

令和6年度 江東区居住支援協議会

日時：令和7年2月10日（月）午前10時
場所：江東区役所7階 71～73会議室

会議次第

1 会員紹介 （資料1）

2 議題

- (1) 住宅確保要配慮者へのお部屋探しサポート事業の利用状況について（資料2）
・(前年度比)実績微増、高齢者世帯増／ICT見守りサービス導入予定

3 報告事項

- (1) 居住支援セミナーの実施状況について（資料3-1、3-2）
・オーナー向けセミナーを実施し好評
- (2) 障害者に対する住宅入居等支援事業について（資料4）
・昨年度と比較し同程度の実績値
- (3) 住宅セーフティネット法の改正について（資料5-1、5-2）
・令和7年10月改正法施行（居住サポート住宅／住宅・福祉の連携）
・制度改正等（国土交通省 関東地方整備局 建政部 住宅整備課長）
- (4) 居住支援法人へのヒアリングについて（資料6）
・令和6、7年度実施

4 その他

- (1) 江東区社会福祉協議会の居住支援にかかる取組み紹介について（資料7）
・社協カフェ「みんなの居場所」のご案内
（社会福祉法人 江東区社会福祉協議会 地域福祉推進課長）

〔配付資料〕

- 資料1 令和6年度 江東区居住支援協議会 会員名簿
- 資料2 住宅確保要配慮者へのお部屋探しサポート事業の利用状況について
- 資料3-1 居住支援セミナーの実施状況について
- 資料3-2 江東区居住支援セミナー（賃貸住宅オーナー・不動産店向け）チラシ
- 資料4 住宅入居等支援事業（障害者単身生活サポート事業）について
- 資料5-1 住宅セーフティネット法の改正について
- 資料5-2 住宅セーフティネット制度改正等について
- 資料6 居住支援法人へのヒアリングについて
- 資料7 社協カフェ「みんなの居場所」取組紹介資料
- 参考 江東区居住支援協議会会則（令和6年4月1日改定）

区分	団体名	部署	職名	備考
民間事業者団体	公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会	第二ブロック江東区支部	支部長	
			副支部長	
	公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部	城東第二支部	支部長	
			副支部長・相談委員長	
			副支部長・総務委員長	
			流通推進委員長	
			監事	
公的賃貸住宅事業者	東京都住宅供給公社	住宅総合企画部	住宅総合企画課長	
	独立行政法人 都市再生機構	東日本賃貸住宅本部 東京東エリア経営部	ウェルフェア推進課長	
居住支援団体	社会福祉法人 江東区社会福祉協議会	福祉サービス課	福祉サービス課長	
		地域福祉推進課	地域福祉推進課長	
地方公共団体	江東区	住宅政策本部民間住宅部	安心居住推進課長	
			部長	副会長
			長寿応援課長	
		福祉部	地域ケア推進課長	
			障害福祉部長	
			障害者施策課長	
			障害者支援課長	
		生活支援部	部長	
			保護第一課長	
			生活応援課長	
		こども未来部	部長	
			こども家庭支援課長	
		都市整備部	部長	会長
			住宅課長	

資料 2

令和7年2月10日
都市整備部住宅課

住宅確保要配慮者へのお部屋探しサポート事業の利用状況について

1. 事業内容

江東区居住支援協議会では、住宅に困窮する住宅確保要配慮者に対し、民間賃貸住宅の情報提供を行っている。従前は高齢者世帯のみを対象としていたが、平成29年7月から障害者世帯及びひとり親世帯を加えて対象者を拡大した。また相談窓口として江東区役所及び区内協力不動産店で情報提供を実施している（区役所：毎週火曜日午後、予約制 協力不動産店：店舗の営業時間内、事前申請制）。

実施にあたっては、下記団体の会員が相談者を応対して空き家の情報を提供し、その後、仲介業者を通じて当該物件の内覧などを実施し、入居条件が合えば賃貸借契約となる。

相談員 : 公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会第二ブロック
: 公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部城東第二支部

2. 利用状況（令和6年4月～令和6年12月）

（1）お部屋探しサポート利用状況

○全対象世帯

	申請件数	申請者平均希望家賃（円）	契約成立件数	契約者平均希望家賃（円）	契約者平均契約家賃（円）
区役所窓口利用者	27		2		
協力不動産店窓口利用者	63		15		
総件数	90	77,815	17	67,259	63,176

※ 契約成立件数には、前年度申請分4件を含む。

（参考：令和5年度実績）

お部屋探しサポート利用状況（全世帯対象）

	申請件数	申請者平均希望家賃（円）	契約成立件数	契約者平均希望家賃（円）	契約者平均契約家賃（円）
区役所窓口利用者	30		1		
協力不動産店窓口利用者	78		21		
総件数	108	77,823	22	78,518	76,605

(2) 対象世帯別のお部屋探しサポート利用状況の内訳

①高齢者世帯（令和6年4月～令和6年12月）

	申請件数	申請者平均希望家賃（円）	契約成立件数	契約者平均希望家賃（円）	契約者平均年齢（歳）
区役所窓口利用者	22		2		
協力不動産店窓口利用者	44		11		
総件数	66	73,982	13	64,492	74.4

②障害者世帯（令和6年4月～令和6年12月）

	申請件数	申請者平均希望家賃（円）	契約成立件数	契約者平均希望家賃（円）
区役所窓口利用者	3		0	
協力不動産店窓口利用者	10		1	
総件数	13	76,285	1	85,000

③ひとり親世帯（令和6年4月～令和6年12月）

	申請件数	申請者平均希望家賃（円）	契約成立件数	契約者平均希望家賃（円）
区役所窓口利用者	1		0	
協力不動産店窓口利用者	8		2	
総件数	9	91,667	2	80,000

④高齢者兼障害者世帯（令和6年4月～令和6年12月）

	申請件数	申請者平均希望家賃（円）	契約成立件数	契約者平均希望家賃（円）	契約者平均年齢（歳）
区役所窓口利用者	1		0		
協力不動産店窓口利用者	1		1		
総件数	2	150,000	1	60,000	89.0

⑤ひとり親兼障害者世帯（令和6年4月～令和6年12月）

	申請件数	申請者平均希望家賃（円）	契約成立件数	契約者平均希望家賃（円）
区役所窓口利用者	0		0	
協力不動産店窓口利用者	0		0	
総件数	0	0	0	0

3. お部屋探しサポート事業実績

(1) 5・6年度比較 事業実績 (速報値)

単位：件

区分	令和5年度 12月末			令和6年度 12月末			R6-R5 比較	((参考))令和5年度 3月末		
	区役所	不動産店	計A	区役所	不動産店	計B		区役所	不動産店	計
申込件数	19	55	74	27	63	90	16	30	78	108
高齢者	12	29	41	22	44	66	25	17	36	53
障害者	5	8	13	3	10	13	0	9	14	23
ひとり親	0	15	15	1	8	9	-6	2	23	25
高齢者 兼 障害者	2	3	5	1	1	2	-3	2	5	7
ひとり親 兼 障害者	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
契約成立件数	1	15	16	2	15	17	1	1	21	22
高齢者	1	6	7	2	11	13	6	1	9	10
障害者	0	3	3	0	1	1	-2	0	5	5
ひとり親	0	5	5	0	2	2	-3	0	6	6
高齢者 兼 障害者	0	1	1	0	1	1	0	0	1	1
ひとり親 兼 障害者	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
成約率	5.3%	27.3%	21.6%	7.4%	23.8%	18.9%		3.3%	26.9%	20.4%

(2) 事業実績推移

単位：件

年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
申込件数	109	87	108
契約成立件数	17	15	22

※ 協力不動産店舗数（年度当初）

令和3年度 46店舗、令和4年度 41店舗、令和5年度 43店舗、令和6年度 48店舗

4. 江東あんしんサポート

(1) 事業実績推移

単位：件

年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度 (12月末)
申込件数	0	0	2	1

令和7年2月10日
都市整備部住宅課

居住支援セミナーの実施状況について

1. 経緯

居住支援協議会では、住宅確保要配慮者に対する居住支援を進めるにあたり、賃貸住宅オーナーや不動産店への事業周知や理解促進、福祉関係団体等支援機関の支援員の支援能力の強化が課題とされていることから、令和4年度よりそれぞれの対象に向けた居住支援セミナーを開催している。

2. セミナーの概要

本年度は、賃貸住宅オーナー・不動産店向けのセミナーを開催

・賃貸住宅オーナー・不動産店向け居住支援セミナー

(日程) 令和6年10月10日(木) 15時～(1時間半)

(会場) 江東区文化センター6階 第1・2会議室

(対象) 区内に物件を所有する賃貸住宅オーナー・不動産店の方

(内容) 講演 「オーナーと入居者とともに支える取り組み」

講師 ホームネット(株) 居住支援連携室課長 種田 聖

3. 結果報告

(人数) 申込 13名

当日出席 9名 (内訳 賃貸住宅オーナー 3名)

不動産店 3名

その他 3名)

(アンケート結果：回答7名)

Q. セミナーの参加理由（重複あり）

居住支援について知りたかった 3名

住宅確保要配慮者について知りたかった 3名

講演の内容に興味があった 3名

Q. セミナーの内容

大変参考になった	参考になった	物足りなかつた	参考にならない
4	3	0	0

Q. セミナー自由意見（抜粋）

- ・あんしんサポートの内容を知ることができてよかったです。
- ・今までこのようなセミナーがあるとは知らなかった。
- ・貸す方も最近は難しくなり空室があり困っている。
- ・いろいろな条件の方がいらっしゃることがわかった。
- ・江東区の事業について大変参考になった。
- ・あんしんサポートがオーナーにもっと周知されると断られなくなるので全てのオーナーに知ってほしい。
- ・生活保護の方の緊急連絡先が区役所のご担当者だけで事足りるよう条例を作つてもらえるともっとハードルが下がる。

4. 今後の展開

- ・今回の賃貸住宅オーナー・不動産店向けのセミナーは令和4年に続き2年ぶり2回目の開催となったが、賃貸住宅オーナーや不動産店のほかに居住支援法人より参加があった。
- ・セミナーの内容について、出席した方からは参考になった等良好な意見を頂き、昨年同様有意義なセミナーとなった。
- ・来年以降も、セミナーの開催手法や内容の工夫、居住支援制度変更の反映を行いつつ、継続開催する。

江東区 居住支援セミナー

誰もが安心して住み続けられる住宅環境を考える
～知っておきたいデータと居住支援～



令和6年
10月10日木
15:00~16:30 (開場 14:30)

費用無料
先着30名様

(要事前予約)
定員になり次第終了

第1部

講演 【オーナーと入居者をともに支える取り組み】

講師：ホームネット株式会社居住支援連携室課長 種田 聖氏



第2部

講演 【江東区の居住支援について】

講師：江東区都市整備部住宅課住宅指導係長 大坪 正和

前回のセミナーに参加した方からは多くの高評価をいただいています！

- ・第1部、第2部ともにとてもわかりやすくてよかったです。
- ・入居希望者の受け入れについての考え方方が変わりました。
- ・今後の参考に大いに役立ちました。 • 支援がこんなにあると思いませんでした。

会 場

江東区文化センター 6階 第1・2会議室

(江東区東陽 4-11-3)

