

栃木県の居住支援に関する 取組について

栃木県県土整備部住宅課
企画支援担当

目次

- 1 新たな住宅セーフティネット制度について
(国土交通省資料より)
- 2 栃木県の居住支援の取組について

1 新たな住宅セーフティネット制度について（国土交通省資料より）

新たな住宅セーフティネット制度

国土交通省住宅局

平成29年7月

制度の概要を説明するため、制度設計当初の国土交通省資料を使用します。

そのため、データについては、古くなっている箇所がありますが、ご了承ください。

目次（説明の内容）

1. 制度創設の背景や経緯等	2
2. 制度の全体像	7
3. 住宅確保要配慮者	8
4. 基本方針と供給促進計画	9
5. 登録住宅	10
6. 補助金等の経済的支援	12
7. 居住支援活動	18
8. 生活扶助の代理納付の推進	24
9. 家賃債務保証	26
10. その他	28

(1) 住宅確保要配慮者の現状

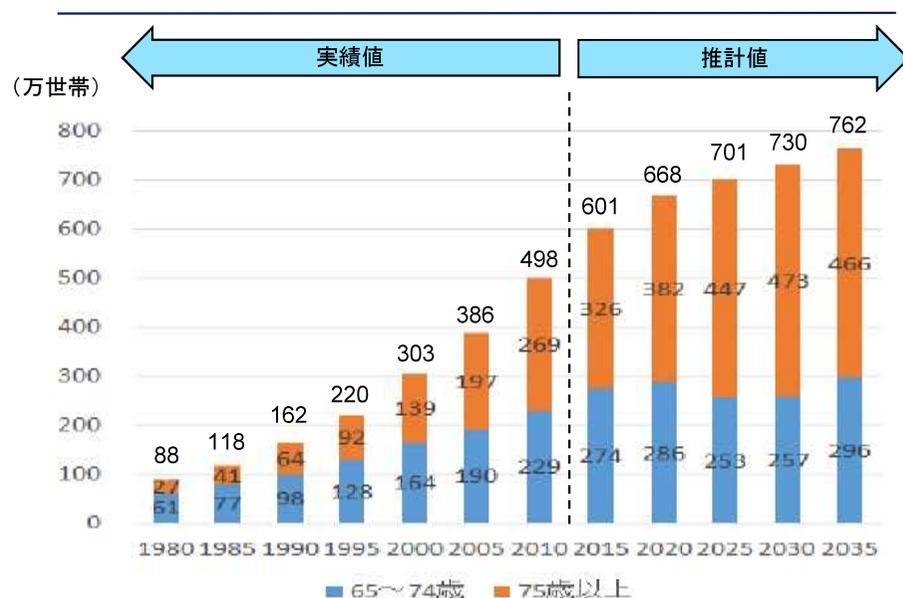
- 高齢者等の住宅確保要配慮者は今後も増加する見込みです。
- 民間賃貸住宅の大家の中には、住宅確保要配慮者の入居に拒否感を持つ人もいます。

① 高齢者世帯の状況

- 高齢者の単身世帯が大幅に増加する見込み

【高齢単身世帯】 (H27) 601万世帯 → (H37) 701万世帯

65歳以上の単身世帯



- 配偶者の死亡等による収入の減少や、生活の利便性の低下を背景として、賃貸住宅に転居する高齢者が多く存在

【民営借家に転居した高齢者世帯】 (H21~H25) 41万世帯
(うち25%が持ち家からの転居)

② 若者・子育て世帯の状況

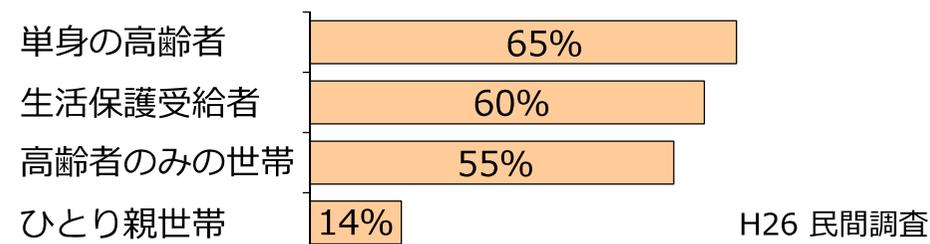
- 若年層の収入はピーク時から1割減
【30歳代給与】 (H9) 474万円 → (H27) 416万円
- 子どもを増やせない若年夫婦
【理想の子ども数を持たない理由】 - 家が狭いから：16.0%
- 特にひとり親世帯は低収入
【H26年収】 ひとり親 296万円 ⇔ 夫婦子育て世帯 688万円

③ その他の住宅確保要配慮者の状況

- その他の住宅確保要配慮者も借家に多く居住
【居住世帯数】 ・ 障害者：90万世帯 ・ 外国人世帯：37万世帯
・ 生活保護受給世帯：75万世帯

④ 大家の入居拒否感

- 家賃滞納、孤独死、事故・騒音等への不安から、住宅確保要配慮者の入居に対して大家に拒否感

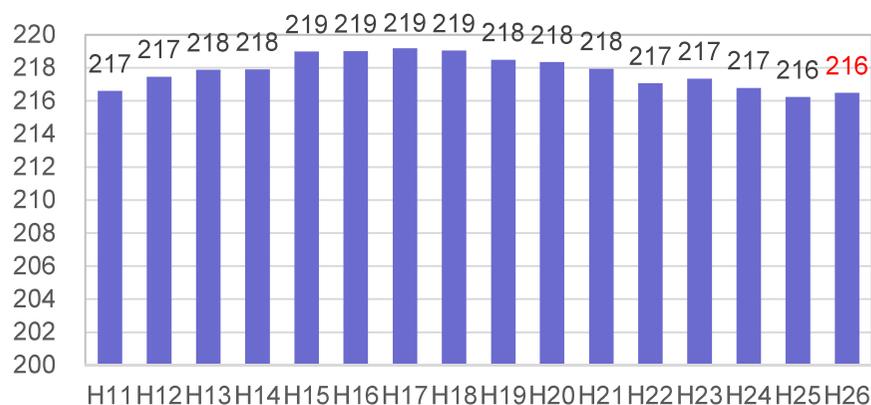


(2) 住宅ストックの状況

- 地方公共団体においては、今後の人口動向等を踏まえて、公営住宅の建替え等が行われており、今後の公営住宅の大幅な増加は見込めません。
- 民間の空き家・空き室は増加しており、中には活用可能なものが多く存在します。

① 公営住宅の状況

- 公営住宅の管理戸数は、総人口が減少していく中、微減
【管理戸数】 (H17)219万戸 ⇒ (H26)216万戸



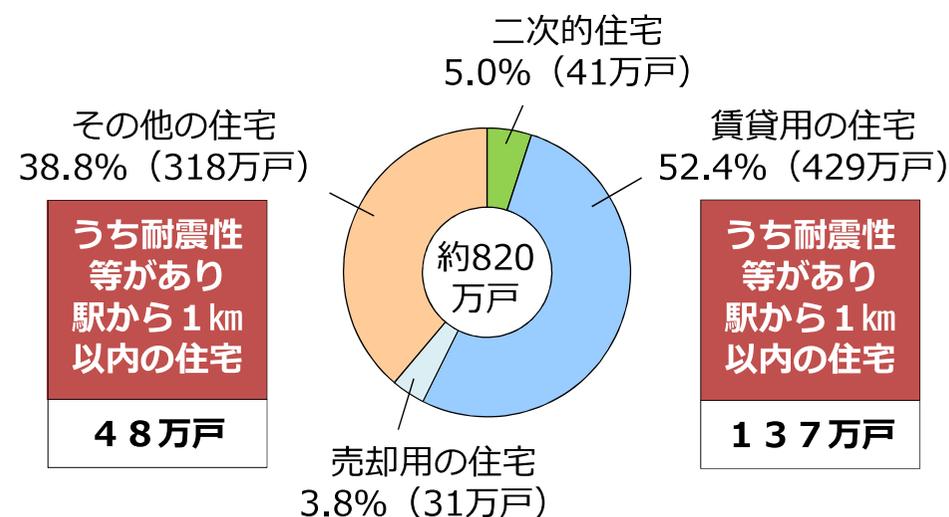
- 公営住宅の応募倍率は大都市を中心に高い状況

【応募倍率】 (H26)

- ・全国：5.8倍
- ・東京圏（東京・神奈川・埼玉・千葉）：15.5倍
 - ・東京都：22.8倍
- ・大阪圏（大阪・京都・兵庫）：8.8倍
 - ・大阪府：10.5倍

② 空き室・空き家の状況

- 空き家・空き室は増加傾向
【空き家・空き室の数】 (H5)448万戸 ⇒ (H25)820万戸
- 比較的容易に活用可能と思われる空き家・空き室も多く存在
【耐震性等があり駅から1km以内の空き家・空き室】 (H25)
 - ・賃貸用の住宅：137万戸
 - ・その他の住宅：48万戸



