

1. 子育て世帯について
2. 高齢者世帯について
- 3. 住宅確保要配慮者について**
4. 地域や多世代と共生した暮らしについて
5. 新しい住まい方について

住宅確保要配慮者の範囲と数

法律で定める者

- ① 低額所得者 約1,300万世帯※1
(月収15.8万円(収入分位25%)以下)
- ② 被災者(発災後3年以内) 約5,800世帯※2
- ③ 高齢者 約1,889万世帯※3
- ④ 障害者 約411万人※4
- ⑤ 子ども(高校生相当まで)を
養育している者 約1,147万世帯※5
- 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

※ それぞれの世帯数・人数には重複がある

※1: 平成25年住宅・土地統計調査の全世帯数と低額所得者の定義(収入分位25%以下)から推計

※2: 直近の主な災害(平成29年九州北部豪雨、平成30年7月豪雨、北海道胆振東部地震、令和元年台風第15号、19号)における応急仮設住宅の入居世帯数(R2.1.15時点。内閣府調べ)

※3: 平成22年国勢調査からのH27推計(「高齢その他世帯」を含む)

※4: 平成30年版障害者白書より身体・知的障害者(18~64歳)と精神障害者(20~64歳)の計 ※5: 平成27年国勢調査

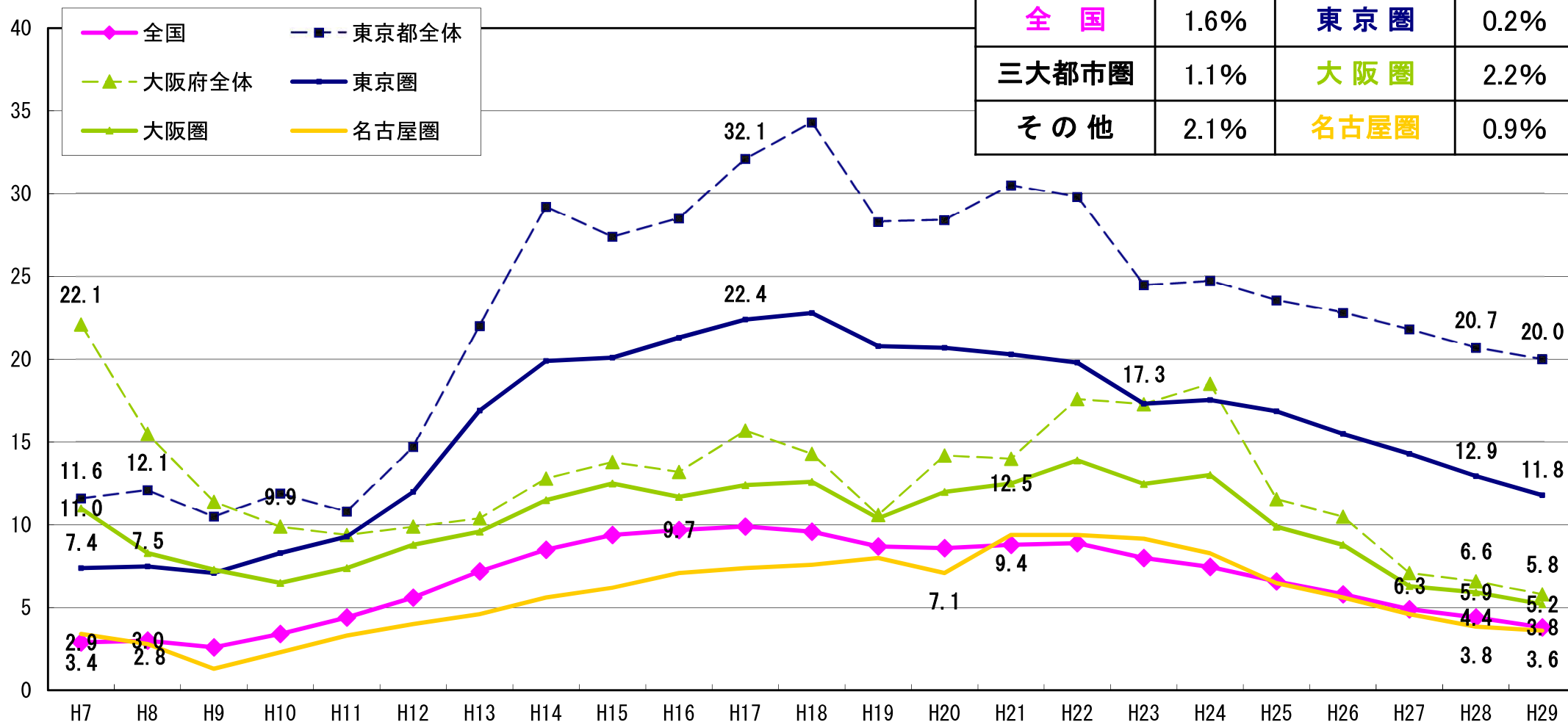
国土交通省令で定める者

- ・ 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。

○公営住宅の応募倍率は大都市圏を中心に高水準。東京で20.0倍、全国で3.8倍（平成29年度）
 ○公営住宅の地域別空き家率は、三大都市圏では1.1%である一方、地方部等では2.1%となっている

応募倍率の推移

(倍)



地域別の空き家率

全国	1.6%	東京圏	0.2%
三大都市圏	1.1%	大阪圏	2.2%
その他	2.1%	名古屋圏	0.9%

※「東京圏」：東京・神奈川・埼玉・千葉 「大阪圏」：大阪・京都・兵庫 「名古屋圏」：愛知・三重

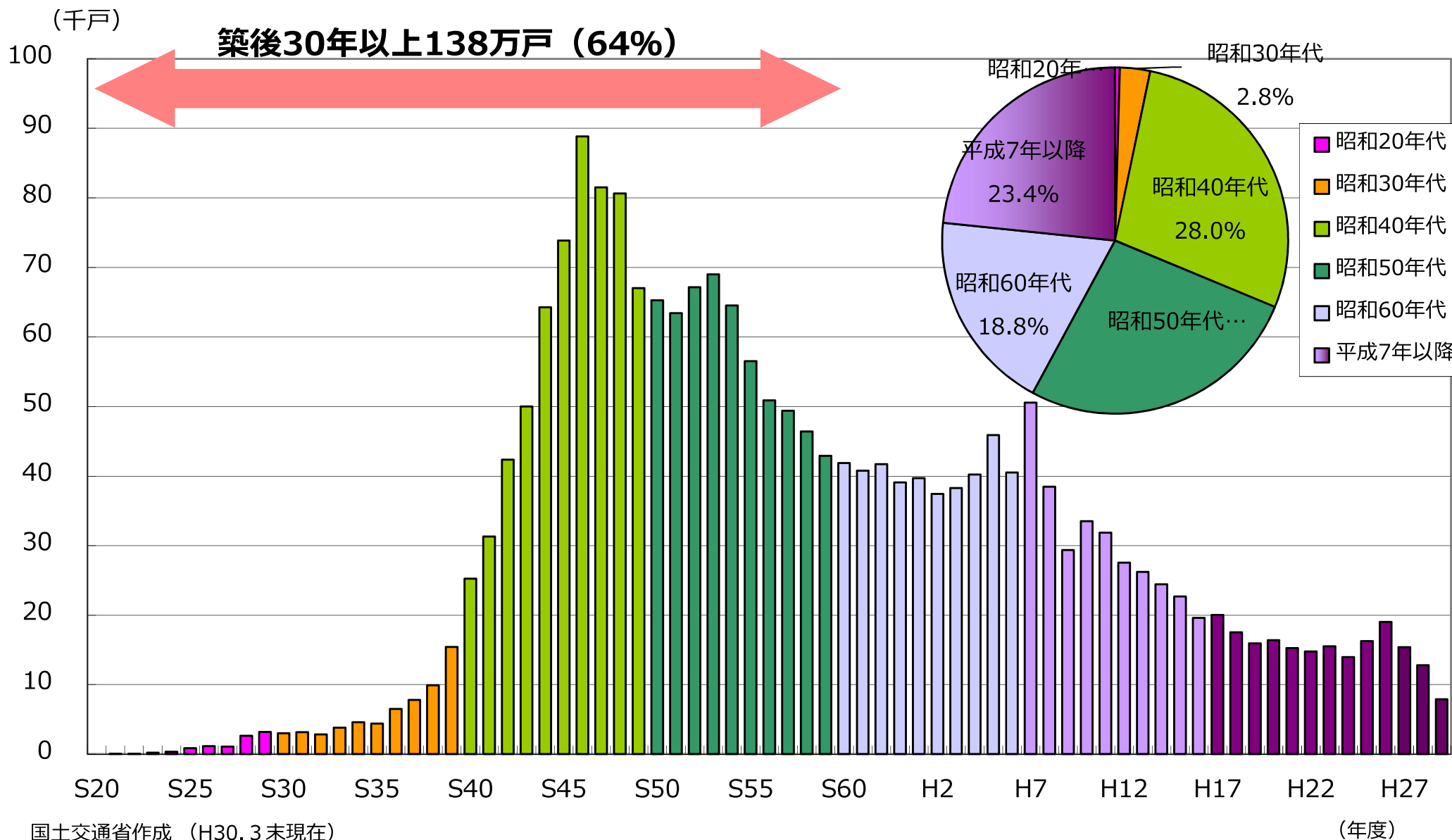
※空き家率：管理戸数のうち、入居者の募集を行ったが空き家となっている住宅で、前入居者退去の後、1年以上経過しているものの割合。

(年度)

