

# 新たな住宅セーフティネット制度の施行に関する取組について

---

平成29年11月8日

# 新たな住宅セーフティネット制度の施行

10月25日に施行

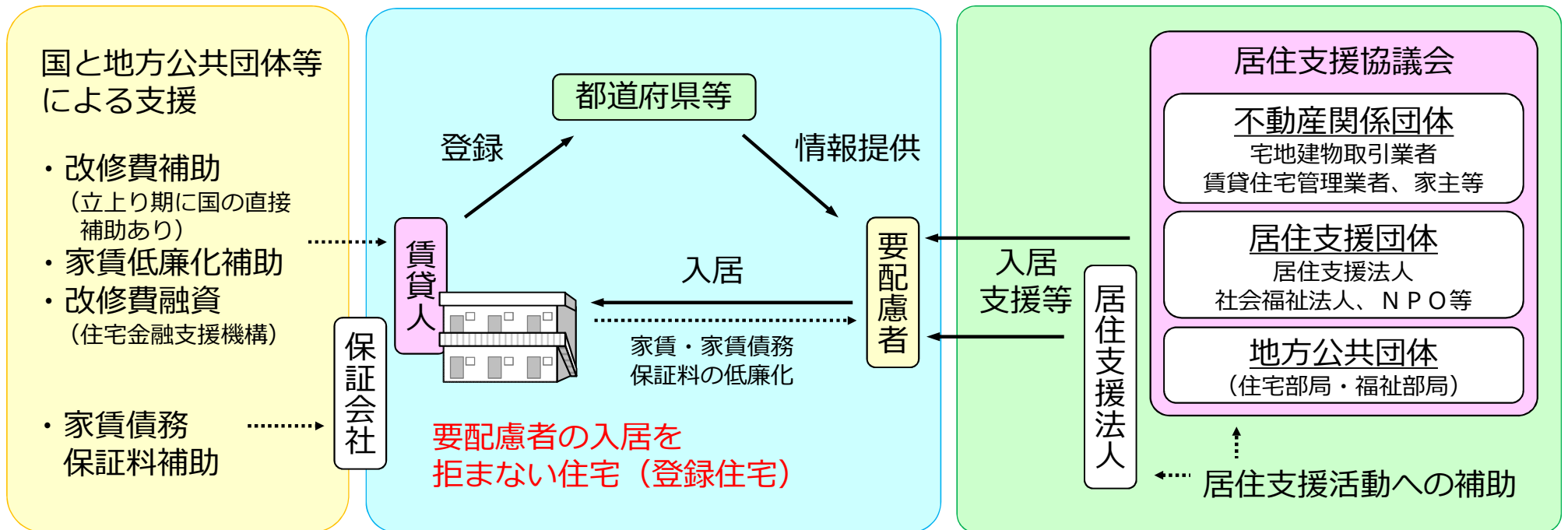
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

## ① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

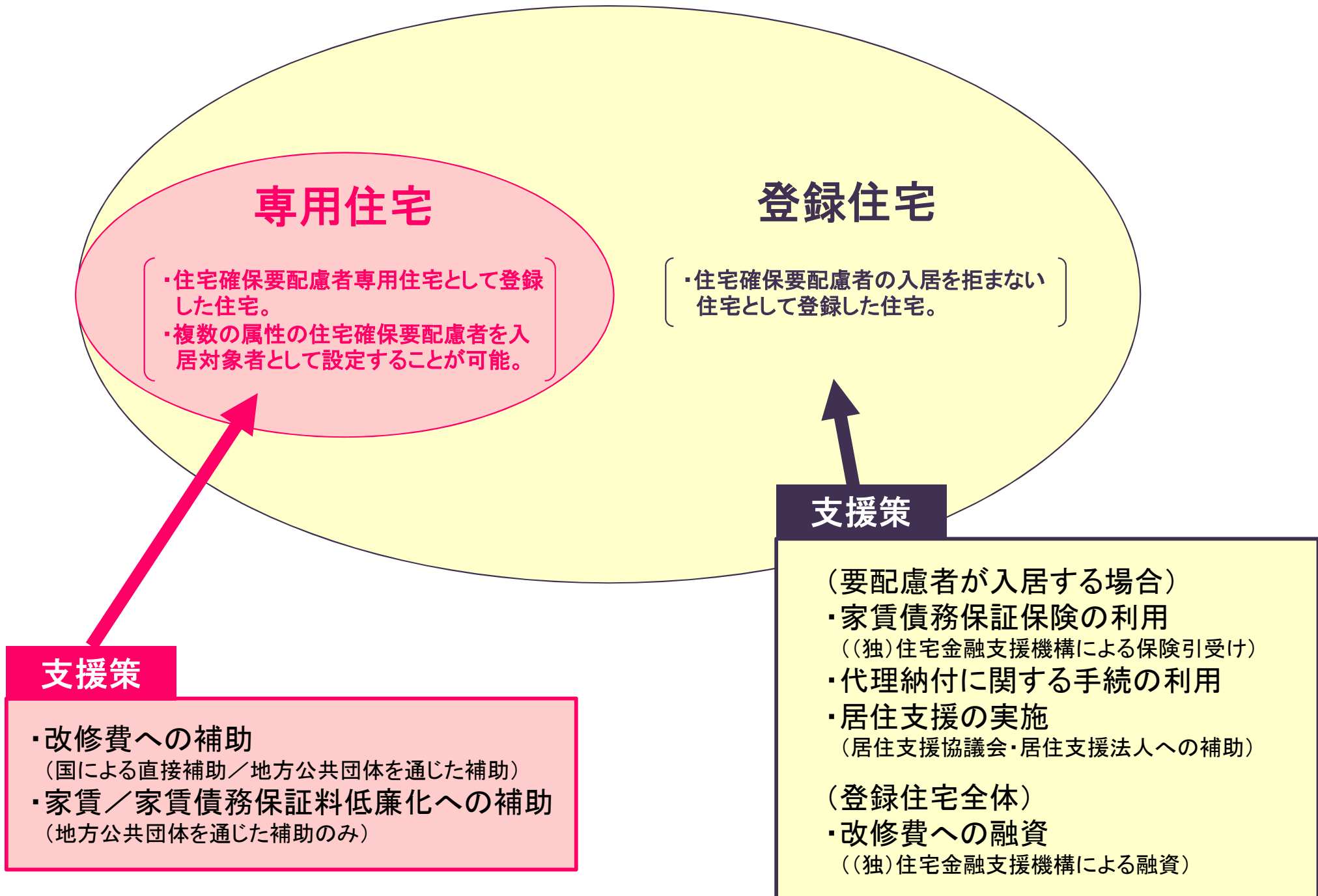
## ② 専用住宅の改修・入居への経済的支援

## ③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

### 【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



# 新たな住宅セーフティネット制度に基づく支援策のイメージ



## 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。

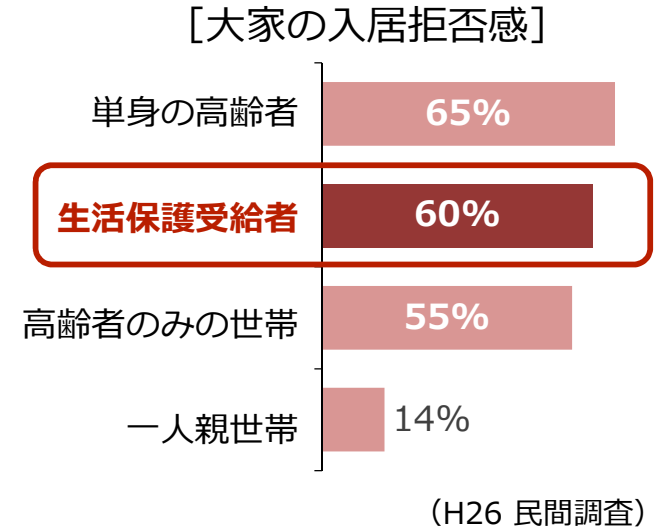
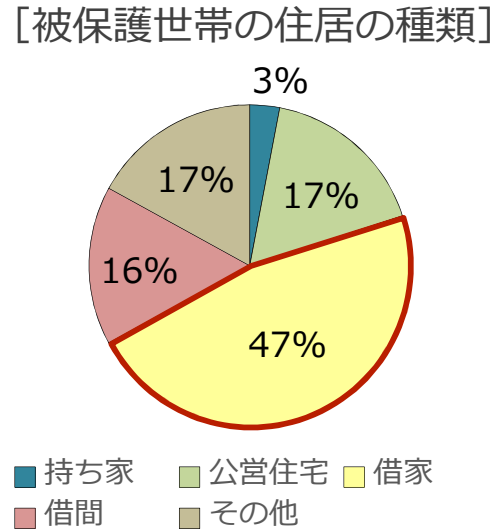
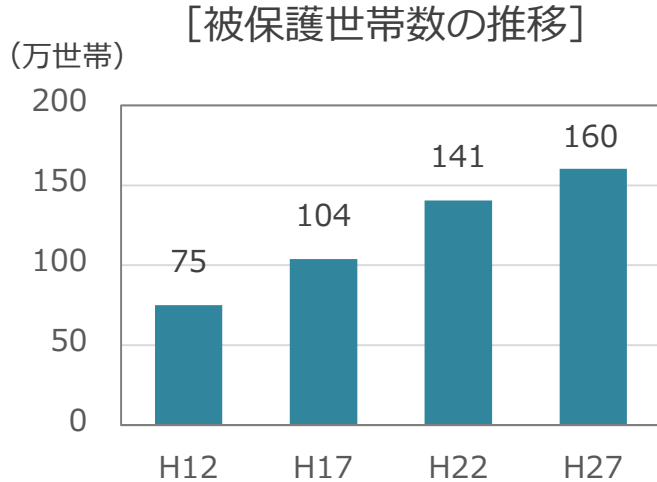
# 住宅扶助の代理納付の推進

