

## 2. 新たな住宅セーフティネット制度について

13

### 新たな住宅セーフティネット制度の枠組み

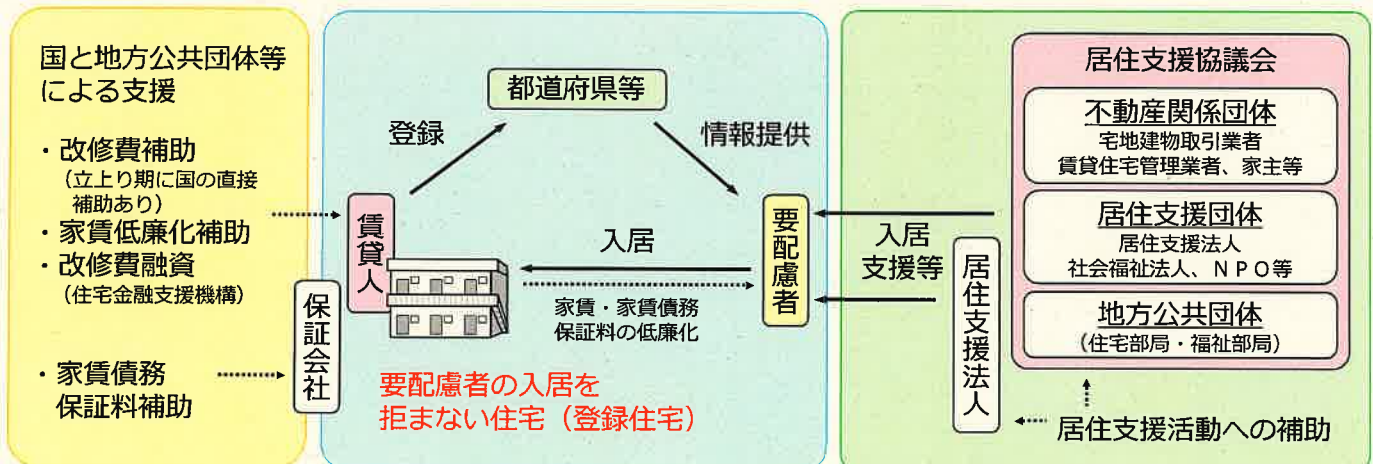
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

#### ① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

#### ② 専用住宅の改修・入居への経済的支援

#### ③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

#### 【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



15

# 住宅確保要配慮者の範囲

## 法律で定める者

- ① 低額所得者  
(月収15.8万円(収入分位25%)以下)
- ② 被災者(発災後3年以内)
- ③ 高齢者
- ④ 障害者
- ⑤ 子ども(高校生相当まで)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

## 国土交通省令で定める者

- ・ 外国人等  
(条約や他法令に、居住の確保に関する規定のある者を想定しており、外国人のほか、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、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者、生活困窮者など)
- ・ 東日本大震災等の大規模災害の被災者  
(発災後3年以上経過)
- ・ 都道府県や市区町村が供給促進計画において定める者  
※ 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、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などが考えられる。

# 住宅の登録基準のイメージ

## 登録基準

- 規模
    - ・ 床面積が一定の規模以上であること
      - ※ 各戸25㎡以上  
ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで、各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は、18㎡以上
      - ※ 共同居住型住宅の場合、別途定める基準
  - 構造・設備
    - ・ 耐震性を有すること
    - ・ 一定の設備(台所、便所、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
- ※ 地方公共団体が供給促進計画で定めることで、耐震性等を除く基準の一部について、強化・緩和が可能
- ※ 1戸から登録可能

## 共同居住型住宅の基準

- 住宅全体
  - ・ 住宅全体の面積  
 $15 \text{ m}^2 \times N + 10 \text{ m}^2 \text{以上}$   
(N:居住人数、 $N \geq 2$ )
- 専用居室
  - ・ 専用居室の入居者は1人とする
  - ・ 専用居室の面積  
9㎡以上(造り付けの収納の面積を含む)
- 共用部分
  - ・ 共用部分に、居間・食堂・台所、便所、洗面、洗濯室(場)、浴室又はシャワー室を設ける
  - ・ 便所、洗面、浴室又はシャワー室は、居住人数概ね5人につき1箇所の割合で設ける

