

# 新たな住宅セーフティネット制度について

---

平成30年1月  
国土交通省住宅局安心居住推進課

# 1. 背景

---

# 新たな住宅セーフティネット制度の背景と概要

## ヒトの課題

- 単身高齢者世帯の増加(大都市)
- 若者・子育て世帯等への対応
- 住宅確保要配慮者に対する大家の入居拒否感

## モノの課題

- 公営住宅の不足
  - ・管理戸数微減
  - ・応募倍率大
- 民間賃貸・戸建て等の空家の増大

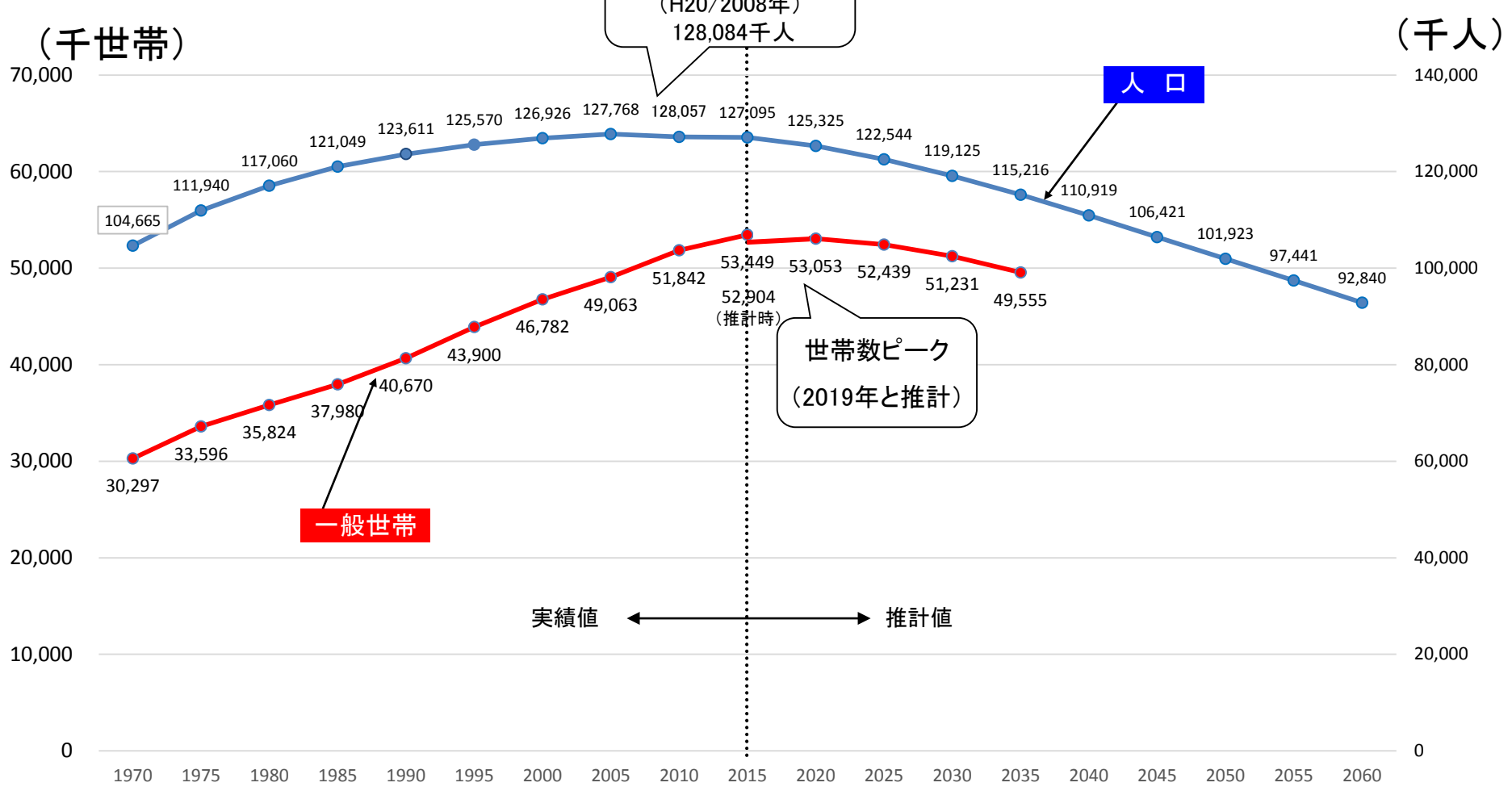
## 民間の既存住宅を活用して住宅セーフティネットに

- 地方公共団体への登録
  - ・耐震性、面積(共同居住型含む)等の確保
  - ・情報提供
- 居住支援協議会による居住支援
  - ・福祉関係者、宅建業者、地方公共団体等の連携
- 生活保護等との連携、家賃債務保証業の情報提供 など

# 人口・世帯数の将来推計

◇我が国の人口は平成20年(2008年)頃をピークに減少。  
 ◇世帯数は2015年まで増加を続けるものの、2019年以降、世帯は減少に転じる(推計)。

【人口・世帯数の推移及び将来推計】



(資料)実績値:「国勢調査」(総務省) (2004年(H16)は国勢調査による補間補正後の推計人口(確報値))  
 推計値:「日本の将来推計人口(平成29年推計)」「出生中位(死亡中位)推計」(国立社会保障・人口問題研究所)  
 「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(平成25年3月推計)」(国立社会保障・人口問題研究所)

(年)

# 都道府県別世帯数のピーク時期

世帯数の増加は、全国的には2020年でピークを迎えるが、35道県においては、2020年より前にピークを迎える。

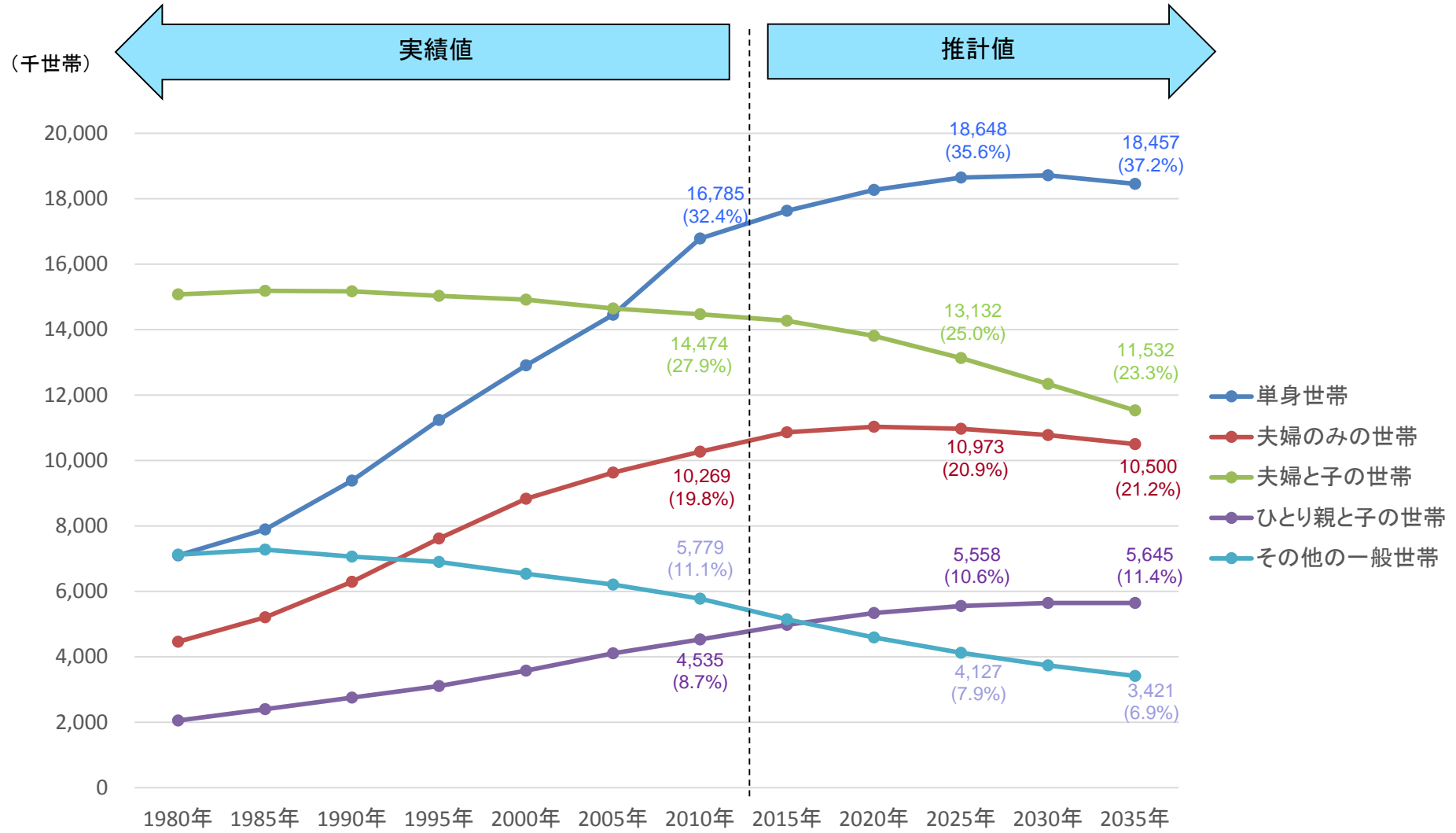
世帯数の増加がピークを迎える時期

2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年
6	10	19	7	4	1
和歌山県 山口県 愛媛県 高知県 長崎県 鹿児島県	北海道 青森県 岩手県 秋田県 山形県 福島県 長野県 鳥取県 島根県 徳島県	茨城県 栃木県 群馬県 新潟県 富山県 石川県 福井県 山梨県 岐阜県 静岡県 三重県 奈良県 岡山県 広島県 香川県 佐賀県 熊本県 大分県 宮崎県	宮城県 埼玉県 千葉県 京都府 大阪府 兵庫県 福岡県  全国	東京都 神奈川県 愛知県 滋賀県	沖縄県

資料) 国勢調査(総務省)  
国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」(2014年4月推計)

# 世帯数の減少(世帯類型別世帯数の変化)

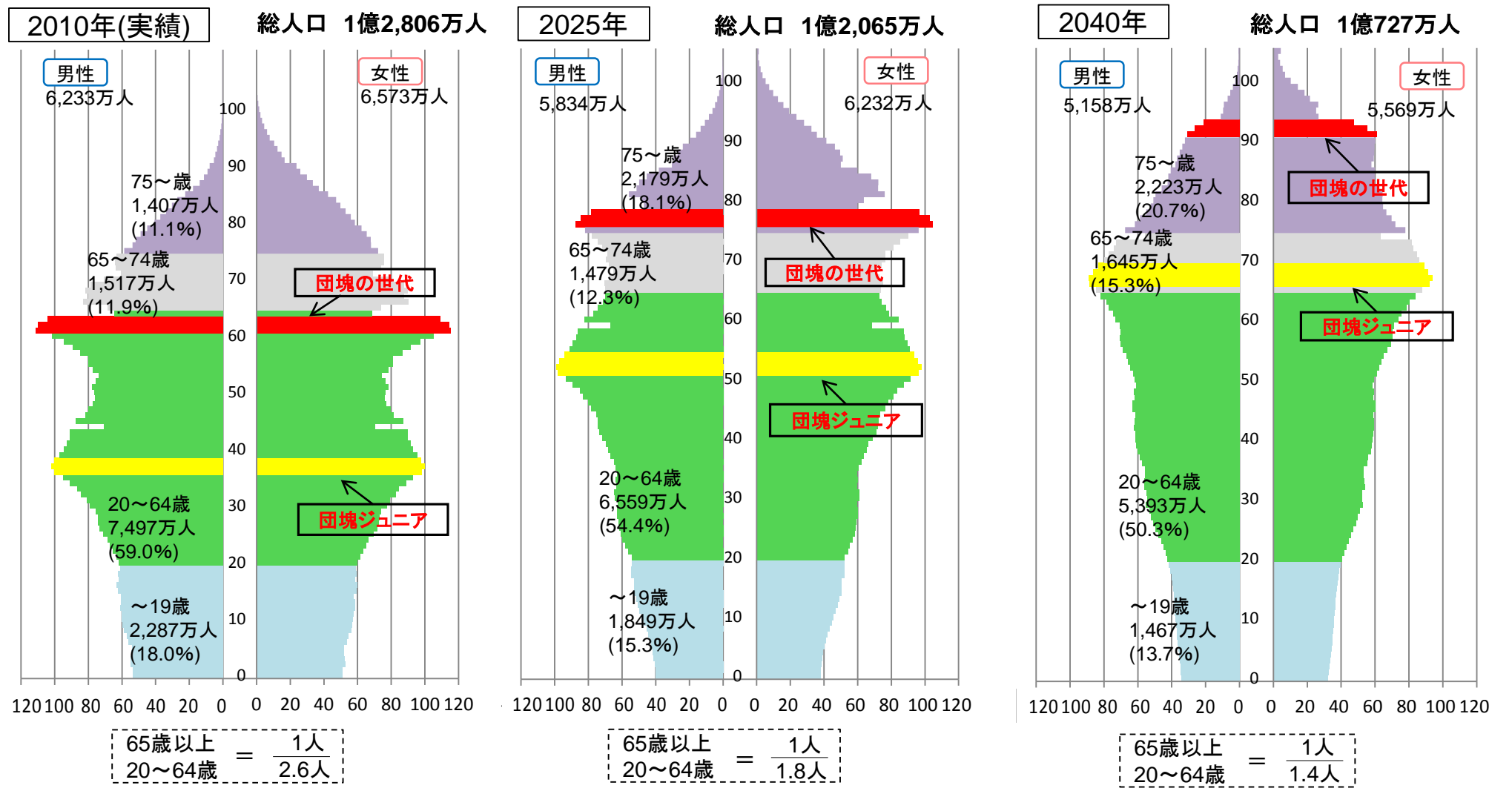
○2010年には単身世帯が最も多い類型(総世帯の1/3)となっており、今後も増加する見通し。  
 ○今後、夫婦と子の世帯が減少していく一方で、ひとり親と子世帯は増加する見通し。



注:「その他の一般世帯」は、夫婦と両親、夫婦とひとり親、夫婦と子どもと親、夫婦と他の親族、夫婦と子どもと他の親族、夫婦と親と他の親族、兄弟姉妹のみからなる世帯や他に分類されない世帯を対象としている  
 出典:国立社会保障・人口問題研究所 『日本の世帯数の将来推計(全国推計)』(2014年4月推計)

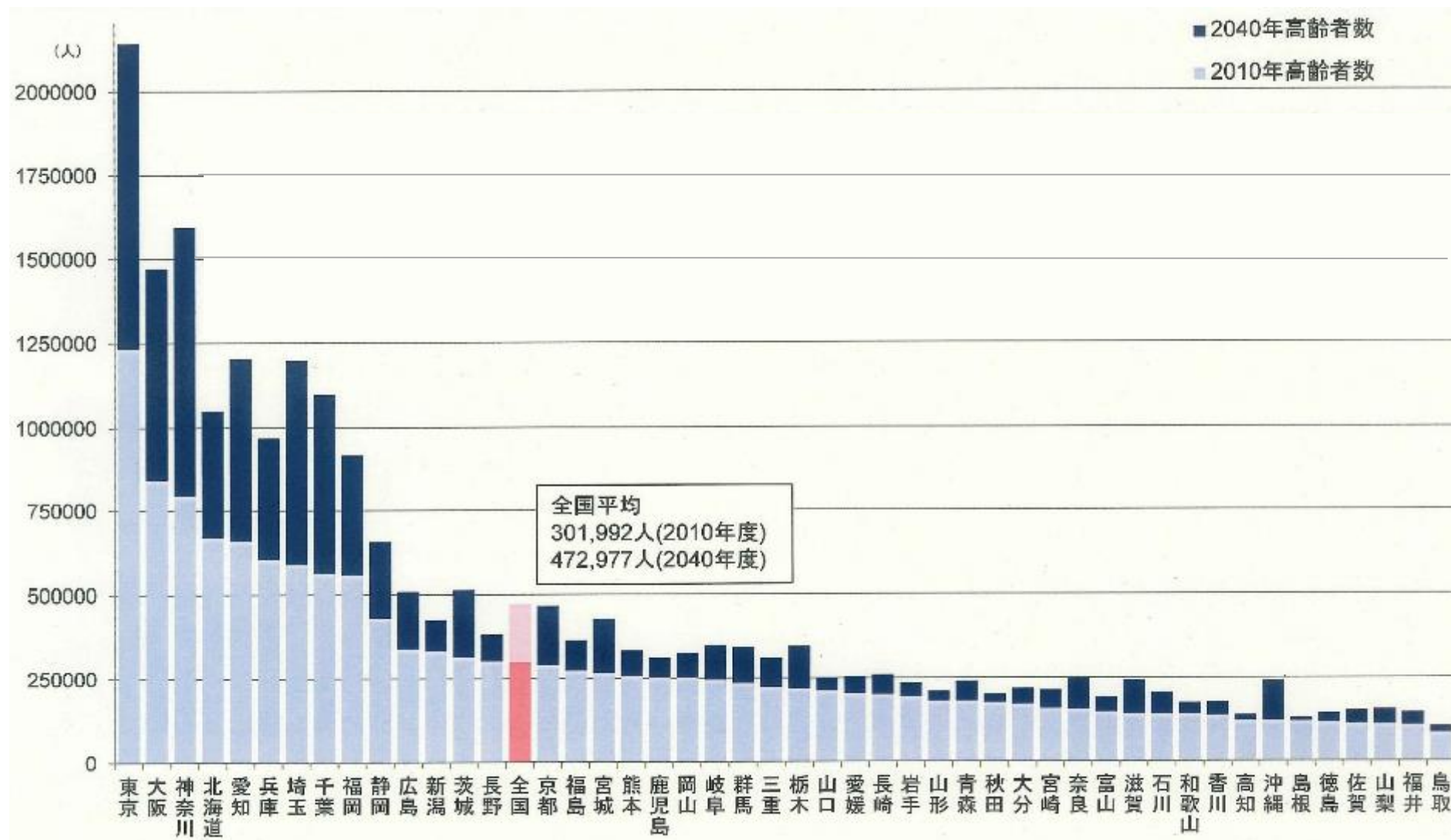
# 人口の変化 ～人口ピラミッドの変化～

○2025年に団塊の世代が後期高齢者に、2040年に全都道府県において人口減少  
 ○現在、1人の高齢者を2.6人で支えている社会構造が、2040年には、1人の高齢者を1.4人で支える社会構造になると推定。



