



新たな住宅セーフティネット制度に係る取組について

令和元年8月21日

国土交通省東北地方整備局建政部

 国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

目次

- ・ 新たな住宅セーフティネット制度の背景と、
地域の実情に合わせた運用の方法
- ・ 居住支援の取組みの推進
〔 居住支援法人制度・業務支援措置と
先行的な取組みの紹介 〕
- ・ 居住支援協議会のさらなる活用の検討
- ・ 登録住宅等に係る支援制度の概要
 - ・ (参考) 家賃債務保証の利用
 - ・ (参考) 終身建物賃貸借の利用
 - ・ (参考) 福祉・住宅行政の連携強化のための会合等

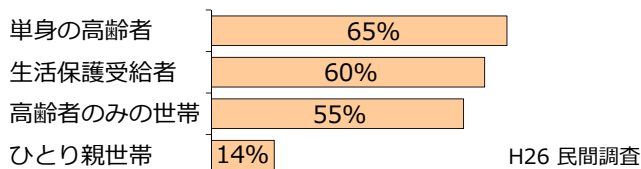
新たな住宅セーフティネット 制度の背景と、 地域の実情に合わせた運用 の方法

住宅確保要配慮者・住宅ストックの状況

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

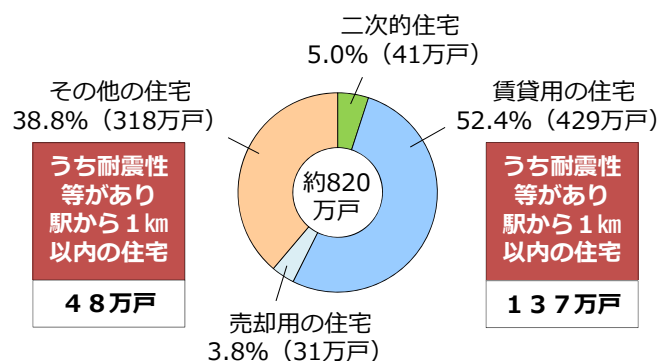
【大家の入居拒否感】



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概要

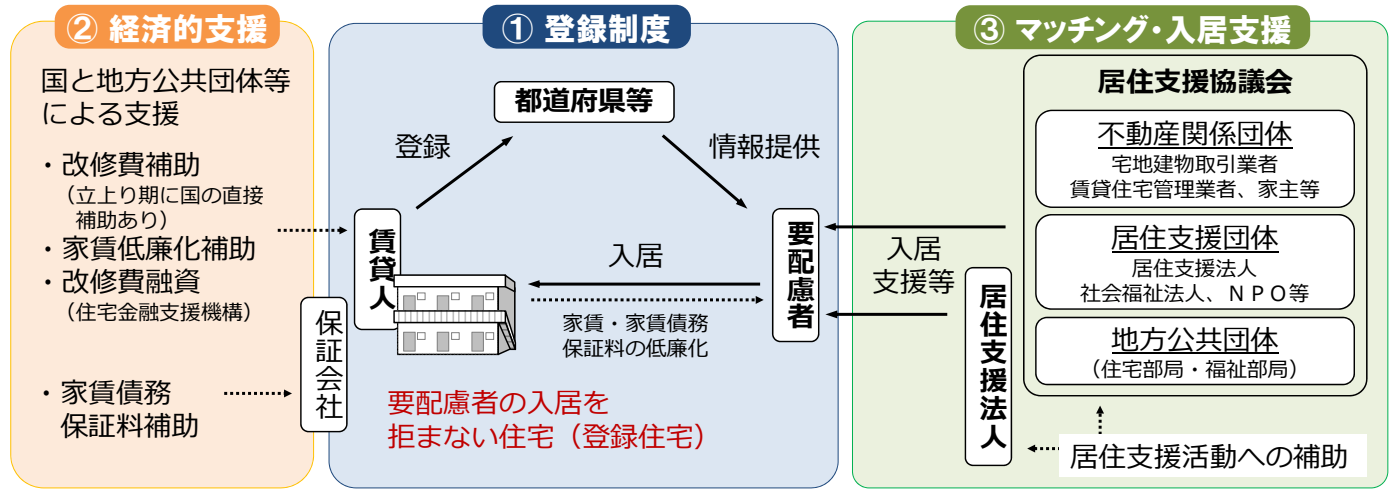
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

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 登録住宅の改修・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】



2

住宅確保要配慮者の範囲（登録する対象は以下の範囲の中で限定が可能）

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
(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える。

3

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、間取図、誓約書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※1が必要だが、竣工年月から新耐震基準への適合が判断される場合※2は不要
※1 昭和56年6月以降の工事着手が確認できる建築確認台帳記載事項証明書、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等
※2 以下のいずれかに該当する場合
 - ・3階建て以下で昭和57年6月以降に竣工
 - ・4～9階建てで昭和58年6月以降に竣工
 - ・10～20階建てで昭和60年6月以降に竣工
- 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・申請書の提出
 - 【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

* 7/10の省令改正で、添付書類から「付近見取図、配置図、各階平面図等」の削除などを行った

4

省令改正の施行通知(平成30年7月10日国住備第49号) 抜粋その1

※省令改正に併せ、各地方公共団体宛に登録手数料の見直しや取組推進に係る施行通知を发出。

■セーフティネット住宅の登録の促進に向けた取組みについて（賃貸住宅供給促進計画の策定）

地方公共団体が定めることができる賃貸住宅供給促進計画においては、住宅確保要配慮者の追加や登録基準の緩和等を行うことができる。
…（略）…したがって、

○ 特に都道府県や政令指定都市においては、賃貸住宅供給促進計画を速やかに策定すること

○ 賃貸住宅供給促進計画においては、地域の実情を踏まえ、住宅確保要配慮者を幅広く追加すること。また、特に都市部においては、東京都、大阪府及び横浜市の面積に係る基準を緩和した前例を踏まえつつ、登録基準のうち面積に係る基準について適切に設定することが極めて重要である。

5

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場合は、18㎡以上
 - ※ 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、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(シェアハウス)の基準

○ 住宅全体

- ・住宅全体の面積
15㎡ × N + 10㎡以上
(N:居住人数、N ≥ 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㎡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

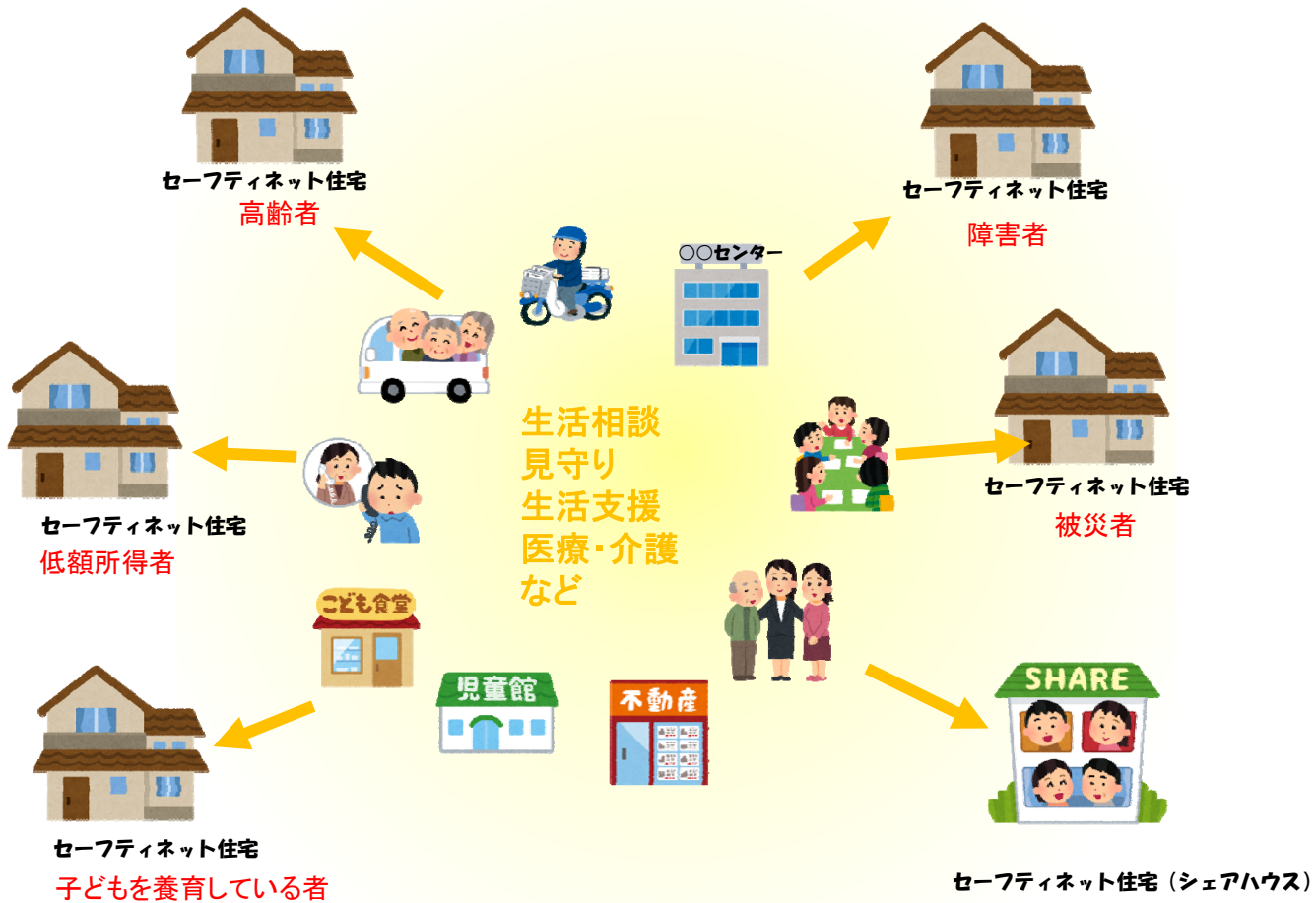
賃貸住宅供給促進計画による面積基準の緩和等の状況(R元/7/16時点)

■ 面積基準等の緩和の状況：8都府県・3市で緩和

タイプ【国の基準】	一般【住戸25㎡】	台所等一部共用【住戸18㎡】	共同居住型【1人専用居室9㎡、全体(15N+10)㎡】
東京都	平成7年度以前に着工： <u>15㎡以上</u> 平成8～17年度に着工： <u>17㎡以上</u> 平成18年度以降に着工： <u>20㎡以上</u>	<u>13㎡以上</u>	1人専用居室面積： <u>7㎡以上</u> 住宅全体面積： <u>(13×居住人数+10)㎡以上</u>
大阪府	<u>18㎡以上</u>	<u>13㎡以上</u>	1人専用居室面積： <u>7.5㎡以上</u> 住宅全体面積： <u>(13.5×居住人数+10)㎡以上</u>
岐阜県	<u>23㎡以上</u>	<u>16㎡以上</u>	定員(ひとり親世帯の場合)： <u>「各居室部分の床面積÷9㎡」人</u>
福岡県、福岡市	平成17年度以前に着工： <u>18㎡以上</u>	平成17年度以前に着工： <u>13㎡以上</u>	平成17年度以前に着工：1人専用居室面積： <u>7㎡以上</u> 、住宅全体面積： <u>(13×居住人数+10)㎡以上</u>
愛知県	バリアフリー配慮に限り <u>18㎡以上</u>	-	-
横浜市	<u>18㎡以上</u>	-	-
鳥取県	平成18年3月以前着工： <u>18㎡以上</u>	-	-
川崎市	<u>20㎡以上</u>	-	-
長崎県	-	-	1人専用居室面積： <u>7㎡以上</u> 住宅全体面積： <u>(13×居住人数+10)㎡以上</u>
埼玉県	平成7年度以前に着工： <u>16㎡以上</u> 平成8～17年度に着工： <u>18㎡以上</u>	-	-

■ 住宅確保要配慮者の追加の状況：27都道府県・6市町で追加

	海外引揚	新婚	原爆被爆	戦傷病	児童養護施設	LG BT	UIJ	要配慮者支援	その他(主なもの)
徳島県	○	○	○	○	○	○	○	○	妊婦、炭鉱離職、離職退去、要介護要支援、被虐待
長崎県	○	○	○	○	○	○	○	○	難病、要介護要支援
岩手県、宮城県、秋田県、静岡県、和歌山県、愛媛県、宮崎県、鹿児島県	○	○	○	○	○	○	○	○	妊婦
山形県	○	○	○	○	○	○	○	○	若者
愛知県	○	○	○	○	○	○	○	○	失業者、一人親世帯、低額所得者の親族と生計を一にする学生
熊本県	○	○	○	○	○	○	○	○	失業者、若年性認知症の者、三世代同居・近居世帯、仮設住宅入居中の熊本地震の被災者
滋賀県	○	○	○	○	○	○	○	○	指定難病患者、要介護要支援、妊婦、被災地からの避難者(発災後3年以内)、犯罪をした者等
北海道、福島県、埼玉県、東京都、神奈川県、新潟県、大阪府、福岡県、旭川市、福岡市	○	○	○	○	○	○	○	○	
岐阜県	○	○	○	○	○	○	○	○	
兵庫県	○	○	○	○	○	○	○	○	被虐待
川崎市	○	○	○	○	○	○	○	○	指定難病・特定疾患患者、市が必要と認める者
鳥取県	○	○	○	○	○	○	○	○	起訴・執行猶予、罰金・科料
沖縄県	○	○	○	○	○	○	○	○	
青森県	○	○	○	○	○	○	○	○	
盛岡市	○	○	○	○	○	○	○	○	妊婦
横浜市	○	○	○	○	○	○	○	○	
茂木町	○	○	○	○	○	○	○	○	
山梨県、香川県、大分市 ※追加なし							○※		※新婚又は子育て(妊婦含む)の場合に限る



