

国土交通省住宅局説明資料

平成28年12月22日

住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

1. 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

- ・国の基本方針に基づき、供給目標、施策等を規定
- ・住宅確保要配慮者の範囲
 - 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、被災者世帯
 - 低額所得世帯(収入分位25%以下) - その他外国人世帯等
- ・下記の登録基準の強化・緩和が可能

2. 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 ※指定登録機関による登録も可能とする

- ・登録基準 - 居住面積原則25㎡以上 - 耐震性能・消防法適合 等
- ※共同居住型住宅(いわゆるシェアハウス)の面積等の基準を設定予定

3. 都道府県等が登録住宅の情報開示・賃貸人の指導監督

住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

1. 都道府県等による居住支援法人の指定

- ・都道府県等が家賃債務保証等の居住支援活動を行うNPO法人等を指定

2. 居住支援法人等による登録住宅等の情報提供・入居相談

3. 生活保護受給者の住宅扶助費等について代理納付を推進

4. 居住支援活動への支援措置等

補助対象	居住支援協議会等の活動支援 等
補助率	国定額(国の直接補助)

5. 住宅確保要配慮者への家賃債務保証の円滑化

- ① 居住支援協議会等による適正な家賃債務保証業者の情報提供
 - ・一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国で登録
 - ※登録要件等 - 社内規則等の整備、相談窓口設置 - 契約時の重要事項説明・書面交付 ほか
- ② JHFによる家賃債務保証業者への保険
- ③ 居住支援法人による家賃債務保証の実施

登録住宅の改修・入居への経済的支援

1. 登録住宅の改修に対する支援措置

① 登録住宅に対する改修費補助 (補助を受けた住宅は専用住宅化)

補助対象工事	バリアフリー工事、耐震改修工事、用途変更工事等
補助率	【補助金(制度の立上り期)の場合】:国1/3(国の直接補助) 【交付金の場合】: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)
入居者要件等	入居者の収入及び家賃水準について一定の要件を付す

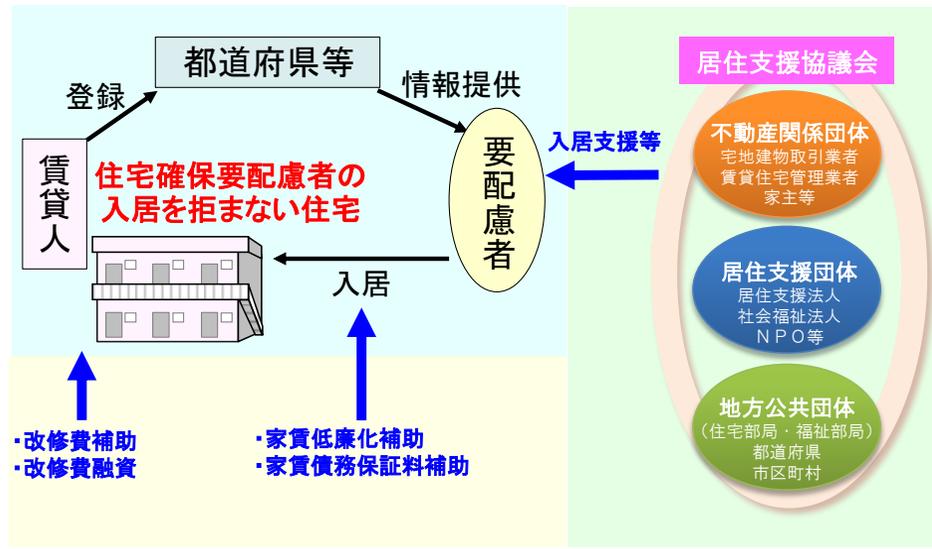
② JHFによる登録住宅に対する改修費融資等

2. 低額所得者の入居負担軽減のための支援措置

(専用の住宅として登録された住宅の場合)

補助対象	① 家賃低廉化に要する費用 (国費上限2万円/月・戸)	② 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	入居者の収入及び補助期間について一定の要件を付す	

