

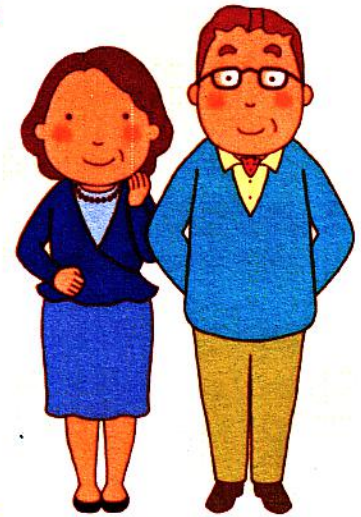
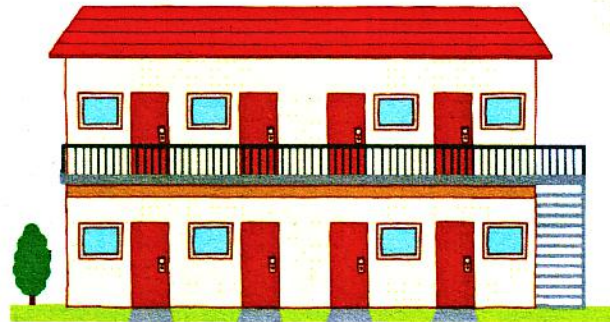


# 民間住宅を活用した 新たな住宅セーフティネット制度

## 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
- ひとり親世帯は特に低収入
- 若年層の収入はピーク時から1割減
- 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
- 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)

### 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

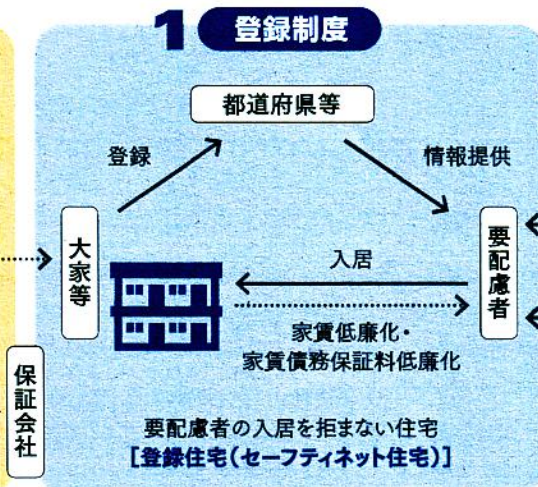
空き家・空き室を活用し、住宅セーフティネット機能を強化

## 新たな住宅セーフティネット制度の3つの柱

### 2 経済的支援

国と地方公共団体等による支援

- 改修費補助 (国の直接補助あり)
- 家賃低廉化補助
- 改修費融資 (住宅金融支援機構(JHF))
- 家賃債務保証料低廉化補助



### 3 マッチング・入居支援

#### 居住支援協議会

不動産関係団体  
宅地建物取引業者  
賃貸住宅管理業者、大家等

居住支援団体  
居住支援法人  
社会福祉法人、NPO等

地方公共団体  
(住宅部局・福祉部局)

居住支援活動への補助

## 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。~~※ 賃貸住宅供給促進計画の策定状況は別添~~

# 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



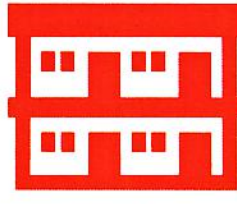
**住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録した住宅**

※ 住宅確保要配慮者以外の入居も可能

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**

<b>規模</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 床面積が一定の規模以上であること                             <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>② 共同居住型住宅の場合、別途定める基準……………</li> </ul> </li> </ul>	<b>②の共同居住型住宅(シェアハウス)の基準</b>
<b>構造・設備</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 耐震性を有すること</li> <li>● 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</li> </ul>	<p><b>住宅全体</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 住宅全体の面積 15㎡ × N + 10㎡以上(N: 居住人数、N ≥ 2)</li> </ul> <p><b>専用居室</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 専用居室の入居者は1人とする</li> <li>● 専用居室の面積 9㎡以上(造り付けの収納の面積を含む)</li> </ul> <p><b>共用部分</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>
<b>その他</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 家賃が近傍同種の住宅と均衡を失しないこと</li> <li>● 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</li> </ul>	

