

居住支援法人 標準テキスト



一般社団法人 全国居住支援法人協議会

発刊にあたって

住宅確保要配慮者の対象は高齢者から低額所得者、子育て世帯等幅広く、住宅の確保に困難を抱える人の実数の把握は難しいのが現状です。2016年の統計資料を見ると、ひとり親世帯は123万世帯、高齢者世帯は1327万世帯、障害者グループホームには10万人が入居しています。そして今、新型コロナウイルス感染症の影響により、生活に困窮している方への支援の強化が重要な課題となっています。このような中、「居住支援法人標準テキスト」を発刊できましたことは感慨深く、関係された皆様には心より感謝申し上げます。

2017年に改正された住宅セーフティネット法では、空き家空き室を有効活用して、住宅の確保が困難な方に対する入居時のサポートや住み続けるための支援ニーズ等の役割を担う法人として「居住支援法人」が制度化されました。

一般社団法人全国居住支援法人協議会（以下「全居協」という）は、2019年3月に全国の居住支援に取り組む企業や団体へ「居住支援法人」としての事業発展に向けた結集を呼びかけ、同年6月に設立されました。現在194会員が登録(2021年1月現在)されています。全国では延べ373法人が居住支援法人の指定(2021年3月現在)を受けていますが、地域により偏りがあり、指定法人の数と質の向上が求められています。全居協の事業の柱は居住支援法人の育成・設立支援、情報提供、相談窓口、政府への提言で、関連する省庁と連携しながら取り組んでいます。

この標準テキストは、これから居住支援事業を始めようと考えている方や、居住支援法人の指定取得直後等の活動初期の段階にある団体向けに作成されています。「居住支援のあり方」については様々に語られていますが、実は明確な姿が確定しているとは言い切れません。対象や関連する制度が多岐にわたり、それぞれ思いを持つ人達が取り組みの中でお互いに情報交換し模索しながら進めているのが実情です。その中で、本書は制度の概要を整理すると同時に、長年居住支援に関わってきた実務者が集まり、その経験を踏まえて居住支援の役割や支援方法の考え方についてまとめました。今後の居住支援活動にご活用いただければと願います。

末筆となりましたが、本書を発行するにあたり、国土交通省、一般財団法人高齢者住宅財団の皆様には甚大なるご指導ご協力を頂きました。重ねて感謝申し上げます。

2021年3月吉日

一般社団法人全国居住支援法人協議会
理事・事務局長 吉中由紀

目 次

第1章 新たな住宅セーフティネット制度における居住支援の役割	
1. 新たな住宅セーフティネット制度の概要	4
2. 居住支援法人になるにはどうしたらよいか	10
3. 居住支援法人の役割	15
第2章 ケーススタディ	
1. 入居・転居に向けた支援事例	26
(1) 身元引受人のいない単身高齢者からの相談	26
(2) 日本語が不得意な外国人からの相談	28
(3) 障害のある人の施設から民間住宅等への転居に向けた相談	30
(4) 所持金がない路上生活者からの相談	32
(5) 刑務所出所者からの相談	34
2. 入居後の生活支援事例	36
(1) 単身高齢で生活する上での支援	36
(2) 障害のある人に対する支援	37
(3) 地域の諸団体と連携が求められる支援	38
(4) 遺品整理の対応	39
第3章 参考資料	
・ 居住支援計画書(見本)	44
・ 不動産的支援チェックシート(見本)	45
・ 不動産業界を理解する「住宅を借りたい場合」(令和元年度研修会資料)	46
・ 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	49
・ 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(抜粋)	58

第1章 新たな住宅セーフティネット制度における
居住支援の役割

1. 新たな住宅セーフティネット制度の概要

(1) 新たな住宅セーフティネット制度の創設

高齢者、障害者、子育て世帯等、住宅の確保に配慮が必要な方は増加傾向にあります。一方で、総人口の減少に伴い公営住宅の大幅な増加が見込めないものの、民間の空き家・空き室は増加しております。このような背景を踏まえ、国は新たな仕組みを2017年10月からスタートさせました。これを「新たな住宅セーフティネット制度」と言い、「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」（以下「住宅セーフティネット法」という。）の改正により創設されました。

(2) 住宅確保要配慮者とは

住宅確保要配慮者とは、住宅セーフティネット法で以下のように定められています。

- 低額所得者・・・・・・・・・・月収15.8万円以下の人。
 - 高齢者・・・・・・・・・・年齢の定義は記されていませんが、一般的に60歳以上の
人。
 - 被災者・・・・・・・・・・災害（発災後3年以内）により住宅を失った又は災害地域
に住所を有していた方（ただし東日本大震災等の大規模災害の被災者は除く）。
 - 障害者・・・・・・・・・・身体障害、知的障害、精神障害（発達障害を含む）その他
の心身の機能の障害がある者であって、障害及び社会的障
壁により継続的に日常生活又は社会生活に相当な制限を受
けている状態にある人。
 - 子育て世帯・・・・・・・・・・18歳に達する日以後の最初の3月31日までの間にある子
どもを養育している世帯。
 - その他省令で定めるもの・・・外国人、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病
療養所入所者、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯
正施設退所者、生活困窮者、東日本大震災等の大規模災害
の被災者、都道府県や市区町村が供給促進計画において定
める者（※）。
- ※地域の実情等に応じて、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾
被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT、UIJターン
による転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者など
を加えることができます。

心身的な要因や震災、及び経済的な理由だけでなく社会的な要因も含めて、住宅の確保に何らかの配慮や支援が必要な人が住宅確保要配慮者とされています。

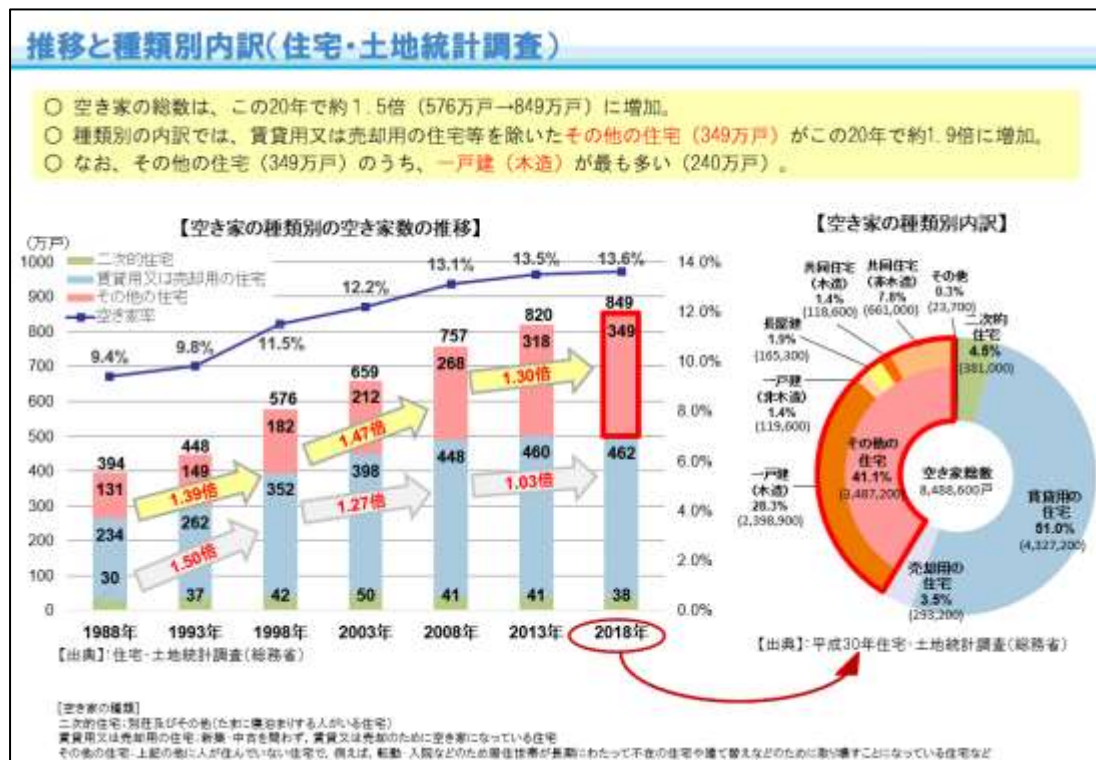
(3) 空き家・空き室の状況

総務省が公表した「平成30年住宅・土地統計調査」によると、空き家の総数は全国で846万戸あります。このうち、「賃貸用の住宅」が431万戸（50.9%）で一番多く、次いで「その他の住宅」349万戸（41.1%）、「売却用の住宅」29万戸となります。「その他の住宅」とは、「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅（別荘等たまに宿泊する人がいる住宅）」を除いた人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅等を指します。

20年前の1988年調査と比較すると、全国的に空き家が増えているのがわかります（資料1参照）。空き家全体の総数は1.5倍（576万戸→846万戸）に増加していますが、「賃貸用の住宅」が1.3倍（352万戸→461万戸）の増加であるのに対し、「その他の住宅」は1.9倍（182万戸→349万戸）と大幅に増加しています。

全国にこれだけ多くの空き家があることを踏まえれば、住宅確保要配慮者が活用することは、有効な手段と言えます。

■資料1 空き家の総数の推移



▲国土交通省ホームページより

(4) 新たな住宅セーフティネット制度の基本構造

前述したように、新たな住宅セーフティネット制度は住宅確保要配慮者の増加に対して、民間の空き家・空き室の活用を組み入れた制度となっています。この制度の基本構造は以下の3つの柱から成り立っています。

- ① 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
- ② 登録住宅の改修・入居への経済的支援
- ③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

この内容について、1つずつ整理していきます。

① 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

住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録される住宅を「セーフティネット住宅」や「登録住宅」と呼びます（以下「登録住宅」という。）。賃貸住宅の賃貸人（オーナー）は、一定の基準を満たした住宅であれば都道府県・政令市・中核市（以下「都道府県等」という。）にその賃貸住宅を登録住宅として登録することができ、都道府県等では登録された住宅の情報を、住宅確保要配慮者等に広く提供します。その情報を見て、住宅確保要配慮者が賃貸人に入居を申し込むことができるという仕組みです。

賃貸住宅を「登録住宅」に登録する際には、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。具体的には、耐震性を有することや、住戸の床面積を原則 25 m²以上とすることが必要です。なお、居間、食堂、台所等を共同で利用する共同居住型賃貸住宅（シェアハウス）の場合には、専用居室を 9 m²以上とすることも可能ですが、住宅全体の面積が 15 m²×居住人数 + 10 m²以上であることや、居間、食堂、台所、便所、浴室、洗面設備等を適切に設けることが必要となります。なお、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・緩和をすることが可能です。

また、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定めることも可能となっています。また、長屋や集合

■資料2 セーフティネット住宅情報提供システム



▲一般社団法人 すまいづくりまちづくりセンター連合会 HP「セーフティネット住宅情報提供システム」では全国の登録住宅の情報を提供している

住宅については、住戸単位での登録も可能です。以上のような、登録情報は「セーフティネット住宅情報提供システム」（資料2）にも掲載されているので、登録住宅を利用する際には、あらかじめ確認しても良いかもしれません。

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

新たな住宅セーフティネット制度では、登録住宅の改修と入居に対して、経済的な支援が用意されています。

登録住宅の改修工事に関する支援概要は資料3のとおりです。登録住宅の入居対象者は、住宅確保要配慮者だけでなく、一般の人も入居可能ですが、改修工事の支援を受けることができる登録住宅は住宅確保要配慮者専用の住宅（以下「専用住宅」という。）となります。

また、改修費の支援の有無に関わらず、専用住宅である場合、入居への経済的支援として家賃と家賃債務保証料の低廉化に関する補助の対象となる場合があります。支援概要は資料4のとおりです。いずれも、低額所得者が入居する場合など、一定の要件を満たす場合に、地方公共団体と国が協力して補助を行うものです。住宅確保要配慮者へ紹介する住まいを調べる際には、専用住宅であるか、また、家賃や家賃債務保証料の低廉化に関する補助の対象となるのか、確認しても良いかもしれません。

■資料3 セーフティネット住宅に対する改修費の支援

改修費への支援		
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	
補助対象工事等	<ul style="list-style-type: none"> ・共同居住用住居に用途変更するための改修・間取り変更・耐震改修・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（防火・消火対策工事を含む（一部の協議会を除く）） ※ 上記工事に係る調査設計計画（インスペクションを含む）も補助対象	
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、間取り変更又は耐震改修工事を実施する場合100万円/戸	
入居対象者	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 ・低額所得者（月収15.8万円（収入分位25%）以下） ・被災者世帯 等	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等（月収38.7万円（収入分位70%）以下） ・低額所得者（月収15.8万円（収入分位25%）以下） ・被災者世帯 等
家賃	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 主な要件	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	

※その他、住宅金融支援機構による登録住宅に対するリフォーム融資等がある。
 ※国による直接補助は平成31年度までの特設措置。

▲国土交通省ホームページより

■資料4 家賃・家賃債務保証料の低廉化支援

セーフティネット住宅(専用住宅)の家賃・家賃債務保証料の低廉化支援		
住宅確保要配慮者専用の住宅について、家賃及び家賃債務保証料の低廉化に係る費用に対して補助を行う。		
	家賃低廉化に係る補助	家賃債務保証料の低廉化に係る補助
事業主体等	大家等	家賃債務保証会社等
低廉化対象世帯	月収15.8万円(収入分位25%)以下の世帯 ※生活保護(住宅扶助)及び生活困窮者自立支援制度(住居確保給付金)を受給している世帯を除く。	
補助率・補助限度額	国1/2+地方1/2 (国費限度額:2万円/戸・月)	国1/2+地方1/2 (国費限度額:3万円/戸・年)
	※家賃と保証料に係る支援は、合計して24万円/戸・年を限度として併用可能。	
低廉化前の家賃	近傍同種家賃と均衡を失わないこと。	
支援期間	・管理開始から原則10年以内等 ※ただし、同一入居者への補助の総額が国費で240万円を超えない場合は、最長20年間	-
その他の要件	・高齢者を対象とする場合、高齢者居住安定確保計画等において、対象とする高齢者の考え方及び対象者数を明示すること。 ・同一世帯について3年を超えて家賃低廉化を行う場合、住宅確保要配慮者居住支援協議会等が3年ごとに当該世帯の家賃低廉化の継続必要性の審査を行うこと。	-

▲国土交通省ホームページより

③ 住宅確保要配慮者に対する居住支援

登録住宅や補助制度の創設など、住宅セーフティネット法では住宅確保要配慮者に対するハード面での整備を進めるとともに、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ソフト面での支援等を実施する法人として、都道府県の指定を受ける「居住支援法人」が創設されたのが大きな特徴です。

住宅セーフティネット法の中で、居住支援法人の主な役割は以下のように位置付けられています。

- ・登録住宅入居者の家賃債務保証
- ・賃貸住宅への円滑な入居に係る情報の提供・相談
- ・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
- ・上記3点に附帯する業務

※必ずしも、この4点すべてを実施しなければならないわけではない。

「登録住宅入居者の家賃債務保証」については、居住支援法人が自ら家賃債務保証業者として実施することもできますし、他の家賃債務保証業者と連携することも可能です。また、

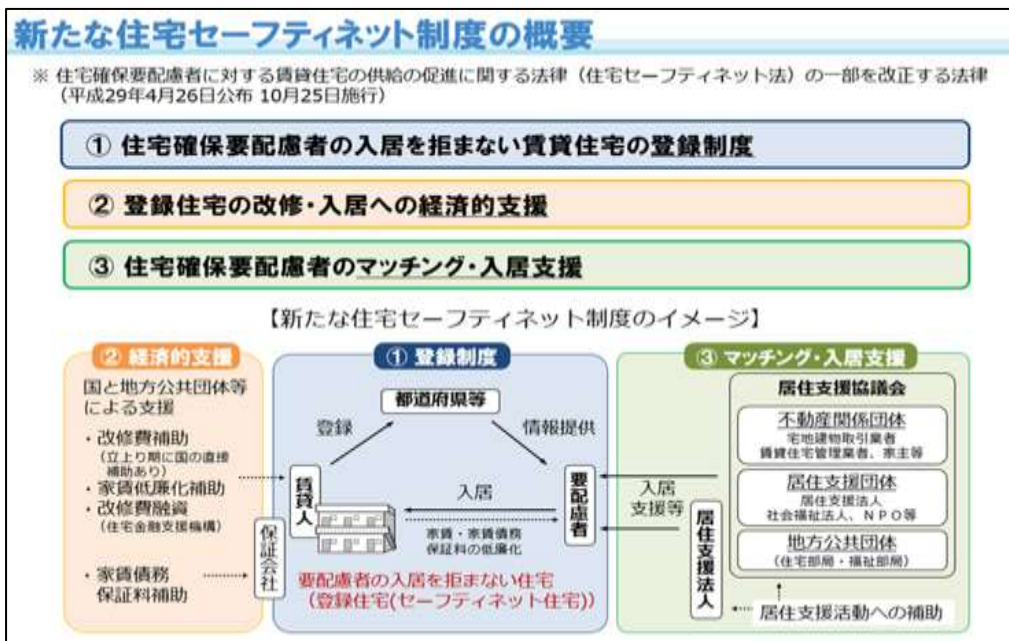
国は家賃債務保証業務の適正化を図るために「家賃債務保証業者登録制度」を設けています。一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録し、その情報を提供することにより、家賃債務保証業者選択の判断材料として活用できる仕組みです。なお、登録を受けた家賃債務保証業者や居住支援法人が登録住宅に入居する住宅確保要配慮者の家賃債務を保証する場合に、住宅金融支援機構がその保証を保険する仕組みも設けられています。

「賃貸住宅への円滑な入居に係る情報の提供・相談」は、居住支援法人の基礎的な業務です。「円滑な入居」に向けては、住宅確保要配慮者がなぜ「要配慮」の状態になっているかアセスメントするなど、住宅確保要配慮者の状況を配慮した上で、適切な住宅の情報提供と入居に向けた支援をする必要があります。

そして「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」は、入居後も住宅確保要配慮者が安定して住み続けることができるよう、入居後の支援に関して定めているところです。ただし、具体的にどの程度生活支援を提供すべきか、何をすべきかが示されているわけではありません。逆に言えば、住宅確保要配慮者の対象領域が広範囲なため、同一・同質の支援ではなく、住宅確保要配慮者の特性や実情に合わせた支援が求められます。生活支援に関する居住支援法人の役割や活動については、さまざまに展開されているところであり、P15以降で紹介します。