## 生活保護受給者の居住の状況

被保護世帯は160万世帯

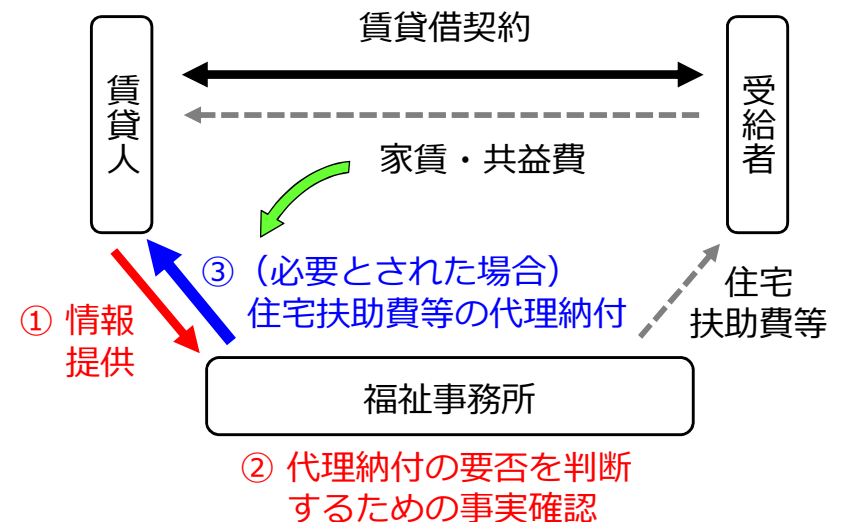
被保護世帯の約5割が借家

被保護者の入居に対して  
大家の6割が拒否感



## 住宅扶助の代理納付の推進

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



## 登録事業者の要件

以下に掲げる要件のいずれかに該当すること

- (1) 住宅確保要配慮者居住支援協議会(以下「居住支援協議会」という。)の構成員
- (2) 住宅確保要配慮者居住支援法人
- (3) 賃貸住宅管理業者登録規程(平成23年国土交通省告示第998号)の登録を受けた賃貸住宅管理業者
- (4) 居住支援協議会の構成員である団体に加入している事業者
- (5) 上記(1)～(4)に登録住宅の管理を委託して登録事業者

## 保護の実施機関に通知する場合

- (1) 被保護入居者が家賃等の請求に応じないこと。
- (2) 被保護入居者が家賃等を滞納していること。
- (3) 被保護入居者が過去に他の賃貸住宅において家賃等を滞納していた事実があることその他被保護入居者が家賃等を滞納するおそれが明らかであること。
  - (例1) 登録事業者が管理する他の物件を賃貸していた際に家賃等の滞納があった。
  - (例2) 認知症／心身の障害／高齢等により金銭管理や銀行振込みといった日常生活の営みに困難を感じている様子がみられる。
  - (例3) 過去に家賃等の滞納のため、保護の実施機関の指導により代理納付となっていた旨申出があった。

