

空き家対策及び新たな住宅セーフティネット制度について

平成29年4月
国土交通省住宅局

空き家対策の概要

○ 適正に管理されない空き家等が周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしていること等を背景に制定された、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号）（議員立法）が平成27年5月26日に全面施行され、市町村が空き家対策を進める枠組みが整った。

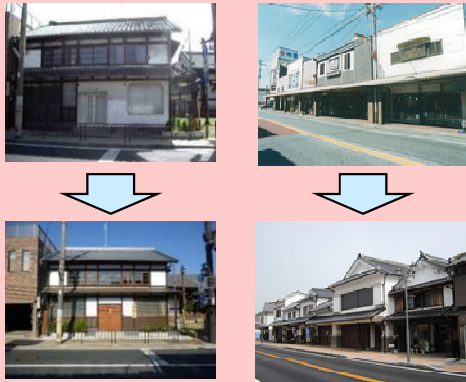
空き家対策特別措置法（平成26年11月公布、平成27年5月全面施行）

- ◆ 市町村による空き家等対策計画の策定等
 - ・107市区町村が策定済（平成28年10月1日時点）
- ◆ 空家等の実態把握・所有者の特定等
 - ・市町村内部で固定資産税等に関する情報の活用が可能
- ◆ 管理不十分で放置することが不適切な空家等（特定空家等）に対する措置（助言・指導、勧告、命令、行政代執行）
 - ・助言・指導 5,009件、勧告 137件、命令 7件、代執行 22件（平成28年10月1日時点）
- ◆ 空家等及びその跡地の活用

財政支援措置

- 居住環境の整備改善等を図る観点から、空き家の活用・除却を促進する地方公共団体の取組を支援（社会資本整備総合交付金）
- 空き家対策特別措置法に基づく市町村の取組を一層促進するため、①民間事業者等と連携した総合的な空き家対策への支援や、②専門家等と連携して実施する空き家対策の先駆的モデル事業への支援を行う。
 - ①空き家対策総合支援事業 H29予算 23億円
 - ②先駆的空き家対策モデル事業 H29予算 1.38億円

空き家の活用 周辺建物の外観整備



空き家の除却 空き室の活用



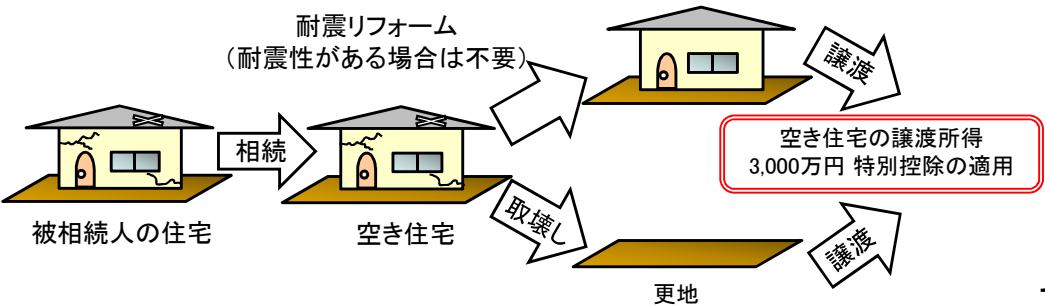
税制措置

- 市町村長が法の規定に基づく勧告をした特定空家等については、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外

（現行の住宅用地特例）

現行の住宅用地	小規模住宅用地（200㎡以下の部分）		一般住宅用地（200㎡を超える部分）
	固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

- 相続人が、相続により生じた古い空き住宅又は当該空き住宅の除却後の敷地を平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除する。（平成28年創設）



- ・空き家対策は、全国の多くの市町村で関心が高い(空家法に基づく空家等対策計画を策定済みの市区町村数107団体、策定予定のある市区町村数1340団体)
- ・空家法に基づく先駆的な取組みの検討・実施を国が支援し、成果を全国に展開

事業要件

- ・法務、不動産等の専門家と市区町村等が協力して取組む
- ・現実の空き家を対象に実際に適用する取組であること
- ・取組の成果の運用方針等を公開すること

事業の例

【空き家の調査】

- ・ICTを活用するなど効率的な空き家の立地や状態の把握やデータベースの運用

【適切な管理】

- ・遠隔地に居住する空き家所有者の適正管理・活用・解体等を促す仕組・体制等の用意

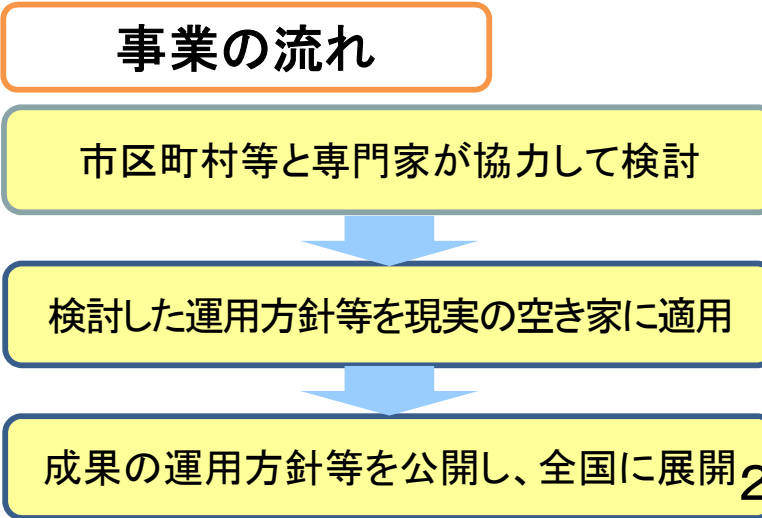
【特定空家等に対する措置】

- ・定量的な評価による特定空家等の判断基準、勧告・命令等の運用基準の作成
- ・代執行で建物を除却する際の内部動産の適正かつ効率的な処分・管理基準の作成

(参考)空家等対策計画の策定予定
平成28年10月1日時点 国土交通省・総務省調査

	市町村数	比率※
策定済み	107	6%
策定予定あり	1340	77%
平成28年度(10/2以降)	378	22%
平成29年度	304	17%
平成30年度以降	33	2%
時期未定	625	36%

※全市町村に対する比率



事業主体

市区町村 民間事業者 等

補助率等

定額補助

空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン(試案)

