

# 住宅確保要配慮者の 民間賃貸住宅への入居について

平成30年11月9日 京都市住宅審議会

第3回民間賃貸住宅部会 資料

# 1 第1, 2回民間賃貸住宅部会の審議内容から

## 住宅確保要配慮者の居住の現状・課題①

### <入居審査について>

- 保証人
  - 親族との関係が疎遠であることや、親族も経済的な余裕がないこと等により保証人が確保できない場合がある。
- 家賃債務保証
  - 家賃債務保証会社の保証を受けることが入居の条件にされることがあるが、経済的な理由により保証料が払えないことや、低収入であること、ひとり親世帯については離婚後に就職される場合も多く、就業期間が短いこと等から、審査に通らないことがある。
- 緊急連絡先
  - 入居時に求められる緊急連絡先が、近くに住んでいる親族に限定されることがあり、親族になり手がいない場合があることや、代わりに支援団体が連絡先になる旨を申し出ても認められないことから、緊急時に対応できる親族が身近にいない場合は入居が困難となっている。

# 1 第1, 2回民間賃貸住宅部会の審議内容から

## 住宅確保要配慮者の居住の現状・課題②

### <物件について>

#### ○ 物件数

- 住まいを探される方の多くが、住み慣れた現在と同じ生活圏での住替えを希望されるものの、住宅確保要配慮者の入居を拒まない物件が少ないため、京都市全域や、他都市まで範囲を広げて物件を探さなければ住替え先が見つからない場合がある。
- 住宅確保要配慮者の入居について、家主の不安感を解消するための支援、枠組みが必要となっている。

#### ○ 家賃について

- 子育てをしながら就労するひとり親世帯やその他低額所得者は、収入が低水準であることから、家賃負担が大きくなっている。

# 1 第1, 2回民間賃貸住宅部会の審議内容から

## 今後の住まい支援の検討の方向性①

### <福祉, 不動産事業者との連携>

- 住宅確保要配慮者の入居に関する家主の不安感を払拭する方法として例えば定期借家契約で一度入居してもらい, その間トラブルがなければ契約を更新するといった方法も考えられるのではないか。
- 持続可能な支援の仕組みを作るには, 相談や見守りといった, 費用が発生する部分については, 家賃やその他の方法により, それを補う財源を確保することが必要ではないか。
- 空き家問題が深刻化している中, 空き家活用という観点で, 不動産事業者と福祉団体等が協議の場が持てれば, 福祉とセットで住まい確保する, 新たな空き家活用策が見いだせる可能性があるのではないか。

# 1 第1, 2回民間賃貸住宅部会の審議内容から

## 今後の住まい支援の検討の方向性②

### <京都市居住支援協議会の取組について>

- 高齢者すまい生活支援事業のように、専門職・専門機関が相談から入居後の見守り活動まで関わっている事例は多くないが、特に支援の入口となる最初の相談については、これまでどおり専門職が関わるのが重要ではないか。
- 現在の取組みは、高齢者を対象としていることから、高齢者支援団体が担っているが、高齢者の中でも生活保護受給者や生活困窮者、障害者といった様々な領域が重なるため、他の属性の支援団体とも役割分担ができると良いのではないか。

### <経済的な支援>

- 見守り等の入居後の支援については、民間でも多様な支援の提供が想定されるが、住まいの確保については、家賃の支払い能力や保証人問題があることから、家賃補助や家賃債務保証料の補助が必要になるのではないか。
- 住まい確保ができないために施設や病院から退所・退院ができない場合については、施設入所等を続けた方が社会的コストが高くなるという観点に立てば、住まい確保に関する公的な支援があっても良いのではないか。

