

四国地方整備局からの情報提供

令和7年9月8日
建政部 都市・住宅整備課

目 次

1	制度改正の背景・目的と今後の方向性	2
2	令和6年改正法の活用方法	10
2-1	終身建物賃貸借 ～認可手続きの簡素化～	11
2-2	円滑な残置物処理の推進	14
2-3	利用しやすい適正な家賃債務保証業者 ～登録制度・認定制度～	17
2-4	居住サポート住宅の概要	24
2-5	居住支援法人制度の見直し	41
2-6	その他の改正事項	44
3	不動産・福祉事業者も連携した地域の居住支援体制の整備	48

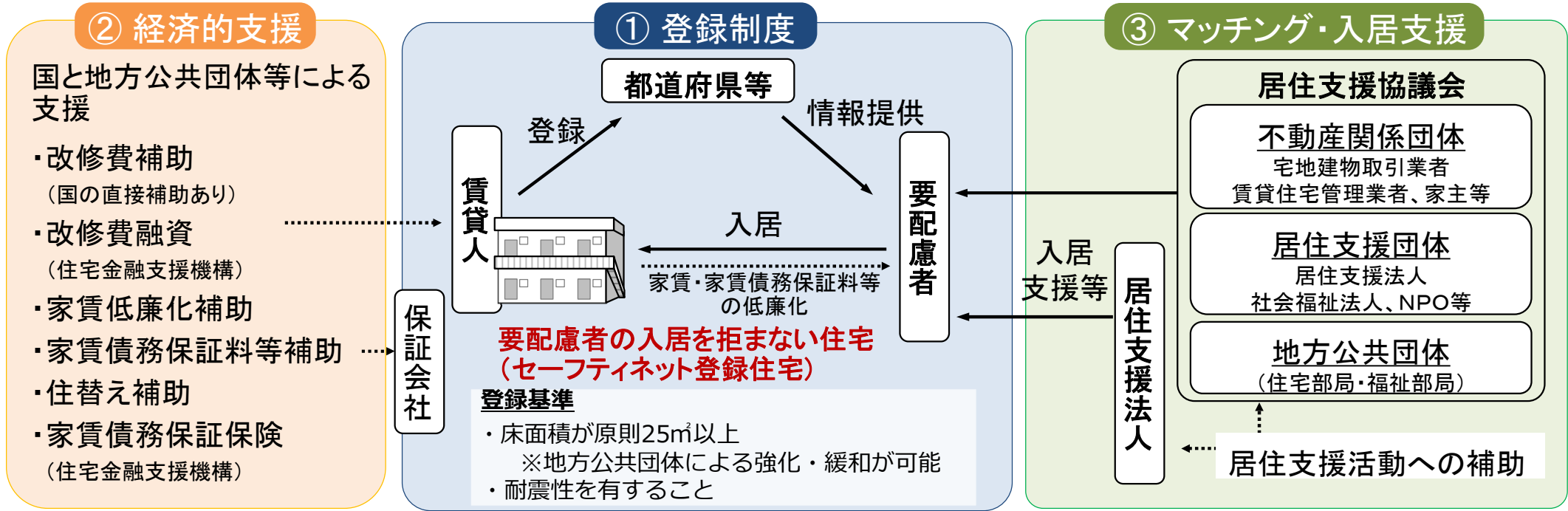
1. 制度改革の背景・目的と今後の方向性

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】

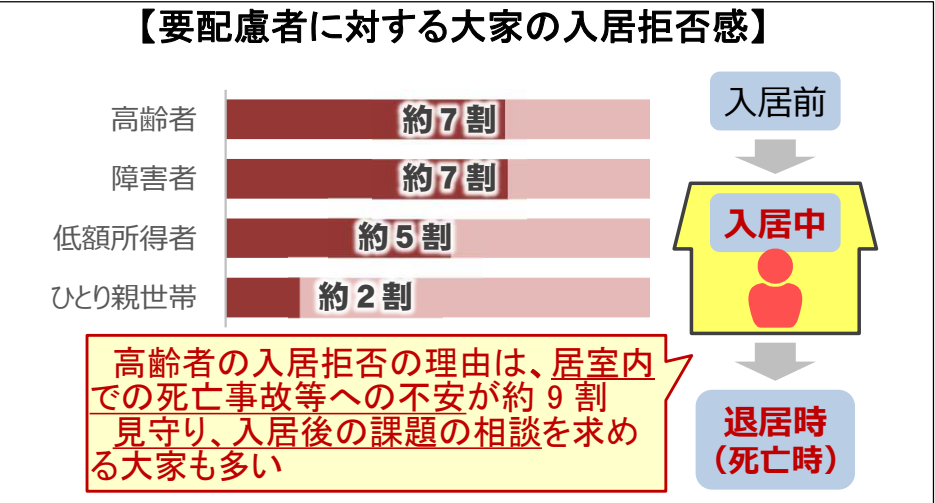
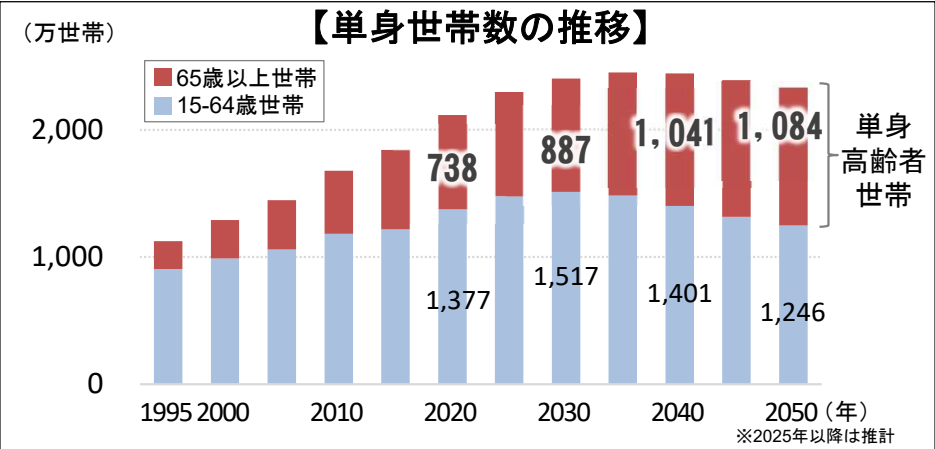


【施行状況】 補助制度がある自治体数 ・改修費補助：39 ・家賃低廉化補助：57 ・家賃債務保証料等補助：30 (R6年8月時点)	・登録戸数：943,143戸 うち専用住宅（要配慮者専用の住宅）：6,624戸 ・賃貸住宅供給促進計画の策定：47都道府県22市町 ※うち21都府県12市で、面積基準を緩和 (R7年3月末時点)	・居住支援法人の指定数：1,029法人 ・居住支援協議会の設立：155協議会 (47都道府県117市区町村) (R7年3月末時点)
---	---	--

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

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

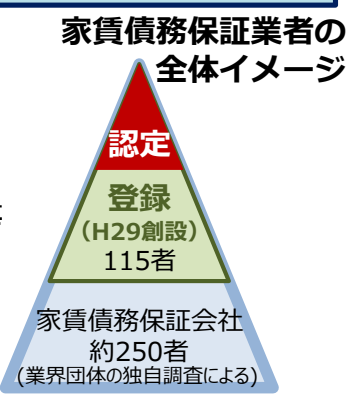
死亡時のリスク

- ・ 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**



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

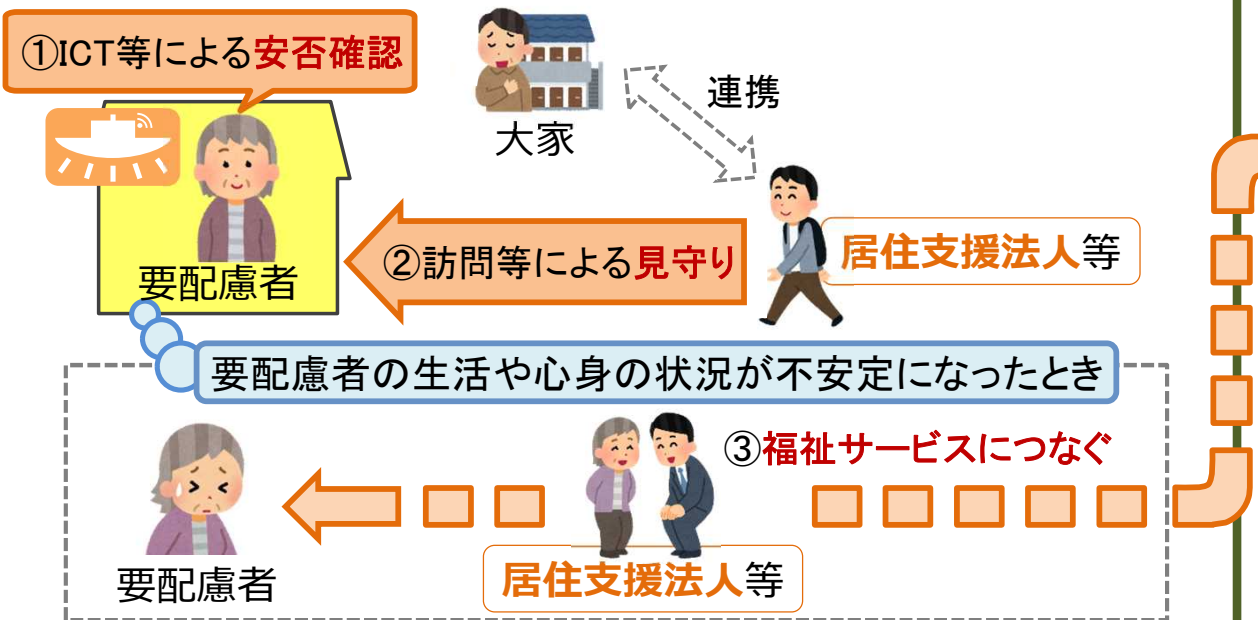
【住宅セーフティネット法】

- 居住支援法人等が大家と連携し、
- ① 日常の安否確認、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

