

全	宅	管	理	vol.15	2017 autumn
才	一	ナ	一	通	信

「住宅確保要配慮者」の補助金制度

執筆：エターナルフィナンシャルグループ(株) 代表取締役／ファイナンシャルプランナー 駒崎 竜

住宅確保要配慮者とは？

法律で規定された住宅確保要配慮者は、①月収が15.8万円以下の低額所得者、②発災後3年以内の被災者、③高齢者、④障害者、⑤高校生相当の年齢以下の子どもを養育している世帯とされています。

国土交通省の省令で規定された住宅確保要配慮者は、①外国人等、②東日本大震災等の大規模災害の被災者(発災後3年以上経過)であり、都道府県や市区町村が供給促進計画において定める住宅確保要配慮者では、ホームレス、被生活保護者、失業者、新婚世帯、犯罪被害者、DV被害者等が例示されています。

住宅確保要配慮者は、民間賃貸住宅へ多く居住していますが、賃貸大家の中には、入居に拒否感を持つ人もいます。しかし、配偶者の死亡等による収入の減少や生活の利便性低下を背景に、賃貸住宅に転居する高齢者が多く存在しており、高齢者の単身世帯が大幅に増加する見込みがあります。

空き家・空き室と大家の現状

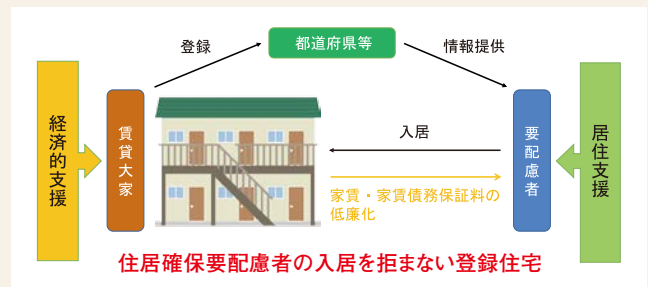
平成25年の空き家・空き室の数は、約820万戸となっており、そのうち、耐震性があり最寄り駅から1km圏内の住宅が137万戸(16.7%)を占めています。今後の人口動向を踏まえると、たとえ駅から徒歩圏内の賃貸住宅でも空き家・空き室の数が増加することが考えられますので、賃貸大家にとっては悩ましいばかりです。これらの空き家等を活用し、住宅確保要配慮者向けの住宅を確保できればいいのですが、賃貸大家が住宅確保要配慮者の入居に拒否感を持つのは、家賃滞納、孤独死、事故・騒音等への不安があるためです。

住宅確保要配慮者は、家賃債務保証を断られるケースが多いといわれていますので、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進をするとともに、賃貸大家の不安も視野に入れた促進計画を実施する必要があります。

新たな住宅セーフティネット(補助金制度)の概要

今後の増加が見込まれる高齢者等の住宅確保要配慮者のための住宅セーフティネット機能の強化や、空き家等の増加による政策課題に対応するため、民間賃貸住宅の空き家等を活用した住宅確保要配慮者向け住宅の登録制度、登録された住宅の改修・入居への支援措置等を内容とする制度を、「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」の改正により創設しました(平成29年10月25日に施行予定)。

賃貸大家が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として、都道府県・政令市・中核市に登録をすれば、改修費への補助(一定期間の国の直接補助)、改修費への融資のほか、入居者の家賃・家賃債務保証料を低廉化した場合に国・地方公共団体の補助を受けられる制度です。



入居を拒まない賃貸住宅の登録

- 登録は、集合住宅の1住戸でも可能
- 転貸の場合、原則として転貸人が登録事業者となる
- 登録に当たっては、一定の登録基準への適合を要する
- 入居を拒まない住宅確保要配慮者の範囲を不当に制限しない範囲で限定することができる

例えば、「高齢者の入居を拒まない」と限定条件の範囲を決めた場合、「高齢で孤独死の不安がある」ことを理由に入居を拒むことはできなくなりますが、「収入が低く家賃滞納の不安がある」ことを理由に入居を拒むことは禁じられません。



(一社)全国賃貸不動産管理業協会(通称:全宅管理)は、全宅連を母体として設立された賃貸管理業界最大の会員数を有する団体です。全宅管理では、賃貸管理業の適正化や標準化を図り、業界の健全な発達に寄与することを目的とした各種事業を行っています。

ホームページはこちらから検索

全宅管理

検索

<http://www.chinkan.jp/>

登録住宅の改修への補助

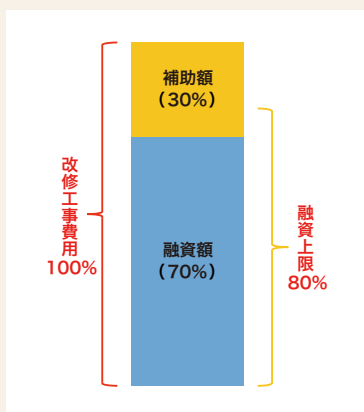
専ら住宅確保要配慮者の住環境の改善に資する工事が対象であり、共同居住用住宅への用途変更改修工事、間取り変更工事、耐震改修工事、バリアフリー改修工事等が認められています。

補助費限度額は、1戸あたり50万円ですが、用途変更・間取り変更・耐震改修工事のいずれかを含む場合は、1戸あたり100万円が限度となります。また、入居者を住宅確保要配慮者に限定する必要がある、住宅確保要配慮者専用の賃貸住宅にしなければなりません。なお、住宅確保要配慮者専用住宅として10年以上管理することが必要であり、守られない場合は、補助金返還を求められることになります。

登録住宅の改修への融資

住宅確保要配慮者が良好な居住環境を有する登録住宅に居住することができるよう、住宅金融支援機構が登録住宅の改修を行う賃貸大家に対して、改修工事費用を融資する制度です。融資額の上限は、融資対象工事費用の8割とし、返済期間20年以内（1年単位）の全期間固定金利での貸付条件となります。

改修費補助を受ける場合でも、賃貸大家の負担部分が融資の対象となりますが、融資対象工事費用と補助金額の差額が上限となります。例えば、改修補助額が改修工事費用全体の30%となれば、融資額の上限は70%になります。



入居者負担の軽減

登録住宅に低額所得者（政令月収15.8万円）が入居する場合、入居者の家賃負担を市場家賃から低

減した費用や入居時の家賃債務保証料を低減した費用に関して、賃貸大家や家賃債務保証業者に補助をする制度です。

家賃低廉化は2万円（月／戸）を上限、入居時の家賃債務保証料低廉化は3万円（戸）を上限とし、両補助の合計が年間24万円（年／戸）を超えないようにすることが必要です。家賃低廉化への補助は、登録住宅として管理を開始してから最長10年間と定め、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年間補助を受け続けることができます。



なお、住宅確保要配慮者専用住宅とすることが必要です。その他、入居者は原則公募とし、抽選等の公正な方法にて選定することが必要です。また、入居者から、家賃の3カ月分を超える敷金、権利金、謝金等を受領するなど、不当な負担を求めることは禁止されています。本制度の低額所得者には、生活保護制度の受給者や生活困窮者自立支援制度の受給者の世帯は含むことができません。

最後に

新たな住宅セーフティネット法改正法は、平成29年10月25日に施行される予定です。住宅確保要配慮者と空き家・空き室をかかえる賃貸大家の双方にとって、不安を軽減することができる制度だと思います。改正法施行後、賃貸大家がスムーズに賃貸住宅の登録ができるよう、身近な存在である不動産管理業者からの説明会が全国各地で開催されることになるでしょう。

不動産のご相談は
当社まで