

**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等について**

令和7年6月

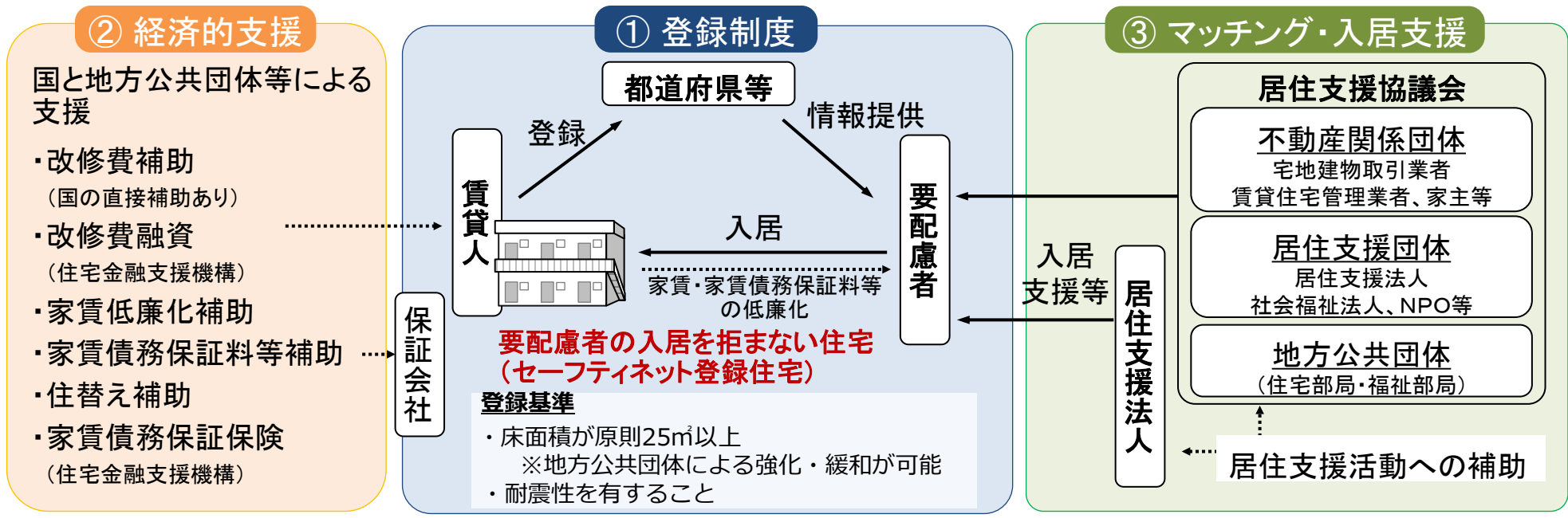
国土交通省 住宅局

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】



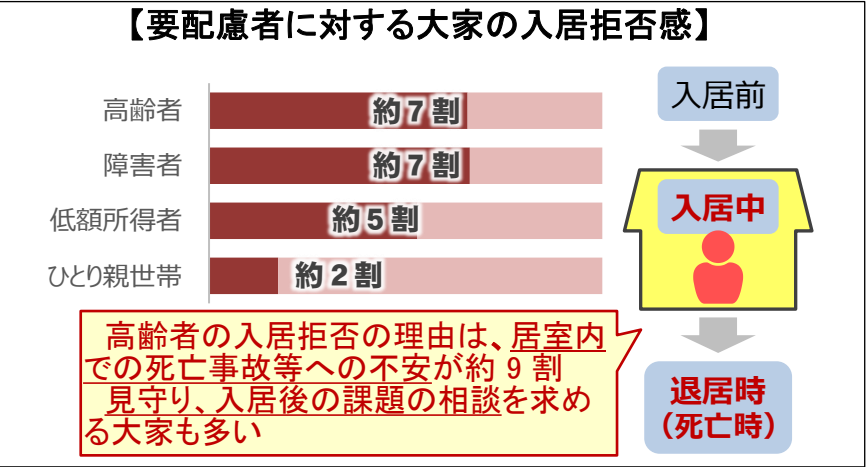
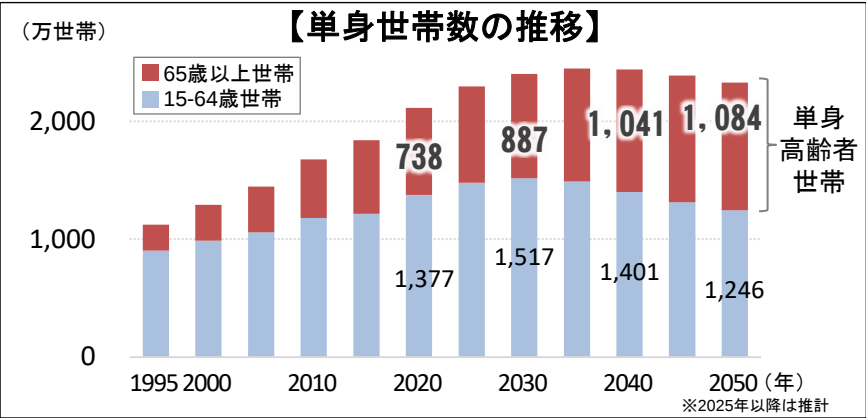
施行状況

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)
---	--	--

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

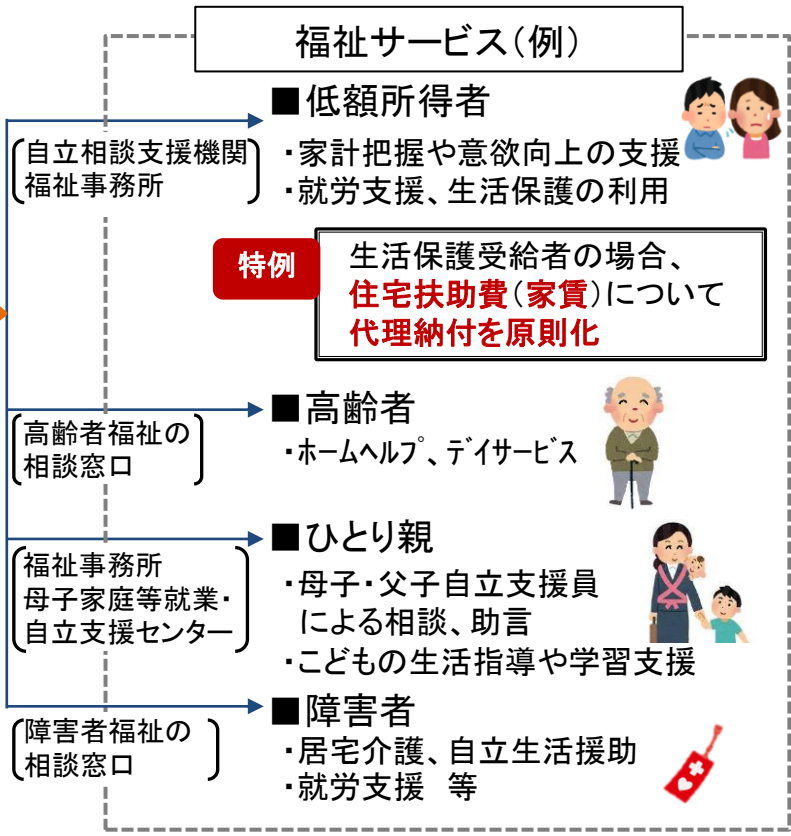
＜改正法＞居住サポート住宅の創設

「**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

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

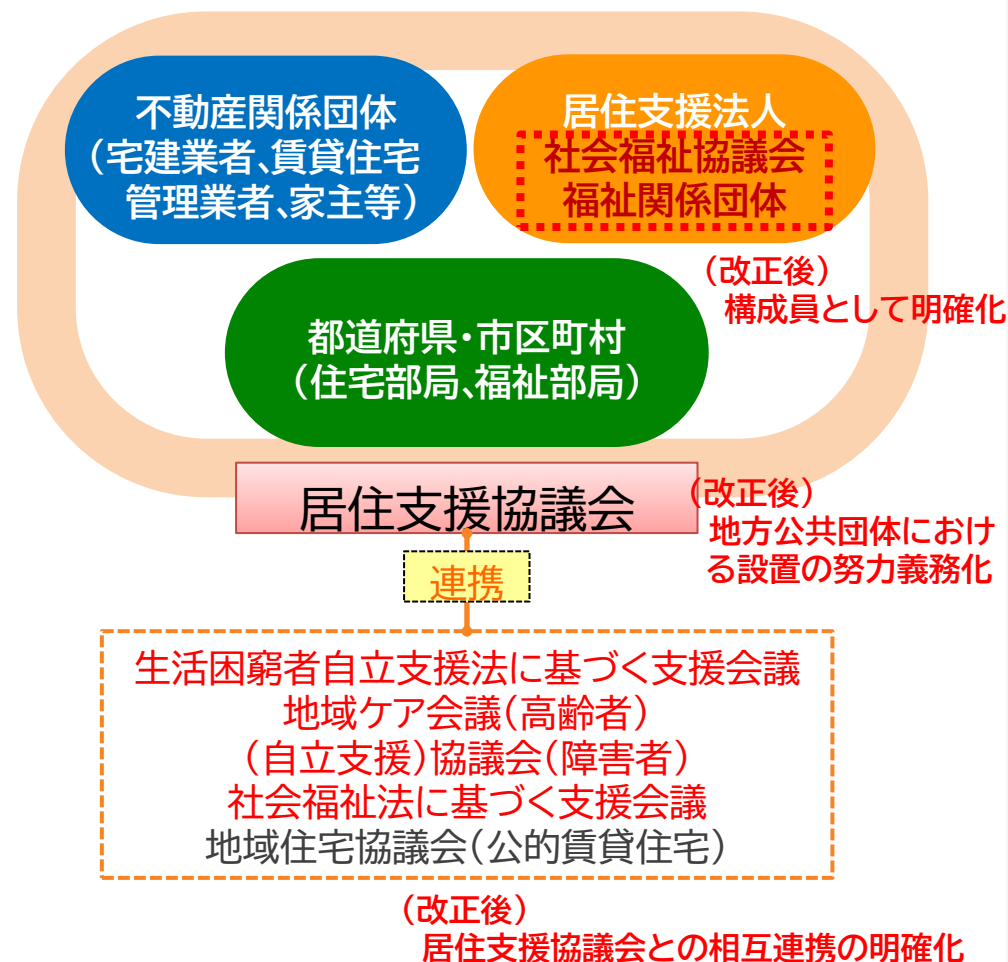
- ・ **市区町村**による**居住支援協議会**※設置を**促進**（努力義務化）し、住まいに関する**相談窓口**から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した**地域における総合的・包括的な居住支援体制**の整備を推進。

※ 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

※ 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)



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基本的な方針(案) 1/2

①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基本的な方向

国土交通省・厚生労働省共同告示

地域における要配慮者の居住の実態等の把握

要配慮者の居住のニーズ・実態、住宅ストックの状況、福祉サービスの提供体制等を的確に把握／居住支援の関係者と適切に共有

住宅セーフティネットの整備

公的賃貸住宅の的確な供給と登録住宅・居住サポート住宅等の供給促進による重層的・柔軟なストック形成／総合的・包括的な地域の居住支援体制整備

国と地方公共団体の役割分担 地方公共団体による主体的な取組の実施／国による地方公共団体への支援

ストック活用 空き家・空き室の増加を踏まえ、既存住宅ストックの有効活用を図る

住宅施策・福祉施策等の連携、関係者相互の連携

複合的な課題に応じた住宅部局と福祉部局等の連携／居住支援協議会等の活用による地方公共団体・住宅関連事業者・福祉サービス事業者等の連携

コミュニティ 様々な属性の世帯が共生するバランスのとれたコミュニティ形成への配慮／地域における居場所（サードプレイス）づくりの推進

要配慮者の権利利益の不当な侵害の防止

貧困ビジネス等の防止のための適切な情報公開の推進／適切な指導・監督 等

②住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標の設定に関する事項

地方公共団体において公営住宅を含む公的賃貸住宅、登録住宅・居住サポート住宅の供給目標を設定

③住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な事項

公営住宅

- 住宅に困窮する低額所得者に供給（既存ストック活用・借上公営住宅制度の活用・建替え等も検討）／福祉行政と連携し居住環境の整備を推進
- 適切・柔軟な地域対応活用等によるストックの有効活用を推進（居住支援法人等が行うサブリースにより空き住戸を登録住宅・居住サポート住宅として提供）／空き住戸の状況や地域対応活用の方向性について居住支援協議会等で共有・連携
- 特に住宅に困窮する者等に対する優先入居／高層階に居住する高齢者等の住替えのための特定入居／定期借家制度の活用

地域優良賃貸住宅制度等の推進

(独)都市再生機構が整備及び管理を行う賃貸住宅

- 地域ニーズに配慮した情報提供・連携、優先入居の実施／バリアフリー化・地域医療福祉拠点化等の推進 等
- 地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅等の活用 等

④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に関する基本的な事項

登録住宅・居住サポート住宅

- 地方公共団体において、賃貸人等への働きかけ・支援措置の情報提供等により登録住宅・居住サポート住宅を積極的に確保
 - 居住サポート住宅では、居住支援法人等と賃貸人が連携し安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎを行うことで賃貸人等の不安を軽減しつつ要配慮者の円滑入居・居住の安定確保を図る
- 居住支援協議会
- 地方公共団体・居住支援の関係者等の連携・協議の場
 - 市町村において居住支援協議会の設立に努めるとともに、その運営を通じて居住支援のニーズ・実態の把握、要配慮者等への情報提供・相談対応体制の整備、関係者の連携促進等に関する具体的な協議を行う
 - 都道府県において市町村における居住支援協議会の設立の支援等を行う

居住支援法人

- 地域ニーズに対応した効果的な居住支援／地方公共団体等との緊密な連携／人材育成
- 家賃債務保証の充実 家賃債務保証業者の登録制度・認定制度の周知・活用
- 生活保護受給者の入居円滑化
- 被保護入居者の状況把握／住宅扶助費等の代理納付等の適切な運用
- (独)住宅金融支援機構による融資等／国・地方公共団体による支援措置 等

⑤住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する基本的な事項

賃貸人等による、要配慮者が入居する賃貸住宅の適正な管理／計画的な維持・修繕の実施 等

⑥賃貸住宅に入居する住宅確保要配慮者に対する日常生活を営むために必要な援助
その他の福祉サービスの提供体制の確保に関する基本的な事項

- 地方公共団体等は、居住サポート住宅に居住する要配慮者が適切な福祉サービスを受けられるよう、認定事業者と密に連携の上、福祉サービスの提供を図らなければならない
- 介護保険法・老人福祉法に基づき介護保険サービス等の提供体制を確保するとともに、今後の介護基本指針等の改正内容を踏まえながら、介護保険サービス等の充実を図る
- 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づき障害福祉サービス等の提供体制を確保するとともに、今後の障害基本指針等の改正内容を踏まえつつ障害福祉サービス等の充実を図る
- 生活困窮者自立支援法に基づき生活困窮者の居住の支援を行う。生活困窮者居住支援事業等を居住支援法人等に委託すること等も含め、地域資源との連携により実施することが有効
- 生活保護法に基づき、保護の実施機関は、居住に関する問題も含め生活保護受給者からの相談に応じるほか、被保護者地域居住支援事業等により居住地にかかわらず必要な支援を受けることが可能となるような体制を構築

⑦供給促進計画の作成に関する基本的な事項

都道府県・市町村は、基本方針等に基づき賃貸住宅供給促進計画を作成することが望ましい

1. 要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

住宅・福祉の連携により地域における要配慮者の居住のニーズ等を把握／公営住宅を含む公的賃貸住宅、登録住宅・居住サポート住宅の供給目標を設定

2. 目標を達成するために必要な事項

公的賃貸住宅の供給の促進

- 住宅に困窮する要配慮者のために有効に利用されるよう、優先入居・特定入居・定期借家制度等の活用、高額所得者による適切な明渡し、登録住宅・居住サポート住宅等としての地域対応活用等の施策等について定める
- 地域優良賃貸住宅の供給等／都市再生機構や地方住宅供給公社等が整備及び管理を行う賃貸住宅の供給の在り方等について定める

民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

- 登録住宅・居住サポート住宅の確保／要配慮者等への情報提供／指導監督の取組等について定める
- 居住支援協議会の設立や具体的な取組／居住支援法人の指定や具体的な活動等について定める
- ※登録住宅・居住サポート住宅の基準の強化・緩和等も可能

要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化 要配慮者が入居する賃貸住宅の適正な管理等について定める

