

新たな住宅セーフティネット制度の推進について

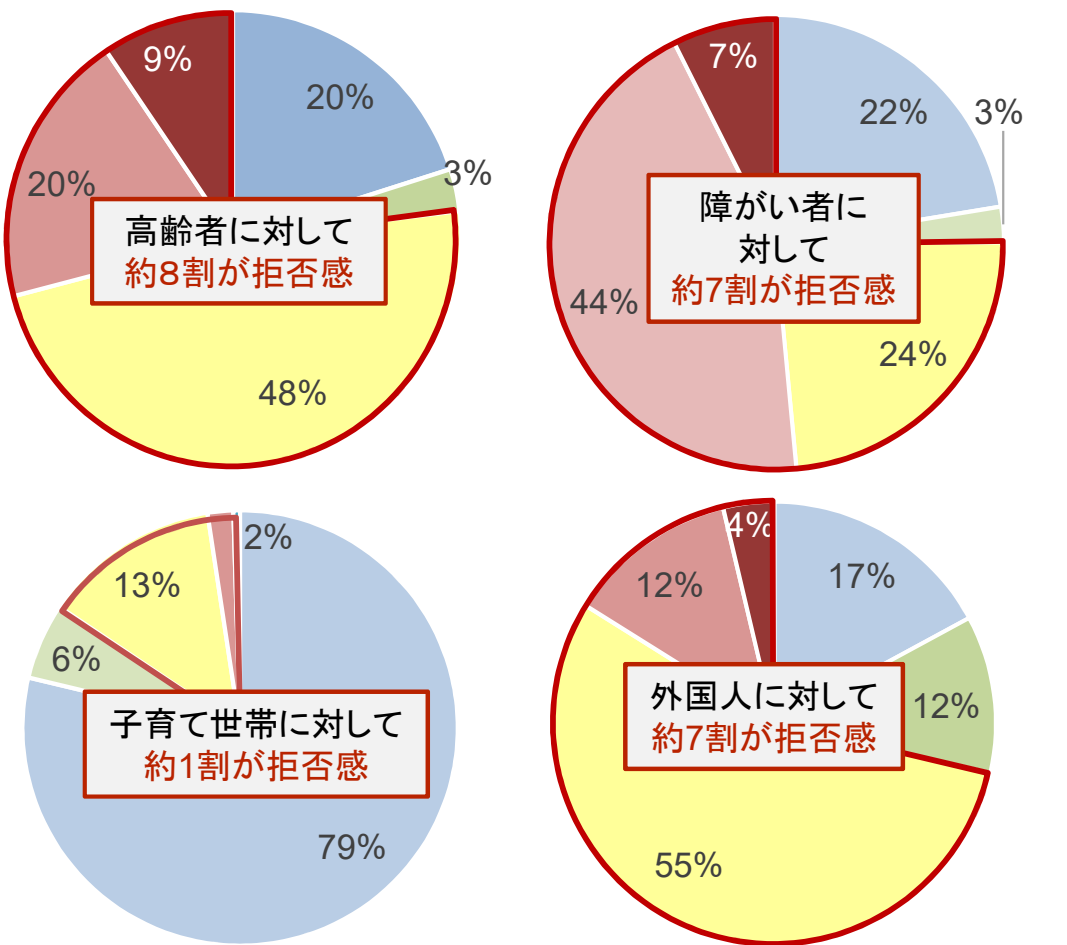
令和2年12月17日

1. 新たな住宅セーフティネット制度

住宅確保要配慮者に対する賃貸人の入居制限の状況

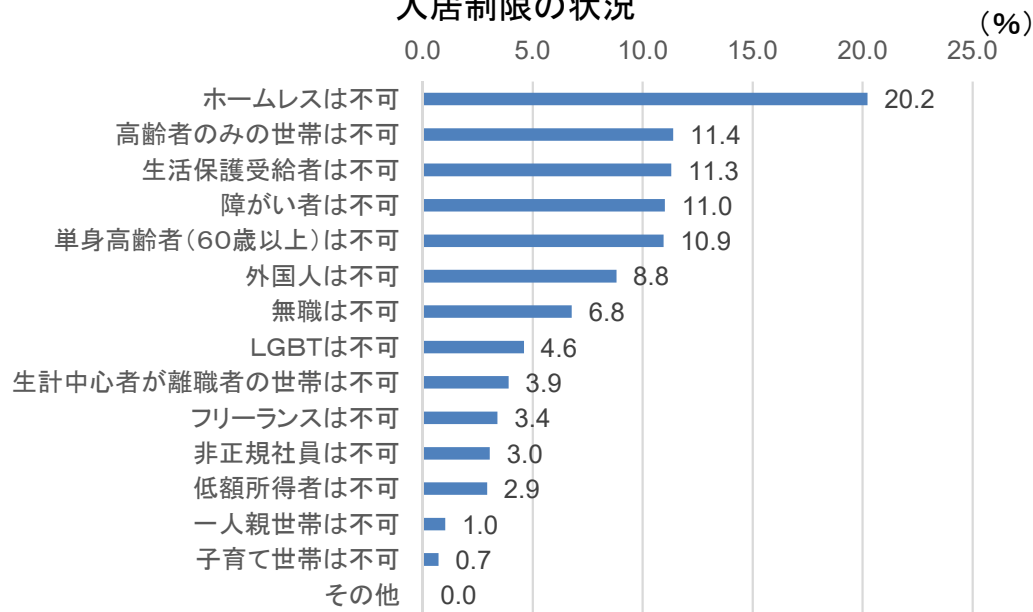
○住宅確保要配慮者の入居に対して、賃貸人の一定割合は拒否感を有しており、入居制限がなされている状況。家賃の支払いに対する不安等が入居制限の理由となっている。

住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人の意識

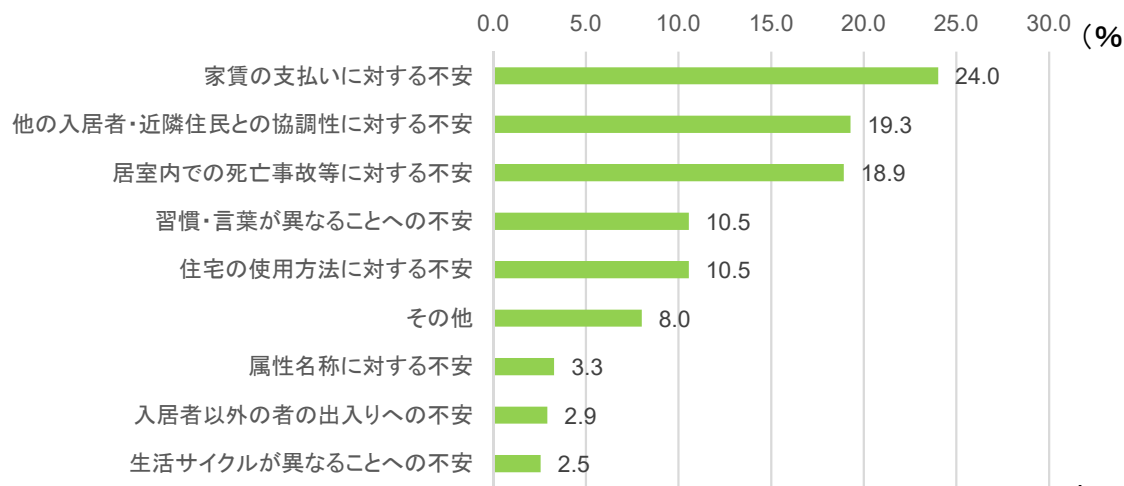


■ 従前と変わらず拒否感はない
■ 拒否感はあるものの従前より弱くなっている
■ 従前より拒否感が強くなっている
■ 従前は拒否感があったが現在はない
■ 従前と変わらず拒否感が強い

入居制限の状況



入居制限する理由

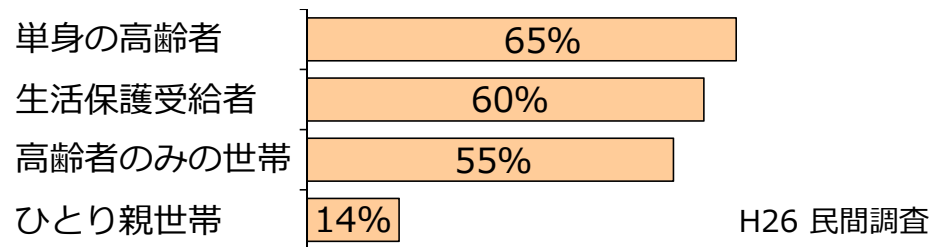


新たな住宅セーフティネット制度の創設の背景(H29法改正時)

住宅確保要配慮者の状況

- ・ 高齢者の単身世帯が大幅増
(H27) 601万世帯 → (H37) 701万世帯
- ・ 若年層の収入はピーク時から 1 割減
【30歳代給与】 (H9) 474万円 → (H27) 416万円
- ・ 子どもを増やせない若年夫婦
【理想の子ども数を持たない理由】
- 家が狭いから：16.0%
- ・ 特にひとり親世帯は低収入
【H26年収】 ひとり親 296万円
⇔ 夫婦子育て世帯 688万円
- ・ 家賃滞納等への不安から入居拒否