# 都道府県別の高齢者人口(75歳以上)の推移

○今後、高齢者人口が増加するのは**大都市周辺**



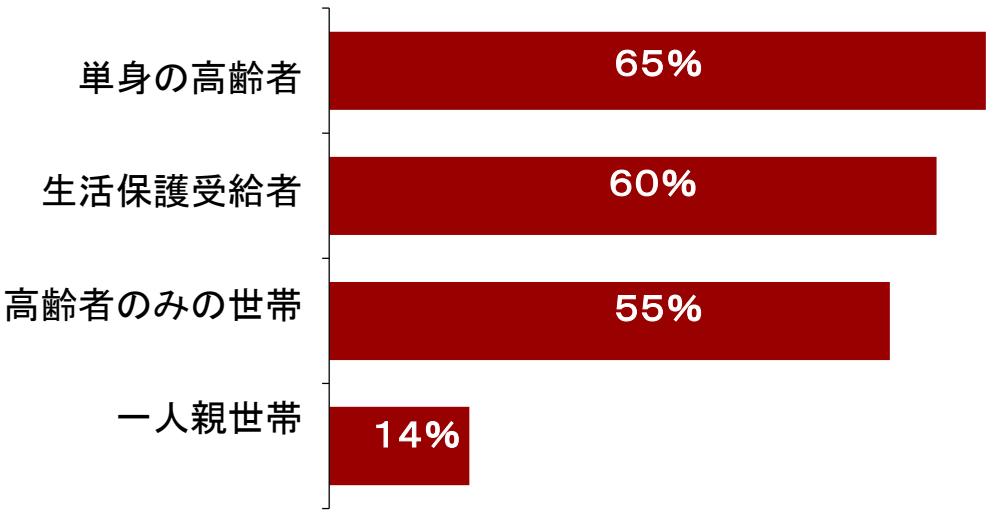
資料: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成25年3月)」



# 大家の入居拒否感と家賃債務保証会社の利用状況

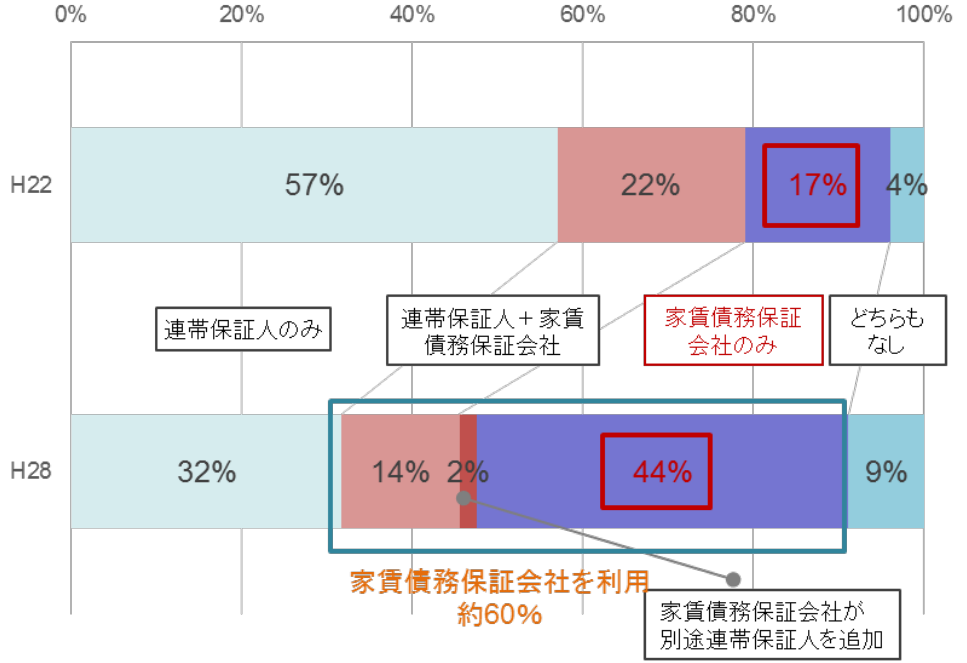
- 住宅確保要配慮者の**入居**に対しては、家賃滞納、孤独死、子どもの事故・騒音等への不安から大家が**拒否感**
- 近年、高齢単身世帯の増加や人間関係の希薄化等を背景として、**家賃債務保証会社の利用が増加**
- **民法改正** (2020年施行見込み)により、個人根保証契約において、**保証する限度額(極度額)の設定が要件化**されることから、賃貸住宅の**連帯保証人のなり手の減少**が見込まれる

[大家の入居拒否感]



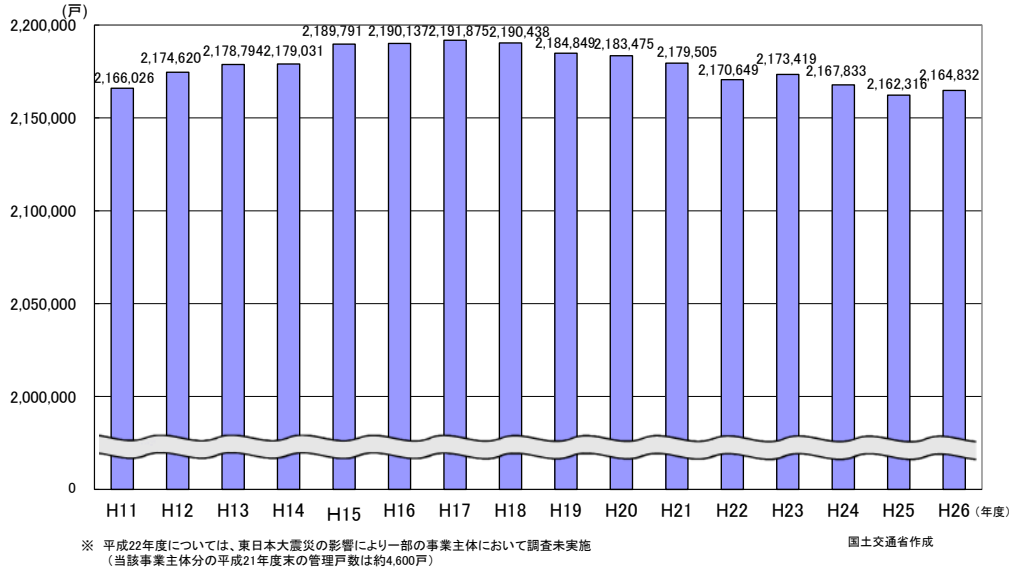
(H26 民間調査)

[家賃債務保証の利用状況]

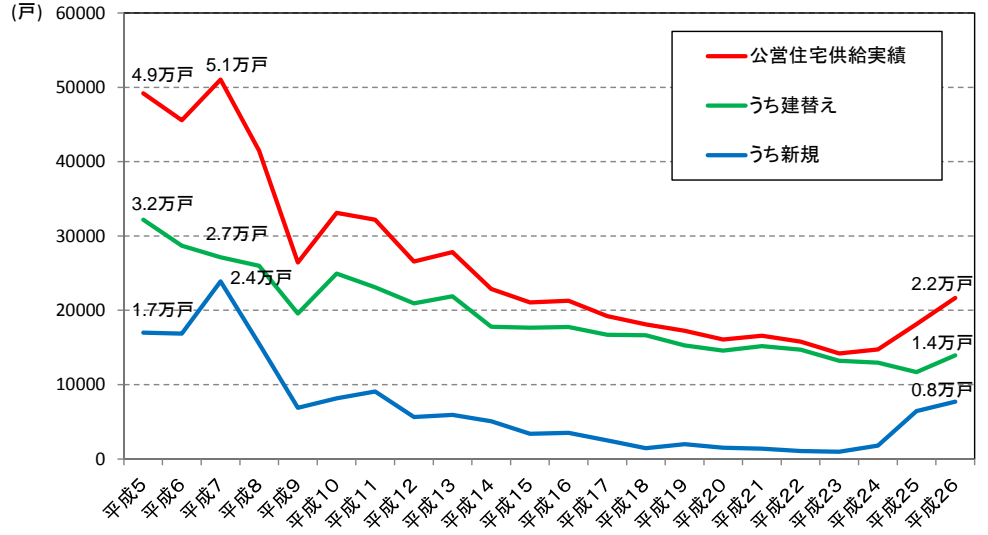


# 公営住宅の現状

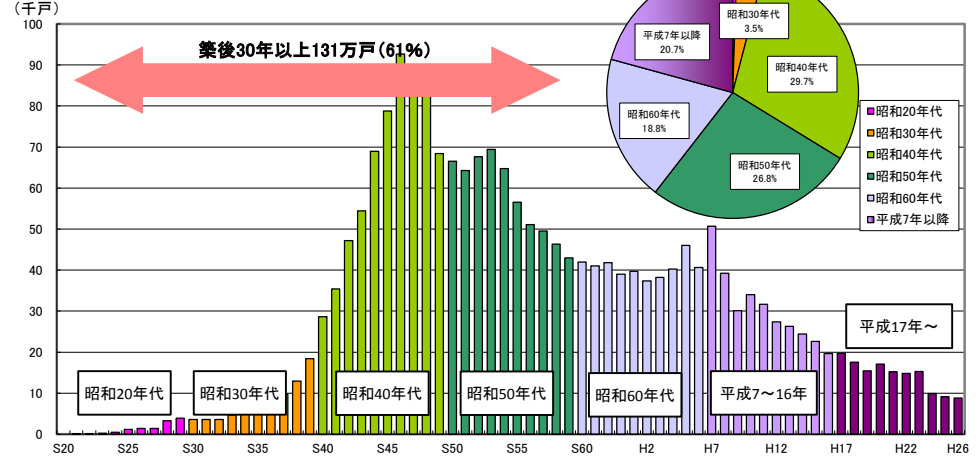
## ① 公営住宅の管理戸数の推移(平成26年度末)



## ③ 公営住宅の供給実績の推移



## ② 公営住宅ストックの建設年度別分布



公営住宅のストック戸数(H27.3末現在): 216万戸

## ④ 公営住宅の応募倍率(平成26年度)

・全国平均 5.8倍 東京都 22.8倍 大阪府 10.5倍

## ⑤ 公営住宅の長期空き家率(平成26年度)

・全国 0.8% 三大都市圏 0.6% 東京圏 0.1%

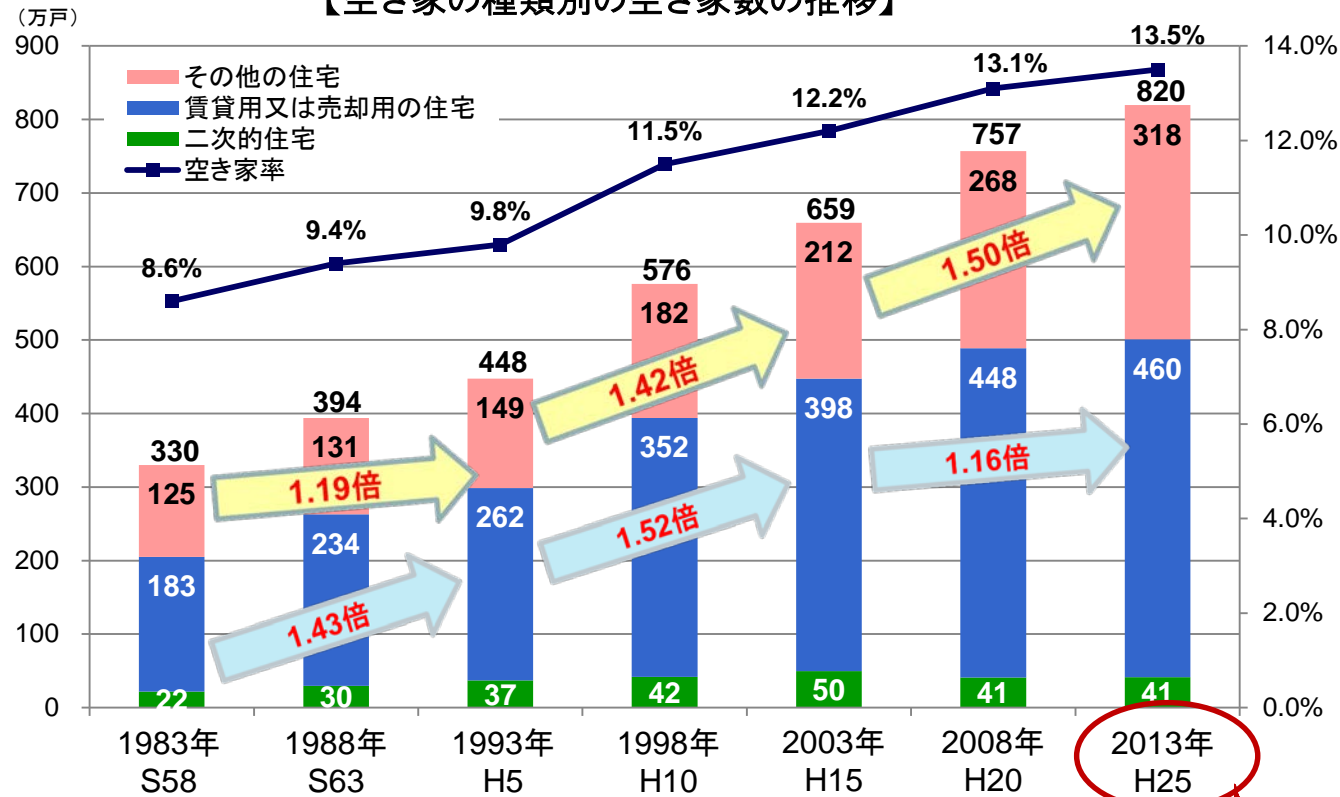
(長期空き家率: 管理戸数のうち、入居者の募集を行ったが空き家となっている住宅で、前入居者退去の後1年以上経過しているものの割合)

# 空き家の増加

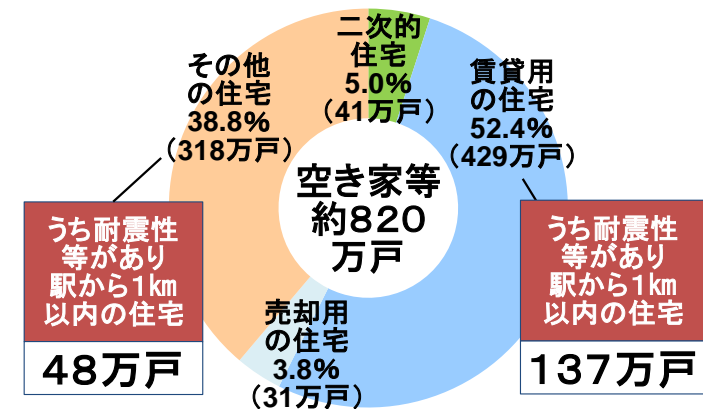
○ **空き家・空き室が多く存在し、今後も増加の見込み**

○ **活用可能と推計される空き家は、賃貸用137万戸、その他48万戸**

【空き家の種類別の空き家数の推移】



【空き家の種類別内訳】



出典：平成25年度住宅・土地統計調査(総務省)

出典：住宅・土地統計調査(総務省)

[空き家の種類]

二次的住宅：別荘及びその他(たまに宿泊する人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

## 2. 施策の推移

---

# 住宅政策の変遷

1945 (1948) 建設省発足

1975

2000

2006

“住宅難の解消”

“量の確保から質の向上へ”

“市場機能・ストック重視へ”

“豊かな住生活の実現”

戦災・引揚者等による約420万戸の住宅不足

(1958) 全国の住宅総数が世帯総数を上回る

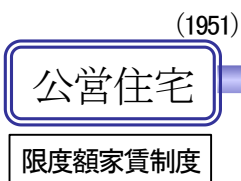
(1973) 全都道府県で住宅総数が世帯総数を上回る

(1988) 最低居住水準未済世帯が1割を下回る

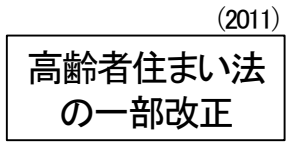
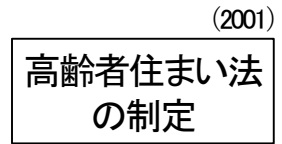
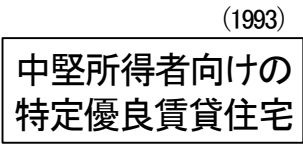
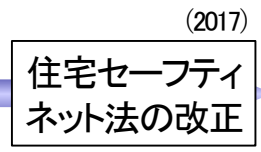
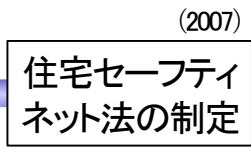
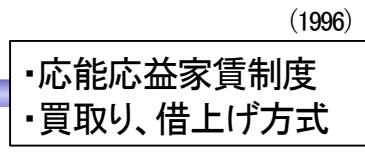
(2003) 全国の世帯の約半分が誘導居住水準を達成



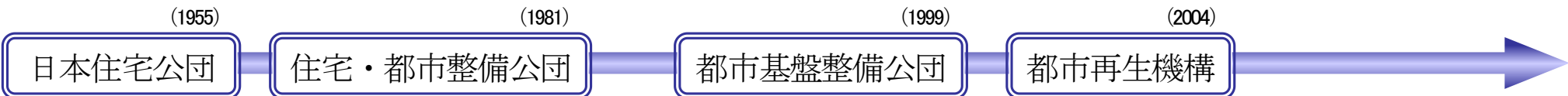
【長期低利資金の融資による住宅建設の促進】



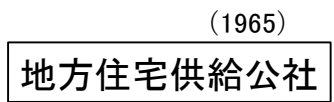
【住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃の住宅を供給】



【サービス付き高齢者向け住宅】



【大都市地域における不燃住宅の集団的建設と大規模宅地開発】



【積立分譲制度等による中堅勤労者向け住宅の供給】

## 戦後の住宅政策全体の流れ

○戦後、ハコの不足



持家政策 + 公的賃貸住宅政策

公的賃貸住宅政策

低所得者対策としての公営住宅

市場で供給されにくい賃貸住宅  
(ファミリー向け、バリアフリー等)

## 公的賃貸住宅政策の流れ

新規建設主体



既存対策・活用(ストック)

公的主体



民間活用・支援(悪いものをつくらせない、市場における選択)