【アクセス】東京メトロ東西線「東陽町」駅 1番出口から徒歩5分

申込み

9月5日(木)より受付

セミナーに参加するには事前予約が必要です。

電話または江東区役所住宅課窓口で10月3日(木)までにお申し込みください。定員になり次第終了となります。

TEL 03(3647)9473 FAX 03(3647)9268



令和 7 年 2 月 10 日
障害福祉部障害者施策課

住宅入居等支援事業（障害者単身生活サポート事業）について

1. 目的

保証人がいない等の理由で、賃貸住宅への入居が困難な障害者や、在宅で自立した単身生活を希望している障害者等が安心して地域の中で生活できる共生社会の実現を目指します。

2. 事業内容

地域での単身生活を希望する障害者に対し、障害者が安心して自立した生活ができるよう入居支援員を配置し、民間賃貸住宅等への入居支援及び定着支援を行います（平成 30 年度より事業実施）。

3. 支援内容

利用対象者	単身生活を希望している障害者（現にグループホーム入居者も含む） ただし、地域移行支援利用者を除く（他条件は要綱に定める）
実施場所	<ul style="list-style-type: none">・地域活動支援センター「ウィル・オアシス」（江東区住吉 1 丁目） 問い合わせ先：03-6284-0545・地域活動支援センター「ロータス」（江東区大島 5 丁目） 問い合わせ先：03-5858-8696
支援内容	<p>入居支援（民間賃貸住宅、グループホームのサテライト型住宅への入居）</p> <ul style="list-style-type: none">①家主、地域住民、町会等への障害の理解促進②医療機関との連携③居住に関するトラブルへの 24 時間相談体制④障害者受け入れに理解のあるオーナーの物件情報の収集及び公開 <p>入居後の単身生活移行及び定着支援</p> <ul style="list-style-type: none">①家事全般に対する支援、栄養管理指導②清潔保持の確認及び指導③就労先や日中活動先との連絡調整④金銭管理指導

4. 利用状況（令和 7 年 1 月 31 日現在）

	登録者数	うち入居支援数	うち定着支援数
「ウィル・オアシス」	2 名	2 名	0 名
「ロータス」	5 名	1 名	4 名

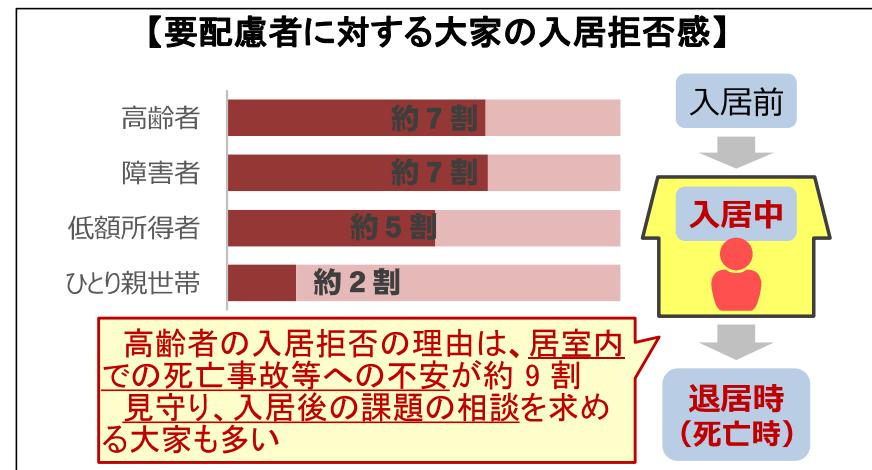
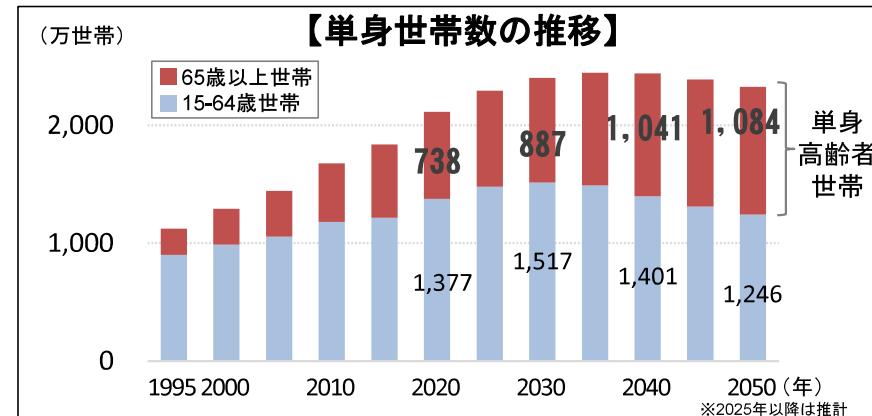
※住宅入居等支援事業（障害者単身生活サポート事業）利用登録者数

住宅セーフティネット制度の見直しの背景・必要性

資料 5-1

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

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つたり、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つたら困る。

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。

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

大家の不安

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

- ・終身建物賃借※の認可手續を簡素化
(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



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

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・見守り

②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

<改正前>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



<改正後>居住サポート住宅を創設

「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 居住支援法人以外も可能

①ICT等による安否確認



連携

居住支援法人等

①訪問等による見守り

要配慮者の生活や心身の状況が不安定になったとき



居住支援法人等

②福祉サービスにつなぐ

要配慮者

・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（令和6年度予算）

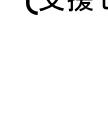
福祉サービス（例）

■低額所得者

・家計把握や意欲向上の支援
・就労支援、生活保護の利用

特例

生活保護受給者の場合、
住宅扶助費（家賃）について
代理納付を原則化



特例

※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ぐ

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



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）

国土交通省と厚生労働省の共管

- ・ **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

空き家・空き室、地域資源を活用し、住宅と福祉が一体となった居住環境の整備（イメージ）

居住支援協議会のネットワーク

民間の居住支援



住宅セーフティネット制度改正等について

関東地方整備局建政部
住宅整備課

住宅セーフティネット制度に関する主な住宅

- 公営住宅、居住サポート住宅、セーフティネット登録住宅、UR賃貸住宅、一般の民間賃貸住宅など、地域の様々な住宅資源を活用した住宅セーフティネット施策を考えることが必要。

住宅の類型 【根拠法】	公営住宅 【公営住宅法】	居住サポート住宅 【改正住宅セーフティネット法により創設】	セーフティネット登録住宅 【住宅セーフティネット法】	UR賃貸住宅 【独立行政法人都市再生機構法】	一般の 民間賃貸住宅
供給・管理の主体	地方公共団体	民間等 (居住支援法人等と共同)	民間等	UR都市機構	民間
地方公共 団体との 関係	直接供給・管理 ※民間で整備した住宅 を買取り・借上げする ものを含む ※目的外使用等に による民間との連携	福祉事務所を設置する 市区町村等が認定 ※国・自治体が情報提供	都道府県等に登録 ※都道府県等が情報提供	—	—
補助	法定補助 ・国が地方公共団体 に整備費・家賃対策 の補助	住宅の確保に向けて国・ 地方公共団体が民間等に改修 費・家賃低廉化の補助	住宅の確保に向けて国・ 地方公共団体が民間等に改修 費・家賃低廉化の補助	事業内容に応じて 国が補助	—

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

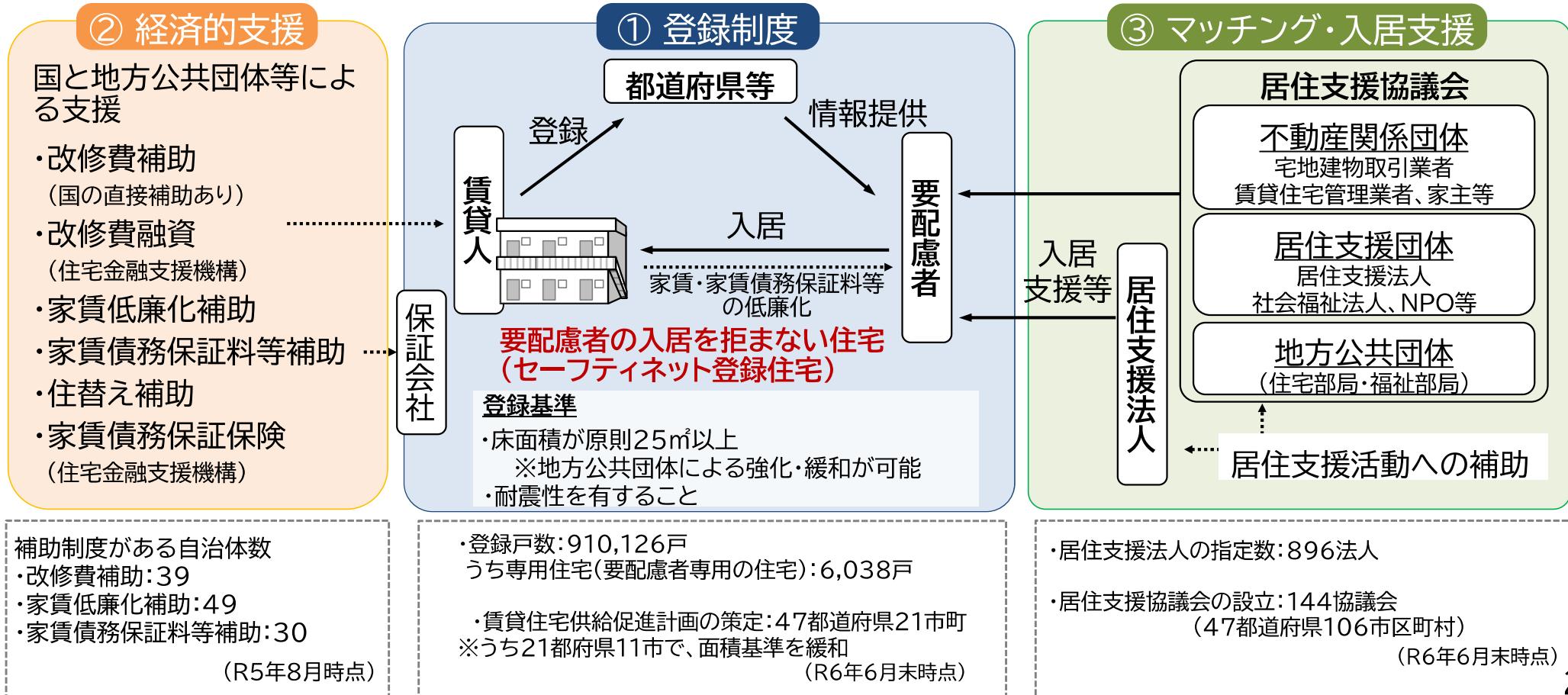
【公布:平成29年4月26日 施行:平成29年10月25日】

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】



住宅確保要配慮者の範囲

住宅セーフティネット法で定める者

- ① 低額所得者
(月収15.8万円(収入分位25%)以下)
- ② 被災者(発災後3年以内)
- ③ 高齢者
- ④ 障害者
- ⑤ 子ども(高校生相当まで)を養育している者
- ⑥ 住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者

国土交通省令で定める者

・外国人 等

(条約や他法令に、居住の確保に関する規定のある者を想定しており、外国人のほか、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者等、生活困窮者など)

・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)

