

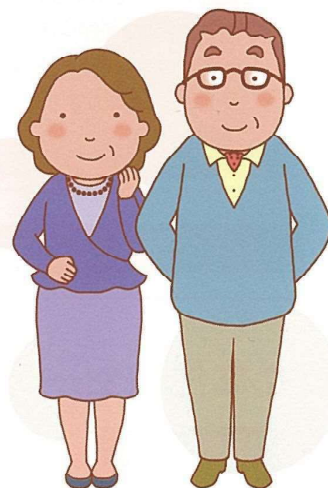
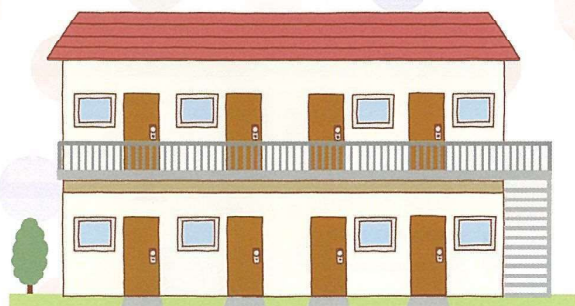


民間住宅を活用した 新たな住宅セーフティネット制度

をご利用ください



不動産屋さん



大家さん



高齢者



障害のある方



所得の低い方
(単身の求職者など)



子育て世帯

住宅の確保にお困りの低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等と
賃貸住宅の空き家・空き室をお持ちの大家さんをつなぐ制度です。
空き家等の入居者募集に是非ご利用ください。

「新たな住宅セーフティネット制度」とは

高齢者、障害者、子育て世帯等、住宅の確保に配慮が必要な方は今後も増加する見込みですが、一方で、民間の空き家・空き室は増加していることから、それらを活用して住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的として平成29年(2017年)に設立された制度*です。

- 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
- の3つの柱から成り立っています。

* 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)

制度創設の背景

住宅確保要配慮者の状況

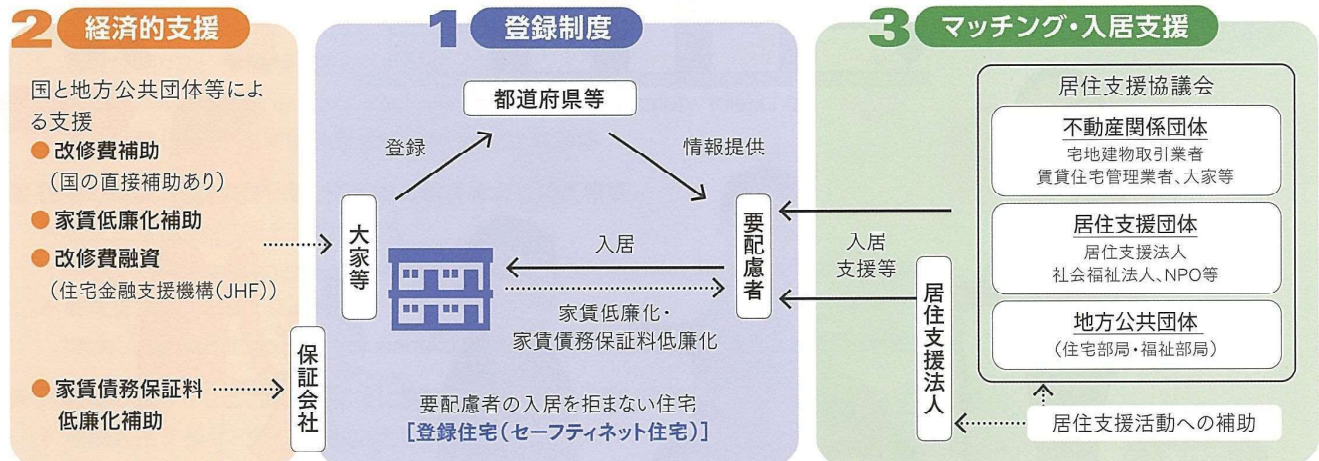
- 高齢者の単身世帯が大幅増
- 若年層の収入はピーク時から1割減
- 子どもを増やせない若年夫婦(家が狭いことが理想の子ども数を持たない要因の一つ)
- ひとり親世帯は特に低収入
- 家賃滞納等への不安から単身高齢者、生活保護受給者等に対して入居拒否感のある大家等が一定数存在

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
- 民間の空き家・空き室は増加傾向

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3つの柱



住宅確保要配慮者とは

法律で定める者

- ① 低額所得者
- 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

⑥の国土交通省令で定める者とは

- 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。

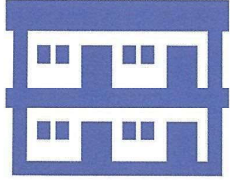
* 各自治体の計画策定状況に関する情報はセーフティネット住宅情報提供システムにて提供しています。(7ページ「賃貸住宅供給促進計画の策定状況」参照)

