

居住支援推進セミナー

居住支援等に関する制度説明・取組紹介

2025年10月

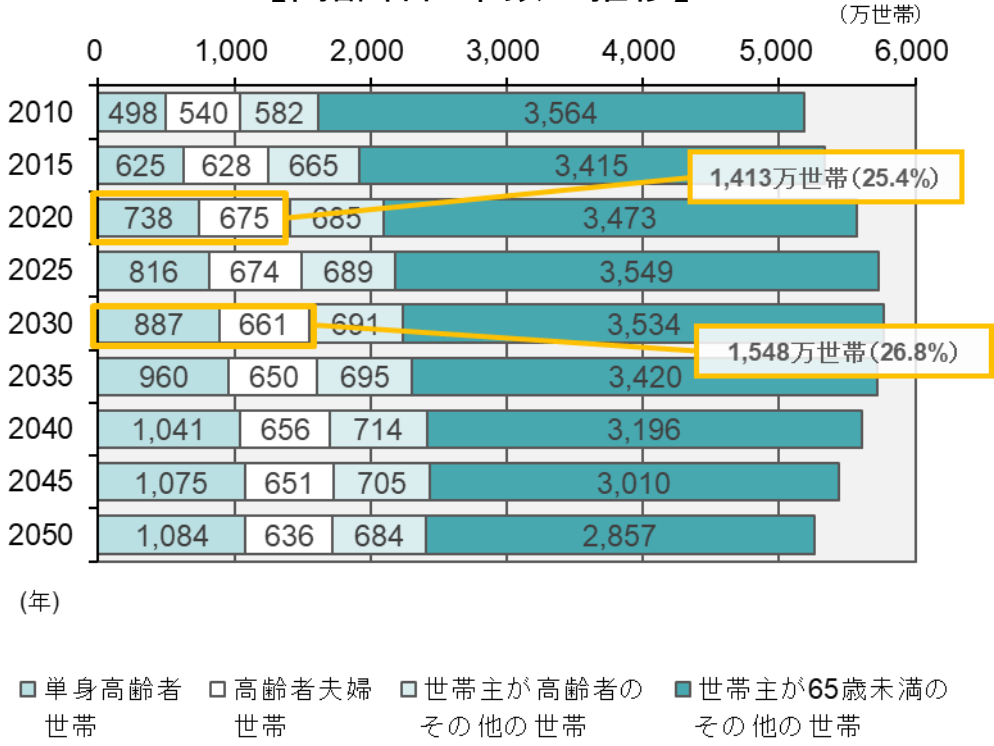
国土交通省 関東地方整備局

建政部 住宅整備課 課長 木戸聡

世帯の動向について(高齢者世帯、単身高齢者世帯の推移)

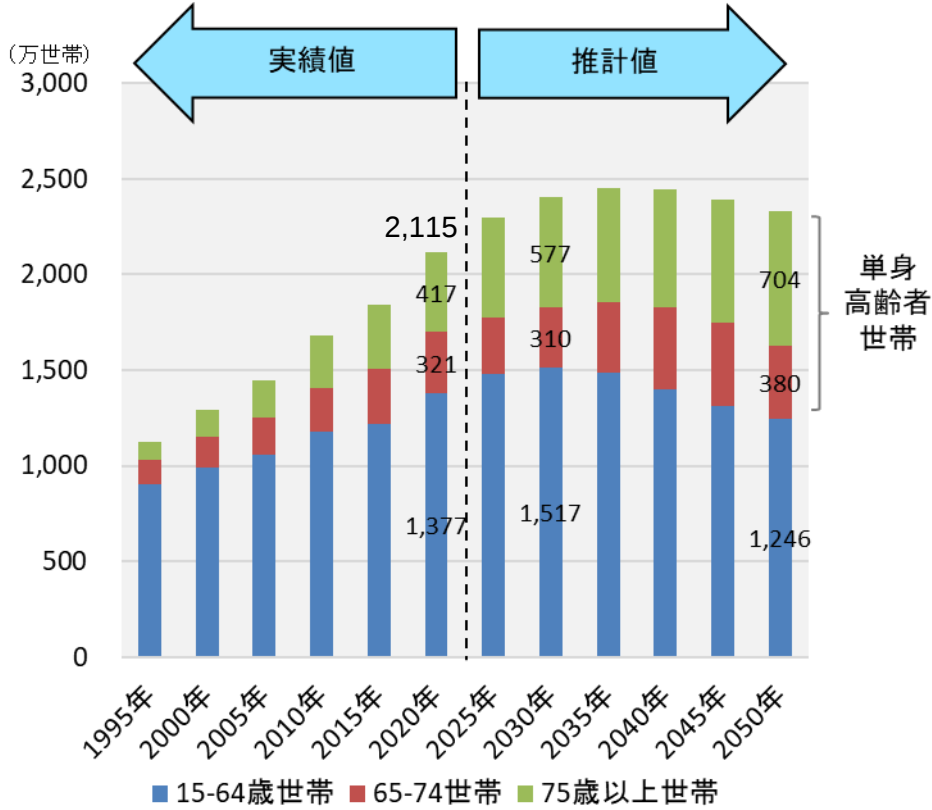
- 今後、高齢者世帯は増加し、2030年には約1,500万世帯を超える見通し。
- 現在、単身世帯は総世帯数の約4割近く(約2,100万世帯)を占め、世帯類型で最も多い類型となっており、今後も増加する見通し。2030年には、単身高齢者世帯は約900万世帯に迫る見通し。

【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

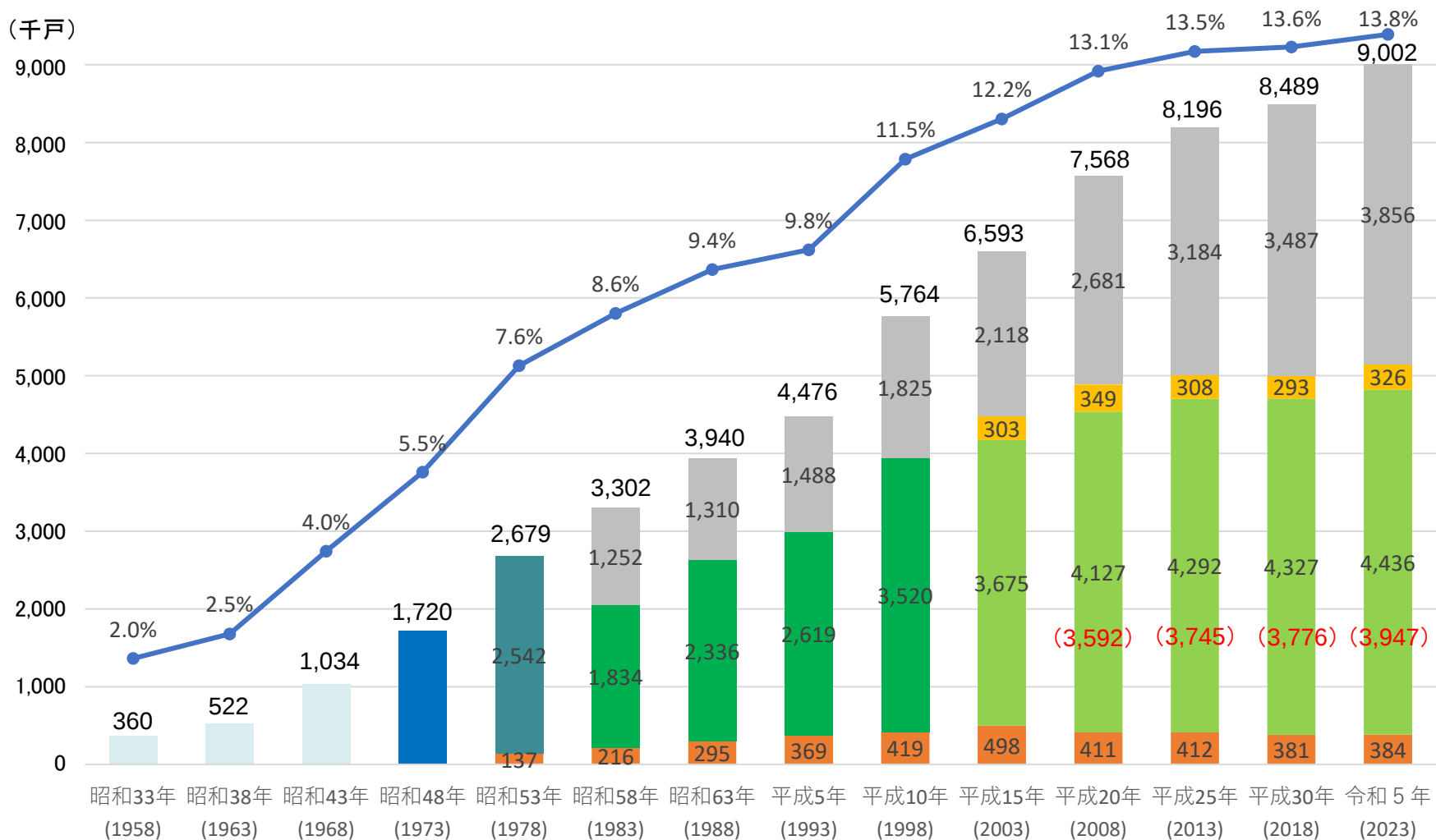
【年齢別単身世帯数の推移】



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)。

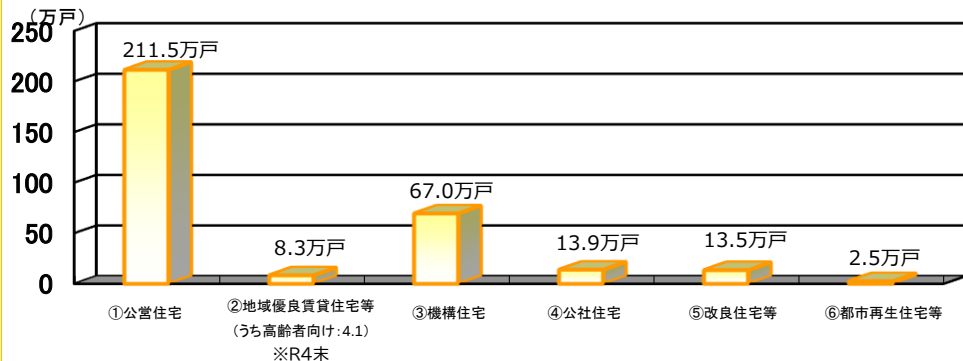


空き家(全体)(沖縄県を除く) 空き家(全体)(沖縄県を含む) 二次的住宅
賃貸用+売却用空き家 賃貸用空き家 (注) () は、うち共同住宅分 空き家数(二次的住宅を除く)
売却用空き家 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家※1 空き家率※2

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

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(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。

