


相続して以来、空き家だった家を住宅確保要配慮者を拒まない住宅として登録したいけどどうすればいいかわからないな。

駅近に引っ越すから、まちに役立つ使い方をしてもらえるといいな。

この地域に住みたいな。賃貸住宅が見つかるかなあ。




お持ちの物件を活用して、 住宅確保要配慮者の住まいとして 登録しませんか？

～住宅セーフティネット制度 大家向けマニュアル～

近頃、空き室が埋まらなくなってきたな。だけどひとり暮らしの高齢者等に貸すのは少し不安だな。

会社の近くでひとり暮らしを始めたけれど、なかなか見つけるのが難しいな。

今の賃貸が手狭になってきたから、他の賃貸に移りたいな。



皆さんがお持ちの「空き家」や「空き室」を、
安心して住宅確保要配慮者の方々に提供できるよう、
新しい住宅セーフティネット制度をご活用ください。

ひょうご住まいづくり協議会

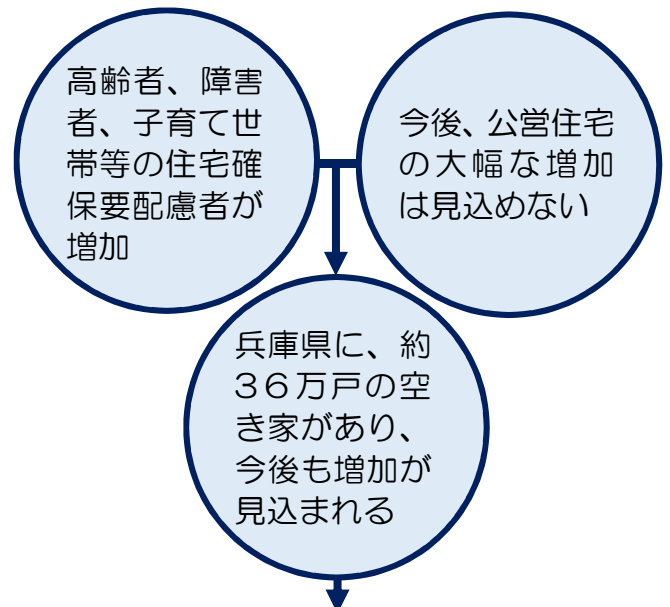
住宅セーフティネット制度を知ろう

今後も高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者が増加することが見込まれる中、住宅におけるセーフティネットの中心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、人口減少が進み、民間の空き家・空き室は全国的に増加しています。兵庫県においても、2018年時点での空き家数は36万戸を超えており、今後も人口減少等により、空き家の増加が見込まれます。

そのため、これら空き家等を活用した住宅セーフティネット機能の強化を図ろうとする、新たな住宅セーフティネット制度が2017年10月からスタートしています。

空き家を有効活用することで、住宅確保要配慮者の居住の安定確保に大きな効果をもたらすことができます。



空き家等を活用した住宅要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を目的とした新たな住宅セーフティネット制度の活用

新たな住宅セーフティネット制度は、
以下の3つの柱から成り立っています。

①賃貸住宅を住宅確保要配慮者向けとして登録できる制度

- 空き室を所有する家主が、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として空き家・空き室を登録する制度で、セーフティネット住宅情報提供システムを通じて広く公開されます。



②登録住宅の改修や低所得の入居者への経済的支援により、登録住宅の供給・利用を促進する制度

- 住宅確保要配慮者専用の住宅として登録した場合は、所在地の市町によって、改修工事への支援や入居者の負担を軽減するための家賃、家賃債務保証料への支援があります。



③住宅確保要配慮者に対する居住支援（見守りや生活支援等）により、入居者も所有者も安心できる制度

- 県が指定する居住支援法人が、賃貸住宅への入居に係る情報提供・相談、見守りなどの生活支援、家賃債務保証等の業務を行います。
- 同様の支援活動をする団体を県や市町が支援、育成していきます。



