

住宅セーフティネット制度活用Q & A集
大家さん向け住宅確保要配慮者
受け入れハンドブック
解説版

平成 29 年 10 月 25 日
住宅セーフティネット制度活用ハンドブック研究会
国土交通省住宅局

はしがき

平成 29 年 4 月 26 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の一部を改正する法律」が公布され、同年 10 月 25 日に施行され、新たな住宅セーフティネット制度が開始されました。

この制度は、空き家・空き室を活用して、低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯等の住まい探しにおいて特に困りのことの多い、いわゆる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の創設をはじめ、登録住宅の改修・入居への経済的支援等が盛り込まれた制度です。

日本では、65 歳以上の高齢者の単身世帯や、生活保護受給世帯数は大幅に増加し、若者・子育て世帯を見ると、収入が減少する世帯が増加しています。

このような状況の中、住宅のストックを見ると、公営住宅の管理戸数については大幅な増加は見込めず、一方、民間の住宅では空き家や空き室が増加していますが、その中には活用可能なものも多く存在しています。

こうした民間住宅の空き家・空き室を活用し、要配慮者向けの住宅確保を目指す制度が、新たな住宅セーフティネット制度です。

この制度においては、賃貸人の方々に、要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を提供いただく必要があります。しかし、家賃滞納、孤独死、事故・騒音等への不安から、要配慮者の受け入れに不安を持つ方もいらっしゃいます。賃貸住宅を提供いただくためには、賃貸人の方々の制度へのご理解や不安の払拭が必要です。

このため、「住宅セーフティネット制度活用ハンドブック研究会」において、賃貸人の不安を払拭し、住宅セーフティネット制度の活用が促進されるよう、よくいただくご質問とその答えをまとめた「大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック」を作成しました。あわせて、大家さんからの相談を受ける仲介業や賃貸管理業などの不動産関係団体をはじめとする関係者の方々に制度へのご理解を深めていただくために、ハンドブックの解説や住宅セーフティネット制度の概要、お役立ち情報を掲載した解説版を作成いたしました。

ハンドブック及び解説版が広く活用され、賃貸人をはじめ多くの関係者の制度へのご理解が深まり、住宅確保要配慮者の安心した暮らしの一助となることを期待いたします。

平成 29 年 10 月

住宅セーフティネット制度活用ハンドブック研究会

住宅セーフティネット制度活用ハンドブック研究会
委員等名簿

(敬称略、50音順)

座長	弁護士 升田純法律事務所	升田 純
副座長	弁護士 京橋法律事務所	犬塚 浩
委員	東京都行政書士会 理事	伊藤 浩
	(独) 国民生活センター 相談情報部相談一課 課長補佐	岩崎 直子
	(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会 理事	岡田日出則
	(公社) 全国賃貸住宅経営者協会連合会 副会長	熊谷 邦夫
	弁護士 松田綜合法律事務所	佐藤 康之
	(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	土田あつ子
	(公財) 日本賃貸住宅管理協会 副会長	西田 光孝

オブザーバー

国土交通省 住宅局 住宅総合整備課長	高橋 謙司
国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 賃貸住宅対策室長	立岩里生太
国土交通省 住宅局 安心居住推進課長	石坂 聡
厚生労働省 社会・援護局 地域福祉課 生活困窮者自立支援室長	本後 健

事務局

(公財) 日本賃貸住宅管理協会	
本部 事務局 次長	石河 博史
本部 事務局 課長	飯島 繁樹
本部 事務局 主任	石井 信也

目次

第1章 要配慮者の受け入れにあたってのQ & A

1 全般に関するFAQ

- Q1 住宅セーフティネット制度を活用することには、大家にとって、
どのようなメリットがありますか？ 2
- Q2 要配慮者を受け入れるにあたって不安なこと、困ったことがある場合、
どこに相談すればよいですか？ 4

2 入居前・契約時のFAQ

- Q3 契約にあたってサポートが必要な要配慮者の場合、どこに相談すれば
よいですか？ 6
- Q4 契約にあたって緊急連絡先がない場合、どうすればよいですか？ 8
- Q5 契約にあたって連帯保証人がいない場合、どうすればよいですか？ 10

3 入居中のFAQ

- Q6 入居者によるマナー違反やトラブル等があった場合、どうすれば
よいですか？ 12
- Q7 入居者が家賃等を払えなくなった場合、どうすればよいですか？ 14
- Q8 生活保護受給者が家賃等を滞納した場合、どこに相談すればよいですか？ 16
- Q9 入居者と連絡が取れない場合、どこに連絡すればよいですか？ 18

4 退去時のFAQ

- Q10 単身の入居者が亡くなった場合、どうすればよいですか？ 21
- Q11 相続人や連帯保証人のいない入居者が亡くなった場合、残置物の処理や
原状回復はどうすればよいですか？ 22
- Q12 契約者である入居者が亡くなった場合、契約の終了はどうすれば
よいですか？ 24

第2章 住宅セーフティネット制度Q & A

1 新たな住宅セーフティネット制度の枠組み

- Q 1 新たな住宅セーフティネット制度とはどのようなものですか？ 28
- Q 2 住宅確保要配慮者とはどのような方々ですか？ 30
- Q 3 登録はどのようにするのですか？ 33
- Q 4 入居を拒まない要配慮者の属性は選択できますか？ 35
- Q 5 登録できる住宅の基準はありますか？ 37
- Q 6 登録住宅になると、どのような支援がありますか？ 40
- Q 7 登録住宅の賃貸人に罰則が生じることはありますか？ 41

2 登録住宅への入居について

- Q 8 誰が登録住宅を要配慮者に紹介するのですか？ 42
- Q 9 入居審査は誰がするのですか？ 46
- Q 10 家賃の設定はどのようにすればよいですか？ 51
- Q 11 賃貸借契約を定期借家にはできますか？ 53
- Q 12 入居者が要配慮者でなくなった場合、退去を促さなければなりませんか？ 55

3 登録住宅への支援について

- Q 13 改修費への補助とはどのようなものですか？ 56
- Q 14 改修費への融資とはどのようなものですか？ 58
- Q 15 家賃低廉化への補助とはどのようなものですか？ 59
- Q 16 家賃債務保証料低廉化への補助とはどのようなものですか？ 60
- Q 17 補助を受けた場合の制約はどのようなものですか？ 61

4 登録住宅の廃止について

- Q 18 登録住宅を止めるためにはどのようにするのですか？ 63
- Q 19 登録住宅の登録が取り消されるのはどのような場合ですか？ 64
- Q 20 登録住宅を売却・相続した場合、新しい所有者も引き続き登録住宅として管理しなければなりませんか？ 65

第3章 お役立ち資料

1 関係機関	68
2 各種サンプル等	85
3 関係法令等	109
大家さん向け住宅要配慮者受け入れハンドブック	226
大家さんのためのチェックシート	231

第1章 要配慮者の受け入れにあたってのQ&A

住宅確保要配慮者の受け入れにあたって、不安なことや困ったことがあれば、まずは、地域の居住支援協議会にご相談ください。



全国の居住支援
協議会連絡先
一覧はコチラ

また、本章は、大家の皆様からよくいただくご質問とその答えをまとめた「大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック」の本文とあわせて、それぞれの答えに関する解説・補足を掲載してありますので、ご活用ください。

※ 住宅確保要配慮者：低額所得者（月収 15.8 万円以下）、被災者（発災から3年以内）、高齢者、障害者、子育て世帯（子どもが高校生相当以下）等

1 全般に関するFAQ

- Q1 住宅セーフティネット制度を活用することは、大家にとって、どのようなメリットがありますか？ ----- 2
- Q2 要配慮者を受け入れるにあたって不安なこと、困ったことがある場合、どこに相談すればよいですか？ ----- 4

2 入居前・契約時のFAQ

- Q3 契約にあたってサポートが必要な要配慮者の場合、どこに相談すればよいですか？ ----- 6
- Q4 契約にあたって緊急連絡先がない場合、どうすればよいですか？ ----- 8
- Q5 契約にあたって連帯保証人がいない場合、どうすればよいですか？ ----- 10

3 入居中のFAQ

- Q6 入居者によるマナー違反やトラブル等があった場合、どうすればよいですか？ ----- 12
- Q7 入居者が家賃等を払えなくなった場合、どうすればよいですか？ ----- 14
- Q8 生活保護受給者が家賃等を滞納した場合、どこに相談すればよいですか？ --- 16
- Q9 入居者に連絡が取れない場合、どこに連絡すればよいですか？ ----- 18

4 退去時のFAQ

- Q10 単身の入居者が亡くなった場合、どうすればよいですか？ ----- 21
- Q11 相続人や連帯保証人のいない入居者が亡くなった場合、残置物の処理や原状回復はどうすればよいですか？ ----- 22
- Q12 契約者である入居者が亡くなった場合、契約の終了はどうすればよいですか？ ----- 24

1 全般に関するFAQ

Q1 住宅セーフティネット制度を活用することには、大家にとって、どのようなメリットがありますか？

A1 大家さんには次のようなメリットがあります。

- ・ 登録した住宅が専用ホームページに掲載され、広く周知されます。
- ・ 居住支援協議会に参画する不動産関係団体、居住支援団体や自治体のネットワークによって、入居者が確保しやすくなります。
- ・ 一定の要件のもと改修費等への補助が受けられます。さらに、今後、増加が見込まれている高齢者や外国人等の住宅確保要配慮者（要配慮者）を受け入れる際のノウハウや支援団体等とのネットワークが得られることで、安定的な賃貸経営につながるものと考えられます。

※ 改修費等の補助を受ける場合、入居者を要配慮者に限ること等が必要ですが、受け入れる要配慮者の属性については、幅広く選択することや条件を付けることができます。

【参考】

- ・ 住宅セーフティネット制度に登録した住宅の情報は、国土交通省が管理する専用ホームページに掲載されます。

※ QRコード：専用ホームページ



【制度に関する問い合わせ先】

国土交通省住宅局住宅総合整備課又は安心居住推進課にご連絡ください（代表03-5253-8111）。

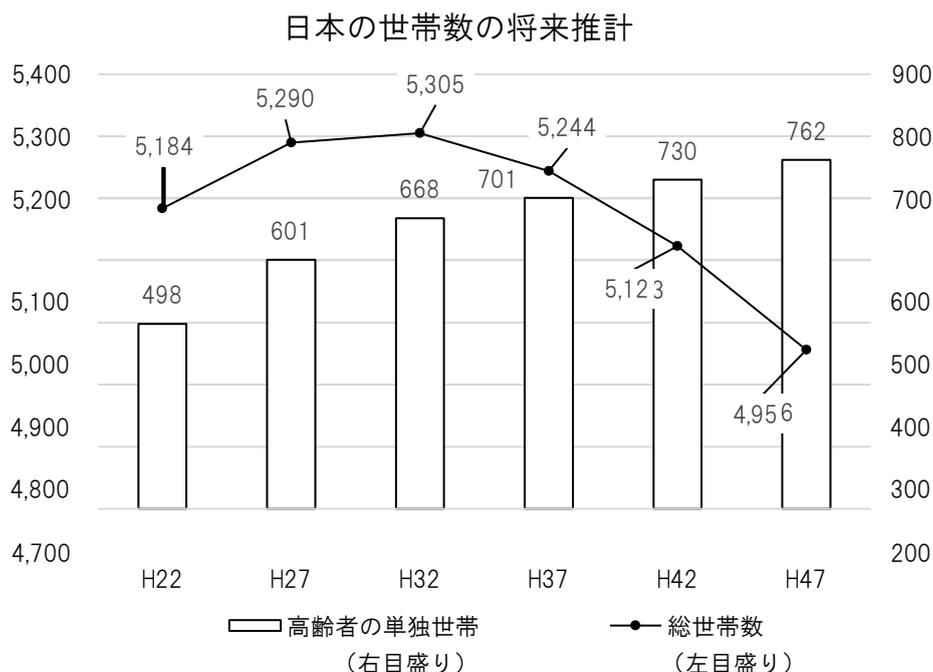
〔解説・補足〕

○ 制度自体についての賃貸人向け資料

- ・ (公社) 全国賃貸住宅経営者協会連合会において、制度自体に関する大家さん向けのガイドブックを作成していますので、ご活用ください。
- ・ なお、第2章が制度に関するQ&Aとなっています。要配慮者の属性について、幅広く選択することや条件を付けることについては、第2章 Q4 (p.35) をご参照ください。

○ 日本の世帯数の将来推計

- ・ 日本の総世帯数は平成31年をピークに減少に向かうと推計されていますが、例えば、高齢者の単独世帯は今後も増加が続きます。



(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25年1月推計)をもとに作成

Q2 要配慮者を受け入れるにあたって不安なこと、困ったことがある場合、どこに相談すればよいですか？

A2 地域の居住支援協議会にご相談ください。

相談内容に応じて、アドバイスを受けられたり、地域で実施されている支援制度を利用できる場合があります。

高齢者については地域包括支援センターで、障害者については基幹相談支援センターや自治体の福祉担当部局等での専門的な対応のほか、市町村の社会福祉協議会でも全般的な相談が可能ですので、居住支援協議会において、こうした機関の紹介を行っている場合もあります。

〔解説・補足〕

○ 居住支援協議会とは

- ・ 居住支援協議会とは、それぞれの地域において、要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し、必要な措置について協議をするために、自治体、宅建業者や賃貸住宅管理業者等の不動産関係団体や居住支援団体等で組織されているもので、要配慮者と賃貸人の双方に対して、住宅情報の提供等の支援を行っています（法第51条）。なお、平成29年法改正によって、法律上の名称が「居住支援協議会」から「住宅確保要配慮者居住支援協議会」に変更されていますが、いずれも同じものです。

☞ 全国の居住支援協議会の連絡先一覧：p. 68

○ 地域包括支援センター（高齢者に関する相談）

- ・ 地域包括支援センターは、高齢者の暮らしを地域でサポートするための拠点として、市町村等が設置しており、保健師・社会福祉士・主任ケアマネージャー等が配置されています（介護保険法第 115 条の46）。
- ・ 高齢者ご本人だけではなく、賃貸人を含む地域の住民からの各種相談を幅広く受け付け、介護予防や包括的支援等の横断的な支援につなげる機関です。

☞ 地域包括支援センターの一覧：p. 74

○ 基幹相談支援センター（障害者全般に関する相談）

- ・ 基幹相談支援センターは、障害者全般の地域の相談支援の拠点として、市町村等が設置することができるもので、相談支援専門員、社会福祉士、精神保健福祉士、保健師等が配置されています（障害者総合支援法第 77 条の 2）。
- ・ 総合的な相談業務（身体障害・知的障害・精神障害）及び成年後見制度利用支援事業を実施し、地域の実情に応じて、施設や病院への働きかけ、地域の体制整備支援を行う機関です。
※ 成年後見制度については、p.7 をご参照ください。

○ 社会福祉協議会・民生委員等（社会福祉全般に関する相談）

- ・ 社会福祉協議会は、高齢者や障害者の在宅生活の支援、福祉サービスの利用援助や日常的な金銭の管理等をはじめとする社会福祉活動を推進するために、地域の社会福祉施設や社会福祉法人等が参加している営利を目的としない民間組織です（社会福祉法第 109、110 条）。

相談先については、お住まいの地域の市区町村社会福祉協議会で検索してください。

☞ 市区町村社会福祉協議会の検索方法（全国社会福祉協議会HP）：

<http://www.shakyo.or.jp/links/sichouson.html>

- ・ 民生委員は、厚生労働大臣から委嘱されて、それぞれの地域で住民の立場に立って相談に応じ、必要な援助を行い、社会福祉の増進に努める方々です。給与の支給はなく、ボランティアとして活動しています（民生委員法第 5 条）。
- ・ 民生委員は、児童委員を兼ねることとされており、地域の子どもたちが元気に安心して暮らせるように、子どもたちを見守り、子育ての不安や妊娠中の心配ごとなどの相談・支援等を行います（児童福祉法第 16 条）。

☞ 民生委員・児童委員に関する厚生労働省HP：

http://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/hukushi_kaigo/seikatsuhogo/minseiiin/index.html

2 入居前・契約時のFAQ

Q3 契約にあたってサポートが必要な要配慮者の場合、どこに相談すればよいですか？

A3 地域の居住支援協議会にご相談ください。

それぞれの要配慮者の状況に応じて、居住支援協議会が契約の同行支援、通訳派遣等の必要なサポートを行ったり、こうしたサポートを提供している社会福祉法人やNPO法人等の紹介を行っている場合があります。

〔解説・補足〕

○ 契約のサポート

- ・ 居住支援協議会等が行っている同行支援や通訳派遣等のサポートとして次のような事例があります。

【事例】同行支援サービス（船橋市居住支援協議会）

- ・ 「住まいるサポート船橋（船橋市居住支援協議会相談窓口）」では、物件の内覧や賃貸借契約時に一人で説明を受けるのが不安な方に対して、相談員が同行・同席するサービスを実施しています。

原則として、無料で、船橋市社会福祉協議会が窓口となって、受け付けています。

【事例】通訳ボランティアの派遣等（川崎市居住支援協議会）

- ・ 川崎市居住支援協議会の構成員であるNPO法人外国人すまいサポートセンターでは、言葉や習慣の違いによる外国人の方々と賃貸人等とのトラブルに関する相談、外国人に対応できる家賃債務保証会社の紹介、通訳ボランティアの派遣等により、外国人の円滑な入居支援を行っています。

☞ NPO法人外国人すまいサポートセンターHP：

<http://www.sumasen.com/>

○ 判断能力の不十分な方々の場合（成年後見制度）

- ・ 認知症、知的障害、精神障害等の理由で判断能力の不十分な方々は、不動産や預貯金等の財産を管理したり、介護などのサービスや施設への入所に関する契約を結んだりする必要があっても、自分でこれらのことをするのが難しい場合があります。このような判断能力の不十分な方々を保護し支援するために、民法に基づく成年後見制度があります。
- ・ また、契約時には判断能力がある方でも、将来的な備えとして、自分の後見人になってもらう方を事前に選んでおく任意後見制度もあります。
- ・ 要配慮者の方々の判断能力に懸念がある場合には、成年後見制度の利用等について、地域包括支援センター等にご相談ください。

☞ 成年後見制度に関する法務省HP：

<http://www.moj.go.jp/MINJI/minji17.html>

○ 外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン

- ・ 国土交通省では、外国人の民間賃貸住宅への円滑な入居を目的として、賃貸人、仲介業者・管理会社のための実務対応マニュアル「外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」を作成し、ホームページに掲載しています。

日本で賃貸住宅を探す外国人の方との対応方法や留意事項に加え、日本語、英語、中国語、韓国語、スペイン語、ポルトガル語の6カ国語で作成した、「入居申込書」、「重要事項説明書」、「賃貸住宅標準契約書」、「定期賃貸住宅標準契約書」等の見本を掲載しています。

☞ 外国人の民間賃貸住宅への円滑な入居について（国土交通省HP）：

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000017.html

Q4 契約にあたって緊急連絡先がない場合、どうすればよいですか？

A4 地域の居住支援協議会にご相談ください。

居住支援協議会が緊急連絡先の役割を担ったり、そうした役割を担う社会福祉法人やNPO法人等の紹介を行っている場合があります。

【参考】

- ・ 「入居者情報シート」を作成し、支援者や利用施設を確認することで、緊急連絡先として関係者を把握できます。



※ QRコード：「入居者情報シート」サンプル

- ・ 入居者の急病・急変等に対応する緊急連絡先の役割については、NPO法人や民間企業等が実施する定期的な訪問、感知センサー等による緊急通報装置の設置、警備会社の駆け付けサービスの利用等により補うことができます。

〔解説・補足〕

※ QRコード（「入居者情報シート」サンプル）URL

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000056.html#sample

○ 緊急連絡先の不存在を補う各種取組等

- ・ 高齢者等を対象とした見守り等については、自治体が行っている場合や、民間事業者の見守りサービスを利用できる場合もあります。
- ・ 介護保険サービスを利用している高齢者には担当のケアマネージャー、生活保護受給者には担当ケースワーカーがおり、定期的に訪問しているため、安否確認の役割を果たしてくれます。
- ・ 居住支援協議会等が行っている見守りサービス等として、次のような事例があります。

【事例】高齢者すまい・生活支援事業（京都市居住支援協議会）

- ・ 京都市では、住まいと生活支援モデル事業として、不動産関係団体・福祉関係団体と連携し、原則 65 歳以上の一人暮らしの方を対象に、月額 1,500 円（市民税非課税世帯は無料）で電話と訪問による週 2 回の見守り、保健福祉に関する生活相談等を行っています。

【事例】介護賃貸住宅NPOセンター（福岡市）

- ・ 介護賃貸住宅NPOセンターでは、入居者に新聞や飲料を定期購入してもらい、配達員が声掛け、入居者に異変があれば、同センターに連絡が入るという見守りサービスを実施しています。

また、入居者から鍵を預かって、配達員から連絡があった場合等には安否確認のために室内に立ち入ることを契約書に盛り込んでいます。

- ・ 入居者に急変等があった場合には、市の福祉課、社会福祉協議会や地域包括支援センター等に連絡し、必要に応じて、病院にも同伴しています。

☞ 介護賃貸住宅NPOセンターHP：<http://www.koureichintai.jp/>

○ 入居者情報シート

- ・ 入居者が普段関わりを持っている者の連絡先を事前に確認しておく、緊急時にスムーズな対応が可能になります。このため、契約時に要配慮者と面談をして、入居者情報シートを作成し、日頃から関係者と連携を取るようしておくことが有効です。

- ・ 入居者情報シートに記載される情報は、相当踏み込んだ個人情報にあたる場合も考えられます。シートの作成にあたっては、その情報がなぜ必要なのかを説明し、入居者の同意を得て記載することが必要です。

また、作成した入居者情報シートの管理等にも十分注意することが必要です。

なお、個人情報の保護に関する法律においては、個人情報の使用目的を説明した上でその範囲内で利用することや、情報漏えい等がないよう安全に管理することなどが求められています。

☞ 「入居者情報シート」サンプル：p. 85

☞ 個人情報保護委員会・中小企業サポートページ：

https://www.ppc.go.jp/personal/chusho_support/

Q5 契約にあたって連帯保証人がいない場合、どうすればよいですか？

A5 家賃滞納等の金銭的な保証については、家賃債務保証会社を利用することが考えられます。

適正な業務を行う家賃債務保証会社については、国土交通省の登録制度があり、登録された保証会社の情報を提供しますので、ご参考にしてください。

なお、入居者加入の家財保険や家賃債務保証、賃貸人加入の損害保険等による補償内容は、残置物の処理費用等を含めて、商品によって異なりますので、お気をつけください。

【参考】

- ※ QRコード：国土交通省の家賃債務保証業者登録制度
- ・登録された保証会社については、
(独)住宅金融支援機構による保険が利用できます。



〔解説・補足〕

※ QRコード（国土交通省の家賃債務保証業者登録制度）URL

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/
jutakukentiku_house_fr7_000024.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr7_000024.html)

○ 金銭保証の役割を担うサービス等

- ・ 連帯保証人に求められる役割には、一般的に、金銭保証と不測の事態が発生した場合の緊急時対応の2つがあります。
- ・ 金銭保証については、入居者が家賃債務保証業者に保証料を支払うことで、家賃滞納があった場合に賃貸人が業者から立て替え払いを受けられる家賃債務保証サービスを利用することが考えられます。
- ・ 家賃債務保証サービスでは、滞納家賃のほかに、残置物の処理費用や原状回復費用等まで保証される場合もありますが、その対象や保証料等は、商品によって異なりますので、ご注意ください。

- ・ 民間事業者のほか、居住支援協議会等が家賃債務保証を行っている場合もあります。また、平成29年法改正で創設された居住支援法人は、その業務として、登録住宅の入居者の家賃債務を保証することがありますので、必要に応じて、地域の居住支援協議会等にご確認ください（法第41条）。

○ 家賃債務保証業者の登録制度

- ・ 家賃債務保証業者については、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ものを国土交通省に登録する制度があり、登録された情報は広く提供しますので、ご参考にしてください。
- ・ 登録を受けた家賃債務保証業者については、独立行政法人住宅金融支援機構による保険を利用することができます。また、保証料を低廉化するための補助を受けられる場合があります（p. 60、第2章Q16 参照）。

○ 緊急時対応を担うサービス等

- ・ 連帯保証人がいない場合、家賃債務保証サービスの利用とあわせて、緊急連絡先を確保しておくことが重要です。
- ・ 緊急連絡先がない場合でも、入居者情報シート等で入居者の関係者を把握するとともに、見守りや安否確認等の各種サービスを利用することで、入居者の急変等の早期発見につながり、不測の事態を未然防止することができます（p. 8、Q 4 参照）。

3 入居中のFAQ

Q6 入居者によるマナー違反やトラブル等があった場合、どうすればよいですか？

A6 まずは、事実確認が必要です。管理会社や連帯保証人にも相談することが望まれます。

問題を把握した上で、本人にトラブル等を解決するために必要な是正等を求めてください。

入居者と大家さんとの信頼関係が損なわれた程度によっては、大家さんから嚴重注意や契約解除ができる場合もありますので、必要に応じて、管理会社、弁護士、司法書士や行政書士等にご相談ください。

【未然防止】

- ・ 「入居のしおり」を作成し、契約時に理解を求めておくことがトラブルの未然防止に有効です。



※ QRコード：「入居のしおり」サンプル

- ・ 外国人の方には、外国語によるお知らせ（貼り紙等）によって生活ルールを周知することも有効です。
- ・ 契約時に入居者の面談、連帯保証人への事前確認等を行い、「入居者情報シート」を作成することは、トラブル防止や円滑な解決等にも役立ちます。

〔解説・補足〕

※ QRコード（「入居のしおり」サンプル）URL

https://www.zentaku.or.jp/wp-content/themes/zentaku/pdf/research/report/research_project/archive2013/h25_saigai-shiori.pdf

○ 未然防止

- ・ マナー違反やトラブル等については、できる限り、未然に防止することが大切です。

具体的な方法としては、ゴミの出し方、騒音の防止やペットの扱いなどの生活ルール等をまとめた「入居のしおり」を作成し、契約時に説明の上、理解を求めておくことが有効です。

☞ 「入居のしおり」サンプル：p. 95

○ 外国人の方の場合

- ・ 外国人の方は、文化や習慣の違いなどから、日本の生活ルール等を知らない場合もありますので、入居のしおりなどを使って、特に丁寧に説明しておくことが重要です。
- ・ 外国語で書いた生活ルール等を共用部に掲示しておくことも、マナー違反などの未然防止に有効です。
- ・ また、外国人の居住を支援しているNPO法人等もありますので、「入居のしおり」の説明や入居中のトラブル等への対応にあたって、必要に応じ、ご相談ください（p. 6、Q 3 参照）。

○ 外国人向け部屋探しのガイドブック

- ・ 国土交通省では、日本で部屋探しをする外国人の方の参考としていただくために、日本語、英語、中国語、韓国語、スペイン語、ポルトガル語の6カ国語で「部屋探しのガイドブック」を作成し、ホームページに掲載しています。

このガイドブックには、入居後の住まい方のルールや日本の住宅に関する説明など、外国人の方が日本で生活する上で必要な基礎知識や役立つ情報が書かれています。入居にあたっての説明の際など、参考にお渡しすることも有効です。

☞ 外国人の民間賃貸住宅への円滑な入居について（国土交通省HP）：
[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/
jutakukentiku_house_tk3_000017.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000017.html)

Q7 入居者が家賃等を払えなくなった場合、どうすればよいですか？

A7 家賃滞納には早期の対応が重要で、まずは、原因等の把握が望まれます。その内容によっては、各種支援を活用することが滞納の解決に有効となります。

入居者が生活に困窮している様子がうかがえるようであれば、生活困窮者自立支援制度をご紹介ください。そこから生活保護制度等の必要な支援につながります。

また、連帯保証人がいれば連帯保証人に、家賃債務保証会社を利用していただければ保証会社にご連絡ください。

【参考】

- ・（公社）全国賃貸住宅経営者協会連合会では生活困窮者及び生活保護受給者に関するガイドブックを作成しています。



※ QRコード：「生活困窮者ガイドブック」

※ QRコード：「生活保護受給者ガイドブック」



〔解説・補足〕

※ QRコード（「生活困窮者ガイドブック」）URL

<https://www.chintai.or.jp/guide/jiritsu.pdf>

※ QRコード（「生活保護受給者ガイドブック」）URL

<https://www.chintai.or.jp/guide/seikatsuhogo.pdf>

○ 家賃滞納への早期対応

- ・ 入居者が家賃を滞納する理由は様々です。滞納家賃は、電話連絡や文書の送付等によって、速やかに支払われることも多いですが、ときには、滞納を繰り返すことになったり、長期間の滞納

につながる場合もあります。早期に入居者への声掛けや連帯保証人・家賃債務保証会社への相談を行い、滞納理由をご確認ください。

- ・ 入居者が生活に困窮している様子がうかがえるようであれば、生活困窮者自立支援制度の相談窓口をご紹介してください。
- ・ 入居者に必要な支援が適切に実施されることになれば、大家さんにとっては家賃滞納の解決に、入居者にとっては居住の安定の確保につながります。

○ 生活困窮者自立支援制度とは

- ・ 生活困窮者自立支援法に基づく生活困窮者のための支援制度で、生活全般にわたる困りごとの相談窓口として、自立相談支援機関が全国に設置されています。
- ・ 離職等により住居を失った方や失うおそれの高い方で、一定の要件を満たしている場合、就職に向けた活動をすることなどを条件として、一定期間、家賃相当額を支給する「住居確保給付金の支給」等の支援があります。詳しくは、相談窓口（自立相談支援機関）にお問い合わせください。

☞ 生活困窮者自立支援制度に関する全国の相談窓口：p. 78

☞ 生活困窮者自立支援制度に関する厚生労働省HP：

<http://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/0000059425.html>

○ 生活保護制度とは

- ・ 生活保護法に基づき、資産や能力等すべてを活用しても、なお生活に困窮する方に対して、困窮の程度に応じて必要な保護を行い、健康で文化的な最低限度の生活を保障し、その自立を助長する制度です。
- ・ 生活保護の相談・申請窓口は、地域の福祉事務所の生活保護担当です。詳しくは、相談窓口へお問い合わせください。

☞ 全国の福祉事務所：p. 78

☞ 生活保護制度に関する厚生労働省HP：

http://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/hukushi_kaigo/seikatsuhogo/seikatuhogo/

Q8 生活保護受給者が家賃等を滞納した場合、どこに相談すればよいですか？

A8 地域の福祉事務所に連絡し、自治体から生活保護受給者に支給される住宅扶助費等を、直接、大家さん等に支払うことにする代理納付制度が利用できないかなどについてご相談ください。

【参考】

- ・住宅セーフティネット制度に登録する際、生活保護受給者の入居を受け入れることとする場合には、「代理納付制度の利用」を条件とすることも可能です。

〔解説・補足〕

○ 福祉事務所（社会福祉全般に関する相談）

- ・福祉事務所は、都道府県及び市（特別区を含む）には必ず、町村には任意で設置されており、生活に困っている方々、高齢者、障害者等の相談を受け付けて、生活保護の実施や障害者手帳の交付をはじめとする必要な支援を行う社会福祉全般を扱っている機関です（社会福祉法第14条）。

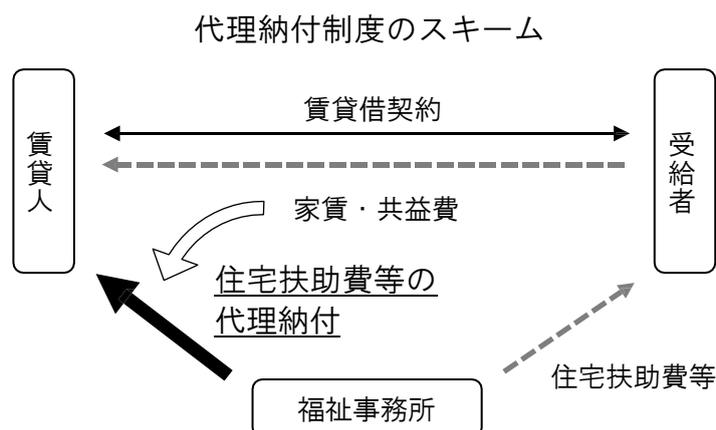
☞ 福祉事務所に関する厚生労働省HP：

<http://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/>

[hukushi_kaigo/seikatsuhogo/fukusijimusyo/index.html](http://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/hukushi_kaigo/seikatsuhogo/fukusijimusyo/index.html)

○ 代理納付制度とは

- ・賃貸住宅に入居する生活保護受給者に対しては、一定の要件のもと、生活保護の実施機関（福祉事務所）から、家賃相当額の住宅扶助費、共益費相当額を含む生活保護費の支給があります。
- ・住宅扶助費等は、原則として、受給者本人に現金給付され、その後、受給者から大家さんに家賃等が支払われることとなりますが、福祉事務所の判断によって、住宅扶助費等を直接大家さんなどに支払うことにする代理納付制度が活用できます（生活保護法第37条の2）。



○ 入居を拒まない要配慮者の条件の追加

- ・ 住宅セーフティネット制度では、入居を拒まないこととする要配慮者について、例えば、「低額所得者の入居を拒まない。ただし、生活保護受給者については、住宅扶助費等を代理納付する場合には、入居を拒まない」といった条件の追加ができます（p. 35、第2章Q4参照）。

○ 代理納付を推進するための措置

- ・ 住宅セーフティネット制度では、代理納付を推進するための措置が設けられています。

具体的には、法第21条に基づき、一定の要件に該当する登録住宅の大家さんは、入居者である生活保護受給者が家賃を滞納しているなどの事情がある場合に、福祉事務所に対して、その旨を通知できることとされており、通知を受けた福祉事務所では、代理納付の要否を判断するため、速やかに事実確認等を行うこととされています。

- ・ 通知をすることができる大家さん及び事情については、住宅セーフティネット制度に関する国土交通省と厚生労働省の共同省令（p. 142、国土交通省・厚生労働省関係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施行規則）をご参照ください。

Q9 入居者と連絡が取れない場合、どこに連絡すればよいですか？

A9 まずは、緊急連絡先にご連絡ください。

緊急連絡先に連絡が取れず、早急な対応が必要と思われる場合等には、警察や社会福祉協議会等にご連絡ください。

また、入居者が旅行や入院によって、長期にわたって不在にする場合もあるので、契約時に「1週間以上不在にする場合には賃貸人や管理会社へ事前に通知すること」といった文書を交わしておくことをおすすめします。



【未然防止】

※ QRコード：「入居時に交わす文書」サンプル

- ・ 「入居者情報シート」により、関係者の連絡先を把握しておくことも有効です。

〔解説・補足〕

※ QRコード（「入居時に交わす文書」サンプル）URL

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/>

[jutakukentiku_house_tk3_000056.html#bunsho](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku_house_tk3_000056.html#bunsho)

（PDFファイル） <http://www.mlit.go.jp/common/001207396.pdf>

（WORDファイル） <http://www.mlit.go.jp/common/001207397.docx>

○ 最初に行うこと

- ・ 入居者への連絡が取れずに、長期不在や安否が気掛かりな場合等には、まず、緊急連絡先へご連絡ください。
- ・ 緊急連絡先にもご連絡が取れず、安否確認など早急な対応が必要と思われる場合には、警察や福祉事務所等にご連絡ください。

○ 居室内に入る場合

- ・ 居室内での死亡が疑われるような場合でも、入居者の許可がなければ、原則として、室内の確認はできません。住居侵入等の違法行為になる可能性がありますので、室内の確認を行う場合には、必ず警察の立会いのもとで行うようにしてください。

○ 入居者情報シート等の活用

- ・ 緊急時の連絡先を事前に把握するために、「入居者情報シート」の作成・活用は有効です。「入居者情報シート」については、Q4 (p.8) をご参照ください。
- ・ 入居者が長期不在にするときには、大家さんや管理会社に事前に連絡をするよう、契約書に定められている場合もありますが、別に文書を交わしておくことも有効です。

【サンプル】

- ・ 「入居時に交わす文書」のサンプル (p.103) をご参照ください。

○ 行方不明の入居者との契約解除

- ・ 賃貸借契約の解除には、その意思表示が必要とされており、契約の相手方が行方不明の場合には、「公示の方法」により意思表示をすることができるとされています（民法第98条第1項）。

具体的には、裁判所での手続きなどが必要となりますので、弁護士、司法書士や行政書士等にご相談ください。

☞ 公示送達手続に関する裁判所HP：

http://www.courts.go.jp/tokyo-s/saiban/l3/Vcms3_00000347.html

第1章 要配慮者の受け入れにあたってのQ&A

【参照条文】

○民法（明治二十九年法律第八十九号）（抄）

（隔地者に対する意思表示）

第九十七条 隔地者に対する意思表示は、その通知が相手方に到達した時からその効力を生ずる。

- 2 隔地者に対する意思表示は、表意者が通知を発した後に死亡し、又は行為能力を喪失したときであっても、そのためにその効力を妨げられない。

（公示による意思表示）

第九十八条 意思表示は、表意者が相手方を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、公示の方法によってすることができる。

- 2 前項の公示は、公示送達に関する民事訴訟法（平成八年法律第九号）の規定に従い、裁判所の掲示場に掲示し、かつ、その掲示があったことを官報に少なくとも一回掲載して行う。ただし、裁判所は、相当と認めるときは、官報への掲載に代えて、市役所、区役所、町村役場又はこれらに準ずる施設の掲示場に掲示すべきことを命ずることができる。
- 3 公示による意思表示は、最後に官報に掲載した日又はその掲載に代わる掲示を始めた日から二週間を経過した時に、相手方に到達したものとみなす。ただし、表意者が相手方を知らないこと又はその所在を知らないことについて過失があったときは、到達の効力を生じない。
- 4 公示に関する手続は、相手方を知ることができない場合には表意者の住所地の、相手方の所在を知ることができない場合には相手方の最後の住所地の簡易裁判所の管轄に属する。
- 5 裁判所は、表意者に、公示に関する費用を予納させなければならない。

4 退去時のFAQ

Q10 単身の入居者が亡くなった場合、どうすればよいですか？

A10 緊急連絡先、相続人や連帯保証人がいれば、ご連絡の上、対応をお願いしてください。

単身の入居者で身寄りがない場合、自治体にご連絡ください。
その後、必要な諸手続きが行われます。

〔解説・補足〕

○ 連帯保証人等がいる場合

- ・ 単身の入居者が亡くなった場合、連帯保証人や緊急連絡先、相続人の方へご連絡の上、ご遺体の引き取り、部屋の明け渡しなど、必要な対応をお願いしてください。
- ・ 連絡先を事前に把握するためにも、「入居者情報シート」の活用は有効です（p. 8、Q 4 参照）。

○ 身寄りがない場合

- ・ 身寄りのない入居者の場合は、自治体にご遺体を引き取り、埋葬や火葬を行うこととされていますので、自治体へご連絡ください（墓地、埋葬等に関する法律第9条）。

【参照条文】

○ 墓地、埋葬等に関する法律（昭和二十三年法律第四十八号）（抄）

第九条 死体の埋葬又は火葬を行う者がいないとき又は判明しないときは、死亡地の市町村長が、これを行わなければならない。

2 前項の規定により埋葬又は火葬を行つたときは、その費用に関しては、行旅病人及び行旅死亡人取扱法（明治三十二年法律第九十三号）の規定を準用する。

Q11 相続人や連帯保証人のいない入居者が亡くなった場合、
残置物の処理や原状回復はどうすればよいですか？

A11 残置物については、入居時の契約において、その処理に関する条項を設けておくことが考えられます。

また、相続人のいない入居者の残置物については、関係法令にのっとり、相続財産管理人の選任の申立て等を行うこととなり、一般的に、

- ・ 金銭的な価値があるものや入居者の関係者にとっては価値があるものと、
- ・ その他の生活ゴミ等

では扱いが異なってきます。

詳しくは、弁護士、司法書士や行政書士等にご相談ください。
なお、残置物処理や原状回復の費用については、入居者加入の家財保険や家賃債務保証、賃貸人加入の損害保険等によって補償される場合もあります。

※ 家財保険等による補償内容は、商品によって異なりますので、お気をつけください。

〔解説・補足〕

○ 残置物の処理に関する契約条項の例

- ・ 入居時の契約において、残置物の処理に関する条項を設けている事例があります。条項の有効性については、契約が終了していることのほか、占有の状況等も踏まえる必要がありますので、残置物の処理を行う前に、弁護士、司法書士や行政書士等にご相談ください。

○ 残置物の取扱い

- ・ 入居者が亡くなった場合、入居者の財産は相続人に継承されますので、居室内の残置物の処理についても、相続人と相談をすることが必要となります（民法第 896 条）。

- ・ 相続人の存在が明らかでない場合、相続財産の扱いについては、家庭裁判所による相続財産管理人の選任を経て、所定の手続きに従うこととなりますので、弁護士、司法書士や行政書士等への相談が必要です（民法第951～959条）。
- ・ なお、公営住宅における単身入居者死亡後の残置物について、その対応方針（案）が示されていますので、ご参考にしてください（p.104）。

【残置物の処理に関する契約条項の例】

（残置物の引取り等）

- 第〇条 借主（乙）は、乙の死亡があった場合において、本契約が終了した後に乙の残置物がある場合に備えて、あらかじめ、当該残置物の引取人（以下「残置物引取人」という。）を定めることができる。
- 2 前項の規定により残置物引取人を定めた場合にあつては、貸主（甲）は、乙の死亡があった場合において、本契約が終了した後遅滞なく、乙又は残置物引取人に本契約が終了した旨を連絡するものとする。
 - 3 乙又は残置物引取人は、乙の同居人である配偶者（以下「同居配偶者」という。）が本物件に引き続き居住することに反対の意思を表示したとき又は同居配偶者が乙の死亡があったことを知った日から1月を経過する日までの間に甲に対し本物件に引き続き居住する旨の申出を行わなかったときから更に1月を経過する日（以下「残置物引取期日」という。）までに、当該残置物を引き取らなければならない。
 - 4 甲は、乙又は残置物引取人が、同居配偶者が本物件に引き続き居住することに反対の意思を表示したとき又は残置物引取期日までに当該残置物を引き取らない場合にあつては、当該残置物を乙又は残置物引取人に引き渡すものとする。この場合においては、当該引渡しの費用を敷金から差し引くことができる。
 - 5 甲は、乙が残置物引取人を定めない場合にあつては、同居配偶者が本物件に引き続き居住することに反対の意思を表示したとき又は残置物引取期日を経過したときは、当該残置物を処分することができるものとする。この場合においては、当該処分の費用を敷金から差し引くことができる。

Q12 契約者である入居者が亡くなった場合、契約の終了は
どうすればよいですか？

A12 相続人がいれば、相続人とご相談ください。

相続人については「入居者情報シート」等によって、契約時
にご確認いただくことが望まれます。

また、入居時の契約において、

- ・ 一定の期間満了で契約が終了する定期建物賃貸借や、
- ・ サービス付き高齢者向け住宅等で利用されている契約者が
亡くなった時に契約が終了する終身建物賃貸借
といった制度を活用することも考えられます。

※ 同居人がいて、住み続ける意思がある場合、契約名義の変更等が必要に
なることがあります。

【参考】

- ・ 相続人がいなければ、関係法令にのっとり、相続財産管理人の
選任の申立て等を行うこととなりますが、そのような場合には、
実情に応じて、更新拒絶や解約申入れができますので、詳し
くは、弁護士、司法書士や行政書士等にご相談ください。

〔解説・補足〕

○ 定期建物賃貸借とは

- ・ 定期建物賃貸借とは、契約で定めた期間が満了することによって、更新
されることなく、確定的に契約が終了する借地借家法に基づく制度です。
- ・ ただし、一定の期間として、「死亡時」等の不確定な期限を定めること
はできません。したがって、入居者が亡くなったときに、直ちに契約が終
了することにはなりません。所要の手続きを経て、契約で定めた期間が
満了することで、相続人がいた場合でも、確定的に契約が終了すること
となります。
- ・ なお、大家さんと入居者が合意をすれば、再契約は可能です。

住宅セーフティネット制度に登録された賃貸住宅では、期間満了後に、要配慮者である入居者が、引き続き居住を希望した場合、その要配慮者の属性を理由に入居を拒んではならないため、原則として、再契約が必要となります。

※ 定期建物賃貸借については、p. 53、第2章Q11 もご参照ください。

○ 終身建物賃貸借とは

- ・ 終身建物賃貸借とは、一定のバリアフリー等の基準を満たす賃貸住宅において利用することができる賃借人の死亡によって賃貸借契約が終了する制度です（高齢者の居住の安定確保に関する法律第5章）。

○ 賃借権の取扱い

- ・ 賃料を支払ってある物を使用・収益する権利である賃借権は、財産権の一種で、相続の対象です。

通常、契約者である入居者が亡くなった場合、賃借権は被相続人の財産に属し、他の財産とともに相続人に継承されますので、契約の終了については、相続人との相談が必要です（民法第 896 条）。

○ 同居人がいる場合

- ・ 契約者である入居者の同居人が相続人である場合、通常、同居人は賃借権を相続し、継続して使用することができますので、同居人に契約を継続する意思があるかを確認して、契約名義の変更等を必要な手続きを行ってください。
- ・ 同居人が相続人でない場合については、同居人と契約者の関係や相続人の有無といった状況を踏まえた判断が必要になりますので、弁護士、司法書士や行政書士等への相談が必要です。

第1章 要配慮者の受け入れにあたってのQ&A

【参照条文】

○民法（明治二十九年法律第八十九号）（抄）

（相続の一般的効力）

第九百九十六条 相続人は、相続開始の時から、被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継する。ただし、被相続人の一身に専属したものは、この限りでない。

（相続財産法人の成立）

第九百五十一条 相続人のあることが明らかでないときは、相続財産は、法人とする。

（相続財産の管理人の選任）

第九百五十二条 前条の場合には、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって、相続財産の管理人を選任しなければならない。

2 前項の規定により相続財産の管理人を選任したときは、家庭裁判所は、遅滞なくこれを公告しなければならない。

（相続人の搜索の公告）

第九百五十八条 前条第一項の期間の満了後、なお相続人のあることが明らかでないときは、家庭裁判所は、相続財産の管理人又は検察官の請求によって、相続人があるならば一定の期間内にその権利を主張すべき旨を公告しなければならない。この場合において、その期間は、六箇月を下ることができない。

（権利を主張する者がいない場合）

第九百五十八条の二 前条の期間内に相続人としての権利を主張する者がいないときは、相続人並びに相続財産の管理人に知らなかった相続債権者及び受遺者は、その権利を行使することができない。

（特別縁故者に対する相続財産の分与）

第九百五十八条の三 前条の場合において、相当と認めるときは、家庭裁判所は、被相続人と生計を同じくしていた者、被相続人の療養看護に努めた者その他被相続人と特別の縁故があった者の請求によって、これらの者に、清算後残存すべき相続財産の全部又は一部を与えることができる。

2 前項の請求は、第九百五十八条の期間の満了後三箇月以内にしなければならない。

（残余財産の国庫への帰属）

第九百五十九条 前条の規定により処分されなかった相続財産は、国庫に帰属する。この場合において、第九百五十六条第二項の規定を準用する。

第2章 住宅セーフティネット制度Q & A

1 新たな住宅セーフティネット制度の枠組み

Q 1	新たな住宅セーフティネット制度とはどのようなものですか？ -----	28
Q 2	住宅確保要配慮者とはどのような方々ですか？ -----	30
Q 3	登録はどのようにするのですか？ -----	33
Q 4	入居を拒まない要配慮者の属性は選択できますか？ -----	35
Q 5	登録できる住宅の基準はありますか？ -----	37
Q 6	登録住宅になると、どのような支援がありますか？ -----	40
Q 7	登録住宅の賃貸人に罰則が生じることはありますか？ -----	41

2 登録住宅への入居について

Q 8	誰が登録住宅を要配慮者に紹介するのですか？ -----	42
Q 9	入居審査は誰がするのですか？ -----	46
Q 10	家賃の設定はどのようにすればよいですか？ -----	51
Q 11	賃貸借契約を定期借家にはすることはできますか？ -----	53
Q 12	入居者が要配慮者でなくなった場合、 退去を促さなければなりませんか？ -----	55

3 登録住宅への支援について

Q 13	改修費への補助とはどのようなものですか？ -----	56
Q 14	改修費への融資とはどのようなものですか？ -----	58
Q 15	家賃低廉化への補助とはどのようなものですか？ -----	59
Q 16	家賃債務保証料低廉化への補助とはどのようなものですか？ -----	60
Q 17	補助を受けた場合の制約はどのようなものですか？ -----	61

4 登録住宅への支援について

Q 18	登録住宅を止めるためにはどのようにするのですか？ -----	63
Q 19	登録住宅の登録が取り消されるのはどのような場合ですか？ -----	64
Q 20	登録住宅を売却・相続した場合、新しい所有者も 引き続き登録住宅として管理しなければなりませんか？ -----	65

1 新たな住宅セーフティネット制度の枠組み

Q1 新たな住宅セーフティネット制度とはどのようなものですか？

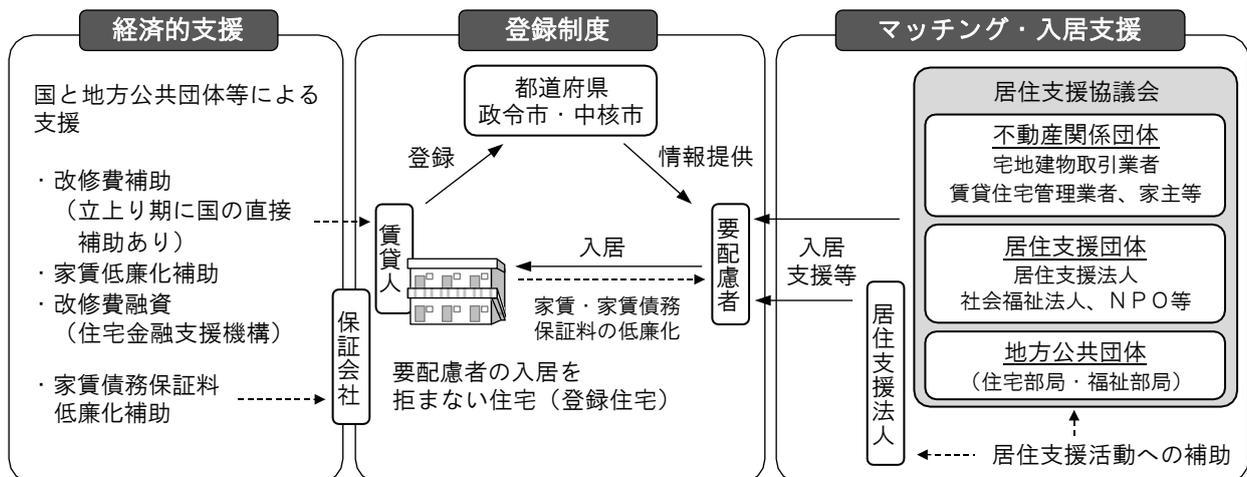
A1 民間賃貸住宅を、住宅確保要配慮者（要配慮者）の入居を拒まない住宅として登録していただき、要配慮者の方々へ提供していただく制度です。

登録された住宅（登録住宅）には、一定の要件のもと、改修費等への経済的支援や、要配慮者の方々への居住支援等があります。

〔解説・補足〕

- ・ 新たな住宅セーフティネット制度は、「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）と関連予算による制度で、①要配慮者向け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要配慮者のマッチング・入居支援の3つのパートから構成されています。

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



○ 要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

- ・ 本制度では、国の基本方針に基づき、都道府県・市区町村が「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計画」（供給促進計画）を作成することができます。
- ・ 供給促進計画には、それぞれの地域における要配慮者に対する賃貸住宅の供給目標や施策を記載することとされています。また、供給促進計画では、当該地域における要配慮者の追加や、賃貸住宅の登録基準の強化・緩和が可能です。
- ・ 賃貸人は、国の基本方針や当該地域の供給促進計画を踏まえ、要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を、都道府県・政令市・中核市に登録をすることとなります。
この登録制度が新たな住宅セーフティネット制度のベースとなります。

○ 登録住宅の改修・入居への経済的支援

- ・ 登録住宅への経済的支援として、改修に対する支援措置と低額所得者が入居する際の負担を軽減するための支援措置があります。

○ 要配慮者のマッチング・入居支援

- ・ 要配慮者と登録住宅のマッチング・入居支援を図るために、以下の措置が設けられています。
 - － 不動産関係団体、居住支援団体、自治体の住宅部局及び福祉部局で構成される居住支援協議会による各種支援
 - － 都道府県知事が指定する居住支援法人による情報提供・入居相談等
 - － 適正な家賃債務保証業者の登録制度及び登録された家賃債務保証業者についての独立行政法人住宅金融支援機構による保険引受け
 - － 生活保護受給者の住宅扶助費等の代理納付を促進するための措置

Q2 住宅確保要配慮者とはどのような方々ですか？

A2 低額所得者（月収15.8万円以下）、被災者（発災から3年以内）、高齢者、障害者、子育て世帯（子供が高校生相当以下）、外国人等です。

〔解説・補足〕

- ・ 住宅セーフティネット制度の対象となる要配慮者は、次の方々です。
 - － 法律及び省令で位置づけられる者
 - ※ 全国どの地域でも要配慮者として本制度の対象となります。
 - － 自治体が作成する供給促進計画で位置づけられる者
 - ※ その自治体の区域内で要配慮者として本制度の対象となります。

○ 法律で位置づけられる者

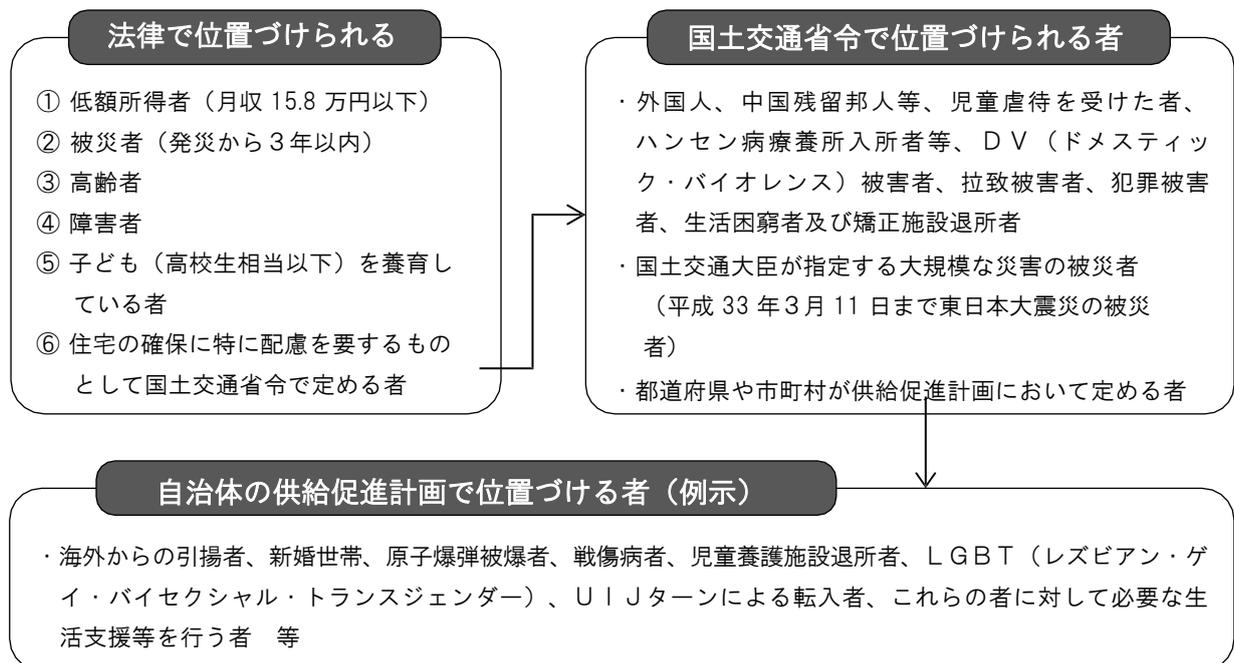
- ・ 法律では、次の5つの属性が位置づけられています（法第2条）。
 - ① 低額所得者（月収15.8万円以下）
 - ※ 月収については、公営住宅法施行令で定められている算定方法によって、1年間の収入から給与所得控除、配偶者控除や扶養親族控除等を行った上で月額換算したものになります。
 - ② 被災者（発災から3年以内）
 - ※ 通常、発災から3年経てば、被災地の住宅不足が解消されることから、期限が設けられていますが、特に大規模な災害の場合は、別の取扱いとなります。
 - ③ 高齢者
 - ※ 高齢者の心身の状態には個体差があることから、一律に何歳以上という下限年齢は設けていません。ただし、登録にあたっては、下限年齢を設けていただくこととしています（p.36、参照）。
 - ④ 障害者
 - ⑤ 子ども（高校生相当以下）を養育している者
- ・ 上記のほか、省令で定める者についても、要配慮者とすることが規定されています。

○ 省令で位置づけられる者

- ・ 省令（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施行規則）では、外国人、中国残留邦人等、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者等、DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者、拉致被害者、犯罪被害者、生活困窮者及び矯正施設退所者が要配慮者とされています（省令第3条）。
- ・ 国土交通大臣が指定する大規模な災害の被災者については、その定める期間まで要配慮者とするのが規定されており、現時点では、東日本大震災の被災者が平成33年3月11日まで要配慮者とされています。
- ・ また、自治体が作成する供給促進計画で定める者についても、要配慮者とするのが規定されています。

○ 自治体の供給促進計画で位置づけられる者

- ・ 各自治体の判断となりますが、国の基本方針において、次の者が例示されています。
 - － 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（レズビアン・ゲイ・バイセクシャル・トランスジェンダー）、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 等



コラム：LGBTの方の入居に向けた理解の促進

○住宅セーフティネット制度においては、国の基本方針において、自治体の供給促進計画で要配慮者として位置づけられる者の例示としてLGBT（レズビアン・ゲイ・バイセクシャル・トランスジェンダー）が記載されています。供給促進計画に位置づけられると、その自治体の区域内で要配慮者として住宅セーフティネット制度の対象となります（p. 31、参照）。

