

社援発 1026 第 2 号
国住備第 103 号
平成 29 年 10 月 25 日

各都道府県知事
政令指定都市の長 殿
中核市の長

厚生労働省社会・援護局長
(公 印 省 略)
国土交通省住宅局長
(公 印 省 略)

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（被保護入居者に係る特例関係）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）が平成 29 年 10 月 25 日に施行された。

同法は、生活保護受給者を含む低額所得者、高齢者、子育て世帯等の賃貸人から入居を制限される場合のある者を「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（以下「登録住宅制度」という。）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。）を指定する仕組みを設けるなど、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。

また、同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）第 21 条において、登録住宅に入居する生活保護受給者（以下「被保護入居者」という。）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、当該被保護入居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。

このため、施行に当たっては、下記の事項及び別紙「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について」（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 号国土交通省住宅局長通知）に留意の上、住宅部局と福祉部局が緊密に連携しつつ、制度の的確かつ円滑な運用に特段の御配慮をお願いする。

また、都道府県におかれては、貴管下市町村（政令指定都市及び中核市を除く）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

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は、住宅確保要配慮者の増加が見込まれる中、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こと、空き家・空き室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こと、といった我が国の住宅セーフティネットを取り巻く環境の変化の中で、

- ・ 都道府県及び市町村による賃貸住宅供給促進計画の作成
- ・ 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
- ・ 住宅確保要配慮者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。

なお、以下、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は「住宅セーフティネット法」と、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 10 月 20 日国土交通省令第 63 号）は「住宅セーフティネット法施行規則」と、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 10 月 24 日厚生労働省令・国土交通省令第 1 号）は、「共同施行規則」と、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第十一条ただし書及び第十二条第二号ロの国土交通大臣が定める基準（平成 29 年 10 月 20 日国土交通大臣告示第 941 号）は「シェアハウス告示」という。

第 2 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業

1. 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録

住宅セーフティネット法第8条に基づき、住宅確保要配慮者の入居を受け入れることとしている賃貸住宅を賃貸する事業（以下「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業」という。）を行う者は、当該事業に係る建築物ごとに、都道府県知事（政令指定都市の長及び中核市の長を含む。）の登録を受けることができる。

2. 登録の基準等

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録の基準は住宅セーフティネット法第10条第1項各号に規定されているが、おおむね以下のとおりである。

- (1) 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の各戸の床面積が25㎡（共用部分に台所、収納設備又は浴室等を備える場合は18㎡、共同居住型賃貸住宅にあつては、15㎡×定員数+10㎡）以上であること。（住宅セーフティネット法第10条第1項第1号、住宅セーフティネット法施行規則第11条、シェアハウス告示第2条第1号）
- (2) 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の構造及び設備が、消防法（昭和23年法律第186号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）等に違反しないものであることや、台所、便所、収納設備、洗面設備及び浴室等を備えたものであることなど、住宅セーフティネット法施行規則及びシェアハウス告示で定める基準に適合するものであること。（住宅セーフティネット法第10条第1項第2号、住宅セーフティネット法施行規則第12条、シェアハウス告示第2条第4号及び第5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つては、その範囲が、特定の者について不当に差別的なものでないこと、入居することができる者が著しく少数となるものでないことその他の住宅確保要配慮者の入居を不当に制限しないものであること。（住宅セーフティネット法第10条第1項第3号、住宅セーフティネット法施行規則第13条）
- (4) 家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定められるものであること。（住宅セーフティネット法第10条第1項第4号、住宅セーフティネット法施行規則第14条）
- (5) その他国土交通大臣が定める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（市町村賃貸住宅供給促進計画、都道府県賃貸住宅供給促進計画が策定されている地域にあつてはこれらを含む。）に照らして適切なものであること。（住宅セーフティネット法第10条第1項第5号）

なお、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の各戸の床面積や設備の基準

等については、都道府県や市町村の賃貸住宅供給促進計画において強化・緩和することができることとされている。(住宅セーフティネット法第 10 条第 1 項第 5 号、住宅セーフティネット法施行規則第 15 条、第 16 条)