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について

登録住宅と専用住宅の関係

賃貸住宅をセーフティネット住宅として登録する際は、登録住宅と専用住宅のどちらかを選択できます。

登録住宅



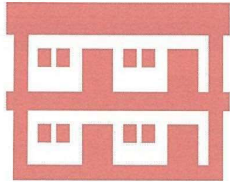
住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録した住宅

※ 住宅確保要配慮者以外の人居も可能

登録住宅として登録するメリット

- 登録した住宅が専用WEBサイトに掲載され、賃貸住宅を探している方に広く周知されます。
- 居住支援法人や居住支援協議会により、円滑な入居のサポートや入居中の見守りサービス等を受けることができます。(登録住宅以外の一般の住宅も受けることができます)
- 要配慮者が入居する場合に、住宅金融支援機構(JHF)による家賃債務保証保険の利用や、生活保護受給者の住宅扶助費等の代理納付に関する手続の利用が可能となります。
- 登録住宅のリフォーム資金融資として住宅金融支援機構(JHF)の融資が利用できます。

専用住宅



住宅確保要配慮者の専用の住宅として登録した住宅

※ 入居者は大家等が選択した属性の要配慮者に限定(例:「障害者の専用住宅」「高齢者、低額所得者の専用住宅」)

専用住宅として登録するメリット

- 改修費への補助
(国による直接補助/地方公共団体を通じた補助)
- 家賃低廉化/家賃債務保証料低廉化への補助
(地方公共団体を通じた補助のみ)

登録基準

賃貸住宅をセーフティネット住宅として登録する際は、その規模、構造等について一定の基準に適合する必要があります。

登録基準

規模

- 床面積が一定の規模以上であること
 - ① 各戸25㎡以上
ただし、共用部分に共同で利用する台所、収納設備、浴室・シャワー室を備えることで、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
 - ② 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、収納設備、浴室・シャワー室)を設置していること
ただし、共用部分に共同で利用する台所、収納設備、浴室・シャワー室を備えることで、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、各戸に備えなくても可

その他

- 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

②の共同居住型住宅(シェアハウス)の基準

住宅全体

- 住宅全体の面積
 $15\text{㎡} \times N + 10\text{㎡}$ 以上(N:居住人数、 $N \geq 2$)

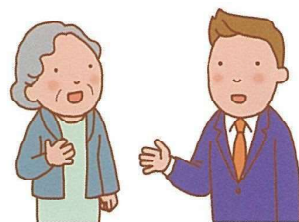
専用居室

- 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、洗面設備、浴室・シャワー室、洗濯室・洗濯場を設ける
- 便所、洗面設備、浴室・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戸から登録が可能です。
※ 地方公共団体が賃貸住宅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・緩和が可能です。各自治体の計画策定状況に関する情報はセーフティネット住宅情報提供システムにて提供しています。(7ページ「賃貸住宅供給促進計画の策定状況」参照)



3 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援について

● 居住支援について

■ 居住支援協議会とは

居住支援協議会とは、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**が連携して設立した協議会です。

住宅確保要配慮者・民間賃貸住宅の大家等の双方に、住宅情報の提供等の支援を行います。

主な活動内容	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介 ● 大家等や要配慮者を対象とした講演会等の開催
---------------	---

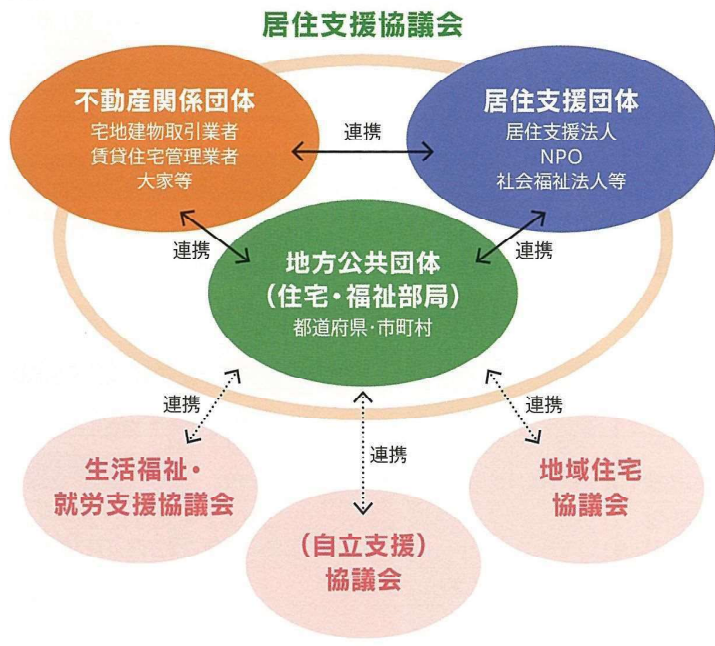
※ 居住支援協議会の問い合わせ先情報は、国土交通省HPにおいて提供しています。(7ページ「居住支援協議会(国土交通省HP)」参照)