- 空き家対策については、除却のみならず、流通を中心とした利活用の促進が必要であり、そのためには、宅地建物取引業者等の民間事業者との連携が重要。
- 一方、空家特措法により、市町村の税務部局が保有する課税情報を、空き家対策のために市町村内部で利用できることとなったが、課税情報を含む空き家所有者情報は、そのままでは、民間事業者等の外部に提供できない。
- そのため、空き家所有者情報を外部に提供する際の法制的な整理、所有者の同意を得て外部に提供していく際の運用の方法及びその留意点をガイドライン(試案)としてとりまとめた。市町村に活用していただきながら、今後更に内容の充実を図る。

1. 法制的整理

- ・ 空家特措法により、課税情報を行政内部で利用できるようになり、当該情報を基に空き家所有者本人への接触も可能。
- ・ さらに、所有者本人の同意が得られれば、課税情報を含む所有者情報を外部提供することも可能。

● 地方税法(秘密漏えい)との関係

- ・ 「空き家部局に所属する者」が、税務部局から得た課税情報を外部提供しても、地方税法の処罰の対象になることはない。

● 個人情報保護条例との関係

- ・ 所有者本人の同意を得てその同意の範囲内で外部提供する限り、個人情報保護条例に抵触することはない。

● 地方公務員法(秘密を守る義務)との関係

- ・ 所有者本人の同意の範囲内で外部提供する情報は「秘密」にあらず、地方公務員法に抵触することはない。

2. 運用の方法及びその留意点

● 空き家所有者の同意

(1) 同意取得の相手方：所有者

(2) 同意取得の内容：

① 情報の提供先

例：〇〇協会△△支部及び所属事業者

② 提供先における利用目的

③ 提供される情報の内容

例：氏名、連絡先、利活用の意向、物件情報等

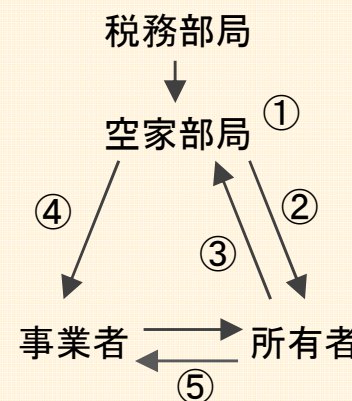
(3) 同意取得の方法：書面が望ましい

● 民間事業者等との連携方法

- 市町村による民間事業者の登録制度や市町村と事業者団体との協定等が考えられる(市町村が積極的に関与)

- 苦情対応やトラブル防止に配慮した仕組みづくりが重要

空き家所有者情報の外部提供スキーム(イメージ)



- ① 市町村による空き家の特定・所有者調査(課税情報も活用)
- ② 空き家所有者に外部提供の意向確認
- ③ 空き家所有者の同意
- ④ 所有者情報を提供
- ⑤ 事業者と所有者の接触

3. 市町村における先進的な取組

- ・ 市町村の先進的な取組事例(京都市、松戸市、太田市)を、そのスキーム図や実際に使用している同意書の書式等とともに紹介

運用の方法及びその留意点

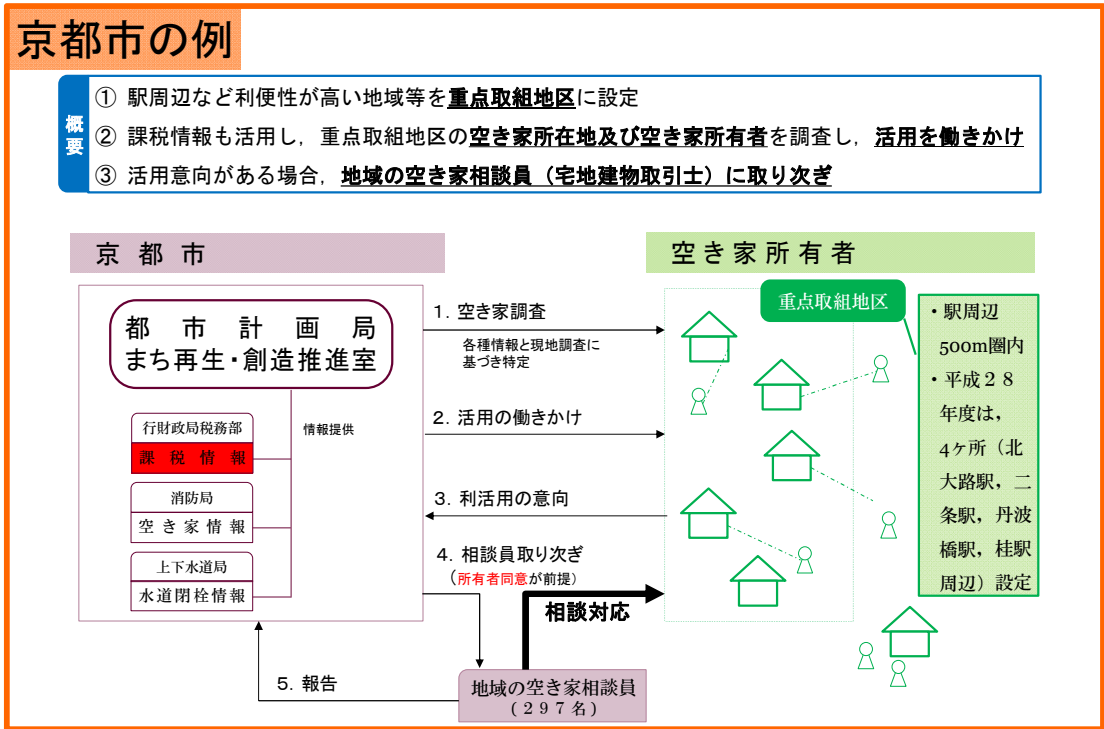
● 空き家所有者の同意

- (1)同意取得の相手方
 - 同意取得の相手方は、空き家の所有者
 - 共有の場合は、共有者全員から同意を得ることが原則であるが、共有者の一部から同意を得られた場合には当該者の氏名や連絡先を外部提供することは可能。
- (2)同意取得の内容
 - ①情報の提供先、②提供先における利用目的、③提供される情報の内容を明示の上、同意を取得することが必要。
 - 情報の提供先については、必ずしも個別の事業者名を記載する必要はなく、「〇〇協会△△支部及び所属事業者」などでの記載も可能。
 - 空き家部局が他部局等から得た空き家所有者情報には、住所や氏名の情報はあっても、連絡先(メールアドレス)や空き家等の状況、空き家になった時期等の情報がない場合も多いため、こうした情報を所有者から取得し、当該情報を提供することも有益。

