

国土交通省説明資料 (新たな住宅セーフティネット制度)

平成29年2月
国土交通省住宅局

背景・必要性

○ 住宅確保要配慮者*の状況

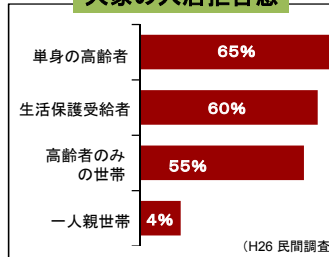
- 高齢単身者が今後10年で100万人増加（うち民間賃貸入居者22万人）
- 若年層の収入はピーク時から1割減（30歳代給与：<H9> 474万円 ⇒ <H27> 416万円 [▲12%]）
- 若年夫婦が理想の子ども数を持たない理由「家が狭いから」(16%)
- 一人親世帯の収入は夫婦子世帯の43%（H26：一人親世帯296万 ⇄ 夫婦子世帯688万円）
- 家賃滞納、孤独死、子どもの事故・騒音等への不安から入居拒否

○ 住宅ストックの状況

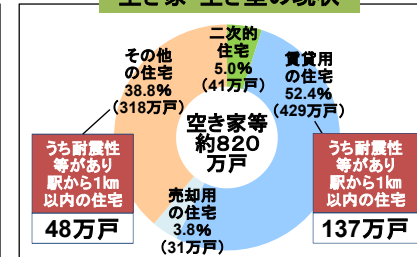
- 総人口が減少する中で公営住宅の大幅増は見込めない
- 民間の空き家・空き室は増加傾向

* 高齢者、子育て世帯、低額所得者、障害者、被災者など
住宅の確保に特に配慮を要する者

大家の入居拒否感



空き家・空き室の現状



➔ 空き家等を活用し、住宅セーフティネット機能を強化

法案の概要

○ 国の基本方針[既存]に加え、地域の住宅事情に応じ、地方公共団体が登録住宅等に関する供給促進計画を策定

登録制度の創設

○ 空き家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が都道府県等に登録

- 構造・設備、床面積等の登録基準への適合(耐震性能、一定の居住面積等)
 - ※ 地域の実情に応じて、供給促進計画で基準の強化緩和
 - ※ 共同居住型住宅の面積等の基準も策定

○ 都道府県等は登録住宅の情報開示を行うとともに要配慮者の入居に関し賃貸人を指導監督

○ 登録住宅の改修・入居への支援

- 登録住宅の改修費を住宅金融支援機構(JHF)の融資対象に追加

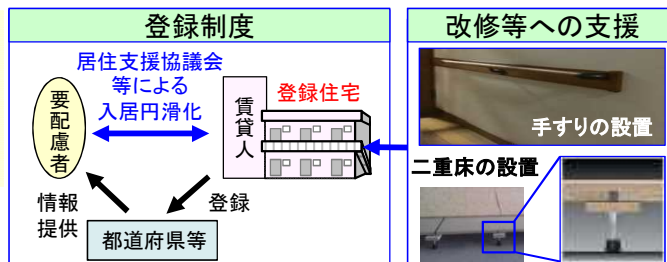
H29予算案

専ら住宅確保要配慮者のために用いられる登録住宅について

- ①改修費を国・地方公共団体が補助、②地域の実情に応じて、要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化に国・地方公共団体が補助

(KPI)

登録住宅の登録戸数
0戸 ⇒ 17.5万戸
(年間5万戸相当)
(2020年度末)



住宅確保要配慮者の入居円滑化に関する措置

○ 居住支援法人による入居相談・援助

- 居住支援協議会の活動の中核となる居住支援法人(NPO等)を都道府県が指定
- 同法人による登録住宅の情報提供、入居相談その他の援助

○ 家賃債務保証の円滑化

- 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに、JHFの保険引受けの対象に追加
- 居住支援法人による家賃債務保証の実施