国土交通省作成

公営住宅の建設年度別の管理戸数

○公営住宅ストックは建替えや大規模修繕によるストック改善が進められているが、築後30年以上を経過したストックが約6割を占めており老朽化が進んでいる



※ 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

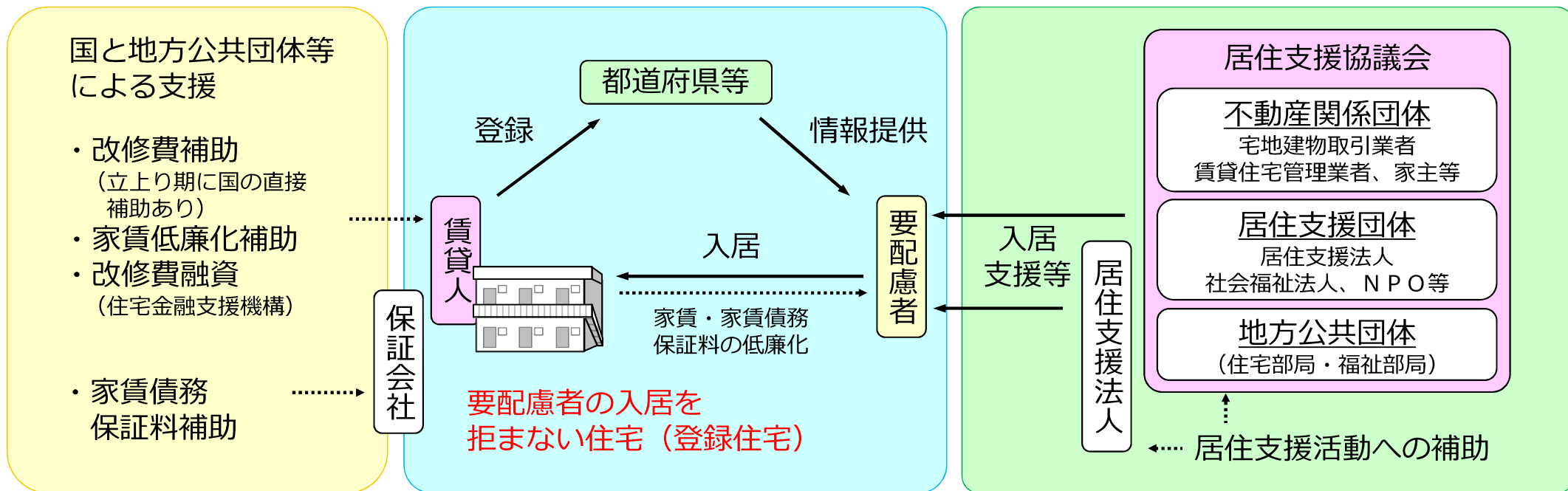
③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【施行状況(R2/1/31時点)】

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録	20,424戸※ (47都道府県)
居住支援法人の指定	279者 (40都道府県)
居住支援協議会の設立	94協議会
家賃債務保証業者の登録	69者
供給促進計画の策定	32都道府県8市町

※受付・審査中の10,159戸を合わせて30,583戸

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



登録住宅の改修・入居への経済的支援

○ 登録住宅の改修に対する支援や低額所得者の入居負担軽減のための支援を実施

■ 登録住宅の改修に対する支援措置

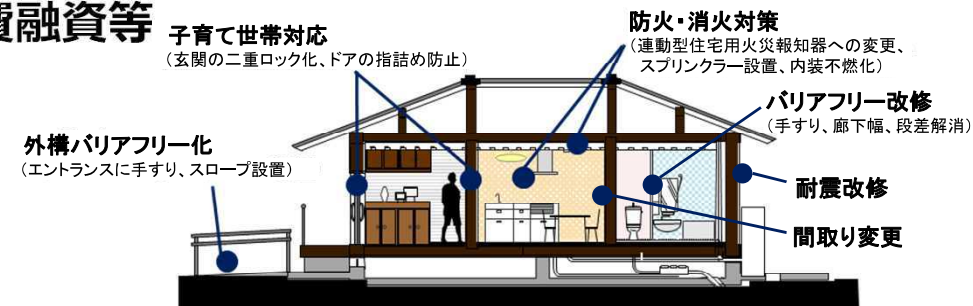
(補助を受けた住宅は専用住宅化)

・ 登録住宅に対する改修費補助 【予算】

補助対象工事	共同居住用住居に用途変更するための改修・間取り変更、防火・消火対策工事、バリアフリー改修（外構部分のバリアフリー化を含む）、子育て世帯対応改修、耐震改修工事、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）、居住支援協議会等が必要と認める改修工事
補助率	【補助金】：国 1 / 3（制度の立上り期、国の直接補助） 【交付金】：国 1 / 3 + 地方 1 / 3（地方公共団体が実施する場合の間接補助）
入居者要件等	入居者収入及び家賃水準（特に補助金）について一定要件あり

・ (独) 住宅金融支援機構による登録住宅に対する改修費融資等

【法律・予算】



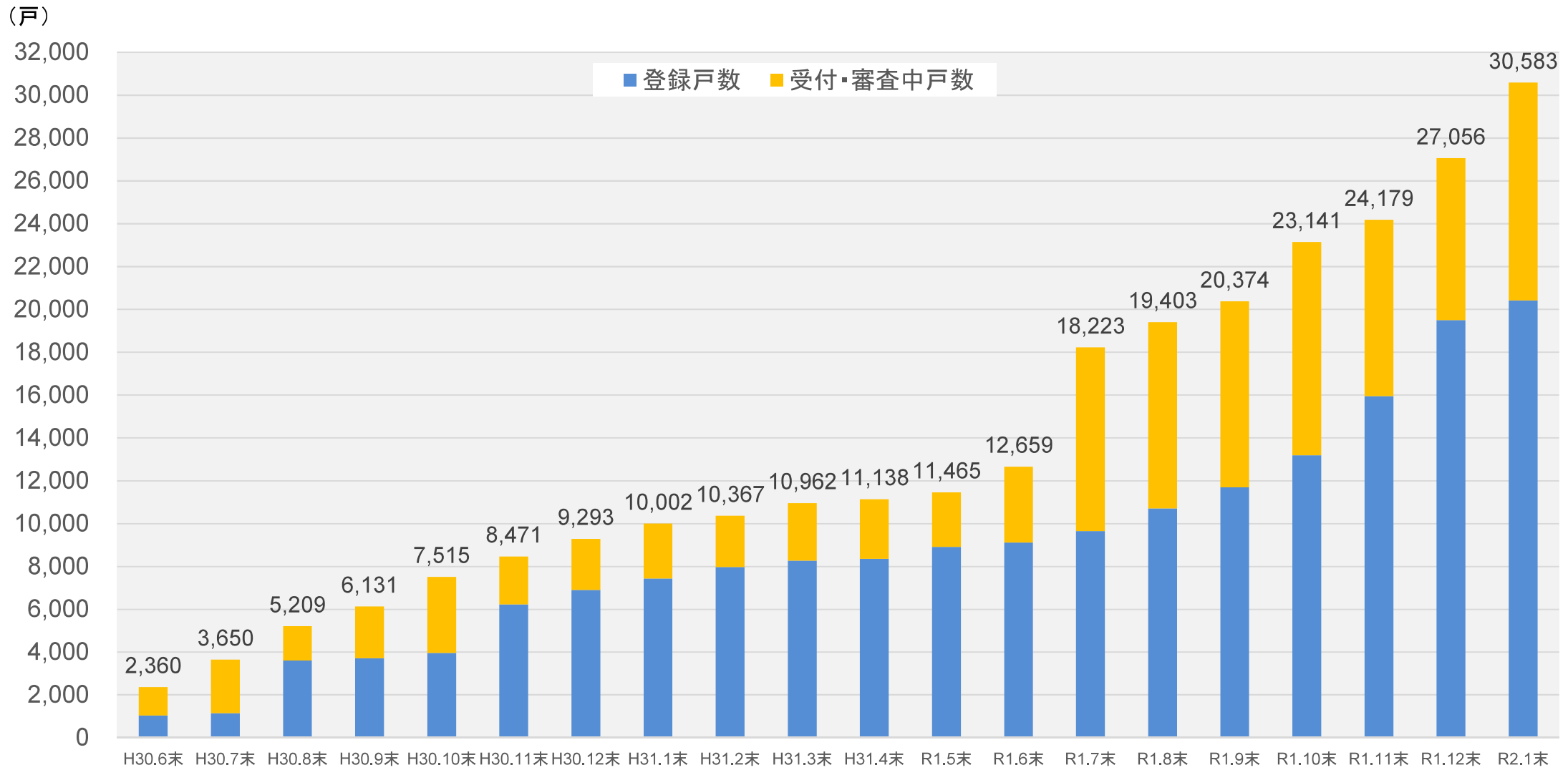
<対象改修工事のイメージ(例)>

■ 低額所得者の入居負担軽減のための支援措置 【予算】

(専用の住宅として登録された住宅の場合)

補助対象	① 家賃低廉化に要する費用 (国費上限 2 万円 / 月・戸)	② 入居時の家賃債務保証料 (国費上限 3 万円 / 戸)
補助率	国 1 / 2 + 地方 1 / 2 (地方が実施する場合の間接補助)	
入居者要件等	入居者収入及び補助期間について一定要件あり	

○ 新たな住宅セーフティネット法の施行(平成29年10月)以降、セーフティネット住宅の登録戸数は増加
 ○ 特に、令和1年5月に一括申請の導入を行うなどにより、7月以降、登録の申請が大幅に増加