・都道府県や市区町村が供給促進計画において定める者

※ 地域の実情等に応じて、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者(ケアリーバー)、LGBT、UIJターンによる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者などが考えられる。

居住支援法人・居住支援協議会の概要（現行）

居住支援法人の概要

住宅確保要配慮者の居住支援に係る担い手として、都道府県が指定

<居住支援法人の行う業務>

- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 住宅相談など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 ①～③に附帯する業務

<居住支援法人に指定される法人>

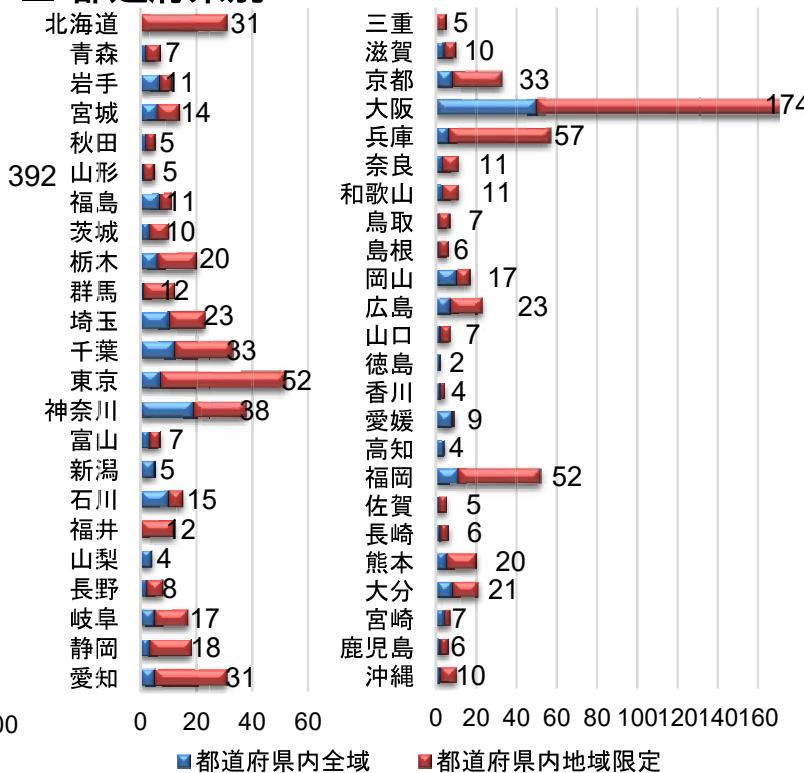
- ・NPO法人、一般社団法人、一般財団法人
- ・社会福祉法人
- ・居住支援を目的とする会社

指定状況:896法人(R6.6末時点)

■ 法人属性別



■ 都道府県別



居住支援協議会の概要

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るために、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、居住支援協議会を設立

<居住支援協議会による主な活動内容>

- ・会議での協議、情報交換
- ・不動産・福祉団体への働きかけ、ネットワーク形成
- ・住宅相談事業、物件の紹介
- ・家賃債務保証、安否確認サービス等の紹介 等

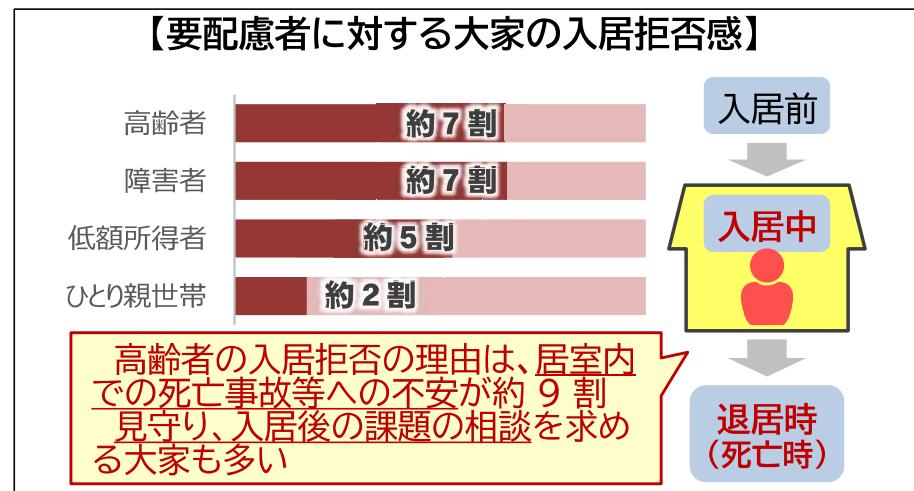
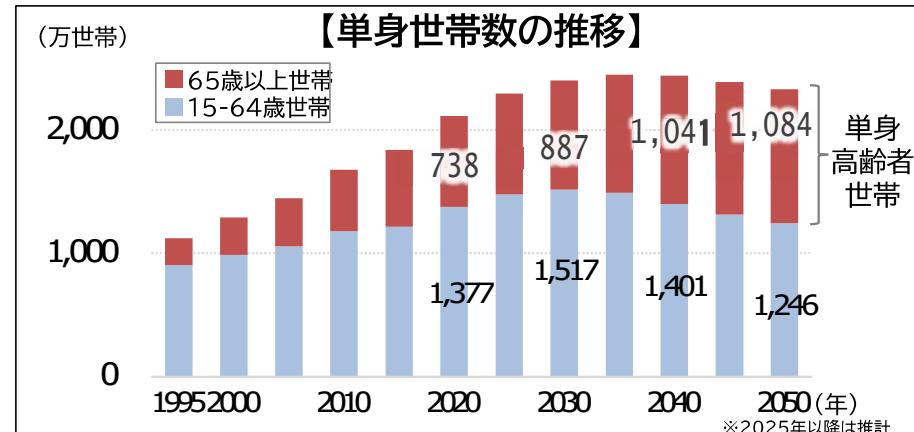
設立状況:144協議会(全都道府県、106市区町村)(R6.6末時点)



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443万户
(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

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

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、次の人には貸せない。

○孤独死して事故物件になつたら困る。

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。

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

【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】

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※の認可手續を簡素化
(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



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

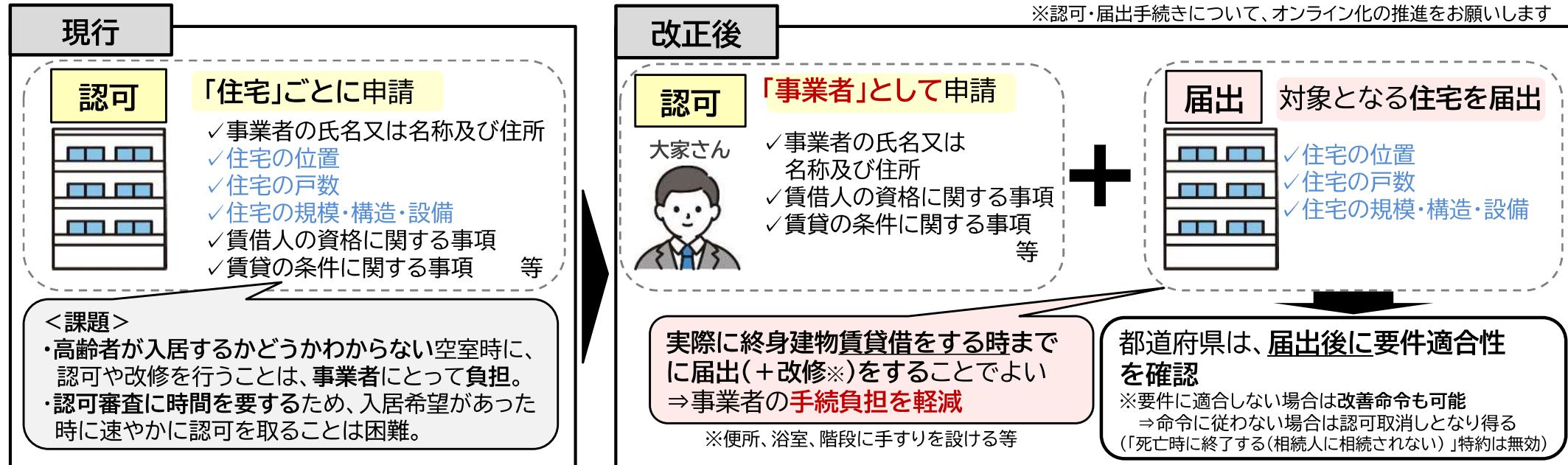
死亡時のリスク

【参考】終身建物賃貸借の認可手続きの簡素化

改正のポイント

【高齢者住まい法】

- 改正前は、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)を行おうとする事業者は、対象となる「住宅」ごとに認可を取得する必要
⇒ 改正後は、「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



普通建物賃貸借		終身建物賃貸借
全て	対象賃借人	高齢者 (①60歳以上の単身者 ②配偶者又は60歳以上の親族と同居する者)
・当事者間で定めた期間（1年以上）又は期間の定めなし ・正当な事由がない限り更新される	期間・期限	賃借人の死亡に至るまで
あり	相続の有無	原則なし ※同居配偶者等に限り、賃借人死亡後の一時居住や、 賃借人死亡後1ヶ月以内の申し出による継続居住(終身建物賃貸借)が可能
・期間の定めがない場合はいつでも申入れ可 (申込後3ヶ月を経過することにより賃貸借が終了) ・期間の定めがある場合は不可	賃借人からの中途解約申し入れ条件	①療養、老人ホーム等への入所等により、居住が困難となったとき ②親族と同居するため、居住する必要がなくなったとき ③賃貸人に改善命令違反があったとき ④6ヶ月以前の申入れのいずれか
書面による契約、口頭による契約	契約方法	書面による契約（公正証書でなくてよい） 契約書のひな型はコチラ！ https://www.mlit.go.jp/jutakuentiku/house/jutakuentiku_house_tk7_000013.html

【参考】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

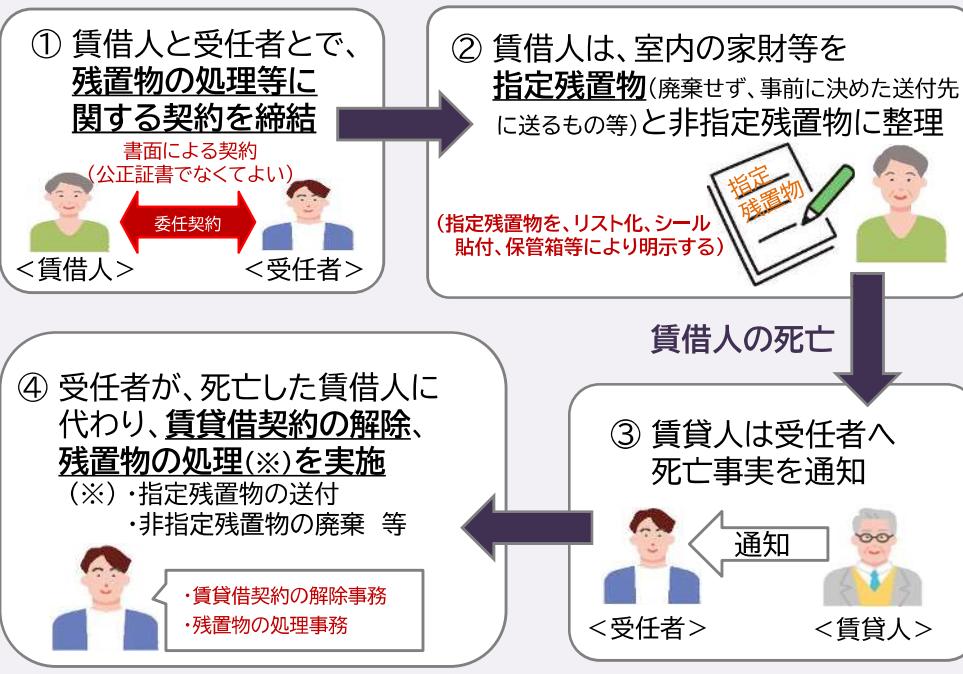
残置物の処理等に関するモデル契約条項 (令和3年 国土交通省・法務省 策定)