なお、住宅セーフティネット法では、居住支援についての協議等を行う組織として、地方公共団体や居住支援法人等で組織される居住支援協議会についても定められているところです。住宅確保要配慮者への居住支援にあたっては、地方公共団体や居住支援協議会との連携も重要となるところです。

■資料5 新たな住宅セーフティネット制度の概要



▲国土交通省ホームページより

2. 居住支援法人になるにはどうしたらよいか

(1) 居住支援法人の法的位置づけ

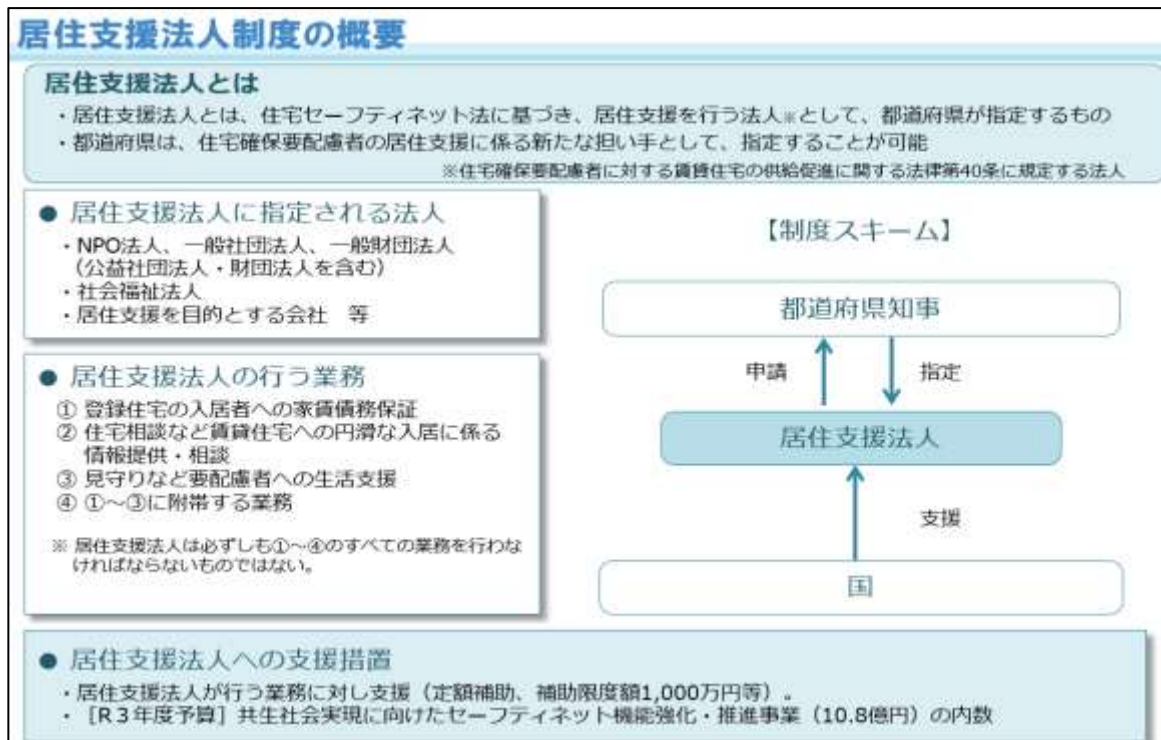
住宅セーフティネット法では、「第5章 住宅確保要配慮者居住支援法人」として第40条から第50条にかけて居住支援法人について、以下の内容が定められています。

- ・住宅確保要配慮者居住支援法人（第40条）、指定の公示等（第41条）
- ・業務（第42条）、業務の委託（第43条）と債務保証業務規程（第44条）
- ・事業計画等（第45条）
- ・区分経理（第46条）、帳簿の備付け等（第47条）
- ・監督命令（第48条）、報告、検査等（第49条）、指定の取消し等（第50条）

① 法人格と指定手続き

居住支援法人の指定は都道府県が行います。そのため、居住支援法人としての申請手続きをする場合は、都道府県の担当窓口で手続きの確認をする必要があります。なお、居住支援法人の申請をできる法人は、特定非営利活動法人、一般社団法人、一般財団法人、社会福祉法人などの営利を目的としない法人の他、居住支援を目的とする会社等とされています。

■資料6 居住支援法人制度の概要



▲国土交通省ホームページより

申請にあたっては、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（以下「施行規則」という。）において、以下の書類を添付するものと定められています。

- 一 定款及び登記事項証明書
- 二 申請の日の属する事業年度の前事業年度における財産目録及び貸借対照表（申請の日の属する事業年度に設立された法人にあっては、その設立時における財産目録）
- 三 申請に係る意思の決定を証する書類
- 四 支援業務の実施に関する計画として次の事項を記載した書類
 - イ 組織及び運営に関する事項
 - ロ 支援業務の概要に関する事項
- 五 役員の氏名及び略歴を記載した書類
- 六 現に行っている業務の概要を記載した書類
- 七 その他都道府県知事が必要と認める書類

特に、「その他都道府県知事が必要と認める書類」については、都道府県の担当窓口へ確認が必要です。過去の支援業務の実績（例えば「過去1年間支援業務を適切に実施していることが確認できるもの」など）や行政との連携実績、個人情報取り扱いに関する規程類等の提出など、都道府県によって書式や内容が異なる場合があります。担当窓口と相談の上、申請書を作成したほうがよいでしょう。

なお、都道府県は居住支援法人としての指定を行ったときは、当該法人の名称と住所、そして支援業務を行う事務所の所在地を公表する義務があります。具体的には各都道府県のホームページにその情報が掲載されています。都道府県によっては、名称と住所等だけでなく、居住支援法人の活動内容等が掲載されていることもあります。

② 業務内容と債務保証業務の委託

業務内容については P8 に記載のとおり、登録住宅入居者の家賃債務保証、賃貸住宅への円滑な入居に係る情報の提供・相談、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・相談の3点と、これに付随する業務です。

この中で、債務保証業務を行う場合には債務保証業務に関する規程（債務保証業務規程）を定め、都道府県知事の認可を受けなければなりません。この債務保証業務規程で定める内容については、施行規則で次のように定められています。

- 一 被保証人の資格
- 二 保証の範囲
- 三 保証の金額の合計額の最高限度
- 四 一被保証人についての保証の金額の最高限度
- 五 保証契約の締結及び変更に関する事項
- 六 保証料に関する事項その他被保証人の守るべき条件に関する事項
- 七 保証債務の弁済に関する事項
- 八 求償権の行使方法及び償却に関する事項
- 九 業務の委託に関する事項

また、居住支援法人はこの債務保証業務について、債務の保証の決定以外の業務については金融機関や他の債務保証会社等に委託することができます。居住支援法人は、その母体が不動産系の事業の場合もあれば、福祉系の事業の場合もあります。債務保証業務に関する対応については申請前に十分に検討するとともに、外部委託する場合は連携先をしっかりと確保しておく必要があります。

その他、特に入居後の生活支援等については、居住支援法人1団体ですべてが対応できるとは限りません。地域における他の事業者等との連携等は少なからず必要です。この点についても、申請前にどのように居住支援を展開していくのか、確認しておくことが大事です。

③ 事業計画、事業報告の提出

居住支援法人は毎事業年度、居住支援業務に関わる事業計画及び収支予算を作成し、都道府県に提出して認可を受ける必要があります。計画変更の際も、同様の手続きが必要です。

また、事業年度が終了した後、事業報告書及び収支決算書を作成し、当該事業年度終了後3か月以内に都道府県に提出しなければなりません。なお、この際には財産目録と貸借対照表の提出も必要です。

これらの作業は毎年必ず生じるものなので、都道府県窓口に出す時期や指定のフォーマットの有無について、あらかじめ確認しておいたほうが良いでしょう。

④ 区分経理

居住支援法人の指定を受けた際には、債務保証業務（附帯する業務を含む）とその他の業務に係る経理とは区分して整理しなければなりません。

⑤ 債務保証に関する帳簿の備付け等

居住支援業務に関する書類については、最低限記録するものと保存期間が規定されています。整理すると、次のようになります。

<帳簿として記録すべき事項>

- 一 債務保証の相手方の氏名と住所
- 二 債務保証を行った年月日
- 三 債務保証の内容
- 四 その他債務保証に関して必要な事項

<保存の必要のある書類>

- 一 債務保証の申請に係る書類
- 二 保証契約に係る書類
- 三 弁済に係る書類
- 四 求償に係る書類

これらは、必要に応じて紙面で出力できる状態であれば、パソコン等によるデータ保存で問題ありません。なお、これらの帳簿・書類は債務保証業務を廃止するまで保存することが義務とされています。

なお、債務保証関連に限らず、居住支援に関する行政への報告書や住宅確保要配慮者に関する居住支援計画書等、管理すべき書類は多々あります。こちらも債務保証関連の帳簿等と同様にしっかりと管理すべきです。

⑥ 監督命令、報告・検査等、指定の取消し等

居住支援法人の監督権限は都道府県にあります。都道府県は居住支援法人に対して、支援業務の公正かつ適確な実施を確保するために必要があると判断した場合は、支援業務の内容や資産状況に関する報告を求めることができます。また、事務所への立ち入りによる帳簿や書類の検査、関係者へのヒアリングを実施することもあります。

また、次に該当すると認められた場合には、都道府県は居住支援法人の指定を取り消すことができます。そして、取り消した場合には、その内容を公示することになります。

- 一 第41条第2項又は第45条から第47条までの規定に違反したとき。
- 二 第44条第1項の認可を受けた債務保証業務規程によらないで債務保証業務を行ったとき。
- 三 第44条第3項又は第48条の規定による命令に違反したとき。
- 四 第40条各号に掲げる基準に適合していないと認めるとき。
- 五 支援法人又はその役員が、支援業務に関し著しく不適当な行為をしたとき。
- 六 不正な手段により指定を受けたとき。

第1章 新たな住宅セーフティネット制度における居住支援の役割

居住支援法人の法的な位置づけは以上ようになります。指定を受けるのは都道府県になるため、申請の際には都道府県の担当窓口を確認の上、具体的な居住支援業務の展開方法を整理したうえで、担当者と申請相談をしたほうが良いでしょう。

(2) 居住支援協議会の法的位置づけ

住宅セーフティネット法では、住宅確保要配慮者の居住支援に関連して、居住支援法人だけでなく「居住支援協議会」も位置づけられています。これは、地方公共団体、居住支援法人、不動産関係団体等が連携して設立する協議会で、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ことを目的としています。

全国の都道府県に設置されているほか、市区町村で設置している場合もあります。また、設置・運営にあたっては地方公共団体だけでなく、居住支援法人等が事務局等を担っている場合もあります。参加メンバーについては地方公共団体によって様々であり、指定されたすべての居住支援法人が参加メンバーとなっている場合もあります。資料7に居住支援協議会の概要を掲載しておりますが、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するために地域住宅協議会や生活福祉・就労支援協議会、自立支援協議会等との関連協議会との連携も重要になります。さらに、居住支援協議会によっては直接相談事業を担っているところもあります。活動内容も居住支援協議会によって様々となっておりますが、いずれにせよ居住支援法人との連携が重要となっているところです。

■資料7 居住支援協議会の概要



3. 居住支援法人の役割

(1) 居住支援法人の役割とは何か

これまで法的な位置づけについて整理しましたが、対象となる住宅確保要配慮者の範囲の広さや、入居後の生活支援の内容が具体的になっていないこともあり、居住支援法人は何を、どこまですべきか法律では具体化されていません。登録されている居住支援法人も、不動産系か福祉系かによって活動エリアの範囲も違ったり、生活支援の対応も様々だったりします。

この中で、2021年1月に国土交通省補助事業で「居住支援法人研修会」が開催され、全5日間のなかで複数の有識者から「居住支援法人の役割について」と題して講演が行われました。この中で、全国居住支援法人協議会の奥田知志共同代表と村木厚子共同代表の2人の講演から、居住支援法人の役割を紹介します。

居住支援法人に求められる7つの役割

認定 NPO 法人抱樸 理事長／一般社団法人全国居住支援法人協議会 共同代表 奥田 知志

「ハウス」と「ホーム」は概念が違う

居住支援における視点で重要なのは、「経済的困窮」と「社会的孤立」という二つの視点です。30年間の活動を支えていたのは、その二つの視点であり、特に「社会的孤立」は、今日の社会において大きな問題となっています。私達は、「経済的困窮」を「ハウスレス」と呼び、「社会的孤立」を「ホームレス」と呼んできました。「ハウスレス」は家がないということに象徴される経済的な課題があることです。一方で「ホームレス」は「ホーム」と呼べる人との関係がなくなっている、つまり社会的孤立状態を指します。居住支援は、家がない人に家を提供すれば解決するかというと、そうではありません。なぜかというと、社会的な孤立が非常に大きな課題であるからです。

一般的にも「ホーム」という言葉は、故郷をはじめ、家族、人との関係を示す言葉でもありました。その意味では、コロナ禍で「ステイホーム」が推奨されましたが、ここで言う「ホーム」が本当の意味で「ホーム」になっていたのかは考えなければなりません。家にこもっている間に孤立化が進んでいたとするならば、「ステイホーム」ではなく「ステイハウス」に過ぎなかったのではないかと。孤立化させない「ホーム」という視点が居住支援においても重要です。

さて、居住支援ということですが、Wikipediaで「居住」を引くと「居住とは、一定の住まいを定め、そこに住んで自分たちの生活を営むこと」と記されています。さらに、「そこに家族の生活の拠点を定めて、寝食を共にし、子供を育て、客を招き、社会活動、経済活動を行い、生活をしていくこと」と説明されています。居住というのは、当然のことながら「住まいを定める」

第1章 新たな住宅セーフティネット制度における居住支援の役割

という問題と「生活を営む」という2つの概念から成っているわけです。となると「居住支援」は、住宅の確保と人間関係や社会参加を含めた生活の維持が対象になります。「客を招き、社会活動を行う」は、まさに関係やつながりの事柄です。居住支援には、そういうことも包括的に含まれるわけです。

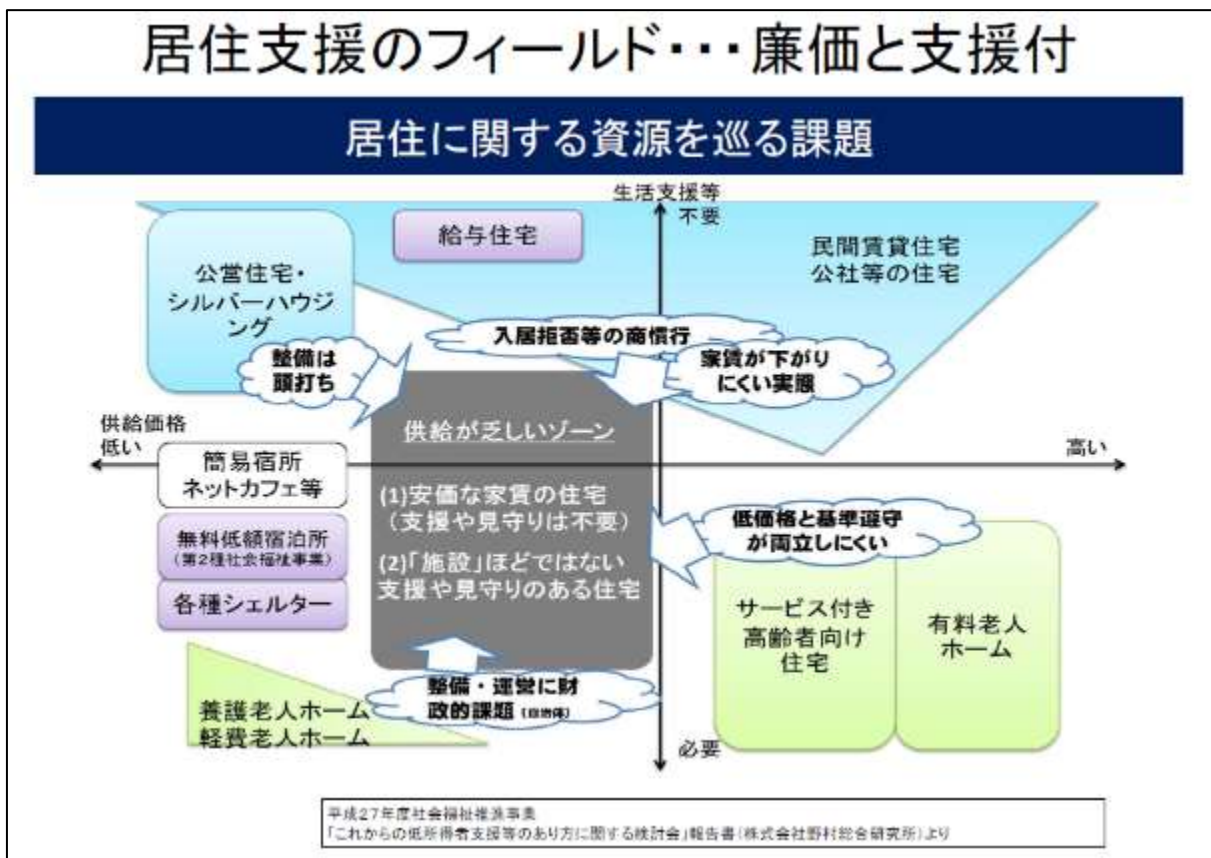
資料8は、2015年に厚生労働省の中で立ち上げられた「これからの低所得者支援等のあり方に関する検討会」の資料で、私もメンバーでした。

こちらの検討会は低所得者支援がテーマでしたが、内容は居住の問題が中心テーマでした。これは、そのときに出た結論にあたる図です。中央に「供給が乏しいゾーン」があります。こちらは、縦軸が上に行くほど生活支援が不要で自立性が高く、下に行くほど支援が必要だということになります。また、横軸は家賃が高い・低いで、右に行くほど家賃が高く、左に行くほど家賃が安いということになります。

例えば、有料老人ホームやサービス付き高齢者住宅、公営住宅、民間の賃貸住宅などを引き算していったときに、残った部分が中央灰色の供給が乏しいゾーンとなります。その1つ目は、安価な家賃の住宅。2つ目は、施設ほどではないけれど、見守りのある住宅です。

