

新たな住宅セーフティネット制度による居住支援 の状況

令和2年1月28日

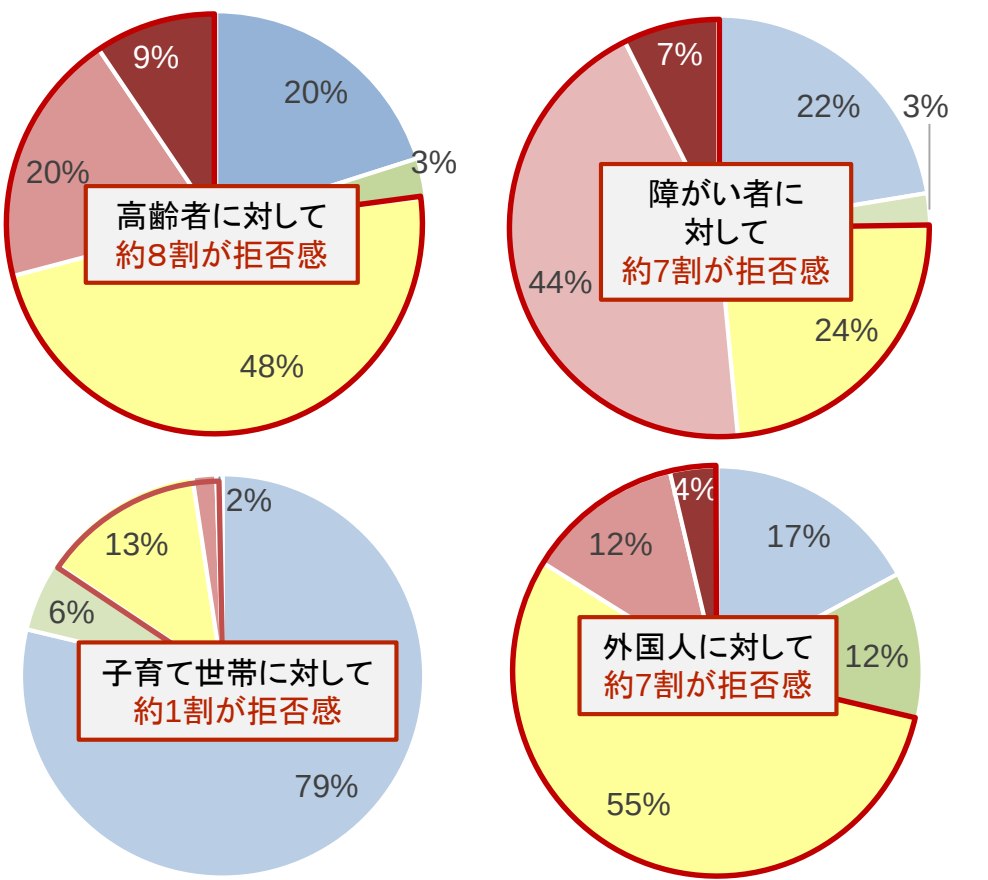
国土交通省 住宅局 安心居住推進課

課長 川野 宇宏

住宅確保要配慮者に対する賃貸人の入居制限の状況

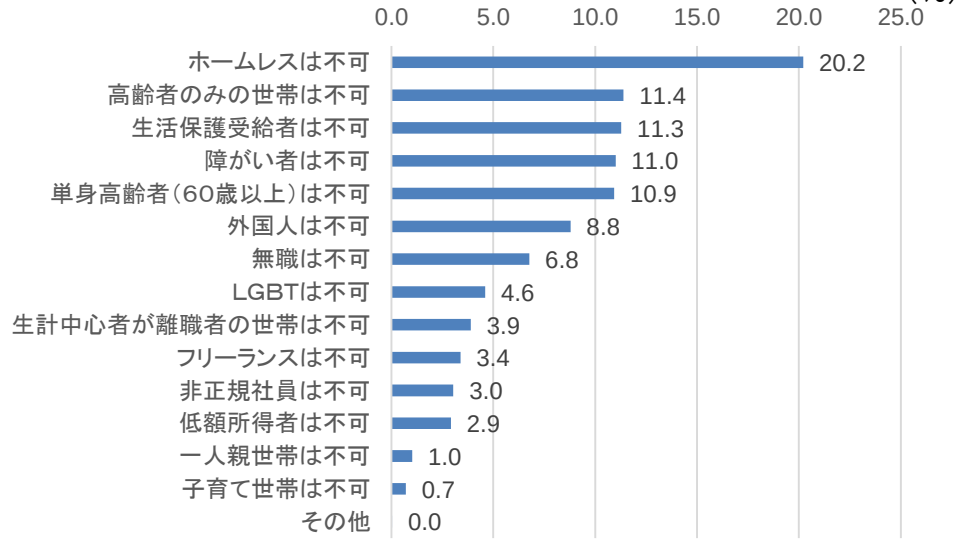
○住宅確保要配慮者の入居に対して、賃貸人の一定割合は拒否感を有しており、入居制限がなされている状況。家賃の支払いに対する不安等が入居制限の理由となっている。

住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人の意識

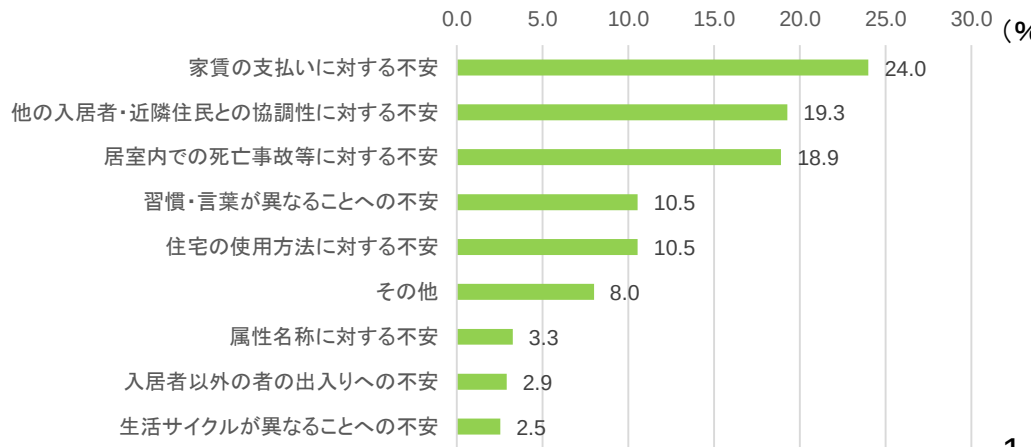


■ 従前と変わらず拒否感はない
■ 拒否感はあるものの従前より弱くなっている
■ 従前より拒否感が強くなっている
■ 従前は拒否感があったが現在はない
■ 従前と変わらず拒否感が強い

入居制限の状況



入居制限する理由

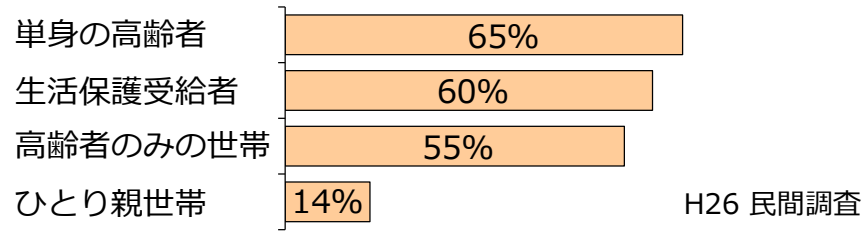


住宅確保要配慮者・住宅ストックの状況（H29法改正時の背景）

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

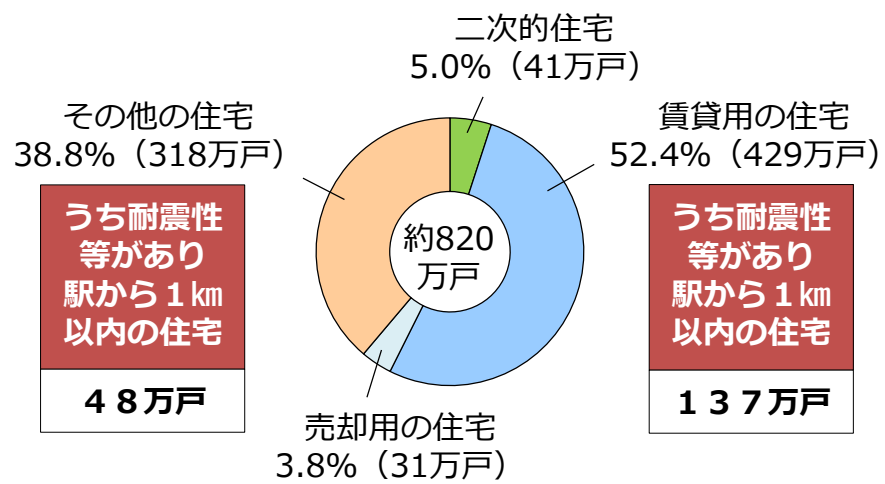
【大家の入居拒否感】



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

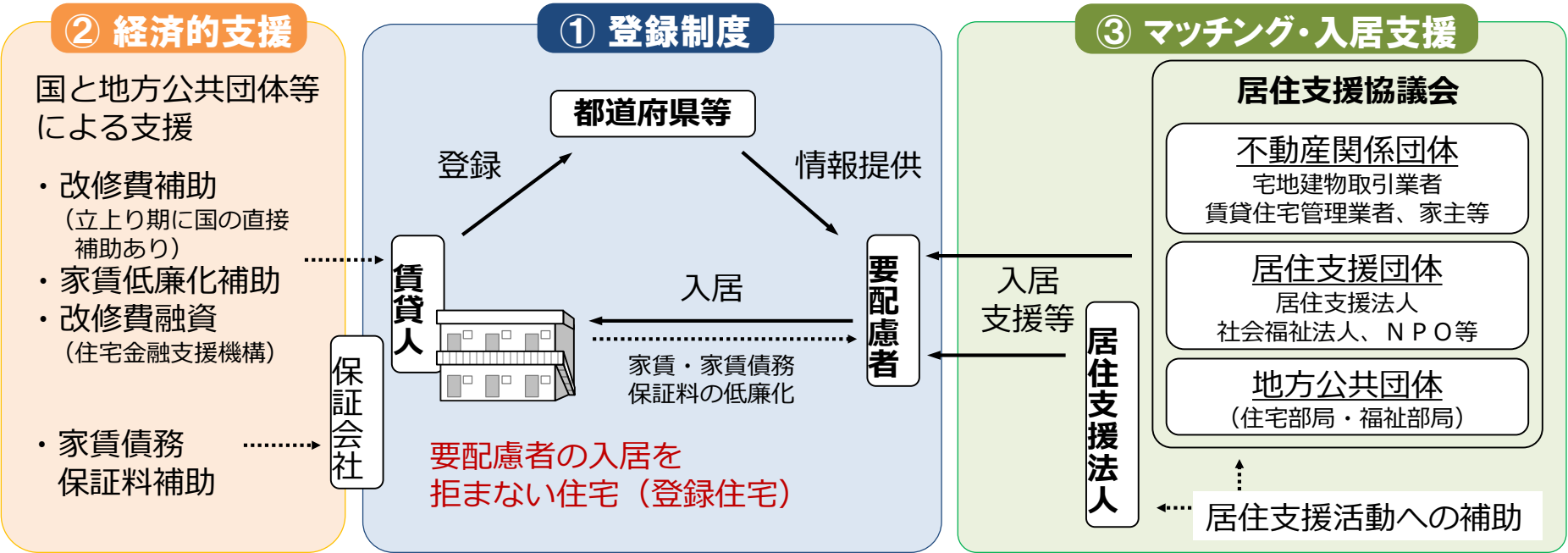
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

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の施行状況(R1.12.27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	19, 495戸 (47都道府県) ※受付・審査中の7,561戸 を合わせると27,056戸	北海道341戸、青森県153戸、岩手県420戸、宮城県311戸、秋田県109戸、山形県336戸、福島県106戸、茨城県31戸、栃木県15戸、群馬県108戸、埼玉県791戸、千葉県305戸、東京都1, 543戸、神奈川県246戸、新潟県21戸、富山県21戸、石川県57戸、福井県18戸、山梨県386戸、長野県23戸、岐阜県260戸、静岡県79戸、愛知県1, 336戸、三重県399戸、滋賀県200戸、京都府15戸、大阪府7, 445戸、兵庫県1, 204戸、奈良県17戸、和歌山県165戸、鳥取県827戸、島根県4戸、岡山県81戸、広島県52戸、山口県7戸、徳島県102戸、香川県7戸、愛媛県8戸、高知県3戸、福岡県1, 734戸、佐賀県16戸、長崎県67戸、熊本県26戸、大分県21戸、宮崎県7戸、鹿児島県68戸、沖縄県4戸
居住支援法人 の指定	272者 (40都道府県)	北海道14者、岩手県3者、宮城県4者、福島県5者、茨城県3者、群馬県2者、埼玉県3者、千葉県9者、東京都25者、神奈川県11者、新潟県2者、石川県4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21者、三重県2者、滋賀県3者、京都府5者、大阪府54者、兵庫県9者、奈良県5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4者、高知県3者、福岡県20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2者、沖縄県2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	92協議会	47都道府県 45市区町(北海道本別町、横手市、鶴岡市、さいたま市、千葉市、船橋市、千代田区、文京区、台東区、江東区、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、調布市、町田市、日野市、狛江市、多摩市、横浜市、鎌倉市、川崎市、名古屋市、岡崎市、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	32都道府県 8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、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、三重県、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、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県、旭川市、盛岡市、横浜市、川崎市、岡崎市、福岡市、大分市、栃木県茂木町

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
(外国人のほか、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者、生活困窮者など)
- ・ 東日本大震災等の大規模災害の被災者
(発災後3年以上経過)
- ・ 都道府県や市区町村が供給促進計画において定める者

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

登録基準

○ 規模

- ・床面積が一定の規模以上であること

※ 各戸25㎡以上

ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保されるときは、18㎡以上

※ 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

$$15 \text{ m}^2 \times N + 10 \text{ m}^2 \text{以上}$$

(N:居住人数、 $N \geq 2$)

○ 専用居室

- ・専用居室の入居者は1人とする
- ・専用居室の面積

$$9 \text{ m}^2 \text{以上 (造り付けの収納の面積を含む)}$$

○ 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(R1.12.27時点)

■ 面積基準等の緩和の状況：9都府県・4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、横浜市	<u>18㎡以上</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>	－	－