■ 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**ものです。

指定される法人	NPO法人、一般社団法人、一般財団法人、社会福祉法人、居住支援を目的とする会社 等
主な業務	<ol style="list-style-type: none"> 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に付帯する業務 <p>※ 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ありません。</p>

※ 居住支援法人の問い合わせ先や業務内容等の情報は、国土交通省HPにおいて提供しています。(7ページ「居住支援法人(国土交通省HP)」参照)



居住支援法人の取組み事例

- 高齢者等の住宅確保要配慮者が希望する物件を法人として借り上げ、入居後は24時間見守りサービスや日常生活支援を実施
- 様々な個別ケースに対応するためのネットワークを形成し、居住支援を実施(障害者等の入居支援)
- ひとり親子育て家庭に特化した伴走型サポートを実施
- 単身の低額所得高齢者に対し、経済的困窮と社会的孤立の両面を支援(生活困窮者の自立支援)
- 外国人に特化し、多言語による入居や退去の相談・支援を実施
- 住まいの確保と住まい方の包括支援を実施(賃貸借契約時に求められる保証、入居時から退去時までの包括的かつ継続的な支援)

居住支援協議会等活動支援事業

居住支援協議会又は居住支援法人等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組みを支援します。

【目的】

- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等(新たな住宅セーフティネット制度における住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅等)への円滑な入居の促進を図るため、居住支援協議会等による住宅確保要配慮者の入居円滑化の取組み等を支援する。

【事業内容】

- 居住支援協議会又は居住支援法人等が行う、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する活動等に係る事業への支援
- 補助限度額:1,000万円等/協議会等

※ 事業に関する詳細は国土交通省HPにおいて提供しています。(7ページ「居住支援協議会(国土交通省HP)」及び「居住支援法人(国土交通省HP)」参照)

■ 家賃債務保証業者登録制度

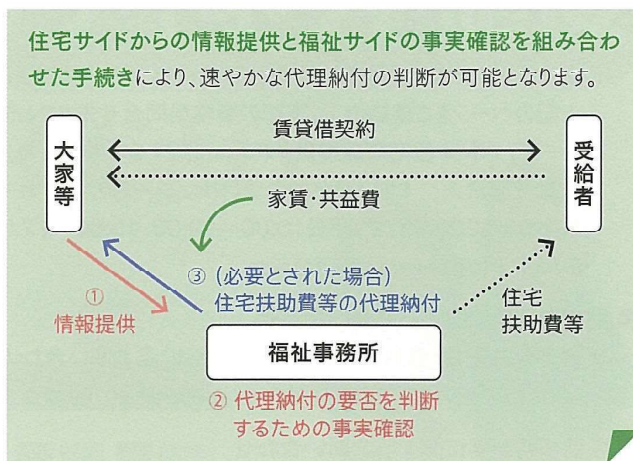
適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として**一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録し**、国土交通省HPにおいてその情報を広く提供しています。

(※7ページ「家賃債務保証業者登録制度(国土交通省HP)」参照)

登録制度の概要	<ul style="list-style-type: none"> ● 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) <p>※任意の登録制度、登録なしで家賃債務保証業は可能</p>
登録業者のメリット	<ul style="list-style-type: none"> ● 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(JHF)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

■ 登録住宅における住宅扶助代理納付活用について

セーフティネット住宅は、生活保護の住宅扶助の代理納付が活用しやすくなっています。



よくある Q & A

Q1 賃貸住宅の登録申請はどこに行えば良いですか。また、こういった手続きの流れになりますか。

A1 登録を行う、都道府県、政令市、中核市がそれぞれ窓口となります。窓口申請様式及び提出書類を提出していただき、登録基準への適合等について審査を行った上で、登録となります。

Q2 「入居を拒まない」とはどのような意味ですか。

A2 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。例えば、「高齢者の入居を拒まない」場合、「高齢者であるため孤独死の不安がある」ことを理由に入居を拒むことはできません。一方、「収入が低く家賃滞納の不安がある」などの理由によって入居を拒むことは禁じられません。

Q3 入居を拒まない属性は選択できますか。ある属性については条件を付けることは可能ですか。

A3 属性は一つでも複数でも選択可能です。また、ある属性について入居を拒まない条件を付けることも可能です。例えば、「低額所得者のみ入居を拒まない」とした上で、「生活保護受給者については、住宅扶助費の代理納付がされる場合に限る」などと条件を付けることができます。