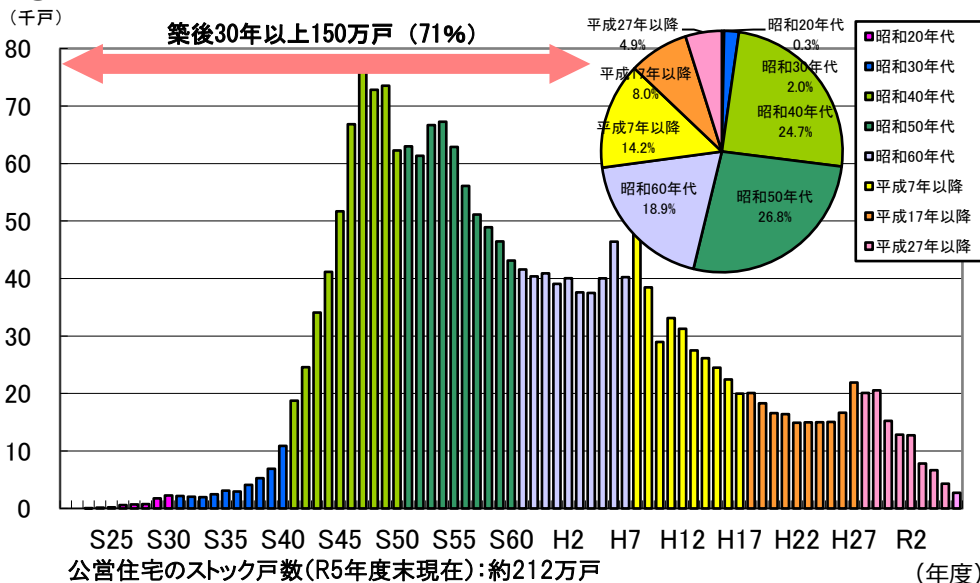
(注2) 対象住宅は以下の通り。

- 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

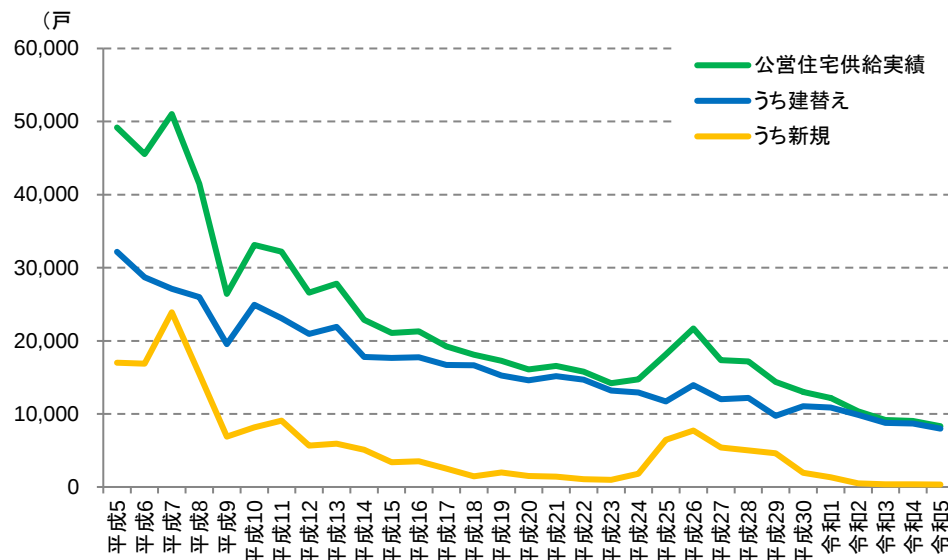
(注3) 都市再生機構が供給する地域優良賃貸住宅等(2.6万戸)は機構住宅に含まず、地域優良賃貸住宅等としてカウント。

(注4) 地方住宅供給公社が供給する地域優良賃貸住宅等(1.5万戸)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

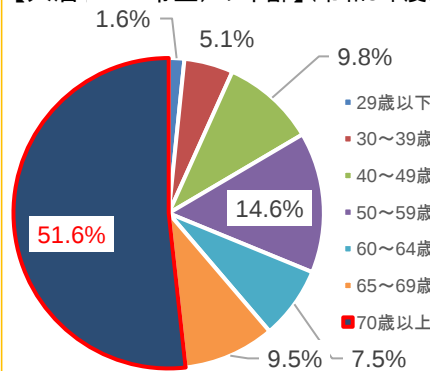


③ 公営住宅の供給実績の推移

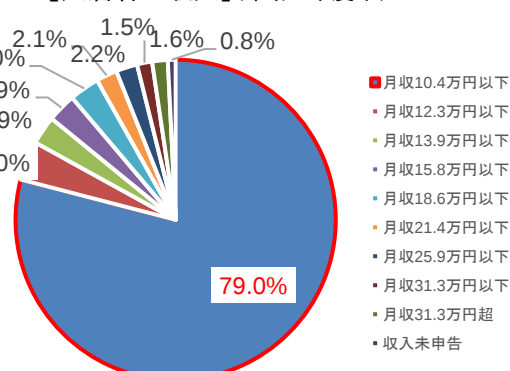


④ 公営住宅の入居者属性

【入居者(世帯主)の年齢】(令和5年度末)



【入居者の収入】(令和5年度末)



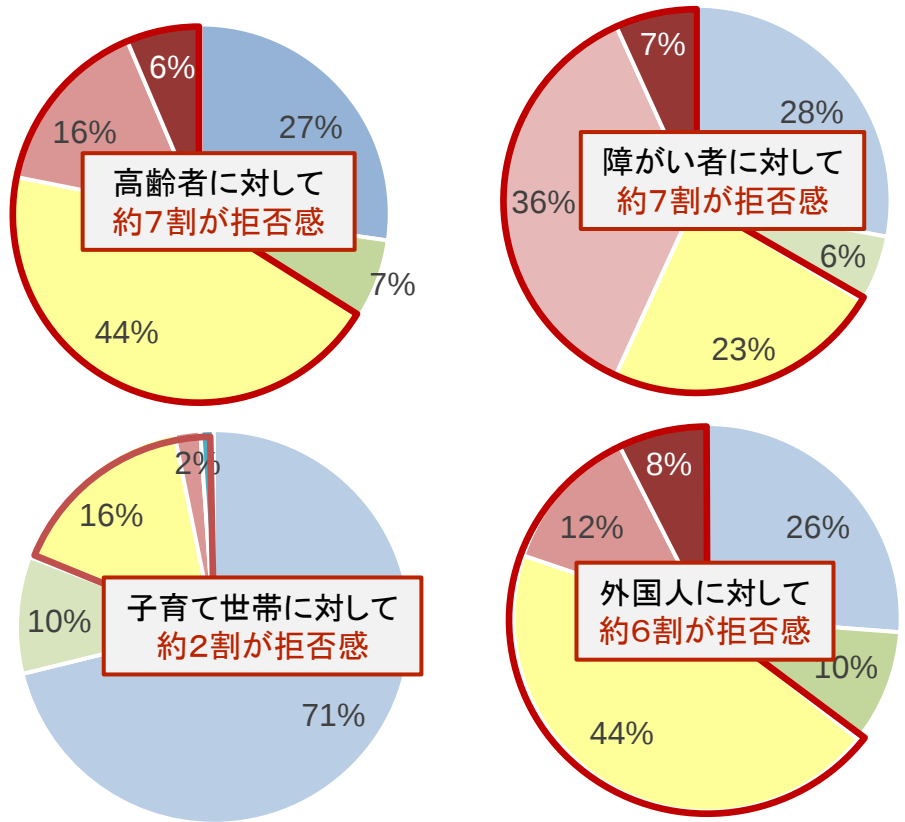
⑤ 公営住宅の応募倍率(令和5年度)

・全国平均 3.8倍 東京都 14.0倍 大阪府 4.4倍

住宅確保要配慮者に対する大家等の意識及び入居制限の理由

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

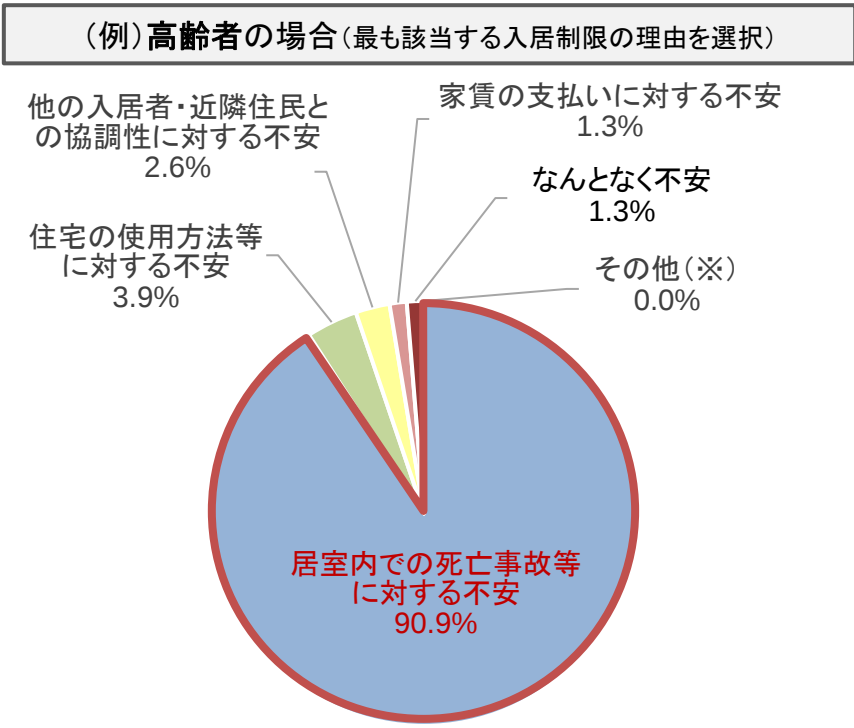
【住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人(大家等)の意識】



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

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

【賃貸人(大家等)の入居制限の理由】



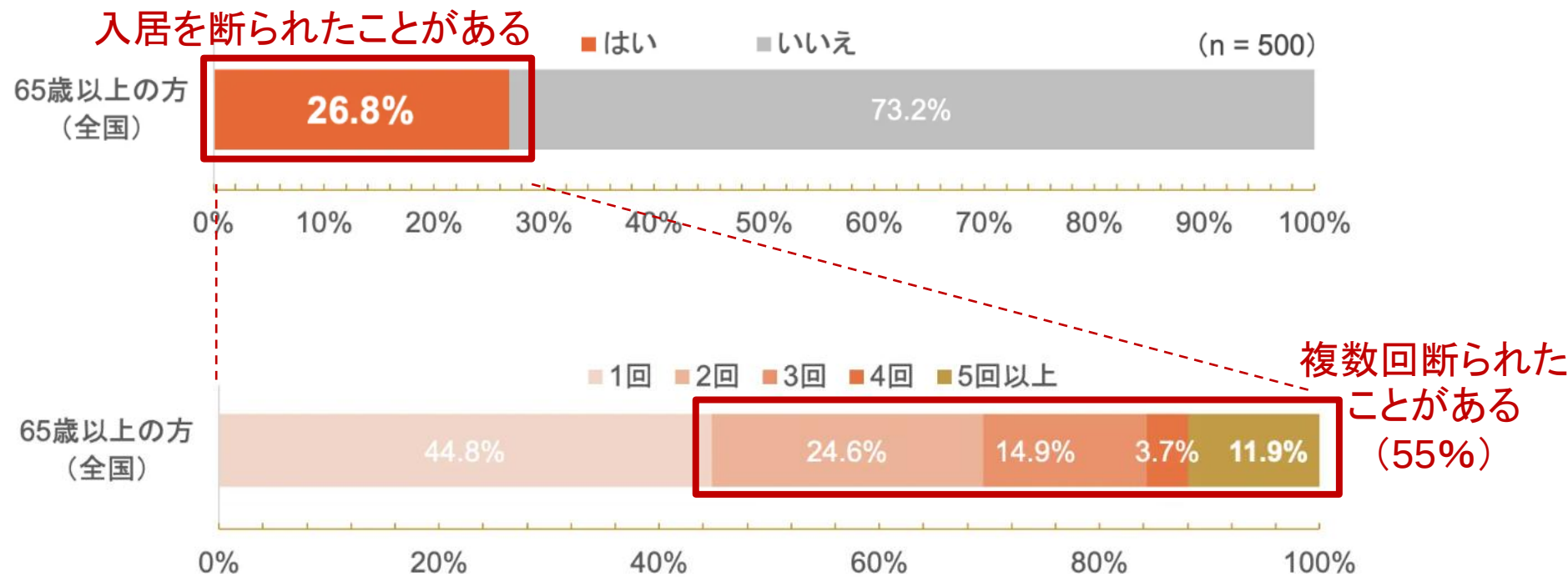
※その他の選択肢としては、以下があった(いずれも選択数0)。
・主な入居者と異なる属性の入居による居住環境の変化への不安
・入居者以外の者の出入りへの不安
・習慣・言葉が異なることへの不安
・生活サイクルが異なることへの不安
・その他

