

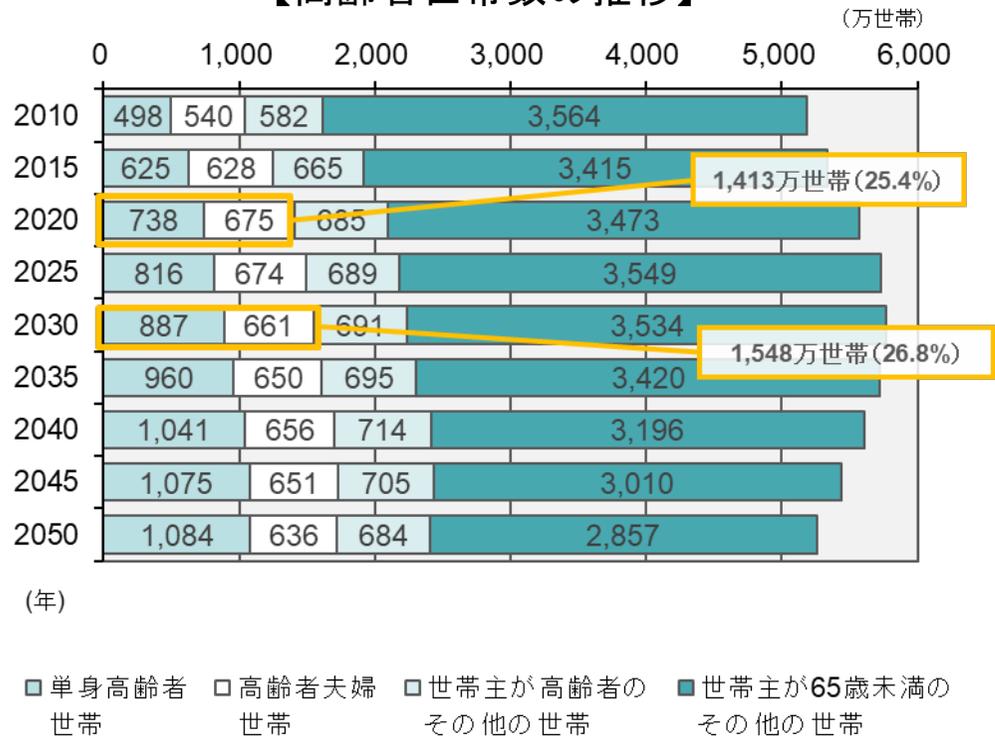
住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の 促進に関する法律(住宅セーフティネット法)等の 一部を改正する法律等について

令和6年9月
国土交通省
九州地方整備局 建政部

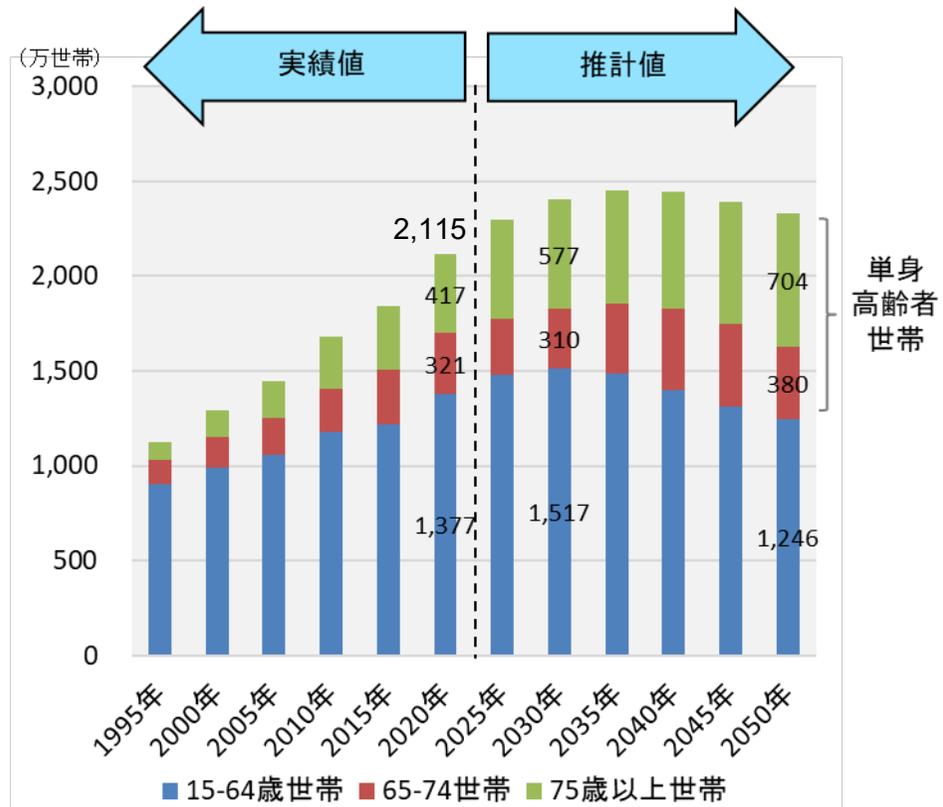
世帯の動向について(高齢者世帯、単身高齢者世帯の推移)

- 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】



【年齢別単身世帯数の推移】

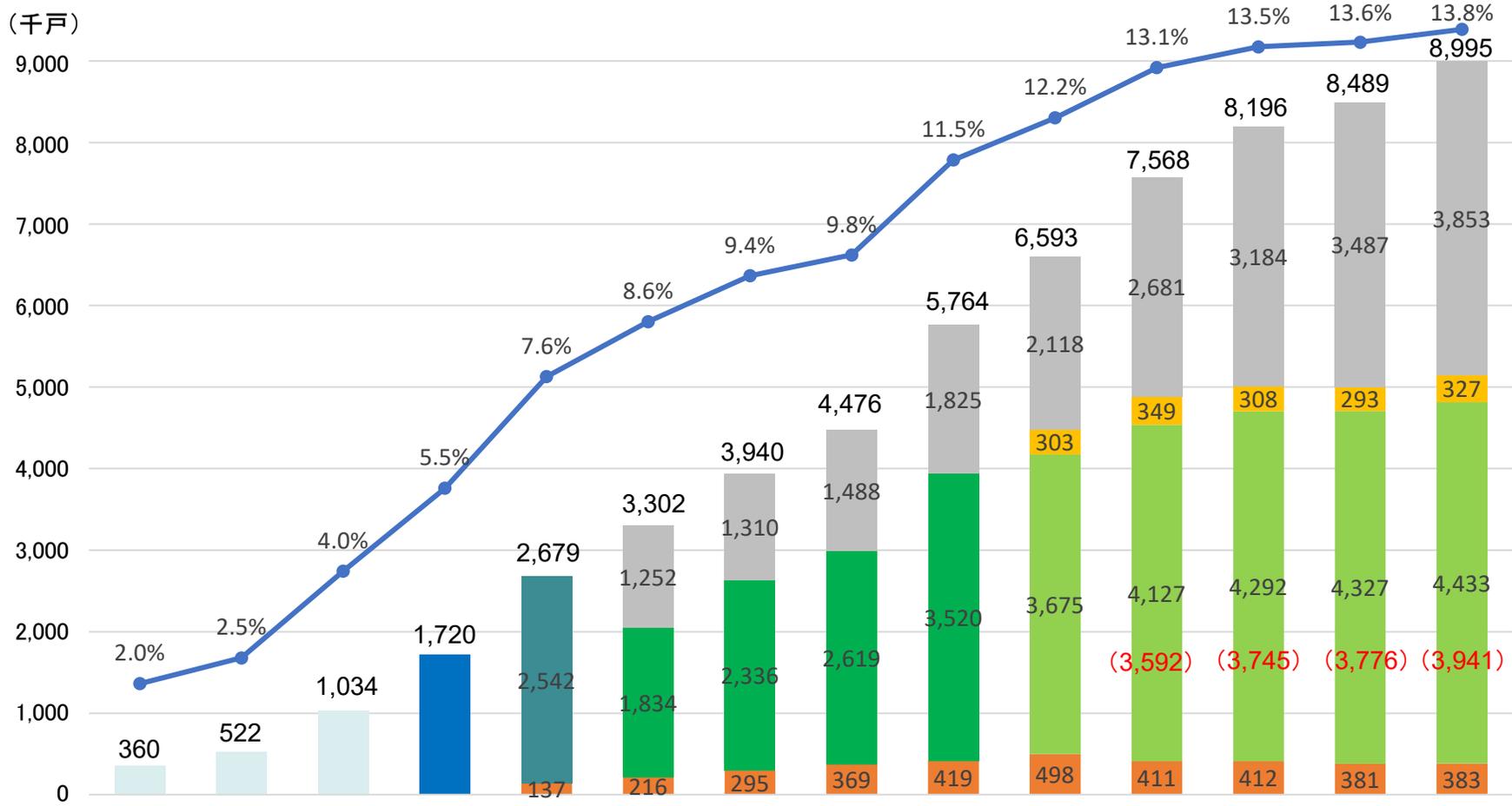


出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成25・30年、令和6年推計）をもとに国土交通省作成

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年速報値)

