

国土交通省 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小委員会」への意見書〔平成28年4月19日〕

セーフティネット法の特例による民間住宅ストックを活用した公営住宅機能の拡大により、「国民の住宅の量的確保と質的向上」を図る

# セーフティネット & ステップアップ(SS)住宅の 制度構想について

平成28年4月19日

**提案：(公社) 全国賃貸住宅経営者協会連合会**  
〔略称:ちんたい協会〕

# 1. SS住宅について

## (1) セーフティネット & ステップアップ(SS)住宅の定義と入居対象者

### セーフティネット住宅とは…

まさに、  
日本国民の権利で  
住宅に係る安全網であり  
住宅弱者(住宅の確保に配慮を要する者)に  
対して  
低廉な家賃で提供する  
適正な設備等を要した住宅

世帯年収:約450万円以下  
収入月額158,000円以下  
[両親・子二世帯]

### 高齢者・低所得者・貧困世帯の 住宅確保を実現

※公営住宅入居対象者の住宅のセーフティ  
ネットとして、差額家賃を補助するもので  
当然、抽選にもれた方々も対象とする

### ステップアップ住宅とは…

S = Single (ひとり親家庭)  
Self (自立高齢者・自立障害者)  
T = Transfer (移住者・被災による移住者)  
E = Expect (生産性を期待する方々)  
P = Pair (若夫婦・子育て世帯) に対して  
より一層の生産性を高めて頂くための  
安心・安全・快適な住宅

世帯年収:約600万円以下  
収入月額259,000円以下  
[両親・子二世帯]

### 若夫婦・子育て世帯等の 住生活と生産性の向上を実現

※公営住宅の入居要件以上の収入があるが  
生産性の向上が見込め、子育て等が円滑  
に行える方々に差額家賃を補助するもの



## 2. SS住宅の対象となる住宅

(1) 戸建・長屋建の空き家を改修して  
ファミリー向け賃貸住宅として活用



「空き家約345万戸」

問題への対応

安心

安全

快適

家賃補助

(2) 民間賃貸住宅の空き室を改修して  
単身者・若夫婦向け賃貸住宅として活用



「空き室約360万室」

問題への対応

安心

安全

快適

家賃補助

## (1) 家主の理解・協力を求め、住宅の量的確保を図るためのポイント

- ① 積極的な協力が得られる政策(固定資産税、所得税の優遇措置等)
- ② 改修費の助成(住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の要件緩和及び予算額の拡大等)
- ③ 大規模修繕費の積立て(約10年単位に必要とされる共有部分の修繕積立金非課税化や補助等)

## (2) 入居者のための住宅の質的向上を図るためのポイント

- ① 標準とする建築基準(耐震性、遮音性、断熱性、省エネ性、バリアフリー化、手すり等)
- ② 標準とする住宅設備(バスルーム、トイレ、洗面台等)
- ③ 標準とする附帯設備(エアコン、コンロ、照明器具、給湯器、カーテン等)
- ④ 標準とする生活家電(洗濯機、冷蔵庫、テレビ、炊飯器、電子レンジ、電気ポット等)
- ⑤ 修繕履歴の明確化(修繕箇所・修繕履歴の蓄積等)
- ⑥ 防犯防災への対策(防犯対策、防災対策、不正使用対策、警察官巡回所の指定、鍵交換等)

## (3) 入居条件や家賃補助等のルール化のポイント

- ① 入居条件、入居規約、退去明渡しルールの明確化(家賃滞納保証金、退去明渡しの法的介入等)
- ② 入居者・建物・家賃等の管理体制の整備(賃貸住宅管理業者登録制度の活用等)
- ③ 住宅確保要配慮者、特に単身高齢者等への配慮(生活支援・安否確認・孤独死対応等)
- ④ 入居者補償体制の整備(火災保険、家賃債務保証、所得補償、保証人、緊急連絡先等)
- ⑤ その他、近隣住民とのトラブルの回避等

## 3. SS住宅の制度設計のポイント②

### (4) 入居者の属性への対応ポイント

- ① 単身高齢者(孤独死対応、安否確認、緊急時連絡先、駆けつけサービス等)
- ② 子育て世帯(キッズルーム、子育て相談等)
- ③ 被災者世帯(生活再建等の相談対応)
- ④ 障害者世帯(障害度に適した住宅設備等への対応)
- ⑤ すべての入居対象者(家賃債務保証、所得補償等)

