

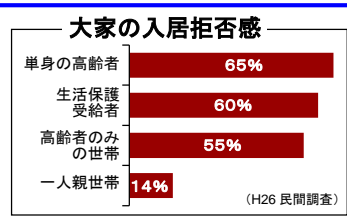
●住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 公布後6ヶ月以内施行）

背景・必要性

○住宅確保要配慮者※の状況

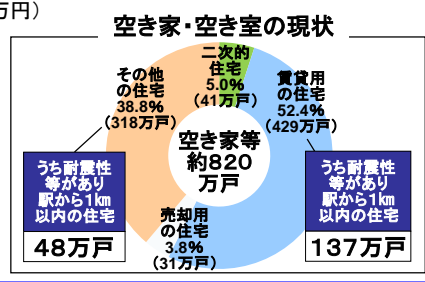
※ 高齢者、子育て世帯、低額所得者、障害者、被災者など住宅の確保に特に配慮を要する者

- 高齢単身者が今後10年で100万人増加（うち民間賃貸入居者22万人）
- 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〔▲12%〕）
- 若年夫婦が理想の子ども数を持たない理由「家が狭いから」（16%）
- 一人親世帯の収入は夫婦子世帯の43%（H26：一人親世帯296万 ⇄ 夫婦子世帯688万円）
- 家賃滞納、孤独死、子どもの事故・騒音等への不安から入居拒否



○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



➔ **空き家等を活用し、住宅セーフティネット機能を強化**

改正法の概要

○ 国の基本方針〔既存〕に加え、地域の住宅事情に応じ、地方公共団体が登録住宅等に関する供給促進計画を策定

登録制度の創設

○ 空き家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が都道府県等に登録

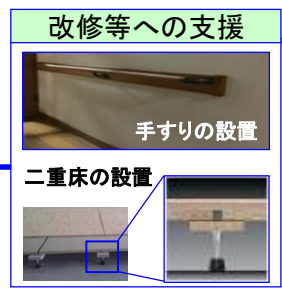
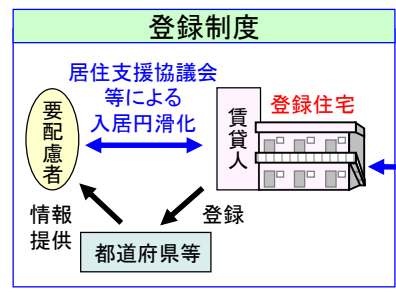
➢ 構造・設備、床面積等の登録基準への適合

- 〔耐震性能、一定の居住面積 等〕
- ※ 地域の実情に応じて、供給促進計画で基準の強化緩和
- ※ 共同居住型住宅の面積等の基準も策定

○ 都道府県等は登録住宅の情報開示を行うとともに要配慮者の入居に関し賃貸人を指導監督

○ 登録住宅の改修・入居への支援

- 登録住宅の改修費を住宅金融支援機構（JHF）の融資対象に追加



H29予算 専ら住宅確保要配慮者のために用いられる登録住宅について

- 改修費を国・地方公共団体が補助
- 地域の実情に応じて、要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化に国・地方公共団体が補助

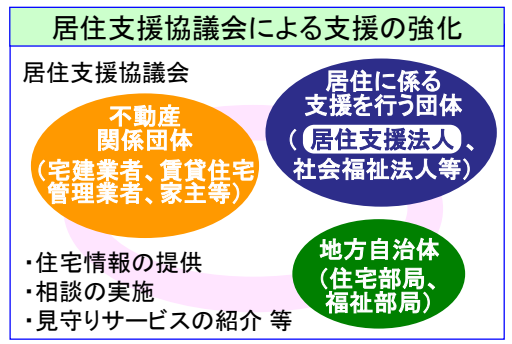
住宅確保要配慮者の入居円滑化に関する措置

○ 居住支援法人による入居相談・援助

- 居住支援協議会の活動の中核となる居住支援法人（NPO等）を都道府県が指定
- 同法人による登録住宅の情報提供、入居相談その他の援助

○ 家賃債務保証の円滑化

- 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、JHFの保険引受けの対象に追加
- 居住支援法人による家賃債務保証の実施



