

住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等の あり方に関するこれまでの議論の整理 (中間とりまとめ素案)

参考資料

目次

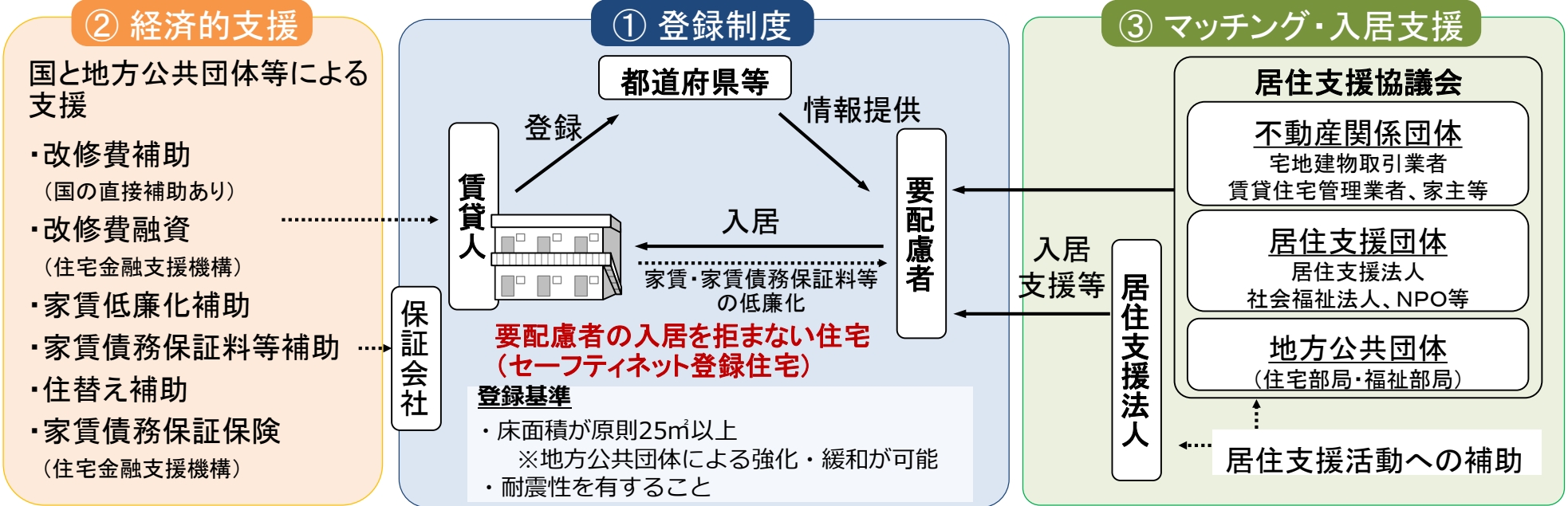
・ 住宅セーフティネット制度	2
・ 住宅確保要配慮者の範囲	3
・ 生活困窮者自立支援制度の体系	4
・ 一時生活支援事業（シェルター事業、地域居住支援事業）	5
・ 人口の推移と将来推計（年齢層別）	6
・ 年代別持家率の推移	7
・ 世帯の動向について（高齢者世帯、単身高齢者世帯の推移）	8
・ 自立相談支援機関の新規相談受付件数	9
・ 住宅確保要配慮者に対する大家等の意識及び入居制限の理由	10
・ 居住支援法人指定件数の推移	11
・ 居住支援法人の実施している支援内容	12
・ 居住支援法人の収支状況	13
・ セーフティネット登録住宅の現状（住戸の床面積、家賃）	14
・ 空き家数・空き家率の推移（昭和33年～平成30年）	15
・ 民営借家と公営住宅の住戸面積の分布	16
・ 公営住宅の管理戸数・応募倍率の推移	17
・ 住宅確保要配慮者等に対する居住支援施策（見取り図）	18
・ 住宅提供と居住支援を一体的に行う居住支援法人の状況	19
・ 居住支援法人による見守り	20
・ 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）	21
・ 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）	22
・ 家賃債務保証の利用状況	23
・ 家賃債務保証契約における緊急連絡先の実態	24
・ 残置物の処理等に関するモデル契約条項	25
・ 終身建物賃貸借事業の概要と実績	26
・ 住宅扶助の概要	27
・ 生活保護の住宅扶助における代理納付について	28
・ 住居確保給付金の支給実績の年度別推移（平成27年度～令和4年度）	29
・ 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	30
・ 公営住宅を活用した居住支援の取組（名古屋市）	31
・ 公営住宅を活用した居住支援の取組（尼崎市）	32
・ UR賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者の自立に向けた支援スキームの概要	33
・ 住宅だけではない居場所づくりの取組（輪島市）	34
・ 住宅だけではない居場所づくりの取組（岡山市）	35

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】



【施行状況】 補助制度がある自治体数 - 改修費補助：35 - 家賃低廉化補助：40 - 家賃債務保証料等補助：29 (R4年7月時点)	- 登録戸数：866,551戸 うち専用住宅（要配慮者専用の住宅）：5,357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6月末時点)	- 居住支援法人の指定：716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6月末時点)
---	--	--

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。

R5予算：545億円
+ R4二次補正予算：60億円（※）
※新型コロナウイルス感染症セーフティネット強化交付金等



- ◆ **自立相談支援事業**
 - ・ 全国907自治体で1,388機関
 - ・ 生活と就労に関する支援員を配置したワンストップ相談窓口
 - ・ 一人一人の状況に応じ、自立に向けた支援計画を作成

**再就職のために
住まいの確保が必要**

- ◆ **住居確保給付金の支給**
 - ・ 就職活動を支えるための家賃費用を有期で給付

**就労に向けた
手厚い支援が必要**

- **就労準備支援事業**
 - ・ 一般就労に向けた日常生活自立・社会自立・就労自立のための訓練
- **認定就労訓練事業**
 - ・ 直ちに一般就労が困難な方に対する支援付きの就労の場の育成

家計の見直しが必要

- **家計改善支援事業**
 - ・ 家計を把握することや利用者の家計改善意欲を高めるための支援

**緊急に衣食住の
確保が必要**

- **一時生活支援事業**
 - ・ 住居喪失者に一定期間、衣食住等の日常生活に必要な支援を提供
 - ・ シェルター等利用者や居住困難者に一定期間の見守りや生活支援

**子どもに対する
支援が必要**

- **子どもの学習・生活支援事業**
 - ・ 子どもに対する学習支援
 - ・ 子ども・保護者に対する生活習慣・育成環境の改善、教育・就労に関する支援等

一時生活支援事業(シェルター事業、地域居住支援事業)

【実績】
・シェルター:331自治体(37%)
(R3)
・地域居住支援:54自治体(R4)

対象者

- 一時生活支援事業(シェルター事業):路上生活者や、終夜営業店舗等にいる一定の住居を持たない不安定居住者
- 地域居住支援事業:シェルター退所者や居住に困難を抱える、地域社会から孤立した状態にある低所得者

支援のイメージ

自立相談支援機関

巡回相談・
訪問指導


住居に不安を
抱えた
生活困窮者
路上、河川敷、
ネットカフェ、
サウナ、友人宅

シェルター事業

＜当面の日常生活支援＞

・宿泊場所や食事の提供 ・衣類等の日用品を支給 等

※自立相談支援機関と連携し、住居の確保や就労に向けた支援等も実施。

地域居住支援事業

①入居に当たっての支援

- ・不動産業者等への同行支援
- ・保証人や緊急連絡先が不要な物件、低廉な家賃の物件情報の収集



②居住を安定して継続するための支援

- ・訪問等による居宅における見守り支援



③環境整備

- ・地域とのつながり促進支援 ・協力を得やすい不動産事業者等とのネットワーク構築 等

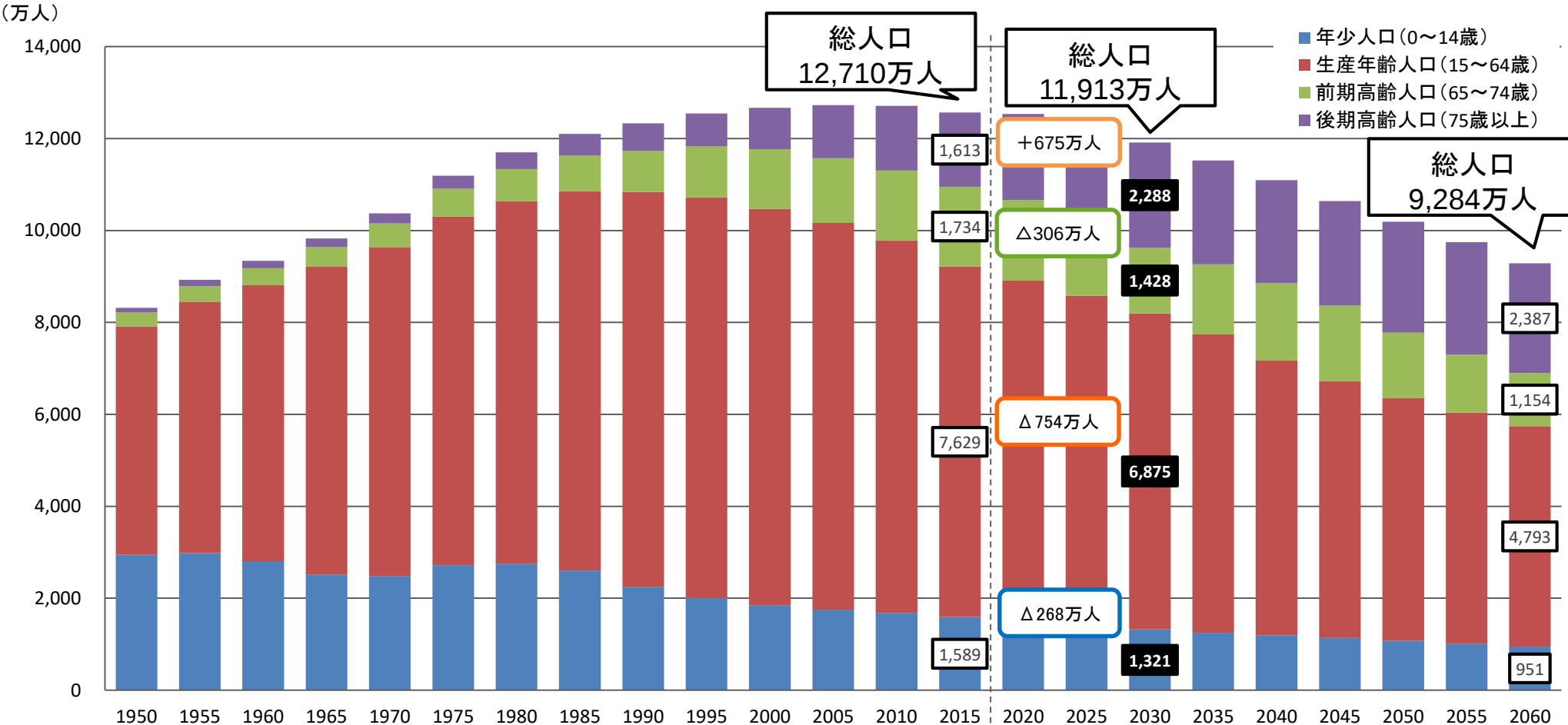
※これまでシェルター事業の実施が前提だったが、令和5年10月より単独実施を可能とする運用の見直しを行う予定。

期待される効果

- シェルター事業:利用している間に、住居の確保や就労に向けた資金の貯蓄等が実現し自立が可能になる。
- 地域居住支援事業:社会的孤立を防止するとともに、地域において自立した日常生活を継続できるようになる。

人口の推移と将来推計(年齢層別)

- 我が国の総人口は、2010年（平成22年）にピークとなり、以降は減少していく見通し
- 2015年から2030年までに高齢人口は約369万人増加（後期高齢人口は約675万人増加するのに対し、前期高齢人口は約306万人減少）する一方、生産年齢人口は約754万人、年少人口は268万人減少の見通し
- 2015年から2060年までをみると、高齢人口は約194万人増加（後期高齢人口は約774万人増加するのに対し、前期高齢人口は約580万人減少）する一方、生産年齢人口は約2,836万人、年少人口は約638万人減少の見通し