- (3)同意取得の方法
 - 後日のトラブル防止等の観点から、口頭ではなく、書面で行うことが望ましい。

● 民間事業者等との連携方法

- 市町村が積極的に関与するとともに、苦情対応やトラブル防止に配慮しながら、地域の実情に応じた仕組みとしていくことが必要。
 - 【市町村が登録した者(例:京都市の空き家相談員)に情報提供する場合】
 - ・ 実施要領等により、制度として定め、公開
 - ・ 個人情報取扱いや登録抹消に係る規定の明示や、登録等事業者への研修等によるトラブル防止、相談窓口設置による苦情対応
 - 【民間事業者団体に情報を提供する場合】
 - ・ 市町村と民間事業者団体間で協定を締結し、公開
 - ・ 秘密保持違反の場合の対応等によるトラブル防止、相談窓口設置による苦情対応等について、取り決め 等



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

背景・必要性

○ 住宅確保要配慮者※の状況

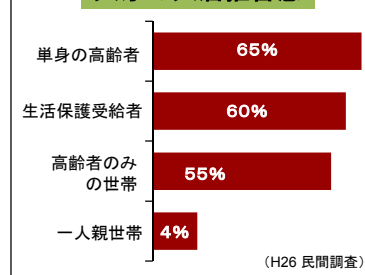
※ 高齢者、子育て世帯、低額所得者、障害者、被災者など
住宅の確保に特に配慮を要する者

- 高齢単身者が今後10年で100万人増加（うち民間賃貸入居者22万人）
- 若年層の収入はピーク時から1割減（30歳代給与：<H9> 474万円 ⇒ <H27> 416万円 [▲12%]）
- 若年夫婦が理想の子ども数を持たない理由「家が狭いから」（16%）
- 一人親世帯の収入は夫婦子世帯の43%（H26：一人親世帯296万 ⇄ 夫婦子世帯688万円）
- 家賃滞納、孤独死、子どもの事故・騒音等への不安から入居拒否

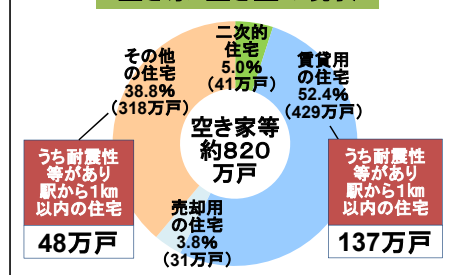
○ 住宅ストックの状況

- 総人口が減少する中で公営住宅の大幅増は見込めない
- 民間の空き家・空き室は増加傾向

大家の入居拒否感



空き家・空き室の現状



➡ 空き家等を活用し、住宅セーフティネット機能を強化

法案の概要

○ 国の基本方針〔既存〕に加え、地域の住宅事情に応じ、地方公共団体が登録住宅等に関する供給促進計画を策定

登録制度の創設

○ 空き家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が都道府県等に登録

- 構造・設備、床面積等の登録基準への適合（耐震性能、一定の居住面積等）
 - ※ 地域の実情に応じて、供給促進計画で基準の強化緩和
 - ※ 共同居住型住宅の面積等の基準も策定

○ 都道府県等は登録住宅の情報開示を行うとともに要配慮者の入居に関し賃貸人を指導監督

○ 登録住宅の改修・入居への支援

- 登録住宅の改修費を住宅金融支援機構（JHF）の融資対象に追加

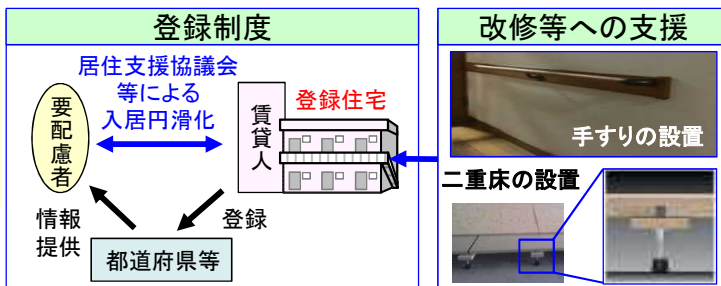
H29予算案

専ら住宅確保要配慮者のために用いられる登録住宅について

- ①改修費を国・地方公共団体が補助、②地域の実情に応じて、要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化に国・地方公共団体が補助

(KPI)

登録住宅の登録戸数
0戸 ⇒ 17.5万戸
(年間5万戸相当)
(2020年度末)



住宅確保要配慮者の入居円滑化に関する措置

○ 居住支援法人による入居相談・援助

- 居住支援協議会の活動の中核となる居住支援法人（NPO等）を都道府県が指定
- 同法人による登録住宅の情報提供、入居相談その他の援助

○ 家賃債務保証の円滑化

- 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに、JHFの保険引受けの対象に追加
- 居住支援法人による家賃債務保証の実施

○ 生活保護受給者の住宅扶助費等について代理納付※を推進

※ 本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと

H29予算案

居住支援協議会等による円滑な入居等を図るための活動に国が補助

(KPI)

居住支援協議会に参画する市区町村(①)及び自ら設立する市区町村(②)の合計が全体(1,741 市区町村)に占める割合
39% (① 669+② 17=686 市区町村) (2016年)
⇒80% (①+② ≥1,393市区町村) (2020年度末)

居住支援協議会による支援の強化

居住支援協議会

不動産関係団体
(宅建業者、賃貸住宅管理業者、家主等)

居住に係る支援を行う団体
(居住支援法人、社会福祉法人等)

地方自治体
(住宅部局、福祉部局)

- ・住宅情報の提供
- ・相談の実施
- ・見守りサービスの紹介等

新たな住宅セーフティネット制度の枠組み(案)

住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

1. 都道府県・市区町村による住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画の策定【法律】

- ・国の基本方針に基づき、供給目標、施策等を規定
- ・住宅確保要配慮者の範囲
 - 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、被災者世帯
 - 低額所得世帯(収入分位25%以下) - その他外国人世帯等

