

住宅セーフティネット制度の現状について

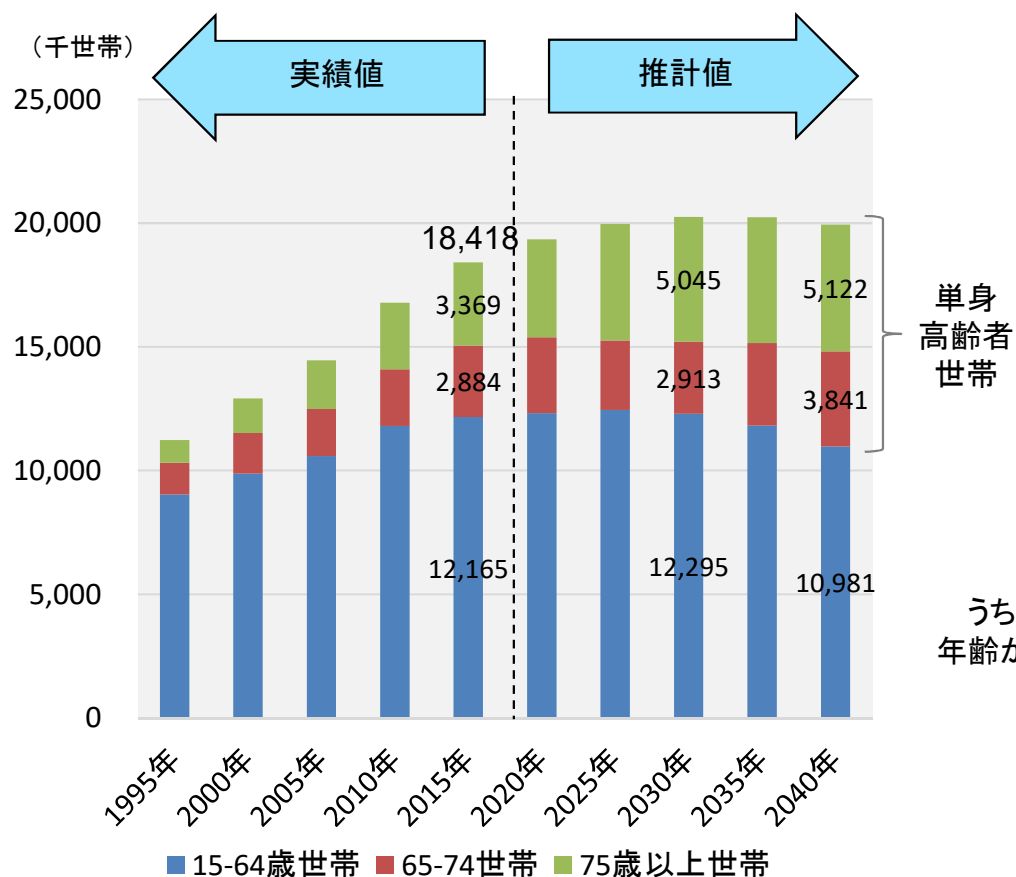
国土交通省 住宅局

令和5年7月

世帯の動向について(単身高齢者世帯の推移、収入)

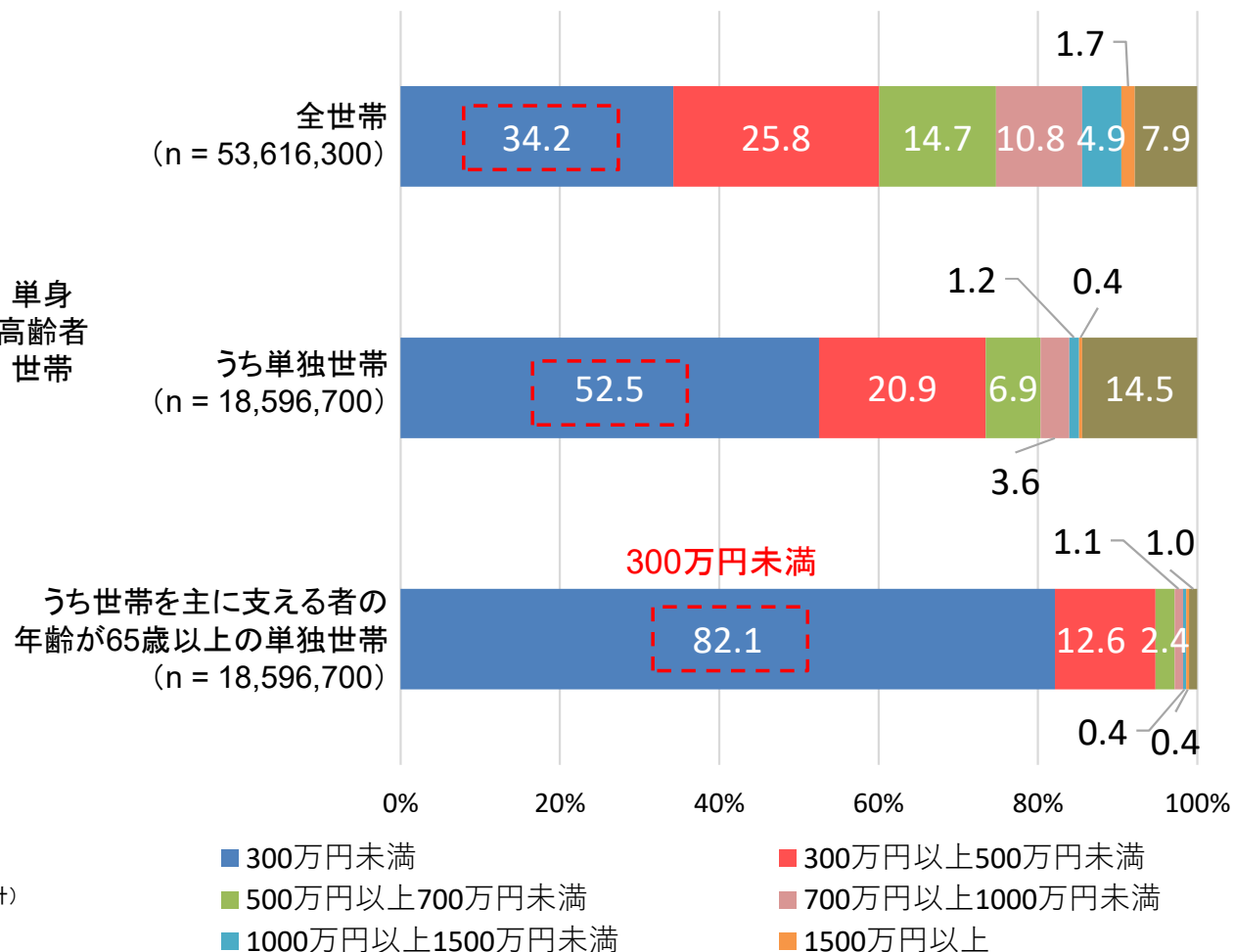
- 現在、単身世帯は総世帯数の1/3(約1,800万世帯)を占め、世帯類型で最も多い類型となっており、今後も増加する見通し。2030年には、単身高齢者世帯は約800万世帯に迫る見通し。
- 単独世帯は、全世帯と比較して収入が低い世帯が多い。特に、高齢者の単独世帯については、年間の収入が300万円未満の世帯が8割以上を占める。

【年齢別単身世帯数の推移】



出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成30年推計）
総務省「国勢調査」をもとに、国土交通省作成

【世帯の年間収入階級】

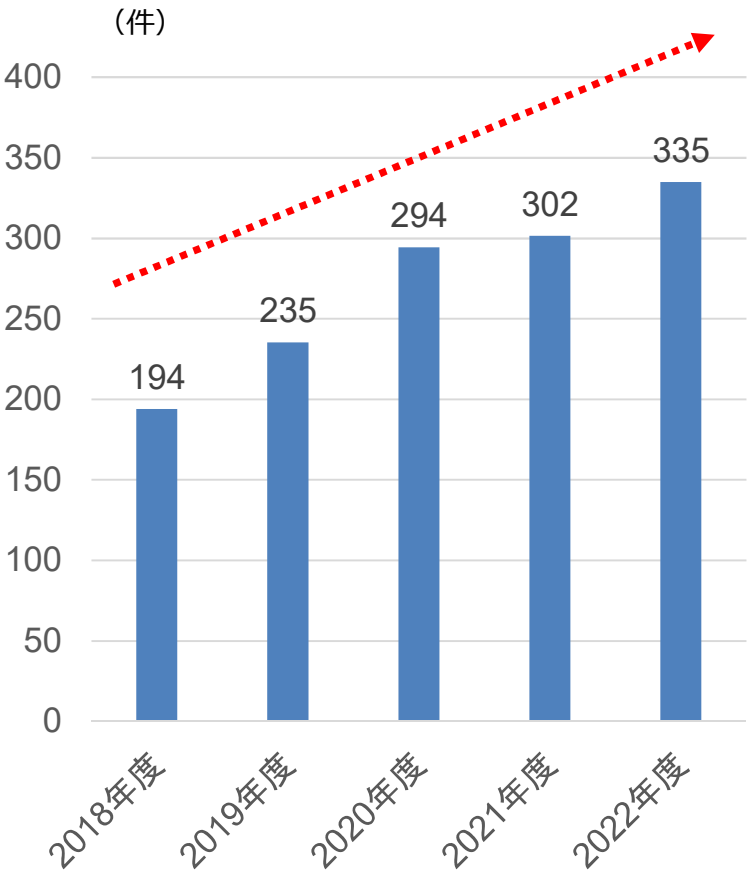


出典：国土交通省「平成30年度住宅・土地統計調査」

住まいに関する相談状況、入居相談の理由

- 居住支援法人に寄せられる住まいに関する相談件数は、近年増加傾向。
- 入居相談の理由は、病院や施設からの退院退所、同居の解消、家賃負担や近隣トラブル、失業や収入減、現住居の取り壊しなど多岐にわたる。

