



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2年8月27日

国土交通省東北地方整備局建政部

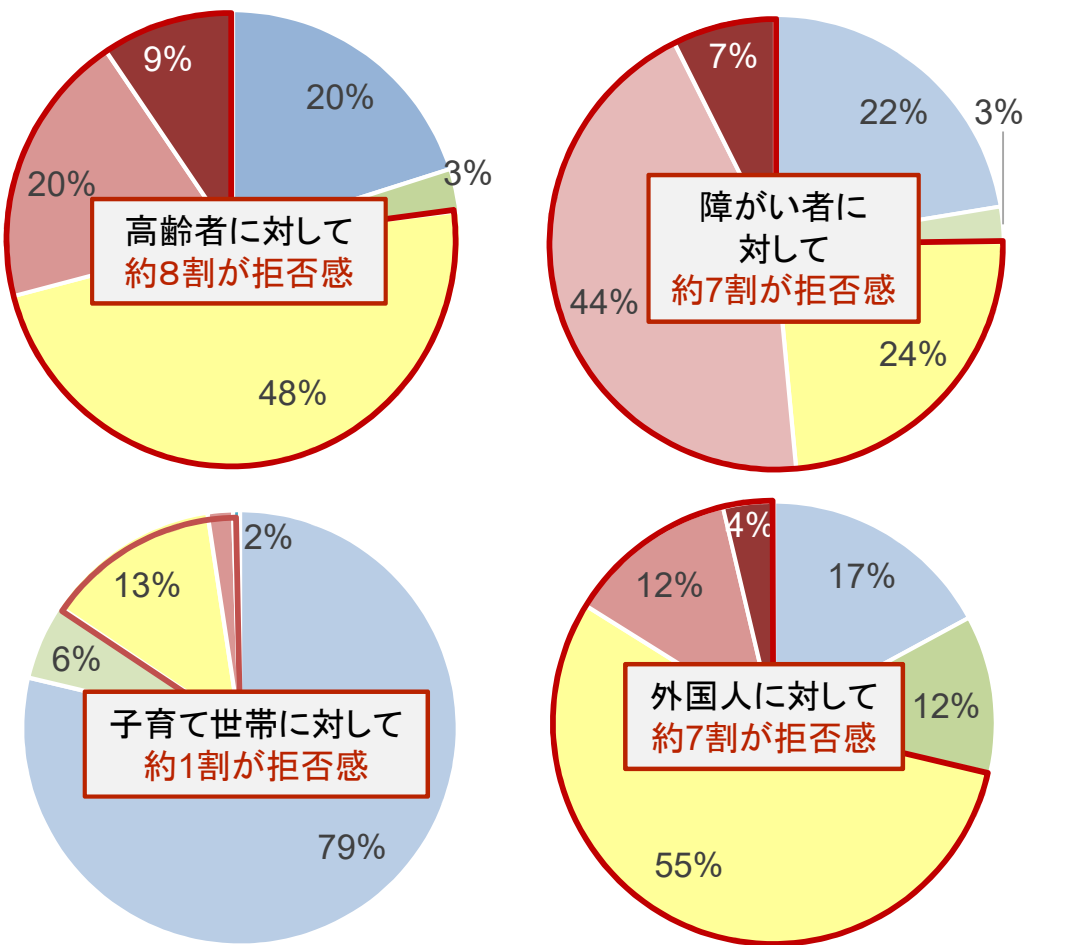
- **新たな住宅セーフティネット制度の背景と、
地域の実情に合わせた運用の方法**
- **居住支援の取組みの推進**
 **〔 居住支援法人制度・業務支援措置と
 先行的な取組みの紹介 〕**
- **居住支援協議会のさらなる活用の検討**
- **登録住宅等に係る支援制度の概要**
 - (参考) 家賃債務保証の利用
 - (参考) 終身建物賃貸借の利用

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

住宅確保要配慮者に対する賃貸人の入居制限の状況

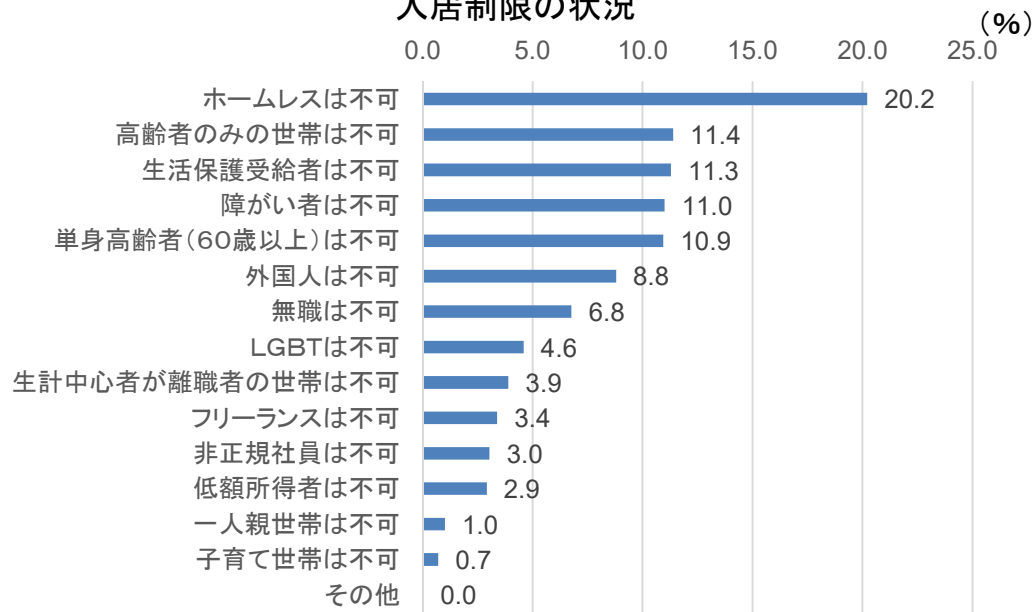
○住宅確保要配慮者の入居に対して、賃貸人の一定割合は拒否感を有しており、入居制限がなされている状況。家賃の支払いに対する不安等が入居制限の理由となっている。

住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人の意識

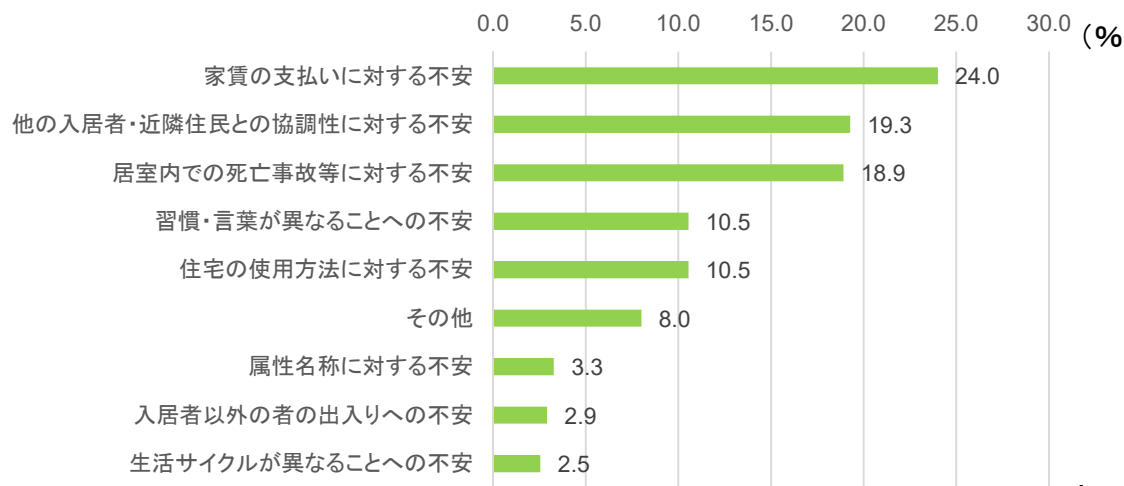


従前と変わらず拒否感はない
 拒否感はあるものの従前より弱くなっている
 従前と変わらず拒否感が強い
 従前より拒否感が強くなっている
 従前は拒否感があったが現在はない

入居制限の状況



入居制限する理由

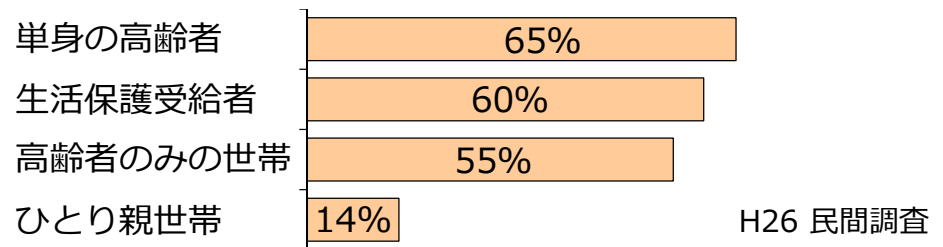


住宅確保要配慮者・住宅ストックの状況

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

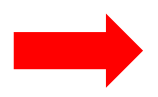
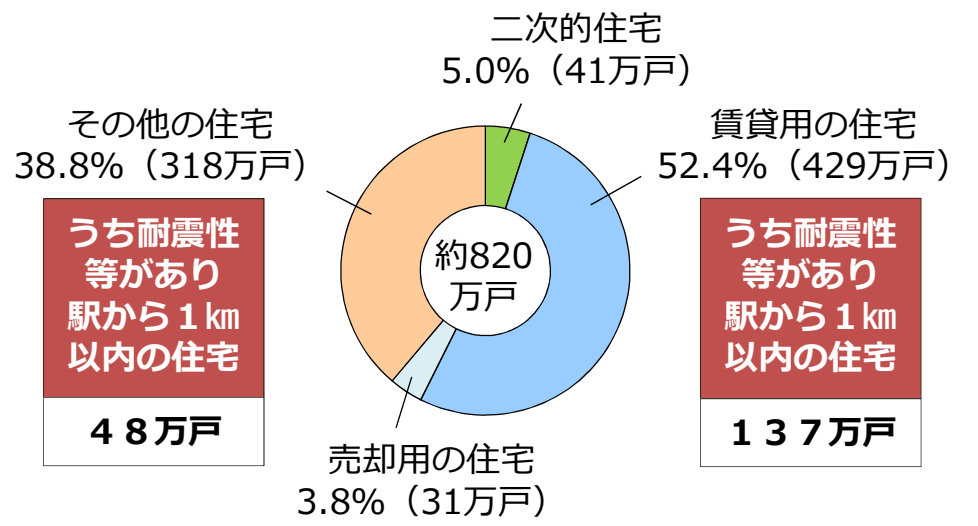
【大家の入居拒否感】



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

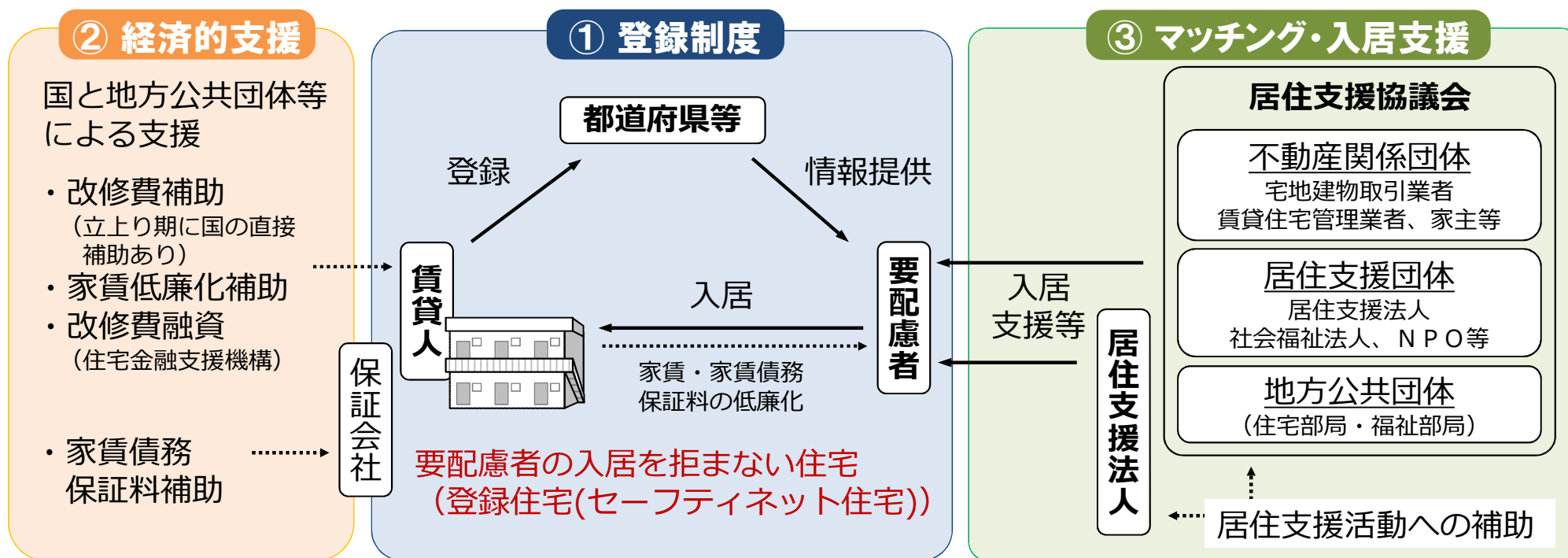
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

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】



新たな住宅セーフティネット制度(住宅確保要配慮者の範囲)

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。

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

*平成30年7月10日の省令改正で、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

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

※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。

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
 $15 \text{ m}^2 \times N + 10 \text{ m}^2$ 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㎡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(R2.7.31時点)

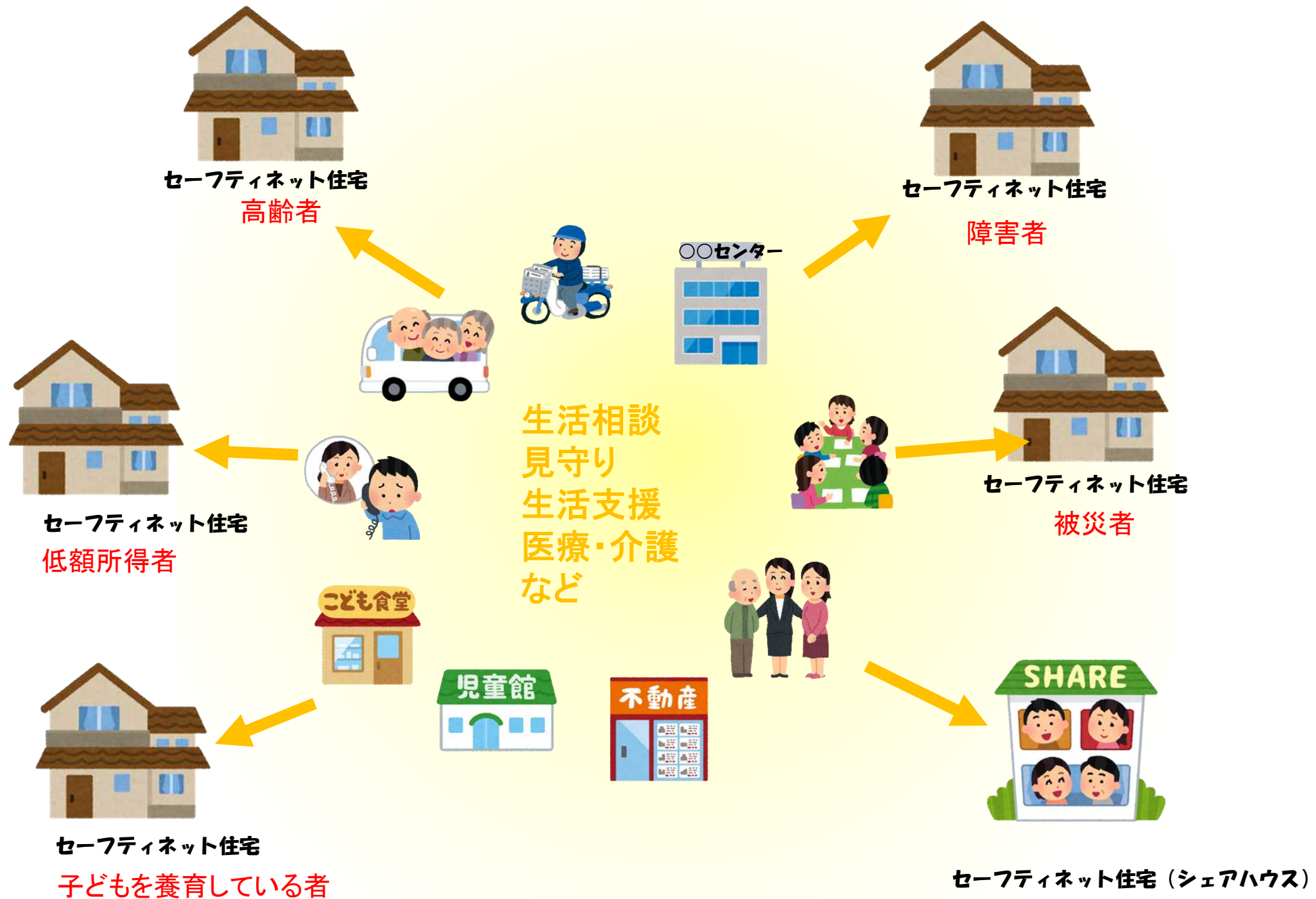
■ 面積基準等の緩和の状況：11都府県・7市で緩和

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、岡崎市	バリアフリー配慮に限り <u>18㎡以上</u>	-	-
茨城県	<u>18㎡以上</u>	-	-
横浜市	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> 平成18年度以降に着工： <u>20㎡以上</u>	-	【既存】 1人専用居室： <u>6㎡以上</u> 住宅全体： <u>(12×居住人数+10)㎡以上</u> 定員（ひとり親世帯の場合）： <u>「各居室部分の床面積÷6㎡」人</u> 共用設備の利用人数：生活パターンの異なる属性が混在するなど共用設備の利用上問題がないと認められる場合 【新築】 定員（ひとり親世帯の場合）： <u>「各居室部分の床面積÷9㎡」人</u>
鳥取県、香川県	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>	-	-
千葉県、千葉市	平成18年度以前に着工： <u>18㎡以上</u>	-	-
熊本市	<u>18㎡以上</u> （生活保護世帯のみ拒まない場合は15㎡以上）	<u>13㎡以上</u>	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>
相模原市	<u>16㎡以上</u>	<u>16㎡以上</u>	-
山口県	立地適正化計画で定める居住誘導区域内： <u>18㎡以上</u>	-	-

■ 住宅確保要配慮者の追加の状況：33都道府県・13市町で追加 ※山梨県,三重県,大分市は追加なし

	海外引揚	新婚	原爆被爆	戦傷病	児童養護施設	LGBT	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
香川県	○	○	○	○	○	○	○	○	妊婦,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,茨城県,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
大分県	○	○	○	○	○	○	○	○	留学生の生活を支援(同居・近居)する学生
群馬県	○	○	○	○	○	○	○	○	失業者、低額所得者の親族と生計を一にする学生
千葉県、千葉市	○	○	○	○	○	○	○	○	更生保護対象者その他犯罪をした者等、令和元年房総半島台風等による被災者
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,西東京市,横浜市,福岡市,岡崎市	○	○	○	○	○	○	○	○	
岐阜県	○	○	○	○	○	○	○	○	一人親世帯
兵庫県、加古川市	○	○	○	○	○	○	○	○	被虐待,低額所得世帯の学生
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	○	○	○	○	○	○	○	○	身元引受人がない世帯,ホームレス
青森県	○	○	○	○	○	○	○	○	
盛岡市	○	○	○	○	○	○	○	○	妊婦
茂木町	○	○	○	○	○	○	○	○	※新婚又は子育て(妊婦含む)の場合に限る
倉敷市	○	○	○	○	○	○	○	○	平成30年7月豪雨により被災した者
熊本市	○	○	○	○	○	○	○	○	妊婦、失業者、若年性認知症の者、三世代同居・近居世帯、居住支援協議会等から居住支援を受ける者、仮設住宅入居中の激甚災害被災者
相模原市	○	○	○	○	○	○	○	○	難病患者
山口県	○	○	○	○	○	○	○	○	

各オーナーの意向、各団体の得意分野を活かし地域の支えを確保



新たな住宅セーフティネット制度の施行状況(R2.7.31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）