福祉サービスの提供体制の確保 要配慮者の利用が想定される福祉サービスの種類・提供体制の確保に向けた取組等について定める

3. 計画期間等

都道府県・市町村住生活基本計画等と併せて作成／計画期間の整合を取る等が考えられる

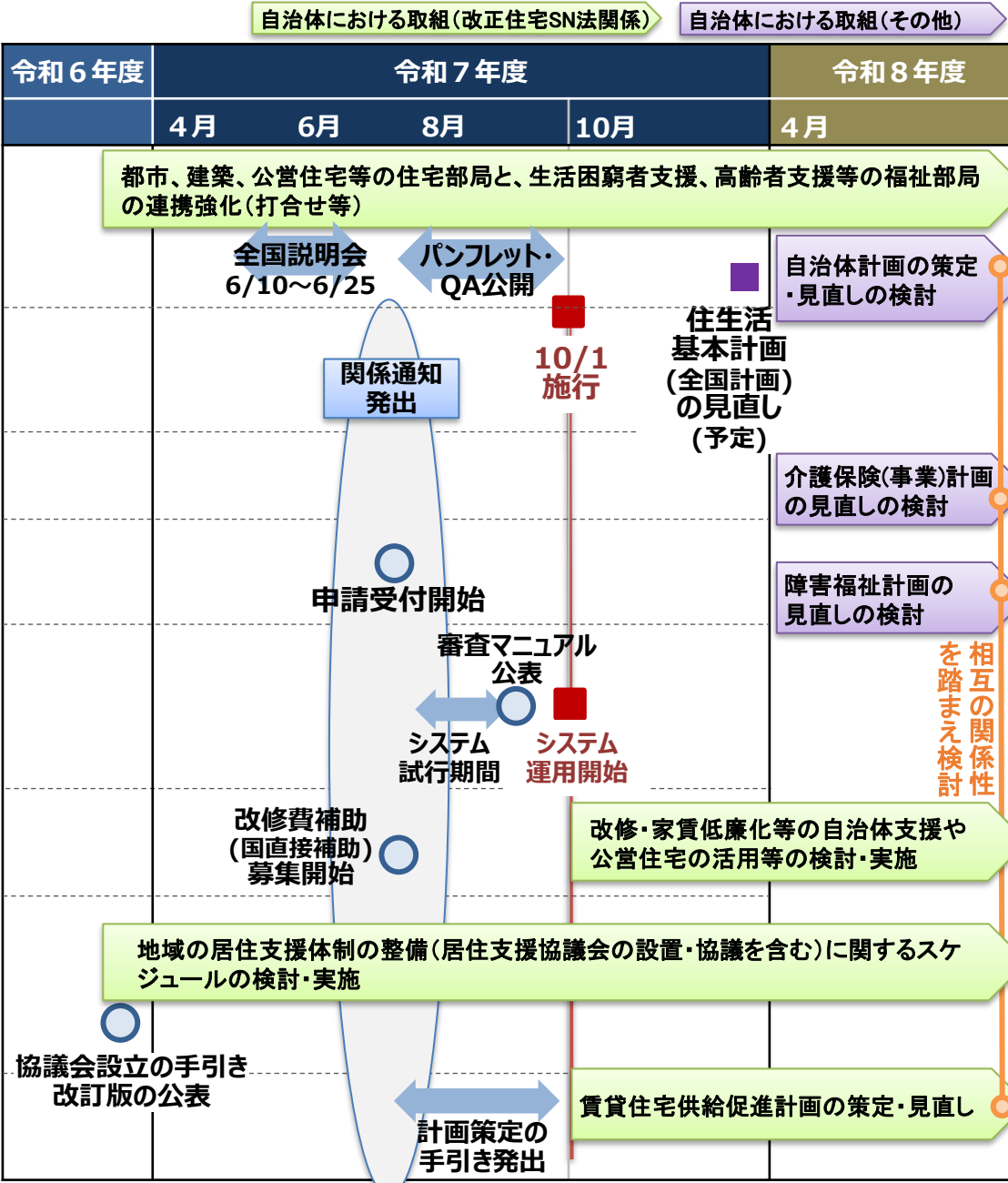
※このほか地域の実情に応じた独自の施策を積極的に位置づけることが望ましい

<その他事項> 中長期的見通しを踏まえた施策の推進／講じた施策の効果等の把握・分析とその結果の活用等

改正住宅セーフティネット法関連 今後の地方公共団体の主な準備・取組

【対象自治体】◎:全て ○:ほぼ全て △:一部

改正事項	都道府県	政令市中核市	一般市	町村
改正住宅SN法・住宅行政の主な動き				
1. 終身建物賃貸借の認可 改正	◎	◎	△	△
2. 残置物処理を業務とする 居住支援法人の指定 改正	◎	—	—	—
3. 認定家賃債務保証業者 の認定 新設	国土交通省(地方整備局)			
4. 居住サポート住宅の計画 の認定 新設	○	◎	◎	△
4'. 居住サポート住宅等の 改修・家賃低廉化等支援 新設	福祉事務所を設置する自治体			
5. 地域の住宅・福祉の連携 体制整備(居住支援協議会 の設置・運営) ※努力義務化 改正	◎	◎	◎	◎
6. 賃貸住宅供給促進計画の 策定・見直し ※計画策定は任意 改正	◎	◎	◎	◎



地方公共団体において検討をぜひお願いしたい事項(住宅部局・福祉部局への依頼)①

※都市、建築、公営住宅等の住宅部局と、生活困窮者支援、高齢者支援等の福祉部局が連携して対応をお願いする

1. 地方公共団体における、居住支援に係る状況・課題等の確認

- ① 地方公共団体管内の公営住宅等の公的賃貸住宅や空き家等の住宅ストックについての状況・課題・施策の確認
- ② 地方公共団体の住宅部局、福祉部局等に届いている「住まいに関する相談」の状況・課題・施策の確認
- ③ これらの状況・課題と「都市計画」「まちづくり」「福祉的支援」の状況・課題・施策との関係についての確認

2. 居住支援に係る状況・課題等を踏まえた関係部局間の連携強化と地域の居住支援体制の整備の検討

- ① 居住支援の現状や改正法に関する地方公共団体の内外関係者との勉強会・打ち合わせの実施
 - i) 上記1②による相談等の確認の外、管内の不動産・福祉事業者等に届いている「住まいに関する相談」の状況等の確認
 - ii) 上記1①③による資源(物的・人的)の確認の外、
 - (a) 比較的低廉な家賃の民間賃貸住宅、未活用の個人所有空き家など、管内の住宅ストックの状況等の確認、
 - (b) 住宅確保要配慮者向けに提供されている管内の福祉サービス等の支援の状況等の確認、
 - (c) 管内で活動する、居住支援法人等の居住支援を行う団体の確認と更なる連携策 等
- ② 改正住宅セーフティネット法等に関する業務と生活困窮者自立支援制度等に関する業務(例:住まいに関する総合相談窓口や住まい相談支援員)等との協働
- ③ 地域の居住支援体制の整備に向けた賃貸住宅供給促進計画や住生活基本計画等の見直しの検討と、居住支援協議会の設置・活性化に向けた検討(スケジュール、課題設定等)、福祉関係の計画との整合・見直しの検討

※本年3月に改定された「居住支援協議会設立の手引き」を参照。

地方公共団体において検討をぜひお願いしたい事項(住宅部局・福祉部局への依頼)②

3. 市区町村における居住支援体制の整備に向けた協力・支援(都道府県)

- ① 都道府県による、市区町村の居住支援協議会の設置・活性化に向けた伴走支援のスキル・ノウハウの向上及び支援
※現在見直しの議論が行われている住生活基本計画(全国計画)の指標等を踏まえ、特に、福祉事務所を設置する市区町村の居住支援協議会の設置を推進すること、及び都道府県管内で新たな居住支援協議会が毎年度複数の市区町村で設置されることを目安として支援することをお願いする。

4. SN住宅・居住サポート住宅に係る改修費、家賃・家賃債務保証料等低廉化、福祉関係事業等の予算化の検討

- ① セーフティネット住宅及び居住サポート住宅に係る改修費、家賃・家賃債務保証料等低廉化等に係る予算化
- ② 居住支援の強化に向けた福祉関係事業等に係る予算化
 - ・居住支援協議会と連携した住まいに関する総合相談窓口・体制の整備、住まい相談支援員の確保
 - ・生活困窮者自立支援制度等に基づく、福祉関係事業の居住支援法人等への委託

5. 公的賃貸住宅のストック活用等における居住支援協議会・居住支援法人との連携の積極的な検討

- ① 居住支援協議会・居住支援法人と連携した公営住宅等のストック活用の計画策定
- ② 公的賃貸住宅の空き住戸のサブリース活用に係る支援
- ③ 公的賃貸住宅を居住支援法人等が活用する場合の住棟・住戸改修

6. 居住サポート住宅認定事務の認定システムのアカウント登録の対応依頼(未登録の自治体)

- ① アカウント未登録の自治体は速やかに決定・登録をお願いする。
- ② 都道府県においては、管内の未登録の自治体に対し、働きかけ・支援をお願いしたい。
※都道府県の住宅・福祉部局より管内自治体の登録・調整状況について、本説明会後の報告をお願いしているところ。

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**

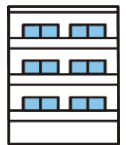
終身建物賃貸借 は大家さんにとって、こんなメリットがあります！

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

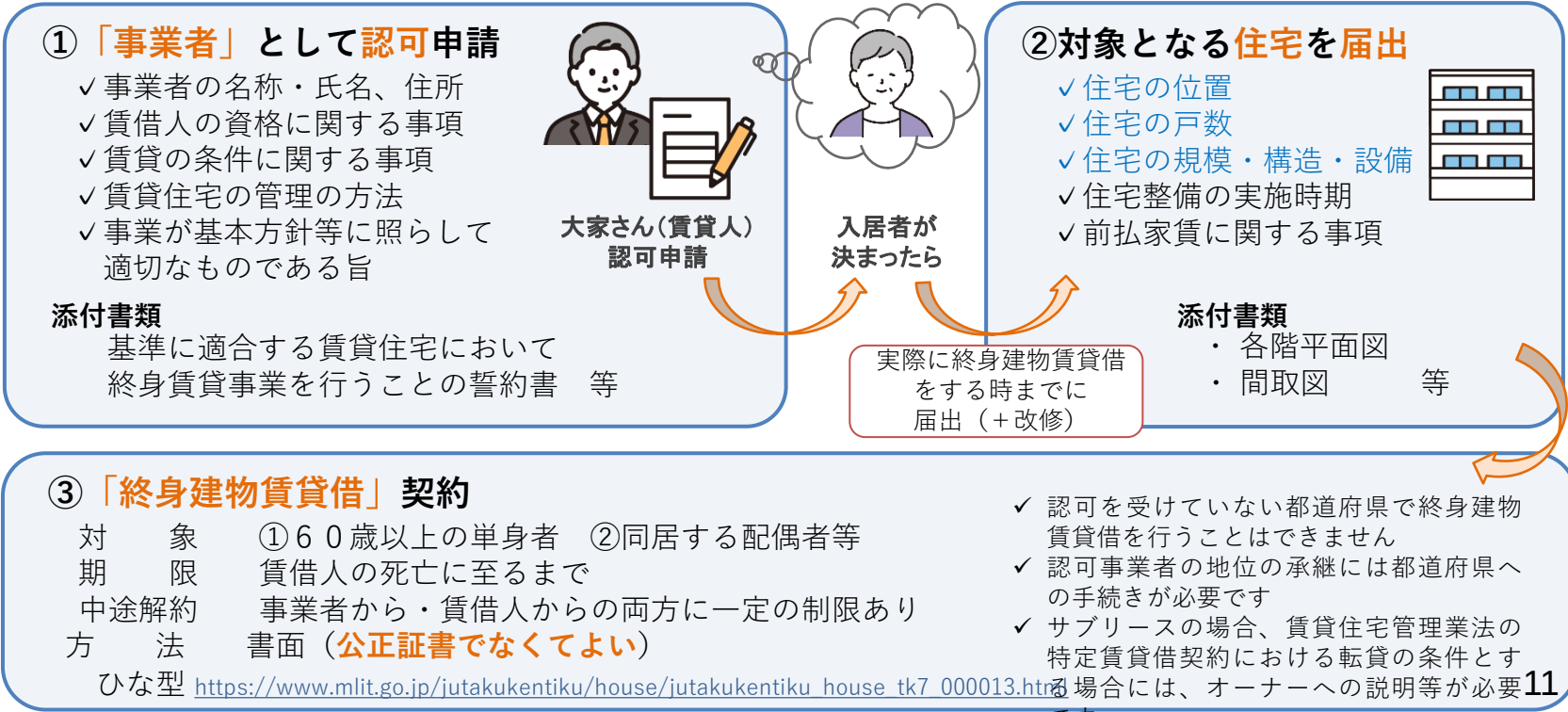


「住宅」ごとに認可申請

- × 高齢者が入居するかどうかわか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

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



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

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】

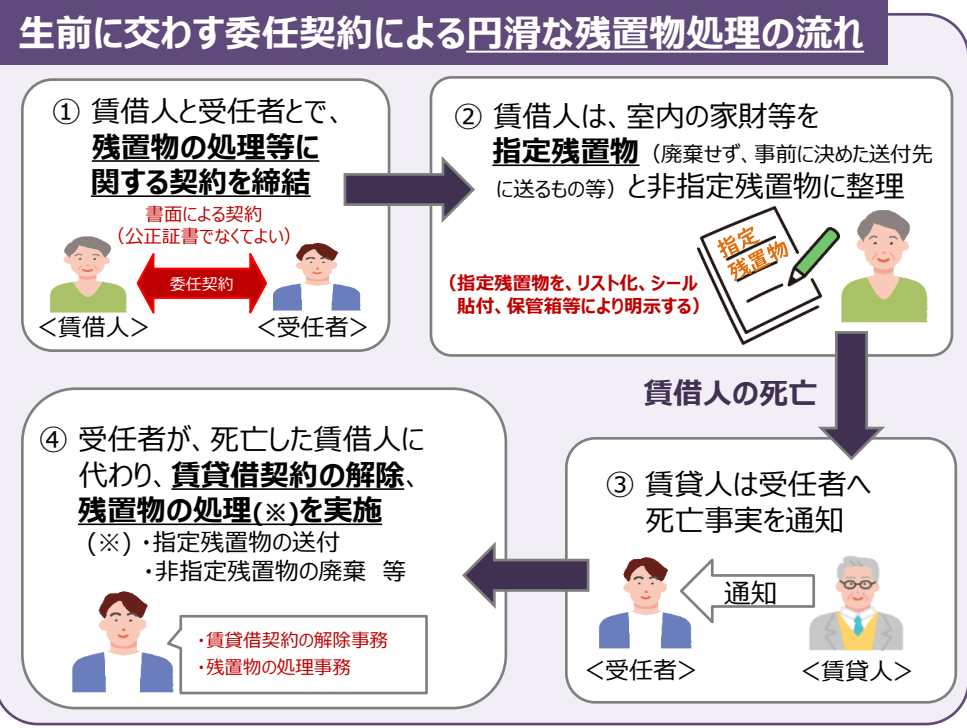
改正のポイント

- 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> <賃借人> <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。

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	

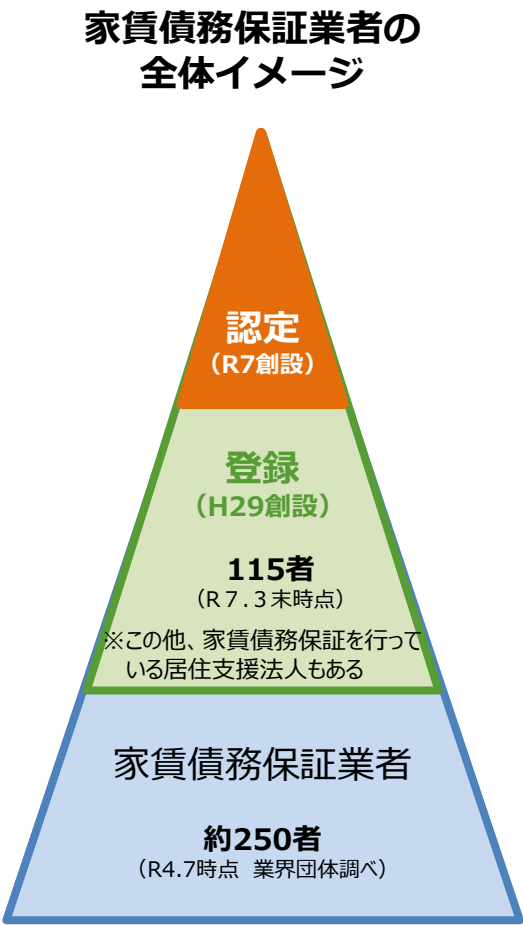
家賃の滞納に困らない仕組み～登録・認定家賃債務保証業者制度～

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>



認定家賃債務保証業者の認定基準の概要

認定のポイント

○以下に掲げる基準のいずれにも適合していることで国土交通大臣の認定を受けることができる。

1. 認定要件

- ① **居住サポート住宅に入居する要配慮者**の申込みを**正当な理由なく断らない**
- ② **すべての要配慮者**との契約締結の**条件として※1**、**緊急連絡先**を親族などの**個人に限定しない**
※1 申込者が個人の緊急連絡先を希望することについては妨げない  法人でも可とする。
- ③ **すべての要配慮者**との契約締結の**条件として※2**、家賃債務に係る**保証人の設定を求めない**
※2 申込者が保証人の設定を希望することについては妨げない
- ④ **すべての要配慮者**との契約に係る**保証委託料**が、その契約の履行のために要する費用に照らして**不当に高いものでないこと**
- ⑤ **要配慮者**との**契約締結の実績**及び標準的な**契約の内容・締結の条件**について、インターネットの利用等により**公示している**

