

# 国土交通省説明参考資料

---

# 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、矯正施設退所者等、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。

# セーフティネット住宅の登録基準

## 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  
(耐震性を確保する見込みがある場合を含む)
- ・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

※別途、ひとり親向けのシェアハウスの基準を策定

# 住宅セーフティネット制度の施行状況 (R5.3.31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）

【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	848,846戸 (47都道府県)	北海道16,554戸、青森県 5,190戸、岩手県 8,422戸、宮城県17,444戸、秋田県 4,740戸、山形県 6,146戸、福島県20,986戸、茨城県30,405戸、栃木県17,937戸、群馬県17,931戸、埼玉県50,746戸、千葉県39,225戸、東京都51,039戸、神奈川県38,938戸、新潟県17,180戸、富山県10,941戸、石川県 8,878戸、福井県 5,775戸、山梨県 4,500戸、長野県16,462戸、岐阜県17,355戸、静岡県35,428戸、愛知県66,524戸、三重県19,797戸、滋賀県11,405戸、京都府13,473戸、大阪府37,592戸、兵庫県29,698戸、奈良県 5,612戸、和歌山県 7,732戸、鳥取県 6,475戸、島根県 5,446戸、岡山県 7,163戸、広島県 22,824戸、山口県16,417戸、徳島県 8,319戸、香川県14,560戸、愛媛県13,955戸、高知県 3,558戸、福岡県34,868戸、佐賀県11,108戸、長崎県 6,036戸、熊本県18,277戸、大分県11,057戸、宮崎県 8,554戸、鹿児島県 7,761戸、沖縄県18,413戸
居住支援法人の指定	668者 (47都道府県)	北海道30者、青森県5者、秋田県3者、岩手県9者、宮城県15者、山形県3者、福島県8者、茨城県7者、栃木県13者、群馬県5者、埼玉県18者、千葉県26者、東京都49者、神奈川県29者、新潟県3者、富山県4者、石川県8者、福井県8者、山梨県4者、長野県5者、岐阜県11者、静岡県12者、愛知県27者、三重県5者、滋賀県4者、京都府24者、大阪府133者、兵庫県35者、奈良県8者、和歌山県11者、鳥取県4者、島根県1者、岡山県11者、広島県19者、山口県5者、徳島県1者、香川県3者、愛媛県8者、高知県4者、福岡県35者、佐賀県5者、長崎県5者、熊本県17者、大分県15者、宮崎県3者、鹿児島県3者、沖縄県7者
居住支援協議会の設立	129協議会	47都道府県、87市区町(札幌市、旭川市、本別町、横手市、鶴岡市、山形市、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、中野区、杉並区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、大田区、世田谷区、江戸川区、目黒区、渋谷区、八王子市、府中市、調布市、町田市、西東京市、立川市、日野市、狛江市、多摩市、小金井市、武蔵野市、川崎市、横浜市、鎌倉市、相模原市、藤沢市、座間市、茅ヶ崎市、厚木市、岐阜市、小海町、名古屋市、岡崎市、瀬戸市、豊田市、京都市、宇治市、豊中市、岸和田市、摂津市、吹田市、神戸市、宝塚市、姫路市、広島市、廿日市市、東みよし町、東温市、北九州市、福岡市、中間市、大牟田市、うきは市、直轄地区(直方市・宮若市・鞍手町・小竹町)、久留米市、みやき町、竹田市、豊後大野市、熊本市、合志市、日向市、とくのしま(徳之島町・天城町・伊仙町)、霧島市、奄美市)
供給促進計画の策定	46都道府県 20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、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、富山県、石川県、福井県、山梨県、長野県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、和歌山県、鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県、福岡県、佐賀県、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、いわき市、茂木町、さいたま市、西東京市、横浜市、川崎市、相模原市、長泉町、名古屋市、岡崎市、神戸市、加古川市、倉敷市、広島市、福岡市、北九州市、熊本市、大分市

