

国土交通省における 居住支援の関連施策について

令和7年11月

国土交通省 北陸地方整備局
建政部 都市・住宅整備課

住宅セーフティネット制度

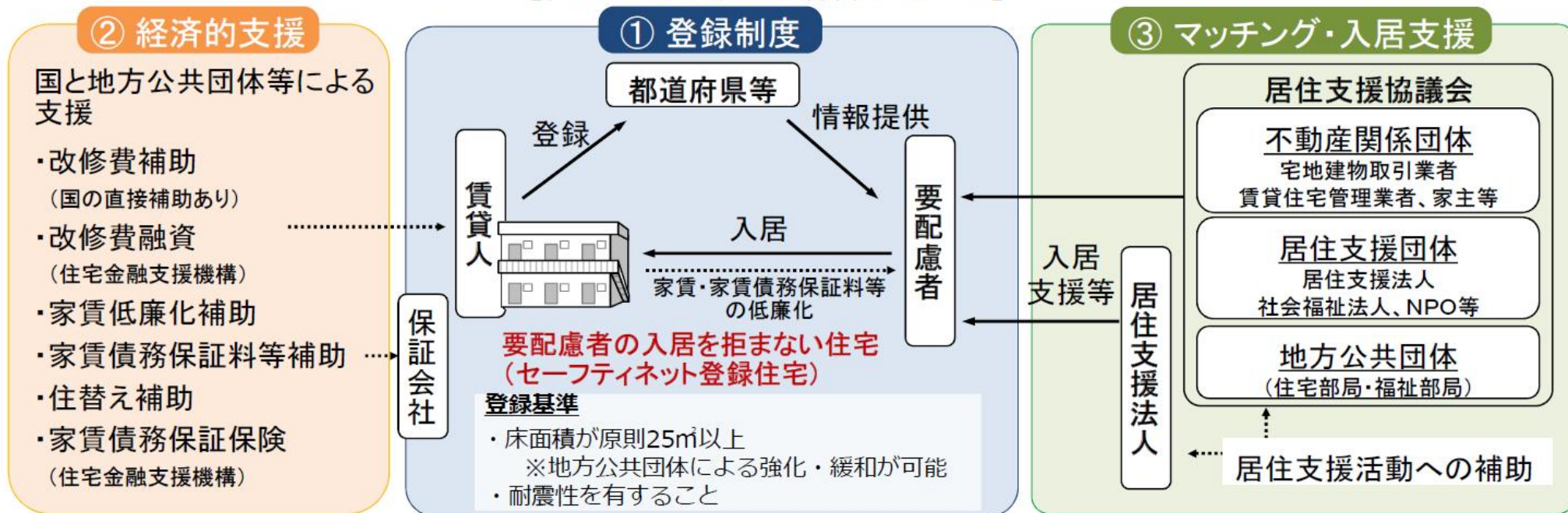
住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律
公布：平成29年4月26日 施行：平成29年10月25日

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
- 賃貸住宅共住促進計画の策定：47都道府県22市町
※うち21都道府県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

