

## 3、居住支援協議会について

- 住宅確保要配慮者居住支援協議会とは、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携（住宅セーフティネット法第51条第1項）し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するものです。

### 概要

#### (1) 設立状況 104協議会が設立（令和3年2月26日時点）

- 都道府県（全都道府県）

この他、60市区町村で設立検討中

- 市区町（59市区町）

（うち19市区町村が令和3年度までに設立予定）

北海道札幌市、旭川市、本別町、横手市、鶴岡市、さいたま市、千葉市、船橋市、千代田区、新宿区、文京区、台東区、江東区、品川区、豊島区、北区、杉並区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、大田区、世田谷区、江戸川区、八王子市、府中市、調布市、町田市、西東京市、日野市、狛江市、多摩市、川崎市、横浜市、鎌倉市、岐阜市、小海町、名古屋市、岡崎市、瀬戸市、京都市、宇治市、豊中市、岸和田市、神戸市、宝塚市、姫路市、広島市、東みよし町、東温市、北九州市、福岡市、大牟田市、うきは市、熊本市、合志市、とくのしま（徳之島町・天城町・伊仙町）

#### (2) 居住支援協議会による主な活動内容

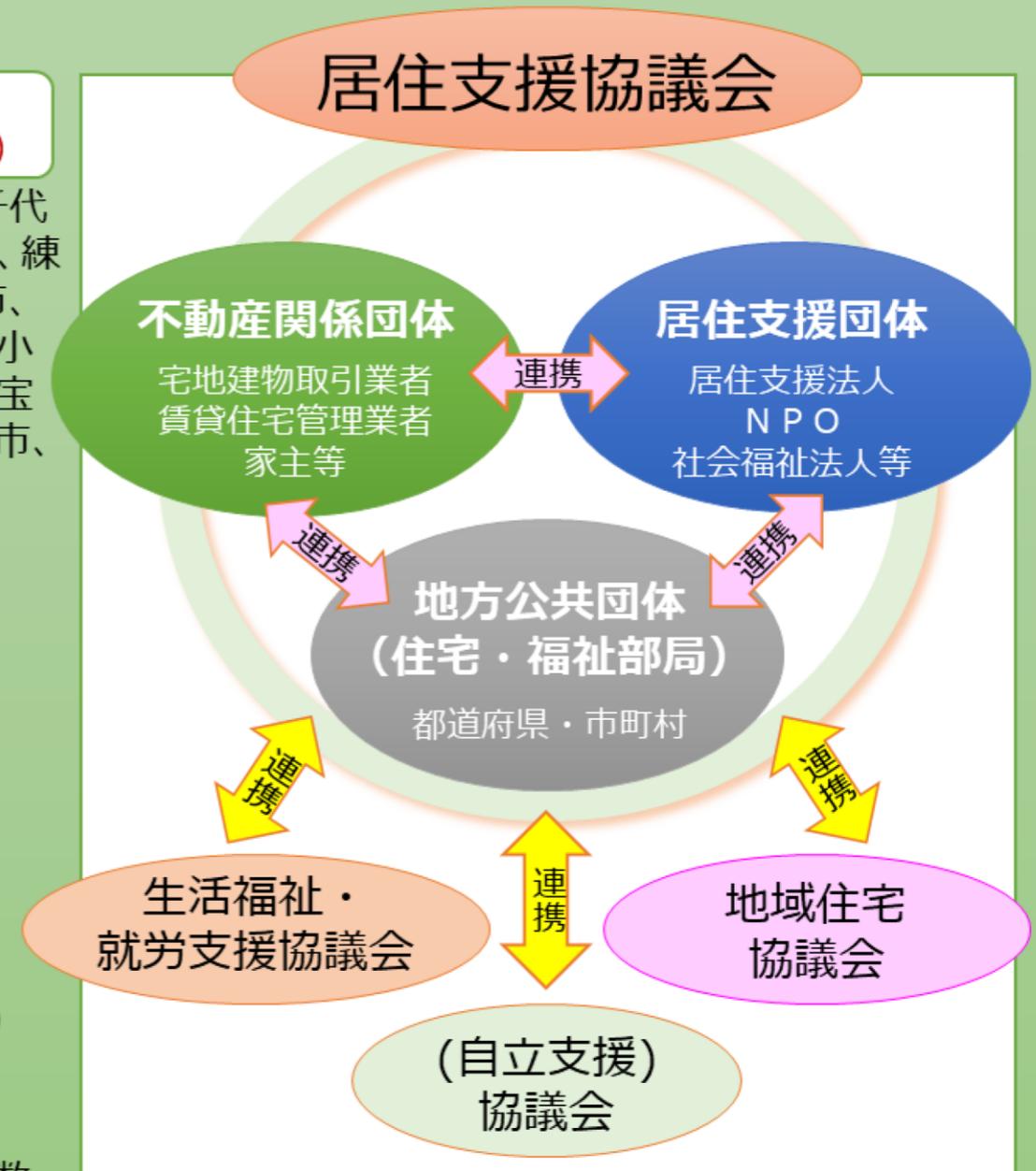
- ・メンバー間の意見・情報交換
- ・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋
- ・住宅相談サービスの実施（住宅相談会の開催、住宅相談員の配置等）
- ・家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介
- ・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催