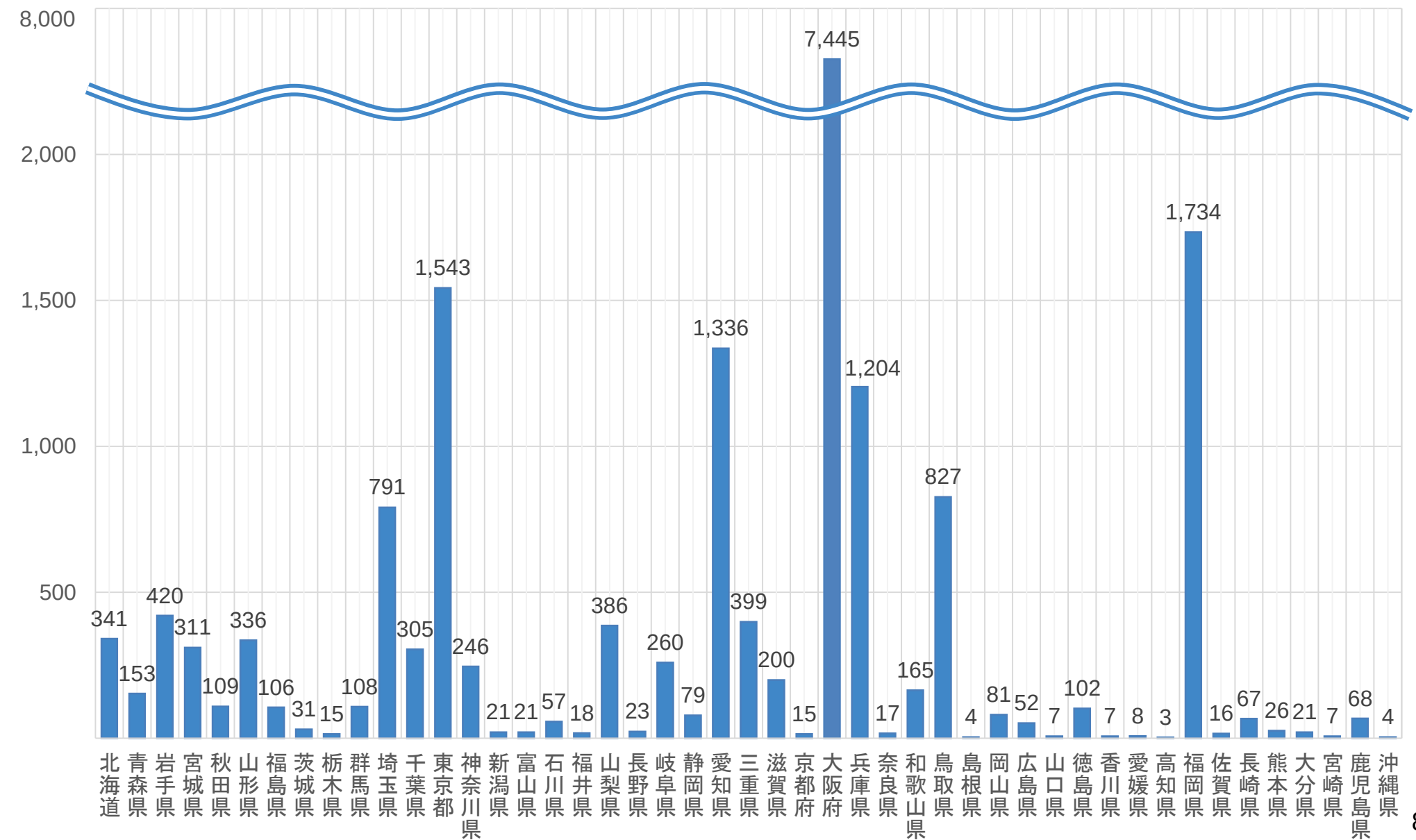
■ 住宅確保要配慮者の追加の状況：30都道府県・7市町で追加 ※山梨県,三重県,大分市は追加なし

	海外 引揚	新婚	原爆 被爆	戦傷 病	児童養護 施設	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
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
大分県	○	○	○	○	○	○	○	○	留学生の生活を支援（同居・近居）する学生
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,岡崎市	○	○	○	○	○	○	○	○	
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							○※		※新婚又は子育て（妊婦含む）の場合に限る

セーフティネット住宅の都道府県別登録戸数(R1.12.27時点)

【都道府県別セーフティネット住宅登録状況】

(戸)



セーフティネット住宅の登録戸数の月別推移(H30.6末～R1.12末)

(戸)

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>

③全ての都道府県で
手数料廃止・大幅減額
(R1.6月議会)

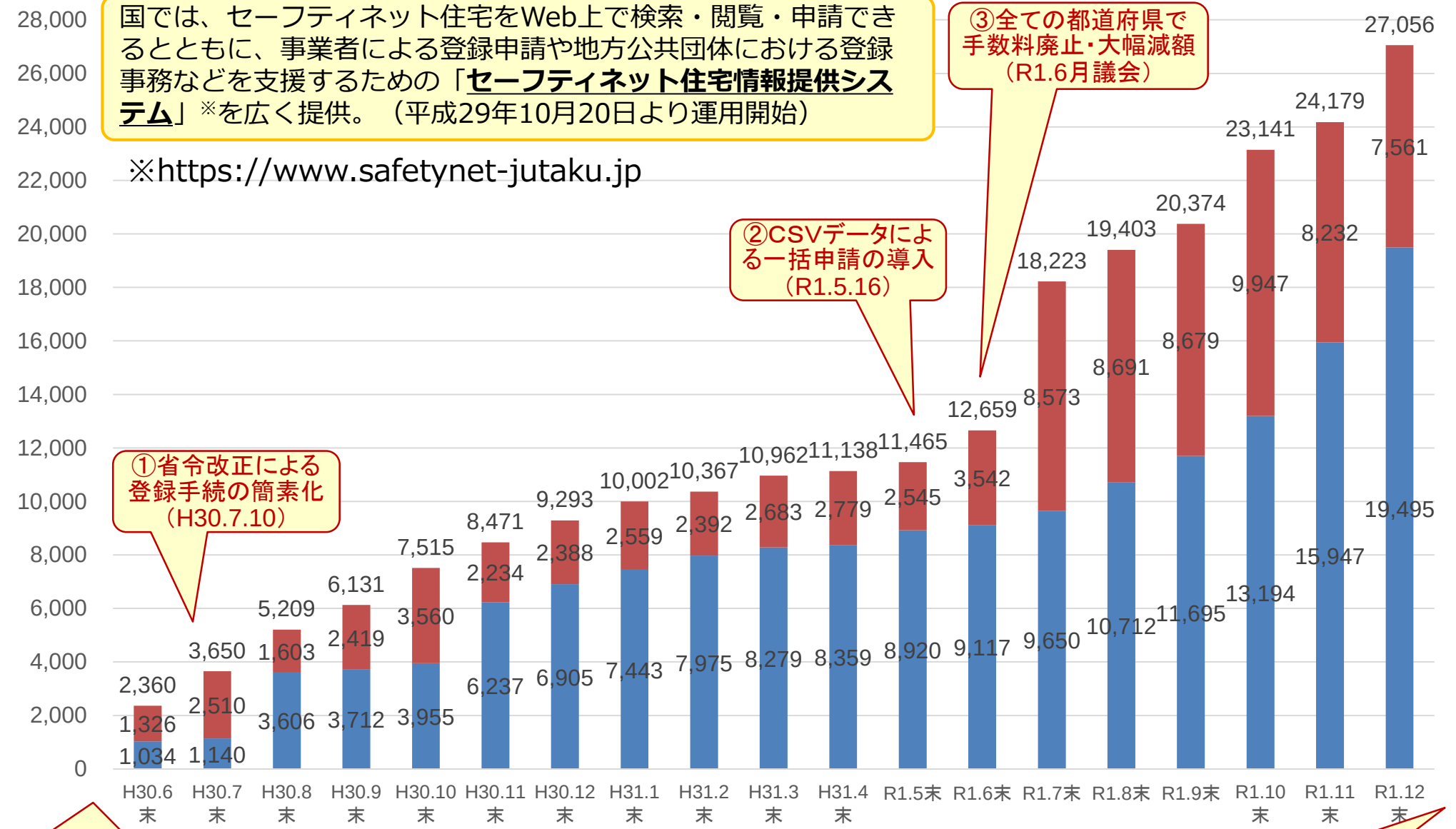
②CSVデータによる一括申請の導入
(R1.5.16)

①省令改正による
登録手続の簡素化
(H30.7.10)

改正住宅セーフティネット法の施行(H29.10.25)

④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)

目標:17.5万戸
(R3.3)



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

※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。

○ 申請書等の提出

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。

○ 地方公共団体の審査

登 録

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。)

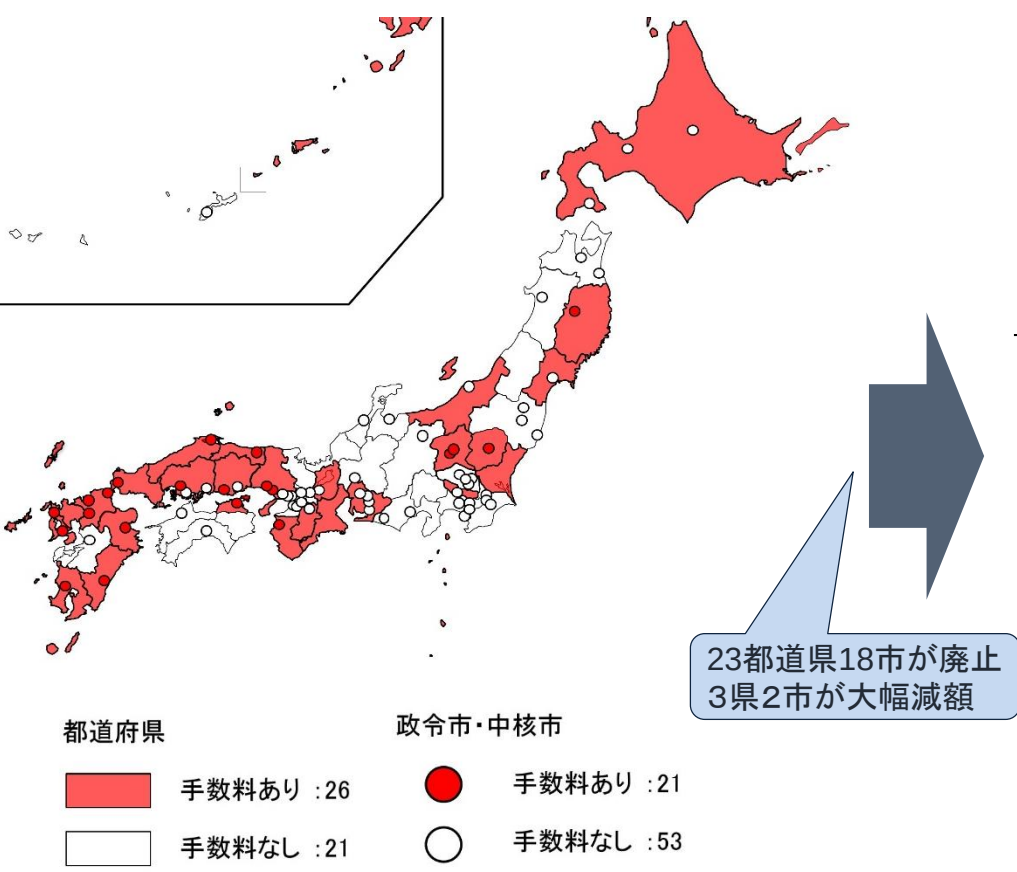
○ 登録内容の変更

地方公共団体における登録手数料の廃止等(R1.12.27時点)

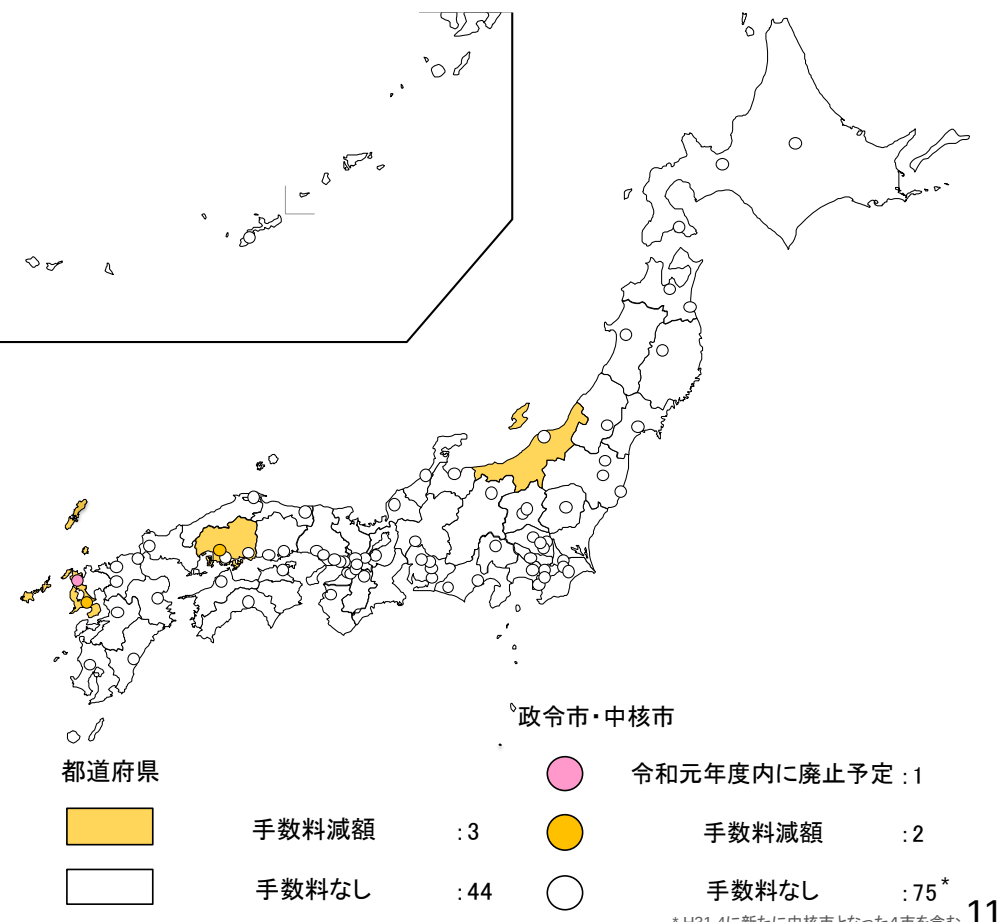
登録を受け付ける都道府県の約6割が手数料を徴収していたが、手続きの簡素化により全ての都道府県が手数料の廃止または大幅な減額(従来の1/10以下)を実施。

■ 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(令和元年12月議会後)】



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

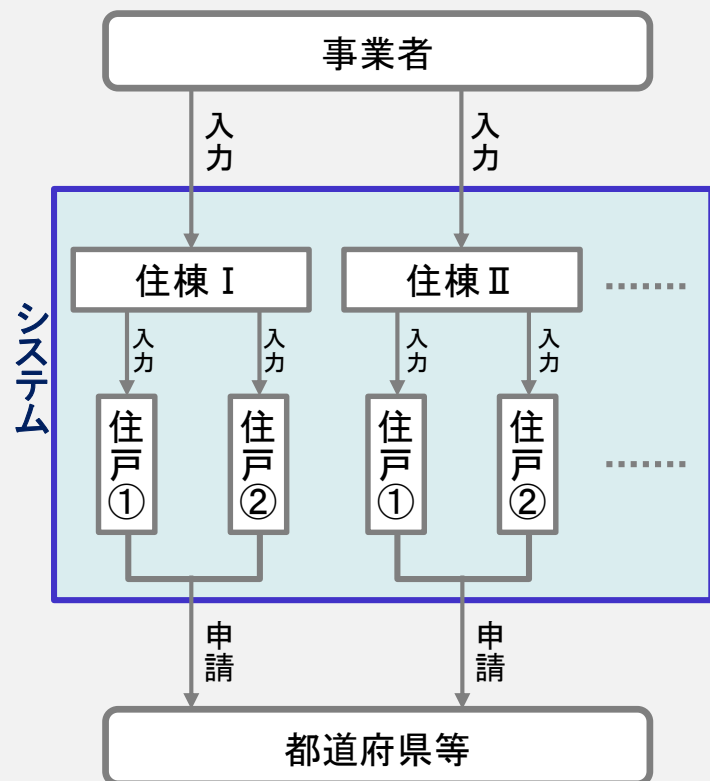
一括データ（CSVデータ）を活用することにより、システムへの**複数住棟・住戸の一括入力・申請**を可能にすることで、物件を多く所有している大家等の入力の手間を省力化。注：以下の項目数はイメージ