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。

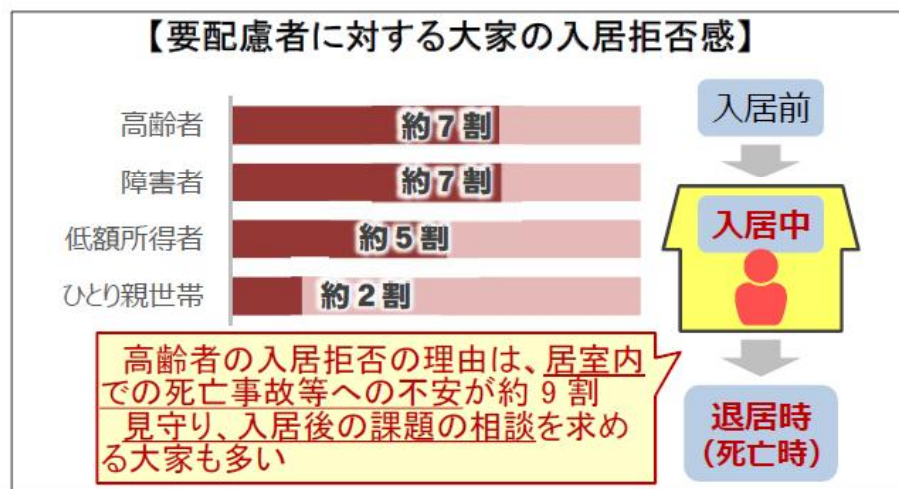
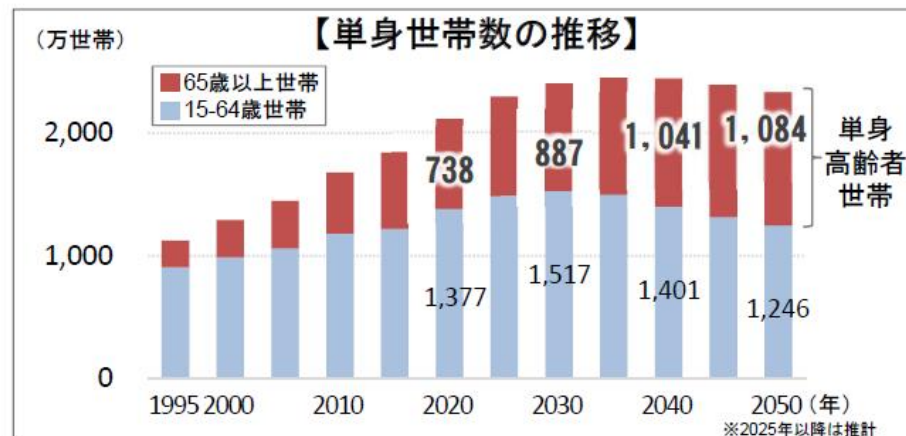
※ 単身高齢者世帯は、2030年に900万世帯に迫る見通し。

- **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

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。

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

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

居住支援法人が入居サポートを行う賃貸住宅の供給促進

【住宅セーフティネット法】

居住支援法人等が大家と連携し、

①日常の安否確認、②訪問等による見守り

③生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎを行う住宅(居住サポート住宅)を創設

＜現行＞セーフティネット登録住宅(H29創設) 「大家が拒まないこと」、「その物件情報を公表すること」で要配慮者に住宅を供給

＜改正法＞居住サポート住宅の創設

「居住支援法人等※がサポートを行うこと」で要配慮者に住宅を供給

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

①ICT等による安否確認



要配慮者



大家

連携

②訪問等による見守り

居住支援法人等

要配慮者の生活や心身の状況が不安定になったとき



要配慮者

③福祉サービスにつなぐ

居住支援法人等

- ・市区町村長(福祉事務所設置)等が国土交通省・厚生労働省の共同省令に基づき認定
- ・改修費等の補助により供給を促進

特例 入居する要配慮者については認定保証業者(1. 参照) が家賃債務保証を原則引受け

福祉サービス(例)

■生活にお困りの方

(自立相談支援機関
福祉事務所)

- ・家計把握や意欲向上の支援
- ・就労支援、生活保護の利用

特例

生活保護受給者の場合、
住宅扶助費(家賃)について
代理納付を原則化

■高齢者

(高齢者福祉の
相談窓口)

- ・ホームヘルプ、デイサービス

■ひとり親

(福祉事務所
母子家庭等就業・
自立支援センター)

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

■障害者

(障害者福祉の
相談窓口)

- ・居宅介護、自立生活援助
- ・就労支援 等

※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

住宅施策と福祉施策が連携した 地域の居住支援体制強化

【住宅セーフティネット法】

- 国土交通大臣 及び 厚生労働大臣が共同で基本方針を策定
- 市区町村による居住支援協議会設置の促進（国土交通省・厚生労働省が共同して推進）

国土交通省と厚生労働省の共管

居住支援協議会について

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

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

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



市区町村居住支援協議会 設立マップ (R7年3月末時点)

居住支援協議会 設立状況

166協議会 (R7年9月末時点)