○令和5年6月に、性的指向及びジェンダーアイデンティティの多様性を受け入れる精神を涵養し、もって性的指向及びジェンダーアイデンティティの多様性に寛容な社会の実現に資することを目的として、「性的指向及びジェンダーアイデンティティの多様性に関する国民の理解の増進に関する法律」が公布・施行されました。この法律には基本理念として「全ての国民が、その性的指向又はジェンダーアイデンティティにかかわらず、等しく基本的人権を享有するかけがえのない個人として尊重されるものである」ことが掲げられています。

○LGBTの方の入居に積極的に取り組んでいる不動産会社からヒアリングを行ったところ、LGBTの方の入居後のトラブルは、ほとんどないとのことでした。

○LGBTの方への誤った理解が入居の障壁とならないよう、大家さんを始め賃貸住宅の入居に関わる方々は、正しい知識や理解の下、大切なお客様として受け入れていく姿勢が求められています。

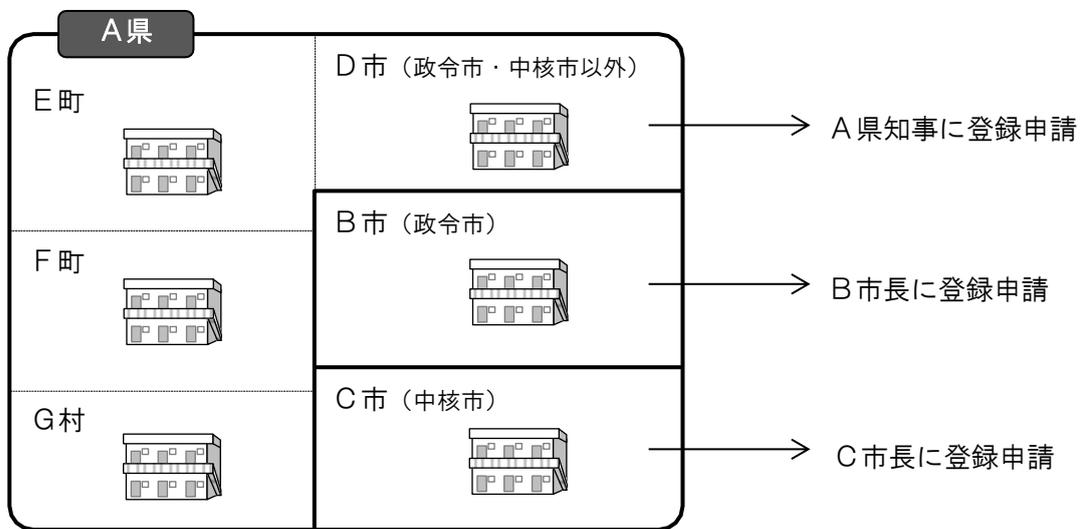
Q3 登録はどのようにするのですか？

A3 登録する物件が政令市や中核市にあればそれぞれの市長に、それ以外の市区町村にあれば都道府県知事に、必要な書類をご提出ください。

〔解説・補足〕

○ 物件の所在地と登録申請書の提出先

- ・ 物件の所在地に応じて、登録申請書の提出先は異なります。



○ 登録の申請書

- ・ 登録の申請書には、申請する者の氏名、登録する賃貸住宅の住所、戸数、規模、構造及び設備や、入居を受け入れることとする要配慮者の範囲等を記載した申請書を提出することとされています（法第9条）。

詳細な記載事項については、省令による様式をご参照ください（p. 133）。

- ・ 申請書の作成にあたっては、通常のパソコンのウェブ上で操作できる、システムが提供されていますので、ご活用ください。

☞ 「セーフティネット住宅情報提供システム」HP：

<http://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>

○ 申請書の添付書類

- ・ 登録にあたっては、申請書のほか、次のような添付書類が必要になります（省令第10条）。
 - － 登録する賃貸住宅の付近見取図
 - － 登録する賃貸住宅及び敷地を表示した図面
 - － 登録する賃貸住宅の間取り、各室の用途及び設備の概要を表示した各階平面図
 - － 登録する賃貸住宅について、耐震性があること（新耐震基準に適合）を確認できる書類 等

○ 登録の単位その他

- ・ 登録は、集合住宅の1住戸からでも可能です。
- ・ 新たな住宅セーフティネット制度では、シェアハウス（共同居住型住宅）についても、登録することができます。また、その場合にも、シェアハウスの専用部分の1室から登録が可能です。なお、シェアハウスの運営管理については、国土交通省でガイドブックを作成しているので、ご参考にしてください。

☞ http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000055.html#share

- ・ 登録にあたっては、一定の基準があります。詳しくは、p.37、Q5をご覧ください。
- ・ 自治体によっては、手数料が必要な場合もありますので、登録の際には申請先の自治体にご確認ください。

Q4 入居を拒まない要配慮者の属性は選択できますか？

A4 はい、できます。例えば、

- ・ 高齢者については入居を拒まない
- ・ 低額所得者と被災者については入居を拒まない

といった属性の選択や、

- ・ 生活保護受給者については、住宅扶助費等を代理納付する場合には、入居を拒まない

といった条件の追加ができます。

〔解説・補足〕

○ 入居を拒まない要配慮者の範囲の限定

- ・ 登録にあたっては、入居を拒まない要配慮者の属性を選択していただくこととなります（p. 133、申請書様式参照）。
- ・ 属性の選択は、1つでも、複数でも可能です。例えば、「障害者の入居は拒まない」として登録したり、「高齢者、低額所得者、被災者の入居は拒まない」として登録したりすることができます。
- ・ また、ある属性について条件を付けることも可能です。例えば、「低額所得者の入居は拒まない。ただし、生活保護受給者については、住宅扶助費等の代理納付がされる場合に限る」として登録することができます。
- ・ ただし、入居できる者が著しく少数になるなど、不当にその範囲を限定することはできません。例えば、「100歳以上の高齢者のみ入居を拒まない」などの限定はできません。

○ 「入居を拒まない」について

- ・ 登録にあたって、入居を受け入れることとした属性の要配慮者については、その属性であることを理由に入居を拒むことができなくなります（法第17条）。
- ・ 例えば、「高齢者の入居を拒まない」として登録した場合には、「高齢者であるため、孤独死の不安がある」ことを理由として入居を拒むことはできません。

また、「子育て世帯の入居を拒まない」として登録した場合には、「子どもの騒音に不安がある」ことを理由として入居を拒むことはできません。

- ・ 一方、「高齢者のみ入居を拒まない」として登録した場合に、入居を希望する高齢者に対して、「収入が低く家賃滞納の不安がある」ことを理由として入居を拒むことは禁じられません。

○ 高齢者の下限年齢

- ・ 高齢者については、法律上、特に何歳以上という下限年齢は定められていませんが、高齢者を拒まないこととした個別の登録住宅について、対象となる下限年齢が明確に示されていないと、入居拒否の制限規定の適用が混乱するおそれがあります。

このため、登録にあたって、高齢者を受け入れることとした場合には、その下限年齢を、あわせてご登録いただくこととしています。

Q5 登録できる住宅の基準はありますか？

A5 はい、あります。原則として、

- ① 床面積が 25 m²以上
- ② 耐震性があること（新耐震基準に適合）
- ③ 台所・便所・洗面・浴室等の設備があること

等の基準があります。また、シェアハウス（共同居住型住宅）については別に基準があります。

〔解説・補足〕

○ 登録基準

・ 登録できる住宅の基準は、次のとおりです（省令第 11、12、14 条）。

① 規模について

－ 各住戸の床面積が 25 m² 以上であること

※ ただし、住宅の共用部分に台所、収納設備、浴室又はシャワー室を備えることで各住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、18 m² 以上になります。

※ シェアハウス（共同居住型住宅）の場合は、別に定める基準によることができます。

② 構造について

－ 消防法、建築基準法等に違反しないものであること

－ 耐震性があること（新耐震基準に適合）

③ 設備について

－ 各住戸が台所、便所、収納設備、浴室又はシャワー室を備えること

※ ただし、①ただし書の場合、各住戸にこれらを備える必要ありません。また、シェアハウス（共同居住型住宅）の場合は、別に定める基準によることができます。

④ 家賃について

－ 近傍同種の住宅と均衡を失しないこと

○ シェアハウスの基準

- ・ 賃借人が共同して利用する居間、食堂、台所等のあるシェアハウスについては、規模と設備について、次の基準によることもできます。

① 規模について

- － 住宅全体の床面積が $15A + 10 \text{ m}^2$ 以上であること
※ Aは、シェアハウスの入居者の定員です。
- － 専用部分は、定員1人で床面積が 9 m^2 以上であること

② 設備等について

- － 住宅の共有部分に、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備えること
※ これらの設備が各専用部分に備えられている場合は、共有部分に備える必要はありません。また、便所、洗面設備、浴室又はシャワー室は、5人に1つ以上の割合で備えることが必要です（定員4人であれば各設備は1つずつ、6人であれば2つずつ）。

- ・ なお、シェアハウスについては、建築基準法上、寄宿舎に該当します。また、高齢者専用のシェアハウスにすると、有料老人ホームに該当する場合があります。関係法令によって、非常用照明の設置や一定の床面積等を求められることがあります。詳しくは、国土交通省でガイドブックを作成しているので、ご参考にしてください。

☞ http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000055.html#share

○ 供給促進計画による基準の強化・緩和

- ・ 住宅の登録基準のうち、規模と設備については、自治体の供給促進計画で強化・緩和ができるため、登録される物件のある自治体が計画を作成している場合、基準の強化・緩和がなされていないか、ご確認ください。

登録基準

- 規模
 - ・床面積が25㎡以上
 - ※ 住宅の共用部分に台所等を備えることで、各住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18㎡以上
 - ※ 共同居住型住宅の場合、別途定める基準
- 構造・設備
 - ・消防法、建築基準法等に違反しないもの
 - ・耐震性があること
 - ・一定の設備（便所、台所、洗面、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

共同居住型住宅の基準

- 住宅全体の床面積
 $15 \text{ m}^2 \times A + 10 \text{ m}^2$ 以上
 (A: 居住人数、 $A \geq 2$)
- 専用部分（1人1室）の床面積
 9㎡以上（造り付け収納の面積を含む）
- 共用部分
 - ・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（シャワー室）は、5人につき1つ以上の割合

※ 自治体の供給促進計画で、規模と設備について、基準の強化・緩和が可能

Q6 登録住宅になると、どのような支援がありますか？

A6 経済的な支援として、一定の要件のもと、

- ① 国による改修費への補助（直接補助）
- ② 自治体による補助にあわせて国も支援をする改修費や家賃・家賃債務保証料の低廉化への補助（間接補助）
- ③ 住宅金融支援機構による改修費への融資

があります。

また、登録住宅に入居する要配慮者への居住支援があります。

〔解説・補足〕

○ 経済的支援

- ・ 登録住宅への経済的支援として、改修に対する支援措置と低額所得者が入居する際の負担を軽減するための支援措置があります。それぞれの支援内容について、詳しくは、該当する問いをご覧ください。

- － 改修費への補助：Q13（p. 56）
- － 改修費への融資：Q14（p. 58）
- － 家賃の低廉化への補助：Q15（p. 59）
- － 家賃債務保証料の低廉化への補助：Q16（p. 60）

○ 要配慮者への居住支援

- ・ 要配慮者と登録住宅のマッチング・入居支援を図るために、以下の措置が設けられています。

- － 不動産関係団体、居住支援団体、自治体の住宅部局及び福祉部局で構成される居住支援協議会による各種支援
- － 都道府県知事が指定する居住支援法人による情報提供・入居相談等
- － 適正な家賃債務保証業者の登録制度及び登録された家賃債務保証業者についての独立行政法人住宅金融支援機構（機構）による保険引受け
- － 生活保護受給者の住宅扶助費等の代理納付を促進するための措置

Q 7 登録住宅の賃貸人に罰則が生じることはありますか？

A 7 はい、あります。

〔解説・補足〕

○ 罰則

- ・ 具体的な罰則は、次のとおりです。
 - ① 不正の手段によって登録を受けた場合、30 万円以下の罰金（法第 8 条関係）
 - ② 必要な登録事項の変更の届出や登録の廃止の届出をせず、または、虚偽の届出をした場合、30 万円以下の罰金（法第 12、14 条関係）
 - ③ 都道府県知事等から登録住宅の管理状況について報告を求められたとき、その報告をせず、または、虚偽の報告をした場合、20 万円以下の罰金（法第 22 条関係）

○ その他

- ・ 罰則のほかに、登録事項が事実と異なる場合等には、都道府県知事等による訂正等の指示を受けることとなります（法第 23 条）。
都道府県知事等による指示に違反した場合には、登録が取り消されることがあります（p. 64、Q19 参照）。

2 登録住宅への入居について

Q 8 誰が登録住宅を要配慮者に紹介するのですか？

A 8 自治体や居住支援協議会等が、要配慮者に登録住宅の情報を提供するほか、誰もが見られる登録住宅の情報を載せたホームページが用意されます。

また、通常の賃貸住宅と同様に、仲介業者やサイト事業者を利用することもできます。

〔解説・補足〕

○ 情報提供システム

・ 登録住宅の情報を載せたホームページ「セーフティネット住宅情報提供システム」においては、登録にあたってご提供いただいた次の項目について、要配慮者の方々や支援団体等が、条件を選んで、物件を検索することができます。

- － 受け入れることとしている要配慮者の属性
- － 所在地
- － 賃料
- － 間取り
- － 専有面積
- － 駅からの所要時間 等

・ 検索結果として表示される物件の情報としては、上記のほか、入居希望者が問い合わせる連絡先（仲介業者等）、外観や居室内の写真等を掲載することもできます。

☞ 「セーフティネット住宅情報提供システム」HP：

<http://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>

○ HPのトップ画面



セーフティネット住宅
情報提供システム

HOME 制度について知る 住宅登録事業者の方へ

このサイトは、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅専用の検索・閲覧サイトです。
住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅とは、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）に基づき、規模や構造等について一定の基準を満たした住宅です。

都道府県からさがす



北海道・東北	北海道 [0]	青森県 [0]	岩手県 [0]	宮城県 [0]	秋田県 [0]	山形県 [0]	福島県 [0]		
関東	茨城県 [0]	栃木県 [0]	群馬県 [0]	埼玉県 [0]	千葉県 [0]	東京都 [15]	神奈川県 [0]	山梨県 [0]	長野県 [0]
北陸・中部	岐阜県 [0]	静岡県 [0]	愛知県 [0]	三重県 [0]	新潟県 [0]	富山県 [0]	石川県 [0]	福井県 [0]	
近畿	滋賀県 [0]	京都府 [0]	大阪府 [3]	兵庫県 [0]	奈良県 [0]	和歌山県 [0]			
中国・四国	鳥取県 [0]	島根県 [0]	岡山県 [0]	広島県 [0]	山口県 [0]	徳島県 [0]	香川県 [0]	愛媛県 [0]	高知県 [0]
九州・沖縄	福岡県 [0]	佐賀県 [0]	長崎県 [0]	熊本県 [0]	大分県 [0]	宮崎県 [0]	鹿児島県 [0]	沖縄県 [0]	

○ 詳細条件からの検索画面

詳細条件から探す

都道府県 家賃 万円 ~ 万円

市区町村 専有面積 m² ~ m²

専用住宅 限定する 限定しない キーワード

すべてを含む いずれかを含む

入居対象者

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

その他障害者 子育て者 外国人 中国残留邦人等 児童虐待を受けた者

ハンセン病療養所入所者等 DV被害者 帰国被害者等 犯罪被害者等

生活困窮者 保護観察対象者等 国土交通大臣が指定する災害の被災者 その他

沿線 駅名

間取り 1R 1K/1DK/1LDK 2R 2K/2DK/2LDK 3K/3DK/3LDK 4K/4DK/4LDK

5K以上

駅徒歩 1分以内 3分以内 5分以内 7分以内 10分以内 15分以内

指定しない

住宅区分 指定しない 一般住宅（共同居住型住宅でない） 共同居住型住宅

部屋状況 指定しない 空室 入居中 改修中（登録基準に適合させるための改修を含む）

物件種別 アパート マンション 戸建て その他

○ 検索結果の画面

大阪府のセーフティネット住宅

3件 家賃昇順

 ○○住宅 000

3.0万円
共益費・管理費 0円

1K 25m²
1階

第16年10ヶ月
2階建て
空室

大阪府大阪市港区○○○-0-0
○○線 ○○駅から徒歩 5分

検索条件

都道府県

市区町村

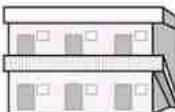
家賃 万円 ~ 万円

専有面積 m² ~ m²

キーワード

すべてを含む いずれかを含む

入居対象者

 ○○住宅 001

3.0万円
共益費・管理費 0円

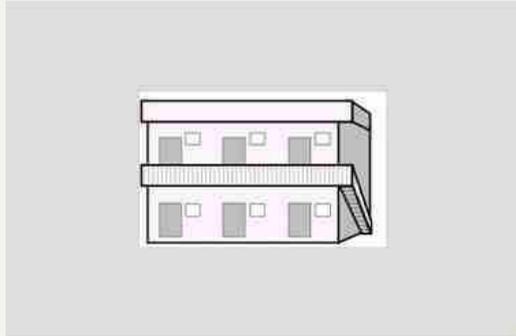
25m²
1階

第16年10ヶ月
2階建て

大阪府大阪市港区○○○-0-0
○○線 ○○駅から徒歩 5分

○ 物件の紹介画面

アパート ○○住宅 000
住宅ID: AP1012 [印刷する](#)



家賃: 3.0万円	共益費・管理費: 0円
敷金: 0円	礼金: 家賃の 1.0月分
1K	25.00m ² 南向き
アパート	築 16年10ヶ月

大阪府大阪市港区○○0-0-0

交通: ○○線 ○○駅から徒歩5分

問合せ先: **000-0000-0000**
○○○
[問合せ先の詳細情報](#)

住宅と周辺の情報
物件の問い合わせ先
入居対象者の範囲・条件
この住宅の制度関連情報

住宅と周辺の情報

PRポイント		
部屋の状況	空室	<input checked="" type="button" value="入居"/> <input type="button" value="即入居"/>
セーフティネット住宅タイプ	一般住宅	<small>*一般住宅とは、共同居住型住宅以外の住宅を指します</small>

住宅の設備・条件等

キッチン、バス、トイレ	ガスキッチン・独立洗面台・追い焚き・バス・トイレ別
設備・サービス	クローゼット・冷暖房・給湯（電気）・防犯ガラス・光ファイバー
バリアフリー	
その他	防犯器具・インターホン
条件	

住宅の概要

建物構造	鉄筋コンクリート	所在階/階数	1階/2階建
築年月	築 16年10ヶ月	総戸数	—
面積	部屋: 25.00m ² バルコニー: 5.00m ²	駐車場等	なし
契約期間	2年	取引態様	買主
更新料	30,000円	保証料	30,000円
保険	必要なし		

Q9 入居審査は誰がするのですか？

A9 賃貸人が行います。

〔解説・補足〕

○ 入居審査の方法

- ・ 入居審査については、登録住宅であっても、通常の物件と同様、賃貸人等が行うこととなります。
- ・ また、国や自治体からの補助を受けていない登録住宅については、要配慮者以外の方々も入居することができますので、入居希望者を受け入れる場合、特に要配慮者であることを確認する必要はありません。

○ 改修費の補助を受けた場合

- ・ 改修費の補助を受けた場合でも、入居審査については、原則として、賃貸人等が行うこととなりますが、10年以上は入居者を以下の要配慮者に限定する「専用住宅」として管理していただくことが必要となります。

国による直接補助	国と自治体による補助
<ul style="list-style-type: none"> ・ 子育て世帯・新婚世帯 ・ 高齢者世帯 ・ 障害者世帯等 ・ 外国人世帯 ・ 供給促進計画に定める者 ・ 低額所得者（月収 15.8 万円以下） ・ 被災者世帯 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 子育て世帯・新婚世帯※ ・ 高齢者世帯※ ・ 障害者世帯等※ ・ 外国人世帯※ ・ 供給促進計画に定める者※ <li style="padding-left: 20px;">※ 月収 38.7 万円以下に限る ・ 低額所得者（月収 15.8 万円以下） ・ 被災者世帯

※ 改修費の補助については、p. 56、Q13 等をご覧ください。

- ・ 上記の要配慮者のうち、属性の選択は、1つでも、複数でも可能です。例えば、「障害者の専用住宅」や、「高齢者、低額所得者、被災者の専用住宅」とすることができます。

- ・ 特に収入要件については、入居希望者から課税証明書等を提出してもらい、公営住宅法施行令で定められている算定方法によって、賃貸人等が確認する必要があります。

公営住宅法施行令による算定方法については、一部の地方公共団体等がWEBで公開していますので、そちらを参考にしてください。

- ☞ 例) 大阪府住宅供給公社HP (算定方法を詳しく解説するとともに、自動計算フォームを提供)

<https://www.osaka-kousha.or.jp/x-rpref/execform.html>

- ・ なお、低額所得者(月収15.8万円以下)に該当するか否かについては、より簡易な確認方法を次のページに掲載していますので、ご参考にしてください。

○ 家賃及び家賃債務保証料低廉化の補助を受ける場合

- ・ 家賃及び家賃債務保証料低廉化の補助を受ける場合であっても、入居審査については、賃貸人等が行うこととなりますが、低額所得者を含む「専用住宅」としていただくことが必要です。
- ・ また、入居者については、原則公募して、抽選その他公正な方法により選定いただくことが必要です。

「公募」については、登録住宅の情報を載せたホームページ「セーフティネット住宅情報提供システム」で検索可能な状態になっていれば足りません。

また、「公正な方法」とは、先着順等でも構いません。

○ 反社会的勢力の排除

- ・ 様々な公的支援を受けることができる登録住宅については、当然のことながら、入居審査や契約条項等によって、反社会的勢力の排除に努めることが必要です。

※ 国土交通省作成の賃貸住宅標準契約書にも反社会的勢力の排除に関する契約条項(第7条、第8条第3項及び別表第1、第10条第3項等)がありますので、ご参考にしてください。

- ☞ 賃貸住宅標準契約書(改訂版) :

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000023.html

○ 低額所得者・低額所得世帯（月収 15.8 万円以下）であることの確認方法

1の「非常に簡易な確認方法」により低額所得者・低額所得世帯であることが確認できない場合のみ、2の「簡易な確認方法」により確認してください。（それでも確認できない場合には、公営住宅法に定める算定方法により確認してください。）

1. 非常に簡易な確認方法

以下のいずれか1つに該当する場合は、低額所得者・低額所得世帯となります。

①～⑤のうち該当するものに、所得金額を記入（①又は③の場合は「○」を記入）の上、必要な書類を提出してください。

	所得金額（円）	確認する書類等（いずれか1つ）
① 生活保護受給者 入居世帯が生活保護費を受給していること		・生活保護受給証明書があること
② 給与所得者 入居世帯の所得金額の合計が 1,896,000 円以下であること		・源泉徴収票の「給与所得控除後の金額」 ・住民税決定通知書の「総所得金額」 ・課税（所得）証明書の「所得金額」 ・確定申告書の「所得金額」
③ 国民年金のみの受給者 入居世帯が 2 人以下で、国民年金（老齢基礎年金）のみを受給していること		・年金額改定通知書の「厚生年金 保険」に記載がないこと ・年金振込通知書の「年金の制度・種類」に「厚生年金」の記載がないこと
④ 公的年金の受給者 入居世帯の年金所得の合計額が 1,896,000 円以下であること		・年金額改定通知書の「合計年金額（年額）」 ・年金振込通知書の「年金支払額」 ・源泉徴収票の「支払金額」 ・住民税決定通知書の「総所得金額」 ・課税（所得）証明書の「所得金額」 ・確定申告書の「所得金額」
⑤ 事業所得者（自営業等） 入居世帯の所得金額が 1,896,000 円以下であること		・住民税決定通知書の「総所得金額」 ・課税（所得）証明書の「所得金額」 ・確定申告書の「所得金額」

2. 簡易な確認方法

以下の（1）から（3）までの該当する欄に金額を記入・算定し、算定結果が1,896,000円以下であれば、低額所得者・低額所得世帯となります。

（1）年間総所得金額の算定

入居世帯のすべての所得金額を記入してください。

	所得金額（円）	確認する書類等（いずれか1つ）
給与所得（1人目）		<ul style="list-style-type: none"> ・源泉徴収票の「給与所得控除後の金額」 ・住民税決定通知書の「総所得金額」 ・課税（所得）証明書の「所得金額」 ・確定申告書の「所得金額」
給与所得（2人目）		
給与所得（3人目）		
年金所得（1人目）		<ul style="list-style-type: none"> ・年金額改定通知書の「合計年金額（年額）」※ ・年金振込通知書の「年金支払額」※ ・源泉徴収票の「支払金額」※ <p>※左に記入する所得金額は、書類に記載された金額から 700,000 円を引いた額としてください（ただし、0 円未満の場合は 0 円）</p>
年金所得（2人目）		
事業等所得（1人目）		<ul style="list-style-type: none"> ・住民税決定通知書の「総所得金額」 ・課税（所得）証明書の「所得金額」 ・確定申告書の「所得金額」
事業等所得（2人目）		
所得金額の合計額		



この合計額を年間総所得金額（A）とします。

(2) 控除額の算定

入居世帯の家族構成（扶養親族等の人数）と控除額を記入してください。

	人数 (人) (a)	1人当たりの控除額 (円) (b)	控除額 (円) (a) × (b)
① 入居する親族（本人を除く）及び同居しない扶養親族		380,000	
② ①のうち満70歳以上の扶養親族		100,000	
③ ①のうち満16歳以上23歳未満の扶養親族		250,000	
①～③の合計額			



この合計額を控除額（B）とします。

(3) 判定

年間総所得金額 (A)	-	控除額 (B)	=		(円)
----------------	---	------------	---	--	-----



年間総所得金額（A）から控除額（B）を引いた金額が 1,896,000円以下であれば、低額所得者・低額所得世帯です。

所得の確認に用いた書類と、家族構成の確認に用いた書類を提出してください。

Q10 家賃の設定はどのようにすればよいですか？

A10 登録住宅の家賃は、近傍同種の住宅の家賃と均衡を失しない額にする必要があります。

ただし、国による改修費の直接補助を受けた場合には、公営住宅相当の家賃水準以下にする必要があります。

〔解説・補足〕

○ 近傍同種の家賃

- ・ 近傍同種の住宅の家賃としては、通常の市場家賃程度の家賃が設定されていけば問題ありません。同じアパート等にある同程度の床面積の他の住戸の家賃、近所にある同じような物件の家賃等が参考になります。

○ 国による改修費の直接補助を受けた場合

- ・ 国による改修費の直接補助を受けた場合には、家賃に上限が設けられ、原則として、少なくとも 10 年間は、その上限を超える家賃を設定できなくなります。

※ 改修費の補助については、p. 56、Q13 等をご覧ください。

- ・ 具体的な上限額は、概ね公営住宅並みになるよう、次の計算式によって、市町村ごとに算定されます。

計算式：67,500 円×50/65×市町村立地係数 = 上限家賃

ご参考までに、次ページに各都道府県の県庁所在地や政令市の上限額を掲載してあります。

○ 国による改修費の直接補助の場合の上限家賃

上限家賃の算出方法：67,500 円※×50 m²/65 m²×市町村立地係数

※ 家賃算定基礎額（収入分位 40%）

都道府県名	市区町村名	上限家賃
北海道	札幌市	51,900
青森県	青森市	44,100
岩手県	盛岡市	44,100
宮城県	仙台市	51,900
秋田県	秋田市	44,100
山形県	山形市	44,100
福島県	福島市	46,700
茨城県	水戸市	46,700
栃木県	宇都宮市	49,300
群馬県	前橋市	49,300
埼玉県	さいたま市	54,500
千葉県	千葉市	57,100
東京都	千代田区	83,000
東京都	中央区	70,000
東京都	港区	77,800
東京都	新宿区	67,400
東京都	文京区	67,400
東京都	台東区	62,300
東京都	墨田区	54,500
東京都	江東区	64,900
東京都	品川区	70,000
東京都	目黒区	67,400
東京都	大田区	67,400
東京都	世田谷区	64,900
東京都	渋谷区	72,600
東京都	中野区	59,700
東京都	杉並区	59,700
東京都	豊島区	64,900
東京都	北区	62,300
東京都	荒川区	57,100
東京都	板橋区	59,700
東京都	練馬区	59,700
東京都	足立区	57,100
東京都	葛飾区	57,100
東京都	江戸川区	59,700
神奈川県	横浜市	62,300
神奈川県	川崎市	57,100

都道府県名	市区町村名	上限家賃
神奈川県	相模原市	51,900
新潟県	新潟市	51,900
富山県	富山市	49,300
石川県	金沢市	51,900
福井県	福井市	49,300
山梨県	甲府市	46,700
長野県	長野市	46,700
岐阜県	岐阜市	49,300
静岡県	静岡市	54,500
静岡県	浜松市	49,300
愛知県	名古屋市	57,100
三重県	津市	44,100
滋賀県	大津市	51,900
京都府	京都市	57,100
大阪府	大阪市	64,900
大阪府	堺市	54,500
兵庫県	神戸市	62,300
奈良県	奈良市	57,100
和歌山県	和歌山市	51,900
鳥取県	鳥取市	46,700
島根県	松江市	44,100
岡山県	岡山市	49,300
広島県	広島市	57,100
山口県	山口市	41,500
徳島県	徳島市	49,300
香川県	高松市	57,100
愛媛県	松山市	49,300
高知県	高知市	49,300
福岡県	北九州市	46,700
福岡県	福岡市	54,500
佐賀県	佐賀市	44,100
長崎県	長崎市	51,900
熊本県	熊本市	49,300
大分県	大分市	44,100
宮崎県	宮崎市	44,100
鹿児島県	鹿児島市	49,300
沖縄県	那覇市	51,900

Q11 賃貸借契約を定期借家にすることはできますか？

A11 はい、できます。

〔解説・補足〕

○ 定期借家とは

- ・ 定期借家とは、借地借家法に基づく定期建物賃貸借のことで、契約で定めた期間が満了することによって、更新されることなく、確定的に契約が終了する制度です。
- ・ 定期建物賃貸借の成立要件は、次のとおりです。
 - － 一定の期間を定めること
 - － 契約の更新がないこととする特約を定めること
 - － 公正証書による等書面によって契約をすること
 - － 契約の前にあらかじめ賃貸人が賃借人に対して、契約の更新がなく期間の満了により賃貸借が終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明すること
- ・ なお、一定の期間として、「死亡時」等の不確定な期限を定めることはできませんが、入居者が亡くなった場合の契約終了における定期建物賃貸借の活用については、p. 24、第1章Q12をご参照ください。
- ・ また、賃貸人と賃借人が合意をすれば、再契約は可能です。

○ 登録住宅における定期借家

- ・ 登録住宅において、入居を受け入れることとした属性の要配慮者が定期建物賃貸借によって入居し、期間満了後に引き続き居住を希望した場合、その要配慮者の属性を理由に入居を拒んではならないため、原則として、定期建物賃貸借の再契約、または、普通借家契約が必要となります。
- ・ 一方、その属性以外の理由で入居を拒むことは禁じられませんので、例えば、「入居中に繰り返し契約違反行為があった」などの理由で再契約等を行わないことは可能です。

【参照条文】

○借地借家法（平成三年法律第九十号）（抄）

（定期建物賃貸借）

第三十八条 期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、第三十条の規定にかかわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。この場合には、第二十九条第一項の規定を適用しない。

2 前項の規定による建物の賃貸借をしようとするときは、建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、同項の規定による建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。

3 建物の賃貸人が前項の規定による説明をしなかったときは、契約の更新がないこととする旨の定めは、無効とする。

4 第一項の規定による建物の賃貸借において、期間が一年以上である場合には、建物の賃貸人は、期間の満了の一年前から六月前までの間（以下この項において「通知期間」という。）に建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することができない。ただし、建物の賃貸人が通知期間の経過後建物の賃借人に対しその旨の通知をした場合においては、その通知の日から六月を経過した後は、この限りでない。

5 第一項の規定による居住の用に供する建物の賃貸借（床面積（建物の一部分を賃貸借の目的とする場合にあっては、当該一部分の床面積）が二百平方メートル未満の建物に係るものに限る。）において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができる。この場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から一月を経過することによって終了する。

6 前二項の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。

7 第三十二条の規定は、第一項の規定による建物の賃貸借において、借賃の改定に係る特約がある場合には、適用しない。

Q12 入居者が要配慮者でなくなった場合、退去を促さなければなりませんか？

A12 いいえ、退去を促す必要はありません。

〔解説・補足〕

○ 登録住宅の場合

- ・ 登録住宅は、あくまでも要配慮者の方々の入居を拒まない住宅ですので、要配慮者以外の方々も入居することができます。

したがって、入居時に要配慮者であった方（例えば、子育て世帯）が、入居後に要配慮者ではなくなった場合（子どもが成人して独立した場合）にも、退去を促す必要はありません。

- ・ もとより、登録住宅には、入居時から要配慮者以外の方々も入居することができます。

○ 改修費の補助を受けた「専用住宅」の場合

- ・ 改修費の補助を受けた場合には、10年以上、入居者を一定の要配慮者に限定する「専用住宅」とすることが必要になります（p.61、Q17 参照）。
- ・ ただし、この限定は入居の際にかかるものであり、入居後に要配慮者ではなくなった場合にも、補助を受けていない登録住宅と同様、退去を促す必要はありません。

3 登録住宅への支援について

Q13 改修費への補助とはどのようなものですか？

A13 以下の工事を対象とした補助金です。

- ① 耐震改修
- ② 間取り変更
- ③ シェアハウスへの改修
- ④ バリアフリー改修
- ⑤ 居住のために最低限必要と認められた工事
- ⑥ 居住支援協議会等が必要と認める工事
- ⑦ これらに係る調査設計計画の作成

補助の限度額は、国費で 50 万円／戸ですが、①～③の工事を
含む場合は、2倍になります。

〔解説・補足〕

○ 改修費補助の概要

- ・ 改修費補助は、国による直接補助と、自治体が補助をするときに国も支援する補助の2種類があり、どちらかの補助を受けることができます。
- ・ 補助の対象となる工事（次ページ参照）はどちらの補助も同様ですが、補助率や限度額は異なります。

	国による直接補助	国と自治体による補助
補助率	国が工事費の 1/3 を補助	国と自治体あわせて工事費の 2/3 を補助
限度額	国費 50 万円 ^{※1} / 戸 ^{※2}	国と自治体あわせて 100 万円 ^{※1} / 戸 ^{※2}

※1 耐震改修、間取り変更、シェアハウスへの改修工事のいずれかを含む場合は、直接補助は 100 万円、間接補助は 200 万円になります。

※2 シェアハウスの場合、1つの専用居室あたりの限度額となります。

○ 改修費補助を受けた場合

- ・ 改修費の補助を受けた場合、入居者や家賃について一定の要件がかかります（入居者について p.46、Q9、家賃について p.51、Q10 参照）。

○ 補助対象工事一覧

① 耐震改修	<p>昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工した建築物として法令を遵守し竣工したものに対して、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の耐震改修の促進に関する法律第4条第1項に規定する「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的方針」のうち同条第2項第3号の「(別添)建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項」に基づき、建築士が行った耐震診断により、所要の耐震性能を有するために必要とされる改修工事 ・既存住宅に係る住宅の品質確保の推進等に関する法律第6条第3項の建設住宅性能評価書を取得するために必要とされる改修工事 ・既存住宅の売買に係る特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第19条第2号の保険契約が締結されていることを証する書類を取得するために必要とされる改修工事
② 間取り変更	
③ シェアハウスへの改修	<ul style="list-style-type: none"> ・用途変更に伴い、建築基準法・消防法に適合させるため必要な改修工事 (例：非常用照明・火災警報器・スプリンクラーの設置等) ・シェアハウスの用に供するために必要な改修工事 (例：便所・洗面設備・浴室又はシャワー室・洗濯室又は洗濯場の設置等)
④ バリアフリー改修	<ul style="list-style-type: none"> ・手すりの設置、段差解消、廊下幅等の拡張、出入口・浴室・便所の改良 ・階段の設置・改良、転倒防止、エレベーター等の設置
⑤ 居住のために最低限必要と認められた工事	<p>専門家によるインスペクション等により、構造、防水等について居住のために補修・改修が必要である旨の指摘を受けて行う工事</p> <p>※ 3か月以上賃貸住宅として使用されておらず、かつ、空き家であったものに限られます。</p>
⑥ 居住支援協議会等が必要と認める工事	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の身体等の状況に応じて必要となる工事（車いす対応台所の設置等） ・安全性能の向上工事（転落防止措置に係る工事等） ・防音性・遮音性の向上工事（防音壁の設置、二重床工事等） ・ヒートショック対策工事（断熱材の設置等） ・防火・消火対策工事（自動火災報知器、非常用照明、スプリンクラー設置等） ・高齢者・障害者・子育て世帯等を支援する施設の整備（共有リビングの設置等） ・その他 <p>※ 上記の中から各居住支援協議会が必要と認めるものを決定しています。</p>
⑦ これらに係る調査設計計画の作成（インスペクションを含む）	

Q14 改修費への融資とはどのようなものですか？

A14 改修費の補助金の対象となり得る工事を含む改修を行う場合に、全体の工事費用の8割を上限として、返済期間20年以内、全期間固定金利による独立行政法人住宅金融支援機構による融資があります。

〔解説・補足〕

○ 融資の対象工事

- ・ 融資の対象となる工事は、次のとおりです。
 - ① 国等の改修費に対する補助の対象となり得るリフォーム工事等
 - ② ①とあわせて行うリフォーム工事

○ 融資限度額・金利・その他主な融資要件

- ・ 融資限度額は融資対象工事費の8割で、金利は全期間固定です。
 - ※ 国等の改修費に対する補助金を受ける場合、その補助金の相当額を機構の融資額から減額することがあります。
- ・ その他主な融資要件は、次のとおりです。

お申し込みいただける方	個人又は法人
資金使途	登録住宅をリフォームする資金又は登録住宅とするためにリフォームする資金
対象となる住宅	リフォーム後の賃貸住宅が次の要件を満たすこと
構造及び戸当たり面積	登録住宅の基準に適合すること
工事審査	適合証明方式による審査
返済期間	20年以内（1年単位）
担保	建物及び土地に機構のために第1順位の抵当権を設定（担保余力がある場合は後順位可）
保証	不要
その他	登録住宅であることを確認します

- ・ 詳細は、機構のホームページをご確認ください。

Q15 家賃低廉化への補助とはどのようなものですか？

A15 低額所得者が入居する場合、その負担を軽くするために家賃を下げたときには、その家賃減額分に対して、1戸あたり毎月最大4万円の補助を受けられます。

〔解説・補足〕

○ 家賃低廉化補助の概要

- ・ 家賃低廉化への補助は、登録住宅に入居する低額所得者の負担を軽減するために、家賃を通常の世界家賃よりも減額した賃貸人に対して、自治体が必要と認めた場合、その減額分を補助するものです。
- ・ なお、補助を受ける場合には、同じアパート等にある同程度の床面積の他の住戸の賃貸借契約書や、近所にある同じような物件の募集家賃が記載された広告等、通常の世界家賃が分かる書類を自治体に提出する必要があります。

○ 入居者・補助率・限度額

- ・ 対象となる入居者は低額所得者（月収 15.8 万円以下）ですが、生活保護制度による住宅扶助費や生活困窮者自立支援制度による住居確保給付金を受給している世帯は除かれます。

また、入居者については、原則公募して、抽選その他公正な方法により選定いただくことが必要です（p.46、Q9参照）。

- ・ 補助率は 100%、限度額は1戸あたり1ヶ月4万円（国・自治体が各2万円）となります。

なお、家賃債務保証料低廉化の補助（p.60、Q16参照）も受ける場合、1戸あたり1年間の両補助金の合計額が48万円を超えることはできません。

○ 補助期間

- ・ 1戸あたりの補助期間は、原則、最長10年間ですが、補助金の総額が10年間の限度額（480万円）を超えない範囲であれば、自治体の判断により、最長20年間とすることも可能です。

Q16 家賃債務保証料低廉化への補助とはどのようなものですか？

A16 低額所得者が入居する場合、その負担を軽くするために国土交通省に登録している家賃債務保証業者等が初回の保証料を下げたときには、その減額分に対して、最大6万円の補助が受けられます。

〔解説・補足〕

○ 家賃債務保証料低廉化補助の概要

- ・ 家賃債務保証料低廉化への補助は、登録住宅に入居する低額所得者の負担を軽減するために、家賃債務保証料を通常の保証料よりも減額した業者に対して、自治体が必要と認めた場合、その減額分を補助するものです。

○ 補助を受けられる家賃債務保証業者

- ・ 補助を受けられる業者は、法第40条の居住支援法人か国土交通省の登録を受けた家賃債務保証業者に限られます（p.10、第1章Q5参照）。
※ 登録住宅の入居者が利用できる家賃債務保証業者がこれらの者に限られるということではありません。

○ 入居者・補助率・限度額

- ・ 対象となる入居者は低額所得者（月収15.8万円以下）ですが、生活保護制度による住宅扶助費や生活困窮者自立支援制度による住居確保給付金を受給している世帯は除かれます。
- ・ 補助率は100%、限度額は1戸あたり6万円（国・自治体が各3万円）です。
なお、家賃低廉化の補助（p.59、Q15参照）も受ける場合、1戸あたり1年間の両補助金の合計額が48万円を超えることはできません。

Q17 補助を受けた場合の制約はどのようなものですか？

A17 要配慮者の方々だけが入居できる「専用住宅」にしていただく必要があります。特に改修費の補助を受けた場合には、10年以上は「専用住宅」として管理していただきます。

また、改修費の補助が国による直接補助の場合には、家賃を公営住宅の家賃水準以下にさせていただきます。

〔解説・補足〕

○ 「専用住宅」の入居者

- ・ 改修費の補助を受けた登録住宅については、10年以上は入居者を以下の要配慮者のうち、1つ、または、複数の属性に限定する「専用住宅」として管理していただくことが必要になります。

国による直接補助	国と自治体による補助
<ul style="list-style-type: none"> ・ 子育て世帯・新婚世帯 ・ 高齢者世帯 ・ 障害者世帯等 ・ 外国人世帯 ・ 供給促進計画に定める者 ・ 低額所得者（月収 15.8 万円以下） ・ 被災者世帯 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 子育て世帯・新婚世帯※ ・ 高齢者世帯※ ・ 障害者世帯等※ ・ 外国人世帯※ ・ 供給促進計画に定める者※ ※ 月収 38.7 万円以下に限る ・ 低額所得者（月収 15.8 万円以下） ・ 被災者世帯

- ・ 上記の要配慮者のうち、属性の選択は、1つでも、複数でも可能です。例えば、「障害者の専用住宅」や、「高齢者、低額所得者、被災者の専用住宅」とすることができます。
- ・ 収入要件については、入居希望者から課税証明書等を提出してもらい、公営住宅法施行令で定められている算定方法によって、賃貸人等が確認する必要があります（p. 46、Q 9 参照）。

○ 国による直接補助の場合の家賃上限

- ・ 国による改修費の直接補助を受けた登録住宅については、家賃が概ね公営住宅並みになるよう上限が設けられ、原則として、少なくとも10年間は、その上限を超える家賃を設定できなくなります（p.51、Q10参照）。

○ 家賃及び家賃債務保証料低廉化の補助を受ける場合

- ・ 家賃及び家賃債務保証料低廉化の補助を受ける場合であっても、入居審査については、賃貸人等が行うこととなりますが、低額所得者を含む「専用住宅」としていただくことが必要です。
- ・ また、入居者については、原則公募して、抽選その他公正な方法により選定いただくことが必要です。
「公募」については、登録住宅の情報を載せたホームページ「セーフティネット住宅情報提供システム」で検索可能な状態になっていれば足りません。
また、「公正な方法」とは、先着順等でも構いません。

○ 入居者資格の例外

- ・ 被災者、DV被害者等で緊急的に住宅の確保が必要な方々については、他の手段により住宅を直ちに確保することが極めて困難であり、緊急避難的に使用することがやむを得ない場合、「専用住宅」の入居者資格を満たしていないときでも、一時的（概ね6ヶ月以内）に入居していただくことは構いません。

4 登録住宅の廃止について

Q18 登録住宅を止めるためにはどのようにするのですか？

A18 登録をした都道府県知事や市長に、必要な書類を届け出ることで、登録住宅を止めることができます。

ただし、改修費の補助を受けた場合、一定期間は「専用住宅」として管理していただくことが必要です。

〔解説・補足〕

- すべての住戸を登録住宅ではなくする場合
 - ・ 登録しているすべての住戸を登録住宅ではなくする場合、都道府県知事等に対して、その日から 30 日以内に法第 14 条の規定による廃止の届出を行うこととなります。届出の様式については、特に定められていません。
- 一部の住戸を登録住宅ではなくする場合
 - ・ 一棟の建築物について複数の住戸を登録している場合に、その中の一部を登録住宅ではなくする場合（一部の住戸は引き続き登録住宅として管理される場合）、都道府県知事等に対して、その日から 30 日以内に法第 12 条の規定による登録事項の変更を届け出ることとなります。
 - ・ 変更届出書の様式については、省令（p.141）をご覧ください。
- 改修費の補助を受けた場合
 - ・ 改修費の補助を受けた登録住宅については、10 年以上は入居者を一定の要配慮者に限定する「専用住宅」として管理していただくことが必要になります（p.61、Q17 参照）。

したがって、改修費の補助を受けてから 10 年を経過するまでは、登録住宅を止めることはできません。

Q19 登録住宅の登録が取り消されるのはどのような場合ですか？

A19 賃貸人が、

- ① 成年被後見人、または、被保佐人
- ② 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- ③ 禁固以上の刑を受けて執行等から2年を経過しない者
- ④ 暴力団員

等に該当することになったときや、不正な手段で登録を受けたことが分かったときには、登録が取り消されます。

〔解説・補足〕

○ 必ず登録が取り消される場合

- ・ 賃貸人が一定の要件（欠格事由）に該当することとなったときは、必ず登録が取り消されます（法第 11、24 条参照）。

なお、登録申請時に賃貸人が欠格事由に該当している場合、そもそも登録を受けることはできません。

- ・ また、不正な手段で登録を受けたことが分かったときにも、必ず登録が取り消されます。例えば、住戸の床面積が登録申請書の記載と異なり実際には著しく狭小で基準を満たしていない等、申請書の重要な事項について虚偽の記載があった場合等が該当します。

○ 都道府県知事等の判断で登録が取り消される場合

- ・ 登録事項の変更の届出義務（法第 12 条）や訂正の指示等（法第 23 条）に違反したときには、都道府県知事等の判断で登録が取り消されることがあります。

Q20 登録住宅を売却・相続した場合、新しい所有者も引き続き登録住宅として管理しなければなりませんか？

A20 新しい所有者があらためて登録住宅にするかどうかを判断できます。

ただし、改修費の補助を受けていた場合、一定期間は引き続き「専用住宅」として管理していただくことが必要です。

〔解説・補足〕

○ 登録住宅を続ける場合

- ・ 新しい所有者が引き続き登録住宅として管理する場合、都道府県知事等に対して、賃貸人等の変更を届け出ていただく必要がありますので、その日から30日以内に法第12条の規定によって、登録事項の賃貸人氏名、住所、添付書類の記載事項等の変更を届け出てください。
- ・ 変更届出書の様式については、省令（p.141）をご覧ください。

○ 登録住宅を止める場合

- ・ 登録住宅を止める場合には、都道府県知事等に対して、その日から30日以内に法第14条の規定による廃止の届出を行ってください。届出の様式については、特に定められていません。
- ・ ただし、改修費の補助を受けていた場合、補助を受けてから10年を経過するまでは、登録住宅を止めることはできません（p.61、Q17参照）。

第3章 お役立ち資料

1 関係機関

(1)	全国の居住支援協議会の連絡先一覧-----	68
(2)	地域包括支援センターの連絡先・ホームページ一覧-----	74
(3)	全国の生活困窮者自立支援制度の相談窓口-----	78
(4)	全国の福祉事務所-----	78
(5)	弁護士・司法書士・行政書士等-----	79
(6)	警察-----	81
(7)	家賃債務保証-----	82
(8)	家財保険商品-----	83
(9)	不動産関係団体-----	84

2 各種サンプル等

(1)	入居者情報シート-----	85
(2)	入居のしおり-----	95
(3)	「入居時に交わす文書」サンプル-----	103
(4)	公営住宅における単身入居者死亡後の残置物への対応方針の 策定について（抄）-----	104

3 関係法令等

(1)	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 （平成十九年法律第百十二号）-----	109
(2)	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 施行規則（平成二十九年国土交通省令第六十三号）-----	124
(3)	国土交通省・厚生労働省関係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施行規則 （平成二十九年国土交通省・厚生労働省令第一号）-----	142
(4)	その他-----	145

【関係告示】

○	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 施行規則第三条第十号の著しく異常かつ激甚な非常災害として 国土交通大臣が定める災害等 （平成二十九年国土交通省告示第九百四十号）-----	145
---	---	-----

- 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
施行規則第十一条ただし書及び第十二条第二号口の国土交通大臣が
定める基準（平成二十九年国土交通省告示第九百四十一号） ----- 146
- 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
基本的な方針（平成二十九年国土交通省告示第九百六十五号） ----- 147

【関係通知】

- 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
施行規則第一条の収入の算定の特例について
（平成 29 年 10 月 25 日） -----157
- 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の
一部を改正する法律等の施行について（平成 29 年 10 月 25 日） ---- 159
- 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の
一部を改正する法律（被保護入居者に係る特例関係）の
施行について（平成 29 年 10 月 25 日） ----- 166
- 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 21 条に基づく通知を行った登録事業者への連絡について
（平成 29 年 11 月 17 日） -----172

【関係要綱】

- スマートウェルネス住宅等推進事業補助金交付要綱
（平成二十七年国住心第二百二十八号） ----- 174
- 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業対象要綱
（平成二十九年国住備第十四号） ----- 185
- 公的賃貸住宅家賃対策調整補助金交付要綱
（平成十八年国住備第百三十二号） ----- 188

【その他】

- 家賃債務保証業者登録規程
（平成二十九年国土交通省告示第八百九十八号） ----- 194
- 賃貸住宅管理業者登録規程
（平成二十三年国土交通省告示第九百九十八号）（抄） -----215
- 賃貸住宅管理業務処理準則
（平成二十三年国土交通省告示第九百九十九号） -----220

大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック ----- 226

大家さんのためのチェックシート ----- 231

1 関係機関

(1) 全国の居住支援協議会の連絡先一覧（平成29年9月29日現在）

- 居住支援協議会とは、それぞれの地域において、要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し、必要な措置について協議をするために、自治体、宅建業者や賃貸住宅管理業者等の不動産関係団体や居住支援団体等で組織されているもので、要配慮者と賃貸人の双方に対して、住宅情報の提供等の支援を行っています（法第51条）。なお、平成29年法改正によって、法律上の名称が「居住支援協議会」から「住宅確保要配慮者居住支援協議会」に変更されていますが、いずれも同じものです。

自治体名	自治体担当課	連絡先(TEL)
	協議会事務局	連絡先(TEL)
北海道	建設部住宅局建築指導課	011-231-4111（内線 29471）
	（同上）	（同上）
北海道 本別町	本別町総合ケアセンター	0156-22-8520
	（同上）	（同上）
青森県	県土整備部建築住宅課 住宅企画グループ	017-734-9695
	（公社）青森県宅地建物取引業協会	017-722-4086
岩手県	県土整備部建築住宅課 住宅計画担当	019-629-5933
	（一財）岩手県建築住宅センター	019-652-7744
宮城県	土木部住宅課 企画調査班	022-211-3256
	（同上）	（同上）
秋田県	建設部建築住宅課	018-860-2561
	（同上）	（同上）
山形県	県土整備部建築住宅課	023-630-2649
	（同上）	（同上）
山形県 鶴岡市	建設部建築課 住宅管理係	0235-25-2111
	（同上）	（同上）
福島県	土木部建築指導課 民間建築担当	024-521-7528
	福島県耐震化・リフォーム等推進協議会	024-563-6213

自治体名	自治体担当課	連絡先(TEL)
	協議会事務局	連絡先(TEL)
茨城県	土木部都市局住宅課	029-301-4759
	(同上)	(同上)
栃木県	県土整備部住宅課	028-623-2484
	(一社)栃木県建築士会	028-639-3150
群馬県	県土整備部住宅政策課	027-226-3717
	(公財)日本賃貸住宅管理協会群馬県支部	027-323-0080
埼玉県	都市整備部住宅課	048-830-5573
	埼玉県住宅供給公社	048-829-2865
千葉県	県土整備部都市整備局住宅課	043-223-3255
	(同上)	(同上)
千葉県 船橋市	建設局建築部住宅政策課	047-436-2712
	(社福)船橋市社会福祉協議会	047-431-2653
東京都	都市整備局住宅政策推進部住宅政策課	03-5320-4932
	(同上)	(同上)
東京都 千代田区	保健福祉部生活支援課	03-5211-4215
	(同上)	(同上)
東京都 文京区	福祉部福祉政策課	03-5803-1220
	(同上)	(同上)
東京都 江東区	都市整備部住宅課 住宅指導係	03-3647-9473
	(同上)	(同上)
東京都 豊島区	都市整備部住宅課 住宅施策推進グループ	03-3981-2655
	としまNPO推進協議会	03-5951-1508
東京都 板橋区	都市整備部住宅政策課 住宅政策推進グループ	03-3579-2186
	(同上)	(同上)
東京都 杉並区	都市整備部住宅課	03-3312-2111
	(同上)	(同上)
東京都 世田谷区	都市整備部住宅課	03-5432-2505
	(同上)	(同上)

第3章 お役立ち資料

自治体名	自治体担当課	連絡先(TEL)
	協議会事務局	連絡先(TEL)
東京都 日野市	まちづくり部都市計画課	042-514-8371
	(同上)	(同上)
東京都 多摩市	都市整備部都市企画課	042-338-6817
	(同上)	(同上)
東京都 八王子市	まちなみ整備部住宅政策課	042-620-7260
	(同上)	(同上)
東京都 調布市	都市整備部住宅課	042-481-7545
	(同上)	(同上)
神奈川県	県土整備局建築住宅部住宅計画課	045-210-6557
	(公社)かながわ住まいまちづくり協会	045-664-6896
神奈川県 川崎市	まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課	044-200-2997
	川崎市住宅供給公社	044-244-7950
新潟県	土木部都市局都市政策課	025-280-5428
	(公財)日本賃貸住宅管理協会新潟県支部	025-211-8665
富山県	土木部建築住宅課	076-444-3358
	富山県住まい・街づくり協会	076-444-3355
石川県	土木部建築住宅課	076-225-1777
	(同上)	(同上)
福井県	土木部建築住宅課	0776-20-0505
	(同上)	(同上)
長野県	建設部建築住宅課	026-235-7339
	(同上)	(同上)
山梨県	県土整備部建築住宅課	055-223-1730
	(公社)山梨県宅地建物取引業協会	055-243-4300
岐阜県	都市建築部公共建築住宅課	058-272-8693
	(同上)	(同上)
岐阜県 岐阜市	まちづくり推進部まちづくり推進政策課	058-265-4141 (内線 6100)
	(同上)	(同上)

自治体名	自治体担当課	連絡先(TEL)
	協議会事務局	連絡先(TEL)
静岡県	くらし・環境部住まいづくり課	054-221-3081
	(同上)	(同上)
愛知県	建設部建築局住宅計画課	052-954-6568
	愛知県住宅供給公社	052-954-1356
三重県	県土整備部住宅課	059-224-2720
	(同上)	(同上)
滋賀県	土木交通部住宅課	077-528-4235
	(同上)	(同上)
京都府	建設交通部住宅課	075-414-5358
	(同上)	(同上)
京都府 京都市	都市計画局住宅室住宅政策課	075-222-3666
	京安心すまいセンター	075-744-1670
大阪府	住宅まちづくり部都市居住課	06-6210-9707
	(同上)	(同上)
兵庫県	県土整備部住宅建築局住宅政策課	078-362-3583
	(公財)兵庫県住宅建築総合センター	078-252-3982
兵庫県 神戸市	—	—
	(一財)神戸すまいまちづくり公社	078-222-0186
奈良県	県土マネジメント部まちづくり推進局住まいまちづくり課	0742-27-7540
	(同上)	(同上)
和歌山県	県土整備部都市住宅局建築住宅課	073-441-3214
	(同上)	(同上)
鳥取県	生活環境部くらしの安心局住まいまちづくり課	0857-26-7408
	(公社)鳥取県宅地建物取引業協会	0857-23-3569
島根県	土木部建築住宅課 住宅企画グループ	0852-22-5226
	(一財)島根県建築住宅センター	0852-26-4577
岡山県	土木部都市局住宅課 計画班	086-226-7527
	(一社)岡山県宅地建物取引業協会	086-222-2131

第3章 お役立ち資料

自治体名	自治体担当課	連絡先(TEL)
	協議会事務局	連絡先(TEL)
広島県	土木建築局住宅課 住宅企画グループ	082-513-4164
	(公社)広島県宅地建物取引業協会	082-243-0011
山口県	土木建築部住宅課	083-933-3883
	(一社)山口県宅地建物取引業協会	083-973-7111
徳島県	県土整備部住宅課	088-621-2593
	(同上)	(同上)
香川県	土木部住宅課	087-832-3584
	(同上)	(同上)
愛媛県	土木部道路都市局建築住宅課 住宅企画係	089-912-2760
	(公社)愛媛県宅地建物取引業協会	089-943-2184
高知県	土木部住宅課	088-823-9862
	(公社)高知県宅地建物取引業協会	088-823-2001
福岡県	建築都市部住宅計画課	092-643-3732
	(一財)福岡県建築住宅センター	092-781-5169
福岡県 北九州市	建築都市局住宅部住宅計画課(登録制度に関すること)	093-582-2592
	(同上)	(同上)
福岡県 福岡市	住宅都市局住宅部住宅計画課	092-711-4279
	(同上)	(同上)
福岡県 大牟田市	都市整備部建築住宅課	0944-41-2787
	(社福)大牟田市社会福祉協議会	0944-57-2519
佐賀県	県土づくり本部建築住宅課	0952-25-7165
	(同上)	(同上)
長崎県	土木部住宅課	095-894-3108
	(同上)	(同上)
熊本県	土木部建築住宅局住宅課	096-333-2547
	(同上)	(同上)
熊本市	都市建設局建築住宅部建築政策課	096-328-2438
	(NPO)自立応援団	096-245-5667