※家賃債務保証業者の登録：93者

# 賃貸住宅供給促進計画の策定と基準緩和の状況(R5.3.31時点)

- ・賃貸住宅供給促進計画は46都道府県、20市町で策定済み。
- ・面積基準の緩和は21都府県、11市で実施、住宅確保要配慮者の追加は45都道府県、19市町で実施。

## ●計画の策定

### 46都道府県、20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、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、富山県、石川県、福井県、山梨県、長野県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、和歌山県、鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県、福岡県、佐賀県、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、いわき市、茂木町、さいたま市、西東京市、横浜市、川崎市、相模原市、長泉町、名古屋市、岡崎市、神戸市、加古川市、倉敷市、広島市、福岡市、北九州市、熊本市、大分市

## ●面積基準の緩和

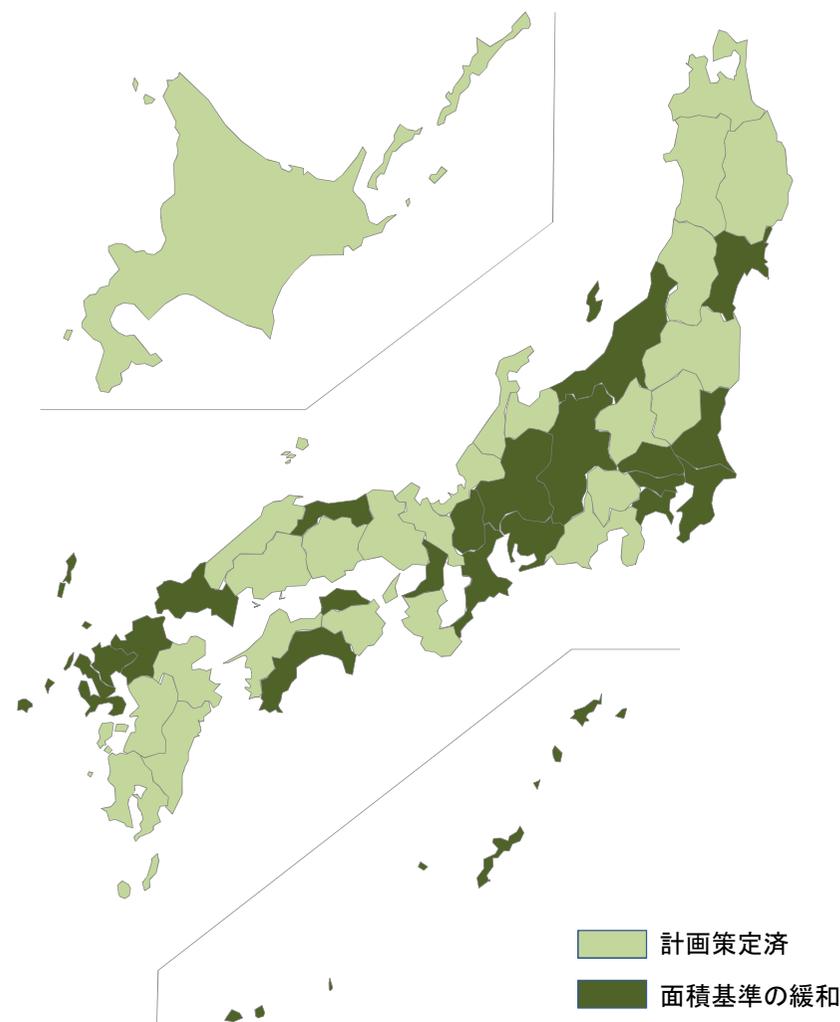
### 21都府県、11市

宮城県、茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、長野県、岐阜県、愛知県、三重県、滋賀県、大阪府、鳥取県、山口県、香川県、高知県、福岡県、佐賀県、長崎県、沖縄県、いわき市、さいたま市、横浜市、川崎市、相模原市、名古屋市、岡崎市、神戸市、福岡市、北九州市、熊本市