○ 生活保護受給者の住宅扶助費等について代理納付※を推進

※ 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

H29予算 ➢ 居住支援協議会等による円滑な入居等を図るための活動に国が補助

【目標・効果】
 空き家等を活用した住宅セーフティネット機能を強化することにより、住宅確保要配慮者の住生活の安定の確保及び向上を実現（KPI）登録住宅の登録戸数 0戸 ⇒ 17.5万戸（年間5万戸相当）（2020年度末）
 居住支援協議会に参画する市区町村①及び自ら設立する市区町村②の合計が全体（1,741市区町村）に占める割合 40%（① 669+② 19 = 688市区町村）（2016年度末）⇒ 80%（①+② ≥ 1393市区町村）（2020年度末）

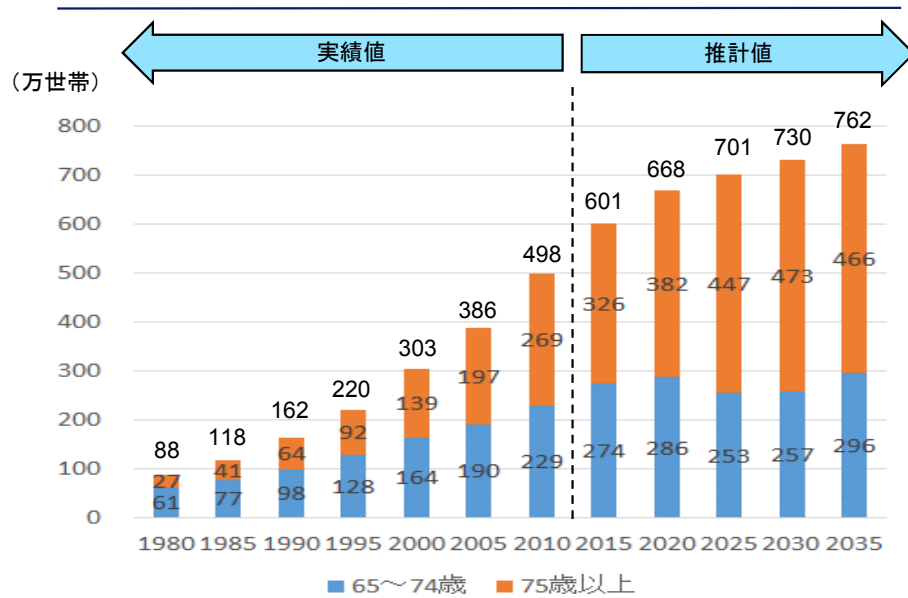
(1) 住宅確保要配慮者の現状

- 高齢者等の住宅確保要配慮者は今後も増加する見込みです。
- 民間賃貸住宅の大家の中には、住宅確保要配慮者の入居に拒否感を持つ人もいます。

① 高齢者世帯の状況

- 高齢者の単身世帯が大幅に増加する見込み

【高齢単身世帯】 (H27) 601万世帯 → (H37) 701万世帯
65歳以上の単身世帯



- 配偶者の死亡等による収入の減少や、生活の利便性の低下を背景として、賃貸住宅に転居する高齢者が多く存在

【民営借家に転居した高齢者世帯】 (H21～H25) 41万世帯
(うち25%が持ち家からの転居)

