

# 国土交通省説明資料 (新たな住宅セーフティネット制度の施行状況等)

国土交通省住宅局

平成30年9月25日

## 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

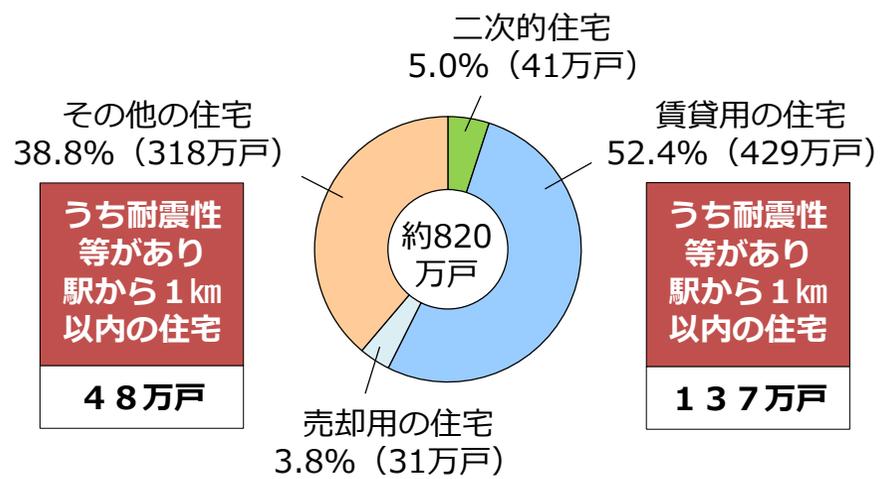
【大家の入居拒否感】



## 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

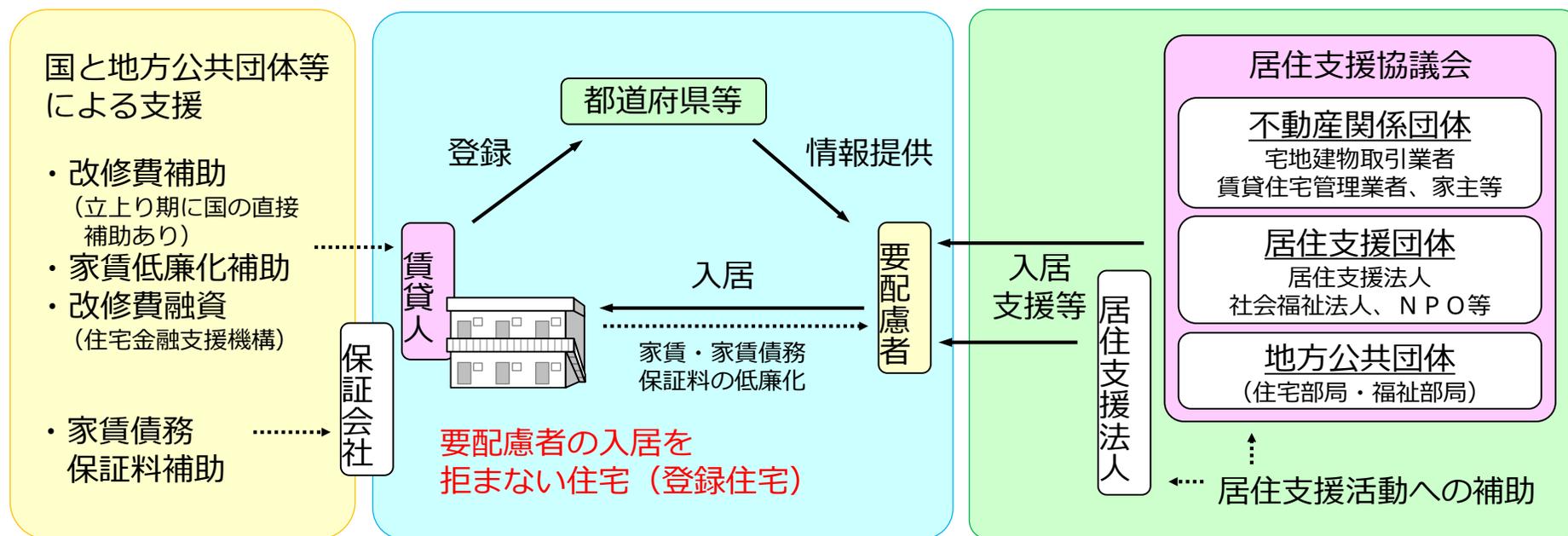
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

## 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】



## 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。

## 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場合は、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  
 $9 \text{ m}^2$ 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

# 新たな住宅セーフティネット制度の施行状況について(H30/9/18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※1※2	3,680戸 (28都道府県)	北海道16戸、青森県3戸、宮城県1戸、山形県10戸、福島県10戸、群馬県37戸、埼玉県19戸、千葉県27戸、東京都214戸、神奈川県14戸、山梨県122戸、岐阜県146戸、静岡県30戸、愛知県100戸、新潟県2戸、福井県10戸、京都府8戸、大阪府2,701戸、兵庫県44戸、奈良県17戸、岡山県81戸、徳島県4戸、愛媛県3戸、福岡県3戸、熊本県2戸、宮崎県2戸、鹿児島県50戸、沖縄県4戸
居住支援法人の指定	142者 (32都道府県)	北海道8者、岩手県2者、宮城県2者、茨城県1者、群馬県2者、埼玉県3者、千葉県4者、東京都13者、神奈川県5者、石川県2者、福井県4者、山梨県1者、岐阜県1者、静岡県2者、愛知県9者、京都府1者、大阪府35者、兵庫県4者、奈良県3者、和歌山県2者、岡山県3者、広島県2者、山口県3者、高知県2者、福岡県13者、佐賀県2者、長崎県1者、熊本県8者、大分県1者、宮崎県1者、鹿児島県1者、沖縄県1者
居住支援協議会の設立	72協議会	47都道府県 25区市町(北海道本別町、鶴岡市、船橋市、千代田区、文京区、江東区、世田谷区、杉並区、豊島区、板橋区、江戸川区、八王子市、調布市、日野市、多摩市、川崎市、名古屋市、岐阜市、京都市、神戸市、宝塚市、北九州市、福岡市、大牟田市、熊本市)
家賃債務保証業者の登録	56者	
供給促進計画の策定	16都道府県 1市	北海道、青森県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、東京都、山梨県、静岡県、大阪府、兵庫県、鳥取県、徳島県、愛媛県、長崎県、沖縄県、横浜市

※1：受付・審査中：1,765戸

※2：国による改修費補助の申請は6件（28戸）、JHFによる家賃債務保証保険の申請は現時点ではなし

## ■ 登録時の手続き等の見直しについて

- 省令又は情報提供システムにおいて登録時に**必須記載事項**とされている管理業者の情報等の事項を**削減**する。 (対応済)
- 省令において登録時の**提出書類**とされている付近見取図、敷地配置図などの書類を**削減**する。 (対応済)
- 登録時に**民間ポータルサイトの掲載データ等**を利用できるようにする。
- 登録時の申請書及び提出書類を**情報提供システム上**で**提出**できるようにする。  
(持参又は郵送の手間を省く。) (対応済)