■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

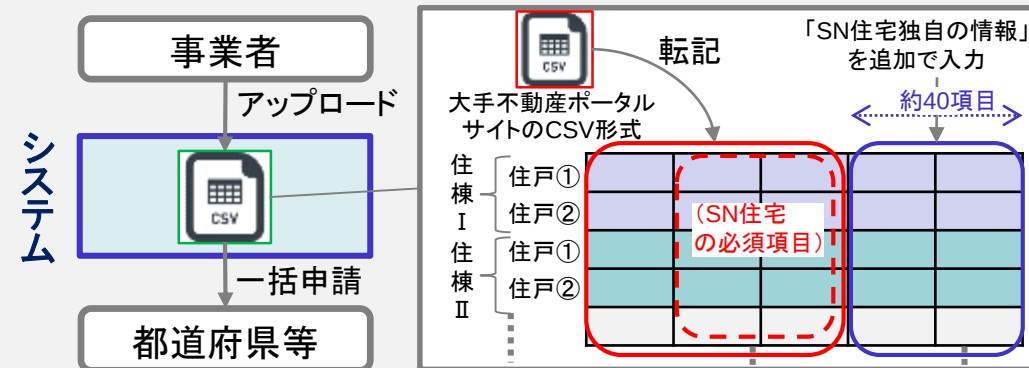
住棟について：約40項目 住戸について：約40項目



■改修その1（CSV（HM形式））

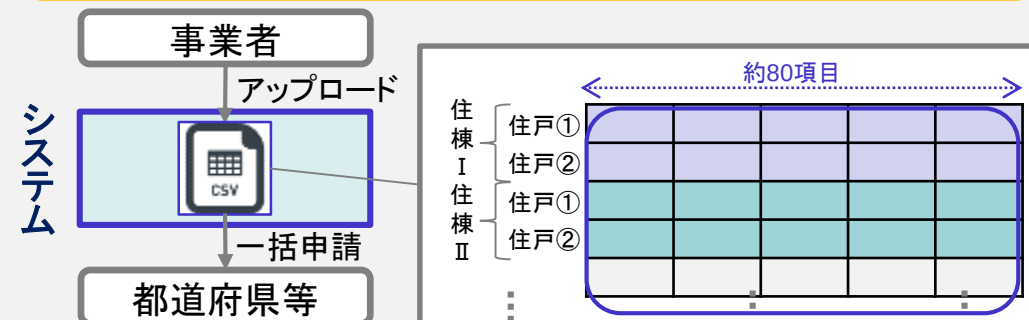
大手不動産ポータルサイトのCSV形式※に追加で情報を入力することで、**複数住棟・住戸の一括入力・申請**を可能にする。

※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。

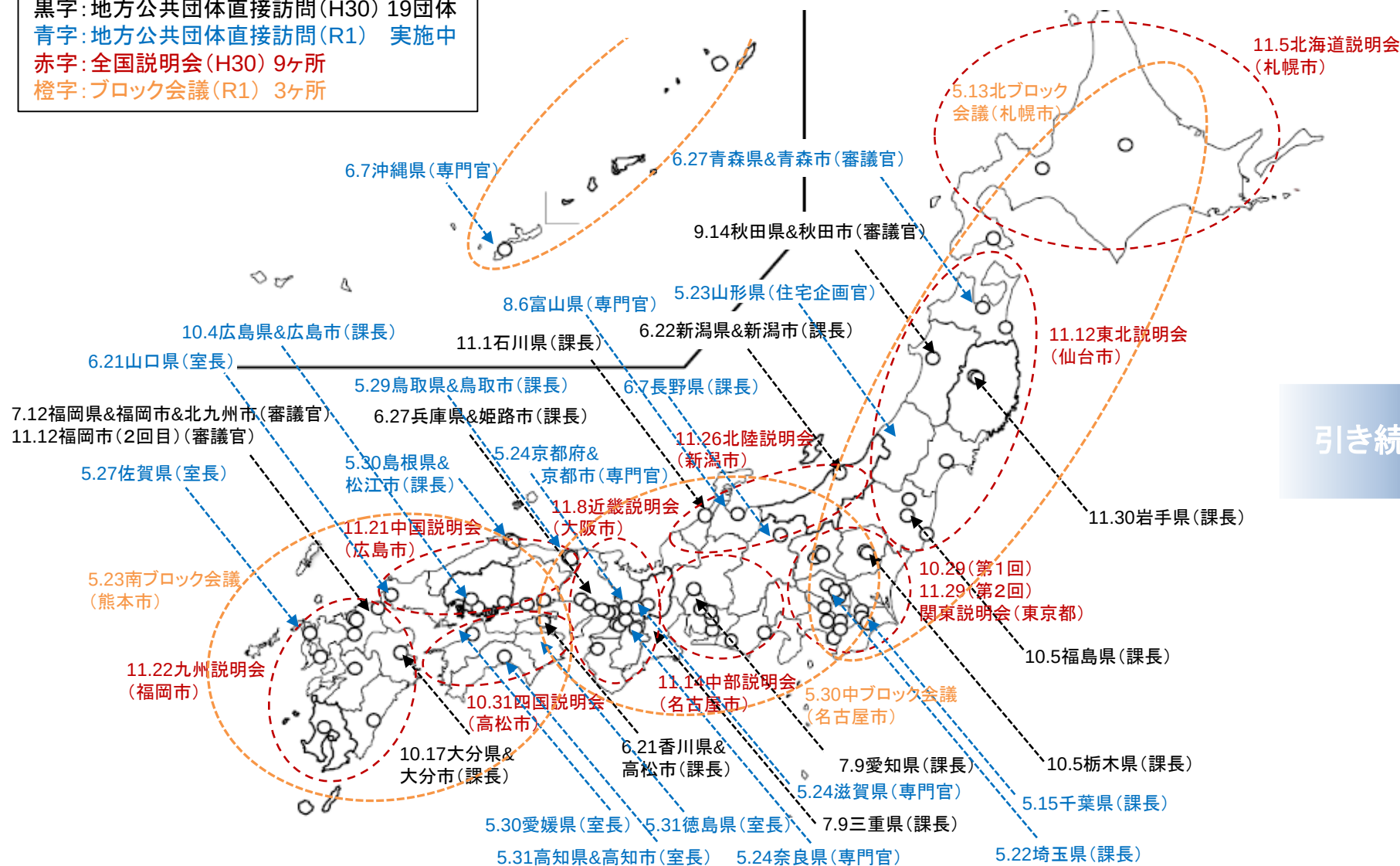
※CSV形式の活用に係る問合せ先：（一社）すまいまちづくりセンター連合会セーフティネット住宅登録事務局 TEL:03-5229-7578 E-mail:info@safetynet-jutaku.jp

（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）

地方公共団体への直接訪問や全国説明会等(R1.12.27時点)

セーフティネット住宅の登録促進等に向け、住宅局の職員が地方公共団体を直接訪問して取組の推進を促すとともに、各地の取組状況等に係る全国説明会やブロック会議等を開催。

黒字: 地方公共団体直接訪問(H30) 19団体
青字: 地方公共団体直接訪問(R1) 実施中
赤字: 全国説明会(H30) 9ヶ所
橙字: ブロック会議(R1) 3ヶ所



引き続き実施

地方公共団体における登録促進に係る取組(H30.12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。

※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(株)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。

- 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(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、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)。

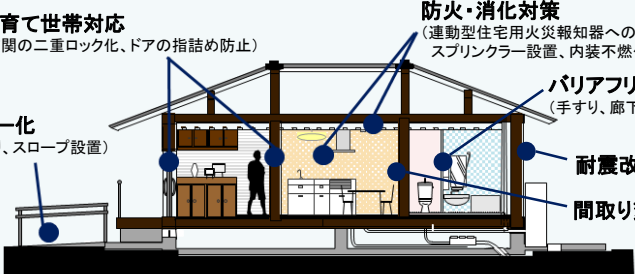
山梨県の取組

○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)。

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年度予算案〕
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】	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	子育て世帯対応 (玄関の二重ロック化、ドアの指詰め防止) 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)  防火・消火対策 (連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) バリアフリー改修 (手すり、廊下幅、段差解消) 耐震改修 間取り変更 <対象改修工事のイメージ(例)>
補助率・ 補助限度額	国1／3	国1／3 + 地方1／3
	国費限度額：50万円／戸 ※ ①②③④⑤を実施する場合、補助限度額を50万円／戸加算	
入居対象者	・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	・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	・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)	・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	・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

〔令和2年度予算案〕
公的賃貸住宅家賃対策補助：110.91億円の内数

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

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

不動産事業者の取組について有限会社パルホームサービス(千葉県船橋市)

■ 会社概要

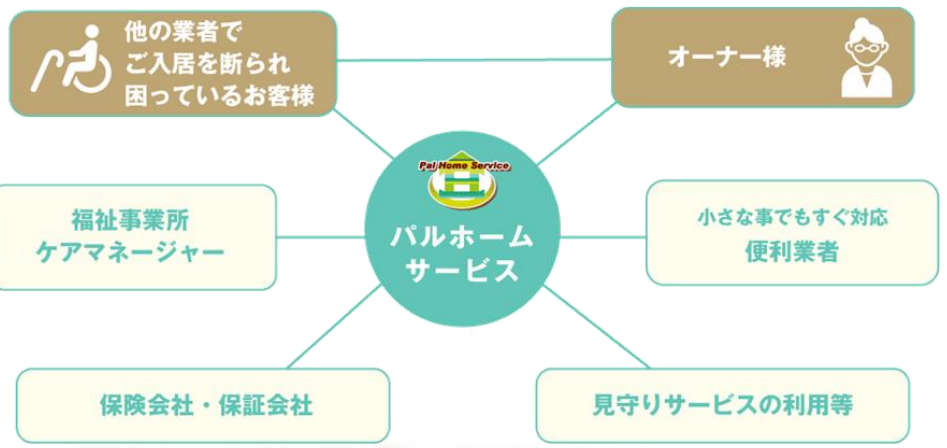
地元密着型の昔ながらの「まちの不動産屋さん」
地元の人に愛されるようお金にはなくても細かいサービスを心掛けており、地域のイベントにも積極的に参加している。

■ 支援している住宅確保要配慮者

高齢者をはじめ、精神障害者や知的障害者など

■ 支援の方法

福祉関係者と連携し、株式会社あんどの提供する「生活サポート付き住居」の紹介や対象者の状況に応じた見守りサービスを提案。大家の不安を取り除くことで入居につなげる。



■ 居住支援に取り組むきっかけ

- ◆本格的に取り組むようになったのは、地域コミュニティで障害者自立支援を行う福祉関係者と知り合ったことがきっかけ。
- ◆以前は、精神障害者や知的障害者などは断っていたが、近隣にある大学の移転によりワンルーム物件の空室が増えてきたことから物件を求めている住宅確保要配慮者と空き物件のマッチングを行えるのではないかと考えた。

■ 居住支援に取り組むことのメリット

空室に悩むオーナーからの信頼獲得

自社管理物件が増加
大家は安定収入を得られるので感謝されることが多く、仲介した物件の大家より直接管理してほしいと依頼されることもある。



岩井社長

大家さんには丁寧な説明を心掛けています。信頼してくれる大家さんや同業他社が増えると、入居を拒まない物件が増えてきます。

近隣住民に会社のことを知ってもらうことや、ちょっとした困りごとに対応するため、「パルともだより」を近隣の方に配布し、「高齢者見守り隊」として困りごとに対応しています。



田尻会長(創業者)

不動産事業者の取組について 株式会社ピュアホームズ(埼玉県川口市)

■ 会社概要

「手すりの取付工事」を原点として、建築事業、福祉用具貸与・販売事業、介護事業、障がい者支援事業など、幅広く手掛ける。高齢者や障がい者が在宅で暮らし続けられるような環境づくりをしていきたい。不動産事業としては、土地・建物の売買・賃貸・管理のほか、高齢者住宅のあっせんを行っている。



サービス付き高齢者住宅を6棟手掛ける。自立度に応じて住み替えることによって、高齢者の住まいの不安に応えることができる。

■ 支援の方法

管理不動産の担当者によって、オーナーに入居者がどんな人なのか伝えることすらできないことが多い。「高齢者」という属性だけが伝わってしまい入居を断られることもある。きちんとオーナーにまで情報が伝わるよう、管理不動産にまで出向き「これまでのことを伝えてください」と丁寧に1から説明している。

■ 居住支援に取り組むきっかけ

福祉用具レンタルなどについて、介護事業所やケアマネジャーに営業をかけるなかで住まいを探すのに困っているという相談を受けることが多い。有料老人ホームの紹介事業もやっているの、それと合わせて賃貸物件を探している。

■ 居住支援に取り組むことのメリット

ケアマネジャーからの信頼獲得

介護などほかの事業につながってくる
うちを信頼して住宅確保要配慮者を紹介してくれる方は、継続的に仕事をくれる。また、転居に際し家の売却を依頼してくれることもある。



嶋田代表

障がい者支援をしていて、住まいの問題が大きいと気が付きました。障がい者が重い場合は行き場がありますが、かえって軽い方の行き場がないです。障がい者の受け皿を今後は作ってみたいです。

少しずつではありますが、生活保護受給者の代理納付についてなど、大家の理解が増えてきています。入居者の状況をしっかり伝えることができれば違います。



不動産課 住友課長

不動産事業者の取組について やなぎ建設株式会社(大阪府守口市)

■ 会社概要

賃貸を中心に、あっせん、管理を行っている。55年前、この地域の不動産業者のさきがけとして創業した。オーナーから慕われており、管理物件が多い。

■ 支援の方法

- ◆老人ホームなどを紹介するシニアライフ事業部を立ち上げたことから、福祉関係者とのつながりができ、地域包括や老人ホームから転居の相談がある。
- ◆65歳を超えた方には、入居者負担でホームネットと全保連を2重に使うことを必要としている。このことによってオーナーの理解を得られやすい。
- ◆入居者トラブルが起きた場合、「出て行ってくれ」というのはもったいないので自社管理物件に引っ越していただく。管理物件が多いので転居先は探しやすい。

■ 居住支援に取り組むきっかけ

- ◆オーナーに空き部屋対策案を紹介しようとしていたところ、HPで大阪あんしんあんぜん賃貸登録住宅制度を知り登録を行った。それがきっかけで府の担当者を知り合い、一緒にバナーやのぼりづくりなどに取り組んできた。
- ◆住宅に困っている方の架け橋になりたい。空き室が22%ほどあるので、これを使わない手はない。

■ 居住支援に取り組むことのメリット

地域の社会貢献

地域包括ケアの一つとして考えており、高齢者が住まいを確保できるようになった。

やなぎ建設グループ

居室内死亡のリスク軽減

見守りサービス
入居者さまが通話中、かかってくる電話に出てボタンを押すだけ。指定連絡先に結果をメールでお知らせします。

駆け付けサービス
自分で見に行けない様子を見に行き、鍵を開けてお見舞い。連絡一本でご自宅へ駆け付け！

手厚い死亡時保証
入居者さまにもしもの事があった場合も手厚い保証があるから安心できます。

ご興味のあるオーナー様は是非お問い合わせください。

大阪府とともにつくった登録住宅の標識



登録物件は、数よりも「エレベーター付き」「手すり付き」などの個性があるべきだと思います。セーフティネット住宅を検索すればそのような物件が探せるようにということが重要です。

実際に会ってみると、障がいなどに特化した物件でなくてもご自分で生活できるという方もいらっしゃる。間に不動産業者が入りこのことをオーナーに伝えることで協力を得やすくなります。



