



空き家・空き室の活用をお考えの大家さんへ

大家さん向け

「民間住宅を活用した住宅セーフティネット」をご活用ください

住宅の確保にお困りの低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等と、賃貸住宅の空き家・空き室をお持ちの大家さんをつなぐ制度が、平成29年10月からスタートしました。空き家の入居者募集にご活用ください。

メリット 1

登録した空き家・空き室は、国土交通省が管理する専用ホームページに掲載され、広く周知することができます。

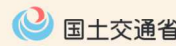
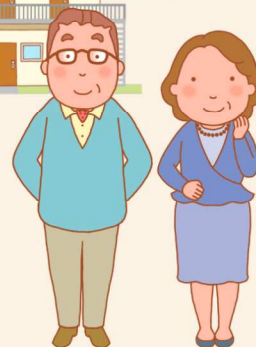
メリット 2

入居者受け入れにあたり必要な改修を行う場合は、補助を受けることができます。



メリット 3

居住支援法人等によって、入居者の確保がしやすくなります。入居前・入居後における不安や問題も相談でき、解決のサポートが受けられる場合があります。



3 入居者とのマッチングや斡旋、相談などのサポートを受けることができます。

居住支援法人や居住支援協議会等により、円滑な入居のサポートを受けることができます。
(注) は登録住宅以外の一般の住宅も受けることができます)

1 住宅相談など入居に係る情報提供・相談

住宅確保要配慮者の受け入れにあたり、不安なことや困ったことがあれば、地域の居住支援法人等に相談できます。

2 入居者への家賃債務保証

入居者に連帯保証人がいない場合、家賃滞納等の金銭的な保証については、国土交通省の登録制度に登録された保証会社や居住支援法人のサービスを利用できる場合があります。

3 生活保護受給者の住宅扶助費等の代理納付

入居者が生活保護受給者で家賃の滞納のおそれがある場合等に、地方公共団体から生活保護受給者に支給される住宅扶助費等を、直接大家さん等に支払うことにする代理納付を申し出ることができます。

居住支援協議会とは

居住支援協議会は全ての都道府県や一部の市区町村に設立されています。地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等で構成されており、住宅確保要配慮者が賃貸住宅に円滑に入居できるよう活動を行っています。

居住支援法人とは

地域で居住支援の活動に取り組む法人として、住宅セーフティネット法に基づき都道府県知事が指定する法人です。



お問い合わせ一覧

制度や基準に関するお問い合わせ

- 地方公共団体 (都道府県、政令市、中核市) 各お問い合わせ先 http://www.safetynet-jutaku.jp/guest/desk_list.php



住宅の斡旋、家賃債務保証、円滑な入居支援などのご相談

- 全国の居住支援法人・居住支援協議会 各お問い合わせ先

居住支援法人 http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr7_000026.html



各種補助制度に関するお問い合わせ

- 改修費補助 (国による直接補助) スマートウェルネス住宅等推進事業室 <http://snj-sw.jp/>



居住支援協議会 http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr3_000019.html



入居後の見守りなど、高齢者福祉に関する総合的なご相談・支援

- 地域包括支援センター 各お問い合わせ先 www.mlit.go.jp/common/001220449.pdf

地域包括支援センター



- 改修費補助 (地方公共団体を通じた補助) 家賃低廉化の補助、家賃債務保証料の補助 ● 地方公共団体

- 改修工事費の融資 (独)住宅金融支援機構 (JHF) <http://www.jhf.go.jp/>



家賃債務保証のお問合わせ

- 家賃債務保証会社

(参考)国の登録を受けた家賃債務保証会社の一覧 http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr7_000028.html



大家さん向け

住宅確保要配慮者受け入れハンドブック

国土交通省では、住宅確保要配慮者を受け入れるにあたって、大家さんからよくいただく質問とその答えをまとめたハンドブックを作成・公表しています。住宅セーフティネット制度の詳細についても解説版を掲載していますので、ご参考してください。

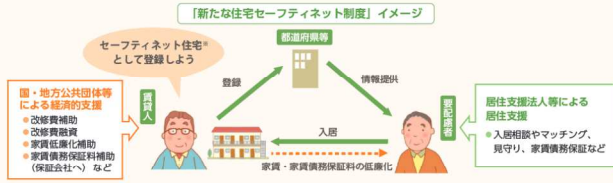


大家さん向けハンドブック http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000056.html

「新たな住宅セーフティネット制度」とは

高齢者、障害者、子育て世帯等、住宅の確保に配慮が必要な方は今後も増加する見込みですが、一方で、民間の空き家・空き室は増加していることから、それらを活用して住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的に設立された制度です。

この制度は、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登録住宅の改修や入居者への経済的な支援、③住宅確保要配慮者に対する居住支援の3つの柱から成り立っています。



※セーフティネット住宅：住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録した住宅
 「住宅確保要配慮者」とは、住宅の確保に特に配慮を要するものとして、以下の方が法律や省令等で定められています。
 ●低額所得者（月収15万8千円以下） ●被災者（震災後3年以内） ●高齢者 ●障害者
 ●子育て世帯（高校生までの子供を養育する世帯） ●外国人 ●東日本大震災等の大規模災害の被災者（震災後3年以上経過）
 ●地方公共団体が地域の実情に応じて定める者 等

専用WEBサイトを通して、広く周知できます

賃貸住宅の賃貸人の方は、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅（セーフティネット住宅）として、都道府県・政令市・中核市にその住宅を登録することができます。都道府県等では、その登録された住宅の情報を、専用ホームページなどをおとし住宅確保要配慮者の方へ広く提供します。

●専用ホームページ「セーフティネット住宅情報提供システム」
<http://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>

