

**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
【自治体職員向け】**

令和7年6月

国土交通省 住宅局
厚生労働省 社会・援護局
厚生労働省 老健局

目次

1	制度改正の背景・目的と今後の方向性	2
2	令和6年改正法の関係事務の進め方	11
2-1	終身建物賃貸借の認可	12
2-2	残置物処理を業務とする居住支援法人の指定	16
2-3	家賃債務保証業者の登録・認定	22
2-4	居住サポート住宅の計画の認定	29
2-5	居住支援法人制度の見直し	55
2-6	その他の改正事項	59
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整備	65
4	地方公共団体・事業者が活用可能な関係予算・制度	89
4-1	関係予算	90
4-2	公的賃貸住宅ストックの活用	112
5	その他	118
	参考資料	123

1. 制度改革の背景・目的と今後の方向性

住宅セーフティネット制度（現行）

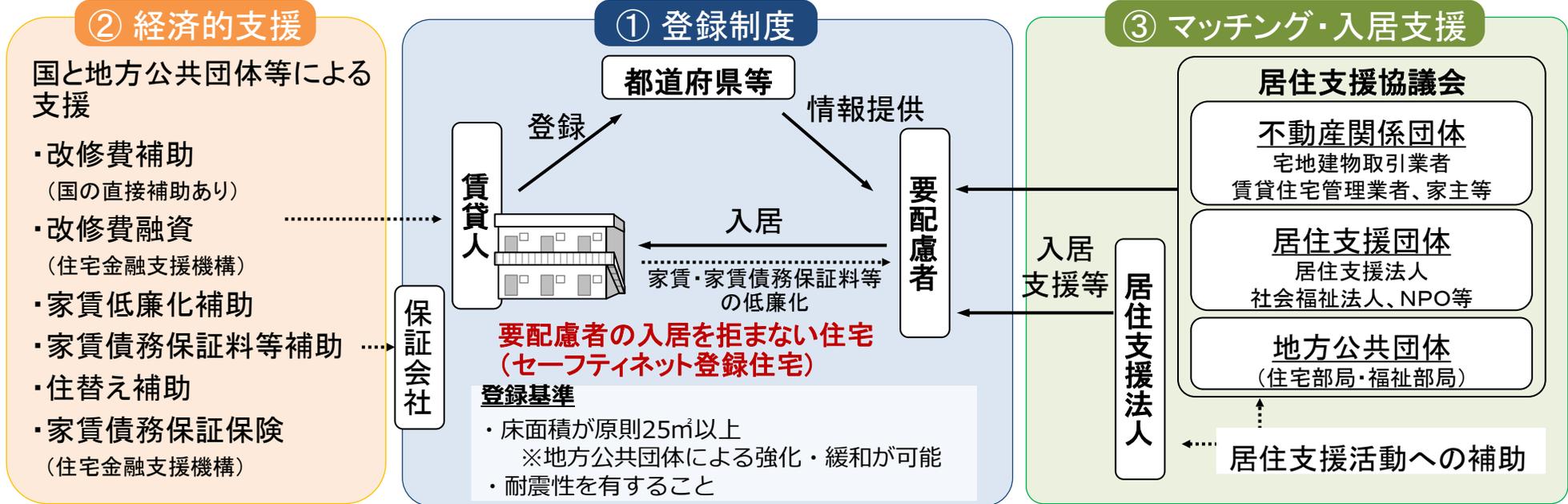
住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律
 【公布：平成29年4月26日 施行：平成29年10月25日】

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)

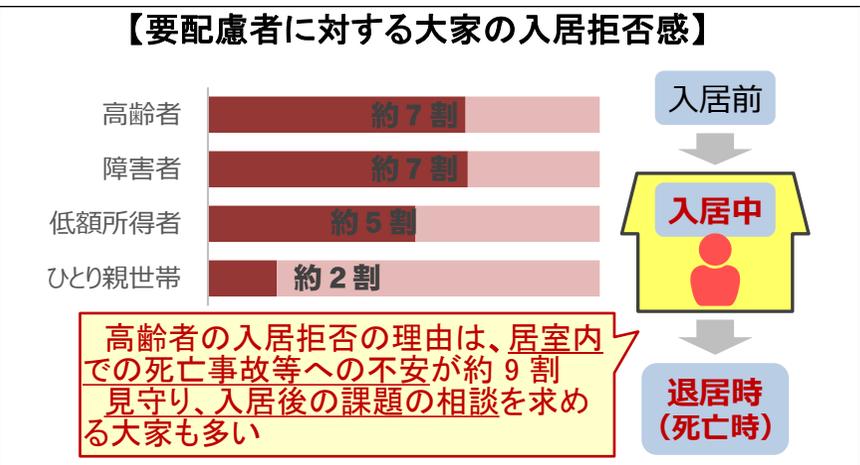
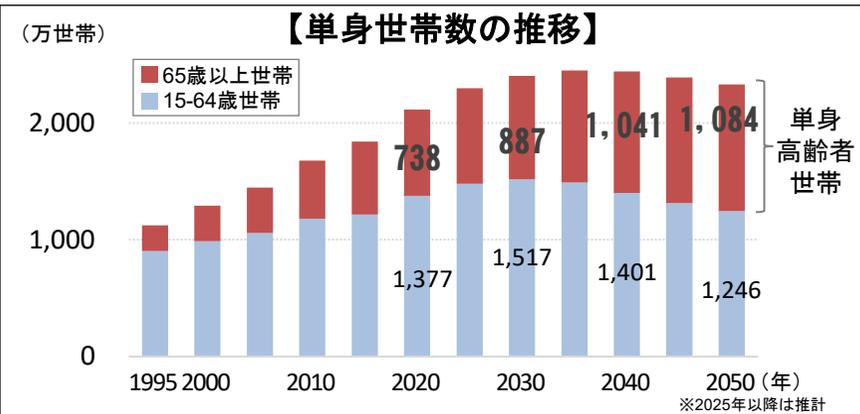
- ・登録戸数：943,143戸
うち専用住宅（要配慮者専用の住宅）：6,624戸
- ・賃貸住宅供給促進計画の策定：47都道府県22市町
※うち21都府県12市で、面積基準を緩和 (R7年3月末時点)

- ・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

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

[令和6年5月30日成立、同年6月5日公布、令和7年10月1日施行]

1. 大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居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】

○ 終身建物賃貸借(※)の利用促進

※ 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

- ・ 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**)

○ 居住支援法人による残置物処理の推進

- ・ 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

○ 家賃債務保証業者の認定制度の創設

- ・ **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**

⇒ (独)**住宅金融支援機構**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**

○ 居住サポート住宅による大家の不安軽減(2. 参照)

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】

○ 居住サポート住宅(※)の認定制度の創設

※法律上は「居住安定援助賃貸住宅」

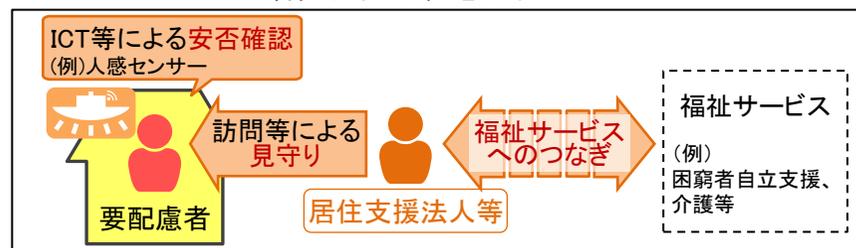
- ・ **居住支援法人等**が、要配慮者のニーズに応じて、**安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎ**を行う住宅(**居住サポート住宅**)の供給を促進(**市区町村長(福祉事務所設置)等が認定**)

⇒ 生活保護受給者が入居する場合、**住宅扶助費(家賃)**について**代理納付(※)**を**原則化**

※生活保護受給者は住宅扶助費を一旦受け取った後に賃貸人に支払うが、特例として保護の実施機関が賃貸人に直接支払う

⇒ 入居する要配慮者は**認定保証業者**(1.参照)が**家賃債務保証**を**原則引受け**

＜居住サポート住宅のイメージ＞



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

不動産関係団体
(宅建業者、賃貸住宅
管理業者、家主等)

居住支援法人
福祉関係団体
(社会福祉法人等)

都道府県・市区町村
(住宅部局、福祉部局)

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

国土交通省・厚生労働省共同告示

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

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等について**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こと等が考えられる

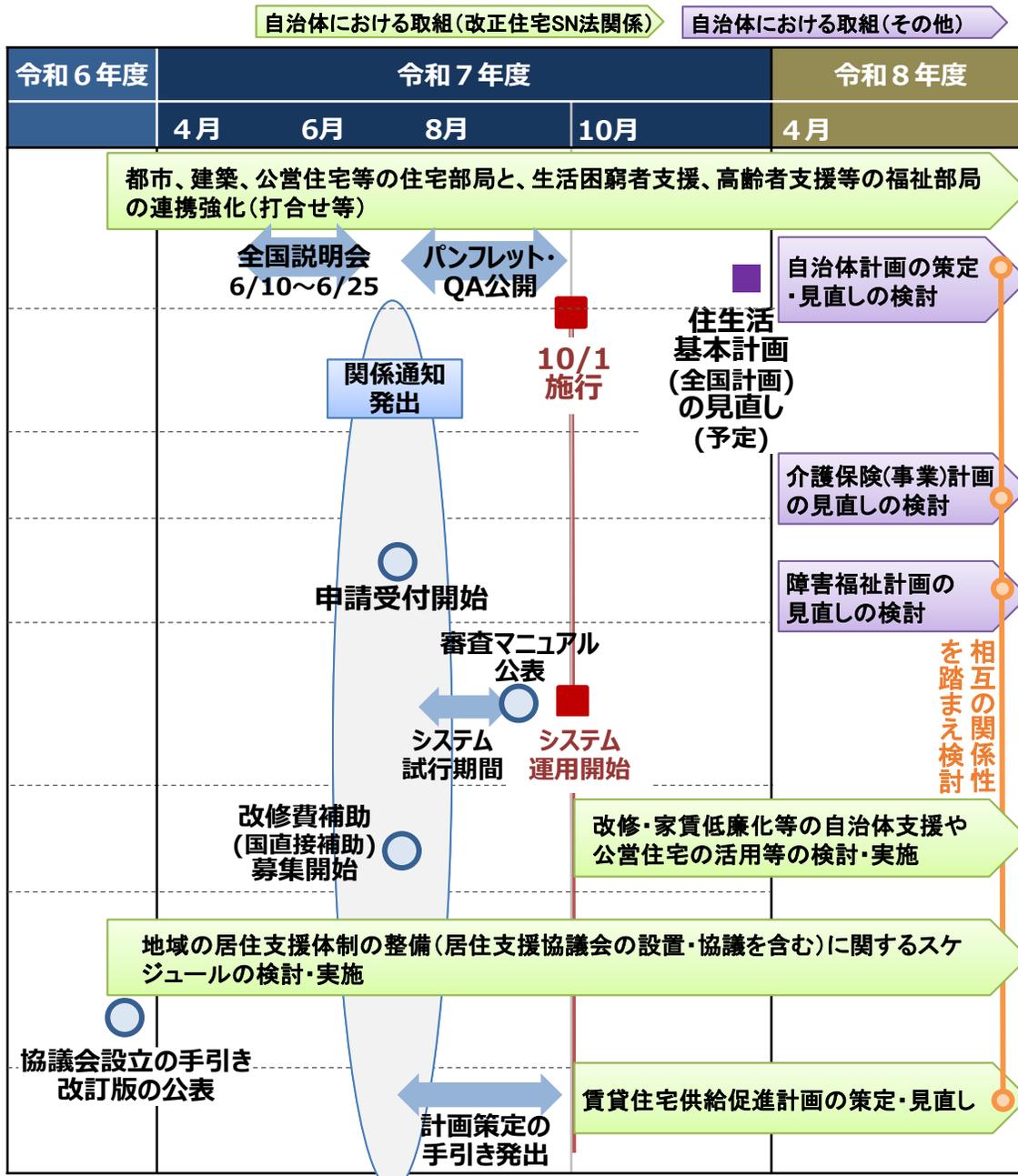
※このほか地域の実情に応じた独自の施策を積極的に位置づけることが望ましい

<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願います。

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・登録をお願いします。
- 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。

2. 令和6年改正法の関係事務の進め方

2-1. 終身建物賃貸借の認可

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**

終身建物賃貸借のポイント

- ◆ 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
- ◆ 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が不要

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

※各自治体におかれては、認可・届出手続きについて、オンライン化の推進をお願いします
※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)に認可申請・届出

①「事業者」として認可申請

- ✓事業者の名称・氏名、住所
- ✓賃借人の資格に関する事項
- ✓賃貸の条件に関する事項
- ✓賃貸住宅の管理の方法
- ✓事業が基本方針等に照らして適切なものである旨

添付書類

基準に適合する賃貸住宅において終身賃貸事業を行うことの誓約書 等



大家さん(賃貸人) 認可申請



入居者が決まったら

②対象となる住宅を届出

- ✓住宅の位置
- ✓住宅の戸数
- ✓住宅の規模・構造・設備
- ✓住宅整備の実施時期(※1)
- ✓前払家賃に関する事項(※2)

添付書類

- ・各階平面図(※1)
- ・間取図 等

(※1) 賃貸住宅を整備して終身賃貸事業を行う場合(※2) 終身にわたって受領すべき家賃を前払い金として受領する場合

実際に終身建物賃貸借をする時までに届出(+改修)

③「終身建物賃貸借」契約

対象 ①60歳以上の単身者 ②同居する配偶者等
期限 賃借人の死亡に至るまで
中途解約 事業者から・賃借人からの両方に一定の制限あり
方法 書面(公正証書でなくてよい)

ひな型 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk7_000013.html

- ✓ 認可を受けていない都道府県で終身建物賃貸借を行うことはできません
- ✓ 認可事業者の地位の承継には都道府県への手続きが必要です
- ✓ サブリースの場合、賃貸住宅管理業法の特定期間貸借契約における転貸の条件とする場合には、オーナーへの説明等が必要です



終身建物賃貸借 ハード基準の変更について

- 既存住宅の更なる活用を図るため、以下の見直しを行う。 ※新築住宅の基準は変更なし
 - ・ 規模(床面積)の基準 : 原則25㎡以上⇒原則18㎡以上 に緩和
 - ・ 加齢対応構造(バリアフリー)の基準 : 玄関・脱衣所等について、手すりの設置を要しないこととする

※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

改正前

改正後

下線部:変更内容

床面積

新築住宅・既存住宅ともに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

- ・ 新築住宅⇒変更なし
- ・ 既存住宅⇒18㎡以上

※ ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで、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(変更なし)

新築住宅のバリアフリー

- ・ 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

変更なし

既存住宅のバリアフリー

- ・ 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・玄関・脱衣所
※ ホームエレベーターが設置されている場合を除く

共用部分 シェアハウスの場合の共用便所・共用浴室

- ・ 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

<事業の認可基準及び賃貸住宅の届出基準に違反等があった場合>

都道府県知事から**改善命令**（※）の発出が可能

（※）認可事業者に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置をとるべきことを命ずる



命令に従わない場合は**認可の取消が可能**

=「死亡時に終了する(相続人に相続されない)」特約が無効に
(賃貸借契約そのものに影響は及ばないことから、賃借人は変わらず継続して居住することが可能)

※ 高齢者等の入居申込みから、実際の入居日までの期間が短い場合等で、当該高齢者等に入居時点において加齢に伴う身体機能の低下等がなく、ただちに加齢対応構造等の基準に適合する賃貸住宅を要しない場合等には、認可事業者から改修工事の具体的な予定等を聴取した上で、相当の期間を経過してもなお基準に適合しない場合に改善命令等を行うことも考えられます

<既に終身建物賃貸借の認可を受けている事業者への対応>

既に認可を受けている場合は、**改正後は認可を受けた事業者とみなされ**、その賃貸住宅は**届出済みの賃貸住宅とみなされる**

➡ **別途の手続きは不要**

➡ ただし、認可を受けていない賃貸住宅で新たに終身建物賃貸借を行おうとする場合は、賃貸住宅の**届出が必要**
(認可済みの賃貸住宅と同一の都道府県の区域に所在する場合は、**事業者の認可は不要**)

※**施行日前にされた認可の申請で、改正法の施行日時点でまだその認可（又は不認可）がなされていないもの**

- ・ 施行日前にされた認可の申請については、改正前の規定に則り認可の審査を行う（改正前の認可基準による）
- ・ 認可後の対応については上記と同じ

既に認可を受けている事業者に対して、自治体からもご周知をお願いします

2-2. 残置物処理を業務とする 居住支援法人の指定

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

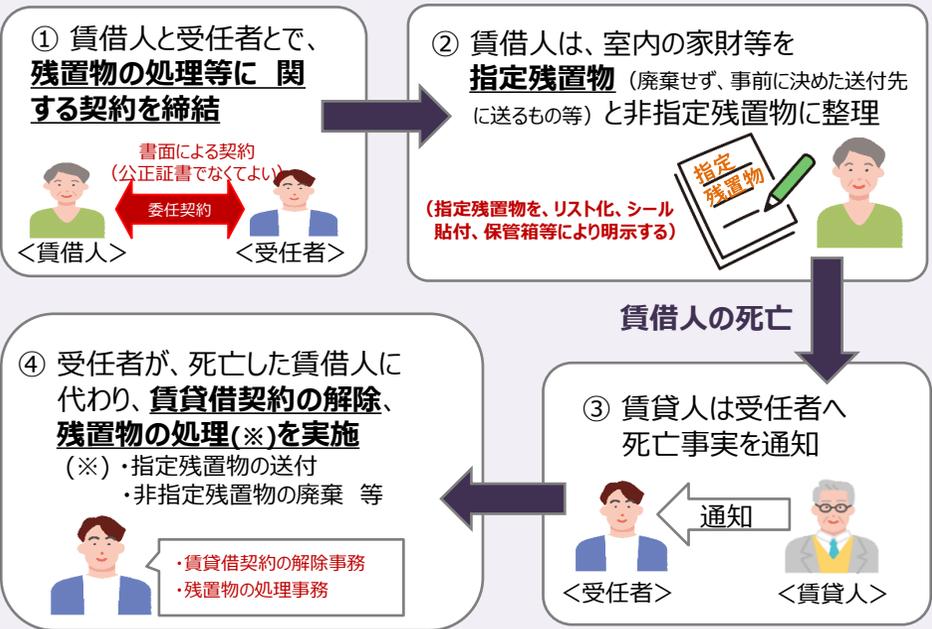
- 入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、**居住支援法人**の業務に**入居者からの委託に基づく残置物処理を追加**（令和3年に国土交通省・法務省で策定した**残置物の処理等に関するモデル契約条項**を活用して実施）

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

生前に交わす委任契約による円滑な残置物処理の流れ



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**



<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）
※賃借人は、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借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・使いやすい契約書式

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html



居住支援法人の指定基準の見直しと指定のポイントについて①

指定基準

- ① 支援業務の実施に関する計画が、支援業務の適確な実施のために適切なるものであること
- ② 計画を適確に実施するに足りる経理的及び技術的な基礎を有すること
- ③ **【新規】債務保証業務・残置物処理等業務**を適正かつ確実に行うに足りる知識及び能力・財産的な基礎を有すること
- ④ **役員又は職員の構成**が、支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないこと
- ⑤ **支援業務以外の業務**を行うことによって支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないこと
- ⑥ この他、支援業務を公正かつ適確に行うことができること

基本的な考え方

○ **債務保証業務・残置物処理等業務**の指定基準

「業務を適正かつ確実に行うに足りる知識及び能力 並びに
当該業務を確実に遂行するために必要と認められる**財産的な基礎**であって 国土交通省令で定めるものを有するものであること」

【A：知識及び能力について】

<債務保証業務>

- ① (1)から(3)までのいずれかの業務の経験に基づく知識及び能力であって、
 - (1) **債務保証業務以外のいずれかの支援業務**
 - (2) **登録保証業者としての業務**
 - (3) **その他要配慮者の居住の安定の確保に資する業務**
- ② **保証契約等の募集及び締結、債務の弁済、求償権の行使その他の業務**を要配慮者その他の者の権利を侵害しないよう公正かつ適確に行うことができるもの

<残置物処理等業務>

- ① (1)から(3)までのいずれかの業務の経験に基づく知識及び能力であって、
 - (1) **残置物処理等業務以外のいずれかの支援業務**
 - (2) **法律に関する専門的な知識経験を必要とする業務**
 - (3) **その他要配慮者の居住の安定の確保に資する業務**
- ② **要配慮者の意向の把握、残置物処理等業務に係る契約の締結、契約に基づく事務の処理その他の業務**を要配慮者・相続人等の利益のために公正かつ適確に行うことができるもの

居住支援法人の指定基準の見直しと指定のポイントについて②

【B：財産的な基礎について】

<債務保証業務・残置物処理等業務 共通>

①～③のすべてに適合していること

- ① 指定申請の日の属する事業年度の前事業年度における**財産・損益の状況が良好であること**
- ② 財産・損益の状況が申請の日の属する事業年度以降**良好に推移することが見込まれること**
- ③ **支援業務の内容、規模及び態様**に照らし、**業務を継続的かつ安定的に実施**できる財産的な基礎を有すること

<指定のポイント（債務保証業務・残置物処理等業務 共通）>

- ①・②・・・指定申請時の添付書類である「申請の日の属する事業年度の前事業年度における財産目録及び貸借対照表」などを参考に総合的に判断
- ③・・・居住支援法人によって行おうとしている債務保証業務又は残置物処理等業務の内容が異なることから当該内容を考慮して総合的に判断

債務保証業務：被保証人の数等に応じて、当該業務を継続的かつ安定的に実施するに足りるものであること 等
残置物処理等業務：委託を受ける住宅確保要配慮者の数や動産の処理方法（保管、処分等）等に応じて、当該業務を継続的かつ安定的に実施するに足りるものであること 等

<その他>

Q. 居住支援法人は全ての支援業務を行わない場合であっても、その「備え」があることの確認が必要とされているが、改正後においても新たに追加された業務を含め、その「備え」の確認が求められるのか。

A. 改正後においては、残置物処理等業務を含め、**全ての支援業務を行う「備え」があることの確認は求めない。**

Q. 既に残置物処理等を行っている居住支援法人は、今後何か手続きが必要か。

A. 新たに委託を受けて残置物処理等を実施する場合は、**都道府県知事の業務変更認可**が必要。（7月1日より認可申請可）
なお、残置物処理等業務の認可を受けた場合は、**残置物処理等業務規程を作成して都道府県知事の認可**を受ける必要。

（認可を受けずに残置物処理等業務を行った場合は、監督命令等の対象となる場合がある。）

残置物処理等業務規程の作成・審査について

基本的な考え方

- 「**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
 - ➔ 要配慮者等の権利利益を侵害することのない、公正・適確な残置物処理等業務を推進
- 居住支援法人が「**残置物処理等業務規程の作成・認可の手引き（仮称）**」を活用して規程を作成
 - ➔ モデル契約条項の適確な活用、活用しない場合の具体的な内容や妥当性等を確認して認可を判断

残置物処理等業務規程で定める事項とその記載内容（「手引き」案）

① 委託者の資格

居住支援法人に残置物処理等業務を委託することができる者の範囲・要件等を記載（単身高齢者等）

② 残置物処理等業務の実施の方法に関する事項（(1)～(4)を記載）

(1) 要配慮者と居住支援法人との間で締結される契約の内容に関する事項

解除関係事務委任契約・残置物関係事務委託契約等を締結し、これらに基づき実施する旨を記載

(2) (1)の契約の締結及び変更に関する事項

書面によって行うこと、委託者への丁寧な説明等について記載

(3) 残置物処理等業務の実施の手順に関する事項

指定残置物の指定、委託者死亡時通知先への通知、非指定残置物の廃棄・換価、指定残置物の送付・換価・廃棄、賃貸借契約の解除に関する事項、このほか進め方の詳細について可能な限り具体的に記載

(4) 残置物処理等業務の委託に関する事項

業務の一部を第三者に委託する場合には、その旨を記載

③ 残置物処理等業務に関する費用の請求その他金銭の授受に関する事項

残置物を換価したとき等の返還方法や委託者・相続人等に対する費用の請求及び精算方法等を記載

④ 残置物処理等業務に関して知り得た情報の管理及び秘密の保持に関する事項

確実かつ安全に他に漏れることのない方法で保存すること等を記載

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、借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貸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、借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）、借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貸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（賃借人）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（賃借人）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、賃借人、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、賃借人・管理業者による「原状回復」の一貫として行うもの等）
- ・ 賃借人である住宅確保要配慮者が生きているときに行うもの（いわゆる「生前整理」等）

Q 5 既に残置物処理等を行っている居住支援法人は、今後何か手続が必要か。

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

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

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

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

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

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

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

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

Q 9 残置物処理等業務を行う居住支援法人をどのように見つければよいか。

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

2-3. 家賃債務保証業者の登録・認定

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	NPO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)ベストックス	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	賃住保証サービス(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	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～

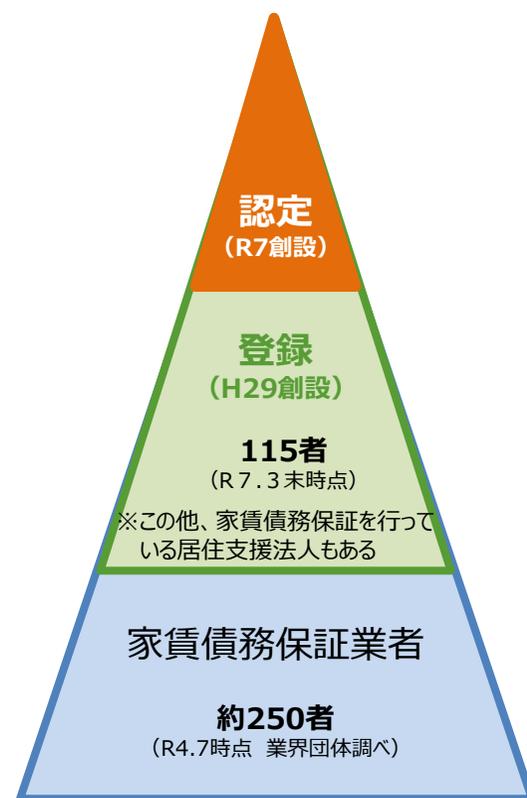
【住宅セーフティネット法、住宅金融支援機構法】

改正のポイント

- **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)
適正な 家賃債務保証の確保	目的	要配慮者が利用しやすい 家賃債務保証の提供
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 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	登録家賃債務保証業者 等の申請について、 要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者 として一定の基準を満たす者を国土交通大臣が認定 <small>※認定の申請ができる者は登録業者と居住支援法人</small>
<ul style="list-style-type: none"> ○ 暴力団員の関与なし ○ 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 (不当な方法で取立をしない) ○ 法令遵守に関する研修等の措置が講じられている ○ 相談・苦情対応体制を整備済み 	主な基準	<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正当な理由なく断らない ○ すべての要配慮者との家賃債務保証契約について <ul style="list-style-type: none"> ・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) こと ・保証人の設定を条件としないこと ○ すべての要配慮者との契約に係わる保証料が不当に高いものでない ○ 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
<ul style="list-style-type: none"> ○ セーフティネット住宅に入居する要配慮者の保証に限り、JHFによる保険が利用可能 ○ 保険割合：最大7割 	JHFによる保険	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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9割

家賃債務保証業者の全体イメージ



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

認定家賃債務保証業者の認定手続きについて

手続きのポイント

- 令和7年7月1日から認定申請の受付開始、令和7年10月以降に認定を実施。
- 認定を受けようとする家賃債務保証業者は、管轄の地方整備局等※に申請書・添付書類を提出。
※家賃債務保証業務を行う主たる事務所(本社等)の所在地を管轄する地方整備局又は北海道開発局、沖縄総合事務局。

申請書・添付書類

◆ 認定申請書

- (記載事項) ① 申請者の氏名又は名称・住所、(法人の場合) 代表者の氏名
② 主たる事務所又は営業所、その他家賃債務保証業務を行う事務所又は営業所の名称・所在地
③ 省令で定める事項
⇒役員・使用人の氏名、免許等(支援法人・登録保証業者 等)に関する事項、業務を行う区域、内部規則等及び組織体制に関する事項、業務の実施方法に関する事項、相談・苦情に関する連絡先 等

◆ 誓約書

- (記載事項) 欠格条項に該当しない旨を誓約

◆ 業務の状況に関する書面

- (記載事項) 直前の事業年度等の家賃債務保証業務の状況(保証契約の実績、商品の保証範囲、営業地域 等)

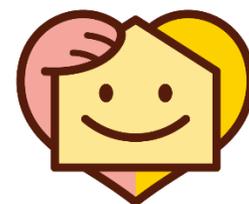
◆ 添付書類

- 内部規則等の写し、登記事項証明書、約款 等

大臣認定業者の情報公表

- 認定家賃債務保証業者制度の内容や認定事業者の詳しい情報については、今後、国土交通省HPに掲載予定。

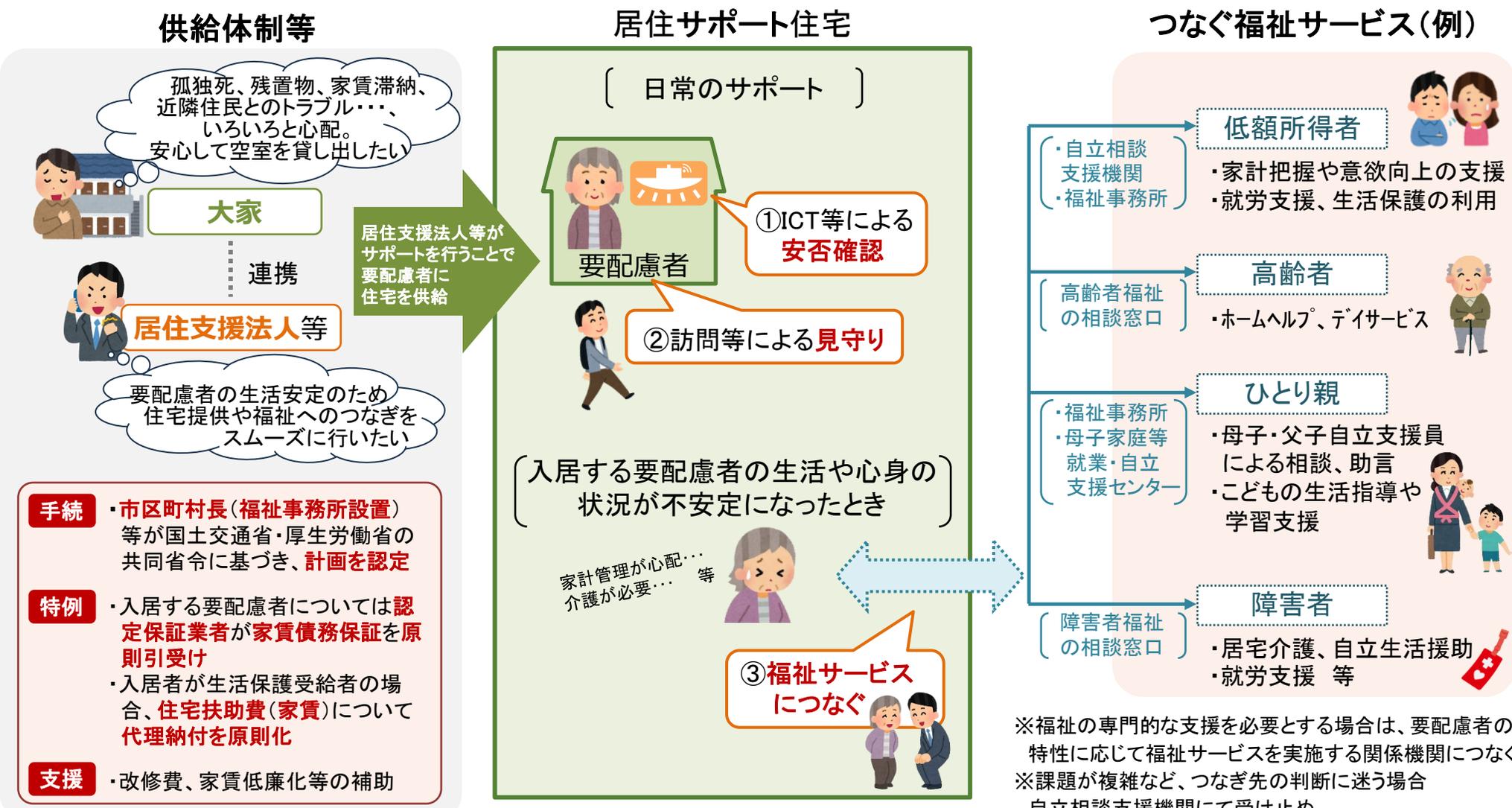
2-4. 居住サポート住宅の計画の認定





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

※ サポートを行う者は、社会福祉法人・NPO法人・管理会社等、居住支援法人以外でも可能



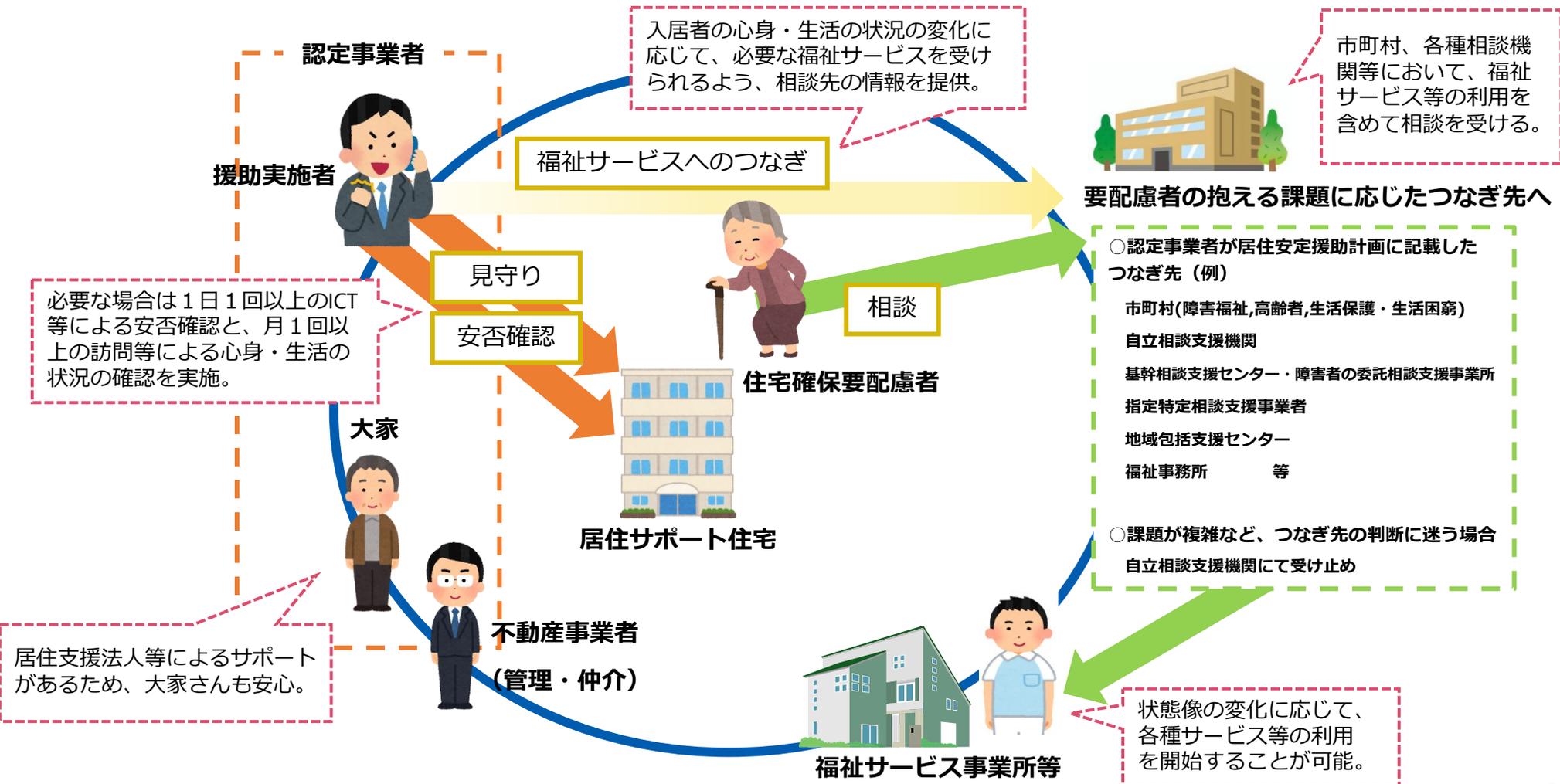
※福祉の専門的な支援を必要とする場合は、要配慮者の特性に応じて福祉サービスを実施する関係機関につなぐ
 ※課題が複雑など、つなぎ先の判断に迷う場合
 自立相談支援機関にて受け止め