○ 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

* 本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと

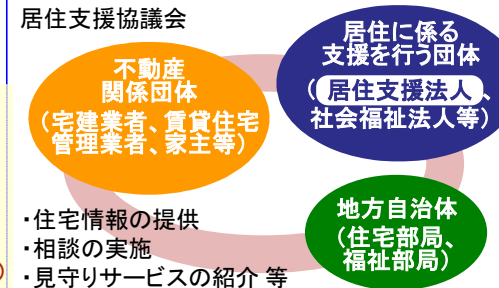
H29予算案

居住支援協議会等による円滑な入居等を図るための活動に国が補助

(KPI)

居住支援協議会に参画する市区町村(①)及び自ら設立する市区町村(②)の合計が全体(1,741市区町村)に占める割合
39% (① 669+②17=686市区町村)(2016年)
⇒80% (①+② ≧ 1,393市区町村)(2020年度末)

居住支援協議会による支援の強化



新たな住宅セーフティネット制度の枠組み(案)

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【法律】

- ・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

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【法律】 ※指定登録機関による登録も可能とする

- ・登録基準 - 耐震性能 - 一定の居住面積 等
- ※上記の供給促進計画により、登録基準の強化・緩和が可能
- ※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【法律】

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【予算】(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	入居者収入及び家賃水準(特に補助金の場合)について一定要件あり

② (独)住宅金融支援機構による登録住宅に対する改修費融資等【法律・予算】

2. 低額所得者の入居負担軽減のための支援措置【予算】

(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	入居者収入及び補助期間について一定要件あり	

住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

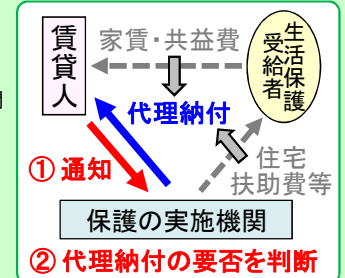
1. 都道府県による居住支援法人の指定【法律】

- ・都道府県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【法律】

3. 生活保護受給者の住宅扶助費等について賃貸人からの通知に基づき代理納付(*)の要否を判断するための手続を創設【法律】

※ 本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと



4. 居住支援活動への支援措置等【予算】

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

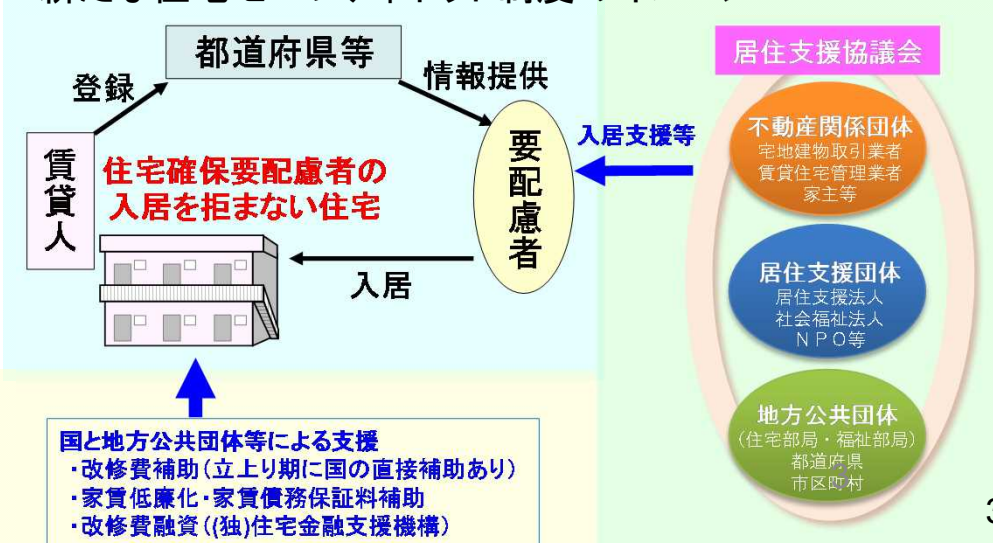
① 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに、(独)住宅金融支援機構の保険引受けの対象に追加【法律・予算】

