

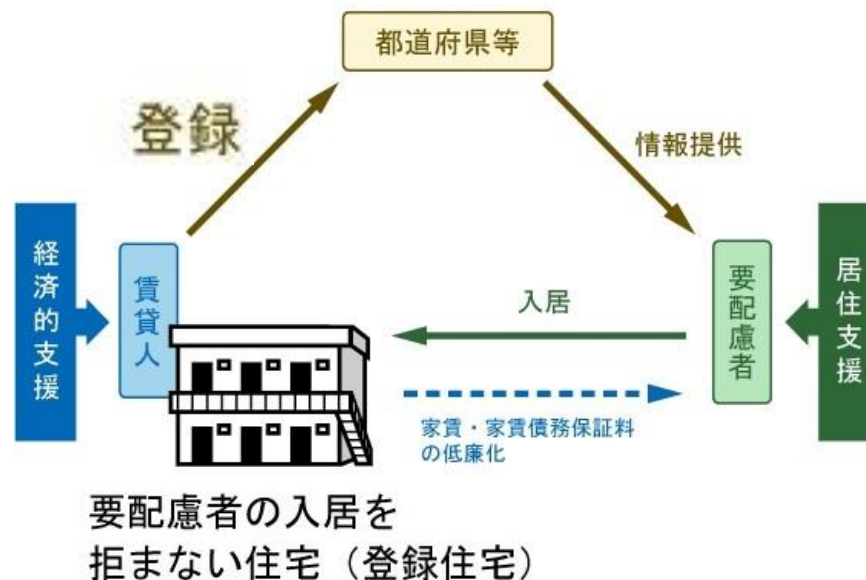
住宅確保要配慮者の居住の安定に向けた取組について ーセーフティネット住宅の登録促進ー

1.背景	P2~4
2.熊本市の現状	P5~6
3.熊本市の課題	P7~9
4.課題に対応するための新たな取組み（仮）	P10
5.目標達成に向けて	P11
6.他都市状況	P12
7.第2回住宅政策部会における主な意見及び対応	P13

新たな住宅セーフティネット制度スタート

(2017年10月～)

我が国では、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方が今後も増加する見込みですが、住宅セーフティネットの根幹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、民間の空き家・空き室は増加していることから、それらを活用した、新たな住宅セーフティネット制度がスタートすることになりました。



※国土交通省ホームページより

⇒ 要配慮者の入居を拒まない住宅の登録制度がスタート

セーフティネット住宅

新たな住宅セーフティネット制度における住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度において、
[住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録された住宅](#)

※セーフティネット住宅情報提供システムより

セーフティネット住宅情報提供システム

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



セーフティネット住宅
 情報提供システム

HOME 制度について知る 住宅登録事業者の方へ お問い合わせ

このサイトは、住宅確保要配慮者向け賃貸住宅専用の検索・閲覧・申請サイトです。
 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅とは、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）に基づき、規模や構造等について一定の基準を満たした住宅です。

都道府県からさがす

都道府県をクリックしてください。



エステートピア園田

熊本県熊本市東区新南部3 豊肥線 東海学園前駅 徒歩10分 築 28年11ヶ月
 2階建て

	階/住戸番号	賃料/共益費・管理費	敷金/礼金	間取り/面積	
	2階 SJC-SP1-103	4.20万円 3,000円	0円 0円	2DK 37m ²	詳細を見る

入居対象者の範囲・条件

入居を受け入れる住宅確保要配慮者の範囲

※以下の方を含む世帯が入居できます。（それ以外の世帯も入居できることがあります。）

範囲、条件等	
高齢者	健康であること。収入があること。 高齢者の年齢の範囲：60歳以上
子育て者（一人親以外）	子供の年齢の範囲：0歳以上（入居時）
子育て者（一人親）	母子家庭 子供の年齢の範囲：0歳以上（入居時）