2. 賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県・政令市・中核市に登録【法律】 ※指定登録機関による登録も可能とする

- ・登録基準 - 耐震性能 - 一定の居住面積 等
- ※上記の供給促進計画により、登録基準の強化・緩和が可能
- ※共同居住型住宅(いわゆるシェアハウス)の面積等の基準を設定予定

3. 都道府県等が登録住宅の情報開示・賃貸人の指導監督【法律】

登録住宅の改修・入居への経済的支援

1. 登録住宅の改修に対する支援措置

① 登録住宅に対する改修費補助【予算】(補助を受けた住宅は専用住宅化)

補助対象工事	バリアフリー工事、耐震改修工事、用途変更工事等
補助率	【補助金(制度の立上り期)の場合】: 国1/3(国の直接補助) 【交付金の場合】: 国1/3+地方1/3 (地方公共団体が実施する場合の間接補助)
入居者要件等	入居者収入及び家賃水準(特に補助金の場合)について一定要件あり

② (独)住宅金融支援機構による登録住宅に対する改修費融資等【法律・予算】

2. 低額所得者の入居負担軽減のための支援措置【予算】

(専用の住宅として登録された住宅の場合)

補助対象	① 家賃低廉化に要する費用 (国費上限2万円/月・戸)	② 入居時の家賃債務保証料 (国費上限3万円/戸)
補助率	国1/2+地方1/2(地方が実施する場合の間接補助)	
入居者要件等	入居者収入及び補助期間について一定要件あり	

住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

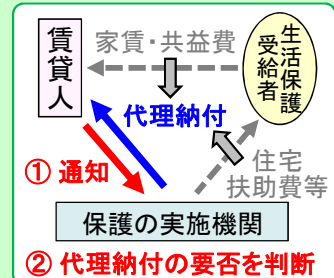
1. 都道府県による居住支援法人の指定【法律】

- ・都道府県が家賃債務保証等の居住支援活動を行うNPO法人等を指定

2. 居住支援法人等による登録住宅等の情報提供・入居相談【法律】

3. 生活保護受給者の住宅扶助費等について賃貸人からの通知に基づき代理納付(*)の要否を判断するための手続を創設【法律】

※ 本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと



4. 居住支援活動への支援措置等【予算】

補助対象	居住支援協議会等の活動支援 等
補助率	国 定額(国の直接補助)

5. 住宅確保要配慮者への家賃債務保証の円滑化

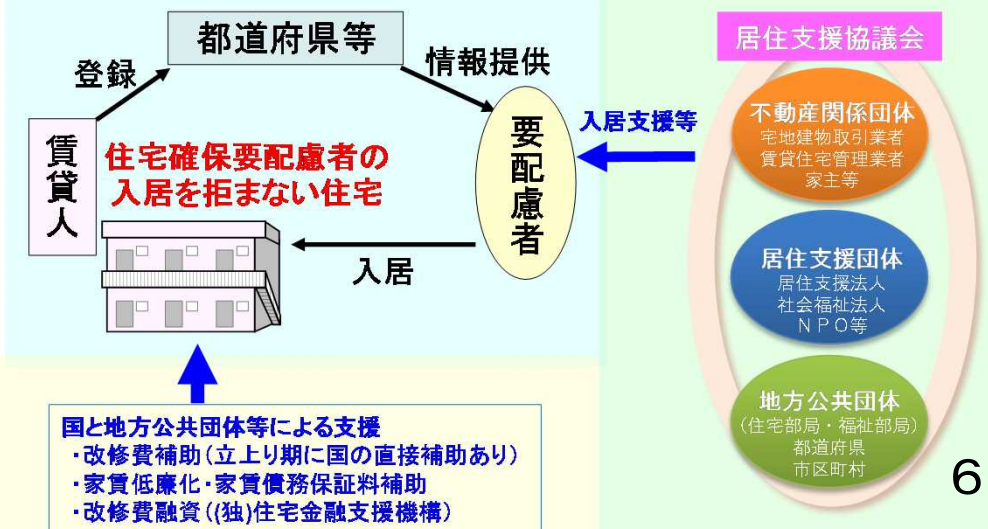
① 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに、(独)住宅金融支援機構の保険引受けの対象に追加【法律・予算】

- ・一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国で登録(省令等で規定)

※ 登録要件等 - 社内規則等の整備、相談窓口設置 - 契約時の重要事項説明・書面交付 ほか

② 居住支援法人による家賃債務保証の実施【法律】

新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



住宅の登録基準のイメージ(案)

登録基準

○規模

- ・床面積が一定の規模以上であること

※ 省令で最低居住面積(原則 25m^2)以上と定める予定

※ 共同居住型住宅の場合、別途定める基準

○構造・設備

- ・耐震性を有すること
- ・一定の設備※を設置していること

※ 便所、台所、洗面、浴室等

- ・関係法令(消防法等)に適合していること

○家賃が近傍同種の住宅と均衡を失しないこと

○基本方針・地方公共団体が定める計画に照らして適切であること

※地方公共団体が供給促進計画で定めることにより、耐震性などを除く基準の一部について、強化・緩和が可能。

※1戸から登録可能。

共同居住型住宅の面積等基準(たたき台)

○住宅全体

- ・住宅全体の面積

$15\text{m}^2 * N + 10\text{m}^2$ 以上

(N:居住人数、 $N \geq 2$)

○専用居室

- ・専用居室の数は、1人1室とする

- ・専用居室の面積

9m^2 以上 (造り付け収納の面積を含む)

○共用空間

- ・共用空間に、台所、食事室(団らんでできる場所)、便所、浴室(シャワー室でも可)、洗面所、洗濯室を設ける

- ・便所、浴室(シャワー室でも可)、洗面所を、居住人数概ね5人につき1箇所の割合で設ける

改修費への支援について

スマートウェルネス住宅等推進事業：320億円の内数
社会資本整備総合交付金等の内数
(平成29年度予算)