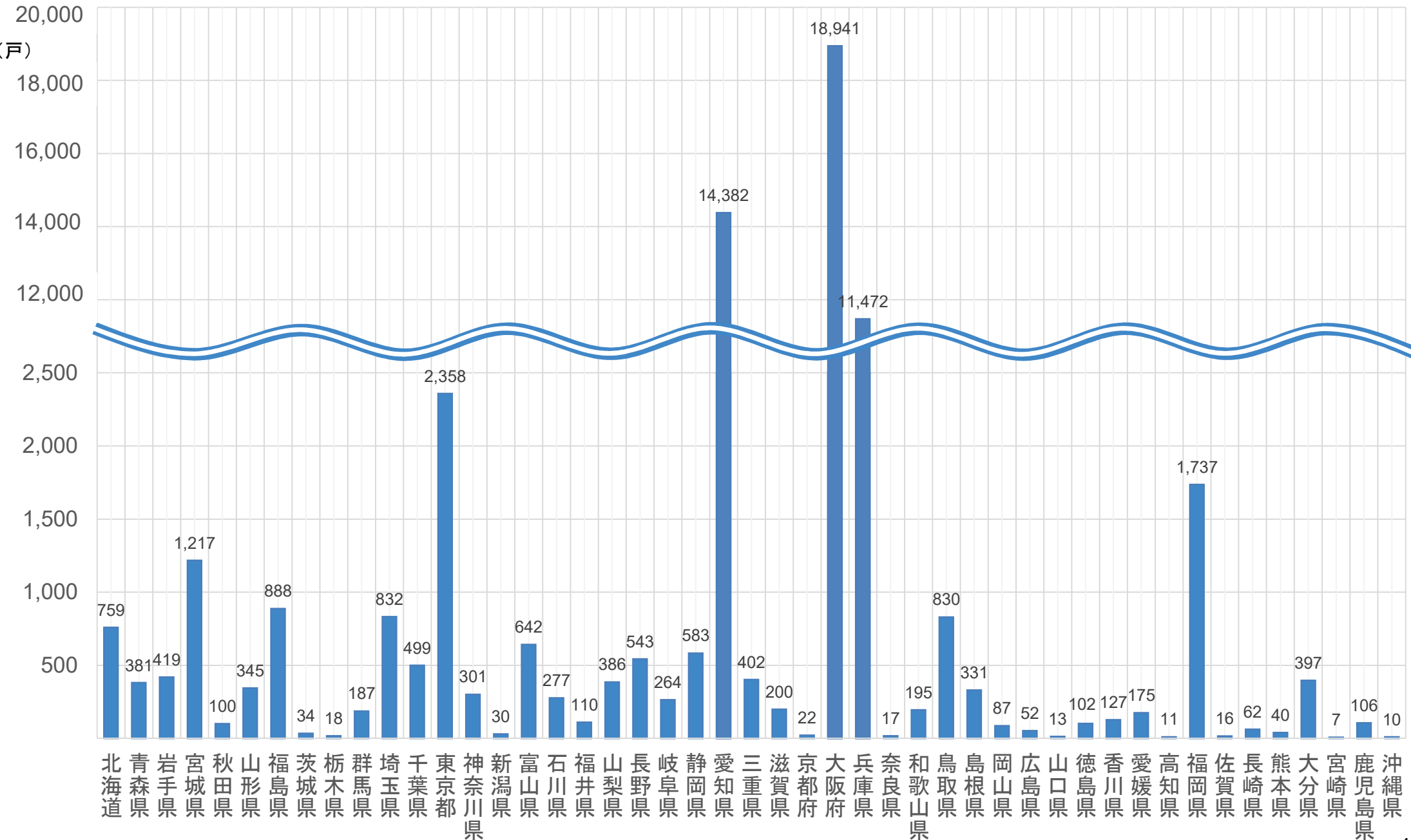
【新たな住宅セーフティネット制度の施行状況】

	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	60,907戸 （47都道府県） ※受付・審査中の19,235戸を合わせると80,142戸	北海道759戸、青森県381戸、岩手県419戸、宮城県1,217戸、秋田県100戸、山形県345戸、福島県888戸、茨城県34戸、栃木県18戸、群馬県187戸、埼玉県832戸、千葉県499戸、東京都2,358戸、神奈川県301戸、新潟県30戸、富山県642戸、石川県277戸、福井県110戸、山梨県386戸、長野県543戸、岐阜県264戸、静岡県583戸、愛知県14,382戸、三重県402戸、滋賀県200戸、京都府22戸、大阪府18,941戸、兵庫県11,472戸、奈良県17戸、和歌山県195戸、鳥取県830戸、島根県331戸、岡山県87戸、広島県52戸、山口県13戸、徳島県102戸、香川県127戸、愛媛県175戸、高知県11戸、福岡県1,737戸、佐賀県16戸、長崎県62戸、熊本県40戸、大分県397戸、宮崎県7戸、鹿児島県106、沖縄県10戸
居住支援法人の指定	331者 （46都道府県）	北海道16者、青森県2者、秋田県1者、岩手県3者、宮城県5者、山形県1者、福島県5者、茨城県3者、栃木県3者、群馬県2者、埼玉県7者、千葉県13者、東京都33者、神奈川県14者、新潟県2者、富山県1者、石川県4者、福井県5者、山梨県3者、長野県1者、岐阜県4者、静岡県5者、愛知県22者、三重県3者、滋賀県4者、京都府8者、大阪府56者、兵庫県9者、奈良県5者、和歌山県6者、鳥取県2者、岡山県7者、広島県4者、山口県4者、徳島県1者、香川県3者、愛媛県7者、高知県3者、福岡県23者、佐賀県3者、長崎県3者、熊本県14者、大分県4者、宮崎県1者、鹿児島県2者、沖縄県4者 ※島根県：0者
居住支援協議会の設立	99協議会	47都道府県 52市区町(北海道札幌市、旭川市、本別町、横手市、鶴岡市、さいたま市、千葉市、船橋市、千代田区、新宿区、文京区、台東区、江東区、品川区、大田区、世田谷区、杉並区、豊島区、北区、板橋区、練馬区、葛飾区、江戸川区、八王子市、府中市、調布市、町田市、日野市、狛江市、多摩市、横浜市、鎌倉市、川崎市、小海町、名古屋市、岡崎市、岐阜市、京都市、宇治市、豊中市、岸和田市、神戸市、宝塚市、姫路市、広島市、徳島県東みよし町、東温市、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	35都道府県 14市町	北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、茨城県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、山梨県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、大阪府、兵庫県、和歌山県、鳥取県、山口県、徳島県、香川県、愛媛県、福岡県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県、旭川市、盛岡市、千葉市、西東京市、横浜市、川崎市、相模原市、岡崎市、加古川市、倉敷市、福岡市、熊本市、大分市、栃木県茂木町

※家賃債務保証業者の登録：73者

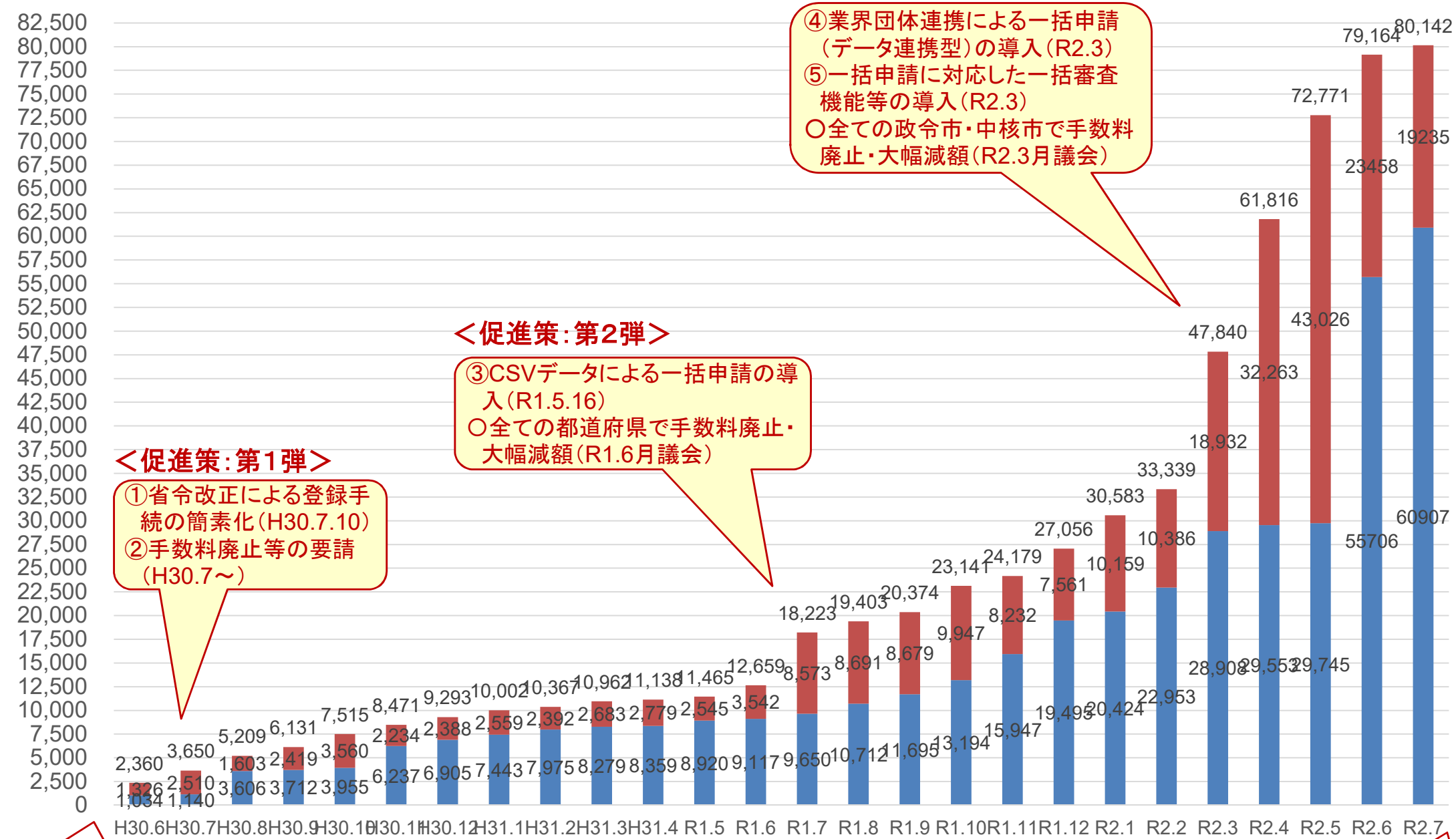
セーフティネット住宅の都道府県別登録戸数(R2.7.31時点)

【都道府県別セーフティネット住宅登録状況】



セーフティネット住宅の登録戸数の月別推移(H30.6~R2.7)※月末時点

(戸)



<促進策:第1弾>
 ①省令改正による登録手続の簡素化(H30.7.10)
 ②手数料廃止等の要請(H30.7~)

<促進策:第2弾>
 ③CSVデータによる一括申請の導入(R1.5.16)
 ○全ての都道府県で手数料廃止・大幅減額(R1.6月議会)

<促進策:第3弾>
 ④業界団体連携による一括申請(データ連携型)の導入(R2.3)
 ⑤一括申請に対応した一括審査機能等の導入(R2.3)
 ○全ての政令市・中核市で手数料廃止・大幅減額(R2.3月議会)

改正住宅セーフティネット法の施行(H29.10.25)

<継続的実施>
 ⑥地方公共団体への直接訪問や全国説明会等(先進的な取組の横展開)、居住支援の推進

目標:17.5万戸(R3.3) 15

省令改正による登録手続の簡素化(H30.7.10施行)

※平成30年7月10日に省令を改正し、登録申請書の記載事項や添付書類等を大幅に簡素化。
(⇒これにより、地方公共団体の事務処理時間は従来の1/10以下となる想定)

■ 登録に係る手続き等の改善点

凡例

省令改正及びそれに伴うシステム改修

システム改修

(従来の流れ)

○ データ入力

申請の必須項目を極力削減し、以下の**最低限の項目のみ**とする。

(25㎡以上の一般住宅で法人が申請者の場合)

- 住宅の名称・所在地 ○構造 ○着工日又は竣工日 ○住宅確保要配慮者の範囲
- 専用住宅か否か ○家賃・共益費・敷金 ○床面積
- 便所・浴室・台所・収納の有無 ○入居問合せ先の名称・連絡先 等

なお、申請者が初めて登録する際には、以下の項目の入力が必要

- 法人の名称・所在地 ○法人の役員の氏名等

※管理委託先の名称・住所や最寄り駅からの所要時間等を**任意入力項目**とする。

○ 申請書の印刷

印刷を不要とする。

○ 添付図書の用意

申請の添付図書を極力削減し、以下を基本とする**最低限の添付図書のみ**とする。

(25㎡の一般住宅で新耐震基準を満たす場合)

- 面積と設備の概要が記載された間取図 ○暴力団員でないこと等の誓約書

○ 申請書等の提出

※付近見取図、配置図、各階平面図、建物の登記事項証明書、法人の登記事項証明書、検査済証等を**原則不要**とする。

○ 地方公共団体の審査

申請書及び添付図書について、紙での提出は原則不要とし、電子データにより**システム上で地方公共団体に提出**できることとする。

登録

○ 登録内容の変更

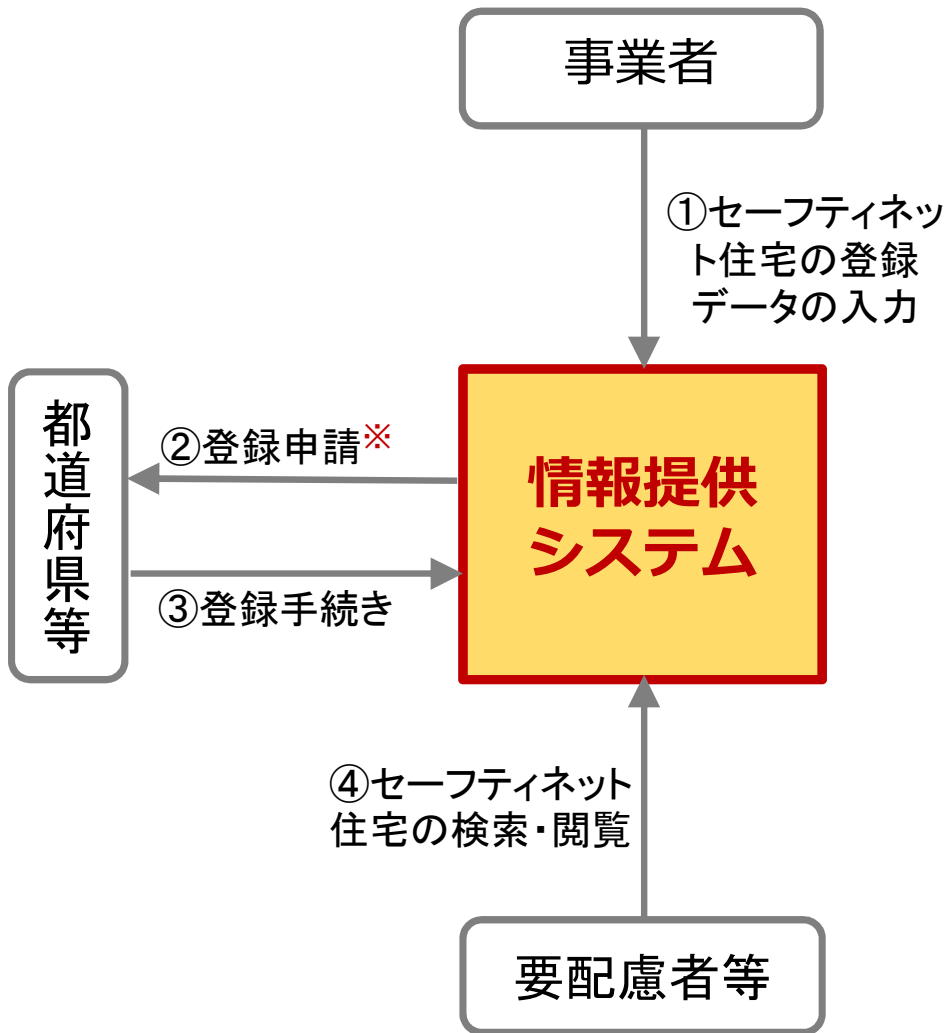
登録時と同様に、変更申請書を紙で提出することは原則不要とする。

また、地方公共団体が承認しなくても、システム上は変更内容がすぐに反映されるようにする。(地方公共団体の事後承認とする。)

セーフティネット住宅情報提供システム(H29.10.20運用開始)

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>



(画面イメージ)



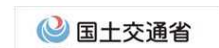
このサイトは、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅専用の検索・閲覧・申請サイトです。
住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅とは、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）に基づき、規模や構造等について一定の基準を満たした住宅です。

都道府県からさがす



北海道・東北	北海道 [49]	青森県 [34]	岩手県 [4]	宮城県 [139]	秋田県 [105]	山形県 [60]	福島県 [46]		
関東	茨城県 [30]	栃木県 [9]	群馬県 [88]	埼玉県 [33]	千葉県 [81]	東京都 [781]	神奈川県 [224]	山梨県 [404]	長野県 [1]
北陸・中部	岐阜県 [255]	静岡県 [39]	愛知県 [1034]	三重県 [19]	新潟県 [13]	富山県 [1]	石川県 [56]	福井県 [18]	
近畿	滋賀県 [0]	京都府 [15]	大阪府 [5469]	兵庫県 [663]	奈良県 [17]	和歌山県 [165]			
中国・四国	鳥取県 [416]	島根県 [4]	岡山県 [81]	広島県 [52]	山口県 [7]	徳島県 [8]	香川県 [5]	愛媛県 [3]	高知県 [3]
九州・沖縄	福岡県 [42]	佐賀県 [16]	長崎県 [59]	熊本県 [26]	大分県 [44]	宮崎県 [2]	鹿児島県 [60]	沖縄県 [4]	

総登録件数 812 件 総登録戸数 10,724 戸 県名下部の数字・・・[全戸数]



情報提供メール配信登録・解除

居住支援に関するお問い合わせ

居住支援法人について

居住支援協議会について

各都道府県や市町村において、住宅確保要配慮者への入居支援等を行う居住支援協議会や居住支援法人がある場合があります。

賃貸住宅供給促進計画の策定状況

各自治体の計画策定状況一覧

各都道府県や市町村が定める計画において、住宅確保要配慮者の追加や面積基準の緩和等が行われている場合があります。

お知らせ

2019.03.29
公開仕様変更一覧を掲載しました。

2018.10.22
全国主要都市で、新たな住宅セーフティネット制度の説明会を開催します！

2018.09.20
「死亡するまで住み続けられる賃貸住宅」の制度（終身建物賃借事業）が使いやすくなります！

※平成30年7月10日のシステム改修により、システム上での申請を可能とした。

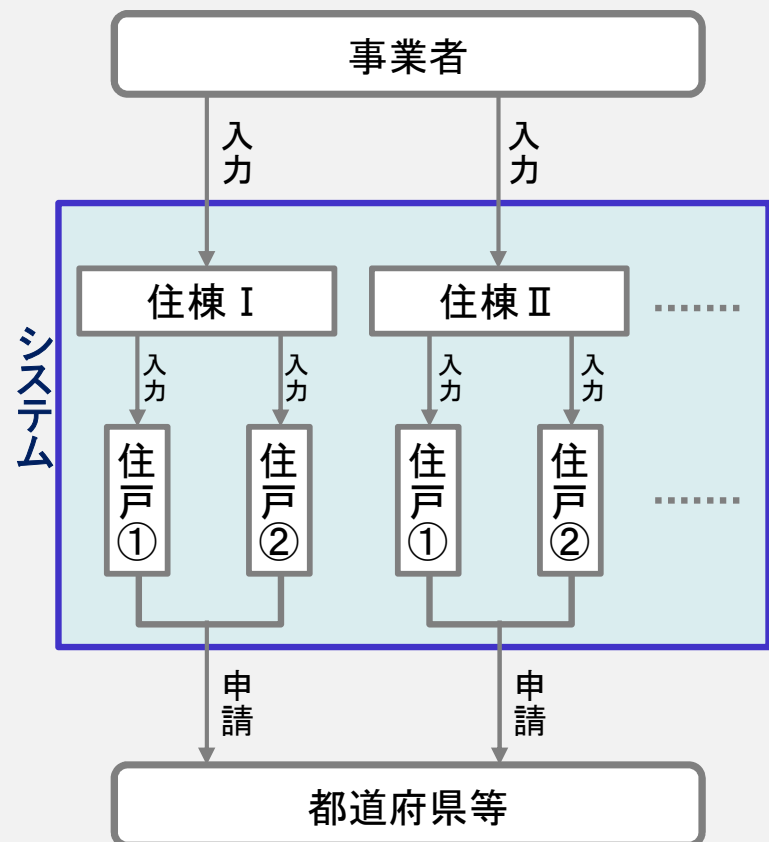
CSVデータによる一括申請の導入(R1.5運用開始)

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。

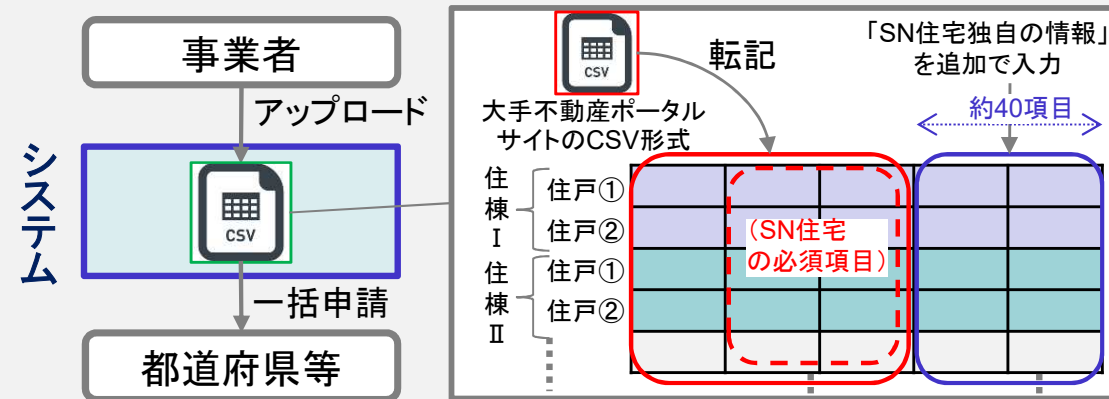
※登録のために入力必須の項目数
住棟について：約40項目 住戸について：約40項目



■改修その1 (CSV(HM形式))

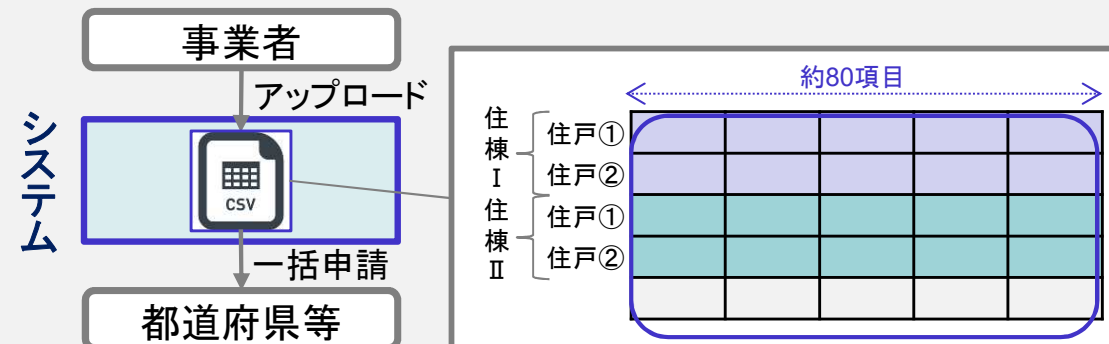
大手不動産ポータルサイトのCSV形式※に追加で情報を入力することで、**複数住棟・住戸の一括入力・申請**を可能にする。

※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(3→10MB)(H30.10)やドラッグ & ドロップ機能の実装(H30.12)等、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

(CSV形式の活用に係るマニュアルや仕様書等はセーフティネット住宅情報提供システム「住宅登録事業者の方へ」(<https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/apply.php>)に掲載)