家賃の安い物件であり、ある程度の支援や見守り（従来は家族が果たしてきた家族のサービス提供等を含めた家族機能）を、もはや家族が引き受けることができないという現実において、い

■資料8 居住に関する資源を巡る課題



▲2020年度居住支援法人研修会資料より

かにその部分を社会が引き受けるか、つまり、「家族機能の社会化」ということが課題となります。居住支援においてこれらは大きな課題です。

現場視点で見る居住支援法人の7つの役割

では、居住支援法人の役割を現場視点で考えてみたいと思います。私は、居住支援法人には7つの役割があると考えています。

第一は「二つの視点を持つこと」です。

すでに、ハウスレスとホームレスの違いについて述べましたが、「家がない」というのは「経済的困窮状態」です。では、家に住んだら全ての問題が解決するのかというと、そうではありません。入居できた、就労した、あるいは生活保護受給で経済的には安定した。しかし、その経済的自立が孤立で終わるといったことがあります。この社会的孤立という状態で放置されることになれば、結局うまくいかなくなります。居住支援というのは、住宅を確保するとともに生活の営みを確保することです。その生活は何を意味しているかということ、社会参加、すなわち友達を招くなども含まれた総合的なものです。単にご飯を食べているというだけではなく、人との関係の中に生きる、一緒に食べることでできるようになるなども居住支援の射程に入ります。住宅というのは、まさに繋がりベースです。このように二つの観点を持つことは、居住支援法人にとって大切なことです。

第二は「総合的な相談支援事業」です。

相談支援は総合的にするべきです。私は、30年間様々な人を見てきましたが、住宅だけで困窮している人はほとんどおられません。皆さん複合的な困難要因を抱えています。だから、居住支援法人における相談支援事業というのは、総合的でなければなりません。ただ、ひとつの居住支援法人が複合的な課題を全て対応するのは実質的には無理だと思います。となると、その他の相談事業所との連携は必須となります。しかし、相談窓口も実は「縦割り」になっていたりします。「自分は障害福祉でやってきたから、障害の基幹相談支援センターしか知らない」とか「自分は介護事業を中心にやってきたから、地域包括支援センターしか知らない」とか「自分はホームレスの分野でやってきたから、生活困窮者自立支援制度しか知らない」など、福祉もNPOも縦割りになっています。

居住支援法人がコーディネート役になり、多機関協働が重要になります。昨今、厚生労働省は社会福祉法を改正し、これからの地域共生社会として生活困窮、介護、障害、子育て等の相談窓口を一体的に活用できる総合的な相談支援体制を「包括的相談支援」としています。これは「断らない相談支援」と呼ばれるものです。居住支援法人も、この姿勢を心掛けるべきです。「住宅の相談には対応しますが、家族の相談や子育ての相談には対応できません」ではなく、様々なところと連携する中で、住宅以外のすべての相談に対応していただきたいと思います。

第三は、「2つの安心を支援する」です。2つの安心とは「入居者の安心」と「大家（オーナー）の安心」です。

「入居者の安心」においては、生活の安定のみならず、社会的孤立の解消を念頭に置くこと。日常生活の見守りや生活支援は、従来家族の機能として提供されてきました。しかし、単身化が進む中で、この家族機能を誰が担うのかが課題となっています。この後に出てくる債務保証についても、連帯保証人や身元引受人は従来家族が担ってきた機能ですが、その家族がいなくなると、どうするのか。そもそも、何かあったときに誰に相談して良いのか分からない。その総合的な相談の窓口を居住支援法人が担います。家族機能を社会化することで、まずは「入居者の安心」を確立します。

ただ、それだけではダメです。次に「大家の安心」が課題となります。現在、800万戸以上の空き家があり、駅から1キロ以内のところに耐震や耐火の基準をクリアした空き家物件が100万戸あるというデータがあります。それだけ物件が余っているのに、住宅確保要配慮者がなぜ存在するのか。その原因が「大家の不安」ということです。

大家の8割が単身の高齢者に住まいを貸したくないと答えています。そうすると、この「大家の不安」をどうやって払拭するのが居住支援法人の役割となります。つまり、居住支援法人は、入居者支援と同時に大家支援も行います。この2つが一致するときに、入居が進んでいきます。

大家が住まいを貸す際の不安には、家賃滞納、保証人不在、何かあったときの相談先がないなどです。これについては、日常的な生活支援や相談支援、見守りなどが必要となります。さらに、残置物処分を含む死後事務を担う人がいないことも大きな不安となっています。葬儀も含め死後事務全般にわたって誰が責任を取るかはっきりしていない人には貸したくない、というのが大家の本音です。こちらをクリアしないと、入居支援が進まなくなります。

第四は、「債務保証」です。

これは、国が定める居住支援法人の役割の一つでもあります。居住支援法人が独自に担うこともできますが、家賃債務会社つまり、機関保障会社と連携して行うことができます。債務保証がキチンとできることで大家の安心につながります。

また、家賃滞納情報は、生活支援において非常に重要な情報だと言えます。いかに早く家賃滞納情報をつかめるかが勝負となります。2ヵ月も3ヵ月も、あるいは半年たってから分かったということになると、取り返しがつかない状態になります。さらに、理解のある大家が「いいよ、いいよ、来月まで待ってあげるよ」と言ってくれることは一見良いのですが、その分、発見が遅れ対処できなくなります。例えば、家賃を滞納してしまった原因がアディクション（依存症）や浪費のようなものであるとすれば、金銭管理支援をしなければならないし、失業という話になると再就職支援をしなければなりません。従って、家賃滞納情報をいかに早くキャッチするかというのは、居住支援法人の役割にとって非常に大きな課題だと言えます。特に家賃債務保証会社と連携の仕組みをきちんと作っておくということが非常に大事になります。

第五に「入居支援」です。

現状では居住支援法人の4割強が不動産会社ですからそれは元来の仕事だと言えます。一方で、福祉や生活困窮者の支援をしてきた人たちは、不動産業をしていたわけではありませんから、これら福祉系の法人は、不動産会社との連携が重要です。

第六に「本業との連携」です。

居住支援法人は法人格ではなく、認定証であり、看板です。元々やっていた事業、例えば社会福祉法人であったり、NPO法人であったり、介護事業所であったり、不動産事業所であったりするわけです。その本業の看板にプラス「居住支援法人」という看板を足すことです。

これらの団体内、少なくない事業所がすでに大なり小なり「居住支援」をしてきています。それを「住宅セーフティネット制度」から位置づけなおすということが「看板を足す」ということです。となると、居住支援法人となる可能性のある団体は無数とは言えないまでも、多数存在していると思います。

さらに、居住支援法人ということで何か収益事業があるわけではありません。だから、本業をキチンと持った団体が居住支援法人になることが必要になるわけです。本業が成立している上で、居住支援法人の働きをすることによってさらに本業の収入も増えるという仕組みをどうやって作るのかも大きな課題だと言えます。

第七は「地域のコーディネート事業」です。

共生地域社会というものを、どのように作るかです。最初に孤立が問題だと述べましたが、居住支援法人が出会いから看取りまで全てをしていくというのは難しい。対象者は日々日々増えていくわけですから、ますます居住支援法人が全てを担うというのは難しくなります。

いかに共生型の地域を想像するかも居住支援法人の働きだと言えます。地域からの情報で何か起こったら支援に入る。そういう共生地域を想像し、コーディネートすることが重要になります。

最後に、「本人の安心」と「大家の安心」をどのように作るかが重要だと述べましたが、今まで日本の社会で安心のベースになっていたのは、安定した就労であり、終身雇用を中心とした日本型雇用慣行でした。これを基盤に「日本型社会保障」が作られてきました。企業が長年にわたって労働者本人プラス家族分の給料や社会保障を提供することで、日本社会の安心・安定を保ってきました。

しかし、終身雇用はこの30年ほどで非常に脆弱になり、今では労働人口の4割が非正規雇用となっています。そういった就労の不安定さや企業の脆弱さと同じく、日本の家族という機能も脆弱化してしまいました。今後、居住支援において一層重要となるのは「家族機能の社会化」であり、「社会的孤立の解消」だと考えています。

居住支援法人に求められる「つながり」「パートナーシップ」

元厚生労働事務次官／一般社団法人全国居住支援法人協議会 共同代表 村木 厚子

住まいの問題は福祉にとっての大きな「壁」

私は、住宅セーフティネット制度の仕組みができたとき、本当に嬉しかったです。なぜかという、私自身は厚生労働省に在籍していた時に住宅の問題が福祉において常にぶつかる「壁」だったからです。住宅を上手く提供する仕組みがあれば、様々な人の福祉の向上と暮らしを良くすることができると、常に問題意識を持っていました。

その中で、居住支援法人の重要性を一番リアルに実感した出来事があります。

15年くらい前の出来事です。当時から、家を借りにくい状況にある人は多かったのですが、特に精神障害を持っている人たちは、本当に家を借りるのが難しい状況でした。

「こういう人は地域へ出てこないでくれ」

という感じで、社会が拒否をしていたと言っても過言ではありません。ですから、多くの人が精神科の病院に入院したままということが起こっていて、これを「社会的入院」と言っていました。関係者は、もし地域がこの人たちを受け入れてくれたら、この人たちは病院に入院せずに地域で普通に暮らせると強く思っていたのですが、そういうことはできませんでした。

ところが、この時期に精神障害の人たちが普通に地域で暮らしているところがあると聞きました。場所は島根県だったのですが、本当にそんなことがあるのだろうかということで、厚生労働省の私と何人かの同僚が、見学に行かせていただきました。行ってみると、精神障害のある人たちが、理解のある大家さんの下でアパート暮らしをしており、昼間は作業所に通って仕事をして、きちんと給料をもらっている状況でした。

「具合が悪くなったら、どうするのですか」

と伺ったら、そこは福祉の団体がサポートをしている、とのこと。見守りをしていて、具合が悪くなると「じゃあ通院をしよう」「治療を受けよう」と対応されています。緊急で入院することになっても支援は継続していました。見守りを含めて福祉のサポートがきちんと付いている状況の中で、精神障害の人たちが快適に日常的な暮らしをしていて、仕事もしていたのです。

非常に驚きました。まず最初に、よくアパートが借りられたものだと思います。話をうかがうと、最初、大家は非常に心配をされていたそうです。しかし、福祉団体の方が「私たちがサポートをします」と大家を説得して、お家を借りたそうです。その後、この福祉団体が代理で家賃を集めるようになりました。大家としては、非常に安心だったのではないかと思います。そして「いい人たちに借りていただいた」と安心して貸してもらえるようになった、ということでした。この福祉団体が、制度のない時代から「居住支援法人」としての機

能を果たし、精神障害のある人のニーズと大家の不安を解消する支援モデルを構築していたのです。

視察のときに、この福祉団体の方が「最近とても嬉しいことがあった」とおっしゃっていました。聞いてみると、大家が「もう1棟建てましょうか」と言ってくれたと言うのです。私にとって非常に大きな衝撃でした。このとき、福祉と住宅の接点で、みんながwin-winになる関係を作ることができるということを実感しました。

それまでも、住宅政策がなかったわけではありませんが、公営住宅が中心でしたし、最近人口も減っていて民間住宅があるわけですから、新しい公営住宅を造ることはありません。ですから、住宅という「壁」があると思っていた私にとっては、目を開かされる出来事でした。

そして、もう一つ、福祉をやっていて住宅の重要性や居住支援の重要性を実感したのは、虐待を受けている子どもたちのことでした。虐待を受けている子どもがいる場合、早く保護して欲しいと思ってしまう部分があるのですが、この分野で支援をやっている人たちに話をうかがうと、子どもを保護して施設に入れる、あるいは里親に預けるというのは、その子にとって全てを捨てさせることになる、ということでした。今までの学校に通えなくなるかもしれないし、虐待を受けているとはいえ、親御さんとの関係を断ち切ることになります。

「家」というのは、そのご近所の人たちの関係やよく行くお店などの関係も全部含めて「家」に繋がっている関係です。それを物理的に引き離して、離れた施設に入るというのは、子どもたちにそういうものを全部捨てさせることだと言われたのです。これは本当に、その通りだと思いました。

また、施設入所や里親に預けられたとしても、児童福祉の制度ですから、基本的に18歳までが制度の対象です。その後のアフターケアの仕組みは最近少し出てきましたが、いずれにしても、子どもたちはそういった児童福祉で守られた制度から、そこでできた施設や里親との関係を捨てて、一人暮らしを始めるということになります。その一人暮らしの基本になる最初が、やはり住まいを探すこと、部屋を借りることです。特に未成年では部屋を借りるのが大変です。保証人が必要ですし、親が保証人になってくれないということもあります。

もっと深刻なのは、児童福祉の制度利用に結びつかずに施設にも保護されず、自分だけで何とか一人でやって、そして働けるようになったら家を飛び出して、自分で生きていこうという子どもたちが意外に多いことです。この子たちも、最初にぶつかるのが、家をどうやって借りるか、ということになります。こういうところにもサポートが欲しいと、常々思っていました。特に、虐待で非常に強いストレスを受けた子どもたちは、その後もいろいろな悩みやトラブルを抱えます。そこを見守ってくれる人たちがいないと、精神的な状態が不安定になることもあります。この部分にも、居住支援法人の重要な役割があると思います。

居住支援に求められる「つながり」「パートナーシップ」が社会を良くする

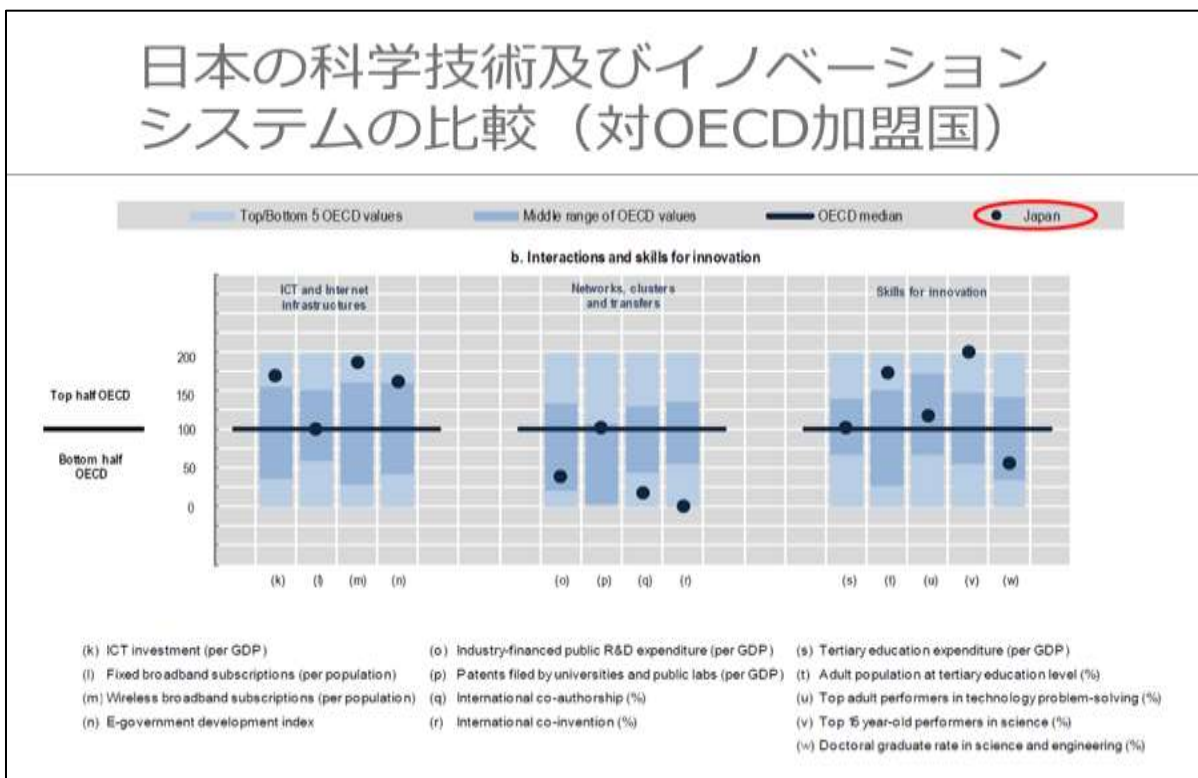
私は最近、「異なるものとつながる」という言葉を非常に大事にしています。そのことについて、少しお話しします。

日本の社会は、この10年、20年は非常に停滞してきたと言われていますが、日本の持っている技術は素晴らしいし、日本の持っている人材は素晴らしい。しかし、日本は経済的な成長も遂げられないし、社会的に閉塞感があります。

こちらを考えているときに、経済協力開発機構（OECD）の人から「日本が良い状況ではない理由はこれだ」と非常に大事なデータを見せてもらいました。こちら（資料9）はそのデータです。中央の横線がOECDの平均点で、黒色の丸が日本です。こちらの横線よりも黒色の丸が上にあれば日本が優れており、下にあれば日本が劣っていることになります。

左側は技術で、日本の技術は平均よりも上にあります。次の右側は人材で、こちらも日本は平均よりも上にあります。問題なのは中央のグループですが、こちらは「異なるものと繋がり協働する力」ということです。日本は、例えば日本と海外、企業と行政、研究機関と企業というように、違う組み合わせで何かを一緒にすることが非常に弱いと言われています。もし、日本が内弁慶にならずにそれぞれの組織が違う分野と手を組むことができれば、非常に良い社会を創造できる可能性があります。つまり、化学変化が起きると日本はもっと発展するのではないかというのがOECDの人たちのアドバイスでした。

