

## 貸不動産経営管理士 住宅セーフティネット制度 2020年度賃貸不動産経営管理士試験をふりかえる

(見出し)

住宅セーフティネット制度

(質問)

住宅確保要配慮者の入居は拒めないの？

(回答)

登録住宅の場合は断れません(原則)。

(記事内容)

### 住宅セーフティネットって何？

日本では、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増加する傾向にあります。しかし、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です。一方、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2017年10月にスタートしています。

### 入居を拒まない賃貸住宅とは？

賃貸住宅の賃貸人は、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として、都道府県・政令市・中核市にその賃貸住宅を登録することができます。都道府県等では、その登録された住宅の情報を、住宅確保要配慮者に提供し、入居申込みを促すという仕組みです。

### 住宅確保要配慮者とは？

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯をいいます。低額所得者は、公営住宅法に定める算定方法による月収(政令月収)が15万8千円以下の世帯です。子育て世帯は、18歳未満の子供がいる世帯ですが、18歳となった子どもが年度末に至るまでの間も子育て

世帯として扱われます。これらに加えて、省令において、外国人なども定められています。さらに、地方公共団体が供給促進計画を定めることにより、住宅確保要配慮者を追加することができます（新婚世帯など）。

### どんな住宅でも登録できるの？

賃貸住宅を登録する際には、その規模、構造等について一定の基準に適合する必要があります。まず、耐震性を有する必要があります。次に、住戸の床面積が 25 m<sup>2</sup>以上であることが要件となっています。ただし、共同居住型住宅（シェアハウス）の場合には、専用居室を 9 m<sup>2</sup>以上確保することで足りませんが、住宅全体の面積が 15 m<sup>2</sup>×居住人数+10 m<sup>2</sup>以上であることや、台所、食事室、便所、浴室、洗面所等を適切に設ける必要があります。なお、この登録基準については、地方公共団体が供給促進計画を定めることによって、強化・緩和をすることができます。

### 住宅確保要配慮者の範囲を決められる？

登録の際には、入居を拒まない住宅確保要配慮者の範囲を限定することができます。例えば、「障害者の入居は拒まない」として登録したり、「高齢者、低額所得者、被災者の入居は拒まない」として登録したりすることができます。なお、長屋や集合住宅については、住戸単位での登録ができます。

### 登録住宅のメリットは？

登録住宅の改修への支援として、改修費に対する補助制度があります。また、登録住宅の入居者への経済的支援としては、家賃と家賃債務保証料の低廉化に対する補助があります。いずれも、入居者を住宅確保要配慮者に限定した登録住宅に低額所得者が入居する場合に、地方公共団体と国が協力して補助を行うものです。

### 住宅確保要配慮者に対する支援

都道府県が、居住支援活動を行う NPO 法人等を、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、登録住宅の入居者への家賃債務保証等の業務を行う居住支援法人として指定することができます。

家賃債務保証業については、適正に業務を行うことができる者として一定の要件を満たす業者を、国に登録する制度があります。

家賃債務保証業者や居住支援法人が、登録住宅に入居する住宅確保要配慮者に対して家賃

債務を保証する場合に、住宅金融支援機構がその保証を保険する仕組みもあります。

## 公的機関に相談できる？

住宅確保要配慮者を受け入れるにあたって不安なこと、困ったことがある場合、地域の居住支援協議会にご相談できるようになっています。また、高齢者については地域包括支援センターで、障害者については基幹相談支援センターや自治体の福祉担当部局等での専門的な対応のほか、市町村の社会福祉協議会でも全般的な相談が可能です。

(過去問題にチャレンジ！)

【問題】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登録された賃貸住宅(以下、本問において「セーフティネット住宅」という。)に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。(2020年度問5)

- 1 セーフティネット住宅は、あらゆる住宅確保要配慮者の入居を常に拒まない賃貸住宅である。
- 2 セーフティネット住宅の貸主は、バリアフリー等の改修費に対し、国や地方公共団体等による経済的支援を受けることができる。
- 3 セーフティネット住宅に入居する住宅確保要配慮者が支払う家賃に対し、国や地方公共団体等による経済的支援が行われる。
- 4 セーフティネット住宅の借主が生活保護受給者であって家賃滞納のおそれがある場合、保護の実施機関が住宅扶助費を貸主に代理納付することができる。

正解:1

- 1× 登録を受けた貸主は、入居を希望する住宅確保要配慮者に対し、住宅確保要配慮者であることを理由に入居を拒否してはなりません(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 17 条)。しかし、登録の際に、入居を拒まない住宅確保要配慮者の範囲を限定することが可能です。例えば、「障害者の入居は拒まない」として登録したり、「高齢者、低額所得者、被災者の入居は拒まない」として登録したりすることができます。したがって、あらゆる住宅確保要配慮者の入居を常に拒まない賃貸住宅というわけではありません。
- 2○ 登録住宅の改修費については、住宅金融支援機構の融資を受けることができます(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 19 条)。
- 3○ 都道府県等が指定した居住支援法人が、住宅確保要配慮者の家賃債務保証、登録住宅の情報提供、入居相談その他の援助等の業務を行います(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 40 条、42 条等)。
- 4○ 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 21 条。