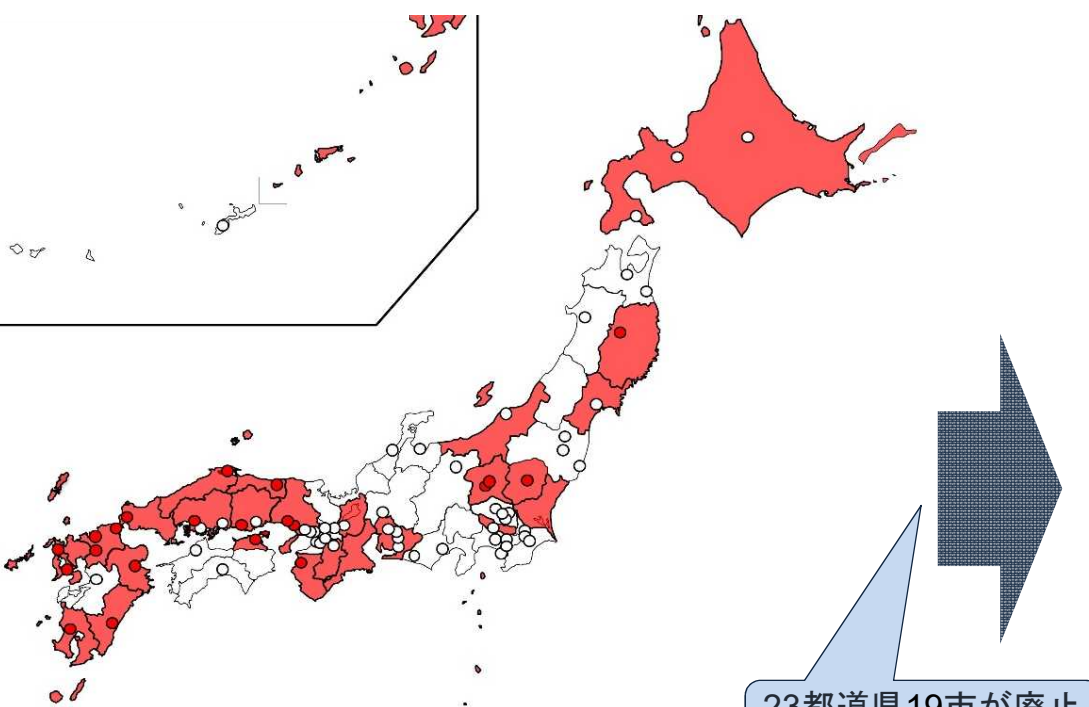
セーフティネット住宅の登録手数料の設定状況(R2.3.31時点)

登録を受け付ける登録主体*の多くが手数料を徴収(都道府県で約6割が徴収)していたが、手続きの簡素化等により全ての登録主体が手数料の廃止又は大幅な減額(従来の1/10以下)を実施。
 *都道府県・政令市・中核市

■ 全国における登録手数料の設定状況

【省令改正前(平成30年6月)】

【省令改正後(令和2年3月議会後)】



23都道府県19市が廃止
 3県2市が大幅減額

都道府県	政令市・中核市
 手数料あり :26	 手数料あり :21
 手数料なし :21	 手数料なし :53

都道府県	政令市・中核市
 手数料減額 :3	 手数料減額 :2
 手数料なし :44	 手数料なし :78*

* R2.4に新たに中核市となる2市を含む

地方公共団体における登録促進に係る取組(R2.2時点)

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)を実施することで、R1年度は約1000戸(R2.1.31時点)を登録。
※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)

○また、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(株)の住宅※について、以下の流れで申請支援(代行入力)を行い、H30年度内に4,256戸を登録済み。

- 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。

○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。



<ビレッジハウス忠岡1号棟>

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(株)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、942戸(R2.2.29時点)を登録済み。

山梨県の取組

○山梨県では、賃貸住宅を扱う宅建業者の許可等の手続きの機会を捉えた制度説明・登録依頼を行うとともに、主に宅建業者への個別訪問を実施し、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うことで、386戸(R2.2.26時点)を登録済み。

鳥取県の取組

○鳥取県では、居住支援協議会活動支援事業(国補助)を活用して県協議会が住宅確保要配慮者の入居支援のために「あんしん賃貸相談員」を雇用し、相談員による賃貸人の個別訪問を通じて登録をお願いしている。

○また、システム登録必須項目を抽出した独自のエントリーシートを県ホームページ等により賃貸人へ広く配布し、エントリーシートを提出した賃貸人に対して県担当者による登録申請支援(代行入力)を実施することで、787戸(R2.2.28時点)を登録済み。 20

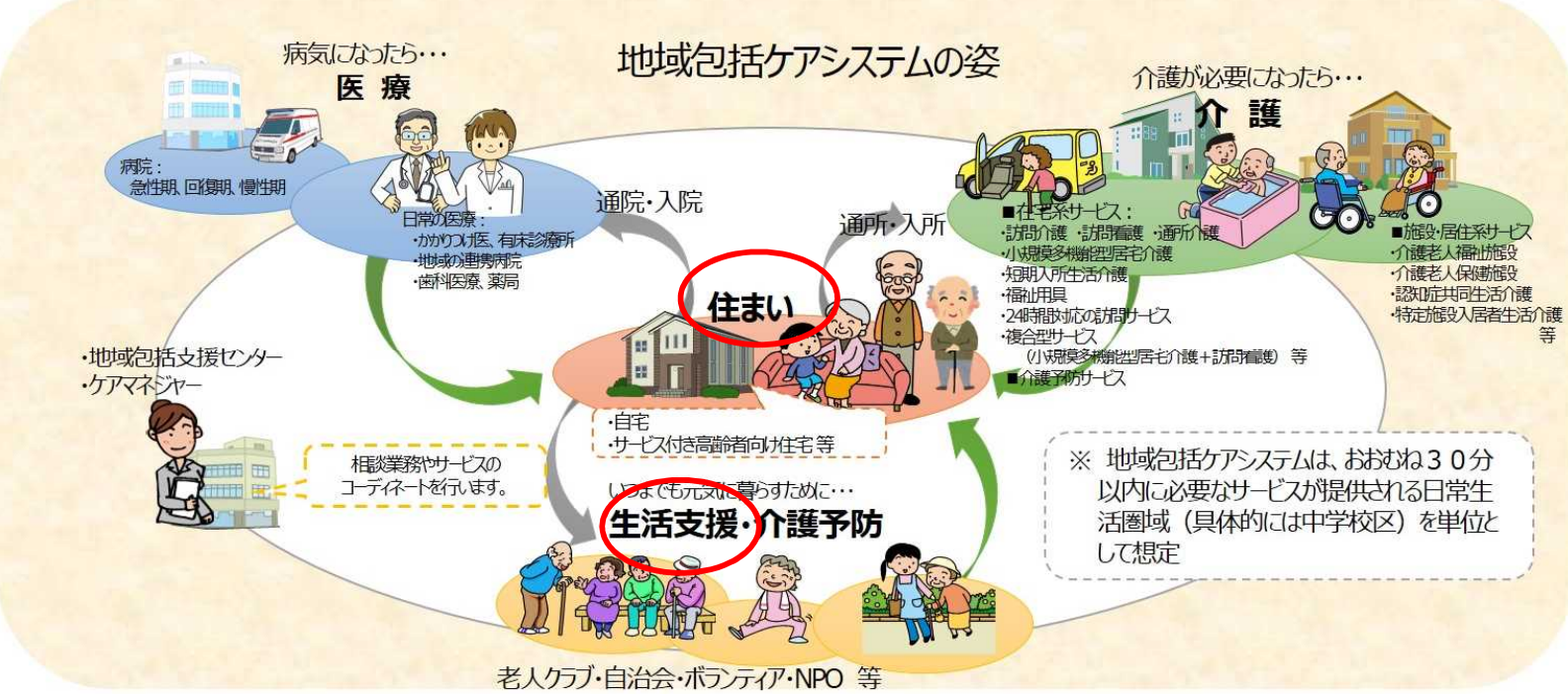
居住支援の取組みの推進 （居住支援法人制度・ 業務支援措置と 先行的な取組みの紹介）

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年を目途に、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歳以上人口が急増する大都市部、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

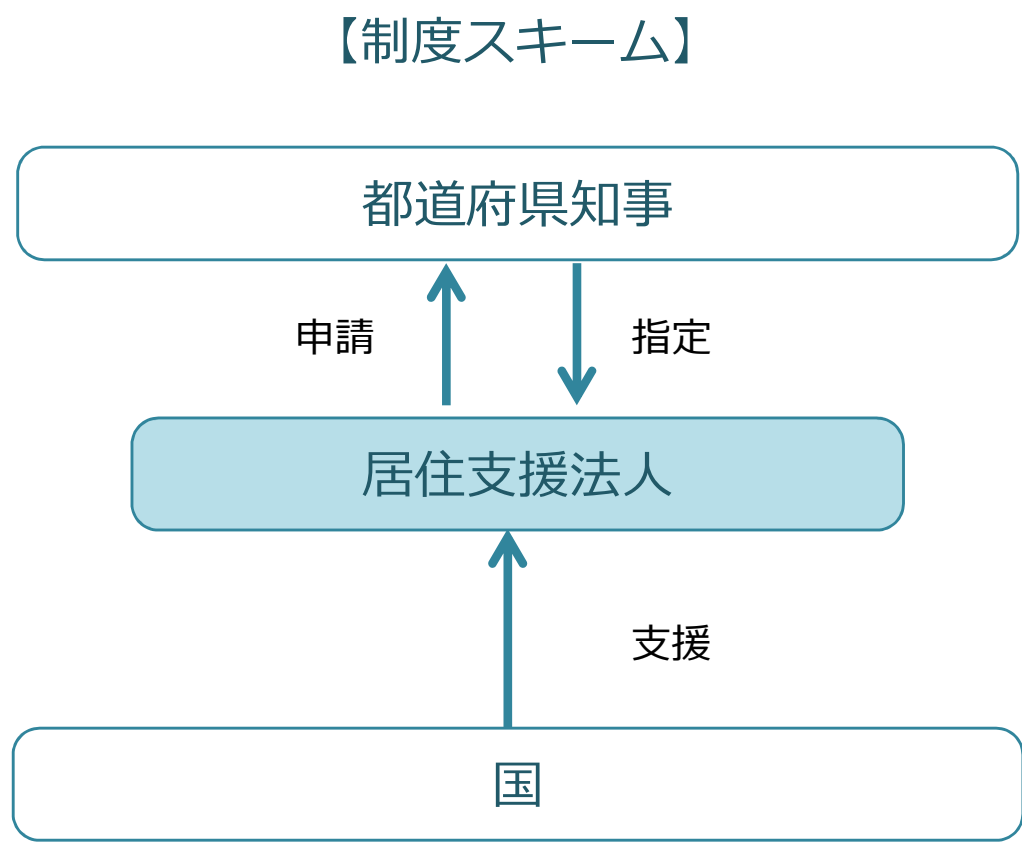
● 居住支援法人の行う業務

- 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。

● 居住支援法人への支援措置

- ・ 居住支援法人が行う業務に対し支援（定額補助、補助限度額1,000万円等）。
- ・ [R2年度予算] 共生社会実現に向けたセーフティネット機能強化・推進事業（10.5億円）の内数



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

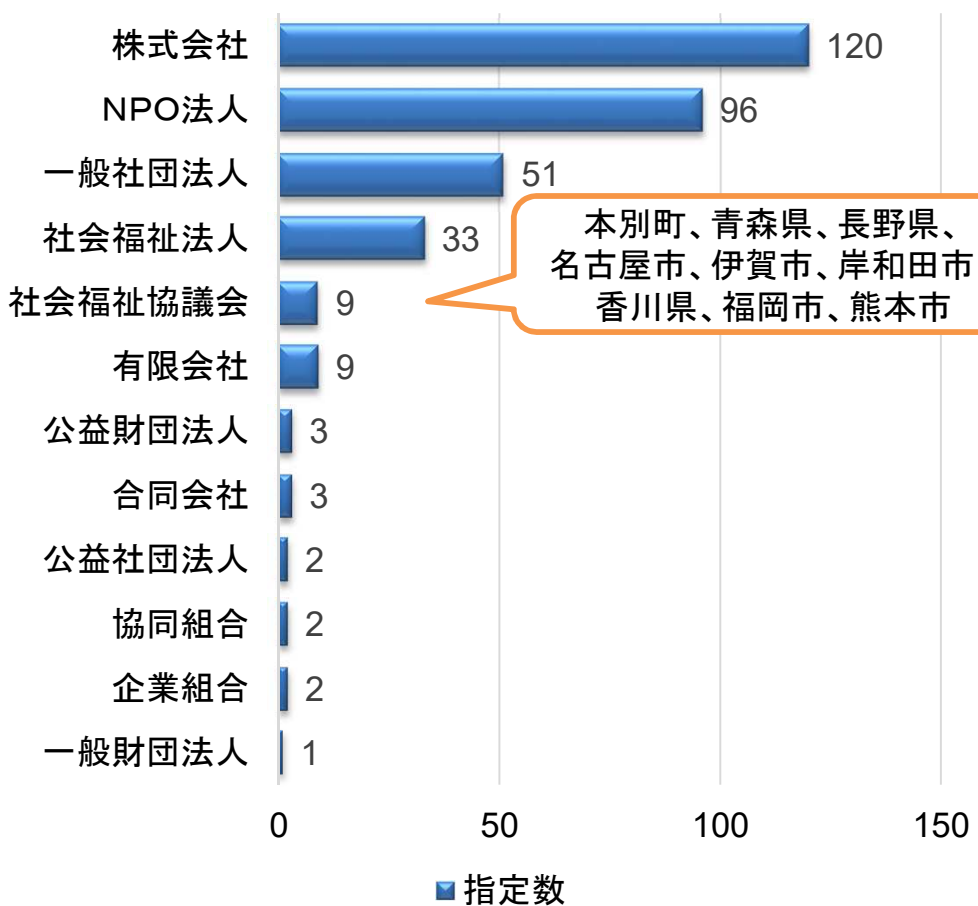
- ③ 登録家賃債務保証業者と連携を図る旨が「支援業務の概要に関する事項」を記載した書類に記載されている場合

➤ 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**

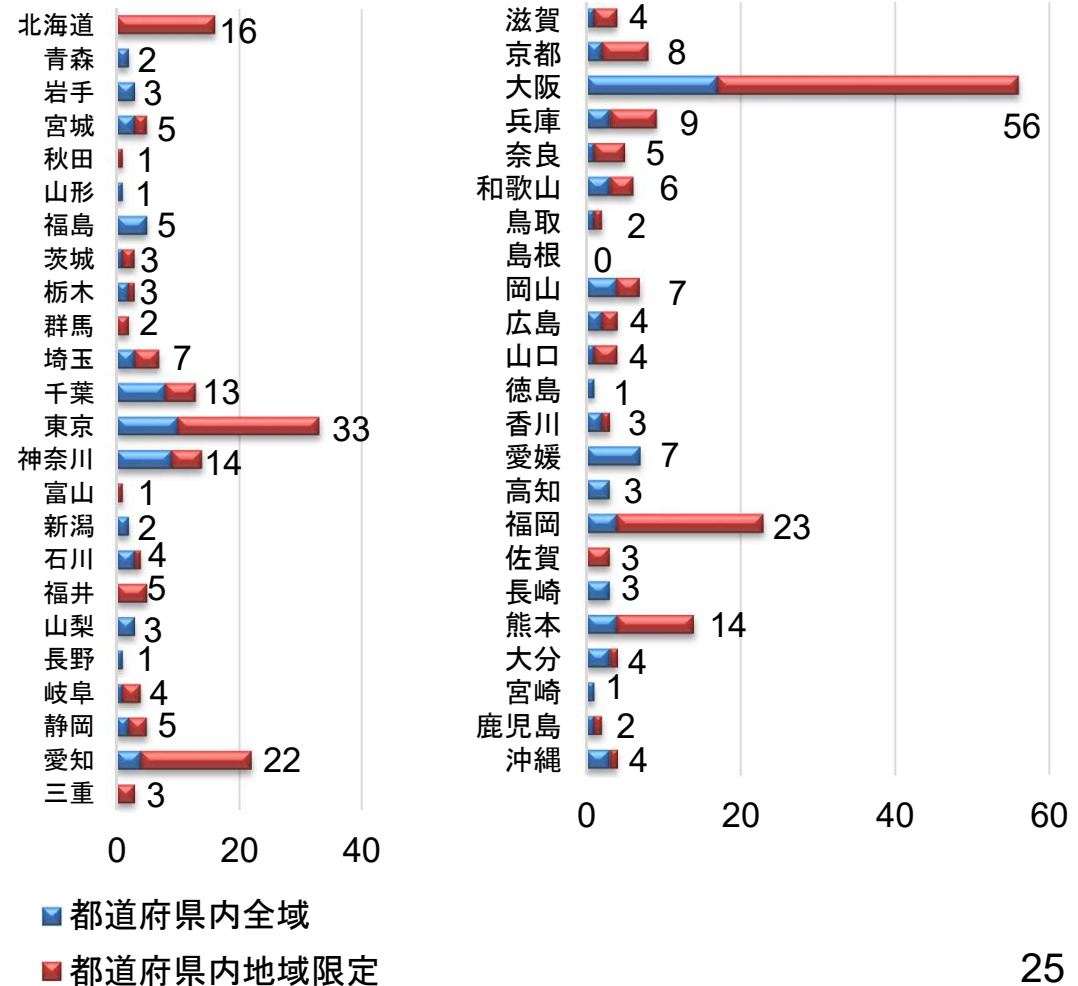
居住支援法人制度の指定状況

- 46都道府県 331法人が指定（R2.7.31時点）
- 法人属性別では、株式会社およびNPO法人の指定が多い状況（全体の約65%）
- 都道府県別では、大阪府が56法人と最多指定。指定実績がないのは1県

■ 法人属性別



■ 都道府県別



居住支援協議会等活動支援事業の概要

目的

- 住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭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（新たな住宅セーフティネット制度における住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅等）への円滑な入居の促進を図るため、居住支援協議会等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2年度予算：共生社会実現に向けた住宅セーフティネット機能強化・推進事業（10.5億円）の内数

- [事業主体] 住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会等
- [補助率] 定額 [上限額は以下を参照]
- [事業期間] 令和2～6年度（5年間）

事業内容

居住支援協議会または居住支援法人等が行う、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の円滑化に関する活動等に係る事業への支援

【補助上限額】 10,000千円/協議会等（なお、外国人の入居の円滑化に係る活動を行う場合は12,000千円/協議会等）

【募集期間】 居住支援協議会：令和2年3月26日～8月31日
居住支援法人：令和2年4月28日～5月29日

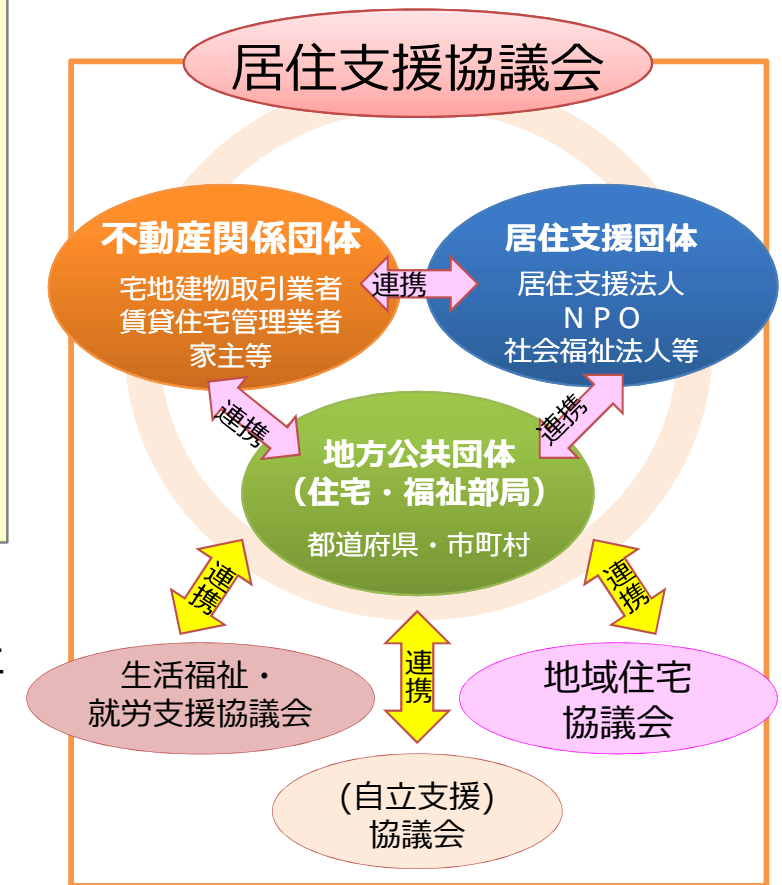
- 【対象事業】
- ・入居前支援（相談窓口の開設や不動産店・内覧の同行等）
 - ・入居中支援（見守りや生活相談、緊急時対応等）
 - ・死亡・退去時支援（家財・遺品整理や処分、死後事務委任等）
 - ・セミナー・勉強会等の開催（制度や取組等の周知普及）
 - ・関係者間のネットワーク形成や拡充に資する取組み 等

居住支援協議会の概要

- 地方公共団体、不動産関係団体、居住支援法人等が連携して協議会を設立
- 設立状況；98協議会（全都道府県・51市区町）が設立（R2.6.30時点）

居住支援法人の概要

- 都道府県により、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 が指定
- 設立状況；314者（46都道府県）が指定（R2.6.30時点）



- 予定している活動項目（①～③）に応じて、支援体制の整備（基本項目）と実績見込みの設定（加算項目）により年度当初の交付決定額を一旦決定。（中間検査を踏まえて、最終的な交付決定額を決める予定。）
- 昨年度に補助金を受けた法人のうち、**執行率が80%以上**であった法人は、選定に係る事前審査を省略。それ以外の法人は、応募書類の提出及び提出書類の審査を経る必要あり。

＜補助上限額1,000万円※（補助率10/10）交付決定額の範囲で、実績に応じて補助金を交付＞
※外国人向け居住支援を行う場合は、補助上限額1,200万円

基本項目【①は必須】

下記を実施するための体制が整備されていることが必要です

活動項目	事業内容
① 入居前支援 【必須】	相談窓口や訪問等による相談対応、不動産店への同行 等
② 入居中支援 【任意】	訪問等による見守り、緊急時の駆けつけ対応、生活相談や就労支援 等
③ 死亡・退去時支援 【任意】	死後事務委任、家財、遺品の整理や処分等

①～③の組合せパターン（4つ）から選択

パターン	上限額	パターン	上限額
①のみ	200万円	①・③	250万円
①・②	300万円	①・②・③	350万円

【上記上限額適用の要件】担当者（複数人の合計でも可）が週30時間以上勤務していること（週30時間未満は1/2）

加算項目※1【任意】

※1 応募法人数次第で、調整率を乗じる場合あり

① 入居相談解決 [上限530万円]

（入居した件数に応じて加算）
「解決件数」×「住宅の類型別の単価」（上限まで）
●民間賃貸住宅（1件あたり10万円）
●セーフティネット住宅（1件あたり12万円）
●サ高住・有料老人ホーム（1件あたり1万円）等
※一時宿泊施設・通所施設等は対象外

② セミナー、勉強会等開催・参加 [上限50万円]

