

■ 新たな住宅セーフティネット制度 主なQ&A

NO	項目	Q	A
1	住宅確保要配慮者	法2条の「高齢者」の定義は60歳以上か。	高齢者については、同じ年齢であっても、心身の状態を始めとして相当の個人差があり、一律に年齢で区別することが難しいため、定めておりません。
2	住宅確保要配慮者	車いすやガン治療、持病のある方、介護の認知症状のある方も対象となりうるか。	法律又は省令で定められた住宅確保要配慮者に該当しない者についても、地方公共団体が定める供給促進計画で要配慮者として定めることにより、対象とすることができます。
3	住宅確保要配慮者	被災者について、対象となる「災害」は災害対策基本法の定義と同様か。災害の規模等に制限はあるか。また、災害とは関係のない火災により家を失った者も対象となるのか。	被災者の対象となる「災害」は、災害対策基本法の定義と必ずしも同様ではありません。また、「災害」の規模等に制限はありません。なお、災害でない火災により家を失った者は被災者とはなりません。(ある程度の規模の火災は災害として扱われることとなります。)
4	住宅確保要配慮者	被災者について、住宅に被害を受けていない被災者も住宅確保要配慮者に該当するのか。	災害救助法が適用された区域に災害の発生時に住んでいた者等は、住宅被害がなくても被災者として要配慮者に該当します。東日本大震災では岩手県・宮城県・福島県の全市町村などに災害救助法が適用されていますので、これらの区域に災害の発生時に住んでいた方は全て対象となり、例えば、子ども被災者支援法の支援対象地域である福島県中通りと浜通りの市町村に住んでいた方も当然、要配慮者に該当します。
5	住宅確保要配慮者	住宅確保要配慮者の範囲限定について、条件を付した登録も可能とあるが、条件付けの可否は登録主体ごとに判断するのか。	登録主体ごとに判断することとなります。
6	住宅確保要配慮者	住戸登録における、入居を受け入れることとする要配慮者の範囲の定め方について、受け入れることとする要配慮者の範囲を定める場合、共同住宅内の1戸ごとに細かい範囲を定めることは可能か。	共同住宅内の戸ごとに住宅確保要配慮者の範囲を設定することは可能です。
7	住宅確保要配慮者	住戸登録における住宅確保要配慮者の範囲について、一度設定した後、設定内容を変更する事は可能か。	可能です。ただし、すでに従前要配慮者であった入居者について、要配慮者の範囲外となったからといって、退去させることはできません。
8	住宅確保要配慮者	住戸登録における住宅確保要配慮者の範囲について、保証人や緊急連絡先がないことをもって入居を拒むことは可能か。	登録申請時に、条件として「保証人や緊急連絡先があること」を付していた場合には、当該条件に適合しないことを理由として入居を拒むことは認められます。
9	住宅確保要配慮者	低額所得者の専用住宅としていた場合などで、入居者が増収した場合、退去させる必要があるのか。退去までの猶予期間はあるのか。	入居時の要件ですので、入居後に収入が基準を上回った場合でも、退去させる必要はありません。
10	供給促進計画	供給促進計画で定める事項(例:賃貸住宅の供給目標等)の設定に係る指針やガイドラインは国から示されるのか。	賃貸住宅供給促進計画の検討・策定の手引きをお示しする予定です。
11	供給促進計画	地方公共団体の供給促進計画について、広域団体である都道府県が制定すれば、各市町村で制定しなくても、改修等補助の適用範囲に含まれるという理解でよろしいか。(また政令市や中核市についても同様の取扱という理解でよろしいか)	含まれます。(政令市・中核市においても同様です。)
12	供給促進計画	当市では住宅確保要配慮者の問題は顕在化していないが、それでも供給促進計画を定める必要はあるか。	住宅確保要配慮者の実態や住宅の状況を十分に把握したうえで、できるだけ積極的な策定をお願いします。
13	供給促進計画	供給促進計画は法施行時には策定しておく必要があるか。計画がない場合登録ができない事態となるのか。	供給促進計画がなくても登録は可能ですが、計画で定めることができる登録住宅の登録基準の緩和については、施行までに定めないと整合性がとれなくなる可能性がありますので、施行までに定めておくことを勧めています。
14	供給促進計画	供給促進計画の策定にあたって、国からの支援はあるか。	賃貸住宅供給促進計画の検討・策定の手引きをお示しする予定です。
15	供給促進計画	各県の供給戸数の目標は国で定めるのか。	国から示す各県毎の供給戸数の目標はありません。登録住宅の供給目標数は、各供給促進計画の策定主体が定めることとなります。
16	供給促進計画	高齢者の定義がないが、供給促進計画で定めなければならないのか。定めることができるのか。	定める必要はありません。供給促進計画において、住宅確保要配慮者の範囲を限定することはできません。