出典:国土交通省住宅局調べ

不動産事業者が求める居住支援（鹿児島県居住支援協議会）

○ 世帯属性によって入居制限の理由も異なることから、必要な居住支援策を的確に講じる必要

世帯属性	入居制限の状況		入居制限の理由 (複数回答)		必要な居住支援策(複数回答) ●第1位 ◎第2位 ○第3位					
	制限している	条件付きで制限している	第1位 (%)	第2位 (%)	死亡時の残存家財処理	見守りなどの居住支援	家賃債務保証の情報提供	入居トラブルの相談対応	入居を拒まない物件の情報発信	契約手続きのサポート
高齢単身世帯	4%	27%	孤独死などの不安(76%)	保証人がいない(35%)	● (61%)	◎ (53%)	○ (36%)			
高齢者のみ世帯	3%	21%	孤独死などの不安(39%)	保証人がいない(33%)	◎ (40%)	● (43%)	○ (33%)			
障がい者のいる世帯	3%	24%	近隣住民との協調性に不安(36%)	衛生面や火災等の不安(35%)		● (40%)	◎ (26%)	○ (25%)		
ひとり親世帯	1%	8%	保証会社の審査に通らない(40%)	家賃の支払いに不安(37%)		◎ (21%)	● (36%)	○ (18%)		
子育て世帯	1%	6%	保証会社の審査に通らない(43%)	保証人がいない(35%)		○ (14%)	● (33%)	◎ (24%)		
低額所得世帯	5%	26%	家賃の支払いに不安(50%)	保証人がいない、保証会社の審査に通らない(37%)			● (48%)	◎ (26%)	○ (20%)	
外国人世帯	7%	29%	異なる習慣や言語への不安(66%)	近隣住民との協調性に不安(43%)			◎ (36%)	● (48%)		○ (33%)

出典：鹿児島県居住支援協議会平成29年度不動産事業者へのアンケート調査

居住支援法人制度

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
- ・ 都道府県は、住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手として、指定することが可能

※住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律第40条に規定する法人

● 居住支援法人に指定される法人

- ・ NPO法人、一般社団法人、一般財団法人（公益社団法人・財団法人を含む）
- ・ 社会福祉法人
- ・ 居住支援を目的とする会社 等

● 居住支援法人の行う業務

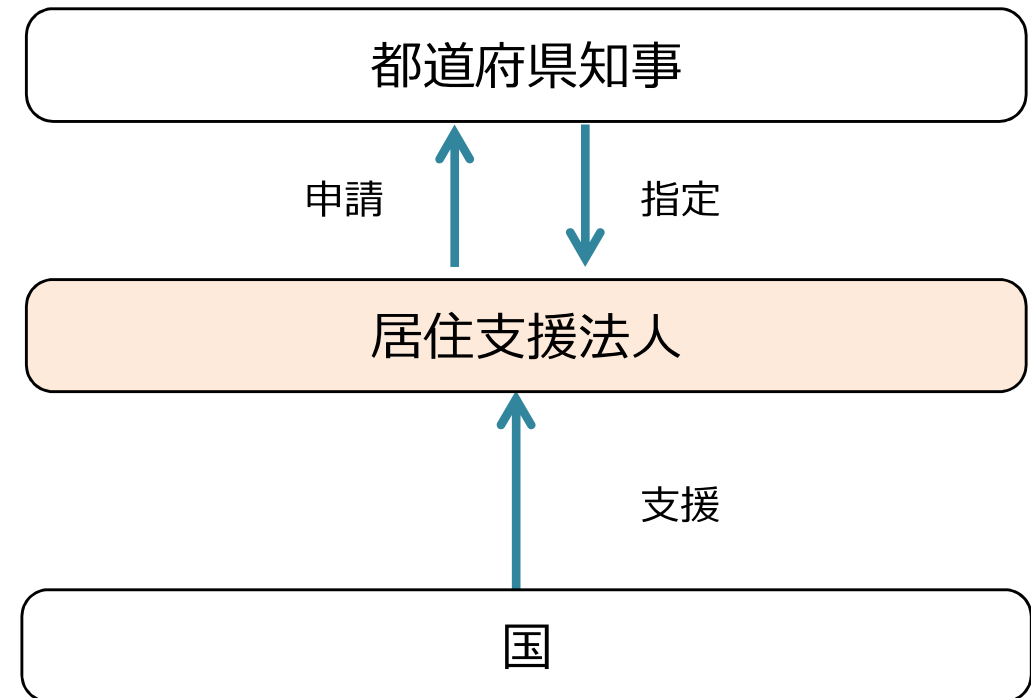
- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ ①～③に附帯する業務

※ 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ない。

● 居住支援法人への支援措置

- ・ 居住支援法人が行う業務（上記①～④）に係る活動に対し支援（〔R元年度〕定額補助、補助限度額1,000万円）

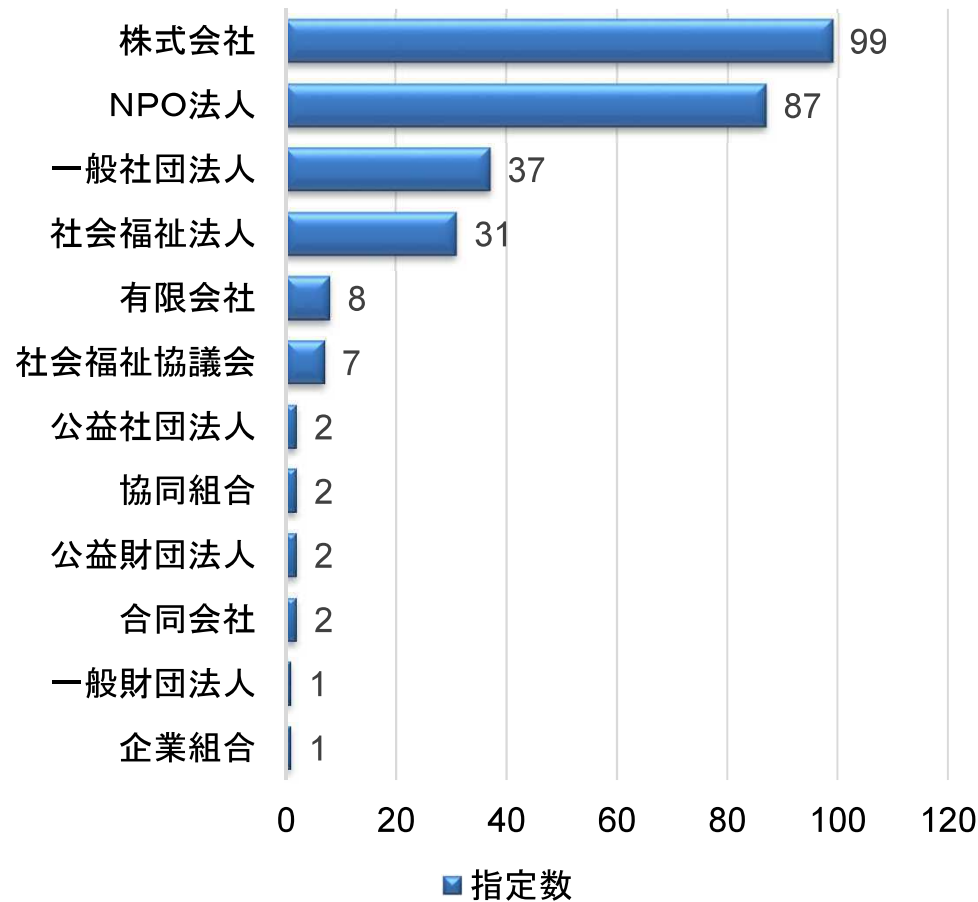
【制度スキーム】



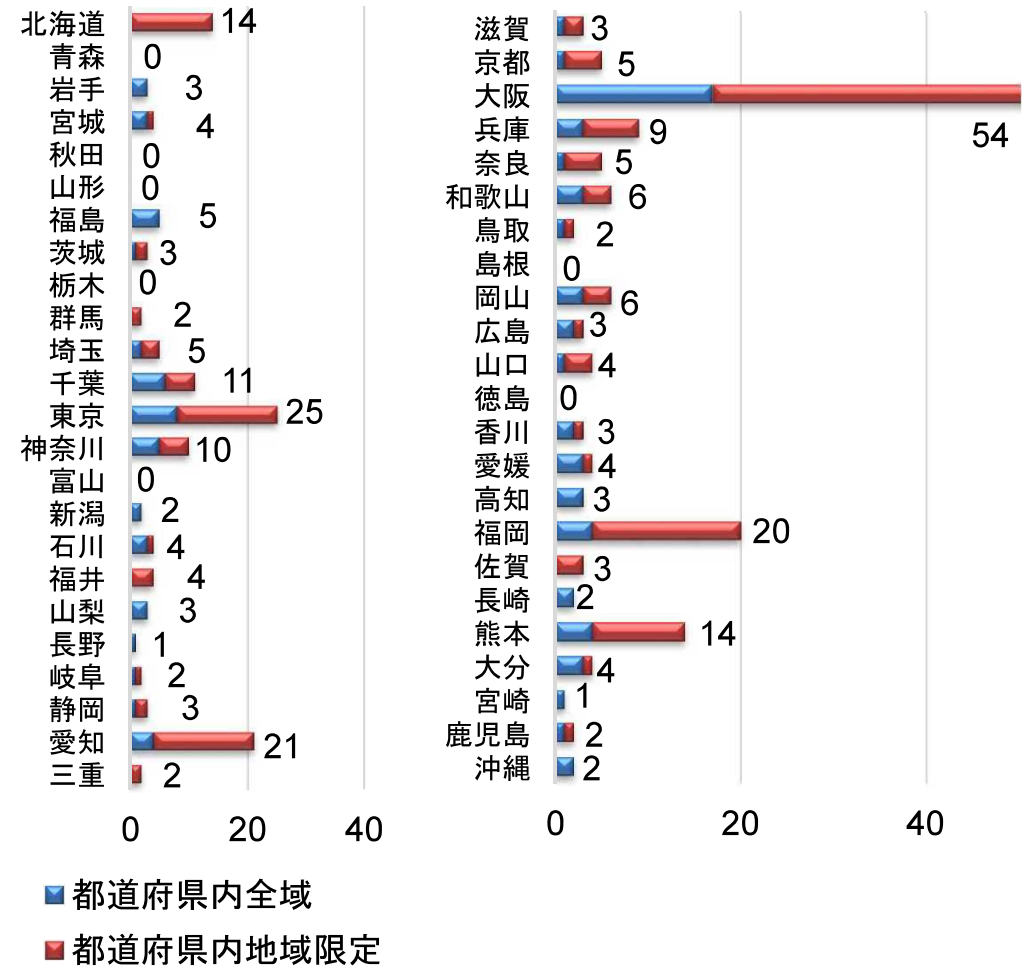
居住支援法人制度の指定状況

- 40都道府県 279法人が指定（R2. 1. 31時点）
- 法人属性別では、株式会社およびNPO法人の指定が多い状況（全体の約67%）
- 都道府県別では、大阪府が54法人と最多指定。指定実績がないのは7県