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



生前に交わす委任契約による円滑な残置物処理の流れ



<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ことが困難な場合)
※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

モデル契約条項に関する詳しい情報や使いやすい契約書式はコチラ！

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house Tk3_000101.html

【参考】家賃の滞納に困らない仕組みの創設～認定家賃債務保証業者制度～

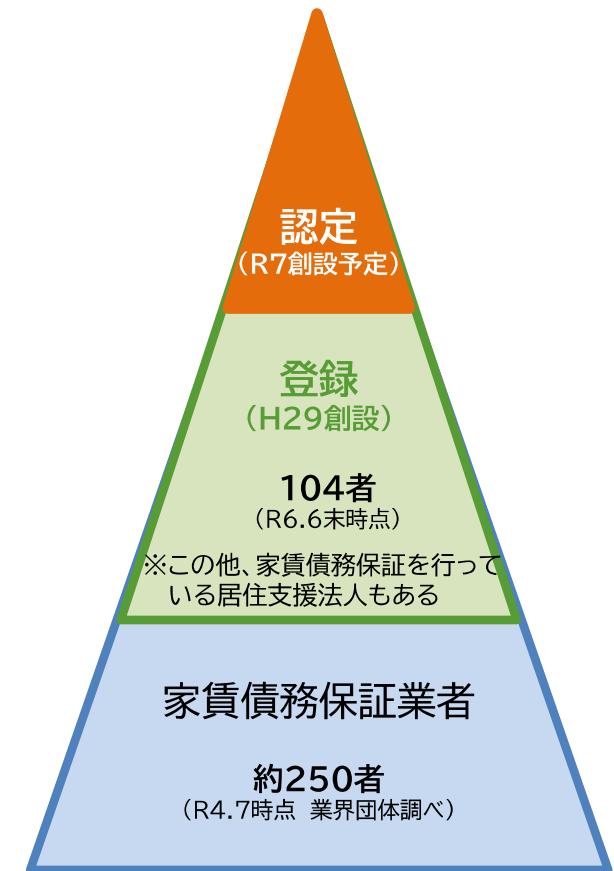
改正のポイント

【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※令和7年夏頃より申請受付を開始予定)
適正な家賃債務保証業務の確保	目的	住宅確保要配慮者に対する 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者として一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録（5年ごとに更新）</u>	概要	登録家賃債務保証業者又は居住支援法人 から※、一定の要件を満たす者を国が認定 ※不適切な業者をあらかじめ排除するため、認定の申請ができる者を登録業者と居住支援法人に限定
<ul style="list-style-type: none"> ◆ <u>暴力団員の関与なし</u> ◆ <u>適切な求償権の行使に関する内部規則が定められている</u> (不当な方法で取立をしない) ◆ <u>法令遵守に関する研修等の措置が講じられている</u> ◆ <u>相談・苦情対応体制を整備済み</u> 	登録 or 認定基準 等	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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断らない ◆ 緊急連絡先を親族などの個人に限定しない (法人でも可とする。) ◆ 欠格事由（暴力団員の関与なし等）に該当しない
<ul style="list-style-type: none"> ◆ <u>セーフティネット住宅に入居する要配慮者</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	<ul style="list-style-type: none"> ◆ すべての要配慮者の保証に対して、JHFによる保険が利用可能 ◆ 保険割合：最大<u>9割</u>

家賃債務保証業者の全体イメージ



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・見守り

②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 居住支援法人以外も可能

①ICT等による安否確認



①訪問等による見守り



要配慮者の生活や心身の状況が不安定になったとき



②福祉サービスにつなぐ



居住支援法人等

- ・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(令和6年度予算)

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

福祉サービス(例)

■低額所得者

- ・家計把握や意欲向上の支援
- ・就労支援、生活保護の利用

特例

生活保護受給者の場合、
住宅扶助費(家賃)について
代理納付を原則化



自立相談支援機関
福祉事務所

■高齢者

- ・ホームヘルプ、デイサービス



高齢者福祉の
相談窓口

■ひとり親

- ・母子・父子自立支援員
による相談、助言
- ・子どもの生活指導や学習支援



福祉事務所
母子家庭等就業・
自立支援センター

■障害者

- ・ホームヘルプ、デイサービス
- ・就労支援



基幹相談
支援センター

※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ぐ

【参考】居住サポート住宅の申請時における記載事項・認定基準

改正のポイント

【住宅セーフティネット法】

- 住宅確保要配慮者が安心して入居できる住宅を供給するため、また、いわゆる「貧困ビジネス」につながらないようにするために
 - ✓入居者の居住水準を確保する観点から、住宅の床面積や設備が基準に適合すること
 - ✓適切なサポートの提供を確保する観点から、サポートの内容や家賃・対価が基準に従い適正であること 等を認定基準とする

	記載事項（改正法第40条）	認定の基準（改正法第41条）
①	氏名又は名称 / 住所 / （法人の場合は）代表者の氏名	—
②	居住サポート住宅の位置	—
③	居住サポート住宅の戸数	—
④	居住サポート住宅の規模	各戸の床面積が、省令で定める規模以上であること。
⑤	居住サポート住宅の構造及び設備	構造及び設備が、住宅確保要配慮者の入居に支障を及ぼすおそれがないものとして省令で定める基準に適合するものであること。
⑥	入居を受け入れる 住宅確保要配慮者の範囲 を定める場合、その範囲	その範囲が、住宅確保要配慮者の入居を不当に制限しないものとして省令で定める基準に適合するものであること。
⑦	入居者の資格を日常生活を営むのに援助を必要とする 住宅確保要配慮者又は当該住宅確保要配慮者と同居するその配偶者 等に限る居住サポート住宅（＝専用賃貸住宅）の戸数	専用賃貸住宅の戸数が、省令で定める数以上であること。
⑧	居住サポート住宅の 家賃その他賃貸の条件 に関する事項	家賃その他賃貸の条件が、省令で定める基準に従い適正に定められているものであること。
⑨	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 である入居者に提供する 居住安定援助の内容	居住安定援助の内容が、住宅確保要配慮者の生活の安定を図るために必要なものとして省令で定める基準に適合すること。
⑩	居住安定援助の 提供の対価 その他居住安定援助の 提供の条件 に関する事項	居住安定援助の提供の対価その他居住安定援助の提供の条件が、省令で定める基準に従い適正に定められているものであること。
⑪	①～⑩のほか、省令で定める事項	—
⑫	—	④～⑩のほか、基本方針等に照らして適切なものであること。

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）

国土交通省と厚生労働省の共管

居住支援協議会について

- ・ **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
- ※手引きの改訂を予定
- ※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

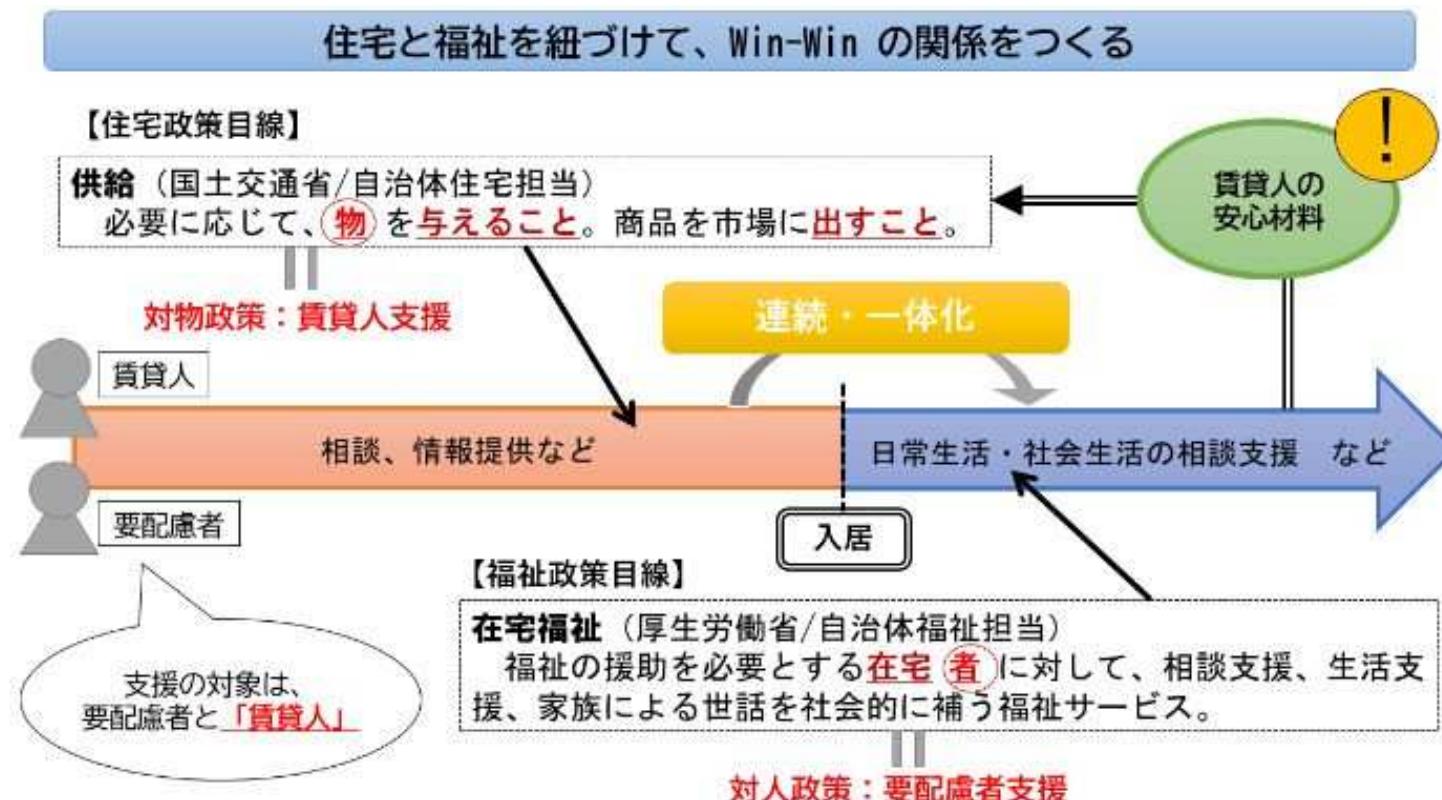
【現在(R6.6末)の居住支援協議会設置状況】
144協議会(全都道府県、106市区町)