○ 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443万戸(そのうち共同住宅は約394万戸)。
 ※令和6年4月30日速報値総務省公表



速報値

- 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年速報値)
 ※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

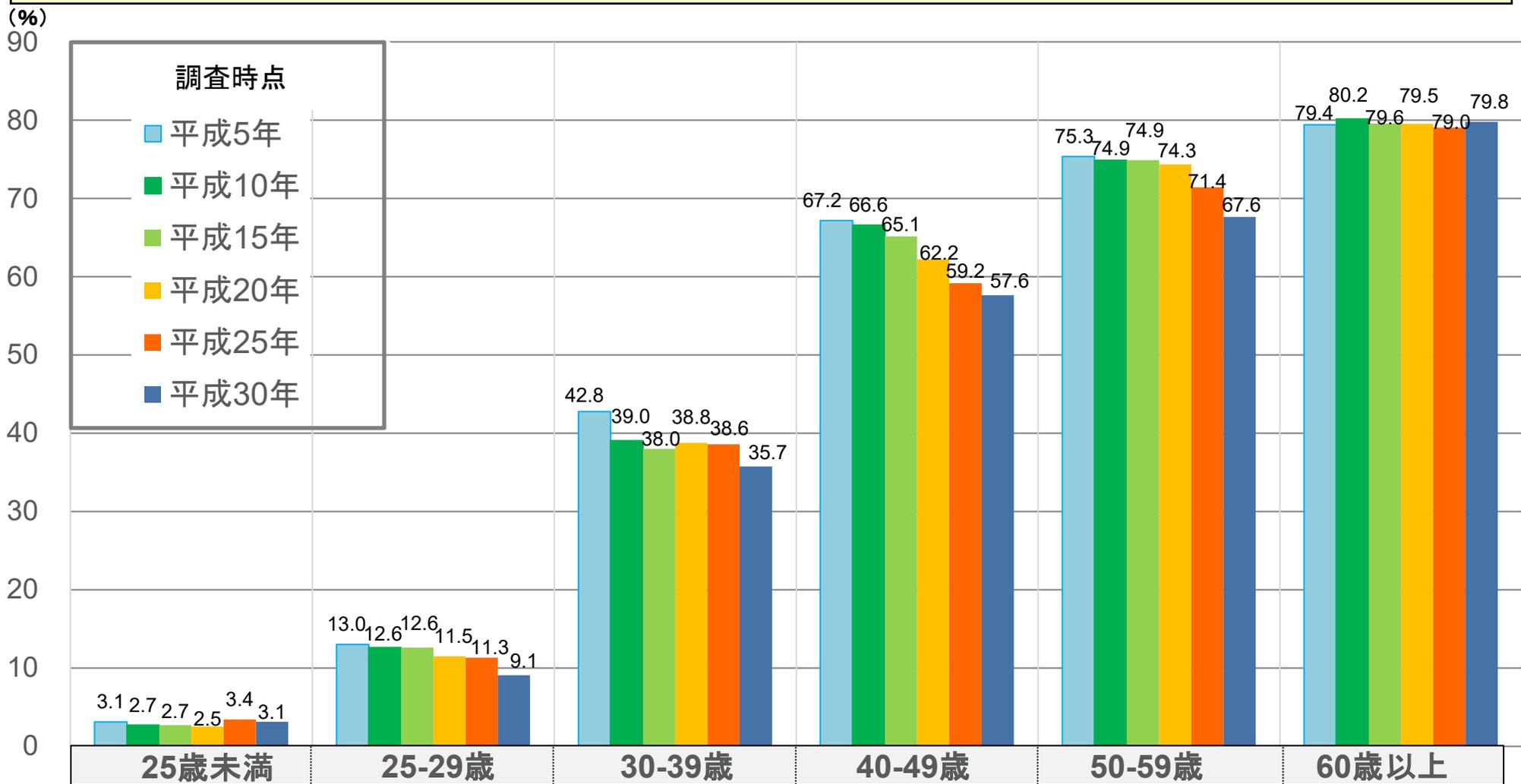
○ 持家率は、近年、20歳代～50歳代において減少傾向

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)

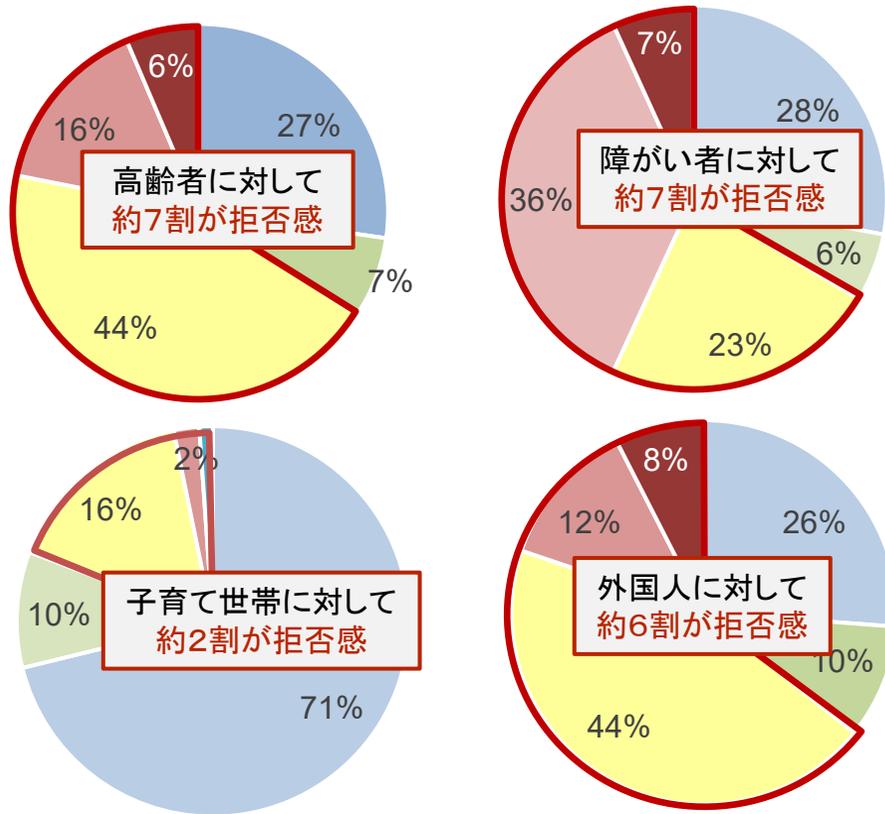
25-29歳 : 12% (平成20年) → 9% (平成30年)