■ 法人属性別



■ 都道府県別



居住支援法人の取組事例

①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

○NPO法人 抱樸（福岡）

- ・入居費・生活費の支援、最低限の家財確保等、賃貸住宅へ入居するホームレスの自立支援を実施

②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

○NPO法人 おかやま入居支援センター（岡山）

- ・障害者等の入居支援に向け、医療・福祉・法律・不動産等の専門家が連携するネットワークを形成し、住宅の提供や個別状況に応じた入居後のサポート

③ひとり親子育て家庭に特化した伴走型サポートを実施

○NPO法人 リトルワンズ（東京）

- ・生活的基盤を安定するために必要な社会的スキルを身につける自立サポートを実施
- ・NPOと不動産事業者の連携によるひとり親向け専用のサイトを開設し、空き家・空き室とひとり親世帯をマッチング
- ・社会的・情動的孤立からの救済のため、イベントやセミナーを開催

④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

○NPO法人 かながわ外国人すまいサポートセンター（神奈川）

- ・多言語コーディネータースタッフによる入居相談の受付
- ・多言語対応の住宅借り方マニュアル等のパンフレット作成
- ・物件説明や契約の際など必要に応じて通訳ボランティアを派遣

⑤要配慮者が希望する物件を法人として借り上げ、居住支援を実施

○社会福祉法人 悠々会（東京）

- ・要配慮者へのヒアリングにより、希望にあった物件を探し、法人として一部屋ごとにサブリース契約を締結。入居後は24時間見守りサービスや日常生活支援を実施

⑥住まいの確保と住まい方の包括支援を社協として実施

○熊本市社会福祉協議会（熊本）

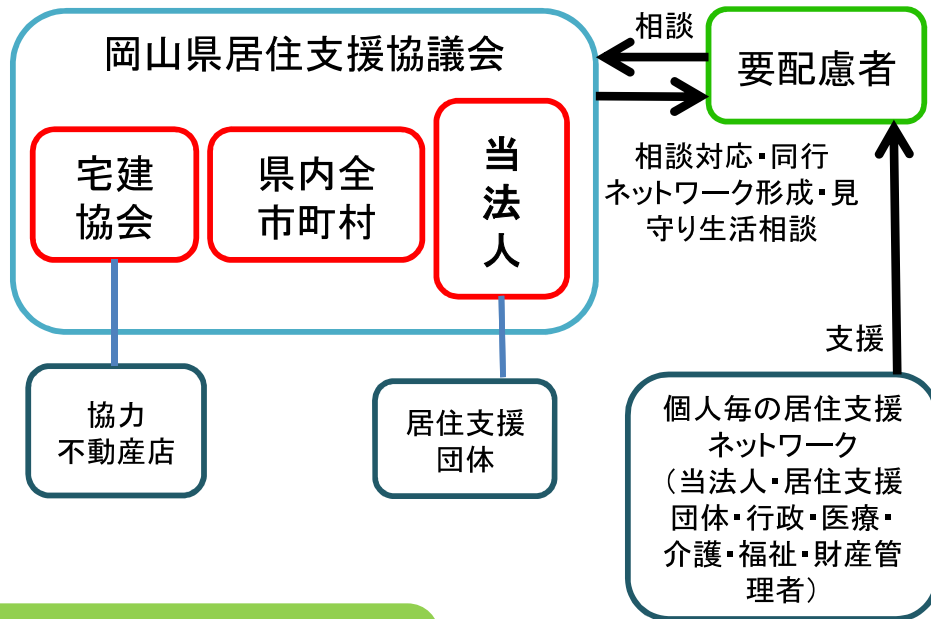
- ・賃貸借契約時に求められる保証を社協が行い、入居時から退去時までの包括的かつ継続的な支援を実施

事業の特徴

- 弁護士・司法書士・社会福祉士などの専門家が高齢者、障がい者等をチームとなってサポート。さらに、地方公共団体や居住支援協議会と密に連携し、関係を構築
- 居住支援の積極的な普及・啓発により、支援関係団体の輪を広げ、活用可能なネットワークを拡充

■ 設立年月日 平成21年3月
 ■ 法人所在地 岡山県岡山市
 ■ 支援エリア 岡山県内

■ 居住支援に係る体制 5名（平成31年1月現在）
 ■ 対象者 高齢者、障がい者、被虐待者、刑余者
 + 住宅確保要配慮者全般からの相談受付



主な活動内容

1. 入居前支援

- 常設の相談窓口及び相談会により、相談を受付
- 相談者の状況に応じて、住まいの確保から入居必要となる支援を見据えた居住支援ネットワークを形成

2. 入居後支援

- **定期巡回やはがき郵送による見守りサービス、生活相談を実施**
- 空き家となっている古民家を活用し、サロンを開設
- **居場所づくりによる見守りを実施**
→利用者間の関わりを形成しお互いに見守りを行う環境を形成
- 必要に応じて入居時の保証人自らが保証人となる「賃貸保証」を実施

3. シェルターの確保

- 一時的に避難のできるシェルター確保し、緊急援助体制を強化

実績 (H30.4~H31.2)

入居相談件数： 187件（不動産店同行等含む）
 うち、成約件数： 15件
 見守り実施件数： 391件
 生活相談件数： 58件

居住支援法人の活動事例 NPO法人 リトルワンズ

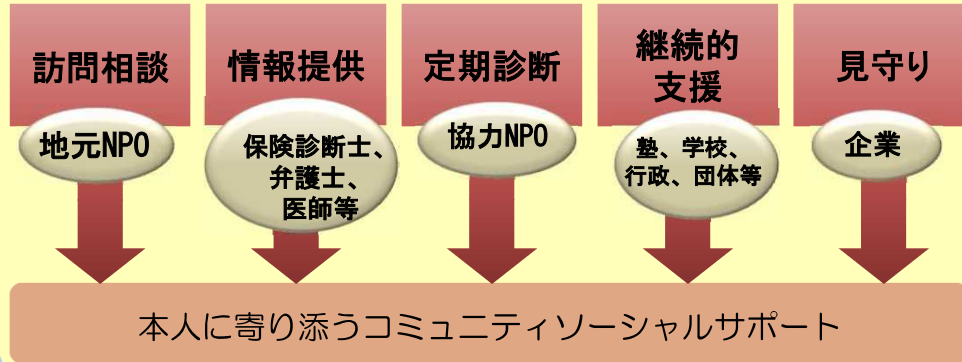
事業の特徴

○ 空き家、民間住宅等を活用し、ひとり親世帯を対象にした生活、就労、相談を一体化させた居住支援事業を実施。住まいに加え、ひとり親世帯特有の問題を抱える複合的な案件を関係機関と連携し解決

■ 設立年月日 平成20年4月
 ■ 法人所在地 東京都杉並区
 ■ 支援エリア 東京都全域

■ 居住支援に係る体制 専従職員2名 兼務職員1名（平成30年11月1日現在）
 ■ 対象者 こども養育者

ひとり親世帯に密着した伴走型サポート



実績（H30.4～H31.2）

入居相談件数：194件 うち、入居に繋がった件数：55件
 見守り実施件数：55件
 生活相談件数：55件
 家賃債務保証：54件

主な活動内容

1. 入居前支援

- 常設の相談窓口の他、ポータルサイト、ツイッター、FACEBOOK等SNSを活用し、ひとり親世帯の相談しやすい環境を創出

2. 入居後支援

- 見守りサービス
- LINE、SMS、メール等を活用し状況を確認。緊急時は相談員による訪問を実施
- 月に1回交流会等イベントをし、母子家庭同士のネットワークづくりを促進
- 生活相談
- 就業、生活、学習等ひとり親世帯が抱える問題を解決するため、親子にマッチする支援を実施

3. 空き家を活用した物件の提供

- 使われていない空き家と、住まいを探しているひとり親世帯のマッチングを積極的に実施。入居者への手厚いサポートと、協力するオーナーへの継続的な入居者紹介により安心感を持ってもらうことで、信頼関係を構築していく

事業の特徴

- 神奈川県内に在住または在住を希望する外国人に、多言語による入居や退去の相談・支援を実施
- 外国人に対し積極的に賃貸住宅の仲介をする登録不動産店「外国人すまいサポート店」への多言語マニュアルの提供、通訳ボランティアの派遣、各種情報提供を実施