17	登録業務	賃貸住宅の登録申請はどこに行えば良いのか。どういった手続きの流れになるのか。	登録を行う、都道府県、政令市、中核市がそれぞれ窓口となります。窓口に申請様式及び提出書類を提出していただき、登録基準への適合等について審査を行った上で、登録となります。
18	登録業務	大家に限らず、管理会社は登録事業者になれるのか。	賃貸借契約の当事者ではない管理会社は登録事業者にはなりません。
19	登録業務	登録にあたり宅建の資格は必要か。	不要です。

20	登録業務	指定登録機関に登録業務を行わせる場合の指定基準は何か。	登録事務の実施に関する計画が適切なものであることのほか、計画的確に実施するにたり得る経理的及び技術的な基礎を有していること等が基準となります。
21	登録業務	地方の住宅供給公社は指定登録機関となり得るのか。	住宅供給公社を指定登録機関として指定することはできません。
22	登録業務	登録住宅と入居希望者のマッチングを円滑に行うためには、仲介を行う宅建業者が登録住宅システムにアクセスできることが必要と考えるが、宅建業者が利用可能なものとして開発されるのか。	登録住宅システムはWEB上で誰でも検索・閲覧が可能です。仲介業者の方にもご利用いただけます。
23	登録業務	住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅や住宅確保要配慮者専用賃貸住宅において、高齢者に加え、障害者や低所得者など高齢者以外の要配慮者を受け入れることとしている場合、登録申請の際に、有料老人ホームに該当する可能性があるものとして、都道府県等の福祉部局に情報提供する必要があるか。	高齢者以外の者も当然に入居できるものについては、福祉部局への情報提供等は必要ありません。
24	登録業務	法第12条の登録事項等の変更の届出について、変更後の内容が登録基準に適合しない場合は、どのような措置をとればよいか。	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考えられます。
25	登録業務	建築基準法、消防法への適合の審査は誰が行うのか。	登録主体ごとに判断することとなります。事務を行う都道府県、政令市、中核市において、建築基準法及び消防法の担当部局に対して、是正命令を受けていないことを照会する方法により行います。
26	登録業務	建築基準法への適合とは、現行基準に適合させることか。	既存不適格建築物は建築基準法違反ではありません。なお、耐震性については、昭和56年6月以降の基準(新耐震基準)に適合させる必要があります。
27	登録業務	登録の申請に係る建築物が建築基準法等に違反している場合には、法第11条第1項の規定により登録の拒否をすることになるのか。あるいは、法第10条第4項の規定により適合しない旨の通知をすることになるのか。	法第10条第4項の規定により適合しない旨の通知をすることになります。なお、法令違反があった場合は、その法令を所管するところに伝えてください。
28	登録業務	登録審査の過程における現地確認の必要性について、国ではどのように考えているのか。	審査は基本的に書面による確認となります。現地確認の必要はありません。
29	登録業務	法第23条において、「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。」とあるが、どのような措置をとればよいか。	事業者が変更登録申請書を提出することとなります。
30	登録業務	登録事業者の地位の承継の手続きは、法第9条第1項第1号の変更に該当するものとして、法第12条第1項の届出により行うのか。	登録事業者の地位の承継の手続きは、法第12条第1項の届出により行います。
31	登録業務	建築確認済証・検査済証の交付を受けていない建築物(建築当時は都市計画区域外にあった木造2階建ての一戸建ての住宅等)については、登録申請書に添付する書類として、検査済証の代わりにどのような書類を求めることになるのか。	建築工事請負契約書、登記事項証明書等の着工日が確認又は推測できる書類を想定しております。
32	登録業務	法第10条第2項の登録簿の様式や、法第40条の居住支援法人の指定の申請に係る様式は省令で定めないのでか。省令で定められない場合、参考様式の提示はあるか。	様式等を定める予定はありません。参考様式等をお示しする予定もありません。
33	登録住宅	登録申請は空き家のものでないといけないのでしょうか。	入居者がいても登録は可能です。
34	登録住宅	賃貸住宅で現在入居の部屋も登録ができるのか。	登録は可能です。
35	登録住宅	賃貸用に新築した住宅は対象になるのか。	登録は可能です。
36	登録住宅	一戸建ては対象になるか。	対象となります。
37	登録住宅	共同住宅で一戸のみを登録することは可能か。	可能です。
38	登録住宅	S56以前築の住宅について耐震改修工事を行った場合、工事後に「耐震基準に適合していることが確認できる書類」は、例えば工事施工業者の証明書でよいのか。	適合証明書、性能評価書、建築士による証明書等が想定されます。
