

改正住宅セーフティネット法について

国土交通省 住宅局
令和7年11月

安心居住推進課長 田中 規倫



過去



家族や地域コミュニティが機能



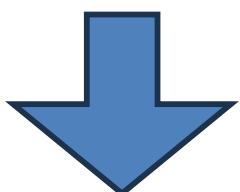
現在



地域コミュニティ機能の低下
人口減少、少子高齢化、核家族化、8050問題…



単身高齢者の増加・大家の拒否感

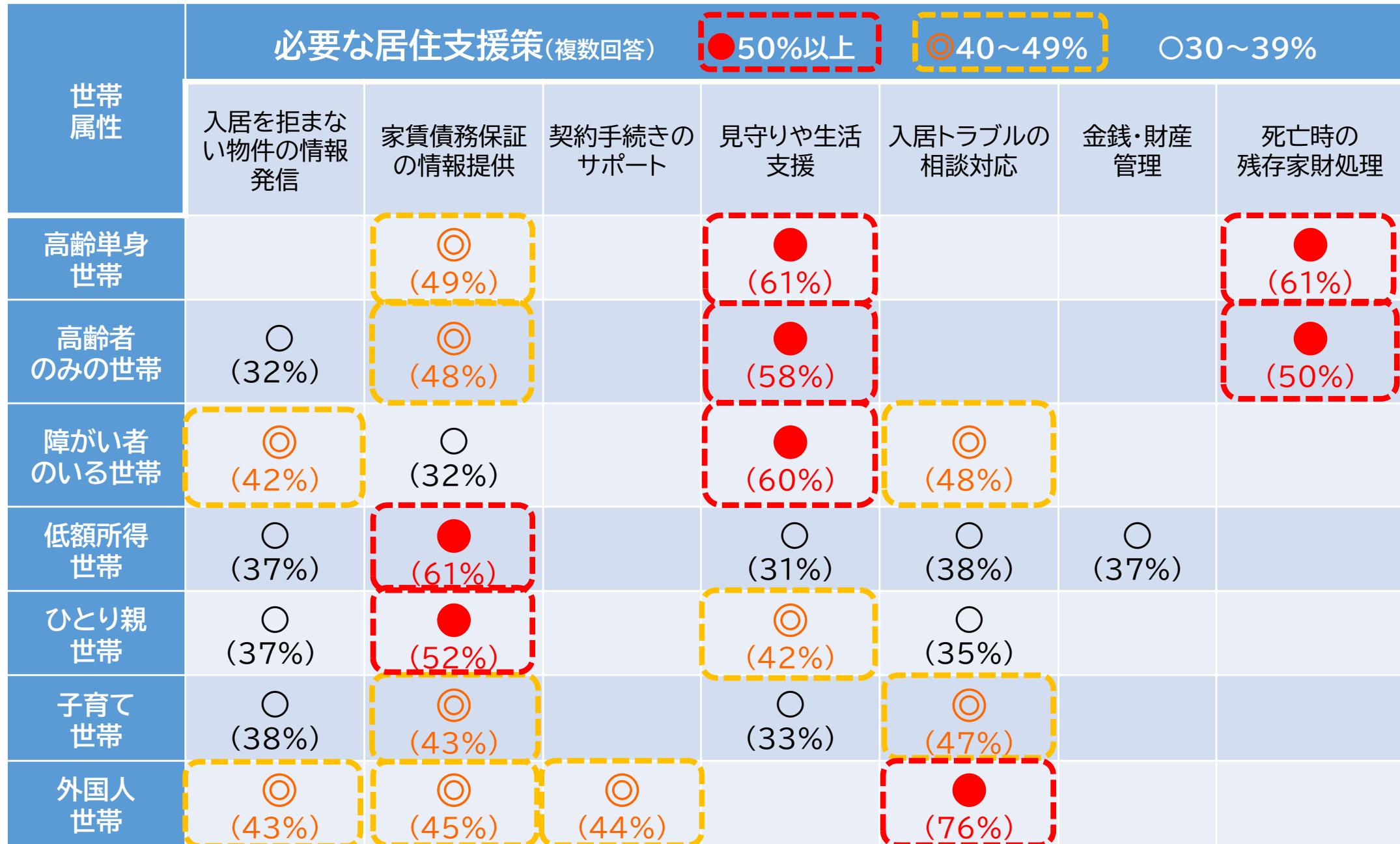


複合的な課題を抱えた要配慮者の顕在化

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)