3. 登録簿の閲覧、登録事業者の業務等

都道府県知事は、1 の登録の申請が 2 の基準に適合していると認めるときは、登録を受けようとする者が住宅セーフティネット法第 11 条第 1 項各号に規定する欠格事由に該当する場合を除き、その登録をし、その旨を登録住宅の存する市町村の長に通知するとともに、登録簿閲覧所の設置や都道府県のホームページへの掲載等により、登録簿を一般の閲覧に供することとされている。(住宅セーフティネット法第 10 条、第 11 条、第 13 条)

また、登録事業者は、登録事項を公示するとともに、登録住宅に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として、入居を拒んではならないこととされている。(住宅セーフティネット法第 16 条、第 17 条)

第 3 保護の実施機関による被保護入居者の状況の把握等

住宅セーフティネット法第 21 条においては、被保護入居者が家賃の請求に応じないなど被保護入居者の居住の安定の確保を図る上で支障となる事情がある場合に、当該被保護入居者が入居する登録住宅の登録事業者がその旨を保護の実施機関に通知することができること(同条第 1 項)、また、この通知を受けたときは、保護の実施機関は、速やかに、住宅扶助費等の代理納付その他の生活保護法(昭和 25 年法律第 144 号)に定める保護の目的を達するために必要な措置をとる必要があるかどうかを判断するため、被保護入居者の状況の把握等の事実関係の確認の措置を講ずることとされた。(同条第 2 項)

これは、生活保護受給者が家賃等の支払いのために給付された住宅扶助費を家賃等の支払いに充てずに滞納してしまう場合があり、滞納が重なれば住宅からの退去を迫られるなど、生活保護受給者本人の居住の安定も阻害されること、また、滞納等への不安から、民間賃貸住宅の賃貸人が生活保護受給者の入居に及び腰となる場合があることから、今般、登録住宅制度を創設するに当たって、一定の要件を満たす登録事業者が保護の実施機関に対する連絡を行うことにより、被保護入居者についての状況把握を保護の実施機関が適時適切に行うことができ、適切な援助が行えるよう情報連携の仕組みを設けたものである。

通知を行うことができる登録事業者の要件、家賃の請求に応じない等の通知を行う事情及び通知を行う際の通知の様式等については、共同施行規則に規定しているが、おおむね以下のとおりである。

1. 登録事業者の要件について

住宅セーフティネット法第 21 条第 1 項に規定する保護の実施機関に通知することができる登録事業者の要件は、以下に掲げる要件のいずれかに該当するものとしている。

- (1) 住宅セーフティネット法第 51 条第 1 項の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。）の構成員である登録事業者、居住支援協議会の構成員である団体に加入している登録事業者、又は居住支援協議会の構成員に登録住宅の管理を委託している登録事業者（共同施行規則第 1 条第 1 号）

居住支援協議会とは、地方公共団体、居住支援法人、宅地建物取引業者、賃貸住宅を管理する事業を行う者などの住宅確保要配慮者の円滑な入居の促進に資する活動を行う者から構成される協議会であり、住宅確保要配慮者等への情報の提供などの入居の促進について協議することとされている。

居住支援協議会の構成員であることを証するため、各居住支援協議会は、必要な場合には、当該居住支援協議会の構成員であることを証する書面を発行することとされている。

- (2) 居住支援法人である登録事業者、又は居住支援法人に登録住宅の管理を委託している登録事業者（共同施行規則第 1 条第 2 号）

居住支援法人とは、特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人その他の非営利法人又は住宅確保要配慮者の居住の支援を行うことを目的とする会社であって、住宅確保要配慮者の居住に関する支援を行うものとして都道府県知事の指定を受けた法人であり、以下の業務を行うものとされている。

- ア 登録住宅入居者の家賃債務の保証
- イ 住宅確保要配慮者の賃貸住宅への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
- ウ 賃貸住宅に入居する住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する情報の提供、相談その他の援助
- エ ア～ウに附帯する業務