39	登録住宅	耐震基準の適合確認書類を紛失してしまった場合登録できないのか。	適合証明書等がないのであれば、Is値やIw値を確認できる書類を提出する必要があります。
40	登録住宅	入居者の「資格審査」「同居の承認」「入居許可」は誰が通知するのか。	基本的には、登録を受けた賃貸人等に行っていただきます。
41	登録住宅	法施行前に、補助を受ける工事の仕様を国の登録基準に沿ったものとし、施行後に地方公共団体の基準が強化された場合、地方の基準に適合しなければならないのか。	個別に事務局(スマートウェルネス住宅等事業推進室)までご相談ください。

42	登録住宅	住宅型有料老人ホームを含め、厚労省管轄の許認可のものは、登録の対象となるか。また、社会福祉法人が経営するサービス付高齢者向住宅は登録の対象となるか。	規模、構造、設備等の登録基準に適合していれば登録自体は可能ですが、各制度上、不具合等が生じないよう、入居を拒まない(または専用とする)要配慮者の範囲は登録時に定めて頂く必要があります。
43	登録住宅	戸数10戸の共同住宅において1戸の住戸が居住拒否により登録取消対象となった場合、残り9戸に対しても登録取消になるのか。	他の9戸への入居を不当に拒否していなければ、登録取り消しにはなりません。
44	登録住宅	25㎡以上という床面積の基準は内法か壁芯か。	壁芯です。
45	登録住宅	共同居住型賃貸住宅について、例えば、1階部分に賃貸人、2階部分に賃借人が居住し、かつ、賃貸人が賃借人と共同で便所、浴室等を利用することがないような場合(各階にそれぞれ設備が備えられている場合等)にあつては、床面積の計算(15A+10)のAには当該賃貸人を含めて計算する必要があるのか。また、便所、浴室等の必要数を判断するための「入居者の定員」に当該賃貸人を含めて計算する必要があるのか。	賃貸人が設備等を賃借人と共同で利用することがない場合には、当該賃貸人をAや「入居者の定員」に含めて計算する必要はありません。
46	登録住宅	共同居住型賃貸住宅について、複数の住戸のうち一部が登録を受けるような場合、床面積の計算(15A+10)のAには登録を受けない住戸の定員も含めて計算する必要があるのか。また、便所、浴室等の浴室等の必要数を判断するための「入居者の定員」に登録を受けない住戸の定員も含めて計算する必要があるのか。	便所、浴室等を共用するのであれば、Aや「入居者の定員」には、登録住宅の登録を受けない住戸の定員も含めて計算する必要があります。
47	登録住宅	登録住宅に障害者や高齢者を預る場合、スプリンクラー設置を求められるのか。	登録基準においては、入居者の属性によってスプリンクラーの設置を求めるような定めはありませんが、消防法等の関係法令に基づき設置が求められる場合があります。
48	登録住宅	共同住宅の基準として採光はどのように扱われるのか。	登録基準に採光についての要件は設けておりません。
49	登録住宅	「家賃が近傍同種の住宅と均衡を失わないこと」について、どのように近傍同種を算定するのか。戸建住宅をシェアハウスとして利用する場合、個々の入居者への家賃はどのように考えるべきか(例えばワンルームの家賃相場との比較なのか、戸建家賃相場を入居者で案分して考えるのか)。	近傍同種の家賃については、同じ建物の同じ面積の物件の家賃や、近所にある同じような条件の物件の家賃等総合的に考えることとなります。
50	登録住宅	法8条の申請において法11条の規定により登録を拒否した場合、「教示」は必要か。必要とした場合、指定登録機関が行った場合の教示は所轄行政庁の手続きに依拠することになるのか。	法第8条の登録は、不服申立ての対象となり得ることから、法第11条の規定により登録を拒否した場合の「教示」は必要になります。この場合、指定登録機関が行った場合の教示は行政庁の手続きに依拠することになります。
51	登録住宅	宅建業者は登録住宅の仲介をできるか。	可能です。
52	登録住宅	特優賃や高優賃、公社住宅やUR住宅でも登録することは可能か。	可能です。
53	補助制度全般	補助対象としての住宅確保配慮者の範囲を地方の補助要綱等で限定できるのか。	地方公共団体の要綱等で補助対象となる要配慮者の範囲を限定することは可能です。
54	補助制度全般	補助対象としての対象所得要件を緩和することは可能か。	地方公共団体の要綱等で所得要件を緩和することはできません。
55	補助制度全般	市町村が補助を行う場合、補助対象としての住宅確保配慮者の範囲は都道府県の供給促進計画で全県的に定めればよいのか。市町村ごとに供給促進計画で定める必要があるのか。	どちらの供給促進計画で定めても構いません。
56	補助制度全般	大家側に不正が発覚した場合、大家へ補助の返還請求をすることは可能か。	補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律等の規定に基づき、返還等を判断することとなります。