- ・一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国で登録(省令等で規定)

※ 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 居住支援法人による家賃債務保証の実施【法律】

新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



住宅確保要配慮者の範囲

改正法案における住宅確保要配慮者の定義

低額所得者(収入が省令で定める金額を超えない者)、被災者(発生後3年以内)、高齢者、障害者、子ども(18歳未満)を養育している者、その他省令で定める者※
 ※地方公共団体が供給促進計画により要配慮者の追加を可能とすることを検討

(参考)現行法の基本方針における住宅確保要配慮者の考え方

◆ 以下の(1)(2)のいずれかに該当する者を住宅確保要配慮者と規定

要配慮者の考え方	主に想定される要配慮者の例※
(1) 以下のような、民間賃貸住宅市場において適切な規模、構造等の賃貸住宅を確保することを困難にする特別な事情を有する者	
①住宅確保要配慮者の属性に応じた適切な規模、構造等を有する賃貸住宅が民間賃貸住宅市場において十分に供給されていないこと	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 高齢者(バリアフリー性) ➤ 身体障害者(バリアフリー性) ➤ 子育て世帯(ゆとりある面積)
②住宅確保要配慮者の入居が制限される場合があること	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 高齢者 ➤ 知的障害者、精神障害者
③家賃を負担するために必要な収入が十分でないこと	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 低額所得者
(2) 災害によって住宅を失った等の特別な事情により適切な規模、構造等の賃貸住宅を確保することについて高い緊急性を有する者	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 被災者

◆ 具体的には、以下の者を住宅確保要配慮者に含まれ得るものとして例示

低額所得者、被災者、高齢者、身体障害者、知的障害者、精神障害者、母子世帯等の子どもを育成する家庭、外国人、中国残留邦人、海外からの引揚者、ホームレス、被生活保護者、失業者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、ハンセン病療養所入所者等、犯罪被害者、DV被害者等

住宅の登録基準のイメージ(案)

登録基準

○規模

- ・床面積が一定の規模以上であること
※ 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※を設置していること
※ 便所、台所、洗面、浴室等
- ・関係法令に適合していること

○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により、基準の強化・緩和が可能。

※1戸から登録可能。

共同居住型住宅の面積等基準(たたき台)

○住宅全体

- ・住宅全体の面積
 $(13\sim 15)\text{m}^2 * N + 10\text{m}^2$ 以上
(N:居住人数、 $N \geq 2$)

○専用居室

- ・専用居室の数は、1人1室とする
- ・専用居室の面積
 9m^2 以上 (造り付け収納の面積を含む)

○共用空間

- ・共用空間に、台所、食事室(団らんでできる場所)、便所、浴室(シャワー室でも可)、洗面所、洗濯室を設ける
- ・便所、浴室(シャワー室でも可)、洗面所を、居住人数概ね5人につき1箇所割合で設ける

家賃債務保証の情報提供等に関する方向性(概要)

(1) 家賃債務保証業者の登録制度(任意)の創設

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により、適正な業務を行う事業者の情報を提供。

①登録の要件

- ・業務に関する基準や手順を規定した社内規則等の整備
- ・各種法令等を遵守するための社内研修の実施
- ・苦情等を適切かつ迅速に解決するための相談窓口の設置
- ・実務経験者の従事
- ・安定的に業務を運営するための財産的基礎 等

②登録業者の業務適正化のためのルール

- ・契約締結までに重要な事項に関する説明・書面交付
- ・消費者契約法等の規定に反しない契約書の整備
- ・暴力団員等の排除
- ・虚偽告知及び誇大広告の禁止
- ・従業者であることを証する証明書の携帯
- ・受領した家賃等について自己の財産と分別して管理
- ・賃借人ごとの弁済履歴を記録した帳簿の備え付け
- ・登録業者であることを表示する標識の掲示
- ・業務及び財産の分別管理等の状況の報告 等