### (5) 入居者募集・契約・退去のポイント

- ① 公営住宅と同様に入居者公募が望ましい  
(入居条件公開・公募・入居審査・抽選・入居許可・入居手続き・入居・管理・報告等)
- ② 通常退去の場合  
(退去申請・原状回復・退去明渡し・精算等)
- ③ 強制退去の場合  
(行政への相談・入居者への注意・勧告・強制退去・生活保護法における救護施設への移動等)
- ④ 管理業務(家主の自主管理、専門業者への管理委託)はどうあるべきか  
(管理業務を賃貸住宅管理業者登録制度に登録している業者に限定するべきか)
- ⑤ 家賃債務保証・入居者所得補償の保証会社はどうあるべきか

### (6) 入居者へ周知するべきルール

- ① 又貸し、民泊、目的外使用とならないためのルール化
- ② 共同生活を遵守させるためのルール化
- ③ その他、近隣住民とのトラブルの回避等

# 4. 参考資料①

## (1) 民間賃貸住宅の全国平均家賃〔平成27年2月調査〕

都道府県	1部屋	2部屋	3部屋	都道府県	1部屋	2部屋	3部屋	都道府県	1部屋	2部屋	3部屋
北海道	42,009	54,163	66,417	石川県	40,161	51,545	65,624	岡山県	44,151	54,455	64,162
青森県	39,409	49,878	54,847	福井県	43,694	55,993	60,135	広島県	43,383	58,074	67,587
岩手県	44,235	51,832	56,278	山梨県	39,446	52,113	56,332	山口県	39,567	51,173	60,474
宮城県	46,797	55,534	66,540	長野県	40,776	51,726	56,024	徳島県	38,103	49,586	64,405
秋田県	40,998	49,734	56,165	岐阜県	41,600	51,314	56,128	香川県	42,385	51,260	56,408
山形県	41,981	54,056	58,735	静岡県	47,701	54,401	65,641	愛媛県	37,927	49,212	53,904
福島県	43,758	50,197	57,813	愛知県	46,202	54,859	63,083	高知県	39,970	50,914	63,386
茨城県	42,359	50,402	61,807	三重県	44,863	52,900	57,935	福岡県	44,813	60,097	68,301
栃木県	39,829	51,223	59,916	滋賀県	43,136	58,235	65,185	佐賀県	44,581	51,133	58,868
群馬県	37,955	50,106	59,959	京都府	50,953	67,423	82,087	長崎県	47,743	57,411	63,488
埼玉県	50,271	62,059	74,865	大阪府	49,107	66,904	72,293	熊本県	41,109	52,431	62,629
千葉県	49,713	60,577	73,671	兵庫県	48,023	66,809	77,206	大分県	40,448	50,387	57,574
東京都	66,810	87,402	100,213	奈良県	43,385	51,781	54,638	宮崎県	42,059	50,549	54,202
神奈川県	55,515	76,329	88,144	和歌山県	41,210	51,797	55,741	鹿児島県	42,933	55,911	62,197
新潟県	45,963	55,436	60,110	鳥取県	40,375	49,739	61,279	沖縄県	41,630	53,585	61,927
富山県	38,337	52,767	60,462	島根県	42,971	54,704	57,324	全国計	48,132	57,934	66,824