② 若者・子育て世帯の状況

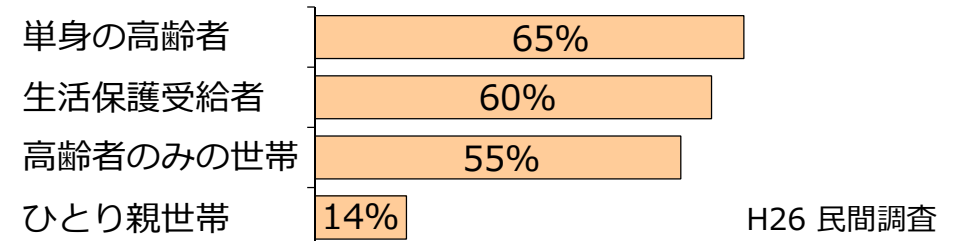
- 若年層の収入はピーク時から1割減
【30歳代給与】 (H9) 474万円 → (H27) 416万円
- 子どもを増やせない若年夫婦
【理想の子ども数を持たない理由】 - 家が狭いから：16.0%
- 特にひとり親世帯は低収入
【H26年収】 ひとり親 296万円 ⇔ 夫婦子育て世帯 688万円

③ その他の住宅確保要配慮者の状況

- その他の住宅確保要配慮者も借家に多く居住
【居住世帯数】 ・ 障害者：90万世帯 ・ 外国人世帯：37万世帯
・ 生活保護受給世帯：75万世帯

④ 大家の入居拒否感

- 家賃滞納、孤独死、事故・騒音等への不安から、住宅確保要配慮者の入居に対して大家に拒否感

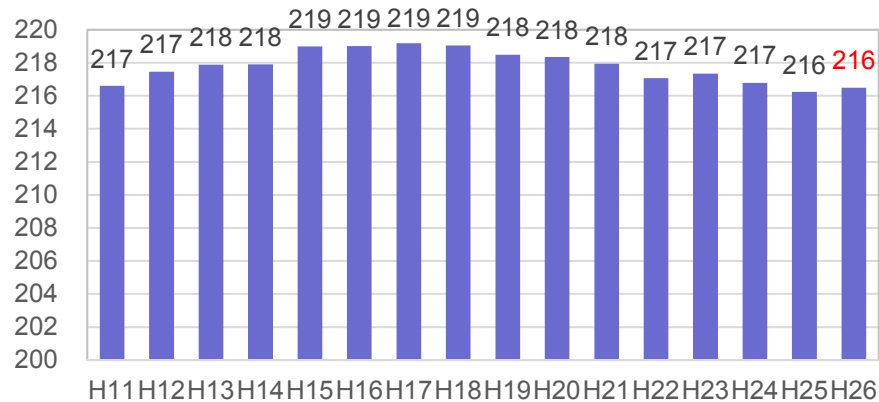


(2) 住宅ストックの状況

- 地方公共団体においては、今後の人口動向等を踏まえて、公営住宅の建替え等が行われており、今後の公営住宅の大幅な増加は見込めません。
- 民間の空き家・空き室は増加しており、中には活用可能なものが多く存在します。

① 公営住宅の状況

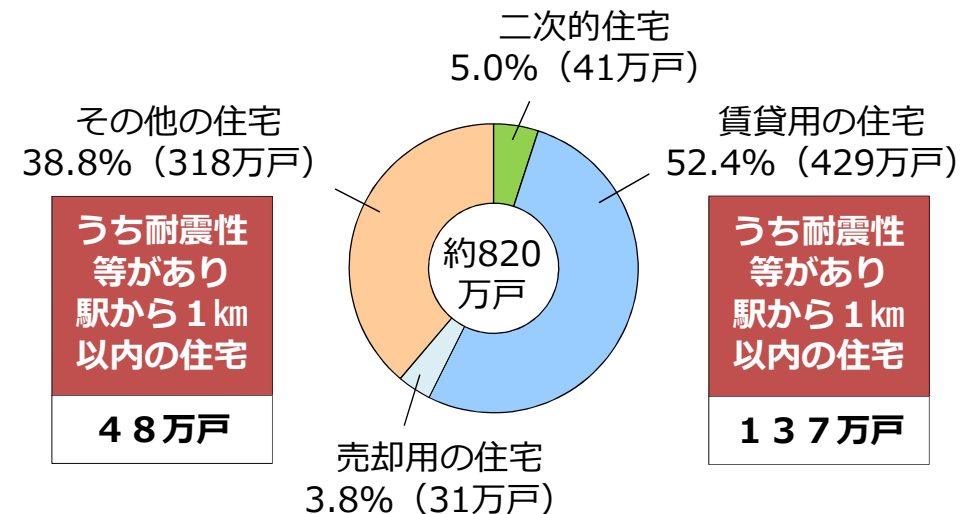
- 公営住宅の管理戸数は、総人口が減少していく中、微減
【管理戸数】 (H17)219万戸 ⇒ (H26)216万戸



