

平成30年7月10日
国 住 備 第 49 号

各都道府県・政令指定都市・中核市
住宅担当部長 殿

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の一部を改正する省令 の施行等について

昨年10月25日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。）が施行され、都道府県等が住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（以下「セーフティネット住宅」という。）を登録する制度等が創設された。

本制度は、今後増加することが見込まれる高齢者等の住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図ることを目的としており、セーフティネット住宅の更なる登録の促進に向けて、不動産関係団体や地方公共団体等の意見も踏まえて対応を検討してきたところであるが、セーフティネット住宅の登録の際に、必ずしも不可欠ではない申請書の記載事項や添付書類等があり、申請者の事務的な負担が大きいことなどの課題が明らかになったことから、申請書の記載事項や添付書類等を大幅に簡素化するため、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。）を改正するとともに、セーフティネット住宅情報提供システム（以下「システム」という。）の改修を行ったので、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、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

1. 施行規則の改正等の趣旨について

セーフティネット住宅については、改正法の施行から概ね3年半後の2021年3月までに17万5千戸を確保することを目標としているが、約8か月が経過した現在、登録戸数は2018年7月2日時点で1,034戸となっている。

セーフティネット住宅の登録が進まない要因としては、登録申請者の事務的な負担が大きいことのほか、登録手数料の水準が高い場合があることなどが不動産関係団体等から指摘されているところである。

そのため、今回、申請書の記載事項や添付書類等を簡素化する施行規則の改正と、システムの改修を行うことにより、登録申請者の事務的な負担を大幅に軽減するとともに、登録を行う地方

公共団体（以下「登録主体」という。）の事務的な負担も大幅に軽減し、今後、セーフティネット住宅の登録をより一層進めることを狙いとしている。

2. セーフティネット住宅の登録について

(1) 登録の申請について

① 施行規則の改正及びシステムの改修の趣旨及び概要

登録の申請に当たっての申請者の事務的な負担を軽減するため、

- 申請書の記載事項について、管理委託契約に関する具体的な内容などを削除した
- 添付書類について、付近見取図、配置図、各階平面図、建物の登記事項証明書、法人の登記事項証明書、検査済証等を原則不要とした
- システムの必須入力項目とされていた、最寄り駅からの所要時間などを任意入力項目とした
- 申請書及び添付書類について、地方公共団体にシステム上で電子データを提出できることとし、郵送を不要とした

などの対応を行った。

② 登録申請者が宅地建物取引業者等である場合の対応

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。）第11条第1項第5号及び第6号において、申請者が法人の場合や、申請者が未成年であって、その法定代理人が法人の場合は、当該法人の役員に暴力団員等がないことを登録の要件としている。そのため、申請書（施行規則別記様式第1号をいう。以下同じ。）には当該法人の役員の氏名、生年月日、性別等の記載を求め、暴力団員等がないことを確認できるようにしているところである。

一方で、当該法人が宅地建物取引業者、住宅宿泊管理業者又は登録賃貸住宅管理業者である場合には、それぞれの制度において、その役員に暴力団員等がないことを求めていることから、当該要件は満たしているものと考えられる。

そこで、施行規則第9条ただし書において、登録主体は、申請書に同条第1号又は第2号に掲げる事項の記載が必要ないと認める場合は、当該事項の記載を省略できる旨を定めたことから、申請書において、宅地建物取引業の免許証番号、住宅宿泊管理業の登録番号又は賃貸住宅管理業者登録簿の登録番号のいずれかが記載されている場合には、当該事項の記載を省略させることとされたい。なお、申請書の別添1又は別添2のすべての事項の記載を省略することとして差し支えない。

なお、施行規則第10条第2号又は第3号に規定する誓約書については、従前どおり、提出を要するが、今般の施行規則の改正にあわせて、参考とする様式においても、これらの法人のときには、役員の氏名等の記載を求めないよう、別紙1のとおり改めたので、適宜活用されたい。

③ 新耐震基準等への適合を確認するための書類

今回、申請書に記載すべき事項として、着工年月に代わり、竣工年月も認めることとした。その趣旨は、

- 多くの賃貸住宅においては検査済証等が残っておらず、着工年月を把握するためには、

建築確認台帳記載事項証明書等を取得する必要があること

- 竣工年月については、多くの賃貸住宅において把握されており、かつ、それが広告に掲載されるため、虚偽の記載が行われる可能性が極めて低いことから、竣工年月から新耐震基準への適合を判断することとしたものである。

