

平成29年10月25日
国住備第102号
国住心第252号
国住民支第150号

各都道府県知事
政令指定都市の長 殿
中核市の長

国土交通省住宅局長

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の一部を改正する法律等
の施行について

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の一部を改正する法律（平成29年法律第24号。以下「改正法」という。）は、高齢者等の住宅確保要配慮者の増加が見込まれる中、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施策を総合的かつ効果的に推進することを目的として、平成29年4月26日に公布され、同年10月25日に施行された。

また、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施行規則（平成29年国土交通省令第63号。以下「施行規則」という。）は平成29年10月20日に、国土交通省・厚生労働省関係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施行規則（平成29年厚生労働省・国土交通省令第1号）は平成29年10月24日にそれぞれ公布され、同年10月25日に施行された。

さらに、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基本的な方針（以下「基本方針」という。）の全部を改正する告示（平成29年国土交通省告示第965号）等が平成29年10月25日に告示された。

改正法は、低額所得者、高齢者、子育て世帯等の賃貸人から入居を制限される懸念のある者を「住宅確保要配慮者」と位置づけ、民間の空き家・空き室を有効活用した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を創設するとともに、住宅確保要配慮者に家賃債務の保証、円滑な入居の促進に関する情報の提供、相談その他の援助等を行う「住宅確保要配慮者居住支援法人（以下「居住支援法人」という。）」を指定することができることとするなど、重層的な住宅セーフティネット機能の強化を図るものである。

また、改正法による改正後の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（平成19年法律第112号。以下「法」という。）等に基づく制度につき、住宅確保要配

慮者、住宅確保要配慮者に住宅を賃貸する者、社会福祉法人、宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者、住宅確保要配慮者のための相談・情報提供等を行う者等に対し、広く趣旨・内容の周知を図り、制度の普及を図るとともに、改正法等の施行に当たっては、下記事項に御留意の上、制度の適確かつ円滑な運用に努められるようお願いする。

また、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に係る施策の企画立案及び運用に当たっては、住宅部局と福祉部局が緊密に連携しつつ、制度の適確かつ円滑な運用が図られるよう、特段のご配慮をお願いする。

貴管下市町村に対しても、この旨周知いただくようお願いする。

記

第1 改正の趣旨

今後10年で単身高齢者が100万人増加すると予測されるなど、住宅確保要配慮者の増加が見込まれる中、低額所得者、高齢者、子育て世帯等については、家賃滞納、居室内の事故や孤独死、騒音等に対する不安により、賃貸人から入居が制限される懸念があり、住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進していく必要がある。

また、我が国における住宅ストックの現状を見ると、人口減少等を背景として、空き家・空き室は今後も増加していくと見込まれており、これらを有効に活用していくことも、早急に取り組まなければならない課題である。

改正法は、こうした我が国の住宅セーフティネットを取り巻く環境の中で、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を改正し、

- ・ 都道府県及び市町村による賃貸住宅供給促進計画（以下「供給促進計画」という。）の作成
- ・ 民間の空き家・空き室を有効活用した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の創設
- ・ 居住支援法人の指定

等の措置を講ずるなど、重層的な住宅セーフティネット機能の強化を図ることを目的とするものである。

第2 基本方針

改正法の施行に当たって、基本方針に定めるべき事項として、

- ・ 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基本的な方向
- ・ 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な事項
- ・ 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に関する基本的な事項
- ・ その他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重要事項

に、

- ・ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標の設定に関する事項
- ・ 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する基本的な事項
- ・ 都道府県賃貸住宅供給促進計画及び市町村賃貸住宅供給促進計画の作成に関する基本的な事項

が追加されており、基本方針を踏まえ、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標の設定等に適切に対応されたい。

第3 供給促進計画

都道府県及び市町村は、基本方針に基づき、供給促進計画を作成することができることとされており、地域における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給を促進していく必要があることから、積極的に供給促進計画を作成されたい。