## ●住宅確保要配慮者の追加

### 45都道府県、19市町

計画策定等の状況（都道府県）



(参考) 登録申請手続きの簡素化等により、全ての登録主体（都道府県・政令市・中核市）で登録手数料を廃止（令和4年7月）

セーフティネット登録住宅への補助を実施している自治体（R4.7時点）

＜令和4年度に補助を実施する自治体＞

■改修費補助：35自治体 ■家賃低廉化等補助：48自治体〔家賃低廉化：40自治体、家賃債務保証等低廉化：29自治体〕

※国土交通省アンケート調査(令和4年7月時点)に基づく

都道府県	市区町村	改修費	家賃低廉化	債務保証料等 低廉化
北海道	札幌市	-	-	◎
	網走市	◎	◎	-
	当麻町	-	◎	-
	音更町	-	◎	◎
	本別町	-	◎	-
青森県	十和田市	◎	◎	-
岩手県	花巻市	◎	◎	◎
宮城県	大崎市	◎	◎	-
山形県	(県)	○	-	-
	山形市	◎	◎	-
	米沢市	◎	-	-
	鶴岡市	◎	◎	◎
	寒河江市	◎	-	-
	上山市	-	◎	-
	南陽市	◎	◎	◎
	大石田町	-	◎	-
	舟形町	◎	-	-
	白鷹町	◎	◎	-
福島県	(県)	○	○	○
	郡山市	-	◎	◎
	いわき市	-	◎	◎
	石川町	◎	-	-
栃木県	栃木市	-	◎	-
群馬県	前橋市	◎	-	-
埼玉県	さいたま市	-	-	◎
千葉県	千葉市	-	-	◎
	船橋市	-	◎	-
	(都)	○	○	○
東京都	墨田区	◎	◎	◎
	目黒区	-	-	◎
	世田谷区	-	◎	-
	中野区	◎	-	-
	豊島区	◎	◎	◎
	練馬区	-	◎	-
	八王子市	◎	◎	◎
	府中市	-	-	◎