新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



生活保護受給者の住宅扶助費等の代理納付の推進

○ 代理納付の進捗は22.0%

〔代理納付推進の課題〕① 住宅・賃貸人の適正性、② 居住の安定性・継続性 等

○ 代理納付を推進する枠組みとして、住宅の適正性等を要件とする登録住宅制度を活用

➡ 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続を整備

◆ 賃貸人から生活保護受給者の家賃滞納等に係る情報を保護の実施機関に提供

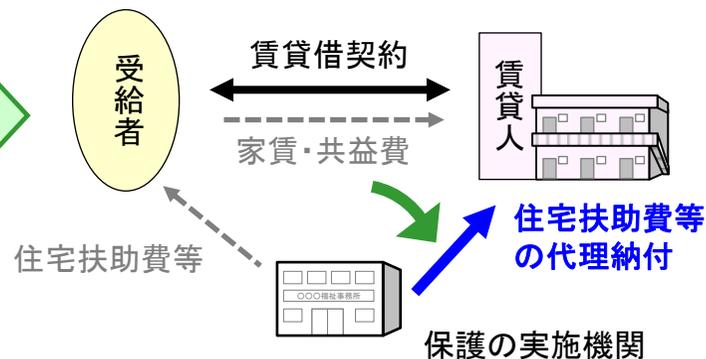
◆ 保護の実施機関による事実確認により、個別・具体的な代理納付の判断を円滑化

生活保護受給者の現状・課題

- 被保護世帯は164万世帯
(H18.8:107.3万 → H23.8:149.2万 → H28.8:163.7万)
- 被保護者の入居に**大家の6割が拒否感**
- **安全で適正規模の住宅に安心して入居できるよう環境の改善が必要** (貧困ビジネスや火災事故等の事案発生)
- **代理納付の進捗は22.0%**
(H26:20.0% → H27:20.6% → H28:22.0%)

賃貸人・受給者ともに安心できる仕組みが必要

代理納付による入居円滑化



代理納付推進の課題

- ① 適正な住宅・賃貸人であることの確認
(劣悪な居住環境、悪質事業者による貧困ビジネスではないか等)
- ② 居住の安定性・継続性の確保
(受給者の事情や近隣関係等から短期間で転居しないか等)

新たな住宅セーフティネット制度の対応案

- 登録住宅制度により、安全性・規模の確保
対象となる賃貸人に対して、指導監督等により対応
- 居住支援協議会の活動強化により居住継続を確保
(登録住宅の紹介、見守りサービス、生活・就労支援等)

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、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、居住支援協議会（※）を設立。住宅確保要配慮者及び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10条第1項に基づく協議会