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。

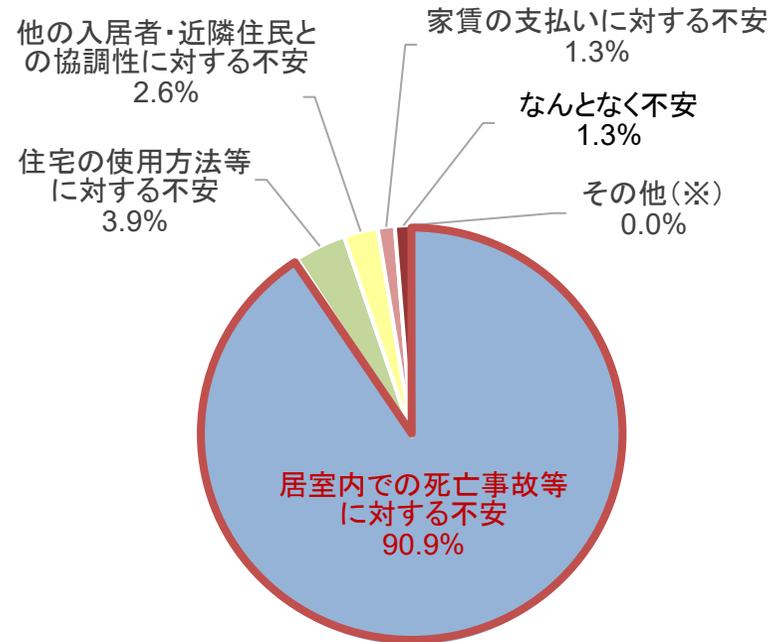
【住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人(大家等)の意識】



■ 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)

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)

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)

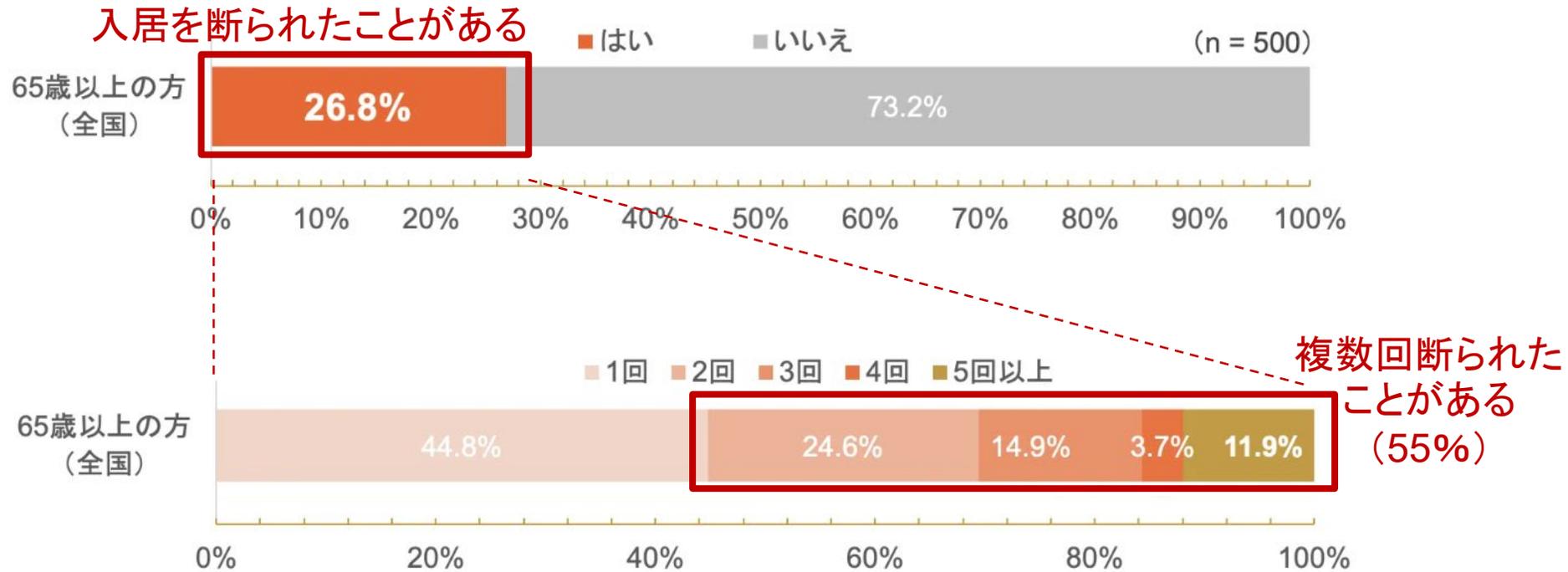
世帯属性	必要な居住支援策 (複数回答)						
	入居を拒まない物件の情報発信	家賃債務保証の情報提供	契約手続きのサポート	見守りや生活支援	入居トラブルの相談対応	金銭・財産管理	死亡時の残存家財処理
高齢単身世帯		◎ (49%)		● (61%)			● (61%)
高齢者のみの世帯	○ (32%)	◎ (48%)		● (58%)			● (50%)
障がい者のいる世帯	◎ (42%)	○ (32%)		● (60%)	◎ (48%)		
低額所得世帯	○ (37%)	● (61%)		○ (31%)	○ (38%)	○ (37%)	
ひとり親世帯	○ (37%)	● (52%)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

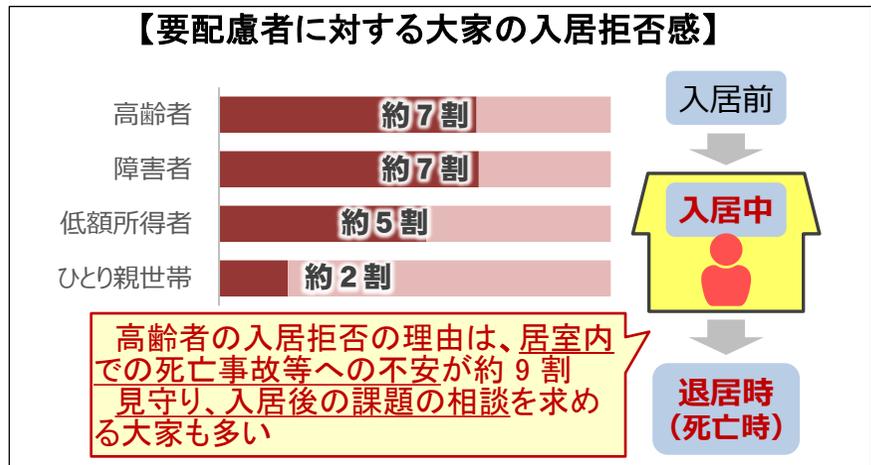
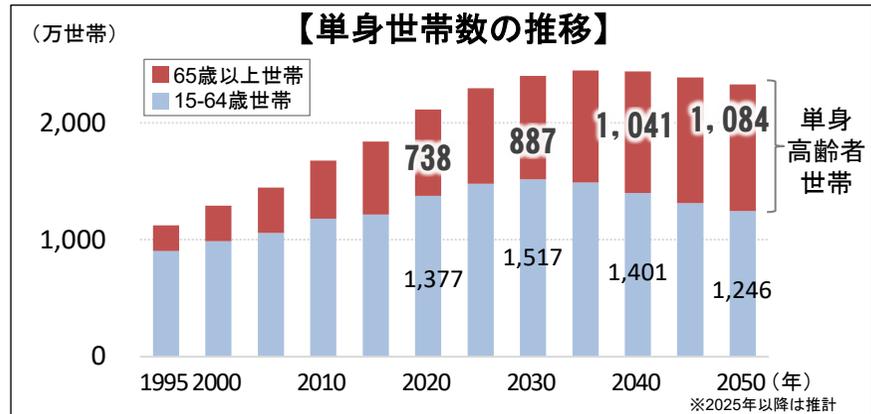


出典：「65歳以上が賃貸住宅を借りにくい問題に関する実態調査」(令和5年6月、株式会社R65)
注) 全国の65歳を超えてから賃貸住宅を探した経験がある人を対象にしたインターネットアンケートにより、500人から回答を得た結果

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

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。

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**



④ “入居後の変化やトラブルに対応できる” 住宅の創設(2. 参照)

