

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)等の一部を改正する法律について

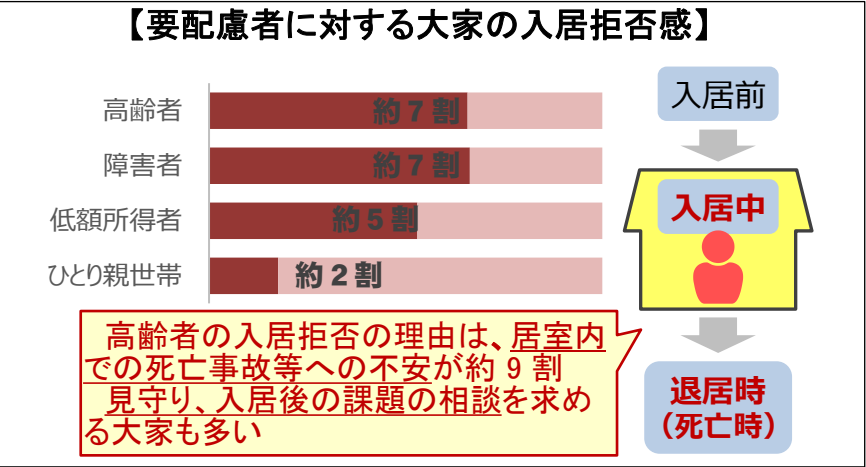
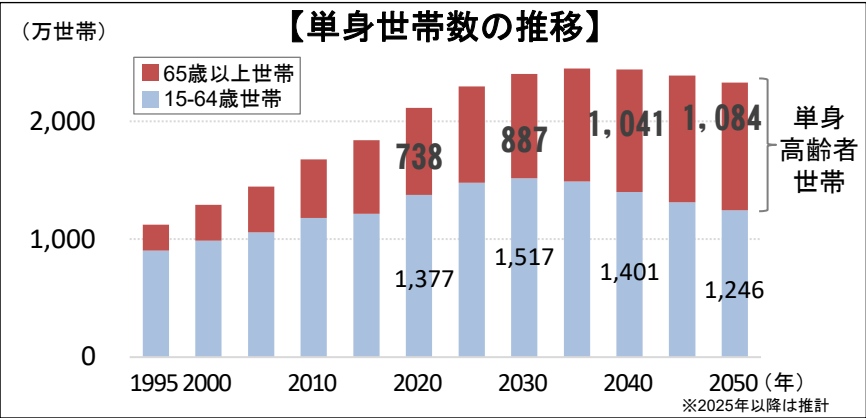
令和7年6月
国土交通省 住宅局

1. 制度改革の背景・目的と今後の方向性

住宅セーフティネット制度の見直しの背景・必要性

背景・必要性

- 単身世帯の増加※、持家率の低下等により要配慮者の**賃貸住宅**への円滑な入居に対する**ニーズが高まる**ことが想定される。
※ 単身高齢者世帯は、2030年に900万世帯に迫る見通し。
- **単身高齢者などの要配慮者に対しては、大家の拒否感が大きい**。これは、孤独死や死亡後の残置物処理等の入居後の課題への不安が背景にある。他方、民間賃貸住宅の空き室※は一定数存在。
※ 全国の空き家 約900万戸、うち賃貸用は約443万戸
(2023年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計(速報集計))
- 改正住宅セーフティネット法(平成29年)施行後、
全国で**800**を超える**居住支援法人**※が指定され、地域の**居住支援の担い手は着実に増加**。
※ 要配慮者の入居支援(物件の紹介等)、入居後の見守りや相談等を行う法人(都道府県知事指定)



1. 大家・要配慮者の双方が安心して利用できる**市場環境(円滑な民間賃貸契約)**の整備
2. 居住支援法人等を活用し、**入居中サポート**を行う**賃貸住宅**の供給を促進
3. **住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制**の強化

※「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)の一部を改正する法律」の公布時点の資料

1. 大家と要配慮者の双方が安心して利用できる市場環境の整備

【住宅セーフティネット法、高齢者住まい法、住宅金融支援機構法】

大家の不安

死亡時のリスク

○死亡後に部屋に残置物があったり、借家権が残ると、次の人に貸せない。

○孤独死して事故物件になったら困る。

入居中のリスク

○家賃を滞納するのではないか。

○入居後に何かあっても、家族がいない要配慮者の場合、連絡や相談する人がいない。

○住宅確保要配慮者は、他の住民とトラブルが生じるのではないかな。

① “賃貸借契約が相続されない” 仕組みの推進

死亡時のリスク

- ・ 終身建物賃貸借※の**認可手続を簡素化**
(住宅ごとの認可から**事業者の認可へ**)

※賃借人の死亡時まで更新がなく、死亡時に終了する(相続人に相続されない)賃貸借

② “残置物処理に困らない” 仕組みの普及

死亡時のリスク

- ・ 入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、**居住支援法人の業務に**、入居者からの委託に基づく**残置物処理を追加**
(令和3年に策定した残置物処理のモデル契約条項を活用)

③ “家賃の滞納に困らない” 仕組みの創設

入居中のリスク

- ・ **要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者**
(認定保証業者)を国土交通大臣が**認定**

◆認定基準: 居住サポート住宅に入居する要配慮者の家賃債務保証を原則引き受ける、緊急連絡先を親族などの個人に限定しない 等

⇒ (独)**住宅金融支援機構**(JHF)の家賃債務保証**保険**による
要配慮者への**保証リスクの低減**

家賃債務保証業者の
全体イメージ

認定

登録

(H29創設)

115者

家賃債務保証会社

約250者

(業界団体の独自調査による)

④ “入居後の変化やトラブルに対応できる” 住宅の創設(2. 参照)

入居中のリスク

死亡時のリスク

大家側では対応しきれないリスクがあるため、相談・内覧・契約を断る実態がある

2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

【住宅セーフティネット法】

居住支援法人等が大家と連携し、
①日常の安否確認、②訪問等による見守り
③生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎ を行う住宅(居住サポート住宅)を創設

＜現行＞セーフティネット登録住宅(H29創設) 「**大家が拒まないこと**」、「その**物件情報を公表すること**」で要配慮者に住宅を供給

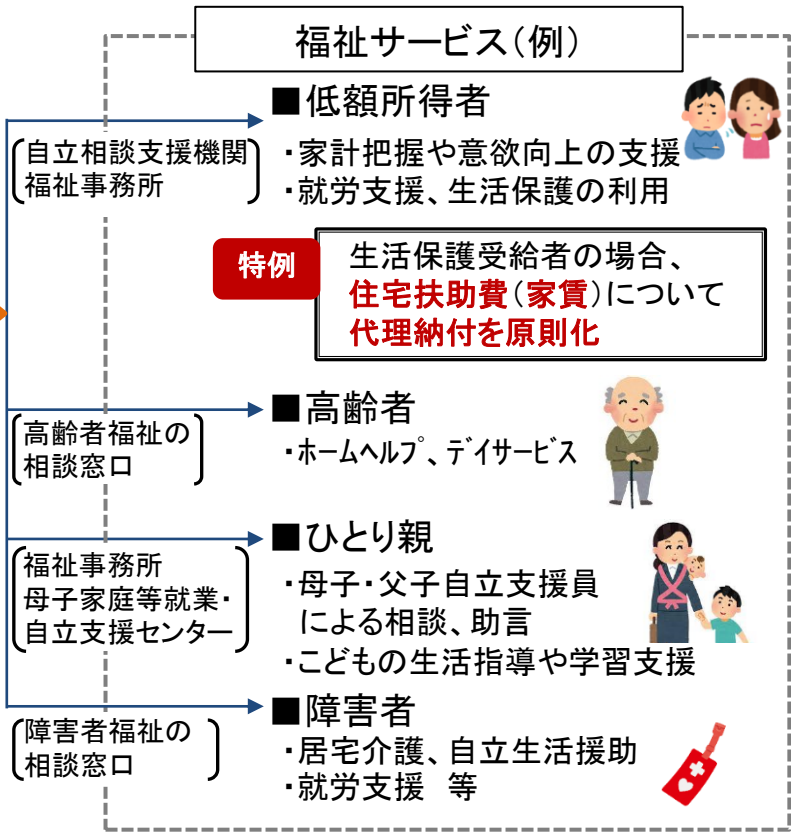
＜改正法＞居住サポート住宅の創設

「**居住支援法人等※がサポートを行うこと**」で要配慮者に住宅を供給
※サポートを行う者は 社会福祉法人・NPO法人・管理会社等、居住支援法人以外も可能



・**市区町村長(福祉事務所設置)**等が国土交通省・厚生労働省の共同省令に基づき**認定**
・改修費等の補助により供給を促進

特例 入居する要配慮者については**認定保証業者**(1. 参照) が**家賃債務保証**を**原則引受け**

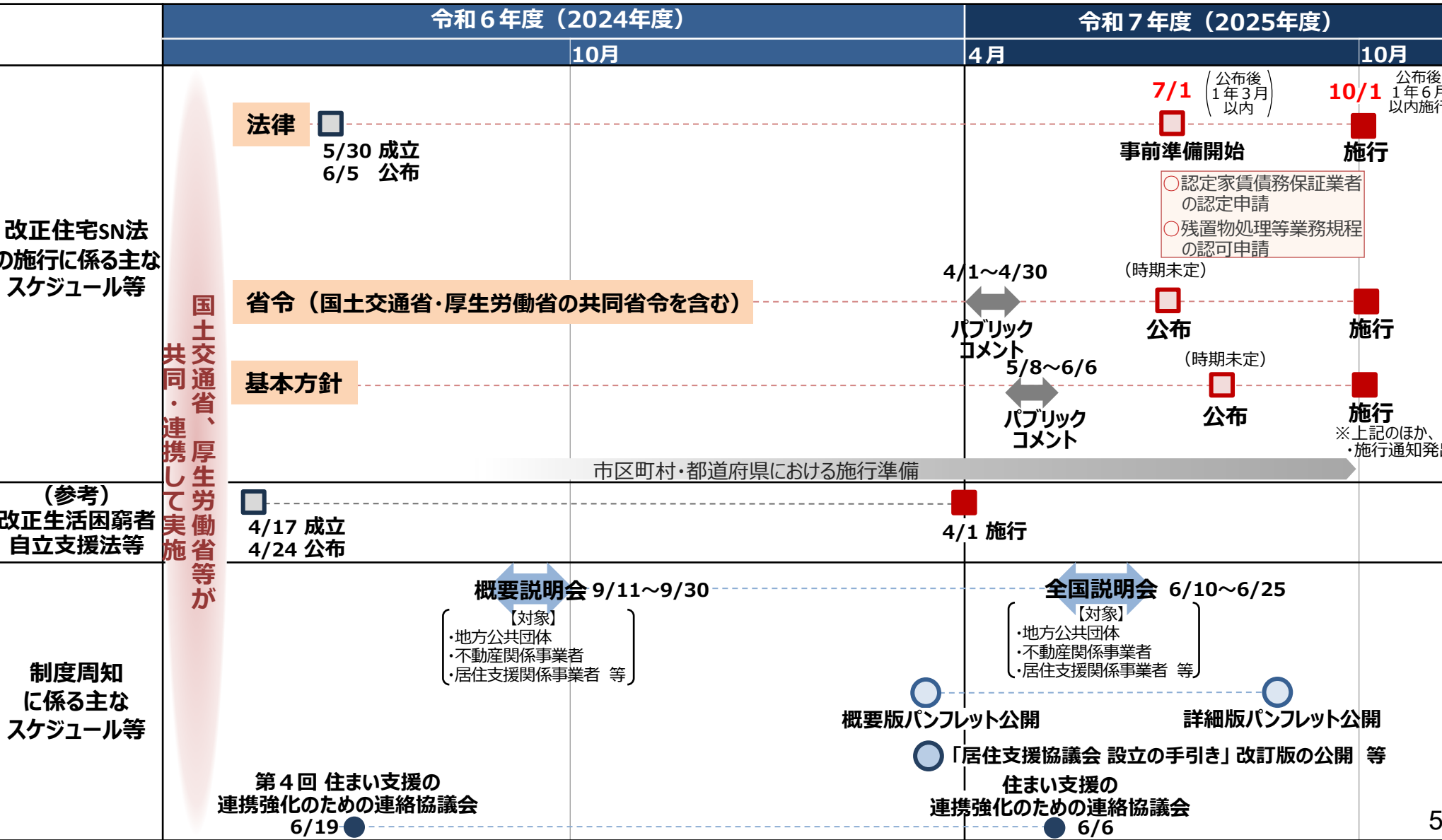


※福祉の専門的な支援を必要とする場合は、要配慮者の特性に応じて福祉サービスを実施する関係機関につなぎ
※課題が複雑など、つなぎ先の判断に迷う場合 自立相談支援機関にて受け止め

改正住宅セーフティネット法の施行に向けた今後のスケジュール等(案)

※ スケジュール等は現時点のものであり、今後変更となる可能性があります。

- 改正住宅セーフティネット法は令和7年10月1日に施行。
 - ※ 同年7月1日より、施行に向けた事前準備として、認定家賃債務保証業者の認定申請、居住支援法人による残置物処理等業務規程の認可申請の受付を開始。
- 国土交通省と厚生労働省等が共同・連携して、改正法の施行に向けた準備や制度の周知等に取り組む。



2. 令和6年改正法の活用方法

2－1. 終身建物賃貸借～認可手続きの簡素化～

終身建物賃貸借 認可申請・届出について

○ 終身建物賃貸借(賃借人の死亡時まで継続し、死亡時に終了する(相続人に相続されない)賃貸借)を行おうとする者は「事業者」として認可を取得した上で、終身建物賃貸借をする時に対象となる住宅を届出

終身建物賃貸借 は大家さんにとって、こんなメリットがあります！

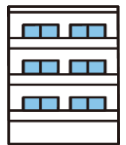
入居者が亡くなった時点で確定的に契約が終了するため、契約解除のための相続人探しが不要です

相続関係が確定していない場合における、相続人全員に対しての解除の申し入れも不要です

以上より、次の方の契約まで手続きをスムーズに進めることができます

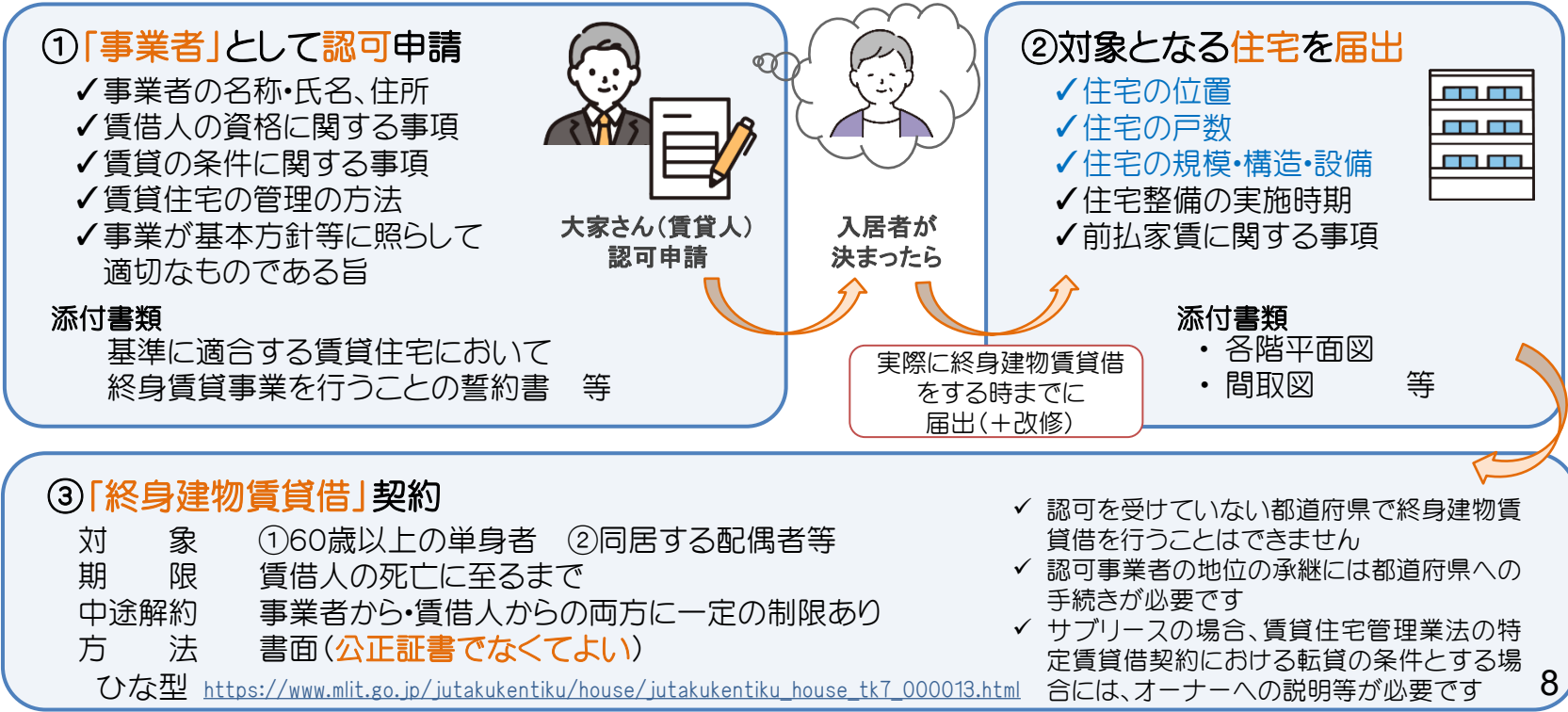
改正前

改正後 ※賃貸住宅の所在地を管轄する都道府県(政令指定都市・中核市)に申請・届出



「住宅」ごとに認可申請

- × 高齢者が入居するかどうかかわらない空室時に改修が必要
- × 入居希望があった時に速やかに認可を取ることは困難



終身建物賃貸借 ハード基準の変更（令和7年10月施行）

○ 既存住宅ストックの更なる活用を図るため、既存住宅についての床面積やバリアフリーの基準を緩和

※地方公共団体が高齢者居住安定確保計画で定めることで規模・設備・バリアフリーの基準の強化・緩和が可能

	新築住宅	既存住宅
床面積	25㎡以上 ※ ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで、同等以上の環境が確保される場合 18㎡以上 ※ シェアハウスの場合 9㎡以上等	18㎡以上 ※ ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで、同等以上の環境が確保される場合 13㎡以上 ※ シェアハウスの場合 9㎡以上等
バリアフリー	- 床は段差のない構造のものであること - 廊下の幅は78cm以上であること - 居室出入口幅は75cm以上、浴室出入口幅は60cm以上 - 浴室の短辺は130cm以上、面積は2㎡以上 - 住戸内の階段の各部の寸法は、次の各式$T \geq 19.5 \quad R / T \leq 22 / 21 \quad 55 \leq T + 2R \leq 65$ - 共用階段の各部の寸法は、次の各式$T \geq 24 \quad 55 \leq T + 2R \leq 65$ - 便所、浴室及び住戸内階段には、手すりを設けること - 階数3以上である共同住宅はエレベーターを設置 - その他国土交通大臣の定める基準に適合すること	- 便所、浴室及び住戸内の階段には手すりを設けること - その他国土交通大臣の定める基準  以下の場所に設ける手すりの基準 等 専用部分 階段※・便所・浴室 ※ ホームエレベーターが設置されている場合や、日常利用空間が1階で完結する場合を除く 共用部分 シェアハウスの場合の共用便所・共用浴室

2-2. 円滑な残置物処理の推進

円滑な残置物処理の推進～モデル契約条項を活用した残置物処理～

【住宅セーフティネット法】

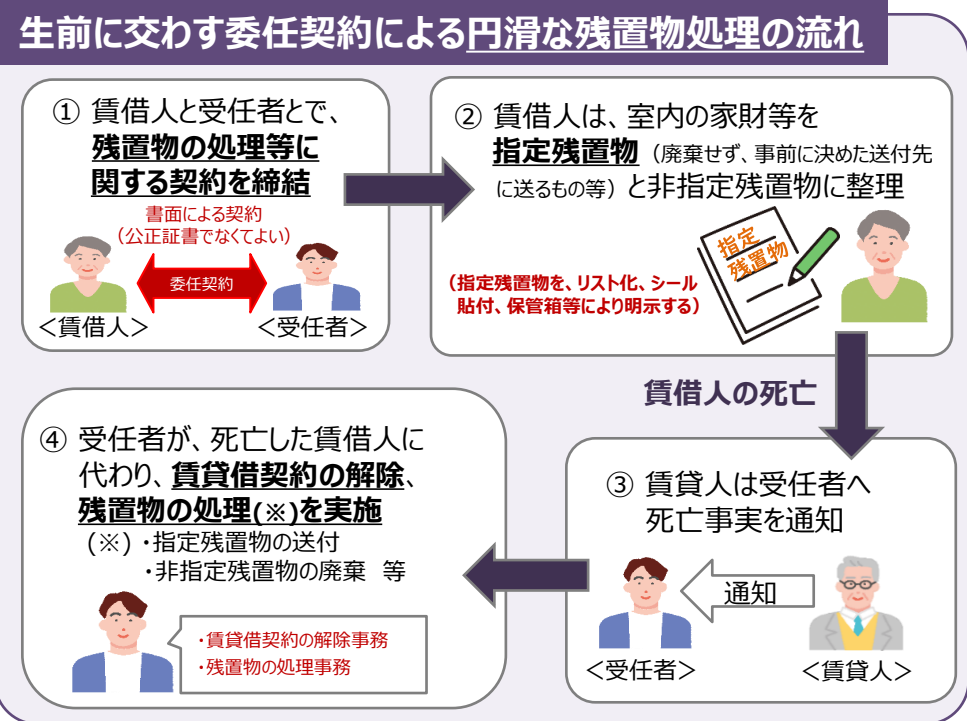
改正のポイント

- 入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、**居住支援法人**の業務に**入居者からの委託に基づく残置物処理を追加**（令和3年に国土交通省・法務省で策定した**残置物の処理等に関するモデル契約条項**を活用して実施）