※ 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。~~(賃貸住宅供給促進計画の策定状況(参照))~~



# セーフティネット住宅情報提供システムによる情報提供

セーフティネット住宅は、専用WEBサイト「セーフティネット住宅情報提供システム」に掲載され、広く情報が公開されます。

## 専用WEBサイトへのアクセス方法

🔍 **セーフティネット住宅** ▶ <https://www.safetynet-jutaku.jp>

The screenshot shows the website interface with three numbered steps:

- 1 都道府県からさがす**: Selecting a prefecture on a map.
- 2 都道府県をクリック**: Clicking on a specific prefecture.
- 3 詳細を見るをクリック**: Clicking on a property listing for more details.

The property listing shown is for a 1K apartment (1K マンション) priced at 2.70 million yen, with a total fee of 4,100 yen. It is a 4-story building, 25.33m², and has been built in November 2018.

# セーフティネット住宅情報提供システムによる登録申請方法

大家等は、住宅をセーフティネット住宅として登録したい場合は、都道府県・政令市・中核市の登録窓口へと申請する必要があります。申請にあたってはセーフティネット住宅情報提供システム内の管理サイト(登録申請用のサイト)において登録申請書等を作成・提出することができます。

The flowchart is organized into three columns: **事業者** (Business Operator), **都道府県等 (登録窓口)** (Prefecture/Registration Office), and **システム** (System).

- 事業者**:
  - アカウント登録
  - 管理サイトログイン
  - 登録情報入力 ※CSVデータを活用した複数住棟・住戸の一括入力・申請も可能
  - 登録申請情報の確定
  - 登録情報の変更
  - 変更届出情報の確定
- 都道府県等 (登録窓口)**:
  - 登録申請書受付・審査
  - 変更届出受付・確認
- システム**:
  - 登録・公開
  - 公開

**多くの物件を所有している大家等向けの一括申請・登録**

一括データ(CSVデータ)を活用することで、システムへの複数住棟・住戸の一括入力・申請も可能です。これにより、物件を多く所有している大家等の入力の手間が省力化されます。

例: CSV形式(SN形式)

```

    graph TD
        A[事業者] -- アップロード --> B[システム CSV]
        B -- 一括申請 --> C[都道府県等]
    
```

約80項目

住棟 I	住戸①				
	住戸②				
	住戸①				
	住戸②				
住棟 II					

セーフティネット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・申請が可能となります。

※ 一括入力・申請機能の活用を希望される場合は、セーフティネット住宅登録事務局宛での申込みが必要です。

## 2 登録住宅の改修・入居への経済的支援について

### 登録住宅への支援制度

本制度ではセーフティネット住宅への支援として以下のような支援があります。

#### 改修費補助(専用住宅のみ)

住宅確保要配慮者専用の住宅に対して、改修費の補助を行います。

	国による直接補助(令和2~4年度)	地方公共団体を通じた補助
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	
補助率・補助限度額	国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	国1/3 + 地方1/3
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 等	● 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 等
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	● 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	● 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	

#### 改修費融資

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。詳細は住宅金融支援機構(JHF)のHPよりご確認ください。

#### 家賃低廉化・家賃債務保証料低廉化の補助(専用住宅のみ)

住宅確保要配慮者専用の住宅に対して、家賃低廉化・家賃債務保証料低廉化に係る補助を行います。

※いずれも地方公共団体を通じた補助

	家賃低廉化に係る補助	家賃債務保証料低廉化に係る補助
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) ※家賃と家賃債務保証料に係る補助は、合計して24万円/戸・年を限度として併用可能	国1/2 + 地方1/2 (国費限度額：3万円/戸・年)
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	-

#### 地方公共団体における補助制度活用事例

- 改修費補助、家賃低廉化補助、家賃債務保証料低廉化補助の3種類の補助事業により、複数の補助メニューを大家等が複合的に活用できる仕組みを構築
- 中心市街地の空き物件を改修し、学生向けのシェアハウスとして整備(※供給促進計画で若者を住宅確保要配慮者に追加した上で、入居対象者として若者単身世帯を設定)
- 人口減少対策として若年世帯向けに家賃低廉化補助事業を実施し、町営住宅や地域優良賃貸住宅の新設、住宅取得やリフォームの支援など他の施策と併せ、総合的な定住促進策を実施
- 用途廃止予定の公営住宅の入居者の移転先の確保のため、改修費補助や家賃低廉化補助を活用