空き家・空き室を活用し、住宅確保要配慮者向けの住宅を確保できないか

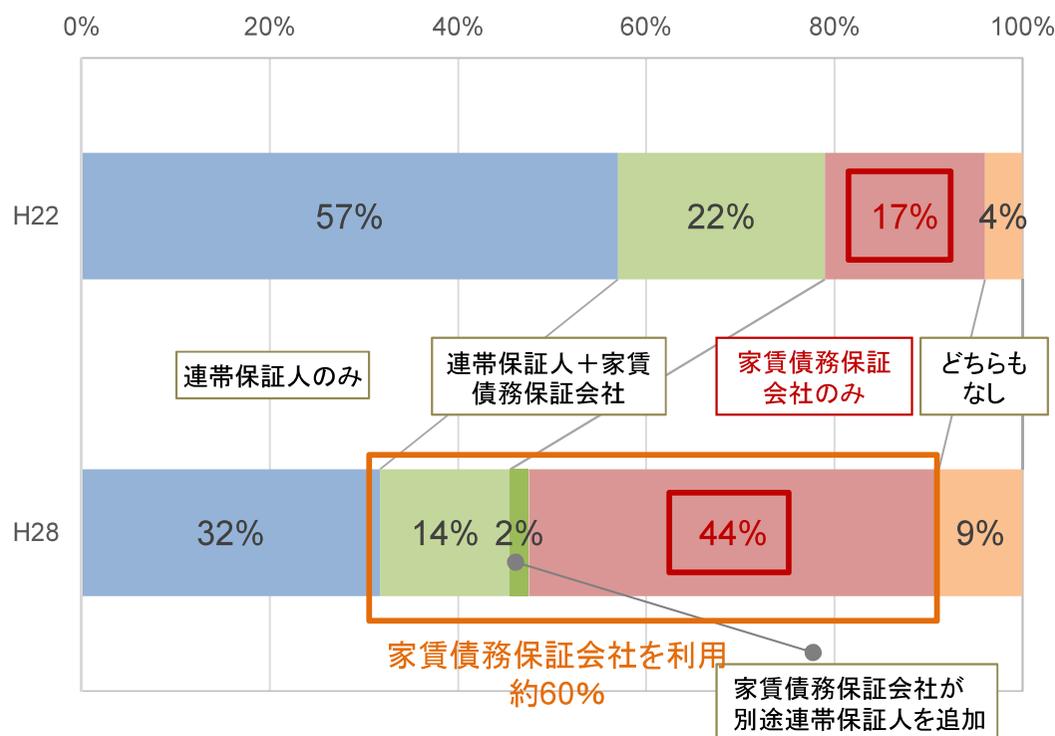
(3) 家賃債務保証の現状

- 賃貸住宅の入居者の家賃債務保証については、家賃債務保証会社による保証が増加しており、今後もその増加が見込まれます。
- 住宅確保要配慮者は、家賃債務保証会社から保証を断られるケースがあります。

① 家賃債務保証会社の利用の状況

- 少子高齢化や人間関係の希薄化等を背景として、家賃債務保証会社による保証を求める賃貸住宅が増加傾向

【家賃債務保証会社を利用する賃貸人の割合】
(H22) 39% ⇒ (H28) 60%



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

② 民法の改正

- 民法改正(3年以内に施行見込み)により、個人根保証契約において、保証する限度額(極度額)の設定が要件化されることから、賃貸住宅の入居者の連帯保証人の確保が困難になると見込まれる

- 今後、家賃債務保証会社による保証はさらに増加することが予想されるが、住宅確保要配慮者は家賃債務保証を断られるケースがある

- 【「審査落ちが多い」と回答した保証業者の割合】
- ・生活保護受給者(代理納付なし)：24.5%
 - ・外国人労働者：17.0%
 - ・70代の高齢者：9.4%

【家賃債務保証会社による保証の一例】

- ・保証料：家賃の0.5か月分
- ・更新料：1年毎に1万円
- ・保証対象：滞納家賃、原状回復費用、訴訟費用、残置物撤去費用
- ・保証限度額：家賃の24か月分以下

(4) 制度検討等の経緯

- 新たな住宅セーフティネット制度については、住生活基本計画（全国計画）に位置づけられ、その後、制度化に向けて法律、予算等の検討を進めてきました。

- 平成28年3月 ○ 「住生活基本計画（全国計画）」閣議決定
- 平成28年4月 ○ 社会資本整備審議会住宅宅地分科会新たな住宅セーフティネット検討小委員会（以下「小委員会」）第1回開催
- 平成28年6月 ○ 「日本再興戦略2016」閣議決定
○ 「一億総活躍プラン」閣議決定
○ 「骨太方針」閣議決定
- 平成28年7月 ○ 小委員会中間とりまとめ
- 平成28年12月 ○ 平成29年度政府予算案閣議決定
- 平成29年2月 ○ 「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の一部を改正する法律案」（以下「法律案」）閣議決定
○ 小委員会最終とりまとめ
- 平成29年3月 ○ 平成29年度政府予算成立
- 平成29年4月 ○ 法律案の衆議院審議・可決
○ 法律案の参議院審議・可決・成立

平成29年4月26日

「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の一部を改正する法律」公布

※半年以内施行

住生活基本計画（H28.3 閣議決定）

「住宅確保要配慮者の増加に対応するため、空き家の活用を促進するとともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた、住宅セーフティネット機能を強化」

日本再興戦略2016（H28.6 閣議決定）

「既存住宅を活用し、若年・子育て世帯の住居費負担の軽減を図るため、若年・子育て世帯が、必要な質や広さを備えた住宅に低廉な家賃で入居が容易になるよう、空き家等の既存の民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みを構築する。そのため、社会資本整備審議会住宅宅地分科会に設置した小委員会において検討を行い、本年度中に制度化の方向性について結論を得る」

一億総活躍プラン（H28.6 閣議決定）

「既存住宅を活用した若者・子育て世帯の住居費等の負担の軽減：若者・子育て世帯が、必要な質や広さを備えた住宅に低廉な家賃で入居が容易になるよう、空き家や民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みを構築する」
「若者・子育て世帯が、必要な質や広さを備えた住宅に低廉な家賃で入居することが容易になるよう、空き家や民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みを構築する」

骨太方針（H28.6 閣議決定）

「若者・子育て世帯が、必要な質や広さを備えた住宅に低廉な家賃で入居できるよう、空き家や民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みを構築する。親族が近居する場合のUR賃貸住宅の家賃割引等を活用することにより、子育て世帯の住まいの確保を支援する」

- 現行の住宅セーフティネット法は、平成19年に議員立法により制定され、国による基本方針の策定、国や地方公共団体の責務、居住支援協議会の組織等について定められています。

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（平成19年法律第112号）

- ・ 通称：住宅セーフティネット法
- ・ 議員立法による提案
- ・ 衆議院・参議院ともに全会一致で可決

①目的

住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策の基本となる事項等を定めることにより、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図り、国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

②国の基本方針

国土交通大臣は、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基本的な方針を定めなければならない。

③国及び地方公共団体の責務等

- ①国等による公的賃貸住宅の供給の促進
- ②国等による民間賃貸住宅への円滑な入居の促進、民間事業者による協力
- ③国等による住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策等との連携
- ④地方公共団体による地域住宅計画への公的賃貸住宅の整備等に関する事項の記載

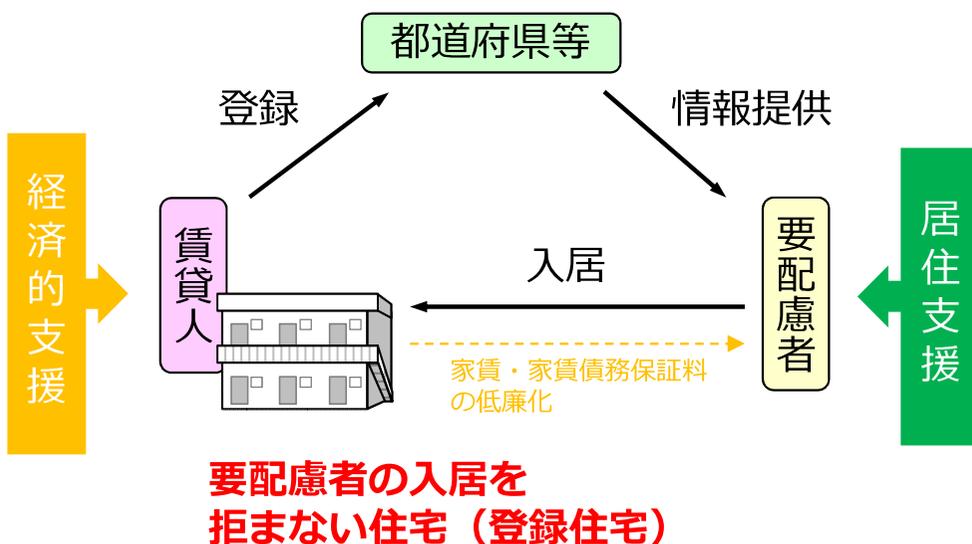
④居住支援協議会

地方公共団体、宅地建物取引業者、賃貸住宅を管理する事業を行う者、居住支援団体等は、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し必要な措置について協議するため、居住支援協議会を組織することができる。

- 新たな住宅セーフティネット制度は、主に、①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修や入居者への経済的支援、③住宅確保要配慮者の居住支援、から成り立っています。

① 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

- 都道府県・市区町村による住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画の策定
- 賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県・政令市・中核市に登録
- 都道府県等が登録住宅の情報開示・賃貸人の指導監督



② 登録住宅の改修や入居者への経済的支援

- 国と地方公共団体による改修費への補助（一定期間、国の直接補助あり）
- 住宅金融支援機構による改修費への融資等
- 国と地方公共団体による家賃・家賃債務保証料の低廉化への補助

③ 住宅確保要配慮者の居住支援

- 都道府県による居住支援法人の指定
- 居住支援法人や居住支援協議会による居住支援活動の充実
- 生活保護受給者の住宅扶助費等の代理納付の推進
- 適正に家賃債務保証を行う事業者の登録制度
- 居住支援活動に対する補助

住宅確保要配慮者

- 住宅確保要配慮者は、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等です。
- そのほか、外国人、東日本大震災の被災者、地方公共団体の供給促進計画に定める者等とする予定です。

法律で規定された住宅確保要配慮者

- ① 低額所得者（「公営住宅法に定める算定方法による月収が15.8万円（収入分位25%）以下の者」とする予定）
- ② 被災者（発災後3年以内）
- ③ 高齢者
- ④ 障害者
- ⑤ 子ども（高校生相当の年齢以下）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

省令で規定される住宅確保要配慮者（案）

- 外国人等
（条約や他法令において、居住の確保に関する規定が定められている者等を想定）
- 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

- 供給促進計画で定める住宅確保要配慮者を、国の基本方針で例示する予定
- 現在の基本方針では、以下の者を例示している
中国残留邦人、海外からの引揚者、ホームレス、被生活保護者、失業者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、ハンセン病療養所入所者、犯罪被害者、DV被害者 等