2. 欠格事由に該当しないこと

◆ 暴力団員の関与がないこと 等

住宅金融支援機構による家賃債務保証保険の拡充(案)

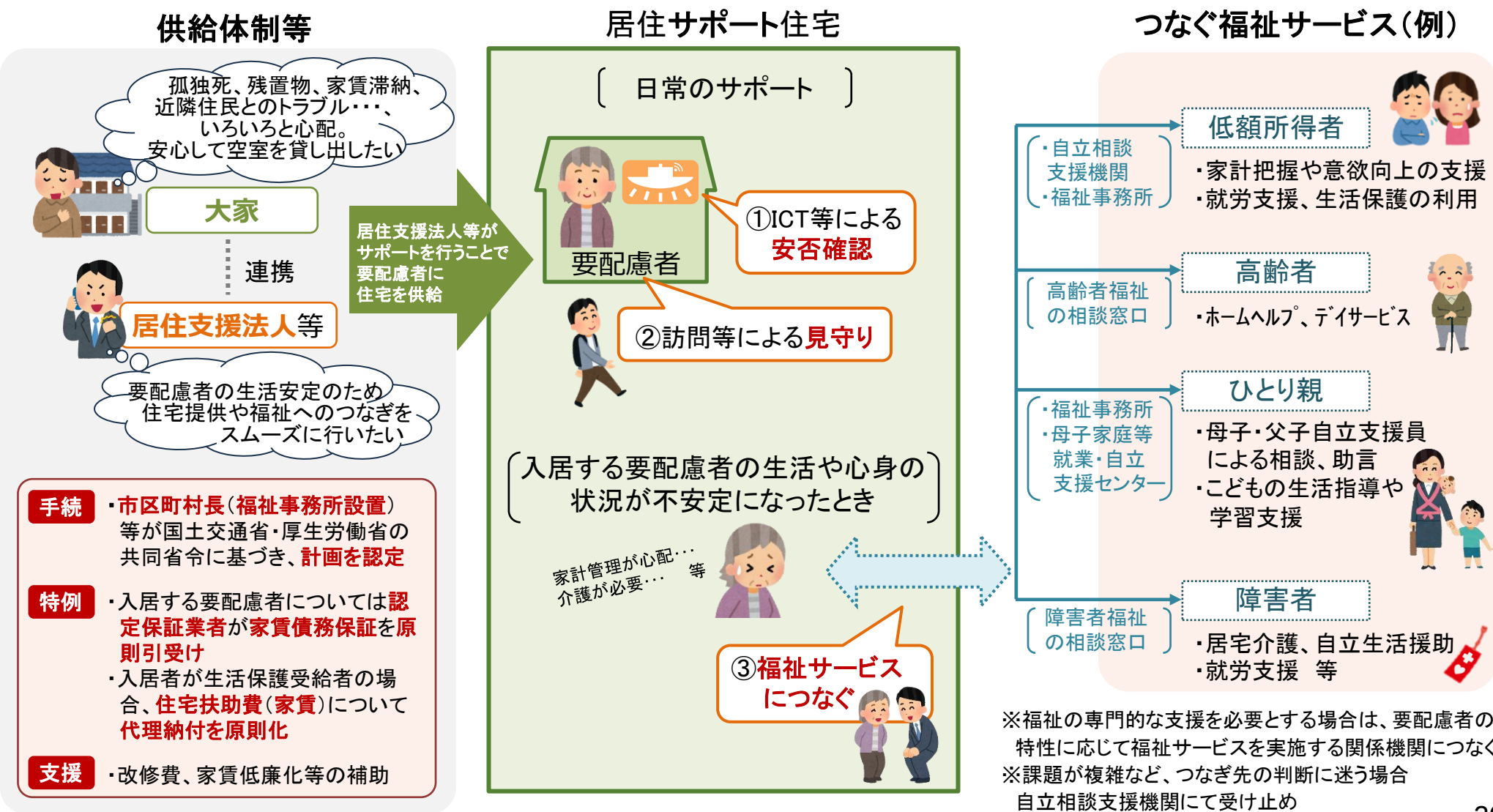
※拡充内容は現時点のものであり、今後変更となる可能性があります。

○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			
	登録住宅			限定なし（すべて） 登録住宅 一般賃貸住宅 認定住宅		
保険契約者			同左	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 （具体の金額・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。

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

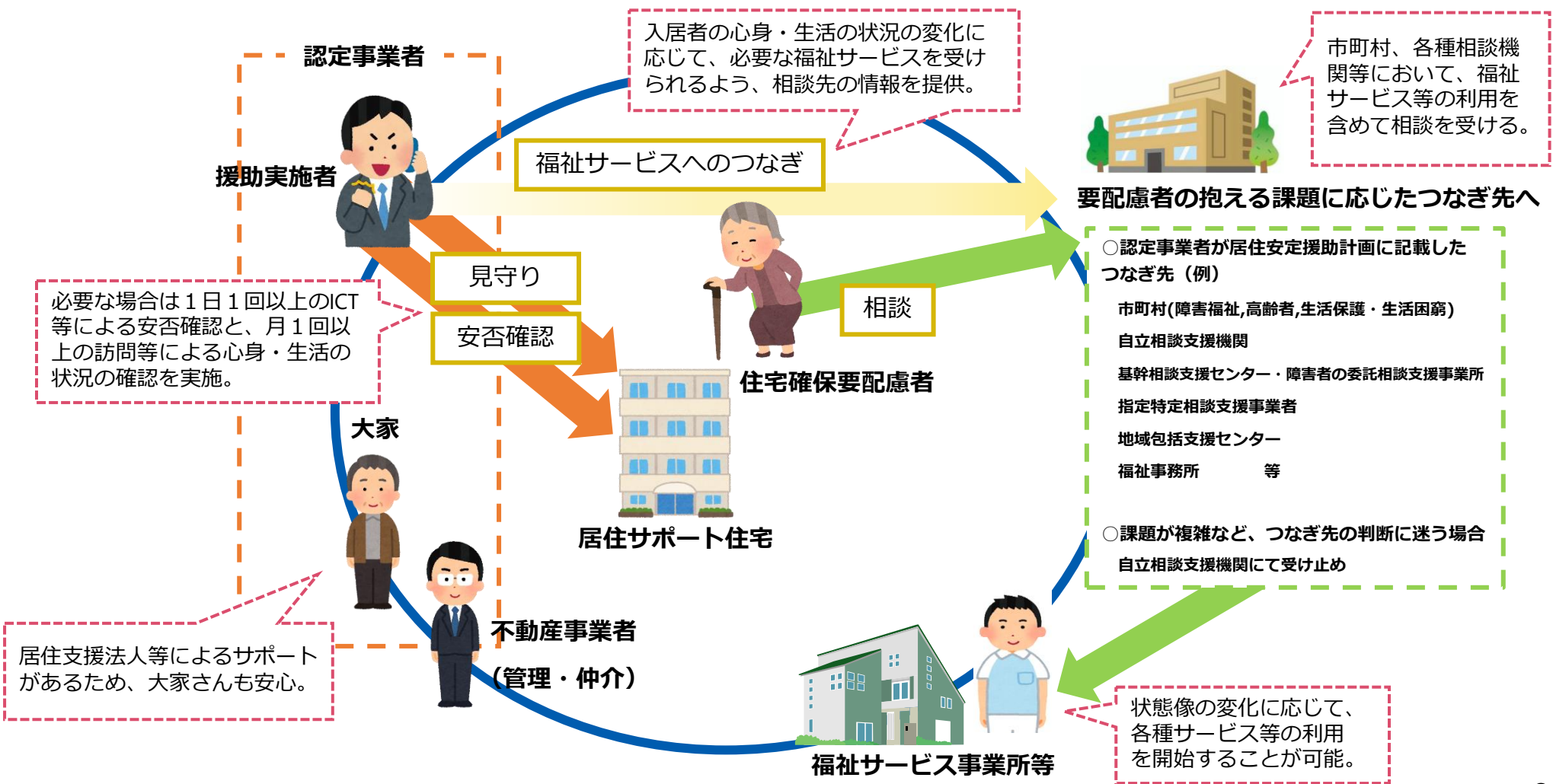




居住安定援助による入居中のサポートを受けることで、一般住居よりも、本人、家族ともに安心して生活ができます。

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)

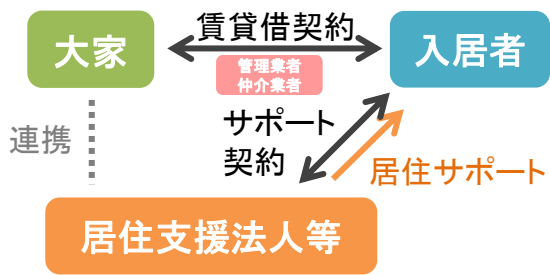
- 居住サポート住宅の運営は、類似の事例を参考とすると、住宅・サポートの提供の方法として以下のような契約・体制が考えられる。
- 居住サポートの対価は、サポートの提供を受ける入居者が負担する方法のほか、大家が負担する方法(サブリース差額の一部を充てる場合を含む)、これらの組み合わせ等が考えられる。

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 〕

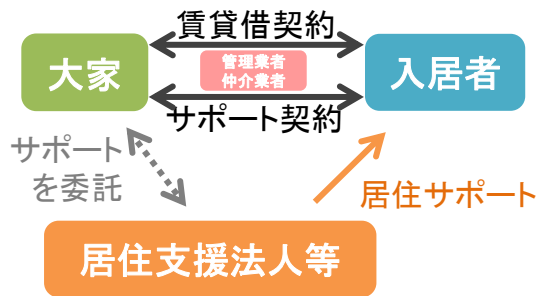


居住サポートの
対価の負担方法

- ・ 入居者が負担
- ・ 大家が負担 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) 〕

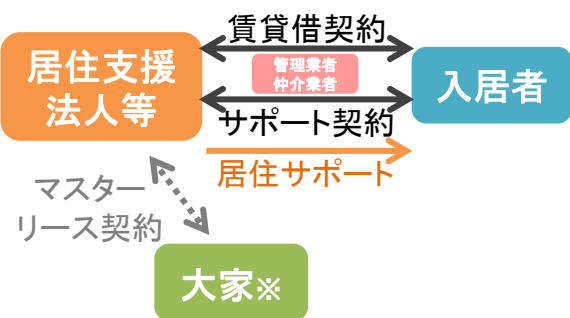


居住サポート対価
負担方法の例

- ・ 入居者が負担
- ・ 大家が負担(居住支援法人等に委託料を支払) 等

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 〕



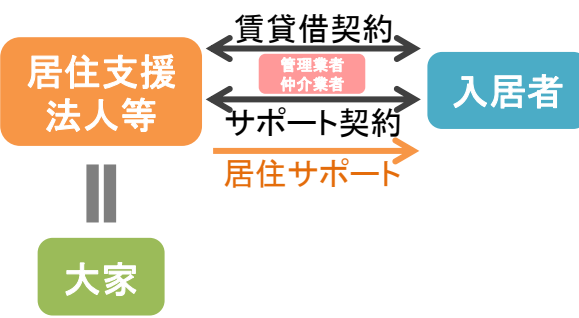
居住サポート対価
負担方法の例

- ・ 入居者が負担
- ・ マスタートリースとサブリースの家賃差額により運営(マスタートリース家賃の引き下げによる実質的な大家負担を含む) 等

※公営住宅等の活用も考えられる

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 〕

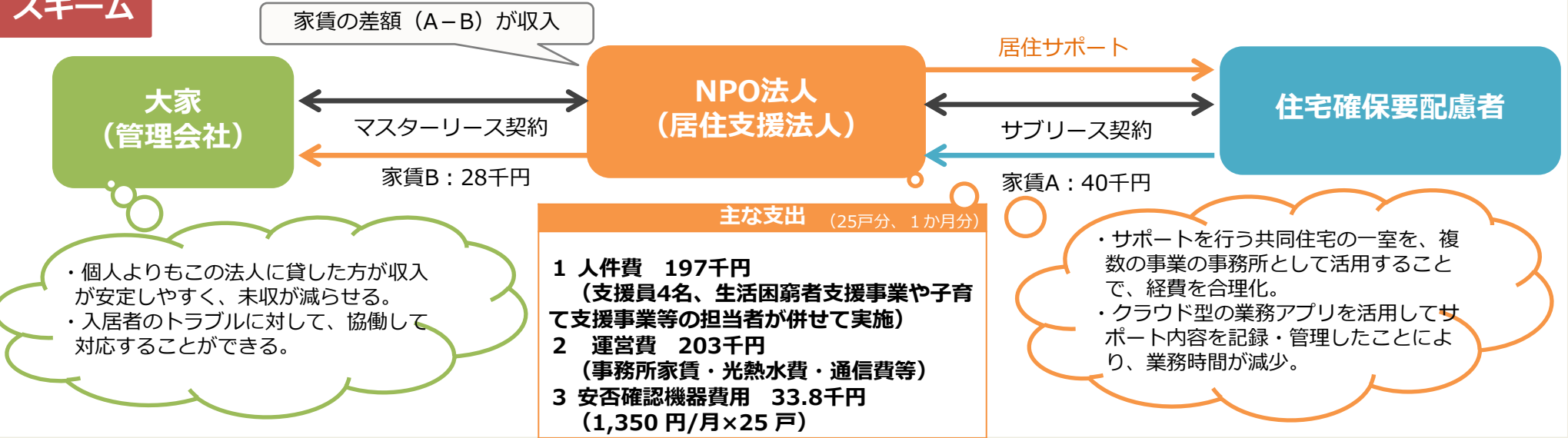


居住サポート対価
負担方法の例

- ・ 入居者が負担
- ・ 大家(=居住支援法人等)が負担 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、相談窓口と同行も
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