新たな住宅セーフティネット制度の施行状況について(R元/7/31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】

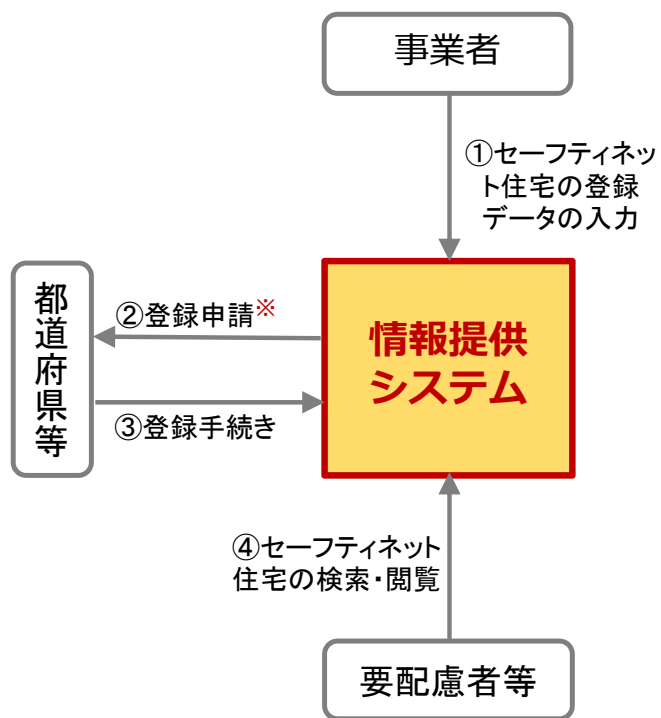
	施行状況	備考
住宅確保要配慮者 円滑入居賃貸住宅 の登録	9,650戸 (46都道府県) ※受付・審査中の8,573戸 を合わせると18,223戸	北海道45戸、青森県34戸、岩手県4戸、宮城県115戸、秋田県26戸、山形県35戸、福島県46戸、茨城県27戸、栃木県5戸、群馬県88戸、埼玉県31戸、千葉県80戸、東京都711戸、神奈川県223戸、新潟県11戸、富山県1戸、石川県54戸、福井県18戸、山梨県404戸、長野県1戸、岐阜県255戸、静岡県39戸、愛知県950戸、三重県19戸、京都府15戸、大阪府5,414戸、兵庫県333戸、奈良県17戸、和歌山県165戸、鳥取県112戸、島根県4戸、岡山県81戸、広島県52戸、山口県7戸、徳島県8戸、香川県4戸、愛媛県3戸、高知県3戸、福岡県42戸、佐賀県16戸、長崎県59戸、熊本県15戸、大分県12戸、宮崎県2戸、鹿児島県60戸、沖縄県4戸 ※滋賀県：0戸
居住支援法人 の指定	250者 (40都道府県)	北海道12者、岩手県3者、宮城県4者、福島県5者、茨城県2者、群馬県2者、埼玉県3者、千葉県8者、東京都19者、神奈川県11者、新潟県2者、石川県2者、福井県4者、山梨県3者、長野県1者、岐阜県2者、静岡県3者、愛知県17者、三重県2者、滋賀県3者、京都府5者、大阪府56者、兵庫県9者、奈良県4者、和歌山県6者、鳥取県1者、岡山県6者、広島県2者、山口県4者、香川県3者、愛媛県3者、高知県2者、福岡県18者、佐賀県3者、長崎県2者、熊本県11者、大分県4者、宮崎県1者、鹿児島県1者、沖縄県1者 ※青森県・秋田県・山形県・栃木県・富山県・島根県・徳島県：0者
居住支援協議会 の設立	85協議会	47都道府県 38市区町(北海道本別町、横手市、鶴岡市、千葉市、船橋市、千代田区、文京区、台東区、江東区、世田谷区、杉並区、豊島区、北区、板橋区、練馬区、江戸川区、八王子市、調布市、日野市、多摩市、横浜市、鎌倉市、川崎市、名古屋市、岐阜市、京都市、宇治市、豊中市、神戸市、宝塚市、姫路市、広島市、徳島県東みよし町、北九州市、福岡市、大牟田市、うきは市、熊本市)
供給促進計画 の策定	29都道府県 7市町	北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、埼玉県、東京都、神奈川県、新潟県、山梨県、岐阜県、静岡県、愛知県、滋賀県、大阪府、兵庫県、和歌山県、鳥取県、徳島県、香川県、愛媛県、福岡県、長崎県、熊本県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県、旭川市、盛岡市、横浜市、川崎市、福岡市、大分市、栃木県茂木町

※家賃債務保証業者の登録：64者

セーフティネット住宅情報提供システムの運用開始・改修

国では、セーフティネット住宅をWeb上で検索・閲覧・申請できるとともに、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。（平成29年10月20日より運用開始）

※<https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>



(画面イメージ)



※平成30年7月10日のシステム改修により、システム上で申請ができるようにした。

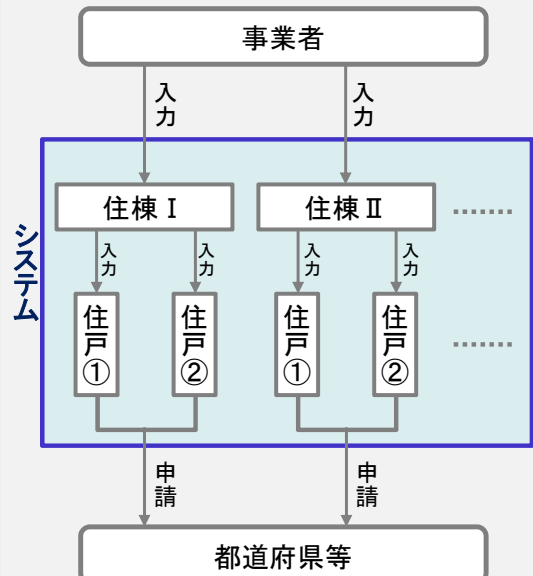
10

管理戸数の多い大家等向けの「セーフティネット住宅情報提供システム」の改修

一括データ（CSVデータ）を活用することにより、システムへの複数住棟・住戸の一括入力・申請を可能にすることで、物件を多く所有している大家等の入力の手間を省力化。注：以下の項目数はイメージ

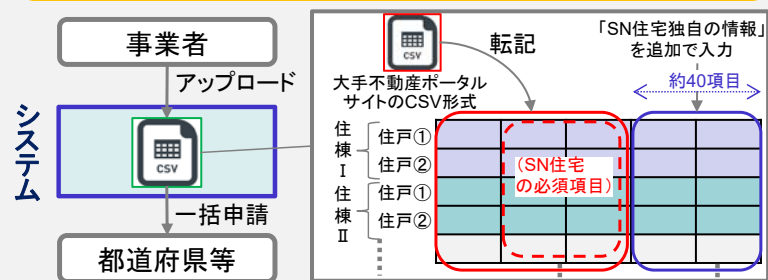
■現状

新規で登録申請を行う場合、大家等は各住棟・住戸ごとにシステム上で情報を手入力しなければならない。
※登録のために入力必須の項目数
住棟について：約40項目 住戸について：約40項目



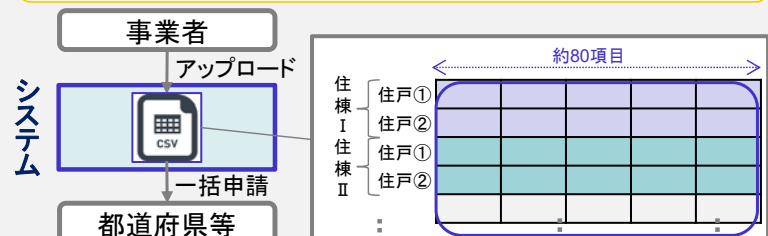
■改修その1 (CSV(HM形式))

大手不動産ポータルサイトのCSV形式※に追加で情報を入力することで、複数住棟・住戸の一括入力・申請を可能にする。
※SN住宅と重複する項目は追加入力不要



■改修その2 (CSV(SN形式))

SN住宅の登録申請に最適化されたCSV形式により、複数住棟・住戸の一括入力・申請を可能にする。



※このほか、添付ファイルのアップロード可能容量の拡張（3MB→10MB）（H30.10）やドラッグ&ドロップ機能の実装（H30.12）など、地方公共団体や事業者等の要望を踏まえた改修を適宜実施中。

※CSV形式の活用に係る問合せ先：（一社）すまいまちづくりセンター連合会セーフティネット住宅登録事務局 TEL:03-5229-7578 E-mail:info@safetynet-jutaku.jp

11

大阪府の取組

○大阪府では、居住支援協議会活動支援事業(国補助)も活用して事務員を2名雇用し※、個別の事業者に対するセーフティネット住宅の登録のお願いや登録申請に係る申請支援(代行入力)を実施。

※協議会で1名(国補助金で雇用(補助金期間以外は協議会会費で雇用))、協議会事務局である府公社で1名(国補助金で雇用)

○特に、旧雇用促進住宅の住宅を管理するビレッジハウス・マネジメント㈱の住宅※について、以下の流れで申請支援(代行入力)を行っており、4,256戸(H30.11.30時点)を登録済。

- ①ビレッジハウスで申請システムのアカウント登録
- ②ビレッジハウスから府協議会に、申請に必要なデータを送付
- ③府協議会で申請システムに代行入力
- ④ビレッジハウスで確認の後、申請
- ⑤大阪府や各政令市・中核市で審査・登録

※ビレッジハウスでは全国約1,000件、10万戸の旧雇用促進住宅についてリノベーションを行い、敷金・礼金・手数料・更新料の不要な月2万円台からの賃貸住宅を提供。



<ビレッジハウス忠岡1号棟>

○その他の事業者に対しても、適宜申請支援(代行入力)を実施。

名古屋市の取組

○名古屋市では、以前より独自で高齢者の受入れにあたり見守りサービスの商品開発や大家への啓発を進めていた㈱ニッショー(仲介業者)に協力依頼を行い、大家の物件をニッショーが代行入力することで、H30.12.20時点で617戸の登録申請を実施(このうち、164戸は登録済、残り453戸は受付・審査中)。

山梨県の取組

○山梨県では、主に宅建業者13社に個別訪問し、宅建業者が大家の許可を得た上でその場で県担当者がサポートしながら代行入力を行い、378戸(H30.12.25時点)が登録見込み(このうち、284戸は登録済、残り94戸は申請見込み)。

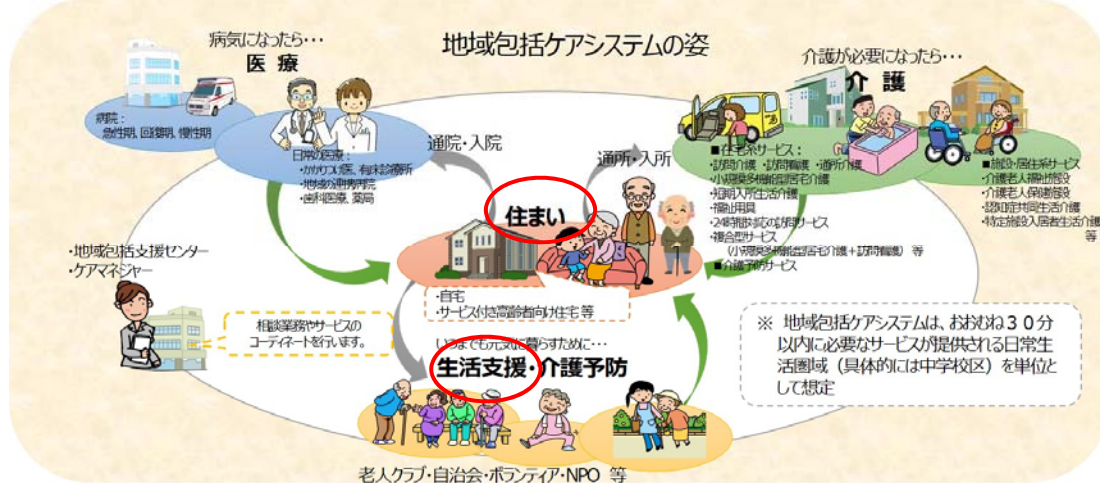
居住支援の取組みの推進 (居住支援法人制度・ 業務支援措置と 先行的な取組みの紹介)