■資料9 経済協力開発機構（OECD）資料



▲2020年度居住支援法人研修会資料より

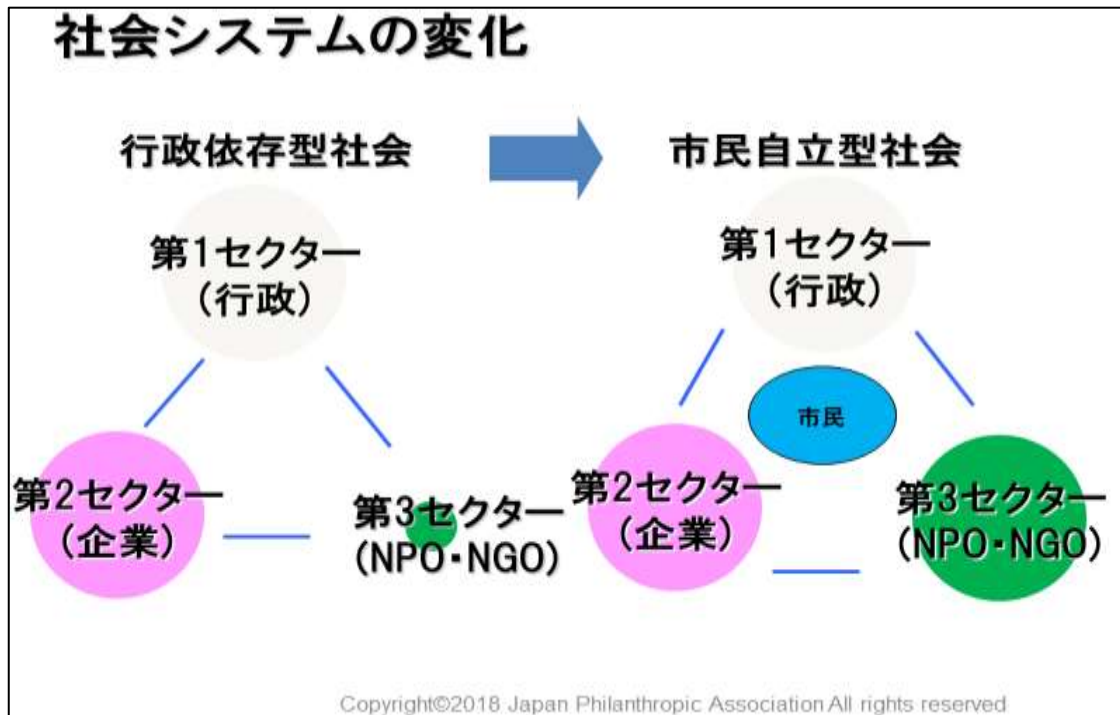
居住支援というのは本当に面白い分野で、「不動産」と「福祉」の接点です。関係者も、企業や社会福祉法人、NPO など異なる文化が交差する場所になります。そうした異なるメンバーが混じり合うことで新しいエネルギーが生まれます。居住支援は、非常に期待のできる分野だと思います。

最後に、資料 10 ですが、今までの日本の仕組みは、社会システムの変化の左側だと言われています。公的なことは行政が頑張り、一般の経済活動は企業がやります。いわゆる第三セクターという NPO や NGO は弱いです。何か社会課題があると「行政陣がもっと頑張れ」という批判が行政に行きます。行政は自分たちで解決しようと思って、非常に苦勞をしているけれど、うまくいかない。これが今までの日本の姿で、これは行政依存型と呼ばれていました。

これからは、社会システムの変化の右側へ行かなければなりません。行政も頑張り、企業も社会的な価値を高めていく活動をしっかりとやっていき、そして NPO、NGO といった第三セクターも育てていく。これらの構成員は「市民」という概念を中心にして、みんなが協力してやっていくということになります。

今までは住宅に困っている人がいると、「福祉」か、あるいは「公営住宅」の分野だと思われていました。そこを、居住支援は民間住宅も活用して、みんなが win-win になるような関係を作って解決していく仕組みです。国連が定めた 2030 年までの持続可能な開発目標「SDGs」では 17 の目標のうちの最後の目標は「パートナーシップ」です。このパートナーシップを居住支援の分野で作ることができれば、本当に良い社会が作れると思っています。

■資料 10 社会システムの変化



▲2020 年度居住支援法人研修会資料より

第2章 ケーススタディ

1. 入居・転居に向けた支援事例

(1) 身元引受人のいない単身高齢者からの相談

想定ケース

A子さん 80歳女性。郊外の新興住宅地にある持ち家で夫と共に暮らしてきたが、2年前に夫が他界。子はいない。自身も、心臓の病気で、市内中心部にある病院へ通院中である。現在の家はひとり暮らしには広すぎ、丘陵地にあって買い物も車がなければ移動できない。この際、免許を返納し、市内中心部の賃貸住宅に引っ越そうかと考えている。

典型的な相談のようですが、実は、考えるべきことは非常に多岐に渡ります。

支援時に確認すべきこと

- ①旧住居の処分
- ②旧住居にある動産（荷物）の整理と処分
- ③引越費用等
- ④連帯保証人の確保
- ⑤新住居の家賃（転居後の収支計画）
- ⑥転居後の生活支援、孤立死の防止、参加支援
- ⑦転居後、入院や入所になった場合の備え
- ⑧死亡時の備え

- ① 旧住居の処分
旧住居の処分について検討する必要があります。基本的には売却でしょうか。不動産仲介業者と相談し売却について検討を行います。
- ② 旧住居にある動産（荷物）の整理と処分
旧住居にある動産（荷物）は、新住居にすべて持っていくことができないことが多いでしょう。Aさんはいわゆる「断捨離」をする決意が必要ですね。生前整理についてアドバイスを行うことができる事業者と連携することが考えられます。

【売買のワンポイントアドバイス】

売却する際は、重要事項説明を行う為に、当該物件の情報が必要となります。購入時に交付された契約書等の売買に関する資料や、建物に関する説明書等を売主へ確認しておきましょう。

売却物件の登記情報を知っておく事もお勧めします。法務局で誰でも取得する事が出来ます。物件所有者が売主本人でない場合や、他の所有者がいる場合は、簡単に処分する事が出来ません。引越費用や、次の物件家賃に充当する事はできなくなる事が考えられます。

③ 引越費用等

Aさんは預貯金が十分にあるのでしょうか。今回の場合(1)引越費用(2)新住居の初期費用に加えて(3)生前整理の費用や(4)売却までの旧住居の管理費用がかかりますし、免許の返納を考えているとのことですので(5)廃車費用もかかるかもしれません。

こうした諸費用の支弁に関する計画が必要になります。

④ 連帯保証人の確保

Aさんは夫に先立たれ子もいないとのことなので、新住居の連帯保証人になってくれる親族がないことが考えられます。こうした場合においても連帯保証を提供することのできる居住支援法人や家賃債務保証事業者の存在が重要になります。

⑤ 新住居の家賃（転居後の収支計画）

Aさんの収入と預貯金（旧住居の売却益も含めて）から、転居先の家賃を検討する必要があります。若年層ですと、収入のみから判断することが多いですが、Aさんのような高齢者で預貯金が十分である場合には、ある程度赤字の収支計画を立てることもあります。

⑥ 転居後の生活支援、孤立死の防止、参加支援

転居後のAさんに対する生活支援について検討します。見守りは必要ないでしょうか。介護サービスは利用できないでしょうか。これを機会に介護認定を申請するという事も考えられます。要支援や要介護にならなくても、介護予防・生活支援サービスの事業対象者として一定のサービスを受けられる場合もあります。孤立死の防止は必要ないでしょうか。訪問や電話による見守りに加えて、センサー等ICTを活用した孤立死防止システムを導入することも考えられます。

以上のような生活支援や孤立死の防止がなされていないと、大家に敬遠されて、賃貸物件を見つけることが難しいということも考えられます。見守りについては、地域によって様々な公的サービスもありますので、それらの活用も含めて検討しましょう。

また、Aさんが転居後も新住居において充実した生活ができるよう、社会参加の支援を行う必要も考えられます。地域の集まりや趣味のサークル等様々な選択肢を提供できるとよいですね。

⑦ 転居後、入院や入所になった場合の備え

Aさんは夫に先立たれ子もいないとのことなので、今後、入院や入所が必要になった場合において、連帯保証人や身元引受人を確保できないことが考えられます。転居を機会にこうした課題に対する備えについても準備しておくことが考えられます。医療に関する「リビングウィル」を作成しておくことも考えられます。その他、任意後見制度の利用や身元保証サービス事業者の利用も考えられます。

⑧ 死亡時の備え

Aさんがお亡くなりになった場合の残置物の処理、賃貸借契約の解除、遺産の処分等について準備をしておく必要があるでしょう。こうした準備が大家の「安心して貸せる」につながり、物件の確保にも結びつきます。死後事務委任契約の締結、遺言の作成について検討が必要です。必要に応じて、事業者、弁護士・司法書士等の法律専門職との連携を行います。

<居住支援計画作成のポイント>

このような住替えの事例では、これまで住んできた住居（旧住居）の課題、転居の課題、これから住む住居（新住居）の課題、と様々な課題が生じます。それら1つひとつについて相談者とよく話し合うとともに、ニーズに応じて種々の支援機関や事業者と連携をとる必要があります。

(2) 日本語が不得意な外国人からの相談

想定ケース

Bさんは30代外国人女性。日本で結婚し、子どもも産まれた（現在小学生）が、日本人である夫と離婚してしまい、母子で住まいを探している。日本語は得意でなく、母国語は英語である。

支援時に確認すべきこと

- ① 意思伝達手段の確保
- ② ビザ（在留資格）の内容確認
- ③ 子どもの小学校の学区
- ④ 家庭内経済状況
- ⑤ 就労の有無
- ⑥ 連帯保証人の確保

① 意思伝達手段の確保

支援者側に、英語対応が可能な人がいるかどうかで、対応が異なります。英語で対応できる者がいればコミュニケーションは図りやすいですが、対応できる者がいない場合でも自動翻訳機や活字のAI翻訳などでやり取りは可能です。まずは、意思伝達手段の確保を心がけてください。

② ビザ（在留資格）の内容確認

支援を始める際に、ビザ（在留資格）の確認が必要です。このケースの場合、想定されるビザは「日本人の配偶者等」（配偶者ビザ）となりますが、離婚した場合、6ヵ月以内に他の在留内容に切り替えなければなりません。なお、日本で中長期滞在し、ある一定の期間、婚姻関係を継続してきた外国人は日本に生活の基盤があるので「定住者」への変更が認められる場合もあります。

③ 子どもの小学校の学区

子どもがいる場合、通学校の学区を確認します。場合によっては転校手続きが求められる可能性があります。

④ 家庭内経済状況

貧困状態に陥っていないか、確認する必要があります。場合によっては、生活保護等の公的支援につなげなければなりません。

⑤ 就労の有無

就労しているかどうか。働ける環境であるかを確認します。無職であったり、心身の理由等で働けなかったりする場合には、生活保護の申請も検討しなければなりません。

⑥ 連帯保証人の確保

Bさんは日本人の夫と離婚し、新住居の連帯保証人になってくれる親族や知り合いがいないことが考えられます。こうした場合においては連帯保証を提供することのできる居住支援法人や家賃債務保証事業者の存在が重要になります。

<居住支援計画作成のポイント>

今ではAI翻訳などの性能が向上しているので、緊急時や仕事以外の相談ならば、ツールを使えば一定程度の意思疎通は可能になってきました。ただし、片言の日本語ではなかなか働ける場所を探すのは難しく、生活保護を申請しなければならない可能性もあります。

そして、何よりも子どもを軸とした支援が必要です。学校で困ったりしていないか。イジメを受けていないか。食べ物や衣服などが不足していないか。ちゃんと勉強ができる環境が与えられているか。そのあたりは学校の担任や地域の民生委員とも連携してサポートチームを構築すべきでしょう。

また、母親自身の孤立も深刻なはずで、母親が気軽に相談ができるサロンやカフェのような場所があると良いでしょう。そういう繋がりをつくることも居住支援法人の大切な役割です。

(3) 障害のある人の施設から民間住宅等への転居に向けた相談

想定ケース

Cさんは知的障害を持つ40代女性。今住んでいるグループホームで他の入居者との折り合いが悪く、精神的にも崩れつつあるタイミングで、グループホーム運営側から「他のところに移ったほうがいい」と言われた。本人は支援付きの一人暮らしを強く希望。家族は高齢で同居はできない。

支援時に確認すべきこと

- ① 障害者手帳および障害福祉サービスの受給者証の確認
- ② 障害年金の受給状況や就労状況の確認
- ③ 計画相談支援事業の確認
- ④ 家族状況、医療状況の確認
- ⑤ 本人の希望する生活のイメージ、住まいの条件確認
- ⑥ 連帯保証人の確保

① 障害者手帳および障害福祉サービスの受給者証の確認

障害者手帳は、障害の種類によって手帳も分かれています。

【身体障害】・・・「身体障害者手帳」と言い、等級は1級から7級に区分されています。

1級が最重度、7級が最軽度です。

【精神障害】・・・「精神障害者保健福祉手帳」と言い、等級は1級（重度）、2級（中度）、3級（軽度）の3区分になります。

【知的障害】・・・「療育手帳」や「愛の手帳」など、自治体によって名称が異なります。等級は4つに分かれますが、その表記も重度から軽度にかけて「1度、2度、3度、4度」「A1、A2、B1、B2」「**Ⓐ**、A、B、C」など自治体により異なります。

② 障害年金の受給状況や就労状況の確認

「障害年金」とは公的な年金の1つで、病気や事故が原因で障害を負った方へ、国から年金が給付される制度です。対象年齢は原則として20歳から65歳までとなります。種類は、障害基礎年金（国民年金加入者）、障害厚生年金（厚生年金加入者）、障害共済年金（公務員等が加入する共済年金加入者）があります。障害年金の種類とともに、等級（1級～3級）も確認しましょう。また、日常の就労状況や給料あるいは工賃額について確認しましょう。

③ 計画相談支援事業の確認

介護保険制度の居宅介護支援事業（居宅介護計画の作成）と同様に、障害福祉サービスの利用に関しては相談支援専門員によるサービス等利用計画を作成（計画相談支援事業）することが原則となっています。今後、新たなサービスが必要な場合には、このサービス等利用計画を作成する相談支援員とのやり取りが必須になります。

④ 家族状況、医療状況の確認

家族状況に関する情報や、通院や入院、服薬などに関する医療状況も把握しておいたほうが良いでしょう。

⑤ 本人の希望する生活のイメージ、住まいの条件確認

自立して生活する上で、どこに不安があり、どのようなことを手伝ってもらいたいのか、確認する必要があります。就労先への通勤手段や苦手なこと（音が苦手、人混みが苦手など）などを確認した上で、新しい住まいの条件を確認していきます。また、この確認内容が生活支援（本人に寄り添ってくれるインフォーマル支援等）の確認につながります。

⑥ 連帯保証人の確保

Cさんの親族は高齢で新住居の連帯保証人は難しく、なってくれる親族や知り合いがいないことが考えられます。グループホーム等の障害事業者への連帯保証人の依頼も本ケースの場合はあまり好ましくはありません。こうした場合においても連帯保証を提供することのできる居住支援法人や家賃債務保証事業者の存在が重要になります。

<居住支援計画作成のポイント>

一般的に、知的障害・精神障害を持つ方のアパート等の賃貸借において、物件オーナー、不動産管理会社、家賃債務保証会社のいずれかが拒否を示す場合が多く、居住支援法人としては様々な仕組みを組み立てて、上記賃貸人関係者の「安心」を作り出す必要があります。逆に言えば、賃貸人関係者の「不安」に寄り添い、具体的にそこを解決する仕組みを提案することが必要です。居住支援計画は住宅確保要配慮者のために作成されますが、その内容は物件オーナーの安心を得られる内容であることが好ましいと言えます。

物件オーナーが抱える主な「不安」としては、近隣とのトラブル、家賃の滞納、病気やパニックなどいざという時の対応などが挙げられます。入居希望者の特性に応じて、トラブルに至る前に対応する仕組みが必要です。見守りについては、複数の支援者と日常的にSNS等で相談できる仕組みやオンラインテレビ電話、民間警備会社の見守りシステムの導入などが有効です。金銭管理については、日常生活自立支援事業に基づく金銭管理サービスを地域の社会福祉協議会に頼める場合もあるでしょう。また、緊急時の対応としては障害福祉サービスに「自立生活援助事業」（グループホーム等から単身生活に移行した人をグループホーム運営主体が巡回訪問及び緊急対

応を行うサービス)や「地域定着支援事業」(緊急時の相談を受けて、駆け付け等の24時間の対応を行うサービス)などが使える場合もあります。

以上の仕組みを盛り込みつつ、不動産管理会社に理解してもらい、また住宅確保要配慮者に対応可能な家賃債務保証会社に切り替えてもらう形で入居支援を行い、入居が可能となったら、その後の生活支援を上記の様々な支援関係者のネットワークを構築しながら行っていくべきでしょう。

また、不動産系の居住支援法人の場合、福祉的な知識等に弱い場合があると思いますので、その際は福祉系の居住支援法人や相談支援員(③に記載)などと一緒に確認するのも良いでしょう。それらの支援ネットワークを居住支援計画に落とし込むことで、入居希望者も、賃貸人関係者も、あるいは支援関係者もともに「安心」を作り上げていきましょう。

(4) 所持金がない路上生活者からの相談

想定ケース

Dさんは45歳男性。派遣社員として工場の寮に住んでいたが、労働契約の更新をしないといわれ失職。しばらくはネットカフェを利用していたが、所持金が尽き路上生活に陥った。

支援時に確認すべきこと

- ① 利用すべき社会資源
- ② 疾病や障害の有無
- ③ 生活保護の利用について
- ④ 入居後の生活支援、参加支援
- ⑤ 連帯保証人の確保

① 利用すべき社会資源

地域内に、ホームレス支援を行っているNPO法人やホームレス自立支援センター等の支援施設があるか確認したうえで、地域に当該施設等がある場合は、連携を打診してみましょう。連携することで円滑な支援につなげられる可能性があります。

② 疾病や障害の有無

ホームレス状態に陥った方の中にはかなり高い割合で疾病があったり障害があったりする方がいます。疾病や障害がないかをアセスメントし、場合によっては必要な支援につなげる必要があります。

③ 生活保護の利用について

ホームレス状態にある方でも生活保護を利用することができます。また、住民票がなくても現在いる場所で生活保護を利用することができます。本人の意志や社会資源の状況を踏まえながら生活保護申請の有無を確認します。

④ 入居後の生活支援、参加支援

本人の状況に合わせた障害福祉サービスや生活困窮者自立支援制度等の公的なサービスの利用や社会資源等の活用について確認します。

⑤ 連帯保証人の確保

Dさんはホームレス状態でありましたが、数カ月前まで工場に勤めていたことから、連帯保証人になってくれる親族や知り合いがいる場合も考えられます。しかし、連帯保証人の話をしたとたんに、連絡が取れなくなるケースもあります。法律の改定で、保証限度額の記載が必須となった事から、「数百万円の保証」と記載された契約書を見て保証をためらう方が多いようです。こうした場合においても保証を提供することのできる居住支援法人や家賃債務保証事業者の存在が重要になります。