## ■ 登録後の手続き等の見直しについて

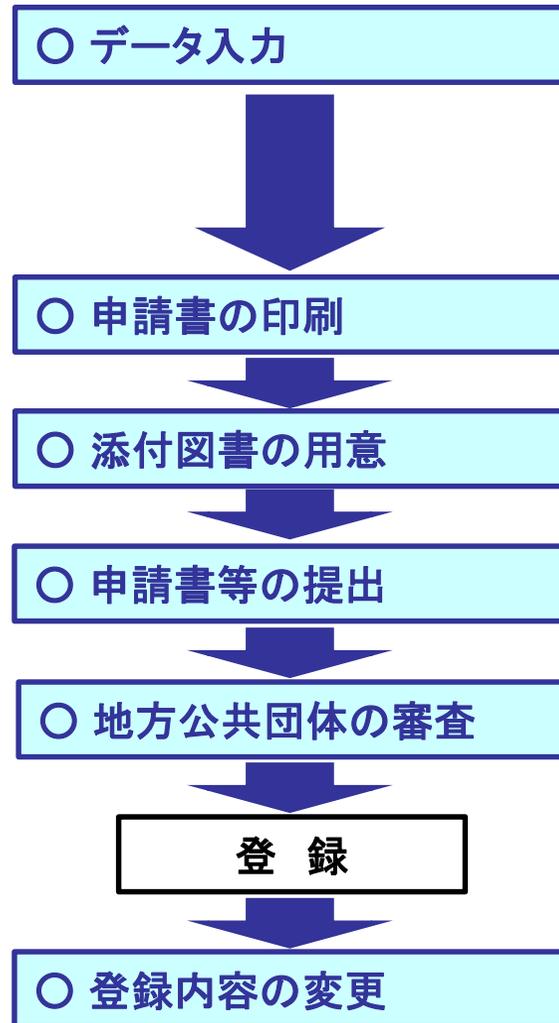
- 情報提供システム上の**家賃の変更等**を**リアルタイム**で行えるようにする。  
(地方公共団体による事前承認を事後承認とする。) (対応済)
- 入居中又は空室の切り替えや物件情報等を**民間ポータルサイトの掲載データ等**と**連動**して行えるようにする。

## ■ 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



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

※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

※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

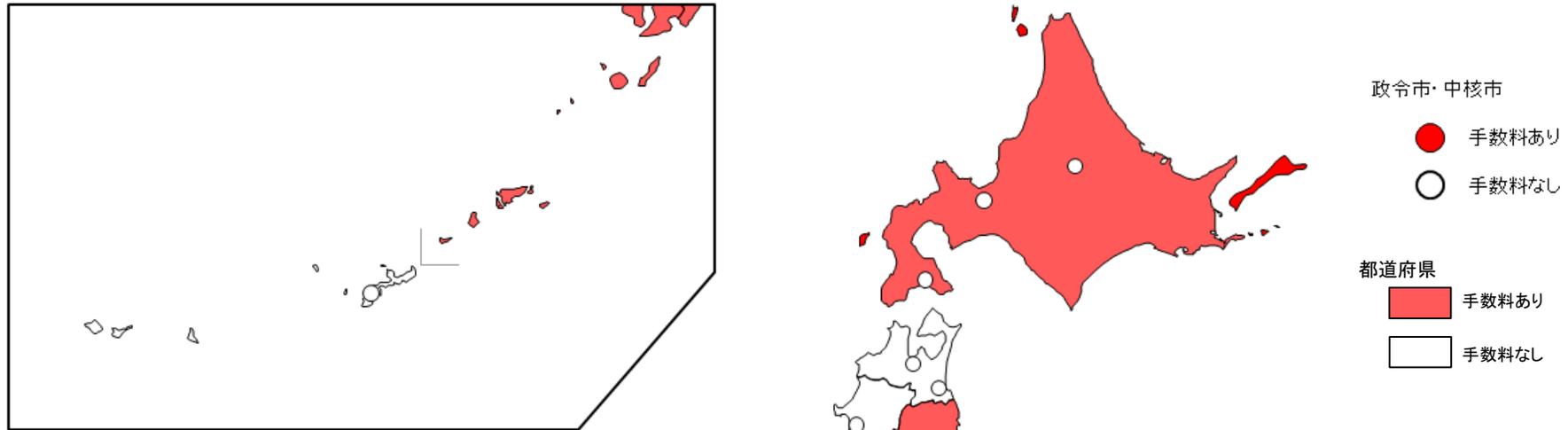
申請書及び添付図書について、紙での提出は原則不要とし、**電子データによりシステム上で地方公共団体に提出できる**こととする。

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。)

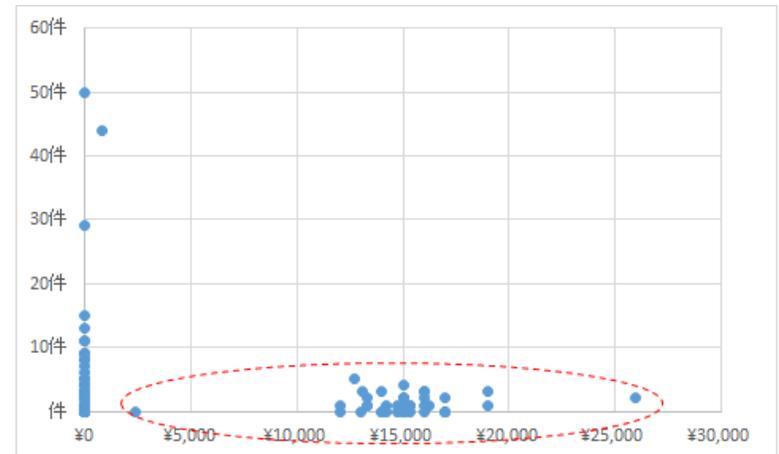
# セーフティネット住宅の登録手数料の設定状況

登録を受け付ける地方公共団体の約6割が手数料を徴収していない。

## ■ 全国における登録手数料の設定状況(一戸建て手数料の場合)



## ■ 手数料の設定と登録件数 ＜集合住宅手数料一住棟(審査中含む)＞



## ■登録手数料の見直しについて

今回の施行規則の改正等により、登録時や登録内容の変更時における地方公共団体の審査時間は、…(略)…大幅に削減されることとなる。

したがって、登録手数料を徴収している地方公共団体においては、

- 事務処理に要する時間を勘案して登録手数料を設定している場合には、今回の事務負担の軽減を踏まえ、登録手数料の大幅な低減を行うべきこと
- 上記に加え、セーフティネット住宅は、住宅確保要配慮者の入居を拒むことができないという義務のみが登録事業者に課せられるものであり、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図るための福祉的な側面が大きいいため、登録申請者の負担を軽減する観点から、更なる登録手数料の低減も検討すべきこと

