

住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討状況について

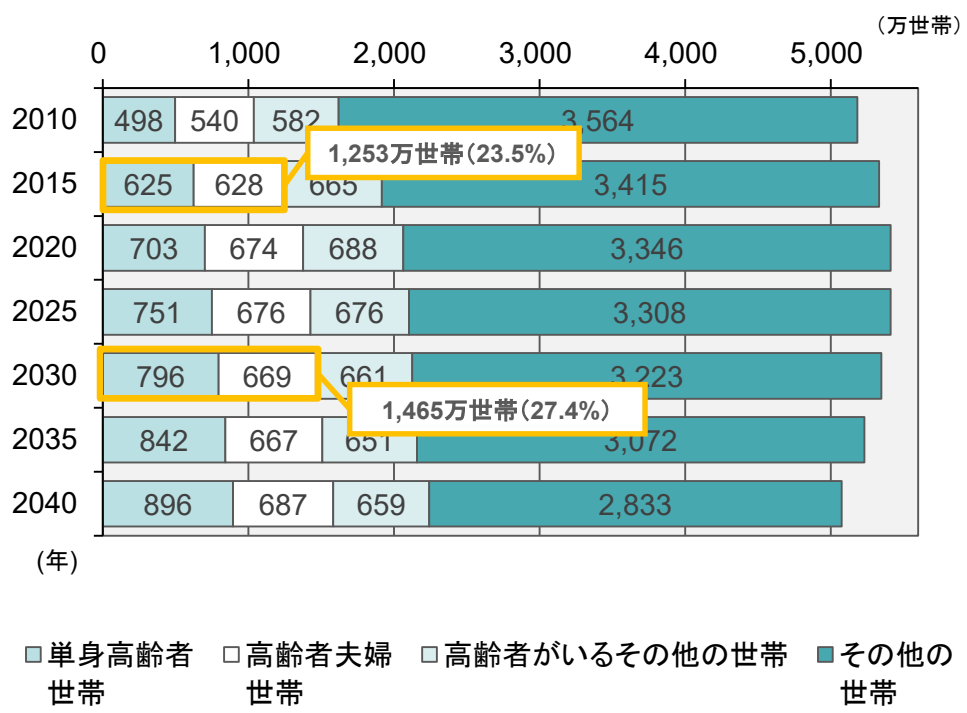
住宅局安心居住推進課

令和5年11月9日

世帯の動向について(高齢者世帯、単身高齢者世帯の推移)

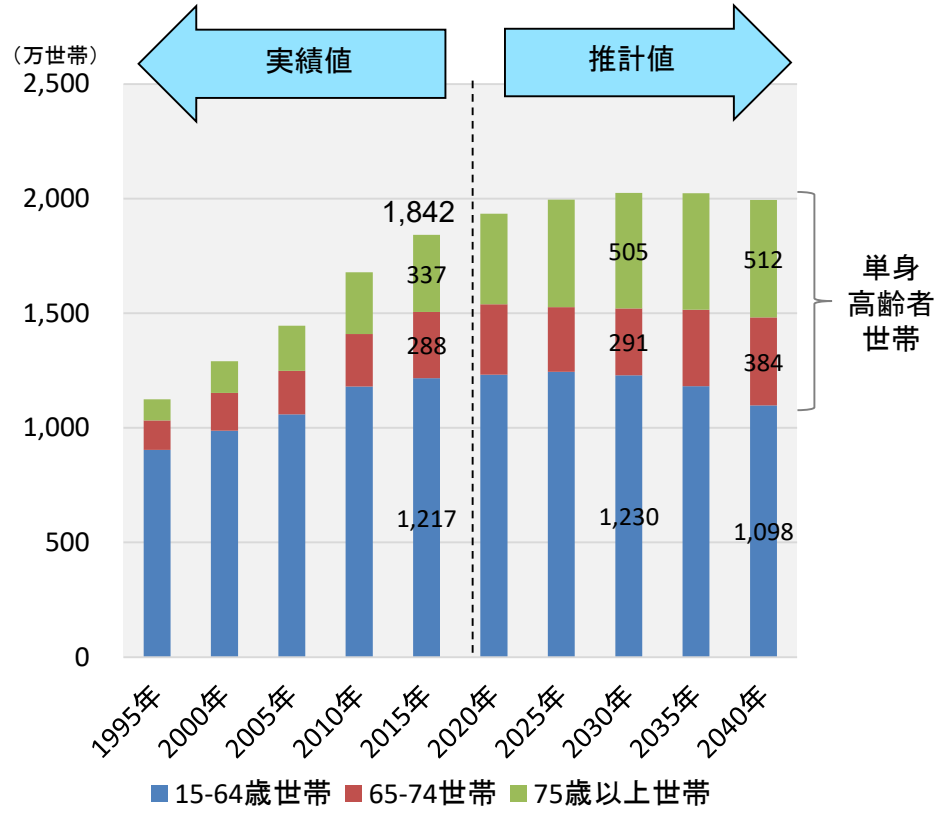
- 今後、高齢者世帯は増加し、2030年には約1,500万世帯となる見通し。
- 現在、単身世帯は総世帯数の1/3(約1,800万世帯)を占め、世帯類型で最も多い類型となっており、今後も増加する見通し。2030年には、単身高齢者世帯は約800万世帯に迫る見通し。

【高齢者世帯数の推移】



出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成30年推計）及び総務省「平成27年国勢調査」をもとに、国土交通省作成

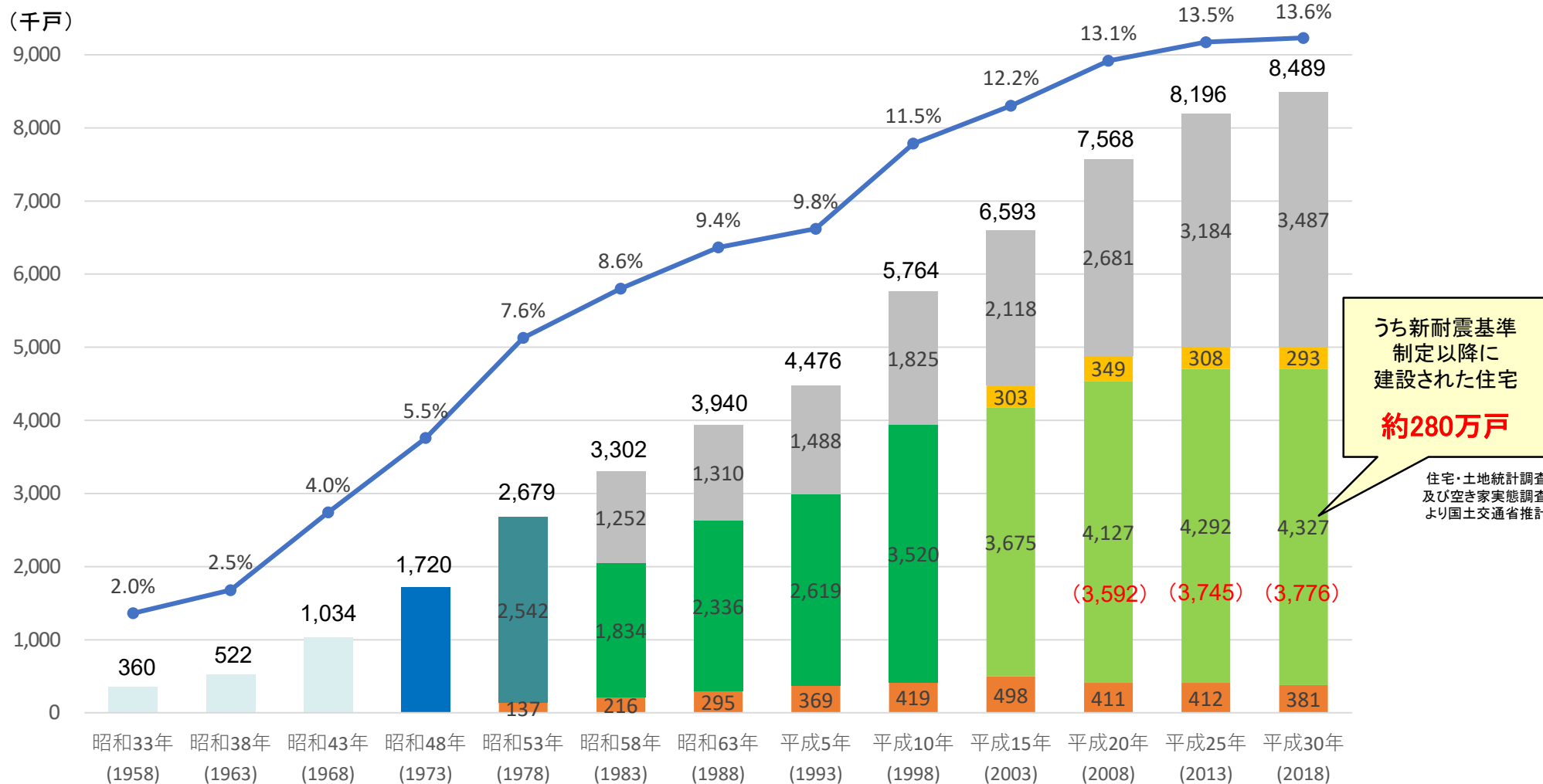
【年齢別単身世帯数の推移】



出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成30年推計）総務省「国勢調査」をもとに、国土交通省作成

空き家数・空き家率の推移(昭和33年～平成30年)

○ 全国の空き家数は約849万戸あり、そのうち賃貸用空き家は約433万戸(そのうち共同住宅は約378万戸)。
 ○ 賃貸用空き家約433万戸のうち、昭和56年(新耐震基準制定)以降に建設された住宅は約280万戸。



うち新耐震基準制定以降に建設された住宅
約280万戸
住宅・土地統計調査及び空き家実態調査より国土交通省推計

■ 空き家(全体)(沖縄県を除く)
 ■ 空き家(全体)(沖縄県を含む)
 ■ 二次的住宅
■ 賃貸用+売却用空き家
 ■ 賃貸用空き家 (注)()は、うち共同住宅分
 ■ 空き家数(二次的住宅を除く)
■ 売却用空き家
 ■ その他の空き家
 ● 空き家率*

住宅・土地統計調査(昭和33年～平成30年)
 ※空き家率は住宅総戸数からみた
 空き家数の割合

住宅セーフティネット制度

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
【公布：平成29年4月26日 施行：平成29年10月25日】