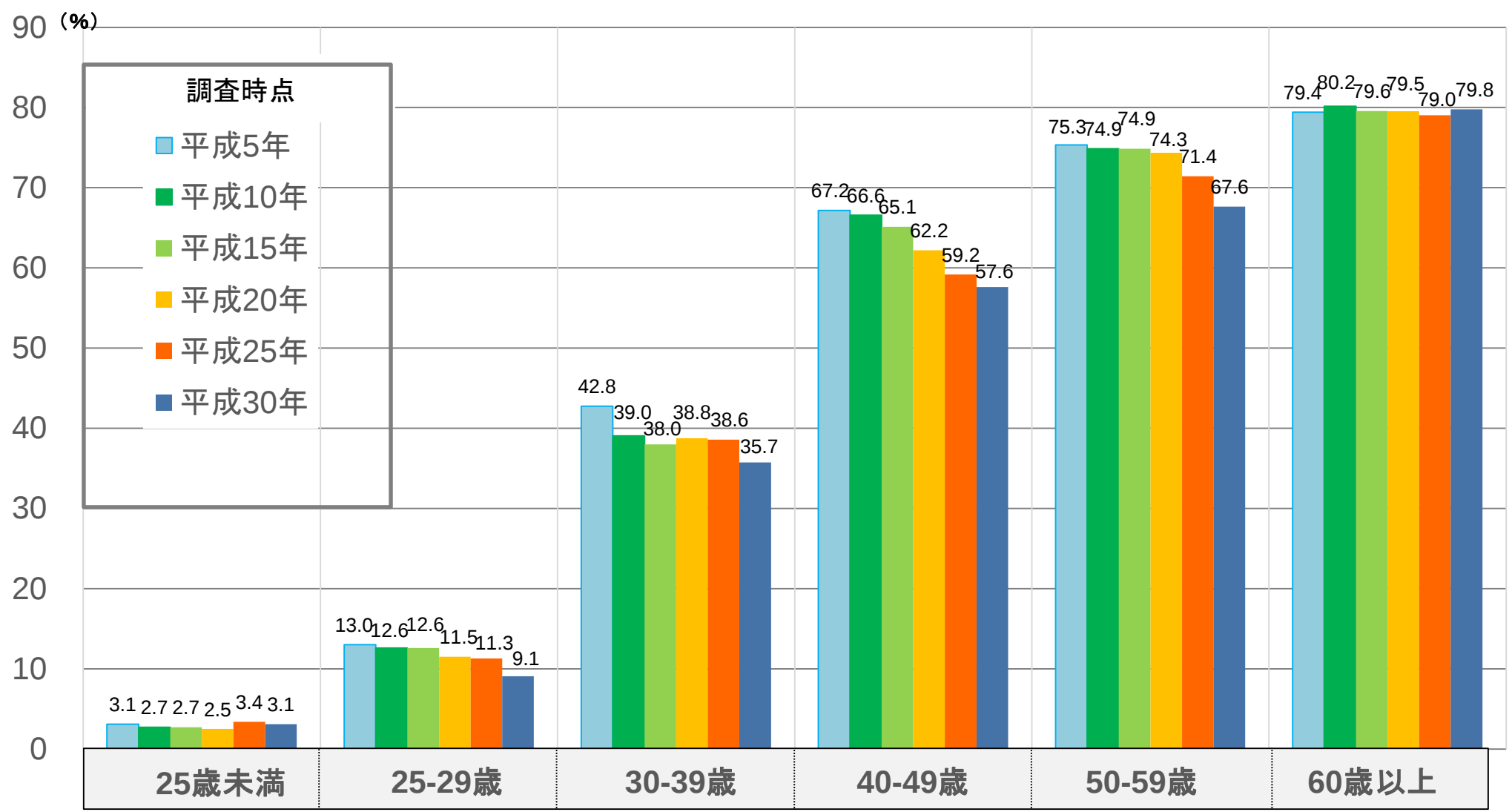
(注1)「年少人口」は0~14歳、「生産年齢人口」は15~64歳、「前期高齢人口」は65歳~74歳、「後期高齢人口」は75歳以上の者の人口

(注2) 1950~1969年、1971年は沖縄を含まない

出典: 総務省「国勢調査」
国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成29年推計)」

年代別持家率の推移

○ 持家率は、近年、20歳代～50歳代において減少傾向

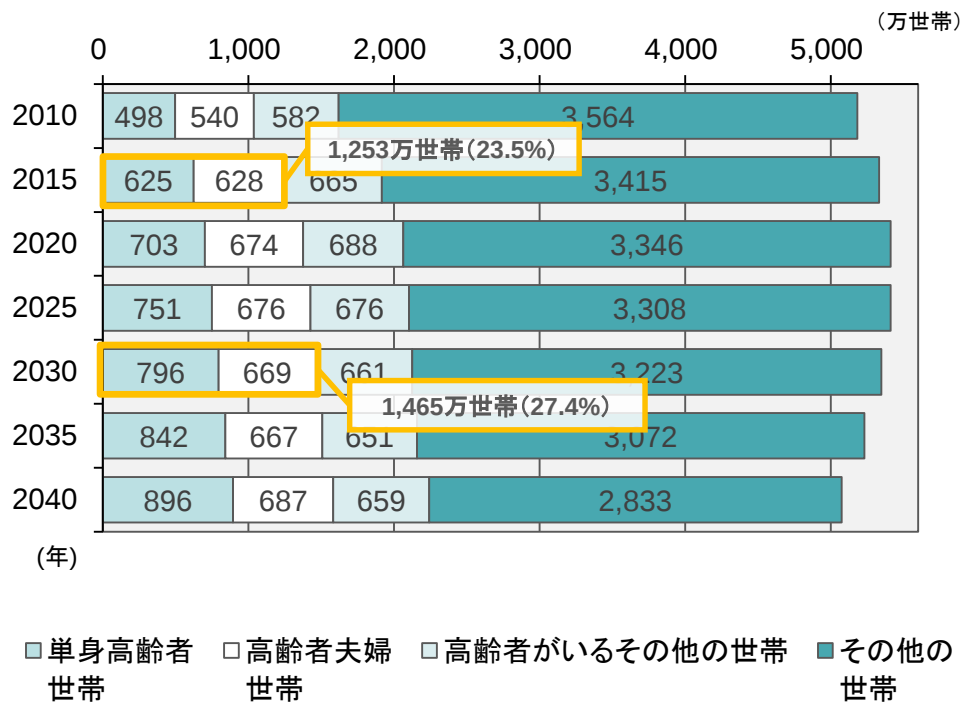


出典：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

世帯の動向について(高齢者世帯、単身高齢者世帯の推移)

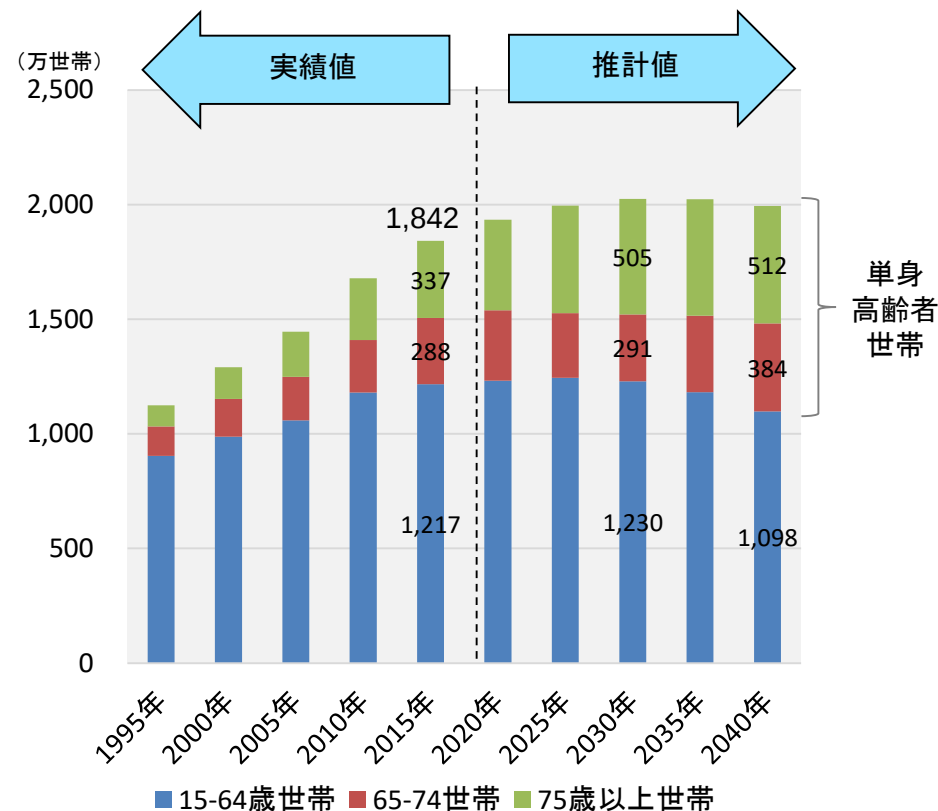
- 今後、高齢者世帯は増加し、2030年には約1,500万世帯となる見通し。
- 現在、単身世帯は総世帯数の1／3(約1,800万世帯)を占め、世帯類型で最も多い類型となっており、今後も増加する見通し。2030年には、単身高齢者世帯は約800万世帯に迫る見通し。

【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】

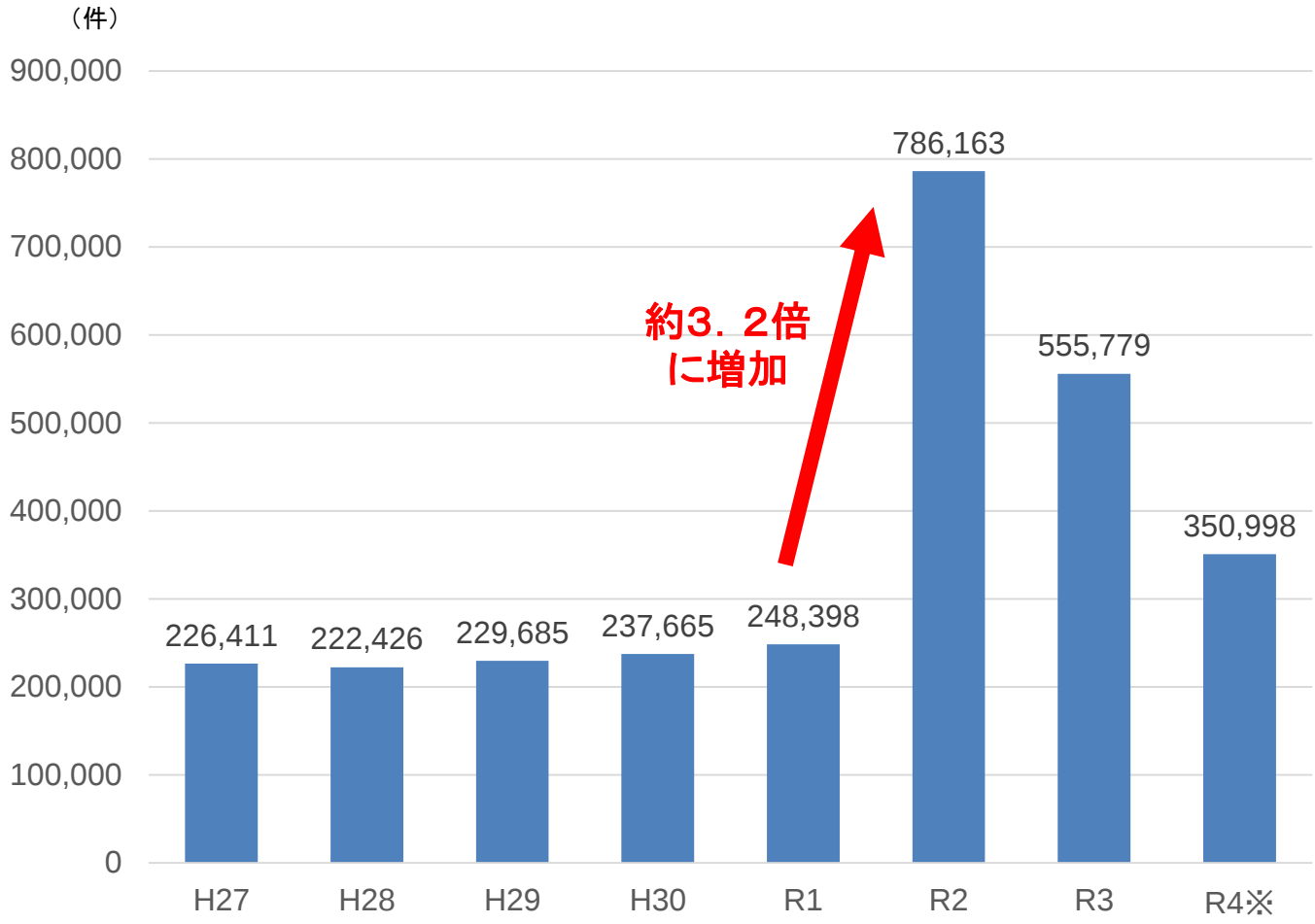


出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成30年推計）
総務省「国勢調査」をもとに、国土交通省作成