供給促進計画の作成に当たっては、住宅部局と福祉部局とが連携し、住宅確保要配慮者の居住の実態や住宅の供給状況等を把握した上で、目標の設定や施策の検討を行う必要がある。また、供給の目標は、できる限り定量的な目標とすることが望ましい。

また、住宅確保要配慮者については、法及び施行規則において定められている者のほか、供給促進計画で定める者も対象となることから、地域の実情等に応じて、供給促進計画で住宅確保要配慮者を定められたい。なお、基本方針においては、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（レズビアン、ゲイ、バイセクシャル、トランスジェンダー）、UIJターンによる転入者、これらの者（住宅確保要配慮者）に対して必要な生活支援等を行う者等多様な属性の者が住宅確保要配慮者に含まれ得るものと定めているので、参考にされたい。

さらに、供給促進計画において住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録基準を強化・緩和することができるが、登録基準の強化・緩和に当たっては、適切な居住水準が確保される必要があることに留意されたい。

なお、供給促進計画の作成については、別途策定した「賃貸住宅供給促進計画の検討・策定の手引き」を参考とされたい。

第4 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録制度の創設

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録制度の運用に当たっては、以下の事項を踏まえ、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録事務（以下「登録事務」という。）を適切に行われたい。

1 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録基準について

(1) 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録に当たっては、以下の点について留意の上、登録基準に適合するか否か適正に審査されたい。

- ① 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の各戸の床面積及び設備の基準については、供給促進計画において強化・緩和することができること。（施行規則第15条、第16条）
- ② 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の構造の基準については、「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の構造の基準について」（国住備第100号・国住心第250号・国住民支第149号平成29年10月25日国土交通省住宅局住宅総合整備課長・安心居住推進課長・総務課民間事業支援調整室長通知）により適切に対応されたいこと。（施行規則第12条第1号）
- ③ 入居を受け入れることとする住宅確保要配慮者の範囲を定める場合にあっては、

例えば、高齢者の年齢の範囲を極めて限定的に設定するなど、実質的に住宅確保要配慮者の入居を拒否することにならないものであること。(法第10条第1項第3号、施行規則第13条)

- ④ 供給促進計画において登録基準を強化・緩和する場合であっても、適切な居住水準が確保される必要があること。(法第10条第1項第5号)

2 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録に当たっての留意事項

- (1) 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録については、当該事業に係る賃貸住宅を構成する建築物ごとに登録を受けることとされているが、当該建築物の全戸を登録することが可能であるほか、当該建築物のうち一部（一戸）のみを登録することも可能である。また、入居を受け入れることとする住宅確保要配慮者の範囲を定めることができることとされており、当該建築物の戸ごとに住宅確保要配慮者の範囲を定めることも可能である。
- (2) 使用貸借やサブリース等により当該住宅を賃貸する権原を有している場合には、申請の際に所有状況等の添付書類としてマスターリース契約書の提出を求めること等により当該住宅の権原を確認することが考えられる。
- (3) 登録を受けた事業に係る賃貸住宅の情報については、入居を希望する住宅確保要配慮者に対して幅広く提供していく必要がある。このため、登録簿を一般の閲覧に供するに当たっては、管内市町村、関係団体等と連携し、幅広く情報提供していくことが望ましい。
- (4) 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅のうち、入居者の資格を高齢者のみに限るものについては、一定のサービスを提供する場合に老人福祉法（昭和37年法律第133号）の有料老人ホームに該当し、同法第29条第1項に基づく届出が必要となる場合があることから、登録申請の際に申請者に対して情報提供を行うとともに、必要に応じて都道府県等の福祉部局に相談するように促されたい。
- (5) 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録を受けようとする者等が暴力団員等に該当する疑いがある場合には、「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録に係る暴力団排除の推進について」（国住備第99号・国住心第246号・国住民支第148号平成29年10月25日国土交通省住宅局住宅総合整備課長・安心居住推進課長・総務課民間事業支援調整室長通知）により適切に対応されたい。
- (6) 被災者、DV被害者等で緊急的に住宅の確保が必要な者については、他の手段により住宅を直ちに確保することが極めて困難であり、緊急避難的に使用することがやむを得ない場合には、登録基準や入居者資格を満たさないときであっても、登録を受けた住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（以下「登録住宅」という。）に一時的に入居させることは差し支えない。なお、このような緊急的な一時入居は、他の住宅を確保するまでの短期間（概ね6ヶ月以内）の使用でなければならないことに留意されたい。
- (7) 登録を受けた事業に係る賃貸住宅を構成する建築物において当該賃貸住宅の全戸を廃止する場合には、当該廃止の日から30日以内に、廃止の届出を行う必要があることに留意されたい。一方当該建築物において当該賃貸住宅の戸数を減らす場合は、登