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

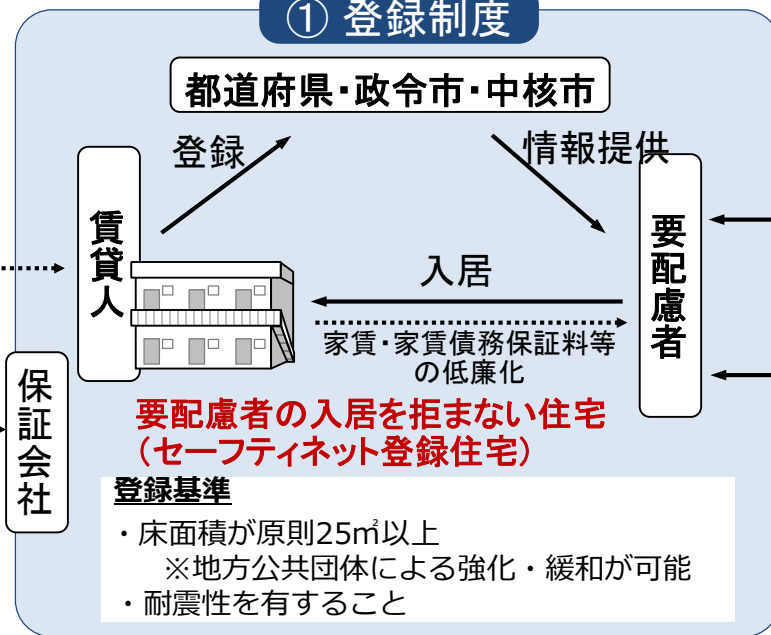
【住宅セーフティネット制度のイメージ】

② 経済的支援

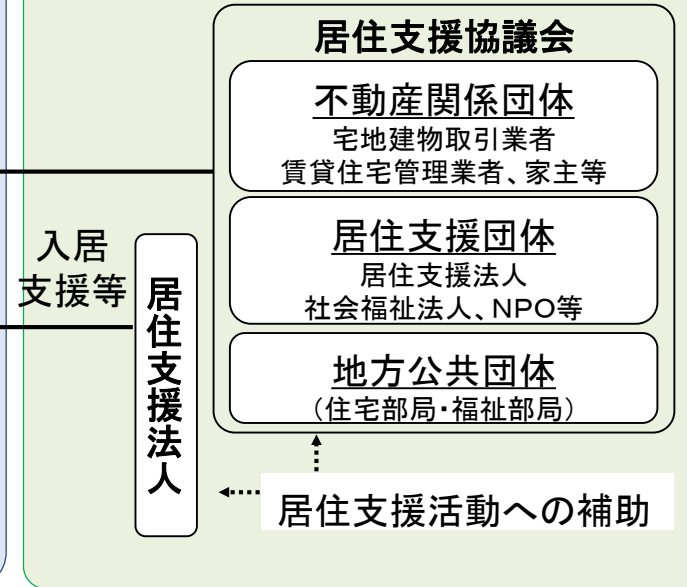
国と地方公共団体等による支援

- ・改修費補助
(国の直接補助あり)
- ・改修費融資
(住宅金融支援機構)
- ・家賃低廉化補助
- ・家賃債務保証料等補助
- ・住替え補助
- ・家賃債務保証保険
(住宅金融支援機構)

① 登録制度



③ マッチング・入居支援



補助制度がある自治体数

- ・改修費補助：40
- ・家賃低廉化補助：49
- ・家賃債務保証料等補助：30

(R5年8月時点)

- ・登録戸数：875,855戸
うち専用住宅（要配慮者専用の住宅）：5,536戸

- ・賃貸住宅供給促進計画の策定：46都道府県20市町
※うち21都府県11市で、面積基準を緩和
(R5年9月末時点)

- ・居住支援法人の指定：741者

- ・居住支援協議会の設立：132協議会
(47都道府県90市区町)

(R5年9月末時点) 3

住宅セーフティネット制度(住宅確保要配慮者の範囲)

法律で定める者

- ① 低額所得者
(月収15.8万円(収入分位25%)以下)
- 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

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、矯正施設退所者等、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

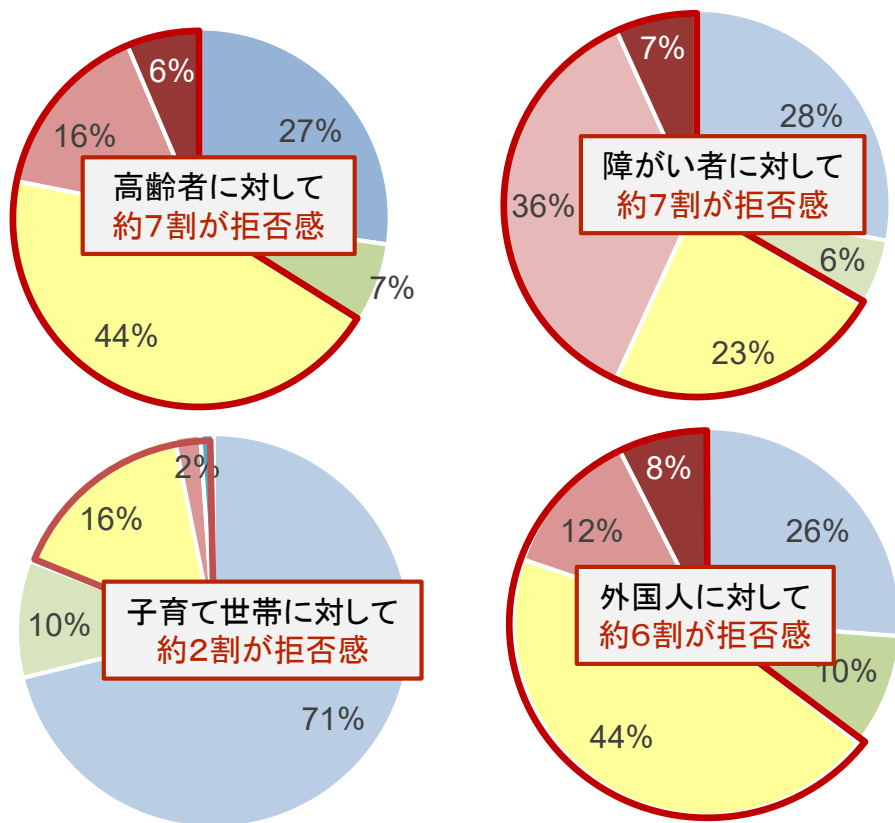
供給促進計画において定める者

※ 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。

住宅確保要配慮者に対する大家等の意識及び入居制限の理由

- 住宅確保要配慮者の入居に対し、賃貸人(大家等)の一定割合は拒否感を有している。
- 入居制限を行う「最も該当する理由」については、高齢者の場合、「居室内での死亡事故等に対する不安」が約9割となっている。

【住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人(大家等)の意識】

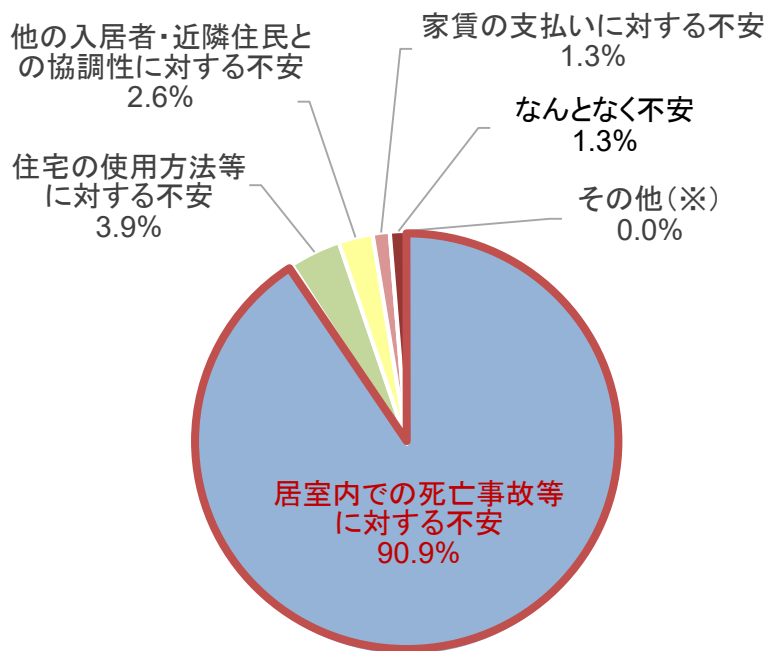


■ 従前*と変わらず拒否感はない
■ 従前*は拒否感があったが現在はない
■ 拒否感はあるものの従前*より弱くなっている
■ 従前*と変わらず拒否感が強い
■ 従前*より拒否感が強くなっている

* 5年前との比較

【賃貸人(大家等)の入居制限の理由】

(例) 高齢者の場合(最も該当する入居制限の理由を選択)



※その他の選択肢としては、以下があった(いずれも選択数0)。

- ・主な入居者と異なる属性の入居による居住環境の変化への不安
- ・入居者以外の者の出入りへの不安
- ・習慣・言葉が異なることへの不安
- ・生活サイクルが異なることへの不安
- ・その他

出典：令和3年度国土交通省調査
 ※(公財)日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員のうち、入居制限を行っている団体を対象に、入居者の属性ごとに最も該当する入居制限の理由を回答(回答数：76団体)

出典：令和3年度国土交通省調査
 ※(公財)日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員を対象にアンケート調査を実施(回答者数：187団体)

住宅確保要配慮者の入居に際し、大家等が求める居住支援策

<全国の不動産関係団体等会員事業者に対するアンケート調査結果>

(回答数1,988件)

世帯属性	必要な居住支援策 (複数回答)						
	入居を拒まない物件の情報発信	家賃債務保証の情報提供	契約手続きのサポート	見守りや生活支援	入居トラブルの相談対応	金銭・財産管理	死亡時の残存家財処理
高齢単身世帯		◎ (49%)		● (61%)			● (61%)
高齢者のみの世帯	○ (32%)	◎ (48%)		● (58%)			● (50%)
障がい者のいる世帯	◎ (42%)	○ (32%)		● (60%)	◎ (48%)		
低額所得世帯	○ (37%)	● (61%)		○ (31%)	○ (38%)	○ (37%)	
ひとり親世帯	○ (37%)	● (52%)		◎ (42%)	○ (35%)		
子育て世帯	○ (38%)	◎ (43%)		○ (33%)	◎ (47%)		
外国人世帯	◎ (43%)	◎ (45%)	◎ (44%)		● (76%)		