- 公営住宅の応募倍率は大都市を中心に高い状況
【応募倍率】 (H26)
 - ・全国：5.8倍
 - ・東京圏（東京・神奈川・埼玉・千葉）：15.5倍
 - ・東京都：22.8倍
 - ・大阪圏（大阪・京都・兵庫）：8.8倍
 - ・大阪府：10.5倍

② 空き室・空き家の状況

- 空き家・空き室は増加傾向
【空き家・空き室の数】 (H5)448万戸 ⇒ (H25)820万戸
- 比較的容易に活用可能と思われる空き家・空き室も多く存在
【耐震性等があり駅から1km以内の空き家・空き室】 (H25)
 - ・賃貸用の住宅：137万戸
 - ・その他の住宅：48万戸



空き家・空き室を活用し、住宅確保要配慮者向けの住宅を確保できないか

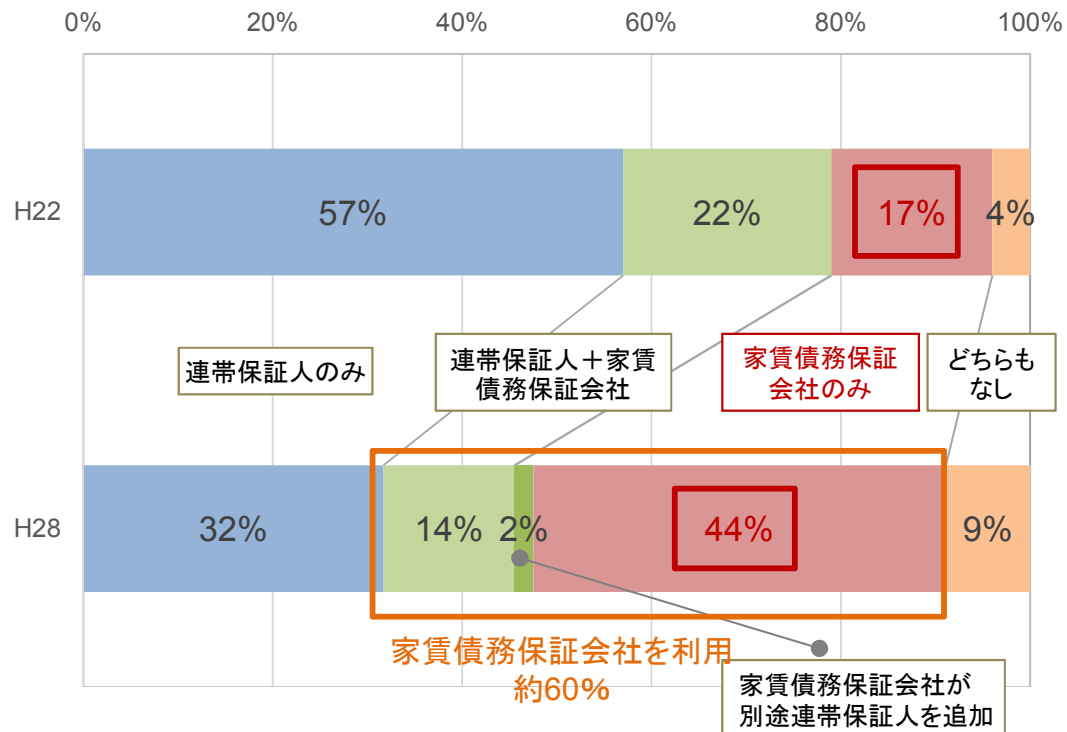
(3) 家賃債務保証の現状

- 賃貸住宅の入居者の家賃債務保証については、家賃債務保証会社による保証が増加しており、今後もその増加が見込まれます。
- 住宅確保要配慮者は、家賃債務保証会社から保証を断られるケースがあります。