自治体名	自治体担当課	連絡先(TEL)
	協議会事務局	連絡先(TEL)
大分県	土木建築部建築住宅課	097-506-4677
	(同上)	(同上)
宮崎県	県土整備部建築住宅課	0985-26-7196
	(同上)	(同上)
鹿児島県	土木部建築課 住宅政策室	099-286-3738
	(公財)鹿児島県住宅・建築総合センター	099-224-4543
沖縄県	土木建築部住宅課	098-866-2418
	沖縄県住宅供給公社	098-917-2433

(2) 地域包括支援センターの連絡先・ホームページ一覧

(平成 29 年 10 月 1 日調べ)

- ・ 地域包括センターは、高齢者福祉に関する総合的な相談窓口で、介護、福祉、医療等に関するさまざまな相談を受け、支援を行います。ご本人や家族だけでなく、地域の方も利用できます。
- ・ 表中の「担当課/連絡先(TEL)」の記載は、都道府県内の地域包括支援センターの一覧を掲載している担当課です。詳細は、市区町村の担当課への連絡が必要となる場合があります。

県名	担当課/連絡先(TEL)	ホームページ
北海道	保健福祉部高齢者支援局 高齢者保健福祉課 011-231-4111(大代表)	(地域包括支援センター) http://www.pref.hokkaido.lg.jp/hf/khf/houkatuC/tiikihoukatuitiran.htm
青森県	健康福祉部高齢福祉保険課 017-722-1111(大代表)	(介護保険情報) http://www.pref.aomori.lg.jp/welfare/welfare/kaigohoken.html
岩手県	保健福祉部長寿社会課 高齢福祉担当 019-629-5432	(地域包括支援センターについて) http://www.pref.iwate.jp/fukushi/koureisha/22634/001940.html
宮城県	長寿社会政策課 地域包括ケア推進班 022-211-2552	(地域包括支援センターの一覧) http://www.pref.miyagi.jp/soshiki/chouju/houkatsu-c.html
秋田県	健康福祉部長寿社会課 018-860-1361	(地域包括支援センターの設置状況) http://www.pref.akita.lg.jp/pages/archive/2202
山形県	健康長寿推進課 地域包括ケア推進担当 023-630-3121	(地域包括支援センター関連情報) http://www.pref.yamagata.jp/kenfuku/koreisha/korei/7090002publicdocument200701307516426951.html
福島県	高齢福祉課 地域包括ケアシステム係 024-521-7165	(地域包括支援センターに関する情報) http://www.pref.fukushima.lg.jp/sec/21025c/tiikihoukatsusienntajouhou.html
茨城県	保健福祉部長寿福祉課 地域ケア推進室 地域ケア推進グループ 029-301-3332	(茨城県内の地域包括支援センター) http://www.pref.ibaraki.jp/hokenfukushi/chofuku/shichoson/kaigo/hokatsu/index.html#about
栃木県	高齢対策課 028-623-3048	(地域包括支援センター一覧) http://www.pref.tochigi.lg.jp/e03/welfare/koureisha/kaigohoken/1184889455152.html

県名	担当課/連絡先(TEL)	ホームページ
群馬県	健康福祉部 地域包括ケア推進室 027-897-2733	(地域包括支援センター) http://www.pref.gunma.jp/02/d2310055.html
埼玉県	福祉部地域包括ケア課 地域包括ケア担当 048-830-3256	(地域包括支援センター) https://www.pref.saitama.lg.jp/a0609/houkatsu.html
千葉県	健康福祉部高齢者福祉課 地域包括ケア推進班 043-223-2342	(地域包括支援センター) http://www.pref.chiba.lg.jp/hoken/kaigohoken/service/houkatsushien.html
東京都	高齢社会対策部 在宅支援課在宅支援担当 03-5320-4271	(地域包括支援センター及び在宅介護支援センター一覧) http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/kourei/sodan/chiiki-zaitaku_center.html
神奈川県	保健福祉局福祉部 高齢福祉課 045-210-4835	(地域包括支援センター一覧) http://www.pref.kanagawa.jp/cnt/f4301/
新潟県	高齢福祉保健課 在宅福祉係 025-280-5192	(市町村別 県内の地域包括支援センターのご案内) http://www.pref.niigata.lg.jp/kourei/1280779314218.html
富山県	厚生部高齢福祉課 076-444-3204	(老人福祉施設及び介護サービス事業所等一覧) http://www.pref.toyama.jp/cms_sec/1211/kj00000050.html
石川県	健康福祉部長寿社会課 076-225-1487	(県内老人福祉施設等一覧) http://www.pref.ishikawa.lg.jp/ansin/list/list.html
福井県	政策推進グループ 0776-20-0325	(社会福祉施設・団体一覧) http://www.pref.fukui.lg.jp/doc/kenfukubu/seisui/sisetu-mokuji.html
山梨県	福祉保健部健康長寿推進課 055-223-1453	(地域包括支援センター) http://www.pref.yamanashi.jp/chouju/78434634355.html
長野県	健康福祉部介護支援課 026-235-7111	(地域包括支援センターをご利用ください) http://www.pref.nagano.lg.jp/kaigo-shien/kenko/koureisha/kaigo/chiikihokatsu.html
岐阜県	高齢福祉課介護保険者係 058-272-8296	(地域包括支援センターについて) http://www.pref.gifu.lg.jp/kodomo/koreisha/ninchisho-taisaku/11215/tiikihokatusiencentar.html
静岡県	健康福祉部福祉長寿局 長寿政策課 054-221-2442	(地域包括支援センター) https://www.pref.shizuoka.jp/kousei/ko-210/chouju/kaigoyobou/26houkatuitiran.html
愛知県	健康福祉部高齢福祉課 052-954-6285	(介護保険・高齢者福祉ガイドブック) http://www.pref.aichi.jp/korei/guide/index.html

第3章 お役立ち資料

県名	担当課/連絡先(TEL)	ホームページ
三重県	健康福祉部長寿介護課 医療介護連携班 059-224-3327	(三重県地域包括支援センター情報共有ホームページ) http://www.pref.mie.lg.jp/ CHOJUS/HP/22834022805.htm
滋賀県	健康医療福祉部 医療福祉推進課 077-528-3520	(老人福祉施設等一覧(県把握分)) http://www.pref.shiga.lg.jp/e/lakadia/ shisetsuichiran/
京都府	健康福祉部高齢者支援課 075-414-4570	(地域包括支援センター [高齢者のための関係機関]) http://www.pref.kyoto.jp/kourei-engo/ 13900035.html
大阪府	福祉部 高齢介護室介護支援課 地域支援グループ 06-6944-6690	(地域包括支援センター) http://www.pref.osaka.lg.jp/kaigoshien/ tiikihoukatusien/
兵庫県	健康福祉部少子高齢局 高齢対策課 078-362-9033	(地域総合支援センター(地域包括支援センター)一覧表) https://web.pref.hyogo.lg.jp/kf05/ hw18_000000027.html
奈良県	健康福祉部 地域包括ケア推進室 0742-27-8540	(地域包括支援センターとは) http://www.pref.nara.jp/42278.htm
和歌山県	福祉保健部福祉保健政策局 福祉保健総務課 073-441-2471	(福祉保健施設一覧) http://www.pref.wakayama.lg.jp/prefg/040100/ shisetsu/index.html
鳥取県	福祉保健部ささえあい福祉局 長寿社会課 0857-26-7174	(各種相談窓口(地域包括支援センター等)) http://www.pref.tottori.lg.jp/ dd.aspx?itemid=93214
島根県	高齢者福祉課 0852-22-5204	(地域包括支援センター) http://www.pref.shimane.lg.jp/medical/fukushi/ kourei/kourei_sien/csc/index.html
岡山県	長寿社会課 086-226-7326	(高齢者の相談窓口(地域包括支援センター)) http://www.pref.okayama.jp/page/ detail-43415.html
広島県	地域包括ケア・高齢者支援課 地域ケア推進グループ 082-513-3198	(地域包括支援センターの設置状況) http://www.pref.hiroshima.lg.jp/site/ tiikihoukatusienncenter/houkatugetti.html
山口県	長寿社会課 地域包括ケア推進班 083-933-2788	(地域包括ケアシステム・地域包括ケアシステムについて) http://www.pref.yamaguchi.lg.jp/cms/a13400/ tiikihoukatukea/tiikihoukatukea.html
徳島県	長寿いきがい課 地域包括ケア推進担当 088-621-2213	(地域包括支援センターについて) http://www.pref.tokushima.jp/docs/ 2011050200065/

県名	担当課/連絡先(TEL)	ホームページ
香川県	健康福祉部健康福祉総務課 087-831-1111(大代表)	(社会福祉施設等一覧) http://www.pref.kagawa.lg.jp/kenkosomu/social-w-f/
愛媛県	保健福祉部長寿介護課 介護予防係 089-912-2431	(相談する:地域包括支援センター) http://www.pref.ehime.jp/h20400/ninchishoshien/consult/comprehend.html
高知県	地域福祉部高齢者福祉課 地域包括ケア推進担当 088-823-9627	(各市町村地域包括支援センター一覧) http://www.pref.kochi.lg.jp/soshiki/060201/2015071800037.html
福岡県	高齢者地域包括ケア推進課 在宅介護・予防係 092-643-3250	(地域包括支援センター) http://www.pref.fukuoka.lg.jp/contents/tiiki-houkatsu.html
佐賀県	長寿社会課 地域包括ケア推進室 0952-25-7105	(地域包括支援センターが設置されています) http://www.pref.saga.lg.jp/kiji0031115/index.html
長崎県	長寿社会課 095-895-2431	(社会福祉施設(高齢者)) http://www.pref.nagasaki.jp/bunrui/hukushi-hoken/koreisha/shisetsujoho/sisetu-itiran/
熊本県	健康福祉部 認知症対策・地域ケア推進課 096-333-2211	(高齢者の総合相談窓口 地域包括支援センター) https://www.pref.kumamoto.jp/common/UploadFileOutput.ashx?c_id=3&id=15311&sub_id=1&flid=65996
大分県	高齢者福祉課 地域包括ケア推進班 097-506-2695	(地域包括支援センター一覧表) http://www.pref.oita.jp/site/144/houkatsuichiran.html
宮崎県	福祉保健部長寿介護課 医療・介護連携推進室 0985-44-2605	(地域包括支援センターについて(回答)) http://www.pref.miyazaki.lg.jp/iryokaigo/kenko/koresha/naruhodo_a6.html
鹿児島県	保健福祉部介護福祉課 099-286-2111(大代表)	(地域包括支援センター一覧) http://www.pref.kagoshima.jp/ae05/kenko-fukushi/koreisya/zigyosya/hokatu.html
沖縄県	子ども生活福祉部 高齢者福祉介護課 介護企画班 098-866-2214	(介護保険制度について) http://www.pref.okinawa.jp/site/kodomo/korei/kikaku/kaigohokennseido.html

(3) 全国の生活困窮者自立支援制度の相談窓口

- ・ 生活困窮者自立支援法に基づき、生活困窮者のための支援制度で、生活全般にわたる困りごとの相談窓口が全国に設置されています。
- ・ 離職等により住居を失った方や、失うおそれの高い方で、一定の要件を満たしている場合、就職に向けた活動をすること等を条件として、一定期間、家賃相当額を支給する「住居確保給付金の支給」等の支援があります。

➤ 厚生労働省HP 自立相談支援機関 相談窓口一覧（平成 29 年 10 月 1 日現在）

[http://www.mhlw.go.jp/file/
06-Seisakujouhou-12000000-Shakaiengokyoku-Shakai/
0000180271.pdf](http://www.mhlw.go.jp/file/06-Seisakujouhou-12000000-Shakaiengokyoku-Shakai/0000180271.pdf)

(4) 全国の福祉事務所

- ・ 福祉事務所は、社会福祉法第 14 条に規定されている「福祉に関する事務所」をいい、福祉六法（生活保護法、児童福祉法、母子及び寡婦福祉法、老人福祉法、身体障害者福祉法及び知的障害者福祉法）に定める援護、育成又は更生の措置に関する事務を司る第一線の社会福祉行政機関です。都道府県及び市（特別区を含む。）は設置が義務付けられており、町村は任意で設置することができます。
- ・ 平成 5 年 4 月には、老人及び身体障害者福祉分野で、平成 15 年 4 月には、知的障害者福祉分野で、それぞれ施設入所措置事務等が都道府県から町村へ移譲されたことから、都道府県福祉事務所では、従来の福祉六法から福祉三法（生活保護法、児童福祉法、母子及び寡婦福祉法）を所管することとなりました。

➤ 厚生労働省HP 生活保護と福祉一般：福祉事務所一覧

[http://www.mhlw.go.jp/bunya/seikatsuhogo/
fukusijimusyo-ichiran.html](http://www.mhlw.go.jp/bunya/seikatsuhogo/fukusijimusyo-ichiran.html)

(5) 弁護士・司法書士・行政書士等

① 法テラス（日本司法支援センター）

- ・ 法テラスは、国民の皆様が全国どこでも法的なトラブルの解決に必要な情報やサービスの提供を受けられるようにしようという構想のもと、総合法律支援法に基づき設立された公的な法人です。
- ・ 業務の一つに「情報提供業務」があり、利用者からの問い合わせ内容に応じて、法的なトラブルの解決に役立つ情報を無料で提供しています。

➤ 法テラス・サポートダイヤル

オペレーターが、問い合わせ内容に応じて、無料で法制度や相談機関・団体等を紹介します。

－ 通話料：固定電話からは全国一律3分 8.5円（税別）

携帯電話からは、20秒 10円程度（税別）

－ 電話番号：0570-078374（PHS可）（IP電話からは03-6745-5600）

－ 受付日時：平日9:00～21:00 土曜9:00～17:00

（祝日・年末年始は除く）

➤ お近くの法テラス（地方事務所一覧）

<http://www.houterasu.or.jp/chihoujimusho/index.html>

② 日本司法書士会連合会

- ・ 日本司法書士会連合会は、司法書士法によって定められた団体で、全国50の司法書士会を会員とする組織です。
- ・ 司法書士の業務内容は、司法書士法第3条及び司法書士法施行規則第31条に規定されていますが、およそ下記のようになります。

- 1) 登記又は供託手続の代理
- 2) （地方）法務局に提出する書類の作成
- 3) （地方）法務局長に対する登記、供託の審査請求手続の代理
- 4) 裁判所、または、検察庁に提出する書類の作成、（地方）法務局に対する筆界特定手続書類の作成
- 5) 上記1)～4)に関する相談

- 6) 法務大臣の認定を受けた司法書士については、簡易裁判所における訴額 140 万円以下の訴訟、民事調停、仲裁事件、裁判外和解等の代理及びこれらに関する相談
- 7) 対象土地の価格が 5600 万円以下の筆界特定手続の代理及びこれに関する相談
- 8) 家庭裁判所から選任される成年後見人、不在者財産管理人、破産管財人などの業務

* 具体例としては、相続に関する手続や相談、家賃の回収等入居者とのトラブル解決の手続や相談です。

- 日本司法書士会連合会HP 全国司法書士会一覧
http://www.shiho-shoshi.or.jp/association/shiho_shoshi_list.php

③ 日本行政書士会連合会

- ・ 行政書士は、官公署に提出する書類の作成、代理人としての提出及び相談並びに「権利義務に関する書類」について、その作成（「代理人」としての作成を含む）及び相談を業としています。

「権利義務に関する書類」とは、権利の発生、存続、変更、消滅の効果を生じさせることを目的とする意思表示を内容とする書類をいいます。

「権利義務に関する書類」のうち主なものとしては、遺産分割協議書、各種契約書（贈与、売買、交換、消費貸借、使用貸借、賃貸借、雇傭、請負、委任、寄託、組合、終身定期金、和解）、念書、示談書、協議書、内容証明、告訴状、告発状、嘆願書、請願書、陳情書、上申書、始末書、定款等があります。

- 日本行政書士会連合会HP 各都道府県の行政書士会
<https://www.gyosei.or.jp/members-search/prefectural.html>

④ かいけつサポート（認証紛争解決サービス）

- ・ さまざまな民事上のトラブルについて、裁判以外の方法でトラブルを解決する方法があります。これを「裁判外紛争解決手続（ADR）」と呼んでいます。一般的には、調停とか、あっせんと呼ばれていますが、裁判所で行われている調停だけではなく、行政機関や民間事業者が行っているものもあります。

「かいけつサポート」は、民間事業者が行う紛争解決サービスのうち、当事者と利害関係のない公正中立な第三者が、トラブルになった当事者の間に入り、双方の言い分をよく聴いて、専門家としての知見をいかして話し合いによって柔軟な解決を図るサービスで、法律で定められた厳格な基準をクリアしているとして法務大臣の認証を受けたものです。そのため、安心して「かいけつサポート」をご利用いただくことができます。

- 話し合いによるトラブル解決、トラブル相談かいけつサポートTOP
<https://www.adr.go.jp/>

（6）警察

- 警察庁HP 全国警察署名称位置管轄区域（平成29年4月1日現在）
<https://www.npa.go.jp/about/overview/kankatsuitiran2017.pdf>

(7) 家賃債務保証

① 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 家賃債務保証事業者協議会

- ・ 協議会では、賃借人及び賃貸人の利益保護を図るため、会員に業務適正化に係る自主ルールを定めています。

また、家賃債務保証に関して、お困りの方に相談事業を行っています。

- 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 家賃債務保証事業者協議会HP
家賃債務保証事業者協議会 加盟会社一覧

<http://www.jpm.jp/hoshou/council/member.php>

② 一般社団法人 賃貸保証機構 (LGO)

- ・ 機構では、自治体やNPO等と連携し、連帯保証人や緊急連絡先の紹介、高齢者等のお部屋探しなど、賃貸に関する様々な支援活動を行っております。また、会員には統一した自主ルールを定め、会員の業務適正化を図っています。

- 一般社団法人 賃貸保証機構 (LGO) HP 会員企業

<http://www.lgo.or.jp/company.html>

(8) 家財保険商品

① 一般社団法人日本少額短期保険協会

- ・ 「少額短期ほけん相談室」等を開設し、契約者をはじめ、一般消費者からの少額短期保険全般に関する相談・照会・苦情処理および紛争解決を行っています。

- 一般社団法人日本少額短期保険協会HP 少額短期保険業者登録一覧
http://www.shougakutanki.jp/general/consumer/registration_list.html

② 一般社団法人日本損害保険協会

- ・ 会員各社の商品情報や、損害保険に関する相談窓口について掲載されています。

- 一般社団法人日本損害保険協会HP 会員各社等へのリンク
<http://www.sonpo.or.jp/member/link/index.html>

(9) 不動産関係団体

① 公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会

- ・ 賃貸住宅に関するご相談（Q&A集）が掲載されており、Q&A集にて解決しない問題については、メールによる無料相談を受け付けています。

➤ 公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会HP

<https://www.chintai.or.jp/>

② 公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会

- ・ 不動産基礎知識や、都道府県宅建協会・不動産無料相談所一覧等が掲載されています。

➤ 公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会HP

<https://www.zentaku.or.jp/>

③ 公益社団法人全日本不動産協会

- ・ 不動産の基礎知識や、不動産お役立ちQ&A等が掲載されています。

➤ 公益社団法人全日本不動産協会HP

<https://www.zennichi.or.jp/>

④ 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

- ・ 書面（Webフォーム、Eメール、FAX、郵便）による相談を受け付けています。

➤ 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会HP

<http://www.jpm.jp/>

2 各種サンプル等

(1) 入居者情報シート

○ 川崎市居住支援協議会 「入居者情報共有シート」

【記入日： 年 月 日】
 (別途、更新情報がある場合チェック⇒□)

入居者情報 共有シート

【1. 基礎情報】

入居者	フリガナ	物件名	入居物件名
	氏名		住所
	国籍(言語)		

【2. 親族等 緊急連絡先情報】

※入居申込書に記入した緊急連絡先以外の情報がある場合は記入してください。

親族・友人等	フリガナ	連絡状況	<input type="checkbox"/> ある程度連絡している
	氏名		<input type="checkbox"/> 1年に1回程度
	住所 都・道・府・県 市・区		<input type="checkbox"/> 1年以上連絡していない
	電話 () - 間柄		

【3. 健康状態等】

健康状態	<input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 治療中⇒(<input type="checkbox"/> 通院 <input type="checkbox"/> 往診 <input type="checkbox"/> その他())		
病名(持病等)		医療機関 (かかりつけ医)	

【4. 介護・障害者支援サービスに関する情報】

※現在、利用されているサービス等がある場合は記入してください。

介護サービス	<input type="checkbox"/> 利用あり ・ <input type="checkbox"/> なし	障害者支援サービス	<input type="checkbox"/> 利用あり ・ <input type="checkbox"/> なし
要介護度 <small>(該当を○で囲ってください)</small>	(要支援) 1・2 (要介護) 1・2・3・4・5	障害手帳種類 <small>(該当を○で囲ってください)</small>	身体障害者手帳・療育手帳・精神障害者保健福祉手帳
事業所名等	居宅介護支援(ケアマネ)事業所名・通所施設名等	利用状況	サービス日程等 (訪問 ・ 通所) <input type="checkbox"/> 毎週 (曜日) <input type="checkbox"/> 第 週 (曜日)
電話 () -			

【5. 区役所・地域包括支援センター・支援団体等に関する情報】

※これまでに利用・相談等したことがある場合は記入してください。

区役所	<input type="checkbox"/> 高齢・障害課 <input type="checkbox"/> 保護課(受給中 年 月 ~) <input type="checkbox"/> 地域みまもり支援センター <input type="checkbox"/> その他()	地域包括支援センター	センター名
支援団体等	支援団体名	障害者相談支援センター	センター名

【6. その他】

※上記以外に、関係者にお伝えしたことや心配な点(ご家族の状況など)がありましたら自由に記入ください。

--

●記入された個人情報等は次の目的にのみ使用し、家主・入居する物件を管理する不動産店のほか、シートに記入されている関係者内でのみ共有・管理いたします。

- ・入居者本人の心身状況等に異変があった際の対応等で、家主及び不動産店が必要と判断した場合。
- ・関係者から入居者本人への連絡が取れなくなる等、支援の継続に支障をきたす場合。
- ・シートに記入された情報や内容に変更や修正が生じた場合。

なお、当該個人情報等を使用・共有・管理する関係者は、所属する各団体に関連する法律において定められた守秘義務を遵守いたします。

「入居者情報 共有シート」の使用や共有・管理等について、上記に同意いただける場合は、以下の本人署名欄に署名(本人が署名できない場合、括弧内に代筆者氏名及び間柄を記載)をお願いいたします。

本人署名欄 () 代筆)

※不動産店記入欄

取扱不動産店
(電話・FAX)

入居される皆様へのお願い

「入居者情報 共有シート」への**記入は任意**です。
 ただし、賃借人である皆様に万が一のことがあったときのために、
 記入をいただきたく、御理解・御協力をお願いいたします。

現在、健康でいらっしゃる方も、誰もがいつ病気になるか分かりません。
 また、高齢になれば心身状況の変化により、介護支援が必要になったり、
 認知症になる可能性なども高まります。

そんなときは、行政をはじめとする以下の福祉関係事業者等に
 いつでもお気軽にご相談ください。

・健康上の不安や介護予防について相談したい
 ・地域での集いやサークル活動の情報が欲しい
 など高齢者からの相談は…

●地域包括支援センター
 (センター名 / TEL)
 ●各区保健福祉センター・各地区健康福祉ステーション
 (高齢・障害課/高齢者支援係/TEL)

・障害福祉サービスを利用したい
 ・仕事や健康のことについて相談したい
 など障害のある方からの相談は…

●障害者相談支援センター
 (センター名 / TEL)
 ●各区保健福祉センター・各地区健康福祉ステーション
 (高齢・障害課/障害者支援係/ TEL)

・失業等で生活に困っている
 ・生活保護制度を利用したい
 など生活や就労等に関する相談は…

●生活自立相談センター
 (だいJOBセンター / TEL 044-245-5120)
 ●各区保健福祉センター・各地区健康福祉ステーション
 (保護課 / TEL)

ことば す るーる など こま
 ・言葉や住まいのルール等で困っている
 せいかつ そうだん
 ・生活やいろいろなことを相談したい
 がいくじん そうだん
 など外国人からの相談は…

がいくじん さぼーとせんたー
 ●かながわ外国人すまいサポートセンター
 (TEL 045-228-1752)
 こくさいこうりゅうせんたー
 ●国際交流センター
 がいくじんまどぐちそうだんこーなー
 (外国人窓口相談コーナー / TEL 044-435-7000)

・その他、子どもや子育て中の親など、
 地域に暮らす全ての方からの
 様々な相談は…

●地域みまもり支援センター
 (地域支援担当 / TEL)

【記入時の注意事項等について】

- ・この『入居者情報 共有シート』は、入居者の居住中や退去時に起こりうる様々な状況において、必要な手続きをスムーズに進めるために、家主や取扱不動産店が事前に把握しておくことが望ましい情報を、入居者本人に記入していただくことを目的としたシートです。
- ・あくまでも入居申込書等の補助として入居者本人から「任意」で記入いただくものであり、入居時点では記入できない内容がないことも想定され、全ての項目が埋まらない場合も問題ありません。
- ・一方で、経年により入居者本人の心身状況などの変化もあることから、入居時に限らず、契約更新時など定期的に記入への理解を求めるとし、入居者本人と家主の信頼関係を構築する機会としてもご活用ください。

【区役所・地域包括支援センター・支援団体等に関する情報】

- ・これまで、もしくは入居時点で、入居者本人が利用や支援を受けている場合に記入いただく欄です。
- ・個人情報保護の観点から、区役所や各センター等から入居者本人の情報を開示・提供することはできませんが、状況に応じて、入居者本人への対応を行うことが可能な場合もありますので、適宜、問合せください。

【その他】

- ・他の欄に記入をいただいた以外で支援等を受けている団体や施設等がある場合や、入居者本人以外（同居人や家族等）についての情報など、入居にあたって把握しておくべき事項を、自由に記入する欄として使用してください。

【個人情報の取扱い等について】

- ・記入いただいた個人情報等については、目的を限定し、関係者のみで共有することを必ず説明し、理解の上で同意の署名をいただくようにしてください。
- ・また、宅建業法における守秘義務など、関係法令の遵守を徹底し、適正な管理に努めてください。
- ・本人が署名できない場合等は、代筆者氏名と間柄を記載いただくようにしてください。
(川崎太郎・子代筆、川崎花子・支援者代筆 等)

【記入日： 年 月 日】 (別途、更新情報がある場合チェック☐)	
入居者情報	
【1. 基礎情報】	
フリガナ	
入居者氏名	
【2. 親族等 緊急連絡先情報】 ※入居申込書に記入した要	
フリガナ	
氏名	
住所	都・道・府・県 市・区
電話	() -
【3. 健康状態等】	
健康状態	<input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 治療中⇒(<input type="checkbox"/> 通院
病名(持病等)	医師(かか)
【4. 介護・障害者支援サービスに関する情報】 ※要	
介護サービス	<input type="checkbox"/> 利用あり - <input type="checkbox"/> なし
要介護度	(要支援) 1・2 (要介護) 1・2・3・4
事業所名等	※宅介護支援(ケアマネ)事業所名・通所施設名等
電話	() -
【5. 区役所・地域包括支援センター・支援団体等に関する情報】	
区役所	<input type="checkbox"/> 実勢・実管理 <input type="checkbox"/> 実管理/受検中 (年) <input type="checkbox"/> 地域のみまもり支援センター <input type="checkbox"/> その他
支援団体等	支援団体名
【6. その他】 ※上記以外に、関係者にお伝えしたことを中心に記入ください	
<p>●記入された個人情報等は次の目的にのみ使用し、家主・されている関係者内でのみ共有・管理いたします。</p> <ul style="list-style-type: none"> - 入居者本人の心身状況等に異変があった際の対応等 - 関係者から入居者本人への連絡が取れなくなる等、支・シートに記入された情報や内容に変更や修正が生じた場合、当該個人情報等を使用・共有・管理する関係者は、義務を遵守いたします。 <p>「入居者情報 共有シート」の使用や共有・管理等について署名(本人が署名できない場合、括弧内に代筆者氏名及</p> <p style="text-align: right;">本人署名欄</p>	
※不動産店記入欄	

○ 岡山県居住支援協議会 「住宅確保要配慮者入居円滑化マニュアル」

入居者情報シート

更新 年 月 日
年 月 日

入居者の基礎情報	ふりがな				性別	男・女
	氏名					
	住所					号室
	電話番号					
	生年月日					
	特記事項	タバコ（有・無）：飲酒（有・無）				
		服用薬など				
	連帯保証人	氏名		TEL		
		住所				
		氏名		TEL		
住所						
緊急連絡先	氏名		TEL			
	住所					

■何かあった時にお願いできる所や人・現在通院や利用している施設など

財産管理者	財産管理者			介護支援者	事業者名		
	種類	後見・補佐・補助・地建・契約			担当者		
	担当者				TEL		
	TEL/FAX				FAX		
	住所/所在地	〒			所在地	〒	
関係行政機関	行政機関名			その他医療機関など	名称		
	担当者				担当医・診療科		
	TEL				TEL		
	FAX				FAX		
	所在地	〒			所在地	〒	
かかりつけ医	医療機関名			その他	名称		
	担当医				担当者		
	TEL				TEL		
	FAX				FAX		
	所在地	〒			所在地	〒	

■見守り体制など

月	火	水	木	金	土	日	サービス提供者・内容	連絡先	担当者

入居者情報シート【記入例①】

2017年 〇月 〇日
更新 年 月 日

入居者の基礎情報	ふりがな	まるまる たろう			性別	男 ・ 女
	氏名	〇〇 太郎				
	住所	岡山市北区〇〇〇丁目〇-〇 〇〇アパート 203号室				
	電話番号	携帯 090-0000-0000				
	生年月日	昭和56年6月10日				
	特記事項	タバコ (有・無) : 飲酒 (有・無)				
		服用薬など				
		病気: うつ				
	連帯保証人	氏名	〇〇 花子	TEL	086-000-0000	
		住所	岡山市北区〇〇			
氏名			TEL			
住所						
緊急連絡先	氏名	〇〇 二郎	TEL	090-0000-0000		
	住所	岡山市中区〇〇				

■何かあった時にお願いできる所や人・現在通院や利用している施設など

財産管理者	財産管理者	〇〇弁護士事務所		介護支援者	事業者名	〇〇ヘルパーステーション	
	種類	後見・補佐・補助・地建・契約			担当者	山田 〇〇	
	担当者	〇〇 護			TEL	086-000-0000	
	TEL/FAX	086-000-0000			FAX		
	住所/所在地	〒700-0000 岡山市北区〇〇			所在地	〒 岡山市北区〇〇	
関係行政機関	行政機関名	岡山中央福祉事務所		医療機関など	名称	〇〇中央病院	
	担当者	福土 〇〇			担当医・診療科	〇〇先生 精神科	
	TEL	086-000-0000			TEL	086-000-0000	
	FAX	086-000-0000			FAX		
	所在地	〒 岡山市北区〇〇			所在地	〒	
かかりつけ医	医療機関名	〇〇クリニック		勤務先	名称	〇〇B型作業所	
	担当医	〇〇先生			担当者		
	TEL	086-000-0000			TEL	086-000-0000	
	FAX				FAX		
	所在地	〒 岡山市北区〇〇			所在地	〒 岡山市北区〇〇	

■見守り体制など

月	火	水	木	金	土	日	サービス提供者・内容	連絡先	担当者
〇	〇	〇	〇	〇			〇〇B型作業所		

入居者情報シート【記入例②】

年 月 日
更新 年 月 日

入居者の基礎情報	ふりがな	さんかくももこ		性別	男・女	
	氏名	△ 桃子				
	アパート名	倉敷市△△ △△△-△ レジデンス△△ 105				
	電話番号	086-000-0000 携帯 090-0000-0000				
	生年月日	昭和20年11月23日				
	特記事項	タバコ（有・ 無 ）：飲酒（有・ 無 ）				
		服用薬など				
		右耳が聞こえにくい				
	連帯保証人	氏名		TEL		
		住所				
氏名			TEL			
住所						
緊急連絡先	氏名	△ 花子	TEL	086-000-0000		
	住所	倉敷市〇〇				

■何かあった時にお願いできる所や人・現在通院や利用している施設など

財産管理者	財産管理者	倉敷市社会福祉協議会		介護支援者	事業者名	△△ヘルパーステーション	
	種類	後見・補佐・補助・地建・ 契約			担当者	△△ 芳絵	
	担当者	△ 五郎			TEL	086-000-0000	
	TEL/FAX	086-000-0000			FAX		
	住所/所在地	〒700-0000 倉敷市〇〇			所在地	〒	
関係行政機関	行政機関名	△△ケアプランセンター		医療機関など	名称	△△△整形外科	
	担当者	竹内 △（ケアマネ）			担当医・診療科	△△先生	
	TEL	086-000-0000			TEL	086-000-0000	
	FAX				FAX		
	所在地	〒 倉敷市〇〇			所在地	〒	
かかりつけ医	医療機関名	△△内科		訪問介護	名称	△訪問介護ステーション	
	担当医	△先生			担当者	△△△ 亮	
	TEL	086-000-0000			TEL	086-000-0000	
	FAX				FAX		
	所在地	〒 倉敷市〇〇			所在地	〒 倉敷市	

■見守り体制など

月	火	水	木	金	土	日	サービス提供者・内容	連絡先	担当者
○		○		○			□□牛乳	086-000-0000	□□
	○		○		○		△介護ステーション		
○	○	○	○	○	○	○	給食サービス（昼食） 倉敷市社会福祉協議会	086-000-0000	〇〇

○住宅・相続支援びんごNPOセンター 「入居者調査票」

<h2 style="margin: 0;">調査票 I</h2> <p style="margin: 0;">(個人用)</p>		紹介者				入居希望日	H	年
						日	月	年

申 込 人	フリガナ				男	生年月日			
	氏名				女	M・T・S・H 年 月 日(才)			
	現住所				TEL.				
	本籍地				TEL.				
	勤務	会社名				TEL.			
		所在地				勤続年数	年		
	先業種				月収	万円			
	収入源	給料・年金・保護・貯金・仕送り			現在の家賃				

入 居 者	続柄	氏名	生年月日	年齢	勤務先 / 学校名
			M・T・S・H 年 月 日生		
			M・T・S・H 年 月 日生		
			M・T・S・H 年 月 日生		

連 帯 保 証 人	フリガナ				生年月日	年齢	続柄		
	氏名				M・T・S・H 年 月 日生				
	現住所				TEL.				
	本籍地				TEL.				
	勤務	会社名				TEL.			
		所在地				勤続年数	年		
	先業種				所属課・役職	月収	万円		

身 元 引 受 人	フリガナ				生年月日	年齢	続柄		
	氏名				M・T・S・H 年 月 日生				
	現住所				TEL.				
	本籍地				TEL.				
	勤務	会社名				TEL.			
		所在地				勤続年数	年		
	先業種				所属課・役職	月収	万円		

調査票Ⅱ

ご希望物件	場所	今回のお引越しが必要となった理由
	家賃	
	広さ	
	ペット	
	車	
	その他	

(経済面)	
□連帯保証人は居ますか？	居る ・ 居ない
□収入源は何ですか？	仕事 ・ 年金 ・ 預金 ・ 生活保護 ・ 支援
年金は受給されていますか？	月額概算 円
生活保護は受給されていますか？	月額概算 円
現在仕事はされていますか？	月額概算 円
貯金はありますか？	概算 円
□現在借金はありますか？	ある ・ ない
□家賃滞納はありますか？	ある ・ ない
(健康面)	
□健康状態は良好ですか？	良好 ・ まあまあ ・ 普通 ・ 不安 ・ 悪い
□障害者手帳はお持ちですか？	知的 ・ 身体 ・ 精神 ・ ない
□自立支援医療受給者証(精神通院)はお持ちですか？	ある ・ ない
□かかりつけの病院はどこですか？	病院
□認知症はありますか？	ある ・ ない
(人間関係)	
□ご親戚との連絡は取れますか？	取れる ・ 緊急時は取れる ・ 取れない
□ご家族は居ますか？	いる(人) ・ いない
□身元引受人は居ますか？	いる ・ いない
□同居人は居ますか？	いる(人) ・ いない
□結婚はされていますか？	している ・ していない
□備後地方にご友人は居ますか？	いる ・ いない
(個人情報)	
□身分証明書はありますか？	ある() ・ ない
□住民票はありますか？	ある ・ ない
□アルコールは飲みますか？	飲む ・ 飲まない
□タバコは吸いますか？	吸う ・ 吸わない
□ギャンブルはしますか？	する ・ しない
□薬物使用の経験はありますか？	ある ・ ない
□暴力団との関係はありますか？	ある ・ ない
□お仕事は何ですか？	
(自立性)	
□介護度認定は受けていますか？	受けている(要介護 ・ 介護) ・ 受けていない
□障害程度区分はありますか？	受けている(区分) ・ 受けていない
□福祉サービスは使われていますか？	はい(サービスの種類) ・ いいえ
□この施設ですか？	施設名()
□ケアマネジャー等の支援者は居ますか？	居る(所属 氏名) ・ 居ない
□一人暮らしは出来ますか？	可能 ・ 少し不安 ・ 不可
□食事の準備は可能ですか？	可能 ・ 少し不安 ・ 不可

※ 内容に不実記載があった場合は、契約は解除します。

特定非営利活動法人 住宅&相続支援びんごNPOセンター

同意書

私は、入居前・入居後に際して必要のある時は、私の主治医等の関係機関に対して、
(特)住宅&相続支援びんごNPOセンターが連絡を取り合うことに同意します。

年 月 日

特定非営利活動法人 住宅&相続支援びんごNPOセンター 様

住 所

連絡先 () ー

氏 名

印

(2) 入居のしおり

民間賃貸住宅での 入居のしおり

～快適な生活を送るための居住マナー～



- ◆ 賃貸借契約の一連の流れがわかる!
- ◆ 入居前、入居中、退去時のポイントをチェックできる!
- ◆ 原状回復とは何かがわかる!
- ❗ 応急借上げ住宅の場合の留意点つき



公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

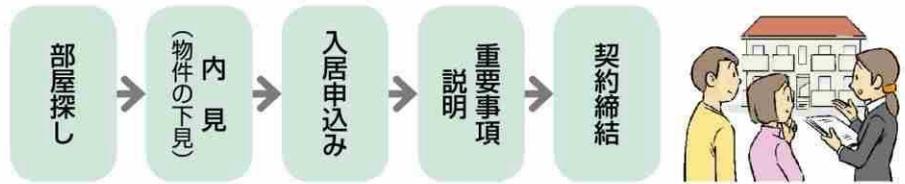
● 民間賃貸住宅での入居のしおり

一般的な賃貸住宅の契約から退去までの流れ

◆ 一般的な賃貸住宅の契約から退去までの流れ ◆

応急借上げ住宅の場合には、行政との手続きが必要となるときがあるので、行政担当部局からの情報を確認してください。

【契約から入居前】



※入居する前に貸主(賃貸管理業者や不動産会社の場合もある)と物件状況を現地で確認する

【入居中】

- 入居者として建物を大切に扱う義務(善管注意義務)
- 入居中の修繕と維持管理



【退去時】



【退去後】

- 原状回復費用の確認と修繕箇所の決定
- 敷金の精算と返還



賃貸住宅の契約には、契約期間が満了しても更新が認められる「普通借家契約」のほか、契約期間が満了すれば終了し、更新がない「定期借家契約」があります(定期借家契約の場合、期間満了後も継続して住み続けたい場合には、改めて大家さんの同意を得て再契約をする必要があります)。契約の時点でどちらの契約形態なのか、しっかりと確認することが大切です。

◆入居時のチェックポイント◆

□ 家賃の支払いについて

① 部屋を借りるとはということ？

人からものを借りるとき、「どのくらいの期間、いくらで、どのように使うのか」などをあらかじめ決めることがあります。部屋を借りる場合も、借主(あなた)と所有者である貸主(大家さん)との間で、「契約期間2年間、賃料月々5万円、居住用として使用」などと約束ごとを決めます。これを賃貸借契約といいます。



② 家賃を支払わないと…

家賃は、毎月決まった金額を大家さんに支払うことを約束して入居しているわけですから、支払わないでいると遅延損害金が発生したり、大家さんから「契約違反だから出ていってください」と言われることになってしまいます。

- ① 応急借上げ住宅の場合には、都道府県から家賃が支払われることになっており、このような問題は生じませんが、応急借上げ住宅としての取扱いが終わったあとも大家さんと賃貸借契約を継続するときは、この点に十分注意してください。

□ 契約書、カギの保管

賃貸借契約書には、借主(あなた)と貸主(大家さん)が交わした約束ごとや入居中の生活ルールが書かれています。特にペットの飼育やピアノ等の使用が制限されている場合がありますので注意しましょう。

また、カギはあなたがその部屋の入居者である証明ですし、あなたの財産を保護し、プライバシーを守ってくれる大切なものです。家族以外の知り合いなどにむやみにコピーを渡したりすることはやめましょう。

□ 入居時の物件確認

入居する部屋にキズや汚れがあるかどうかを入居前に確認しておきましょう。あなたと大家さん(賃貸管理業者など)が現地で立ち会って確認し、入居時の物件状況確認書を作成し、退去時に原状回復をする際の基にします。

- ① 応急借上げ住宅の場合でも、物理的、時間的制約が考えられますが、後日のトラブルを回避するためにも、できるだけしっかりと物件確認をすることが大切です。

□ ライフラインの利用手続きと転入・転出届

電気・ガス・水道を利用する際は、入居するあなた自身が各事業者と連絡して開栓手続きを行います。特にガスの開栓は、事業者と立会いで行います。

また、現住所から新住所への住民票の移転、運転免許証の住所変更などの様々な手続きが必要になります。

□ ご近所へのあいさつ

新たな場所で円滑な生活を送るためには、近所の方々との良好なコミュニケーションが必要です。特に、アパートやマンションなどの集合住宅は、上下左右の部屋の人に引っ越しのあいさつをしておくことで、居住者間のトラブル防止にもつながります。

● 民間賃貸住宅での入居のしおり

入居中のチェックポイント

◆ 入居中のチェックポイント ◆

□ 修繕等の連絡

① 部屋と設備は大切に扱きましょう

入居者には善管注意義務といって、入居中の物件を良好な状態に保つ義務があります。なお、入居後に設備等の不具合を発見した場合や、雨漏り、漏水、その他設備に不具合が生じた場合は、まずは応急処置をして大家さんまたは管理会社に連絡しましょう。

② 故障や事故にならないように

- 排水口に油やゴミを流さない⇒排水管が詰まる原因になります
- 水漏れ事故は素早くすぐに水を止める⇒階下まで達してしまう恐れがあります
- ガス臭いときはすぐに窓開け⇒一酸化炭素中毒や引火による事故の恐れがあります
- 停電したらブレーカーを点検⇒送電トラブルで近所一帯が停電なのか、電気の使い過ぎで自分の住居だけの停電なのかを確認
- トイレが詰まったら絶対に水を流さない⇒便器の排水穴にラバーカップを密着させ、勢いよく押ししたり引いたりしましょう



□ 入居中のマナー

1 犬、猫などのペットを飼うことは、臭い、鳴き声、ダニの発生などで近隣住民に迷惑をかけることがあります。



2 壁紙や畳を交換したり、造り付けの棚を造作する行為が契約で禁止されている場合、貸主の承諾なしに行くと退去の際に原状回復を求められますので注意しましょう。



3 ゴミ出しについてはお住まいの市区町村で指定されたとおりに分別し、決められた収集の日時と場所を守って出しましょう。

4 集合住宅のトラブルで最も多いのが騒音です。生活音はある程度は許容しなくてはなりませんが、深夜のドアの開閉、入浴や洗濯なども心配りが必要です。また、テレビやステレオのボリュームにも注意しましょう。

5 集合住宅の共用廊下やエントランス(玄関)などの共用部分に私物を置くなど、居住者の通行の妨げとなるばかりか、非常時には避難通路にもなりますので置かないようにしましょう。

6 機密性の高い建物では、室内と外気との温度差によって居室の壁や窓ガラスに結露が生じることがあります。放っておくとカビなどの発生原因となりますので、風通しや換気をマメに行い、結露が発生したら拭き取るようにしましょう。

◆ 退去時のチェックポイント ◆

□ 退去が決まったら早めに連絡

契約期間の満了や他の事情によって退去する場合は、契約書で取り決めた期間までに解約の申入れを直接または管理業者を通じて大家さんに行います。また、退去予定日が決まったら、すみやかに大家さんまたは管理業者に連絡します。

❗ 応急借上げ住宅の場合には行政の担当部局にも連絡します。

□ 室内の清掃と不用品の処分

引っ越しが決まり、退去する際には、室内の清掃や荷物の置き忘れに注意してください。室内に持ち込んだ私物については、引っ越し先に搬送したり処分するなどの手配をしておき、あとで処分方法や費用について問題にならないようにします。

□ 退去立会と原状回復

大家さんや管理業者の立会いのもと、部屋の状態が入居時に比べてキズや汚れがどうなっているかを確認します。あなたの責任によって生じたキズや汚れがある場合には、その補修工事をするための費用を負担しなければなりません。これを原状回復といいます（くわしくは次ページを参照）。退去立会などの際には、このような原状回復の取扱いを踏まえて、あなたがどの程度負担する必要があるのかをよく確認することが大切です。



❗ 応急借上げ住宅の場合には行政の担当者が立ち会うことがあります。

□ 敷金の精算

部屋を借りる契約をした際に大家さんに預けていた敷金は、あなたが負担すべき原状回復費用が差し引かれて、退去した後に戻ってくることになります。なお、預けていた敷金ではまかないきれない修繕が必要な場合には、原状回復工事後に不足分を請求されることになります。

❗ 応急借上げ住宅の場合には敷金はありませんが、原状回復工事に要する費用が多額になる場合には、不足分を請求される可能性がありますので注意が必要です。また、応急借上げ住宅としての取扱いが終わったあとも大家さんと賃貸借契約を継続するときは、敷金が必要とされるのが一般的です。

◆ 現状回復について ◆

賃貸借契約では、借主は、契約終了時に借りていた物件を原状に復して明け渡さなければなりません。これを「現状回復」といいます。

しかしこれは、借りていた部屋を借主がすべて契約締結時と同じ状態に戻すということではありません。借主が現状回復をしなければならないのは、原則として、部屋を借りている間に生じたキズや汚れなどのうち、借主が不注意でつけてしまったキズや汚れ、または故障や不具合を知っていながら放置していたことで発生、拡大したキズや汚れについてです(以下に代表的な事例の考え方を紹介します)。ただし、契約で特別な定めがなされることもありますので、契約内容をしっかりと確認して負担の範囲を確定していくことになります。

貸主負担になるもの

- ・経年変化
- ・通常損耗

例えば

- 壁(クロス)、床の日照等による変色
- 壁に貼ったポスターや絵画の跡
- 家具の設置によるカーペットのへこみ
- 畳の裏返し・表替え(破損等はないが、次の入居者募集のために行うもの)
- 網戸の張り替え(破損等はないが、次の入居者募集のために行うもの)
- 浴槽・風呂釜等の取替え(破損等はないが、次の入居者募集のために行うもの)
- カギの取替え(破損、紛失のない場合)
- トイレ、台所の消毒
- ハウスクリーニング(借主が通常の清掃をしていた場合)
- 冷蔵庫の後部壁面の黒ずみ(いわゆる電気ヤケ)

など

借主負担になるもの

- ・借主の責任によって生じたキズや汚れ
- ・故障や不具合を放置したことにより発生、拡大したキズや汚れ

例えば

- タバコの不始末による畳の焼け焦げ
- 引っ越し作業で生じた引っかきキズ
- 借主が結露を放置したために拡大したシミやカビ
- タバコのヤニ(通常使用による汚損を超えると判断される場合、喫煙が禁じられている場合)
- 床、壁、天井、建具への落書きなどの故意による毀損

など

「現状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」(平成23年8月)を参考に整理

◆こんなときどうする？◆

【火 事】自らの不始末で火元にならないように気をつけましょう

対処法	<ul style="list-style-type: none"> ・すぐに水で十分ぬらした毛布やタオルを掛ける ・ブレーカーを落とし、ガスの元栓を閉めて火の始末 ・それでも火が消えない場合は119番通報して、ドアや窓を閉めて速やかに退避 ・退避の際、近隣の住民に火事であることを知らせる
備え	<ul style="list-style-type: none"> ・火を使うときは、短時間でもその場を離れない ・避難経路を日頃から確認しておき、普段から廊下や玄関に荷物を置かない ・火災保険に入っておく

【カギの紛失】盗難の被害にもつながる恐れがあります

対処法	<ul style="list-style-type: none"> ・すぐに管理業者に連絡 ・管理業者の営業時間内であれば、カギの貸出し・交換が可能
備え	<ul style="list-style-type: none"> ・玄関回りや郵便受けなどにカギを隠したりしない ・他人にカギをコピーしたりしない ・自分自身で十分に注意して管理 

【盗 難】戸締まりの不注意から盗難の被害につながる可能性があります

対処法	<ul style="list-style-type: none"> ・空き巣の被害にあったら、すぐに警察に通報 ・キャッシュカードなどが盗まれたときは金融機関に使用停止を連絡
備え	<ul style="list-style-type: none"> ・戸締まりを確実にする ・数分の外出でもカギをかける ・空き巣対策には、窓に貼り付ける防犯フィルムも効果的

◆生活電話帳◆

●緊急連絡先

施設	連絡先名	電話番号
管理業者 (管理窓口)		
水道関係		
ガス関係		
電気関係		
役所		
病院		
銀行		
応急借上げ担当部局		

●家族の連絡先

名前	勤務先・学校	電話番号

●お住まいの地域の広域避難場所



公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

お問合せは

※「入居のしおり」サンプル URL

https://www.zentaku.or.jp/wp-content/themes/zentaku/pdf/research/report/research_project/archive2013/h25_saigai-shiori.pdf

(3) 「入居時に交わす文書」サンプル

確認書

下記貸主（甲）と借主（乙）は、互いに賃貸借契約書の重要な事項を理解・承諾し、本契約を締結する。

重要な箇所について、一部を抜粋し、確認書として甲・乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

(使用上の注意)

乙は入居にあたり、下記の事項を遵守する。

- ① 乙は、本物件を1週間以上不在にする場合は、行先・期間・緊急連絡先等を、甲又は管理会社へ事前に通知すること。

・
・

平成 年 月 日

貸主（甲） 氏 名 印

借主（乙） 氏 名 印

※ 本確認書に基づいて、入居者から通知される情報は、相当踏み込んだ個人情報にあたる場合も考えられます。通知される情報の管理等には、十分注意することが必要です。

なお、個人情報の保護に関する法律においては、個人情報の使用目的を説明した上でその範囲内で利用することや、情報漏えい等がないよう安全に管理することなどが求められています。

(4) 公営住宅における単身入居者死亡後の残置物への対応方針の策定について(抄)

国 住 備 1 0 5 号
平成29年1月25日

各都道府県公営住宅担当部長 殿

国土交通省住宅局
住宅総合整備課長

公営住宅における単身入居者死亡後の残置物への対応方針の策定について

近年、公営住宅では、単身高齢者をはじめとした単身入居者の割合が増加しており、単身入居者がその住宅に家財等を残置したまま死亡する事案も発生しているところである。当該事案が発生した住宅に残置された家財等(以下「残置物」という。)の取扱い等については、公営住宅法(昭和26年法律第193号)、民法(明治29年法律第89号)、各事業主体における公営住宅管理条例等の法令に基づき、事業主体の判断により対応がなされているところである。

今般、一部の事業主体から、当該事案が発生した場合であって、相続人を確知できないとき等の対応方針の策定に関し、当省に対して要請があったところである。当省としては、当該要請を踏まえて、公営住宅の全事業主体に対して、残置物への対応に関する調査を行ったところ、内部規則等において、あらかじめ、残置物への対応方針を策定した上で対応している先進的な取組みが見られたところである。

については、別添1のとおり、公営住宅における残置物への対応に関する調査の結果概要を送付するとともに、別添2のとおり、公営住宅における単身入居者死亡後の残置物への対応方針(案)を送付するので、各事業主体においては、これらを参考に、地域の実情に応じ、あらかじめ、内部規則等により単身入居者死亡後の残置物への対応方針を策定するなど、万一の場合の事案に対して適切に対応する枠組みを整備することにより、引き続き、公営住宅の適正かつ合理的な管理の実施に努めていただきたい。

なお、本通知については、貴管内の事業主体にも周知されたい。

公営住宅における単身入居者死亡後の残置物への対応方針（案）

1 趣旨

本対応方針は、公営住宅において単身入居者がその住宅に家財等を残置したまま死亡する事案が発生した際に、公営住宅に残置された家財等（以下「残置物」という。）について、相続人等の財産権を侵害しないように留意しつつ、公営住宅の適切かつ合理的な管理を図るため、残置物の確認、清掃、移動、保管等に関する対応方針を定めるものである。

2 残置物の確認、清掃等

単身入居者の死亡後の住宅については、公営住宅法（昭和26年法律第193号。以下「法」という。）第27条第6項の規定により、その使用を承継する入居者は存在しないため、ご遺族、相続人等の感情に配慮し、また、相続人等の財産権を侵害しないように留意しつつ、法第15条の規定にのっとり、公営住宅の管理を適正かつ合理的に実施するため、速やかに、残置物の確認、清掃等を行うよう努めるものとする。

3 相続人等が明らかな場合の残置物への対応

残置物は、あらかじめ、第三者に死因贈与（民法第554条）の契約がなされている場合、所有権放棄の同意がなされている場合等を除き、民法（明治29年法律第89号）第896条の規定により、相続人が所有することになるため、法第15条の規定にのっとり、公営住宅の管理を適正かつ合理的に実施する必要から、速やかに相続人と連絡を取り、残置物の移動、処分等を要請するものとする。

4 相続人等が明らかでない場合の残置物への対応

相続人のあることが明らかでない場合についても、法第15条の規定にのっとり、公営住宅の管理を適正かつ合理的に実施するため、残置物の移動等により、速やかに、公営住宅の本来の用途に供することができるよう努めるものとする。

(1) 事業主体等による残置物の移動

事業主体等において、民法第5編第6章の規定による相続財産管理人の選任がなされる前に残置物を移動する必要が生じたときは、財産権を侵害しないように留意しつつ、民法第3編第3章の規定による事務管理に関する規定の趣旨を踏まえ、適切に移動を行うものとする。

(2) 事業主体等による残置物の分別

事業主体等において、残置物を移動、保管等する場合には、相続人等に将来的に求償する可能性がある費用がいたずらに増加しないよう、当該住宅における保管期間の短縮、残置物の分別（換価性があるもの、一身専属的なものその他の保管すべきもの又は生活ゴミその他の廃棄すべきものとに分別）により、移動費用及び保管費用の低減を図るものとする。

(3) 事業主体等による残置物の移動後の保管

事業主体等による残置物の移動後の保管場所については、入居者の募集を行っていない公営住宅の空室、公共施設の空きスペースの活用等により、相続人等に将来的に求償する可能性がある費用がいたずらに増加しないよう、保管費用の低減に努めるものとする。

5 見守りサービス等の提供

単身高齢者等の単身入居者が住宅内において単独で死亡する事案を事前に防ぐため、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（平成19年法律第112号）の規定による居住支援協議会の構成員、福祉部局等と連携して見守りサービス等を提供するよう努めるものとする。

※ 留意点

- (1) 本対応方針は、法、民法、公営住宅管理条例に定めるもののほか、必要な事項を定めるものであること。
- (2) 単身入居者の死亡後の公営住宅に係る返還手続き、公営住宅から移動した残置物を保管後に処分する手続き、残置物の移動等に係る費用の償還請求の手続き等についても、地域の実情、これまでの運用等を踏まえ、各事業主体において、適切に定めておくことが望ましいこと。
- (3) 上記4により、事業主体等において、残置物を分別し、移動等する際には、次の事項に留意すること。
 - ① 複数の職員により、残置物に関する目録を作成、写真撮影等を行い、残置物の分別等の記録を残しておくことが望ましいこと。
 - ② 残置物のうち一身専属的なものの判断をより適切に行うため、当該単身入居者の事情等を知る自治会役員、管理人、連帯保証人等の立会いのもとで行うことが望ましいこと。
 - ③ 残置物の移動等に関する費用を将来的に連帯保証人に求償する予定がある場合には、連帯保証人に経過を連絡し、立会いを求めることが望ましいこと。

<参考>

○公営住宅における単身入居者死亡後の残置物への対応方針（案）に係る参考事例

1 残置物の移動に関する規則等の整備

○規則又は内規（事務取扱要領）を定め、残置物を移動している。（17 事業主体）

<内規例>

- ・残置物の移動の際は、自治会役員、管理人等の立会いのもと、職員2名以上で実施
- ・残置物の目録を作成（室内の状況を写真撮影）
- ・一身専属的なもの（位牌、遺影、遺骨等）及び換価価値が見込まれるもの（新品と同程度の電気製品、家具等）については、倉庫等に移動し保管

2 残置物を当該住戸から移動するまでの期間

- 相続人の有無にかかわらず死亡確認後3月以内（76 事業主体）
- 相続人の有無にかかわらず死亡確認後6月以内（44 事業主体）

3 残置物を移動する場合の移動費用、保管費用の縮減方策

○事業主体において残すべき家財等についての基準を設け、その基準に合致していないものは処分する（9 事業主体）

<例>

- ・一身専属的なもの（位牌、遺影、遺骨等）及び換価価値が見込まれるもの（新品と同程度の電気製品、家具等）については倉庫に保管
- ・食品、衣類、その他生活用品で換価価値が見込まれないものについては廃棄処分
- ・法令により個人の所持が禁じられているもの（銃刀、麻薬等）については、所轄の警察署長へ届出

