

【議題 I】

I 令和6年度 事業報告

資料 1

1 住まいサポートふくおかの実施

(1) 取組み概要

[決算額 18,883 千円]

(2) 実施状況

(3) 今後の課題

2 各事業等の実施

(1) 住宅確保要配慮者の住替え支援策の検討

- ①高齢者世帯住替え助成事業（H29～）
- ②子育て世帯住替え助成事業（H30～）

(2) 高齢者の住まいに関するセミナー等の実施

- ①「高齢期の住まい方セミナー」の実施
- ②終活出前講座の実施

(3) 高齢者入居支援賃貸住宅

(4) 新たな住宅セーフティネット制度への対応

- ①セーフティネット住宅登録数
- ②セーフティネット住宅経済的支援の交付・申請件数
- ③居住支援法人関連（居住支援法人の指定、周知活動など）

【会議実績】

回数	開催時期	会議名	協議内容
1	6/7(金)	第1回専門部会	・令和5年度の事業報告及び決算 ・令和6年度の事業計画及び予算等
2	7/18(木)	定期総会	・令和5年度の事業報告及び決算 ・令和6年度の事業計画及び予算等
3	3/18(火)	第2回専門部会	・令和6年度の事業中間計画 ・要綱改正について等

1 住まいサポートふくおかの実施

(1) 取組み概要

市社協にコーディネーターを配置し、相談者の身体状況・経済状況・親族の状況等に応じて支援団体等で構成される「プラットフォーム」から見守りや弁護士相談等のサービスに繋ぐとともに、協力店との間の必要な調整を行い、**高齢者及び障がい者の民間賃貸住宅への円滑な入居と、入居後に安定した生活が維持できるよう、幅広い視点とネットワークから支援している。**