出所：(株)全管協共済会 少額短期保険契約 約65万契約の内平均値に近いサンプル10%を抽出して、部屋数単位で平均家賃を算出

## (2) 公営賃貸住宅と民営賃貸住宅の家賃(坪単価)の比較 [都道府県平均:平成25年調査]

都道府県	公営	民営	民営/公営(倍)	都道府県	公営	民間	民営/公営(倍)	都道府県	公営	民営	民営/公営(倍)
北海道	1,333	3,803	2.85	石川県	1,176	3,862	3.28	岡山県	859	4,161	4.84
青森県	995	3,929	3.95	福井県	1,123	3,604	3.21	広島県	1,220	4,252	3.49
岩手県	1,062	3,365	3.17	山梨県	1,269	4,112	3.24	山口県	913	3,759	4.12
宮城県	1,487	4,349	2.92	長野県	1,273	3,770	2.96	徳島県	946	3,615	3.82
秋田県	1,120	4,077	3.64	岐阜県	930	3,600	3.87	香川県	1,107	4,480	4.05
山形県	1,254	3,658	2.92	静岡県	1,506	4,530	3.01	愛媛県	907	3,285	3.62
福島県	1,067	3,747	3.51	愛知県	2,044	4,795	2.35	高知県	1,015	3,664	3.61
茨城県	1,136	4,460	3.93	三重県	964	4,087	4.24	福岡県	1,883	4,236	2.25
栃木県	1,296	4,232	3.27	滋賀県	1,725	4,360	2.53	佐賀県	1,125	3,351	2.98
群馬県	1,231	4,053	3.29	京都府	2,132	5,223	2.45	長崎県	1,276	4,199	3.29
埼玉県	2,651	5,855	2.21	大阪府	1,954	5,724	2.93	熊本県	1,272	3,986	3.13
千葉県	2,854	4,474	1.57	兵庫県	2,255	5,069	2.25	大分県	1,203	3,311	2.75
東京都	3,623	8,758	2.42	奈良県	2,491	4,080	1.64	宮崎県	1,012	3,547	3.50
神奈川県	3,346	6,517	1.95	和歌山県	1,475	4,488	3.04	鹿児島県	1,278	4,594	3.59
新潟県	1,274	4,104	3.22	鳥取県	893	4,045	4.53	沖縄県	1,393	4,011	2.88
富山県	1,082	3,582	3.31	島根県	1,014	4,519	4.46	全国計	1,456	4,283	2.94

出所:総務省統計局「社会生活統計指標2015」

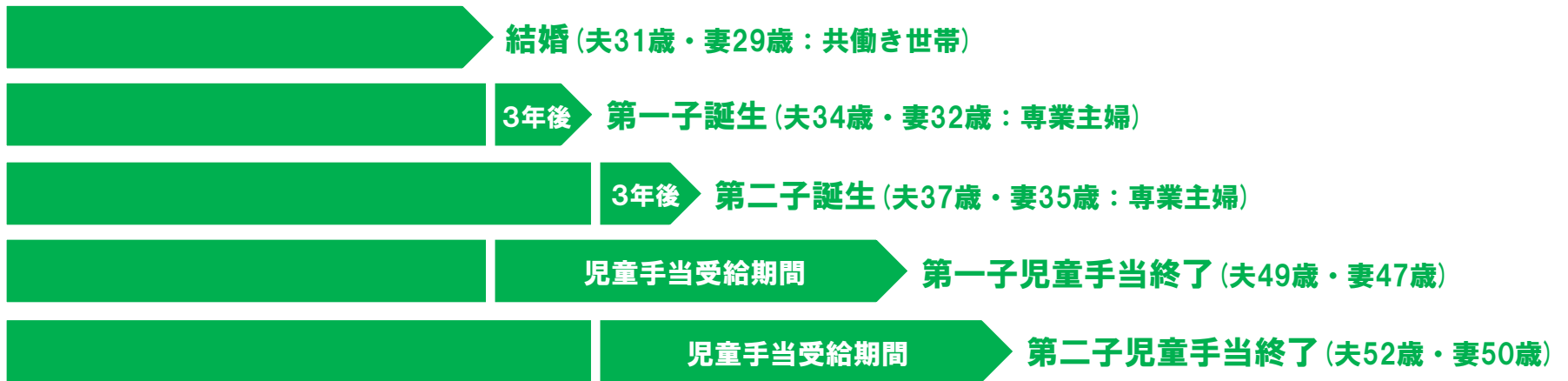
# 4. 参考資料③

## (3) 平均初婚年齢の推移 [平成以降:10年単位]

	夫	妻
平成 6年	28.5歳	26.2歳
平成16年	29.6歳	27.8歳
平成26年	31.1歳	29.4歳

## (4) 初婚者の家族構成の推移と児童手当並びに家賃補助の対象期間

[平成26年度平均初婚者をモデルに設定]



家賃補助の対象期間？

【妻は出産後、専業主婦となるため世帯年収が減る】