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

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

住宅セーフティネット制度（現行）

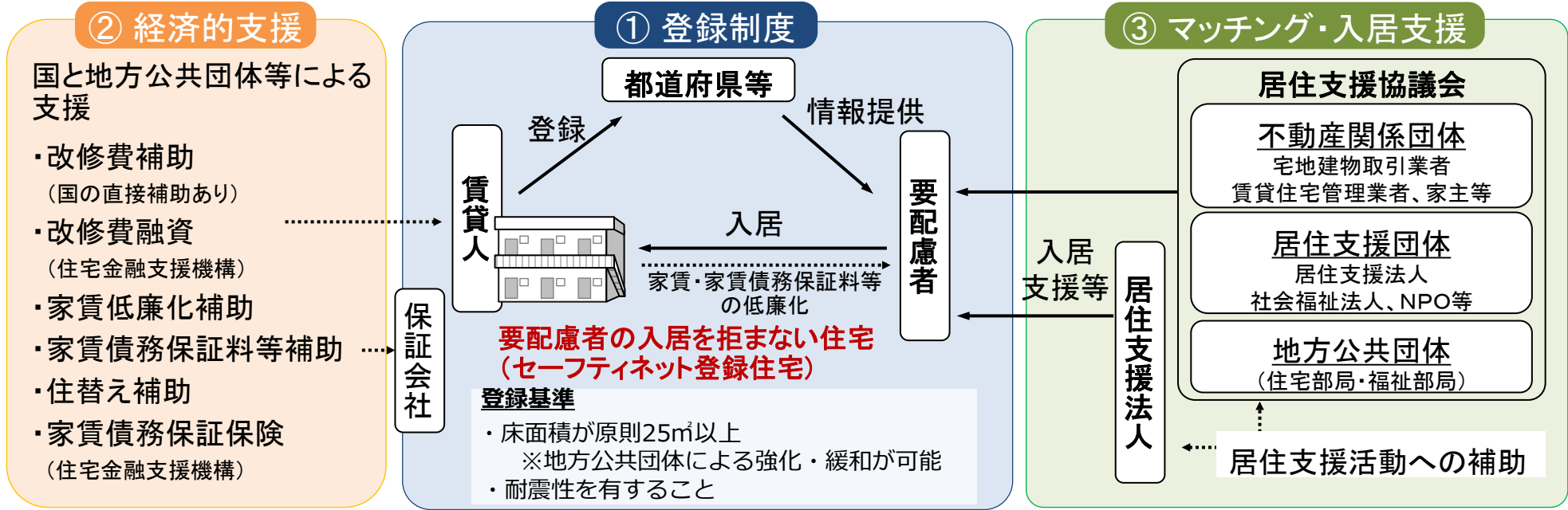
住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律
【公布：平成29年4月26日 施行：平成29年10月25日】

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)

住宅確保要配慮者の範囲(現行)

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)

<2025年10月〜> 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)

・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＞

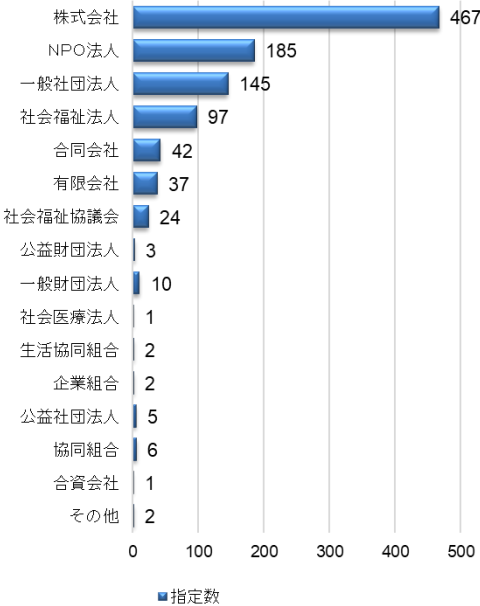
- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ ①～③に附随する業務

＜居住支援法人に指定される法人＞

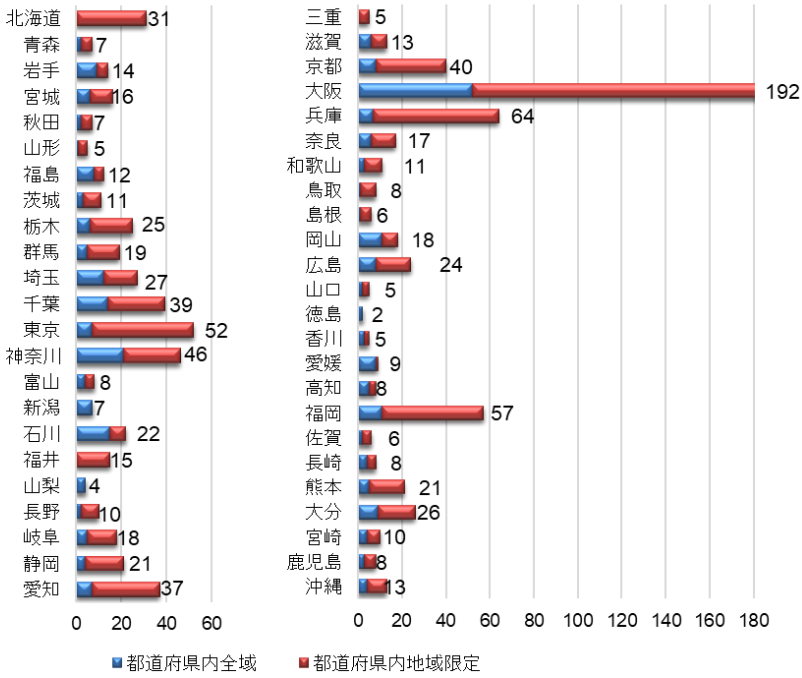
- ・NPO法人、一般社団法人、一般財団法人
- ・社会福祉法人
- ・居住支援を目的とする会社

指定状況： 1,029法人（R7.3末時点）

■ 法人属性別



■ 都道府県別



居住支援協議会の概要

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

＜居住支援協議会による主な活動内容＞

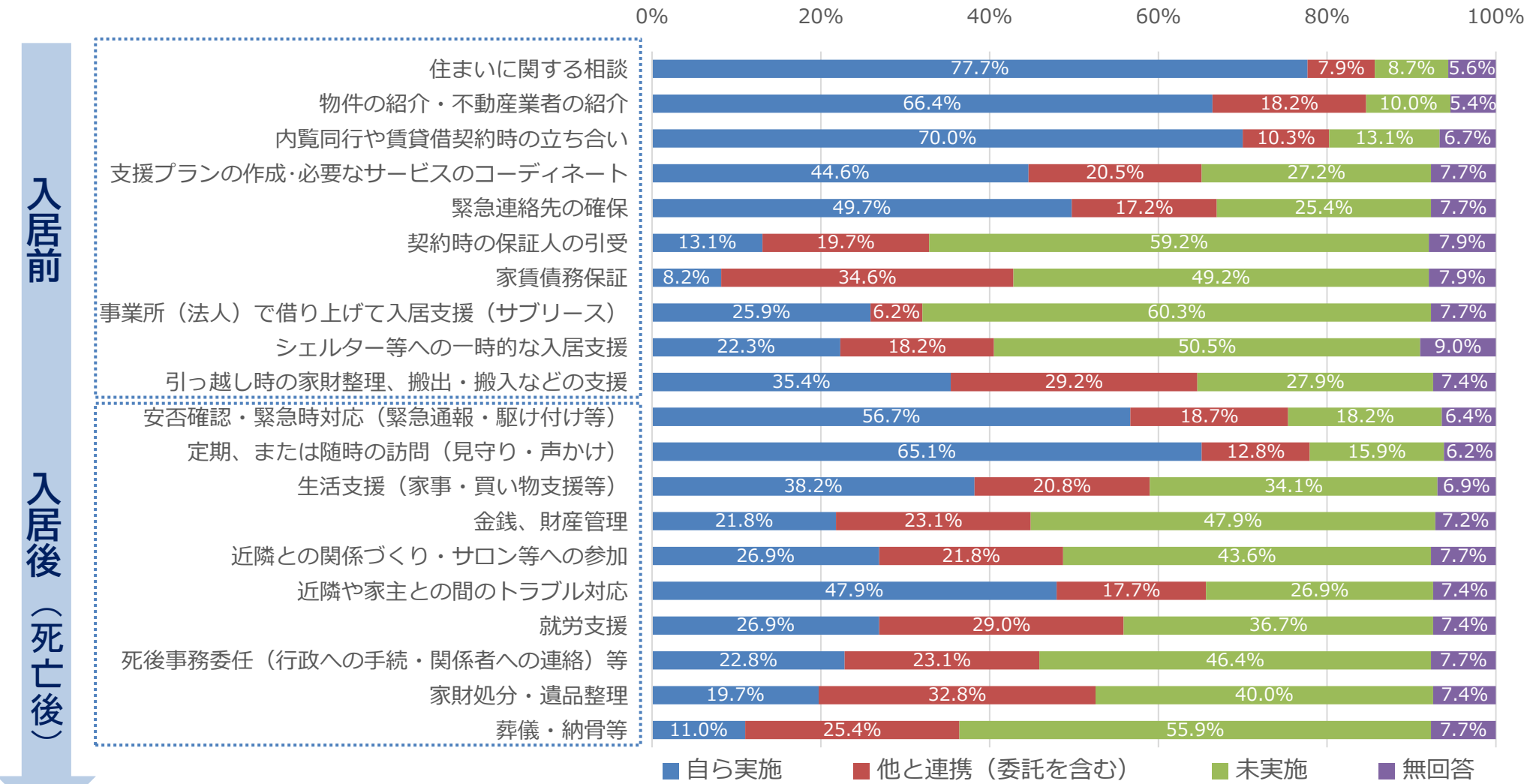
- ・会議での協議、情報交換
- ・不動産・福祉団体への働きかけ、ネットワーク形成
- ・住宅相談事業、物件の紹介
- ・家賃債務保証、安否確認サービス等の紹介 等

設立状況： 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。

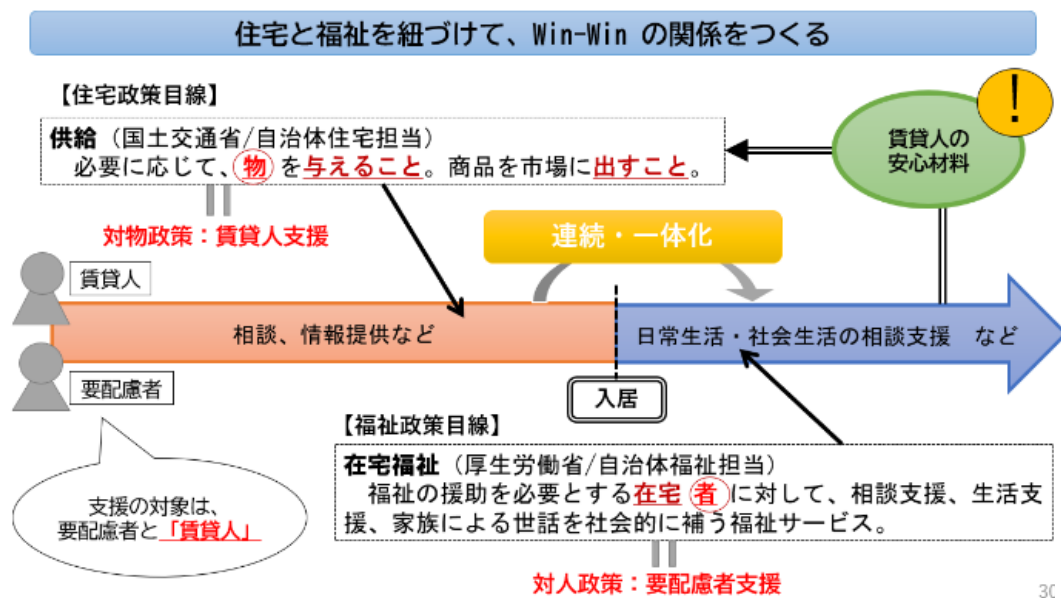


居住支援とその具体的な取組

○ 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

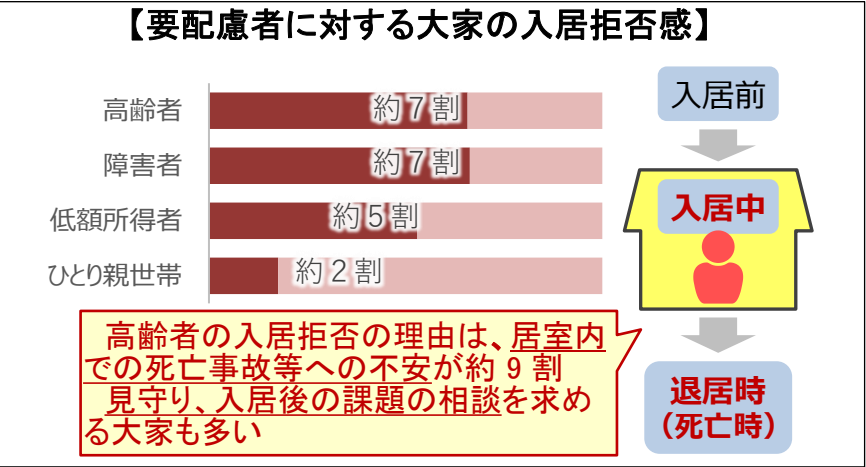
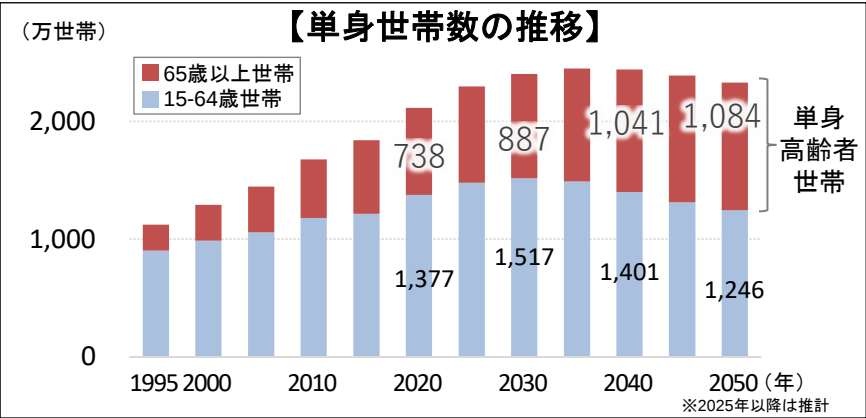
賃貸人