国の基本方針と地方公共団体の供給促進計画

- 国は、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基本的な方針を定めます。
- 地方公共団体は、基本方針に基づき、供給促進計画を定めることができます。
- 供給促進計画を定めることにより、住宅確保要配慮者の追加や、登録住宅の登録基準の強化・緩和をすることができます。

国の基本方針で定める事項

- ① 基本的な方向
- ② 住宅確保要配慮者に対する**賃貸住宅の供給の目標**の設定
- ③ 住宅確保要配慮者に対する**公的賃貸住宅**の供給の促進に関する事項
- ④ 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事項
- ⑤ 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の**管理の適正化**に関する事項
- ⑥ 地方公共団体の供給促進計画の作成に関する事項
- ⑦ その他の重要事項

○ 住生活基本計画（全国計画）と調和する必要

地方公共団体の供給促進計画で定める事項

- ① 住宅確保要配慮者に対する**賃貸住宅の供給の目標**
- ② 住宅確保要配慮者に対する**公的賃貸住宅**の供給の促進に関する事項
- ③ 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事項
- ④ 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の**管理の適正化**に関する事項
- ⑤ **計画期間**

- 供給促進計画の作成・変更には、
 - ・ インターネット等による住民意見を反映する措置の実施努力
 - ・ 関係地方公共団体への協議
 - ・ 居住支援協議会等の意見聴取 **が必要**
- 供給促進計画に定めることにより、地方住宅供給公社による住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の整備・管理や、特定優良賃貸住宅の入居者特例を受けることが可能

供給促進計画を定めることによりできること

- 住宅確保要配慮者の追加
- 登録住宅の登録基準の強化・緩和（耐震性を除く）

(1) 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録

- 賃貸人が、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として、都道府県・政令市・中核市に登録をすることが可能です。
- 登録の際には、入居を拒まない住宅確保要配慮者の範囲を定めることが可能です。（ただし、不当に制限することはできません。）

入居を拒まない賃貸住宅の登録

- 賃貸人が、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として、都道府県・政令市・中核市（以下「都道府県等」）に登録をすることが可能
- 都道府県等が登録された賃貸住宅（以下「登録住宅」）の情報を開示
- 都道府県等は、登録住宅の賃貸人等（以下「登録事業者」）を指導監督

- 政令市・中核市においては、都道府県は登録の業務を行わない
- 都道府県等は、指定登録機関に登録業務を行わせることが可能
- 登録は、集合住宅の1住戸でも可能
- 転貸の場合、原則として転貸人が登録事業者となる
- 登録手数料は、都道府県等において設定可能
- 登録に当たっては、一定の登録基準への適合を要する
- 入居を拒まない住宅確保要配慮者の範囲を限定することが可能。ただし、不当に制限することは不可
- 都道府県等は、登録事業者に対して報告徴収・指示・登録取消しを行うことが可能（例えば、住宅確保要配慮者の入居を拒んだ場合など）

住宅確保要配慮者の範囲の限定について

- 入居を拒まない住宅確保要配慮者の範囲を限定することは可能。例えば、「障害者の入居は拒まない」として登録したり、「高齢者、低額所得者、被災者の入居は拒まない」として登録したりすることができる
- また、ある属性について条件を付すことも可能。例えば、「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等の代理納付がされる場合に限る」として登録することが可能
- ただし、不当にその範囲を制限することはできない。例えば、「100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（高齢者等）の住宅確保要配慮者について入居を拒まないものとして登録した場合、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ことになる
- 例えば、高齢者の入居を拒まないとしたにもかかわらず、「高齢であり孤独死の不安がある」ことを理由に入居を拒むことや、子育て世帯の入居を拒まないとしたにもかかわらず、「子供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
- 一方、高齢者のみ入居を拒まない登録住宅とした場合に、入居を希望する高齢者に対して「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

(2) 登録住宅の登録基準と登録手続き

- 規模、構造、設備等について一定の基準に適合する住宅を登録することができます。
- 共同居住型住宅（いわゆるシェアハウス）については、特別に登録基準を設けます。

登録基準（案）

- 床面積が25㎡以上であること（ただし、共同居住型住宅にあつては別に定める基準）
- 耐震性を有すること
- 便所、台所、洗面、浴室等があること
- 家賃が近傍同種の住宅と均衡を失しないこと
- 基本方針や供給促進計画に照らして適切であること 等

【共同居住型住宅の基準】

- ・ 住宅全体の面積が $15\text{m}^2 \times N + 10\text{m}^2$ 以上であること（N:居住人数、 $N \geq 2$ ）
- ・ 1人の専用居室の面積が9㎡以上であること（造り付け収納の面積を含む）
- ・ 共用空間に、台所、食事室（団らんでできる場所）、便所、浴室（シャワー室でも可）、洗面所、洗濯室を設けること
- ・ 便所、浴室（シャワー室でも可）、洗面所を、居住人数概ね5人につき1箇所の割合で設けること

※ 地方公共団体が供給促進計画で定めることで、耐震性を除く基準の一部について強化・緩和が可能

登録手続き（案）

- 登録の申請時には、申請様式に加え、以下の書類の提出が必要
 - ・ 付近見取り図 ・ 配置図 ・ 各階平面図
 - ・ 建築確認済証等、建築時の建築確認の時期が確認できる書類
 - ・ 昭和56年5月以前に建築確認が行われている場合は、耐震基準に適合していることが確認できる書類 等
- 都道府県等は、申請様式及び提出書類により登録基準への適合等について審査を行った上で、登録

登録住宅システムの提供について

- 国において、以下の機能を有するシステムを、地方公共団体や登録事業者等に対して提供する予定（WEB上で使用可能）

登録事業者向け	・ 登録データの入力 ・ 申請様式の印刷
地方公共団体向け	・ 登録データの保存 ・ 登録データの公示
入居希望者向け	・ 登録住宅の検索 ・ 登録データの閲覧

(1) 補助金等の経済的支援の概要

- 新たな住宅セーフティネット制度においては、登録住宅の改修への支援、入居者負担の軽減、居住支援活動への支援を行うことが可能です。

① 登録住宅の改修への支援

- 国と地方公共団体による登録住宅の改修への補助
 - ・ 登録住宅のうち住宅確保要配慮者専用の住宅とするものに限る
 - ・ 制度立上げ期に限り、国による直接補助を実施
- 住宅金融支援機構による登録住宅の改修への融資等

【平成29年度予算額】
社会資本整備総合交付金の内数

【平成29年度予算額】
スマートウェルネス住宅等推進事業（320億円）の内数

② 入居者負担の軽減

- 国と地方公共団体による登録住宅の家賃低廉化や家賃債務保証料低廉化への補助
 - ・ 低額所得者が入居する場合に限る

【平成29年度予算額】
公的賃貸住宅家賃対策補助（98億円）の内数

③ 居住支援活動への支援

- 国による居住支援協議会等の居住支援活動への補助

【平成29年度予算額】
重層的住宅セーフティネット構築支援事業（4.5億円）の内数

(2) 登録住宅の改修への補助

- 登録住宅の一定の改修工事について、国と地方公共団体が補助を行うことが可能です。
- 制度の立ち上がり期は、当面、国が単独で賃貸人等への直接補助も行います。

①事業主体

- 賃貸人等

- 登録事業者（予定を含む）であること
- 原則として、補助金の申請前に登録を受けること

②補助対象工事

- 共同居住用住宅に用途変更するための改修工事
- 間取り変更工事
- 耐震改修工事
- バリアフリー改修工事
- 居住のために最低限必要と認められた工事
- 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）も対象

- 「バリアフリー改修工事」は、手すりの設置工事、段差解消工事、廊下や出入り口等の拡張工事、階段の改修工事、エレベーター設置工事など

- 「居住のために最低限必要と認められた工事」とは、専門家によるインスペクション等により、構造、防水等について居住のために補修・改修が必要である旨の指摘を受けて行う工事。なお、従前賃貸住宅として使用されていた場合は補助対象とならない。また、一定期間（3か月程度）以上空き家であった場合に対象となる

居住支援協議会等が必要と認める改修工事について

- 専ら住宅確保要配慮者の住環境の改善に資する工事が対象であり、以下のような工事が想定される
 - ・ 入居者の身体等の状況に応じて必要となる工事（車いす対応台所の設置、オストメイトの設置等）
 - ・ 安全性能の向上工事（転落防止措置、滑りにくい仕上げ材への変更、外部緊急通報装置の設置、浴室・脱衣所のヒートショック対策工事、防火・消火対策工事等）
 - ・ 防音性・遮音性の向上工事（二重床工事、床仕上げ材の変更工事、界壁の防音工事等）
 - ・ 高齢者、障害者、子育て世帯等を支援する施設の整備
- 一方、例えば以下のような工事は対象とならない
 - ・ 太陽光パネル、貯湯式電気給湯器、貯湯式ガス給湯器等の設置
 - ・ 住棟全体の省エネ改修
 - ・ 食器洗浄機、床暖房、エアコン、収納棚、サンルーム等の設置
 - ・ 有料サービスを受けるための機器の設置、管理人室の設置 等

③補助率と限度額

○ 補助率：

国による直接補助	国と地方公共団体による補助
国 1 / 3	国 1 / 3 + 地方 1 / 3

○ 限度額（国費）：50万円／戸

ただし、共同居住用住宅に用途変更するための改修工事、間取り変更工事、耐震改修工事のいずれかを含む場合にあつては、100万円／戸

④入居者

○ 入居者は以下の者に限定する必要がある（住宅確保要配慮者専用の住宅）

国による直接補助	国と地方公共団体による補助
<ul style="list-style-type: none"> ○ 子育て・新婚世帯 ○ 高齢者世帯 ○ 障害者世帯等 ○ 外国人世帯 ○ 供給促進計画に定める者 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 子育て・新婚世帯 ○ 高齢者世帯 ○ 障害者世帯等 ○ 外国人世帯 ○ 供給促進計画に定める者 (政令月収38.7万円以下に限る) ○ 低額所得者 ○ 被災者世帯