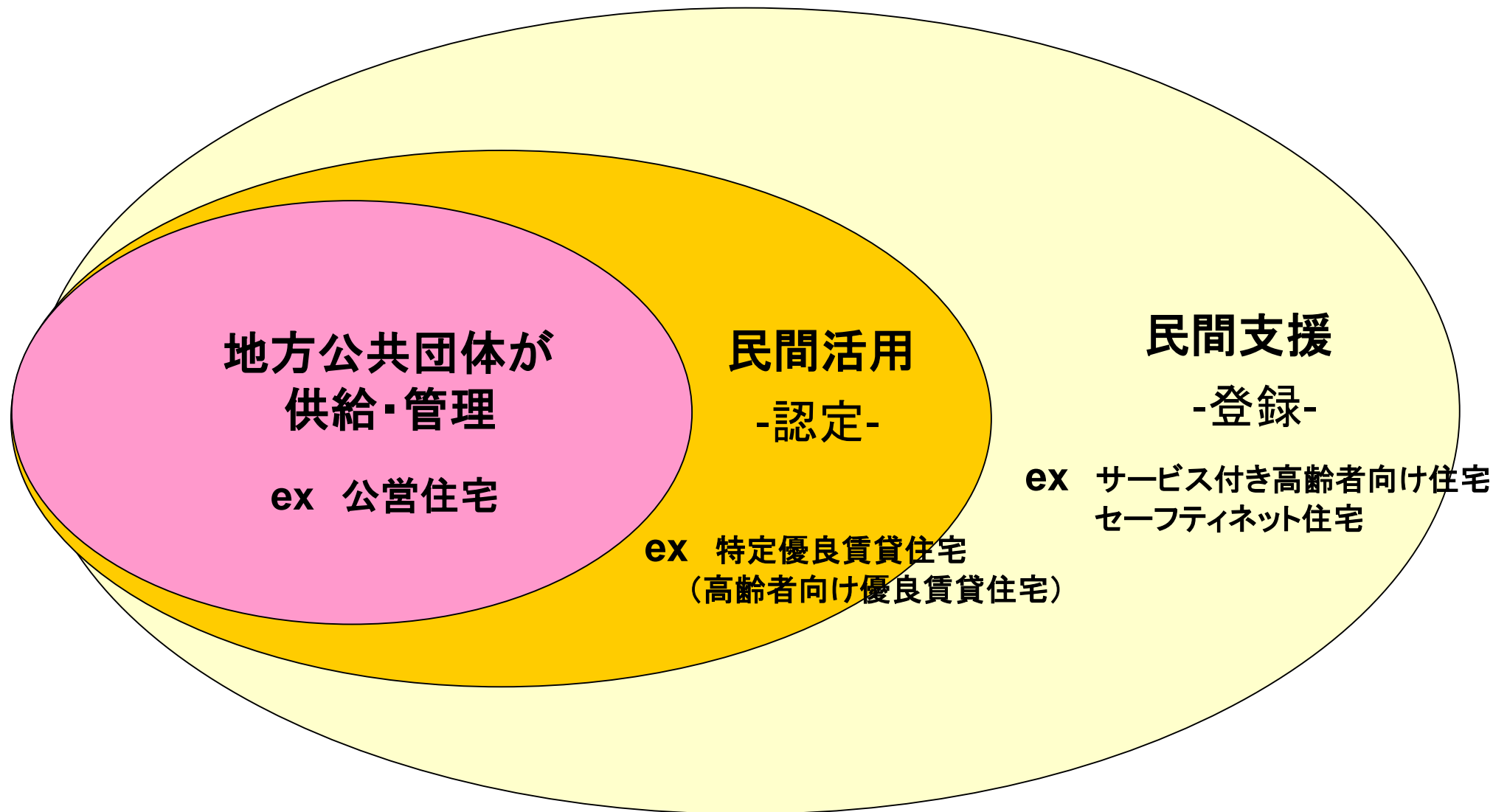
ハード



ソフト(福祉等との連携)

ex 住宅建設計画法(1966年:S41~)

ex 住生活基本法(2006年:H18~)





# 重層的な住宅セーフティネット政策の基本的な考え方

	地方公共団体	民間等	民間等
供給・管理 主体	公共が <b>直接供給・管理</b> (民間で整備した住宅を買取り・ 借上げするものを含む)	民間等が供給・管理 <u>地方公共団体が<b>認定</b></u>	民間等が <u>地方公共団体に <b>登録</b></u> 地方公共団体が情報提供
補助の 考え方	国が地方公共団体に 整備費・家賃対策の補助 【法定補助】	国・地方公共団体が民間等 に整備費・家賃対策の補助 【法定補助】	国・地方公共団体が民間等 に整備費・家賃対策の補助 【予算補助】
主な施策	・公営住宅	・特定優良賃貸住宅 等	・サービス付き高齢者向け 住宅 ・ <u>新たな住宅セーフティネット 制度</u> 等
公的関与 (地方公共 団体の裁 量)			

## 民間活用・支援のスキーム

### ○民間が供給、地方公共団体等に登録

- ・登録基準で一定のレベルを確保

ex ハード(耐震性能、居住面積、設備、バリアフリー等)  
ソフト(借家契約、家賃等)

- ・情報開示による選択

- ・整備等への支援(補助、公的融資、税)

# 支え合いによる地域包括ケアシステムの構築について

- 地域包括ケアシステムの構築に当たっては、「介護」「医療」「福祉」といった専門的サービスの前提として、「住まい」と「介護予防・生活支援」といった分野が重要である。
- 自助・共助・互助・公助をつなぎあわせる(体系化・組織化する)役割が必要。
- とりわけ、都市部では、意識的に「互助」の強化を行わなければ、強い「互助」を期待できない。



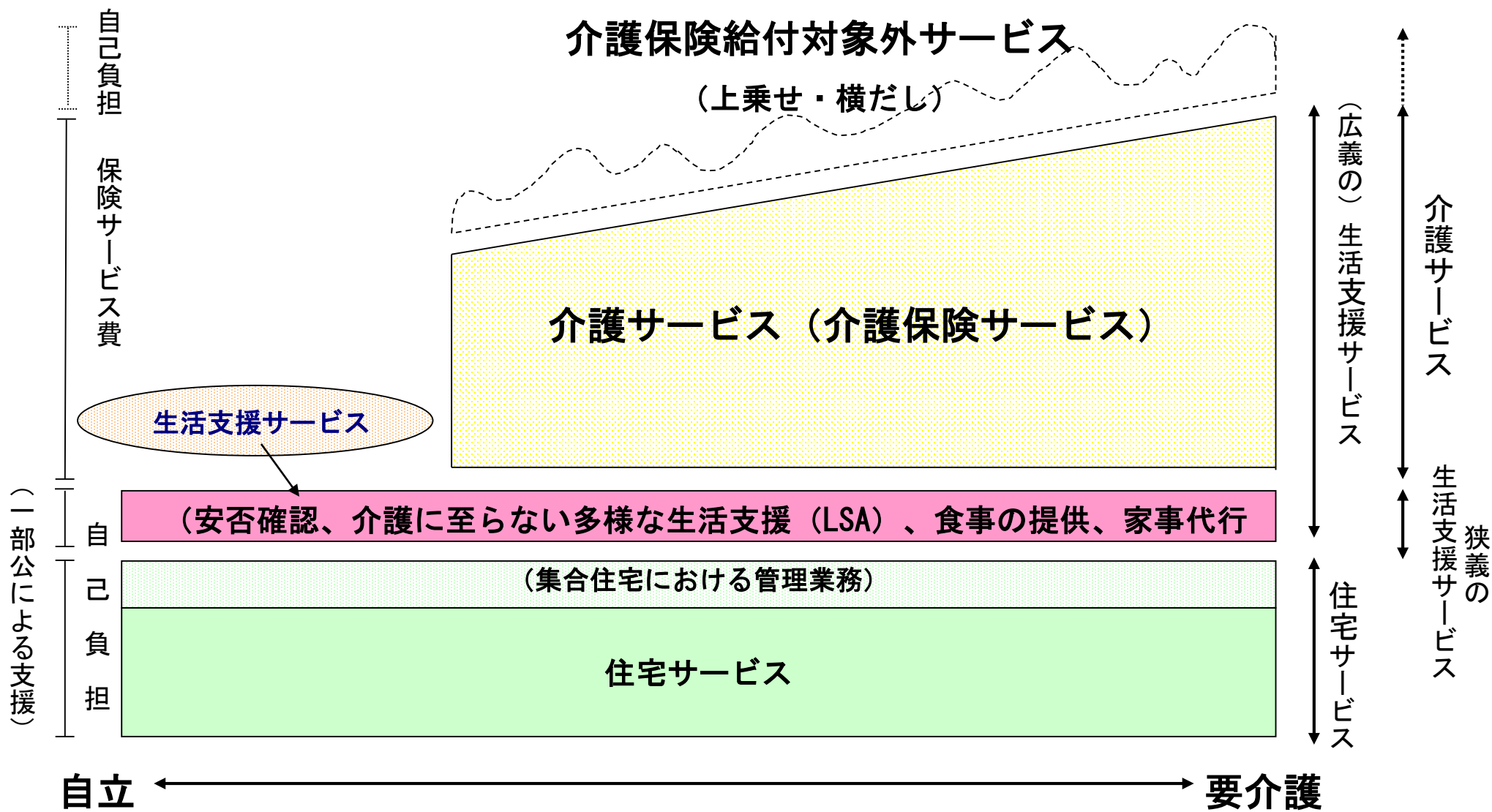
- 自助**：
  - ・ 介護保険・医療保険の自己負担部分
  - ・ 市場サービスの購入
  - ・ 自身や家族による対応
- 互助**：
  - ・ 費用負担が制度的に保障されていないボランティアなどの支援、地域住民の取組み
- 共助**：
  - ・ 介護保険・医療保険制度による給付
- 公助**：
  - ・ 介護保険・医療保険の公費（税金）部分
  - ・ 自治体等が提供するサービス

地域包括ケア研究会「地域包括ケアシステムと地域マネジメント」(平成28年3月)より

## ○住宅

- **自分が支配できる空間**であること、病院や施設ではない。
- 市場の中で供給され、選択ができる(**比較・選択**)
- **費用負担**(住居費、管理費、食費、介護サービス費用、その他の生活支援サービス費用等)の**明確化**
- **賃貸借契約による消費者保護**

# 住まいとサービスの関係(イメージ)



# サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要

○バリアフリー化や居住者への生活支援の実施等の基準を満たす住宅について都道府県等が登録を実施。

※サービス付き高齢者向け住宅の登録制度は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(高齢者住まい法)の改正により、平成23年10月に創設

○料金やサービス内容など住宅に関する情報が事業者から開示されることにより、居住者のニーズにあった住まいの選択が可能。

## 【登録基準】

ハード	○ <u>床面積は原則25㎡以上</u> ○ <u>構造・設備が一定の基準を満たすこと</u> ○ <u>バリアフリー構造であること</u> (廊下幅、段差解消、手すり設置)
サービス	○ <u>必須サービス:安否確認サービス・生活相談サービス</u> ※その他のサービスの例:食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助
契約内容	○長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないこととしているなど、居住の安定が図られた契約であること ○敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと 等

## 【入居者要件】

・60歳以上の者 又は要支援・要介護認定者

## 【登録状況(H28.12末時点)】

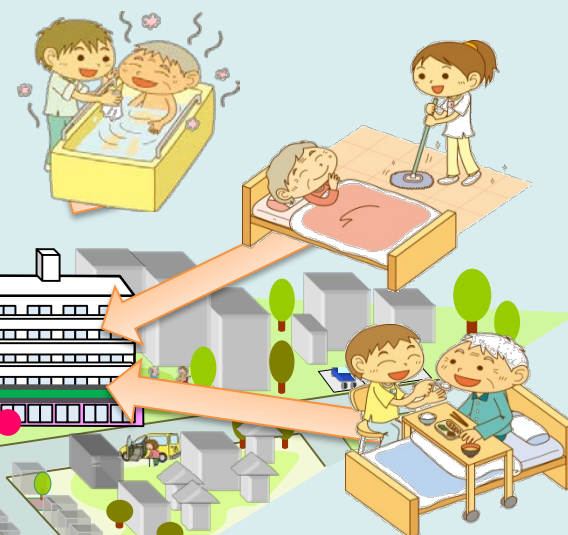
戸数	225,374戸
棟数	6,877棟

住み慣れた環境で必要なサービスを受けながら暮らし続ける

### 【併設施設】

診療所、訪問看護ステーション、ヘルプステーション、デイサービスセンター など

サービス付き高齢者向け住宅

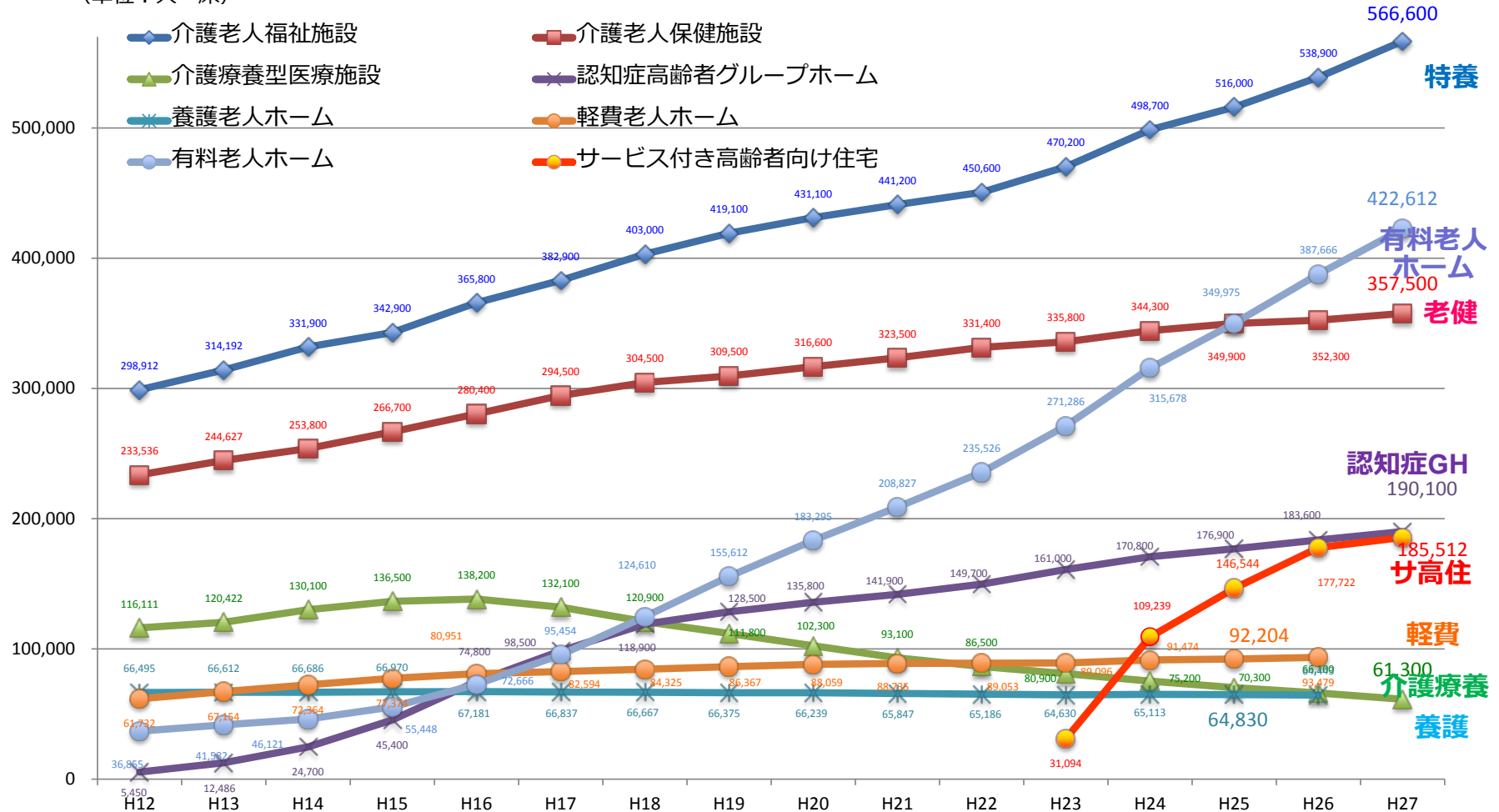


# 高齢者向け住まい・施設の定員数

○サービス付き高齢者向け住宅は、短期間で**一定程度の普及**

(H29.12末時点で約22.5万戸)

(単位：人・床)



※1：介護保険3施設及び認知症高齢者グループホームは、「介護サービス施設・事業所調査(10/1時点)【H12・H13】」及び「介護給付費実態調査(10月審査分)【H14～】(定員数ではなく利用者数)」による。  
 ※2：介護老人福祉施設は、介護福祉施設サービスと地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護を合算したものの。  
 ※3：認知症高齢者グループホームは、H12～H16は痴呆対応型共同生活介護、H17～は認知症対応型共同生活介護により表示。  
 ※4：養護老人ホーム・軽費老人ホームは、「H25社会福祉施設等調査(10/1時点)」による。ただし、H21～H23は調査票の回収率から算出した推計値であり、H24・25は基本票の数値。  
 ※5：有料老人ホームは、厚生労働省老健局の調査結果(7/1時点)による。  
 ※6：サービス付き高齢者向け住宅は、「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム(3/31時点)」による。

- 住宅としての魅力づけ
- より所得が低い人への対応（高齢者以外との混在）
- 立地（まちなかに住む、地域の介護・医療力）
- 多様な選択肢の提示（自立から看取りまで）
- 費用負担能力を上げる



## サービス付き高齢者向け住宅(2011年～)

バリアフリーの賃貸住宅＋見守り＋介護等外部サービス

(課題のうち)

- ・低所得高齢者対策
- ・高齢者以外の住宅確保要配慮者対応 等



## セーフティネット住宅(2017年～)

# 3. 新たな住宅セーフティネット制度

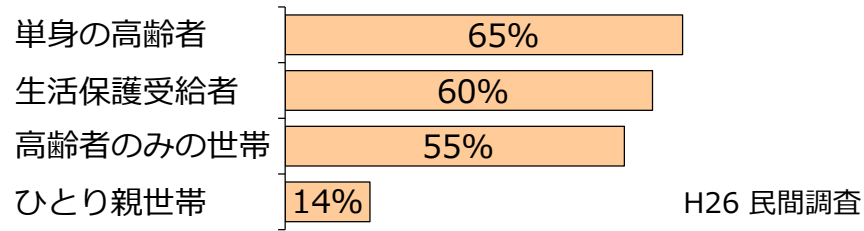
---

※「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）」は、H29.4.26 に公布、H29.10.25に施行。

## 住宅確保要配慮者の状況

- ・ 高齢者の単身世帯が大幅増  
(H27) 601万世帯 → (H37) 701万世帯
- ・ 若年層の収入はピーク時から1割減  
【30歳代給与】 (H9) 474万円 → (H27) 416万円
- ・ 子どもを増やせない若年夫婦  
【理想の子ども数を持たない理由】  
- 家が狭いから：16.0%
- ・ 特にひとり親世帯は低収入  
【H26年収】 ひとり親 296万円  
⇔ 夫婦子育て世帯 688万円
- ・ 家賃滞納等への不安から入居拒否

