

セーフティネット住宅として登録したいな。でも、どうすればいいかわからないな。

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。

空き室があるけど、ひとり暮らしの高齢者等に貸すのは少し不安だな。

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～

この地域に住みたいな。賃貸住宅が見つかるかなあ。

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
セーフティネット住宅に登録することで、
住宅に困っている方々とのマッチングができます！

ひょうご住まいづくり協議会

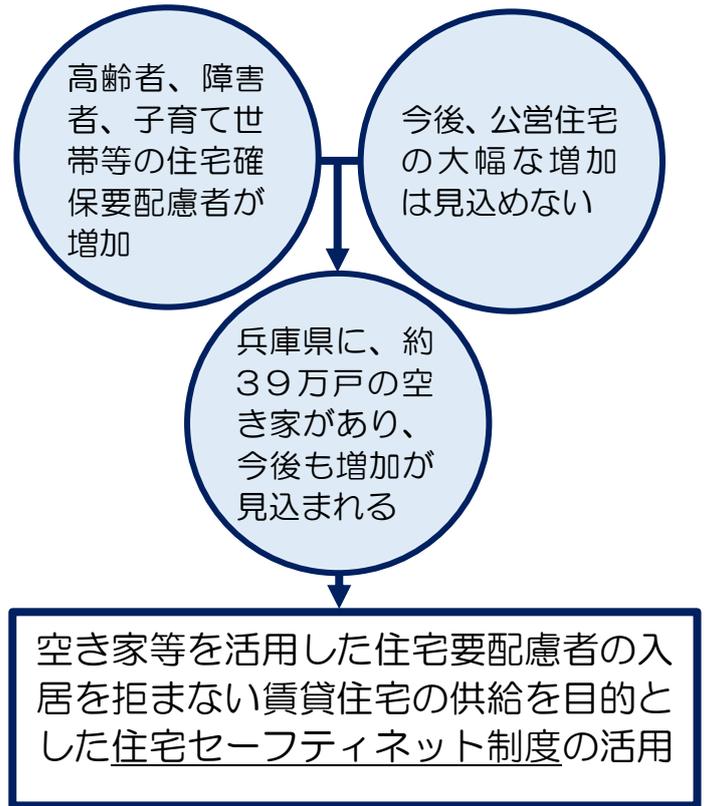
住宅セーフティネット制度を知ろう

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、2023年時点での空き家数は約39万戸となっており、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るため、住宅セーフティネット制度が2017年10月に改正され、機能が強化されました。

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。



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（HP）を通じて広く公開されます。（耐震性を有する、25㎡以上（神戸市は16㎡以上）など一定の要件があります）



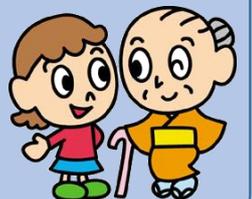
② 登録住宅の改修や低所得の入居者への経済的支援により、登録住宅の供給・利用を促進する制度

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



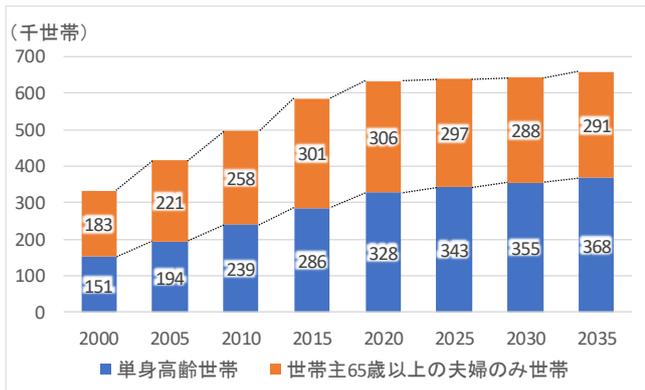
様々な理由で賃貸住宅への入居が困難な方々がいます

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。

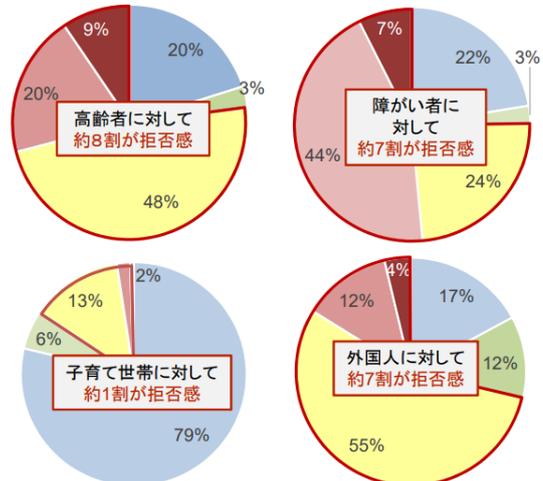
一方、住宅確保要配慮者の入居に対して、賃貸人の一定割合は拒否感を有しており、入居制限が行われている状況です。

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ません。^{*}



^{*}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。

新たな住宅セーフティネット制度の住宅として登録するメリットがあります

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。

 <p>セーフティネット 住宅情報提供システム</p> <p>セーフティネット住宅 情報提供システム</p> <p>はこちら→</p> <p>【URL】https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php</p>		 <p>ひょうごあんしん住宅ネット</p> <p>はこちら→</p> <p>【URL】http://support.hyogo-jkc.or.jp/anshin/</p>	
--	---	--	---