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）





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

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



【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)

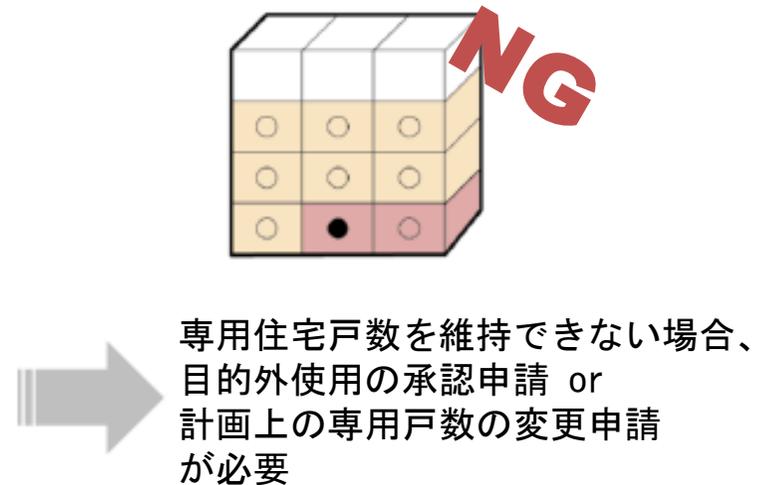
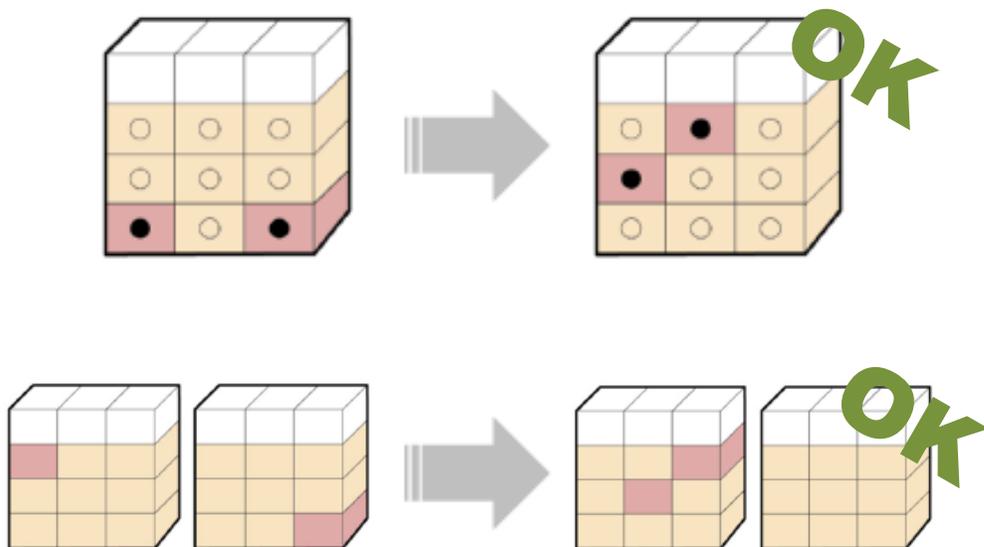
【凡例】

- 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





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

※ 市町村及び都道府県が策定する賃貸住宅供給促進計画において、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



基本的な考え方

○居住安定援助賃貸住宅事業を行う者とは、

①賃貸住宅に日常生活を営むのに援助を必要とする要配慮者を入居させ = 賃貸人

②生活の安定を図るために必要な援助を行う事業を実施する者 = 居住サポートを行う者(援助実施者)

※賃貸人と援助実施者が異なる場合は、共同して申請を行い、どちらも認定事業者となる

⇒賃貸人及び援助実施者の申請方法及び欠格要件(法第42条)に該当しないかを審査

審査の留意事項

☑賃貸人は、原則1者(共同名義である場合を除く)、援助実施者は1者

■賃貸人と援助実施者の申請イメージ ※大家は管理会社等と連携して必要書類を用意することが想定される。

ケース①

大家が住宅を貸し、居住支援法人等が居住サポートを提供

➡ 賃貸人 : 大家
援助実施者: 居住支援法人等



ケース②

居住支援法人等がサブリースで居住サポート住宅事業を実施

➡ 賃貸人 : 居住支援法人等
援助実施者: 居住支援法人等



ケース③

大家が自ら(委託等を活用して)居住サポートを提供

➡ 賃貸人 : 大家
援助実施者: 大家





申請書類及び確認方法【①居住安定援助賃貸住宅事業を行う者】

○別記様式第二号別紙
「1.居住安定援助賃貸住宅事業を行う者」

審査のポイント

✓ 賃貸人と援助実施者（賃貸人以外にいる場合）
が適切に記載されているか

■別記様式第二号別紙

1-1. 賃貸人			
法人の場合			
商号、名称	(ふりがな) ●●●●かぶしがいしゃ		
	●●株式会社		
住所 (主たる事務所の所在地)	(郵便番号 XXX-XXXX)	(電話番号 XX-XXXX-XXXX)	
	●●県●●市●●X-X-X		
代表者氏名	(ふりがな) ●●●●●●●●	生年月日	xxxx年xx月xx日
	●● ●●		
法人の役員	別添1のとおり		
	宅地建物取引業の免許証番号（宅地建物取引業者である場合）	●●県知事免許 (xx) xx号	
	住宅宿泊管理業の登録番号（住宅宿泊管理業者である場合）	国土交通大臣 (xx) 第xxxxxxx号	

1-2. 援助実施者（賃貸人以外が行う場合）			
法人の場合			
商号、名称	(ふりがな) NPOほうじん●●		
	NPO法人●●		
主たる事務所の所在地	(郵便番号 XXX-XXXX)	(電話番号 XX-XXXX-XXXX)	
	●●県●●市●●X-X-X		
代表者氏名	(ふりがな) ●●●●●●●●	生年月日	xxxx年xx月xx日
	●● ●●		
法人の役員	別添3のとおり		
	宅地建物取引業の免許証番号（宅地建物取引業者である場合）	●●県知事免許 (xx) xx号	

○添付書類「誓約書」

審査のポイント

✓ すべての賃貸人及び援助実施者（法定代理人等も含む）が欠格要件（法第42条）に該当しないことを誓約しているか

■添付書類 誓約書(任意様式)

xxxx年 xx月 xx日

●●市長 殿

(賃貸人)
●●県●●市●●X-X-X
●●株式会社
代表取締役 ●● ●●

(援助実施者（賃貸人と異なる場合）)
●●県●●市●●X-X-X
NPO法人●●
理事長 ●● ●●

誓約書

私は、次の各号のいずれにも該当することを誓約します。なお、認定申請者等の氏名、読み仮名、生年月日及び住所については、別添に記載するとおりです。

- 一 次に掲げるもののいずれにも該当しないこと
- イ 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- ロ 拘禁刑以上の刑に処せられ、又はこの法律の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して2年を経過しない者
- ハ 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（平成19年法律第112号）第56条第1項又は第2項の規定により認定を取り消され、その取消しの日から起算して2年を経過しない者
- ニ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（リにおいて「暴力団員等」という。）
- ホ 心身の故障により居住安定援助賃貸住宅事業を適正に行うことができない者
- ヘ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人がイからホまでのいずれかに該当するもの
- ト 法人であって、その役員又は使用人のうちにイからホまでのいずれかに該当する者があるもの



基本的な考え方

○「**安否確認**」とは、常時作動し異常の有無を感知する通信機器の設置又は1日1回以上の訪問等のいずれかにより、**入居者の無事を確認**すること

※通信機器による場合は、異常の有無を判断する期間を24時間以内とすること

※健康管理を目的とすることは任意である

⇒実施計画により、要援助者に対し、「**安否確認**」が確実に実施される方法であること、
異常検知後の対応結果を認定事業者が把握できる体制であること、を審査

■安否確認の方法例

	種類	具体例
通信機器の設置等	住設センサー類	水道使用状況の検知、ドア開閉の検知、人感センサー
	電力会社のスマートメーター	電気使用量の検知
	IoT家電	使用状況を検知する照明
訪問等	電話	定期的な電話
	SNS	定期的かつ双方向のチャット等
	訪問	対面での確認

審査の留意事項

- ☑通信機器について、
 - －緊急通報装置等のように、入居者の発報によってのみ異常を検知する機器は、安否確認の機器には該当しない
 - －機器の故障があった場合にも、故障があったことが適切に検知される仕様であることが必要
 - －計画審査時点において、認定主体による通信機器の設置確認や動作確認は不要

☑訪問等の実施者は、原則として認定事業者(援助実施者)とする

※例外として認定事業者の責任下での委託も可能



申請書類及び確認方法【②要援助者に対する居住サポートの内容:安否確認】

○別記様式第二号別紙
「2.居住安定援助の内容及び提供の対価に関する事項」

審査のポイント

- ✓ 安否確認の方法・頻度が適切か
- ※安否確認の内容等は添付書類で確認

■別記様式第二号別紙

2. 居住安定援助の内容及び提供の対価に関する事項

2-1. 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の内容

安否確認	方法 (該当するものすべて)	<input checked="" type="checkbox"/> 通信機器 <input type="checkbox"/> 訪問 <input checked="" type="checkbox"/> 電話 <input type="checkbox"/> SNS <input type="checkbox"/> その他 ()
	頻度* (最低)	1日1回
	異常発生後の 対応フロー	<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
	委託事業者 (想定を含む)	あり (株式会社●●)

※最低頻度のみ記載すること。

審査のポイント

- ✓ 確実に安否確認ができる方法、体制、スケジュールとなっているか
- ✓ 機器による場合、種類・仕様が確認できるか
- ✓ 対応フローに具体的な行動が記入され、対応の流れが読み取れるか
- ✓ 異常検知時に認定事業者自身が現地確認を行う又は現地確認の結果を把握できる体制となっているか

○添付書類「居住安定援助の内容の概要図」

■添付書類 居住安定援助の内容の概要図(任意様式)

1. 安否確認

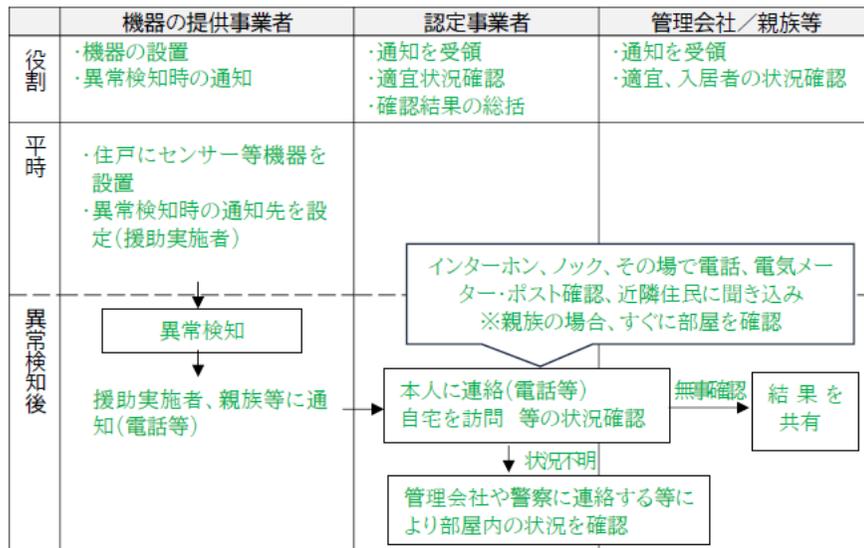
1-1. 事業実施計画 (方法・体制・スケジュール)

担当人数・体制確保の見通し	対象人数	住棟名・住戸数	スケジュール	方法	無事が確認できない場合の対応
●人	6	●●レジデンス 6戸	14時	人感センサー	電話・訪問で無事を確認
●●に委託	1	●●レジデンス 1戸	10時	訪問	電話で無事を確認

1-2. 安否確認機器の概要 (機器による安否確認を行う場合)

(書式例略) 機器の種類、仕様(異常検知の条件)等が確認できるもの

1-3. 安否確認の対応フロー





基本的な考え方

○「見守り」とは、月1回以上の訪問等により、入居者の心身・生活の状況を確認すること
※必要に応じて福祉サービスにつなぐための入居者の心身・生活の状況把握を目的とする

⇒実施計画により、

- ・ 要援助者に対し、月1回以上の「見守り」が実施できる体制であること
 - ・ 方法が適切であること
- を審査

審査の留意事項

☑見守りの実施者は原則として認定事業者

※例外として認定事業者の責任下での委託も可能

☑訪問のほか、ビデオ通話等により生活状況を把握する方法も可

※ただし、電話、SNS及び入居者が援助実施者の事務所等に来訪することによる方法は、生活状況の変化(ごみ屋敷になっている等)が把握できないため不可

☑訪問等の実施者に職種・資格要件はないが、心身・生活状況の変化を確認できるよう、同一者による見守り、又は実施者が変わっても同様の内容を確認可能な体制とすること



申請書類及び確認方法【②要援助者に対する居住サポートの内容:見守り】

○別記様式第二号別紙
「2.居住安定援助の内容及び提供の対価に関する事項」

○添付書類「居住安定援助の内容の概要図」

審査のポイント

- ✓ 見守りの頻度が月1回以上か
※見守りの内容等は添付書類で確認

審査のポイント

- ✓ 確実に訪問等による見守りができる方法、体制、スケジュールとなっているか
- ✓ 心身・生活状況の変化を確認できる体制となっているか

■別記様式第二号別紙

2. 居住安定援助の内容及び提供の対価に関する事項

2-1. 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がりの内容

見守り	方法 (該当するものすべて)		☑訪問 ☑その他 (スマートフォンでのビデオ通話)
	頻度*	(最低)	月に1回
	委託事業者 (想定を含む)		なし

※最低頻度のみ記載すること。

■添付書類 居住安定援助の内容の概要図(任意様式)

2. 見守り

2-1. 事業実施計画 (方法・体制・スケジュール)

担当人数・体制確保の見通し	対象人数	住棟名・住戸数	スケジュール	方法	不在時の対応
●人	7	●●レジデンス 7戸	第3水曜日 13~17時	訪問	入居者と電話で日程調整のうえ、別日に訪問



認定基準【②要援助者に対する居住サポート内容：福祉サービスへのつなぎ】

基本的な考え方

○「福祉サービスへのつなぎ」とは、入居者の心身・生活の状況の変化に応じて、必要な福祉サービスを受けられるよう、認定事業者がつなぎ先の連絡先を提供し、入居者がつなぎ先に相談したことを確認すること

※つなぎ先とは、公的機関や民間サービス事業者等のこと

※つなぎ先への同行、相談やサービス利用の調整等については必須ではない

⇒ **入居者の心身・生活の状況の変化に応じた、公的機関や福祉サービス事業者との連携体制が確保されていることを審査**

審査の留意事項

☑事業者は入居者の主たる課題に応じたつなぎ先となる公的機関（地方公共団体の担当部署や相談機関）・民間事業者等の一覧である「つなぎ先リスト」を提出することが必要

☑つなぎ先リストには、主たる課題ごとに1つ以上公的機関を記載する。そのため、認定主体が事前に、公的機関等の一覧表を用意

☑つなぎ先リストに民間事業者を記載するには、連携を確認する同意書等の添付が必要

☑つないだ結果、入居者が福祉サービスを利用したかどうかの確認は、「見守り」等で随時実施

■主たる課題に応じた公的機関一覧表イメージ（認定主体が用意）

主たる課題	地方公共団体の担当部署	公的相談機関
生活に困窮する場合	●●市保健福祉部生活支援課、保護課 (生活困窮者自立支援担当部局、生活保護担当部局)	●●自立相談支援機関
高齢により福祉サービス等の支援を必要とする場合	●●市保健福祉部高齢者支援課 (介護保険・高齢福祉担当部局)	●●地域包括支援センター
障害により福祉サービス等の支援を必要とする場合	●●市保健福祉部障害者支援課 (障害福祉担当部局)	●●基幹相談支援センター
...



申請書類及び確認方法【②要援助者に対する居住サポートの内容：福祉サービスへのつなぎ】

○別記様式第二号別紙
「2.居住安定援助の内容及び提供の対価に関する事項」

○添付書類「居住安定援助の内容の概要図」

審査のポイント

✔ つなぎの内容が適切か
※つなぎ先リストの内容等は添付書類で確認

■別記様式第二号別紙

2. 居住安定援助の内容及び提供の対価に関する事項

2-1. 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の内容

福祉サービスへのつなぎ	つなぎ先リスト	✔あり □なし
	適切につないだことを確認できる対応フロー	✔あり □なし
	委託事業者(想定を含む)	なし

※最低頻度のみ記載すること。

■添付書類 居住安定援助の内容の概要図(任意様式)

3. 福祉サービスへのつなぎ先

3-1. 実施計画

担当人数・体制確保の見通し	●人
---------------	----

3-2. つなぎ先リスト

主たる課題	自治体	自治体の相談機関	民間事業者、NPO法人等	同意書等の日付
生活に困窮する場合	○市生活支援課 ○○係 ○市保護課○○係	●●自立相談支援機関	○○市社会福祉協議会	
高齢により福祉サービス等の支援を必要とする場合	○市高齢者支援課○○係	●●地域包括センター	社会福祉法人○○会	2025.10.1
障害により福祉サービス等の支援を必要とする場合	○市障害者支援課○○係	●●基幹相談支援センター		

3-3. つなぎ先の同意書等
(書式例略、担当者のサイン、打合せの議事録等も可)

3-4. 見守りから福祉サービスへつなぐまでの対応フロー

```

graph TD
    A[入居者] -- "①生活相談" --> B[認定事業者]
    B -- "②対応策を検討" --> A
    B -- "③相談・調整" --> B
    B -- "④つなぎ先の紹介  
の見守りで状況把握" --> C[つなぎ先  
(相談機関・サービス事業所等)]
    C -- "⑤同行・調整等  
(支援が必要な場合)" --> B
    C -- "⑥サービス提供" --> A
    A -- "⑤連絡(入居者の主体性に期待できる場合)" --> C
  
```

審査のポイント

✔ つなぎ先に公的機関が含まれるか
✔ つなぎ先が主たる課題別に1件以上あるか
✔ つなぎ先が民間事業者等の場合は同意書等が添付されているか
✔ 認定事業者が入居者のサービス利用等を把握できるフローになっているか



基本的な考え方

○居住サポートの「対価」は、内容や頻度に照らし不当に高額にならないものとする

※不当の例：当該援助実施者が既に提供する同様のサービス金額よりも高い居住サポートの対価とすること等

※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以外の通院付添、買い物支援、食事提供等の認定事業者が提供する要配慮者の生活の安定を図るために必要な援助を含む

⇒居住サポートの内容や頻度に照らして、対価が著しく高額でないかを審査

審査の留意事項

☑居住サポートと福祉サービスは、切り分けて実施し、対価を徴収すること

※福祉サービスの一部を居住サポートとみなすことは、各福祉サービスの法令・基準等に抵触するおそれがあるため、想定していない

☑対価は、契約によって見守り等の居住サポートを享受する入居者が負担することが想定されるが、その費用を認定事業者が負担することも差し支えない

☑対価は居住サポートの内容によって変わり得るため、想定する内容をもとに幅を持たせた金額での申請で差し支えない

※運用時に費用を最大値よりも増額する場合は、認定の変更申請が必要となる（費用を減額する場合は届出で可）



申請書類及び確認方法【③居住サポート提供の対価】

○別記様式第二号別紙
「2.居住安定援助の内容及び提供の対価に関する事項」

■別記様式第二号別紙

2-2. 安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎの提供の対価

安否確認	～	円/月・回
見守り	～	円/月・回
福祉サービスへのつなぎ	～	円/月・回
合計額 (設定している場合)	3,000	～ 4,000 円/月

2-3. 2-1以外の居住安定援助の内容及び提供の対価（ある場合）

(内容) 通院付添	対価(月額・1時間・1回)	1,000	～	3,000 円
	対価(月額・1時間・1回)		～	円
	対価(月額・1時間・1回)		～	円

○添付書類「援助実施者が提供する上記と同様の一般向けサービス料金がわかるもの」

■添付書類 援助実施者が提供する上記と同様の一般向けサービス料金がわかるもの(任意様式)

サービス利用料一覧

◆安否確認・見守り

訪問	月1回	2,000円/月	
センサー(電球)	電球のスイッチON/OFFで安否確認	駆けつけなし	1,000円/月
		駆けつけあり	4,000円/月

◆通院付添、買い物支援

平日	1時間	1,000 ～ 2,500円
土日祝日	1時間	2,500円
年末年始	1時間	3,000円

審査のポイント

- ✓ 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については、3つそれぞれの対価又は合計額が記入されているか
- ✓ 3つ以外の居住サポートについても、対価が記入されているか
- ✓ 援助実施者が既に提供している同様のサービスの費用に比べて、高額になっていないか(添付書類を確認)
- ✓ 対価の最低・最高額の幅が著しく大きくないか(大きい場合は、理由を確認して妥当かを判断)



基本的な考え方

○規模（各戸の床面積）

- ・床面積が一定の規模以上

※**新築住宅は原則25㎡以上、既存住宅は原則18㎡以上**

ただし、共用部分に台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えることで同等の居住環境が確保される場合は、**新築住宅は原則18㎡以上、既存住宅は原則13㎡以上**

○構造・設備

- ・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)
- ・台所、便所、収納設備、浴室若しくはシャワー室を備えること

○家賃が近傍同種の賃貸住宅と均衡を失しないこと

⇒**ハードの基準や家賃の額に適合するかを審査**

※別途、ひとり親向けのシェアハウスの基準を策定

共同居住型住宅（シェアハウス）の規模の基準

○住宅全体

- ・住宅全体の面積
15㎡×N+10㎡以上 (N:居住人数、N≥2)

○専用居室

- ・専用居室の**入居者は1人**とする
- ・専用居室の面積
9㎡以上 (造り付けの収納の面積を含む)

○共用部分

- ・共用部分に、居間・食堂・台所、便所、洗面、洗濯室(場)、浴室又はシャワー室を設ける
- ・便所、洗面、浴室又はシャワー室は、居住人数概ね5人につき1箇所割合で設ける

審査の留意事項

☑市町村及び都道府県が策定する賃貸住宅供給促進計画において、住戸の床面積及び共同利用設備等の基準を強化・緩和することが可能

※賃貸住宅供給促進計画を市町村及び都道府県の両方が定めている場合、市町村の基準が優先される



申請書類及び確認方法【④居住サポート住宅のハードの基準・家賃】

○別記様式第二号別紙
「6.居住安定援助賃貸住宅の規模並びに構造及び設備」

審査のポイント

- ✓ 認定住宅の棟数・戸数、面積の最小・最大値、共同利用設備の有無、家賃の最低・最高額等が別添5又は別添6の内容と整合しているか
- ✓ 耐震基準を満たしているか
※着工又は竣工の時期で判断。認定後の耐震改修工事は工事完了予定を記載

■別記様式第二号別紙

3. 居住安定援助賃貸住宅の棟数・戸数			
申請棟数		2	棟
申請戸数	認定住宅	20	戸
	専用賃貸住宅	7	戸

6. 居住安定援助賃貸住宅の規模並びに構造及び設備			
居住部分の規模*	(最小)	18 m ²	詳細は別添5のとおり (共同居住型賃貸住宅の場合は別添6)
	(最大)	35 m ²	
構造及び設備	共同利用設備	<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	
	<input type="checkbox"/> 共同居住型賃貸住宅として使用		
構造	鉄骨造		
着工又は竣工の年月	<input type="checkbox"/> 着工 <input checked="" type="checkbox"/> 竣工	2000年 3月	
その他	<input type="checkbox"/> 認定後に耐震改修の工事を行い、工事完了後に耐震性等を確保する場合(工事完了予定 年 月)		

※認定申請対象戸数が1戸の場合には、「居住部分の規模」は「(最小)」の欄に記載すること。

7. 居住安定援助賃貸住宅の家賃その他賃貸の条件に関する事項			
家賃の概算額*	(最低) 約	40,000 円	詳細は別添5のとおり (共同居住型賃貸住宅の場合は別添6)
	(最高) 約	80,000 円	
共益費の概算額*	(最低) 約	5,000 円	
	(最高) 約	円	
敷金の概算額*	(最低) 約	40,000 円	
	(最高) 約	80,000 円	
その他賃貸の条件に関する事項			

※認定申請対象戸数が1戸の場合には、それぞれの概算額は「(最低)」の欄に記載すること。

○別添5(一般住宅)・別添6(共同居住型賃貸住宅)
「住宅の規模並びに構造及び設備」
○添付書類「居住安定援助賃貸住宅の規模及び設備の概要を示した間取図」「耐震関係規定に適合又はこれに準ずるものであることを確認できる書類」

審査のポイント

- ✓ 各戸の床面積、設備、家賃が基準を満たしているか
※床面積、構造及び設備が同じタイプの住戸は、まとめて記載することが可能
※添付書類として間取図等が必要

■別添5「住宅の規模及び設備等」

2. 専用部分の規模及び設備等									
専用部分の床面積(m ²)	設備*1					住戸数(戸)	住戸番号 (該当するものを全て記載)	月額家賃 (概算額) (円)	新築住宅・既存住宅の別*2
	完備	便所	台所	収納	浴室				
18		○		○	○	5	101, 102, 103, 104, 105	40,000~ 45,000円	
20~25		○	○		○	3	201, 202, 203	50,000~ 60,000円	
25~35	○					2	301, 302	70,000~ 80,000円	
								~ 円	
								~ 円	
								~ 円	

3. 共同利用設備等

設備等*	
台所	○
収納	○
浴室	○

※有りの場合のみ○を記載すること。

注1) 住戸のタイプ別(規模、設備及び新築住宅と既存住宅の別)にまとめて記載すること。
注2) 設備欄の『完備』は、各戸に便所、台所、収納及び浴室の全てを備えるものを表す。
注3) 浴室はシャワー室を含む。
※1 有りの場合のみ○を記載すること。完備の場合は、完備の欄のみ○を記載すること。
※2 新築住宅の場合のみ○を記載すること。



基本的な考え方

- 認定事業者は、認定計画に基づく事業の実施状況等を定期的に認定主体に報告しなければならない
- ※認定された計画ごとに、前年度の状況を認定事業者が認定主体に報告（報告時期4～6月）
- 認定申請・審査を行う「情報提供システム」において、報告機能も設ける予定
- ⇒認定事業者の「居住安定援助賃貸住宅事業」が適正に実施されているか等を確認

■定期報告の報告内容及び確認事項

	報告内容	確認事項
I 認定内容の相違有無 (法第41、42条関係)	認定内容との相違がないか	変更申請の必要はないか その他報告事項はあるか
II 業務の法令適合性 (法第46、48、50、51条関係)	法令を遵守して業務を実施しているか	業務が適正に実施されているか
III 事業の実施状況 (法第47条関係)	居住サポート住宅として提供された戸数、 入居戸数、居住サポートの提供回数等 (帳簿に基づき報告)	居住サポート住宅が適切に運用されているか 居住サポートが適切に実施されているか

※このほか、認定主体が必要と認める報告事項を追加することが可能

確認時の留意事項

- ☑認定内容と現状に相違がある場合は変更申請・届出を促す
- ☑業務が適正に実施されていない場合は、理由を確認のうえ改善を求める
- ☑専用住宅を計画戸数分確保していない場合は、目的外使用又は戸数変更の申請等を求める



定期報告について② (Ⅲ.事業の実施状況の報告様式)

○別記様式第八号別紙
「Ⅲ1 認定住宅の入居状況」

確認のポイント

✓ 認定住宅の入居状況について、
前年度末時点の状況及び前年度の
累計実績を記載
⇒ 専用賃貸住宅を要援助者に提供して
いる(専用賃貸住宅戸数 ≤ 要援助者
の入居戸数 + 空き戸数)かを確認

別記様式第八号別紙

Ⅲ 居住安定援助賃貸住宅事業の実施状況

1 認定住宅の入居状況

(1) 現在の状況 (2026 年度末)

認定住宅 戸数①	うち専用賃貸 住宅戸数②	認定住宅 入居戸数 (※1) ③	うち住宅確 保要配慮者 の入居戸数		空き戸数 ⑥ =①-③	専用賃貸住宅 の供給状況 ② ≤ ⑤+⑥	専用賃貸住宅 の供給状況 不可の場合 の理由等
			うち住宅確 保要配慮者 の入居戸数 ④	うち要援助 者(※2) の入居戸数⑤			
20	7	19	10	6	1	可	

(※1) 住宅確保要配慮者以外の者が入居する認定住宅の戸数を含む。
(※2) 「要援助者」とは、国土交通省・厚生労働省関係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施行規則第14条第1号書に規定する者のことをいう。

(2) 年度実績 (2026 年度)

認定住宅入居戸数 (累計)	うち住宅確保要配慮者の 入居戸数 (累計)	うち要援助者の 入居戸数 (累計)
28	15	7

(注) 一の年度中に、一の住戸に2 (以上) の世帯が入居した場合は、「入居戸数 (累計)」は「2 (以上)」と記載する。(例: 4 ~ 9月にA世帯、10 ~ 3月にB世帯が入居した場合は、「2」と記載する。)

	低額 所得者	被災者 (災害から 3年以内)	高齢者	障害者	子どもを 養育して いる者	その他 住宅確保要配慮者
住宅確保要配慮者の 入居戸数 (累計) の 属性別内訳	8		10			
うち要援助者の 入居戸数 (累計) の 属性別内訳	3		7			

(注) 一の住戸に入居する住宅確保要配慮者が複数の属性に該当する場合は、当該住宅確保要配慮者が該当する属性全てに計上する。(例: 高齢者かつ障害者である者が入居した場合は、高齢者に1、障害者に1を計上する。)
一の住戸に入居する世帯に、属性の異なる複数の住宅確保要配慮者が含まれる場合は、当該世帯の住宅確保要配慮者が該当する属性全てに計上する。(例: 一の住戸に、高齢者である親と障害者である子が入居した場合は、高齢者に1、障害者に1を計上する。)

○別記様式第八号別紙 「Ⅲ2 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の実績」

○別記様式第八号別紙 「Ⅲ3 認定住宅入居者に対する居住安定援助(Ⅲ2以外)の実績」

確認のポイント

✓ サポート内容・サポート
の提供対象にに応じて、
前年度の提供実績を記載

< 記載箇所 >

サポート 内容	・安否確認 ・見守り ・福祉サービス へのつなぎ	左記以外 の 居住安定 援助
サポート 提供対象	要援助者	住宅確保 要配慮者
	Ⅲ2	Ⅲ3

⇒ 認定計画に沿って居住
サポートが提供されて
いるか等を、簡易的に
確認

2 要援助者に対する居住安定援助 (安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎ) の年度実績 (年度)