- ・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

住宅セーフティネット制度の見直しの背景・必要性

背景・必要性

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



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

※「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)の一部を改正する法律」の公布時点の資料

1. 大家と要配慮者の双方が安心して利用できる市場環境の整備

【住宅セーフティネット法、高齢者住まい法、住宅金融支援機構法】

大家の不安

死亡時のリスク

- 死亡後に部屋に残置物があったり、借家権が残ると、次の人に貸せない。
- 孤独死して事故物件になったら困る。

入居中のリスク

- 家賃を滞納するのではないか。
- 入居後に何かあっても、家族がいない要配慮者の場合、連絡や相談する人がいない。
- 住宅確保要配慮者は、他の住民とトラブルが生じるのではないかな。

① “賃貸借契約が相続されない” 仕組みの推進

死亡時のリスク

- ・ 終身建物賃貸借※の**認可手続を簡素化**
(住宅ごとの認可から**事業者の認可へ**)
※賃借人の死亡時まで更新がなく、死亡時に終了する(相続人に相続されない)賃貸借

② “残置物処理に困らない” 仕組みの普及

死亡時のリスク

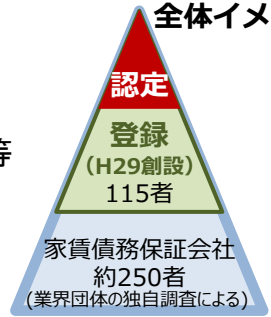
- ・ 入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、**居住支援法人の業務に**、入居者からの委託に基づく**残置物処理を追加**
(令和3年に策定した残置物処理のモデル契約条項を活用)

③ “家賃の滞納に困らない” 仕組みの創設

入居中のリスク

- ・ **要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者**
(認定保証業者)を国土交通大臣が**認定**
◆認定基準: 居住サポート住宅に入居する要配慮者の家賃債務保証を原則引き受ける、緊急連絡先を親族などの個人に限定しない 等
⇒ (独)**住宅金融支援機構**(JHF)の家賃債務保証**保険**による
要配慮者への**保証リスクの低減**

家賃債務保証業者の全体イメージ



④ “入居後の変化やトラブルに対応できる” 住宅の創設(2. 参照)

入居中のリスク

死亡時のリスク

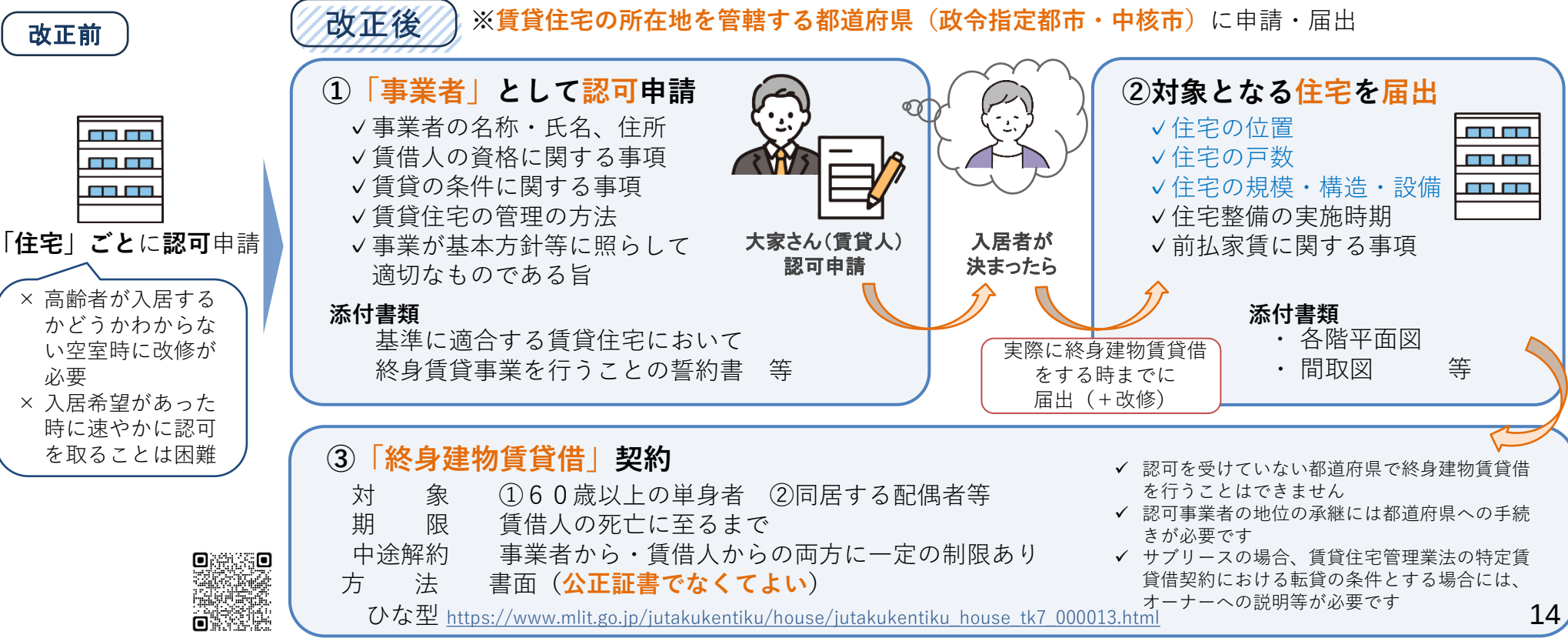
大家側では対応しきれないリスクがあるため、相談・内覧・契約を断る実態がある

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



円滑な残置物処理の推進～モデル契約条項を活用した残置物処理～

【住宅セーフティネット法】

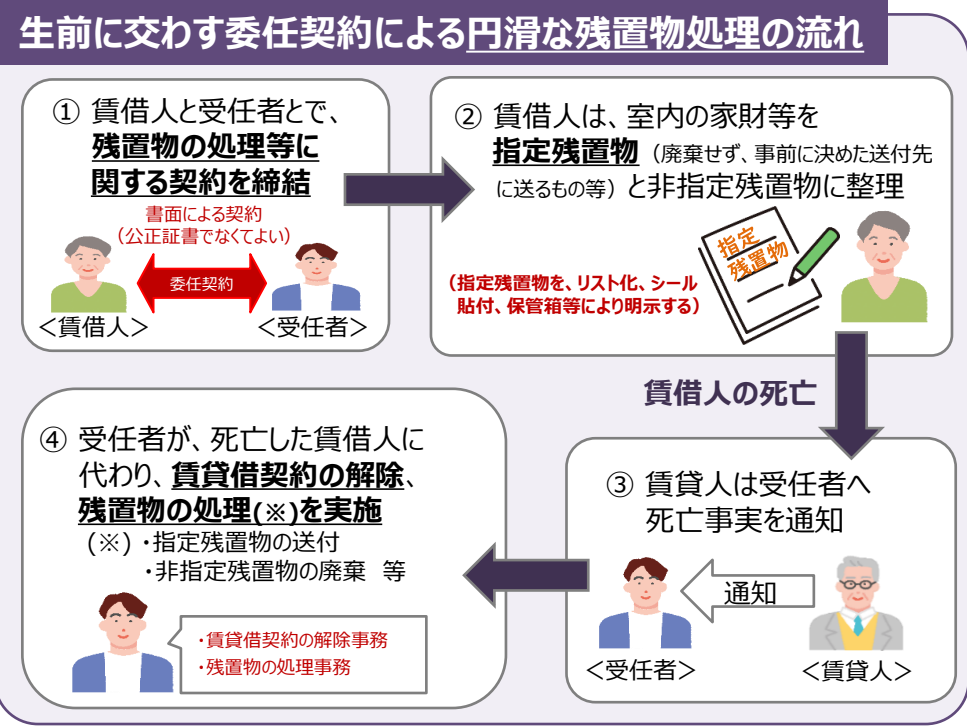
改正のポイント

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

改正内容 居住支援法人の行う業務 (赤字は新たに追加された業務)

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

国土交通省令に則した業務規程を定め、都道府県知事の認可を受ける必要



残置物の処理等に関するモデル契約条項

(令和3年 国土交通省・法務省 策定)

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

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

＜賃借人＞ ← 賃貸借契約 → 賃借人 → 委任契約 → 受任者

・賃貸借契約の解除事務
・残置物の処理事務

＜想定される受任者＞
以下のいずれか

- ・賃借人の推定相続人
- ・居住支援法人、管理業者等の第三者 (推定相続人を受任者とするのが困難な場合)
※賃借人は、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