録事項の変更となり、当該変更の日から30日以内に、変更の届出を行う必要があることに留意されたい。

- (8) 住宅確保要配慮者が円滑に民間賃貸住宅に入居できる環境を整備するため、賃貸人に登録を働きかけるだけでなく、賃借人の特性に応じた住宅の供給促進のための賃貸人への支援措置や、住宅確保要配慮者の入居の受入れに当たり賃貸人が抱く不安を解消するための居住支援等の取組みを併せて提供することが有効である。これに関し、住宅確保要配慮者を受け入れる際に賃貸人が抱く不安を解消するために適切な対応方法や事例等を取りまとめた手引きを公表しているので、参考とされたい。

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000055.html

3 登録住宅に係る特例

登録を受けるためには、建築物の構造等が登録基準に適合する必要があることから、登録住宅の供給を促進するため、登録住宅の改修に要する費用について、独立行政法人住宅金融支援機構（以下「JHF」という。）が融資を行うことができることとしている。

また、登録住宅への住宅確保要配慮者の入居を円滑に行うため、登録住宅に入居する住宅確保要配慮者に対して、家賃債務保証業者登録規程（平成29年国土交通省告示第898号）の登録を受けた家賃債務保証業者又は居住支援法人がその家賃債務を保証する場合に、JHFが当該保証の保険を引き受けることができることとしている。

さらに、登録住宅に入居する生活保護受給者の居住の安定の確保を図るため、登録住宅の賃貸人と保護の実施機関の円滑な連携が行われるよう、当該生活保護受給者が家賃の請求に応じないなどの事情がある場合には、登録住宅の賃貸人が保護の実施機関にその旨を通知し、これを受けて保護の実施機関においては、速やかに事実確認を行うこととする規定を設けている。当該規定については、「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の一部を改正する法律の施行（被保護入居者に係る特例部分）について」

（社援発1026第2号・国住備第103号平成29年10月25日厚生労働省社会・援護局長・国土交通省住宅局長通知）を参考とされたい。

4 国及び地方公共団体による登録住宅に係る支援措置

今般の登録制度においては、登録住宅のうち住宅確保要配慮者専用とするものについて、その改修や、入居者の家賃又は家賃債務保証料の低廉化に補助を実施する地方公共団体に対して、社会資本整備総合交付金等により支援する制度を創設したことから、地方公共団体においては、地域における住宅確保要配慮者や賃貸人等のニーズを十分に踏まえた上で、当該制度の積極的な活用を検討されたい。

なお、住宅確保要配慮者専用とする登録住宅については、入居者を一の属性に限定する必要はなく、複数の属性を入居者とするのが可能であることに留意されたい。

5 指定登録機関の指定

指定登録機関の指定に当たっては、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録事務に必要な実施体制が確保されるよう留意されたい。