そのため、登録主体におかれては、申請書に竣工年月が記載されている場合は、施行規則第10条第7号に基づき、以下のいずれかに該当するときに限り、検査済証等の着工年月が確認できる書類又は耐震診断や耐震改修等により新耐震基準等を満たすことが確認できる書類を求めるとされたい。

- 1～3階建てで昭和57年5月以前に竣工
- 4～9階建てで昭和58年5月以前に竣工
- 10～20階建てで昭和60年5月以前に竣工
- 21階建て以上

なお、申請書に着工年月のみが記載されている場合は、建築確認台帳記載事項証明書等の着工年月が確認できる書類又は耐震診断や耐震改修等により新耐震基準等を満たすことが確認できる書類を求めるとして差し支えない。

④ 申請書の押印の省略

申請書では、申請者（申請者が法人の場合は当該法人の代表者）の押印を要することとしているが、システムで電子データを提出する場合には、申請者がID及びパスワードを入力することにより、申請者本人であることがシステム上で確認されていることから、押印を省略できることとされたい。

⑤ その他の留意事項

今回の施行規則の改正等の趣旨を十分に踏まえ、登録の申請に当たって以下のような取扱いを行わないよう、留意されたい。

- 申請窓口への申請書等の持参又は郵送を、すべての申請者に対して求めること
- 今回、原則不要とされた書類のほか、建築確認済証、近傍の同程度の家賃の賃貸住宅の不動産広告又は賃貸借契約書、求積図・求積表、土地の登記事項証明書等、追加的な書類をすべての申請者に対して求めること

(2) 登録時の審査について

① 基本的な考え方

基本的には、申請書に記載された内容を元に、登録基準への適合を判断するものとする。（別紙2の「セーフティネット住宅の登録審査チェックシート（一般住宅の場合）」も参照のこと。）

② 規模の審査

申請書に記載された面積等のみによって、登録基準への適合を判断することを基本とする。また、参考として、間取り図に記載されている面積の概要（「6畳」等の各室の面積や、「2DK」等の間取りのいずれかが記載されているもの。）を確認することとする。

③ 構造の審査

消防法や建築基準法に違反しないことについては、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（平成29年10月25日国住備第100号国住心第250号国住民第149

号)を踏まえ、違反が疑われる場合など必要に応じて、所管部局に照会することとされたい。

また、新耐震基準等を満たすことについては、申請書において以下のことが確認できる場合には、新耐震基準を満たすものとして取り扱うものとする。

- 1～3 階建てで昭和 57 年 6 月以降に竣工
- 4～9 階建てで昭和 58 年 6 月以降に竣工
- 10～20 階建てで昭和 60 年 6 月以降に竣工

上記に該当しない場合にあっては、昭和 56 年 6 月以降に着工したことが確認できる建築確認台帳記載事項証明書等の書類、又は、新耐震基準等を満たしていることが確認できる耐震診断報告書や耐震改修報告書等の書類により確認することとされたい。

④ 設備の審査

設備が登録基準に適合していることについては、申請書及び設備の概要が記載された間取り図により確認されたい。なお、設備の一部が共用となっている場合（共同居住型住宅を除く。）には、原則として共用部分の間取り図等を求めることなく、申請書に記載された設備の有無により確認することとされたい。

⑤ 賃貸条件の審査

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ことの確認については、基本的に、登録主体において行うこととし、一見して法外なものである場合に限り、申請者に対する説明を求めることとされたい。

⑥ その他の留意事項

今回の施行規則の改正等の趣旨を十分に踏まえ、申請から登録までに要する期間については、特別な事情がない限り、概ね 5 日以内に行うこととされたい。

3 登録内容の変更について

システムの改修により、登録内容の変更については、システムで掲載される情報については登録事業者が随時変更できることとし、地方公共団体は事後的にその変更内容を確認し、登録内容の変更を行うこととした。

したがって、法第 13 条に定める登録簿の閲覧については、システムによる情報公開では足りず、登録主体が、申請書や別記様式第 2 号の変更届出書を印刷し、それを閲覧に供することにより行う必要があるので、適切に登録簿の作成を行い、閲覧に供することとされたい。