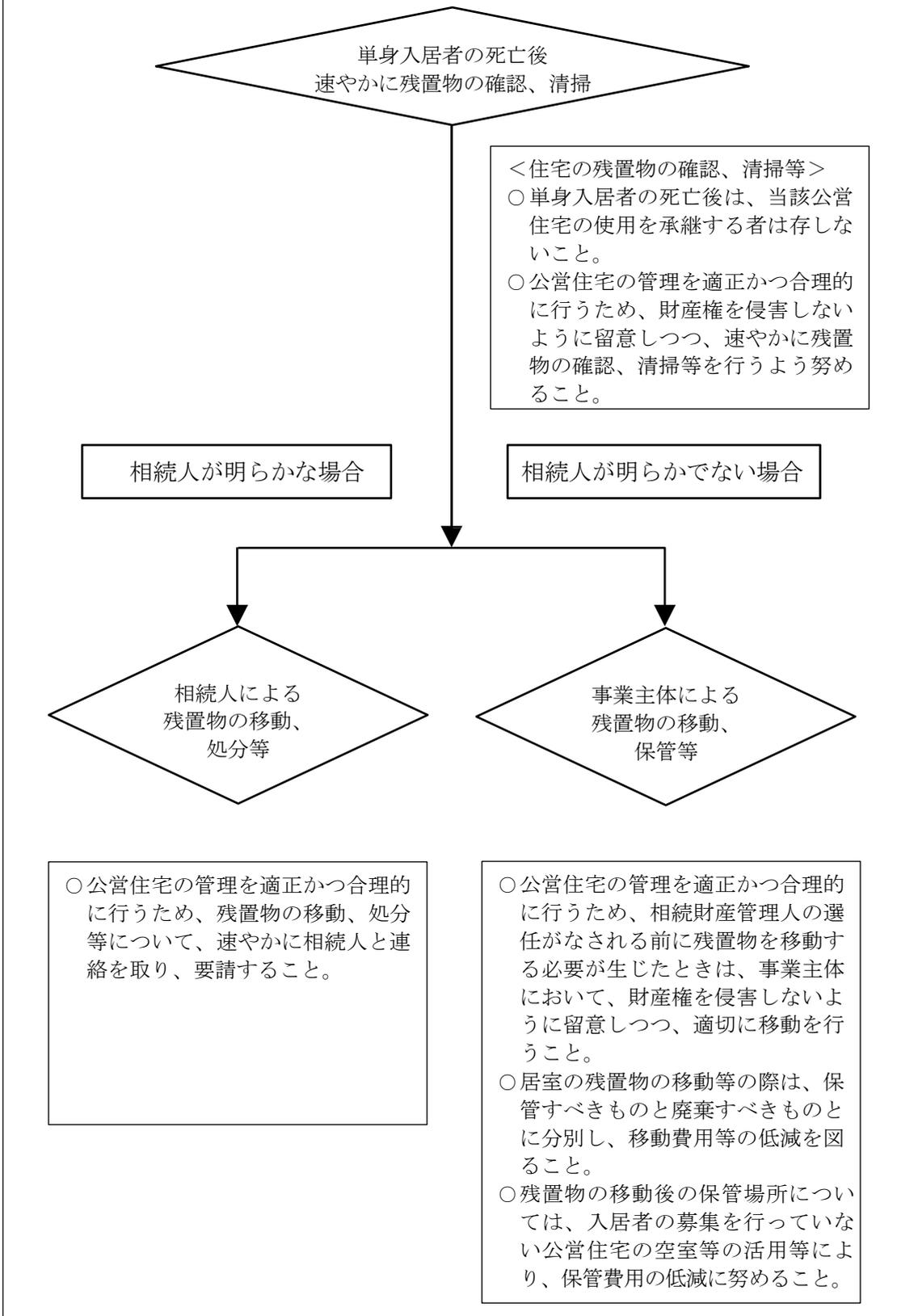
4 残置物移動後の保管場所

- 政策空家等入居させることができない公営住宅内に保管している（126 事業主体）
- 当該住宅団地の敷地内に別途保管場所を設け保管している（17 事業主体）

5 入居時に保証人に対して死因贈与契約を締結している例

○入居者と保証人等との間であらかじめ死因贈与契約を締結してもらい、入居者の死亡により保証人等が贈与を受けた際は、保証人等に家財等の所有権を放棄してもらうことで事業主体が当該家財等を処分することができることとしている。

公営住宅における単身入居者死亡後の残置物への対応方針（案）



3 関係法令等

(1) 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 (平成十九年法律第百十二号)

目次

- 第一章 総則（第一条—第三条）
- 第二章 基本方針（第四条）
- 第三章 都道府県賃貸住宅供給促進計画及び市町村賃貸住宅供給促進計画（第五条—第七条）
- 第四章 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業
 - 第一節 登録（第八条—第十五条）
 - 第二節 業務（第十六条・第十七条）
 - 第三節 登録住宅に係る特例（第十八条—第二十一条）
 - 第四節 監督（第二十二条—第二十四条）
 - 第五節 指定登録機関（第二十五条—第三十七条）
 - 第六節 雑則（第三十八条・第三十九条）
- 第五章 住宅確保要配慮者居住支援法人（第四十条—第五十条）
- 第六章 住宅確保要配慮者居住支援協議会（第五十一条・第五十二条）
- 第七章 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施策（第五十三条—第五十七条）
- 第八章 雑則（第五十八条—第六十条）
- 第九章 罰則（第六十一条—第六十四条）
- 附則

第一章 総則

(目的)

第一条 この法律は、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）の基本理念にのっとり、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、国土交通大臣による基本方針の策定、都道府県及び市町村による賃貸住宅供給促進計画の作成、住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度等について定めることにより、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施策を総合的かつ効果的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「住宅確保要配慮者」とは、次の各号のいずれかに該当する者をいう。

- 一 その収入が国土交通省令で定める金額を超えない者
 - 二 災害（発生した日から起算して三年を経過していないものに限る。以下この号において同じ。）により滅失若しくは損傷した住宅に当該災害が発生した日において居住していた者又は災害に際し災害救助法（昭和二十二年法律第百十八号）が適用された同法第二条に規定する市町村の区域に当該災害が発生した日において住所を有していた者
 - 三 高齢者
 - 四 障害者基本法（昭和四十五年法律第八十四号）第二条第一号に規定する障害者
 - 五 子ども（十八歳に達する日以後の最初の三月三十一日までの間にある者をいう。）を養育している者
 - 六 前各号に掲げるもののほか、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
- 2 この法律において「公的賃貸住宅」とは、次の各号のいずれかに該当する賃貸住宅をいう。
- 一 公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号）第二条第二号に規定する公営住宅その他地方公共団体が整備する賃貸住宅
 - 二 独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社（以下「公社」という。）が整備する賃貸住宅

第3章 お役立ち資料

三 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成五年法律第五十二号。以下「特定優良賃貸住宅法」という。）第六条に規定する特定優良賃貸住宅（同法第十三条第一項に規定する認定管理期間が経過したものを除く。以下単に「特定優良賃貸住宅」という。）

四 前三号に掲げるもののほか、地方公共団体が住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図ることを目的としてその整備に要する費用の一部を負担して整備の推進を図る賃貸住宅（当該負担を行うに当たり付した条件に基づきその入居者を公募することとされているものに限る。）

3 この法律において「民間賃貸住宅」とは、公的賃貸住宅以外の賃貸住宅をいう。

（国及び地方公共団体の責務）

第三条 国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

第二章 基本方針

第四条 国土交通大臣は、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基本的な方針（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 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基本的な方向

二 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標の設定に関する事項

三 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な事項

四 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に関する基本的な事項

五 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する基本的な事項

六 次条第一項に規定する都道府県賃貸住宅供給促進計画及び第六条第一項に規定する市町村賃貸住宅供給促進計画の作成に関する基本的な事項

七 前各号に掲げるもののほか、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重要事項

3 基本方針は、住生活基本法第十五条第一項に規定する全国計画との調和が保たれたものでなければならない。

4 国土交通大臣は、基本方針を定めようとするときは、関係行政機関の長に協議しなければならない。

5 国土交通大臣は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

6 前三項の規定は、基本方針の変更について準用する。

第三章 都道府県賃貸住宅供給促進計画及び市町村賃貸住宅供給促進計画

（都道府県賃貸住宅供給促進計画）

第五条 都道府県は、基本方針に基づき、当該都道府県の区域内における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計画（以下「都道府県賃貸住宅供給促進計画」という。）を作成することができる。

2 都道府県賃貸住宅供給促進計画においては、次に掲げる事項を記載するものとする。

一 当該都道府県の区域内における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

二 次に掲げる事項であって、前号の目標を達成するために必要なもの

イ 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項

ロ 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に関する事項

ハ 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

三 計画期間

3 都道府県賃貸住宅供給促進計画においては、前項各号に掲げる事項のほか、当該都道府県の区域内における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し必要な事項を記載するよう努めるものとする。

4 都道府県は、当該都道府県の区域内において公社による第九条第一項第七号に規定する住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の整備及び賃貸その他の管理に関する事業の実施が必要と認められる場合には、第二

項第二号に掲げる事項に、当該事業の実施に関する事項を記載することができる。

- 5 都道府県は、都道府県賃貸住宅供給促進計画に公社による前項に規定する事業の実施に関する事項を記載しようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該公社の同意を得なければならない。
- 6 都道府県は、当該都道府県の区域内において、特定優良賃貸住宅法第三条第四号に規定する資格を有する入居者をその全部又は一部について確保することができない特定優良賃貸住宅を活用し、住宅確保要配慮者（同号に規定する資格を有する者を除く。以下この項及び第七条第一項において同じ。）に対する住宅を供給することが必要と認められる場合には、第二項第二号に掲げる事項に、特定優良賃貸住宅の住宅確保要配慮者に対する賃貸に関する事項を記載することができる。
- 7 都道府県は、都道府県賃貸住宅供給促進計画に特定優良賃貸住宅の住宅確保要配慮者に対する賃貸に関する事項を記載しようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該都道府県の区域内の市（特別区を含む。以下同じ。）の長の同意を得なければならない。
- 8 都道府県は、都道府県賃貸住宅供給促進計画を作成しようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるよう努めるとともに、当該都道府県の区域内の市町村に協議しなければならない。この場合において、第五十一条第一項の規定により住宅確保要配慮者居住支援協議会を組織し、又は地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成十七年法律第七十九号。第五十二条において「地域住宅特別措置法」という。）第五条第一項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該住宅確保要配慮者居住支援協議会又は地域住宅協議会の意見を聴かなければならない。
- 9 都道府県は、都道府県賃貸住宅供給促進計画を作成したときは、遅滞なく、これを公表するよう努めるとともに、国土交通大臣及び当該都道府県の区域内の市町村にその写しを送付しなければならない。
- 10 第四項から前項までの規定は、都道府県賃貸住宅供給促進計画の変更について準用する。

（市町村賃貸住宅供給促進計画）

第六条 市町村は、基本方針（都道府県賃貸住宅供給促進計画が作成されている場合にあっては、都道府県賃貸住宅供給促進計画）に基づき、当該市町村の区域内における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計画（以下「市町村賃貸住宅供給促進計画」という。）を作成することができる。

2 市町村賃貸住宅供給促進計画においては、次に掲げる事項を記載するものとする。

一 当該市町村の区域内における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

二 次に掲げる事項であって、前号の目標を達成するために必要なもの

イ 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項

ロ 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に関する事項

ハ 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

三 計画期間

3 前条第三項から第十項までの規定は、市町村賃貸住宅供給促進計画について準用する。この場合において、同条第三項中「前項各号」とあるのは「次条第二項各号」と、「当該都道府県」とあるのは「当該市町村（特別区を含む。以下この条において同じ。）」と、同条第四項及び第六項中「都道府県」とあるのは「市町村」と、「第二項第二号」とあるのは「次条第二項第二号」と、同条第五項、第八項及び第九項中「都道府県は」とあるのは「市町村は」と、同条第七項中「都道府県は」とあるのは「町村は」と、「当該都道府県の区域内の市（特別区を含む。以下同じ。）の長」とあるのは「都道府県知事」と、同条第八項及び第九項中「当該都道府県の区域内の市町村」とあるのは「都道府県」と、同条第八項中「都道府県に」とあるのは「市町村に」と読み替えるものとする。

（特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例）

第七条 特定優良賃貸住宅法第五条第一項に規定する認定事業者（第三項において単に「認定事業者」という。）は、次に掲げる区域内において、特定優良賃貸住宅の全部又は一部について特定優良賃貸住宅法第三条第四号に規定する資格を有する入居者を国土交通省令で定める期間以上確保することができないときは、特定優良賃貸住宅法の規定にかかわらず、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長。

第3章 お役立ち資料

第三項において同じ。)の承認を受けて、その全部又は一部を住宅確保要配慮者に賃貸することができる。

- 一 第五条第六項の規定により都道府県賃貸住宅供給促進計画に特定優良賃貸住宅の住宅確保要配慮者に対する賃貸に関する事項を記載した都道府県の区域
 - 二 前条第三項において準用する第五条第六項の規定により市町村賃貸住宅供給促進計画に特定優良賃貸住宅の住宅確保要配慮者に対する賃貸に関する事項を記載した市町村の区域
- 2 前項の規定により特定優良賃貸住宅の全部又は一部を賃貸する場合には、当該賃貸借を、借地借家法（平成三年法律第九十号）第三十八条第一項の規定による建物の賃貸借（国土交通省令で定める期間を上回らない期間を定めたものに限る。）としなければならない。
- 3 認定事業者が第一項の規定による都道府県知事の承認を受けた場合における特定優良賃貸住宅法第十一条第一項の規定の適用については、同項中「処分」とあるのは、「処分又は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（平成十九年法律第百十二号）第七条第二項の規定」とする。

第四章 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業

第一節 登録

（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録）

第八条 住宅確保要配慮者の入居を受け入れることとしている賃貸住宅を賃貸する事業（以下「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業」という。）を行う者は、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業に係る賃貸住宅（以下「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅」という。）を構成する建築物ごとに、都道府県知事の登録を受けることができる。

（登録の申請）

第九条 前条の登録を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
 - 二 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の位置
 - 三 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の戸数
 - 四 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の規模
 - 五 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の構造及び設備
 - 六 入居を受け入れることとする住宅確保要配慮者の範囲を定める場合にあっては、その範囲
 - 七 入居者の資格を、自ら居住するため賃貸住宅を必要とする住宅確保要配慮者又は当該住宅確保要配慮者と同居するその配偶者等（配偶者その他の親族（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者及び当該事情にある者の親族を含む。）で国土交通省令で定める者をいう。）に限る賃貸住宅（第十八条第一項において「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅」という。）にあっては、その旨
 - 八 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の家賃その他賃貸の条件に関する事項
 - 九 その他国土交通省令で定める事項
- 2 前項の申請書には、第十一条第一項各号のいずれにも該当しないことを誓約する書面その他の国土交通省令で定める書類を添付しなければならない。

（登録の基準等）

第十条 都道府県知事は、第八条の登録の申請が次に掲げる基準に適合していると認めるときは、次条第一項の規定により登録を拒否する場合を除き、その登録をしなければならない。

- 一 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の各戸の床面積が、国土交通省令で定める規模以上であること。
- 二 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の構造及び設備が、住宅確保要配慮者の入居に支障を及ぼすおそれがないものとして国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 三 前条第一項第六号に掲げる範囲が定められている場合にあっては、その範囲が、住宅確保要配慮者の入居を不当に制限しないものとして国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 四 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の家賃その他賃貸の条件が、国土交通省令で定める基準に従い

適正に定められるものであること。

- 五 その他基本方針（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅が市町村賃貸住宅供給促進計画が作成されている市町村の区域内にある場合にあっては基本方針及び市町村賃貸住宅供給促進計画、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅が都道府県賃貸住宅供給促進計画が作成されている都道府県の区域（当該市町村の区域を除く。）内にある場合にあっては基本方針及び都道府県賃貸住宅供給促進計画）に照らして適切なものであること。
- 2 第八条の登録は、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録簿（以下「登録簿」という。）に次に掲げる事項を記載してするものとする。
 - 一 前条第一項各号に掲げる事項
 - 二 登録年月日及び登録番号
- 3 都道府県知事は、第八条の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を当該登録を受けた者に通知しなければならない。
- 4 都道府県知事は、第八条の登録の申請が第一項の基準に適合しないと認めるときは、遅滞なく、その理由を示して、その旨を申請者に通知しなければならない。
- 5 都道府県知事は、第八条の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を、当該登録を受けた住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業（以下「登録事業」という。）に係る住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（以下「登録住宅」という。）の存する市町村の長に通知しなければならない。

（登録の拒否）

- 第十一条 都道府県知事は、第八条の登録を受けようとする者が次の各号のいずれかに該当するとき、又は第九条第一項の申請書若しくはその添付書類のうちに重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けているときは、その登録を拒否しなければならない。
- 一 成年被後見人又は被保佐人
 - 二 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
 - 三 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して二年を経過しない者
 - 四 第二十四条第一項又は第二項の規定により登録を取り消され、その取消しの日から起算して二年を経過しない者
 - 五 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）第二条第六号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から五年を経過しない者（第八号において「暴力団員等」という。）
 - 六 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人（法定代理人が法人である場合には、その役員を含む。）が前各号のいずれかに該当するもの
 - 七 法人であって、その役員のうち第一号から第五号までのいずれかに該当する者があるもの
 - 八 暴力団員等がその事業活動を支配する者
- 2 都道府県知事は、前項の規定により登録の拒否をしたときは、遅滞なく、その旨を当該登録の申請をした者に通知しなければならない。

（登録事項等の変更）

- 第十二条 登録事業を行う者（以下「登録事業者」という。）は、第九条第一項各号に掲げる事項（以下「登録事項」という。）に変更があったとき、又は同条第二項に規定する添付書類の記載事項に変更があったときは、その日から三十日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 2 前項の規定による届出をする場合には、国土交通省令で定める書類を添付しなければならない。
 - 3 都道府県知事は、第一項の規定による届出（登録事項の変更に係るものに限る。）を受けたときは、当該届出に係る登録事項が第十条第一項各号に掲げる基準に適合しないと認める場合又は第二十四条第一項若しくは第二項の規定により登録を取り消す場合を除き、当該変更があった登録事項を登録簿に記載して、変更の登録をしなければならない。

第3章 お役立ち資料

4 都道府県知事は、前項の規定により変更の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を、当該登録に係る登録住宅の存する市町村の長に通知しなければならない。

(登録簿の閲覧)

第十三条 都道府県知事は、登録簿を一般の閲覧に供しなければならない。

(廃止の届出)

第十四条 登録事業者は、登録事業を廃止したときは、その日から三十日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

2 前項の規定による届出があったときは、第八条の登録は、その効力を失う。

(登録の抹消)

第十五条 都道府県知事は、次の各号のいずれかに該当するときは、第八条の登録を抹消しなければならない。

- 一 前条第二項の規定により登録が効力を失ったとき。
- 二 第二十四条第一項又は第二項の規定により登録が取り消されたとき。

2 都道府県知事は、前項の規定により登録を抹消したときは、遅滞なく、その旨を、当該登録に係る登録住宅の存する市町村の長に通知しなければならない。

第二節 業務

(登録事項の公示)

第十六条 登録事業者は、国土交通省令で定めるところにより、登録事項を公示しなければならない。

(入居の拒否の制限)

第十七条 登録事業者は、登録住宅に入居を希望する住宅確保要配慮者（当該登録住宅について第九条第一項第六号に掲げる範囲を定めた場合にあっては、その範囲に属する者。以下この条及び第二十条第二項において同じ。）に対し、住宅確保要配慮者であることを理由として、入居を拒んではならない。

第三節 登録住宅に係る特例

(委託により公社の行う住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の整備等の業務)

第十八条 公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、次に掲げる区域内において、委託により、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅（登録住宅であるものに限る。）の整備及び賃貸その他の管理の業務を行うことができる。

- 一 第五条第四項の規定により都道府県賃貸住宅供給促進計画に公社による同項に規定する事業の実施に関する事項を記載した都道府県の区域
- 二 第六条第三項において準用する第五条第四項の規定により市町村賃貸住宅供給促進計画に公社による同項に規定する事業の実施に関する事項を記載した市町村の区域

2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び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（平成十九年法律第一百十二号）第十八条第一項に規定する業務」とする。

(機構の行う登録住宅の改良資金の融資)

第十九条 独立行政法人住宅金融支援機構（次条において「機構」という。）は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号。次条第一項において「機構法」という。）第十三条第一項に規定する業務のほか、登録住宅の改良（登録住宅とすることを主たる目的とする人の居住の用その他その本来の用途に供したることのある建築物の改良を含む。）に必要な資金を貸し付けることができる。

(機構の行う家賃債務保証保険契約に係る保険)

第二十条 機構は、機構法第十三条第一項に規定する業務のほか、家賃債務保証保険契約に係る保険を行うことができる。

- 2 前項の「家賃債務保証保険契約」とは、機構が事業年度ごとに家賃債務保証業者（賃貸住宅の賃借人の委託を受けて当該賃借人の家賃の支払に係る債務（以下「家賃債務」という。）を保証することを業として行う者であって、家賃債務の保証を適正かつ確実に実施することができると認められるものとして国土交通省令で定める要件に該当する者をいう。以下この条において同じ。）と締結する契約であって、家賃債務保証業者が登録住宅に入居する住宅確保要配慮者（以下「登録住宅入居者」という。）の家賃債務（利息に係るものを除く。以下この条において同じ。）の保証をしたことを機構に通知することにより、当該家賃債務保証業者が登録住宅入居者の家賃債務につき保証をした金額の総額が一定の金額に達するまで、その保証につき、機構と当該家賃債務保証業者との間に保険関係が成立する旨を定めるものをいう。
- 3 前項に規定する家賃債務保証保険契約（第十項において単に「家賃債務保証保険契約」という。）に係る保険関係においては、家賃債務保証業者が登録住宅入居者の家賃債務につき保証をした金額を保険価額とし、家賃債務保証業者が登録住宅入居者に代わってする家賃債務の全部又は一部の弁済を保険事故とし、保険価額に百分の七十を超えない範囲内において国土交通省令で定める割合を乗じて得た金額を保険金額とする。
- 4 機構が前項の保険関係に基づいて支払うべき保険金の額は、家賃債務保証業者が登録住宅入居者に代わって弁済をした家賃債務の額から当該家賃債務保証業者が保険金の支払の請求をする時まで当該登録住宅入居者に対する求償権（弁済をした日以後の利息及び避けることができなかつた費用その他の損害の賠償に係る部分を除く。）を行使して取得した額を控除した残額に、同項の国土交通省令で定める割合を乗じて得た額とする。
- 5 前項の求償権を行使して取得した額は、家賃債務保証業者が登録住宅入居者の家賃債務のほか利息又は費用についても弁済をしたときは、当該求償権を行使して取得した総額に、その弁済をした家賃債務の額の総弁済額に対する割合を乗じて得た額とする。
- 6 家賃債務保証業者は、保険事故の発生の日から一年を超えない範囲内において国土交通省令で定める期間を経過した後は、保険金の支払の請求をすることができない。
- 7 家賃債務保証業者は、第三項の保険関係が成立した保証に基づき登録住宅入居者に代わって弁済をした場合には、その求償に努めなければならない。
- 8 保険金の支払を受けた家賃債務保証業者は、その支払の請求をした後登録住宅入居者に対する求償権（家賃債務保証業者が登録住宅入居者に代わって家賃債務の弁済をした日以後保険金の支払を受けた日までの利息及び避けることができなかつた費用その他の損害の賠償に係る部分を除く。）を行使して取得した額に、当該支払を受けた保険金の額の当該保険金に係る第四項に規定する残額に対する割合を乗じて得た額を機構に納付しなければならない。
- 9 前項の求償権を行使して取得した額については、第五項の規定を準用する。
- 10 機構は、家賃債務保証業者が家賃債務保証保険契約の条項に違反したときは、第三項の保険関係に基づく保険金の全部若しくは一部を支払わず、若しくは保険金の全部若しくは一部を返還させ、又は将来にわたって当該保険契約を解除することができる。

(保護の実施機関による被保護入居者の状況の把握等)

第二十一条 登録事業者（第五十一条第一項の住宅確保要配慮者居住支援協議会の構成員であることその他の国土交通省令・厚生労働省令で定める要件に該当する者に限る。）は、被保護入居者（被保護者（生活保護法（昭和二十五年法律第百四十四号）第六条第一項に規定する被保護者をいう。）である登録住宅入居者をいい、登録住宅入居者となろうとする者を含む。以下この条において同じ。）が家賃の請求に応じないことその他の被保護入居者の居住の安定の確保を図る上で支障となるものとして国土交通省令・厚生労働省令で定める事情があるときは、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、その旨を保護の実施機関（同法第十九条第四項に規定する保護の実施機関をいう。次項において同じ。）に通知することができる。

第3章 お役立ち資料

- 2 保護の実施機関は、前項の規定による通知を受けたときは、当該通知に係る被保護入居者に対し生活保護法第三十七条の二の規定による措置その他の同法による保護の目的を達するために必要な措置を講ずる必要があるかどうかを判断するため、速やかに、当該被保護入居者の状況の把握その他当該通知に係る事実について確認するための措置を講ずるものとする。

第四節 監督

(報告の徴収)

第二十二條 都道府県知事は、登録事業者に対し、登録住宅の管理の状況について報告を求めることができる。

(指示)

第二十三條 都道府県知事は、登録された登録事項が事実と異なるときは、その登録事業者に対し、当該事項の訂正を申請すべきことを指示することができる。

- 2 都道府県知事は、登録事業が第十条第一項各号に掲げる基準に適合しないと認めるときは、その登録事業者に対し、その登録事業を当該基準に適合させるために必要な措置をとるべきことを指示することができる。
- 3 都道府県知事は、登録事業者が第十六条又は第十七条の規定に違反したときは、当該登録事業者に対し、その是正のために必要な措置をとるべきことを指示することができる。

(登録の取消し)

第二十四條 都道府県知事は、登録事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、第八条の登録を取り消さなければならない。

- 一 第十一条第一項各号（第四号を除く。）のいずれかに該当するに至ったとき。
- 二 不正な手段により第八条の登録を受けたとき。
- 2 都道府県知事は、登録事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、第八条の登録を取り消すことができる。
 - 一 第十二条第一項の規定に違反したとき。
 - 二 前条の規定による指示に違反したとき。
- 3 都道府県知事は、前二項の規定により登録を取り消したときは、遅滞なく、その旨を当該登録事業者であった者に通知しなければならない。

第五節 指定登録機関

(指定登録機関の指定等)

第二十五條 都道府県知事は、その指定する者（以下「指定登録機関」という。）に、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録及び登録簿の閲覧の実施に関する事務（前節の規定による事務を除く。以下「登録事務」という。）の全部又は一部を行わせることができる。

- 2 指定登録機関の指定（以下この節において単に「指定」という。）は、登録事務を行おうとする者の申請により行う。
- 3 都道府県知事は、指定をしたときは、指定登録機関が行う登録事務を行わないものとし、この場合における登録事務の引継ぎその他の必要な事項は、国土交通省令で定める。
- 4 指定登録機関が登録事務を行う場合における第八条から第十五条までの規定の適用については、これらの規定中「都道府県知事」とあるのは、「第二十五条第二項の指定を受けた者」とする。

(欠格条項)

第二十六條 次の各号のいずれかに該当する者は、指定を受けることができない。

- 一 未成年者、成年被後見人又は被保佐人

- 二 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- 三 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して二年を経過しない者
- 四 第三十五条第一項又は第二項の規定により指定を取り消され、その取消しの日から起算して二年を経過しない者
- 五 法人であって、その役員のうち前各号のいずれかに該当する者があるもの

(指定の基準)

第二十七条 都道府県知事は、当該都道府県の区域において他に指定を受けた者がなく、かつ、指定の申請が次に掲げる基準に適合していると認めるときでなければ、指定をしてはならない。

- 一 職員、登録事務の実施の方法その他の事項についての登録事務の実施に関する計画が、登録事務の適確な実施のために適切なものであること。
- 二 前号の登録事務の実施に関する計画を適確に実施するに足りる経理的及び技術的な基礎を有するものであること。
- 三 登録事務以外の業務を行っている場合には、その業務を行うことによって登録事務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。
- 四 前三号に定めるもののほか、登録事務を公正かつ適確に行うことができるものであること。

(指定の公示等)

第二十八条 都道府県知事は、指定をしたときは、指定登録機関の名称及び住所、指定登録機関が行う登録事務の範囲、登録事務を行う事務所の所在地並びに登録事務の開始の日を公示しなければならない

- 2 指定登録機関は、その名称若しくは住所又は登録事務を行う事務所の所在地を変更しようとするときは、変更しようとする日の二週間前までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 3 都道府県知事は、前項の規定による届出があったときは、その旨を公示しなければならない。

(秘密保持義務等)

第二十九条 指定登録機関（その者が法人である場合にあっては、その役員。次項において同じ。）及びその職員並びにこれらの者であった者は、登録事務に関して知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用してはならない。

- 2 指定登録機関及びその職員で登録事務に従事する者は、刑法（明治四十年法律第四十五号）その他の罰則の適用については、法令により公務に従事する職員とみなす。

(登録事務規程)

第三十条 指定登録機関は、登録事務に関する規程（以下「登録事務規程」という。）を定め、都道府県知事の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

- 2 登録事務規程で定めるべき事項は、国土交通省令で定める。
- 3 都道府県知事は、第一項の認可をした登録事務規程が登録事務の公正かつ適確な実施上不適当となったと認めるときは、その登録事務規程を変更すべきことを命ずることができる。

(帳簿の備付け等)

第三十一条 指定登録機関は、国土交通省令で定めるところにより、登録事務に関する事項で国土交通省令で定めるものを記載した帳簿を備え付け、これを保存しなければならない。

- 2 前項に定めるもののほか、指定登録機関は、国土交通省令で定めるところにより、登録事務に関する書類で国土交通省令で定めるものを保存しなければならない。

(監督命令)

第三十二条 都道府県知事は、登録事務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、

第3章 お役立ち資料

指定登録機関に対し、登録事務に関し監督上必要な命令をすることができる。

(報告、検査等)

第三十三条 都道府県知事は、登録事務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、指定登録機関に対し登録事務に関し必要な報告を求め、又はその職員に、指定登録機関の事務所に立ち入り、登録事務の状況若しくは帳簿、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

- 2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。
- 3 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(登録事務の休廃止)

第三十四条 指定登録機関は、都道府県知事の許可を受けなければ、登録事務の全部若しくは一部を休止し、又は廃止してはならない。

- 2 都道府県知事は、前項の許可をしたときは、その旨を公示しなければならない。

(指定の取消し等)

第三十五条 都道府県知事は、指定登録機関が第二十六条各号（第四号を除く。）のいずれかに該当するに至ったときは、その指定を取り消さなければならない。

- 2 都道府県知事は、指定登録機関が次の各号のいずれかに該当するときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて登録事務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。
 - 一 第二十五条第四項の規定により読み替えて適用する第十条、第十一条、第十二条第三項若しくは第十四項、第十三条又は第十五条の規定に違反したとき。
 - 二 第二十八条第二項、第三十一条又は前条第一項の規定に違反したとき。
 - 三 第三十条第一項の認可を受けた登録事務規程によらないで登録事務を行ったとき。
 - 四 第三十条第三項又は第三十二条の規定による命令に違反したとき。
 - 五 第二十七条各号に掲げる基準に適合していないと認めるとき。
 - 六 登録事務に関し著しく不適当な行為をしたとき、又は法人にあってはその役員が登録事務に関し著しく不適当な行為をしたとき。
 - 七 不正な手段により指定を受けたとき。
- 3 都道府県知事は、前二項の規定により指定を取り消し、又は前項の規定により登録事務の全部若しくは一部の停止を命じたときは、その旨を公示しなければならない。

(都道府県知事による登録事務の実施)

第三十六条 都道府県知事は、指定登録機関が第三十四条第一項の規定により登録事務の全部若しくは一部を休止したとき、前条第二項の規定により指定登録機関に対し登録事務の全部若しくは一部の停止を命じたとき、又は指定登録機関が天災その他の事由により登録事務の全部若しくは一部を実施することが困難となった場合において必要があると認めるときは、第二十五条第三項の規定にかかわらず、登録事務の全部又は一部を自ら行うものとする。

- 2 都道府県知事は、前項の規定により登録事務を行うこととし、又は同項の規定により行っている登録事務を行わないこととするときは、その旨を公示しなければならない。
- 3 都道府県知事が、第一項の規定により登録事務を行うこととし、第三十四条第一項の規定により登録事務の廃止を許可し、若しくは前条第一項若しくは第二項の規定により指定を取り消し、又は第一項の規定により行っている登録事務を行わないこととする場合における登録事務の引継ぎその他の必要な事項は、国土交通省令で定める。

(登録手数料)

第三十七条 都道府県は、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百二十七条の規定に基づき登録に係る手数料を徴収する場合においては、第二十五条の規定により指定登録機関が行う登録を受けようとする者に、条例で定めるところにより、当該手数料を当該指定登録機関に納めさせることができる。

2 前項の規定により指定登録機関に納められた手数料は、当該指定登録機関の収入とする。

第六節 雑則

（資金の確保等）

第三十八条 国及び地方公共団体は、登録住宅の整備のために必要な資金の確保又はその融通のあっせんを努めなければならない。

（賃貸住宅への円滑な入居のための援助）

第三十九条 都道府県知事は、登録事業者が破産手続開始の決定を受けたときその他登録住宅入居者（登録住宅入居者であった者を含む。）の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、当該登録住宅入居者に対し、他の適当な賃貸住宅に円滑に入居するために必要な助言その他の援助を行うよう努めなければならない。

第五章 住宅確保要配慮者居住支援法人

（住宅確保要配慮者居住支援法人）

第四十条 都道府県知事は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人その他の営利を目的としない法人又は住宅確保要配慮者の居住の支援を行うことを目的とする会社であって、第四十二条に規定する業務（以下「支援業務」という。）に関し次に掲げる基準に適合すると認められるものを、その申請により、住宅確保要配慮者居住支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 一 職員、支援業務の実施の方法その他の事項についての支援業務の実施に関する計画が、支援業務の適確な実施のために適切なものであること。
- 二 前号の支援業務の実施に関する計画を適確に実施するに足りる経理的及び技術的な基礎を有するものであること。
- 三 役員又は職員の構成が、支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。
- 四 支援業務以外の業務を行っている場合には、その業務を行うことによつて支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。
- 五 前各号に定めるもののほか、支援業務を公正かつ適確に行うことができるものであること。

（指定の公示等）

第四十一条 都道府県知事は、前条の規定による指定（以下単に「指定」という。）をしたときは、支援法人の名称及び住所並びに支援業務を行う事務所の所在地を公示しなければならない。

- 2 支援法人は、その名称若しくは住所又は支援業務を行う事務所の所在地を変更しようとするときは、変更しようとする日の二週間前までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 3 都道府県知事は、前項の規定による届出があつたときは、その旨を公示しなければならない。

（業務）

第四十二条 支援法人は、当該都道府県の区域内において、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 登録事業者からの要請に基づき、登録住宅入居者の家賃債務の保証をすること。
- 二 住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する情報の提供、相談その他の援助を行うこと。
- 三 賃貸住宅に入居する住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する情報の提供、相談その他の援助を行うこと。
- 四 前三号に掲げる業務に附帯する業務を行うこと。

第3章 お役立ち資料

(業務の委託)

第四十三条 支援法人は、都道府県知事の認可を受けて、前条第一号に掲げる業務（以下「債務保証業務」という。）のうち債務の保証の決定以外の業務の全部又は一部を金融機関その他の者に委託することができる。

- 2 金融機関は、他の法律の規定にかかわらず、前項の規定による委託を受け、当該業務を行うことができる。

(債務保証業務規程)

第四十四条 支援法人は、債務保証業務に関する規程（以下「債務保証業務規程」という。）を定め、都道府県知事の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

- 2 債務保証業務規程で定めるべき事項は、国土交通省令で定める。
- 3 都道府県知事は、第一項の認可をした債務保証業務規程が債務保証業務の公正かつ適確な実施上不適当となったと認めるときは、その債務保証業務規程を変更すべきことを命ずることができる。

(事業計画等)

第四十五条 支援法人は、毎事業年度、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に係る事業計画及び収支予算を作成し、当該事業年度の開始前に（指定を受けた日の属する事業年度にあっては、その指定を受けた後遅滞なく）、都道府県知事の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

- 2 支援法人は、毎事業年度、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に係る事業報告書及び収支決算書を作成し、当該事業年度経過後三月以内に、都道府県知事に提出しなければならない。

(区分経理)

第四十六条 支援法人は、国土交通省令で定めるところにより、債務保証業務及びこれに附帯する業務に係る経理とその他の業務に係る経理とを区分して整理しなければならない。

(帳簿の備付け等)

第四十七条 支援法人は、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に関する事項で国土交通省令で定めるものを記載した帳簿を備え付け、これを保存しなければならない。

- 2 前項に定めるもののほか、支援法人は、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に関する書類で国土交通省令で定めるものを保存しなければならない。

(監督命令)

第四十八条 都道府県知事は、支援業務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、支援業務に関し監督上必要な命令をすることができる。

(報告、検査等)

第四十九条 都道府県知事は、支援業務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し支援業務若しくは資産の状況に関し必要な報告を求め、又はその職員に、支援法人の事務所に立ち入り、支援業務の状況若しくは帳簿、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

- 2 第三十三条第二項及び第三項の規定は、前項の規定による立入検査について準用する。

(指定の取消し等)

第五十条 都道府県知事は、支援法人が次の各号のいずれかに該当するときは、その指定を取り消すことができる。

- 一 第四十一条第二項又は第四十五条から第四十七条までの規定に違反したとき。
 - 二 第四十四条第一項の認可を受けた債務保証業務規程によらないで債務保証業務を行ったとき。
 - 三 第四十四条第三項又は第四十八条の規定による命令に違反したとき。
 - 四 第四十条各号に掲げる基準に適合していないと認めるとき。
 - 五 支援法人又はその役員が、支援業務に関し著しく不適當な行為をしたとき。
 - 六 不正な手段により指定を受けたとき。
- 2 都道府県知事は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

第六章 住宅確保要配慮者居住支援協議会

(住宅確保要配慮者居住支援協議会)

第五十一条 地方公共団体、支援法人、宅地建物取引業者（宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第七十六号）第二条第三号に規定する宅地建物取引業者をいう。）、賃貸住宅を管理する事業を行う者その他の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に資する活動を行う者は、住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供その他の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に関し必要な措置について協議するため、住宅確保要配慮者居住支援協議会（以下「支援協議会」という。）を組織することができる。

- 2 前項の協議を行うための会議において協議が調った事項については、支援協議会の構成員は、その協議の結果を尊重しなければならない。
- 3 前二項に定めるもののほか、支援協議会の運営に関し必要な事項は、支援協議会が定める。

(支援協議会及び地域住宅協議会の連携)

第五十二条 前条第一項の規定により支援協議会が組織された地方公共団体の区域について地域住宅特別措置法第五条第一項の規定により地域住宅協議会が組織されている場合には、当該支援協議会及び地域住宅協議会は、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、相互に連携を図るよう努めなければならない。

第七章 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施策

(公的賃貸住宅の供給の促進)

第五十三条 国及び地方公共団体は、所得の状況、心身の状況、世帯構成その他の住宅確保要配慮者の住宅の確保について配慮を必要とする事情を勘案し、既存の公的賃貸住宅の有効活用を図りつつ、公的賃貸住宅の適切な供給の促進に関し必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

- 2 公的賃貸住宅の管理者は、公的賃貸住宅の入居者の選考に当たり、住宅確保要配慮者の居住の安定に配慮するよう努めなければならない。

(民間賃貸住宅への円滑な入居の促進)

第五十四条 国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅を円滑に賃借することができるようにするため、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人に対する支援その他の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に関し必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

- 2 民間賃貸住宅を賃貸する事業を行う者は、国及び地方公共団体が講ずる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のための施策に協力するよう努めなければならない。

(情報の提供等)

第五十五条 国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者が賃貸住宅に関しその事情に応じた適切な情報を効果的かつ効率的に入手することができるようにするため、賃貸住宅に関する情報の提供及び相談の実施に関し必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

(住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策等との連携)

第3章 お役立ち資料

第五十六条 国及び地方公共団体は、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施策を推進するに当たっては、住宅確保要配慮者の自立の支援に関する施策、住宅確保要配慮者の福祉に関する施策その他の住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策並びに良好な居住環境の形成に関する施策との連携を図るよう努めなければならない。

(地方公共団体への支援)

第五十七条 国は、地方公共団体が講ずる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施策を支援するため、情報の提供その他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

第八章 雑則

(大都市等の特例)

第五十八条 第四章の規定により都道府県又は都道府県知事の権限に属するものとされている事務は、地方自治法第二百五十二条の十九第一項の指定都市（以下この条において単に「指定都市」という。）及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市（以下この条において単に「中核市」という。）においては、指定都市若しくは中核市（以下この条において「指定都市等」という。）又は指定都市等の長が行うものとする。この場合においては、同章中都道府県又は都道府県知事に関する規定は、指定都市等又は指定都市等の長に関する規定として指定都市等又は指定都市等の長に適用があるものとする。

(国土交通省令への委任)

第五十九条 この法律に定めるもののほか、この法律の実施のため必要な事項は、国土交通省令で定める。

(経過措置)

第六十条 この法律に基づき命令を制定し、又は改廃する場合においては、その命令で、その制定又は改廃に伴い合理的に必要と判断される範囲内において、所要の経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）を定めることができる。

第九章 罰則

第六十一条 次の各号のいずれかに該当する者は、一年以下の懲役又は五十万円以下の罰金に処する。

- 一 第二十九条第一項の規定に違反して、その職務に関し知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用した者
- 二 第三十五条第二項の規定による登録事務の停止の命令に違反した者

第六十二条 次の各号のいずれかに該当する者は、三十万円以下の罰金に処する。

- 一 不正の手段によって第八条の登録を受けた者
- 二 第十二条第一項又は第十四条第一項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者
- 三 第三十一条第一項又は第四十七条第一項の規定に違反して、帳簿を備え付けず、帳簿に記載せず、若しくは帳簿に虚偽の記載をし、又は帳簿を保存しなかった者
- 四 第三十一条第二項又は第四十七条第二項の規定に違反した者
- 五 第三十三条第一項又は第四十九条第一項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者
- 六 第三十三条第一項又は第四十九条第一項の規定による検査を拒み、妨げ、又は忌避した者
- 七 第三十三条第一項又は第四十九条第一項の規定による質問に対して答弁せず、又は虚偽の答弁をした者
- 八 第三十四条第一項の規定による許可を受けないで登録事務の全部を廃止した者

第六十三条 第二十二條の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者は、二十万円以下の罰金に処する。

第六十四条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して前三条の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても各本条の罰金刑を科する。

附 則

この法律は、公布の日から施行する。

附 則 （平成二九年四月二六日法律第二四号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（政令への委任）

第二条 この法律の施行に関し必要な経過措置は、政令で定める。

（検討）

第三条 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律による改正後の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の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

(2) 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施行規則
(平成二十九年国土交通省令第六十三号)

(法第二条第一項第一号の収入)

第一条 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（以下「法」という。）第二条第一項第一号に規定する収入は、本人及び当該本人と同居するその配偶者等（配偶者その他の親族（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者及び当該事情にある者の親族を含む。）であって、本人と生計を一にする者をいう。以下この条において「同居者」という。）の過去一年間における所得税法（昭和四十年法律第三十三号）第二編第二章第一節から第三節までの例に準じて算出した所得金額（給与所得者が就職後一年を経過しない場合等その額をその者の継続的収入とすることが著しく不適當である場合においては、国土交通大臣の定めるところにより算定した額とし、第五号において単に「所得金額」という。）の合計から次に掲げる額を控除した額を十二で除した額をいう。

- 一 同居者又は所得税法第二条第一項第三十三号に規定する控除対象配偶者（次号において単に「控除対象配偶者」という。）若しくは同項第三十四号に規定する扶養親族（以下この条において単に「扶養親族」という。）で本人及び同居者以外のもの一人につき三十八万円
- 二 控除対象配偶者が所得税法第二条第一項第三十三号の二に規定する老人控除対象配偶者である場合又は扶養親族が同項第三十四号の四に規定する老人扶養親族である場合には、その老人控除対象配偶者又は老人扶養親族一人につき十万円
- 三 扶養親族が十六歳以上二十三歳未満の者である場合には、その扶養親族一人につき二十五万円
- 四 本人又は第一号に規定する者に所得税法第二条第一項第二十八号に規定する障害者がある場合には、その障害者一人につき二十七万円（その者が同項第二十九号に規定する特別障害者である場合には、四十万円）
- 五 本人又は同居者に所得税法第二条第一項第三十号に規定する寡婦（同号イ中「夫と死別し、若しくは夫と離婚した後婚姻をしていない者又は夫の生死の明らかでない者で政令で定めるもの」とあるのを「婚姻によらないで母となった女子であって、現に婚姻をしていないもの」と読み替えた場合において同号イに該当する者を含む。）又は同項第三十一号に規定する寡夫（同号中「妻と死別し、若しくは妻と離婚した後婚姻をしていない者又は妻の生死の明らかでない者で政令で定めるもの」とあるのを「婚姻によらないで父となった男子であって、現に婚姻をしていないもの」と読み替えた場合において同号に該当する者を含む。）がある場合には、その寡婦又は寡夫一人につき二十七万円（その者の所得金額が二十七万円未満である場合には、当該所得金額）

(法第二条第一項第一号の国土交通省令で定める金額)

第二条 法第二条第一項第一号の国土交通省令で定める金額は、十五万八千円とする。

(法第二条第一項第六号の国土交通省令で定める者)

第三条 法第二条第一項第六号の国土交通省令で定める者は、次に掲げる者とする。

- 一 日本の国籍を有しない者
- 二 中国残留邦人等の円滑な帰国の促進並びに永住帰国した中国残留邦人等及び特定配偶者の自立の支援に関する法律（平成六年法律第三十号）第十四条第一項に規定する支援給付（中国残留邦人等の円滑な帰国の促進及び永住帰国後の自立の支援に関する法律の一部を改正する法律（平成十九年法律第二百二十七号）附則第四条第一項に規定する支援給付を含む。）を受けている者
- 三 児童虐待の防止等に関する法律（平成十二年法律第八十二号）第二条に規定する児童虐待を受けた者
- 四 ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律（平成十三年法律第六十三号）第二条に規定するハンセン病療養所入所者等

- 五 配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律（平成十三年法律第三十一号。以下この号において「配偶者暴力防止等法」という。）第一条第二項に規定する被害者でイ又はロのいずれかに該当するもの
- イ 配偶者暴力防止等法第三条第三項第三号の規定による一時保護又は配偶者暴力防止等法第五条の規定による保護が終了した日から起算して五年を経過していない者
 - ロ 配偶者暴力防止等法第十条第一項の規定により裁判所がした命令の申立てを行った者で当該命令がその効力を生じた日から起算して五年を経過していないもの
- 六 北朝鮮当局によって拉致された被害者等の支援に関する法律（平成十四年法律第四百十三号）第二条第一項第五号に規定する帰国被害者等
- 七 犯罪被害者等基本法（平成十六年法律第六十一号）第二条第二項に規定する犯罪被害者等
- 八 更生保護法（平成十九年法律第八十八号）第四十八条に規定する保護観察対象者若しくは売春防止法（昭和三十一年法律第百十八号）第二十六条第一項に規定する保護観察に付されている者又は更生保護法第八十五条第一項（売春防止法第三十一条の規定により読み替えて適用する場合を含む。）に規定する更生緊急保護を受けている者
- 九 生活困窮者自立支援法（平成二十五年法律第百五号）第二条第二項第三号に規定する事業による援助を受けている者
- 十 著しく異常かつ激甚な非常災害として国土交通大臣が指定する災害であって発生した日から起算して国土交通大臣が定める期間を経過していないものにより滅失若しくは損傷した住宅に当該災害が発生した日において居住していた者又は当該災害に際し災害救助法（昭和二十二年法律第百十八号）が適用された同法第二条に規定する市町村の区域（国土交通大臣が定めるものを除く。）若しくはこれに準ずる区域として国土交通大臣が定めるものに当該災害が発生した日において住所を有していた者
- 十一 前各号に掲げる者のほか、都道府県賃貸住宅供給促進計画及び市町村賃貸住宅供給促進計画で定める者

（住民の意見を反映させるために必要な措置）

第四条 法第五条第八項（法第六条第三項において準用する場合を含む。）の国土交通省令で定める方法は、都道府県賃貸住宅供給促進計画（法第六条第三項において準用する場合にあっては、市町村賃貸住宅供給促進計画）の案及び当該案に対する住民の意見の提出方法、提出期限、提出先その他住民の意見の提出に必要な事項を、インターネットの利用、印刷物の配布その他適切な手段により住民に周知する方法とする。

（特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例を受けるための特定優良賃貸住宅の入居者を確保することができない期間）

第五条 法第七条第一項の国土交通省令で定める期間は、三月とする。

（特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例に係る特定優良賃貸住宅の賃貸借の期間）

第六条 法第七条第二項の国土交通省令で定める期間は、五年とする。

（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録申請書）

第七条 法第九条第一項の申請書の様式は、別記様式第一号とする。

（法第九条第一項第七号の国土交通省令で定める者）

第八条 法第九条第一項第七号の国土交通省令で定める者は、配偶者その他の親族（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者及び当該事情にある者の親族を含む。）であって、住宅確保要配慮者と生計を一にするものとする。

（登録申請書の記載事項）

第3章 お役立ち資料

第九条 法第九条第一項第九号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 法人である場合においては、その役員の氏名
- 二 未成年者である場合においては、その法定代理人の氏名及び住所（法定代理人が法人である場合においては、その商号又は名称、住所並びにその代表者及び役員の氏名）
- 三 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の名称
- 四 着工の年月
- 五 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅に関する権利の種別及び内容
- 六 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の管理を委託により他の事業者に行わせる場合にあっては、当該事業者の商号、名称又は氏名、住所及び委託契約に係る事項
- 七 登録の申請が基本方針（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅が市町村賃貸住宅供給促進計画が定められている市町村の区域内のものである場合にあっては基本方針及び市町村賃貸住宅供給促進計画、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅が都道府県賃貸住宅供給促進計画が定められている都道府県の区域（当該市町村の区域を除く。）内のものである場合にあっては基本方針及び都道府県賃貸住宅供給促進計画）に照らして適切なものである旨
- 八 居住の用に供する前の住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅にあっては、入居開始時期
- 九 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の全部又は一部が、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅である場合にあっては、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の位置及び戸数

（登録申請書に添付する書類）

第十条 法第九条第二項の国土交通省令で定める書類（第十七条第二項において「添付書類」という。）は、次に掲げるものとする。

- 一 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の位置を表示した付近見取図
- 二 縮尺、方位並びに住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅及びその敷地を表示した図面
- 三 縮尺、方位、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の間取り、各室の用途及び設備の概要を表示した各階平面図
- 四 登録を申請しようとする者が住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅を自ら所有する場合にあっては、その旨を証する書類
- 五 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の管理を委託により他の事業者に行わせる場合にあっては、委託契約に係る書類
- 六 登録を申請しようとする者が法人である場合においては、登記事項証明書及び定款
- 七 登録を申請しようとする者（未成年者である場合に限る。）の法定代理人が法人である場合においては、登記事項証明書
- 八 登録を受けようとする者（法人である場合においては当該法人並びにその代表者及び役員を含む。）並びに建物の転貸借が行われている場合にあっては当該建物の所有者及び転貸人が法第十一条第一項各号に掲げる欠格要件に該当しない者であることを誓約する書面
- 九 登録を受けようとする者が営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者である場合においては、その法定代理人（法定代理人が法人である場合においては、その代表者及び役員を含む。）が法第十一条第一項第一号から第五号までに掲げる欠格要件に該当しない者であることを誓約する書面
- 十 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅が昭和五十六年六月一日以後に新築の工事に着手したものであるときは、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第七条第五項（同法第八十七条の二において準用する場合を含む。）の検査済証その他の書類で当該住宅が昭和五十六年六月一日以後に新築の工事に着手されたものであることを明らかにする書類
- 十一 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅が昭和五十六年五月三十一日以前に新築の工事に着手したものであるときは、地震に対する安全性に係る建築基準法並びにこれに基づく命令及び条例の規定に適合するもの又はこれに準ずるものであることを確認できる書類で次に掲げるもの
- イ 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成七年法律第二百二十三号）第四条第一項に規定する基本方針のうち同条第二項第三号の技術上の指針となるべき事項に基づいて建築士が行った耐震診断

の結果についての報告書

- ロ 既存住宅に係る住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成十一年法律第八十一号）第六条第三項の建設住宅性能評価書
- ハ 既存住宅の売買に係る特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成十九年法律第六十六号）第十九条第二号の保険契約が締結されていることを証する書類
- ニ イからハマまでに掲げるもののほか、住宅の耐震性に関する書類
- 十二 その他都道府県知事が必要と認める書類

（規模の基準）

第十一条 法第十条第一項第一号の国土交通省令で定める各戸の床面積の規模は、二十五平方メートル（次条第二号イただし書に規定する場合にあっては、十八平方メートル）とする。ただし、居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分を賃借人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によることができる。

（構造及び設備の基準）

第十二条 法第十条第一項第二号の国土交通省令で定める基準は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 次のいずれにも該当すること。
 - イ 消防法（昭和二十三年法律第百八十六号）若しくは建築基準法又はこれらの法律に基づく命令若しくは条例の規定（ロに規定する規定を除く。）に違反しないものであること。
 - ロ 地震に対する安全性に係る建築基準法並びにこれに基づく命令及び条例の規定に適合するもの又はこれに準ずるものであること。
- 二 次のいずれかに該当すること。
 - イ 各戸が台所、便所、収納設備、洗面設備及び浴室又はシャワー室を備えたものであること。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあつては、各居住部分が台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えたものであることを要しない。
 - ロ 居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分を賃借人が共同して利用する場合にあつては、国土交通大臣が定める基準を満たすものであること。

（入居を受け入れることとする住宅確保要配慮者の範囲の基準）

第十三条 法第十条第一項第三号の国土交通省令で定める基準は、特定の者について不当に差別的なものでないこと、入居することができる者が著しく少数となるものでないことその他の住宅確保要配慮者の入居を不当に制限しないものであることとする。

（賃貸の条件に関する基準）

第十四条 法第十条第一項第四号の国土交通省令で定める基準は、賃貸住宅の入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定められるものであることとする。

（都道府県賃貸住宅供給促進計画で定める事項）

第十五条 都道府県は、国土交通大臣が定める基準に従い、市町村賃貸住宅供給促進計画が定められている市町村の区域以外の区域について、都道府県賃貸住宅供給促進計画で、第十一条及び第十二条第二号の規定による基準を強化し、又は緩和することができる。

（市町村賃貸住宅供給促進計画で定める事項）

第十六条 市町村は、国土交通大臣が定める基準に従い、市町村賃貸住宅供給促進計画で、第十一条及び第十二条第二号の規定による基準を強化し、又は緩和することができる。

第3章 お役立ち資料

(登録事項等の変更の届出)

第十七条 法第十二条第一項の規定による変更の届出は、別記様式第二号による登録事項等変更届出書により行うものとする。

2 法第十二条第二項の国土交通省令で定める書類は、添付書類のうちその記載事項が変更されたものとする。

(登録事項の公示方法)

第十八条 法第十六条の規定による公示は、インターネットの利用又は公衆の見やすい場所に掲示することにより行うものとする。

(家賃債務保証業者の要件)

第十九条 法第二十条第二項の国土交通省令で定める要件は、次の各号のいずれかに該当する者であることとする。

- 一 法第四十条に規定する住宅確保要配慮者居住支援法人（以下「支援法人」という。）
- 二 前号に掲げる者のほか、家賃債務の保証を適切かつ確実に実施することができる者として国土交通大臣の登録を受けているもの

(保険価額に乗じる割合)

第二十条 法第二十条第三項の国土交通省令で定める割合は、百分の七十とする。

(保険金の支払の請求期間)

第二十一条 法第二十条第六項の国土交通省令で定める期間は、一年とする。

(登録事務の引継ぎ)

第二十二条 都道府県知事は、法第二十五条第三項に規定する場合にあっては、次に掲げる事項を行わなければならない。

- 一 登録事務を指定登録機関に引き継ぐこと。
- 二 登録簿及び登録事務に関する書類を指定登録機関に引き継ぐこと。
- 三 その他都道府県知事が必要と認める事項

(登録事務規程の記載事項)

第二十三条 法第三十条第二項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 登録事務を行う時間及び休日に関する事項
- 二 登録事務を行う事務所に関する事項
- 三 手数料の収納の方法に関する事項
- 四 登録事務の実施の方法に関する事項
- 五 登録の結果の通知に関する事項
- 六 登録簿並びに登録事務に関する帳簿及び書類の管理に関する事項
- 七 その他登録事務の実施に関し必要な事項

(帳簿)

第二十四条 法第三十一条第一項の登録事務に関する事項で国土交通省令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 登録の申請をした者の氏名又は名称及び住所
- 二 登録の申請に係る住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の位置
- 三 登録の申請を受けた年月日
- 四 登録又は拒否の別

- 五 拒否の場合には、その理由
 - 六 登録を行った年月日
 - 七 登録番号
 - 八 登録の内容
 - 九 その他登録事務に関し必要な事項
- 2 前各号に掲げる事項が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスクに記録され、必要に応じ指定登録機関において電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもって法第三十一条第一項の帳簿（次項において単に「帳簿」という。）への記載に代えることができる。
- 3 指定登録機関は、帳簿（前項の規定による記録が行われた同項のファイル又は磁気ディスクを含む。）を、登録事務の全部を廃止するまで保存しなければならない。

（書類の保存）

第二十五条 法第三十一条第二項の登録事務に関する書類で国土交通省令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 登録の申請に係る書類
 - 二 法第十四条第一項の規定による登録事業の廃止の届出に係る書類
 - 三 その他都道府県知事が必要と認める書類
- 2 前項各号に掲げる書類が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスクに記録され、必要に応じ指定登録機関において電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもって同項の書類に代えることができる。
- 3 指定登録機関は、第一項の書類（前項の規定による記録が行われた同項のファイル又は磁気ディスクを含む。）を、登録事務の全部を廃止するまで保存しなければならない。

（登録事務の引継ぎ）

第二十六条 指定登録機関は、法第三十六条第三項に規定する場合にあっては、次に掲げる事項を行わなければならない。

- 一 登録事務を都道府県知事に引き継ぐこと。
- 二 登録簿並びに登録事務に関する帳簿及び書類を都道府県知事に引き継ぐこと。
- 三 その他都道府県知事が必要と認める事項