居住支援とは

居住支援とは

- ・「居住支援」とは、一般的には、住まいに関する課題を抱えている方に対する、①住まいに関する相談、②物件の紹介・内覧同行・家賃債務保証などの入居前の支援、③見守り・トラブル対応・残置物処理などの入居中(退去時)の支援を連続的・一体的に提供する取組を指します。
- ・居住支援を円滑に進めていくための前提として、公営住宅だけでなく、大家・不動産事業者等と連携して物件を確保したり、地域の空き家等の物件を借り上げたりするなど、提供可能な住まいを確保する仕組み作りを行うことも求められます。



【出典】日本大学 教授 白川泰之

居住支援協議会とは

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、必要なときに他の関係者と連絡・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す。
- ・このため、居住支援協議会は、関係者同士が継続的に連携・協働しながら地域の社会資源をつなぎ、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」です。



II
地域の居住支援体制の整備を進める「つながりの場」

【参考】住宅と福祉が一体となった居住環境の整備(イメージ)

空き家・空き室、地域資源を活用し、住宅と福祉が一体となった居住環境の整備(イメージ)

居住支援協議会のネットワーク

民間の居住支援

地方公共団体

病院

福祉サービス

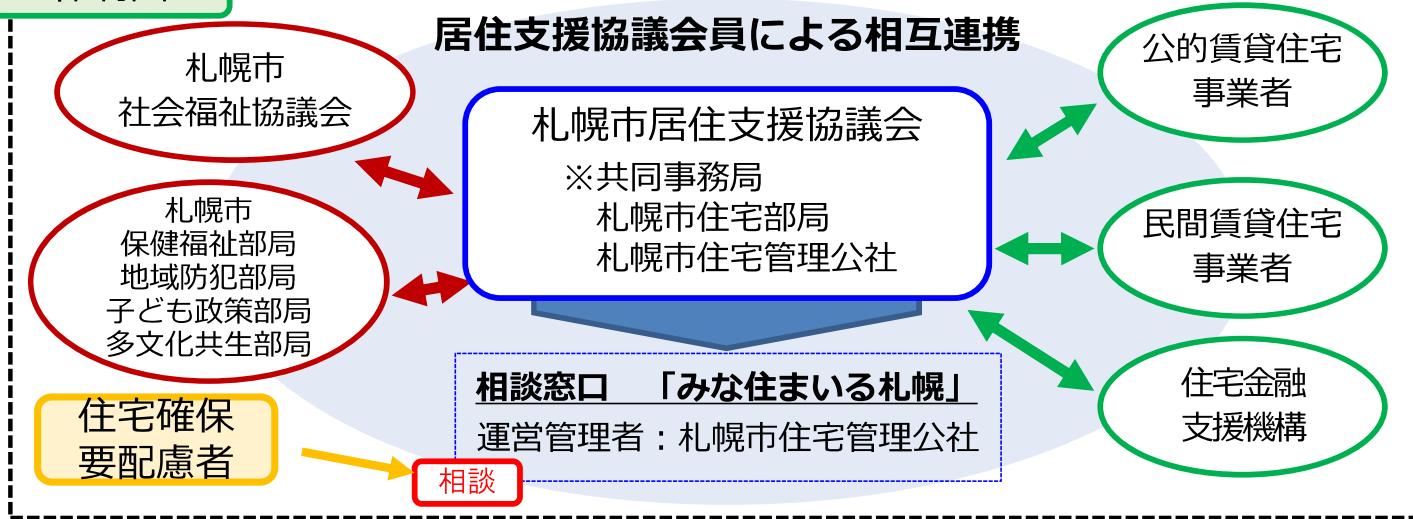


地域における総合的・包括的な住まい支援の取組事例(札幌市)

事業の概要

- 居住支援相談窓口「みな住まいの札幌」を設置し、住宅確保要配慮者の希望に添った賃貸住宅の情報、見守りや配食サービス等の生活支援サービスなど、相談者の状況に応じて関連する福祉相談窓口などを紹介。
- 住宅確保要配慮者の悩みをサポートするため、相談窓口での流れ、相談事例、活用できる公的支援制度等の紹介などをまとめた「さっぽろ居住支援ガイドブック」を作成し、入居前・入居後の支援の相談対応に活用。

体制図



総合的な相談支援

- ・要配慮者の住まいの相談窓口として「みな住まいの札幌」を設置
- ・関係機関に住まいの相談があった場合、「さっぽろ居住支援ガイドブック」等を活用して対応。または「みな住まいの札幌」を紹介。

令和5年度相談実績

相談件数: 1,037件 (R5.12末時点)
うち、入居決定件数 : 107件

※相談件数は住宅紹介が不要な相談を含む。

※入居決定件数は把握できたものに限る。

入居前・入居後の支援

- ・住宅確保要配慮者の住まいに関する様々な困りごとをサポートするため、居住支援相談窓口「みな住まいの札幌」を設置。責任者1名、相談員2名の3名体制。相談者の希望に沿った賃貸住宅の情報、生活支援サービス、福祉相談窓口を紹介し、紹介先で支援を実施。
- ・関係機関は「さっぽろ居住支援ガイドブック」等を活用して可能な対応を実施。または関係の連携先を紹介し、紹介先で支援を実施。

住まいに関する地域資源開発・環境整備

- ・住宅部局、福祉部局の市職員や関係団体（国、道、公社、社協、NPOなど）を対象に、居住支援に先進的に取り組んでいる方の講演や意見交換を行い、居住支援の必要性の認識を共に醸成しつつ、協議会員・連携先等を選定。
- ・様々な関係機関（障がい者相談支援事業所、ひとり親家庭支援センター等）との意見交換会や障がいのある方、困窮する女性等の居住支援をテーマに研修会を行い、相談窓口での困りごとの連携先を少しづつ追加。
- ・協議会の認知度の向上を目指した普及啓発活動の継続と公的支援以外の居住支援活動との連携を図るため、居住支援法人との勉強会を重ね、「居住支援法人ガイドブック」を作成するなど地域資源の発掘・拡充も図っている。

基礎情報	
人口 ※1	1,973,395人
高齢者数 ※1	541,242人 (市人口の27%)
高齢者単身世帯数 ※1	121,789世帯
生活保護被保護世帯数 ※2	55,451世帯

※1: R2国勢調査結果

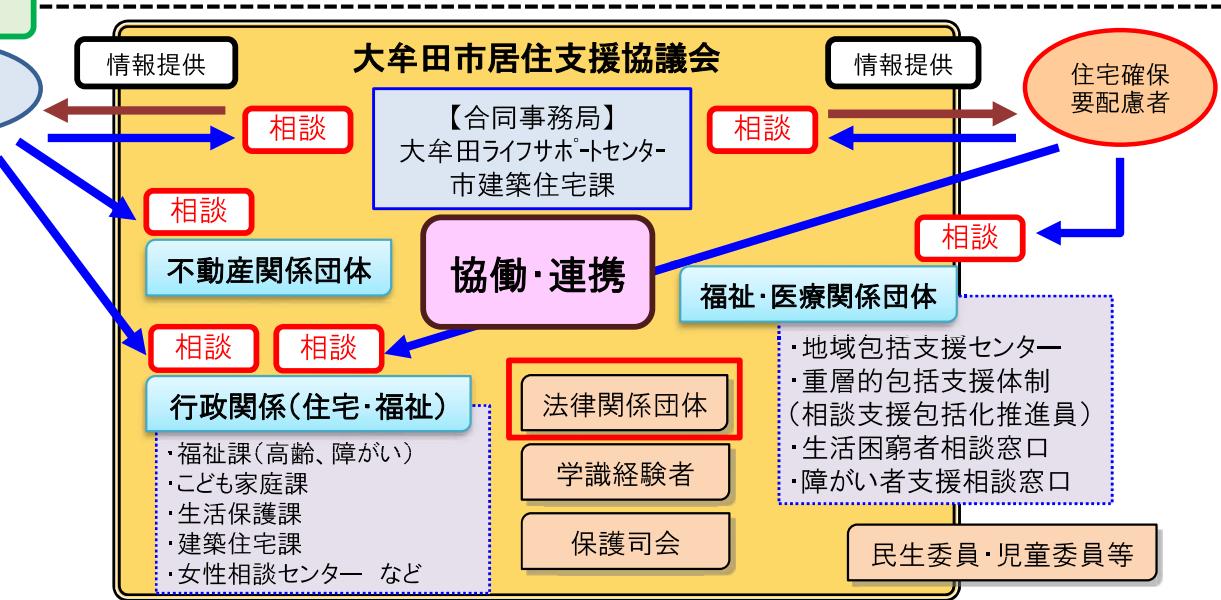
※2: R3被保護者調査

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)

事業の概要

- 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

- 大牟田市居住支援協議会
 - ・NPO法人大牟田ライフサポートセンター
 - ・行政関係(住宅・福祉部局)
 - ・福祉・医療関係団体
 - ・不動産関係団体
 - ・その他全ての協働・連携先

令和5年度相談実績(R5.4～R6.1)

- 窓口相談件数 153件
 - (内訳) 入居相談153 建物相談84 現地調査4 マッチング4 入居契約2 入居中対応149 等

入居前・入居後の支援

- ・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	106,974 人
高齢者数 ※1	40,440 人 (37.8%)
高齢者単身世帯数 ※1	15,203世帯 (27.4%)
生活保護被保護世帯数 ※2	3,694 世帯

※1:R5.10住民基本台帳

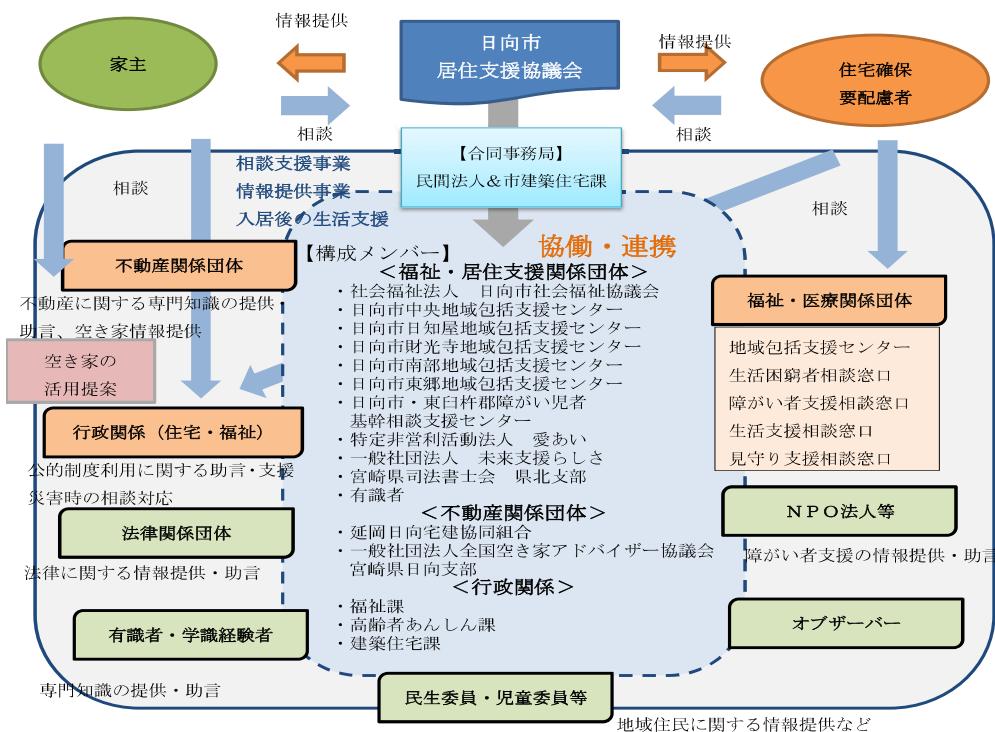
※2:R3年度 市関係課調べ

居住支援協議会の取組事例:日向市居住支援協議会

事業の特徴

- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援。
- 官民協働・連携の円滑化のための活動。

構成員や協力団体、地域(要配慮者)との関係



実績R4.4～R5.2)

