

## 改正住宅セーフティネット法の概要と高齢者に関する居住支援施策に関して

情報交換会（令和7年11月21日）－定期巡回事業所が知っておきたい居住支援との連携とその可能性

厚生労働省 老健局

高齢者支援課長 瀨本 健二

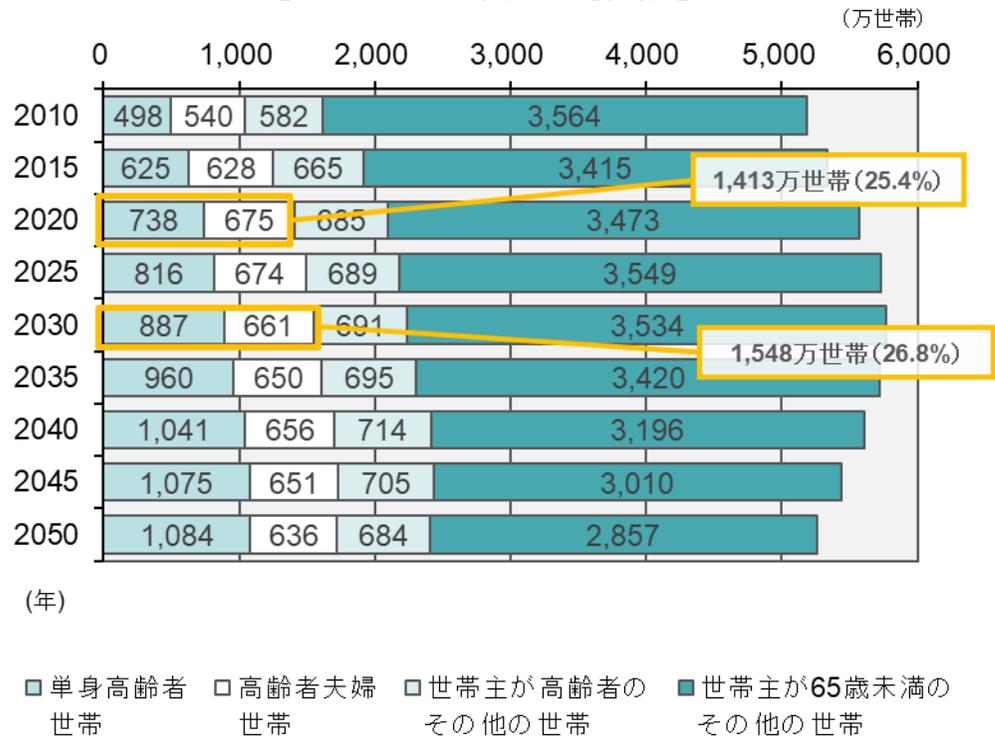
Ministry of Health, Labour and Welfare of Japan

# 1. 制度改革の背景

# 世帯の動向について(高齢者世帯、単身高齢者世帯の推移)

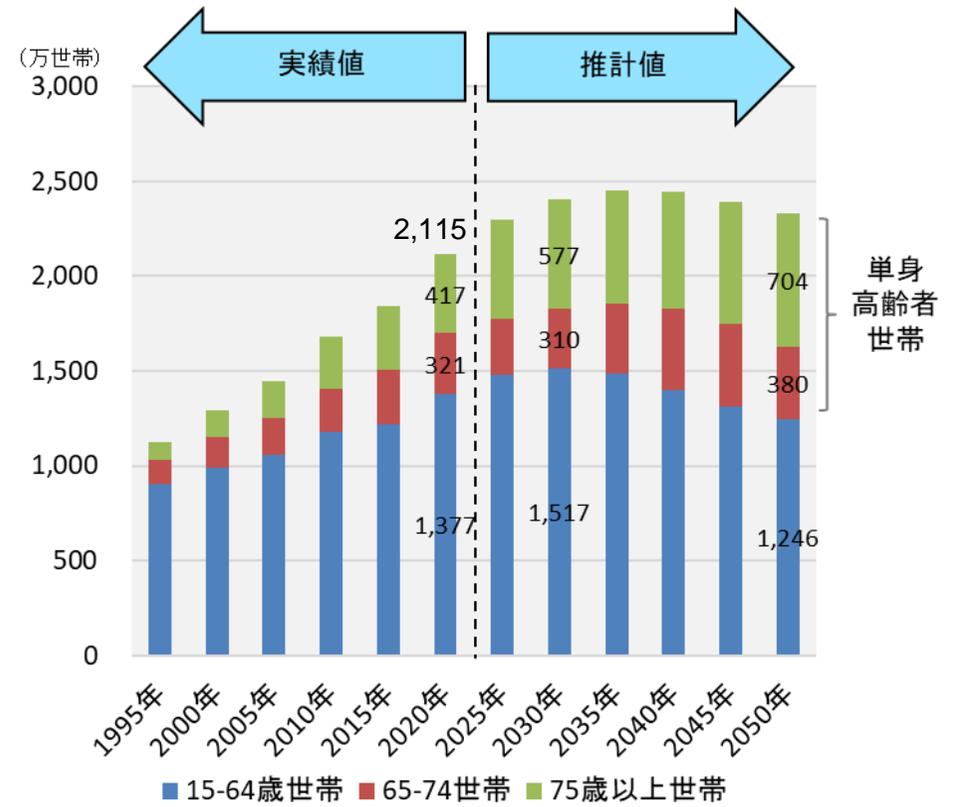
- 今後、高齢者世帯は増加し、2030年には約1,500万世帯を超える見通し。
- 現在、単身世帯は総世帯数の約4割近く(約2,100万世帯)を占め、世帯類型で最も多い類型となっており、今後も増加する見通し。2030年には、単身高齢者世帯は約900万世帯に迫る見通し。

【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

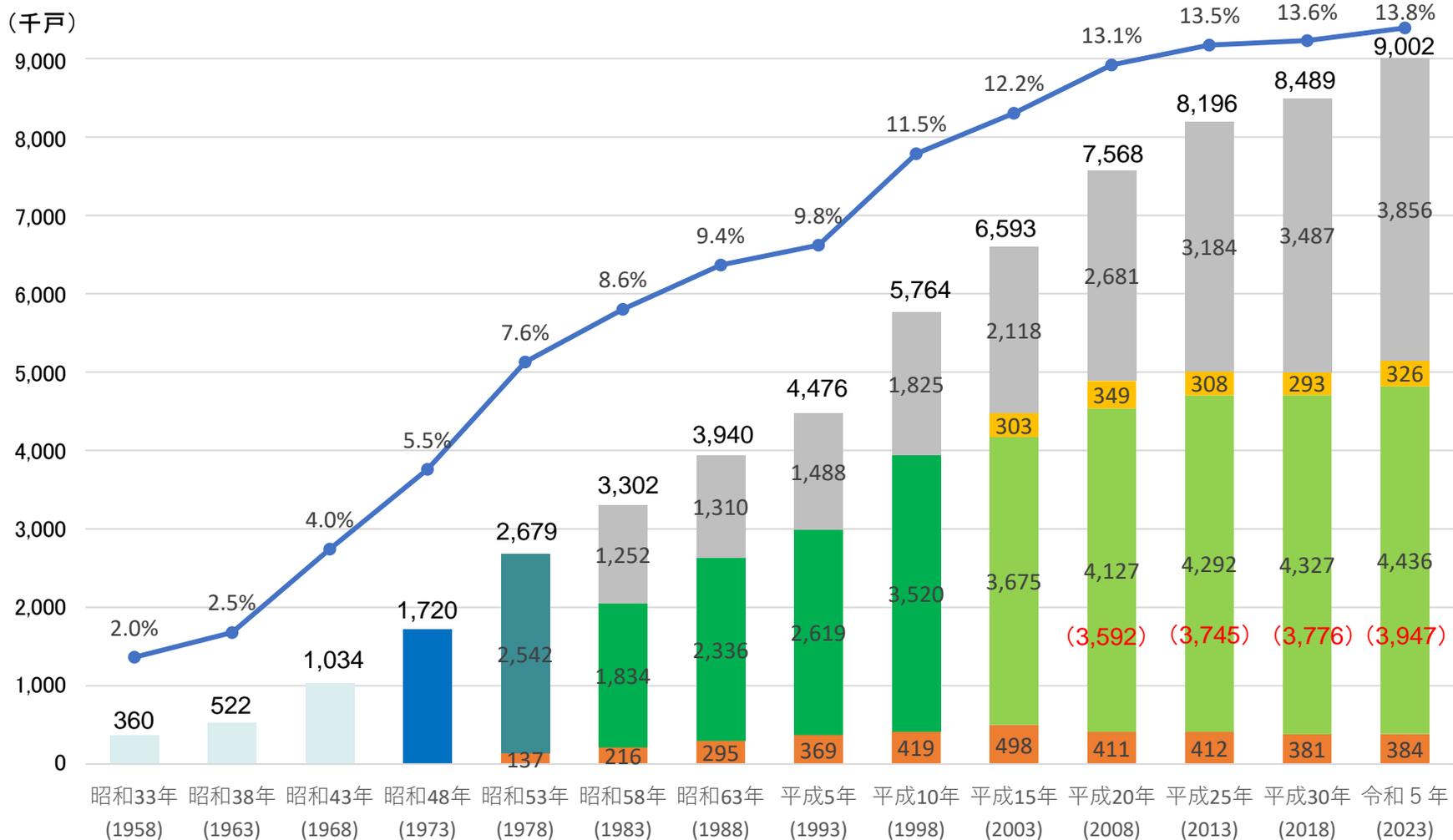
【年齢別単身世帯数の推移】



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

# 年代別持家率の推移

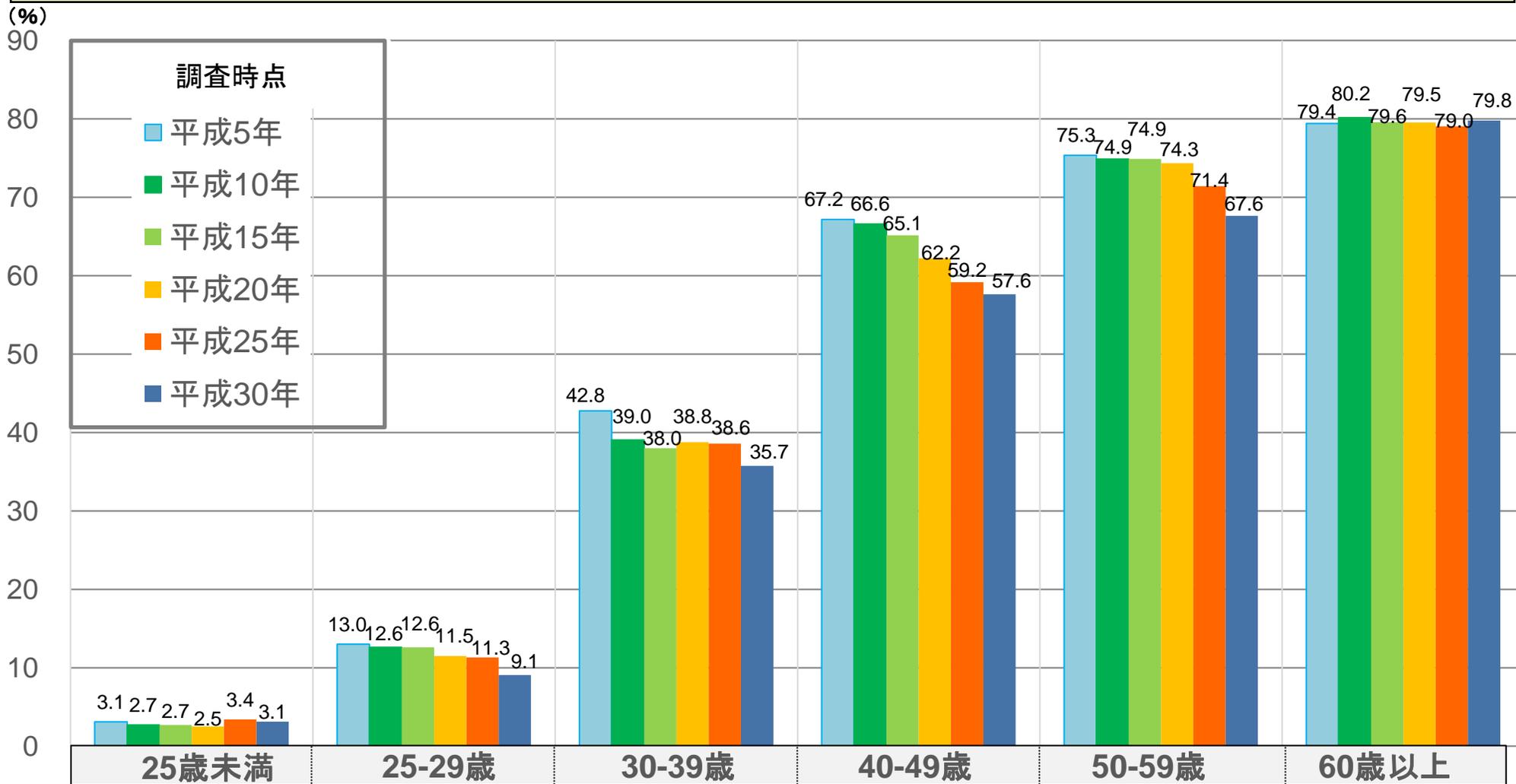
○ 持家率は、近年、20歳代～50歳代において減少傾向

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）

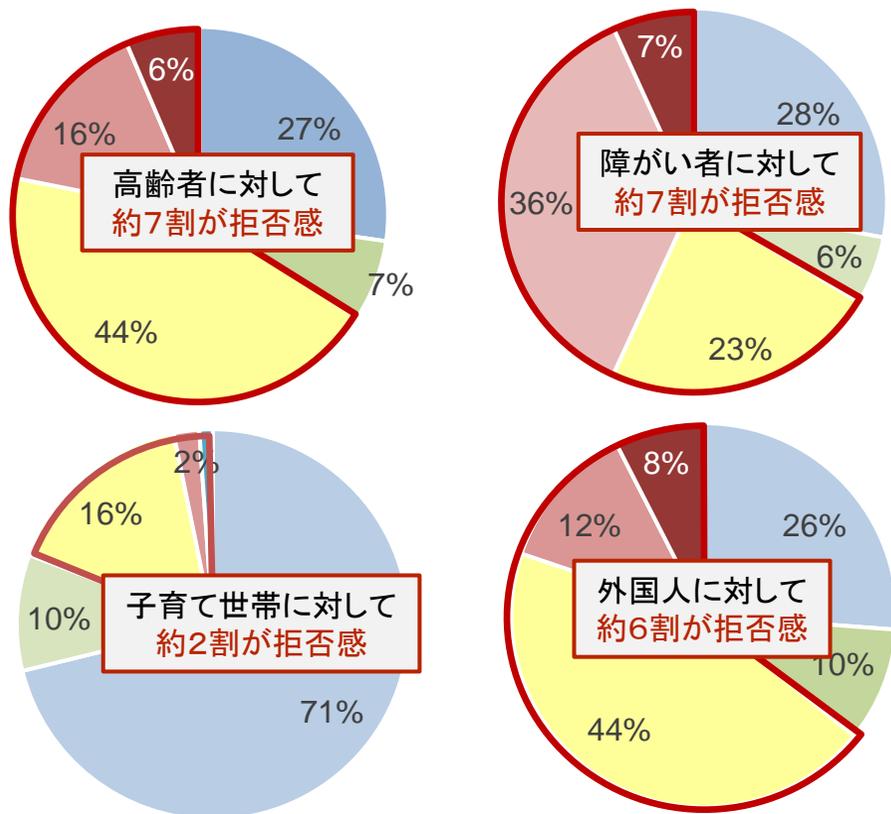
25-29歳：12%（平成20年）→ 9%（平成30年）



# 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。

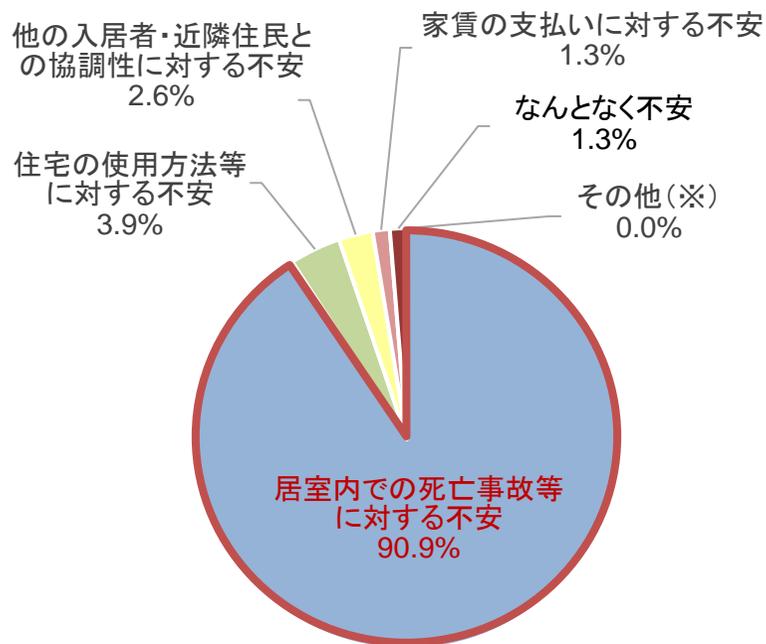
【住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人(大家等)の意識】