居住支援法人・居住支援協議会について

居住支援法人の概要

住宅確保要配慮者の居住支援に係る担い手として、都道府県が指定

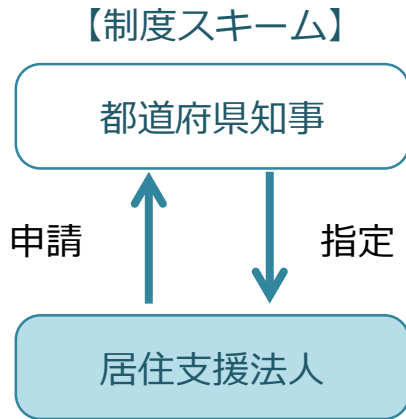
<居住支援法人の行う業務>

- 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

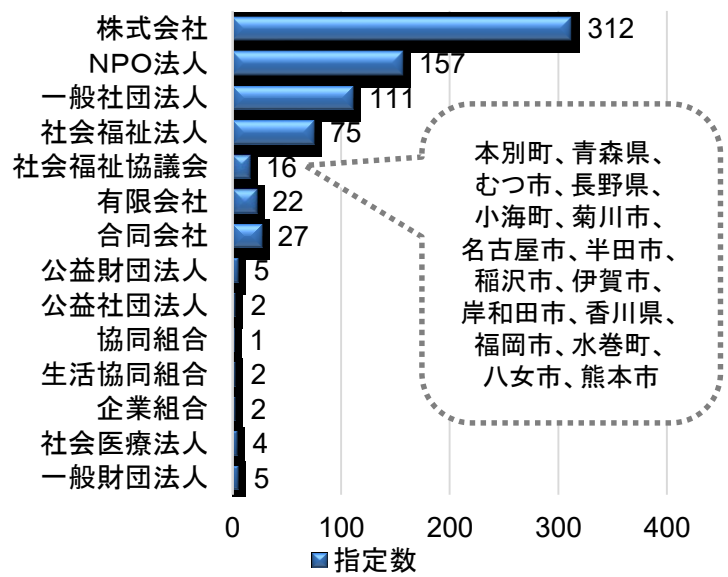
<居住支援法人に指定される法人>

- ・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

指定状況：741法人（R5.9末時点）



■ 法人属性別



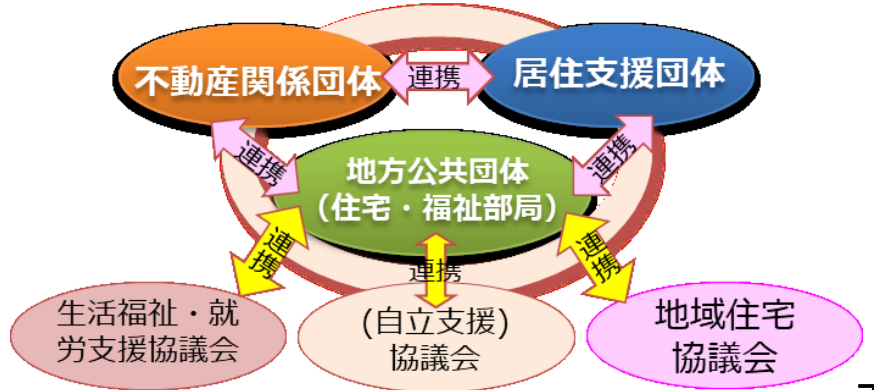
居住支援協議会の概要

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

<居住支援協議会による主な活動内容>

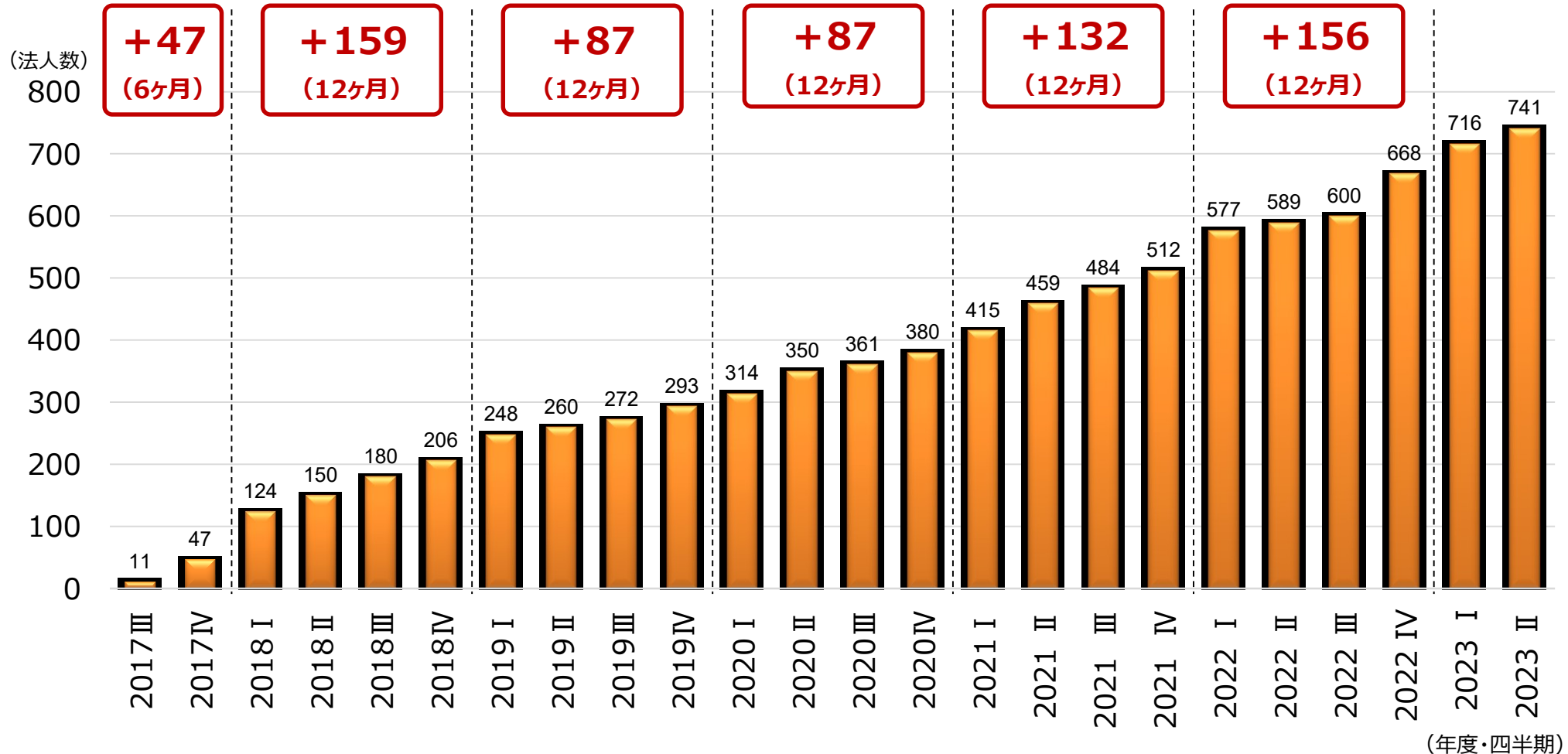
- ・会議での協議、情報交換
- ・不動産・福祉団体への働きかけ、ネットワーク形成
- ・住宅相談事業、物件の紹介
- ・家賃債務保証、安否確認サービス等の紹介 等

設立状況：132協議会（全都道府県、90市区町）（R5.9末時点）



居住支援法人指定件数の推移

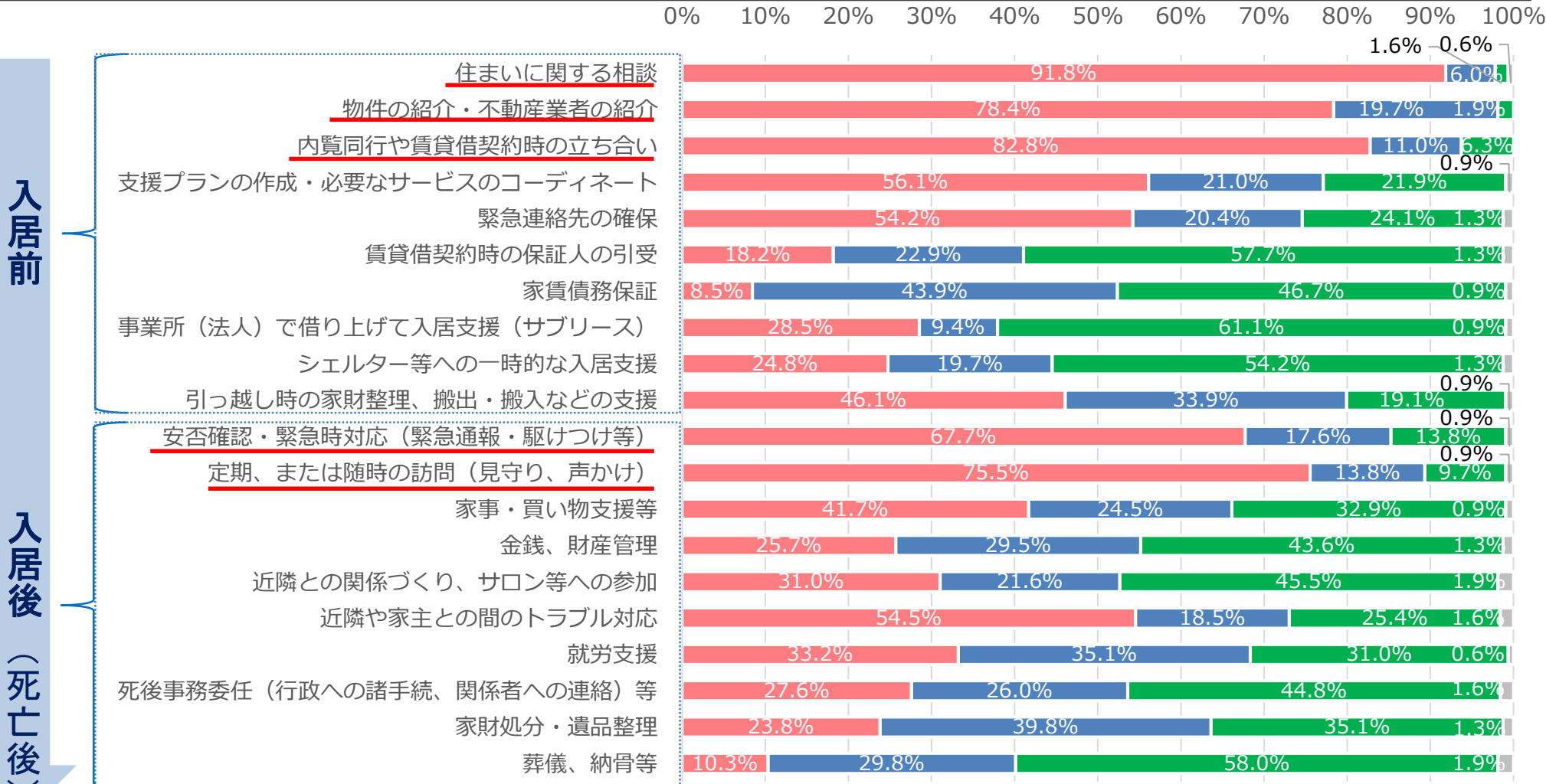
○ 指定法人数は741(2023年9月末時点)。近年は、年間100法人を超える増加ペースとなっている。



(年度・四半期)

居住支援法人の実施している支援内容

- 居住支援法人が実施する入居前支援として、住まいに関する相談や物件・不動産業者の紹介、内覧同行などを自ら実施する法人は8～9割程度ある。
- 入居後支援のうち、定期または随時訪問の入居後支援を自ら又は他と連携して行う居住支援法人は、約9割ある。



■ 自ら実施 ■ 他と連携 ■ 未実施 ■ 無回答

(対象：319団体)
出典：令和4年度国土交通省調査

市区町村居住支援協議会の設立状況(R5.9.30時点)

居住支援協議会の設立状況：132協議会

【都道府県】 全都道府県

【市区町村】 90市区町

政令市 13市

中核市 11市

特別区 19区

その他の市 38市、町村 9町

とくのしま(徳之島町(約1万人)・天城町(約0.5万人)・伊仙町(約0.6万人))