自立相談支援機関の新規相談受付件数

○ 自立相談支援機関における新規相談受付件数は、新型コロナウイルス感染症の影響等により、令和2年度に大幅に増加している。

【自立相談支援機関 新規相談受付件数の推移】

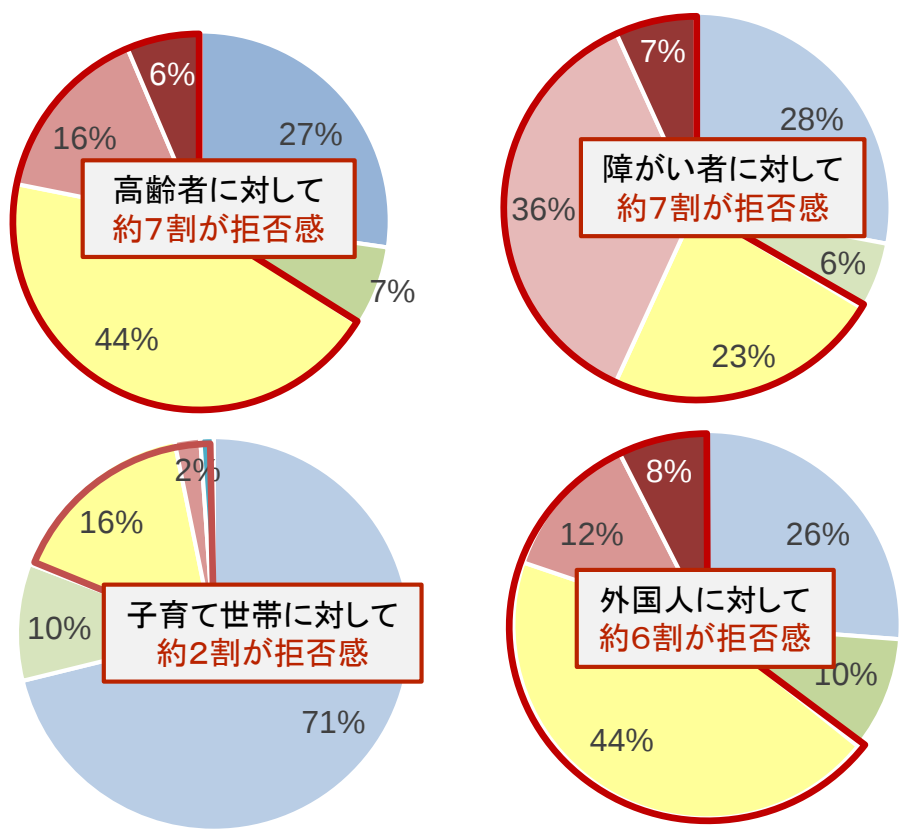


出典：厚生労働省「生活困窮者自立支援制度支援状況調査」より国土交通省作成
※令和4年度は速報値

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。

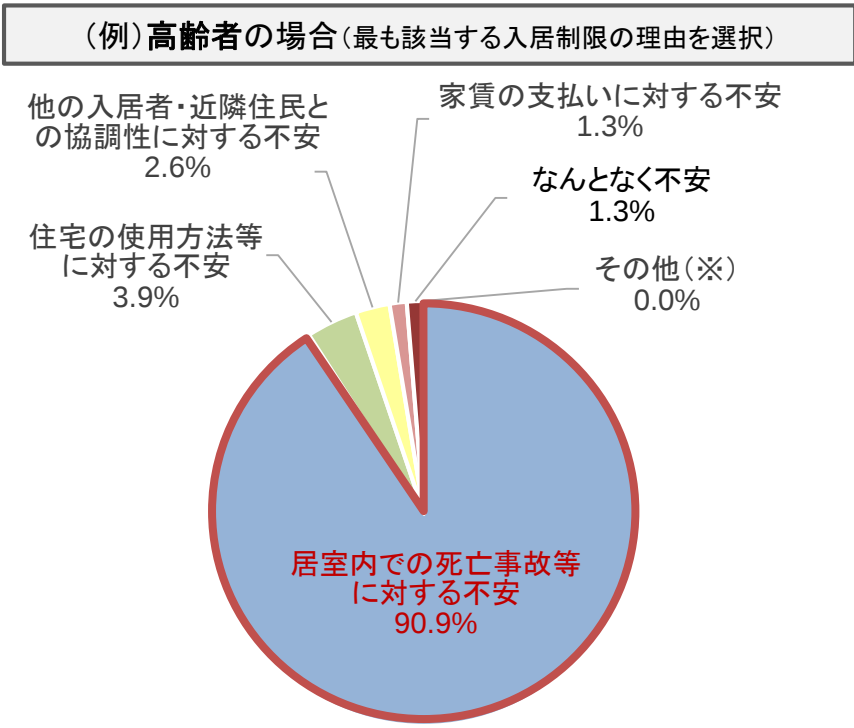
【住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人(大家等)の意識】



■ 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

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）

【賃貸人(大家等)の入居制限の理由】

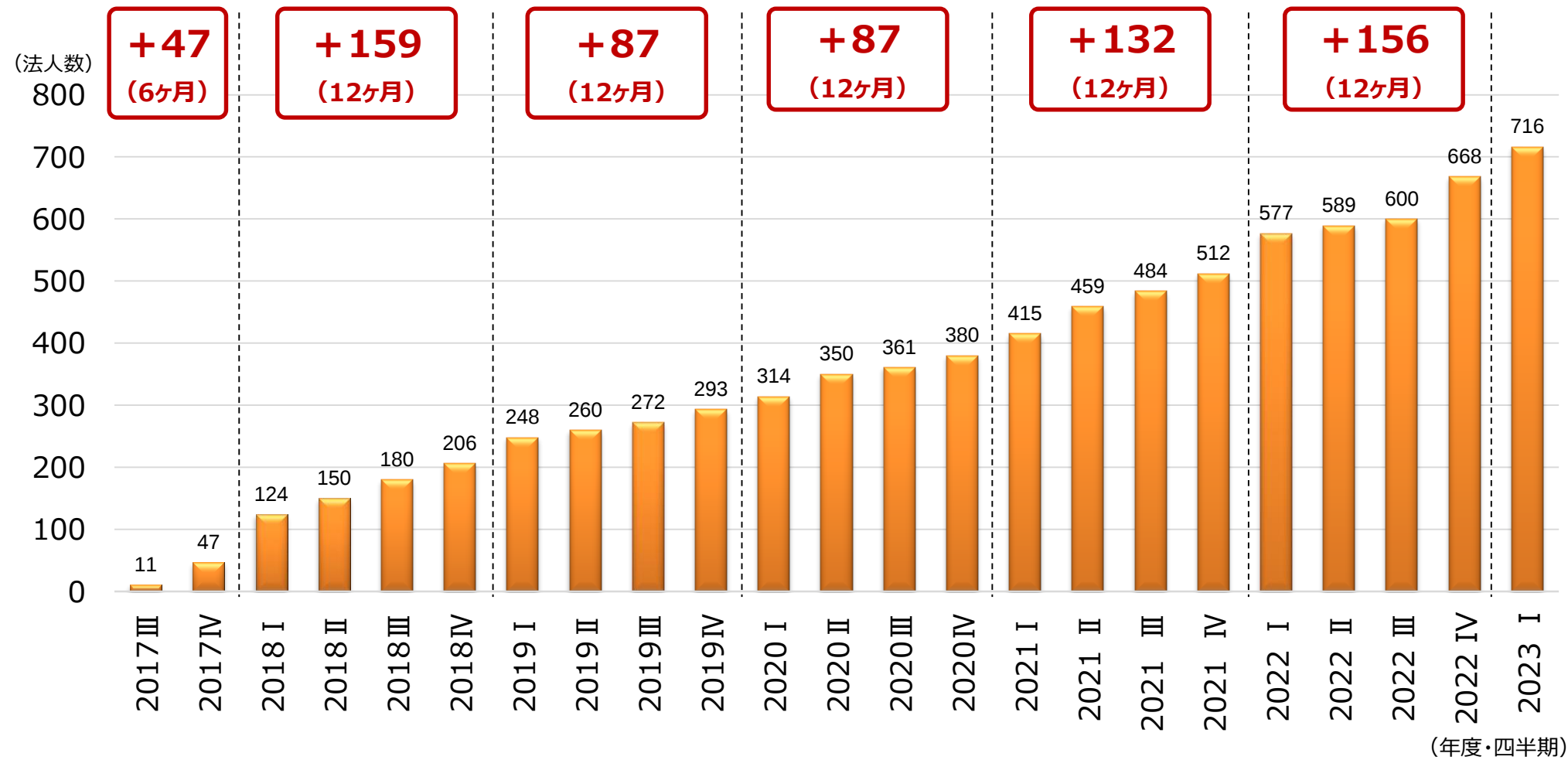


※その他の選択肢としては、以下があった(いずれも選択数0)。
・主な入居者と異なる属性の入居による居住環境の変化への不安
・入居者以外の者の出入りへの不安
・習慣・言葉が異なることへの不安
・生活サイクルが異なることへの不安
・その他