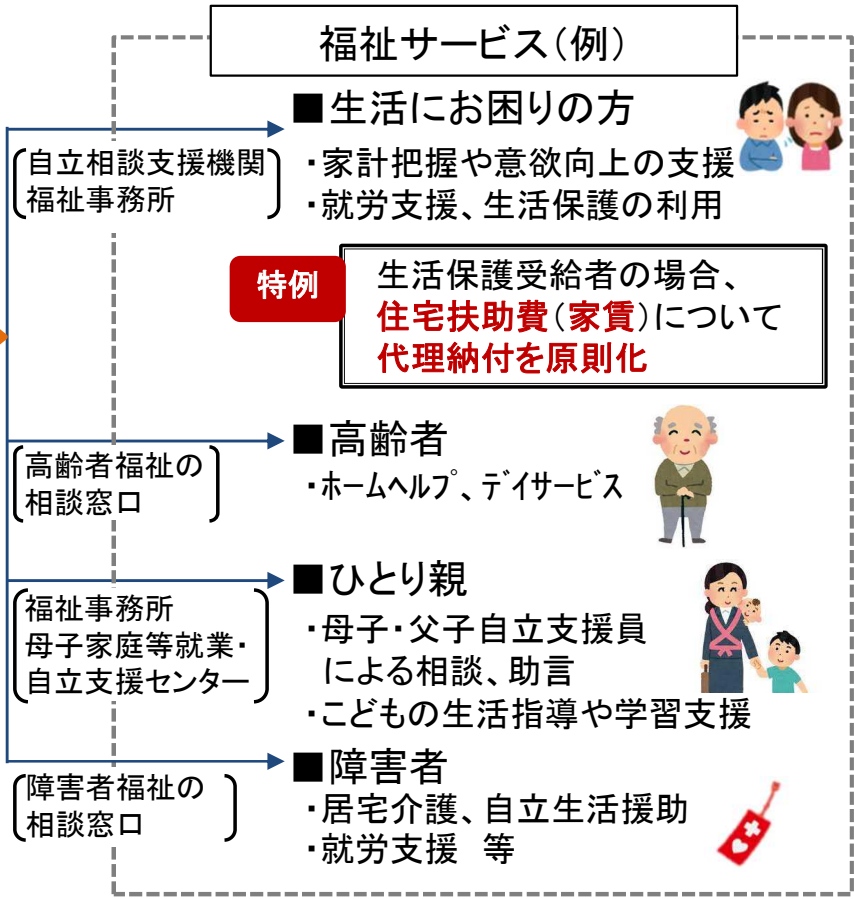
＜改正法＞居住サポート住宅の創設

「**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



・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

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）

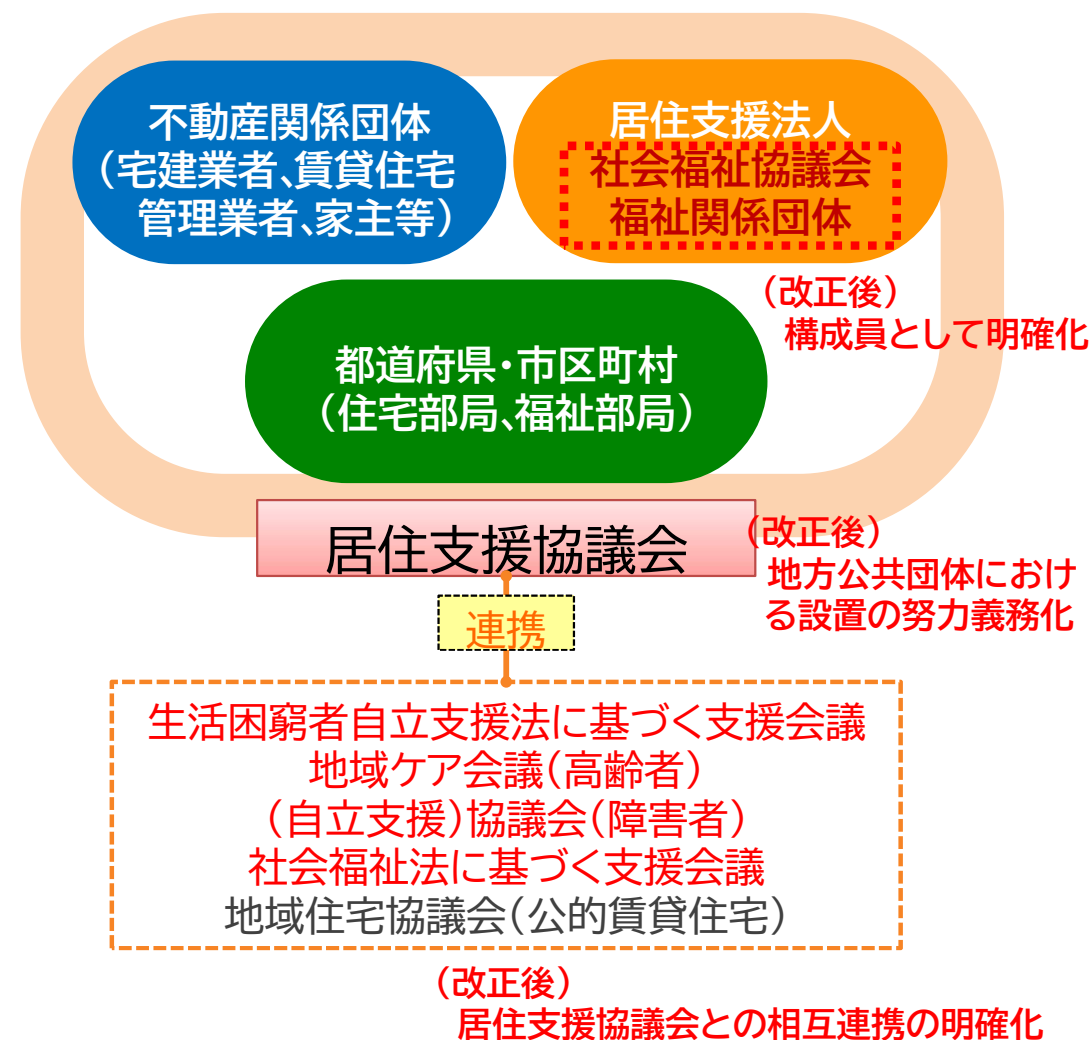
国土交通省と厚生労働省の共管

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
- ※ 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)



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 等

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

2. 令和6年改正法の活用方法

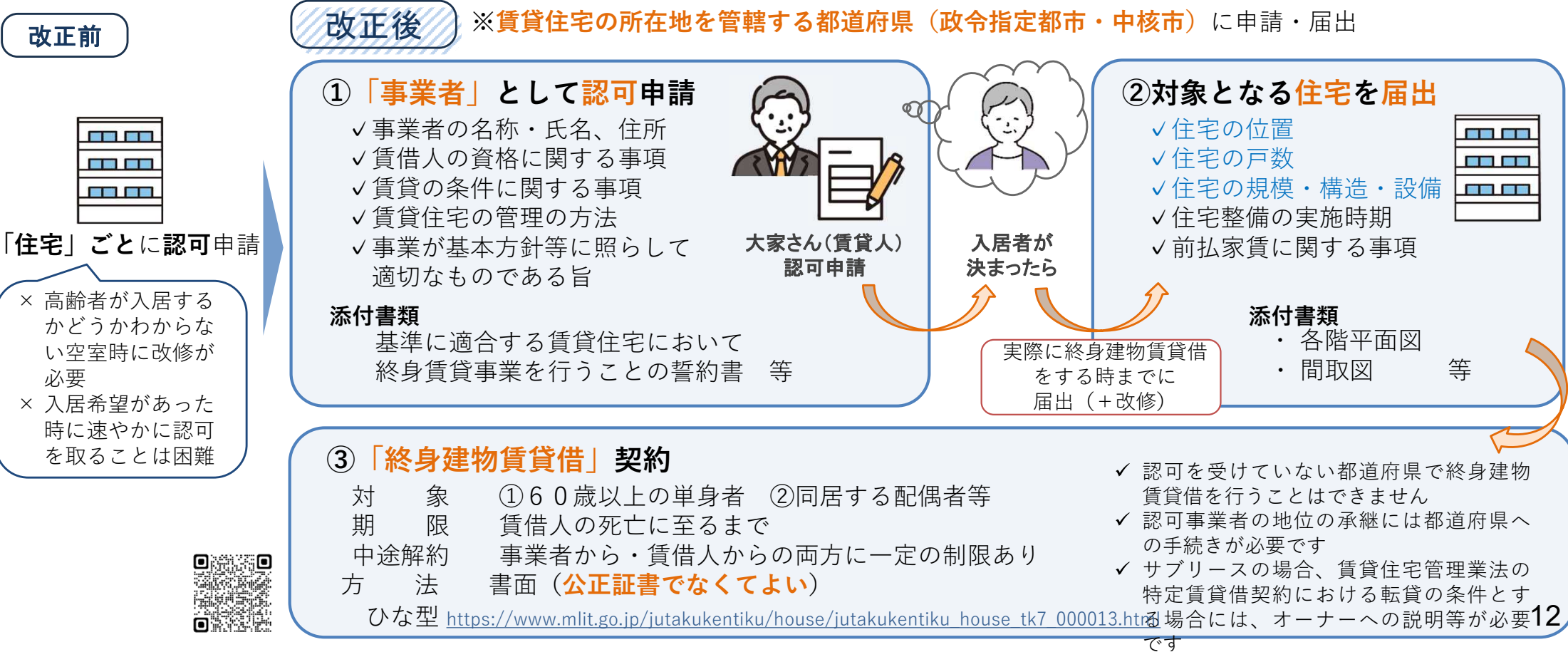
2－1. 終身建物賃貸借～認可手続きの簡素化～

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



終身建物賃貸借 ハード基準の変更 （令和7年10月施行）

○ 既存住宅ストックの更なる活用を図るため、既存住宅についての床面積やバリアフリーの基準を緩和

※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

	新築住宅	既存住宅
床面積	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	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
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	- 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

2－2. 円滑な残置物処理の推進

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

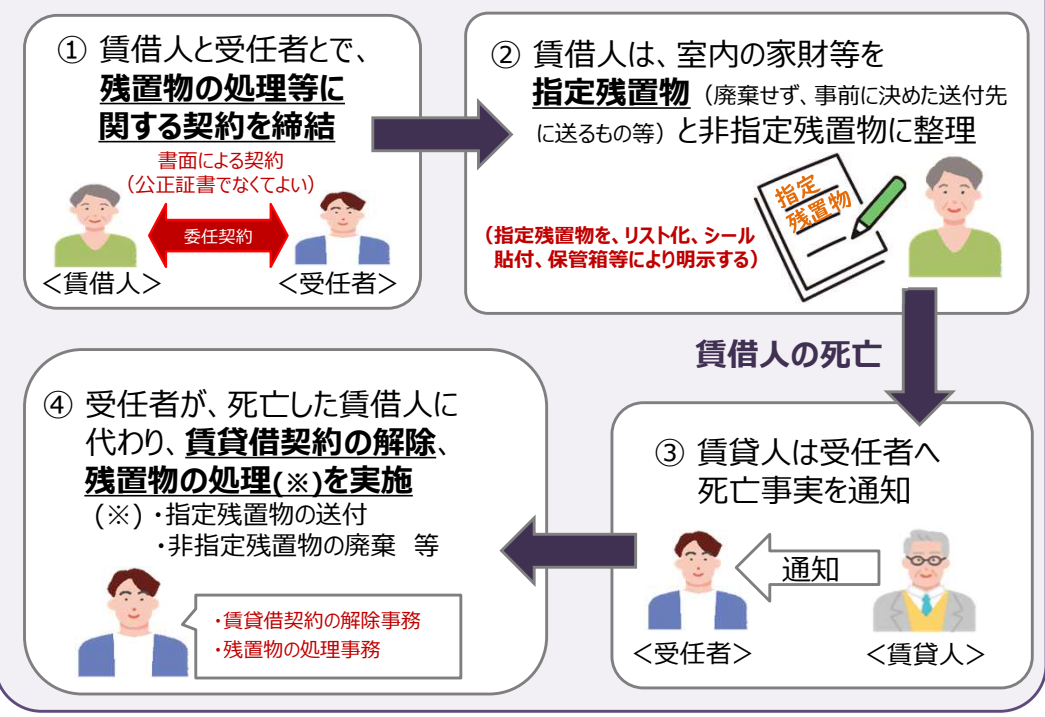
○ 入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、**居住支援法人**の業務に**入居者からの委託に基づく残置物処理を追加**（令和3年に国土交通省・法務省で策定した**残置物の処理等に関するモデル契約条項**を活用して実施）

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）
※賃貸人は、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



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。
- 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ころがあるが、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。
- Q 3 どのような者が受任者になれるか。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（賃貸人）の立場にある場合はどうか。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

モデル契約条項は、賃貸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賃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、賃貸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）、賃貸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賃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。

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。

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（賃貸人）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ことは避けるべきと考えられます。

賃貸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、賃貸人、管理業者等の、賃貸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、賃貸人・管理業者による「原状回復」の一貫として行うもの等）
- ・ 賃貸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）

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。

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なりはしないものとして、無効と判断される可能性もあると考えられます。

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。

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。

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. 利用しやすい適正な家賃債務保証業者 ～登録制度・認定制度～