## 保護の実施機関において講ずる措置に関する登録事業者に対する連絡

住宅扶助費の代理納付の措置等について判断を行った場合は、被保護入居者に連絡するとともに、その結果を、通知を行った登録事業者にも伝えることが、登録事業者との円滑な協力関係を築くことにつながり、被保護入居者の居住の安定に資する。➡ 具体的な事務処理方法については、別途通知



# 居住支援法人制度の概要

## 居住支援法人とは

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

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

## ● 居住支援法人に指定される法人

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

## ● 居住支援法人の行う業務

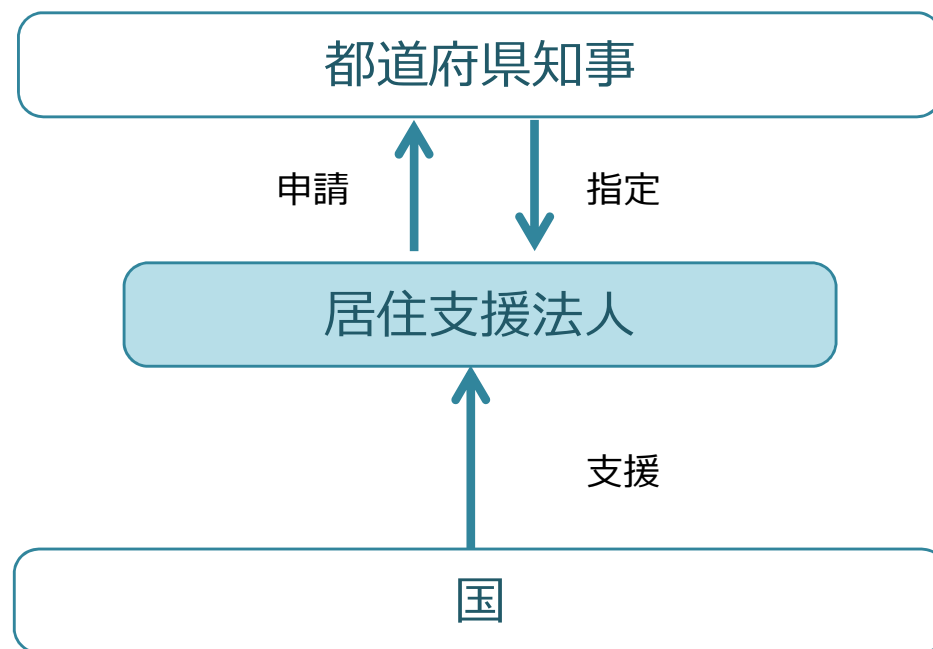
- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ ①～③に附帯する業務

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

## ● 居住支援法人への支援措置

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

## 【制度スキーム】



### 1 市町村からの推薦書

- ・地域において住宅確保要配慮者の居住の支援を行う団体については、市町村の福祉部局等が実情等を把握している場合が多いことから、市町村からの推薦書等がある場合には、これらを考慮して都道府県において指定を実施。

### 2 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。**



## 目的

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

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

## 居住支援法人活動支援事業の概要

- (1) 応募対象の事業
  - ・ 入居相談（不動産店への同行やコーディネートなど民間賃貸住宅への円滑な入居支援）
  - ・ 居住支援サービス（定期的な見守りや家賃滞納時等における生活相談などの生活支援）
- (2) 応募要件
  - ・ 居住支援法人であること
  - ・ 地方公共団体または居住支援協議会と連携していること
  - ・ 要配慮者向けの常設の相談窓口を設置していること
  - ・ 要配慮者の居住支援に係る意欲的な取組みを行っていることと認められること
- (3) 補助金の額
  - ・ 居住支援法人の活動経費に対して単年度あたり1,000万円を限度に支援（補助率10/10）
  - ・ 活動内容に応じて補助上限額を設定