入居中のリスク 死亡時のリスク

大家側では対応しきれないリスクがあるため、相談・内覧・契約を断る実態がある

2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

【住宅セーフティネット法】

居住支援法人等が大家と連携し、

- ① 日常の安否確認・見守り
- ② 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 居住支援法人以外も可能

① ICT等による**安否確認**



連携

① 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

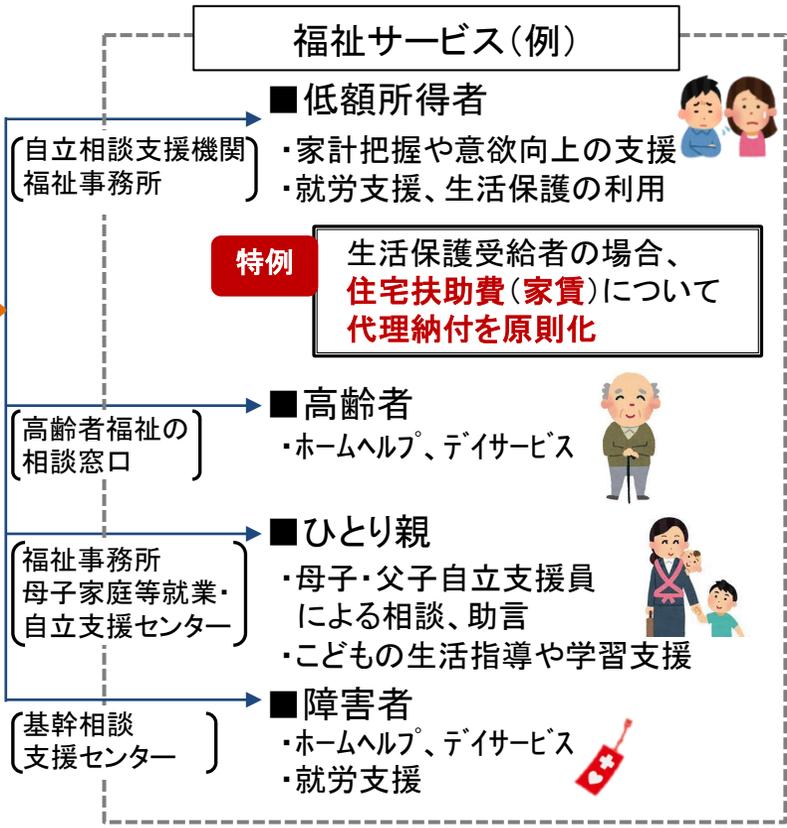


要配慮者

② **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(令和6年度予算)



※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

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

居住サポート住宅の申請時における記載事項・認定基準

【住宅セーフティネット法】

改正のポイント

- 住宅確保要配慮者が安心して入居できる住宅を供給するため、また、いわゆる「貧困ビジネス」につながらないようにするため、
 - ✓ 入居者の居住水準を確保する観点から、**住宅の床面積や設備**が基準に適合すること
 - ✓ 適切なサポートの提供を確保する観点から、**サポートの内容や家賃・対価**が基準に従い適正であること 等を認定基準とする

	記載事項（改正法第40条）	認定の基準（改正法第41条）
①	氏名又は名称 / 住所 / （法人の場合は）代表者の氏名	—
②	居住サポート住宅の 位置	—
③	居住サポート住宅の 戸数	—
④	居住サポート住宅の 規模	各戸の床面積が、省令で定める規模以上であること。
⑤	居住サポート住宅の 構造及び設備	構造及び設備が、住宅確保要配慮者の入居に支障を及ぼすおそれがないものとして省令で定める基準に適合するものであること。
⑥	入居を受け入れる 住宅確保要配慮者の範囲 を定める場合、その範囲	その範囲が、住宅確保要配慮者の入居を不当に制限しないものとして省令で定める基準に適合するものであること。
⑦	入居者の資格を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又は当該住宅確保要配慮者と同居するその配偶者等に限る居住サポート住宅（＝ 専用賃貸住宅 ）の戸数	専用賃貸住宅の戸数が、省令で定める数以上であること。
⑧	居住サポート住宅の 家賃その他賃貸の条件 に関する事項	家賃その他賃貸の条件が、省令で定める基準に従い適正に定められているものであること。
⑨	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である入居者に提供する 居住安定援助の内容	居住安定援助の内容が、住宅確保要配慮者の生活の安定を図るために必要なものとして省令で定める基準に適合すること。
⑩	居住安定援助の 提供の対価 その他居住安定援助の 提供の条件 に関する事項	居住安定援助の提供の対価その他居住安定援助の提供の条件が、省令で定める基準に従い適正に定められているものであること。
⑪	①～⑩のほか、省令で定める事項	—
⑫	—	④～⑩のほか、基本方針等に照らして適切なものであること。

3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

【住宅セーフティネット法】

○ 国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定

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

国土交通省と厚生労働省の共管

居住支援協議会について

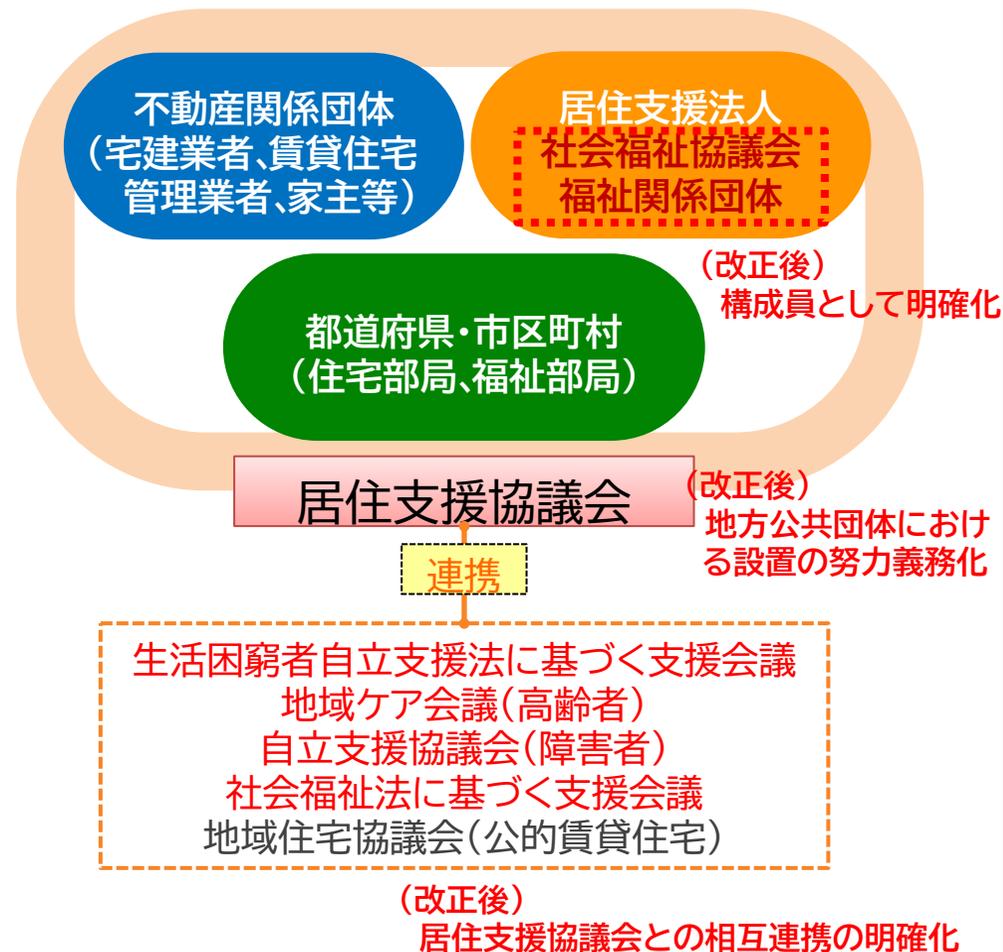
- ・ **市区町村**による**居住支援協議会**※設置を**促進**（努力義務化）し、住まいに関する**相談窓口**から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した**地域における総合的・包括的な居住支援体制**の整備を推進。