#### (3) 支援

居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する取り組みを支援

〔令和3年度予算〕

共生社会実現に向けたセーフティネット機能強化・推進事業（10.8億円）の内数

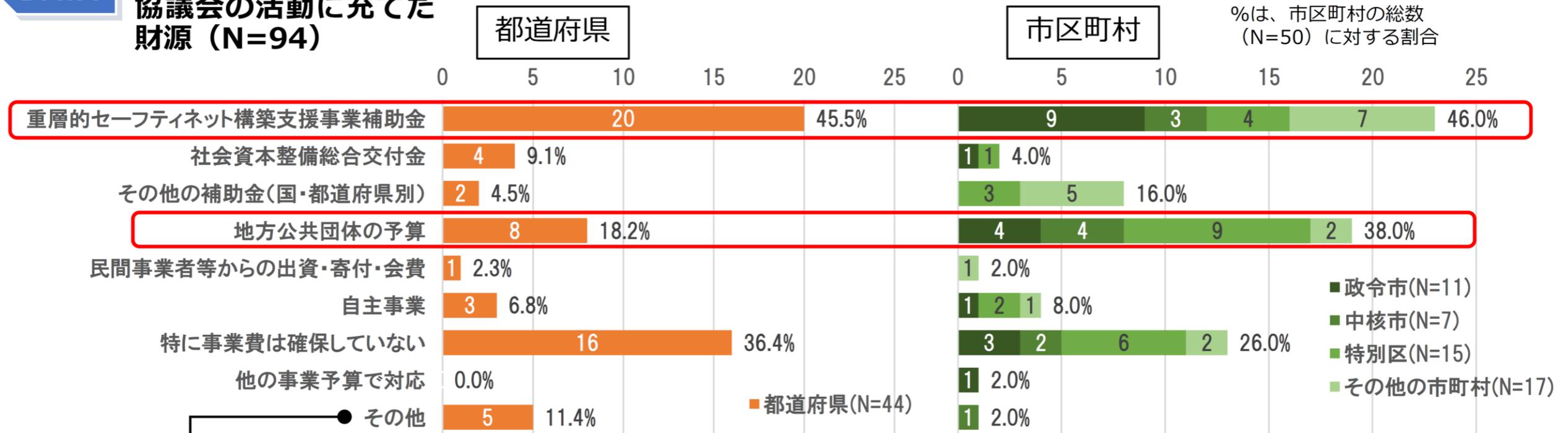


# 居住支援法人等について

- 自治体の規模を問わず、半数近い協議会が「重層的セーフティネット構築支援事業補助金」を財源に活用しています。
- 都道府県の18.2%、市区町村の38.0%が「地方公共団体の予算」を財源に充てています。