【各世帯の定義】（法律上の定義と若干異なるものがある）

- 子育て・新婚世帯：
 - ・ 18歳未満の子供を養育する世帯
 - ・ 妊婦がいる世帯
 - ・ 配偶者を得て5年以内の世帯（事実婚を含む）
- 高齢者世帯：60歳以上の者がいる世帯

⑤家賃

国による直接補助	国と地方公共団体による補助
<ul style="list-style-type: none"> ○ 公営住宅の家賃水準以下であること 【家賃水準】 67,500円×50/65×市町村立地係数により算定 	<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

・ 家賃水準の例

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 等

(2) 登録住宅の改修への補助

⑥ その他の要件

- 事業に係る要件
 - ・住宅確保要配慮者専用の住宅としての管理期間が10年以上であること
 - ・事業者が、既に本補助を受けて登録住宅の改修を行っている場合には、当該住宅に一定以下の収入の者が一定以上の割合で入居していること
 例えば、政令月収15.8万円以下の者が10%以上入居したこと 等
- 地方公共団体に係る要件
 - ・空家等対策計画、供給促進計画、地域住宅計画等において、空き家を登録住宅として有効活用する旨等が記載されていること
 - ・居住支援協議会等が登録住宅の情報提供・あっせんを行うなど、地方公共団体が居住支援協議会等と連携する取組を行っていること

- 国による直接補助と、国と地方公共団体による補助を併用することは不可
- 共同住宅の共用部分を改修する場合には、共用部分の改修工事費は戸数案分（登録戸数÷全住戸数を乗じること）し、補助対象工事費に算入すること
- 国による直接補助は平成31年度末までの時限措置

改修費補助を行う想定事例について

- 共同居住型住宅に対して補助を実施
 - ・共助型共同居住（高齢者、学生等が混在する共同居住）
 - ・外国人留学生向け共同居住
- エリアに着目して補助を実施
 - ・まちなか居住推進
 - ・密集市街地の安全性向上促進
- 入居者に着目して補助を実施
 - ・UIJターン促進（地域外からの移住者向け賃貸住宅の改修）
 - ・ひとり親支援（ひとり親向け賃貸住宅の改修）

学生の収入の考え方について

- 概ね自らの収入により生活している場合は、当人の収入により入居資格を判断
- 概ね親からの仕送りにより生活している場合は、親家族の世帯収入により入居資格を判断
- 国と地方公共団体による改修費補助を受けた場合に、学生が入居資格を満たす収入については以下の通り

	低額所得世帯として扱う場合 ⇒政令月収15.8万円以下	供給促進計画で学生を住宅確保要配慮者とした場合 ⇒政令月収38.7万円以下
専ら自らの収入で生活	本人の年間粗収入で約300万円以下	本人の年間粗収入で約450万円以下
専ら親からの仕送りで生活	親家族の年間粗収入で約450万円以下 (4人家族の場合)	親家族の年間粗収入で約780万円以下 (4人家族の場合)

(3) 登録住宅の改修への融資

- 登録住宅の改修に要する費用について、住宅金融支援機構から融資を行うことが可能です。

住宅金融支援機構による登録住宅の改修費融資（案）

- 住宅確保要配慮者が良好な居住環境を有する登録住宅に居住することができるよう、住宅金融支援機構が登録住宅の改修を行う賃貸人等に対して、改修費用を融資
- 融資額の上限：融資対象工事費用の8割
- 返済期間：20年以内（1年単位）
- 融資金利：全期間固定金利（具体の金利水準は、今後ホームページでお知らせする予定）
- 融資の対象となる改修工事：改修費補助の対象となり得る工事を含む改修工事

- 改修費補助を受ける場合も、大家等の負担部分が融資の対象となりうる（その場合、融資額は、融資対象工事費用から補助金分を引かずに算定。ただし、融資額は、融資対象工事費用と補助金額の差額が上限。）
- 改修費補助の対象工事（再掲）
 - ・ 共同居住用住宅に用途変更するための改修工事
 - ・ 間取り変更工事
 - ・ 耐震改修工事
 - ・ バリアフリー改修工事
 - ・ 居住のために最低限必要と認められた工事
 - ・ 居住支援協議会等が必要と認める改修工事

(4) 入居者負担の軽減

- 登録住宅に低額所得者が入居する場合には、国と地方公共団体が家賃や家賃債務保証料の低廉化に補助を行うことが可能です。

① 事業主体

家賃低廉化	家賃債務保証料低廉化
賃貸人等 ただし、登録事業者に限る	家賃債務保証を行う者 ただし、以下の者に限る ・ 居住支援法人 ・ 国の登録を受けた家賃債務保証業者

② 補助対象経費

家賃低廉化	家賃債務保証料低廉化
入居者の家賃負担を市場家賃から低減するために要した費用	入居者の入居時の家賃債務保証料を低減するために要した費用

③ 補助率と限度額

- 補助率：国 1 / 2 + 地方 1 / 2
○ 限度額（国費）：

家賃低廉化	家賃債務保証料低廉化
2万円/月・戸	3万円/戸

なお、両補助の合計が24万円/年・戸を超えないこと

④ 入居者

低額所得者（政令月収15.8万円以下）

ただし、住宅扶助（生活保護制度）及び住居確保給付金（生活困窮者自立支援制度）を受給している世帯を除く

⑤ 補助の期間

家賃低廉化	家賃債務保証料低廉化
住宅確保要配慮者専用の登録住宅として管理を開始してから最長10年間（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）	（入居時の保証料のみ）

(4) 入居者負担の軽減

⑥ その他の要件

○ 事業主体に係る要件

- ・ 住宅確保要配慮者専用の住宅とすること

家賃低廉化	家賃債務保証料低廉化
<ul style="list-style-type: none"> ○ 家賃の額が近傍同種の家賃の額と均衡を失しないこと ○ 入居者を原則公募し、抽選その他公正な方法により入居者を選定すること ○ 「入居者が不正の行為により入居した場合には賃貸借契約を解除する」ことを賃貸の条件とすること ○ 入居者から、家賃の3か月分を超える敷金、権利金、謝金等を受領するなど、不当な負担を求めないこと 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 家賃債務保証料の額が適正な水準であること ○ 事業主体や賃貸人が入居者に保証人（事業主体を除く）を求めないこと

○ 地方公共団体に係る要件

- ・ 高齢者を家賃低廉化の対象とする場合、高齢者居住安定確保計画、地域住宅計画等において、対象とする高齢者の考え方及び対象世帯数が明示されていること
- ・ 同一世帯について3年を超えて家賃低廉化を行う場合、居住支援協議会等が3年毎に家賃低廉化の継続の必要性について審査すること

(1) 居住支援協議会と居住支援活動

- 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することができます。
- 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します。

① 居住支援協議会の概要

- 地方公共団体は、地方公共団体（住宅部局・福祉部局）、不動産関係団体、居住支援団体、居住支援活動を行う者等からなる居住支援協議会を設立することが可能
- 住宅確保要配慮者や民間賃貸住宅の賃貸人に対して住宅情報の提供等の支援を実施

② 居住支援協議会の設立状況

- 全国で68協議会が設立（平成29年5月末時点）

- ・ 都道府県：全都道府県
- ・ 市区町村：21区市町

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

③ 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

市区町村の居住支援協議会への参画について

- 居住支援活動の充実のため、特に市区町村が居住支援協議会に参画することが重要
- 政令市・中核市は、できる限り自ら居住支援協議会を設立し、自ら設立することが難しい市区町村は、都道府県居住支援協議会の構成員となることが望ましい



(2) 居住支援法人

- 登録住宅入居者への家賃債務保証、賃貸住宅への入居に係る情報提供・相談、見守りなどの生活支援を行う法人を、都道府県が居住支援法人として指定することができます。

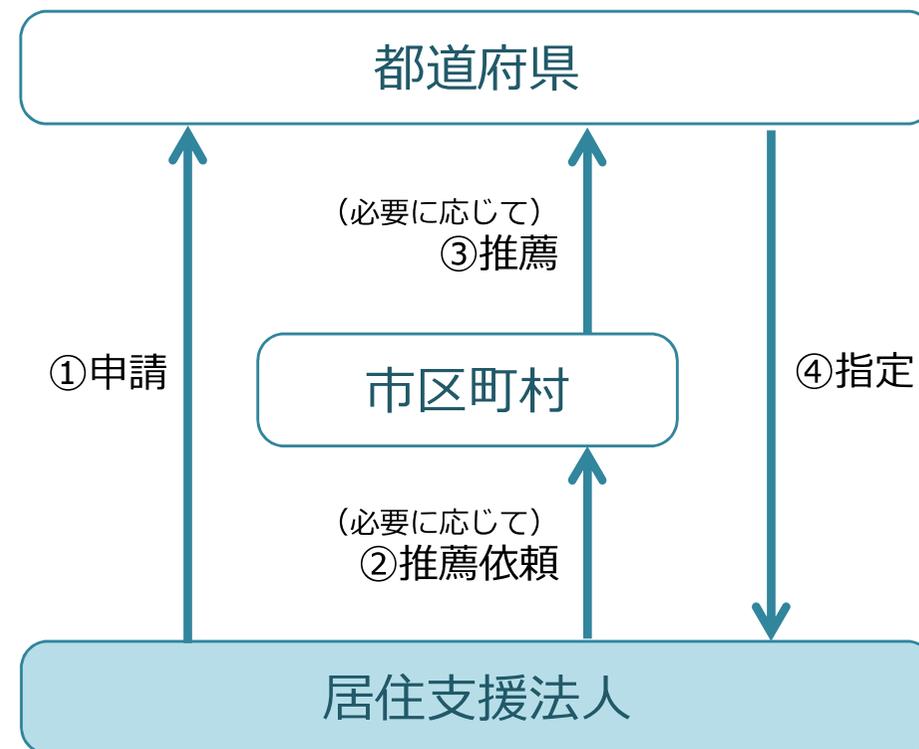
① 居住支援法人の概要

- 以下の業務を行う法人を、都道府県が居住支援法人として指定
 - ・ 登録住宅に入居する住宅確保要配慮者への家賃債務保証
 - ・ 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
 - ・ 見守りなど要配慮者への生活支援
 - ・ 上記業務に附帯する業務

