

令和7年度
東京都居住支援協議会セミナー



住宅セーフティネット制度 (東京ささエール住宅) について

2026年1月20日

 東京都住宅政策本部

～ 本日の内容 ～

1. 住宅セーフティネット制度の概要

2. 補助金の概要と活用事例

1.住宅セーフティネット制度の概要

「セーフティネット住宅」って何？



住まい探しにお困りの方の入居を断らない住宅のことです！

「住まい探しにお困りの方（住宅確保要配慮者）」とは？

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人など
（住宅セーフティネット法、省令）

※東京都では、LGBT等、新婚世帯なども対象に追加

セーフティネット住宅のうち、東京都内に所在するものは「東京ささエール住宅」と愛称を付けています。



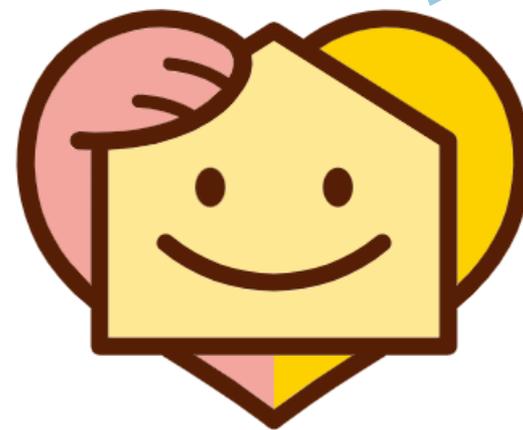
1.住宅セーフティネット制度の概要

(補足) セーフティネット住宅と居住サポート住宅



セーフティネット住宅
(東京ささエール住宅)

住宅確保要配慮者の入居を断らない住宅



R7.10
開始

居住サポート住宅

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

1.住宅セーフティネット制度の概要

住宅セーフティネット法改正の主な背景（2017）

要配慮者の状況



単身の高齢者世帯が大幅増

全国：（2020）738万世帯 ⇒ （2030）**887万世帯**

10年で約20%
増加見込み



孤独死等への不安から入居拒否が発生

住宅ストックの状況



公営住宅：総人口が減少する中で公営住宅の大幅増は見込めない

【管理戸数（全国）】（2013）196万戸 ⇒ （2018）192万戸 [**▲4万戸**]