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

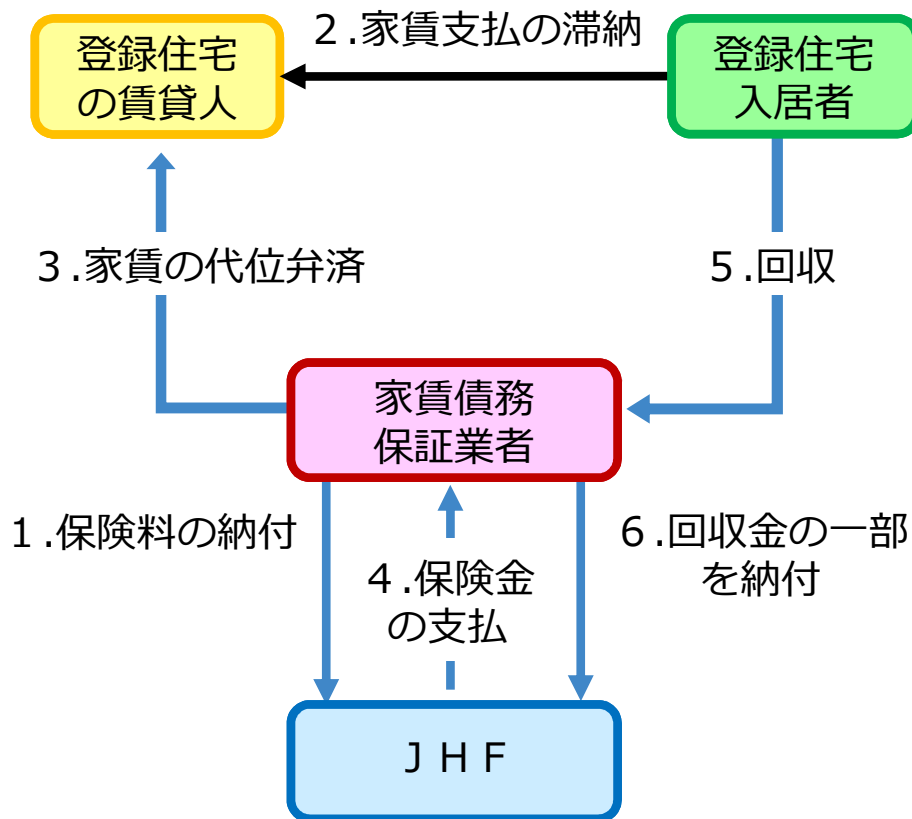
※対面等による定期的な見守り及び家賃滞納時等における生活相談等に加えて家賃債務保証又はサブリースを行う場合、居住支援サービスの補助上限額がそれぞれ100万円加算されます。

## 概要

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

※ 国土交通省による任意の登録制度の登録を受けた事業者、居住支援法人が対象

## スキーム図



## 【保険の内容】

保険の対象範囲	未払家賃（共益費・管理費を含む。）の保証
填補率	7割 ※支払保険金は、月額家賃の8.4ヶ月分（＝12ヶ月分×7割）又は100万円のいずれか小さい額が限度
保険事故	家賃債務保証事業者による代位弁済、かつ、保証委託契約の終了又は賃借人の名義変更
保険料	JHFは月額家賃の25%を保険付保時に債務保証業者から受領
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、法律の規定に基づいてその一部をJHFに納付
保険金の支払時期	JHFは保険事故後に一括して保険金を支払う

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

## ①家賃債務保証業者の登録制度の概要

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

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

## ②登録の基準

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

※家賃債務保証業者登録規程(国土交通省告示)

公布:平成29年10月2日

施行:平成29年10月25日

## ③業務適正化のためのルール

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

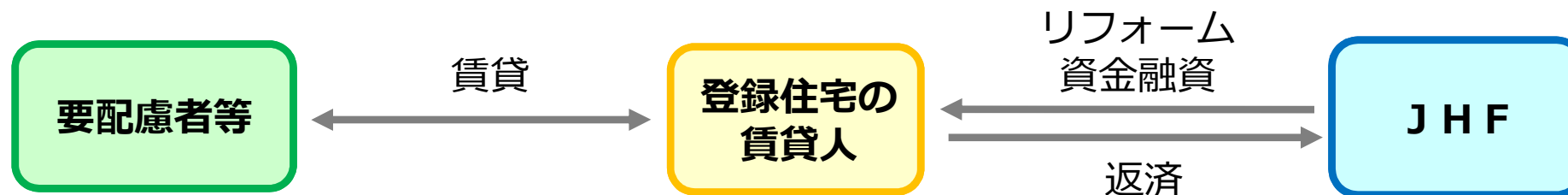
## ④登録業者に対する指導等

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

## 登録業者のメリット

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

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



## ○ 融資の内容

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

## ①補助要件

- 住宅確保要配慮者専用の住宅として登録されるもの
- 登録専用住宅として10年以上登録するもの
- 入居者の家賃の額が以下の額を超えないこと  
67,500円×50/65×市町村立地係数
- 地方公共団体の空家等対策計画等（供給促進計画、地域住宅計画等）において、空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・あっせんを行う等、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