(1) 要援助者に対する居住安定援助 (安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎ) の提供体制

外部委託の有無	<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
委託の内容	一部の要援助者 (1名) に対する訪問サービス事業者による見守り
外部委託契約書の有無	<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
外部委託の特記事項	

(2) 要援助者に提供した安否確認 (1日に1回以上) の実施状況

実施方法 (該当するもの すべて)	<input checked="" type="checkbox"/> 通信機器 <input type="checkbox"/> 訪問 <input checked="" type="checkbox"/> 電話 <input type="checkbox"/> SNS ()
延べ異常発生回数	6

異常発生後 の対応結果	入居者の状況	異常あり (1 件) ⇒ うち死亡件数 (0 件) 無 事 (5 件)
	入居者の状況 異常ありの場合の 対応状況	対応あり (1 件) 対応なし (件) ⇒ 理由 ()

(3) 要援助者に提供した見守り (1ヶ月に1回以上) の実施状況

実施方法	訪問
延べ実施回数	80 回
実施状況	<input checked="" type="checkbox"/> 1ヶ月に1回以上見守りを実施した <input type="checkbox"/> 実施していない場合の理由

(4) 要援助者に提供した福祉サービスへのつなぎの実施状況

つなぎを行った合計人数	4
-------------	---

新規につなぎを行った合計回数

属性(重複可)	自治体		自治体の相談機関		民間事業者等	
	つなぎ先名	新規回数	つなぎ先名	新規回数	つなぎ先名	新規回数
低額所得者			●●自立相談 支援機関	2		
被災者 (災害から3年以内)			●●地域包括 支援センター	2		
高齢者						
障害者						
子どもを 養育している者						
その他 住宅確保 要配慮者						

実施状況

<input checked="" type="checkbox"/> 要援助者に必要なつなぎを実施した
<input type="checkbox"/> 福祉サービスにつなぎが必要がなかった
<input type="checkbox"/> その他 ()

3 認定住宅入居者(※1)に対する居住安定援助(「2 要援助者に対する居住安定援助(安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎ)」以外)の年度実績(2026 年度)

提供した居住安定援助(「2 要援助者に対する居住安定援助(安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎ)」以外)の内容(※2)	提供を受けた 認定住宅入居者数	提供を受けた 認定住宅入居者の主な属性(※3)
安否確認	3	高齢者
通院付添	2	高齢者

(※1) 法第46条第1項に規定する認定住宅入居者(認定住宅に入居する住宅確保要配慮者)をいう。
(※2) 「認定住宅入居者(要援助者以外)に対し、居住安定援助を実施した場合」及び「要援助者に対し、安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎ以外の居住安定援助を実施した場合」について記載。
(※3) 低額所得者、被災者(災害から3年以内)、高齢者、障害者、子どもを養育している者、その他住宅確保要配慮者(具体的に記載)。



基本的な考え方

- **認定事業者(援助実施者)**は、居住サポート住宅のすべての入居者の「**入居状況や居住サポートの実施状況**」を記録し、事業年度の終了後5年間保存する必要がある(電子媒体可)
- **認定主体**は、認定事業者に対して、「**帳簿に記録する義務・保存期間**」について周知することが有効

留意事項

- ☑ 帳簿の様式は任意だが、省令第30条第1項の事項を網羅すること

■ 帳簿に記録する項目

- ① 居住サポート住宅入居者全員の氏名、入居及び退居の年月日
- ② 居住サポートの提供の対価、提供の条件
- ③ 要援助者に対する安否確認の異常検知記録(年月日・異常の発生状況・発生後の対応)
- ④ 要援助者に対する見守りの記録(年月日・入居者の状況)
- ⑤ 要援助者に対する福祉サービスへのつながりの記録(年月日・つながり先・内容)
- ⑥ 居住サポート(③～⑤を除く)の記録(年月日・サポート内容)

定期報告(Ⅲ 事業の実施状況)にも活用可能な帳簿の「参考様式」を今後公開予定



基本的な考え方

- 認定事業者は、以下のとおり事業を実施する必要がある。
 - ・ 認定を受けた計画に従い、事業を実施すること
 - ・ 認定住宅入居者に居住サポートを行う場合は、入居契約締結までに、居住サポートの内容・対価等を書面を交付して説明すること
 - ・ その他省令に定める事項を遵守し、基本方針に照らして適切な業務を行うこと
- 認定主体は、認定事業者の業務の実施状況等に疑義がある場合等には、必要に応じて、報告徴収・立入検査・改善命令・認定取消等の指導監督を実施。

■省令に定める遵守事項

※居住サポート住宅に入居する住宅確保要配慮者

- ・業務に関して広告をする場合にあっては、大臣が定める表示についての方法を遵守すること。
- ・認定住宅入居者※に対して説明した事項に変更があったときは、その変更の内容を記載した書面を交付して説明すること。
- ・自ら管理する認定住宅を良好な状態に保つように維持し、修繕し、もって認定住宅入居者の居住の安定の確保に支障を及ぼさないように努めること。
- ・福祉サービス等事業者又はその従業者に対して、当該サービスを利用する者又はその家族に当該認定事業者を紹介することの対償として、金品その他の財産上の利益を供与しないこと。
- ・福祉サービス等事業者又はその従業者から、認定住宅入居者又はその家族を紹介することの対償として、金品その他の財産上の利益を収受しないこと。
- ・認定住宅において提供する居住安定援助について、特定の認定住宅入居者に対して不当な差別的取扱いをしないこと。
- ・認定住宅入居者が安心して生き生きと明るく生活できるよう、認定住宅入居者に対し、提供できる居住安定援助の内容その他認定住宅に関し必要な情報の提供を行い、その心身の状況や希望に応じた居住安定援助を提供するとともに、生きがいをもって生活できるようにするための機会を適切に提供する等認定住宅入居者の居住の安定を図るよう努めること。
- ・プライバシーの確保に配慮した運営を行うこと。
- ・認定住宅入居者に対する居住安定援助の提供に当たっては、懇切丁寧に行うことを旨とし、当該認定住宅入居者に対し、当該居住安定援助の提供を行う上で必要な事項について、理解しやすいように説明を行うこと。
- ・正当な理由がなく、その業務上知り得た認定住宅入居者の秘密を漏らさないこと。
- ・認定事業者の職員であった者が、正当な理由がなく、その業務上知り得た認定住宅入居者の秘密を漏らすことがないよう、必要な措置を講じること。
- ・その他基本方針に照らして適切な業務を行うこと。



基本的な考え方

- 居住サポート住宅の基準に適合した運営を確保するほか、貧困ビジネス等の**要配慮者の権利利益を不当に侵害するような事業等が行われることのないよう**、認定主体は、**監督命令、報告徴収・立入検査、指定取消し**を含め**適切に指導・監督**を行う
- 他法令に基づく指導・監督を契機として居住サポート住宅の不適切な提供実態等が明らかになること等も想定され得ることから、居住サポート住宅に係る他法令に基づく指導・監督の状況をできる限り把握し、必要に応じて、**所管部局等（例えば、住宅、福祉・介護、消費者政策、建築、消防等の所管部局等）と連携して対応**（例：立入検査の同日実施、双方に係る違反情報の共有・公表等）
- 認定事業者は、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

運用の目安(案)

※居住サポート住宅に入居する住宅確保要配慮者

●法第54条（報告徴収・立入検査）を行う場合の例

- ・ 定期報告が正当な理由なく行われないうち
- ・ 定期報告の内容や、認定住宅入居者※・地域住民・認定事業者の従業員等からの通報その他の状況に鑑み、認定基準への適合等に疑義があるとき
- ・ その他法第5章の規定の施行に必要があると認めるとき

●報告徴収・立入検査の内容の例

- ・ **運営の継続性等に疑義がある場合**：認定住宅入居者の数・入居率とその推移、認定住宅入居者の心身の状況、家賃・サポート料・共益費、認定事業者の職員数・職員体制、認定事業者の財務状況（改善の見通し）
- ・ **認定住宅の居住環境等に疑義がある場合**：設備等が衛生的に管理されているか、建物が建築基準法・消防法の規定を遵守しているか、非常災害対策について充実強化に努めているか
- ・ **適切な契約に基づいた居住サポート住宅の提供等に疑義がある場合**：不当な手続による契約の締結・不当な契約条項を盛り込んだ契約の締結等により、認定住宅入居者の権利利益が不当に侵害されていないか

●その他指導・監督の対象となり得るケース

- ・ 居住サポート住宅に対し他の法令（例えば、住宅、福祉・介護、消費者政策、建築、消防等に関する法令等）に違反するものとして、指導・監督が行われたとき
- ・ 特に、認定事業者がセーフティネット住宅の登録事業者・居住支援法人・認定保証業者・登録家賃債務保証業者で、これらの法令に基づく指導・監督が行われたとき



基本的な考え方

- 認定計画に記載された専用賃貸住宅の一部について、3月以上入居者を確保できないときは、都道府県知事等（認定主体）の承認を受けて、その一部を最大5年の間（＝定期建物賃貸借）、要援助者以外の者に賃貸（目的外使用）することができる
 ⇒ 承認をした場合、都道府県知事はその旨を当該承認に係る認定住宅の存する町村の長に通知

①入居者を確保することができない期間

3月

- ✓ 目的外使用を行う専用賃貸住宅の空室期間が3月以上であるか

②目的外使用の賃貸借期間の上限

5年

- ✓ 目的外使用を行う場合の定期建物賃貸借の契約期間が5年以内であるか

注1) 本特例により居住サポート住宅を賃貸し又は転貸させる場合は、当該賃貸借又は転貸借を定期賃貸借としなければならない

注2) 専用賃貸住宅の全部を目的外使用することは不可（最低1戸は専用賃貸住宅としなければならない。）

■別記様式第9号

目的外使用に係る承認申請書

専用賃貸住宅の入居者を一定期間確保することができなかったため、国土交通省・厚生労働省関係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施行規則第33条の規定に基づき、住宅確保要配慮者の入居を阻害しない範囲で目的外使用することを申請します。

認定番号					
住戸番号	目的外使用を行う住戸の空室期間*	年	月 ①	日～	年 月 日 (か月間)
	定期建物賃貸借の契約期間*	②			

備考

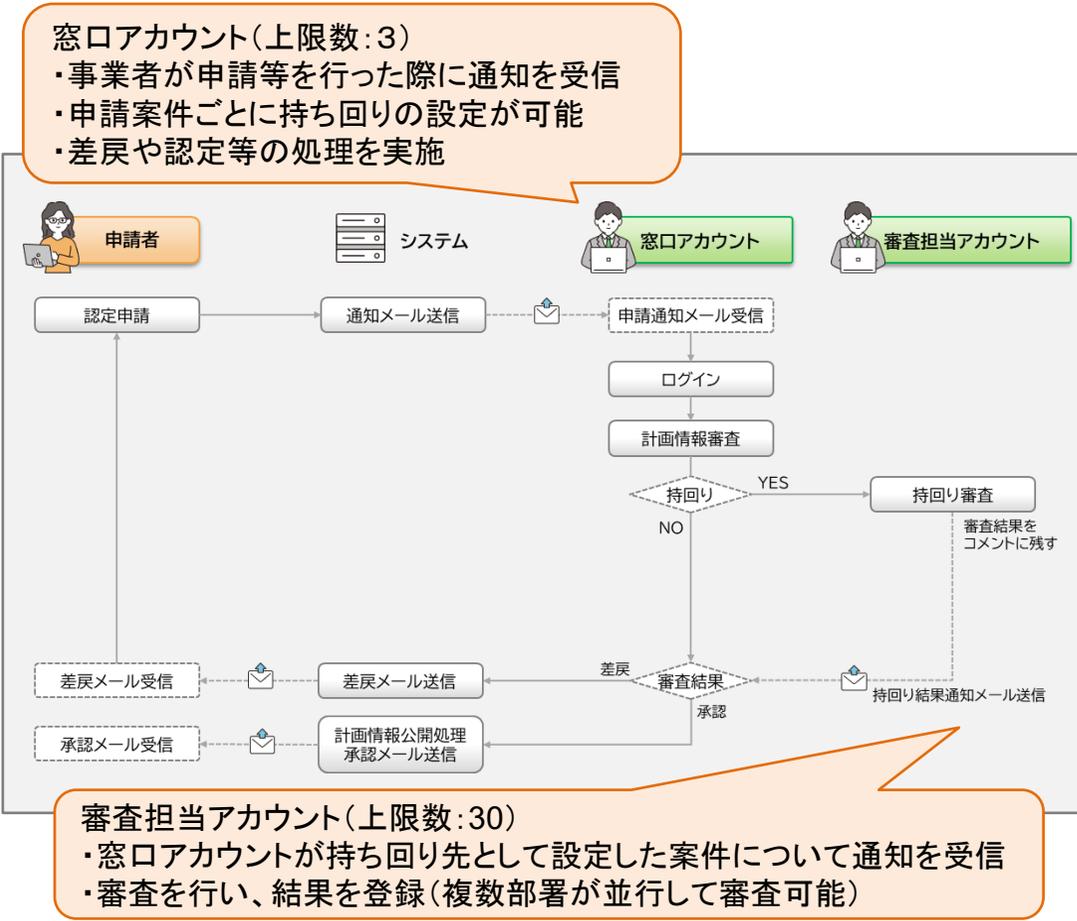
※目的外使用を行う住戸番号ごとに記入し、欄が不足する場合は追加すること。



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。
- 居住サポート住宅の認定事務においては、住宅・福祉部局の複数の部署が審査を行うことが想定されるため、受付・承認を実行する「窓口アカウント」及び窓口アカウントからの照会に基づき審査を行う「審査担当アカウント」を設け、システム上での持ち回り審査を可能とする予定。

(システム上での認定事務の流れイメージ)



(情報提供webサイトの画面イメージ)

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、計画の内容や入居に関する問合せ先を公示



住宅扶助費(家賃)の代理納付の特例

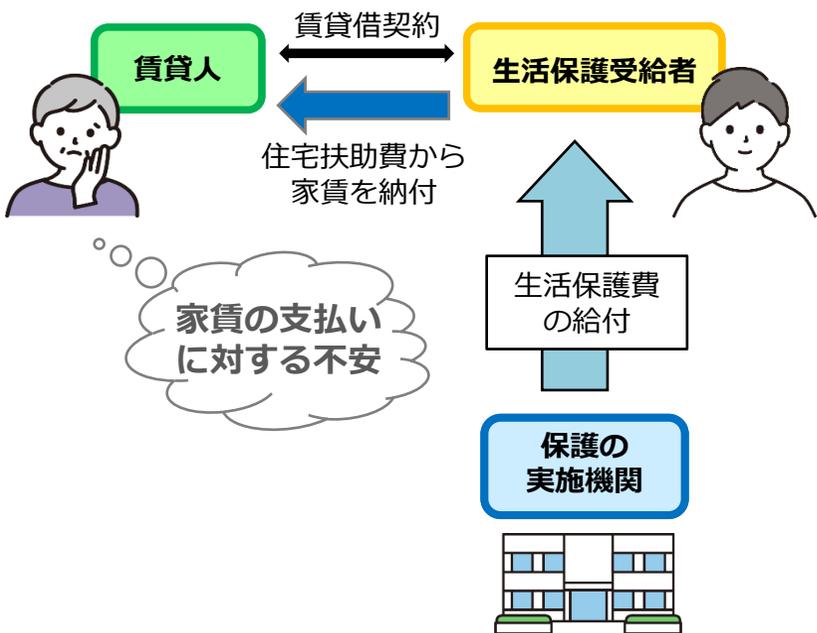
改正のポイント

○ **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**

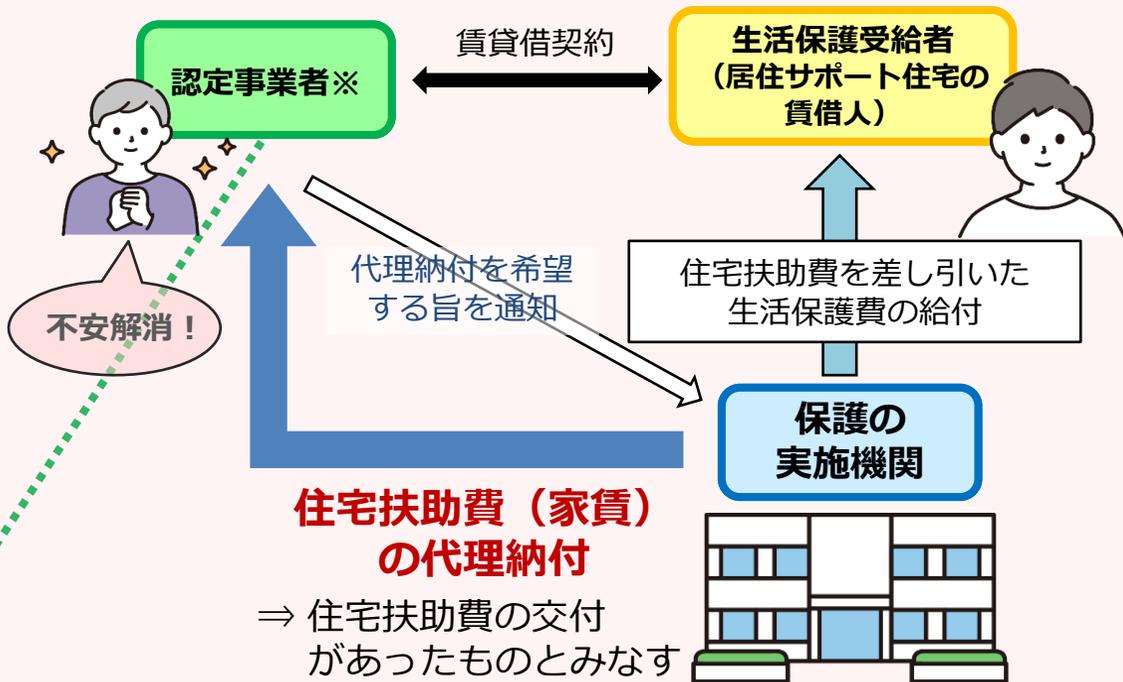
(※1) 家賃と一緒に支払う共益費(生活扶助費)についても代理納付可能 (※2) 改正後の住宅セーフティネット法第53条

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)



※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

⇒ 住宅扶助費の交付があったものとみなす

2-5. 居住支援法人制度の見直し

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】

居住支援法人に対する指導・監督の考え方

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

- 貧困ビジネス等の要配慮者の権利利益を不当に侵害するような事業等が行われることのないよう、都道府県は、**監督命令、報告徴収・立入検査、指定取消し**を含め適切に指導・監督を行う
- 居住支援法人において要配慮者や地域住民等に対する**適切な情報公開**が行われるよう助言等に努める
- 他法令に基づく指導・監督を契機として居住支援法人の不適切な業務実態等が明らかになること等も想定され得ることから、居住支援法人に係る他法令に基づく指導・監督の状況をできる限り把握し、必要に応じて、**所管部局等（例えば、住宅、福祉・介護、消費者政策、建築、消防等の所管部局等）と連携して対応**（例：立入検査の同日実施、双方に関係する違反情報の共有・公表等）
- 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努めること等が重要

運用の目安(案)

●法第69条（報告徴収及び立入検査）を行う場合の例

- ・ 事業報告書・収支決算書が正当な理由なく提出されないとき
- ・ 事業報告書・収支決算書の内容や、要配慮者・地域住民・居住支援法人の従業員等からの通報等の状況に鑑み、指定基準への適合等に疑義があるとき
- ・ その他支援業務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるとき

●法第68条（監督命令）を行う場合の例

- ・ 報告徴収・立入検査等の結果、指定基準等に適合していないと認めるとき
- ・ その他支援業務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるとき

●基準等に適合しないものとして指導・監督の対象となるケース

- ・ 不当な手続による契約・不当な契約条項を盛り込んだ契約等により、要配慮者の権利利益が不当に侵害されているとき
- ・ 要配慮者が入居する賃貸住宅が適正に管理されていない等により、要配慮者の居住環境に重大な影響が生じているとき

●その他指導・監督の対象となり得るケース

- ・ 居住支援法人に対し他の法令（例えば、住宅、福祉・介護、消費者政策、建築、消防等に関する法令等）に違反するものとして、指導・監督が行われたとき
- ・ 特に、居住支援法人がセーフティネット住宅の登録事業者・居住サポート住宅の認定事業者・認定保証業者・登録家賃債務保証業者で、これらの法令に基づく指導・監督が行われたとき

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**

例：事業年度が4月から翌3月までの法人の場合

令和7年10月1日
改正法施行

令和8年4月1日

令和8年10月1日

令和9年4月1日

令和7年事業年度

令和8年事業年度

令和9年事業年度

問合せを受けるための
連絡先提出

改正法の施行後遅滞なく、支援業務に関する問合せを受けるための連絡先を記載した書類を都道府県知事に提出

次の事業年度分から
新たな事業計画などを提出

毎年度の事業計画及び収支予算（の認可申請）の提出については、**令和8年4月以後最初に開始する事業年度（令和8年事業年度）から見直しの規定を適用**することにより

⇒ 令和8年事業年度に係る事業計画及び収支予算の認可申請の際に、修正した**実施計画を添付するとともに、実施計画に記載された事項を公示**する必要あり

帳簿記載事項は
施行後1年間で移行

改正法の施行日から起算して1年を経過する日までの間に保証契約又は支援業務に係る契約が締結された場合における帳簿の記載事項は、**改正前の規定によることが可能**

次の事業年度分から
新たな事業報告書を提出

事業報告書の提出に係る**見直しの規定**は、**令和8年事業年度**（新たな事業計画を踏まえて業務を行った事業年度）の事業報告書**から適用**することにより

2-6. その他の改正事項

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。

セーフティネット住宅・居住サポート住宅の面積基準の設定

○ セーフティネット住宅の登録基準・居住サポート住宅の認定基準における面積基準を、25㎡以上を原則としつつ、既存住宅については18㎡以上とする。

- ※台所等一部共用住宅の面積基準については別途規定。
- ※地方公共団体が定める賃貸住宅供給促進計画により、面積基準の強化や緩和が可能。

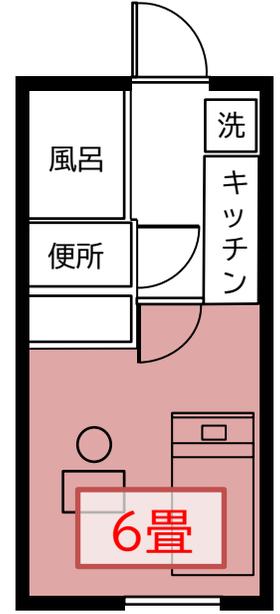
■面積基準の概要

- 新築住宅の面積基準は「25㎡以上」(現行のセーフティネット住宅の登録基準)としつつ、既存住宅の面積基準を「18㎡以上」とする。
- 台所等一部共用住宅である既存住宅の場合は、「13㎡以上」とする。

※既存住宅:建築工事の完了の日から起算して1年を経過した住宅又は人の居住の用に供したことがある住宅

	現行	改正後	
		新築住宅	既存住宅
通常の住戸	25㎡	25㎡	18㎡(緩和)
台所等一部共用住宅	18㎡	18㎡	13㎡(緩和)
シェアハウス	15A+10㎡ A:入居可能者数		
ひとり親向けシェアハウス	15B+22C+10㎡ B:ひとり親世帯以外の入居可能者数 C:ひとり親世帯の入居可能世帯数		

～18㎡の住戸のイメージ～



6畳 + バス・トイレ別
を実現できる広さ

<改正の背景>
 25㎡未満の住宅ストックを含む既存ストックも積極的に活用しながら、住宅確保要配慮者の住まいの確保を進めていく必要がある。

- 特に都心部において、面積の大きい住宅ほど家賃は一般に高く、住宅確保要配慮者にとって負担が大きい傾向。
- 住宅の選択において重視される要素は面積の大きさだけでなく、面積が小さくとも家賃や立地が優位な住宅が選択されることもある。
- 18～25㎡程度の面積帯の住宅は、既に住宅確保要配慮者に対して多く供給されている。(国土交通省による居住支援法人へのアンケートより)
- 地方公共団体の裁量で面積基準の緩和が可能となっているところ、既に多くの地域で面積基準が緩和されている。

基本的な考え方

- 各地方公共団体によって策定される賃貸住宅供給促進計画において、地域の事情等に応じて、住宅確保要配慮者の追加等のほか、**居住サポート住宅の規模及び設備に係る基準の強化・緩和、専用賃貸住宅の戸数の基準の強化**が可能
- 計画の記載事項に「**福祉サービスの提供体制の確保に関する事項**」が追加（厚生労働省との共管）
- 計画の策定・見直しは、各地方公共団体において適切なタイミングで着実に実施されることを想定

計画策定による基準の強化・緩和

目的 **地域の住宅事情等に応じた柔軟な住宅セーフティネット施策**の実施を可能とする

改正概要 ・居住サポート住宅の規模・設備に係る基準の強化・緩和が可能
・専用賃貸住宅の戸数の基準の強化が可能

記載事項の追加 について

目的 **住宅と福祉の連携**により、地域における**総合的・包括的な居住支援体制の整備**を推進する

改正概要

- 国が定める基本方針(※)の記載事項に、**福祉サービスの提供体制の確保に関する事項を追加**
- ⇒ 基本方針に基づき作成される**都道府県（市町村）賃貸住宅供給促進計画**の記載事項においても、**「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事項」**を追加

福祉サービスに関する記載も追加！

都道府県
賃貸住宅
供給促進計画

その他 ○ 供給促進計画において定める「**住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標**」の対象に、**居住サポート住宅を追加**

⇒ 住宅・福祉部局が連携し、地域における要配慮者のニーズ等をできるだけ具体的に把握した上で、できる限り定量的な目標を設定することが望ましい（定性的な目標も可／今後改訂予定の「計画策定の手引き」も参考とされたい）

サービス付き高齢者向け住宅の目的外使用について

基本的な考え方

- サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）について、**3月以上入居者を確保できないときは、都道府県知事の承認を受けて、その全部又は一部を最大5年の間、高齢者以外の要配慮者に賃貸、又は居住サポート住宅の認定事業者又は要配慮者への援助を適確に実施することができる者に転貸（目的外使用）**することができる

⇒ 承認をした場合、都道府県知事は遅滞なくその旨を当該承認に係るサ高住の存する市町村の長に通知

①入居者を確保することができない期間

3月

- ✓ 目的外使用を行うサ高住の空室期間が3月以上であるか

②目的外使用の賃貸借期間の上限

5年

- ✓ 目的外使用を行う場合の定期建物賃貸借の契約期間が5年以内であるか

サ高住を転貸することができる者

- ◆ 居住サポート住宅の認定事業者
- ◆ 要配慮者の居住の安定の確保を図るための援助を適確に実施できる者（居住支援法人、社会福祉法人、その他都道府県知事が認める者）

注1) サ高住については全部を目的外使用することもできる

■別記様式第3号

目的外使用に係る承認申請書

登録住宅の入居者を一定期間確保することができなかつたため、国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第23条の規定に基づき、高齢者等の入居を阻害しない範囲で目的外使用することを申請します。

登録番号	
住戸番号	目的外使用を行う住戸の空室期間* 年 月 日～ 年 月 日 (月 日 か月間) ①
	定期建物賃貸借の契約期間* ②

備考
※目的外使用を行う住戸番号ごとに記入し、欄が不足する場合は追加すること。

注2) 本特例によりサ高住を賃貸し又は転貸させる場合は、当該賃貸借又は転貸借を定期賃貸借としなければならない

居住サポート住宅及びセーフティネット住宅の概要

		居住サポート住宅	セーフティネット住宅
制度趣旨		日常生活を営むのに援助を必要とする住宅確保要配慮者（以下「要援助者」という。）に対し 居住支援法人等が入居中サポートを提供する住宅の供給の促進	住宅確保要配慮者の 入居を拒まない住宅の供給の促進
サポート		認定事業者が安否確認、見守り、福祉サービスへのつなぎを実施	－
手続き		<ul style="list-style-type: none"> ・大家と居住支援法人等が共同で申請（賃貸人とサポート実施者が同一の場合は単独での申請も可） ・計画ごとに申請（複数建築物の申請や、建築物の一部住戸の申請も可） ・福祉事務所設置自治体の長が認定 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者が申請 ・建築物ごとに申請（建築物の一部住戸の申請も可） ・都道府県知事が登録
供給方法		主として既存住宅の活用	
ハード	床面積	新築住宅：25㎡以上 （ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合は、 18㎡以上 ） 既存住宅：18㎡以上 （ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合は、 13㎡以上 ）	
	構造・設備	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法、消防法に適合すること ・耐震性能を有すること ・台所、トイレ、浴室等の設備を有すること 	
専用住宅の運用		<ul style="list-style-type: none"> ・入居者を要援助者に限定、計画ごとに1戸以上必要 ・住戸の位置を柔軟に運用可能、一部の目的外使用可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者を要配慮者に限定、戸数の基準は設けていない ・住戸の位置を固定、目的外使用の規定なし
支援措置の対象	補助	<ul style="list-style-type: none"> ・改修費補助：居住サポート住宅 ・家賃低廉化補助：居住サポート住宅 ・家賃債務保証料等低廉化補助：居住サポート住宅 ・住み替えに係る補助：居住サポート住宅 	<ul style="list-style-type: none"> ・改修費補助：専用住宅のみ ・家賃低廉化補助：専用住宅のみ ・家賃債務保証料等低廉化補助：登録住宅 ・住み替えに係る補助：登録住宅
	融資	住宅金融支援機構による融資： 居住サポート住宅	住宅金融支援機構による融資： 登録住宅

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整備

住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

国土交通省と厚生労働省の共管

【住宅セーフティネット法】

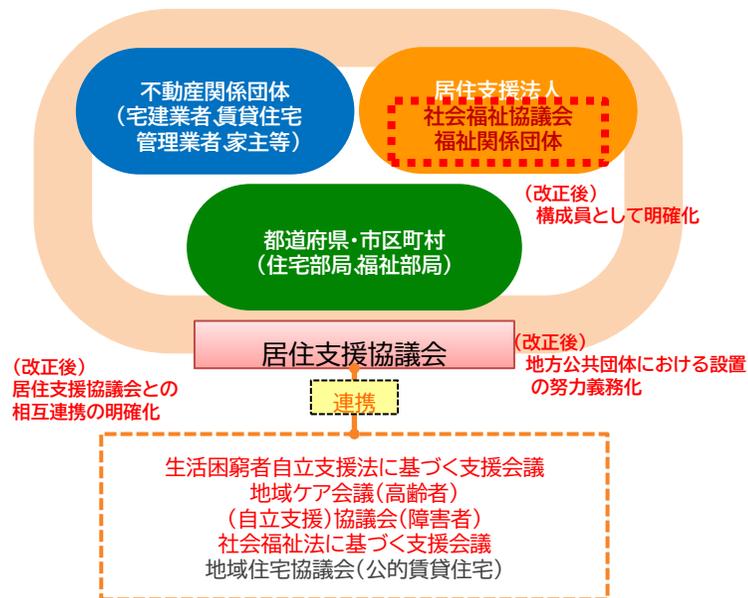
国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定

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

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

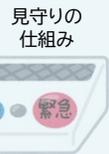
- ※ 地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体
- ※ 令和7年3月に協議会設立の手引きを改定
- ※ 準備段階から地域の関係者で話し合いつつ段階的に進めることが重要

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



具体的には？

地域の居住支援体制



住民が相談しやすい環境



関係機関のネットワーク



支援者のスキルアップ



支え合える地域



等々・・・
様々な地域資源が必要

居住支援協議会

地域の居住支援体制の整備を進める「つながりの場」

居住支援協議会に期待される機能・役割

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

①土台づくり： 関係機関・団体等が つながり、お互いを理解する

住宅・福祉がお互いの立場を理解し、連携・協働の土台をつくりましょう。

住宅確保要配慮者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

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

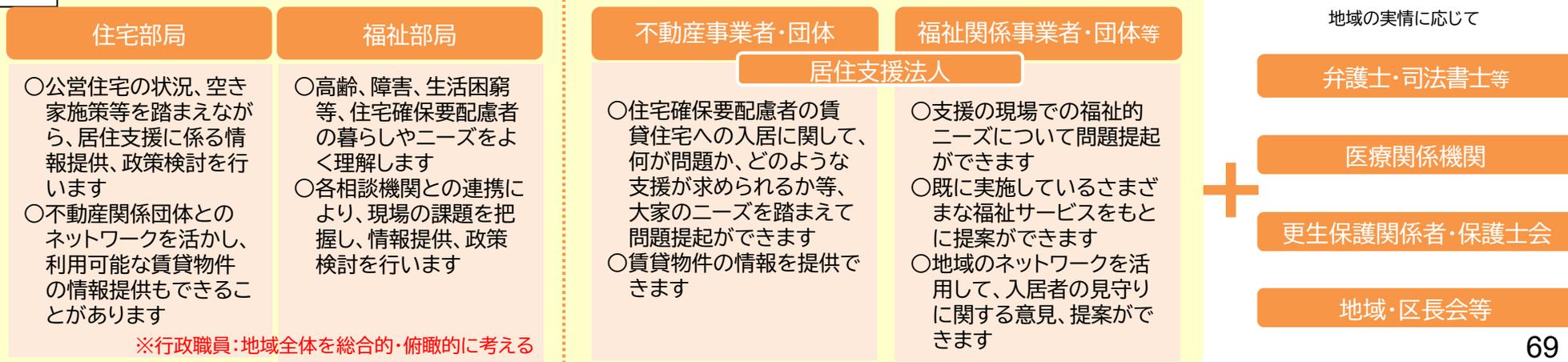
第2-1.市区町村・市区町村居住支援協議会の基本的な役割

- 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。

構成員の例



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の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ルター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。