【住宅総数に占める割合】 **3.6%**



民間住宅：空き家・空き室は増加傾向

全国：（2003）659万戸 ⇒ （2023）**900万戸**

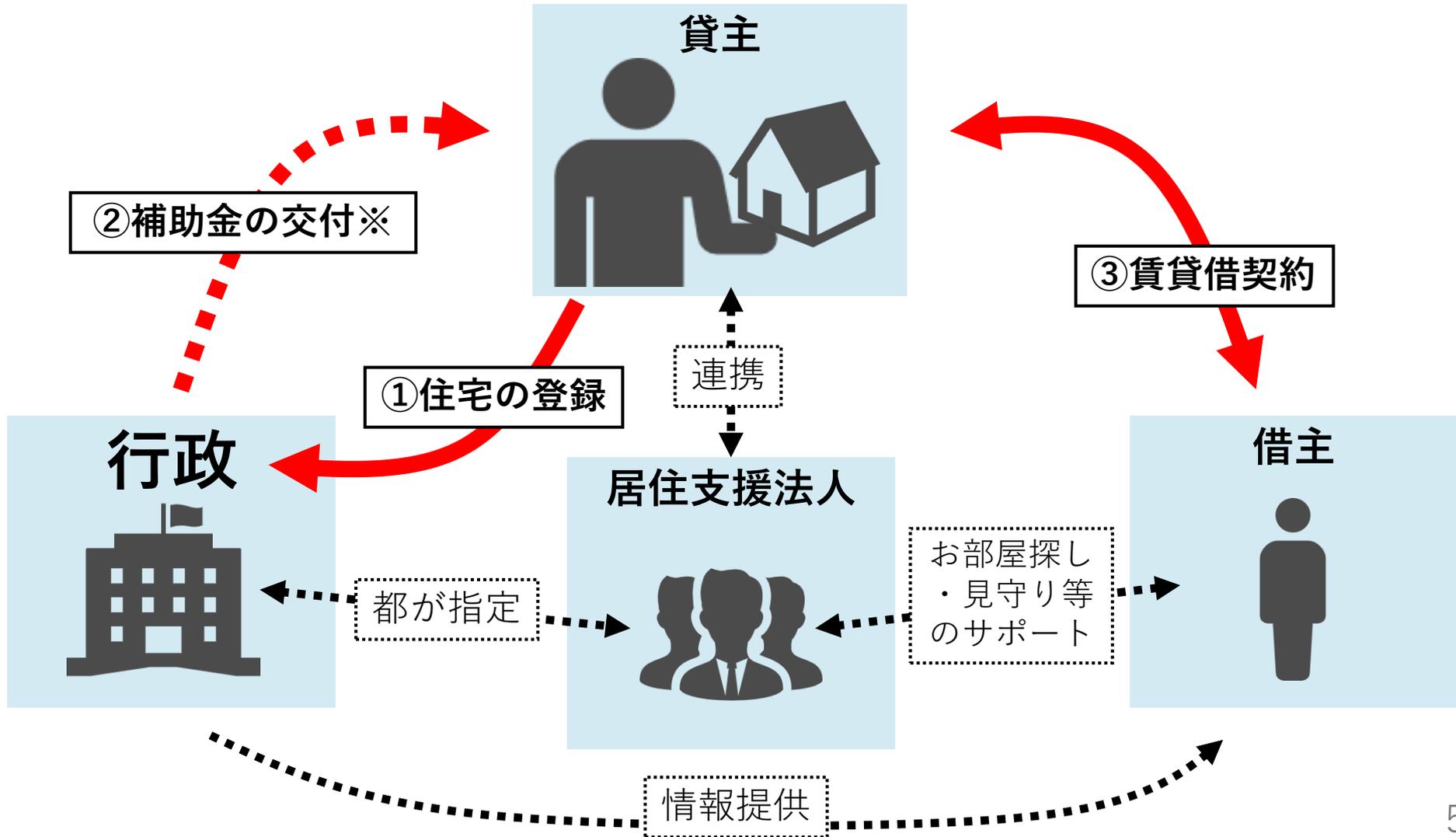


民間の空き家・空き室の活用を促進

1.住宅セーフティネット制度の概要

【住宅セーフティネット制度のイメージ】

※補助金は条件を満たす場合のみ



1.住宅セーフティネット制度の概要

【東京都が指定】 居住支援法人とは

【業務内容】

入居の相談・住宅の紹介
見守りサービス・生活相談
家賃債務保証への支援

…など



- ・不動産管理会社・仲介会社、NPO法人、社会福祉法人など、多様な方々にご参加いただいております。
- ・東京都では**令和7年10月末時点**で**61法人を指定**しています。
- ・団体により、対応地域や得意分野が異なります。

東京都 居住支援法人



居住支援法人

1.住宅セーフティネット制度の概要

住宅を登録すると・・・

専用WEBサイト「セーフティネット住宅情報提供システム」に掲載され、広く情報公開



セーフティネット住宅
情報提供システム

HOME

制度について知る

住宅登録事業者の方へ

お問い合わせ

よくあるご質問

※
このサイトは、住宅確保要配慮者円滑な賃貸住宅利用の検閲・閲覧・申請サイトです。
住宅確保要配慮者円滑な賃貸住宅とは、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）に基づき、規模や構造等について一定の基準を満たした住宅です。