（住宅確保要配慮者居住支援法人に係る指定の申請）

第二十七条 法第四十条の規定による指定を受けようとする者は、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 名称及び住所並びに代表者の氏名
 - 二 法第四十条に規定する支援業務（以下単に「支援業務」という。）を行おうとする事務所の所在地
 - 三 支援業務を開始しようとする年月日
- 2 前項の申請書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。
- 一 定款及び登記事項証明書
 - 二 申請の日の属する事業年度の前事業年度における財産目録及び貸借対照表（申請の日の属する事業年度に設立された法人にあっては、その設立時における財産目録）
 - 三 申請に係る意思の決定を証する書類
 - 四 法第四十条第一号に規定する支援業務の実施に関する計画として次の事項を記載した書類
 - イ 組織及び運営に関する事項
 - ロ 支援業務の概要に関する事項
 - 五 役員の氏名及び略歴を記載した書類
 - 六 現に行っている業務の概要を記載した書類
 - 七 その他都道府県知事が必要と認める書類

第3章 お役立ち資料

(債務保証業務規程で定めるべき事項)

第二十八条 法第四十四条第二項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 被保証人の資格
- 二 保証の範囲
- 三 保証の金額の合計額の最高限度
- 四 一被保証人についての保証の金額の最高限度
- 五 保証契約の締結及び変更に関する事項
- 六 保証料に関する事項その他被保証人の守るべき条件に関する事項
- 七 保証債務の弁済に関する事項
- 八 求償権の行使方法及び償却に関する事項
- 九 業務の委託に関する事項

(事業計画等の変更の認可の申請)

第二十九条 支援法人は、法第四十五条第一項後段の規定により支援業務に係る事業計画又は収支予算の変更の認可を受けようとするときは、変更しようとする事項及びその理由を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

(事業報告書等の提出)

第三十条 支援法人は、法第四十五条第二項の規定により支援業務に係る事業報告書及び収支決算書を提出するときは、財産目録及び貸借対照表を添付しなければならない。

(区分経理の方法)

第三十一条 支援法人は、法第四十三条第一項に規定する債務保証業務（次条第三項及び第三十三条第三項において単に「債務保証業務」という。）及びこれに附帯する業務（次項において「債務保証業務等」という。）に係る経理について特別の勘定を設け、その他の業務に係る経理と区分して整理しなければならない。

- 2 支援法人は、債務保証業務等とその他の業務の双方に関連する収入及び費用については、適正な基準によりそれぞれの業務に配分して経理しなければならない。

(帳簿)

第三十二条 法第四十七条第一項の支援業務に関する事項で国土交通省令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 法第四十二条第一号に規定する家賃債務の保証（以下この項及び次条第一項第一号において「債務の保証」という。）の相手方の氏名及び住所
 - 二 債務の保証を行った年月日
 - 三 債務の保証の内容
 - 四 その他債務の保証に関し必要な事項
- 2 前項各号に掲げる事項が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスクに記録され、必要に応じ支援法人において電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもって法第四十七条第一項の帳簿（次項において単に「帳簿」という。）への記載に代えることができる。
 - 3 支援法人は、帳簿（前項の規定による記録が行われた同項のファイル又は磁気ディスクを含む。）を、債務保証業務の全部を廃止するまで保存しなければならない。

(書類の保存)

第三十三条 法第四十七条第二項の支援業務に関する書類で国土交通省令で定めるものは、次に掲げるもの又はこれらの写しとする。

- 一 債務の保証の申請に係る書類
 - 二 保証契約に係る書類
 - 三 弁済に係る書類
 - 四 求償に係る書類
- 2 前項に掲げる書類が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスクに記録され、必要に応じ支援法人において電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該ファイル又は磁気ディスクをもって前項の書類に代えることができる。
- 3 支援法人は、第一項の書類（前項の規定による記録が行われた同項のファイル又は磁気ディスクを含む。）を、債務保証業務の全部を廃止するまで保存しなければならない。

附 則

この省令は、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の一部を改正する法律（平成二十九年法律第二十四号）の施行の日（平成二十九年十月二十五日）から施行する。

第3章 お役立ち資料

別記様式第一号（第七条関係）

年 月 日

（ 都道府県知事
指定都市の長 殿
中核市の長 ）

登録申請者住所
又は主たる事務所の所在地
氏名又は名称
代表者氏名 印

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業登録申請書

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9条第1項の規定に基づき、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業について別紙のとおり登録を申請します。

備考

1. 登録申請者が法人である場合には、代表者の氏名も記載すること。
2. 氏名の記載を自署で行う場合には、押印を省略することができる。
3. この書類は、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業に係る賃貸住宅を構成する建築物ごとに作成することとし、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業を廃止する場合には、当該住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業に係る賃貸住宅を構成する建築物ごとに廃止の届出を行うこととする。

別紙(新規)

1. 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の名称及び所在地

住宅の名称	(ふりがな)
所在地	(住居表示)
利用交通手段	最寄り駅 ()線 ()駅 <input type="checkbox"/> 1.最寄り駅から徒歩で()分 <input type="checkbox"/> 2.最寄り駅からバスで()分 バス停()から徒歩で()分 <input type="checkbox"/> 3.その他()
住宅に関する権原	<input type="checkbox"/> 1.所有権 <input type="checkbox"/> 2.賃借権 <input type="checkbox"/> 3.使用貸借による権利 期間 年 月 日から 年 月 日まで

(注)住居表示が決まっていない場合には、地名地番を記載すること。

2. 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業を行う者

法人・個人の別	<input type="checkbox"/> 法人 <input type="checkbox"/> 個人				
商号、名称又は氏名	(ふりがな)	生年月日 (個人の場合)		性別 (個人の場合)	
住所 (法人にあっては主たる事務所の所在地)	(郵便番号)		電話番号		
	(ふりがな)	生年月日		性別	
代表者氏名 (法人の場合)	別添 1 のとおり				
法定代理人 (未成年の個人である場合)	法人・個人の別	<input type="checkbox"/> 法人 <input type="checkbox"/> 個人			
	(ふりがな)	生年月日 (個人の場合)		性別 (個人の場合)	
	商号、名称又は氏名				
	住所 (法人にあっては主たる事務所の所在地)	(郵便番号)		電話番号	
法人の役員 (法人の場合)	別添 2 のとおり				

3. 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の戸数、規模並びに構造及び設備

住宅戸数	登録申請対象戸数	戸
居住部分の規模	(最小)	m ²
	(最大)	m ²
構造及び設備	共同利用設備 <input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	詳細については、別添 3 (共同居住型賃貸住宅の場合は別添 4) のとおり
	<input type="checkbox"/> 共同居住型賃貸住宅として使用	
	構造	
着工の年月	年 月	
その他	<input type="checkbox"/> 建築基準法に違反していない	
	<input type="checkbox"/> 消防法に違反していない	
	<input type="checkbox"/> 新耐震基準に適合している	

※ 登録申請対象戸数が1戸の場合には、「居住部分の規模」は「(最小)」の欄に記載すること

別添 3

住宅の規模並びに構造及び設備等

1. 専用部分の規模並びに構造及び設備等

専用部分の床面積 (㎡)	構造及び設備※						住戸数 (戸)	住戸番号 (該当するものを全て記載)	月額家賃 (概算額) (円)
	完備	便所	洗面	台所	収納	浴室			

注1) 住戸の規模並びに設備及び構造のタイプ別にまとめて記載すること。
 注2) 設備及び構造欄の『完備』は、各戸に便所、洗面、台所、収納及び浴室の全てを備えるものを表す。
 注3) 浴室はシャワー室を含む。
 ※有りの場合は○、無しの場合は×を記載すること。完備の場合は、完備を含め全ての欄に○を記載すること。

2. 共同利用設備等

設備等	整備箇所数	合計床面積 (㎡)	整備箇所	想定利用戸数 (戸)	備考
台所					
収納					
浴室					

注) 整備箇所は、添付図面との対応関係を明確に記載すること。

別添 5

入居を受け入れる住宅確保要配慮者の範囲等

※共同住宅の住戸にあつては、記載内容が同一となるものについて、本様式を各一式ずつ作成すること。

住戸番号 (共同住宅の場合)	
-------------------	--

第3章 お役立ち資料

○ 入居を受け入れる住宅確保要配慮者の範囲

	住宅確保要配慮者	入居を受け入れる者の範囲、条件等
法令において定められた者	<input type="checkbox"/> 低額所得者(生活保護受給者を除く)	
	<input type="checkbox"/> 低額所得者(生活保護受給者)	<input type="checkbox"/> 住宅扶助費の代理納付が実施される場合に限る
	<input type="checkbox"/> 被災者(災害から3年以内)	
	<input type="checkbox"/> 高齢者	高齢者の年齢:()歳以上
	<input type="checkbox"/> 身体障害者	
	<input type="checkbox"/> 知的障害者	
	<input type="checkbox"/> 精神障害者(発達障害者を含む。)	
	<input type="checkbox"/> 上記以外の障害者	
	<input type="checkbox"/> 子育てをする者(ひとり親を除く)	最年長の子供の年齢:()歳以下 最年少の子供の年齢:()歳以上
	<input type="checkbox"/> 子育てをする者(ひとり親)	最年長の子供の年齢:()歳以下 最年少の子供の年齢:()歳以上
	<input type="checkbox"/> 外国人	
	<input type="checkbox"/> 中国残留邦人等	
	<input type="checkbox"/> 児童虐待を受けた者	
	<input type="checkbox"/> ハンセン病療養所入所者等	
	<input type="checkbox"/> DV被害者	
	<input type="checkbox"/> 帰国被害者等	
	<input type="checkbox"/> 犯罪被害者等	
	<input type="checkbox"/> 保護観察対象者等	
	<input type="checkbox"/> 生活困窮者	
	<input type="checkbox"/> 国土交通大臣が指定する災害の被災者	
都道府県又は市区町村の供給促進計画において定められた者	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	

○ 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅である旨

入居者を、住宅確保要配慮者又は当該住宅確保要配慮者と同居するその配偶者等に限る。

○ 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅である期間

()年 ()月 から ()年 ()ヶ月間

別記様式第二号（第十七条関係）

年 月 日

(都道府県知事
 指定都市の長 殿
 中核市の長)

登 録 事 業 者 住 所
 又は主たる事務所の所在地
 氏 名 又 は 名 称 印

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業に係る登録事項等の変更届出書

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12条第1項の規定に基づき、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業に係る登録事項等の変更を届け出ます。

登録年月日			
登録番号			
変更に係る事項	変更前	変更後	変更年月日

備考

1. 登録事業者が法人である場合には、代表者の氏名も記載すること。
2. 氏名の記載を自署で行う場合には、押印を省略することができる。

(3) 国土交通省・厚生労働省関係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施行規則（平成二十九年国土交通省・厚生労働省令第一号）

（登録事業者の要件）

第一条 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（以下「法」という。）第二十一条第一項の国土交通省令・厚生労働省令で定める要件は、次の各号のいずれかに該当することとする。

- 一 法第五十一条第一項に規定する住宅確保要配慮者居住支援協議会の構成員であること。
- 二 法第四十条に規定する住宅確保要配慮者居住支援法人であること。
- 三 賃貸住宅管理業者登録規程（平成二十三年国土交通省告示第九百九十八号）第三条第一項の規定による登録を受けていること。
- 四 第一号の構成員が団体である場合にあっては、当該団体の構成員であること。
- 五 前各号のいずれかに該当する者に対し、法第十条第五項に規定する登録住宅のうち、法第二十一条第一項の規定による通知に係る同項に規定する被保護入居者（次条において単に「被保護入居者」という。）が入居するものの管理を委託していること。

（被保護入居者の居住の安定の確保を図る上で支障となる事情）

第二条 法第二十一条第一項の国土交通省令・厚生労働省令で定める事情は、次の各号のいずれかに該当することとする。

- 一 被保護入居者が家賃又は共益費（以下この条において「家賃等」という。）の請求に応じと。
- 二 被保護入居者が家賃等を滞納していること（当該被保護入居者に対して生活保護法（昭和二十五年法律第百四十四号）第十四条に規定する住宅扶助又は同法第十二条に規定する生活扶助のための保護金品が支給される月に家賃等を支払う旨を当該被保護入居者が約している場合を除く。）。
- 三 被保護入居者が過去に他の賃貸住宅において家賃等を滞納していた事実があることその他被保護入居者が家賃等を滞納するおそれが明らかであること。

（通知の方法）

第三条 法第二十一条第一項の規定による通知は、別記様式による通知書により行うものとする。

2 前項の通知書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。ただし、生活保護法第十九条第四項に規定する保護の実施機関が次に掲げる書類により証明すべき事実を公簿等によって確認することができるときは、この限りでない。

- 一 通知をしようとする者が第一条各号に掲げる要件のいずれかに該当することを証する書面
- 二 賃貸借契約書の写し又はこれに代わる書類

附 則

この省令は、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の一部を改正する法律（平成二十九年法律第二十四号）の施行の日（平成二十九年十月二十五日）から施行する。

別記様式（第三条関係）

通 知 書

年 月 日

保護の実施機関 殿

下記「代理納付された金品の返還に関する事項等」欄記載の内容をよく理解し、これらの事項に同意の上、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21条第1項の規定に基づき、下記のとおり通知します。

登録事業者住所
又は主たる事務所の所在地
氏名又は名称

印

記

登録住宅の登録年月日及び登録番号	登録年月日	年 月 日
	登録番号	
通知を行う者の区分	ア 住宅確保要配慮者居住支援協議会の構成員 イ 住宅確保要配慮者居住支援法人 ウ 賃貸住宅管理業者登録規程に基づく登録を受けた賃貸住宅管理業者 エ 住宅確保要配慮者居住支援協議会の構成員が団体である場合、その構成員 オ アからエまでのいずれかに管理を委託する登録事業者	
上記アの場合 （上記オの場合を含む。）	所属する住宅確保要配慮者居住支援協議会の名称	
	住宅確保要配慮者居住支援協議会の構成員の氏名又は名称	
上記イの場合 （上記オの場合を含む。）	住宅確保要配慮者居住支援法人の名称	
	指定を受けた都道府県	
上記ウの場合 （上記オの場合を含む。）	賃貸住宅管理業者の名称	
	賃貸住宅管理業者登録簿の登録番号	
上記エの場合 （上記オの場合を含む。）	所属する団体の名称	
	団体の構成員の氏名又は名称	
被保護入居者の氏名及び住所	氏 名	
	住 所	
毎月の家賃等の額	家 賃	円
	共 益 費	円

被保護入居者の居住の安定の確保を図る上で支障となる事情	ア 被保護入居者が家賃等の請求に応じない場合 家賃等の納付期限 家賃等の督促を行った年月日 家賃等の請求に応じない理由
	イ 被保護入居者が家賃等を滞納している場合 家賃等の納付期限 家賃等の督促を行った年月日 家賃等を滞納している理由
	ウ 被保護入居者が家賃等を滞納するおそれが明らかである場合 (例1) 登録事業者が管理する他の物件を賃貸していた際に家賃等の滞納があった。 (例2) 認知症／心身の障害／高齢等により金銭管理や銀行振込みといった日常生活の営みに困難を感じている様子がみられる。 (例3) 過去に家賃等の滞納のため、保護の実施機関の指導により代理納付となっていた旨、申出があった。
代理納付された金品の返還に関する事項等	ア 生活保護法第37条の2に基づき、保護の実施機関により住宅扶助のための保護金品等をもって、家賃等の代理納付が行われた場合であって、①その金額が過分であるなど過誤払いがあったことが発覚したこと又は②被保護入居者の保護の内容の変更、停廃止若しくは取消しがあったことなどにより、保護の実施機関から、既に代理納付された家賃等の全部又は一部の返還を求められたときは当該金品について、速やかに返還すること。 イ 生活保護法第37条の2に基づき、保護の実施機関が住宅扶助のための保護金品等をもって代理納付を行う場合は、保護の実施機関は第三者の立場で被保護入居者の家賃等の債務を弁済するものであって、賃貸人との関係で家賃等の債務を負うものではないこと。 ウ 保護の実施機関が代理納付を行う場合、代理納付を受ける登録事業者は、代理納付に必要な資料の提供等を行い、円滑な代理納付の実施に協力すること。
その他特記事項	

備考

- 1 用紙の大きさは日本工業規格A 4 とすること。
- 2 登録事業者が法人である場合には、代表者氏名も記載すること。
- 3 登録事業者の氏名の記載を自署で行う場合には、押印を省略することができる。
- 4 「被保護入居者の居住の安定の確保を図る上で支障となる事情」欄には、家賃等の滞納期間及び額などの家賃等の滞納の状況、被保護入居者が家賃等を滞納するおそれがある事情などを具体的に記載すること。
- 5 「家賃等の請求に応じない理由」又は「家賃等を滞納している理由」について、被保護入居者から理由の聴取をすることができないときは、その旨を記載すれば足りる。
- 6 住宅扶助のための保護金品等とは、住宅扶助のための保護金品及び生活扶助のための保護金品のうち被保護者が賃借して居住する住宅に係る共益費をいう。
- 7 家賃等とは、家賃、補修その他住宅の維持のために必要な費用又は共益費をいう。

(4) その他

○ 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施行規則
 第三条第十号の著しく異常かつ激甚な非常災害として国土交通大臣が定める
 災害等（平成二十九年国土交通省告示第九百四十号）

- 一 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施行規則（以下「規則」という。）第三条第十号の著しく異常かつ激甚な非常災害として国土交通大臣が指定する災害として、東日本大震災（平成二十三年三月十一日に発生した東北地方太平洋沖地震及びこれに伴う原子力発電所の事故による災害をいう。）を指定する。
- 二 規則第三条第十号の国土交通大臣が定める期間は、平成三十三年三月十一日までの期間とする。
- 三 規則第三条第十号の市町村の区域から除くものとして国土交通大臣が定めるものは、東京都の区域とする。
- 四 規則第三条第十号のこれに準ずる区域として国土交通大臣が定めるものは、別表に掲げる市町村の区域とする。

附 則

この告示は、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の一部を改正する法律（平成二十九年法律第二十四号）の施行の日（平成二十九年十月二十五日）から施行する。

別表（四関係）

北海道	茅部郡鹿部町 二海郡八雲町 広尾郡広尾町 厚岸郡浜中町
青森県	三沢市 三戸郡階上町
茨城県	古河市 結城市 坂東市
栃木県	足利市 佐野市
埼玉県	久喜市
千葉県	千葉市 銚子市 市川市 船橋市 松戸市 野田市 成田市 佐倉市 東金市 柏市 八千代市 印西市 富里市 匝瑳市 印旛郡酒々井町 同郡栄町 香取郡神崎町 同郡 多古町 同郡東庄町 山武郡大網白里町 同郡横芝光町 長生郡白子町
長野県	下高井郡野沢温泉村

○ 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施行規則
第十一条ただし書及び第十二条第二号口の国土交通大臣が定める基準（平成
二十九年国土交通省告示第九百四十一号）

（定義）

第一条 この告示において「共同居住型賃貸住宅」とは、賃借人（賃貸人が当該賃貸住宅に居住する場合にあっては、当該賃貸人を含む。）が共同して利用する居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分を有する賃貸住宅をいう。

（規模並びに構造及び設備の基準）

第二条 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施行規則第十一条ただし書及び第十二条第二号口の国土交通大臣が定める基準は、次のとおりとする。

一 共同居住型賃貸住宅の床面積（単位 平方メートル）が次の式によって計算した数値以上であること。

$$15A + 10 \text{（ただし、} A \geq 2 \text{）}$$

（この式において、Aは、共同居住型賃貸住宅の入居者（賃貸人が当該共同居住型賃貸住宅に居住する場合にあっては、当該賃貸人を含む。第四号及び第五号において同じ。）の定員を表すものとする。）

二 共同居住型賃貸住宅のうち住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅である部分にあっては、各専用部分の入居者の定員を一人とするものであること。

三 共同居住型賃貸住宅のうち住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅である部分にあっては、各専用部分の床面積（収納設備が備えられている場合にあつては、当該収納設備の床面積を含み、その他の設備が備えられている場合にあつては、当該設備の床面積を除く。）が九平方メートル以上であること。

四 共同居住型賃貸住宅の共用部分（以下この号において単に「共用部分」という。）に、次に掲げる設備等が備えられていること。ただし、共同居住型賃貸住宅の各専用部分に、次に掲げるいずれかの設備等が備えられている場合にあつては、共用部分に当該設備等を備えることを要しない。なお、共用部分に洗濯場を備えることが困難なときは、共同居住型賃貸住宅の入居者が共同で利用することができる場所に備えることをもって足りるものとする。

イ 居間

ロ 食堂

ハ 台所

ニ 便所

ホ 洗面設備

ヘ 浴室又はシャワー室

ト 洗濯室又は洗濯場

五 少なくとも共同居住型賃貸住宅の入居者の定員を五で除して得た数（一未満の端数があるときは、これを切り上げた数）に相当する人数が一度に利用するのに必要な便所、洗面設備及び浴室若しくはシャワー室が備えられていること又はこれと同等以上の機能が確保されていること。

附 則

この告示は、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の一部を改正する法律（平成二十九年法律第二十四号）の施行の日（平成二十九年十月二十五日）から施行する。

○ 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基本的な方針 (平成二十九年国土交通省告示第九百六十五号)

住宅は、国民の健康で文化的な生活を実現する上で不可欠な基盤であるが、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育する者等の住宅確保要配慮者については、その属性に応じた適切な規模、構造等を有する賃貸住宅が十分に供給されていないこと、民間賃貸住宅市場において入居制限が行われていること等、適切な規模、構造等の賃貸住宅の確保を困難にする特別な事情等が存在し、その居住水準が比較的低い状況にある場合が少なくないことから、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）においても、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保が住宅政策の基本理念の一つとして位置付けられているところである。

このような状況に鑑み、平成十九年七月に公布及び施行された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（平成十九年法律第一百十二号。以下「住宅セーフティネット法」という。）においては、これら住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図るため、国及び地方公共団体の責務等が規定された。

また、平成二十九年十月には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の一部を改正する法律（平成二十九年法律第二十四号）が施行され、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等が創設されたところである。

この基本的な方針は、このような住宅セーフティネット法の趣旨に則り、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給を促進するための施策が各地域で効率的かつ効果的に推進されるよう、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図る上での基本的な方向等の必要な事項を定めるものである。

一 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基本的な方向

1 住宅確保要配慮者の範囲

住宅確保要配慮者とは、以下のいずれかに該当する者をいう。

- (1) 高齢者、障害者等の居住に適したバリアフリー化された賃貸住宅又は子育てに適したゆとりある面積を有する賃貸住宅等の各々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、民間賃貸住宅市場において家賃滞納、孤独死、事故及び騒音等に対する不安から入居が制限される場合があること、家賃を負担するために必要な収入が十分でないこと等の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
- (2) 災害によって自らが居住する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

具体的には、ホームレスや生活保護受給者等を含む低額所得者、被災者（発災から三年以内の災害又は大規模災害によるものに限る。）、高齢者、身体障害者、知的障害者、精神障害者、その他の障害者、ひとり親家庭等の子どもを養育する者、外国人、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等、DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者、拉致被害者、犯罪被害者、生活困窮者及び矯正施設退所者が住宅セーフティネット法において住宅確保要配慮者として規定されている。また、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（レズビアン、ゲイ、バイセクシャル、トランスジェンダー）、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等多様な属性の者が住宅確保要配慮者に含まれ得る。なお、それぞれの属性の住宅確保要配慮者に対する支援措置の必要性については、各地域における住宅確保要配慮者の賃貸住宅の確保に係る困難性及び緊急性の程度や賃貸住宅市場の状況等によるものと考えられる。

2 住宅確保要配慮者の居住の実態の把握

住宅確保要配慮者については、地域によって、また、その属性によって、住宅困窮度等の居住実態は異なるものと考えられることから、住宅確保要配慮者に対する施策を進めるに当たっては、地

第3章 お役立ち資料

方公共団体等が地域における住宅確保要配慮者の居住の実態や住宅の供給状況について、できるだけ具体的に把握することが重要である。

3 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの整備

住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するためには、公営住宅の的確な供給に加えて、地域優良賃貸住宅、独立行政法人都市再生機構（以下「都市再生機構」という。）及び地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅等の公的賃貸住宅の的確な供給並びにサービス付き高齢者向け住宅や住宅セーフティネット法第八条に規定する住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅として都道府県知事等の登録を受けた住宅（以下「登録住宅」という。）等民間賃貸住宅への円滑な入居の支援等の各種施策を一体的に推進することにより、賃貸住宅市場全体を活用する視点から、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを効率的かつ効果的に整備することが必要である。

4 国と地方公共団体の役割分担

重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築に当たっては、住宅確保要配慮者の居住の実態や住宅の供給状況等を的確に把握するとともに、地域における賃貸人等の意向や居住支援の実態等も踏まえた上で、具体的な施策を展開していくことが重要であることから、地方公共団体が主体的に取り組んでいく必要がある。

また、国においては、地方公共団体の取組みに対して、必要な情報提供、技術的な助言、財政的支援等を実施することにより、住宅セーフティネットの構築を支援していく必要がある。

5 住宅確保要配慮者に対する支援措置の選択

各地域における住宅確保要配慮者への支援措置については、賃貸住宅の確保について配慮を必要とする特別な事情、地域の賃貸住宅市場の状況等を踏まえて適切に選択することが必要である。

例えば、適切な規模、構造等の民間賃貸住宅が当該地域に存在しているものの、家賃滞納、孤独死、事故及び騒音等への不安から住宅確保要配慮者に対する入居制限が行われている場合には、必要な居住支援を行う等民間賃貸住宅への円滑な入居を支援するための措置を講じることが必要である。また、適切な規模、構造等の公的賃貸住宅ストックが存在する場合には、優先入居等を通じた当該ストックの有効活用を図ることも効果的である。

一方、高齢者、障害者等の居住に適したバリアフリー化された賃貸住宅又は子育てに適したゆとりある面積を有する賃貸住宅等、住宅確保要配慮者にとって必要な規模、構造等を有する賃貸住宅が当該地域に存在しない場合には、高齢者に特有の身体機能等の低下や障害者の心身の特性に応じた設備等の設置に配慮しつつ、このような賃貸住宅の整備を促進するための施策を講じることが必要である。また、収入が低額である等の理由により適切な規模、構造等の賃貸住宅の確保が困難となっている低額所得者に対しては、低廉な家賃の賃貸住宅を供給することが必要である。

6 住宅ストックの活用

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に当たっては、特に、全国で住宅の空き家及び空き室が増加している状況を踏まえ、住宅ストックの有効活用を図ることが重要である。

7 福祉及び医療等の他の施策や関係者相互の連携

住宅確保要配慮者の居住の安定を図るためには、賃貸住宅の供給の促進と併せて、自立支援、福祉サービス等の提供や良好な居住環境の形成を促進することが重要である。

特に、高齢者及び障害者については、福祉行政及び医療行政における地域包括ケアの推進の動き、大都市圏等における急速な高齢化の進展、障害者福祉施設等から地域生活への移行の促進等これらの者を取り巻く状況が変化中、自立した生活を送れる環境整備を進める観点から、賃貸住宅の供給の促進に関する施策と福祉施策等との連携が重要であると考えられる。

このため、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施策の推進に当たっては、

関連する情報の提供及び住宅や関連施設の整備、運営等の様々な局面において、住宅関連部局と高齢者福祉、障害者福祉、児童福祉、生活困窮者自立支援等を担当する福祉関連部局、在宅医療等を担当する医療関連部局、失業者の就労支援等を担当する自立支援関連部局、まちづくり関連部局等との連携を積極的に推進する必要がある。

また、公的賃貸住宅の管理主体、民間賃貸住宅の賃貸人、宅地建物取引業者、賃貸住宅の管理を業とする者、非営利活動法人、社会福祉法人等も含め、関係者間の密接な連携を構築することが、施策の効果的な推進を図る上で不可欠と考えられる。

これらの連携を進める上で、住宅セーフティネット法第五十一条第一項に規定する住宅確保要配慮者居住支援協議会（以下「居住支援協議会」という。）や地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成十七年法律第七十九号。以下「地域住宅特別措置法」という。）第五条第一項に規定する地域住宅協議会の枠組みを積極的に活用することが有効である。この際、とりわけ市町村における取組みの強化が必要である。

また、賃貸人、宅地建物取引業者及び賃貸住宅の管理を業とする者を会員とする団体において、これらの会員への普及啓発等も含め、地方公共団体の施策への積極的な協力が行われることは、関連施策の効果的な推進に大きく寄与するものと考えられることから、これらの取組みの促進及び支援を図ることが必要である。

8 コミュニティー等への配慮

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施策は、様々な属性の世帯が共生し、バランスのとれたコミュニティーが形成されることに十分配慮して推進することが重要である。また、高齢者、障害者等の居住の安定を図る上で、これらの者の生活をサポートする子ども世帯等と同居又は近居を行うことは有効な方策の一つと考えられることから、高齢者、障害者等とその子ども世帯等との同居又は近居への支援や血縁に基づかない共同居住等の要望への対応等を的確に行うことも重要である。

二 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標の設定に関する事項

住宅確保要配慮者が賃貸住宅に入居する際には、家賃滞納、孤独死、事故及び騒音等に対する不安から賃貸人等に入居を拒まれるケースがあることから、住宅確保要配慮者が円滑に入居できる賃貸住宅の確保が求められている。

このため、地方公共団体においては、公営住宅を含む公的賃貸住宅及び登録住宅の供給の目標を設定することとする。

三 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な事項

住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進は、各地域に存在する既存の公的賃貸住宅ストックを有効に活用するとともに、公的賃貸住宅の管理等を行う主体間の連携の下で推進することが重要である。

1 公営住宅の整備及び管理に関する基本的な事項

住生活基本法第十七条第一項に規定する住生活基本計画（都道府県計画）に定められた供給の目標量を踏まえ、公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号）第三条に基づき、真に住宅に困窮する低額所得者に公営住宅を公平かつ的確に供給することが重要である。

また、地域における低額所得者の居住の状況や公営住宅ストックの老朽化の状況に応じて、社会資本整備総合交付金等の活用により、必要となる公営住宅の整備やストックの改善を計画的に進めることが必要である。加えて、福祉行政と積極的に連携し、大規模な公営住宅団地の建替えや既存の公営住宅における低利用施設又は未利用施設の有効活用等を通じて、福祉施設、介護施設、子育て関連施設、医療施設等を併設することにより、周辺地域も含めた居住環境の整備を推進することが必要である。

この際、各地域において公営住宅の供給が必要となる低額所得者の心身の状況、世帯構成等を踏

第3章 お役立ち資料

まえて、これらの者に適した規模、構造等の住宅を的確に供給することが必要である。

地域の低額所得者の公営住宅に対する需要が、その供給を上回っている場合であっても、既存の公営住宅等のストックの有効活用、借上公営住宅制度の活用、公営住宅の建替え等を通じて供給戸数を増やす等、効率的な方策の可能性について検討することが重要である。

公営住宅ストックは、入居者資格を有する者のうち、住宅の確保に特段の配慮が必要な特別の事情を有する者の居住の安定を確保するために有効に活用することが重要であり、公営住宅法第二十三条第一号イ若しくはロ又は第二十九条第二項の条例で定める金額の適切な設定のほか、特に住宅困窮度が高いと考えられる者に対する優先入居や被災者に対する災害公営住宅の建設等の施策を地域の状況に応じた的確に実施することが必要である。

また、高齢者、障害者等とその親族等との同居又は近居を促進する観点から、子ども世帯の近傍の住戸へ的高齢の親世帯の住替え、近傍に親世帯が居住する子ども世帯の優先入居等の施策を推進することや、高齢者、障害者等の居住の安定を図る観点から、例えば高層に住んでいる高齢者、障害者等を一階の住戸へ住み替えるための特定入居を推進する必要がある。

また、公営住宅ストックを有効活用して公営住宅の公平かつ的確な供給を推進する観点から、地域における公営住宅、住宅困窮者等の実情を勘案しつつ、期間満了後の入居者の居住の安定確保にも十分配慮した上で、公営住宅における定期借家制度（期限付き入居）の活用を図ることが必要である。さらに、障害者等の地域における自立生活を支援するため、精神障害者、知的障害者、認知症高齢者等に対するグループホーム事業への活用等を推進することが重要である。

2 地域優良賃貸住宅制度等に関する基本的な事項

地域優良賃貸住宅制度は、従来の特定優良賃貸住宅制度及び高齢者向け優良賃貸住宅制度を再編し、高齢者、障害者、子どもを養育する家庭等各地域において賃貸住宅の確保に関し特に配慮を要する者に施策対象を重点化した上で、社会資本整備総合交付金等を活用して整備に要する費用及び家賃の低廉化に要する費用を助成することにより、国及び地方公共団体の連携の下で、民間事業主体等による良質な賃貸住宅の供給の促進を図るものである。

本制度は、地域における重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を図る上で効果的かつ効率的な施策であると考えられることから、住宅確保要配慮者に適した賃貸住宅ストックが十分に整備されていない地域において、本制度の積極的な推進を図ることが重要である。

この際、地方公共団体が、各地域における住宅確保要配慮者の状況を十分に踏まえ、地域住宅計画等に整備費助成の対象とする入居者資格の範囲を設定することにより、各地域で特に支援が必要とされる住宅確保要配慮者に対し、必要な賃貸住宅を的確に供給することが重要である。

3 都市再生機構が整備及び管理を行う賃貸住宅に関する基本的な事項

都市再生機構が整備及び管理を行う賃貸住宅は、住宅確保要配慮者の居住の安定を図る上で重要な役割を担うストックと考えられ、ストックの規模、構造等の内容、各地域における住宅確保要配慮者の状況等に応じて、住宅確保要配慮者に対する住宅セーフティネット法第十条第一項に掲げる基準に適合するストックに係る情報提供や優先入居の実施、ストック更新に伴う入居者負担の増加の抑制等を通じて、住宅セーフティネットを充実させることが重要である。

また、高齢者、障害者、子どもを養育する者等の居住の安定の確保が必要と考えられる地域において、居住者や都市再生機構のストックの状況、将来の需要動向を踏まえつつ、エレベーターの設置や手すりの設置等のバリアフリー化を推進するとともに、建替事業に伴って生ずる余剰地や既存の団地内の施設等を有効活用した医療施設、福祉施設、子育て支援施設等の誘致等を通じて、都市再生機構団地の地域医療福祉拠点化を図り、住宅確保要配慮者にとって居住しやすい環境の整備を計画的に推進することが重要である。

さらに、災害が発生した場合に、被災者の居住の安定の確保を図るため、都市再生機構のストックを活用することも重要である。

これらの取組みの推進に当たっては、居住支援協議会の場や地域住宅協議会の場も活用しながら、

地方公共団体と都市再生機構との連携を密にするとともに、地域の住宅事情を勘案して、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号。以下「高齢者居住安定法」という。）に基づき地方公共団体の要請を受けて都市再生機構が高齢者向けの賃貸住宅を供給することや、都市再生機構のストックを借上公営住宅や地域優良賃貸住宅として活用することについても、必要に応じて検討することが重要である。

また、都市再生機構団地の地域医療福祉拠点化等の推進に当たっては、地方公共団体の医療関連部局、福祉関連部局、自立支援関連部局及びまちづくり関連部局、並びに社会福祉協議会、社会福祉法人、非営利活動法人及び民間事業者等の地域関係者と連携及び協力することが重要である。

4 その他公的賃貸住宅に関する基本的な事項

地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅等その他の公的賃貸住宅についても、住宅確保要配慮者の居住の安定を図る上で重要な役割を担うストックであると考えられるため、都市再生機構が整備する賃貸住宅と同様に、住宅確保要配慮者に対する優先入居を実施する等により、ストックの有効活用を推進することが重要である。

5 公的賃貸住宅に関する情報の提供や相談の実施に関する基本的な事項

公的賃貸住宅への入居を希望する住宅確保要配慮者に対して、公的賃貸住宅の入居者募集に係る情報が提供されるよう、必要な措置が講じられることが必要である。

この際、住宅確保要配慮者が、自らに適した公的賃貸住宅を適切に選択できるよう、バリアフリー化の状況等の住戸の規模、構造等に関する情報、周辺地域における福祉施設等の立地状況等に関する情報、当該住戸で受けられる居住支援サービスの内容等の様々な情報を的確に提供することが重要である。

6 公的賃貸住宅の供給の促進と住宅確保要配慮者の自立支援や福祉に関する施策、良好な居住環境の形成に関する施策等との連携に関する基本的な事項

大規模な公的賃貸住宅団地の建替えに当たっては、地域の需要に応じ、当該地域の利便性向上や良好なまちづくりを推進する観点から、デイサービス、特別養護老人ホーム等の社会福祉施設、生活介護事業所、自立訓練事業所等の障害福祉サービス事業所、保育所等の併設等を推進することが重要である。

また、団地内の空き施設、空き地等については、福祉部局等とも連携し、団地内及び周辺に居住する高齢者等の居住の安定に資する施設を立地させることが重要である。

さらに、公的賃貸住宅において自立支援、福祉サービス等と連携して住宅供給を推進するプロジェクトを進めることも、住宅確保要配慮者の居住の安定を図る上で有効である。

これらに加え、公的賃貸住宅の整備は、魅力あるまちづくりを推進する上で有効な手段の一つであることを踏まえ、地域の状況に応じて、中心市街地活性化をはじめとする地域活性化のための施策等、まちづくりに関連する施策との連携を推進することが重要である。

7 地域住宅計画に公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項を記載する際の留意事項

地域住宅特別措置法第六条第一項に規定する地域住宅計画において、当該計画を策定する地方公共団体以外の主体が管理し、又は所有する公的賃貸住宅に関する事項を記載する場合には、当該地方公共団体は、事前にこれらの主体と連絡調整を十分に行い、関連施策を円滑に推進することが重要である。

四 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に関する基本的な事項

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するに当たっては、各地域において、支援を必要とする住宅確保要配慮者の属性、円滑な入居を困難にしている要因及び必要とする支援措置を的確に把握した上で、適切な施策を講じることが必要である。

第3章 お役立ち資料

また、住宅セーフティネット法において、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録、居住支援協議会の組織や居住支援法人の指定、適正な家賃債務保証業者に対する独立行政法人住宅金融支援機構（以下「住宅金融支援機構」という。）の保険による支援、生活保護受給者の居住の安定の確保の支障となる事情についての保護の実施機関への通知に関する手続き等が規定されていることを踏まえ、地方公共団体、民間賃貸住宅の賃貸人、家賃債務保証業者、居住支援活動を行う法人等の各関係者が積極的に施策に取り組むとともに、居住支援協議会等を活用し、関係者の緊密な連携の下、必要な支援を効果的に実施していくことが必要である。

1 登録住宅の供給に関する基本的な事項

住宅確保要配慮者が円滑に民間賃貸住宅に入居できる環境を整備するため、地方公共団体においては、登録住宅の確保に積極的に取り組む必要がある。その際には、賃貸人等に登録を働きかけるだけでなく、賃借人の特性に応じた住宅の供給促進のための賃貸人への支援措置や、住宅確保要配慮者の入居の受入れに当たり賃貸人が抱く不安を解消するための居住支援等の取組みを併せて提供することが有効である。また、空き家対策を行っている部局と連携を図り、空き家情報を活用し、所有者に有効活用する意向がある場合や、居住支援活動を行う法人等が住宅確保要配慮者のために活用したい意向がある場合等には、所有者に対して登録住宅として活用することを働きかけることも有効である。

また、入居を拒まないこととする住宅確保要配慮者の属性については、登録住宅を賃貸する事業者（以下「登録事業者」という。）が選択できることとしているが、できるだけ多くの属性を選択するよう、登録事業者に働きかけることが望ましい。また、登録を受けようとする事業者は、入居を受け入れることとする場合の条件を付すことも可能であるが、対象者の範囲が極端に狭くなることや合理性のない差異を設けること等は不当な制限に当たることから、登録を受けることができないことに留意する必要がある。

さらに、登録事業者が本制度を悪用することのないよう、都道府県、政令市又は中核市（以下「登録主体」という。）は、例えば、入居を拒まないとしていながら入居を拒んだこと、入居者募集中として広告していながら応募時には既に入居者が決まっていることが連続して発生していること、実際には世帯として構成されていない他人同士を一戸の登録住宅に住ませていること等の情報が、入居希望者、入居者等から寄せられた場合には、必要に応じて、報告の徴収や指示等を行い、悪質な場合には登録の取消しや登録事業者の名称の公表を行う必要がある。

なお、住宅セーフティネット法第五条第一項及び第六条第一項に規定する都道府県賃貸住宅供給促進計画及び市町村賃貸住宅供給促進計画（以下「供給促進計画」という。）を策定することで、住宅確保要配慮者の追加や登録基準の一部の強化及び緩和といった措置が可能であり、地域における住宅確保要配慮者の居住の実態や住宅事情を踏まえ、地方公共団体においては、供給促進計画の策定やそれらの措置の必要性について十分検討する必要がある。

また、被災者、DV被害者等で緊急に住宅の確保が必要な者については、入居者資格を満たさない場合又は登録住宅が登録基準に合致しなくなる場合であっても、一時的に登録住宅に入居させることは差し支えないことから、登録事業者においては、必要に応じて登録主体に相談又は確認をした上で、入居させることが考えられる。

2 居住支援活動の充実に関する基本的な事項

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進し、その居住の安定を確保するためには、各地域において、居住支援活動が積極的に行われる必要がある。

このため、まずは、地方公共団体の住宅部局並びに自立支援関連部局及び福祉関連部局、民間賃貸住宅の賃貸人、宅地建物取引業者及び賃貸住宅を管理する事業を行う者を会員とする団体、住宅確保要配慮者に対し居住に係る支援を行う法人等の関係者が密接に連携するためのプラットフォームとして居住支援協議会を設立し、相互の情報共有、住宅確保要配慮者や賃貸人に対する情報提供等に取り組む必要がある。都道府県のほか、政令市、中核市等の比較的規模の大きな地方公共団体においては自ら居住支援協議会を設立するとともに、比較的規模の小さな地方公共団体においては都

道府県の居住支援協議会の構成員となる等、地方公共団体が居住支援協議会の活動に積極的に取り組むことが重要である。なお、都道府県の居住支援協議会と当該都道府県内の市町村の居住支援協議会は、居住支援活動の重複や不整合等を防止するため、双方の活動内容等に係る情報交換や必要な調整を行うことが望ましい。

また、都道府県は、登録住宅に入居する住宅確保要配慮者に対する家賃債務保証、住宅相談等賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供及び相談、見守り等の住宅確保要配慮者の生活支援といった居住支援活動を行う法人について、居住支援法人として指定することができるので、適正に居住支援活動を行うと認められる者について積極的に指定をすることが望ましい。

3 家賃債務保証の充実に関する基本的な事項

賃貸住宅の賃貸人が入居者に求める家賃債務保証は、連帯保証人から家賃債務保証業者へと移行しつつあるが、住宅確保要配慮者については、家賃滞納や孤独死等の保証事故の発生リスクが高いと判断されて、家賃債務保証業者から保証を断られるケースがある。また、保証事故が発生した場合には、家賃債務保証業者が賃貸人に対して代位弁済した後、賃借人からその費用を回収することとなるが、回収方法が定められていないこと等に起因して賃借人との間でトラブルとなるケースがある。

そのため、適正に家賃債務保証の業務を行う者を国に登録する制度を創設したので、今後は、地方公共団体においても家賃債務保証業者にその登録を促すとともに、賃貸人や賃借人に対してその情報を広く提供していくことが重要である。

また、住宅金融支援機構は、登録住宅に入居する住宅確保要配慮者に対して、国に登録された家賃債務保証業者や居住支援法人がその家賃債務を保証する場合に、当該保証の保険引受けをすることとしたので、住宅確保要配慮者の登録住宅への入居円滑化を図るため、この保険について周知及び普及を行う必要がある。

4 生活保護受給者の賃貸住宅への入居円滑化に関する基本的な事項

生活保護受給者が民間賃貸住宅に居住する場合の家賃等については、必要に応じて住宅扶助費等として生活保護受給者に支給されるが、一部の生活保護受給者がそれを家賃の支払いに充てずに滞納してしまうケースがあり、賃貸人は生活保護受給者の入居に拒否感を有する傾向にある。また、滞納が重なれば住宅からの退去を迫られる等生活保護受給者本人の居住の安定も阻害されることとなる。そこで、住宅セーフティネット法においては、賃貸人から生活保護受給者の家賃滞納等居住の安定確保を図る上で支障となる事情を保護の実施機関に情報提供し、情報提供を受けた保護の実施機関は速やかに事実確認を行って、保護の実施機関が生活保護受給者に代わって賃貸人に住宅扶助費等を交付する代理納付の可否やその他の措置をとる必要があるかどうかを判断するという手続きが設けられた。この手続きが生活保護受給者の住宅確保に資するものとなるよう、保護の実施機関その他の関係者が協力し、速やかな事実確認、代理納付の可否の判断等を行っていくことが重要である。

5 住宅金融支援機構による改修費への融資に関する基本的な事項

住宅確保要配慮者の居住環境の改善のためバリアフリー改修及び耐震改修等の必要な工事を行う場合や、低家賃の賃貸住宅の供給促進のため共同居住型住宅（いわゆるシェアハウス）への改修工事を行う場合等について、住宅金融支援機構は、登録住宅の改修を行う賃貸人に対して改修費用を融資することが可能なので、その旨について賃貸人に対して周知及び普及を行う必要がある。

6 国及び地方公共団体による登録住宅に係る支援措置に関する基本的な事項

国及び地方公共団体は、登録住宅に居住する住宅確保要配慮者の居住環境の向上のため、地域の実情等を踏まえ、賃貸人等が行う登録住宅の改修に対して支援を行うことや、登録住宅に居住する住宅確保要配慮者の負担軽減のため家賃や家賃債務保証料の低廉化に対して支援を行うことが考え

第3章 お役立ち資料

られる。

これらの支援を行うに当たっては、地域における住宅確保要配慮者や賃貸人等のニーズを踏まえ、入居対象者、地域等を限定して行うことも考えられる。

7 住宅確保要配慮者に対する情報提供等に関する基本的な事項

国、地方公共団体の住宅部局並びに自立支援関連部局及び福祉関連部局、宅地建物取引業者及び賃貸住宅を管理する事業を行う者に係る団体、住宅確保要配慮者に対し居住に係る支援を行う法人等においては、居住支援協議会等の場を活用して情報の共有を図るとともに、必要な情報が住宅確保要配慮者及び賃貸人等に広く周知されるよう十分に連携して取り組んでいくことが必要である。

五 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する基本的な事項

賃貸人等は、賃貸借契約の目的を達成するために、住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅を適正に維持管理し、計画的に維持修繕を行う必要がある。また、国は、当該賃貸住宅における各種トラブルを未然に防ぐための知見や、共同居住型住宅の運営管理に関する知見等、賃貸人等が住宅確保要配慮者の入居を受け入れるに当たって活用可能な情報の提供に努めることとしているので、賃貸人等は、これらの情報も有効に活用し、住宅確保要配慮者の円滑な入居や居住の安定を図っていくことが期待される。

登録事業者は、登録住宅について、常に登録基準に適合する状態に保つよう、適正に維持管理しなければならない。また、登録主体は、登録住宅が適正に管理されるよう、必要に応じて、登録住宅の管理の状況について、報告徴収等により実態を把握するとともに、老朽化や災害による損傷等に留意し、適正な維持管理について助言及び指導を行うよう努めることとする。

さらに、地方公共団体、居住支援協議会等は、住宅確保要配慮者が家賃の滞納等の理由によりやむを得ず登録住宅から退去する場合には、公営住宅や他の登録住宅等の情報を適切に提供すること等により、速やかに居住の安定が確保されるよう努めることが必要である。

六 供給促進計画の作成に関する基本的な事項

都道府県は、住宅セーフティネット法及び本基本方針に従い、また、住生活基本計画（都道府県計画）、老人福祉法（昭和三十八年法律第百三十三号）第二十条の九第一項に規定する都道府県老人福祉計画及び介護保険法（平成九年法律第百二十三号）第百十八条第一項に規定する都道府県介護保険事業支援計画と調和を図りつつ、住宅セーフティネット法第五条第一項に規定する都道府県賃貸住宅供給促進計画を策定することが望ましい。市町村は、住宅セーフティネット法及び本基本方針（都道府県賃貸住宅供給促進計画が定められている場合にあっては住宅セーフティネット法、本基本方針及び都道府県賃貸住宅供給促進計画）に従い、また、老人福祉法第二十条の八第一項に規定する市町村老人福祉計画及び介護保険法第一百七十七条第一項に規定する市町村介護保険事業計画と調和を図りつつ、住宅セーフティネット法第六条第一項に規定する市町村賃貸住宅供給促進計画を策定することが望ましい。

また、供給促進計画を策定する地方公共団体以外の主体が管理し、又は所有する公的賃貸住宅に関する事項を記載する場合には、当該地方公共団体は、事前にこれらの主体と連絡調整を十分に行うことが重要である。

1 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

供給促進計画においては、各行政区域内における公営住宅を含む公的賃貸住宅及び登録住宅の供給の目標を定めるものとする。

供給促進計画の策定に当たっては、住宅部局と福祉部局とが連携し、住宅確保要配慮者の居住の実態や住宅の供給状況等を把握した上で、目標の設定や施策の検討を行う必要がある。

また、供給の目標については、できる限り定量的な目標とすることが望ましい。その際、住生活基本計画（都道府県計画）や公営住宅等長寿化計画等の他の計画と整合したものとする必要がある。

2 目標を達成するために必要な事項

(1) 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項

公営住宅については、既存の公営住宅の維持管理や建替え等を適切に実施するほか、特に住宅に困窮する住宅確保要配慮者のために有効に利用されるよう、必要に応じて、優先入居、特定入居、定期借家制度等を活用するほか、高額所得者による適切な明渡しを進めていく必要があり、それらの施策を供給促進計画に定めることが考えられる。また、公営住宅の建替え等を契機として、住宅確保要配慮者の居住を支援するための施設の導入について検討することが望ましく、それらの検討や導入の対象となる団地を供給促進計画に位置付けることも考えられる。地域優良賃貸住宅等については、重層かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を図るための一施策として、地域における住宅確保要配慮者の居住の実態や住宅の供給状況等を踏まえて、必要に応じて地方公共団体が自ら供給することや、民間事業者等の供給を地方公共団体が支援すること等の施策を供給促進計画に定めることが考えられる。

都市再生機構や地方住宅供給公社その他の公的賃貸住宅の事業主体が整備及び管理を行う賃貸住宅については、各事業主体と、地域における住宅確保要配慮者の居住の実態や住宅の供給状況等の情報を共有し、当該地域での供給のあり方や具体的な供給方法を供給促進計画に定めることが考えられる。

なお、公的賃貸住宅において居住支援を実施するに当たり、住宅の管理を行う事業主体だけでは十分な対応が困難である場合には、居住支援協議会等の場も通じて、地方公共団体の福祉部局や居住支援活動を行う法人等と連携し、入居者の状況に応じた居住支援が適切に実施されるようにしていく必要があり、それらの施策を供給促進計画に定めることが考えられる。

(2) 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に関する事項

地方公共団体においては、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図るため、賃貸人等に対して登録住宅の積極的な提供を働きかけるとともに、空き家対策と連携して登録住宅を確保することも有効であると考えられることから、それらの登録住宅の確保の取組みについて供給促進計画に定めることが考えられる。

また、登録事業者による登録住宅制度の悪用等の不適切な事態が発生しないよう、登録主体においては、福祉部局とも連携しながら、必要な指導監督を行っていく必要があることから、それらの指導監督の取組みについて供給促進計画に定めることが考えられる。

住宅確保要配慮者に対する居住支援の充実のため、居住支援協議会や居住支援法人の積極的な活動が重要であり、居住支援協議会の設立やその具体的な取組み、居住支援法人の指定や具体的な活動等について、供給促進計画に定めることが考えられる。

これらの住宅セーフティネット法に関連する取組みのほか、住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅の入居の円滑化に関して独自に地方公共団体が取り組む施策、例えば、住宅確保要配慮者の入居に配慮する賃貸住宅や、住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅を紹介する事業者の情報提供等の施策を供給促進計画に位置付けることも考えられる。

また、登録住宅以外の賃貸住宅に入居しようとする者が住宅確保要配慮者であることをもって差別されることがないように、賃貸人等の啓発のために講ずる施策等を供給促進計画に位置付けることが考えられる。

(3) 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅については、賃貸人等による適正な維持管理や計画的な維持修繕の実施等を供給促進計画に位置付けることが考えられる。

また、登録住宅については登録事業者が常に登録基準に適合するよう管理を行うべきこと、登録主体による指導監督の実施、登録住宅の退去者に対する住宅の情報提供等を供給促進計画に位置付けることが考えられる。

3 計画期間

都道府県賃貸住宅供給促進計画は、住生活基本計画（都道府県計画）を踏まえて計画期間を定めることが望ましい。例えば、住生活基本計画（都道府県計画）で計画期間を十年とし、五年毎に見

第3章 お役立ち資料

直しを行っている場合には、これと整合を図ることが考えられる。

市町村賃貸住宅供給促進計画は、都道府県賃貸住宅供給促進計画が策定されている場合にあっては当該都道府県賃貸住宅供給促進計画に基づいて作成することとされていることから、都道府県賃貸住宅供給促進計画の計画期間と整合を図ることが考えられる。

4 その他住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し必要な事項

供給促進計画においては、地域の実情に応じて取り組む独自の施策を積極的に位置付けることが望ましい。例えば、住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅に対する財政的な支援措置や、賃貸人等に対する啓発活動等の施策を行う場合には、それらの施策を供給促進計画に位置付けることが考えられる。

また、供給促進計画においては、住宅確保要配慮者を追加することや、登録住宅の登録基準の一部を強化及び緩和することが可能なので、必要に応じて適切に活用することが望ましい。ただし、登録基準の緩和をする場合にあっては、入居者の適切な居住水準が確保されることを前提としなければならない。

七 その他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重要事項

住宅確保要配慮者の賃貸住宅に対する需要は、年齢構成の変化等各地域の経済的及び社会的状況の変化に応じて変化することも想定されるため、関連施策の実施に当たっては、住宅確保要配慮者の賃貸住宅に対する需要の中長期的な見通しを踏まえた上で推進することが重要である。この場合、住生活基本計画（都道府県計画）、高齢者居住安定法第四条第一項に規定する都道府県高齢者居住安定確保計画及び第四条の二第一項に規定する市町村高齢者居住安定確保計画、その他の計画との整合を図るとともに、住宅確保要配慮者の居住の状況や既に講じた関連施策の効果等の把握及び分析を行い、その結果を施策の充実に活用するよう努めることが重要である。

○ 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施行規則

第一条の収入の算定の特例について（平成 29 年 10 月 25 日）

平成 29 年 10 月 25 日

国 住 備 第 101 号

各 都 道 府 県	住宅担当部長 殿
政 令 指 定 都 市	
中 核 市	

国土交通省住宅局住宅総合整備課長

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施行規則第一条の収入の
算定の特例について

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施行規則（平成 29 年国土交通省令第 63 号。以下「住宅セーフティネット法施行規則」という。）第 1 条に規定する給与所得者が就職後一年を経過しない場合等その額をその者の継続的収入とすることが著しく不相当である場合の取扱いの考え方を下記の通り示すこととしたので、住宅確保要配慮者の収入について適切妥当な算定が行われるよう留意された。

また、本取扱いの考え方については、住宅確保要配慮者の収入を当該住宅確保要配慮者に住宅を賃貸する賃貸人が算定する際に必要となることから、広く内容の周知を図り、制度の円滑かつ適切な運用に努められるようお願いする。

記

一 過去一年間に収入があることとなった場合

給与所得については就職後（事業所得については事業を営んでから、利子所得及び配当所得についてはそれぞれの元本を得たときから、不動産所得については不動産の貸付その他の権利を設定したときから、一時所得及び雑所得についてはそれらの所得の生ずる理由が発生したときから等現実に継続的収入があることとなったときから）の収入（一月未満期間についての収入は切捨てる。）を就職後の月数（一月未満は切捨てる。）で除した額に一二を乗じた額により、所得税法（昭和 40 年法律第 33 号）第 2 編第 2 章第 1 節から第 3 節までの例に準じて算出した所得金額とする。

二 過去一年間に収入がないこととなった場合

退職、事業の廃止、元本の滅失等により収入がないこととなったとき以前の当該収入は除くものとする。

三 過去一年間に収入の方途を異にした場合

事業所得者が給与所得者となる等の転職、給与所得者の就職先の変更、預金を株式証券にかえる等収入の方途（以下「職業等」という。）を異にしたときは、前の職業等による収入は除き、新たな職業等による収入について前記一の例により算出した額とする。

四 過去一年間に収入の額が著しく変動した場合

経済事情の変動その他の事由による給与所得、事業所得等の著しい増減、災害による農林水産業等事業所得の著しい収入減、その他収入の額が著しく変動したときは、変動以前の収入は除き、変動後の収入について前記一の例により算出した額とする。

第3章 お役立ち資料

五 過去一年間に収入のない期間があった場合

事業の休業、公務員の停職その他の事由による収入のない期間があったときは、収入のない月数を除いて前記一の例により算出した額とする。

六 過去一年間にあった一時的な収入

退職所得、譲渡所得、一時所得、雑所得その他の所得のうち一時的な収入（おおむね一年以内の期間ごとに継続的に得る収入でないもの）は除くこととし、それらを運用して得ることとなる利子所得、配当所得、不動産所得等について前記一の例により算出した額とする。

七 支援対象避難者の収入

支援対象避難者（東京電力原子力事故により被災した子どもをはじめとする住民等の生活を守り支えるための被災者の生活支援等に関する施策の推進に関する法律（平成 24 年法律第 48 号）第 8 条第 1 項に規定する支援対象地域等に居住していた避難者をいう。）の所得については、通常の入算定により難しい場合にあつては、世帯全員が避難する場合を除き、イからハまでに掲げる者の所得の金額の合計額に二分の一を乗じて得た額を、所得金額とみなす。

イ 本人及び同居者

ロ イに掲げる者の配偶者

ハ イに掲げる者を所得税法第 2 条第 1 項第 34 号に規定する扶養親族としている者及びその配偶者

○ 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の一部を
改正する法律等の施行について（平成 29 年 10 月 25 日）

平成 29 年 10 月 25 日
国住備第 102 号
国住心第 252 号
国住民支第 150 号

各都道府県知事
政令指定都市の長 殿
中核市の長

国土交通省住宅局長

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の一部を改正する法律等の施行について

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の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 24 号。以下「改正法」という。）は、高齢者等の住宅確保要配慮者の増加が見込まれる中、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施策を総合的かつ効果的に推進することを目的として、平成 29 年 4 月 26 日に公布され、同年 10 月 25 日に施行された。