⇒ 様々な関係者・団体等との
調整を行う旗振り役



地方公共団体の住宅部局と福祉部局で連携し、事務局を担うこと

地方公共団体と民間事業者との共同事務局体制とすること等が考えられる

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

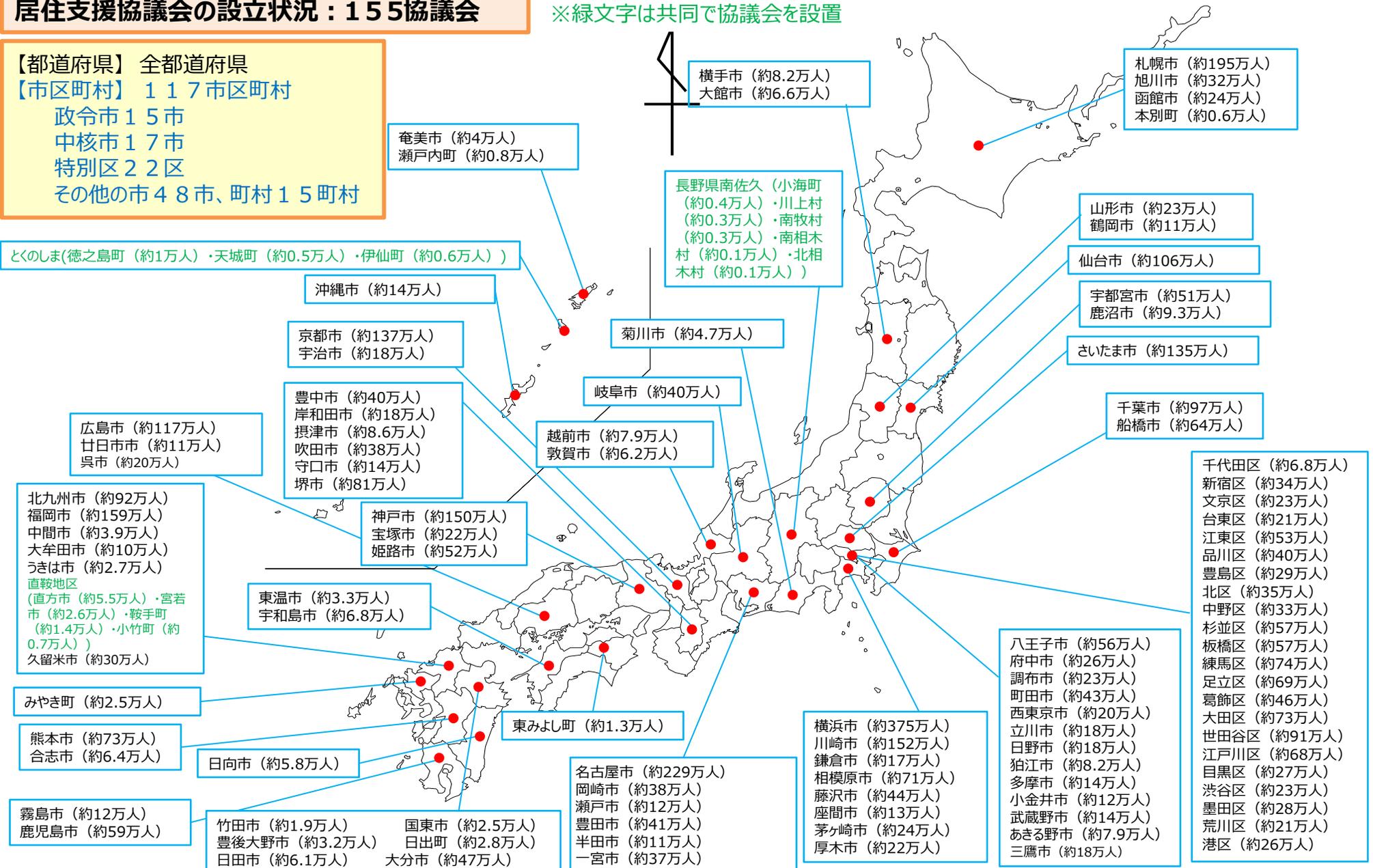
- 居住支援協議会設立済みの市区町村同士がつながり、相互連携による居住支援活動の発展を促す。
- 居住支援協議会設立済みの市区町村の参考情報等を未設立の市区町村へ共有し、設立を後押しする。

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

※緑文字は共同で協議会を設置

【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



「居住支援協議会設立の手引き」の改訂と活用のお願

手引き改訂の背景と内容

- 令和6年の住宅セーフティネット法改正により、住宅確保要配慮者居住支援協議会(以下「居住支援協議会」という。)の設置が**地方公共団体**の努力義務となり、居住支援協議会の規定を含め、多くの規定が**国土交通省**と**厚生労働省**の共管となった。
- 住宅・福祉部局、不動産関係事業者、福祉関係事業者、居住支援法人などの様々な関係者・団体等が連携・協働した**地域**における**総合的・包括的な居住支援体制**の整備に向けて、**実効性のある居住支援協議会の設立**が求められている。
- 今回、改訂された手引きにおいては、地方公共団体の担当者が、円滑に**実効性のある居住支援協議会**を設立できるよう、**これからの居住支援協議会の在り方や設立方法**が具体的に示されている。

【手引きの読み方(流れ)】

第1章～3章 P7～P29

第4章 P30～P39

第5章 P40～P44

第6章～7章 P45～P55

第8章 P56～P62

基礎を知る

設立までの
流れを知る

実態把握・
現状分析

設立の
手法を知る

都道府県の
役割を知る

第1章～第3章 「基礎を知る」

改訂のポイント

💡 居住支援と居住支援協議会が何かを知る

- 第1章では、基礎的な「居住支援」、「居住支援協議会」という言葉について、各地の取組み状況を踏まえ、それぞれ整理・解説。
- 居住支援協議会は、様々な関係者・団体等が連携・協働し、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(会議体)**」であると整理。
- 多様な主体から構成される居住支援体制(整備)において、居住支援協議会が果たす役割や効果をそれぞれの立場で整理。

読み方のポイント

- 居住支援協議会は、地方公共団体が不動産関係事業者、福祉関係事業者、居住支援法人など、地域の様々な関係者・団体等と連携し設置するものであると理解する。
- 住宅と福祉の担当職員が「居住支援(地域の現場)」を「知る」ことが重要であり、固定観念にとらわれず、柔軟な視点で、「なぜ今」、居住支援が必要とされているのかを考えるキッカケとして活用する。

1 居住支援とは

-8-

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・家賃債務保証等の**入居前の支援**、③見守り・トラブル対応・残置物処理等の**入居中(退居時)の支援**を**連続的・一体的に**提供する取組みを指します。

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等、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 講演資料

2 居住支援協議会とは

-18-

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、**必要などに関係機関・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**です。

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**」です。



第4章 「設立までの流れを知る」①

改訂のポイント

💡 居住支援協議会設立までのフェーズを確認する

- 居住支援協議会設立までに必要な段階を**4つのフェーズ**に整理。
- わがまちの現在地を把握するための「目線合わせのための取組み診断シート」を作成。

読み方のポイント

- 現状と到達イメージとのギャップを確認し、取組み例を参考に到達の目安を一つ一つ達成していく。
- 地域の実情によってフェーズの順番を前後させたり、並行して取り組むことも有効である。
- わがまちの「現在地」を担当者と課長、住宅部局と福祉部局など、**様々な視点で確認することが重要。**

4 居住支援協議会設立の手順

-31-

居住支援協議会設立までの4フェーズ

- ・行政と民間団体が連携した実働的な居住支援協議会づくりプロセスには、主に4つのフェーズがあります。
- ・フェーズを一つ一つ達成しながら、**段階的に取り組むことが基本**ですが、地域の実情によって**順番を前後させたり、並行して取り組むことも有効**です。

	フェーズ1	フェーズ2	フェーズ3	フェーズ4
現状	○居住支援の概要がわからない ○必要性がわからない	○担当者個人が居住支援の概要を理解した ○担当課で合意がとれた	○庁内関係課の課題を把握できている ○関係課と協働できる	○協議会メンバー同士、顔の見える関係がある ○課題を洗い出している
イメージ	○担当課が居住支援の必要性を認識し、取組みの土台を作る	○庁内関係課との共通認識をつくる	○民間団体との協力関係を構築する	○居住支援協議会設立に向けて体制を整える
想定される取組例	○居住支援に関する現状、課題の把握 ○担当課での勉強会の実施、検討会 ○先行自治体へのヒアリング 等	○庁内関係課へのヒアリング ○庁内関係課向けのセミナーの実施 ○庁内関係課との意見交換 等	○民間団体の洗い出し ○民間団体へのヒアリング、座談会 ○民間団体向けセミナーの実施 ○グループワーク開催 等	○設立準備会の設置 ○協議会メンバーの調整 ○協議会の目的・体制のイメージ具体化 ○継続的な運営方法についての検討 等
留意点	・担当者だけが取り組んでいる状況では活動は広がりません。課内で認識合わせを行い居住支援に取り組む機運をつくりましょう。	・まずはお互いの業務内容、困りごとを共有するところから始めましょう。 ・お互いを知ることで、対話の糸口も見えてきます。	・現場へ足を運び話してみよう。 ・居住支援の現状を聞きつつ、行政が「本気」で居住支援に取り組むようしていることを伝えましょう。	・地域の優先課題を見定め、庁内関係課と民間団体からコアになるメンバーを選びましょう。 ・設立に向けて対話を重ねることが必要です。

4 居住支援協議会設立の手順

-33-

フェーズ2 「庁内関係課との共通認識をつくる」

- ・住宅部局と福祉部局では、お互いに取り組んでいる業務内容が全く異なり、居住支援に対するスタンスや考え方にも差が生じることが多く、すぐに連携を図ることは難しいでしょう。**お互いの業務内容や困りごとを共有**しながら、居住支援における連携の方向性を探ってみましょう。お互いのことが分かってくると、対話がかみ合う様になり、協力ができそうなことや連携の糸口が見えてきます。

フェーズ2での取組み例

各課の担当者に個別に話を聞く

- ・庁内関係課の困りごとや業務を理解するためには、住宅確保要配慮者に接している相談窓口の担当者に直接話を聞くことが重要です。
- ・会議や日頃から担当者同士の意見交換を通して信頼関係を構築します。



住宅部局の担当者が福祉部局に出向くことで顔の見える関係を作る。(岡崎市)

庁内関係課で集まり意見交換する

- ・住宅部局と福祉部局が一堂に会し、庁内関係課が抱える困りごとや居住支援の必要性について共有します。
- ・意見交換を通して、居住支援の必要性とイメージについて目線を合わせながら合意形成を図ります。



庁内関係課の現場担当者による意見交換。課題が明確になったことで上層部に対しても説明しやすくなった。(大館市)

フェーズ2 到達の目安

取組みの結果、「わかったことは何か」「関係者と共有できたことは何か」を確認しながら、次のフェーズに進みましょう。

- 各課が抱える住まいに関する困りごとについて、あなたは聞いたことがある
- 住まいに関する困りごとについて、あなたは各課に相談できている
- 各課の得意なことや困りごとをお互いに共有している
- 居住支援に取り組む必要があることを、各課も認識している
- 居住支援協議会を設立することについて庁内合意がとれている

第4章 「設立までの流れを知る」②

読み方のポイント

💡 わがまちの「現在地」を考える

- 「目線合わせのための取組み診断シート」を活用し、今の地域の状況についての主観(目線)を確認する。
- 住まいに関する課題の認識や、庁内・民間の関係機関との連携の度合いは、担当業務や職位によって異なるため、記入者によって記入内容にばらつきが出ることも想定されるが、その認識の違いを**対話や連携のキッカケ**とする。
- シートの記入だけで終わらずに、地域の喫緊の課題や記入内容が異なる項目等について、課内や他部署と意見交換を実施し、**お互いにどのような目線・認識で状況を見ているのかを理解**することが居住支援協議会設立の一步となる。

【目線合わせのための取組み診断シート】

■ 目線合わせのための取組み診断シート ①自己評価票

※手引書を参照して、それぞれの項目について記入者の主観(目線)でお答えください。

市町村名: _____ 課 名: _____
 部 局: 住宅部局 役 職: 担当書

自己評価票	確認項目	当てはまるものに✓					手引き参照ページ
		出まている	出まらている	どちらとも見えない	どちらがより出まらている	出まていない	
フェーズ1	担当課が居住支援の必要性を認識し、取組みの土台を作る	5	4	3	2	1	主たる解説ページ: 4章 p33
1-①	住宅確保要配慮者が入居制限される理由等、居住支援が必要となる社会的背景をあなたが知っている						1章 p8~p16
1-②	居住支援協議会の概要や先行事例について、あなたが知っている						2章 p18~p24
1-③	あなたの課の施策と居住支援の関わりを理解し、居住支援を「自分事」として捉えている						1章 p15、3章 p26~29
1-④	住宅と福祉の連携が必要だと、あなたが感じている						1章 p8
1-⑤	あなたの課の中に、居住支援体制整備に向けて一緒に取り組んでくれる人がいる						
1-⑥	あなたの課で、居住支援に関する取組み機運が高まっている						
フェーズ2	庁内関係課との共通認識を作る	5	4	3	2	1	主たる解説ページ: 4章 p34
2-①	各課が抱える住まいに関する困りごとについて、あなたは聞いたことがある						5章 p41~44
2-②	住まいに関する困りごとについて、あなたは他の課に相談できている						
2-③	各課の得意なことや困りごとをお互いに共有している						
2-④	居住支援に取り組む必要があることを、各課も認識している						6章 p46~p50
2-⑤	居住支援協議会を設立することについて庁内合意がとれている						
フェーズ3	民間団体との協力関係を構築する	5	4	3	2	1	主たる解説ページ: 4章 p35
3-①	各課がつながっている民間団体(不動産事業者等、福祉事業者等)の洗い出しができています						5章 p41~44
3-②	不動産事業者、福祉事業者等に対して、居住支援に関する制度や社会的背景を説明できている						1章 p8~p16、3章 p26~29
3-③	地域の不動産事業者、福祉事業者等と顔の見える関係ができ、得意なことや困りごとを知っている						
3-④	官民それぞれで対応できていること・対応できていないことについて、見える化している						6章 p46~p50
3-⑤	官民が連携する必要性を共有できている						
フェーズ4	居住支援協議会設立に向けて体制を整える	5	4	3	2	1	主たる解説ページ: 4章 p36
4-①	居住支援協議会設立について定期的に話し合う場がある(設立準備会、コアメンバー会議等)						
4-②	居住支援協議会の構成員が決まっており、参加について合意がとれている						2章 p23
4-③	居住支援協議会の事務局を担う組織が決まっている						7章 p52~55
4-④	居住支援協議会設立後の具体的な活動内容をイメージできている						2章 p18~22
4-⑤	居住支援協議会の継続的な運営方法について検討できている						

居住支援体制の構築を進める上での課題や、これから取り組んだ方がよいと思うことを記入してください。

(自由回答欄)

①各課の担当者と管理者が、それぞれ自己評価票に記入

②記入した自己評価票を全体的に眺め個人で課題と今後の取組みを検討



この項目が今後の課題！何をしたら達成できるだろうか…

③記入者全員と他部署等の関係者が集まり意見交換認識の違いを知り、実情に即した「現在地」を把握しましょう

同じ課の中でも認識に差がありますね



まずはそれぞれの課で意見交換をして、各課で課題認識を高めてみましょうか

▶下記よりシート(エクセル)をダウンロードすることができます
https://www.koujuuzai.or.jp/researcher_record/tools/

第5章 「実態把握・現状分析」

改訂のポイント

💡 わがまちの実態を把握し考える

- 居住支援ニーズ把握のために必要な基礎情報や視点、現場へのヒアリング方法などを解説。
- 地域の実情を把握するための「基礎情報把握シート」を作成。

読み方のポイント

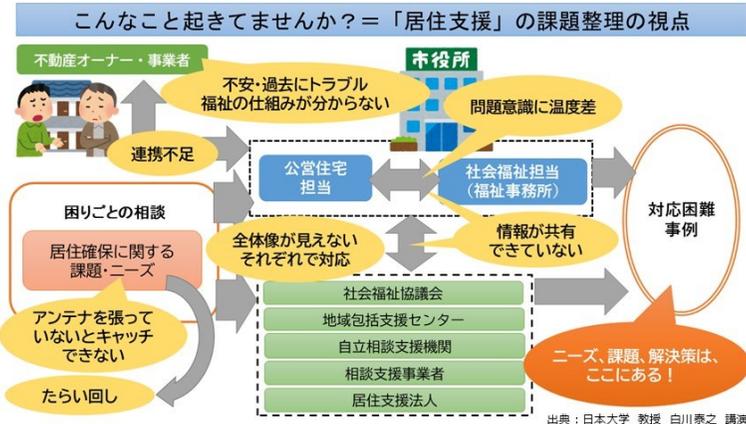
- 人々の暮らしの基盤である住まいの課題は多様で複雑であり、居住支援ニーズの全体像は見えづらいものであるため、**地域の実情を多角的、中長期的に見ることが重要。**
- 統計や住宅・福祉、各部局の行政計画、地域の社会資源の状況など、様々な情報を集め整理することが、わがまちの居住支援ニーズを把握することの第一歩であると理解する。
- 手引きを読み「机上」だけで居住支援を理解するのではなく、「現場」へ足を運び、課題やニーズを直接、見て、聞くために、庁内にとどまらず、地域の福祉関係事業者や不動産関係事業者にヒアリングなどを実施し、**現場の実態(困りごと)を把握**することも重要。

5 地域の実態把握

-41-

居住支援ニーズの全体像が見えづらい理由

- ・居住支援は多様な関係機関・団体等が関わっており、異なるニーズや課題を抱えています。そのため、それぞれが**自分の領域にとどまって居住支援を行おうとする、居住支援の全体像が見えない**ままに有効な連携を行うことができず、住まいの確保を必要としている住民に対して十分なサポートを提供できなくなる可能性があります。
- ・居住支援に関わる関係機関・団体等がお互いの現場で何が起こっているのかを理解することで、団体間の連携や、サポートを必要としている住宅確保要配慮者に対する適切な支援を、継続的・効果的に進めていくことができます。



5 地域の実態把握

-42-

既存の情報を集め整理する

- ・定量的データだけでは現場の実態をつかむことはできませんが、ヒアリング先を選定する等、今後の取組みを検討するために概況を知ることが重要です。国勢調査や、住宅・土地統計調査等の公的統計を参照することで、住宅確保要配慮者の傾向を把握することができます。都道府県指定の居住支援法人、セーフティネット住宅登録数等、居住支援に役立つ地域資源の状況も把握することができます。
- ・また、各種行政計画策定の際に実施している独自調査もあります。**庁内連携のきっかけを作るためにも、担当課に直接話を聞きに行ってみるのもよいでしょう。**

統計から住宅確保要配慮者の現状を見る

居住支援に関する地域資源を確認する

福祉の行政計画を見る、福祉部局に話を聞いてみる

1. 人口	○人
2. 高齢者数	○人
3. 高齢者単身世帯数	○世帯
4. 生活保護被保護世帯数	○世帯
5. 障害者数	○人
6. 外国人数	○人
7. 子育て世帯数	○人

○市	□市
○ 居住支援法人	5 者 NPO法人 ○○
○ 空家等管理活用支援法人	1 者 ○○不動産
○ 空き家・空き室数	○○戸 ○○戸
○ セーフティネット登録住宅数 (うち専用住宅)	○○戸 (○○戸) ○○戸 (○○戸)

公的賃貸住宅の状況	総戸数 (空き住戸)	申込数 応答数	住まいの相談件数
市営住宅	○○戸	□□件 □□件	○○件
県営住宅 (市内)	○○戸	-	-
UR (市内)	○○戸	-	-

事業	形態	住まいの相談件数
自立相談支援事業 (生活困窮者自立支援法)	直営	○○件
地域居住支援事業 (生活困窮者自立支援法)	委託	○○件
高齢者の安心な住まいの確保に資する事業 (介護保険法)	-	-
住宅入居等支援事業 (障害者総合支援法)	委託	-

「基礎情報把握シート」をダウンロードすることができます https://www.koujuuzai.or.jp/researcher_record/tools/

第6章・第7章 「設立の手法を知る」

改訂のポイント

💡 地域の居住支援体制整備に向けて

- 居住支援協議会設立に向けた、住宅・福祉部局、関係者・団体等との合意形成のポイントや手法について解説。
- 居住支援協議会の設立過程や設立後における事務局の役割について解説。
- 居住支援協議会のバリエーションを紹介。

読み方のポイント

- 講演会や意見交換・グループワークは、企画担当課がその意味や目的をしっかりと理解し、旗振り役として関係者・団体等をリードすることを意識しながら実施することを理解する。
- 居住支援協議会設立において重要なことは、共感・協働であり、様々な関係者・団体等と意見交換・グループワークなどを通じて、対話を重ねながら、共に学び、居住支援協議会設立に向けた機運を少しずつ醸成していくことが必要。

6 合意形成のポイント・手法

-47-

講演会や意見交換の前後の取組みが重要

関係者を集めての講演会や意見交換等は、開催自体がゴールではありません(あくまで目的を達成するためのツール)。そのため、開催前後の取組みが非常に重要になります。ここでは、効果的に進めるポイントを、開催前後に分けて解説します。

開催前

講演会や
意見交換会

開催後

次の
講演会や
意見交換会

○現状を分析する

講演会や意見交換で効果をあげるには、まずは関係者が居住支援についてどのような認識を持っているかや、どんな情報を求めているかを考えてみましょう。

○現状を踏まえて、到達点とテーマを設定する

関係者の状況を踏まえて、「誰と、どこまで、どのように話し合うか」を検討し、講演会や意見交換の企画を立てましょう。

関係者の多くが居住支援について知らず必要性を感じていない
▶基礎的な講義+各相談窓口の声を共有する意見交換
福祉側の課題は把握しているが、不動産関係者の課題は知らない
▶不動産事業者からの講演+お互いを知るグループワーク

○参加者に会の趣旨を伝えておく

参加者に会の目的やお願いしたい役割等を事前に説明しておきましょう。
参加依頼は、つながりづくりの大事な機会です。可能であれば直接会って話をしておくと、意見交換を開催する場合にどのような声を引き出すと良いかをイメージしやすくなります。

○ふりかえり会の実施

講演会・意見交換を開催した後、記憶が薄れないうちに企画担当課による振り返り会を行いましょう。
どんな意見が印象に残ったか、積極的な反応を示した参加者はいたか等の共有をしておく、次の企画につなげることができます。

<講師を交えた
ふりかえり会>



○参加者アンケートを実施する

終了後に講演や意見交換について参加者にアンケートを実施することで、理解が深まったかや参加者同士のつながりができたかを確認することができます。
また意見交換の場では話せなかった個人の意見を聞くことも可能です。



○開催レポートの配布

講演の概要や意見交換の様子、アンケート結果等を開催レポートとして取りまとめ、参加者に共有しましょう。

6 合意形成のポイント・手法

-50-

意見交換・グループワークを企画する際のポイント — 話しやすい雰囲気づくり

・活発な意見交換を目指すには、参加者の緊張を和らげ安心して発言できる雰囲気づくりが必要です。話し合いの人数と机・椅子の配置を工夫してみましょう。話し合いの内容をリアルタイムで書いて見える化するのも集中力を高めるために効果的です。
・場合によっては、進行役を第三者(学識者、他地域で居住支援に取り組む実践者等)に依頼することも検討してみましょう。企画担当課も他の参加者と同じ立場で話し合いに参加することができます。

机・椅子の配置方法	ポイント
車座形式 	・イスだけ円形に並べる。上座・下座の関係がまよわく、距離感が近い関係性で話すことができる。 ・参加者全体でお互いについて情報共有し共通認識を作るため、最初のステップで活用すると効果的な手法。 ・15名以上になると1人1人発言することが難しいため、少人数のグループ形式の方が望ましい。
少人数のグループ形式 	・様々な立場の参加者による4~6人のグループをつくり、意見交換を行う。 ・居住支援に関するケースの検討等、お互いの強みや役割を活かしながら、居住支援の方法を考える等、具体的な検討に適した手法と言える。 ・居住支援のプロセスを明確にしていくとともに、お互いの関係性も構築されていくことが期待される。 ・テーブルサイズや配席はお互いの声が届きやすいよう配慮が必要。

進行役の声のかけ方

参加者の不安を解消するには、進行役が意見交換の目的を明確に示すとともに、どんな場になりたいかを伝えることが重要です。

「今日はお互いのことを知る日なので、結論は出なくてOKです。日頃の困りごとをお互いに聞きあいましょう」
「不動産と福祉という異なる分野が集まっているので、お互いにわからないことがあって当然です。ささいなことでも質問していただければ、全員の理解が深まるので遠慮なく発言してください。」

発言をリアルタイムで書き残す

話の脱線を防ぐには、発言内容を見える化する効果的です。できるだけ太いペンを使って短文で書き残しましょう。

<横造紙やホワイトボードの活用>



<付箋の活用>

第8章 「都道府県の役割」

改訂のポイント

📍 市区町村居住支援協議会設立に向けた都道府県の役割

- 市区町村居住支援協議会設立促進には、都道府県(都道府県居住支援協議会を含む)が市区町村に対して、伴走支援を行うことが重要かつ効果的である。
- 市区町村への伴走支援を実施する上での視点やポイントについて解説・紹介。

読み方のポイント

- 市区町村への伴走支援においては、都道府県も居住支援の必要性を理解し、「現場を学ぶ」ことが必須であり、手引きを読み、市区町村や地域の関係者・団体等の話に耳を傾け、実際に**現場に足を運ぶ**ことが重要。
- 早期の目標達成や即効性を期待せずに、居住支援活動を促進することは、**地域における「住宅政策」の芽生え**につながる大切な種まきであることを意識する。

8 都道府県の役割 ～市区町村支援の視点を中心に～

-57-

市区町村の居住支援協議会設立に向けて支援する際のポイント

・都道府県として、市区町村の居住支援協議会の設立に向けた支援に関わるにあたり、経験が少ないと色々と不安になることがあると思います。そのような不安に対して、どのような考え方で臨めばよいのかポイントを整理しました。

支援に向けて気になること	支援に向けて大切なこと
<p>居住支援のことを説明するのが難しい…</p> <p>居住支援協議会の必要性を市区町村に知って欲しいけれど、実際は都道府県も支援の現場で起きていることや、現場で何が課題になっているか知らない。。。</p>	<p>①まずは「都道府県が学ぶ」「現場から学ぶ」</p> <p>まずは都道府県の担当者が居住支援について学びましょう。机上での学びに加え、市区町村や関係機関・団体等から話を聞き、どんな支援が必要なのか把握しましょう。その過程で各地域のキーパーソンも見えてきます。</p>
<p>都道府県も居住支援の担当者は少なくとも大変</p> <p>都道府県の住宅部局だけでは全域の住宅・福祉の状況把握や働きかけは難しいなあ。。福祉の知識はないので市区町村の福祉部局の状況を理解していくのも大変。。誰を頼りにしていけばいいんだろう？</p>	<p>②都道府県も仲間づくりが必要</p> <p>市区町村や関係機関・団体等に広く働きかけるためには庁内関係部局や、都道府県居住支援協議会の各構成員等の協力は欠かせません。庁内勉強会や協議会活動を通じて共に市区町村を支援できる仲間を増やしましょう。</p>
<p>市区町村に働きかけても効果がない</p> <p>市区町村の居住支援協議会設立に向けて、勉強会を開いて情報提供してきたけれどなかなか成果がない。。必要性を訴えるだけでは難しいなあ。。</p>	<p>③市区町村居住支援協議会の主役は“市区町村”</p> <p>都道府県が市区町村の代わりに決断することはできません。市区町村や関係機関・団体等の声に耳を傾け、共に考える姿勢で臨みましょう。</p>
<p>居住支援法人等からの相談が増えてきた</p> <p>居住支援法人等から市区町村との連携について相談を受けることが増えてきたけれど、市区町村が居住支援法人のことをまだまだ知らない。。</p>	<p>④都道府県は潤滑油であり情報バンク</p> <p>都道府県は、現場から一歩離れた中立の立場で関係者を調整することができます。また、居住支援法人の指定等を所管する都道府県だからこそ把握している情報があります。現場の支援が円滑になるように適切に情報提供していきましょう。</p>
<p>やはり人口規模が大きい市が優先？</p> <p>居住支援協議会の人口カバー率が都道府県の目標になっているので、人口規模の大きい市に設立していただきたい。でも、なかなか関心を持ってもらえない。。。優先して支援した方がよい市区町村はどこだろう？</p>	<p>⑤都道府県も「居住支援協議会設立」はゴールではない</p> <p>本来の目標は市区町村の居住支援協議会を設立することではなく、各地域の居住支援体制を充実させることにあります。人口規模にとらわれず、熱意のある町幹部や、居住支援協議会設立済みの地域の課題にも目を向け、実働する居住支援協議会を増やすことも重要です。</p>

8 都道府県の役割 ～市区町村支援の視点を中心に～

-58-

居住支援体制整備に向けた都道府県の役割とは

・都道府県は、市区町村協議会の主役となる市区町村の担当者・担当部署が、より活躍できるように黒子役としてサポートすることが重要です。下記の役割は、都道府県が一般的に求められる役割であり、各都道府県が地域の実情に応じ独自の取組みを行うことも期待されます。

	① 情報及びつながりの収集・蓄積	② 普及啓発活動	③ 市区町村と関係団体との連携支援	④ 市区町村間の連携促進
目的	<ul style="list-style-type: none"> ○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。 	<ul style="list-style-type: none"> ○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。 	<ul style="list-style-type: none"> ○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。 	<ul style="list-style-type: none"> ○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み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。
手法例	<ul style="list-style-type: none"> ○所管業務の遂行(居住支援法人の指定、SN住宅の登録) ○都道府県と関係団体との連携強化 ○参考情報の収集 	<ul style="list-style-type: none"> ○広報活動 ○市区町村、関係団体を対象とした講演会・セミナー等の開催 ○ガイドブック・アセスメントシート等の作成・提供 	<ul style="list-style-type: none"> ○都道府県のネットワークを活用した市区町村と不動産関係団体の橋渡し ○都道府県が有する居住支援法人等の情報提供 	<ul style="list-style-type: none"> ○市区町村間の交流を促す(協議会設立済の市区町村へのヒアリング、事例紹介等の機会・場づくり等)

住宅と福祉が一体となった居住支援体制の整備(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)

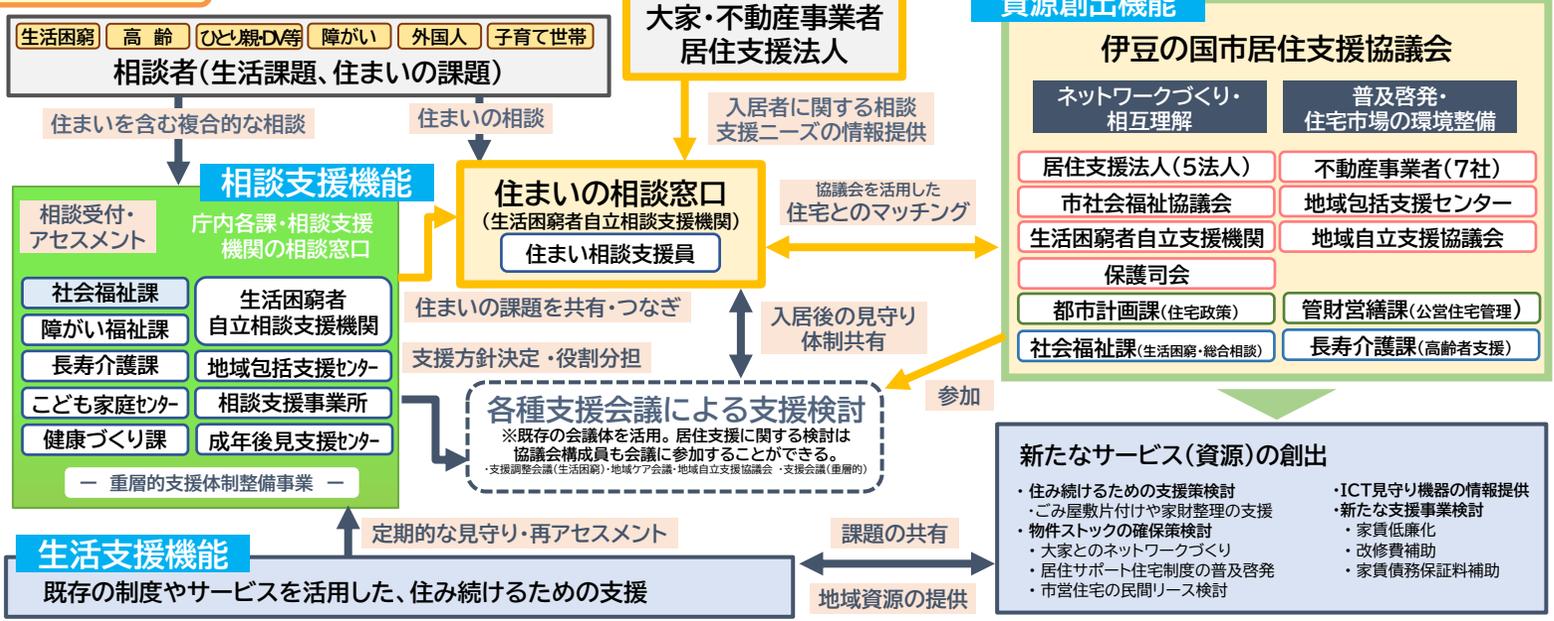


【参考】地域における総合的・包括的な住まい支援の取組事例(伊豆の国市)