4 登録手数料の見直しについて

今回の施行規則の改正等により、登録時や登録内容の変更時における地方公共団体の審査時間は、第 2 (2) に記述した通り、大幅に削減されることとなる。

したがって、登録手数料を徴収している地方公共団体においては、

- 事務処理に要する時間を勘案して登録手数料を設定している場合には、今回の事務負担の軽減を踏まえ、登録手数料の大幅な低減を行うべきこと
- 上記に加え、セーフティネット住宅は、住宅確保要配慮者の入居を拒むことができないという義務のみが登録事業者に課せられるものであり、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図る

ための福祉的な側面が大きいため、登録申請者の負担を軽減する観点から、更なる登録手数料の低減も検討すべきことを十分に踏まえ、登録手数料を徴収しないこととするなど、適切に登録手数料の見直しを行うこととされたい。

5 セーフティネット住宅の登録の促進に向けた取組みについて

(1) 賃貸住宅供給促進計画の策定

地方公共団体が定めることができる賃貸住宅供給促進計画においては、住宅確保要配慮者の追加や登録基準の緩和等を行うことができる。そのため、賃貸住宅供給促進計画が策定されていない地域においては、

- 住宅確保要配慮者の範囲や登録基準について、将来的な見通しが不明瞭な状況にあり、賃貸事業者等が登録を躊躇すること
- 地域の実情を踏まえれば、セーフティネット住宅として提供すべき賃貸住宅であるにも関わらず、登録基準が緩和されていないために、セーフティネット住宅としての登録ができないこと

などの問題が生じ、登録が進まない状況となっているところである。

したがって、

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

なお、賃貸住宅供給促進計画の策定に当たっては、

- 平成29年10月に国において策定した「賃貸住宅供給促進計画の検討・策定の手引き」を参考とすること。特に、住宅確保要配慮者の実態把握等に時間を要することが想定される場合においては、同手引きに掲載されている「賃貸住宅供給促進計画の法施行時版のイメージ」を参考として、最低限必要な事項のみを記載した暫定的な計画を策定することを検討すること
- 平成29年12月26日付事務連絡「セーフティネット住宅の規模に係る登録基準について」を踏まえ、住宅として望ましい規模を確保することのみに固執することなく、住宅確保要配慮者の住宅をできる限り確保するという視点から、規模に係る登録基準の緩和の是非や緩和の内容を検討するに当たっては、地方公共団体の住宅担当部局だけでなく、福祉担当部局の意見も踏まえるとともに、賃貸住宅の提供者、居住支援を行っている者等の意向も十分に踏まえた上で進めることが望ましいこと
- 居住支援協議会が賃貸住宅供給促進計画の作成に資する調査を行う場合の経費は、居住支援協議会活動支援事業（重層的住宅セーフティネット構築支援事業）の補助対象となること

に留意されたい。

(2) 関係者との協力・連携

セーフティネット住宅の登録の促進に当たっては、福祉担当部局の意見も踏まえるとともに、賃貸住宅事業者、居住支援を行っている者等の協力・連携を求める必要があることから、住宅担当部局においては、そのような協力・連携を積極的に求めることが重要である。例えば、

- 福祉担当部局の担当者が集まる会議や、不動産関係団体が行う賃貸住宅事業向けの講習会等に、住宅部局の職員が説明者として出向き、本制度の紹介等を行うこと
 - 福祉担当部局や居住支援を行っている者等から賃貸住宅の所有者等に対して登録を促すことができるよう、居住支援協議会等の場を通じて必要な情報提供を行うこと
 - 福祉担当部局や居住支援を行っている者等が把握している、住宅確保要配慮者の入居に関して積極的な賃貸住宅事業者に登録を働きかけること
- といった取組みを進められたい。

なお、居住支援協議会が行政書士などへの委託により、登録申請者の申請支援を行う場合の経費は居住支援協議会活動支援事業（重層的住宅セーフティネット構築支援事業）の補助対象となるため、申請者の負担軽減とセーフティネット住宅の登録促進の観点から積極的に活用されたい。

(3) 被災者向けセーフティネット住宅の登録の促進

災害の発生時においては、現在使用されていない空き家も活用して、被災者の住宅の確保を早期に図る必要があるところである。

そのため、例えば相続により所有し、現在使用していない空き家について、平常時は賃貸住宅とするつもりはないが、災害時は被災者向けに賃貸住宅として提供したいという意向を有する所有者に対して、被災者のみを入居対象者としたセーフティネット住宅（専用住宅）としての登録を促すことにより、災害の発生時における被災者の住宅確保を早期に図るとともに、セーフティネット住宅の登録の促進を図ることが重要である。