改正内容 居住支援法人の行う業務 (赤字は新たに追加された業務)

- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ **賃貸人への賃貸住宅の供給の促進に関する情報提供**
- ⑤ **残置物処理等（モデル契約条項を活用して実施）**
- ⑥ ①～⑤に附帯する業務

国土交通省令に則した業務規程を定め、都道府県知事の認可を受ける必要



残置物の処理等に関するモデル契約条項

(令和3年 国土交通省・法務省 策定)

賃借人の死亡時に契約関係及び残置物を円滑に処理できるように、生前に賃借人と受任者との間で締結する**賃貸借契約の解除及び残置物の処理に関する事務の委任**に関する**モデル契約条項**

- ・賃貸借契約の解除事務の委任
→賃借人の死亡時に**賃貸借契約の解除事務を行う代理権を受任者に授与**
- ・残置物の処理事務の委任
→賃借人の死亡時に**残置物の廃棄や指定先への送付等の事務を受任者に委託**

＜賃貸人＞ ← 賃貸借契約 → ＜賃借人＞ ← 委任契約 → ＜受任者＞

・賃貸借契約の解除事務
・残置物の処理事務

<想定される受任者>
以下のいずれか

- ・ 賃借人の推定相続人
- ・ 居住支援法人、管理業者等の第三者 (推定相続人を受任者とするのが困難な場合)
※賃貸人は、賃借人と利益相反の関係にあるため、受任者となることは避けるべき

<想定される利用場面>
単身高齢者 (60歳以上) が賃借人である場合

※残置物の処理等に関する賃貸人の不安感が生じにくい場面で利用すると、民法や消費者契約法に違反して無効となる場合がある

残置物処理についての主なQ&A

残置物の処理等に関するモデル契約条項関係

Q 1 単身の高齢者（60歳以上の者）以外にもモデル契約条項を利用できるか。

モデル契約条項は、賃借人が死亡した場合の残置物の処理等に関するリスクに対する賃貸人の不安感を払拭することにより単身高齢者の居住の安定を図る観点から策定されており、原則として単身高齢者（60歳以上の者）が賃貸住宅を借りる場合に利用して頂くことを想定しています。また、60歳未満の単身者であっても、推定相続人が存在しない場合や所在が不明の場合など、賃借人の死亡時に残置物の処理等をすべき者と連絡を取ることが期待できない場合（緊急連絡先が確保できない等）、賃借人の入居支援のためにモデル契約条項を活用することは否定されるものではありません。

なお、残置物の処理等に関する賃貸人の不安感が生じにくい場面で利用すると、民法や消費者契約法に反して無効となる場合があります。

Q 2 受任者は「委任者の意向が知れているときはその内容」に従って事務処理をするところがあるが、死亡した委任者とその相続人の意向が相反する場合であっても、（死亡した）委任者の意向に従って処理することになるのか。

委任者たる地位を相続した相続人の意向が知れている場合には、その意向を考慮しながら、委任者全体の利益のために委任事務を処理する必要があります。

Q 3 どのような者が受任者となれるか。家賃債務保証業者を受任者にできないか。管理業者が転貸人（賃貸人）の立場にある場合はどうか。

推定相続人を受任者とするのが困難な場合、居住支援法人や管理業者などの第三者が受任者となることを想定しています。

なお、家賃債務保証業者は、家賃債務を自ら保証する賃貸住宅の入居者（委任者）と利害が対立することがあるため、受任者とした場合は公序良俗に反して無効と判断される可能性もあると考えられます。

また、管理業者が転貸人（賃貸人）の立場にある場合においても、同様の理由から受任者とすることは避けるべきと考えられます。

居住支援法人の残置物処理等業務関係

Q 4 今後、居住支援法人が業務規程を定める必要がある「残置物処理等業務」とはどのような業務か。

賃借人である住宅確保要配慮者からの委託に基づき、当該住宅確保要配慮者が死亡した場合における賃貸借契約の解除及び当該住宅確保要配慮者が居住していた住宅や敷地内に存する動産（残置物）の保管、処分その他の処理を行う業務をいいます。例えば、以下は残置物処理等業務には該当しません。

- ・ 相続人、賃貸人、管理業者等の、賃借人である住宅確保要配慮者でない者からの委託に基づき行うもの（相続人が行う「遺品整理」や、賃貸人・管理業者による「原状回復」の一貫として行うもの等）
- ・ 賃借人である住宅確保要配慮者が生きているときに行うもの（いわゆる「生前整理」等）

Q 5 既に残置物処理等を行っている居住支援法人は、今後何か手続が必要か。

改正法の施行後、新たに委託を受けて残置物処理等業務を実施する場合は、業務変更認可と残置物処理等業務規程の認可を受ける必要があります。

Q 6 Q 3 について家賃債務保証業者や転貸人が居住支援法人である場合はどうか。

最終的には個別の事案において判断されることとなりますが、家賃債務保証業者等が居住支援法人であっても、相手方と利害が対立することには変わりはないものとして、無効と判断される可能性もあると考えられます。

Q 7 指定残置物を指定した後、家財が増減し指定残置物リストやシール等が機能しなくなる可能性があるが、どのような対応が考えられるか。

後日新たに指定残置物が生じた場合、委任者において、適宜指定していくことが想定されます。例えば、委任者自ら都度指定の連絡等を行うほか、受任者から委任者に定期的に指定残置物リスト等の状況確認や更新を促す方法も考えられます。

Q 8 残置物処理等業務の認可を受けた場合、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（廃棄物処理法）や古物営業法等の規定にかかわらず、廃棄物の処理や古物営業を行うことができるのか。

残置物処理等業務の認可を受けたからといって、廃棄物処理法や古物営業法等の規定に関係なく、廃棄物の処理や古物営業を行うことができるということではありません。各法人においては、これらの法令に抵触することのないよう、例えば、以下のような行為についての法令の適用及び遵守の方法について、事前に許認可等を所管する地方公共団体等の窓口を確認等することが考えられます。

- ・ 動産を廃棄する場合：廃棄物処理法の廃棄物は、同法に基づき適正に処理されなければなりません。具体的には、廃棄物処理業の許可を受けた事業者等に委託すること等が考えられます。
- ・ 動産を換価する場合：古物営業法の古物営業に該当する場合、同法に基づく規制の適用を受けます。

Q 9 残置物処理等業務を行う居住支援法人をどのように見つければよいか。

国土交通省HPに居住支援法人の一覧を掲載しています。残置物処理等業務を実施する法人についても公表予定です。

2－3. 適正かつ利用しやすい家賃債務保証業者 ～登録制度・認定制度～

登録家賃債務保証業者制度の概要

○ **適正に**家賃債務保証の業務を行うことができる者として一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国土交通大臣が登録する制度を平成29年に創設（国土交通省告示：家賃債務保証業者登録規程）し、**国が利用を推奨する事業者として、その情報を広く提供**している。

①登録家賃債務保証業者制度の概要

○適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国土交通大臣が登録（5年更新）

※任意の登録制度。未登録でも家賃債務保証業の運営は可能

②登録の基準

○以下の基準等に適合する家賃債務保証業者を登録

- ・暴力団員等の関与なし
- ・純資産額1,000万円以上
- ・内部規則・組織体制を整備済み
- ・一定年数以上の家賃債務保証業の継続
- ・求償権行使の方法が適切
- ・相談・苦情対応体制を整備済み 等

※求償権行使の方法及び相談・苦情対応の適正化を一層推進するため、規程の一部を改正(令和7年10月施行)

○登録家賃債務保証業者制度の内容や登録業者の詳しい情報はこちら。
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr7_000024.html

③業務適正化のためのルール

- 登録された家賃債務保証業者は、以下のルール等を遵守
- ・従業者証明書の携帯
 - ・暴力団員等の排除
 - ・虚偽告知及び誇大広告の禁止
 - ・消費者契約法に反する契約の制限
 - ・契約前・契約締結前の必要事項の説明・書面交付
 - ・求償権行使時の書面交付等
 - ・適正な記録帳簿の備付け
 - ・受領家賃と自己財産の分別管理 等

④登録業者に対する指導等

- 登録業者に対して以下の指導等を実施
- ・適正な業務運営確保のための報告徴収及び資料提出
 - ・違反行為等に係る指導、助言、勧告及び登録の抹消
 - ・登録の取消等の事実の公表 等

【シンボルマーク】



登録業者数（R7.3末時点）

115者

登録家賃債務保証業者一覧 全115者 (令和7年3月末現在)

番号	業者名	番号	業者名	番号	業者名	番号	業者名
1	(株)オリコフォレントインシュア	33	N P O 法人 抱樸	71	(株) A - S	101	ひなた保証(株)
2	日商ギャランティー(株)	34	アイ・シンクレント(株)	72	(株)ベステックス	102	(株) G e n t l e
3	K-net(株)	36	(株)スマイルサポート	73	(株)アクシスコミュニティ	103	(株)ミライエ
4	(一財)高齢者住宅財団	37	(株)エントランス	75	新日本信用保証(株)	104	S Fビルサポート(株)
6	ハウスリーブ(株)	38	旭化成不動産サポート(株)	76	(株)アルファ保証	105	アシスト(株)
7	フォーシーズ(株)	39	(株)イントラスト	77	(株)日専連ジェミス	106	西日本総合保証(株)
8	日本セーフティー(株)	40	(株)にじいろライフ	78	(株)レグリオ	107	(株)インシュアランス
9	(株)賃貸保証サービス	41	日本賃貸保証(株)	79	(株)アーネット	108	(株)レジデンシャルサービス
10	(株)コマーシュ福岡	42	(株)ルームバンクインシュア	80	(株)アイ・ギャラン	109	(株)スマートクレジット
11	あんしん保証(株)	43	ニッポンインシュア(株)	81	アラームボックス(株)	110	(株) H O T O K E
12	プラザ賃貸管理保証(株)	44	興和アシスト(株)	82	NPO法人生活困窮・ホームレス自立支援ガンバの会	111	(株)あんど
13	(株)レキオス	47	日本賃貸住宅保証機構(株)	83	GLOBAL GUARANTEE(株)	112	(株) r h w a r r a n t y
14	レントエール(株)	48	(株)ギャランティー・アンド・ファクタリング	84	パブリックアソシエイツ(株)	113	(株)グローバルトラストネットワークス
15	(株)エボスカード	49	レスト・ソリューション(株)	85	(株)大阪宅建サポートセンター	114	(株)サポート365
16	全保連(株)	51	(株)クレデンス	86	(株)にじいろインシュア	115	オセロ・フィナンシャルサービス(株)
18	エルズサポート(株)	52	アールエムトラスト(株)	87	(株)ふれんず宅建保証	116	日本管理サポート(株)
19	(株)エフアール信用保証	53	(株)えるく	88	スリーエー(株)	117	ヤマワケギャランティ(株)
20	ジェイリース(株)	54	(株)フェア信用保証	89	(株)JPMCファイナンス	118	(株)ほくせん
21	(株) C a s a	55	(株)アドヴェント	90	大成保証(株)	119	(株)アイキューキャピタル
22	(株)ジョイフルサポート	56	(株)アセット・アイ	91	(株)アイウィッシュ賃貸保証	120	(有)NPGM
23	リビングネットワークサービス(株)	57	ナップ賃貸保証(株)	92	キャピタルハウス(株)	121	(株)プランネル
25	(株)P-Rent	59	NPO法人ワンファミリー仙台	93	日本サポート(株)	122	信和コミュニティ(株)
26	(株)いえらぶパートナーズ	60	スターリンク(株)	94	ほっと保証(株)	123	日本テナント保証(株)
27	(株)ダ・カーポ	62	(株)カ十	95	(株)レクストレントプラス	124	(株)共立フィナンシャルサービス
28	(株)バーチャルペイメント	64	(株)てるまさリース	96	あんしんグループ(株)	125	VRサポート(株)
29	賃貸保証サービス(株)	65	セキスイユニディア(株)	97	(株)TTRUST	126	(株)セーフティーイノベーション
30	アーク(株)	66	(株)アース保証	98	(株)K・ライズホールディングス	127	(株)ホープ
31	アークシステムテクノロジーズ(株)	67	ジャストサービス(株)	99	マリン保証(株)	128	神谷アソシエイト(株)
32	(株)アルファー	70	(株)宅建ブレインズ	100	ナガワ信用保証(株)	※番号は登録番号	

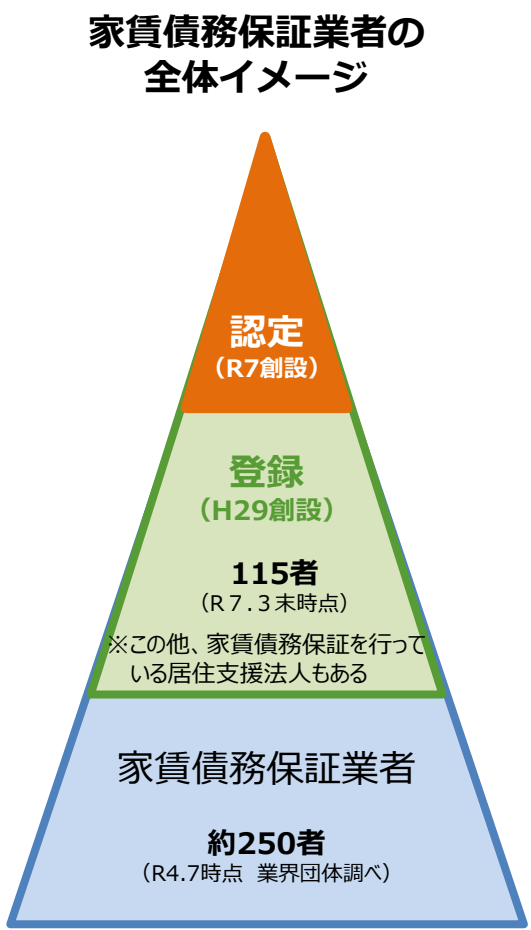
家賃の滞納に困らない仕組み～登録・認定家賃債務保証業者制度～

改正のポイント

【住宅セーフティネット法、住宅金融支援機構法】

- **要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者**を国土交通大臣が**認定**する制度を創設（**認定家賃債務保証業者制度**）
- (独)**住宅金融支援機構**（JHF）の家賃債務保証**保険**により、認定家賃債務保証業者の要配慮者への**保証リスク**を**低減**

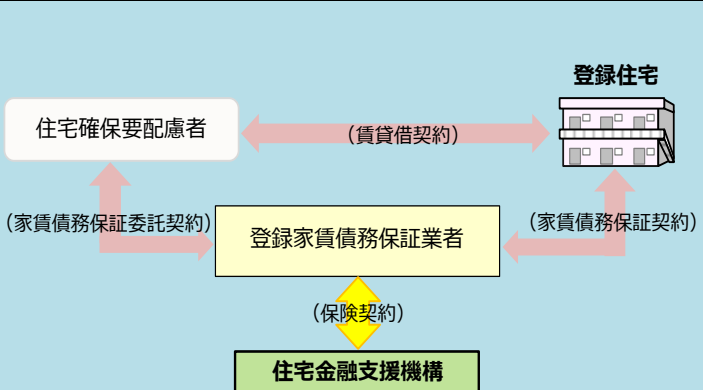
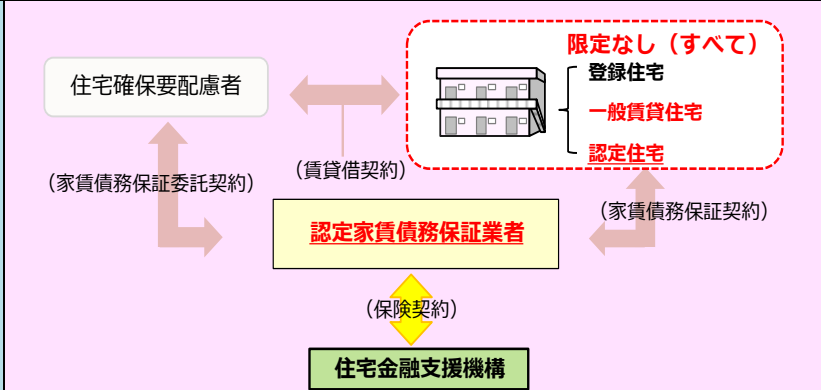
登録家賃債務保証業者制度		認定家賃債務保証業者制度
大臣告示 (H29創設)	根拠	住宅セーフティネット法 (R7創設)
<u>適正な</u> 家賃債務保証の確保	目的	<u>要配慮者が利用しやすい</u> 家賃債務保証の提供
<u>適正に家賃債務保証の業務を行うことができる家賃債務保証業者</u> として一定の基準を満たす者を国土交通大臣が登録 (5年ごとに更新)	概要	<u>登録家賃債務保証業者</u> 等の申請について、 <u>要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者</u> として一定の基準を満たす者を国土交通大臣が認定 ※認定の申請ができる者は登録業者と居住支援法人
○ <u>暴力団員</u>の関与なし ○ <u>適切な求償権</u>の行使に関する<u>内部規則</u>が定められている (不当な方法で取立をしない) ○ <u>法令遵守</u>に関する<u>研修</u>等の措置が講じられている ○ <u>相談・苦情対応体制</u>を整備済み	主な基準	○ <u>居住サポート住宅</u>に入居する<u>要配慮者</u>の家賃債務保証を正当な理由なく<u>断らない</u> ○ <u>すべての要配慮者</u>との家賃債務保証契約について ・ <u>緊急連絡先</u>を親族などの<u>個人に限定しない</u> (法人でも可とする) こと ・ <u>保証人の設定</u>を条件としないこと ○ <u>すべての要配慮者</u>との契約に係わる<u>保証料</u>が不当に<u>高いものでない</u> ○ 要配慮者との契約実績、標準的な契約内容・条件を公表する
○ <u>セーフティネット住宅</u>に入居する<u>要配慮者</u>の保証に限り、JHFによる保険が利用可能 ○ 保険割合：最大<u>7割</u>	JHFによる保険	○ <u>要配慮者</u>の保証に対して、JHFによる保険が利用可能 ○ 保険割合：最大<u>9割</u>



住宅金融支援機構による家賃債務保証保険の拡充(案)

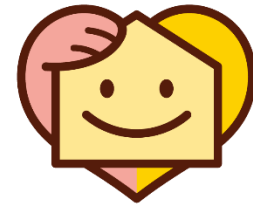
※拡充内容は現時点のものであり、今後変更となる可能性があります。

○セーフティネット法改正により、「居住サポート住宅」及び「認定家賃債務保証業者制度」が新たに創設されることから、住宅金融支援機構による「家賃債務保証保険」の制度拡充を実施。

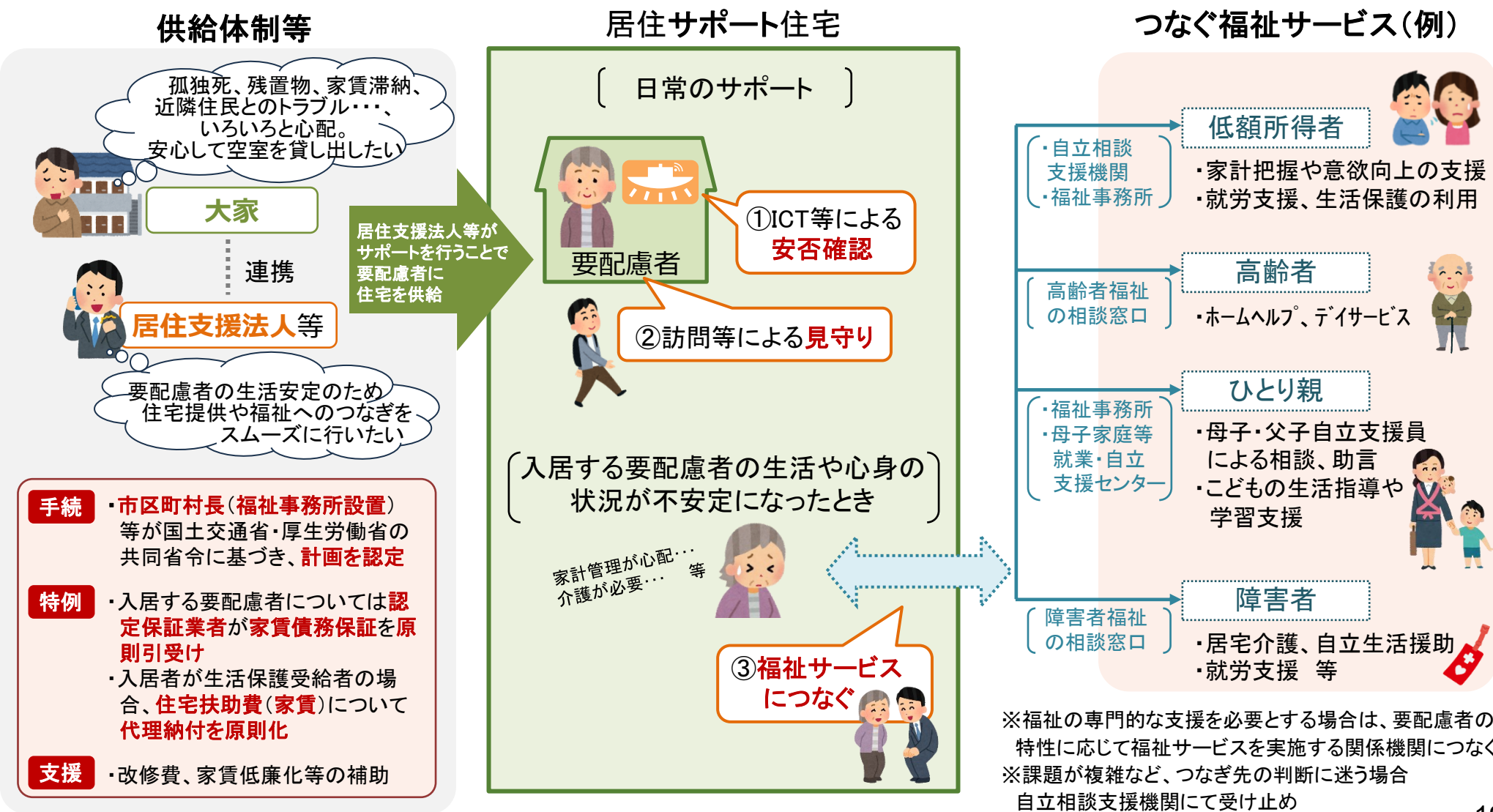
旧家賃債務保証保険（令和7年9月まで）			新家賃債務保証保険（令和7年10月以降）※1			
現行制度			現行制度	拡充制度（案）※2		
スキーム			同左			
	保険契約者			認定家賃債務保証業者		
対象	入居者※3	住宅確保要配慮者	同左	住宅確保要配慮者		
	住宅	登録住宅 （セーフティネット登録住宅）	同左	限定なし（すべて）	認定住宅に限る （居住サポート住宅）	
填補率	7割		同左	7割	9割	
保険対象範囲 ※4・5	未払家賃		同左	未払家賃	未払家賃＋ 原状回復費用	未払家賃＋ 原状回復費用
保険金限度額	月額家賃12か月×7割		同左	填補率及び保険対象範囲を踏まえて設定 （具体的な金額・保険料率は、今後JHFホームページでお知らせする予定）		
	又は100万円のいずれか小さい額		同左			
保険料率	月額家賃の25%（保険付保時に1回のみ）		同左			