- (3) 賃貸住宅管理業者登録規程（平成 23 年国土交通省告示第 998 号）の登録を受けた賃貸住宅管理業者（以下「登録管理業者」という。）である登録事業者、又は登録管理業者に登録住宅の管理を委託している登録事業者（共同施行規則第 1 条第 3 号）

登録管理業者とは、賃貸住宅管理業者登録規程に基づき、国土交通大臣の登録を受けて、賃貸住宅の委託管理や賃貸住宅の転貸（サブリース）を

行う事業者であって、賃貸住宅管理業務処理準則（平成 23 年国土交通省告示第 999 号）に基づき、賃借人等の保護に資する公正な業務遂行が求められ、国土交通大臣による指導等によって、受領する金銭の分別管理を行うなどその業務の適正な運営の確保が図られるものである。

※ 賃貸住宅管理業者登録制度の詳細については、下記ホームページ参照
<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/tintai/index.html>

なお、住宅セーフティネット法第 21 条第 1 項の「登録事業者」は、登録住宅に入居する被保護入居者を賃借人とする当該登録住宅に係る建物賃貸借契約の賃貸人である登録事業者をいう。すなわち、生活保護受給者以外を対象とする登録住宅を賃貸する登録事業者は、自ら賃貸する登録住宅でない賃貸住宅に生活保護受給者が入居していることを知り得たとしても、当該生活保護受給者に関して同項に基づく通知を行うことはできない。

また、登録住宅を管理する者（当該登録住宅の登録事業者ではない場合）は、自らが管理する登録住宅に生活保護受給者が入居していることを知り得たとしても、管理している登録住宅に入居している生活保護受給者の賃貸人ではないことから、通知を行うことはできない。ただし、当該登録住宅の登録事業者からの当該通知に係る事務の委任を受ければ、通知を行うことはできる。

2. 被保護入居者の居住の安定を図る上で支障となる事情について

家賃の請求に応じないことその他の被保護入居者の居住の安定の確保を図る上で支障となるものとして保護の実施機関に通知することができる事情については、共同施行規則第 2 条各号に規定しているがおおむね以下のとおりである。

- (1) 被保護入居者が家賃又は共益費（以下「家賃等」という。）の請求に応じないこと。（共同施行規則第 2 条第 1 号）
- (2) 被保護入居者が家賃等を滞納していること。（共同施行規則第 2 条第 1 号）

一部は支払っているが一部を滞納している場合もこれに含まれる。

なお、共同施行規則第 2 条第 2 号中「当該被保護入居者に対して生活保護法（昭和二十五年法律第百四十四号）第十四条に規定する住宅扶助又は同法第十二条に規定する生活扶助のための保護金品が支給される月に家賃等を支払う旨を当該被保護入居者が約している場合を除く。」とあるのは、被保護入居者（賃借人）と登録事業者（賃貸人）間の契約上、前月までに家賃等を支払うこととなっても、別途、生活保護費の支給月（当月）

に家賃等を支払う旨約している場合は、滞納に当たらないことを明確にしたものである。

- (3) 被保護入居者が過去に他の賃貸住宅において家賃等を滞納していた事実があることその他被保護入居者が家賃等を滞納するおそれが明らかであること。(共同施行規則第2条第3号)

被保護入居者が入居している又は入居しようとする登録住宅に関しては(1)(2)の事情は発生していないが、過去に家賃等を滞納していた事実があることなどの被保護入居者の居住の安定を図る上で支障となる事情を登録事業者が把握している場合に通知を行うことができることとした。

「その他被保護入居者が家賃等を滞納するおそれが明らか」である場合については、共同施行規則の別記様式において

- ・ 登録事業者が管理する他の物件を賃貸していた際に度重なる家賃の滞納があった
 - ・ 認知症／心身の障害／高齢等により金銭管理や銀行振込みといった日常生活の営みに困難を感じている様子がみられる
 - ・ 過去に家賃等の滞納のため、保護の実施機関の指導により代理納付となっていた旨、申出があった
- といった具体例を示している。