<居住支援計画作成のポイント>

本ケースは所持金もなく路上生活を強いられているので、憲法 25 条に定められた生存権に照らして生活保護が利用できます。基本的には、生活保護を利用して新たな住居を得て、再出発を期することになります。

生活保護の利用は福祉事務所等への申請となりますが、地域によってはホームレス状態にある方のための支援施設がある場合もあります。ホームレス自立支援センター、生活困窮者自立支援制度における一部生活支援事業、民間の NPO 法人等が運営するシェルター等です。こちらの活用も検討しましょう。ただし、ホームレス自立支援センター等がある場合も、生活保護を利用するかホームレス自立支援センター等を利用するかは本人の意志を尊重すべきです。

また、地域でホームレス支援を行っている NPO 等がある場合には、支援について連携することが考えられます。特に「その日の屋根」をどうするかとなったとき、シェルターを運営している団体が地域にあると、居住支援計画を策定する前に一時避難としての対応が可能となります。

なお、ホームレス状態に陥った方の多くが、頼れる先がなく社会的に孤立しています。そのため、物理的な「ハウス」を得たとしても、地域とつながり、人とつながりのある「ホーム」を得ることができなければ、ホームレス状態を脱したとは言えません。新たな住居で新たな生活を開始した後、相談者が社会的に孤立することなく、つながりを得られるよう居住支援計画には入居後の計画も具体的に記しながら支援する必要があります。居住支援法人自身がそうした支援を提供することもあるでしょうし、地域の中の居場所等の社会資源と連携することも考えられます。

(5) 刑務所出所者からの相談

想定ケース

Eさんは覚せい剤取締法違反で実刑判決を受けた40代男性。一部執行猶予期間として保護観察付きで地域に出てくることになった。

※「一部執行猶予」とは2016年6月にできた制度で、懲役の後半に「一部執行猶予」をつけ、その期間に保護観察や更生プログラムを受けながら、更生の道を目指すための制度です。

支援時に確認すべきこと

- ① 諸機関との連携
- ② 再犯防止のための取組み
- ③ 社会的孤立の防止、参加支援
- ④ 連帯保証人の確保

① 諸機関との連携

同じ刑務所から出所してこられた方等（以下「刑余者」という。）であっても、①満期出所の場合②仮釈放の場合③一部執行猶予の場合④執行猶予の場合等それぞれのケースによって、保護観察所や保護司といった関係機関の関与の内容が異なってきます。居住支援を行うにあたっては、対象の刑余者の方がどのような支援を受けているか、誰とつながっているかを把握し、そうした関係者と連携する必要があります。

一部執行猶予である本ケースの場合は、保護観察所及び保護観察所が指名した保護司との連携が必要でしょう。

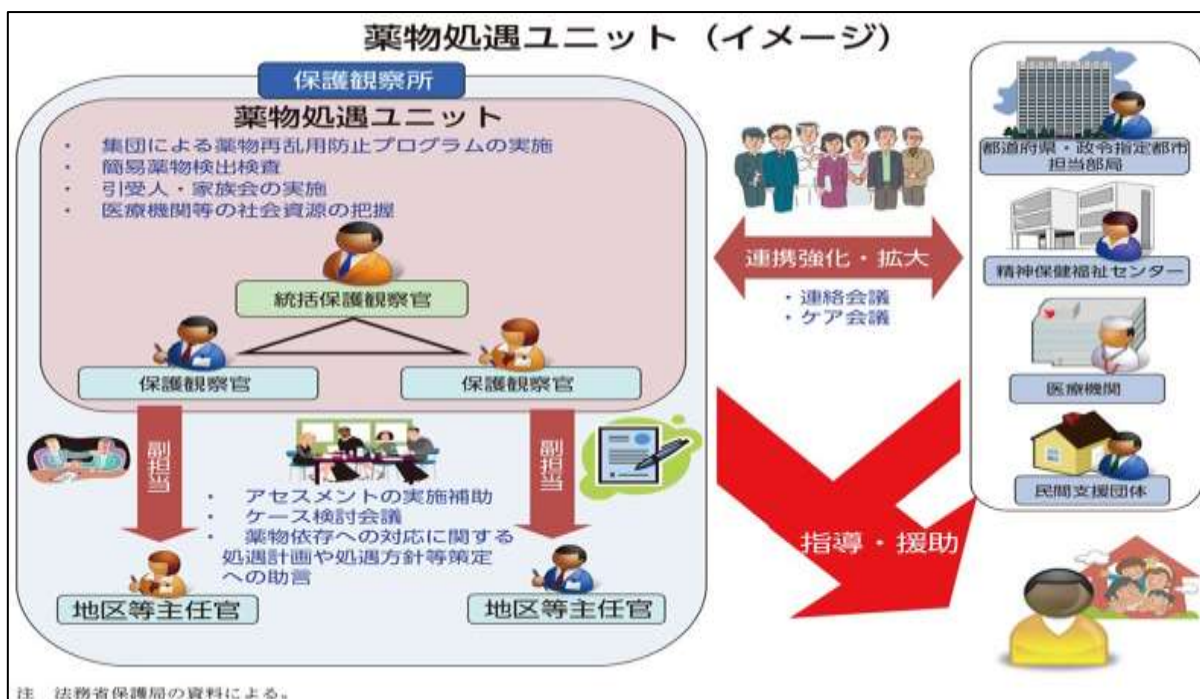
② 再犯防止のための取組み

法務省の令和2年度犯罪白書によれば、各保護観察所において「薬物処遇ユニット」というネットワーク（資料11）および薬物再乱用防止プログラムがあります。また依存症専門医療機関および依存症治療拠点機関があります。刑の一部執行猶予中においては、本人は保護観察所等の指導によりこれらの治療プログラムを受ける義務があります。居住支援法人としては、本人がこうしたプログラムを継続していけるよう、本人の思いに寄り添って支援をすることが大事です。

③ 社会的孤立の防止、参加支援

刑余者の多くが犯罪に陥る過程や刑務所への収監等を経る中で社会的に孤立しています。まずは、関わりをもつことのできる家族、友人、支援者等の存在を確認してみましょう。その上で、社会的孤立を防いでいくために、依存症自助グループや地域のサロン活動への参加、可

■資料 11 薬物処遇ユニット図



能ならボランティアやアルバイト・就労などの参加支援を直接的あるいは間接的（家族や友人等が主体の参加支援を後方から支援する）に行っていくとよいでしょう。

④ 連帯保証人の確保

Eさんは一部執行猶予期間となり、更生に向けて進んでいることから、連帯保証人になってくれる親族や知り合いがいる場合も考えられます。しかし、刑余者の場合、連帯保証人の確保が難しい場合も多いです。ましてや、長い刑期を終えて出所した方は尚更のことです。こうした場合においても連帯保証を提供できる居住支援法人や家賃債務保証事業者の存在が重要になります。

<居住支援計画作成のポイント>

居住支援法人は、その人を更生させることを目的とする立場ではありません。あくまでも本人が更生、人生のやり直しを強く望み、それを可能とする支援者（保護観察所、保護司、自助グループ等）とともに歩いていくという姿勢に対して協力し、その望みが叶う方向で可能な生活支援を行うといった立ち位置を取ることが大切でしょう。

「犯罪者だから」というだけで拒否したり、逆に思い入れが強すぎて入り込みすぎたりという両極を排して、「本人次第」という立ち位置を維持するということです。

そして刑余者の再犯防止のためには「住まい」と「役割」こそが重要な役割を持つという観点を軸とした居住支援計画を作成し、そこを本人やキーパーソン（保護司や家族等）と共有することが大事です。

2. 入居後の生活支援事例

(1) 単身高齢で生活する上での支援

想定ケース

夫に先立たれ、ふたりの娘はすでに遠方で家庭を持っている一人暮らしのFさん 80代女性。軽い脳いっ血を起こし、多少の手足のマヒが残る。4LDKの家を売却し、買い物の便が良い都市部のマンションを購入し引っ越した。遠方の娘たちから居住支援法人に「見守り」と緊急支援等を依頼。

<生活支援上の注意点>

本ケースの場合、遠方での家族との関係性や新しいマンションでの生活状況を踏まえたうえで、家族の希望や経済状況を確認していく必要があります。

確認内容を踏まえて、地域の民生委員や地域包括支援センターに相談し、その地域独自の見守りの仕組みやサービスなども確認しましょう。この際に、すぐに使えるサービスを確保することをお勧めします。介護保険等のサービスはすぐに利用することが難しい場合があります。居住支援法人としての独自の見守り及び緊急対応サービスを、各種地域資源とのネットワークの中で行っていくべきです。

見守りの方法・手段は色々と考えられます。例えば、①居住支援法人の相談員が直接訪問する、②地域資源とのネットワークで行う、③宅配宅食などのサービスと絡ませて見守りネットワークを作っていく、④オンラインやIoT技術を活用する、など、状況に合わせて具体的に検討すべきでしょう。

その上で、緊急対応は家族が遠方であることから、緊急時の応援は頼めない（入院時等は後から入院同意サイン等のために来てもらう必要あり）ので、民生委員等も含めた地域の支え合いネットワークの中で検討していかなければなりません。

また「緊急時」とは、本人の健康面に基づくものだけでなく、特殊詐欺被害や自然災害なども考えなければなりません。そうしたことひとつひとつを本人・家族・地域をつなぎ、居住支援計画にも盛り込み、それを共有することが大切です。

(2) 障害のある人に対する支援

想定ケース

両親が他界して一人暮らしになった軽度知的障害者で、これまで「ひきこもり」生活を行っていたGさん 50代男性の場合。

<生活支援上の注意点>

これまですべてを親が抱え込み、地域住民さえもその状況が分からないまま長年「ひきこもり」になっている中で、突然ハプニング（親の死や家庭内暴力等）によって地域が知る、というケースは多くなっています。このケースのように本人に軽度知的障害があり、両親が他界した後という場合、実際の暮らしの全容解明がなかなか難しいという場合が多いです。丁寧に親族や関係者をたどって、アセスメントを行っていくことが大切です。①障害者手帳の有無、②キーパーソンの存在の確認（親戚など）、③障害年金の受給状況等、収入の状況、④本人の財産及び両親からの遺産の内容等をしっかりと確認していきましょう。

障害者手帳を所持している等により、障害福祉サービスを利用できる場合には、市町村や地域の事業者を通して、障害福祉サービスを利用できるように支援していくのが基本となります。具体的には、相談支援専門員につなぎ、障害者福祉サービスに関するサービスの利用計画を作成することになります。市町村、障害者基幹相談支援センター、相談支援専門員、就労継続事業所等様々な障害福祉サービスの事業者、地域住民の方々等と本人を取り巻く支援ネットワークを構築していきます。

両親以外に、かかわりを持ってくれる親族がいないのか、例えば兄弟姉妹がいないのか、把握する必要があるでしょう。

収入はどのような状況でしょうか。両親の年金と本人の年金で暮らしていたのか、両親の年金だけだったのか等を把握しましょう。本来、障害年金を受給できるにもかかわらず受給していないケースなども考えられます。

財産に関しては、両親からの遺産があるため、複雑な状況です。例えば、両親から財産だけでなく負債を相続している場合も考えられ、相続放棄等期限内に法的な対応が必要な場合もあります。必要に応じて、弁護士・司法書士等の専門家に協力を求める必要があるかもしれません。

(3) 地域の諸団体と連携が求められる支援

想定ケース

介護保険サービス、障害福祉サービスには当てはまらないが、地域社会での生き難さを抱えて自宅（亡き父親名義の持ち家）で引きこもっていたHさん 50代女性。母親の認知症が進行し、施設に入る際、母親の年金で暮らしていたこの50代女性の生活支援をどうするか。

<生活支援上の注意点>

母親が認知症対応高齢者グループホームに入ることによって、母親の老齢年金はそちらで使うことになるケースが多いです。そして父親名義のままのこの家をどうするか、という問題があります。

本人はこの家から支援付きの住宅に移ることも検討する必要がありますし、この家を売却するとするならば、認知症の母親の判断能力がどうか（契約行為が可能か、あるいは成年後見人制度の利用が必要か）ということと、この本人の判断能力（ボーダーライン）の確認が必要になります。

すなわち、家の売却→支援付きのアパート等に引越→生活保護の申請、とは簡単にいかないケースも想定されます。

また単純に家を手放すのではなく、リバースモーゲージ（注1）やリースバック（注2）という不動産活用方法もあります。福祉系居住支援法人の場合は特に、不動産系居住支援法人と連携しながら対応に当たるべきでしょう。ただし、売却と同様にたくさんの情報が必要となるので、その点は注意しましょう。

そして何よりも、この女性はこれまで家族が抱えてきて地域と断絶した生活を送ってきましたが、「人生100年時代」とすると、まだまだ道半ばであります。この先の人生が、より充実したものになるために、必要な繋がりを見つけ出し作り上げていくことが何よりも大切です。生活困窮者自立相談支援窓口や生活保護窓口、地域の民生委員、成年後見人センターなどの権利擁護団体や、必要に応じて弁護士・司法書士等との連携も検討すべきでしょう。

（注1）自宅に住みながら、その不動産を担保に融資を受けられる仕組みです。融資額は金融機関によって、まとまった一時金か、分割かなどを選択して受け取ることができます。満期時や、契約者の死亡後に不動産を売却するなどして返済することもできます。

（注2）自宅を売却して現金化し、売却後も住み続けることができる手法です。住み慣れた自宅で生活しながら、まとまった資金を調達することが可能です。

(4) 遺品整理の対応

想定ケース

居住支援法人によるサブリース物件を転貸借していたIさん80代男性が急逝された。
居住支援法人は居室内の動産（注3）類の処分をどうすればよいか。

（注3）土地や建物などの「不動産」以外の所有物。現金・商品・家財などの財産、土地に付着していても定着物でない物（仮植中の樹木や庭石など）、建物の構成部分とされないもの（障子、ふすまなど）も動産とみなされます。

遺品整理においては、法的な観点から確認すべきことが多いため、注意事項ごとにポイントを記します。生前に準備をしていたかどうかで、対応は大きく変わります。

① 相続に関する基本事項

Iさんがお亡くなりになったことにより相続が発生します。所有していた動産類は相続人に相続されます。賃貸借契約における賃借人としての権利（賃借権）と義務も相続人に相続されます。

賃貸人でもある居住支援法人としては、Iさんの動産類の処分等を検討する必要がありますが、動産類は相続人に相続されているのですから、勝手に処分することはできません。また、賃貸借契約自体も、Iさんの死亡によって終了したわけではなく、法的には、相続人らに引き継がれます。居住支援法人としては、相続の内容や相続人についてはきちんと把握したうえで対応する必要があります。

② 生前の準備がない場合の対応

本ケースにおいて、Iさんが生前の準備をまったく行っていなかった場合における居住支援法人としての対応例を示します。

<相続人の調査と相続人に対する請求>

1) 相続人の調査

まず、Iさんの相続人を調査する必要があります。居住支援法人は賃貸人であることからIさんの「債権者」または「債務者」の立場にありますので、「債権の行使」または「債務の履行」のためにIさんやその相続人の住民票や戸籍を取得することができます。必要な住民票や戸籍を収集して、Iさんの相続人を確定します。

2) 賃料や明渡しの請求

Iさんの死亡後も、賃貸借契約は相続人に相続されて継続しています。よって、居住支援法人は、相続人らに対して賃料を請求することができます。

相続人らが賃貸借契約の解除を申し出るのであれば、明渡しを請求することができます。相続人らが賃料を支払わない場合、賃料の滞納を理由に明渡しを請求することができます。

なお、こうした賃料の請求や明渡請求をする際においては、トラブルを避ける観点から内容証明郵便（注4）を利用することも検討する必要があります。

（注4）いつ、誰から誰あてに、どのような内容の文書が差し出されたかを郵便事業株式会社が証明する郵便物の特殊取扱の一つ。

<訴訟等の法的手続き>

居住支援法人が、Iさんの相続人らに対して、賃料の請求や明渡請求をした場合に、相続人らから応答が得られないことも考えられます。そうした場合には、賃料の支払いや明渡しを求めて訴訟や強制執行を行わざるを得ないことも想定され、たいへんな手間と時間と費用がかかることとなります。そのような事態を防ぐためにも、後述するように生前の備えをしておくことが望ましいと考えられます。

<相続財産管理人選任申立>

別の方法として、居住支援法人が、利害関係人として、Iさんの相続財産管理人の選任を申し立てることもできます。相続財産管理人とは、この場合、Iさんの相続人に代わって、Iさんの遺産を管理するものです。相続財産管理人が選任された場合、居住支援法人は、Iさんの相続人ではなく相続財産管理人に対して賃料の請求を行ったり明渡しを求めたりすることができます。しかし、この場合も相続人の調査や裁判所への申立てといった手続きが必要であり、費用面においても、相続財産管理人の報酬をIさんの遺産から支払うことが困難な場合は、居住支援法人が負担せざるを得ないことも想定されます。

③ 生前の準備がある場合の対応 ～相続人の把握、死後事務委任契約、死因贈与、遺言～

居住支援法人が前述①のような困難な状況にならないためには、Iさんの生前に、その死亡時の「準備」を行っておく必要があります。

1) 相続人の把握と事前の連絡

生前からIさんの相続人を把握し、事前に連絡を行い、Iさんがお亡くなりになられた際には、必要な対応を行ってくれることを確認しておくといよいでしょう。

もし、Iさんがお亡くなりになられた場合に対応してくれる相続人がいないのであれば、次に説明する死後事務委任契約等の必要性がより高まると言えます。

2) 死後事務委任契約

死後事務委任契約とは、自らの死亡後の事務（葬儀、火葬、埋葬、賃貸借契約の解約、残置物の処分等）を誰かに委任しておく契約です。こうした契約を居住支援法人やその他の者と締結しておくことで、死後の問題を一定程度解決することができます。ただし、賃貸人と賃借人の関係にあるなど、委任者と受任者との間に利害関係者である場合には、法的に問題がないか、十分に注意する必要があります。