■ 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無い  
■ 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)

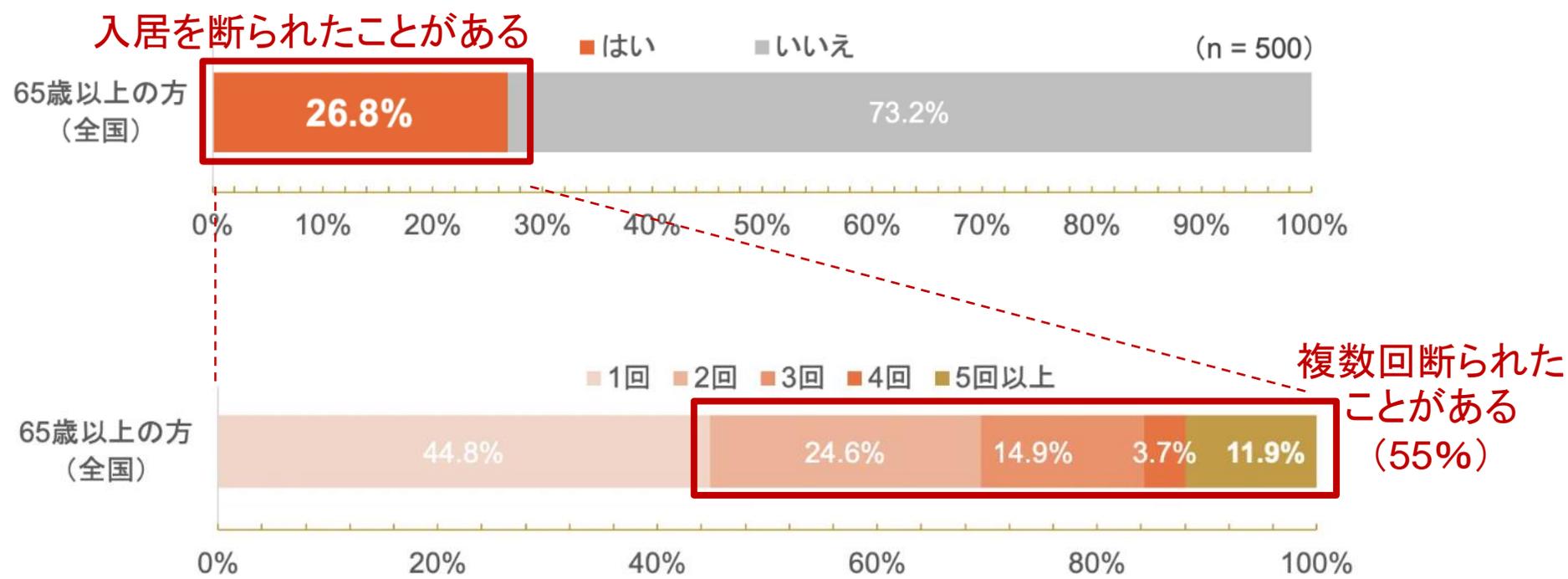
世帯属性	必要な居住支援策 (複数回答)						
	入居を拒まない物件の情報発信	家賃債務保証の情報提供	契約手続きのサポート	見守りや生活支援	入居トラブルの相談対応	金銭・財産管理	死亡時の残存家財処理
高齢単身世帯		◎ (49%)		● (61%)			● (61%)
高齢者のみの世帯	○ (32%)	◎ (48%)		● (58%)			● (50%)
障がい者のいる世帯	◎ (42%)	○ (32%)		● (60%)	◎ (48%)		
低額所得世帯	○ (37%)	● (61%)		○ (31%)	○ (38%)	○ (37%)	
ひとり親世帯	○ (37%)	● (52%)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



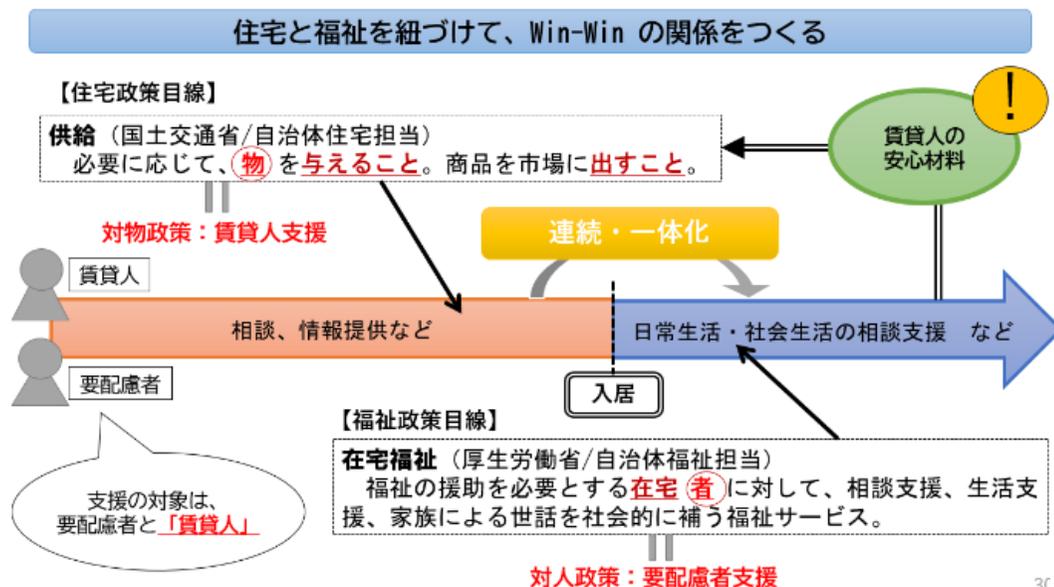
出典：「65歳以上が賃貸住宅を借りにくい問題に関する実態調査」（令和5年6月、株式会社R65）  
注）全国の65歳を超えてから賃貸住宅を探した経験がある人を対象にしたインターネットアンケートにより、500人から回答を得た結果

# 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)

## 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（改正前）

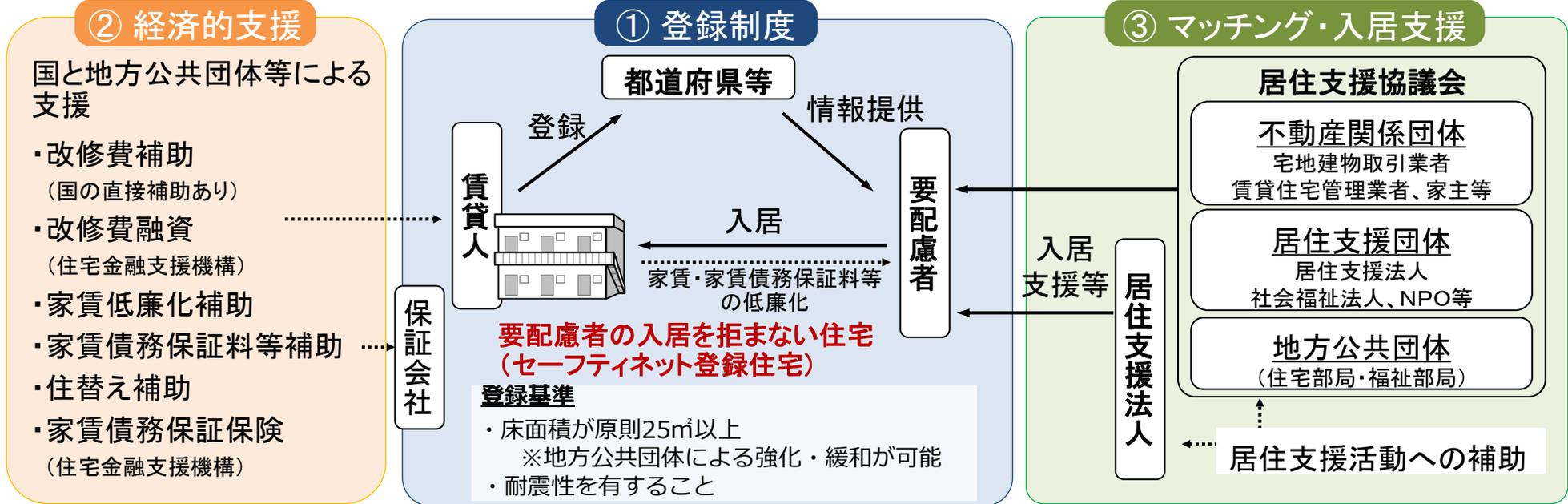
住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律  
 【公布：平成29年4月26日 施行：平成29年10月25日】

## 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

## 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

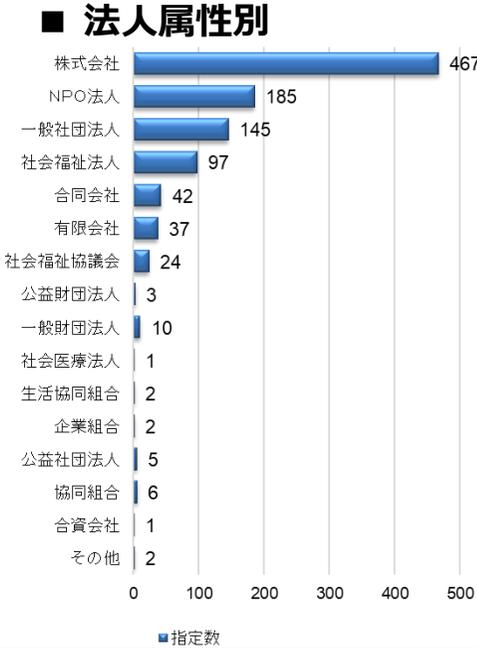
### <居住支援法人の行う業務>

- 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

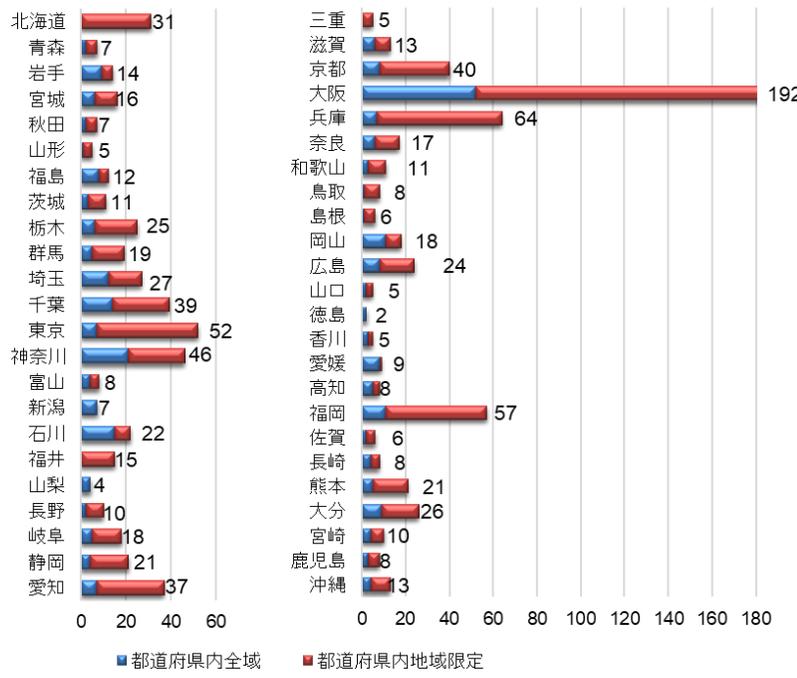
### <居住支援法人に指定される法人>

- ・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）



### ■ 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

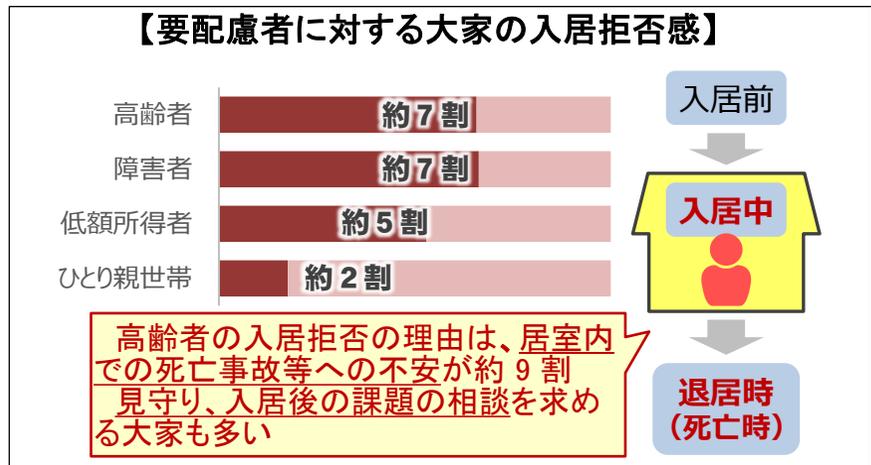
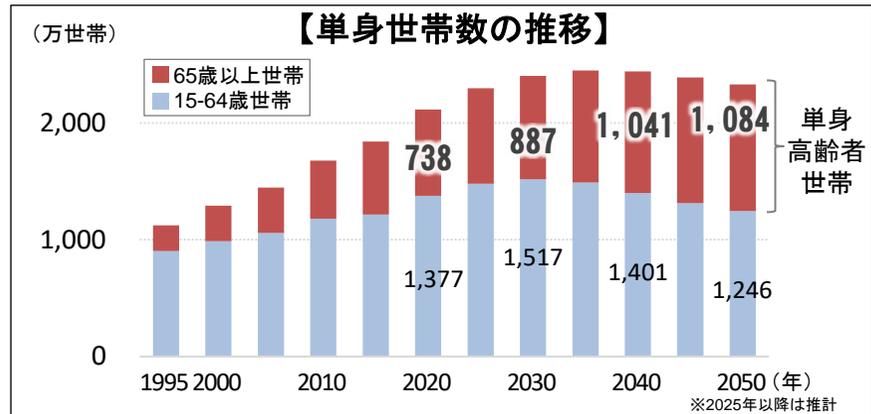
設立状況：155協議会（全都道府県、117市区町村）（R7.3末時点）



# 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

## 2. 改正法の概要

# 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

[令和6年5月30日成立、同年6月5日公布、令和7年10月1日施行]

## 1. 大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居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】

### ○ 終身建物賃貸借(※)の利用促進

※ 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

- ・ 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**)

### ○ 居住支援法人による残置物処理の推進

- ・ 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

### ○ 家賃債務保証業者の認定制度の創設

- ・ **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**

⇒ (独)**住宅金融支援機構**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**

### ○ 居住サポート住宅による大家の不安軽減(2. 参照)

## 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】

### ○ 居住サポート住宅(※)の認定制度の創設

※法律上は「居住安定援助賃貸住宅」

- ・ **居住支援法人等**が、要配慮者のニーズに応じて、**安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎ**を行う住宅(**居住サポート住宅**)の供給を促進(**市区町村長(福祉事務所設置)等が認定**)

⇒ 生活保護受給者が入居する場合、**住宅扶助費(家賃)**について**代理納付(※)**を**原則化**

※生活保護受給者は住宅扶助費を一旦受け取った後に賃貸人に支払うが、特例として保護の実施機関が賃貸人に直接支払う

⇒ 入居する要配慮者は**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イメージ＞



## 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

不動産関係団体  
(宅建業者、賃貸住宅  
管理業者、家主等)

居住支援法人  
福祉関係団体  
(社会福祉法人等)

都道府県・市区町村  
(住宅部局、福祉部局)

# 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**

家賃債務保証業者の  
全体イメージ

認定

登録

(H29創設)

115者

家賃債務保証会社  
約250者  
(業界団体の独自調査による)

