

相続して以来、空き家だった家を住宅確保要配慮者を拒まない住宅として登録したいけどどうすればいいかわからないな。

駅近に引っ越すから、まちに役立つ使い方をもらえるといいな。

この地域に住みたいな。賃貸住宅が見つかるかなあ。

お持ちの物件を活用して、 住宅確保要配慮者の住まいとして 登録しませんか？

～住宅セーフティネット制度 大家向けマニュアル～

近頃、空き室が埋まらなくなってきたな。だけどひとり暮らしの高齢者等に貸すのは少し不安だな。

会社の近くでひとり暮らしを始めたいけど、なかなか見つけるのが難しいな。

今の賃貸が手狭になってきたから、他の賃貸に移りたいな。

皆さんがお持ちの「空き家」や「空き室」を、
安心して住宅確保要配慮者の方々に提供できるよう、
新しい住宅セーフティネット制度ができました。

ひょうご住まいづくり協議会

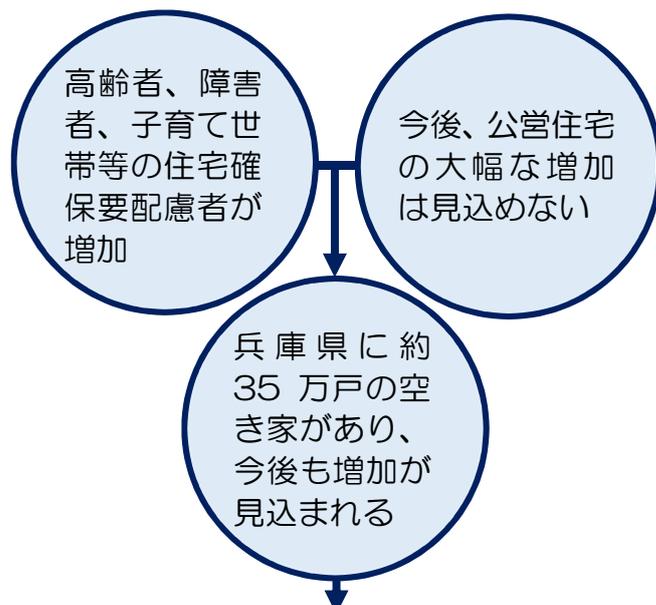
住宅セーフティネット制度を知ろう

今後も高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者が増加することが見込まれる中、住宅におけるセーフティネットの中心である公営住宅については大幅な増加が見込めない状況にあります。

一方で、人口減少が進み、民間の空き家・空き室は全国的に増加しています。兵庫県においても、2013年時点での空き家数は35万戸を超えており、今後も人口減少等により、空き家の増加が見込まれます。

そのため、これら空き家等を活用した住宅セーフティネット機能の強化を図ろうとする、新たな住宅セーフティネット制度が2017年10月からスタートしました。

空き家を有効活用することで、住宅確保要配慮者の居住の安定確保に大きな効果をもたらすことができます。



空き家等を活用した住宅セーフティネット機能の強化を図ろうとする、新たな住宅セーフティネット制度が2017年10月からスタート

新たな住宅セーフティネット制度は、
以下の3つの柱から成り立っています。

①賃貸住宅を住宅確保要配慮者向けとして登録できる制度ができました

- ・空き家を所有する家主が、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として空き家・空き室を登録する制度で、セーフティネット住宅情報提供システムを通じて広く公開されます。



②登録住宅の改修や低所得の入居者への経済的支援により、登録住宅の供給・利用を促進する制度となっています。

- ・住宅確保要配慮者専用の住宅として登録した場合、改修工事への支援や入居者の負担を軽減するための家賃、家賃債務保証料への支援があります。



③住宅確保要配慮者の見守りや生活支援により、入居者も所有者も安心できる制度となっています。

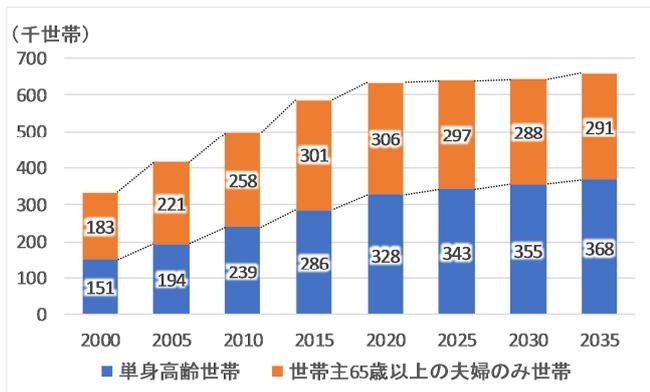
- ・県が指定する居住支援法人が、賃貸住宅への入居に係る情報提供・相談、見守りなどの生活支援、家賃債務保証等の業務を行います。
- ・同様の支援活動をする団体を県や市町が支援、育成していきます。