・活動地域内での連携を目的としたセミナーの開催等

特定加算項目【任意】

外国人向け居住支援 [上限200万円]

・バイリンガル支援員等の雇用

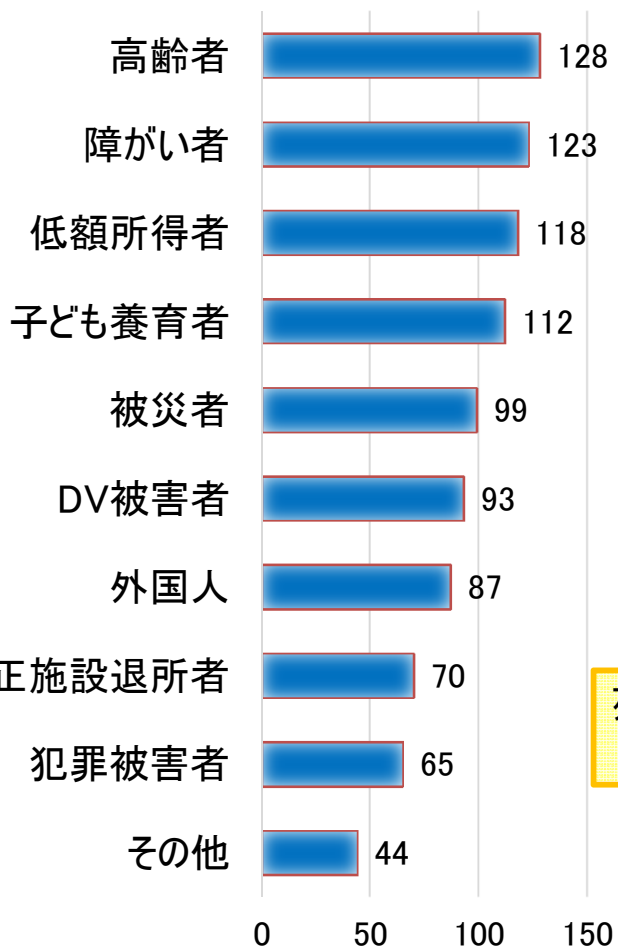
スタートアップ加算【基本項目上限額×1.2】

・法人指定後1年未満の法人を対象に、基本項目上限額に20%を自動加算

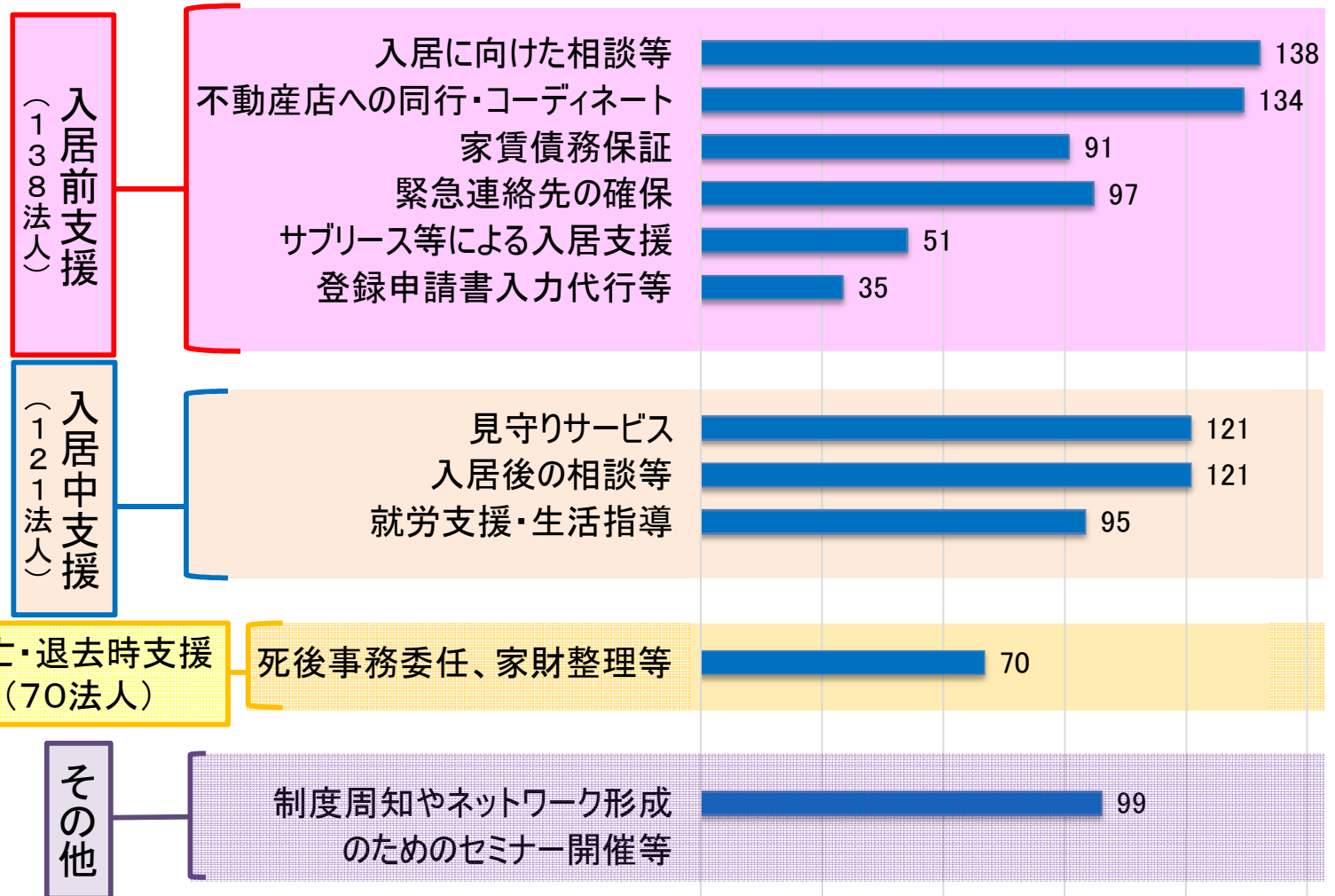
令和元年度居住支援法人活動支援事業の応募状況等

- 令和元年度は、161法人が応募（交付決定は138法人）
- 多くの法人では、高齢者、障がい者、低額所得者等を事業対象者として活動
- 相談窓口等の入居前支援は全138法人が実施。見守り等の入居中支援も約9割の法人が実施

事業対象者



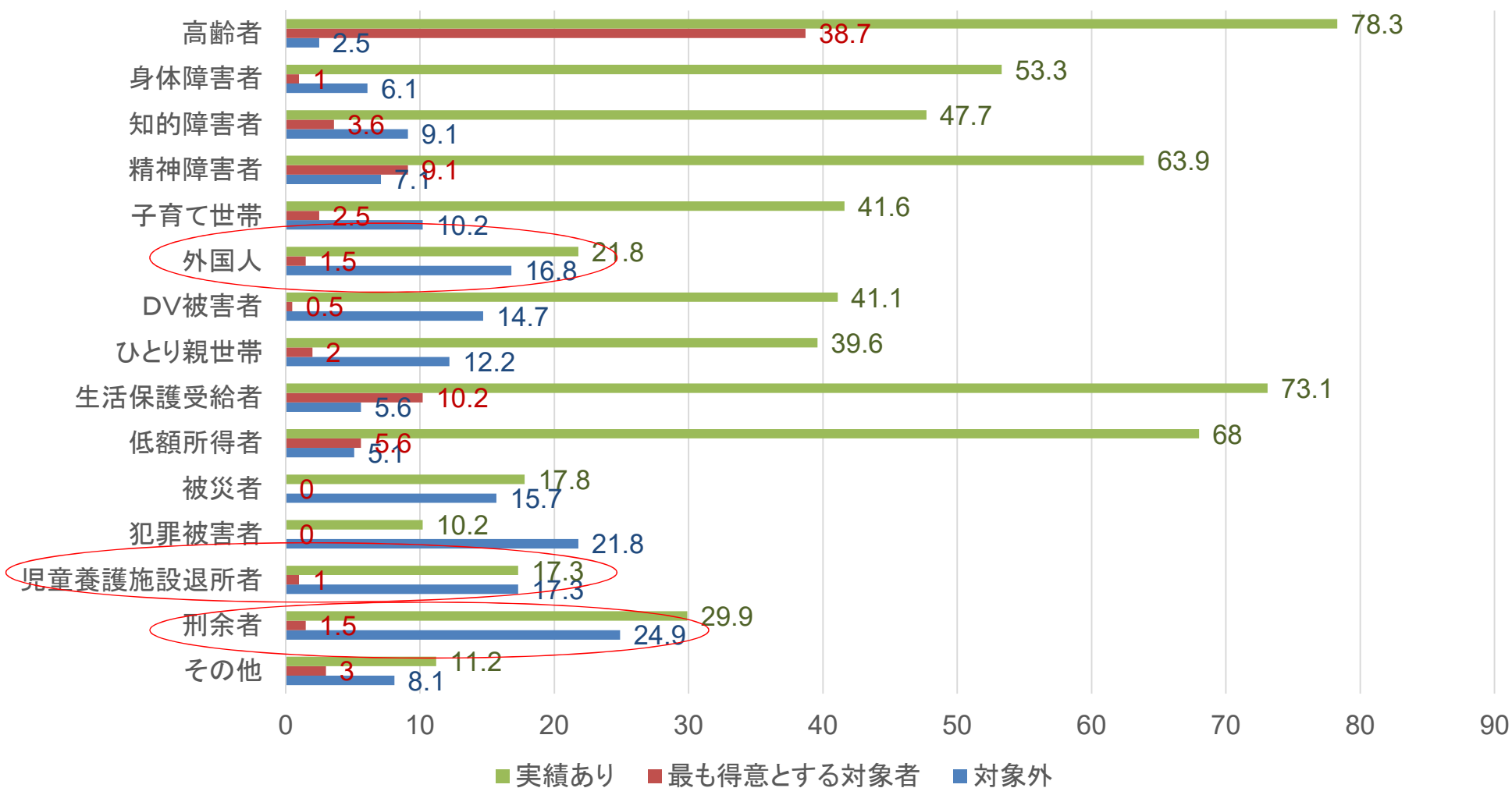
事業内容



(FS調査結果)属性別の支援状況

- 支援実績を見ると、**幅広い属性に対して支援**していることが見てとれる。
- 一方で、**最も得意とする対象者には偏り**があり、**対象外の属性も一定程度存在**。

【①対象者ごとの実績あり・(実績なし)・対象外、②最も得意とする対象者】



(FS調査結果)職員数、居住支援に関わる職員数

- 居住支援に関わる職員数は、社団法人等、NPO、社会福祉法人、営利団体の順で多い。
 (平均は**5.14人**。)

【職員数】

		合計	(8)-1. 職員数							平均
			5人未満	5~9人	10~49人	50~99人	100~199人	200人以上	無回答	
全体		197	48	30	18	8	8	7	78	50.84
		100.0	24.4	15.2	9.1	4.1	4.1	3.6	39.5	
法人種類 (6区分)	社会福祉法人(社会福祉協議会以外)	27	6	2	0	1	5	4	9	209.50
	社会福祉協議会	5	1	0	0	1	0	1	2	124.67
		100.0	20.0	0.0	0.0	20.0	0.0	20.0	40.0	
	NPO法人	74	14	14	10	2	2	1	31	21.12
		100.0	18.9	18.9	13.5	2.7	2.7	1.4	41.9	
	社団法人・財団法人・協同組合	34	11	6	2	2	0	0	13	9.57
		100.0	32.4	17.6	5.9	5.9	0.0	0.0	38.2	
営利団体	54	15	8	5	2	1	1	22	24.00	
	100.0	27.8	14.8	9.3	3.7	1.9	1.9	40.6		
その他	3	1	0	1	0	0	0	1	14.00	
	100.0	33.4	0.0	33.3	0.0	0.0	0.0	33.3		

【居住支援に関わる職員数】

		合計	(8)-4. 居住支援に関わる職員数:計					平均
			3人未満	3~4人	5~9人	10人以上	無回答	
全体		197	28	43	25	10	91	5.14
		100.0	14.2	21.8	12.7	5.1	46.2	
法人種類 (6区分)	社会福祉法人(社会福祉協議会以外)	27	9	2	2	2	12	4.80
	社会福祉協議会	5	2	1	0	0	2	2.00
		100.0	40.0	20.0	0.0	0.0	40.0	
	NPO法人	74	4	18	12	4	36	5.29
		100.0	5.4	24.3	16.2	5.4	48.7	
	社団法人・財団法人・協同組合	34	7	6	4	2	15	6.32
		100.0	20.6	17.6	11.8	5.9	44.1	
営利団体	54	5	16	6	2	25	4.72	
	100.0	9.3	29.6	11.1	3.7	46.3		
その他	3	1	0	1	0	1	4.50	
	100.0	33.4	0.0	33.3	0.0	33.3		

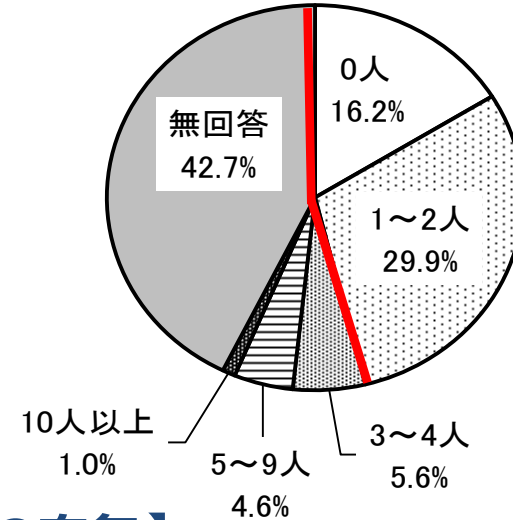
(FS調査結果)職員数、居住支援に関わる職員数

- 居住支援の専従職員数は、「1～2人」、次いで「0人」が多い。
- 45法人（**23.8%**）で**宅地建物取引士が配置**されている。

N=197

【居住支援に関わる職員数(専従)】

	回答数	%
0人	32	16.2
1～2人	59	29.9
3～4人	11	5.6
5～9人	9	4.6
10人以上	2	1.0
無回答	84	42.7
合計	197	100.0



【居住支援に関わる職員のうち専門職配置の有無】

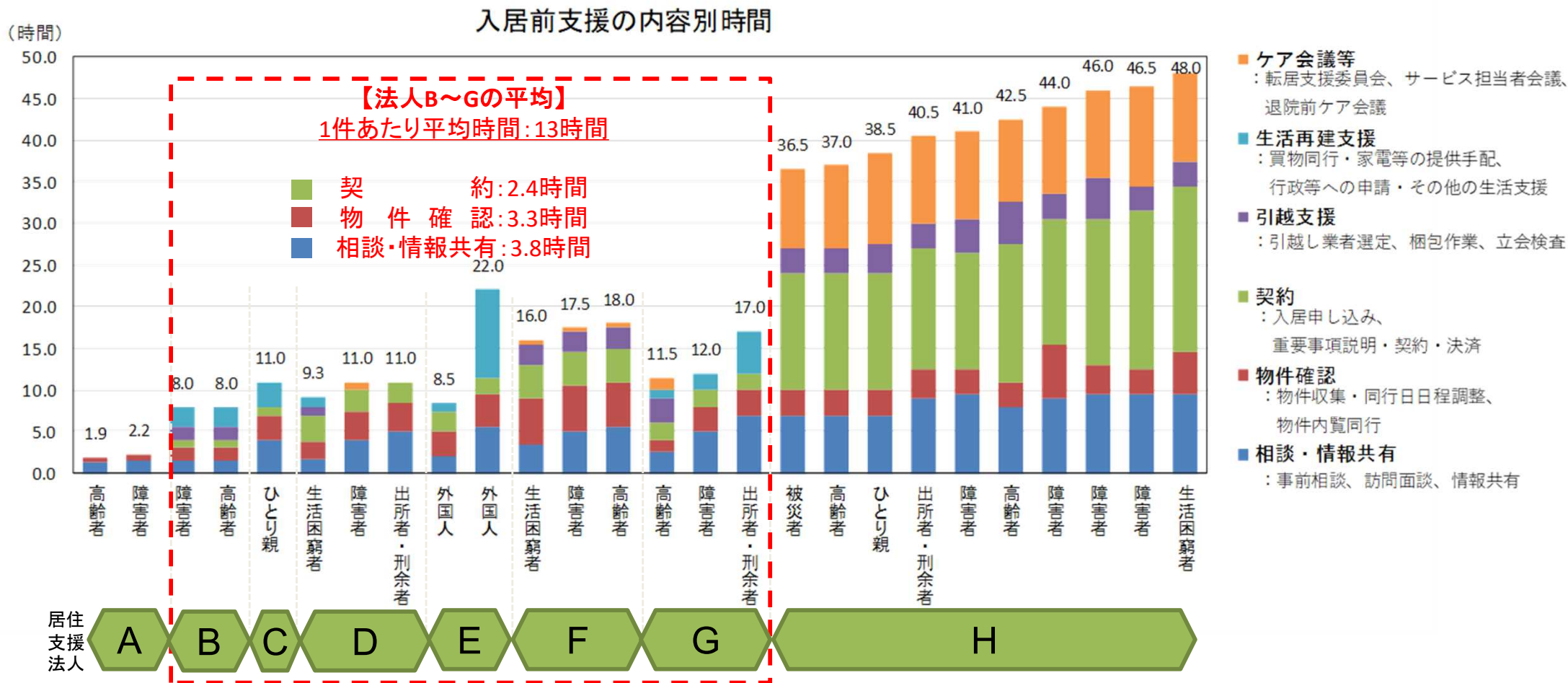
介護福祉士	8
看護師	7
社会福祉主事	6
行政書士	5
ファイナンシャルプランナー	6
相談支援専門員	4
保育士	2
弁護士	2
理学療法士	2
賃貸不動産経営管理士	1
障がい者ケア計画専門員	1
コミュニティソーシャルワーカー	1
社会貢献支援員	1
ヘルパー2級	1
産業カウンセラー	1
心理相談員	1
児童厚生指導員	1
一級建築士	1
福祉住環境コーディネーター	1
保護司	1
作業療法士	1
キャリアカウンセラー(CDA)	1
司法書士	1
税理士	1
合計	57

	回答数	%
あり	92	46.7
なし	97	49.2
無回答	8	4.1
合計	197	100

カテゴリー名	n
宅地建物取引士	45
社会保険労務士	2
介護支援専門員	30
社会福祉士	32
精神保健福祉士	18
保健師	2
臨床心理士	0
その他	57
無回答	7
非該当	97
全体	100

(居住支援費用調査結果)入居前支援に要する内容と時間

- 1件あたり10～20時間かけている法人が多い (B～Gの1件あたり平均は約13時間)
- 契約、物件確認、相談・情報共有はほとんどの法人で実施 (B～Gの平均は合計9.5時間)



(参考) 平成30年度の相談実績

	社団法人A	社福法人B	NPO法人C	NPO法人D	NPO法人E	社福法人F	NPO法人G	社協H
①相談件数	306	45	80	214	195	27	69	330
②成約件数	57	4	50	137	36	8	10	31

注) 法人Aはフェースシート調査結果より

資料: 国土交通省「居住支援に要する費用調査」(令和元年7月実施)

①単身の低額所得高齢者に対し、経済的困窮と社会的孤立の両面を支援

○NPO法人 抱樸（福岡）

- ・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を実施

③ひとり親子育て家庭に特化した伴走型サポートを実施

○NPO法人 リトルワンズ（東京）

- ・生活的基盤を安定するために必要な社会的スキルを身につける自立サポートを実施
- ・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・空き室とひとり親世帯をマッチング
- ・社会的・情動的孤立からの救済のため、イベントやセミナーを開催

⑤要配慮者が希望する物件を法人として借り上げ、居住支援を実施

○社会福祉法人 悠々会（東京）

- ・要配慮者へのヒアリングにより、希望にあった物件を探し、法人として一部屋ごとにサブリース契約を締結。入居後は24時間見守りサービスや日常生活支援を実施

②不動産会社とNPOが表裏一体のスタイルで、「決して断らない」支援を実現

○NPO法人 ワンエイド（神奈川）

- ・不動産会社とNPO法人の2つの顔を持ち、住宅探しから生活相談まで、あらゆる相談に対し断らずに支援。
- ・フードバンク活動も併せて展開。

④外国人に特化し、多言語による入居や退去の相談・支援を実施

○NPO法人 かながわ外国人すまいサポートセンター（神奈川）

- ・多言語コーディネータースタッフによる入居相談の受付
- ・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
- ・物件説明や契約の際など必要に応じて通訳ボランティアを派遣

⑥住まいの確保と住まい方の包括支援を社協として実施

○熊本市社会福祉協議会（熊本）

- ・賃貸借契約時に求められる保証を社協が行い、入居時から退去時までの包括的かつ継続的な支援を実施

居住支援法人の指定が進んでいない理由

制度の周知不足(11件)

- 制度を広く周知できていないため。
- 県住宅部局と福祉関係者に繋がりが少ないため、制度の周知がなかなか進まないから。
- 居住支援法人となり得る団体への周知や働きかけが不足しているから。

居住支援団体の少なさ(11件)

- 県内に居住支援を行っている団体が少ないから。
- 居住支援を行っている団体が見当たらない。
- 県内に居住支援業務等を行っている法人等の数がそもそも少ない。

指定を受けることのメリットについて(10件)

- 居住支援法人が指定を受けるメリットが感じられないことが考えられる。
- 指定された法人のメリットが少ないため。
- 指定基準への適合や手続きと比較し、法人の指定を受けるメリット等が弱いため。

その他

- 複数の問合せはあるが、財務状況や実績の面から指定に至っていない。
- 指定は申請によるものであること、また住宅事情が都市部とは異なることが考えられる。
- 指定を受ける手続きの煩雑さ。
- 市町村や居住支援法人などを介して実態調査を行っているが、対象となりうる団体等の掘り起こしに難航している。

居住支援法人の活動事例 NPO法人 抱樸

■設立年月日 平成12年11月
■法人所在地 福岡県北九州市
■支援エリア 主に北九州市、福岡市その周辺

■居住支援に係る体制 34名（平成31年1月現在）
■対象者 高齢者、障がい者、生活困窮者等

事業の特徴

- 住まいにおける課題を、経済的要因だけでなく社会的孤立にも対応し解決させる。
- 家賃債務保証業者と連携し、生活支援付き連帯保証の仕組みを構築。
- 空き家・空き室のサブリースと、上記連帯保証に仕組みを組み合わせた、見守り付き支援住宅の運営。