- 相談件数16件(高齢者7件、身体障がい者1件、精神障がい者1件、ひとり親1件、生活保護2件、生活困窮者2件低額所得者1件、その他1件) ※R4.11～R5.2 協議会設立から4か月間

活動内容

1.官民協働・連携による入居支援への取り組み

「住まい」をきっかけに協議会に寄せられた相談について、これまで築いてきた「つながり」活かし、構成団体に呼びかけケース会議を行い、要支援者の抱える問題について様々な視点から検討し、各々の関わり方を確認しながら問題の解決に連携し取り組み、入居支援を実施している。

2.生活支援に関する取り組み(よろず相談所)

住宅確保に限らず、断らない相談窓口として広く相談を受け、居住支協議会の強みである「つながり」を活用しながら、自立して地域に住み続けるための生活支援を実施している。

3.潜在空家の掘り起こしと活用のための仕組みづくり

住宅確保要配慮者の新たな受け皿の確保のため、行政や不動産事業者と連携し、潜在的空家の調査及び活用に向けた所有者との協議などを実施している。

地域への波及・効果

要支援者以外に、福祉事業者、不動産事業者、行政など、関係団体から寄せられる相談は多く、居住支援協議会という住まいの相談窓口ができることにより、各々で抱えていた「住まい」をきっかけとした相談や課題の情報が集まりやすくなり、その対応策も居住支援協議会の「つながり」を活かすことで、選択肢が増え、支援の質の向上につながっている

居住支援協議会の取組事例:足立区居住支援協議会

- あだちお部屋さがしサポート
月2回住まいに関する相談会を実施。
- 東京都住宅供給公社(JKK東京)と連携したひとり親世帯・児童養護施設等退所世帯への新たな居住支援事業
東京都住宅供給公社(JKK東京)の空き住戸をセーフティネット専用住宅として登録し、ひとり親世帯・児童養護施設等退所者へ提供。

構成員や協力団体、地域(要配慮者)との関係

- ・令和2年12月に学識経験者、不動産関係団体、居住支援団体、足立区等が連携して設立。
- ・あだちお部屋さがしサポート事業として、月2回住宅確保要配慮者を対象に、住まい探しのサポートをしている。
- ・東京都住宅供給公社(JKK東京)と連携して、ひとり親世帯と児童養護施設等退所世帯向けの新たな居住支援を開始。
(令和4年10月報道発表)

地域への波及・効果

- ・毎日・全宅の全面的な協力のもと、地域での認知度も向上し、相談件数も増えている。
- ・区民事務所や福祉事務所へのチラシ設置も周知効果があった。
- ・行政機関を中心に介護・医療関係の組織から相談者の紹介がある。

実績(R3年度)

相談件数:216件
不動産会社への紹介:39件
成約:24件
※専任職員1名を配置



活動内容

1. あだちお部屋さがしサポート

- ・窓口での条件整理を行い、協力不動産店を通じて物件紹介を実施。
- ・月2回、高齢者を中心に住宅確保要配慮者を対象とした住まいに関する相談会を実施。
- ・必要に応じて、内見、契約の際の支援にも対応。
- ・家賃債務保証料や少額短期保険費用の一部の助成や見守り機器(区が全額を負担)の設置も実施。

2.. 東京都住宅供給公社(JKK東京)と連携した新たな居住支援

- ・JKK東京が、足立区にある一部のJKK住宅を専用住宅として登録し、足立区内に居住する「ひとり親世帯」「児童養護施設等退所世帯」を対象者として、足立区が入居者を募集。
- ・足立区は、入居希望者の世帯所得等を確認し、JKK東京からの申請により足立区・東京都・国による「家賃低廉化補助」の交付を決定。

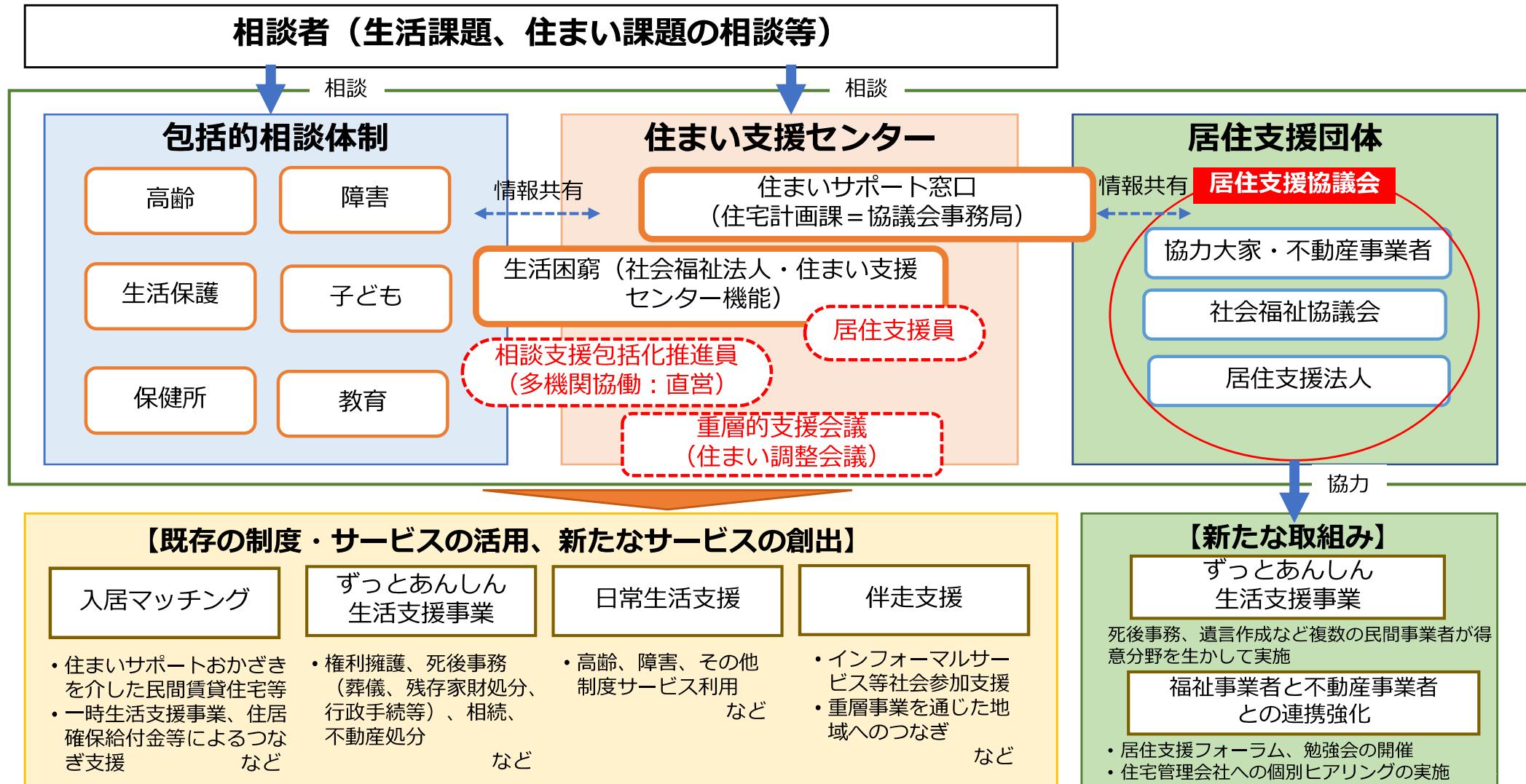
JKK東京は足立区が募集・決定した入居者に対して、資格審査を実施し、定期賃貸借契約を締結。