### 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**

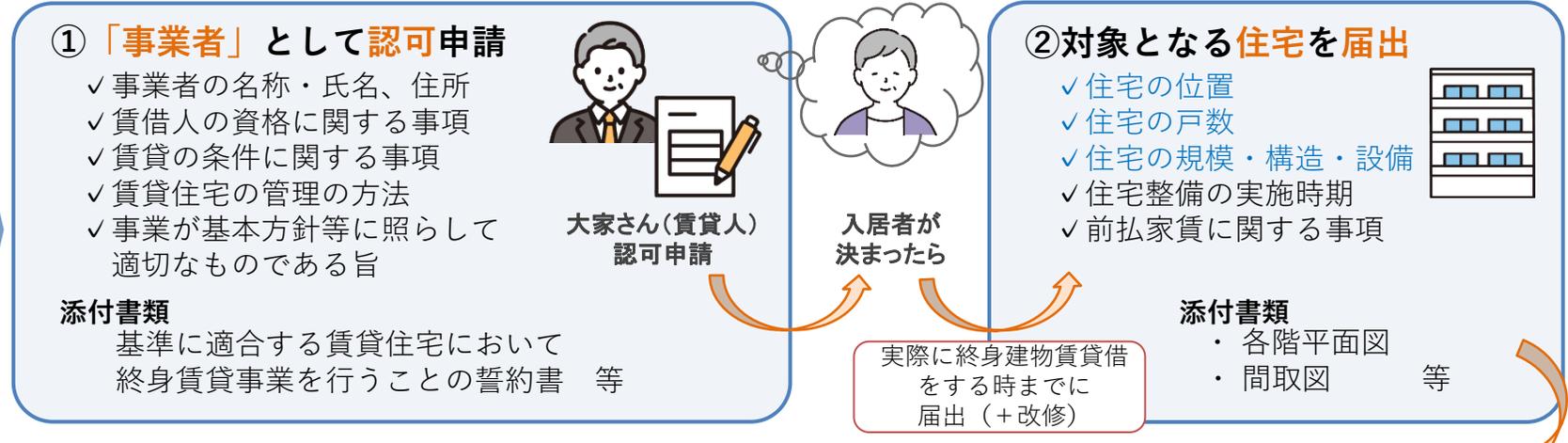
改正前

「住宅」ごとに認可申請

- × 高齢者が入居するかどうかわからない空室時に改修が必要
- × 入居希望があった時に速やかに認可を取ることは困難

改正後

※賃貸住宅の所在地を管轄する都道府県（政令指定都市・中核市）に申請・届出



③ 「終身建物賃貸借」契約

対象	① 60歳以上の単身者 ②同居する配偶者等
期限	賃借人の死亡に至るまで
中途解約方法	事業者から・賃借人からの両方に一定の制限あり 書面（公正証書でなくてよい）
ひな型	<a href="https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk7_000013.htm">https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk7_000013.htm</a>

- ✓ 認可を受けていない都道府県で終身建物賃貸借を行うことはできません
- ✓ 認可事業者の地位の承継には都道府県への手続きが必要です
- ✓ サブリースの場合、賃貸住宅管理法の特定賃貸借契約における転貸の条件とする場合には、オーナーへの説明等が必要



# 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**



### <想定される受任者>

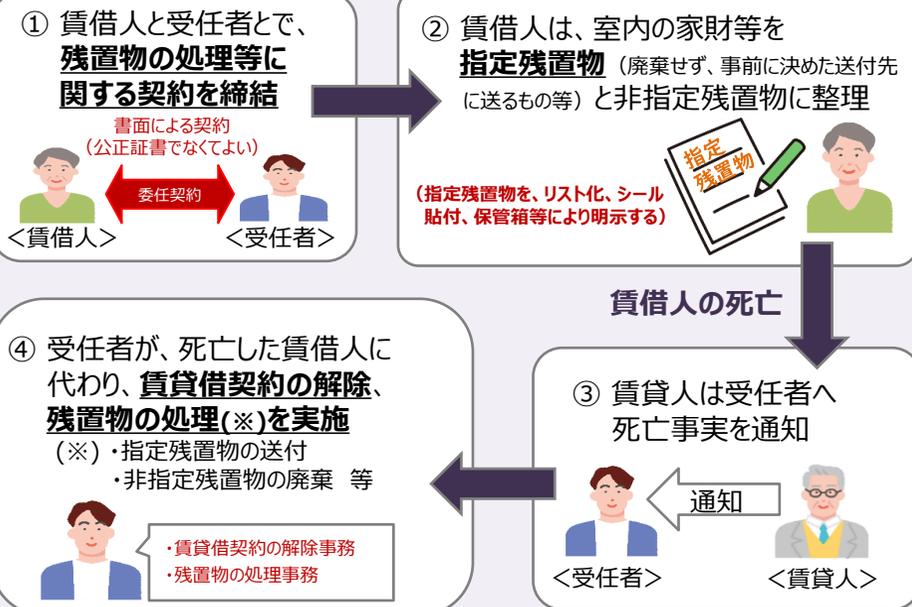
- 以下のいずれか
- ・ 賃借人の推定相続人
  - ・ **居住支援法人、管理業者等の第三者**（推定相続人を受任者とするのが困難な場合）  
※賃借人は、賃借人と利益相反の関係にあるため、受任者となることは避けるべき

### <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

## 生前に交わす委任契約による円滑な残置物処理の流れ



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](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html)



# 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～

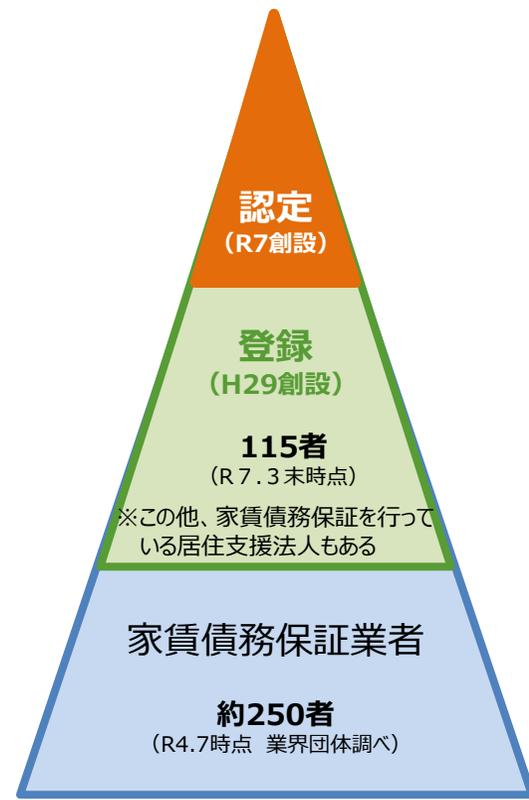
【住宅セーフティネット法、住宅金融支援機構法】

## 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)
<b>適正な</b> 家賃債務保証の確保	目的	<b>要配慮者が利用しやすい</b> 家賃債務保証の提供
<b>適正に</b> 家賃債務保証の業務を行うことができる <b>家賃債務保証業者</b> 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	<b>登録家賃債務保証業者</b> 等の申請について、 <b>要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者</b> として一定の基準を満たす者を国土交通大臣が認定 <small>※認定の申請ができる者は登録業者と居住支援法人</small>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>暴力団員</b>の関与なし</li> <li>○ <b>適切な求償権</b>の行使に関する<b>内部規則</b>が定められている (不当な方法で取立をしない)</li> <li>○ <b>法令遵守</b>に関する<b>研修</b>等の措置が講じられている</li> <li>○ <b>相談・苦情対応体制</b>を整備済み</li> </ul>	主な基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>居住サポート住宅</b>に入居する<b>要配慮者</b>の家賃債務保証を正当な理由なく<b>断らない</b></li> <li>○ <b>すべての要配慮者</b>との家賃債務保証契約について <ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>緊急連絡先</b>を親族などの<b>個人に限定しない</b> (法人でも可とする) こと</li> <li>・<b>保証人の設定</b>を条件としないこと</li> </ul> </li> <li>○ <b>すべての要配慮者</b>との契約に係わる<b>保証料</b>が不当に<b>高いものでない</b></li> <li>○ 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</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>セーフティネット住宅</b>に入居する<b>要配慮者</b>の保証に限り、JHFによる保険が利用可能</li> <li>○ 保険割合：最大<b>7割</b></li> </ul>	JHFによる保険	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>要配慮者</b>の保証に対して、JHFによる保険が利用可能</li> <li>○ 保険割合：最大<b>9割</b></li> </ul>

## 家賃債務保証業者の全体イメージ



# 2. 居住サポート住宅の概要

国土交通省と厚生労働省の共管



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

## 供給体制等

孤独死、残置物、家賃滞納、近隣住民とのトラブル…、いろいろと心配。安心して空室を貸し出したい

大家

連携

居住支援法人等

要配慮者の生活安定のため住宅提供や福祉へのつなぎをスムーズに行いたい

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

## 居住サポート住宅

〔 日常のサポート 〕



①ICT等による安否確認



②訪問等による見守り

〔 入居する要配慮者の生活や心身の状況が不安定になったとき 〕

家計管理が心配…等  
介護が必要…等

③福祉サービスにつなぎ

## つなぐ福祉サービス(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

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

手続

・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、**計画を認定**

特例

・入居する要配慮者については**認定保証業者が家賃債務保証を原則引受け**  
・入居者が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**

支援

・改修費、家賃低廉化等の補助

※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

# 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。

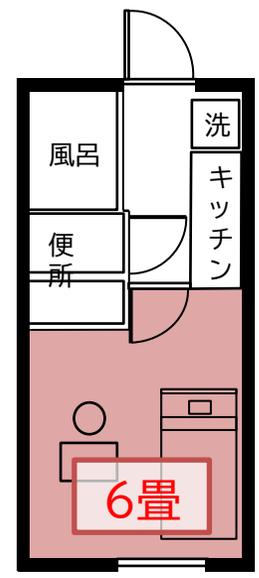
## ■面積基準の概要

- 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がある住宅

	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。



- 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。
- 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。  
※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)

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

居住サポート住宅 情報提供システム  
<https://support-jutaku.mlit.go.jp/guest/index.php>

## (公示内容)

**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)

# 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

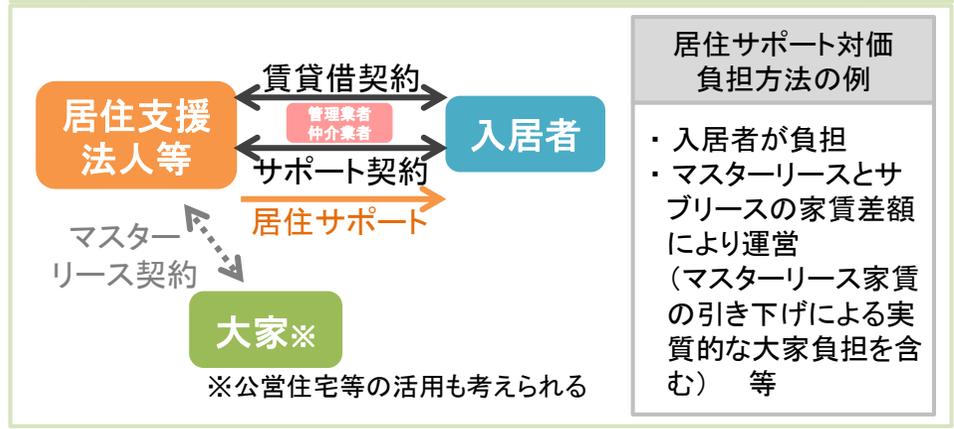
### 例① 大家と居住支援法人等が協同して実施 〔住宅提供:大家 サポート提供:居住支援法人等〕



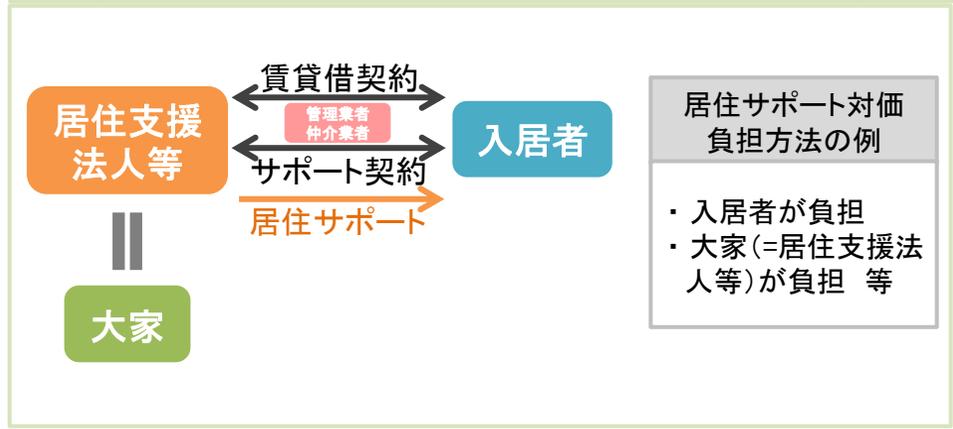
### 例② 大家がサポートを居住支援法人等に委託して実施 〔住宅提供:大家 サポート提供:大家(居住支援法人等に委託)〕