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	N P O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)ベステックス	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)エポスカード	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)フェアー信用保証	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	

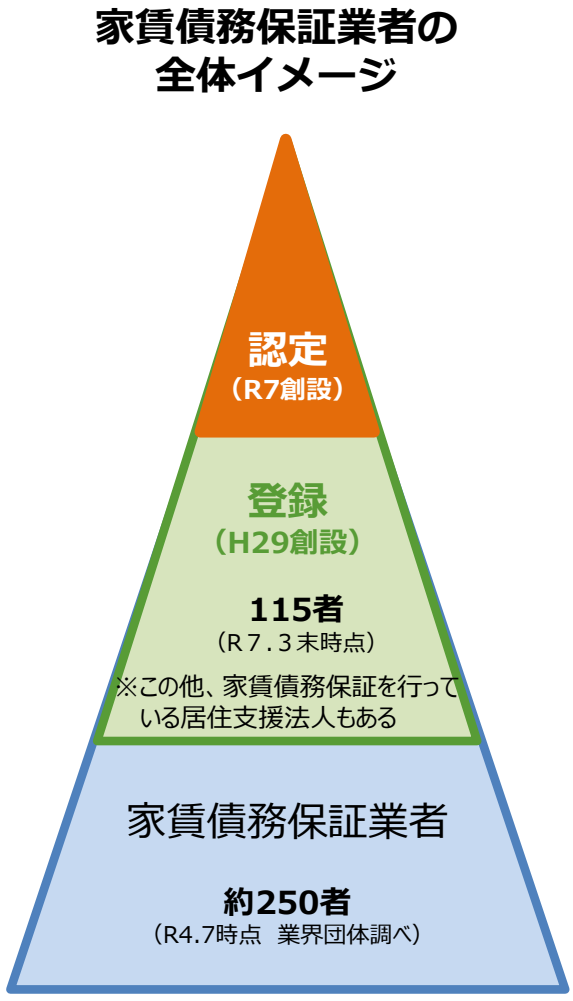
家賃の滞納に困らない仕組み～登録・認定家賃債務保証業者制度～

【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 ※認定の申請ができる者は登録業者と居住支援法人
○ 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	○ 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 ・ 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
○ 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	○ 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



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。

住宅金融支援機構による家賃債務保証保険の拡充(案)

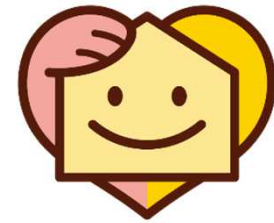
※拡充内容は現時点のものであり、今後変更となる可能性があります。

○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。

旧家賃債務保証保険（令和7年9月まで）			新家賃債務保証保険（令和7年10月以降）※1			
現行制度			現行制度	拡充制度（案）※2		
スキーム			同左			
	保険契約者	登録家賃債務保証業者	同左	認定家賃債務保証業者		
対象	入居者※3	住宅確保要配慮者	同左	住宅確保要配慮者		
	住宅	登録住宅 (セーフティネット登録住宅)	同左	限定なし（すべて）	認定住宅に限る (居住サポート住宅)	
填補率	7割		同左	7割	9割	
保険対象範囲 ※4・5	未払家賃		同左	未払家賃	未払家賃＋ 原状回復費用	未払家賃＋ 原状回復費用
保険金限度額	月額家賃12か月×7割		同左	填補率及び保険対象範囲を踏まえて設定 (具体の金額・保険料率は、今後JHFホームページでお知らせする予定)		
	又は100万円のいずれか小さい額		同左			
保険料率	月額家賃の25%（保険付保時に1回のみ）		同左			

※1 家賃債務保証保険の利用は任意。利用する場合は、現行制度と拡充制度のいずれかを選択して利用。
※2 拡充制度における具体的な商品内容については、今後JHFホームページでお知らせする予定。
※3 収入要件として、家賃債務保証委託契約の申込時における月収が月額家賃の2倍以上あることが必要。
※4 原状回復費用の対象となる範囲は、原状回復に関する国交省ガイドラインに基づき、賃借人負担分に限定。なお、原状回復費用には、残置物撤去費用及び特殊清掃費用を含む。
※5 拡充制度では、填補率及び保険対象範囲に応じて4区分の保険料率を設定し、認定家賃債務保証業者が個別案件ごとに選択可能。