※ 地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体

※ 手引きの改訂を予定

※ 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(R6.6末)の居住支援協議会設置状況】
144協議会(全都道府県、106市区町村)

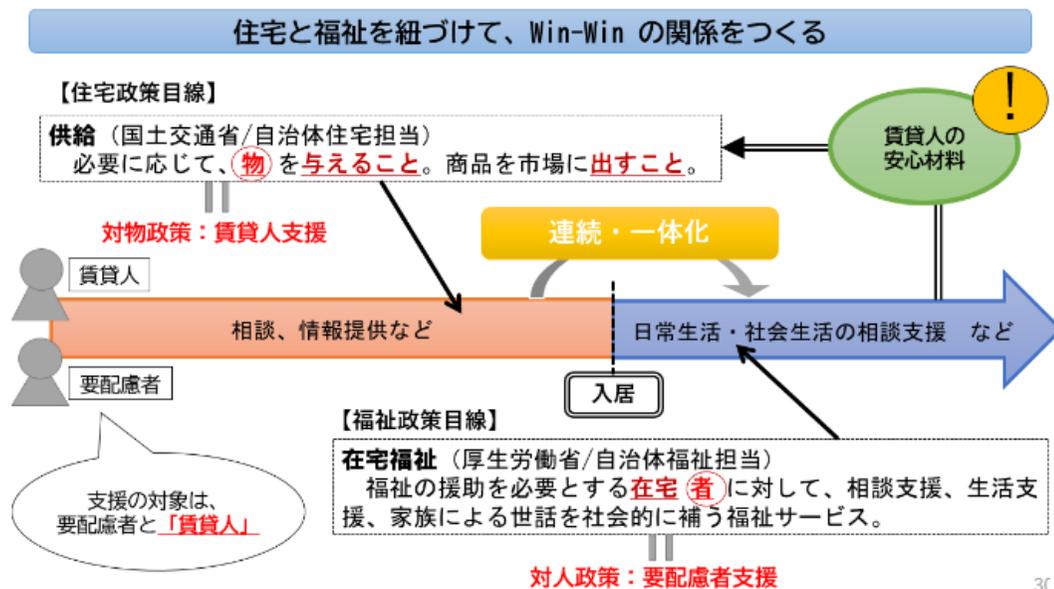


居住支援とその具体的な取組

○ 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

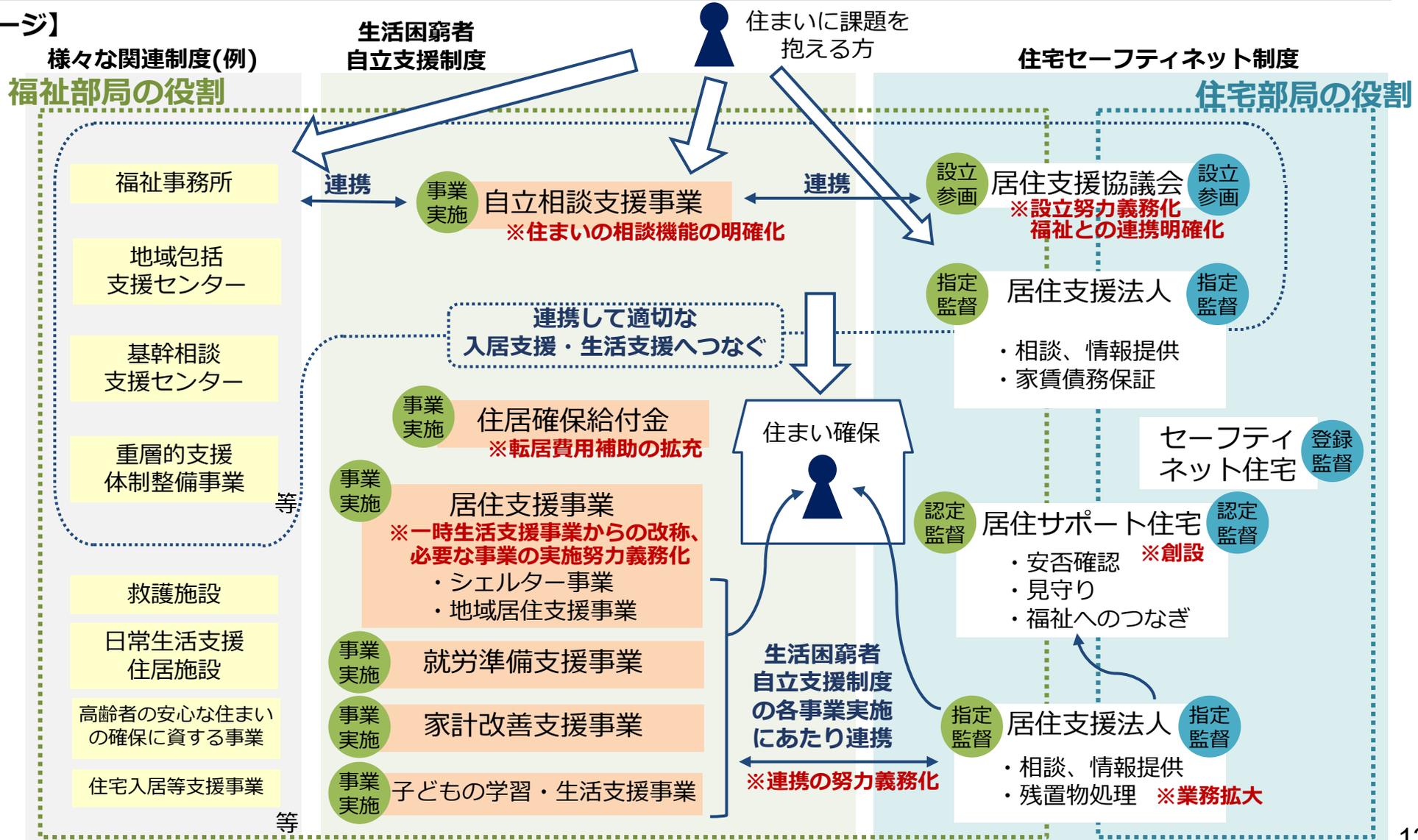
- ・住宅・福祉部局の居住支援に関わる制度や、居住支援法人における入居前・入居中・退居時の支援を知ることにより、**住宅確保要配慮者に空き家・空き室を安心して提供**が可能に

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り、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。