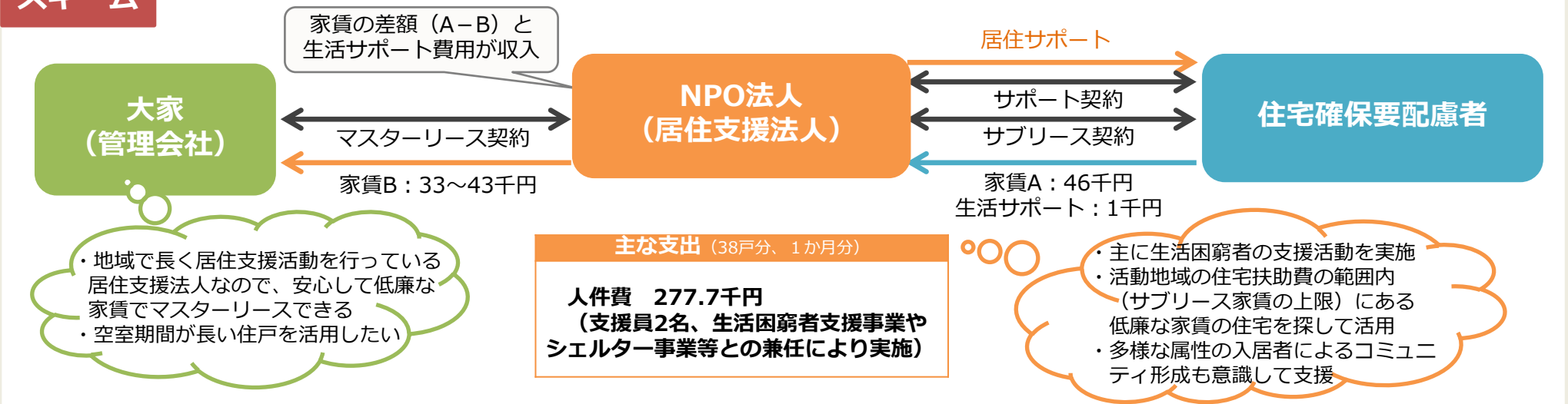
実施主体：札幌市居住支援協議会（事
務局：札幌市・札幌市住宅
管理公社）

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

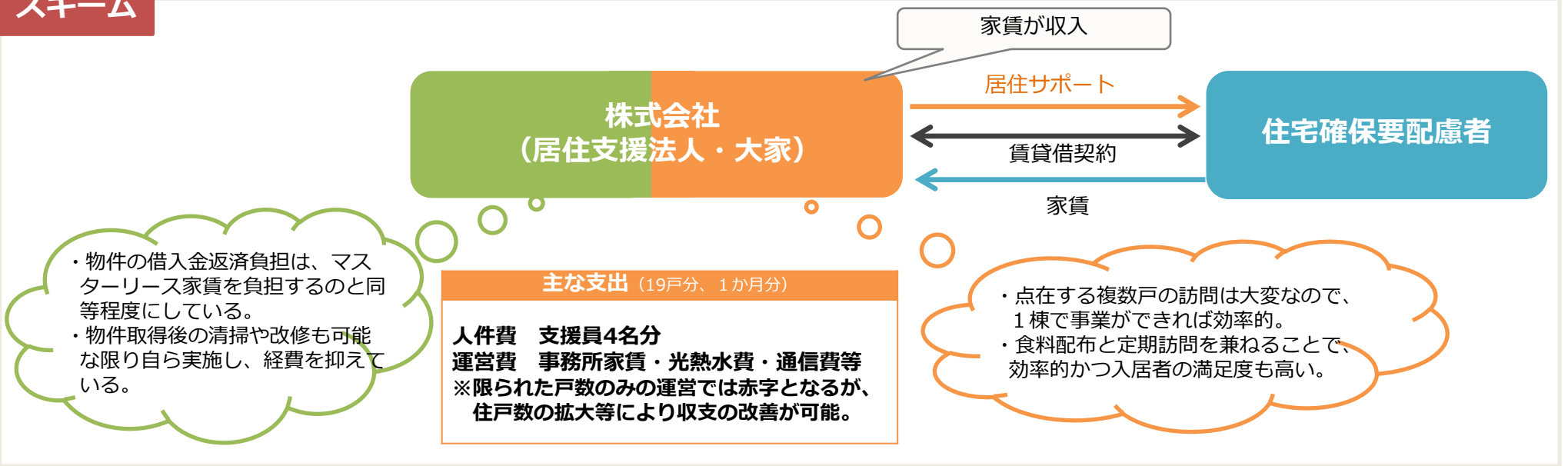
実施主体： 社会福祉法人中央共同募金会

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

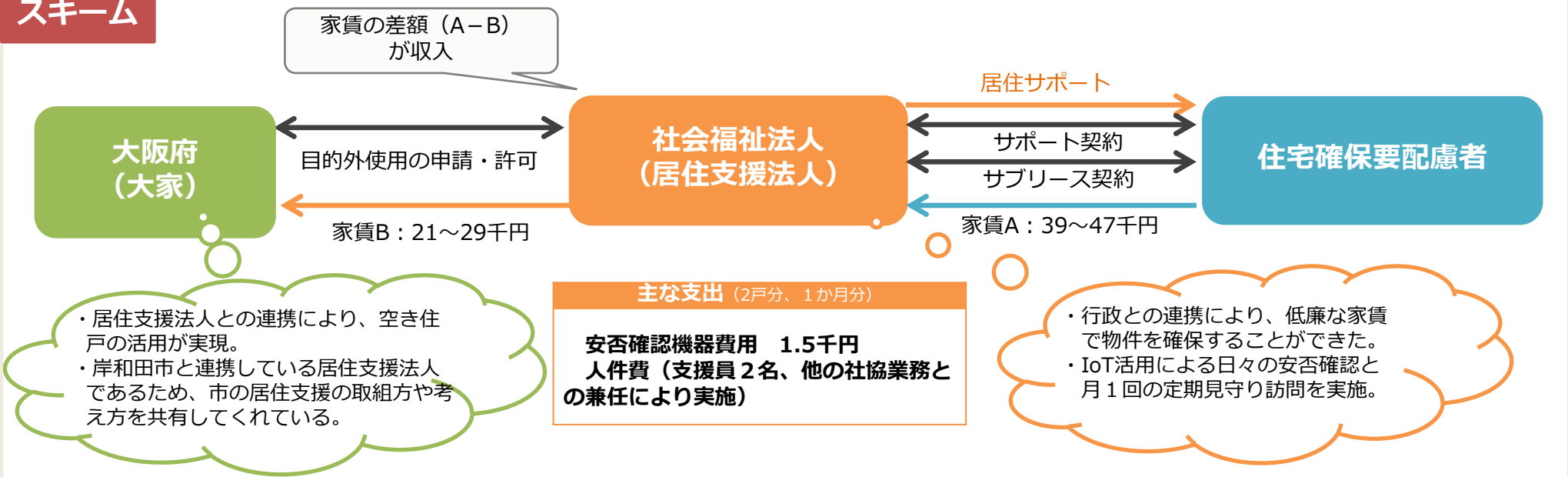
サポート内容

※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

- 大阪府営住宅の空き住戸を目的外使用し、サブリースとして住宅確保要配慮者へ転貸(全3戸)
- マスターリース・サブリースの家賃差額や大阪府共同募金会の助成金を活用して運営

スキーム



物件内容の例

所在地：大阪府岸和田市
戸数：3戸
面積：45㎡、61㎡

玄関に設置したIoT電球で安否確認

サポート内容

- ・安否確認：1日の間に点灯・消灯がないと異常検知として事務局に通知がなされる電球を設置
- ・見守り：1ヶ月に1回、自宅訪問
- ・福祉へのつなぎ：本人の意向確認の上、福祉サービスへのつなぎを行う。初回面談時は同行。
- ・サポート提供の位置づけ：入居契約とは別に、サポート提供契約を締結

活用した支援

※本事業を除く

助成金名：河原林富美福祉基金 (大阪府共同募金会)

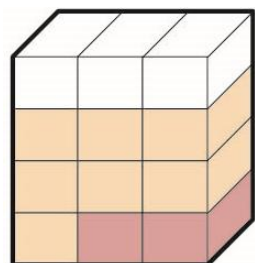
実施主体：大阪府共同募金会

内容：社会福祉協議会への地域福祉活動促進事業やボランティア活動支援事業に対する助成



- 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」「福祉へのつながり」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がりの提供が必要な者。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がりが必要ではない者
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がり ＋ 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がり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）

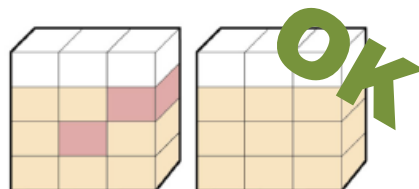
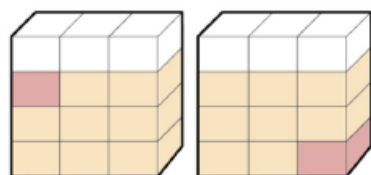
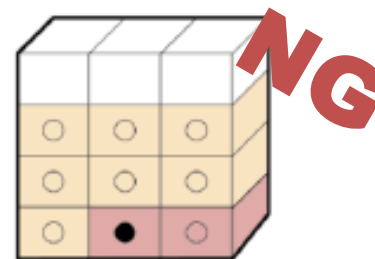
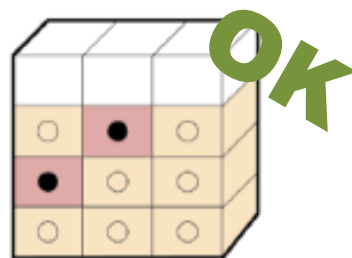
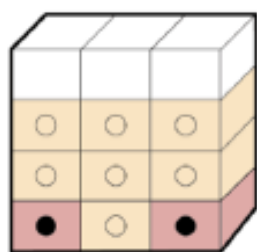
- 要援助者
(安否確認・見守り・福祉へのつながりの3つ全ての提供が必要)
- 要援助者以外

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、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

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		
	・住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等 改修事業	補助率 : 国1/3 (+ 地方1/3) 国費限度額 : 50万円/戸 等	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



住宅扶助費(家賃)の代理納付の特例

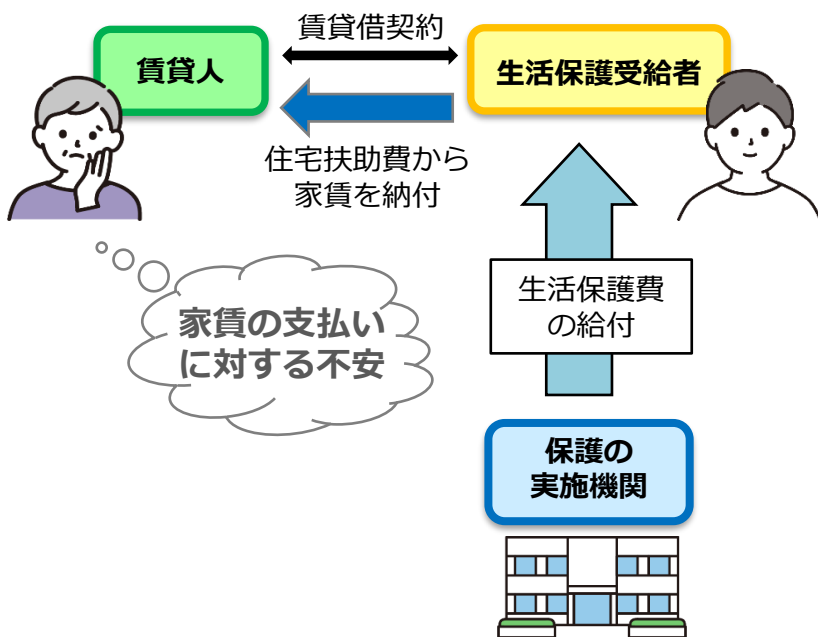
改正のポイント

- **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

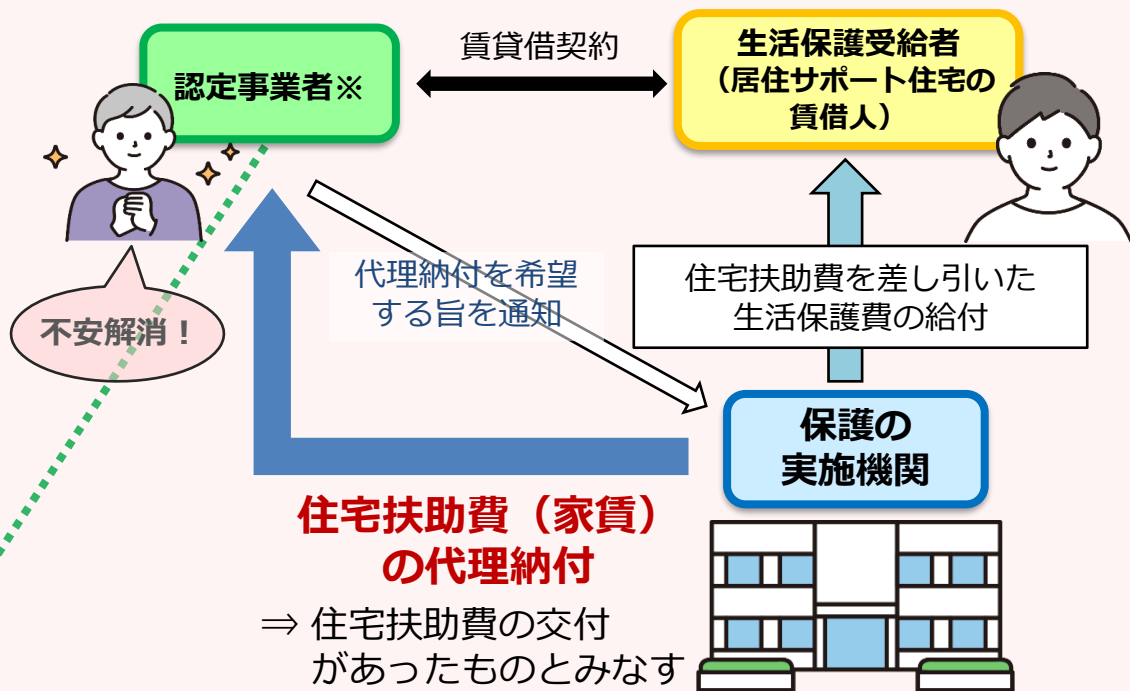


※代理納付を希望する旨を通知できる**認定事業者の要件**

- 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



居住サポート住宅
ロゴマーク

(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)



- 公営住宅等のストックを活用した居住サポート住宅等の供給を促進し、住宅セーフティネット制度の実効性向上を図る観点から、予め公営住宅の目的外使用等を認めるものとして法令に明示する事業に、居住サポート住宅やセーフティネット登録住宅に係る事業を追加する制度改正を実施。(※)

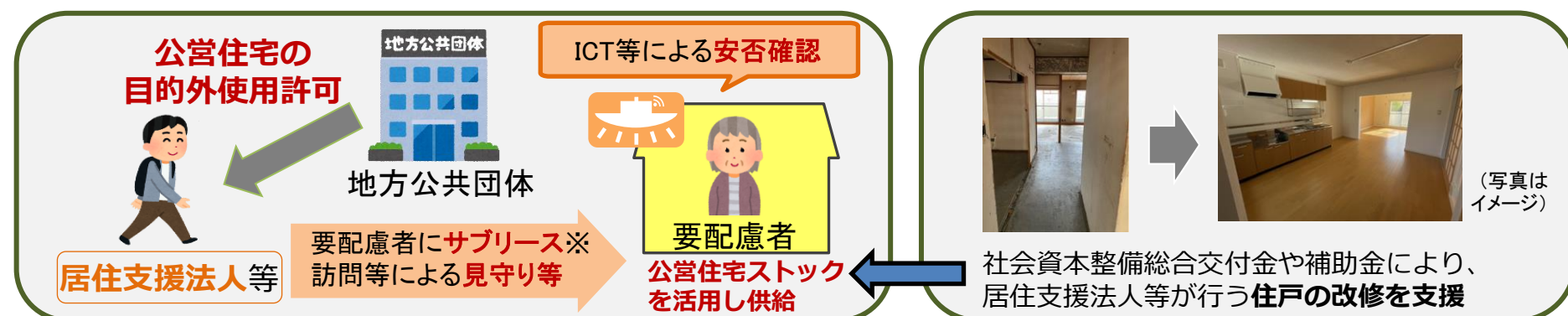
(※) 公営住宅法第四十五条第一項の事業等を定める省令、地方住宅供給公社法施行規則第十三条を改正。

【対象となる事業：社会福祉を目的とする下記の事業で住宅として使用するもの】

	現行	追加
公営住宅・公社住宅※	・児童生活援助事業 ・小規模住居型児童養育事業 ・認知症対応型老人共同生活支援事業 ・共同生活援助を行う事業 ・ホームレス自立支援事業により就業した者に対して生活上の支援を行う事業 ・生活困窮者居住支援事業(シェルター事業) ・サービス付高齢者向け住宅事業	・住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業(セーフティネット登録住宅) ・居住安定援助賃貸住宅事業(居住サポート住宅)

※公社住宅については、上記のほか、学校や会社等が、所属する学生や従業員に対して寮・社宅等として使用させるために賃借することも可能。

【公営住宅を活用した居住サポート住宅供給のイメージ】



※居住支援法人等がサブリース等の実施に向けて行う検討・試行等のうち、**モデル的取組**に対しては、当該検討・試行費用等を補助

転貸借を前提とする公営住宅の地域対応活用（目的外使用）について



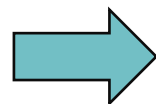
- 多くの地方公共団体において、公営住宅法上の入居資格を満たさない子育て世帯や高齢者等の居住の安定を図るため、公営住宅の空き住戸の活用が有効。
- さらに、入居の申請手続に対する入居者の時間的・心理的負担の軽減や入居者に対する適切な福祉的支援の必要性から、居住支援法人等が窓口となり個別の入居者に転貸を行うニーズが存在。

⇒ 転貸借を前提とする公営住宅の地域対応活用（目的外使用）が認められる要件を整理。

※詳細は別途国土交通省より発出する通知を参照

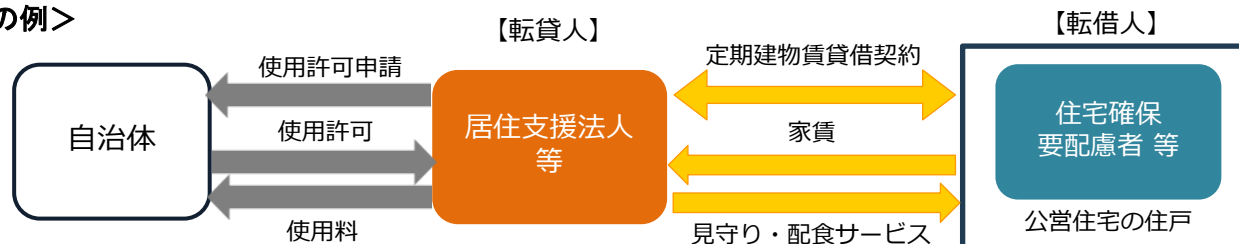
転貸借を前提とする地域対応活用が認められる要件

- ① 転貸人と転借人との間の利用契約等において、契約期間内の転貸人都合による契約解除が可能である旨を定めるなど、公営住宅の本来の用途上の必要が生じた際の使用許可の取消しに支障が無いことが担保されていること
- ② 使用許可に当たって、使用の目的や、期間、地方公共団体が入居者を把握するための措置（例：転借人が特定又は変更された時点における地方公共団体への届出、報告、承認等）等の適切な条件が付されていること
- ③ 使用許可期間満了後に確実に住戸の明渡しを受けられるような措置が講じられていること（例：利用契約等の形式を定期建物賃貸借とすることを使用許可の条件にする等）