○ 概要

（1）設立状況

64協議会が設立（H28.11末時点）

○都道府県（全都道府県）

○区市町（17区市町）

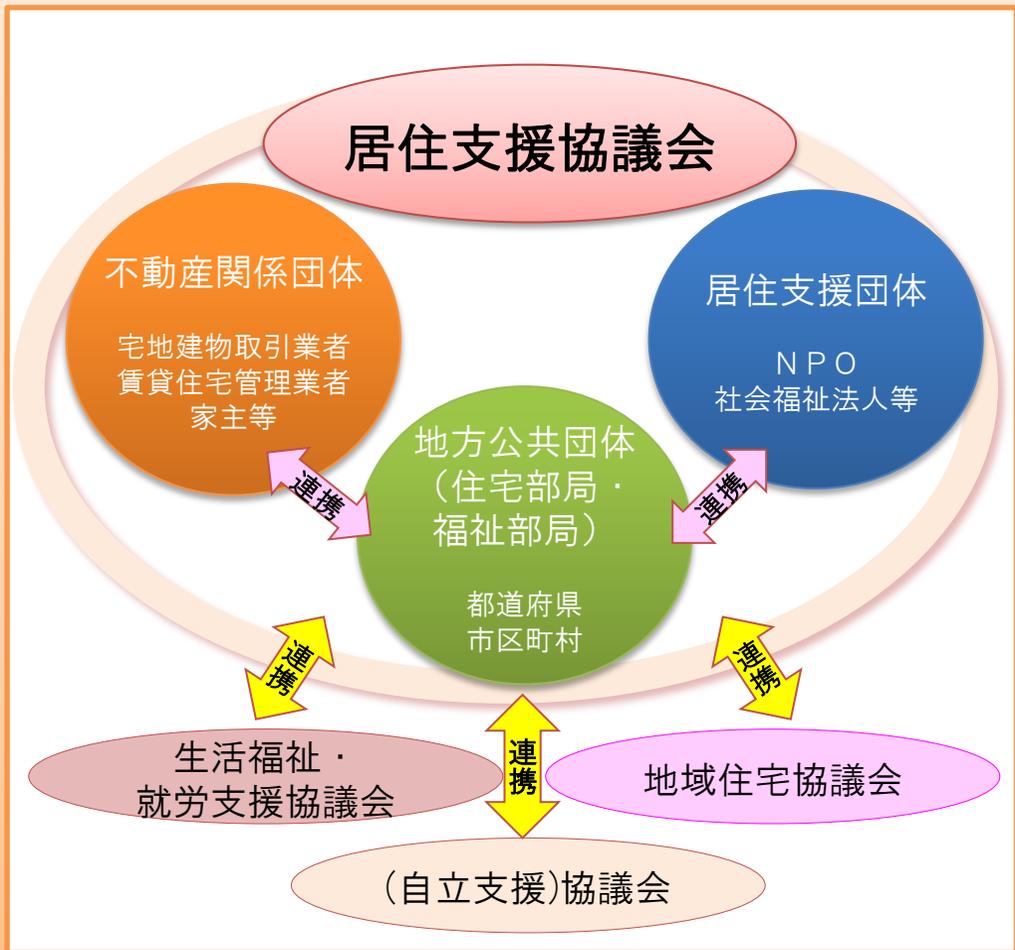
- ・北海道本別町、山形県鶴岡市、千代田区、江東区、豊島区、杉並区、板橋区、八王子市、調布市、川崎市、岐阜市、京都市、神戸市、北九州市、福岡市、大牟田市、熊本市

（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、サポート店の設置等)
- ・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



京都市居住支援協議会の取組

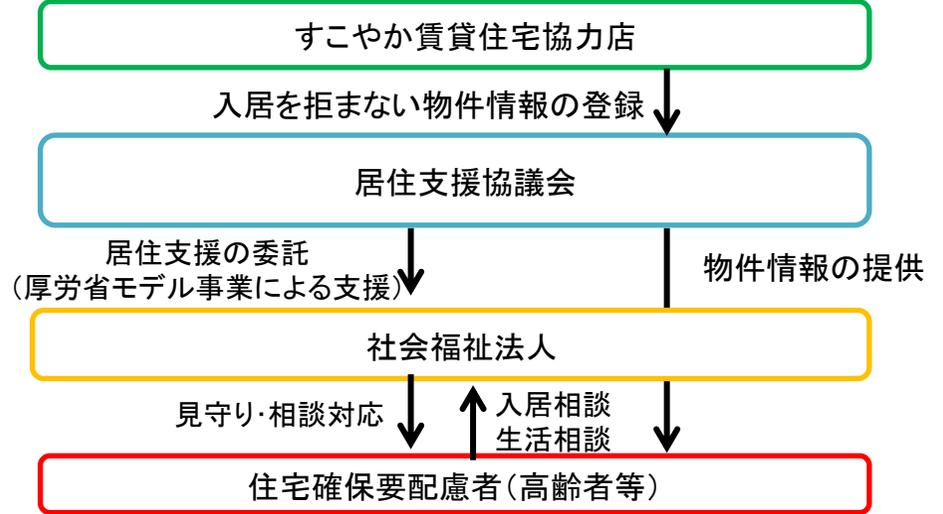
- 京都市では、行政(住宅部局、福祉部局)と不動産関係団体、福祉関係団体等で居住支援協議会を設立。
- 高齢を理由に入居を拒まない「すこやか賃貸住宅」の情報提供を行うとともに、厚労省のモデル事業を活用して社会福祉法人による「見守りサービス」等を提供。

【名称】京都市居住支援協議会 【設立】平成24年9月

【構成団体】

- ・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
(公社)京都府宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会京都府本部、(公財)日本賃貸住宅管理協会京都府支部 等
- ・居住支援団体
京都市地域包括支援センター、(一社)京都市老人福祉施設協議会 等