京都市(約144万人)
宇治市(約17万人)

奄美市(約4.1万人)

横手市(約8.3万人)

札幌市(約197万人)
旭川市(約32万人)
本別町(約0.6万人)

山形市(約24万人)
鶴岡市(約12万人)

小海町(約0.4万人)

さいたま市(約134万人)

菊川市(約4.8万人)

千葉市(約98万人)
船橋市(約65万人)

岐阜市(約40万人)

豊中市(約40万人)
岸和田市(約19万人)
摂津市(約8.6万人)
吹田市(約38万人)

越前市(約7.9万人)

神戸市(約150万人)
宝塚市(約22万人)
姫路市(約52万人)

千代田区(約6.8万人)
新宿区(約35万人)
文京区(約23万人)
台東区(約21万人)
江東区(約54万人)
品川区(約41万人)
豊島区(約29万人)
北区(約36万人)
中野区(約34万人)
杉並区(約57万人)
板橋区(約57万人)
練馬区(約74万人)
足立区(約69万人)
葛飾区(約47万人)
大田区(約41万人)
世田谷区(約92万人)
江戸川区(約69万人)
目黒区(約28万人)
渋谷区(約23万人)

広島市(約118万人)
廿日市市(約11万人)

東温市(約3.3万人)

北九州市(約92万人)
福岡市(約164万人)
中間市(約3.9万人)
大牟田市(約10万人)
うきは市(約2.8万人)
直轄地区
(直方市(約5.5万人)・宮若市(約2.6万人)・鞍手町(約5.5万人)・小竹町(約0.7万人))
久留米市(約30万人)

熊本市(約73万人)
合志市(約6.4万人)

東みよし町(約1.3万人)

横浜市(約377万人)
川崎市(約155万人)
鎌倉市(約17万人)
相模原市(約73万人)
藤沢市(約44万人)
座間市(約13万人)
茅ヶ崎市(約25万人)
厚木市(約22万人)

八王子市(約56万人)
府中市(約26万人)
調布市(約24万人)
町田市(約43万人)
西東京市(約21万人)
立川市(約18万人)
日野市(約19万人)
狛江市(約8.2万人)
多摩市(約15万人)
小金井市(約12万人)
武蔵野市(約15万人)
あきる野市(約7.9万人)

みやき町(約2.5万人)

日向市(約5.9万人)

名古屋市(約233万人)
岡崎市(約38万人)
瀬戸市(約13万人)
豊田市(約42万人)

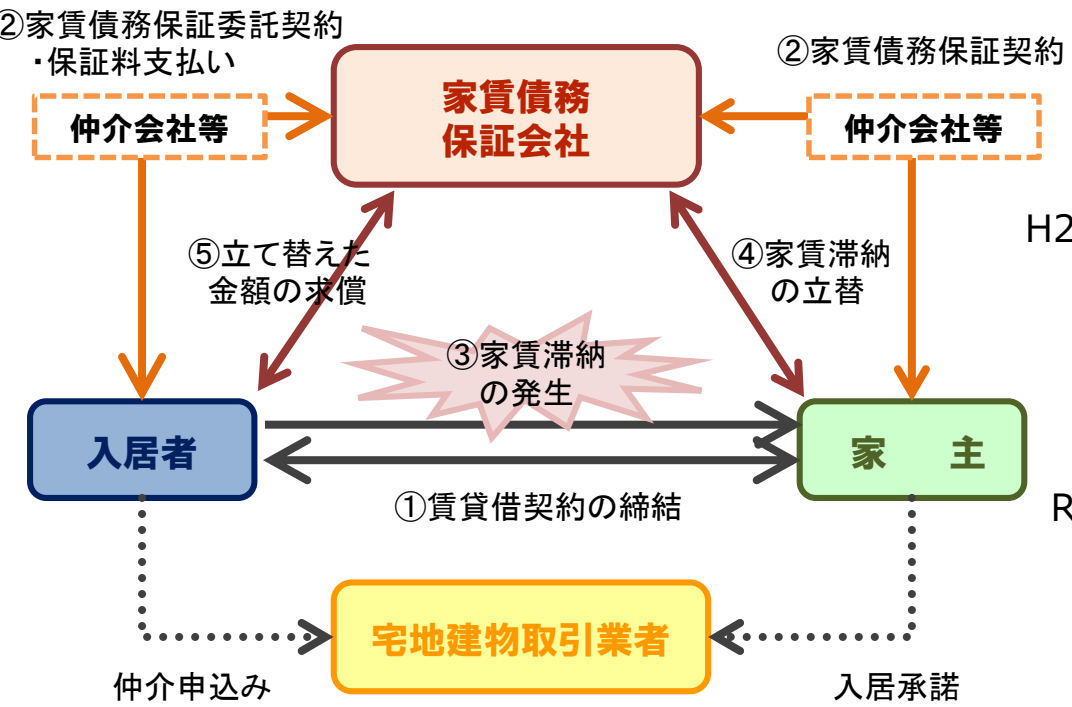
霧島市(約12万人)

竹田市(約1.9万人)
豊後大野市(約3.3万人)

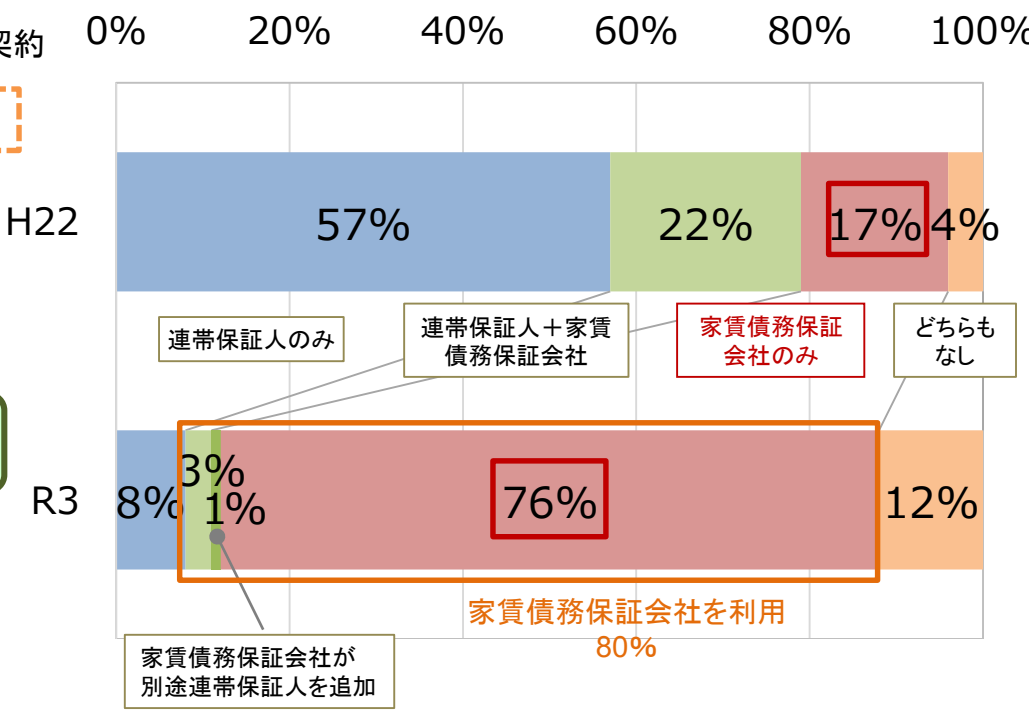
家賃債務保証の利用状況

- 家賃債務保証業とは、賃借人の委託を受けて、当該賃借人の家賃の支払いに係る債務を保証することを業として行うもの
- 賃貸借契約の80%において、何らかの保証を求めており、80%が家賃債務保証会社を利用
- 近年、高齢単身世帯の増加や人間関係の希薄化等を背景として、家賃債務保証会社の利用が増加

【家賃債務保証の概要】



【家賃債務保証の利用状況】

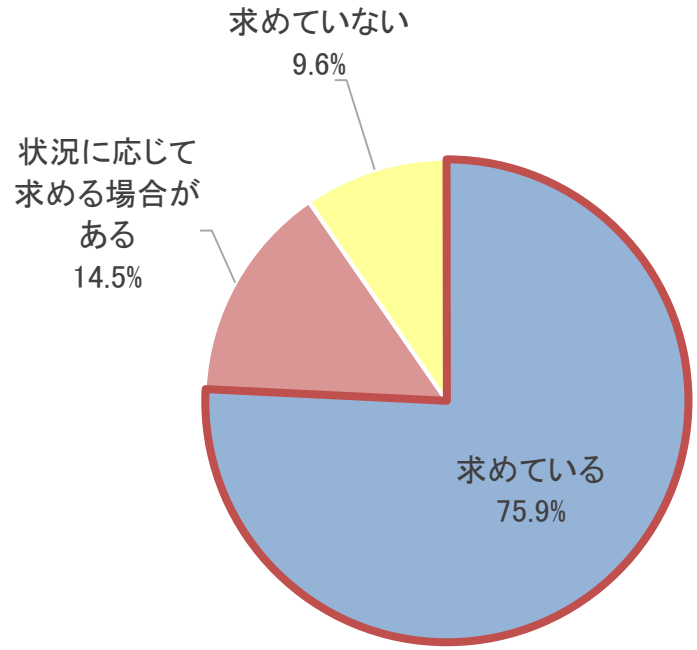


出典：令和3年度 家賃債務保証業者の登録制度に関する実態調査

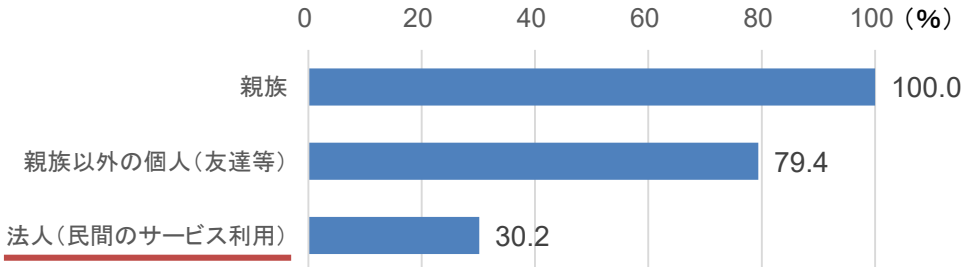
家賃債務保証契約における緊急連絡先の実態

- 家賃債務保証契約において、約8割の家賃債務保証業者が緊急連絡先を求めており、親族又は友人等の個人を要件とする場合が多い。
- 緊急連絡先の要件を法人とする家賃債務保証業者は約3割。緊急連絡先となる法人には、緊急時の安否確認や駆けつけ及び家賃滞納やトラブル発生時の対応等が求められている。