上記を踏まえて、転貸借を含む公営住宅の目的外使用を進めることで、地域の様々なニーズに対応した取組への活用が可能

<事業スキームの例>



居住支援法人制度の見直し

国土交通省・厚生労働省共管の制度となったことを踏まえ、住宅部局・福祉部局で連携して対応

基本的な考え方①

居住支援法人による**地域のニーズに対応した効果的な居住支援**の取組の促進

⇒法人が作成する実施計画（指定時）、事業計画（毎年度）、事業報告書（毎年度）の記載事項の見直し

(1) 地方公共団体との連携、他の居住支援の関係者との連携について記載【省令】

➡ 地方公共団体においても積極的に法人との連携・協働に向けた取組を促進することで、双方向の意見交換等を図る

(2) 居住支援に係る人材育成について記載【省令】

➡ 居住支援協議会や研修会への参加等により、住宅・福祉等の多角的な知見、全国的な動向、他の法人の取組等を把握

基本的な考え方②

○ **適切・効果的な指導監督**を行うとともに、**関連福祉制度等との緊密な連携**を図る観点から、①指定時等の審査の厳格化、②指導監督時の処分基準の明確化、③支援の内容、価格等に関する情報公開を推進。要配慮者と支援者の双方が「適正な居住支援法人を選択できる仕組み」の構築を図る。

○ 居住支援法人は、要配慮者に対し支援業務の内容や対価等を理解しやすいように説明すること、相談又は苦情に誠実に対応すること、要配慮者が安心して生き生きと明るく生活できるよう、その居住の安定を図るように努めること等が重要

(1) 対価を得て行う業務の審査の厳格化

・ 要配慮者から対価を得て業務を行う場合は、実施計画（指定時）、事業計画（毎年度）にその内容や金額を記載するとともに事業報告書（毎年度）に実施状況を記載【省令】

(2) 不適切な業務運営の抑止と早期発見

・ 実施計画（指定時）、事業計画（毎年度）を法人のホームページ等で公表【省令】
・ 指定申請書に、要配慮者等からの支援業務に関する問合せを受けるための連絡先を記載【省令】
・ 法人による、要配慮者や地域住民等に対する適切な情報公開の推進【通知】

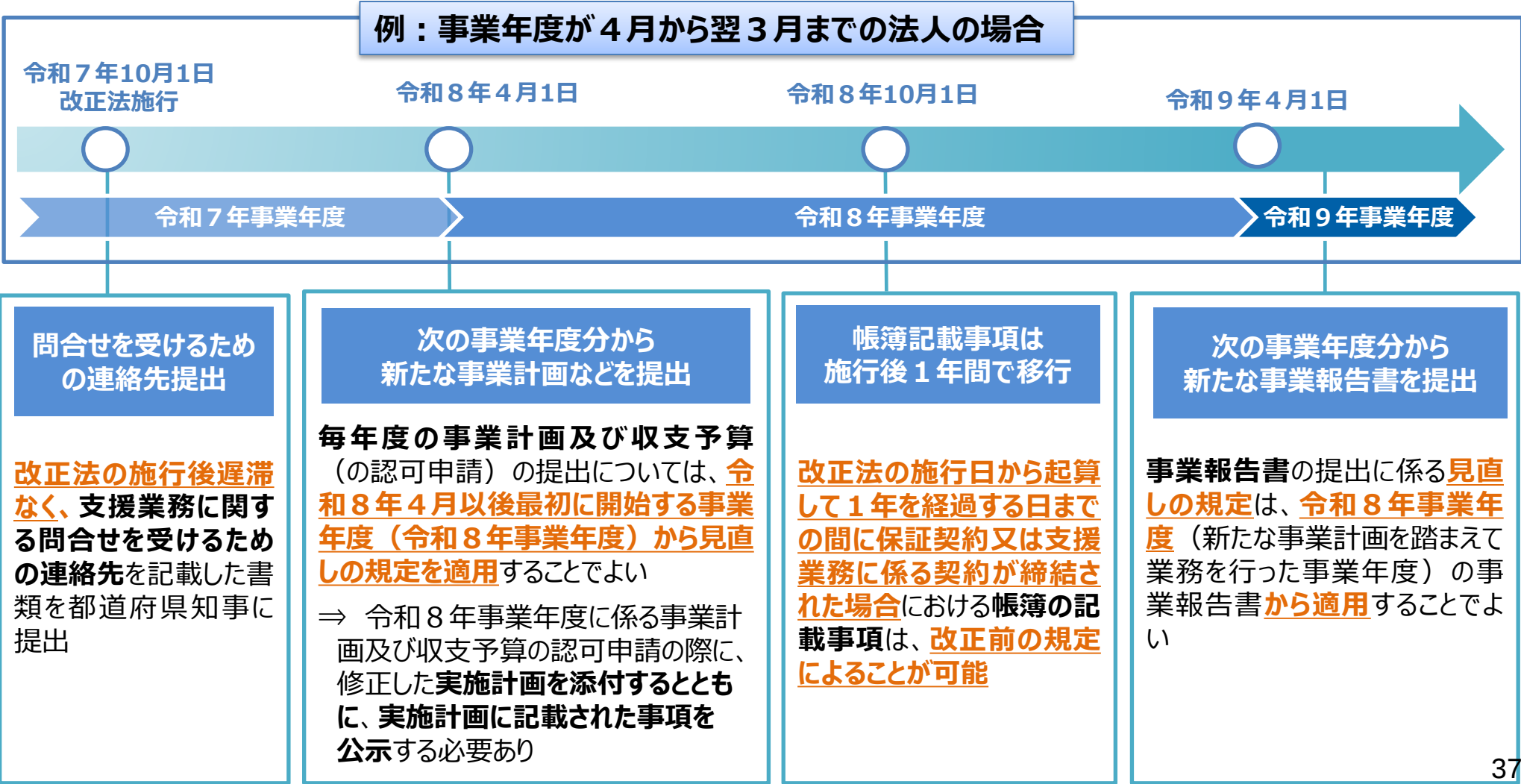
(3) 都道府県による適正で効果的な指導監督の推進

・ 要配慮者から対価を得て業務を行う場合は、要配慮者の氏名、支援の内容や金額等を記載した帳簿（電子媒体可）を作成し、契約終了日から起算して5年を経過する日まで保存【省令】
・ 適切な指導・監督、関係福祉部局等との連携の推進【通知】

既に指定を受けている居住支援法人の経過措置

基本的な考え方

- 現に指定を受けている居住支援法人について、事業計画や事業報告書については経過措置を設定している
- **施行日において既に提出している事業計画等の修正は原則不要であり、翌事業年度から対応が必要**



住宅確保要配慮者の範囲の改正

住宅セーフティネット法及び同法施行規則に規定する「住宅確保要配慮者」の定義について、

- ・ 困難な問題を抱える女性への支援に関する法律第2条に規定する困難な問題を抱える女性
- ・ 更生保護法に基づく生活環境の調整の対象者、刑執行終了者等に対する援助を受けている者、刑の執行のため刑事施設に収容されていた者、刑又は保護処分の執行のため少年院に収容されていた者、労役場に留置されていた者について、追加・改正する。

<住宅確保要配慮者の範囲> ※改正箇所赤字

法律で定める者

- 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、保護観察対象者、刑の執行等のため矯正施設に収容されていた者(※範囲を拡大)、困難な問題を抱える女性(※追加)、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賃貸住宅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、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。

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】

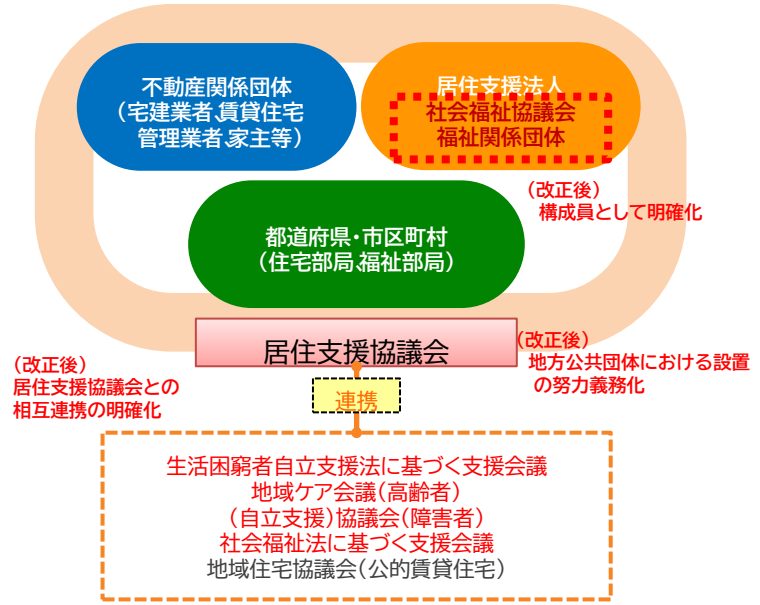
国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定

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」

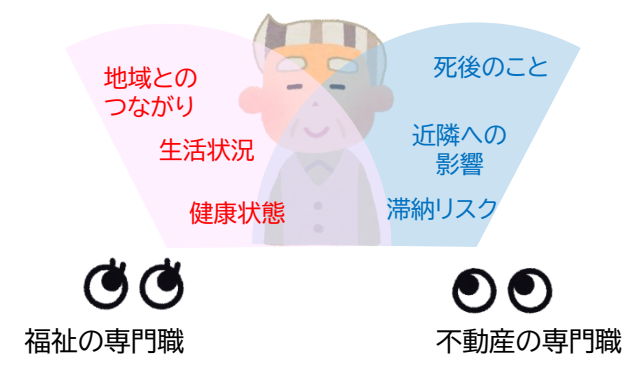
居住支援協議会に期待される機能・役割

○ 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。

住宅確保要配慮者を
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

居住支援協議会への参加のメリット

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。

第1.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に関し必要な措置

- 改正後の住宅セーフティネット法第81条第2項に規定する「住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居に関し必要な措置」とは、住まいに関する相談窓口の設置やその相談への対応から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅施策と福祉施策の関係者が連携して行う様々な施策や取組を含むものである。
- また、居住支援協議会は、国民の生活の基盤である住まいに関する協議を行うものであるから、その関係する領域は、住宅や福祉のみならず、医療、就労、防災、まちづくり、情報技術等多岐にわたる。
- 居住支援協議会の設立及び運営等にあたっては、都道府県・市区町村の賃貸住宅供給促進計画のほか、住生活基本計画(住宅マスタープラン)等の関連する様々な計画と連携しつつ、また、地域福祉計画、老人福祉計画等の福祉関係の計画とも調和を図りながら取り組む必要がある。

留意点:居住支援協議会は、以下の点から、住民の福祉ニーズを起点とした、福祉関係の会議体の機能、議題、構成員等とは一致するものではないことを十分留意されたい

居住支援協議会とは・・・

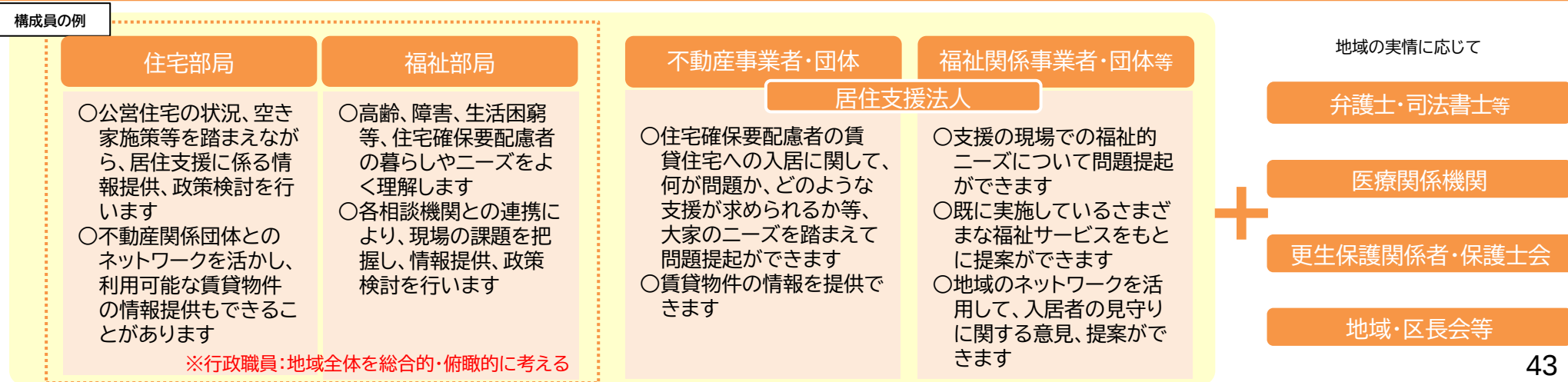
- ① 地域における住宅確保要配慮者の居住ニーズ等を把握した上で、
- ② 公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等の住宅ストックや、居住支援法人、不動産事業者・団体等の物的・人的資源を活用し、
- ③ 空き家・空き室の有効活用を図る賃貸人等と住宅確保要配慮者等の双方への対応を検討しつつ、
- ④ 福祉ニーズのない住民を含めた、住まいに関するニーズを起点とした支援体制の整備等について協議を行うもの

第2-1.市区町村・市区町村居住支援協議会の基本的な役割

- 市区町村においては、居住支援協議会の設立準備やその運営等を通じて、地域における居住支援のニーズや実体を把握するとともに、行政、不動産事業者・団体、福祉関係事業者・団体、居住支援法人等における継続的な連携・協働の仕組みを構築し、住宅確保要配慮者等に対する情報の提供、住宅確保要配慮者や賃貸人(大家)、不動産事業者、福祉関係事業者等からの相談に対応するための体制の整備、関係者の連携の推進等に関する具体的な協議を行うことにより、総合的かつ包括的な居住支援体制の整備のための施策や取組を着実に進めることが重要である。

第2-2.市区町村居住支援協議会の構成員

- 市区町村居住支援協議会は、市区町村の住宅部局・福祉部局、地域で活動する不動産事業者・団体、福祉関係事業者・団体、居住支援法人等を構成員とする協議の場である。
- 不動産事業者・団体としては、宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者、賃貸人等の団体や、地域の不動産事業者等が考えられ、福祉関係事業者・団体としては、社会福祉協議会、生活困窮者自立相談支援機関、地域包括支援センター、基幹相談支援センター、地域の福祉事業所等が考えられる。



第2-3.地域の関係者との連携・協働

- 住宅確保要配慮者を取り巻く課題は複合的であることが多く、特定の関係者・団体等が単独で課題を解決することが困難であるため、必要な時に様々な関係者・団体等が連絡・相談し、お互いの得意分野・専門分野を活かしながら、適切に居住支援を実施できる体制を整備する必要がある。
- このため、市区町村居住支援協議会においては、地方公共団体の住宅部局と福祉部局、不動産事業者・団体、福祉関係事業者・団体、居住支援法人等、様々な関係者・団体等をつなぎ、お互いの顔が見える体制を整備することが重要である。
- また、地域の実情に応じて、生活困窮者自立支援、高齢者支援、障害者支援、公的賃貸住宅の管理、民間賃貸住宅の活用、空き家対策等、様々な施策・関係者との相互理解を進め、連携・協働することが重要である。

留意点：市区町村居住支援協議会の設立自体を最終的な目標とするのではなく、その準備段階から地域の関係者との連携・協働を図り、**設立後の取組も見据えた**継続的な視点で設立準備を進めていただきたい。

第2-4.市区町村居住支援協議会の設立の準備段階からの協議事項(取組)

市区町村居住支援協議会の設立の準備段階における具体的な措置・取組としては、以下のようなものが考えられる。

- ・ 関係者・団体等が居住支援に関する知識や理解を進めるための情報発信
- ・ 地域の住宅ストック(公的賃貸住宅、民間賃貸住宅)の概況の把握
- ・ 既に実施されている居住支援の取組や、住まいに関する相談の概要の把握
- ・ 都道府県・都道府県居住支援協議会からの情報収集

第2-5.市区町村居住支援協議会における基本的な協議事項(議題)

○ 市区町村居住支援協議会における基本的な協議事項(議題)としては、下記の事項が考えられる。

(1) 住宅確保要配慮者や賃貸人等に対する「情報の提供」

- ・ 賃貸人や不動産事業者・団体が活用できる制度についての情報提供
- ・ 住宅確保要配慮者が入居可能な物件や関連サービスについての情報提供

(2) 民間賃貸住宅への入居及び福祉サービスの利用に関する住宅確保要配慮者からの相談に適切に対応するための「体制の整備」

- ・ 相談への対応状況を踏まえた、住まいの相談窓口のあり方(自立相談支援機関や住まい相談支援員の配置・活用等)
- ・ 相談に応じて連携・支援するための地域の関係者・団体等の役割分担