【事務局】京安心すまいセンター



すこやか賃貸住宅の情報提供の実施

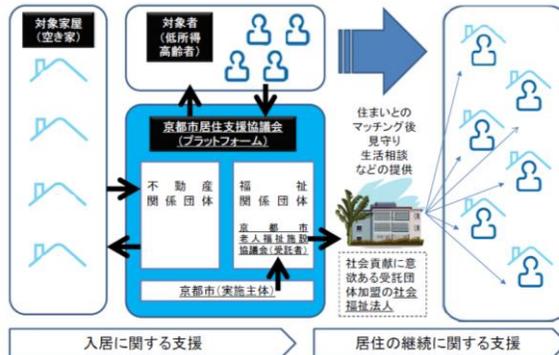
- 居住支援協議会のホームページで高齢を理由に入居を拒まない「すこやか賃貸住宅」の情報を提供

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

住まいと生活支援モデル事業の実施

- 高齢者が入居した住宅に対して、社会福祉法人等が「見守りサービス」等を行う取組を厚労省のモデル事業で支援。



対象となる方
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

生活支援サービスの利用料
市民税非課税の方：無料
市民税 課税の方：1,500円/月
※家賃・共益費等は別途必要です
※当該年度の「介護保険料納入(要受)通知書兼特別徴収開始(停止)通知書」等、課税状況を確認できる書類が必要になります。

こんなサービスをします！

- 住み替え後に…
- 定期的な見守り(主に週1回の訪問)
- 緊急時の対応
- 保健福祉に関する生活相談 など

紹介する住まい

実施地域(下記)の民間賃貸住宅※
※すこやか賃貸住宅協力店一部の協力店の取付もの公営住宅、UF賃貸住宅は対象外に限りませす。

岡山県居住支援協議会の取り組み概要

- 居住支援活動を実施しているNPO法人と市町村との間で相互連携を図り住宅確保要配慮者の方にワンストップで情報提供できる仕組みの構築を進める。
- 障害者等の入居支援に取り組むNPO法人が構成団体となり、入居支援を実施。

【名称】岡山県居住支援協議会 【設立】平成24年8月
 【構成団体】
 ・地方公共団体
 岡山県(都市局住宅課)、岡山市(都市整備局住宅課)、倉敷市(建設局建築部住宅課)、津山市(都市建設部建築住宅課)
 ・不動産関係団体
 (一社)岡山県宅地建物取引業協会、(一社)岡山県不動産協会、(一社)岡山県建築士会
 ・居住支援団体
 岡山県社会福祉協議会、NPO法人まちづくり推進機構岡山、NPO法人おかやま入居支援センター
 【事務局】(一社)岡山県宅地建物取引業協会