を十分に踏まえ、登録手数料を徴収しないこととするなど、適切に登録手数料の見直しを行うこととされたい。

## ■セーフティネット住宅の登録の促進に向けた取組みについて(賃貸住宅供給促進計画の策定)

地方公共団体が定めることができる賃貸住宅供給促進計画においては、住宅確保要配慮者の追加や登録基準の緩和等を行うことができる。…(略)…したがって、

- 特に都道府県や政令指定都市においては、賃貸住宅供給促進計画を速やかに策定すること
- 賃貸住宅供給促進計画においては、地域の実情を踏まえ、住宅確保要配慮者を幅広く追加すること。また、特に都市部においては、東京都、大阪府及び横浜市の面積に係る基準を緩和した前例を踏まえつつ、登録基準のうち面積に係る基準について適切に設定することが極めて重要である。

# 賃貸住宅供給促進計画による面積基準の緩和等の状況

- 賃貸住宅供給促進計画を策定した地方公共団体は16都道府県1市。
- 東京都、大阪府、長崎県、横浜市においてセーフティネット住宅の登録の面積基準等を緩和している。

## ■ 賃貸住宅供給促進計画を策定した地方公共団体

北海道、青森県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、東京都、山梨県、静岡県、大阪府、兵庫県、鳥取県、徳島県、愛媛県、長崎県、沖縄県、横浜市（16都道府県1市）

## ■ 面積基準等の緩和の状況

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：(13×居住人数+10)㎡以上
大阪府、横浜市	<u>18㎡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：(13×居住人数+10)㎡以上

## ■ 住宅確保要配慮者の追加の状況（概要）

	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
長崎県	○	○	○	○	○	○	○	○	難病、要介護要支援
宮城県、秋田県、静岡県、愛媛県	○	○	○	○	○	○	○	○	妊婦
山形県	○	○	○	○	○	○	○	○	若者
北海道、東京都、福島県、大阪府	○	○	○	○	○	○	○	○	
兵庫県	○	○	○	○	○	○		○	被虐待
鳥取県	○		○	○	○	○			起訴・執行猶予、罰金・科料
沖縄県	○		○	○	○				
青森県	○		○	○					
横浜市					○				
山梨県									

# 居住支援協議会の設立促進

- 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が可能。
- 居住支援協議会を設立していない政令市や中核市に対し、早期の設立を働きかけ。

## ■ 居住支援協議会の設立状況

72協議会が設立（H30年7月2日時点）

- 都道府県（全都道府県）
- 区市町（25区市町）

・北海道本別町、鶴岡市、船橋市、千代田区、文京区、江東区、世田谷区、杉並区、豊島区、板橋区、江戸川区、八王子市、調布市、日野市、多摩市、川崎市、名古屋市、岐阜市、京都市、神戸市、宝塚市、北九州市、福岡市、大牟田市、熊本市

## ■ 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
- ・住宅相談サービスの実施（住宅相談会の開催等）
- ・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

## ■ 居住支援協議会への支援措置

居住支援協議会が行う居住支援活動に対して国が支援（定額補助、補助限度額1,000万円）

※平成30年度の募集期間 8月末まで



登録住宅の普及促進のため、居住支援協議会が委託により申請書類の作成支援を行う場合には、補助対象。

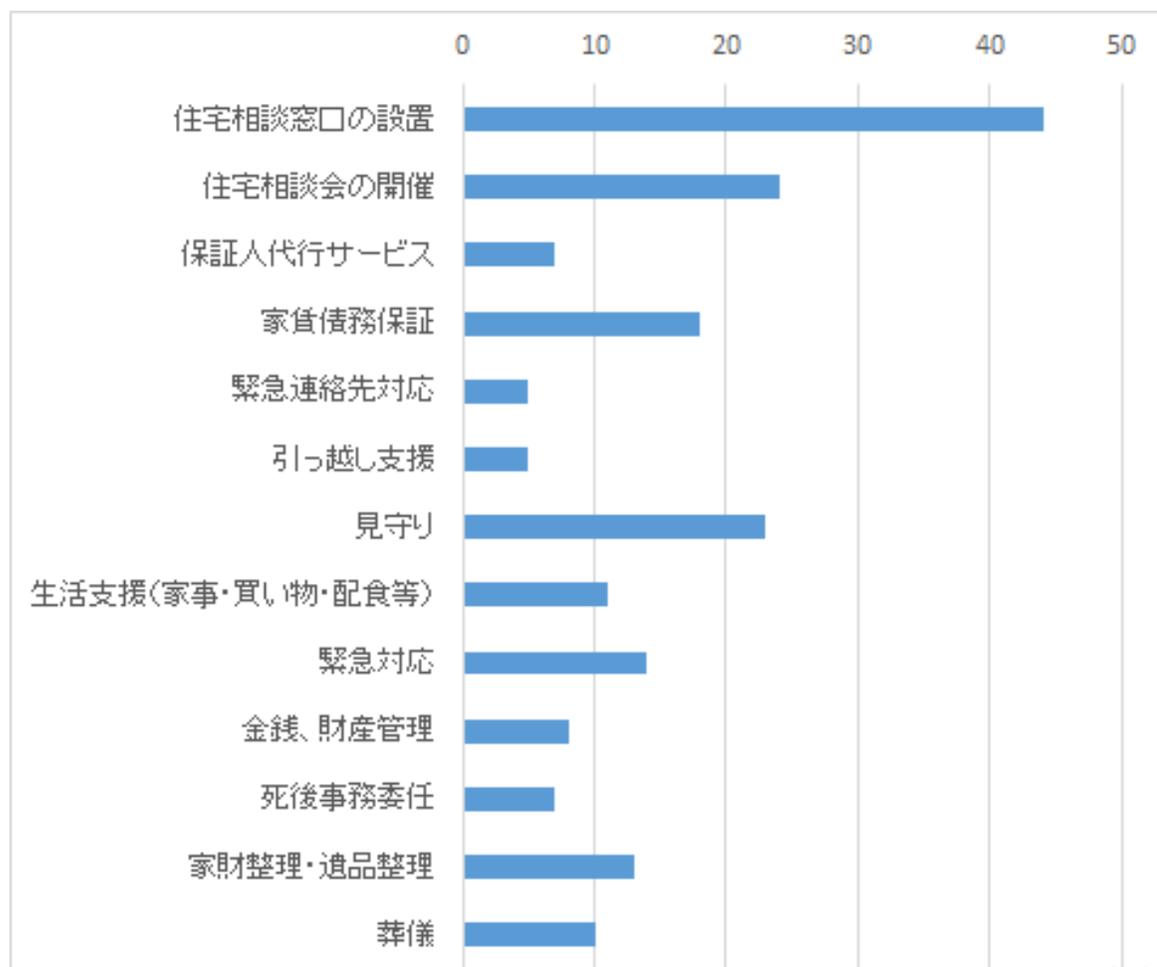
# 居住支援協議会の設置・取組状況

- 20の政令市のうち、居住支援協議会を設置しているのは7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市町村において、居住支援協議会の設置が必要。