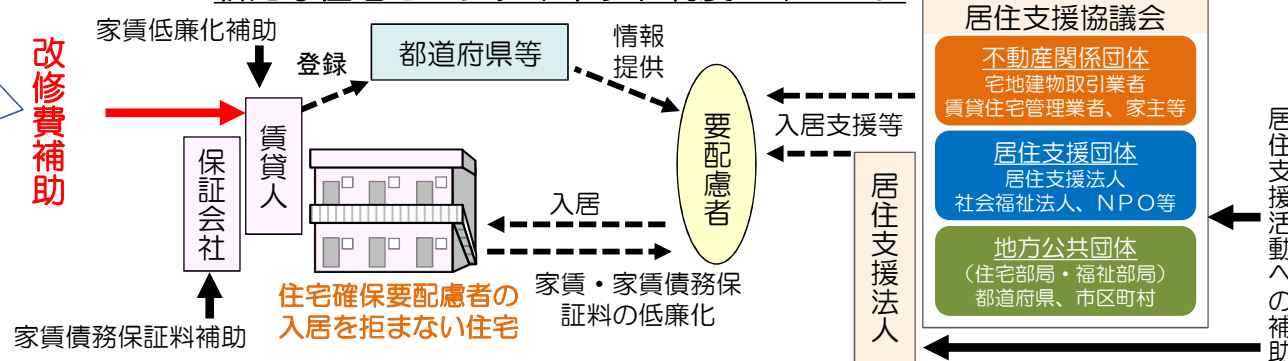
新たな住宅セーフティネット制度における住宅確保要配慮者専用の住宅に係る改修費用に対して補助を行う。

	国による直接補助 【スマートウェルネス住宅等推進事業の内数】	地方公共団体を通じた補助 【社会資本整備総合交付金の内数】
事業主体等	大家等	
補助対象工事	・共同居住用のための改修工事 ・間取り変更工事 ・耐震改修工事 ・バリアフリー改修工事 ・居住のために最低限必要と認められた工事 ・居住支援協議会等が必要と認める改修工事	
補助率・補助限度額	国 1 / 3	国 1 / 3 + 地方 1 / 3
	国費限度額：50万円／戸※ ※ 共同居住用のための改修工事、間取り変更工事又は耐震改修工事を実施する場合100万円／戸。	
入居対象者	・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者等世帯、外国人世帯等 ・低額所得者（収入分位25%以下） ・被災者世帯 等	・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者等世帯、外国人世帯等（収入分位70%以下） ・低額所得者（収入分位25%以下） ・被災者世帯 等
家賃	・公営住宅に準じた家賃の額※以下であること。 ※ 例 東京都文京区：6.7万円、大阪市：6.4万円 静岡市：5.4万円、青森市：4.4万円	・近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額であること。
その他主要要件	・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。 ・情報提供やあっせんなど居住支援協議会等との連携が図られていること。	

改修工事の例



新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



※その他、住宅金融支援機構による登録住宅に対する改修費融資等がある。
※補助金は平成31年度までの時限措置。

居住支援協議会の概要

○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等を図るため、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、居住支援協議会（※）を設立。住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施。

（※） 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第10条第1項に基づく協議会

○ 概要

（１） 設立状況

- 66協議会が設立（H29年3月末時点）
- 都道府県（全都道府県）
- 区市町（19区市町）
 - ・北海道本別町、山形県鶴岡市、千代田区、江東区、豊島区、杉並区、板橋区、世田谷区、八王子市、調布市、日野市、川崎市、岐阜市、京都市、神戸市、北九州市、福岡市、大牟田市、熊本市

（２） 居住支援協議会による主な活動内容

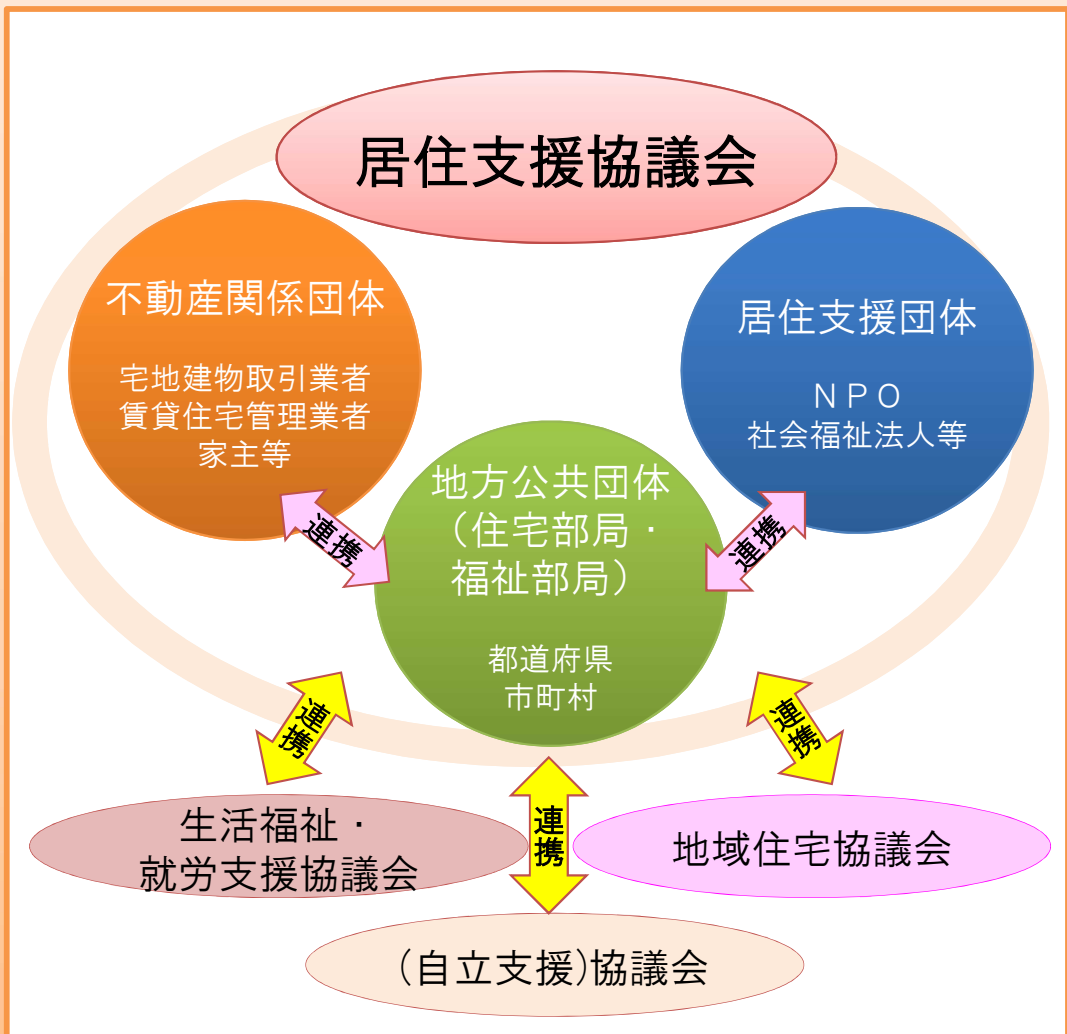
- ・メンバー間の意見・情報交換
- ・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋
- ・住宅相談サービスの実施（住宅相談会の開催、住宅相談員の配置等）
- ・家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介
- ・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催

