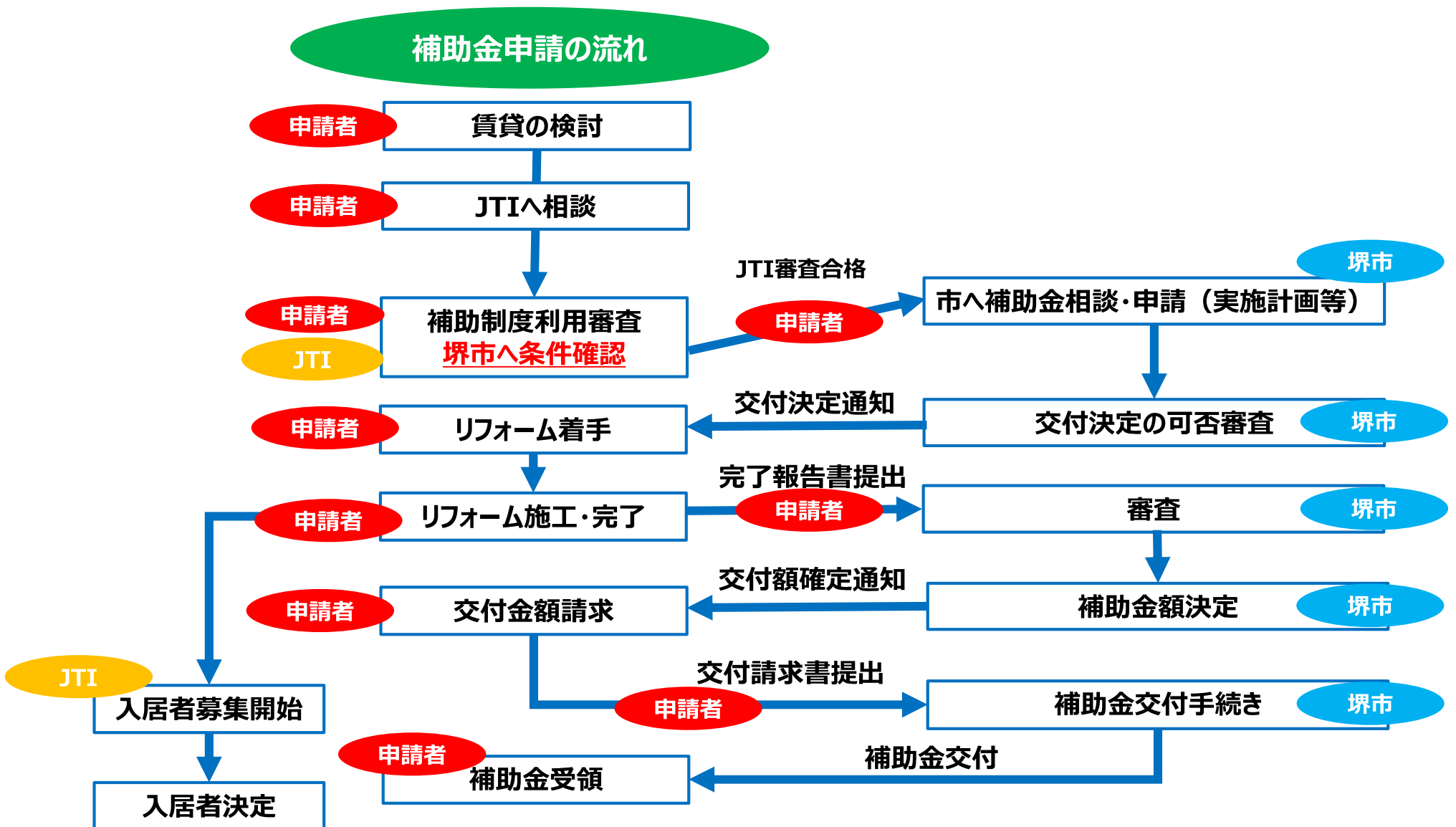
補助対象経費	システムキッチン、システムバス、洗面化粧台、トイレ及び冷暖房設備の設置又は交換、畳、フローリング、壁クロスの張替え等に係るリフォームに要した費用。（消費税及び地方消費税相当額を除く。）
補助額	補助対象経費の1/2（最大50万円まで） ※千円未満は切り捨て。予算の範囲内で執行します。ただし、消費税及び地方消費税は除く。
予算額	令和7年度：250万円／申請先着順。予算の範囲で執行。