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

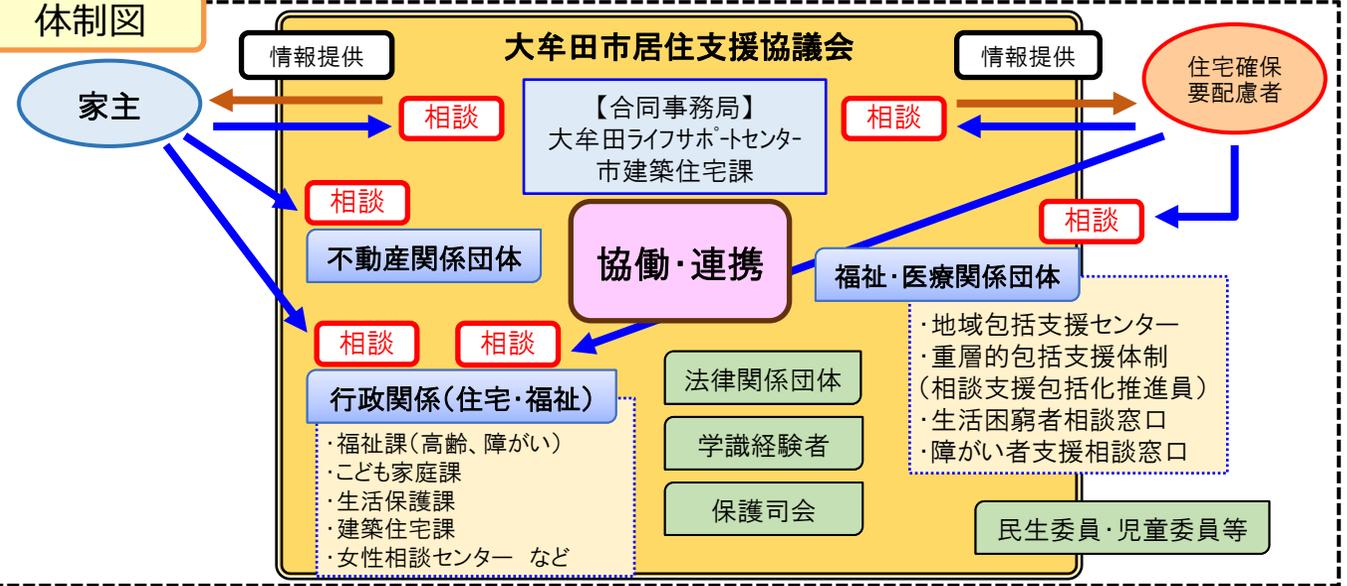
※1:R7.4住民基本台帳
 ※2:R7年度 市関係課調べ

【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

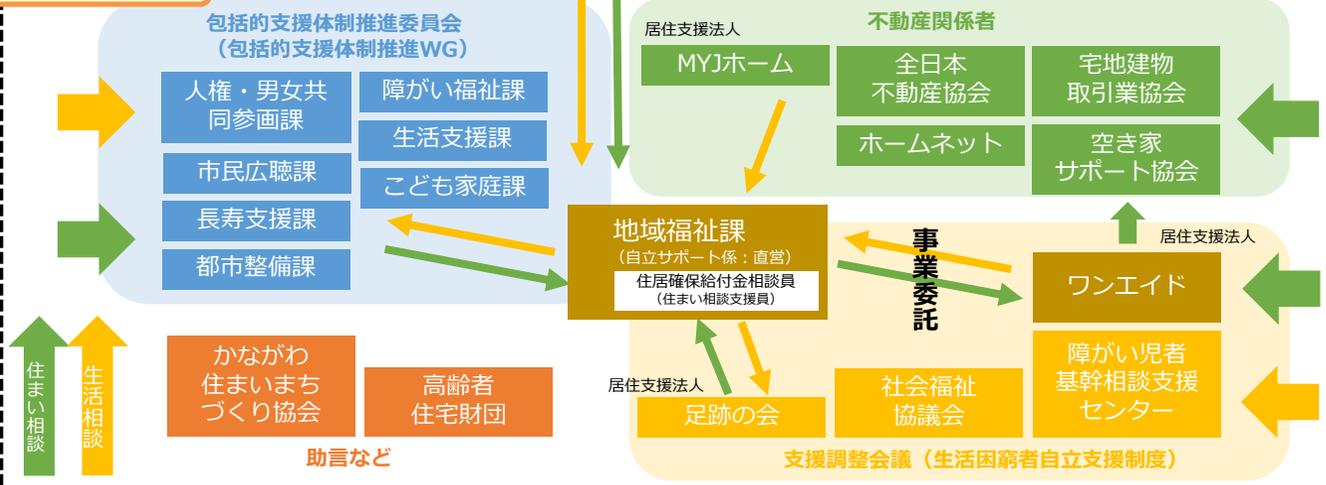
※1:R6.10住民基本台帳
※2:R6.12市関係課調べ

【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

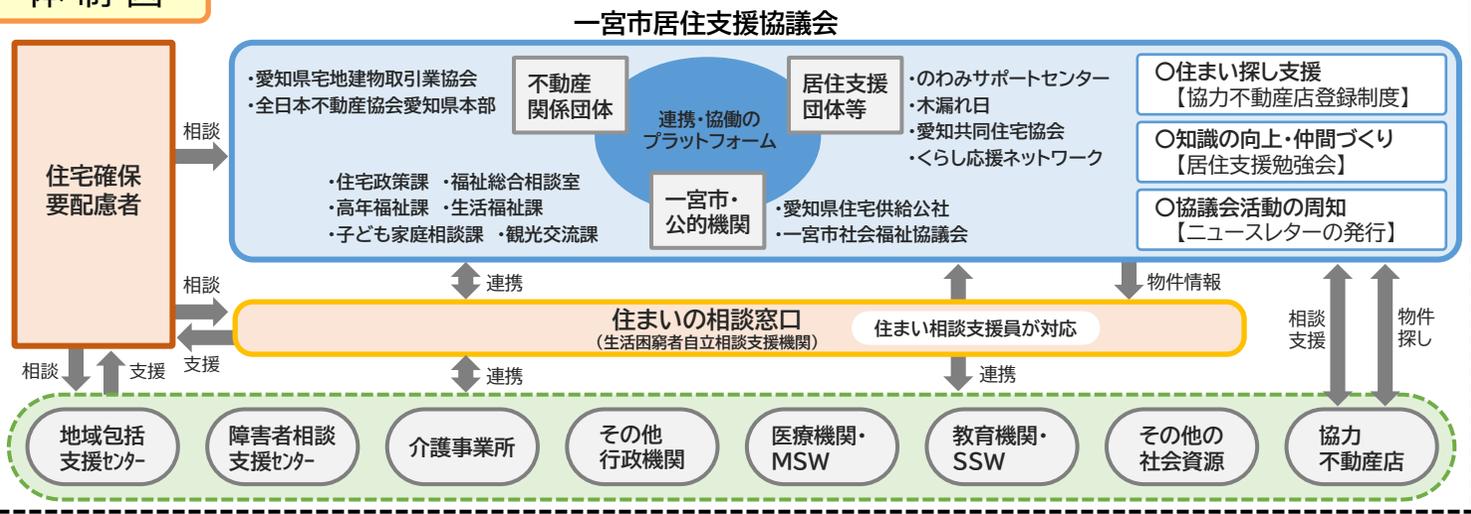
※1 座間市の人口 (担当課統計)
 ※2 国勢調査 (令和2年)
 ※3 被保護者月次調査

【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

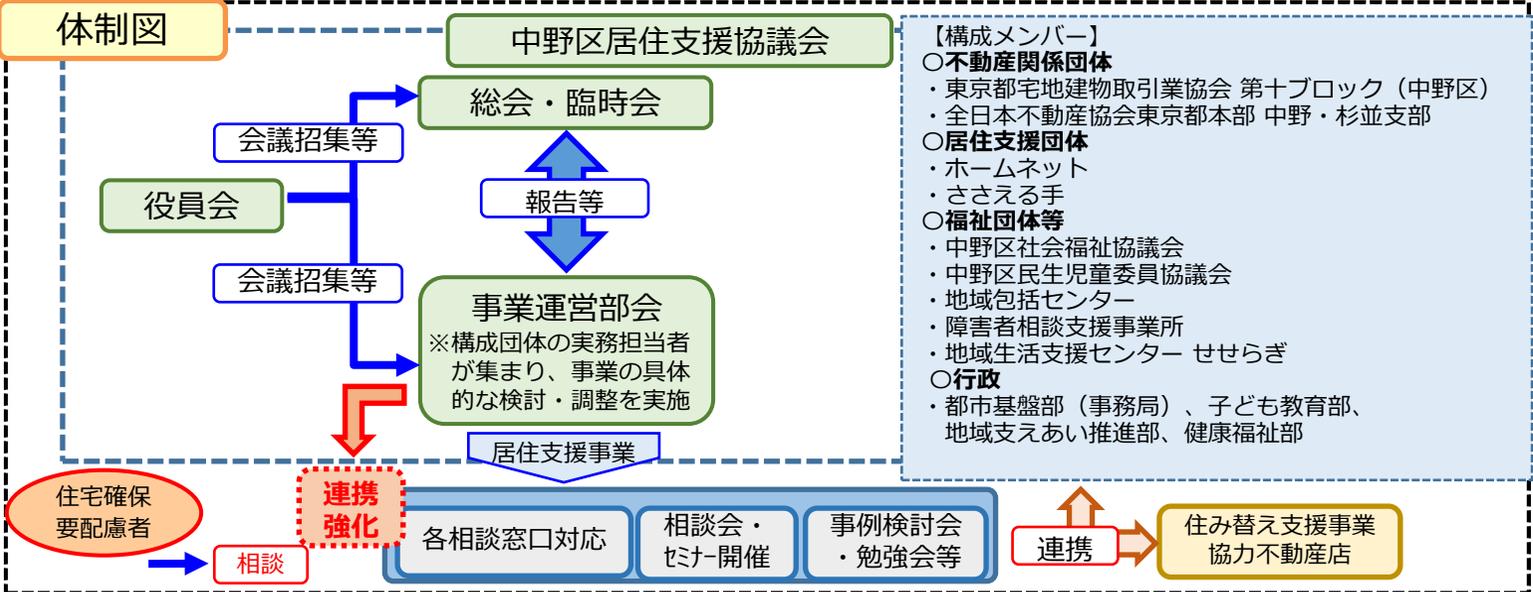
※1：住民基本台帳 ※2：R2国勢調査 ※3：R5担当課公表資料

【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

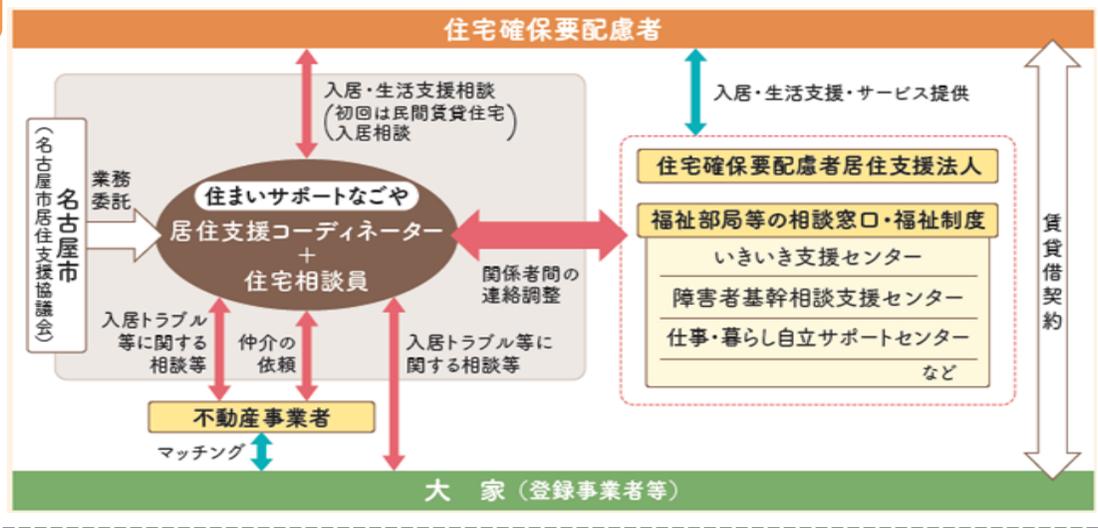
※1 R2国勢調査結果
 ※2 R3データ(中野区統計書2023「扶助の種類別被保護世帯数及び人員(平成29～令和3年度)」)

【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ター事業)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)

4. 地方公共団体・事業者が 活用可能な関係予算・制度

4-1 . 関係予算

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	参照先
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)	P93 P94
	・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~	P100
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	P95 P96
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	P101
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	P97
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)	P105
	・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	P106
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	参照先
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	P103 P104
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	P98
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)				91

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	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	国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)	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)
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)	低廉化の対象	家賃 拡充 死後事務委任契約に係る費用 孤独死・残置物に係る保険料 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	
対象住宅	専用住宅 居住サポート住宅	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 5万円/戸	
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)	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	
		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	<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 <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"> 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	<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	<ul style="list-style-type: none"> ・管理期間が10年以上であること 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅に準じた家賃の額以下であること。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	

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)



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、P93を参照ください

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

申請方法

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

こちらからも確認いただけます

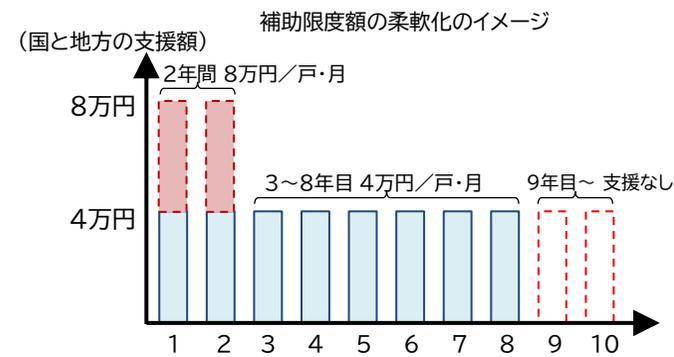


※ページは
現在準備中

セーフティネット住宅・居住サポート住宅の家賃低廉化支援

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

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>
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 <ol 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 ※ 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	<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(P95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・居住サポート住宅の 家賃債務保証料等低廉化支援

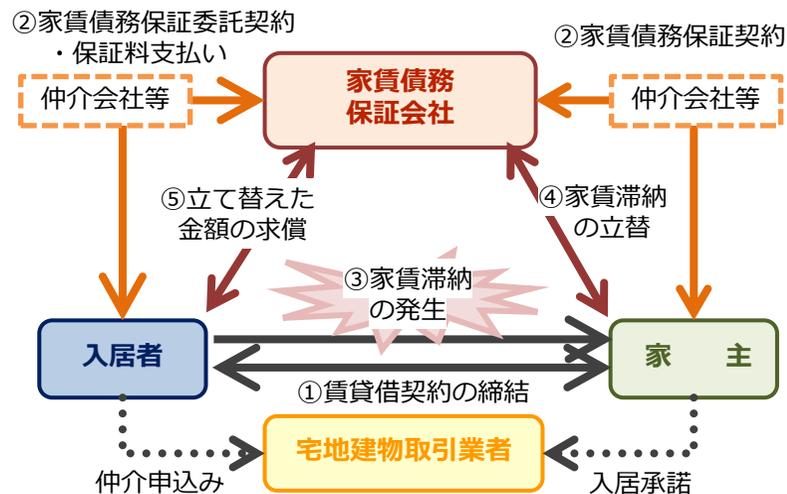
令和7年度当初予算：
公的賃貸住宅家賃対策補助(120.29億円)の内数

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。

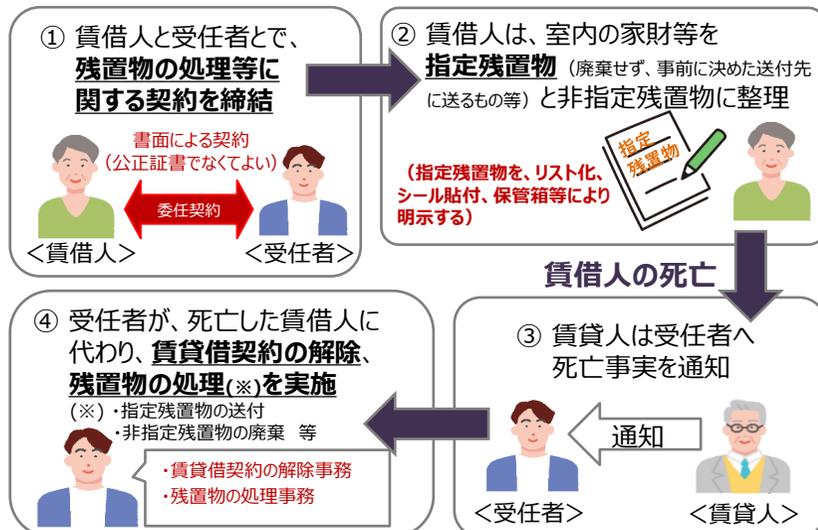
家賃債務保証料等の低廉化に係る補助 赤字はR7当初予算における拡充事項

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	<p>国1/2 + 地方1/2 (国費限度額：3万円/戸)</p> <p>※ 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＞</p> <p>54万円 48万円 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</p>
対象住宅	登録住宅、専用住宅、居住サポート住宅

【家賃債務保証の概要】



【残置物処理の概要】



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

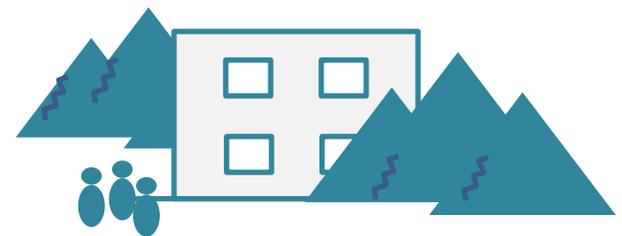
令和7年度当初予算：
公的賃貸住宅家賃対策補助(120.29億円)の内数

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

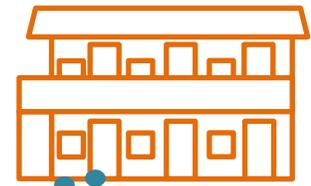
【SN住宅等への住替えのイメージ】

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

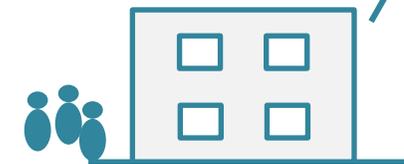


被災者等

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

セーフティネット登録住宅への補助を実施している自治体（R6.8時点）

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	◎	-
鳥取県	橋本市	-	◎	-
	(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	-	◎	-
鹿児島県	熊本県	◎	○	-
	(県)	○	-	-
	薩摩川内市	◎	◎	-
	南さつま市	◎	-	-
	徳之島町	◎	-	-
	伊仙町	◎	-	-
沖縄県	那覇市	◎	-	-
計		39	57	30
			61	

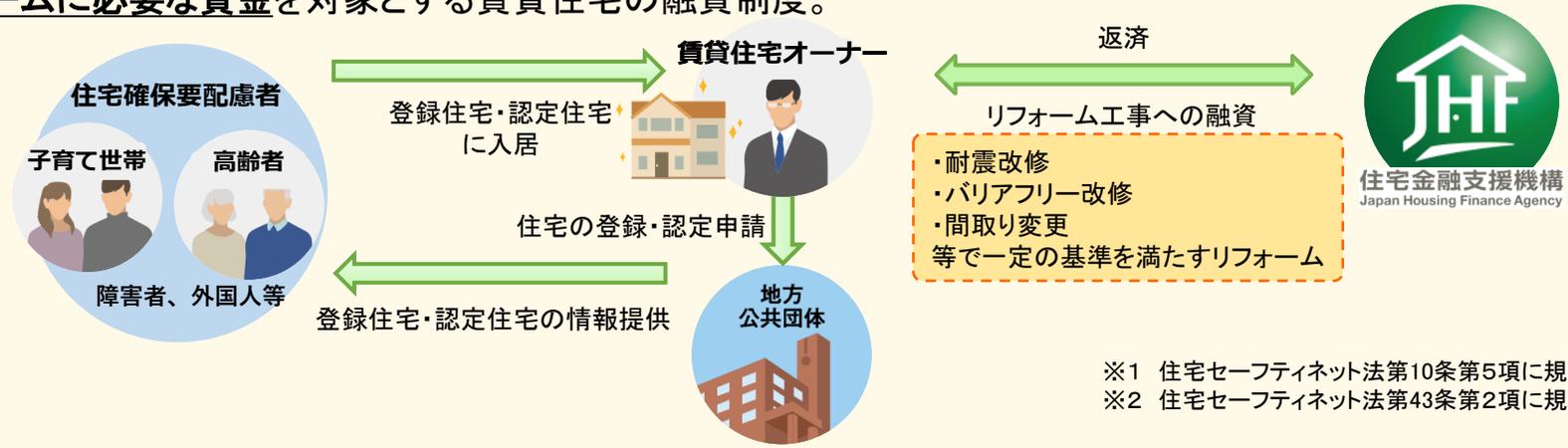
◎:補助金による支援を実施
 ○:都道府県から市区町村への補助を実施
 ※:令和6年度内に創設予定

「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

資金用途	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	返済期間1～10年 : 1.35 % 返済期間11～20年 : 1.67 % <small>(R7.5現在) 【全期間固定】</small> <small>※耐震改修を併せて実施する場合は、0.2%の金利引下げ</small>
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。

⇒103～104
ページ

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。

⇒106
ページ

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。

⇒厚生労働省資料

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的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。**

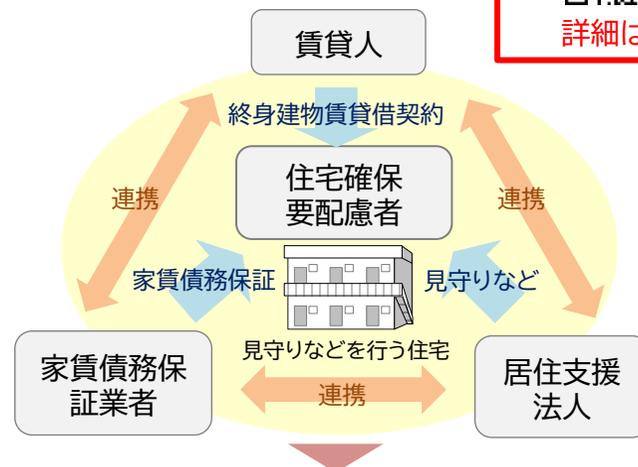
追って募集開始



詳細はこちら

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】 <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 【多主体連携型】 <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 【サブリース型】 <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など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

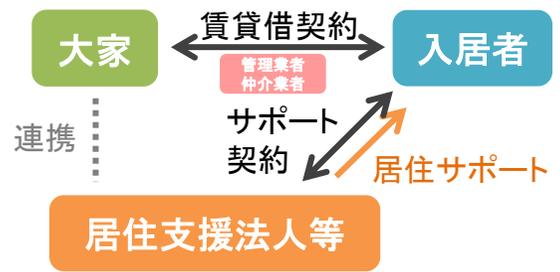
居住サポート住宅の運営モデル(例)

- 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
- ・マスターリースとサブリースの家賃差額により運営(マスター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]

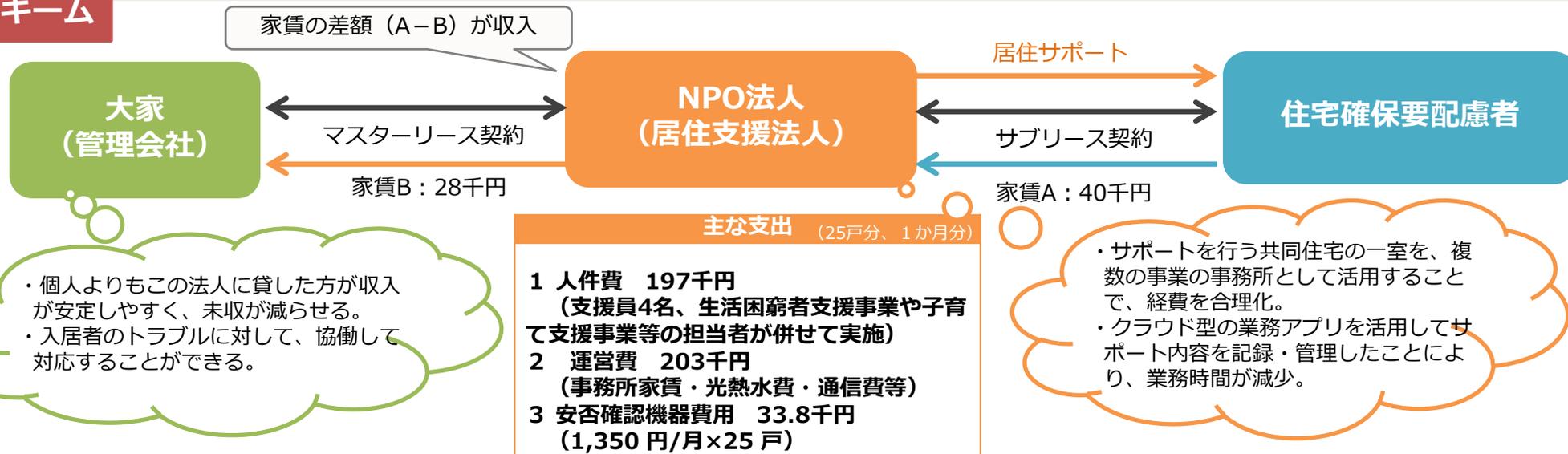


居住サポート対価負担方法の例

- ・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、相談窓口に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

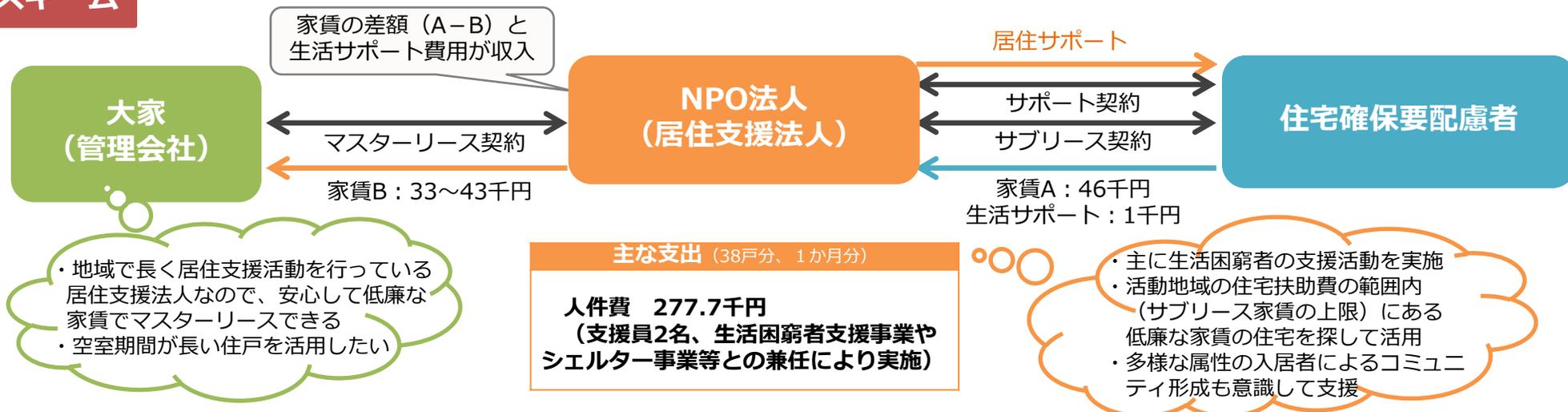
実施主体：札幌市居住支援協議会（事務局：札幌市・札幌市住宅管理公社）

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

所在地：千葉県市川市
面積：23㎡



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

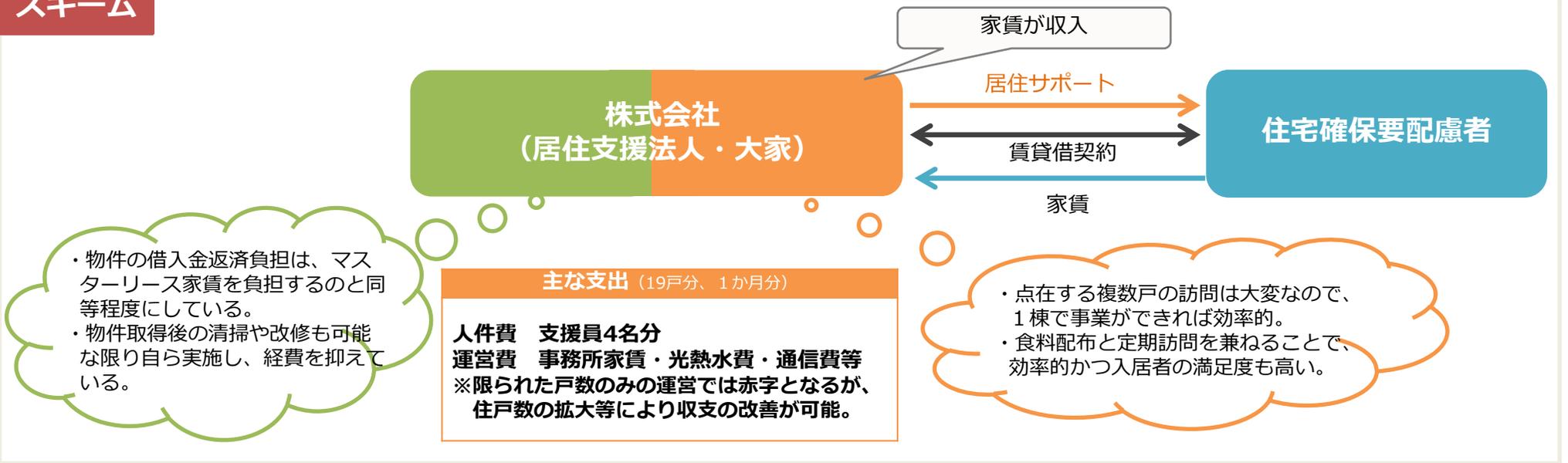
※法人全体として活用している助成

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

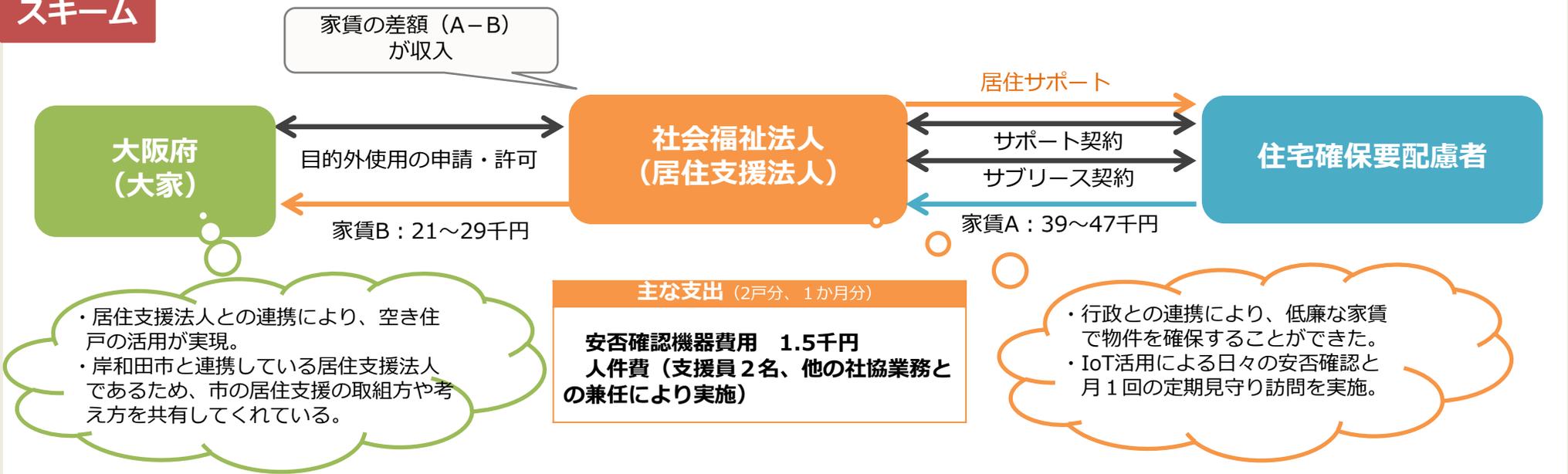
サポート内容

※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

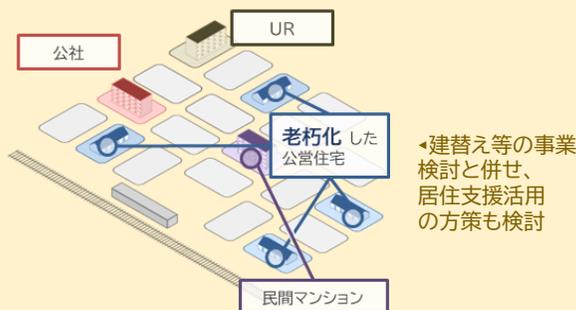
4-2. 公的賃貸住宅ストックの活用

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について

- 居住支援協議会・居住支援法人は、「住宅確保要配慮者における民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等」を図る目的で、各地域で設立・運営されているものであるが、**公営住宅ストックの活用や入居者の居住支援においても同様の役割が期待される。**
 - 計画策定や先導的な取り組みについては、既存事業の枠組みの中で民間賃貸住宅へのアプローチと併せ、公的賃貸住宅のストック活用等においても工夫して支援できる可能性があるため、**1)居住支援協議会を通じた地域の関係主体との情報交換や連携体制の構築、2)居住支援法人と連携した居住支援の具体的な取組みなど**について、有効な事業スキームを構築し、促進を図りたい。
- ※ 今後の住宅セーフティネット法の施行に向け、夏ごろをめどに取組状況をフォローアップする予定。