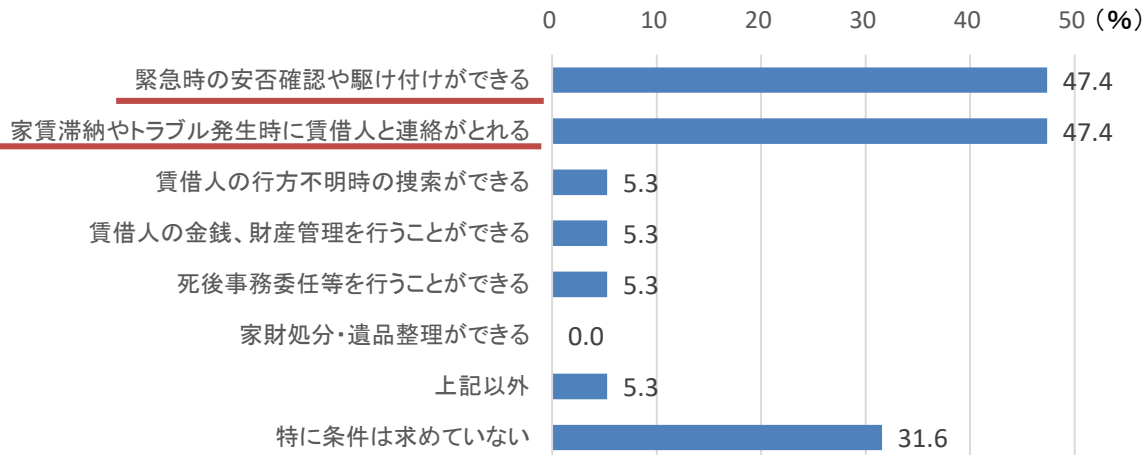
【家賃債務保証契約において緊急連絡先を求めているか】



【緊急連絡先を求める場合の緊急連絡先の要件】※複数回答



【緊急連絡先を法人とする場合の法人の要件】※複数回答

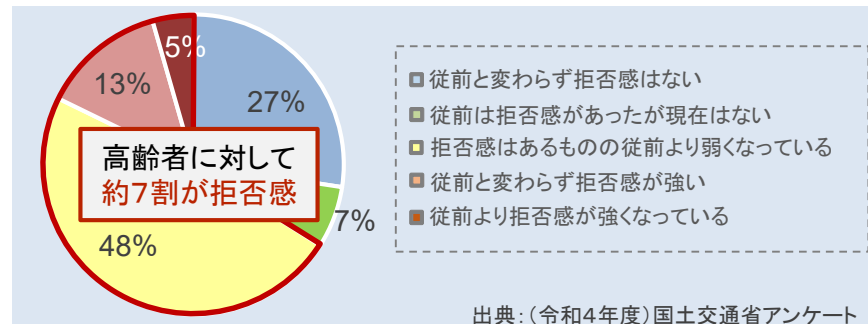


出典: 令和5年度国土交通省調査(【速報値】家賃債務保証業登録事業者83者の回答を整理したもの)

背景

- 高齢者世帯の更なる増加が見込まれるなか、高齢者に対する賃貸人の入居拒否感は強い。
- 賃借人の死亡後、賃借権と居室内に残された家財(残置物)の所有権が相続人に相続されるため、相続人の有無や所在が分からない場合、賃貸借契約の解除や残置物の処理が困難になることが一つの要因となっている。
- 特に単身高齢者の居住の安定確保を図るため、このような残置物の処理等に対する賃貸人の不安感を払拭する必要がある。

＜高齢者(60歳以上)に対する賃貸人の入居拒否感＞



残置物の処理等に関するモデル契約条項を公表(令和3年6月7日)

- 国土交通省及び法務省において、賃借人の死亡後に契約関係及び残置物を円滑に処理できるように、賃貸人と受任者との間で締結する①賃貸借契約の解除、②残置物の処理に関する条項からなる委任契約書のひな形を策定。
 - ①賃貸借契約の解除に関する条項…受任者に対し、賃借人の死亡後に賃貸借契約を解除する代理権を授与 等
 - ②残置物の処理に関する条項 …受任者に対し、賃借人の死亡後に残置物の廃棄や指定先へ送付する事務を委任 等



＜想定される受任者＞以下のいずれか。(賃貸人は賃借人と利益相反の関係にあるため、受任者とすることは避けるべき。)

- ・賃借人の推定相続人
- ・居住支援法人、管理業者等の第三者(推定相続人を受任者とするのが困難な場合)

＜想定される利用場面＞ 単身高齢者(原則として60歳以上)が賃借人である場合

(注)今回策定した委任契約書をこの場面以外で使用した場合は、民法や消費者契約法に違反し、無効となるおそれがある。

終身建物賃貸借事業の概要と実績

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。平成13年に創設され、これまでの認可実績は、約1万5千戸（令和3年度末時点）

1. 趣旨

高齢者単身・夫婦世帯等が、終身にわたり安心して賃貸住宅に居住できる仕組みとして、賃貸人が、知事の認可を受けた場合に、借家人が活着している限り存続し、死亡した時に終了する（相続性を排除）、借家人本人一代限りの借家契約により、高齢者に対して住宅を賃貸する事業を行うことができる制度。

2. 制度の内容

(1)入居者

- ・高齢者（60歳以上）であること。
- ・単身又は同居者が高齢者親族であること（配偶者は60歳未満も可）。

(2)住宅の基準

- ・段差のない床、浴室等の手すり、幅の広い廊下等を備えていること
- ・前払家賃を受領する場合にあっては、当該前払家賃の算定根拠が書面で明示され、必要な保全措置が講じられるものである 等

(3)高齢者が死亡した場合の同居者の継続居住

- ・同居者は、高齢者の死亡後1月以内の申出により継続居住可能。

(4)解約事由

- ・家主からの解約申入れは、住宅の老朽等の場合に限定
- ・借家人からの解約については、
 - ①療養、老人ホームへの入所、親族との同居等が理由の場合は、解約申入れ1か月後に契約は終了
 - ②上記以外の理由の場合は、解約申入れ6か月後に契約は終了

(5)その他の借家人に対する配慮

- ・借家人が希望すれば、終身建物賃貸借契約の前に定期借家により1年以内の仮入居が可能

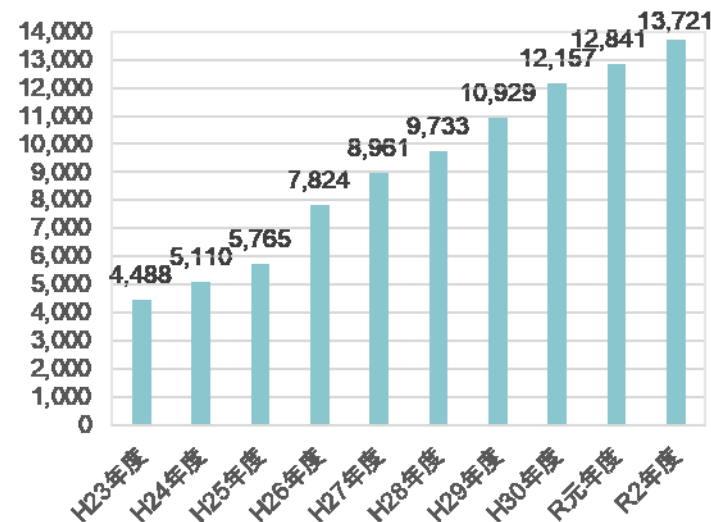
3. 実績

14,774戸（うちサ付以外281戸）

293棟（うちサ付以外 15棟）

（令和3年度末時点）

終身建物賃貸借事業の認可実績（戸数）の推移



住宅扶助の概要

- 保護は、①生活扶助、②教育扶助、③住宅扶助、④医療扶助、⑤介護扶助、⑥出産扶助、⑦生業扶助、⑧葬祭扶助 で構成され、要否判定や支給される保護費の算定に当たっては、これらの扶助を原則一体的に取り扱う。
- 住宅扶助は、困窮のために最低限度の生活を維持することのできない者に対して、住居等(家賃等)を対象として行う。

<家賃等の限度額>

都道府県(1級地、2級地、3級地※1)、政令指定都市、中核市ごとに、世帯人数別(単身、2人、3~5人、6人、7人以上)に定められた基準(限度額)※2・3の範囲内で支給。

<家賃等の限度額の例>

(月額)

世帯人数	単身	2人	3~5人	6人	7人以上
東京23区(1級地)	53,700円	64,000円	69,800円	75,000円	83,800円
大阪市(政令指定都市)	40,000円	48,000円	52,000円	56,000円	62,000円
北九州市(政令指定都市)	29,000円	35,000円	38,000円	41,000円	45,000円

※1 級地：地域における生活様式や物価差による生活水準の差がみられる実態を踏まえて地域差を設定したもの。

※2 限度額によりがたい家賃等であって、世帯員の状況や地域の住宅事情によりやむを得ないと認められる場合には、単身世帯の限度額に世帯人員ごとの率(例：1人…1.3 2人…1.4)を乗じた額の範囲内で実費を支給。

※3 単身世帯で住居等の床面積(専有面積に限る)が15㎡以下の場合、限度額に、11㎡~15㎡は△10%、7㎡~10㎡は△20%、6㎡以下は△30%を乗じた額の範囲内で実費を支給。

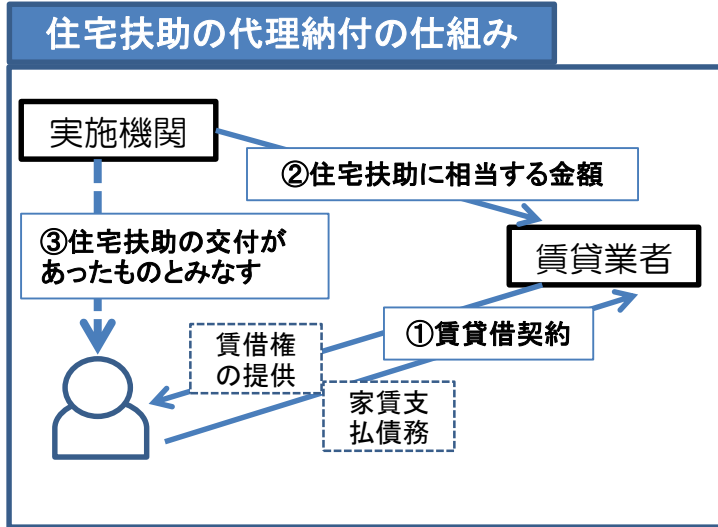
<支給実績>

住宅扶助を受けている世帯 1,414,751世帯 (被保護世帯全体 1,647,341世帯)
(令和5年3月 出典：被保護者調査)

生活保護の住宅扶助における代理納付について

- 住宅扶助は、福祉事務所が生活保護受給者に代わり、直接賃貸業者に家賃を弁済する代理納付が可能。(生活保護法第37条の2)
- 令和2年4月より、家賃滞納者、公営住宅入居者、セーフティネット住宅入居者に対して代理納付を原則化。