③登録業者に対する指導等

- ・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
- ・登録の抹消等の事実の公表 等

(2) 業界団体における取組の推進

- ・業務適正化のための自主ルールの制定及び遵守等

(3) 登録業者の活用促進のための制度的枠組

- ・登録業者に対するインセンティブの付与等

(4) 居住支援協議会の関与等

- ・居住支援協議会による登録業者の紹介
- ・居住支援協議会の関与等による住宅確保要配慮者への家賃債務保証の引き受けの推進
- ・家賃債務保証業者の居住支援協議会への参画

家賃債務保証の情報提供等に関する検討会

■委員(敬称略/◎:座長)

◎犬塚 浩 弁護士

伊東 麻 (独)国民生活センター 相談情報部 相談第一課 課長
土田 あつ子 (公社)日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会
主任研究員

小林 勇 (公社)全国宅地建物取引業協会連合会
政策推進委員長

末永 照雄 (公財)日本賃貸住宅管理協会 会長

三好 修 (公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会 会長

■オブザーバー

消費者庁 消費者政策課

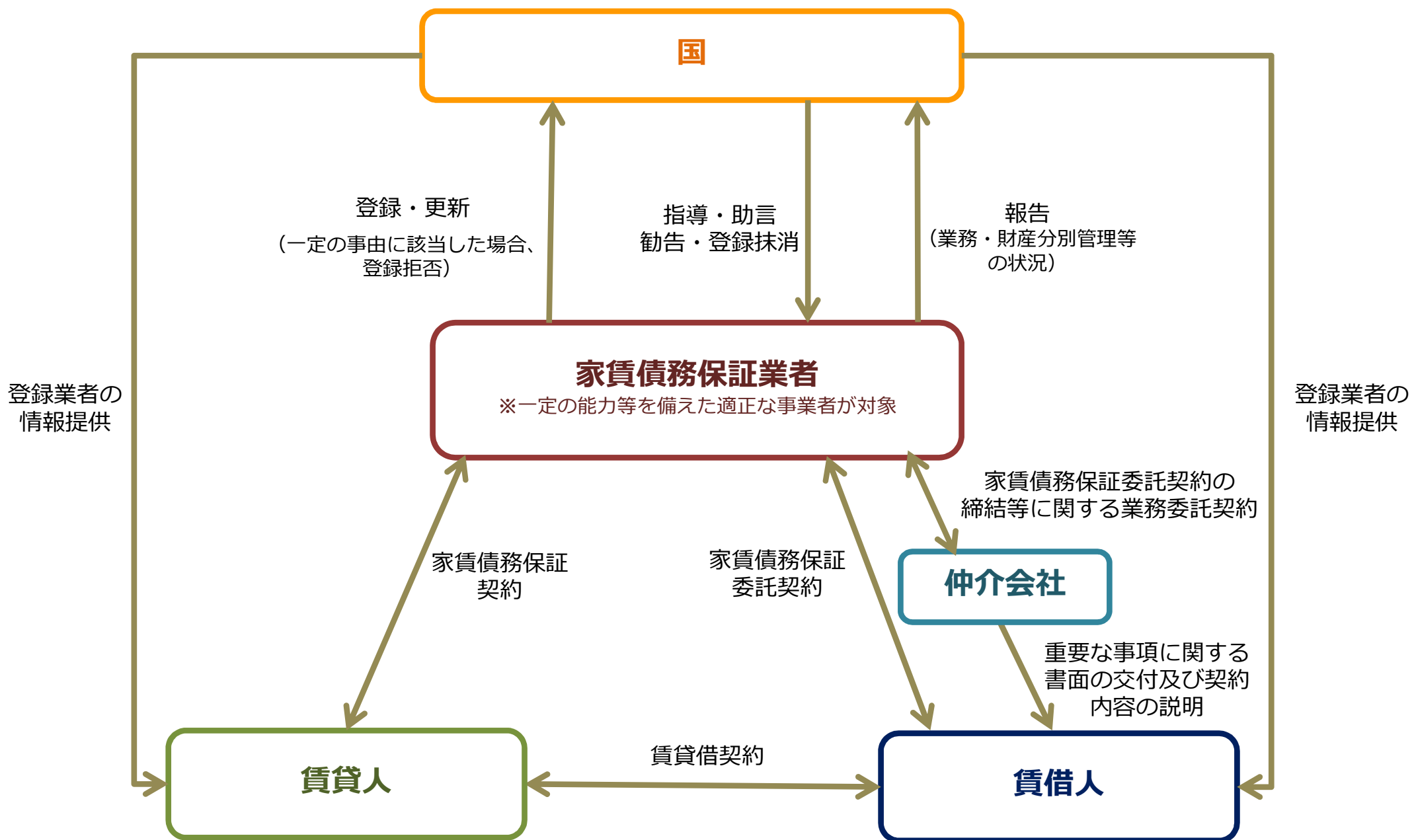
国土交通省 土地・建設産業局 不動産業課

国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 賃貸住宅対策室

■事務局

国土交通省 住宅局 安心居住推進課

家賃債務保証業者の登録制度(イメージ)