## 1. 専用住宅等の改修に対する支援措置

(補助を受けた住宅は専用住宅化)

### ① 専用住宅に対する改修費補助 【予算】

補助対象工事	バリアフリー工事、耐震改修工事、用途変更工事等
補助率	【補助金】：国 1 / 3 (制度の立上り期、国の直接補助) 【交付金】：国 1 / 3 + 地方 1 / 3 (地方公共団体が実施する場合の間接補助)
入居者要件等	入居者収入及び家賃水準 (特に補助金) について一定要件あり

### ② (独) 住宅金融支援機構による登録住宅に対する改良資金融資等 【法律・予算】

## 2. 低額所得者の入居負担軽減のための支援措置 【予算】

(専用の住宅として登録された住宅の場合)

補助対象	① 家賃低廉化に要する費用 (国費上限 2 万円 / 月・戸)      ② 入居時の家賃債務保証料 (国費上限 3 万円 / 戸)
補助率	国 1 / 2 + 地方 1 / 2 (地方が実施する場合の間接補助)
入居者要件等	入居者収入及び補助期間について一定要件あり

22

## 改修費への支援

【平成30年度予算】  
スマートウェルネス住宅等推進事業：305億円の内数  
社会資本整備総合交付金等の内数

### 住宅確保要配慮者専用の住宅に係る改修費用に対して補助を行う。

	国による直接補助 <small>【スマートウェルネス住宅等推進事業の内数】</small>	地方公共団体を通じた補助 <small>【社会資本整備総合交付金の内数】</small>
事業主体等	大家等	
補助対象工事等	<ul style="list-style-type: none"> <li>共同居住用住居に用途変更するための改修・間取り変更・耐震改修・バリアフリー改修工事</li> <li>居住のために最低限必要と認められた工事</li> <li>居住支援協議会等が必要と認める改修工事</li> <li>※ 上記工事に係る調査設計計画 (インスペクションを含む) も補助対象</li> </ul>	
補助率・補助限度額	国 1 / 3 国費限度額：50万円 / 戸 ※ 共同居住用のための改修、間取り変更又は耐震改修工事を実施する場合100万円 / 戸	国 1 / 3 + 地方 1 / 3
入居対象者	<ul style="list-style-type: none"> <li>子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等</li> <li>低額所得者 (月収15.8万円 (収入分位25%) 以下)</li> <li>被災者世帯</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 (月収38.7万円 (収入分位70%) 以下)</li> <li>低額所得者 (月収15.8万円 (収入分位25%) 以下)</li> <li>被災者世帯</li> </ul> 等
家賃	<ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅に準じた家賃の額以下であること。</li> <li>※ 例 東京都文京区：6.7万円、大阪市：6.4万円 静岡市：5.4万円、青森市：4.4万円</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額であること。</li> </ul>
その他主な要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>要配慮者専用住宅としての管理期間が10年以上であること。</li> <li>情報提供やあっせんなど居住支援協議会等との連携が図られていること。</li> </ul>	

※その他、住宅金融支援機構による登録住宅に対するリフォーム融資等がある。  
※補助金は平成31年度までの時限措置。

23

**住宅確保要配慮者専用の住宅について、家賃及び家賃債務保証料の低廉化に係る費用に対して補助を行う。**

	家賃低廉化に係る補助	家賃債務保証料の低廉化に係る補助
事業主体等	大家等	家賃債務保証会社等
低廉化対象世帯	月収15.8万円（収入分位25%）以下の世帯 ※ 生活保護（住宅扶助）及び生活困窮者自立支援制度（住居確保給付金）を受給している世帯を除く。	
補助率・補助限度額	国1/2 + 地方1/2 (国費限度額：2万円/戸・月)	国1/2 + 地方1/2 (国費限度額：3万円/戸・年)
	※ 家賃と保証料に係る支援は、合計して24万円/戸・年を限度として併用可能。	
低廉化前の家賃	近傍同種家賃と均衡を失しないこと。	
支援期間	・管理開始から原則10年以内等 ※ ただし、同一入居者への補助の総額が国費で240万円を超えない場合は、最長20年間	—
その他の要件	・高齢者を対象とする場合、高齢者居住安定確保計画等において、対象とする高齢者の考え方及び対象者数を明示すること。	—