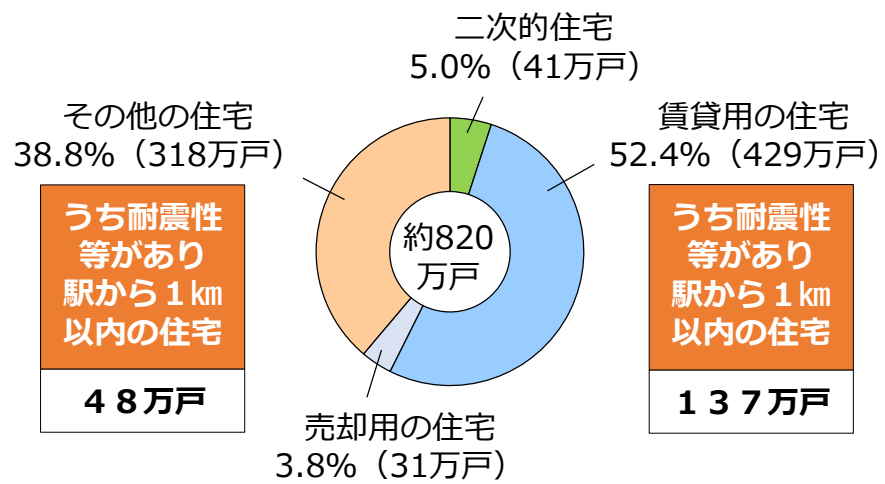
【大家の入居拒否感】



## 住宅ストックの状況

- ・ 総人口が減少する中で公営住宅の大幅増は見込めない  
【管理戸数】 (H17) 219万戸 → (H26) 216万戸
- ・ 民間の空き家・空き室は増加傾向  
(H15) 659万戸 → (H25) 820万戸

【空き家・空き室の現状】



**空き家・空き室を活用し、住宅セーフティネット機能を強化**

# 新たな住宅セーフティネット制度の枠組み

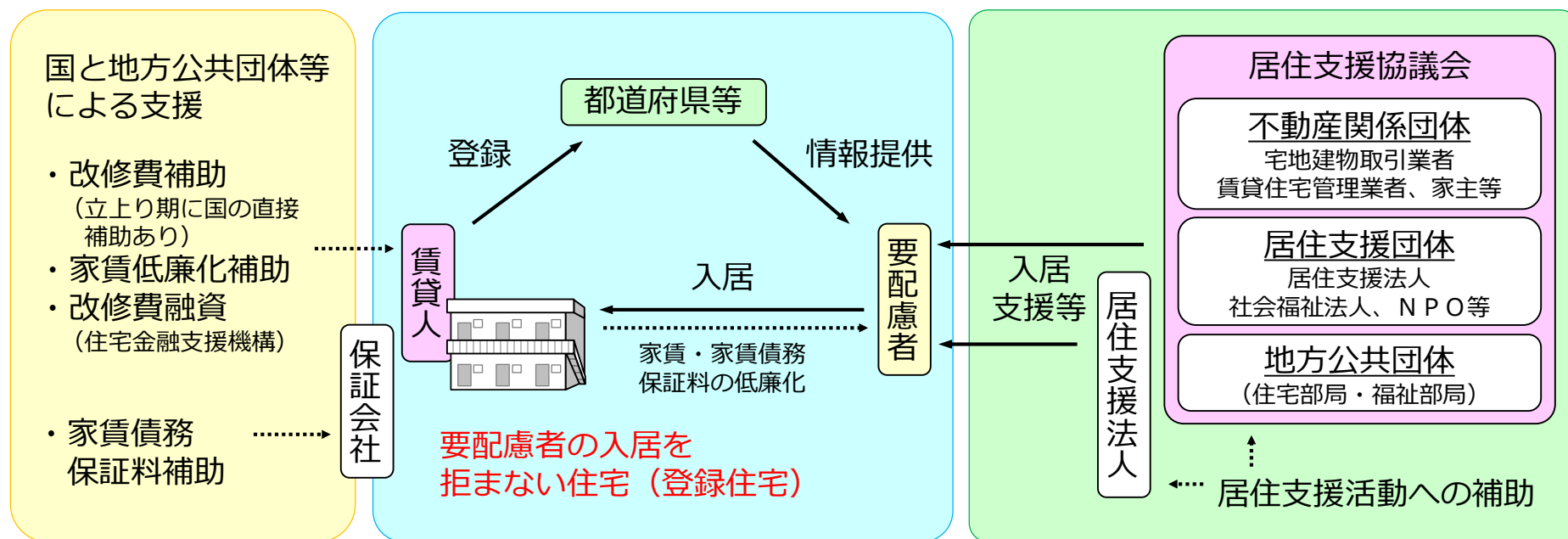
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

## ① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

## ② 専用住宅の改修・入居への経済的支援

## ③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

### 【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



## 計画の意義

- ① 住宅確保要配慮者の数を把握（少なくとも議論することになる）
- ② 住宅確保要配慮者の定義を追加できる（国の補助対象となる範囲の追加）
- ③ 登録基準（面積等）の緩和ができる

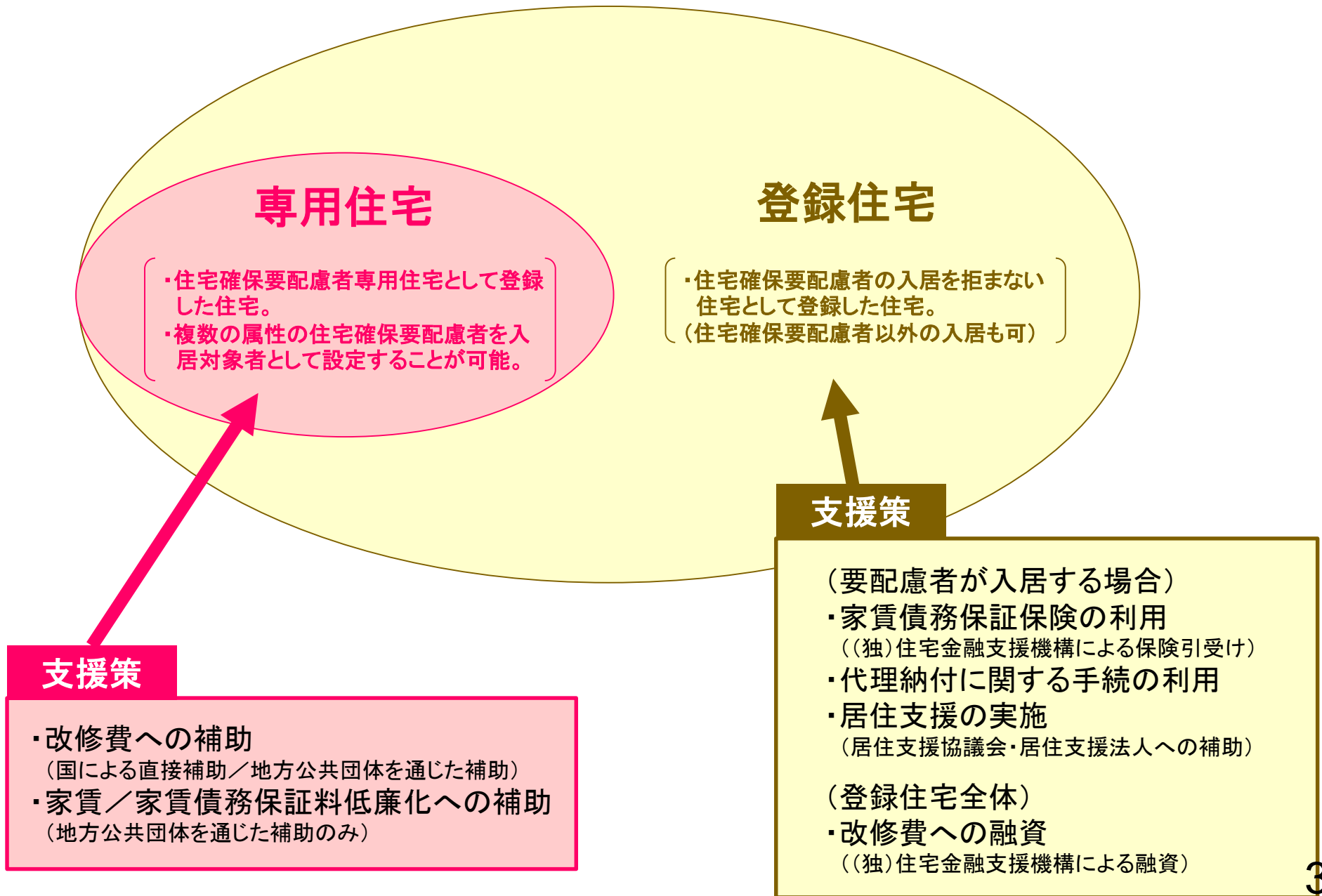
## 補助の概要

- ① 改修費への補助（国直接／国・地方）
- ② 家賃・家賃債務保証料低廉化への補助（国・地方）
- ③ 居住支援協議会・居住支援法人への補助（国直接）

## 居住支援法人のメリット

- ① 公的な位置づけが得られる
- ② 意欲的な入居相談や居住支援サービスの取組に対して、国から直接補助が受けられる
- ③ 家賃債務保証業者の登録（純資産額1,000万円以上等が要件）を受けなくても、住宅金融支援機構による家賃債務保証保険の対象となる

# 新たな住宅セーフティネット制度に基づく支援策のイメージ



## 1. 都道府県・市区町村による

### 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画の策定 【法律】

- ・ 国の基本方針に基づき、供給目標、施策等を規定
- ・ 住宅確保要配慮者の範囲
  - 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、被災者世帯
  - 低額所得世帯（月収15.8万円（収入分位25%）以下）
  - その他外国人世帯等

## 2. 賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として

### 都道府県・政令市・中核市に登録 【法律】 ※ 指定登録機関による登録も可能とする

- ・ 登録基準 – 耐震性能・一定の居住面積 等
- ※ 上記の供給促進計画により、登録基準の強化・緩和が可能
- ※ 共同居住型住宅（いわゆるシェアハウス）の面積等の基準を設定

## 3. 都道府県等が登録住宅の情報開示・賃貸人の指導監督 【法律】

## 法律で定める者

- ① 低額所得者  
(月収15.8万円(収入分位25%)以下)
- ② 被災者(発災後3年以内)
- ③ 高齢者
- ④ 障害者
- ⑤ 子ども(高校生相当まで)を養育している者
- ⑥ 住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者

## 国土交通省令で定める者

### ・外国人等

(条約や他法令に、居住の確保に関する規定のある者を想定しており、外国人のほか、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者、生活困窮者など)

### ・東日本大震災等の大規模災害の被災者

(発災後3年以上経過)

### ・都道府県や市区町村が

### 供給促進計画において定める者

※ 地域の実情等に応じて、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT、UIJターンによる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者などが考えられる。



## 登録基準

### ○ 規模

- ・床面積が一定の規模以上であること
  - ※ 各戸25㎡以上  
ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保されるときは、18㎡以上と定める予定
  - ※ 共同居住型住宅の場合、別途定める基準

### ○ 構造・設備

- ・耐震性を有すること
- ・一定の設備（台所、便所、洗面、浴室等）を設置していること

### ○ 家賃が近傍同種の住宅と均衡を失しないこと

### ○ 基本方針・地方公共団体が定める計画に照らして適切であること 等

- ※ 地方公共団体が供給促進計画で定めることで、耐震性等を除く基準の一部について、強化・緩和が可能
- ※ 1戸から登録可能

## 共同居住型住宅の基準

### ○ 住宅全体

- ・住宅全体の面積  
 $15 \text{ m}^2 \times N + 10 \text{ m}^2$ 以上  
(N:居住人数、 $N \geq 2$ )

### ○ 専用居室

- ・専用居室の入居者は1人とする
- ・専用居室の面積  
 $9 \text{ m}^2$ 以上（造り付けの収納の面積を含む）

### ○ 共用部分

- ・共用部分に、居間・食堂・台所、便所、洗面、洗濯室（場）、浴室又はシャワー室を設ける
- ・便所、洗面、浴室又はシャワー室は、居住人数概ね5人につき1箇所の割合で設ける

## 住宅確保要配慮者について

### ● 要配慮者の範囲の限定について

- 登録にあたっては入居を拒まない住宅確保要配慮者の範囲の限定が可能

例) 「障害者の入居は拒まない」、「高齢者、低額所得者、被災者の入居は拒まない」等

- ある属性について条件を付すことも可能

例) 「低額所得者の入居を拒まない。ただし、生活保護受給者については住宅扶助費などの代理納付がされる場合に限る」等

- 不当に範囲を制限することはできない

例) 「99歳以上の高齢者のみ入居を拒まない」などの限定は、制度の趣旨に反するため不可

### ● 「入居を拒まない」について

- ある属性の入居を拒まないとした場合、その属性であることを理由に入居を拒むことができない

例) 高齢者を拒まないとした場合「高齢であり孤独死の不安がある」ことを理由に、子育て世帯を拒まないとした場合「子どもの騒音に不安がある」ことを理由に入居を拒むことは禁じられる

例) 高齢者のみ拒まないとした場合、入居を希望する高齢者が「収入が低く家賃滞納の不安がある」ことを理由に入居を拒むことは禁じられない

## 登録手続について

### ● 登録時の添付書類について

- 登録の申請時には、申請様式に加え、付近見取図、配置図、各階平面図等の添付書類が必要

- あわせて、耐震性を有することを確認するための書類が必要

#### 【昭和56年6月以降の建築】

建築確認済証など建築確認の時期が確認できる書類

#### 【昭和56年5月以前の建築】

建築士による耐震診断結果など耐震基準に適合していることが確認できる書類

### ● 登録システムについて

- 国から、以下の機能を有するシステムを提供（WEB上で使用可能）

#### 【登録事業者向け】

登録データの入力・申請様式の印刷

#### 【地方公共団体向け】

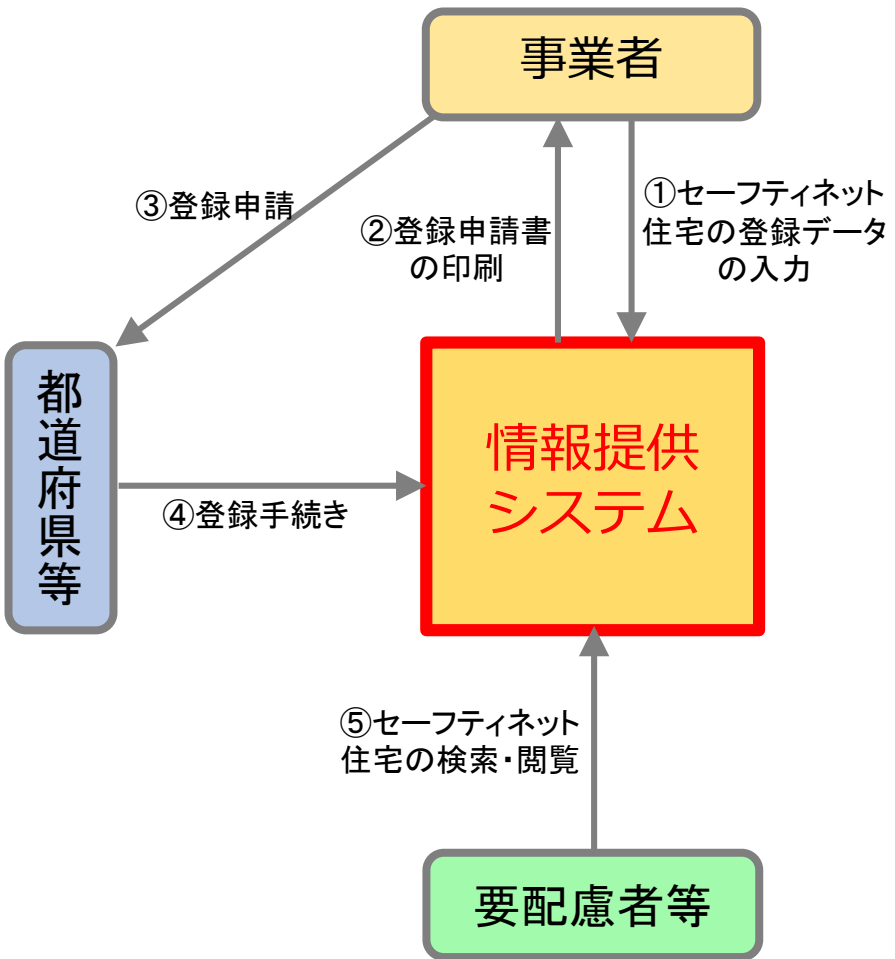
登録データの保存・公示

#### 【入居希望者向け】

登録住宅の検索・登録データの閲覧

# セーフティネット住宅情報提供システムの概要

国では、セーフティネット住宅※をWeb上で検索・閲覧できるとともに、事業者による登録申請や地方公共団体における登録事務などを支援するための「セーフティネット住宅情報提供システム」を広く提供します。（平成29年10月20日より） ※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



(画面イメージ)

セーフティネット住宅 情報提供システム

このサイトは、セーフティネット住宅専用の検索・閲覧サイトです。セーフティネット住宅とは、XXXXXXXX等の居住の安定確保に向けた、設備や面積等について一定の質を確保した住宅です。

都道府県から探す

都道府県をクリックしてください。

北海道・東北	北海道 [0/2529]	青森県 [0/129]	岩手県 [0/106]	宮城県 [0/62]	秋田県 [0/210]	山形県 [0/130]	福島県 [0/36]		
関東	茨城県 [0/536]	栃木県 [0/439]	群馬県 [0/353]	埼玉県 [0/502]	千葉県 [0/560]	東京都 [1/282]	神奈川県 [0/350]	山梨県 [0/163]	長野県 [0/155]
北陸・中部	岐阜県 [0/813]	静岡県 [3/2008]	愛知県 [5/2189]	三重県 [0/515]	新潟県 [0/301]	富山県 [0/297]	石川県 [0/905]	福井県 [0/212]	
近畿	滋賀県 [0/382]	京都府 [0/121]	大阪府 [19/2335]	兵庫県 [3/977]	奈良県 [0/81]	和歌山県 [0/52]			
中国・四国	鳥取県 [0/103]	島根県 [0/79]	岡山県 [1/938]	広島県 [2/712]	山口県 [0/410]	徳島県 [0/81]	香川県 [0/620]	愛媛県 [0/440]	高知県 [0/96]
九州・沖縄	福岡県 [3/1714]	佐賀県 [1/359]	長崎県 [0/258]	熊本県 [19/954]	大分県 [0/534]	宮崎県 [0/277]	鹿児島県 [0/207]	沖縄県 [0/6]	

総登録件数 14,163 件 総登録戸数 25,518 戸 県名下部の数字・・・[1ヶ月以内の新着戸数/全戸数]

## 1. 専用住宅等の改修に対する支援措置

(補助を受けた住宅は専用住宅化)

### ① 専用住宅に対する改修費補助【予算】

補助対象工事	バリアフリー工事、耐震改修工事、用途変更工事等
補助率	【補助金】：国 1 / 3 (制度の立上り期、国の直接補助) 【交付金】：国 1 / 3 + 地方 1 / 3 (地方公共団体が実施する場合の間接補助)
入居者要件等	入居者収入及び家賃水準 (特に補助金) について一定要件あり

### ② (独) 住宅金融支援機構による登録住宅に対する改良資金融資等【法律・予算】

## 2. 低額所得者の入居負担軽減のための支援措置【予算】

(専用の住宅として登録された住宅の場合)