地域包括ケアシステムと、住宅セーフティネットにおける居住支援の関係

住宅セーフティネット制度は、地域包括ケアシステムとの関連においては、**住まい・生活支援**を一体的に提供するための制度的枠組みとして位置づけられる。
 →生活支援団体等と住まいの提供者（不動産オーナー、管理会社等）の連携を深める仕組みとして、活用することが可能。

地域包括ケアシステムの構築について

- 団塊の世代が75歳以上となる2025年を目前に、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、**医療・介護・予防・住まい・生活支援**が包括的に確保される**体制（地域包括ケアシステム）の構築を実現**。
- 今後、認知症高齢者の増加が見込まれることから、認知症高齢者の地域での生活を支えるためにも、地域包括ケアシステムの構築が重要。
- 人口が横ばいで75歳以上人口が増える大都市部、75歳以上人口の増加は緩やかだが人口は減少する町村部等、**高齢化の進展状況には大きな地域差**。
- 地域包括ケアシステムは、**保険者である市町村や都道府県が、地域の自主性や主体性に基づき、地域の特性に応じて作り上げていくことが必要**。



厚生労働省資料に
国土交通省追記

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

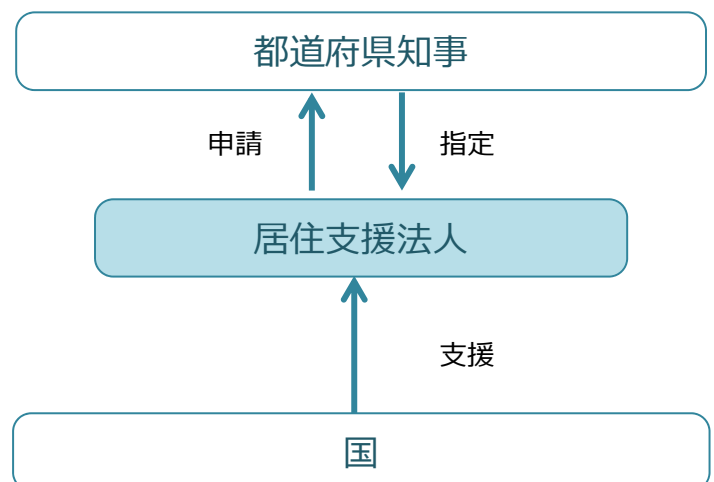
- ・NPO法人、一般社団法人、一般財団法人（公益社団法人・財団法人を含む）
- ・社会福祉法人
- ・居住支援を目的とする会社 等

● 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。

【制度スキーム】



● 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）。
- [H31年度予算案] 重層的住宅セーフティネット構築支援事業（9.3億円）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。

(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。

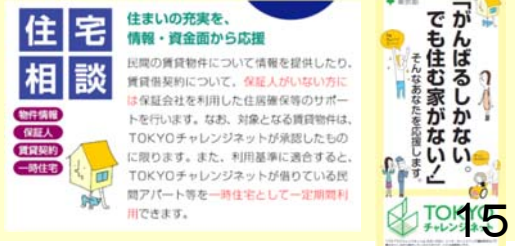
○NPO法人 高齢者支援センター(徳島)

- ・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。

居住支援法人の業務

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

- 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の業務に附随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ないが、各支援業務を行う備えがあることは必要**

【支援業務の「備え」】

- ① 定款に各支援業務の実施に関する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」に記載した書類に、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」に記載した書類に記載されている場合

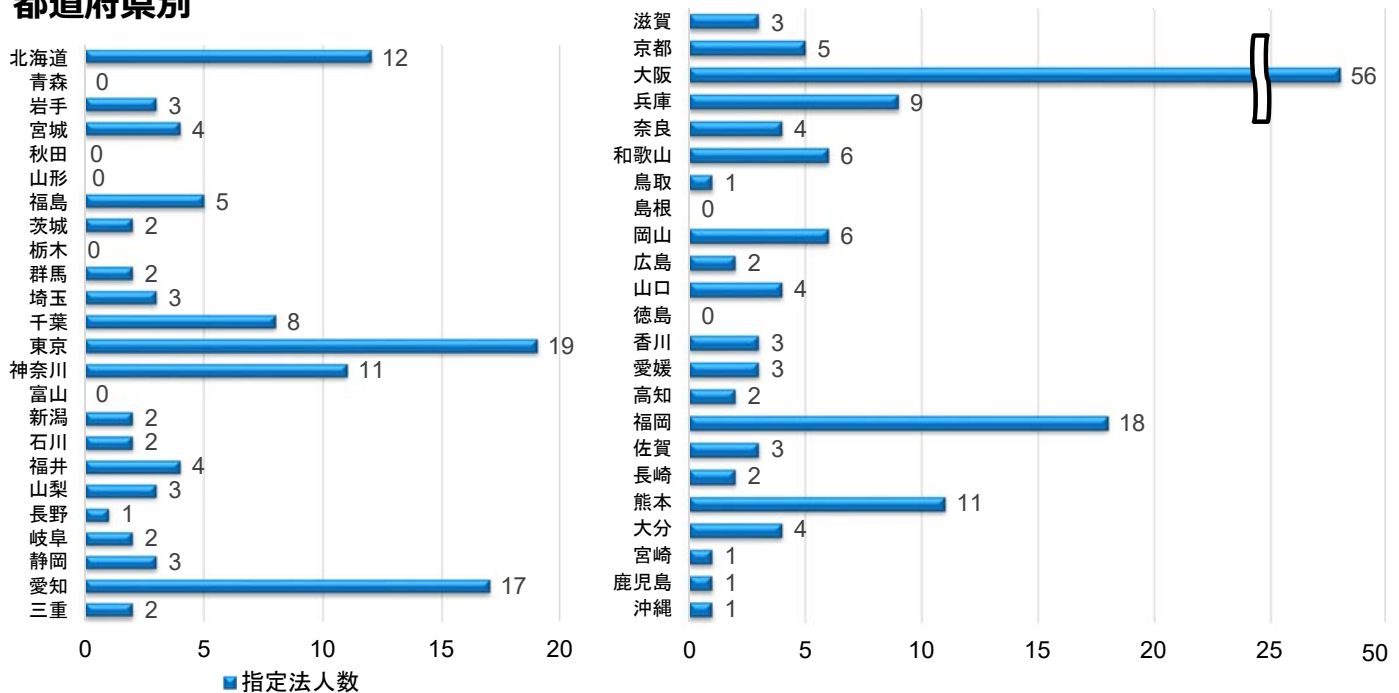
➢ 支援業務は指定を受けた都道府県の全域ではなく、**一部の区域において行うことも可能**であり、また、全ての住宅確保要配慮者を対象とする必要はなく、**一部の属性の住宅確保要配慮者に限った支援を行うことも可能**

居住支援法人制度の指定状況

○ 40都道府県 250法人が指定 (R元.7.31時点)

○ 都道府県別で指定数0の県は、青森県・秋田県・山形県・栃木県・富山県・島根県・徳島県の7県

都道府県別



居住支援法人活動支援事業の概要

令和元年度予算：重層的住宅セーフティネット構築支援事業9.3億円の内数

目的

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅（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。

令和元年度事業の概要

ポイント

住宅確保要配慮者に対する入居前・入居中・退去時における様々な居住支援活動のほか、地域の居住支援ネットワークの形成や支援活動の持続性を考慮した取組に対する支援を実施

(1) 募集期間

令和元年5月10日（金）～6月10日（月）※今年度の応募は終了致しました。

(2) 補助対象期間

補助金交付決定日から各法人の事業完了日又は令和2年1月31日（金）のいずれか早い日まで

(3) 応募要件

- ・ 居住支援法人であること
- ・ 居住支援協議会や地方公共団体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
- ・ 居住支援法人として中長期的な目標や年度目標を定めており、補助金の活用目的との関係性が明確であること

(4) 公募対象の事業（①～④の事業のいずれか1つ以上の実施が必須。⑤は加算事業。）

- ① 入居前の支援（相談窓口や訪問等による相談対応や、不動産店等への同行、緊急連絡先の確保等）
- ② 入居中の居住支援（訪問等による見守りサービスや、緊急時の駆けつけ対応、生活相談や就労支援等）
- ③ 死亡・退去時の支援（死後事務委任、家財、遺品の整理や処分等）
- ④ 地域の居住支援ネットワーク形成を目的としたセミナー・勉強会等の開催・参加
- ⑤ 居住支援事業の中長期的な持続性に配慮した取組

(5) 補助金の額

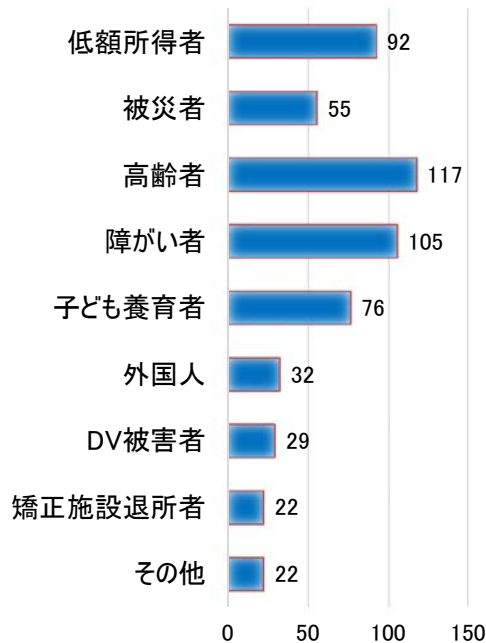
- ・ 1法人につき単年度あたり1,000万円を限度に支援（補助率10/10）
 - ・ 公募対象の事業内容に応じて補助上限額を設定
- ※多数の居住支援法人から要望があった場合は、要望額全てに対して交付しない場合があります

※下線部：昨年度事業からの変更点

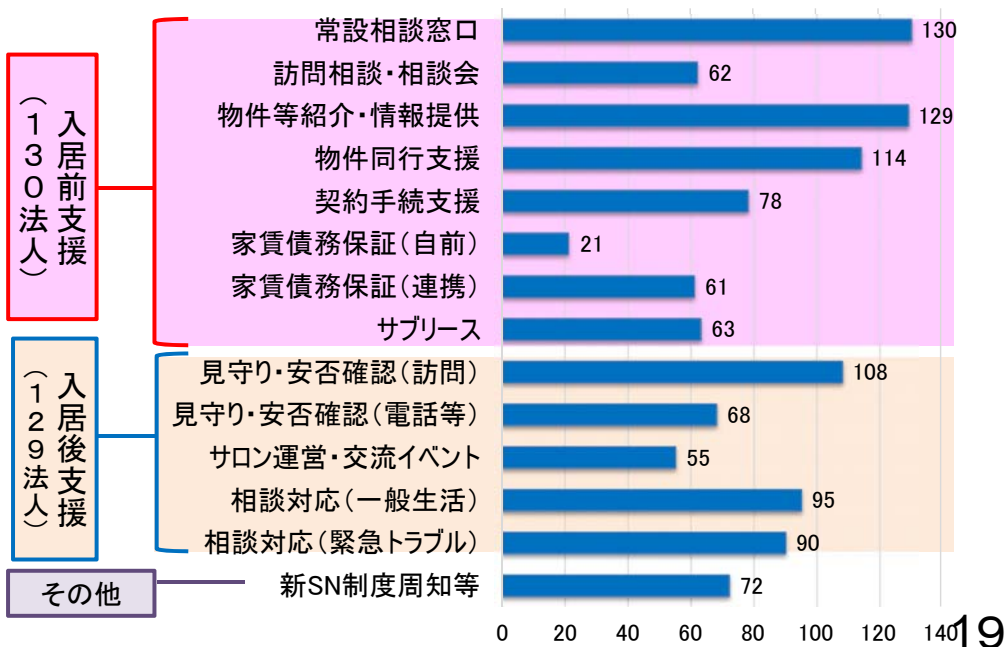
居住支援法人活動支援事業(平成30年度)の応募状況等

- 平成30年度は、130法人が応募
- 多くの支援法人では、高齢者、障がい者、低額所得者を事業対象者として活動
- 入居相談等の入居前支援は全130法人が実施。半数以上の法人が物件の契約手続きまで支援
- 見守り等の入居後支援は129法人が実施。7割の法人が入居後の相談対応も実施

事業対象者



事業内容



居住支援の取組：熊本市社会福祉協議会（総合相談センター）

- 設立年月日 設立 昭和30年4月
法人認可・設立 昭和43年
- 法人所在地 熊本県熊本市
- 支援可能エリア 熊本市全域

- 職員数 120名（平成29年4月1日現在）
- 居住支援に係る体制 3名（平成30年10月現在）
※熊本市居住支援協議会（平成23年7月設立）の設立当初からのメンバー。
- 実績 (h29.10～h30.9)
入居相談件数：延べ815件 入居に繋がった件数：延べ32件（内訳：民間賃貸住宅32件）

事業名：住宅確保要配慮者支援事業

- 独居高齢者や障がい者、生活困窮者等を対象に、**賃貸住宅契約時に求められる保証を熊本市社会福祉協議会が行い、入居時から退去時までの包括的かつ継続的な支援を行う**事業を実施。