1. 背景

国の目標

住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

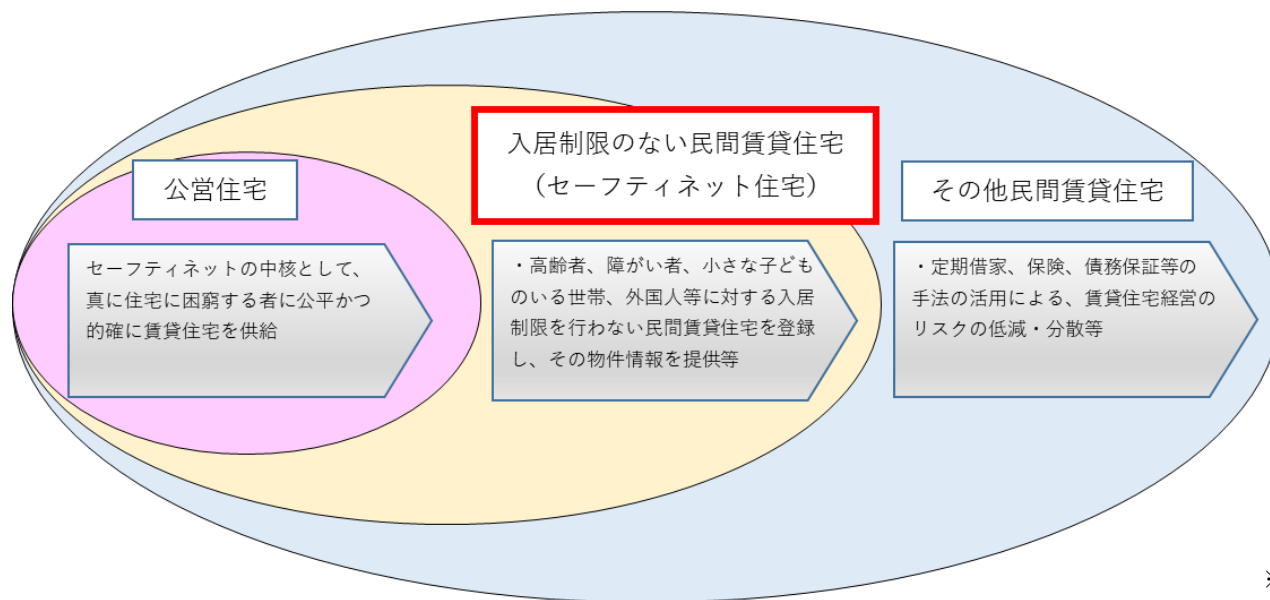
※平成28年3月住生活基本計画（全国計画）より

国の施策

セーフティネット住宅の登録を進めることで、公営住宅と民間賃貸住宅の重層的かつ柔軟なセーフティネットの構築を目指す

※平成28年3月住生活基本計画（全国計画）より

イメージ図



※平成29年国交省告示より

⇒ 「入居制限のない民間賃貸住宅」の戸数を増やしていきたい

2. 熊本市の現状

住宅セーフティネットに関わる
民間賃貸住宅

※1 Saflanet（セーフラネット）
セーフティ、インフラ、ネットワークの
3つの言葉を組合せて作った造語

セーフティネット住宅を
増やすための主な取組み

	Saflanet ※1 (セーフラネット)	セーフティネット	
開始時期	平成23年4月	平成29年10月	
登録戸数	587戸 (R2.9時点)	21戸 (R2.9時点)	
運営元	熊本市居住支援協議会	国土交通省	
提供エリア	熊本市及び近隣市町村	全国	
登録基準	特になし	<ul style="list-style-type: none"> 各戸の床面積が18㎡以上 耐震性を有する（新耐震基準を満たす）もの 必要な設備を備えたもの 	
補助有無	なし	あり：改修費補助（国土交通省直接補助）	
要配慮者の 入居への対応	特に制限なし	専用住宅 ※2	登録住宅
		<ul style="list-style-type: none"> 入居を拒まない 要配慮者のみ入居対象 	<ul style="list-style-type: none"> 入居を拒まない 要配慮者以外も対象