個別相談の実施

- 電話相談窓口の設置
- 対面相談会の実施⇒構成団体であるNPO法人が窓口となり、相談内容に応じて連携しているNPO法人等の情報提供等を実施。

居住支援ネットワークの構築

- 県内で居住支援を行っているNPO法人等の情報収集
- 各居住支援団体のネットワーク構築に向けた報告会の実施、活動をHPで公開

入居円滑マニュアルの作成

- 高齢者が民間賃貸住宅に入居しやすくなるための家主、仲介業者及び管理業者向けのマニュアル作成及び配布

《居住支援活動を実施している団体及び支援内容》

【NPO法人 おかやま入居支援センター】
 高齢者、障がい者等入居できるアパート等の確保が困難な方へ、行政等の関係機関と協力して住居や居場所を提供する活動を実施

【NPO法人 岡山けんかれん】
 長期精神科入院者等に対する試験外泊事業、24時間電話相談、短期宿泊等の事業を実施

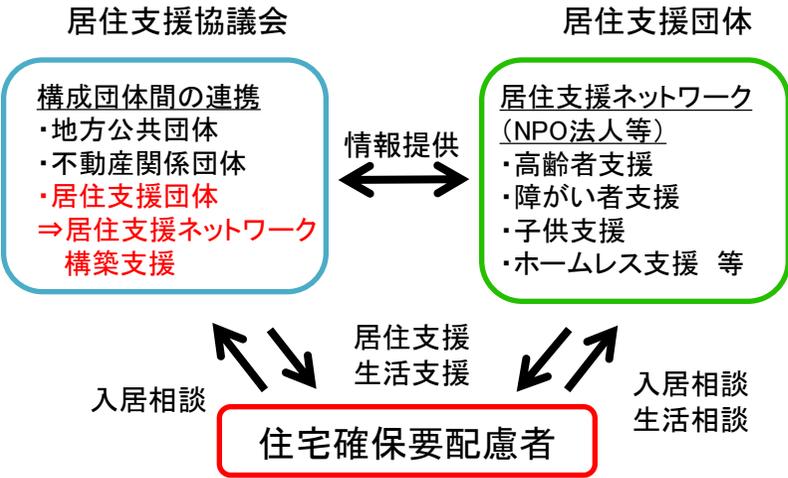
【NPO法人 岡山・ホームレス支援きずな】
 ホームレス状態にある方への応急援護、相談、自立のサポートや地域定着のための支援事業を実施

【NPO法人 子どもシェルターモモ】
 虐待等の理由で家庭や施設などで生活できない子供たちへ自立のサポートや社会に出た後のアフターフォローの実施

【NPO法人 子ども劇場笠岡センター】
 高齢者、DV被害者、障がい者等の困りごとの相談、その方に必要な支援(避難先の提供、住居探し)、支援者ネットワークや関係機関の紹介を実施



【HPで居住支援団体の紹介】



豊島区居住支援協議会の取り組み概要

- 空き家や空き室を居住支援に活用するため「としま居住支援バンク」の運用により、住宅情報を提供。
- モデル事業として、ひとり親家庭支援活動など NPO法人等が実施している活動を支援。

【名称】豊島区居住支援協議会 【設立】平成24年7月
【構成団体】

- ・地方公共団体
豊島区(都市整備部、保健福祉部)
- ・不動産関係団体
(公社)東京都宅地建物取引業協会豊島支部、(一社)東京都建築士事務所協会豊島支部、(公社)全日本不動産協会豊島文京支部
- ・居住支援団体
豊島区民社会福祉協議会、住宅・都市問題研究所、としまNPO推進協議会
- ・学識経験者
千葉大学大学院、日本女子大学
- 【事務局】豊島区、住宅・都市問題研究所、としまNPO推進協議会

「としま居住支援バンク」による情報提供

- 居住支援協議会の活動に理解、協力を得た家主に空き家や空き室の物件を「としま居住支援バンク」に登録。
- 住宅確保要配慮者や居住支援団体に情報提供を実施。
- 空き家等の活用セミナーの開催。



居住支援事業(モデル事業)

平成27年度に空き家の活用や民間賃貸住宅への円滑な入居を促進する活動を行うグループに対して、事業パートナーとして活動費用を支援

○ひとり親家庭支援事業(NPO法人リトルワンズ)
空き家・空き室とシングルマザー世帯をマッチングし、専門家と連携して生活支援や自立支援のサービスを提供。

○タウンコレクティブ支援事業(NPO法人コレクティブハウジング社)
戸建ての空き家に複数の世帯が入居し、周辺住民も集まれるコモンスペースを当該住宅に設け、多世代、多様性に富む人が地域の中で緩やかにつながりあう暮らしを実現。

○高齢者支援事業(NPO法人コミュニティランドスケープ)
空き家と高齢者世帯のマッチング及び高齢者支援の拠点となるようなセンターハウスを構築し、生活支援サービスや地域の福祉機能の情報提供により高齢者が地域で自立した生活を営めるよう支援。