## DATA

### 協議会の活動に充てた財源 (N=94)



#### <その他の内容>

- ・ 情報紙の広告掲載料収入、他団体への活動発表の際の日当や講師謝金収入。
- ・ 居住支援法人が実施するセミナー等に参画。
- ・ 協議会正会員からの年会費 等

出典：居住支援協議会に関するアンケート調査（一般財団法人高齢者住宅財団,2020年8月）

## ■自治体予算を確保する際のポイント

### 事例

#### 名古屋市「自治体内で必要性について共通理解を得る」

自治体内で民間賃貸住宅の活用の必要性を理解してもらうために、公営住宅の将来的な管理運営方針を含めて検討を行った。

### 事例

#### 旭川市「民間住宅施策の担当を明確化」

組織機構の改革により、民間住宅施策を担当する「建築部建築総務課」が設置されたことで、居住支援協議会の設立や新たな住宅セーフティネット制度の担当が明確になった。

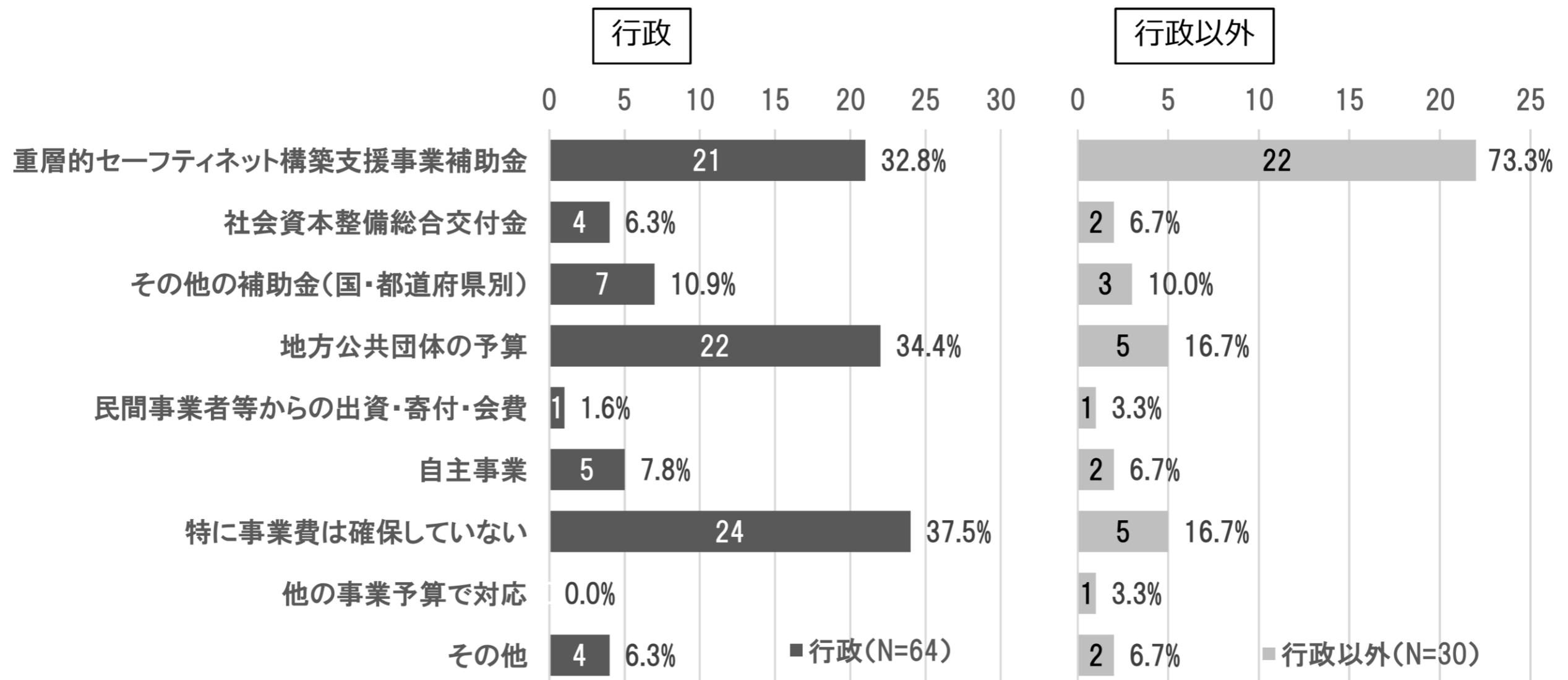
出典：令和3年4月 居住支援協議会設立・運営の手引き（国土交通省）

# 居住支援法人等について

- 財源の確保を運営主体別にみると、「行政以外」が事務局を担う場合、7割を超える協議会が「重層的セーフティネット構築支援事業補助金」を利用しています。
- 「行政」が事務局を担う場合、「地方公共団体の予算」「重層的セーフティネット構築支援事業補助金」が3割を占めますが、「特に事業費は確保していない」も同程度となっています。

## DATA

事務局が設置されている主体別（行政・行政以外）にみた居住支援協議会の財源



出典：居住支援協議会に関するアンケート調査（一般財団法人高齢者住宅財団,2020年8月）

出典：令和3年4月 居住支援協議会設立・運営の手引き（国土交通省）

## Ⅳ、家賃債務保証について

# 家賃債務保証について

## ○家賃債務保証会社を利用した理由（全国） ※賃借人アンケート（調査期間：令和2年10月2日～23日）

○家賃債務保証会社を利用した理由としては「家賃債務保証会社利用が賃貸借契約の条件で指定された家賃債務保証会社を利用」が78.5%を占めた。