## <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	—	
仙台市	—	
さいたま市	—	
千葉市	—	
川崎市	○	H28. 6
相模原市	—	
横浜市	—	
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	—	
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。

# 居住支援法人の指定

- 居住支援法人とは、住宅セーフティネット法に基づき、都道府県が、居住支援を行う担い手として、社会福祉法人等の法人（株式会社も可）を指定するもの。
- 都道府県に対し、福祉部局や市町村と連携し、居住支援活動を行っている社会福祉法人やNPO法人等を積極的に見つけ、指定を進めるよう働きかけ。

## ■ 居住支援法人の指定状況

- ・ 32都道府県142法人が指定（H30.9.18時点）

## ■ 居住支援法人の行う業務

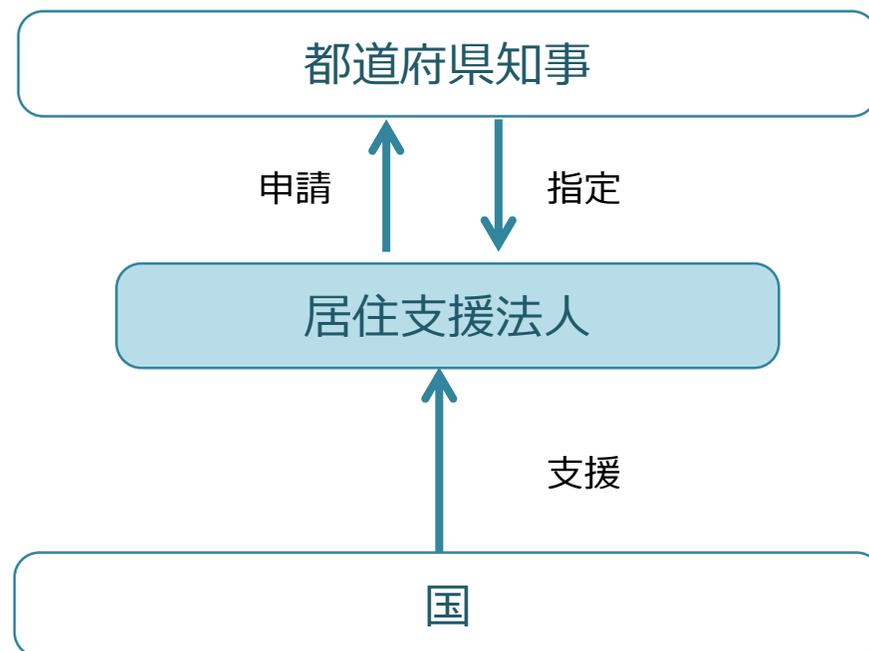
- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ ①～③に附帯する業務
  - ※ 居住支援法人は必ずしも①～④のすべての業務を行わなければならないものではない
  - ※ 一部の区域や、一部の属性の住宅確保要配慮者に限った支援を行うことが可能