(2) 実施状況

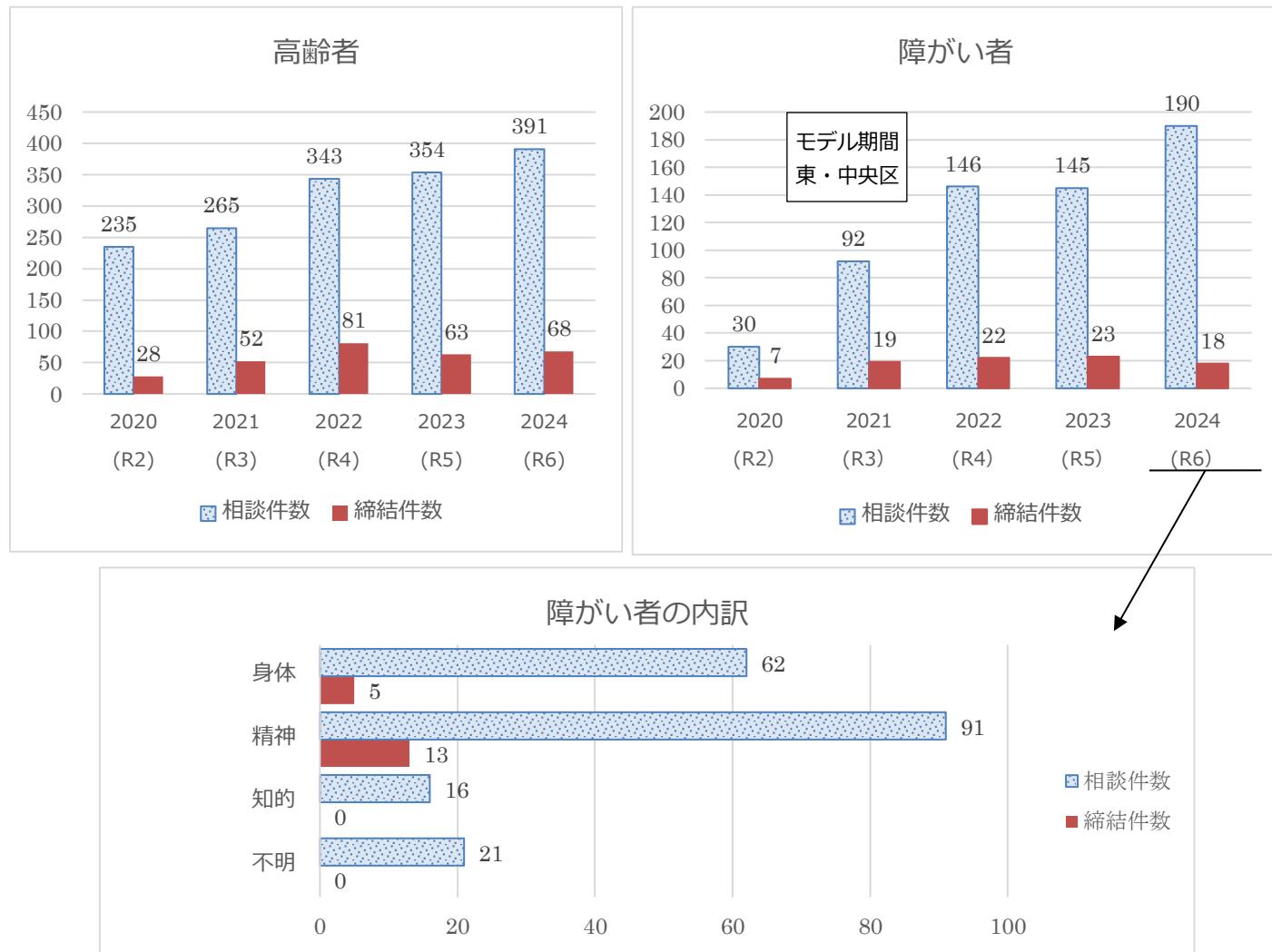
○協力店との連携等について（R6 年度末）

不動産事業者へ協力店登録を促し、3 件を新規登録。

【協力店数】 : 66 社

【支援団体数】 : 14 社

【提供サービス数】: 24 サービス（見守り、緊急時対応、委任契約による死後事務など）



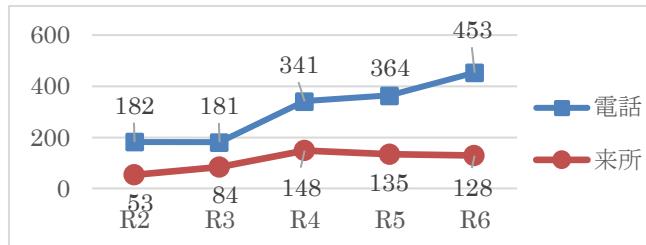
○利用状況（R7.3 月末）

- 昨年度と比較すると、高齢者・障がい者ともに相談件数は大幅に増加しており、これまでの事業周知が浸透してきたことや、身寄りのない単身高齢者の増加が影響していると考えられる。
- 相談件数の中には、**事業説明のみで終結したものや現状の住居に住み続けられるよう支援したもの、また、市営・県営住宅など公営住宅への入居希望者への定期・随時募集の具体的な案内をして終結したもの等**を含むため、相談件数と締結件数の乖離が生じている。