■ 設立年月日 平成13年4月
■ 法人所在地 神奈川県横浜市中区
■ 支援エリア 神奈川県を中心とした地域

■ 居住支援に係る体制 14名（平成31年1月現在）
■ 対象者 外国人、生活困窮者

外国人居住支援ネットワーク



主な活動内容

1. 入居前支援

- 多言語コーディネータースタッフによる入居相談の受付
- 多言語で作成した公営住宅入居の手引きの提供、入居申請の補助
- 外国人に対し積極的に賃貸住宅の仲介をする登録不動産店「外国人すまいサポート店」に対して、以下の支援を実施
 - ①多言語で作成した入居マニュアルの提供
 - ②物件説明や契約の際など必要に応じて、通訳ボランティアの派遣
 - ③保証会社の情報など外国人の賃貸住宅仲介に関する情報の提供

2. 入居後支援

- **相談員による見守りサービス・生活相談の実施**
- **外国人とトラブルが発生した場合、すまいサポートセンターが相談窓口になり、各専門相談窓口と連携・協力して対応**

3. 多言語コーディネーターの育成

- 窓口機能を強化するため、通訳・翻訳スタッフの育成プログラムを実施

4. 外国人支援ネットワークの構築

- 登録不動産店や不動産業界団体、民族団体、各地域の国際交流協会、外国人支援NGO、NPO及び行政と連携し、「外国人居住支援ネットワーク」を構築

実績（H30.4～H31.2）

入居相談件数：195件　うち、入居に繋がった件数：36件
 生活相談件数：91件
 通訳同行件数：48件
 家賃債務保証：1件

- 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、居住支援協議会※を設立
- 住宅確保要配慮者・民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施

※ 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第51条第1項に基づく協議会

概要

(1) 設立状況 94協議会が設立（令和2年1月31日時点）

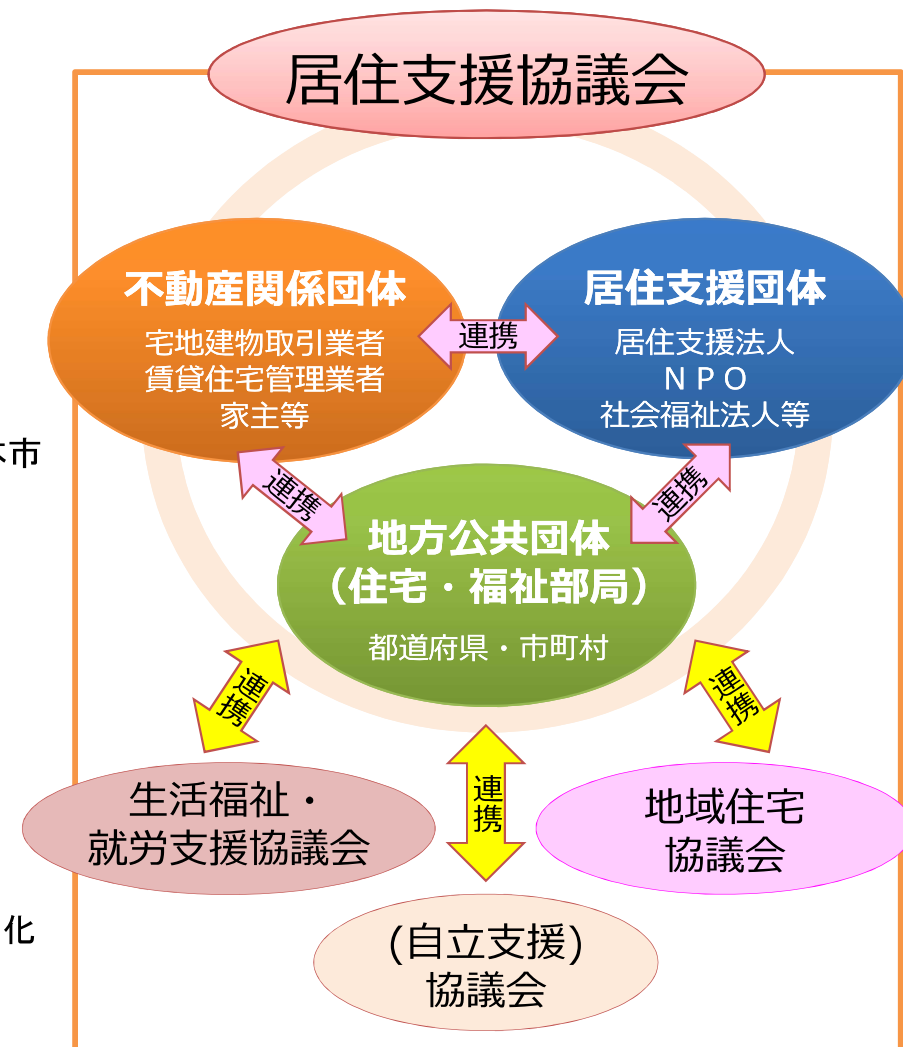
- ・ 都道府県（全都道府県）
- ・ 区市町（47市区町）
 北海道札幌市、旭川市、本別町、横手市、鶴岡市、さいたま市、千葉市、船橋市、千代田区、文京区、台東区、江東区、豊島区、北区、杉並区、板橋区、大田区、世田谷区、練馬区、葛飾区、江戸川区、八王子市、調布市、町田市、日野市、狛江市、多摩市、川崎市、横浜市、鎌倉市、岐阜市、名古屋市、岡崎市、京都市、宇治市、豊中市、岸和田市、神戸市、宝塚市、姫路市、広島市、東みよし町、北九州市、福岡市、大牟田市、うきは市、熊本市

(2) 居住支援協議会による主な活動内容

- ・ 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
 （住宅相談会の開催、住宅相談員の配置等）
- ・ 家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介
- ・ 賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催

(3) 支援

- ・ 居住支援協議会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り組みを支援



居住支援協議会の設置・取組状況

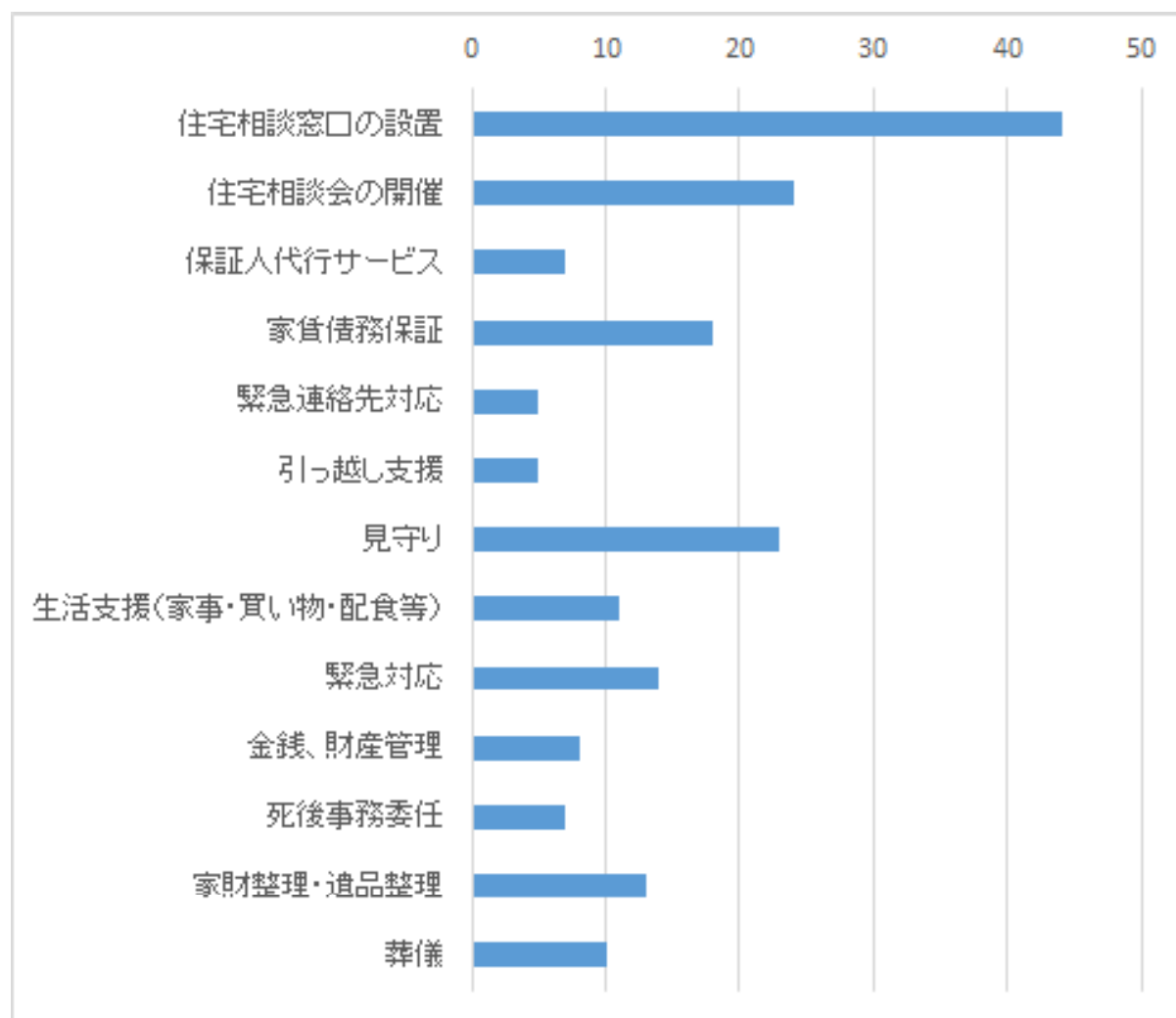
○全国20の政令市のうち、居住支援協議会を設置している政令市は12市

○様々な居住支援のニーズがある大規模な都市では、独自の居住支援協議会の設置が必要

【政令市における居住支援協議会の設置状況】

政令市名	設置状況	設置時期
札幌市	○	R2. 1
仙台市	—	
さいたま市	○	R1. 8
千葉市	○	H31. 3
川崎市	○	H28. 6
相模原市	—	令和2年度設立予定
横浜市	○	H30. 10
新潟市	—	
静岡市	—	
浜松市	—	
名古屋市	○	H30. 5
京都市	○	H24. 9
大阪市	—	
堺市	—	
神戸市	○	H23. 12
岡山市	—	
広島市	○	H30. 7
北九州市	○	H24. 11
福岡市	○	H21. 3
熊本市	○	H23. 7