補助対象	① 家賃低廉化に要する費用 (国費上限 2 万円 / 月・戸)	② 入居時の家賃債務保証料 (国費上限 3 万円 / 戸)
補助率	国 1 / 2 + 地方 1 / 2 (地方が実施する場合の間接補助)	
入居者要件等	入居者収入及び補助期間について一定要件あり	

## 住宅確保要配慮者専用の住宅に係る改修費用に対して補助を行う。

	国による直接補助 【スマートウェルネス住宅等推進事業の内数】	地方公共団体を通じた補助 【社会資本整備総合交付金の内数】
事業主体等	大家等	
補助対象工事等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共同居住用住居に用途変更するための改修・間取り変更・耐震改修・バリアフリー改修工事</li> <li>・居住のために最低限必要と認められた工事</li> <li>・居住支援協議会等が必要と認める改修工事</li> <li>※ 上記工事に係る調査設計計画（インスペクションを含む）も補助対象</li> </ul>	
補助率・補助限度額	国 1 / 3	国 1 / 3 + 地方 1 / 3
	国費限度額：50万円／戸 ※ 共同居住用のための改修、間取り変更又は耐震改修工事を実施する場合100万円／戸	
入居対象者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等</li> <li>・低額所得者（月収15.8万円（収入分位25%）以下）</li> <li>・被災者世帯</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等（月収38.7万円（収入分位70%）以下）</li> <li>・低額所得者（月収15.8万円（収入分位25%）以下）</li> <li>・被災者世帯</li> </ul> 等
家賃	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅に準じた家賃の額以下であること。</li> <li>※ 例 東京都文京区：6.7万円、大阪市：6.4万円 静岡市：5.4万円、青森市：4.4万円</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額であること。</li> </ul>
その他 主な要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・要配慮者専用住宅としての管理期間が10年以上であること。</li> <li>・情報提供やあっせんなど居住支援協議会等との連携が図られていること。</li> </ul>	

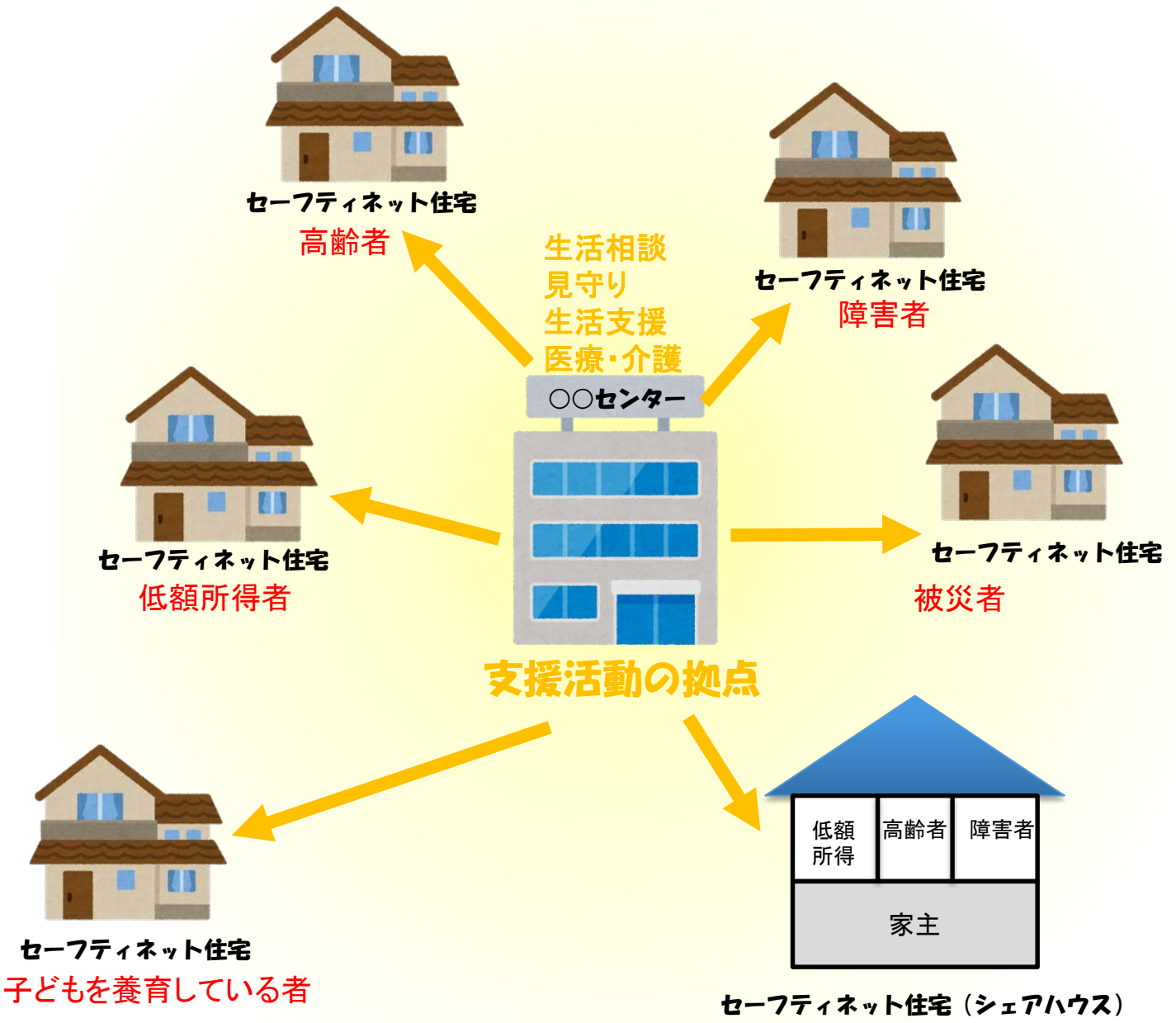
※その他、住宅金融支援機構による登録住宅に対するリフォーム融資等がある。  
 ※補助金は平成31年度までの時限措置。

# 補助対象工事

	補助対象工事	備考
バリアフリー改修工事	手すりの設置工事、段差解消工事、廊下や出入り口等の拡張工事、階段の改修工事、エレベーター設置工事など	
居住のために最低限必要と認められた工事	<u>専門家によるインスペクション等により、構造、防水等について居住のために補修・改修が必要である旨の指摘を受けて行う工事</u>	現に賃貸住宅として市場に供給されている場合は補助対象とならない また、一定期間（3ヶ月程度）以上空き家であった場合に対象となる
居住支援協議会等が必要と認める工事	<p><u>専ら住宅確保要配慮者の住環境の改善に資する工事</u>が対象であり、以下のような工事が想定される</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者の身体等の状況に応じて必要となる工事（車いす対応台所、オストメイトの設置等）</li> <li>・安全性能の向上工事（転落防止措置、滑りにくい仕上げ材への変更、外部緊急通報装置の設置）</li> <li>・ヒートショック対策工事（浴室・脱衣室等）</li> <li>・防音性・遮音性の向上工事（二重床工事、床仕上げ材の変更工事、界壁の防音工事等）</li> <li>・防火・消火対策工事</li> <li>・高齢者、障害者、子育て世帯等を支援する施設の整備</li> </ul>	<p>以下のような工事は対象とならない</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・太陽光パネル、貯湯式電気給湯器、貯湯式ガス給湯器等、食器洗浄機、床暖房、エアコン、収納棚、サンルーム等の設置の設置</li> <li>・住棟全体の省エネ改修</li> <li>・有料サービスを受けるための機器の設置、管理人室の設置 等</li> </ul>



# (参考)セーフティネット住宅を活用したまちづくり例



まちなか

ごちゃまぜ

- <専用の登録住宅改修補助>
- ・1/3補助
  - ・上限100万円×室数

※改修後、専用住宅として、10年間以上使用が条件

- <補助対象>
- ・調査・設計
  - ・バリアフリー化工事
  - ・耐震化工事
  - ・用途変更に伴う工事 (スプリンクラー工事を含む)

# (参考)共同居住型住宅(シェアハウス)の概要

## 共同居住型住宅の概要

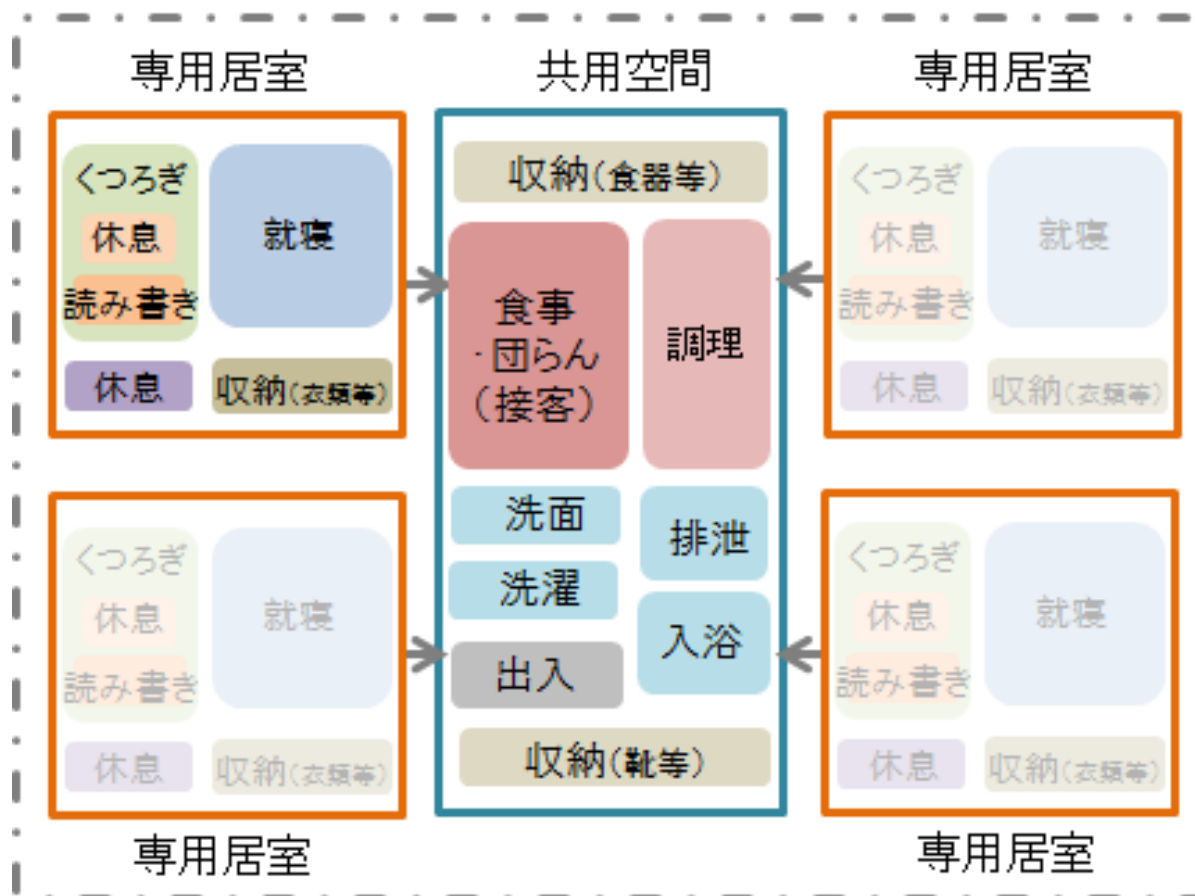
・共同居住型住宅とは、以下を満たす住宅。

- ① 1つの住宅に、**複数の賃借人が共同で居住**
- ② 各賃借人の**専用居室を有し、台所・居間・便所・浴室等の共用空間・設備を共同で使用**
- ③ 賃貸人と各賃借人が**個別に賃貸借契約を締結**

・近年、増加傾向。約2,500件、3万室※が供給。比較的、低廉な家賃で供給される傾向。

※2016年末

【共同居住型住宅のイメージ】

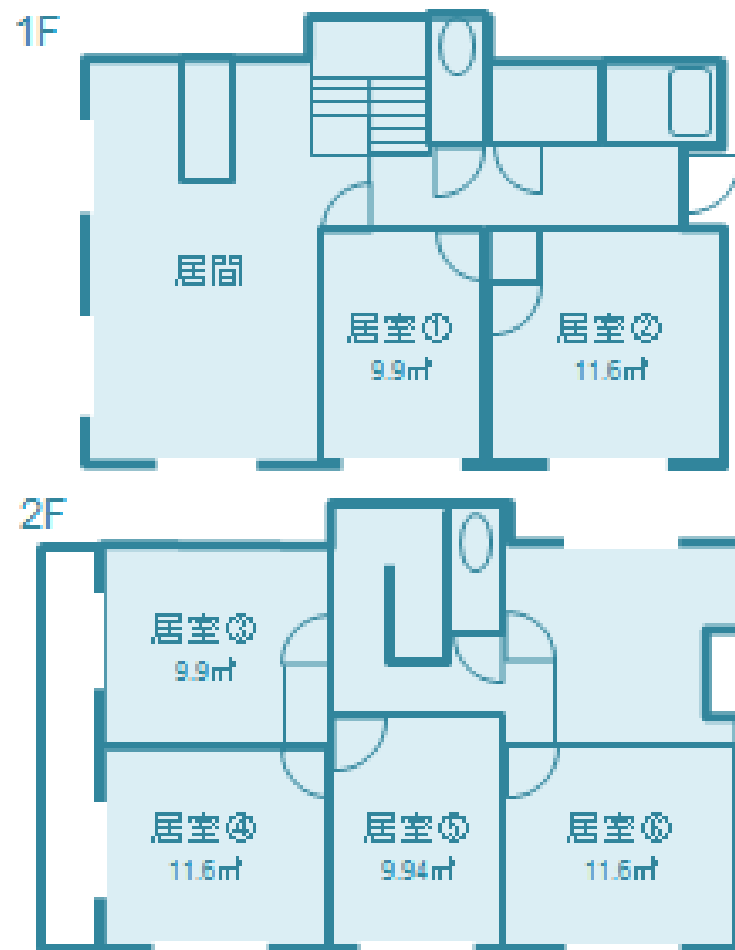




## 事例①

### 戸建を改修した例(6人用)

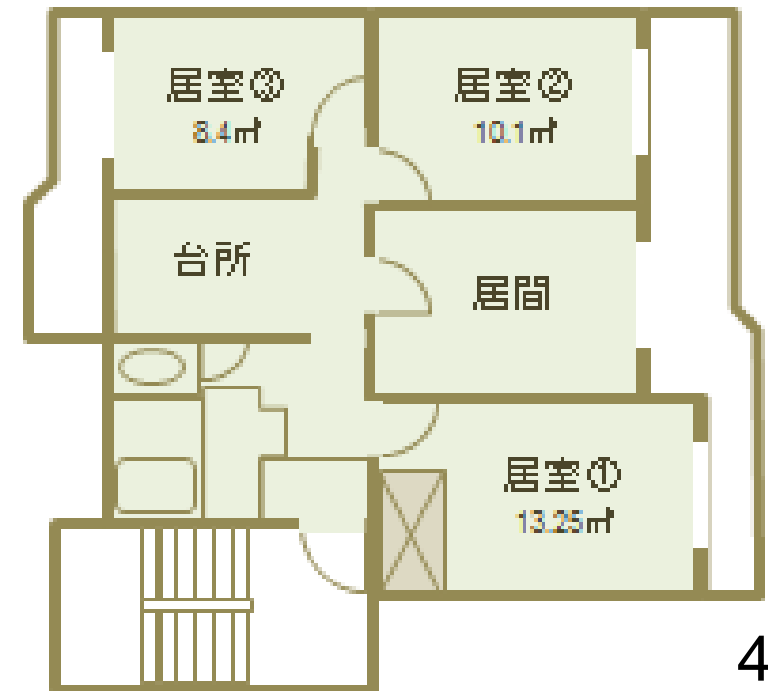
- ・所在地:千葉県八千代市
- ・入居対象:若年の単身女性
- ・家賃:3.4~4.2万円
- ・共益費:1.2万円
- ・延べ床面積:130㎡
- ・居室面積:9.94~11.59㎡
- ・住戸数(居室数):6室



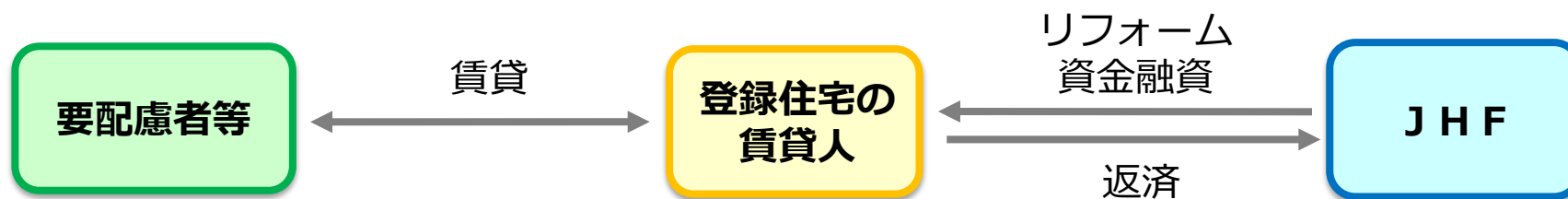
## 事例②

### 共同住宅の1室を改修した例(3人用)

- ・所在地:東京都新宿区
- ・家賃:6.5~7.6万円
- ・延べ床面積:60.2㎡
- ・住戸数(居室数):3室
- ・入居対象:若年の単身世帯
- ・共益費:0.9~1.2万円
- ・居室面積:8.4~13.2㎡



**登録住宅のリフォーム資金を（独）住宅金融支援機構（JHF）による融資対象とする。**



## ○ 融資の内容

融資額の上限	融資対象工事費用の8割（10万円単位）
返済期間	20年以内（1年単位）
融資金利	全期間固定金利 ※ 具体的な金利水準については、JHFホームページに掲載
融資の対象となるリフォーム工事	国・地方公共団体による登録住宅に対する改修費補助の対象となる工事等を含むリフォーム工事

# (参考)スマートウェルネス住宅等推進モデル事業の概要

高齢者・障害者・子育て世帯(以下「高齢者等」という。)の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する事業を公募し、国が選定した事業の実施に要する費用の一部を補助。

## 1. 提案事業の種類と補助率等

高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する先導的な内容のもの

- ① **住宅**並びに高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する**施設**(建築設備を含む。)の**整備**(新築、取得又は改修)

### 【補助率等】

- ・住宅及び高齢者の交流施設等の整備費(補助率:新築等1/10、改修2/3)
- ・設計費(補助率:2/3)

## 2. 提案事業の主な要件

次の①から③に掲げる要件をすべて満たす必要。

- ① 高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資するために具体的に課題解決を図る取組みで、**先導性が高く創意工夫を含むもの**であること
- ② 公開等により、高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する住まいづくり・まちづくりの推進上効果を高めるための**情報公開を行うもの**であること
- ③ 平成29年度中に事業に着手するものであること