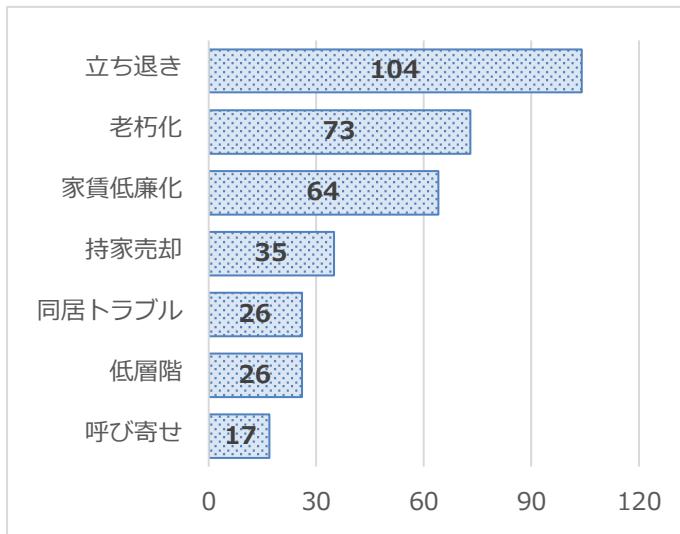
I 令和6年度 事業報告

○利用状況の分析

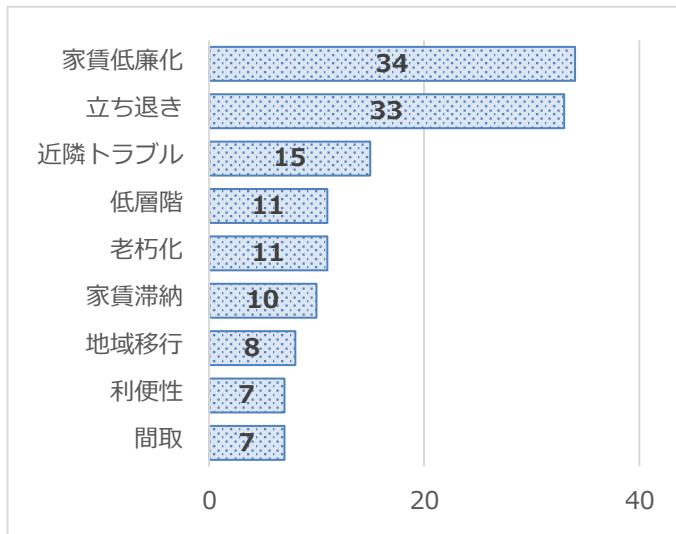
- ・高齢・障がい共に複合的課題を抱えるケースや重度身体障がいがある方など対応が難しい相談が増加している。
- ・高齢者からの相談では、昨年と同様、**立ち退き**を理由とした相談や、**老朽化**、**家賃**（低賃な住宅への住み替え）を理由とした相談が多い。
- ・障がい者からの相談では**家賃低廉化による住み替え希望**が最も多く、次いで**立ち退き**となっている。
- ・重度身体障がいがある方の場合は、必要に応じて理学療法士等から専門的な助言をいただいているが、個々の障がい特性に応じた民間賃貸住宅がなく、マッチングに時間を要する場合もみられる。



■高齢者の主たる転居理由



■障がい者の主たる転居理由



(3) 今後の課題

【長期的課題】

- ・增加傾向にある**身寄りのない単身高齢者**に対する、転居後の生活全般の支援における多機関協働・包括的な支援体制の整備。
- ・初期認知症や精神疾患が強く疑われる「被害妄想」のある転居希望相談者に対する、入居前後における医療へのリファー（他の専門機関の紹介）を柔軟にすすめる**伴走型支援**や**ネットワーク構築**。
- ・同居トラブル、被害妄想、DV被害、**高齢と障がいの重複**、**多重債務**、**8050世帯**など**複合・多問題ケース**への包括的対応。
- ・精神障がい者に対する**オーナー等の偏見**。
- ・初期費用の捻出、並びに保証人に加え**緊急連絡先も確保**できない方の増加。
- ・市外からの転居相談の増加。
- ・福岡市の家賃相場の上昇による、生活保護受給者における**住宅扶助基準額以下の物件探しの困難化**。

I 令和6年度 事業報告

【短期的課題】

- ・高齢・障がい共に、転居だけでなく虐待や家族間のトラブル、認知症、生活困窮や社会的孤立など複合的課題を抱えるケースや対応が難しい相談が増加している。協力店や支援団体等との連携による迅速な転居支援を行なながら、地域共生社会の実現に向け、制度の狭間の支援を進める「**地域共生推進員（個別支援型 CSW）**」と連携し包括的支援体制を整備していく。
- ・保証人や緊急連絡先がない身寄りなしのケースについては、入居支援が困難となる。対応が難しい場合は、他の居住支援法人につなぐ等、連携を強化し、制度の狭間にある**住宅確保要配慮者の受け皿づくり**を今後も検討していく。
- ・物価高騰により、家賃支払いが滞ることから強制退去となる世帯増加が懸念される。
⇒R7.4月より生活自立支援センターに配置された住まいの相談員との連携、
初期費用の給付が開始された住居確保給付金の活用等、他機関・他制度との連携を更に強化していく

(4) ケースの対応事例

○高齢者の支援事例

【生活状況】 84歳、女性

【身体状況】 自立

【相談の経緯】 長崎県対馬市に弟夫婦と同じ敷地内の別棟に居住中だが、弟の嫁と関係が悪く、転居を希望。以前、早良区原団地に住んでいたこと、博多区の眼科に定期通院していることなどから、福岡市に転居したいとのこと。