<申請手続き>

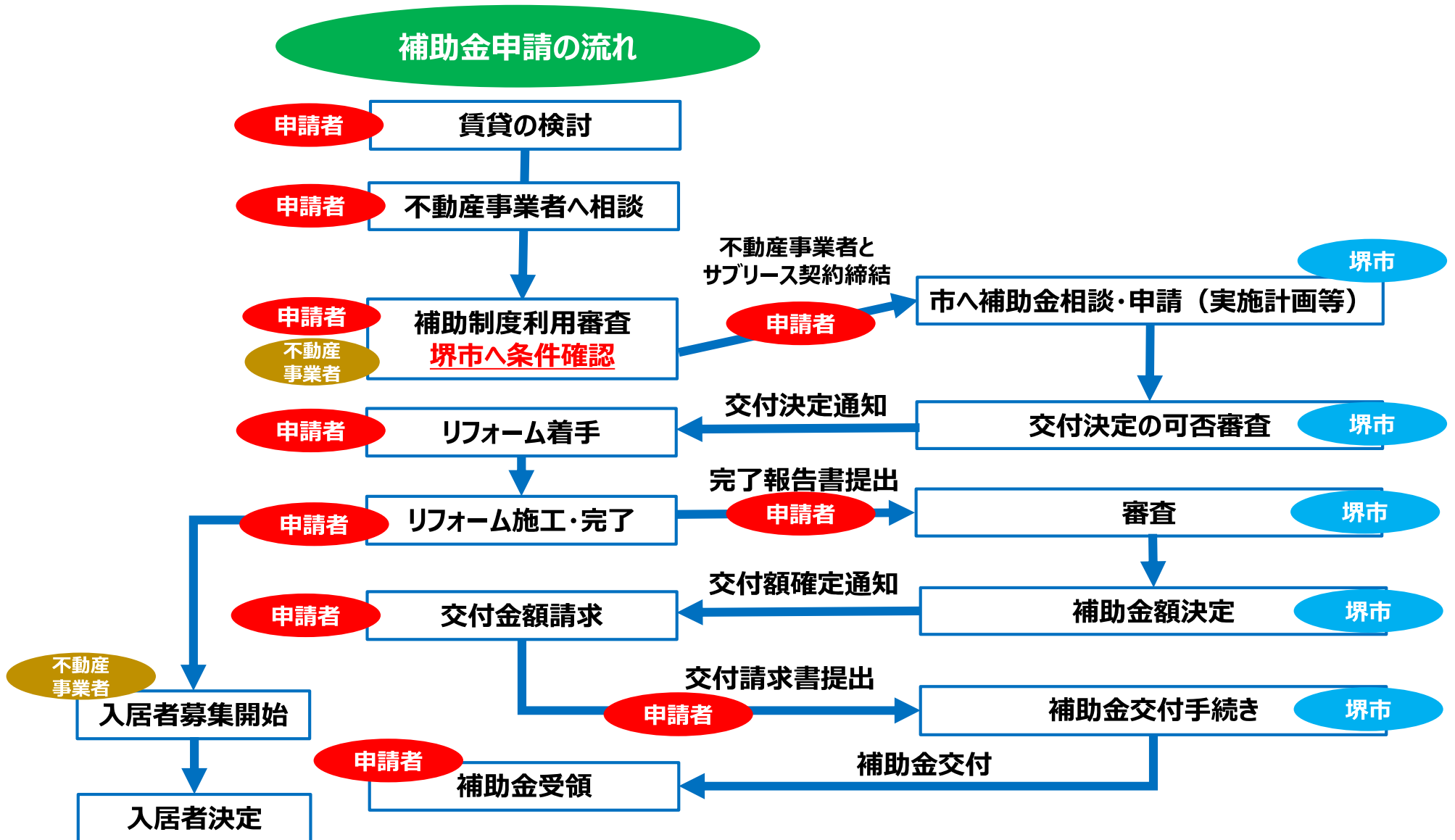
申請受付期間	令和7年6月17日（火）～令和8年3月31日（火） （平日9時から12時、12時45分から17時30分） <u>＜補助金交付申請に伴うJTI及び不動産事業者への制度利用相談は、遅くとも申請の1カ月前までに行ってください＞</u> ※申請書類に不備のない方から先着で受付し、令和7年度予算に達した時点で受付を終了します。予算の執行状況は泉北ニューデザイン推進室へお問合せください。
申請方法	○泉北ニュータウン版マイホーム借上げ制度補助金交付要綱に基づき申請。 ○書類一式をそろえて、泉北ニューデザイン推進室へお越し頂くか、電子データを添付したメールのいずれかの方法で申請手続きをしてください。 ○不備がある場合、受付できません。 ○各区役所では手続きできません。