（３） 支援

- 居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する取り組みを支援
 - ・予算：H29年度予算 重層的住宅セーフティネット構築支援事業（4.5億円）の内数

（４） K P I

居住支援協議会に参画する市区町村及び自ら設立する市区町村の合計が全体（1,741 市区町村）に占める割合
40%（H29年3月末時点）⇒80%（H32年度末）



住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅（新たな住宅セーフティネット制度における登録住宅等）への円滑な入居の促進を図るため、**居住支援協議会等**による**住宅確保要配慮者の入居円滑化の取組み等**に対して**補助**を行う。

居住支援活動等への支援の概要

補助率・補助限度額

＜事業主体＞ 居住支援協議会、居住支援法人等
＜補助率等＞
補助率：定額 補助限度額：1,000万円

補助内容

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の円滑化に関する活動
（例）・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋
・住宅相談サービスの実施（住宅相談会の開催、住宅相談員の配置、サポート店の設置等）
・家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介
・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催

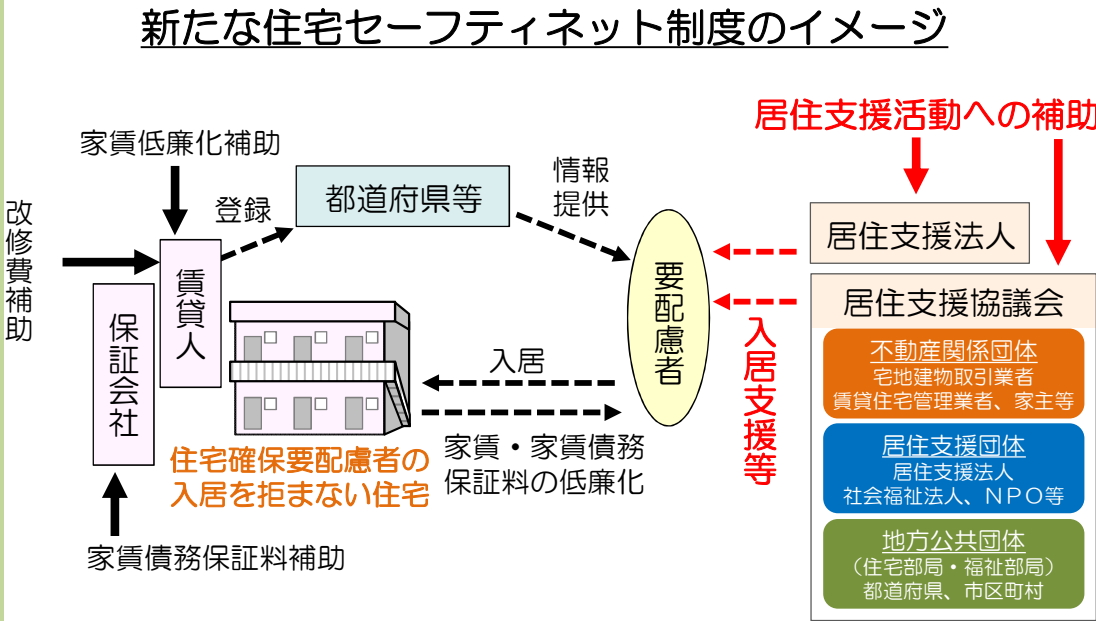
居住支援協議会・居住支援法人の概要

居住支援協議会の概要

- （１）構成
- ・ 地方公共団体の住宅担当部局及び自立支援、福祉サービス等担当部局
 - ・ 宅地建物取引業者や賃貸住宅を管理する事業を営む者に係る団体
 - ・ 居住に係る支援を行う営利を目的としない法人等により構成
- （２）設立状況
- ・ 66協議会（全都道府県・19区市町）が設立（H29.3末時点）

居住支援法人の概要

住宅セーフティネット法に基づき、家賃債務保証等の居住支援を行うNPOや社会福祉法人等を地方公共団体が指定する制度を創設



家賃債務保証の情報提供等に関する方向性(概要)

(1) 家賃債務保証業者の登録制度(任意)の創設

一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録することにより、適正な業務を行う事業者の情報を提供。

①登録の要件

- ・業務に関する基準や手順を規定した社内規則等の整備
- ・各種法令等を遵守するための社内研修の実施
- ・苦情等を適切かつ迅速に解決するための相談窓口の設置
- ・実務経験者の従事
- ・安定的に業務を運営するための財産的基礎 等

②登録業者の業務適正化のためのルール

- ・契約締結までに重要な事項に関する説明・書面交付
- ・消費者契約法等の規定に反しない契約書の整備
- ・暴力団員等の排除
- ・虚偽告知及び誇大広告の禁止
- ・従業者であることを証する証明書の携帯
- ・受領した家賃等について自己の財産と分別して管理
- ・賃借人ごとの弁済履歴を記録した帳簿の備え付け
- ・登録業者であることを表示する標識の掲示
- ・業務及び財産の分別管理等の状況の報告 等

③登録業者に対する指導等

- ・適正な業務運営確保のための報告徴収及び資料提出
- ・違反行為等に係る指導、助言、勧告及び登録の抹消
- ・登録の抹消等の事実の公表 等

(2) 業界団体における取組の推進

- ・業務適正化のための自主ルールの制定及び遵守等

(3) 登録業者の活用促進のための制度的枠組

- ・登録業者に対するインセンティブの付与等

(4) 居住支援協議会の関与等

- ・居住支援協議会による登録業者の紹介
- ・居住支援協議会の関与等による住宅確保要配慮者への家賃債務保証の引き受けの推進
- ・家賃債務保証業者の居住支援協議会への参画