Q4 1戸ごとに登録は可能ですか。

A4 登録は、集合住宅の1住戸からでも可能です。また、シェアハウス(共同居住型住宅)を登録する場合はシェアハウスの専用部分の1室から登録が可能です。入居を拒まない要配慮者の属性についても1住戸ごとに範囲を設定することができます。

Q5 契約にあたって、サポートが必要な要配慮者である場合や、緊急連絡先が見つけれない要配慮者の場合は、どうすればよいでしょうか。

A5 各都道府県や市町村において、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。居住支援協議会、居住支援法人のお問い合わせ先を国土交通省HPに掲載しておりますのでご確認ください。

(※7ページ「住宅の斡旋、家賃債務保証、円滑な入居支援などのご相談」参照)

Q6 契約時に連帯保証人が見つけれない要配慮者の場合は、どうすればよいでしょうか。

A6 家賃債務保証業者による家賃債務保証を利用することで連帯保証人が不要となる場合があります。詳細は国土交通省HPをご確認ください。

(※7ページ「家賃債務保証業者登録制度(国土交通省HP)」参照)

各種お問い合わせ先・ホームページ情報一覧

■ 登録申請手続き、登録された住宅の情報の検索・閲覧

- ▶ セーフティネット住宅情報提供システム

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

- 賃貸住宅供給促進計画の策定状況

https://www.safetynet-jutaku.jp/docs/top_001.pdf

- 新規登録申請方法について

<https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/apply.php>

- ・ CSVデータを活用した複数住棟・住戸の一括入力・申請にあたっては条件がございますので、上記のページをご確認の上、下記の事務局問合せ先までお問い合わせください。

- ▶ セーフティネット住宅情報提供システムに関するお問い合わせ先

一般社団法人 すまいづくり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 (平日10:00~12:00、13:00~17:00)

E-mail:info@safetynet-jutaku.jp

■ 制度や基準に関するお問い合わせ

- ▶ 地方公共団体(都道府県、政令市、中核市)各お問い合わせ先

https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/desk_list.php

■ 各種補助制度に関するお問い合わせ

- ▶ 改修費補助(国による直接補助):スマートウェルネス住宅等推進事業室

<http://snj-sw.jp/>

- ▶ 改修費補助(地方公共団体を通じた補助):地方公共団体

- ▶ 改修工事費の融資:住宅金融支援機構(JHF)

- 賃貸住宅リフォーム融資(住宅セーフティネット)

https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/chintaireform_safety/index.html

- ▶ 家賃低廉化補助・家賃債務保証料補助:地方公共団体

■ 住宅の斡旋、家賃債務保証、円滑な入居支援などのご相談

- ▶ 居住支援協議会(国土交通省HP)

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr3_000019.html

- ▶ 居住支援法人(国土交通省HP)

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr7_000026.html

■ 入居後の見守りなど、高齢者福祉に関する総合的なご相談・支援

- ▶ 地域包括支援センター各お問い合わせ先(厚生労働省HP)

https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/hukushi_kaigo/kaigo_koureisha/chiiki-houkatsu/

■ 家賃債務保証業者登録制度について

- ▶ 家賃債務保証業者登録制度(国土交通省HP)

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr7_000024.html

- ▶ 国の登録を受けた家賃債務保証業者の一覧(国土交通省HP)

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr7_000028.html

■ 各種ハンドブック・パンフレット

- ▶ 大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000056.html

- ▶ 大家さん向けパンフレット

https://www.safetynet-jutaku.jp/docs/system_020.pdf

- ▶ 入居者向けパンフレット

https://www.safetynet-jutaku.jp/docs/system_021.pdf

- ▶ 大家さんのための単身入居者の受け入れガイド

<https://www.mlit.go.jp/common/001282891.pdf>

セーフティネット住宅登録業者一覧

令和6年4月1日現在

建物別	空室 状況 ※	問い合わせ先
団地	○	株式会社 アイワ不動産 054-255-7351
戸建て	○	シーベル株式会社 054-253-4023
	×	渡辺 直幸 090-3930-2209
アパート マンション	○	サポート&サービス 054-249-1050
	○	有限会社 はじめコーポレーション 054-266-4020
	○	株式会社第一不動産 054-272-1111
	○	大東建託リーシング株式会社 静岡店 054-255-3511
	○	大東建託リーシング株式会社 清水店 054-348-1130
	○	株式会社丸八アセットマネジメント 053-450-0083
	○	一般社団法人つみきの家 050-5784-3331

※ 空室あり：○ 空室なし：×

空室情報はセーフティネット住宅情報提供システムにより判断しております。

☆最新の空室状況やお申し込みについては、管理会社に直接お問い合わせください。