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）

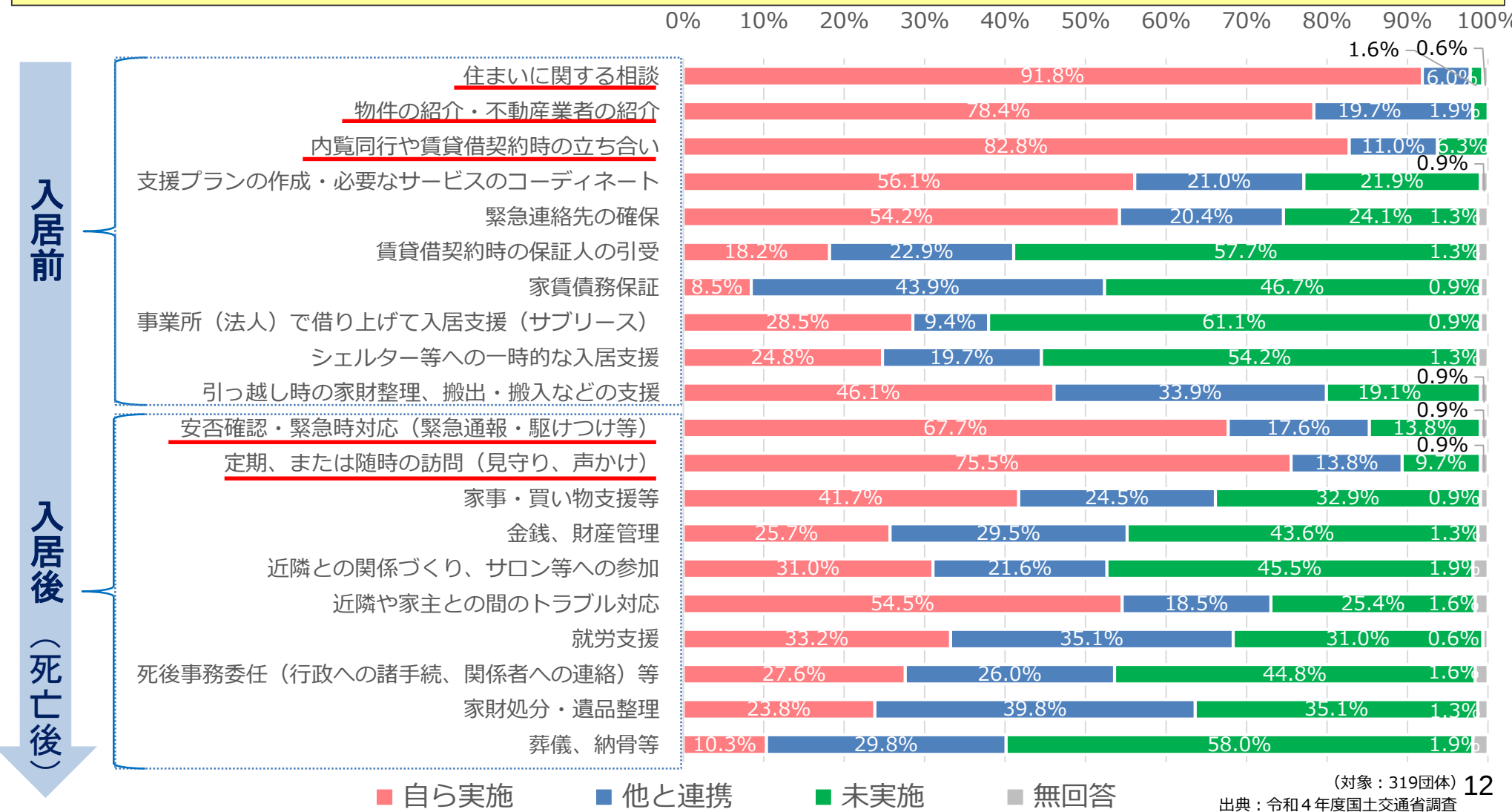
居住支援法人指定件数の推移

○ 指定法人数は716(2023年6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。



居住支援法人の実施している支援内容

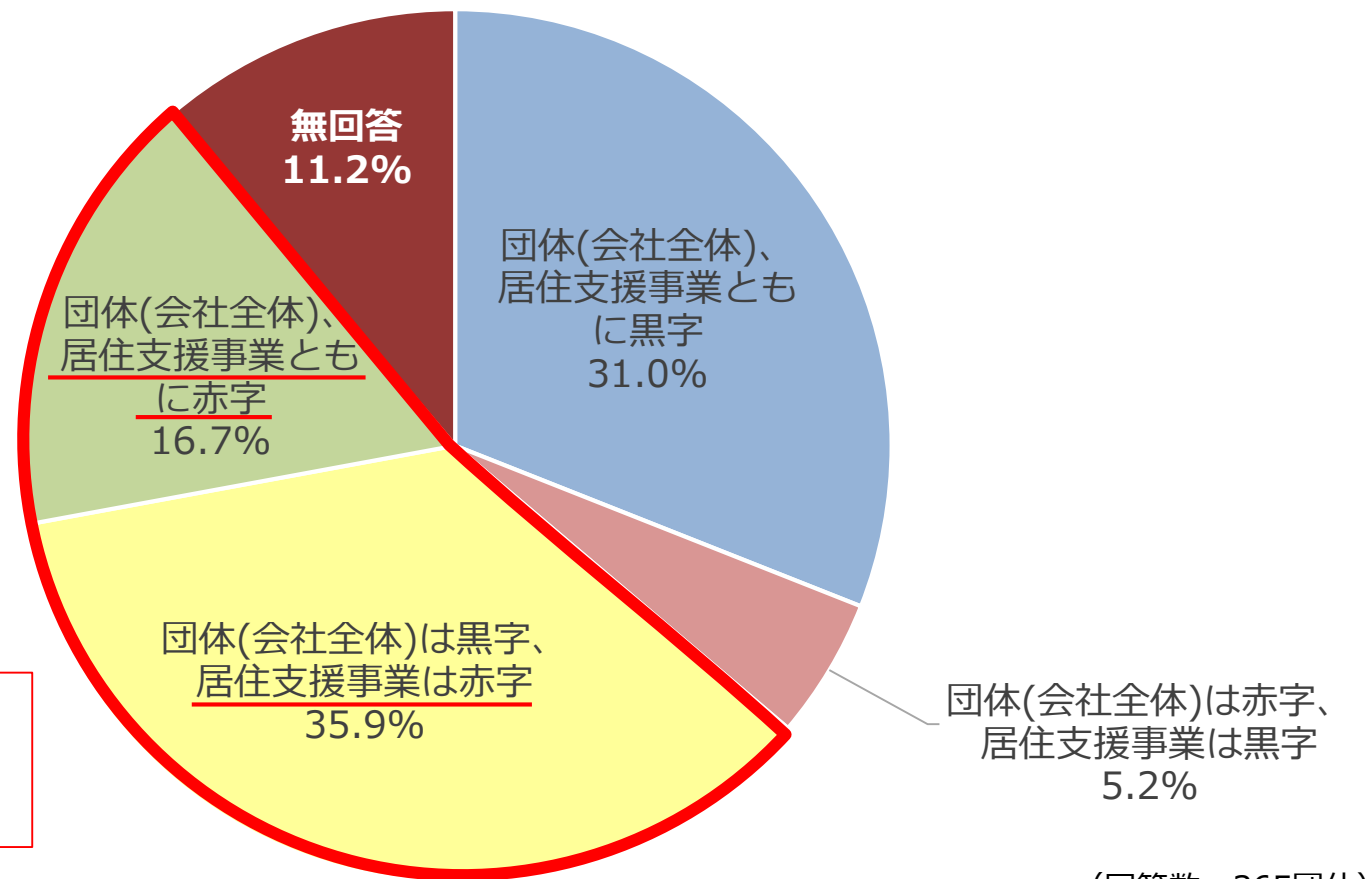
- 居住支援法人が実施する入居前支援として、住まいに関する相談や物件・不動産業者の紹介、内覧同行などを自ら実施する法人は8～9割程度ある。
- 入居後支援のうち、定期または随時訪問の入居後支援を自ら又は他と連携して行う居住支援法人は、約9割ある。



居住支援法人の収支状況

○ 居住支援法人の収支状況において、居住支援事業が赤字の法人は5割を超える。

居住支援法人の収支状況



居住支援事業が赤字の団体：
52.6%

(回答数：365団体)

セーフティネット登録住宅の現状(住戸の床面積、家賃)

○ セーフティネット登録住宅(共同居住型を除く)の住戸の床面積は、30㎡未満※¹の住宅が約7%(約5.7万戸)。民間賃貸住宅ストック全体では、30㎡未満の住宅は約32%(約490万戸)。

登録住宅の家賃は、5万円未満※²の住宅が全国では19%、東京都では1%。

※¹ 年収300万円未満の単身世帯の約6割が入居する民間借家の床面積の規模(H25住宅・土地統計調査特別集計)

※² 居住支援法人の支援により要配慮者が入居した物件の約8割が占める家賃帯(令和4年度国土交通省調査)

⇒現在の登録住宅のみでは、今後増加が見込まれる単身世帯の需要に対応できないおそれがある。

○ その他、・登録住宅の建て方は、ほとんどが共同住宅であり、戸建て住宅は0.1%※³。

・登録住宅の空室率は2.3% ※³。

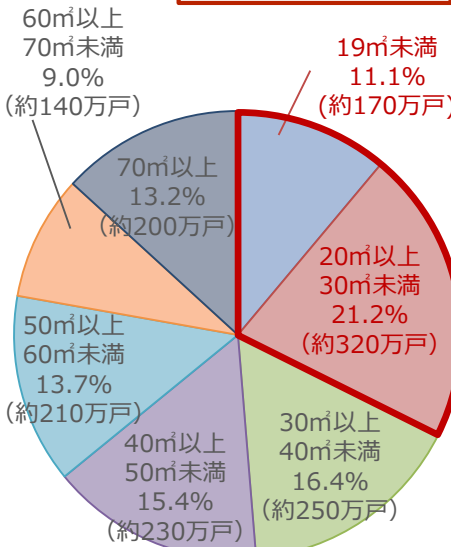
※³ 住宅セーフティネット情報提供システム(令和4年12月末時点)

(参考)

民間借家の住戸の床面積の状況

(n=約1,520万戸)

30㎡未満
約32%(約490万戸)

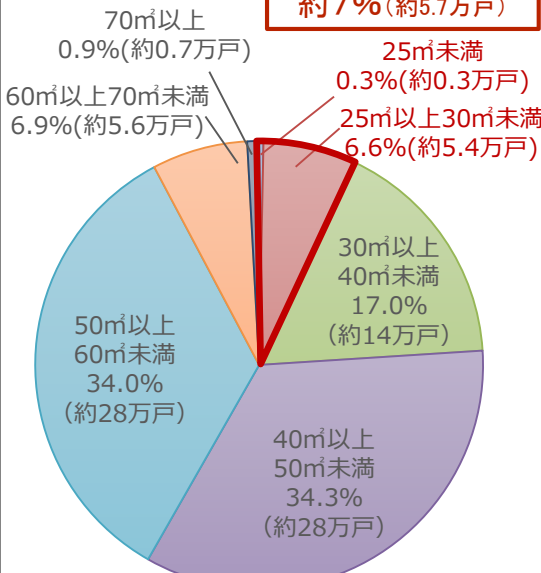


出典：平成30年度住宅・土地統計調査

住戸の床面積の状況

(n=約82万戸)

30㎡未満
約7%(約5.7万戸)



※令和4年12月末時点の登録情報による

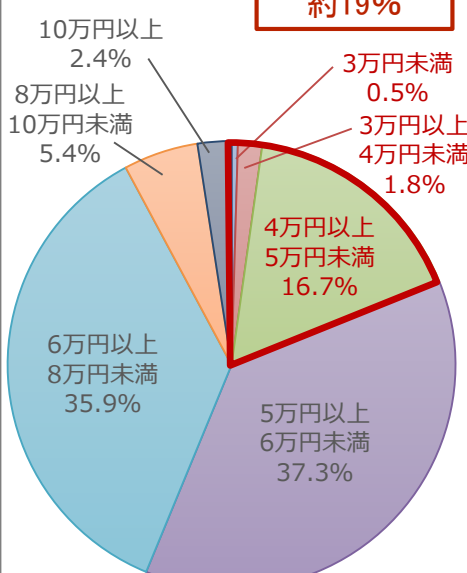
※共同居住型を除いて集計

出典：令和4年度国土交通省調査

家賃の状況

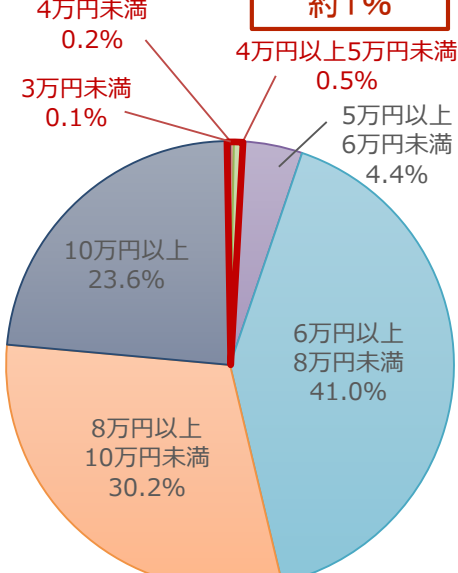
【全国】

5万円未満
約19%



【東京都】

5万円未満
約1%

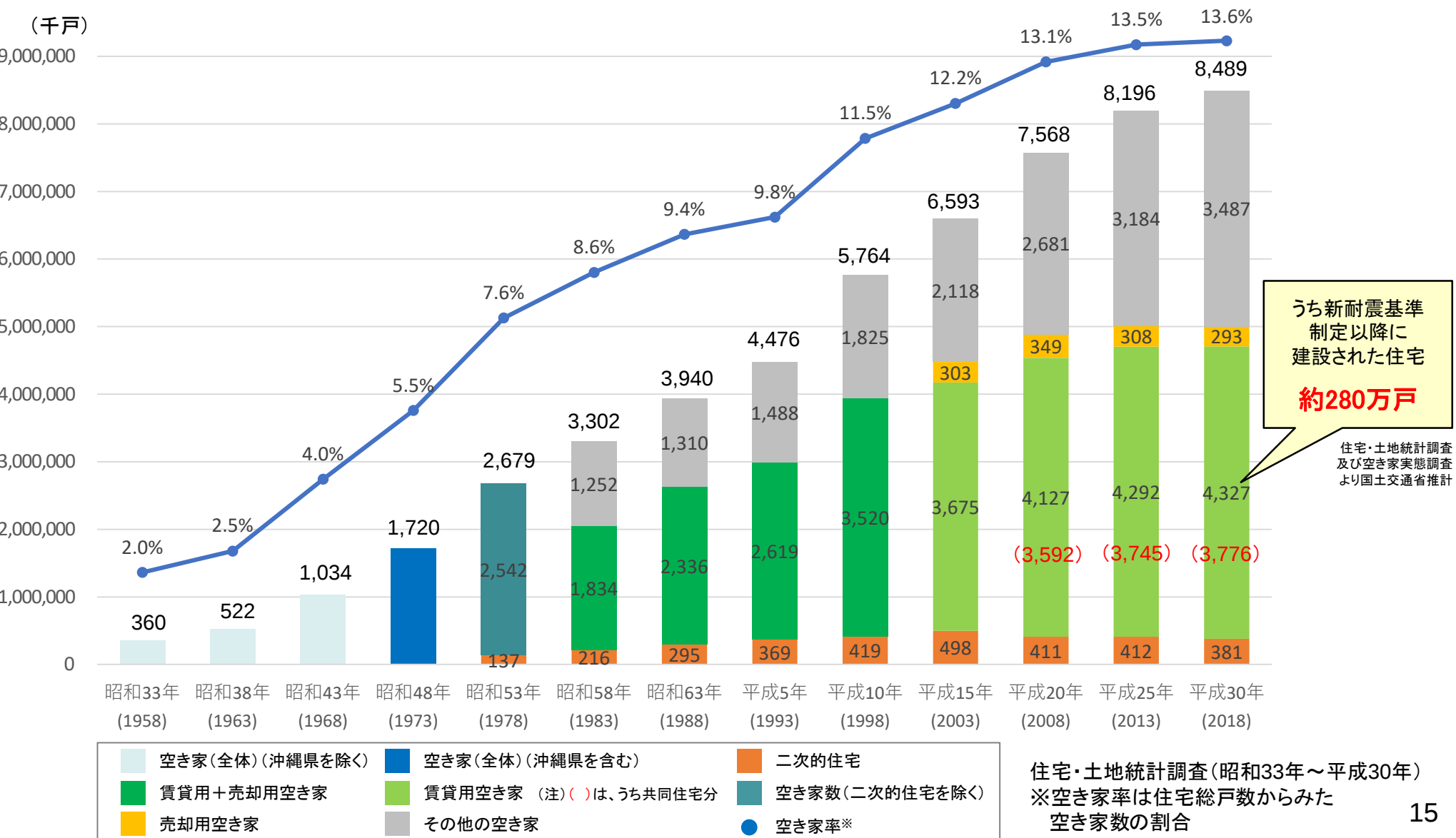


※令和4年12月末時点の登録情報による

出典：令和4年度国土交通省調査

空き家数・空き家率の推移(昭和33年～平成30年)