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％）

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

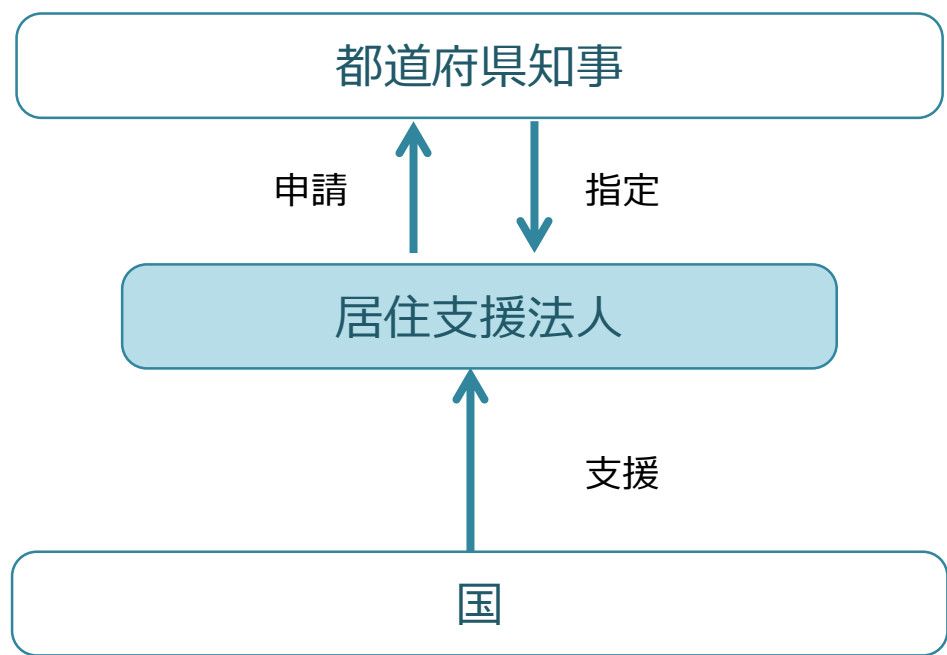
- ・ NPO法人、一般社団法人、一般財団法人（公益社団法人・財団法人を含む）
- ・ 社会福祉法人
- ・ 居住支援を目的とする会社 等

● 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】



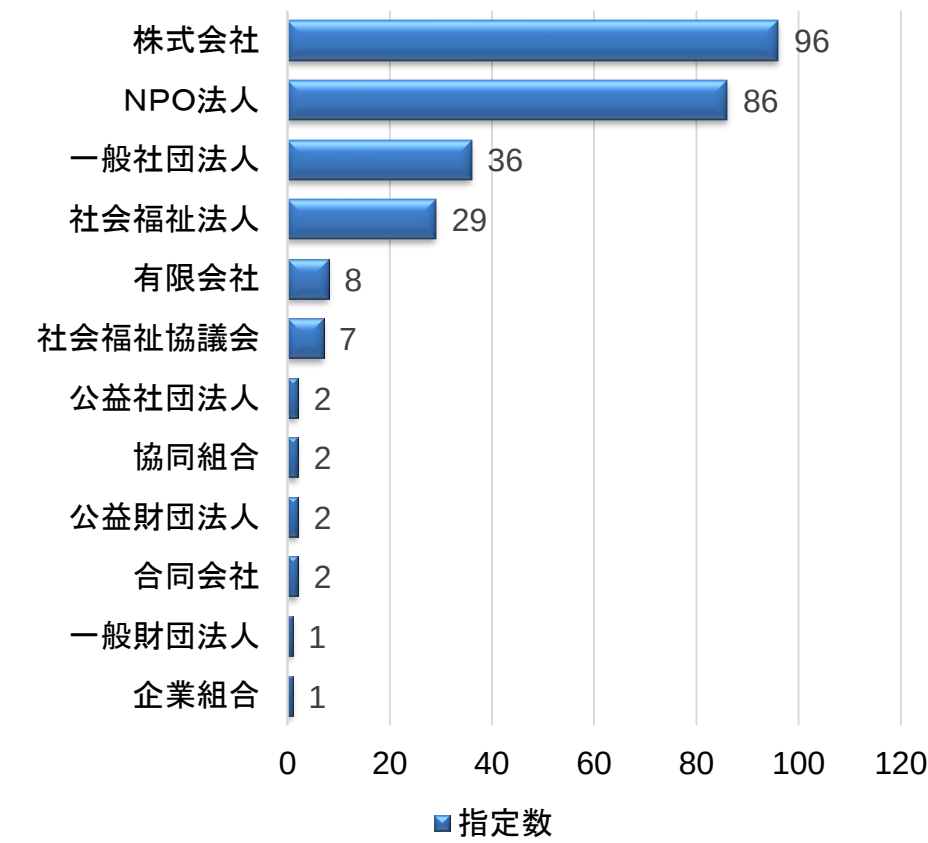
● 居住支援法人への支援措置

- ・ 居住支援法人が行う業務に対し支援（定額補助、補助限度額1,000万円等）。
- ・ [R2年度予算案] 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

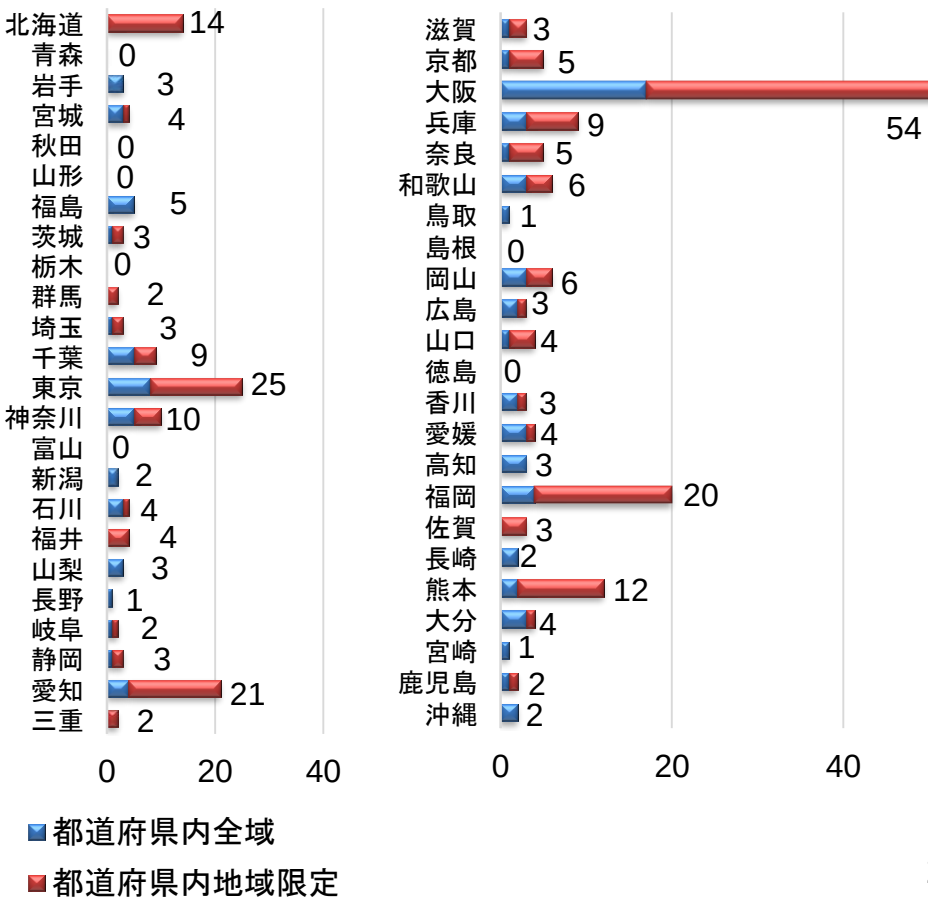
居住支援法人制度の指定状況

- 40都道府県 272法人が指定（R1.12.27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67%）
- 都道府県別では、大阪府が54法人と最多指定。指定実績がないのは7県。

■ 法人属性別



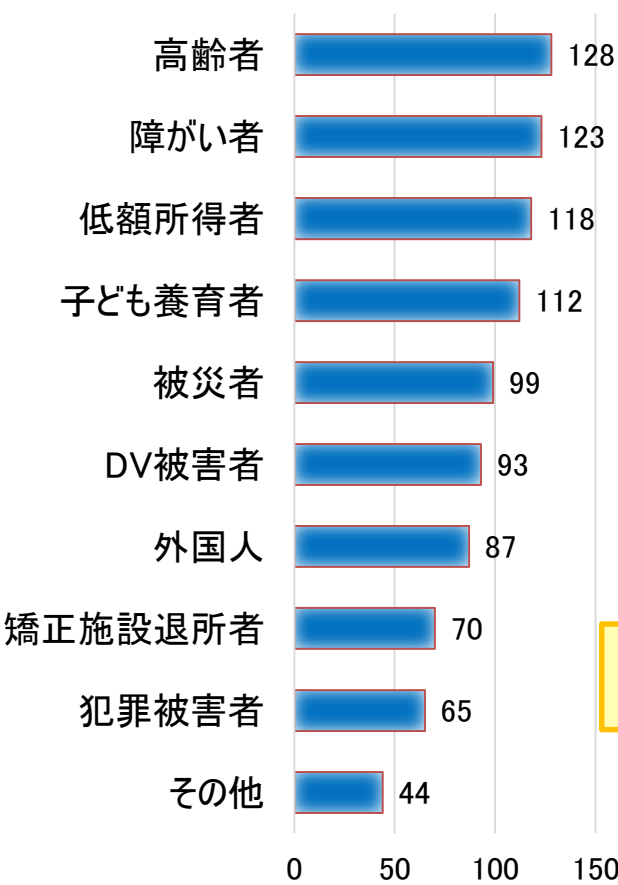
■ 都道府県別



令和元年度居住支援法人活動支援事業の応募状況等

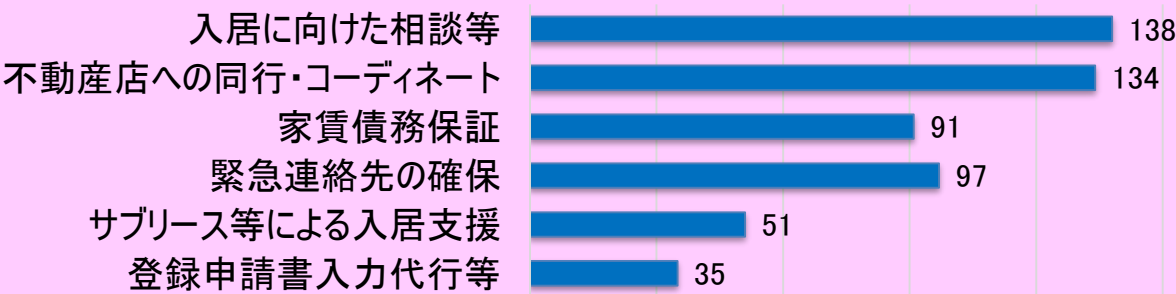
- 令和元年度は、161法人が応募（交付決定は138法人）
- 多くの法人では、高齢者、障がい者、低額所得者等を事業対象者として活動
- 相談窓口等の入居前支援は全138法人が実施。見守り等の入居中支援も約9割の法人が実施

事業対象者

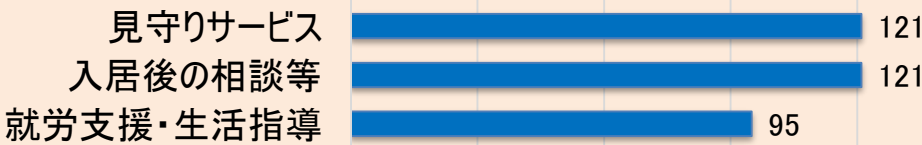


事業内容

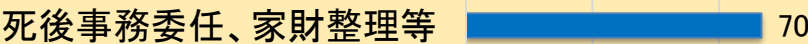
入居前支援 (138法人)



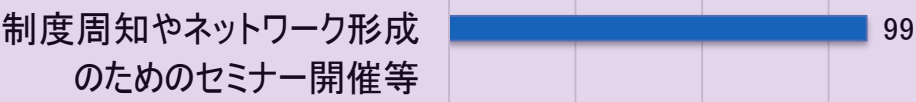
入居中支援 (121法人)



死亡・退去時支援 (70法人)



その他



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

②様々な個別ケースに対応するためのネットワークを形成し、居住支援を実施

○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を形成し、住宅の提供や個別状況に応じた入居後のサポート

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

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

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

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

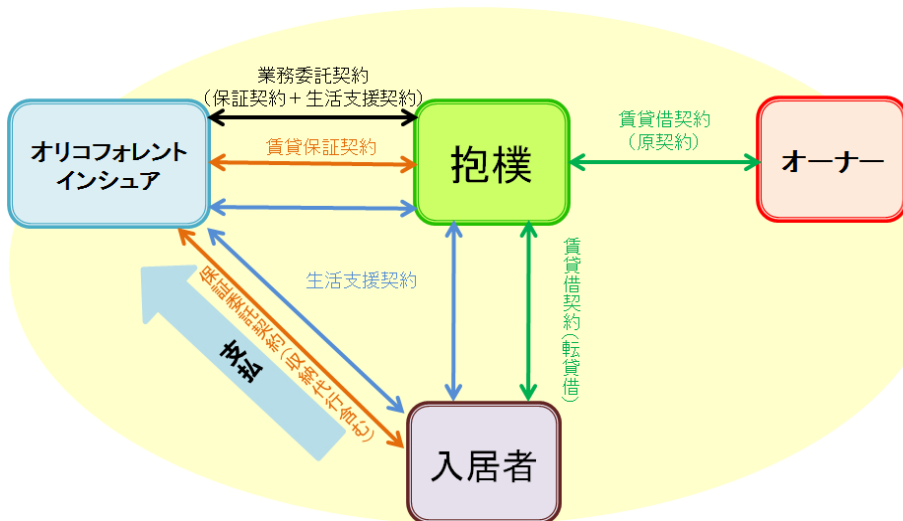
居住支援法人の活動事例 NPO法人 抱樸

■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。



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

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。

居住支援法人の活動事例 社会福祉法人 悠々会

■ 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

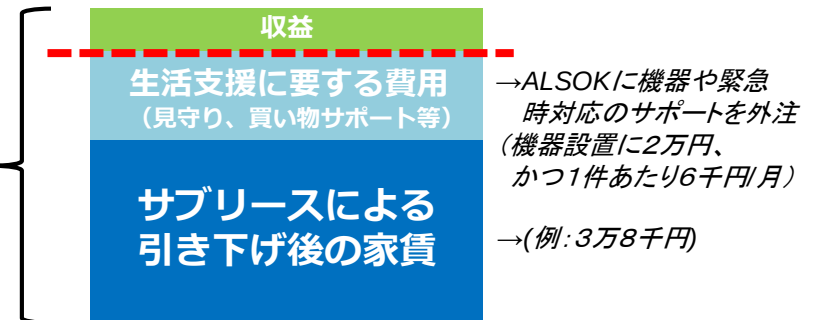
- 常設の相談窓口及び相談会により、相談を受付。
- 要配慮者が希望する物件をオーナーより借り上げ、低廉家賃で賃貸。
- 借り上げた全ての物件に、24時間見守りシステムと自動消火装置、スプリンクラーを整備。
- 入居後はセンサーや定期的な巡回による見守りサービスを実施。
- 社会福祉法人のノウハウを活かし、介護や看護が必要となった際に様々な関係機関と連携し、速やかに対応。
- 引っ越し、荷物設置、行政機関への手続きや申請等、日常生活の様々な支援を実施。



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)