## ■ 居住支援法人への支援措置

居住支援法人が行う居住支援活動に対して国が支援（定額補助、補助限度額1,000万円）

- ※平成30年度の募集期間 5月14日～6月22日  
（10月頃に二次募集を行う予定）

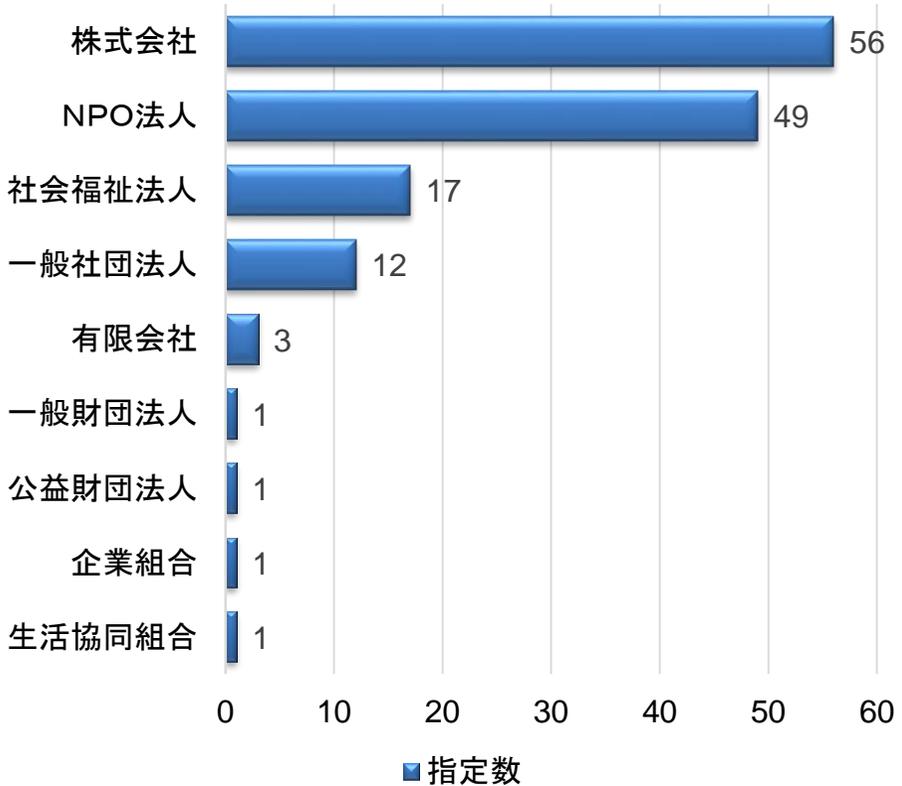
### 【制度スキーム】



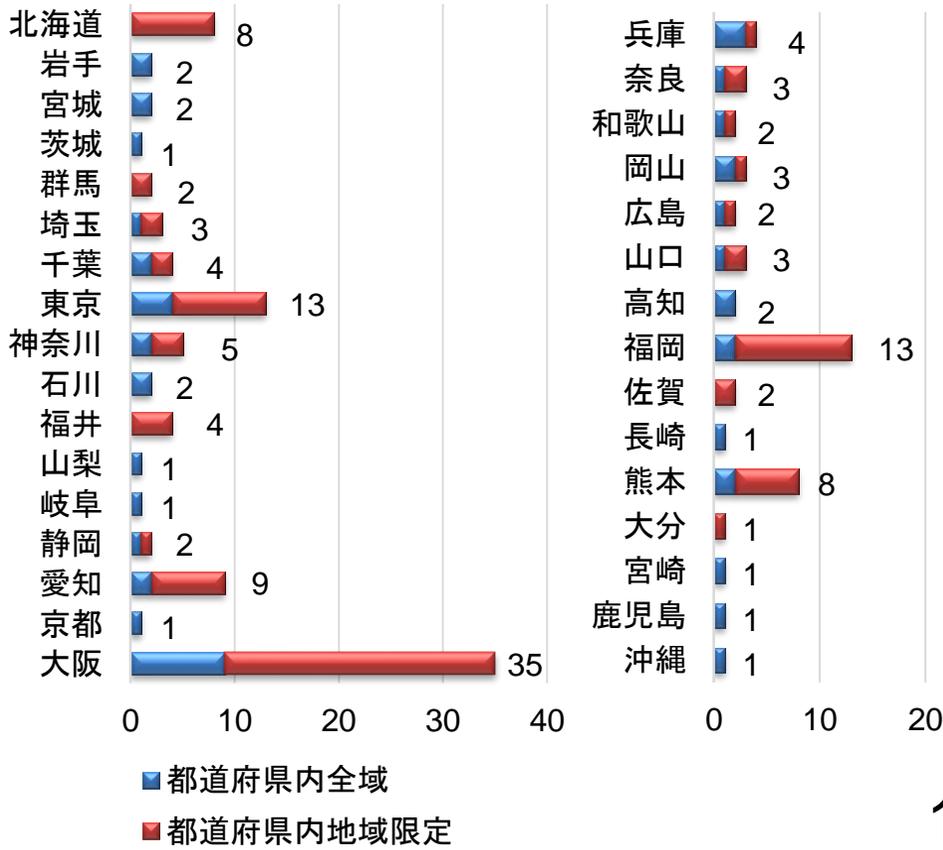
# 居住支援法人制度の指定状況

- 32都道府県 142法人が指定（H30.9.18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75%）
- 都道府県別では、大阪府が35法人と最多指定。1法人のみの指定は9府県

## ■ 法人属性別



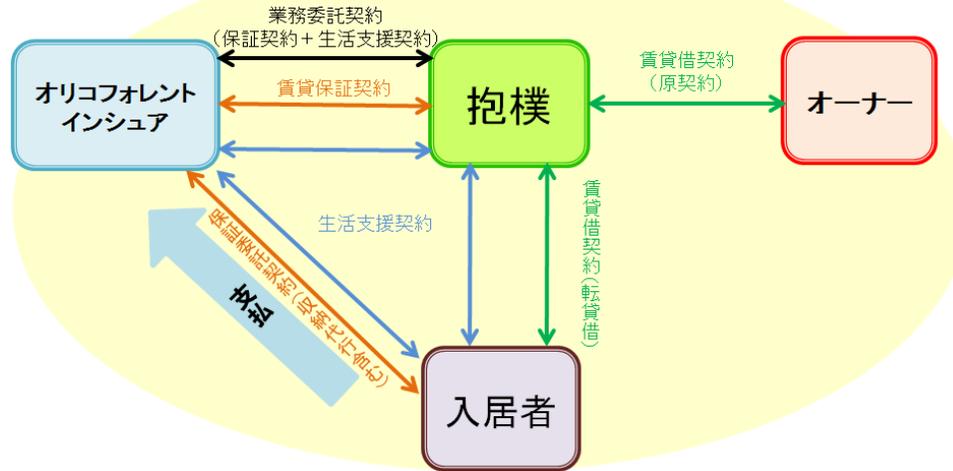
## ■ 都道府県別



# 居住支援法人の活動事例

## NPO法人 抱樸(北九州)

- ・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
  - －保証人紹介
  - －生活支援付き家賃債務保証
  - －入居転居に係る情報提供、相談その他の援助
  - －生活安定のための各種相談・支援
  - －持ち物件(サブリース)の紹介 等

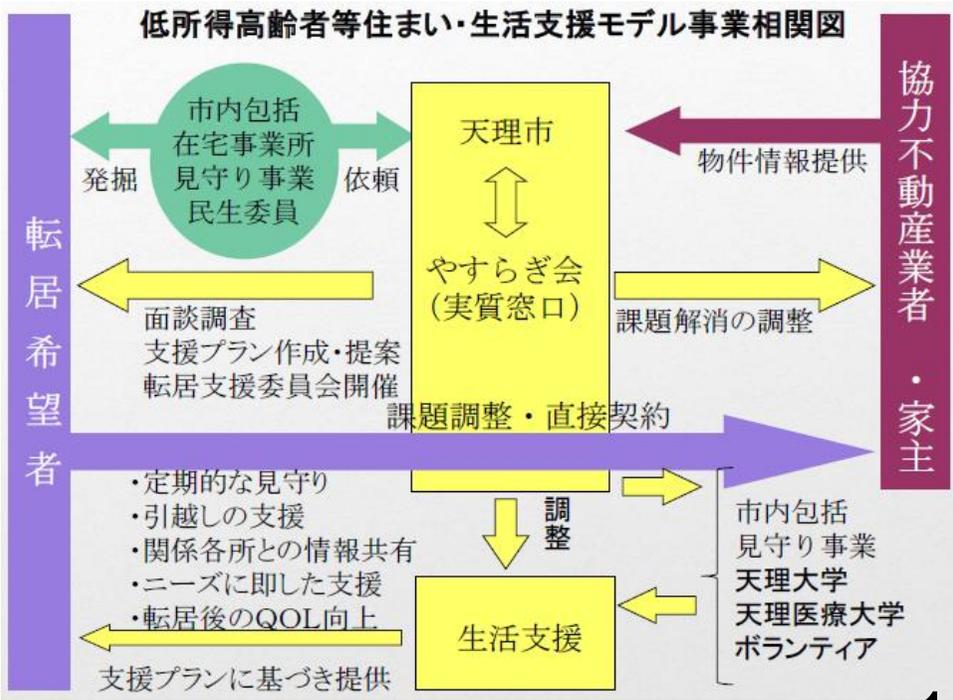


## NPO法人 おかやま入居支援センター(岡山)

- ・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により、住宅の提供や個別状況に応じた入居後のサポート

## ○社会福祉法人やすらぎ会(奈良)

- ・高齢者などの転居に関する総合的な支援を実施
  - －転居に関する総合相談支援
  - －支援プランニング
  - －物件情報提供
  - －内覧、契約同行
  - －定期的な見守り相談 等