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（H29年1月末時点）

○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

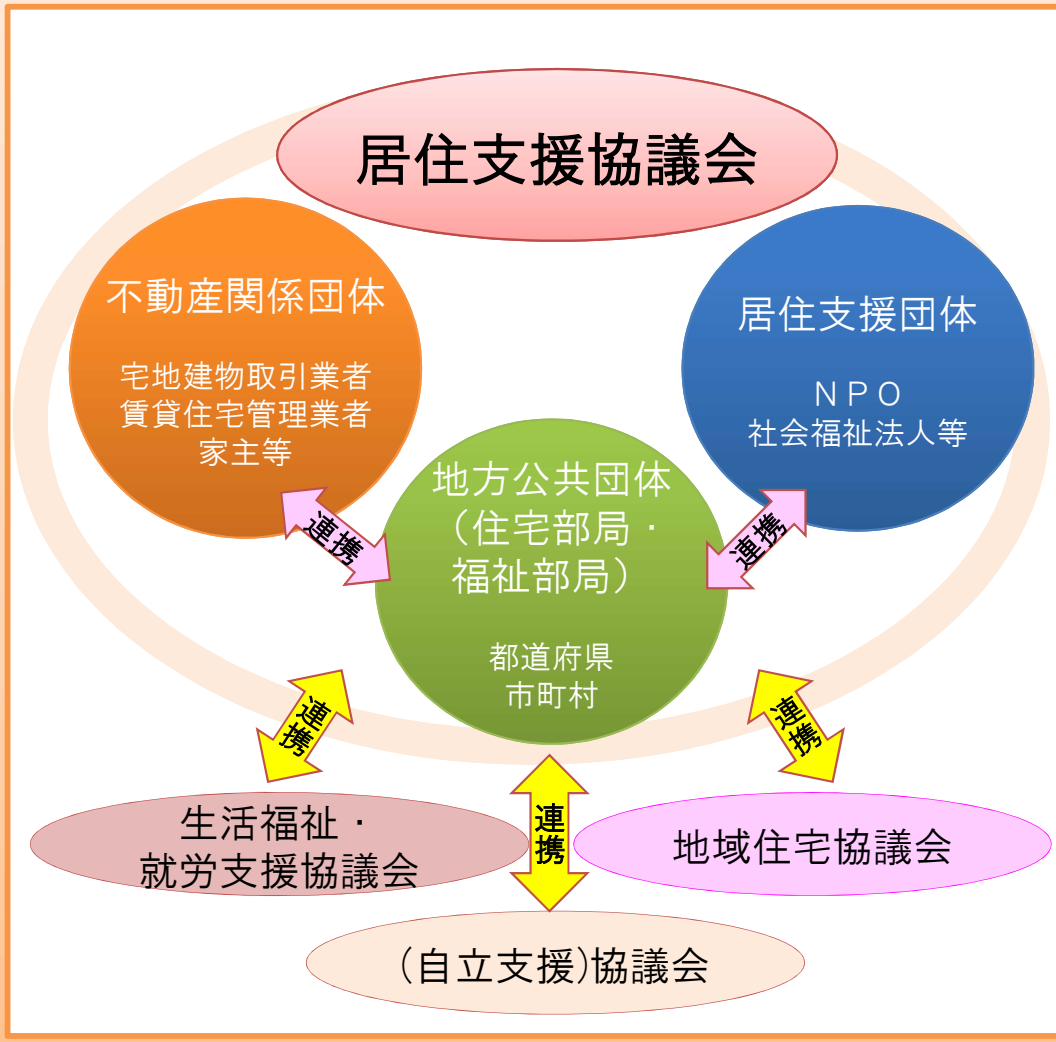
(3) 支援

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

- ・予算：H29年度予算案 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

(4) KPI

居住支援協議会に参画する市区町村及び自ら設立する市区町村の合計が全体（1,741 市区町村）に占める割合
39%（H28年）⇒80%（H32年度末）



居住支援法人制度の概要(案)

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、団体を指定することが可能。

●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

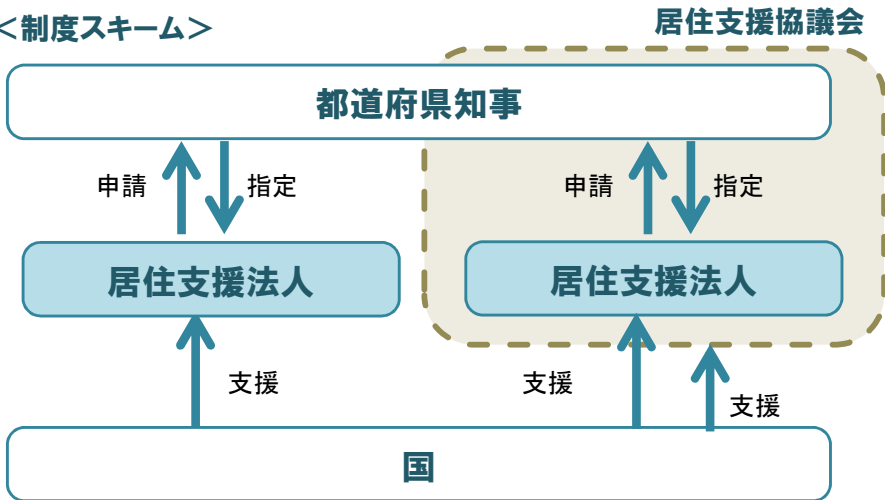
●居住支援法人の行う業務

- 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・居住支援協議会への支援措置

- ・居住支援法人・居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の円滑化に係る活動に対し支援（限度額1,000万円）
※重層的住宅セーフティネット構築支援事業（H29予算案4.5億円の内数）

<制度スキーム>



●居住支援法人の指定のフロー

①居住支援法人の指定の申請

- ・居住支援法人になろうとする法人が、都道府県知事に指定の申請

②都道府県による審査

- ・申請した法人が、居住支援法人の業務を適切かつ確実に行うことができるか審査
- <要件>
- ・業務実施に関する計画が適切なものであること
 - ・必要な経理的・技術的基礎を有すること
 - ・体制が公正な業務実施に支障を及ぼさないこと 等

③都道府県知事による指定

- ・審査の結果、居住支援法人の業務を適切かつ確実に行うことができると認められる場合には、居住支援法人として都道府県知事が指定
- ・都道府県知事による事業計画（毎年度）、債務保証業務規程の認可。

④都道府県知事による監督

- ・都道府県知事は、必要に応じて、居住支援法人に対して業務の報告を求め、または立入検査をすることができる。
- ・必要な業務を適切かつ確実に実施していない場合には、都道府県知事が監督命令を出すことができる
- ・命令に違反した場合、指定を取り消すことも可能