また、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施行規則（平成 29 年国土交通省令第 63 号。以下「施行規則」という。）は平成 29 年 10 月 20 日に、国土交通省・厚生労働省関係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施行規則（平成 29 年厚生労働省・国土交通省令第 1 号）は平成 29 年 10 月 24 日にそれぞれ公布され、同年 10 月 25 日に施行された。

さらに、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基本的な方針（以下「基本方針」という。）の全部を改正する告示（平成 29 年国土交通省告示第 965 号）等が平成 29 年 10 月 25 日に告示された。

改正法は、低額所得者、高齢者、子育て世帯等の賃貸人から入居を制限される懸念のある者を「住宅確保要配慮者」と位置づけ、民間の空き家・空き室を有効活用した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を創設するとともに、住宅確保要配慮者に家賃債務の保証、円滑な入居の促進に関する情報の提供、相談その他の援助等を行う「住宅確保要配慮者居住支援法人（以下「居住支援法人」という。）」を指定することができることとするなど、重層的な住宅セーフティネット機能の強化を図るものである。

また、改正法による改正後の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（平成 19 年法律第 112 号。以下「法」という。）等に基づく制度につき、住宅確保要配慮者、住宅確保要配慮者に住宅を賃貸する者、社会福祉法人、宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者、住宅確保要配慮者のための相談・情報提供等を行う者等に対し、広く趣旨・内容の周知を図り、制度の普及を図るとともに、改正法等の施行に当たっては、下記事項に御留意の上、制度の適確かつ円滑な運用に努められるようお願いする。

また、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に係る施策の企画立案及び運用に当たっては、住宅部局と福祉部局が緊密に連携しつつ、制度の適確かつ円滑な運用が図られるよう、特段のご配慮をお願いする。

貴管下市町村に対しても、この旨周知いただくようお願いする。

記

第1 改正の趣旨

今後10年で単身高齢者が100万人増加すると予測されるなど、住宅確保要配慮者の増加が見込まれる中、

第3章 お役立ち資料

低額所得者、高齢者、子育て世帯等については、家賃滞納、居室内の事故や孤独死、騒音等に対する不安により、賃貸人から入居が制限される懸念があり、住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進していく必要がある。

また、我が国における住宅ストックの現状を見ると、人口減少等を背景として、空き家・空き室は今後も増加していくと見込まれており、これらを有効に活用していくことも、早急に取り組まなければならない課題である。

改正法は、こうした我が国の住宅セーフティネットを取り巻く環境の中で、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を改正し、

- ・ 都道府県及び市町村による賃貸住宅供給促進計画（以下「供給促進計画」という。）の作成
- ・ 民間の空き家・空き室を有効活用した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の創設
- ・ 居住支援法人の指定

等の措置を講ずるなど、重層的な住宅セーフティネット機能の強化を図ることを目的とするものである。

第2 基本方針

改正法の施行に当たって、基本方針に定めるべき事項として、

- ・ 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基本的な方向
- ・ 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な事項
- ・ 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に関する基本的な事項
- ・ その他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重要事項

に、

- ・ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標の設定に関する事項
- ・ 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する基本的な事項
- ・ 都道府県賃貸住宅供給促進計画及び市町村賃貸住宅供給促進計画の作成に関する基本的な事項

が追加されており、基本方針を踏まえ、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標の設定等に適切に対応されたい。

第3 供給促進計画

都道府県及び市町村は、基本方針に基づき、供給促進計画を作成することができることとされており、地域における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給を促進していく必要があることから、積極的に供給促進計画を作成されたい。

供給促進計画の作成に当たっては、住宅部局と福祉部局とが連携し、住宅確保要配慮者の居住の実態や住宅の供給状況等を把握した上で、目標の設定や施策の検討を行う必要がある。また、供給の目標は、できる限り定量的な目標とすることが望ましい。

また、住宅確保要配慮者については、法及び施行規則において定められている者のほか、供給促進計画で定める者も対象となることから、地域の実情等に応じて、供給促進計画で住宅確保要配慮者を定められたい。なお、基本方針においては、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（レズビアン、ゲイ、バイセクシャル、トランスジェンダー）、U I J ターンによる転入者、これらの者（住宅確保要配慮者）に対して必要な生活支援等を行う者等多様な属性の者が住宅確保要配慮者に含まれ得るものと定めているので、参考にされたい。

さらに、供給促進計画において住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録基準を強化・緩和することができるが、登録基準の強化・緩和に当たっては、適切な居住水準が確保される必要があることに留意されたい。

なお、供給促進計画の作成については、別途策定した「賃貸住宅供給促進計画の検討・策定の手引き」を参考にされたい。

第4 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録制度の創設

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録制度の運用に当たっては、以下の事項を踏まえ、住宅確

保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録事務（以下「登録事務」という。）を適切に行われたい。

1 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録基準について

- (1) 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録に当たっては、以下の点について留意の上、登録基準に適合するか否か適正に審査されたい。
 - ① 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の各戸の床面積及び設備の基準については、供給促進計画において強化・緩和することができること。（施行規則第15条、第16条）
 - ② 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の構造の基準については、「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の構造の基準について」（国住備第100号・国住心第250号・国住民支第149号平成29年0月25日国土交通省住宅局住宅総合整備課長・安心居住推進課長・総務課民間事業支援調整室長通知）により適切に対応されたいこと。（施行規則第12条第1号）
 - ③ 入居を受け入れることとする住宅確保要配慮者の範囲を定める場合にあっては、例えば、高齢者の年齢の範囲を極めて限定的に設定するなど、実質的に住宅確保要配慮者の入居を拒否することにならないものであること。（法第10条第1項第3号、施行規則第13条）
 - ④ 供給促進計画において登録基準を強化・緩和する場合であっても、適切な居住水準が確保される必要があること。（法第10条第1項第5号）

2 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録に当たっての留意事項

- (1) 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録については、当該事業に係る賃貸住宅を構成する建築物ごとに登録を受けることとされているが、当該建築物の全戸を登録することが可能であるほか、当該建築物のうち一部（一戸）のみを登録することも可能である。また、入居を受け入れることとする住宅確保要配慮者の範囲を定めることができることとされており、当該建築物の戸ごとに住宅確保要配慮者の範囲を定めることも可能である。
- (2) 使用貸借やサブリース等により当該住宅を賃貸する権原を有している場合には、申請の際に所有状況等の添付書類としてマスターリース契約書の提出を求めること等により当該住宅の権原を確認することが考えられる。
- (3) 登録を受けた事業に係る賃貸住宅の情報については、入居を希望する住宅確保要配慮者に対して幅広く提供していく必要がある。このため、登録簿を一般の閲覧に供するに当たっては、管内市町村、関係団体等と連携し、幅広く情報提供していくことが望ましい。
- (4) 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅のうち、入居者の資格を高齢者のみに限るものについては、一定のサービスを提供する場合に老人福祉法（昭和37年法律第133号）の有料老人ホームに該当し、同法第29条第1項に基づく届出が必要となる場合があることから、登録申請の際に申請者に対して情報提供を行うとともに、必要に応じて都道府県等の福祉部局に相談するように促されたい。
- (5) 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録を受けようとする者等が暴力団員等に該当する疑いがある場合には、「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録に係る暴力団排除の推進について」（国住備第99号・国住心第246号・国住民支第148号平成29年10月25日国土交通省住宅局住宅総合整備課長・安心居住推進課長・総務課民間事業支援調整室長通知）により適切に対応されたい。
- (6) 被災者、DV被害者等で緊急的に住宅の確保が必要な者については、他の手段により住宅を直ちに確保することが極めて困難であり、緊急避難的に使用することがやむを得ない場合には、登録基準や入居者資格を満たさないときであっても、登録を受けた住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（以下「登録住宅」という。）に一時的に入居させることは差し支えない。なお、このような緊急的な一時入居は、他の住宅を確保するまでの短期間（概ね6ヶ月以内）の使用でなければならないことに留意されたい。
- (7) 登録を受けた事業に係る賃貸住宅を構成する建築物において当該賃貸住宅の全戸を廃止する場合には、当該廃止の日から30日以内に、廃止の届出を行う必要があることに留意されたい。一方当該建築物において当該賃貸住宅の戸数を減らす場合は、登録事項の変更となり、当該変更の日から30日以内に、変更の届出を行う必要があることに留意されたい。

第3章 お役立ち資料

(8) 住宅確保要配慮者が円滑に民間賃貸住宅に入居できる環境を整備するため、賃貸人に登録を働きかけるだけでなく、賃借人の特性に応じた住宅の供給促進のための賃貸人への支援措置や、住宅確保要配慮者の入居の受入れに当たり賃貸人が抱く不安を解消するための居住支援等の取組みを併せて提供することが有効である。これに関し、住宅確保要配慮者を受け入れる際に賃貸人が抱く不安を解消するために適切な対応方法や事例等を取りまとめた手引きを公表しているため、参考とされたい。

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000055.html

3 登録住宅に係る特例

登録を受けるためには、建築物の構造等が登録基準に適合する必要があることから、登録住宅の供給を促進するため、登録住宅の改修に要する費用について、独立行政法人住宅金融支援機構（以下「JHF」という。）が融資を行うことができることとしている。

また、登録住宅への住宅確保要配慮者の入居を円滑に行うため、登録住宅に入居する住宅確保要配慮者に対して、家賃債務保証業者登録規程（平成 29 年国土交通省告示第 898 号）の登録を受けた家賃債務保証業者又は居住支援法人がその家賃債務を保証する場合に、JHF が当該保証の保険を引き受けることができることとしている。

さらに、登録住宅に入居する生活保護受給者の居住の安定の確保を図るため、登録住宅の賃貸人と保護の実施機関の円滑な連携が行われるよう、当該生活保護受給者が家賃の請求に応じないなどの事情がある場合には、登録住宅の賃貸人が保護の実施機関にその旨を通知し、これを受けて保護の実施機関においては、速やかに事実確認を行うこととする規定を設けている。当該規定については、「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の一部を改正する法律の施行（被保護入居者に係る特例部分）について」（社援発 1026 第 2 号・国住備第 103 号平成 29 年 10 月 25 日厚生労働省社会・援護局長・国土交通省住宅局長通知）を参考とされたい。

4 国及び地方公共団体による登録住宅に係る支援措置

今般の登録制度においては、登録住宅のうち住宅確保要配慮者専用とするものについて、その改修や、入居者の家賃又は家賃債務保証料の低廉化に補助を実施する地方公共団体に対して、社会資本整備総合交付金等により支援する制度を創設したことから、地方公共団体においては、地域における住宅確保要配慮者や賃貸人等のニーズを十分に踏まえた上で、当該制度の積極的な活用を検討されたい。

なお、住宅確保要配慮者専用とする登録住宅については、入居者を一の属性に限定する必要はなく、複数の属性を入居者とするのが可能であることに留意されたい。

5 指定登録機関の指定

指定登録機関の指定に当たっては、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録事務に必要な実施体制が確保されるよう留意されたい。

また、地方住宅供給公社法（昭和 40 年法律第 124 号）による地方住宅供給公社は、指定登録機関の指定を受けることはできないが、その本来業務に支障のない範囲内で、都道府県等からの業務委託を受けることは差し支えない。

6 住宅確保要配慮者が退去する場合の配慮

登録事業者の破産、登録事業の廃止等により、登録住宅での居住が困難になる場合には、住宅確保要配慮者の状況を踏まえて、当該住宅確保要配慮者に適した諸条件が整った他の賃貸住宅等のリストを提示したり、入居に必要な公的主体による支援措置を紹介したりするなど、必要な援助を行うよう努め、住宅確保要配慮者の居住の安定が確保されるよう配慮することが望ましい。

特に入居者の居住の安定に支障が生じる可能性がある場合等については、登録事業者から報告を求め、状況を把握するとともに、必要に応じて市町村の福祉部局等と協力して転居先の確保を図るなど、きめ細かな対応を図ることが望ましい。

第5 居住支援法人の指定

居住支援法人の指定制度の運用に当たっては、以下の事項を踏まえ、住宅部局と福祉部局との情報共有を図るなど、緊密な連携に努められたい。

1 居住支援法人の指定に当たっては、申請があった場合には、法第 40 条各号の指定基準に適合するか否か適正に審査するよう留意されたい。審査に当たっての具体的な指定基準の考え方については、都道府県において判断することになるが、同号に掲げられている指定基準の考え方については、例えば以下のようなものが考えられる。

- ① 職員、支援業務の実施の方法その他の支援業務の実施に関する計画が、支援業務の適確な実施のために適切なものであること
 - ・ 支援業務の実施のために必要な組織体制、人員体制を確保していること
 - ・ 特定の者につき不当に差別的な取扱いを行わないものであること 等
- ② 支援業務の実施に関する計画を適確に実施するに足る経理的及び技術的な基礎を有するものであること
 - ・ 支援業務を行うに十分な財源を有していること
 - ・ 住宅確保要配慮者に対する居住支援活動の実績を有していること 等
- ③ 役員又は職員の構成が、支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること
 - ・ 職員又は役員が暴力団員等でないこと
 - ・ 役員のうちに禁錮以上の刑に処され、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して一定年数を経過しない者がいないこと 等
- ④ 支援業務以外の業務を行っている場合には、その業務を行うことによって支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること
 - ・ 他の業務を実施する組織との間に適切な分離がなされていること 等
- ⑤ その他、支援業務を公正かつ適確に行うことができるものであること
 - ・ 定款等において支援業務を実施するために必要な記載がされていること
 - ・ 支援業務の実施のための意思決定がなされていること 等

2 居住支援法人は、必ずしも改正法第 42 条各号に掲げる業務を全て行う必要はないが、各業務を行う備えがあることについては、都道府県において確認されたい。その際、以下の場合については、その備えがあるものとして取り扱われたい。

- ① 定款に各業務の実施に関することが記載されている場合
(定款に、例えば「要配慮者の居住の支援に係る業務」等の包括的に全ての業務を読込むことができる記載がある場合も可能。)
- ② 施行規則第 27 条第 2 項第 4 号ロに規定する「支援業務の概要に関する事項」を記載した書類に、実際に行う支援業務の概要のほか、必要が生じた場合には各業務を行う旨が記載されている場合
なお、上記①②が困難な場合にあっては、家賃債務保証業務に関して以下を満たす場合には、その備えがあると判断して差し支えない。
- ③ 家賃債務保証業者登録規程の登録を受けた家賃債務保証業者と連携を図る旨が施行規則第 27 条第 2 項第 4 号ロに規定する「支援業務の概要に関する事項」を記載した書類に記載されている場合

3 居住支援法人は、指定を受けた都道府県の全域において活動する必要はなく、一部の区域において活動することも可能であることに留意されたい。また、居住支援法人として複数の都道府県を跨いで業務を行おうとする場合には、それぞれの都道府県知事による指定が必要となることに留意されたい。

4 支援業務については、全ての住宅確保要配慮者を対象とする必要はなく、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も可能であることに留意されたい。

第3章 お役立ち資料

5 債務保証業務規程の認可に当たっては、

- ① 被保証人の範囲が特定の者につき不当に差別的な扱いとなっていないか
- ② 保証料の額が著しく高いものとなっていないか
- ③ 求償権の行使方法が適切なものとなっているか

等、当該規程の内容が債務保証業務を公正かつ適確に実施することができるものと認められるものとなっているか総合的に確認されたい。

6 地域において住宅確保要配慮者の居住の支援を行う団体については、市町村の福祉部局等が実情等を把握している場合が多いことから、居住支援法人の申請の際に市町村からの推薦書等がある場合には、これらを考慮の上、指定することが望ましい。なお、推薦書の提出はあくまで任意のものであり、申請に当たって推薦書の提出を義務付けするような運用は避けられたい。

7 居住支援法人は、法第 51 条第 1 項に規定する住宅確保要配慮者居住支援協議会（以下「居住支援協議会」という。）に参加することは義務付けられてはいないが、居住支援法人を指定するに当たっては、居住支援協議会への参加について積極的に働きかけられたい。

8 都道府県知事は、地方住宅供給公社法による地方住宅供給公社を居住支援法人として指定することはできないことに留意されたい。

第6 住宅確保要配慮者居住支援協議会

居住支援協議会の活動については、「居住支援協議会による「住まい」の包括サポートを実現するための取組について」（平成 27 年 5 月 15 日付け障障発 0515 第 2 号、老高発 0515 第 1 号、国住心第 30 号）において、居住支援の充実を要請しているところであるが、以下の事項を踏まえ、引き続き強化を図るよう努めるとともに、都道府県においては、貴管下の市区町村（政令指定都市及び中核市を除く。）に対しても当該事項について周知されたい。

1 地域の実情を踏まえたきめ細やかな居住支援を実施するためには、基礎自治体である市区町村においても、可能な限り居住支援協議会を独自に設立することが望ましい。このため、居住支援協議会を設立していない市区町村においては、設立又は設立に向けた検討に努められたい。

なお、市区町村独自の居住支援協議会の設立が困難である場合は、都道府県が設立する居住支援協議会の構成員となり活動するよう努められたい。

2 前述のとおり、今回の制度においては、居住支援協議会と居住支援法人が連携して住宅確保要配慮者の居住支援を実施することが効果的である。このため、各居住支援協議会において、居住支援法人を構成員とすることや、居住支援法人の積極的な活用に努められたい。

3 法第 20 条第 2 項に規定する家賃債務保証業者については、家賃債務の保証を適正かつ確実に実施することができるものと認められるものとして国土交通省が登録することとしている。

居住支援協議会において、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居支援を行うために家賃債務保証を活用する場合は、当該登録家賃債務保証業者との連携を図るよう努められたい。

4 住宅確保要配慮者については、入居時の住宅・サービスの情報提供、契約締結等の支援だけでなく、入居中の生活の充実に向けた支援も重要であることから、地方公共団体の福祉部局をはじめ、関係団体と積極的な連携を図るよう努められたい。

5 住宅確保要配慮者の入居を拒まない登録事業者については、地域における住宅確保要配慮者に対する居住支援等の取組みに関する理解をより深めてもらうこと等が重要であることから、これらの情報を共有

する場として、居住支援協議会の下に、貴管轄内の登録事業者を構成員とする連絡協議会等を設立することが考えられる。また、連絡協議会等の設立が困難な場合には、登録事業者を対象として、住宅確保要配慮者の居住支援に係る情報について、セミナーの開催やメール、リーフレット等により情報提供することも考えられる。

- 6 居住支援協議会において、必要な場合には、当該協議会の構成員であることを証する書面等を発行するよう努められたい。

第7 大都市等の特例

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録等については、指定都市及び中核市においては、当該指定都市若しくは中核市（以下「指定都市等」という。）又は指定都市等の長が行うこととされており、当該指定都市等又は指定都市等の長におかれては、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給を適確に促進するため、当該事務の円滑な運用等について、都道府県と十分に調整を行うことが望ましい。

第3章 お役立ち資料

○ 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の一部を改正する法律（被保護入居者に係る特例関係）の施行について （平成 29 年 10 月 25 日）

社援発 1026 第 2 号
国住備第 103 号
平成 29 年 10 月 25 日

各都道府県知事
政令指定都市の長 殿
中核市の長

厚生労働省社会・援護局長
（公印省略）
国土交通省住宅局長
（公印省略）

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の一部を改正する法律 （被保護入居者に係る特例関係）の施行について

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の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 24 号）が平成 29 年 10 月 25 日に施行された。

同法は、生活保護受給者を含む低額所得者、高齢者、子育て世帯等の賃貸人から入居を制限される場合のある者を「住宅確保要配慮者」と位置づけ、民間の空き家・空き室を有効活用した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（以下「登録住宅制度」という。）を創設するとともに、住宅確保要配慮者に家賃債務の保証、円滑な入居の促進に関する情報の提供、相談その他の援助等を行う住宅確保要配慮者居住支援法人（以下「居住支援法人」という。）を指定する仕組みを設けるなど、重層的な住宅セーフティネット機能の強化を図ることを目的とするものである。

また、同法による改正後の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（平成 19 年法律第 112 号）第 21 条において、登録住宅に入居する生活保護受給者（以下「被保護入居者」という。）の居住の安定の確保を図るため、登録住宅の賃貸人と保護の実施機関の円滑な連携が行われるよう、当該被保護入居者が家賃の請求に応じないなどの事情がある場合には、登録住宅の賃貸人が保護の実施機関にその旨を通知し、これを受けて保護の実施機関においては、速やかに事実確認を行うこととする規定を設けている。

このため、施行に当たっては、下記の事項及び別紙「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の一部を改正する法律の施行について」（平成 29 年 10 月 25 日国住備第 102 号・国住心第 252 号・国住民支第 150 号国土交通省住宅局長通知）に留意の上、住宅部局と福祉部局が緊密に連携しつつ、制度的確かつ円滑な運用に特段の御配慮をお願いする。

また、都道府県におかれては、貴管下市町村（政令指定都市及び中核市を除く）に対しても、この旨周知いただくようお願いする。

記

第1 改正の趣旨

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の一部を改正する法律は、住宅確保要配

慮者の増加が見込まれる中、家賃滞納、居室内の事故や孤独死、騒音等に対する不安により、賃貸人から入居が制限される懸念があり、住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進していく必要があること、空き家・空き室を有効に活用していくことも早急に取り組まなければならない課題であること、といった我が国の住宅セーフティネットを取り巻く環境の変化の中で、

- ・ 都道府県及び市町村による賃貸住宅供給促進計画の作成
- ・ 民間の空き家・空き室を有効活用した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の創設
- ・ 住宅確保要配慮者居住支援法人の指定

等の措置を講ずるなど、重層的な住宅セーフティネット機能の強化を図ることを目的とするものである。

なお、以下、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は「住宅セーフティネット法」と、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施行規則（平成 29 年 10 月 20 日国土交通省令第 63 号）は「住宅セーフティネット法施行規則」と、国土交通省・厚生労働省関係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施行規則（平成 29 年 10 月 24 日厚生労働省令・国土交通省令第 1 号）は、「共同施行規則」と、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施行規則第十一条ただし書及び第十二条第二号ロの国土交通大臣が定める基準（平成 29 年 10 月 20 日国土交通大臣告示第 941 号）は「シェアハウス告示」という。

第2 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業

1. 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録

住宅セーフティネット法第 8 条に基づき、住宅確保要配慮者の入居を受け入れることとしている賃貸住宅を賃貸する事業（以下「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業」という。）を行う者は、当該事業に係る建築物ごとに、都道府県知事（政令指定都市の長及び中核市の長を含む。）の登録を受けることができる。

2. 登録の基準等

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録基準は住宅セーフティネット法第 10 条第 1 項各号に規定されているが、おおむね以下のとおりである。

- (1) 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の各戸の床面積が 25 ㎡（共用部分に台所、収納設備又は浴室等を備える場合は 18 ㎡、共同居住型賃貸住宅にあつては、15 ㎡×定員数+10 ㎡）以上であること。（住宅セーフティネット法第 10 条第 1 項第 1 号、住宅セーフティネット法施行規則第 11 条、シェアハウス告示第 2 条第 1 号）
 - (2) 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の構造及び設備が、消防法（昭和 23 年法律第 186 号）、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）等に違反しないものであることや、台所、便所、収納設備、洗面設備及び浴室等を備えたものであることなど、住宅セーフティネット法施行規則及びシェアハウス告示で定める基準に適合するものであること。（住宅セーフティネット法第 10 条第 1 項第 2 号、住宅セーフティネット法施行規則第 12 条、シェアハウス告示第 2 条 4 号及び第 5 号）
 - (3) 入居を受け入れることとする住宅確保要配慮者の範囲を定める場合にあつては、その範囲が、特定の者について不当に差別的なものでないこと、入居することができる者が著しく少数となるものでないことその他の住宅確保要配慮者の入居を不当に制限しないものであること。（住宅セーフティネット法第 10 条第 1 項第 3 号、住宅セーフティネット法施行規則第 13 条）
 - (4) 家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定められるものであること。（住宅セーフティネット法第 10 条第 1 項第 4 号、住宅セーフティネット法施行規則第 14 条）
 - (5) その他国土交通大臣が定める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基本的な方針（市町村賃貸住宅供給促進計画、都道府県賃貸住宅供給促進計画が策定されている地域にあつてはこれらを含む。）に照らして適切なものであること。（住宅セーフティネット法第 10 条第 1 項第 5 号）
- なお、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の各戸の床面積や設備の基準等については、都道府県や市町村の賃貸住宅供給促進計画において強化・緩和することができることとされている。（住宅セーフティ

第3章 お役立ち資料

ネット法第 10 条第 1 項第 5 号、住宅セーフティネット法施行規則第 15 条、第 16 条)

3. 登録簿の閲覧、登録事業者の業務等

都道府県知事は、1の登録の申請が2の基準に適合していると認めるときは、登録を受けようとする者が住宅セーフティネット法第 11 条第 1 項各号に規定する欠格事由に該当する場合を除き、その登録をし、その旨を登録住宅の存する市町村の長に通知するとともに、登録簿閲覧所の設置や都道府県のホームページへの掲載等により、登録簿を一般の閲覧に供することとされている。(住宅セーフティネット法第 10 条、第 11 条、第 13 条)

また、登録事業者は、登録事項を公示するとともに、登録住宅に入居を希望する住宅確保要配慮者に対し、住宅確保要配慮者であることを理由として、入居を拒んではならないこととされている。(住宅セーフティネット法第 16 条、第 17 条)

第3 保護の実施機関による被保護入居者の状況の把握等

住宅セーフティネット法第 21 条においては、被保護入居者が家賃の請求に応じないなど被保護入居者の居住の安定の確保を図る上で支障となる事情がある場合に、当該被保護入居者が入居する登録住宅の登録事業者がその旨を保護の実施機関に通知することができること(同条第 1 項)、また、この通知を受けたときは、保護の実施機関は、速やかに、住宅扶助費等の代理納付その他の生活保護法(昭和 25 年法律第 144 号)に定める保護の目的を達するために必要な措置をとる必要があるかどうかを判断するため、被保護入居者の状況の把握等の事実関係の確認の措置を講ずることとされた。(同条第 2 項)

これは、生活保護受給者が家賃等の支払いのために給付された住宅扶助費を家賃等の支払いに充てず滞納してしまう場合があり、滞納が重なれば住宅からの退去を迫られるなど、生活保護受給者本人の居住の安定も阻害されること、また、滞納等への不安から、民間賃貸住宅の賃貸人が生活保護受給者の入居に及び腰となる場合があることから、今般、登録住宅制度を創設するに当たって、一定の要件を満たす登録事業者が保護の実施機関に対する連絡を行うことにより、被保護入居者についての状況把握を保護の実施機関が適時適切に行うことができ、適切な援助が行えるよう情報連携の仕組みを設けたものである。

通知を行うことができる登録事業者の要件、家賃の請求に応じない等の通知を行う事情及び通知を行う際の通知の様式等については、共同施行規則に規定しているが、おおむね以下のとおりである。

1. 登録事業者の要件について

住宅セーフティネット法第 21 条第 1 項に規定する保護の実施機関に通知することができる登録事業者の要件は、以下に掲げる要件のいずれかに該当するものとしている。

- (1) 住宅セーフティネット法第 51 条第 1 項の住宅確保要配慮者居住支援協議会(以下「居住支援協議会」という。)の構成員である登録事業者、居住支援協議会の構成員である団体に加入している登録事業者、又は居住支援協議会の構成員に登録住宅の管理を委託している登録事業者(共同施行規則第 1 条第 1 号)

居住支援協議会とは、地方公共団体、居住支援法人、宅地建物取引業者、賃貸住宅を管理する事業を行う者などの住宅確保要配慮者の円滑な入居の促進に資する活動を行う者から構成される協議会であり、住宅確保要配慮者等への情報の提供などの入居の促進について協議することとされている。

居住支援協議会の構成員であることを証するため、各居住支援協議会は、必要な場合には、当該居住支援協議会の構成員であることを証する書面を発行することとされている。

- (2) 居住支援法人である登録事業者、又は居住支援法人に登録住宅の管理を委託している登録事業者(共同施行規則第 1 条第 2 号)

居住支援法人とは、特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人その他の非営利法人又は住宅確保要配慮者の居住の支援を行うことを目的とする会社であって、住宅確保要配慮者の居住に関する支援を行うものとして都道府県知事の指定を受けた法人であり、以下の業務を行うものとされている。

ア 登録住宅入居者の家賃債務の保証

イ 住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する情報の提供、相談その他の援助

ウ 賃貸住宅に入居する住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する情報の提供、相談その他の援助

エ ア～ウに附帯する業務

- (3) 賃貸住宅管理業者登録規程（平成 23 年国土交通省告示第 998 号）の登録を受けた賃貸住宅管理業者（以下「登録管理業者」という。）である登録事業者、又は登録管理業者に登録住宅の管理を委託している登録事業者（共同施行規則第 1 条第 3 号）

登録管理業者とは、賃貸住宅管理業者登録規程に基づき、国土交通大臣の登録を受けて、賃貸住宅の委託管理や賃貸住宅の転貸（サブリース）を行う事業者であって、賃貸住宅管理業務処理準則（平成 23 年国土交通省告示第 999 号）に基づき、賃借人等の保護に資する公正な業務遂行が求められ、国土交通大臣による指導等によって、受領する金銭の分別管理を行うなどその業務の適正な運営の確保が図られるものである。

※ 賃貸住宅管理業者登録制度の詳細については、下記ホームページ参照

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/tintai/index.html>

なお、住宅セーフティネット法第 21 条第 1 項の「登録事業者」は、登録住宅に入居する被保護入居者を賃借人とする当該登録住宅に係る建物賃貸借契約の賃貸人である登録事業者をいう。すなわち、生活保護受給者以外を対象とする登録住宅を賃貸する登録事業者は、自ら賃貸する登録住宅でない賃貸住宅に生活保護受給者が入居していることを知り得たとしても、当該生活保護受給者に関して同項に基づく通知を行うことはできない。

また、登録住宅を管理する者（当該登録住宅の登録事業者ではない場合）は、自らが管理する登録住宅に生活保護受給者が入居していることを知り得たとしても、管理している登録住宅に入居している生活保護受給者の賃貸人ではないことから、通知を行うことはできない。ただし、当該登録住宅の登録事業者からの当該通知に係る事務の委任を受ければ、通知を行うことはできる。

2. 被保護入居者の居住の安定を図る上で支障となる事情について

家賃の請求に応じないことその他の被保護入居者の居住の安定の確保を図る上で支障となるものとして保護の実施機関に通知することができる事情については、共同施行規則第 2 条各号に規定しているがおおむね以下のとおりである。

- (1) 被保護入居者が家賃又は共益費（以下「家賃等」という。）の請求に応じないこと。（共同施行規則第 2 条第 1 号）

- (2) 被保護入居者が家賃等を滞納していること。（共同施行規則第 2 条第 1 号）

一部は支払っているが一部を滞納している場合もこれに含まれる。

なお、共同施行規則第 2 条第 2 号中「当該被保護入居者に対して生活保護法（昭和二十五年法律第百四十四号）第十四条に規定する住宅扶助又は同法第十二条に規定する生活扶助のため保護金品が支給される月に家賃等を支払う旨を当該被保護入居者が約している場合を除く。」とあるのは、被保護入居者（賃借人）と登録事業者（賃貸人）間の契約上、前月までに家賃等を支払うこととなっても、別途、生活保護費の支給月（当月）に家賃等を支払う旨約している場合は、滞納に当たらないことを明確にしたものである。

- (3) 被保護入居者が過去に他の賃貸住宅において家賃等を滞納していた事実があることその他被保護入居者が家賃等を滞納するおそれが明らかであること。（共同施行規則第 2 条第 3 号）

被保護入居者が入居している又は入居しようとする登録住宅に関しては（1）（2）の事情は発生していないが、過去に家賃等を滞納していた事実があることなどの被保護入居者の居住の安定を図る上で支障となる事情を登録事業者が把握している場合に通知を行うことができることとした。

「その他被保護入居者が家賃等を滞納するおそれが明らか」である場合については、共同施行規則の別記様式において

- ・ 登録事業者が管理する他の物件を賃貸していた際に度重なる家賃の滞納があった
- ・ 認知症／心身の障害／高齢等により金銭管理や銀行振込みといった日常生活の営みに困難を感じ

第3章 お役立ち資料

ている様子がみられる

・過去に家賃等の滞納のため、保護の実施機関の指導により代理納付となっていた旨、申出があったといった具体例を示している。

3. 通知の方法について

登録事業者が住宅セーフティネット法第 21 条第 1 項の通知をする場合には、共同施行規則別記様式による通知書により行うとともに、登録事業者が同項の要件に該当することを証する書面等を添付しなければならない。ただし、保護の実施機関が同項の要件に該当する旨の事実を公簿等によって確認することができる場合には、添付書類を省略することができることとしている。（共同施行規則第 3 条第 1 項、第 2 項）

保護の実施機関が住宅セーフティネット法第 21 条第 1 項の要件に該当する旨の事実を公簿等によって確認することができる場合としては、例えば、賃貸住宅管理業務処理準則に基づく登録管理業者であるか否かについて、国土交通省の検索システムで確認する場合は考えられる。

※ 国土交通省の検索システムについては、下記ホームページ。

<http://etsuran.mlit.go.jp/TAKKEN/chintaiInit.do>

そのほか、居住支援協議会の構成員であるか否かについて、各居住支援協議会のホームページで確認する場合も考えられる。

共同施行規則別記様式には、登録事業者の要件に関する事項、被保護入居者の居住の安定を図る上で支障となる事情、被保護入居者の氏名、住所、家賃等の額等が記載されることとしているので、被保護入居者の状況の把握等事実関係の確認の措置に役立てられたい。

また、別記様式中「代理納付された金品の返還に関する事項等」において、登録事業者の留意事項として、

- (1) 生活保護法第 37 条の 2 に基づき、保護の実施機関により住宅扶助のための保護金品等をもって、家賃等の代理納付が行われた場合であって、①その金額が過分であるなど過誤払いがあったことが発覚したこと又は②被保護入居者の保護の内容の変更、廃止若しくは取消しがあったことなどにより、保護の実施機関から、既に代理納付された家賃等の全部又は一部の返還を求められたときは当該金品について、速やかに返還すること。
- (2) 生活保護法第 37 条の 2 に基づき、保護の実施機関が住宅扶助のための保護金品等をもって代理納付を行う場合は、保護の実施機関は第三者の立場で被保護入居者の家賃等の債務を弁済するものであって、賃貸人との関係で家賃等の債務を負うものではないこと。
- (3) 保護の実施機関が代理納付を行う場合、代理納付を受ける登録事業者は、代理納付に必要な資料の提供等を行い、円滑な代理納付の実施に協力すること。

とし、登録事業者はこの内容をよく理解し、これらの事項に同意の上、別記様式による通知を行うこととされている。

4. 保護の実施機関による被保護入居者の状況の把握等の事実関係の確認の措置を講ずる手続について

登録事業者から被保護入居者の家賃滞納等に関する状況を保護の実施機関に通知した場合は、被保護入居者の居住の安定を確保するため、速やかに、訪問、電話連絡等による被保護入居者の状況の把握その他当該通知に係る事実について確認するための措置を講ずることとされている。(住宅セーフティネット法第 21 条第 2 項)

その上で、保護の実施機関において、保護の目的を達するために必要があると判断された場合については、生活保護法第 37 条の 2 に基づき、住宅扶助費等の代理納付の措置を講ずることやその他の必要な措置を検討されたい。

家賃の滞納等があった場合でも、生活保護受給者の住まいや生活状況によっては、転居するよう指導したり、保護施設等の適切な施設への入所措置をとることが必要な場合や、将来の生活保護脱却へ向けて金銭管理能力を養うため、家賃納付を自ら行うことが適当な場合も考えられることから、被保護入居者の状況を勘案し、適切な措置を講ずることとされたい。

なお、この取扱いは、被保護入居者が入居する住宅の登録事業者から当該被保護入居者に関する住宅セーフティネット法第21条第1項による通知が共同施行規則別記様式で行われた場合に限り適用されるものであり、登録事業者以外の事業者等から生活保護受給者に関して照会等があった場合は適用されない。

5. 保護の実施機関において講ずる措置に関する登録事業者に対する連絡について

住宅扶助費の代理納付の措置その他の必要な措置について判断を行った場合は、被保護入居者に連絡するとともに、その結果を、通知を行った登録事業者にも伝えることが、登録事業者との円滑な協力関係を築くことにつながり、被保護入居者の居住の安定に資すると考えられる。具体的な事務処理方法については、別途通知することとする。

以上

○ 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21条に基づく通知を行った登録事業者への連絡について（平成29年11月17日）

社援保発 1117 第1号
国 住 備 第 110 号
平成 29 年 11 月 17 日

各 都 道 府 県
政 令 指 定 都 市
中 核 市

民生主管部（局）長 殿
住宅担当部長 殿

厚生労働省社会・援護局保護課長
（ 公 印 省 略 ）
国土交通省住宅局住宅総合整備課長
（ 公 印 省 略 ）

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21条に基づく通知を行った登録事業者への連絡について

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の一部を改正する法律（平成29年法律第24号）が平成29年10月25日に施行されたところである。同法による改正後の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（平成19年法律第112号。以下「住宅セーフティネット法」という。）第21条において、登録住宅に入居する生活保護受給者（以下「被保護入居者」という。）の居住の安定の確保を図るため、被保護入居者が家賃の請求に応じないなどの事情がある場合には、登録住宅の賃貸人が保護の実施機関にその旨を通知し、これを受けて保護の実施機関においては、速やかに事実確認等を行うこととする規定が設けられた。

この規定に関し、保護の実施機関において講ずる措置に関する登録事業者に対する連絡の具体的な事務処理方法について、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律の一部を改正する法律の施行（被保護入居者に係る特例部分）について」（平成29年10月25日付け社援発1026第2号・国住備第103号厚生労働省社会・援護局長・国土交通省住宅局長通知）第3の5において、別途通知することとするとしていたが、下記の通り整理したので、了知の上、管内実施機関に周知願いたい。

記

住宅セーフティネット法第21条第1項に基づき登録事業者から通知があった後、生活保護法（昭和25年法律第144号）第37条の2に基づく住宅扶助費の代理納付の措置その他の必要な措置について判断を行った場合は、被保護入居者に連絡するとともに、その結果を、通知を行った登録事業者にも伝えることが、登録事業者との円滑な協力関係を築くことにつながり、被保護入居者の居住の安定にも資すると考えられることから、保護の実施機関は、以下の取扱いにより、速やかに、通知を行った登録事業者に連絡することとされたい。

なお、保護の実施機関は、通知を行った登録事業者に対して、被保護入居者に対する保護の実施に関する事項について教示する法律上の義務を負うものではない。したがって、登録事業者への被保護入居者の個人情報に関わる事項の連絡に際しては、各地方公共団体における個人情報保護条例に即して判断されたい。

1. 連絡内容

保護の実施機関から登録事業者に対し住宅扶助費の代理納付の措置等についての判断結果を連絡する場

合には、別紙様式を参考として、以下の事項について連絡すること。

- ・ 住宅扶助費の代理納付の措置等についての判断結果
- ・ 保護の実施機関が住宅扶助費の代理納付の措置等を講じる場合には、その開始時期

なお、住宅扶助費の代理納付の措置等についての判断結果の理由を連絡する必要はない。

2. その他

登録事業者による通知の際に添付される賃貸借契約書には、通常、家賃等の支払期限が記載されているので、被保護入居者の居住の安定に支障が生じないように、家賃等の支払期限を参考にして、速やかに、通知を行った登録事業者に判断結果を連絡することが望ましい。

以上

(別紙)

年 月 日

殿

〇〇〇〇福祉事務所長

通 知 書

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（平成 19 年法律第 112 号）第 21 条第 1 項に基づいて、平成 年 月 日付けで受領した貴通知については、下記の通り取り扱うこととしたので御連絡します。

記

1 生活保護法第 37 条の 2 に基づく住宅扶助費等の代理納付

- 実施する（ 月分から）
- 実施しない（※）

※ 対象となる被保護者が存在しないときや個人情報保護のため対象となる被保護者の存在の有無を明らかにできないときを含む。

2 その他連絡事項

以上

第3章 お役立ち資料

○ スマートウェルネス住宅等推進事業補助金交付要綱（平成二十七年国住心第二百二十八号）

第1 通則

スマートウェルネス住宅等推進事業に係る補助金（以下「補助金」という。）の交付に関しては、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和30年法律第179号）及び第22に定める関係法令及び関連通知によるほか、この要綱に定めるところによる。

第2 目的

この要綱は、サービス付き高齢者向け住宅の整備を行う事業、公的賃貸住宅団地等の住宅団地や共同住宅（以下「住宅団地等」という。）において、高齢者、障害者又は子育て世帯（以下「高齢者等」という。）の生活を支援する施設を整備する事業、高齢者等の居住の安定確保と健康の維持・増進を推進する先導的な住まいづくり又はまちづくりに関する事業及び住宅確保要配慮者専用の賃貸住宅を供給するため住宅等の改良を行う事業について、その費用の一部を補助するために必要な事項を定めることにより、高齢者等の多様な世代が交流し、安心して健康に暮らすことができる環境の整備を図ることを目的とする。

第3 定義

この要綱において次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 サービス付き高齢者向け住宅

高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）（以下「高齢者住まい法」という。）第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅をいう。

二 高齢者生活支援施設

高齢者の生活を支援する施設（地域に開放するものを含む。）であって、次のイからハまでに該当するものをいう。

イ 住宅局所管事業関連共同施設整備等補助要領等細目（平成12年3月24日建設省住備発第42号、住整発第27号、住防発第19号、住街発第29号、住市発第12号住宅局長通知）第2第3項ハ（12）③第1号から第7号までに規定する施設

ロ 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院若しくは同条第2項に規定する診療所又は健康保険法（大正11年法律第70号）第88条第1項に規定する訪問看護事業の用に供する施設

ハ イ又はロに掲げる施設に付随する収納施設等

三 共同住宅の共用部分等

高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令（平成13年政令第250号）第5条第二号に規定する共同住宅の共用部分等をいう。

四 加齢対応構造等

高齢者住まい法第4条第3項に規定する加齢対応構造等をいう。

五 障害者福祉施設

障害者の生活を支援する施設（地域に開放するものを含む。）であって、次のイ又はロに該当するものをいう。

イ 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条第2項第二号（ただし、児童養護施設及び第6号イに掲げる施設を除く。）並びに第四号に規定する施設

ロ 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する法律施行令（平成17年政令第257号。以下「地域住宅特別措置法施行令」という。）第2条第二号又は第六号に規定する施設

六 子育て支援施設

子育て世帯（同居者に18歳未満の者がいる世帯をいう。）の生活を支援する施設（地域に開放する

ものを含む。)であって、次のイからハマでのいずれかに該当するものをいう。

- イ 社会福祉法第2条第2項第二号に掲げる施設（ただし、乳児院、母子生活支援施設又は児童自立支援施設に限る。）
- ロ 地域住宅特別措置法施行令第2条第一号、第三号又は第五号に規定する施設
- ハ 住宅局所管事業関連共同施設整備等補助要領等細目（平成12年3月24日建設省住備発第42号、住整発第27号、住防発第19号、住街発第29号、住市発第12号住宅局長通知）第2第3項ハ(13)に規定する施設
- 七 高齢者生活支援施設等
 - 高齢者生活支援施設、障害者福祉施設又は子育て支援施設をいう。
- 八 スマートウェルネス計画
 - 次のイからハマまでの内容を含む住宅団地等における高齢者等の居住の安定確保、地域住民の健康の維持・増進、多様な世代の交流促進、地域コミュニティ活動の活性化等の取組に関する計画をいう。
 - イ 住宅団地等における高齢者等の居住の安定確保、地域住民の健康の維持・増進、多様な世代の交流促進、地域コミュニティ活動の活性化等に関する方針
 - ロ 高齢者等向けの住宅及び高齢者生活支援施設等に関する事項
 - ハ 見守り等の生活支援、多様な世代の交流等の活動に関する事項
- 九 中心拠点区域
 - 社会資本整備総合交付金交付要綱（平成22年3月26日付け国官会第2317号）付属第Ⅱ編イー10(1)7.1の(2)に規定する中心拠点区域をいう。
- 十 生活拠点区域
 - 社会資本整備総合交付金交付要綱付属第Ⅱ編イー10(1)7.1の(4)に規定する生活拠点区域をいう。
- 十一 中心拠点誘導施設
 - 社会資本整備総合交付金交付要綱付属第Ⅱ編イー10(1)7.1の(5)に規定する中心拠点誘導施設をいう。
- 十二 生活拠点誘導施設
 - 社会資本整備総合交付金交付要綱付属第Ⅱ編イー10(1)7.1の(7)に規定する生活拠点誘導施設をいう。
- 十三 都市再構築型高齢者生活支援施設等整備事業
 - 第4第一号に掲げる高齢者生活支援施設の建設、買取り若しくは改良又は第4第二号に掲げる高齢者生活支援施設等の整備のうち、三大都市圏の政令市及び特別区を除く、中心拠点誘導施設又は生活拠点誘導施設の整備に該当するものをいう。
- 十四 負担増分用地費
 - 社会資本整備総合交付金交付要綱付属第Ⅱ編イー10(1)7.1の(16)に規定する負担増分用地費をいう。
- 十五 夫婦型サービス付き高齢者向け住宅
 - 次の全ての要件に適合するサービス付き高齢者向け住宅をいう。
 - イ 住戸部分の床面積が30㎡以上であること
 - ロ 住戸部分に、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室の全てが設置されていること
- 十六 既存ストック型サービス付き高齢者向け住宅
 - 次のいずれかの要件に適合するサービス付き高齢者向け住宅をいう。
 - イ 階段室型の共同住宅を活用し、新たに共用廊下を設置すること
 - ロ 戸建住宅や事務所等を活用し、用途変更に伴い建築基準法等の法令適合のための工事が新たに必要となること
- 十七 拠点型サービス付き高齢者向け住宅
 - 次のいずれかに該当する施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅をいう
 - イ 小規模多機能型居宅介護事業所

第3章 お役立ち資料

- ロ 複合型サービス事業所
- ハ 短期入所生活介護事業所
- ニ 短期入所療養介護事業所
- 十八 生涯活躍のまち形成事業計画
地域再生法（平成 17 年法律第 24 号）第 17 条の 14 第 1 項に規定する生涯活躍のまち形成事業計画をいう。
- 十九 生涯活躍のまち形成地域
地域再生法第 5 条第 4 項第八号に規定する生涯活躍のまち形成地域をいう。
- 二十 地域住宅計画
地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成 17 年法律第 79 号）第 6 条第 1 項に規定する地域住宅計画をいう。
- 二十一 都市再生整備計画
都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）第 46 条第 1 項に規定する都市再生整備計画をいう。
- 二十二 空家等対策計画
空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画をいう。
- 二十三 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅
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の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 24 号）による改正後の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（平成 19 年法律第 112 号。以下「改正住宅セーフティネット法」という。）第 8 条に規定する住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅をいう。
- 二十四 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅
住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅であって、入居者の資格を第 4 第四号(1)の規定に基づき定めるものをいう。
- 二十五 住宅確保要配慮者居住支援協議会
改正住宅セーフティネット法第 51 条第 1 項に規定する住宅確保要配慮者居住支援協議会をいう。
- 二十六 高齢者世帯
次のイ及びロに該当する者又は当該者と同居するその配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にあるものを含む。）である世帯をいう。
 - イ 60 歳以上の者であること
 - ロ 次に掲げる要件のいずれかに該当する者であること
 - (1) 同居する者がいない者であること
 - (2) 同居する者が配偶者、60 歳以上の親族又は入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者と同居させることが必要であると都道府県知事等が認める者であること
- 二十七 障害者等世帯
同居者に次の各号のいずれかに該当する者がある世帯をいう。
 - イ 障害者基本法第 2 条第一号に規定する障害者でその障害の程度が、次の(1)から(3)までに掲げる障害の種類に応じ、当該(1)から(3)までに定めるとおりとする。
 - (1) 身体障害 身体障害者福祉法施行規則（昭和 25 年厚生省令第 15 号）別表第五号の一級から四級までのいずれかに該当する程度
 - (2) 精神障害 精神保健及び精神障害者福祉に関する法律施行令（昭和 25 年政令第 155 号）第 6 条第 3 項に規定する一級又は二級に該当する程度
 - (3) 知的障害 前号に規定する精神障害の程度に相当する程度
 - ロ 戦傷病者特別援護法（昭和 38 年法律第 168 号）第 2 条第 1 項に規定する戦傷病者でその障害の程度が、恩給法（大正 12 年法律第 48 号）別表第一号表ノ二の特別項症から第六項症まで又は同法別表第一号表ノ三の第一款症に該当する程度
- ハ 原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律（平成 6 年法律第 117 号）第 11 条第 1 項の規定によ

る厚生労働大臣の認定を受けている者

ニ 海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して5年を経過していないもの

ホ ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律（平成13年法律第63号）第2条に規定するハンセン病療養所入所者等

二十八 子育て世帯

子ども（18歳に達する日以降の最初の3月31日までの間にある者）又は妊娠している者がいる世帯をいう。

二十九 新婚世帯

配偶者（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）を得て5年以内の世帯をいう。

三十 被災者世帯

災害（発生した日から起算して三年を経過していないものに限る。以下この号において同じ。）により滅失若しくは損傷した住宅に当該災害が発生した日において居住していた者又は災害に際し災害救助法（昭和22年法律第118号）が適用された同法第2条に規定する市町村の区域に当該災害が発生した日において住所を有していた世帯をいう。

三十一 外国人世帯

日本の国籍を有しない者のみで構成される世帯をいう。

三十二 収入

公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）第1条第三号に定める収入をいう。

第4 補助事業

補助金の交付の対象となる事業（以下「補助事業」という。）は、次の各号に掲げる事業のいずれかに該当し、第一号は平成32年度までに着手する事業（平成33年3月31日において完了しないものについては、同日後に実施される事業の部分を除く。）、第四号は平成31年度までに着手する事業、それ以外は平成30年度までに着手する事業（第二号に掲げる事業であって、平成31年3月31日において完了しないものについては、同日後に実施される事業の部分を除く。）であって、国土交通大臣（以下「大臣」という。）が予算の範囲内において補助金を交付する必要があると認めるものとする。

一 サービス付き高齢者向け住宅整備事業

次の(1)及び(2)のいずれも満たすものをいう。ただし、補助事業の選定に当たっては、高齢者向けの住宅・施設の供給が不足している地域で実施される事業を優先するものとする。

(1) 次のイ、ロ及びハに掲げる区分に応じ、それぞれ当該イ、ロ及びハに定めるところにより実施される事業

イ 建設型

サービス付き高齢者向け住宅を供給するため、住宅及び高齢者生活支援施設の建設を行う事業

ロ 買取り型

サービス付き高齢者向け住宅を供給するため、住宅及び高齢者生活支援施設の買取りを行う事業ハ改良型

サービス付き高齢者向け住宅を供給するため、住宅及び高齢者生活支援施設の改良を行う事業

(2) 次のイからニまでに掲げる要件に適合しているもの

イ 入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定められていること

ロ 入居者からの家賃等の徴収方法が前払いによるものに限定されていないこと

ハ 高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づく登録が10年間継続されること

ニ 市町村のまちづくり方針と整合していること

二 スマートウェルネス拠点整備事業

次の(1)及び(2)に掲げる要件に適合する住宅団地等において、既存の建築物の改良若しくは増築、又は住宅団地等の敷地における新築により、高齢者生活支援施設等を整備する事業

(1) 住宅の戸数が100戸以上（生涯活躍のまち形成事業計画に記載された生涯活躍のまち形成地域の

第3章 お役立ち資料

区域内においては高齢者向け住宅の戸数が 30 戸以上) であること (ただし、地方公共団体が住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図ることを目的として整備費の一部を負担して整備の推進を図る賃貸住宅についてはこの限りでない。)

- (2) 生涯活躍のまち形成事業計画に記載された生涯活躍のまち形成地域の区域外にあっては、地方公共団体と連携し、住宅団地等の管理者等により、スマートウェルネス計画が定められていること (ただし、地域住宅計画又は都市再生整備計画において子育て支援を図るものとして位置付けられた住宅団地等の区域内において実施する事業については、この限りでない。)

三 スマートウェルネス住宅等推進モデル事業

大臣が公募し、学識経験者等の意見を踏まえた上で、次の(1)及び(2)に掲げる要件に適合する高齢者等の居住の安定確保及び健康維持・増進に資する先導的な事業として選定した事業

- (1) 高齢者等の居住の安定確保及び健康維持・増進に資する先導的な提案や創意工夫を含むものであること
- (2) 公開すること等により、高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する住まいづくり又はまちづくりの推進上効果が高いと認められるものであること

四 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業

住宅確保要配慮者専用賃貸住宅を供給するため、住宅等の改良を行う事業であって、次の(1)から(4)までに掲げる要件に適合するものをいう。

- (1) 対象住戸の入居世帯の資格をイからチまでに掲げる世帯とするものであること
- イ 高齢者世帯
 - ロ 障害者等世帯
 - ハ 子育て等世帯
 - ニ 新婚世帯
 - ホ 被災者世帯
 - ヘ 外国人世帯
 - ト 収入が 15 万 8 千円以下のもの
 - チ 賃貸住宅供給促進計画に定める住宅確保要配慮者
- (2) 対象住戸の入居者の家賃の額が、収入分位 40%の家賃算定基礎額に市町村立地係数及び 50 m²の規模係数を乗じて得た額以下であること
- (3) 対象住戸について住宅確保要配慮者専用賃貸住宅としての管理期間が 10 年以上であること
- (4) 住宅が次のイ及びロに掲げる区域内に存するものであること
- イ 空家等対策計画等において、空家の住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅への有効活用等の推進が位置づけられている地方公共団体の区域
 - ロ 住宅確保要配慮者居住支援協議会等において住宅確保要配慮者に住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の情報提供やあっせんを行うなど、住宅確保要配慮者居住支援協議会等との連携に係る取組を行っている地方公共団体の区域

五 評価事業

次のイからハマまでに掲げる要件のすべてに適合している法人が行う第三号に掲げる事業に係る評価

- イ 公平性及び中立性の高い機関であること
- ロ 事業を的確に遂行する技術能力 (保健医療サービス及び福祉サービス等に関する知識を含む。) を有すること
- ハ 事業に係る経理その他の事務についての的確な管理体制及び処理能力を有すること

六 普及広報事業

次のイからハマまでに掲げる要件に適合している者のうち大臣が公募し、選定した者が行う第一号から第四号までに掲げる事業に係る普及、広報及び情報提供

- イ 公平性及び中立性の高い機関であること
- ロ 事業を的確に遂行する技術能力を有すること
- ハ 事業に係る経理その他の事務についての的確な管理体制及び処理能力を有すること

七 調査事業

次のイからハまでに掲げる要件に適合している者のうち大臣が公募し、選定した者が行う高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進の推進に係る調査

- イ 公平性及び中立性の高い機関であること
- ロ 事業を的確に遂行する技術能力を有すること
- ハ 事業に係る経理その他の事務についての的確な管理体制及び処理能力を有すること

八 事務事業

次のイからハまでに掲げる要件に適合する者のうち大臣が公募し、選定した者（以下「事務事業者」という。）が第一号から第四号までに掲げる事業を行う者に必要な費用を交付する事業

- イ 当該事業を適確に遂行する技術能力（建築工事費の積算等に関する知識を含む。）を有し、かつ、当該事業の遂行に必要な組織、人員を有していること
- ロ 当該事業に係る経理その他の事務について適確な管理体制及び処理能力を有していること
- ハ 当該事業の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること

第5 補助金の額

1 補助金の額は、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める額とする。

一 サービス付き高齢者向け住宅整備事業

次のイ、ロ及びハに掲げる区分に応じ、それぞれ当該イ、ロ及びハに定める額とする。（ただし、それぞれの補助対象事業費については、事業目的の達成のために必要な範囲を過度に逸脱する華美又は過大な設備に係る費用を除いて算定することとする。）

イ 建設型

補助対象事業費（住宅及び高齢者生活支援施設の建設に係る費用）の10分の1以内の額（ただし、住宅の建設に係る補助金の額については当該住宅の戸数に100万円（平成29年度までに着手する事業については、夫婦型サービス付き高齢者向け住宅にあつては135万円、それ以外のサービス付き高齢者向け住宅にあつては120万円（住戸部分の床面積が25㎡未満のサービス付き高齢者向け住宅にあつては110万円）とする。）を乗じた額、高齢者生活支援施設の建設に係る補助金の額については1施設ごとに1,000万円（平成29年度までに着手する事業については、拠点型サービス付き高齢者向け住宅に併設する第3 第十七号イからニまでに掲げる施設にあつては1,200万円とする。）をそれぞれ限度とする。）

ロ 買取り型

補助対象事業費（住宅及び高齢者生活支援施設の見取りに係る費用）の10分の1以内の額（ただし、住宅の見取りに係る補助金の額については当該住宅の戸数に100万円（平成29年度までに着手する事業については、夫婦型サービス付き高齢者向け住宅にあつては135万円、それ以外のサービス付き高齢者向け住宅にあつては120万円とする。）を乗じた額、高齢者生活支援施設の見取りに係る補助金の額については1施設ごとに1,000万円（平成29年度までに着手する事業については、拠点型サービス付き高齢者向け住宅に併設する第3 第十七号イからニまでに掲げる施設にあつては1,200万円とする。）をそれぞれ限度とする。）

ハ 改良型

補助対象事業費（共同住宅の共用部分、加齢対応構造等及び高齢者生活支援施設の改良に係る費用、並びに用途変更に伴い建築基準法等の法令に適合させるために必要となる構造・設備の改良に係る費用（エレベーターの設置に係る費用を除く。））の3分の1以内の額及びエレベーターの設置に係る費用の3分の2以内の額

（ただし、共同住宅の共用部分及び加齢対応構造等の改良、並びに用途変更に伴い建築基準法等の法令に適合させるために必要となる構造・設備の改良に係る補助金の額（エレベーター設置に係る補助金の額を除く。）については当該住宅の戸数に100万円（平成29年度までに着手する事業については、既存ストック型サービス付き高齢者向け住宅にあつては150万円、夫婦型サービス付き高齢者向け住宅にあつては135万円、それら以外のサービス付き高齢者向け住宅にあつては120万円