① 家賃債務保証会社の利用の状況

- 少子高齢化や人間関係の希薄化等を背景として、家賃債務保証会社による保証を求める賃貸住宅が増加傾向

【家賃債務保証会社を利用する賃貸人の割合】
(H22) 39% ⇒ (H28) 60%



出典：(公財)日本賃貸住宅管理協会(平成28年度)家賃債務保証会社の実態調査報告書

② 民法の改正

- 民法改正(3年以内に施行見込み)により、個人根保証契約において、保証する限度額(極度額)の設定が要件化されることから、賃貸住宅の入居者の連帯保証人の確保が困難になると見込まれる

- 今後、家賃債務保証会社による保証はさらに増加することが予想されるが、住宅確保要配慮者は家賃債務保証を断られるケースがある

【「審査落ちが多い」と回答した保証業者の割合】

- ・生活保護受給者(代理納付なし)：24.5%
- ・外国人労働者：17.0%
- ・70代の高齢者：9.4%

【家賃債務保証会社による保証の一例】

- ・保証料：家賃の0.5か月分
- ・更新料：1年毎に1万円
- ・保証対象：滞納家賃、原状回復費用、訴訟費用、残置物撤去費用
- ・保証限度額：家賃の24か月分以下

(4) 制度検討等の経緯

○ 新たな住宅セーフティネット制度については、住生活基本計画（全国計画）に位置づけられ、その後、制度化に向けて法律、予算等の検討を進めてきました。

- 平成28年3月 ○ 「住生活基本計画（全国計画）」閣議決定
- 平成28年4月 ○ 社会資本整備審議会住宅宅地分科会新たな住宅セーフティネット検討小委員会（以下「小委員会」）第1回開催
- 平成28年6月 ○ 「日本再興戦略2016」閣議決定
○ 「一億総活躍プラン」閣議決定
○ 「骨太方針」閣議決定
- 平成28年7月 ○ 小委員会中間とりまとめ
- 平成28年12月 ○ 平成29年度政府予算案閣議決定
- 平成29年2月 ○ 「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の一部を改正する法律案」（以下「法律案」）閣議決定
○ 小委員会最終とりまとめ
- 平成29年3月 ○ 平成29年度政府予算成立
- 平成29年4月 ○ 法律案の衆議院審議・可決
○ 法律案の参議院審議・可決・成立

平成29年4月26日

「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の一部を改正する法律」公布

※半年以内施行

住生活基本計画（H28.3 閣議決定）

「住宅確保要配慮者の増加に対応するため、空き家の活用を促進するとともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた、住宅セーフティネット機能を強化」

日本再興戦略2016（H28.6 閣議決定）

「既存住宅を活用し、若年・子育て世帯の住居費負担の軽減を図るため、若年・子育て世帯が、必要な質や広さを備えた住宅に低廉な家賃で入居が容易になるよう、空き家等の既存の民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みを構築する。そのため、社会資本整備審議会住宅宅地分科会に設置した小委員会において検討を行い、本年度中に制度化の方向性について結論を得る」

一億総活躍プラン（H28.6 閣議決定）

「既存住宅を活用した若者・子育て世帯の住居費等の負担の軽減：若者・子育て世帯が、必要な質や広さを備えた住宅に低廉な家賃で入居が容易になるよう、空き家や民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みを構築する」

「若者・子育て世帯が、必要な質や広さを備えた住宅に低廉な家賃で入居することが容易になるよう、空き家や民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みを構築する」