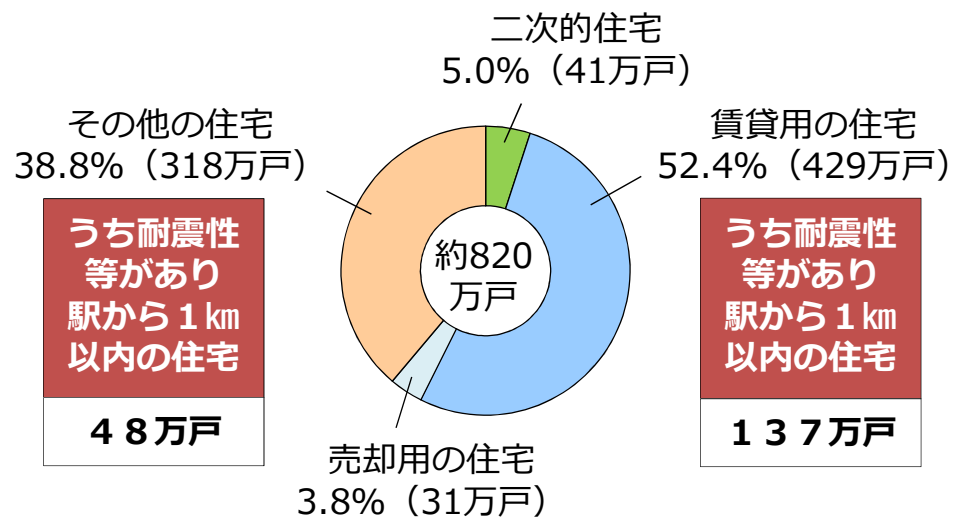
【大家の入居拒否感】



住宅ストックの状況

- ・ 総人口が減少する中で公営住宅の大幅増は見込めない
【管理戸数】
(H17) 219万戸 → (H26) 216万戸
- ・ 民間の空き家・空き室は増加傾向
(H15) 659万戸 → (H25) 820万戸

【空き家・空き室の現状】



空き家・空き室を活用し、住宅セーフティネット機能を強化

新たな住宅セーフティネット制度の概要

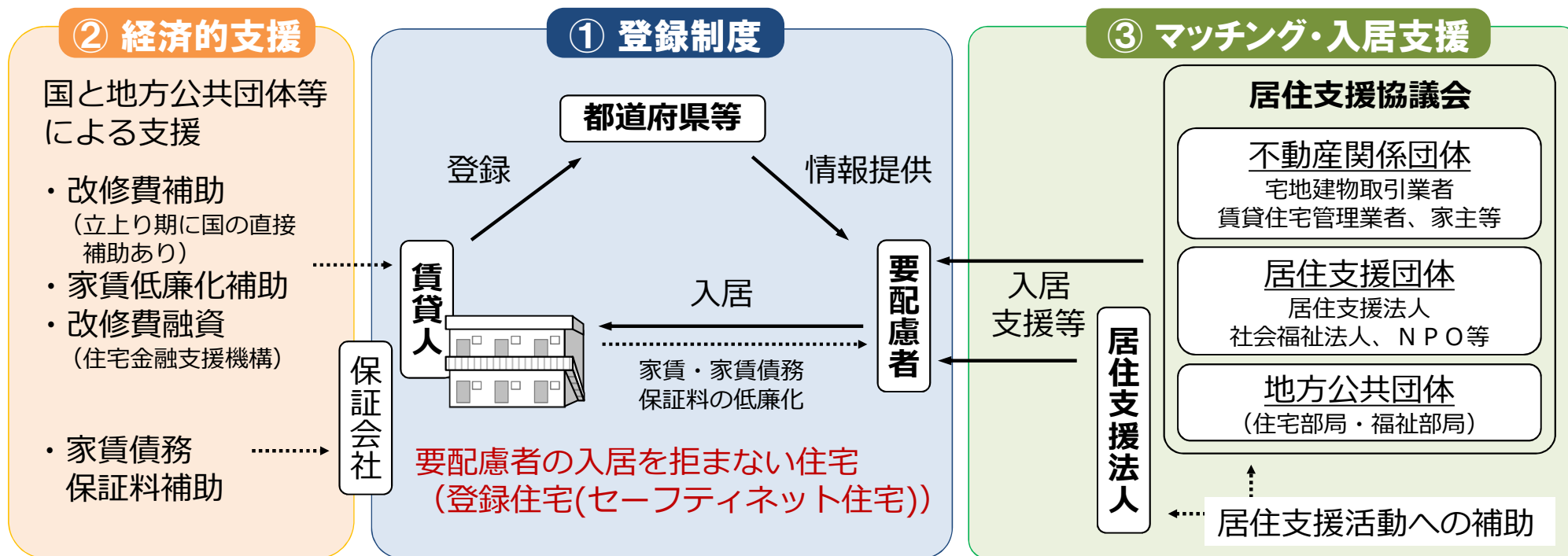
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

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 登録住宅の改修・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】



新たな住宅セーフティネット制度(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。

新たな住宅セーフティネット制度(セーフティネット住宅の登録基準)

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、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(シェアハウス)の基準

○ 住宅全体

- ・住宅全体の面積
 $15 \text{ m}^2 \times N + 10 \text{ m}^2$ 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

新たな住宅セーフティネット制度の施行状況(R1.12.27時点)

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）

【新たな住宅セーフティネット制度の施行状況】

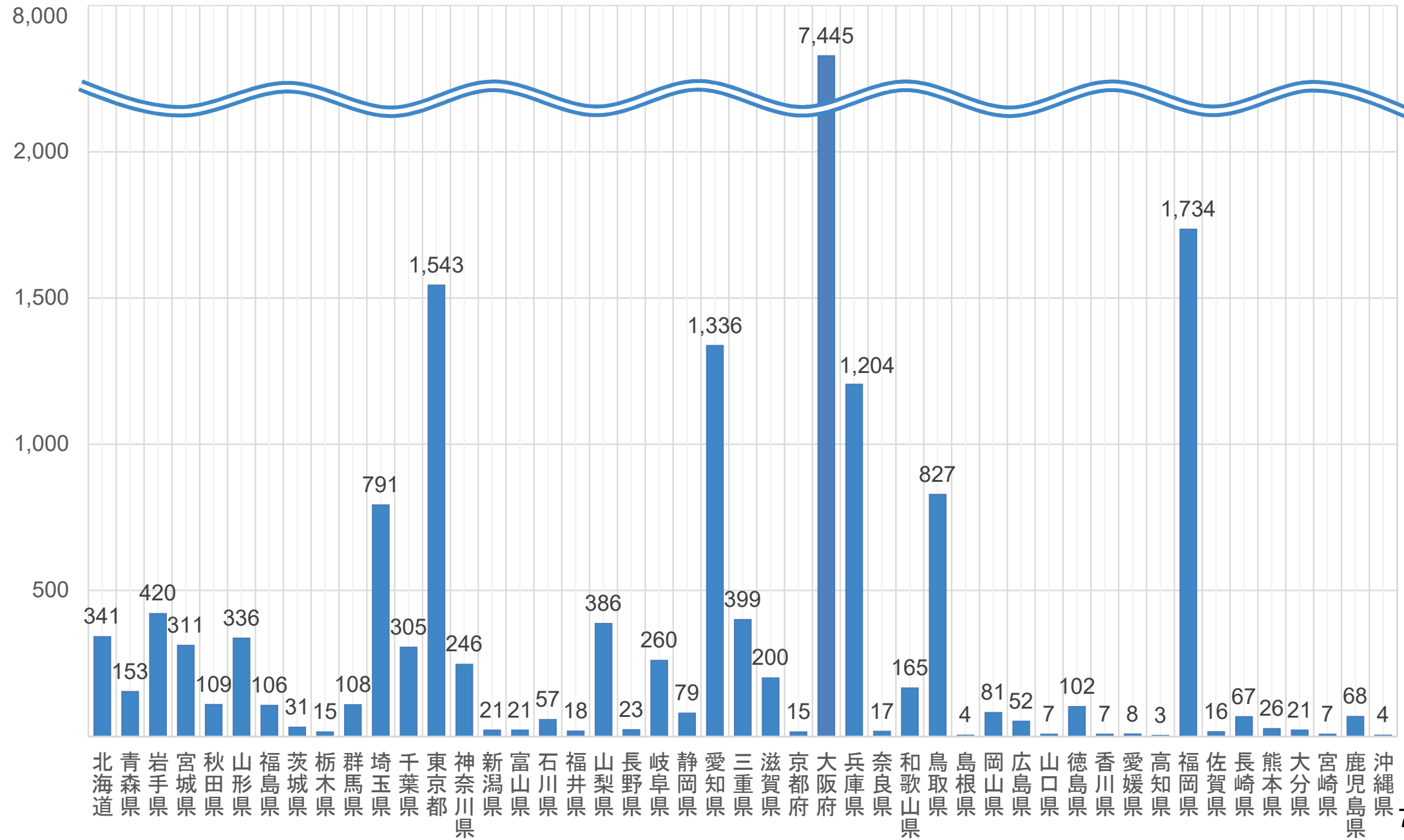
	施行状況	備考
住宅確保要配慮者 円滑入居賃貸住宅 の登録	19,495戸 (47都道府県) ※受付・審査中の7,561戸 を合わせると27,056戸	北海道341戸、青森県153戸、岩手県420戸、宮城県311戸、秋田県109戸、山形県336戸、福島県106戸、茨城県31戸、栃木県15戸、群馬県108戸、埼玉県791戸、千葉県305戸、東京都1,543戸、神奈川県246戸、新潟県21戸、富山県21戸、石川県57戸、福井県18戸、山梨県386戸、長野県23戸、岐阜県260戸、静岡県79戸、愛知県1,336戸、三重県399戸、滋賀県200戸、京都府15戸、大阪府7,445戸、兵庫県1,204戸、奈良県17戸、和歌山県165戸、鳥取県827戸、島根県4戸、岡山県81戸、広島県52戸、山口県7戸、徳島県102戸、香川県7戸、愛媛県8戸、高知県3戸、福岡県1,734戸、佐賀県16戸、長崎県67戸、熊本県26戸、大分県21戸、宮崎県7戸、鹿児島県68戸、沖縄県4戸
居住支援法人 の指定	272者 (40都道府県)	北海道14者、岩手県3者、宮城県4者、福島県5者、茨城県3者、群馬県2者、埼玉県3者、千葉県9者、東京都25者、神奈川県10者、新潟県2者、石川県4者、福井県4者、山梨県3者、長野県1者、岐阜県2者、静岡県3者、愛知県21者、三重県2者、滋賀県3者、京都府5者、大阪府54者、兵庫県9者、奈良県5者、和歌山県6者、鳥取県1者、岡山県6者、広島県3者、山口県4者、香川県3者、愛媛県4者、高知県3者、福岡県20者、佐賀県3者、長崎県2者、熊本県12者、大分県4者、宮崎県1者、鹿児島県2者、沖縄県2者 ※青森県・秋田県・山形県・栃木県・富山県・島根県・徳島県：0者
居住支援協議会 の設立	92協議会	47都道府県 45市区町(北海道本別町、横手市、鶴岡市、さいたま市、千葉市、船橋市、千代田区、文京区、台東区、江東区、大田区、世田谷区、杉並区、豊島区、北区、板橋区、練馬区、葛飾区、江戸川区、八王子市、調布市、町田市、日野市、狛江市、多摩市、横浜市、鎌倉市、川崎市、名古屋市、岡崎市、岐阜市、京都市、宇治市、豊中市、神戸市、宝塚市、姫路市、広島市、徳島県東みよし町、北九州市、福岡市、大牟田市、うきは市、熊本市)
供給促進計画 の策定	32都道府県 8市町	北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、茨城県、埼玉県、東京都、神奈川県、新潟県、山梨県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、大阪府、兵庫県、和歌山県、鳥取県、徳島県、香川県、愛媛県、福岡県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県、旭川市、盛岡市、横浜市、川崎市、岡崎市、福岡市、大分市、栃木県茂木町