居室内の動産類については、死後事務委任契約において、その送付先を指定しておいてもらいます。居住支援法人としては、Iさんがお亡くなりになられた際には、その送付先あてに動産類を送付するといった対応が考えられます。

3) 死因贈与

死因贈与とは、死亡を契機にその財産を誰かに贈与するという契約です。本ケースにおいては、生前にIさんがその友人や知人との間で居室内の動産類を死因贈与する旨の契約を締結しておき、居住支援法人としては、Iさんがお亡くなりになられた場合にはその相手方（受遺者）にIさんの財産を引き渡す（送付する）ことが考えられます。

また、生前にIさんの居室内の動産類について居住支援法人に死因贈与するものとしておき、Iさんがお亡くなりになられた場合に、居住支援法人が自らのものとして処分することも考えられます。

ただし、2) 死後事務委任契約と同様、利害関係者である場合には、法的に問題がないか注意する必要があります。また、居住支援法人が支援対象者から贈与を受けてもよいのか、といった倫理上の課題もあります。現金や高価なものは贈与の対象から除外する等の慎重な検討が必要です。

4) 遺言

Iさんが生前に遺言を遺しておくことも考えられます。自筆証書遺言を法務局が少額の手数料で預かってくれる「自筆証書遺言書保管制度」が始まる等、遺言の利用が促進されています。

詳細は弁護士・司法書士等の専門家の助言を受ける必要がありますが、遺言によってクリアできる課題も多数あります。

なお、必ずしも本テキストが法的トラブルにならないことを担保するものではなく、個別ケースに応じて対応が異なることも想定されるため、適宜弁護士等へご相談されることが望ましいところ です。

第 3 章 參考資料

■居住支援計画書(見本)

居住支援計画書											
契約日			作成者				No.				
氏名				住所							
性別	生年月日			歳	初回面談日			次回面談日			
携帯	連絡先					計画作成日			面談場所		
アセスメント内容	今、困っていること			これまでの経緯・生活歴			家族構成				
							キーパーソン	氏名			
								電話			
								関係			
							勤務先				
							収入源				
							月収入				
	所持金										
	生活支援			医療的ケア			公的サービス他				
入居前支援	担当				担当				担当		
	連絡先				連絡先				連絡先		
	内容				内容				内容		
入居中支援	担当				担当				担当		
	連絡先				連絡先				連絡先		
	内容				内容				内容		
緊急支援	担当				担当				担当		
	連絡先				連絡先				連絡先		
	内容				内容				内容		
【留意点】					【解決策】						

■不動産的支援チェックシート(見本)

不動産的支援

担当者：

部署：

携帯番号：

依頼種類	✓	【転居理由】	【入居支援理由】
借りる			
貸す			
売る			
買う			
その他			

希望 詳細	入居希望日		希望賃料	
	場所・住所		資金限度額	
	間取り		生保利用有無	
	広さ		自振利用有無	
	戸建・集合住宅			
	階数			
	駐車場駐輪場			
	付属設備		交通手段	
	近隣設備		沿線	

物件 契約 者 情 報	契約者名		生年月日・年齢				
	携帯		申込者との関係				
	勤務先		勤務先住所				
	勤務先電話		その他				
	緊急連絡先名		電話番号				
	住所		申込者との関係				
入 居 者 情 報	入居者名		続柄		歳	勤務先学校等	
	入居者名		続柄		歳	勤務先学校等	
	入居者名		続柄		歳	勤務先学校等	
	入居者名		続柄		歳	勤務先学校等	
	入居者名		続柄		歳	勤務先学校等	

【留意点】		【解決策】	
-------	--	-------	--

契約者		(本人・代理人)	居住支援法人	
住所			住所	
引率・同伴		□上に同じ	担当者	

■令和元年度 全国居住支援法人協議会 東京研修会 分科会資料(参考)

不動産業界を理解する

「住宅を借りたい場合」

a. 希望条件等の整理と注意事項

住宅を借りに行った際は、不動産会社の担当者は次にあげる項目等を確認しますので、あらかじめご自身の希望条件を整理して置くことが大切です。

それぞれの注意事項にも配慮しながら物件を検討してください。

○住みたいエリア等の確認

地域、沿線、駅、周辺施設、通勤・通学の所要時間等

○入居者の人数

単身、夫婦、家族、シェア等

○住まいの形態

戸建、マンション、アパート等

○間取り

部屋数 L (リビング) D (ダイニング) K (キッチン) S (サービスルーム)

ワンルーム (1部屋の中にキッチンがあるタイプ)

1K (キッチンと1部屋の間で戸で仕切られているタイプ)

1DK (1部屋とダイニングキッチンが別にあるタイプ)

○広さを示す単位の違い

平米数 (㎡)、坪数、畳 (帖)、間

○その他の設備

駐車場、駐輪場、物置、倉庫等

① 利用料の確認

② 家賃に含まれるか、含まれないか？

③ いつでも借りられて返すことは出来るか？

④ その解約予告時期と最後の利用料の精算方法は？

(物件解約と同時にそうでない場合の条件)

○その他の条件

階数、日当たり、部屋の場所の確認等

1階の場合 → ベランダの有無・形状 (他者侵入易さの可能性)

雨戸設置の確認 (鍵の形状、がたつき具合) 防犯に有効か？

廊下側窓の形状 (他者侵入易さの可能性・風の通り道の確保の確認)

窓、ガラスの形状 部屋の中が見えてしまうか？

段差 (車いすや足の悪い方は道路から玄関までの段差等)

2階以上 → ベランダの有無・形状 (他者侵入易さの可能性)

階段、エレベーターの確認 (避難経路等)

窓、ガラスの形状 部屋の中が見えてしまうか？

雨戸設置の確認 (鍵の形状、がたつき具合) 防犯に有効か？

廊下側窓の形状 (他者侵入易さの可能性・風の通り道の確保の確認)

床の素材等 (下階への騒音の確認)

○物件内設備

玄関ドア、洗濯機置き場、洗面台、風呂、トイレ、クローゼット、コンロ、照明、郵便ポスト、冷蔵庫置き場、ブレイカーの位置、コンセント、テレビアンテナ、網戸、物干し、Wi-Fi

等

洗濯機置き場 → 物件外にある場合 共用廊下（洗濯物の盗難等の恐れ）
物件内にある場合 洗濯バンの設置有り
ライフラインのメーター等の位置 → 室内、室外 場所を確認しておく
災害時や復旧時などに利用

網戸 → 付いているか？張り直し等修理義務者の確認

○価格

家賃予算、敷金・礼金・保証金・仲介手数料・賃料保証会社利用料・その他の費用等借入時予算

○入居日等のお知らせ

契約日と入居日（契約開始日・家賃発生日）と引越日の違い

○退去希望日のお知らせ

引越日と退去日と退去の立会日（契約解除日）の違い

まだ引越日がハッキリ決まっていなくても大体の日程を知らせておいた方が良い

○契約者の形態

本人、親権者、社宅、その他

○保証人の有無

連帯保証人と家賃保証会社利用の違い

b. 住まい探し

○物件を探す

ネット利用の場合(同じ物件が多数の会社から出ている事も多々ある)
不動産管理会社へ訪問

c. 物件を内見

○希望条件に適合または条件に近い物件について募集案内図面で確認

○検討物件の現場確認

d. 入居申込

○入居申込書に記入してもらう

○家賃保証会社の審査申込書に記入してもらう

e. 審査結果の通達

○承認の場合、契約日の日程調整

f. 契約の締結

○重要事項説明を受ける

最初に重要事項説明を行う

宅地建物取引士が物件についての権利関係、法令上の制限などの説明を行う

重要事項説明書には宅地建物取引士の記名押印が必要

○重要事項証明書・重要書類の授受

○賃貸借契約の締結を行う

交付する書面には、宅地建物取引士の記名押印が必要となる

○家賃保証委託契約の締結を行う

○借家人賠償保険の申込を行う

借家人賠償保険の意味

借家人賠償保険と個人賠償保険の違い

○その他の契約

駐車場、駐輪場、倉庫等の賃貸借契約

自動引落依頼書

○ライフライン等住宅に関するお知らせ

電気料金 東京電力等からの請求と大家からの請求される場合がある

ガス料金 都市ガスとプロパンガスでガス器具が違う

ガスコンロではなく IH 利用の場合は利用出来る鍋等が違う

水道料金 水道会社からの請求と大家からの請求される場合がある

町内会費等 個人負担分と大家負担分がある場合がある

g. 物件の引き渡し

○鍵を貰う

鍵預かり書

鍵の引渡時期

鍵交換費用

合鍵等の管理

退去時の鍵引渡手続き

○入居後室内設備や壁紙などの確認を行う

汚損破損箇所の報告

退去時のトラブル防止の為に写真等を取っておく必要がある

実際に壊れて使用できない場合は修理依頼を行う

シェアハウス	<ul style="list-style-type: none"> ・一つの住居を複数人で共有して暮らす賃貸物件 プライベート空間は自室の個室のみ (相部屋の場合もある) ・キッチン、リビング、トイレ、バスルーム等の設備は共有 大型家電等はあらかじめ設置させている物が多い ・家賃は割安なものが多い ・運営事業者と契約を結ぶ ・入居前に他の入居者の情報は分からない
ルームシェア	<ul style="list-style-type: none"> ・友人や知人など同居人と一緒に住居を借りて居住する事
ワンルームと1Kの違い	<ul style="list-style-type: none"> ・ワンルーム 部屋の中にキッチンスペースに仕切りが無い 玄関を開けるとそのまま部屋へつながっている事が多い ・1K 1部屋+キッチン キッチンと居室が独立している
原状回復	<ul style="list-style-type: none"> ・退去する際に、入居時の状態に部屋を戻す事 ・原則として経年劣化や通常の生活による摩耗は貸主が負担 ・借主の故意過失による汚損・破損箇所は修理費の負担をする事が一般的
経年劣化	<ul style="list-style-type: none"> ・通常の使用方法(雨風、湿気、温度変化、日照などによるものは除かれる)で使い続けたことにより自然に出来た汚れ等の事
汚損・破損箇所	<ul style="list-style-type: none"> ・汚したり、壊したりした場所

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

第一章 総則

(目的)

第一条 この法律は、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）の基本理念にのっとり、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、国土交通大臣による基本方針の策定、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、住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度等について定めることにより、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施策を総合的かつ効果的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「住宅確保要配慮者」とは、次の各号のいずれかに該当する者をいう。

- 一 その収入が国土交通省令で定める金額を超えない者
 - 二 災害（発生した日から起算して三年を経過していないものに限る。以下この号において同じ。）により滅失若しくは損傷した住宅に当該災害が発生した日において居住していた者又は災害に際し災害救助法（昭和二十二年法律第百十八号）が適用された同法第二条に規定する市町村の区域に当該災害が発生した日において住所を有していた者
 - 三 高齢者
 - 四 障害者基本法（昭和四十五年法律第八十四号）第二条第一号に規定する障害者
 - 五 子ども（十八歳に達する日以後の最初の三月三十一日までの間にある者をいう。）を養育している者
 - 六 前各号に掲げるもののほか、住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者
- 2 この法律において「公的賃貸住宅」とは、次の各号のいずれかに該当する賃貸住宅をいう。
- 一 公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号）第二条第二号に規定する公営住宅その他地方公共団体が整備する賃貸住宅
 - 二 独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社（以下「公社」という。）が整備する賃貸住宅
 - 三 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成五年法律第五十二号。以下「特定優良賃貸住宅法」という。）第六条に規定する特定優良賃貸住宅（同法第十三条第一項に規定する認定管理期間が経過したものを除く。以下単に「特定優良賃貸住宅」という。）
 - 四 前三号に掲げるもののほか、地方公共団体が住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図ることを目的としてその整備に要する費用の一部を負担して整備の推進を図る賃貸住宅（当該負担を行うに当たり付した条件に基づきその入居者を公募することとされているものに限る。）
- 3 この法律において「民間賃貸住宅」とは、公的賃貸住宅以外の賃貸住宅をいう。

（国及び地方公共団体の責務）

第三条 国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

第二章 基本方針

第四条 国土交通大臣は、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（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 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向
 - 二 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標の設定に関する事項
 - 三 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な事項
 - 四 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に関する基本的な事項
 - 五 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する基本的な事項
 - 六 次条第一項に規定する都道府県賃貸住宅供給促進計画及び第六条第一項に規定する市町村賃貸住宅供給促進計画の作成に関する基本的な事項
 - 七 前各号に掲げるもののほか、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重要事項
- 3 基本方針は、住生活基本法第十五条第一項に規定する全国計画との調和が保たれたものでなければならない。
- 4 国土交通大臣は、基本方針を定めようとするときは、関係行政機関の長に協議しなければならない。
 - 5 国土交通大臣は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
 - 6 前三項の規定は、基本方針の変更について準用する。

第三章 都道府県賃貸住宅供給促進計画及び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）

第五条 都道府県は、基本方針に基づき、当該都道府県の区域内におけ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計画（以下「都道府県賃貸住宅供給促進計画」という。）を作成することができる。

2 都道府県賃貸住宅供給促進計画においては、次に掲げる事項を記載するものとする。

- 一 当該都道府県の区域内における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標
- 二 次に掲げる事項であって、前号の目標を達成するために必要なもの
 - イ 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項
 - ロ 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に関する事項
 - ハ 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項
- 三 計画期間

第3章 参考資料

- 3 都道府県賃貸住宅供給促進計画においては、前項各号に掲げる事項のほか、当該都道府県の区域内におけ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し必要な事項を記載するよう努めるものとする。
- 4 都道府県は、当該都道府県の区域内において公社による第九条第一項第七号に規定する住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の整備及び賃貸その他の管理に関する事業の実施が必要と認められる場合には、第二項第二号に掲げる事項に、当該事業の実施に関する事項を記載することができる。
- 5 都道府県は、都道府県賃貸住宅供給促進計画に公社による前項に規定する事業の実施に関する事項を記載しようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該公社の同意を得なければならない。
- 6 都道府県は、当該都道府県の区域内において、特定優良賃貸住宅法第三条第四号に規定する資格を有する入居者をその全部又は一部について確保することができない特定優良賃貸住宅を活用し、住宅確保要配慮者（同号に規定する資格を有する者を除く。）以下この項及び第七条第一項において同じ。）に対する住宅を供給することが必要と認められる場合には、第二項第二号に掲げる事項に、特定優良賃貸住宅の住宅確保要配慮者に対する賃貸に関する事項を記載することができる。
- 7 都道府県は、都道府県賃貸住宅供給促進計画に特定優良賃貸住宅の住宅確保要配慮者に対する賃貸に関する事項を記載しようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該都道府県の区域内の市（特別区を含む。以下同じ。）の長の同意を得なければならない。
- 8 都道府県は、都道府県賃貸住宅供給促進計画を作成しようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるよう努めるとともに、当該都道府県の区域内の市町村に協議しなければならない。この場合において、第五十一条第一項の規定により住宅確保要配慮者居住支援協議会を組織し、又は地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成十七年法律第七十九号。第五十二条において「地域住宅特別措置法」という。）第五条第一項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該住宅確保要配慮者居住支援協議会又は地域住宅協議会の意見を聴かななければならない。
- 9 都道府県は、都道府県賃貸住宅供給促進計画を作成したときは、遅滞なく、これを公表するよう努めるとともに、国土交通大臣及び当該都道府県の区域内の市町村にその写しを送付しなければならない。
- 10 第四項から前項までの規定は、都道府県賃貸住宅供給促進計画の変更について準用する。

（市町村賃貸住宅供給促進計画）

- 第六条 市町村は、基本方針（都道府県賃貸住宅供給促進計画が作成されている場合にあっては、都道府県賃貸住宅供給促進計画）に基づき、当該市町村の区域内におけ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計画（以下「市町村賃貸住宅供給促進計画」という。）を作成することができる。
- 2 市町村賃貸住宅供給促進計画においては、次に掲げる事項を記載するものとする。

- 一 当該市町村の区域内における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標
 - 二 次に掲げる事項であって、前号の目標を達成するために必要なもの
 - イ 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項
 - ロ 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に関する事項
 - ハ 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項
 - 三 計画期間
- 3 前条第三項から第十項までの規定は、市町村賃貸住宅供給促進計画について準用する。この場合において、同条第三項中「前項各号」とあるのは「次条第二項各号」と、「当該都道府県」とあるのは「当該市町村（特別区を含む。以下この条において同じ。）」と、同条第四項及び第六項中「都道府県」とあるのは「市町村」と、「第二項第二号」とあるのは「次条第二項第二号」と、同条第五項、第八項及び第九項中「都道府県は」とあるのは「市町村は」と、同条第七項中「都道府県は」とあるのは「町村は」と、「当該都道府県の区域内の市（特別区を含む。以下同じ。）の長」とあるのは「都道府県知事」と、同条第八項及び第九項中「当該都道府県の区域内の市町村」とあるのは「都道府県」と、同条第八項中「都道府県に」とあるのは「市町村に」と読み替えるものとする。

（特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例）

- 第七条 特定優良賃貸住宅法第五条第一項に規定する認定事業者（第三項において単に「認定事業者」という。）は、次に掲げる区域内において、特定優良賃貸住宅の全部又は一部について特定優良賃貸住宅法第三条第四号に規定する資格を有する入居者を国土交通省令で定める期間以上確保することができなときは、特定優良賃貸住宅法の規定にかかわらず、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長。第三項において同じ。）の承認を受けて、その全部又は一部を住宅確保要配慮者に賃貸することができる。
- 一 第五条第六項の規定により都道府県賃貸住宅供給促進計画に特定優良賃貸住宅の住宅確保要配慮者に対する賃貸に関する事項を記載した都道府県の区域
 - 二 前条第三項において準用する第五条第六項の規定により市町村賃貸住宅供給促進計画に特定優良賃貸住宅の住宅確保要配慮者に対する賃貸に関する事項を記載した市町村の区域
- 2 前項の規定により特定優良賃貸住宅の全部又は一部を賃貸する場合には、当該賃貸借を、借地借家法（平成三年法律第九十号）第三十八条第一項の規定による建物の賃貸借（国土交通省令で定める期間を上回らない期間を定めたものに限る。）としなければならない。
 - 3 認定事業者が第一項の規定による都道府県知事の承認を受けた場合における特定優良賃貸住宅法第十一条第一項の規定の適用については、同項中「処分」とあるのは、「処分又は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（平成十九年法律第百十二号）第七条第二項の規定」とする。