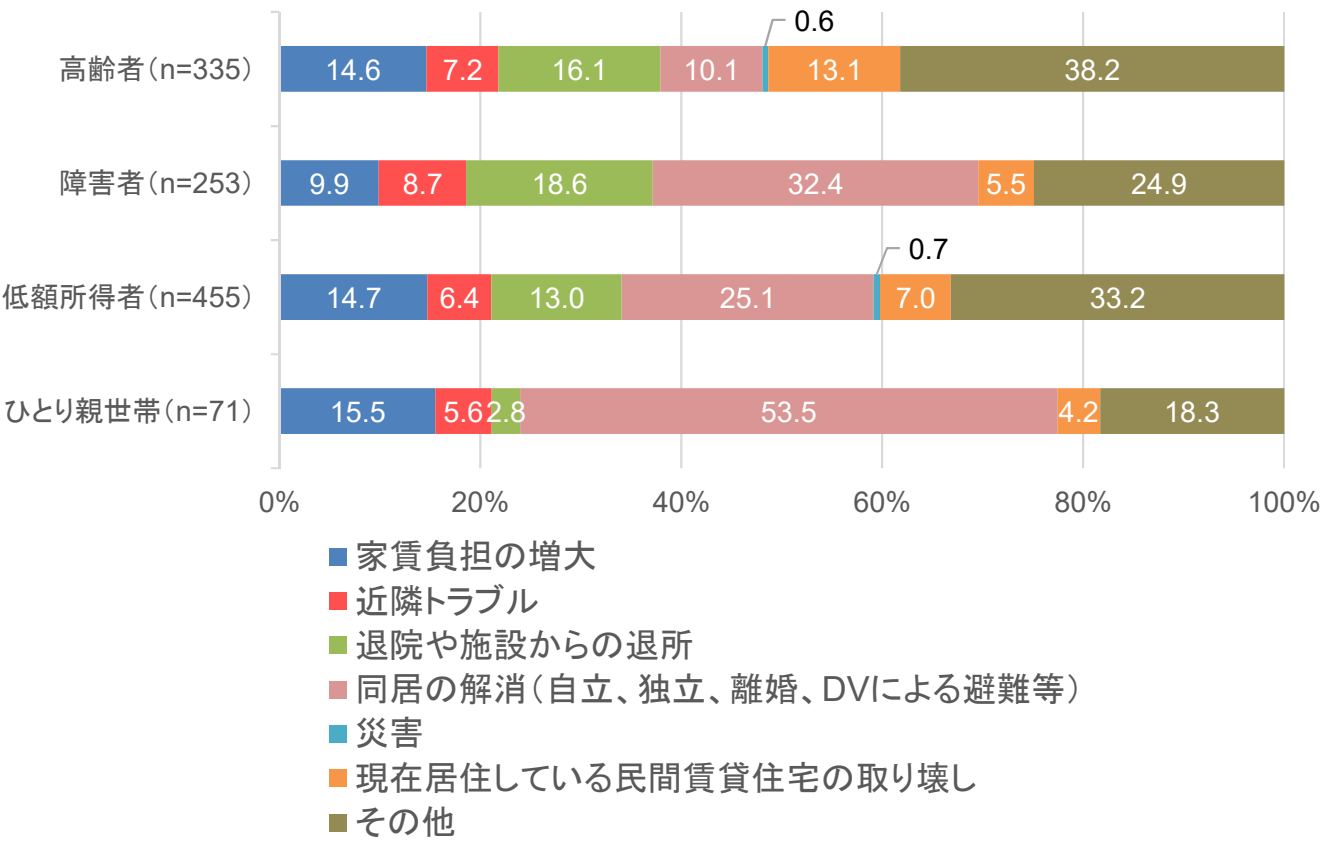
住まいに関する年間相談件数
(居住支援法人1団体あたり)



(回答数：82団体 (5か年継続して相談を行った団体))

出典：令和5年度国土交通省実施調査

属性別の入居相談（転居が必要な）の理由
(居住支援法人に寄せられた入居相談)



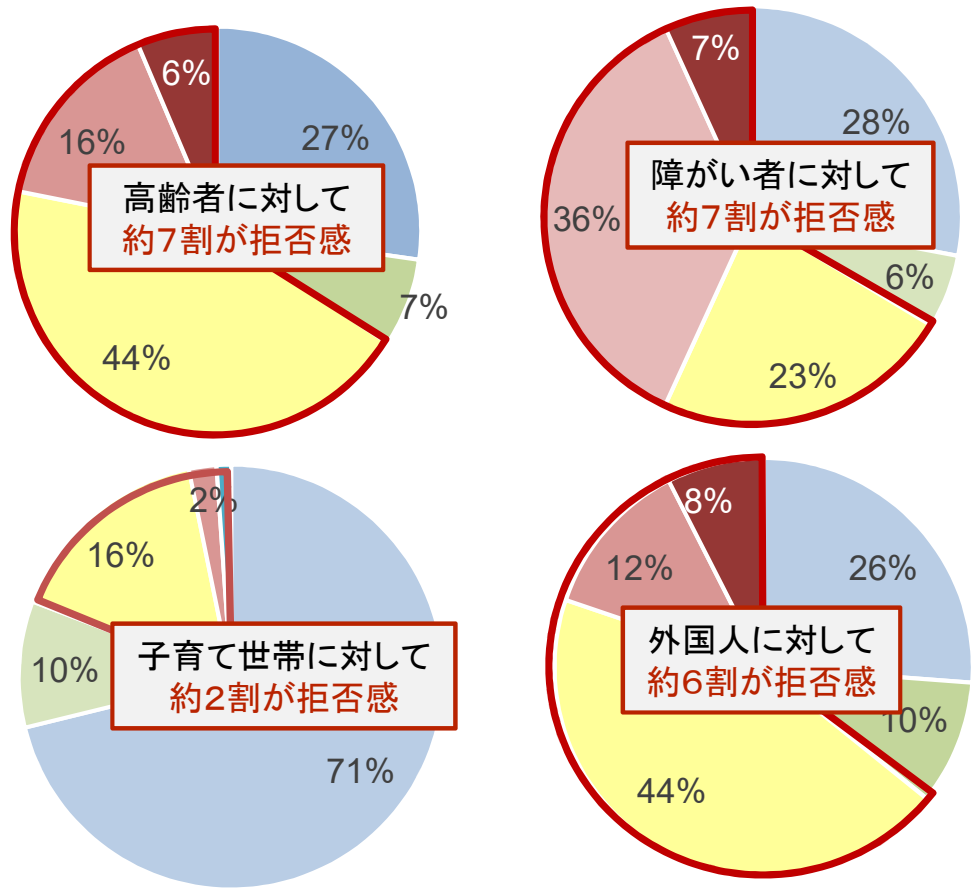
n:相談者数(重複あり)
※対象365団体が任意の相談者5名について回答
※低額所得者:生活保護受給者・生活自立相談事業対象者を含む