※家賃債務保証業者の登録：69者

セーフティネット住宅の都道府県別登録戸数(R1.12.27時点)

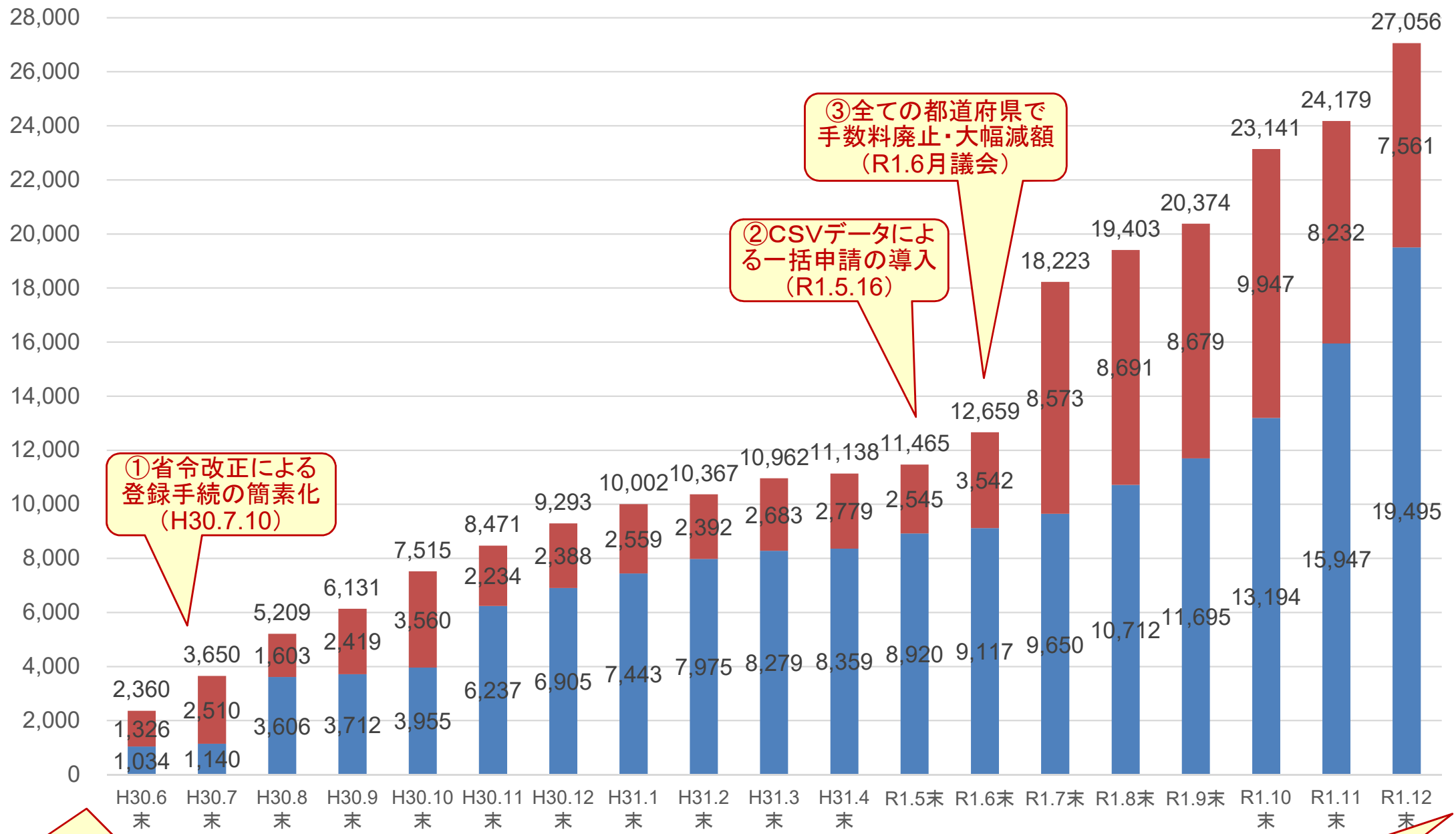
【都道府県別セーフティネット住宅登録状況】

(戸)



セーフティネット住宅の登録戸数の月別推移(H30.6末～R1.12末)

(戸)



①省令改正による登録手続の簡素化 (H30.7.10)

②CSVデータによる一括申請の導入 (R1.5.16)

③全ての都道府県で手数料廃止・大幅減額 (R1.6月議会)

改正住宅セーフティネット法の施行(H29.10.25)

④地方公共団体への直接訪問や全国説明会等(先進的な取組の横展開)

目標: 17.5万戸 (R3.3)

賃貸住宅供給促進計画による面積基準の緩和等の状況(R1.12.27時点)

■ 面積基準等の緩和の状況：9都府県・4市で緩和

タイプ【国の基準】	一般【住戸25㎡】	台所等一部共用【住戸18㎡】	共同居住型【1人専用居室9㎡、全体(15N+10)㎡】
東京都	平成7年度以前に着工： <u>15㎡以上</u> 平成8～17年度に着工： <u>17㎡以上</u> 平成18年度以降に着工： <u>20㎡以上</u>	<u>13㎡以上</u>	1人専用居室面積： <u>7㎡以上</u> 住宅全体面積： <u>(13×居住人数+10)㎡以上</u>
大阪府	<u>18㎡以上</u>	<u>13㎡以上</u>	1人専用居室面積： <u>7.5㎡以上</u> 住宅全体面積： <u>(13.5×居住人数+10)㎡以上</u>
岐阜県	<u>23㎡以上</u>	<u>16㎡以上</u>	定員（ひとり親世帯の場合）： <u>「各居室部分の床面積÷9㎡」人</u>
福岡県、福岡市	平成17年度以前に着工： <u>18㎡以上</u>	平成17年度以前に着工： <u>13㎡以上</u>	平成17年度以前に着工：1人専用居室面積： <u>7㎡以上</u> 、住宅全体面積： <u>(13×居住人数+10)㎡以上</u>
愛知県、岡崎市	バリアフリー配慮に限り <u>18㎡以上</u>	-	-
茨城県、横浜市	<u>18㎡以上</u>	-	-
鳥取県、香川県	平成18年3月以前着工： <u>18㎡以上</u>	-	-
川崎市	<u>20㎡以上</u>	-	-
長崎県	-	-	1人専用居室面積： <u>7㎡以上</u> 住宅全体面積： <u>(13×居住人数+10)㎡以上</u>
埼玉県	平成7年度以前に着工： <u>16㎡以上</u> 平成8～17年度に着工： <u>18㎡以上</u>	-	-

■ 住宅確保要配慮者の追加の状況：30都道府県・7市町で追加

※山梨県,三重県,大分市は追加なし

	海外引揚	新婚	原爆被爆	戦傷病	児童養護施設	LG BT	UIJ	要配慮者支援	その他（主なもの）
徳島県	○	○	○	○	○	○	○	○	妊婦,炭鉱離職,離職退去,要介護要支援,被虐待
香川県	○	○	○	○	○	○	○	○	妊婦,要介護要支援,被虐待
長崎県	○	○	○	○	○	○	○	○	難病,要介護要支援
岩手県,宮城県,秋田県,茨城県,静岡県,和歌山県,愛媛県,宮崎県,鹿児島県	○	○	○	○	○	○	○	○	妊婦
山形県	○	○	○	○	○	○	○	○	若者
愛知県	○	○	○	○	○	○	○	○	失業者、一人親世帯、低額所得者の親族と生計を一にする学生
熊本県	○	○	○	○	○	○	○	○	失業者、若年性認知症の者、三世帯同居・近居世帯、仮設住宅入居中の熊本地震の被災者
滋賀県	○	○	○	○	○	○	○	○	指定難病患者,要介護要支援,妊婦,被災地からの避難者(発災後3年以内),犯罪をした者等
大分県	○	○	○	○	○	○	○	○	留学生の生活を支援(同居・近居)する学生
北海道,福島県,埼玉県,東京都,神奈川県,新潟県,大阪府,福岡県,旭川市,福岡市,岡崎市	○	○	○	○	○	○	○	○	
岐阜県	○	○	○	○	○	○	○	○	
兵庫県	○	○	○	○	○	○	○	○	被虐待
川崎市	○	○	○	○	○	○	○	○	指定難病・特定疾患患者、市が必要と認める者
鳥取県	○	○	○	○	○	○	○	○	起訴・執行猶予,罰金・科料
沖縄県	○	○	○	○	○	○	○	○	
青森県	○	○	○	○	○	○	○	○	
盛岡市		○			○				妊婦
横浜市					○				
茂木町							○※		※新婚又は子育て(妊婦含む)の場合に限る

省令改正による登録手続の簡素化(H30.7.10施行)

※平成30年7月10日に省令を改正し、登録申請書の記載事項や添付書類等を大幅に簡素化。
(⇒これにより、地方公共団体の事務処理時間は従来の1/10以下となる想定)