【空き室を活用した物件】

ecodahouse
タウンコレクティブ新江古田



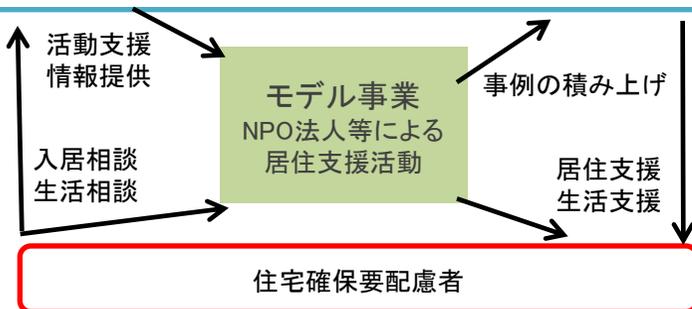
“○○○な暮らし”がしたい。そんな願いを、私たちと一緒にかなえてみませんか。

【コレクティブハウス】

居住支援協議会

構成団体間の連携

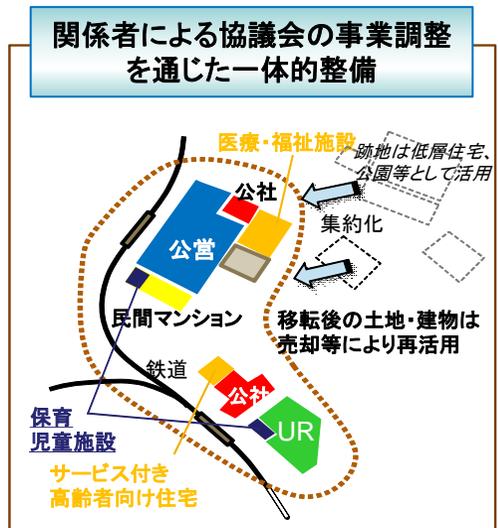
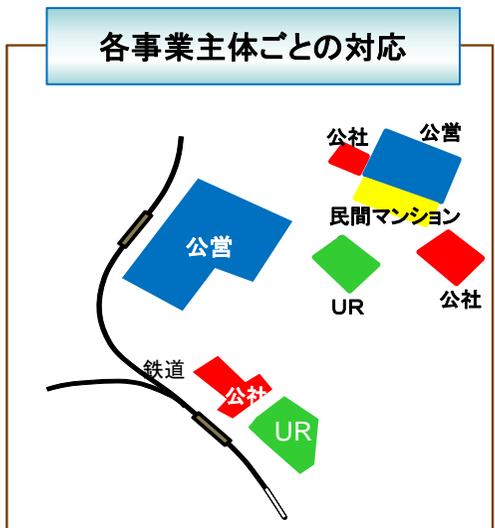
- ・地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体
- ⇒空き家や空き室の活用のため、「としま居住支援バンク」により情報提供



(地域居住機能再生推進事業)

- ・地方公共団体、地方住宅供給公社等が地域毎に協議会をつくり、関係者の連携のもと、大規模な公的賃貸住宅団地の連鎖的な建替えを、PFIの導入等民間も活用しつつ、団地余剰地への福祉施設等の導入などにより、地域全体の居住機能を再生する事業。
- ・居住機能の集約化とあわせて子育て支援施設等の整備を進める事業を重点的に支援するため、「子育て支援タイプ」を追加するなど、より子育て世帯等にも住みやすい環境を整備する。
- ・また、公的賃貸住宅における民間活用を推進するため、三大都市圏で実施される事業について、PPP/PFI手法を導入することを要件とする。

地域居住機能の再生のイメージ



- 居住機能の集約化とあわせて大規模団地等の地域居住機能を再生
- 多様な主体の協働による事業実施
- 高齢者世帯・子育て世帯向けの施設や交流機能等を導入

拡充等の内容

- ①対象事業に「子育て支援タイプ」を追加し、右表の通り、子育て支援施設を併設する事業への重点化を図る。
- ②三大都市圏で実施される事業については、PPP/PFI手法を導入することを要件とする。