内容	具体的な内容
身元保証	賃貸借契約時の連絡先、入居後の見守りと生活相談
滞納家賃保証	滞納家賃の立替えと求償
原状回復保証	敷金を超えた分の修繕費等を保証、残置物処理費を保証
死後事務保証	葬儀執行、家財等の片づけ、遺産の整理、各種手続きの代行

熊本市社会福祉協議会が自ら実施している支援

入居前

- ・住まいに関する相談
- ・不動産業者、物件紹介
- ・内覧同行、賃貸借契約時立ち合い
- ・支援プラン作成、必要なサービスのコーディネート
- ・賃貸借契約時の保証人引受

入居後

- ・定期または随時の見守り、声掛け
- ・近隣との関係づくり
- ・近隣、家主とのトラブル対応
- ・就労支援
- ・死後事務委任
- ・家財処分、遺品整理
- ・葬儀、納骨

その他、他団体と連携して実施している支援もある

居住支援活動を始めた経緯

- 住まい確保と住まい方の包括支援 保証人がいない人への家賃の未払い及び原状回復への「家賃等債務保証」と、入居後の「生活保証」をセットにした包括性。
- 制度化をめざす **住宅確保困難者の保証人不在という従前からの課題に加え、熊本地震による供与期間終了**が加わる。熊本市だけの問題ではないため、県域への波及を目指す。
- 転居者を温かく迎えるまちづくり 住み替えによる近隣関係づくりには時間がかかる。支援者からそのきっかけを作る。

今後の意向

- **県内の居住支援法人のネットワーク（組織化）**を行いたい。
- **居住支援法人の使命と役割**を考えていきたい。
- 入居に伴う生活支援を強化したい。

居住支援の取組：ホームネット株式会社

■法人設立年 平成3年12月
 ■法人本部所在地 東京都新宿区
 ※23都道府県の居住支援法人に指定されている
 (平成30年11月14日現在)

■組織体制 職員数 243名(うち常勤82名)
 ■居住支援に係る体制 専従職員5名(兼務なし)
 ■実績 (h29. 10~h30. 9)
 入居相談件数：延べ20件 入居に繋がった件数：延べ4件(内訳：民間賃貸住宅4件)

居住支援法人としての業務

①民間賃貸住宅への円滑な入居支援(入居支援)

- 専用相談窓口(フリーダイヤル)の設置
- 利用者希望に応じた不動産店等のコーディネート



②定期的な見守り・生活相談などの生活支援(居住支援サービス)

- 週2回の自動音声による安否確認サービス(見まもっTELプラス)
- 居室内死亡時の費用補償(原状回復・遺品整理費用・葬儀費用等)
- 入居後の生活相談(当社コールセンターとの連携)

③登録住宅の入居者への家賃債務保証

- 国の家賃債務保証業者登録規定の登録を受けたエルズサポート株式会社(登録番号第18号：当社100%子会社)および一般財団法人高齢者住宅財団(登録番号第4号)と連携



グループ会社の連携により、上記の居住支援法人としての業務を行っている。

- ◆ホームネット株式会社(緊急通報サポート・ライフサポート)
- ◆エルズサポート株式会社(家賃債務保証)
- ◆毎日サービスネットワーク株式会社(水回りのトラブル対応)
- ◆株式会社エイブレイス(在宅介護・シニアライフサポート)
- ◆エイ・ワン少額短期保険株式会社(少額短期保険)

『見まもっTELプラス』概要

① 安否確認 と ② 選べる二つの費用補償 がセットになった見守りサービス



② 100万円までの費用補償 サービス利用者が亡くなった時に、下記費用をお支払いします。

- 支払対象
 1. 原状回復費用(修繕、清掃、異臭除去、消毒等)
 2. 事故対応費用(遺品整理費用、遺族との連絡通信費等)
 3. 葬儀費用(上限50万円)
- 補償限度額 支払対象全額の完費分に対し **100万円**
- 選べる二つの費用補償
 - ① スタンダード 利用者が自室内で自傷、墜落死または脳死により死亡した場合
 - ② ワイドコース スタンダードの条件に加え、利用者が賃貸借契約の継続中に自宅外で死亡した場合

居住支援の取組：社会福祉法人悠々会

■設立年月日 平成13年12月26日
 ■法人所在地 東京都町田市
 ■支援可能なエリア 町田市

■組織体制 職員数 245名(平成30年11月現在)
 ■居住支援に係る体制 2名(平成30年11月現在)
 ■実績 (h29. 10~h30. 9)
 入居相談件数：延べ330件 入居に繋がった件数：延べ35件(内訳：民間賃貸住宅35件)

事業名：あんしん住宅事業

- 住み慣れた地域での生活が難しい人への支援を目的とした事業を実施。(主な支援対象：住宅確保要配慮者全般、これまでの実績は高齢者・障害者・DV被害者・低額所得者等)
- 独力で不動産契約や更新ができない人に代わり、法人が不動産空き物件をサブリース契約する他、引っ越しの援助や生活上の不便や不安を解消できる様々なオプションサービスを紹介・提供し、安心して暮らせる住環境の支援(=「あんしん住宅」)を進めている。



サービスの特徴

入居者に向けて

- ①住宅の賃貸契約が難しい方も安心して入居できる住宅を紹介・あつせん。
- ②全ての物件に見守りシステムと自動消火装置、スプリンクラーを整備。
- ③社会福祉法人としてのノウハウを活かし、介護や看護が必要になれば速やかに対応。
- ④様々な支援(引っ越し、荷物設置、行政機関への手続きや申請等)

大家に向けて

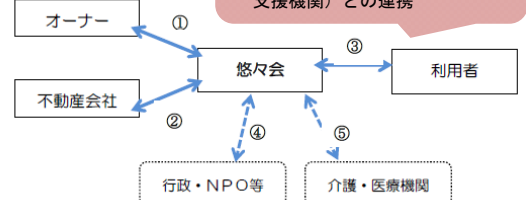
- ①空き物件に対しての空き家対策
- ②高齢者や低所得者の方々に安心して部屋を貸すことができる
- ③社会貢献ができる
- ④契約更新の際に法人と借り上げ契約を結べば、既に入居されている方の居室を「あんしん住宅」に移行することが可能

入居者からみた利用の流れ

- ▶ 紹介 <経路>
 - 不動産会社
 - 地域包括支援センター、住宅介護支援事業所、行政機関 等
- ▶ 必要書類提出・インタビュー
- ▶ 審査
- ▶ 入居

契約関連

- ①借り上げ契約 →物件オーナーと法人
- ②媒介契約 →借り上げ物件について不動産会社に媒介を依頼
- ③見守りサービス・管理業務 →入居者と法人
- ④入居者紹介依頼(市役所や福祉系NPOへのPR)
- ⑤介護・医療サービス(近隣の支援機関)との連携



居住支援の取組：特定非営利活動法人リトルワズ

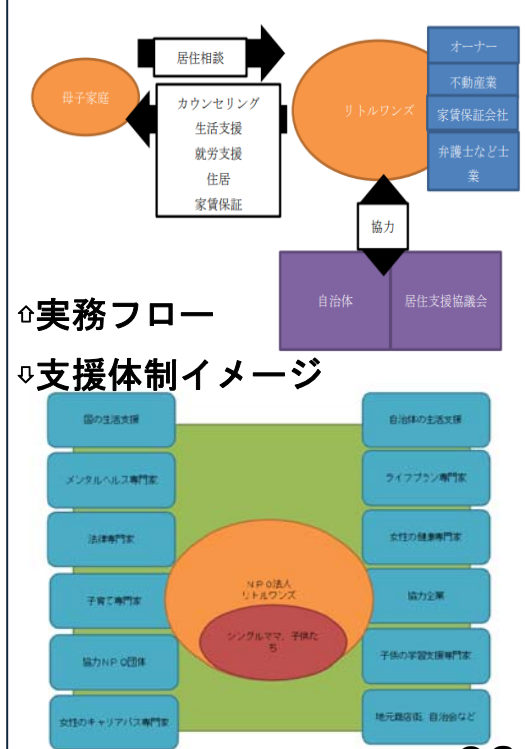
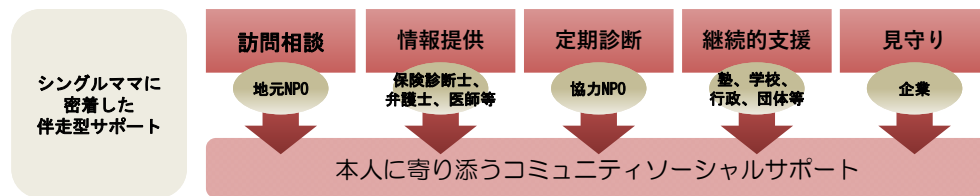
■設立年月日 設立 平成20年4月1日
 法人格取得年月日 平成20年10月1日
 ■法人所在地 東京都杉並区
 ■支援可能エリア 東京都全域

■組織体制 職員数 10名（うち常勤職員4名）（平成30年11月1日現在）
 ■居住支援に係る体制 専従職員2名 兼務職員1名（平成30年11月1日現在）
 ■実績 (h29.10~h30.9)
 入居相談件数：延べ86件 入居に繋がった件数：延べ53件（内訳：自社物件1、一般賃貸52）

事業概要：空き家&空室を使ったひとり親家庭向け住宅支援
 →**地域社会の子育て、企業連携、多世代交流を通じた、ひとり親の生活アップとサポートと、日本の子どもの貧困問題の啓発と解決を行う。**

特徴：「福祉」だけではない、事業型NPO

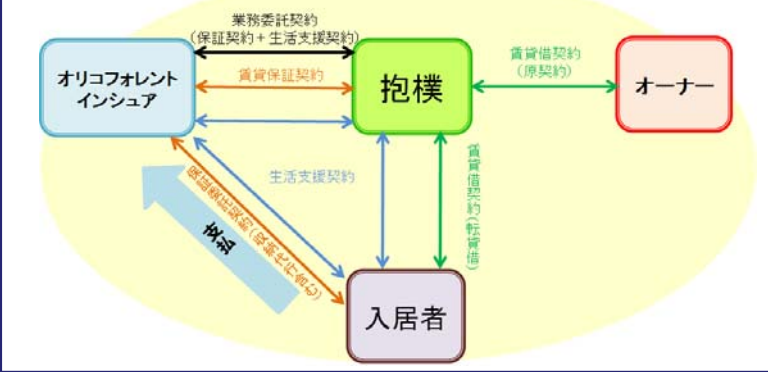
- **シングルママの自立促進**
 生活的基盤を安定するために必要な社会スキル（資料、リサーチ方法、マナー、発声、化粧など）の講座を提供し、自立サポートを実施
- **社会的孤立からの脱却**
 ダブルワーク、トリプルワークで言うと職場、保育園の往復で、地域社会と関係する時間と機会が少なく、相談する相手も少ないため、シングルママは社会的孤立になりがち。イベントやセミナーへの参加を通して、孤立を防ぎ、適切な情報を提供。家の外にも味方がいることを親子に感じさせる
- **情動的孤立からの救済**
 お茶会、セミナーなどで生活に役立つ知恵、情報を提供。適切な情報を得られることで、生活にプラスになる。



居住支援の取組

NPO法人 抱樸(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
 - －保証人紹介
 - －生活支援付き家賃債務保証
 - －入居転居に係る情報提供、相談その他の援助
 - －生活安定のための各種相談・支援
 - －持ち物件(サブリース)の紹介 等

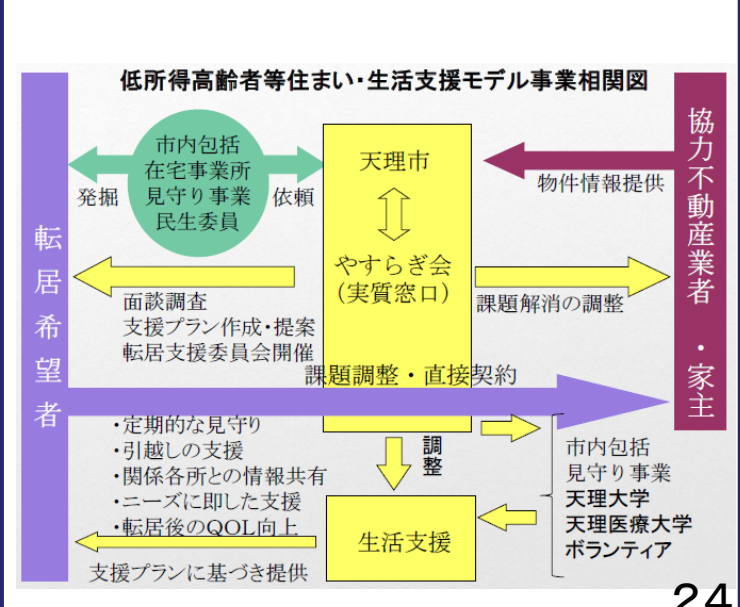


NPO法人 おかやま入居支援センター(岡山)

- ・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

○社会福祉法人やすらぎ会(奈良)