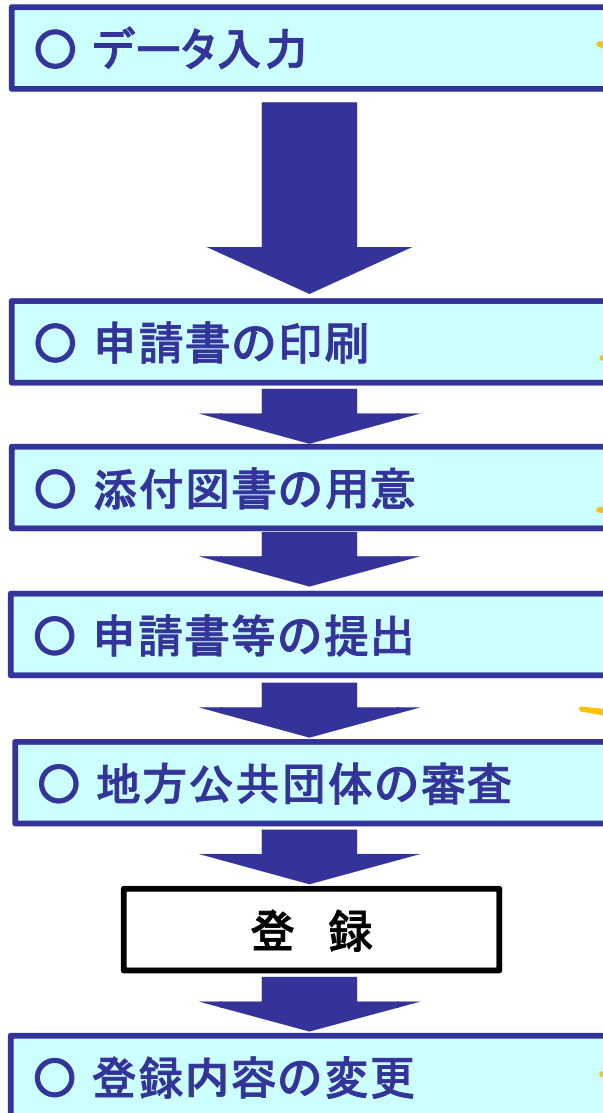
■ 登録に係る手続き等の改善点

凡例

省令改正及びそれに伴うシステム改修

システム改修

(従来の流れ)



申請の必須項目を極力削減し、以下の**最低限の項目のみ**とする。

(25㎡以上の一般住宅で法人が申請者の場合)

- 住宅の名称・所在地 ○構造 ○着工日又は竣工日 ○住宅確保要配慮者の範囲
- 専用住宅か否か ○家賃・共益費・敷金 ○床面積
- 便所・浴室・台所・収納の有無 ○入居問合せ先の名称・連絡先 等

なお、申請者が初めて登録する際には、以下の項目の入力が必要

- 法人の名称・所在地 ○法人の役員の氏名等

※管理委託先の名称・住所や最寄り駅からの所要時間等を**任意入力項目**とする。

印刷を不要とする。

申請の添付図書を極力削減し、以下を基本とする**最低限の添付図書のみ**とする。

(25㎡の一般住宅で新耐震基準を満たす場合)

- 面積と設備の概要が記載された間取図 ○暴力団員でないこと等の誓約書

※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**とする。

申請書及び添付図書について、紙での提出は原則不要とし、電子データにより**システム上で地方公共団体に提出**できることとする。

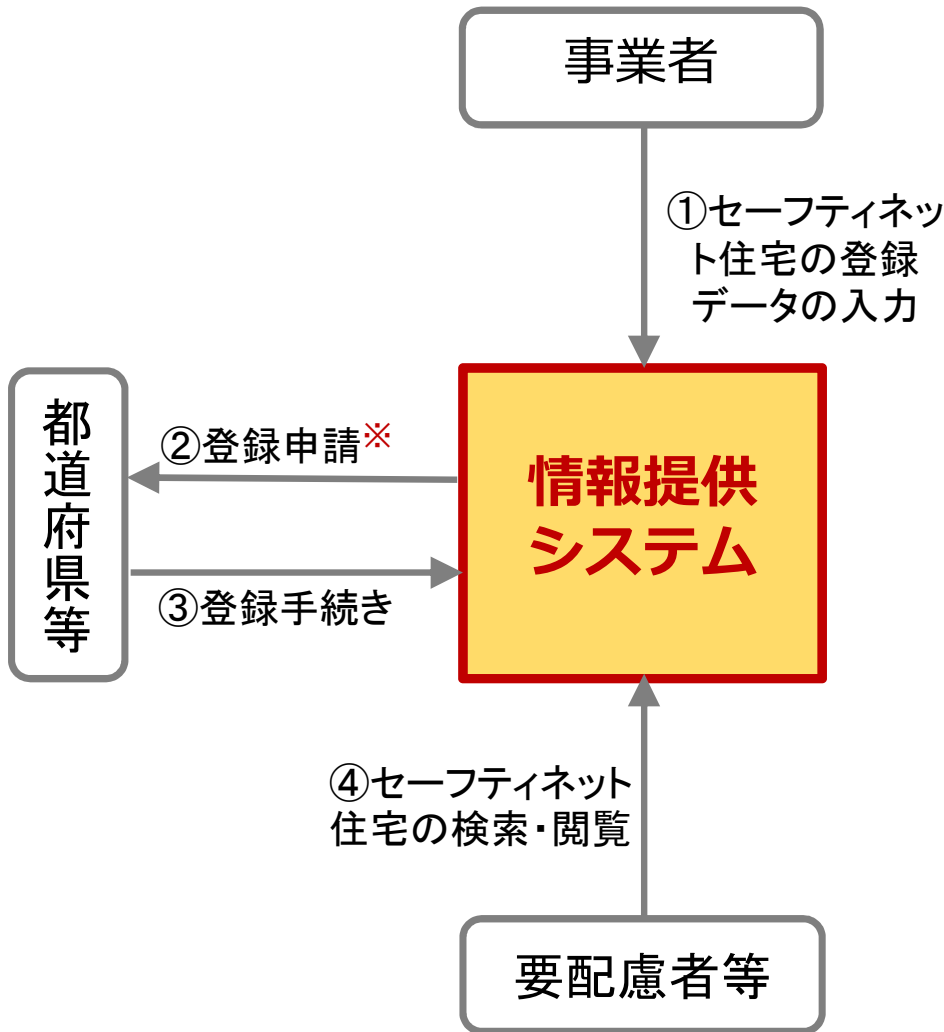
登録時と同様に、変更申請書を紙で提出することは原則不要とする。

また、地方公共団体が承認しなくても、システム上は変更内容がすぐに反映されるようにする。(地方公共団体の事後承認とする。)

セーフティネット住宅情報提供システム(H29.10.20運用開始)

国では、セーフティネット住宅をWeb上で検索・閲覧・申請できるとともに、事業者による登録申請や地方公共団体における登録事務などを支援するための「セーフティネット住宅情報提供システム」※を広く提供。（平成29年10月20日より運用開始）

※<https://www.safetynet-jutaku.jp>



(画面イメージ)



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・申請サイトです。
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 [49]	青森県 [34]	岩手県 [4]	宮城県 [139]	秋田県 [105]	山形県 [60]	福島県 [46]		
関東	茨城県 [30]	栃木県 [9]	群馬県 [88]	埼玉県 [33]	千葉県 [81]	東京都 [781]	神奈川県 [224]	山梨県 [404]	長野県 [1]
北陸・中部	岐阜県 [255]	静岡県 [39]	愛知県 [1034]	三重県 [19]	新潟県 [13]	富山県 [1]	石川県 [56]	福井県 [18]	
近畿	滋賀県 [0]	京都府 [15]	大阪府 [5469]	兵庫県 [663]	奈良県 [17]	和歌山県 [165]			
中国・四国	鳥取県 [416]	島根県 [4]	岡山県 [81]	広島県 [52]	山口県 [7]	徳島県 [8]	香川県 [5]	愛媛県 [3]	高知県 [3]
九州・沖縄	福岡県 [42]	佐賀県 [16]	長崎県 [59]	熊本県 [26]	大分県 [44]	宮崎県 [2]	鹿児島県 [60]	沖縄県 [4]	

総登録件数 812 件 総登録戸数 10,724 戸 県名下部の数字・・・[全戸数]



居住支援に関するお問い合わせ

居住支援法人について

居住支援協議会について

各都道府県や市町村において、住宅確保要配慮者への入居支援等を行う居住支援協議会や居住支援法人がある場合があります。

賃貸住宅供給促進計画の策定状況

各自治体の計画策定状況一覧

各都道府県や市町村が定める計画において、住宅確保要配慮者の追加や面積基準の緩和等が行われている場合があります。

お知らせ

2019.03.29
公開仕様変更一覧を掲載しました。

2018.10.22
全国主要都市で、新たな住宅セーフティネット制度の説明会を開催します！

2018.09.20
「死亡するまで住み続けられる賃貸住宅」の制度（終身建物賃借事業）が使いやすくなります！

※平成30年7月10日のシステム改修により、システム上での申請を可能とした。

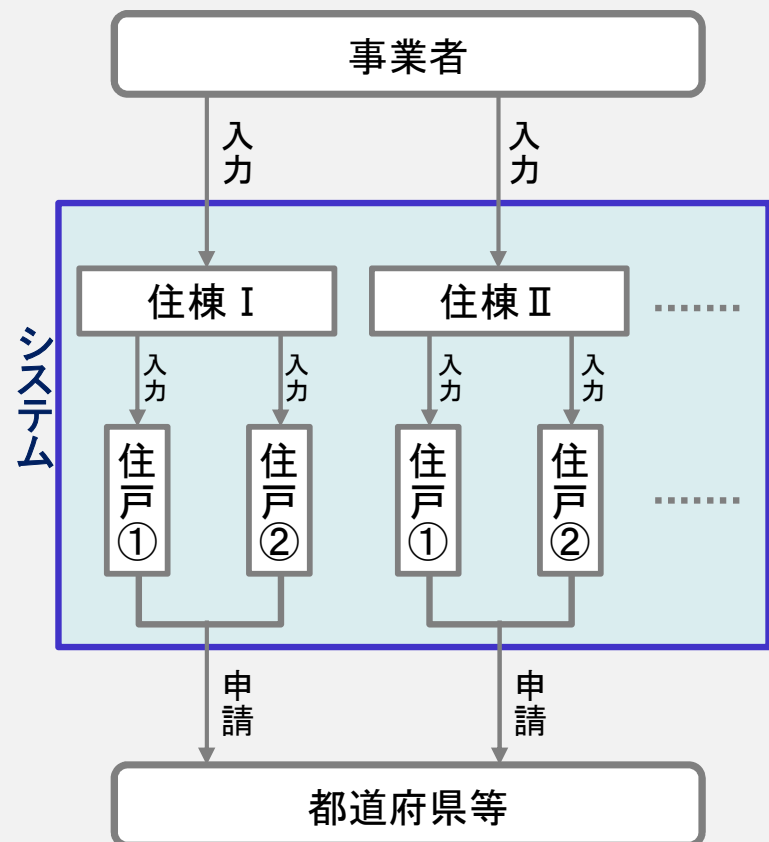
CSVデータによる一括申請の導入(R1.5運用開始)