- 居住支援法人は、必ずしもすべての業務を行わなければならないものではない。（ただし、定款に各業務の実施に関することが記載されているなど、業務を行う備えがあることを都道府県が確認）
- 都道府県は、その区域内に複数の居住支援法人を指定することが可能。

② 居住支援法人の指定を受けられる者

- 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株式会社 等



③申請に必要な書類（案）

- 申請に当たっては、以下の書類を申請書に添付することが必要
 - ・ 定款及び登記事項証明書
 - ・ 財産目録など最近の財産及び収支の状況が分かる資料
 - ・ 申請に係る意思決定を証する書類
 - ・ 支援業務の実施に関する計画
 - ・ 役員の氏名及び略歴
 - ・ 現に行っている業務の概要 等

④指定の基準

- 指定を受けるためには、以下の基準に適合する必要
 - ・ 職員、支援業務の実施の方法その他の事項についての支援業務の実施に関する計画が、支援業務の適確な実施のために適切なものであること
 - 例えば、必要な組織体制、人員体制が備えられていること 等
 - ・ 支援業務の実施に関する計画を適確に実施するに足りる経理的及び技術的な基礎を有するものであること
 - 例えば、支援業務に必要な自主財源を有していること 等
 - ・ 役員又は職員の構成が、支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること
 - 例えば、役員又は職員が暴力団員でないこと 等
 - ・ 支援業務以外の業務を行っている場合には、その業務を行うことによって支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること
 - 例えば、他の業務を行う組織との分離がなされていること 等
 - ・ そのほか、支援業務を公正かつ適確に行うことができるものであること
 - 例えば、支援業務の実施の意思決定がなされていること 等

- 具体的な指定基準の考え方については都道府県において判断
- 市区町村の福祉部局等からの推薦がある場合には、都道府県はそれを考慮することも可能

(2) 居住支援法人

⑤ 指定後に必要な手続き（案）

- 居住支援法人は、毎事業年度、
 - ・ 事業計画及び収支予算を作成し、事業年度の開始前に都道府県の認可を受ける必要
 - ・ 事業報告書及び収支決算書を作成し、当該事業年度経過後3か月以内に都道府県に提出する必要
- 居住支援法人は、家賃債務保証を行おうとするときは、債務保証業務規程を定め、都道府県の認可を受ける必要

【債務保証業務規程の記載事項（案）】

- ・ 被保証人の資格 ・ 保証の範囲
- ・ 保証金額の合計額の最高限度
- ・ 各被保証人の保証金額の最高限度
- ・ 保証料
- ・ 求償権の行使方法

(3) 居住支援活動への支援

○ 国は、居住支援協議会や居住支援法人が行う居住支援活動に対して補助を行うことができます。

居住支援活動への支援

- 事業主体：
 - ・ 居住支援協議会（準備組織を含む）
 - ・ 居住支援法人
- 補助対象事業：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に要する費用
- 補助の実施者：国
- 補助率：定額（10/10）
- 限度額：1,000万円／年

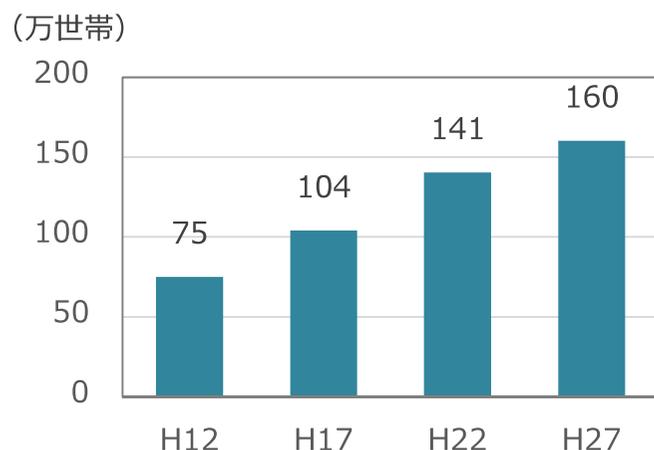
○ 補助対象事業等の詳細については、募集時に示すので参照のこと

(1) 生活保護や住宅扶助の状況

- 民間賃貸住宅の大家は生活保護受給者の入居に高い拒否感を持っており、入居を制限していることもあります。
- 生活保護制度においては、保護の目的を達するために必要があるときは、住宅扶助費が家賃支払いに適切に充てられるよう、生活保護受給者に代わり福祉事務所が賃貸人に対して直接交付する「代理納付」を可能としています。

① 生活保護受給者の状況

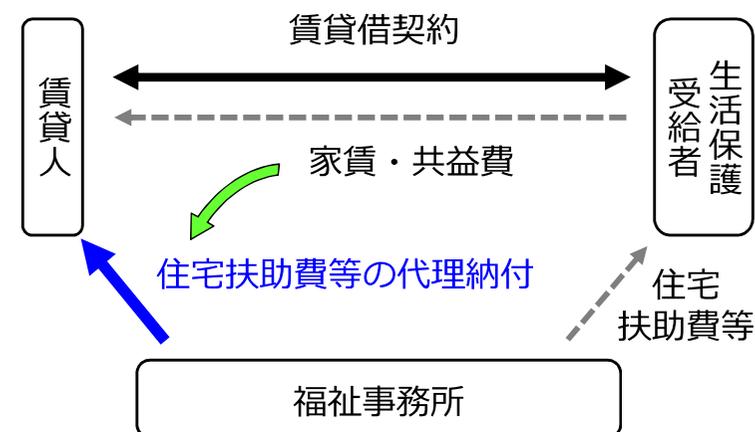
- 生活保護受給者が近年大幅に増加
(H17) 104万世帯 ⇒ (H27) 160万世帯



- 生活保護受給者の約5割が公営住宅以外の借家に居住
【受給者のうち公営以外の借家に住む者の割合】 (H27) 47%
- 民間賃貸住宅の大家は生活保護受給者の入居に拒否感
【受給者の入居に拒否感を有する大家の割合】 (H26) 60%
【受給者の入居を制限している大家の割合】 (H26) 13%

② 住宅扶助費の支給と代理納付

- 生活保護受給者が民間賃貸住宅に住む場合の家賃等については、必要に応じて住宅扶助費等として生活保護受給者に支給される。しかし、一部の生活保護受給者がそれを家賃の支払いに適切に充てられずに滞納してしまうケースがある
- 福祉事務所が賃貸人に対して住宅扶助費等を直接交付する制度（代理納付）もある。なお、平成27年7月時点における住宅扶助の代理納付の実施状況は22.0%※
※厚生労働省社会・援護局保護課調べ

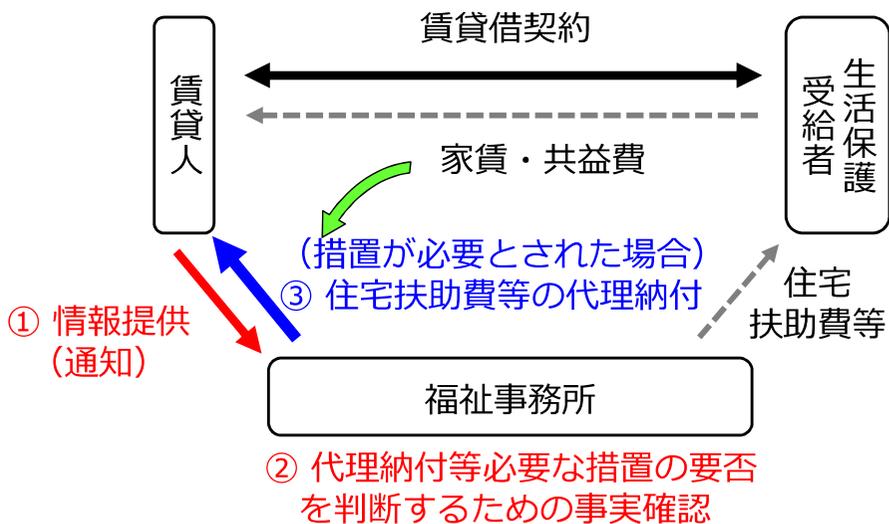


(2) 代理納付を推進するための手続きの整備

- 代理納付を推進するため、
 - ・ 賃貸人が福祉事務所に対して生活保護受給者の家賃滞納等の情報提供（通知）を行い、
 - ・ 福祉事務所が事実確認の上で住宅扶助費等の代理納付等必要な措置の可否を判断する、手続きを整備します。

代理納付を推進するための事前手続きの整備

- 新たに、代理納付を推進するための手続きを整備
 - ① 賃貸人から生活保護受給者の家賃滞納等に係る情報を福祉事務所（保護の実施機関）に情報提供（通知）
 - ② 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、代理納付の可否を判断



- これにより、生活保護受給者の民間賃貸住宅への入居を円滑化

- 現に入居者が家賃を滞納している場合だけでなく、入居者や入居希望者に居住の安定の確保を図る上で支障となる事情があるときは、この情報提供（通知）を行うことが可能
- 劣悪な環境に住まわせるなどいわゆる「貧困ビジネス」を行っている悪質な事業者などに対して代理納付を行うことを防止する観点から、この手続きは、
 - ・ 登録事業者である賃貸人、かつ、
 - ・ 居住支援協議会の構成員であること等の一定の要件に該当する者が行うことが可能

(1) 家賃債務保証業者の登録制度の創設

- 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
 - ・ 業務に関し借入人の生活の平穩を害するおそれがない
 - ・ 相談又は苦情に応ずるための体制整備
 - ・ 家賃債務保証業の実務経験者の従事 等