主な活動内容

1. 入居前支援

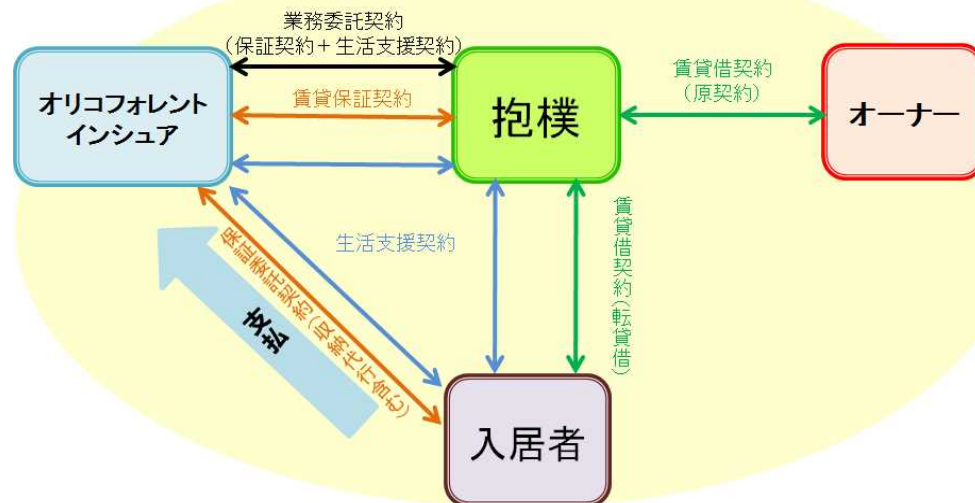
- 常設の相談窓口及び定例相談会により入居相談の受付。
- 地元の不動産会社と連携し、物件情報を提供。
- 不動産会社への同行、物件の検討・選定、契約手続きのアドバイス、引っ越し準備及び対応等を実施。

2. 入居後支援

- 定期的な連絡・訪問、就労支援、健康・医療面の支援、近隣トラブルの解消、金銭面の課題解決等多岐にわたる支援を実施。
- 保証人がいない者からの相談に応じ、法人自らが保証人となる「保証人バンク」を実施。
- 家賃債務保証業者であるオリコフォレントインシュアと連携し、債務保証と生活支援の一体型サービス(生活支援付き連帯保証)により、拒否しない住居支援を実現。

3. 見守り付き支援住宅の運営

- マンションの空き室を借り上げ、管理人を配置。生活支援付き連帯保証を要配慮者に提供する、地域課題解決型の住宅を運営。



実績 (H30.4~H31.2)

入居相談件数：418件（不動産店同行等含む）、
うち、成約件数：239件
見守り実施件数：1,070件
生活相談件数：459件
家賃債務保証：29件

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

- 居住支援に係る体制 2名（平成30年11月現在）
- 対象者 住宅確保要配慮者全般

事業の特徴

- 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。
- 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。
- 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。

主な活動内容

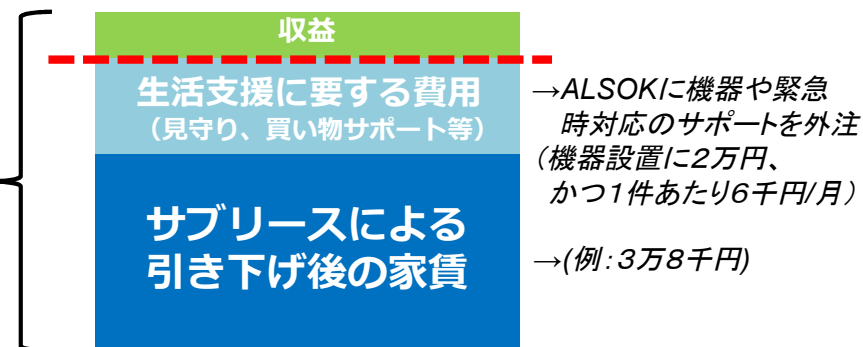
1. 「まるごと安心賃貸住宅」の展開

- 常設の相談窓口及び相談会により、相談を受付。
- 要配慮者が希望する物件をオーナーより借り上げ、低廉家賃で賃貸。
- 借り上げた全ての物件に、24時間見守りシステムと自動消火装置、スプリンクラーを整備。
- 入居後はセンサーや定期的な巡回による見守りサービスを実施。
- 社会福祉法人のノウハウを活かし、介護や看護が必要となった際に様々な関係機関と連携し、速やかに対応。
- 引っ越し、荷物設置、行政機関への手続きや申請等、日常生活の様々な支援を実施。

実績 (H30.4~H31.2)

- 入居相談件数：390件
- うち、入居に繋がった件数：35件
- 見守り実施件数：35件
- 生活相談件数：35件
- 家賃債務保証：1件

本人に提示する家賃
= 元の家賃
→(例: 5万円)



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

- 居住支援に係る体制 3名（平成30年12月1日現在）
- 対象者 高齢者、障がい者、生活困窮者、刑余者、被災者等々

事業の特徴

- 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実施。
- 入居時から退去時の生活保障まで、包括的かつ継続的な支援を実施。
- 福祉的観点を重要視し、入居後の生活相談を密にすることで寄り添い型の支援を実現。

主な活動内容

1. 入居前支援

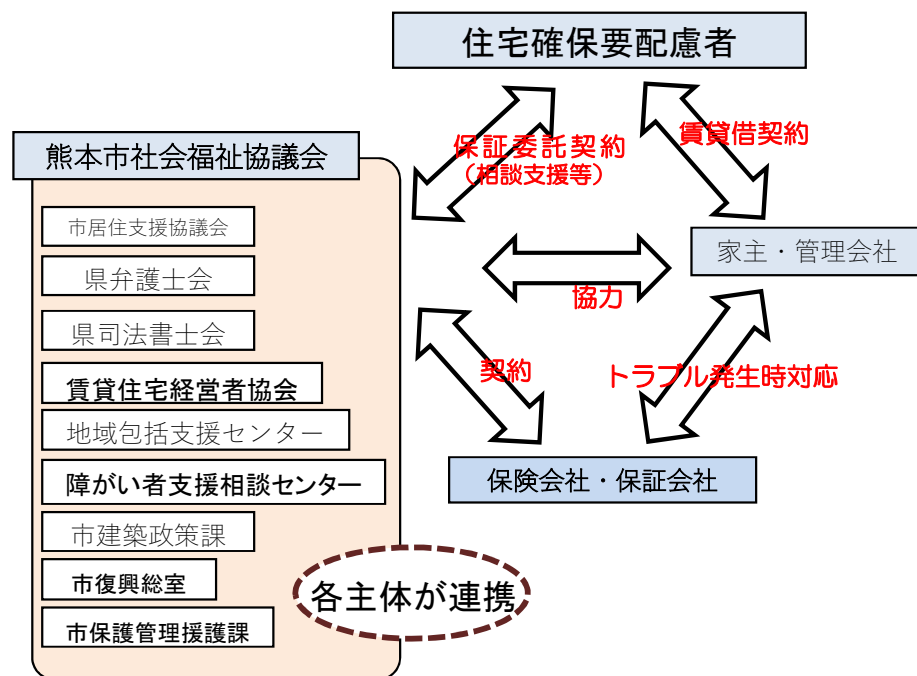
- 相談窓口の開設及び相談会の開催。
- 内覧同行、契約時の立会い。
- 支援プランの作成。
- 必要なサービスのコーディネート。
- 賃貸借契約時の保証人引受。

2. 入居後支援

- 定期または随時の見守り、声かけ。
- 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。

3. 包括的支援のための保証制度

- 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、家財等の片付け、各種手続きの代行等。



実績 (H30.4～H31.3)

- 入居相談件数：310件
- うち、入居に繋がった件数：30件
- 生活相談件数：39件
- 家賃債務保証：7件

全国居住支援法人協議会（略称：全居協）の設立

- 平成29年10月の住宅セーフティネット法の改正によって多様な居住支援を担う民間企業、団体等を都道府県が居住支援法人として指定する制度が創設されたが、居住支援法人のあり方は手探りの段階。法人が行う事業、地域のパートナー、効果的な支援モデル、住宅確保要配慮者のニーズ把握の方法と活動への反映など多様な課題が存在。
- 課題の認識と解決のために、全国の居住支援法人等が相互に情報を共有し、課題を学び、活動の参考にする必要。課題をともに協議し、有効なソリューションのあり方を模索することにより、居住支援法人の活動に資することを目的として「全国居住支援法人協議会」が設立。

1. 名称： 一般社団法人 全国居住支援法人協議会
2. 設立： 令和元年6月29日に設立総会・理事会を開催。理事等を選任
会長： 村木 厚子（元厚生労働事務次官、津田塾大学客員教授）
副会長： 三好 修（三好不動産社長、全国賃貸住宅経営者協会連合会会長）
代表副会長： 奥田 知志（NPO抱樸理事長、(一社)生活困窮者自立支援全国ネットワーク代表理事）
3. 会員数： 1号会員：84団体（議決権有）、2号会員：59団体（議決権無）、
賛助会員：15団体、21名 合計179団体・人

※居住支援法人及び指定を目指す団体が主対象（令和2年3月31日現在、6月末は各67、44、12、13 合計136団体・人）

4. 主な活動： ①居住支援法人の事業・人材育成に関する全国研修会の実施
②関連情報、先進事例の情報提供
③住宅確保要配慮者向け相談
④居住支援法人設立支援
⑤政府への提言



令和元年6月29日設立記念シンポジウムは全国から300名が参加

令和元年度の研修会

東京会場：令和元年12月2日（月）134名参加
大阪会場：〃 12月9日（月）137名参加
仙台会場：令和 2年 1月20日（月）46名参加
福岡会場：〃 2月17日（月）114名参加

居住支援協議会のさらなる 活用の検討

要配慮者に対する入居制限の状況・理由と必要な居住支援策

全国の不動産関係団体等会員事業者へアンケート調査（令和元年度実施、回答数1,988件）

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） ●50%以上 ◎40~49% ○30~39%						
	制限している	条件付きで制限している	第1位 (%)	第2位 (%)	入居を拒まない物件の情報発信	家賃債務保証の情報提供	契約手続きのサポート	見守りや生活支援	入居トラブルの相談対応	金銭・財産管理	死亡時の残存家財処理
高齢単身世帯	5%	39%	孤独死などの不安(82%)	保証人がいない、保証会社の審査に通らない(43%)		◎ (49%)		● (61%)			● (61%)
高齢者のみの世帯	3%	35%	孤独死などの不安(60%)	保証人がいない(46%)	○ (32%)	◎ (48%)		● (58%)			● (50%)
障がい者のいる世帯	4%	35%	近隣住民との協調性に不安(52%)	衛生面や火災等の不安(28%)	◎ (42%)	○ (32%)		● (60%)	◎ (48%)		
低額所得世帯	7%	42%	家賃の支払いに不安(69%)	保証会社の審査に通らない(54%)	○ (37%)	● (61%)		○ (31%)	○ (38%)	○ (37%)	
ひとり親世帯	1%	14%	家賃の支払いに不安(50%)	保証会社の審査に通らない(42%)	○ (37%)	● (52%)		◎ (42%)	○ (35%)		
子育て世帯	1%	9%	近隣住民との協調性に不安(40%)	家賃の支払いに不安(34%)	○ (38%)	◎ (43%)		○ (33%)	◎ (47%)		
外国人世帯	10%	48%	異なる習慣や言語への不安(68%)	近隣住民との協調性に不安(59%)	◎ (43%)	◎ (45%)	◎ (44%)		● (76%)		

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 99協議会が設立（令和2年7月31日時点）

- 都道府県（全都道府県） この他、60市区町村で設立検討中
- 市区町（52市区町） （うち19市区町村が令和3年度までに設立予定）

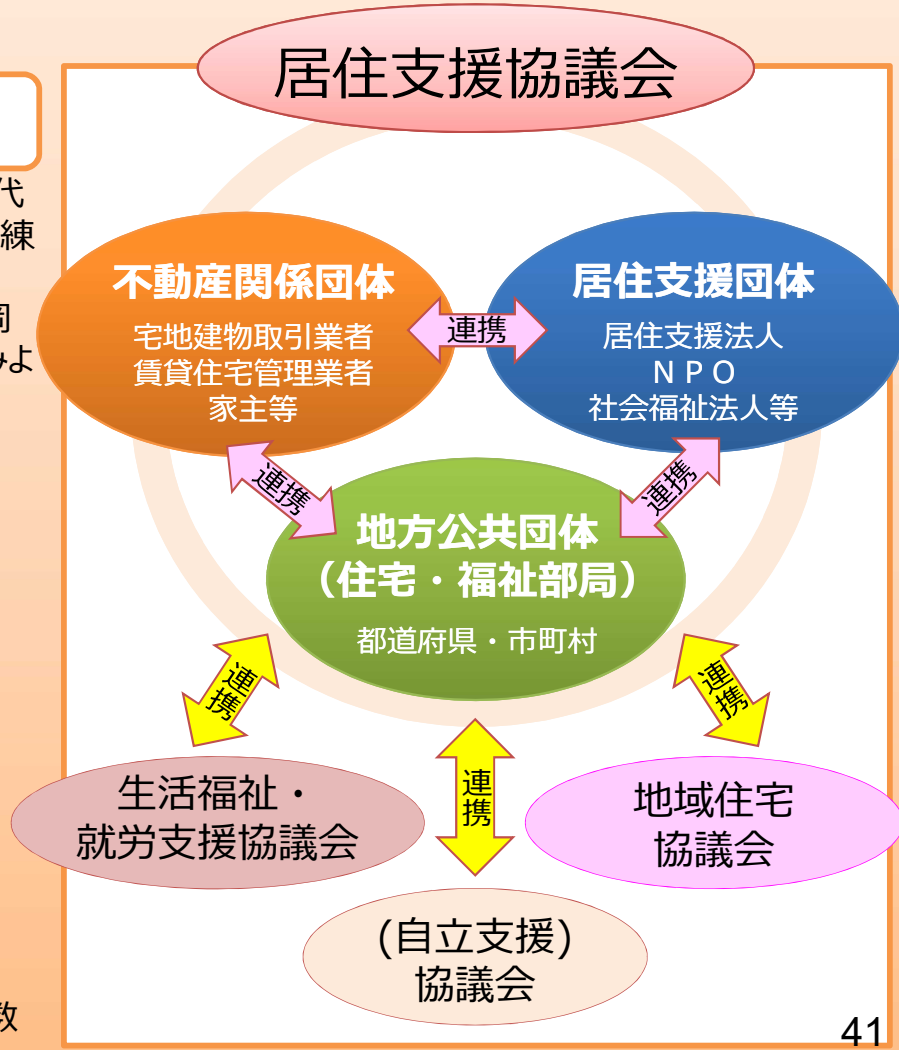
北海道札幌市、旭川市、本別町、横手市、鶴岡市、さいたま市、千葉市、船橋市、千代田区、新宿区、文京区、台東区、江東区、品川区、豊島区、北区、杉並区、板橋区、練馬区、葛飾区、大田区、世田谷区、江戸川区、八王子市、府中市、調布市、町田市、日野市、狛江市、多摩市、川崎市、横浜市、鎌倉市、岐阜市、小海町、名古屋市、岡崎市、京都市、宇治市、豊中市、岸和田市、神戸市、宝塚市、姫路市、広島市、東みよし町、東温市、北九州市、福岡市、大牟田市、うきは市、熊本市

(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

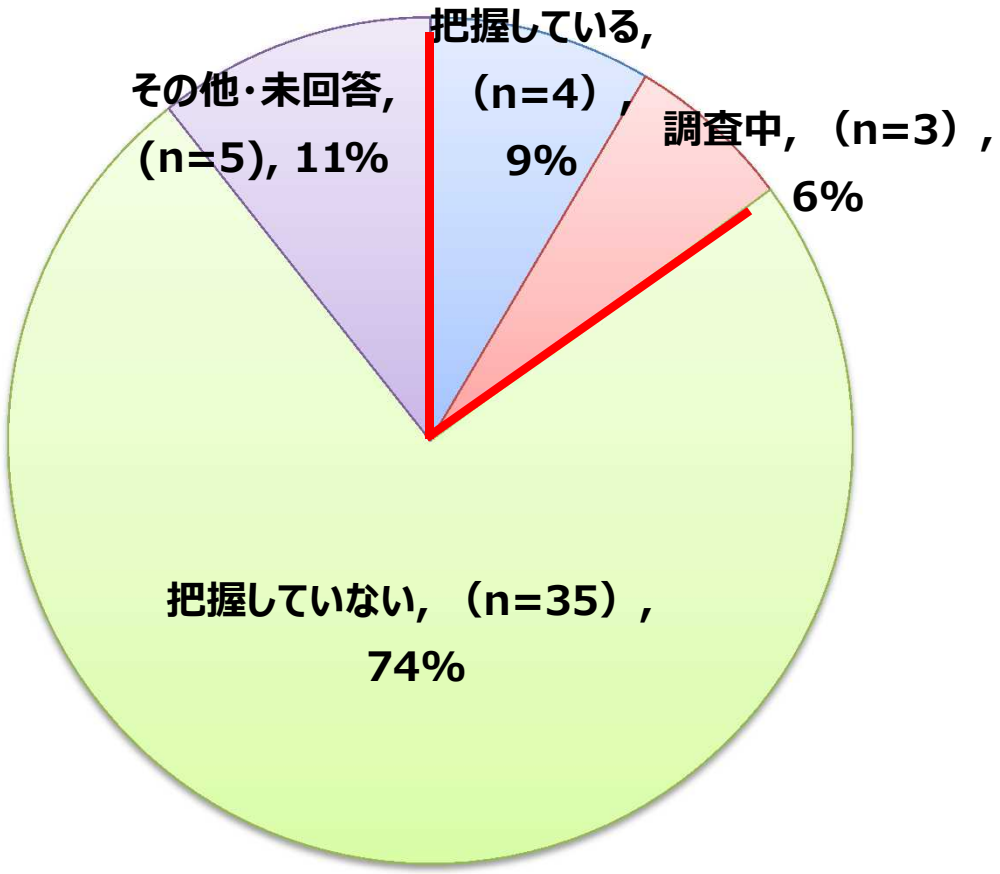
居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する取り組みを支援
〔令和2年度予算〕
共生社会実現に向けたセーフティネット機能強化・推進事業（10.5億円）の内数



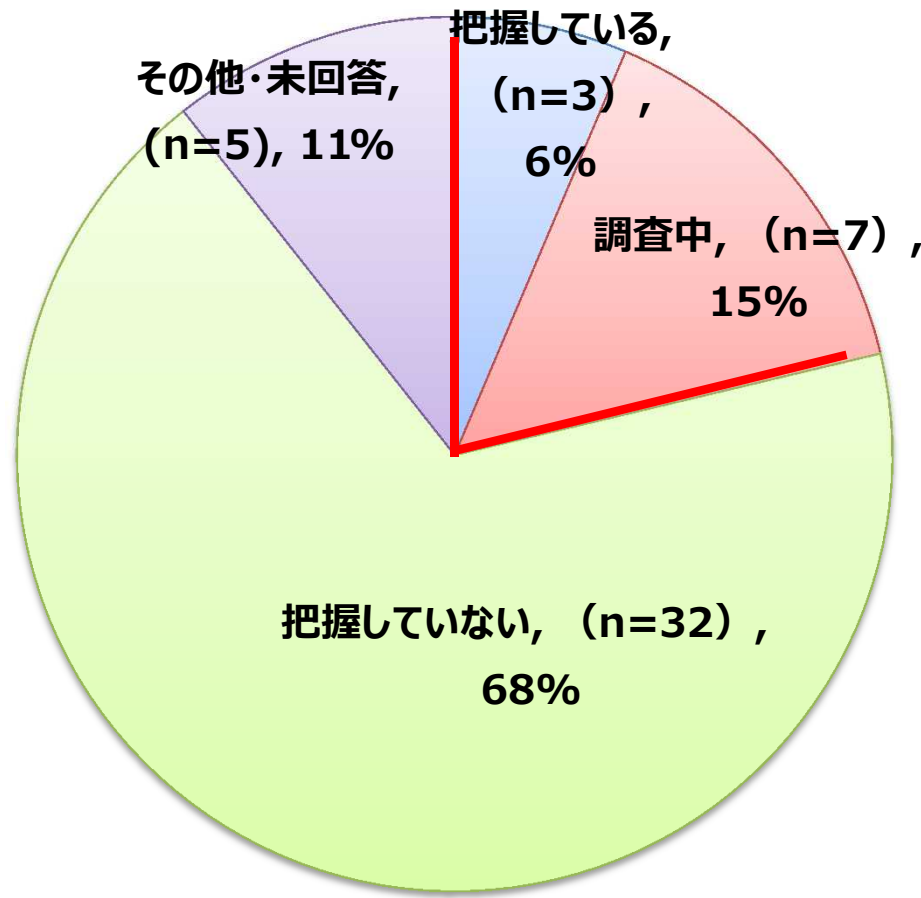
都道府県居住支援協議会による要配慮者世帯数・居住支援ニーズの把握状況

○ 県内の①要配慮者数、②居住実態・居住支援ニーズを把握している又は調査中の都道府県居住支援協議会は、**全体の①約15%、②約20%にとどまる。**
→ 47都道府県ごとで、要配慮者数、入居制限理由・不動産会社の求める居住支援策を調査中。

【要配慮者世帯数について】
(n=47)