○具体的な連携と支援のイメージ

1)居住支援協議会・法人と連携した公営住宅等ストック活用の計画策定



公営住宅等の建替え・ストック改修等の事業化に向けた構想段階の技術支援や計画策定等と併せて、既存の公営住宅住宅ストック活用の取組みの計画策定等についても、居住支援協議会の構成員や居住支援法人と連携した検討を実施

⇒公営住宅等整備事業
(社会資本整備総合交付金)において
地方公共団体を通じた支援可能性
(補助率:国1/2・地方公共団体1/2)

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



民間賃貸住宅のサブリース活用等と併せて、公的賃貸住宅の空き住戸を活用して、居住支援等の取組みを行う居住支援法人等に対しても、体制整備のための支援を実施

⇒「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」において、
居住支援法人等を支援可能性
(補助率:定額、上限最大300万円/年)

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



◀見守り支援

◀バリアフリー改修

1)公的賃貸住宅のストック改善と併せて、一部の公的賃貸住宅の空き住戸を活用して、居住支援法人等が居住支援等の取組みを行う場合も一体的に支援を実施

⇒公営住宅等ストック改修事業
(社会資本整備総合交付金)において
地方公共団体を通じて支援可能性
(補助率:国1/2)

2)居住サポート住宅等として認定した公的賃貸住宅の住戸に係る小規模な改修について、居住支援法人による直接改修を支援

⇒セーフティネット住宅等改修事業において
支援可能性
(直接補助or間接補助
補助率:国1/3+(地方公共団体1/3))



- **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。(※)**

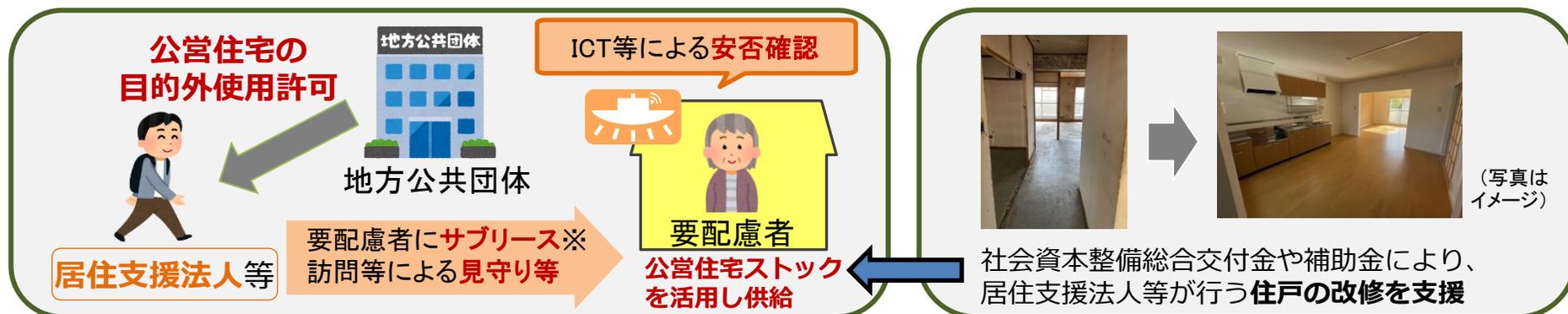
(※)公営住宅法第四十五条第一項の事業等を定める省令、地方住宅供給公社法施行規則第十三条を改正。

【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※	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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



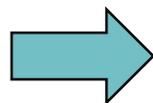
- 多くの地方公共団体において、公営住宅法上の入居資格を満たさない子育て世帯や高齢者等の居住の安定を図るため、公営住宅の空き住戸の活用が有効。
- さらに、入居の申請手続に対する入居者の時間的・心理的負担の軽減や入居者に対する適切な福祉的支援の必要性から、居住支援法人等が窓口となり個別の入居者に転貸を行うニーズが存在。

⇒ 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>



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。

Renovator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。

【参考】公営住宅を活用した居住支援の取組(尼崎市)

- 生活困窮者などの居住支援を行うため、あまがさき住環境支援事業「REHUL(リーフル)」を開始し、支援団体等を中心としたネットワークグループと尼崎市が協定を締結。
- 各支援団体や地域活動団体に対して、除却前で入居者募集を停止している市営住宅の空き室を低料金で提供することにより、経済的に困難な事情を持つ人等の住宅確保や自立を支援するとともに、自治会を支援し、地域コミュニティの活性化を図る。

■実績

- ・ 36戸(公営住宅等総戸数10,312戸)

■提供期限

- ・ 各住宅の建替えに伴う移転支援の開始まで(最長でR17年度頃まで)

■対象団体

- ・ 生活困窮者の支援や地域コミュニティの活性化を図る団体等

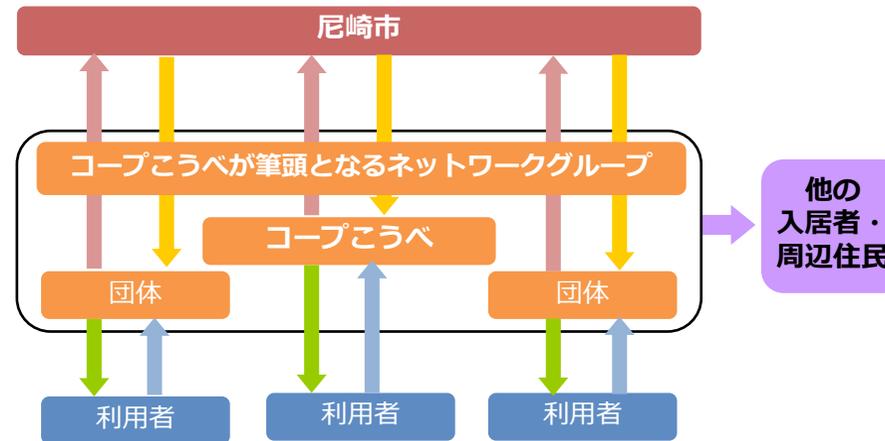
■用途

- ・ 対象団体が行う事業の利用対象者の住居やシェルターのほか、対象団体の事務所など

■使用料

- ・ 1戸あたり月額6,500円(別途、共益費、自治会費※などが必要)
- ※自治会への加入が要件

■事業スキーム



①	➡	目的外使用申請・使用料の納付
②	➡	目的外使用許可
③	➡	住戸の貸付、居住支援・生活支援
④	➡	家賃の支払い
⑤	➡	コミュニティ活性化支援



活用中の市営住宅の外観



シェアハウスとして入居者自身でDIYしている様子



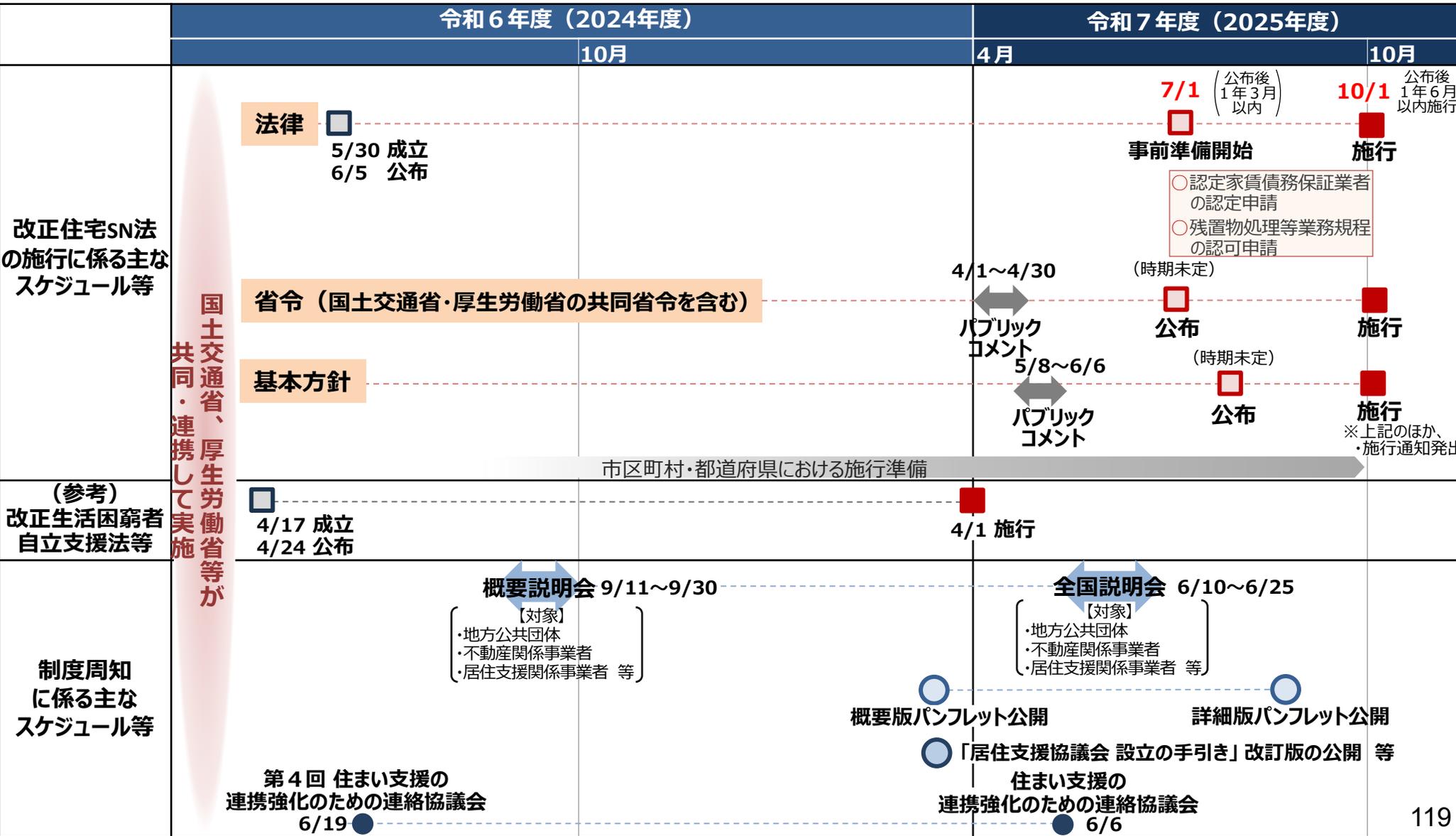
イベント時の様子

5. その他

改正住宅セーフティネット法の施行に向けた今後のスケジュール等(案)

※ スケジュール等は現時点のものであり、今後変更となる可能性があります。

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



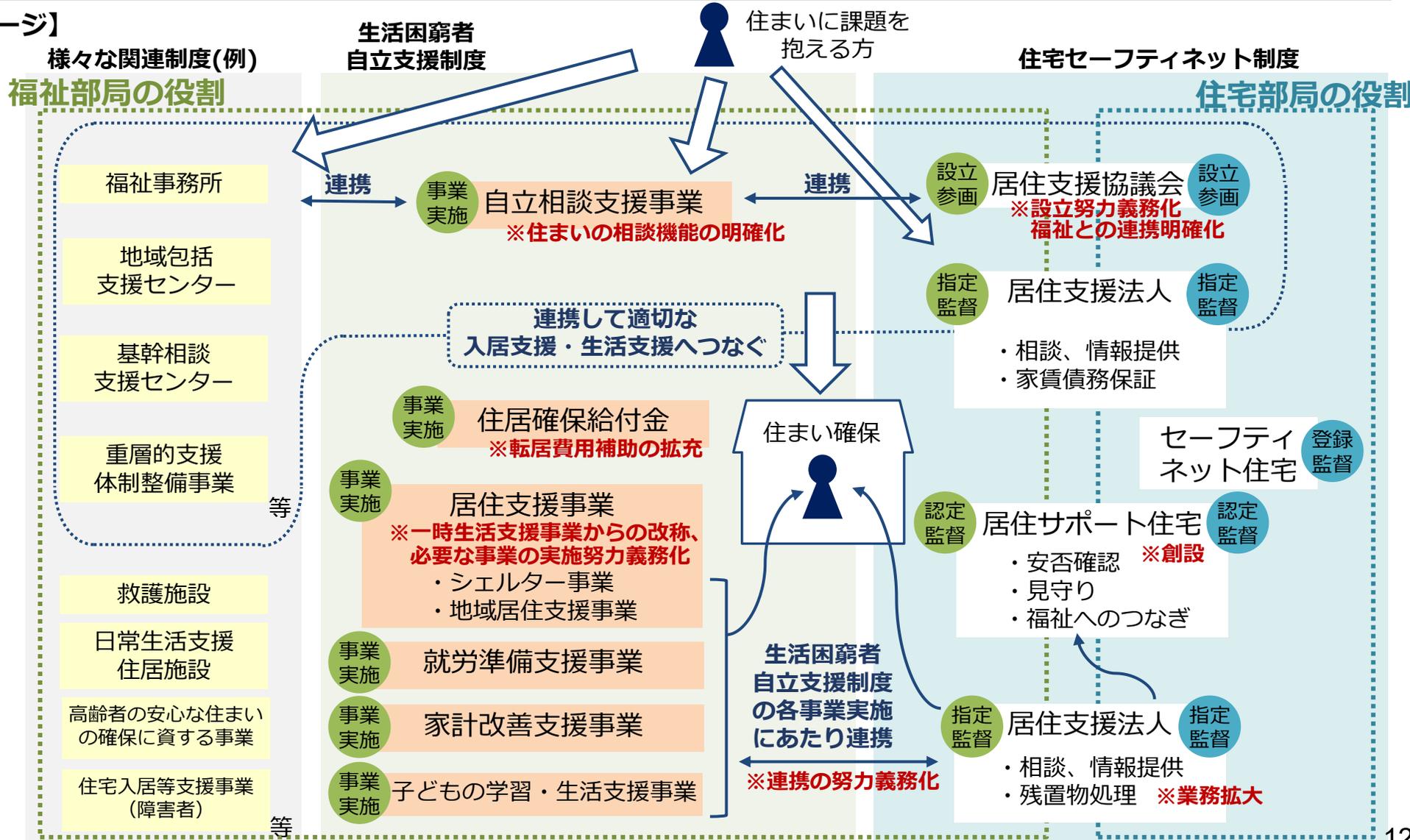
国土交通省、厚生労働省等が共同・連携して実施

生活困窮者自立支援制度等・住宅セーフティネット制度改正及び関連制度の関係

※改正内容

- 居住支援は、関係者（入居者、支援者、賃貸人等）、時期（相談、入居前、入居中等）、内容（困難度）、地域・地区、住宅類型（公的、民間）等に応じて、福祉分野と住宅分野の様々な人的・物的資源が組み合わせられ、総合的かつ一体的に実施される必要がある。
- 生活困窮者自立支援制度等の改正及び住宅セーフティネット制度の改正は、住まいに関する課題を抱えている方への支援を強化するという同じ政策目的を有している。様々な関係者の住まいの困りごとに対応し、また効果的に支援するためには、これらの制度や関連制度の事業・施策を組み合わせる活用・実施する必要がある。

【イメージ】



G7イタリア都市大臣会合の成果文書(住宅分野)

令和6年11月にイタリアで開催されたG7都市大臣会合において、都市開発や住宅に関する世界共通の課題と各国施策について議論が行われた。その成果文書(コミュニケ)では、今後各国が連携して取り組む事項の一つとして、高齢者、障害者等の住まいの確保に向けて官民が連携した住宅政策を実施していくことが盛り込まれた。

会合の概要

- 日程 : 令和6年11月3日・4日
- 開催地 : イタリア・ローマ
- 参加国 : G7(日本、カナダ、米国、ドイツ、英国、フランス、イタリア)、EU
- オブザーバー : 経済協力開発機構(OECD)、U7、欧州投資銀行(BEI)

議論のテーマ

「ネットゼロ、レジリエンス」
「インクルーシブな都市、アフォーダブルな住宅、歴史・文化」
「イノベーション創出とデジタル化」



我が国は、改正住宅セーフティネット法等により、官民、国と地方公共団体、住宅と福祉が連携して取組を進めています。

(仮訳より作成)

成果文書 : コミュニケ (抜粋)

9. With regards to the **social and demographic transition towards inclusive cities**, and in the frame of gender equality, cities are encouraged to respond through integrated policies and actions on: **social inclusion, by providing services also through public and private sector cooperation, for vulnerable people, persons with disabilities, elderly people, marginalised population groups**, ensuring accessibility to the physical and virtual environment, to the communications, products and services and by committing to gender-responsive urban planning, so that no one is left behind; **adequate housing affordability and accessibility by ensuring that all people, especially those at risk of homelessness, have access to safe and affordable housing**, addressing the negative impacts of short-term rentals; **adequate job and skills**

18. Ensuring that city residents have access to **safe, adequate, sustainable and affordable housing** that meets diverse needs is essential for the sustainability and resilience of urban areas and for people to live in dignity. Some steps that national governments can take include: providing low-cost financing to support the construction of rental housing projects; investing in protecting existing community housing and **affordable housing stock**; offering rental supports assistance for low-income households; implementing **housing policies focused on vulnerable and marginalised people**; promoting non-profit housing initiatives; encouraging innovation in housing construction and design, improving regulatory guidelines to speed up the construction of quality housing.

9. 社会及び人口の変遷を踏まえたインクルーシブな都市の構築に向けて(中略)以下の項目に関する対応を行うことが奨励される。
「社会的インクルーシブ」誰一人残されないよう、**脆弱な人々、障害者、高齢者や社会的に疎外された人々に対して公的・民間セクターの連携等を通じてサービスを提供**すること
「適切なハウジング・アフォーダビリティとアクセシビリティ」すべての人々、特に**住まいを確保できないリスクのある人々が、安全かつ適切な負担で十分な質の住宅にアクセスできることを確保**

18. 都市部の持続可能性とレジリエンスのため、(中略)都市の居住者が多様なニーズを満たし**安全で持続可能かつ適切な負担で良質な住宅にアクセス**することを確保することが不可欠である。各国政府が講じることができる措置には、(中略)低所得世帯が賃貸住宅を借りるための支援の提供、**脆弱な立場にあり、社会的に疎外された人々に焦点を当てた住宅政策の実施**などがある。

住宅確保要配慮者への居住支援に関する調査結果(概要) —住宅施策と福祉施策の連携を中心として—

! 調査の背景

[通知日：令和7年3月28日 通知先：国土交通省、厚生労働省]

- 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者等）の賃貸住宅への円滑な入居に向け、**入居前の相談対応から入居中や退去時の支援までの切れ目のない支援体制の構築を図るため、令和6年に「住宅セーフティネット法」が改正され、国土交通省の所管から同省及び厚生労働省の共管に変更**
- 改正法では、都道府県・市区町村における居住支援協議会の設立の努力義務化など、**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の推進が規定**
- 国土交通省及び厚生労働省は改正法の施行に向け、**地方公共団体の居住支援の取組を支援するための方策**について検討中であり、その検討に資するため市区町村等における取組の実態を調査

【住宅確保要配慮者】

- ・低額所得者
- ・被災者
- ・高齢者
- ・障害者
- ・子育て世帯
- ・国土交通省令で定める者 など



📄 主な調査結果

- ① 協議会設立について未検討の市が多数あり（48市のうち30市）。協議会の設立手順や都道府県協議会と市区町村協議会との役割分担の提示※、類似の会議体が既に存在することから既存の会議体の活用を望む意見あり

※ 調査結果の一部を事前に国土交通省に情報提供し、当該結果も踏まえ国土交通省において「居住支援協議会設立の手引き」を改訂（令和7年3月）

- ② 住宅部局と福祉部局の連携についての必要性の認識が両部局で異なる事例が散見。適切な連携がなされず支援が遅れたと考えられる事例あり
- ・ 住宅部局は公営住宅により対応可能と認識している一方、福祉部局は公営住宅に加えて民間賃貸住宅の確保が必要と認識している事例
 - ・ 公営住宅の空き住戸の活用について、福祉部局が公営住宅の目的外使用を要望したが、例外措置であるなどと考える住宅部局に断られた事例
 - ・ 認知機能の低下を示す言動がみられた単身高齢者に接する住宅部局が、福祉部局へのつなぎを速やかに実施できなかった事例
- ③ 居住支援法人の活動等に対する理解不足から市区町村との関係構築に苦慮しているとする法人あり（45法人のうち9法人）。都道府県が居住支援法人の指定事務等により把握している法人の情報について、都道府県から市区町村への提供を希望する法人及び市が多数あり（45法人のうち35法人。48市のうち18市）

👉 当省の意見

- ① 協議会の設立手順等の周知徹底に加え、既存会議体を活用した設立・運営が可能である旨及びその際の留意点を明確化し、市区町村に提示すること
- ② 市区町村の各部局が共有可能な情報の例やこれを利用して実施することが期待される取組例を市区町村に提示すること
- ③ 居住支援法人に関する情報を市区町村に提供しよう都道府県に促すこと

💡 期待される効果

住宅部局と福祉部局が連携した居住支援の検討・実施

市区町村と居住支援法人の連携強化

住宅確保要配慮者の居住支援の充実

參考資料

総論

住宅セーフティネット法改正等に伴う省令改正(案)

	主な法律改正事項	主な省令改正事項(案)
住宅セーフティネット法		
住宅確保要配慮者の定義	—	・「刑の執行のため刑事施設に収容されていた者等」及び「困難な問題を抱える女性」を追加
基本方針・供給促進計画	「福祉サービスの提供体制」について記載	—
居住サポート住宅	居住安定援助計画の認定(基準・手続)	<ul style="list-style-type: none"> ・面積基準 25㎡(既存住宅は18㎡)(自治体による変更可) ・耐震関係規定の適合等 ・専用住宅 1戸以上(自治体による変更可) ・家賃「近傍同種家賃と均衡を失しない」 ・サポート内容「1日1回以上、ICT等による安否確認」「1月1回以上、訪問等による見守り」「福祉サービスへのつなぎ」、対価「費用に照らして不当に高いものでない」等
	帳簿、定期報告	・入居者に関する一定の情報・サポートの提供状況等を記載
	専用住宅の目的外使用	・入居者を確保できない期間が3月以上あること、5年以内の定期賃貸借とすること
	—	・居住サポート住宅の市町村名・戸数・サポート内容・家賃・対価等を公示
	遵守事項、監督等	・入居者等を紹介する対償として金品を供与・收受しない、入居者の居住の安定を図るよう努める、入居者に対して必要な説明を行う等
	生活保護法の特例	・支援協議会の構成員、居住支援法人、これらの者と共同して居住サポート住宅を提供する賃貸人等が、代理納付を希望する旨通知できる
セーフティネット登録住宅	—	・面積基準 25㎡(既存住宅は18㎡)(自治体による変更可)
居住支援法人	支援法人の指定(基準・手続)	<ul style="list-style-type: none"> ・申請書に「支援業務に関する問合せ先」を記載 ・事業計画等に「地方公共団体・関係者との連携」「支援業務に係る人材育成」を記載し公示 ・残置物処理等業務を行う支援法人の指定基準「他の支援業務等の経験に基づく知識・能力」「財産・損益の状況が良好」等
	支援業務に「賃貸人への情報提供」、 「死後事務委任による残置物処理」追加	
	業務規程の認可	・業務規程に「残置物処理等業務の実施方法」「金銭の授受に関する事項」等を記載
	事業報告書、区分経理等	・事業報告書に「地方公共団体・関係者との連携」「支援業務に係る人材育成」を記載
	帳簿、監督等	<ul style="list-style-type: none"> ・残置物処理等業務の相手方・内容等を記載 ・対価を得て支援業務を行う場合はその相手方・内容等を記載
	居住支援法人による供給促進計画の提案	・居住支援法人が素案を作成し提出
認定家賃債務保証業者	家賃債務保証業者の認定(基準・手続)	<ul style="list-style-type: none"> ・認定基準「居住サポート住宅入居者の保証を正当な理由なく拒まない」「個人の緊急連絡先・保証人の設定を求めない」「保証委託料が不当に高いものでない」「標準的な契約内容や実績を公示」
	帳簿、監督等	・保証契約等の相手方・内容、居住サポート住宅入居者の保証を拒んだ理由等を記載
居住支援協議会	(独)住宅金融支援機構による保険	・保険割合は、居住サポート住宅入居者「7割から9割の範囲内」、その他の要配慮者「7割」
高齢者住まい法	設置の努力義務化、協議事項	—
サービス付き高齢者向け住宅	目的外使用	・入居者を確保できない期間が3月以上あること、5年以内の定期賃貸借とすること
終身建物賃貸借	認可・届出(基準・手続)	<ul style="list-style-type: none"> ・認可申請書に「賃貸の条件」、届出書に住宅の「位置・戸数・規模」等を記載 ・面積基準 25㎡(既存住宅は18㎡)(自治体による変更可)、バリアフリー(既存住宅は便所・浴室・階段の手すり)等

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。

住宅の種類 【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 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	—

住宅確保要配慮者の範囲(改正前)

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(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

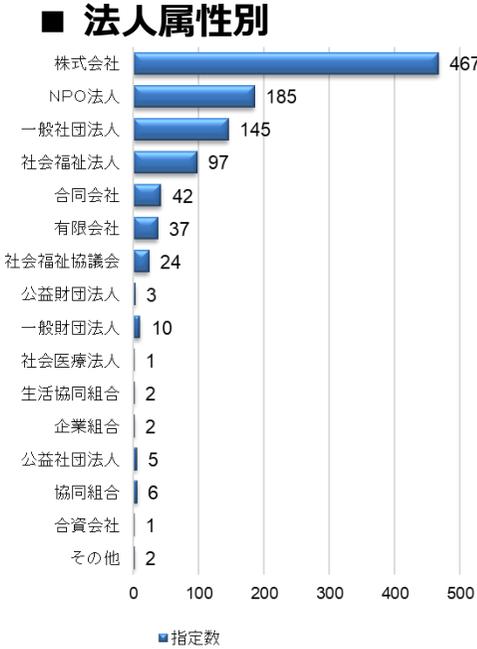
＜居住支援法人の行う業務＞

- 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に附随する業務

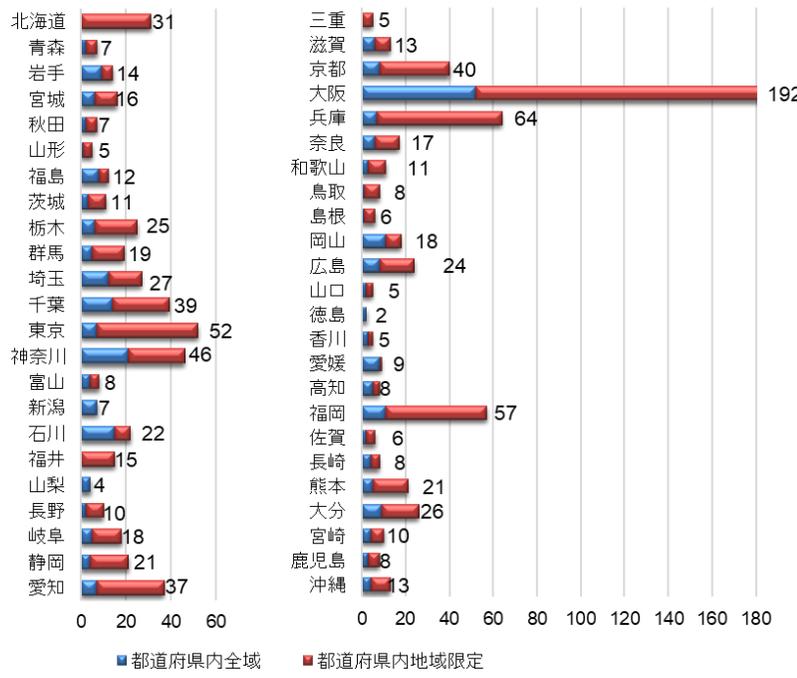
＜居住支援法人に指定される法人＞

- ・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：1,029法人（R7.3末時点）



■ 都道府県別



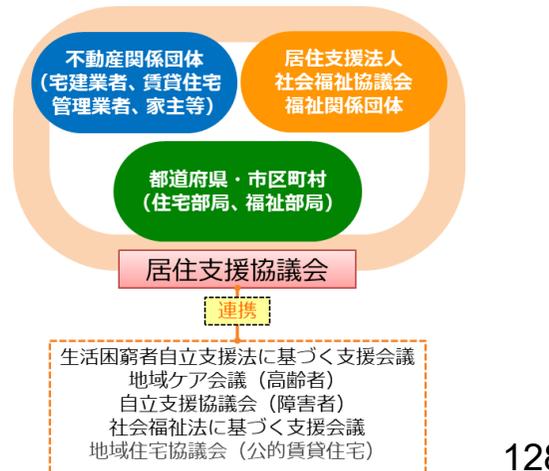
居住支援協議会の概要

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＞

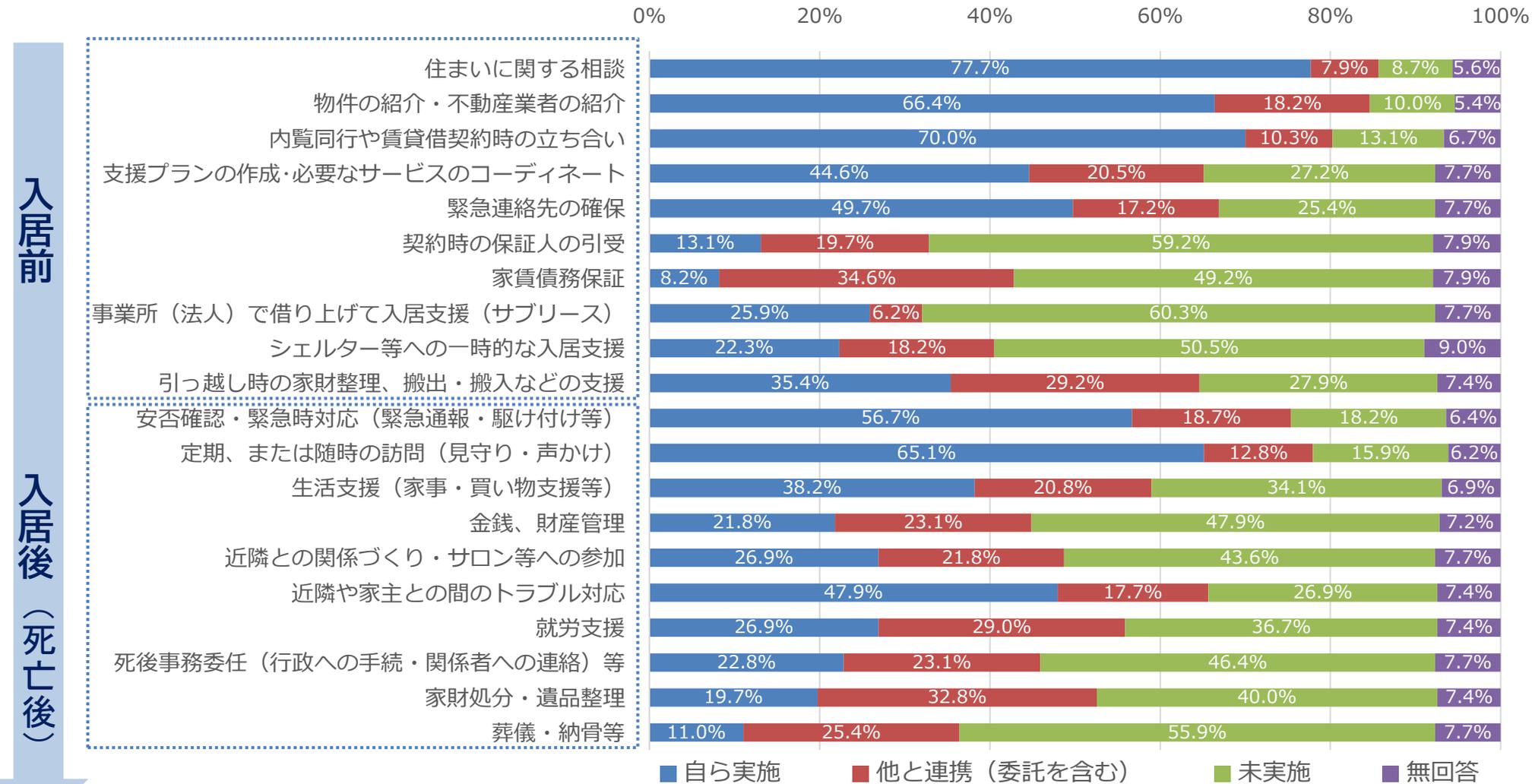
- ・会議での協議、情報交換
- ・不動産・福祉団体への働きかけ、ネットワーク形成
- ・住宅相談事業、物件の紹介
- ・家賃債務保証、安否確認サービス等の紹介 等

設立状況：155協議会（全都道府県、117市区町村）（R7.3末時点）



居住支援法人の支援内容

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



(対象:390団体)

出典:令和5年度居住支援法人フェースシート調査(国土交通省)

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

相談 入居前 入居中 退居時 地域連携

NPO法人 抱樸 (福岡県北九州市)

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

3. NPO法人と不動産会社が連携して「断らない」支援を実施

相談 入居前 入居中 地域連携

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。

5. 緊急連絡先不要の生活支援付き住宅を運営

入居前 入居中 地域連携

NPO法人コミュニティワーク研究実践センター (北海道札幌市)

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

2. 要配慮者が希望する物件を法人が借り上げて住まいと見守りを提供

入居前 入居中 地域連携

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

4. 要配慮者からの相談窓口を運営

相談 入居前 入居中 地域連携

NPO法人おかやまUFE (岡山県岡山市)