### 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〕

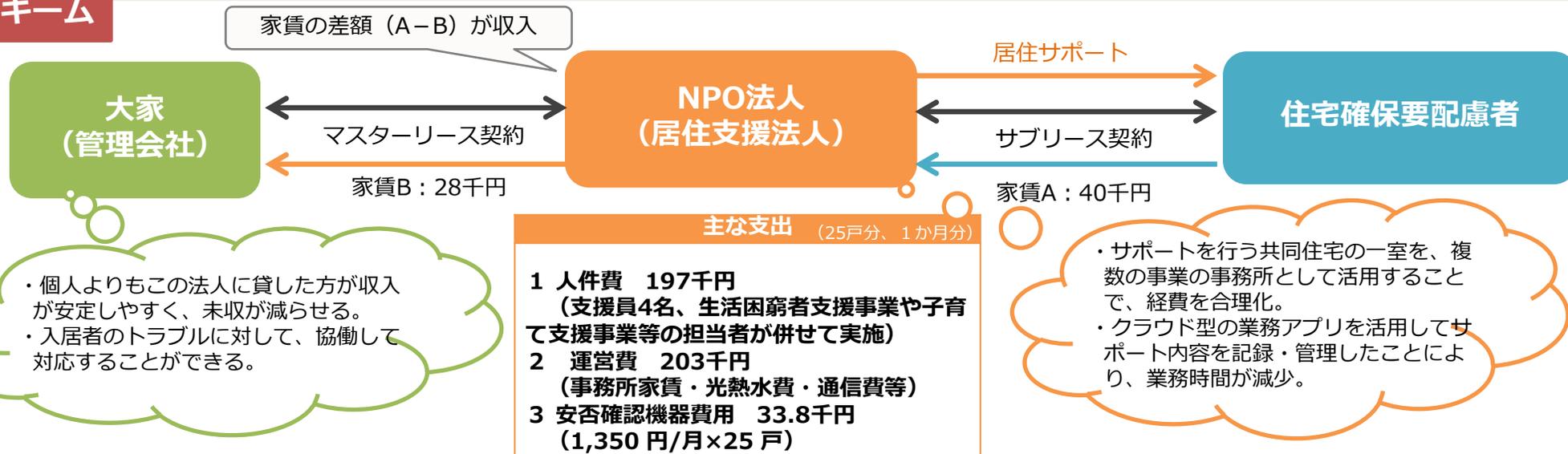


### 例④ 居住支援法人等が自己所有物件で実施 〔住宅提供:居住支援法人等 サポート提供:居住支援法人等〕



- 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

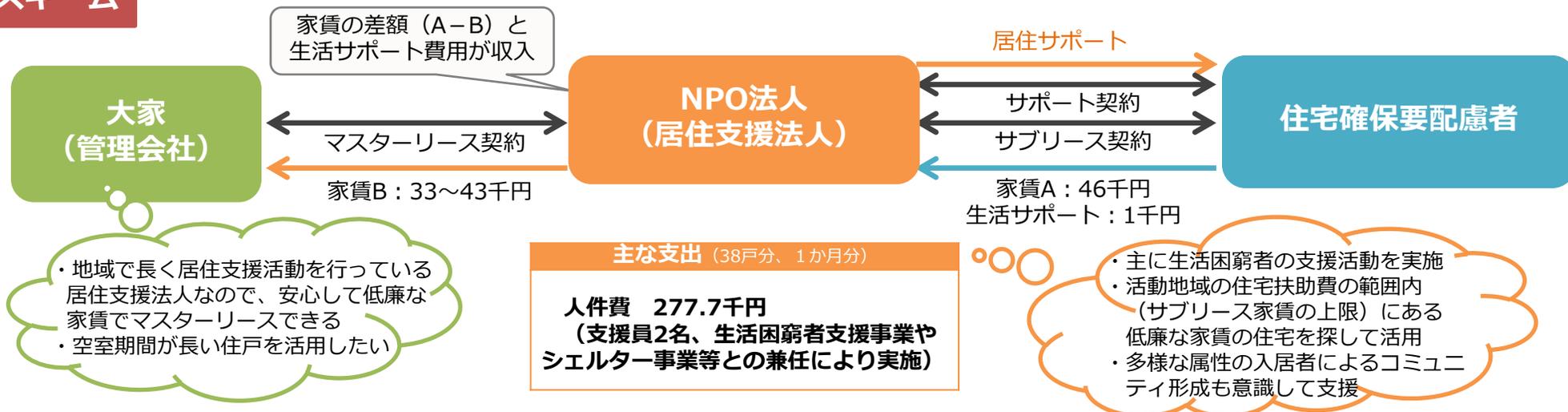
実施主体：札幌市居住支援協議会（事務局：札幌市・札幌市住宅管理公社）

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

所在地：千葉県市川市  
面積：23㎡



## 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

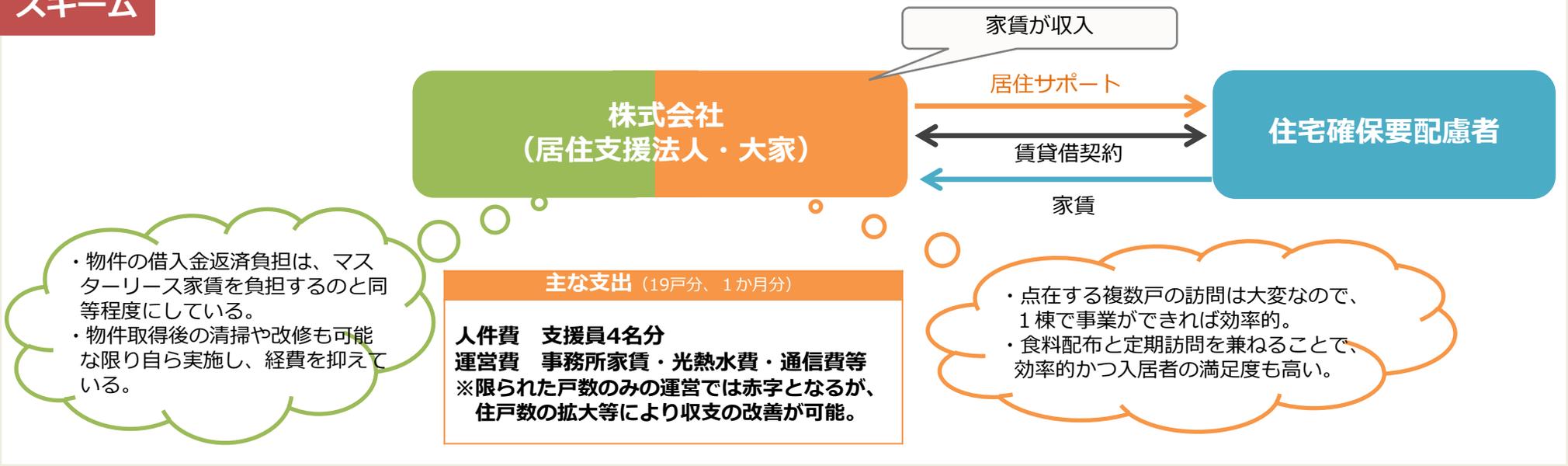
※法人全体として活用している助成

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

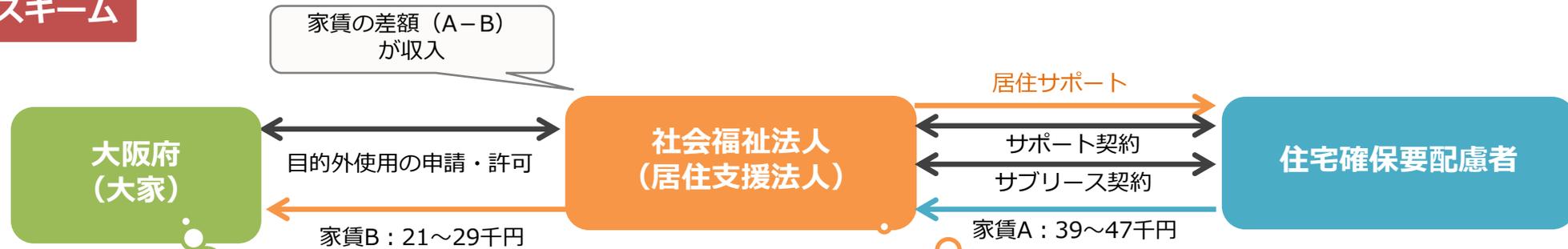
サポート内容

※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



- ・居住支援法人との連携により、空き住戸の活用が実現。
- ・岸和田市と連携している居住支援法人であるため、市の居住支援の取組方や考え方を共有してくれている。

**主な支出 (2戸分、1か月分)**

安否確認機器費用 1.5千円  
 人件費 (支援員2名、他の社協業務との兼任により実施)

- ・行政との連携により、低廉な家賃で物件を確保することができた。
- ・IoT活用による日々の安否確認と月1回の定期見守り訪問を実施。

## 物件内容の例

所在地：大阪府岸和田市  
 戸数：3戸  
 面積：45㎡、61㎡



## 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

# 福祉事務所の設置状況

## 福祉事務所(社会福祉法第14条)

設置主体:都道府県、市(特別区を含む) ※町村は任意で設置

厚生労働省ホームページより(令和6年4月1日現在)

設置主体	都道府県 (47)	市(792)・区(23)		町村 (926)	計
		一般市 (区含む)	政令市・ 中核市		
設置自治体数	45	733	82	47	907
福祉事務所数	205	740	252	47	1,244

### 任意で福祉事務所を設置している町村(47)

【三重県】多気町

【奈良県】十津川村

【大阪府】島本町

【広島県】大崎上島町、安芸太田町、北広島町、世羅町、神石高原町、海田町、熊野町、坂町、府中町

【島根県】飯南町、奥出雲町、海士町、西ノ島町、知夫村、隠岐の島町、吉賀町、邑南町、津和野町、川本町、美郷町

【鳥取県】日吉津村、日南町、江府町、岩美町、智頭町、湯梨浜町、北栄町、南部町、伯耆町、若桜町、八頭町、琴浦町、日野町

【岡山県】西粟倉村、美咲町、新庄村

【山口県】周防大島町、

【長崎県】小値賀町

【鹿児島県】長島町、屋久島町、南種子町、十島村、三島村、大和村



# 住宅扶助費(家賃)の代理納付の特例

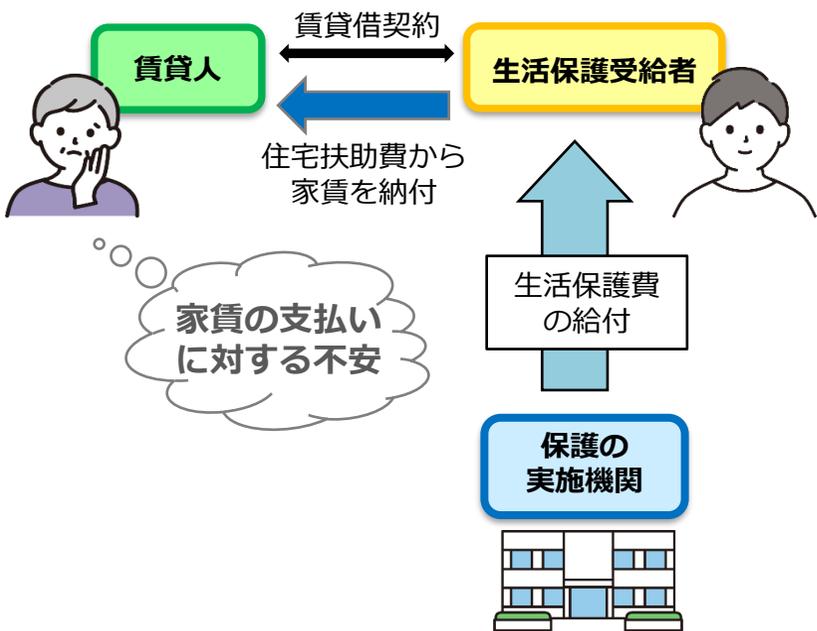
## 改正のポイント

○ **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**

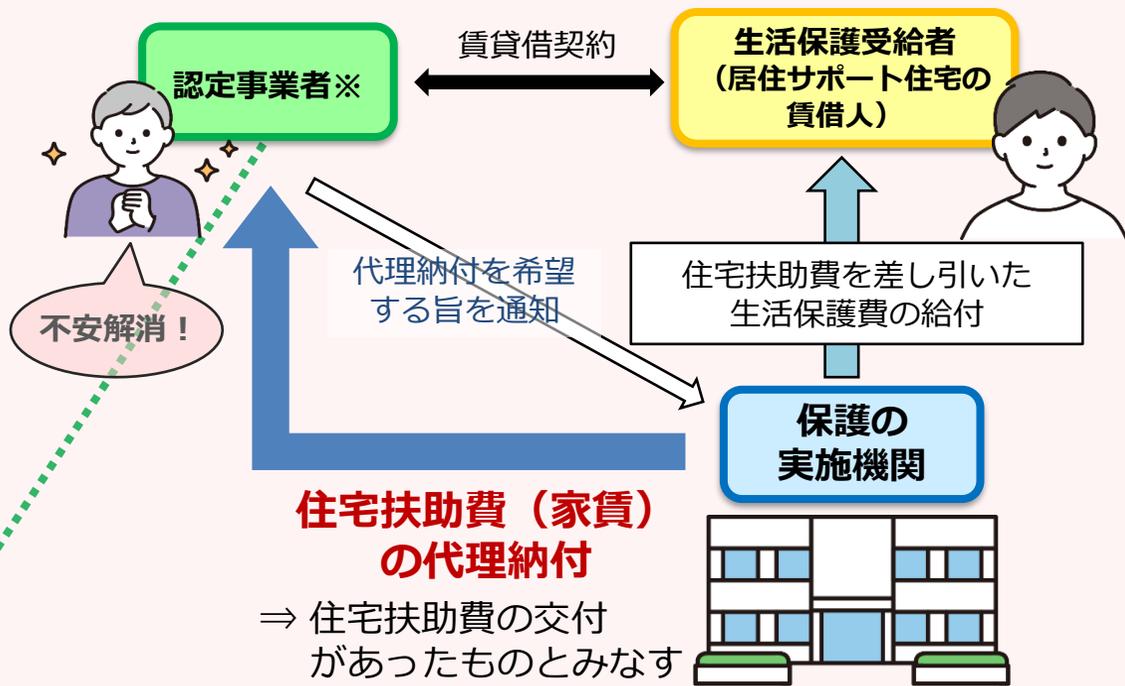
(※1) 家賃と一緒に支払う共益費(生活扶助費)についても代理納付可能 (※2) 改正後の住宅セーフティネット法第53条

### 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)



### 住宅扶助費(家賃)の代理納付

⇒ 住宅扶助費の交付があったものとみなす

#### ※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

# 居住サポート住宅、セーフティネット住宅、サービス付き高齢者向け住宅の相違

		居住サポート住宅	セーフティネット住宅	サービス付き高齢者向け住宅
制度趣旨		日常生活を営むのに援助を必要とする要配慮者に対し、居住支援法人等による援助を提供する住宅の供給の促進	住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の供給の促進	高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けられることができる良好な居住環境を備えた賃貸住宅の供給の促進
対象者		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	住宅確保要配慮者	60歳以上の者 または 要支援・要介護認定者 等
ハード基準	床面積	25㎡以上 (既存住宅の場合は18㎡以上、既存住宅かつ一部共有住宅とする場合は13㎡以上)	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、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保されるときは、18㎡以上)	25㎡以上 (居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合には18㎡以上)
	構造設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法、消防法に適合すること</li> <li>・台所、トイレ、浴室等の設備を有すること</li> <li>・耐震性能を有すること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法、消防法に適合すること</li> <li>・台所、トイレ、浴室等の設備を有すること</li> <li>・耐震性能を有すること</li> </ul>	台所、トイレ、浴室等の設備を有すること
	その他	—	—	バリアフリー構造であること（廊下幅、段差解消、手すり設置等）
サポート		認定事業者が安否確認・見守り、福祉サービスへのつなぎを実施 ※安否確認：装置の設置その他確認を定期的に行うための措置	—	原則として、日中に常駐する生活相談員が、状況把握サービス・生活相談サービスを実施 ※状況把握サービス：毎日
手続き		<ul style="list-style-type: none"> <li>・大家と居住支援法人等が共同で申請</li> <li>※居住支援法法人等が自ら貸す場合は単独</li> <li>・計画の認定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者が建築物ごとに都道府県知事に申請/登録</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者が申請</li> <li>・住戸ごとの登録（都道府県）</li> <li>⇒ 登録事項を広く公表</li> </ul>
供給方法		・既存住宅の活用	・既存住宅の活用	・新築/既存住宅の活用

# 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

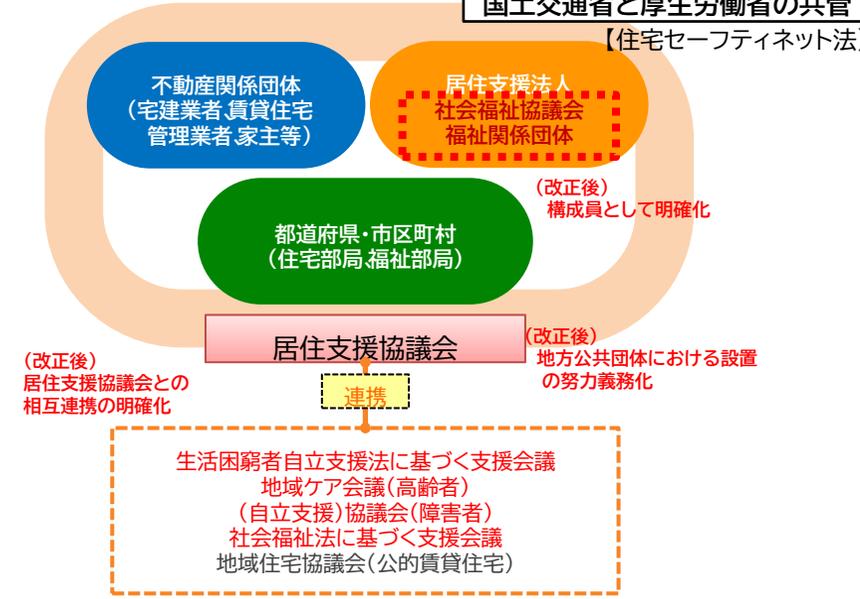
国土交通省と厚生労働省の共管  
【住宅セーフティネット法】

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)



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」

# 居住支援協議会とは

## 居住支援協議会の構成員と、各構成員に期待される役割

- ・居住支援協議会の構成員に決まった形はありませんが、実働するためには現場で実績を積んでいる関係機関・団体を構成員とすることが重要です。
- ・最初から多くの構成員を集める必要はなく、まずは、地域で優先して取り組むべき居住支援の課題を明らかにし、課題解決のために最低限必要と思われる構成員（**スモールスタート**）で始めてみてもいいでしょう。
- ・ここでは、構成員となり得る団体と期待される役割について紹介します。

### 構成員の例

#### 住宅部局

- 公営住宅の状況、空き家施策等を踏まえながら、居住支援に係る情報提供、政策検討を行います
- 不動産関係団体とのネットワークを活かし、利用可能な賃貸物件の情報提供もできます

#### 福祉部局

- 高齢、障害、生活困窮等、住宅確保要配慮者の暮らしやニーズをよく理解します
- 各相談機関との連携により、現場の課題を把握し、情報提供、政策検討を行います

#### 不動産事業者・団体

- 住宅確保要配慮者の賃貸住宅への入居に関して、何が問題か、どのような支援が求められるか等、大家のニーズを踏まえて問題提起ができます
- 賃貸物件の情報を提供できます

#### 福祉事業者・団体等

- 支援の現場での福祉的ニーズについて問題提起ができます
- 既に実施しているさまざまな福祉サービスをもとに提案ができます
- 地域のネットワークを活用して、入居者の見守りに関する意見、提案ができます

#### 居住支援法人

※行政職員：地域全体を総合的・俯瞰的に考える

＋ 地域の実情に応じて・・・

#### 弁護士・司法書士等

- 成年後見制度を用いた金銭管理等について助言ができます。
- 死後の様々な手続き（葬儀、生前利用したサービスの解約や精算等）についても助言可能です。

#### 医療関係機関

- 退院後の住宅確保や医療サービスに関して、住宅確保要配慮者の状況を踏まえた情報提供、提案ができます。

#### 更生保護関係者

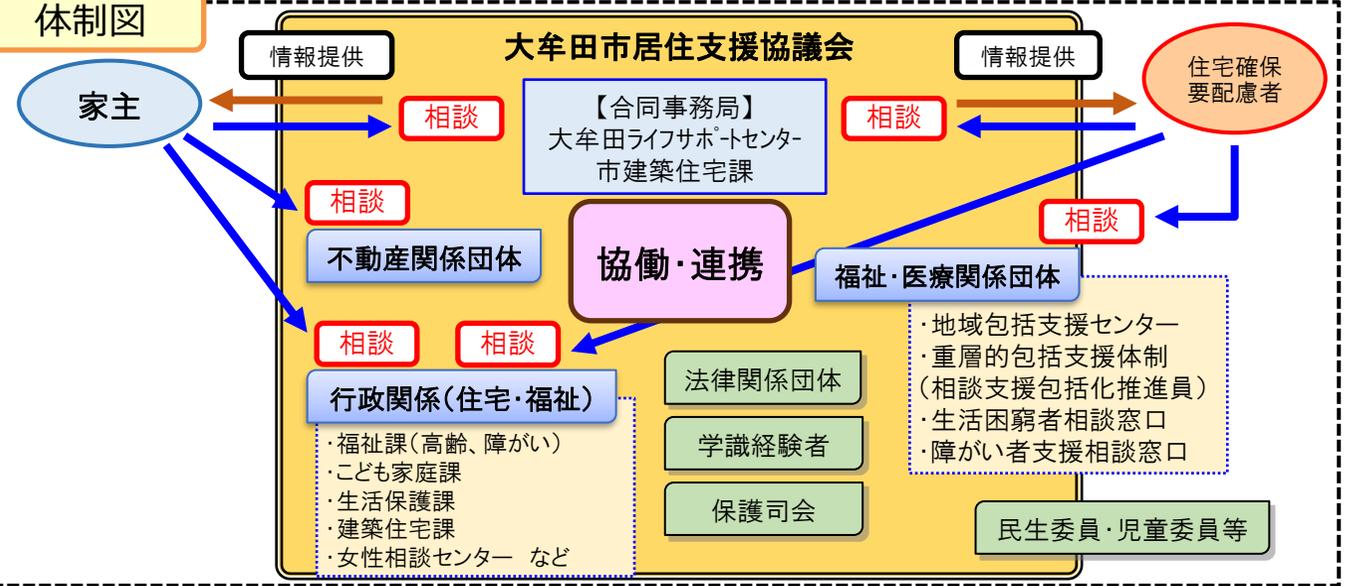
- 出所後の住宅確保や就労等について、住宅確保要配慮者の状況を踏まえた情報提供、提案ができます。

