

# 総 括 調 査 票

事案名	(45)住宅セーフティネット基盤強化推進事業			調査対象 予算額	平成26年度：425百万円 平成25年度：450百万円		
所管	国土交通省	組織	国土交通本省	会計	一般会計	調査区分	財務局調査
						取りまとめ財務局	関東財務局

## ①調査事案の概要

### 【事案の概要】

賃貸住宅紛争関連に係る処理の円滑化、居住支援協議会の活用の促進等を図ることにより、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの基盤強化を図る。

#### 1. 賃貸住宅関連紛争に係る紛争処理円滑化支援（図1）

裁判外紛争処理手続き（ADR）の活用等による電話相談や面接相談体制の整備等を支援する。

#### 2. 居住支援協議会活動支援（図2）

住宅セーフティネット法に規定する居住支援協議会等が行う、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関する活動を支援する。

（※）住宅確保要配慮者とは、高齢者、障害者、子育て世帯、低額所得者等、住宅の確保に特に配慮を要する者をいう。

#### 3. 既存賃貸住宅活用に係る地域ネットワークの形成・活用促進事業

地方公共団体と宅地建物取引業者、賃貸住宅管理者等との連携・協力により、物件情報の収集や管理面での効率化・円滑化の仕組みを構築する取組みを支援し、既存賃貸住宅の一部の借上げによる公営住宅の供給を促進する。

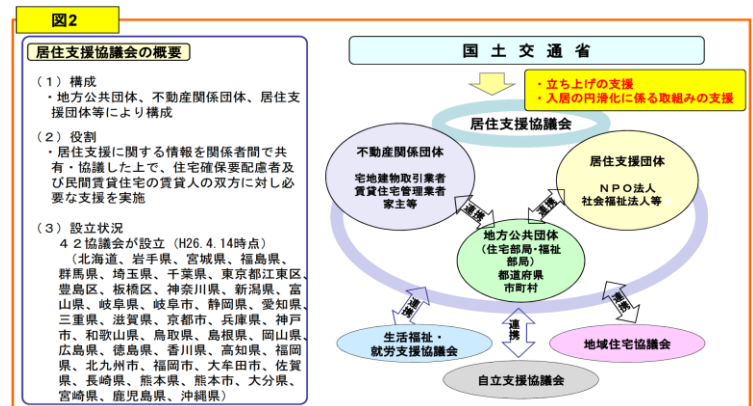
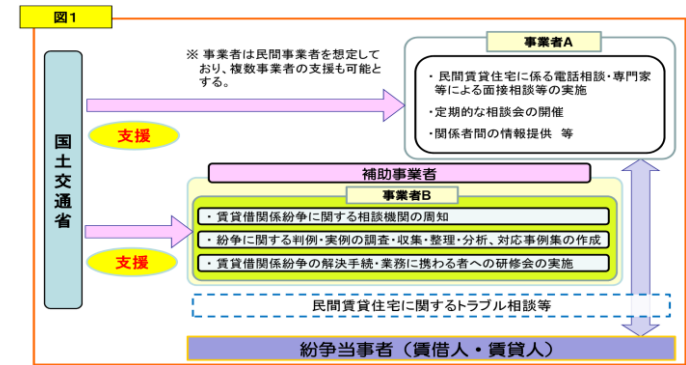
#### 4. 家賃債務保証業等の適正化支援

家賃債務保証業務等の適正化を図るため、事業者等に対する情報提供、当該業務のあり方等についての講習会・説明会の実施等に係る取組みを支援する。

#### 5. 改正高齢者住まい法の普及促進事業

サービス付き高齢者住宅について登録制度を設ける改正高齢者住まい法の円滑な施行・運用を図るため、事業者等に対する情報提供等、当該制度の周知・普及に係る取組みを支援する。

※今回は1. ～ 3. を予算執行調査の対象としている。

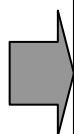


# 総 括 調 査 票

事案名 (45)住宅セーフティネット基盤強化推進事業

## ②調査の視点

- (1) 事業の実施方法に問題はないか。
- (2) 期待された事業効果が現れているか。



## ③調査結果及びその分析

### 1. 賃貸住宅関連紛争に係る紛争処理円滑化支援

#### ○相談事業

#### (1) 事業の実施方法について

事業者のうち、1件当たりの相談金額上位5者、下位5者をまとめたところ(図1)、相談件数が見込みよりも少なかったため1件あたりの費用が相当高額となっている事業者も散見され、補助に対する費用対効果が芳しくない。

(図1)

事業者	相談金額/件(千円)	相談方法
A	140.8	電話+面談
B	101.8	面談のみ
C	62.7	電話+面談
D	61.9	電話+面談
E	49.0	電話+面談
F	13.1	電話+面談
G	12.6	電話+面談
H	12.6	電話+面談
I	11.3	電話+面談
J	7.9	面談のみ
全平均(16者)	40.8	—