# 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。

<b>主な活動内容</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● メンバー間の意見・情報交換</li> <li>● 要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋</li> <li>● 住宅相談サービスの実施</li> <li>● 家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介</li> <li>● 大家等や要配慮者を対象とした講演会等の開催</li> </ul>
---------------	---

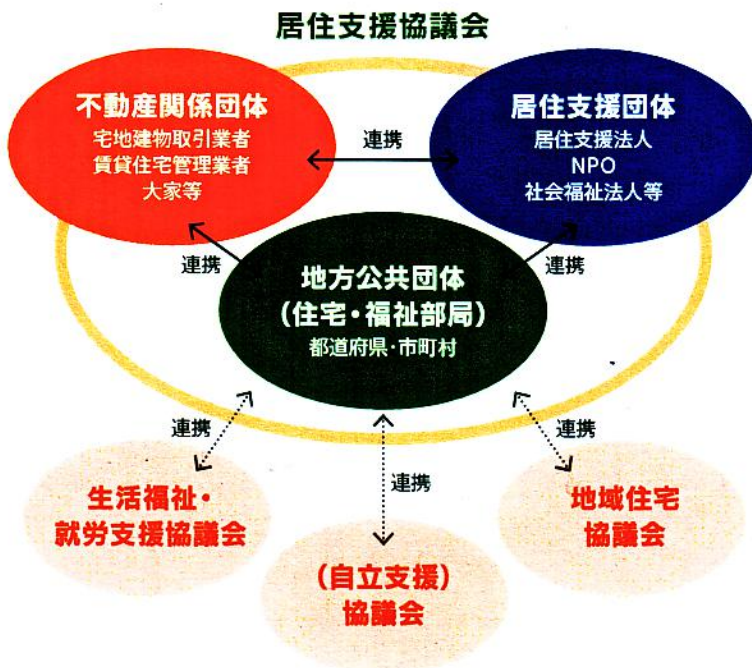
※ 居住支援協議会の問い合わせ先情報は、国土交通省HPにおいて提供しています。

### ■ 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。

<b>指定される法人</b>	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
<b>主な業務</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 登録住宅の入居者への家賃債務保証</li> <li>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</li> <li>③ 見守りなど要配慮者への生活支援</li> <li>④ ①～③に附帯する業務</li> </ol> <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。



### 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。

## ■ 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。

~~「家賃債務保証業者登録制度」に関するお問い合わせ先~~

### 登録制度の概要

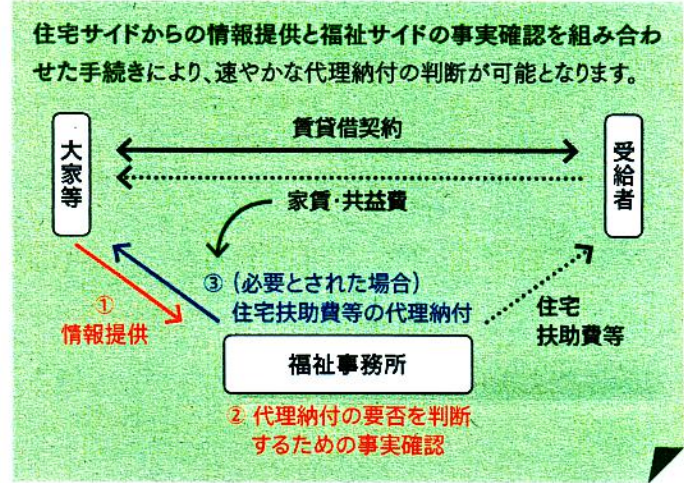
- 適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録することが可能(5年毎の更新制)
- ※任意の登録制度、登録なしで家賃債務保証業は可能

### 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(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」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。

~~「セーフティネット住宅」の申請、家賃債務保証業者登録制度に関するお問い合わせ先~~

**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。

~~「家賃債務保証業者登録制度」に関するお問い合わせ先~~