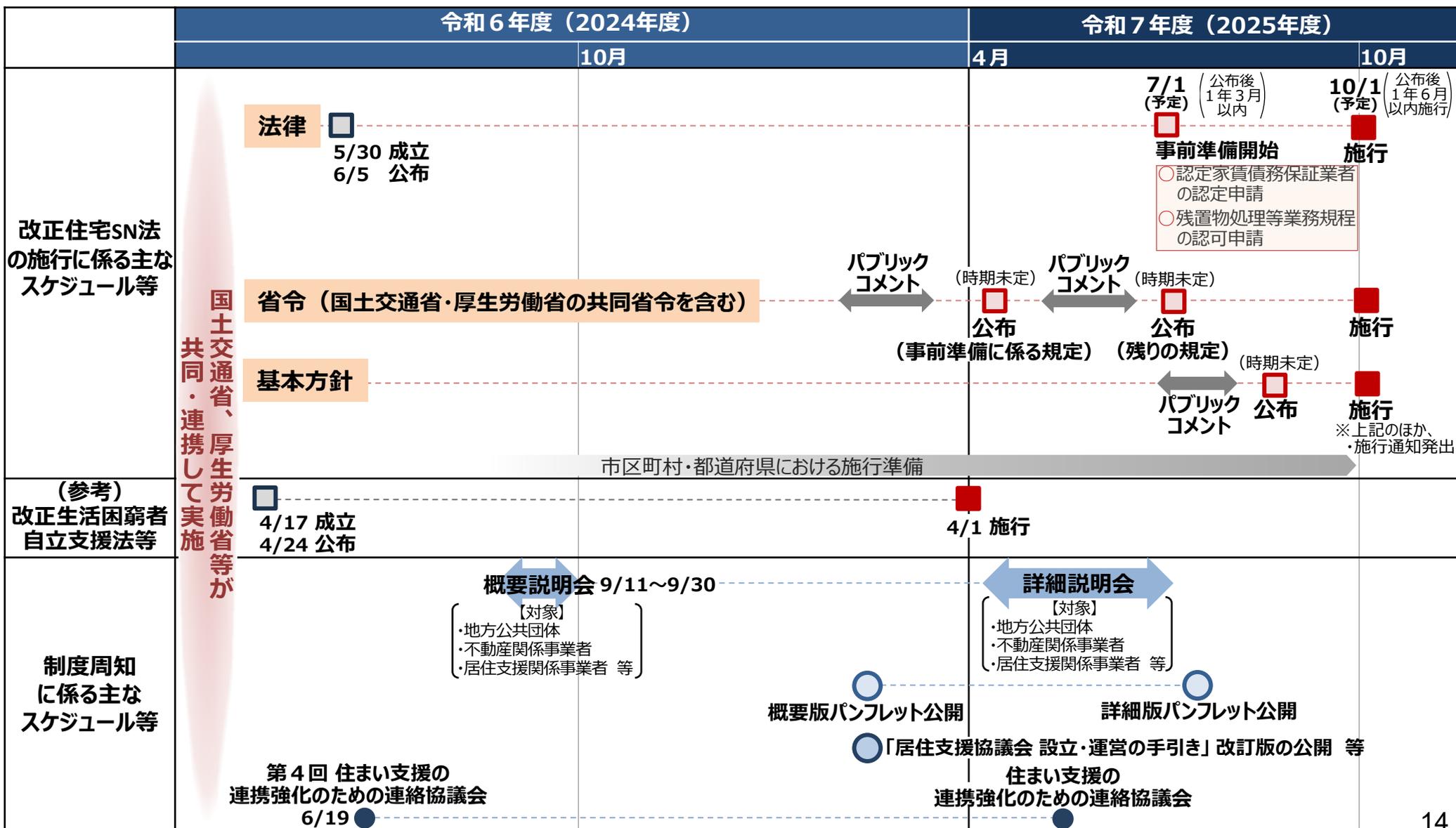
【イメージ】



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日に施行予定。
 ※ 同年夏頃より、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予定
- 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。



改正住宅セーフティネット法 施行に向けた地方公共団体の主な取組

【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	令和6年度	令和7年度
1. 終身建物賃貸借の認可 改正	◎	◎	◎	△	改正法概要説明会への出席(R6年9月)	改正法詳細説明会への出席(R7年春頃)
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	—	—	—	—	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の連携強化(打合せ等)	
4. 居住サポート住宅の計画の認定 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 改正 (居住支援協議会の設置・運営 ※努力義務化)	◎	◎	◎	◎	地域の居住支援体制の整備(居住支援協議会の設置・運営を含む)に向けたスケジュールの検討・実施	
6. 賃貸住宅供給促進計画の策定・見直し 改正 ※計画策定は任意	◎	◎	◎	◎	複数自治体で共同設置も可能 組織・定員の検討	10/1(予定)の施行に向けた準備

居住支援に活用できる補助事業等一覧（R6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	スケジュール	
住宅を改修したい 空き室を活用したい	改修費補助	SN専用住宅 居住サポート住宅	補助率：国1/3 国費限度額：50万円/戸 等	随時 (居住サポート住宅は未定)	P18
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	随時 (居住サポート住宅は未定)	P19
空き室を活用したい	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、 所有者1/5 (活用)補助率：国1/3、地方1/3、 所有者1/3 等	随時	P22
家賃滞納が心配	家賃債務保証料の低廉 化に係る補助	SN登録住宅 SN専用住宅 居住サポート住宅		随時 (居住サポート住宅は未定)	P20
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) (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)			(人生100年時代を支える住 まい環境整備モデル事業) ;事業による (みんなが安心して住まいを 提供できる環境整備モデル 事業);未定	P27 P28

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	スケジュール	
協議会を立ち上げたい 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)		定額(補助限度額：後述)	R6.4.1～R6.5.31公募	P23 ～26
入居者の引っ越し費 用を抑えたい	住替えに係る補助	SN登録住宅 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：5万円/戸	随時 (居住サポート住宅は未定)	P21
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)			(賃貸人等向けと同様)	P27 P28

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6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(167.40億円)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、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創設するなど、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	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 等 ○ 安否確認の設備の設置改修工事 拡充 ○ 防音・遮音工事 ※ 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	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 拡充 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つて、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 補助率 国1/2+ 地方1/2 等 2万円/戸・月 等 国費総額240万円/戸	家賃債務保証料 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 補助率 国1/2+ 地方1/2 3万円/戸 国費総額240万円/戸	セーフティネット住宅への住替え費用 補助率 国1/2+ 地方1/2 5万円/戸
対象住宅	専用住宅 創設 居住サポート住宅	専用住宅 創設 居住サポート住宅	登録住宅 専用住宅 創設 居住サポート住宅	
管理要件	専用住宅としての管理期間が10年以上であること ただし、最初に入居した要配慮者の退居後、要配慮者を募集したものの2か月入居がない等の要件を満たす場合は緩和(間接補助)	支援期間 管理開始から原則10年以内 次の①又は②の場合は緩和 ①国費総額内で、地方公共団体の定める期間に延長可能 ②建替え・除却予定の公営住宅の従前居住者の場合は10年ごとに延長可能	-	-

セーフティネット住宅・居住サポート住宅の改修費支援

令和6年度当初予算：
スマートウェルネス住宅等推進事業(167.40億円)の内数、
社会資本整備総合交付金等の内数

赤字はR6当初予算における拡充事項

セーフティネット住宅について、改修費に係る費用に対して補助を行う。

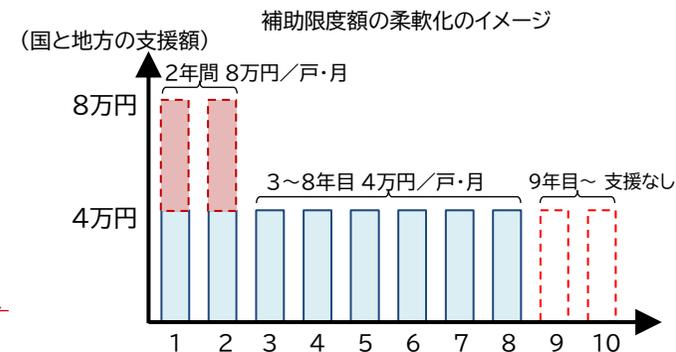
	国による直接補助 【スマートウェルネス住宅等推進事業の内数】	地方公共団体を通じた補助 【社会資本整備総合交付金等の内数】
事業主体等	大家等	大家等、地方公共団体
補助対象 工事等	<ul style="list-style-type: none"> ① バリアフリー改修工事(外構部分のバリアフリー化を含む) ② 耐震改修工事 ③ 共同居住用住居に用途変更するための改修工事 ④ 間取り変更工事 ⑤ 子育て対応改修工事(子育て支援施設の併設を含む) ⑥ 防火・消火対策工事 ⑦ 交流スペースを設置する改修工事 ⑧ 省エネルギー改修工事 <p>※ 上記工事に係る調査設計計画(インスペクションを含む)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"> 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)</p> <p>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 <p style="text-align: center;">等</p>	<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 <p style="text-align: center;">等</p>
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、専用住宅については、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。 	