第3章 お役立ち資料

とする。) を乗じた額を、エレベーターの設置に係る補助金の額については当該エレベーターの基数に 1,000 万円を乗じた額の合計額を、高齢者生活支援施設の改良に係る補助金の額については 1施設ごとに 1,000 万円(平成 29 年度までに着手する事業については、拠点型サービス付き高齢者向け住宅に併設する第 3 第十七号イからニまでに掲げる施設にあつては 1,200 万円とする。) をそれぞれ限度とする。)

二 スマートウェルネス拠点整備事業

補助対象事業費(スマートウェルネス計画に定められた高齢者生活支援施設等又は生涯活躍のまち形成事業計画に記載された生涯活躍のまち形成地域の区域内に存する高齢者生活支援施設等の整備に係る費用)の 3 分の 1 以内の額とする。(ただし、1 施設ごとに 1,000 万円を限度とする。)

三 スマートウェルネス住宅等推進モデル事業 次のイからニまでに掲げる額の合計とする。

イ 調査設計計画費

住宅及び高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進の推進に資する施設の建築設計費の 3 分の 2 以内の額とする。

ロ 建設工事費等

住宅及び高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進の推進に資する施設において、改修に要した費用の 3 分の 2 以内の額、建設又は取得に要した費用の 10 分の 1 以内の額とし、各年度の補助金の額は、当該年度の建設工事の出来高を超えないものとする。

ハ 技術の検証費

居住実験、社会実験その他選定された事業における技術の検証に要する費用の 3 分の 2 以内の額とする。

ニ 情報提供及び普及費

展示用住宅の整備、展示用模型の作成その他選定された事業における情報提供及び普及に要する費用の 3 分の 2 以内の額とする。ただし、展示用住宅の整備にあつては、展示用住宅の建設に要する費用に 10 分の 9 及び展示年数を 7 で除して得た数値(1 を超える場合にあつては、1 とする) を乗じて得た額の 3 分の 2 以内の額とする。

四 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業

次のイからトまでに掲げる費用の合計額の 3 分の 1 以内の額(ただし、補助金の額については当該住宅の戸数に 50 万円(ロからニまでに掲げる工事を実施する場合は 100 万円とする。) を乗じた額を限度とする。)

イ バリアフリー改修工事に係る費用

ロ 耐震改修工事に係る費用

ハ 共同居住用住居に用途変更するための改修工事に係る費用

ニ 間取り変更工事に係る費用

ホ 調査において居住のために最低限必要と認められた工事(従前賃貸住宅として使用されていたものを除き、かつ、一定期間空き家であったものに限る。)に係る費用

へ 入居対象者の居住の安定確保を図るため住宅確保要配慮者居住支援協議会等が必要と認める改修工事に係る費用

ト イからへまでに掲げる工事に係る調査設計計画(インスペクションを含む。)に係る費用

五 評価事業

第 4 第三号までに掲げる事業に係る評価に必要な費用以内の額とする。

六 普及広報事業

第 4 第一号から第四号までに掲げる事業に係る普及、広報及び情報提供に必要な費用以内の額とする。

七 調査事業

高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進の推進に係る調査に必要な費用以内の額とする。

八 事務事業

次のイ及びロに掲げる費用の合計とする。

イ 第4 第一号から第四号までに掲げる事業に要する費用を交付するための費用（以下「間接補助金」という。）

第一号から第四号までに掲げる費用とする。

ロ 事務費

第4 第八号に掲げる事業の実施に必要な事務費として、第一号から第四号までに掲げる事業に要する費用の0.1%から3%までの範囲内において大臣が定める率を乗じて得た額とする。ただし、この率によることが著しく不相当である場合には、この率によらないことができる。

2 前項第一号又は第二号に掲げる補助金の額の算定にあたっては、都市再構築型高齢者生活支援施設等整備事業については、高齢者生活支援施設等に係る負担増分用地費を補助象事業費に加算することとする。また、都市再構築型高齢者生活支援施設等整備事業のうち、次の(1)又は(2)に該当するものにあつては、高齢者生活支援施設等に係る補助限度額を1施設ごとに1,200万円とする。

(1) 中心拠点区域における次のいずれかの事業

イ 低未利用地において誘導施設を整備することにより、土地の有効活用を図り、都市機能の確保を実現する事業

ロ 誘導施設を含む医療、社会福祉、商業、行政等の複数の機能を有する施設の整備により、まちの核となる拠点を形成する事業

ハ 複数の敷地を集約・整序し、土地の有効活用を図り、誘導施設を整備する事業

ニ 既存ストックの活用を図るため、既存建造物の改修により誘導施設の整備を行う事業

(2) 生活拠点区域における次のいずれかの事業

イ 誘導施設の内外において公共交通利用者が安全・快適に利用することができる待合スペースの整備を行う事業

ロ 既存ストックの活用を図るため、既存建造物の改修により誘導施設の整備を行う事業

3 第6 に規定する全体設計に係る補助事業にあつては、各年度の補助金の額は、当該年度に支出される補助事業に要する費用の額を超えないものとする。

第6 全体設計の承認

1 第4 第一号から第四号までに掲げる事業を行おうとする者は、当該補助事業に係る建設工事が複数年度にわたる場合には、初年度の補助金の交付の申請までに、当該建設工事に係る事業費の総額及び補助事業の完了の予定期日等について、全体設計承認申請書を大臣に提出することができる。なお、当該建設工事に係る事業費の総額を変更する場合も同様とする。

2 大臣は、全体設計承認申請書を受理し、審査の上適当と認めた場合は、当該全体設計を承認し、全体設計の承認を申請した者に通知するものとする。

3 第1 項の全体設計承認申請書の提出及び前項の通知は、大臣が事務事業者を選定した場合にあつては、当該事務事業者を経由して行うものとする。

第7 補助金の交付の申請

1 補助金の交付の申請をしようとする者は、大臣に補助金交付申請書を提出しなければならない。

2 第4 第一号、第二号及び第四号に掲げる事業に係る補助金の交付の申請をしようとする者にあつては、補助金交付申請書を住棟又は団地別に作成しなければならない。

3 補助事業の実施が複数年度にわたる場合には、前2 項に準じて毎年度補助金交付申請書を作成しなければならない。

4 第1 項の申請に当たって、当該補助金に係る消費税仕入控除税額又はその見込額が明らかになる場合には、これを減額して申請しなければならない。

第8 補助金の交付の決定等

1 大臣は、第7 第1 項の規定による補助金交付申請書等の提出があつたときは、審査の上、補助金の交付

第3章 お役立ち資料

の決定を行い、その決定の内容及びこれに条件を附したときにはその条件を補助金の交付の申請をした者に通知するものとする。

- 2 大臣は、交付の決定を行うに当たっては、第7第4項により当該補助金に係る消費税仕入控除税額又はその見込額について減額して交付の申請がなされたものについては、これを審査し、適当と認めるときは、当該消費税仕入控除税額を減額するものとする。
- 3 大臣は、当該補助金に係る消費税仕入控除税額について、補助金の額の確定又は消費税の申告後において精算減額又は返還を行うことを条件として附して交付の決定を行うものとする。

第9 申請の取下げ

- 1 補助金の交付を申請した者は、第8第1項の規定による通知を受領した場合において、当該通知に係る補助金の交付の決定の内容及びこれに附された条件に不服があるときは、大臣の定める期日までに、申請の取下げをすることができる。
- 2 前項の規定による申請の取下げがあったときは、当該申請に係る補助金の交付の決定は、なかったものとみなす。

第10 事業内容の変更

- 1 第8第1項の規定による通知を受領し、第4各号に掲げる事業を行う者（以下「補助事業者」という。）は、やむを得ない事由により、次の各号に該当する行為をしようとするときは、あらかじめ大臣の承認を得なければならない。
 - 一 補助事業の内容又は補助事業に要する経費の配分の変更（ただし、第3項第一号から第三号までに掲げる事業内容の軽微な変更の場合についてはこの限りではない。）
 - 二 補助事業の中止又は廃止
- 2 補助事業者は、やむを得ない事由により、補助事業が予定の期間内に完了しない場合又は補助事業の遂行が困難となった場合においては、速やかに大臣に報告してその指示を受けなければならない。
- 3 大臣の承認を要しない事業内容の軽微な変更は、次の各号に掲げる変更で、補助金の額に変更を生じないものとする。
 - 一 工事施行箇所の変更で工事の重要な部分に関するもの以外のもの
 - 二 施設の構造及び工法の変更のうち工事の重要な部分に関するもの並びに規模の変更で、補助金の交付の決定の基礎となった設計（変更設計を含む。）に基づく工事の程度を著しく変更するもの以外のもの
 - 三 本工事費、附帯工事費の工種別の金額の3割（当該工種別の金額の3割に相当する金額が9,000千円以下であるときは9,000千円）又は30,000千円を超える変更以外のもの
 - 四 その他大臣が認めるもの
- 4 補助事業者は、補助金の額に変更を生じる場合には、補助金交付変更申請書を作成し大臣に提出しなければならない。
- 5 第4第一号に掲げる事業を行う者は、そのサービス付き高齢者向け住宅について、3月以上の間、高齢者の入居者を確保できないときは、高齢者以外の者に賃貸し、又は転貸事業者に転貸させることができる。この場合においては、その賃貸借又は転貸借を、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条第1項の規定による建物の賃貸借（以下「定期建物賃貸借」という。）（5年を上回らない期間を定めたものに限る。以下この条において同じ。）とし、又は定期建物賃貸借とするよう必要な措置を講じなければならない。

第11 状況の報告

大臣は、必要があると認められるときは、補助事業者に対し、補助事業の進行状況に関する報告を求め、又はその進行状況を調査することができる。

第12 実績の報告等

- 1 補助事業者は、補助事業が完了したとき（第10第1項第二号の規定により補助事業の中止又は廃止の承認を受けたときを含む。）は、補助事業の完了の日から起算して1箇月を経過した日又は補助事業の完了の日の属する会計年度の翌年度の4月10日のいずれか早い日までに、実績報告書を大臣に提出しなければならない。また、補助金の交付の決定に係る国の会計年度が終了した場合も、その翌年度の4月10日までに、当該実績報告書を大臣に提出しなければならない。
- 2 補助事業者は、実績報告書を提出するに当たって、当該補助金に係る消費税仕入控除税額が明らかになった場合には、これを補助金の額から減額して報告しなければならない。
- 3 補助事業者は、第1項の場合において、やむを得ない事由によりその提出が遅延する場合には、あらかじめ大臣の承認を受けなければならない。

第13 補助金の額の確定

- 1 大臣は、第12第1項の実績報告書の提出を受けた場合においては、その内容の審査及び必要に応じて行う現地調査等により、その報告に係る補助事業の成果が補助金の交付の内容及びこれに付された条件に適合するものであるかどうかを調査し、適合すると認めるときは、交付すべき補助金の額を確定し、補助事業者へ通知するものとする。
- 2 大臣は、額の確定を行うに当たっては、第12第2項により当該補助金に係る消費税仕入控除税額について減額して実績の報告がなされたものについては、これを審査し、適当と認めるときは、当該消費税仕入控除税額を減額するものとする。

第14 補助金の支払い

- 1 補助金は、第13第1項の規定により交付すべき補助金の額を確定した後に支払うものとする。ただし、必要があると認められる経費については、概算払いをすることができる。
- 2 補助事業者は、前項の規定により補助金の支払いを受けようとするときは、支払い請求書を大臣に提出しなければならない。

第15 交付決定の取消等

次の各号のいずれかに該当するときは、大臣は、補助事業者に対して、補助金の全部若しくは一部を交付せず、その交付を停止し、又は交付した補助金の全部若しくは一部の返還を命ずることができる。

- 一 補助事業者が補助金の交付の決定の内容及びこれに附した条件に違反した場合
- 二 補助事業者が補助事業に関して不正、怠慢、虚偽その他不適当な行為をした場合
- 三 交付の決定後に生じた事情の変更等により、補助事業の全部又は一部を継続する必要がなくなった場合
- 四 前3号に掲げる場合のほか、補助事業者が補助金の交付の決定の内容その他法令又はこれに基づく大臣の処分違反した場合

第16 消費税仕入控除税額の確定に伴う補助金の返還

- 1 補助事業者は、補助事業完了後に、消費税及び地方消費税の申告により補助金に係る消費税仕入控除税額が確定した場合には、消費税仕入控除税額報告書を速やかに大臣に提出しなければならない。
- 2 大臣は、前項の提出を受けた場合には、当該消費税及び地方消費税に係る仕入控除税額の全部又は一部を国に納付させることを条件とする。

第17 経理書類の保管

補助事業者は、補助事業に要した費用について他の経理と明確に区分し、その収入及び支出の内容を記載した帳簿を備え、その収入及び支出に関する証拠書類を整理し、並びにこれらの帳簿及び書類を補助金の交付を受けた年度終了後5年間保存しておかななければならない。

第18 書類の様式及び提出方法

第3章 お役立ち資料

- 1 書類の様式は、別表に定めるとおりとする。
- 2 前項に規定する書類のうち補助事業者が申請又は報告等すべきものについては、大臣に 2 部提出するものとする。

第19 間接補助金の交付

事務事業者は、第 5 第八号イに規定する間接補助金の交付を受けたときは、遅滞なく、間接補助金を第 4 第一号から第四号までに掲げる事業を行う者に交付しなければならない。

第20 間接補助金の交付の際に附すべき条件

- 1 事務事業者は、間接補助金を交付しようとするときは、第 6 から第 17 まで及び第 22 の規定に準ずる条件を附さなければならない。
- 2 事務事業者は、前項の規定のほか、第 4 第一号から第四号までに掲げる事業を行う者に補助金の一部又は全部の返還を命じた場合であって、事務事業者が定めた期日までに返還すべき補助金が納付されなかった場合、納期日の翌日から納付の日までの日数に応じ、その未納付額につき補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律第 19 条第 2 項に規定する割合の延滞金を課すものとする。

第21 間接補助金の交付規程の承認

事務事業者は、間接補助金の交付の手続き等について交付規程を定め、大臣の承認を受けなければならない。なお、当該交付規程を変更する場合も同様とする。

第22 運営

補助金の交付等に関しては、次の各号に定めるところにより行わなければならない。

- 一 補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律施行令（昭和 30 年政令第 255 号）
- 二 国土交通省所管補助金等交付規則（平成 12 年内閣府・建設省令第 9 号）
- 三 補助事業等における残存物件の取扱いについて（昭和 34 年 3 月 12 日付け建設省会発第 74 号建設事務次官通達）
- 四 公営住宅建設事業等における残存物件の取扱いについて（昭和 34 年 4 月 15 日付け建設省住発第 120 号住宅局長通達）
- 五 建設省所管補助事業における食料費の支出について（平成 7 年 11 月 20 日付け建設省会発第 641 号建設事務次官通知）
- 六 住宅局所管補助事業等における消費税相当額の取扱いについて（平成 17 年 9 月 1 日付け国住総第 37 号住宅局長通知）
- 七 その他関連通知等に定めるもの

附 則

- 1 本要綱は、平成 26 年 4 月 1 日から適用する。
- 2 高齢者等居住安定化推進事業補助金交付要綱（平成 22 年 3 月 31 日 国住備第 191 号）（以下「旧要綱」という。）は、廃止する。ただし、この要綱の施行の際、旧要綱に基づき行われている事業については、旧要綱を、なお効力を有するものとみなして適用することができる。

附 則

- 1 本要綱は、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の一部を改正する法律の公布日から適用する。

○ 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業対象要綱（平成二十九年国住備第十四号）

（通則）

第1条 社会資本整備総合交付金交付要綱（平成22年3月26日付け国官会第2317号）に規定する住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業の対象等に関しては、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の一部を改正する法律（平成29年法律第24号）により改正された後の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（平成19年法律第112号。以下「改正住宅セーフティネット法」という。）及び補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和30年法律第179号）並びに関係法令及び関係通知によるほか、この要綱の定めるところによる。

（定義）

第2条 この要綱において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅 改正住宅セーフティネット法第8条に規定する住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅をいう。
- 二 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅であつて、入居者の資格を第3条第一号の規定に基づき定めるものをいう。
- 三 住宅確保要配慮者居住支援協議会 改正住宅セーフティネット法第51条第1項に規定する住宅確保要配慮者居住支援協議会をいう。
- 四 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業 地方公共団体が、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅を供給するため住宅等の改良を行う者に対し、改良に要する費用を補助する事業
- 五 高齢者世帯 次のイ及びロに該当する者又は当該者と同居するその配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にあるものを含む。）である世帯をいう。
 - イ 60歳以上の者であること
 - ロ 次に掲げる要件のいずれかに該当する者であること
 - (1) 同居する者がいない者であること
 - (2) 同居する者が配偶者、60歳以上の親族又は入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者と同居させることが必要であると都道府県知事等が認める者であること
- 六 障害者等世帯 同居者に次の各号のいずれかに該当する者がある世帯をいう。
 - イ 障害者基本法第2条第一号に規定する障害者でその障害の程度が、次の(1)から(3)までに掲げる障害の種類に応じ、当該(1)から(3)までに定めるとおりとする。
 - (1) 身体障害 身体障害者福祉法施行規則（昭和25年厚生省令第15号）別表第五号の一級から四級までのいずれかに該当する程度
 - (2) 精神障害 精神保健及び精神障害者福祉に関する法律施行令（昭和25年政令第155号）第6条第3項に規定する一級又は二級に該当する程度
 - (3) 知的障害 前号に規定する精神障害の程度に相当する程度
 - ロ 戦傷病者特別援護法（昭和38年法律第168号）第2条第1項に規定する戦傷病者でその障害の程度が、恩給法（大正12年法律第48号）別表第一号表ノ二の特別項症から第六項症まで又は同法別表第一号表ノ三の第一款症に該当する程度
 - ハ 原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律（平成6年法律第117号）第11条第1項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者
 - ニ 海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して5年を経過していないもの
 - ホ ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律（平成13年法律第63号）第2条に規定するハンセン病療養所入所者等
- 七 子育て世帯 子ども（18歳に達する日以降の最初の3月31日までの間にある者）又は妊娠している者がいる世帯をいう。

第3章 お役立ち資料

- 八 新婚世帯 配偶者（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）を得て5年以内の世帯をいう。
- 九 被災者世帯 災害（発生した日から起算して三年を経過していないものに限る。以下この号において同じ。）により滅失若しくは損傷した住宅に当該災害が発生した日において居住していた者又は災害に際し災害救助法（昭和22年法律第118号）が適用された同法第2条に規定する市町村の区域に当該災害が発生した日において住所を有していた世帯をいう。
- 十 外国人世帯 日本の国籍を有しない者のみで構成される世帯をいう。
- 十一 収入 公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）第1条第三号に定める収入をいう。
- 十二 賃貸住宅供給促進計画 改正住宅セーフティネット法第5条に規定する都道府県賃貸住宅供給促進計画及び同法第6条に規定する市町村賃貸住宅供給促進計画をいう。
- 十三 空家等対策計画 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第6条第1項に規定する空家等対策計画をいう。

（対象）

第3条 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業の対象は、次の各号に掲げる要件に適合する住宅確保要配慮者専用賃貸住宅を供給するために行う改良に要する費用とする。

- 一 入居世帯の資格を次のイからニまでに掲げる世帯とするものであること
 - イ 次の(1)から(5)までに該当する世帯であって、その収入が38万7千円以下のもの
 - (1)高齢者世帯
 - (2)障害者等世帯
 - (3)子育て世帯
 - (4)新婚世帯
 - (5)外国人世帯
 - ロ 収入が15万8千円以下のもの
 - ハ 被災者世帯
 - ニ 賃貸住宅供給促進計画に定める住宅確保要配慮者であって、収入が38万7千円以下のもの
- 二 家賃の額を近傍同種の住宅の家賃と均衡を失しない水準以下で定めるものであること
- 三 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅としての管理の期間が10年以上であること
- 四 住宅が次のイ及びロに掲げる区域内に存するものであること
 - イ 空家等対策計画等において、空家の住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅への有効活用等の推進が位置づけられている地方公共団体の区域
 - ロ 住宅確保要配慮者居住支援協議会等において住宅確保要配慮者に住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の情報提供やあっせんを行うなど、住宅確保要配慮者居住支援協議会等との連携に係る取組を行っている地方公共団体の区域
- 五 本要綱に基づき改良に要する費用の補助を受けようとする者が、既に本要綱に基づき改良に要する費用の補助を受けたことがある場合、当該住宅について、地方公共団体が定める収入以下の入居者が、一定の割合以上入居していること（既に補助を受けた住宅の戸数が、国土交通大臣が定める戸数未満の者を除く。）
- 六 賃貸人は、入居者が不正の行為によって住宅確保要配慮者専用賃貸住宅に入居したときは、当該住宅確保要配慮者専用賃貸住宅に係る賃貸借契約の解除をすることを賃貸の条件とすること

（対象額）

第4条 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業における改良に係る対象額は、次の各号に掲げる費用（以下、この条において「改良に係る費用」という。）のうち、地方公共団体が改良を行う者に対し補助する額（改良に係る費用の3分の2に相当する額を限度とする。）とする。

- 一 バリアフリー改修工事に係る費用
- 二 耐震改修工事に係る費用

- 三 共同居住用住居に用途変更するための改修工事に係る費用
 - 四 間取り変更工事に係る費用
 - 五 調査において居住のために最低限必要と認められた工事（従前賃貸住宅として使用されていたものを除き、かつ、一定期間空き家であったものに限る。）に係る費用
 - 六 入居対象者の居住の安定確保を図るため住宅確保要配慮者居住支援協議会等が必要と認める改修工事に係る費用
 - 七 第一号から第六号までに掲げる工事に係る調査設計計画（インスペクションを含む。）に係る費用
- 2 一の住宅確保要配慮者専用賃貸住宅において、改良に係る費用の限度は、前項第一号から第七号までに掲げる工事に係る費用の合計額（ただし、150万円（前項第二号から第四号までに掲げる工事を実施する場合は300万円とする。）を限度とする。）とする。

附 則

本要綱は、改正住宅セーフティネット法の公布日より施行する。

○ 公的賃貸住宅家賃対策調整補助金交付要綱（平成十八年国住備第百三十二号）

第1 通則

公的賃貸住宅家賃対策調整補助金（以下「補助金」という。）の交付については、公営住宅法（昭和26年法律第193号。以下「公営法」という。）、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号。以下「特優賃法」という。）、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号。以下「高齢者住まい法」という。）、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（平成19年法律第112号。以下「住宅セーフティネット法」という。）及び補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和30年法律第179号）並びに関係法令及び関係通知によるほか、この要綱の定めるところによる。

第2 交付の目的

補助金は、公的賃貸住宅等に係る家賃及び家賃債務保証料の減額について、その経費の一部を補助することにより、地方公共団体の負担する当該経費に関する地域間の不均衡を調整等することを目的とする。

第3 用語の定義

この要綱において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 公営住宅

公営法第2条第二号に規定する公営住宅をいう。ただし、次号に掲げるものを除く。

二 公営住宅等ストック総合改善事業に係る公営住宅

公営法第2条第二号に規定する公営住宅のうち、公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱（平成17年8月1日付け国住備第38-3号）第2第十一号に規定する全面的改善事業を施行した住宅及び公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱（平成12年3月24日付け建設省住備発第34号。以下「ストック改善要綱」という。）第3第十二号に規定するエレベーター設置住宅をいう。

三 更新住宅

改良住宅等改善事業制度要綱（平成11年4月11日付け建設省住整発第25号）第2第二十号に規定する更新住宅をいう。

四 特定優良賃貸住宅等

次に掲げる賃貸住宅をいう。

イ 特定優良賃貸住宅

特優賃法第6条に規定する特定優良賃貸住宅をいう。

ロ 特定公共賃貸住宅

特優賃法第18条第2項に規定する賃貸住宅をいう。

ハ 準特定優良賃貸住宅等

準特定優良賃貸住宅制度要綱（平成16年4月1日付け国住備第22-5号。以下「準特優賃要綱」という。）第2第五号に規定する準特定優良賃貸住宅（準特優賃要綱適用以前の類似の制度に基づき整備された賃貸住宅を含む。）をいう。

五 高齢者向け優良賃貸住宅等

高齢者向け優良賃貸住宅制度補助要領（平成13年8月5日付け国住備第90号。以下「高優賃要領」という。）第2第三号に規定する高齢者向け優良賃貸住宅等（高優賃要領適用以前の類似の制度に基づき整備された賃貸住宅を含む。）をいう。

六 都市再生住宅等

住宅市街地総合整備事業制度要綱（平成16年4月1日付け国住市第350号。以下「住市総要綱」という。）第2第七号に規定する都市再生住宅等（住市総要綱適用以前の類似の制度に基づき整備された賃貸住宅を含む。）をいう。

七 地域優良賃貸住宅（転用型）

地域優良賃貸住宅制度要綱（平成 19 年 3 月 28 日付け国住備第 160 号。以下「地優賃要綱」という。）第 2 条第八号ニに定める賃貸住宅をいう。

八 公的賃貸住宅

第一号から前号までに掲げる住宅をいう。

九 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅

住宅セーフティネット法第 8 条に規定する住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅であって、入居者の資格を第 4 項ロに規定するものとするものをいう。

十 住宅確保要配慮者居住支援協議会

住宅セーフティネット法第 51 条第 1 項に規定する住宅確保要配慮者居住支援協議会をいう。

十一 住宅確保要配慮者居住支援法人

住宅セーフティネット法第 40 条に規定する住宅確保要配慮者居住支援法人をいう。

十二 住宅市街地総合整備事業

社会資本整備総合交付金交付要綱（平成 22 年 3 月 26 日付け国官会第 2317 号）附属第 I 編イ-16-（8）及びピロ-16-（8）に規定する住宅市街地総合整備事業をいう。

十三 高齢者居住安定確保計画

高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）第 4 条第 1 項に規定する都道府県高齢者居住安定確保計画又は同法第 4 条の 2 第 1 項に規定する市町村高齢者居住安定確保計画をいう。

十四 地域住宅計画

地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成 17 年法律第 79 号。以下「地域住宅特措法」という。）第 6 条第 1 項に規定する地域住宅計画をいう。

十五 供給計画

特優賃法第 2 条第 1 項に規定する供給計画、高齢者住まい法第 30 条第 1 項に規定する供給計画、準特優賃要綱第 3 条第 1 項又は地優賃要綱第 3 条第 1 項に規定する供給計画をいう。

第 4 補助金の交付の対象

国は、借上げに係る公営住宅又は都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）第 47 条第 2 項に規定する交付金の交付対象事業若しくは住宅市街地総合整備事業により整備される公営住宅（平成 18 年 4 月 1 日以降に管理開始される住宅に限る。以下「借上公営住宅等」という。）について、この要綱に基づき、家賃に係る補助を行うものとする。

2 国は、借上公営住宅等及び地域優良賃貸住宅（転用型）以外の公的賃貸住宅（平成 18 年 3 月 31 日以前に管理開始された第 3 条第 1 項第二号から第六号までに掲げる住宅に限る。ただし、特定優良賃貸住宅等及び高齢者向け優良賃貸住宅等にあつては、同日前に入居者の公募が開始された住宅及び同日前に供給計画の認定若しくは報告がなされ、又は建設の工事に着手し、かつ平成 19 年 3 月 31 日以前に管理開始される住宅を含み、都市再生住宅等にあつては、平成 18 年 4 月 1 日以降に管理開始される住宅を含む。）について、この要綱に基づき家賃に係る補助を行うことができる。

3 国は、地域優良賃貸住宅（転用型）のうち、公的賃貸住宅家賃低廉化事業対象要綱（平成 18 年 3 月 27 日国住備第 126 号）第 8 条第 2 項各号の規定に適合するものについて、この要綱に基づき、同第 3 項から第 5 項までの規定に準じ、家賃に係る補助を行うものとする。

4 国は、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅のうち、次の各号に掲げる要件に適合するものについて、この要綱に基づき、家賃に係る補助を行うことができる。

一 次のイ及びロに該当するものであること

イ 管理開始から 10 年（家賃に係る補助の総額が限度額の 10 年間分を超えない場合にあつては、20 年以内で地方公共団体が定める期間）以内のもの

ロ 入居世帯が次の(1)又は(2)に該当するもの

(1) 次の各号のいずれかに該当するものであり、かつ、当該入居者の所得（公営住宅法施行令（昭和 26 年政令第 240 号）第 1 条第三号に定める収入をいう。以下同じ。）が 15 万 8 千円を超えない

第3章 お役立ち資料

いもの（ただし、家賃低廉化対象額の算定対象とした期間が、③及び④に該当するものにあつては6年以内で地方公共団体が定める期間のもの、⑤に該当するものにあつては3年以内で地方公共団体が定める期間のものに限る。）

① 次の各号のすべてに該当する高齢者又は当該高齢者と同居するその配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にあるものを含む。）であるもの

(一) 60歳以上の者であること

(二) 次に掲げる要件のいずれかに該当する者であること

(イ) 同居する者がいない者であること

(ロ) 同居する者が配偶者、60歳以上の親族又は入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者と同居させることが必要であると都道府県知事（市の区域内にあつては、当該市の長。）が認める者であること

② 入居者又は同居者に、次の各号のいずれかに該当する者があるもの

(一) 障害者基本法第2条第一号に規定する障害者でその障害の程度が、次の（イ）から（ハ）までに掲げる障害の種類に応じ、当該（イ）から（ハ）までに定めるとおりとする。

(イ) 身体障害 身体障害者福祉法施行規則（昭和25年厚生省令第15号）別表第五号の一級から四級までのいずれかに該当する程度

(ロ) 精神障害 精神保健及び精神障害者福祉に関する法律施行令（昭和25年政令第155号）第6条第3項に規定する一級又は二級に該当する程度

(ハ) 知的障害 前号に規定する精神障害の程度に相当する程度

(二) 戦傷病者特別援護法（昭和38年法律第168号）第2条第1項に規定する戦傷病者でその障害の程度が、恩給法（大正12年法律第48号）別表第一号表ノ二の特別項症から第六項症まで又は同法別表第一号表ノ三の第一款症に該当する程度

(三) 原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律（平成6年法律第117号）第11条第1項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者

(四) 海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して5年を経過していないもの

(五) ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律（平成13年法律第63号）第2条に規定するハンセン病療養所入所者等

③ 災害（発生した日から起算して三年を経過していないものに限る。）により滅失若しくは損傷した住宅に当該災害が発生した日において居住していたもの又は災害に際し災害救助法（昭和22年法律第118号）が適用された同法第2条に規定する市町村の区域に当該災害が発生した日において住所を有していたもの

④ 子ども（18歳に達する日以降の最初の3月31日までの間にある者）又は妊娠している者がいるもの

⑤ 配偶者（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）を得て5年以内のもの

(2) 入居者の所得が15万8千円を超えないもの

二 入居者が、生活保護法（昭和25年法律第144号）第14条に規定する住宅扶助又は生活困窮者自立支援法（平成25年法律第105号）第2条第3項に規定する生活困窮者住居確保給付金を受給していないものであること

三 家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない水準以下であること

四 高齢者世帯を家賃低廉化の対象とする場合、当該住宅の存する地方公共団体の高齢者居住安定確保計画又は地域住宅計画等において、対象とする高齢者世帯の考え方及び対象世帯数が明示されていること

五 同一世帯について3年を超えて家賃低廉化を行う場合、住宅確保要配慮者居住支援協議会等が3年ごとに当該世帯の家賃低廉化の継続必要性の審査を行うこと

六 入居者の選定方法その他賃貸の条件が次のイからニまでに定める基準に準じて、適正に定められるものであること

- イ 賃貸人は、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の入居者を、原則として公募すること
- ロ 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅においては、賃貸人は、抽選その他公正な方法により入居者を選定すること
- ハ 賃貸人は、入居者が不正の行為によって住宅確保要配慮者専用賃貸住宅に入居したときは、当該住宅確保要配慮者専用賃貸住宅に係る賃貸借契約の解除をすることを賃貸の条件とすること
- ニ 賃貸人は、次の各号に掲げる場合を除くほか、賃借人から権利金、謝金等の金品を受領し、その他賃借人の不当な負担となることを賃貸の条件としないこと
 - (1) 毎月その月分の家賃を受領する場合
 - (2) 家賃の3月分を超えない額の敷金を受領する場合
 - (3) 高齢者の居住の安定確保に関する基本方針（平成21年厚生労働省・国土交通省告示第1号）三に規定する高齢者居宅生活支援サービスの提供の対価として金銭を受領させる場合
 - (4) 終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して受領する場合（高齢者住まい法第52条の認可を受けた場合に限る。）
- 5 国は、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅のうち、次の各号に掲げる要件に適合するものについて、この要綱に基づき、家賃債務保証料に係る補助を行うことができる。
 - 一 前項第一号に該当するものであること
 - 二 家賃債務保証料の額が適正な水準であること
 - 三 家賃債務保証料の低廉化を行う者が以下のイ又はロに該当する者であること
 - イ 住宅セーフティネット法第20条第2項に規定する家賃債務保証業者
 - ロ 住宅確保要配慮者居住支援法人
 - 四 家賃債務保証料の低廉化を行う者及び賃貸人が、入居者に保証人（当該家賃債務保証料の低廉化を行う者を除く。）を求めないこと
- 6 第4項第一号及び前項第一号の入居者の所得の算定は、原則として前年の所得により行うものとする。ただし、所得が、同居親族の増加等により、所得が15万8千円以下となる場合には、この限りでない。
- 7 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の入居者は、第4項に規定する家賃の減額措置を受けようとするときは、毎年度、賃貸人を經由して事業主体に、所得を証明する書類を添付した申請書を提出しなければならない。
- 8 事業主体は、前項の申請があった場合には、その内容を審査し、賃貸人を經由して、入居者に家賃の減額に係る事項その他必要な事項を通知するものとする。

第5 借上公営住宅等の家賃に係る補助金の額

借上公営住宅等の家賃に係る補助金の額は、借上公営住宅等について、一の借上公営住宅等の家賃に係る補助基本額（公営住宅等家賃対策補助金交付要領（平成8年8月30日付け建設省住備発第87号）の定めるところに従い、同要領第6の規定に基づき算定した額をいう。）を合計した額（以下「借上公営住宅等に係る補助基本額」という。）に2分の1を乗じて得た額とする。

第6 借上公営住宅等以外の公的賃貸住宅の家賃に係る補助金の額

借上公営住宅等以外の公的賃貸住宅の家賃に係る補助金の額は、事業主体が家賃対策を実施する借上公営住宅等以外の公的賃貸住宅の戸数に480千円を乗じた額（以下「借上公営住宅等以外の公的賃貸住宅に係る補助基本額」という。）に2分の1を乗じて得た額（次項に定める限度額を超える場合には、限度額。）とする。

- 2 前項の限度額は、次の各号に掲げる額を合計した額とする。
 - 一 公営住宅等ストック総合改善事業に係る公営住宅について、一の公営住宅の家賃に係る補助基本額（ストック改善要綱の定めるところに従い、同要綱第11の規定に基づき算定した額をいう。）を合計した額
 - 二 更新住宅について、一の更新住宅の家賃に係る補助基本額（公営住宅等家賃対策補助金交付要綱（昭和55年12月20日付け建設省住建発第132-2号、建設省住建発第64-2号）の定めるところに従い、同要綱

第3章 お役立ち資料

第8の規定に基づき算定した額をいう。)を合計した額

- 三 特定優良賃貸住宅等について、一の特定優良賃貸住宅等の家賃に係る補助基本額（特定優良賃貸住宅供給促進事業等補助要領（平成5年7月30日付け建設省住建発第116号）等の定めるところに従い、同要領第6の規定等に基づき算定した額をいう。）を合計した額
- 四 高齢者向け優良賃貸住宅等について、一の高齢者向け優良賃貸住宅等の家賃に係る補助基本額（高優賃要領の定めるところに従い、同要領第14の規定等に基づき算定した額をいう。）を合計した額
- 五 都市再生住宅等について、一の都市再生住宅等の家賃に係る補助基本額（従前居住者用賃貸住宅等家賃対策補助要領細目（平成12年3月24日付け建設省住市発第11号、建設省住整発第24号）等の定めるところに従い、同細目第3第2項の規定等に基づき算定した額をいう。）を合計した額
- 六 地域優良賃貸住宅（転用型）について、一の地域優良賃貸住宅（転用型）の家賃に係る補助基本額（公的賃貸住宅家賃低廉化事業対象要綱の定めるところに従い、同要綱第8第2項から第5項までの規定に基づき算定した額をいう。）を合計した額

第7 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の家賃及び家賃債務保証料に係る補助金の額

住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の家賃に係る補助金の額は、第4第4項各号に掲げる要件に適合する住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の家賃の低廉化に関し地方公共団体が家賃の低廉化を行う者に対し補助する額の合計額に2分の1を乗じて得た額（同項の要件に該当する住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の管理月数（家賃低廉化を受けた月数に限る。）を合計した月数に20千円を乗じた額を限度額とする。ただし、1月あたりの限度額を20千円/戸とする。）とする。

- 2 前項の管理月数は、当該住宅確保要配慮者専用賃貸住宅についての入居契約による入居可能日（家賃徴収の始期となる日をいう。）が月の初日であるときはその月から、その日が月の初日以外の日であるときは翌月から年度末までの期間とする。ただし、年度の途中において当該住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の滅失等その管理が終了した場合においては、その終了の日が月の初日であるときは前月まで、その日が月の初日以外の日であるときはその日の属する月までとする。
- 3 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の家賃債務保証料に係る補助金の額は、第4第5項各号に掲げる要件に適合する住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の家賃債務保証料の低廉化に関し家賃債務保証料の低廉化を行う者に対し補助する額の合計額に2分の1を乗じて得た額（家賃債務保証料の低廉化を行う住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の戸数に30千円を乗じた額を限度額とする。）とする。
- 4 一の住宅確保要配慮者専用賃貸住宅において、第1項の家賃に係る補助及び前項の家賃債務保証料は、合計して240千円を限度額とする。

第8 補助金交付申請等

事業主体の長は、国の補助金の交付を受けようとするときは、補助金交付申請書を作成し、別に定める期間内に、事業主体が都道府県又は指定都市にあっては地方整備局長、北海道開発局長又は沖縄総合事務局長（以下「地方整備局長等」という。）を経由して国土交通大臣に、事業主体が指定都市以外の市町村（特別区を含む。）にあっては都道府県知事に提出しなければならない。

- 2 都道府県知事は、指定都市以外の市町村（特別区を含む。）である事業主体から補助金交付申請書を受理したときは、申請の内容が関係法令等に適合しているかどうかを審査し、適合していると認めたときは、当該申請書に審査意見書を添付して、速やかに地方整備局長等を経由して国土交通大臣に進達しなければならない。

第9 交付決定

国土交通大臣は、地方整備局長等が補助金交付申請書を受理したときは、これを審査し、適当と認めるときは、補助金の交付を決定し、地方整備局長等は、事業主体が都道府県又は指定都市であるときは当該事業主体の長に、指定都市以外の市又は町村であるときは都道府県知事を経由して、事業主体の長に通知するものとする。

第10 額の確定

地方整備局長等は、国土交通大臣が都道府県又は指定都市である事業主体に対して、補助金の交付の決定をしたときは、速やかに当該補助金の額の確定を行うものとする。

- 2 都道府県知事は、指定都市以外の市又は町村である事業主体に対して、地方整備局長等から当該事業主体に対する補助金の交付の決定の通知があった後、速やかに、当該補助金の実績報告書に基づき、額の確定を行うものとする。

第11 指導監督

都道府県知事は、公的賃貸住宅の家賃に係る補助金の交付申請等について、事業主体である指定都市以外の市又は町村に対し、必要な指示を行い、報告を求め、必要があると認めるときは、実地に検査しなければならない。

第12 指導監督交付金

国土交通大臣は、第11の規定により都道府県知事が行う指導監督に要する費用として、当該都道府県知事の管轄する市町村（指定都市を除く。）の当該年度における国の補助の対象となる額に0.002を乗じて得た額に相当する指導監督交付金を、都道府県に交付するものとする。

- 2 都道府県知事は、指導監督交付金の交付申請をしようとするときは、指導監督交付金申請書を地方整備局長等を経由して国土交通大臣に、指導監督実績報告書を地方整備局長等に別に定める期間内に提出しなければならない。
- 3 都道府県知事は、指導監督交付金の使途については、「住宅局所管補助事業の附帯事務費等の使途基準について」（平成7年11月20日付け建設省住総発第172号）に定める使途基準に従って指導監督交付金を使用するものとする。
- 4 国土交通大臣は、地方整備局長等が第2項による交付申請書の内容を審査し、適当と認めるときは、当該交付金の交付の決定を行うものとする。
- 5 地方整備局長等は、国土交通大臣が前項による交付の決定を行ったときは、第2項による実績報告書の内容を審査し、当該内容を適当と認めるときは額の確定を行うものとする。

第13 書類の様式

公的賃貸住宅の家賃に係る国の補助に関する書類の様式は、下表によるものとする。

事 項	書類の名称	様 式	添付書類等
補助金の交付申請	補助金交付申請書	別記様式第1	交付申請書の算出方法
補助金の交付申請書の進達	補助金交付申請審査意見書	別記様式第2	
指導監督交付金の交付申請	指導監督交付金申請書 指導監督実績報告書	別記様式第3 別記様式第4	

附 則

この要綱は、平成18年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、改正住宅セーフティネット法の施行日から適用する。

○ 家賃債務保証業者登録規程（平成二十九年国土交通省告示第八百九十八号）

第一章

（目的）

第一条 この規程は、家賃債務保証業を営む者の登録に関し必要な事項を定めることにより、その業務の適正な運営を確保し、家賃債務保証の健全な発達を図ることを通じて、もって賃貸住宅の賃借人その他の者の利益の保護を図ることを目的とする。

（定義）

第二条 この規程において「家賃債務保証業」とは、賃貸住宅の賃借人（以下単に「賃借人」という。）の委託を受けて当該賃借人の家賃の支払に係る債務（以下「家賃債務」という。）を保証することを業として行うことをいう。

2 この規程において「家賃債務保証業者」とは、次条第一項の登録を受けて家賃債務保証業を営む者をいう。

3 この規程において「保証委託契約」とは、家賃債務保証業者が賃借人と締結する契約であって、当該家賃債務保証業者が当該賃借人の家賃債務を保証することを当該賃借人が委託することを内容とするものをいう。

4 この規程において「保証契約」とは、家賃債務保証業者が賃借人の委託を受けて賃貸人と締結する契約であって、当該家賃債務保証業者が当該賃借人の家賃債務を保証することを内容とするものをいう。

第二章 登録

（登録）

第三条 家賃債務保証業を営む者は、国土交通大臣の登録を受けることができる。

2 前項の登録は、五年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

3 前項の更新の申請があった場合において、同項の期間（以下この条において「登録の有効期間」という。）の満了の日までにその申請に対する登録の実施又は登録をしないことの決定がされないときは、従前の登録は、登録の有効期間の満了後もその登録の実施又は登録をしないことの決定がされるまでの間は、なおその効力を有する。

4 前項の場合において、登録の更新がされたときは、その登録の有効期間は、従前の登録の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

（登録の申請）

第四条 前条第一項の登録（同条第二項の登録の更新を含む。以下同じ。）を受けようとする者は、次に掲げる事項を記載した別記様式第一号による登録申請書を国土交通大臣に提出しなければならない。

一 商号又は名称及び住所

二 法人である場合においては、その役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。）の氏名及び使用人（家賃債務保証業に関し営業所又は事務所の代表者であるものに限る。以下同じ。）があるときは、その者の氏名

三 個人である場合においては、その者の氏名及び使用人があるときは、その者の氏名

四 未成年者である場合においては、その法定代理人の氏名

五 営業所又は事務所の名称及び所在地

六 次に掲げる免許又は登録を受けている場合は、当該免許証番号又は登録番号

イ 宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第七十六号）第三条第一項の免許

ロ 貸金業法（昭和五十八年法律第三十二号）第三条第一項の登録

- ハ 賃貸住宅管理業者登録規程（平成二十三年国土交通省告示第九百九十八号）第三条第一項の登録
- 七 純資産額
- 2 前項の登録申請書には、次に掲げる書類（以下「添付書類」という。）を添付するものとする。
- 一 別記様式第二号による第六条第一項各号のいずれにも該当しない旨を誓約する書類
 - 二 法人である場合においては、その役員及び使用人に係る運転免許証、旅券その他の本人確認に利用できる書類の写し
 - 三 個人である場合においては、その者及び使用人に係る運転免許証、旅券その他の本人確認に利用できる書類の写し
 - 四 法人である場合においては、登記事項証明書及び定款
 - 五 個人である場合（営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者であつて、その法定代理人が法人である場合に限る。）においては、その法定代理人の登記事項証明書
 - 六 別記様式第三号による家賃債務保証業に関する内部規則及び組織体制に関する事項を記載した書類
 - 七 別記様式第三号による家賃債務保証業に関する相談又は苦情に応ずるための体制に関する事項を記載した書類
 - 八 別記様式第三号による求償権の行使方法に関する事項を記載した書類
 - 九 法人である場合においては、別記様式第四号によるその役員及び使用人の職務の経歴に関する事項を記載した書類
 - 十 個人である場合においては、別記様式第四号によるその者及び使用人の職務の経歴に関する事項を記載した書類
 - 十一 別記様式第五号及び別記様式第六号による業務及び財産の状況に関する事項を記載した書類

（登録の実施）

- 第五条 国土交通大臣は、第三条第一項の登録の申請があつたときは、次条第一項の規定により登録をしない場合を除くほか、次に掲げる事項を家賃債務保証業者登録簿に記載して、その登録をするものとする。
- 一 前条第一項各号（第七号を除く。第七条において同じ。）に掲げる事項
 - 二 登録年月日及び登録番号
- 2 国土交通大臣は、前項の規定により登録をしたときは、遅滞なく、その旨を申請者に通知するものとする。

（登録をしない場合）

- 第六条 国土交通大臣は、第三条第一項の登録を受けようとする者が次の各号のいずれかに該当するとき、又は第四条第一項の登録申請書若しくはその添付書類のうちに重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けているときは、その登録をしないこととする。
- 一 成年被後見人又は被保佐人
 - 二 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
 - 三 第二十八条第一項の規定により登録を取り消され、その取消の日から五年を経過しない者（当該登録を取り消された者が法人である場合においては、当該取消の日前三十日以内に当該法人の役員であつた者で当該取消の日から五年を経過しないものを含む。）
 - 四 禁錮以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は刑の執行を受けることがなくなった日から五年を経過しない者
 - 五 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）の規定（同法第三十二条の三第七項の規定を除く。）に違反し、又は債権の取立てに当たり、貸金業法第二十一条第一項（同法第二十四条第二項、第二十四条の二第二項、第二十四条の三第二項、第二十四条の四第二項、第二十四条の五第二項及び第二十四条の六において準用する場合を含む。）の規定に違反し、若しくは刑法（明治四十年法律第四十五号）若しくは暴力行為等処罰に関する法律（大正十五年法律第六十号）の罪を犯し、罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は刑の執行を受けることがなくなった日

第3章 お役立ち資料

から五年を経過しない者

六 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第二条第六号に掲げる暴力団員又は同号に掲げる暴力団員でなくなった日から五年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）

七 家賃債務保証業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれのあると認めるに足りる相当の理由がある者

八 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が前各号のいずれかに該当するもの

九 法人でその役員又は使用人のうちに第一号から第七号までのいずれかに該当する者のあるもの

十 個人でその使用人のうちに第一号から第七号までのいずれかに該当する者のあるもの

十一 暴力団員等がその事業活動を支配する者

十二 暴力団員等をその業務に従事させ、又はその業務の補助者として使用するおそれのある者

十三 純資産額が一千万円に満たない者

十四 第四条第二項第四号及び第六号から第十一号までに掲げる書類に記載された事項が次に掲げる基準に適合しない者

イ 法人である場合にあっては、定款の内容が法令に適合していること。

ロ 民法（明治二十九年法律第八十九号）及び個人情報の保護に関する法律（平成十五年法律第五十七号）等の家賃債務保証の実施に関する法令等を遵守させるために必要な研修その他の措置が講じられていること。

ハ 求償権の行使方法が適切であること。

ニ 家賃債務保証業に関する相談又は苦情に応ずるための体制が整備されていること。

ホ 法人である場合にあっては、家賃債務保証業の業務を五年以上継続して行っていること又は常務に従事する役員のうち、家賃債務保証業の業務に三年以上従事した経験を有する者があること。

ヘ 個人である場合にあっては、その者が家賃債務保証業の業務に三年以上従事した経験を有すること。

ト 使用人が家賃債務保証業の業務に一年以上従事した経験を有すること。

2 国土交通大臣は、前項の規定により登録をしないときは、遅滞なく、その理由を示して、その旨を申請者に通知するものとする。

（変更の届出及び登録）

第七条 家賃債務保証業者は、第四条第一項各号に掲げる事項に変更があったとき、又は同条第二項に規定する添付書類（同項第十一号に掲げるものを除く。）の記載事項に変更があったときは、その日から三十日以内に、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

2 前項の規定による届出をする場合には、第四条第二項に規定する添付書類のうちその記載事項が変更されたものを添付しなければならない。

3 国土交通大臣は、第一項の規定による届出（第四条第一項各号に掲げる事項の変更に係るものに限る。）を受けたときは、当該届出に係る事項が前条第一項のいずれかに該当する場合を除き、当該事項を家賃債務保証業者登録簿に記載して、変更の登録をするものとする。

（家賃債務保証業者登録簿の閲覧）

第八条 国土交通大臣は、家賃債務保証業者登録簿を一般の閲覧に供するものとする。

（廃業等の届出）

第九条 家賃債務保証業者が次の各号に掲げる場合に該当することとなったときは、当該各号に定める者は、その日（第一号の場合にあっては、その事実を知った日）から三十日以内に、その旨を別記様式第七号により、国土交通大臣に届け出なければならない。

一 家賃債務保証業者である個人が死亡した場合 相続人

二 家賃債務保証業者である法人が合併により消滅した場合 その法人を代表する役員であった者

三 破産手続開始の決定を受けた場合 破産管財人

四 家賃債務保証業者である法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散した場合 清算人

五 家賃債務保証業を廃止した場合 家賃債務保証業者であった個人又は家賃債務保証業者であった法人を代表する役員

2 家賃債務保証業者が前項各号のいずれかに該当するに至ったときは、第三条第一項の登録は、その効力を失う。

(名義貸しの禁止)

第十条 家賃債務保証業者は、自己の名義をもって、他人に家賃債務保証業を営ませてはならない。

第三章 業務

(業務処理の原則)

第十一条 家賃債務保証業者は、賃借人その他の者の権利利益を侵害することがないように、適正にその業務を行わなければならない。

(証明書の携帯等)

第十二条 家賃債務保証業者は、家賃債務保証業の業務に従事する使用人その他の従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはならない。

2 家賃債務保証業者の使用人その他の従業者は、家賃債務保証業の業務を行うに際し、賃借人その他の関係者から請求があったときは、前項の証明書を提示しなければならない。

(暴力団員等の使用の禁止)

第十三条 家賃債務保証業者は、暴力団員等をその業務に従事させ、又はその業務の補助者として使用してはならない。

(虚偽告知等の禁止)

第十四条 家賃債務保証業者は、保証委託契約の締結について勧誘をするに際し、又は保証委託契約の申込みの撤回若しくは解除を妨げるため、賃借人又はその保証人（賃借人又はその保証人となろうとする者を含む。）に対し、虚偽のことを告げ、又は保証委託契約の内容のうち重要な事項を告げない行為をしてはならない。

(誇大広告等の禁止)

第十五条 家賃債務保証業者は、その家賃債務保証業の業務に関して広告をするときは、保証の条件について、著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない。

(契約の締結の制限)

第十六条 家賃債務保証業者は、保証委託契約において、保証債務の弁済により有することとなる求償権に基づき、賃借人又はその保証人が支払うべき損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項であって、消費者契約法（平成十二年法律第六十一号）第九条（第二号に係る部分に限る。）の規定によりその一部が無効となるものを定めてはならない。

(契約締結前の書面の交付及び説明)

第十七条 家賃債務保証業者は、保証委託契約を締結しようとする場合には、当該保証委託契約を締結するまでに、その相手方となろうとする者に対し、次に掲げる事項を記載した書面を交付し、又はこれを記録した電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。以下同じ。）を提供

第3章 お役立ち資料

して説明しなければならない。

- 一 家賃債務保証業者の商号、名称又は氏名、住所及び電話番号
 - 二 登録番号及び登録年月日
 - 三 保証期間
 - 四 保証の範囲
 - 五 保証の限度額
 - 六 保証委託料（保証委託契約を更新する場合における料金を含む。次条第七号において同じ。）
 - 七 保証委託契約の契約期間の中途において当該保証委託契約の解除をすることとなった場合における保証料の返還に関する事項
 - 八 求償権の行使に関する事項
 - 九 事前求償に関する定めがあるときは、その定めの内容
 - 十 違約金又は損害賠償の額に関する定めがあるときは、その定めの内容
- 2 家賃債務保証業者は、前項（次項において準用する場合を含む。）の規定により説明をしたときは、その結果を記録し、保証委託契約の終了の日から起算して三月を経過する日までの間、保存しなければならない。ただし、保証委託契約を結ぶに至らなかった場合については、これを保存することを要しない。
- 3 第一項の規定は、家賃債務保証業者が家賃債務保証業の業務を他の者に委託する場合について準用する。

（契約締結時の書面の交付）

第十八条 家賃債務保証業者は、保証委託契約を締結した場合には、その相手方に、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付し、又はこれを記録した電磁的記録を提供しなければならない。当該書面又は電磁的記録に記載した事項を変更したときも、同様とする。

- 一 家賃債務保証業者の商号、名称又は氏名、住所及び電話番号
- 二 登録番号及び登録年月日
- 三 契約年月日
- 四 保証期間
- 五 保証の範囲
- 六 保証の限度額
- 七 保証委託料
- 八 保証委託契約の契約期間の中途において当該保証委託契約の解除をすることとなった場合における保証料の返還に関する事項
- 九 求償権の行使に関する事項
- 十 事前求償に関する定めがあるときは、その定めの内容
- 十一 違約金又は損害賠償の額に関する定めがあるときは、その定めの内容

（求償権の行使時の書面の交付等）

第十九条 家賃債務保証業者は、賃借人又はその保証人（第二十一条において「賃借人等」という。）に対し、支払を催告するために書面又はこれに代わる電磁的記録を送付するときは、これらに次に掲げる事項を記載し、又は記録しなければならない。

- 一 家賃債務保証業者の商号、名称又は氏名及び住所並びに電話番号
 - 二 当該書面若しくは電磁的記録を送付する者の氏名又は部署の名称
 - 三 保証委託契約の契約年月日
 - 四 求償権の額及びその内訳
- 2 前項に定めるもののほか、家賃債務保証業者は、求償権を行使するに当たり、相手方の請求があったときは、当該家賃債務保証業者の商号、名称又は氏名及び当該求償権に基づく債権の回収を行う者の氏名を、その相手方に明らかにしなければならない。

(帳簿の備付け等)

第二十条 家賃債務保証業者は、その営業所又は事務所ごとに、その業務に関する帳簿（その作成に代えて電磁的記録の作成がされている場合における当該電磁的記録を含む。次条において同じ。）を備え付け、保証委託契約を締結した賃借人ごとに保証契約について契約年月日、保証期間、当該保証契約に基づき弁済した金額を記載し、当該保証契約の終了の日から起算して三月を経過する日までの間、保存しなければならない。

(帳簿の閲覧等の請求)

第二十一条 賃借人等又は賃借人等であった者は、家賃債務保証業者に対し、前条の帳簿（これらの者の利害に関係がある部分に限る。）の閲覧又は謄写を請求することができる。この場合において、家賃債務保証業者は、当該請求が当該請求を行った者の権利の行使に関する調査を目的とするものでないことが明らかであるときを除き、当該請求を拒むことができない。

(標識の掲示)

第二十二条 家賃債務保証業者は、その営業所又は事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、別記様式第八号による標識を掲げなければならない。

2 第三条第一項の登録を受けていない者は、前項の標識又はこれに類似する標識を掲げてはならない。

(求償権の譲渡の規制等)

第二十三条 家賃債務保証業者は、求償権を他人に譲渡するに当たっては、当該求償権に基づく債権の債務者に対し、次に掲げる事項を、書面又は電磁的記録により通知しなければならない。

- 一 求償権を譲り受ける者及び当該求償権に係る保証委託契約を締結した家賃債務保証業者の商号、名称又は氏名及び住所
- 二 求償権の譲渡年月日
- 三 当該求償権に係る保証委託契約の締結年月日
- 四 譲渡する求償権の額及びその内訳
- 五 違約金又は損害賠償の額に関する定めがあるときは、その定めの内容

2 家賃債務保証業者は、求償権の譲渡又は求償権に基づく債権の回収の委託（以下この項において「求償権譲渡等」という。）をしようとする場合において、その相手方が次の各号のいずれかに該当する者（以下この項において「債権回収制限者」という。）であることを知り、若しくは債権回収制限者であると疑うに足りる相当な理由があると認めるとき、又は当該求償権譲渡等の後、債権回収制限者が当該求償権について求償権譲渡等を受けることを知り、若しくは受けると疑うに足りる相当な理由があると認めるときは、当該求償権譲渡等をしてはならない。

- 一 暴力団員等
- 二 暴力団員等がその運営を支配する法人その他の団体又は当該法人その他の団体の役員、従業者その他の構成員
- 三 求償権に基づく債権の回収に当たり、刑法又は暴力行為等処罰に関する法律の罪を犯すおそれが明らかである者

(分別管理)

第二十四条 家賃債務保証業者は、賃貸人に支払うべき家賃その他の金銭を賃借人から受領した場合には、自己の固有財産と分別して管理しなければならない。

(国土交通大臣への報告)

第二十五条 家賃債務保証業者は、毎事業年度の終了後三月以内に、その業務及び財産の管理状況を別記様式第九号により、国土交通大臣に報告しなければならない。

第3章 お役立ち資料

第四章 監督

(報告又は資料の提出)

第二十六条 国土交通大臣は、家賃債務保証業の業務の適正な運営を確保するために必要な限度において、家賃債務保証業者に対し、その業務の状況に関し報告又は資料の提出を求めることができる。

(指導等)

第二十七条 国土交通大臣は、家賃債務保証業者が次の各号のいずれかに該当する場合には、当該家賃債務保証業者に対し、その業務の適正な運営を確保するため、必要な指導、助言及び勧告をすることができる。