一括データ（CSVデータ）を活用することにより、システムへの**複数住棟・住戸の一括入力・申請**を可能にすることで、物件を多く所有している大家等の入力の手間を省力化。注：以下の項目数はイメージ

■現状

新規で登録申請を行う場合、大家等は**各住棟・住戸ごと**にシステム上で情報を手入力しなければならない。

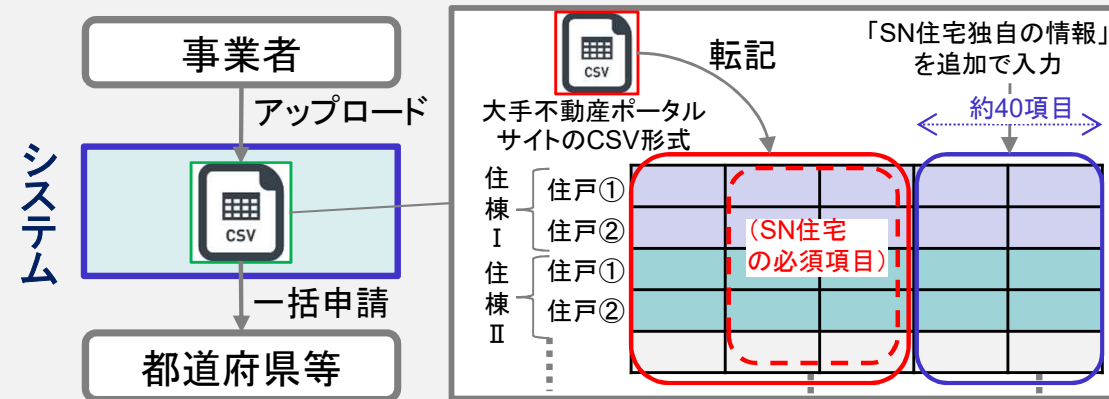
※登録のために入力必須の項目数
住棟について：約40項目 住戸について：約40項目



■改修その1 (CSV(HM形式))

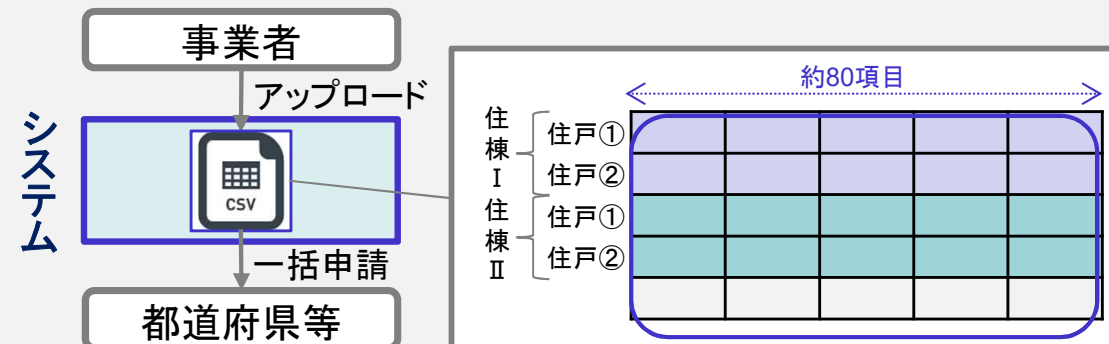
大手不動産ポータルサイトのCSV形式※に追加で情報を入力することで、**複数住棟・住戸の一括入力・申請**を可能にする。

※SN住宅と重複する項目は追加入力不要



■改修その2 (CSV(SN形式))

SN住宅の登録申請に最適化されたCSV形式により、**複数住棟・住戸の一括入力・申請**を可能にする。



※このほか、添付ファイルのアップロード可能容量の拡張(3→10MB)(H30.10)やドラッグ & ドロップ機能の実装(H30.12)等、地方公共団体や事業者等の要望を踏まえた改修を適宜実施中。

※CSV形式の活用に係る問合せ先：(一社)すまいまちづくりセンター連合会セーフティネット住宅登録事務局 TEL:03-5229-7578 E-mail:info@safetynet-jutaku.jp

(CSV形式の活用に係るマニュアルや仕様書等はセーフティネット住宅情報提供システム「住宅登録事業者の方へ」(<https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/apply.php>)に掲載)

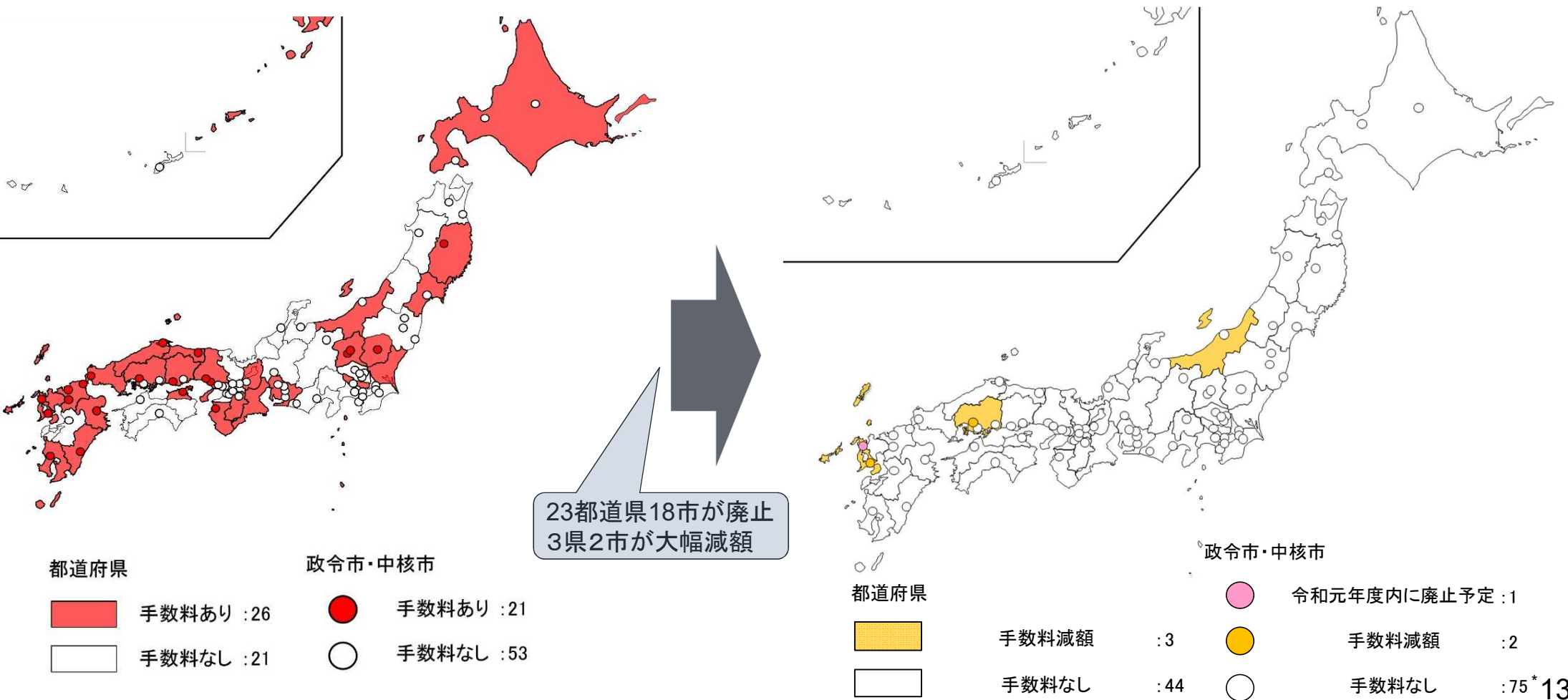
地方公共団体における登録手数料の廃止等(R1.12.27時点)

登録を受け付ける都道府県の約6割が手数料を徴収していたが、手続きの簡素化により全ての都道府県が手数料の廃止または大幅な減額(従来の1/10以下)を実施。

■ 全国における登録手数料の設定状況

【省令改正前(平成30年6月)】

【省令改正後(令和元年12月議会後)】



* H31.4に新たに中核市となった4市を含む

地方公共団体における登録促進に係る取組(H30.12時点)

大阪府の取組

○大阪府では、居住支援協議会活動支援事業(国補助)も活用して事務員を2名雇用し※、個別の事業者に対するセーフティネット住宅の登録のお願いや登録申請に係る申請支援(代行入力)を実施。

※協議会で1名(国補助金で雇用(補助金期間以外は協議会会費で雇用))、協議会事務局である府公社で1名(国補助金で雇用)

○特に、旧雇用促進住宅の住宅を管理するビレッジハウス・マネジメント(株)の住宅※について、以下の流れで申請支援(代行入力)を行っており、4,256戸(H30.11.30時点)を登録。

- ①ビレッジハウスで申請システムのアカウント登録
- ②ビレッジハウスから府協議会に、申請に必要なデータを送付
- ③府協議会で申請システムに代行入力
- ④ビレッジハウスで確認の後、申請
- ⑤大阪府や各政令市・中核市で審査・登録