- ・高齢者などの転居に関する総合的な支援を実施
 - －転居に関する総合相談支援
 - －支援プランニング
 - －物件情報提供
 - －内覧、契約同行
 - －定期的な見守り相談 等



不動産事業者が求める居住支援（鹿児島県居住支援協議会）

世帯属性	入居制限の状況		入居制限の理由 (複数回答)		必要な居住支援策(複数回答) ●第1位 ◎第2位 ○第3位					
	制限している	条件付きで制限している	第1位 (%)	第2位 (%)	死亡時の残存家財処理	見守りなどの居住支援	家賃債務保証の情報提供	入居トラブルの相談対応	入居を拒まない物件の情報発信	契約手続きのサポート
高齢単身世帯	4%	27%	孤独死などの不安(76%)	保証人がいない(35%)	● (61%)	◎ (53%)	○ (36%)			
高齢者のみ世帯	3%	21%	孤独死などの不安(39%)	保証人がいない(33%)	◎ (40%)	● (43%)	○ (33%)			
障がい者のいる世帯	3%	24%	近隣住民との協調性に不安(36%)	衛生面や火災等の不安(35%)		● (40%)	◎ (26%)	○ (25%)		
ひとり親世帯	1%	8%	保証会社の審査に通らない(40%)	家賃の支払いに不安(37%)		◎ (21%)	● (36%)	○ (18%)		
子育て世帯	1%	6%	保証会社の審査に通らない(43%)	保証人がいない(35%)		○ (14%)	● (33%)	◎ (24%)		
低額所得世帯	5%	26%	家賃の支払いに不安(50%)	保証人がいない、保証会社の審査に通らない(37%)			● (48%)	◎ (26%)	○ (20%)	
外国人世帯	7%	29%	異なる習慣や言語への不安(66%)	近隣住民との協調性に不安(43%)			◎ (36%)	● (48%)		○ (33%)

鹿児島県居住支援協議会平成29年度不動産事業者へのアンケート調査より

居住支援協議会のさらなる 活用の検討

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)▲ (※2) 福祉ホーム★		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★	
連帯保証人・緊急 連絡先の確保	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) 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) 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)					
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)	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) 生活困窮者自立支援制度(居住支援)★					
生活支援 の提供	居住の安定確保支援事業 (生活保護受給者)★ 保護施設★ 一部の無料低額宿泊所等	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●

(※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～)

【施策】 【実際の措置等】
 □:国交省 ☆:国
 ○:厚労省 ★:都道府県、市町村
 ●:都道府県
 ▲:市町村

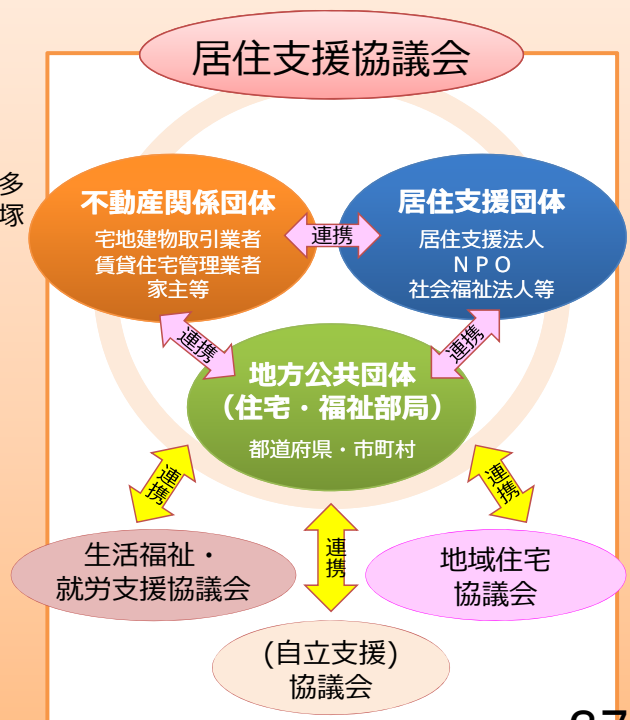
居住支援協議会の概要

- 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51条第1項に基づく協議会

概要

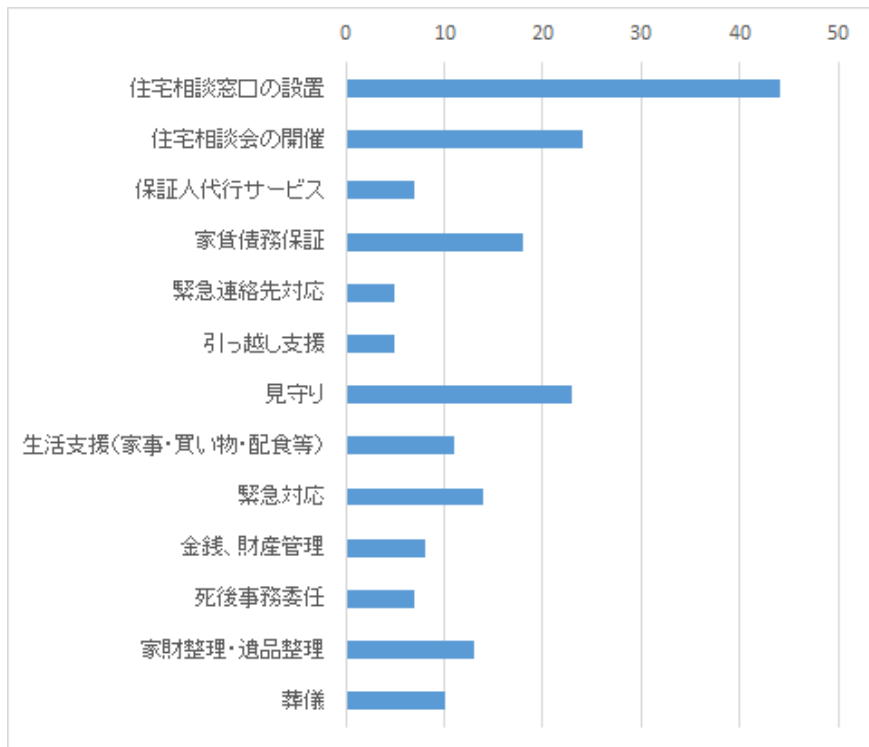
- (1) 設立状況** 77協議会が設立 (H31年1月15日時点)
- 都道府県 (全都道府県)
 - 区市町 (30市区町)
- 北海道本別町、山形県鶴岡市、船橋市、千代田区、文京区、江東区、豊島区、杉並区、板橋区、世田谷区、江戸川区、八王子市、調布市、日野市、多摩市、川崎市、横浜市、岐阜市、名古屋市、京都市、豊中市、神戸市、宝塚市、姫路市、広島市、北九州市、福岡市、大牟田市、うきは市、熊本市
- (2) 居住支援協議会による主な活動内容**
- ・メンバー間の意見・情報交換
 - ・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋
 - ・住宅相談サービスの実施
(住宅相談会の開催、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
〔H31年度予算案〕
重層的住宅セーフティネット構築支援事業 (9.3億円) の内数



居住支援協議会の設置・取組状況

- 住民に身近な福祉サービスを提供し、居住支援ニーズを把握しやすい市町村において、居住支援協議会の設置が必要。

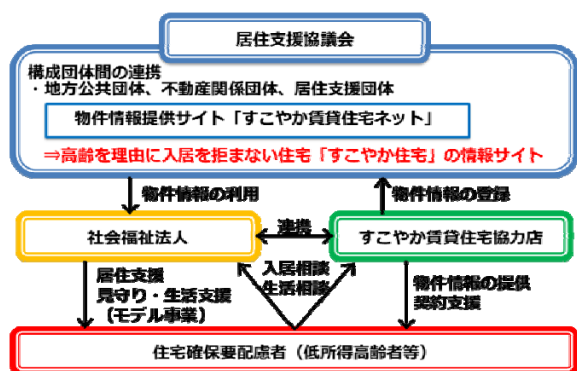
＜設置済の協議会における取組状況＞



※H30年1月時点の69協議会へのアンケートによる。取組には、サービスを紹介しているものも含む。

京都市居住支援協議会の取組

- 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平成24年9月に設立。
- 高齢を理由に入居を拒まない「すこやか賃貸住宅」の情報提供や相談会を開催するほか、厚労省のモデル事業を活用し、不動産事業者による低廉な「住まい」と社会福祉法人による「見守りサービス」等を一体的に提供。



- ・地方公共団体等
京都市(都市計画局、保健福祉局)
京都市住宅供給公社(京安心すまいセンター)
- ・不動産関係団体
公益社団法人京都府宅地建物取引業協会
公益社団法人全日本不動産協会京都府本部
公益財団法人日本賃貸住宅管理協会京都府支部
一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会
- ・福祉関係団体
京都市地域包括支援センター・在宅介護支援センター連絡協議会
一般社団法人京都市老人福祉施設協議会
一般社団法人京都地域密着型サービス事業所協議会
【事務局】京都市都市計画局住宅室住宅政策課

すこやか賃貸住宅の情報提供の実施

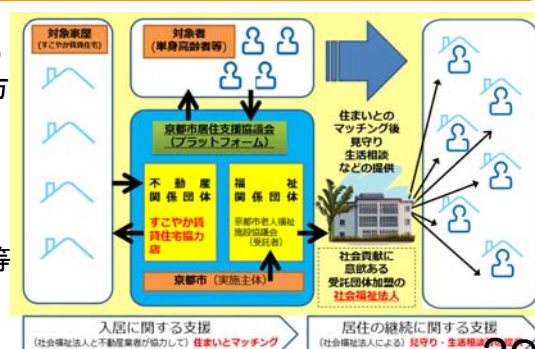
- 居住支援協議会のホームページを開設し、「すこやか賃貸住宅」との情報を提供。
※登録数: 4,873戸(平成29年3月末)
- 同HPで高齢者の住まい探しを協力する「すこやか賃貸住宅協力店」の情報も提供
※登録数: 120店(平成29年3月末)

高齢者の住まいの相談会等の実施

- 不動産・福祉・行政の各専門分野の相談員による「高齢者の住まいに関する相談会」を実施

高齢者すまい・生活支援事業の実施

- 対象者
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
- 「見守りサービス」とは・・・
 - ・見守り(週1:訪問)
 - ・緊急時の対応
 - ・保健福祉に関する生活相談等
- サービス利用料
市民税非課税世帯 無料
市民税 課税世帯 1,500円/月



調布市居住支援協議会の取組

- 総合福祉センター内に住まいの相談窓口「住まいのぬくもり相談室」を開設し対面相談を実施。
- 市や居住支援団体が実施している既存の施策を組み合わせた支援を実施。

【名称】調布市居住支援協議会 【設立】平成27年12月
 【構成団体】
 ・地方公共団体
 調布市(都市整備部住宅課、健康福祉部福祉総務課、障害福祉課、生活福祉課、子ども家庭課、子供政策課、高齢者支援室)
 ・不動産関係団体
 (公社)東京都宅地建物取引業協会調布狛江支部、(公社)全日本不動産協会東京都本部多摩東支部、(公財)日本賃貸住宅管理協会東京都支部
 ・居住支援団体
 (社福)調布市社会福祉協議会、調布市地域包括支援センター、調布市民生児童委員協議会、NPO法人日本地主家協会
 【事務局】都市整備部住宅課

【調布市の相談体制】

相談窓口「住まいのぬくもり相談室」

居住支援団体が相談員となり
 住宅情報、福祉サービス、行政支援等を
 ワンストップで提供

生活相談
 入居相談

生活支援
 入居支援

住宅確保要配慮者

住まいの相談窓口による相談事業

- NPO法人や社会福祉協議会民生委員が相談員となり、自力で住まいを確保することが困難な方を包括的に支援するワンストップのサービスを実施
- 不動産関係団体等と協力し契約の手続きをサポート
- 居住支援団体や行政を通して、必要な支援が受けられるよう手続きをサポート



〈紹介している制度例〉

- ・家賃債務保証事業者の紹介
保証人がいない場合、市と提携している家賃債務保証会社を紹介し賃貸契約をサポート。
- ・緊急通報システムの貸与
ペンダント型の無線発信器や緊急通報機本体の緊急ボタンを押すことにより救急車による救助や協力機関、民間事業者が援助。
- ・おはようふれあい訪問
週二回ヤクルトレディが訪問しヤクルトの配達とあわせて安否確認を実施。
- ・社会福祉協議会が実施する安否確認
電話訪問員による電話の相手や訪問員が話し相手として訪問し孤独感の解消を実施。

【相談室チラシ】

構成団体による会議の実施

- 相談窓口の実績を検証し、今後の居住支援協議会の取組に向けて検討

30

大牟田市居住支援協議会の取組概要

- 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。

【名称】大牟田市居住支援協議会 【設立】平成25年6月
 【構成団体】
 ・地方公共団体等
 大牟田市(健康寿命支援課、子ども家庭課、建築住宅課)、大牟田市地域包括支援センター
 ・不動産関係団体
 公益社団法人 福岡県宅地建物取引業協会県南支部、ありあけ不動産ネット協同組合
 ・居住支援団体
 大牟田市介護サービス事業者協議会 大牟田市地域認知症サポートチーム(医療関係)、大牟田市介護支援専門員連絡協議会、大牟田市障害者自立支援協議会、公益社団法人 福岡県社会福祉士会、社会福祉法人 大牟田市社会福祉協議会、大牟田市民生委員児童委員協議会、福岡県司法書士会筑後支部、NPO法人大牟田ライフサポートセンター
 ・学識経験者
 (独)有明工業高等専門学校建築学科、熊本県立大学環境共生学科、(独)国立高等専門学校機構
 【事務局】大牟田市社会福祉協議会、大牟田市(建築住宅課)