24

## 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

### 1. 都道府県による居住支援法人の指定 【法律】

・都道府県が家賃債務保証等の居住支援活動を行うNPO法人等を指定

### 2. 居住支援法人等による登録住宅等の情報提供・入居相談 【法律】

### 3. 居住支援活動への支援措置等 【予算】

・補助対象：居住支援協議会等の活動支援 等      補助率：国定額（国の直接補助）

### 4. 住宅確保要配慮者への家賃債務保証の円滑化

① 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに

**（独）住宅金融支援機構の保険引受けの対象に追加 【法律・予算】**

・一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国で登録（省令等で規定）

※ 登録要件等 - 社内規則等の整備、相談窓口の設置、契約時の重要事項説明・書面交付ほか

② 居住支援法人による家賃債務保証の実施 【法律】

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

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

25

# 居住支援協議会の概要

○住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るため、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、居住支援協議会（※）を設立。住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施。

（※）住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく協議会

## ○ 概要

### （1）設立状況

70協議会が設立（H30年4月末時点）

○都道府県（全都道府県）

○区市町（23区市町）

・北海道本別町、鶴岡市、船橋市、千代田区、文京区、江東区、世田谷区、杉並区、豊島区、板橋区、八王子市、調布市、日野市、多摩市、川崎市、岐阜市、京都市、神戸市、宝塚市、北九州市、福岡市、大牟田市、熊本市

### （2）居住支援協議会による主な活動内容

- ・メンバー間の意見・情報交換
- ・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋
- ・住宅相談サービスの実施（住宅相談会の開催、住宅相談員の配置等）
- ・家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介
- ・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催

### （3）支援

居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する取り組みを支援  
 ・予算：H30年度予算 重層的住宅セーフティネット構築支援事業（6.5億円）の内数

### （4）KPI

居住支援協議会に参画する市区町村及び自ら設立する市区町村の合計が全体（1,741市区町村）に占める割合  
 40%（H29年3月末時点）⇒80%（H32年度末）



26

# 居住支援法人制度の概要

## 居住支援法人とは

- ・居住支援法人とは、住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人※として、都道府県が指定するもの
- ・都道府県は、住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手として、指定することが可能

※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第40条に規定する法人

### ● 居住支援法人に指定される法人

- ・NPO法人、一般社団法人、一般財団法人（公益社団法人・財団法人を含む）
- ・社会福祉法人
- ・居住支援を目的とする会社 等

### ● 居住支援法人の行う業務

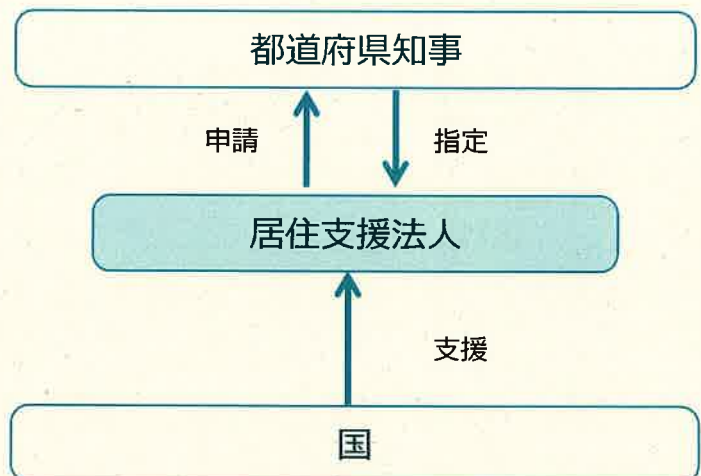
- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ ①～③に附帯する業務