## 2 新たな住宅セーフティネット制度について

### 新たな住宅セーフティネット制度の創設

#### 新たな住宅セーフティネット制度の枠組み

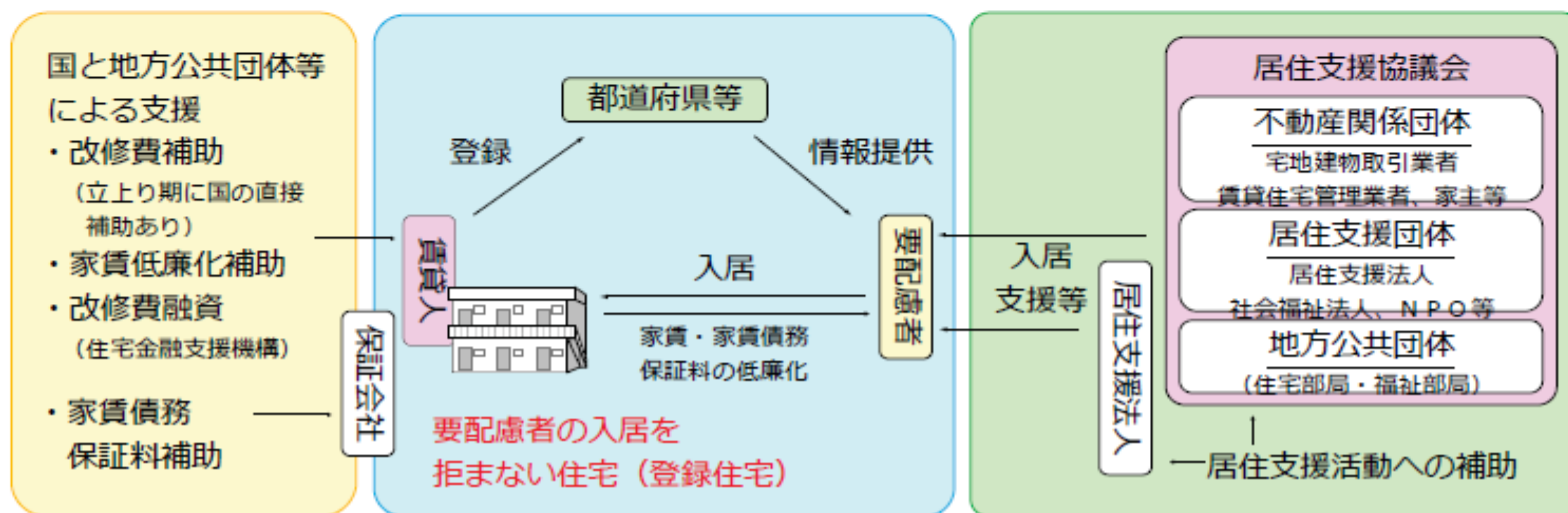
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

##### ① 住宅確保要配慮者向け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】



## 2 新たな住宅セーフティネット制度について

### ① 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

#### 登録制度の概要

住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅(セーフティネット住宅)で、登録基準を満たすものを都道府県等に登録する制度

#### ○セーフティネット住宅の登録要件(抜粋)

	一般住宅	共同居住型住宅 (シェアハウス)
床面積	25㎡以上	専用居室が9㎡以上
耐震性能	耐震性能を有すること	
設備	台所, 便所, 収納設備, 及び浴室又はシャワー室を備えたもの	台所, 食事室, 便所, 浴室又はシャワー室, 洗面所等を適切に設けていること
家賃	近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないこと	

※ 床面積要件については、市町村が独自に賃貸住宅供給促進計画を策定することにより、新たに基準を設定することが可能

## 2 新たな住宅セーフティネット制度について

### ① 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

登録物件については、専用サイトで都道府県ごとに閲覧可能  
(URL) <https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>