57	補助制度全般	地方公共団体の補助額(改修、家賃・家賃債務保証低廉化)は、地方交付税措置の対象なるか。	基準財政需要額の単位費用として措置されています。
58	補助制度全般	入居中の物件を登録する際に、補助の対象となるか。	入居者が要配慮者であれば、改修費補助の対象となります。また、家賃低廉化や家賃債務保証に係る補助は公募をすることが要件であるため、受けられません。
59	補助制度全般	専用住宅について、空室期間が長くなったときの要配慮者以外への入居は可能か。	要配慮者専用住宅として補助を受けている場合、要配慮者以外の方を入居させることはできません。
60	補助制度全般	地方公共団体の空家等対策計画等において、空家の住宅確保要配慮者円滑入居住宅への有効活用等の推進が位置付けられていることが補助要件となっているが、補助金の交付申請時まで空家等対策計画等に位置づけられていなければ、補助対象とならないのか。	原則、補助金の交付申請時まで地方公共団体の空家等対策計画等への位置づけが必要です。ただし、法施行前に交付申請を行うものについては、完了実績報告書の提出時に位置づけられていることが確認できればよいものとしています。

61	補助制度全般	地方公共団体が居住支援協議会等と連携に係る取組を行っていることが補助要件となっているが、どのように確認すればよいか。	すでに全ての都道府県において居住支援協議会が設立されており、法施行後はセーフティネット住宅情報提供システムを活用して、居住支援協議会やその構成員による登録住宅の情報提供やあっせん等が可能となります。したがって、全ての都道府県の区域内において地方公共団体との連携に係る取組が行われることとなり、補助要件を満たすこととなるため、特に挙証資料の提出は必要ありません。
62	改修費補助	補助の制度(国+地公体)について、地方の1/3の負担分は都道府県と市町村でどのような割合になるのか。	各都道府県及び市区町村の間での判断にお任せします。
63	改修費補助	登録住宅の改修費補助に子育て世帯(妊婦がいる世帯を含む)・新婚世帯とある一方で、法令上の住宅確保要配慮者に子育て世帯のうち妊婦がいる世帯や新婚世帯が含まれていないが、改修費補助の対象にできるのか。	地方公共団体が供給促進計画において、住宅確保要配慮者として子育て世帯(妊婦がいる世帯)や新婚世帯を定めていただく必要があります。
64	改修費補助	市の補助要綱で改修費補助のエリアを限定することは可能か。	可能です。
65	改修費補助	国の直接補助について、供給促進計画で住宅確保要配慮者の範囲を広げれば、同補助の対象になるのか。(例えば県が供給促進計画において新婚世帯を要配慮者と位置付ければ、新婚世帯専用住宅は補助対象となるか)	対象となります。地方公共団体が供給促進計画において、住宅確保要配慮者として新婚世帯を定めた場合、本補助事業の対象となります。
66	改修費補助	国による直接補助の場合、限度額は50万円、国と地方公共団体による補助の場合、限度額は国50万円+地方50万円です。計100万円という考え方でよいか。	貴見のとおりです。
67	改修費補助	シェアハウスの改修費補助の場合、改修する住戸数×50万円が国の補助の上限額となるのか。	貴見のとおりです。なお、共同居住用住宅に用途変更するための改修工事の場合、改修する住戸数×100万円が補助の上限となります。
68	改修費補助	国による直接補助の上限家賃額について、シェアハウスの場合はどのように考えればよろしいでしょうか。	一般住宅と同様になります。
69	改修費補助	国による直接補助について、共用部分改修工事費の補助額算定方法は、対象工事費×1/3×空家数/総戸数と考えてよろしいか。	共用部分改修工事費×登録住戸面積/総住戸面積×1/3となります。
70	改修費補助	国と地方公共団体による補助の場合、政令月収38.7万円以下に限るとあるが、入居世帯毎にどのように確認するのか。	賃貸人が入居者から所得が確認できる書類を提出してもらい、それを地方公共団体で審査することになります。
71	改修費補助	間取り改修工事とはどのような工事が対象になるか。	間仕切りや界壁の敷設や撤去等の工事が対象となります。
72	改修費補助	共用部分における改修工事はどのような工事が対象になるか。	共用部分の廊下、階段等のバリアフリー工事や全体の耐震改修工事等が対象となります。
73	改修費補助	エアコン、サンルームなどの改修工事は対象になるのか。	補助対象外となります。
74	改修費補助	居住支援協議会等が必要と認める改修工事について、どういった工事が対象となるのか。	各居住支援協議会の補助対象工事の内容については、事務局(スマートウェルネス住宅等事業推進室)のホームページで公開しております。
75	改修費補助	居住支援協議会等が必要と認める改修工事は、事前に居住支援協議会が基準を作るのか。登録の中で居住支援協議会に審査してもらうのか。	各居住支援協議会の補助対象工事の内容については、事務局(スマートウェルネス住宅等事業推進室)のホームページで公開しています。なお、審査は補助金交付申請において地方公共団体等の補助を行う者が行うものであり、登録にあたり居住支援協議会が審査するものではありません。