賃貸人であるJKK東京に、足立区は「家賃低廉化補助」分を支払い、JKK東京は補助額を引いた家賃で契約。



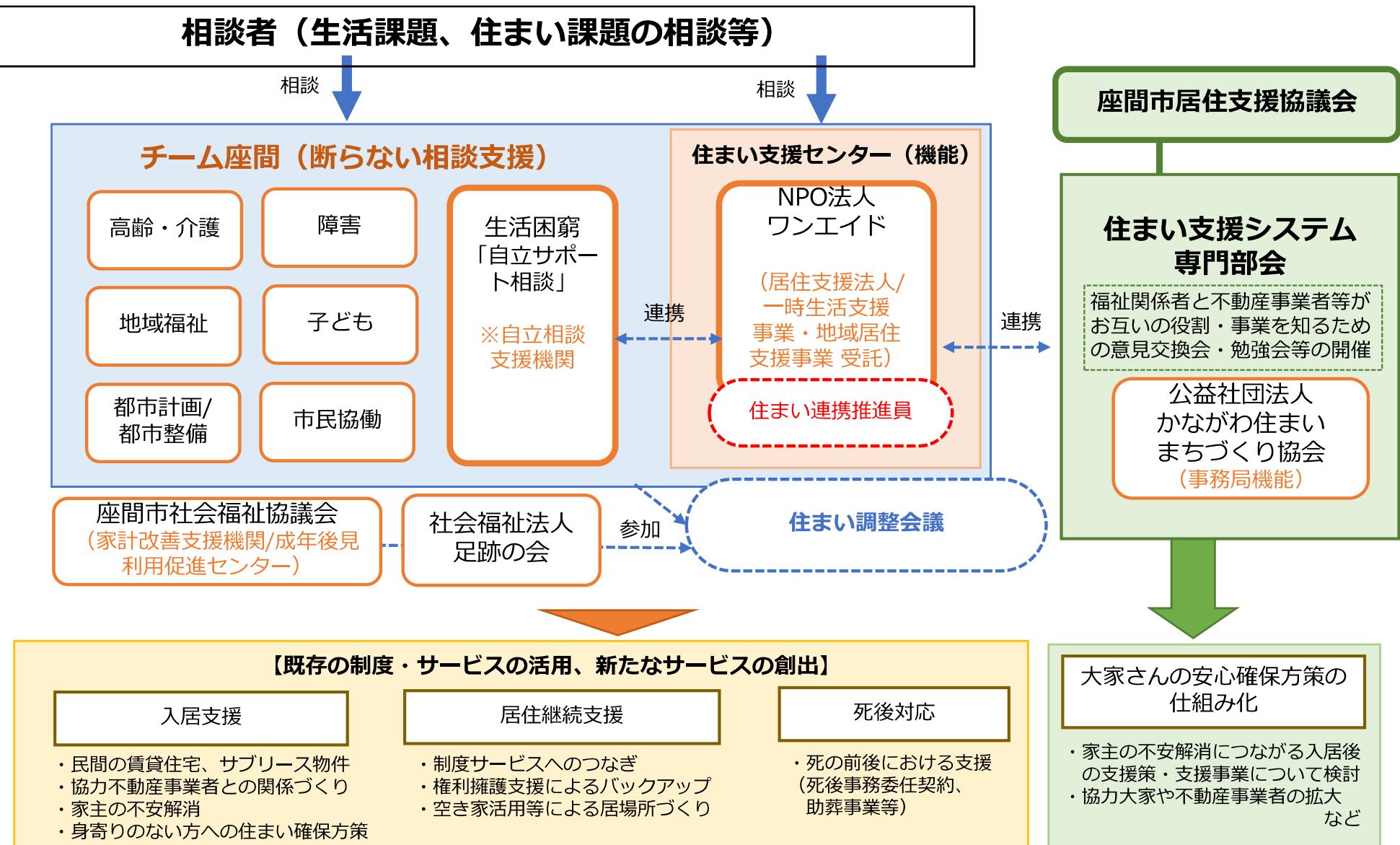
岡崎市「住まい支援システム」イメージ図

- 住宅セーフティネット制度を所管する住宅計画課が設置した既存の居住支援協議会の住まいサポート窓口のほかに、ふくし相談課内にある生活困窮者自立相談支援事業所（委託）の中に新たに住まい支援センターの機能を付加し、2つで「住まい支援センター」とする。
- 生活困窮者自立相談支援事業所に居住支援員を配置するとともに、重層的支援体制整備事業の多機関協働事業（ふくし相談課直営）に「住まい」分野を位置づけ、重層的支援会議を活用して、支援プランを決定している。
- 市が、第三者による支援を必要とする高齢者等に対し、身元保証・日常生活支援・死後事務などの必要なサービスを提供できる信頼性の高い民間事業者を公募し採択（ずっとあんしん生活支援事業）。また、福祉事業者と不動産事業者の意見交換の場を設ける。



座間市「住まい支援システム」イメージ図

- 生活困窮者自立支援制度に基づく一時生活支援事業・地域居住支援事業の委託先である居住支援法人に住まい支援センターを設置。
- 座間市居住支援協議会の専門部会として「住まい支援システム専門部会」を設置。福祉関係者と不動産事業者等がお互いの役割・事業を知るための意見交換会・勉強会等の開催を通じて、大家の安心確保方策について検討し、協力可能な不動産事業者を増やすことを目指す。



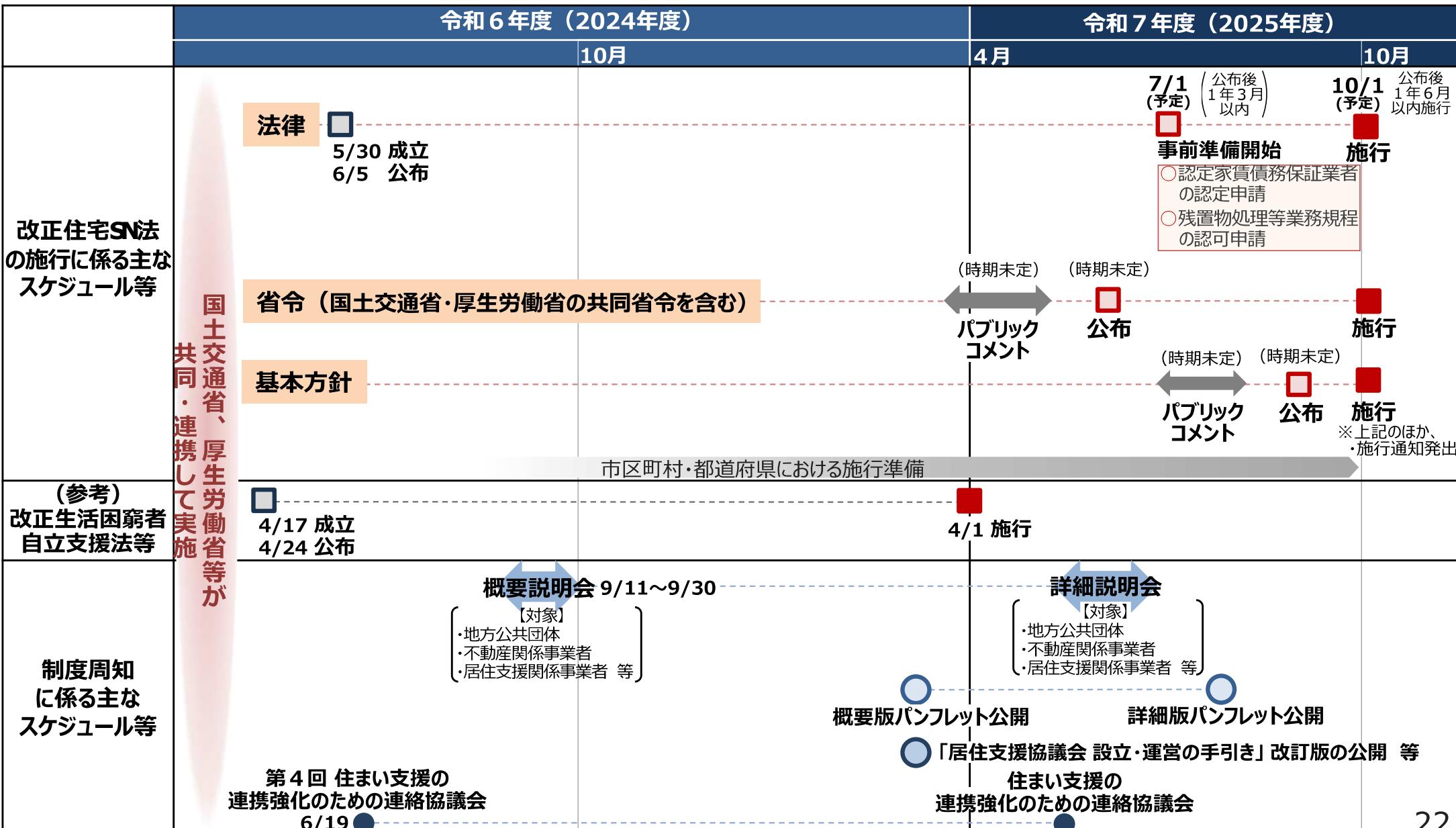
改正住宅セーフティネット法の施行に向けた今後のスケジュール等(案)

※ 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月に施行予定。

※ 同年7月より、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予定。

- 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。



セーフティネット住宅・居住サポート住宅の改修費支援

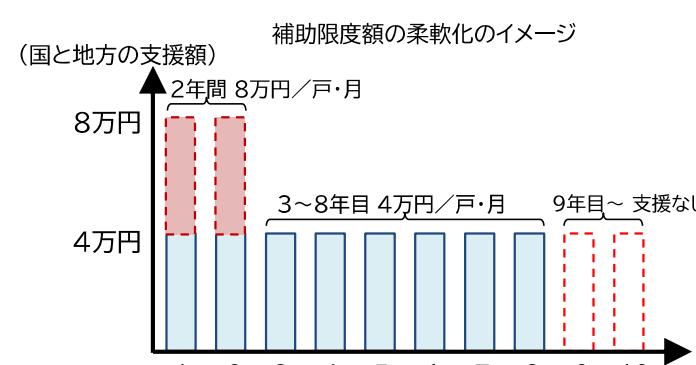
令和7年度当初予算案:
スマートウェルネス住宅等推進事業(160.87億円)の内数、
社会資本整備総合交付金等の内数

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	<ul style="list-style-type: none"> 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 ⑧ 省エネルギー改修工事 <p>※ 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</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	・専用住宅としての管理期間が10年以上であること	<ul style="list-style-type: none"> ・専用住宅としての管理期間が10年以上であること <p>※ 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</p>
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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	

セーフティネット住宅・居住サポート住宅の家賃低廉化支援

令和7年度当初予算案：
公的賃貸住宅家賃対策補助(120.29億円)の内数

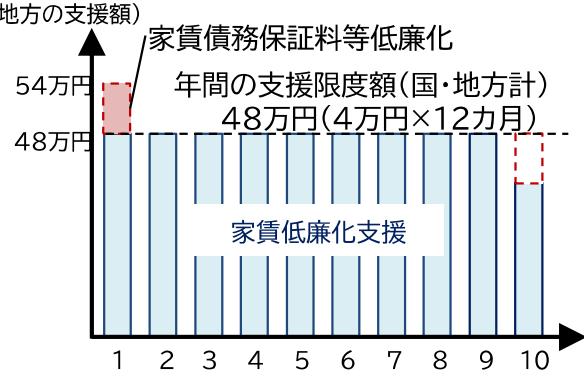
家賃低廉化に係る補助	
事業主体等	大家等、地方公共団体(公営住宅等長寿命化計画等で公営住宅の総管理戸数の削減を位置付けている地方公共団体)
対象世帯	月収15.8万円(収入分位25%)以下の世帯 ※ 子育て世帯・新婚世帯は月収21.4万円(収入分位40%)以下、多子世帯は月収25.9万円(収入分位50%)以下
補助率・ 補助限度額	<p>補助率：国1／2 + 地方1／2 国費限度額：原則2万円／戸・月、国費総額240万円／戸 国費総額が240万円を超えない場合、以下の柔軟化が可能</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コロナ対応の場合 : 4万円／戸・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 <p>※ 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</p>  <p>(国と地方の支援額)</p> <p>2年間 8万円／戸・月</p> <p>8万円</p> <p>4万円</p> <p>1 2 3 4 5 6 7 8 9 10</p> <p>3～8年目 4万円／戸・月</p> <p>9年目～ 支援なし</p>
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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>※ 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</p>
その他の 主な要件	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 <ol style="list-style-type: none"> 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40m²以上であること