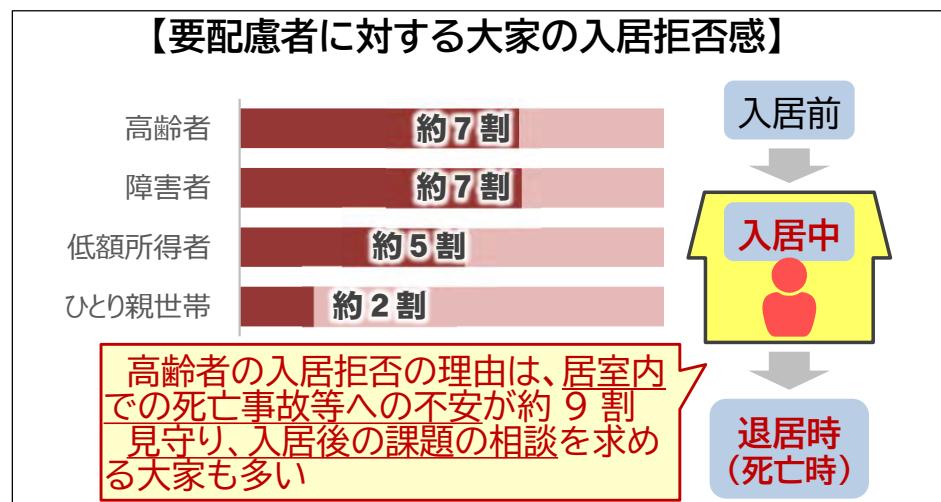
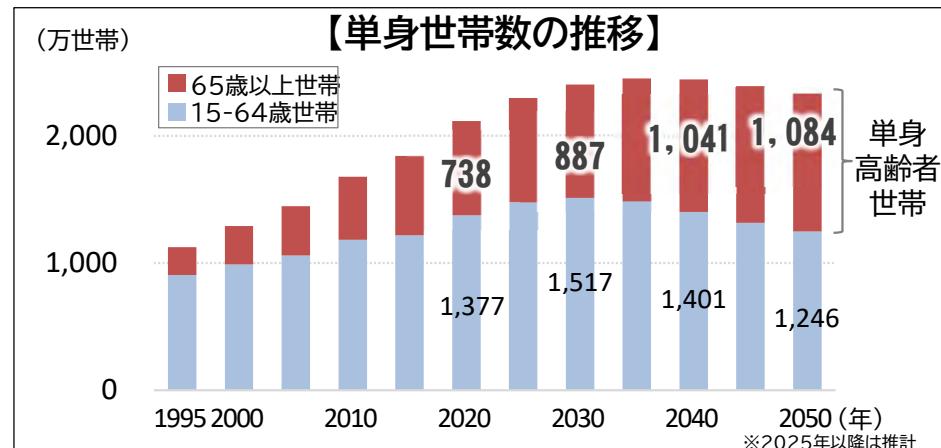


出典：令和元年度国土交通省調査

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**1,000**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)等の一部を改正する法律 (R6.5.30成立 R6.6.5公布)

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」

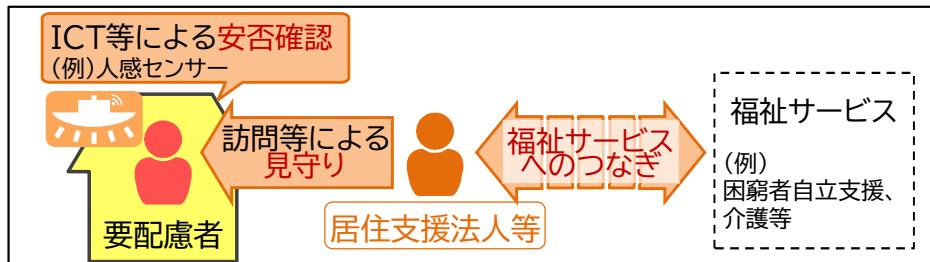
- ・**居住支援法人等が、要配慮者のニーズに応じて、安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎ**を行う住宅(居住サポート住宅)の供給を促進
(市区町村長(福祉事務所設置)等が認定)

⇒ 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)

住宅セーフティネット制度(改正後)

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)
【改正:令和6年6月5日公布、令和7年10月1日施行】