- 住宅扶助費が家賃支払いに適確に充てられるよう、生活保護受給者に代わり福祉事務所が家主等に納付することを可能としている。あわせて、通常、家賃と一緒に支払う共益費(生活扶助)についても代理納付を可能としている。
- 代理納付制度のより一層の積極的な活用について、毎年、地方自治体の生活保護担当を参集した全国会議で周知を図っている。
- 平成29年10月に施行された改正住宅セーフティネット法において、新たに、代理納付を推進するための手続きを整備した。
 - ① 賃貸人は生活保護受給者の家賃滞納等に係る情報を福祉事務所に通知することができる。
 - ② 通知を受けた福祉事務所は、代理納付等の措置の必要性を判断するため、速やかに事実確認を行う。
- 令和2年4月より、①家賃等を滞納している場合、②公営住宅の場合、③セーフティネット住宅に新たに入居する場合には、住宅扶助について、原則、代理納付を適用することとした。(ただし、家主が希望しない場合、住宅扶助費が満額支給されない場合、口座振替により住宅扶助の目的が達せられる場合を除く)



住宅扶助代理納付実施状況

調査時点	住宅扶助支給世帯数(A)	家賃実額が計上されている世帯(B)	代理納付実施世帯数(C)	代理納付実施割合(C/A)	代理納付実施世帯数(C/B)
令和3年7月	1,398,335	1,187,569	363,857	26.0%	30.6%
公営住宅	242,606	224,105	154,837	63.8%	69.1%
民営の賃貸住宅	934,103	780,268	192,399	20.6%	24.7%
その他	221,626	183,196	16,621	7.5%	9.1%
令和4年7月	1,395,659	1,177,681	375,230	26.9%	31.9%
公営住宅	241,277	222,483	157,273	65.2%	70.7%
民営の賃貸住宅	928,982	770,718	199,058	21.4%	25.8%
その他	225,400	184,480	18,899	8.4%	10.2%

注: 令和3年7月の民営の賃貸住宅の代理納付実施世帯数(192,399)に、令和4年7月の代理納付実施世帯数(199,058)との差分(+1.1万件)が示されています。

検討会の概要

【趣 旨】

生活困窮者、高齢者、障害者、ひとり親世帯、刑務所出所者などの住宅の確保に配慮を要する方々（住宅確保要配慮者）が安心して生活を送るためには、生活の基盤となる住まいを確保することが重要であり、今後の単身高齢世帯等の増加により、住宅確保要配慮者の居住ニーズは高まることが見込まれる。

このため、厚生労働省、国土交通省、法務省の3省合同による本検討会を設置し、住宅確保要配慮者の円滑な住まいの確保や、住宅政策と福祉政策が一体となった居住支援機能等のあり方について検討する。

【事務局】

厚生労働省、国土交通省、法務省

検討項目

- 住宅確保要配慮者のニーズに対応した住宅を確保しやすくする方策
- 住宅確保要配慮者が円滑に入居でき、かつ適切な支援につなげるための方策
- 入居後の生活支援まで含めた、住宅確保要配慮者に対する居住支援機能のあり方
- 大家等が安心して貸せる環境整備のあり方

スケジュール

令和5年7月3日第1回検討会を開催。9月21日第4回これまでの議論の整理（中間とりまとめ素案）年内に、第5回中間とりまとめ案を予定。

委員等（順不同、敬称略）◎座長

【委員】

- | | |
|--------|---|
| ◎大月 敏雄 | 東京大学大学院工学系研究科 教授 |
| 井上 由起子 | 日本社会事業大学専門職大学院 教授 |
| 常森 裕介 | 東京経済大学現代法学部 准教授 |
| 中川 雅之 | 日本大学経済学部 教授 |
| 三浦 研 | 京都大学大学院工学研究科 教授 |
| 矢田 尚子 | 日本大学法学部 准教授 |
| 奥田 知志 | （一社）全国居住支援法人協議会共同代表 副会長
NPO法人抱樸 理事長 |
| 早野 木の美 | （公社）日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会 |
| 荻野 政男 | （公財）日本賃貸住宅管理協会 常務理事 |
| 岡田 日出則 | （公社）全国宅地建物取引業協会連合会 理事 |
| 三好 修 | （一社）全国居住支援法人協議会共同代表 副会長
（公社）全国賃貸住宅経営者協会連合会 前会長 |
| 出口 賢道 | （公社）全日本不動産協会 常務理事 |
| 金井 正人 | 社会福祉法人全国社会福祉協議会 常務理事 |
| 稲葉 保 | 更生保護法人全国更生保護法人連盟 事務局長 |
| 林 星一 | 座間市福祉部参事兼福祉事務所長兼地域福祉課長 |
| 加藤 高弘 | 名古屋市住宅都市局住宅部長 |

【オブザーバー】

- | | |
|--------|----------|
| 独立行政法人 | 都市再生機構 |
| 独立行政法人 | 住宅金融支援機構 |

これまでの議論の整理（中間とりまとめ素案）の概要

1. はじめに

住宅セーフティネットの機能を一層強化するため、国土交通省、厚生労働省、法務省が連携し、多様な主体が協働して取り組む仕組みの構築や、制度の充実・見直し、補助、税制等幅広い方策について検討すべきである。

2. 現状・課題

住宅確保要配慮者（賃借人）を取り巻く現状・課題

- 人口減少が進む一方、高齢者（特に75歳以上）は増加。単身の高齢者は2030年には800万世帯に迫る見通し。
※75才以上人口 約1,613万人（2015年）→ 約2,288万人（2030年推計）
- 住宅確保要配慮者（以下「要配慮者」）は、住宅に困っているだけでなく、複合的な課題を抱えている場合が多い。

大家（賃貸人）を取り巻く現状・課題

- 要配慮者の孤独死等への不安から、一定割合が拒否感を有している。
※高齢者、障害者に対する大家の入居拒否感：約7割
※高齢者の入居拒否の理由：居室内での死亡事故等への不安が約9割
- 民間賃貸住宅の空き家は増加傾向。民間ストックは単身世帯向けの比較的小さいものが多い。
※空き家数は 約849万戸。そのうち賃貸用空き家は 約433万戸
※住戸面積30㎡未満の民間賃貸住宅は約32%（公営住宅は1%）

現行の住宅セーフティネット制度の現状・課題

- ・ 居住支援法人716法人
- ・ 居住支援協議会 132協議会 うち、都道府県47（100%）市区町村90（5%）
- ・ 要配慮者専用の住宅やすぐに入居できる住宅が少ない（登録住宅約87万戸うち専用住宅5,357戸、登録住宅の空室率2.3%）
- ・ 登録住宅に低家賃の物件が少ない（家賃5万円未満は19%（東京都1%））

3. 方向性

福祉施策と住宅施策が連携し、行政も積極的に関与しつつ、相談に始まる一貫した支援体制を構築

要配慮者の特性に応じ、入居時のみならず入居中や退去時の対応の充実、その際、居住支援法人の効果的な活用

賃貸住宅の空き家・空き室が相当数あることを踏まえ、賃貸人の不安を解消しつつ住宅ストックを積極的に活用

4. 今後の取組（検討事項）

①住宅確保要配慮者（賃借人）への居住支援の充実

- 住宅部局と福祉部局の連携による総合的で地域に密着したハード、ソフトに関する情報提供・相談体制の構築・充実
- 居住支援協議会を積極的に活用し、入居前から退去時まで切れ目なく対応できる体制を整備
- 既存の福祉相談窓口等における住まいに関する相談・支援機能の強化・明確化
- 居住支援法人等が緩やかな見守りを行い、必要な福祉サービスにつなぐなど、伴走型のサポートを行う新たな住宅の仕組みの構築
- サブリース事業の円滑な実施を含め、居住支援法人が安定的に地域で必要な取組を行うための仕組み

②大家（賃貸人）が住宅を提供しやすい市場環境の整備

- 要配慮者に対する家賃債務保証制度の充実、緊急連絡先が確保できないなどの課題への対応
- 生活保護受給者への住宅扶助の代理納付の原則化
- 賃貸人が安心して住宅を提供できるための見守りなどの入居中サポートの充実
- 居住支援法人の関与など、孤独死した場合の残置物処理等の負担を軽減できる仕組み
- 終身建物賃貸借（死亡時に借家権が相続されない賃貸借）の対象住宅の拡大や事務手続きの簡素化

③住宅確保要配慮者のニーズに対応した住宅等の確保方策

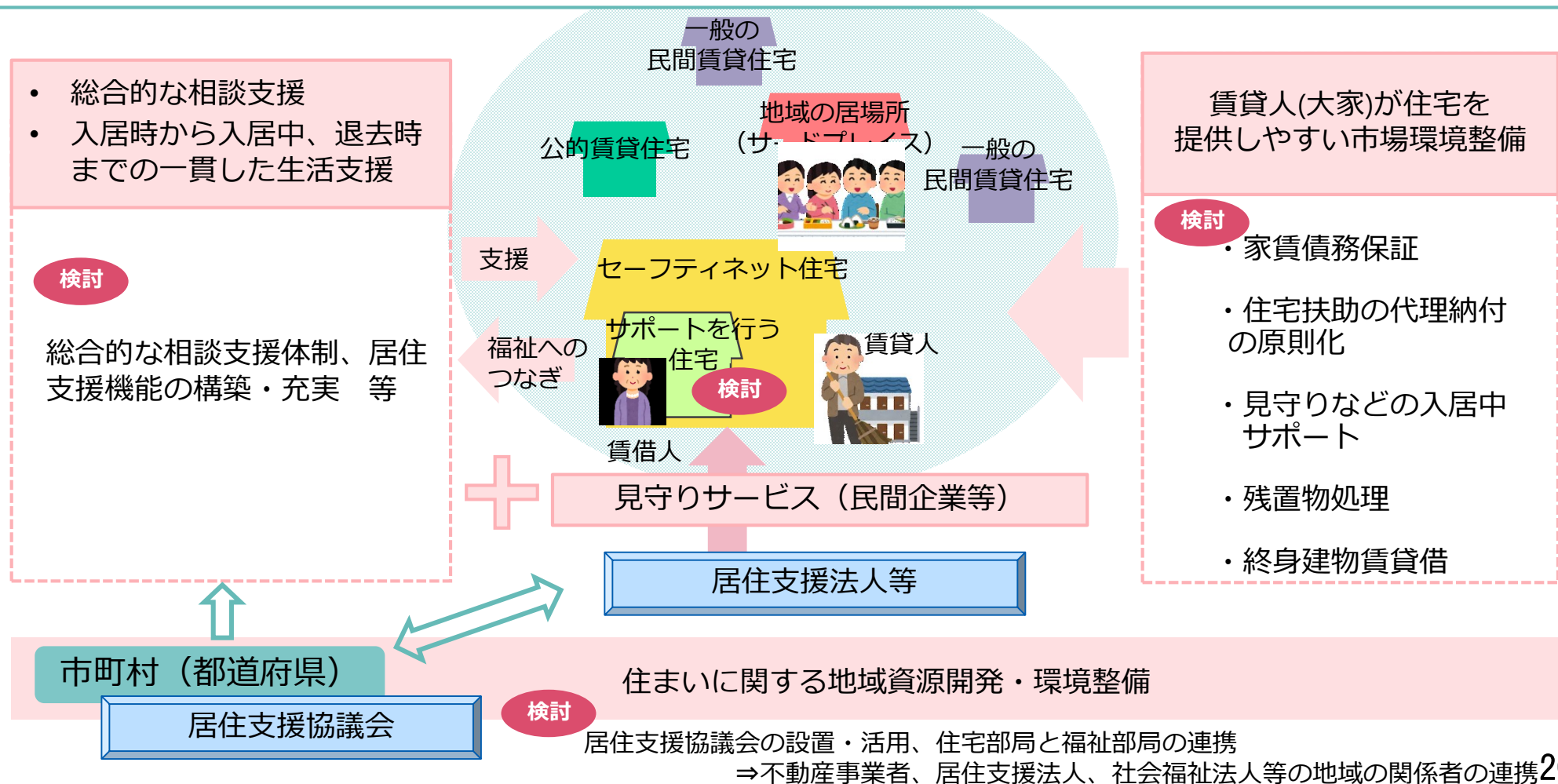
- セーフティネット住宅の居住水準の見直し、改修費への支援の柔軟な運用等
- 公営住宅等の公的賃貸住宅との役割分担と公的賃貸住宅ストックの積極的活用
- 住宅だけではない、地域における居場所（いわゆるサードプレイス）づくりの取組の推進