その際、以下のような点に留意する必要がある。

- 登録申請の手続き等について地方公共団体が支援するなど、空き家の所有者の手間をできる限り軽減する方策について検討すること
- 平常時のシステムでの情報公開について、それを望まない所有者については情報を非表示とし、地方公共団体における登録簿の閲覧のみとすることを国において検討していること
- 災害時には、被災者がそれらの住宅をシステムで検索し、所有者と賃貸借契約を締結するとともに、場合によっては、借上応急仮設住宅（みなし仮設住宅）となることも想定されること

以上

年 月 日

〔 都道府県知事
指定都市の長
中核市の長 〕 殿

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
(法人である場合) 代表者氏名
(未成年である場合) 法定代理人の氏名

誓約書

私は、次の各号のいずれにも該当することを誓約します。なお、登録申請者等の氏名、読み仮名、生年月日、性別及び住所については、別添に記載するとおりです。

一 次の各号のいずれにも該当しないこと

- イ 成年被後見人又は被保佐人
- ロ 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- ハ 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2年を経過しない者
- ニ 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24条第1項又は第2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2年を経過しない者
- ホ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6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5年を経過しない者（チにおいて「暴力団員等」という。）
- ヘ 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
- ト 法人であって、その役員のうちイからホまでのいずれかに該当する者があるもの
- チ 暴力団員等がその事業活動を支配する者
- リ 建物の賃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賃貸人が前各号のいずれかに該当すること

二 申請の内容が、次の各号のいずれにも該当すること

- イ 消防法（昭和23年法律第186号）若しくは建築基準法（昭和25年法律第201号）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
- ハ 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こと

(別添)

1. 登録申請者が個人の場合

登録申請者				
氏名	読み仮名	生年月日	性別	住所
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				
氏名	読み仮名	生年月日	性別	住所
営業に關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				
氏名	読み仮名	生年月日	性別	住所

2. 登録申請者が法人の場合

当該法人の代表者				
氏名	読み仮名	生年月日	性別	住所
当該法人の役員				
氏名	読み仮名	生年月日	性別	住所
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				
氏名	読み仮名	生年月日	性別	住所

(注1) 記入欄が不足する場合は、行を追加して記入してください。

(注2) 宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第2条第3号に規定する宅地建物取引業者、住宅宿泊事業法(平成29年法律第65号)第2条第7項に規定する住宅宿泊管理者又は賃貸住宅管理者登録規程(平成23年9月30日国土交通省告示第998号)第2条第4項に規定する賃貸住宅管理者については、「当該法人の役員」欄の記載を省略することができます。

セーフティネット住宅の登録審査チェックシート（一般住宅の場合）

■ 書類の有無のチェック

必須	○ 申請書	
	○ 規模及び設備の概要を表示した間取図	
	○ 誓約書	
その他	<p>○ 3階建て以下で昭和57年5月以前に竣工したもの、4～9階建てで昭和58年5月以前に竣工したもの、10～20階建てで昭和60年5月以前に竣工したもの又は21階建て以上のもの場合は、以下のいずれかの書類</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震性を有することが確認できる耐震診断書等 ・昭和56年6月以降の工事着手が確認できる建築確認台帳記載事項証明書等 	

■ 記載内容のチェック

規模	申請書に記載された面積が25㎡以上である	
設備	間取図に便所、浴室、台所及び収納が記載されている	
構造	<p>以下のいずれかに該当する</p> <p>① 申請書に竣工年月が記載されており、3階建て以下で昭和57年6月以降に竣工、4～9階建てで昭和58年6月以降に竣工、10～20階建てで昭和60年6月以降に竣工のいずれかであることが確認できる</p> <p>② 耐震性を有することが確認できる耐震診断報告書等がある</p> <p>③ 昭和56年6月以降の工事着手が確認できる建築確認台帳記載事項証明書等がある</p>	

■ 関係機関への照会

建築基準法	特定行政庁に違反指導等を行っていないことを確認する必要があると考えられるため、照会した	
消防法	消防本部に違反指導等を行っていないことを確認する必要があると考えられるため、照会した	
暴力団員等	警察本部に登録事業者（法人の場合は役員）に暴力団員等がないことを確認する必要があるため、照会した	

※暴力団員等の照会は、宅地建物取引業者等や、過去に照会した申請者については必要ないことに留意