一部厚生労働省との共管

経済的支援

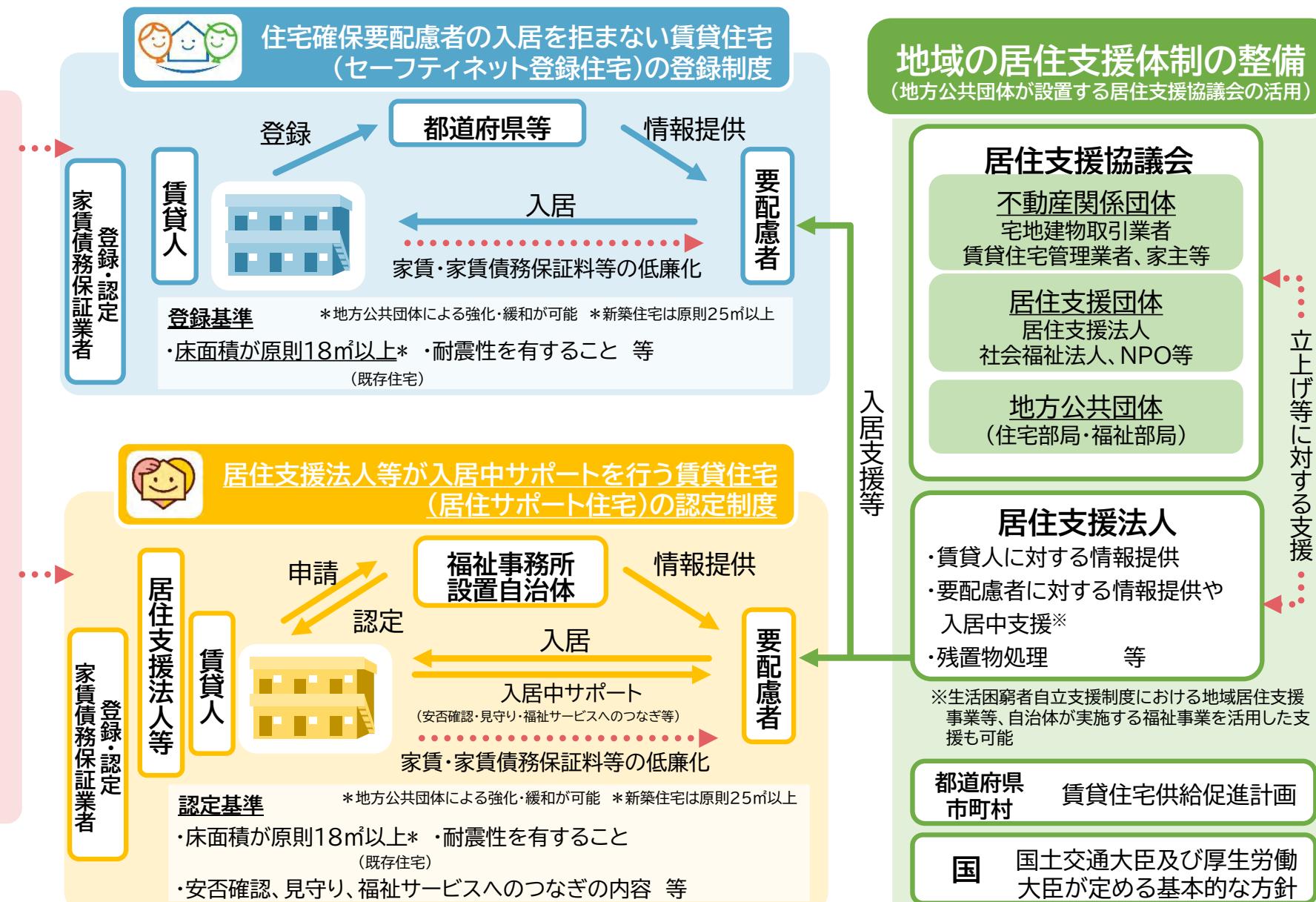
国と地方公共団体等による支援

【賃貸人等への支援】

- ・改修費補助
(国の直接補助あり)
- ・改修費融資
(住宅金融支援機構)
- ・家賃低廉化補助
- ・住替え補助

【保証会社等への支援】

- ・家賃債務保証料等
低廉化補助
- ・家賃債務保証保険
(住宅金融支援機構)



*セーフティネット登録住宅・居住サポート住宅の供給にあたっては、公営住宅等の公的賃貸住宅の活用も考えられる

<改正のポイント>

- ① 終身建物賃貸借の手続きを簡素化
 - ② 居住支援法人の業務に残置物処理を追加
 - ③ 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
 - ④ 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
- + 地域の居住支援体制の強化

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

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なものである旨



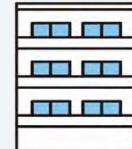
大家さん(賃貸人)
認可申請

添付書類

基準に適合する賃貸住宅において
終身賃貸事業を行うことの誓約書 等

②対象となる住宅を届出

- ✓ 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



添付書類
・各階平面図
・間取図 等

入居者が
決まったら

実際に終身建物賃貸借
をする時までに
届出(+改修)

③「終身建物賃貸借」契約

対象	①60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	事業者から・賃借人からの両方に一定の制限あり
方法	書面(公正証書でなくてよい)

ひな型 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk7_000013.html

- ✓ 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、賃貸住宅管理条例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です



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	<p>25m²以上</p> <p>※ 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 18m²以上</p> <p>※ シェアハウスの場合 9m²以上等</p>	<p>18m²以上</p> <p>※ 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 13m²以上</p> <p>※ シェアハウスの場合 9m²以上等</p>
バリアフリー	<ul style="list-style-type: none">床は段差のない構造のこと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2m²以上住戸内の階段の各部の寸法は、次の各式 $T \geq 19.5$ $R/T \leq 22/21$ $55 \leq T+2R \leq 65$共用階段の各部の寸法は、次の各式 $T \geq 24$ $55 \leq T+2R \leq 65$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	<ul style="list-style-type: none">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 <p>→ 以下の場所に設ける手すりの基準 等</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階で完結する場合を除く</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>

大家のみなさまへ

こんなお悩みありませんか？

高齢の方に
貸したいけど、
亡くなった後のが
心配…

契約解除のための
相続人探しも
大変と聞くし…



終身建物賃貸借 をご存じですか？

終身建物賃貸借とは…

- ✓ 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

裏面ではQ&Aで制度をわかりやすくご紹介しています！▶▶

終身建物賃貸借 Q&A



Q 終身建物賃貸借はどんな契約？

**A 高齢の入居者向けの賃貸借契約で、
更新がない代わりに相続も発生しません。**



制度の詳細を
チェック

賃借人	高齢者（①60歳以上かつ②単身者or配偶者又は60歳以上の親族と同居する者）
期間・期限	賃借人の死亡に至るまで
相続の有無	なし ※同居配偶者等の一時居住や、申し出に基づく継続居住の契約は可能
賃借人からの 中途解約	・老人ホーム等への入所、親族との同居等のため、居住する必要が なくなったとき ・6ヶ月以前の申入れ 等
賃貸人からの 中途解約	・老朽、損傷等により賃貸住宅として維持・回復するのに過分の費用を 要するに至ったとき ・賃借人が長期間居住せず、かつ、当面居住する見込みがないことによ り、認可住宅として適正管理することが困難になったとき ※都道府県（政令市・中核市）の承認が必要
契約方法	書面による契約（公正証書でなくてよい） ※国土交通省HPで契約書のひな型を公開しています▶▶
住宅の条件	バリアフリーや面積の基準を満たすこと等