|    |   | 回答数 | %     |
|----|---|-----|-------|
|    | 全体  | 731 | 100.0 |
| 1  | 家賃債務保証会社利用が賃貸借契約の条件で、指定された家賃債務保証会社を利用                                   | 574 | 78.5  |
| 2  | 家賃債務保証会社利用が賃貸借契約の条件で、複数提示された家賃債務保証会社の中から選択して利用                          | 39  | 5.3   |
| 3  | 家賃債務保証会社利用が賃貸借契約の条件で、自ら探した家賃債務保証会社を利用                                   | 16  | 2.2   |
| 4  | 家賃債務保証会社利用は賃貸借契約の条件ではなかったが、連帯保証人を頼める人がいなかったため、指定された家賃債務保証会社を利用          | 34  | 4.7   |
| 5  | 家賃債務保証会社利用は賃貸借契約の条件ではなかったが、連帯保証人を頼める人がいなかったため、複数提示された家賃債務保証会社の中から選択して利用 | 5   | 0.7   |
| 6  | 家賃債務保証会社利用は賃貸借契約の条件ではなかったが、連帯保証人を頼める人がいなかったため、自ら探した家賃債務保証会社を利用          | 6   | 0.8   |
| 7  | 家賃債務保証会社利用は賃貸借契約の条件ではなかったが、連帯保証人を頼むのに抵抗があったため、指定された家賃債務保証会社を利用          | 11  | 1.5   |
| 8  | 家賃債務保証会社利用は賃貸借契約の条件ではなかったが、連帯保証人を頼むのに抵抗があったため、複数提示された家賃債務保証会社の中から選択して利用 | 3   | 0.4   |
| 9  | 家賃債務保証会社利用は賃貸借契約の条件ではなかったが、連帯保証人を頼むのに抵抗があったため、自ら探した家賃債務保証会社を利用          | 5   | 0.7   |
| 10 | その他   | 38  | 5.2   |