【すでに設置されている居住支援協議会の取組状況】



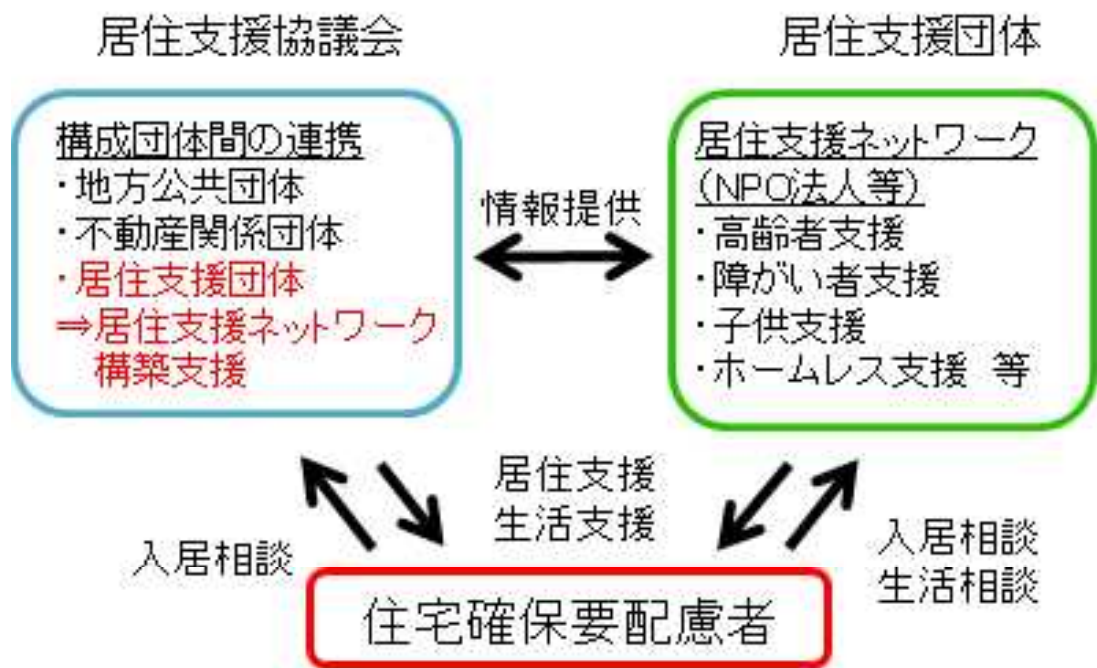
※ 平成30年1月時点の69協議会へのアンケートによる。取組には、サービスを紹介しているものも含む。

居住支援協議会の活動事例 岡山県居住支援協議会

- 居住支援活動を実施しているNPO法人と市町村との間で相互連携を図り住宅確保要配慮者の方にワンストップで情報提供できる仕組みの構築を進める
- 障害者等の入居支援に取り組むNPO法人が構成団体となり、入居支援を実施

居住支援ネットワークの構築

- 県内で居住支援を行っているNPO法人等の情報収集
- 各居住支援団体のネットワーク構築に向けた報告会の実施、活動をHPで公開



【居住支援活動を実施している団体】

- 【NPO法人 おかやま入居支援センター】
- 【NPO法人 岡山けんかれん】
- 【NPO法人 岡山・ホームレス支援きずな】
- 【NPO法人 子どもシェルターモモ】
- 【NPO法人 子ども劇場笠岡センター】

【HPで居住支援団体の紹介】

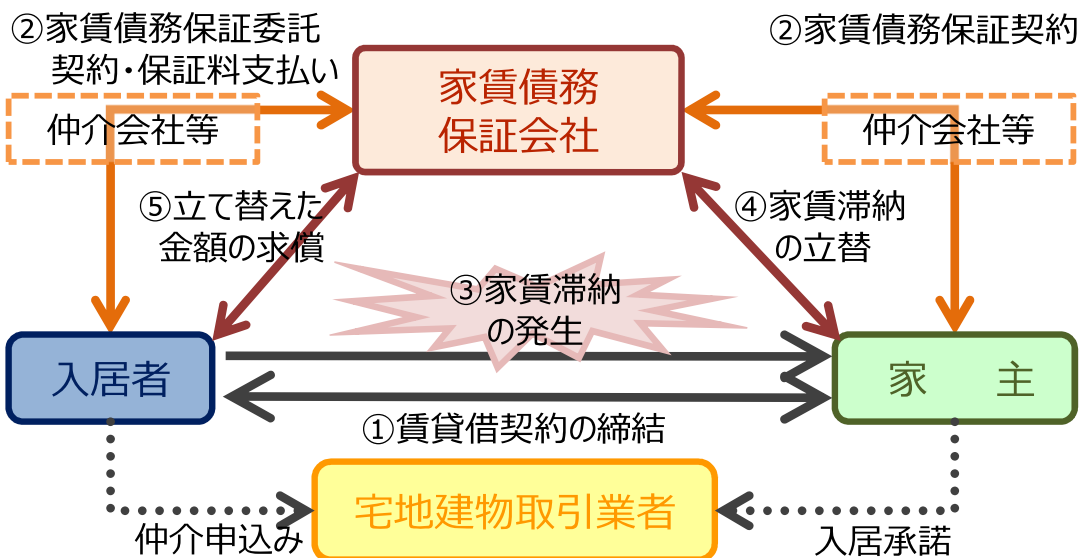
This section features four photos of different organizations with accompanying text boxes:

- NPO岡山けんかれん**: A photo of a brick building. Text: 岡山県地域移行促進センター
- おかやま入居支援センター**: A photo of a meeting room. Text: 高齢者、障害者、DV被害者、虐待されている方、社会者の方などで、入居できるアパート等の確保が困難な方。
- 岡山・ホームレス支援きずな**: A photo of people at a table. Text: 受け入れる場所がなくホームレス状態に陥るおそれのある人、または、ホームレス状態に陥られた人。例えば、母の介護で経済的に困難に直面した方、人々社会との関係性を失い、家族や友人・知人との関係が切れ、居場所を失った方など。
- 子どもシェルターモモ**: A photo of a presentation. Text: 虐待などを経験した方が多く住みやすい環境づくりを支援する。DV被害者、子ども、障害者、被災者など岡山県内各地域に在住している方、被災地などから避難してきた方など。
- ハーモニーネット未来 認定NPO法人子ども劇場笠岡センター**: A photo of a group of people. Text: 岡山県内各地域に在住している方、被災地などから避難してきた方など。

家賃債務保証の概要(サービス・保証料設定)

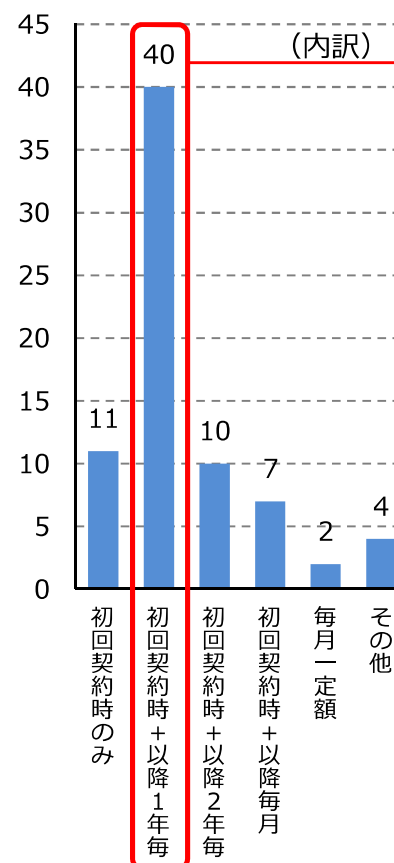
- 入居者が家賃債務保証業者に保証料を支払うことで、家賃滞納時の立替え等に関する保証サービスを活用することが可能。契約時の保証料は、初回時に月額賃料の50%、以後1年毎に1万円と設定している事業者が多い
- 保証対象は、家賃滞納、原状回復費用、訴訟費用、残置物撤去費用等が多く、事業者により異なる

【サービス概要】



【保証料】

(事業者数)



初回時 (月額賃料)	以後1年毎	事業者数
20%	1万円	1
30%	1万円	1
40%	1万円	2
50%	0.5万円	1
	1万円	21
	1.5万円	1
50% or 2万	月額賃料の10%もしくは1万円	1
	月額賃料の50%	1
50%	1万円	2
55%	1万円	1
60%	1万円	1
80%	月額賃料の10%	1
80%	1万円	1
100%	0.5万円	1
100%	1万円	1
100%	1.2万円	1
100%	1.5万円	2
全体		40