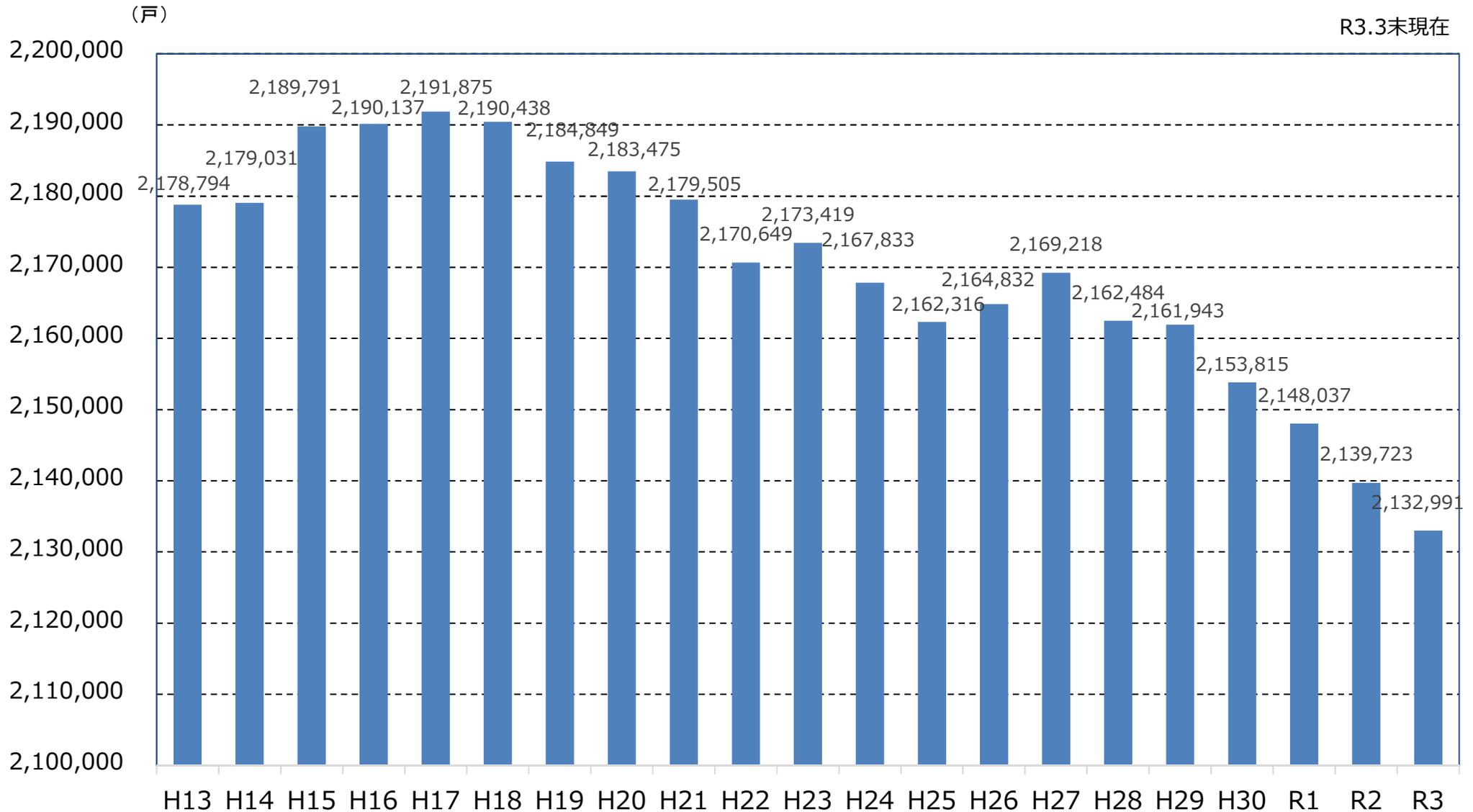
都道府県	市区町村	改修費	家賃低廉化	債務保証料等 低廉化
神奈川県	横浜市	-	◎	◎
静岡県	長泉町	-	◎	-
愛知県	名古屋市	◎	◎	◎
	岡崎市	◎	-	◎
京都府	京都市	-	◎	◎
	宇治市	◎	-	-
大阪府	(府)	-	-	◎
	(県)	○	○	○
兵庫県	神戸市	-	-	◎
	姫路市	-	◎	-
	神河町	-	◎	-
和歌山県	(県)	◎	-	-
	和歌山市	◎	-	-
鳥取県	(県)	○	○	○
	鳥取市	◎	◎	◎
	米子市	-	◎	◎
	倉吉市	◎	◎	◎
	南部町	-	◎	◎
岡山県	倉敷市	-	◎	-
徳島県	(県)	-	◎/○	-
福岡県	福岡市	◎	◎	◎
熊本県	玉東町	◎	-	-
鹿児島県	(県)	○	-	-
	薩摩川内市	◎	◎	-
	徳之島町	◎	-	-
沖縄県	那覇市	◎	-	-
計		35	40	29
			48	

◎：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  
○：都道府県から市区町村への補助を実施

# 公営住宅の管理戸数の推移

全国の事業主体が管理する公営住宅の管理戸数は、平成17年度をピークとして微減傾向。

※平成26～27年度は東日本大震災に係る災害公営住宅の整備等により増加



※ 平成22年度については、東日本大震災の影響により一部の事業主体において調査未実施  
(当該事業主体分の平成21年度末の管理戸数は約4,600戸)