相談対応マニュアルの作成及び相談支援実施体制の構築

- 住宅確保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」への掲載内容充実
- 無料相談会の実施
- 窓口での電話・対面相談の実施



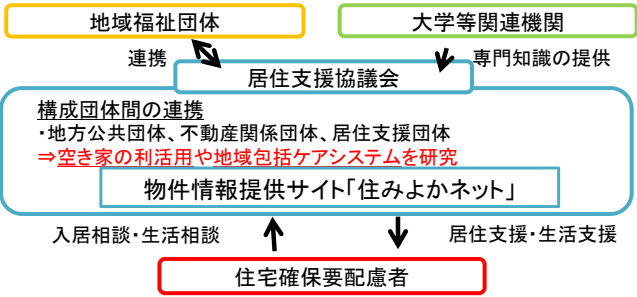
空き家と住宅確保要配慮者のマッチング

- 空き家所有者向け無料相談会や空き家活用セミナーの実施
- 空き家所有者・住宅確保要配慮者・不動産業者のニーズ調査及び協力不動産店の増加により、入居促進に繋げる
- 市内の生活支援及び空き家活用関係者の意見交換により、市全体を通してワンストップの相談体制構築を目指す。

【空き家情報サイト】



【無料相談会チラシ】



【セミナー・相談会の様子】

【セミナーチラシ】

31

豊島区居住支援協議会の取組

- 空き家や空き室を居住支援に活用するため「としま居住支援バンク」の運用により、住宅情報を提供。
- モデル事業として、**ひとり親家庭支援活動など NPO法人等が実施している活動を支援。**

【名称】豊島区居住支援協議会 【設立】平成24年7月
 【構成団体】
 ・地方公共団体
 豊島区(都市整備部、保健福祉部)
 ・不動産関係団体
 東京都宅地建物取引業協会豊島支部、東京都建築士事務所協会豊島支部、全日本不動産協会豊島文京支部
 ・居住支援団体
 豊島区民社会福祉協議会、住宅・都市問題研究所、としまNPO推進協議会
 ・学識経験者
 千葉大学大学院、日本女子大学
 【事務局】豊島区、住宅・都市問題研究所、としまNPO推進協議会

「としま居住支援バンク」による情報提供

- 居住支援協議会の活動に理解、協力を得た家主に空き家や空き室の物件を「としま居住支援バンク」に登録。
- 住宅確保要配慮者や居住支援団体に情報提供を実施。
- 空き家等の活用セミナーの開催。



居住支援事業(モデル事業)

平成27年度に空き家の活用や民間賃貸住宅への円滑な入居を促進する活動を行うグループに対して、事業パートナーとして活動費用を支援

○ひとり親家庭支援事業(NPO法人リトルワズ)
 空き家・空き室とシングルマザー世帯をマッチングし、専門家と連携して生活支援や自立支援のサービスを提供。

○タウンコレクティブ支援事業(NPO法人コレクティブハウジング社)
 戸建ての空き家に複数の世帯が入居し、周辺住民も集まれるコモンスペースを当該住宅に設け、多世代、多様性に富む人が地域の中で緩やかにつながりあう暮らしを実現。

○高齢者支援事業(NPO法人コミュニティランドスケープ)
 空き家と高齢者世帯のマッチング及び高齢者支援の拠点となるようなセンターハウスを構築し、生活支援サービスや地域の福祉機能の情報提供により高齢者が地域で自立した生活を営めるよう支援。

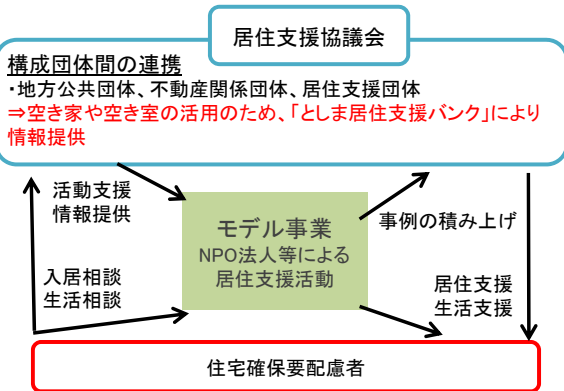


【空き室を活用した物件】

ecodahouse
 タウンコレクティブ新江吉田



【コレクティブハウス】



岡山県居住支援協議会の取組

- 居住支援活動を実施しているNPO法人と市町村との間で相互連携を図り住宅確保要配慮者の方にワンストップで情報提供できる仕組みの構築を進める。
- 障害者等の入居支援に取り組むNPO法人が構成団体となり、入居支援を実施。**

【名称】岡山県居住支援協議会 【設立】平成24年8月
 【構成団体】
 ・地方公共団体
 岡山県(都市局住宅課)、岡山市(都市整備局住宅課)、倉敷市(建設局建築部住宅課)、津山市(都市建設部建築住宅課)
 ・不動産関係団体
 岡山県宅地建物取引業協会、岡山県不動産協会、岡山県建築士会
 ・居住支援団体
 岡山県社会福祉協議会、NPO法人まちづくり推進機構岡山、NPO法人おかやま入居支援センター
 【事務局】岡山県宅地建物取引業協会

個別相談の実施

- 電話相談窓口の設置
- 対面相談会の実施⇒構成団体であるNPO法人が窓口となり、相談内容に応じて連携しているNPO法人等の情報提供等を実施。

入居円滑マニュアルの作成

- 高齢者が民間賃貸住宅に入居しやすくなるための家主、仲介業者及び管理業者向けのマニュアル作成及び配布

居住支援ネットワークの構築

- 県内で居住支援を行っているNPO法人等の情報収集
- 各居住支援団体のネットワーク構築に向けた報告会の実施、活動をHPで公開

《居住支援活動を実施している団体及び支援内容》

【NPO法人 おかやま入居支援センター】
 高齢者、障がい者等入居できるアパート等の確保が困難な方へ、行政等の関係機関と協力して住居や居場所を提供する活動を実施

【NPO法人 岡山けんかれん】
 長期精神科入院者等に対する試験外泊事業、24時間電話相談、短期宿泊等の事業を実施

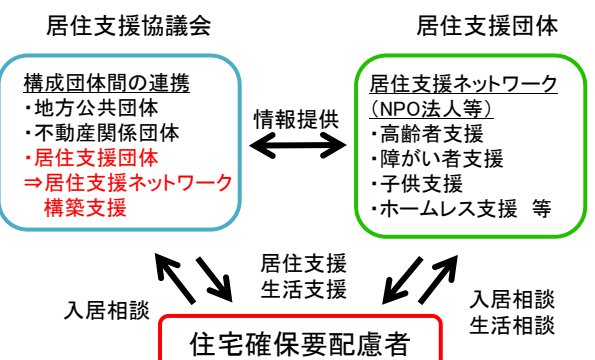
【NPO法人 岡山・ホームレス支援きずな】
 ホームレス状態にある方への応急援護、相談、自立のサポートや地域定着のための支援事業を実施

【NPO法人 子どもシェルターモモ】
 虐待等の理由で家庭や施設などで生活できない子供たちへ自立のサポートや社会に出た後のアフターフォローの実施

【NPO法人 子ども劇場笠岡センター】
 高齢者、DV被害者、障がい者等の困りごとの相談、その方に必要な支援(避難先の提供、住居探し)、支援者ネットワークや関係機関の紹介を実施



【HPで居住支援団体の紹介】



目的

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅（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、居住支援協議会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。

H31年度事業の概要

ポイント

地域における居住支援活動のプラットフォームとして、居住支援法人や居住支援団体等との情報共有の場やネットワークの形成と拡充に向けた取組等に対する支援を実施

(1) 募集期間

平成31年4月18日（木）～令和元年8月30日（金）

(2) 補助対象期間

補助金交付決定日から各協議会の事業完了日又は令和2年1月31日（金）のいずれか早い日まで

(3) 応募要件

- ・ 居住支援協議会または設立を目的とした準備会であること
- ・ 地方公共団体が応募団体の構成員となっていること
- ・ 当該事業の実施が可能であること

(4) 公募対象の事業（都道府県居住支援協議会は①～③、市区町村居住支援協議会は①及び③が必須）

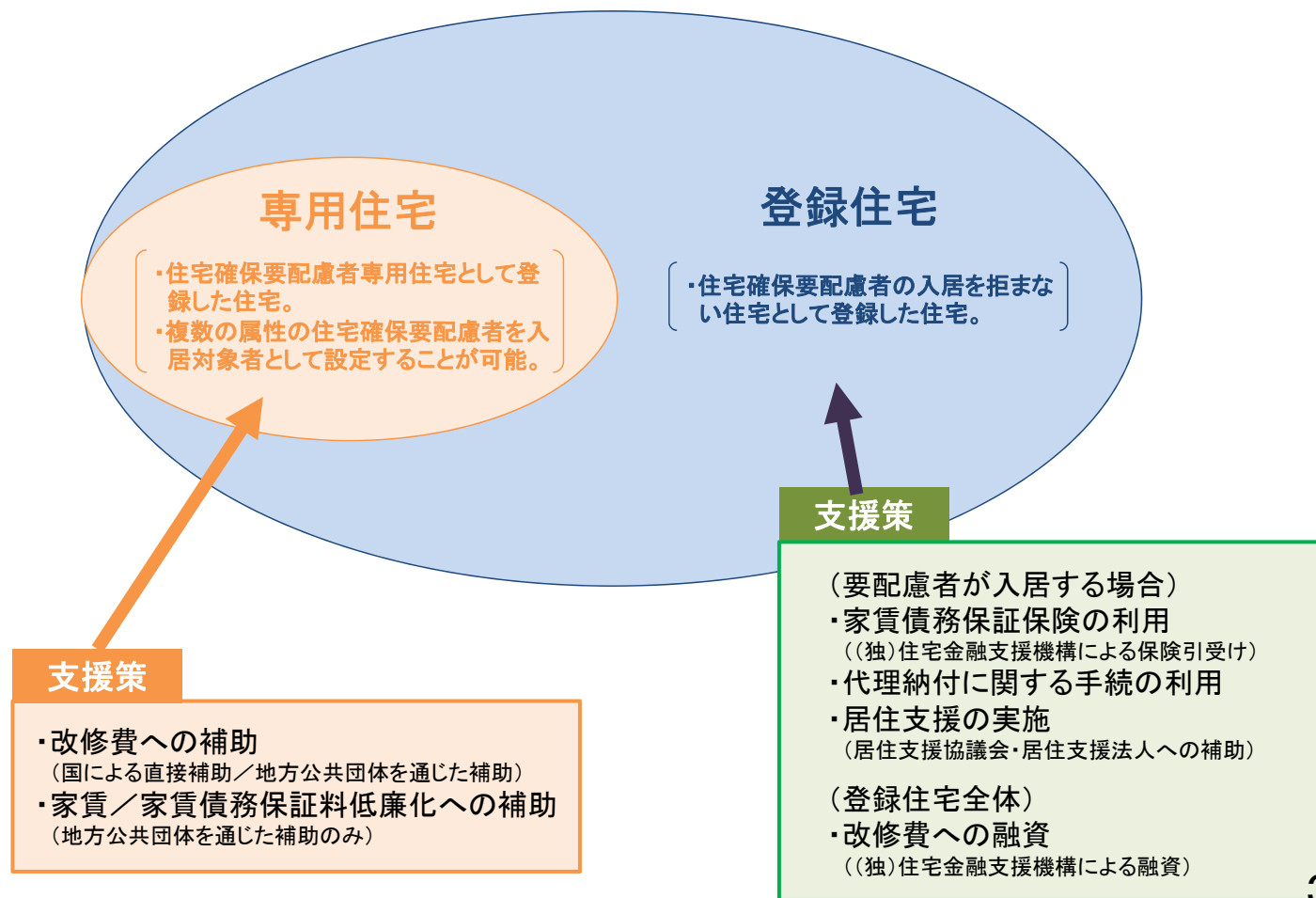
- ① 部局間や協議会構成員及び関係団体等との連携を図る取組
- ② 市区町村単位の協議会設立促進等に向けた取組
- ③ 新たな住宅セーフティネット制度や協議会活動の周知・普及、セーフティネット住宅の登録促進に係る取組
- ④ 入居前の支援（相談窓口や訪問等による相談対応や、不動産店等への同行等）
- ⑤ 入居中や死亡・退去時の支援（見守りサービスや、緊急時の駆けつけ対応、家財、遺品の整理や処分等）
- ⑥ 円滑な入居に資するモデル事業（空き家を活用した要配慮者の生活支援拠点の形成等）
- ⑦ その他、要配慮者の居住安定確保に資する取組（要配慮者の入居ニーズ調査、マニュアルの作成等）