※1 家賃債務保証保険の利用は任意。利用する場合は、現行制度と拡充制度のいずれかを選択して利用。
※2 拡充制度における具体的な商品内容については、今後JHFホームページでお知らせする予定。
※3 収入要件として、家賃債務保証委託契約の申込時における月収が月額家賃の2倍以上あることが必要。
※4 原状回復費用の対象となる範囲は、原状回復に関する国交省ガイドラインに基づき、賃借人負担分に限定。なお、原状回復費用には、残置物撤去費用及び特殊清掃費用を含む。
※5 拡充制度では、填補率及び保険対象範囲に応じて4区分の保険料率を設定し、認定家賃債務保証業者が個別案件ごとに選択可能。

2-4. 居住サポート住宅の概要



居住支援法人等※が大家と連携し、
①日常の安否確認、②訪問等による見守り
③生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎ を行う住宅(居住サポート住宅)を創設

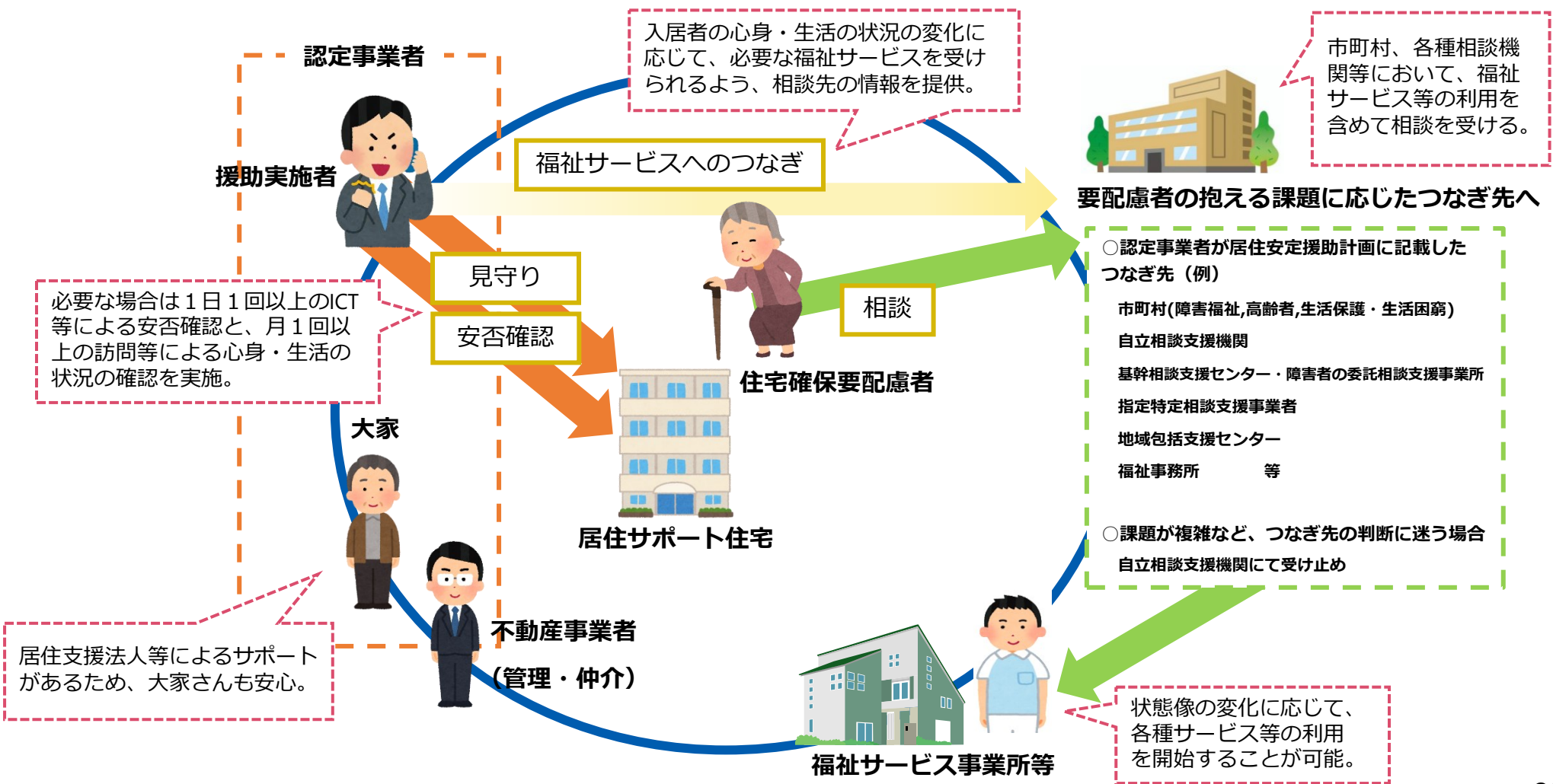




居住安定援助による入居中のサポートを受けることで、一般住居よりも、本人、家族ともに安心して生活ができます。

また、大家が居住サポート住宅を供給するためにバリアフリー工事や防音・遮音工事を行う場合に、大家に対する改修費の補助があるほか、低額所得者が入居し一定の要件を満たす場合には家賃低廉化補助（※）があります

※ 通常の市場家賃よりも家賃を減額した大家に対して補助（自治体が補助を行っている地域に限る）



居住サポート住宅及びセーフティネット住宅の概要

		居住サポート住宅	セーフティネット住宅
制度趣旨		日常生活を営むのに援助を必要とする住宅確保要配慮者（以下「要援助者」という。）に対し 居住支援法人等が入居中サポートを提供する住宅の供給の促進	住宅確保要配慮者の 入居を拒まない住宅の供給の促進
サポート		認定事業者が安否確認、見守り、福祉サービスへのつなぎを実施	－
手続き		・大家と居住支援法人等が共同で申請 （賃貸人とサポート実施者が同一の場合は単独での申請も可） ・計画ごとに申請（複数建築物の申請や、建築物の一部住戸の申請も可） ・福祉事務所設置自治体の長が認定	・事業者が申請 ・建築物ごとに申請（建築物の一部住戸の申請も可） ・都道府県知事が登録
供給方法		主として既存住宅の活用	
ハード	床面積	新築住宅：25㎡以上 （ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保されるときは、18㎡以上） 既存住宅：18㎡以上 （ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保されるときは、13㎡以上）	
	構造・設備	・建築基準法、消防法に適合すること ・耐震性能を有すること ・台所、トイレ、浴室等の設備を有すること	
専用住宅の運用		・入居者を要援助者に限定、計画ごとに1戸以上必要 ・住戸の位置を柔軟に運用可能、一部の目的外使用可能	・入居者を要配慮者に限定、戸数の基準は設けていない ・住戸の位置を固定、目的外使用の規定なし
支援措置の対象	補助	・改修費補助：居住サポート住宅 ・家賃低廉化補助：居住サポート住宅 ・家賃債務保証料等低廉化補助：居住サポート住宅 ・住み替えに係る補助：居住サポート住宅	・改修費補助：専用住宅のみ ・家賃低廉化補助：専用住宅のみ ・家賃債務保証料等低廉化補助：登録住宅 ・住み替えに係る補助：登録住宅
	融資	住宅金融支援機構による融資：居住サポート住宅	住宅金融支援機構による融資：登録住宅

賃貸住宅供給促進計画の策定と基準緩和の状況(R7.3.31時点)

- ・賃貸住宅供給促進計画は47都道府県、22市町で策定済み。
- ・面積基準の緩和は21都府県、12市で実施、住宅確保要配慮者の追加は47都道府県、21市町で実施。

●計画の策定

47都道府県、22市町

北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、富山県、石川県、福井県、山梨県、長野県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、島根県、岡山県、広島県、山口県、徳島県、香川県、鳥取県、愛媛県、高知県、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県、旭川市、盛岡市、いわき市、水戸市、茂木町、さいたま市、西東京市、横浜市、川崎市、相模原市、長泉町、名古屋市、岡崎市、神戸市、加古川市、倉敷市、広島市、福山市、福岡市、北九州市、熊本市、大分市

●面積基準の緩和

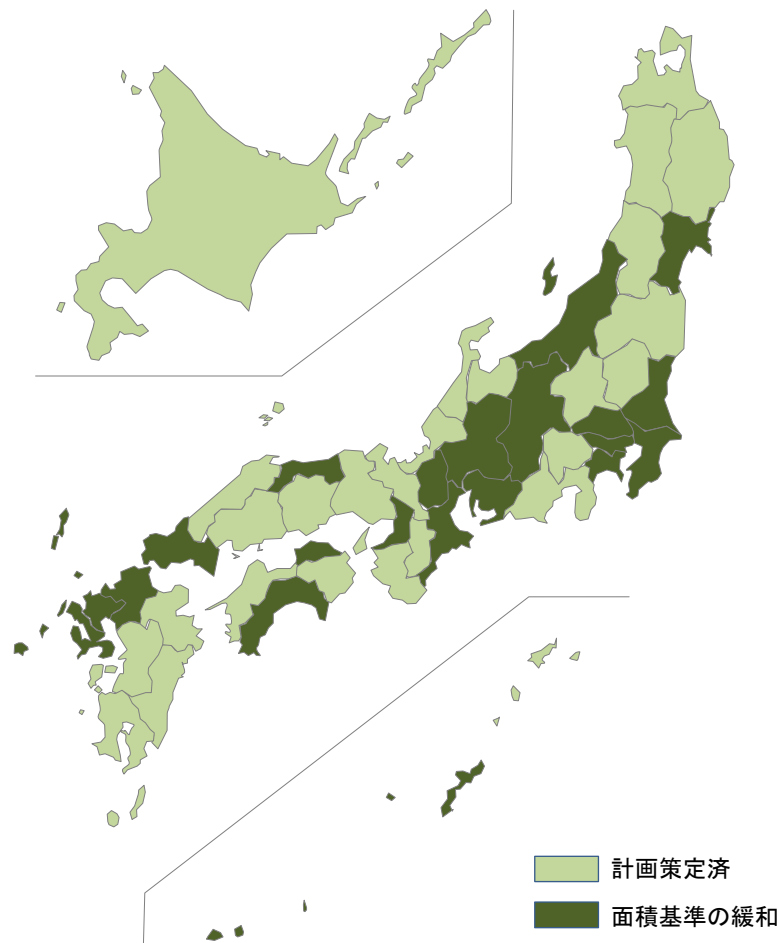
21都府県、12市

宮城県、茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、長野県、岐阜県、愛知県、三重県、滋賀県、大阪府、鳥取県、山口県、香川県、高知県、福岡県、佐賀県、長崎県、沖縄県、いわき市、水戸市、さいたま市、横浜市、川崎市、相模原市、名古屋市、岡崎市、神戸市、福岡市、北九州市、熊本市

●住宅確保要配慮者の追加

47都道府県、21市町

計画策定等の状況（都道府県）

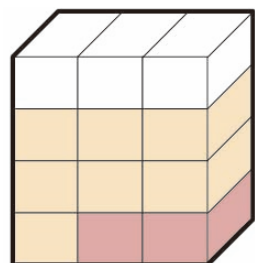


(参考) 登録申請手続きの簡素化等により、全ての登録主体（都道府県・政令市・中核市）で登録手数料を廃止（令和4年7月）



- 日常生活を営むのに援助を必要とする住宅確保要配慮者（以下「要援助者」という。）に対しては、「居住安定援助（居住サポート）」のうち、「安否確認」「見守り」「福祉へのつなぎ」の3つ全てを、基準に適合した方法・頻度により提供する。
- 要援助者として3つのサポートを受けるかについては、家族や知人等の身寄りの有無など、入居希望者を取り巻く状況等を踏まえ、孤独死や生活上のトラブル等のリスク等を考慮した上で、基本的には大家から入居希望者に提案し、入居者との合意により判断されるもの。

	居住サポート住宅 （専用住宅）	居住サポート住宅 （専用住宅以外＝非専用住宅）
入居対象者	要援助者※1 （例）見守りが必要な単身高齢者 ※1 基準（以上）の方法・頻度による安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎの提供が必要な者。生計を一にする配偶者・親族を含む。	住宅確保要配慮者等※2 又は 要援助者 （例）毎日の安否確認は必要でない子育て世帯、元気な高齢者、社会参加している障害者 ※2 基準に沿った方法・頻度による安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎが必要ではない者
入居者に 提供される 居住サポート	①安否確認（1日に1回以上） ②見守り（1月に1回以上） ③福祉サービスへのつなぎ ＋ その他の必要な居住サポート	個別に必要な方法・頻度の居住サポート ※ ただし、要援助者が入居する場合は左欄の基準に適合した方法・頻度による安否確認・見守り、福祉サービスへのつなぎを全て提供することに留意。



【例】

- 総戸数：12戸
- 居住サポート住宅：9戸
(うち専用住宅：2戸、非専用住宅：7戸)

※計画において、

- ・「居住サポート住宅」の住戸の位置は指定
- ・うち「専用住宅」の住戸の位置は指定しない

※1計画内に複数棟を位置付けることも可能
(同一市町村内に立地する場合に限る)

【凡例】

- 一般の民間賃貸住宅
- 居住サポート住宅（専用以外＝非専用住宅）
- 居住サポート住宅（専用住宅）

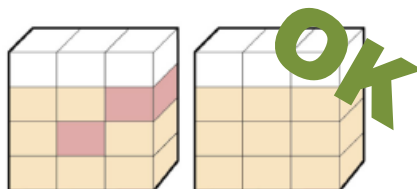
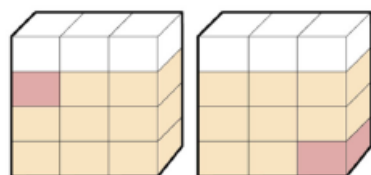
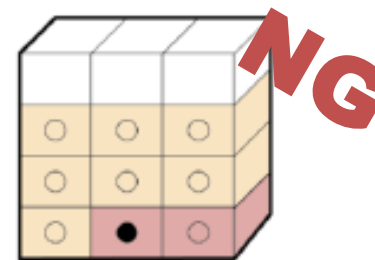
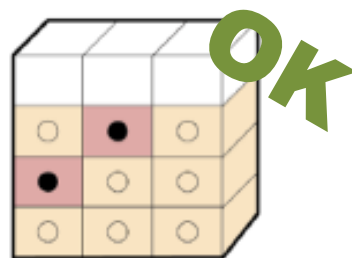
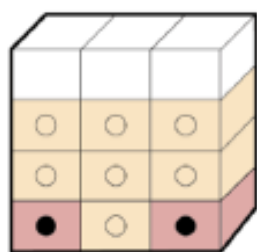
- 要援助者
(安否確認・見守り・福祉へのつながりの3つ全ての提供が必要)
- 要援助者以外

居住サポート住宅として認定された住戸の範囲内で
専用住宅の位置を変更可能

※複数棟の計画の場合、棟間で移動することも可能

専用住宅に要援助者以外が入居することは不可

※専用住宅戸数 ≤ 要援助者への提供戸数（空室も含む）
を維持することが必要



専用住宅戸数を維持できない場合、
目的外使用の承認申請 or
計画上の専用户数の変更申請
が必要



事業者・計画に関する主な基準

- 事業者が欠格要件に該当しないこと
- 入居を受け入れることとする住宅確保要配慮者の範囲を定める場合、要配慮者の入居を不当に制限しないものであること
- 専用住宅(入居者を安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎの3つの居住サポートが必要な要配慮者等に限定)を1戸以上設けること

※ 地方公共団体が供給促進計画で定めることで、専用住宅戸数の基準の強化が可能

居住サポートに関する主な基準

- 要援助者に対する安否確認、見守り、福祉サービスへのつなぎ
 - ・ 一日に一回以上、通信機器・訪問等により、入居者の安否確認を行うこと
 - ・ 一月に一回以上、訪問等により、入居者の心身・生活状況を把握すること
 - ・ 入居者の心身・生活状況に応じて利用可能な福祉サービスに関する情報提供や助言を実施し、必要に応じて行政機関や福祉サービス事業者につなぐこと

- 居住サポートの対価が内容や頻度に照らして、不当に高額にならない金額であること

※ 居住サポートには、安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎのほか、住宅確保要配慮者の生活の安定を図るために必要な援助を含む

住宅に関する主な基準

- 規模:床面積が一定の規模以上※であること

※ 新築:25㎡以上、既存:18㎡以上 等

- 構造:耐震性を有すること(耐震性を確保する見込みがある場合を含む)

- 設備:一定の設備(台所、便所、浴室等)を設置していること

- 家賃が近傍同種の住宅と均衡を失しないこと

※ 地方公共団体が供給促進計画で定めることで、規模・設備の基準の強化・緩和が可能

居住サポート住宅についての主なQ&A

国土交通省と厚生労働省の共管



	質問	回答
認定申請 の検討	Q1 認定を受けるメリットはなにか。既に類似の取組を行っている場合も認定を受けるとメリットがあるか。	住宅確保要配慮者への住宅提供により、空室を活用したい大家さん・管理会社にとっては、居住支援法人等や福祉関係者や地方自治体との連携が図られるため、安心して貸すことができるというメリットがあります。居住支援法人等のサポート提供者にとっては、要配慮者に提供できる住宅を探し出したり、福祉サービスへの円滑なつながりが可能となります。 また、既に類似の取組を行っている場合を含め、認定を受けることにより、P32に示す、制度上の特例措置や支援制度を活用することが可能となります。
	Q2 居住サポート住宅に手を上げたいが、連携先となる大家や居住支援法人とどのようにマッチングすれば良いか。	例として、以下の方法が考えられます。 ・セーフティネット住宅に登録している大家をセーフティネット住宅情報提供システムのHPから確認 ・地域で活動している居住支援法人を国土交通省HPから確認 ・地域の居住支援協議会に参画している大家・居住支援法人を確認（各協議会事務局の連絡先は国土交通省HPに掲載しています） ・地方自治体の住宅部局・福祉部局に相談  セーフティネット住宅 情報提供システムHP 国交省HP (居住支援法人一覧) 国交省HP (居住支援協議会一覧)
認定基準 (要援助者である 入居者に提供する サポートの内容)	Q3 「安否確認」はどのような方法で実施すれば良いか。	常時作動し異常の有無を感知する通信機器の設置や、訪問・電話等の方法が想定されます。
	Q4 「見守り」はどのような方法で実施すれば良いか。	対面（訪問）やテレビ電話等の方法が想定されます。 ※生活の状況を確認出来ない、電話・SNSは不可
	Q5 要援助者に対する「福祉サービスへのつながり」の対応範囲は。	見守り等で把握した入居者の心身・生活の状況に応じて、必要な福祉サービスを受けられるよう、つながり先（公的機関・民間サービス事業者等）の連絡先を入居者に提供し、入居者がつながり先に相談したことを確認することが必要です。 なお、つながり先への同行や、相談・サービス利用の調整等は必須ではありません。
	Q6 入居者全員に安否確認・見守り・福祉サービスへのつながりが必要か。	上記の「安否確認」「見守り」「福祉サービスへのつながり」は、入居する要援助者に対しては提供が必須ですが、その他の入居者に対しては希望等に応じて柔軟に運用することが可能です。
認定後の 対応	Q7 居住サポート住宅の認定を受けた後、業務の実施にあたって留意する点は。	・契約締結前に、入居者に対し、書面等で、入居契約やサポートの内容・対価等を説明すること ・帳簿を作成し保存すること、定期報告（年1回）を行うこと ・福祉サービス事業者との間の金銭収受・供与の禁止等の遵守事項など
	Q8 認定事業者への指導監督はあるか。	計画の認定主体である地方公共団体によって、報告徴収・立入検査・改善命令・認定取消等の指導監督が行われる仕組みとなっています。