都道府県：47都道府県

市区町村：128市区町村

※共同設立の市町村はそれぞれをカウント
(市区町村協議会数は119協議会)

とくのみしま

徳之島町 (約1万人) 天城町 (約0.5万人) 伊仙町 (約0.6万人)

沖縄市 (約14万人)

京都市 (約137万人)
宇治市 (約18万人)

広島市 (約117万人)
廿日市市 (約11万人)
呉市 (約20万人)

北九州市 (約92万人)
福岡市 (約159万人)
中間市 (約3.9万人)
大牟田市 (約10万人)
うきは市 (約2.7万人)

直轄地区
直方市 (約5.5万人)
若宮市 (約2.6万人)
鞍手町 (1.4万人)
小竹町 (約0.7万人)
久留米市 (約30万人)

みやき町 (約2.5万人)

熊本市 (約73万人)
合志市 (約6.4万人)

霧島市 (約12万人)
鹿児島市 (約59万人)

竹田市 (約1.9万人) 国東市 (約2.5万人)
豊後大野市 (約3.2万人) 日出町 (約2.8万人)
日田市 (約6.1万人) 大分市 (約47万人)

東温市 (約3.3万人)
宇和島市 (約6.8万人)

豊中市 (約40万人)
岸和田市 (約18万人)
摂津市 (約8.6万人)
吹田市 (約38万人)
守口市 (約14万人)
堺市 (約81万人)

神戸市 (約150万人)
宝塚市 (約22万人)
姫路市 (約52万人)

奄美市 (約4万人)
瀬戸内町 (約0.8万人)

長野県南佐久
小海町 (約0.4万人)
川上村 (約0.3万人)
南牧村 (約0.3万人)
南相木村 (約0.1万人)
北相木村 (約0.1万人)

菊川市 (約4.7万人)

岐阜市 (約40万人)

越前市 (約7.9万人)
敦賀市 (約6.2万人)

東みよし町 (約1.3万人)

名古屋市 (約229万人)
岡崎市 (約38万人)
瀬戸市 (約12万人)
豊田市 (約41万人)
半田市 (約11万人)
一宮市 (約37万人)

横手市 (約8.2万人)
大館市 (約6.6万人)

札幌市 (約195万人)
旭川市 (約32万人)
函館市 (約24万人)
本別町 (約0.6万人)

山形市 (約23万人)
鶴岡市 (約11万人)

仙台市 (約106万人)

宇都宮市 (約51万人)
鹿沼市 (約9.3万人)

さいたま市 (約135万人)

千葉市 (約97万人)
船橋市 (約64万人)

千代田区 (約6.8万人)
新宿区 (約34万人)
文京区 (約23万人)
台東区 (約21万人)
江東区 (約53万人)
品川区 (約40万人)
豊島区 (約29万人)
北区 (約35万人)
中野区 (約33万人)
杉並区 (約57万人)
板橋区 (約57万人)
練馬区 (約74万人)
足立区 (約69万人)
葛飾区 (約46万人)
大田区 (約73万人)
世田谷区 (約91万人)
江戸川区 (約68万人)
目黒区 (約27万人)
渋谷区 (約23万人)
墨田区 (約28万人)
荒川区 (約21万人)
港区 (約26万人)

八王子市 (約56万人)
府中市 (約26万人)
調布市 (約23万人)
町田市 (約43万人)
西東京市 (約20万人)
立川市 (約18万人)
日野市 (約18万人)
狛江市 (約8.2万人)
多摩市 (約14万人)
小金井市 (約12万人)
武蔵野市 (約14万人)
あきる野市 (約7.9万人)
三鷹市 (約18万人)

横浜市 (約375万人)
川崎市 (約152万人)
鎌倉市 (約17万人)
相模原市 (約71万人)
藤沢市 (約44万人)
座間市 (約13万人)
茅ヶ崎市 (約24万人)
厚木市 (約22万人)

※時点がことなるため、マップ (R7.3末時点) と設立状況 (R7.9末時点) は、市区町村数が一致しない。

青文字は共同で協議会を設置