(3) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する施策と住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策との「連携の推進」

- ・ 今後の個別ケースへの対応や連携の方法(福祉との連携・ケース会議の実施等を含む)
- ・ 公的賃貸住宅の管理・活用や不動産事業者・団体と連携した物件確保の方法

留意点①:市区町村居住支援協議会の設立後は、様々な関係者・団体等の連携・協働に基づき、地域における物的・人的資源を活用しながら、入居前・入居中・退居時の支援まで切れ目のない、総合的かつ包括的な居住支援体制の整備のための具体的な協議を行うことが重要であり、例えば、年1、2回、地域の概況、制度・施策、予算の概要等について、資料等で情報共有するのみでは足りず…

- ・ 地域の実情を示す資料等を基に、具体的な課題を抽出し、これを順次、議題として協議したうえで、地域における具体的な措置・取組に繋げること、
- ・ 地域の実情や課題に応じて、市区町村居住支援協議会の下に、部会・分科会・連絡協議会等を設置して、具体的な協議等を年単位で継続的に進めていくこと等の取組を行うようお願いする。

留意点②:個別ケースの対応においては、様々な関係者・団体等がお互いの得意分野・専門分野を活かし、適切な役割分担により支援等を行うことが重要であり、こうした仕組みの構築に努めるとともに、特定の主体のみが相談窓口や支援等の対応を任されることがないよう留意されたい。

第2-6. 市区町村居住支援協議会における発展的な協議事項(議題)

○ 多様な関係者・団体等が参加し、連携・協働する体制が構築されてきた市区町村居住支援協議会においては、第2-5に記載した基本的な協議事項に加えて、地域における様々な課題を、情報、人材、ネットワーク、ノウハウ等を持ち寄って、整理し、発展的に活用する方法を協議することが期待される。特に、その多様なつながりを活かし、地域の居住支援体制の整備に向けて、地域資源の発掘・充実や居住支援の取組の拡大につながる協議を行われたい。

(1)住宅確保要配慮者の居住ニーズに適切に対応するための住宅ストックの発掘・充実

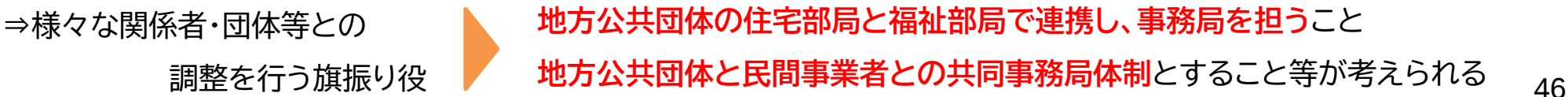
- ・公的賃貸住宅の活用(公営住宅の優先入居、地域対応活用等を含む)
- ・セーフティネット登録住宅や居住サポート住宅の供給拡大の方策(改修費に係る補助の対象となる工事の検討)
- ・その他の地域の住宅ストックの発掘・拡大や民間賃貸住宅市場の活性化
- ・大家、管理会社などの不動産事業者・団体と支援者等のマッチング
- ・空き家の管理・活用に関する施策との連携
- ・サブリース物件の活用やシェアハウスの設置促進とその活用

(2)住宅確保要配慮者の居住ニーズに適切に対応するための居住支援の取組みの拡大

- ・住生活基本計画(住宅マスタープラン)、福祉関係の計画等との更なる連携
- ・生活困窮者自立支援制度における地域居住支援事業等の福祉関係事業の実施や居住支援法人等の居住支援の担い手の発掘
- ・家賃債務保証・身元保証、緊急連絡先等を提供する仕組みの検討やこれらの担い手の発掘
- ・安否確認、見守り等の仕組みの検討やこれらの担い手の発掘
- ・円滑な残置物処理や死後事務委任の取組を推進する方法の検討
- ・地域の居場所(サードプレイス)のマッピングや整備
- ・居住支援に係る人材の育成・スキルアップの方策の検討

第2-7.市区町村居住支援協議会の事務局の体制

○ 事務局は、住まいをめぐる様々な協議事項を円滑に議事・運営するため、行政内部の様々な関係部局・関係課の連携を図り(いわゆる「横串を通す」)、様々な事業者・団体等との調整を行う旗振り役を担う必要がある。



第3. 都道府県及び都道府県居住支援協議会による協議事項(取組)

- 都道府県・都道府県居住支援協議会においては、管内の市区町村における居住支援協議会の設立及び運営が進展するまでの間は、これまで実施してきた取り組みに加え、実効性のある市区町村居住支援協議会の設立とその効果的な運営に向けた支援を行われたい。
- 特に、福祉事務所を設置する市区町村の居住支援協議会の設置を推進すること、都道府県管内で新たな居住支援協議会が毎年度複数の市区町村で設置されることを目安として支援することの検討をお願いする。
- その際、「居住支援協議会設立の手引き～居住支援協議会 はじめの一步～」(令和7年3月居住支援協議会設立の手引き作成委員会)や、国から今後提供する予定の各地の好事例や市区町村支援の取組手法の整理も参考とし、市区町村居住支援協議会の設立のための伴走支援のスキルやノウハウの取得に取り組むようお願いする。

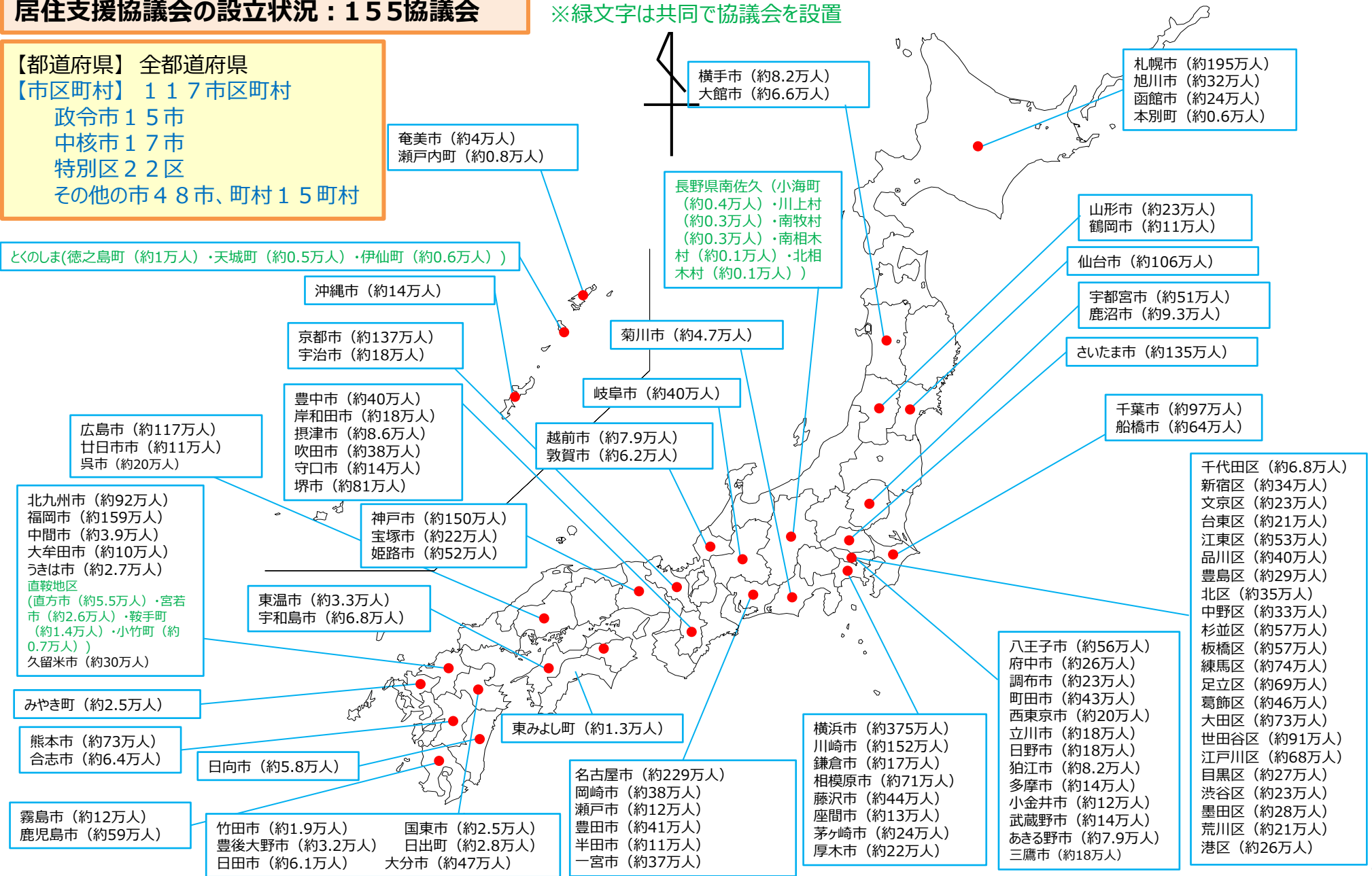
都道府県における取組事例	① 情報及びつながりの収集・蓄積			
	○ 居住支援に関する情報をストックし、それらを適宜提供できる体制を整える。			
	○ 市区町村が居住支援体制を開始・発展するために必要な基盤を整える。			
	② 普及啓発活動			
	○ 市区町村が居住支援に関する課題を把握し、学びを深める。			
	○ 不動産関係者と福祉関係者が互いの課題を共有し、目線を合わせる。			
	○ 各市区町村で共通して使える情報やツールを作成し、市区町村の居住支援を支援する。			
	③ 市区町村と関係団体との連携支援			
	○ 市区町村の居住支援協議会設立に向けて、市区町村と関係機関・団体・居住支援法人等との関係づくりをサポートする。			
	○ 市区町村が居住支援体制を円滑に運用、継続できるようにする。			
	④ 市区町村間の連携促進			
	○ 居住支援協議会設立済みの市区町村同士がつながり、相互連携による居住支援活動の発展を促す。			
	○ 居住支援協議会設立済の市区町村の参考情報等を未設立の市区町村へ共有し、設立を後押しする。			

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

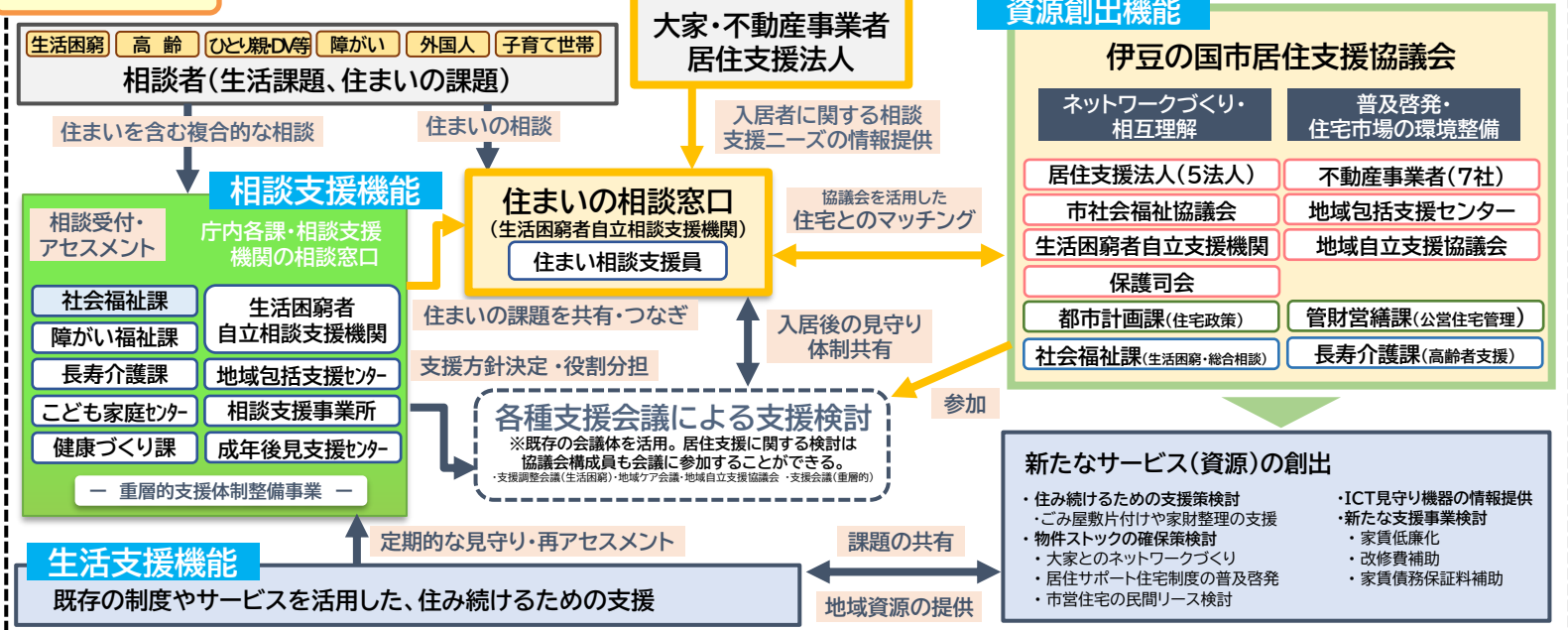


【参考】地域における総合的・包括的な住まい支援の取組事例(伊豆の国市)