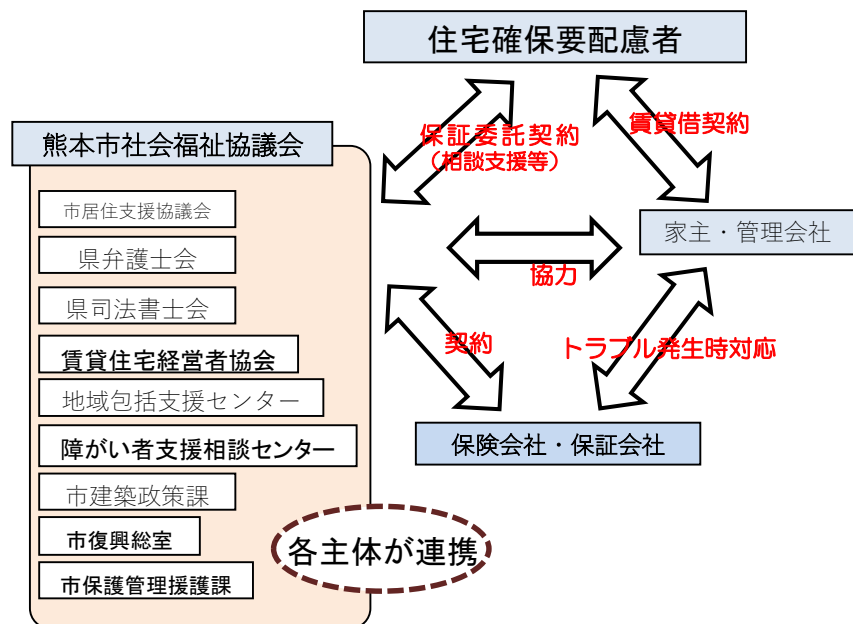
居住支援法人の活動事例 熊本市社会福祉協議会

■ 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、声がけ。
- 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

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

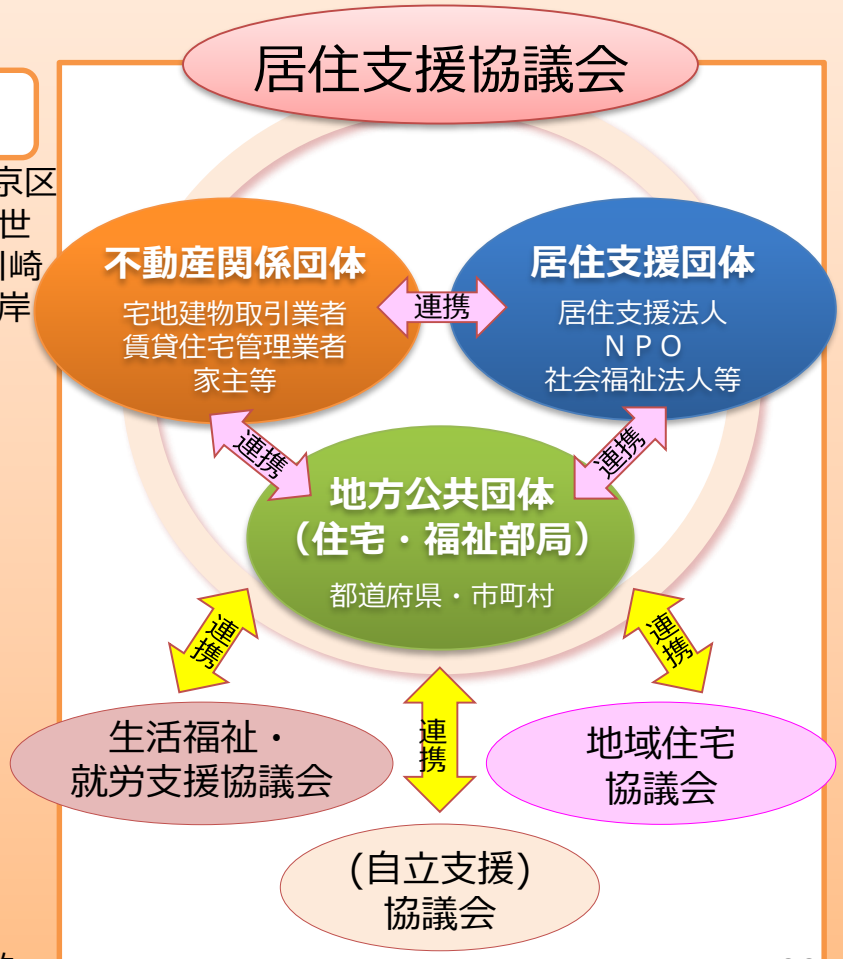
概要

- (1) 設立状況** 92協議会が設立（令和元年12月27日時点）
- 都道府県（全都道府県）
 - 区市町（45市区町）
- 北海道本別町、横手市、鶴岡市、さいたま市、千葉市、船橋市、千代田区、文京区、台東区、江東区、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、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、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、北九州市、福岡市、大牟田市、うきは市、熊本市

この他、55市区町村で設立検討中
(うち19市区町村が令和2年度までに設立予定)

- (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年度予算案〕
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



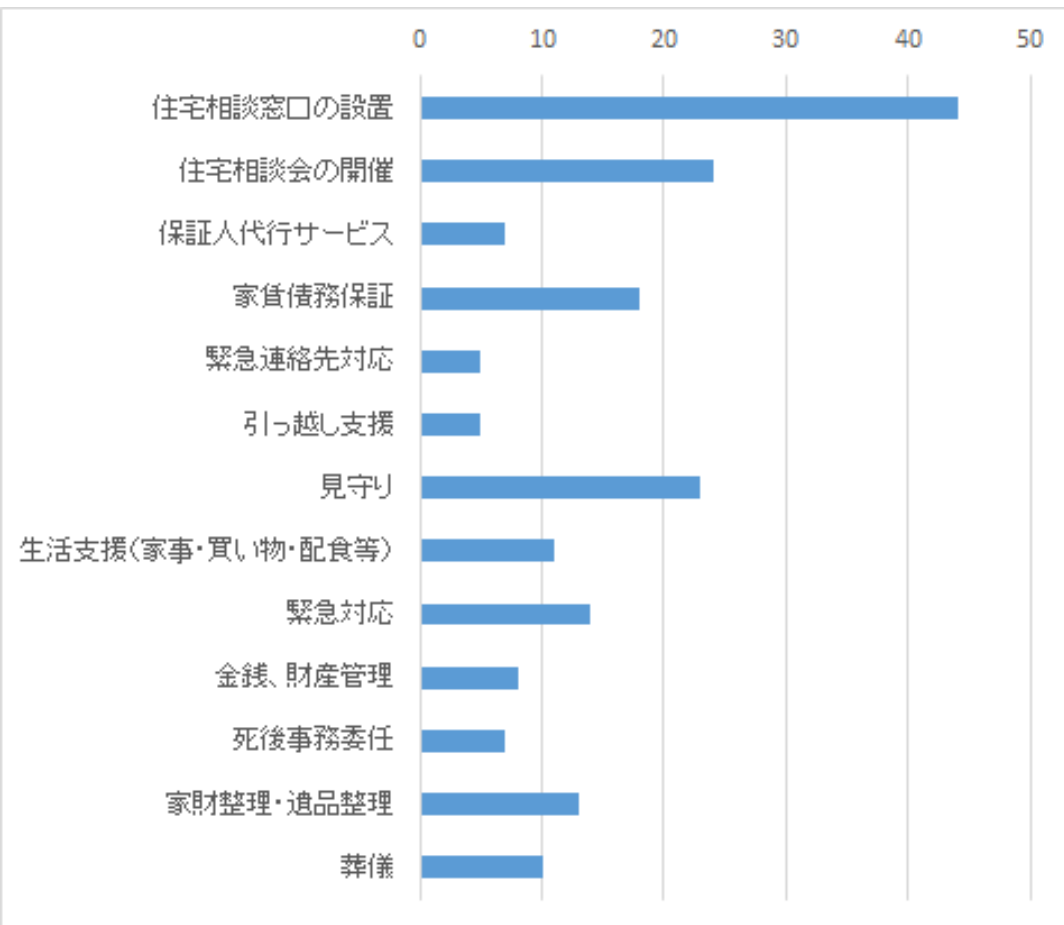
居住支援協議会の設置・取組状況

- 20の政令市のうち、居住支援協議会を設置しているのは11市。
- 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のは市町村であり、行政の能力が高く、様々な居住支援のニーズがある大規模な都市においては、独自の居住支援協議会の設置が望ましい。

＜政令市における設置状況＞

政令市名	設置状況	設置時期
札幌市	—	(設立準備中との情報)
仙台市	—	
さいたま市	○	R1. 8
千葉市	○	H31. 3
川崎市	○	H28. 6
相模原市	—	令和2年度設立予定
横浜市	○	H30. 10
新潟市	—	
静岡市	—	
浜松市	—	
名古屋市	○	H30. 5
京都市	○	H24. 9
大阪市	—	
堺市	—	
神戸市	○	H23. 12
岡山市	—	
広島市	○	H30. 7
北九州市	○	H24. 11
福岡市	○	H21. 3
熊本市	○	H23. 7

＜設置済の協議会における取組状況＞



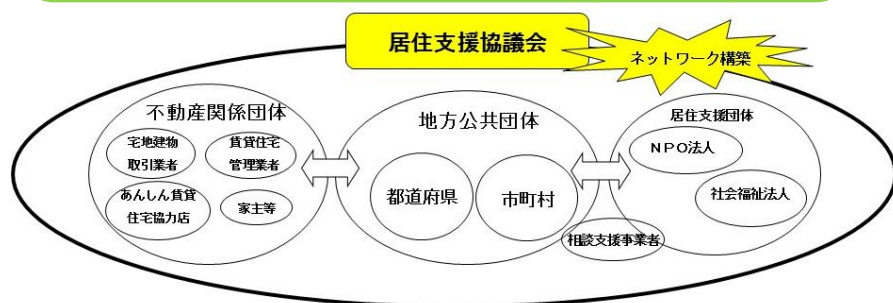
※H30年1月時点の69協議会へのアンケートによる。取組には、サービスを紹介しているものも含む。

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



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（H30.4～H31.3）

- 協力不動産店の登録：20店舗（通算：468店舗）
入居を拒まない住宅の登録（新規）
 - ・高齢者世帯 31棟94戸
 - ・障害者世帯 26棟85戸
 - ・外国人世帯 27棟88戸
 - ・子育て世帯 16棟40戸（通算：742棟5,545戸）
- 相談件数
入居相談件数：276件 うち、成約（転居）件数：47件

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

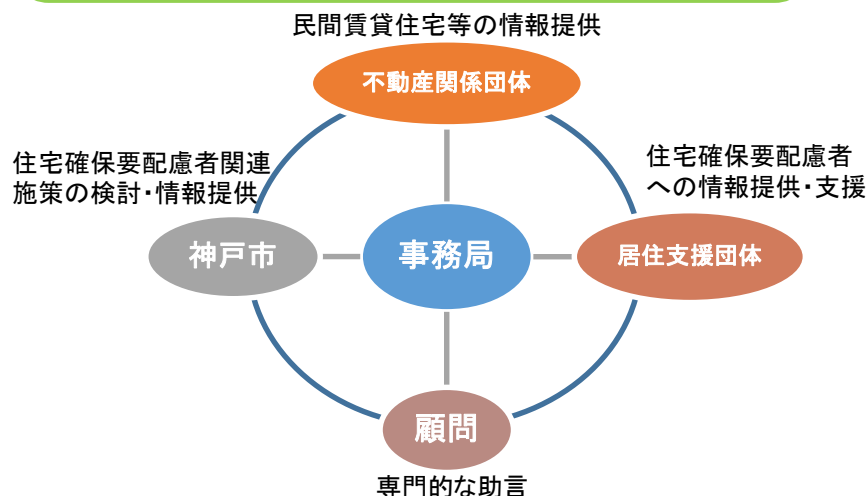
要配慮者の居住支援の先行事例の見学会を開催し、要配慮者が「生きがい・やりがい」を持ちつつ生活できるよう、団地再生を通じた居住支援活動を啓発。

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

- 相談窓口での情報提供のみならず、相談者の意向整理や見学同行を行う専門アドバイザー派遣の仕組みを構築。地域や個人の実情を踏まえた手厚いサポートを実施。
- 市内の不動産店や家主等に対して、制度や協議会の取組を精力的に周知。

構成員や協力団体、地域（要配慮者）との関係



地域への波及・効果

- ・情報提供のみにとどまっていた相談体制から、意向整理・見学をサポートするアドバイザー派遣制度検討をし、相談体制を強化。
- ・相談対応マニュアルを作成し、各相談窓口の対応可能範囲を正確に把握することにより相談対応の向上を図る。

実績（H30.4～H31.3）

- ひとり親家賃補助制度 問合せ 376件、継続補助 37件・新規補助 76件
- セーフティネット住宅の登録数 8棟27戸
- 神戸すまいのあんしん入居制度 相談・問合せ 411件、制度利用 44件
- JTI“マイホーム借上げ制度”新規登録件数 1件

活動内容

1.新たな住宅セーフティネット制度の運用

- ・相談体制の強化検討
8/20:高齢期の住まい方セミナー 参加者:57名
9/11:高齢者施設の見学会(中央区) 参加者:19名
9/20:高齢者施設の見学会(西区) 参加者:20名
10/2:高齢者住替え相談会 相談者:5組6名
- ・入居支援
ひとり親家賃補助制度
登録住宅の登録事務
- ・普及啓発
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KOBÉへの広告掲載

2「神戸すまいのあんしん入居制度」の運用.

- ・アンケート調査の実施
神戸市内に民間賃貸住宅を所有している所有者等
- ・普及啓発
民生委員児童委員協議会・自治懇談会でのPR
地域包括支援センター、ケアマネージャー連絡会での出前講座
広報紙「シルバーこうべ」「広報KOBÉ」等の広告掲載

3利用可能な空き家の有効活用の方策・検討.