出典：令和4年度国土交通省実施調査

住宅確保要配慮者に対する大家等の意識及び入居制限の理由

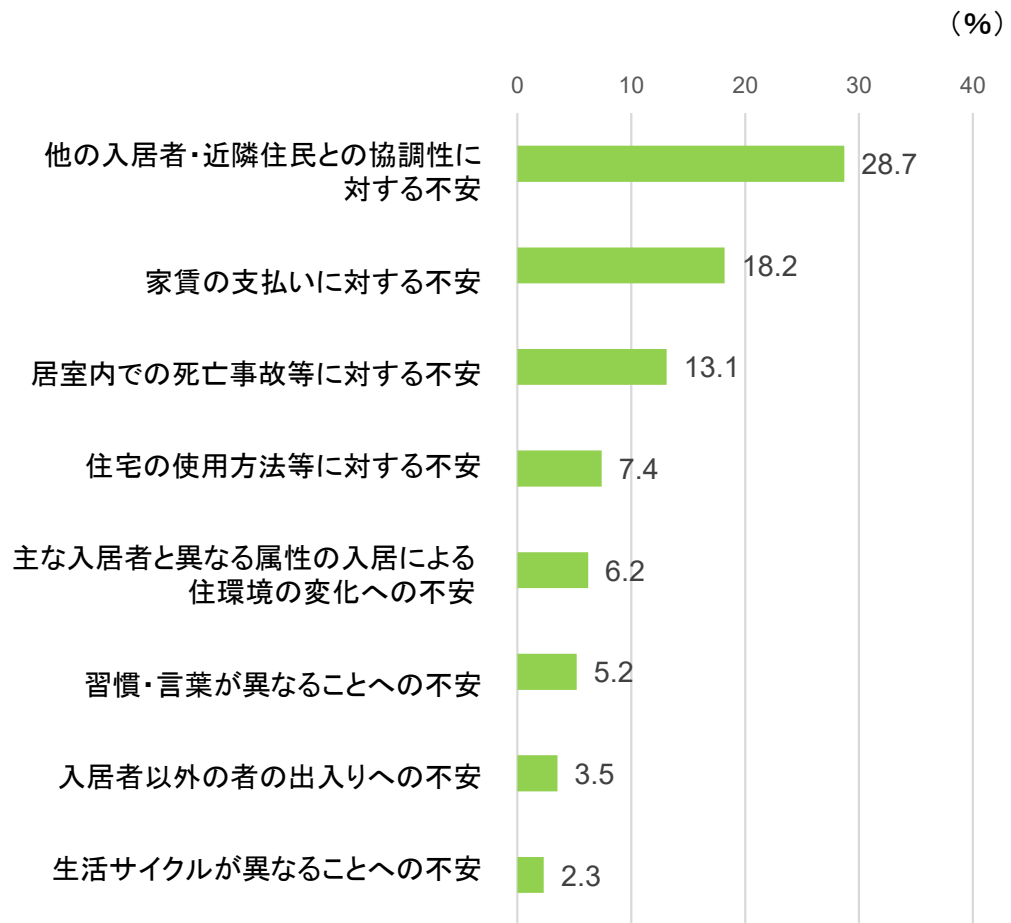
- 住宅確保要配慮者の入居に対し、賃貸人(大家等)の一定割合は拒否感を有している。
- 入居制限の理由として、他の入居者・近隣住民との協調性に対する不安、家賃の支払いに対する不安、居室内での死亡事故等に対する不安などが主な理由となっている。

【住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人(大家等)の意識】



■ 従前*と変わらず拒否感はない
■ 拒否感はあるものの従前*より弱くなっている
■ 従前は拒否感があったが現在は拒否感がない
■ 従前*と変わらず拒否感が強い
■ 従前*より拒否感が強くなっている
* 5年前との比較

【賃貸人(大家等)の入居制限の理由】



出典：令和3年度国土交通省調査
※（公財）日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員を対象にアンケート調査を実施（回答者数：187団体）

出典：令和3年度国土交通省調査
※（公財）日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員のうち、入居制限を行っている団体を対象に入居制限の理由を複数回答

<全国の不動産関係団体等会員事業者に対するアンケート調査結果>

(回答数1,988件)

世帯属性	必要な居住支援策（複数回答）						
	入居を拒まない物件の情報発信	家賃債務保証の情報提供	契約手続きのサポート	見守りや生活支援	入居トラブルの相談対応	金銭・財産管理	死亡時の残存家財処理
高齢単身世帯		◎ (49%)		● (61%)			● (61%)
高齢者のみの世帯	○ (32%)	◎ (48%)		● (58%)			● (50%)
障がい者のいる世帯	◎ (42%)	○ (32%)		● (60%)	◎ (48%)		
低額所得世帯	○ (37%)	● (61%)		○ (31%)	○ (38%)	○ (37%)	
ひとり親世帯	○ (37%)	● (52%)		◎ (42%)	○ (35%)		
子育て世帯	○ (38%)	◎ (43%)		○ (33%)	◎ (47%)		
外国人世帯	◎ (43%)	◎ (45%)	◎ (44%)		● (76%)		

住宅セーフティネット制度(現行)

公布：平成29年4月26日 施行：平成29年10月25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（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律

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

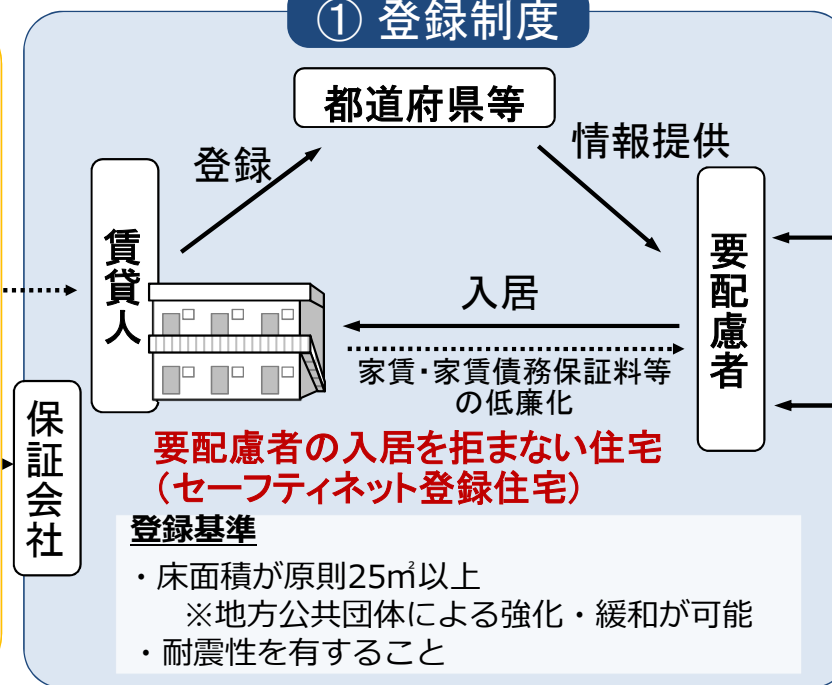
【住宅セーフティネット制度のイメージ】

② 経済的支援

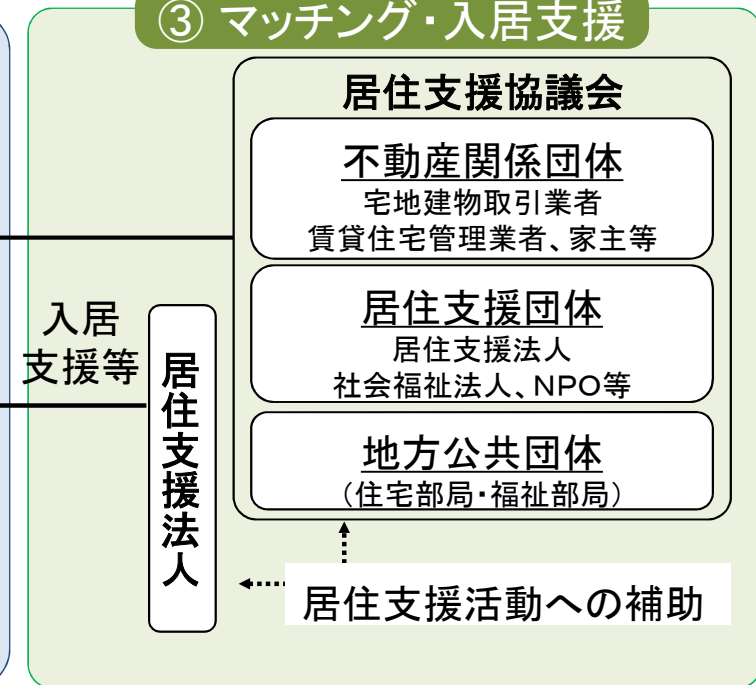
国と地方公共団体等による支援

- ・改修費補助
(国の直接補助あり)
- ・改修費融資
(住宅金融支援機構)
- ・家賃低廉化補助
- ・家賃債務保証料等補助
- ・住替え補助
- ・家賃債務保証保険
(住宅金融支援機構)

① 登録制度



③ マッチング・入居支援



補助制度がある自治体数
・改修費補助：35
・家賃低廉化補助：40
・家賃債務保証料等補助：29
(R4年7月時点)