国土交通省作成

# 公的賃貸住宅の空き住戸を活用した生活支援と連携した住まいの提供

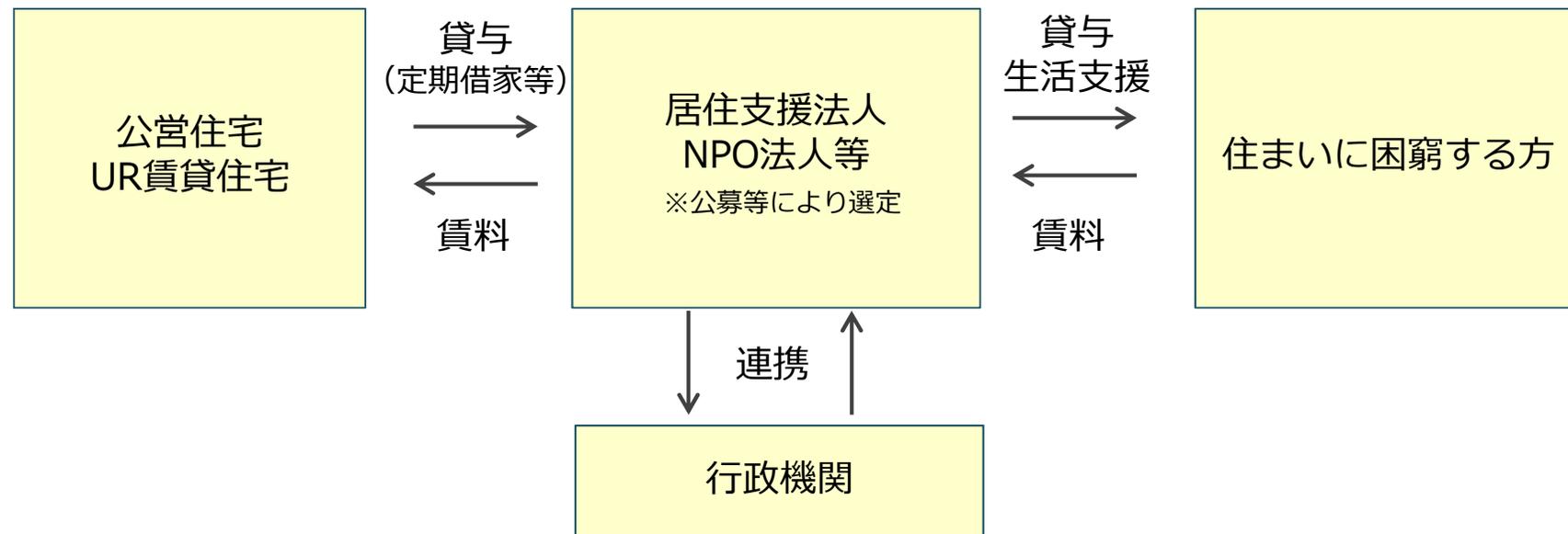
## 概要

- 公営住宅やUR賃貸住宅の空き住戸を、居住支援法人等に対して定期借家等により低廉な家賃で貸与し、当該居住支援法人等が住まいに困窮する方々に転貸するなど、居住支援法人等の生活支援と連携した住まいの提供を推進する。

## 事業スキーム

- 公営住宅については、本来入居対象者の入居を阻害しない範囲で、空き住戸を活用。目的外使用に当たり大臣承認手続きを簡素化（地方整備局等への事後報告で可）（令和3年4月1日施行）。
- UR賃貸住宅については、URが居住支援法人等に対し、一定期間、低廉な家賃で空き住戸を貸与。居住支援法人等が、住まいの提供や就労等を見据えた居住者の自立支援等を実施。  
※UR賃貸住宅の本来の入居希望者への供給やUR全体の経営に支障が生じない、かつ、現入居者に著しい影響のない範囲で行う。