(※)相談金額は、事業者の請負金額を相談件数で割って算出  
(※)1件あたりの相談時間は、概ね1時間未満

また、国の補助金に頼らず独自に無料相談等を実施している機関もあり、国土交通省においてもパンフレットを作成し、これら機関の周知を図り利用を勧めているので、当該事業に対して国が補助することの必要性が強くないのではないか。

#### (2) 事業効果について

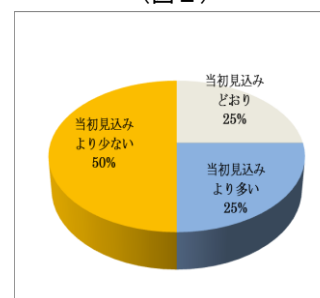
ADRの相談に関する利用件数については、5割の事業者が見込みよりも少なかったと回答しており(図2)、受け付ける相談をADR関連に絞っていないため、本来の事業の目的とは異なった相談について利用されていることが多い。

また相談内容は、他機関(弁護士等)へ取り次ぐ場合が多く、実際に事業者単体で相談が解決したと確認できた事例はほとんどないことから、自力で相談を解決できない事業者に対しても補助しているという実態がある。

#### ○研修事業

ADR機関や消費生活センター、地方公共団体等の相談窓口担当者を対象として、民間賃貸住宅の賃貸借関係をめぐるトラブルの相談対応に関する研修会を全国9都市(10会場)で実施している。参加者数を確認したところ(図3)、定員数に比べて参加者数が極端に少ないケースが見受けられ、全平均も5割を割り込んでいることが確認された。

(図2)



(図3)

実施場所	参加者数	定員	参加者/定員
A	115	150	76.7%
B	104	150	69.3%
C	162	280	57.9%
D	48	180	26.7%
E	53	200	26.5%
F	40	240	16.7%
全平均(10会場)	82.7	—	41.8%

※定員に対する参加者の多い上位3会場と少ない下位3会場を表示

# 総 括 調 査 票

事案名 (45) 住宅セーフティネット基盤強化推進事業

## ③調査結果及びその分析

### 2. 居住支援協議会活動支援

#### (1) 事業の実施方法について

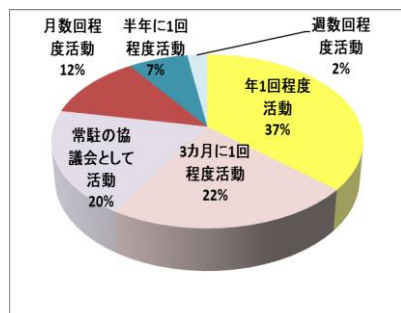
協議会の活動状況を確認したところ（図4）、常駐で活動を実施している協議会は20%あるが、年1回程度活動と回答した協議会も37%を占めており、地域によって温度差がある。

協議会の運営財源については、当補助金を利用していると回答した協議会と地方公共団体の住宅部局が窓口になっている等のため運営費はかからないと回答した協議会が同率（44%）であり、協議会の運営費に対して国が補助することは公平性の観点から疑問がある。

#### (2) 事業効果について

要配慮者に対して物件の紹介をしていると回答した協議会は14先（34%）であった（図5）が、実際に契約に至った事例は多いとは言えず、協議会の運営費を補助することが、当該事業の目的である住宅確保要配慮者と賃貸人との物件のマッチングに繋がっているかどうか不明である。

（図4）



（図5）

協議会の活動	回答数
メンバー間の意見・情報交換	38
要配慮者に対する住宅情報提供	27
要配慮者に対する住宅相談サービス	18
賃貸人、要配慮者を対象とした講演会・セミナー開催	16
要配慮者に対する物件の紹介・斡旋	14
空き家等実態調査	9
要配慮者に対する支援サービス	5
NPO法人等に対する金銭的助成	3
その他	7

※複数回答

### 3. 既存賃貸住宅活用に係る地域ネットワークの形成・活用促進事業

公募は実施したが、24、25年度の実績が無かった。

## ④今後の改善点・検討の方向性

### 1. 賃貸住宅関連紛争に係る紛争処理円滑化支援

相談事業については、費用対効果の観点から有効とは言えないことや相談の最終的な解決につながっているとは言えないこと、また、ADR機関等においても同様の事業が実施されていることを踏まえて事業の必要性の有無を含めて検討すべきである。

また、研修事業については、定員数に比べて参加者数が少ないケースが多いため、費用対効果の観点から支援の必要性も踏まえて実施方法について見直す必要がある。

### 2. 居住支援協議会活動支援

支援を行った居住支援協議会の活動において、住宅確保要配慮者と賃貸人との物件のマッチング等、住宅確保要配慮者の住宅確保につながる事例が少ないため、国としての支援の必要性の検証やより成果に直結するような内容となるよう見直す必要がある。

### 3. 既存賃貸住宅活用に係る地域ネットワークの形成・活用促進事業

24、25年度の実績が無いことから、事業の廃止も含めて検討すべきである。