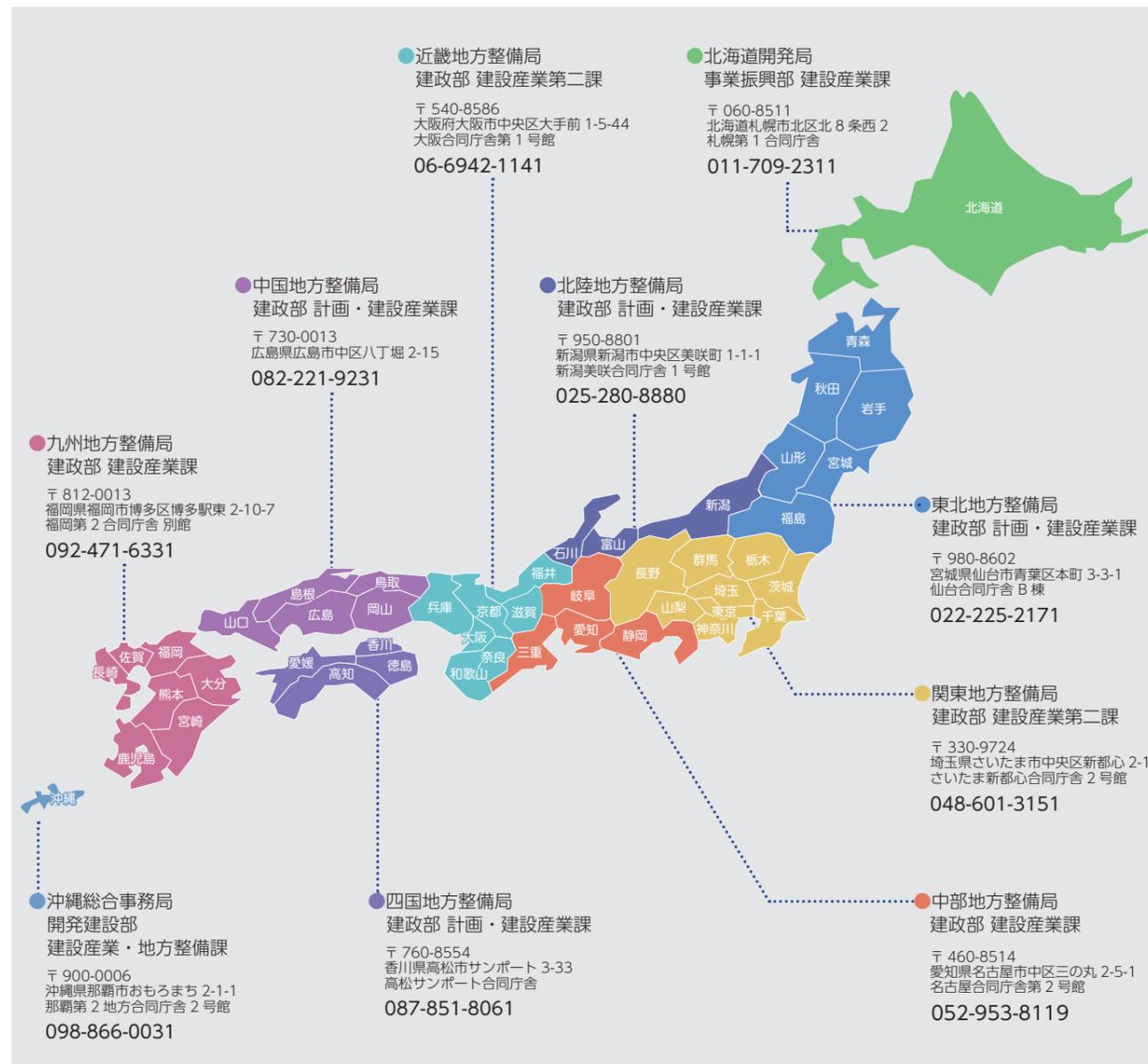
<表：対象事業の要件(赤字は①関連の見直し部分)>

	生活支援施設等		再生前住戸数	再生後新規募集住戸
	施設数	内容		
全国	1施設以上	子育て支援施設の検討義務	1000戸以上	—
	2施設以上	少なくとも1施設を子育て支援施設	300戸以上	—
	1施設以上	子育て支援施設	100戸以上	半数以上が55㎡以上かつ子育て世帯優先入居
地方部	1施設以上	子育て支援施設の検討義務	100戸以上	—

⇒子育て支援タイプ

安心の 賃貸住宅管理 system

- 1 賃貸住宅管理業者は、国土交通省に備える登録簿に登録を受けることができます。
- 2 登録事業者は、業務処理準則(管理対象や契約内容の重要事項をオーナーへ説明すること等の一定のルール)を遵守します。
- 3 登録事業者が業務処理準則に違反した場合等は、指導、勧告、登録抹消の対象となります。
- 4 登録事業者名等を記載した登録簿と、登録事業者が毎年度国に提出する業務等状況報告書を閲覧できます。