骨太方針（H28.6 閣議決定）

「若者・子育て世帯が、必要な質や広さを備えた住宅に低廉な家賃で入居できるよう、空き家や民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みを構築する。親族が近居する場合のUR賃貸住宅の家賃割引等を活用することにより、子育て世帯の住まいの確保を支援する」

- 現行の住宅セーフティネット法は、平成19年に議員立法により制定され、国による基本方針の策定、国や地方公共団体の責務、居住支援協議会の組織等について定められています。

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（平成19年法律第112号）

- ・ 通称：住宅セーフティネット法
- ・ 議員立法による提案
- ・ 衆議院・参議院ともに全会一致で可決

① 目的

住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策の基本となる事項等定めることにより、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図り、国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

② 国の基本方針

国土交通大臣は、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基本的な方針を定めなければならない。

③ 国及び地方公共団体の責務等

- ① 国等による公的賃貸住宅の供給の促進
- ② 国等による民間賃貸住宅への円滑な入居の促進、民間事業者による協力
- ③ 国等による住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策等との連携
- ④ 地方公共団体による地域住宅計画への公的賃貸住宅の整備等に関する事項の記載

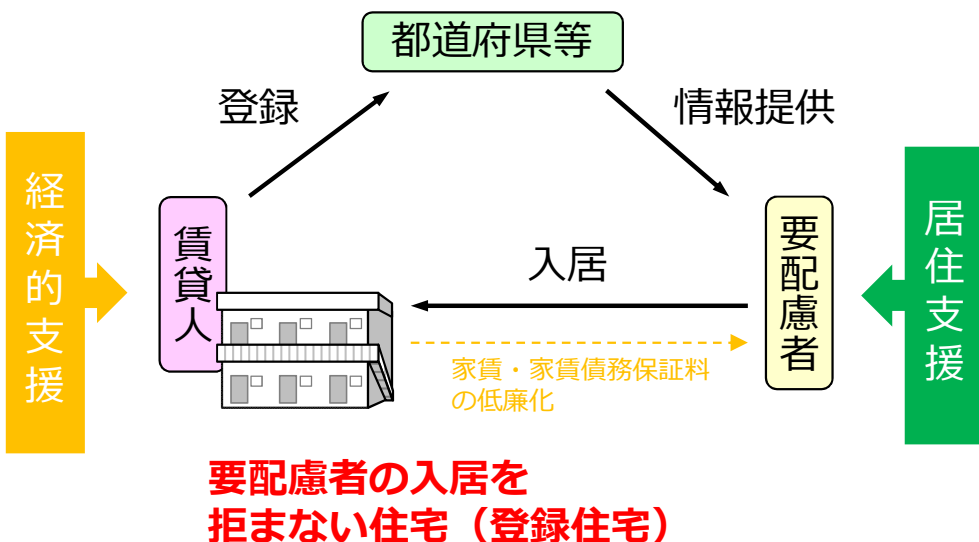
④ 居住支援協議会

地方公共団体、宅地建物取引業者、賃貸住宅を管理する事業を行う者、居住支援団体等は、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に関し必要な措置について協議するため、居住支援協議会を組織することができる。

- 新たな住宅セーフティネット制度は、主に、①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修や入居者への経済的支援、③住宅確保要配慮者の居住支援、から成り立っています。

① 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

- 都道府県・市区町村による住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画の策定
- 賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県・政令市・中核市に登録
- 都道府県等が登録住宅の情報開示・賃貸人の指導監督



② 登録住宅の改修や入居者への経済的支援

- 国と地方公共団体による改修費への補助（一定期間、国の直接補助あり）
- 住宅金融支援機構による改修費への融資等
- 国と地方公共団体による家賃・家賃債務保証料の低廉化への補助

③ 住宅確保要配慮者の居住支援

- 都道府県による居住支援法人の指定
- 居住支援法人や居住支援協議会による居住支援活動の充実
- 生活保護受給者の住宅扶助費等の代理納付の推進
- 適正に家賃債務保証を行う事業者の登録制度
- 居住支援活動に対する補助