## 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）
  - ・ 附帯業務（新たな住宅セーフティネット制度の周知・普及や住宅の登録促進への協力に係る取組）

- (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

平成30年度の募集期間：  
 1次募集：6/22（※切済）  
 2次募集：10月頃（予定）

- (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

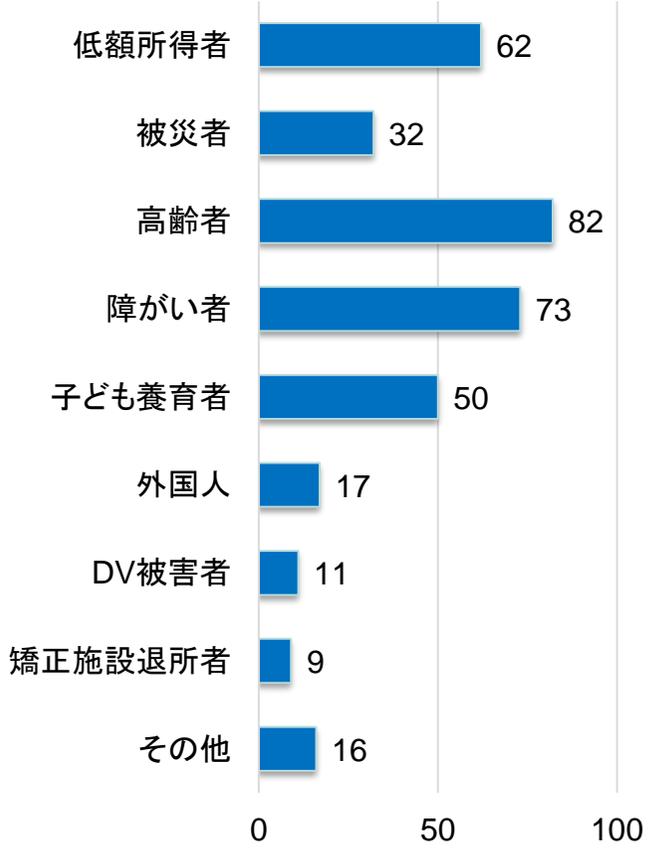
活動内容		補助上限額
①入居相談	不動産店への同行又はコーディネート等	300万円
②居住支援サービス	対面等による定期的な見守り及び家賃滞納時等における生活相談等	500万円
	家賃債務保証を併せて行う場合※ (住宅確保要配慮者を対象に自ら提供)	+ 100万円
	サブリースを併せて行う場合※ (入居対象者を住宅確保要配慮者に限定して実施)	+ 100万円

※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。

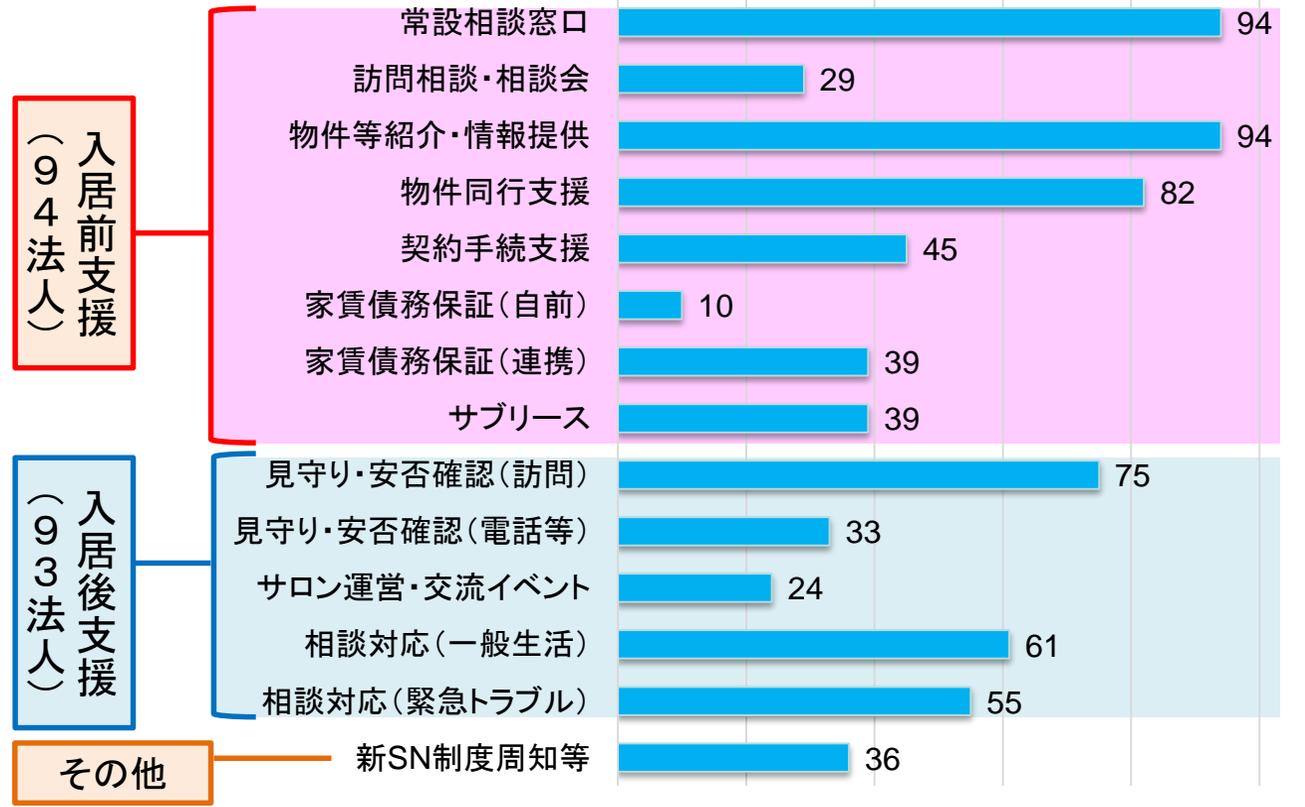
# 居住支援法人活動支援事業(一次公募)の応募状況等

- 一次公募では、94法人への補助金交付を決定。10月中旬から二次公募を開始
- 多くの支援法人では、高齢者、障がい者、低額所得者を事業対象者として活動
- 入居相談等の入居前支援は全94法人が実施。半数弱の法人が物件の契約手続きまで支援
- 見守り等の入居後支援は93法人が実施。半数以上の法人が入居後の相談対応も実施

## ■ 事業対象者



## ■ 事業内容



# 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

# 登録家賃債務保証業者一覧（平成30年8月末時点）

No.	登録業者名
1	株式会社オリコフォレントインシュア
2	日商ギャランティー株式会社
3	株式会社近畿保証サービス
4	一般社団法人高齢者住宅財団
6	ハウスリーブ株式会社
7	フォーシーズ株式会社
8	日本セーフティー株式会社
9	株式会社賃貸保証サービス
10	株式会社コマージュ福岡
11	あんしん保証株式会社
12	プラザ賃貸管理保証株式会社
13	株式会社レキオス
14	株式会社南大阪保証サービス
15	株式会社エポスカード
16	全保連株式会社
17	ALEMO株式会社
18	エルズサポート株式会社
19	株式会社エフアール信用保証