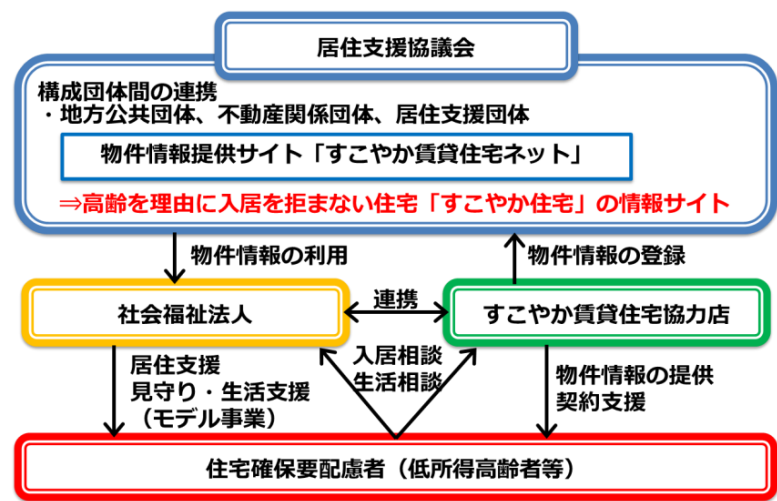
- ・セミナー・相談会の実施 5/26:セミナー36名、相談会3名 1/26:セミナー55名

4.居住支援協議会のあり方検討

- 高齢者向けの勉強会を開催し、各相談窓口との連携構築を検討。
- ・関係機関へのヒアリング
実施団体数:7団体 実施期間:平成30年8月22日～10月18日
- ・勉強会の開催
開催日:平成30年11月26日(第1回)、平成31年1月21日(第2回)
- ・相談対応マニュアルの作成

居住支援協議会の活動事例 京都市居住支援協議会

- 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

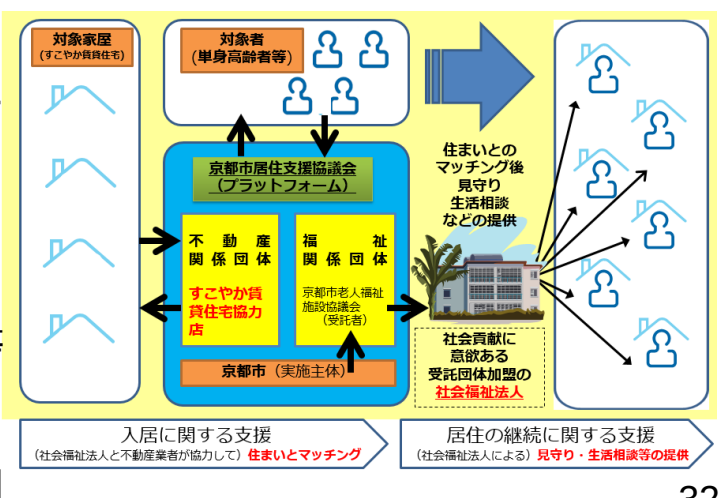
- 居住支援協議会のホームページを開設し、「すこやか賃貸住宅」との情報を提供。
※登録数：4,939戸（平成31年3月末）
- 同HPで高齢者の住まい探しを協力する「すこやか賃貸住宅協力店」の情報も提供
※登録数：132店（平成31年3月末）

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



居住支援協議会等活動支援事業

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向けの住宅等）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年度予算案：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

居住支援協議会又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

【補助限度額】 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）

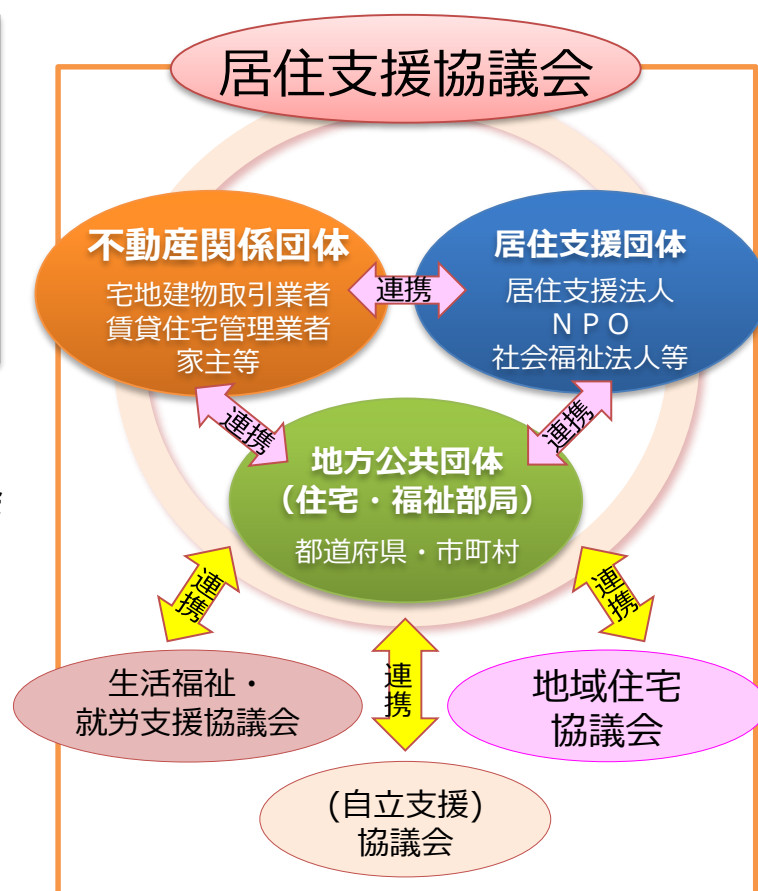
※ この他、新たな住宅セーフティネット制度やサービス付き高齢者向け住宅に関する周知・普及等の取組みに係る事業等への支援を実施

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；92協議会（全都道府県・45区市町）が設立（R1.12.27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；272者（40都道府県）が指定（R1.12.27時点）



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

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。

令和元年度事業の概要

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）※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）

背景

- 大家さんの中には単身入居者が亡くなり、相続人等が分からない又は支援の期待ができない場合に「居室内の残置物をどう処分したらいいのかわからない」「手続きが煩雑」といった声があります。
- このため、賃貸借契約の終了や残置物の処理に関連する現行法令や制度等にどのようなものがあるかを整理するとともに、様々な工夫や取組をご紹介しますこととしました。
- なお、具体的な対応について迷う場合は、弁護士、司法書士等にご相談ください。

契約前の準備が大切です!!

契約前

- 入居者に関する情報の丁寧な聞き取り(5～6頁)
- 定期借家や終身建物質貸借の活用検討(7～11頁)
- 家賃債務保証業者の活用検討(12頁)
- 損害保険、少額短期保険の活用検討(13～14頁)
- 様々なサービスの利用を入居者にお勧め(15～16頁)

契約締結

入居中

- 生活パターン(かかりつけ医等)の確認(20頁)
- 会う機会の創出(家賃の手渡し等)(20頁)

死亡

その後

- まず、相続人等に連絡し、必要な対応を依頼(23頁)
- 相続財産管理人申立て制度の活用検討(23～24頁)



入居者情報の把握

- 単身入居者が死亡すると、入居者の有していた賃借権と居室内の残置物の所有権は、その相続人に承継されます。
- 単身入居者受入れの際は、賃貸借契約の締結前に、相続人となる親族の存在や居所等の情報を把握しておくことで、死後の賃貸借契約に関連する対応をスムーズに行うことができるものと考えられます。居住支援協議会の中には、入居者に関する事前の情報収集の目安として、「入居者情報シート」等を作成(※)しているところもあります。(※)例:連帯保証人、緊急連絡先、相続人連絡先等(次頁参照)
- なお、仮に相続人の情報が不明な場合であっても、入居者の死後、賃貸人(賃貸人から事案を受任した弁護士、司法書士等)は、戸籍法に基づいて相続人を見つけるための戸籍謄本等の交付請求ができることとされています。

単身入居者受入れのポイント～契約前/入居中/その後～

(参考資料)入居者情報シート

入居者情報シート

更新
年 月 日

氏 名

住 所

電話番号

生年月日

性別 男・女

号室

特記事項
タバコ(有・無):飲酒(有・無)
服用薬など

連帯保証人
氏名 TEL
住所
氏名 TEL
住所

緊急連絡先
氏名 TEL
住所

相続人連絡先
氏名 TEL
住所

■何かあった時にお願ひできる所や人・現在通院や利用している施設など

財産管理者
種 類 後見・保佐・補助・契約
担当者
TEL/FAX
住所/所在地 〒

介護受援者
事業者名
担当者
TEL
FAX
所在地 〒

行政機関
行政機関名
担当者
TEL
FAX
所在地 〒

医療機関など
名 称
担当医・診療科
TEL
FAX
所在地 〒

かかりつけ医
医療機関名
担当医
TEL
FAX
所在地 〒

医療機関など
名 称
担当医
TEL
FAX
所在地 〒

■見守り体制など

月 火 水 木 金 土 日

サービス提供者・内容

連絡先

担当者

入居者情報シート【記入例①】

2017年 〇月 〇日
更新 年 月 日

氏 名 〇〇 太郎

住 所 岡山市北区〇〇〇丁目〇-〇 〇〇アパート 203号室

電話番号 携帯 090-0000-0000

生年月日 昭和56年6月10日

性別 男・女

特記事項
タバコ(有・無):飲酒(有・無)
服用薬など
病気:うつ

連帯保証人
氏名 〇〇 花子 TEL 086-000-0000
住所 岡山市北区〇〇
氏名 TEL
住所

緊急連絡先
氏名 〇〇 二郎 TEL 090-0000-0000
住所 岡山市中区〇〇
氏名 〇〇 健司 TEL 090-0000-0000
住所 東京都目黒区〇〇

■何かあった時にお願ひできる所や人・現在通院や利用している施設など

財産管理者
種 類 後見・保佐・補助・契約
担当者 〇〇弁護士事務所
TEL/FAX 086-000-0000
住所/所在地 〒 岡山市北区〇〇

介護受援者
事業者名 〇〇ヘルパーステーション
担当者 山田 〇〇
TEL 086-000-0000
FAX
所在地 〒 岡山市北区〇〇

行政機関
行政機関名 岡山中央福祉事務所
担当者 福士 〇〇
TEL 086-000-0000
FAX 086-000-0000
所在地 〒 岡山市北区〇〇

医療機関など
名 称 〇〇中央病院
担当医・診療科 〇〇先生 精神科
TEL 086-000-0000
FAX
所在地 〒

かかりつけ医
医療機関名 〇〇クリニック
担当医 〇〇先生
TEL 086-000-0000
FAX
所在地 〒 岡山市北区〇〇

医療機関など
名 称 〇〇B型作業所
担当医 〇〇先生
TEL 086-000-0000
FAX
所在地 〒 岡山市北区〇〇

■見守り体制など

月 火 水 木 金 土 日

サービス提供者・内容 〇〇B型作業所

連絡先

担当者

入居者情報シート【記入例②】

更新
年 月 日

氏 名 〇〇 太郎

住 所 岡山市北区〇〇〇丁目〇-〇 〇〇アパート 203号室

電話番号 携帯 090-0000-0000

生年月日 昭和56年6月10日

性別 男・女

特記事項
タバコ(有・無):飲酒(有・無)
服用薬など
病気:うつ

連帯保証人
氏名 〇〇 花子 TEL 086-000-0000
住所 岡山市北区〇〇
氏名 TEL
住所

緊急連絡先
氏名 〇〇 二郎 TEL 090-0000-0000
住所 岡山市中区〇〇
氏名 〇〇 健司 TEL 090-0000-0000
住所 東京都目黒区〇〇

■何かあった時にお願ひできる所や人・現在通院や利用している施設など

財産管理者
種 類 後見・保佐・補助・契約
担当者 〇〇弁護士事務所
TEL/FAX 086-000-0000
住所/所在地 〒 岡山市北区〇〇

介護受援者
事業者名 〇〇ヘルパーステーション
担当者 山田 〇〇
TEL 086-000-0000
FAX
所在地 〒 岡山市北区〇〇

行政機関
行政機関名 岡山中央福祉事務所
担当者 福士 〇〇
TEL 086-000-0000
FAX 086-000-0000
所在地 〒 岡山市北区〇〇

医療機関など
名 称 〇〇中央病院
担当医・診療科 〇〇先生 精神科
TEL 086-000-0000
FAX
所在地 〒

かかりつけ医
医療機関名 〇〇クリニック
担当医 〇〇先生
TEL 086-000-0000
FAX
所在地 〒 岡山市北区〇〇

医療機関など
名 称 〇〇B型作業所
担当医 〇〇先生
TEL 086-000-0000
FAX
所在地 〒 岡山市北区〇〇

■見守り体制など

月 火 水 木 金 土 日

サービス提供者・内容 〇〇B型作業所

連絡先

担当者

単身入居者受入れのポイント～契約前/入居中/その後～

【活用可能な制度①】 定期建物賃貸借契約

- 定期建物賃貸借（いわゆる「定期借家」）は、契約で定めた期間が満了することによって、更新されることなく確定的に賃貸借契約が終了します（ただし、期間満了日を「賃借人の死亡時」等の不確定な期限にすることはできません）。
- 大家さんと入居者が合意をすれば、再契約も可能です。
- 契約時に必要な手続は、従来の契約書類に、定期借家である旨を書いた書面（※）を追加して説明するだけです。
- （※）書面の雛形（紙1枚）や普通建物賃貸借との相違点を掲載していますので、国土交通省HPをご覧ください。
⇒ http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000059.html

	定期借家契約	普通借家契約
契 約 方 法	①公正証書等の書面による契約に限る ②賃貸人は「更新がなく、期間の満了により終了する」ことを契約書等とは別に、予め書面を交付して説明しなければならない	書面による契約でも、口頭による契約のいずれでも可（口頭の合意だけでも契約は成立しますが、紛争を防止する観点から、契約書を作成し、契約条件を明確にしておくことが望ましい）
更 新 の 有 無	期間満了により終了し、更新がない（但し、再契約は可能）	正当事由がない限り更新
期間を1年未満とする建物の賃貸借の効力	1年未満の契約も有効	期間の定めのない賃貸借とみなされる
賃借料の増減に関する特約の効力	賃借料の増減は特約の定めに従う	特約にかかわらず、当事者は、賃借料の額の増減を請求できる
賃 借 人 か ら の 中 途 解 約 の 可 否	①床面積200㎡未満の居住用の建物については、借家人が、転勤、療養、親族の介護等のやむを得ない事情により、建物を生活の本拠として使用することが困難となった場合には、借家人の方から中途解約の申入れをすることが可能（申入れの日後1か月の経過により賃貸借契約が終了）。 ②①以外の場合は中途解約に関する特約があればその定めに従う	中途解約に関する特約があれば、その定めに従う

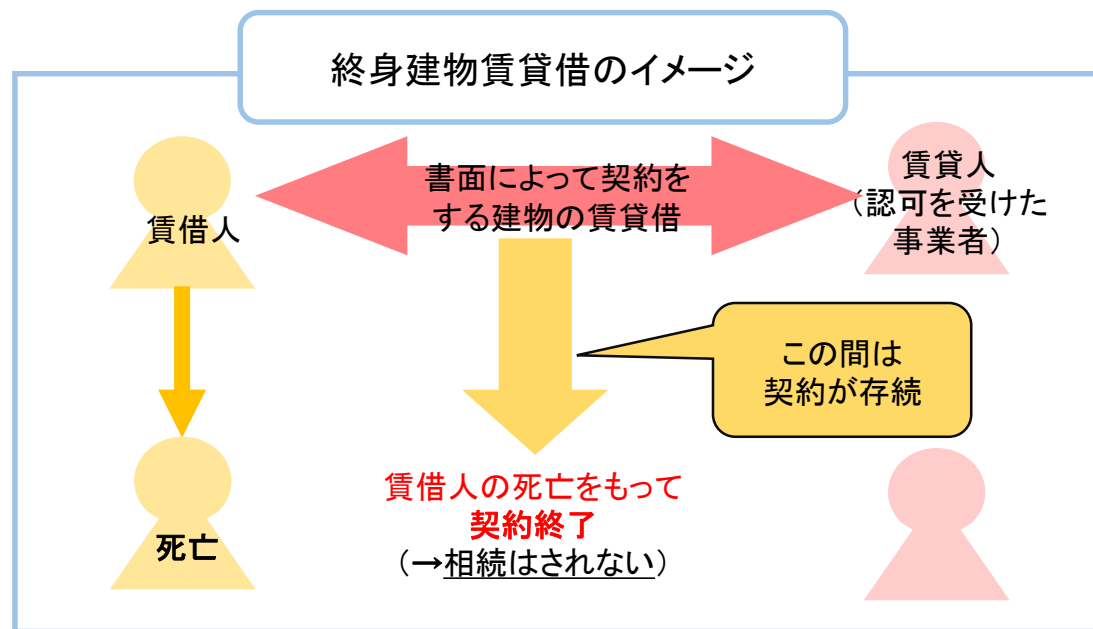
【活用可能な制度②】 終身建物賃貸借契約

○終身建物賃貸借契約は、賃借人が死亡することによって賃貸借契約が終了する（賃借権が相続されない）契約です。賃借人の居住の安定を図ることができるだけでなく、契約が安定的に終了するため、契約終了に伴って発生する手続きを円滑に進められます。