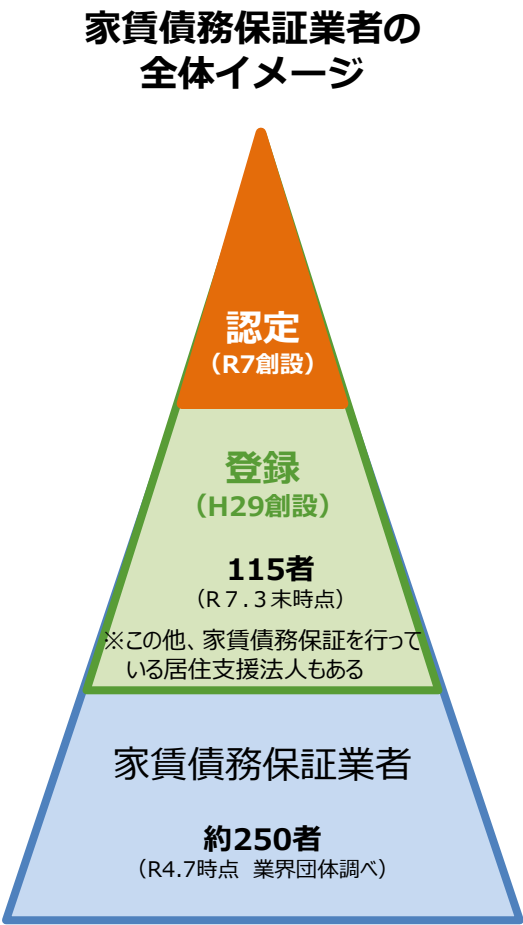
家賃の滞納に困らない仕組み～登録・認定家賃債務保証業者制度～

改正のポイント

【住宅セーフティネット法、住宅金融支援機構法】

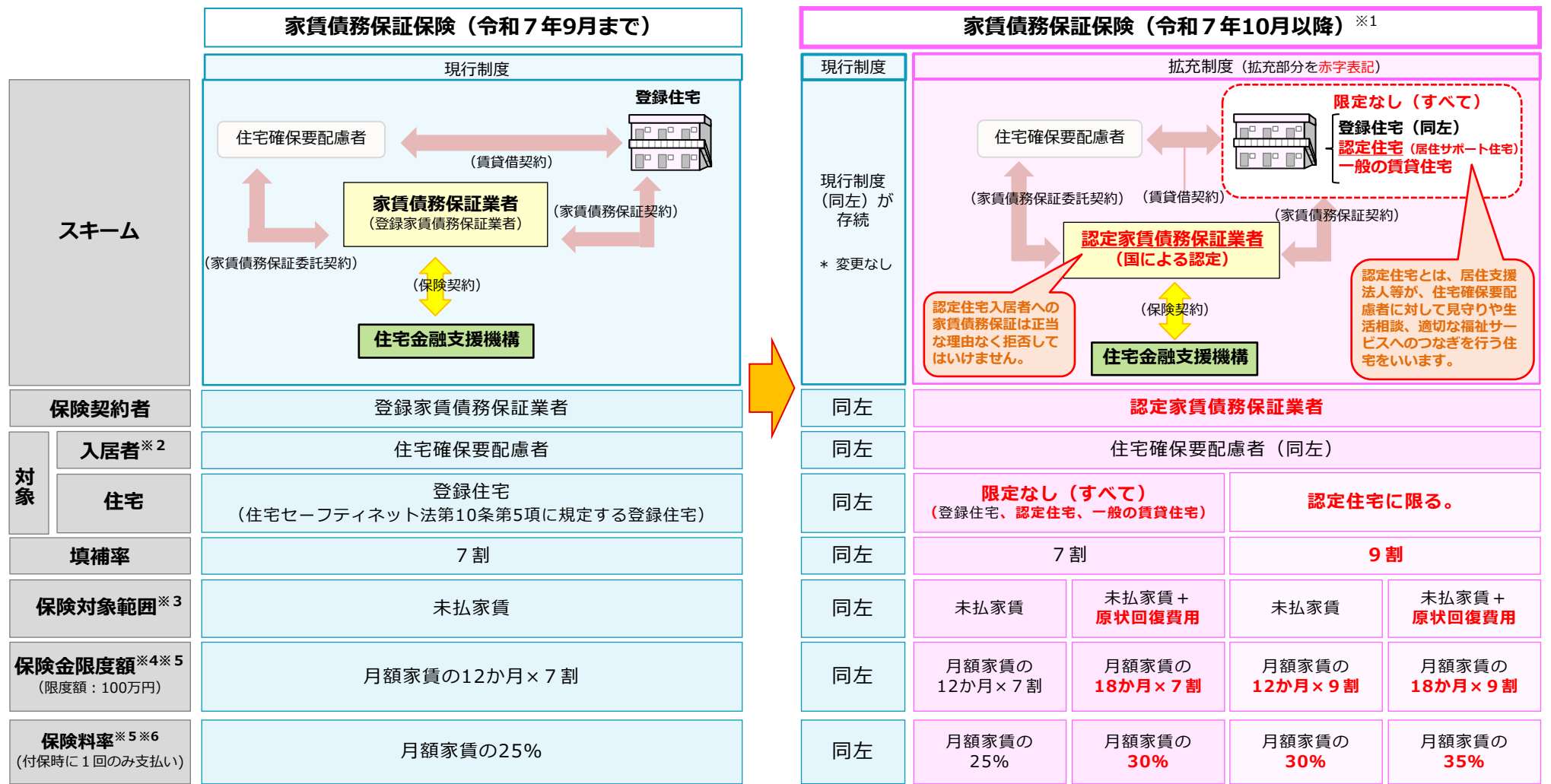
- **要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者**を国土交通大臣が**認定**する制度を創設（**認定家賃債務保証業者制度**）
- (独)**住宅金融支援機構**（JHF）の家賃債務保証**保険**により、認定家賃債務保証業者の要配慮者への**保証リスク**を**低減**

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



住宅金融支援機構による家賃債務保証保険の拡充

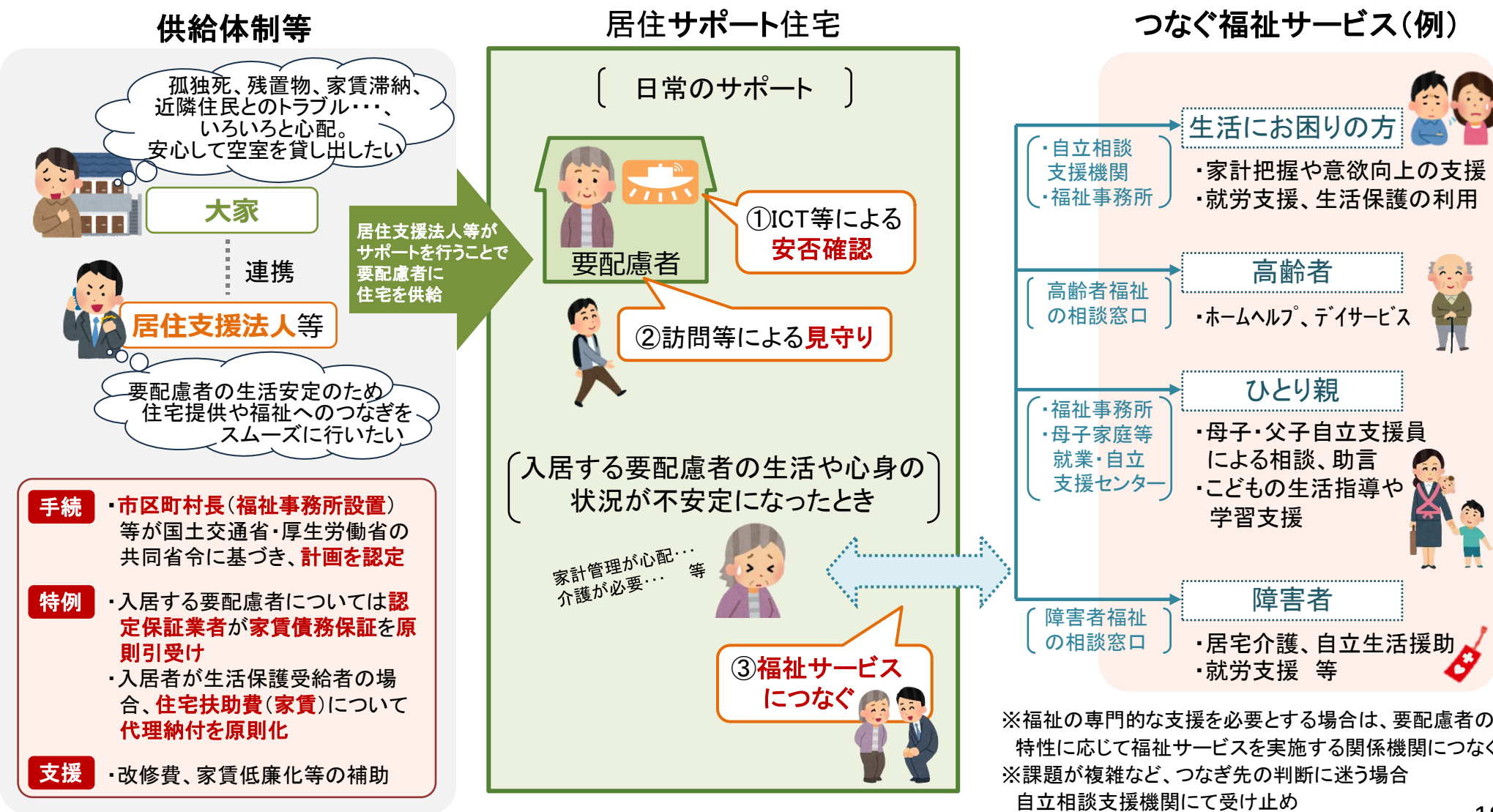
○セーフティネット法改正により、「居住サポート住宅」及び「認定家賃債務保証業者制度」が新たに創設されることから、住宅金融支援機構による「家賃債務保証保険」の制度拡充を実施。



2. 居住サポート住宅の概要

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

※ 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



居住サポート住宅の運営モデル(例)

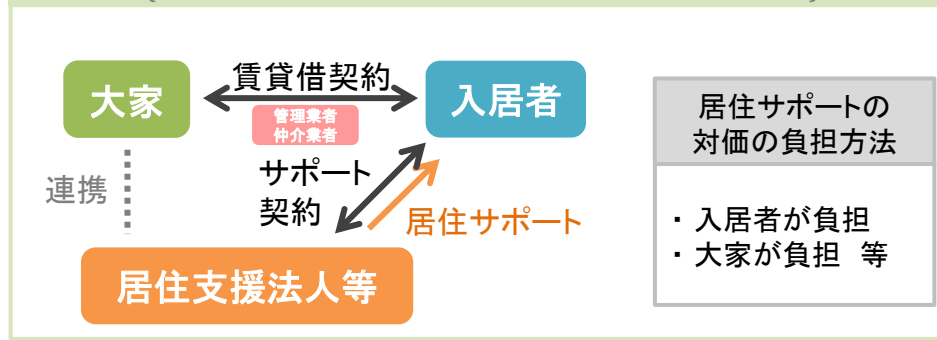


- 居住サポート住宅の運営は、類似の事例を参考とすると、住宅・サポートの提供の方法として以下のような契約・体制が考えられる。
- 居住サポートの対価は、サポートの提供を受ける入居者が負担する方法のほか、大家が負担する方法(サブリース差額の一部を充てる場合を含む)、これらの組み合わせ等が考えられる。

運営モデル例 ※主体や事業の方法は様々であり、これら以外の方法もあり得る

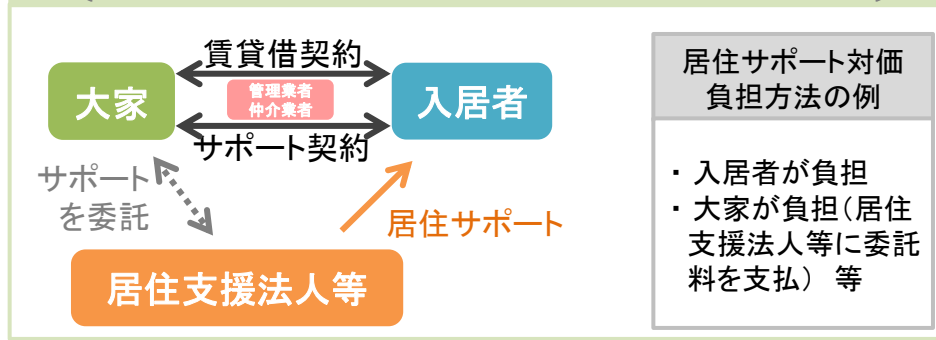
例① 大家と居住支援法人等が協同して実施

〔 住宅提供: 大家 サポート提供: 居住支援法人等 〕



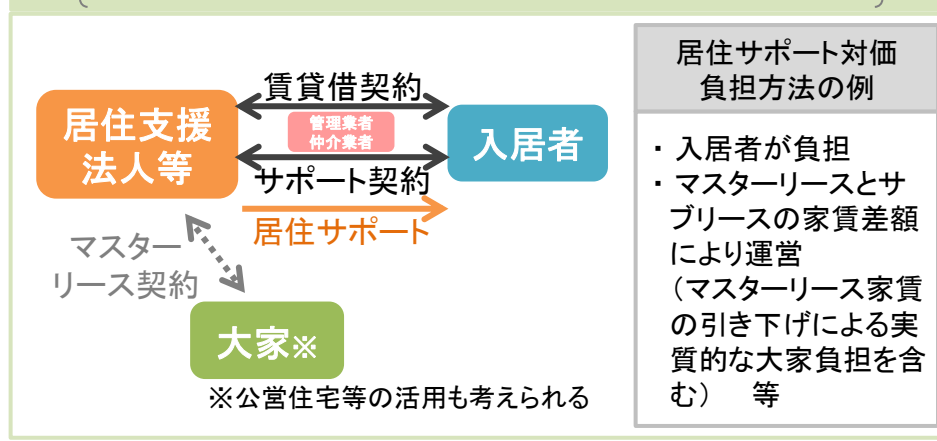
例② 大家がサポートを居住支援法人等に委託して実施

〔 住宅提供: 大家 サポート提供: 大家(居住支援法人等に委託) 〕



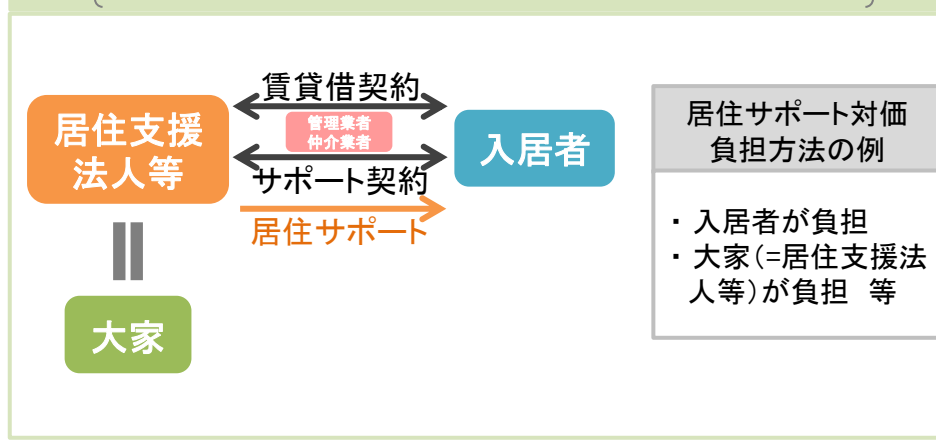
例③ 居住支援法人等がサブリースで実施

〔 住宅提供: 居住支援法人等 サポート提供: 居住支援法人等 〕



例④ 居住支援法人等が自己所有物件で実施

〔 住宅提供: 居住支援法人等 サポート提供: 居住支援法人等 〕



みんなが安心して住まいを提供できる環境整備モデル事業

令和7年度当初予算：
スマートウェルネス住宅等推進事業(160.87億円)の内数
※令和7年度分の募集は7月25日で終了

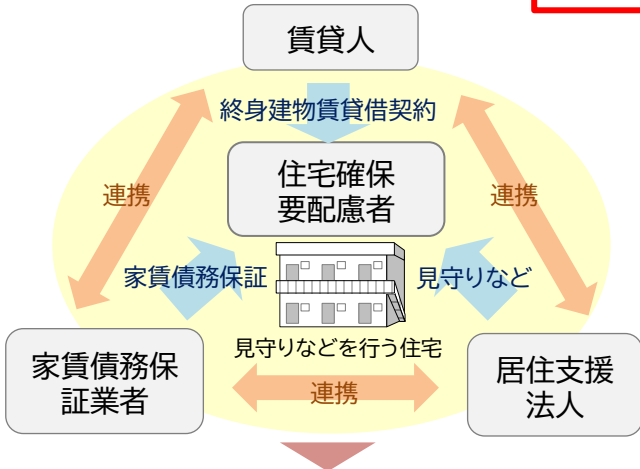
誰もが安心して暮らせる住まいの確保に向けて、居住支援法人、家賃債務保証業者、保険業者、賃貸人等が連携して実施する、見守りなどを行う住宅(居住サポート住宅など)等を供給する賃貸人等の不安感の軽減に資する先導的な取組に対して支援を行う。