※ 居住支援法人は必ずしも①～④のすべての業務を行わなければならないものではない。

### ● 居住支援法人への支援措置

- ・居住支援法人が行う業務（上記①～④）に係る活動に対し支援（定額補助、補助限度額1,000万円）。[H30年度予算] 重層的住宅セーフティネット構築支援事業（6.5億円）の内数
- ※応募要件など詳細については「応募要領」をご覧ください。

## 【制度スキーム】



27

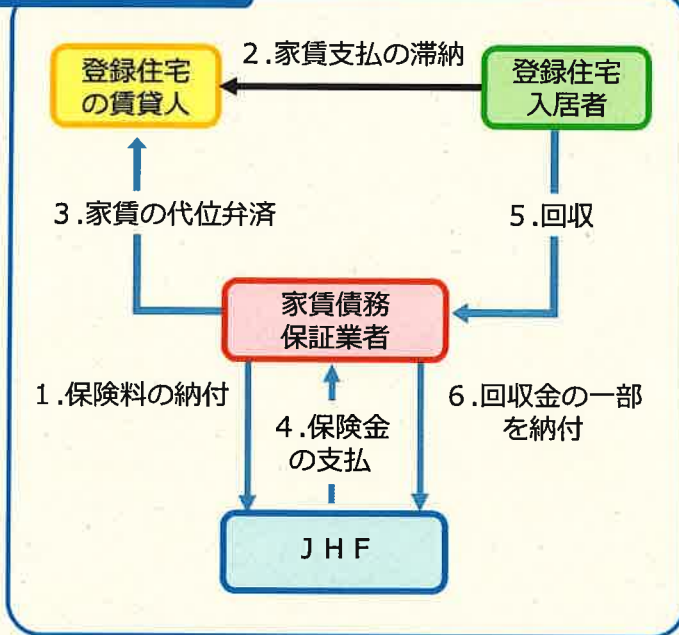
# 住宅金融支援機構による家賃債務保証保険

## 概要

- 住宅確保要配慮者が家賃債務保証を利用できる環境を整備し、住宅確保要配慮者の登録住宅への入居を支援するため、(独)住宅金融支援機構(JHF)は、適正な家賃債務保証業者\*による登録住宅に入居する住宅確保要配慮者(登録住宅入居者)の家賃の支払に係る債務(家賃債務)の保証について保険引受け

※ 国土交通省による任意の登録制度の登録を受けた業者、居住支援法人が対象

## スキーム図



## 【保険の内容】

保険の対象 (保険価額)	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
填補率	JHFは保険価額の7割を保険金として支払う
保険事故	家賃債務保証業者による登録住宅入居者の家賃債務の代位弁済を保険事故とする
保険料	JHFは月額家賃の一定割合を保険付保時に債務保証業者から受領する
回収金	家賃債務保証業者は保険金の支払いを受けた後、登録住宅入居者からの回収金があった場合、法律の規定に基づいてその一部をJHFに納付
保険金の支払時期	JHFは登録住宅入居者が居室を明け渡した際に保険金を支払う

28

## 家賃債務保証業者の登録制度

- 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家賃債務保証業者を国に登録する制度を創設し、その情報を広く提供します。

### ①家賃債務保証業者の登録制度の概要

- 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家賃債務保証業者を国に登録することが可能(5年毎の更新制)
- なお、これは任意の登録制度であり、登録をしなくても家賃債務保証業を営むことは可能

- 登録の事務は国土交通省の地方整備局等で行うので、家賃債務保証業者は、主たる事務所がある地域を管轄する地方整備局等に登録申請等を行うこととなる

### ②登録の基準

- 以下の基準等に適合する家賃債務保証業者を登録
  - ・ 暴力団員等の関与がない
  - ・ 安定的に業務を運営するための財産的基礎(純資産額1,000万円以上)
  - ・ 法令等遵守のための研修の実施
  - ・ 業務に関する基準を規定した内部規則・組織体制の整備
  - ・ 求償権の行使方法が適切である
  - ・ 相談又は苦情に応ずるための体制整備
  - ・ 法人の場合、家賃債務保証業を5年以上継続していること又は常務に従事する役員のうち、家賃債務保証業務に3年以上従事した経験がある
  - ・ 使用人(事務所の代表者)について家賃債務保証業の経験が1年以上等