第四章 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業

第一節 登録

(住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録)

第八条 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、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業に係る賃貸住宅（以下「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅」という。）を構成する建築物ごとに、都道府県知事の登録を受けることができる。

(登録の申請)

第九条 前条の登録を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
 - 二 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の位置
 - 三 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の戸数
 - 四 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の規模
 - 五 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の構造及び設備
 - 六 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
 - 七 入居者の資格を、自ら居住するため賃貸住宅を必要とする住宅確保要配慮者又は当該住宅確保要配慮者と同居するその配偶者等（配偶者その他の親族（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者及び当該事情にある者の親族を含む。）で国土交通省令で定める者をいう。）に限る賃貸住宅（第十八条第一項において「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅」という。）にあっては、その旨
 - 八 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の家賃その他賃貸の条件に関する事項
 - 九 その他国土交通省令で定める事項
- 2 前項の申請書には、第十一条第一項各号のいずれにも該当しないことを誓約する書面その他の国土交通省令で定める書類を添付しなければならない。

(登録の基準等)

第十条 都道府県知事は、第八条の登録の申請が次に掲げる基準に適合していると認めるときは、次条第一項の規定により登録を拒否する場合を除き、その登録をしなければならない。

- 一 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の各戸の床面積が、国土交通省令で定める規模以上であること。
- 二 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の構造及び設備が、住宅確保要配慮者の入居に支障を及ぼすおそれがないものとして国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 三 前条第一項第六号に掲げる範囲が定められている場合にあつては、その範囲が、住宅確保要配慮者の入居を不当に制限しないものとして国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 四 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の家賃その他賃貸の条件が、国土交通省令で定める基準に従い適正に定められるものであること。
- 五 その他基本方針（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅が市町村賃貸住宅供給促進計画が作成されている市町村の区域内にある場合にあつては基本

方針及び市町村賃貸住宅供給促進計画、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅が都道府県賃貸住宅供給促進計画が作成されている都道府県の区域（当該市町村の区域を除く。）内にある場合にあつては基本方針及び都道府県賃貸住宅供給促進計画）に照らして適切なものであること。

- 2 第八条の登録は、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録簿（以下「登録簿」という。）に次に掲げる事項を記載してするものとする。
 - 一 前条第一項各号に掲げる事項
 - 二 登録年月日及び登録番号
- 3 都道府県知事は、第八条の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を当該登録を受けた者に通知しなければならない。
- 4 都道府県知事は、第八条の登録の申請が第一項の基準に適合しないと認めるときは、遅滞なく、その理由を示して、その旨を申請者に通知しなければならない。
- 5 都道府県知事は、第八条の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を、当該登録を受けた住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業（以下「登録事業」という。）に係る住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（以下「登録住宅」という。）の存する市町村の長に通知しなければならない。

(登録の拒否)

第十一条 都道府県知事は、第八条の登録を受けようとする者が次の各号のいずれかに該当するとき、又は第九条第一項の申請書若しくはその添付書類のうち重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けているときは、その登録を拒否しなければならない。

- 一 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
 - 二 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して二年を経過しない者
 - 三 第二十四条第一項又は第二項の規定により登録を取り消され、その取消しの日から起算して二年を経過しない者
 - 四 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）第二条第六号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から五年を経過しない者（第八号において「暴力団員等」という。）
 - 五 心身の故障により住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業を適正に行うことができない者として国土交通省令で定めるもの
 - 六 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人（法定代理人が法人である場合においては、その役員を含む。）が前各号のいずれかに該当するもの
 - 七 法人であつて、その役員のうち第一号から第五号までのいずれかに該当する者があるもの
 - 八 暴力団員等がその事業活動を支配する者
- 2 都道府県知事は、前項の規定により登録の拒否をしたときは、遅滞なく、その旨を当該登録の申請をした者に通知しなければならない。

(登録事項等の変更)

第十二条 登録事業を行う者（以下「登録事業者」という。）は、第九条第一項各号に掲げる事項（以下「登録事項」という。）に変更があつたとき、又は

第3章 参考資料

同条第二項に規定する添付書類の記載事項に変更があったときは、その日から三十日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

- 2 前項の規定による届出をする場合には、国土交通省令で定める書類を添付しなければならない。
- 3 都道府県知事は、第一項の規定による届出（登録事項の変更に係るものに限る。）を受けたときは、当該届出に係る登録事項が第十条第一項各号に掲げる基準に適合しないと認める場合又は第二十四条第一項若しくは第二項の規定により登録を取り消す場合を除き、当該変更があった登録事項を登録簿に記載して、変更の登録をしなければならない。
- 4 都道府県知事は、前項の規定により変更の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を、当該登録に係る登録住宅の存する市町村の長に通知しなければならない。

（登録簿の閲覧）

第十三条 都道府県知事は、登録簿を一般の閲覧に供しなければならない。

（廃止の届出）

- 第十四条 登録事業者は、登録事業を廃止したときは、その日から三十日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 2 前項の規定による届出があったときは、第八条の登録は、その効力を失う。

（登録の抹消）

- 第十五条 都道府県知事は、次の各号のいずれかに該当するときは、第八条の登録を抹消しなければならない。
- 1 前条第二項の規定により登録が効力を失ったとき。
 - 2 第二十四条第一項又は第二項の規定により登録が取り消されたとき。
- 2 都道府県知事は、前項の規定により登録を抹消したときは、遅滞なく、その旨を、当該登録に係る登録住宅の存する市町村の長に通知しなければならない。

第二節 業務

（登録事項の公示）

第十六条 登録事業者は、国土交通省令で定めるところにより、登録事項を公示しなければならない。

（入居の拒否の制限）

第十七条 登録事業者は、登録住宅に入居を希望する住宅確保要配慮者（当該登録住宅について第九条第一項第六号に掲げる範囲を定めた場合にあっては、その範囲に属する者。以下この条及び第二十条第二項において同じ。）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。

第三節 登録住宅に係る特例

（委託により公社の行う住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の整備等の業務）

第十八条 公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、次に掲げる区域内において、委託により、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅（登録住宅であるものに

限る。）の整備及び賃貸その他の管理の業務を行うことができる。

- 1 第五条第四項の規定により都道府県賃貸住宅供給促進計画に公社による同項に規定する事業の実施に関する事項を記載した都道府県の区域
 - 2 第六条第三項において準用する第五条第四項の規定により市町村賃貸住宅供給促進計画に公社による同項に規定する事業の実施に関する事項を記載した市町村の区域
- 2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び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（平成十九年法律第百十二号）第十八条第一項に規定する業務」とする。

（機構の行う登録住宅の改良資金の融資）

第十九条 独立行政法人住宅金融支援機構（次条において「機構」という。）は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号。次条第一項において「機構法」という。）第十三条第一項に規定する業務のほか、登録住宅の改良（登録住宅とすることを主たる目的とする人の居住の用その他その本来の用途に供したることのある建築物の改良を含む。）に必要な資金を貸し付けることができる。

（機構の行う家賃債務保証保険契約に係る保険）

- 第二十条 機構は、機構法第十三条第一項に規定する業務のほか、家賃債務保証保険契約に係る保険を行うことができる。
- 2 前項の「家賃債務保証保険契約」とは、機構が事業年度ごとに家賃債務保証業者（賃貸住宅の賃借人の委託を受けて当該賃借人の家賃の支払に係る債務（以下「家賃債務」という。）を保証することを業として行う者であって、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もの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をいう。以下この条において同じ。）と締結する契約であって、家賃債務保証業者が登録住宅に入居する住宅確保要配慮者（以下「登録住宅入居者」という。）の家賃債務（利息に係るものを除く。以下この条において同じ。）の保証をしたことを機構に通知することにより、当該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の総額が一定の金額に達するまで、その保証につき、機構と当該家賃債務保証業者との間に保険関係が成立する旨を定めるものをいう。
 - 3 前項に規定する家賃債務保証保険契約（第十項において単に「家賃債務保証保険契約」という。）に係る保険関係においては、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を保険価額とし、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を保険事故とし、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を保険金額とする。
 - 4 機構が前項の保険関係に基づいて支払うべき保険金の額は、家賃債務保証業者が登録住宅入居者に代わって弁済をした家賃債務の額から当該家賃債務保証業者が保険金の支払の請求をする時まで当該登録住宅入居者に対する求償権（弁済をした日以後の利息及び避けることができなかった費用その他の損

害の賠償に係る部分を除く。)を行使して取得した額を控除した残額に、同項の国土交通省令で定める割合を乗じて得た額とする。

- 5 前項の求償権を行使して取得した額は、家賃債務保証業者が登録住宅入居者の家賃債務のほか利息又は費用についても弁済をしたときは、当該求償権を行使して取得した総額に、その弁済をした家賃債務の額の総弁済額に対する割合を乗じて得た額とする。
- 6 家賃債務保証業者は、保険事故の発生の日から一年を超えない範囲内において国土交通省令で定める期間を経過した後は、保険金の支払の請求をすることができない。
- 7 家賃債務保証業者は、第三項の保険関係が成立した保証に基づき登録住宅入居者に代わって弁済をした場合には、その求償に努めなければならない。
- 8 保険金の支払を受けた家賃債務保証業者は、その支払の請求をした後登録住宅入居者に対する求償権(家賃債務保証業者が登録住宅入居者に代わって家賃債務の弁済をした日以後保険金の支払を受けた日までの利息及び避けることができなかつた費用その他の損害の賠償に係る部分を除く。)を行使して取得した額に、当該支払を受けた保険金の額の当該保険金に係る第四項に規定する残額に対する割合を乗じて得た額を機構に納付しなければならない。
- 9 前項の求償権を行使して取得した額については、第五項の規定を準用する。
- 10 機構は、家賃債務保証業者が家賃債務保証保険契約の条項に違反したときは、第三項の保険関係に基づく保険金の全部若しくは一部を支払わず、若しくは保険金の全部若しくは一部を返還させ、又は将来にわたって当該保険契約を解除することができる。

(保護の実施機関による被保護入居者の状況の把握等)

- 第二十一条 登録事業者(第五十一条第一項の住宅確保要配慮者居住支援協議会の構成員であることその他の国土交通省令・厚生労働省令で定める要件に該当する者に限る。)は、被保護入居者(被保護者(生活保護法(昭和二十五年法律第百四十四号)第六条第一項に規定する被保護者をいう。)である登録住宅入居者をいい、登録住宅入居者となろうとする者を含む。以下この条において同じ。)が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国土交通省令・厚生労働省令で定める事情があるときは、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、その旨を保護の実施機関(同法第十九条第四項に規定する保護の実施機関をいう。次項において同じ。)に通知することができる。
- 2 保護の実施機関は、前項の規定による通知を受けたときは、当該通知に係る被保護入居者に対し生活保護法第三十七条の二の規定による措置その他の同法による保護の目的を達するために必要な措置を講ずる必要があるかどうかを判断するため、速やかに、当該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ものとする。

第四節 監督

(報告の徴収)

第二十二條 都道府県知事は、登録事業者に対し、登録住宅の管理の状況について報告を求めることができる。

(指示)

第二十三條 都道府県知事は、登録された登録事項が事実と異なるときは、その登録事業者に対し、当該事項の訂正を申請すべきことを指示することができる。

- 2 都道府県知事は、登録事業が第十条第一項各号に掲げる基準に適合しないと認めるときは、その登録事業者に対し、その登録事業を当該基準に適合させるために必要な措置をとるべきことを指示することができる。
- 3 都道府県知事は、登録事業者が第十六条又は第十七条の規定に違反したときは、当該登録事業者に対し、その是正のために必要な措置をとるべきことを指示することができる。

(登録の取消し)

第二十四條 都道府県知事は、登録事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、第八条の登録を取り消さなければならない。

- 一 第十一条第一項各号(第三号を除く。)のいずれかに該当するに至ったとき。
- 二 不正な手段により第八条の登録を受けたとき。
- 2 都道府県知事は、登録事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、第八条の登録を取り消すことができる。
 - 一 第十二条第一項の規定に違反したとき。
 - 二 前条の規定による指示に違反したとき。
- 3 都道府県知事は、前二項の規定により登録を取り消したときは、遅滞なく、その旨を当該登録事業者であった者に通知しなければならない。

第五節 指定登録機関

(指定登録機関の指定等)

第二十五條 都道府県知事は、その指定する者(以下「指定登録機関」という。)に、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録及び登録簿の閲覧の実施に関する事務(前節の規定による事務を除く。以下「登録事務」という。)の全部又は一部を行わせることができる。

- 2 指定登録機関の指定(以下この節において単に「指定」という。)は、登録事務を行おうとする者の申請により行う。
- 3 都道府県知事は、指定をしたときは、指定登録機関が行う登録事務を行わないものとし、この場合における登録事務の引継ぎその他の必要な事項は、国土交通省令で定める。
- 4 指定登録機関が登録事務を行う場合における第八条から第十五条までの規定の適用については、これらの規定中「都道府県知事」とあるのは、「第二十五条第二項の指定を受けた者」とする。

(欠格条項)

第二十六條 次の各号のいずれかに該当する者は、指定を受けることができない。

- 一 未成年者
- 二 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- 三 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、

第3章 参考資料

又は執行を受けることがなくなった日から起算して二年を経過しない者

四 第三十五条第一項又は第二項の規定により指定を取り消され、その取消しの日から起算して二年を経過しない者

五 心身の故障により登録事務を適正に行うことができない者として国土交通省令で定めるもの

六 法人であって、その役員のうち前各号のいずれかに該当する者があるもの

(指定の基準)

第二十七条 都道府県知事は、当該都道府県の区域において他に指定を受けた者がなく、かつ、指定の申請が次に掲げる基準に適合していると認めるときでなければ、指定をしてはならない。

一 職員、登録事務の実施の方法その他の事項についての登録事務の実施に関する計画が、登録事務の適確な実施のために適切なものであること。

二 前号の登録事務の実施に関する計画を適確に実施するに足りる経理的及び技術的な基礎を有するものであること。

三 登録事務以外の業務を行っている場合には、その業務を行うことによって登録事務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。

四 前三号に定めるもののほか、登録事務を公正かつ適確に行うことができるものであること。

(指定の公示等)

第二十八条 都道府県知事は、指定をしたときは、指定登録機関の名称及び住所、指定登録機関が行う登録事務の範囲、登録事務を行う事務所の所在地並びに登録事務の開始の日を公示しなければならない。

2 指定登録機関は、その名称若しくは住所又は登録事務を行う事務所の所在地を変更しようとするときは、変更しようとする日の二週間前までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

3 都道府県知事は、前項の規定による届出があったときは、その旨を公示しなければならない。

(秘密保持義務等)

第二十九条 指定登録機関（その者が法人である場合にあっては、その役員。次項において同じ。）及びその職員並びにこれらの者であった者は、登録事務に関して知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用してはならない。

2 指定登録機関及びその職員で登録事務に従事する者は、刑法（明治四十年法律第四十五号）その他の罰則の適用については、法令により公務に従事する職員とみなす。

(登録事務規程)

第三十条 指定登録機関は、登録事務に関する規程（以下「登録事務規程」という。）を定め、都道府県知事の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

2 登録事務規程で定めるべき事項は、国土交通省令で定める。

3 都道府県知事は、第一項の認可をした登録事務規程が登録事務の公正かつ適確な実施上不適当となったと認めるときは、その登録事務規程を変更すべきことを命ずることができる。

(帳簿の備付け等)

第三十一条 指定登録機関は、国土交通省令で定めるところにより、登録事務に関する事項で国土交通省令で定めるものを記載した帳簿を備え付け、これを保存しなければならない。

2 前項に定めるもののほか、指定登録機関は、国土交通省令で定めるところにより、登録事務に関する書類で国土交通省令で定めるものを保存しなければならない。

(監督命令)

第三十二条 都道府県知事は、登録事務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、指定登録機関に対し、登録事務に関し監督上必要な命令をすることができる。

(報告、検査等)

第三十三条 都道府県知事は、登録事務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、指定登録機関に対し登録事務に関し必要な報告を求め、又はその職員に、指定登録機関の事務所に立ち入り、登録事務の状況若しくは帳簿、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

3 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(登録事務の休廃止)

第三十四条 指定登録機関は、都道府県知事の許可を受けなければ、登録事務の全部若しくは一部を休止し、又は廃止してはならない。

2 都道府県知事は、前項の許可をしたときは、その旨を公示しなければならない。

(指定の取消し等)

第三十五条 都道府県知事は、指定登録機関が第二十六条各号（第四号を除く。）のいずれかに該当するに至ったときは、その指定を取り消さなければならない。

2 都道府県知事は、指定登録機関が次の各号のいずれかに該当するときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて登録事務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

一 第二十五条第四項の規定により読み替えて適用する第十条、第十一条、第十二条第三項若しくは第四項、第十三条又は第十五条の規定に違反したとき。

二 第二十八条第二項、第三十一条又は前条第一項の規定に違反したとき。

三 第三十条第一項の認可を受けた登録事務規程によらないで登録事務を行ったとき。

四 第三十条第三項又は第三十二条の規定による命令に違反したとき。

五 第二十七条各号に掲げる基準に適合していないと認めるとき。

六 登録事務に関し著しく不適当な行為をしたとき、又は法人にあってはその役員が登録事務に関し著しく不適当な行為をしたとき。

七 不正な手段により指定を受けたとき。

3 都道府県知事は、前二項の規定により指定を取り消し、又は前項の規定により登録事務の全部若しく

は一部の停止を命じたときは、その旨を公示しなければならない。

(都道府県知事による登録事務の実施)

- 第三十六条 都道府県知事は、指定登録機関が第三十四条第一項の規定により登録事務の全部若しくは一部を休止したとき、前条第二項の規定により指定登録機関に対し登録事務の全部若しくは一部の停止を命じたとき、又は指定登録機関が天災その他の事由により登録事務の全部若しくは一部を実施することが困難となった場合において必要があると認めるときは、第二十五条第三項の規定にかかわらず、登録事務の全部又は一部を自ら行うものとする。
- 2 都道府県知事は、前項の規定により登録事務を行うこととし、又は同項の規定により行っている登録事務を行わないこととするときは、その旨を公示しなければならない。
- 3 都道府県知事が、第一項の規定により登録事務を行うこととし、第三十四条第一項の規定により登録事務の廃止を許可し、若しくは前条第一項若しくは第二項の規定により指定を取り消し、又は第一項の規定により行っている登録事務を行わないこととする場合における登録事務の引継ぎその他の必要な事項は、国土交通省令で定める。