3. 通知の方法について

登録事業者が住宅セーフティネット法第21条第1項の通知をする場合には、共同施行規則別記様式による通知書により行うとともに、登録事業者が同項の要件に該当することを証する書面等を添付しなければならない。ただし、保護の実施機関が同項の要件に該当する旨の事実を公簿等によって確認することができる場合には、添付書類を省略することができることとしている。

(共同施行規則第3条第1項、第2項)

保護の実施機関が住宅セーフティネット法第21条第1項の要件に該当する旨の事実を公簿等によって確認することができる場合としては、例えば、賃貸住宅管理業務処理準則に基づく登録管理業者であるか否かについて、国土交通省の検索システムで確認する場合は考えられる。

※ 国土交通省の検索システムについては、下記ホームページ。

<http://etsuran.mlit.go.jp/TAKKEN/chintaiInit.do>

そのほか、居住支援協議会の構成員であるか否かについて、各居住支援協議会のホームページで確認する場合も考えられる。

共同施行規則別記様式には、登録事業者の要件に関する事項、被保護入居者

の居住の安定を図る上で支障となる事情、被保護入居者の氏名、住所、家賃等の額等が記載されることとしているので、被保護入居者の状況の把握等事実関係の確認の措置に役立てられたい。

また、別記様式中「代理納付された金品の返還に関する事項等」において、登録事業者の留意事項として、

- (1) 生活保護法第 37 条の 2 に基づき、保護の実施機関により住宅扶助のための保護金品等をもって、家賃等の代理納付が行われた場合であって、
①その金額が過分であるなど過誤払いがあったことが発覚したこと又は②被保護入居者の保護の内容の変更、停廃止若しくは取消しがあったことなどにより、保護の実施機関から、既に代理納付された家賃等の全部又は一部の返還を求められたときは当該金品について、速やかに返還すること。
- (2) 生活保護法第 37 条の 2 に基づき、保護の実施機関が住宅扶助のための保護金品等をもって代理納付を行う場合は、保護の実施機関は第三者の立場で被保護入居者の家賃等の債務を弁済するものであって、賃貸人との関係で家賃等の債務を負うものではないこと。
- (3) 保護の実施機関が代理納付を行う場合、代理納付を受ける登録事業者は、代理納付に必要な資料の提供等を行い、円滑な代理納付の実施に協力すること。

とし、登録事業者はこの内容をよく理解し、これらの事項に同意の上、別記様式による通知を行うこととされている。

4. 保護の実施機関による被保護入居者の状況の把握等の事実関係の確認の措置を講ずる手続について

登録事業者から被保護入居者の家賃滞納等に関する状況を保護の実施機関に通知した場合は、被保護入居者の居住の安定を確保するため、速やかに、訪問、電話連絡等による被保護入居者の状況の把握その他当該通知に係る事実について確認するための措置を講ずることとされている。(住宅セーフティネット法第 21 条第 2 項)

その上で、保護の実施機関において、保護の目的を達するために必要があると判断された場合については、生活保護法第 37 条の 2 に基づき、住宅扶助費等の代理納付の措置を講ずることやその他の必要な措置を検討されたい。

家賃の滞納等があった場合でも、生活保護受給者の住まいや生活状況によっては、転居するよう指導したり、保護施設等の適切な施設への入所措置をとることが必要な場合や、将来の生活保護脱却へ向けて金銭管理能力を養うため、家賃納付を自ら行うことが適当な場合も考えられることから、被保護入居者の状況を勘案し、適切な措置を講ずることとされたい。

なお、この取扱いは、被保護入居者が入居する住宅の登録事業者から当該被保護入居者に関する住宅セーフティネット法第21条第1項による通知が共同施行規則別記様式で行われた場合に限り適用されるものであり、登録事業者以外の事業者等から生活保護受給者に関して照会等があった場合は適用されない。

5. 保護の実施機関において講ずる措置に関する登録事業者に対する連絡について

住宅扶助費の代理納付の措置その他の必要な措置について判断を行った場合は、被保護入居者に連絡するとともに、その結果を、通知を行った登録事業者にも伝えることが、登録事業者との円滑な協力関係を築くことにつながり、被保護入居者の居住の安定に資すると考えられる。具体的な事務処理方法については、別途通知することとする。

以上