76	改修費補助	「居住のために最低限必要な工事」について補助を受けようとする場合、何をもちて従前賃貸住宅であったかを確認するのか。	自己申告ですが、虚偽が判明した場合には補助金の返還等が必要になります。
77	改修費補助	「居住のために最低限必要と認められた工事」について、「従前賃貸住宅は対象とならない。また一定期間(3カ月程度)以上空き家であった場合に対象となる」とあるが、従前賃貸住宅でも3カ月空き家であれば対象となるか。	結果的に3か月間空家であったとしても、3か月間賃貸住宅として入居者募集を行っていた場合は対象になりません。
78	改修費補助	インスペクションで指摘される改修工事は例えばどういったものが考えられるか。	構造耐力上の安全性、雨漏り・水漏れ、設備配管劣化等が挙げられますが、国土交通省では、「既存住宅インスペクション・ガイドライン」を公表していますので、そちらもご参照ください。
79	改修費補助	「専門家によるインスペクション等」の専門家はどのような人を指しているのか。資格が必要なのか。	国家資格と実務経験を一定程度有している建築士や建築施工管理技士等が考えられます。国土交通省では、「既存住宅インスペクション・ガイドライン」を公表していますので、そちらもご参照ください。
80	改修費補助	インスペクション実施者は改修を行う事業者に属する者でよいか。	所属は問いません。

81	改修費補助	「専門家によるインスペクション等」の「等」とは何が含まれるのか。	建築士が改修設計のために実施する現地調査等、インスペクションという名称でなくても同様の調整が行われるものを想定しています。
82	改修費補助	インスペクション費用、改修工事費用の妥当性の判断が難しいと考えるが、何か参考になるものはあるか。	改修工事費用については、既存の積算資料の書籍等があります。インスペクション費用については特にありません。
83	改修費補助	改修して何カ月以内に入居が決まらないといけないなどの要件はあるか。	要件はありません。
84	改修費補助	「管理期間が10年以上」とあるが、途中、相続や売買によって所有者が変わった場合、登録事業者の地位は引き継がれるのか。また、新所有者が引き継がない場合はどうなるのか。	登録事業者の変更ということで、変更手続きをしていただく必要があります。管理開始から10年間は、所有者が変わった場合でも専用住宅として管理を引き継いでいただく必要があります。
85	改修費補助	国からの直接補助について、補助金の申請窓口は設定されるのか。いつから申請可能になるのか。	申請窓口(スマートウェルネス住宅等事業推進室)を設置し、平成29年9月25日より申請を受け付けています。
86	改修費補助	国の直接補助において、審査の方法は事前の図面審査か。工事後の現地検査はあるのか。	交付申請及び完了実績報告における審査は、書類・図面による審査が基本ですが、必要に応じて現地検査を実施する場合があります。
87	改修費補助	国の直接補助について、補助金はどのタイミングで支給されるのか。	工事完了後、工事業者等へ工事請負代金が全額支払われた後に、申請窓口へ完了実績報告書を提出していただきます。審査の結果、額の確定がなされた後に申請者へ支払われます。
88	改修費補助	他の耐震補助(社総交)や空家のリフォーム補助との併用は可能か。	原則として、併用はできません。
89	改修費補助	登録住宅への改修費補助は「原則として補助金申請前に登録を受けること」とあるが、耐震改修工事が必要な場合は事前に登録できない。どうすればよいのか。	耐震改修実施後の計画で住宅の登録を受けることができます。その後、補助金交付申請・交付決定の後、耐震改修工事といった流れとなります。なお、法施行前は、住宅の登録前に補助金交付申請が可能ですが、工事完了実績報告時までには住宅を登録する必要があります。
90	家賃低廉化補助	支援期間を限定することは可能か。	可能です。
91	家賃低廉化補助	新築の賃貸住宅についても、対象になると考えてよいか。	貴見のとおりです。
92	家賃低廉化補助	家賃低廉化の補助対象額を算出する際の市場家賃はどのように算定するのか。	基本的には、同じ建物の同じ面積の物件の家賃や、近所にある同じような条件の物件の家賃等から判断することになります。
93	家賃低廉化補助	家賃低廉化補助について、「登録住宅として管理を開始してから最長10年間」とは、入居希望者1人につき10年ではなく、1戸につき10年(入居者の入れ替え含)ということでしょうか。	貴見のとおりです。
94	家賃低廉化補助	家賃・家賃債務保証低廉化に関する補助について、補助額は上限額の範囲内で、地方公共団体が定められると考えてよろしいか。	貴見のとおりです。