また、地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）による地方住宅供給公社は、指定

登録機関の指定を受けることはできないが、その本来業務に支障のない範囲内で、都道府県等からの業務委託を受けることは差し支えない。

6 住宅確保要配慮者が退去する場合の配慮

登録事業者の破産、登録事業の廃止等により、登録住宅での居住が困難になる場合には、住宅確保要配慮者の状況を踏まえて、当該住宅確保要配慮者に適した諸条件が整った他の賃貸住宅等のリストを提示したり、入居に必要な公的主体による支援措置を紹介したりするなど、必要な援助を行うよう努め、住宅確保要配慮者の居住の安定が確保されるよう配慮することが望ましい。

特に入居者の居住の安定に支障が生じる可能性がある場合等については、登録事業者から報告を求め、状況を把握するとともに、必要に応じて市町村の福祉部局等と協力して転居先の確保を図るなど、きめ細かな対応を図ることが望ましい。

第5 居住支援法人の指定

居住支援法人の指定制度の運用に当たっては、以下の事項を踏まえ、住宅部局と福祉部局との情報共有を図るなど、緊密な連携に努められたい。

1 居住支援法人の指定に当たっては、申請があった場合には、法第40条各号の指定基準に適合するか否か適正に審査するよう留意されたい。審査に当たっての具体的な指定基準の考え方については、都道府県において判断することになるが、同号に掲げられている指定基準の考え方については、例えば以下のようなものが考えられる。

- ① 職員、支援業務の実施の方法その他の支援業務の実施に関する計画が、支援業務の適確な実施のために適切なものであること
 - ・ 支援業務の実施のために必要な組織体制、人員体制を確保していること
 - ・ 特定の者につき不当に差別的な取扱いを行わないものであること 等
- ② 支援業務の実施に関する計画を適確に実施するに足る経理的及び技術的な基礎を有するものであること
 - ・ 支援業務を行うに十分な財源を有していること
 - ・ 住宅確保要配慮者に対する居住支援活動の実績を有していること 等
- ③ 役員又は職員の構成が、支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること
 - ・ 職員又は役員が暴力団員等でないこと
 - ・ 役員のうち禁錮以上の刑に処され、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して一定年数を経過しない者がいないこと 等
- ④ 支援業務以外の業務を行っている場合には、その業務を行うことによって支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること
 - ・ 他の業務を実施する組織との間に適切な分離がなされていること 等
- ⑤ その他、支援業務を公正かつ適確に行うことができるものであること
 - ・ 定款等において支援業務を実施するために必要な記載がされていること
 - ・ 支援業務の実施のための意思決定がなされていること 等

- 2 居住支援法人は、必ずしも改正法第42条各号に掲げる業務を全て行う必要はないが、各業務を行う備えがあることについては、都道府県において確認されたい。その際、以下の場合については、その備えがあるものとして取り扱われたい。
 - ① 定款に各業務の実施に関することが記載されている場合
(定款に、例えば「要配慮者の居住の支援に係る業務」等の包括的に全ての業務を讀込むことができる記載がある場合も可能。)
 - ② 施行規則第27条第2項第4号ロに規定する「支援業務の概要に関する事項」を記載した書類に、実際に行う支援業務の概要のほか、必要が生じた場合には各業務を行う旨が記載されている場合
なお、上記①②が困難な場合にあつては、家賃債務保証業務に関して以下を満たす場合には、その備えがあると判断して差し支えない。
 - ③ 家賃債務保証業者登録規程の登録を受けた家賃債務保証業者と連携を図る旨が施行規則第27条第2項第4号ロに規定する「支援業務の概要に関する事項」を記載した書類に記載されている場合
- 3 居住支援法人は、指定を受けた都道府県の全域において活動する必要はなく、一部の区域において活動することも可能であることに留意されたい。また、居住支援法人として複数の都道府県を跨いで業務を行おうとする場合には、それぞれの都道府県知事による指定が必要となることに留意されたい。
- 4 支援業務については、全ての住宅確保要配慮者を対象とする必要はなく、一部の属性の住宅確保要配慮者に限った支援を行うことも可能であることに留意されたい。
- 5 債務保証業務規程の認可に当たっては、
 - ① 被保証人の範囲が特定の者につき不当に差別的な扱いとなっていないか
 - ② 保証料の額が著しく高いものとなっていないか
 - ③ 求償権の行使方法が適切なものとなっているか等、当該規程の内容が債務保証業務を公正かつ適確に実施することができるものと認められるものとなっているか総合的に確認されたい。
- 6 地域において住宅確保要配慮者の居住の支援を行う団体については、市町村の福祉部局等が実情等を把握している場合が多いことから、居住支援法人の申請の際に市町村からの推薦書等がある場合には、これらを考慮の上、指定することが望ましい。なお、推薦書の提出はあくまで任意のものであり、申請に当たって推薦書の提出を義務付けするような運用は避けられたい。
- 7 居住支援法人は、法第51条第1項に規定する住宅確保要配慮者居住支援協議会（以下「居住支援協議会」という。）に参加することは義務付けられてはいないが、居住支援法人を指定するに当たっては、居住支援協議会への参加について積極的に働きか