# 【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。

## 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

# 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が、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リング利用等、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。

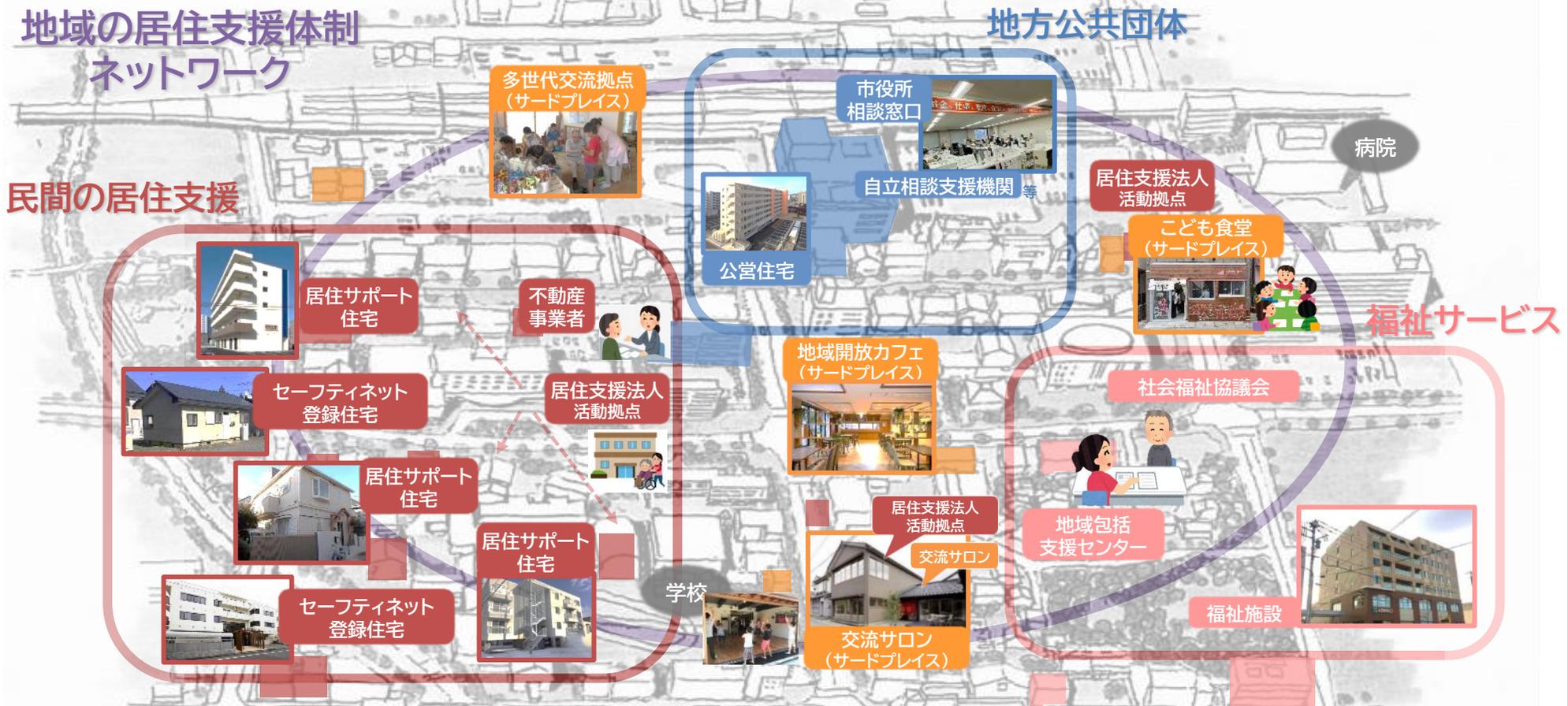
居住支援協議会ができたことにより、情報共有やこちらの支援方針等の情報を詳細に伝えることができるようになり、不動産関係の機関と連携がスムーズになりました。

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。



# 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)



# 3

## 3. 高齢者に関する居住支援施策について

# 有料老人ホームにおける望ましいサービス提供のあり方に関する検討会 開催経緯

## 趣旨・目的

- 地域包括ケアシステムにおいて、医療・介護等のサービスが包括的に提供される前提となる高齢者の住まいの確保は重要であり、そのニーズの高まりや多様化に伴い、有料老人ホーム(※)の数は増加するとともに、提供されるサービスも民間の創意工夫により多様化している。一方、**入居者に対する過剰な介護サービスの提供（いわゆる「囲い込み」）に加え、入居者保護や入居者紹介事業をめぐる事案など、有料老人ホームの運営や提供されるサービスに関する透明性・質の確保に関する課題**もある。(※) サ高住の約96%は有料老人ホームに該当
- こうした状況を踏まえ、**有料老人ホームの多様な運営方法やサービスの提供実態を把握**するとともに、多様なニーズに対応しつつ、**運営やサービスの透明性・質の確保を図るための方策等**を検討。

## 構成員等

◎：座長、○：座長代理

- 井上由起子 日本社会事業大学専門職大学院教授
- 植村 健志 一般社団法人 全国介護付きホーム協会副代表理事
- 江澤 和彦 公益社団法人 日本医師会常任理事
- 川田 力也 民間介護事業推進委員会代表委員
- 木本 和伸 大阪府福祉部高齢介護室介護支援課長
- 倉田 賀世 熊本大学法学部教授
- ◎駒村 康平 慶應義塾大学経済学部教授
- 高野 龍昭 東洋大学福祉社会デザイン学部教授
- 田母神裕美 公益社団法人 日本看護協会常任理事

- 中澤 俊勝 公益社団法人 全国有料老人ホーム協会理事長  
(高齢者住まい事業者団体連合会副代表幹事)
- 濱田 和則 一般社団法人 日本介護支援専門員協会副会長
- 北條 雅之 横浜市健康福祉局高齢健康福祉部高齢施設課長
- 保木口知子 独立行政法人 国民生活センター理事
- 宮本 俊介 一般社団法人 高齢者住宅協会住宅・住生活部会部会長
- 矢田 尚子 日本大学法学部准教授  
(オブザーバー)
- 里村 浩 公益社団法人 全国老人福祉施設協議会事務局長兼常務理事
- 村上かおる 一般社団法人 全国介護事業者連盟事務局長
- 田中 規倫 国土交通省住宅局安心居住推進課長

(11月5日時点)

## これまでご議論・ご意見いただいた事項

### (1) 有料老人ホームの運営及びサービス提供のあり方

#### (i) 有料老人ホームにおけるサービスの質の確保等

有料老人ホームをはじめとする高齢者住まいの役割、有料老人ホームにおける介護・医療サービスの質の確保、安全性の確保

#### (ii) 入居者による有料老人ホームやサービスの適切な選択

入居契約の性質や契約規則の必要性、望ましい情報提供のあり方、入居契約時において説明されるべき事項、高齢者や家族等への意思決定支援の必要性

#### (iii) 入居者紹介事業者の透明性や質の確保

入居者紹介事業者の役割と課題、入居者紹介事業の透明性や質の確保等について

#### (iv) 有料老人ホームの定義について

#### (v) 地域毎のニーズや実態を踏まえた介護保険事業（支援）計画の作成に向けた対応

### (2) 有料老人ホームの指導監督のあり方

届出制や標準指導指針による現行制度の課題、参入時の規制のあり方、標準指導指針や参入後の規制のあり方、行政処分の限界と対応の方策

### (3) 有料老人ホーム等における囲い込み対策のあり方

#### (i) 住宅型有料老人ホームにおける介護サービスの提供

出来高報酬型の介護保険サービス等が一体的に提供されている事業経営モデルの問題点、当該事業経営モデルにおけるケアマネジャーの独立性・中立性の確保、当該事業経営モデルにおける事業運営の透明性の向上

#### (ii) 特定施設入居者生活介護

特定施設への移行や外部サービス利用型の活用促進等について

## 開催状況

- (第1回) 2025年 4月14日 現状・課題について
- (第2回) 2025年 4月28日 ヒアリング
- (第3回) 2025年 5月19日 ヒアリング
- (第4回) 2025年 6月20日 これまでの議論の整理案について
- 2025年 7月25日 これまでの議論の整理

- (第5回) 2025年 9月16日 これまでの議論の整理を踏まえた検討の方向性について
- (第6回) 2025年10月 3日 とりまとめに向けた議論について  
(2025年10月 8日～10月21日 パブリックコメント実施)
- (第7回) 2025年10月31日 とりまとめ案について  
2025年11月 5日 とりまとめ

- 多様なニーズを抱える高齢者が、希望と状態像に応じて住まいと介護サービスを選択できることが重要。
- このため、**入居する要介護者等の安全性の確保、住まい・介護サービスの選択プロセスの透明性の向上、ニーズに応じた介護サービスが提供可能な体制整備**に向けた対応の方向性を検討。

## サービス選択における課題

- 住まいやサービスの種類が複雑で、**情報の非対称性**が高い
- 高額手数料など**入居者紹介事業の透明性**に疑念のある事例

## サービスの質の確保における課題

- 緊急時の対応や、認知症等の**専門的ケアを必要とする要介護者の安全確保**に課題
- 住宅型有料老人ホームのケアプラン作成への関与等により、**併設事業者等への誘導、過剰サービス提供のおそれ**

## 自治体の指導監督・ニーズ把握における課題

- 届出制のもとでの自治体の**指導監督に限界**
- 自治体による有料老人ホーム入居者の介護サービス利用実態が把握困難
- **総量規制**により、特定施設の指定を受けられない

## 1. 有料老人ホームの運営及びサービス提供のあり方

### ◆ 有料老人ホームにおける安全性及びサービスの質の確保

- **安全性の確保やサービスの適切な選択の確保の必要性から、中重度の要介護者や、医療ケアを要する要介護者、認知症の方などを入居対象（※）とする有料老人ホームについて、登録制といった事前規制を導入する必要性**  
（※）実態としてこれらの者が入居している場合や、**中重度以上になっても住み続けられる場合も含む**
- こうした一定以上の介護等を必要とする高齢者の住まいであることを踏まえた**人員・施設・運営等に関する基準を設ける必要性**

### ◆ 入居者による有料老人ホームやサービスの適切な選択

- 契約締結に際し**事前の重要事項説明の実施**や、**入居契約書の事前交付の義務付け**の必要性
- 入居希望者や家族、ケアマネジャー、医療SW等が**活用しやすい情報公表システムの構築**の必要性

### ◆ 入居者紹介事業の透明性や質の確保

- 現行の事業者団体による届出公表制度を前提に、**公益社団法人等が一定の基準を満たした入居者紹介事業者を優良事業者として認定する仕組み**の必要性
- 紹介事業者による**入居希望者への明確な説明**や、**紹介手数料の算定方法等（月当たり家賃・管理費等の居住費用がベースとなること）の公表**の必要性

### ◆ 有料老人ホームの定義（「食事の提供」の明確化の必要性）

### ◆ 介護保険事業(支援)計画の策定に向けた対応（住宅型有料老人ホームの情報を自治体が把握できる仕組みの必要性）等

## 2. 有料老人ホームの指導監督のあり方

- 事業運営の質の維持のため、**更新制**や、**一定の場合に更新を拒否する仕組み**の必要性
- **行政処分を受けた事業者**について、**役員等の組織的関与が認められる場合には、一定期間、事業所の開設を制限する仕組み**の必要性
- **事業廃止や停止等の場合**において、有料老人ホーム運営事業者が、**入居者の転居支援、介護サービス等の継続的な確保、関係機関や家族等との調整**について、**行政と連携しながら責任を持って対応**する必要性 等

## 3. 有料老人ホームにおけるいわゆる「囲い込み」対策のあり方

- **ケアマネ事業所やケアマネジャーの独立性を担保する体制確保**の必要性
- **入居契約とケアマネジメント契約が独立していること、契約締結のプロセスにかかる手順書やガイドラインをまとめておき、入居希望者に明示するとともに、行政が事後チェックできる仕組み**の必要性
- 介護サービス等と同一・関連事業者の場合、**住まい事業と介護サービス等事業の会計が分離独立して公表され、その内訳や収支を含めて確認**できる必要性
- 介護保険事業計画においてニーズに応じて適切に特定施設を含む各サービスの必要量を見込むことが重要であり、入居者が必要とする介護サービスが特定施設と変わらない場合等に**特定施設への移行を促す**必要性 等

### 現状・課題

- 民間賃貸住宅において、孤独死等の懸念から大家による高齢者の入居制限といった課題があったことを踏まえ、令和6年に**改正住宅セーフティネット法が成立**（本改正により厚生労働省と国土交通省の共管法へ。令和7年10月1日施行）。
- 改正住宅セーフティネット法に基づき、以下の取組を進めることとしている。
  - ・ 住宅セーフティネット法に基づき都道府県・市町村が任意で作成する「賃貸住宅供給促進計画」の記載事項に「福祉サービスの提供体制の確保に関する事項」が追加されたところ、これに基づき、住宅確保要配慮者が利用できる介護サービス等の実施状況や今後の方策を賃貸住宅供給促進計画に記載することを通じ、住宅部局や居住支援法人、居住サポート住宅等が、住宅確保要配慮者につなぐことのできる介護サービス基盤の状況を把握できるようにし、居住支援の実効性を高めること
  - ・ 「賃貸住宅供給促進計画」は介護保険事業(支援)計画等の福祉各法に基づく計画と調和すべき旨が規定されたところ、これに基づき、各計画策定段階において、住宅部局と福祉部局が連携し、介護サービス等の実施の状況や今後の方策・民間賃貸住宅の供給目標等について情報共有することを通じ、福祉サービスの充実と賃貸住宅の供給の促進を一体的に推進すること
- **改正法が目的とする自治体住宅部局と福祉部局の連携による包括的な住まい支援体制構築**に向けて、**自治体と連携した円滑な施行**が必要。

## 論点③ 住まいと生活の一体的な支援

社会保障審議会  
介護保険部会（第128回）

資料 3

令和7年11月10日

### 論点に対する考え方（検討の方向性）

- 改正セーフティネット法の施行も踏まえ、**介護保険事業（支援）計画基本指針の策定**にあたっては、地域において住まいが包括的に提供されるためにどのような内容が盛り込まれるべきか。高齢者が可能な限り住み慣れた地域でその有する能力に応じ自立した日常生活を営むことができるための居住施策との連携を促進する観点から、「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針」（令和7年7月18日）において規定された住宅部局と福祉部局の連携の必要性や住宅確保要配慮者に対して提供される介護保険サービス等の充実の必要性等を踏まえ、例えば下記の内容を盛り込むのはどうか。
  - ✓ 介護サービス等に関する施策を、**居住等に関する施策との有機的な連携を図りつつ包括的に推進**することが重要であること。
  - ✓ 施策の推進にあたっては、計画策定の段階から、高齢者福祉部局は、住宅担当部局をはじめとした関係部局と連携を図る必要があること。また、新設された居住サポート住宅について、認定事業者と各介護サービスの提供主体の連携を促進することが重要であること。

### （参考）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針（令和7年厚生労働省・国土交通省告示第7号）（抄）

#### 一 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

##### 7 住宅施策及び福祉施策等の連携並びに関係者相互の連携

###### （1）住宅施策及び福祉施策等の連携

（前略）このため、住宅確保要配慮者に係る施策の推進に当たっては、関連する情報の提供、住宅や関連施設の整備及び運営、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係る施策の実施等の様々な局面において、住宅部局及び福祉部局等（高齢者福祉、障害者福祉、児童福祉、生活保護及び生活困窮者自立支援等を担当する福祉部局、在宅医療等を担当する部局、就労支援等を担当する部局並びにまちづくりを担当する部局等）との連携を積極的に推進する必要がある。

#### 六 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

##### 2 住宅確保要配慮者に対して提供される福祉サービスの実施状況や今後の方策

（前略）介護保険事業（支援）計画及び老人福祉計画に基づき、介護保険サービス等の提供体制を確保するとともに、住宅確保要配慮者に対して提供される介護保険サービス等の充実を図ることが重要である。（後略）

#### 七 供給促進計画の作成に関する基本的な事項

（前略）この際、同計画は、社会福祉法第七十七条第一項に規定する市町村地域福祉計画その他の計画と調和が保たれたものでなければならないことに留意する必要がある。（後略）