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

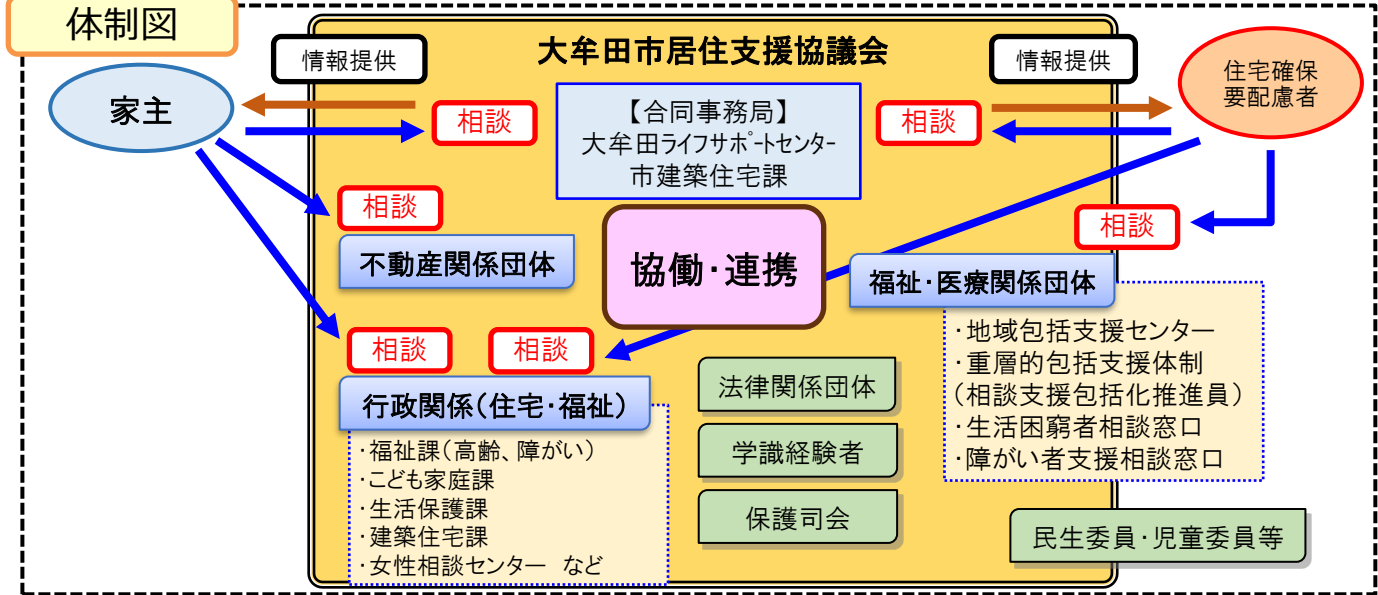
※1:R7.4住民基本台帳
※2:R7年度 市関係課調べ

【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

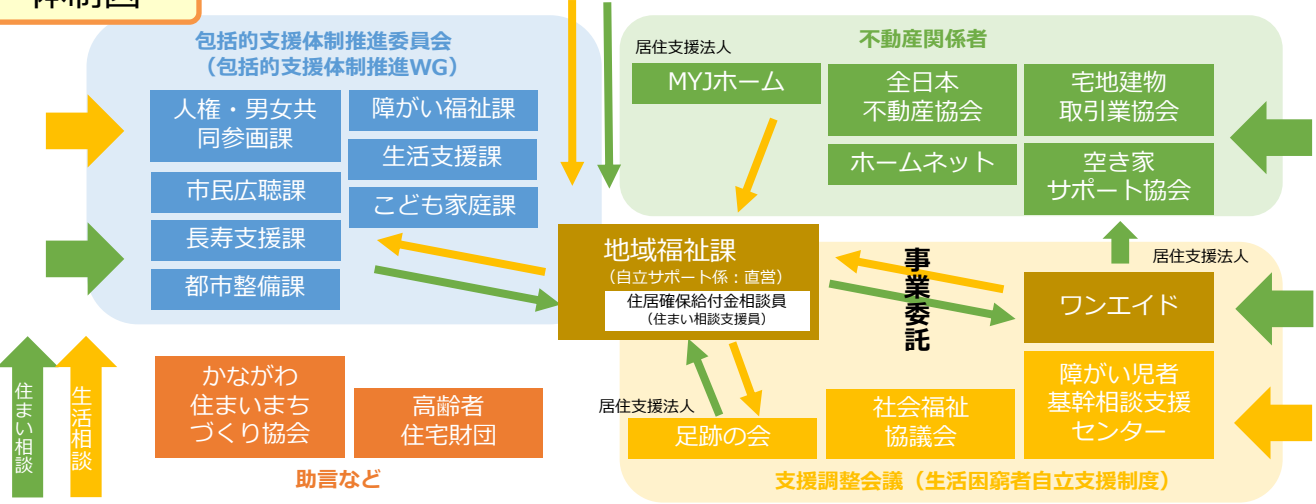
※1:R6.10住民基本台帳
※2:R6.12市関係課調べ

【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

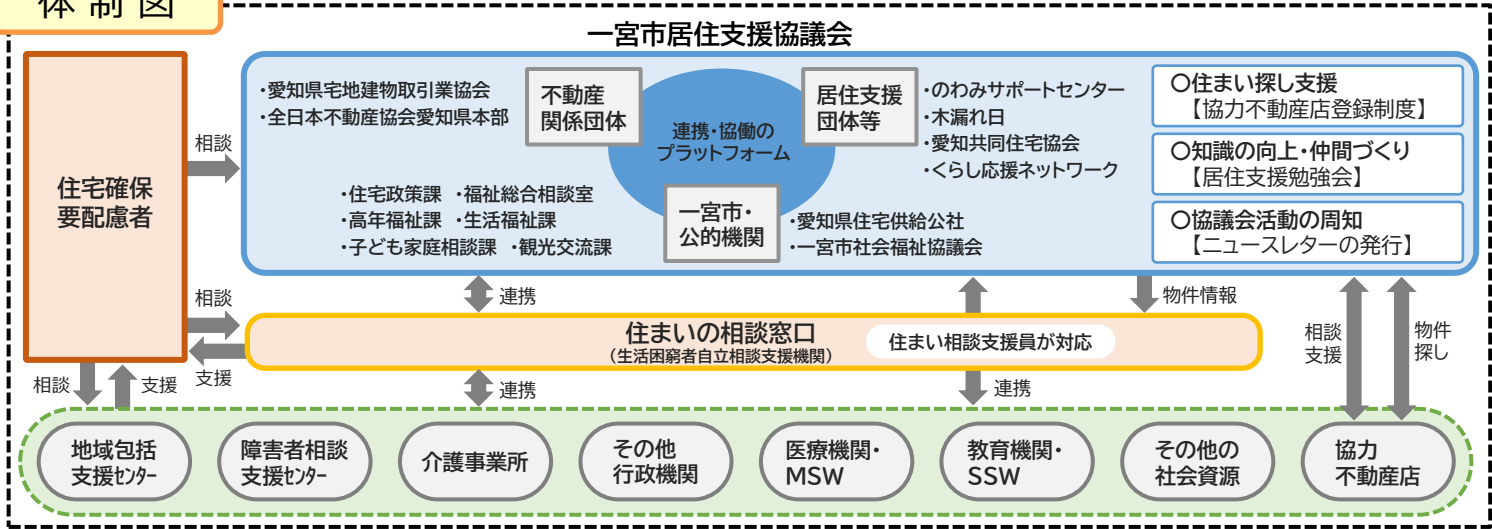
※1 座間市の人口（担当課統計）
※2 国勢調査（令和2年）
※3 被保護者月次調査

【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

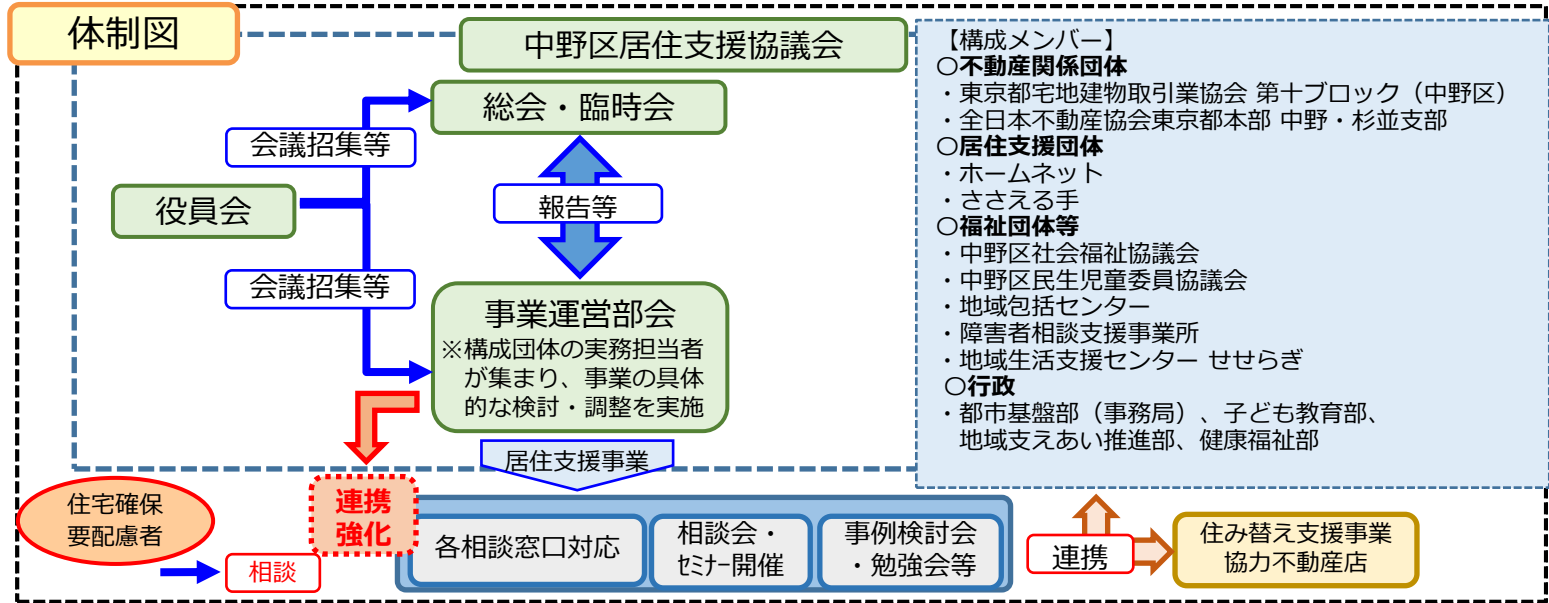
※1：住民基本台帳 ※2：R2国勢調査
※3：R5担当課公表資料

【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

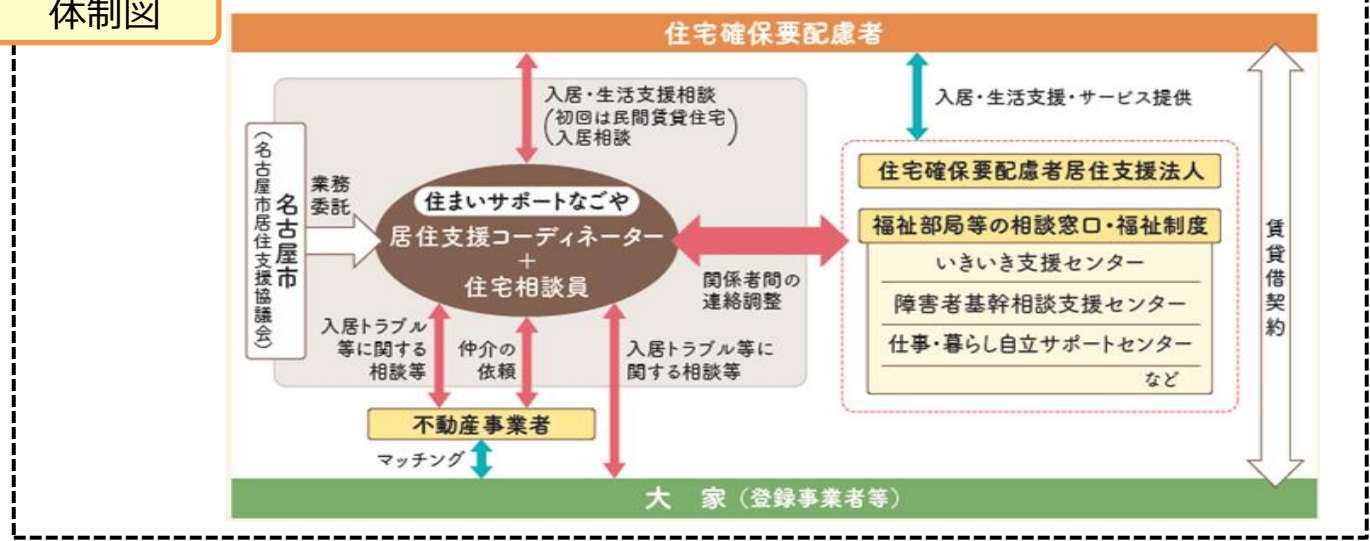
※1 R2国勢調査結果
※2 R3データ(中野区統計書2023「扶助の種類別被保護世帯数及び人員(平成29～令和3年度)」)

【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

○「入居促進・情報提供に関する専門部会」による住宅と福祉の関係者の連携を進めるとともに、「住まいサポートなごや」(居住支援コーディネート事業)では、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ている。

体制図



総合的な相談支援

- ＜R6「住まいサポートなごや」の実施＞
- ・(福)名古屋市社会福祉協議会と(公社)愛知共同住宅協会による「なごや居住支援コンソーシアム」への委託により実施
 - ・名古屋市仕事・暮らし自立サポートセンター 金山(自立相談支援機関)に事務所を併設
 - ・民間賃貸住宅入居相談(月4回)により住まいにお困りの方からの相談に対応(125件/年)。また、居住支援法人・福祉関係機関等からの相談(604件/年)、大家等からの相談(31件/年)を受け、関係者間のコーディネートによる連携した支援を実施
 - ・地域全体での居住支援に向けて、住宅と福祉の関係者によるネットワークの構築を目指す

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、住宅と福祉の関係者の連携強化を図る。
- ・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

- ・居住支援協議会に「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や勉強会の開催を通して、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)

居住支援に活用できる補助事業等一覧(R7年度予算)

賃貸人等向け	補助内容	対象住宅	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			
	・住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等改修事業	SN専用住宅 居住サポート住宅	補助率 : 国1/3 (＋地方1/3) 国費限度額: 50万円/戸 等	SN専用住宅: 随時 サポート住宅: 未定(夏頃)
	・JHFによる融資	SN登録・専用住宅 居住サポート住宅	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	SN専用住宅 居住サポート住宅	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	空き家	(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	SN登録・専用住宅 居住サポート住宅	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
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
居住支援協議会 居住支援法人向け	補助内容	対象住宅	補助率・補助限度額	募集スケジュール
協議会を設立したい/ 居住支援活動を始めたい	活動支援 ・居住支援協議会等活動支援事業		補助率 : 定額 補助限度額: 後述(事業内容による)	R7.4、R7.5公募 ※R7年度公募終了済
入居者の引っ越し 費用を抑えたい	住替えに係る補助	SN登録・専用住宅 居住サポート住宅	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(賃貸人等向けと同様)			

セーフティネット住宅・居住サポート住宅の支援制度

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

誰もが安心して暮らせる住まいの確保に向けて、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、家賃低廉化、家賃債務保証料等低廉化及び住替えに係る支援を行うなど、住宅セーフティネット機能の強化を図る。

改修費に係る補助			家賃低廉化に係る補助	家賃債務保証料等の低廉化に係る補助	セーフティネット住宅への住替えに係る補助	
事業主体	大家等、地方公共団体	国直接補助の申請要領はこちら	事業主体	大家等、地方公共団体	家賃債務保証会社、保険会社等、地方公共団体	居住支援法人、居住支援協議会等、地方公共団体
補助対象工事	① バリアフリー改修工事 ② 耐震改修工事 ③ シェアハウス化工事 ④ 間取り変更工事 ⑤ 子育て世帯対応改修工事 (子育て支援施設の併設に係る工事を含む。) ⑥ 防火・消火対策工事 ⑦ 交流スペースの設置改修工事 ⑧ 省エネルギー改修工事 ⑨ 安否確認の設備の設置改修工事 ⑩ 防音・遮音工事 等 ※ 改修工事の検討や実施期間中に必要な住宅の借上げ費用の限度額を一定の条件で引上げ ※ 登録済みの専用住宅を居住サポート住宅にするための改修も補助対象とする	 ↑セーフティネット専用住宅  ↑居住サポート住宅(準備中)	補助対象世帯	原則月収15.8万円(収入分位25%)以下の世帯 子育て世帯、新婚世帯：月収21.4万円(収入分位40%)以下 多子世帯：月収25.9万円(収入分位50%)以下 建替え・除却予定の公営住宅の従前居住者等：月収21.4万円(収入分位40%)以下	原則月収15.8万円以下の世帯 子育て世帯、新婚世帯：月収21.4万円以下 多子世帯：月収25.9万円以下 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。	原則月収15.8万円以下の世帯かつ次の①又は②の場合 ①災害リスクの高い区域等からの住替え ②低廉な家賃のセーフティネット住宅への住替え(原則家賃が下がる場合に限る)
	低廉化の対象		家賃	家賃債務保証料 孤独死・残置物に係る保険料 拡充 死後事務委任契約に係る費用 緊急連絡先引受けに係る費用	セーフティネット住宅への住替え費用	
補助率・国費限度額	国1/3(地方公共団体を通じた補助:国1/3+地方1/3)50万円/戸 等 (⑤で子育て支援施設を併設する場合、1,000万円/施設)		補助率・国費限度額	国1/2+ 地方1/2 等 2万円/戸・月 等 国費総額240万円/戸	国1/2+ 地方1/2 3万円/戸 国1/2+ 地方1/2 5万円/戸	
対象住宅	専用住宅 居住サポート住宅		対象住宅	専用住宅 居住サポート住宅	登録住宅 専用住宅 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 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緩和(間接補助)		支援期間	管理開始から原則10年以内 次の①又は②の場合は緩和 ①国費総額内で、地方公共団体の定める期間に延長可能 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	—	—

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)

5



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、前頁を参照ください

- 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

	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



- 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(全頁を参照下さい)
- 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。

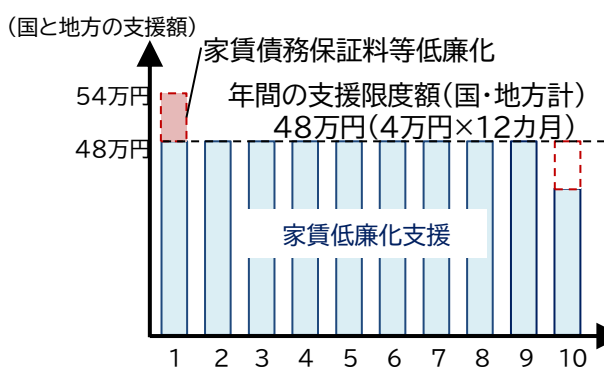
申請方法

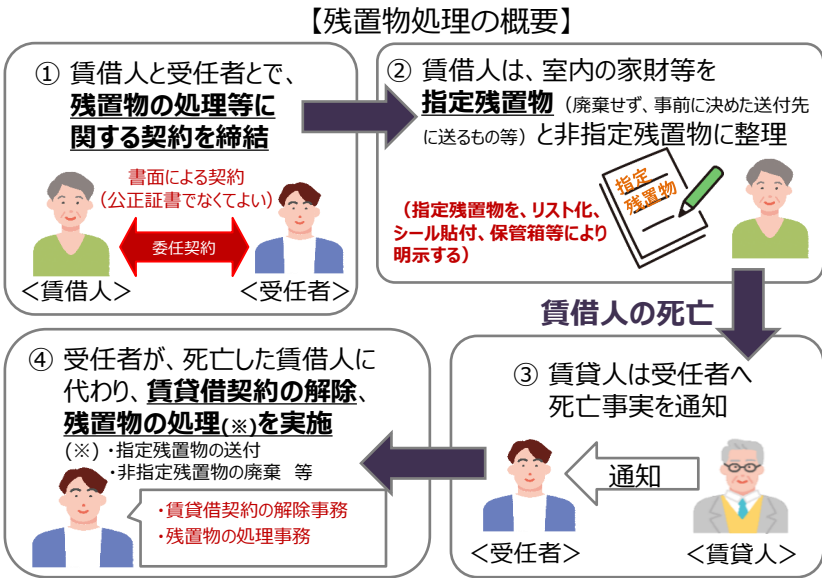
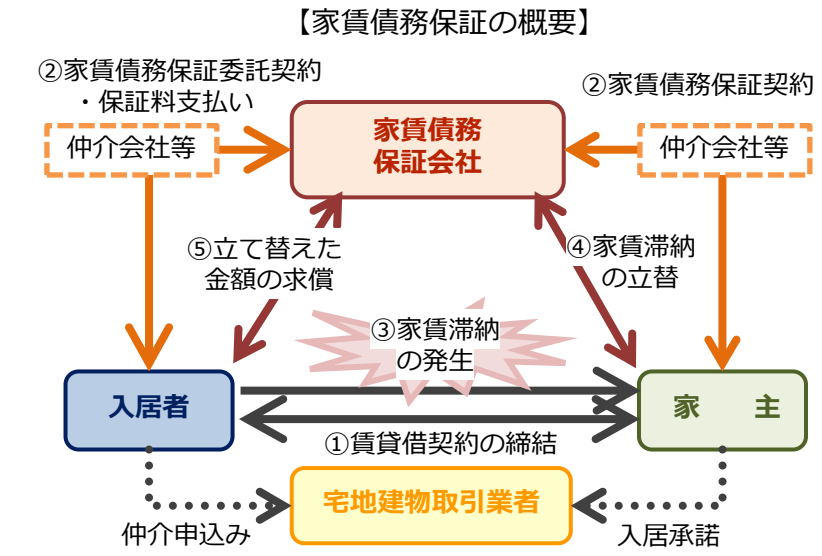
- 各地方公共団体に問合せください。