詳細はこちら

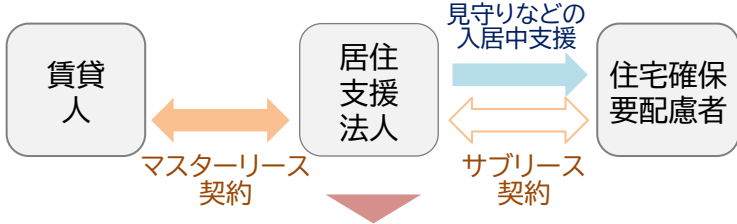
事業主体	【多主体連携型】 居住支援法人、家賃債務保証業者、保険業者、賃貸人等 【サブリース型】(R7年度は募集終了) 居住支援法人等
補助対象	事業を実施するための検討、試行、普及・広報に要する費用
補助率	定額
補助限度額	1事業あたり300万円／年
補助要件	【共通】 ・学識経験者等の意見を踏まえた上で、先導的な事業として選定した事業であること ・補助事業の成果に関する情報公開を行うものであり、国への情報提供に協力すること ・居住支援協議会への参加等地方公共団体との一定の連携が図られていること 【多主体連携型】 ・複数の事業者・団体が連携して事業を実施すること 【サブリース型】 ・サブリース又は買取りによりセーフティネット専用住宅又は見守りなどを行う住宅(居住サポート住宅など)等を提供する居住支援法人等が事業を実施すること
支援期間	最大3年間
事業期間	令和6年度～令和8年度 (令和8年度までに着手する事業を対象とし、最大3年間支援する。)

【多主体連携型】のイメージ



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

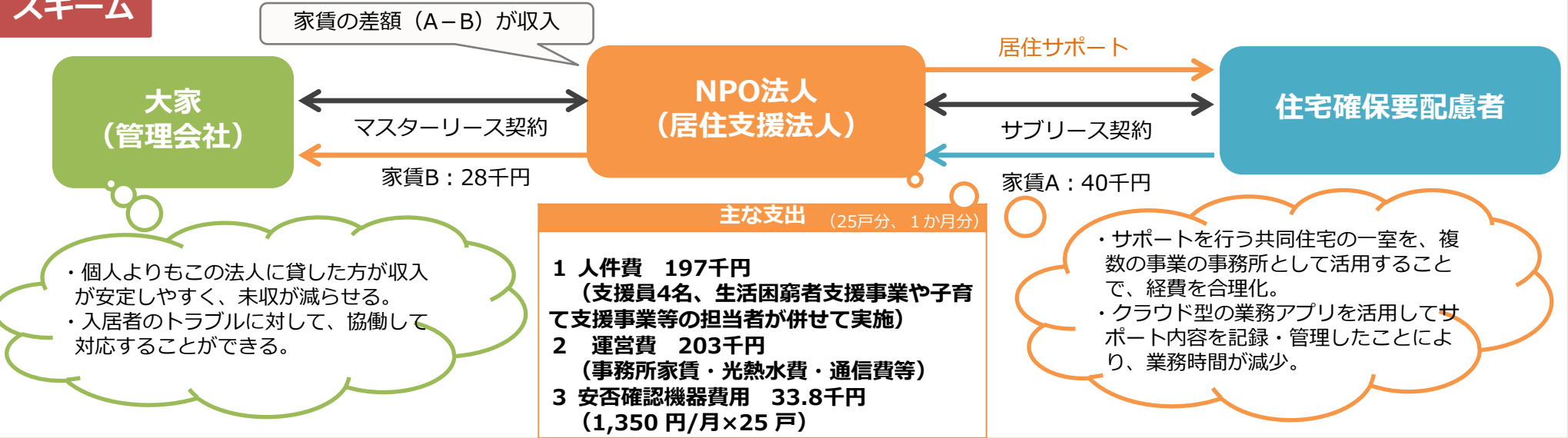
【サブリース型】のイメージ



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

- 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、相談窓口にも同行も
しくは実施機関とともに自宅訪問

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

活用している主な補助等

補助金名：見守り機器設置費等補助金

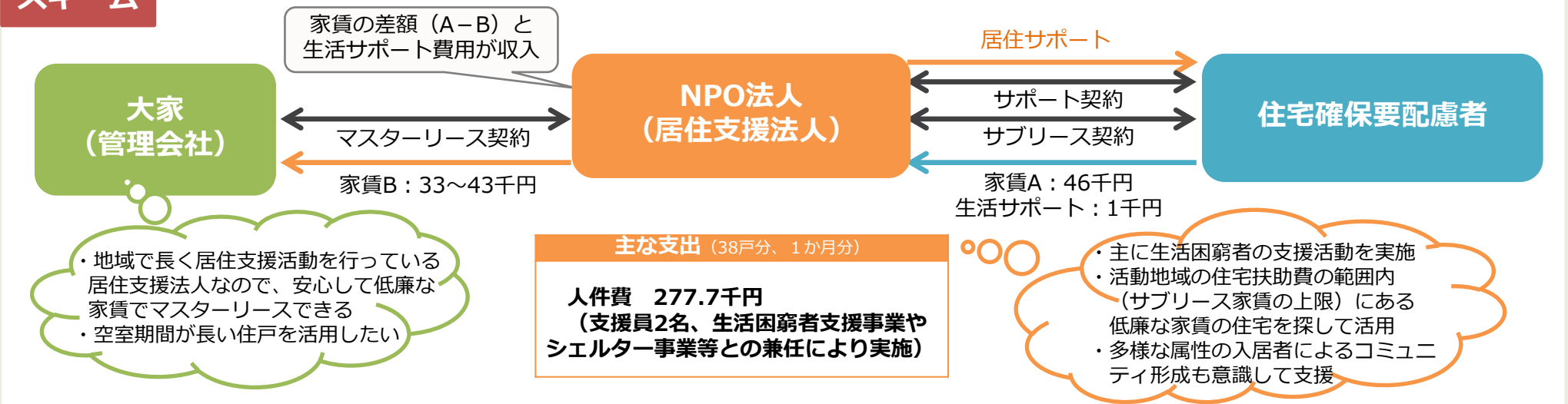
実施主体：札幌市居住支援協議会（事
務局：札幌市・札幌市住宅
管理公社）

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

上記の他、自立相談支援事業、地域居
住支援事業を活用

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

スキーム



物件例



サポート内容

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

活用している主な補助等

※法人全体として活用している助成

助成金名： 居場所を失った人への緊急活動応援助成

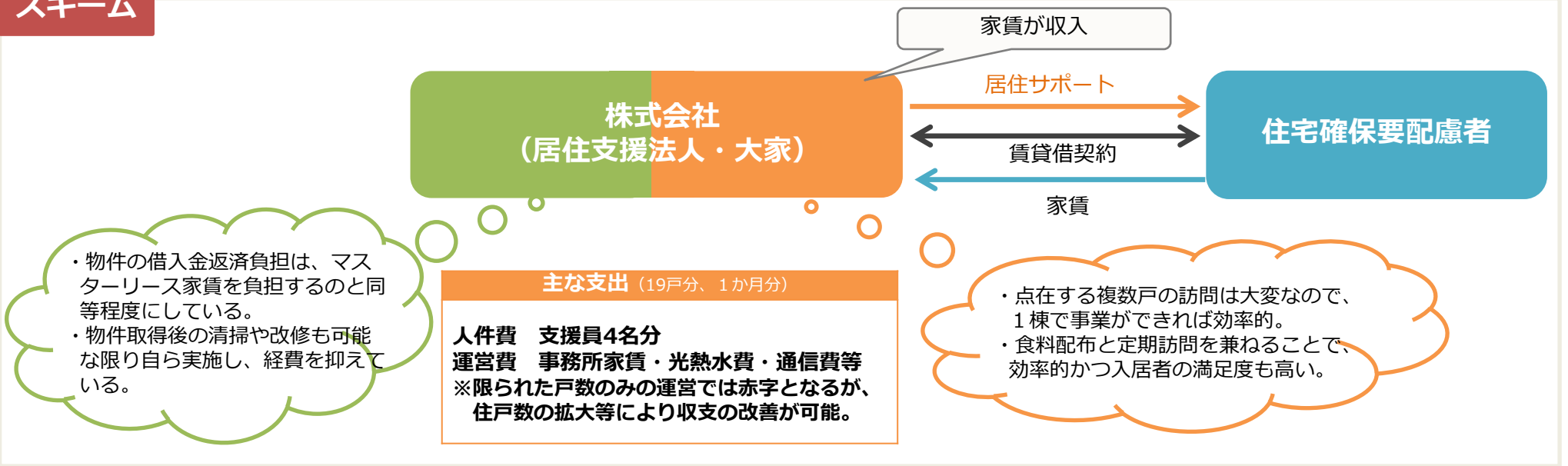
実施主体： 社会福祉法人中央共同募金会

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

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

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

スキーム



物件内容の例

所在地：大阪府門真市・寝屋川市
戸数：19戸
面積：22.5㎡



共同住宅1棟を取得し、
効率的なサポート
付き住宅を運営

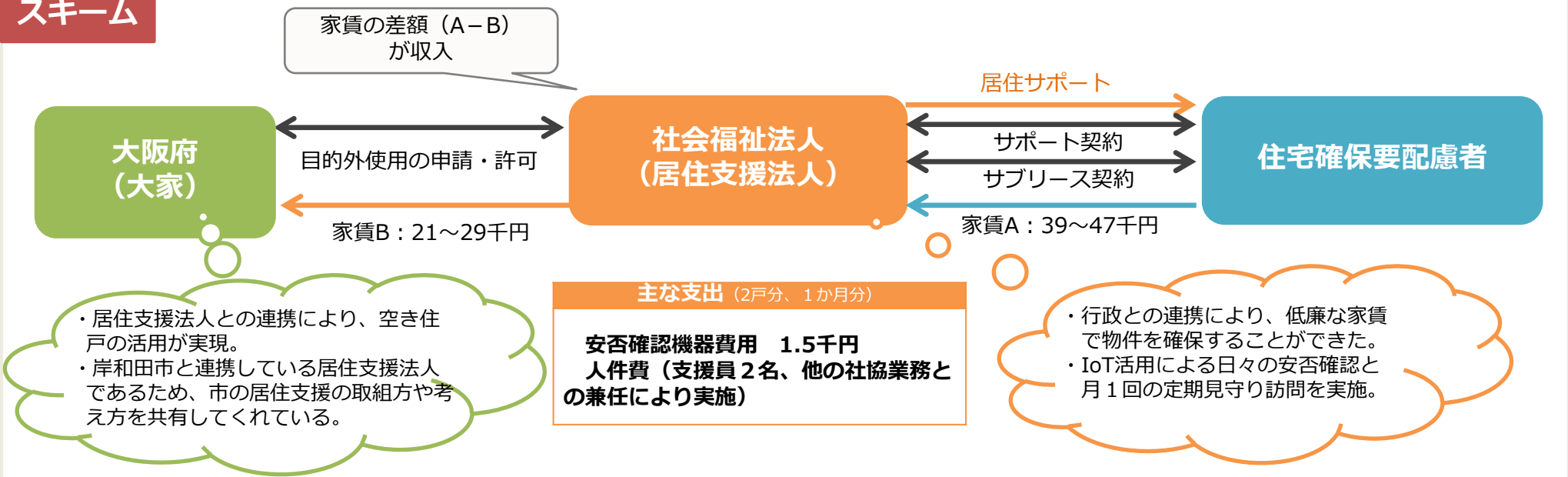
サポート内容

※希望者のみ実施

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

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

スキーム



物件内容の例

所在地：大阪府岸和田市
戸数：3戸
面積：45㎡、61㎡

玄関に設置したIoT電球で安否確認



サポート内容

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

活用した支援

※本事業を除く

助成金名：河原林富美福祉基金
(大阪府共同募金会)