## 住宅確保要配慮者専用の住宅について、家賃及び家賃債務保証料の低廉化に係る費用に対して補助を行う。

	家賃低廉化に係る補助	家賃債務保証料の低廉化に係る補助
事業主体等	大家等	家賃債務保証会社等
低廉化対象世帯	月収15.8万円（収入分位25%）以下の世帯 ※ 生活保護（住宅扶助）及び生活困窮者自立支援制度（住居確保給付金）を受給している世帯を除く。	
補助率・補助限度額	国1/2 + 地方1/2 （国費限度額：2万円/戸・月）	国1/2 + 地方1/2 （国費限度額：3万円/戸・年）
	※ 家賃と保証料に係る支援は、合計して24万円/戸・年を限度として併用可能。	
低廉化前の家賃	近傍同種家賃と均衡を失しないこと。	
支援期間	・ 管理開始から原則10年以内等 ※ ただし、同一入居者への補助の総額が国費で240万円を超えない場合は、最長20年間	—
その他の要件	・ 高齢者を対象とする場合、高齢者居住安定確保計画等において、対象とする高齢者の考え方及び対象者数を明示すること。	—

## 1. 都道府県による居住支援法人の指定 【法律】

- ・都道府県が家賃債務保証等の居住支援活動を行うNPO法人等を指定

## 2. 居住支援法人等による登録住宅等の情報提供・入居相談 【法律】

## 3. 居住支援活動への支援措置等 【予算】

- ・補助対象：居住支援協議会等の活動支援等      補助率：国定額（国の直接補助）

## 4. 住宅確保要配慮者への家賃債務保証の円滑化

- ① 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに  
(独)住宅金融支援機構の保険引受けの対象に追加 【法律・予算】

- ・一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国で登録（省令等で規定）  
※ 登録要件等 - 社内規則等の整備、相談窓口の設置、契約時の重要事項説明・書面交付ほか

- ② 居住支援法人による家賃債務保証の実施 【法律】

## 5. 生活保護受給者の住宅扶助費等について賃貸人からの通知に基づき 代理納付 ※ の要否を判断するための手続を創設 【法律】

- ※ 本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと

# 居住支援協議会の概要

- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るために、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、居住支援協議会※を設立
- 住宅確保要配慮者・民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施

※ 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第10条第1項に基づく協議会

## 概要

### (1) 設立状況 69協議会が設立（H29年10月末時点）

- 都道府県（全都道府県）
- 区市町（22区市町）  
北海道本別町、山形県鶴岡市、千代田区、文京区、江東区、豊島区、杉並区、板橋区、世田谷区、八王子市、調布市、日野市、多摩市、川崎市、船橋市、岐阜市、京都市、神戸市、北九州市、福岡市、大牟田市、熊本市

### (2) 居住支援協議会による主な活動内容

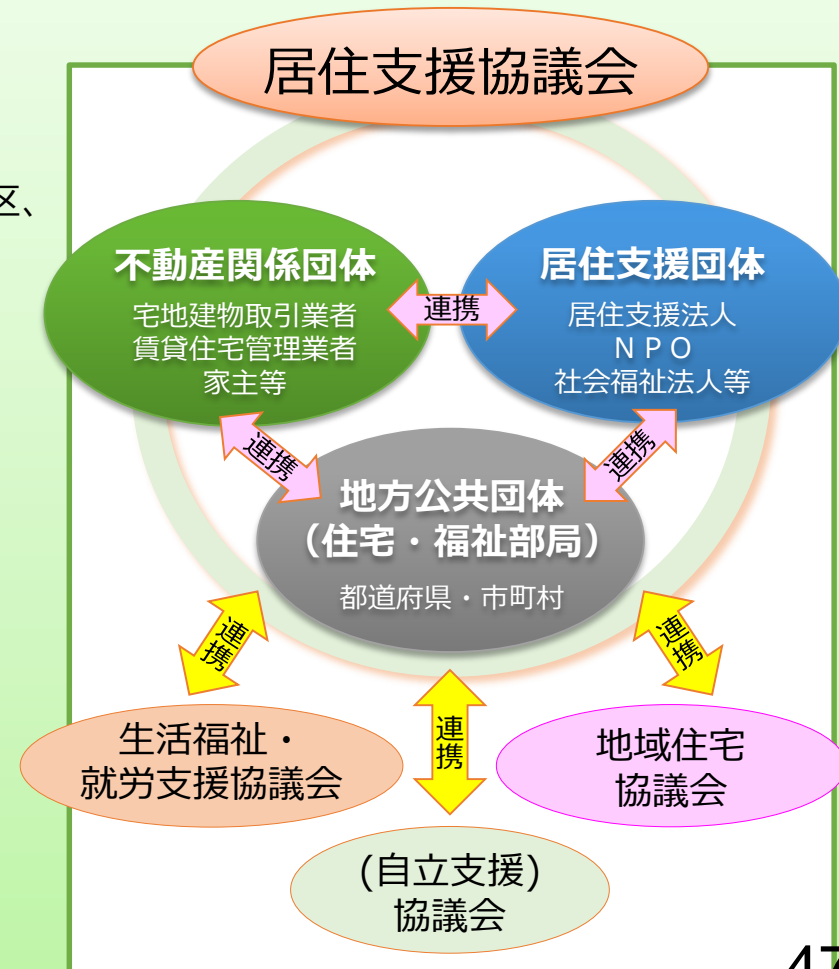
- ・メンバー間の意見・情報交換
- ・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋
- ・住宅相談サービスの実施  
（住宅相談会の開催、住宅相談員の配置等）
- ・家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介
- ・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催

### (3) 支援

居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する取り組みを支援

〔H29年度予算〕

重層的住宅セーフティネット構築支援事業（4.5億円）の内数



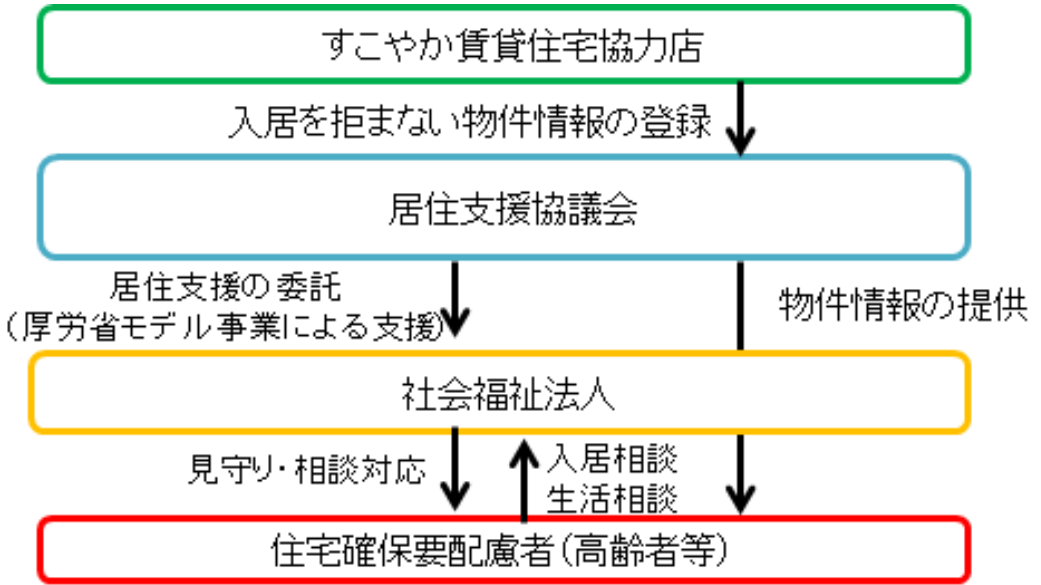


# (参考)京都市居住支援協議会の取組

- 京都市では、行政(住宅部局、福祉部局)と不動産関係団体、福祉関係団体等で居住支援協議会を設立。
- 高齢を理由に入居を拒まない「すこやか賃貸住宅」の情報提供を行うとともに、厚労省のモデル事業を活用して社会福祉法人による「見守りサービス」等を提供。

## すこやか賃貸住宅の情報提供の実施

- 居住支援協議会のホームページで高齢を理由に入居を拒まない「すこやか賃貸住宅」の情報を提供



## 住まいと生活支援モデル事業の実施

- 高齢者が入居した住宅に対して、社会福祉法人等が「見守りサービス」等を行う取組を厚労省のモデル事業で支援。

**対象となる方**  
原則65歳以上の一人暮らしの見守り等の支援を必要とする方で、住み替えを希望している方

**生活支援サービスの利用料**  
市民税非課税の方：無料  
市民税 課税の方：1,500円/月  
※家賃・共益費等は別途必要です  
※当該年度の「介護保険料納入(変更)通知書兼特別徴収開始(停止)通知書」等、課税状況を確認できる書類が必要になります。

**こんなサービスをします！**  
住み替え後に…  
●定期的な見守り(主に週1回の訪問)  
●緊急時の対応  
●保健福祉に関する生活相談 など

**紹介する住まい**  
実施地域(下記)の民間賃貸住宅※  
※すこやか賃貸住宅協力店(一部の協力店の扱うもの公営住宅、UR賃貸住宅は対象外)に限ります。



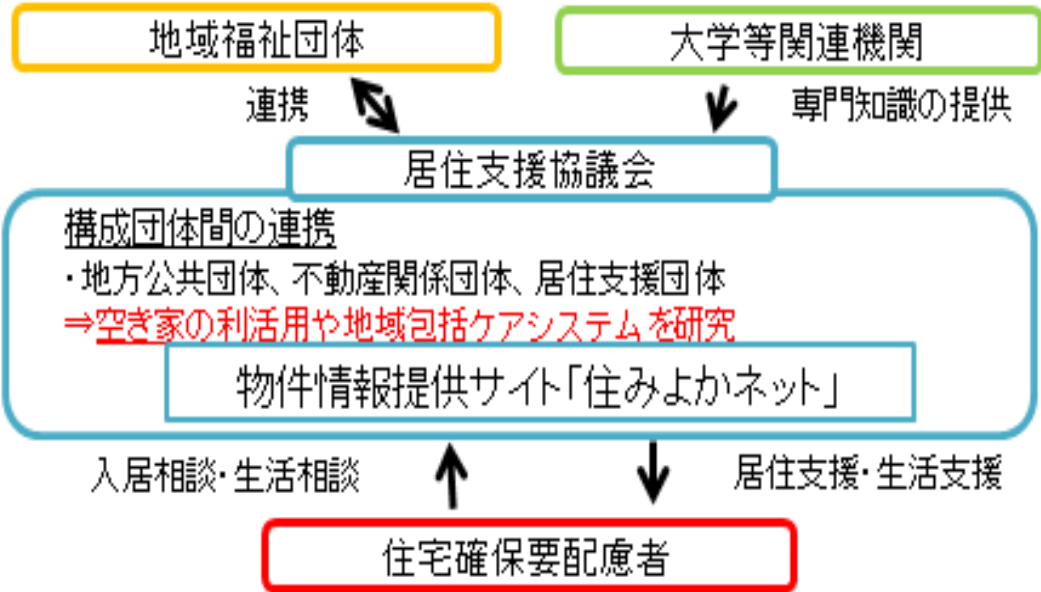


# (参考)大牟田市居住支援協議会の取組

○地域包括ケアシステムの構築に向けて、住宅情報システム「住みよかネット」を構築するとともに、空き家を改修・活用できる仕組みや住宅確保要配慮者の円滑な入居のための仕組みづくりを研究。

## 相談体制の構築

- 要配慮者向けの相談マニュアルを作成。
- 住まい情報サイト「住みよかネット」
- 無料相談会の実施
- 窓口での電話・対面相談の実施



## 空き家の利活用方法を検討

- 民生委員・学生と連携し市全域を対象にした空き家実態調査〈H25〉
- 空き家の所有者を対象に意向調査〈H27〉
- 空き家所有者向け無料相談会や空き家利活用セミナーの実施



【空き家情報サイト】

# (参考)居住支援を行う団体の事例

## 子育て(ひとり親)

### ○NPO法人 リトルワズ(東京)

- ・NPOと不動産事業者の連携によるひとり親向け専用のサイトを開設し、空き家とひとり親世帯とのマッチング
- ・学校の届出等の手続き支援、各種助成制度の活用支援

## 障害者

### ○NPO法人 おかやま入居支援センター(岡山)

- ・障害者等の入居支援に向け、医療・福祉・法律・不動産等の専門家が連携するネットワークにより、住宅の提供や個別状況に応じた入居後のサポート

## 高齢者

### ○一般社団法人あんしん住まいサッポロ(札幌)

- ・民間の高齢者向け住宅の情報提供と住み替え相談窓口を設置。

### ○NPO法人 高齢者支援センター(徳島)

- ・高齢者等の住み替え相談等を実施。綿密なヒアリングにより要望に合う賃貸住宅をマッチング。

## 若中年単身

### ○TOKYOチャレンジネット(東京)

- ・住居を失い、インターネットカフェ等で寝泊まりして就労する者を対象とした相談窓口を設置。
- ・民間賃貸住宅の情報提供、保証会社を利用したサポート等を実施。必要に応じて、民間アパートを一時住宅として提供。住宅資金等の無利子貸し付けを実施。
- ・住宅だけでなく、生活全般や健康相談、法律相談にも対応。
- ・仕事紹介、資格取得支援、履歴書添削、面接指導など、就労面でのサポートも実施。

## 外国人

### ○NPO法人 外国人住まいサポートセンター(神奈川)

- ・多言語対応の住宅借り方マニュアル等のパンフレット作成
- ・司法書士や弁護士等によるトラブル時の相談窓口の設置

## 生活困窮者

### ○NPO法人 抱樸(旧北九州ホームレス支援機構)(北九州)

- ・入居費・生活費の支援、最低限の家財確保等、賃貸住宅へ入居するホームレスの自立支援

### ○NPO法人 自立支援センターふるさとの会(東京)

- ・路上生活者等に対して、宿泊所の提供、日常生活支援、就労支援、退所後のアフターケア等を実施。

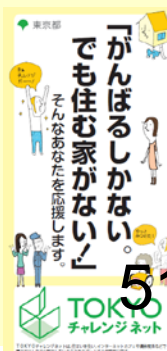
## 住宅相談

物件情報  
保証人  
賃貸契約  
一時住宅



### 住まいの充実を、 情報・資金面から応援

民間の賃貸物件について情報を提供したり、賃貸借契約について、保証人がいない方には保証会社を利用した住居確保等のサポートを行います。なお、対象となる賃貸物件は、TOKYOチャレンジネットが承認したものに限り、また、利用基準に適合すると、TOKYOチャレンジネットが借りている民間アパート等を一時住宅として一定期間利用できます。



# 居住支援法人制度の概要

## 居住支援法人とは

- ・居住支援法人とは、住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人※として、都道府県が指定するもの
- ・都道府県は、住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手として、指定することが可能

※住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律第40条に規定する法人

## ● 居住支援法人に指定される法人

- ・ NPO法人、一般社団法人、一般財団法人（公益社団法人・財団法人を含む）
- ・ 社会福祉法人
- ・ 居住支援を目的とする会社 等

## ● 居住支援法人の行う業務

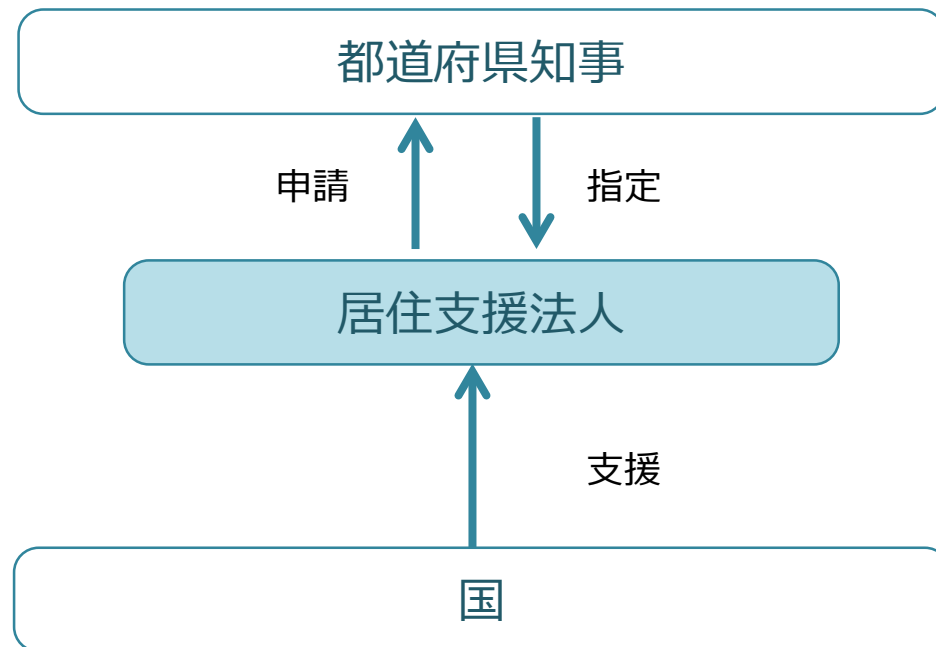
- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ ①～③に附帯する業務