# 家賃債務保証について

## ○家賃債務保証会社を利用した理由（全国）

※賃借人アンケート（調査期間：令和2年10月2日～23日）

○前ページの家賃債務保証会社を利用した理由の選択肢1～3を「賃貸借契約の条件であった」と整理すると、高齢者と子育て世帯は全体86.0%に比して多いが、低額所得世帯については全体をやや下回っている。

| 類型      | Q8（家賃債務保証会社を利用した理由）              | 回答数 | %     |
|---------|----------------------------------|-----|-------|
| 高齢者     | 賃貸借契約の条件であった                     | 22  | 95.7% |
|         | 賃貸借契約の条件ではなかったが、連帯保証人を頼める人がいなかった | 0   | 0.0%  |
|         | 賃貸借契約の条件ではなかったが、連帯保証人を頼むのに抵抗があった | 0   | 0.0%  |
|         | その他                              | 1   | 4.3%  |
| 子育て世帯   | 賃貸借契約の条件であった                     | 73  | 88.0% |
|         | 賃貸借契約の条件ではなかったが、連帯保証人を頼める人がいなかった | 5   | 6.0%  |
|         | 賃貸借契約の条件ではなかったが、連帯保証人を頼むのに抵抗があった | 1   | 1.2%  |
|         | その他                              | 4   | 4.8%  |
| うち、ひとり親 | 賃貸借契約の条件であった                     | 18  | 81.8% |
|         | 賃貸借契約の条件ではなかったが、連帯保証人を頼める人がいなかった | 2   | 9.1%  |
|         | 賃貸借契約の条件ではなかったが、連帯保証人を頼むのに抵抗があった | 1   | 4.5%  |
|         | その他                              | 1   | 4.5%  |
| 低額所得世帯  | 賃貸借契約の条件であった                     | 206 | 82.1% |
|         | 賃貸借契約の条件ではなかったが、連帯保証人を頼める人がいなかった | 24  | 9.6%  |
|         | 賃貸借契約の条件ではなかったが、連帯保証人を頼むのに抵抗があった | 8   | 3.2%  |
|         | その他                              | 13  | 5.2%  |

※ひとり親世帯は家賃債務保証会社を利用した回答が少ないため、参考として示す。

# 家賃債務保証について

## ○連帯保証人・家賃債務保証会社の決定者（全国） ※賃貸人アンケート（調査期間：令和2年10月8日～23日）

○連帯保証人・家賃債務保証会社の利用を決定したのは、「不動産会社・管理会社が決めた」は50.8%で、「自分で決めた」41.2%よりも多い。

|    |                | 回答数 | %     |
|----|----------------|-----|-------|
| 全体 |                | 921 | 100.0 |
| 1  | 自分で決めた         | 379 | 41.2  |
| 2  | 不動産会社・管理会社が決めた | 468 | 50.8  |
| 3  | 覚えていない         | 74  | 8.0   |

## ○家賃債務保証会社に求める重要な役割（全国） ※賃貸人アンケート（調査期間：令和2年10月8日～23日）

○家賃債務保証会社を必須としている賃貸人が考える、家賃債務保証会社に求める役割としては、「家賃滞納のリスクを負担してもらう役割」が最も多く73.9%で、以下「原状回復費用のリスクを負担してもらう役割」「残置物処理費用のリスクを負担してもらう役割」「建物明渡費用のリスクを負担してもらう役割」の順となっている。

|    |                       | 回答数 | %     |
|----|-----------------------|-----|-------|
| 全体 |                       | 391 | 100.0 |
| 1  | 家賃滞納のリスクを負担してもらう役割    | 289 | 73.9  |
| 2  | 原状回復費用のリスクを負担してもらう役割  | 173 | 44.2  |
| 3  | 残置物処理費用のリスクを負担してもらう役割 | 124 | 31.7  |
| 4  | 建物明渡費用のリスクを負担してもらう役割  | 60  | 15.3  |
| 5  | その他                   | 4   | 1.0   |
| 6  | 特にない                  | 21  | 5.4   |