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、 死後事務委任契約に係る費用 、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＞  （国と地方の支援額） 家賃債務保証料等低廉化 年間の支援限度額(国・地方計) 48万円(4万円×12カ月) 家賃低廉化支援
対象住宅	登録住宅、専用住宅、居住サポート住宅

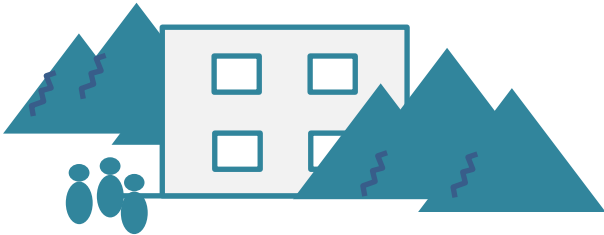


セーフティネット住宅・居住サポート住宅への住替え費用に対して補助を行う。

	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、子育て世帯・多子世帯、新婚世帯の場合には、この限りではない。
	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)	月収15.8万円以下の世帯 ※ 子育て世帯・新婚世帯は月収21.4万円以下、多子世帯は月収25.9万円以下
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	

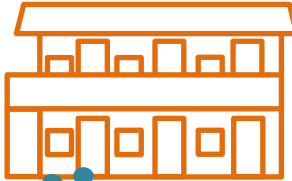
【SN住宅等への住替えのイメージ】

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

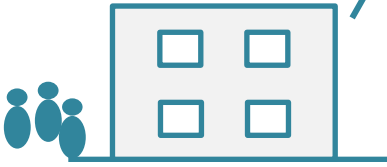


被災者等

SN住宅等



②低額所得者の低廉な住宅への住替え支援



低額所得者

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	◎	-	-
沖縄県	伊仙町	◎	-	-
	那覇市	◎	-	-
計		39	57	30
			61	

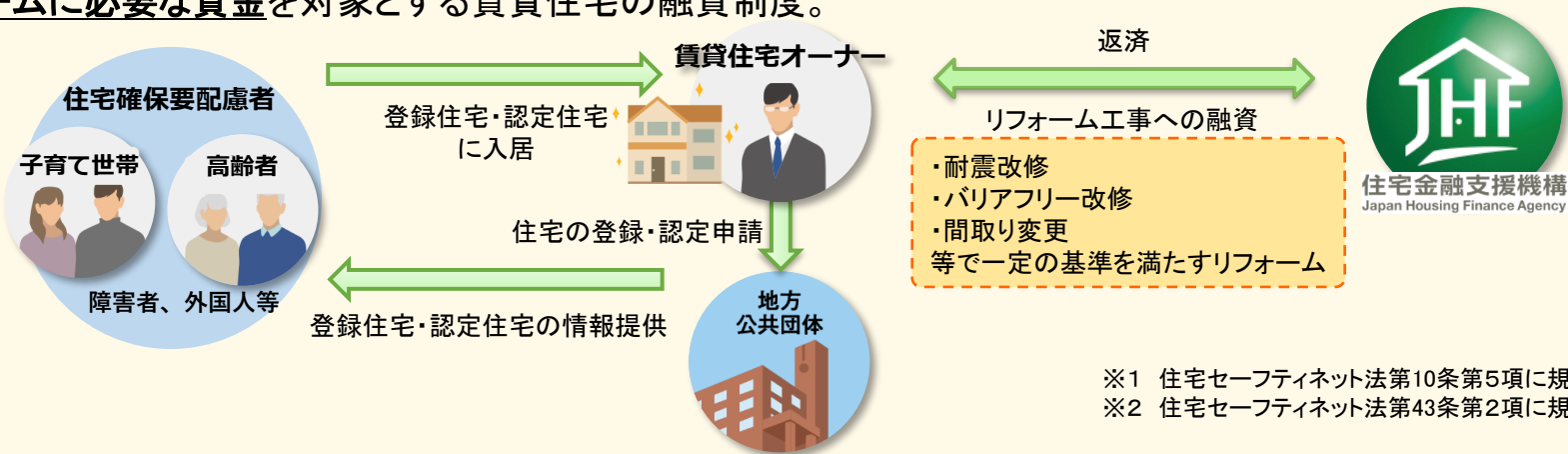
◎:補助金による支援を実施
○:都道府県から市区町村への補助を実施
※:令和6年度内に創設予定

「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

空家法の空家等対策計画に基づき市区町村が実施する空き家の除却・活用に係る取組や、NPOや民間事業者等が行うモデル性の高い空き家の活用・改修工事等に対して支援（事業期間：平成28年度～令和7年度）

■ 空き家の除却・活用への支援（市区町村向け）

＜空き家対策基本事業＞

- 空き家の**除却**（特定空家等の除却、跡地を地域活性化のために計画的に利用する除却等）
- 空き家の**活用**（地域コミュニティ維持・再生のために10年以上活用）
- 空き家を除却した後の**土地の整備**
- 空き家の活用か除却かを判断するための**フィージビリティスタディ**
- 空家等対策計画の策定等に必要な空き家の**実態把握**
- 空き家の**所有者の特定**

※上記6項目は空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金）でも支援が可能

- **空家等管理活用支援法人**による空き家の活用等を図るための業務

＜空き家対策附帯事業＞

- 空家法に基づく代執行等の円滑化のための**法務的手続等**を行う事業
（行政代執行等に係る弁護士相談費用、財産管理制度の活用に伴い発生する予納金等）

＜空き家対策関連事業＞

- 空き家対策基本事業とあわせて実施する事業

＜空き家対策促進事業＞

- 空き家対策基本事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業

■ モデル的な取組への支援（NPO・民間事業者等向け）

＜空き家対策モデル事業＞

- 調査検討等支援事業（ソフト）
（創意工夫を凝らしたモデル性の高い取組に係る調査検討やその普及・広報等への支援）
- 改修工事等支援事業（ハード）
（創意工夫を凝らしたモデル性の高い空き家の改修工事・除却工事等への支援）

※モデル事業の補助率
調査検討等：定額 除却：国2/5、事業者3/5 活用：国1/3、事業者2/3

＜補助率＞

空き家の所有者が実施

除却	国	地方公共団体	所有者
	2/5	2/5	1/5

※市区町村が実施する場合は国2/5、市区町村3/5
※代執行等の場合は国1/2、市区町村1/2

空き家の所有者が実施

活用	国	地方公共団体	所有者
	1/3	1/3	1/3

※市区町村が実施する場合は国1/2、市区町村1/2

空家等管理活用支援法人が実施

支援法人 による 業務	国	地方公共団体
	1/2	1/2

空き家の活用



地域活性化のため、空き家を地域交流施設に活用

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。

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)。

人生100年時代において、ライフステージに応じて変化する居住ニーズに対応して、高齢者、障害者、子育て世帯など誰もが安心して健康に暮らせる住環境の整備を促進するため、モデル的な取組に対して支援を行う。

概要

高齢者・障害者・子育て世帯等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する事業を公募し、先導性が認められた事業の実施について、その費用の一部を支援するもの

【事業①～⑥共通の補助要件】

- 新たな技術やシステムの導入に資するものであること、多様な世帯の互助や交流の促進に資するものであること
又は子育て世帯向け住宅等の住まい環境整備を行うものであること
- 住宅・建築物の新築を行う場合は、原則として省エネ基準に適合すること
- 住宅の整備を行う場合は、住宅以外の機能の整備(シェアハウス等における住宅内の共同空間の整備を含む。)をあわせて行うものであること

【補助内容】

補助率：建設工事費(建設・取得)1/10、改修工事費2/3、技術の検証費2/3 等
上限額：3億円／案件(①課題設定型・②事業者提案型・④子育て住宅型・⑤子育て公営住宅型)
500万円／案件(③事業育成型)

【期限】 令和6年度～令和10年度



応募要領等は
こちらから
ご確認ください
(<https://100nen-sw.mlit.go.jp/>)

事業内容

①課題設定型

設定された事業テーマに応じた先導的な取組への支援を行う事業

<事業テーマ(イメージ)>

1. 子育て世帯向け住環境の整備 (例: 子育て支援施設、ひとり親向けシェアハウス、IoT活用等による子供の見守り、こども食堂 など)
2. 多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点の整備 (例: 共同リビング、こども食堂、障害者就労の組合せ など)
3. 長く健康に暮らせる高齢者住環境の整備 (例: 仕事、役割、介護予防、看取り など)
4. 住宅団地の再生や公営賃貸住宅ストックの活用につながる住環境の整備
(例: 子育て支援施設、多世代交流拠点、シェアオフィス など)
5. 障害者も安心して自立した生活のできる住環境の整備 (例: 車椅子使用者等のニーズに応じたバリアフリー環境の整備 など)

②事業者提案型

事業者が事業テーマを提案して行う先導的な取組への支援を行う事業

③事業育成型

上記①②の事業化に向けた、調査・検討を支援する事業

④子育て住宅型※

子育て世帯への住環境の提供と、見守りや自立支援を併せて実施する取組への支援を行う事業

⑤子育て公営住宅型※

公営住宅ストックを活用し、子どもを産み育てやすい環境を整備する取組への支援を行う事業

※評価委員会が定めた要件への適合を評価事務局が審査

事業の流れ

公募・提案

評価委員会

事業採択

交付手続

事業実施

検証・フォローアップ

※土砂災害特別警戒区域及び災害危険区域(急傾斜地崩壊危険区域若しくは地すべり防止区域と重複する区域に限る)における住宅の新築は、原則、補助対象外

※「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン内」で建設された住宅のうち、3戸以上のもので、都市再生特別措置法に基づく市町村長の勧告に従わなかった旨の公表にかかるものは、原則、補助対象外

以下の(i)かつ(ii)に該当する区域に立地している住宅の新築は、原則、補助対象外

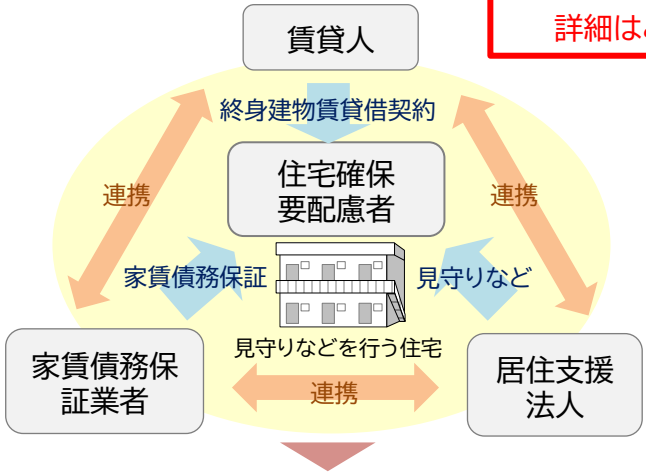
(i)市街化調整区域

(ii)土砂災害警戒区域又は浸水想定区域(洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域に限る)

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。

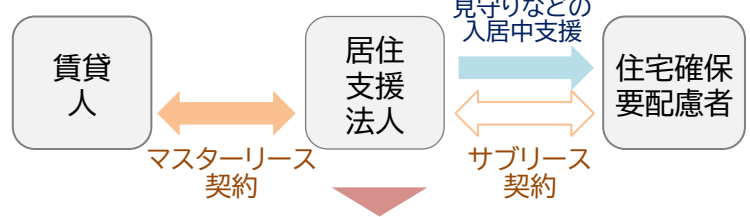
事業主体	【多主体連携型】 居住支援法人、家賃債務保証業者、保険業者、賃貸人等 【サブリース型】 居住支援法人等
補助対象	事業を実施するための検討、試行、普及・広報に要する費用
補助率	定額
補助限度額	1事業あたり300万円／年
補助要件	【共通】 ・学識経験者等の意見を踏まえた上で、先導的な事業として選定した事業であること ・補助事業の成果に関する情報公開を行うものであり、国への情報提供に協力すること ・居住支援協議会への参加等地方公共団体との一定の連携が図られていること 【多主体連携型】 ・複数の事業者・団体が連携して事業を実施すること 【サブリース型】 ・サブリース又は買取りによりセ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

追って募集開始

詳細はこちら

居住支援法人の取組事例

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

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。

相談

入居前

入居中

退居時

地域連携

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）

- ・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。

相談

入居前

入居中

地域連携

5. 緊急連絡先不要の生活支援付き住宅を運営

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。

入居前

入居中

地域連携

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）

- ・要配慮者の希望にあった物件と一緒に探し、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。

入居前

入居中

地域連携

4. 要配慮者からの相談窓口を運営

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。

相談

入居前

入居中

地域連携

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）

- ・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。

入居前

入居中

退居時

地域連携

公的賃貸住宅等を活用した官民連携による住宅セーフティネット確保の取り組み

- 地域ごとの住生活ニーズに即した形で、既存の公営住宅ストック等(団地内の共同施設・余剰地を含む)を柔軟に活用し、民間によるアセットマネジメントの観点やノウハウを導入した整備・管理・所有・運営体制を整えることで、官民連携により、効率的かつ質の高い住宅セーフティネットの確保を目指す。

Rennovator株式会社(京都市など、SN住宅のマネジメント・経営)

- 大阪府・京都府・奈良県に点在する**空き家や築古物件を取得**・改修して、自己所有物件として住宅確保要配慮者に貸与。また、**京都市営住宅の活用**も試行実施。
- 家賃収入を活用し、SNSによる日常の安否確認や訪問による見守り、福祉サービスが必要と判断された場合の福祉へのつなぎを行うサポート付き住宅を運営。
- **効率的に入居者訪問が可能な共同住宅1棟での供給や、清掃・改修等を自前で実施**するなど、住宅設計・経営のノウハウを活用し、**経費の抑制の工夫**に努めている。

岸和田市社会福祉協議会(公営住宅のサブリース)

- 居住支援法人である**社会福祉協議会が、府営住宅を活用し、住宅確保要配慮者向けの住まい(子育て世帯等)をサブリース方式により提供。**
- 社会福祉協議会の事務所の近くにある見守り支援がしやすい団地や、駅に近く利便性と入居希望者のニーズが高い団地を対象に、**比較的面積が狭く低廉な住戸の空き室を活用。**
- 入居期間中は**社会福祉協議会が対象者の支援を継続して行うこと**とし、入居者も自治会活動に参加することを自治会にも説明し理解を得た上で実施している。

株式会社コーミン(大東市、官民の役割分担・余剰地活用)

- 市や民間企業が出資する**特定目的会社**が事業主となり、公営住宅の除却跡地に、「**地域を活性化する施設**」と「**従前居住者向けの借上公営住宅**」を整備。
- 昭和40年代に整備された公営住宅・都市公園が立地するエリアで、高齢化等により活力が低下しているところ、**民間のノウハウを活用しつつ、地域イメージを一新するレストランや商業施設、事務所等を誘致。**

宮城県住宅供給公社(広域的な市町村営住宅の一括管理)

- 管理体制の確保が困難な**小規模な市町村の公営住宅について、管理代行や指定管理者制度により、ノウハウの蓄積やスケールメリットを図りながら、事業者が一括して効率的に住宅を管理。**
- ⇒ 東日本大震災後、被災市町の規模と比較し、(災害)公営住宅の管理戸数が大幅に増加する中で、管理代行の要請に応える必要があり、宮城県下13市町の公営住宅について管理受託。
- **UR住宅や地域優良賃貸住宅等と併せて管理を実施**しており、HP等で**一元的に住まいの情報提供を実施。**