※2 「登録住宅」と「専用住宅」

- 登録住宅：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
- 専用住宅：登録住宅のうち住宅確保要配慮者専用住宅として登録した住宅
(複数の属性の住宅確保要配慮者を入居対象者として設定可能)

①登録面積の緩和（熊本市）

- 熊本市住宅確保要配慮者賃貸住宅

供給促進計画で規模に関する基準の緩和を実施 (R2.4～) ⇒ 各戸の床面積（原則）25㎡以上 → **18㎡以上**

②情報提供・訪問活動等（熊本市、熊本市居住支援協議会）

- 普及啓発チラシ配布、熊本市ホームページ改修、[市政だより](#)掲載
- 不動産業者へ登録促進のための[訪問活動](#)の実施 R1：57件、R2.9現在：11件
- 不動産業者へ登録促進の[電話訪問](#)の実施 30件程度

2. 熊本市の現状

市営住宅の状況

○市営住宅 約13,000戸（令和2年4月時点）

○二次募集の開始（令和2年8月より）

市営住宅入居希望者への入居の機会及び提供戸数増

〈従 来〉 定期募集のみ

→ 〈拡 大〉 定期募集に加え、定期募集時に申し込みがなかった部屋を先着順で供給する「二次募集」を開始

効果：

定期募集での入居率	54%
二次募集後の入居率	67%



13%上昇

申請倍率等

	平均申請倍率
H29(2017)	9.1倍
H30(2018)	6.1倍
R1(2019)	5.6倍

・空室 約1,700戸（EV無し高層階の空室が多い）

・EV有り4F以上の入居率93.3%、EV無し4F以上の入居率76.8% 差16.5%

※ 熊本市市営住宅課より

3. 熊本市の課題

熊本市における相談

属性		H30	R1
低額所得者	市営住宅相談者	2,746	2,016
	うち成約者数	1,020	511
	成約率	37.1%	25.3%
	居住支援協議会対応数	456	371
	うち成約者数	19	11
	成約率	4.2%	3.0%
	住居確保給付金相談者	222	170
	うち受給者数	7	5
	熊本市社会福祉協議会相談者	331	269
	うち保障人代行業利用実績	31	38
ホームレス数 (熊本市生活自立支援センター)	75	51	
高齢者	居住環境に関する相談（住み替え以外も含む） (地域包括支援センター)	2,662	1,123
外国人	外国人の住まいに関する相談 (国際交流事業団)	—	48 (9/1~3/31)
障がい者	精神障がいの方の近隣トラブルや、家賃、退院等の問題により住み替えが必要となった事例、住宅改修に関する相談等（障がい保健福祉課）		
子育て世帯	ひとり親家庭が民間賃貸住宅を借りる場合の補助はないか（年1,2件） (子ども支援課等)		