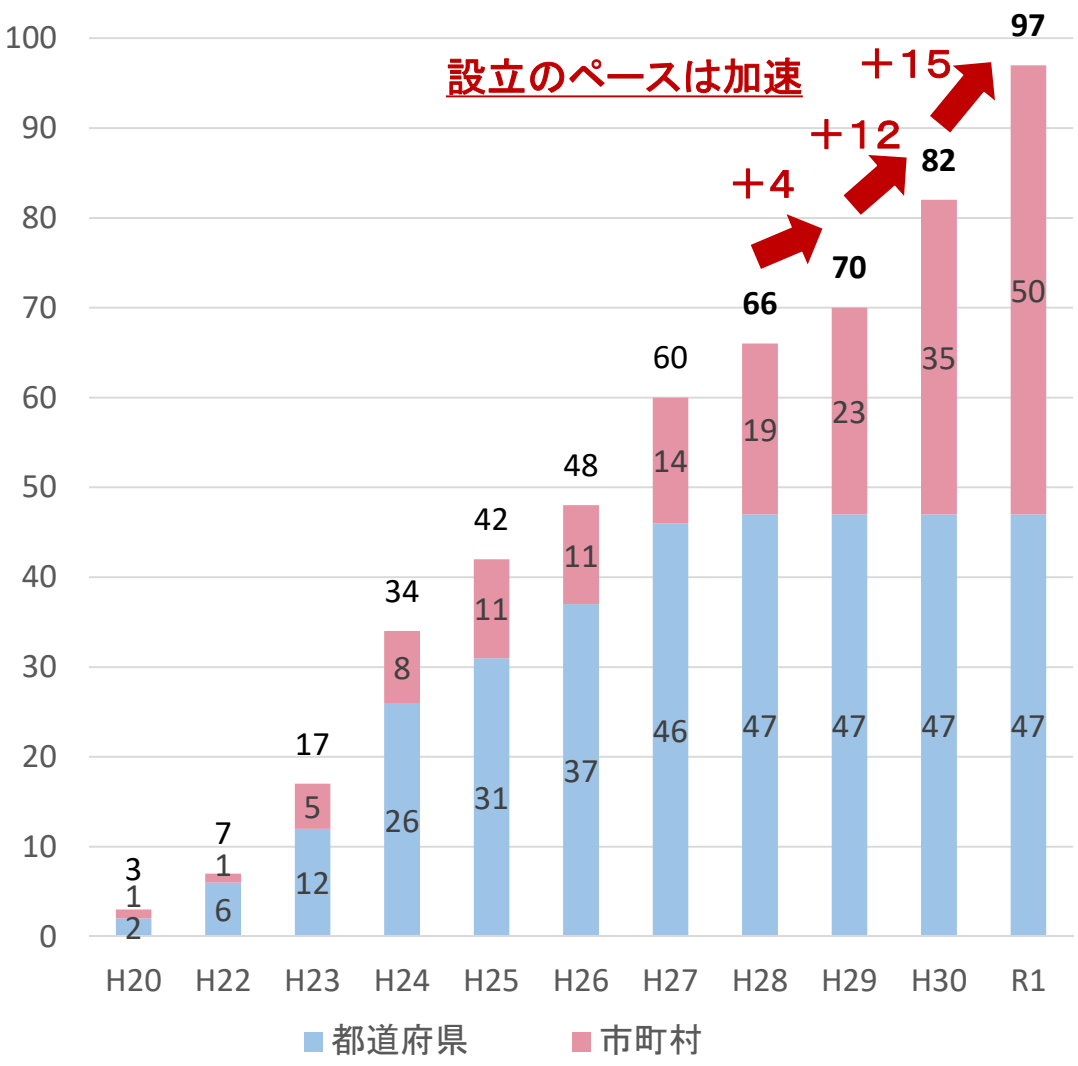
【居住実態・居住支援ニーズについて】
(n=47)



出典: 居住支援協議会の活動状況に関する調査(平成29年度)

居住支援協議会の設立状況等

【居住支援協議会の設立数の推移】



【協議会を設立している市区町】

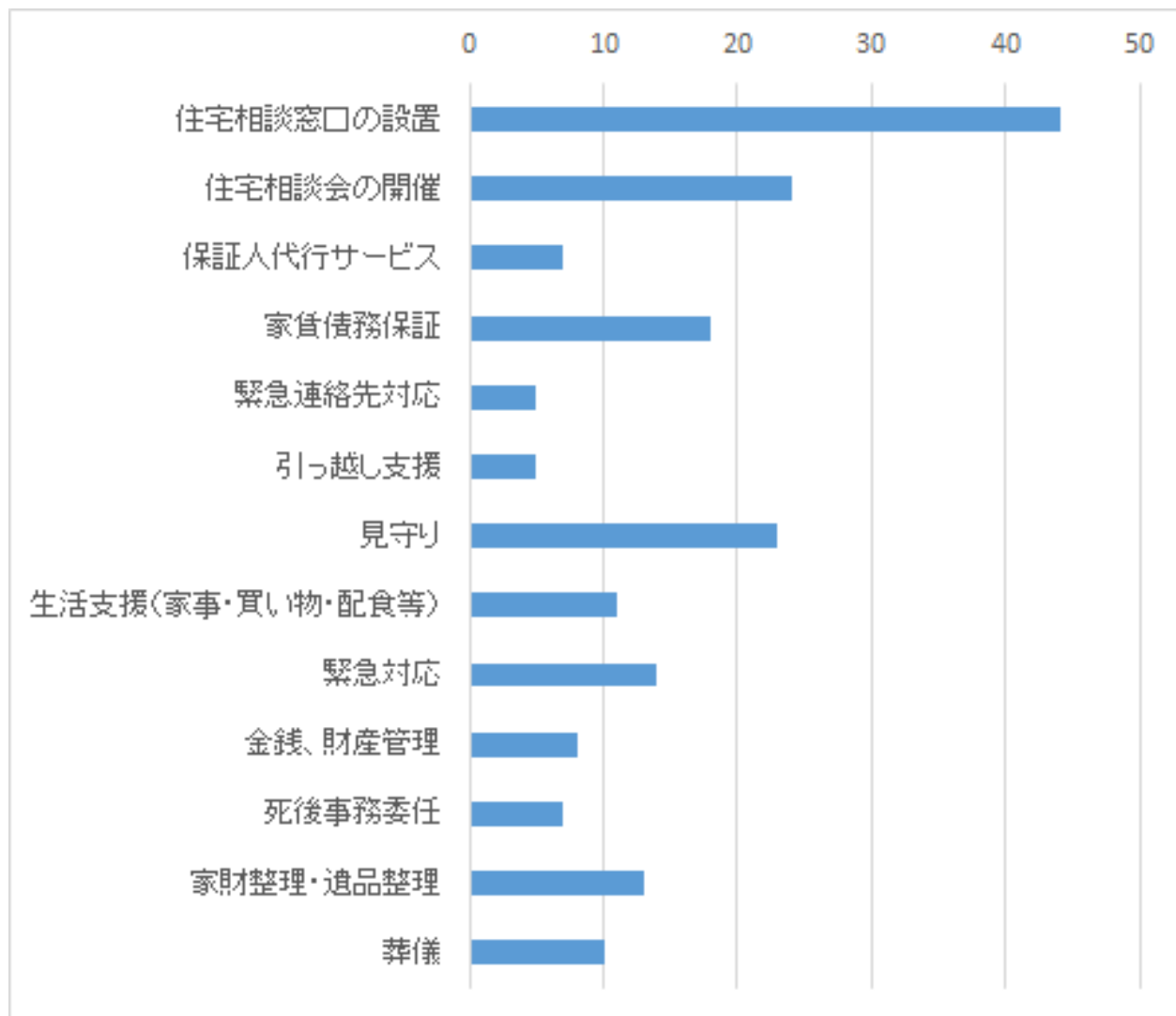
(R2年3月31日時点)

設立年度	市区町	数
H20年度	福岡市(3月)	1
H23年度	熊本市(7月)、江東区(9月)、神戸市(12月)、岐阜市(3月)	4
H24年度	豊島区(7月)、京都市(9月)、北九州市(11月)	3
H25年度	大牟田市(6月)、板橋区(7月)、鶴岡市(3月)	3
H27年度	調布市(12月)、北海道本別町(2月)、八王子市(2月)	3
H28年度	川崎市(6月)、千代田区(7月)、杉並区(11月)、世田谷区(3月)、日野市(3月)	5
H29年度	船橋市(5月)、多摩市(5月)、文京区(7月)、宝塚市(1月)	4
H30年度	名古屋市(5月)、江戸川区(7月)、うきは市(7月)、姫路市(7月)、広島市(7月)、横浜市(10月)、豊中市(11月)、台東区(1月)、千葉市(3月)、北区(3月)、横手市(3月)、鎌倉市(3月)	12
R1年度	宇治市(4月)、練馬区(4月)、東みよし町(4月)、町田市(5月)、狛江市(5月)、葛飾区(6月)、岡崎市(8月)、さいたま市(8月)、岸和田市(8月)、大田区(9月)、旭川市(11月)、札幌市(1月)、新宿区(2月)、品川区(2月)、東温市(2月)	15
計		50

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。

都道府県居住支援協議会への加入状況(R2.3.31.時点)

○ 県居住支援協議会への加入率が40%以下なのは、青森県・長野県・愛知県・三重県・和歌山県・福岡県・宮崎県・沖縄県の8県。

No.	行政庁	市町村数	加盟市町村数	加盟率 (加盟市町村数 /市町村数)
1	北海道	179	172	96%
2	青森県	40	12	30%
3	岩手県	33	23	70%
4	宮城県	35	35	100%
5	秋田県	25	23	92%
6	山形県	35	35	100%
7	福島県	59	59	100%
8	茨城県	44	40	91%
9	栃木県	25	25	100%
10	群馬県	35	17	49%
11	埼玉県	63	59	94%
12	千葉県	54	36	67%
13	東京都	62	37	60%
14	神奈川県	33	33	100%
15	新潟県	30	12	40%
16	富山県	15	15	100%
17	石川県	19	19	100%
18	福井県	17	17	100%
19	山梨県	27	27	100%
20	長野県	77	2	3%
21	岐阜県	42	24	57%
22	静岡県	35	23	66%
23	愛知県	54	7	13%

No.	行政庁	市町村数	加盟市町村数	加盟率
24	三重県	29	7	24%
25	滋賀県	19	19	100%
26	京都府	26	22	85%
27	大阪府	43	39	91%
28	兵庫県	41	41	100%
29	奈良県	39	39	100%
30	和歌山県	30	8	27%
31	鳥取県	19	19	100%
32	島根県	19	19	100%
33	岡山県	27	27	100%
34	広島県	23	23	100%
35	山口県	19	19	100%
36	徳島県	24	24	100%
37	香川県	17	17	100%
38	愛媛県	20	20	100%
39	高知県	34	34	100%
40	福岡県	60	4	7%
41	佐賀県	20	20	100%
42	長崎県	21	21	100%
43	熊本県	45	45	100%
44	大分県	18	18	100%
45	宮崎県	26	1	4%
46	鹿児島県	43	43	100%
47	沖縄県	41	5	12%

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基本的な方針 (平成29年国土交通省告示965号)

四 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に関する基本的な事項

2 居住支援活動の充実に関する基本的な事項

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進し、その居住の安定を確保するためには、各地域において、居住支援活動が積極的に行われる必要がある。

このため、まずは、地方公共団体の住宅部局並びに自立支援関連部局及び福祉関連部局、民間賃貸住宅の賃貸人、宅地建物取引業者及び賃貸住宅を管理する事業を行う者を会員とする団体、住宅確保要配慮者に対し居住に係る支援を行う法人等の関係者が密接に連携するためのプラットフォームとして居住支援協議会を設立し、相互の情報共有、住宅確保要配慮者や賃貸人に対する情報提供等に取り組む必要がある。**都道府県のほか、政令市、中核市等の比較的規模の大きな地方公共団体においては自ら居住支援協議会を設立するとともに、比較的規模の小さな地方公共団体においては都道府県の居住支援協議会の構成員となる等、地方公共団体が居住支援協議会の活動に積極的に取り組むことが重要である。**なお、都道府県の居住支援協議会と当該都道府県内の市町村の居住支援協議会は、居住支援活動の重複や不整合等を防止するため、双方の活動内容等に係る情報交換や必要な調整を行うことが望ましい。

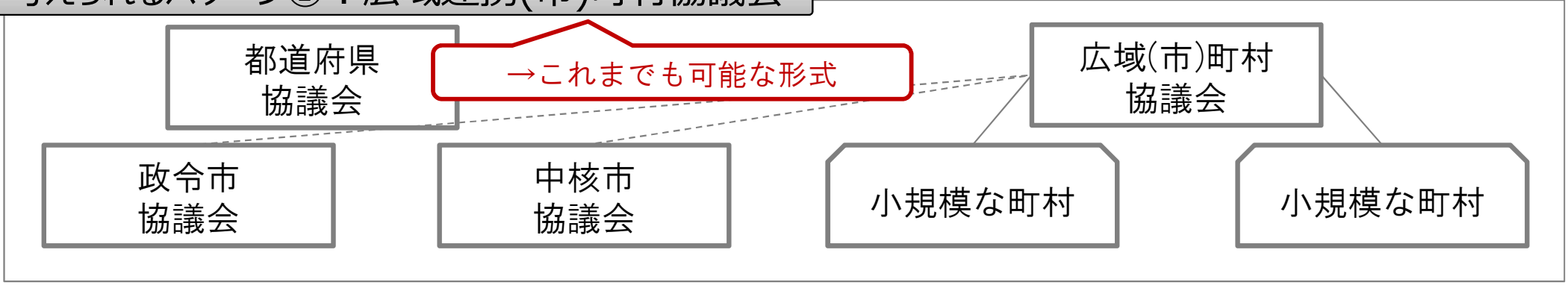
また、都道府県は、登録住宅に入居する住宅確保要配慮者に対する家賃債務保証、住宅相談等賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供及び相談、見守り等の住宅確保要配慮者の生活支援といった居住支援活動を行う法人について、居住支援法人として指定することができるので、適正に居住支援活動を行うと認められる者について積極的に指定をすることが望ましい。

居住支援協議会の新たな形式について (広域連携協議会・地域WG・市町村WG)

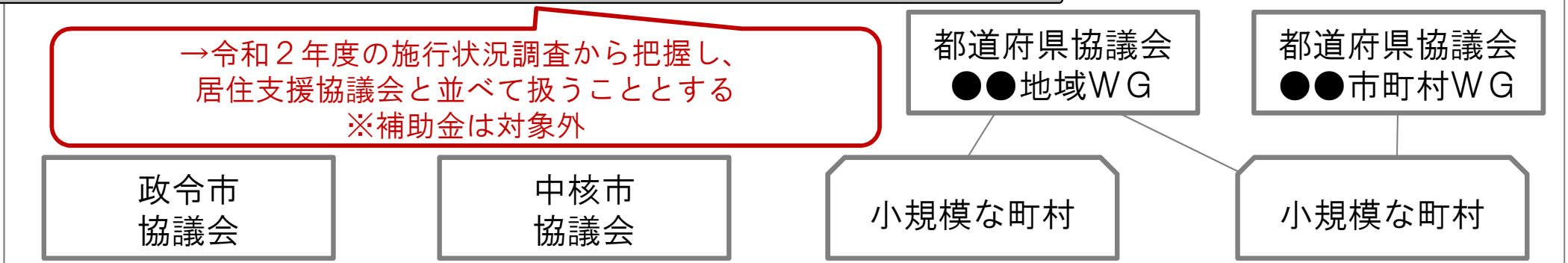
○ 都道府県レベルの協議会では、要配慮者 1 人 1 人に対するきめ細かい支援は難しい。
⇒ 都道府県協議会の役割は、市区町村協議会の設立・活動支援、広く都道府県内の普及啓発活動など

個別市町村で居住支援協議会の設置が難しい場合（特に小規模な町村など）には、以下の2つのパターンのような居住支援体制づくりも考えられる。

考えられるパターン①：広域連携(市)町村協議会



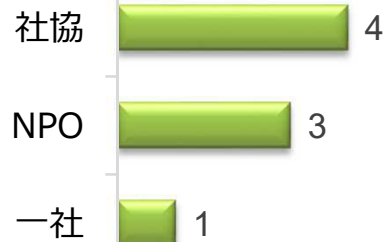
考えられるパターン②：都道府県協議会の地域WG・市町村WG



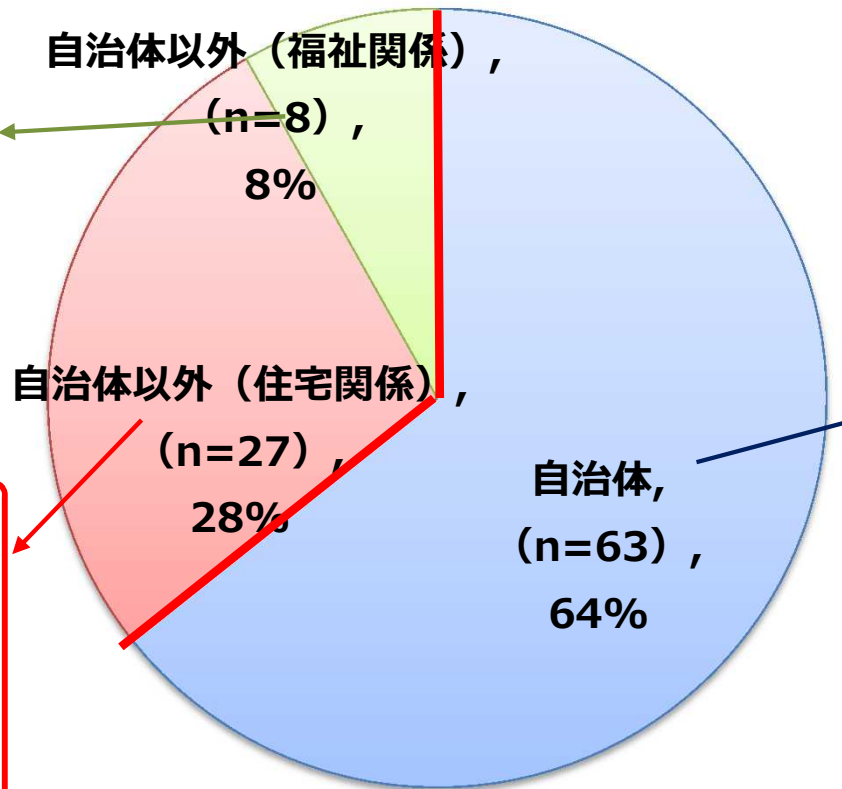
居住支援協議会の事務局

- 居住支援協議会の事務局は自治体が直営する必要はありません。
(36%の協議会が自治体以外の団体に事務局を置いている)
- 協議会の事務局を自治体以外の団体に置くことで、①自治体職員の負担軽減や、②団体の財源確保策にもなります。

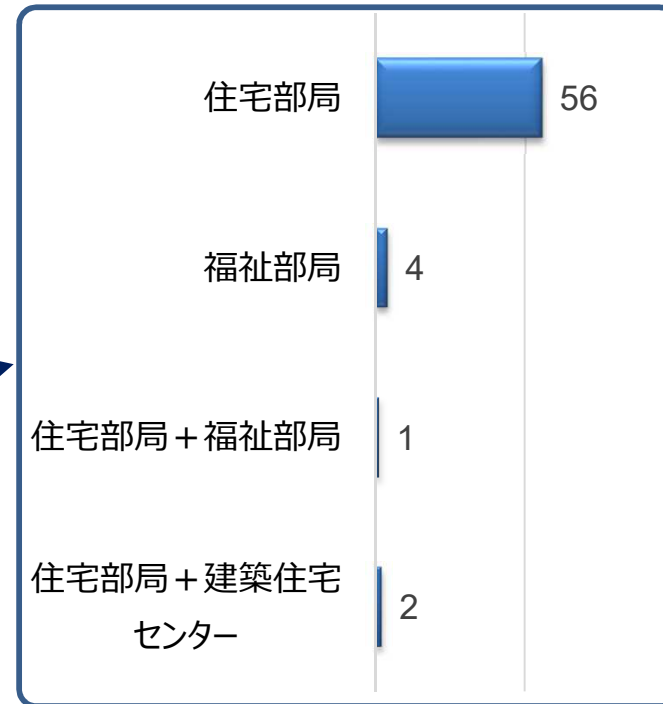
【福祉関係団体の内訳】



【設立状況】 (n=98)



【自治体の内訳】



【住宅関係団体の内訳】



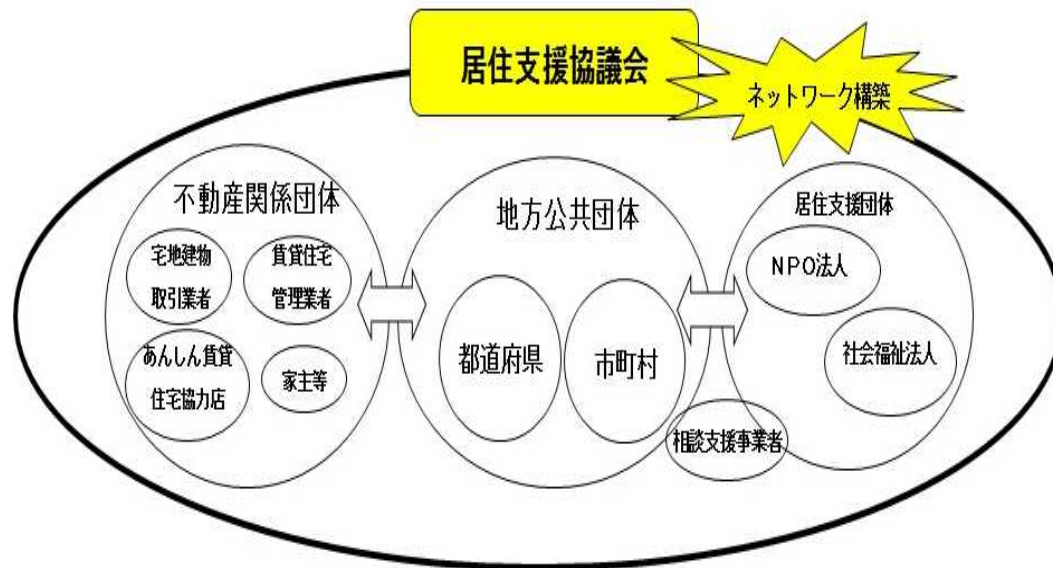
※令和2年5月29日時点

居住支援協議会の活動事例 神奈川県居住支援協議会

事業の特徴：相談窓口＋ネットワーキング重視

- 地域で活動するNPO等複数の居住支援団体を選定し、常設相談窓口の運営を委託。
- 関係者間のネットワークづくりや居住支援に関する課題認識及び解決を図るために、複数の部会を運営。
- 市町村を取り纏める立場として、市町村居住支援協議会の設立を積極的に支援。横断的に情報提供を行う。

構成員や協力団体、地域（要配慮者）との関係



活動内容

1. 要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援

県内4団体に相談窓口を委託し、要配慮者に対する住宅相談、入居可能な住宅情報の提供、不動産業者へのあっせん等及び、入居後の生活支援活動について、NPO等の民間団体と行政等が連携して取り組む事業を支援。

2. 要配慮者の居住の安定を図る取組

要配慮者の入居を拒否しない不動産店、賃貸住宅等を登録し、上記相談事業において活用するとともに、HPや「かながわ住まいの情報紙」を発行して情報発信。



3. 市町村居住支援協議会設立への支援

市町村単位での居住支援協議会設立を支援するため、各部会を横断する「市町村居住支援協議会設立準備会議」において、情報共有の具体的な手法や連携の取り方について、グループワークを通じて体感し、市町村協議会設立を推進。



4. 団地再生に係る活動

要配慮者の居住支援の先行事例の見学会を開催し、要配慮者が「生きがい・やりがい」を持ちつつ生活できるよう、団地再生を通じた居住支援活動を啓発。

地域への波及・効果

県協議会の活動を通じて、関係者の連携の重要性を認識してもらい、市町村単位の協議会設立の動きが出ている。また、相談においても、市町村との連携が図られるようになっている。

実績 (H31.4～R2.1)