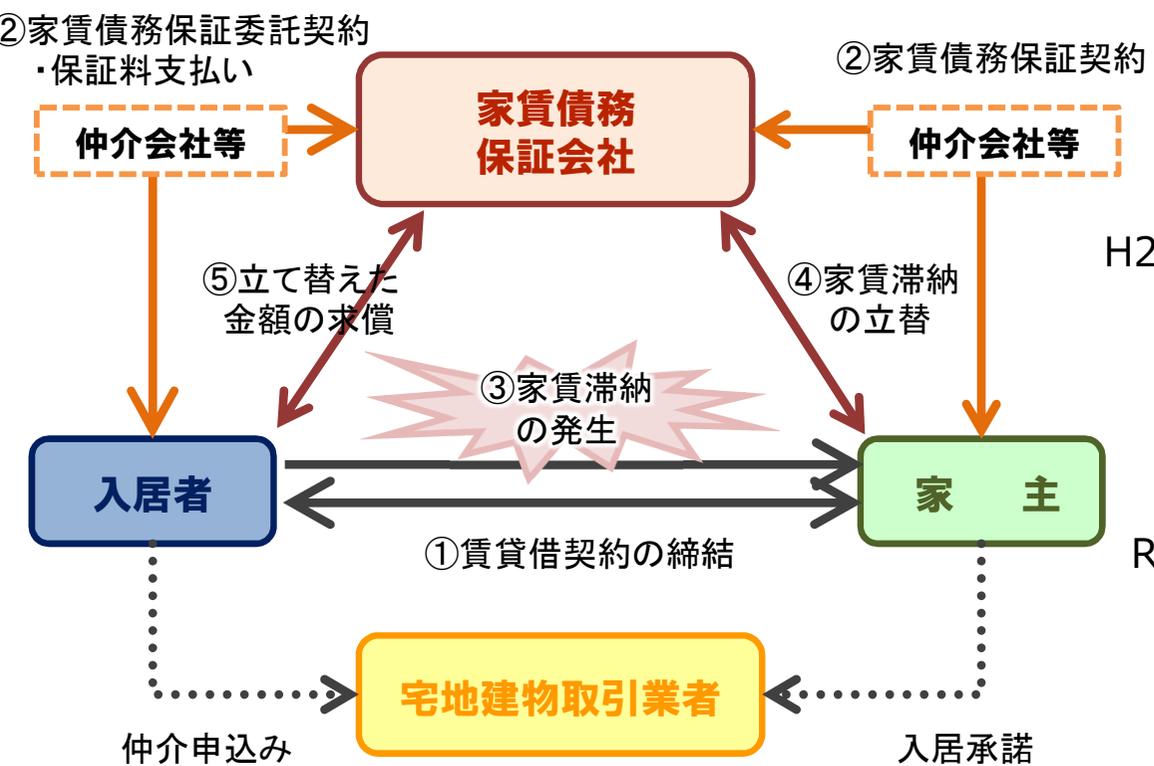
### <スキーム例>



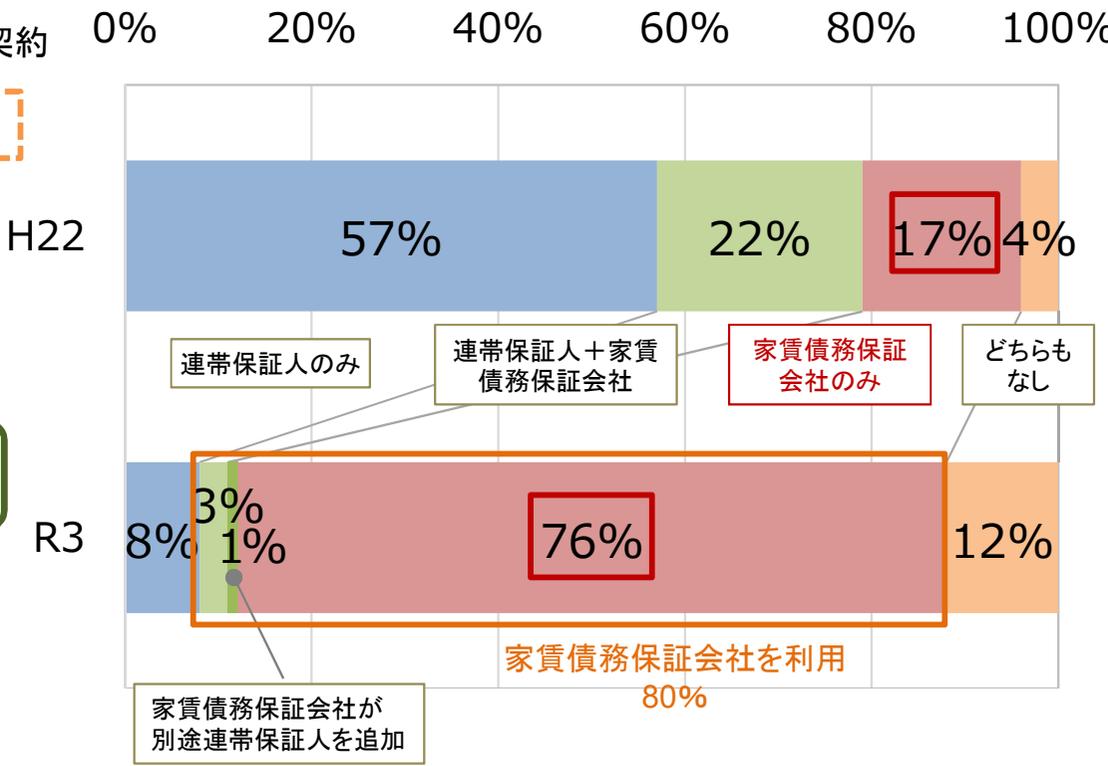
# 家賃債務保証の利用状況

- 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80%において、何らかの保証を求めており、80%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

【家賃債務保証の概要】



【家賃債務保証の利用状況】

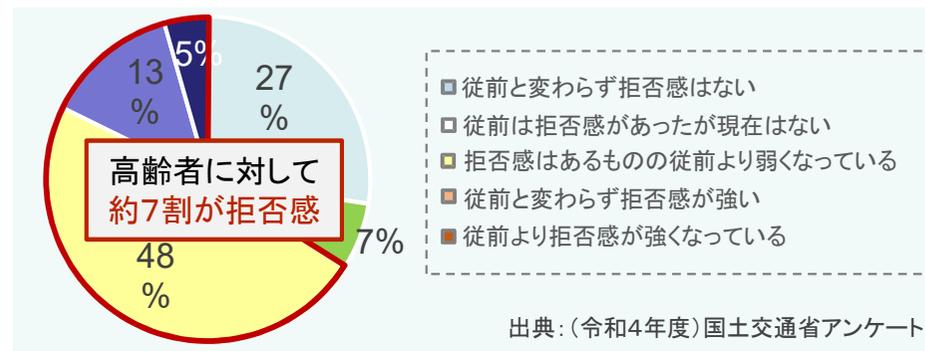


出典: 令和3年度 家賃債務保証業者の登録制度に関する実態調査

## 背景

- 高齢者世帯の更なる増加が見込まれるなか、高齢者に対する賃貸人の入居拒否感は強い。
- 賃借人の死亡後、賃借権と居室内に残された家財(残置物)の所有権が相続人に相続されるため、相続人の有無や所在が分からない場合、賃貸借契約の解除や残置物の処理が困難になることが一つの要因となっている。
- 特に単身高齢者の居住の安定確保を図るため、このような残置物の処理等に対する賃貸人の不安感を払拭する必要がある。