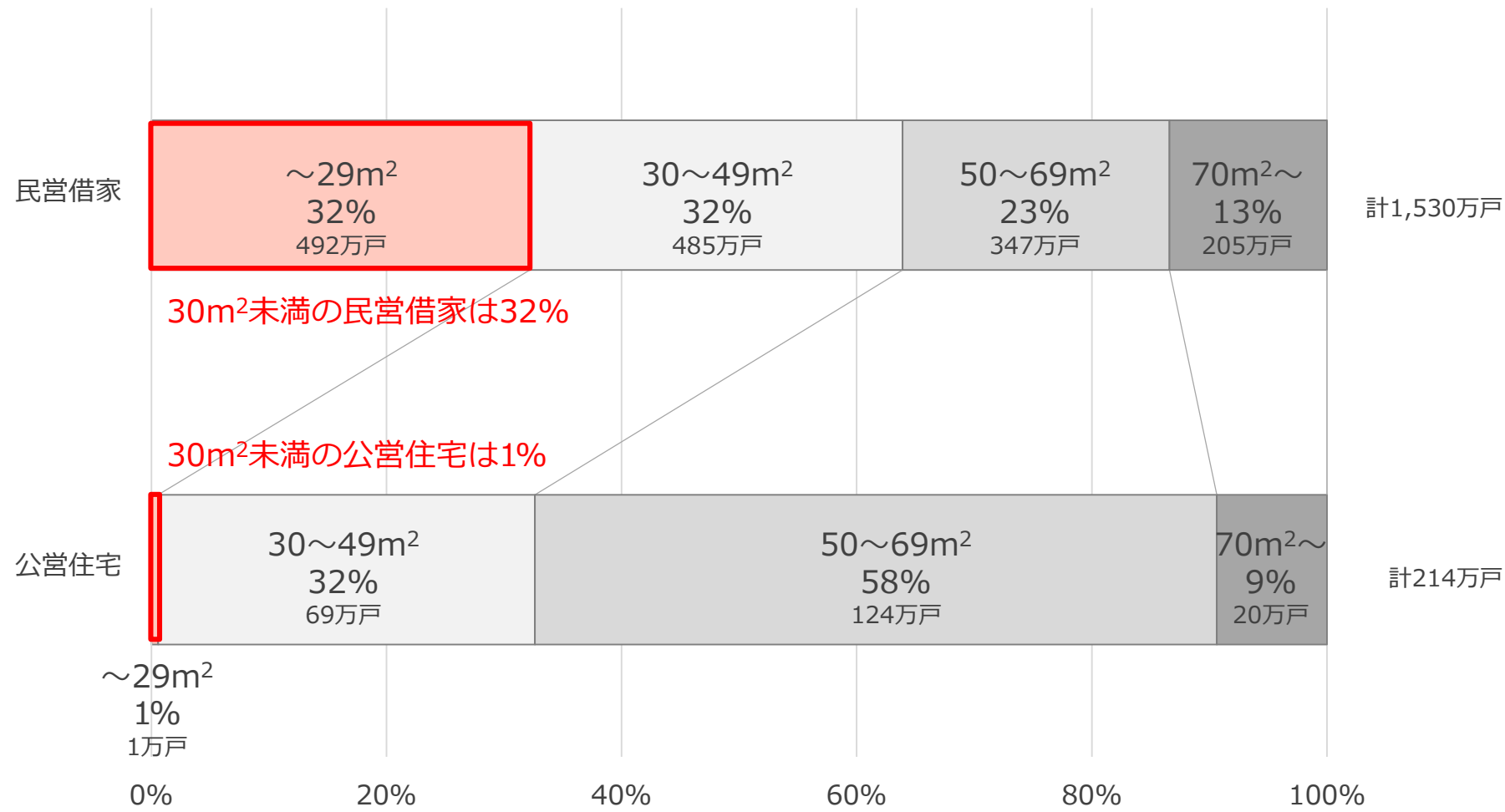
- 全国の空き家数は約849万戸あり、そのうち賃貸用空き家は約433万戸(そのうち共同住宅は約378万戸)。
- 賃貸用空き家約433万戸のうち、昭和56年(新耐震基準制定)以降に建設された住宅は約280万戸。



民営借家と公営住宅の住戸面積の分布

○ 単身世帯向けの規模の住宅ストックは民営借家に多く存在する。

【民営借家と公営住宅の住戸面積分布の比較】

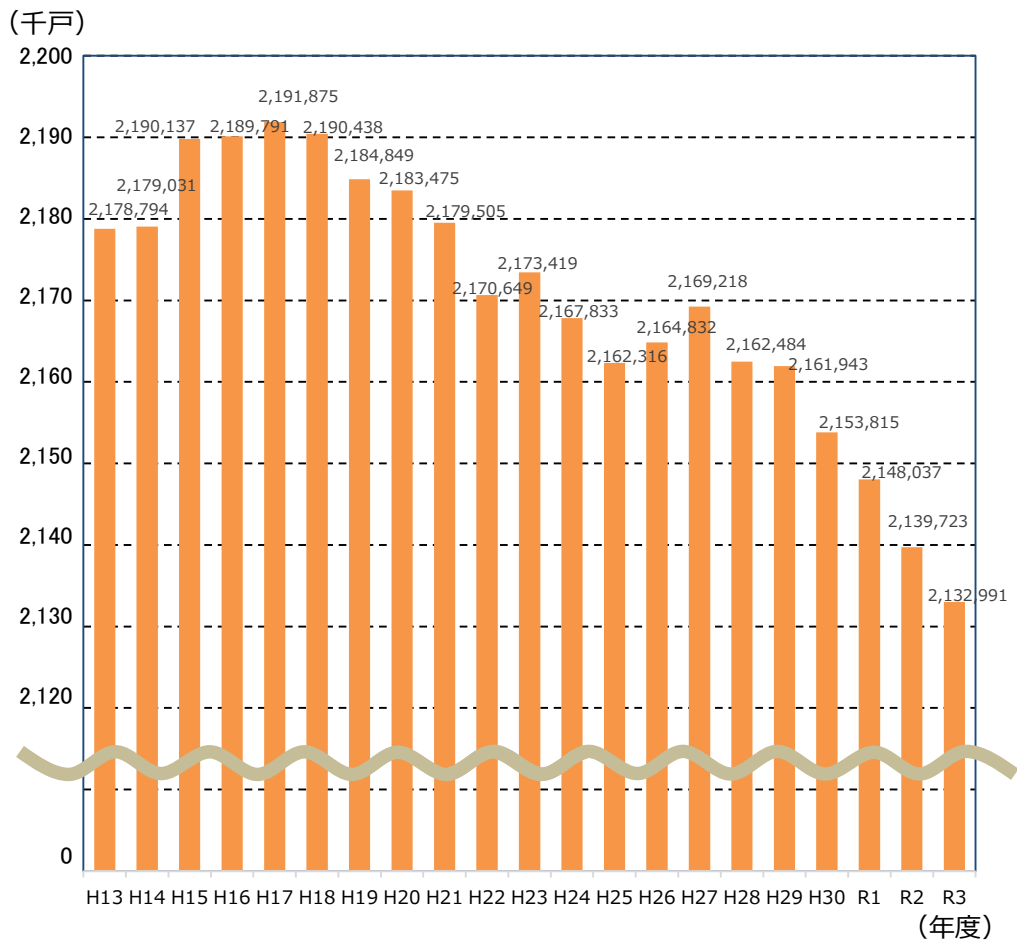


出典：公営住宅は令和2年度末時点（国土交通省調べ）
民営借家は「平成30年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

公営住宅の管理戸数・応募倍率の推移

- 全国の事業主体が管理する公営住宅の管理戸数を合計した戸数は平成17年度をピークとして減少傾向。
- 公営住宅の応募倍率は大都市圏を中心に高水準。東京で16.9倍、全国では3.6倍(令和3年度)。

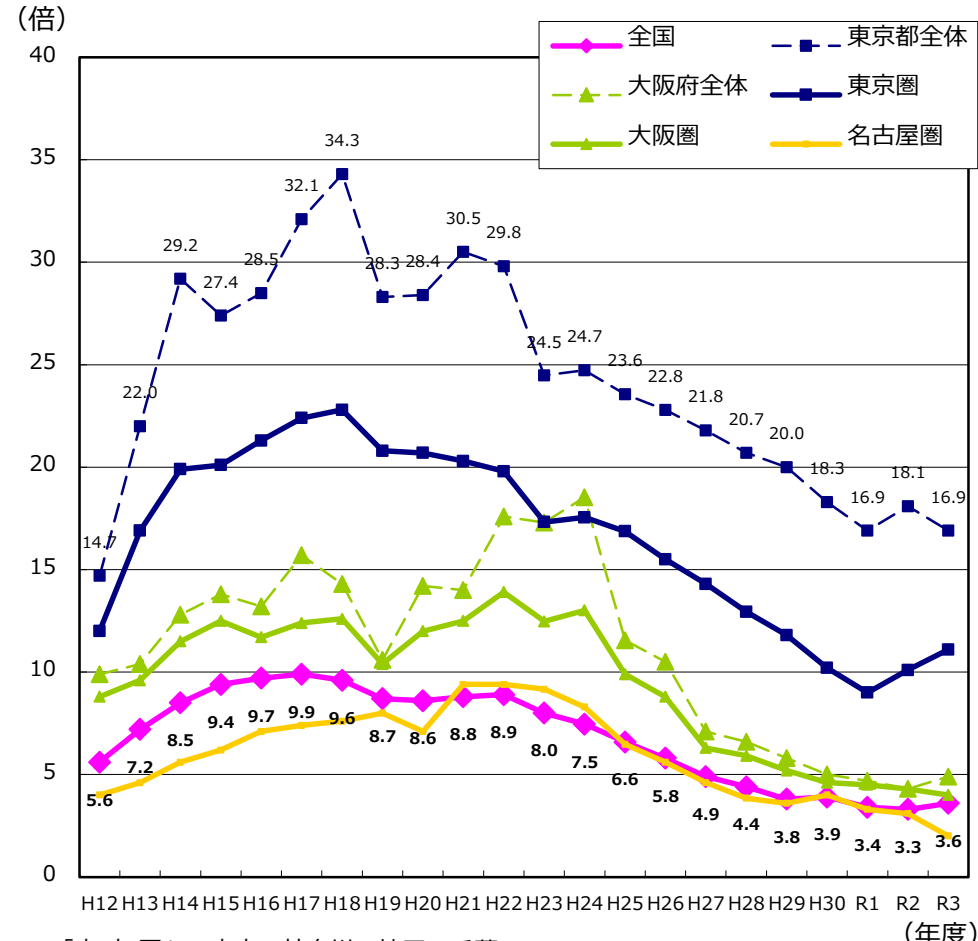
【管理戸数の推移】



※ 平成22年度については、東日本大震災の影響により一部の事業主体において調査未実施
(当該事業主体分の平成21年度末の管理戸数は約4,600戸)

国土交通省作成

【応募倍率の推移】



「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

住宅確保要配慮者等に対する居住支援施策(見取り図)

対象者 支援施策	低所得者 (生活保護受給者含む)	高齢者	障害者	子育て世帯 (ひとり親・多子世帯)	DV被害者	児童養護施設 退所者	刑務所出所者等	
関係者の連携	居住支援協議会(基礎自治体レベルの活動の充実)★							
ハード面の供給	生活困窮者自立支援制度(一時生活支援事業)★							
	保護施設★	特別養護老人ホーム★ 認知症高齢者グループホーム★ 介護老人ホーム★ 有料老人ホーム★	障害者グループホーム (共同生活援助を行う場)▲		婦人保護施設● 婦人相談所一時保護所●	自立援助ホーム●	更生保護施設☆ 自立準備ホーム☆ (保護観察所に登録した NPO法人等の空き室)	
	無料低額宿泊所	サービス付き高齢者向け住宅★	福祉ホーム★		母子生活支援施設★			
	公的賃貸住宅(公営住宅・地域優良賃貸住宅等)★							
	民間賃貸住宅:①登録住宅(入居拒否しない住宅)★、②改修費補助・低所得者の家賃低廉化★							
連帯保証人・緊急 連絡先の確保	居住支援法人:①家賃債務保証●、②家賃債務保証保険							
	家賃債務保証会社(民間):①家賃債務保証会社を登録☆、②家賃債務保証保険							
	生活保護制度 (住宅扶助費)★			身元保証人確保対策 事業★(※3)	身元保証人確保対策 事業★(※3)	身元保証人確保対策 事業★		
	生活困窮者自立支援制度(地域居住支援事業)★、不安定居住者に係る支援情報サイト及び総合相談窓口(=すまこま。)☆(※1)							
入居支援等 (相談、住宅情報、 契約サポート、 コーディネート等)	居住支援協議会★、居住支援法人●(※2)							
	生活困窮者自立支援制度 (住居確保給付金)★ 居住不安定者等居宅生活 移行支援事業★ 保護施設★ 無料低額宿泊所	地域支援事業▲ (高齢者の安心な住まい の確保に資する事業) (介護予防・日常生活支 援 総合事業) 介護保険サービス▲	地域移行支援▲ 地域生活支援拠点等 ▲ 障害福祉サービス等 (自立生活援助・地域定 着支援・居宅介護等)▲	ひとり親家庭住宅支援 資金貸付事業● 母子・父子 自立支援 員★ 母子父子 寡婦福祉 資金貸付 金● ひとり親家庭等 日常生活支援事業★ ひとり親家庭等 生活向上事業★	婦人保護事業●	社会的養 護自立支 援事業★ 児童養護施 設退所者等 に対する自 立支援資金 貸付事業● 自立援助ホーム●	生活環境の調整☆ 地域生活定着促進事業 (地域生活定着支援センター) (高齢者・障害者)● 更生保護施設による 通所・訪問等支援事業☆ 緊急的住居確保・自立支 援対策事業☆ (自立準備ホーム) 更生緊急保護の実施☆	
生活支援 の提供	日常生活自立支援事業 (認知症高齢者、知的障害者、精神障害者のうち 判断能力が不十分な人を対象)						母子生活支援施設★	
	生活困窮者自立支援制度(地域居住支援事業)★							