# 賃貸住宅供給促進計画と介護保険事業（支援）計画等との調和に向けて

## 改正法の内容

- 住宅セーフティネット法及び国の基本方針（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針）に基づき都道府県・市町村が任意で作成する「賃貸住宅供給促進計画」の記載事項に「**福祉サービスの提供体制の確保に関する事項**」を追加
- 「賃貸住宅供給促進計画」は**介護保険事業(支援)計画等の福祉各法に基づく計画と調和**すべき旨を規定

## 期待される効果

- 住宅確保要配慮者が利用できる介護サービス等の実施状況や今後の方策を賃貸住宅供給促進計画に記載することにより、**住宅部局や居住支援法人、居住サポート住宅等が、住宅確保要配慮者につなぐことのできる介護サービス基盤の状況を把握できるようにし、居住支援の実効性を高める。**

### 改正SN法に基づく基本方針

#### 賃貸住宅供給促進計画（都道府県・市町村）※策定は任意

- 住宅確保要配慮者に関する：
  - ・ 賃貸住宅の供給の目標
  - ・ 公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項
  - ・ 民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する事項
  - ・ 入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項
- **福祉サービスの提供体制の確保に関する事項(新設)**

**福祉サービスに関する計画との調和が保たれたものでなければならない**

### 福祉各法に基づく計画の基本指針等

#### 福祉各法に基づく計画（都道府県・市町村）

介護保険事業（支援）計画

老人福祉計画

地域福祉計画

障害福祉計画

# 第9期計画の基本的な指針における高齢者向け住まいや支援の位置づけ

- 第9期計画の基本指針では、高齢者の受け皿として有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅が地域におけるニーズに応じて適切に供給される環境の確保や、住まいの確保と生活の一体的な支援の推進を求めている。

## ○介護保険事業に係る保険給付の円滑な実施を確保するための基本的な指針（令和成6年1月19日厚生労働大臣告示18号）

### 第一 サービス提供体制の確保及び事業実施に関する基本的事項

#### 一 地域包括ケアシステムの基本的理念と地域共生社会の実現

#### 5 高齢者の住まいの安定的な確保

今後、独居の生活困窮者、高齢者等の増加が見込まれる中であって、住まいをいかに確保するかは、老齢期を含む生活の維持の観点に加え、地域共生社会の実現の観点からも非常に重要な課題である。

地域においてそれぞれの生活のニーズにあった住まいが提供され、かつ、その中で生活支援サービスを利用しながら個人の尊厳が確保された生活が実現されることが、保健、医療、介護等のサービスが提供される前提となるため、**個人において確保する持家としての住宅や賃貸住宅**に加えて、**有料老人ホーム**(老人福祉法(昭和三十八年法律第百三十三号)第二十九条第一項に規定する有料老人ホームをいう。以下同じ。)**やサービス付き高齢者向け住宅**(高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成十三年法律第二十六号)第五条第一項に規定するサービス付き高齢者向け住宅をいう。以下同じ。)**等の高齢者向け住まいが、地域におけるニーズに応じて適切に供給される環境を確保**するとともに、これらの住まいにおける入居者が安心して暮らすことができるよう、必要に応じて**住宅担当部局と連携し、供給目標等を定める**とともに、都道府県においては適確な指導監督を行うよう努めることが重要である。

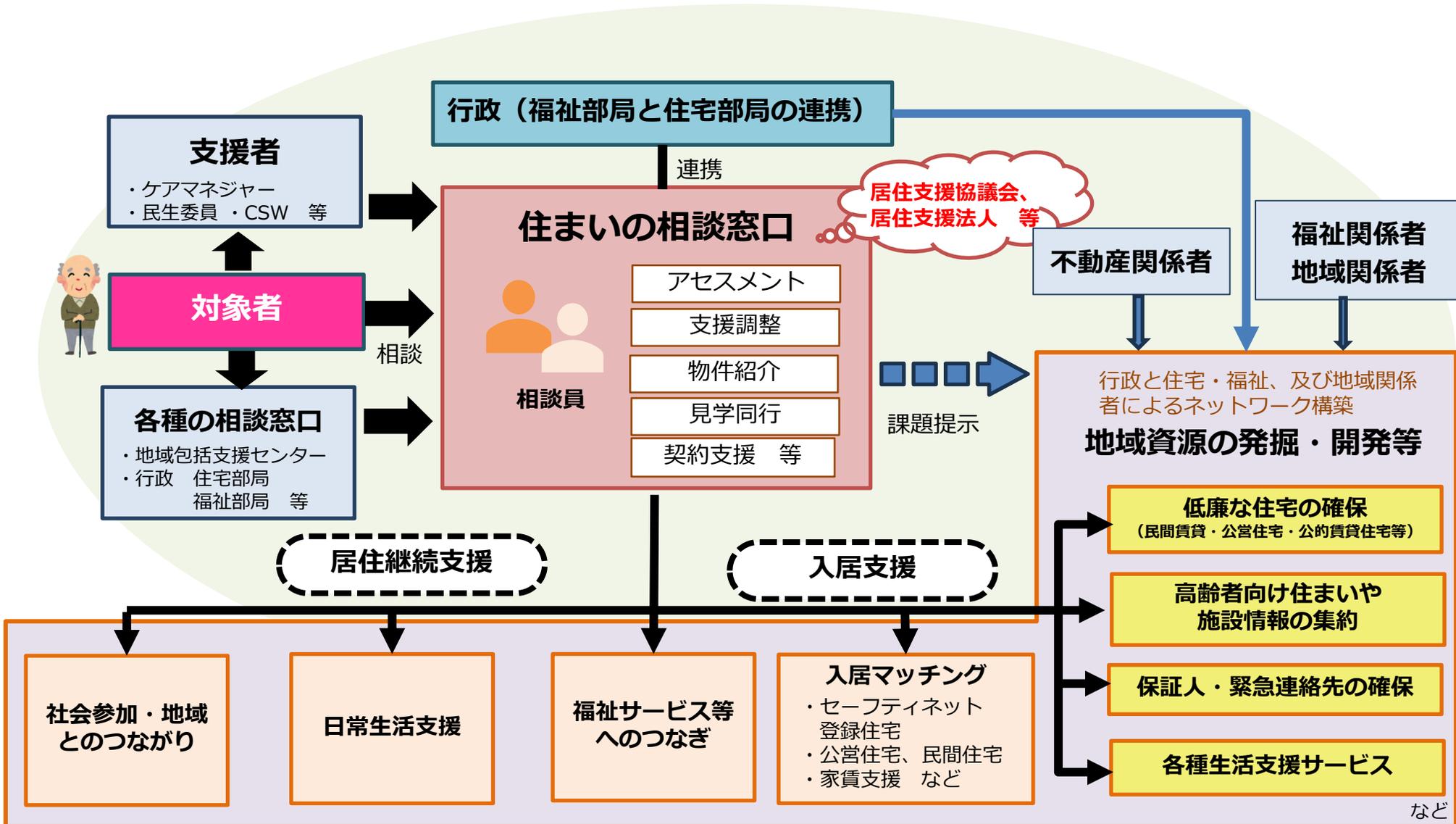
また、生活困窮者や社会的に孤立する高齢者等**多様な生活課題を抱える高齢者に対応**できるよう、**養護老人ホーム**や**軽費老人ホーム**について、地域の実情に応じて、サービス量の見込みを定めることが重要である。

さらに、居住支援協議会等の場も活用しながら、生活に困難を抱えた高齢者等に対する**住まいの確保と生活の一体的な支援**の取組を推進することや、**低廉な家賃の住まいを活用した高齢者の居住の確保**を図ることが重要である。

また、今後、高齢者人口や人口構成の変化に伴い地域ごとに介護需要も異なってくることから、医療・介護の提供体制の整備を、住宅や居住に係る施策との連携も踏まえつつ、**地域ごとの将来の姿や課題を踏まえた「まちづくり」の一環として位置付けていく**という視点を明確にしていくことも重要である。

その際には、町内会や自治会等の活動を基盤とした既存のコミュニティを再構築していくことはもとより、**生活支援コーディネーター(地域支え合い推進員)**の活用や、**NPO、ボランティア団体、民間事業者等の地域の様々な活動主体との協力**によって、**地域包括ケアシステムを構築していく**ことが重要である。

# 複合的な課題を抱える高齢者の増加に対応するための 住まいへのアクセス確保のイメージ



※令和5年度老人保健健康増進等事業「地域共生社会づくりのための「住まい支援システム」構築に関する調査研究」（北海道総合調査研究会）を改編

# 自立相談支援機関／重層的支援体制整備事業での居住支援（イメージ）

## 既存の相談支援機関

住まいの相談窓口

## 自立相談支援機関



自立相談支援機関と連携して対応（情報共有・助言、役割分担等）

福祉事務所

地域包括支援センター

基幹相談支援センター etc...

## 自立相談支援機関単独での対応が可能な場合

総合的なアセスメントを実施（相談を受け困りごとを整理）

支援対象者が置かれている状況	想定される対応例
<ul style="list-style-type: none"> <li>生活困窮者自立支援制度の利用が必要</li> </ul>	生活困窮の支援プランを作成し、必要な支援等を実施（地域居住支援事業の利用等）
<ul style="list-style-type: none"> <li>生活保護の利用が必要</li> <li>生活保護を受給中</li> </ul>	福祉事務所と連携（生活困窮者向けと被保護者向けの事業の一体実施等）
<ul style="list-style-type: none"> <li>経済的な困窮はないが、独力での課題解決は困難</li> </ul>	居住支援法人等の地域の社会資源と連携
<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産業者等への相談により独力で課題解決可能</li> </ul>	情報提供のみで終了

## 世帯全体の課題が住まいや困窮だけではなく、複合化・複雑化しているケースで、自立相談支援機関単独での対応が難しい場合

<改正社会福祉法第106条の4第4項>

市町村は、重層的支援体制整備事業を実施するに当たって、**居住支援協議会などの居住の支援に関する機関と緊密に連携**しつつ、居住の安定確保のための支援を行うように努める

### 多機関協働事業

- 自立相談支援機関が行ったアセスメントをもとに、重層的支援会議を開催し、世帯の課題やニーズに応じて支援すべき機関との役割分担や、支援の目標・方向性を整理したプランを作成。
- 支援関係者がチーム一体となり、プランに基づく支援が円滑に進むよう、必要な支援を実施。

既存の社会資源で対応可能な場合

### 入居支援や入居後支援が必要であるが、既存の社会資源では対応が難しい場合（★）

#### 参加支援事業

アウトリーチ等を通じた継続的支援事業

- 入居支援や入居後の見守り支援、利用者の地域の社会資源・支援メニューとのマッチング（社会参加に向けた支援）、本人とのつながりの形成に向けた支援等を行う。

（★）狭間のニーズを抱える者（ひきこもり、就職困難者、障害グレーゾーン等）であって、居住の安定を図る必要性が高い者が世帯内にいる場合を想定。

<改正社会福祉法第106条の6第5項>

参加支援事業において、社会参加のために必要な便宜の提供として「現在の住居において日常生活を営むのに必要な援助」を行うことが明記

連携

後方支援

地域居住支援事業  
不動産業者への同行等の入居支援  
入居後の見守りや生活支援

居住支援協議会  
福祉部局・住宅部局・不動産関係団体・居住支援団体等が連携し、  
・ 個別支援に活用可能な方策を可視化  
・ 地域づくりや住宅ストックの確保

# 高齢者の安心な住まいの確保に資する事業（地域支援事業）

## 概要

- 高齢者の安心な住まいの確保と入居後の生活の安定を図る観点から、高齢者が民間賃貸住宅等に円滑に入居し安心して生活ができるよう、**不動産関係団体や地域の関係者、住宅部局・福祉関係部局等が連携して、入居前から入居中、退居時に至るまでの総合的な支援等の実施**や、シルバーハウジング等の高齢者が多数居住する集合住宅の入居者を対象に生活援助員の派遣を行う。
- 令和6年に改正住宅セーフティネット法が成立したことを踏まえ、取組の具体的な例示や居住支援法人等への事業委託が可能である旨を明確化するなどの実施要綱の見直しを行い、総合的・包括的な住まい支援の推進を図る。

## 支援の内容

市町村は、居住支援協議会や居住支援法人等の仕組みを積極的に活用し、地域の実情に応じて以下の事業を行う。

なお、事業実施にあたり、福祉施策に限らず、住宅施策やまちづくり施策、既存の相談支援窓口、地域のネットワーク、地域資源や民間活力も活かしながら、事業を実施いただくことを想定。

### (1) 総合的・包括的な「住まい支援」の実施

#### ア 入居前から入居後、退居時まで対応する総合的な相談支援の実施

- ・住宅情報の提供、入居相談の実施
- ・必要な支援のコーディネートの実施
- ・入居後の見守り等生活支援の実施 等

#### イ 住まい支援に必要な地域資源の情報収集や開発

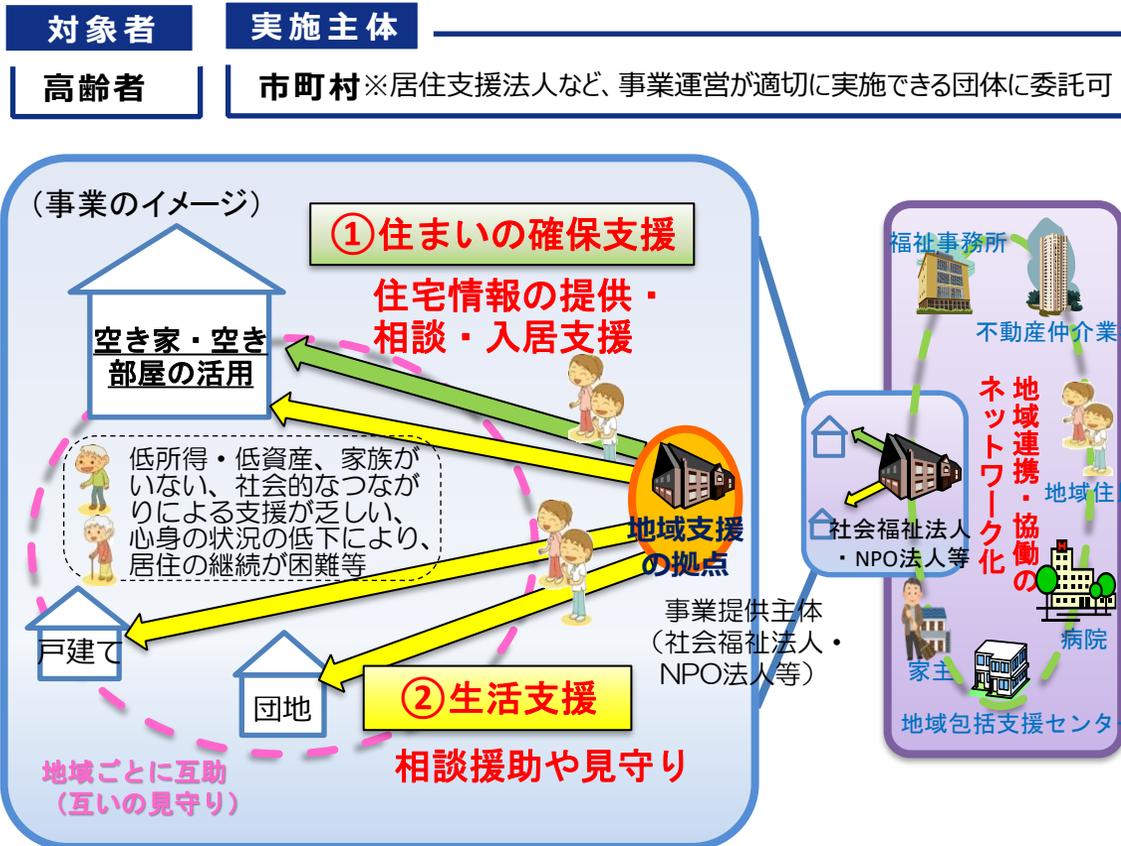
- ・高齢者の入居を拒まない住宅や不動産事業者等の調査
- ・居住支援協議会の運営 等

#### ウ 住宅関係者と福祉関係者が連携した住まい支援体制の構築

- ・住まい支援に関する各種制度や地域の取組・資源を活用した総合的・包括的な地域連携・協働のネットワークの構築 等

### (2) 生活援助員の派遣事業

高齢者が多数居住する集合住宅等の入居者を対象に、日常生活上の生活相談・指導、安否確認、緊急時の対応や一時的な家事援助等を行う生活援助員を派遣する。



# 事例1：地域支援事業「高齢者の安心な住まいの確保に資する事業」の取組（福島県白河市）

- 白河市では、地域支援事業交付金（「高齢者の安心な住まいの確保に資する事業」）を活用し、令和5年4月から「白河市高齢者住まい生活支援事業」を実施。
- 介護保険外サービスを得意とする一般社団法人に委託をし、高齢者の円滑な入居支援、住宅の情報提供、不動産関係団体との連携等に取組んでいる。