・登録戸数：848,846戸
うち専用住宅（要配慮者専用の住宅）：5,284戸
・賃貸住宅供給促進計画の策定：46都道府県19市町
※うち21都府県10市で、面積基準を緩和
(R5年3月末時点)

・居住支援法人の指定：668者
・居住支援協議会の設立：129協議会
(47都道府県87市区町)
(R5年3月末時点)

予算による住宅セーフティネット制度の推進

地方公共団体と国が協調して
セーフティネット住宅を供給する賃貸人等に対する支援を実施

国において
居住支援活動に対する支援を
実施

○ **改修費補助** <賃貸人へ補助>

- ・ **補助対象工事：**
 - ① シェアハウス化
 - ② バリアフリー化
 - ③ 防火・消火対策
 - ④ 子育て世帯対応
 - ⑤ 耐震化
 - ⑥ 省エネ改修
 - ⑦ 交流スペース設置 等
- ・ **補助率：**
 - ・ 国の直接補助の場合は1/3
 - ・ 地方公共団体を通じた間接補助の場合は国1/3 + 地方1/3
- ・ **補助限度額：**
100万円/戸（国・地方） 等
- ・ **管理要件：**
原則専用住宅として10年以上管理すること。

○ **家賃低廉化補助** <賃貸人へ補助>

- ・ **対象世帯：**原則月収15.8万円以下の世帯
- ・ **補助率：**国1/2、地方1/2
- ・ **国費総額：**240万円/戸 等
- ・ **補助限度額：**4万円/月（国・地方計） 等
- ・ **補助対象：**専用住宅
- ・ **補助期間：**原則10年以内

○ **家賃債務保証料等低廉化補助** <保証会社等へ補助>

- ・ **対象世帯：**原則月収15.8万円以下の世帯
- ・ **対象費用：**家賃債務保証料、孤独死・残置物保険料、緊急連絡先引受けに係る費用
- ・ **補助率：**国1/2、地方1/2
- ・ **補助限度額：**6万円（国・地方）
- ・ **補助対象：**登録住宅

○ **セーフティネット登録住宅への住替え補助** <居住支援法人等へ補助>

- ・ **対象世帯：**月収15.8万円以下の世帯 等
- ・ **補助率：**国1/2、地方1/2
- ・ **補助限度額：**10万円（国・地方）
- ・ **補助対象：**登録住宅

○ **居住支援活動等補助**

- ・ **対象：**
居住支援協議会、居住支援法人、地方公共団体
- ・ **補助対象費用：**
 - ① 制度の周知、登録促進
 - ② 入居の相談、マッチング
 - ③ 入居中の見守り、緊急対応
 - ④ 死亡・退去時の家財整理
 - ⑤ 総合相談窓口(地方公共団体) 等
- ・ **補助限度額：**1,000万円
ただし、以下を行う場合、1,200万円
 - ① 外国人の支援
 - ② 孤独・孤立対策
 - ③ サブリース方式
 - ④ アウトリーチ型による入居支援
 - ⑤ 入居後支援を実施する団体との連携
 - ⑥ 家賃債務保証契約等における緊急連絡先の引受け

セーフティネット登録住宅の現状

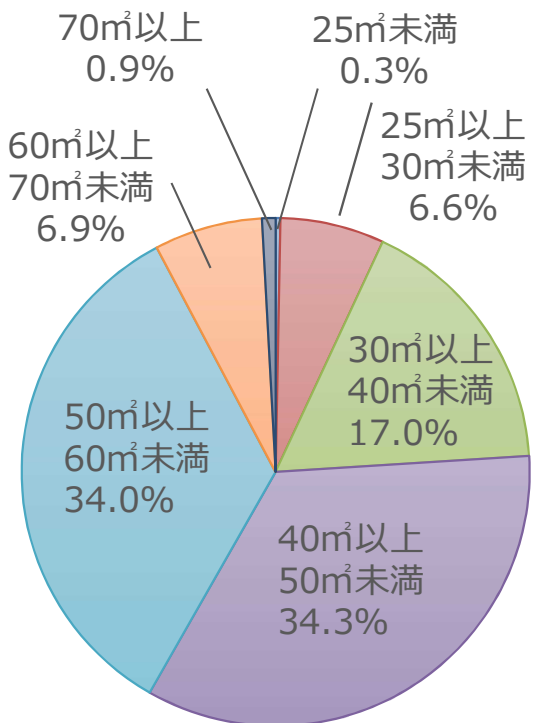
○ セーフティネット登録住宅(共同居住型を除く)の住戸の床面積は、30㎡未満※¹の住宅が7%。
登録住宅の家賃は、5万円未満※²の住宅が全国では19%、東京都では1%。

※¹ 年収300万円未満の単身世帯の約6割が入居する民営借家の床面積の規模(H25住宅・土地統計調査特別集計)
※² 居住支援法人の支援により要配慮者が入居した物件の約8割が占める家賃帯(令和4年度国土交通省調査)

現在の登録住宅のみでは、今後増加が見込まれる単身世帯の需要に対応できないおそれがある。

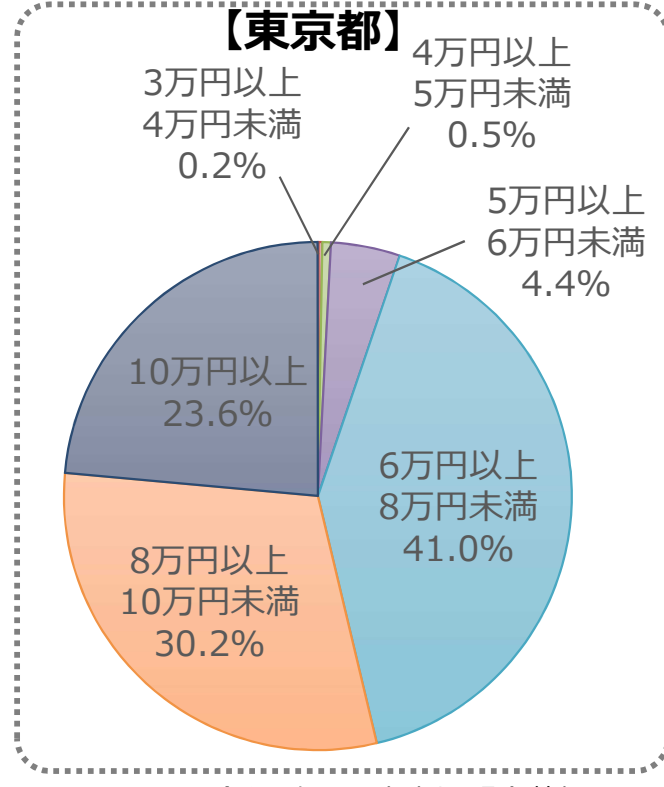
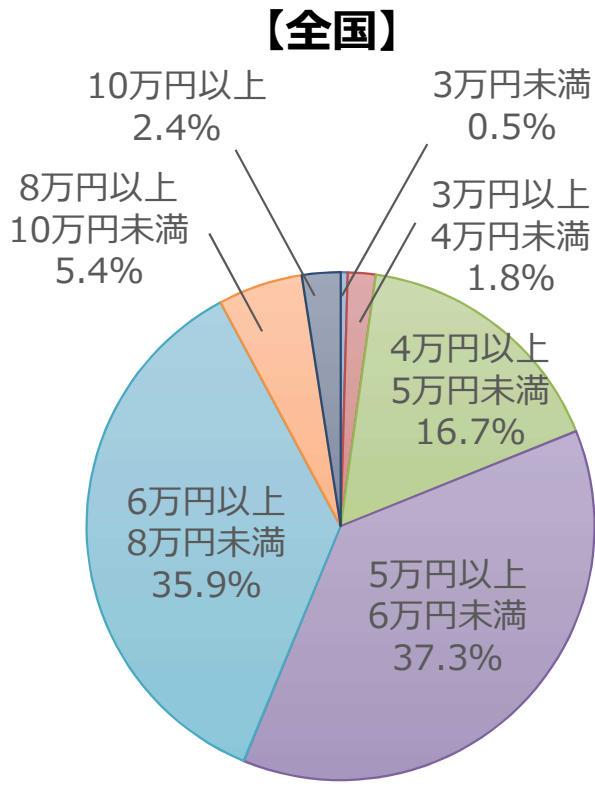
- その他、
- ・登録住宅の建て方は、ほとんどが共同住宅であり、戸建て住宅は0.1%※³。
 - ・登録住宅の空室率は2.3% ※³。
- ※³ 住宅セーフティネット情報提供システム(令和4年12月末時点)