## ②補助率と限度額

- 補助率：改修工事に要する費用の1/3以内の額
- 限度額：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は、100万円/戸

## ③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

## 補助対象となる入居者（世帯）

- |         |                     |
|---------|---------------------|
| ①高齢者世帯  | ⑤被災者世帯              |
| ②障害者等世帯 | ⑥外国人世帯              |
| ③子育て等世帯 | ⑦収入が15万8千円以下のもの     |
| ④新婚世帯   | ⑧供給促進計画に定める住宅確保要配慮者 |

### 居住のために最低限必要と認められた工事について

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、一定期間（3か月以上）賃貸住宅として使用されておらず、かつ、空き家であったものに限り、補助対象となる。

### 居住支援協議会等が必要と認める改修工事について

- 専ら住環境の改善に資する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
  - ・安全性能の向上工事
  - ・ヒートショック対策工事（浴室・脱衣室・便所・寝室）
  - ・防音性・遮音性の向上工事
  - ・防火・消火対策工事
  - ・高齢者、障害者、子育て世帯等を支援する施設の整備
- 一方、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、食器洗浄機、床暖房、エアコン、収納棚、サンルーム等の設置
  - ・住棟全体の省エネ改修
  - ・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

# 住宅SN制度に関する説明会の開催

- 7月からセーフティネット制度説明会を開催するなど、各地において説明会を実施し、積極的に制度の周知を図っているところ。（計75回、合計で約1万人に説明）

説明会	開催時期	実施状況	参加人数 <sup>※</sup>
SN制度説明会	7月	12回(全国主要都市7会場)	2,485
ちんたい協会・日管協等セミナー	6~11月	43回(全国)	4,261
家賃債務保証業登録説明会	7~8月	4回(東京、大阪、福岡)	602
改修補助説明会(民直補助)	10~11月	8回(全国主要都市8会場)	1,730
ブロック別説明会(高齢者住宅財団)	11~1月	8回(全国主要都市8会場)	1,253
		合計	10,331

(単位:人)