情報提供メール配信
登録・解除

居住支援に関するお問い合わせ

居住支援法人一覧

居住支援協議会一覧

各都道府県や市町村において、住宅確保要配慮者への入居支援を行う居住支援協議会や居住支援法人がある場合があります。

賃貸住宅供給促進計画の策定状況

各自治体の計画策定状況一覧

各都道府県や市町村が定める計画において、住宅確保要配慮者の追加や面積基準の緩和等が行われている場

1 都道府県からさがす

都道府県をクリックしてください。



2 お探しの都道府県をクリック

<物件掲載イメージ>

東京都のセーフティネット住宅

275件

並び替え

新着順

1

2

3

4

5

6

7

>

最後>>



〇〇マンション 302

7.7万円

共益費・管理費 8,000円

1K
20m²
3階

築20年11ヶ月
6階建て
空室

東京都〇〇区〇〇1丁目3-2
東急〇〇線 〇〇駅から徒歩6分

詳細を見る



△△△マンション 201

7.6万円

共益費・管理費 5,000円

1R
30m²
3階

築21年3ヶ月
5階建て
空室

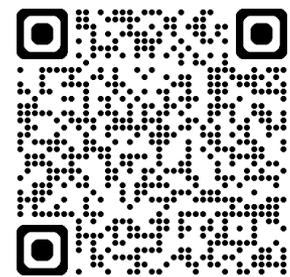
東京都〇〇区△△6丁目7-10
小田急〇〇線 〇〇駅から徒歩14分

詳細を見る

1.住宅セーフティネット制度の概要

<登録の主な要件>

- **耐震性があること**（新耐震基準に適合）
- 台所、便所、収納設備、浴室又はシャワー室を備えること
- **面積基準を満たすこと**（原則 25m^2 、ただし築年数等による）
 - 例1：平成8年3月31日以前着工の都内の一般住宅 15m^2 以上
 - 例2：平成30年3月30日以前着工の都内の一般住宅のうち
台所、収納、浴室・シャワー室が共同利用の住宅 13m^2 以上
（※共用部分に十分な面積を有する）
 - 例3：都内のシェアハウス 各専用部分 7m^2 以上 かつ
住宅全体の面積（ $13\text{m}^2 \times \text{居住人数} + 10\text{m}^2$ ）以上
- 家賃が近傍同種と均衡を失しないこと



▲詳細はこちら

1.住宅セーフティネット制度の概要

<住宅の種類>

【登録住宅】

住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅
(住宅確保要配慮者以外の入居も可能)

【専用住宅】

住宅確保要配慮者のみが入居可能な住宅

2. 補助金の概要と活用事例

セーフティネット住宅関係の補助メニュー（一覧）

国の補助制度

- 1 (1) 改修費補助（国）

区市町村の補助制度

- 1 (2) 改修費補助（区市町村）
- 2 家賃低廉化補助
- 3 家賃債務保証料等低廉化補助
- 4 住替え費用に係る補助

東京都独自の補助制度

5 貸主応援事業(補助金)

- (1) 耐震改修費補助
- (2) 住宅設備改善費補助
- (3) 見守り機器設置費等補助
- (4) 少額短期保険等保険料補助

6 登録協力補助

- 7 少額短期保険等保険料補助
（区市町村）
- 8 居住支援法人等応援事業

2. 補助金の概要と活用事例

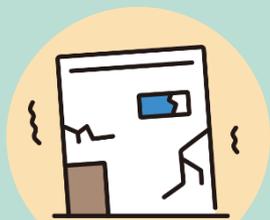
それぞれのおおまかな特徴

主体	特徴	こんな人にオススメ
国	<ul style="list-style-type: none">・ 日本全国広い範囲で活用可能	<ul style="list-style-type: none">・ 全国いろいろな地域に物件をお持ちの方
東京都	<ul style="list-style-type: none">・ 都内全域で活用可能・ 耐震改修補助が手厚い・ 空室の登録で補助金	<ul style="list-style-type: none">・ 都内に物件を所有の方・ 築古物件をお持ちの方・ 改修なしで登録する方
区市町村	<ul style="list-style-type: none">・ 自治体による	<ul style="list-style-type: none">・ 補助金を最大限活用したい方・ ある一定の地域に集中して物件を所有する方

2. 補助金の概要と活用事例

東京都独自

貸主応援事業 【専用住宅のみ】



メニュー1
耐震改修費

補助率

5/6

限度額

250万円/戸



メニュー2
住宅設備改善費

補助率

1/2

限度額

50万円/戸



メニュー3
見守り機器設置費

補助率

2/3

限度額

4万円/戸



メニュー4
少額短期保険等保険料

補助率

2/3

限度額

4千円/戸

主な要件

- ☑ 東京ささエール住宅の**専用住宅**に新たに登録すること
- ☑ 専用住宅として**原則10年間登録**を維持すること（要件緩和あり）
- ☑ 各補助事業の**契約は、必ず補助金の交付決定後**に行うこと