○賃貸人は、事前に都道府県知事の認可を受ければ、終身建物賃貸借契約を結ぶことが可能になります。60歳以上の方であれば、どなたでも賃借人となることができます。

○終身建物賃貸借契約の詳細は国土交通省HPでも公開しています。

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk7_000013.html



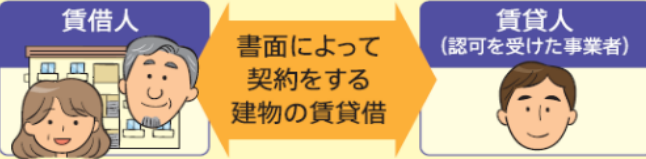
実績

10,929戸（うちサ付以外329戸）
214事業者（うちサ付以外10事業者）
（平成29度末時点）

平成30年9月の省令改正により、
使いやすさが格段にアップしました！
（既存住宅は手すりの設置のみ！）

単身入居者受入れのポイント～契約前/入居中/その後～

【活用可能な制度②】 終身建物賃貸借契約

区 分	終身建物賃貸借	普通建物賃貸借
契約の方法	公正証書等の書面による契約に限る 	書面による契約でも、口頭による契約でも可 ※紛争防止のためには書面が望ましい
期間又は期限	賃借人の死亡に至るまで	当事者間で定めた期間(1年以上)又は期間の定めなし
契約の更新	——	正当事由がない限り更新される
借賃増減請求権	借賃の額の増減を請求できる ※賃料を改定しない特約があるときは増減を請求できない	借賃の額の増減を請求できる ※賃料を増額しない特約があるときは増額を請求できない
賃借人からの中途解約の可否	①～④の場合に、賃借人から解約の申入れを行うことができます。 ①療養、老人ホーム等への入所等により、居住することが困難となったとき ②親族と同居するため、居住する必要がなくなったとき ③賃貸人に改善命令違反があったとき ④6ヶ月以前の解約の申入れ (①～③は、申込後1ヶ月を経過することにより終了)	●期間の定めがある場合は特約がない限り不可 ●期間の定めがない場合はいつでも申入れ可 (申込後3ヶ月を経過することにより終了)
相続の有無	なし ※賃借人の死亡後の同居配偶者等の一時居住(1か月)及び申し出に基づく継続居住の契約は認められる 	あり

●終身建物賃貸借では、一定の期間を定めて、期間の到来又は契約者の死亡のいずれか早い方を契約の終期とする契約を結ぶことも可能です。これを期間付死亡時終了建物賃貸借といいます。

【活用可能な制度②】 終身建物賃貸借契約

<よくあるご質問>

Q1. 終身建物賃貸借制度の対象となる入居者(同居者)の範囲はどうなっていますか。認可を受けると、高齢者以外は一切入居できないのでしょうか。

A1. ○ 終身建物賃貸借制度の対象となる入居者は、60歳以上ですが、配偶者については60歳未満である者も同居者として認められています。なお、認可を受けた賃貸住宅に高齢者以外の者を普通借家契約等で入居させることは差し支えありません。

Q2. 終身建物賃貸借契約を行ってしまうと、悪質な入居者に対しても解除できないのですか。

A2. ○ 一般の賃貸借契約と同様、家賃の不払い、用法義務違反等により、信託関係の破壊が認められる場合には、解除することも考えられます(都道府県知事の承認不要)。

Q3. 認可を受けるためにはどこに行き、どのような手続きが必要ですか。

A3. ○ 認可を受けようとする建築物が政令市又は中核市にある場合にはそれぞれの市、それ以外の市町村の場合は都道府県にお問い合わせください。(なお、担当部署は住宅部局が多いと思われませんが、具体的には各市町村・都道府県にご確認ください。)

○ その上で、事業認可申請書等の必要な書類を提出していただくことになります。添付書類は簡素化されており、新築ではない既存住宅の場合、①賃貸住宅の規模及び設備の概要を表示した間取り図、②その他都道府県知事が必要と認める書類、を添付していただければよいこととなりました。建物のバリアフリー基準などの基準を満たしていれば認可されます。

【活用可能な制度②】 終身建物賃貸借契約

Q4. 入居者が死亡した場合、残置物の処理や遺体の埋葬は誰が行いますか。

A4. ○ 終身建物賃貸借を活用することにより、賃借人(入居者)の死亡によって確定的に契約が終了するため、居室内への立入りが可能となりますが、残置物の処理や遺体の埋葬については通常の賃貸借契約の場合と取扱いに差はありません。

○ 終身建物賃貸借を利用する場合の標準的な契約書に位置づけられた「残置物の引取り等」に係る条項を契約書に含めておくことにより残置物の処理が円滑に行える可能性があります。

【契約条項の例】

(残置物の引取り等)

第○条 借主(乙)は、乙の死亡があった場合において、本契約が終了した後に乙の残置物がある場合に備えて、あらかじめ、当該残置物の引取人(以下「残置物引取人」という。)を定めることができる。

2 前項の規定により残置物引取人を定めた場合にあつては、貸主(甲)は、乙の死亡があった場合において、本契約が終了した後遅滞なく、乙又は残置物引取人に本契約が終了した旨を連絡するものとする。

3 乙又は残置物引取人は、乙の同居人である配偶者(以下「同居配偶者」という。)が本物件に引き続き居住することに反対の意思を表示したとき又は同居配偶者が乙の死亡があったことを知った日から1月を経過する日までの間に甲に対し本物件に引き続き居住する旨の申出を行わなかったときから更に1月を経過する日(以下「残置物引取期日」という。)までに、当該残置物を引き取らなければならない。

4 甲は、乙又は残置物引取人が、同居配偶者が本物件に引き続き居住することに反対の意思を表示したとき又は残置物引取期日までに当該残置物を引き取らない場合にあつては、当該残置物を乙又は残置物引取人に引き渡すものとする。この場合においては、当該引渡しの費用を敷金から差し引くことができる。

5 甲は、乙が残置物引取人を定めない場合にあつては、同居配偶者が本物件に引き続き居住することに反対の意思を表示したとき又は残置物引取期日を経過したときは、当該残置物を処分することができるものとする。この場合においては、当該処分の費用を敷金から差し引くことができる。

単身入居者受入れのポイント～契約前/入居中/その後～

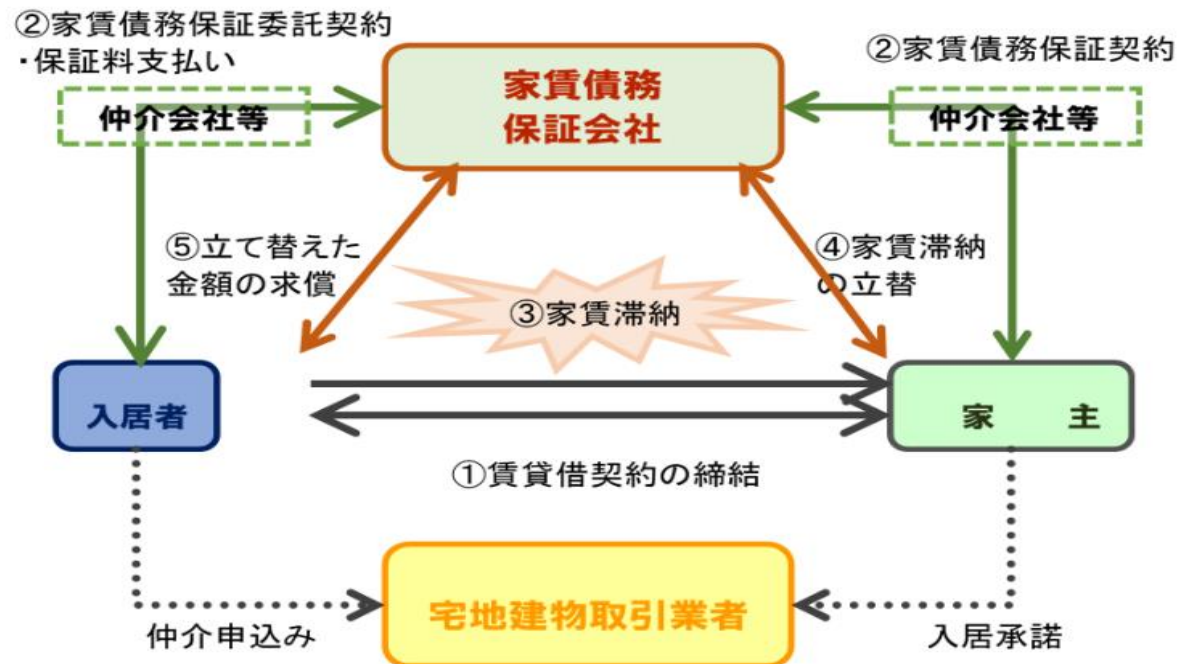
【費用面で活用できる仕組み①】家賃債務保証

○家賃債務保証業とは、賃借人の委託を受けて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ことです。提供する商品の中には保証範囲に残置物処理費用等が含まれることも多くあります。

○国土交通省では「家賃債務保証業者の登録制度」を設けています。国に登録された業者は一定の基準を満たしており、これらの活用も単身入居者の残置物処理等の費用面において有効です。

⇒登録家賃債務保証業者一覧<国土交通省HP>

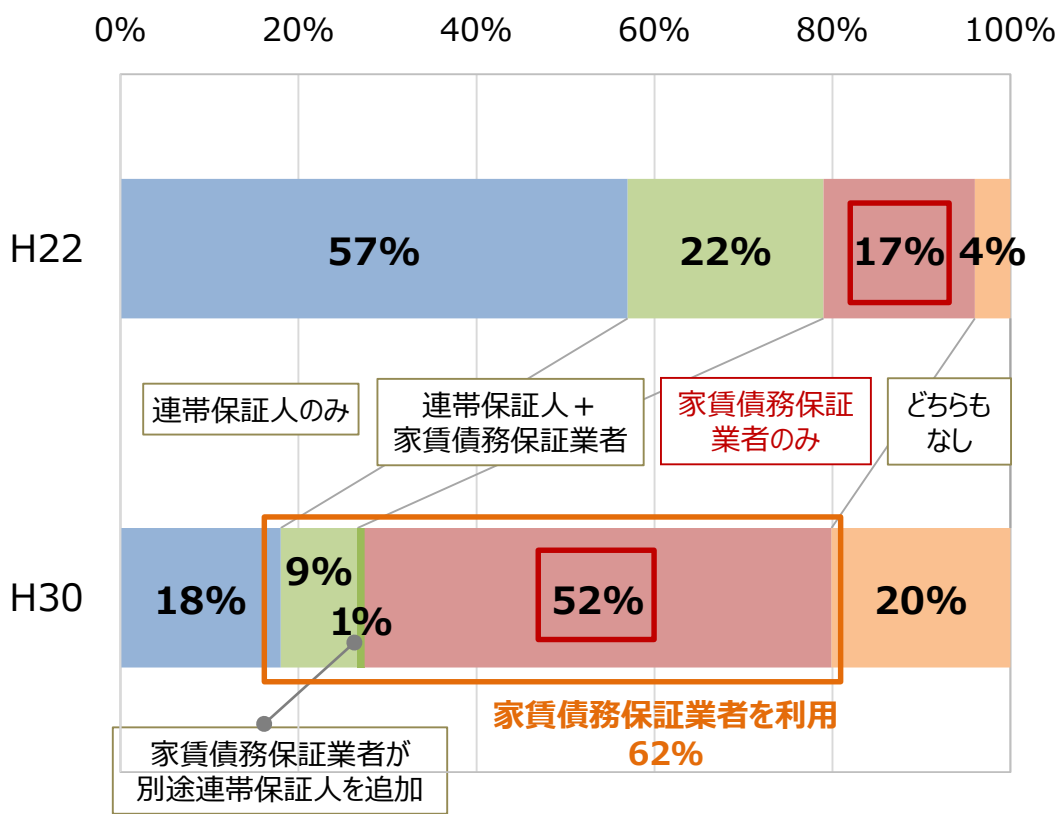
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr7_000024.html



家賃債務保証の利用状況

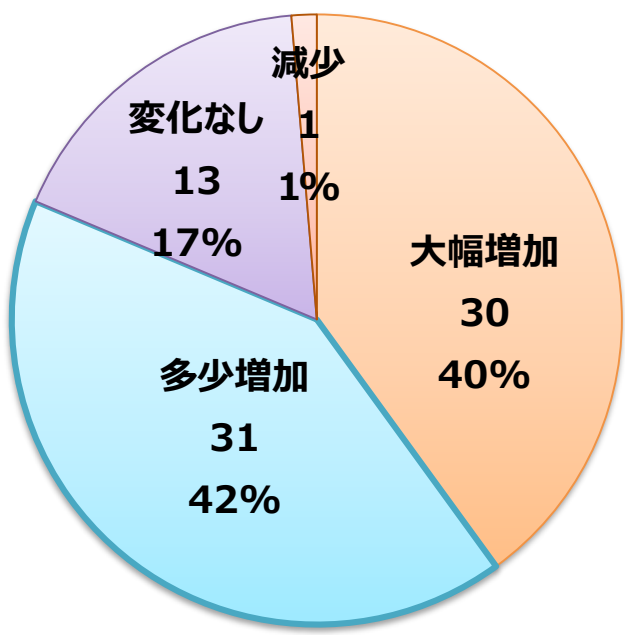
- 賃貸住宅への入居にあたり、個人の連帯保証人をたてるケースは減少傾向
- 家賃債務保証業者の利用は増加しており、直近の調査時における利用率は約6割
- また、民法改正（平成32年施行）により、個人根保証契約において、保証する限度額（極度額）の設定が要件化されることから、連帯保証人の確保が困難になることが予想

【家賃債務保証の利用状況】



【民法の改正について】

民法改正による家賃債務保証利用の変化をどのように予想しているか？（n = 75業者）



家賃債務保証業者登録制度の概要

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

①家賃債務保証業者の登録制度の概要

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

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

②登録の基準

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

※家賃債務保証業者登録規程(国土交通省告示)
公布:平成29年10月2日
施行:平成29年10月25日
登録業者数:69者
(R1.12.27時点)

③業務適正化のためのルール

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

④登録業者に対する指導等

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

登録業者のメリット

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

【費用面で活用できる仕組み②】 損害保険

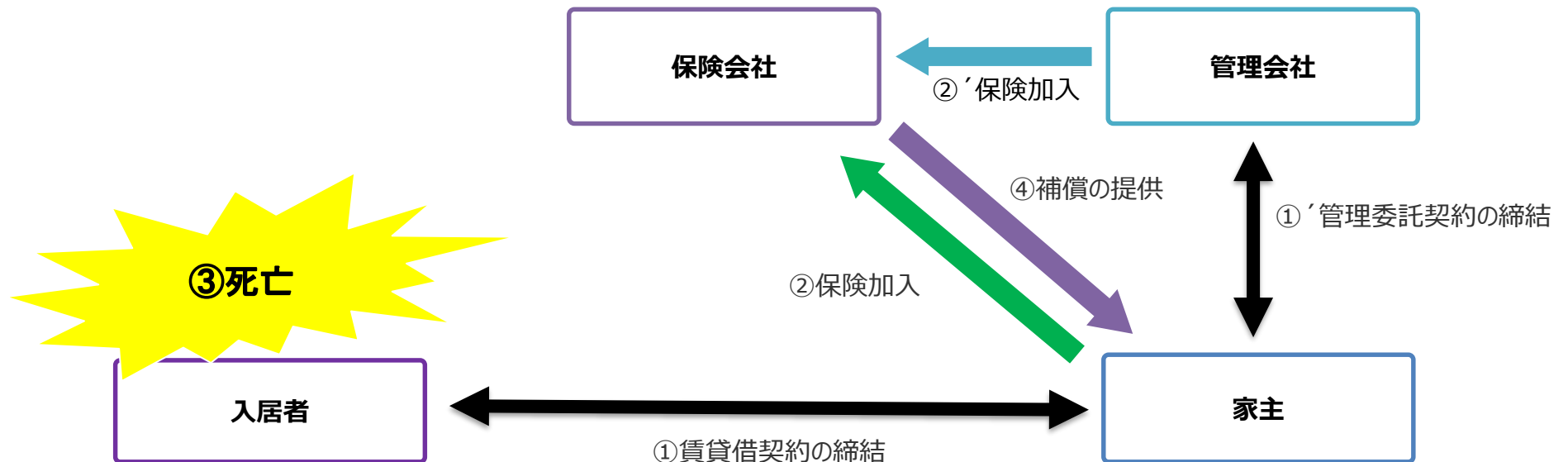
○損害保険の中に賃貸人が契約する、単身入居者の死亡に備える商品があります。

* 孤独死対応損害保険の例

⇒賃貸借契約終了日以降一定期間の空室分家賃及び値引期間の差額家賃を補償

⇒事故発見日以降一定期間に支出した以下の費用を補償

- ・遺品整理費用(残置物の撤去費用・処分費用・管理費用等)
- ・相続財産管理人の選任申立て費用(相続人調査、相続放棄の有無確認等のための弁護士相談費用を含む)
- ・原状回復費用、お祓い・追善供養に要する費用