## <高齢者(60歳以上)に対する賃貸人の入居拒否感>



## 残置物の処理等に関するモデル契約条項を公表(令和3年6月7日)

- 国土交通省及び法務省において、賃借人の死亡後に契約関係及び残置物を円滑に処理できるように、賃借人と受任者との間で締結する①賃貸借契約の解除、②残置物の処理に関する条項からなる委任契約書のひな形を策定。
  - ①賃貸借契約の解除に関する条項…受任者に対し、賃借人の死亡後に賃貸借契約を解除する代理権を授与 等
  - ②残置物の処理に関する条項…受任者に対し、賃借人の死亡後に残置物の廃棄や指定先へ送付する事務を委任 等



<想定される受任者>以下のいずれか。(賃貸人は賃借人と利益相反の関係にあるため、受任者とすることは避けるべき。)

- ・賃借人の推定相続人
- ・居住支援法人、管理業者等の第三者(推定相続人を受任者とするのが困難な場合)

<想定される利用場面> 単身高齢者(原則として60歳以上)が賃借人である場合

(注)今回策定した委任契約書をこの場面以外で使用した場合は、民法や消費者契約法に違反し、無効となるおそれがある。

# 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1万5千戸**（令和3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

**14,774戸**（うちサ付以外281戸）

**293棟**（うちサ付以外 15棟）

（令和3年度末時点）

終身建物賃貸借事業の認可実績（戸数）の推移