95	家賃低廉化補助	家賃低廉化の補助について国1/2+地方1/2とあるが、家賃に対して何割の補助率なのか。例えば、家賃5万の場合は国2万、地方2万との補助となり、入居者負担は1万となるのか。	貴見のとおりです。補助率については定められておりません。
96	家賃低廉化補助	家賃補助の入居対象者について、低額所得者(政令月15.8万円以下)とありますが、地方公共団体がそれ以下の金額に決めてもよいのか。	地方公共団体が要綱等で所得要件の金額を引き下げることが可能です。
97	家賃低廉化補助	入居後に住宅扶助等を受給した場合、または受給停止(廃止)になった場合の低廉化の適用はどうなるのか。	入居後に住宅扶助等を受給した場合、家賃低廉化の補助が打ち切られることとなります。また、需給停止(廃止)となった場合、要件を満たしていれば、家賃低廉化の補助を受けることは可能です。
98	家賃低廉化補助	入居途中で低額所得者でなくなったため、補助が打ち切られた場合、通常の家賃負担を求めてよいのか。	そのような契約になっていれば、可能です。
99	家賃低廉化補助	相続財産が一時的に入ってきた場合はどうなるのか。入居時に貯蓄がある場合でも収入が基準以下ならば補助は受けられるか。	政令月収に譲渡所得等の一時的な収入は含まれません。また、一般的には貯蓄額の確認までは求めません。
100	家賃低廉化補助	要件の中に「原則、入居者を公募し、抽選その他公正な方法により入居者を選定すること」とあるが、老朽化した住宅を建替えるにあたり、従前入居者が引き続き入居を希望した場合、優先的に入居を認めている。このような場合は家賃に対する補助を受けることはできないのか。	原則として、補助を受けることはできません。
101	家賃低廉化補助	「入居者を原則公募し、抽選その他公正な方法により入居者を選定すること」とあるが、「申し込み先着順」は認められないか。	認められません。
102	家賃低廉化補助	家賃低廉化の条件として:事業者が入居者を「原則公募」するとあるが、「公募」の手法に決まりはあるか。	国で定める決まりはありません。例えば、ホームページへの掲載や店頭での案内掲示等が考えられます。

103	家賃低廉化補助	補助金が支払われるのは、賃貸人であるか、入居者か。また、不動産会社が貸主から管理を受けている場合には、その支払い先は管理会社になるのか。	補助金の支払先は、事業者として登録されている賃貸人等になります。
104	家賃低廉化補助	賃貸人が家賃の3か月分を超える不当な負担を求めた場合は、家賃低廉化補助の対象にならないということか。	貴見のとおりです。
105	家賃低廉化補助	登録住宅Aで10年間家賃補助を受けたあと、登録住宅Bに転居したときに家賃低廉化補助を受けることは可能か。(Bの管理期間残数は10年未満で家賃補助可能な場合)	可能です。
106	家賃低廉化補助	3年ごとに家賃低廉化の継続性について居住支援協議会が審査しない場合は、どこが審査するのか。	地方公共団体等を想定しています。
107	家賃低廉化補助	3年以内としているのは、どういった想定がされているのか。	例えば、家賃低廉の補助を受けている世帯に対して、3年間、地方公共団体や居住支援協議会等が空いている公営住宅や安い賃貸住宅を積極的に紹介したにもかかわらず、特段の理由もなく転居を拒んでいたような場合には、家賃低廉化の補助を3年間で打ち切る、というようなことが想定されます。
108	家賃低廉化補助	高齢者を家賃低廉化の対象とする場合、高齢者居住安定確保計画、地域住宅計画等で明示されることとなっているが、供給促進計画も対象と考えてよいか。	貴見のとおりです。
109	家賃債務保証低廉化補助	家賃債務保証料低廉化は住宅扶助-住居確保給付金受給者は対象にならないのか。	対象になりません。
110	家賃債務保証低廉化補助	NPO法人が家賃債務保証をする場合に、保証料ではなく年会費としてもらっている場合、実質的な保証料だとしても保証料ではない以上、補助は受けられないか。	家賃債務等、住宅の賃貸借契約に関連する債務に対する保証料が明示されれば、補助対象等とすることは可能です
111	家賃債務保証低廉化補助	登録業者でなければ保証料の低廉化補助は受けられないのか。	家賃債務保証料補助を受けるためには、国が定める登録制度に登録された業者または居住支援法人である必要があります。
112	家賃債務保証	家賃債務保証保険はいつからスタートし、詳細はどこを見ればわかるか。	平成25年10月25日からスタートします。詳細につきましては制度開始日までに機構ホームページに掲載します。
113	家賃債務保証保険	住宅金融支援機構による家賃債務保証保険の具体的な申請の流れはどうなるのか。	住宅金融支援機構との保険契約の締結が必要になりますので、住宅金融支援機構にお問い合わせください。契約の締結に必要な書類をご案内させていただきます。必要書類をご提出いただきましたら、内容を住宅金融支援機構で確認し、要件を満たす場合は保険契約を締結します。