(5) 補助金の額

- ・ 1協議会につき単年度あたり1,000万円を限度に支援（補助率10/10）

登録住宅等に係る支援の 概要

登録住宅と専用住宅との関係(支援策)



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>■ 改修費への補助</p> <p>【国による直接補助】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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) <p>【地方公共団体を通じた補助】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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) 	-	○
<p>■ 改修費への融資</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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%) 	○	○
<p>■ 家賃 / 家賃債務保証料低廉化への補助</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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) 	-	○
<p>■ 代理納付に関する手続の利用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 	○	○
<p>■ 家賃債務保証保険の利用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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%) 	○	○
<p>■ 居住支援の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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) 	○	○

登録住宅の改修・入居への経済的支援の概要等

1. 登録住宅の改修に対する支援措置 ※赤字は平成31年度拡充部分 (補助を受けた住宅は専用住宅化)

事業主体等	大家等
補助対象工事	①共同居住用住居への用途変更・間取り変更、②バリアフリー改修(外構部分含む)、③防火・消火対策工事、④子育て世帯対応改修、⑤耐震改修、⑥居住のために最低限必要と認められた工事、⑦居住支援協議会等が必要と認める改修工事
補助率・補助限度額	【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) ※国費限度額はいずれも50万円/戸 (①②③④⑤を実施する場合、補助限度額を50万円/戸加算)
入居者要件等	家賃水準について一定要件あり (特に補助金は公営住宅に準じた家賃)
その他	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

2. 低額所得者の入居負担軽減のための支援措置 (専用住宅として登録された住宅)

事業主体等	I 大家等	II 家賃債務保証会社等
補助対象	I 家賃低廉化に要する費用 (国費上限2万円/月・戸)	II 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(月収15.8万円以下)及び補助期間(Iは原則10年以内等)について一定要件あり	

※「登録住宅」と「専用住宅」

- ・登録住宅：住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録した住宅
- ・専用住宅：登録住宅のうち住宅確保要配慮者専用住宅として登録した住宅
(複数の属性の住宅確保要配慮者を入居対象者として設定可能)

令和元年度当初予算を確保している自治体

⇒ 改修費：46団体、家賃低廉化：45団体、家賃債務保証料：20団体

都道府県	政令市中核市	改修費	家賃	家賃債務保証料	都道府県	政令市中核市	改修費	家賃	家賃債務保証料		
北海道	網走市	○	○		東京都	睦沢町(都)	○				
	北広島市	○				墨田区		○	○	○	
	泊村	○	○			世田谷区		○			
	北竜町	○				豊島区		○	○	○	
	当麻町	○				練馬区		○	○	○	
	剣淵町	○				高崎市		○			
	浜頓別町	○	○			八王子市		○	○	○	
	蘆野町	○				神奈川県	横浜市		○	○	○
	むかわ町	○					長野県	原村			
	新冠町		○			岐阜県	飛騨市			○	
音更町		○	○	下呂市				○			
清水町	○			静岡県	長泉町			○	○		
豊頃町		○			愛知県	名古屋市の		○	○	○	
鶴居村		○		滋賀県	湖南市			○			
青森県	十和田市	○	○		京都府	宇治市		○	○	○	
盛岡市	○			大阪府	豊中市			○	○	○	
岩手県	花巻市	○	○		神戸市			○	○	○	
一関市	○			兵庫県	姫路市			○	○	○	
宮城県	大崎市	○	○		南あわじ市			○	○	○	
	(県)	○		神戸市			○	○	○		
	山形県	山形市	○	○	鳥取県	(県)		○	○	○	
	鶴岡市	○	○		徳島県	美波町			○		
寒河江市	○			高知県		奈半利町			○		
南陽市	○	○	○		津野町			○	○	○	
舟形町	○			福岡県	(県)			○			
白鷹町	○	○	○		宮崎県	柳川市			○		
福島県	喜多方市		○			鹿児島県	徳之島町			○	
	田村市		○		沖縄県		宜野湾市			○	
	西会津町		○			名護市			○		
	玉川村	○			千葉県	船橋市			○	○	
広野町		○									
富岡町		○									
川内村		○									
栃木県	栃木市		○								
	茂木町		○								
群馬県	前橋市		○								
	さいたま市			○							
埼玉県	さいたま市			○							
	千葉市			○							
千葉県	船橋市			○							
				○							

※都道府県については、市区町村に対する間接補助を予定

家賃低廉化補助の活用例【静岡県長泉町】

静岡県長泉町は、子育て世帯に限定したSN住宅(専用住宅)を対象に家賃低廉化助成を実施

<補助制度の概要>

(補助額)

- ・家賃月額と4万円を比較していずれか少ない額を補助。

(要件)

- ・住宅が都市計画法上の市街化区域内にあること。
- ・子育て世帯専用のSN住宅として管理を開始してから10年以内であること。

<補助の実績>

- ・平成29年度内に初めて家賃低廉化助成を実施
- ・平成29年度の補助実績：計14世帯に対して家賃低廉化助成を実施

国の「セーフティネット制度」初活用



平成29年12月31日静岡新聞

<家賃低廉化事業を活用したSN住宅>

外観



間取り



内部



- ・場所：静岡県駿東郡長泉町
- ・家賃：6.8万円(⇒2.8万円※) ※家賃低廉化補助の適用後の入居者負担額。
- ・敷金：68,000円、礼金：0円
- ・築年数：築22年11ヶ月、構造：RC造・3階建て
- ・間取り：3DK、60.12㎡
- ・入居対象者：町内在住又は在勤者で、政令月収15.8万以下の子育て世帯(子供の年齢の範囲は入居時に0~15歳)

家賃低廉化補助の活用例【東京都八王子市】

■東京都八王子市は補助を実施し、SN住宅（専用住宅）の家賃を市営住宅並家賃に低廉化

<補助制度の概要>

(補助額)

- ・本来家賃から市営住宅並家賃相当額※への差額分を補助(4万円を上限)。

※ 入居者の所得に応じて変動

(要件)

- ・本来家賃は、市営住宅家賃相当額の最低額+4万円以下であること。
- ・市営住宅の入居資格がある者が入居すること。(登録に際して、**全ての住宅確保要配慮者※**を受け入れることが必要。)

※ 法律・省令・東京都賃貸住宅供給促進計画に定める者

【補助額のイメージ】

市営住宅家賃相当額の最低額が22,600円、本来の家賃62,000円の場合

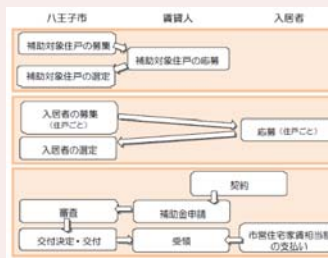
本来の家賃(62,000円)

入居者の所得(月額)	市営住宅家賃相当額	家賃低廉化補助額
104,000円以下	22,600円	39,400円
104,001円以上	26,100円	35,900円
123,001円以下	29,800円	32,200円
123,001円以上	33,600円	28,400円

4万円
本来の家賃の条件

(手続きの流れ)

- ・八王子市が補助対象住戸を募集の上、入居者の募集・選定を行う。
- ・賃貸人は八王子市が決定した入居者を入居させることが必要。



<家賃低廉化事業を活用したSN住宅>



外観



内部



間取り

- ・場所 : 東京都八王子市
- ・家賃 : 6.2万円(⇒2.26~3.36万円※)
- ・敷金 : 0円、礼金 : 0円 ※入居者の所得に応じて変動
- ・築年数 : 築27年、構造 : 鉄骨造・2階建て
- ・間取り : 3DK(52.55㎡)
- ・入居対象者 : 全ての住宅確保要配慮者

家賃低廉化補助の活用例【その他の自治体】

その他の地方公共団体においても、それぞれの政策目的に応じて補助制度を実施。

■横浜市

家賃低廉化補助により、要配慮者専用住宅の本来家賃を市営住宅並み家賃に低廉化

<補助制度の概要>

(補助額の考え方)

- ・本来家賃から市営住宅並家賃相当額^{注)}への差額分を補助(4万円を上限)。

注) 入居者の所得等に応じて変動

(対象住戸の要件)

- ・本来家賃は、市営住宅家賃相当額の最低額+4万円以下。
- ・賃貸借契約は、普通建物賃貸借契約または終身建物賃貸借契約(定期建物賃貸借契約は不可)。

■京都市

要配慮者専用住宅に対する改修費や家賃・家賃債務保証料の補助事業をモデル的に実施

<補助制度の概要>

- ・改修費及び家賃・家賃債務保証料の低廉化に対する補助事業を、今年度は概ね5戸ずつモデル的に実施。
- ・補助限度額や入居対象者については、国が定めている範囲と同様。
- ・モデル事業の結果等を踏まえ、今後の重点的な支援対象等を検討する予定。

■大崎市

子育て世帯の市への移住を促進するため、改修費や家賃低廉化に係る補助を実施

<補助制度の概要>

(入居対象者の要件)

- ・過去3年以内に市に居住していないこと、または、市の賃貸住宅に居住して1年以内、かつ移住後、過去3年以内に市に居住していないこと。
- ・40歳以下の夫婦世帯(一方または両方)または18歳以下の子と同居する世帯。等

(対象住戸の要件)

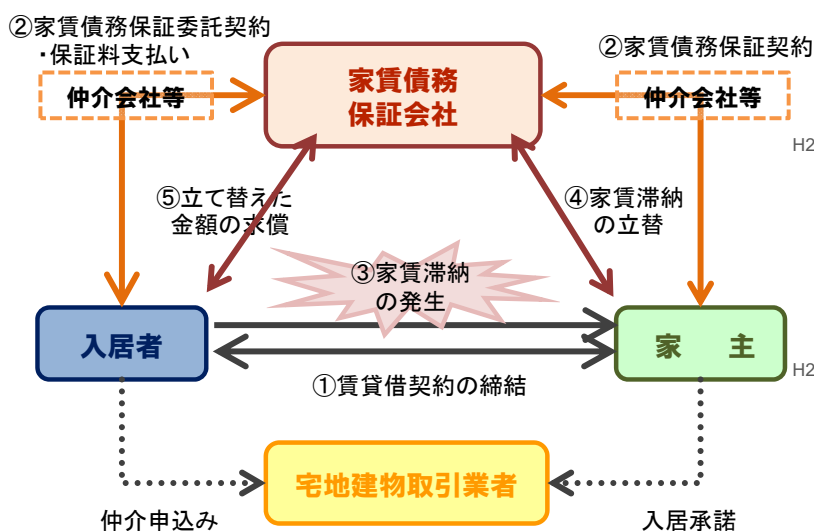
- ・空家バンクおよびセーフティネット住宅として登録した戸建て住宅。
- ・耐震性がある住宅。
- ・下水道処理区域内の場合は、下水道に接続済みの住宅。
- ・登録事業者が仲介および賃貸管理する住宅。等

(参考)家賃債務保証の利用

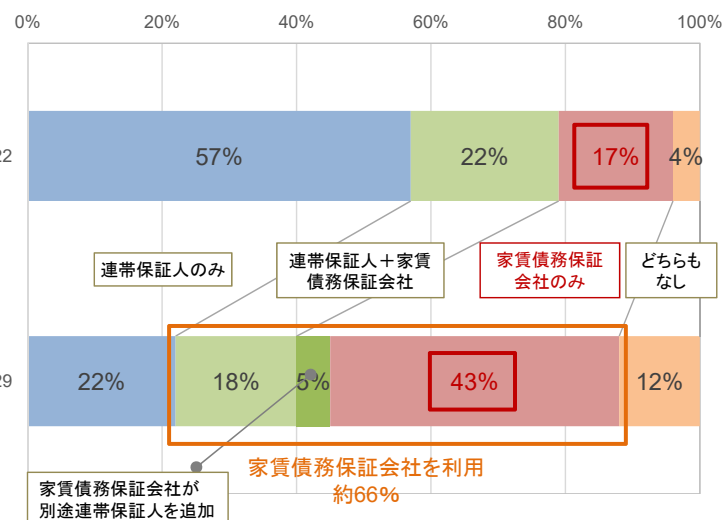
賃貸借契約における家賃債務保証の利用状況

- 家賃債務保証業とは、賃借人の委託を受けて、当該賃借人の家賃の支払いに係る債務を保証することを業として行うもの。
- 賃貸借契約の約88%において、何らかの保証を求めており、約66%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(2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】



○ 家賃債務保証業者の登録制度（任意）の創設

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により、適正な業務を行う事業者の情報を提供

1 登録の要件

- ・業務に関する基準や手順を規定した社内規則等の整備
- ・各種法令等を遵守するための社内研修の実施
- ・苦情等を適切かつ迅速に解決するための相談窓口の設置
- ・実務経験者の従事
- ・安定的に業務を運営するための財産的基礎 等