④地域における住宅・福祉・司法と連携した居住支援の体制づくり

- 基礎自治体レベルで関係者が連携し、各種制度や地域の取組・資源を活用した体制整備を推進
- 一人一人の様々な状況・課題に合わせた必要な支援を適切にコーディネートするための体制の検討
- 刑務所出所者等への見守り等の支援による賃貸人の理解と協力の拡大

総合的・包括的な「住まい支援」のイメージ（今後の主な検討事項）

- 高齢者や低額所得者などの住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居して安心して生活できるよう、**賃貸人（大家）が住宅を提供しやすい市場環境を整備**するとともに、相談からの切れ目のない支援体制の構築を図るため、**国土交通省、厚生労働省等が連携して総合的・包括的な施策を検討**する。
- 都道府県・市町村（住宅部局・福祉部局等）と地域の関係者による「住まい支援」の体制整備を全国的に推進する。居住支援協議会の設置と更なる活用を図りつつ、地域の実情に応じて、①**総合的な相談支援**、②**入居前から入居中、退去時（死亡時）の支援**、③**住まいに関する地域資源開発・環境整備の推進方策**を検討する。

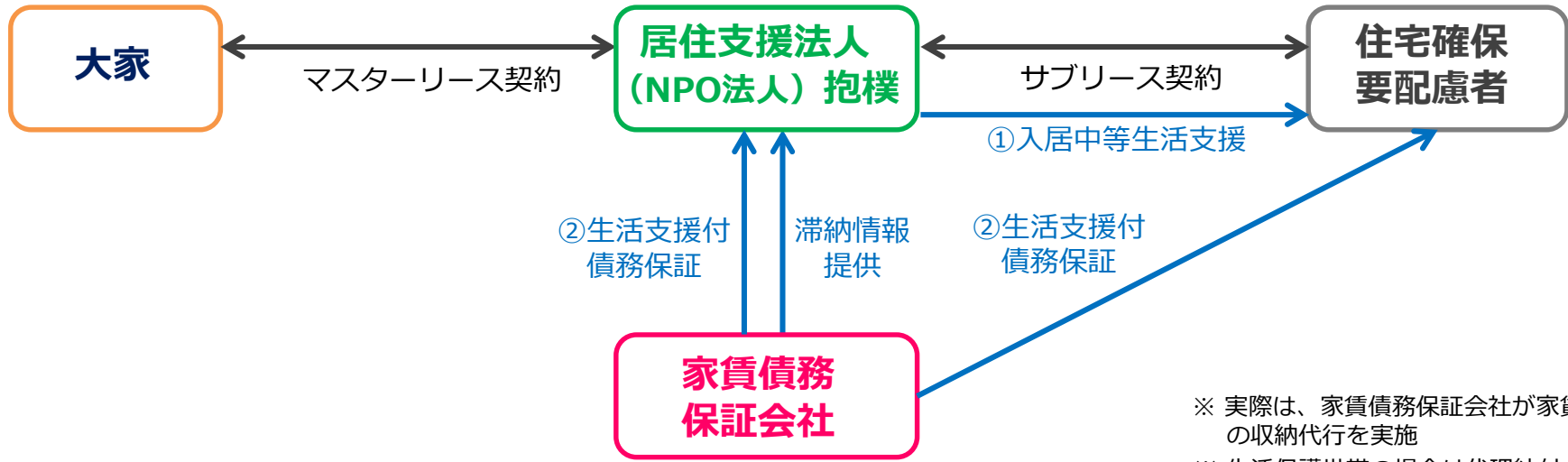


事例集

サブリース方式により住宅提供と居住支援を一体で行う取組(認定NPO法人抱樸)

○ 空き室を一括サブリースし、家賃債務保証業者と連携した生活支援付債務保証の仕組みを構築して、見守り支援付き住宅を運営。

スキーム



※ 実際は、家賃債務保証会社が家賃の収納代行を実施
 ※ 生活保護世帯の場合は代理納付も活用

物件内容の例

- 所在地 : 福岡県北九州市
- 戸数 : 57戸
- 面積 : 21.7㎡
- 間取り : 1K、1R
- 家賃 : 29,000円/月
- 共益費 : 6,050円/月
- 生活支援費 : 2,200円/月
- 賃貸保証料 : 350円/月※
- ※契約時 35,050円



空室が増えた物件の一部住戸を、抱樸が一括サブリース

出典：H30年度居住支援全国サミット資料

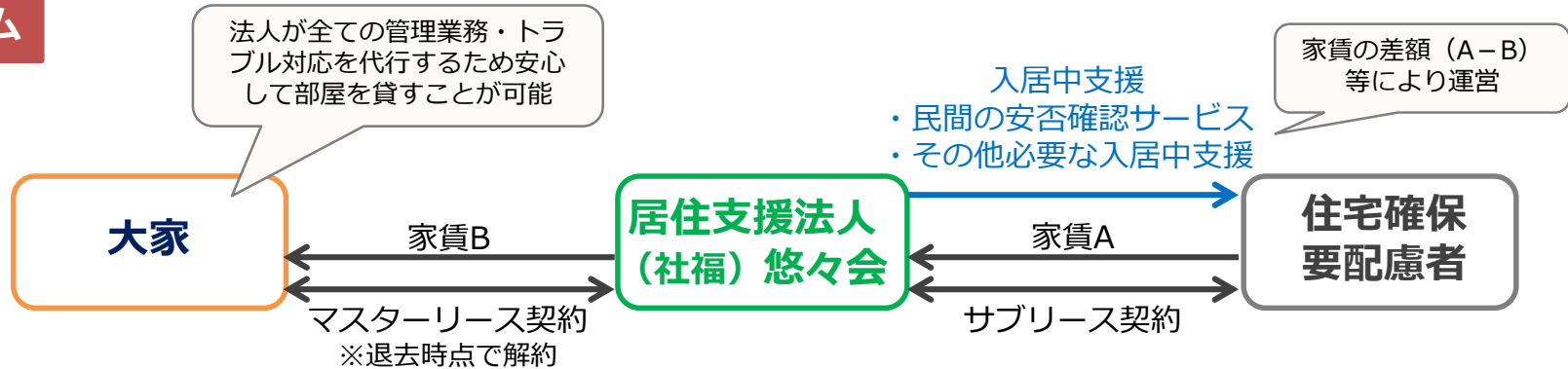
支援内容

- ①居住支援法人による支援内容
 - ・常駐の管理人による日常的な見守り(安否確認)
 - ・自立生活サポートセンターとマンション内事務所支援員による専門的支援 等
- ②家賃債務保証会社による支援内容
 - ・原則、断らない家賃債務保証
 - ・月2回の安否確認オートコール

サブリース方式により住宅提供と居住支援を一体で行う取組(社会福祉法人悠々会)

- 要配慮者からの相談に対し、希望に沿った物件探し及び大家との交渉を行い、1部屋ごとに悠々会が借り上げてサブリースする「あんしん住宅事業」を実施。
- 家賃の差額や補助金を活用し、入居中はIoT機器による見守りサービス等の生活支援を提供。

スキーム



物件内容

- 要配慮者からの希望をヒアリングした上で借り手の見つからない物件をマッチングするため、物件内容、家賃等は1戸ごとに異なる。



物件の例
出典：悠々会HP

	H30	R1	R2	R3	R5
入居戸数	14戸	15戸	18戸	26戸	28戸

支援内容

- 常設の相談窓口及び相談会により、相談を受付。
- 借り上げた全ての物件に、24時間見守りシステムと自動消火装置を整備。
- 入居後はセンサーや定期的な巡回による見守りサービスを実施。
- 社会福祉法人のノウハウを活かし、介護や看護が必要となった際に様々な関係機関と連携し、速やかに対応。
- 引っ越し支援、行政機関への手続きや申請等、日常生活の様々な支援を実施。

悠々会が提案する支援サービス
出典：悠々会HP

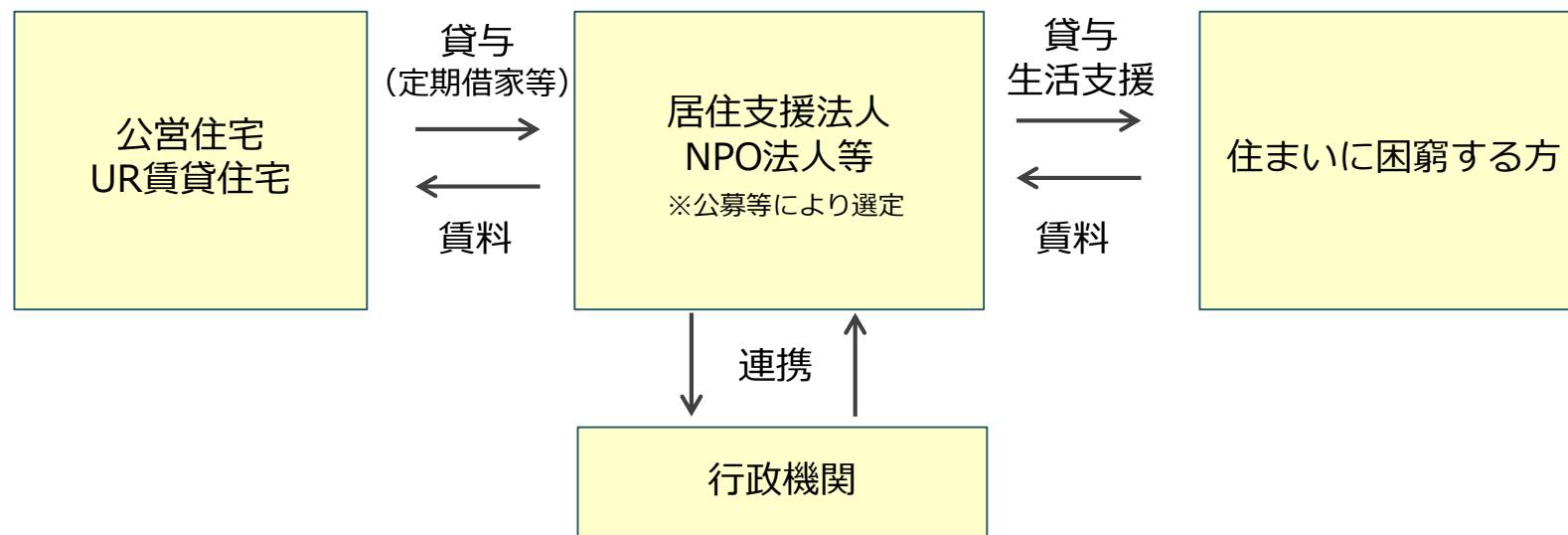
公的賃貸住宅の空き住戸を活用した生活支援と連携した住まいの提供

- 公営住宅やUR賃貸住宅の空き住戸を、居住支援法人等に対して定期借家等により低廉な家賃で貸与し、当該居住支援法人等が住まいに困窮する方々に転貸するなど、居住支援法人等の生活支援と連携した住まいの提供を推進。