住戸の床面積の状況



※令和4年12月末時点の登録情報による
※共同居住型を除いて集計
出典：令和4年度国土交通省調査

家賃の状況



※令和4年12月末時点の登録情報による
出典：令和4年度国土交通省調査

居住支援法人・居住支援協議会について

居住支援法人の概要

住宅確保要配慮者の居住支援に係る担い手として、都道府県が指定

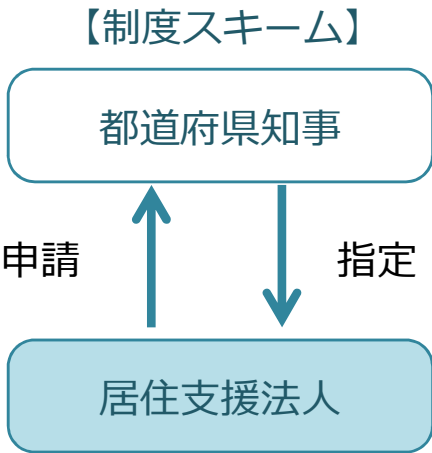
<居住支援法人の行う業務>

- 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

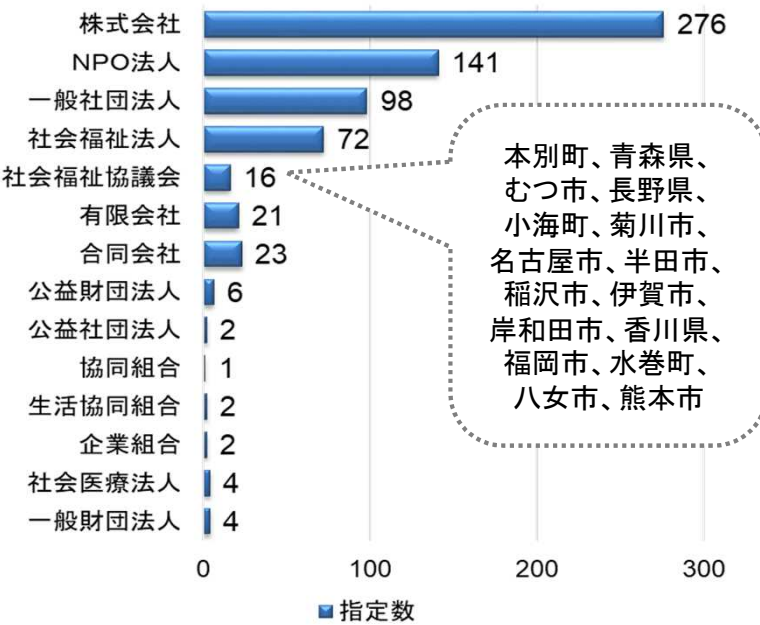
<居住支援法人に指定される法人>

- ・NPO法人、一般社団法人、一般財団法人
- ・社会福祉法人
- ・居住支援を目的とする会社

指定状況：668法人（R5.3末時点）



■ 法人属性別



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

<居住支援協議会による主な活動内容>

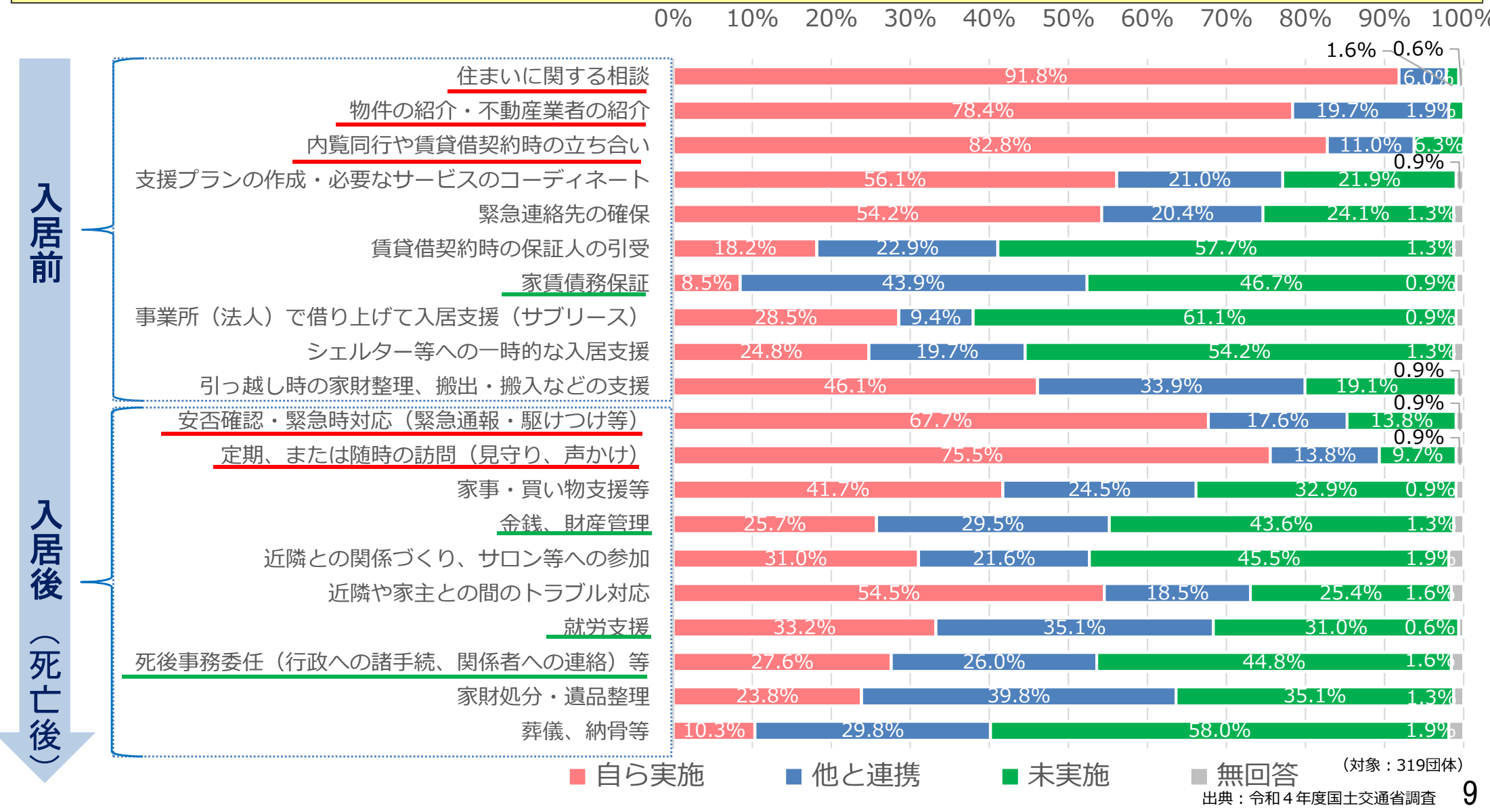
- ・会議での協議、情報交換
- ・不動産・福祉団体への働きかけ、ネットワーク形成
- ・住宅相談事業、物件の紹介
- ・家賃債務保証、安否確認サービス等の紹介 等