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

6. 「すべての人に快適な住環境を提供すべくお部屋探しを実施」

入居前 入居中 退居時 地域連携

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。

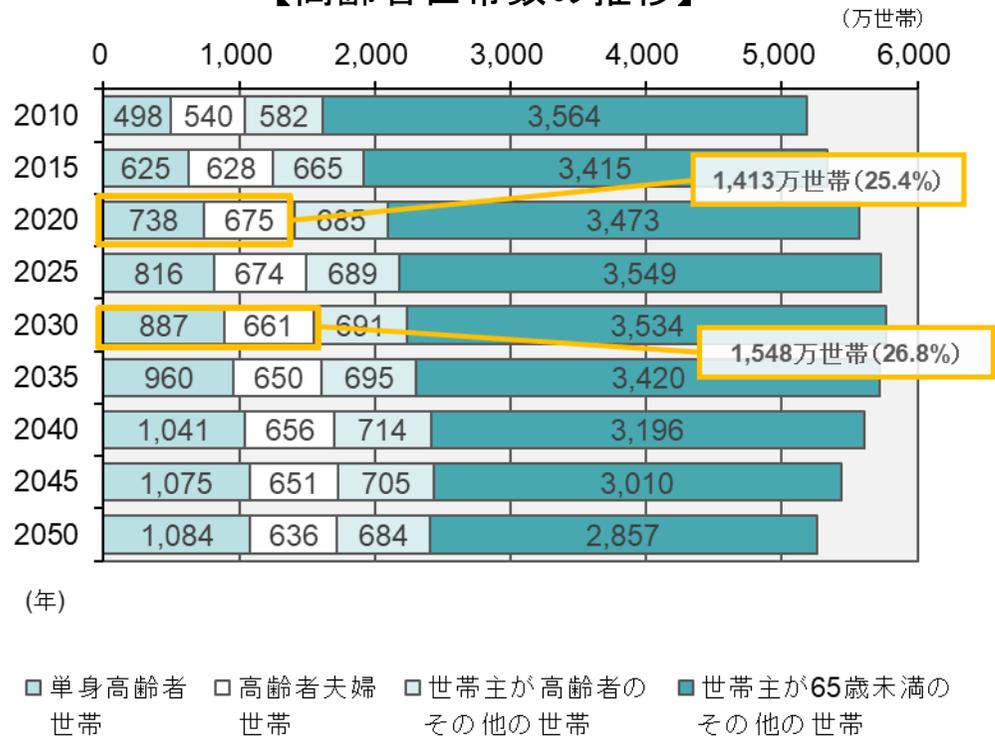
外国人:外国人を複数採用。入居から退居までの相談に対応。

LGBTQ:レインボーマークを表示し、店舗に専従担当者を配置。

世帯の動向について(高齢者世帯、単身高齢者世帯の推移)

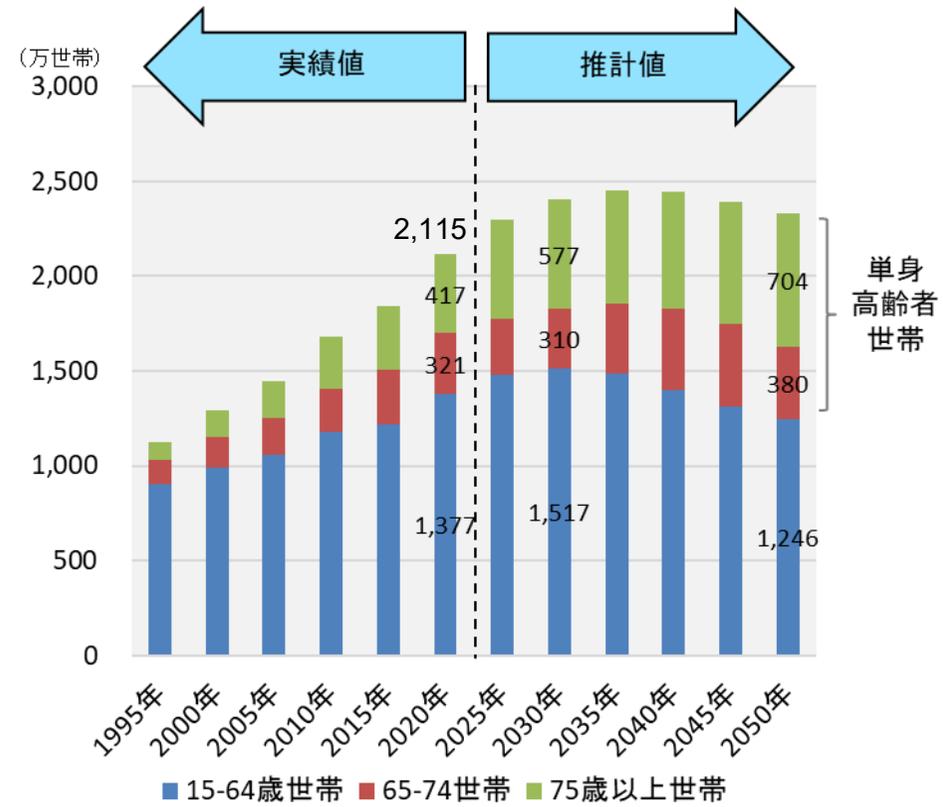
- 今後、高齢者世帯は増加し、2030年には約1,500万世帯を超える見通し。
- 現在、単身世帯は総世帯数の約4割近く(約2,100万世帯)を占め、世帯類型で最も多い類型となっており、今後も増加する見通し。2030年には、単身高齢者世帯は約900万世帯に迫る見通し。

【高齢者世帯数の推移】



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

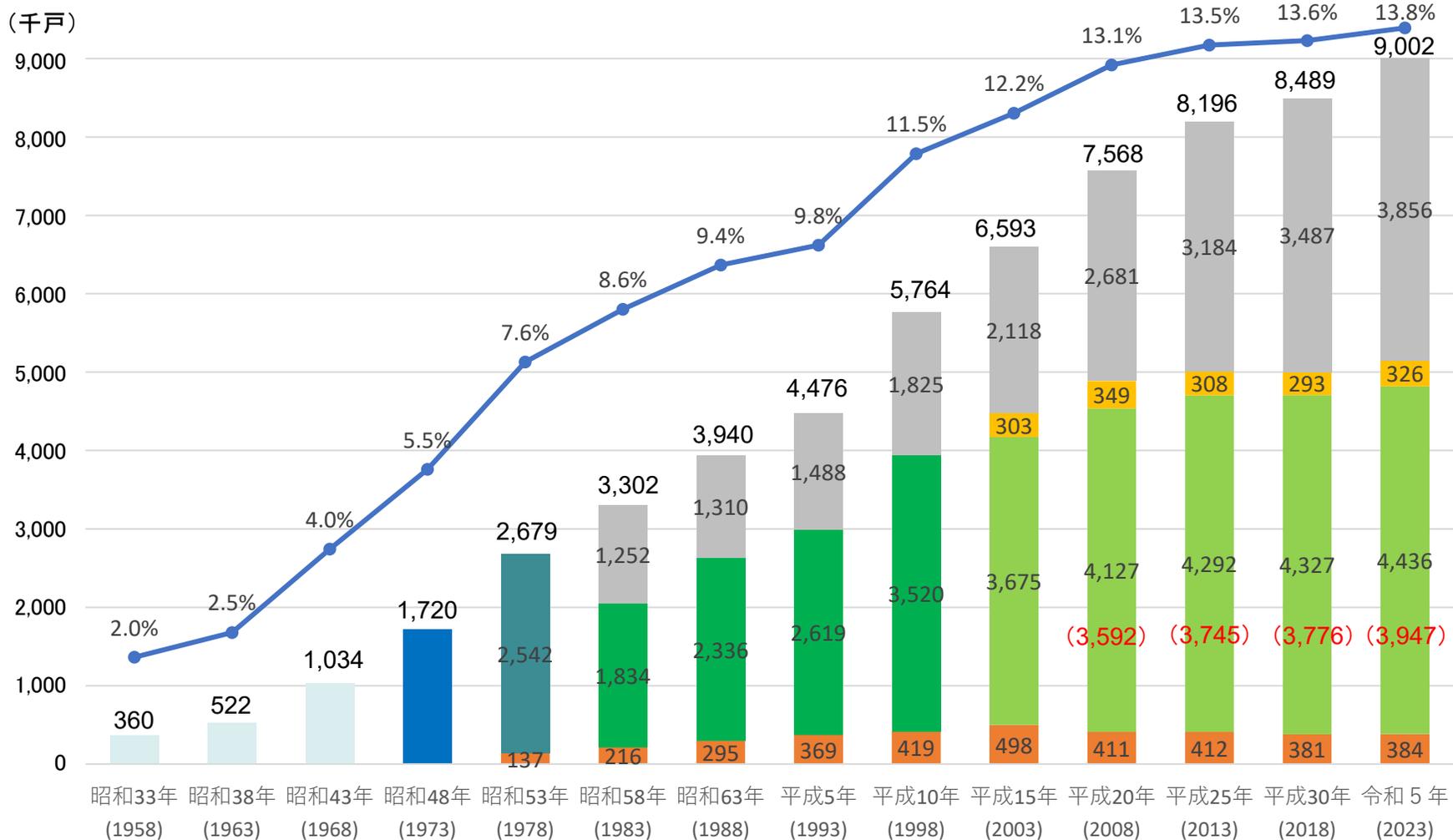
【年齢別単身世帯数の推移】



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

空き家数・空き家率の推移(昭和33年～令和5年)

○ 全国の空き家数は約900万戸あり、そのうち賃貸用空き家は約444万戸(そのうち共同住宅は約395万戸)。



■ 空き家(全体)(沖縄県を除く)
 ■ 空き家(全体)(沖縄県を含む)
 ■ 二次的住宅
■ 賃貸用+売却用空き家
 ■ 賃貸用空き家 (注) () は、うち共同住宅分
 ■ 空き家数(二次的住宅を除く)
■ 売却用空き家
 ■ 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家※1
 ● 空き家率※2

住宅・土地統計調査(昭和33年～令和5年)
 ※1 旧名称: その他の空き家
 ※2 空き家率は住宅総戸数からみた空き家数の割合

年代別持家率の推移

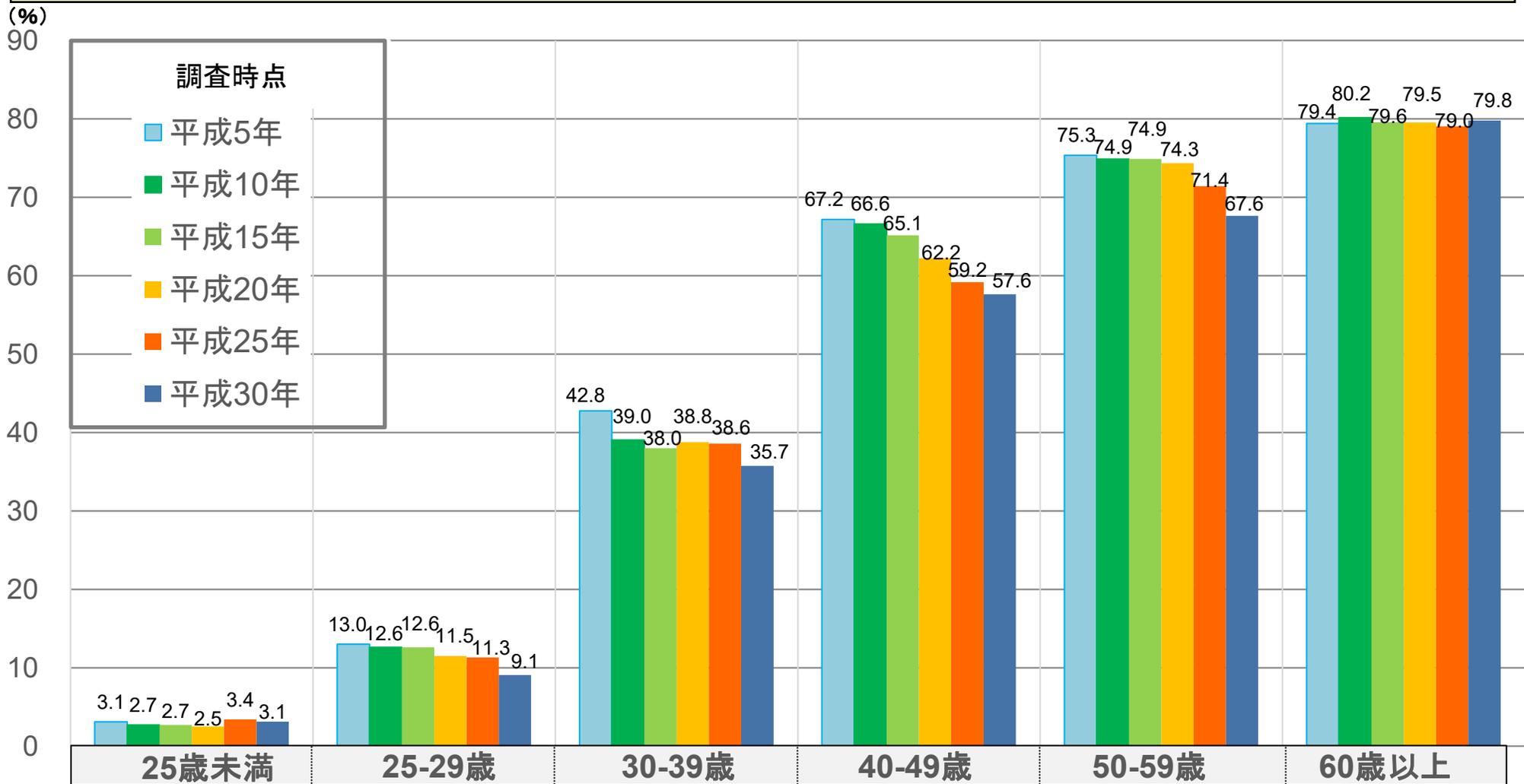
○ 持家率は、近年、20歳代～50歳代において減少傾向

50歳代 : 74% (平成20年) → 68% (平成30年)

40歳代 : 62% (平成20年) → 58% (平成30年)

30歳代 : 39% (平成20年) → 36% (平成30年)

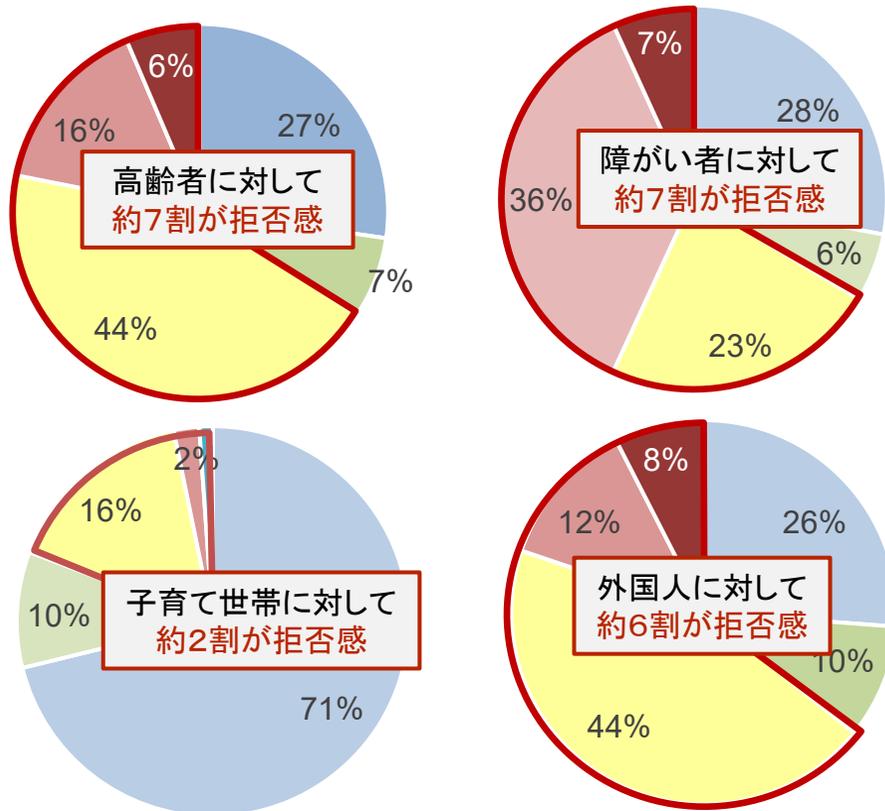
25-29歳 : 12% (平成20年) → 9% (平成30年)



住宅確保要配慮者に対する大家等の意識及び入居制限の理由

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

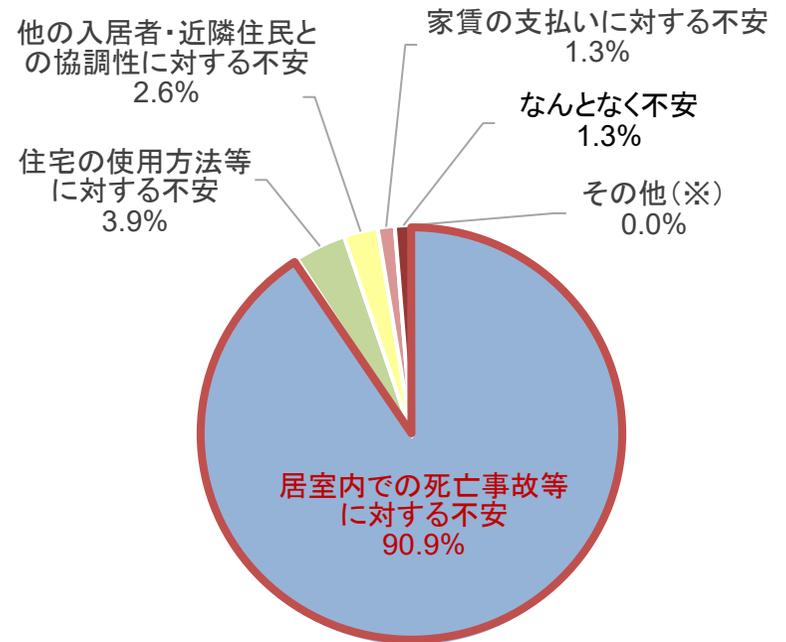
【住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人(大家等)の意識】



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

【賃貸人(大家等)の入居制限の理由】

(例) 高齢者の場合(最も該当する入居制限の理由を選択)



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

出典：令和3年度国土交通省調査

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

住宅確保要配慮者の入居に際し、大家等が求める居住支援策

<全国の不動産関係団体等会員事業者に対するアンケート調査結果>

(回答数1,988件)

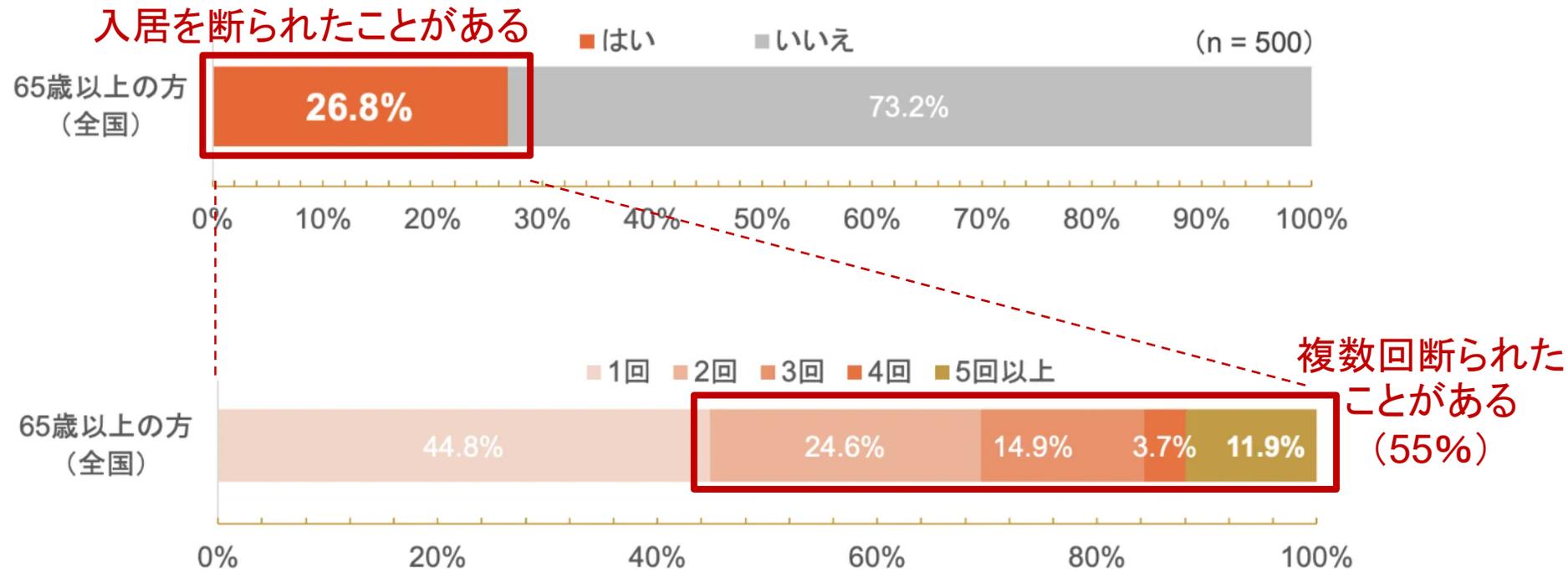
世帯属性	必要な居住支援策 (複数回答)						
	入居を拒まない物件の情報発信	家賃債務保証の情報提供	契約手続きのサポート	見守りや生活支援	入居トラブルの相談対応	金銭・財産管理	死亡時の残存家財処理
高齢単身世帯		◎ (49%)		● (61%)			● (61%)
高齢者のみの世帯	○ (32%)	◎ (48%)		● (58%)			● (50%)
障がい者のいる世帯	◎ (42%)	○ (32%)		● (60%)	◎ (48%)		
低額所得世帯	○ (37%)	● (61%)		○ (31%)	○ (38%)	○ (37%)	
ひとり親世帯	○ (37%)	● (52%)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

出典:令和元年度国土交通省調査

高齢者に対する大家による入居拒否の現状(民間事業者の調査より)

- 高齢者の4人に1人以上(27%)が、“年齢を理由とした賃貸住宅への入居拒否”を経験。
- そのうち、半数以上(55%)が、“複数回断られた経験がある”と回答している。

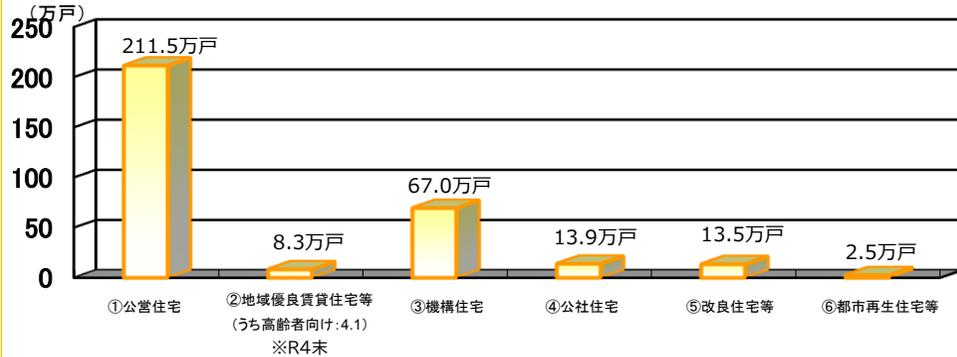
Q.不動産会社に入居を断られた経験がありますか？
また、何回ほど断られたでしょうか？



出典：「65歳以上が賃貸住宅を借りにくい問題に関する実態調査」(令和5年6月、株式会社R65)
注) 全国の65歳を超えてから賃貸住宅を探した経験がある人を対象にしたインターネットアンケートにより、500人から回答を得た結果

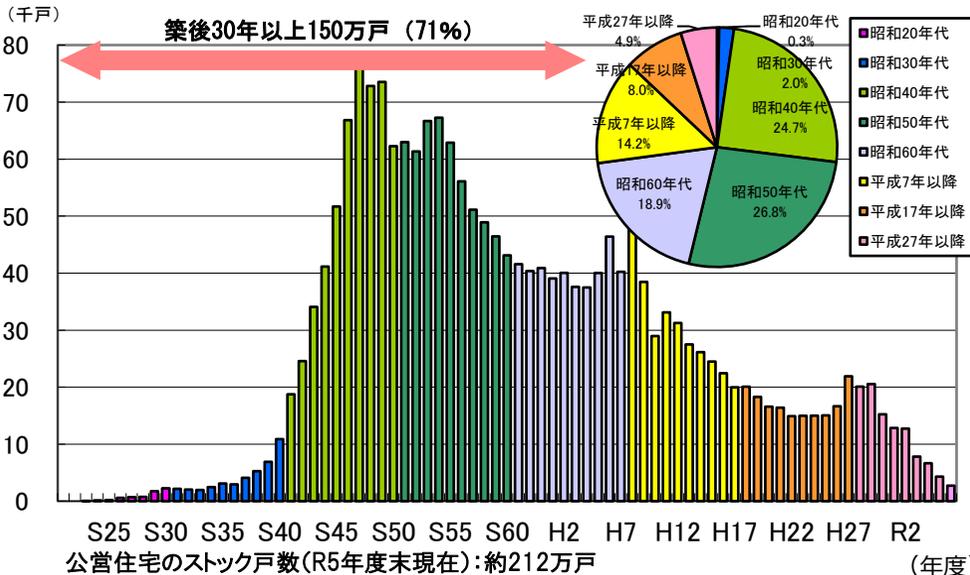
公営住宅の現状データ

① 公的賃貸住宅のストック数(R5年度末)

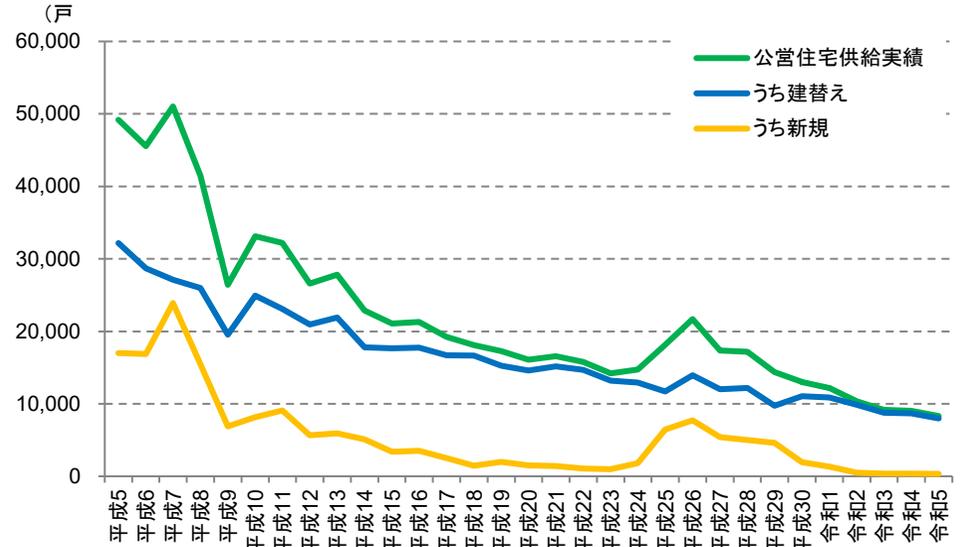


(注1) 賃貸住宅全体の戸数は(空き家を含まない)、住宅全体の戸数は、平成30年住宅・土地統計調査による。
 (注2) 対象住宅は以下の通り。
 ① 公営住宅 : 公営住宅
 ② 地域優良賃貸住宅等 : 地域優良賃貸住宅、特定優良賃貸住宅等、高齢者向け優良賃貸住宅等
 ③ 機構住宅 : 都市再生機構が供給する賃貸住宅
 ④ 公社住宅 : 地方住宅供給公社が供給する賃貸住宅
 ⑤ 改良住宅等 : 住宅地区改良事業等により整備された住宅
 ⑥ 都市再生住宅等 : 住宅市街地総合整備事業等により整備された住宅
 (注3) 都市再生機構が供給する地域優良賃貸住宅等(2.6千戸)は機構住宅に含まず、地域優良賃貸住宅等としてカウント。
 (注4) 地方住宅供給公社が供給する地域優良賃貸住宅等(1.5千戸)は公社住宅に含まず、地域優良賃貸住宅等としてカウント。

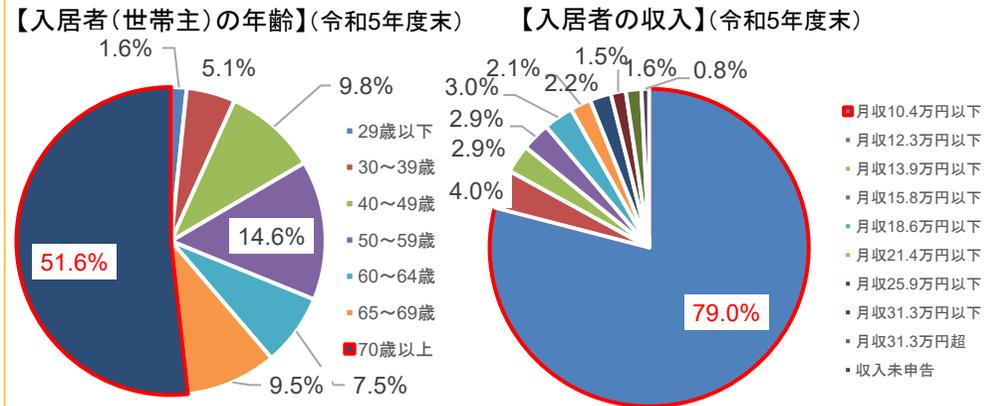
② 公営住宅ストックの建設年度別分布



③ 公営住宅の供給実績の推移



④ 公営住宅の入居者属性



⑤ 公営住宅の応募倍率(令和5年度)

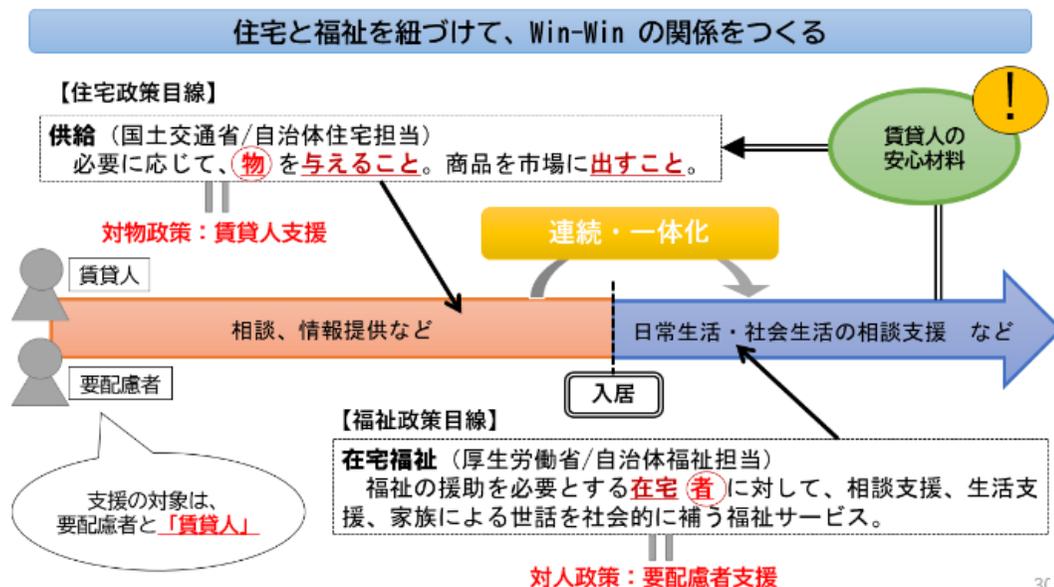
・全国平均 3.8倍 東京都 14.0倍 大阪府 4.4倍

居住支援とその具体的な取組

○ 居住支援とは、一般的には、住宅確保要配慮者などの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（退居時）の支援を示すが、住宅や福祉などの関係者による取組を幅広く含むこともある。

※注1 居住支援法人等は入居者や関係者のニーズに応じて様々な取組を行っている。

住宅と福祉が連携した居住支援の考え方（例）



【出典】日本大学 白川教授資料
(令和7年市区町村居住支援協議会設立
・運営マニュアル作成委員会 座長)

3C

居住支援に取り組むことで可能になること

住宅部局

- ・民間賃貸の空き家・空き室活用により、**公営住宅以外の住まいの選択肢**が生まれ、相談者のニーズに沿った**住まいの情報提供**が可能に
- ・住宅確保だけでなく**福祉領域にも関わる課題の相談、協議**が可能に

福祉部局

- ・福祉サービス提供の前提となる**住まいの確保**がスムーズに
- ・住まいという横串を刺すことで、**複合的な課題をもつ方への支援のための連携体制**が構築可能に

賃貸人

- ・住宅・福祉部局の居住支援に関わる制度や、居住支援法人における入居前・入居中・退居時の支援を知ることにより、**住宅確保要配慮者に空き家・空き室を安心して提供**が可能に

賃貸住宅供給促進計画の策定と基準緩和の状況(R7.3.31時点)