Q 終身建物賃貸借のメリットって？

**A 安定した家賃収入が見込め、
契約解除のための相続人探しも不要です。**



- 継続的な入居により空室リスクが低減され、安定した家賃収入が見込めます。
- 入居者死亡時、通常の賃貸借契約では賃借権が相続されるため、大家さんが居室へ立ち入れなかったり、解約解除のため相続人を探したりする必要があります。終身建物賃貸借は、入居者の死亡時点で確定的に契約が終了するため、こうした手続は不要です。
- 法で認められた契約形態で、相続人とトラブル防止も期待できます。



Q 終身建物賃貸借の手続きって大変そう…

A 令和7年10月より申請しやすくなりました!



終身建物賃貸借を行うには、都道府県（政令市・中核市）の認可を受ける必要があります。
令和7年10月から手続きが簡素化され、事前に事業者（賃貸人）として認可を受け、実際に終身建物賃貸借を行うときまでに対象となる住宅を届け出ればよいことになりました。

終身建物賃貸借を行うまでの3ステップ

STEP
1
事業者（賃貸人）
として認可を
受ける

必要な事項を記載した申請書を
都道府県（政令市・中核市）
に提出

STEP
2
住宅の改修
(必要な場合のみ)

実際に終身建物賃貸借を行う
ときまでに、対象の住宅を改修※
※便所、浴室に手すりを設ける等

STEP
3
対象の住宅を
届出

終身建物賃貸借を行う住宅を
都道府県（政令市・中核市）
に届出

詳細は、都道府県（政令市・中核市）にお問い合わせください

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

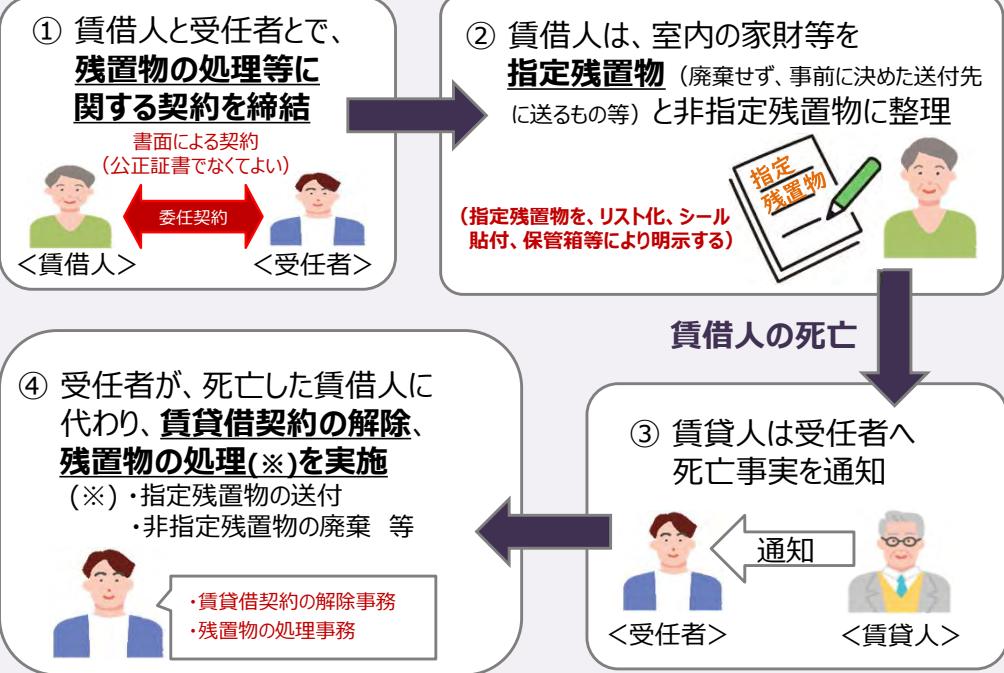
残置物の処理等に関するモデル契約条項

(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

生前に交わす委任契約による円滑な残置物処理の流れ



＜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ことが困難な場合）
※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。

モデル契約条項は、賃借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全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、賃借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）、賃借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全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。

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。

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。

Q 3 どのような者が受任者となるか。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。

推定相続人を受任者とすることが困難な場合、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。

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。

賃借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、賃借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）
- ・ 賃借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）

Q 5 既に残置物処理等を行っている居住支援法人は、今後何か手續が必要か。

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。

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。

最終的には個別の事案において判断されることになりますが、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変わりはないものとして、無効と判断される可能性もあると考えられます。