様々な理由で賃貸住宅への入居が困難な方々がいいます

本県では、今後 20 年間で高齢者世帯 6.2 万世帯の増加が見込まれるほか、障害者や外国人、子育て世帯などの増加が予測されています。

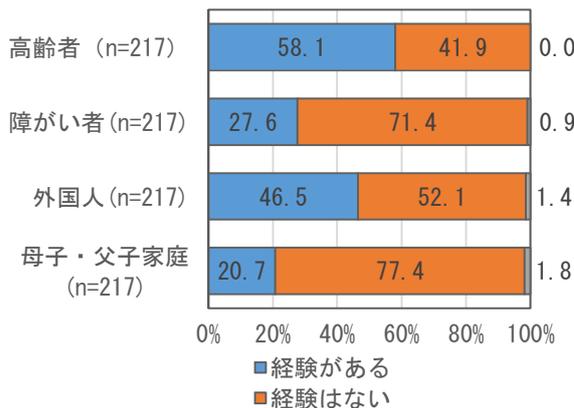
高齢単身世帯・世帯主が高齢者の夫婦世帯の推移



資料:実績値は国勢調査(各年)、推計値は国立社会保障・人口問題研究所(2014.4 推計)

これまでに実施した調査で、住宅確保要配慮者に対して、入居を断ったり、入居する際に特殊な条件が付与している不動産業者が多く、これらの方が賃貸住宅に入居するには何らかの支援が必要であることがわかりました。

図 宅建事業者が住宅確保要配慮者の入居に際して条件を付けたり断った経験



出典:兵庫県居住支援協議会調べ(2012年)

住宅確保要配慮者とは

住宅確保要配慮者の範囲は以下のように広範に規定されています。

- ・低額所得者
- ・被災者
- ・高齢者
- ・障害者
- ・子どもを養育する者
- ・外国人
- ・中国残留邦人
- ・児童虐待被害者
- ・ハンセン病療養所入居者等
- ・DV 被害者
- ・拉致被害者
- ・犯罪被害者
- ・生活困窮者
- ・矯正施設退所者
- ・海外からの引揚者
- ・新婚世帯
- ・原子爆弾被害者
- ・戦傷病者
- ・児童養護施設退所者
- ・LGBT
- ・養護者等による虐待を受けた者
- ・低額所得世帯の学生
- ・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者

家賃は払えるんだけど身寄りが無くて保証人がいないんですよ。



ここがポイント

住宅の登録にあたっては、**受け入れる住宅確保要配慮者の属性を選択**することができます。選択は1つでも複数でも可能です。例えば 23 の属性のうち、「高齢者、低額所得者、被災者の入居は拒まない」として登録することができます。

また、登録に当たって、住宅確保要配慮者専用とするか、それ以外の入居希望者を受け入れるか、住戸ごとに選択できます。

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。*



*入居を拒まないとした属性については、入居の条件を付すことが可能です。ただし、不当に制限することはできません。

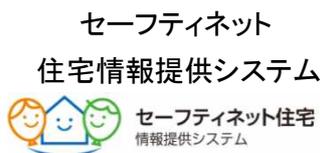
新たな住宅セーフティネット制度の住宅として登録するメリットがあります

社会的な意義も兼ねた空家対策としても考えてみてはどうでしょうか！



1 公的なホームページ等で空き募集ができます！

登録した住宅は、以下のホームページなどで、広く周知されるため、入居者の募集が行いやすくなります。
また、ホームページの維持管理や情報更新もお任せいただけます。



はこちら→



【URL】<https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>

ひょうごあんしん
住宅ネット



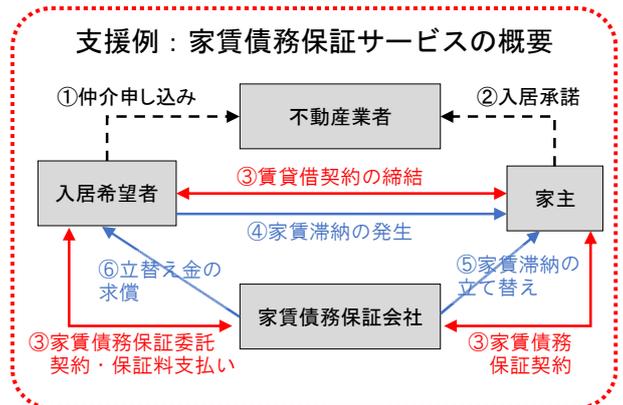
はこちら→



【URL】<http://support.hyogo-jkc.or.jp/anshin/>

2 万が一の不安を様々な団体の連携で支援します！

大家さんにとっては、入居者の生活上のトラブルや支援が必要な場面への対応など、様々な不安が生じるところですが、不動産関係団体や居住支援団体、自治体のネットワークにより、見守りや家賃債務保証等の支援を得ることが可能となるため、安心して登録住宅とすることができます。