基準の詳細や、申請・定期報告書の記入ポイント等については参考資料もご覧ください



住宅扶助費(家賃)の代理納付の特例

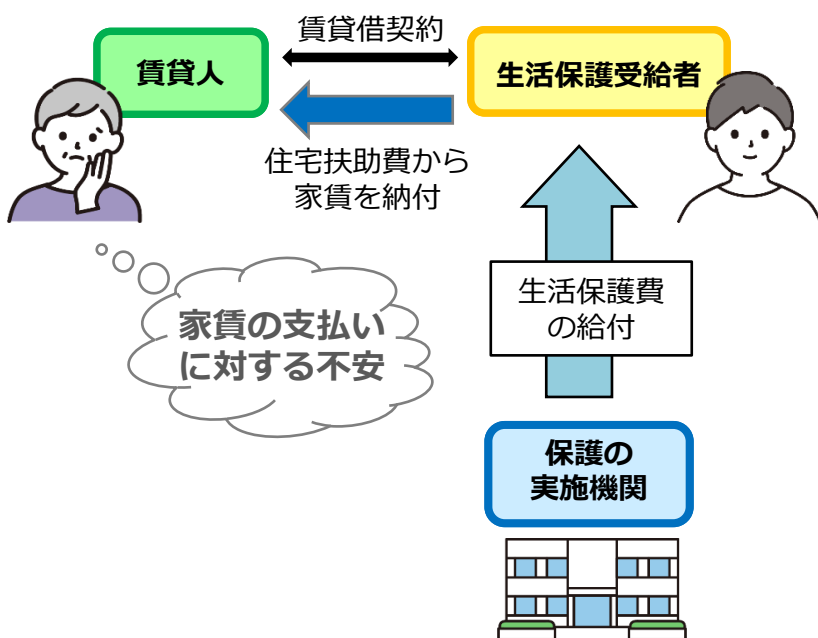
改正のポイント

- **居住サポート住宅**に生活保護受給者が入居する場合の**住宅扶助費(家賃)**について、**代理納付**(※1)を法律上(※2) **原則化**

⇒ **賃貸人の不安を軽減し、生活保護受給者の円滑な住まいの確保を促進**

(※1) 家賃と一緒に支払う共益費(生活扶助費)についても代理納付可能 (※2) 改正後の住宅セーフティネット法第53条

通常

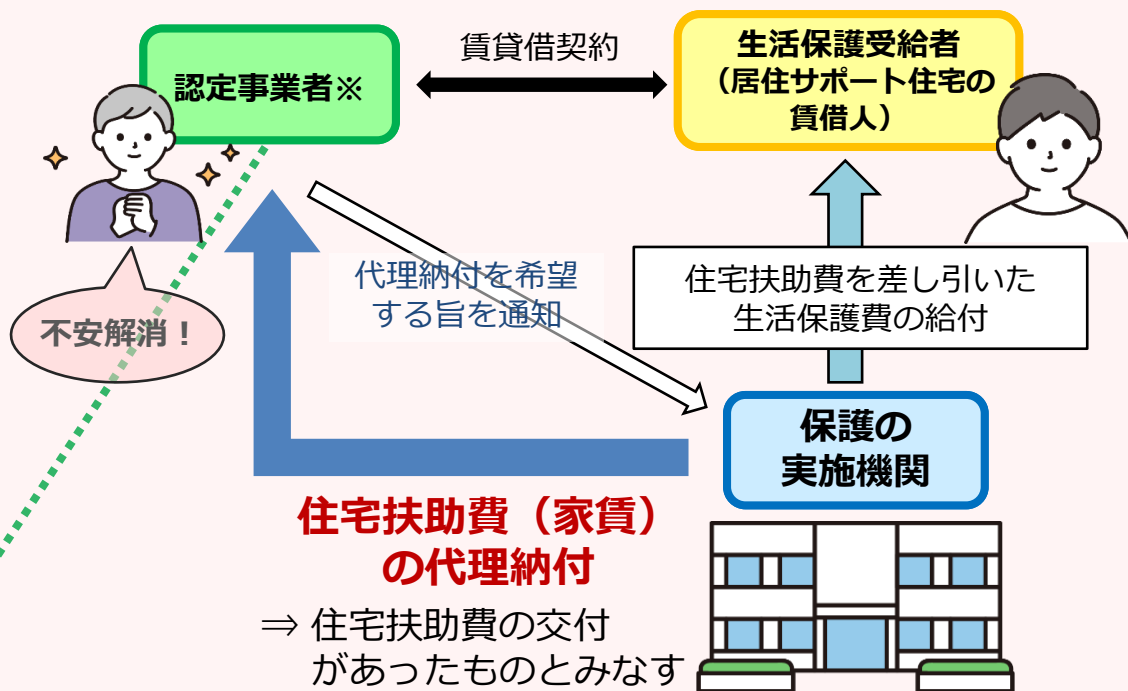


※代理納付を希望する旨を通知できる**認定事業者の要件**

- ①居住支援協議会の構成員
- ②居住支援法人
- ③賃貸住宅管理業法の登録事業者
- ④登録家賃債務保証業者
- ⑤居住支援協議会の構成員である団体の構成員
- ⑥①～⑤のいずれかと共同して居住サポート住宅を提供する賃貸人
- ⑦①～⑤のいずれかに居住サポート住宅の管理を委託

代理納付の場合

- ✓ 保護の実施機関は、認定事業者※から、住宅扶助費の代理納付を希望する旨の通知を受けたときは、住宅扶助費の代理納付を行うものとする（家賃の口座振替納付が行われている場合等を除く）





居住サポート住宅 情報提供システムについて

- 居住サポート住宅をWeb上で検索・閲覧できるとともに、事業者による認定申請・定期報告や地方公共団体における認定事務等を支援するための「居住サポート住宅 情報提供システム」を広く提供予定。
- 居住サポート住宅は、認定事業者において、計画の内容の一部や入居に関する問合せ先の公示が必要。その他の項目については、公開・非公開を任意選択可能とする予定。
※認定された計画の情報を提供するものであり、入居状況等の詳細は掲載しない



(情報提供webサイトの画面イメージ)

(公示内容)

所在地や家賃等の条件を設定して居住サポート住宅の検索が可能

詳細ページにおいて、計画の内容及や入居に関する問合せ先を公示

必須項目

- 認定事業者名
- 居住サポート住宅の位置 ※市町村名まで
- 居住サポート住宅の戸数、専用住宅の戸数
- 家賃その他賃貸の条件
- 居住サポートの内容、提供の対価
- その他提供の条件
- 入居に関する問合せ先



任意項目

- 居住サポート住宅の詳細位置 ※市町村名以下
- 居住サポート住宅の規模・構造・設備
- 入居を受け入れることとする要配慮者の範囲
- その他(外観写真、間取り図等)

居住サポート住宅の運営モデル(例)

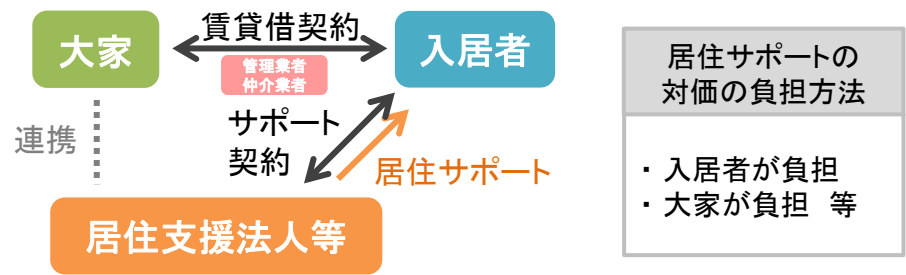
- 居住サポート住宅の運営は、類似の事例を参考とすると、住宅・サポートの提供の方法として以下のような契約・体制が考えられる。
- 居住サポートの対価は、サポートの提供を受ける入居者が負担する方法のほか、大家が負担する方法(サブリース差額の一部を充てる場合を含む)、これらの組み合わせ等が考えられる。

運営モデル例

※主体や事業の方法は様々であり、これら以外の方法もあり得る

例① 大家と居住支援法人等が協同して実施

〔 住宅提供: 大家 サポート提供: 居住支援法人等 〕



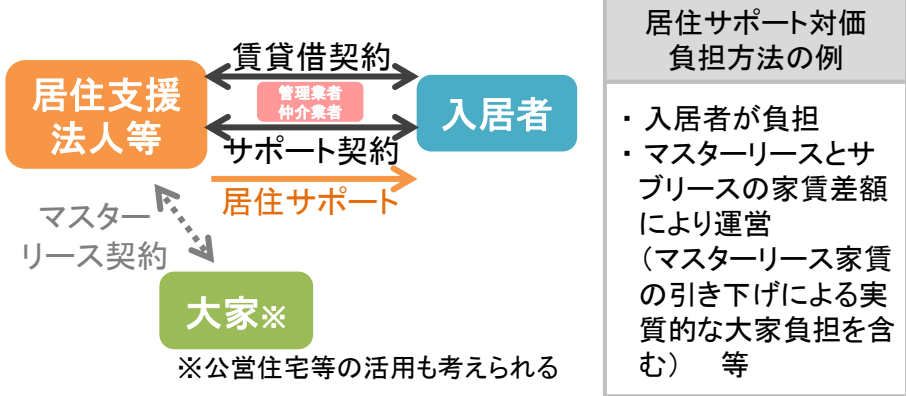
例② 大家がサポートを居住支援法人等に委託して実施

〔 住宅提供: 大家 サポート提供: 大家(居住支援法人等に委託) 〕



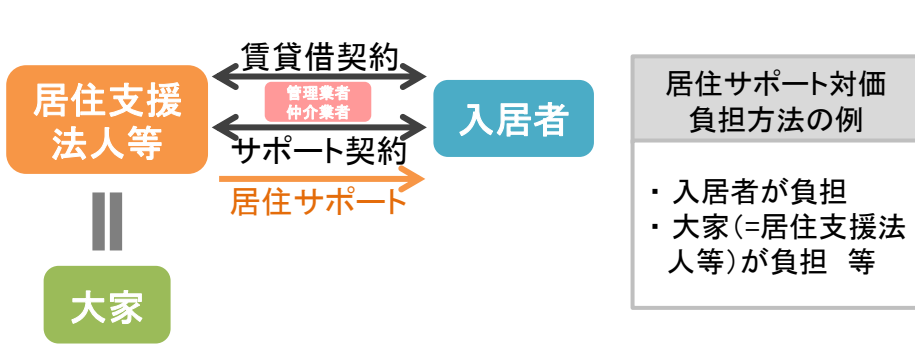
例③ 居住支援法人等がサブリースで実施

〔 住宅提供: 居住支援法人等 サポート提供: 居住支援法人等 〕



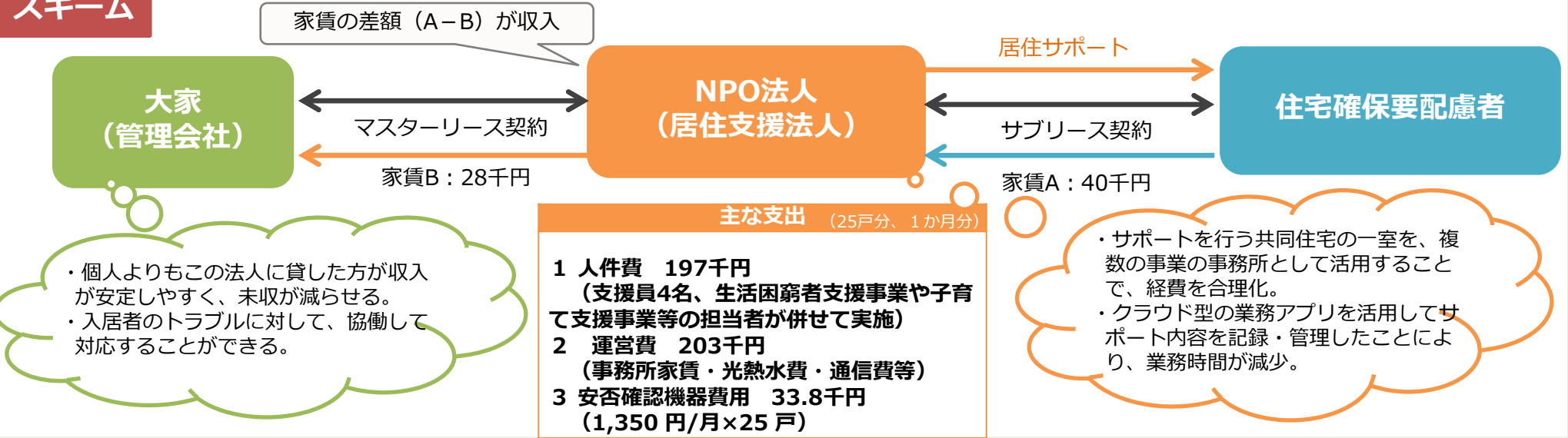
例④ 居住支援法人等が自己所有物件で実施

〔 住宅提供: 居住支援法人等 サポート提供: 居住支援法人等 〕



○ NPO法人(居住支援法人)がまとまった戸数の共同住宅を複数の大家から借り上げ、サブリース(全25戸)
○ サポート内容の記録・管理のクラウド化や借り上げた住戸の一部を事務所として活用することにより、経費を節減。マスターリース・サブリースの家賃差額や札幌市の補助金を活用して運営。

スキーム



物件例

所在地：北海道札幌市
戸数：16戸
面積：23～33㎡

自宅訪問時、部屋・身体
の清潔保持や郵便物の
状況等を確認

サポート内容

電球をトイレに設置し、
安否確認

安否確認：1日の間に点灯・消灯がないと異常検知し、通知される電球を設置

見守り：1週間に1回の食料配布時の玄関訪問と1ヶ月に1回の自宅訪問

福祉へのつなぎ：必要に応じ、相談窓口に同行もしくは実施機関とともに自宅訪問

サポート提供の位置づけ：入居に当たって、賃貸借契約前に、パンフレットに基づき居住サポートの内容を説明

活用している主な補助等

補助金名：見守り機器設置費等補助金

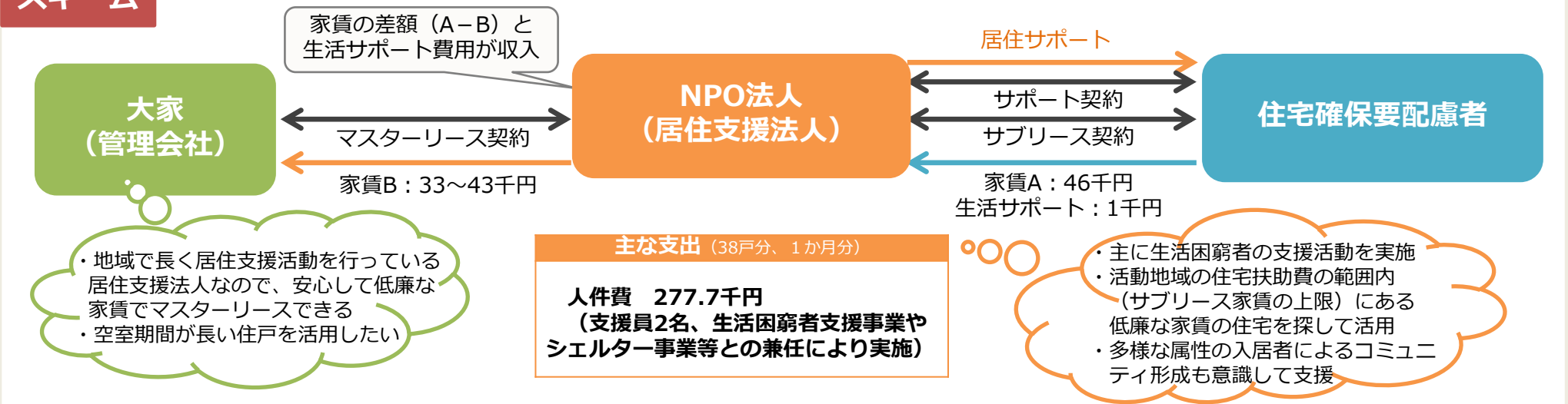
実施主体：札幌市居住支援協議会（事務局：札幌市・札幌市住宅管理公社）

内容：見守り機器の購入費用や購入時又は賃借時の取り付け費用を基に算定した補助対象経費の1/2（上限：3万円/戸）を支援

上記の他、自立相談支援事業、地域居住支援事業を活用

- NPO法人(居住支援法人)が、複数の大家からの物件提供により、サブリースを実施(全38戸)
- 入居者は、同法人が実施する、家賃債務保証と安否確認・見守り・緊急時対応等の生活サポートのパッケージ支援を利用
- マスターリース・サブリースの家賃差額や、生活サポート費用(入居者負担)によって運営

スキーム



物件例



サポート内容

- ・ 安否確認： 電話連絡や自宅訪問
 - ・ 見守り： 1ヶ月に1回以上の自宅訪問
 - ・ 福祉へのつなぎ： 属性に応じて自治体の相談窓口や福祉サービスへつなげる
- ※パッケージ支援： 安否確認、見守り、緊急時対応のほか、金銭管理と服薬支援が含まれる。また、必要に応じて買い物支援等その他の生活支援を別契約にて提供
- ・ サポート提供の位置づけ： 入居契約とは別に、パッケージ支援の提供契約を締結

活用している主な補助等

※法人全体として活用している助成

助成金名： 居場所を失った人への緊急活動応援助成

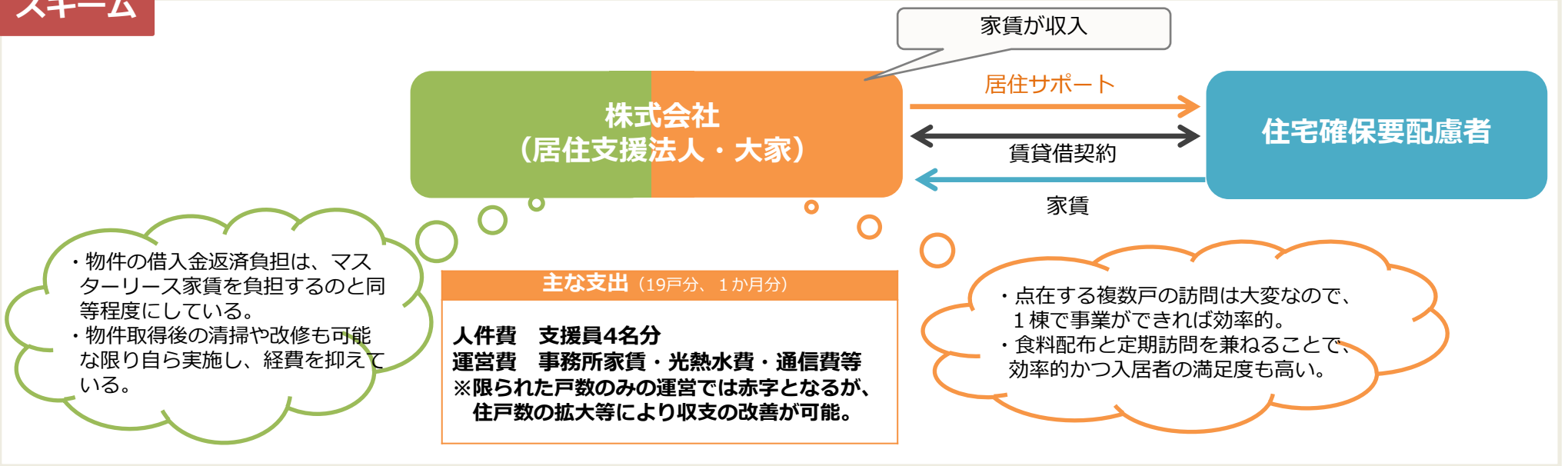
実施主体： 社会福祉法人中央共同募金会

内 容： 「社会的孤立者たちをつなぎ止め、再び連帯するためのきっかけ作り支援事業」(シェルター事業：1,360千円)

上記の他、千葉県市川市の自立相談支援事業(社会福祉法人からの委託)、法務省のサテライト型更生保護事業等を活用。

- 株式会社(居住支援法人)が低廉な金額の既存住宅を取得・改修し、大家としてサポート付き住宅を提供(全19戸)
- SNS等による日常の安否確認のほか、フードバンクと連携した食料配布時の自宅訪問により見守りを実施
- 共同住宅1棟で効率的に事業を実施

スキーム



物件内容の例

所在地：大阪府門真市・寝屋川市
戸数：19戸
面積：22.5㎡



共同住宅1棟を取得し、
効率的なサポート
付き住宅を運営

サポート内容

※希望者のみ実施

- ・安否確認：1日に1回のSNS又は電話連絡。異常を検知した場合、自宅訪問。緊急を要する場合は、警察立ち会いのもと、スペアキーにより開錠。
- ・見守り：食料支援と合わせ、1ヶ月に1回の自宅訪問
- ・福祉へのつなぎ：福祉サービスが必要と判断された場合、本人の許諾を得た後に、福祉サービスへのつなぎを行う
- ・サポート提供の位置づけ：居住満足度の向上による自社物件への入居促進を目的として実施

3. 不動産・福祉事業者も連携した 地域の居住支援体制の整備

住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

国土交通省と厚生労働省の共管
【住宅セーフティネット法】

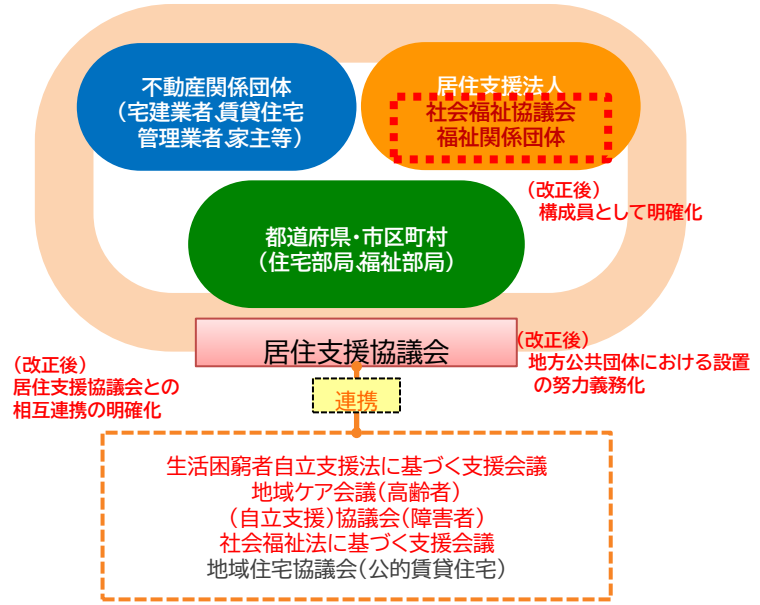
国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定

市区町村による居住支援協議会設置の促進（国土交通省・厚生労働省が共同して推進）

市区町村による**居住支援協議会**※設置を**促進**（努力義務化）し、住まいに関する**相談窓口**から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した**地域における総合的・包括的な居住支援体制**の整備を推進。

- ※ 地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体
- ※ 令和7年3月に協議会設立の手引きを改定
- ※ 準備段階から地域の関係者で話し合いつつ段階的に進めることが重要