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
 - ・ 借入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

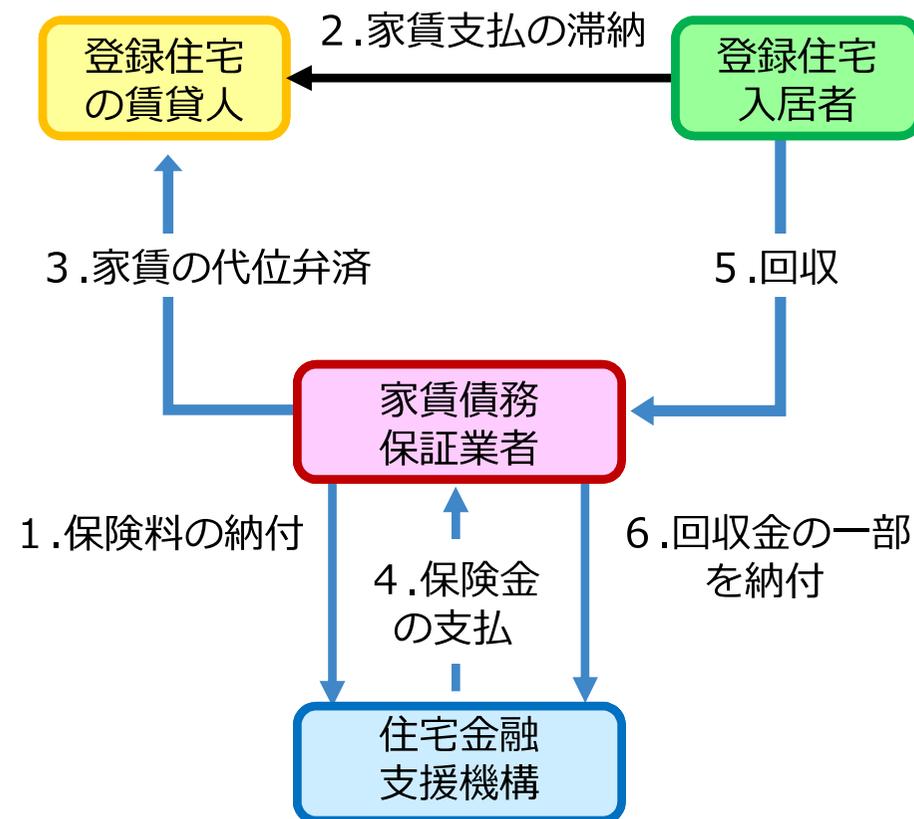
- 適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として国が登録し情報提供
- 登録住宅に入居する住宅確保要配慮者に対し家賃債務を保証する場合に、住宅金融支援機構による家賃債務保証保険の引受けの対象
- 登録住宅に低額所得者が入居する場合に実施可能な家賃債務保証料の低廉化補助の対象

(2) 住宅金融支援機構による家賃債務保証保険

- 住宅確保要配慮者の登録住宅への入居を円滑化するため、登録住宅に入居する住宅確保要配慮者に対して、適正な家賃債務保証業者がその家賃債務を保証する場合に、住宅金融支援機構が当該保証の保険引受けを行います。

住宅金融支援機構による家賃債務保証保険（案）

- 住宅確保要配慮者が家賃債務保証を利用しやすい環境を整備し、住宅確保要配慮者の登録住宅への入居を円滑化するため、登録住宅に入居する住宅確保要配慮者に対して、適正な家賃債務保証業者がその家賃債務を保証する場合に、住宅金融支援機構が当該保証を保険
- 保険引受けの対象となる家賃債務保証業者：
 - ・ 国の登録を受けた家賃債務保証業者
 - ・ 都道府県の指定を受けた居住支援法人
- 保険の対象（保険価額）：家賃債務につき保証をした金額
- 填補率：保険価額の7割
- 保険事故：家賃債務保証業者による登録住宅入居者の家賃債務の代位弁済
- 保険料：月額家賃の一定割合を保険付保時に受領
- 回収金：家賃債務保証業者は、保険金の支払いを受けた後、登録住宅入居者からの回収金があった場合、一部を住宅金融支援機構に納付
- 保険金の支払時期：登録住宅入居者が居室を明け渡した際



(1) 住宅セーフティネットに係るその他の取組み

- 国においては、共同居住型住宅の管理運営ガイドブック（仮称）や住宅セーフティネット制度活用ハンドブック（仮称）を整備する予定です。

① 共同居住型住宅の管理運営ガイドブック（仮称）

- 共同居住型住宅（いわゆるシェアハウス）の管理運営の円滑化を図るため、以下を内容とする共同居住型住宅の管理運営ガイドブック（仮称）を整備（平成29年10月頃公開予定）
 - ・ 既存ストック活用によるシェアハウスの開業準備
 - ・ 入居者募集～契約手続き～管理運営～退去に関する留意事項
 - ・ 賃貸借契約書で定めることが望ましい事項やシェアハウス固有の取引慣習の紹介
 - ・ 入居者トラブルの未然防止策やトラブルの対応策
 - ・ 住宅セーフティネットとしてのシェアハウスの取組事例 等

② 住宅セーフティネット制度活用ハンドブック（仮称）

- 賃貸人の各種懸念を払拭し、住宅セーフティネット制度の活用が促進されるよう、以下を内容とするハンドブックを整備（平成29年10月頃公開予定）
 - ・ 契約・入居段階におけるトラブルの未然防止策
 - ・ 居住・退去時の留意事項
 - ・ 賃貸借契約書で定めることが望ましい事項や各種既存制度・民間サービスの紹介
 - ・ 要配慮者向け賃貸住宅の取組事例 等

2. 新たな住宅セーフティネット制度について

この資料では、住宅セーフティネット制度の現在の状況や全国の実施状況についてご説明します。

新たな住宅セーフティネット制度の概要

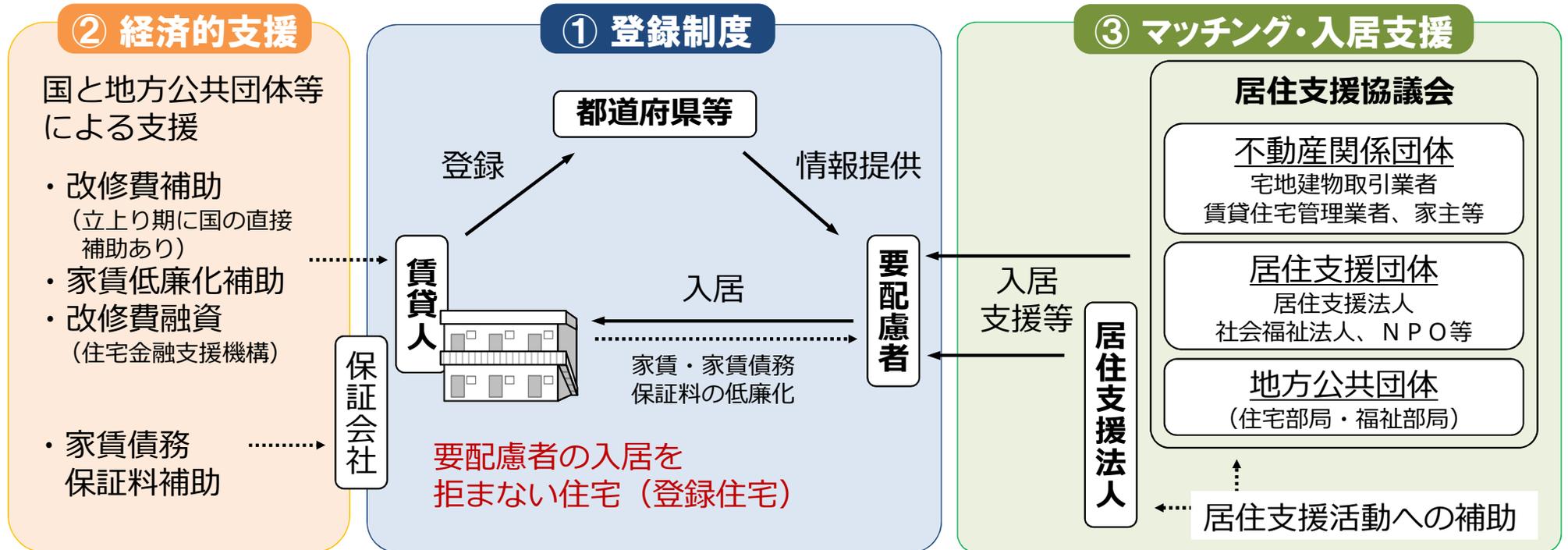
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

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(R2.6.30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）