補助金申請の流れ (JTIの場合)

補助金申請の流れ



補助金申請の流れ（不動産事業者の場合）



3 補助対象者要件及び住宅要件

<補助対象者要件>

泉北ニュータウン内に戸建て住宅を所有する者（法人を除く）であり、堺市が実施する「泉北ニュータウン版マイホーム借上げ制度」を利用する者である

堺市の課する市税を滞納していない

暴力団または暴力団員もしくは暴力団密接関係者でない

<住宅要件>

対象物件の住所が、堺市南区の泉北ニュータウン内に存する戸建て住宅（長屋住宅を含む）である

住宅の存する土地が災害レッドゾーンに指定されていない

住宅の存する土地が堺市立地適正化計画に記載された居住誘導区域内である

1981年6月1日以降の新耐震基準を満たしている

建築基準法第9条第1項又は第7項の規定による命令を受けていない

（住宅要件） 住宅の存する土地が災害レッドゾーンに指定されていない。

災害レッドゾーンとは…

- ア 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項に規定する**災害危険区域**
- イ 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する**地すべり防止区域**
- ウ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項の規定により指定された**土砂災害特別警戒区域**
- エ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の規定により指定された**急傾斜地崩壊危険区域**及び特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項に規定する**浸水被害防止区域**

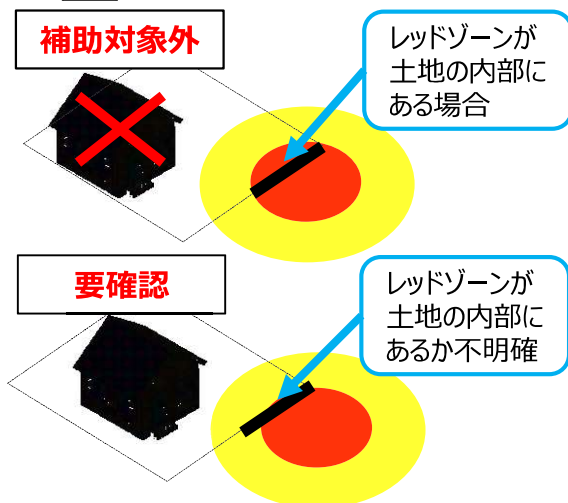
下表の地区の一部に該当区域があります。

申請する住宅が以下に所在する場合は、レッドゾーンに指定されていないかご確認ください。

南区	赤坂台三丁
	高倉台二丁
	高倉台四丁
	三原台一丁
	宮山台二丁
	若松台三丁

△ 最新の情報は次頁に記載の府HPをご確認ください。

⚠ **災害レッドゾーン内に住宅の存する土地が一部でも含まれる場合は、補助対象外です。**



災害レッドゾーンの区域については、大阪府ホームページをご参照ください。

● 堺市は大阪府鳳土木事務所の管轄です。

【URL】 https://www.pref.osaka.lg.jp/damusabo/dosyahou/d_sitei.html



敷地の一部がレッドゾーンに指定されていそうな場合

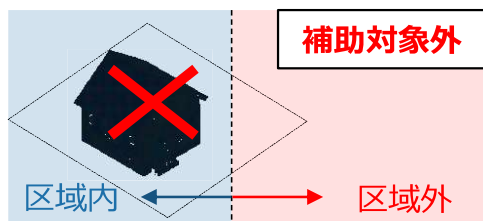
△ 上記ホームページで明らかに区域外であることが確認できない場合は、市で確認しますので事前相談をしてください。

※大阪府鳳土木事務所に備えている資料で確認しますので、確認に時間を要します。

（住宅要件）住宅の存する土地が堺市立地適正化計画に記載された居住誘導区域内である