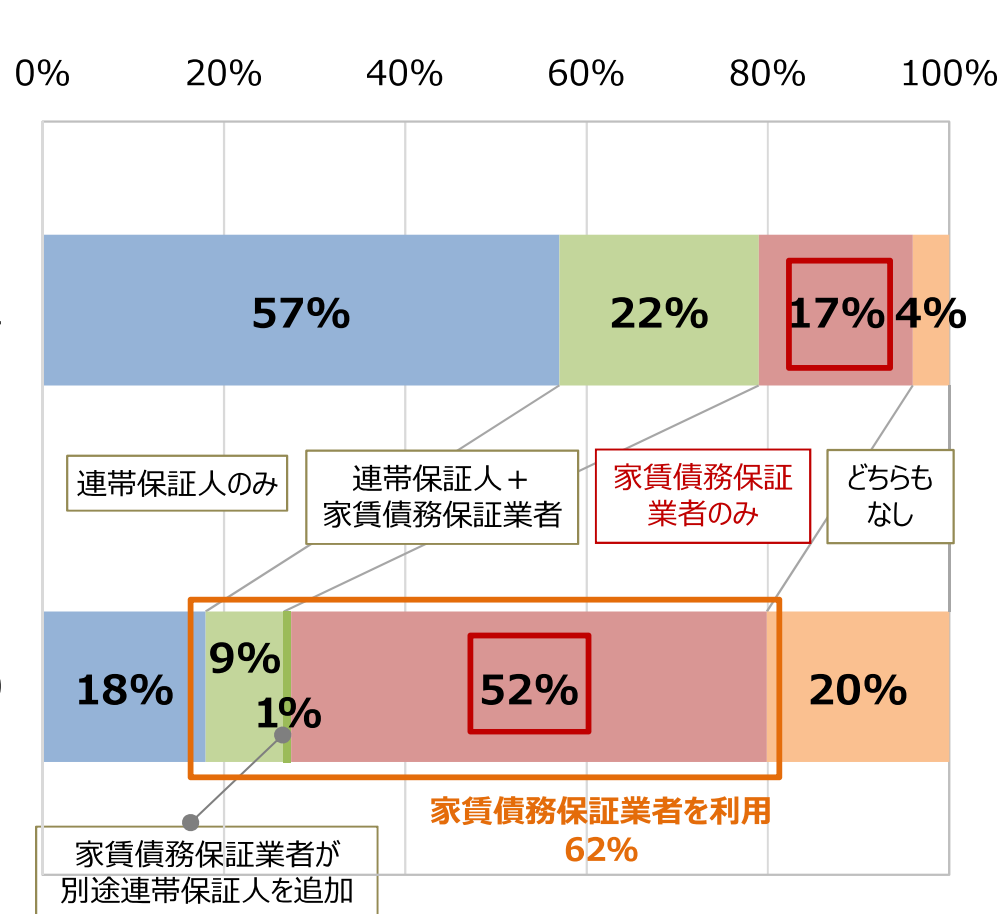
【サービス例】

保証対象	滞納家賃、原状回復費用、訴訟費用、残地物撤去費用
保証期間	賃貸借契約終了まで
保証料	初回月額家賃50%、次年度以降1万円等

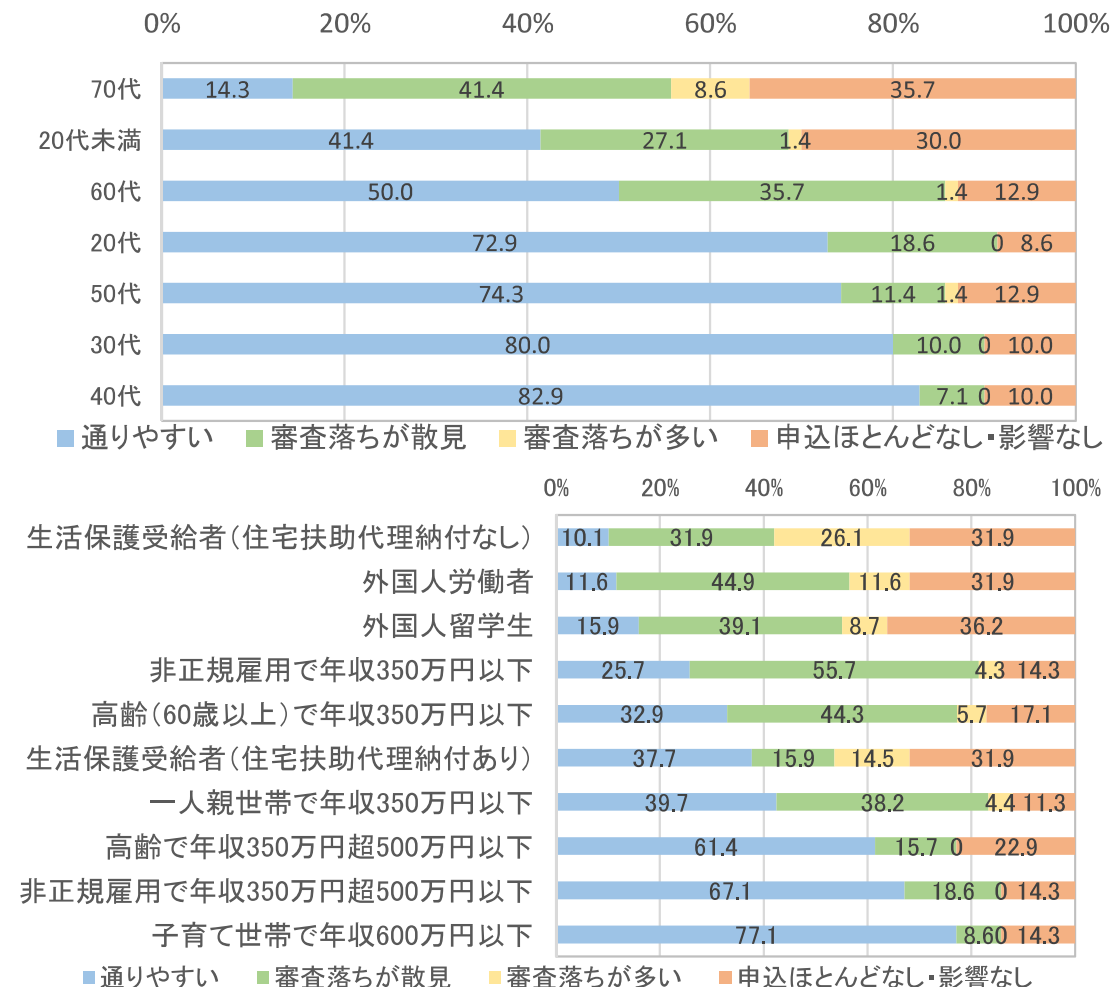
家賃債務保証の利用状況

- 賃貸住宅への入居にあたり、個人の連帯保証人をたてるケースは減少傾向。家賃債務保証業者の利用は増加しており、直近の調査時における利用率は約6割
- 民間会社の家賃債務保証の審査状況を見ると、年齢別では、高齢者が通りにくく、属性別では、生活保護受給者や外国人等が通りにくい傾向

【家賃債務保証の利用状況】



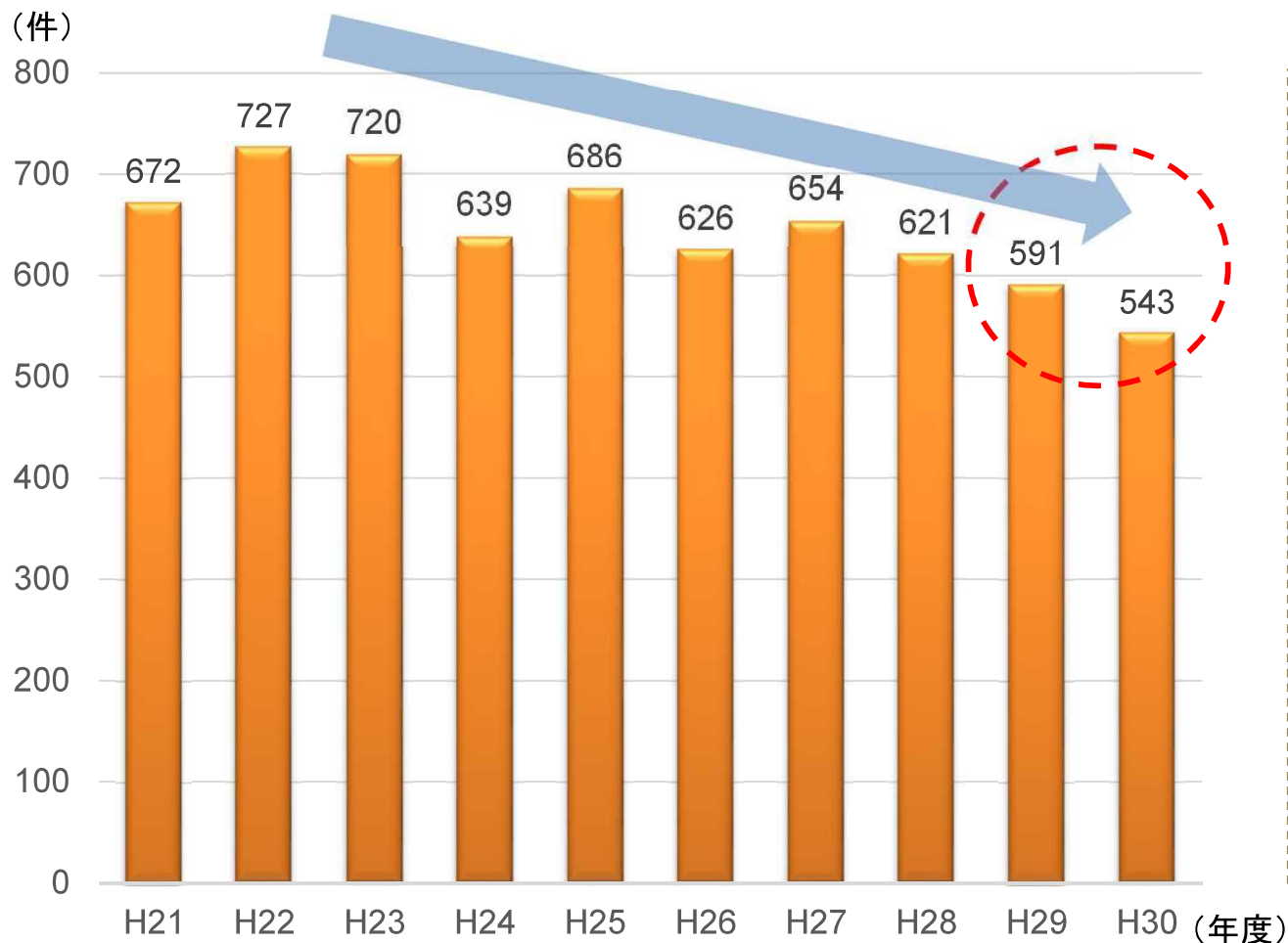
【家賃債務保証の審査状況】（上段：年齢別、下段：属性別）



家賃債務保証全般に関する相談等の状況(年度別推移)