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

●計画の策定

47都道府県、22市町

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

●面積基準の緩和

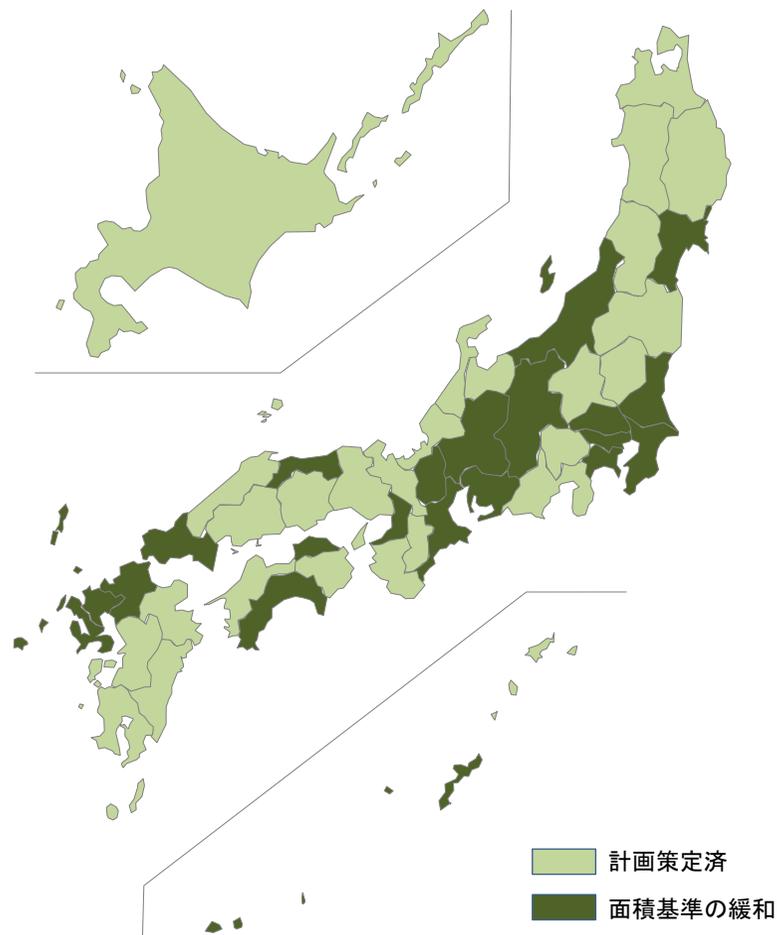
21都府県、12市

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

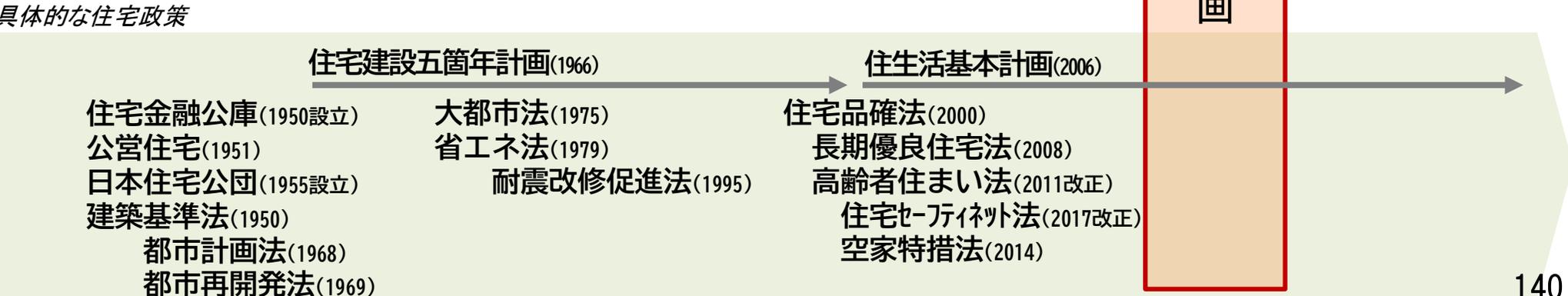
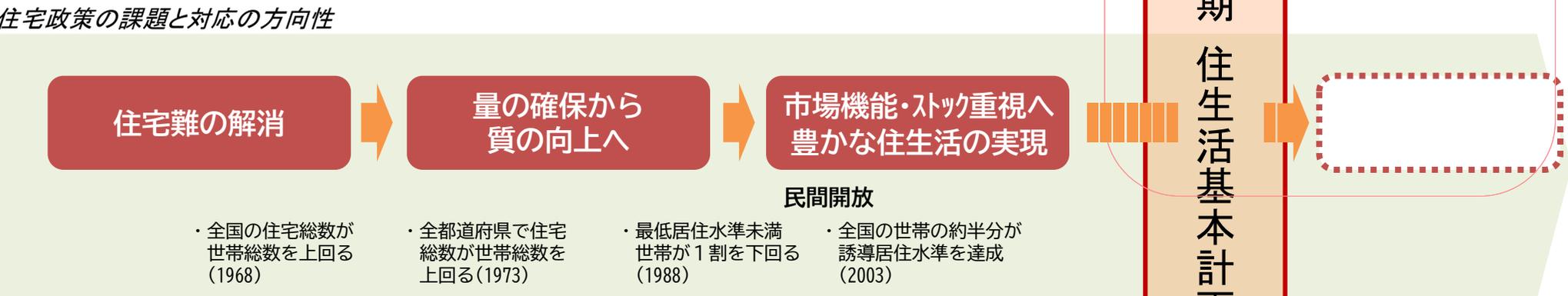
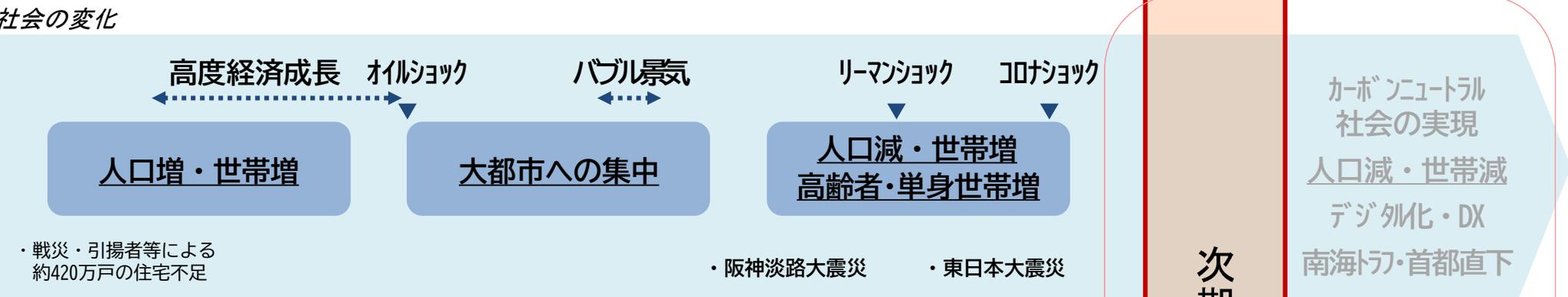
●住宅確保要配慮者の追加

47都道府県、21市町

計画策定等の状況（都道府県）



次期住生活基本計画に係る議論の前提となる社会



社会の変化(将来)

第58回 社会資本整備審議会住宅地分科会(R6.10.31) 資料より

[25年間増減]

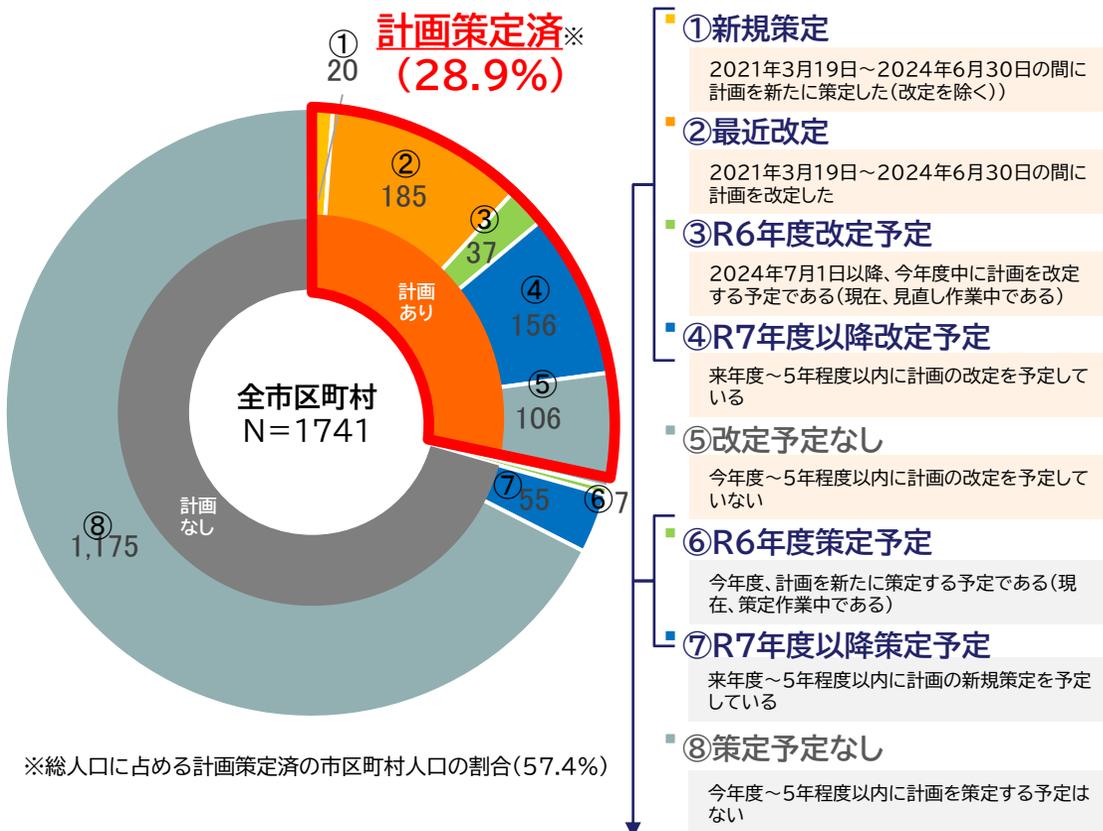
	1950	1975	2000	2025(予測)	2050(予測)
人口	8,411万人	1億1,194万人 [+2,783万人]	1億2,693万人 [+1,499万人]	1億2,326万人 [▲367万人]	1億469万人 [▲1,857万人]
世帯数	1,662万世帯	3,360万世帯 [+1,698万世帯]	4,678万世帯 [+1,318万世帯]	5,727万世帯 [+1,049万世帯]	5,261万世帯 [▲466万世帯]
65歳以上単独世帯数	—	59万世帯	303万世帯 [+215万世帯]	816万世帯 [+513万世帯]	1,084万世帯 [+268万世帯]
平均年齢	26.6歳	32.5歳 [+5.9歳]	41.4歳 [+8.9歳]	48.9歳 [+7.5歳]	52.4歳 [+3.5歳]
生産年齢人口	5,017万人	7,581万人 [+2,564万人]	8,622万人 [+1,041万人]	7,310万人 [▲1,312万人]	5,540万人 [▲1,770万人]
35歳人口	102万人	176万人 [+74万人]	176万人 [▲0万人]	129万人 [▲47万人]	115万人 [▲14万人]
出生数	233万人	190万人 [▲43万人]	119万人 [▲71万人]	77万人 [▲42万人]	62万人 [▲15万人]
合計特殊出生率	3.65	1.91 [▲1.74]	1.36 [▲0.55]	1.27 [▲0.09]	1.35 [+0.08]
婚姻数	71.5万件	94.2万件 [+22.7万件]	79.8万 [▲14.4万件]	*2023 47.5万件 [▲32.3万件]	—
平均世帯人員	4.97	3.28 [▲1.69]	2.67 [▲0.61]	2.10 [▲0.57]	1.92 [▲0.18]

注：四捨五入の関係で増減値が合わない場合がある

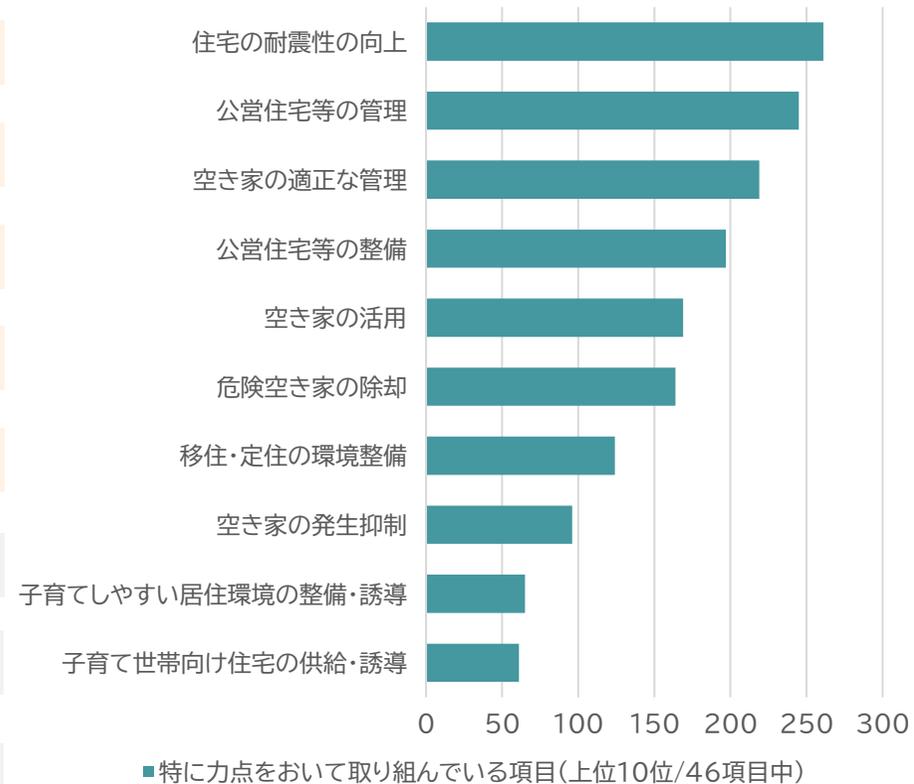
市町村による住宅政策の取組状況(R6.6.30時点)

- 全国市町村の約3割が、市町村住生活基本計画を策定済。3割近くが、市町村住生活基本計画に関する検討を直近に実施済又は今後予定。
- 市町村が中心的に取り組んでいる住宅政策は、住宅の耐震化、公営住宅の管理・整備、空き家対策、移住・定住の促進、子育て支援。

市町村住生活基本計画の策定状況(R6.6.30時点)



市町村が中心的に取り組む住宅政策(R6.6.30時点)



3割近くが、市町村住生活基本計画に関する検討を直近に実施済又は今後予定

家賃債務保証業者～登録制度・認定制度～

認定家賃債務保証業者の認定手続き事務について①

基本的な考え方

- 認定を受けようとする家賃債務保証業者は、管轄の地方整備局等に申請書・添付書類を提出

【申請書の記載事項】

- ① 申請者の氏名又は名称・住所、（法人の場合）代表者の氏名
- ② 主たる事務所又は営業所、その他家賃債務保証業務を行う事務所又は営業所の名称・所在地
- ③ 省令で定める事項 ※登録保証業者である場合は、(1)・(2)を省略することができる場合がある

↳ (1) (法人の場合) 役員の氏名、（法人・個人共通）使用人があるときは、その者の氏名

(2) (未成年者の場合) 法定代理人の氏名・住所

※法定代理人が法人の場合は、名称・住所・代表者と役員の氏名

(3) (宅地建物取引業者・貸金業者・支援法人・住宅宿泊管理業者・賃貸住宅管理業者・登録保証業者の免許等を受けている場合) 免許等を受けていることを証する事項（免許番号など）

(4) 家賃債務保証業務を行う区域

※支援法人の場合、指定を受けた区域と一致する必要あり

(5) 家賃債務保証業務に関する内部規則等及び組織体制に関する事項

(6) 家賃債務保証業務の実施の方法に関する事項

(7) 家賃債務保証業務に関する問合せを受けるための連絡先

認定家賃債務保証業者の認定手続き事務について②

【申請書の添付書類】

①認定基準である

- ・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（居住支援法人等法人でも可）
- ⇒内部規則等で確認するか、別途誓約書等を作成してもらい確認することも可能

に適合することを
証する書類

②省令で定める事項 ※登録保証業者である場合は、(2)～(5)を省略することができる場合がある

- (1) 欠格事由のいずれにも該当しないことを誓約する書面（別記様式第5号）
- (2) (法人の場合) 代表者・役員・使用人の本人確認書類（運転免許証、個人番号カードなど）
- (3) (個人の場合) 本人、使用人・法定代理人の本人確認書類
- (4) (法人の場合) 定款及び登記事項証明書（準ずるものを含む）
- (5) (個人でその法定代理人が法人の場合) 法定代理人の登記事項証明書（準ずるものを含む）
- (6) 家賃債務保証業務に関する内部規則等及び組織体制に関する事項を記載した書類
- (7) 業務の状況に関する事項を記載した書類（別記様式第6号）

家賃債務保証に関する過去の主な苦情・相談の内容

No	種類	相談内容
1	悪質な言動	家賃債務保証業者の早朝の訪問が怖い。早朝の訪問では、車の中を写真撮られて、庭先まで侵入しリビングを覗いてくる。
2	悪質な言動	ドアノブを執拗にガチャガチャされたり、フルネームが大きく書かれた封筒を他の住民にも見えるよう部屋のドアに貼られていたり、督促状をポストの中にぐしゃぐしゃに丸めて入れていたりと恐怖心を必要以上に煽るような酷い行為をされる。
3	高頻度の連絡	何度も督促電話があり、酷いときには1日に11回も掛けてくる。分割払いをすることで担当者と相談済であると伝えても、会社内での情報共有がされておらず、月が変わると別の担当者から電話が掛かってくる。
4	悪質な言動・高頻度の連絡	1ヶ月滞納中だが、いつまでに支払う旨の連絡していても毎日何回も着信がある。自宅訪問された際には、ドアを叩く、名前を叫ぶ、呼び鈴を連打する等の行為をされた。
5	悪質な言動・高頻度の連絡	督促の電話があり、「家賃を安く済ませてやってるんだから早く払え、払えるだろ」と言われた。電話に出られないと、1時間や30分おきに連絡が来るようになった。仕事中は携帯を使用出来ない職種のため、勤務時間終了時に確認すると連続で大量の履歴が入っている状態。
6	相談窓口での不対応	家賃を滞納しているため、支払について相談をしたいが、担当の人がまともに話を聞いてくれない。そのため、相談窓口で電話するが受付けてもらえず、話を聞かない担当の人に繋がってしまう。
7	求償内容の不提示	支払明細、内訳を提示する事なく、電話での口頭で額面を言うが、内訳の提示を求めても「分からない」と一方的に言われる。
8	求償内容の不提示	滞納家賃を払い、その旨を連絡したが、その後も毎月請求が来る。問合せをするとデータが反映されていないと言われ、内訳も教えてもらえないまま、退去交渉の文面まで郵送された。滞納があるのであれば内訳を提示してほしい。

※「相談内容」は、国に相談のあった方の相談内容からポイントをまとめたものであり、事業者等に確認したものではないことに留意が必要。

家賃債務保証業者登録規程の主な改正①

家賃債務保証業者登録規程の一部を改正する告示（案）の概要

（1）登録申請書の添付書類（別記様式第3号（6）関係）

- 求償権の行使が適切に行われることを確認するため、以下の項目を別記様式第3号（6）に追加し、これらに該当する内部規則等の条文の記載及び当該内部規則等の写しを求めることとする。
 - ・ 賃借人その他の者に対し、意図的に恐怖を抱かせ又は不安をあおるような言動をすることを禁止している。
 - ・ 賃借人その他の者からの承諾を得ているなど正当な理由がある場合を除き、社会通念に照らして不適當な程度に反復して訪問・電話等を行うことを禁止している。

（2）業務処理の原則等（第11条及び第23条関係）

- 業務処理の原則として、家賃債務保証業者は、賃借人その他の者の私生活若しくは業務の平穩を害するような言動をし、又はその権利利益を侵害することがないよう、適正にその業務を行わなければならないこととする。
- 求償権に基づく債権の回収に当たり、相手方の私生活若しくは業務の平穩を害するような言動をし、又はその権利利益を侵害するおそれが明らかである者に対し、求償権の譲渡等をしてはならないこととする。

（3）契約締結前及び契約締結時の書面の交付（第17条及び第18条関係）

- 家賃債務保証業者が保証委託契約を締結しようとする場合及び締結した場合において、家賃債務保証業者が相手方に対し、書面を交付し、又は電磁的記録を提供しなければならないこと等とされているところ、これらに記載し、又は記録する事項として、次の事項を追加する。
 - ・ 保証委託契約に関する相談又は苦情に応ずる者の氏名及び連絡先又は部署の名称及び連絡先

家賃債務保証業者登録規程の主な改正②

家賃債務保証業者登録規程の一部を改正する告示（案）の概要

（４）契約締結時の書面の交付（第19条関係）

- 家賃債務保証業者が賃借人又はその保証人（以下「賃借人等」という。）に対し、支払を催告するために書面を交付し、又はこれに代わる電磁的記録を提供するとき、これらに記載し、又は記録する事項として、次の事項を追加する。
 - ・ 求償権の行使に関する相談又は苦情に応ずる者の氏名及び連絡先又は部署の名称及び連絡先

- 家賃債務保証業者は、求償権を行使するに当たり、賃借人等の請求があったときは、次の事項を記載した書面を交付し、又はこれを記録した電磁的記録を提供しなければならないこととする。
 - ① 家賃債務保証業者の商号、名称又は氏名及び住所並びに電話番号
 - ② 当該書面を交付し、若しくは電磁的記録を提供する者の氏名又は部署の名称
 - ③ 保証委託契約の契約年月日
 - ④ 求償権の額及びその内訳
 - ⑤ 求償権の行使に関する相談又は苦情に応ずる者の氏名及び連絡先又は部署の名称及び連絡先

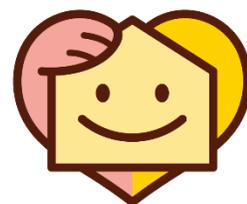
- 家賃債務保証業者は、求償権を行使するに当たり、相手方の請求があったときは、次の事項（相手方が賃借人等以外の者である場合にあっては、③・④を除く。）を、その相手方に明らかにしなければならないこととする。
 - ① 家賃債務保証業者の商号、名称又は氏名及び住所並びに電話番号
 - ② 当該求償権に基づく債権の回収を行う者の氏名又は部署の名称
 - ③ 保証委託契約の契約年月日
 - ④ 求償権の額及びその内訳
 - ⑤ 求償権の行使に関する相談又は苦情に応ずる者の氏名及び連絡先又は部署の名称及び連絡先

（５）国土交通大臣への報告（別記様式第9号）

業務等状況報告書に記載する事項として、次の事項を追加する。

- ・ 苦情・相談発生時の体制等（苦情・相談担当部門の名称及び電話番号並びに苦情相談対応責任者の役職名）

居住サポート住宅





福祉事務所(社会福祉法第14条)

設置主体:都道府県、市(特別区を含む) ※町村は任意で設置

厚生労働省ホームページより(令和7年4月1日現在)

設置主体	都道府県 (47)	市(792)・区(23)		町村 (926)	計
		一般市 (区含む)	政令市・ 中核市		
設置自治体数	45	733	82	46	906
福祉事務所数	204	740	250	46	1,240

任意で福祉事務所を設置している町村(46)

【三重県】多気町

【奈良県】十津川村

【大阪府】島本町

【広島県】大崎上島町、安芸太田町、北広島町、世羅町、神石高原町、海田町、熊野町、坂町、府中町

【島根県】飯南町、奥出雲町、海士町、西ノ島町、知夫村、隠岐の島町、吉賀町、邑南町、津和野町、川本町、美郷町

【鳥取県】日吉津村、日南町、江府町、岩美町、智頭町、湯梨浜町、北栄町、南部町、伯耆町、若桜町、八頭町、琴浦町、日野町

【岡山県】西粟倉村、新庄村

【山口県】周防大島町

【長崎県】小値賀町

【鹿児島県】長島町、屋久島町、南種子町、十島村、三島村、大和村



居住サポート住宅の認定等事務に係る住宅・福祉部局の役割分担

- 居住サポート住宅には、「ハード(面積、構造、設備)」「サポート(安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎ)」の基準があるため、認定・指導監督等の事務にあたっては、住宅部局と福祉部局が緊密に連携して運用を行うことが必要。
- 住宅・福祉部局の役割分担及び窓口は、各認定主体において、認定審査(変更・廃止を含む)及び指導監督等(定期報告等)の内容・事務量、関係部局の体制等を考慮して決定いただきたい。

役割分担のイメージ	認定基準の主な項目	指導監督等(定期報告等を含む)
		具体例
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="background-color: #ADD8E6; width: 50%; height: 100%; border: 1px dashed black; border-radius: 50%; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <p style="color: blue; font-weight: bold; font-size: 24px;">住宅部局</p> </div> <div style="background-color: #90EE90; width: 50%; height: 100%; border: 1px dashed black; border-radius: 50%; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <p style="color: green; font-weight: bold; font-size: 24px;">福祉部局</p> </div> </div>	ハード (面積・構造・設備)	<ul style="list-style-type: none"> ・改修等による変更時の基準適合確認
	安否確認	<ul style="list-style-type: none"> ・設備の更新等による変更時の基準適合確認 ・適切に実施されているか
	見守り	<ul style="list-style-type: none"> ・訪問等の見守りの体制の変更時の確認 ・適切に実施されているか
	福祉サービスへのつなぎ	<ul style="list-style-type: none"> ・福祉サービスとの連携体制の変更時の確認 ・適切に実施されているか

居住サポート住宅、セーフティネット住宅、サービス付き高齢者向け住宅の相違

		居住サポート住宅	セーフティネット住宅	サービス付き高齢者向け住宅
制度趣旨		日常生活を営むのに援助を必要とする住宅確保要配慮者（以下「要援助者」という。）に対し居住支援法人等が入居中サポートを提供する住宅の供給の促進	住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の供給の促進	高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることができる良好な居住環境を備えた賃貸住宅の供給の促進
対象者		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 等	住宅確保要配慮者 等	60歳以上の者 または 要支援・要介護認定者 等
ハード基準	床面積	新築住宅：25㎡以上 （ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保されるときは、 18㎡以上 ） 既存住宅：18㎡以上 （ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保されるときは、 13㎡以上 ）		25㎡以上 （居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合には 18㎡以上 ）
	構造・設備	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法、消防法に適合すること ・台所、トイレ、浴室等の設備を有すること ・耐震性能を有すること 		台所、トイレ、浴室等の設備を有すること
	その他	—	—	バリアフリー構造 であること （廊下幅、段差解消、手すり設置等）
サポート		認定事業者が 安否確認・見守り、福祉サービスへのつなぎ を実施 ※安否確認：装置の設置その他確認を定期的に行うための措置	—	原則として、日中に 常駐する生活相談員 が、 状況把握サービス・生活相談サービス を実施 ※状況把握サービス：毎日
手続き		<ul style="list-style-type: none"> ・大家と居住支援法人等が共同で申請（賃貸人とサポート実施者が同一の場合は単独での申請も可） ・計画ごとに申請（複数建築物の申請や、建築物の一部住戸の申請も可） ・福祉事務所設置自治体の長が認定 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者が申請 ・建築物ごとに申請（建築物の一部住戸の申請も可） ・都道府県知事が登録 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者が申請 ・建築物ごとに申請（建築物の一部住戸の申請も可） ・都道府県知事が登録
供給方法		・既存住宅の活用		・新築/既存住宅の活用

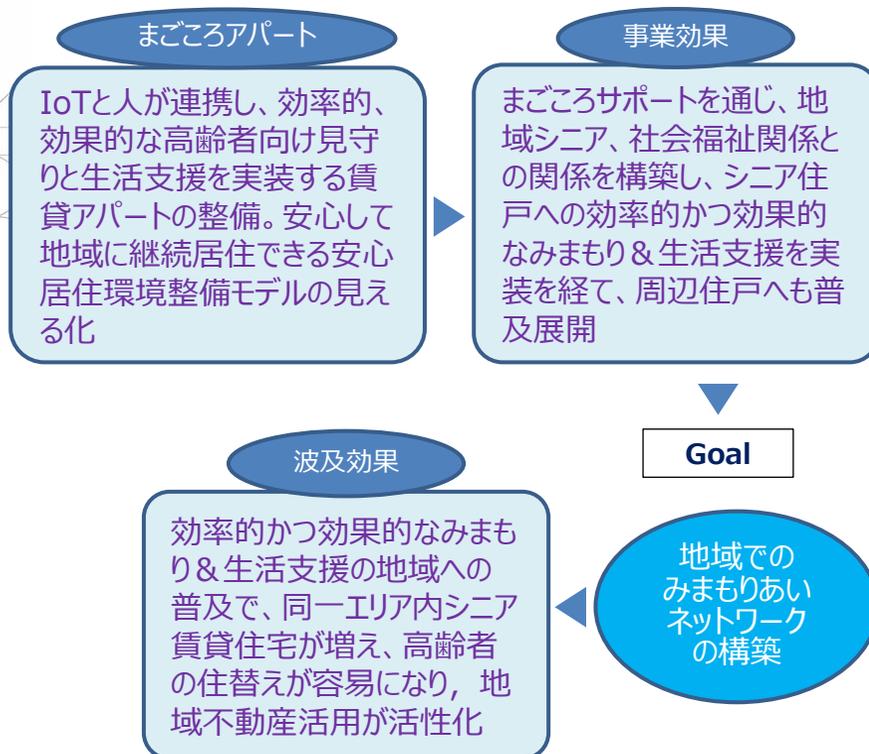
高齢者を効率的・効果的に見守る「高齢者向け見守り・生活支援付き賃貸アパート」を整備し、交流活動への参加を促すことで、住み慣れた地域で継続居住できるモデルを構築する。

- 対象地域では、高齢化による介護前のシニアや単身高齢者予備群の方への、地域での安心居住の支援が課題である。
- 本提案は、最先端IoT利用と生活支援スタッフの居住拠点の併設により、高齢者を効率的・効果的に見守ることができ、賃貸アパート住宅を整備するものである。地域の生活支援を通じ、住宅団地の再生に繋げる継続居住機能を整備し、住宅地での安心居住環境整備のモデルの開発、全国展開を図る。

■事業連携のイメージ



■事業展開イメージ



事業概要

代表提案者 共同提案者	MIKAWAYA株式会社 加藤洋(建築主)
実施場所	神奈川県横浜市
実施内容	コンシェルジュ居住型支援拠点付きの新築アパートの整備、入居者と周辺住民の交流空間付きの既存住宅改修のアパート整備(いずれもシニアIoT見守り端末設置)、WiFiセンシングによる居住者情報データの取得・支援方策の検討、IoT音声端末による見守り運用の効率化検証、まごころアパートの広報等
実施期間	令和5年2月～令和7年11月終了予定(令和4年度採択提案)

介護事業所の建物を住宅に改修し、ハード・ソフトの両面から支援することで、女性高齢者等の居住安定を図る。

- 近年、暮らしに課題を抱えた女性の高齢者、障害者、母子世帯等(女性高齢者等)が増加しており、女性高齢者等が安心して暮らせる住まいと見守り等の支援体制の構築が求められている。
- 本提案は、女性高齢者等の居住安定を図るため、見守り等を行うNPO団体が中心となり、介護事業所として使われていた建物を改修し、低廉な家賃の女性専用シェアハウスとして提供するものである。
- 当該シェアハウスでは行政と連携を図ることで、生活保護受給者や緊急一時的保護者の入居も受け入れる。なお、生活相談や見守り、地域住民との交流の取り組みなど、入居者の支援体制も構築する。



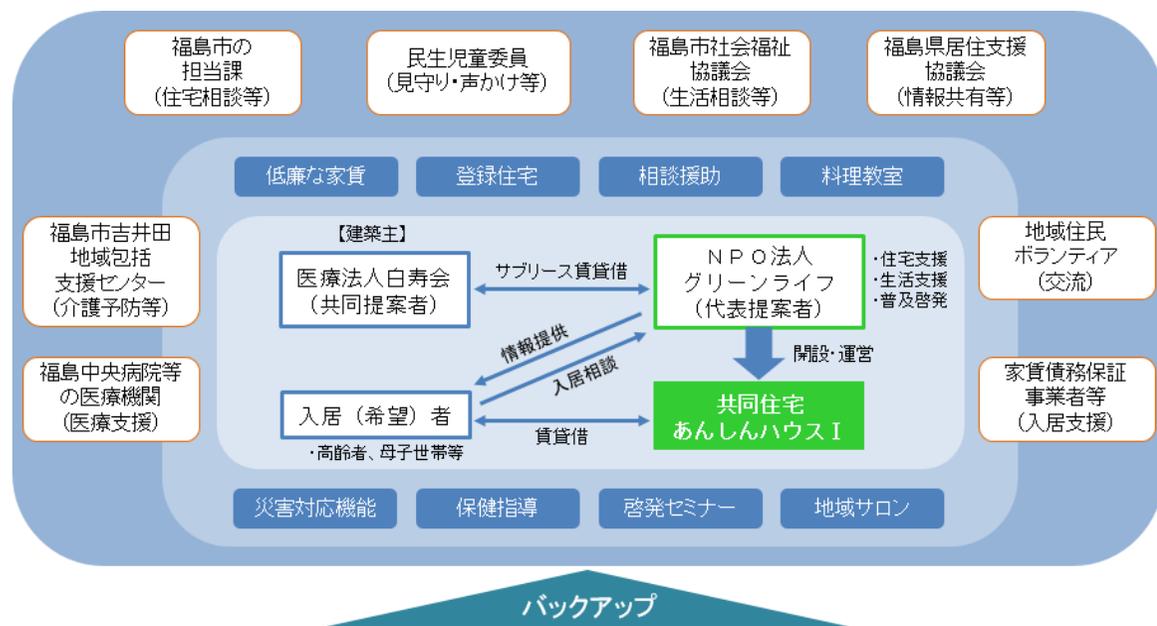
シェアハウス外観



シェアハウスの共用空間
(食堂・キッチン、従前の介護事業所のまま活用)

事業概要

代表提案者	特定非営利活動法人グリーンライフ
共同提案者	医療法人白寿会
実施場所	福島県福島市
実施内容	共同住宅への改修 (2階建て1棟:女性専用シェアハウス6室)
実施期間	令和2年3月～令和3年1月(令和元年度 採択提案)



◆ 民間企業や社会福祉法人、地縁組織、他のNPO法人等とも連携して支援体制を充実・強化 ◆
 → 地域包括ケアシステムの構築や地域共生社会の実現に寄与