

# 国土交通省における 居住支援の関連施策について

国土交通省 中部地方整備局  
建政部 住宅整備課

2025年8月7日

令和7年度 第1回 中部ブロック居住支援勉強会

# 住宅セーフティネット制度（現行）

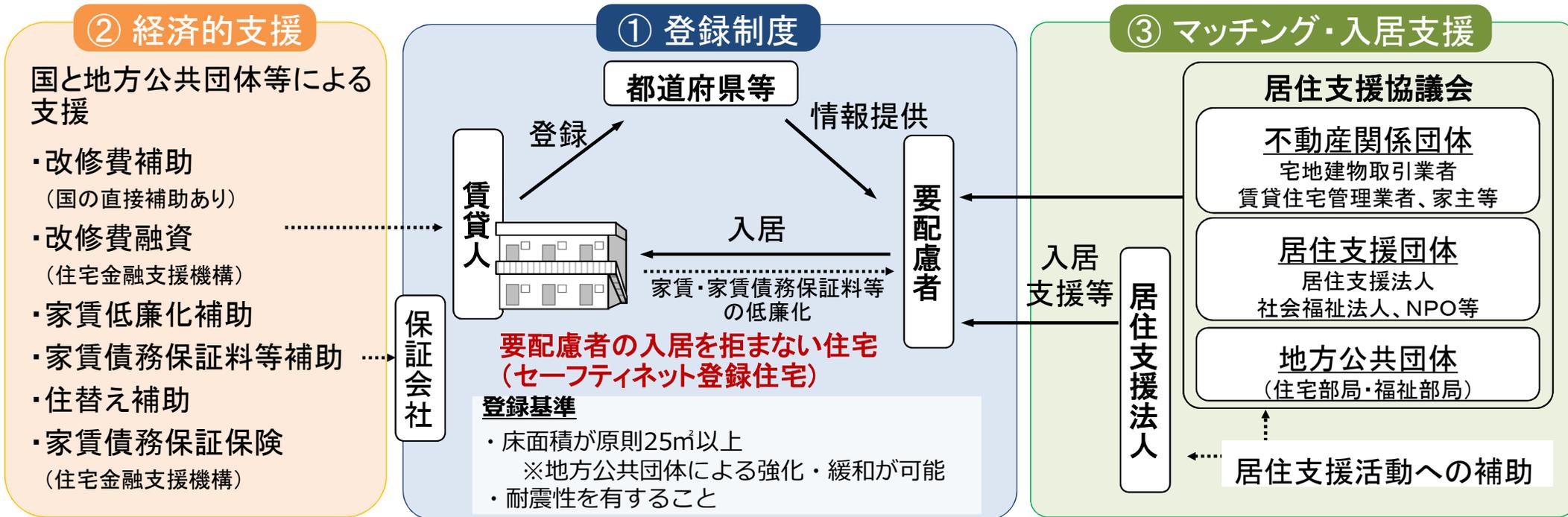
住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律  
 【公布：平成29年4月26日 施行：平成29年10月25日】

## 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。

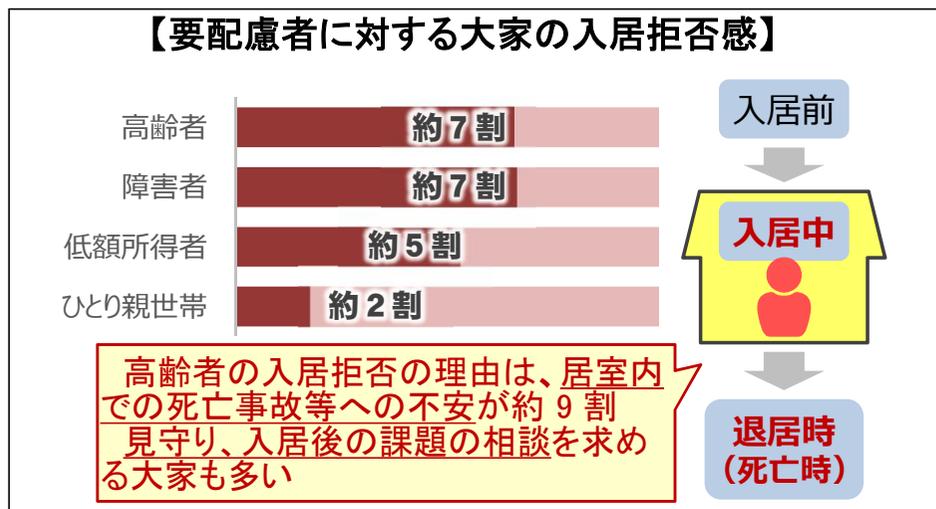
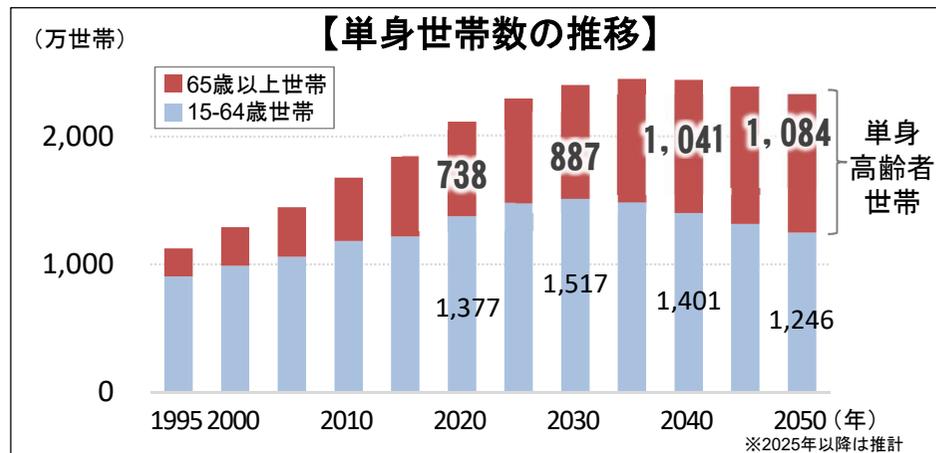
※ 単身高齢者世帯は、2030年に900万世帯に迫る見通し。