2-4. 居住サポート住宅の概要



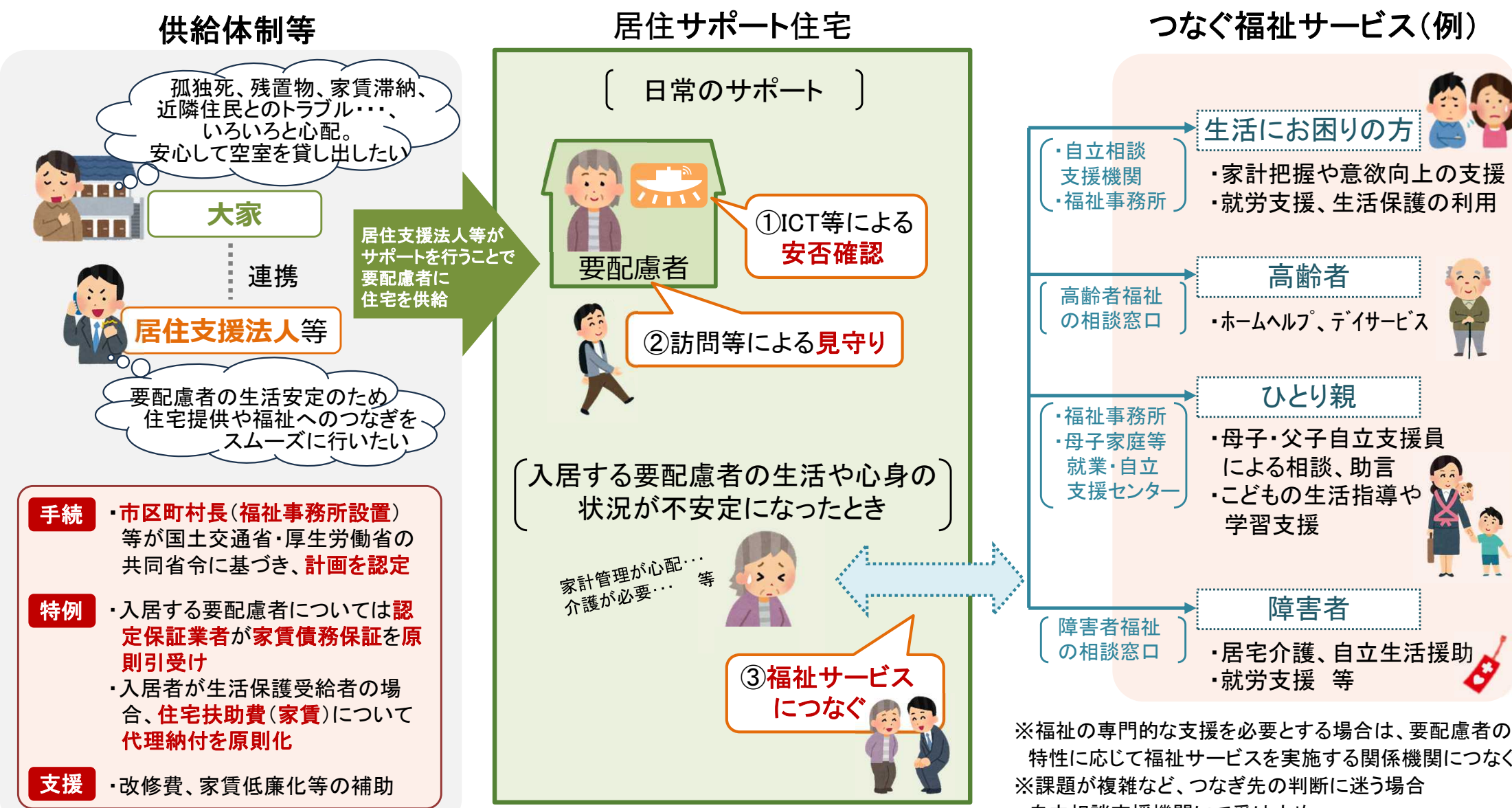
居住支援法人等※が大家と連携し、

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

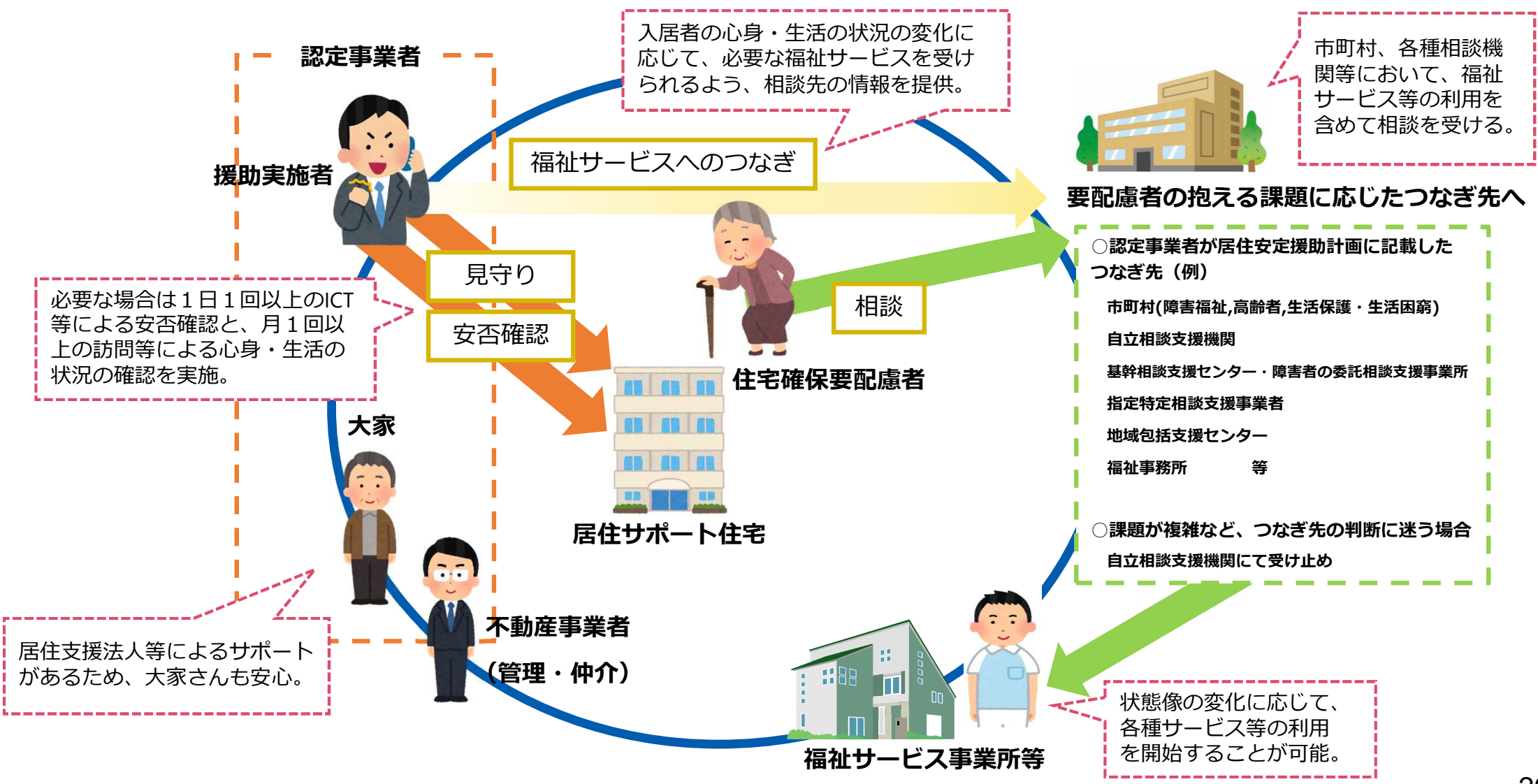


居住サポート住宅の利用イメージ

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）

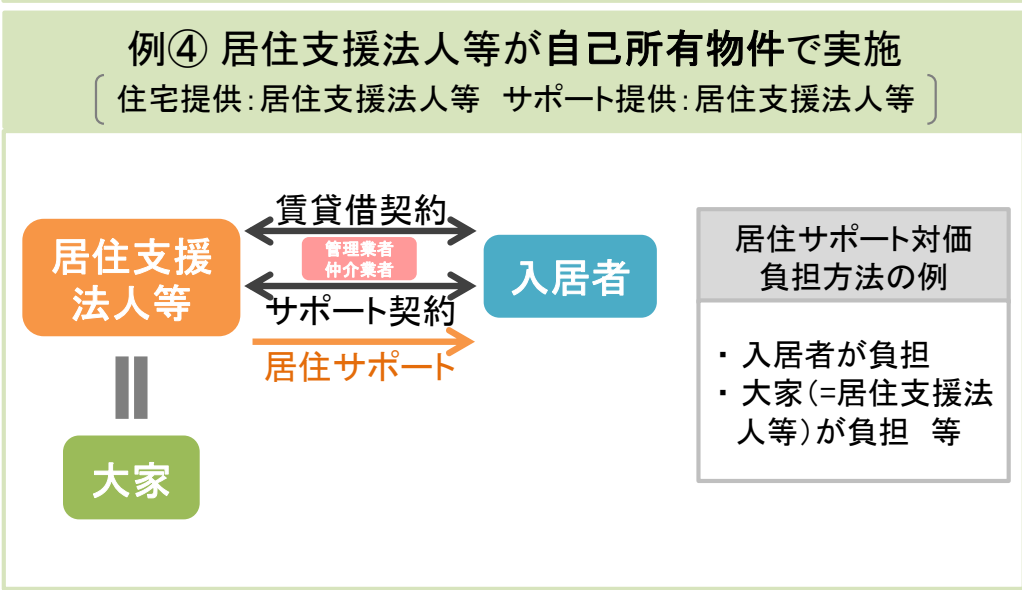
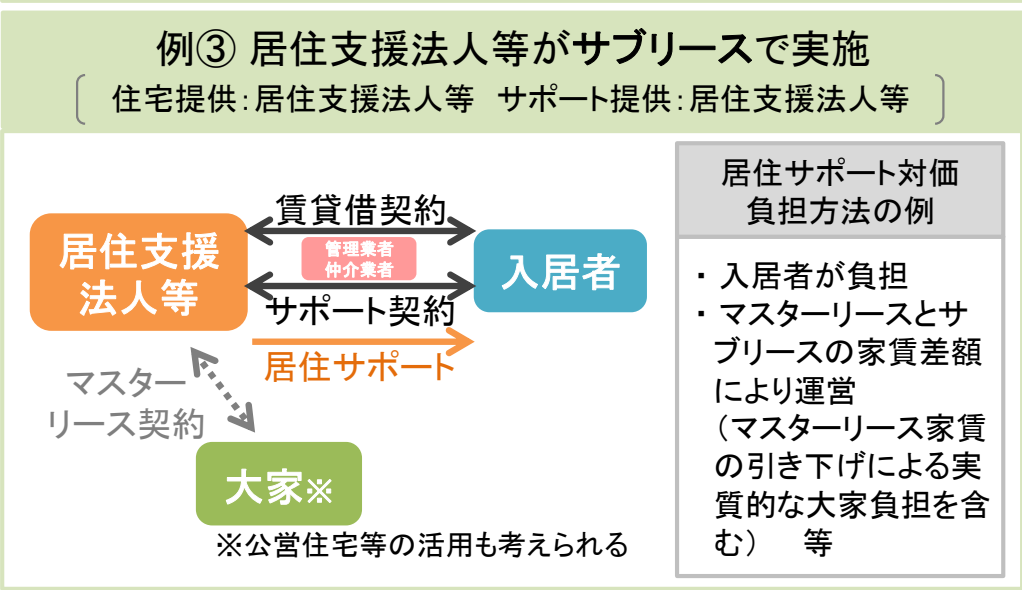
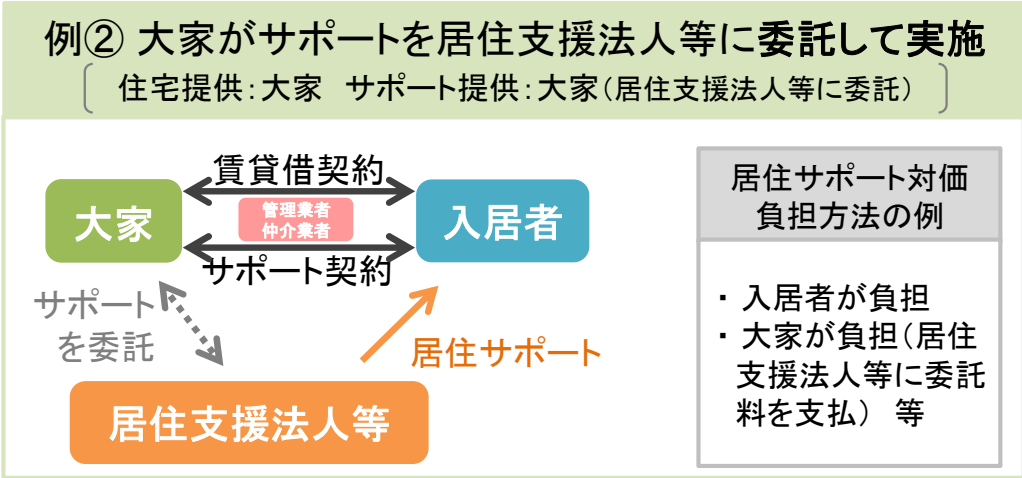
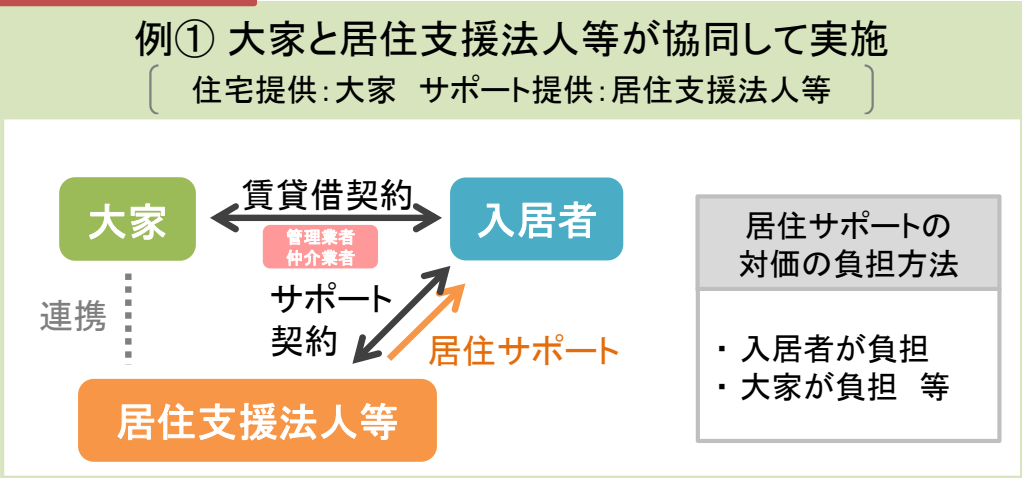


居住サポート住宅の運営モデル(例)

- 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

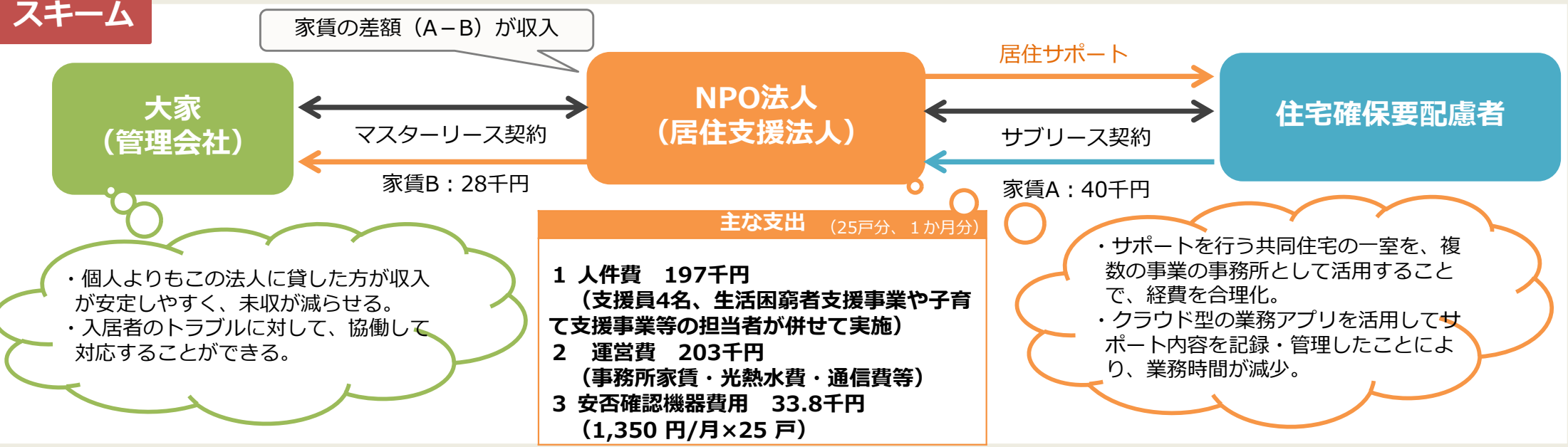
※主体や事業の方法は様々であり、これら以外の方法もあり得る



令和6年度 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 実施事例 <NPO法人コミュニティワーク研究実践センター>

- 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、相談窓口へ同行も
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