設立状況：129協議会（全都道府県、87市区町）（R5.3末時点）



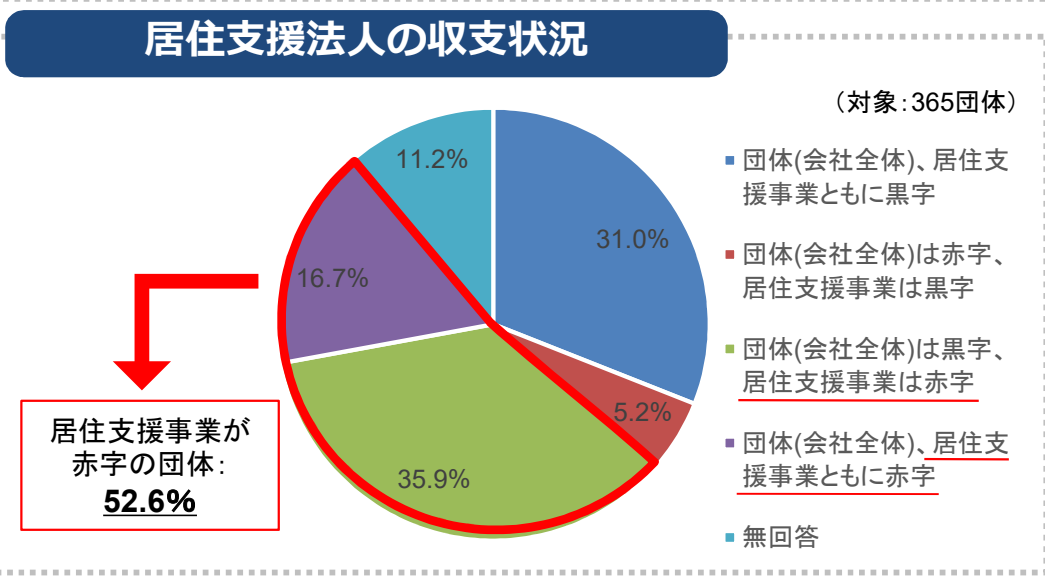
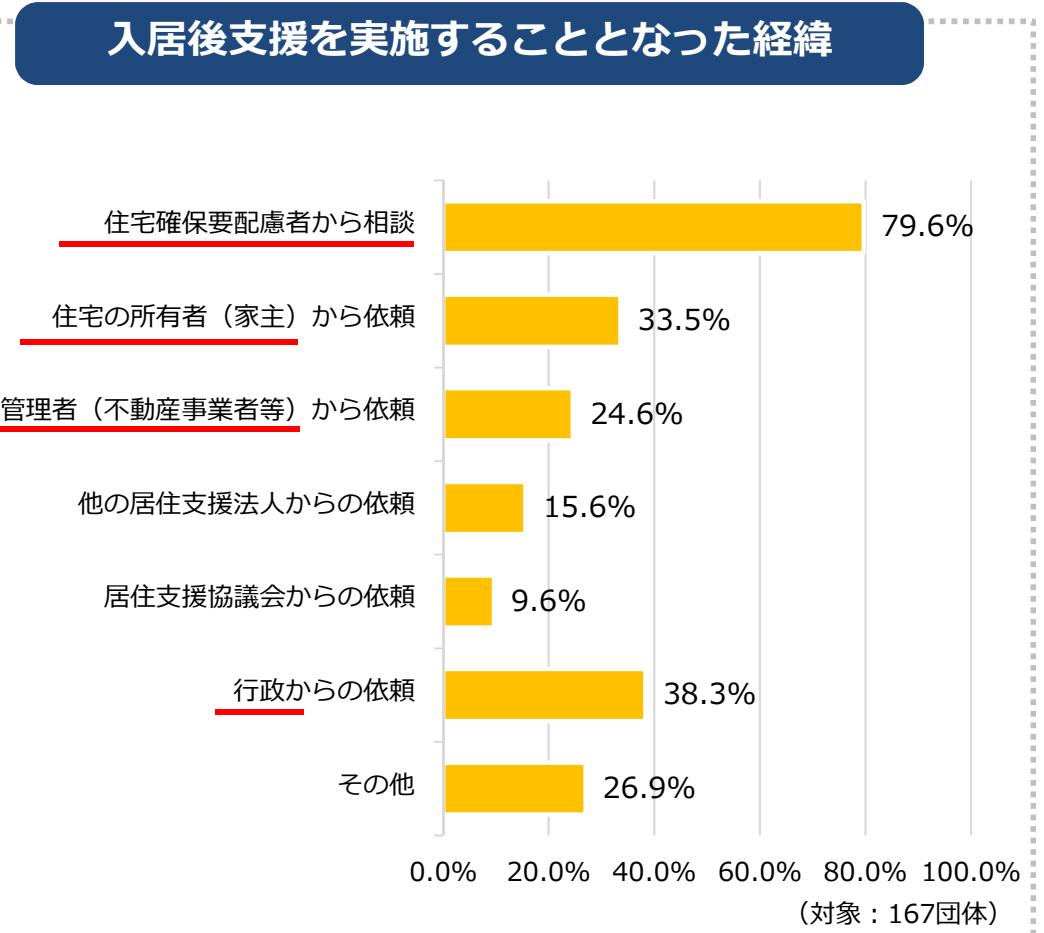
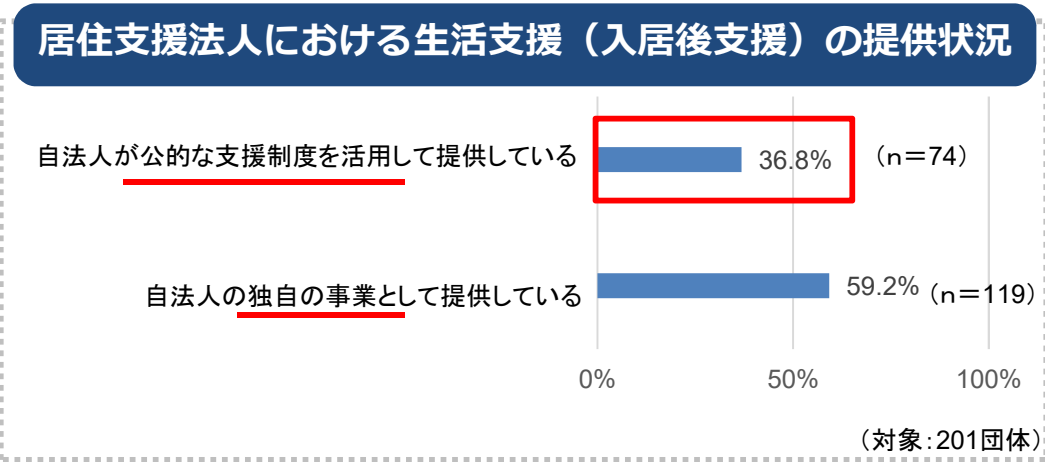
【居住支援法人の現状】 実施している支援内容

- 居住支援法人が実施する入居前支援として、住まいに関する相談や物件・不動産業者の紹介、内覧同行などを自ら実施する法人は8～9割程度いる。
- 入居後支援として、安否確認や見守り等の支援を実施する法人は7割程度あるが、それと比べて、金銭財産管理、就労支援などの要配慮者の特性に応じた支援の割合は低い。



【居住支援法人の現状】入居後支援の提供状況・支援に至った経緯、法人の収支状況

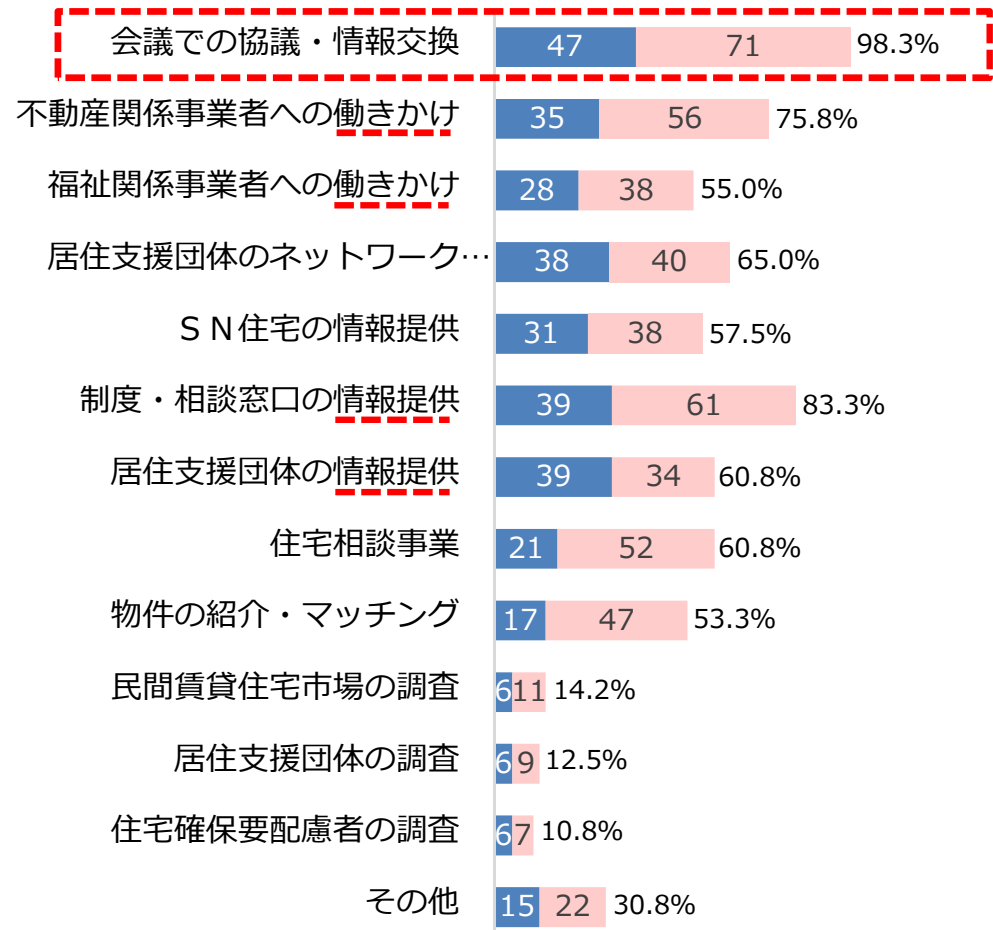
- 居住支援法人が提供する入居後支援において、福祉サービス等の公的な支援制度を活用する割合は、独自の事業として提供する割合と比べて低い。
- 居住支援法人の収支状況において、居住支援事業が赤字の法人は5割を超える。
- 入居後支援を実施することとなった経緯は、「要配慮者からの相談」の他、「行政」や「家主、不動産事業者」からの相談も多い。