2 業務適正化のためのルール

- ・契約締結までに重要な事項に関する説明・書面交付
- ・消費者契約法等の規定に反しない契約書の整備
- ・暴力団員等の排除
- ・虚偽告知及び誇大広告の禁止
- ・従業者であることを証する証明書の携帯
- ・受領した家賃等は自己の財産と分別して管理
- ・賃借人毎の弁済履歴を記録した帳簿の備え付け
- ・登録業者であることを表示する標識の掲示
- ・業務及び財産の分別管理等の状況の報告 等

3 登録業者に対する指導等

- ・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
- ・登録の抹消等の事実の公表 等

○ 居住支援協議会の関与等

- ・居住支援協議会による登録業者の紹介
- ・居住支援協議会の関与等による住宅確保要配慮者への家賃債務保証の引き受けの推進
- ・家賃債務保証業者の居住支援協議会への参画

○H30.11.1現在、57者が登録

42

登録家賃債務保証業者一覧 全57者（平成30年12月3日現在）

No.	登録業者名
1	株式会社オリコフォレントインシュア
2	日商ギャランティー株式会社
3	株式会社近畿保証サービス
4	一般社団法人高齢者住宅財団
6	ハウスリーブ株式会社
7	フォーシーズ株式会社
8	日本セーフティー株式会社
9	株式会社賃貸保証サービス
10	株式会社コマーシュ福岡
11	あんしん保証株式会社
12	プラザ賃貸管理保証株式会社
13	株式会社レキオス
14	株式会社南大阪保証サービス
15	株式会社エポスカード
16	全保連株式会社
17	ALEMO株式会社
18	エルズサポート株式会社
19	株式会社エフアール信用保証
20	ジェイリース株式会社

No.	登録業者名
21	株式会社CASA
22	株式会社ジョイフルサポート
23	リビングネットワークサービス株式会社
25	株式会社P-Rent
26	株式会社いえらぶパートナーズ
27	株式会社ダ・カーポ
28	株式会社バーチャルペイメント
29	賃住保証サービス株式会社
30	アーク株式会社
31	アークシステムテクノロジーズ
32	株式会社アルファー
33	NPO法人抱樸
34	アイ・シンクレント株式会社
35	株式会社テンポアップ
36	株式会社スマイルサポート
37	株式会社エントランス
38	旭化成賃貸サポート株式会社
39	株式会社イントラスト
40	株式会社にいりうライフ

No.	登録業者名
41	日本賃貸保証株式会社
42	株式会社ルームバンクインシュア
43	ニッポンインシュア株式会社
44	興和アシスト株式会社
45	株式会社Sumicaチェック
46	株式会社レグリス
47	日本賃貸住宅保証機構株式会社
48	株式会社ギャランティー・アンド・ファクタリング
49	レスト・ソリューション株式会社
50	プレミアライフ株式会社
51	株式会社クレデンス
52	アールエムトラスト株式会社
53	株式会社えらく
54	株式会社フェア信用保証
55	株式会社アドヴェント
56	株式会社アセットアイ
57	ナップ賃貸保証株式会社
58	グローバル賃貸保証株式会社
59	NPO法人ワンファミリー仙台

43

(参考)終身建物賃貸借の利用

終身建物賃貸借事業の概要と実績

終身建物賃貸借事業は、知事の認可を受けた事業者が、高齢者に対し、終身にわたって住宅を賃貸する事業を行うことができる制度。平成13年に創設され、これまでの認可実績は、**約1万1千戸**(平成29年度末時点)

1. 趣旨

高齢者単身・夫婦世帯等が、終身にわたり安心して賃貸住宅に居住できる仕組みとして、賃貸人が、知事の認可を受けた場合に、借家人が活着している限り存続し、死亡した時に終了する(相続性を排除)、借家人本人一代限りの借家契約により、高齢者に対して住宅を賃貸する事業を行うことができる制度。

2. 制度の内容

(1)入居者

- ・高齢者(60歳以上)であること。
- ・単身又は同居者が高齢者親族であること(配偶者は60歳未満も可)。

(2)住宅の基準

- ・段差のない床、浴室等の手すり、幅の広い廊下等を備えていること
- ・前払家賃を受領する場合には、当該前払家賃の算定根拠が書面で明示され、必要な保全措置が講じられるものである 等

(3)高齢者が死亡した場合の同居者の継続居住

- ・同居者は、高齢者の死亡後1月以内の申出により継続居住可能。

(4)解約事由

- ・家主からの解約申入れは、住宅の老朽等の場合に限定
- ・借家人からの解約については、
 - ①療養、老人ホームへの入所、親族との同居等が理由の場合は、解約申入れ1か月後に契約は終了
 - ②上記以外の理由の場合は、解約申入れ6か月後に契約は終了

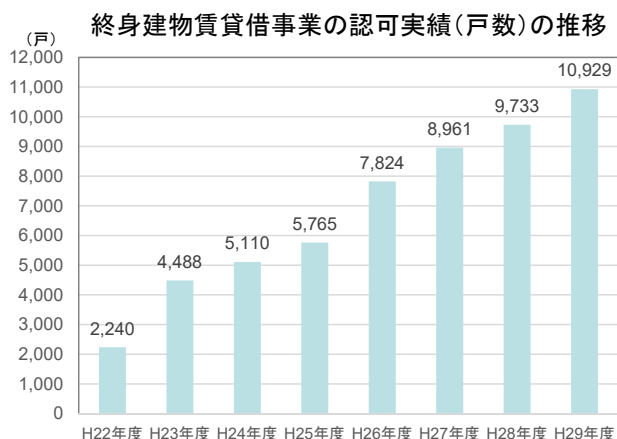
(5)その他の借家人に対する配慮

- ・借家人が希望すれば、終身建物賃貸借契約の前に定期借家により1年以内の仮入居が可能

3. 実績

10,929戸(うちサ付以外329戸)
215事業者(うちサ付以外10事業者)

(平成29年度末時点)



終身建物賃貸借の活用促進について

1. 終身建物賃貸借は、賃借人の死亡時まで賃貸借が存続するため、賃借人にとっては、住み慣れた家に死ぬまで居住できるということの他、以下のようなメリットがある。

賃借人のメリット

- ① 賃貸人(認可事業者)からの解約の申入れ事由が限定されている
- ② 1年以内の定期建物賃貸借により仮入居が可能
- ③ 死亡した賃借人と同居していた配偶者又は60歳以上の親族は継続居住が可能
- ④ 前払金の保全措置がとられている 等

2. また、賃借権が相続人に相続されないという点において、賃貸人にとっては、以下のようなメリットがあり、身寄りのない高齢者等を受け入れるに当たり、**セーフティネット住宅での活用が期待される。**

大家のメリット

- ① 無用な借家契約の長期化を避けることができる
- ② 残置物の処理等を円滑に行うことができる 等

3. しかしながら、終身建物賃貸借の認可については、以下のような課題が存在。

課題

- ① 必要な申請書類が多く手続きが煩雑であること
- ② サ高住と同等のバリアフリー基準が求められておりハードルが高い
- ③ そもそも制度が知られていない 等

終身建物賃貸借の活用を促進し、セーフティネット住宅での活用が可能となるよう、認可基準等の緩和等を実施

終身建物賃貸借の面積・バリアフリー基準の緩和について

平成30年9月10日公布・施行

- ① セーフティネット住宅における終身建物賃貸借の活用が促進されるよう、SN住宅と同様に**9㎡シェアハウス型**についても可能とする。
- ② **既存住宅の場合**は、既にバリアフリー基準の緩和がされているが、更に緩和し**手すりの設置のみ**で足りることとする。
- ③ 高齢者居住安定確保計画による強化又は緩和可能な対象は床面積だけであったが、**設備・バリアフリー基準も強化又は緩和可能**とする。

改正前	改正後
床面積 ① 25㎡以上であること ② 共同利用の場合は18㎡以上 ③ ただし、高齢者居住安定確保計画で定める場合にあってはその規模とすることができる。	① 25㎡以上であること ② 同等以上の居住環境が確保される場合は18㎡以上 ③ ただし、居間、食堂、台所その他の住宅の部分が高齢者が共同して利用する場合にあっては、国土交通大臣が定める基準※(9㎡シェアハウス)
新築の場合のバリアフリー基準 ① 床は段差のない構造のものであること。 ② 廊下の幅は78cm以上であること。 ③ 居室出入口幅は75cm以上、浴室出入口幅は60cm以上。 ④ 浴室の短辺は130cm以上、面積は2㎡以上。 ⑤ 住戸内の階段の各部の寸法は、次の各式 $T \geq 19.5 \quad R/T \leq 22/21 \quad 55 \leq T+2R \leq 65$ ⑥ 共用階段の各部の寸法は、次の各式 $T \geq 24 \quad 55 \leq T+2R \leq 65$ ⑦ 便所、浴室及び住戸内階段には、手すりを設けること。 ⑧ 階数三以上である共同住宅はエレベーターを設置。 ⑨ その他国土交通大臣の定める基準に適合すること。	※・住宅全体の面積は、15㎡×入居者の定員+10㎡以上。 ・専用居室の入居者は1人。 ・専用居室の面積は、9㎡以上(造り付けの収納の面積を含む。) ・共用部分に、居間・食堂・台所、便所、洗面設備、浴室又はシャワー室、洗濯室又は洗濯場を設ける。 ・便所、洗面設備、浴室又はシャワー室を、居住人数概ね5人につき1箇所の割合で設ける。
既存の場合のバリアフリー基準 ① 床は段差のない構造のものであること。 ② 住戸内の階段の各部の寸法は、次の各式 $T \geq 19.5 \quad R/T \leq 22/21 \quad 55 \leq T+2R \leq 65$ ③ 共用階段の各部の寸法は、次の各式。 $T \geq 24 \quad 55 \leq T+2R \leq 65$ ④ 便所、浴室及び住戸内の階段には、手すりを設けること。 ⑤ その他国土交通大臣の定める基準に適合すること。	変更なし ① 便所、浴室及び住戸内の階段には、手すりを設けること。 ② その他国土交通大臣の定める基準に適合すること。

高年齢者居住安定確保計画により、床面積、設備基準及びバリアフリー基準の強化又は緩和可能

終身建物賃貸借の申請に係る添付書類の緩和について

平成30年9月10日公布・施行

添付書類	改正前	改正後
① 賃貸住宅の位置を表示した付近見取図		削除
② 縮尺、方位、賃貸住宅の位置等を表示した配置図		削除
③ 縮尺、方位、間取り、設備の概要を表示した各階平面図		① 縮尺、方位、間取り、設備の概要を表示した各階平面図 (新築の場合) 賃貸住宅の規模及び設備の概要を表示した間取り図 (既存の場合)
④ 賃貸住宅の整備をしようとする場合は、土地の地上権等を有することを証する書類		削除
⑤ 賃貸住宅を有する場合は、次に掲げる書類 ・賃貸住宅を有する者であることを証する書類 ・土地の地上権等を有することを証する書類		削除
⑥ 賃貸住宅の賃借権等を有する場合は、次に掲げる書類 ・賃借権等を有する者であることを証する書類 ・賃貸住宅を有する者が土地の地上権等を有することを証する書類 ・賃貸住宅において終身建物賃貸借を行うことについて賃貸住宅を有する者が承諾したことを証する書類		削除
⑦ 申請者が法人の場合は、登記事項証明書及び定款		削除
⑧ 整備する場合にあつては、工事完了前に、敷金を受領せず、かつ、終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して受領しないことを誓約する書面		② 整備する場合にあつては、工事完了前に、敷金を受領せず、かつ、終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して受領しないことを誓約する書面 ③ その他都道府県知事が必要と認める書類



その他、終身建物賃貸借の認可申請の様式については、セーフティネット住宅の登録申請様式と可能な限り統一することにより、両者を併せて申請することを容易とする。

(参考) 福祉・住宅行政の連携強化のための会合等

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：平成30年2月5日



○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4月27日
- ・第4回：平成30年11月1日



○近畿地方整備局、近畿厚生局

- ・第1回：平成29年9月1日
- ・第2回：平成29年11月20日
- ・第3回：平成30年3月9日

○中国地方整備局、中国四国厚生局

- ・第1回：平成30年10月23日

<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

※これ以外にも市区町村すまいづくり相談会において3市・1区と意見交換・情報交換等を実施したほか、随時ヒアリングを実施。

・北陸地方整備局、中部地方整備局、東海北陸厚生局

のべ7市に実施

・中国地方整備局、中国厚生局

3市に実施

・九州地方整備局、九州厚生局

第1回政策クラフトルームにおいて4市・1町と意見交換



<相談会の様子>

■その他、両地方局開催会議の相互参加等

<平成29年度以降の実績>

- 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)
- H30. 2 四国すまいづくり推進会議(整備局主催：四国)※四国厚生局より情報提供
- H30. 4 近畿地域包括ケア連絡会議(厚生局主催：近畿)
- H30. 6 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)
- H30. 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)
- H30. 12 さいたま新都心意見交換会(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

- (東北地方整備局)東北厚生局と共催で、岩手県において「高齢社会に対応した居住支援・福祉まちづくりに関する研究会」を1月28日に開催。
- (沖縄総合事務局)九州厚生局と連携した情報交換会(市町村等を対象にしたセミナー)を1月21日に開催。