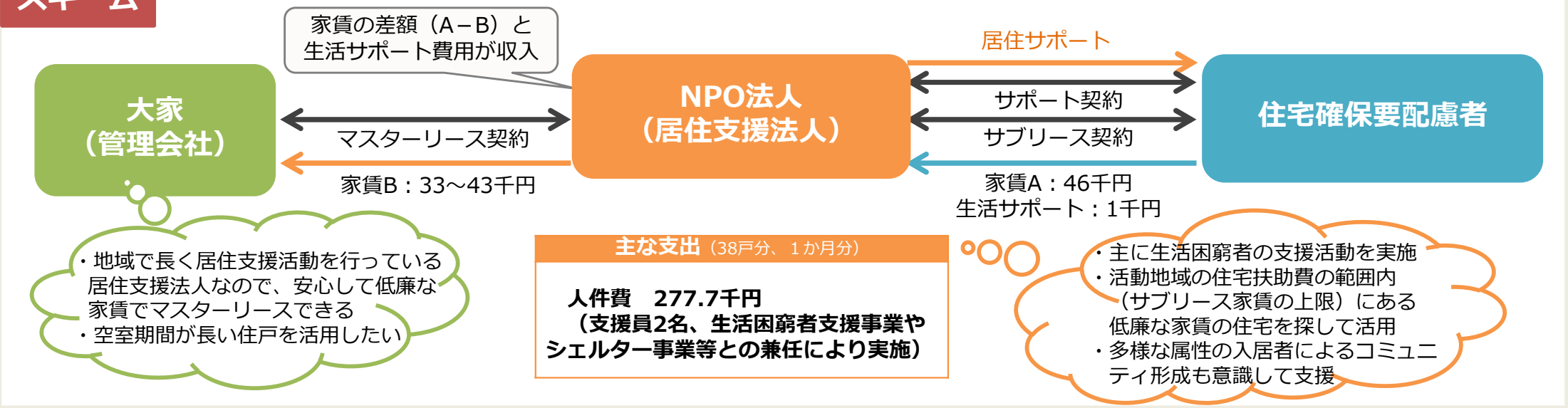
実施主体：札幌市居住支援協議会（事
務局：札幌市・札幌市住宅
管理公社）

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

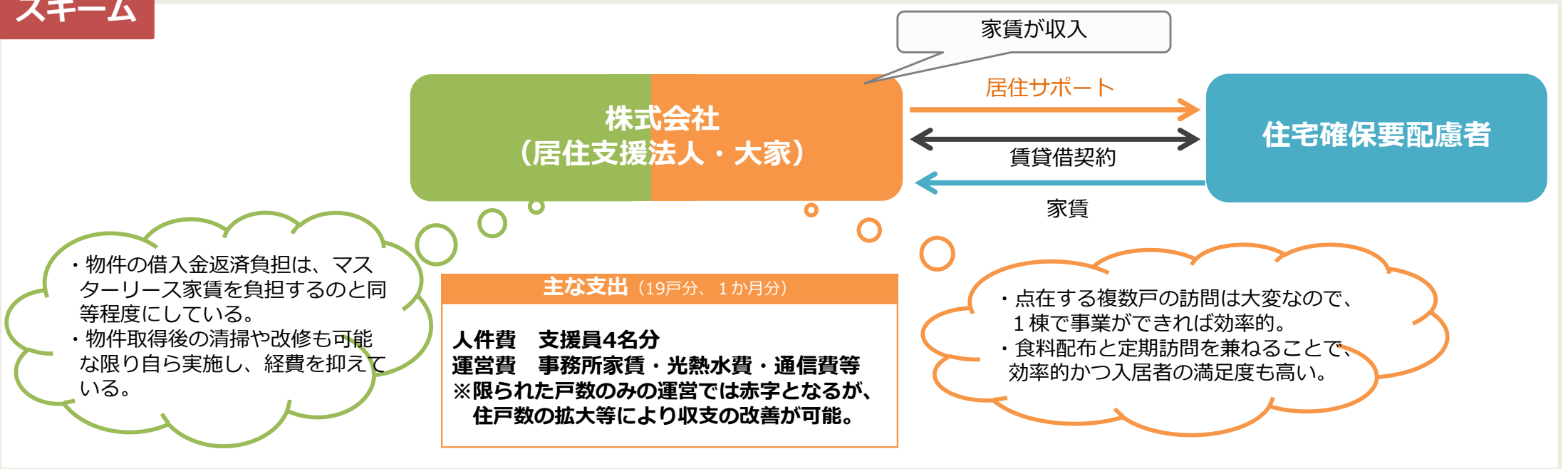
内容: 「社会的孤立者たちをつなぎ止め、再び連帯するためのきっかけ作り支援事業」(シェルター事業: 1,360千円)

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。

令和6年度 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 実施事例 <Rennovater株式会社>

- 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

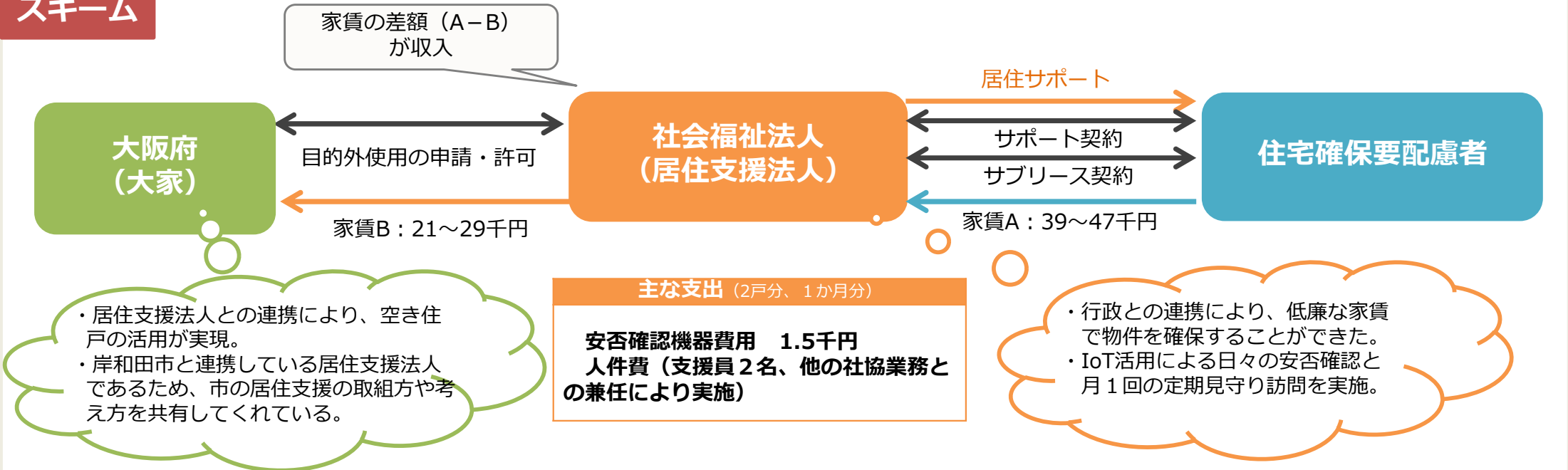
サポート内容

※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)

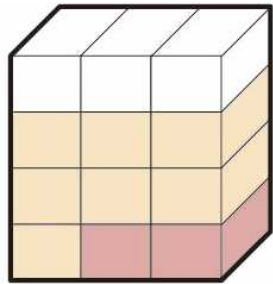
実施主体：大阪府共同募金会

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



- 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」「福祉へのつながり」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	要援助者※1 （例）見守りが必要な単身高齢者 ※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がりの提供が必要な者。生計を一にする配偶者・親族を含む。	住宅確保要配慮者等※2 又は 要援助者 （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 ※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がりが必要ではない者
入居者に 提供される 居住サポート	①安否確認（1日に1回以上） ②見守り（1月に1回以上） ③福祉サービスへのつながり ＋ その他の必要な居住サポート	個別に必要な方法・頻度の居住サポート ※ 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がりを全て提供することに留意。



【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)

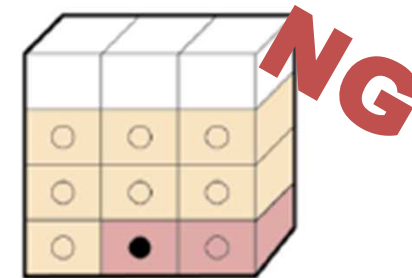
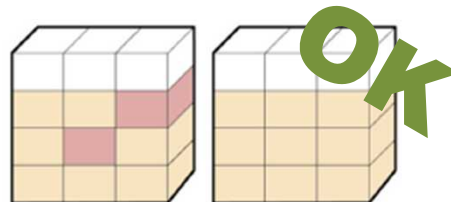
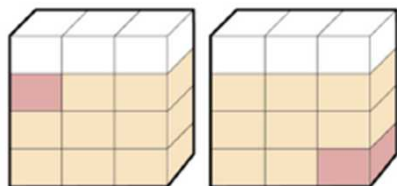
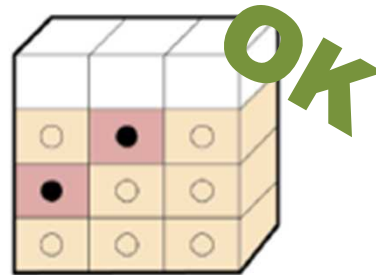
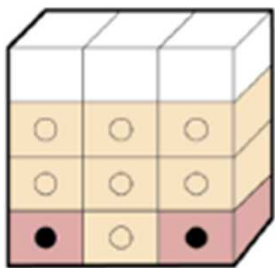
- 要援助者
(安否確認・見守り・福祉へのつながりの3つ全ての提供が必要)
- 要援助者以外

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



専用住宅戸数を維持できない場合、
目的外使用の承認申請 or
計画上の専用户数の変更申請
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

※ 地方公共団体が供給促進計画で定めることで、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

居住サポート住宅についての主なQ&A

国土交通省と厚生労働省の共管



	質問	回答
認定申請の検討	Q1 認定を受けるメリットはなにか。既に類似の取組を行っている場合も認定を受けるとメリットがあるか。	住宅確保要配慮者への住宅提供により、空室を活用したい大家さん・管理会社にとっては、居住支援法人等や福祉関係者や地方自治体との連携が図られるため、安心して貸すことができるというメリットがあります。居住支援法人等のサポート提供者にとっては、要配慮者に提供できる住宅を探し出したり、福祉サービスへの円滑なつながりが可能となります。 また、既に類似の取組を行っている場合を含め、認定を受けることにより、P36に示す、制度上の特例措置や支援制度を活用することが可能となります。
	Q2 居住サポート住宅に手を上げたいが、連携先となる大家や居住支援法人とどのようにマッチングすれば良いか。	例として、以下の方法が考えられます。 ・ セーフティネット住宅に登録している大家をセーフティネット住宅情報提供システムのHPから確認 ・ 地域で活動している居住支援法人を国土交通省HPから確認 ・ 地域の居住支援協議会に参画している大家・居住支援法人を確認（各協議会事務局の連絡先は国土交通省HPに掲載しています） ・ 地方自治体の住宅部局・福祉部局に相談
認定基準（要援助者である入居者に提供するサポートの内容）	Q3 「安否確認」はどのような方法で実施すれば良いか。	常時作動し異常の有無を感知する通信機器の設置や、訪問・電話等の方法が想定されます。
	Q4 「見守り」はどのような方法で実施すれば良いか。	対面（訪問）やテレビ電話等の方法が想定されます。 ※生活の状況を確認出来ない、電話・SNSは不可
	Q5 要援助者に対する「福祉サービスへのつながり」の対応範囲は。	見守り等で把握した入居者の心身・生活の状況に応じて、必要な福祉サービスを受けられるよう、つながり先（公的機関・民間サービス事業者等）の連絡先を入居者に提供し、入居者がつながり先に相談したことを確認することが必要です。 なお、つながり先への同行や、相談・サービス利用の調整等は必須ではありません。
	Q6 入居者全員に安否確認・見守り・福祉サービスへのつながりが必要か。	上記の「安否確認」「見守り」「福祉サービスへのつながり」は、入居する要援助者に対しては提供が必須ですが、その他の入居者に対しては希望等に応じて柔軟に運用することが可能です。
認定後の対応	Q7 居住サポート住宅の認定を受けた後、業務の実施にあたって留意する点は。	・ 契約締結前に、入居者に対し、書面等で、入居契約やサポートの内容・対価等を説明すること ・ 帳簿を作成し保存すること、定期報告（年1回）を行うこと ・ 福祉サービス事業者との間の金銭収受・供与の禁止等の遵守事項など
	Q8 認定事業者への指導監督はあるか。	計画の認定主体である地方公共団体によって、報告徴収・立入検査・改善命令・認定取消等の指導監督が行われる仕組みとなっています。



セーフティネット住宅
情報提供システムHP

国交省HP
（居住支援法人一覧）

国交省HP
（居住支援協議会一覧）

基準の詳細や、
申請・定期報告書
の記入ポイント等
については参考資
料もご覧ください



居住サポート住宅に関する支援メニュー等

制度上の特例	内容	参照先
認定家賃債務保証業者の活用	居住サポート住宅に入居する住宅確保要配慮者について、認定保証業者が家賃債務保証を原則引受け	—
住宅扶助費(家賃)の代理納付の特例	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、代理納付を法律上原則化	P37