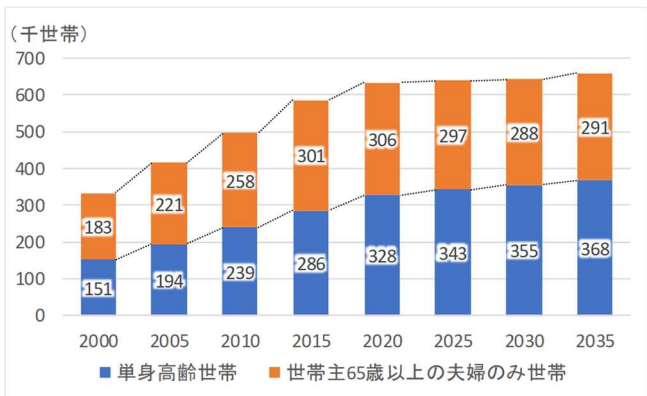
様々な理由で賃貸住宅への入居が困難な方々がいいます

本県では、今後 20 年間で高齢者世帯は 6.2 万世帯の増加が見込まれるほか、障害者や外国人、子育て世帯などの増加が予測されています。

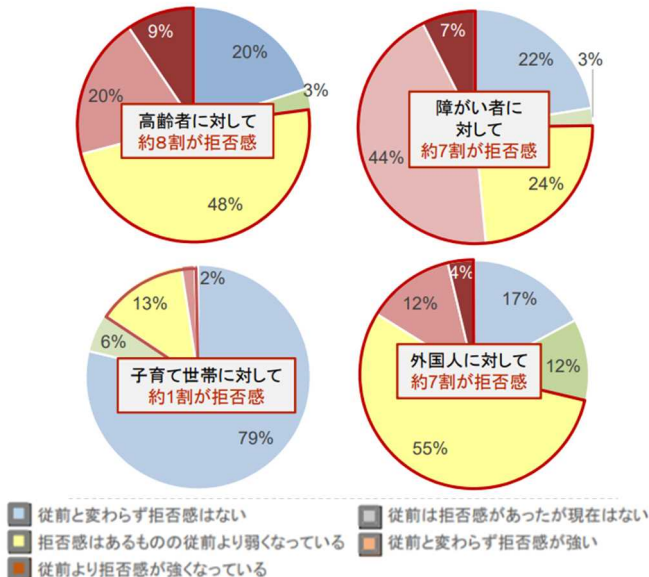
一方、住宅確保要配慮者の入居に対して、賃貸人の一定割合は拒否感を有しており、入居制限が行われている状況です。

住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人の意識

高齢単身世帯・世帯主が高齢者の夫婦世帯の推移



資料:実績値は国勢調査(各年)、推計値は国立社会保障・人口問題研究所(2014.4 推計)



出典: (公財)日本賃貸住宅管理協会調べ(2018年)

住宅確保要配慮者とは

住宅確保要配慮者の範囲は以下のように広範に規定されています。

- 低額所得者
- 被災者(3年以内)
- 高齢者
- 障害者
- 子どもを養育する者
- 外国人
- 中国残留邦人
- 児童虐待被害者
- 東日本大震災その他著しく異常かつ激甚な非常災害による被災者
- ハンセン病療養所入居者等
- DV被害者
- 拉致被害者
- 犯罪被害者
- 生活困窮者
- 矯正施設退所者
- 海外からの引揚者
- 新婚世帯
- 原子爆弾被害者
- 戦傷病者
- 児童養護施設退所者
- LGBT
- 養護者等による虐待を受けた者
- 低額所得世帯の学生
- 住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者

家賃は払えるんだけど身寄りがなくて保証人がいないんですよ。



ここがポイント

住宅の登録にあたっては、**受け入れる住宅確保要配慮者の属性を選択**することができます。選択は1つでも複数でも可能です。例えば24の属性のうち、「高齢者、低額所得者、被災者の入居は拒まない」として登録することができます。