【支援期間・支援の経過】

R6年11月支援開始～R7年5月転居

R6年11月～	「福岡市住宅計画課から紹介された」と来所された。面談を行い、転居の希望や生活状況について把握。転居にかかる初期費用の用意は問題ないが、保証人はおらず緊急連絡先は高齢の弟しかいない。
R7年2月～	預貯金を十分に所持されていたため、URも取り扱える不動産協力店で民間賃貸住宅とURの両方で家探しを実施。しかし、民間賃貸住宅は緊急連絡先が高齢の弟のみであることが影響し、なかなか物件が見つからず、URは空きがなく、家探しが難航。
R7年4月～5月	不動産協力店より、民間賃貸住宅数件とUR（定期借家）の紹介があった。弟の嫁との関係が悪いことから、資料の郵送不可との申し出があり、電話での密な情報共有を繰り返した。URは空きがすぐに埋まってしまうことから、すぐに仮申込みに行くことが好ましいが、本人は離島に住んでおりすぐに移動ができないため、住まいSP職員がURショップへ行き仮申込みを代行。本人と日程調整をし、UR物件の内覧同行、その後契約手続きにも同席し、無事に転居することができた。

【今後の支援】

- ・親族は高齢の弟しかいないことから、緊急時の対応・見守り、死後事務等について、本会の終活サポートセンターへつなぎ、引き継ぎ支援を行っていく。
- ・また、今後要介護認定を受けた時にはケアマネジャー等と連携しながら、必要に応じて次の住まいについて検討していく。

I 令和6年度 事業報告

2 各事業等の実施

(1) 住宅確保要配慮者の住替え支援策の検討

①高齢者世帯住替え助成事業 (H29~)

事業概要や実施状況等の報告。

〈実績〉 申請： 5 件

交付： 5 件 418,800 円

(参考) R5 年度実績

申請： 14 件

交付： 14 件 1,051,000 円

○アンケート分析結果 (申請者総数 60 件 (H29~R6 年))

- 申請者は、70~74 歳 (35%)、単身世帯 (88%)、要介護認定なし (92%) が最も多く、**高齢者の中でも単身世帯が、元気なうちに住替え**ている。
- 住替え後の家賃は 3~4 万円未満 (46%)、4~5 万円未満 (27%)、住戸面積 18~27 m²未満 (72%) が最も多く、住替え前の住宅と比較すると、**家賃が安く、コンパクトな住宅に住替え**ている。
- 住替え理由としては、「家賃が高い」が多く、住替え先を探す際は「家賃」を重視している世帯が多い。退職や配偶者との死別等により**収入が減少**した後、**家賃が安く環境のよい住宅に住替え**ている。
- 住替えの際に困ったこととして、「高齢であることを理由に断られた」といった声がある。【**住まいサポートふくおか**】や【**居住支援法人**】が活用できるよう、**継続した周知**が引き続き必要。

②子育て世帯住替え助成事業 (H30~)

事業概要や実施状況等の報告。

〈実績〉 申請： 809 件

交付： 776 件 130,156,200 円

(参考) R5 年度実績

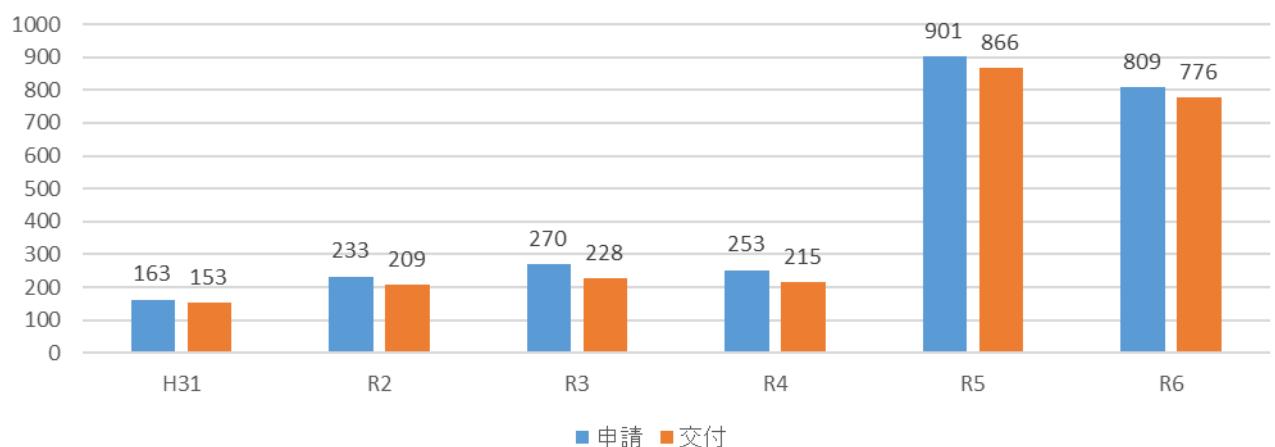
申請： 901 件

交付： 866 件 137,503,400 円

○アンケート分析結果 (申請受付総数 809 件 (R6 年))