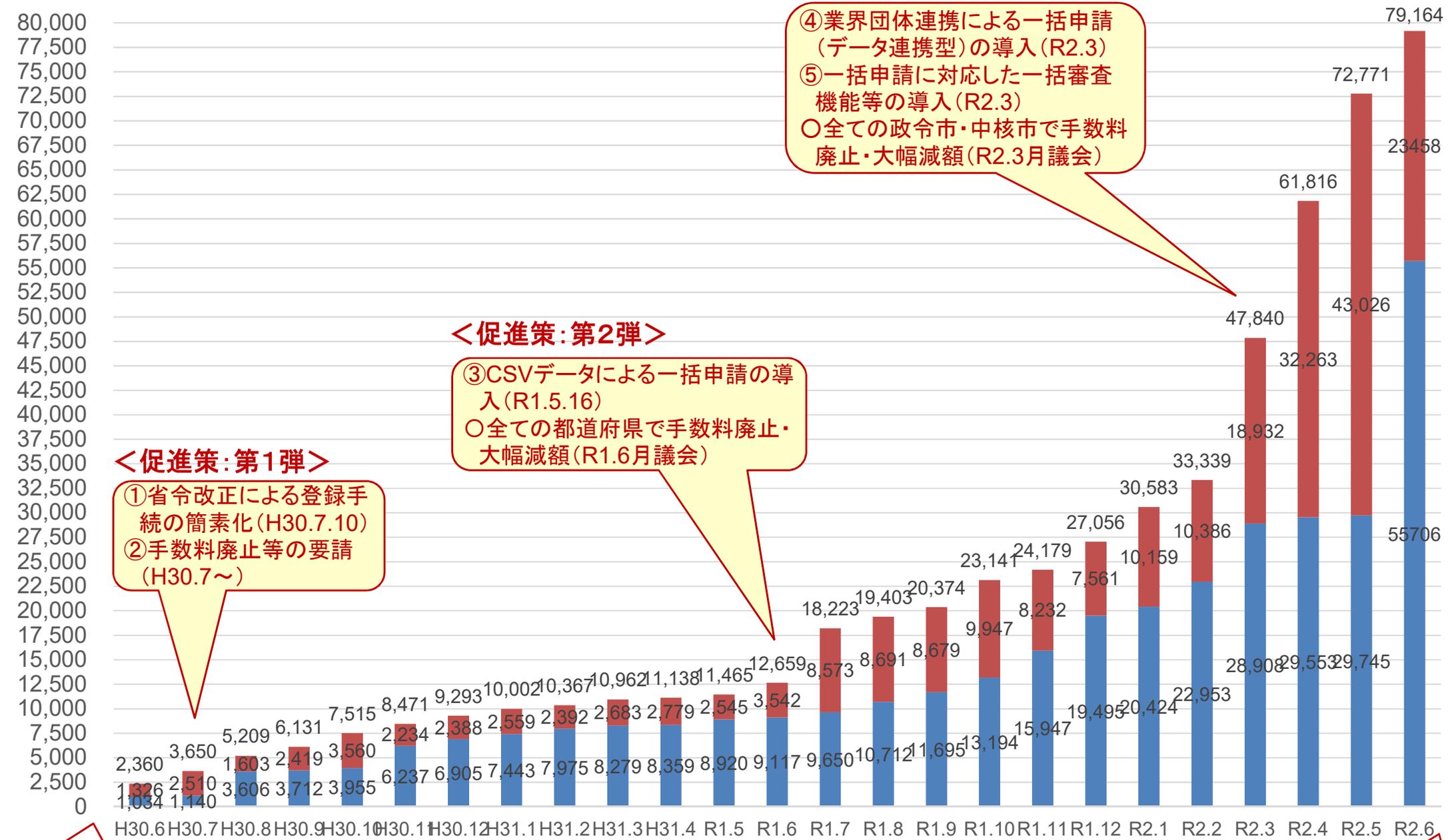
【新たな住宅セーフティネット制度の施行状況】

	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	55,706戸 （47都道府県） ※受付・審査中の23,458戸を合わせると79,164戸	北海道753戸、青森県379戸、岩手県419戸、宮城県1,213戸、秋田県100戸、山形県343戸、福島県888戸、茨城県32戸、栃木県18戸、群馬県160戸、埼玉県815戸、千葉県498戸、東京都2,357戸、神奈川県289戸、新潟県27戸、富山県642戸、石川県277戸、福井県30戸、山梨県386戸、長野県543戸、岐阜県264戸、静岡県583戸、愛知県14,357戸、三重県402戸、滋賀県200戸、京都府17戸、大阪府14,467戸、兵庫県11,472戸、奈良県17戸、和歌山県195戸、鳥取県829戸、島根県11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15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344戸、宮崎県7戸、鹿児島県106、沖縄県4戸
居住支援法人の指定	314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30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4者、山梨県3者、長野県1者、岐阜県4者、静岡県4者、愛知県22者、三重県3者、滋賀県4者、京都府6者、大阪府50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3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2者 ※島根県：0者
居住支援協議会の設立	98協議会	47都道府県 50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、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、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	34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、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：72者

セーフティネット住宅の登録戸数の月別推移(H30.6~R2.6)※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)

平成30年7月10日付け省令改正による登録に係る手続き等の改善

※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

○ データ入力

必須項目を極力削減し、以下の項目とする。
(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

○ 申請書の印刷

※**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。**

印刷を不要とする。

○ 添付図書の用意

添付図書を極力削減し、以下を基本的な添付図書とする。
(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

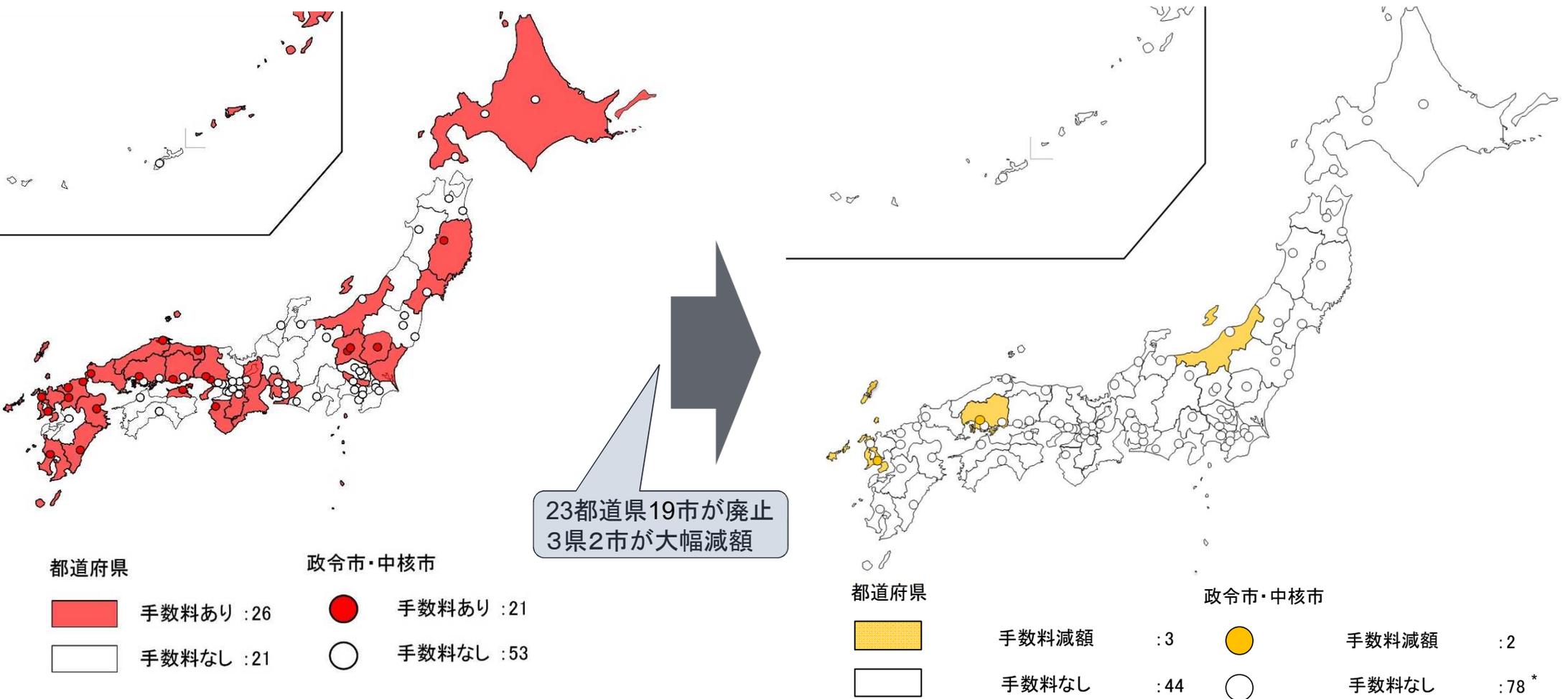
セーフティネット住宅の登録手数料の設定状況(R2/3/31時点)

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2年3月議会後)】

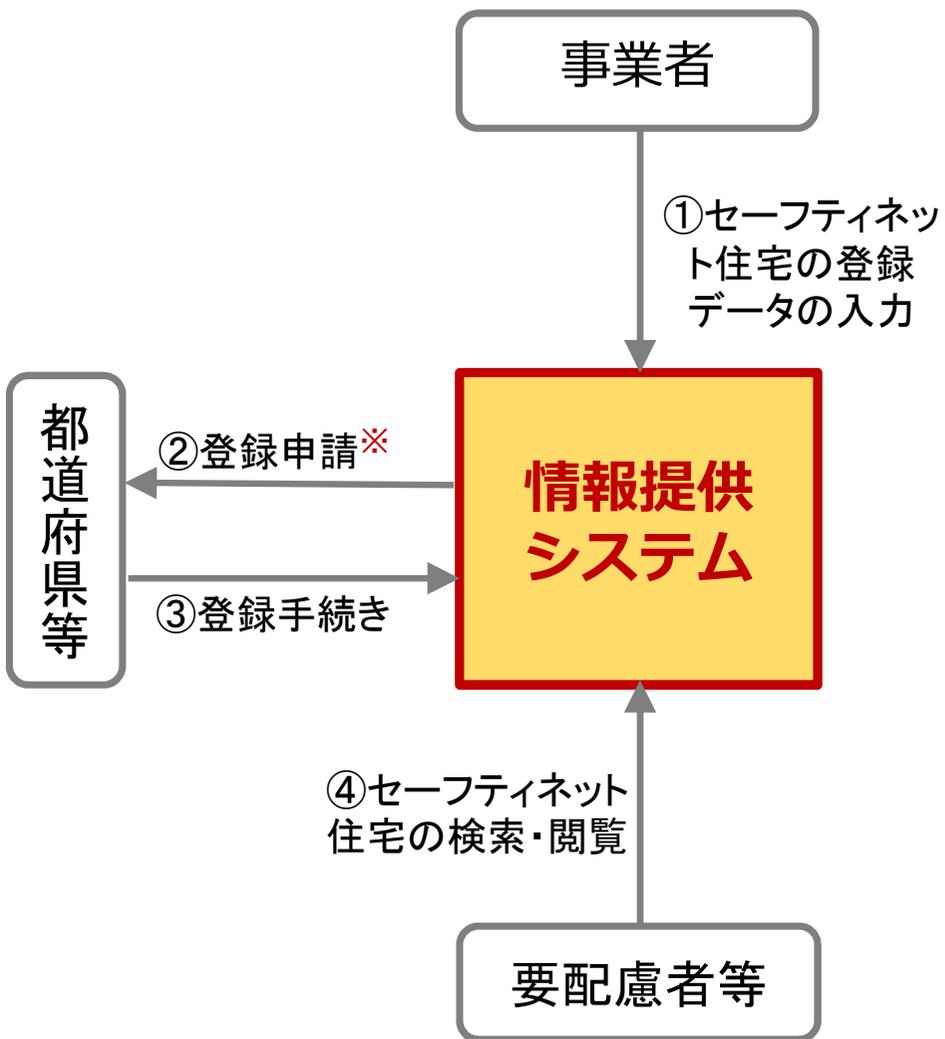


* R2.4に新たに中核市となる2市を含む

セーフティネット住宅情報提供システムの運用開始・改修

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

※<https://www.safetynet-jutaku.jp>



(画面イメージ)

The screenshot shows the website's main page with a navigation menu and a search function. Below the search function is a map of Japan with prefectures highlighted in various colors. At the bottom, there is a table showing the number of registered units by prefecture.