No.	登録業者名
20	ジェイリース株式会社
21	株式会社CASA
22	株式会社ジョイフルサポート
23	リビングネットワークサービス株式会社
24	ウィズライフ賃貸保証株式会社
25	株式会社P-Rent
26	株式会社いえらぶパートナーズ
27	株式会社ダ・カーポ
28	株式会社バーチャルペイメント
29	賃住保証サービス株式会社
30	アーク株式会社
31	アークシステムテクノロジーズ
32	株式会社アルファー
33	NPO法人抱樸
34	アイ・シンクレント株式会社
35	株式会社テンポアップ
36	株式会社スマイルサポート
37	株式会社エントランス

No.	登録業者名
38	旭化成賃貸サポート株式会社
39	株式会社イントラスト
40	株式会社にじいろライフ
41	日本賃貸保証株式会社
42	株式会社ルームバンクインシュア
43	ニッポンインシュア株式会社
44	興和アシスト株式会社
45	株式会社Sumicaチェック
46	株式会社レグシス
47	日本賃貸住宅保証機構株式会社
48	株式会社ギャランティー・アンド・ファクタリング
49	レスト・ソリューション株式会社
50	プレミアライフ株式会社
51	株式会社クレデンス
52	アールエムトラスト株式会社
53	株式会社えるく
54	株式会社フェアー信用保証
55	株式会社アドヴェント

# 終身建物賃貸借事業の概要と活用の促進

- 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1万戸**(平成28年度末時点)
- 終身建物賃貸借は、賃借権が相続人に相続されず、身寄りのない高齢者が亡くなった際の残置物の円滑な処理や空き住戸の抑制等に資すると考えられることから、**セーフティネット住宅での活用が可能となるよう認可基準等の緩和**。

## 終身建物賃貸借事業のメリット

- 賃借権が相続人に相続されないため、単身高齢者等を受け入れる際に、賃貸人にとって以下のようなメリットがある。
  - ①無用な借家契約の長期化を避けることができる
  - ②残置物の処理等を円滑に行うことができる
  - ③相続人への明渡し請求に伴う立退料を請求されるおそれがない 等

## 終身建物賃貸借事業の課題

- 本事業を広く活用するためには、以下の課題。
  - ①必要な申請書類が多く手続きが煩雑であること
  - ②サ高住と同等のバリアフリー基準が求められておりハードルが高い
  - ③そもそも制度が知られていない 等



**終身建物賃貸借の活用を促進し、セーフティネット住宅での活用が可能となるよう、認可基準等の緩和を実施**

## 終身建物賃貸借事業の概要

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、借家人が活着ている限り存続し、死亡した時に終了する(相続性を排除)賃貸借契約により事業を行うことができる制度。

- (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

# 終身建物賃貸借の面積・バリアフリー基準の緩和について

9月10日公布・施行

- ① セーフティネット住宅における終身建物賃貸借の活用が促進されるよう、SN住宅と同様に9㎡シェアハウス型についても可能とする。
- ② 既存住宅の場合は、既にバリアフリー基準の緩和がされているが、更に緩和し手すりの設置のみで足りることとする。
- ③ 高齢者居住安定確保計画による強化又は緩和可能な対象は床面積だけであったが、設備・バリアフリー基準も強化又は緩和可能とする。

## 改正前

## 改正後

**床面積**

- ① 25㎡以上であること
- ② 共同利用の場合は18㎡以上
- ③ ただし、高齢者居住安定確保計画で定める場合にあってはその規模とすることができる。

- ① 25㎡以上であること
- ② 同等以上の居住環境が確保される場合は18㎡以上
- ③ **ただし、居間、食堂、台所その他の住宅の部分を高齢者が共同して利用する場合にあっては、国土交通大臣が定める基準※(9㎡シェアハウス)**

**新築の場合のバリアフリー基準**

- ① 床は段差のない構造のものであること。
- ② 廊下の幅は78cm以上であること。
- ③ 居室出入口幅は75cm以上、浴室出入口幅は60cm以上。
- ④ 浴室の短辺は130cm以上、面積は2㎡以上。
- ⑤ 住戸内の階段の各部の寸法は、次の各式  
 $T \geq 19.5 \quad R/T \leq 22/21 \quad 55 \leq T + 2R \leq 65$
- ⑥ 共用階段の各部の寸法は、次の各式  
 $T \geq 24 \quad 55 \leq T + 2R \leq 65$
- ⑦ 便所、浴室及び住戸内階段には、手すりを設けること。
- ⑧ 階数三以上である共同住宅はエレベーターを設置。
- ⑨ その他国土交通大臣の定める基準に適合すること。

※・住宅全体の面積は、15㎡×入居者の定員+10㎡以上。  
 ・専用居室の入居者は1人。  
 ・専用居室の面積は、9㎡以上(造り付けの収納の面積を含む。)  
 ・共用部分に、居間・食堂・台所、便所、洗面設備、浴室又はシャワー室、洗濯室又は洗濯場を設ける。  
 ・便所、洗面設備、浴室又はシャワー室を、居住人数概ね5人につき1箇所の割合で設ける。

変更なし

**既存の場合のバリアフリー基準**

- ① 床は段差のない構造のものであること。
- ② 住戸内の階段の各部の寸法は、次の各式  
 $T \geq 19.5 \quad R/T \leq 22/21 \quad 55 \leq T + 2R \leq 65$
- ③ 共用階段の各部の寸法は、次の各式。  
 $T \geq 24 \quad 55 \leq T + 2R \leq 65$
- ④ **便所、浴室及び住戸内の階段には、手すりを設けること。**
- ⑤ **その他国土交通大臣の定める基準に適合すること。**

- ① **便所、浴室及び住戸内の階段には、手すりを設けること。**
- ② **その他国土交通大臣の定める基準に適合すること。**

床面積、設備基準及びバリアフリー基準の強化又は緩和可能  
 高齢者居住安定確保計画により、

## 平成 29 年度 居住支援全国サミット

### ～新たな住宅セーフティネット制度とこれからの居住支援～

高齢者、子育て世帯、障害者等の住宅確保要配慮者に対する居住支援の強化を図る目的から、国における住宅や福祉に関する施策と各地の居住支援団体で行っている先進的な取り組みに関する情報提供の場として、昨年度に引き続き、国土交通省・厚生労働省主催で居住支援全国サミットを下記のとおり開催いたします。