## 1. 事業立ち上げの経緯

- 高齢者の住まいに関する問題※が生じ、対応が、ケアマネージャー等に委ねられていた。

※身寄りが無い（緊急連絡先がないこと）で施設入所や公営住宅、民間アパートへの住み替えができない、ゴミ屋敷問題、自宅で介護サービスを利用しようとしてもベッドを置く場所がない 等

- 一方、住まいの支援は介護保険外であるため、自分たちの仕事外とする介護事業所が多く、利用者によって格差が生じた。
- そのため、行政が住まい支援体制を構築し、公営住宅、民賃等への住み替え支援が必要となった。

## 2. 事業予算化までのプロセス

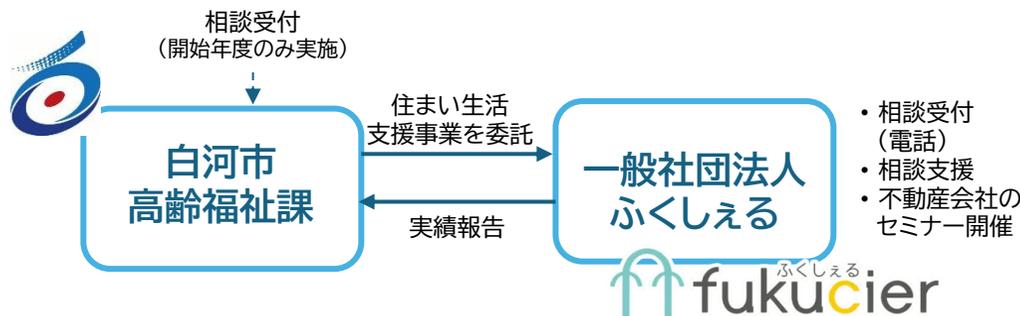
- ①事業化の検討にあたり、ニーズ把握のため、市内の介護保険事業者へのアンケート調査を実施
- ②アンケート調査の結果を踏まえ、事業設計書の作成
- ③県への事業開始に係る協議（地域支援事業を行うにあたり県に要綱の確認等）
- ④委託先業者との調整協議



### 【介護保険事業者へのアンケート調査】

- 調査対象は居宅介護支援事業所（25件）、地域包括支援センター（4件）
- 調査内容は
  - ①身寄りのない高齢者の入居支援の専門窓口の必要性
  - ②貴事業所のサービス提供者の内、本事業に該当する案件がどれくらいあるか
- 調査結果、②の該当案件が50件あることを踏まえ、本事業のニーズがあることを把握

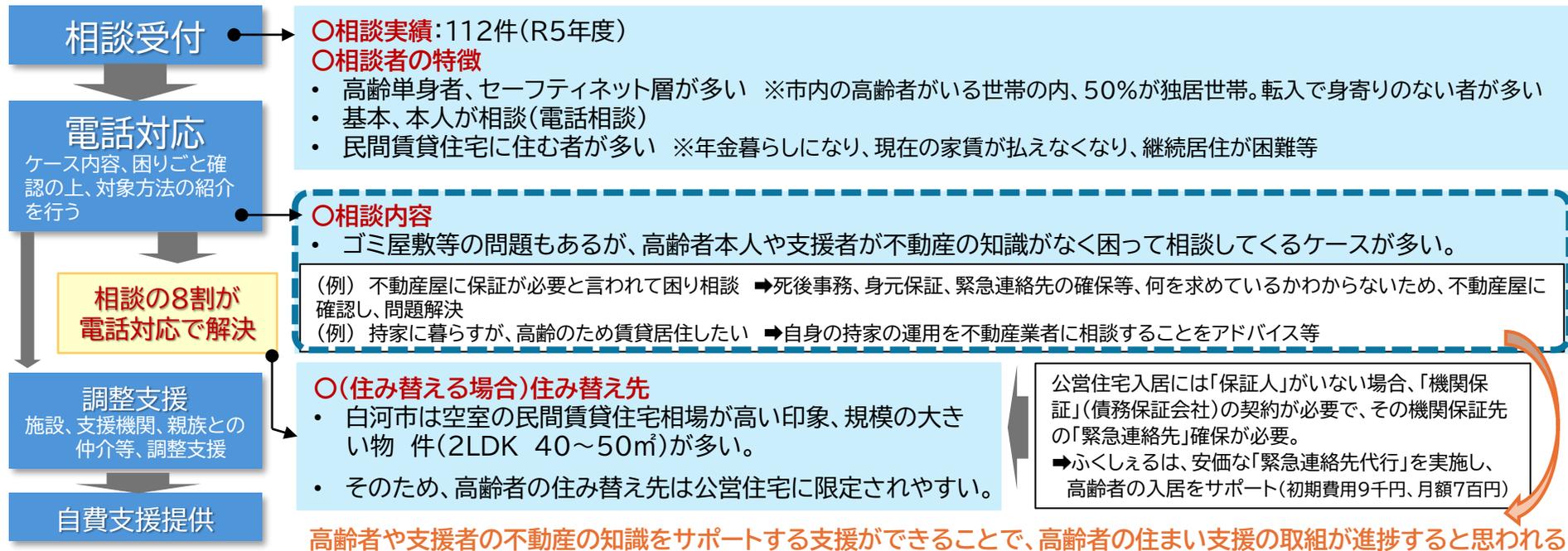
## 3. 事業実施体制



### 【ふくしえるの概要】

- 福島県の居住支援法人（2018年～）
- 事業内容は、介護保険外サービスの提供、身元保証サービス等
- スタッフが県全域に190名（登録制）いるため、サービス提供範囲は県全域
- （介護福祉士、理学療法士、行政書士、建築士、主婦、行政退職者等）
- \*白河市は高齢者の賃貸住宅入居に際して身元保証の問題が大きいと認識しており、身元保証サービスを提供するふくしえるとの事業連携するきっかけとなる。

## 4. 相談対応の流れ・実績



## 5. 関係主体との連携体制等

### ●不動産会社との連携

- ・ 不動産会社へのセミナーを開催し、高齢者の住まい支援の手助けを依頼
- ・ 地場の不動産会社は高齢者の住まい支援の制度について十分理解されておらず、気づきの機会となる(不動産会社が管理する賃貸物件も高齢化が進展)
- ・ ゴミ屋敷問題等、これまで不動産会社やケアマネ頼みであったのが行政が関与すること、早めの調整が可能。

### ●住宅部局との連携

- ・ 今後、住宅部局と連携し、県居住支援協議会を交えて、福祉連携住宅会議を開催。
- ・ 地域の高齢者の住まいの課題の洗い出しを行う予定

### ●市の介護保険事業計画に「住まい」の位置づけが明記

「白河市 第10期高齢者福祉計画・第9期介護保険事業計画(令和6年度~令和8年度)」

- \*「第6章 誰でも安心して暮らし、生涯活躍できるまち」「施策の展開(高齢者の生活支援体制の整備)」の中で、「高齢者にやさしい住まいづくり助成事業」「高齢者住まい生活支援事業(入居支援)」が位置付けられている。
- \*また地域包括ケアシステムの定義にも「医療、介護、予防、住まい、生活支援サービスが切れ目なく提供される仕組み」が明記されている。

## 6. 今後の課題

- 高齢者の住み替え支援で、債務保証会社が別途保証人を立てることを望むケースが多い。独居高齢者にとって保証人確保は問題。
- 高齢者の住み替え先として公営住宅しか選択肢がなく、民間賃貸住宅の活用に至っておらず課題。
- 高齢者の住み替えは、住み替え後の身体弱化する高齢者への見守り等ができる仕組みの構築が課題。

# 事例2:住まいの電話相談及びあんしん住宅事業:社会福祉法人悠々会 (東京都町田市)

- 東京都町田市に位置する社会福祉法人悠々会は、町田市において特別養護老人ホームを運営すると共に、鶴川地域の地域包括支援センター運営業務を受託。
- 2016年から法人内に共生社会推進室を設置し、「住まいの電話相談窓口」の運営と居住支援サービスを付帯したサブリース方式の賃貸住宅(あんしん住宅)事業を展開している。

## 1. 事業立ち上げの経緯

- 地域包括支援センターの相談業務において、地域住民とトラブルになり、引越や立ち退きを求められるという事例に対応する中で、これらの悩みや課題を早期に把握していればトラブルに至らなくなるのではないかという考えを持つようになった。
- 社会福祉法人としての居住支援の必要性を考えるようになり、法人として住まいを探すことや居住する際の支援に取り組み、上記のようなことの予防につながると考えた。
- 同時期に、東京都のモデル事業の募集があったことから、これにエントリーし、相談業務を開始した。

## 2. 事業実施のプロセス

①法人内に「共生社会推進室」を設置し、「住まいの電話相談窓口」を設け、相談事業を開始。

②相談者のうち、特に住宅の確保が難しい人に対し、一緒に住まいを探し、悠々会が部屋を借り上げ、低価格な家賃で貸し出し(サブリース方式)、かつ入居後も必要な居住支援を行う「あんしん住宅」事業を開始。

2016年  
東京都のモデル事業にエントリーし、①②の事業を開始

2017年～  
住宅セーフティネット法成立  
・町田市居住支援協議会からの委託事業として、  
①「住まいの相談窓口」業務は、受託、継続実施  
・東京都居住支援法人としての指定され、  
②の「あんしん住宅事業」を継続実施



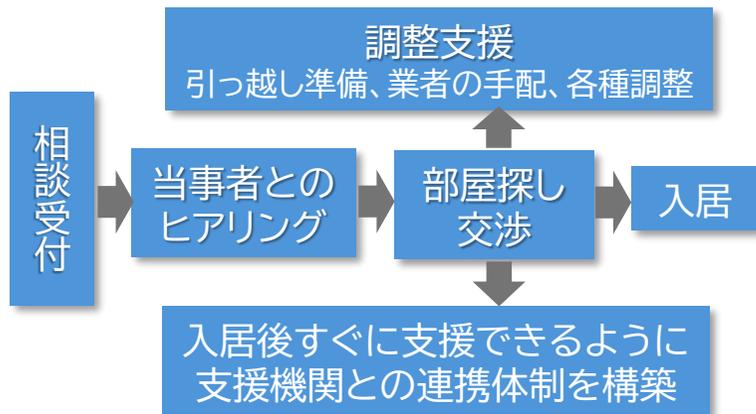
## 3. 事業実施体制



### ■ 共生社会推進室の概要 (2024/8月時点)

- 運営の財源
    - ・住まいの電話相談受託費 (町田市居住支援協議会)
    - ・居住支援法人補助費 (国土交通省)
    - ・あんしん住宅事業 (サブリース方式による収支差額 約100件分)
  - 運営体制
    - ・居住支援コーディネーターとして、常勤2名+非常勤を配置
- ※専門的な領域にとらわれない人材が必要と認識し、コーディネーターとしての要件は設けていない。

## 4. 住まいの電話相談の概要と居住支援の実績



○相談実績(R5年度) : 118件(4割が高齢者からの相談)

うち入居支援の実施が35件

○サービス提供エリア: 町田市全域、川崎市の一部

○相談を受ける者: 行政機関、不動産会社、地域包括支援センター、居宅介護支援事業所、病院、住宅確保要配慮者の支援者、住宅確保要配慮者(当事者)

○当事者の属性

・高齢者、障害者、単身子育て世帯など様々

●15件

●20件

○一般民間賃貸住宅等への入居

・一般民間賃貸住宅、UR、JKK等

「入居者の特徴」

・転居後の支援等が必要なく、部屋探し、交渉のみが必要な者

○「あんしん住宅」(サブリース型)への入居

「入居者の特徴」

・生活困窮者、障害者等が多い  
・緊急性を伴う場合、サブリース型に一旦居住  
・高齢者: 身元保証対応が難しい場合

○居住支援の内容

・個々によって異なるが、転居後概ね3カ月程度で生活が落ち着く方が多い。

○相談内容(「あんしん住宅」への入居者)

家族不仲のためによる転居、無料低額宿泊所やシェルター等からの転居、出所後の住まいがない、家賃滞納による強制退去、立ち退きによる転居、DV被害からの避難等

○「あんしん住宅」の居住者数

・2016年のサービス開始から8年目となり、現在100人程度が「あんしん住宅」(サブリース型)事業を活用し、地域での住み替え・居住を実現。

○部屋探し、交渉の方法

・本人の希望に基づき(どのような場所でどのように暮らすか)、1戸ずつ交渉。  
※あんしん住宅(サブリース型)についても、1棟単位で大家との契約をする等の方法はとっていない。

## 5. 関係主体との連携体制等

●不動産屋・大家との協力体制

- ・協力不動産店は20件程度あるが、特に登録等は行っていない。
- ・地域の大家で当該事業の応援者が30名程度いる。

●住宅部局との連携

- ・町田市の行政との関係性は良好。
- ・住宅部局だけでなく、行政の様々な担当部局とやりとりが成立し、かつ一人一人のケースに対し、シームレスに対応して頂く体制が構築されている。

●居住支援の実態と町田市の介護保険事業との関係

- ・居住支援は提供できているものの、介護保険事業とは連動しておらず、介護保険事業計画の中に文言として居住支援は明記されていない。

## 6. 社会福祉法人が居住支援を行うメリット

○人材確保の視点

○稼働率向上による収益の安定

○介護保険事業だけに依存しない福祉事業の展開

## 7. 今後の課題

○家賃の支払い能力が高齢者の場合、身元保証や死後事務委任への対応が難しい事が、民間賃貸住宅への入居を阻害している

○行政計画の中に居住支援の内容が掲載されていないこともあり、居住支援法人が地域で開催される地域ケア会議に参加し、医療従事者、介護従事者と共に情報共有できないことが課題

令和7年度当初予算額 25百万円（20百万円） ※（）内は前年度当初予算額

## 1 事業の目的

- 単身高齢者の増加、持ち家率の低下により、都市部を中心に住宅確保が困難な高齢者に対する支援ニーズが高まることが想定される。
- 一方、高齢者の住まい支援に対しては、地域支援事業交付金を活用して自治体が取組むことができるが、実施している自治体が少ない。その理由として、自治体が高齢者の住まいニーズの把握が十分でないこと、取組の実施にあたり、行政内の住宅部局と福祉部局、地域の社会福祉法人と不動産業者等といった多岐にわたる関係者との調整が困難であるため、検討が進まないとの意見がある。
- 令和7年度には、厚労省が共管となる改正住宅セーフティネット法が施行され、制度的枠組みが整うことから、特に高齢者福祉に関わる行政や支援機関の職員等に対して関連制度等の周知の徹底を図るとともに、課題が多い大都市部を中心に、住まい支援体制の構築を強力に推進する必要がある。
- そこで、本事業においては、大都市部を中心に働きかけを行うとともに、特に、機運が高まった自治体に対してアウトリーチ的に伴走支援を行い、単身高齢者等に対する総合的・包括的な住まい支援の全国展開を図る。

## 2 事業の概要・スキーム、実施主体等

### 2. 事業実施に向けた伴走支援

### 3. 全国展開に向けた取組

#### 1. 必要性が高い自治体に対する働きかけ・対象自治体の選定

##### ①対象の設定

ニーズが高い大都市部を中心に、住まい支援体制が未整備の自治体や、アンケートにより把握した取り組む意向がある自治体を抽出  
 ＊居住支援協議会未設置（R6年9月末現在）  
 ・政令指定都市：7市  
 ・中核市：48市

##### ②集合形式の研修会を開催

＊高齢者の住まい確保に関する現状と課題  
 ＊活用可能な最新の制度・施策説明  
 ＊取組のポイントの解説  
 ＊グループワーク



③研修会を通じて取組の機運が高まった自治体を選定。  
 → 住まい支援の体制構築と事業実施に向けて伴走支援につなげる

有識者や厚労省職員等を派遣し、事業実施に至る前の検討段階における助言や関係者との調整等の支援を実施

#### ○ 事業の実施に向けた意見交換、課題に対する検討及びアドバイス

- ・有識者や自治体職員等による支援チームを構成
- ・実態把握を行った上で、課題と取組の方向性等について意見交換や検討等を行うに当たり、有識者や自治体職員・厚生労働省職員・国土交通省職員等を派遣してアドバイスをを行う。

#### ○ 取組事例と住まい支援の課題・解決策を考える事例集の作成、フォーラムの開催による普及



#### ○自治体における地域の実情を踏まえた対応方策の検討

- ・実態把握  
 大家の入居制限、支援機関と不動産事業者とのつながり 等
- ・庁内外の関係者調整、ネットワーク構築  
 庁内連携体制、行政と社会福祉法人・不動産団体等との協働体制
- ・住まい支援の具体的な事業化を検討  
 住まい支援の担い手発掘、住まい支援体制の検討 等