※ 居住支援法人は必ずしも①～④のすべての業務を行わなければならないものではない。

## ● 居住支援法人への支援措置

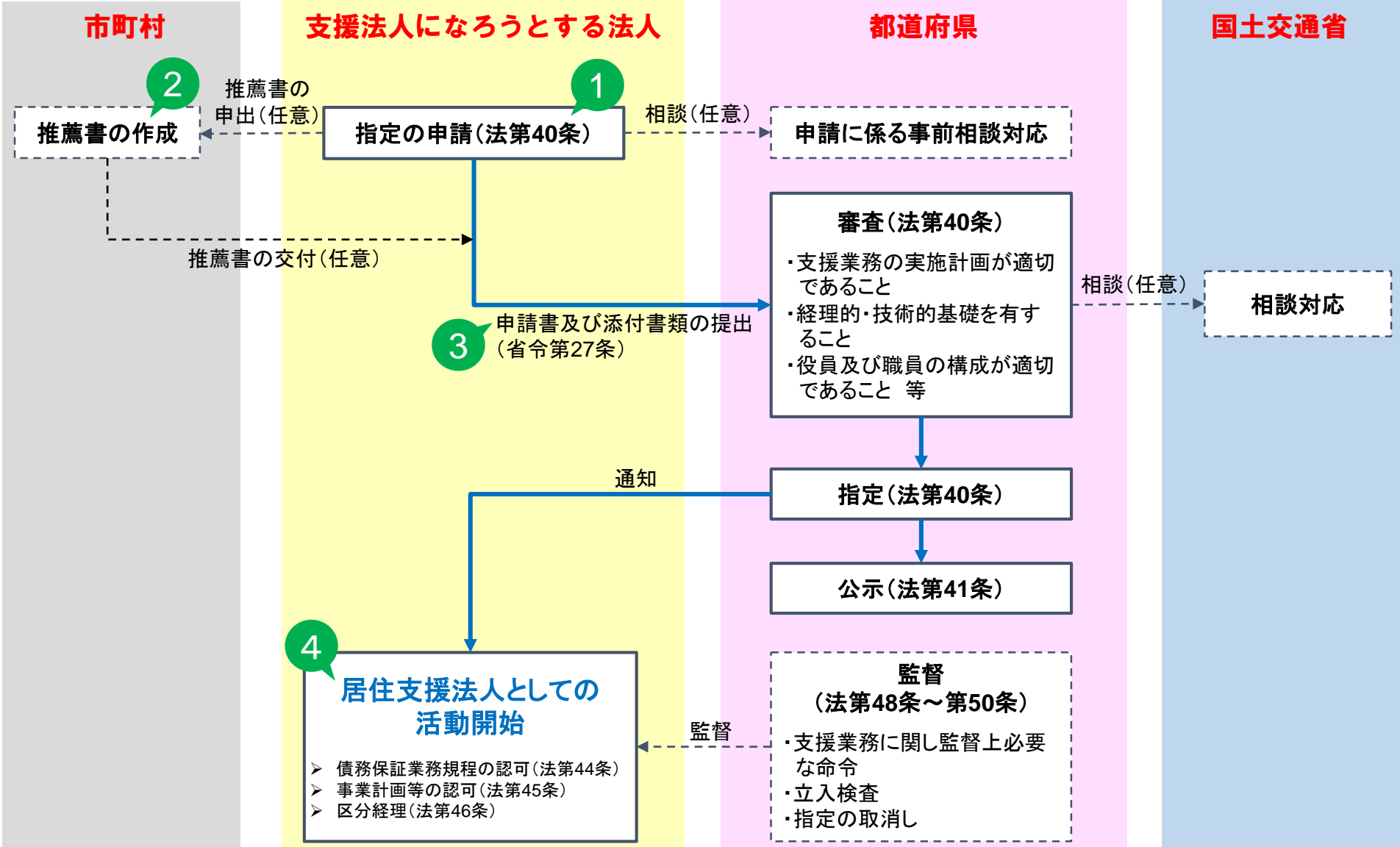
- ・ 居住支援法人が行う業務（上記①～④）に係る活動に対し支援（定額補助、補助限度額1,000万円）。
- [H29年度予算] 重層的住宅セーフティネット構築支援事業（4.5億円）の内数  
※応募要件など詳細については「応募要領」をご覧ください。

## 【制度スキーム】



# 居住支援法人の指定の手続き

居住支援法人の指定は、都道府県知事の裁量により行うことができます。具体的には以下のような手続きが想定されます。





## 1 申請できる法人の要件

- ・居住支援法人の申請をすることができるのは、NPO法人、一般社団法人(公益社団法人を含む。)、一般財団法人(公益財団法人を含む。)、社会福祉法人等、住宅確保要配慮者の居住の支援を行うことを目的とする会社(株式会社等)です。

## 2 市町村からの推薦書

- ・市町村の福祉部局からの推薦書等がある場合には、都道府県知事は申請の審査をするに当たり、それらを考慮することが可能です。

## 3 申請に必要な事項及び書類

- ・申請書に記載が必要な事項は、①名称及び住所並びに代表者の氏名、②事務所の所在地、③支援業務を開始しようとする年月日であり、申請書に添付する書類については以下の通りとなっております。

### 申請書に添付する書類

- 定款及び登記事項証明書
- 直近の財産目録、貸借対照表
- 申請に係る意思決定を証する書類
- 支援業務の実施に関する計画
  - ・組織及び運営に関する事項
  - ・支援業務の概要に関する事項
- 役員の氏名及び略歴
- 現に行っている業務の概要
- その他都道府県知事が必要と認める書類

## 4 指定法人の業務内容

・指定法人の業務については、法律上以下の通りとなっております。

- ① 登録事業者からの要請に基づき、登録住宅入居者の家賃債務の保証をすること
- ② 住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する情報の提供、相談その他の援助を行うこと
- ③ 賃貸住宅に入居する住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する情報の提供、相談その他の援助を行うこと
- ④ ①～③の業務に附帯する業務を行うこと

○ 支援業務については、**必ずしも全ての業務を行う必要はありませんが、各支援業務を行う備えがあることは必要**となります。

### 【支援業務の「備え」】

- ① 定款に各支援業務の実施に関することが記載されていること（「要配慮者の居住の支援に係る業務」等の記載でも可能）
  - ② 「支援業務の概要に関する事項」を記載した書類に、実際に行う支援業務の概要のほか、必要が生じた場合には各支援業務を行う旨が記載されていること
- また、上記①②が困難な場合でも、家賃債務保証業務に関しては以下の場合も「備え」と判断。
- ③ 登録家賃債務保証業者と連携を図る旨が「支援業務の概要に関する事項」を記載した書類に記載されている場合

○ 支援業務は指定を受けた都道府県の全域ではなく、**一部の区域において行うことも可能**であり、また、全ての住宅確保要配慮者を対象とする必要はなく、**一部の属性の住宅確保要配慮者に限った支援を行うことも可能**。

# 居住支援法人活動支援事業の概要

## 目的

平成29年度予算：重層的住宅セーフティネット構築  
支援事業4.5億円の内数

住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育する者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅（住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅等）への円滑な入居を促進するため、居住支援法人による住宅確保要配慮者の入居円滑化の取組み等を支援する。

## 居住支援法人活動支援事業の概要

### （1）応募対象の事業

- ・ 入居相談（不動産店への同行やコーディネートなど民間賃貸住宅への円滑な入居支援）
- ・ 居住支援サービス（定期的な見守りや家賃滞納時等における生活相談などの生活支援）

### （2）応募要件

- ・ 居住支援法人であること
- ・ 地方公共団体または居住支援協議会と連携していること
- ・ 要配慮者向けの常設の相談窓口を設置していること
- ・ 要配慮者の居住支援に係る意欲的な取組みを行っていることと認められること

### （3）補助金の額

- ・ 居住支援法人につき単年度あたり1,000万円を限度に支援
- ・ 活動内容に応じて補助上限額を設定

活動内容		補助上限額
①入居相談	不動産店への同行又はコーディネート等	300万円
②居住支援サービス	対面等による定期的な見守り及び家賃滞納時等における生活相談等	500万円
	家賃債務保証を併せて行う場合※ (住宅確保要配慮者を対象に自ら提供)	+ 100万円
	サブリースを併せて行う場合※ (入居対象者を住宅確保要配慮者に限定して実施)	+ 100万円

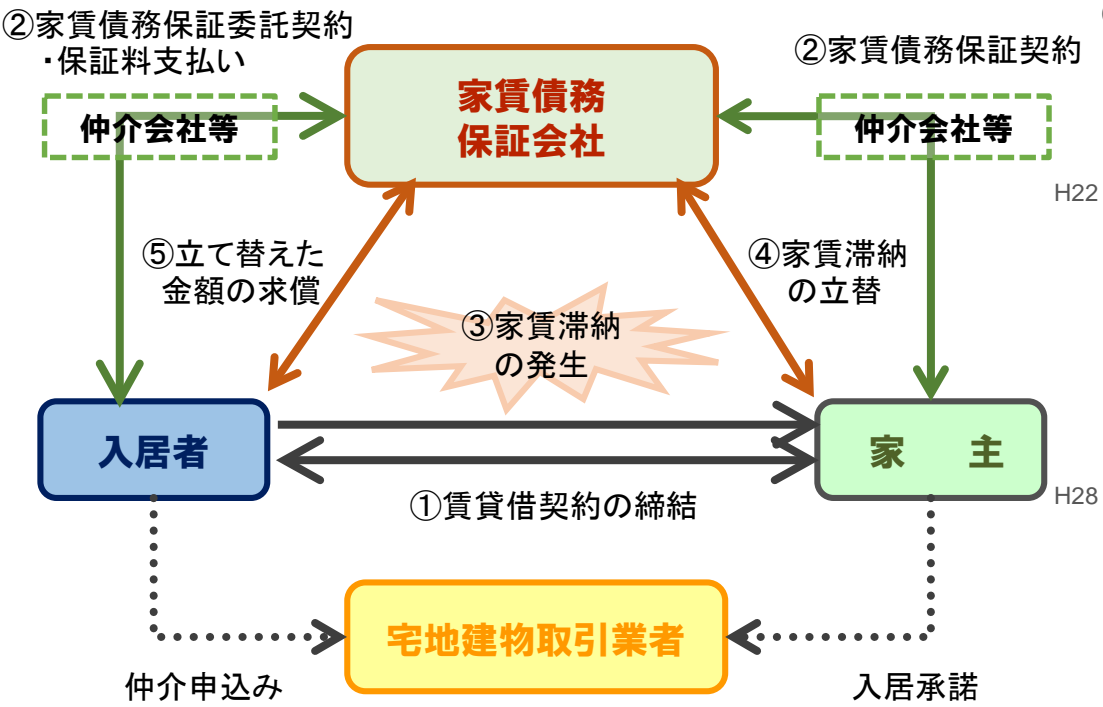
※対面等による定期的な見守り及び家賃滞納時等における生活相談等に加えて家賃債務保証又はサブリースを行う場合、居住支援サービスの補助上限額がそれぞれ100万円加算されます。



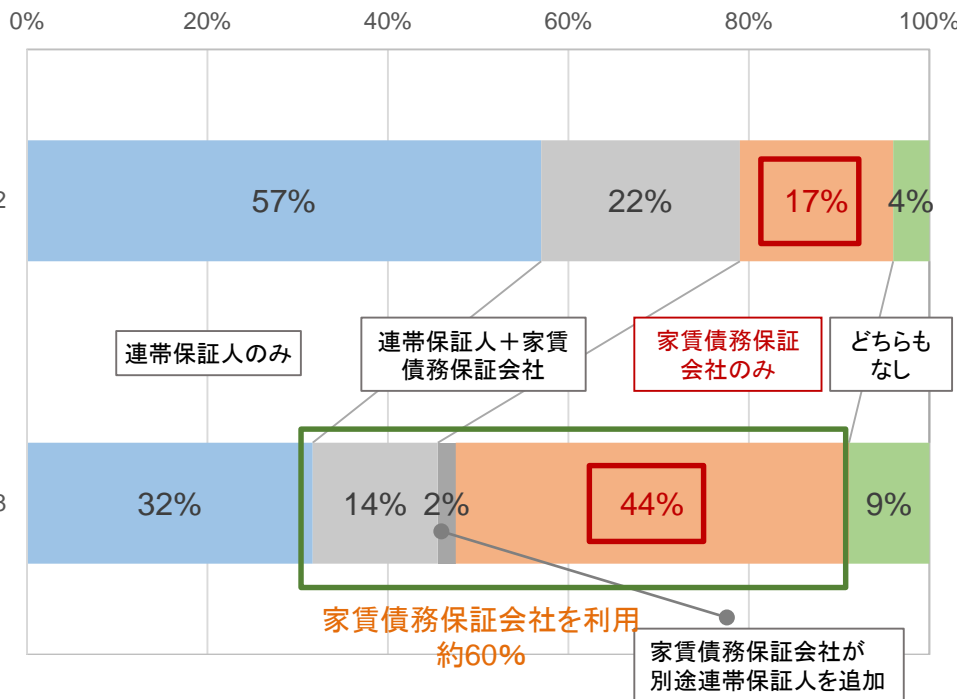
# 家賃債務保証の概要等

- 賃貸借契約の約91%において、何らかの保証を求めており、約6割が家賃債務保証会社を利用。
- 近年、高齢単身世帯の増加や人間関係の希薄化等を背景として、家賃債務保証会社の利用が増加。
- また、民法改正（3年以内に施行見込み）により、個人根保証契約において、保証する限度額（極度額）の設定が要件化されることから、連帯保証人の確保が困難になることが見込まれる。

【家賃債務保証の概要】



【家賃債務保証の利用状況】



出典：(公財)日本賃貸住宅管理協会(平成28年度)家賃債務保証会社の実態調査報告書

# 家賃債務保証業者の登録制度の概要

- 適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録する制度を創設し、その情報を広く提供します。

## ①家賃債務保証業者の登録制度の概要

- 適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録することが可能（5年毎の更新制）
- なお、これは任意の登録制度であり、登録をしなくても家賃債務保証業を営むことは可能

- 登録の事務は国土交通省の地方整備局等で行うので、家賃債務保証業者は、主たる事務所がある地域を管轄する地方整備局等に登録申請等を行うこととなる

## ②登録の基準

- 以下の基準等に適合する家賃債務保証業者を登録
  - ・暴力団員等の関与がない
  - ・安定的に業務を運営するための財産的基礎（純資産額1,000万円以上）
  - ・法令等遵守のための研修の実施
  - ・業務に関する基準を規定した内部規則・組織体制の整備
  - ・求償権の行使方法が適切である
  - ・相談又は苦情に応ずるための体制整備
  - ・法人の場合、家賃債務保証業を5年以上継続していること又は常務に従事する役員のうち、家賃債務保証業務に3年以上従事した経験がある
  - ・使用人（事務所の代表者）について家賃債務保証業の経験が1年以上 等

※家賃債務保証業者登録規程（国土交通省告示）

公布：平成29年10月2日

施行：平成29年10月25日

## ③業務適正化のためのルール

- 登録された家賃債務保証業者は、以下のルール等を遵守
  - ・登録業者の従業者であることを証する証明書の携帯
  - ・暴力団員等の排除
  - ・虚偽告知及び誇大広告の禁止
  - ・違約金等について消費者契約法に反する契約の制限
  - ・契約締結までに重要な事項に関する説明・書面交付
  - ・契約締結時の書面交付
  - ・賃借人毎の弁済履歴を記録した帳簿の備付け
  - ・登録業者であることを表示する標識の掲示
  - ・受領した家賃等について自己の財産と分別して管理
  - ・業務及び財産の分別管理等の状況の報告 等

## ④登録業者に対する指導等

- 登録業者に対して以下の指導等を実施
  - ・適正な業務運営確保のための報告徴収及び資料提出
  - ・違反行為等に係る指導、助言、勧告及び登録の抹消
  - ・登録の取消等の事実の公表 等

## 登録業者のメリット

- 適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として国が登録し情報提供
- 登録住宅に入居する住宅確保要配慮者に対し家賃債務を保証する場合に、住宅金融支援機構による家賃債務保証保険の引受けの対象
- 専用住宅に低額所得者が入居する場合に実施可能な家賃債務保証料の低廉化補助の対象

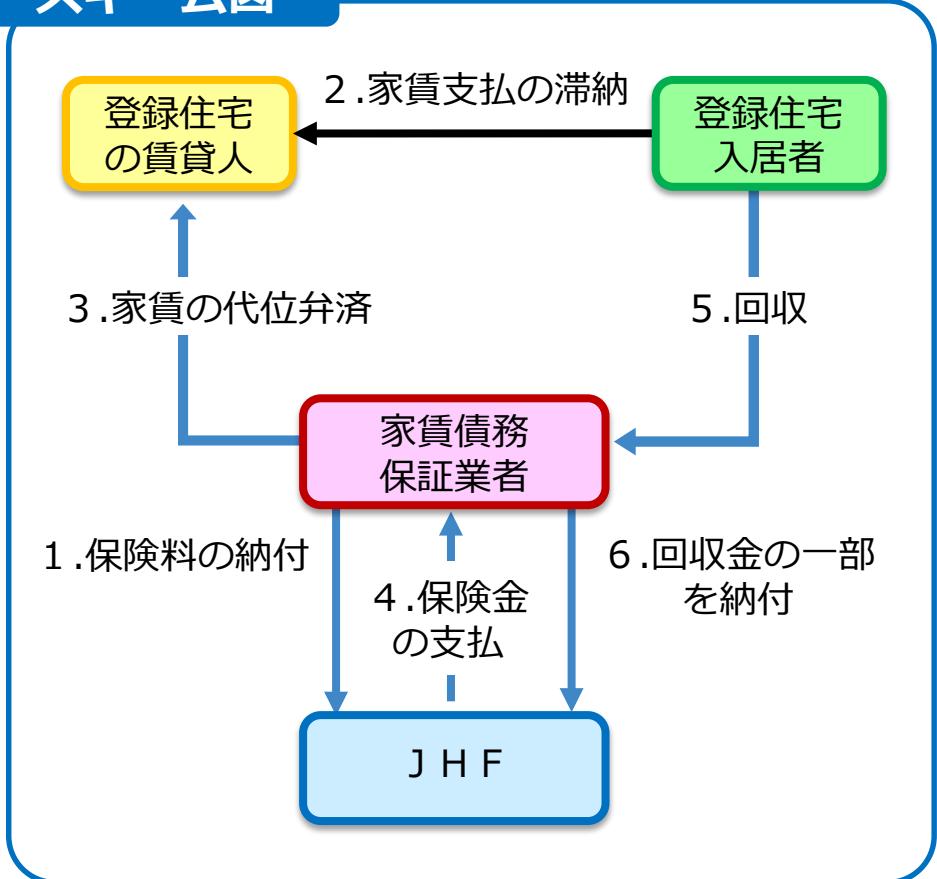
# 住宅金融支援機構による家賃債務保証保険

## 概要

○ 住宅確保要配慮者が家賃債務保証を利用できる環境を整備し、住宅確保要配慮者の登録住宅への入居を支援するため、（独）住宅金融支援機構（JHF）は、適正な家賃債務保証業者※による登録住宅に入居する住宅確保要配慮者（登録住宅入居者）の家賃の支払に係る債務（家賃債務）の保証について保険引受け

※ 国土交通省による任意の登録制度の登録を受けた業者、居住支援法人が対象

## スキーム図



## 【保険の内容】

保険の対象 (保険価額)	家賃債務保証業者が登録住宅入居者の家賃債務につき保証をした金額
填補率	JHFは保険価額の7割を保険金として支払う
保険事故	家賃債務保証業者による登録住宅入居者の家賃債務の代位弁済を保険事故とする
保険料	JHFは月額家賃の一定割合を保険付保時に債務保証業者から受領する
回収金	家賃債務保証業者は保険金の支払いを受けた後、登録住宅入居者からの回収金があった場合、法律の規定に基づいてその一部をJHFに納付
保険金の支払時期	JHFは登録住宅入居者が居室を明け渡した際に保険金を支払う

# 民法改正・賃貸住宅標準契約書の再改訂

## 概要

- 平成29年5月26日に民法の一部を改正する法律が成立（3年以内施行）
- 賃貸借契約に関連する改正内容に対応し、今後、賃貸住宅標準契約書※の再改訂を予定

※ 賃貸借契約をめぐる借主・貸主のトラブル防止の観点から、国土交通省が平成5年3月作成、平成24年2月改訂

## 民法の主な改正内容

- 個人の根保証契約において、保証する額の限度額（極度額）の設定を要件化



## 標準契約書の再改訂の方向

- 頭書に連帯保証人の氏名・極度額を追加
- 連帯保証人の保証契約の条件を新設

※ 契約書に極度額が明記されることで、**連帯保証人の確保が困難となる可能性**

※ 極度額について、目安となる具体的な額や考え方は示されていない

- 賃借物が一部滅失等で使用等できない場合賃料は当然に減額されるものとする



- 賃料の減額に関する条文を新設
- 減額の程度等は貸主・借主が協議

- 確立した判例や解釈論の明文化
  - ・ 賃貸借契約終了時の敷金返還や原状回復に関する基本的なルールを明記
  - ・ 賃借人の修繕権の明記



- トラブル未然防止のための内容追加
  - ・ 敷金返還債務の発生要件・範囲等を追加
  - ・ 通常損耗について原状回復義務を負わないことや修繕の費用負担等を明確化