家賃債務保証の情報提供等に関する検討会

■委員(敬称略/◎:座長)

◎犬塚 浩 弁護士

伊東 麻 (独)国民生活センター 相談情報部 相談第一課 課長
土田 あつ子 (公社)日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会
主任研究員

小林 勇 (公社)全国宅地建物取引業協会連合会
政策推進委員長

末永 照雄 (公財)日本賃貸住宅管理協会 会長

三好 修 (公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会 会長

■オブザーバー

消費者庁 消費者政策課

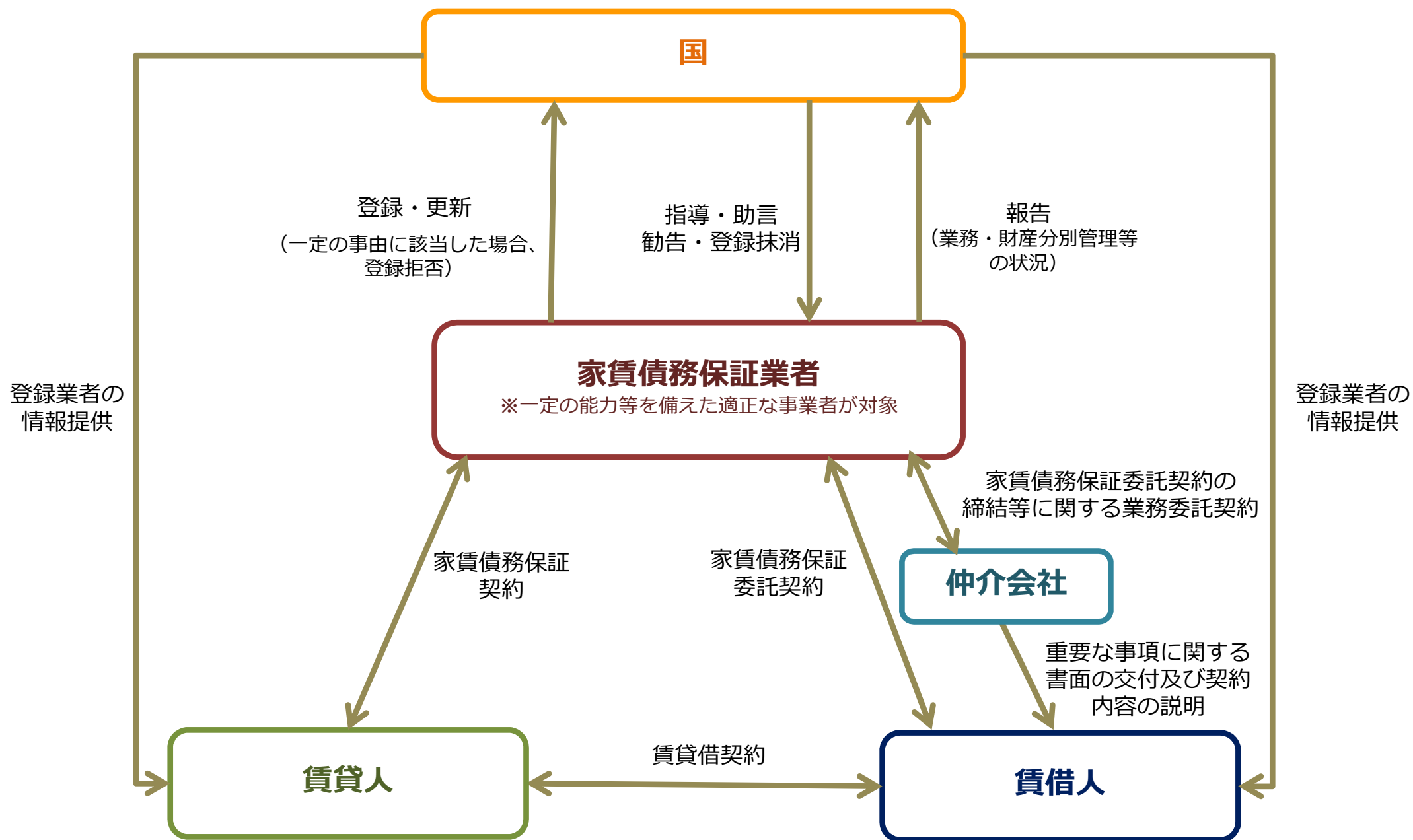
国土交通省 土地・建設産業局 不動産業課

国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 賃貸住宅対策室

■事務局

国土交通省 住宅局 安心居住推進課

家賃債務保証業者の登録制度(イメージ)