セーフティネット住宅の家賃低廉化支援

令和6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

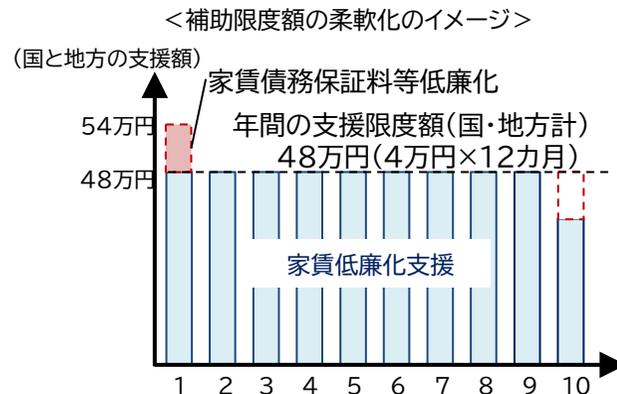
赤字はR6当初予算における拡充事項

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わないこと
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 <ul 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
その他の主要要件	<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。 <ul 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



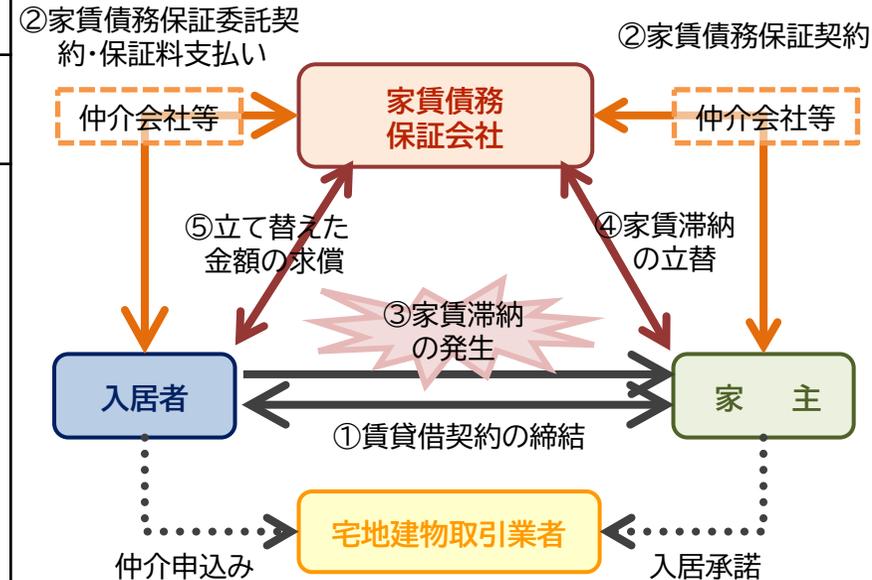
セーフティネット住宅について、家賃債務保証料等の低廉化に係る費用に対して補助を行う。

家賃債務保証料等の低廉化に係る補助	
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 <u>（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。）</u>
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、緊急連絡先引受けに係る費用
補助率・補助限度額	国1/2 + 地方1/2 （国費限度額：3万円/戸） ※ 補助の総額が国費で240万円を超えない限りにおいて、年間の補助限度額にかかわらず、家賃低廉化との併用が可能 ※ <u>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への住替え補助との併用可</u>
対象住宅	登録住宅、専用住宅、 <u>居住サポート住宅</u>



赤字はR6当初予算における拡充事項

【家賃債務保証の概要】



セーフティネット住宅への住替え支援

令和6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

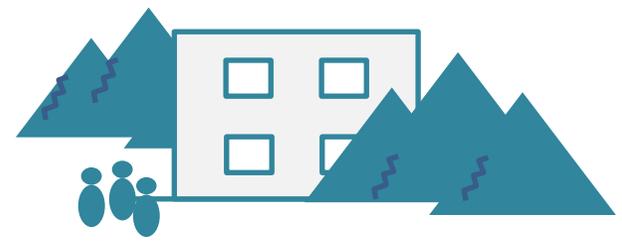
セーフティネット住宅への住替え費用に対して補助を行う。

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)
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

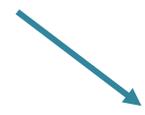
赤字はR6当初予算における拡充事項

【SN住宅への住替えのイメージ】

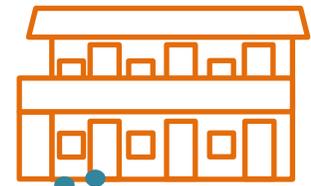
① 災害リスクの高い区域や、原形復旧を前提としない流域治水型の復旧事業を行う地域からの早期の住替え支援



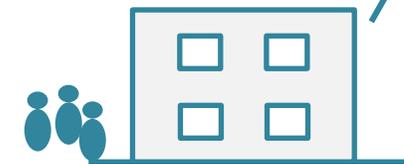
被災者等



SN住宅



② 低額所得者の低廉な住宅への住替え支援



低額所得者

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 R6拡充

＜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。

⇒25～26
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。

⇒28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。

居住支援協議会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協議会の立上げ等を支援している。
- なお、居住支援に係る事業を担っている居住支援協議会事務局（法人）は、市区町村等が実施する居住支援に関する事業を活用できる場合もある。

国、地方公共団体の支援【国土交通省関係】

居住支援協議会等活動支援事業【国】

- ・セミナー・勉強会等による制度の周知・普及
- ・地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備
- ・市区町村居住支援協議会立ち上げ支援(都道府県協議会の場合)

居住支援協議会の立上げ等の支援として国が補助します。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。

⇒ 25～26
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】 ※居住支援に関する事業を行う協議会の場合

自立相談支援事業（生活困窮者自立支援制度）

支援対象者：生活困窮者等

- ・住まいに関する相談対応など

地域居住支援事業（生活困窮者自立支援制度）/ 被保護者地域居住支援事業（生活保護制度）

支援対象者：生活困窮者/生活保護受給者



- ・家探しにおける不動産店・内覧の同行
- ・入居中の見守りなど

高齢者の安心な住まいの確保に資する事業（介護保険法に基づく地域支援事業）

支援対象者：高齢者



- ・住宅情報の提供・相談・入居支援
- ・相談援助や見守りなど

住宅入居等支援事業（障害者総合支援法に基づく地域生活支援事業）

支援対象者：障害者



- ・入居契約支援、家主との相談
- ・サポート体制の調整

市区町村等がこれらの事業を実施する場合は、居住支援法人がその委託を受けて、このような活動を行うことも可能です。

詳細は市区町村等におたずねください。

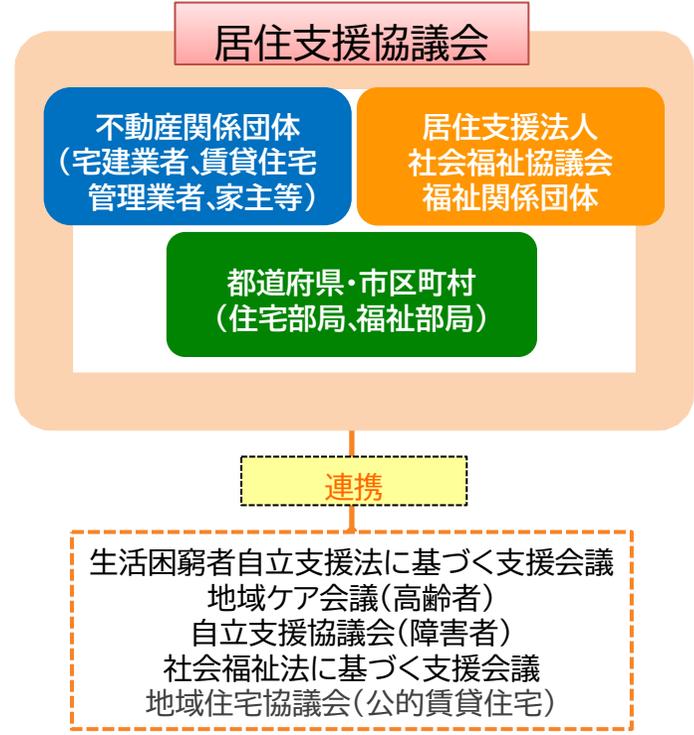
居住支援協議会等活動支援事業の概要

令和6年度当初予算 : 10.81億円
 令和5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6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. セミナー・勉強会等による制度の周知・普及 2. 地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備 3. 市区町村居住支援協議会立ち上げ支援 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. 死亡・退居時支援(家財・遺品整理、死後事務委任等) 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3,000千円 (複数自治体による共同設立の場合は上限3,500千円) ・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)