2. 補助金の概要と活用事例

東京都独自

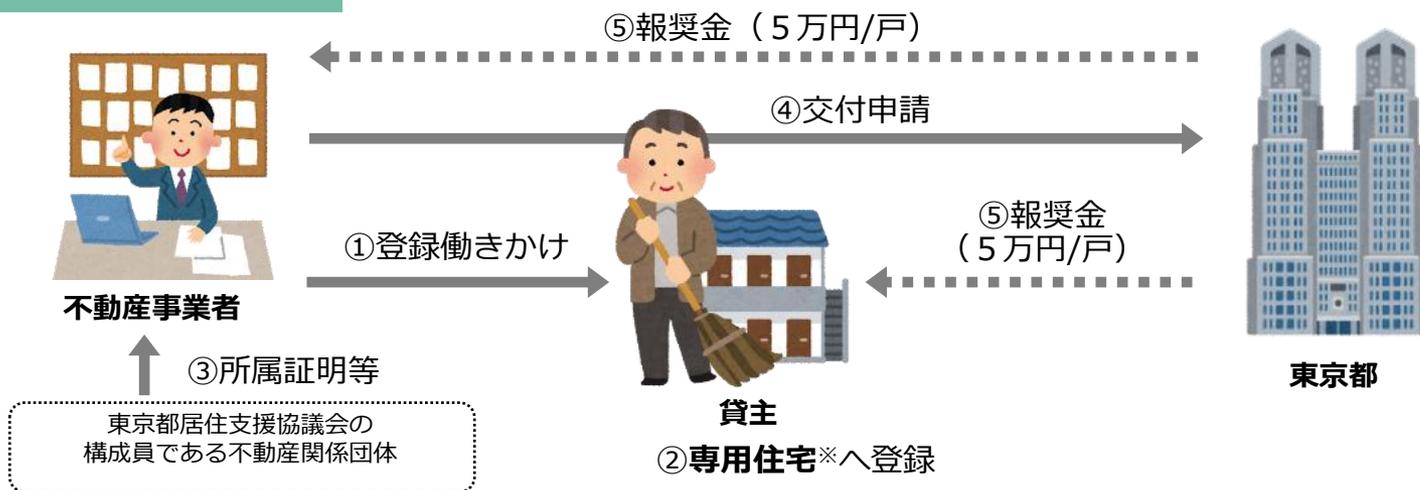
登録協力補助【専用住宅のみ】

空き家等が、専用住宅に新たに登録された場合、貸主と不動産事業者それぞれに5万円/戸の報奨金を交付

主な要件

- 高齢者、障害者、子育て世帯、低額所得者のいずれかを受け入れる登録とすること
- 登録時は空き家・空き室であること
- 専用住宅として原則10年間維持すること ※ただし、2年経過後は一定条件のもと登録住宅に変更が可能

補助のイメージ



2. 補助金の概要と活用事例

貸主応援事業活用事例の紹介：耐震改修&トイレ改修

〔物件概要〕木造2階建て、築47年（当時）、延床面積105.7㎡、2DK×4戸

	工事費	補助金額
耐震改修(4戸) <補助率:5/6>	約212万円(税抜)	約176万円
トイレ改修(3戸) <補助率:1/2>	約103万円(税抜)	約52万円
消費税	約31万円	-
計	約346万円	約228万円

オーナー様負担額

工事費計 - 補助金額
(約346万円) (約228万円)

= 約118万円



施工前



施工後



施工中



施工前



施工後

2. 補助金の概要と活用事例

(参考) 住宅金融支援機構の融資



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

管理組合・事業者向け商品

賃貸住宅リフォーム融資（住宅セーフティネット）

登録住宅又は認定住宅をリフォームするためのローン

登録住宅又は認定住宅とするためのリフォームローン

賃貸住宅リフォーム融資（住宅セーフティネット）の特徴

最長20年の全期間固定金利で安心です。

返済終了までの融資金利とご返済額が確定するので、将来の金利上昇による返済額増加を回避できます。

※返済期間（「10年以下」または「11年以上」）により、融資金利が異なります。

戸建て住宅の場合も融資をご利用いただけます。

建て方の要件について制限はありません。

共同居住型賃貸住宅（シェアハウス）の場合でも、ご利用いただけます。

共同居住型賃貸住宅（シェアハウス）にするための間取り変更工事も融資の対象となります。

賃貸住宅リフォーム融資（住宅セーフティネット）の適用金利

返済期間	
10年以下	11年以上
年 1.35% (年 1.15%)	年 1.67% (年 1.47%)

※2026年1月1日からの適用金利です。

※（ ）内は耐震改修工事を行う場合の金利です。

※金利はお申込み時の金利が適用されます（金利は毎月見直します。）。



ご清聴、ありがとうございました

お問い合わせはこちら

東京都 住宅政策本部 民間住宅部 安心居住推進課 住宅セーフティネット担当

東京都新宿区西新宿2丁目8番1号 都庁第2本庁舎13階南

電話：03-5388-3320（直通）

東京ささエール住宅

検索



住宅セーフティネット制度
(東京ささエール住宅)