※選択肢の中から最大3つまで選択。

## IX、住宅政策の評価手法について

# ロジックモデルを活用した住宅政策の評価手法の高度化に関する研究（国土技術政策研究所研究報告）

| 段階      | アウトカム                                   | 指標   |
|---------|---|--|
| ① 認知・理解 | 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅を確保できる環境整備の重要性の認知・理解 | 居住支援サービス関連事業者<br>○住宅確保要配慮者の安心して暮らせる住宅を確保できる環境整備の重要性を認知・理解しているサービス提供者の割合<br>○住所セーフティネット制度に関する居住支援サービス関連事業者向け説明会等の参加者数<br>○住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅を確保できる環境整備の重要性を認知・理解した説明会等の参加者の割合<br>民間賃貸住宅所有者<br>○住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅を確保できる環境整備の重要性を認知・理解している民間賃貸住宅所有者の割合<br>○住所セーフティネット制度に関する民間賃貸住宅所有者向け説明会等の参加者数<br>○住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅を確保できる環境整備の重要性を認知・理解した説明会等の参加者数<br>○住所セーフティネット制度の活用ガイドブック等の配布数・ウェブサイトへのアクセス数<br>居住者<br>○住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅を確保できる環境整備の重要性を認知・理解している民間賃貸住宅居住者の割合<br>○住所セーフティネット制度に関する説明会等の参加者数<br>○住所セーフティネット制度の内容を認知・理解した説明会等の参加者の割合<br>○住所セーフティネット制度の活用ガイドブック等の配布数・ウェブサイトへのアクセス数 |
|         | 住宅確保要配慮者の安心居住のための居住環境の整備に係る計画の策定        | 地方公共団体<br>○住宅確保要配慮者の安心居住のための居住環境の整備に係る計画を策定している地方公共団体の割合   |
|         | 住宅確保要配慮者に対する居住支援サービスの提供・充実化の検討          | サービス提供者<br>○住宅確保要配慮者に対する居住支援サービスの提供の充実化のための体制整備・技術者育成・技術蓄積に積極的に取り組んでいる事業者の割合<br>○居住支援サービスの事例集等の配布数・ウェブサイトへのアクセス数   |
| ② 検討    | 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給の検討              | 民間賃貸住宅所有者<br>○住宅確保要配慮者を入居させることに抵抗感を持っていない民間賃貸住宅所有者の割合<br>○居住支援協議会や居住支援法人が行う居住支援活動の説明会等の参加者数<br>○住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給をしようと思った説明会等参加者の割合  |
|         | 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅への住替えの検討            | 居住者<br>○住居費負担の軽減のための住み替えを考えている低額所得の民間賃貸住宅居住者の割合<br>○「資金・収入等の不足」を住み替えの実現上の課題とする住宅確保要配慮者の割合<br>○「希望エリアの物件不足」を住み替えの実現上の課題とする住宅確保要配慮者の割合<br>○「予算の範囲内で気に入る物件がない」ことを住み替えの実現上の課題とする住宅確保要配慮者の割合<br>○「相談できる専門家がない」ことを住み替えの実現上の課題とする住宅確保要配慮者の割合<br>○住み替えの実現上の課題は「特になし」とする住宅確保要配慮者の割合<br>○居住支援協議会や居住支援法人が行う居住支援活動の説明会等の参加者数<br>○住宅確保要配慮者の住み替えに関する相談件数   |
| ③ 行動    | 住宅確保要配慮者に対する公営住宅等の的確な供給                 | 地方公共団体<br>○住宅困窮等を踏まえた公営住宅等への入居者選定を行っている地方公共団体の数及び割合<br>○公営住宅入居者に占める収入超過者・高額所得者の割合<br>○中年単身世帯の公営住宅への入居を認めている地方公共団体の数および割合<br>○在留資格を持つ外国人の公営住宅の入居を認めている地方公共団体の数及び割合<br>○公営住宅への入居要件として連帯保証人の確保を不要としている地方公共団体の数及び割合  |
|         | 福祉施設の整備                                 | 地方公共団体<br>○福祉施設の整備件数   |
|         | 居住支援協議会の設立・活動の充実化                       | 地方公共団体<br>○居住支援協議会を設立している地方公共団体の数及び割合<br>○都道府県等の設立する居住支援協議会に参画している市区町村の数及び割合   |
|         | 住宅市場を活用した施策                             | 地方公共団体<br>○民間賃貸住宅に居住する低額所得者に対する家賃補助施策を実施している地方公共団体の数及び割合<br>○居住支援に係る相談窓口を設置している地方公共団体の数及び割合<br>○住宅と福祉の連携した取り組みを実施している地方公共団体数及び割合   |
|         | 居住支援サービスの提供・充実化                         | サービス提供者<br>○住宅確保要配慮者居住支援法人の指定数<br>○住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅物件を扱っている不動産店の割合<br>○居住支援活動に対する補助件数<br>○家賃債務保証業者の登録者数  |
|         | 住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の供給               | 民間賃貸住宅所有者<br>○住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録戸数<br>○住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録物件に対するリフォーム費用の補助等の件数  |
|         | 住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅への入居              | 居住者<br>○住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録物件への入居者数<br>○登録住宅に入居する低額所得者等への家賃低廉化等の補助件数<br>○住居費負担の軽減のための住み替えを行った低額所得者の民間賃貸住宅居住世帯の割合   |