【施策】

:国交省

:厚労省

:こども家庭庁

:国交・厚労共管

:法務省

【実際の措置等】

☆:国

★:都道府県、市町村

●:都道府県

▲:市町村

【施策】

:国交省

:厚労省

:こども家庭庁

:国交・厚労共管

:法務省

【実際の措置等】

☆:国

★:都道府県、市町村

●:都道府県

▲:市町村

(※1)すまこま。は「入居支援等」について対応。

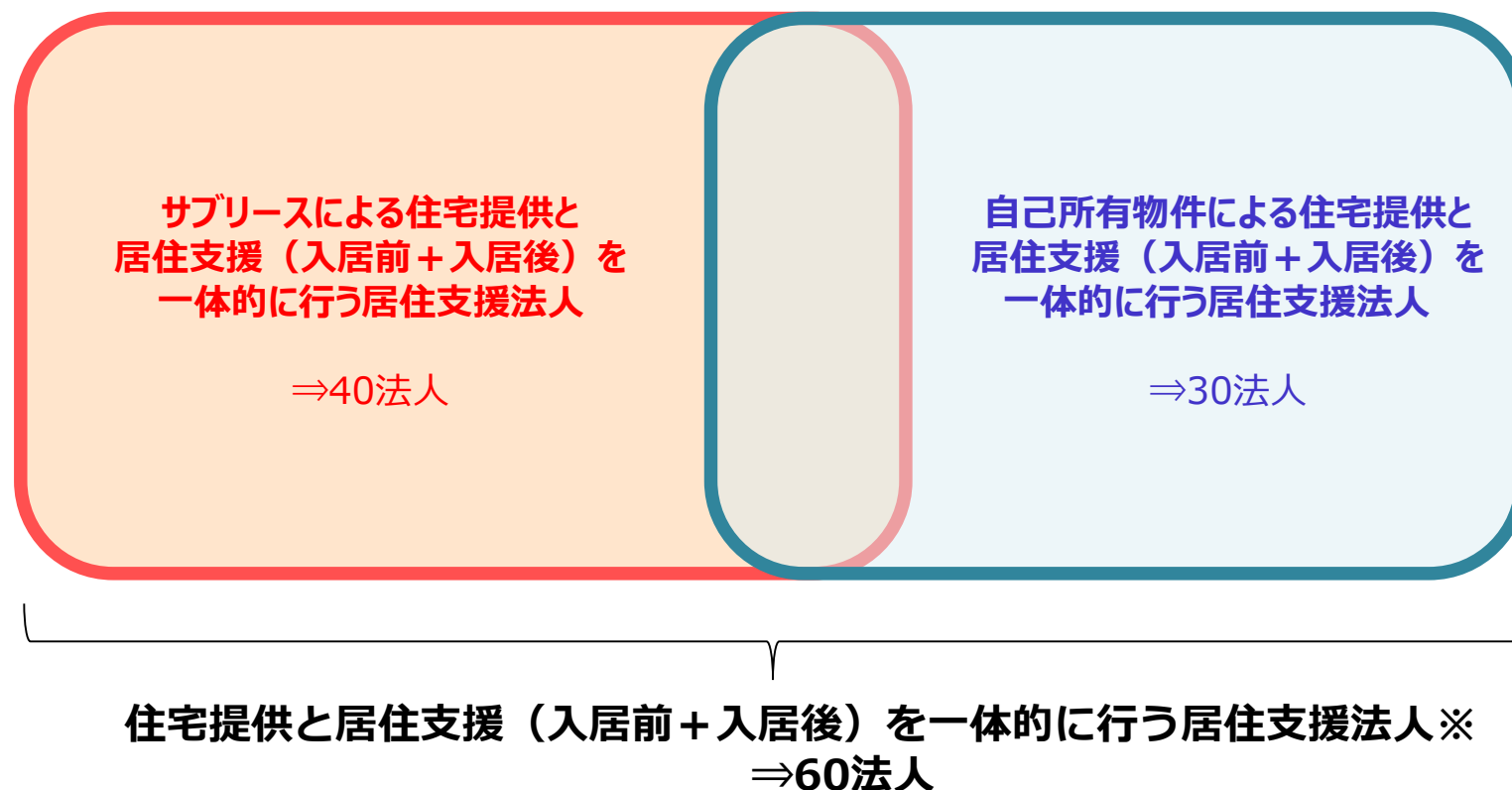
(※2)居住支援協議会等活動支援事業により、国による直接補助を実施(R3より、住宅と福祉の連携強化促進のため、地方公共団体を補助対象に追加)

(※3)ひとり親及びDV被害者は、母子生活支援施設や婦人保護施設等の施設退所者に限る。

18

住宅提供と居住支援を一体的に行う居住支援法人の状況

- 住宅提供（サブリース又は自己所有物件）と居住支援（入居前＋入居後）を一体的に行う居住支援法人は、60法人あり、そのうち住宅提供をサブリースによって実施する居住支援法人は、40法人ある。



（※）以下①＋②の居住支援法人数

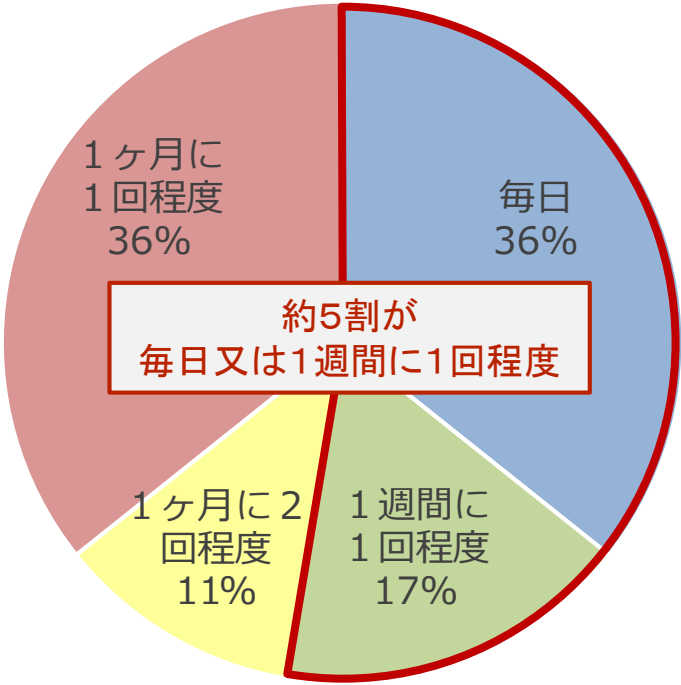
①令和4年度国交省実施の居住支援法人向けのアンケート調査により、住宅提供（サブリース又は自己所有物件）と居住支援（入居前と入居後）を行う居住支援法人（54法人）

②上記以外で国交省で把握した支援付き住宅に取り組んでいる居住支援法人（6法人）

居住支援法人による見守り

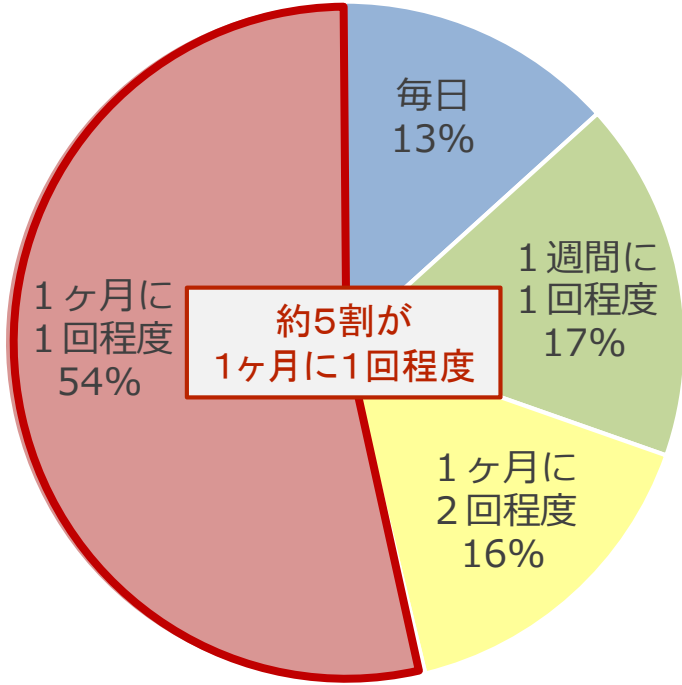
- 住宅を提供する居住支援法人による住宅確保要配慮者に対する「安否確認・緊急時の対応」の頻度は、「毎日」は36%、「1週間に1回程度」は17%となっている。
- 住宅確保要配慮者に対する「定期・随時訪問」の頻度は、約5割が「1ヶ月に1回程度」となっている。

【安否確認・緊急時の対応】
(ICTを活用したものを含む)



(住宅確保要配慮者数：154人) ※

【定期・随時の訪問】



(住宅確保要配慮者数：158人) ※



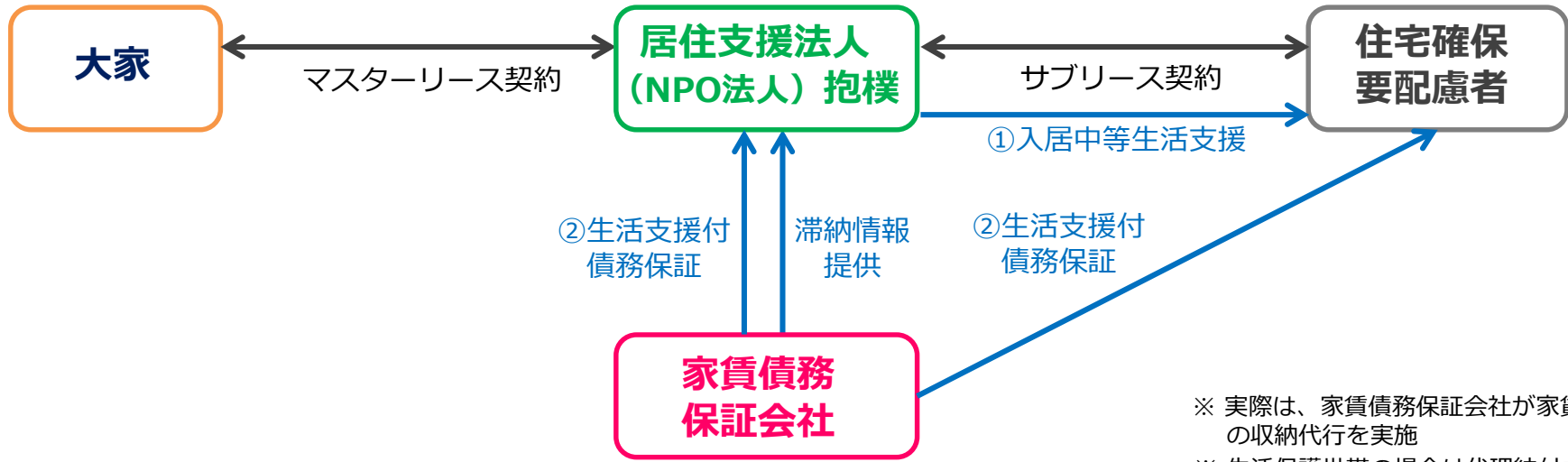
出典：令和4年度国土交通省調査

※ 住宅提供（サブリース又は自己所有物件）と居住支援（入居前と入居後）を行う居住支援法人（54法人）を対象に、住宅確保要配慮者に実施した支援内容・頻度の回答を整理。