※ビレッジハウスでは全国約1,000件、10万戸の旧雇用促進住宅についてリノベーションを行い、敷金・礼金・手数料・更新料の不要な月2万円台からの賃貸住宅を提供。

○その他の事業者に対しても、適宜申請支援(代行入力)を実施。



<ビレッジハウス忠岡1号棟>

名古屋市の取組

○名古屋市では、以前より独自で高齢者の受入れにあたり見守りサービスの商品開発や大家への啓発を進めていた(株)ニッショー(仲介業者)に協力依頼を行い、大家の物件をニッショーが代行入力することで、H30.12.20時点で617戸の登録申請を実施(このうち、164戸は登録済、残り453戸は受付・審査中)。

山梨県の取組

○山梨県では、主に宅建業者13社に個別訪問し、宅建業者が大家の許可を得た上でその場で県担当者がサポートしながら代行入力を行い、378戸(H30.12.25時点)が登録見込み(このうち、284戸は登録済、残り94戸は申請見込み)。

セーフティネット住宅(専用住宅)の改修費への支援

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。

〔令和2年度予算案〕
 スマートウェルネス住宅等推進事業：250億円の内数
 社会資本整備総合交付金等の内数

	国による直接補助 【スマートウェルネス住宅等推進事業の内数】 ※令和2～4年度	地方公共団体を通じた補助 【社会資本整備総合交付金の内数】
事業主体等	大家等	
補助対象 工事等	①共同居住用住居に用途変更するための改修・間取り変更、 ②バリアフリー改修(外構部分のバリアフリー化を含む)、 ③防火・消火対策工事、 ④子育て世帯対応改修、 ⑤耐震改修、 ⑥居住のために最低限必要と認められた工事(従前賃貸住宅を除く)、 ⑦居住支援協議会等が必要と認める改修工事 ※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	<p>子育て世帯対応 (玄関の二重ロック化、ドアの指詰め防止)</p> <p>防火・消火対策 (運動型住宅用火災報知器への変更、スプリンクラー設置、内装不燃化)</p> <p>バリアフリー改修 (手すり、廊下幅、段差解消)</p> <p>耐震改修</p> <p>間取り変更</p> <p>外構バリアフリー化 (エントランスに手すり、スロープ設置)</p> <p>子育て世帯対応 (玄関の二重ロック化、ドアの指詰め防止)</p> <p><対象改修工事のイメージ(例)></p>
補助率・ 補助限度額	国1/3	国1/3 + 地方1/3
	国費限度額：50万円/戸 ※①②③④⑤を実施する場合、補助限度額を50万円/戸加算	
入居対象者	・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 ・低額所得者(月収15.8万円(収入分位25%)以下) ・被災者世帯	・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) ・低額所得者(月収15.8万円(収入分位25%)以下) ・被災者世帯
家賃	・公営住宅に準じた家賃の額※以下であること。 (75㎡以上の一戸建て、長屋建てはその1.5倍以内の額) ※公営住宅に準じた算定式による50㎡の住戸の家賃額(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)	・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。
その他 主な要件	・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。 ・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。	

セーフティネット住宅(専用住宅)の家賃・家賃債務保証料の低廉化支援

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。

[令和2年度予算案]
公的賃貸住宅家賃対策補助：110.91億円の内数

	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。 ・ 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。	—

セーフティネット住宅(専用住宅)への経済的支援の概要・実施見込み(R1.9時点)

1. 登録住宅の改修に対する支援措置 ※赤字は令和元年度拡充部分 (補助を受けた住宅は専用住宅化)

事業主体等	大家等
補助対象工事	①共同居住用住居への用途変更・間取り変更、②バリアフリー改修(外構部分含む)、③防火・消火対策工事、④子育て世帯対応改修、⑤耐震改修、⑥居住のために最低限必要と認められた工事、⑦居住支援協議会等が必要と認める改修工事
補助率・補助限度額	【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) ※国費限度額はいずれも50万円/戸 (①②③④⑤を実施する場合、補助限度額を50万円/戸加算)
入居者要件等	家賃水準について一定要件あり(特に補助金は公営住宅に準じた家賃)
その他	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

2. 低額所得者の入居負担軽減のための支援措置 (専用住宅として登録された住宅)

事業主体等	I 大家等	II 家賃債務保証会社等
補助対象	I 家賃低廉化に要する費用 (国費上限2万円/月・戸)	II 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(月収15.8万円以下)及び補助期間(Iは原則10年以内等)について一定要件あり	

※「登録住宅」と「専用住宅」

- 登録住宅：住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録した住宅
- 専用住宅：登録住宅のうち住宅確保要配慮者専用住宅として登録した住宅
(複数の属性の住宅確保要配慮者を入居対象者として設定可能)

令和元年度の補助事業実施見込み自治体

※H31.4アンケートを元に、R1.9に各地方公共団体に対し電話確認

都道府県	政令市中核市	改修費	家賃	家賃債務保証料	都道府県	政令市中核市	改修費	家賃	家賃債務保証料
北海道	網走市	○	○		神奈川県	横浜市		○	○
	音更町		○	○	静岡県	長泉町		○	
青森県	十和田市	○	○		愛知県	名古屋市	○	○	○
	盛岡市	○			京都府	京都市	○	○	○
岩手県	花巻市	○	○	○	宇治市	○			
	一関市	○			大阪府	豊中市			○
宮城県	大崎市	○	○		(県)		○	○	○
	(県)	○			兵庫県	神戸市		○	
山形県	山形市	○	○		姫路市		○		
	鶴岡市	○	○	○	南あわじ市		○		
	寒河江市	○			神河町		○		
	南陽市	○	○	○	(県)		○	○	○
	舟形町	○			鳥取県	鳥取市	○	○	○
	白鷹町	○	○	○	(県)		○		
栃木県	栃木市		○		徳島県	美波町	○		
	茂木町		○		高知県	奈半利町	○		
群馬県	前橋市	○			福岡県	(県)	○		
埼玉県	さいたま市			○	朝倉市	○			
	千葉市			○	(県)		○		
千葉県	船橋市		○	○	鹿児島県	徳之島町	○		
	(都)	○	○	○					
東京都	墨田区		○	○					
	世田谷区		○						
	豊島区		○	○					
	練馬区	○	○						
	八王子市	○	○	○					

○：社総交又は公的賃貸住宅家賃対策調整補助金による支援を実施
○：都県単費による支援(市区町村への補助)を実施

令和元年9月時点の調査では、セーフティネット住宅の改修費が30団体、家賃低廉化等※が32団体で補助事業を実施見込み。

※家賃低廉化29団体+家賃債務保証料低廉化のみ実施3団体

不動産事業者の取組について有限会社パルホームサービス(千葉県船橋市)

■ 会社概要

地元密着型の昔ながらの「まちの不動産屋さん」
 地元の人に愛されるようお金にはならなくても細かいサービスを心掛けており、地域のイベントにも積極的に参加している。

■ 支援している住宅確保要配慮者

高齢者をはじめ、精神障害者や知的障害者など

■ 支援の方法

福祉関係者と連携し、株式会社あんの提供する「生活サポート付き住居」の紹介や対象者の状況に応じた見守りサービスを提案。大家の不安を取り除くことで入居につなげる。

■ 居住支援に取り組むきっかけ

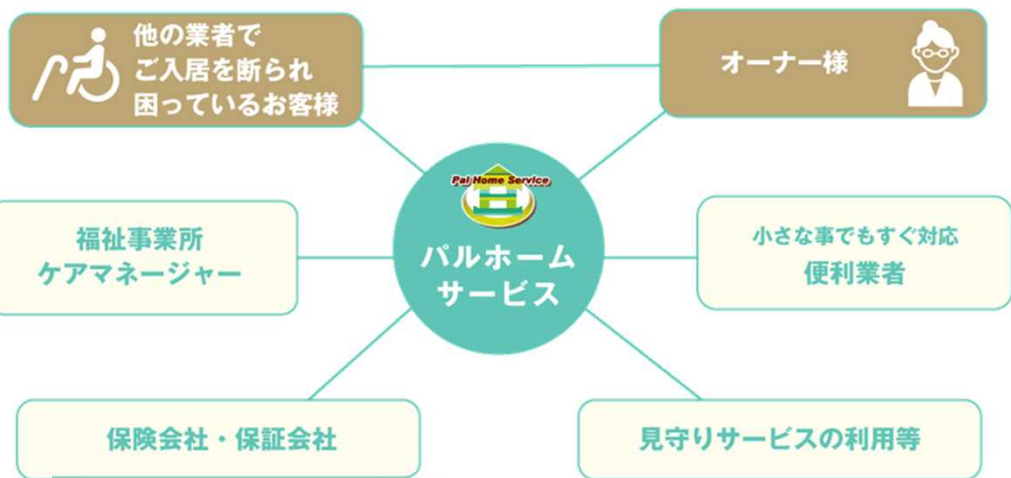
- ◆本格的に取り組むようになったのは、地域コミュニティで障害者自立支援を行う福祉関係者と知り合ったことがきっかけ。
- ◆以前は、精神障害者や知的障害者などは断っていたが、近隣にある大学の移転によりワンルーム物件の空室が増えてきたことから物件を求めている住宅確保要配慮者と空き物件のマッチングを行えるのではないかと考えた。

■ 居住支援に取り組むことのメリット

空室に悩むオーナーからの信頼獲得

自社管理物件が増加

大家は安定収入を得られるので感謝されることが多く、仲介した物件の大家より直接管理してほしいと依頼されることもある。




岩井社長

大家さんには丁寧な説明を心掛けています。信頼してくれる大家さんや同業他社が増えると、入居を拒まない物件が増えてきます。

近隣住民に会社のことを知ってもらうことや、ちょっとした困りごとに対応するため、「パルともだより」を近隣の方に配布し、「高齢者見守り隊」として困りごとに対応しています。



田尻会長(創業者)

不動産事業者の取組について 株式会社ピュアホームズ(埼玉県川口市)

■ 会社概要

「手すりの取付工事」を原点として、建築事業、福祉用具貸与・販売事業、介護事業、障がい者支援事業など、幅広く手掛ける。高齢者や障がい者が在宅で暮らし続けられるような環境づくりをしていきたい。不動産事業としては、土地・建物の売買・賃貸・管理のほか、高齢者住宅のあっせんを行っている。