補助制度	補助内容	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	補助率 : 国1/3 (+ 地方1/3) 等 国費限度額 : 50万円/戸	SN専用住宅 : 随時 サポート住宅 : 未定(夏頃)	P63・64
	・JHFによる融資	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～	P70
家賃を低くできるなら 手をあげたい	家賃低廉化等補助	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	P65・66
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	(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	P71
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	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	P67
入居者の引っ越し 費用を抑えたい	住替えに係る補助	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	P68
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)	P75
	・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	P76



住宅扶助費(家賃)の代理納付の特例

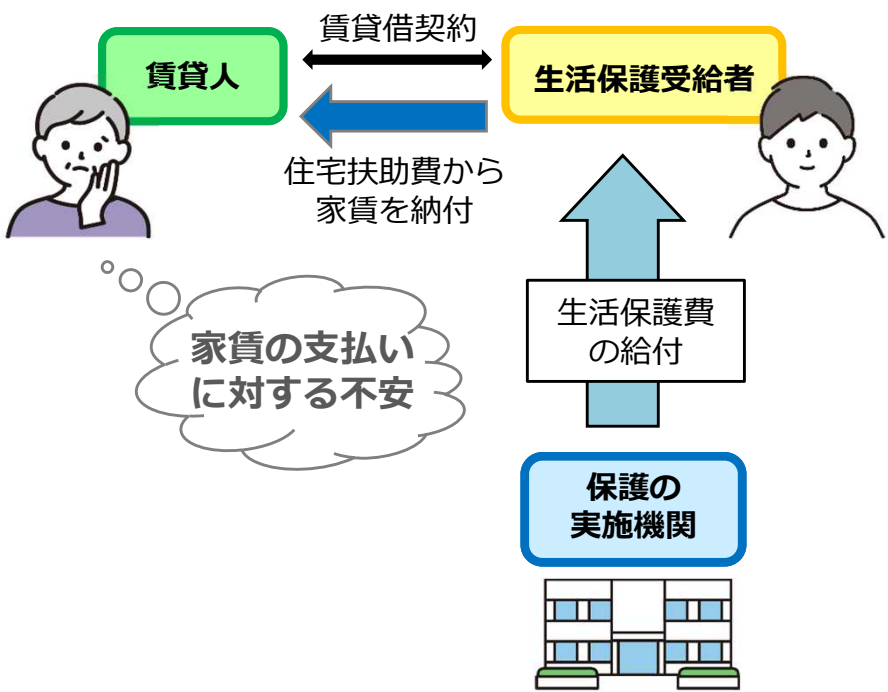
改正のポイント

○ **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

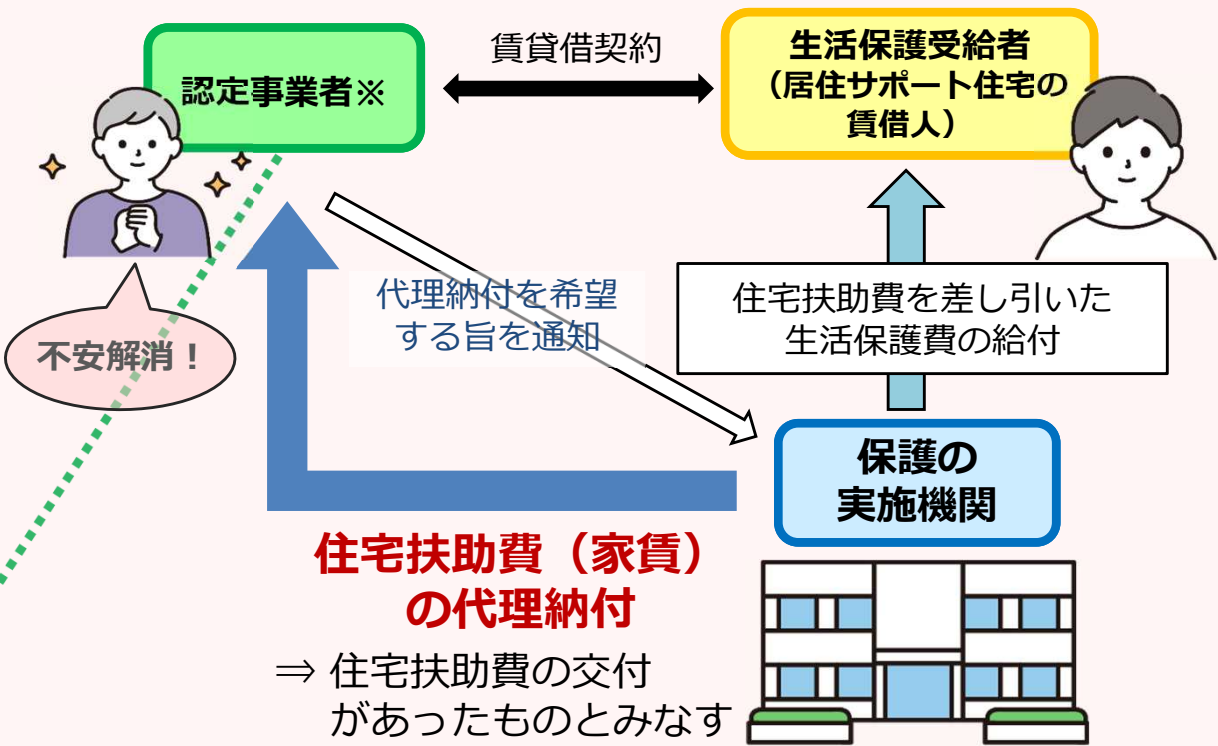


※代理納付を希望する旨を通知できる**認定事業者の要件**

- 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

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）





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。
- 居住サポート住宅は、認定事業者において、計画の内容の一部や入居に関する問合せ先の公示が必要。その他の項目については、公開・非公開を任意選択可能とする予定。
※認定された計画の情報を提供するものであり、入居状況等の詳細は掲載しない



居住サポート住宅
ロゴマーク

(情報提供webサイトの画面イメージ)

(公示内容)

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

必須項目

- 認定事業者名
- 居住サポート住宅の位置 ※市町村名まで
- 居住サポート住宅の戸数、専用住宅の戸数
- 家賃その他賃貸の条件
- 居住サポートの内容、提供の対価
その他提供の条件
- 入居に関する問合せ先



任意項目

- 居住サポート住宅の詳細位置
※市町村名以下
- 居住サポート住宅の規模・構造・設備
- 入居を受け入れることとする要配慮者の範囲
- その他(外観写真、間取り図等)



- **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。(※)**

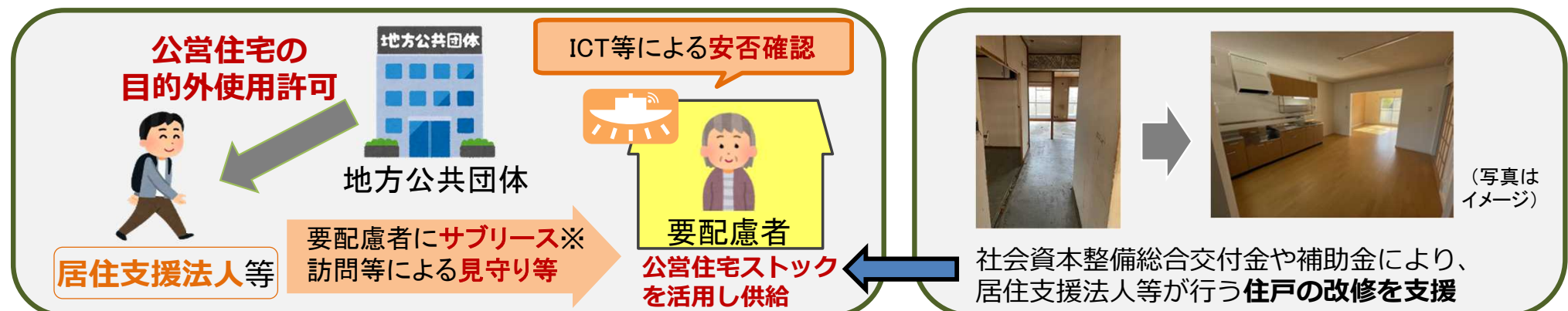
(※) 公営住宅法第四十五条第一項の事業等を定める省令、地方住宅供給公社法施行規則第十三条を改正。

【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※	・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	・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**

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）について

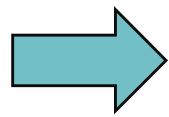


- 多くの地方公共団体において、公営住宅法上の入居資格を満たさない子育て世帯や高齢者等の居住の安定を図るため、公営住宅の空き住戸の活用が有効。
 - さらに、入居の申請手続に対する入居者の時間的・心理的負担の軽減や入居者に対する適切な福祉的支援の必要性から、居住支援法人等が窓口となり個別の入居者に転貸を行うニーズが存在。
- ⇒ 転貸借を前提とする公営住宅の地域対応活用(目的外使用)が認められる要件を整理。

※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＞



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に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

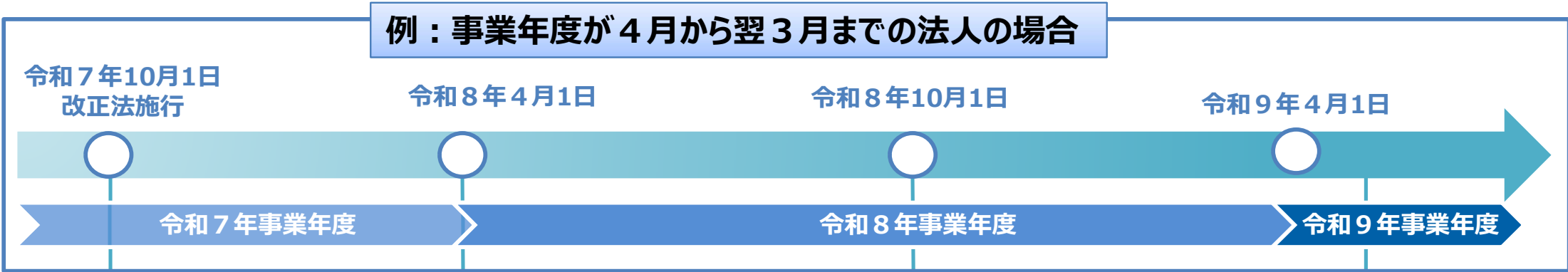
・ 要配慮者から対価を得て業務を行う場合は、要配慮者の氏名、支援の内容や金額等を記載した帳簿（電子媒体可）を作成し、契約終了日から起算して5年を経過する日まで保存【省令】
・ 適切な指導・監督、関係福祉部局等との連携の推進【通知】

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



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、UI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。

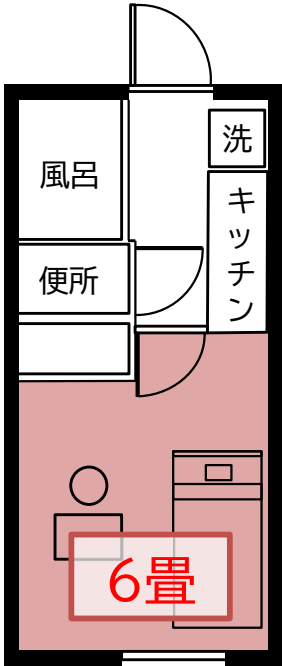
■面積基準の概要

- ・ 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の住宅

	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。

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）

■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ったため、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 ① (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。