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。

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。

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。

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に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。

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。

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。

③利用しやすい適正な家賃債務保証業者の認定制度の創設

家賃の滞納に困らない仕組み～登録・認定家賃債務保証業者制度～

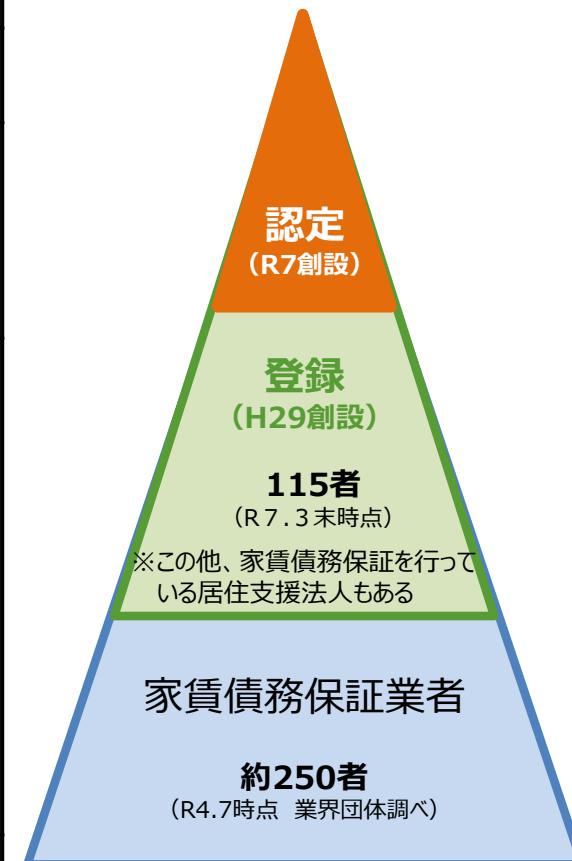
改正のポイント

【住宅セーフティネット法、住宅金融支援機構法】

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

登録家賃債務保証業者制度		認定家賃債務保証業者制度
大臣告示 (H29創設)	根拠	住宅セーフティネット法 (R7創設)
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
<ul style="list-style-type: none"> ○ 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	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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 <ul style="list-style-type: none"> ・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
<ul style="list-style-type: none"> ○ 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	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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

家賃債務保証業者の全体イメージ



④居住サポート住宅の創設



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



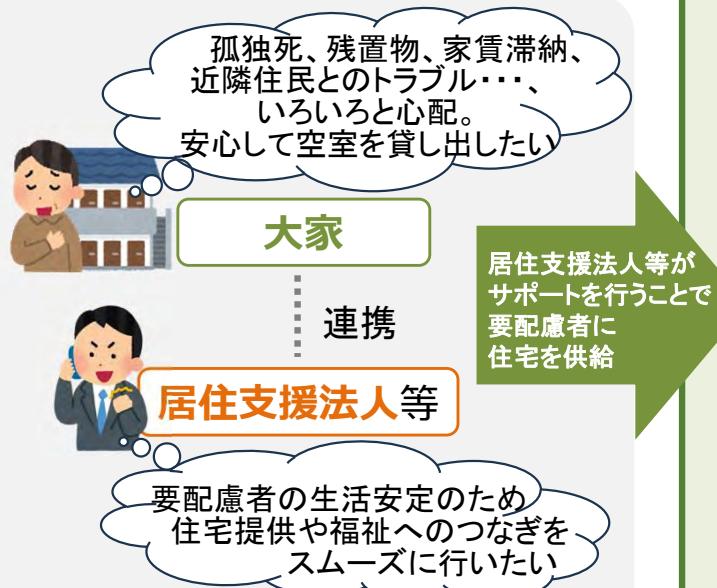
居住支援法人等※が大家と連携し、

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 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