登録業者名及び業務等の状況は、上記地方整備局等担当課にて閲覧可能です。

詳細は Web で <http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/tintai/>

賃貸住宅管理業者 検索



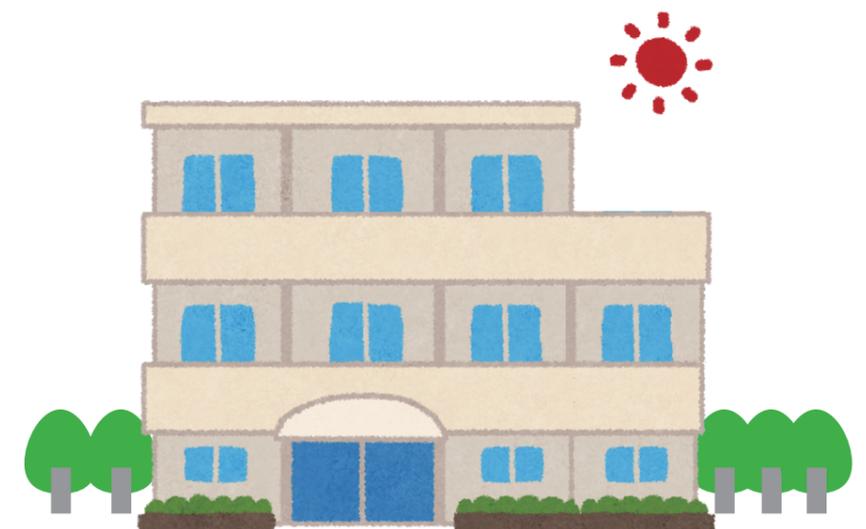
賃貸住宅管理業者登録制度の登録事業者であることを示すシンボルマークです

マンション、アパートなどの賃貸住宅をイメージした建物を円形で囲み、それを取り巻くオーナー、入居者、管理業者の円滑な連携や持続性を表現しています。

国土交通省 告示による

賃貸住宅 管理業者 登録制度

そのメリットとシステム



賃貸住宅管理のプロフェッショナル 「賃貸住宅管理業者 登録制度」とは？

国土交通省では、賃貸住宅管理業者登録制度により、登録事業者が行う賃貸住宅の賃料・敷金等の受領や契約の更新、終了時の手続きなどの管理業務ルールを定め、一定の資格者による重要な事項の説明や書面交付が行われるなどの適切な運営により、オーナー及び入居者の利益の保護を図ります。



merit 1 一定の資格者*による管理受託契約の重要な内容の説明・書面の交付

*登録事業者は、事務所ごとに1名以上の実務経験（6年以上）者、又は賃貸不動産経営管理士（（一社）賃貸不動産経営管理士協会の資格）の資格保持者を置くことが義務づけられます（平成30年6月30日までに設置）。

- 専門的知識や実務経験豊富な一定の資格者により、管理受託契約の具体的な内容について、重要な事項が説明されます。
- 管理受託契約の内容について双方確認のうえ、管理受託契約書が交付されます。
- サブリースにおける借上げ契約には、将来の賃料変動についての説明と書面交付が義務付けられるので、将来どのように賃料が変動する契約なのか正確にわかります。



merit 2 入居者からの預り金を的確に管理

- 入居者から預かった賃料・敷金などは賃貸住宅管理業者の財産と分別して管理され、オーナーと入居者の財産が守られます。
- 業務等状況報告書の提出
毎年、賃貸住宅管理業者の管理事務や財産の分別管理の状況が国に報告されます。一般の人も見ることで、登録事業者はいい加減な財産管理ができなくなります。



merit 3 管理業務の定期的な報告

- オーナーに対し、定期的な管理事務の報告が義務づけられています。
(例：建物、設備の状況、収支報告、入居状況など)



merit 4 契約の更新や終了時の書面の交付

- 入居者に更新内容書面を交付します。
- 終了時には入居者に原状回復費用の算定や敷金の返還などの算定書面を交付します。
*入居者に書面交付が行われるので、更新時や退去時などのトラブル防止に役立ちます。