- 平成24年度以降、全国の消費生活センター等に寄せられた相談件数は600件台で推移している中、平成29年度は600件を割った
- 具体的な相談事例には「過大・不明瞭な請求」や「契約時の不十分な説明」等が存在

【家賃債務保証全般に関する消費者からの相談件数】



【具体的な相談・苦情事例】

- 過大・不明瞭な請求
 - ・ 高額かつ内訳が不明瞭な請求を受けた
 - ・ 契約を終了した保証会社から、保証契約更新料の請求を何度も受けている
- 契約時の不十分な説明
 - ・ 賃貸契約時に保証契約をした覚えがない
 - ・ 保証契約の更新料については説明を受けていない
- 強引な督促・退去の強要
 - ・ 今すぐ支払えないのなら、すぐ退去しろと言われた
 - ・ 保証会社社員の深夜訪問・電話による威迫を伴う強引な督促を受けた

※PIO-NET(パイオネット:全国消費生活情報ネットワークシステム)に、平成21年4月1日以降受付、平成31年3月31日までに登録されたデータ。

なお、「家賃保証をめぐる消費者トラブルの防止について(2009.2.16東京都公表)」に関する全国の相談件数であり、消費生活センター等からの経由相談は含まれていない。

家賃債務保証業者登録制度の概要

- 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制度を創設し、その情報を広く提供

① 家賃債務保証業者の登録制度の概要

- 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）
- なお、これは任意の登録制度であり、登録をしなくても家賃債務保証業を営むことは可能

- 登録の事務は国土交通省の地方整備局等で行うので、家賃債務保証業者は、主たる事務所がある地域を管轄する地方整備局等に登録申請等を行うこととなる

② 登録の基準

- 以下の基準等に適合する家賃債務保証業者を登録
 - ・暴力団員等の関与がない
 - ・安定的に業務を運営するための財産的基礎（純資産額1,000万円以上）
 - ・法令等遵守のための研修の実施
 - ・業務に関する基準を規定した内部規則・組織体制の整備
 - ・求償権の行使方法が適切である
 - ・相談又は苦情に応ずるための体制整備
 - ・法人の場合、家賃債務保証業を5年以上継続していること又は常務に従事する役員のうち、家賃債務保証業務に3年以上従事した経験がある
 - ・使用人（事務所の代表者）について家賃債務保証業の経験が1年以上 等

※家賃債務保証業者登録規程(国土交通省告示)

公布:平成29年10月2日

施行:平成29年10月25日

③ 業務適正化のためのルール

- 登録された家賃債務保証業者は、以下のルール等を遵守
 - ・登録業者の従業者であることを証する証明書の携帯
 - ・暴力団員等の排除
 - ・虚偽告知及び誇大広告の禁止
 - ・違約金等について消費者契約法に反する契約の制限
 - ・契約締結までに重要な事項に関する説明・書面交付
 - ・契約締結時の書面交付
 - ・賃借人毎の弁済履歴を記録した帳簿の備付け
 - ・登録業者であることを表示する標識の掲示
 - ・受領した家賃等について自己の財産と分別して管理
 - ・業務及び財産の分別管理等の状況の報告 等

④ 登録業者に対する指導等

- 登録業者に対して以下の指導等を実施
 - ・適正な業務運営確保のための報告徴収及び資料提出
 - ・違反行為等に係る指導、助言、勧告及び登録の抹消
 - ・登録の取消等の事実の公表 等

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

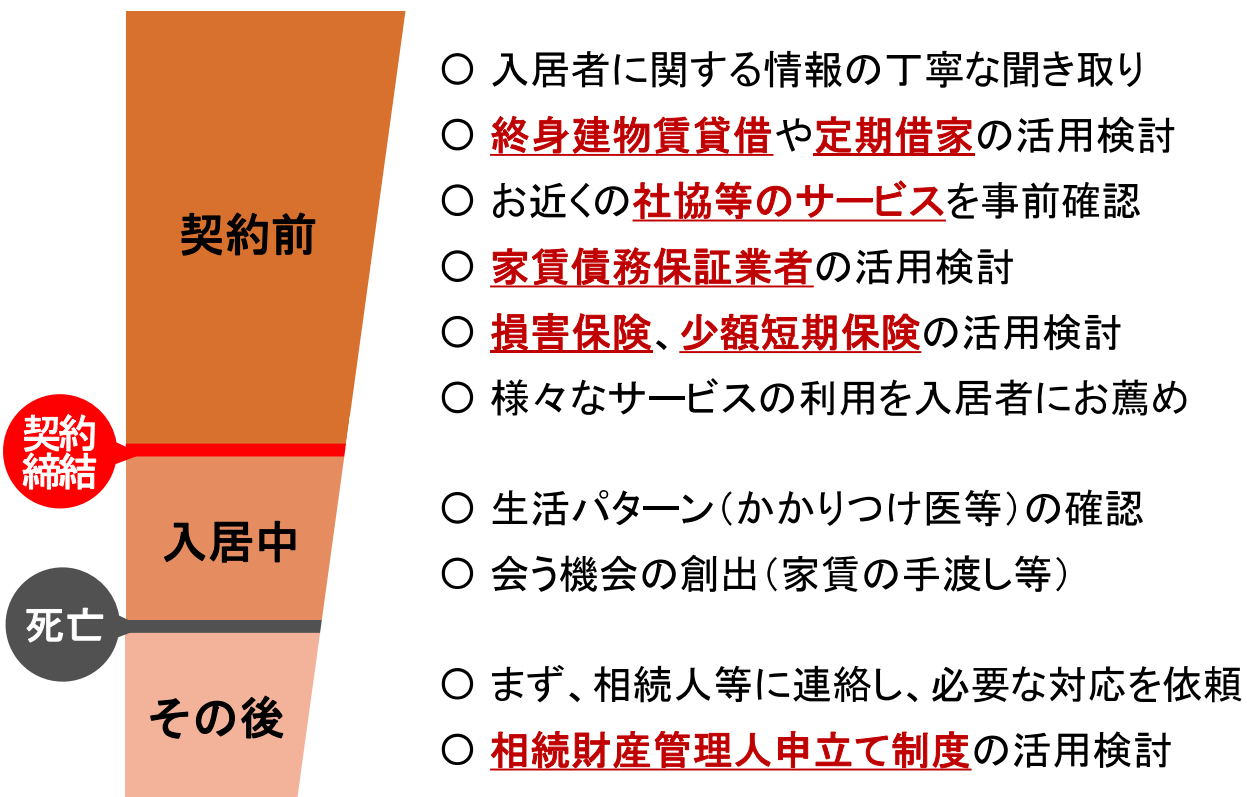
『《大家さんのための》単身入居者の受入れガイド』について

○ 平成31年3月、法務省民事局の協力のもと、単身入居者を受け入れる際の基本的な対応の流れと、賃貸借契約の終了や残置物の処理に関連する現行法令や制度等を整理し、ガイドとして公表

単身入居者受入れの基本的な対応の流れ

—— 契約前の準備が大切です!!

ガイドで紹介をしている「活用可能な制度」



- 終身建物賃貸借契約、定期建物賃貸借（定期借家）
- 相続財産管理人（民法第915条～959条）
- 居住支援協議会や居住支援法人、社会福祉協議会等のサービス
- 家賃債務保証業者（国土交通省の家賃債務保証業者の登録制度）
- 損害保険
- 少額短期保険（入居者型孤独死保険、大家補償型孤独死保険）

終身建物賃貸借事業の概要と活用の促進

- 終身建物賃貸借事業は、知事の認可を受けた事業者が、高齢者に対し、終身にわたって住宅を賃貸する事業を行うことができる制度。 ※賃借権が相続人に相続されない(相続性を排除)
- 平成13年に創設され、これまでの認可実績は、**約1.2万戸**(平成30年度末時点)

- ### 賃借人のメリット
- ① 住み慣れた家に死ぬまで居住できる
 - ② 賃貸人(認可事業者)からの解約の申入れ事由が限定されている
 - ③ 1年以内の定期建物賃貸借により仮入居が可能
 - ④ 死亡した賃借人と同居していた配偶者又は60歳以上の親族は継続居住が可能
 - ⑤ 前払金の保全措置がとられている 等

- ### 大家のメリット
- ① 無用な借家契約の長期化を避けることができる
 - ② 残置物の処理等を円滑に行うことができる
 - ③ 相続人への明渡し請求に伴う立退料を請求されるおそれがない 等

- ### 終身建物賃貸借事業の課題
- 本事業を広く活用するためには、以下の課題。
 - ① 必要な申請書類が多く手続きが煩雑であること
 - ② サ高住と同等のバリアフリー基準が求められておりハードルが高い
 - ③ そもそも制度が知られていない 等

終身建物賃貸借の活用を促進し、セーフティネット住宅での活用が可能となるよう、認可基準等の緩和を実施。
(平成30年9月10日公布・施行)