| 段階            | アウトカム   | 指標  |
|---------------|---|---|
| ④ 状態の改善       | 住宅確保要配慮者が安心して居住できる公営住宅等のストックの増加                             | ○公営住宅の応募倍率  |
|               | 福祉施設・福祉サービスの供給の増加   | ○人口千人あたりの社会福祉施設の整備件数<br>○建替え等が行われる拠点公営住宅等団地における福祉施設の併設率   |
|               | 住宅確保要配慮者向けの居住支援サービス供給の増加                                    | ○居住支援協議会による人口カバー率<br>○住宅確保要配慮者の属性別の居住支援サービスを提供している居住支援協議会による人口カバー率<br>○居住支援協議会を自ら設立している市区町村の数及び割合<br>○居住支援協議会を自ら設立している市区町村の人口カバー率<br>○住宅確保要配慮者の属性別の居住支援法人を指定している都道府県の割合   |
|               | 住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の供給の増加（住宅確保要配慮者の入居の増加）                | ○民間賃貸住宅ストックに占める住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録戸数の割合<br>○住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録戸数の充足率<br>○住宅確保要配慮者という属性を理由に入居拒否を経験したことがある者の割合<br>○民間賃貸住宅における入居制限をしていない家主の割合   |
|               | 住宅確保要配慮者が安心して居住できる住宅・住環境の普及・定着（住宅確保要配慮者が安心して居住できる住宅への入居の増加） | ○住宅確保要配慮者が安心して居住できる賃貸住宅の充足率<br>○災害時に住宅被災者を受け入れることが可能な住宅ストック数<br>○住宅確保要配慮者が安心して居住できる住宅に居住している低額所得者の割合<br>○住宅確保要配慮者が安心して居住できる住宅に居住している単身高齢者の割合<br>○住宅確保要配慮者が安心して居住できる住宅に居住している子育て（ひとり親）世帯の割合<br>○民間賃貸住宅に居住している世帯の最低居住面積水準未満率<br>○民間賃貸住宅に居住している低額所得者の最低居住面積水準未満率 |
| ⑤ 効果（最終アウトカム） | 住宅確保要配慮者の住宅及び住環境に関する満足感の向上                                  | 居住者<br>○民間賃貸住宅に居住している低額所得者の住宅と住宅まわりの環境に対する総合的な満足度<br>○民間賃貸住宅に居住している低額所得者の住居費負担感<br>○民間賃貸住宅に居住している単身高齢者の住宅と住宅まわりの環境に対する総合的な満足度<br>○民間賃貸住宅に居住しているひとり親の子育て世帯の住宅と住宅まわりの環境に対する総合的な満足度  |
|               | 住宅確保要配慮者の居住の安定による社会コストの低減                                   | 社会<br>○犯罪率<br>○ホームレス率<br>○ネットカフェ難民等の住宅喪失者数<br>○被生活保護者数及び割合  |

出典：令和2年11月 ロジックモデルを活用した住宅政策の評価手法の高度化に関する研究（国土交通省 国土技術政策総合研究所）