### ③業務適正化のためのルール

- 登録された家賃債務保証業者は、以下のルール等を遵守
  - ・ 登録業者の従業者であることを証する証明書の携帯
  - ・ 暴力団員等の排除
  - ・ 虚偽告知及び誇大広告の禁止
  - ・ 違約金等について消費者契約法に反する契約の制限
  - ・ 契約締結までに重要な事項に関する説明・書面交付
  - ・ 契約締結時の書面交付
  - ・ 賃借人毎の弁済履歴を記録した帳簿の備付け
  - ・ 登録業者であることを表示する標識の掲示
  - ・ 受領した家賃等について自己の財産と分別して管理
  - ・ 業務及び財産の分別管理等の状況の報告等

### ④登録業者に対する指導等

- 登録業者に対して以下の指導等を実施
  - ・ 適正な業務運営確保のための報告徴収及び資料提出
  - ・ 違反行為等に係る指導、助言、勧告及び登録の抹消
  - ・ 登録の取消等の事実の公表等

### 登録業者のメリット

- 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国が登録し情報提供
- 登録住宅に入居する住宅確保要配慮者に対し家賃債務を保証する場合に、住宅金融支援機構による家賃債務保証保険の引受けの対象
- 専用住宅に低額所得者が入居する場合に実施可能な家賃債務保証料の低廉化補助の対象

※家賃債務保証業者登録規程(国土交通省告示)

公布:平成29年10月2日

施行:平成29年10月25日

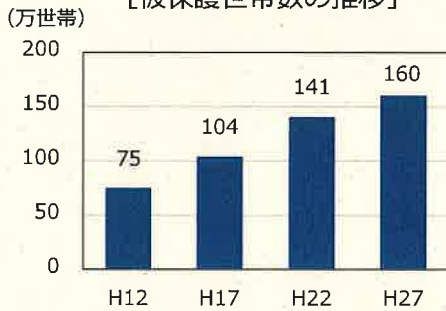
29

# 住宅扶助の代理納付の推進

## 生活保護受給者の居住の状況

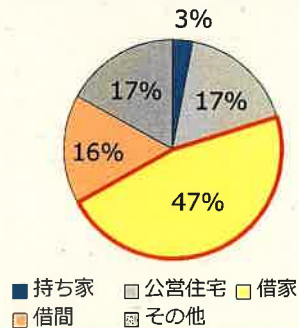
被保護世帯は**160万世帯**

[被保護世帯数の推移]



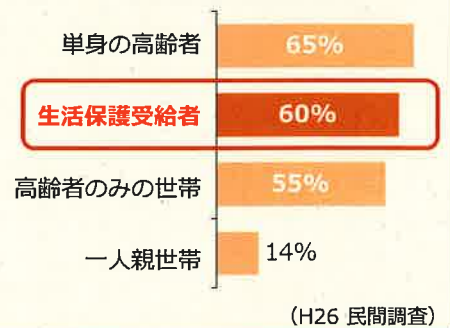
被保護世帯の**約5割が借家**

[被保護世帯の住居の種類]



被保護者の入居に対して  
大家の**6割が拒否感**

[大家の入居拒否感]



## 住宅扶助の代理納付の推進

- 住宅扶助の代理納付の実施率は**22.0%**
- 代理納付を推進するため、住宅サイドからの情報提供と福祉サイドの事実確認を組み合わせた事前手続を整備
  - ① **賃貸人から生活保護受給者の家賃滞納等に係る情報を福祉事務所（保護の実施機関）に通知**
  - ② 通知を受けた**福祉事務所は速やかに事実確認を行い、個別・具体的な代理納付の判断を円滑化**
  - ③ **(必要とされた場合) 住宅扶助費等の代理納付**