⇒ 住み替えに関する相談に対して、成約率が低い

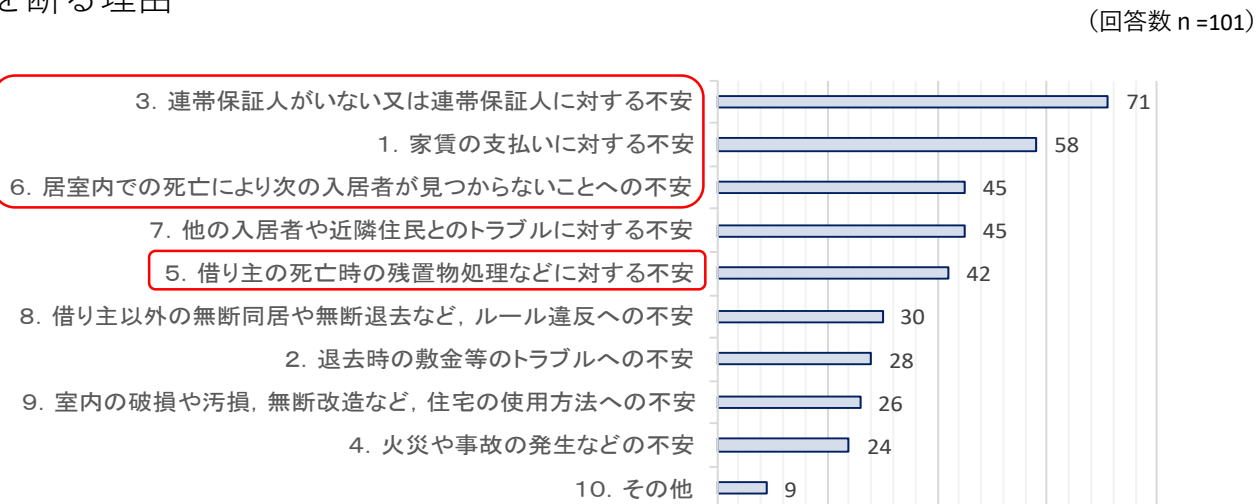
3. 熊本市の課題

オーナーアンケート

・どのような支援策が必要か



・オーナーが入居を断る理由



3. 熊本市の課題

不動産訪問での意見

- ・ 改修費に関する補助を出してほしい
- ・ 家賃が適正に支払われなかった場合の保証を検討してほしい
- ・ 孤独死の際の残置物撤去、現状回復に関する保証を検討してほしい

セーフティネット住宅に登録可能な民間賃貸住宅

熊本市内の賃貸住宅（H30）107,900戸

住宅確保要配慮者が比較的容易に入居できる家賃水準の
民間賃貸住宅 **22,000戸**

SN住宅に登録可能な耐震性がある住宅 17,600戸

空室 **3,200戸**

今回のターゲット

(参考)

H30 住宅土地統計調査より

民間賃貸住宅	総数	最低居住 面積水準	1万円 未満	1~2万円 未満	2~3万円 未満	3~4万円 未満	4~5万円 未満	5~6万円 未満
29㎡以下	27,800 100%	5,500 20%	900 3.2%	200 0.7%	4,400 15.8%	12,200 43.9%	5,300 19.1%	3,400 12.2%
30~49㎡	36,400 100%	8,700 24%	1,000 2.7%	400 1.1%	1,000 2.7%	6,300 17.3%	8,200 22.5%	10,600 29.1%
50~69㎡	26,800 100%	2,700 10%	900 3.4%	100 0.4%	300 1.1%	1,400 5.2%	3,500 13.1%	7,700 28.7%
70~99㎡	11,300 100%	2,800 25%	1,000 8.8%	0 0.0%	100 0.9%	400 3.5%	1,300 11.5%	2,200 19.5%
100㎡以上	5,600 100%	2,300 41%	700 12.5%	200 3.6%	200 3.6%	600 10.7%	600 10.7%	600 10.7%
民営借家 (専用住宅)総数	107,900 100%	22,000 20%	4,500 4.2%	900 0.8%	6,000 5.6%	20,900 19.4%	18,900 17.5%	24,500 22.7%

4. 課題に対応するための新たな取組み（仮）

借り手にとって利用しやすくするために、貸主側の意見を参考に効果的な制度を検討

→ 住宅セーフティネットとして多くの物件を確保する

国補助制度 (名称)	改修費補助 (住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業)	家賃債務保証料補助 (公的賃貸住宅家賃対策調整補助金)
対象住宅	補助申請までにセーフティネット住宅に登録したもの	
補助対象者	賃貸住宅オーナー	国登録の家賃債務保証業者 (市内営業25社) 家賃債務保証を行う居住支援法人 (市内2法人)
要件	専用住宅として 10年以上 管理	入居者は月収 15.8万円 以下の世帯
補助率 補助額	2/3 (国1/3 市1/3)	100% (国1/2 市1/2)
	①「バリアフリー改修」「耐震改修」 「間取り変更」「シェアハウスへの改修」 等の場合 ・ 200万円 /戸 ② 上記以外の工事 ・ 100万円 /戸	上限 6万円 /戸 (例：保証限度額は月額総賃料の24か月分 保証内容は、月額総賃料・原状回復費・ 明渡訴訟費用等)