《構成》(予定) ※各構成の時間については前後する場合がございます。

#### 13:40～14:20 基調講演「ストックを活用した多様な居住支援」

三浦 研 京都大学大学院教授

#### 14:20～14:40 居住支援に関する制度の情報提供

国土交通省 住宅局安心居住推進課

厚生労働省 社会援護局自立支援室、老健局高齢者支援課

#### 14:50～16:40 先進事例の紹介・パネルディスカッション

コーディネーター 高橋 紘士 一般財団法人高齢者住宅財団特別顧問

コメンテーター 三浦 研 京都大学大学院教授

#### 事例紹介者/パネリスト

奥田 知志 NPO 法人抱模理事長	福岡県北九州市を中心に単身高齢者や低所得者等、住宅確保困難状態の方に対して、不動産オーナー、家賃債務保証会社、生活支援と地域互助活動を実施するNPOの三者連携による入居拒否しない民間賃貸住宅を開設
村岡 裕 社会福祉法人佛子園常務理事	石川県輪島市などにおいて空き家の活用等により、まちなかに「ごちゃまぜ」で多様な世帯が居住できる就業や居住環境を創出
西澤 希和子 株式会社あんど代表取締役	千葉県船橋市を中心に生活支援をパッケージ化した家賃債務保証を提供し、高齢者や障害者等の賃貸住宅への居住を支援

日時 平成 30 年 3 月 5 日 (月)

13:30～16:40 (開場 13時)

場所 JAカンファレンスホール

東京都千代田区平河町 2-7-9 J A 共済ビル

東京メトロ「永田町駅」4 番出口 徒歩 2 分

主催 国土交通省・厚生労働省



国のみならず自治体においても、福祉・住宅部局間での情報共有・連携強化を図るとともに、以下に記載している居住に係るハード・ソフトの両施策を一体的に実施するなどにより、居住に困難を抱える者へ必要な支援が届くよう取り組んでいく。

## ソフト面の支援例

### 【高齢者の安心な住まいの確保に資する事業】

空き家等の民間賃貸住宅や集合住宅等に入居する高齢者を対象に、安否確認、緊急時の対応等を行う生活援助員を派遣するなど、地域の実情に応じた、高齢者の安心な住まいを確保するための事業を行う。 ※地域支援事業の1メニュー

### 【自立生活援助】

障害者支援施設やグループホーム等から地域での一人暮らしに移行した障害者等に対し、支援員が定期的に居室を訪問して日常生活における課題を確認し、必要な助言や関係機関との連絡調整を行う。

※障害者総合支援法に基づくサービス(平成30年4月1日施行)

### 【生活困窮者地域居住支援事業】

地域に単身等で居住し、親族等の支援が見込めない「孤立した生活」を送る生活困窮者等に対し、住居の確保といった居住支援や訪問などによる見守り・生活支援、これらを通じた互助の関係づくりを行う。 ※30年度から予算事業として実施。31年度からは困窮法の一部生活支援事業として実施を目指す(法改正事項)

### 【社会的養護自立支援事業等】

里親等への委託や児童養護施設等への入所措置を受けていた者に対して、必要に応じて措置解除後も原則22歳の年度末までの間、引き続き里親家庭や施設等に居住するための支援などを提供するとともに、生活・就労相談や、賃貸住宅の賃借時等に身元保証を行う。

## ハード面の支援例

### 【新たな住宅セーフティネット制度】

高齢者、障害者、子育て世帯、低額所得者などの住宅確保要配慮者に対し、民間の空き家・空き室を活用した入居を拒まない賃貸住宅(住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅)の供給を促進する。併せて、専用住宅の改修費や家賃低廉化等への支援や、入居相談や見守りなどの生活支援を行う居住支援協議会や居住支援法人への活動支援等を行う。

# 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：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10月頃開催予定

#### ○近畿地方整備局、近畿厚生局

- ・第1回：平成29年9月1日
- ・第2回：平成29年11月20日
- ・第3回：平成30年3月9日

#### ○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



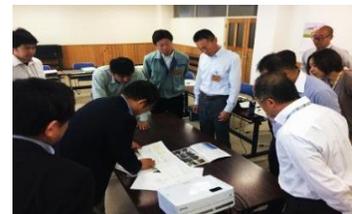
<情報交換会の様子>

## ■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)
- 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)

※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

# 高齢者住宅財団による居住支援法人に関する調査・研修について

○ 高齢者住宅財団において、居住支援にかかる知見と実践者・有識者ネットワークを活用し、居住支援活動の全国的な普及拡大に向けた取組を行う。（平成30年度）

## 居住支援法人の実態把握と研修

～持続可能なビジネスモデルの普及・定着を目指す～

### ■居住支援法人の現状分析

指定済、及び指定準備中の居住支援法人に対し、フェースシート調査を実施。地域性、及び業務内容や事業規模等による類型化により、現状と課題を整理。（9月～10月）

### ■都道府県による意見交換会の実施

地域ごとの居住支援法人のネットワーク化・登録住宅との連携を目指し、都道府県居住支援協議会と居住支援法人、登録住宅の関係について検討。（居住支援法人の指定数が多い都道府県が対象。10月予定）

### ■居住支援法人研修会の企画・実施

上記を踏まえ、大都市部を抱える地域と、地方部とに分けて、居住支援法人等を対象とした研修会を実施。（11月～12月）

#### <有識者ネットワーク>

- 岡田太造 兵庫県立大学大学院客員教授 奥田知志 NPO法人抱樸理事長
- 園田真理子 明治大学理工学部教授 豊田茂 (株)リクルート住まいカンパニー
- 牧嶋誠吾 大牟田市立病院地域医療連携室次長兼総務課参事
- 高橋紘士 高齢者住宅財団顧問 他

#### <実践者ネットワーク>

- 「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」実施自治体  
北海道本別町、秋田県横手市、岩手県栗石町、京都府京都市、静岡県天竜市、奈良県天理市、福岡県福岡市・大牟田市・うきは市、大分県豊後大野市 等
- 一般社団法人居住支援全国ネットワーク

## 地方局・都道府県と連携した居住支援の推進

～地方局・自治体等のニーズに応じた支援を展開～

### ■地方ブロック単位の取組支援

次のような地方整備局と地方厚生局の共同企画への協力・講師派遣

- 九州・沖縄ブロックでは、両省地方局の共同企画として、両分野連携の具体的な地域政策を促すべく、希望自治体への継続的かつマンツーマンの政策立案支援を実施(本年8月～)
- スタートアップセミナーを開催（8月30日：右写真）



### ■都道府県の取組支援

都道府県居住支援協議会が主催するセミナーの企画支援や講師派遣、市区町村相談会等での個別アドバイス等

- 東京都居住支援協議会セミナーでの講演（8月23日）  
～住宅・福祉の連携、居住支援の推進に向けた支援活動について
- 奈良県居住支援協議会での市町村個別相談会（10月5日予定）



### ■市区町村に対する個別支援

居住支援協議会の立ち上げに向けて、課題を抱える市区町村に対し、地方整備局や都道府県と連携しながら個別支援

- 福祉部局との連携に悩む市の住宅担当課に、有識者・地方局とともにアドバイスを実施
- 連携促進のためのワークショップの開催支援