【費用面で活用できる仕組み③】 少額短期保険

○残置物処理等の費用の工面には、特定のニーズに対応し、長期の契約継続を前提としていないという特色を有する「少額短期保険」の活用も有効です。

* 孤独死保険の例

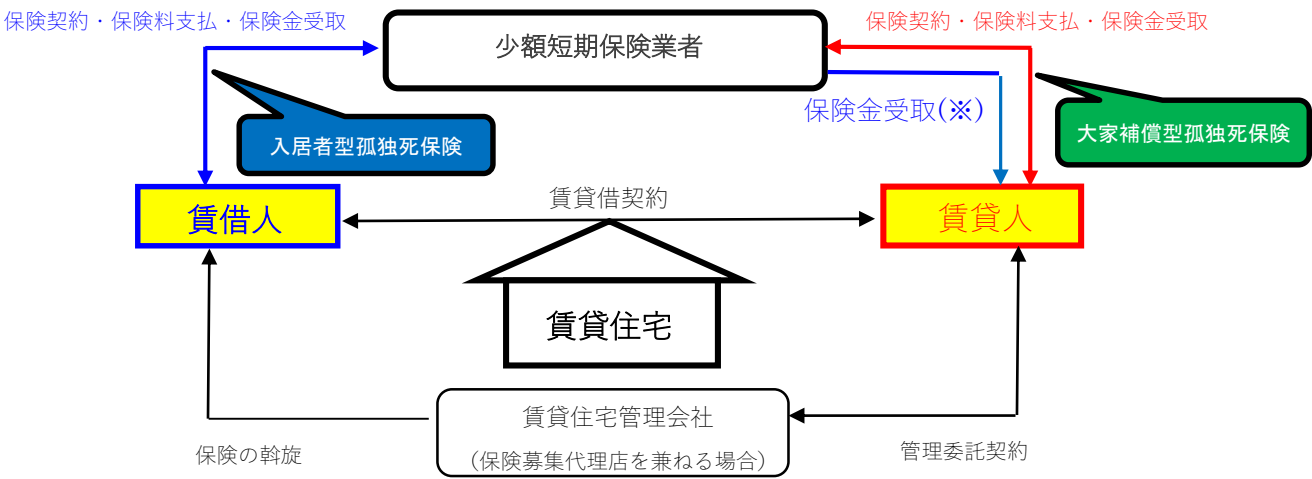
- ⇒入居者型：家財保険、残置物処理費用、原状回復費用の補償
- ⇒大家型：原状回復費用、遺品整理費用、死亡事故発生後の一定期間の空室分家賃、値引期間の差額家賃を補償

a) 入居者型孤独死保険

○例：面積30㎡未満の場合、約1万2千～1万8千円程度の保険料(2年間)で、家財に対する補償に加えて、死亡時の原状回復費用及び遺品整理費用についてそれぞれ50万円程度が補償される。

b) 大家補償型孤独死保険

○例：家賃帯5～10万円の場合、年額約4千円の保険料で、家賃保証に加えて、100万円程度の原状回復費用が補償される(1部屋当たり)。



(※)入居者型孤独死保険で、法定相続人がいないか、全ての法定相続人が相続放棄もしくは請求放棄した場合に支払われる。

単身入居者との関わり、工夫

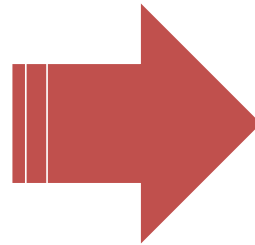
生活パターン(かかりつけ医等)の確認や会う機会の創出(家賃の手渡し等)

- 自宅にいる時間帯(外出・帰宅時間)やかかりつけの診療所名等を聞き取っている。
- 家賃の徴収は現金で支払ってもらうなど、できる限り入居者とのコミュニケーションを取っている。
- 入居者のもしもの時に備えて、対応手順や日頃から気を付けておくことをリスト化している。

＜入居者の安否に関わる異変があった場合の対応方法の例＞

＜安否に関わる異変＞

- * 24時間電灯が消灯されない
 - * 24時間カーテン、雨戸の開閉がない
 - * 郵便受けに郵便物が溜まっている
 - * 水道メーターに12時間変化がない
- 等



＜異変があると感じた場合や近隣から連絡があった場合の確認方法＞

- * 郵便物等が溜まっていないか
 - * 隣室や同階の入居者等への状況の確認
 - * 水道やガス、電気等のライフラインのメータ等の計器の確認
 - * 数時間後に再度計器の状況を確認
 - * 本人、職場に電話連絡を取る
 - * 連帯保証人、友人、知人に電話での確認
- 等

単身入居者受入れのポイント～契約前/入居中/その後～

相続人等へ対応の依頼

相続人等に連絡し、必要な対応を依頼する。さらに、相続財産管理人申立て制度の活用を検討するなど。

○入居者が死亡した場合は、相続人等に連絡の上、賃貸借契約の終了、残置物の処理など、物件の明渡しに必要な対応をお願いして下さい。

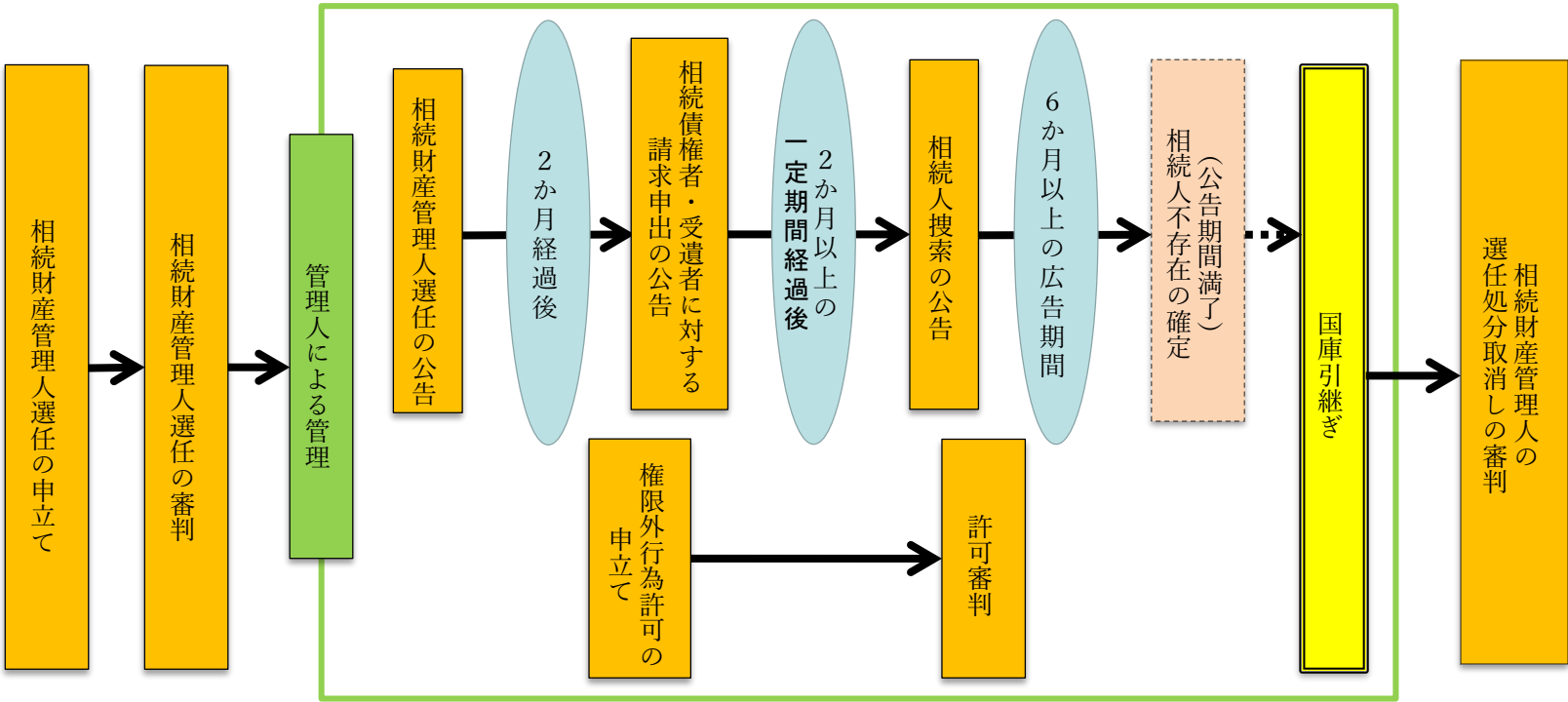
【活用可能な制度】相続財産管理人

- 入居者(被相続人)が死亡して相続が開始したものの、相続人の存在が明らかでない場合、相続財産管理人の選任の制度があります(民法951条～959条)。
- 利害関係人(未納家賃があるときなどは賃貸人の皆様も該当する場合があります。)の申立てにより、家庭裁判所が選任した「相続財産管理人」が、相続財産の管理を行います。被相続人の債権者等に対して債務を支払うなどして精算を行った後、残った財産は国庫に帰属するという仕組みです。
- 居室内に残された家財等について、相続財産管理人は、財産的価値のないものについては廃棄したり、財産的価値のあるものについては、家庭裁判所への権限外行為許可の申立てをして処分したりすることができます。

⇒相続財産管理人の選任について<裁判所HP>

http://www.courts.go.jp/saiban/syurui_kazi/kazi_06_15/index.html

【活用可能な制度】相続財産管理人



福祉・住宅行政の連携強化のための連絡協議会について

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

構成員

<厚生労働省>

社会・援護局長
社会・援護局審議官（福祉連携、社会、障害保健福祉、児童福祉担当）
社会・援護局 保護課長
地域福祉課長
地域福祉課 生活困窮者自立支援室長
障害保健福祉部長
障害保健福祉部 障害福祉課長
老健局長
老健局 高齢者支援課長
子ども家庭局長
子ども家庭局 家庭福祉課長
家庭福祉課 母子家庭等自立支援室長

<国土交通省>

住宅局長
住宅局審議官
住宅局 住宅政策課長
住宅総合整備課長
住宅総合整備課 賃貸住宅対策室長
安心居住推進課長
土地・建設産業局長
土地・建設産業局 不動産課長

開催状況

○第1回連絡協議会（平成28年12月22日）

- ・塩崎厚生労働大臣、末松国土交通副大臣より冒頭挨拶
- ・施策の現状・課題等について両省より報告 等

○第2回連絡協議会（平成29年2月27日）

- ・新たな住宅セーフティネット制度について
- ・生活困窮者自立支援制度見直しの論点整理（案）について
- ・地域包括ケアシステムの強化のための介護保険法の見直し等について 等

○第3回連絡協議会（平成29年6月29日）

- ・社会保障審議会生活困窮者自立支援及び生活保護部会での議論の経過等について
- ・低所得高齢者等住まい・生活支援の実施について
- ・新たな住宅セーフティネット制度の施行に向けて 等

○第4回連絡協議会（平成29年11月8日）

- ・新たな住宅セーフティネット制度について（施行にあたって）
- ・生活困窮者自立支援制度及び生活保護制度の見直しについて 等

○第5回連絡協議会（平成30年9月25日）

- ・生活困窮者等の自立を促進するための生活困窮者自立支援法等の一部を改正する法律について
- ・新たな住宅セーフティネット制度の施行状況について 等

第1回連絡協議会の様子



地方ブロックにおける福祉・住宅行政の連携

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

■市区町村居住支援協議会に係る情報交換会

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

<実績>

○東北地方整備局、東北厚生局

- ・第1回：平成31年1月28日

○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15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

※平成31年2月25日の居住支援法人研修会応用編(大阪)においても連携して情報提供を行った

<情報交換会の様子>



■両地方局開催会議の相互参加 等

<平成28年度までの主な実績>

- H28. 11 第4回大規模集合住宅勉強会(厚生局主催：関東)
- H29. 2 関東信越厚生局地域包括ケア推進都県協議会(厚生局主催：関東)
- H29. 2 関東信越厚生局地域包括ケア推進政令市協議会(厚生局主催：関東)

<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 厚生局地域包括ケア推進課長会議(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. 2 中国5県地域包括ケア担当者連絡会議(厚生局主催：中国四国)
 - 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

○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

○九州地方整備局、九州厚生局、沖縄総合事務局

- ・第1回：平成30年8月30日
- ・第2回：平成31年1月21日

※平成31年3月12日 居住支援法人研修会応用編においても情報提供

令和元年度 居住支援全国サミット

日時 令和2年3月10日（火）

（午前の部）資料展示

10時00分～12時30分（予定）

（午後の部）取組紹介・パネルディスカッション

13時30分～16時40分（予定）

会場 日本消防会館 ニッショーホール（約750名収容）

（東京都港区虎ノ門2丁目9番16号）

参加対象者 自治体等行政参加者、居住支援団体、

NPO法人、社会福祉法人、一般等

申込期間 1月中旬から2月下旬（予定）

主催 厚生労働省・国土交通省

《アクセスマップ》



資料展示・発表会の出展募集について

- ・午前の部は、居住支援法人・居住支援協議会等による資料展示、簡便な発表会（1団体2分程度）を予定しています。
- ・今後、出展する団体を以下の方法で募集しますので、奮ってご応募ください！ ※募集は、12月中旬～1月中旬（予定）
 - －国土交通省HP（後日、詳細を以下のURLに掲載します。）

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr3_000019.html

－居住支援メールマガジン

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:78団体(議決権有)、2号会員:48団体(議決権無)、
賛助会員:13団体、17名

※居住支援法人及び指定を目指す団体が主対象 (令和元年10月4日現在、6月末は各67、44、12、13)

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の予定

東京会場: 令和元年12月2日(月)

大阪会場: // 12月9日(月)

仙台会場: // 2年 1月20日(月)

福岡会場: // 2月17日(月)

- 国土交通省住宅局安心居住推進課では、2019年2月に**居住支援メールマガジン**を創設しました。
- 月1回程度、**居住支援に役立つ情報**を地域で居住支援に取り組む人々に直接配信しています！

登録方法

- ◆ご所属・お名前を記載いただき、下記アドレスまでご連絡ください。

※配信停止・配信先変更も同じアドレスです。



hqt-housing-support@mlit.go.jp

誰でも配信できます！！

- ◆このメールマガジンでは、みなさまの活動についても配信しております。

掲載希望の内容などございましたら、左記アドレス（登録と同じ）までご連絡ください！！

官・民、住宅・福祉問わず、**約1,500アドレス**が登録されています！！

- ◆過去のアーカイブ

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr3_000019.html