令和6年度当初予算において、事業期間を令和10年度まで延長



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; 144 協議会(全都道府県・106市区町村)が設立(R6.6末時点)

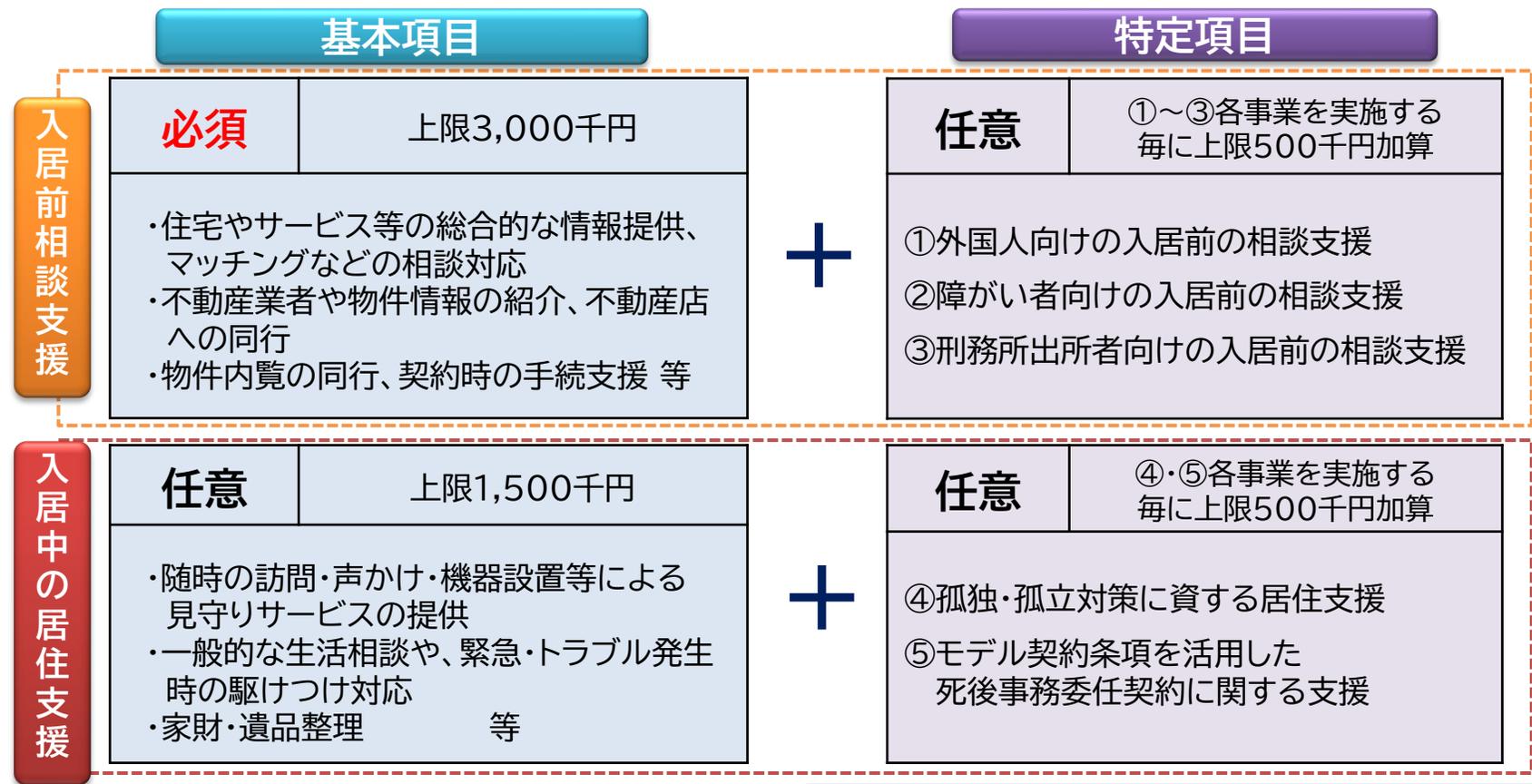
居住支援法人

- ・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; 896 法人(全都道府県合計)が指定(R6.6.30時点)

居住支援法人の活動支援事業の概要

令和6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」の合計額以内の額とする。
- 地方公共団体、市区町村居住支援協議会等と連携していることが必要。(令和7年度以降更なる連携強化を検討)



スタートアップ加算
 ・法人指定後1年未満の法人は
 上限500千円加算(1回限り)

本事業とは別に、令和6年度は「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)。

(参考)生活困窮者自立支援制度に基づき、市町村等は「地域居住支援事業」を実施することができる。この事業は、社会福祉法人、NPO法人、居住支援法人等に委託して実施することも可能とされている。

人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業

令和6年度当初予算：
スマートウェルネス住宅等推進事業(167.40億円)の内数

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支援付き住宅型・⑤子育て住宅型・⑥子育て公営住宅型)
500万円/案件(③事業育成型)

※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半額
(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)

【期限】 令和6年度～令和10年度

延長

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. 住宅団地の再生につながる地域の居住継続機能の整備 (例: 子育て支援施設、多世代交流拠点、シェアオフィス など)

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支援付き住宅型※ 多様な世帯への住まいの提供と、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

⑥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

※速やかな取組を支援するため、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

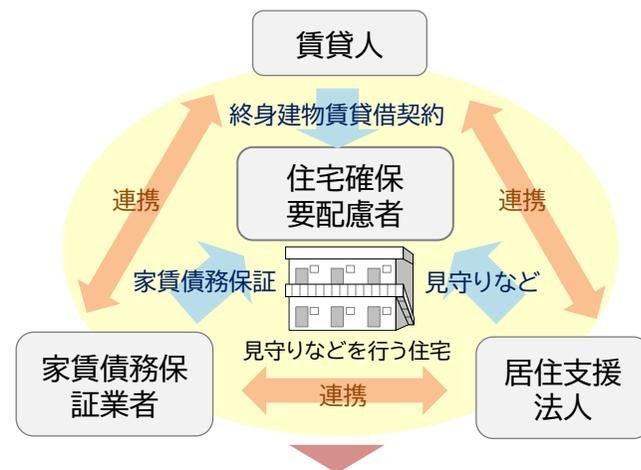
みんなが安心して住まいを提供できる環境整備モデル事業

令和6年度当初予算：
スマートウェルネス住宅等推進事業(167.40億円)の内数

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モデル事業を創設する。

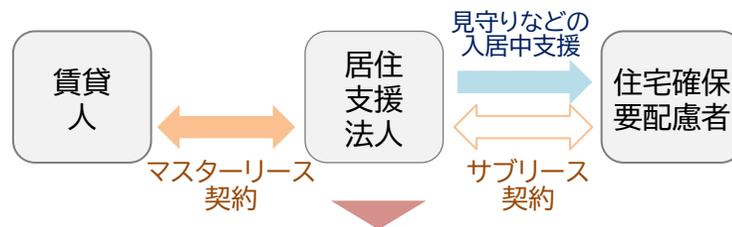
事業主体	【多主体連携型】 居住支援法人、家賃債務保証業者、保険業者、賃貸人等 【サブリース型】 居住支援法人等
補助対象	事業を実施するための検討、試行、普及・広報に要する費用
補助率	定額
補助限度額	1事業あたり300万円／年
補助要件	【共通】 <ul style="list-style-type: none"> ・学識経験者等の意見を踏まえた上で、先導的な事業として選定した事業であること ・補助事業の成果に関する情報公開を行うものであり、国への情報提供に協力すること ・居住支援協議会への参加等地方公共団体との一定の連携が図られていること 【多主体連携型】 <ul style="list-style-type: 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