

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