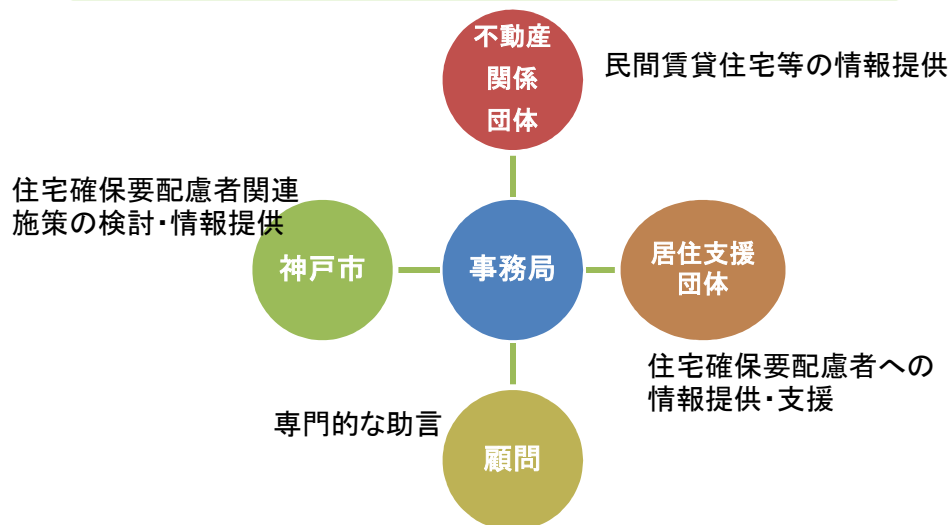
- 相談件数 (R1.8～R2.1)
入居相談件数： 153件 うち、成約(転居)件数： 37件

居住支援協議会の活動事例 神戸市居住支援協議会

事業の特徴：地域密着＋相談機能強化

- 住まいに関する相談体制の強化のために、関係部局との勉強会を開催し、連携を強化。
- 新たな住宅セーフティネット制度の登録住宅の普及啓発活動。
- 神戸すまいのあんしん入居制度の相談対応業務及び制度の見直し。

構成員や協力団体、地域（要配慮者）との関係



活動内容

1. 相談体制の強化検討

- ・**高齢者住み替え同行支援者派遣制度（仮）**
情報提供のみとどまっていた高齢者住み替え相談の体制を強化するため、意向整理や見学同行を行う制度の検証を実施。
- ・**勉強会の実施**
昨年度作成した高齢者の住まいに関する相談対応マニュアルの内容を更新するための勉強会を開催し、マニュアルの修正を行った。（高齢者）
技能実習生や新たな在留資格に基づいて入国する外国人などの雇用状況と今後の見込み、住まいの確保状況と課題等について雇用企業等へのヒアリングを実施。（外国人）
- ・**居住支援法人等との連携**
居住支援法人等が主催するセミナーへの参加及び、協議会事業での連携。

2. 入居支援

ひとり親世帯への入居者負担額軽減のための支援や新たな住宅セーフティネット制度の登録住宅の普及啓発活動。

【普及啓発の活動内容】

- 民間賃貸住宅所有者向けDM送付
- 不動産団体の研修会でのパンフレット配布
- 会報誌へのチラシ封入、DM送付、広報紙KOBEへの広告掲載

3. 神戸すまいのあんしん入居制度の運用について

制度に関する問合せや相談対応や一部サービスの利用数の伸び悩みなどから事業者選定評価委員会を開催し、今後の制度運営についての協議を実施。

地域への波及・効果

- ・勉強会を開催し、関係団体との連携強化を図ることで相談体制の強化。
- ・マニュアルの内容を更新して、情報の鮮度を保ち、相談対応の向上。
- ・居住支援法人等が主催するセミナーへの参加を通しての連携。
- ・神戸すまいのあんしん入居制度の見直しを行い、市場ニーズに沿った制度への再構築。

実績（H31.4～R2.1）

- 神戸すまいのあんしん入居制度 相談・問合せ 337件、制度利用 31件

居住支援協議会の事例 福岡市居住支援協議会

事業の特徴

- ・**高齢者からの相談受付とコーディネート**: 福岡市社会福祉協議会にコーディネーターを配置し、高齢者の状況に応じて必要とされる支援サービスをコーディネートし、高齢者の民間賃貸住宅への入居を支援
- ・**新規「協力店」の登録**: 高齢者を受け入れる不動産事業者を「協力店」として登録し、相談者のニーズに即した物件紹介と大家との調整を依頼

構成員や協力団体、地域(要配慮者)との関係

- ・地域での見守り活動や協議体の組織づくり・運営支援などの地域支援と、様々な悩みを抱える市民への相談対応をする個別支援を両輪として実施
- ・民生委員や住民団体などから市民の困りごとを直接把握できる強み
- ・中間支援組織として、福祉関係はじめ多くの他機関と連携する土壌を有しており、様々な支援サービスをコーディネートすることが可能

地域への波及・効果

- ・家賃を下げたい方や立退き等で住居に不安を抱える高齢者の相談に、転居支援や助言を提供
- ・協力店の大家から「この事業での入居者なら安心して貸し出せる。また利用したい」との声あり
- ・賃貸住宅の空室解消に寄与
- ・多数のメディア掲載の効果からか、県外からも転居相談を受付

実績(H31.4~R2.1)

入居相談件数: 236件
入居件数: 41件
(うち協力店を通じた件数: 14件)
協力店の登録件数: 3件(累計で47社)



活動内容

1. 高齢者からの相談受付とコーディネート業務

「緊急連絡先」や「保証人」を確保できない高齢者を支援するため、市社協にコーディネーターとして職員を配置し、相談者の身体状況、経済状況、親族の状況等に応じて必要とされる支援サービスを、支援団体等で構成される「プラットフォーム」からコーディネートし相談者へ提案するとともに、協力店との間の必要な調整を行い、高齢者の民間賃貸住宅への円滑な入居を支援した。

2. 新規協力店の登録手続き

不動産事業者への広報に努め、随時、新規協力店の登録を行った。令和元年度新規協力店登録数は3社で、累計47社。(令和2年1月31日)

3. 支援団体との連携強化

支援団体で構成されるプラットフォームの適正な運営及び改善に努めるため、情報の共有や課題解決に向けた検討、支援団体同士の連携、支援団体の意見や要望を把握することを目的とし、プラットフォーム連絡会議を実施した。

4. 障がい者支援モデルの検討

高齢者支援策である「住まいサポートふくおか」を、令和元年度(平成31年度)より障がい者の支援モデルへと展開するため、福岡市東区内でモデル実施をするとともに、ニーズの拾い出しや関係諸機関との調整のため、ヒアリングや事業周知、協力関係の構築を図った。

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。

令和2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

令和2年3月26日（木）～令和2年8月31日（月）

（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2月28日（日）のいずれか早い日まで

（3）応募要件（下記について既に確立している、もしくは補助対象期間中に確立すること）

- | | |
|--|---|
| ① 地域の課題を踏まえ具体的な居住支援を実施するための体制 | ② 地域の居住支援における協力体制を強化するための継続的な活動 |
| ・ 居住支援に関する情報収集・提供、要配慮者への支援を行うためのネットワーク形成 | ・ セーフティネット制度や協議会活動の理解者拡充、及び地域ネットワーク形成に向けた周知 |
| ・ 協議会事務局として、常時、外部からの連絡に対応可能な体制 | ・ 新たな居住支援団体等の掘り起こし |

（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 住宅・福祉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・普及や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 外国人の入居を円滑に進めるための取組（外国語対応の可能な職員の雇用や、外国人向けガイドブックの作成等）
- ⑦ その他、要配慮者支援に係る取組（国等が主催する研修会や会議等への参加、空き家等の利活用に係る取組み等）
- ⑧ 協議会設立に向けた準備に係る取組（都道府県以外の地方公共団体による検討部会の設置や運営等）

（5）補助金の額

1 協議会につき単年度あたり1,000万円（上記⑥を行う場合は1,200万円）を限度に支援（補助率10/10）

「居住支援協議会伴走支援プロジェクト」(令和元年度)の概要

居住支援協議会の課題

- すべての都道府県では設立済みとなっている一方、市区町村では設立は低調。
 - 設立済みの居住支援協議会のなかには、活動が低調なところも存在すると指摘あり。
- ・居住支援協議会の設置に意欲はあるが関係者の合意が得られていない、
 - ・関係者の合意は得られているがどうやって設立すればよいか分からない

といった市区町村等を募集し、**ハンズオン支援を実施!**

「居住支援協議会伴走支援プロジェクト」の概要

1. 応募主体等
右表のとおり

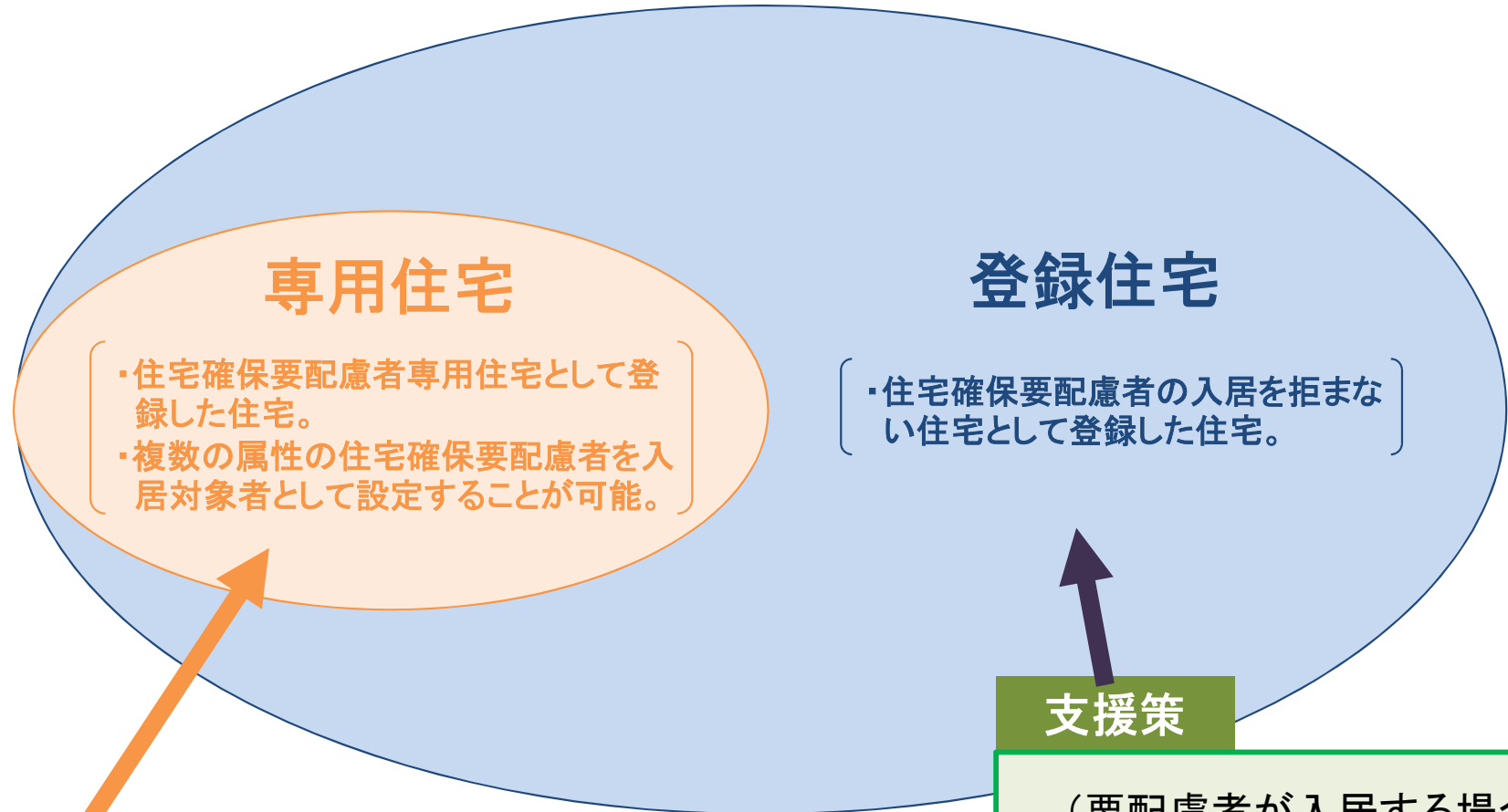
2. 支援内容

- ①国土交通職員1名を担当アドバイザーに設定
- ②課題の相談及びアドバイス
- ③制度や他の協議会の事例、マニュアル、パンフレット等の情報提供
- ④国土交通省職員、厚生労働省職員、有識者等の現地派遣(勉強会の講師、関係者との調整等)
- ⑤第1線で活動されている行政職員・実務者の紹介

	応募主体	採択自治体
設立部門 (①民間主導型)	居住支援法人 ※設立を望む市町村を含む都道府県から指定を受けている居住支援法人のみ。	採択なし
設立部門 (②行政主導型)	市区町村 ※住宅部局又は福祉部局いずれか一方からの応募も可能。	神奈川県座間市
設立部門 (③官民共同型)	市区町村と居住支援法人の連名 ※両者連名が必要であり、いずれか一方は不可。	愛知県瀬戸市
活性化部門	居住支援協議会 ※居住支援協議会の設立を目的とした準備会は応募不可。	愛知県岡崎市 (秋田県横手市)

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)



支援策

- ・改修費への補助
(国による直接補助／地方公共団体を通じた補助)
- ・家賃／家賃債務保証料低廉化への補助
(地方公共団体を通じた補助のみ)

支援策

- (要配慮者が入居する場合)
 - ・家賃債務保証保険の利用
(独)住宅金融支援機構による保険引受け)
 - ・代理納付に関する手続の利用
 - ・居住支援の実施
(居住支援協議会・居住支援法人への補助)
- (登録住宅全体)
 - ・改修費への融資
(独)住宅金融支援機構による融資)

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) 	○	○

セーフティネット住宅(専用住宅)の改修費への支援

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。

〔令和2年度予算〕
スマートウェルネス住宅等推進事業：250億円の内数
社会資本整備総合交付金等の内数

	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】 ※令和2～4年度	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	①共同居住用住居に用途変更するための改修・間取り変更、 ②バリアフリー改修(外構部分のバリアフリー化を含む)、 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(従前賃貸住宅を除く)、 ⑦居住支援協議会等が必要と認める改修工事 ※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	<p>子育て世帯対応 (玄関の二重ロック化、ドアの指詰め防止)</p> <p>防火・消火対策 (運動型住宅用火災報知器への変更、スプリンクラー設置、内装不燃化)</p> <p>バリアフリー改修 (手すり、廊下幅、段差解消)</p> <p>耐震改修</p> <p>間取り変更</p> <p>外構バリアフリー化 (エントランスに手すり、スロープ設置)</p> <p><対象改修工事のイメージ(例)></p>
補助率・ 補助限度額	国1/3 国費限度額:50万円/戸 ※①②③④⑤を実施する場合、補助限度額を50万円/戸加算	国1/3 + 地方1/3
入居対象者	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 ・低額所得者(月収15.8万円(収入分位25%)以下) ・被災者世帯 等	<ul style="list-style-type: none"> ・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) ・低額所得者(月収15.8万円(収入分位25%)以下) ・被災者世帯 等
家賃	<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅に準じた家賃の額※以下であること。 (75㎡以上の一戸建て、長屋建てはその1.5倍以内の額) ※公営住宅に準じた算定式による50㎡の住戸の家賃額(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)	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
その他 主な要件	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 	

セーフティネット住宅(専用住宅)の家賃・家賃債務保証料の低廉化支援

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。

〔令和2年度予算〕
公的賃貸住宅家賃対策補助：110.91億円の内数

	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。 ・ 同一世帯について3年を超えて家賃低廉化を行う場合、住宅確保要配慮者居住支援協議会等が3年ごとに当該世帯の家賃低廉化の継続必要性の審査を行うこと。	—

セーフティネット住宅(専用住宅)への経済的支援の概要・実施見込み(R2.4時点)

1. 登録住宅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)

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2年度の補助事業実施見込み自治体

※R2.4に地方公共団体へアンケート調査(別途聞き取り調査等を含む)

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	札幌市			○	神奈川県	横浜市		○	○
	網走市	○	○		静岡県	長泉町		○	
	豊富町		○		愛知県	名古屋市	○	○	○
岩手県	盛岡市	○			岡崎市	岡崎市	○		○
	花巻市	○	○	○	京都府	京都市	○	○	○
宮城県	一関市	○			宇治市	宇治市	○		
	大崎市	○	○		(府)				○
山形県	(県)	○			大阪府	豊中市			○
	山形市	○	○		(県)		○	○	○
	鶴岡市	○	○	○	兵庫県	神戸市		○	
	寒河江市	○			姫路市	姫路市		○	
	南陽市	○	○	○	神河町	神河町		○	
	大石田町		○		和歌山県	(県)	○		
福島県	舟形町	○			岡山県	倉敷市		○	
	白鷹町	○	○	○	(県)		○	○	○
栃木県	石川町	○			鳥取県	鳥取市	○	○	○
	栃木市		○		倉吉市	倉吉市		○	○
群馬県	茂木町		○		南部町	南部町		○	
	前橋市	○			(県)		○	○/○	
埼玉県	邑楽町		○		徳島県	東みよし町	○		
	さいたま市			○	(県)		○		
千葉県	千葉市			○	福岡県	福岡市	○	○	○
	船橋市		○		朝倉市	朝倉市	○		
東京都	(都)	○	○	○	(県)		○		
	墨田区		○	○	鹿児島県	薩摩川内市	○	○	
	世田谷区		○		徳之島町	徳之島町	○		
	豊島区	○	○	○	沖縄県	那覇市	○		
	練馬区	○	○		竹富町	竹富町		○	
	八王子市	○	○	○					
	府中市			○					

○：社説交又は公的賃貸住宅家賃対策調整補助金による支援を実施
○：都府県単費による支援(市区町村への補助)を実施

令和2年4月時点の調査では、セーフティネット住宅の改修費が35団体、家賃低廉化等※が43団体で補助事業を実施見込み。

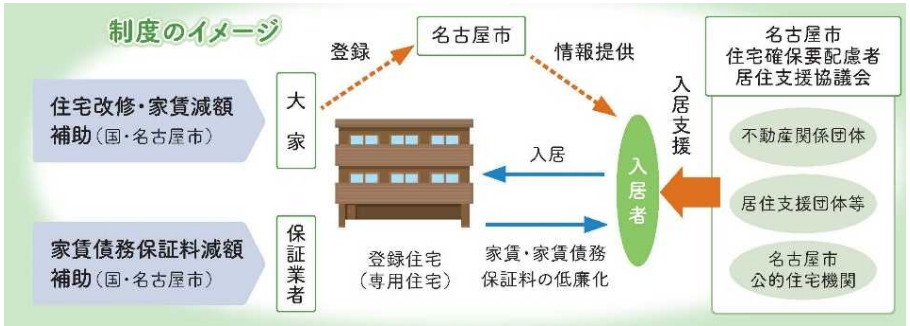
※家賃低廉化37団体+家賃債務保証料低廉化のみ実施6団体
※R2.4アンケート調査の後に補助制度を創設した地方公共団体もあり59
今後適宜更新

名古屋市におけるセーフティネット住宅の補助制度活用事例

○ 改修費補助、家賃低廉化補助、家賃債務保証料低廉化補助の3種類の補助事業を実施
 ○ 複数の補助メニューを複合的に活用できる賃貸人及び入居者に魅力的な仕組み

名古屋市の補助制度の仕組み

市生活基本計画に掲げる重層的な住宅セーフティネットの構築に向けて、**公営住宅等を補完する選択肢の1つとして、SN住宅を活用するために3種の補助事業を実施**



令和元年度の補助事業の流れ

- ① 大家募集の説明会の開催(令和元年4月25日)
- ② 計画案の募集(令和元年5月7日～31日)
- ③ 計画案の選定・結果通知(令和元年6月下旬)
- ④ 補助事業実施及び入居者募集

平成30年度補助事業実績(平成31年3月末時点)

	実績戸数	参考:入居対象者要件
改修費補助	9戸(3住棟)	世帯月収38.7万円以下の住宅確保要配慮者及びその同居親族
家賃低廉化補助	15戸(5住棟)	世帯月収15.8万円以下の住宅確保要配慮者及びその同居親族
家賃債務保証料低廉化補助	3戸(1住棟)	世帯月収15.8万円以下の住宅確保要配慮者及びその同居親族

補助制度の活用事例

- 家賃低廉化補助:4万円/戸(上限)
- 改修費補助:
 - ・バリアフリー工事(浴槽取替え・手摺設置)
 - ・間取り変更(和室・DK→LDK、和室→洋室)
 - ・居住支援協議会の認める工事(暖房便座)



補助金活用の住宅例

○住宅改修工事の例

居住支援協議会の認める工事
 <暖房便座>
 バリアフリー工事
 <手すりの設置>



○家賃減額補助の例

本来家賃 60,000円	-	家賃補助 40,000円	=	入居者負担 20,000円
-----------------	---	-----------------	---	------------------

○住宅改修工事の例

バリアフリー工事<浴槽交換・手すりの設置>

○住宅改修工事の例

間取り変更工事<和室・DK⇒LDK>



○家賃減額補助の例

本来家賃 72,000円	-	家賃補助 40,000円	=	入居者負担 32,000円
-----------------	---	-----------------	---	------------------

○住宅改修工事の例

間取り変更工事 <和室⇒洋室>

出典:名古屋市提供資料・SN住宅情報提供システム

兵庫県神河町におけるセーフティネット住宅の補助制度活用事例

- 人口減少対策として若年世帯向けに家賃低廉化補助事業を実施
- 町営住宅や地域優良賃貸住宅の新設、住宅取得やリフォームの支援など他の施策と併せて、定住を促進

取り組みの背景・目的

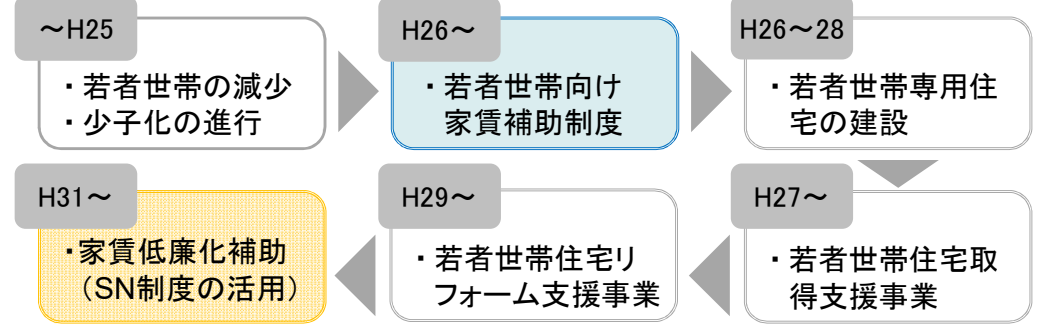
- ・人口減少、特に少子化の進行が課題。そこで、**地方創生・人口減少対策**として、若年世帯の移住・定住を町の重点施策に位置づけ、**若年世帯を対象に各種支援**を町独自に実施
- ・既存の町独自の家賃補助事業に加え、SN制度を活用した手厚い**家賃低廉化補助事業**(町独自制度とは世帯月収要件が異なる)を実施