事業スキーム

- ・ 公営住宅については、本来入居対象者の入居を阻害しない範囲で、空き住戸を活用。目的外使用に当たり大臣承認手続きを簡素化（地方整備局等への事後報告で可）（令和3年4月1日施行）。
- ・ UR 賃貸住宅については、URが居住支援法人等に対し、一定期間、低廉な家賃で空き住戸を貸与。居住支援法人等が、住まいの提供や就労等を見据えた居住者の自立支援等を実施。
※UR賃貸住宅の本来の入居希望者への供給やUR全体の経営に支障が生じない、かつ、現入居者に著しい影響のない範囲で行う。

<スキーム例>



公営住宅を活用した居住支援の取組（名古屋市）

- 市営住宅を活用（目的外使用）して、世帯向け住戸を改修し、応募倍率の高い高齢単身者のシェアハウスとして活用。
- 居住支援法人でもあるNPO法人が市から使用許可を受け、入居者と契約。見守り等サービスも提供。



共用リビング
(3人タイプのモデルルーム)

■住戸の概要

- ・対象住戸：12戸（対象団地の総戸数：677戸）
- ・部屋は、2人タイプ（4戸）と3人タイプ（8戸）
- ・入居者の専用部分の他、リビング、キッチン、風呂、トイレ等は共用。一部の家具や家電は備え付け。

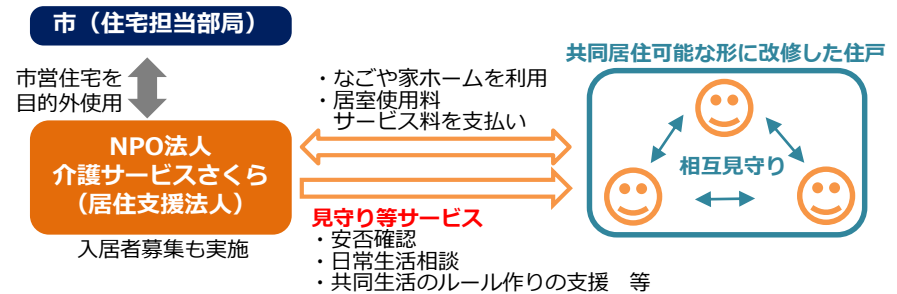
■入居者の要件

- ・配偶者がいない60歳以上、同性同士のグループ
- ・市内在住、月額所得など市営住宅に準じた要件あり。

■入居者の募集・契約方法等

- ・入居希望者は、2人または3人のグループ（同性同士）で申込み。
- ・入居者の募集・審査は市が実施。
- ・入居決定後、入居者はNPO法人と契約。
- ・入居期間は初年度は年度末まで、以降は協議により毎年度更新。
- ※ NPO法人の使用期間は入居者との契約に同じ。
使用料は入居者家賃の部屋代相当額

■事業スキーム



■見守りサービス

安否確認（電話と訪問）

【訪問】月1回、月2回、月4回、月8回／【電話】週1回

生活相談及び支援

入居者の日常生活	<ul style="list-style-type: none"> ・介護サービスやその他福祉サービスの利用に係る相談及び支援の供与 ・必要に応じて相談先の紹介、および関係機関等への連絡
共同居住に関するフォロー	<ul style="list-style-type: none"> ・共同居住を円滑に行うための援助及び生活指導 ・トラブル等に対する処置（入居者間、団地住民及び近隣住民と入居者） ・共同居住を円滑に行うための入居者間のルール策定の支援 ・居住環境を良好に保つための生活指導 ・自治会活動への参加及び協力に関する指導

■1人当たりの家賃

部屋代相当額

専用部分（個室等）の家賃＋共用部分の家賃の人数割
※ 収入に応じた市営住宅の家賃区分を元に計算するため、同一住戸でも家賃が異なる

見守りサービス料

8,000円～19,200円（訪問回数によって料金が異なる）

公営住宅を活用した居住支援の取組(尼崎市)

- 生活困窮者などの居住支援を行うため、あまがさき住環境支援事業「REHUL(リーフル)」を開始し、支援団体等を中心としたネットワークグループと尼崎市が協定を締結。
- 各支援団体や地域活動団体に対して、除却前で入居者募集を停止している市営住宅の空き室を低料金で提供することにより、経済的に困難な事情を持つ人等の住宅確保や自立を支援するとともに、自治会を支援し、地域コミュニティの活性化を図る。

■実績

- ・ 36戸(公営住宅等総戸数10,312戸)

■提供期限

- ・ 各住宅の建替えに伴う移転支援の開始まで(最長でR17年度頃まで)

■対象団体

- ・ 生活困窮者の支援や地域コミュニティの活性化を図る団体等

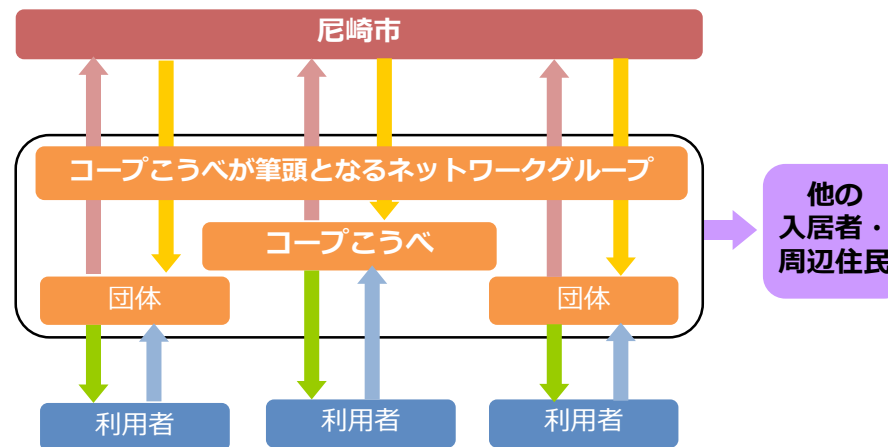
■用途

- ・ 対象団体が行う事業の利用対象者の住居やシェルターのほか、対象団体の事務所など

■使用料

- ・ 1戸あたり月額6,500円(別途、共益費、自治会費※などが必要)
- ※自治会への加入が要件

■事業スキーム



①	➡	目的外使用申請・使用料の納付
②	➡	目的外使用許可
③	➡	住戸の貸付、居住支援・生活支援
④	➡	家賃の支払い
⑤	➡	コミュニティ活性化支援



活用中の市営住宅の外観



シェアハウスとして入居者自身でDIYしている様子



イベント時の様子

住宅だけではない居場所づくりの取組(輪島市)

- 社会福祉法人佛子園が、輪島市、青年海外協力協会と連携し、輪島市で多世代居住の地域づくりを推進。
- まちなかの空き家や空き地を活用して、拠点施設(温浴施設、レストラン、児童発達支援、事務所)、高齢者向け住宅、デイサービス、ショートステイ、グループホーム、健康増進施設、子育て支援施設などを整備。

サービス付高齢者住宅

グループホーム

GH1 (5人)

拠点施設 (温浴施設・レストラン・児童発達支援・事務所)

1F: 温泉、レストラン
2F: 改修後等デイ児童発達支援生活介護
3F: 管理事務所

健康増進施設(ウェルネス)

ショートステイ

子育て支援施設(ママカフェ・ボディケア)

凡例
 ■ 空地利用
 ▨ 既存建物利用

輪島市資料より作成

住宅だけではない居場所づくりの取組(岡山市)

- 地域住民や支援者とのつながりや支えあいの中で安心して住み続けられるよう、精神障害者やひとり親世帯などが入居するセーフティネット住宅や一時的な生活の場所(シェルター)の整備とあわせて、誰もが気軽に集まれる場所(食堂やカフェなど)を併設し、地域の拠点として整備。

概要



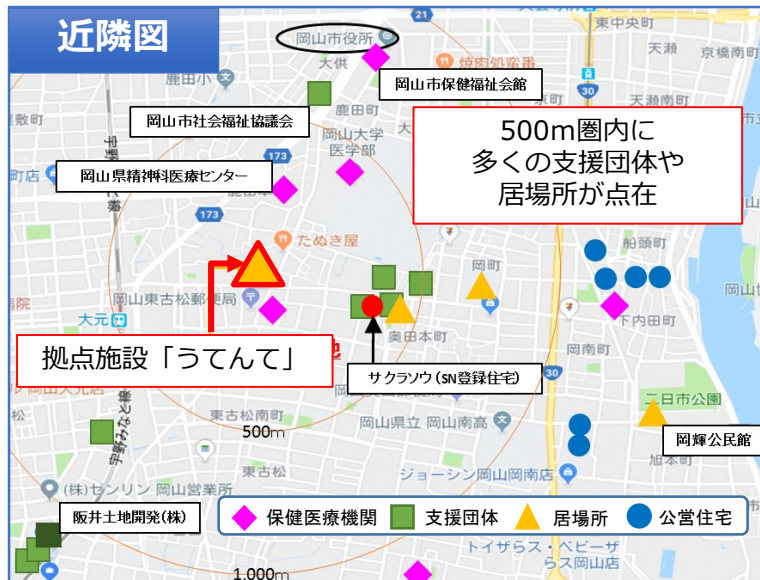
- 拠点施設「うてんて」(岡山県岡山市)
- 事業者: NPO法人おかやまUFE (居住支援法人)

誰もが安心して暮らせる住まい

セーフティネット住宅(専用住宅)
シェルター

暮らしやすい地域を育む居場所、交流拠点

食堂(フードバンク、よるカフェ等)
多目的スペース(住まいと暮らしの相談センター)
障害児対応保育園(児童発達支援事業所)



1階間取り図



よるカフェ
(精神障害当事者・家族・一般市民等のためのサロン)



住まいと暮らしの相談センター

「うてんて食堂」

地域住民と一緒に食事をするので、日頃から支え合える環境づくりを目指し開催。相談員を配置し、住まいや暮らしに関する相談も可能。

「よるカフェ」

障害のある方が不安になりやすく、福祉事業所等も開いていない土日祝日の夕方から夜にかけて、誰もが気軽に集まれる場所として開催。

「住まいと暮らしのサポートセンターおかやま」

相談内容に応じて、住宅に関する専門家の団体他、社会福祉や、銀行、弁護士事務所等の多様な専門家が助言。