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**

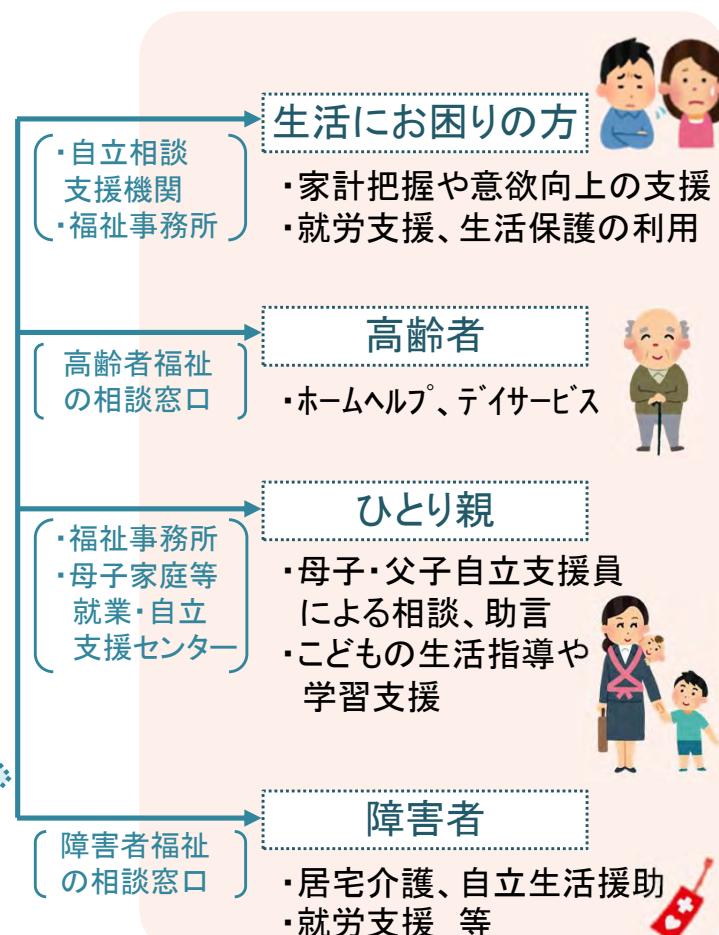
支援

- ・改修費、家賃低廉化等の補助

居住サポート住宅



つなぐ福祉サービス(例)



※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

居住サポート住宅の利用イメージ

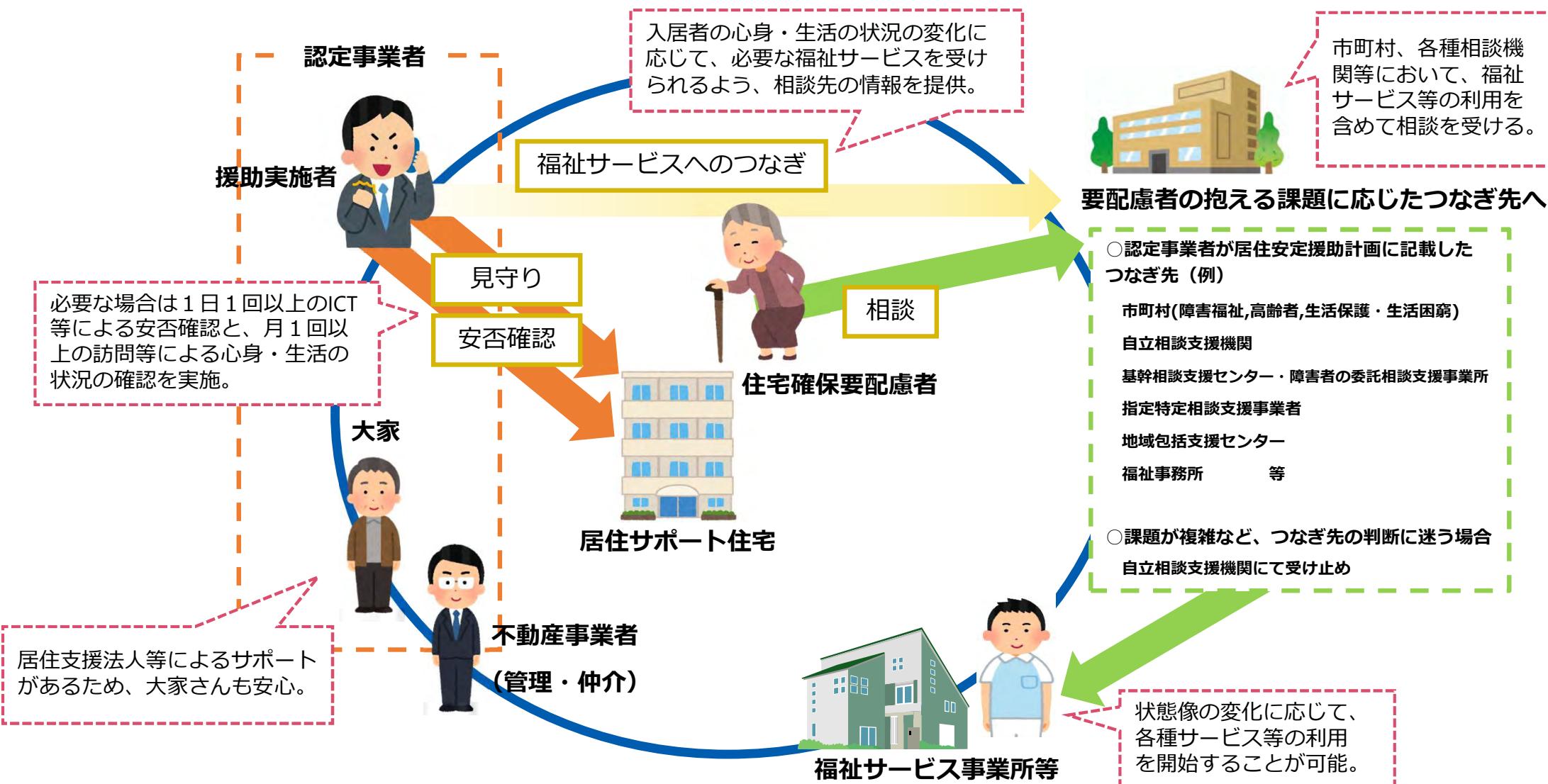
国土交通省と厚生労働省の共管



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

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]