114	家賃債務保証保険	登録住宅のみが利用できるのか。その他の住宅は利用可能か。	登録住宅のみが利用できます。なお登録住宅であっても、保証委託者(賃借人)の住宅確保要配慮者としての属性が、当該登録住宅で入居を拒まないとしている住宅確保要配慮者の範囲外である場合、保険の対象外になります。 例えば、入居を拒まない住宅確保要配慮者の範囲を高齢者のみに限定された登録住宅に、外国人等の高齢者以外の住宅確保要配慮者が入居した場合、保険は対象外となります。 さらに、高齢者の年齢の定義は、高齢者を拒まないとしている登録住宅ごとに定めることができるので、保証委託者(賃貸人)の年齢が入居する登録住宅で定義された高齢者の年齢の範囲外の場合、保険は対象外となります。同様に、子育て世帯の子どもの年齢の範囲や、障がい者の障がいの種類等、個別の登録住宅ごとに範囲を限定している場合があるのでご注意ください。 上記以外にもご利用いただくにあたっての要件がありますので、詳しくは住宅金融支援機構にお問い合わせ下さい。
115	家賃債務保証保険	住宅金融支援機構による家賃債務保証保険を利用している登録業者はどこかで公表されるのか。	機構ホームページで公表します。
116	家賃債務保証	家賃債務保証料の適切な水準とはどの程度を指すのか。	特定の水準を想定したものではありませんが、保証内容(保証の範囲や限度額)や保証リスクに応じて各家賃債務保証業者が通常設定している水準としていただきたいと思いますと考えております。
117	家賃債務保証	適正に家賃債務保証を行う者として国が登録した場合、登録された家賃債務保証業者は要配慮者の方を審査するにあたって、保証の引受けが困難と判断した場合には、保証をお断りすることは可能か。また、要配慮者の個人、住居ごとに保証内容を変更することは可能か。	家賃債務保証業者の登録をした場合であっても、要配慮者の保証を義務化するものではありません。なお、登録した家賃債務保証業者については住宅金融支援機構による家賃債務保証保険の利用が可能ですので、この制度の活用等により出来る限り要配慮者の保証をしていただきたいと思いますと考えています。また、保証内容を契約毎に変更することを妨げることはございません。
118	居住支援活動	居住支援法人としての指定の基準(人数・活動内容)はあるのか。	居住支援法人の指定基準としては、業務実施に関する計画が適切なものであること、必要な経理的・技術的基礎を有すること、役職員の構成が公正な業務実施に支障を及ぼさないことなどが挙げられます。人数に関する定量的な基準はありません。

119	居住支援活動	「具体的な指定基準の考え方については都道府県において判断」とあるが、国から指定についての方針が示されるのか。 また、指定後に必要な手続についてはどうか。	都道府県に対しては、施行通知において、指定基準の例示等については示しますが、実際にどのような基準となるかは、各都道府県に判断いただくこととなります。また、指定後の手続としては、第45条に基づく事業計画の認可、事業報告書の提出等がありますが、必要な事項等については、省令に記載しております。実際の手続き等については、各都道府県に確認いただければと思います。
120	居住支援活動	法44条、45条に都道府県が認可するとあるが、国から認可基準等の雛形が示されるのか。また、第48条以降の監督等に関してはいかがか。	第44条の債務保証業務規程の認可、第45条の事業計画等の認可、第48条以降の監督処分等について、国から雛形等を示す予定はありません。各都道府県において、支援業務の公正かつ適確な実施が確保されているか否かを適切に判断していただくこととなります。
121	居住支援活動	法第42条の業務に関して、第1号から第4号の全ての業務を行う必要があるのか。	第42条各号に掲げる業務を全てを行う必要はありません。ただし、指定を受けるに当たっては、定款に各業務の実施に関する事項が記載されているなど、各業務を行う備えがあることについて都道府県において確認することとなります。
122	居住支援活動	居住支援法人は全ての支援業務を行わない場合であっても各支援業務を行う「備え」が必要とされているが、「備え」とは具体的にどのようなものが必要なのか。	① 定款に各支援業務の実施に関する事項が記載されていること ② 施行規則第27条第2項第4号ロに規定する「支援業務の概要に関する事項」を記載した書類に、実際に行う支援業務の概要のほか、必要が生じた場合には各支援業務を行う旨が記載されていること また、上記①②が困難な場合にあつては、家賃債務保証業務に関して以下を満たす場合も「備え」があることとしております。 ③ 登録家賃債務保証業者と連携を図る旨が施行規則第27条第2項第4号ロに規定する「支援業務の概要に関する事項」を記載した書類に記載されている場合
123	居住支援活動	「定款に各業務の実施に関する事項が記載されていること」とは、具体的にどのように記載されている必要があるのか。	定款に法第42条各号に掲げる支援業務について実施する旨が記載されている場合のほか、例えば「要配慮者の居住の支援に係る業務」等の包括的に全ての支援業務を読み込むことができる記載がある場合も可能としております。