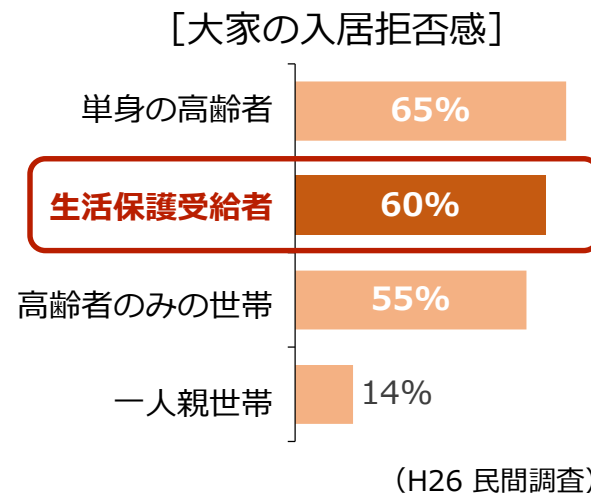
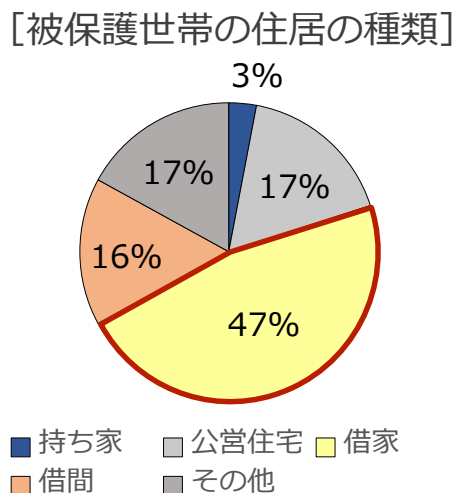
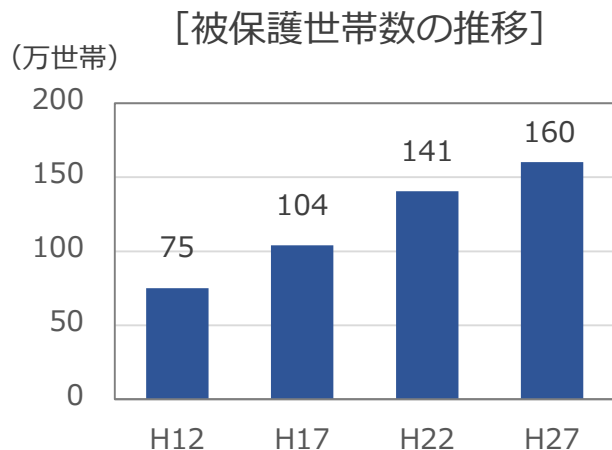
# 住宅扶助の代理納付の推進

## 生活保護受給者の居住の状況

被保護世帯は160万世帯

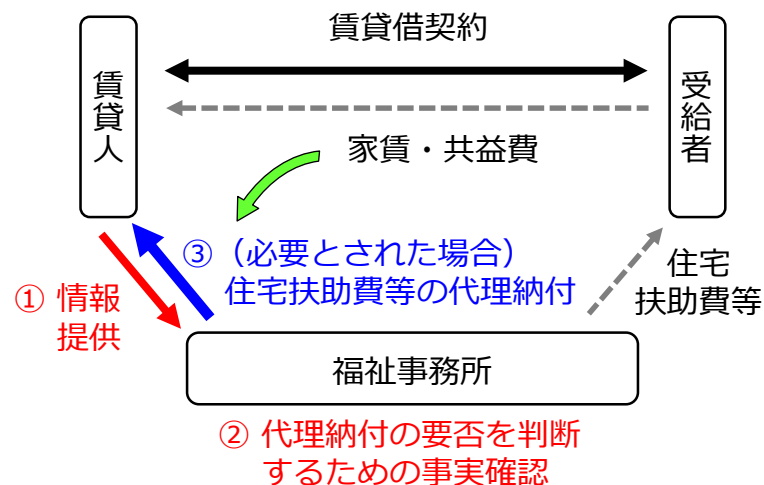
被保護世帯の約5割が借家

被保護者の入居に対して  
大家の6割が拒否感



## 住宅扶助の代理納付の推進

- 住宅扶助の代理納付の実施率は22.0%
- 代理納付を推進するため、住宅サイドからの情報提供と福祉サイドの事実確認を組み合わせた事前手を整備
- ① 賃貸人から生活保護受給者の家賃滞納等に係る情報を福祉事務所（保護の実施機関）に通知
- ② 通知を受けた福祉事務所は速やかに事実確認を行い、個別・具体的な代理納付の判断を円滑化



# 登録住宅と専用住宅に関する支援措置一覧

	登録住宅	専用住宅
<p><b>■ 改修費への補助</b>            (国による直接補助)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>家賃を公営住宅水準以下とする等の要件を満たす場合、バリアフリー化やシェアハウスへの用途変更等の工事費用について、登録事業者に国が直接補助(補助率1/3、上限額原則50万円)</li> </ul> <p>(地方公共団体を通じた補助)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>入居者の月収を38.7万円以下とする等の要件を満たす場合、バリアフリー化やシェアハウスへの用途変更等の工事費用について、登録事業者に地方公共団体が補助(補助率2/3、上限額原則100万円)</li> </ul>	—	○
<p><b>■ 改修費への融資</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>改修費補助の対象となる工事を含む改修工事の費用について、登録事業者に住宅金融支援機構が融資(融資率80%)</li> </ul>	○	○
<p><b>■ 家賃 / 家賃債務保証料低廉化への補助</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>入居者が月収15.8万円以下であること等の要件を満たす場合、家賃 / 保証料を低減するための費用について、登録事業者 / 居住支援法人又は登録保証業者に、地方公共団体が補助(補助率10/10、上限額〔家賃〕4万円 / 戸・月〔保証料〕6万円 / 戸)</li> </ul>	—	○
<p><b>■ 代理納付に関する手続の利用</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一定の要件を満たす登録住宅の賃貸人は、生活保護受給者の家賃滞納等に関する情報を生活保護の実施機関(福祉事務所)に情報提供を行うことが可能</li> <li>情報提供を受けた福祉事務所は、速やかに事実確認を行い、代理納付を行うかどうかを判断</li> </ul>	○	○
<p><b>■ 家賃債務保証保険の利用</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>居住支援法人や登録家賃債務保証業者が、登録住宅に入居する住宅確保要配慮者の家賃債務を保証する場合、住宅金融支援機構がその保証を保険(填補率:70%)</li> </ul>	○	○
<p><b>■ 居住支援の実施</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>居住支援法人や居住支援協議会が、登録住宅の入居者に情報提供、住宅相談、見守り、家賃債務保証等の居住支援を実施(登録住宅入居者以外にも実施可能)</li> </ul>	○	○



# 新たな住宅セーフティネット制度の施行状況について(H30/2/13時点)

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）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

## 【新たな住宅セーフティネット制度の施行状況】

	施行状況	備考
住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録※1※2	258戸 (16道府県)	岡山県54戸、鹿児島県40戸、山梨県39戸、岐阜県26戸、千葉県25戸、静岡県21戸、群馬県16戸、大阪府8戸、北海道7戸、兵庫県7戸、京都府6戸、埼玉県3戸、神奈川県2戸、愛媛県2戸、宮城県1戸、熊本県1戸
居住支援法人の指定	26団体 (9道府県)	大阪府13団体、福岡県6団体、北海道1団体、愛知県1団体、岡山県1団体、奈良県1団体、熊本県1団体、鹿児島県1団体、神奈川県1団体
家賃債務保証業者の登録	36団体	
供給促進計画の策定	6道府県1市	北海道、青森県、宮城県、大阪府、愛媛県、沖縄県、横浜市

※1：受付・審査中：535戸

※2：国による改修費補助の申請やJHFによる家賃債務保証保険の申請は現時点ではなし

## 【新たな住宅セーフティネット制度に関する説明会実施状況】

	実施状況	備考
国による説明会	12回(7ヶ所)	札幌、仙台、東京、名古屋、大阪、広島、福岡
団体(ちんたい協、日管協)による説明会	43回	
家賃債務保証業者登録説明会	4回(3ヶ所)	東京、大阪、福岡
改修補助説明会(民直補助)	8回(8ヶ所)	札幌、仙台、東京、新潟、名古屋、大阪、岡山、福岡
ブロック別説明会(高齢者住宅財団)	8回(8ヶ所)	北海道、東北、関東、東海、北陸、近畿、中国四国、九州

新たな住宅セーフティネット制度における賃貸住宅の登録を促進するため、要配慮者の受け入れに関するハンドブック及びシェアハウスの運営管理等に関するガイドブックを作成・公表するとともに、不動産関係団体や居住支援協議会等に配布

## 【大家さん向け住宅確保要配慮者受入れハンドブック】

- ・要配慮者を受け入れる際の賃貸人の懸念を払拭するためのQ&Aをとりまとめたもの
- ・Q&Aの補足や制度概要等を掲載した解説版も作成・公表

## 【シェアハウスガイドブック】

- ・空き家等をシェアハウスとして活用しようという住宅所有者等に対して、運営管理等のポイントをまとめたもの

住宅セーフティネット制度における  
**大家さん向け  
住宅確保要配慮者  
受け入れハンドブック**

住宅確保要配慮者とは、住まい探しに困っている低所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等のことです。

**早わかりQ&A  
よくある質問 12**

是非、こうした方々に住まいを提供するため、新たな住宅セーフティネット制度にご登録ください。

住宅確保要配慮者の受け入れにあたって、不安なことや困ったことがある場合は、まずは、地域の居住支援協議会にご相談ください。

● 全国の居住支援協議会の連絡先一覧はコチラ >

このハンドブックでは、大家の皆様からよくいただく質問（FAQ）とその答えをまとめてありますので、ご活用ください。

**1 全般に関するFAQ**

**Q1** 住宅セーフティネット制度を活用するには、大家にとって、どのようなメリットがありますか？

**A 1** 大家さんには次のようなメリットがあります。  
・登録した住宅が専用ホームページに掲載され、広く周知されます。  
・居住支援協議会に参画する不動産関係団体、居住支援団体や自治体のネットワークによって、入居者が確保しやすくなります。  
・一定の要件のもと改修費等への補助が受けられます。

さらに、今後、増加が見込まれている高齢者や外国人等の住宅確保要配慮者（要配慮者）を受け入れる際のノウハウや支援団体等とのネットワークが得られることで、安定的な賃貸経営につながるものと考えられます。

※ 改修費等の補助を受けられる場合、入居者を要配慮者に定めること等が必要ですが、受け入れる要配慮者の属性については、幅広く選択することや条件を付けることができます。

☞ 【参考】  
・住宅セーフティネット制度に登録した住宅の情報は、国土交通省が管理する専用ホームページに掲載されます。

Share House Guide Book

**シェアハウス  
ガイドブック**

あなたも、所有する空き家を  
シェアハウスに活用してみませんか

空き家活用による  
シェアハウス経営  
（メリット&デメリット）

いまどきの  
シェア  
ハウスって？

お役立ち情報

最新シェアハウス  
事例ご紹介

Share House Guide Book



# 福祉・住宅行政の連携強化のための連絡協議会

○生活困窮者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等のうち生活や住宅に配慮を要する方々の住まいの確保や生活の安定、自立の促進に係るセーフティネット機能の強化に向けて、福祉行政と住宅行政のより一層の緊密な連携を図るため、**厚生労働省と国土交通省の関係局職員による情報共有や協議を行うための標記連絡協議会を設置。**

## 開催状況

- 第1回連絡協議会（平成28年12月22日）
- 第2回連絡協議会（平成29年2月27日）
- 第3回連絡協議会（平成29年6月29日）
- 第4回連絡協議会（平成29年11月8日）

## 第1回連絡協議会の様子



# 地方ブロックにおける福祉・住宅行政の連携

- 生活困窮者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等のうち生活や住宅に配慮を要する方々の住まいの確保や生活の安定、自立の促進に係るセーフティネット機能の強化に向けて、**厚生局と地方整備局が連携**して、情報交換やヒアリング等を行うことにより地方公共団体等への支援に取り組む。

## ■市区町村居住支援協議会に係る情報交換会

地域の実情を踏まえた、よりきめ細やかな居住支援を実施するため、居住支援協議会について、体制構築や運営にあたってのハードルを洗い出し、先進事例・関連事例の紹介・意見交換等を通じて、市区町村単位の設立促進等を図る。

### <実績>

#### ○関東地方整備局、関東信越厚生局

- ・第1回：平成29年6月26日
- ・第2回：平成29年10月18日
- ・第3回：年内に開催予定

#### ○中部、北陸地方整備局、東海北陸厚生局

- ・第1回：平成29年9月15日
- ・第2回：平成29年11月10日
- ・第3回：平成30年1月頃に開催予定

#### ○近畿地方整備局、近畿厚生局

- ・第1回：平成29年9月1日

#### ○四国地方整備局、中国四国厚生局

- ・第1回：平成30年1月頃に開催予定



<情報交換会の様子>

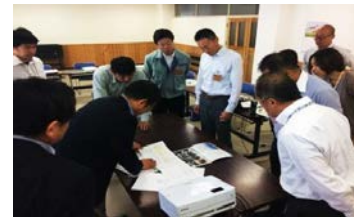
## ■市区町村への個別訪問等

地方整備局と厚生局が連携して、希望する市区町村に直接伺って地域のすまいづくりの課題についての意見交換・情報交換や、居住支援協議会等へのヒアリングを実施。

### <実績>

・関東地方整備局、関東信越厚生局  
7市、1村、5区に実施

・中部、北陸地方整備局、東海北陸厚生局  
4市に実施



<相談会の様子>

## ■その他、両地方局開催会議の相互参加 等

### <実績>

- H28. 11 第4回大規模集合住宅勉強会(厚生局主催：関東)
- H29. 2 関東信越厚生局地域包括ケア推進都県協議会(厚生局主催：関東)
- H29. 2 関東信越厚生局地域包括ケア推進政令市協議会(厚生局主催：関東)
- H29. 4 第5回大規模集合住宅勉強会(厚生局主催：関東)
- H29. 7 厚生局課長会議(厚生局主催：関東)
- H29. 7 地域包括ケアに関する市町村向けセミナー(厚生局主催：九州)
- H29. 7 大規模集合住宅勉強会 団地視察(厚生局主催：関東)

※上記のほか、住宅・福祉双方に係る議題について、随時、相互参加する等により連携を実施

# 住宅確保要配慮者等に対する居住支援施策（見取り図）（案）

住宅確保要配慮者等に対する効果的な居住支援の実現に向けては、①居住支援協議会が関係者の連携ネットワークを構築しつつ、②ハード面の供給、③連帯保証人・緊急連絡先の確保、④入居支援等、⑤生活支援の提供、の5本柱で進めていくことが必要。

対象者 支援施策	低所得者 (生活保護受給者含む)	高齢者	障害者	子育て世帯 (ひとり親・多子世帯)	DV被害者	児童養護施設 退所者
関係者の連携	居住支援協議会(基礎自治体レベルの活動の充実)★					
ハード面の供給	保護施設★ 無料低額宿泊所等	特別養護老人ホーム★ 認知症高齢者グループホーム▲ 養護老人ホーム★ 軽費老人ホーム★ 有料老人ホーム★ サービス付き高齢者向け住宅★	障害者グループホーム (共同生活援助を行う場)▲ 福祉ホーム★	(※2)	婦人保護施設● 婦人相談所一時保護施設● 母子生活支援施設★	
	公的賃貸住宅(公営住宅・地域優良賃貸住宅等)★					
	民間賃貸住宅(新たな住宅セーフティネット制度):①登録住宅(入居拒否しない住宅)★、②専用住宅(改修費補助・低所得者の家賃低廉化)★【新設】(※1)					
連帯保証人・緊急 連絡先の確保	居住支援法人(新たな住宅セーフティネット制度):①居住支援法人による家賃債務保証●、②住宅金融支援機構による家賃債務保証保険【新設】(※1)					
	家賃債務保証会社(民間):①一定の要件を満たす家賃債務保証会社を登録☆、②住宅金融支援機構による家賃債務保証保険【新設】(※1)					
入居支援等 (相談、住宅情報、契約 サポート、コーディネート 等)	社会的養護自立支援事業(仮称)★ (ひとり親及びDV被害者は、母子生活支援施設や婦人保護施設等の施設退所者に限る)					
	居住支援協議会★、居住支援法人(新たな住宅セーフティネット制度)【新設】●(※1)					
生活支援 の提供	生活困窮者自立支援制度(居住支援)★					
	居住の安定確保支援事業 (生活保護受給者)★	地域支援事業▲ (高齢者の安心な住まいの 確保に資する事業) 介護予防・日常生活支援 総合事業) 介護保険サービス▲	地域移行支援▲ 地域生活支援事業 (居住サポート事業等)★ 障害福祉サービス等 (居宅介護・地域定着支援等) ▲	母子・父子自立支援員★ ひとり親家庭等 日常生活支援事業★ ひとり親家庭等 生活向上事業★	婦人保護事業★	社会的養 護自立支 援事業 (仮称)★ 児童養護 施設退所 者等に対 する自立 支援資金 貸付事業●
	保護施設★ 一部の無料低額宿泊所等	日常生活自立支援事業				

【施策】  
   : 国交省  
   : 厚労省  
   : 共管

【実際の措置等】  
 ☆ : 国  
 ★ : 都道府県、市町村  
 ● : 都道府県  
 ▲ : 市町村

(※1) 新たな住宅セーフティネット制度については、関連法案を平成29年2月3日に閣議決定、4月26日に公布。  
 (※2) 課題である障害者の高齢化・重度化に対応するため、重度障害者に対応したグループホームを創設予定(H30年度～)  
 (※3) 高齢者向けの施策として、上記のほか「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」により、①住まいの確保支援、②入居支援及び生活支援を実施(H26～)

## 国土交通省（代表電話 03-5253-8111）

- 制度全般
  - … 住宅局 住宅総合整備課（内線 39-844）
- 居住支援協議会・居住支援法人・家賃債務保証・改修費用に対する国による直接補助関係
  - … 住宅局 安心居住推進課（内線 39-855）
- 独立行政法人住宅金融支援機構関係
  - … 住宅局 総務課 民間事業支援調整室（内線 39-729）