- 一 第十条から第十二条まで及び第十四条から第二十四条までの規定に違反したとき。
 - 二 業務に関し、賃借人その他の者に損害を与えたとき、又は損害を与えるおそれが大であるとき。
 - 三 業務に関し、公正を害する行為をしたとき、又は公正を害するおそれが大であるとき。
 - 四 業務に関し他の法令に違反し、家賃債務保証業者として不適当であると認められるとき。
- 2 国土交通大臣は、前項の規定による指導、助言及び勧告をしたときは、その旨を公表することができる。

(登録の取消し)

第二十八条 国土交通大臣は、家賃債務保証業者が次の各号のいずれかに該当する場合には、第三条第一項の登録を取り消すものとする。

- 一 第六条第一項第一号若しくは第四号から第十四号までのいずれかに該当するに至ったとき、又は登録の時点において同項各号のいずれかに該当していたことが判明したとき。
 - 二 不正の手段により第三条第一項の登録を受けたとき。
 - 三 正当な理由なく第七条第一項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をしたとき。
 - 四 第十三条の規定に違反したとき。
 - 五 正当な理由なく第二十五条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。
 - 六 第二十六条の規定による国土交通大臣の求めに対し、正当な理由なくこれに応じず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をしたとき。
 - 七 前条第一項各号のいずれかに該当し情状が特に重いとき、又は同項の規定による指導、助言及び勧告に従わなかったとき。
- 2 国土交通大臣は、前項の規定による登録の取消しをしたときは、その旨を公表するものとする。
- 3 第六条第二項の規定は、第一項の規定による登録の取消しがあった場合について準用する。

(登録の抹消)

第二十九条 国土交通大臣は、家賃債務保証業者について第三条第二項若しくは第九条第二項の規定により登録が効力を失ったとき、又は前条の規定により登録を取り消したときは、当該登録を抹消するものとする。

第五章 雑則

(権限の委任)

第三十条 この規程に規定する国土交通大臣の権限は、家賃債務保証業者又は第三条第一項の登録を受けようとする者の主たる営業所又は事務所の所在地を管轄する地方整備局長及び北海道開発局長に委任することができる。

- 2 第二十六条及び第二十七条に掲げる権限で家賃債務保証業者の主たる営業所又は事務所以外の営業所又は事務所（以下この項において「従たる営業所等」という。）に関するものについては、前項に規定する地方整備局長及び北海道開発局長のほか、当該従たる営業所等の所在地を管轄する地方整備局長及び北海道開発局長も当該権限を行うことができる。

附 則

この告示は、平成二十九年十月二十五日から施行する。

登録申請書

(第一面)

家賃債務保証業者登録規程第4条第1項の規定により、家賃債務保証業者の登録の申請をします。この申請書及び添付書類の記載事項は、事実と相違ありません。

年 月 日

地方整備局長

北海道開発局長 殿
 沖縄総合事務局長

申請者 商号又は名称
 住 所
 氏 名
 （法人にあつては、代表者の氏名）
 電 話 番 号
 ファクシミリ番号

印

受付番号 受付年月日 申請時の登録番号 ()

(有効期間: 年 月 日～ 年 月 日)

登録の 種類 <input type="checkbox"/> 1. 新規 2. 更新	* 登録番号	国土交通大臣登録 () 第 号
	* 登録年月日	年 月 日
	* 有効期間	年 月 日から 年 月 日まで

項番

◎ 商号又は名称及び住所

法人・個人の別

11

法人番号	<input type="text"/>
フリガナ	<input type="text"/>
商号又は 名 称	<input type="text"/>
住 所	<input type="text"/>

1. 法人
 2. 個人

確認欄

◎ 代表者又は個人に関する事項

12

役名コード	<input type="text"/>
フリガナ	<input type="text"/>
氏 名	<input type="text"/>
生 年 月 日	<input type="text"/> 年 <input type="text"/> 月 <input type="text"/> 日

確認欄

◎ 既に有している免許又は登録

13

業の種類	免許等の番号	免許等の年月日
宅地建物取引業法第3条第1項の 免許	<input type="text"/>	<input type="text"/>
貸金業法第3条第1項の登録	<input type="text"/>	<input type="text"/>
賃貸住宅管理業者登録規程第3条1項 の登録	<input type="text"/>	<input type="text"/>

確認欄

◎ 純資産額（千円）

14

<input type="text"/>

確認欄

誓 約 書

申請者、申請者の役員、申請者の使用人、法定代理人及び法定代理人の役員は、家賃債務保証業者登録規程第6条第1項各号に該当しない者であることを誓約します。

年 月 日

商号又は名称
氏 名
〔 法定代理人
商号又は名称
氏 名

印

印

地方整備局長
北海道開発局長 殿
沖縄総合事務局長

家賃債務保証業に係る内部規則及び組織体制等について

家賃債務保証業者登録規程第4条第2項第6号から第8号までに規定する書類については、下記の内容であることに相違ありません。

記

1 内部規則の整備状況

(1) 内部管理態勢に関する事項	内部規則等の該当条文（注）
ア 内部監査部門等の機能が十分に発揮できる態勢が定められている。	
イ 反社会的勢力との関係を遮断し、断固としてこれらを排除していくことを決定した基本方針を社内外に宣言するとともに、法令等遵守・リスク管理事項として、反社会的勢力による被害の防止を明確に位置付けている。	
(2) 法令等遵守（コンプライアンス）に関する事項	内部規則等の該当条文（注）
ア 法令等遵守の責任部署が明確化されている。	
イ 法令等遵守に係る基本的な方針が定められている。	
ウ 具体的な実践計画（コンプライアンス・プログラム）が定められている。	
エ 行動規範（倫理規定、コンプライアンス・マニュアル等）が定められている。	
オ 法令等遵守のための研修を実施している。	
(3) 反社会的勢力による被害の防止に関する事項	内部規則等の該当条文（注）
ア 反社会的勢力への対応の責任部署が明確化されている。	
イ 反社会的勢力とは一切の関係をもたず、反社会的勢力であることを知らずに関係を有してしまった場合には、相手方が反社会的勢力であると判明した時点で可能な限り速やかに関係を解消できるよう取組むことが定められている。	
ウ 反社会的勢力による不当要求が発生した場合の責任部署を整備し、反社会的勢力による被害を防止するための一元的な管理態勢が定められている。	
エ 反社会的勢力による不当要求がなされた場合には、担当者や担当部署だけに任せることなく経営陣が適切に関与し、組織として対応することとしている。	
(4) 顧客情報管理態勢に関する事項	内部規則等の該当条文（注）
ア 顧客に関する情報管理の責任部署が明確化されている。	
イ 法令及び業界団体の自主規制規則等を踏まえ、適切な顧客に関する情報管理のための方法及び組織体制の確立等が具体的に定められている。	
ウ 顧客に関する情報の取扱いについて、具体的な取扱いが定められている。	
エ 情報漏えい等が発生した場合は、その原因を分析し、再発防止に向けた対策を講じることとしている。	
(5) 相談及び苦情への対応態勢に関する事項	内部規則等の該当条文（注）
ア 苦情対応の責任部署が明確化されている。	
イ 法令及び業界団体の自主規制規則等を踏まえ、苦情等に対し迅速・公平かつ適切な対応・処理を可能とするよう、苦情等に係る担当部署、その責任・権限及び苦情等処理手続が定められている。	
ウ 役職員が内部規則等に基づき、苦情等への対応を適切に行うよう、研修等により周知徹底を図っている。	
エ 行動規範（倫理規定、コンプライアンス・マニュアル等）が定められている。	

(第二面)

(6) 求償権の適切な行使方法に関する事項	内部規則等の該当条文(注)
ア 賃借人からの承諾を得ているなど正当な理由がある場合を除き、深夜又は早朝等、社会通念に照らして不適当な時間帯に訪問・電話等を禁止している。	
イ 賃借人からの承諾を得ているなど正当な理由がある場合を除き、契約者等の勤務先その他の居宅以外の場所に電話をかけ、電報を送信し、若しくはFAXを送信し、又は訪問することを禁止している。	
ウ 緊急性が高いなど正当な理由がある場合を除き、無断で物件に立ち入ることを禁止している。	
エ 裁判所における手続きによる場合など正当な理由がある場合を除き、賃貸借契約上の解除権を代理行使することを禁止している。	
オ 貼り紙、文書掲示等により、契約者に賃料債務又は求償債務の滞納が生じている事実を契約者以外の第三者に明らかにすることを禁止している。	
カ 賃借人から退去すべき旨の意思を示されたにもかかわらず、当該場所から退去しないことを禁止している。	
キ 物件への入居を完全に排除する物理的な措置を講じることを禁止している。	
ク 物件の明渡完了前に動産の搬出・処分を行うことを禁止している。	
ケ 契約者等に対し、(6) アイオカのいずれかに掲げる言動をすることを告げることを禁止している。	
コ 契約者等の動産を適法に移動・保管できる場合であっても、その保管状況等について一切の責任を負わない旨を約定することを禁止している。	

(注) 内部規則等の写しを添付すること。

2 苦情・相談発生時の体制等

(1) 苦情・相談担当部門

担当部門名	
電話番号	

(2) 苦情・相談対応責任者

役職名	
-----	--

3 研修の実施状況

法令等を遵守するための研修の実施方法及び実施(予定)時期

実施方法 (複数回答可)	a. 自社内研修を実施 (実施(予定)時期)
	b. 外部研修に参加 (実施(予定)時期)
	c. 通信教育 (実施(予定)時期)
	d. その他 (実施(予定)時期)

年 月 日
 商号又は名称
 氏 名
 法定代理人
 商号又は名称
 氏 名

印
 印

地方整備局長
 北海道開発局長 殿
 沖縄総合事務局長

第3章 お役立ち資料

別記様式第四号（第四条第二項第九号及び第十号関係）

(A4)

実務経験者証明書

下記のとおり、家賃債務保証業者登録規程第6条第1項第14号ホからトまでに規定する者（実務経験者）を置いていることに相違ありません。

年 月 日

申請者

印

地方整備局長
北海道開発局長 殿
沖縄総合事務局長

記

事務所等の名称	実務経験者の氏名 (生年月日)	実務経験年数
	年 月 日	
	年 月 日	
	年 月 日	
	年 月 日	
	年 月 日	
	年 月 日	
	年 月 日	
	年 月 日	
	年 月 日	
	年 月 日	

実務経験者の経歴は別表のとおり。

備考

- ① 本証明書は、第6条第1項第14号ホからトまでに規定する者（常務に従事する役員及び事務所等ごとに置く使用人等）について作成すること。
- ② 実務経験者が第6条第1項第14号ホからトまでに規定する要件を備えていることを証する書面（別表）を添付すること。

(A4)

実務経験者証明書（別記様式第四号別表）

実務経験者業務経歴書

氏名				
期 間	実務経験年数	業 務 の 内 容		
自 年 月 至 年 月	満 年 月	<input type="checkbox"/> 商品企画	<input type="checkbox"/> 保証審査	<input type="checkbox"/> 契約管理 <input type="checkbox"/> 督促・回収
		<input type="checkbox"/> 相談対応	<input type="checkbox"/> 代理店管理	<input type="checkbox"/> その他（ ）
自 年 月 至 年 月	満 年 月	<input type="checkbox"/> 商品企画	<input type="checkbox"/> 保証審査	<input type="checkbox"/> 契約管理 <input type="checkbox"/> 督促・回収
		<input type="checkbox"/> 相談対応	<input type="checkbox"/> 代理店管理	<input type="checkbox"/> その他（ ）
自 年 月 至 年 月	満 年 月	<input type="checkbox"/> 商品企画	<input type="checkbox"/> 保証審査	<input type="checkbox"/> 契約管理 <input type="checkbox"/> 督促・回収
		<input type="checkbox"/> 相談対応	<input type="checkbox"/> 代理店管理	<input type="checkbox"/> その他（ ）
自 年 月 至 年 月	満 年 月	<input type="checkbox"/> 商品企画	<input type="checkbox"/> 保証審査	<input type="checkbox"/> 契約管理 <input type="checkbox"/> 督促・回収
		<input type="checkbox"/> 相談対応	<input type="checkbox"/> 代理店管理	<input type="checkbox"/> その他（ ）
自 年 月 至 年 月	満 年 月	<input type="checkbox"/> 商品企画	<input type="checkbox"/> 保証審査	<input type="checkbox"/> 契約管理 <input type="checkbox"/> 督促・回収
		<input type="checkbox"/> 相談対応	<input type="checkbox"/> 代理店管理	<input type="checkbox"/> その他（ ）
自 年 月 至 年 月	満 年 月	<input type="checkbox"/> 商品企画	<input type="checkbox"/> 保証審査	<input type="checkbox"/> 契約管理 <input type="checkbox"/> 督促・回収
		<input type="checkbox"/> 相談対応	<input type="checkbox"/> 代理店管理	<input type="checkbox"/> その他（ ）
小 計 (累 計)	満 年 月 (満 年 月)	/ /		
上記の者は、上記のとおり実務の経験を有することに相違ないことを証明します。				
年 月 日				
証明者				印
証明を得ることができない場合	その理由		証明者と被証明者との関係	

備考

- ① 「業務の内容」の欄は、本人が従事した家賃債務保証業に関する業務を全て選択すること。
- ② 実務経験の証明は、第6条第1項第14号ホからトまでに該当する実務経験者に限り必要とし、証明者ごとに作成すること。
- ③ 「小計」の欄は、「実務経験年数」の欄に記載した年数を月単位で通算して記載すること。
ただし、期間が重複している場合でも実期間で通算すること。複数枚に及ぶ場合は頁毎に累計を記載すること。
- ④ 同時期に2以上の業務を担当した場合には、従事した期間が重複することのないよう留意して記載すること。

別記様式第六号（第四条第二項第十一号関係）

(A4)

直前の事業年度の財産の状況に関する書面

法人の場合

別添の貸借対照表及び損益計算書のとおりです。

個人の場合

以下のとおりです。

年 月 日現在

資 産	価 格	摘 要
資 産 現 金 預 金 有 価 証 券 未 収 入 金 土 地 建 物 備 品 権 利 そ の 他 計 (A)		
負 債 借 入 金 未 払 金 預 り 金 前 受 金 そ の 他 計 (B)		
純資産 (A) - (B)		

備 考

- ① 「法人の場合」または「個人の場合」の欄にチェックを付すこと。なお、法人の場合は直前の事業年度の貸借対照表及び損益計算書を添付し、個人の場合は本書面により財産の状況について記載すること。
- ② 「権利」とは、営業権、地上権、電話加入権その他の無形固定資産をいう。

年 月 日

商号又は名称

氏名

法定代理人

商号又は名称

氏名

印

印

地方整備局長
 北海道開発局長 殿
 沖縄総合事務局長

廃業等届出書

家賃債務保証業者登録規程第9条第1項の規定により、下記のとおり届け出ます。

年 月 日

地方整備局長
北海道開発局長 殿
沖縄総合事務局長

届出者 住所

氏名 印

受付番号 受付年月日 届出時の登録番号 ()

届出の理由	1. 死亡 2. 合併による消滅 3. 破産手続開始の決定 4. 解散 5. 廃業
商号又は名称	
氏 名 (法人にあっては、 代表者の氏名)	
主たる事務所の所在地	
届出事由の生じた日	
家賃債務保証業者と 届出人との関係	1. 相続人 2. 元代表役員 3. 破産管財人 4. 清算人 5. その他

備考

- ① 届出者は、*印の欄には記入しないこと。
- ② 「届出の理由」及び「家賃債務保証業者と届出人との関係」欄は、該当するものの番号を○で囲むこと。
- ③ 死亡の場合にあっては、「届出事由の生じた日」の欄に死亡の事実を知った日を付記すること。

別記様式第八号（第二十二条第一項関係）

標 識

家 賃 債 務 保 証 業 者 票		↑ 30cm以上 ↓
登 録 番 号	国土交通大臣（ ）第 号	
登 録 有 効 期 間	年 月 日から 年 月 日まで	
商 号 又 は 名 称		
代 表 者 氏 名		
主たる事務所の所在地	電話番号（ ）	
← 35cm以上 →		

第3章 お役立ち資料

別記様式第九号（第二十五条関係）

(A4)

業務等状況報告書

家賃債務保証業者登録規程第25条の規定により、次のとおり報告します。

年 月 日

地方整備局長
北海道開発局長 殿
沖縄総合事務局長

報告者 住 所
商号又は名称
氏 名

印

受付番号 * 受付年月日 * 報告時の登録番号 ()

1 業務の状況

期 間	年 月 日	から	年 月 日	までの1年間
		報告基準日		年 月 日
家賃債務保証委託契約 の実績	保有契約件数		件	
	新規契約件数		件	
従事従業者数				人
その他報告事項				

2 財産の管理状況

受領した家賃等 の分別管理の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸人ごとに受領家賃等を信託管理 ・ 賃貸人ごとに家賃等受領口座を区分 ・ 自社集金口座において、賃貸人ごとに勘定を区分 ・ 会計ソフトウェアを用いて賃貸人ごとに区分管理 ・ 月締めで賃貸人に受領家賃等を送金 ・ 家賃等の受領事務なし ・ その他 ()
その他保全措置等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第三者機関の預り金保証制度により保全 ・ 家賃等の受領事務なし ・ その他 ()

3 純資産

純資産額	千円	報告基準日
		年 月 日

備考

- ①届出者は、*印の欄には記入しないこと。
- ②財産の管理状況は、該当する選択肢の全てに○を記入し、「その他」については具体的状況を記述すること。
- ③直前の事業年度の貸借対照表及び損益計算書を添付すること。

○ 賃貸住宅管理業者登録規程（平成二十三年国土交通省告示第九百九十八号）
（抄）

（目的）

第一条 この規程は、賃貸住宅管理業者の登録に関し必要な事項を定めることにより、その業務の適正な運営を確保し、賃貸住宅管理業の健全な発達を図り、もって賃貸住宅の賃借人等の利益の保護に資することを目的とする。

（定義）

第二条 この規程において「管理事務」とは、賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて行う当該賃貸住宅の管理に関する事務又は賃貸住宅を転貸する者が行う当該賃貸住宅の管理に関する事務（賃貸人として行う事務を含む。）であって、基幹事務のうち少なくとも一の事務を含むものをいう。

2 この規程において「基幹事務」とは、家賃、敷金等の受領に係る事務、賃貸借契約の更新に係る事務又は賃貸借契約の終了に係る事務をいう。

3 この規程において「賃貸住宅管理業」とは、管理事務を業として行うものをいう。

4 この規程において「賃貸住宅管理業者」とは、次条第一項の登録を受けて賃貸住宅管理業を営む者をいう。

（登録）

第三条 賃貸住宅管理業を営もうとする者は、この規程の定めるところにより、国土交通省に備える賃貸住宅管理業者登録簿に登録を受けることができる。

2 前項の登録の有効期間は、五年とする。

3 前項の有効期間の満了後引き続き賃貸住宅管理業を営もうとする者は、更新の登録を受けることができる。

4 前項の更新の登録の申請があった場合において、第二項の有効期間の満了の日までにその申請に対する登録の実施又は登録をしないことの決定がされないときは、従前の登録は、同項の有効期間の満了後もその登録の実施又は登録をしないことの決定がなされるまでの間は、なお効力を有する。

5 前項の場合において、更新の登録がなされたときは、その登録の有効期間は、従前の登録の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

（登録の申請）

第四条 前条第一項の登録（同条第三項の登録の更新を含む。以下同じ。）を受けようとする者は、次に掲げる事項を記載した別記様式第一号による登録申請書を国土交通大臣に提出するものとする。

一 商号又は名称

二 法人である場合においては、その役員及び使用人の氏名

三 個人である場合においては、その者及び使用人の氏名

四 事務所の名称及び所在地

五 前号の事務所ごとに置かれる第七条に規定する者の氏名

六 他に事業を行っているときは、その事業の種類

七 次に掲げる免許又は登録を受けている場合は、当該免許又は登録の番号

イ 宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第七十六号）第三条第一項の免許

ロ マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第一百四十九号）第四十四条第一項の登録

2 前項の規定により登録の更新を受けようとする者は、登録の有効期間満了の日の九十日前から三十日前までの間に登録申請書を提出するものとする。

3 第一項の登録申請書には、次に掲げる書類（宅地建物取引業法第二条第三号に規定する宅地建物取引

第3章 お役立ち資料

業者が登録を申請する場合は、第一号、第八号及び第十号に掲げる書面、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第二条第八号に規定するマンション管理業者が登録を申請する場合は、第一号から第三号まで及び第八号から第十号までに掲げる書面)を添付するものとする。ただし、第四号の書類のうち成年被後見人に該当しない旨の登記事項証明書(後見登記等に関する法律(平成十一年法律第百五十二号)第十条第一項に規定する登記事項証明書をいう。以下「後見等登記事項証明書」という。)については、その旨を証明した市町村(特別区を含む。以下同じ。)の長の証明書をもって代えることができ、前条第三項の登録の更新を受けようとする者であって、直前の事業年度終了後、第九条の規定による報告をした者は、第十号に掲げる書類の添付を省略することができる。

- 一 第六条第一項各号のいずれにも該当しないことを誓約する書面
- 二 法人である場合においては、その役員に係る運転免許証、旅券その他の本人確認に利用することができる書類の写し
- 三 個人である場合においては、その者に係る運転免許証、旅券その他の本人確認に利用することができる書類の写し
- 四 登録を受けようとする者(法人である場合においてはその役員をいい、営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者である場合においてはその法定代理人(法定代理人が法人である場合においては、その役員)を含む。以下この条において「登録申請者」という。)が、第六条第一項第一号に規定する成年被後見人及び被保佐人に該当しない旨の後見等登記事項証明書
- 五 登録申請者が、民法の一部を改正する法律(平成十一年法律第百四十九号)附則第三条第一項及び第二項の規定により第六条第一項第一号に規定する成年被後見人及び被保佐人とみなされる者に該当しない旨の市町村の長の証明書並びに同号に規定する破産者で復権を得ないものに該当しない旨の市町村の長の証明書
- 六 法人である場合においては、登記事項証明書
- 七 個人である場合(営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者であって、その法定代理人が法人である場合に限る。)においては、その法定代理人の登記事項証明書
- 八 事務所について第七条に規定する要件を備えていることを証する書面
- 九 事務所を使用する権原に関する書面
- 十 直前の事業年度の業務及び財産の状況に関する書面

(登録の実施)

第五条 国土交通大臣は、前条の登録の申請があったときは、次条第一項の規定により登録をしない場合を除くほか、遅滞なく、次に掲げる事項を賃貸住宅管理業者登録簿に記載して、その登録をするものとする。

- 一 前条第一項各号に掲げる事項
- 二 登録年月日及び登録番号

2 国土交通大臣は、前項の規定による登録をしたときは、遅滞なく、その旨を申請者に通知するものとする。

(登録をしない場合)

第六条 国土交通大臣は、第三条第一項の登録を受けようとする者が次の各号のいずれかに該当するとき、又は登録申請書若しくはその添付書類のうちに重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けているときは、その登録をしないこととする。

- 一 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの
- 二 第十三条第四号又は第六号から第八号までの規定により登録を抹消され、その抹消の日から二年を経過しない者
- 三 賃貸住宅管理業者で法人であるものが第十三条第四号又は第六号から第八号までの規定により登録を抹消された場合において、その抹消の日前六十日以内にその賃貸住宅管理業者の役員であった者でその抹消の日から二年を経過しないもの

- 四 登録の申請前二年以内に賃貸住宅管理業に関し不正又は著しく不当な行為をした者
 - 五 賃貸住宅管理業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者
 - 六 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない者
 - 七 宅地建物取引業法、マンションの管理の適正化の推進に関する法律若しくは暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）の規定（同法第三十二条の二第七項の規定を除く。）に違反したことにより、又は刑法（明治四十年法律第四十五号）第二百四条、第二百六条、第二百八条、第二百八条の二、第二百二十二条若しくは第二百四十七条の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律（大正十五年法律第六十号）の罪を犯したことにより、罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は刑の執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない者
 - 八 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第二条第六号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から五年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）
 - 九 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人（法定代理人が法人である場合においては、その役員を含む。）が前各号のいずれかに該当するもの
 - 十 法人でその役員のうちに第一号から第八号までのいずれかに該当する者のあるもの
 - 十一 暴力団員等がその事業活動を支配する者
 - 十二 事務所について第七条に規定する要件を欠く者
- 2 国土交通大臣は、前項の規定により登録をしないときは、遅滞なく、その理由を示して、その旨を申請者に通知するものとする。

（実務経験者等の設置）

第七条 賃貸住宅管理業者は、事務所ごとに次のいずれかに該当する者を置かなければならない。

- 一 管理事務に関し六年以上の実務の経験を有する者
- 二 前号に掲げる者と同程度の実務の経験を有すると国土交通大臣が認定した者

（標識の掲示）

第八条 賃貸住宅管理業者は、事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、別記様式第二号による標識を掲げるものとする。

- 2 第三条第一項の登録を受けていない者は、前項の標識又はこれに類する標識を掲げてはならない。

（業務及び財産の分別管理等の状況の報告）

第九条 賃貸住宅管理業者は、毎事業年度の終了後三月以内に、その業務及び財産の分別管理等の状況を別記様式第三号により、国土交通大臣に報告するものとする。

（変更の届出）

第十条 賃貸住宅管理業者は、第四条第一項各号に掲げる事項に変更があったときは、その日から三十日以内に、別記様式第四号により、その旨を国土交通大臣に届け出るものとする。

- 2 国土交通大臣は、前項の規定による届出を受理したときは、届出があった事項を賃貸住宅管理業者登録簿に登録するものとする。
- 3 第五条第二項の規定は、前項の規定による登録（第四条第一項第五号に掲げる事項に係る登録に限る。）について準用する。

（廃業等の届出）

第十一条 賃貸住宅管理業者が次の各号に掲げる場合に該当することとなったときは、当該各号に定める者は、その日（第一号の場合にあっては、その事実を知った日）から三十日以内に、別記様式第五号により、その旨を国土交通大臣に届け出るものとする。

- 一 賃貸住宅管理業者である個人が死亡した場合 相続人

第3章 お役立ち資料

- 二 賃貸住宅管理業者である法人が合併により消滅した場合 その法人を代表する役員であった者
- 三 破産手続開始の決定を受けた場合 破産管財人
- 四 賃貸住宅管理業者である法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散した場合 清算人

(業務改善に関する勧告等)

第十二条 国土交通大臣は、賃貸住宅管理業者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該賃貸住宅管理業者に対し、その業務の適正な運営を確保するため必要な指導、助言及び勧告をすることができる。

- 一 この規程に違反したとき。
 - 二 業務に関し賃借人等に損害を与えたとき、又は損害を与えるおそれが大であるとき。
 - 三 業務に関し公正を害する行為をしたとき、又は公正を害するおそれが大であるとき。
 - 四 業務に関し他の法令に違反し、賃貸住宅管理業者として不適当であると認められるとき。
 - 五 前四号に掲げる場合のほか、業務に関し不正又は著しく不当な行為をしたとき。
- 2 国土交通大臣は、賃貸住宅管理業の適正な運営を確保するために必要な限度において、賃貸住宅管理業者に対し、その業務に関し報告又は資料の提出を求めることができる。
- 3 国土交通大臣は、第一項の規定による指導、助言又は勧告をした場合には、その旨を公表することができる。

(登録の抹消等)

第十三条 国土交通大臣は、賃貸住宅管理業者が次の各号のいずれかに該当するときは、第三条第一項の登録を抹消するものとする。

- 一 第十一条の規定による届出があったとき。
 - 二 前号の届出がなくて第十一条各号のいずれかに該当する事実が判明したとき。
 - 三 登録の有効期間満了の際、登録の更新の申請がなかったとき。
 - 四 不正の手段により登録を受けたことが判明したとき。
 - 五 第六条第一項各号のいずれかに該当するに至ったとき。
 - 六 正当な理由がなくて第九条の規定による報告又は第十条第一項の規定による届出を怠ったとき。
 - 七 第九条の規定による報告に記載すべき重要な事項について虚偽の記載があることが判明したとき。
 - 八 前条第一項各号のいずれかに該当し情状が特に重いとき、又は同項の規定による勧告に従わなかったとき。
 - 九 賃貸住宅管理業者から、別記様式第六号により、登録の抹消の申請があった場合において、その申請を相当と認めるとき。
- 2 第六条第二項の規定は、前項の規定により登録を抹消した場合について準用する。

(所在不明者等の登録の抹消)

第十四条 国土交通大臣は、その登録を受けた賃貸住宅管理業者の事務所の所在地又は当該賃貸住宅管理業者の所在（法人である場合においては、その役員の所在）を確知できない場合において、その事実を公告し、その公告の日から三十日を経過しても当該賃貸住宅管理業者から申出がないときは、当該賃貸住宅管理業者の登録を抹消することができる。

(登録の抹消の公告)

第十五条 国土交通大臣は、賃貸住宅管理業者が第十三条第一項第四号から第八号までの各号のいずれかに該当したことにより、その登録を抹消したときは、その旨を公告するものとする。

(登録簿等の閲覧)

第十六条 国土交通大臣は、第五条の賃貸住宅管理業者登録簿及び第九条の報告に係る書面又はこれらの写しを一般の閲覧に供するものとする。

(業務処理準則)

第十七条 賃貸住宅管理業者は、国土交通大臣が定める賃貸住宅管理業務処理準則を遵守しなければならない。

(権限の委任)

第十八条 この規程に規定する国土交通大臣の権限（前条に規定する権限を除く。）は、賃貸住宅管理業者又は第三条第一項の登録を受けようとする者の本店又は主たる事務所の所在地を管轄する地方整備局長及び北海道開発局長に委任する。ただし、第十二条に掲げる権限については、国土交通大臣が自ら行うことを妨げない。

2 第十二条に掲げる権限で賃貸住宅管理業者の支店又は従たる事務所に関するものについては、前項に規定する地方整備局長及び北海道開発局長のほか、当該支店又は従たる事務所の所在地を管轄する地方整備局長及び北海道開発局長も当該権限を行うことができる。

附 則

(施行期日)

第一条 この告示は、平成二十八年九月一日から施行する。

(経過措置)

第二条 この告示の施行の際現にこの告示による改正前の賃貸住宅管理業者登録規程第三条第一項の登録を受けている者については、平成三十年六月三十日までの間は、この告示による改正後の賃貸住宅管理業者登録規程（以下「新規程」という。）第七条の規定は適用せず、国土交通大臣は、同条の要件を欠くことをもって新規程第十三条の登録を抹消しない。ただし、新規程第四条第一項第五号に掲げる事項（以下「実務経験者等配置状況」という。）に関し、新規程第十条の規定に基づき変更の届出をし、登録された者については、この限りではない。

2 新規程の施行の日から平成三十年六月三十日までに、新規程第四条第一項の登録又は第二項の登録の更新の申請を行う者については、平成三十年六月三十日までの間は、新規程第四条第一項第五号及び第三項第八号、第六条第一項第十二号並びに第七条の規定は適用しない。ただし、実務経験者等配置状況を記載した別記様式第一号による登録申請書を提出し、登録を受けた者については、この限りではない。

3 前項本文の規定に基づき、新規程第四条第一項の登録又は第二項の登録の更新の申請をした者（当該申請により、新規程第三条第一項の登録若しくは第三項の登録の更新を受けた者又は当該登録若しくは登録の更新をまだ受けていない者を含む。）については、平成三十年七月三十日までに、新規程第十条の規定に基づき、実務経験者等配置状況について変更の届出をしなければならない。

4 前項の変更の届出がない者については、附則第二条第二項本文の規定に基づく申請により既にされた登録又は登録の更新については抹消され、同項本文の規定に基づき申請している登録又は登録の更新については、登録を受けることができない。

別記様式第一号～別記様式第六号 （略）

第3章 お役立ち資料

○ 賃貸住宅管理業務処理準則（平成二十三年国土交通省告示第九百九十九号）

（業務処理の原則）

第一条 賃貸住宅管理者は、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならない。

（証明書の携帯等）

第二条 賃貸住宅管理者は、使用人その他の従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはならない。

2 賃貸住宅管理者の使用人その他の従業者は、その業務を行うに際し、賃借人等その他の関係者から請求があったときは、前項の証明書を提示しなければならない。

（禁止行為）

第三条 賃貸住宅管理者は、その業務に関して、次に掲げる行為をしてはならない。

- 一 賃借人等に対し、虚偽のことを告げ、不確実な事項について断定的判断を提供し、又は確実であると誤認させるおそれのあることを告げる行為
- 二 賃貸人に対し、賃貸人から管理事務の委託を受けることを内容とする契約（以下「管理受託契約」という。）及び賃貸住宅管理者が賃貸住宅を転貸するために自らを賃借人とする賃貸借契約の内容のうち重要な事項を告げない行為
- 三 前各号に掲げるもののほか、偽りその他不正又は著しく不当な行為

（誇大広告の禁止等）

第四条 賃貸住宅管理者は、その業務に関して広告又は勧誘をするときは、管理事務に要する費用その他の管理事務の内容及び自らを賃借人とする場合の賃貸借契約の内容について、著しく事実と相違する表示若しくは説明をし、又は実際のものよりも著しく有利であると人を誤認させるような表示若しくは説明をしてはならない。

（賃貸人に対する管理受託契約に関する重要事項の説明等）

第五条 賃貸住宅管理者は、管理受託契約を締結しようとするときは、その契約が成立するまでの間に、当該賃貸人に対して、管理受託契約の内容及びその履行に関する事項に関し、賃貸住宅管理者登録規程（平成二十三年国土交通省告示第九百九十八号）第七条に規定する者（以下「実務経験者等」という。）をして、少なくとも次に掲げる事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならない。

- 一 賃貸住宅管理者の商号又は名称、登録番号及び登録年月日
 - 二 管理事務の対象となる賃貸住宅の所在地に関する事項
 - 三 管理事務の対象となる賃貸住宅の部分に関する事項
 - 四 管理事務の内容及び実施方法（第十六条の規定により管理する財産の管理の方法を含む。）
 - 五 管理事務に要する費用並びにその支払の時期及び方法
 - 六 契約期間に関する事項
 - 七 管理事務の再委託に関する事項
 - 八 免責に関する事項
 - 九 契約の更新に関する事項
 - 十 契約の解除に関する事項
- 2 実務経験者等は、前項の説明をするときは、説明の相手方に対し、実務経験者等であることを示す書面又はその写しを提示しなければならない。
- 3 第一項の書面の交付に当たっては、実務経験者等は、当該書面に記名押印しなければならない。

（賃貸人に対する管理受託契約の成立時の書面の交付）

第六条 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約を締結したときは、当該賃貸人に対し、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

- 一 賃貸住宅管理業者の商号又は名称
 - 二 管理事務の対象となる賃貸住宅の部分
 - 三 管理事務の内容及び実施方法（第十六条の規定により管理する財産の管理の方法を含む。）
 - 四 管理事務に要する費用並びにその支払の時期及び方法
 - 五 契約期間に関する事項
 - 六 管理事務の再委託に関する定めがあるときは、その内容
 - 七 免責に関する定めがあるときは、その内容
 - 八 契約の更新に関する定めがあるときは、その内容
 - 九 契約の解除に関する定めがあるときは、その内容
- 2 賃貸住宅管理業者は、前項の規定により交付すべき書面を作成したときは、実務経験者等をして、当該書面に記名押印させなければならない。

（賃借人に対する管理受託契約に関する書面の交付等）

第七条 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約を締結したときは、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を作成しなければならない。これらの事項に変更があったときも、同様とする。

- 一 前条第一号から第三号までに掲げる事項
 - 二 事務所の電話番号その他の連絡先等
- 2 賃貸住宅管理業者は、次のいずれかに該当するときは、当該賃貸住宅の賃借人に対し、遅滞なく、前項に規定する書面を交付しなければならない。
- 一 管理受託契約を既に締結している賃貸住宅について新たに賃貸借契約が締結されたとき。
 - 二 賃貸借契約が既に締結されている賃貸住宅について新たに管理受託契約を締結したとき。
- 3 賃貸住宅管理業者は、第一項各号に掲げる事項に重要な変更があったときは、賃借人に対し、当該変更の内容を周知するための必要な措置をとらなければならない。

（転貸の場合の賃貸人に対する賃貸借契約に関する重要事項の説明等）

第八条 賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅を転貸するために自らを賃借人とする賃貸借契約を締結しようとするときは、その賃貸借契約が成立するまでの間に、賃貸人となろうとする者に対して、実務経験者等をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならない。

- 一 宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第百七十六号）第三十五条第一項第七号から第九号まで並びに宅地建物取引業法施行規則（昭和三十二年建設省令第十二号）第十六条の四の三第八号、第九号及び第十一号から第十三号までに掲げる事項
 - 二 第五条第一項第四号に掲げる事項
 - 三 転貸の条件に関する事項
 - 四 借賃（空室時等に異なる借賃とする場合は、その内容を含む。）及び将来の借賃の変動に係る条件に関する事項
 - 五 当該契約が終了した場合における転貸人の地位の承継に関する事項
- 2 賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅を転貸するために自らを賃借人とする賃貸借契約を締結しようとする者から基幹事務について一括して受託しようとするとき又は当該賃貸住宅を再転貸するために転借しようとするときは、その賃貸借契約及び基幹事務受託契約又は転貸借契約が成立するまでの間に、賃貸人に対して、実務経験者等をして、前項各号に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならない。ただし、賃貸住宅を転貸する者が、実務経験者等をして、当該書面を交付して説明をさせる場合は、この限りでない。
- 3 実務経験者等は、前二項の説明をするときは、説明の相手方に対し、実務経験者等であることを示す書面又はその写しを提示しなければならない。

第3章 お役立ち資料

- 4 第一項及び第二項の書面の交付に当たっては、実務経験者等は、当該書面に記名押印しなければならない。

(転貸の場合の賃貸人に対する賃貸借契約の成立時の書面の交付)

第九条 賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅を転貸するために自らを賃借人とする賃貸借契約を締結したときは、当該賃貸人に対し、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

- 一 宅地建物取引業法第三十七条第二項各号に掲げる事項（同項の規定の適用がある場合を除く。）
- 二 第六条第一項第三号に掲げる事項
- 三 転貸の条件に関する定めがあるときは、その内容
- 四 借賃について、空室時等に異なる借賃とする定め又は将来の借賃の変動に係る条件に関する定めがあるときは、その内容
- 五 当該契約が終了した場合における転貸人の地位の承継に関する定めがあるときは、その内容

2 賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅を転貸するために自らを賃借人とする賃貸借契約を締結した者から基幹事務について一括して受託したとき又は当該賃貸住宅を再転貸するために転借したとき（前条第二項に基づき、実務経験者等をして、書面を交付して説明をさせた場合に限る。）は、賃貸人に対して、前項各号に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。ただし、賃貸住宅を転貸する者が自ら当該書面を交付する場合は、この限りでない。

3 賃貸住宅管理業者は、前二項の規定により交付すべき書面を作成したときは、実務経験者等をして、当該書面に記名押印させなければならない。

(転貸の場合の賃借人に対する賃貸借契約に関する重要事項の説明等)

第十条 賃貸住宅管理業者は、賃借した賃貸住宅について自らを賃貸人とする賃貸借契約を締結しようとするときは、その賃貸借契約が成立するまでの間に、賃借人となろうとする者に対し、少なくとも宅地建物取引業法第三十五条第一項各号に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。ただし、同項の規定の適用がある場合は、この限りでない。

(転貸の場合の賃借人に対する賃貸借契約の成立時の書面の交付)

第十一条 賃貸住宅管理業者は、賃借した賃貸住宅について自らを賃貸人とする賃貸借契約を締結したときは、当該賃借人に対し、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

- 一 宅地建物取引業法第三十七条第二項各号に掲げる事項（同項の規定の適用がある場合を除く。）
- 二 第六条第一項第三号に掲げる事項 及び事務所の電話番号その他の連絡先等

(賃借人に対する賃貸借契約の更新時における書面の交付)

第十二条 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約（賃貸借契約の更新に係る事務を受託している場合に限る。）の対象となる賃貸住宅に係る賃貸借契約又は自らを賃貸人とする賃貸借契約が更新されたときは、当該賃借人に対し、遅滞なく、次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付しなければならない。

- 一 当該賃貸借契約の更新後の期間
- 二 更新後の家賃の額並びにその支払の時期及び方法
- 三 家賃以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びに当該金銭の授受の時期及び目的

(賃借人に対する賃貸借契約の終了時における書面の交付等)

第十三条 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約（賃貸借契約の終了に係る事務を受託している場合に限る。）の対象となる賃貸住宅に係る賃貸借契約又は自らを賃貸人とする賃貸借契約が終了する場合において、当該賃借人に対し当該契約の終了に伴う債務の額を提示しようとするときは、当該額の算定の基礎について記載した書面を交付しなければならない。

2 賃貸住宅管理業者は、前項の規定により書面を交付した後において、賃借人から、当該額の算定の基礎

について説明を求められたときは、当該賃借人に対し、当該説明を求められた事項を説明しなければならない。

(管理事務の再委託)

第十四条 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約に管理事務の再委託に関する事項を定めた場合には、管理事務を他の者に再委託することができる。

- 2 賃貸住宅管理業者は、基幹事務については、これを一括して他の者に委託してはならない。
- 3 賃貸住宅管理業者は、管理事務を再委託する場合には、再委託を受けた者が、この準則の定めるところによりその業務を行うよう努めなければならない。

(賃貸借契約に基づかない金銭を賃借人から受領したときの通知)

第十五条 賃貸住宅管理業者は、その業務（賃貸人として行う業務を除く。）を行うに当たり、賃借人から賃貸借契約に定めのない金銭その他の財産を受領したときは、当該賃貸住宅の賃貸人に対し、その旨を通知しなければならない。

(財産の分別管理)

第十六条 賃貸住宅管理業者は、その受領する家賃等については、整然と管理する方法により、自己の固有財産及び他の賃貸人の財産と分別して管理しなければならない。

(管理事務の報告)

第十七条 賃貸住宅管理業者は、定期に、管理受託契約又は賃貸借契約を締結した賃貸人に対し、当該管理事務に関する報告をしなければならない。

- 2 賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅を転貸するために自らを賃借人とする賃貸借契約を締結した者から基幹事務について一括して受託したとき又は当該賃貸住宅を再転貸するために転借したときは、定期に、当該賃貸住宅の賃貸人に対し、当該管理事務に関する報告をしなければならない。ただし、賃貸住宅を転貸する者が自ら当該報告をする場合は、この限りではない。

(管理受託契約終了の通知)

第十八条 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約の終了その他の事由により管理事務が終了したときは、遅滞なく、当該賃貸住宅の賃借人に対し、その旨を通知しなければならない。

(帳簿の作成等)

第十九条 賃貸住宅管理業者は、その業務について、事務所ごとに帳簿を作成し、これを保存しなければならない。

(書類の閲覧)

第二十条 賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅管理業者登録規程第九条の報告に係る書面をその事務所ごとに備え置き、賃借人等の求めに応じ、これを閲覧させなければならない。

(秘密の保持)

第二十一条 賃貸住宅管理業者は、正当な理由がなく、その業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。賃貸住宅管理業者でなくなった後においても、同様とする。

(従業者の研修)

第二十二条 賃貸住宅管理業者は、その従業者に対し、管理事務の適切な処理を図るため必要な研修を受けさせるよう努めなければならない。

第3章 お役立ち資料

附 則

(施行期日)

第一条 この告示は、平成二十八年九月一日から施行する。

(経過措置)

第二条 賃貸住宅管理業者登録規程の一部を改正する告示（平成二十八年国土交通省告示第九百二十七号）

（以下「新規程」という。）附則第二条第一項及び第二項の規定により新規程第七条の規定が適用されない者については、この告示による改正後の賃貸住宅管理業務処理準則（以下「新準則」という。）第五条、第六条第二項、第八条（同条第一項第三号及び第四号に係る改正部分を除く。）及び第九条（同条第一項第三号及び第四号に係る改正部分を除く。）の規定は、適用しない。

2 新準則の施行の日前に締結した管理受託契約については、新準則第六条の規定は適用せず、新準則の施行の日前に締結した賃貸借契約については、新準則第九条の規定は、適用しない。

大家さん向け住宅要配慮者受け入れハンドブック

住宅セーフティネット制度における

大家さん向け

住宅確保要配慮者
受け入れハンドブック

住宅確保要配慮者とは、住まい探しに困っている低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等のことです。

早わかり Q&A

よくある質問

12

是非、こうした方々に住まいを提供するため、新たな住宅セーフティネット制度にご登録ください。



住宅セーフティネット制度
活用ハンドブック研究会

平成 29 年 10 月 25 日

住宅確保要配慮者の受け入れにあたって、不安なことや困ったことがあれば、まずは、地域の居住支援協議会にご相談ください。

● 全国の居住支援協議会の

連絡先一覧はコチラ ▶



このハンドブックでは、大家の皆様からよくいただく質問 (FAQ) とその答えをまとめてありますので、ご活用ください。

1 全般に関するFAQ

Q1

住宅セーフティネット制度を
活用することには、大家にとつて、
どのようなメリットがありますか？

A1 大家さんには次のようなメリットがあります。

- ・登録した住宅が専用ホームページに掲載され、広く周知されます。
- ・居住支援協議会に参画する不動産関係団体、居住支援団体や自治体のネットワークによって、入居者が確保しやすくなります。
- ・一定の要件のもと改修費等への補助が受けられます。

さらに、今後、増加が見込まれている高齢者や外国人等の住宅確保要配慮者(要配慮者)を受け入れる際のノウハウや支援団体等とのネットワークが得られることで、安定的な賃貸経営につながるものと考えられます。

※ 改修費等の補助を受ける場合、入居者を要配慮者に限ること等が必要ですが、受け入れる要配慮者の属性については、幅広く選択することや条件を付けることができます。

☞ 【参考】

- ・住宅セーフティネット制度に登録した住宅の情報は、国土交通省が管理する専用ホームページに掲載されます。

Q2

要配慮者を受け入れるにあたって不安なこと、困ったことがある場合、どこに相談すればよいですか？

A2 地域の居住支援協議会にご相談ください。相談内容に応じて、アドバイスを受けられたり、地域で実施されている支援制度を利用できる場合があります。

高齢者については地域包括支援センターで、障害者については基幹相談支援センターや自治体の福祉担当部局等での専門的な対応のほか、市町村の社会福祉協議会でも全般的な相談が可能ですので、居住支援協議会において、こうした機関の紹介を行っている場合があります。

【メモ】

● 物件をお持ちの地域の居住支援協議会連絡先

【制度に関する問い合わせ先】

国土交通省 住宅局 住宅総合整備課又は
安心居住推進課にご連絡ください。

【代表 03-5253-8111 (内線 39844 又は 39855)】

2 入居前・契約時のFAQ

Q3 契約にあたって サポートが必要な要配慮者の場合、どこに相談すればよいですか？

A3 地域の居住支援協議会にご相談ください。それぞれの要配慮者の状況に応じて、居住支援協議会が契約の同行支援、通訳派遣等の必要なサポートを行ったり、こうしたサポートを提供している社会福祉法人やNPO法人等の紹介を行っている場合があります。

Q4 契約にあたって 緊急連絡先がない場合、どうすればよいですか？

A4 地域の居住支援協議会にご相談ください。居住支援協議会が緊急連絡先の役割を担ったり、そうした役割を担う社会福祉法人やNPO法人等の紹介を行っている場合があります。

【参考】

- ・「入居者情報シート」を作成し、支援者や利用施設を確認することで、緊急連絡先として関係者を把握できます。
- ・入居者の急病・急変等に対応する緊急連絡先の役割については、NPO法人や民間企業等が実施する定期的な訪問、感知センサー等による緊急通報装置の設置、警備会社の駆け付けサービスの利用等により補うことができます。

Q5 契約にあたって 連帯保証人がいない場合、どうすればよいですか？

A5 家賃滞納等の金銭的な保証については、家賃債務保証会社を利用することが考えられます。適正な業務を行う家賃債務保証会社については、国土交通省の登録制度があり、登録された保証会社の情報を提供しますので、ご参考にしてください。

なお、入居者加入の家財保険や家賃債務保証、賃貸人加入の損害保険等による補償内容は、残置物の処理費用等を含めて、商品によって異なりますので、お気をつけください。



【参考】

- ・登録された保証会社については、(独)住宅金融支援機構による保証が利用できます。

- 「入居者情報シート」のサンプルはコチラ 
- 国土交通省の家賃債務保証業者登録制度はコチラ 

各種連絡先等

- 本ハンドブックの解説はコチラ  ※制度自体のQ&Aも掲載
- 「セーフティネット住宅 情報提供システム」はコチラ 
- 地域包括支援センターの連絡先一覧はコチラ 
- 生活困窮者自立支援制度の相談窓口一覧はコチラ 
- 法テラス（日本司法支援センター）はコチラ 

【メモ】

- その他の連絡先

3 入居中のFAQ

Q6 入居者による
マナー違反やトラブル等があった場合、
どうすればよいですか？

A6 まずは、事実確認が必要ですので、管理会社や連帯保証人にも相談することが望まれます。問題を把握した上で、本人にトラブル等を解決するために必要な是正等を求めてください。

入居者と大家さんとの信頼関係が損なわれた程度によっては、大家さんから嚴重注意や契約解除がでる場合もありますので、必要に応じて、管理会社、弁護士、司法書士や行政書士等に相談ください。



【未然防止】

- ・「入居のしおり」を作成し、契約時に理解を求めておくことがトラブルの未然防止に有効です。
- ・外国人の方には、外国語によるお知らせ(貼り紙等)によって生活ルールを周知することも有効です。
- ・契約時に入居者の面談、連帯保証人への事前確認等を行い、「入居者情報シート」を作成することは、トラブル防止や円滑な解決等にも役立ちます。



● 「入居のしおり」の
サンプルはコチラ

Q7 入居者が
家賃等を払えなくなったりした場合、
どうすればよいですか？

A7 家賃滞納には早期の対応が重要で、まずは、原因等の把握が望まれます。その内容によっては、各種支援を活用することが滞納の解決に有効となります。

入居者が生活に困窮している様子がうかがえるようであれば、生活困窮者自立支援制度をご紹介します。そこから生活保護制度等の必要な支援につながります。

また、連帯保証人がいれば連帯保証人に、家賃債務保証会社を利用していただければ保証会社にご連絡ください。

【参考】

- ・(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会では生活困窮者及び生活保護受給者に関するガイドブックを作成しています。



● 「生活困窮者
ガイドブック」はコチラ



● 「生活保護受給者
ガイドブック」はコチラ

Q8 生活保護受給者が
家賃等を滞納した場合、
どこに相談すればよいですか？

A8 地域の福祉事務所に連絡し、自治体から生活保護受給者に支給される住宅扶助費等を、直接、大家さん等に支払うことにする代理納付制度が利用できないかなどについてご相談ください。

【参考】

- ・住宅セーフティネット制度に登録する際、生活保護受給者の入居を受け入れることとする場合には、「代理納付制度の利用」を条件とすることも可能です。

【住宅確保要配慮者とは】

- 法律で位置づけられる者**
- 1 低額所得者 (月収15.8万円以下)
 - 2 被災者 (被災から3年以内)
 - 3 高齢者
 - 4 障害者
 - 5 子ども (高校生相当以下) 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

国土交通省令で位置づけられる者

- ・外国人、中国帰国入籍者、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者等、DV(ドメスティック・バイオレンス)被害者、拉致被害者、犯罪被害者、生活困難者及び福祉施設受入者
- ・国土交通大臣が指定する大規模な災害の被災者
- (平成33年3月11日まで東日本大震災の被災者)
- ・都道府県や市町村が供給促進計画において定める者

自治体の供給促進計画で位置づける者 (明示)

- ・海外からの引継ぎ、新築世帯、原子爆弾被害者、戦傷被害者、児童養護施設退所者、LGBT(レズビアン・ゲイ・バイセクシュアル・トランスジェンダー、LGBT)となる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者 等

3 入居中のFAQ

入居者と

Q9 連絡が取れない場合、どこに連絡すればよいですか？

A9 まずは、緊急連絡先にご連絡ください。

緊急連絡先に連絡が取れず、早急な対応が必要と思われる場合には、警察や社会福祉協議会等にご連絡ください。

また、入居者が旅行や入院によって、長期にわたって不在にする場合もあるので、契約時に「1週間以上不在にする場合には賃貸人や管理会社へ事前に通知すること」といった文書を交わしておくことをおすすめします。



【未然防止】

- ・「入居者情報シート」により、関係者の連絡先を把握しておくことも有効です。



● 「入居時に交わす文書」のサンプルはコチラ



● 「入居者情報シート」のサンプルはコチラ

4 退去時のFAQ

単身の入居者が

Q10 亡くなった場合、どうすればよいですか？

A10 緊急連絡先、相続人や連帯保証人がいれば、ご連絡の上、対応をお願いしてください。単身の入居者で身寄りがいない場合、自治体にご連絡ください。その後、必要な諸手続きが行われます。

Q11

相続人や連帯保証人のいない入居者が亡くなった場合、残置物の処理や原状回復はどうすればよいですか？

A11 残置物については、入居時の契約において、その処理に関する条項を設けておくことが考えられます。

また、相続人のいない入居者の残置物については、関係法令にのっとり、相続財産管理人の選任の申立て等を行うこととなり、一般的に、

- ・金銭的な価値があるものや入居者の関係者にとっては価値があるものと、
- ・その他の生活ゴミ等

では扱いが異なってきます。

詳しくは、弁護士、司法書士や行政書士等にご相談ください。

なお、残置物処理や原状回復の費用については、入居者加入の家財保険や家賃債務保証、賃貸人加入の損害保険等によって補償される場合もあります。

※ 家財保険等による補償内容は、商品によって異なりますので、お気をつけください。

契約者である入居者が

Q12 亡くなった場合、契約の終了はどうすればよいですか？

A12 相続人がいれば、相続人とご相談ください。相続人については「入居者情報シート」等によって、契約時にご確認いただくことが望まれます。

また、入居時の契約において、

- ・一定の期間満了で契約が終了する定期建物賃貸借や、
- ・サービス付き高齢者向け住宅等で利用されている契約者が亡くなった時に契約が終了する終身建物賃貸借

といった制度を活用することも考えられます。

※ 同居人がいて、住み続ける意思がある場合、契約名義の変更等が必要になることがあります。



【参考】

- ・ 相続人がいなければ、関係法令にのっとり、相続財産管理人の選任の申立て等を行うこととなりますが、そのような場合には、実情に応じて、更新拒絶や解約申入れができませんので、詳しくは、弁護士、司法書士や行政書士等にご相談ください。

※ 本ハンドブックに関するお問い合わせは、国土交通省 住宅局 参事官（マンション・賃貸住宅担当）にご連絡ください。【代表03-5253-8111（内線39944）】

大家さんのためのチェックシート

大家さんのためのチェックシート

		関係 FAQ	解説版 掲載
登録	<input type="checkbox"/> 住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅としての登録		
入居前	<input type="checkbox"/> 居住支援協議会の連絡先の確認	Q2、4	p.4
	<input type="checkbox"/> ネットワークの構築	—	—
	<input type="checkbox"/> 地域包括支援センター（高齢者）	Q2	p.4～5
	<input type="checkbox"/> 基幹相談支援センター等（障害者）		
	<input type="checkbox"/> 自立相談支援機関（生活困窮者）	Q7	p.15
	<input type="checkbox"/> 福祉事務所（生活保護受給者）	Q8	p.16
	<input type="checkbox"/> 弁護士、司法書士や行政書士等の専門家の連絡先確認	Q11	p.22
	<input type="checkbox"/> 「入居者情報シート」の準備	Q4	p.9
	<input type="checkbox"/> 金銭保証サービスの確認、商品の把握	Q5、11	p.10、22
	<input type="checkbox"/> 見守り安否確認等のサービスの確認、商品の把握	Q4、5	p.8、11
	<input type="checkbox"/> 「入居のしおり」の準備	Q6	p.12
<input type="checkbox"/> 「入居時に交わす文書」の準備	Q9	p.18	
契約時	<input type="checkbox"/> 契約のサポート	Q3	p.6～7
	<input type="checkbox"/> 「入居者情報シート」の記入	—	—
	<input type="checkbox"/> 入居者への説明 同意	Q4	p.9
	<input type="checkbox"/> 親族 相続人等の確認	Q5	p.10
	<input type="checkbox"/> 見守り安否確認等のサービスへの加入	Q2	p.8
	<input type="checkbox"/> 代理納付手続	Q8	p.16
入居中	<input type="checkbox"/> 定期的な入居者の状況把握	Q4、7、9	p.8,14,18
	<input type="checkbox"/> 見守り安否確認等のサービスからの報告	Q4	p.8
	<input type="checkbox"/> 入居者によるマナー違反やトラブル等があった場合	Q6	p.12
	<input type="checkbox"/> 事実確認、管理会社や連帯保証人への相談		
	<input type="checkbox"/> 連帯保証人や家賃債務保証会社への連絡		
	<input type="checkbox"/> 家賃等の滞納があった場合	Q9	p.18
	<input type="checkbox"/> 生活困窮者自立支援制度の紹介	Q7	p.14
	<input type="checkbox"/> 連帯保証人や家賃債務保証会社への連絡	Q7	p.14
	<input type="checkbox"/> 福祉事務所への連絡（生活保護受給者）	Q8	p.16
	<input type="checkbox"/> 入居者と連絡が取れない場合	Q9	p.18
<input type="checkbox"/> 緊急連絡先への連絡			
<input type="checkbox"/> 警察や福祉協議会等への連絡			
退去時	<input type="checkbox"/> 入居者が亡くなった場合	—	—
	<input type="checkbox"/> 緊急連絡先、相続人や連帯保証人への連絡	Q10、12	p.21,24
	<input type="checkbox"/> 自治体への連絡	Q10	p.21
	<input type="checkbox"/> 残置物について、弁護士、司法書士や行政書士等への相談	Q11	p.22
	<input type="checkbox"/> 家財保険等による補償内容の確認、連絡	Q11	p.22

住宅セーフティネット制度活用Q & A集
大家さん向け住宅確保要配慮者
受け入れハンドブック 解説版 ver.1.2

平成29年10月25日 ver.1.0 発行

平成30年 1月31日 ver.1.1 発行

令和 6年 3月 8日 ver.1.2 発行

住宅セーフティネット制度活用ハンドブック研究会
国土交通省 住宅局 参事官（マンション・賃貸住宅担当）