実施主体：大阪府共同募金会

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

(※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

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

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

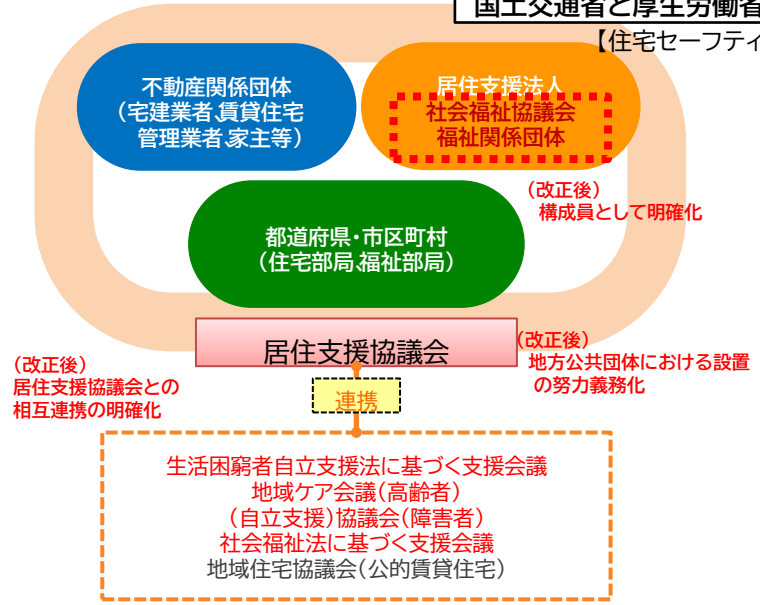
市区町村による居住支援協議会設置の促進（国土交通省・厚生労働省が共同して推進）

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)

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】



具体的には？

居住支援協議会は、地域の居住支援体制の整備を進める「つながりの場」

- ・「地域の居住支援体制」とは、「居住支援」に関する課題について、必要なときに関係機関・団体等と連絡・相談し、互いの得意分野・専門分野を活用することで、適切な支援と課題の解決を円滑に進めることができる仕組みである。
- ・このため「居住支援協議会」は、関係機関・団体等が継続的に連携・協働しながら地域の資源をつなぎ、総合的・包括的な地域の居住支援体制の整備を進める「つながりの場」と言える。



地域の居住支援体制の整備を進める「つながりの場」

居住支援協議会への参加のメリット

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

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

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

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

「情報の共有」



「体制の整備」



「連携の推進」



現場の声



あるまちの不動産事業者

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

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

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

現場の声



あるまちの社会福祉協議会

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

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

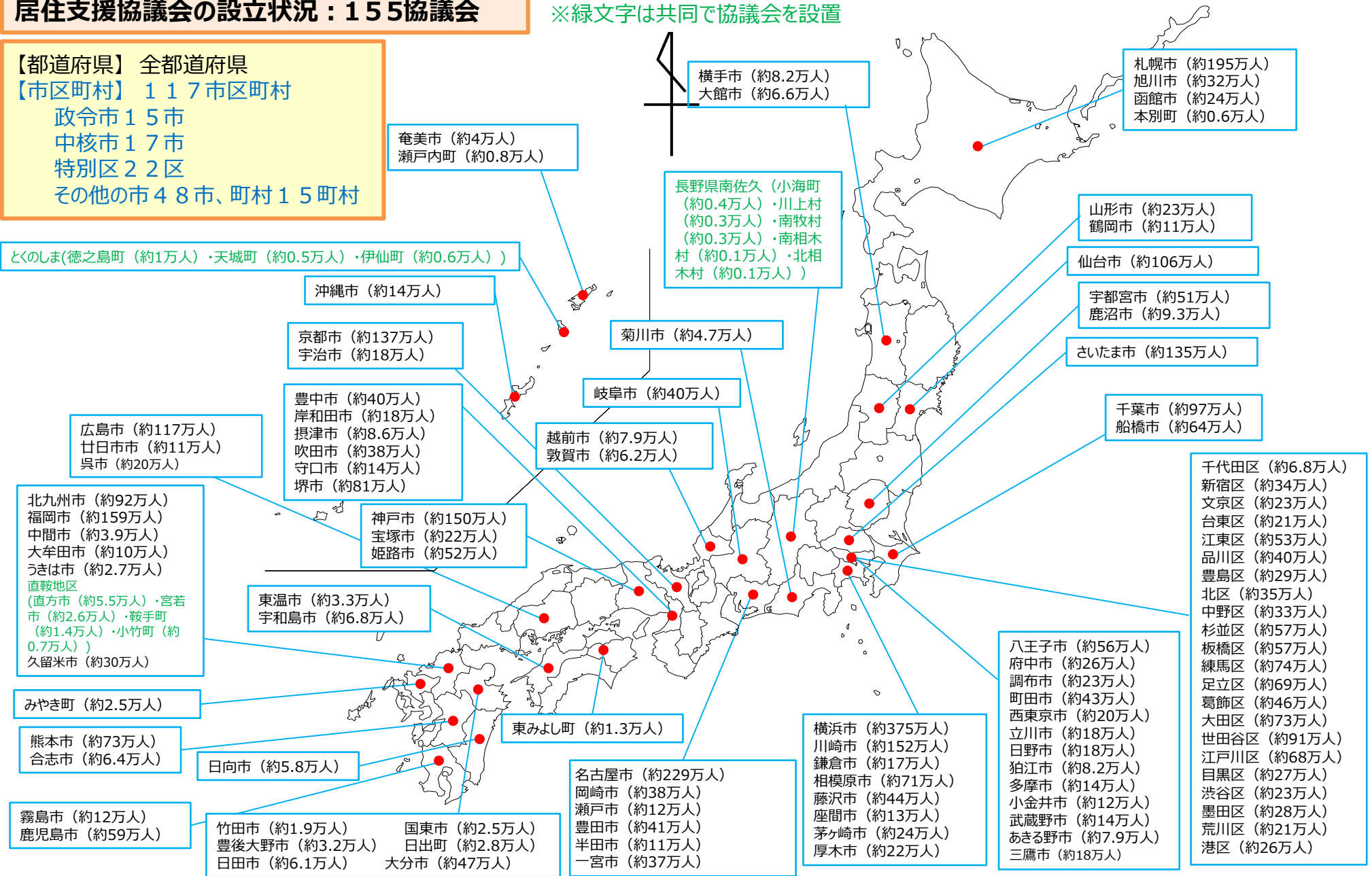
また、不動産関係機関から家賃滞納者に、はつかいち生活支援センターを紹介する等、生活困窮者の早期発見にもつながっています。

市区町村居住支援協議会の設立マップ(R7.3末時点)

居住支援協議会の設立状況：155協議会

※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



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)

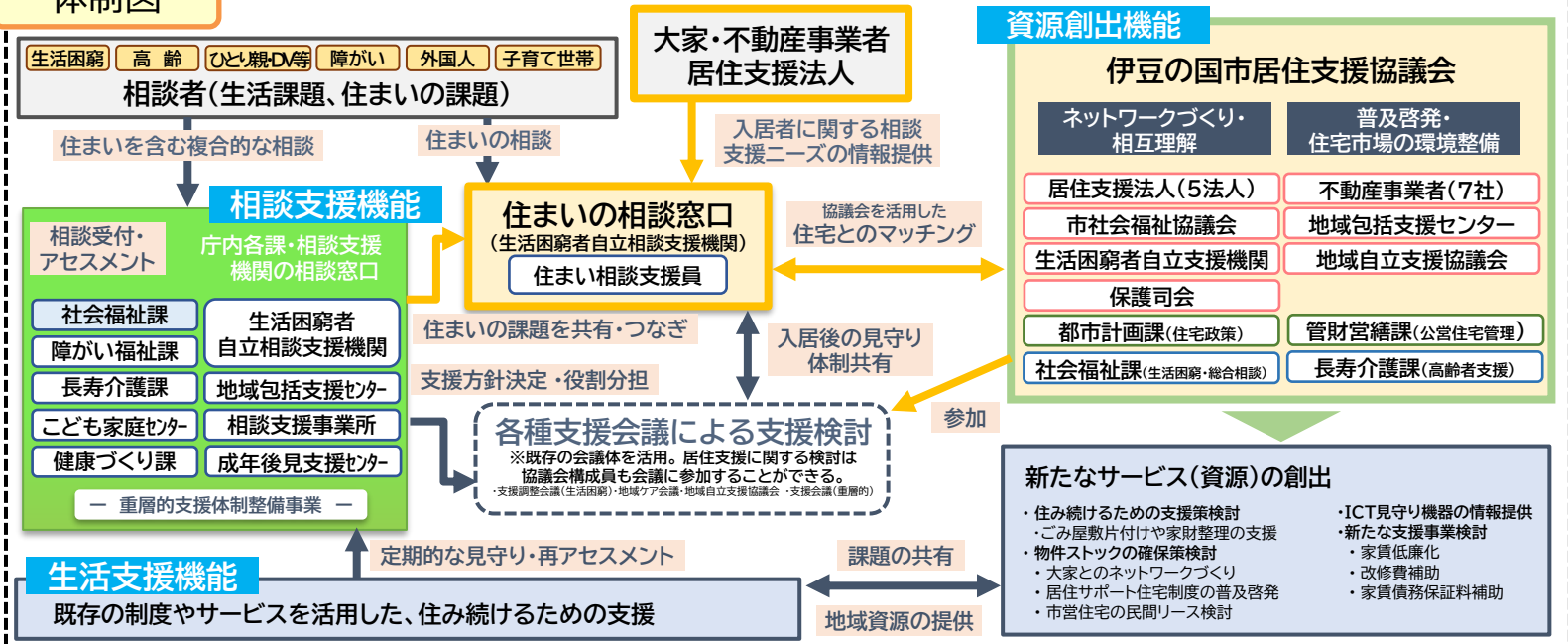


地域における総合的・包括的な住まい支援の取組事例(伊豆の国市)