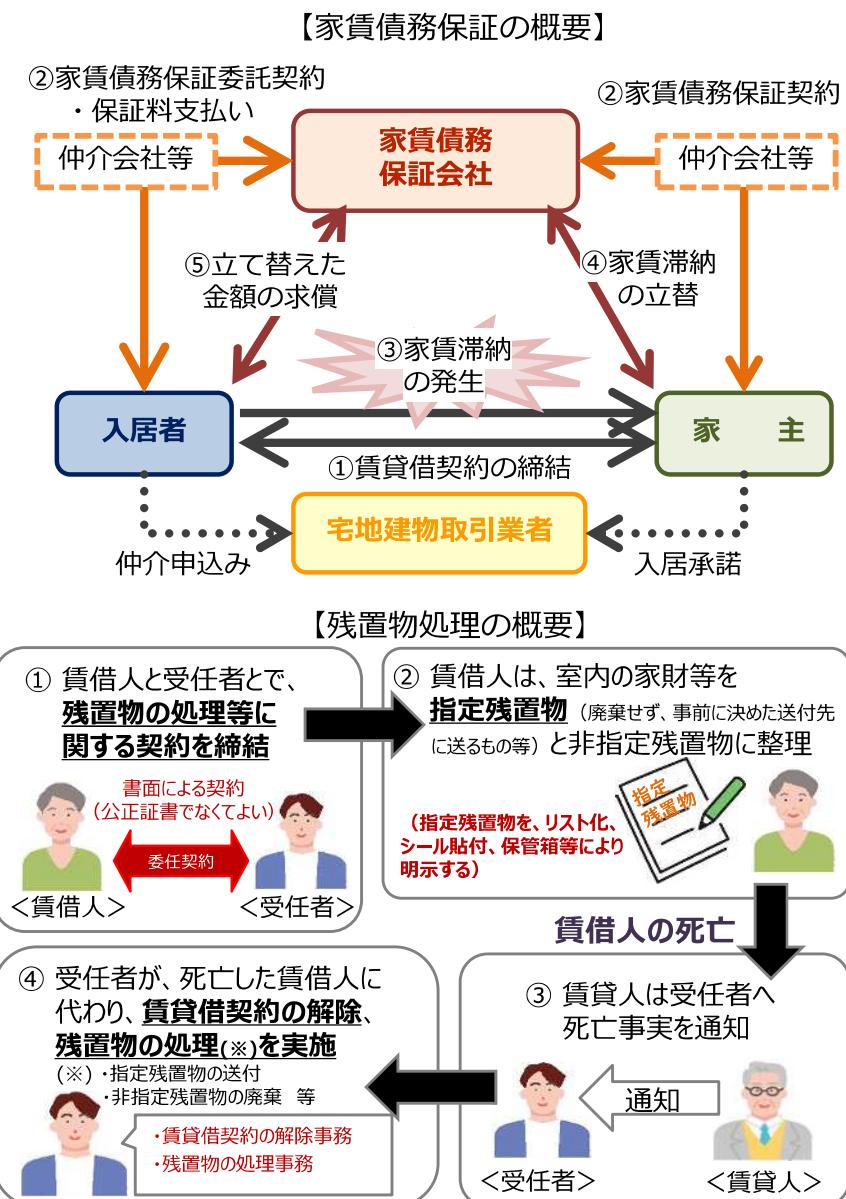
セーフティネット住宅・居住サポート住宅の 家賃債務保証料等低廉化支援

令和7年度当初予算案：
公的賃貸住宅家賃対策補助(120.29億円)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、家賃債務保証料等の低廉化に係る費用に対して補助を行う。

家賃債務保証料等の低廉化に係る補助 赤字はR7当初予算における拡充事項

事業主体	家賃債務保証会社、保険会社等、地方公共団体
低廉化対象世帯	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 (ただし、家賃債務保証料等低廉化を行う者が入居者の所得を把握することが困難な場合であって、家賃の額が公営住宅並み家賃の額以下である場合には、この限りでない。)
低廉化の対象となる費用	家賃債務保証料、孤独死・残置物に係る保険料、 <u>死後事務委任契約に係る費用</u> 、 緊急連絡先引受けに係る費用
補助率・ 補助限度額	国1／2 + 地方1／2 (国費限度額：3万円／戸) ※ 補助の総額が国費で240万円を超えない限りにおいて、年間の補助限度額にかかわらず、家賃低廉化との併用が可能 ※ 月収15.8万円を超える子育て世帯等についても、家賃低廉化補助、セーフティネット住宅等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> 
対象住宅	登録住宅、専用住宅、居住サポート住宅



セーフティネット住宅・居住サポート住宅への住替え支援

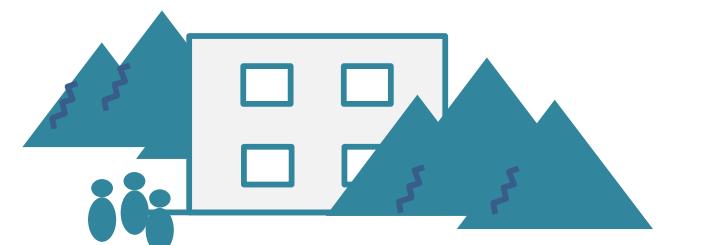
令和7年度当初予算案:
公的賃貸住宅家賃対策補助(120.29億円)の内数

セーフティネット住宅・居住サポート住宅への住替え費用に対して補助を行う。

	セーフティネット住宅・居住サポート住宅への住替えに係る補助	
事業主体	居住支援法人、居住支援協議会等、地方公共団体	
対象世帯	①-1 災害リスクの高い区域※からの住替え ①-2 原形復旧を前提としない流域治水型の復旧事業を行う地域内の災害危険区域又は浸水被害防止区域からの住替え ※ 土砂災害特別警戒区域、災害危険区域(建築物の建築の禁止が定められた区域内に限る)	②低廉な家賃のセーフティネット住宅への住替え ※家賃が下がる場合に限る。ただし、子育て世带・多子世帯、新婚世帯の場合には、この限りではない。
対象住宅	登録住宅、専用住宅、居住サポート住宅	
補助対象	セーフティネット住宅・居住サポート住宅への住替え費用	
補助率・ 補助限度額	補助率:国1/2+地方1/2 国費限度額: 5万円/戸 ※月収15.8万円を超える子育て世帯等についても、家賃低廉化補助、家賃債務保証料等低廉化補助との併用可	

【SN住宅等への住替えのイメージ】

- ①災害リスクの高い区域や、原形復旧を前提としない流域治水型の復旧事業を行う地域からの早期の住替え支援



被災者等

SN住宅等

- 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
 (原形復旧を前提としない流域治水型の復旧事業を行う地域の場合は、被災者)

- ②低額所得者の低廉な住宅への住替え支援



低額所得者

居住支援協議会等活動支援事業の概要

令和7年度当初予算案：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）

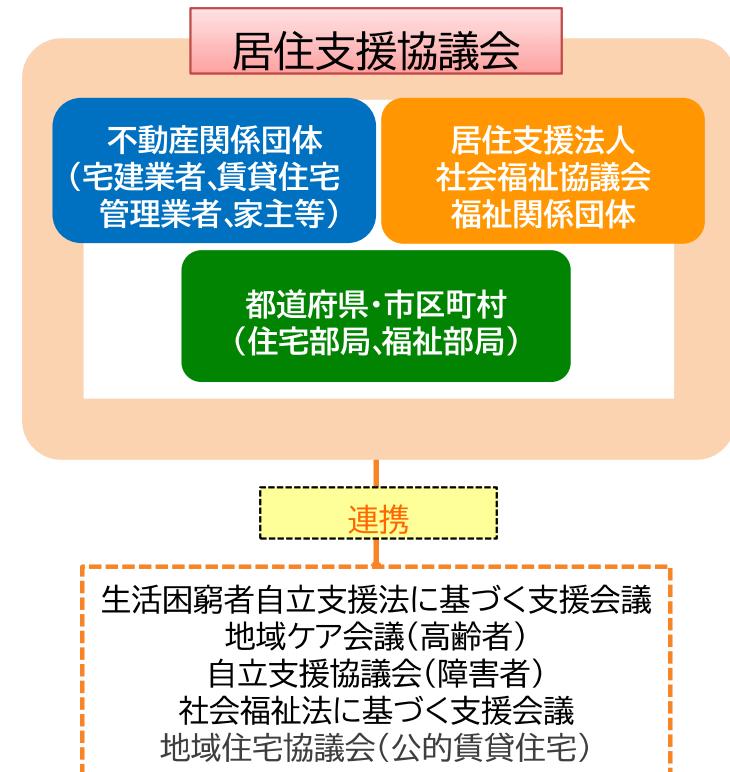
居住支援協議会等活動支援事業(令和6年度当初)	
事業主体	住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会(都道府県・市区町村居住支援協議会、居住支援協議会設立準備会)、居住支援法人 等
補助対象事業	<ol style="list-style-type: none"> 1. セミナー・勉強会等による制度の周知・普及 2. 地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備 3. 市区町村居住支援協議会立ち上げ支援 4. 入居前支援(相談窓口の開設や不動産店・内覧の同行等) 5. 入居中支援(見守りや生活相談、緊急時対応等) 6. 死亡・退居時支援(家財・遺品整理、死後事務委任等) 等
補助率	定額(国10/10)
補助限度額	<ul style="list-style-type: none"> ・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3,000千円 (複数自治体による共同設立の場合は上限3,500千円) ・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；145 協議会(全都道府県・107市区町村)が設立(R6.9末時点)

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；928 法人(全都道府県合計)が指定(R6.9末時点)



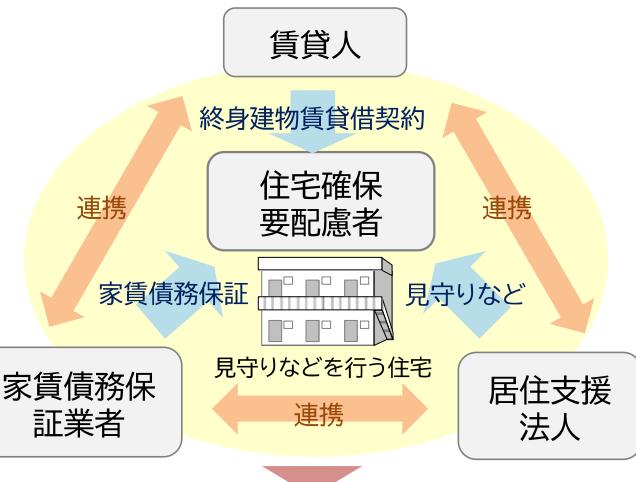
みんなが安心して住まいを提供できる環境整備モデル事業

令和7年度当初予算案:
スマートウェルネス住宅等推進事業(160.87億円)の内数

誰もが安心して暮らせる住まいの確保に向けて、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実施する、見守りなどを行う住宅(居住サポート住宅など)等を供給する賃貸人等の不安感の軽減に資する先導的な取組に対して支援を行うモデル事業を創設する。

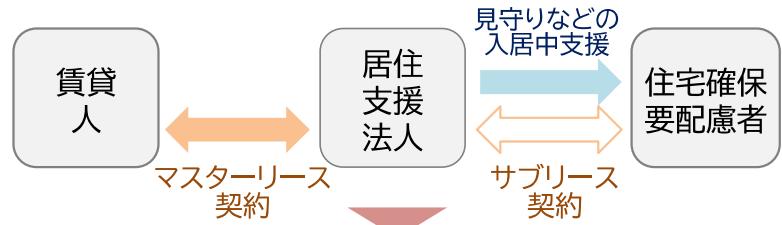
事業主体	【多主体連携型】 居住支援法人、家賃債務保証業者、保険業者、賃貸人等 【サブリース型】 居住支援法人等
補助対象	事業を実施するための検討、試行、普及・広報に要する費用
補助率	定額
補助限度額	1事業あたり300万円／年
補助要件	<p>【共通】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・学識経験者等の意見を踏まえた上で、先導的な事業として選定した事業であること ・補助事業の成果に関する情報公開を行うものであり、国への情報提供に協力すること ・居住支援協議会への参加等地方公共団体との一定の連携が図られていること <p>【多主体連携型】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・複数の事業者・団体が連携して事業を実施すること <p>【サブリース型】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・サブリース又は買取りによりセーフティネット専用住宅又は見守りなどを行う住宅(居住サポート住宅など)等を提供する居住支援法人等が事業を実施すること
支援期間	最大3年間
事業期間	令和6年度～令和8年度 (令和8年度までに着手する事業を対象とし、最大3年間支援する。)

【多主体連携型】のイメージ



3者が連携することにより互いの不安感を軽減し、安心してサービス等を提供することが可能

【サブリース型】のイメージ



法人が管理業務に加えて見守り等を行うことにより賃貸人は安心して住宅を貸すことが可能