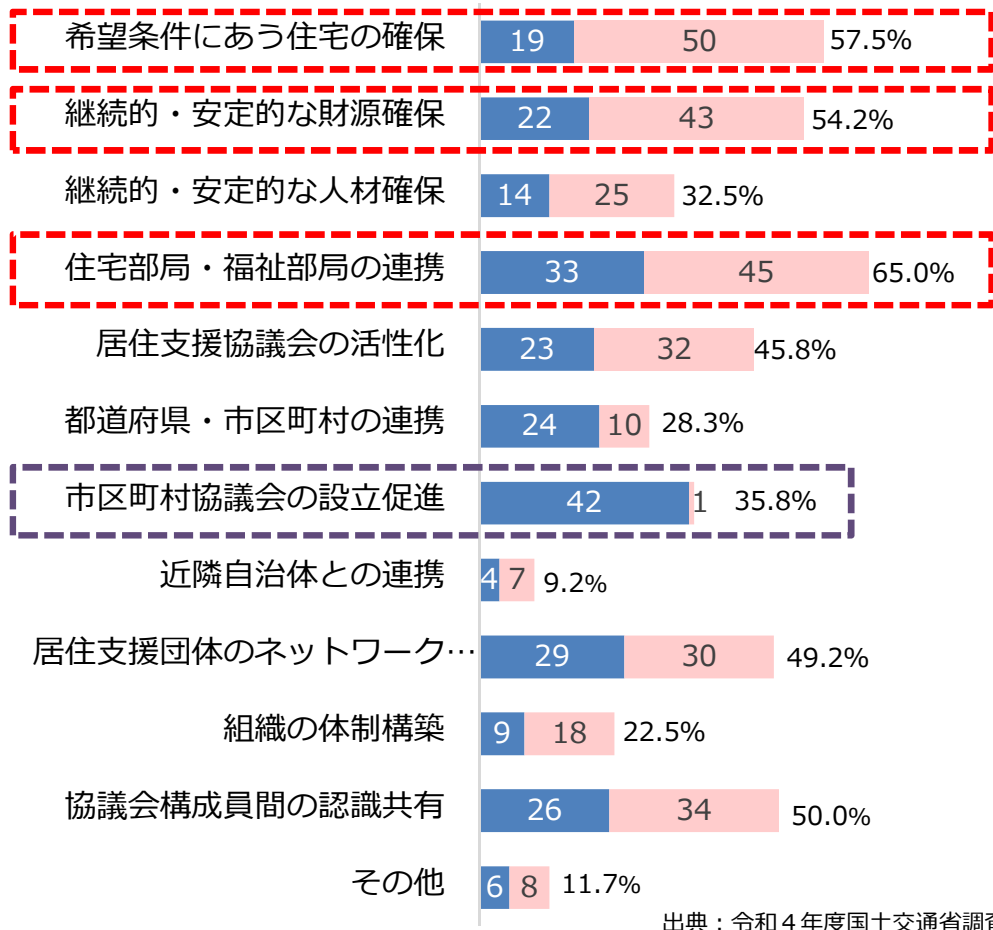
【居住支援協議会の現状】 活動内容と課題

- 居住支援協議会の活動内容は、「協議・情報交換」「関係者への働きかけ」「各種情報提供」が多い。
- 課題としては、「住宅部局と福祉部局との連携」が最も多い。また、「条件にあう住宅の確保」「継続的かつ安定的な財源確保」も課題となっている。
- 9割以上の都道府県で、「市区町村協議会の設立促進」が課題としてあげている。

居住支援協議会の活動内容



居住支援協議会の課題

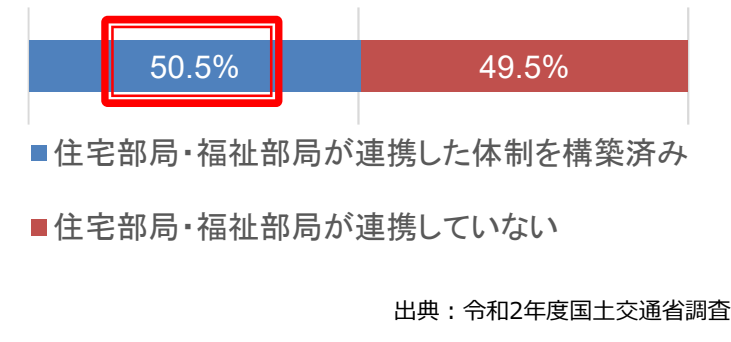


出典：令和4年度国土交通省調査

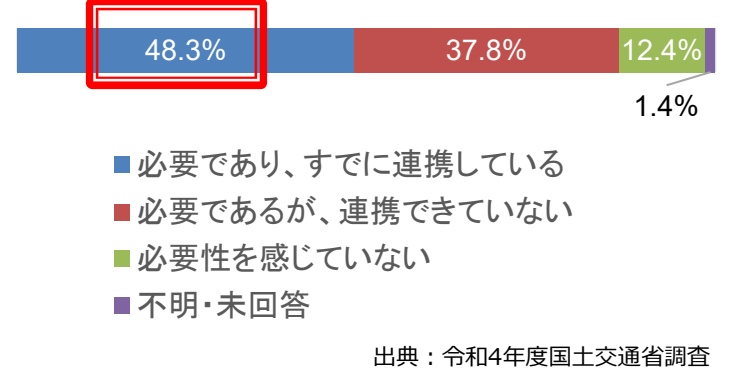
地方公共団体からみた住宅と福祉の連携状況

- 住宅部局と福祉部局のそれぞれからみて、「連携している」と意識しているのは、約半数程度。
- 居住支援協議会を設立している場合は、住宅部局と複数の福祉部局が参画しているほか、ほぼ全ての協議会に社会福祉協議会が参画している。