けられたい。

- 8 都道府県知事は、地方住宅供給公社法による地方住宅供給公社を居住支援法人として指定することはできないことに留意されたい。

第6 住宅確保要配慮者居住支援協議会

居住支援協議会の活動については、「居住支援協議会による「住まい」の包括サポートを実現するための取組について」（平成27年5月15日付け障障発0515第2号、老高発0515第1号、国住心第30号）において、居住支援の充実を要請しているところであるが、以下の事項を踏まえ、引き続き強化を図るよう努めるとともに、都道府県においては、貴管下の市区町村（政令指定都市及び中核市を除く。）に対しても当該事項について周知されたい。

- 1 地域の実情を踏まえたきめ細やかな居住支援を実施するためには、基礎自治体である市区町村においても、可能な限り居住支援協議会を独自に設立することが望ましい。このため、居住支援協議会を設立していない市区町村においては、設立又は設立に向けた検討に努められたい。

なお、市区町村独自の居住支援協議会の設立が困難である場合は、都道府県が設立する居住支援協議会の構成員となり活動するよう努められたい。

- 2 前述のとおり、今回の制度においては、居住支援協議会と居住支援法人が連携して住宅確保要配慮者の居住支援を実施することが効果的である。このため、各居住支援協議会において、居住支援法人を構成員とすることや、居住支援法人の積極的な活用に努められたい。

- 3 法第20条第2項に規定する家賃債務保証業者については、家賃債務の保証を適正かつ確実に実施することができるものと認められるものとして国土交通省が登録することとしている。

居住支援協議会において、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居支援を行うために家賃債務保証を活用する場合は、当該登録家賃債務保証業者との連携を図るよう努められたい。

- 4 住宅確保要配慮者については、入居時の住宅・サービスの情報提供、契約締結等の支援だけではなく、入居中の生活の充実に向けた支援も重要であることから、地方公共団体の福祉部局をはじめ、関係団体と積極的な連携を図るよう努められたい。

- 5 住宅確保要配慮者の入居を拒まない登録事業者については、地域における住宅確保要配慮者に対する居住支援等の取組みに関する理解をより深めてもらうこと等が重要であることから、これらの情報を共有する場として、居住支援協議会の下に、貴管轄内の登録事業者を構成員とする連絡協議会等を設立することが考えられる。ま

た、連絡協議会等の設立が困難な場合には、登録事業者を対象として、住宅確保要配慮者の居住支援に係る情報について、セミナーの開催やメール、リーフレット等により情報提供することも考えられる。

- 6 居住支援協議会において、必要な場合には、当該協議会の構成員であることを証する書面等を発行するよう努められたい。

第7 大都市等の特例

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録等については、指定都市及び中核市においては、当該指定都市若しくは中核市（以下「指定都市等」という。）又は指定都市等の長が行うこととされており、当該指定都市等又は指定都市等の長におかれては、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給を適確に促進するため、当該事務の円滑な運用等について、都道府県と十分に調整を行うことが望ましい。