

## 新しい住宅セーフティネットにおいて 住宅弱者の住まいの権利が守られることを求める決議

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（住宅セーフティネット法）が改正され、10月25日から施行された。改正法により、高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯、低額所得者などの住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録制度が創設され、登録住宅の情報提供等を行うための「セーフティネット住宅情報提供システム」も運用を開始した。住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への入居の円滑化に係る活動を行う居住支援法人の制度が創設され、国がその活動費用の一部を補助することとした。また、予算措置として、専ら住宅確保要配慮者に提供される登録住宅（専用住宅）については、賃貸事業者に、改修費用の補助や、初回保証料・家賃の補助を行うこととなった。併せて、登録住宅における家賃債務保証の提供や、専用住宅における保証料補助を行うには、事業の適正が確保された家賃債務保証業者でなければならないこととして、家賃債務保証業者登録規程を10月25日に施行し、家賃債務保証業の登録制度を創設した。

このような新しい住宅セーフティネットの整備は、概ね、市場において、住まいを確保することが困難な住宅弱者というべき層に住宅を提供し、その居住の安定を図ることが国の責務であるとの考え方に基づくものであって、評価することができる。しかし、住宅弱者の住まいの権利を保障するためには、まったくの民間任せにすることはできない。特に、家賃債務保証業者は、専ら、賃貸事業者が家賃未収リスクを回避するために使用されるものであり、自身の損失を防ぎ、収益を確保するために、過酷な取立てや、住宅の使用を阻害する「追い出し」行為など賃借人の居住権を侵害することになりがちであり、居住の安定を損ないかねない。

よって、住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するという新しい住宅セーフティネットの制度趣旨をより実効あらしめるためには、次のような改善や新たな制度の整備が求められる。

- 1 家賃債務保証業については、早急に、法律により登録を義務づける制度を創設すべきである。また、家賃債務保証業登録規程においては、登録業者の内部規則による自主規制によって、求償権の不当な行使による賃借人等の権利侵害を防ぐこととしているが、端的に、行為規制と定めて、違反した登録業者に対し行政指導を行うことができるようにすべきである。
- 2 登録住宅においては、登録家賃債務保証業者による保証のみならず、高齢者住宅財団等の公的保証制度の利用も位置づけるべきである。
- 3 居住支援協議会には、居住支援法人など様々な入居支援に取り組む民間団体も参加させ、賃貸事業者等との連携により、住宅確保要配慮者の住まいの確保を円滑に行うことができるようにすべきである。
- 4 家賃・初回保証料の補助については、住宅確保要配慮者の住宅に対するニーズを的確に調査・把握をした上で、これに応じた利用ができるよう制度設計をすべきである。
- 5 住宅セーフティネットを十全たらしめるためにも、公営住宅の供給戸数を増やすべきである。また、公営住宅の入居に際し保証人を要求することにより、住宅確保要配慮者を排除することのないようにすべきである。

以上のとおり、決議する。

2017年11月5日