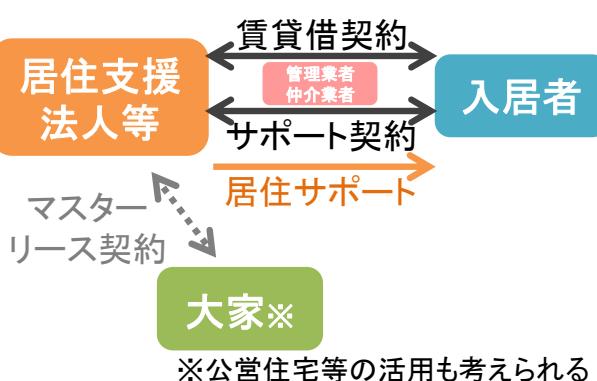


居住サポートの対価の負担方法

- ・入居者が負担
- ・大家が負担 等

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]



※公営住宅等の活用も考えられる

居住サポート対価 負担方法の例

- ・入居者が負担
- ・マスター リースとサブリースの家賃差額により運営 (マスター リース家賃の引き下げによる実質的な大家負担を含む) 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)]



居住サポート対価 負担方法の例

- ・入居者が負担
- ・大家が負担(居住支援法人等に委託料を支払) 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]



居住サポート対価 負担方法の例

- ・入居者が負担
- ・大家 (=居住支援法人等) が負担 等



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。
- 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)

The screenshot shows the website interface for the 'Living Support Housing Information Provision System'. It includes a search bar for '都道府県から探す' (Search by Prefecture/City) and '詳細条件から探す' (Search by Detailed Conditions). A large green callout box highlights the search function with the text: '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' (You can set location and rental conditions to search for living support housing). Another green callout box points to the detailed listing page with the text: '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' (Display the content of the plan and the contact information for inquiries about residence). At the bottom, there is a link to the system: '居住サポート住宅 情報提供システム' and the URL '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)

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

地域の居住支援体制の整備

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】

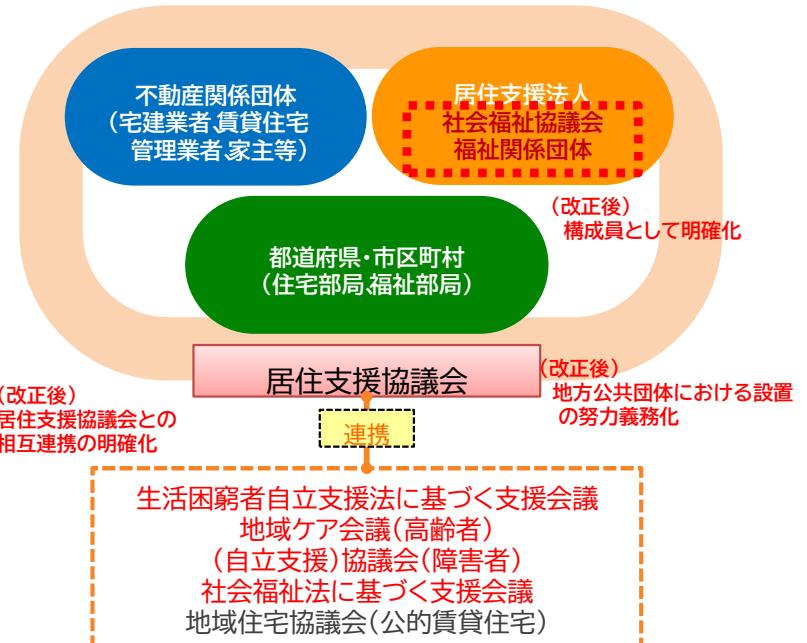
国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定

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一つ段階的に進めることが重要

【現在(R7.6末)の居住支援協議会設置状況】
163協議会(全都道府県、125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。