サービス付き高齢者住宅を6棟手掛ける。自立度に応じて住み替えることによって、高齢者の住まいの不安に応えることができる。

■ 支援の方法

管理不動産の担当者によって、オーナーに入居者がどんな人なのか伝えることすらできないことが多い。「高齢者」という属性だけが伝わってしまい入居を断られることもある。きちんとオーナーにまで情報が伝わるよう、管理不動産にまで出向き「ここまでのことを伝えてください」と丁寧に1から説明している。

■ 居住支援に取り組むきっかけ

福祉用具レンタルなどについて、介護事業所やケアマネジャーに営業をかけるなかで住まいを探すのに困っているという相談を受けることが多い。有料老人ホームの紹介事業もやっているの、それと合わせて賃貸物件を探している。

■ 居住支援に取り組むことのメリット

ケアマネジャーからの信頼獲得

介護などほかの事業につながってくる
 うちを信頼して住宅確保要配慮者を紹介してくれる方は、継続的に仕事をくれる。また、転居に際し家の売却を依頼してくれることもある。



嶋田代表

障がい者支援をしていて、住まいの問題が大きいと気が付きました。障がい重い場合は行き場がありますが、かえって軽い方の行き場がないです。障がい者の受け皿を今後は作ってまいります。

少しずつではありますが、生活保護受給者の代理納付についてなど、大家の理解が増えてきています。入居者の状況をしっかり伝えることができれば違います。



不動産課 住友課長 19

不動産事業者の取組について やなぎ建設株式会社(大阪府守口市)

■ 会社概要

賃貸を中心に、あっせん、管理を行っている。55年前、この地域の不動産業者のさきがけとして創業した。オーナーから慕われており、管理物件が多い。

■ 支援の方法

- ◆老人ホームなどを紹介するシニアライフ事業部を立ち上げたことから、福祉関係者とのつながりができ、地域包括や老人ホームから転居の相談がある。
- ◆65歳を超えた方には、入居者負担でホームネットと全保連を2重に使うことを必要としている。このことによってオーナーの理解を得られやすい。
- ◆入居者トラブルが起きた場合、「出て行ってくれ」というのはもったいないので自社管理物件に引っ越していただく。管理物件が多いので転居先は探しやすい。

■ 居住支援に取り組むきっかけ

- ◆オーナーに空き部屋対策案を紹介しようとしていたところ、HPで大阪あんしんあんぜん賃貸登録住宅制度を知り登録を行った。それがきっかけで府の担当者と知り合い、一緒にバナーやのぼりづくりなどに取り組んできた。
- ◆住宅に困っている方の架け橋になりたい。空き室が22%ほどあるので、これを使わない手はない。

■ 居住支援に取り組むことのメリット

地域の社会貢献
 地域包括ケアの一つとして考えており、高齢者が住まいを確保できるようになった。

居室内死亡のリスク軽減

見守りサービス
入居者さまが遠くからかかってくる電話に出でボタンを押すだけ。指定連絡先に結果をメールでお知らせします。

駆けつけサービス
自分で見に行けない様子を見に行つて欲しいそんな時は、連絡一本でご自宅へ駆けつけ！

手厚い死亡時保証
入居者様にもしもの事があった場合も手厚い保証があるから安心できます。

ご興味のあるオーナー様は是非お問い合わせください

大阪府
Osaka あんしん住まい推進協議会

この住宅は、高齢・低所得・障がい・外国人・子育て中の方々の入居を受け入れる民間賃貸住宅です

あんぜん・あんしん賃貸登録住宅

大阪府とともに作った登録住宅の標示



登録物件は、数よりも「エレベーター付き」「手すり付き」などの個性があるべきだと思います。セーフティネット住宅を検索すればそのような物件が探せるようにということが重要です。

実際に会ってみると、障がいなどに特化した物件でなくてもご自分で生活できるという方もいらっしゃる。間に不動産業者が入りこのことをオーナーに伝えることで協力を得やすくなります。



守口店 向井店長 20

リスク軽減のサービスを提案することによりオーナーの不安を解消している

2. 居住支援に係る取組

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に、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、居住支援協議会※を設立
- 住宅確保要配慮者・民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施

※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第51条第1項に基づく協議会

概要

(1) 設立状況 101協議会が設立（令和2年11月30日時点）

- 都道府県（全都道府県） この他、60市区町村で設立検討中
- 市区町（54市区町） （うち19市区町村が令和3年度までに設立予定）

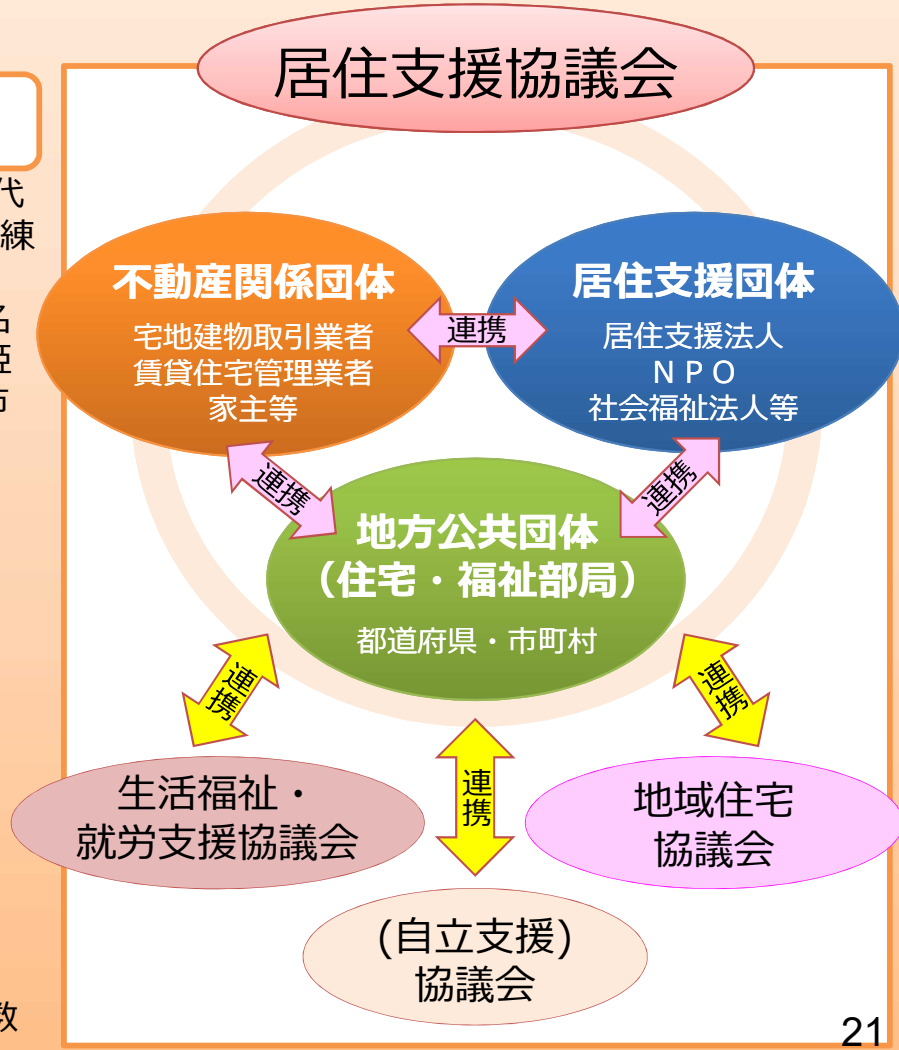
北海道札幌市、旭川市、本別町、横手市、鶴岡市、さいたま市、千葉市、船橋市、千代田区、新宿区、文京区、台東区、江東区、品川区、豊島区、北区、杉並区、板橋区、練馬区、葛飾区、大田区、世田谷区、江戸川区、八王子市、府中市、調布市、町田市、西東京市、日野市、狛江市、多摩市、川崎市、横浜市、鎌倉市、岐阜市、小海町、名古屋市、岡崎市、瀬戸市、京都市、宇治市、豊中市、岸和田市、神戸市、宝塚市、姫路市、広島市、東みよし町、東温市、北九州市、福岡市、大牟田市、うきは市、熊本市

(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
〔令和2年度予算〕
共生社会実現に向けたセーフティネット機能強化・推進事業（10.5億円）の内数



都道府県居住支援協議会への加入状況(R2.3.31.時点)