また、登録に当たって、住宅確保要配慮者専用とするか、それ以外の入居希望者を受け入れるか、住戸ごとに選択できます。

入居を受け入れることとした属性の要配慮者についてはその属性であることを理由に入居を拒むことができなくなります。*



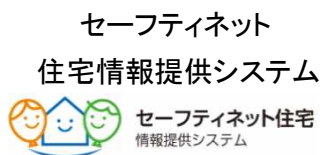
*入居を拒まないとした属性については、入居の条件を付すことが可能です。ただし、不当に制限することはできません。

社会的な意義も兼ねた空家対策としても考えてみてはどうでしょうか！



1 公的なホームページ等で空き募集ができます！

登録した住宅は、以下のホームページなどで、広く周知されるため、入居者の募集が行いやすくなります。また、ホームページの維持管理や情報更新もお任せいただけます。



はこちら



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

ひょうごあんしん
住宅ネット



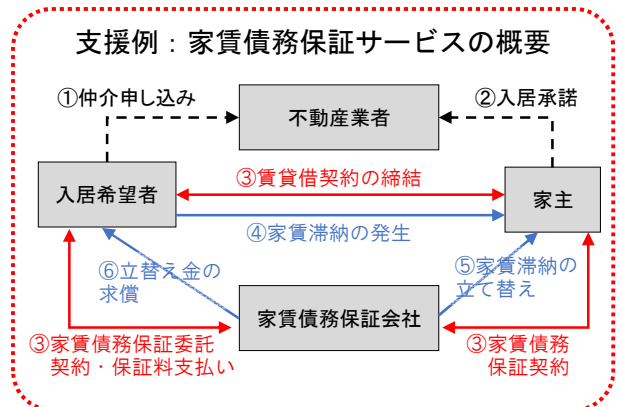
はこちら



【URL】<http://support.hyogo-jkc.or.jp/anshin/>

2 万が一の不安を様々な団体の連携で支援します！

大家さんにとっては、入居者の生活上のトラブルや支援が必要な場面への対応など、様々な不安が生じるところですが、不動産関係団体や居住支援団体、自治体のネットワークにより、見守りや家賃債務保証等の支援を得ることが可能となるため、安心して登録住宅とすることができます。



3 改修工事等を補助します！

ここがポイント

補助が受けられる改修工事は以下のとおりです*。

壁紙や設備の経年劣化による修繕は対象となりません。

国の補助利用（対象経費の1/3）（+所在地によって県・市町の補助（同1/3））

- ① 耐震改修 ② 間取り変更 ③ シェアハウスへの改修 ④ バリアフリー改修
⑤ 防火・消火対策工事 ⑥ 子育て世帯対応改修 ⑦ 交流スペースを設置する工事

最大200万円/戸

- ⑧ 省エネルギー改修 ⑨ 居住支援協議会等が必要と認める工事 ⑩ インспекションにより、最低限必要と認められた工事 ⑪ これらに係る調査設計計画および、見守り支援等付運営を行うための改修期間中の借上げ費用

最大100万円/戸

* 10年以上、住宅確保要配慮者専用住宅とする等条件あり

地域における居住支援の確保と充実に向けて取組が進んでいます

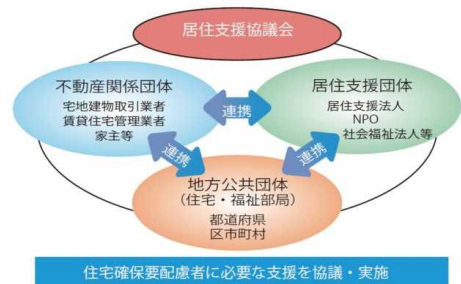
兵庫県では、ひょうご住まいづくり協議会を中心に、県下における住宅セーフティネット制度の推進に向けた取組を進めています。



1 ひょうご住まいづくり協議会で関係者のネットワークを築いています。

現在、県内の住生活に係る取組全般について、行政、住宅関連事業者団体及び消費者団体等が総合的に協議する場として、「ひょうご住まいづくり協議会」を設置し、運営しています。

また、「居住支援団体発掘・育成支援事業」を実施することで、居住支援法人との連携を強化し、入居支援・居住支援サービスを充実させていきます。(2021年度：7団体採択、うち居住支援法人指定数4団体)