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

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

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

登録住宅の改修・入居への経済的支援の状況

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

○：社総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

不動産事業者が求める居住支援（鹿児島県居住支援協議会）

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

鹿児島県居住支援協議会平成29年度不動産事業者へのアンケート調査より

居住支援協議会の概要

- 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

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第51条第1項に基づく協議会

(1) 設立状況 98協議会が設立 (R2年5月29日時点)

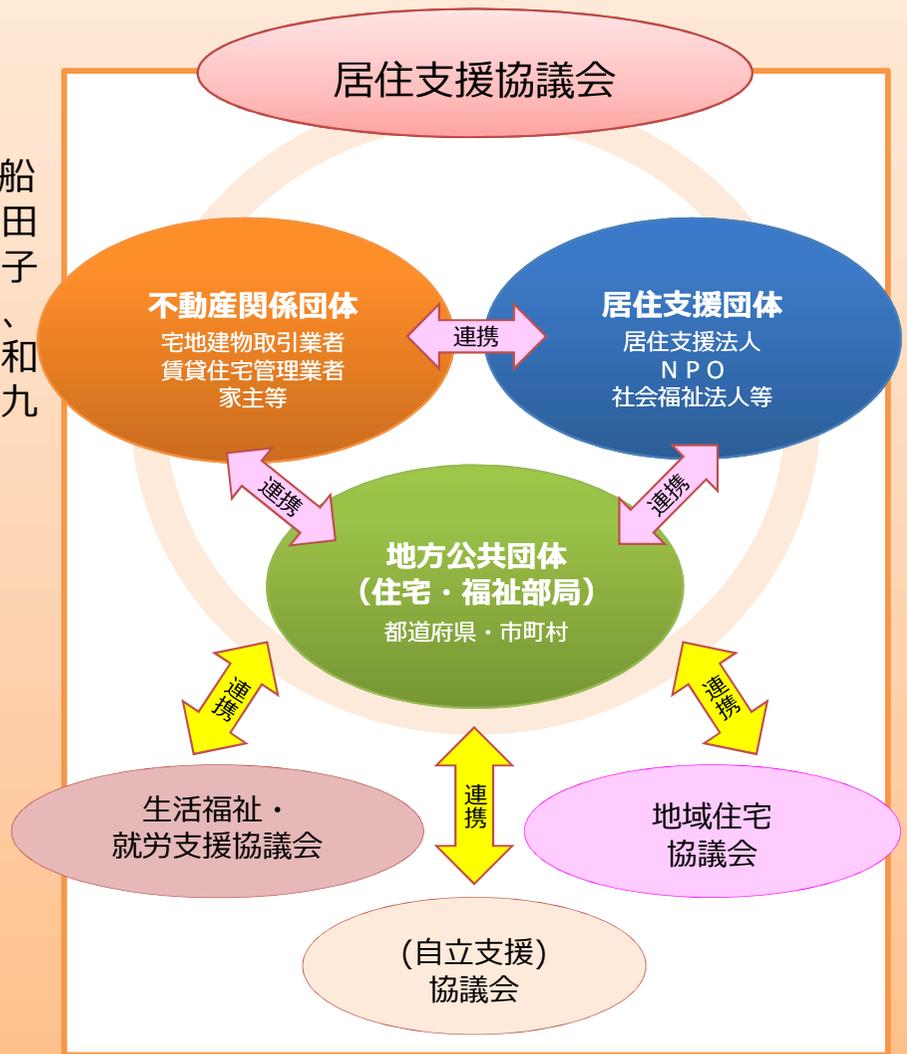
- 都道府県 (全都道府県)
 - 区市町 (51市区町)
- 北海道札幌市、旭川市、本別町、横手市、鶴岡市、さいたま市、千葉市、船橋市、千代田区、新宿区、文京区、台東区、江東区、品川区、大田区、世田谷区、杉並区、豊島区、北区、板橋区、練馬区、葛飾区、江戸川区、八王子市、調布市、町田市、日野市、狛江市、多摩市、横浜市、鎌倉市、川崎市、長野県小海町、岐阜市、名古屋市、岡崎市、京都市、宇治市、豊中市、岸和田市、神戸市、宝塚市、姫路市、広島市、徳島県東みよし町、東温市、北九州市、福岡市、大牟田市、うきは市、熊本市

(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
〔R2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



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

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

2 栃木県の居住支援の取組について

栃木県住宅課

栃木県住生活支援協議会の取組

- 行政（住宅部局、福祉部局）と不動産関係団体、福祉関係団体等で住生活支援協議会を平成26年7月に設立
- 要配慮者からの相談対応や高齢者を対象とした住まいや福祉に関する講習会の開催を行い、住宅セーフティネット制度の周知や入居相談を行っている。

【構成団体】

属性	主体
行政	県（住宅部局、福祉部局） 25市町
住宅・不動産関係団体	栃木県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会、 栃木県建築士会、栃木県住宅供給公社、豊かな住 まいづくり協議会
士業団体	栃木県司法書士会、栃木県土地家屋調査士会
福祉支援団体	栃木県社会福祉協議会、栃木県国際交流協会
居住支援団体	移住・住みかえ支援機構
その他機関	とちぎボランティアNPOセンター、栃木労働局



栃木県内のセーフティネット住宅の登録状況

- セーフティネット住宅の登録状況は、セーフティネット住宅情報提供システムで閲覧、検索できる。
- 栃木県の登録戸数は、926戸であるが、登録のない市町もある。（令和2年10月末現在）

このサイトは、セーフティネット住宅専用の検索・閲覧サイトです。
セーフティネット住宅とは、XXXXXXXX等の居住の安定確保に向けた、設備や価格等に一定の質を確保した住宅です。

都道府県から探す

都道府県をクリックしてください。

北関東・東北	北海道	青森県	岩手県	宮城県	秋田県	山形県	福島県										
	[0/2529]	[0/129]	[0/106]	[0/52]	[0/210]	[0/130]	[0/35]										
関東	茨城県	栃木県	群馬県	埼玉県	千葉県	東京都	神奈川県	山梨県	長野県								
	[0/536]	[0/439]	[0/353]	[0/502]	[0/560]	[1/252]	[0/350]	[0/183]	[0/155]								
北関東・中部	岐阜県	静岡県	愛知県	三重県	新潟県	富山県	石川県	福井県									
	[0/813]	[3/2008]	[5/2109]	[0/515]	[0/301]	[0/297]	[0/305]	[0/212]									
近畿	滋賀県	京都府	大阪府	兵庫県	奈良県	和歌山県											
	[0/382]	[0/121]	[19/2335]	[3/977]	[0/81]	[0/52]											
中国・四国	徳島県	香川県	岡山県	広島県	山口県	愛媛県	高知県	福岡県	佐賀県	熊本県	大分県	宮崎県	鹿児島県	沖縄県			
	[0/105]	[0/79]	[1/958]	[2/712]	[0/410]	[0/81]	[0/520]	[0/440]	[0/96]	[3/1714]	[1/359]	[0/258]	[19/954]	[0/534]	[0/277]	[0/207]	[0/6]

検索条件数 14,163件 登録戸数 25,518戸 県名下部の数字--[1ヵ月以内の新着戸数/全戸数]

所在市町	SN住宅登録戸数
宇都宮市	13
足利市	110
栃木市	157
佐野市	120
小山市	80
大田原市	80
矢板市	81
上三川町	140
益子町	80
茂木町	5
芳賀町	60
合計	926戸

居住支援法人の取組

- 賃貸住宅への入居に係る情報提供・相談、見守りなどの生活支援を行う法人を県が居住支援法人として指定
- 各支援法人は、それぞれの実績を踏まえた得意な分野で取り組み、地域の中核となって活動している。

【指定団体】

	会社名	支援内容
栃木県指定第1号	ホームネット株式会社	入居相談 見守りサービス
栃木県指定第2号	一般社団法人家財整理相談窓口	入居相談 遺品整理・特殊清掃
栃木県指定第3号	企業組合労協センター事業団	入居相談 巡回相談・安否確認・生活相談サービス

今後の実施方針

(1) セーフティネット制度の普及・促進

県内全域にセーフティネット住宅を登録するため、講習会の開催やパンフレットの配布など賃貸住宅のオーナーに向けた制度の周知を実施し、セーフティネット住宅の登録促進を図っていく。

(2) 居住支援の拡充

住宅を提供する大家や不動産業者の様々な不安を解消するとともに、入居前や入居後の見守りや相談対応などのさらなる居住支援の促進を図るため、居住支援法人の指定の促進を図っていく。

(3) 市町との連携

大家や不動産業者が適切に制度を活用できるように、また、栃木市などで実施している経済的支援を、ほかの市町にも展開するため、情報提供や指導助言などを行っていく。