2 改修工事・家賃・家賃債務保証料等を補助します！

(1) 改修費補助（対象経費の1/3）※1

- ① 耐震改修 ② 省エネ改修 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 等
- ※1 国の直接補助です。詳細はこちら→【URL】<https://www.how.or.jp/koufu/snj.html> **最大100万円/戸**

(2) 家賃低廉化補助（実施自治体※2：姫路市・神河町）

- ① 低所得（15.8万円以下/月）の世帯 ② 子育て（21.4万円以下/月）
 - ③ 新婚世帯（21.4万円以下/月）※神河町のみ
- 最大4万円/月**

(3) 家賃債務保証料・残置物に係る保険料を補助（実地自治体※2：神戸市）

- ① Aコース（セーフティネット住宅に入居する住宅確保要配慮者） **最大6万円**
- ② Bコース（神戸市独自：Aコースに該当しない住宅確保要配慮者） **最大3万円**

※2 2024年3月末現在。詳細はそれぞれの自治体までお問い合わせください。

3 要配慮者に関する相談窓口を利用できます！

セーフティネット住宅等への入居希望や入居中の生活上のトラブルなど、支援が必要な方向けに、下記のとおり相談窓口を設置しています。

「ひょうご住まいサポートセンター」では、自治体や不動産・福祉団体、居住支援団体等と連携して支援を行います。



ひょうご住まいサポートセンター 神戸市中央区小野柄通 7-1-1 日本生命三宮駅前ビル7F
電話・来所 月曜日～金曜日 10:00～12:00・13:00～17:00 (祝日・年末年始を除く)
TEL: 078-855-5170 E-mail: support@hyogo-jkc.or.jp

居住支援法人が、住宅確保要配慮者へ様々な支援を行っています。

兵庫県指定 居住支援法人(所在地)

1 ノーヴォ・テンポ(株)(神戸市)	33 NPO 法人 Oneself(神戸市)
2 NPO 法人神戸の冬を支える会(神戸市)	34 (株)YANESEKO(加古川市)
3 ホームネット(株)(新宿区)	35 NPO 法人 夢絆(姫路市)
4 (一社)兵庫県社会福祉士会(神戸市)	36 (有)コレクト(姫路市)
5 NPO 法人大東ネットワーク事業団(大阪市)	37 (株)ハラショー(神戸市)
6 (公財)神戸YWCA(神戸市)	38 (株)こさき福祉法務事務所(尼崎市)
7 NPO 法人東灘地域助け合いネットワーク(神戸市)	39 (株)ベルハウス(神戸市)
8 NPO 法人福祉ネットワーク西須磨だんらん(神戸市)	40 (株)Happy(神戸市)
9 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)	41 (株)franc(神戸市)
10 神戸コミュニティラボ((一社)パートナーズ)(神戸市)	42 (一社)つばさ(宝塚市)
11 NPO 法人地域を元気にする会(宍粟市)	43 (一社)こたつむり(神戸市)
12 NPO 法人神戸西助け合いネットワーク(神戸市)	44 (株)ALC(加古川市)
13 (一社)家財整理相談窓口(新宿区)	45 (株)護神會(神戸市)
14 NPO 法人空き家サポートセンター(西宮市)	46 (一社)紡(神戸市)
15 (公財)PHD協会(神戸市)	47 (株)ハピネス(神戸市)
16 認定NPO 法人はんしん高齢者くらしの相談室(神戸市)	48 (一社)office ひと房の葡萄(尼崎市)
17 (株)小総(神戸市)	49 (株)JAM(伊丹市)
18 (一社)あんしん生活協議会(西宮市)	50 まつしたあやこ不動産合同会社(明石市)
19 (株)ネオスタイル(神戸市)	51 (株)Jo(神戸市)
20 在宅サポート(株)(西宮市)	52 NPO 法人 Compass(尼崎市)
21 クオリティライフ(株)(神戸市)	53 (有)アタック不動産(神戸市)
22 合同会社 MIKU(神戸市)	54 (株)エクステンド(尼崎市)
23 認定NPO 法人宝塚NPOセンター(宝塚市)	55 コウダイケアサービス(株)(神戸市)
24 NPO 法人まなびと(神戸市)	56 リアンエステート(株)(加古川市)
25 NPO 法人あんじゅうサポートクラブ(西宮市)	57 (株)アルターージュ(明石市)
26 (一社)アフレル(神戸市)	58 (株)スリーマインド(伊丹市)
27 NPO 法人ミャンマーKOB E(神戸市)	59 (株)リリーフ(西宮市)
29 心の輝き合同会社(尼崎市)	60 (株)アールキューブ(神戸市)
30 (一社)神戸住宅環境(神戸市)	61 (株)Isla(神戸市)(西宮市)
31 NPO 法人あんしんネットワーク関西(神戸市)	62 たけのこハウス(株)(尼崎市)
32 (有)ワイズギフト(神戸市)	63 (株)つむぎシニアライフサポート(大阪市)

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→
<https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks26/shienhoujin.html>



大家さん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、よくご確認ください。

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こと」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	神戸市建築住宅局政策課 電話: 078-595-6503	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	
明石市	兵庫県住宅建築総合センター 電話: 078-252-3982	
その他	兵庫県住宅政策課 電話: 078-362-9295	

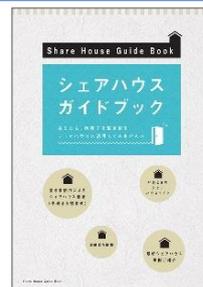
もっと詳しく知りたい方は、国発行のガイドブックもご参照ください。



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 75523）