2 居住支援法人を指定しています。(2022.7.1 現在 29 法人)

居住支援法人(所在地)	
ノーヴォ・テンボ(株)(神戸市)	NPO 法人神戸の冬を支える会(神戸市)
ホームネット(株)(新宿区)	(一社)兵庫県社会福祉士会(神戸市)
NPO 法人大東ネットワーク事業団(大阪市)	(公財)神戸YWCA(神戸市)
NPO 法人東灘地域助け合いネットワーク(神戸市)	NPO 法人福祉ネットワーク西須磨だんらん(神戸市)
NPO 法人女性と子ども支援センターウィメンズネット・こうべ(神戸市)	神戸コミュニティラボ((一社)パートナーズ)(神戸市)
NPO 法人地域を元気にする会(宍粟市)	NPO 法人神戸西助け合いネットワーク(神戸市)
(一社)家財整理相談窓口(新宿区)	NPO 法人空き家サポートセンター(西宮市)
(公財)PHD協会(神戸市)	認定 NPO 法人はんしん高齢者くらしの相談室(神戸市)
(株)小総(神戸市)	(一社)あんしん生活協議会(西宮市)
(株)ネオスタイル(神戸市)	在宅サポート(株)(西宮市)
クオリティライフ(株)(神戸市)	合同会社 MilkU(神戸市)
認定 NPO 法人宝塚 NPO センター(宝塚市)	NPO 法人まなびと(神戸市)
NPO 法人あんじゅうサポートクラブ(西宮市)	(一社)アフレル(神戸市)
NPO 法人マンマーKOBÉ(神戸市)	(株)ル・リアン(神戸市)
心の輝き合同会社(尼崎市)	

居住支援法人について、詳しくは、兵庫県のHPをご確認下さい。



入居をサポートする制度やサービスがあります

家賃を滞納されてしまった場合はどうしたらいいの？

①家賃債務保証サービス

家賃保証サービスは、入居者が家賃債務保証業者に保証料を支払うことで、家賃滞納があった場合に賃貸人が業者から立て替え払いを受けられるサービスです。

商品によって異なりますが、滞納されていた家賃のほか、残置物の処理費用や原状回復費用等まで保証される場合もあります。サービスの利用に当たって、良くご確認ください。

国土交通省は、適正な業務を行う家賃債務保証会社の登録を行っており、登録された保証会社の情報は、ホームページ上で公開されています。

国土交通省 登録家賃債務保証業者一覧はこちら→



②生活保護受給者代理納付制度

通常、生活保護受給者への住宅扶助費等は、受給者本人に現金給付され、その後、受給者から大家さん等に支払われますが、給付者である福祉事務所から、直接大家さんなどに支払う代理納付制度が活用できる場合があります。

住宅確保要配慮者を拒まない住宅として登録する際に、「低額所得者の入居を拒まない。ただし、生活保護受給者については、住宅扶助費等を代理納付する場合には、入居を拒まない」といった条件の追加ができます。

セーフティネット住宅に登録するには、どうしたらいいの？

まずは、下記の登録窓口までご相談ください。

賃貸住宅の所在地	登録窓口(登録機関)	登録手数料
神戸市	神戸市住宅政策課 電話: 078-595-6497	無料
姫路市	姫路市住宅課 電話: 079-221-2632	
尼崎市	尼崎市住宅政策課 電話: 06-6489-6608	
西宮市	西宮市すまいづくり推進課 電話: 0798-35-3771	
上記以外	(公財)兵庫県住宅建築総合センター 電話: 078-252-3982	

もっと詳しく知りたい方は、国発行のガイドブックもご参照ください。



大家向け
住宅確保要配慮者
受け入れ
ハンドブック



共同居住型
賃貸住宅の
運営管理
ガイドブック



このパンフレットの内容についてのお問い合わせ：ひょうご住まいづくり協議会まで
(事務局：兵庫県庁住宅政策課内 Tel：078-341-7711 (内線4728))