【現在(R7.3末)の居住支援協議会設置状況】
155協議会(全都道府県、117市区町村)



居住支援協議会は、地域の居住支援体制の整備を進める「つながりの場」

・「地域の居住支援体制」とは、「居住支援」に関する課題について、必要なときに関係機関・団体等と連絡・相談し、互いの得意分野・専門分野を活用することで、適切な支援と課題の解決を円滑に進めることができる仕組みである。

・このため「居住支援協議会」は、関係機関・団体等が継続的に連携・協働しながら地域の資源をつなぎ、総合的・包括的な地域の居住支援体制の整備を進める「つながりの場」と言える。

地域の居住支援体制



住民が相談しやすい環境



居住支援協議会

地域の居住支援体制の整備を進める「つながりの場」

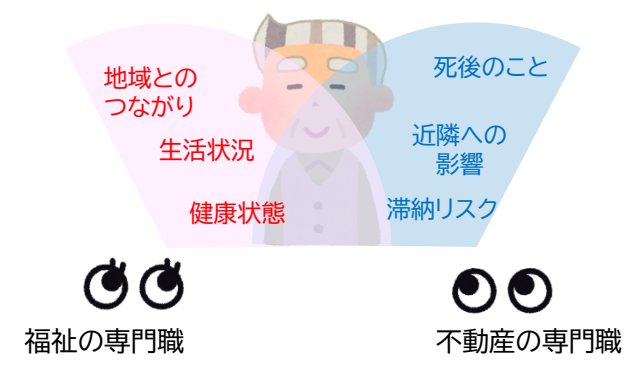
居住支援協議会に期待される機能・役割

○ 居住支援協議会の機能・役割は、地域の状況や課題等によって様々であるが、基本的には、多様な関係機関・団体等を“つなぐ”ことにより、それぞれの得意分野・専門分野を活かし、様々な住まいの課題の解決と互いの活動・支援の隙間を埋めることが求められる。そのためには、主に下記の3つが居住支援協議会の活動として重要となる。

①土台づくり： 関係機関・団体等が
つながり、お互いを理解する

住宅・福祉がお互いの立場を理解し、連携・協働の土台をつくりましょう。

住宅確保要配慮者
見る視点の違いを尊重する



②仕組みづくり： 最適な役割分担を話し
合い、支援を円滑にする

みんなのためにできることを持ち寄り、みんな
が助かる仕組みにしましょう

得意なことを活かし
みんなが助かる仕組みづくり



③資源づくり： 多様なニーズに対応す
るため、地域資源を拡大・開発する

地域の実態を把握し、多様なネットワークを活
かして資源を広げましょう

資源と資源をマッチングし
新たな地域資源を開発



地域の居住支援体制の整備

居住支援協議会設立のメリット

それぞれの困りごとを共有できる場「居住支援協議会」があることにより…、どうなっていく？

○ 民間団体・事業者はそれぞれが抱えている課題や困りごとを率直に共有。協議会(つながりの場)を通じて行政や様々な関係者・団体と意見を交わしやすくなる。

○ つながりの場での議論や提案が行政の住宅施策に反映され、現場の実情を踏まえた支援策・連携が充実されることにより、地域の居住支援体制の整備につながる。

○ 地域の居住支援体制が整備されることにより、支援の仕組みがより効果的になり、住まいに関する課題を抱える人々に対して、より実効性のある対応が可能になります。

「情報の共有」



「体制の整備」



「連携の推進」



現場の声



あるまちの不動産事業者

賃貸業をしています。以前から、生活保護等の行政サービスが必要になるだろうという方の対応に苦労していました。市に問い合わせをしても解決につながる回答を得られなかったこともあり、もやもやした気持ちを抱えていたこともあります。

しかし、居住支援協議会ができてからは相談しやすくなりました。入居後に収入や生活状況が変わった方や、認知症が原因で近隣トラブルが発生してしまった際にも、対応方法を考えてくれます。もし解決しなくても、不動産事業者が孤立しない状況は頼もしく感じます。

不動産事業者も居住支援を考えなければいけない時代になっていると思います。居住支援協議会の場を通してシェア利用等、不動産事業者から提案できることもあるのではないのでしょうか。

現場の声



あるまちの社会福祉協議会

障害等の背景を持つ生活困窮者にとって賃貸物件を確保することは、容易ではありません。そのため「わがまちの生活支援センター」では、不動産関係の機関とどのようにつながるかが課題でした。

居住支援協議会ができたことにより、情報共有やこちらの支援方針等の情報を詳細に伝えることができるようになり、不動産関係の機関と連携がスムーズになりました。

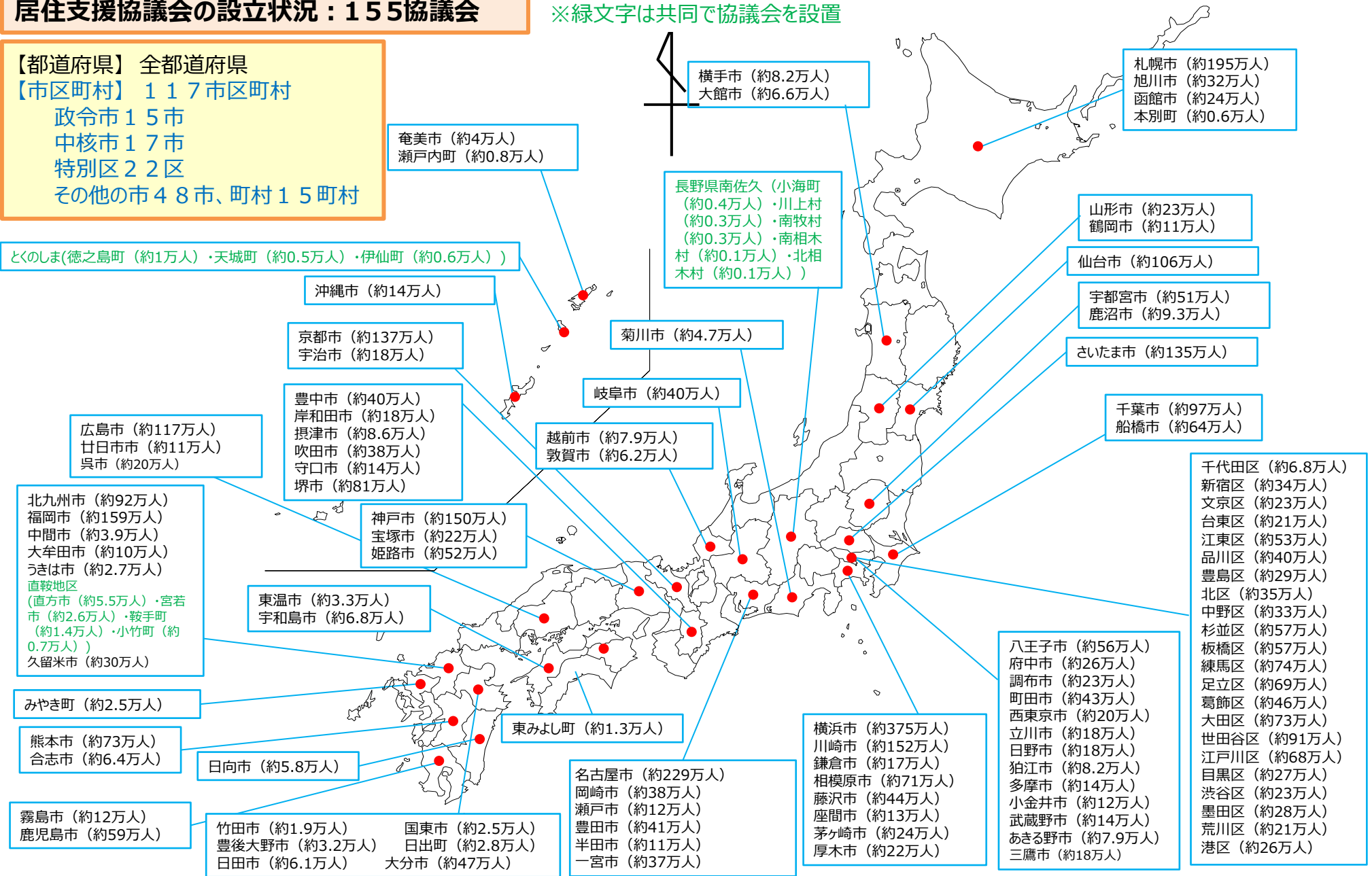
また、不動産関係機関から家賃滞納者に、はつかいち生活支援センターを紹介する等、生活困窮者の早期発見にもつながっています。

市区町村居住支援協議会の設立マップ(R7.3末時点)

居住支援協議会の設立状況：155協議会

【都道府県】 全都道府県
【市区町村】 117市区町村
政令市15市
中核市17市
特別区22区
その他の市48市、町村15町村

※緑文字は共同で協議会を設置



4. 関係予算



居住サポート住宅に関する支援メニュー等

制度上の特例	内容
認定家賃債務保証業者の活用	居住サポート住宅に入居する住宅確保要配慮者について、認定保証業者が家賃債務保証を原則引受け
住宅扶助費(家賃)の代理納付の特例	居住サポート住宅に生活保護受給者が入居する場合の住宅扶助費(家賃)について、代理納付を法律上原則化

補助制度	補助内容	補助率・補助限度額	募集スケジュール
住宅を改修したい/ 空き室を活用したい	改修に対する支援		
	・改修費補助	補助率 : 国1/3 (+ 地方1/3) 等 国費限度額: 50万円/戸	SN専用住宅: 随時 サポート住宅: 未定(夏頃)
	・JHFによる融資	後述(事業内容による)	SN登録・専用住宅: 随時 サポート住宅: R7.10～
家賃を低くできるなら 手をあげたい	家賃低廉化等補助	補助率 : 国1/2 + 地方1/2 国費限度額: 原則2万円/戸・月 等	SN専用住宅: 随時 サポート住宅: 未定
空き家を活用したい	空き家の除却・活用への支援 ・空き家対策総合支援事業	(除却)補助率: 国2/5 + 地方2/5 (活用)補助率: 国1/3 + 地方1/3 等	随時
家賃滞納、孤独死等が心配	家賃債務保証料、孤独死・残置物保険料、緊急連絡先引き受けに係る費用、死後事務委任契約に係る費用の低廉化に係る補助	補助率 : 国1/2 + 地方1/2 国費限度額: 原則3万円/戸 等	SN登録・専用住宅: 随時 サポート住宅: 未定
入居者の引っ越し 費用を抑えたい	住替えに係る補助	補助率 : 国1/2 + 地方1/2 国費限度額: 5万円/戸	SN登録・専用住宅: 随時 サポート住宅: 未定
その他	モデル的な取り組みへの支援		
	・人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業	後述(事業内容による)	後述(事業内容による)
	・みんなが安心して住まいを提供できる環境整備モデル事業	補助率 : 定額 補助限度額: 300万円/事業	近日中



居住サポート住宅に対する改修費補助について

- 基本的な補助対象工事、補助率等については基本的にセーフティネット住宅に対する改修費補助と同様。
- 国による直接補助は夏頃より募集開始予定。令和7年度中に事業が完了し、かつ居住サポート住宅として認定されることが補助金交付の条件であることに留意。

補助対象とする住戸

- 居住サポート住宅(専用住宅・非専用住宅の双方)を対象とします。
- サブリースや、公営住宅の目的外使用により居住サポート住宅を供給する場合も対象になります。

留意事項

※このほかの主な補助要件については、次ページを参照ください

- 補助を受け改修した住戸については、住宅確保要配慮者の入居を優先すること。
 - ・具体的には、①入居者は原則として要配慮者とする。
(ただし、募集開始後3ヶ月間入居者が決まらなかった場合には、要配慮者以外の入居も可)
 - ②要配慮者の入居を優先することを宣誓すること。
 - ・本事業の趣旨・目的に沿わない改修や改修後の住宅の供給が行われる場合には、改修工事の終了後であっても補助金を返還させることがある。

申請方法

- 国による直接補助(スマートウェルネス住宅等推進事業)の場合
⇒ 今後、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等改修事業交付事務局のHP (<https://www.how.or.jp/koufu/support.html>)
にて、申請要領等を公開予定です。
- 地方公共団体を通じた補助(社会資本整備総合交付金等)の場合
⇒ 各地方公共団体に問合せください。

こちらからも確認いただけます



※ページは
現在準備中

セーフティネット住宅・居住サポート住宅の改修費支援

令和7年度当初予算：
スマートウェルネス住宅等推進事業(160.87億円)の内数、
社会資本整備総合交付金等の内数

セーフティネット住宅・居住サポート住宅について、改修費に係る費用に対して補助を行う。

国による直接補助 【スマートウェルネス住宅等推進事業の内数】		地方公共団体を通じた補助 【社会資本整備総合交付金等の内数】
事業主体等	大家等	大家等、地方公共団体
補助対象 工事等	① バリアフリー改修工事(外構部分のバリアフリー化を含む) ② 耐震改修工事 ③ 共同居住用住居に用途変更するための改修工事 ④ 間取り変更工事 ⑤ 子育て対応改修工事(子育て支援施設の併設を含む) ⑥ 防火・消火対策工事 ⑦ 交流スペースを設置する改修工事 ※ 上記工事に係る調査設計計画(インスペクションを含む)及び居住支援法人がセーフティネット登録住宅を見守り等の居住支援を行う住宅として運営するための必要な改修工事に伴う準備費用(工事期間中の借上げ費用(家賃3か月分(一定の要件を満たす場合、最大1年間分)を限度))も補助対象	⑧ 省エネルギー改修工事 ⑨ 安否確認のための設備の改修工事 ⑩ 防音・遮音工事 ⑪ 居住のために最低限必要な改修(発災時に被災者向け住居に活用できるものとして自治体に事前登録等されたものに限る) ⑫ 専門家によるインスペクションにより、構造、防水等について最低限必要と認められた工事(従前賃貸住宅を除く) ⑬ 居住支援協議会等が必要と認める改修工事
	補助率・ 補助限度額 補 助 率 : 国1/3(地方公共団体を通じた補助の場合は国1/3 + 地方1/3) 国費限度額 : 50万円/戸 ・①～⑦を実施する場合、50万円/戸加算 ・①のうちエレベーター設置工事を実施する場合、15万円/戸加算し、車椅子使用者に必要な空間を確保したトイレや浴室等を整備するための工事を行う場合は、補助限度額を100万円/戸加算 ・⑤に加えて、②、④又は⑧を実施する場合、それぞれの工事の補助限度額の合計額(200万円/戸を超える場合は200万円/戸) ・⑤を実施する場合で、子育て支援施設併設は、1,000万円/施設	
入居対象者	・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 ・低額所得者(月収15.8万円以下) 被災者世帯 等	・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等(月収38.7万円以下) ・低額所得者(月収15.8万円以下) 被災者世帯 等
対象住宅	専用住宅、居住サポート住宅	専用住宅 (地方公共団体が所有している場合を含む)、居住サポート住宅
管理要件	・管理期間が10年以上であること	・管理期間が10年以上であること ※ ただし、最初に入居した要配慮者の退居後、要配慮者を募集したものの2か月入居がない等の要件を満たす場合は要配慮者以外の入居が可能
家賃	・公営住宅に準じた家賃の額以下であること。	・近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額であること。
その他 主な要件	・⑧を実施する場合、既にセーフティネット専用住宅として登録を受けているものも補助対象とする。 ・①、⑦、⑨、⑩を実施して居住サポート住宅にする場合、既にセーフティネット専用住宅として登録を受けているものも補助対象とする。 ・賃貸住宅供給促進計画を策定している自治体管内のセーフティネット登録住宅であること。	

国による直接補助の申請要領はこちら



↑セーフティネット
専用住宅



↑居住サポート住宅
(準備中)

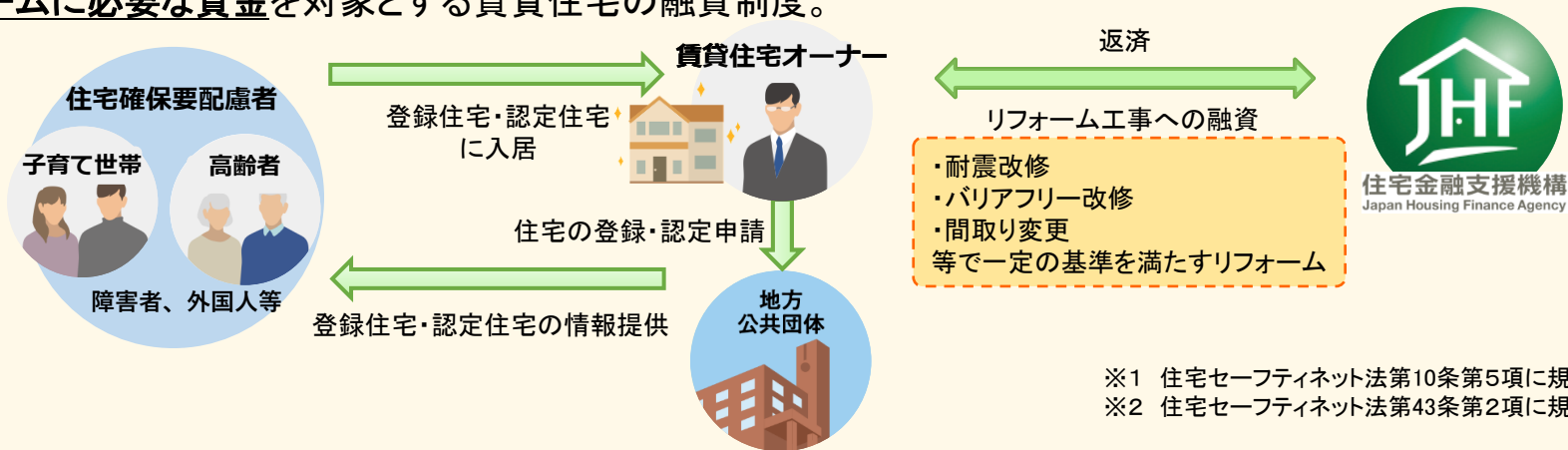
4

「賃貸住宅リフォーム融資(住宅セーフティネット)」の概要

制度の概要

令和7年10月より認定住宅(居住サポート住宅)への融資開始を予定

○ 高齢者、子育て世帯等の「住宅確保要配慮者」が円滑に入居できる賃貸住宅として、住宅セーフティネット法に基づいて登録・認定されている「登録住宅※1」及び「認定住宅(居住サポート住宅)※2」をリフォームする資金や、登録・認定に向けたリフォームに必要な資金を対象とする賃貸住宅の融資制度。



※1 住宅セーフティネット法第10条第5項に規定する登録住宅をいう。
※2 住宅セーフティネット法第43条第2項に規定する認定住宅をいう。

●融資条件

事業要件		融資対象住宅を登録住宅又は認定住宅(居住サポート住宅)とすること
住宅の要件※	住戸面積	制限なし
	設備	制限なし
	戸数	制限なし
	建て方	制限なし
	構造	制限なし

※ 機構の融資条件では「住宅の要件」は制限なし。
登録住宅・認定住宅(居住サポート住宅)として登録・認定申請するための基準は、地方公共団体が定め、地方公共団体により内容は異なる。

●融資内容

資金使途	リフォーム資金
融資対象者	個人又は法人
融資額	融資の対象となる事業費の80%以内
返済期間	20年以内
返済方法	元利均等返済 又は 元金均等返済
融資金利 (R7.5現在) 【全期間固定】	返済期間1～10年 : 1.35 % 返済期間11～20年 : 1.67 % ※耐震改修を併せて実施する場合は、0.2%の金利引下げ
担保	建物・土地に第1順位の抵当権を設定



- 補助率、補助限度額等については基本的にセーフティネット住宅に対する家賃低廉化補助と同様。
- 本補助は地方公共団体を通じた補助であるため、地方公共団体が事業を実施している地域が対象。

補助対象とする住戸

- 居住サポート住宅(専用住宅・非専用住宅の双方)かつ住宅確保要配慮者※が入居している住戸を対象とします。
※収入に関する要件あり(次ページを参照下さい)
- サブリースや、公営住宅の目的外使用により居住サポート住宅を供給する場合も対象になります。
- 住居確保給付金や住宅扶助との重複は原則として不可であることに留意下さい。

申請方法

- 各地方公共団体に問合せください。

	家賃低廉化に係る補助
事業主体等	大家等、地方公共団体(公営住宅等長寿命化計画等で公営住宅の総管理戸数の削減を位置付けている地方公共団体)
対象世帯	月収15.8万円(収入分位25%)以下の世帯 ※ 子育て世帯・新婚世帯は月収21.4万円(収入分位40%)以下、多子世帯は月収25.9万円(収入分位50%)以下
補助率・補助限度額	補助率：国1/2+ 地方1/2 国費限度額：原則2万円/戸・月、国費総額240万円/戸 国費総額が240万円を超えない場合、以下の柔軟化が可能 ・コロナ対応の場合：4万円/戸・月 ・三大都市圏：4万円/戸・月 ・政令市、中核市(三大都市圏除く)：3万円/戸・月 ※ 公営住宅並み家賃への引下げに対応した額の1/2までを限度とする ※ 住宅扶助と併用する場合(最長6か月まで可能)、合計が住宅扶助基準額以内 ※ 月収15.8万円を超える子育て世帯等についても、家賃債務保証料等低廉化補助、セーフティネット住宅・居住サポート住宅への住替え補助との併用可 補助限度額の柔軟化のイメージ (国と地方の支援額)
対象住宅	専用住宅、居住サポート住宅
低廉化前の家賃	近傍同種家賃と均衡を失しないこと
支援期間	・管理開始から原則10年以内 ただし、①又は②の場合は延長可能 ① 国費総額で240万円/戸内で、地方公共団体の定める期間 ② 建替え・除却予定の公営住宅の従前居住者の場合は10年ごとに延長可能 ※ 月収15.8万円を超える子育て世帯・多子世帯は最大6年間、新婚世帯は最大3年間
その他の 主な要件	・原則として、賃貸人が当該住宅の入居者を公募すること ※ 以下のいずれにも該当する場合は公募要件を適用除外とする。 1) 地方公共団体が、就労や子育て等を理由に当該住宅に住み続けることが必要な者を対象として家賃低廉化支援を行うことを、賃貸住宅供給促進計画等に位置付けること 2) 地方公共団体が、補助対象となる住宅について公募を行うこと 3) 他のSN住宅や公的賃貸住宅に対する応募状況等を勘案して、同等の要件を備えた公募中の住宅があり、当該住宅に(ア)応募がない、または(イ)応募があっても、現入居者の方が困窮度が高い場合であって、より困窮度の高い他の入居対象者の入居を阻害しないと認められること ・月収15.8万円を超える子育て世帯等(ひとり親世帯は除く)は、住宅の床面積が40㎡以上であること