○ 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

# 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。

大家側では対応しきれないリスクがあるため、相談・内覧・契約を断る実態がある

### ① “賃貸借契約が相続されない” 仕組みの推進

死亡時のリスク

- ・ 終身建物賃貸借※の**認可**手続を**簡素化**  
(住宅ごとの認可から**事業者の認可**へ)  
※賃借人の死亡時まで更新がなく、死亡時に終了する(相続人に相続されない)賃貸借

### ② “残置物処理に困らない” 仕組みの普及

死亡時のリスク

- ・ 入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、**居住支援法人の業務**に、入居者からの委託に基づく**残置物処理を追加**  
(令和3年に策定した残置物処理のモデル契約条項を活用)

### ③ “家賃の滞納に困らない” 仕組みの創設

入居中のリスク

- ・ **要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者**  
(認定保証業者)を国土交通大臣が**認定**  
◆認定基準: 居住サポート住宅に入居する要配慮者の家賃債務保証を原則引き受ける、緊急連絡先を親族などの個人に限定しない 等  
⇒ (独)**住宅金融支援機構**(JHF)の家賃債務保証**保険**による要配慮者への**保証リスクの低減**

家賃債務保証業者の全体イメージ



### ④ “入居後の変化やトラブルに対応できる” 住宅の創設(2. 参照)

入居中のリスク

死亡時のリスク

# 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

① ICT等による**安否確認**



要配慮者



大家

連携

② 訪問等による**見守り**

居住支援法人等

要配慮者の生活や心身の状況が不安定になったとき



要配慮者



③ **福祉サービスにつなぐ**

居住支援法人等

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

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

福祉サービス（例）

■ 生活にお困りの方

- ・家計把握や意欲向上の支援
- ・就労支援、生活保護の利用



**特例**

生活保護受給者の場合、**住宅扶助費（家賃）**について**代理納付を原則化**

〔自立相談支援機関  
福祉事務所〕

〔高齢者福祉の  
相談窓口〕

〔福祉事務所  
母子家庭等就業・  
自立支援センター〕

〔障害者福祉の  
相談窓口〕

■ 高齢者

- ・ホームヘルプ、デイサービス



■ ひとり親

- ・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

- ・居宅介護、自立生活援助
- ・就労支援 等



※福祉の専門的な支援を必要とする場合は、要配慮者の特性に応じて福祉サービスを実施する関係機関につなぐ  
※課題が複雑など、つなぎ先の判断に迷う場合  
自立相談支援機関にて受け止め