地域支援事業交付金等

支援

#### ○事業の実施

- ・地域における住まい支援体制の構築
- ・住まいに係る相談対応
- ・社会福祉法人によるアセスメント、生活支援の実施 等

<実施主体> 国（民間事業者に委託）

<事業実績> 令和6年度実施団体数：5

# 令和6年度 厚生労働省「高齢者住まい・生活支援伴走支援プロジェクト」支援団体一覧

自治体	応募部局	応募概要
東京都国立市	福祉部局	<ul style="list-style-type: none"> <li>市の公営住宅がなく住宅担当部署もないため、福祉部門で住宅相談に対応している。宅建協会と協定を結んでいるが、連携がうまく取れていない。また庁内においても、課題共有のみで連携は進んでおらず、業務の棲み分けが整理できていない。</li> <li><b>居住支援協議会を立ち上げ、相談から契約、死後事務委任契約も含めた効果的な支援をしたい。</b>またセーフティーネット住宅や支援付き住宅、他自治体の事例含め、情報が欲しい。</li> </ul>
大阪府八尾市	府 市:福祉・住宅部局、社会福祉協議会、居住支援法人八尾隣保館、	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅確保要配慮者の住まいの確保に関する複合的な課題を抱えたケースが増加しており、居住支援法人と連携しながら対応している。その中で本人の意向に沿う物件がない、途中で支援中断になるなど、ケースの約半数は解決に至っていない。</li> <li>不動産に関係する人(不動産仲介業者、大家等)の理解が得られにくい。居住支援法人と不動産仲介業者等がつながらぬ機会がなく、居住支援法人は不動産仲介業者に1件ずつ掛け合い、理解を求めている状態である。</li> <li><b>協議会設立により、住宅確保要配慮者が住み慣れた地域で住み続けられるよう、関係団体が有機的に連携できる居住支援体制を整えたい。</b>行政が後ろ盾になっている体制を整備することで、不動産事業者・大家からの居住支援事業への理解を得られるようにしたい。</li> </ul>
安来市社会福祉協議会 (居住支援法人) 〔継続〕	社会福祉協議会 市:福祉部局	<ul style="list-style-type: none"> <li>身寄りがなく、親族と疎遠の単身高齢者の住居確保は保証人・死後対応・地域関係等の懸念から困難である。その中でも、家事のできない男性では、ゴミ屋敷化、地域からの孤立が起こりやすい。特に、山間地域で住居も老朽化した高齢者の場合、地域での生活維持も困難になり、施設入所や市街地への住替えを希望する方が増えている。</li> <li><b>協議会を設立し、行政、社協、不動産等各団体が協働できる体制を構築したい。また、空き家の利活用の検討、「終活事業」の創設に向けた取組を進めたい。</b></li> </ul>
愛媛県宇和島市 〔継続〕	福祉部局	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和6年度発足した居住支援法人と不動産業界との関係構築を図りたいが不十分である。居住支援法人としての活動は開始したばかりであり、福祉部局とともに相談対応や入居中支援を行っているが、手探り状態である。</li> <li>今年度は、<b>居住支援協議会設立・組織化し、支援のスキーム構築と、各関係機関との関係性づくりを目指したい。</b>他自治体がどのように支援・連携しているかを知り、自分事として考えられるよう、研修会、勉強会を実施したい。</li> </ul>
大分県日出町 大分県 〔令和3年度採択団体〕	市:福祉部局 県:住宅部局 社会福祉法人	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>暘谷福祉会と日出町の合同事務局で令和6年3月に居住支援協議会を設立。</b>不動産関係団体、社会福祉法人、居住支援法人、大学、市関係各課、県等が構成員として参画したが、相談事例はない。<b>関係部局や民間団体との連携を強化し、相談窓口の設置、協議会周知に努めたい。</b></li> <li>高齢による身体や認知機能の低下等により、利便性のよい地域への住み替えを行う際、保証人や身元引受人の不在、持ち家がある等の理由で住み替えが進みにくい。孤立・孤独化しない住まい(居場所)と暮らしの確保・継続につなげたい。</li> <li>重層的支援体制整備事業(令和4年度～)に取り組み、入口の相談体制を整えたが、不動産業者との連携など居住支援の出口部分の重要性を再認識した。</li> <li>空き家の利活用、緊急連絡先・身元引受人・残置物など、関係機関等での課題共有と解決策を検討したい。体制構築に向け、勉強会など庁内の問題意識の共有、行政・社協・社会福祉法人・不動産業者との意見交換会を行いたい。</li> </ul>

## 参考資料



# 【改正住宅セーフティネット法 概要リーフレット】

令和7年10月施行 **改正住宅セーフティネット法**  
(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)

## 住まいの確保にお困りの方と 大家さんのための制度が 開始されます



### 制度改正のポイント

- ポイント 01** 終身建物賃貸借の手続きを簡素化
- ポイント 02** 居住支援法人の業務に残置物処理を追加
- ポイント 03** 住宅確保要配慮者\*が利用しやすい家賃債務保証業者を認定する制度を創設
- ポイント 04** 居住支援法人等が大家と連携し入居中のサポートを行う「居住サポート住宅」を創設

\*高齢者や低所得者など、住まいの確保が困難な方々



## こんなお困りごとはありませんか？



- 入居者の死亡後に残置物があったり、借家権が残ると次の人に貸せない
- 家賃を滞納されるのでは…
- 事故物件になったら困る



- 入居審査が通らない
- 一人暮らしで倒れたらどうしよう
- 困りごとの相談先がわからない

改正住宅セーフティネット法を活用してみませんか？  
 4つのポイントを解説します

ポイント 01

### 終身建物賃貸借※の手続きを簡素化

※終身建物賃貸借：賃借人の死亡まで継続し、死亡時に終了する（相続人に相続されない）賃貸借

- ▶ 賃借人の死亡時に終了する（相続されない）賃貸借です
- ▶ 賃借人死亡時に契約解除のための相続人探しが不要です
- ▶ 次の契約までの手続きをスムーズに進めることができます

改正前 | 「住宅」ごとに認可申請

改正後

※賃貸住宅の所在地を管轄する都道府県（政令指定都市・中核市）に申請・届出

①「事業者」として認可申請

- ✓ 事業者の名称・氏名、住所
- ✓ 賃借人の資格に関する事項
- ✓ 賃貸の条件に関する事項
- ✓ 賃貸住宅の管理の方法
- ✓ 事業が基本方針等に照らして適切である旨

②対象の「住宅」を届出

- ✓ 住宅の位置
- ✓ 住宅の戸数
- ✓ 住宅の規模・構造・設備
- ✓ 住宅整備の実施時期
- ✓ 前払家賃に関する事項

入居者が決まったら

実際に終身建物賃貸借をする前までに届出（+改修）

③「終身建物賃貸借」契約

- ①60歳以上かつ
- 対象 ②単身者 or 配偶者 又は 60歳以上の親族と同居する者
- 期限 賃借人の死亡に至るまで
- 中途 賃借人から・賃借人からの
- 解約 両方に一定の要件あり
- 方法 書面（公正証書でなくてもよい）

- ▶ 既存住宅についての床面積やバリアフリー基準を緩和します

床面積	18㎡以上 <small>※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</small>
バリアフリー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・便所、浴室及び住戸内の階段には手すりを設けること</li> <li>・その他国土交通大臣の定める基準</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <p>&lt;手すりの設置&gt;</p> <p>専用部分 階段※・便所・浴室</p> <p>※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階で完結する場合は除く</p> <p>共用部分 シェアハウスの場合の共用便所・共用浴室</p> </div>

終身建物賃貸借について詳しくはこちら



## 居住支援法人の業務に残置物処理を追加

- ▶ 入居者（賃借人）が死亡した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します

（令和3年度に国土交通省・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）

〔残置物の処理等に関するモデル契約条項〕



居住支援法人による残置物処理について詳しくはこちら



## 住宅確保要配慮者が利用しやすい 家賃債務保証業者を認定する制度を創設

- ▶ 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します
- ▶ 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が低減されます

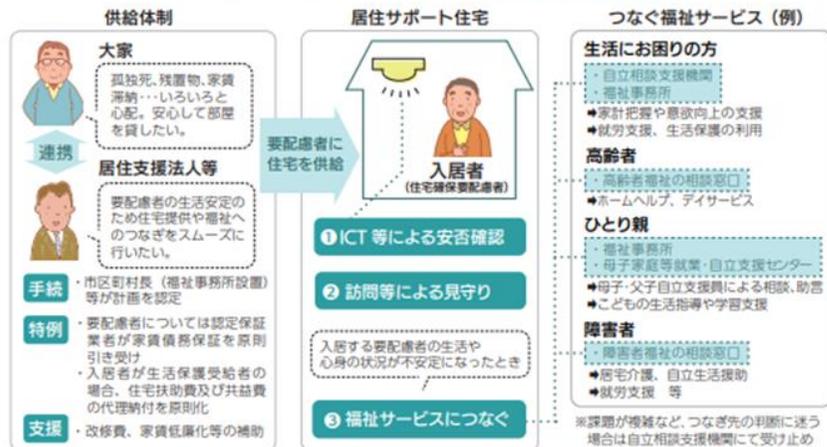
	登録家賃債務保証業者制度	新制度 認定家賃債務保証業者制度
根拠	大臣告示（H29創設）	住宅セーフティネット法（R7創設）
目的	適正な家賃債務保証の確保	要配慮者が利用しやすい家賃債務保証の提供
概要	適正な家賃債務保証の業務を行う家賃債務保証業者として、一定基準を満たす者を国土交通大臣が登録（5年毎更新）	登録家賃債務保証業者等の申請について、要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者として一定の基準を満たす者を国土交通大臣が認定
主な基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 専ら団員等の関与なし</li> <li>○ 純資産額 1,000万円以上</li> <li>○ 適切な求債権の行使に関する内部規則</li> <li>○ 法令遵守に関する研修等の措置</li> <li>○ 苦情対応体制の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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</li> <li>○ すべての要配慮者との家賃債務保証契約について                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・緊急連絡先を親族などの個人に限定しない（法人可）とする</li> <li>・保証人の設定を条件としない</li> </ul> </li> <li>○ すべての要配慮者との契約に関わる保証料が不当に高いものでない等</li> </ul>
JHFによる保険	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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の保険が利用可能</li> <li>○ 保険割合：最大7割</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 要配慮者の保証に対して、JHFによる保険が利用可能</li> <li>○ 保険割合：最大9割</li> </ul>

認定家賃債務保証業者制度について詳しくはこちら



## 居住支援法人等が大家と連携し 入居中のサポートを行う「居住サポート住宅」を創設

- ▶ 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います。



認定された居住サポート住宅の閲覧等ははこちら  
 （居住サポート住宅情報提供システム）



居住サポート住宅について詳しくはこちら



## 居住支援に活用できるその他の補助・制度

### 大家等向けの支援制度

#### セーフティネット住宅・居住サポート住宅の支援制度

- ・改修費の補助
- ・家賃低廉化の補助
- ・家賃債務保証料等の低廉化の補助
- ・住み替えの補助

#### その他の支援制度

#### 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

#### 居住支援協議会

地域の居住支援体制に向けて、地方公共団体とさまざまな関係者・団体等が協議する「つながりの場」です。



居住支援協議会の一覧はコチラ▶

#### 居住支援法人

住宅セーフティネット法に基づき都道府県が指定した、地域で居住支援活動に取り組みます。



居住支援法人の一覧はコチラ▶

### 居住支援法人向けの支援制度

#### 国の支援制度【国土交通省関連】

- ・居住支援協議会等活動支援
- 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

#### 市区町村等からの委託により活用可能な事業【厚生労働省関連】

- ・自立相談支援事業
- ・地域居住支援事業（低所得者向け）
- ・高齢者の安心な住まいの確保に資する事業
- ・住宅入居等支援事業

#### セーフティネット住宅

要配慮者の入居を拒まない住宅として登録された住宅です。



セーフティネット住宅情報提供システムはコチラ▶

# 【居住サポート住宅 詳細リーフレット】

大家さん・居住支援に携わる事業者の皆様へ

 居住サポート住宅

住まいにお困りの方にも  
安心して貸すことができる  
「**居住サポート住宅**」を活用しませんか？

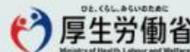
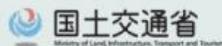


ポイント  
**01**

安心して住宅を提供し、スムーズに福祉サービスにつなぐことができる仕組みです

ポイント  
**02**

居住サポート住宅の認定を受けることで、補助金等の支援制度を活用することができます



ポイント  
**01**

安心して住宅を提供し、スムーズに支援につなぐ

こんな不安・課題はありませんか？



居住サポート住宅とは

大家さんと居住支援法人等が連携し、入居者の状況等に応じて必要なサポートを行う住宅です。



こんな方が利用できます

居住サポート住宅には、「専用住宅」と「非専用住宅」の2種類があります。専用住宅には、安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎの全てが必要な方(要援助者)のみが入居可能です。居住支援法人等がこれらのサポートを提供します。

専用住宅(要援助者のみ入居可)



非専用住宅(要援助者以外も広く入居可)



## 居住サポート住宅に活用可能な支援

様々な支援制度等を設けています

補助	補助対象	補助率等
改修費に係る補助	耐震・バリアフリー改修等	国直接補助 <sup>※1</sup> ：1/3(国費限度額：50万円/戸) 地方自治体を通じた補助 <sup>※2</sup> 国1/3+地方1/3(国費限度額：50万円/戸)等
家賃低廉化補助	原則月収15.8万円以下の世帯等	地方自治体を通じた補助 <sup>※2</sup> 国1/2+地方1/2(国費限度額：2万円/戸・月)等
家賃債務保証等の低廉化に係る補助	原則月収15.8万円以下の世帯等	地方自治体を通じた補助 <sup>※2</sup> 国1/2+地方1/2(国費限度額：3万円/戸・月)等
住替えに係る補助	原則月収15.8万円以下の世帯等	地方自治体を通じた補助 <sup>※2</sup> 国1/2+地方1/2(国費限度額：5万円/戸・月)等

※1「国直接補助」については、右記のQRコードより詳細をご覧ください。  
 ※2「地方自治体を通じた補助」は地方公共団体が補助制度を設けている場合に活用できる補助です。詳細は、地方公共団体にお問い合わせください。

### 家賃滞納のリスクを軽減できます

○認定家賃債務保証業者に認定された家賃債務保証業者は、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断りません。(右記のQRコードより詳細をご覧ください)  
 ○居住サポート住宅に生活保護受給者が入居する場合、原則として自治体から家主や管理会社等に住居扶助費(家賃)や、生活扶助費(共益費)が代理納付されます。



## 「居住サポート住宅」の認定を受けるには

居住サポート住宅の提供に関する「計画」を認定する制度です。認定を受けるには、専用住宅の戸数や、入居者に提供するサポート、住宅の構造や家賃に関する基準に適合する必要があります。

計画全体に関する基準	○専用住宅を1戸以上設けること	等
サポートに関する基準	○要援助者に対して、①1日1回以上の安否確認 ②月1回以上の見守り ③福祉サービスへのつなぎを行うこと ○居住サポートの対価が不当に高額でないこと	等
住宅のハードに関する基準	○床面積が18㎡以上であること(既存住宅の場合) ○耐震性を有すること ○台所、便所、浴室等を設置していること	等
家賃の基準	○家賃が近傍同種の賃貸住宅と均衡を失わないこと	等

### 提供するサポートや専用住宅の位置は柔軟に運用できます

○要配慮者以外の入居者に対しては、安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎの提供は必須ではありません。入居者の状況に応じて個別に必要なサポートを行うことが可能です。  
 ○専用住宅の位置を固定する必要はありません。入居状況に応じて位置の変更が可能です。



入居者に応じて専用住宅の位置の変更ができます。

## 申請の流れ

① 連携する大家さん、居住支援法人等を探す

- ・セーフティネット住宅に登録している大家さん
- ・地域で活動する居住支援法人
- ・地域の居住支援協議会に参加している事業者などを確認することが考えられます。

② 認定基準のチェック  
必要に応じて自治体にお問い合わせください。

③ オンライン申請  
「居住サポート住宅情報提供システム」から、管轄する自治体に対して申請できます。

市区町村等(福祉事務所設置自治体)が認定します。各自治体の窓口は情報提供システムから確認できます。

認定された計画は、web上に公開されます。



詳しくはこちら



## Q&A

Q どのような単位で申請できますか？

1戸から申請することが可能です。また、同一市区町村内であれば、複数棟の住戸について一つの計画に位置付けることも可能です。

Q 申請はだれが行うのですか？

居住サポート住宅の賃貸人となる者とサポートの提供を行う者が連名で申請します。また、居住サポート住宅の賃貸人となる者がサポートの提供も行う場合は、1者で申請することも可能です。

Q 大家さんや居住支援法人以外も申請できますか？

大家さん、居住支援法人のほか、不動産事業者や、サポートを提供する社会福祉法人・NPO法人などが申請者として想定されます。個人・法人は問いません。

Q 「安否確認」はどのような方法・頻度で行えば良いですか？

要援助者に対しては、1日1回以上の安否確認が必要です。常時作動し24時間以内に異常の有無を検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。

Q 「見守り」はどのような方法・頻度で行えば良いですか？

要援助者に対しては、月1回以上の見守りが必要です。心身・生活の状況を確認するため、対面訪問やテレビ電話等の方法が想定されます。

Q 「福祉サービスへのつなぎ」は具体的に何をしますか？

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、つなぎ先の公的機関・民間サービス事業者等の連絡先を入居者に提供し、入居者がつなぎ先に相談したことを確認することが必要です。つなぎ先への同行や、相談・サービス利用の調整等は必須ではありません。