令和6年度に補助を実施する自治体

※国土交通省アンケート調査(令和6年8月時点)より

■改修費補助:39自治体 ■家賃低廉化補助:57自治体 ■債務保証料等低廉化補助:30自治体

都道府県	市区町村	改修費	家賃低廉化	債務保証料等 低廉化
北海道	札幌市	-	-	◎
	網走市	◎	◎	-
	恵庭市	-	◎	-
	音更町	-	◎	◎
	本別町	-	◎	-
岩手県	花巻市	◎	◎	◎
宮城県	大崎市	◎	◎	-
山形県	(県)	○	-	-
	山形市	◎	◎	-
	米沢市	◎	◎	-
	鶴岡市	◎	◎	◎
	新庄市	◎	-	-
	寒河江市	◎	-	-
	上山市	-	◎	-
	南陽市	-	◎	◎
	大石田町	-	◎	-
	舟形町	◎	-	-
福島県	(県)	○	○	○
	福島市	-	◎	-
	郡山市	-	◎	◎
	いわき市	-	◎	◎
	石川町	◎	◎※	-
栃木県	宇都宮市	-	◎	◎
	栃木市	-	◎	-
群馬県	前橋市	◎	-	-
埼玉県	さいたま市	-	-	◎
千葉県	千葉市	-	-	◎
	船橋市	-	◎	-
	市原市	-	◎※	◎※
東京都	(都)	○	○	○
	墨田区	◎	◎	◎
	品川区	-	◎	-
	世田谷区	-	◎	-
	渋谷区	-	◎	-
	中野区	◎	-	-
	杉並区	-	◎	-
	豊島区	◎	◎	◎
	北区	◎	◎	-
	荒川区	◎	◎	-
	練馬区	-	◎	-
	足立区	-	◎	-
	葛飾区	◎	◎	-

都道府県	市区町村	改修費	家賃低廉化	債務保証料等 低廉化
東京都	八王子市	◎	◎	◎
	西東京市	◎	◎	-
	府中市	-	-	◎
神奈川県	横浜市	-	◎	◎
静岡県	長泉町	-	◎	-
愛知県	名古屋市	◎	◎	◎
	岡崎市	◎	-	◎
京都府	京都市	-	◎	-
	宇治市	◎	-	-
大阪府	岬町	-	◎	-
兵庫県	(県)	○	○	○
	神戸市	-	-	◎
	姫路市	-	◎	-
	神河町	-	◎	-
和歌山県	和歌山市	◎	-	-
	橋本市	-	◎	-
鳥取県	(県)	○	○	○
	鳥取市	◎	◎	◎
	米子市	-	◎	◎
	倉吉市	◎	◎	◎
	境港市	-	◎	◎
	南部町	-	◎	◎
島根県	松江市	◎	-	-
岡山県	倉敷市	-	◎	-
広島県	三次市	-	◎	-
福岡県	北九州市	-	◎	◎
	福岡市	◎	◎	◎
長崎県	平戸市	-	◎	-
熊本県	(県)	◎	○	-
鹿児島県	(県)	○	-	-
	薩摩川内市	◎	◎	-
	南さつま市	◎	-	-
	徳之島町	◎	-	-
	伊仙町	◎	-	-
沖縄県	那覇市	◎	-	-
計		39	57	30
			61	

◎:補助金による支援を実施
○:都道府県から市区町村への補助を実施
※:令和6年度内に創設予定

居住支援協議会等活動支援事業の概要

令和7年度当初予算 : 10.81億円
令和6年度補正予算 : 2.20億円

○居住支援協議会、居住支援法人等が行う、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の円滑化に関する活動等に係る事業の立上げ等に対して、予算の範囲において支援（事業期間：令和6年度～令和10年度）

居住支援協議会等活動支援事業(令和7年度当初)	
事業主体	住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会(都道府県・市区町村居住支援協議会、居住支援協議会設立準備会)、居住支援法人 等
補助対象事業	1. 市区町村居住支援協議会立ち上げ支援 2. 地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備 3. 居住支援協議会設立に向けた準備に係る取組 4. 入居前支援(相談窓口の開設や不動産店・内覧の同行等) 5. 入居中支援(見守りや生活相談、緊急時対応等) 6. 地方公共団体等との連携(セミナー等における情報提供等) 等
補助率	定額(国10/10)
補助限度額	・都道府県居住支援協議会 ……上限5,000千円 ・市区町村居住支援協議会 ……上限5,000千円 ・居住支援協議会設立準備会 ……上限3,500千円 (複数自治体による共同設立の場合は上限4,000千円) ・居住支援法人 ……上限7,000千円 (スタートアップ加算該当の場合は上限7,500千円)



居住支援協議会

- ・地方公共団体、不動産関係団体、居住支援法人等が連携して協議会を設立
- ・設立状況;155協議会(全都道府県・117市区町)が設立(R7.3.31時点)

居住支援法人

- ・都道府県が、NPO法人、一般社団法人、一般財団法人(公益社団法人・財団法人を含む)、社会福祉法人、居住支援を目的とする株式会社等 を指定
- ・指定数;1029 法人(全都道府県合計)が指定(R7.3.31時点)

居住支援法人の活動支援事業の概要

令和7年度当初予算
居住支援協議会等活動支援事業
(10.81億円)の内数

- 補助上限額7,000千円等/居住支援法人（補助率は定額 国10/10）。
一応募あたりの補助金の額は、「基本項目」と「特定項目」、「スタートアップ加算」の合計以内の額で、予算の範囲において決定する。
- 地方公共団体・居住支援協議会等と連携していることや居住支援研修会（国土交通省主催）に参加すること、「居住支援法人」であることを公表していること等が応募要件。

分 類		入居前相談支援を 週30時間以上実施	入居前相談支援を 週15時間以上30時間未満実施
基 本	(1)入居前相談支援【必須】	上限3,000千円	上限1,000千円
	(2)入居中の居住支援	上限1,000千円	
特 定	(3)特定居住支援	①障がい者向けの入居前の相談支援	上限300千円
		②刑務所出所者向けの入居前の相談支援	上限300千円
		③外国人向けの入居前の相談支援	上限300千円
		④孤独・孤立対策に資する居住支援	上限300千円
		⑤モデル契約条項を活用した死後事務委任契約に関する支援	上限300千円
	(4)地域の居住支援体制整備	①居住支援法人として関与した居住サポート住宅の計画認定	上限500千円
		②地方公共団体等から依頼され対応した居住支援案件	上限500千円
		③地方公共団体等から依頼されたセミナー等における情報提供	上限500千円
	(5)スタートアップ加算	2024年 4 月 1 日以降応募時点までに指定を受けた居住支援法人	
		上限500千円	上限300千円

(参考1)
生活困窮者自立支援制度等に基づき、市町村等は「住まい相談支援員」の配置や「地域居住支援事業」を実施することができる。市町村等は、これらの事業を居住支援法人等に委託して実施することも可能である。

(参考2)
本事業とは別に、令和6年度から「みんなが安心して住まいを提供できる環境整備モデル事業」を実施(補助限度額:1事業あたり3,000千円)。

居住支援法人が活用可能な国の支援・市区町村等の事業

○ 従来より国は居住支援法人の立上げ等を支援しており、令和 7 年度は先導的な取組についてモデル事業を実施する。また、市区町村等が実施する居住支援に関する事業を活用することも可能である。なお、多くの居住支援法人は不動産や福祉などの事業の一環として居住支援を行っており、その提供にあたって利用者・入居者から利用料等を受け取っていることも多い。

国の支援【国土交通省関係】

居住支援協議会等活動支援事業

- ・入居前支援（相談窓口の開設や不動産店・内覧の同行等）
- ・入居中支援（見守りや生活相談、緊急時対応等）
- ・死亡・退居時支援（家財遺品整理や処分、死後事務委任等）

居住支援法人の立上げ等の支援として補助します。活動内容や実績に応じて、予算の範囲で補助額を決定します。

みんなが安心して住まいを提供できる環境整備モデル事業

- ・居住支援法人、家賃債務保証業者、保険業者、賃貸人等が連携して居住サポート住宅等を提供する取組の検討、試行、普及・広報に要する費用

先導的な取組への支援として補助します。提案内容に応じて、予算の範囲で補助額を決定します。

市区町村等からの委託等により、活用可能な事業【厚生労働省関係】

自立相談支援事業（生活困窮者自立支援制度）

支援対象者：生活困窮者等

- ・住まいに関する相談対応など

地域居住支援事業（生活困窮者自立支援制度）/ 被保護者地域居住支援事業（生活保護制度）

支援対象者：生活困窮者/生活保護受給者



- ・家探しにおける不動産店・内覧の同行
- ・入居中の見守りなど

高齢者の安心な住まいの確保に資する事業（介護保険法に基づく地域支援事業）

支援対象者：高齢者



- ・住宅情報の提供・相談・入居支援
- ・相談援助や見守りなど

住宅入居等支援事業（障害者総合支援法に基づく地域生活支援事業）

支援対象者：障害者



- ・入居契約支援、家主との相談
- ・サポート体制の調整

市区町村等がこれらの事業を実施する場合は、**居住支援法人**がその委託を受けて、このような活動を行うことも可能です。

詳細は市区町村等におたずねください。

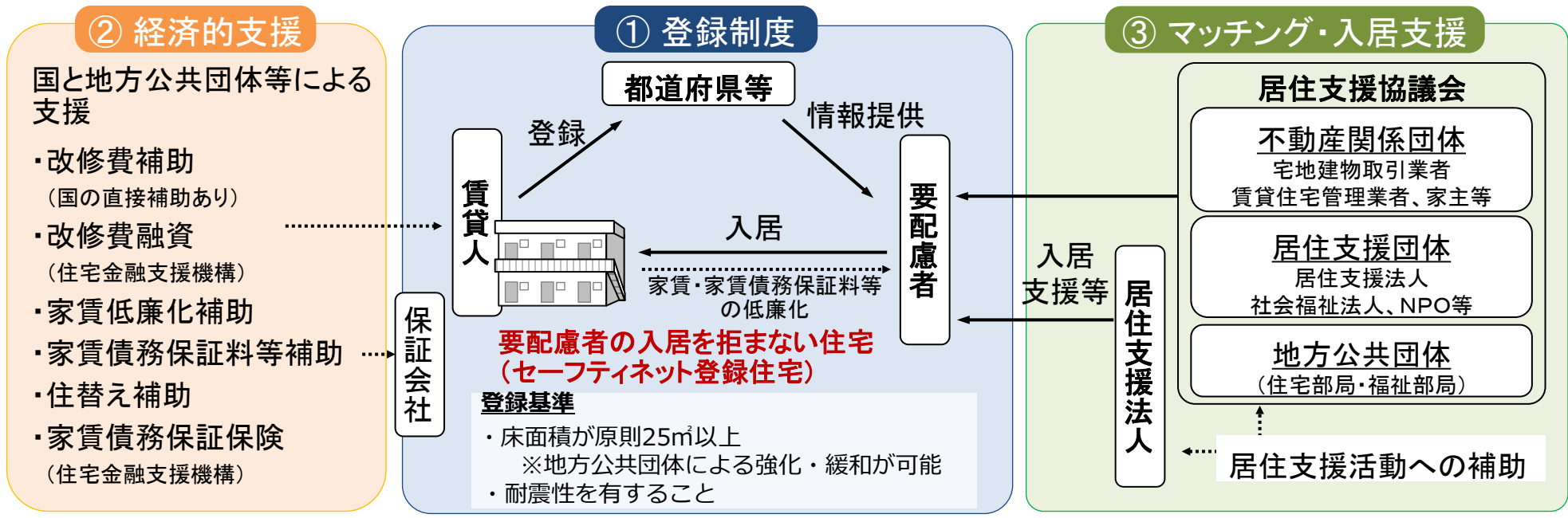
参考資料

住宅セーフティネット制度（現行）

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）の一部を改正する法律
【公布：平成29年4月26日 施行：平成29年10月25日】

- ① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度
- ② 登録住宅の改修・入居への経済的支援
- ③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【住宅セーフティネット制度のイメージ】

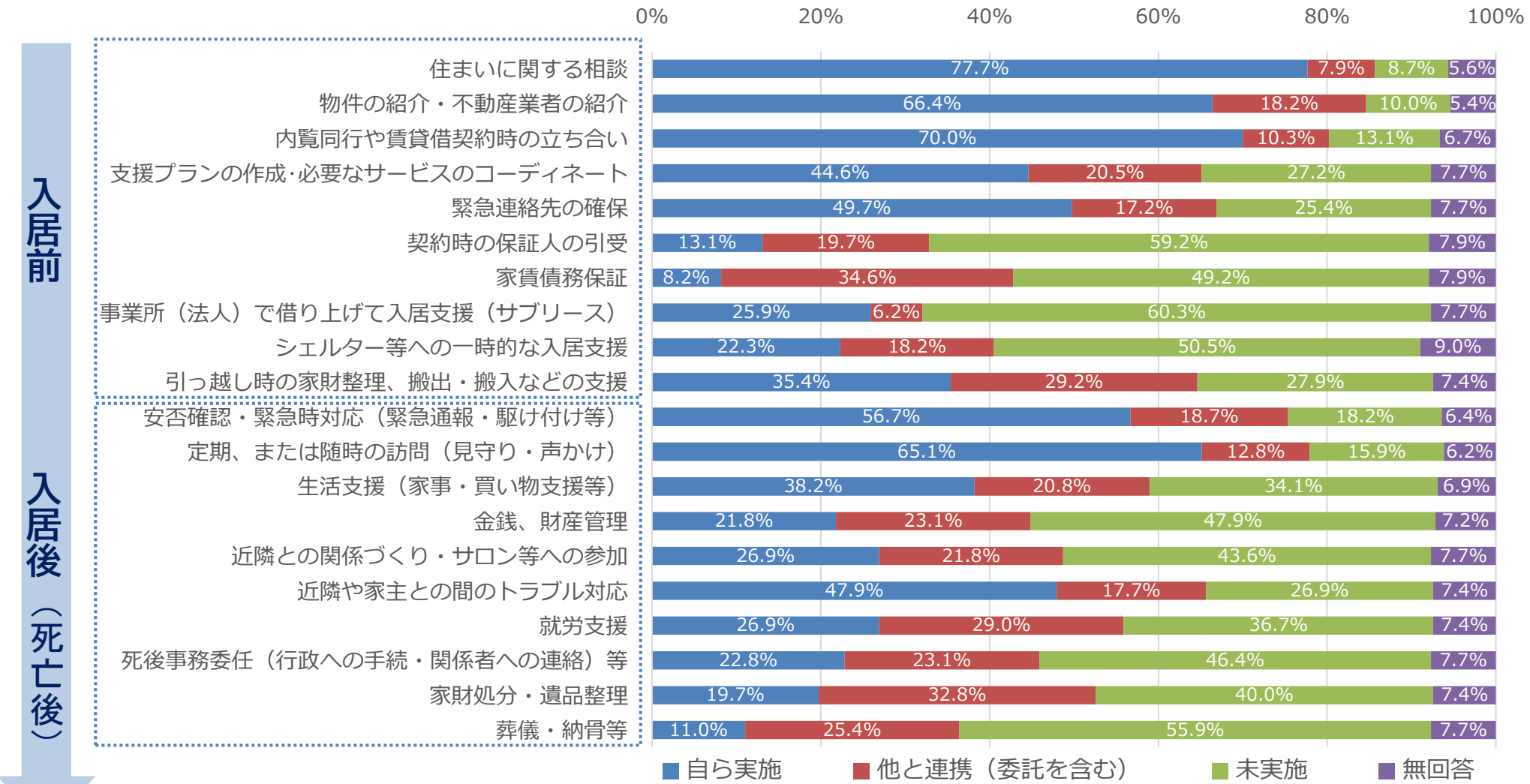


施行状況

補助制度がある自治体数 - 改修費補助：39 - 家賃低廉化補助：57 - 家賃債務保証料等補助：30 (R6年8月時点)	- 登録戸数：943,143戸 うち専用住宅（要配慮者専用の住宅）：6,624戸 - 賃貸住宅供給促進計画の策定：47都道府県22市町 ※うち21都府県12市で、面積基準を緩和 (R7年3月末時点)	- 居住支援法人の指定数：1,029法人 - 居住支援協議会の設立：155協議会 (47都道府県117市区町村) (R7年3月末時点)
---	--	--

居住支援法人の支援内容

- 住まいに関する相談や物件・不動産業者の紹介など、住まいの確保を支援する居住支援法人は多い。
- 家賃債務保証や就労支援、死亡・退居時の支援については、自ら支援だけでなく、他と連携して支援する居住支援法人が多い。



(対象:390団体)

出典:令和5年度居住支援法人フェースシート調査(国土交通省)

1. 生活困窮者、高齢者、障害者等に対し、生活・住まい支援や「ひとりにしない」支援を実施

相談

入居前

入居中

退居時

地域連携

NPO法人 抱樸（福岡県北九州市）

- ・制度や属性で分けず、困窮者、高齢者、障害者等が入居する支援付住宅「プラザ抱樸」（ごちゃまぜ型）を運営。
入居者負担の生活支援費やサブリース差益から事業費・人件費を確保。
- ・従来家族が担ってきた機能を補完する地域互助会を設立し、会員の居場所としてのサロン運営や看取り、葬儀まで実施。

3. NPO法人と不動産会社が連携して「断らない」支援を実施

NPO法人 ワンエイド（神奈川県座間市）

相談

入居前

入居中

地域連携

- ・NPO法人が不動産会社と連携し、住宅探しから生活相談まで、あらゆる住まいに関する相談を断らず対応。
- ・地域と行政が連携して、地域資源を活用した包括的な困窮者支援を行う「チーム座間」に参加。
- ・座間市の地域居住支援事業の受託、サブリース事業、見守りサービスや生活のサポート事業の提供、フードバンク活動を実施。

5. 緊急連絡先不要の生活支援付き住宅を運営

入居前

入居中

地域連携

NPO法人コミュニティワーク研究実践センター（北海道札幌市）

- ・事務所のある「三栄荘」において、生活支援付き住宅12部屋を運営し、日々の見守り・サポートを実施。
これを拠点に近隣に複数の生活支援付き住宅を運営し、移動時間15分圏内での支援体制を構築。
- ・北海道・札幌市と連携した研修会の企画・実施や札幌市の担当者が参加するケース会議への参加。
- ・シェルター事業利用者を対象にした札幌市の地域居住支援事業の受託、経済的に困難な学生向けのシェアハウス運営、サブリース事業を実施。

2. 要配慮者が希望する物件を法人が借り上げて住まいと見守りを提供

社会福祉法人悠々会（東京都町田市）

入居前

入居中

地域連携

- ・要配慮者の希望にあった物件を一緒に探し、賃貸人と交渉して、一部屋ごとにサブリース契約を締結。24時間見守りサービス（警備会社のサービス）や生活支援をサブリース差益を活用して提供。
- ・川崎市等と連携し、地域の住宅ニーズや課題の共有、関係機関との定期的な会議、ケースワーカー、不動産事業者等に対して研修を実施。
- ・インフォーマルサービスを含めた多機能のサービスの提供、UR賃貸住宅の活用、コスト削減のためのITツールの導入を行う。

4. 要配慮者からの相談窓口を運営

相談

入居前

入居中

地域連携

NPO法人おかやまUFE（岡山県岡山市）

- ・空き家の活用、住まいに関する相談、入居後の生活に関する相談等を受ける窓口「住まいと暮らしのサポートセンターおかやま」を運営。
- ・多様な専門家が連携して障害者などの要配慮者の入居後のサポート体制をコーディネート。
- ・不動産関係者・福祉関係者・行政の関係者が月に1度集まり、要配慮者のための「住まいと暮らしの無料相談会」を開催。

6. 「すべての人に快適な住環境を提供すべくお部屋探しを実施」

株式会社 三好不動産（福岡県福岡市）

入居前

入居中

退居時

地域連携

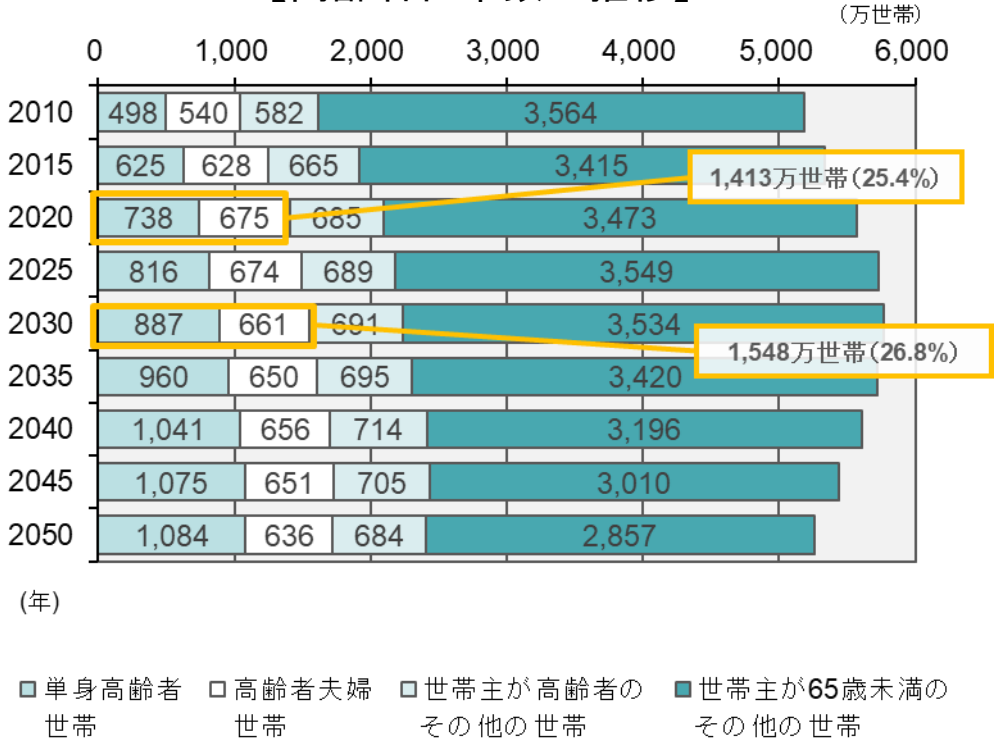
- ・単身高齢者、外国人、LGBTQ等、その属性にとらわれることなく、基本的に断らない住まい探しを実施。地域の他の居住支援法人とも連携し、要配慮者の状況に合わせてサブリース等も活用して住まい確保の支援を実施。