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

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

3. 不動産・福祉事業者も連携した 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】

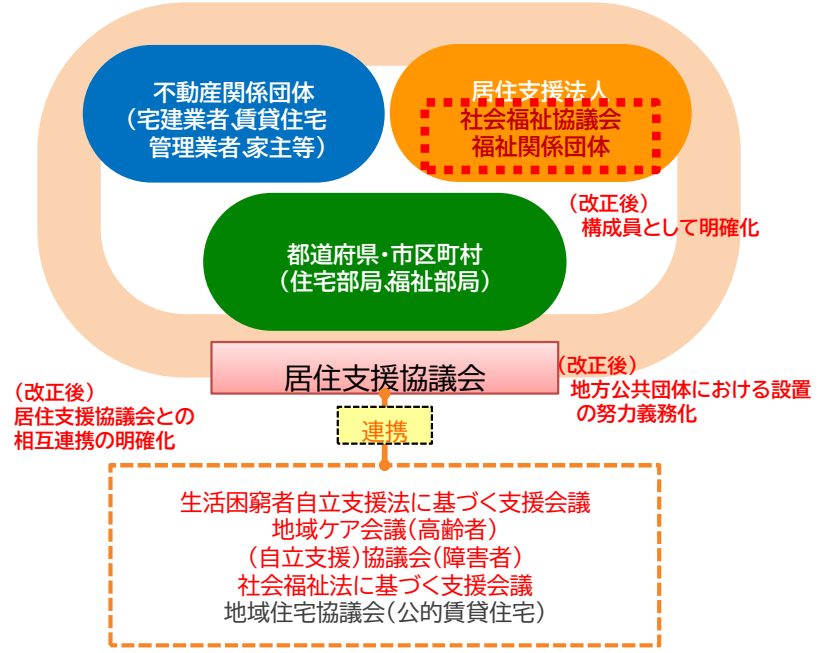
国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定

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)



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

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・連携が充実されることにより、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ルター利用等、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

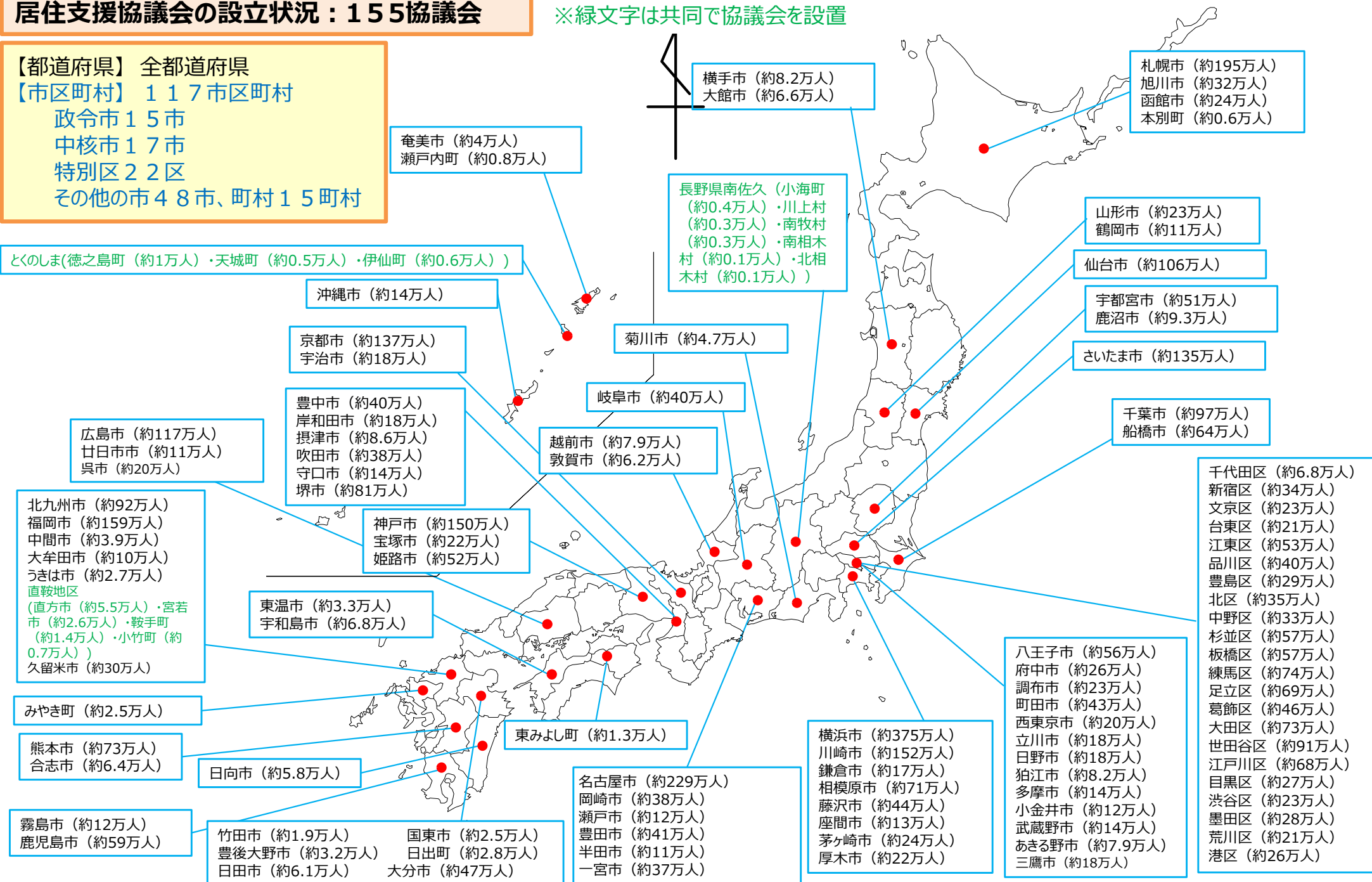
【市区町村】 117市区町村

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)

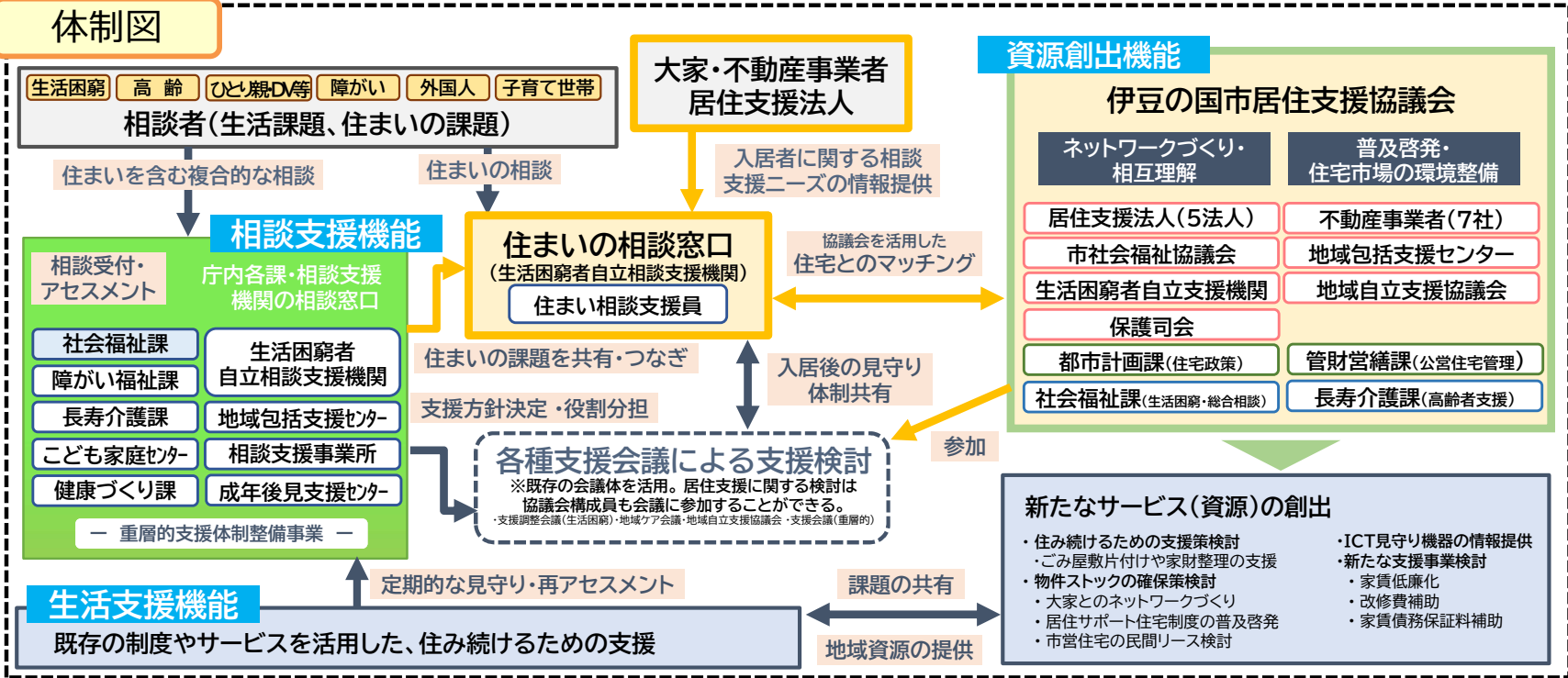


【参考】地域における総合的・包括的な住まい支援の取組事例(伊豆の国市)

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)

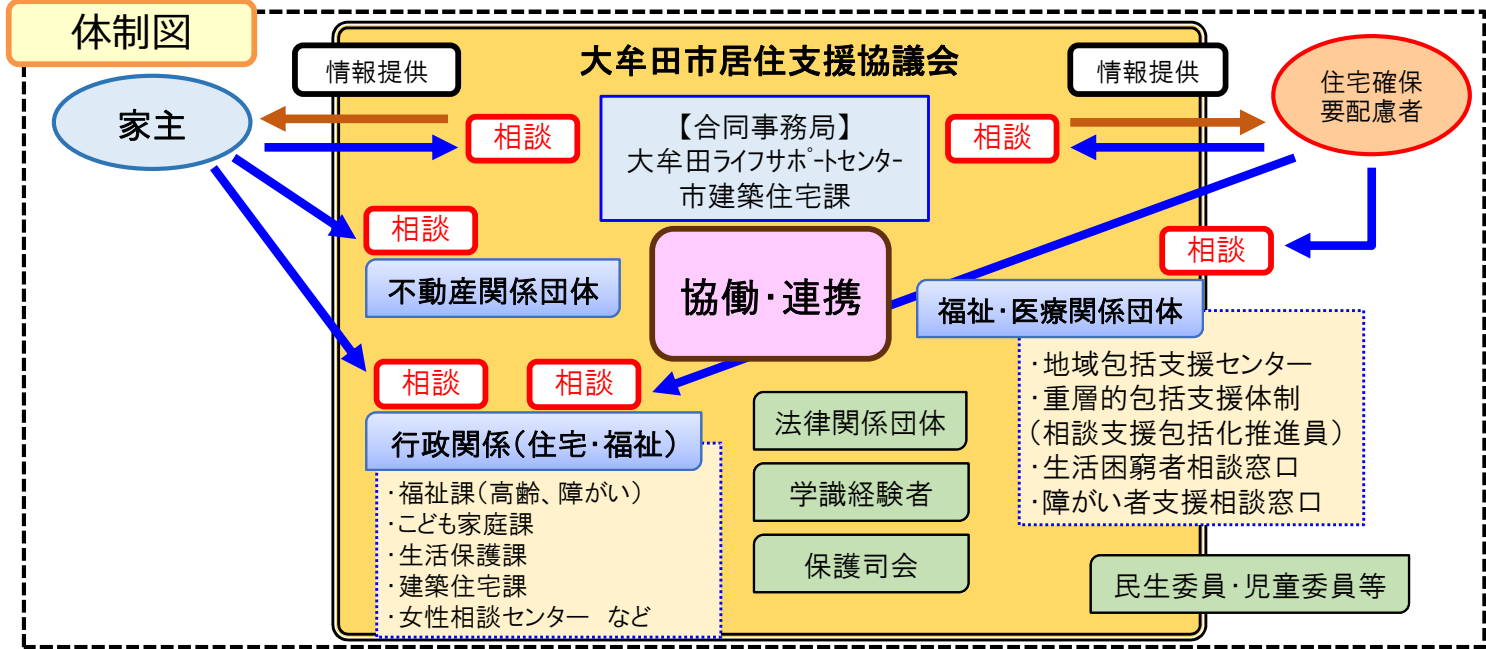
人口 ※1	45,927人
高齢者数 ※1	15,796人
高齢者単身世帯数 ※1	2,670世帯
生活保護被保護世帯数 ※2	544世帯