セーフティネット住宅  
情報提供システム

HOME

制度について知る

住宅登録事業者の方へ

お問い合わせ

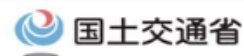
よくあるご質問

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

都道府県をクリックしてください。



情報提供メール配信  
登録・解除

居住支援に関するお問い合わせ

居住支援法人一覧

居住支援協議会一覧

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

全て表示



## 2 新たな住宅セーフティネット制度について

### ② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

#### ○ 国が定める各補助要件(抜粋)

	住宅改修費	家賃	家賃債務保証料
補助対象	セーフティネット住宅の登録事業者 (賃貸住宅オーナー等)		家賃債務保証会社等
補助限度額 (最大)	工事費の2/3 かつ最大200万円/戸	最大4万円/戸・月	最大6万円/戸・年
		両方の補助を受ける場合は、その合計が48万円/戸・年以内	
入居対象	○月収38.7万円以下の高 齢者, 子育て世帯等 ○被災者世帯	○月収15.8万円以下の世帯	
管理期間	10年以上	上記入居対象者の入居期間中 (原則10年以上)	
補助期間	入居前の改修工事	原則10年以内	初回保証料のみ

※ セーフティネット住宅として登録することが補助を受けるための条件

※ 補助を実施するかは、各自治体ごとに判断

## 2 新たな住宅セーフティネット制度について

### ② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

#### 京都市セーフティネット住宅供給促進モデル事業

##### <募集期間>

平成30年8月17日（金）～平成30年9月21日（金）

※ 登録要件は国が定めた基準どおり実施

※ 補助額は国が定める限度額で実施

	住宅改修費	家賃	家賃債務保証料
補助限度額 (最大)	工事費の2/3 かつ最大200万円/戸	最大4万円/戸・月	最大6万円/戸・年
		両方の補助を受ける場合は、その合計が48万円/戸・年以内	
募集件数	5件程度	5件程度	
申請結果	1件	3件	

## 2 新たな住宅セーフティネット制度について

### ③ 登録促進に当たっての課題

#### 申請・検討いただいた不動産事業者からの主な御意見

- ・ 耐震性能を有する住戸については、比較的、建築年次が新しい物件となるため、家主がセーフティネット住宅として活用しようということにつながりにくい。
- ・ 市内の賃貸市場の状況を踏まえると、対象となる住戸の面積が25㎡以上という条件設定は厳しいため、住戸面積の設定を小さくしてはどうか？

#### ＜参考＞京都市内の民間賃貸住宅の状況（平成24年度調査結果）

平成24年度に、日本賃貸住宅管理協会京都府支部の御協力の下、市内にある民間賃貸住宅3万戸（所在地、建物種別、間取り、家賃などに偏りが生じないように協会にて抽出）のデータを抽出・整理した結果

#### ＜新耐震（1981年6月1日）以降に建設された賃貸住宅の割合＞

住戸面積	全住戸に対する割合
25㎡以上	約50%
20㎡以上	約75%
18㎡以上	約85%

### 3 不動産事業者の取組について

#### 不動産事業者による住宅確保要配慮者の入居に向けた取組の具体例

##### <御紹介いただきたいポイント>

- ① 入居の相談はどこから寄せられるか（本人，福祉団体等）
- ② 要配慮者の入居を拒まない物件をどのように確保しているか
- ③ 具体的な取組事例の紹介
  - ・ 入居時…保証人や家賃債務保証等どのような取扱いをしているか
  - ・ 入居中…どのような支援をされているか
  - ・ 退去時（孤独死含む）…どのような支援・対応をされているか
- ④ 住宅確保要配慮者の住まい確保に関して課題と感じていること
- ⑤ 今後，住宅確保要配慮者の入居を拒まない物件確保のため，家主理解を得るためには何が必要か。
- ⑥ 福祉や行政の支援が必要だと感じていること。

## 4 まとめ

### 住宅確保要配慮者への支援の今後の検討の方向性について

住宅確保要配慮者が住み慣れた地域や希望する地域で円滑に住まい探しができるようになるためには、今後、行政、不動産、福祉がどのように連携し、支援を行うことが必要か。