単身高齢者：NPO法人を設立して見守り・入居手を支援。
外国人：外国人を複数採用。入居から退居までの相談に対応。
LGBTQ：レインボーマークを表示し、店舗に専従担当者を配置。

世帯の動向について(高齢者世帯、単身高齢者世帯の推移)

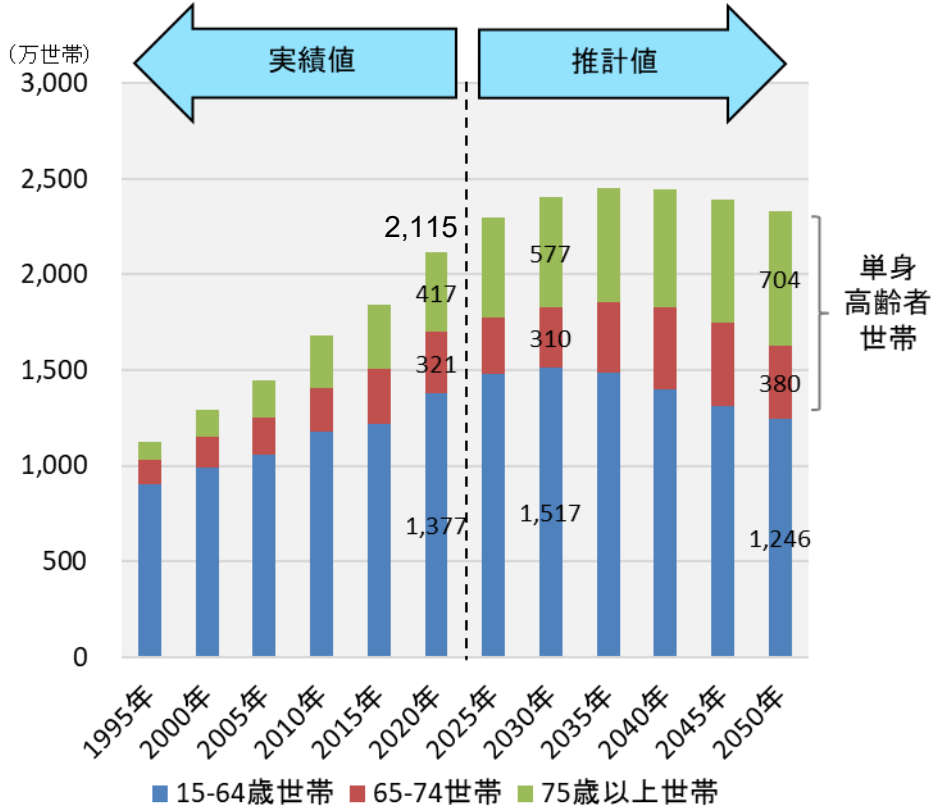
- 今後、高齢者世帯は増加し、2030年には約1,500万世帯を超える見通し。
- 現在、単身世帯は総世帯数の約4割近く(約2,100万世帯)を占め、世帯類型で最も多い類型となっており、今後も増加する見通し。2030年には、単身高齢者世帯は約900万世帯に迫る見通し。

【高齢者世帯数の推移】



出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成25・30年、令和6年推計）をもとに国土交通省作成

【年齢別単身世帯数の推移】

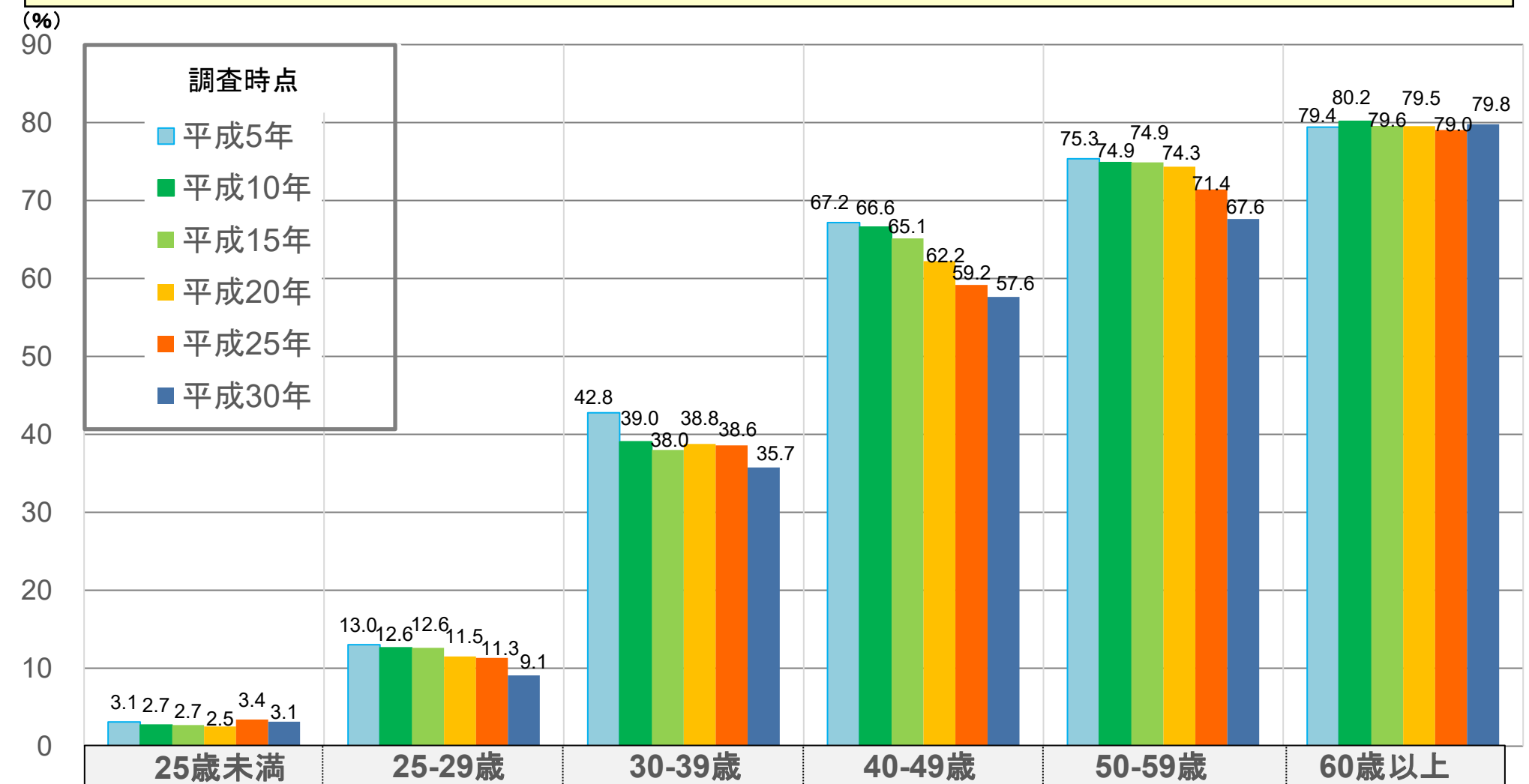


出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成25・30年、令和6年推計）及び総務省「国勢調査」をもとに、国土交通省作成

年代別持家率の推移

○ 持家率は、近年、20歳代～50歳代において減少傾向

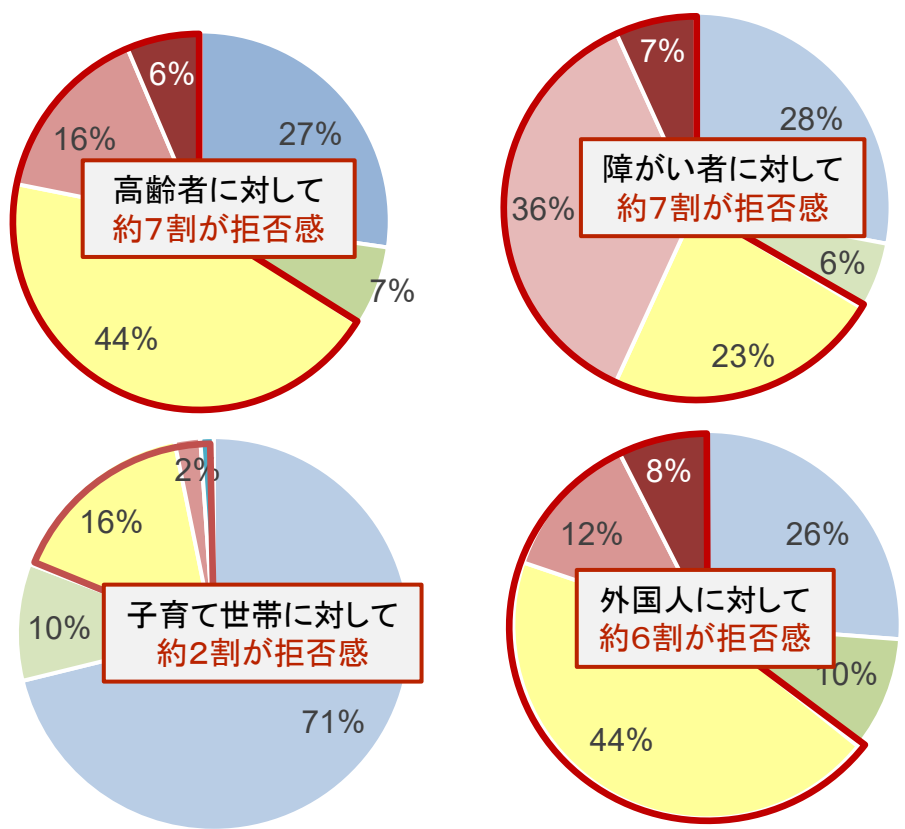
50歳代 : 74% (平成20年) → 68% (平成30年)
40歳代 : 62% (平成20年) → 58% (平成30年)
30歳代 : 39% (平成20年) → 36% (平成30年)
25-29歳 : 12% (平成20年) → 9% (平成30年)



住宅確保要配慮者に対する大家等の意識及び入居制限の理由

- 住宅確保要配慮者の入居に対し、賃貸人(大家等)の一定割合は拒否感を有している。
- 入居制限を行う「最も該当する理由」については、高齢者の場合、「居室内での死亡事故等に対する不安」が約9割となっている。

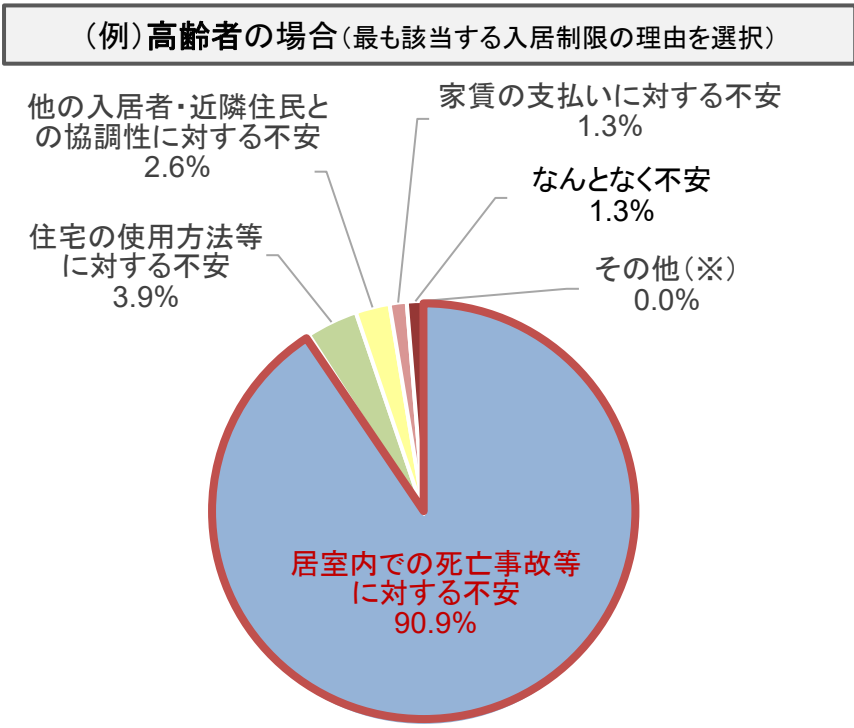
【住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人(大家等)の意識】



■ 従前 * と変わらず拒否感はない ■ 従前 * は拒否感があったが現在はない
■ 拒否感はあるものの従前 * より弱くなっている ■ 従前 * と変わらず拒否感が強い
■ 従前 * より拒否感が強くなっている * 5年前との比較

出典：令和3年度国土交通省調査
※（公財）日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員を対象にアンケート調査を実施（回答者数：187団体）

【賃貸人(大家等)の入居制限の理由】



※その他の選択肢としては、以下があった(いずれも選択数0)。
・主な入居者と異なる属性の入居による居住環境の変化への不安
・入居者以外の者の出入りへの不安
・習慣・言葉が異なることへの不安
・生活サイクルが異なることへの不安
・その他

出典：令和3年度国土交通省調査
※（公財）日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員のうち、入居制限を行っている団体を対象に、入居者の属性ごとに最も該当する入居制限の理由を回答（回答数：76団体）

住宅確保要配慮者の入居に際し、大家等が求める居住支援策

<全国の不動産関係団体等会員事業者に対するアンケート調査結果>

(回答数1,988件)

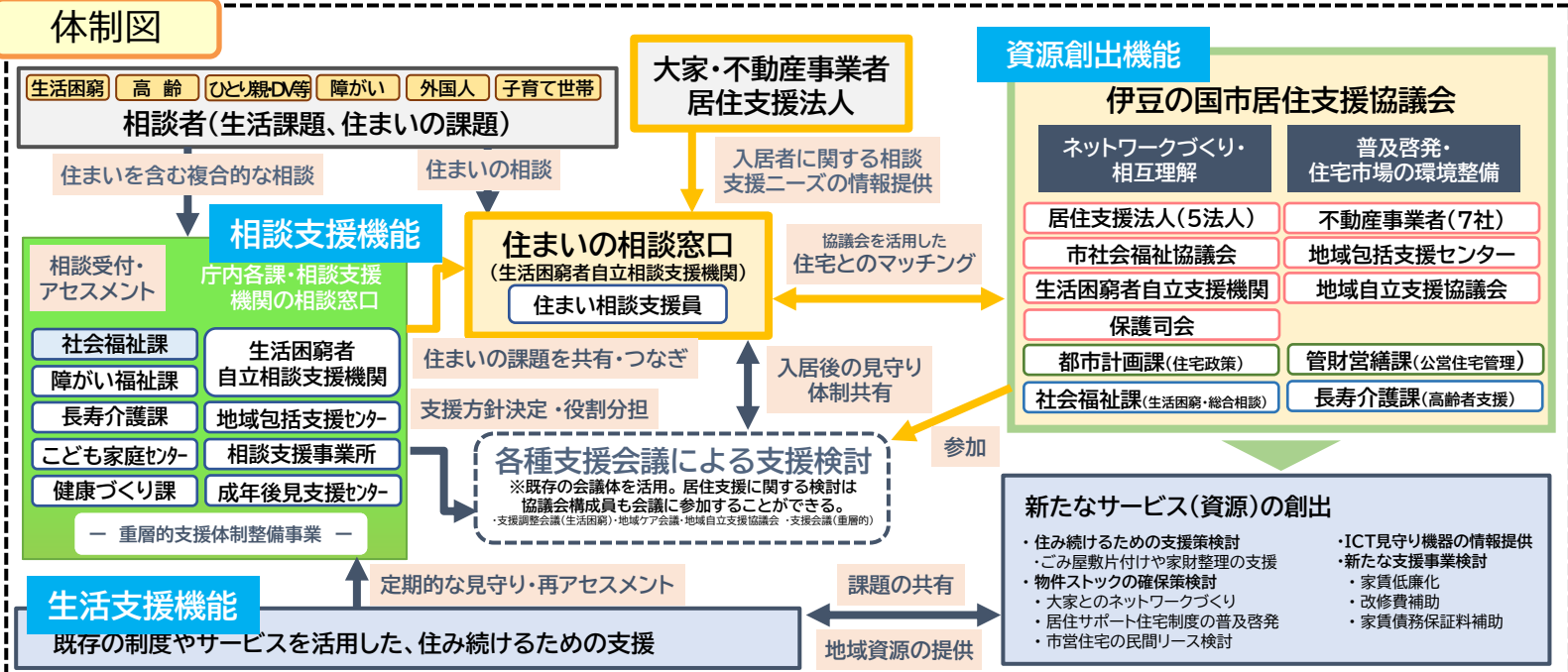
世帯属性	必要な居住支援策（複数回答）						
	入居を拒まない物件の情報発信	家賃債務保証の情報提供	契約手続きのサポート	見守りや生活支援	入居トラブルの相談対応	金銭・財産管理	死亡時の残存家財処理
高齢単身世帯		◎ (49%)		● (61%)			● (61%)
高齢者のみの世帯	○ (32%)	◎ (48%)		● (58%)			● (50%)
障がい者のいる世帯	◎ (42%)	○ (32%)		● (60%)	◎ (48%)		
低額所得世帯	○ (37%)	● (61%)		○ (31%)	○ (38%)	○ (37%)	
ひとり親世帯	○ (37%)	● (52%)		◎ (42%)	○ (35%)		
子育て世帯	○ (38%)	◎ (43%)		○ (33%)	◎ (47%)		
外国人世帯	◎ (43%)	◎ (45%)	◎ (44%)		● (76%)		

【参考】地域における総合的・包括的な住まい支援の取組事例(伊豆の国市)

協議会の概要

- 住まい探しをする住宅確保要配慮者と不動産事業者や相談機関との調整等を行う「住まい相談支援員」を生活困窮者自立支援機関に配置し、居住支援法人と連携して関係者間の連絡調整や、入居中のトラブル等に関する大家からの相談等の対応を行う。
- 協議会のネットワークを活用した要配慮者と物件のマッチングの他、専門部会を設置し、新たな地域資源の創出や掘り起こしを行う。

体制図



総合的な相談支援

- ・生活困窮者自立支援機関に「住まいの相談窓口」を設置。
- ・相談者は、住まいの課題を切り分けずに相談可能。
- ・重層的支援体制整備事業の多機関協働の枠組みを活用し、各相談支援機関で相談受付・アセスメントを実施。住まいの課題を「**住まい相談支援員**」につなぐ。
- ・ケース検討は、既存の会議体を活用。
- ・物件照会は、地域資源情報管理システムを活用。

住宅と福祉の連携・協働

- ・福祉サービス、ICT見守り機器、賃貸借契約等の勉強会や事例検討会を通じて、相互理解を図る。
- ・相談時の物件マッチングシートの整備、地域資源情報管理システムのグループツール機能を活用した物件照会を行う他、福祉分野の既存の会議体を活用したケース検討を行い、入居中の急変時に備えた連携体制を強化する。

住まいに関する地域資源開発・環境整備

- 協議会設立までの取り組み
- ・相談支援機関への住まい相談対応状況調査、不動産事業者・居住支援法人へのヒアリングを実施。
- 設立初年度(令和7年度)及び今後の取組み
- ・居住サポート住宅制度勉強会等を通じた関係づくり、専門部会を設置して要配慮者の経済的負担軽減策を検討。

基礎情報 (R7.4.1時点)

人口 ※1	45,927人
高齢者数 ※1	15,796人
高齢者単身世帯数 ※1	2,670世帯
生活保護被保護世帯数 ※2	544世帯

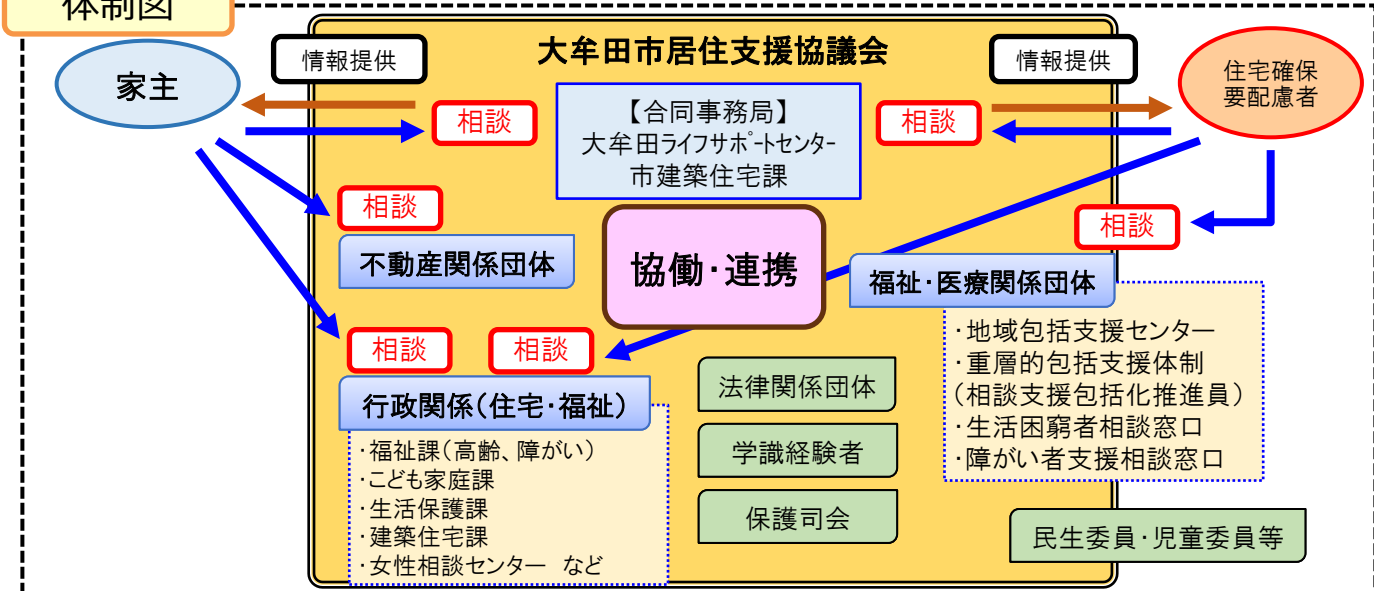
※1:R7.4住民基本台帳
※2:R7年度 市関係課調べ

【参考】地域における総合的・包括的な住まい支援の取組事例(大牟田市)