※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利活用。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。



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

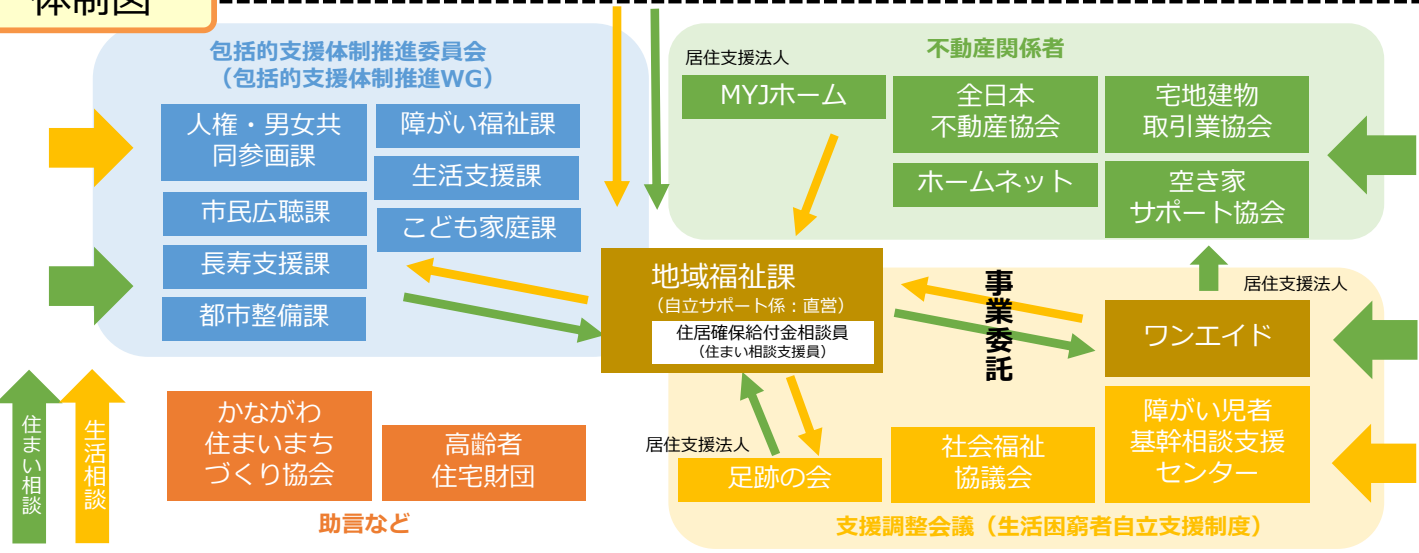
※1:R6.10住民基本台帳
※2:R6.12市関係課調べ

【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付きました。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

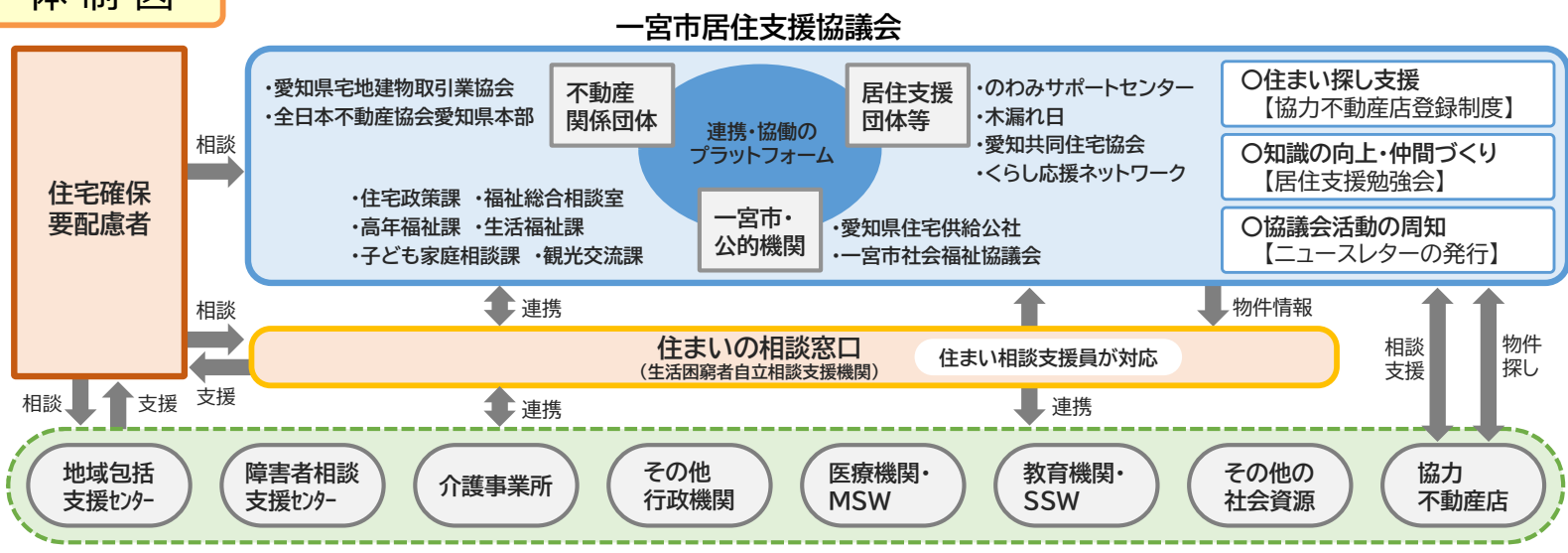
※1 座間市の人口（担当課統計）
※2 国勢調査（令和2年）
※3 被保護者月次調査

【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り組み、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、「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。

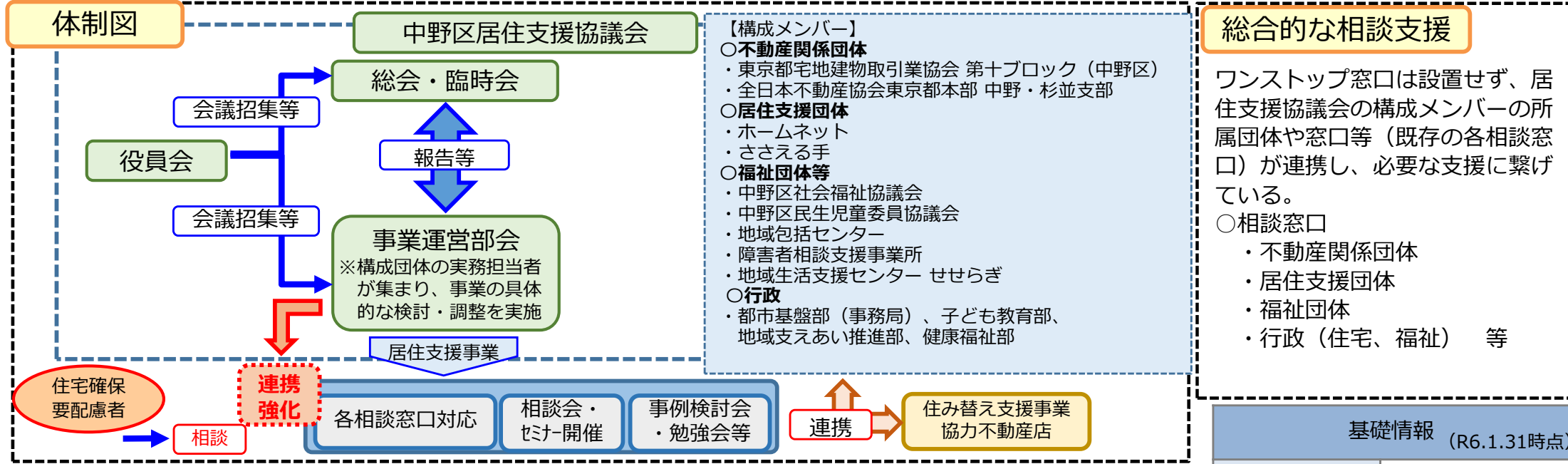
基礎情報	
人口 ※1 (R7.4.1)	375,827人
高齢者数 ※1 (R7.4.1)	103,435人 (27.5%)
高齢者単身 世帯数 ※2	16,014世帯
生活保護被保護 世帯数 ※3	2,971世帯

※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。



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

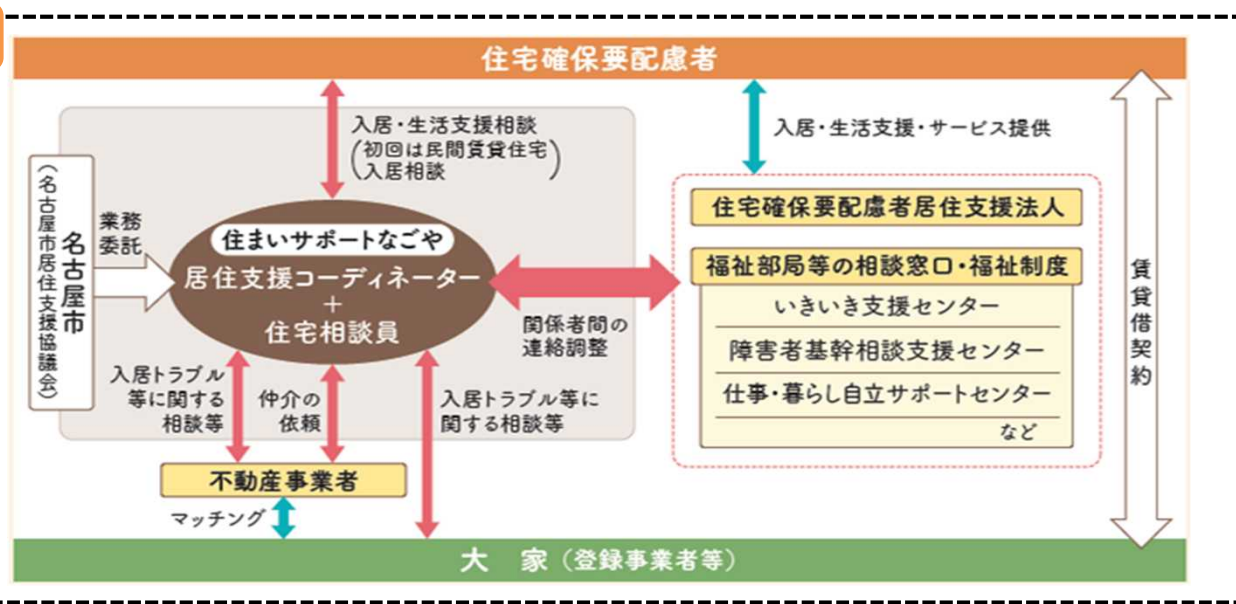
※1 R2国勢調査結果
※2 R3データ(中野区統計書2023「扶助の種類別被保護世帯数及び人員(平成29～令和3年度)」)

【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)