※ 一部、参加予定人数を含む



# 大家さん・事業者向けのハンドブック等の作成

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

## 【大家さん向け住宅確保要配慮者受入れハンドブック】

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

## 【シェアハウスガイドブック】

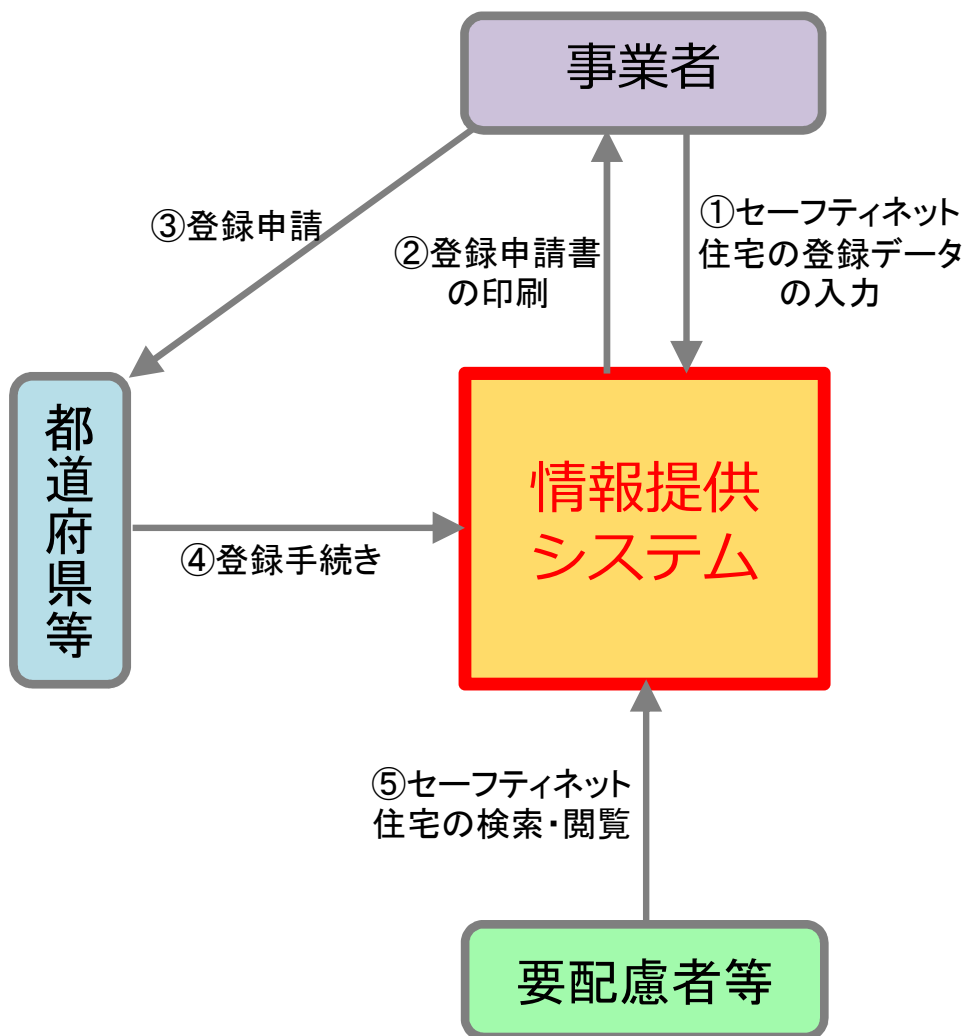
- ・空き家等をシェアハウスとして活用しようという住宅所有者等に対して、運営管理等のポイントをまとめたもの

The image shows the cover and a sample page of the 'Handbook for Landlords' (大家さん向け住宅確保要配慮者受入れハンドブック). The cover features the title and a QR code. The sample page is titled '1 全般に関するFAQ' and contains two questions (Q1 and Q2) and their answers (A1 and A2). Q1 asks about the merits of the system, and A1 lists several benefits like registration on a dedicated website and access to support organizations. Q2 asks about concerns for landlords, and A2 provides advice on consulting local support organizations and offers support for elderly and disabled tenants. The page also includes a 'References' section and a 'Notes' section.

The image shows the cover of the 'Share House Guide Book' (シェアハウスガイドブック). The cover is blue and white with a house icon. It features the title and a subtitle: 'あなたも、所有する空き家をシェアハウスに活用してみませんか'. Below the title are four circular icons representing different aspects of share housing: '空き家活用によるシェアハウス経営 (手続き & 留意点)', 'いままでのシェアハウスって?', 'お役立ち情報', and '最新シェアハウス事例ご紹介'. The bottom of the cover has the text 'Share House Guide Book'.

# セーフティネット住宅情報提供システムの開設

国では、セーフティネット住宅※をWeb上で検索・閲覧できるとともに、事業者による登録申請や地方公共団体における登録事務などを支援するための「セーフティネット住宅情報提供システム」を広く提供します。（平成29年10月20日より） ※住宅セーフティネット法に基づき都道府県等に登録された、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅



(画面イメージ)

The screenshot shows the homepage of the Safety Net Housing Information Provision System. It features a navigation menu, a search function by prefecture, a map of Japan, and a table of registered housing units by prefecture.

都道府県	登録戸数
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 [1/954] 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]

# 地方ブロックにおける福祉・住宅行政の連携

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

## ■市区町村居住支援協議会に係る情報交換会

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

### <実績>

#### ○関東地方整備局、関東信越厚生局

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

#### ○中部、北陸地方整備局、東海北陸厚生局

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

#### ○近畿地方整備局、近畿厚生局

- ・第1回：平成29年9月1日

#### ○四国地方整備局、中国四国厚生局

- ・第1回：平成30年1月頃に開催予定



<情報交換会の様子>

## ■市区町村への個別訪問等

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

### <実績>

・関東地方整備局、関東信越厚生局  
7市、1村、5区に実施

・中部、北陸地方整備局、東海北陸厚生局  
4市に実施



<相談会の様子>

## ■その他、両地方局開催会議の相互参加 等

### <実績>

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

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