協議会の概要

- 入居前の相談支援・情報提供、入居後の生活支援等を居住支援協議会メンバーが協働・連携して総合的に実施。住まい確保は空き家も利活用。入居後の生活支援（見守り等）は当事者の支援ネットワークを構築。
- 住宅確保要配慮者からの住宅確保相談のみならず、空き家対策として空き家所有者からの相談にも対応。

体制図



総合的な相談支援

- 重層的支援体制整備をはじめ、居住支援に関わる支援機関の相談員と「顔の見える関係性」を構築している。
- 居住支援を時間軸（住宅確保時⇒入居中⇒退去時）でとらえ、それぞれのステージにおいて関わる支援機関（相談員）の強弱を意識して対応している。
- 入居中支援では、困りごとが発生した場合、支援チームと情報を共有するとともに、本人を交えた支援会議を行っている。

住宅と福祉の連携・協働

・市や相談機関との協働を基本とした、相談窓口対応・マッチング・契約支援及び入居後のサポート等により、住宅と福祉の関係者が連携して住宅確保要配慮者の入居促進（入居前支援）と生活の安定化（入居後支援）を図っている。

住まいに関する地域資源開発・環境整備

- ・円滑な相談体制を構築するために、官民の多職種によるワークショップ等を開催し、「顔の見える関係性」を構築してきた。
- ・空き家所有者から提供された住宅は「住情報システム：大牟田住みよかネット」に登録する（家賃は固定資産相当額、火災保険料などで設定）。
- ・空き家を活用してシェルターを確保しており、福祉関係団体の相談員が迅速に対応（DV、虐待など）できる体制を構築している。
- ・住宅確保要配慮者の住まい確保の相談背景にあるものを見極め、自ら対応するだけでなく関係支援機関につなぐことを意識するとともに、関係支援機関同士の連携を深め、きめ細かい相談・支援を目指していく。

基礎情報	
人口 ※1	104,996 人
高齢者数 ※1	40,150 人 (38.2%)
高齢者単身世帯数 ※1	15,354 世帯 (27.9%)
生活保護被保護世帯数 ※2	2,745 世帯

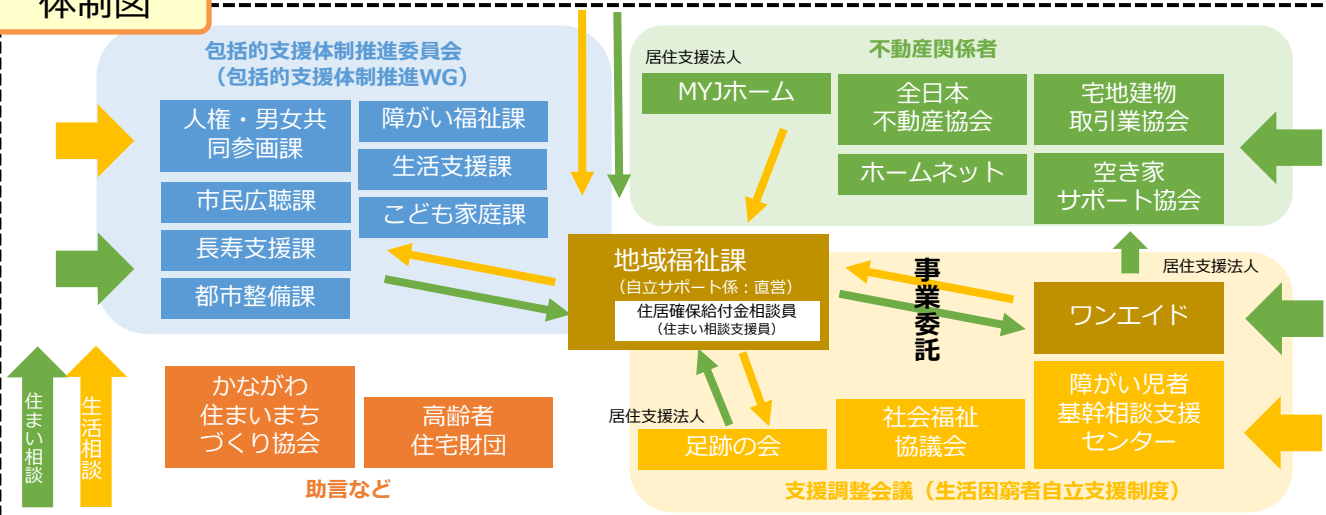
※1:R6.10住民基本台帳
※2:R6.12市関係課調べ

【参考】地域における総合的・包括的な住まい支援の取組事例(座間市)

協議会の概要

○ 市直営の生活困窮の窓口で、困りごとの内容や相談者の属性を問わない「断らない相談支援」を行う中、居住支援のニーズが顕在化。既に市内のNPOと連携し居住支援を行っていた福祉部局（生活困窮）が主導し、支援に関わる仲間を増やすため協議会を設立しました。

体制図



総合的な相談支援

きづきとつなぎ
「住まいの相談」のほか、「生活相談」に応じる中で住まい支援の必要性が明らかになることも多いので、相談の入口となる窓口を所管する担当課や地域の相談機関は協議会メンバーになっています。複合的な生活の困りごとに「きづき」、適切な相談先に「つなぎ」、総合的・包括的に居住を支援できることを目指しています。また、相談の中核となる生活困窮者自立支援制度では自立相談支援事業に住まい相談の担当者を配置し、市内居住支援法人に居住支援事業を委託することで支援を強化しています。

住宅と福祉の連携・協働

複合的な課題

借りづらさや住みづらさの背景には、お金や仕事、家族関係、健康などさまざまな課題が絡み合っており、一つの支援だけ解決できるとは限りません。相談対応した機関が抱え込むのではなく、チームで対応できるよう、協議会では、意見交換を主として、勉強会やグループワークを通じて認識や課題の共有を図りました。多様な属性のメンバーが集まっているので、特に福祉部局が使っている専門用語がお互いを理解するための壁にならないよう、平易な言葉遣いに努めています。

住まいに関する地域資源開発・環境整備

官民の水平的な連携

はじめは、相談支援で受け止めた住まいの困りごとの解決のため、民間への「協力をお願い」を行い連携体制を構築しました。個別の支援を積み重ねる中、民間・行政それぞれに、相手の立場への理解がすすみ、水平的な連携につながりました。

不動産関係者の困りごと

意見交換を重ねるうちに不動産関係者の困りごとと支援機関をマッチングすることが居住支援につながると気がきました。生活課題の支援先を知っている不動産関係者を増やすことも重要だと考え、取り組みについて協議を行っています。

基礎情報 (R7.5.1時点)	
人口 ※1	131,969人
高齢者数 ※1	34,869人
高齢者単身世帯数 ※2	6,635世帯
生活保護被保護世帯数 ※3	2,048世帯

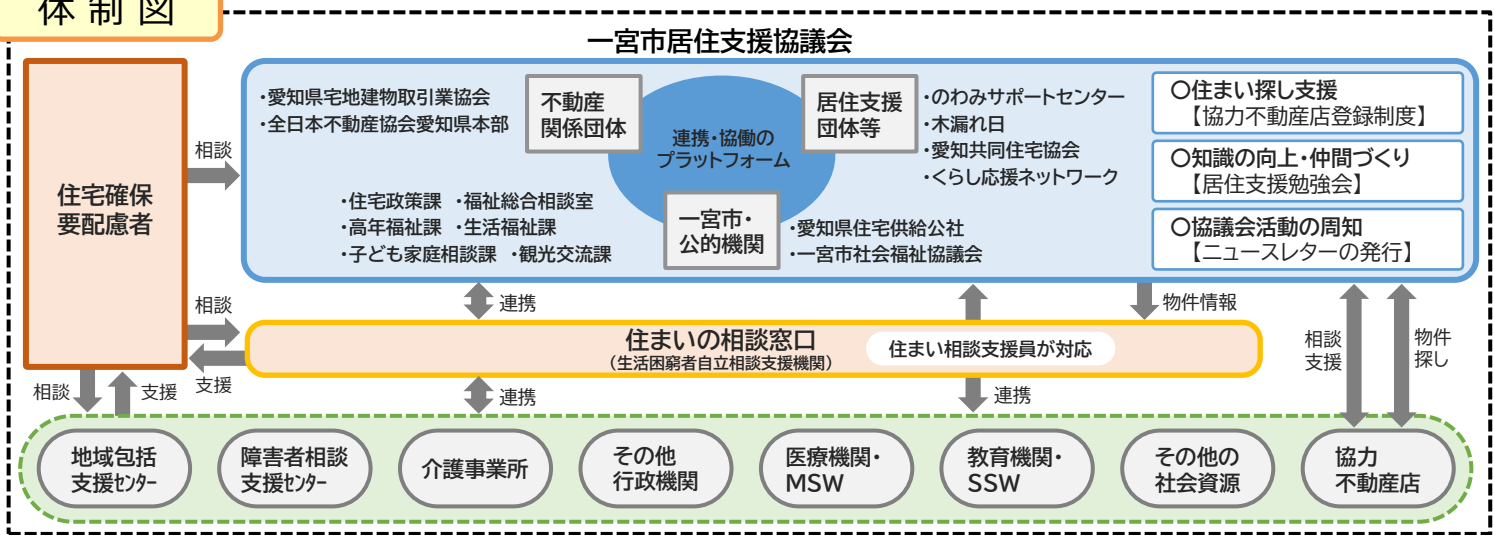
※1 座間市の人口（担当課統計）
※2 国勢調査（令和2年）
※3 被保護者月次調査

【参考】地域における総合的・包括的な住まい支援の取組事例(一宮市)

協議会の概要

- 住宅と福祉それぞれの得意分野・強みを活かした仕組みを整備し、支援現場ファーストの居住支援に取り組んでいる。
- 協力不動産店登録制度による住まい探し支援、居住支援勉強会による知識の向上と支援者同士の仲間づくり、ニュースレターの発行による協議会活動の周知などに取組み、支援現場の課題や困りごとの解決に向けた支援体制を構築している。

体制図



総合的な相談支援

- ・生活困窮者自立支援制度を活用した「住まいの相談窓口」を設置し、「住まい相談支援員」を配置している。(R7.4.1～)
- ・併せて地域居住支援事業による同行支援や居住継続支援を実施している。
- ・相談は行政の各部署や相談機関などがキャッチし、必要に応じて「住まいの相談窓口」につなげている。
- ・「住まいの相談窓口」のアセスメント機能と「協議会（協力不動産店登録制度）」のマッチング機能を連携させ、住まい探し支援を行っている。

住宅と福祉の連携・協働

- ・住まい探し支援は、住まいの相談窓口において相談者に対するアセスメントを福祉部局が行い、必要な支援やサービスを調整した上で、協議会が取組む「協力不動産店登録制度」によるマッチングを行い、住宅と福祉の連携・協働による体制を整備している。
- ・大家さんや管理会社等からの入居者に関する相談についても対応できる体制を構築している。

住まいに関する地域資源開発・環境整備

- ・市の住宅部局、福祉部局の職員や民間事業者（不動産事業者、居住支援団体、地域包括支援センター、ケアマネジャー、障害者相談支援センター、MSW、SSW、民生児童委員、葬祭業者など）を対象に、居住支援についての知識の習得やケース対応力の向上などを目的に「居住支援勉強会」を開催している。
- ・協議会の活動を広く周知するため、「WEBページ」の開設や「居住支援ニュースレター」を発行している。
- ・地元の不動産事業者や居住支援法人等を訪問し、意見交換などを行うことで支援現場の課題や困りごとなどの抽出を行い、支援現場の環境整備につなげている。

基礎情報	
人口 ※1 (R7.4.1)	375,827人
高齢者数 ※1 (R7.4.1)	103,435人 (27.5%)
高齢者単身世帯数 ※2	16,014世帯
生活保護被保護世帯数 ※3	2,971世帯

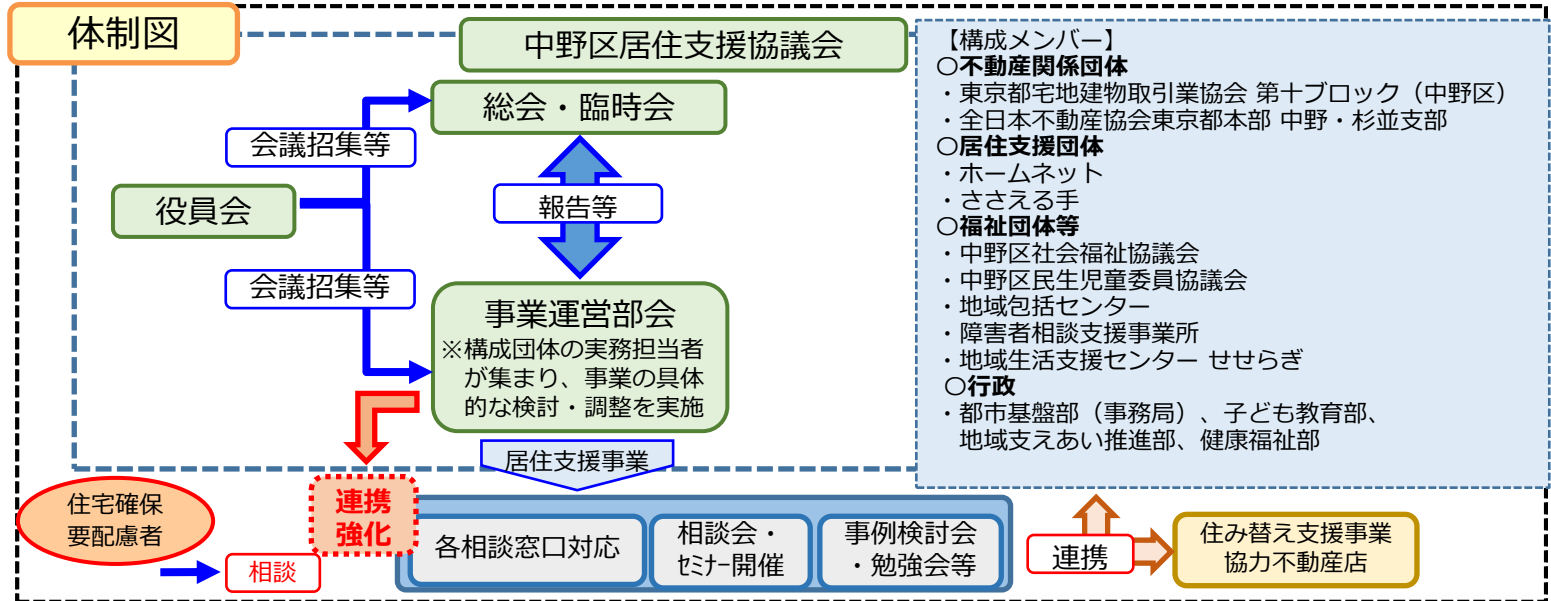
※1：住民基本台帳 ※2：R2国勢調査
※3：R5担当課公表資料

【参考】地域における総合的・包括的な住まい支援の取組事例(中野区)

協議会の概要

- 住宅部門と福祉部門の各団体と行政の各窓口で、相互に連携し居住支援を実施。
- 各構成団体の実務担当者が、事業運営部会において事業の具体的な検討・調整を実施。
- 勉強会を開催し、事例検討等を通じたスキル・知識の共有と、今後の課題解決に向けた検討を実施。

体制図



総合的な相談支援

ワンストップ窓口は設置せず、居住支援協議会の構成メンバーの所属団体や窓口等（既存の各相談窓口）が連携し、必要な支援に繋がっている。

○相談窓口

- ・不動産関係団体
- ・居住支援団体
- ・福祉団体
- ・行政（住宅、福祉）等

住宅と福祉の連携・協働

- ・構成団体を中心とした地域の団体や関係機関、行政の既存の生活支援の窓口と、住宅課、区住み替え支援事業協力不動産店、居住支援法人とが連携し、必要な支援に繋がっている。
- ・事業運営部会等を通じて情報共有を行い、横の繋がりの形成を促進している。

住まいに関する地域資源開発・環境整備

- ・居住支援に関するサービスや相談先の情報を、ホームページや支援者向け「なかの居住支援ガイド」で共有。
- ・勉強会での事例検討等により、スキル・知識の共有を図り、多職種連携によるきめ細かな相談支援体制を推進。
- ・民間賃貸住宅オーナー向けのセミナーを開催し、住宅確保要配慮者の入居促進につながる制度や各種サービス等について情報提供。
- ・協議会事務局による協力不動産店への訪問、聞き取りの実施。

基礎情報 (R6.1.31時点)	
人口 ※1	344,880人
高齢者数 ※1	65,878人 (区人口の19%)
高齢者単身世帯数 ※1	20,419世帯
生活保護被保護世帯数 ※2	6,885世帯

※1 R2国勢調査結果
※2 R3データ(中野区統計書2023「扶助の種類別被保護世帯数及び人員(平成29～令和3年度)」)

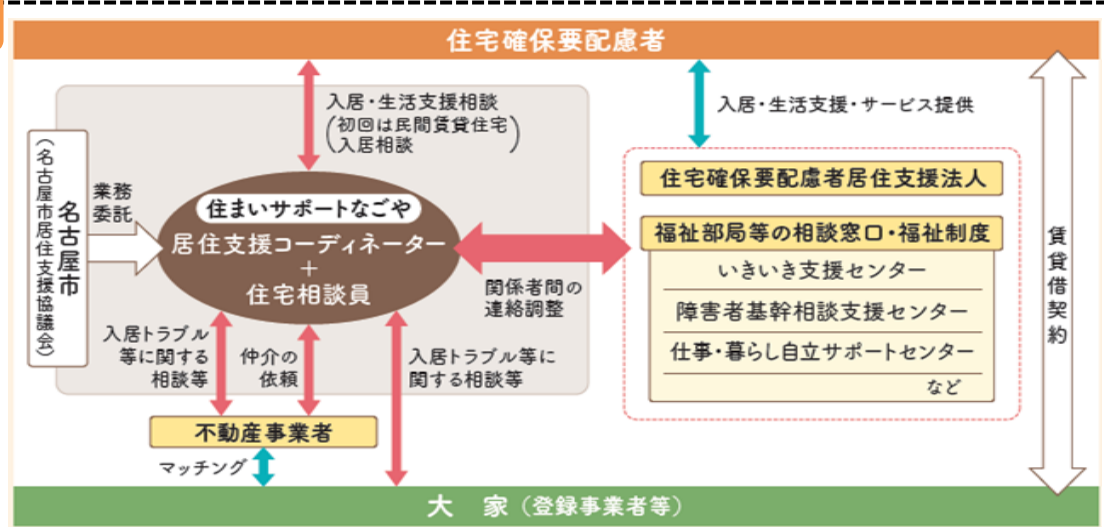
【参考】地域における総合的・包括的な住まい支援の取組事例(名古屋市)

協議会の概要

【住まいサポートなごや(名古屋市居住支援コーディネート事業)の実施】

- 住まい探しをする住宅確保要配慮者と不動産事業者や相談機関との調整等を行う「居住支援コーディネーター(福祉専門職)」及び「住宅相談員」を配置し、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居に伴う関係者間の連絡調整や、入居トラブル等に関する大家からの相談等の対応を行うことで、関係者による居住支援活動のネットワークづくりを進める。

体制図



総合的な相談支援

・ 住まいサポートなごや(名古屋市居住支援コーディネート事業)で民間賃貸住宅への入居相談や大家等からの相談等に対応。住まいに関する多様な相談をワンストップで受け止め、生活の安定に向けた住まいや生活、福祉を含む「一体的な支援」と関係機関等と連携した「継続的な支援」を実施。

住宅と福祉の連携・協働

- ・ 住宅関係者(大家・仲介・管理事業者)とともに地域の孤立防止や重層的支援体制整備事業等に関する会議等に参加し、お互いのニーズや課題を共有することで相互理解や顔の見える関係づくりを進め、実際のケースを通じた連携強化を図る。
- ・ 住宅関係者と福祉関係者における実際のケースを通じた連携として、入居者情報あんしんシート等を用いた入居者の情報の共有を進めることで重層的な見守り体制の構築を進めている。

住まいに関する地域資源開発・環境整備

- ・ 入居促進・情報提供に関する専門部会を設け、実際に居住支援や不動産仲介等の現場に携わる関係者が参加することで、居住支援の取組について現場目線での継続した議論を行っている。
- ・ 居住支援法人や不動産関係者、福祉関係者等を対象にしたセミナーの開催を通して、居住支援活動のネットワークづくりに取り組んでいる。

基礎情報	
人口※1	2,332,176人
高齢者数 ※1	566,154人
高齢者単身世帯数 ※1	130,300世帯
生活保護被保護世帯数 ※2	38,813世帯

※1.R2年国勢調査結果
※2.R6年度被保護者調査(R6.10月時点)