町の若年定住促進の枠組みと家賃低廉化補助制度の位置づけ

- ・定住を図るため、賃貸住宅の直接供給、**家賃低廉化補助**、住宅取得支援の3つの柱で取り組む

賃貸住宅の新規供給	<ul style="list-style-type: none"> ・町営住宅 26戸 ・特定公共賃貸住宅 8戸 ・地域優良賃貸住宅 32戸
家賃低廉化補助	<ul style="list-style-type: none"> ・若年世帯向け家賃補助制度(町の独自事業)
	<ul style="list-style-type: none"> ・若年世帯家賃低廉化補助(SN制度による補助事業) [入居対象者]新婚世帯、婚姻予定者、子育て世帯、ひとり親世帯のいずれかに該当する世帯。
住宅取得の支援	<ul style="list-style-type: none"> ・若年世帯住宅取得支援事業(最大190万円:住宅建設費補助100万、町内事業者利用50万、町内の製材事業者利用40万) ・分譲地購入者紹介報奨金制度(最大20万円) ・水道・下水道・CATV加入負担金の減免・免除 ・若年世帯住宅リフォーム支援事業(最大90万円)
移住支援	<ul style="list-style-type: none"> ・定住促進空き家活用住宅 3戸 ・シングルマザー移住支援事業(相談会の開催) ・UJIターン促進支援事業(町外からの引越費用最大5万円)

低所得の若年世帯に対する経済的支援の経緯



町独自の家賃補助とSN住宅の家賃低廉化補助の比較

- ・SN住宅の家賃低廉化補助により、収入の低い若年世帯を手厚く支援。
- ・世帯収入の変動に応じ両事業をシームレスに利用可能。そのため、必要書類を共通化する等の工夫を実施
- ・補助期間は、新婚世帯及び婚姻予定者:24ヶ月、子育て世帯:60ヶ月と、両事業通算7年に限定。ひとり親世帯は子が満18歳の年度末まで

要件	若年世帯向け家賃補助制度	家賃低廉化補助
世帯月収	48.7万円以下	15.8万円以下
家賃額	4万円超	2万円超
補助額	上限2万円 (町独自)	上限4万円 (国+地公体)

令和元年度の活用実績*

予算執行中	4戸
申請・問合せ中	3戸

※令和元年10月時点
出典:神河町提供資料・SN住宅情報提供システム



山形市におけるセーフティネット住宅の補助制度活用事例

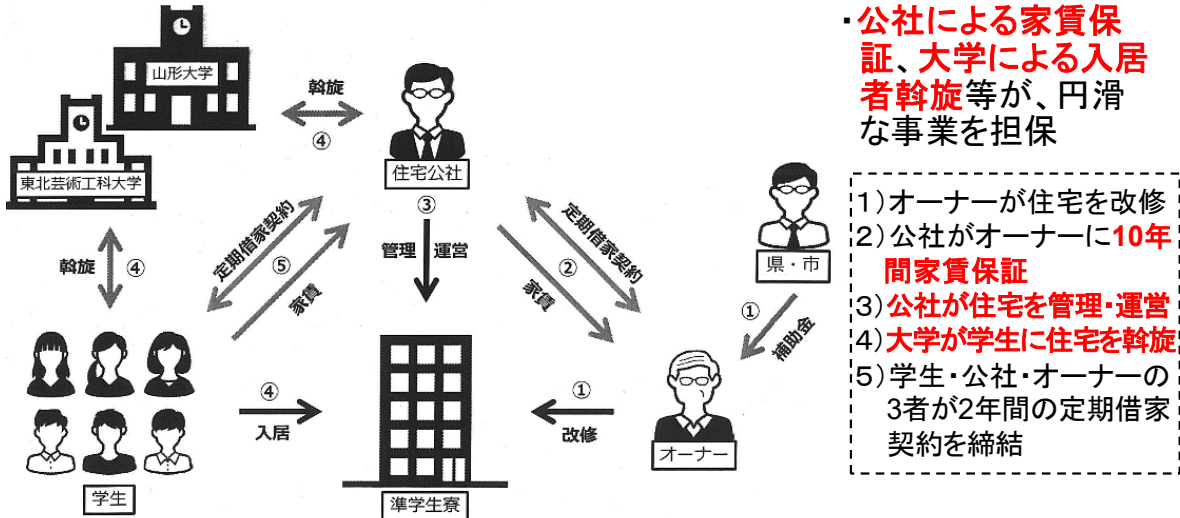
- SN制度を活用し、中心市街地の空き物件を改修、シェアハウス（準学生寮）として整備
- オーナーと県公社が、10年間の定期借家契約を締結、公社が準学生寮の管理・運営を実施

取り組みの背景・目的

- ・山形市は、**中心市街地の空洞化**が課題。そこで、**若者定着による活性化**を目指し、SN制度の改修費補助を活用し、**空き店舗等を準学生寮に改修整備**
- ・市・県・2大学・県公社の**5者連携**によるプロジェクト実施

主体	目的	プロジェクトにおける役割
山形市	中心市街地の活性化	補助事業の実施
山形県	SN制度の普及 若者定着による人口減少対策	市に対する補助 スキームづくりと5者の連携調整
山形大学	魅力ある「学生街」の実現 県内定着と起業等への発展	オーナーの掘り起し 入居者(学生)の斡旋
東北芸術工科大学		
県すまい・まちづくり公社	新たな公社事業の展開 住宅供給による市町村支援	準学生寮の運営 オーナーへの家賃保証

空き物件の改修から学生の入居までの流れ



改修事例

・実績(令和2年1月 時点): 2住棟25戸(改修費補助) ※改修後(イメージ)



- テナントビル(22戸のシェアハウスに改修)
- ・構造: SRC造、地上5階/地下1階 (3階から5階部分を改修)
- ・建築年: 昭和63年 ・延床面積: 1,154㎡



- 一戸建て(3戸のシェアハウスに改修)
- ・構造: 木造、地上2階
- ・建築年: 昭和51年(耐震改修済)
- ・延床面積: 101㎡

準学生寮に係る山形市の補助制度の概要

- ・中心市街地の活性化に向けて、**補助対象エリア・入居対象者を限定**
- ・**シェアハウスへの用途転用に手厚い改修費**

対象エリア	「中心市街地活性化基本計画」による 中心市街地
入居対象者	世帯月収38.7万円以下の 若者(40歳以下の学生)単身世帯 ※学生の世帯月収について、まず被扶養者が否かを健康保険証等から確認。そのうえで、被扶養者の場合は親族等の収入、被扶養者でない場合は学生自身の収入から判断 ※世帯月収15.8万円以下の場合、家賃低廉化補助の対象となる
改修費補助	○耐震改修又は シェアハウス への用変: 上限200万円/戸 ○上記以外の場合: 上限100万円/戸

山形県南陽市におけるセーフティネット住宅の補助制度活用事例

- 用途廃止予定の公営住宅を補完するために、入居者の移転先としてSN住宅を活用
- SN住宅には、持家戸建住宅の空き家も活用

南陽市の取り組みの背景・目的

- ・一部の**公営住宅**(簡易耐火構造)が、**耐用年数を超過**
- ・当該公営住宅の用途廃止に向けて、SN制度を活用し、**入居者の移転先**を順次確保

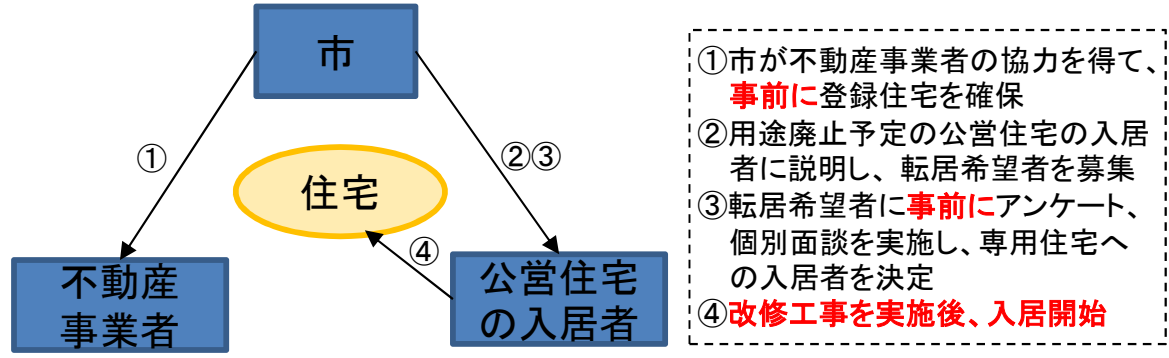
南陽市の補助制度の概要

- ・用途廃止予定の公営住宅の入居者に**限定**
- ・少なくとも、従前の公営住宅の家賃相当分は入居者に負担してもらうよう、**一律の「入居者負担額」を設定**

対象エリア	○都市計画区域内 ※ただし、利便性の低い地域も含まれているため、今後、立地適正化計画により「居住誘導区域」を設定した場合は、同地域に変更予定				
入居対象者	○用途廃止予定の公営住宅の入居者 かつ 世帯(政令)月収が15.8万円の世帯				
入居者負担額	○家賃低廉化補助額＝契約金額－入居者負担額 (上限4万円)				
	○入居者負担額				
	契約家賃	35,000円	40,000円	45,000円	50,000円
	入居者負担額	4,700円			
	補助金	30,300円	35,300円	40,000円	40,000円

改修から賃貸までの流れ

- ・地域事情に精通する**不動産事業者の協力**を得て、SN住宅を掘り起し
 - ・**持家戸建の空き家**についても、大家の理解を得て、SN住宅に登録
 - ・**複数回の面談**を経て、公営住宅の入居者から、転居対象者を選定
- ※実績(R1.12時点):1住棟1戸 令和2年度以降も順次確保予定



改修事例



■ 一戸建て(持家戸建の空き家を活用)
 ・構造:木造、地上2階 ・建築年:昭和51年(耐震改修済) ・延床面積:117.59㎡

住まい支援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、刑務所出所者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、福祉分野・住宅分野等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、法務省の関係局及び各関係団体による情報共有や協議を行う標記連絡協議会を設置。 ※平成28～30年度に5回、厚生労働省及び国土交通省の局長級を構成員とする連絡協議会を開催

構成員

<厚生労働省>

子ども家庭局長
社会・援護局長
障害保健福祉部長
老健局長

<国土交通省>

住宅局長

<法務省>

矯正局長
保護局長

※ 出入国管理庁はオブザーバー参加

<福祉関係>

- ・全国社会福祉協議会
- ・一般社団法人生活困窮者自立支援全国ネットワーク
- ・特定非営利活動法人ホームレス支援全国ネットワーク
- ・特定非営利活動法人日本相談支援専門協会
- ・公益社団法人全国老人福祉施設協議会
- ・全国児童養護施設協議会
- ・全国母子寡婦福祉団体協議会
- ・一般社団法人全国地域生活定着支援センター協議会

<住宅・不動産関係>

- ・一般社団法人全国居住支援法人協議会
- ・公益財団法人日本賃貸住宅管理協会(日管協)
- ・公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会(ちんたい協会)
- ・公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)
- ・公益社団法人全日本不動産協会(全日)

<矯正・保護関係>

- ・更生保護法人全国更生保護法人連盟
- ・認定特定非営利活動法人全国就労支援事業者機構

議題

○第1回連絡協議会（令和2年開催予定）

- ・各省より、施策の現状・課題等について報告
- ・関係団体より、現状・取組等について報告
- ・地方支分部局のブロック単位での連携体制構築

今後の地方ブロックにおける福祉・住宅行政等の連携(案)

生活困窮者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、刑務所出所者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、地方ブロック単位で**地方厚生局、地方整備局、地方更生保護委員会**(以下「委員会」という。)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。

厚生労働省

北海道厚生局(札幌市)、東北厚生局(仙台市)、関東信越厚生局(さいたま市)、東海北陸厚生局(名古屋市)、近畿厚生局(大阪市)、中国四国厚生局(広島市)、九州厚生局(福岡市)

法務省

※委員会是对应する矯正管区に連絡

北海道委員会(札幌市)、東北委員会(仙台市)、関東委員会(さいたま市)、中部委員会(名古屋市)、近畿委員会(大阪市)、中国委員会(広島市)、四国委員会(高松市)、九州委員会(福岡市)

連携

国土交通省

北海道開発局(札幌市)、東北地方整備局(仙台市)、関東地方整備局(さいたま市)、北陸地方整備局(新潟市)、中部地方整備局(名古屋市)、近畿地方整備局(大阪市)、中国地方整備局(広島市)、四国地方整備局(高松市)、九州地方整備局(福岡市)、沖縄総合事務局(那覇市)

連携

連携

■居住支援協議会等に係る情報交換会

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。

- 北海道開発局、北海道厚生局、北海道委員会(矯正管区含む。以下同じ。)
- 東北地方整備局、東北厚生局、東北委員会
- 関東地方整備局、関東信越厚生局、関東委員会
- 中部・北陸地方整備局、東海北陸厚生局、中部委員会
- 近畿地方整備局、近畿厚生局、近畿委員会
- 中国地方整備局、中国四国厚生局、中国委員会
- 四国地方整備局、四国厚生支局、四国委員会
- 九州地方整備局、九州厚生局、沖縄総合事務局、九州委員会

■三地方支分部局の開催会議の相互参加 等

＜厚生局主催の主な実績＞

地域包括ケア推進都県協議会、地域包括ケア推進政令市協議会、地域包括ケア推進課長会議、地域包括ケアに関する市町村向けセミナー、若年性認知症施策担当者会議

＜地方整備局主催の主な実績＞

すまいづくり推進会議、大規模集合住宅勉強会

＜委員会主催の会議(予定)＞

福祉事例研究会

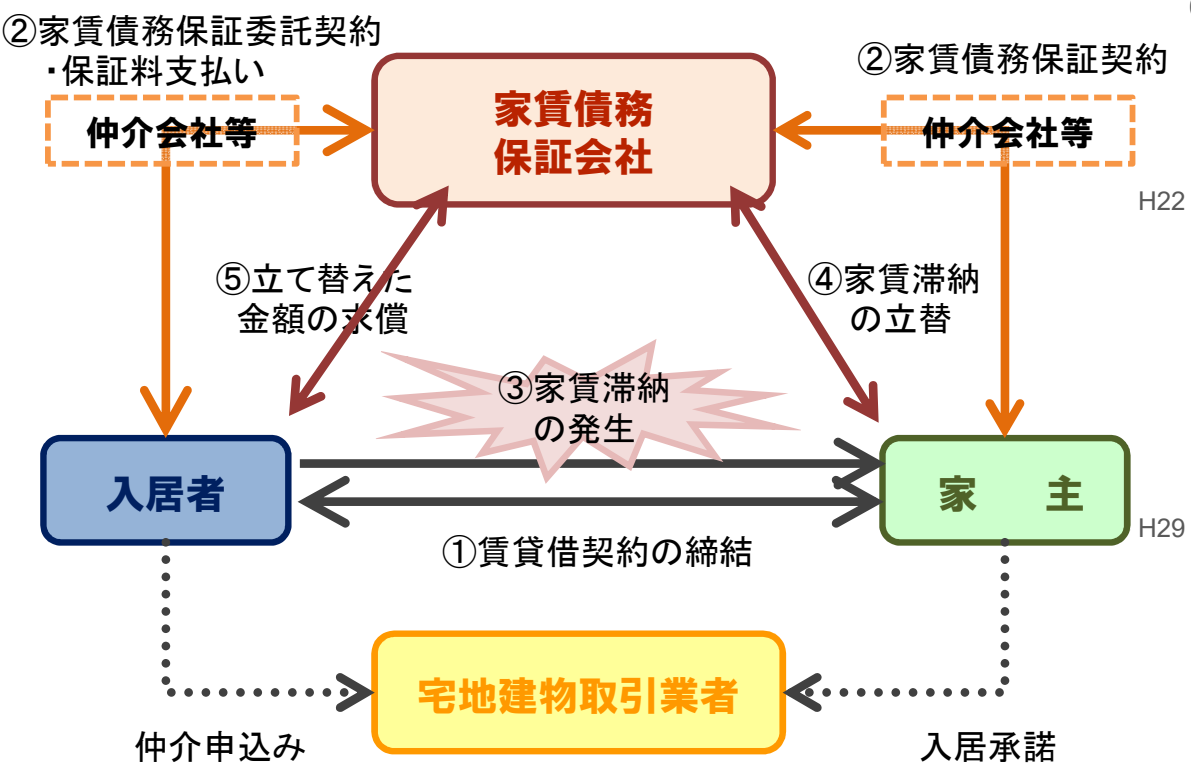
※上記のほか、住宅・福祉分野等に係る議題について、随時、相互参加する等により連携を実施

(参考)家賃債務保証の利用

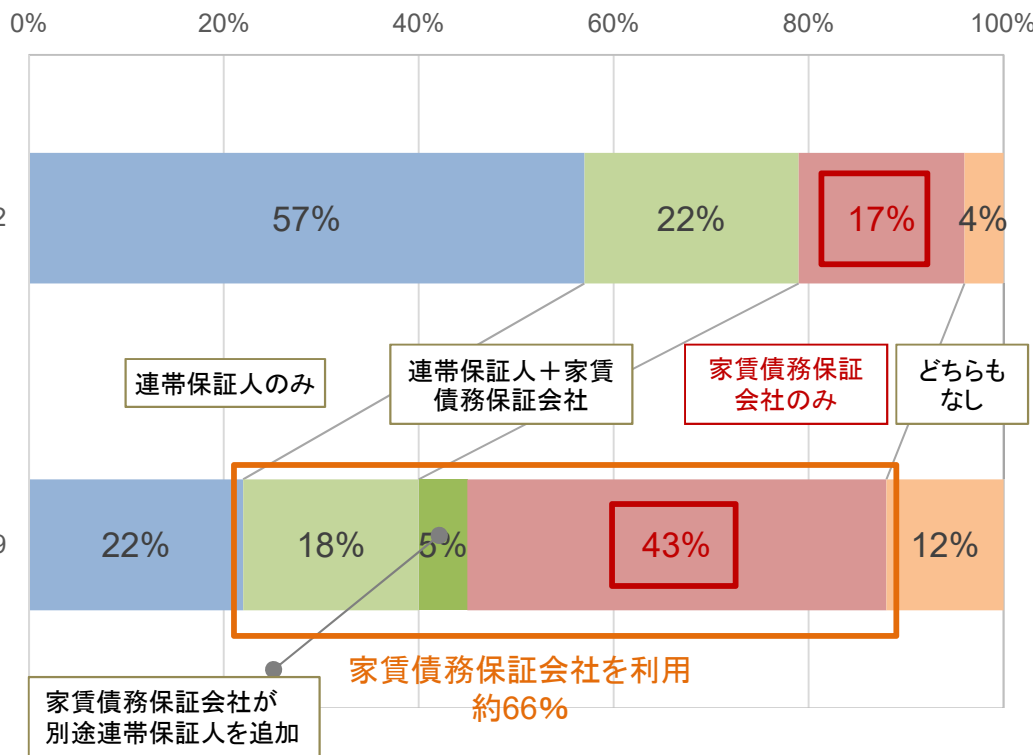
賃貸借契約における家賃債務保証の利用状況

- 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、高齡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29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（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

○ R2.7.31現在、73者が登録

(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あっては、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

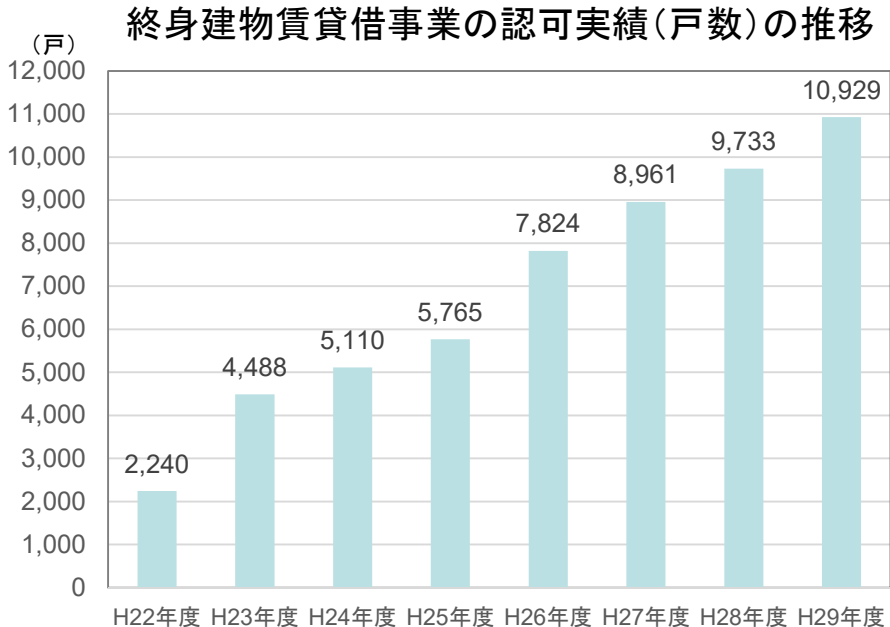
- ・家主からの解約申入れは、住宅の老朽等の場合に限定
- ・借家人からの解約については、
 - ①療養、老人ホームへの入所、親族との同居等が理由の場合は、解約申入れ1か月後に契約は終了
 - ②上記以外の理由の場合は、解約申入れ6か月後に契約は終了

(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
- ②1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

床面積

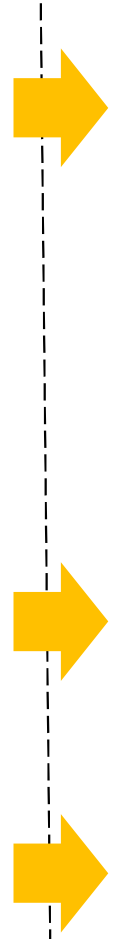
- ① 25㎡以上であること
- ② 共同利用の場合は18㎡以上
- ③ ただし、高齢者居住安定確保計画で定める場合にあってはその規模とすることができる。

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。

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。**



改正後

- 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を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)**

※・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。

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。**

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
 高齢者居住安定確保計画により、

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。