居住誘導区域は、居住を誘導して人口密度を維持することで、生活サービスや地域コミュニティの維持・確保を図る区域です。

⚠ **居住誘導区域外に住宅の存する土地が一部でも含まれる場合は、補助対象外です。**



堺市立地適正化計画の区域については、堺市ホームページでご確認ください。

【URL】

<https://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/keikakunitsuite/kihon/sakairitteki/index.html>



4 必要な書類

申請時に必要な書類 ※20は該当する世帯のみ必要となる書類です。

1. **【交付申請時】**交付申請書（様式第1号）
2. **【交付申請時】**実施計画（設計）書（様式第2号）
3. **【交付申請時】**納税証明書（本市における市税に未納の税額がないことの証明）
4. **【交付申請時】**本件補助の対象となる戸建て住宅の建物及び土地の登記事項証明書（全部事項証明書）
5. **【交付申請時】**本件補助の対象となる戸建て住宅に係るJTIの制度利用申込書の写し又は不動産事業者と締結したサブリース契約書の写し
6. **【交付申請時】**補助対象事業に係る事業費内訳書（様式第3号）
7. **【交付申請時】**補助対象事業に係る事業費見積書の写し（本件補助対象経費が明確に判別できるもの）
8. **【交付申請時】**耐震性能を有していることが確認できる書類
9. **【交付申請時】**本件補助の対象となる戸建て住宅の全体写真及び補助対象事業の工事の着手前の状況を示す写真
10. **【交付申請時】**本件補助の対象となる戸建て住宅に関して、初回のみ若年層・子育て世代に限定して貸し出すこと及び最低3年間貸し出すことを誓約した書類。**（不動産事業者とのサブリース契約の場合に必要）**

申請時に必要な書類

11. **【完了報告時】**完了報告書（様式第10号）
12. **【完了報告時】**実施報告書（様式第11号）
13. **【完了報告時】**補助対象事業に係る契約書の写し（内訳が分かるもの）
14. **【完了報告時】**補助対象事業に係る領収書等代金の支払の事実を証する書類の写し
15. **【完了報告時】**補助対象事業に係る施工後の写真（工事の完了状況を確認できるもの）
16. **【完了報告時】**入居者の募集を開始した日がわかるもの
17. **【完了報告時】**1981年5月31日以前に建築された建物であって、補助対象事業に係る工事と共に耐震基準に適合するための工事を行った場合にあつては、耐震基準適合証明書又はその他耐震性能を証する書類
18. **【交付請求時】**交付請求書（様式第13号）（**交付額確定通知書の写しの添付が必要**）
19. **【入居者決定時】**JTIが発行した借上げ条件を記載した制度承認通知書の写し、又は入居者が「若年層・子育て世代」であることがわかるもの
20. **【交付申請時】**堺市パートナーシップ宣誓書受領証の交付を受けている世帯の場合、宣誓書受領証のコピー※