※ 国土交通省 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業対象要綱
公的賃貸住宅家賃対策調整補助金交付要綱 より

⇒ 新たな取組みについて意見を頂きたい

検証指標

住宅セーフティネットに関わる民間住宅の登録物件数

583戸 (H30:実績)



920戸 (R5:目標)

(Safelanet (セーフラネット) 582戸)
(セーフティネット住宅 1戸)

+ 337戸必要

取組案

○ビレッジハウス（旧雇用促進住宅）への働きかけ

国土交通省よりビレッジハウスマネジメント（旧雇用促進住宅）の物件が登録可能な旨の通知を受けており、[熊本市内で140戸登録](#)の働きかけを行う

○新規補助創設

[改修費補助・家賃債務保証料補助の新設](#)により、登録増加を目指す

○啓発活動

[Saflanetの物件をセーフティネットへ登録](#)、[不動産個別訪問](#)等によりセーフティネット登録の促進を図り、登録増加

⇒ 上記取組案を実施し、目標を達成したい

全国状況

■令和元年度の補助事業実施見込み自治体

※H31.4アンケートを元に、R1.9に各地方公共団体に対し電話確認

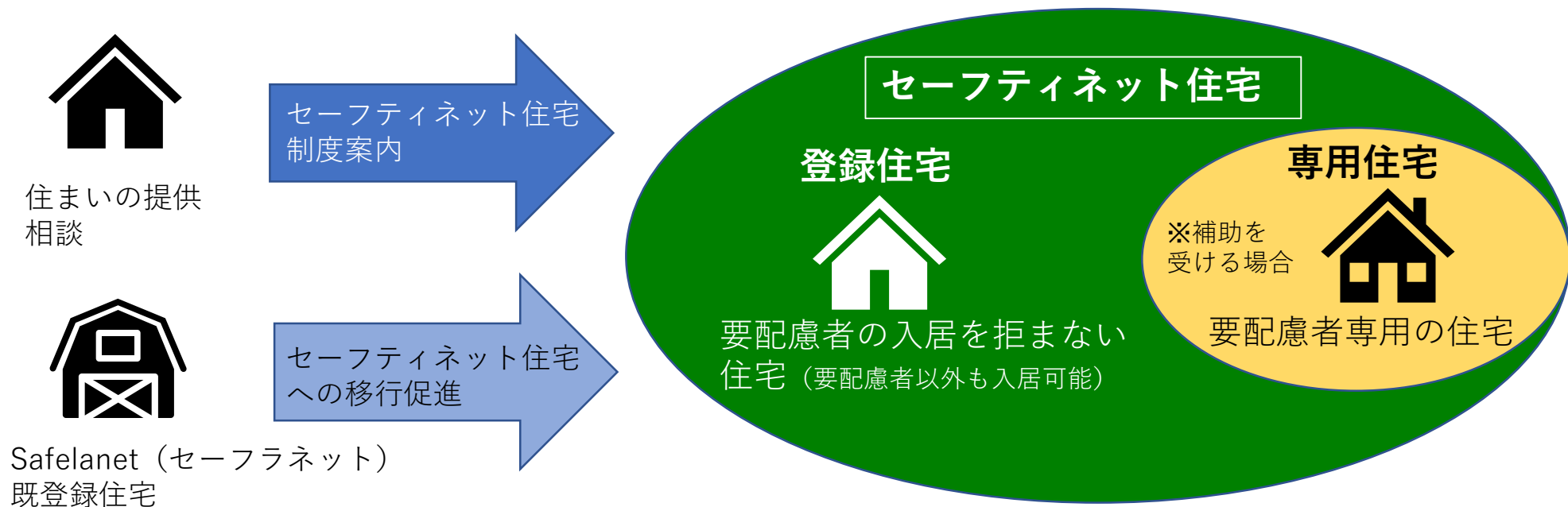
都道府県	政令市中核市	改修費	家賃	家賃債務保証料	都道府県	政令市中核市	改修費	家賃	家賃債務保証料
北海道	網走市	◎	◎		神奈川県	横浜市		◎	◎
	音更町		◎	◎	静岡県	長泉町		◎	
青森県	十和田市	◎	◎		愛知県	名古屋市	◎	◎	◎
岩手県	盛岡市	◎			京都府	京都市	◎	◎	◎
	花巻市	◎	◎	◎	宇治市	◎			
	一関市	◎			大阪府	豊中市			◎
宮城県	大崎市	◎	◎		(県)		○	○	○
山形県	(県)	○			兵庫県	神戸市		◎	
	山形市	◎	◎			姫路市		◎	
	鶴岡市	◎	◎	◎		南あわじ市		◎	
	寒河江市	◎				神河町		◎	
	南陽市	◎	◎	◎	鳥取県	(県)	○	○	○
	舟形町	◎			鳥取市	◎	◎	◎	
白鷹町	◎	◎	◎	徳島県	(県)	○			
栃木県	栃木市		◎		徳島県	美波町	◎		
	茂木町		◎		高知県	奈半利町	◎		