### 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)

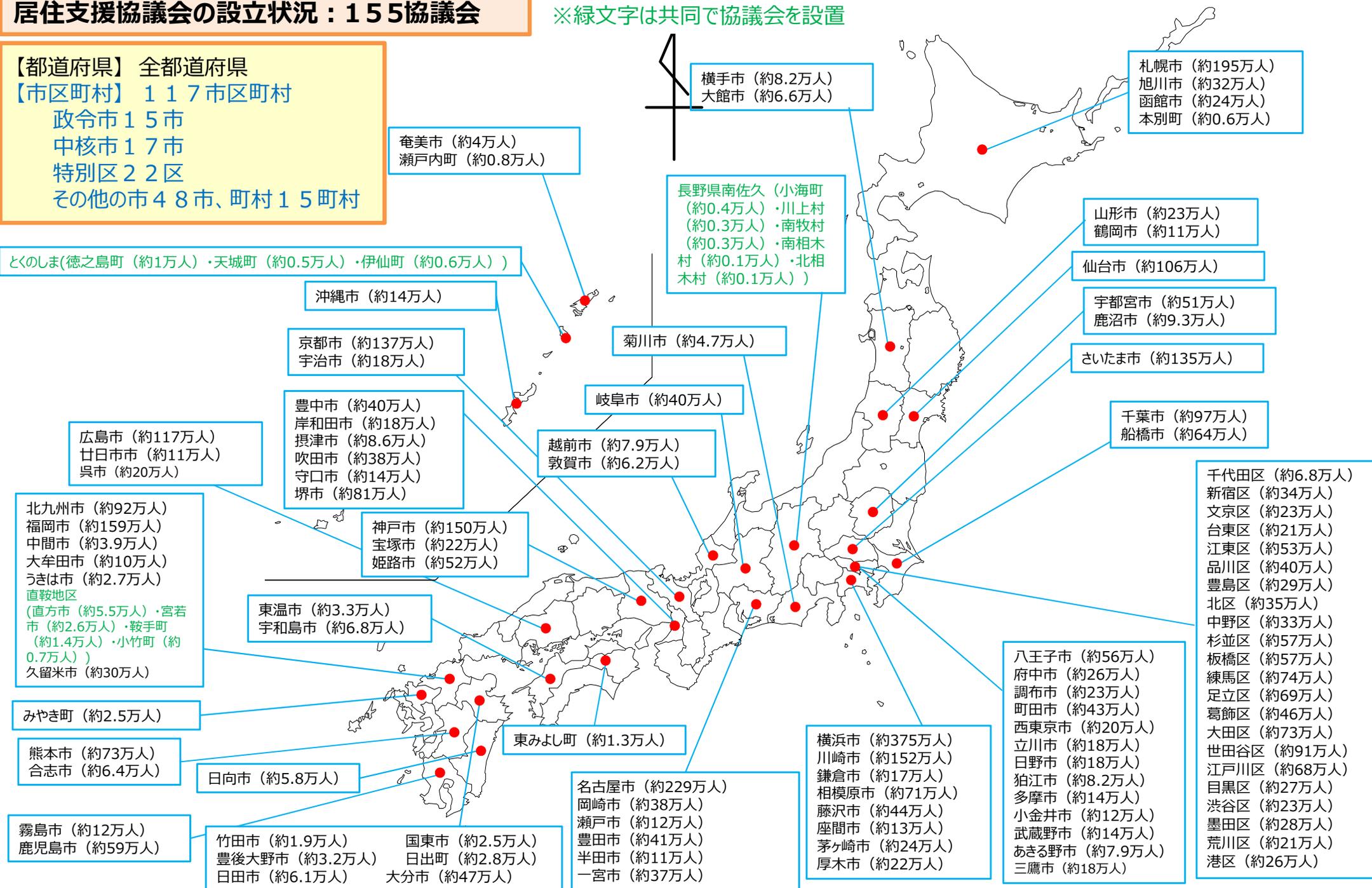


# 市区町村居住支援協議会の設立マップ(R7.3末時点)

## 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

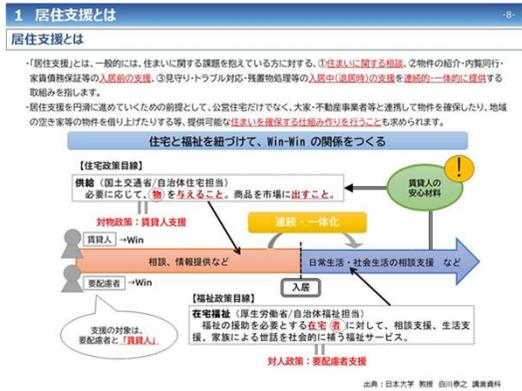


# 「居住支援協議会設立の手引き」等のご紹介

- 令和6年の住宅SN法改正により、住宅確保要配慮者居住支援協議会（以下「居住支援協議会」という。）の設置が地方公共団体の努力義務となりました。
- 住宅と福祉の担当職員が「居住支援（地域の現場）」を「知る」ことが重要であり、固定観念にとらわれず、柔軟な視点で、「なぜ今」、居住支援が必要とされているのかを考えるキッカケとして「居住支援協議会設立の手引き」についてご活用下さい。

**居住支援協議会  
設立の手引き**

居住支援協議会 はじめの一步



## 国土交通省＜住宅セーフティネット制度＞HPで公表

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000055.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000055.html)

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001884543.pdf>

## 「令和7年度改正住宅セーフティネット法等に関する全国説明会」アーカイブ資料ご紹介

- 法令などの制度や、補助事業等について、より詳しく知りたい方は、上記HPや、アーカイブ配信「令和7年度 改正住宅セーフティネット法等に関する全国説明会」資料をご活用下さい。

## 改正セーフティネット法 全国説明会 HP <資料・動画>

[https://koushuu-setsumeikai.mlit.go.jp/m/r7\\_safetynet-jigyo](https://koushuu-setsumeikai.mlit.go.jp/m/r7_safetynet-jigyo)