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

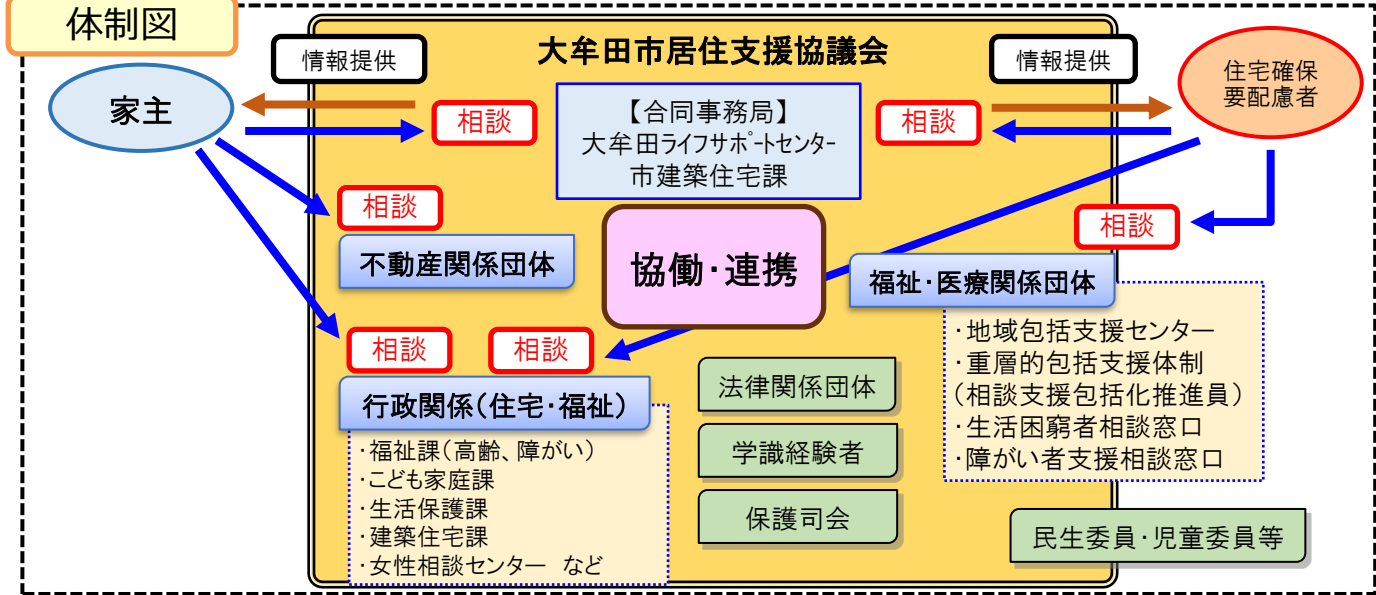
※1:R7.4住民基本台帳
※2:R7年度 市関係課調べ

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

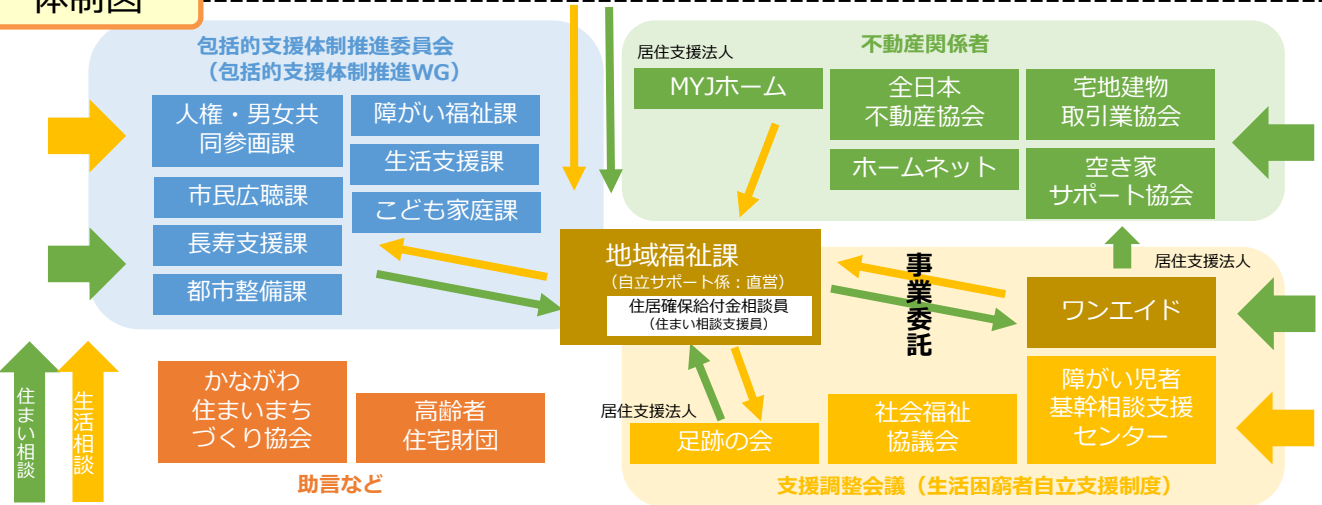
※1:R6.10住民基本台帳
※2:R6.12市関係課調べ

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

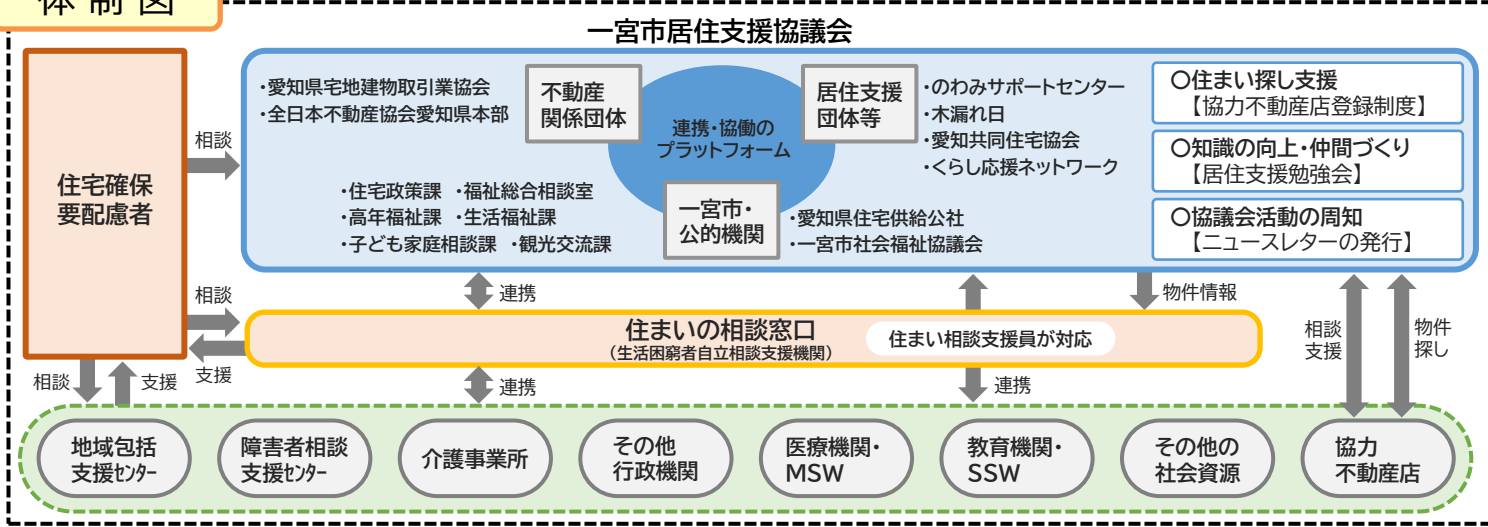
※1 座間市の人口（担当課統計）
※2 国勢調査（令和2年）
※3 被保護者月次調査

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

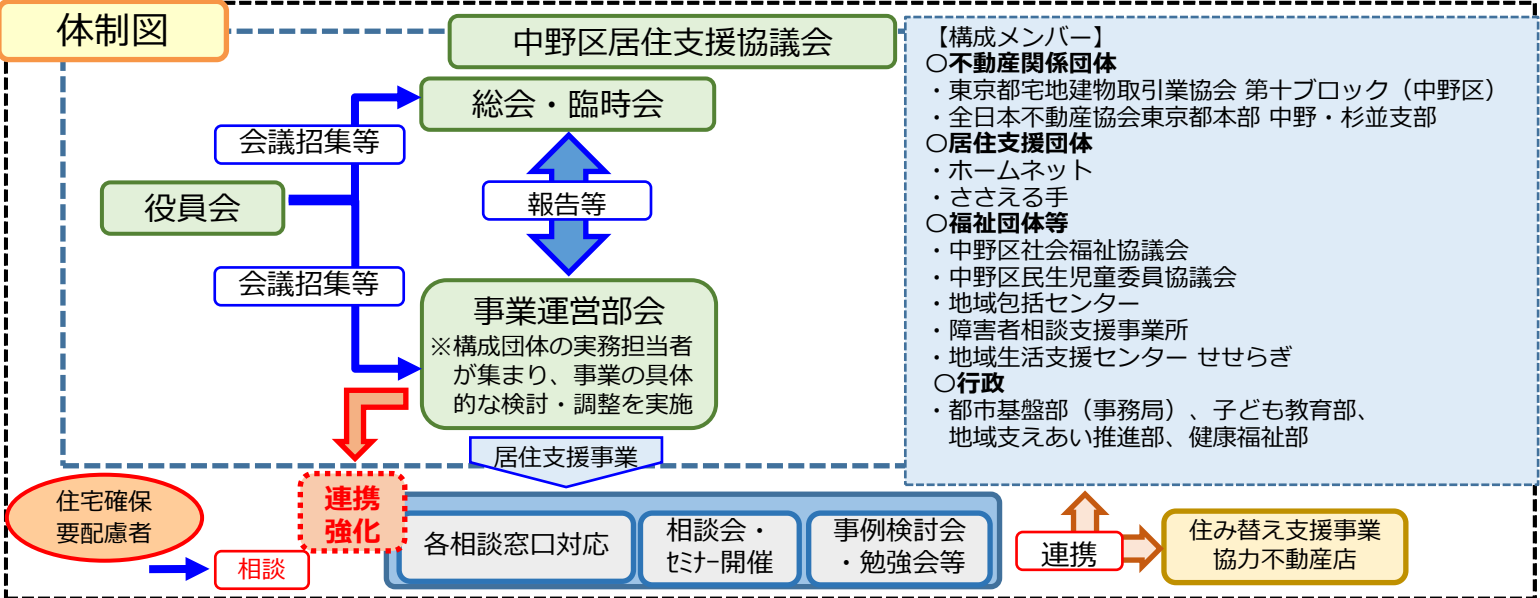
※1：住民基本台帳 ※2：R2国勢調査
※3：R5担当課公表資料

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

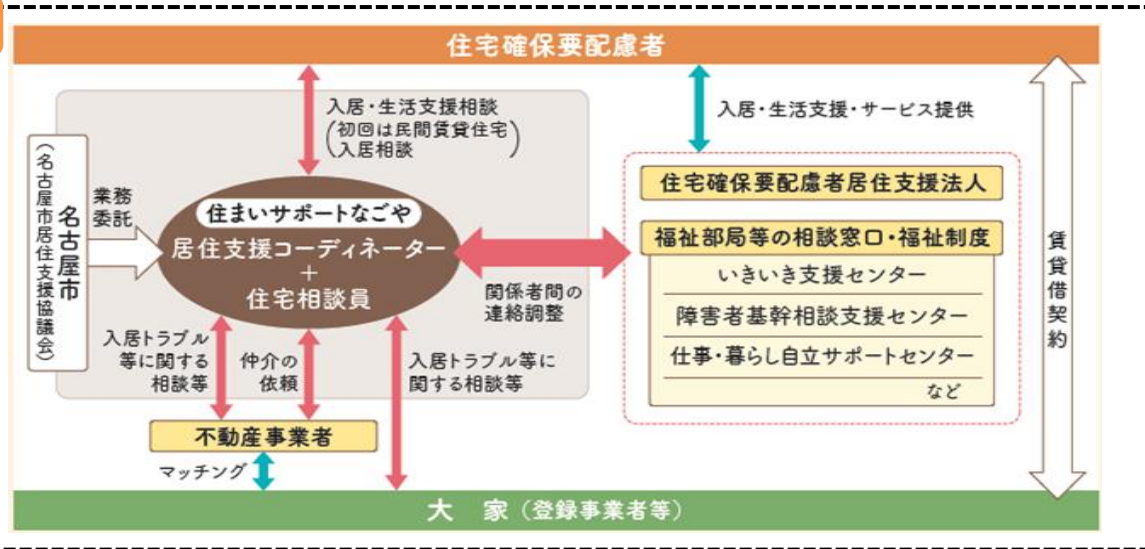
※1 R2国勢調査結果
※2 R3データ(中野区統計書2023「扶助の種類別被保護世帯数及び人員(平成29～令和3年度)」)

地域における総合的・包括的な住まい支援の取組事例(名古屋市)

協議会の概要

○「入居促進・情報提供に関する専門部会」による住宅と福祉の関係者の連携を進めるとともに、「住まいサポートなごや」(居住支援コーディネート事業)では、住宅確保要配慮者と不動産事業者や相談機関との調整等を行う「居住支援コーディネーター(福祉専門職)」及び「住宅相談員」を配置し、住宅確保要配慮者の入居に伴う関係者間の連絡調整や、入居トラブル等に関する大家からの相談等の対応を行うことで、関係者による居住支援活動のネットワークづくりを進めている。

体制図



総合的な相談支援

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

住宅と福祉の連携・協働

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

住まいに関する地域資源開発・環境整備

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

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

※1.R2年国勢調査結果
※2.R6年度被保護者調査(R6.10月時点)

セーフティネット住宅・居住サポート住宅の支援制度

令和7年度当初予算：
公的賃貸住宅家賃対策補助(120.29億円)の内数、
スマートウェルネス住宅等推進事業(160.87億円)の内数、
社会資本整備総合交付金等の内数

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

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

3