124	居住支援活動	「登録家賃債務保証業者と連携を図る旨」とは、具体的にどのような記載をする必要があるのか。	具体的に登録家賃債務保証業者と連携を図ることが決定している場合には、その事業者名と連携する内容を記載してもらうことを想定しております。 また、具体的に登録家賃債務保証業者と連携を図ることが決まっていなかった場合や当該都道府県内に登録家賃債務保証業者が存在しない場合等には、例えば「当該都道府県内の登録家賃債務保証業者と連携を図ることを予定」等の記載でも可能としております。
125	居住支援活動	債務保証業務規程と帳簿については、家賃債務保証業務を行う場合に作成すればよいのか。	貴見の通りです。
126	居住支援活動	居住支援法人の家賃債務保証を行う場合は、居住支援法人の他に別途認可を要するとのことであるが、どのような手続きか。	具体的には、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。債務保証業務規程には、被保証人の資格、保証の範囲、保証金額の合計額の最高限度、各被保証人の保証金額の最高限度、保証料、求償権の行使方法等について定めて頂くことを想定しています。
127	居住支援活動	家賃債務保証会社は居住支援法人として活動できるのか。	住宅確保要配慮者の居住の支援を行うことを目的とし、法第40条各号の指定基準に該当する場合には、居住支援法人の指定を受けることが可能です。
128	居住支援活動	居住支援を目的とする株式会社とあるが、有限会社は指定を受けられるのか。	株式会社に限らず、有限会社も対象となり得ます。
129	居住支援活動	複数の都道府県に事業所を有する場合、各都道府県に個別に指定を受ける必要があるのか。本社所在地のみでよいのか。	居住支援法人として複数の都道府県において活動をする場合には、当該都道府県知事それぞれの指定を受ける必要があります。
130	居住支援活動	居住支援協議会の構成員に居住支援法人を必ず含めなければならないのか。	居住支援法人が居住支援協議会の構成員となることは必須の要件としておりませんが、地域における住宅確保要配慮者の居住の支援を行う中核となる存在である居住支援法人については、居住支援協議会の構成員となることが望ましいと考えられます。
131	居住支援活動	一度指定されたら取消されない限り有効か、更新制ではないか。	居住支援法人については、更新制ではありませんので、指定の取消しの場合又は自ら指定を取り下げた場合以外は有効です。
132	生活扶助の代理納付	情報提供できるのは賃貸人のみなのか。管理会社または保証会社からはできないのか。	管理会社等であっても、登録事業者でない者はできません。
133	生活扶助の代理納付	賃貸人からの情報通知は受給者本人の同意なしでも可能か。	可能です。
134	生活扶助の代理納付	代理納付(生活保護者)は登録をした部屋のみが対象か。	登録していなくても、保護の実施機関による判断により代理納付制度の活用は可能です。
135	その他	仲介手数料については補助の対象か。	対象にはなりません。
136	その他	一般的に2年ごとに行われる賃貸人への更新料、管理業者への更新事務手数料についての費用は、賃借人が支払うのか。	事業者の判断に任せますが、一般的にはそのようになるかと思われます。

137	その他	登録住宅又は改修補助を受けた住宅に対する税制優遇の予定はあるか。	予定はありません。
138	その他	登録制度のPRのため、国が地方公共団体にリーフレット等の啓発グッズを配布する予定はあるか。	共同居住型住宅の管理運営ガイドブックや住宅セーフティネット制度活用ハンドブックを公開します。
139	その他	平成28年度まで実施されていたあんしん居住推進事業の登録制度は今回の住宅セーフティネット制度の実施後も残るといふことでよいか。	あんしん居住推進事業による補助を受けた住宅については、事業完了後10年間以上、その事業の対象となる入居者へ賃貸して頂く必要があります。なお、あんしん居住推進事業で登録されている住宅について、今回の住宅セーフティネット制度に基づく住宅としてあわせて登録することは可能です。
140	その他	施行に向けて、本全国説明会の他に、説明会を開催する予定はあるか。	住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業(国の直接補助)の支援対象となる要件や支援内容等の周知を図るため、10月10日より、東京、大阪など全国8箇所で、国土交通省担当官等による説明会を開催致します。 参加を希望される場合は、以下事務局のURLを参照の上、FAX又はメールにて申込みをお願いします。 【事務局】 スマートウェルネス住宅等事業推進室 TEL:03-6265-4905 FAX:03-6268-9029 URL:http://snj-sw.jp