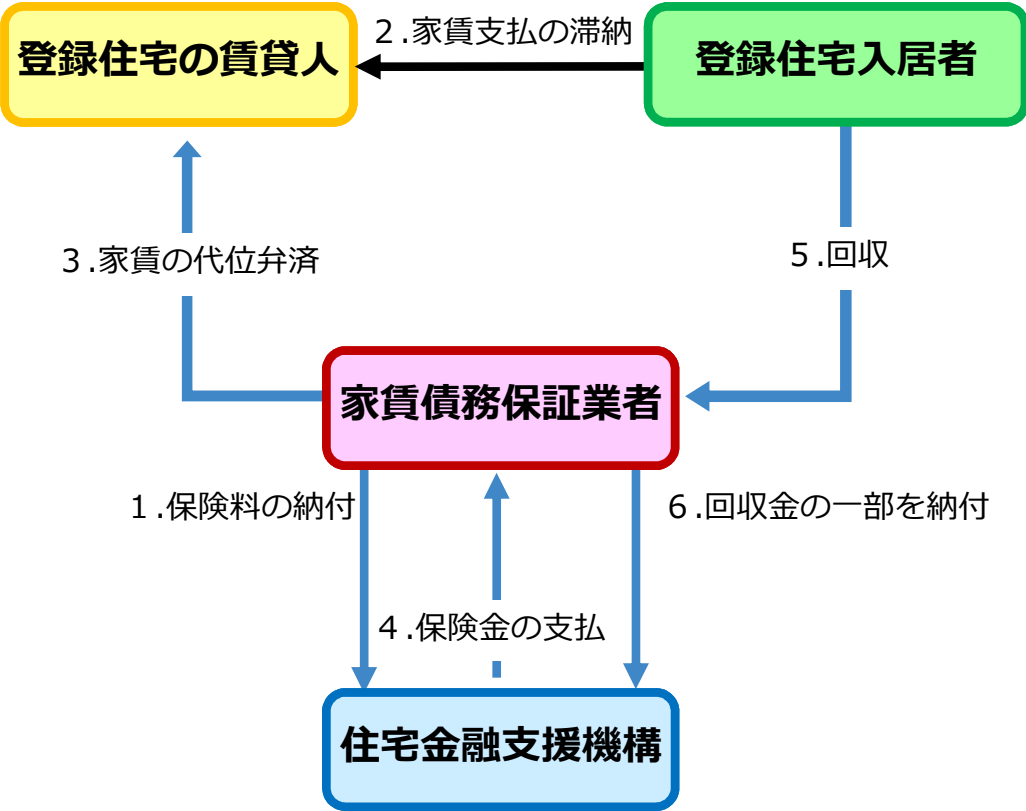
(独)住宅金融支援機構による家賃債務保証保険の概要

1. 概要

○ 住宅確保要配慮者が家賃債務保証を利用できる環境を整備し、住宅確保要配慮者の登録住宅への入居を支援するため、(独)住宅金融支援機構は、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に基づき、新たに、**適正な家賃債務保証業者(※)**による登録住宅に入居する住宅確保要配慮者(登録住宅入居者)の家賃の支払に係る債務(家賃債務)の保証について保険を行うことができることとする。

(※)「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と認められるものとして国土交通省令で定める要件に該当する者」のことであり、具体的には、国土交通省による任意の登録制度の登録を受けた家賃債務保証業者のほか、支援法人を対象とする予定。

2. スキーム図



3. 保険の内容

① 保険価額・保険金額・保険金の額について

保険価額
※ 家賃債務保証業者が登録住宅入居者の家賃債務につき保証をした金額。
保険金額
※ 保険価額に百分の七十を超えない範囲内において国土交通省令で定める割合を乗じて得た金額。
保険金の額
※ 実際に機構が支払う保険金の額。家賃債務保証業者が保険金の支払の請求をするときまでに回収した金額がない場合等は、保険金額と一致する。

② 保険事故・保険料・回収金の額・保険金の支払時期について

保険事故	・ 家賃債務保証業者が登録住宅入居者に代わってする家賃債務の全部又は一部の弁済
保険料	・ 機構は、運用上月額家賃の一定割合を保証時点で家賃債務保証業者から受領する予定。
回収金	・ 家賃債務保証業者は、保険金の支払いを受けた後、登録住宅入居者からの回収金があった場合、法律の規定に基づいてその一部を機構に納付する。
保険金の支払時期	・ 運用上登録住宅入居者が居室を明け渡した際に支払う予定。

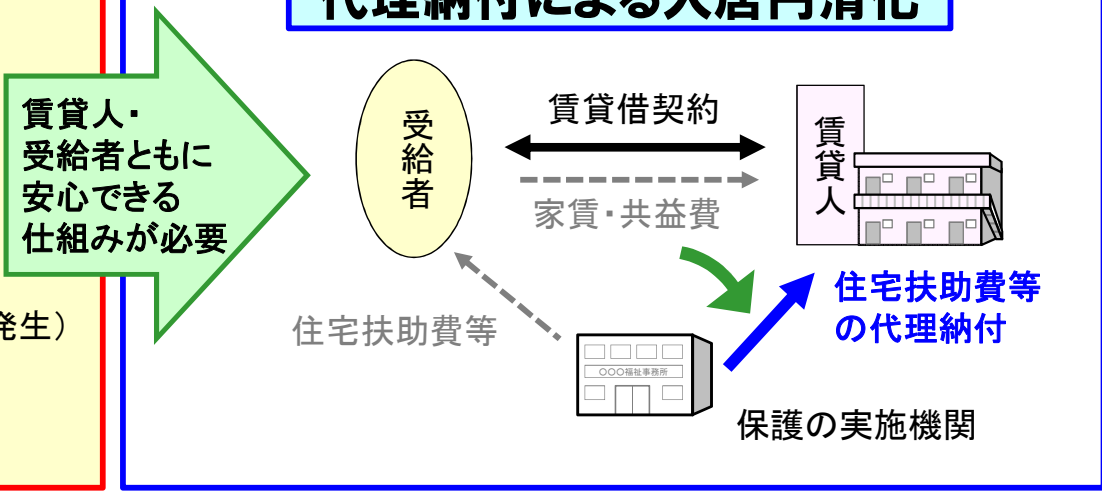
生活保護受給者の住宅扶助費等の代理納付の推進

- 民営借家等における代理納付の実施率は13.7%（公営住宅59.3%）
〔代理納付推進の課題〕① 住宅・賃貸人の適正性、② 居住の安定性・継続性 等
- 代理納付を推進する枠組みとして、住宅の適正性等を要件とする登録住宅制度を活用
 - ➡ 住宅サイドからの情報提供と福祉サイドの事実確認を組み合わせた事前手続を整備
 - ◆ 賃貸人から生活保護受給者の家賃滞納等に係る情報を保護の実施機関に提供
 - ◆ 保護の実施機関による事実確認により、個別・具体的な代理納付の判断を円滑化

生活保護受給者の現状・課題

- 被保護世帯は164万世帯
（H18.8:107.3万 → H23.8:149.2万 → H28.8:163.7万）
- 被保護者の入居に**大家の6割が拒否感**
- **安全で適正規模の住宅に安心して入居できるよう環境の改善が必要**（貧困ビジネスや火災事故等の事案発生）
- **民営借家等における代理納付の実施率は13.7%**
（H28.7:民営借家等13.7% ⇄ 公営住宅59.3%）

代理納付による入居円滑化



代理納付推進の課題	新たな住宅セーフティネット制度の対応案
① 適正な住宅・賃貸人であることの確認 （劣悪な居住環境、悪質事業者による貧困ビジネスではないか等）	➡ 登録住宅制度により、安全性・規模の確保 対象となる賃貸人に対して、指導監督等により対応
② 居住の安定性・継続性の確保 （受給者の事情や近隣関係等から短期間で転居しないか等）	➡ 居住支援協議会の活動強化により居住継続を確保 （登録住宅の紹介、見守りサービス、生活・就労支援等）