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

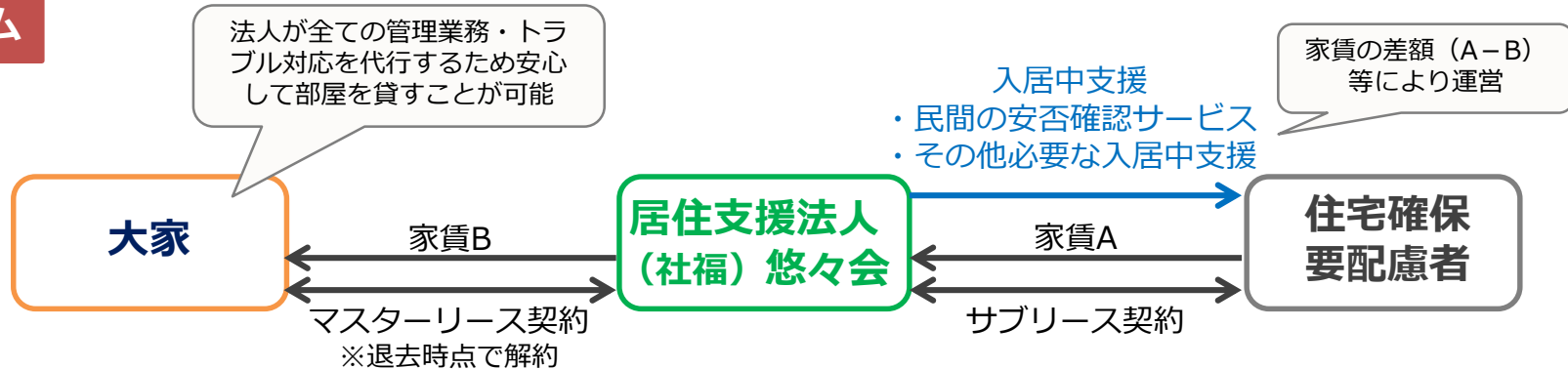
支援内容

- 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。

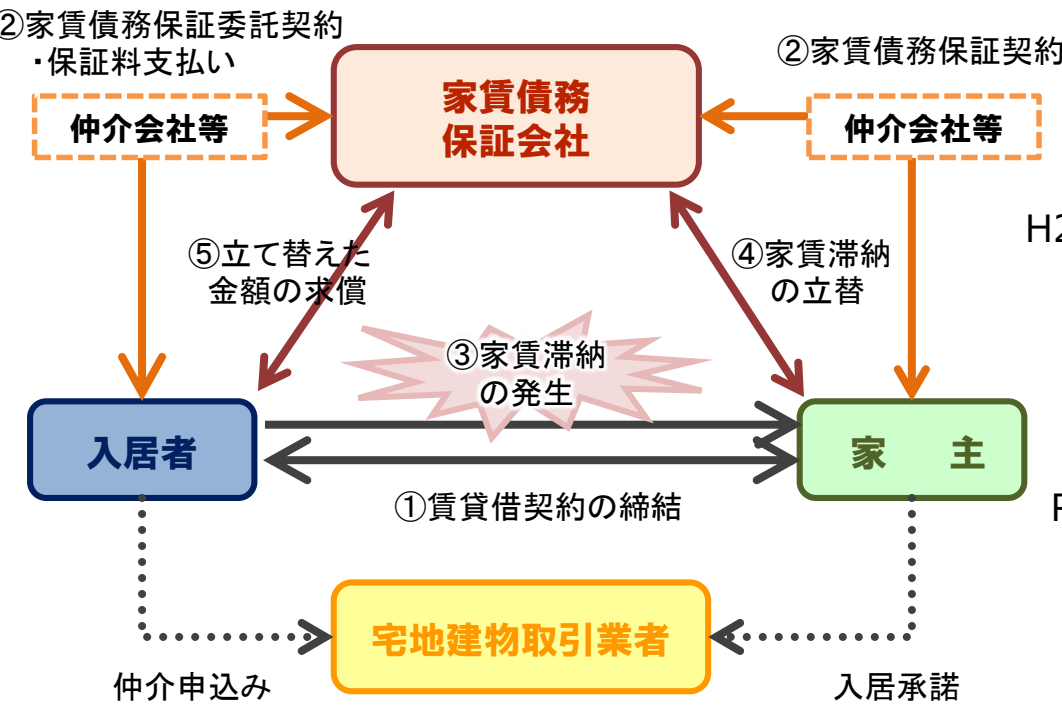


悠々会が提案する支援サービス
出典: 悠々会HP

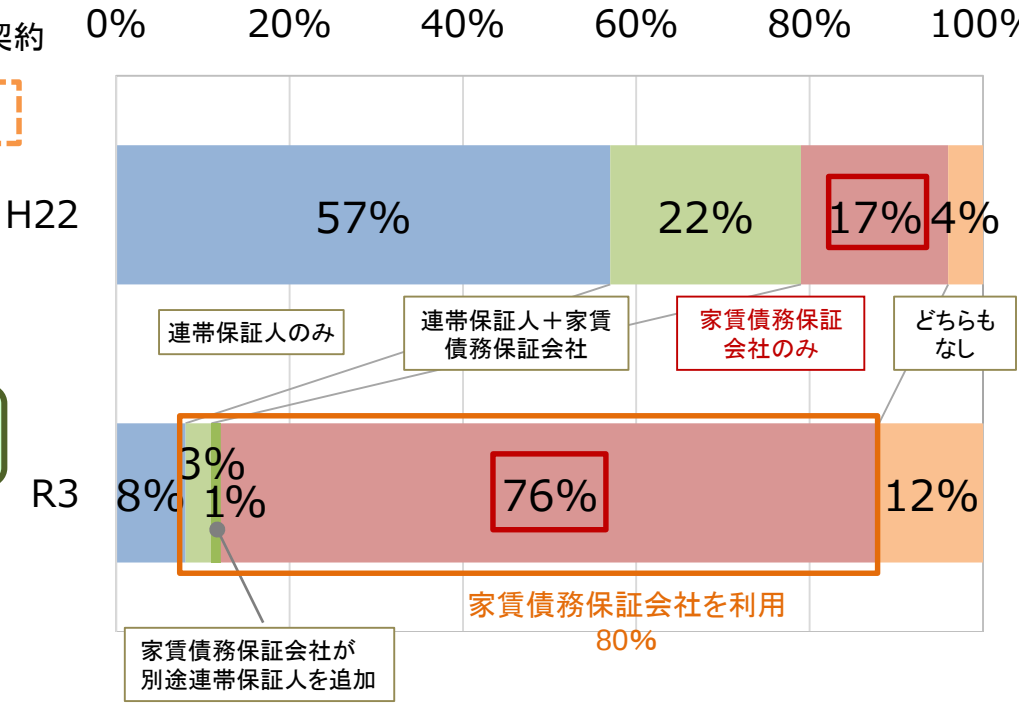
家賃債務保証の利用状況

- 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88%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】

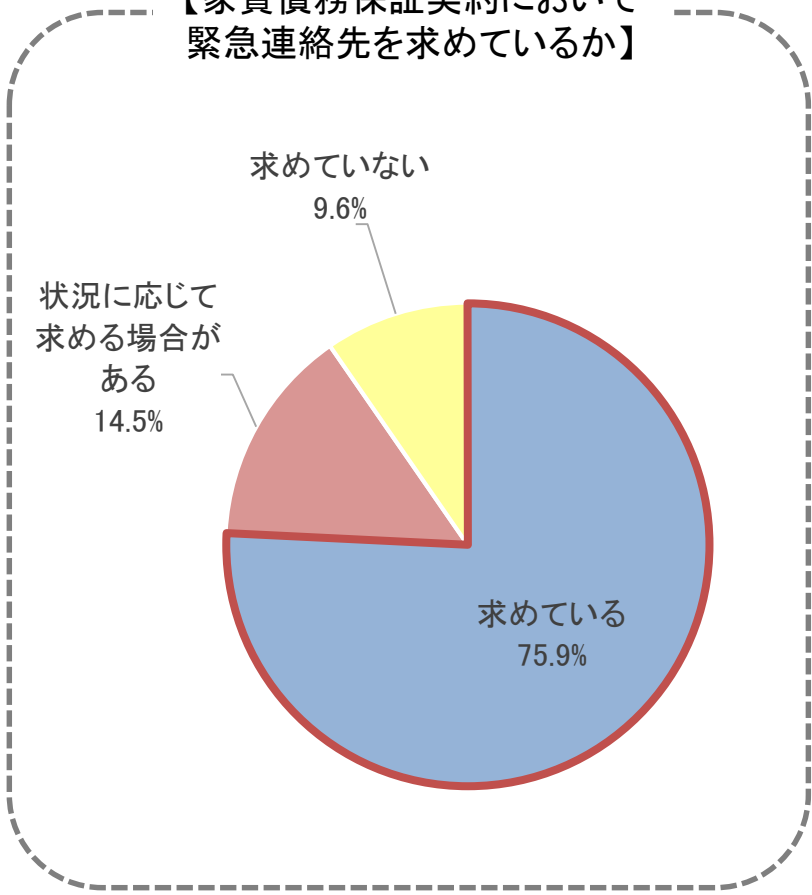


出典: 令和3年度 家賃債務保証業者の登録制度に関する実態調査
((公財)日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員への調査結果)

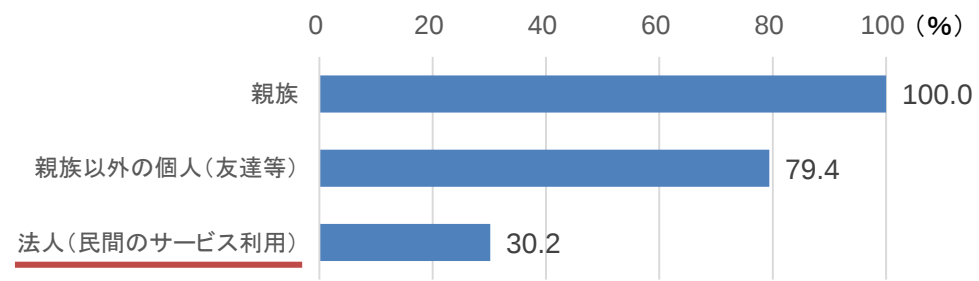
家賃債務保証契約における緊急連絡先の実態

- 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。

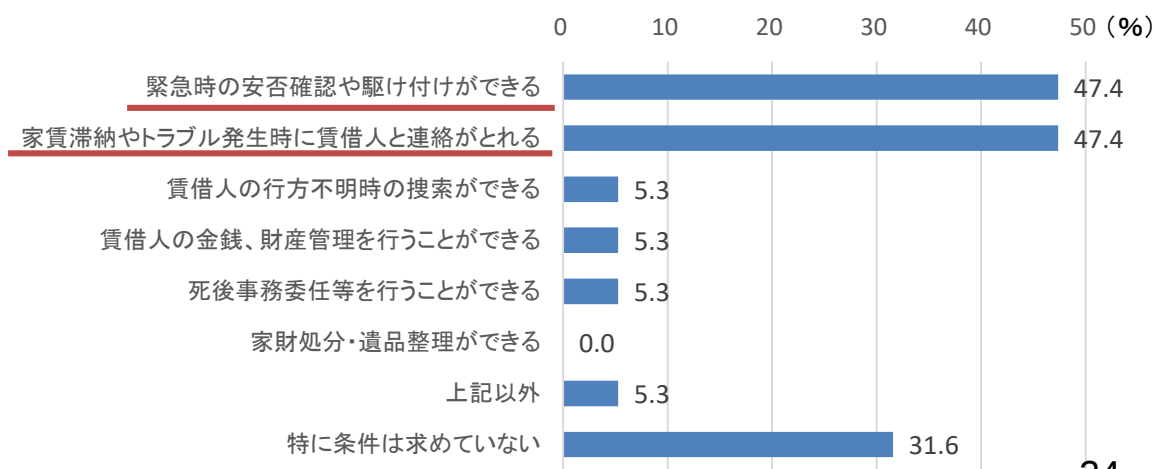
【家賃債務保証契約において緊急連絡先を求めているか】



【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



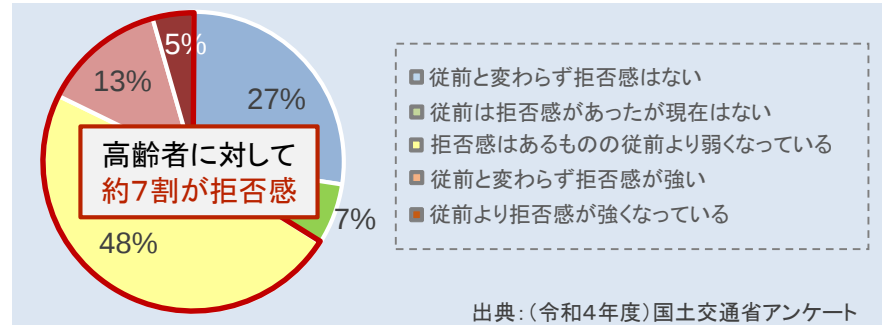
出典：令和5年度国土交通省調査(【速報値】家賃債務保証業登録事業者83者の回答を整理したもの)

残置物の処理等に関するモデル契約条項

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

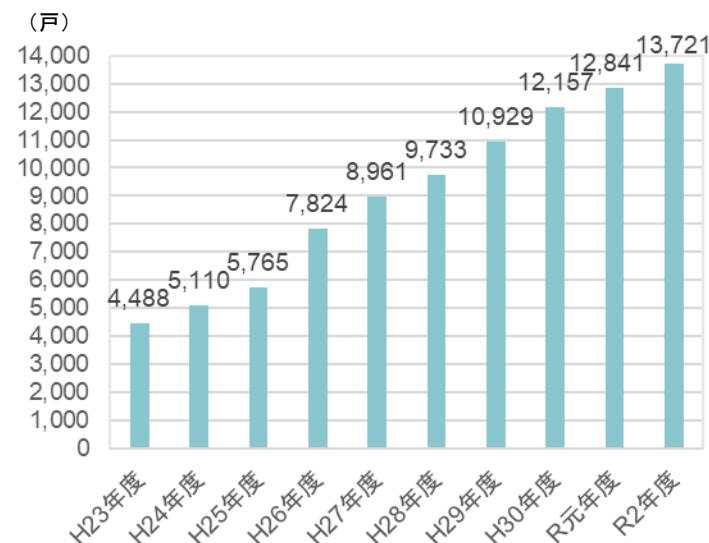
3. 実績

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

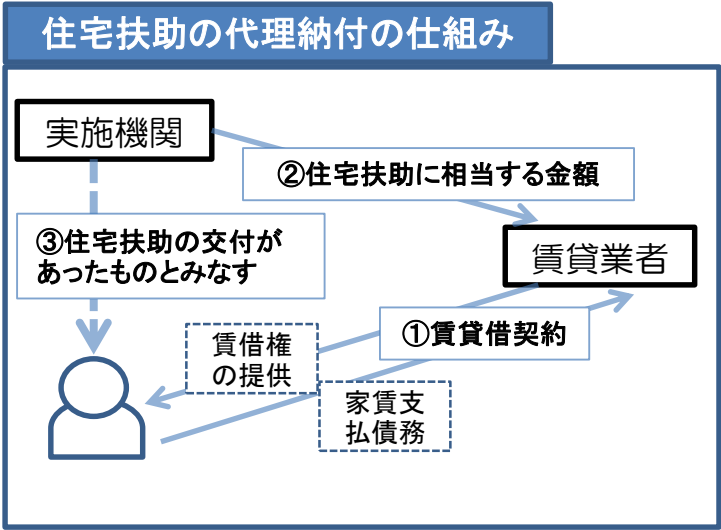
- ※１ 級地：地域における生活様式や物価差による生活水準の差がみられる実態を踏まえて地域差を設定したもの。
- ※２ 限度額によりがたい家賃等であって、世帯員の状況や地域の住宅事情によりやむを得ないと認められる場合には、単身世帯の限度額に世帯人員ごとの率（例：１人…1.3 ２人…1.4）を乗じた額の範囲内で実費を支給。
- ※３ 単身世帯で住居等の床面積（専有面積に限る）が15㎡以下の場合、限度額に、11㎡～15㎡は△10%、7㎡～10㎡は△20%、6㎡以下は△30%を乗じた額の範囲内で実費を支給。