(登録手数料)

- 第三十七条 都道府県は、地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百二十七条の規定に基づき登録に係る手数料を徴収する場合には、第二十五条の規定により指定登録機関が行う登録を受けようとする者に、条例で定めるところにより、当該手数料を当該指定登録機関に納めさせることができる。
- 2 前項の規定により指定登録機関に納められた手数料は、当該指定登録機関の収入とする。

第六節 雑則

(資金の確保等)

- 第三十八条 国及び地方公共団体は、登録住宅の整備のために必要な資金の確保又はその融通のあつせんに努めなければならない。

(賃貸住宅への円滑な入居のための援助)

- 第三十九条 都道府県知事は、登録事業者が破産手続開始の決定を受けたときその他登録住宅入居者(登録住宅入居者であった者を含む。)の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、当該登録住宅入居者に対し、他の適当な賃貸住宅に円滑に入居するために必要な助言その他の援助を行うよう努めなければならない。

第五章 住宅確保要配慮者居住支援法人

(住宅確保要配慮者居住支援法人)

- 第四十条 都道府県知事は、特定非営利活動促進法(平成十年法律第七号)第二条第二項に規定する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営利を目的としない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つて、第四十二条に規定する業務(以下「支援業務」という。)に関し次に掲げる基準に適合すると認められるものを、その申請により、住宅確保要配

慮者居住支援法人(以下「支援法人」という。)として指定することができる。

- 一 職員、支援業務の実施の方法その他の事項についての支援業務の実施に関する計画が、支援業務の適確な実施のために適切なものであること。
- 二 前号の支援業務の実施に関する計画を適確に実施するに足りる経理的及び技術的な基礎を有するものであること。
- 三 役員又は職員の構成が、支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。
- 四 支援業務以外の業務を行っている場合には、その業務を行うことによつて支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。
- 五 前各号に定めるもののほか、支援業務を公正かつ適確に行うことができるものであること。

(指定の公示等)

- 第四十一条 都道府県知事は、前条の規定による指定(以下単に「指定」という。)をしたときは、支援法人の名称及び住所並びに支援業務を行う事務所の所在地を公示しなければならない。
- 2 支援法人は、その名称若しくは住所又は支援業務を行う事務所の所在地を変更しようとするときは、変更しようとする日の二週間前までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 3 都道府県知事は、前項の規定による届出があつたときは、その旨を公示しなければならない。

(業務)

- 第四十二条 支援法人は、当該都道府県の区域内において、次に掲げる業務を行うものとする。
- 一 登録事業者からの要請に基づき、登録住宅入居者の家賃債務の保証をすること。
- 二 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、相談その他の援助を行うこと。
- 三 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、相談その他の援助を行うこと。
- 四 前三号に掲げる業務に附帯する業務を行うこと。

(業務の委託)

- 第四十三条 支援法人は、都道府県知事の認可を受け、前条第一号に掲げる業務(以下「債務保証業務」という。)のうち債務の保証の決定以外の業務の全部又は一部を金融機関その他の者に委託することができる。
- 2 金融機関は、他の法律の規定にかかわらず、前項の規定による委託を受け、当該業務を行うことができる。

(債務保証業務規程)

- 第四十四条 支援法人は、債務保証業務に関する規程(以下「債務保証業務規程」という。)を定め、都道府県知事の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。
- 2 債務保証業務規程で定めるべき事項は、国土交通省令で定める。
- 3 都道府県知事は、第一項の認可をした債務保証業務規程が債務保証業務の公正かつ適確な実施上不適当となつたと認めるときは、その債務保証業務規程を変更すべきことを命ずることができる。

第3章 参考資料

(事業計画等)

第四十五条 支援法人は、毎事業年度、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に係る事業計画及び収支予算を作成し、当該事業年度の開始前に（指定を受けた日の属する事業年度にあっては、その指定を受けた後遅滞なく）、都道府県知事の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

2 支援法人は、毎事業年度、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に係る事業報告書及び収支決算書を作成し、当該事業年度経過後三月以内に、都道府県知事に提出しなければならない。

(区分経理)

第四十六条 支援法人は、国土交通省令で定めるところにより、債務保証業務及びこれに附帯する業務に係る経理とその他の業務に係る経理とを区分して整理しなければならない。

(帳簿の備付け等)

第四十七条 支援法人は、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に関する事項で国土交通省令で定めるものを記載した帳簿を備え付け、これを保存しなければならない。

2 前項に定めるもののほか、支援法人は、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に関する書類で国土交通省令で定めるものを保存しなければならない。

(監督命令)

第四十八条 都道府県知事は、支援業務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、支援業務に関し監督上必要な命令をすることができる。

(報告、検査等)

第四十九条 都道府県知事は、支援業務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し支援業務若しくは資産の状況に関し必要な報告を求め、又はその職員に、支援法人の事務所に立ち入り、支援業務の状況若しくは帳簿、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 第三十三条第二項及び第三項の規定は、前項の規定による立入検査について準用する。

(指定の取消し等)

第五十条 都道府県知事は、支援法人が次の各号のいずれかに該当するときは、その指定を取り消すことができる。

- 一 第四十一条第二項又は第四十五条から第四十七条までの規定に違反したとき。
- 二 第四十四条第一項の認可を受けた債務保証業務規程によらないで債務保証業務を行ったとき。
- 三 第四十四条第三項又は第四十八条の規定による命令に違反したとき。
- 四 第四十条各号に掲げる基準に適合していないと認めるとき。
- 五 支援法人又はその役員が、支援業務に関し著しく不適当な行為をしたとき。
- 六 不正な手段により指定を受けたとき。

2 都道府県知事は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

第六章 住宅確保要配慮者居住支援協議会

(住宅確保要配慮者居住支援協議会)

第五十一条 地方公共団体、支援法人、宅地建物取引業者（宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第七十六号）第二条第三号に規定する宅地建物取引業者をいう。）、賃貸住宅を管理する事業者を行う者その他の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に資する活動を行う者は、住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供その他の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に関し必要な措置について協議するため、住宅確保要配慮者居住支援協議会（以下「支援協議会」という。）を組織することができる。

2 前項の協議を行うための会議において協議が調った事項については、支援協議会の構成員は、その協議の結果を尊重しなければならない。

3 前二項に定めるもののほか、支援協議会の運営に関し必要な事項は、支援協議会が定める。

(支援協議会及び地域住宅協議会の連携)

第五十二条 前条第一項の規定により支援協議会が組織された地方公共団体の区域について地域住宅特別措置法第五条第一項の規定により地域住宅協議会が組織されている場合には、当該支援協議会及び地域住宅協議会は、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、相互に連携を図るよう努めなければならない。

第七章 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施策

(公的賃貸住宅の供給の促進)

第五十三条 国及び地方公共団体は、所得の状況、心身の状況、世帯構成その他の住宅確保要配慮者の住宅の確保について配慮を必要とする事情を勘案し、既存の公的賃貸住宅の有効活用を図りつつ、公的賃貸住宅の適切な供給の促進に関し必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

2 公的賃貸住宅の管理者は、公的賃貸住宅の入居者の選考に当たり、住宅確保要配慮者の居住の安定に配慮するよう努めなければならない。

(民間賃貸住宅への円滑な入居の促進)

第五十四条 国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅を円滑に賃借することができるようにするため、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人に対する支援その他の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に関し必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

2 民間賃貸住宅を賃貸する事業者は、国及び地方公共団体が講ずる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のための施策に協力するよう努めなければならない。

(情報の提供等)

第五十五条 国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者が賃貸住宅に関しその事情に応じた適切な情報を効果的かつ効率的に入手することができるようにするため、賃貸住宅に関する情報の提供及び相談の実施に関し必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

(住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策等との連携)

第五十六条 国及び地方公共団体は、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施策を推進するに当たっては、住宅確保要配慮者の自立の支援に関する施策、住宅確保要配慮者の福祉に関する施策その他の住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策並びに良好な居住環境の形成に関する施策との連携を図るよう努めなければならない。

(地方公共団体への支援)

第五十七条 国は、地方公共団体が講ず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施策を支援するため、情報の提供その他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

第八章 雑則

(大都市等の特例)

第五十八条 第四章の規定により都道府県又は都道府県知事の権限に属するものとされている事務は、地方自治法第二百五十二条の十九第一項の指定都市（以下この条において単に「指定都市」という。）及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市（以下この条において単に「中核市」という。）においては、指定都市若しくは中核市（以下この条において「指定都市等」という。）又は指定都市等の長が行うものとする。この場合においては、同章中都道府県又は都道府県知事に関する規定は、指定都市等又は指定都市等の長に関する規定として指定都市等又は指定都市等の長に適用があるものとする。

(国土交通省令への委任)

第五十九条 この法律に定めるもののほか、この法律の実施のため必要な事項は、国土交通省令で定める。

(経過措置)

第六十条 この法律に基づき命令を制定し、又は改廃する場合においては、その命令で、その制定又は改廃に伴い合理的に必要と判断される範囲内において、所要の経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）を定めることができる。

第九章 罰則

第六十一条 次の各号のいずれかに該当する者は、一年以下の懲役又は五十万円以下の罰金に処する。

- 一 第二十九条第一項の規定に違反して、その職務に関し知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用した者
- 二 第三十五条第二項の規定による登録事務の停止の命令に違反した者

第六十二条 次の各号のいずれかに該当する者は、三十万円以下の罰金に処する。

- 一 不正の手段によって第八条の登録を受けた者
- 二 第十二条第一項又は第十四条第一項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者
- 三 第三十一条第一項又は第四十七条第一項の規定に違反して、帳簿を備え付けず、帳簿に記載せず、若しくは帳簿に虚偽の記載をし、又は帳簿を保存しなかった者

四 第三十一条第二項又は第四十七条第二項の規定に違反した者

五 第三十三条第一項又は第四十九条第一項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者

六 第三十三条第一項又は第四十九条第一項の規定による検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

七 第三十三条第一項又は第四十九条第一項の規定による質問に対して答弁せず、又は虚偽の答弁をした者

八 第三十四条第一項の規定による許可を受けずに登録事務の全部を廃止した者

第六十三条 第二十二條の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者は、二十万円以下の罰金に処する。

第六十四条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して前三条の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても各本条の罰金刑を科する。

附 則

この法律は、公布の日から施行する。

附 則 （平成二三年四月二八日法律第三二号） 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

附 則 （平成二九年四月二六日法律第二四号） 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(政令への委任)

第二条 この法律の施行に関し必要な経過措置は、政令で定める。

(検討)

第三条 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律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の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

附 則 （令和元年六月一四日法律第三七号） 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して三月を経過した日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 略

二 第三条、第四条、第五条（国家戦略特別区域法第十九条の二第一項の改正規定を除く。）、第二章第二節及び第四節、第四十一条（地方自治法第二百五十二条の二十八の改正規定を除く。）、第四十二条から第四十八条まで、第五十条、第五十四条、第五十七条、第六十条、第六十二条、第六十六条から第六十九条まで、第七十五条（児童福祉法第三十四条の二十の改正規定を除く。）、第

七十六条、第七十七条、第七十九条、第八十条、第八十二条、第八十四条、第八十七条、第八十八条、第九十条（職業能力開発促進法第三十条の十九第二項第一号の改正規定を除く。）、第九十五条、第九十六条、第九十八条から第百条まで、第百四条、第百八条、第百九条、第百十二条、第百十三条、第百十五条、第百十六条、第百九条、第百二十一条、第百二十三条、第百三十三條、第百三十五条、第百三十八条、第百三十九条、第百六十一条から第百六十三条まで、第百六十六条、第百六十九条、第百七十条、第百七十二條（フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律第二十九条第一項第一号の改正規定に限る。）並びに第百七十三条並びに附則第十六条、第十七条、第二十条、第二十一条及び第二十三条から第二十九条までの規定 公布の日から起算して六月を経過した日

（行政庁の行為等に関する経過措置）

第二条 この法律（前条各号に掲げる規定にあっては、当該規定。以下この条及び次条において同じ。）

の施行の日前に、この法律による改正前の法律又はこれに基づく命令の規定（欠格条項その他の権利の制限に係る措置を定めるものに限る。）に基づき行われた行政庁の処分その他の行為及び当該規定により生じた失職の効力については、なお従前の例による。

（罰則に関する経過措置）

第三条 この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

（検討）

第七条 政府は、会社法（平成十七年法律第八十六号）及び一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成十八年法律第四十八号）における法人の役員（平成十八年法律第四十八号）における法人の役員）の資格を成年被後見人又は被保佐人であることを理由に制限する旨の規定について、この法律の公布後一年以内を目途として検討を加え、その結果に基づき、当該規定の削除その他の必要な法制上の措置を講ずるものとする。

平成二十九年国土交通省令第六十三号

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

*第二十七条から三十三条の抜粋

（住宅確保要配慮者居住支援法人に係る指定の申請）

第二十七条 法第四十条の規定による指定を受けようとする者は、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 名称及び住所並びに代表者の氏名
- 二 法第四十条に規定する支援業務（以下単に「支援業務」という。）を行おうとする事務所の所在地
- 三 支援業務を開始しようとする年月日
- 2 前項の申請書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。
 - 一 定款及び登記事項証明書
 - 二 申請の日の属する事業年度の前事業年度における財産目録及び貸借対照表（申請の日の属する事業年度に設立された法人にあっては、その設立時における財産目録）
 - 三 申請に係る意思の決定を証する書類
 - 四 法第四十条第一号に規定する支援業務の実施に関する計画として次の事項を記載した書類
 - イ 組織及び運営に関する事項
 - ロ 支援業務の概要に関する事項
 - ハ 役員の氏名及び略歴を記載した書類
 - ニ 現に行っている業務の概要を記載した書類
 - ホ その他都道府県知事が必要と認める書類

（債務保証業務規程で定めるべき事項）

第二十八条 法第四十四条第二項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 被保証人の資格
- 二 保証の範囲
- 三 保証の金額の合計額の最高限度
- 四 一被保証人についての保証の金額の最高限度
- 五 保証契約の締結及び変更に関する事項
- 六 保証料に関する事項その他被保証人の守るべき条件に関する事項

- 七 保証債務の弁済に関する事項
- 八 求償権の行使方法及び償却に関する事項
- 九 業務の委託に関する事項

（事業計画等の変更の認可の申請）

第二十九条 支援法人は、法第四十五条第一項後段の規定により支援業務に係る事業計画又は収支予算の変更の認可を受けようとするときは、変更しようとする事項及びその理由を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

（事業報告書等の提出）

第三十条 支援法人は、法第四十五条第二項の規定により支援業務に係る事業報告書及び収支決算書を提出するときは、財産目録及び貸借対照表を添付しなければならない。

（区分経理の方法）

第三十一条 支援法人は、法第四十三条第一項に規定する債務保証業務（次条第三項及び第三十三条第三項において単に「債務保証業務」という。）及びこれに附帯する業務（次項において「債務保証業務等」という。）に係る経理について特別の勘定を設け、その他の業務に係る経理と区分して整理しなければならない。

2 支援法人は、債務保証業務等その他の業務の双方に関連する収入及び費用については、適正な基準によりそれぞれの業務に配分して経理しなければならない。

（帳簿）

第三十二条 法第四十七条第一項の支援業務に関する事項で国土交通省令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 法第四十二条第一号に規定する家賃債務の保証（以下この項及び次条第一項第一号において「債務の保証」という。）の相手方の氏名及び住所

- 二 債務の保証を行った年月日
- 三 債務の保証の内容
- 四 その他債務の保証に関し必要な事項
- 2 前項各号に掲げる事項が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスクに記録され、必要に応じ支援法人において電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもって法第四十七条第一項の帳簿（次項において単に「帳簿」という。）への記載に代えることができる。
- 3 支援法人は、帳簿（前項の規定による記録が行われた同項のファイル又は磁気ディスクを含む。）を、債務保証業務の全部を廃止するまで保存しなければならない。

（書類の保存）

第三十三条 法第四十七条第二項の支援業務に関する書類で国土交通省令で定めるものは、次に掲げるもの又はこれらの写しとする。

- 一 債務の保証の申請に係る書類
- 二 保証契約に係る書類
- 三 弁済に係る書類
- 四 求償に係る書類
- 2 前項に掲げる書類が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスクに記録され、必要に応じ支援法人において電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該ファイル又は磁気ディスクをもって前項の書類に代えることができる。
- 3 支援法人は、第一項の書類（前項の規定による記録が行われた同項のファイル又は磁気ディスクを含む。）を、債務保証業務の全部を廃止するまで保存しなければならない。

《居住支援法人標準テキスト 執筆・編集》

全国居住支援法人協議会 研修委員会

<研修委員>

- 奥田 知志 (認定特定非営利活動法人抱樸 理事長)
芝田 淳 (特定非営利活動法人やどかりサポート鹿児島 理事長、司法書士)
西澤希和子 (株式会社あんど 共同代表)
友野 剛行 (株式会社あんど 共同代表)
落合 明美 (一般財団法人高齢者住宅財団 企画部長)

<事務局>

- 吉中 由紀 (一般社団法人暮らしサポート・ウィズ 理事長)
中根 裕 (一般社団法人暮らしサポート・ウィズ 専務理事)
甲野 順 (一般社団法人暮らしサポート・ウィズ)
増田 直子 (一般社団法人暮らしサポート・ウィズ)
高梨真由美 (一般社団法人暮らしサポート・ウィズ)

※このテキストは国土交通省スマートウェルネス住宅等推進事業に係る調査事業「居住支援活動の普及拡大に向けた調査事業」の補助を受けて制作されました。

居住支援法人 標準テキスト

発行日 2021年3月19日
制作 一般社団法人全国居住支援法人協議会 研修委員会
編集協力 一般財団法人高齢者住宅財団
発行 一般社団法人全国居住支援法人協議会
〒169-0072 東京都新宿区大久保2-3-4 出光新宿ビル4階
一般社団法人暮らしサポート・ウィズ内
TEL: 03-6273-8660 FAX: 03-3200-6134
E-mail: info@zenkyokyou.jp URL: <https://www.zenkyokyou.jp>

転載記事の無断転載・記載を禁じます。

一般社団法人 全国居住支援法人協議会