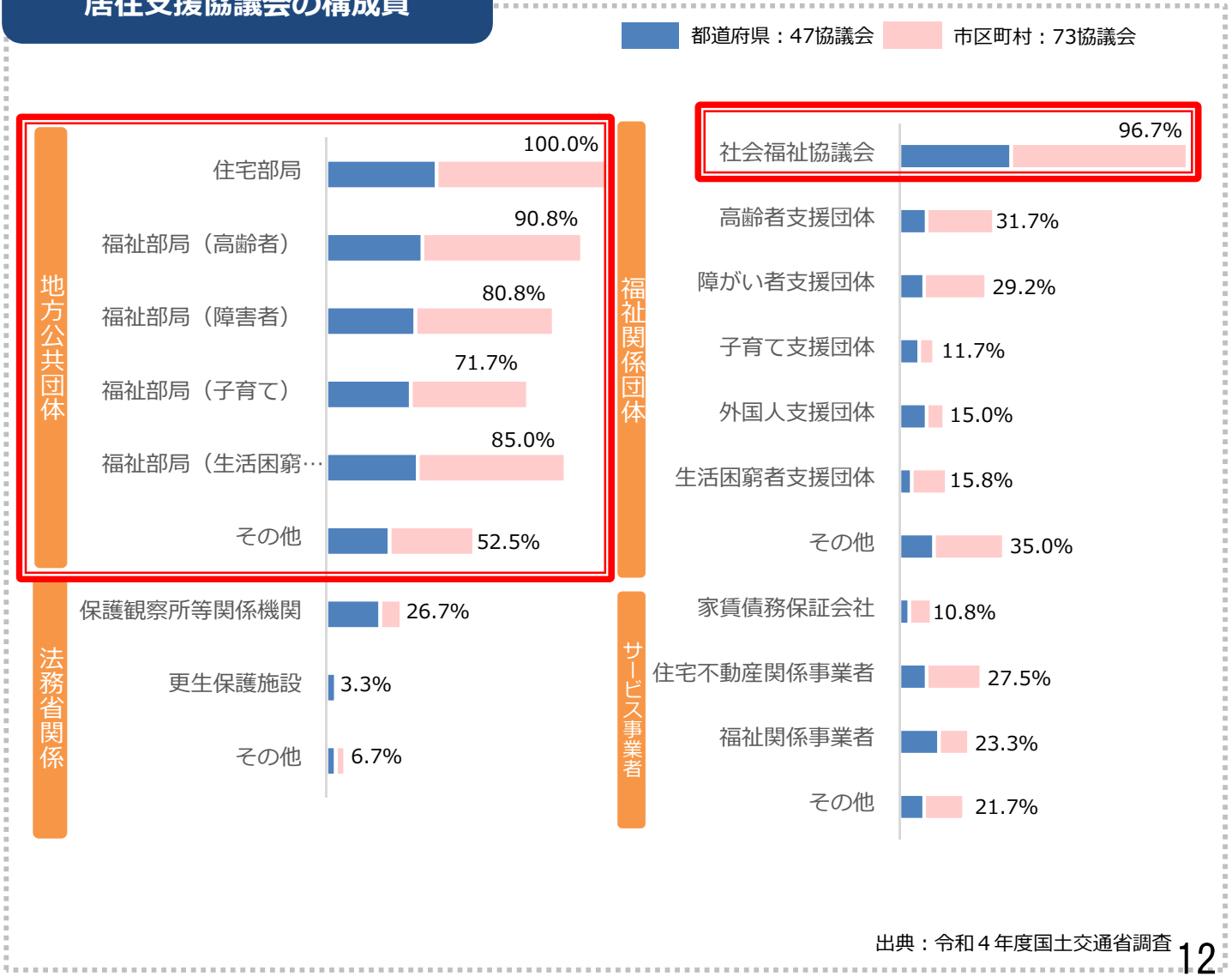
地方公共団体の住宅部局における連携の意識



地方公共団体の福祉部局における連携の意識



居住支援協議会の構成員

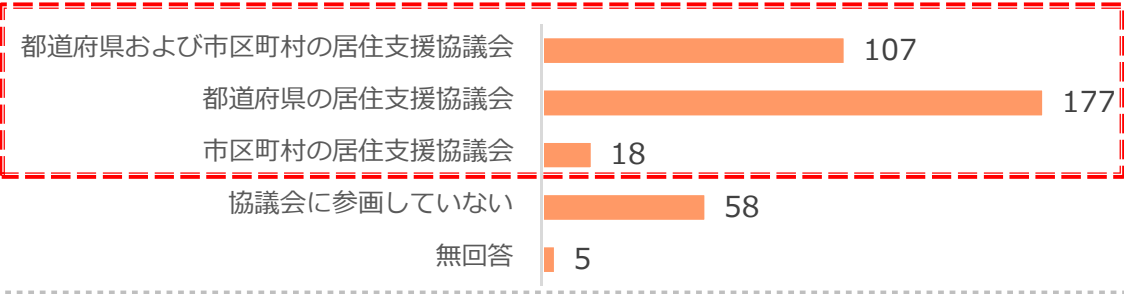


居住支援法人における居住支援協議会への参画状況・参画意向

- 8割以上の居住支援法人が都道府県および市区町村の居住支援協議会へ参画している。
- 協議会への参加メリットは、関連情報の取得、各方面の理解・協力、居住支援法人との連携など多岐にわたる。
- 市区町村の居住支援協議会を必要とする居住支援法人は多く、ほぼ全ての法人で参画意向がある。

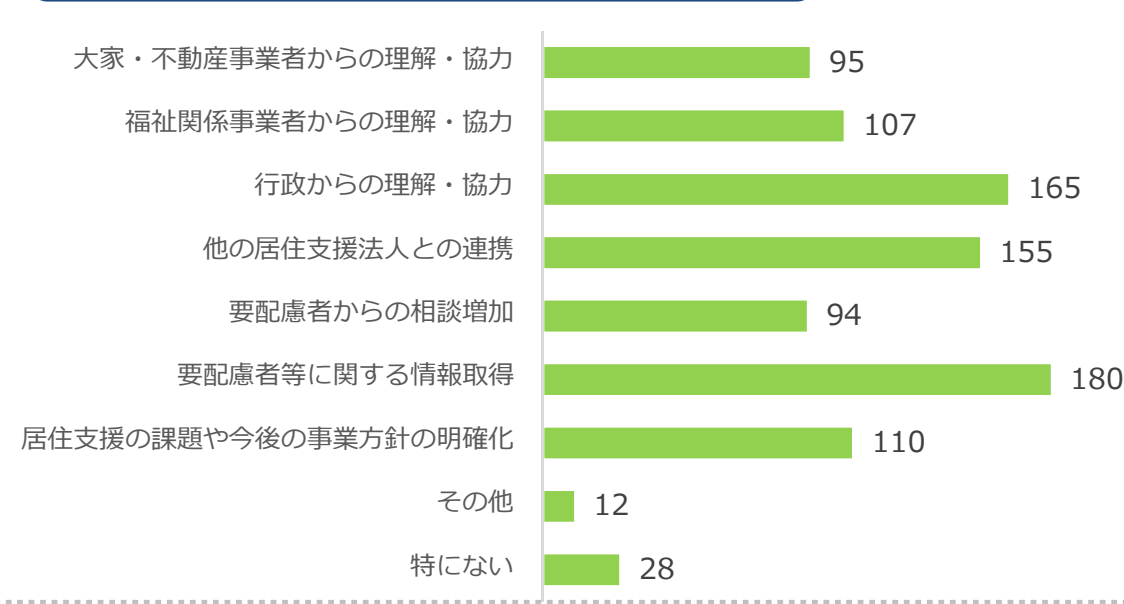
参画する居住支援協議会

(対象：365団体)



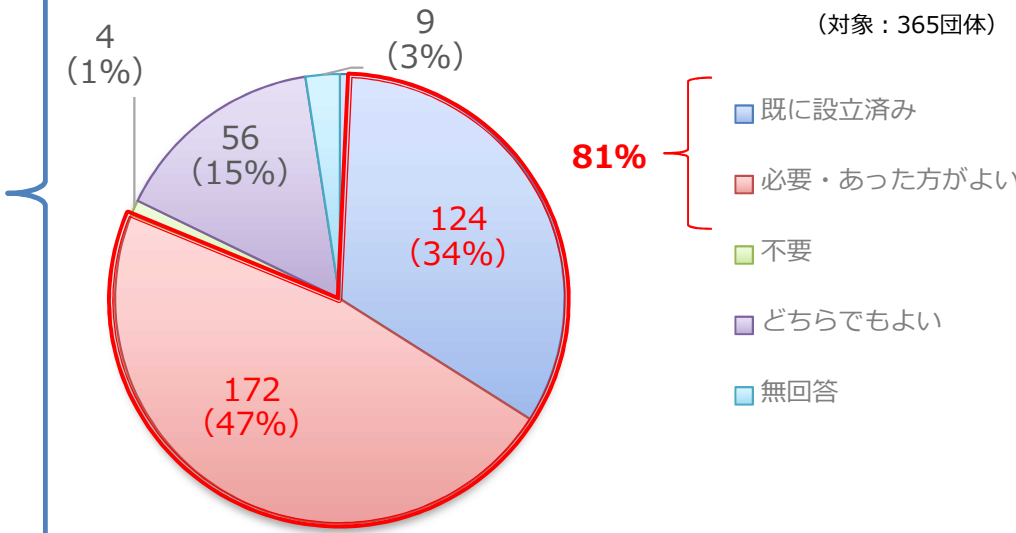
居住支援協議会に参加するメリット

(対象：302団体)



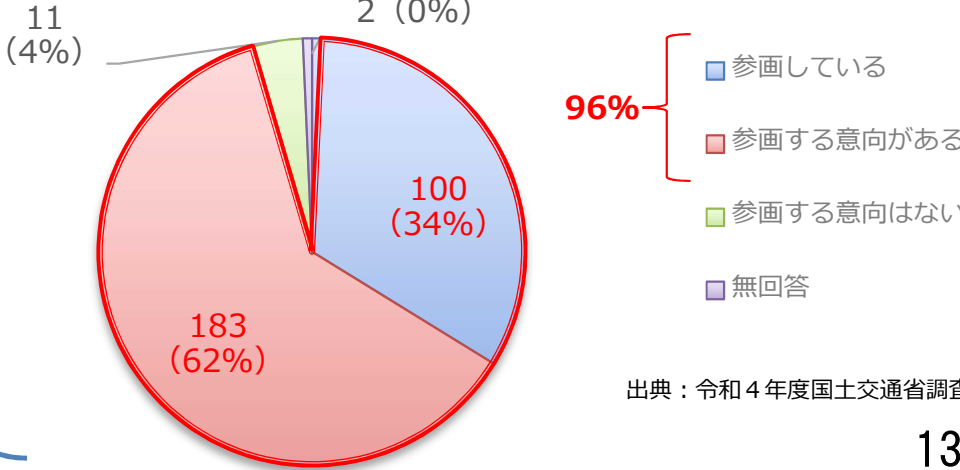
①所在地における市区町村居住支援協議会の必要性

(対象：365団体)



②市区町村居住支援協議会への参画意向

(対象：296団体)



出典：令和4年度国土交通省調査