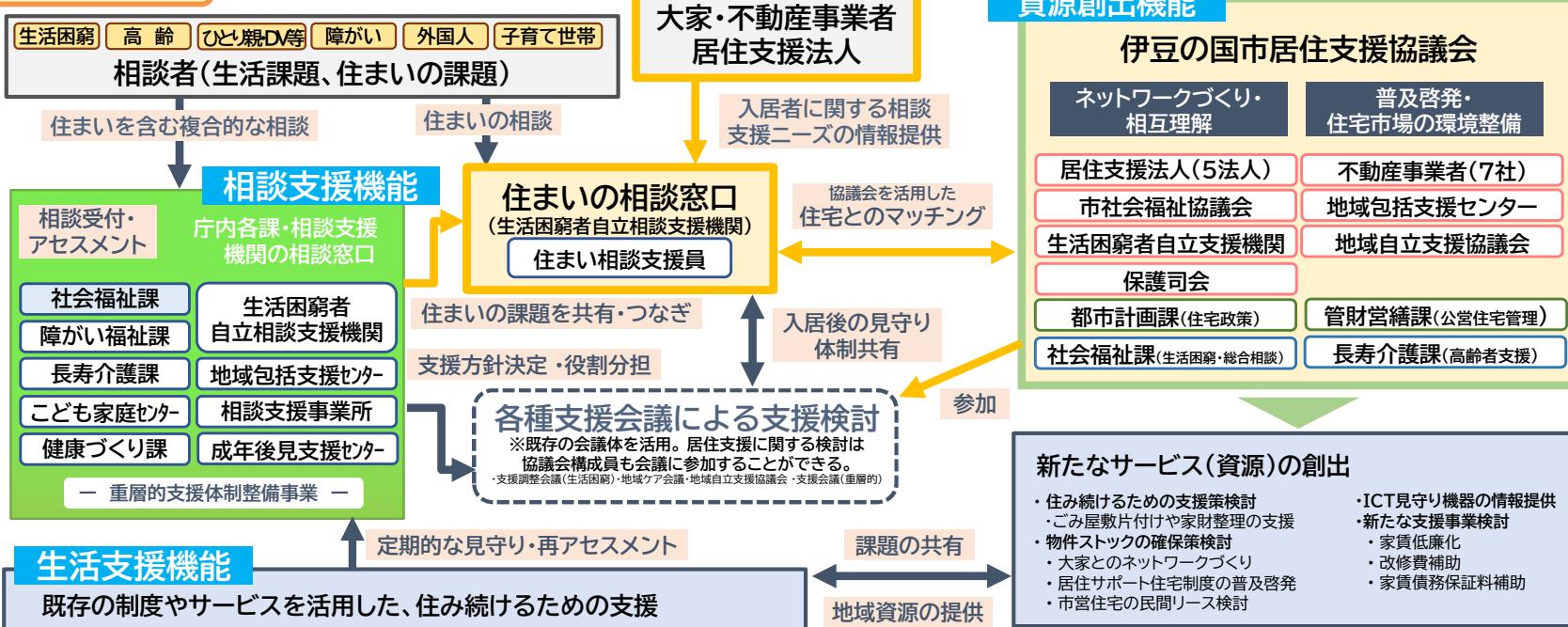


地域における総合的・包括的な住まい支援の取組事例(伊豆の国市)

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



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)社会福祉法見直しの検討(厚生労働省)

- ◆ 人口減少・単身世帯の増加等の社会構造の変化や令和2年の社会福祉法改正の検討規定等を踏まえ、令和6年6月から10回にわたる議論を経て、2040年に向けて**地域共生社会の深化を図るための提言**をとりまとめた。
- ◆ 本中間とりまとめを踏まえ、**2040年に向けて、全ての市町村で、福祉分野を超えた連携や地域との協働が進み、包括的な支援体制の整備を通じた地域共生社会の実現**が図られることを強く祈念する。

1. 地域共生社会の更なる展開

- ① 地域共生社会の理念の再整理・連携協働の強化
 - i. 地域住民等・行政の責務等の規定の再整理
 - ii. 意思決定支援の配慮の法令上明確化
 - iii. 他分野・地域住民等との連携・協働の強化
 - iv. 地方創生等政府方針との連動
- ② 包括的な支援体制の整備に向けた対応
 - i. 支援会議や財政的支援等の対象を拡大※1
※1 重層的支援体制整備事業の実施市町村以外にも支援を実施
 - ii. 生活困窮者自立支援制度を中心とした既存制度の活用推進
 - iii. 過疎地域等において既存制度の機能集約を可能とする特例を創設
 - iv. 都道府県の包括的な支援体制の整備に係る役割の明確化
 - v. 重層事業の質の向上に向けた機能・取組評価に応じた支援への見直し 等
- ③ 包括的な支援体制の中でのこども・若者支援の強化

2. 身寄りのない高齢者等への対応

- ① 身寄りのない高齢者等の相談支援機能の強化
- ② 日常生活支援※2、入院入所手続支援、死後事務支援等を提供する第二種社会福祉事業を新設
※2 日常的な金銭管理や福祉サービス等利用の支援
- ③ 身寄りのない高齢者等を支えるネットワーク構築

3. 成年後見制度の見直しへの対応

- ① 判断能力が不十分な方の地域生活を支える事業を新設【2. ②の事業の再掲】
- ② 権利擁護支援推進センター（権利擁護支援の地域連携ネットワークのコーディネートや家裁からの意見照会に対応）を法定化

4. 社会福祉法人・社会福祉連携推進法人の在り方

- ① 社会福祉法人の地域における公益的な取組や連携・協働の推進
- ② 社会福祉連携推進法人制度の活用促進

5. 社会福祉における災害への対応

- ① 包括的な支援体制の整備に当たっての防災分野との連携、平時からの関係者との連携体制の構築
- ② DWAT（災害派遣福祉チーム）の平時からの体制づくり・研修等の実施

市町村単位での支援体制のイメージ

第29回 社会保障審議会福祉部会(9.8) 資料 (一部改変)

- 身寄りのない高齢者等への支援に当たっては、主に市町村単位で設置される地域の相談支援機関への相談を端緒に、必要となる支援を検討し、支援の担い手につなぐことや、つなぎ先となり得る地域資源を開発することなどが必要。
- 判断能力が十分でなく権利擁護の必要性がある方への支援は、市町村・中核機関による権利擁護支援の地域連携ネットワークの構築を基盤として、関係機関において相談を受け付け、関係者間における必要な情報共有や支援方針の検討を通じて、成年後見制度や日常生活自立支援事業等を含めた地域の権利擁護支援策を調整し、チームによる適切な支援が行われるようにすることが必要。
- 市町村単位でのこうした支援体制を整備する観点から、必要な取組について検討。