群馬県	前橋市	◎			福岡県	(県)	○		
埼玉県	さいたま市			◎	福岡県	朝倉市	◎		
千葉県	千葉市			◎	鹿児島県	(県)	○		
	船橋市		◎	◎	徳之島町	◎			
東京都	(都)	○	○	○	◎：社総交又は公的賃貸住宅家賃対策調整補助金による支援を実施 ○：都県単費による支援（市区町村への補助）を実施				
	墨田区		◎	◎					
	世田谷区		◎						
	豊島区		◎	◎					
	練馬区	◎	◎						
	八王子市	◎	◎	◎					

第2回住宅審議「住宅政策部会」

R2.10.21 (水) 14:00~16:00

意見：耐震性の無い物件も相当数残っているため、セーフラネットに登録してもらうなど、何らかの方法で活用できれば良いと思う。

対応：要配慮者への住まいの提供に関し相談があった場合、セーフティネット住宅への登録を促す。また、居住支援協議会独自のSafelanet（セーフラネット）の既登録住宅のセーフティネット住宅への移行を促進する。



7. 第2回住宅審議会「住宅政策部会」における主な意見及び対応

- 意見：○オーナー側は亡くなられた場合の保証人が欲しい。金銭面の保証だけでなく、特に身元保証があればなお良い。
- 専門家による、オーナーに対し安心してもらえるような提案や、トラブル等が発生した場合の福祉制度や人的な支援等の取組が出来ないか。
- 行政の福祉サイドや居住支援法人が身元保証などの部分を担ってもらえないか。手厚い保証があれば貸して頂ける方も増えるのでは。今後の課題として考えて頂ければと思う。

対応：身元保証やトラブル時の相談対応について対応可能な居住支援法人^{※1}の存在をオーナーに示すことにより、オーナーの不安解消に繋げる。^{※2}
行政の福祉サイドでの身元保証については、今後の課題とさせていただきます。

※1：住宅セーフティネット法に基づき、住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として申請に基づき県が指定するもの。現在、14法人が指定されている。

※2：昨年度、オーナーの不安解消のために、居住支援協議会が居住支援法人・居住支援協議会構成団体の活動内容や相談対応に関する情報をまとめたチラシを作成し、不動産関係団体へ配布。