<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

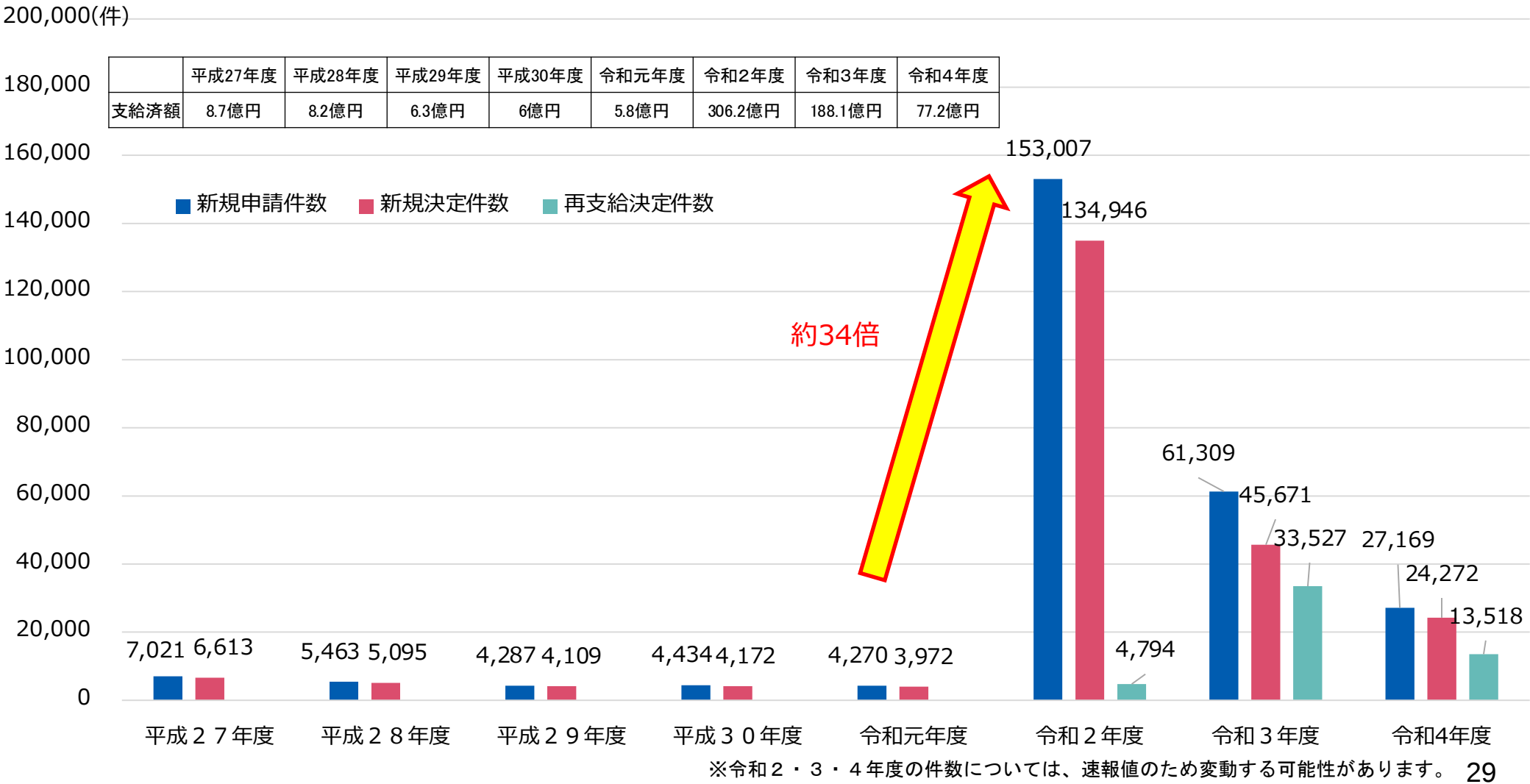
- 住宅扶助は、福祉事務所が生活保護受給者に代わり、直接賃貸業者に家賃を弁済する代理納付が可能。
(生活保護法第37条の2)
 - 令和2年4月より、家賃滞納者、公営住宅入居者、セーフティネット住宅入居者に対して代理納付を原則化。
-
- 住宅扶助費が家賃支払いに適確に充てられるよう、生活保護受給者に代わり福祉事務所が家主等に納付することを可能としている。
あわせて、通常、家賃と一緒に支払う共益費(生活扶助)についても代理納付を可能としている。
 - 代理納付制度のより一層の積極的な活用について、毎年、地方自治体の生活保護担当を参集した全国会議で周知を図っている。
 - 平成29年10月に施行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%

住居確保給付金の支給実績の年度別推移(平成27年度～令和4年度)

○ 支給決定件数について、平成27年度～令和元年度は、約4,000～7,000件で推移していたが、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響等により、令和2年度は約135,000件に急増、令和3年度は約46,000件、令和4年度は約24,000件。また、特例措置である再支給決定件数について、令和2年度は約5,000件、令和3年度は34,000件、令和4年度は約13,500件となり、生活困窮者の生活の下支えとして大きな役割を果たした。



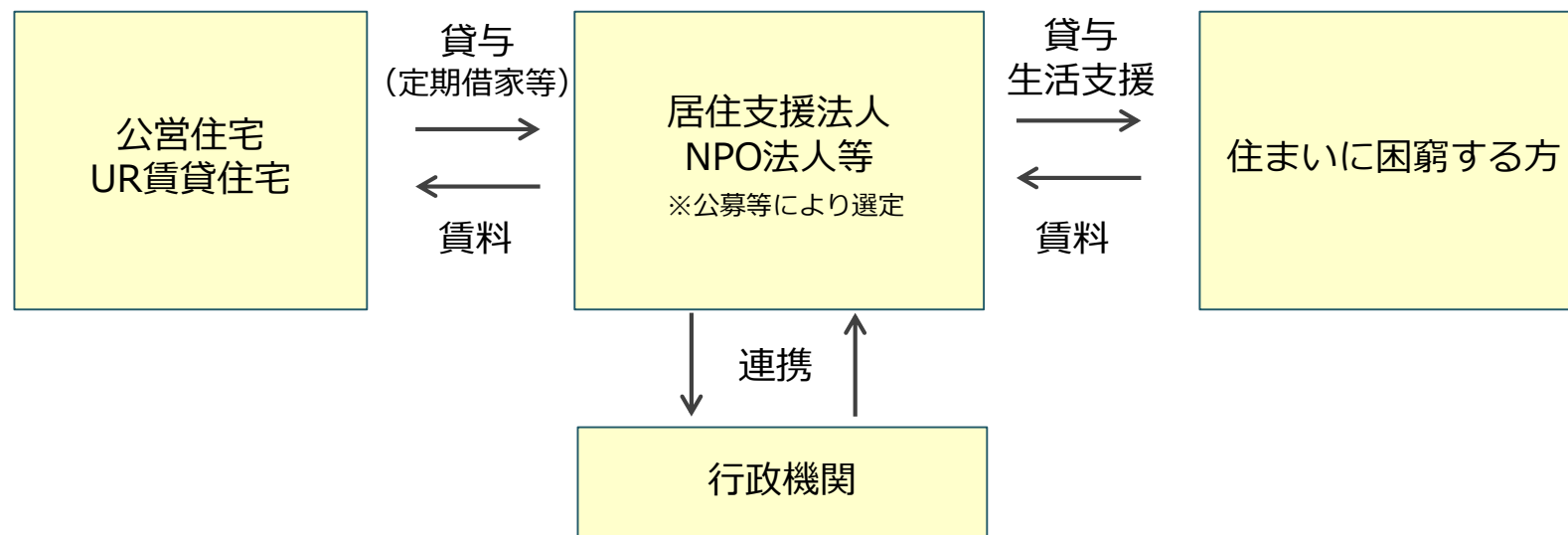
公的賃貸住宅の空き住戸を活用した生活支援と連携した住まいの提供

- 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。

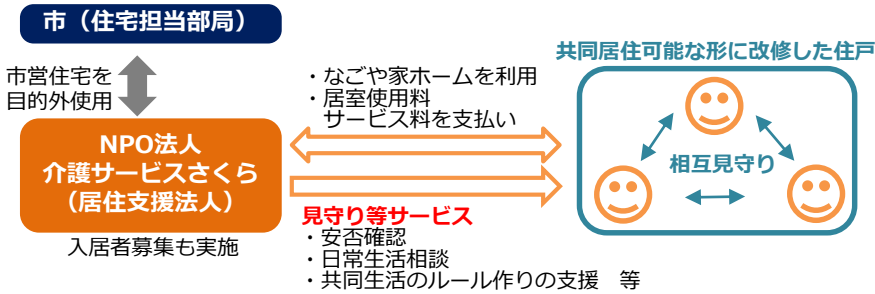
入居者の要件

- ・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	・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	・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

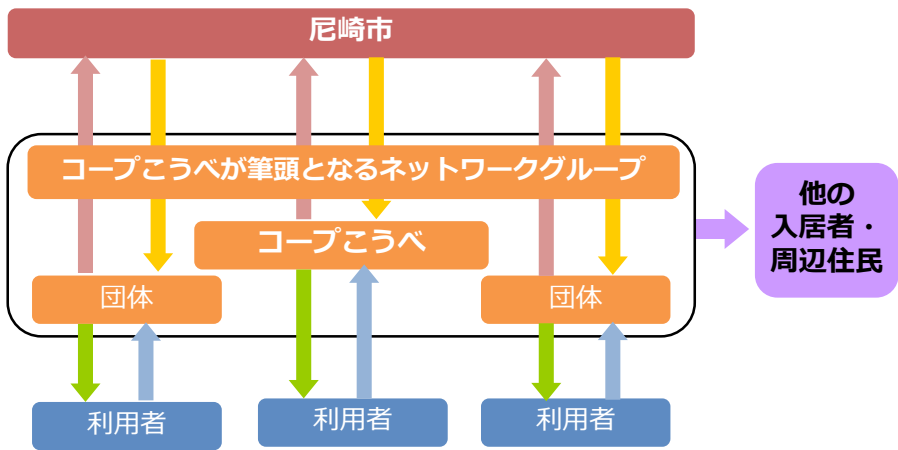
■用途

- ・ 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

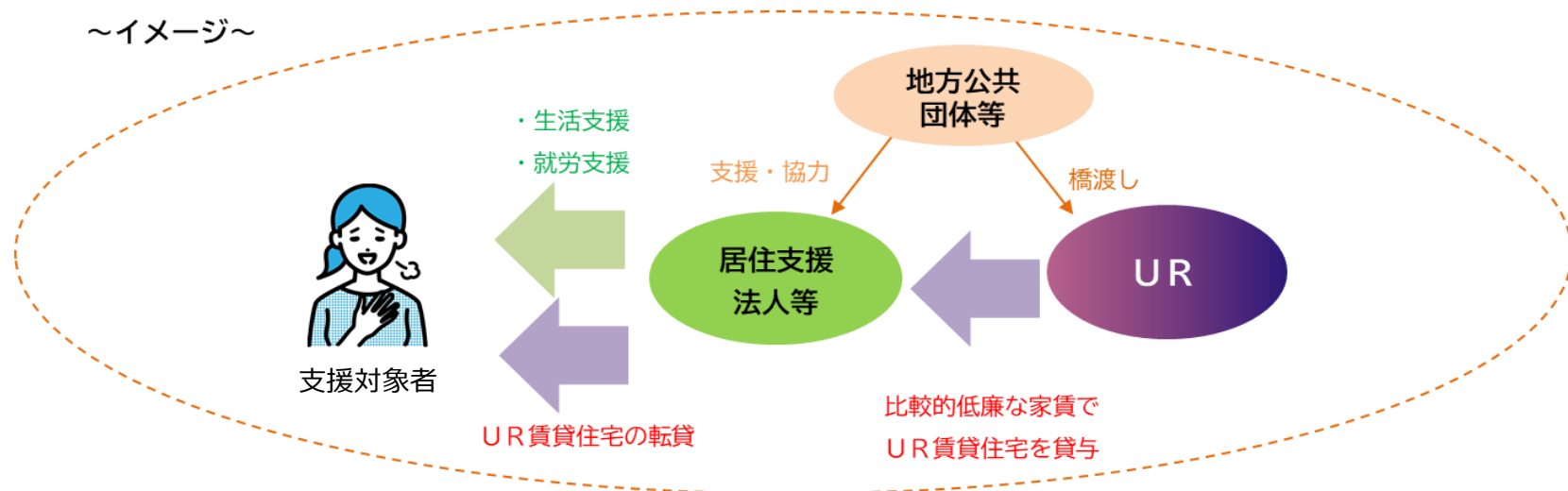


イベント時の様子

UR賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者の自立に向けた支援スキームの概要

- 独立行政法人都市再生機構（UR）では、地方公共団体等と連携し、入居者に対する生活支援や就労支援を行う居住支援法人等にUR賃貸住宅の空き住戸を賃貸する取り組み（住宅確保要配慮者の自立に向けた支援スキーム）を試行実施。
- 具体的には、URと居住支援法人等が賃貸借契約を締結し、居住支援法人等が生活支援や就労支援の対象者に住宅を転貸するスキーム。（令和5年3月末までに2つの地方公共団体等と連携し、2法人と賃貸借契約を締結。計2団地5戸。）
- 契約期間中に自立可能な支援対象者（例：一時的な離職者、母子世帯）を想定した取り組みであるため、3年間の定期建物賃貸借での契約となるものの、比較的低廉な家賃で入居が可能。

～イメージ～



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。



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）
シエルター

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ことで、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、住宅に係る専門家の団体の他、社会福祉や、銀行、弁護士事務所等の多様な専門家が助言。

近隣図