3 改修工事等を補助します！

ここがポイント

補助が受けられる改修工事は以下のとおりです。

最大 100 万円/戸、**①～③の工事を含む場合は最大 200 万円/戸**です。

壁紙や設備の経年劣化による修繕は対象となりません。

① 耐震改修 ② 間取り変更 ③ シェアハウスへの改修

最大200万円/戸

④ バリアフリー工事 ⑤ 居住のために最低限必要と認められた工事

最大100万円/戸

⑥ 居住支援協議会等が必要と認める工事 ⑦ これに係る調査設計計画の作成

ただし、改修費の補助を受けるには、住宅確保要配慮者の「専用住宅」として 10 年以上管理する必要があり、途中でやめられません。

また、改修費の補助を受ける場合、公営住宅法の近傍同種家賃水準とする必要があります。

地域における居住支援の確保と充実に向けて取組が進んでいます

兵庫県では、ひょうご住まいづくり協議会を中心に、県下における住宅セーフティネット制度の推進に向けた取組を進めています。



1 ひょうご住まいづくり協議会で関係者のネットワークを築いています。

現在、県内の住生活に係る取組全般について、行政、住宅関連事業者団体及び消費者団体等が総合的に協議する場として、「ひょうご住まいづくり協議会」を設置し、各団体と共に運営しています。また、今後は市町においても居住支援協議会の設立が進むよう、取組を進めています。

■兵庫県下の市町における居住支援協議会の例（神戸市居住支援協議会）

神戸市居住支援協議会では、「借りる方」「貸す方」「住みつける方」それぞれの不安解消に役立つ居住支援サービスとして「神戸すまいのあんしん入居制度」を検討し、神戸すまいまちづくり公社が制度運営を行っています。「安否確認」や「家財の片付け」などのサービスを公社が選定した民間事業者が有償で提供しています。



2 居住支援を行う団体の発掘と育成を進めています

ひょうご住まいづくり協議会では、居住支援を行っている団体の発掘と育成を進めています。

今後は、「ひょうご居住支援団体発掘・育成支援事業」を実施することで、居住支援法人との連携を強化し、入居支援・居住支援サービスを充実させていきます。

■2017年度ひょうご居住支援団体発掘・育成支援事業 採択事業一覧

採択事業名（団体名）	応募事業の内容（主なもの）
くるくる明舞運営事業 （初田商店（くるくる明舞運営委員会事務局））	○高齢者施設ツアーの企画立案 ○住み替え相談会の開催
住居喪失者等の住居確保支援事業及び居住支援サービス事業（特定非営利活動法人 神戸の冬を支える会※）	○入居支援（初期費用を要しない住居の紹介等） ○在宅生活の継続支援
入居支援事業（NPO 法人兵庫空き家相談センター）	○不安を抱えている家主向けの相談事業
住宅確保要配慮者への障害を減らし、入居をしやすくする事業（ノーヴォ・テンポ株式会社※）	○相談から家主等への橋渡し、物件下見の同行 ○安否確認等生活支援サービス
外国人の入居支援及び入居後の居住安定・生活相談事業（NGO 神戸外国人救援ネット）	○多言語による家主等への橋渡し ○DV被害支援、就労支援、生活ルーツの啓発
平成29年度兵庫県住宅確保要配慮者支援事業（一般社団法人 兵庫県社会福祉士会）	○円滑入居のための相談窓口や相談会の実施 ○入居後の行政手続、金銭管理等の相談事業

※住宅セーフティネット法第40条に基づく「住宅確保要配慮者居住支援法人」として指定（H30.3.9）

より多くの居住支援団体が育ってくれば、兵庫県内のどこでも、居住支援サービスを利用できるようになります！



入居をサポートする制度やサービスがあります

家賃を滞納されてしまった場合はどうしたらいいの？

①家賃債務保証サービス

家賃保証サービスは、入居者が家賃債務保証業者に保証料を支払うことで、家賃滞納があった場合に賃貸人が業者から立て替え払いを受けられるサービスです。

商品によって異なりますが、滞納されていた家賃のほか、残置物の処理費用や原状回復費用等まで保証される場合もあります。サービスの利用に当たって、良くご確認ください。

国土交通省は、適正な業務を行う家賃債務保証会社の登録を行っており、登録された保証会社の情報は、ホームページ上で公開されています。

国土交通省 登録家賃債務保証業者一覧はこちら→



②生活保護受給者代理納付制度

通常、生活保護受給者への住宅扶助費等は、受給者本人に現金給付され、その後、受給者から大家さん等に支払われますが、給付者である福祉事務所から、直接大家さんなどに支払う代理納付制度が活用できる場合があります。

住宅確保要配慮者を拒まない住宅として登録する際に、「低額所得者の入居を拒まない。ただし、生活保護受給者については、住宅扶助費等を代理納付する場合には、入居を拒まない」といった条件の追加ができます。

もっと詳しく知りたいけどどうしたらいいの？

地域の居住支援協議会にご相談ください！

大家さん向けハンドブックもあります。

大家さん向け住宅確保要配慮者
受け入れハンドブック



ホームページは
こちら

共同居住型賃貸住宅の
運営管理ガイドブック



ホームページは
こちら