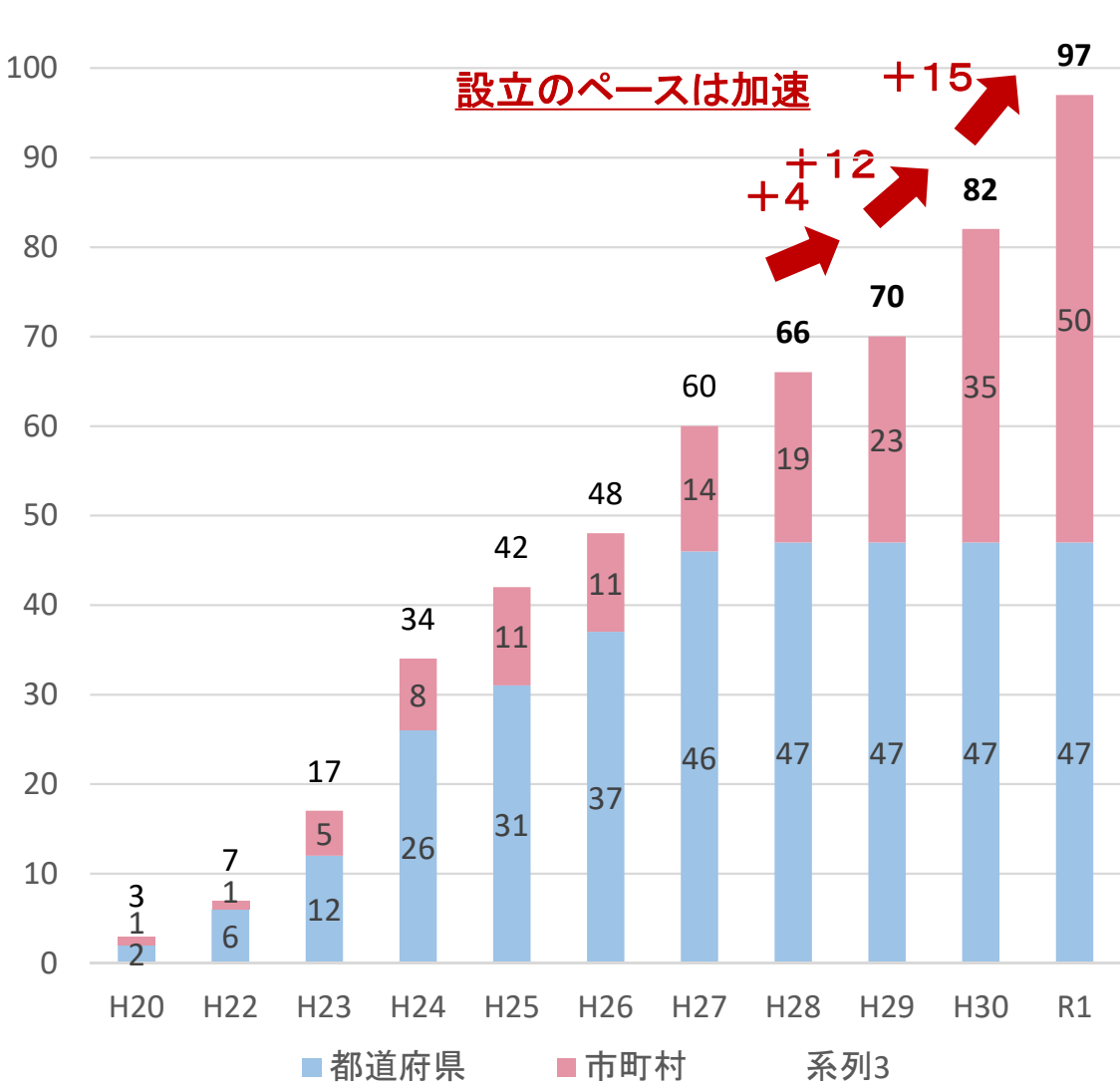
○ 県居住支援協議会への加入率が40%以下なのは、青森県・長野県・愛知県・三重県・和歌山県・福岡県・宮崎県・沖縄県の8県。

No.	行政庁	市町村数	加盟市町村数	加盟率 (加盟市町村数 /市町村数)
1	北海道	179	172	96%
2	青森県	40	12	30%
3	岩手県	33	23	70%
4	宮城県	35	35	100%
5	秋田県	25	23	92%
6	山形県	35	35	100%
7	福島県	59	59	100%
8	茨城県	44	40	91%
9	栃木県	25	25	100%
10	群馬県	35	17	49%
11	埼玉県	63	59	94%
12	千葉県	54	36	67%
13	東京都	62	37	60%
14	神奈川県	33	33	100%
15	新潟県	30	12	40%
16	富山県	15	15	100%
17	石川県	19	19	100%
18	福井県	17	17	100%
19	山梨県	27	27	100%
20	長野県	77	2	3%
21	岐阜県	42	24	57%
22	静岡県	35	23	66%
23	愛知県	54	7	13%

No.	行政庁	市町村数	加盟市町村数	加盟率
24	三重県	29	7	24%
25	滋賀県	19	19	100%
26	京都府	26	22	85%
27	大阪府	43	39	91%
28	兵庫県	41	41	100%
29	奈良県	39	39	100%
30	和歌山県	30	8	27%
31	鳥取県	19	19	100%
32	島根県	19	19	100%
33	岡山県	27	27	100%
34	広島県	23	23	100%
35	山口県	19	19	100%
36	徳島県	24	24	100%
37	香川県	17	17	100%
38	愛媛県	20	20	100%
39	高知県	34	34	100%
40	福岡県	60	4	7%
41	佐賀県	20	20	100%
42	長崎県	21	21	100%
43	熊本県	45	45	100%
44	大分県	18	18	100%
45	宮崎県	26	1	4%
46	鹿児島県	43	43	100%
47	沖縄県	41	5	12%

居住支援協議会の設立状況等

【居住支援協議会の設立数の推移】



【協議会を設立している市区町】

(R2年3月31日時点)

設立年度	市区町	数
H20年度	福岡市(3月)	1
H23年度	熊本市(7月)、江東区(9月)、神戸市(12月)、岐阜市(3月)	4
H24年度	豊島区(7月)、京都市(9月)、北九州市(11月)	3
H25年度	大牟田市(6月)、板橋区(7月)、鶴岡市(3月)	3
H27年度	調布市(12月)、北海道本別町(2月)、八王子市(2月)	3
H28年度	川崎市(6月)、千代田区(7月)、杉並区(11月)、世田谷区(3月)、日野市(3月)	5
H29年度	船橋市(5月)、多摩市(5月)、文京区(7月)、宝塚市(1月)	4
H30年度	名古屋市(5月)、江戸川区(7月)、うきは市(7月)、姫路市(7月)、広島市(7月)、横浜市(10月)、豊中市(11月)、台東区(1月)、千葉市(3月)、北区(3月)、横手市(3月)、鎌倉市(3月)	12
R1年度	宇治市(4月)、練馬区(4月)、東みよし町(4月)、町田市(5月)、狛江市(5月)、葛飾区(6月)、岡崎市(8月)、さいたま市(8月)、岸和田市(8月)、大田区(9月)、旭川市(11月)、札幌市(1月)、新宿区(2月)、品川区(2月)、東温市(2月)	15
計		50

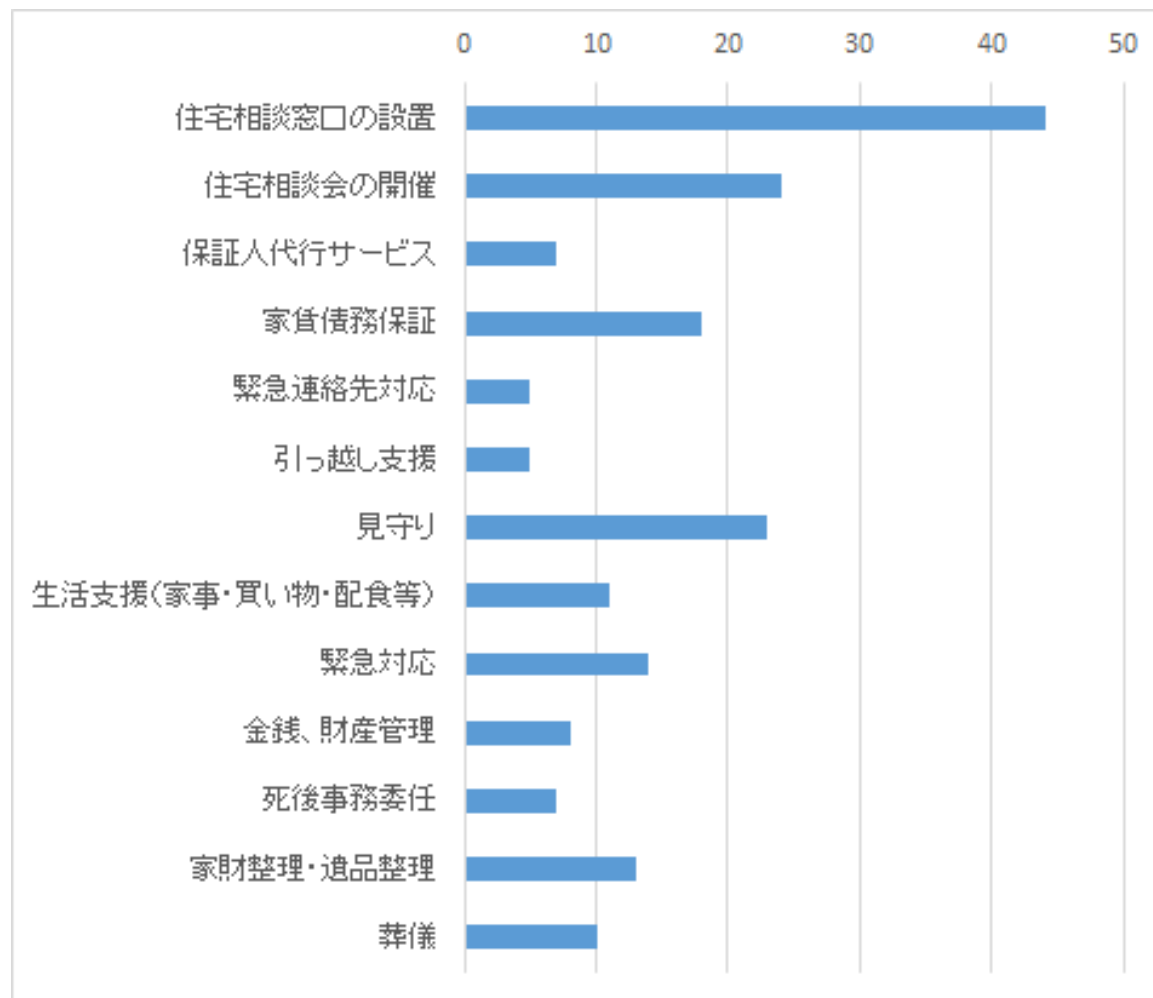
居住支援協議会の設置・取組状況

- 20の政令市のうち、居住支援協議会を設置しているのは12市。
- 住民に身近な福祉サービスを提供し、居住支援ニーズを把握しやすいのは市町村であり、行政の能力が高く、様々な居住支援のニーズがある大規模な都市においては、独自の居住支援協議会の設置が望ましい。

<政令市における設置状況>

政令市名	設置状況	設置時期
札幌市	○	R2. 1
仙台市	—	
さいたま市	○	R1. 8
千葉市	○	H31. 3
川崎市	○	H28. 6
相模原市	—	令和2年度設立予定
横浜市	○	H30. 10
新潟市	—	
静岡市	—	
浜松市	—	
名古屋市	○	H30. 5
京都市	○	H24. 9
大阪市	—	
堺市	—	
神戸市	○	H23. 12
岡山市	—	
広島市	○	H30. 7
北九州市	○	H24. 11
福岡市	○	H21. 3
熊本市	○	H23. 7

<設置済の協議会における取組状況>



※H30年1月時点の69協議会へのアンケートによる。取組には、サービスを紹介しているものも含む。