1 登録の流れ

- ① 登録窓口への事前確認
登録基準や登録申請書の提出等については、都道府県等の登録窓口で詳細を確認してください。
- ② 賃貸人のアカウント登録（ログインパスワードの取得）
上記専用ホームページより登録してください。
- ③ 登録申請書の作成
申請書の作成は、上記専用ホームページをご利用ください。
- ④ 登録申請書の提出
登録申請書に添付書類を揃えて、都道府県等の登録窓口へ提出してください。

※平成30年7月10日より、上記専用ホームページでの提出が可能になりました。

2 住宅の登録基準

賃貸住宅を登録する際には、その規模、構造等について一定の基準に適合する必要があります。

一般住宅	共同居住型住宅（シェアハウス）
●耐震性を有すること ●住戸の床面積が25㎡以上* （台所等が共用の場合は18㎡以上）	●耐震性を有すること ●専用居室が9㎡以上* ●住宅全体の面積が15㎡×居住人数+10㎡以上* ●台所、食事室、便所、浴室、洗面所等を適切に設けている

※登録基準については、各地方公共団体により異なりますので、各登録窓口へお問合せください。

登録の際には、要配慮者の範囲を限定することが可能です
 例えば、「障害者の入居は拒まない」として登録したり、「高齢者、低額所得者、被災者の入居は拒まない」として登録したりすることができます。なお、長屋や集合住宅については、住戸単位での登録が可能です。

2 登録住宅は経済的な支援を受けることができます

本制度では、登録住宅への支援として以下のような制度を用意しています。

1 改修工事の費用補助

住宅確保要配慮者専用の住宅については、改修費用に対して補助を受けることができます。

	国による直接補助	地方公共団体を通じた補助
事業主体等	大家等	大家等
補助対象工事等	①共同居住用住宅に用途変更するための改修 ②間取り変更 ③耐震改修 ④バリアフリー改修工事（外構部分のバリアフリー化を含む） ⑤防火・消防対策工事 ⑥子育て世帯対応改修 ⑦居住のために最低限必要と認められた工事 ⑧居住支援協議会等が必要と認める改修工事（ヒートショック対策工事など） ※上記工事に係る調査設計費（インスペクションを含む）も補助対象	①子育て世帯対応改修 ②間取り変更 ③耐震改修 ④バリアフリー改修工事（外構部分のバリアフリー化を含む） ⑤防火・消防対策工事 ⑥子育て世帯対応改修 ⑦居住のために最低限必要と認められた工事 ⑧居住支援協議会等が必要と認める改修工事（ヒートショック対策工事など） ※上記工事に係る調査設計費（インスペクションを含む）も補助対象
補助率・補助限度額	国 1/3 補助限度額：50万円/戸 ※①～⑥の工事を実施する場合は、各々2倍の限度額となる。	国 1/3 + 地方 1/3 100万円/戸
入居対象者	●子育て世帯、高齢者世帯、障害者世帯 ●低額所得者（月収15.8万円（収入分位25%）以下） ●被災者世帯	●子育て世帯、高齢者世帯、障害者世帯（月収38.7万円（収入分位70%）以下） ●低額所得者（月収15.8万円（収入分位25%）以下） ●被災者世帯
家賃	●公営住宅に準じた家賃の額以下であること。 東京都文京区：6.7万円、大田市：6.4万円 静岡市：5.4万円、青森市：4.4万円 ※75㎡以上の一戸建て、長屋建てはその1.5倍以内の額	●近隣同種の住宅の家賃の額と均衡を失わない額であること。
その他主な要件	●要配慮者専用住宅としての管理期間が10年以上であること。 ※平成31年度予算案の内容をみます。	

2 改修工事費の融資

登録住宅のリフォーム資金融資として、(独)住宅金融支援機構(JHF)の融資を受けることができます。

融資額の上限	●融資対象工事費用の8割	融資の対象となるリフォーム工事 次のいずれかの工事 ① 改修費補助の対象となり得るリフォーム工事 ② JHFが定める技術基準に適合する工事 ※詳細はJHFのHPをご覧ください。
返済期間	●20年以内（1年単位）	
融資金利	●全期間固定金利 ※具体的な金利水準については、JHFホームページでご確認ください	

3 家賃低廉化の補助

住宅確保要配慮者専用の住宅については、家賃の低廉化に係る費用に対して補助を受けることができます。

事業主体等	●大家等	低廉化前の家賃	●近隣同種家賃と均衡を失わないこと
低廉化対象世帯	●月収15.8万円（収入分位25%）以下の世帯 ※生活保護（住居扶助）等を受給している世帯を除く。	支援期間	●管理開始から原則10年以内等 ※ただし、同一入居者への補助の総額が国費で240万円を超えない場合は、最長20年間
補助率・補助限度額	●国 1/2 + 地方 1/2（国費限度額：2万円/戸・月） ※家賃と保証料に係る支援は、国費を合計して24万円/戸・年を限度として併用可能。		

4 家賃債務保証料の補助

住宅確保要配慮者専用の住宅について、初回の家賃債務保証料の低廉化に係る費用に対して補助を受けることができます。

事業主体等	●登録家賃債務保証会社及び居住支援法人	補助率・補助限度額	●国 1/2 + 地方 1/2（国費限度額：3万円/戸） ※家賃と保証料に係る支援は、国費を合計して24万円/戸・年を限度として併用可能。
低廉化対象世帯	●月収15.8万円（収入分位25%）以下の世帯 ※生活保護（住居扶助）等を受給している世帯を除く。		

※1のうち地方公共団体を通じた補助、2、3の補助については、地方公共団体により、実施の有無や補助の要件が異なりますので、各地方公共団体へお問い合わせください。