- 申請者は、30 代 (55%)、子どもの年齢は未就学児 (55%) が多く、子どもが小さいうちに、**将来を見据えての住替え**を行っている。
- 住替え後の面積は、70 m²以上 (55%)、間取りは 2~3 部屋 (49%) に住替えている傾向があり、住替え前の住宅に比べて、**より広く、部屋数の多い住宅に住替え**ている。
- 主な住替え理由は、「狭い」「部屋が足りない」であり、住替え先を探す際は、「間取り」「家賃」「広さ」「学校からの距離」を重視している世帯が多い。

【子育て世帯住替え助成 申請・交付件数】



I 令和6年度 事業報告

(2) 高齢者の住まいに関するセミナー等の実施

①高齢期の住まい方セミナーの実施

高齢者の住まいの内容や仕組み等を紹介するとともに、身体状況や収入、家族構成などを踏まえ、将来の住まい方を考えてもらうことを目的として、セミナーを実施。

<セミナーの概要>

【開催日】	第1回 令和6年11月13日(水) 第2回 令和6年11月20日(水) (会場:天神ビル)
【講師】	第1回 福岡県司法書士会所属 司法書士 森 俊章氏 第2回 エイジング・デザイン研究所 代表 山中 由美氏
【講演内容】	第1回 司法書士が伝えたい、“相続”・“遺言”・“住まい”的こと 第2回 始めよう！老後の住まい計画「高齢者住宅の分類と特徴」
【参加者数】	第1回 84名 第2回 80名

(参考) R5年157名、R4年195名、R3年142名、R2年172名、R1年197名

②終活出前講座の実施

福岡市社会福祉協議会が実施している、終活に取り組むきっかけづくりを目的とした出前講座にて、「住まいサポートふくおか」や関係事業の周知等を行った。

<出前講座の概要> (R7.3月末時点の実績)

【内容】	不動産の相続や「住まいサポートふくおか」の紹介など、住まい関連の話題にも触れた内容で開催
【開催実績】	59回
【参加者数】	1,423人

(3) 高齢者入居支援賃貸住宅

不動産情報ネットふれんず((公社)福岡県宅地建物取引業協会の不動産情報サイト)にて、**高齢者であることを理由に拒まない民間の賃貸物件の情報を紹介。**

○ふれんず掲載数【R7.6.19時点】

福岡都市圏エリア	北九州エリア	筑豊エリア	筑後エリア
184戸	51戸	23戸	192戸

I 令和6年度 事業報告

(4) 新たな住宅セーフティネット制度への対応

①セーフティネット住宅登録数（R6年度末時点）

・登録戸数：6,275戸（663棟）【うち専用住宅数：150戸（41棟）】

年度	登録住宅数(棟数)	累計	うち専用数(棟数)	累計
R1年度	187戸（3棟）	—	36戸（1棟）	—
R2年度	375戸（17棟）	562戸（20棟）	46戸（8棟）	82戸（9棟）
R3年度	3,383戸（401棟）	3,945戸（421棟）	29戸（9棟）	111戸（18棟）
R4年度	1,647戸（162棟）	5,592戸（583棟）	9戸（8棟）	120戸（26棟）
R5年度	123戸（24棟）	5,715戸（607棟）	19戸（9棟）	139戸（35棟）
R6年度	560戸（56棟）	6,275戸（663棟）	11戸（6棟）	150戸（41棟）

②セーフティネット住宅経済的支援の交付・申請件数（R6年度末時点）

【交付】

（ ）内は現在家賃低廉化補助交付中の戸数

補助種別	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	累計
	交付戸数	交付戸数	交付戸数	交付戸数	交付戸数	交付戸数
改修費補助	4戸	5戸	1戸	7戸	10戸	27戸
家賃低廉化補助	0戸	2戸	4戸	5戸	6戸	17戸 (15戸)
家賃債務補助	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸
セーフティネット 住替え助成	0戸	0戸	3戸	1戸	3戸	7戸

【申請】

（ ）内は現在家賃低廉化補助対象の戸数

補助種別	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	累計
	申請戸数	申請戸数	申請戸数	申請戸数	申請戸数	申請戸数
改修費補助	4戸	5戸	1戸	9戸	10戸	29戸
家賃低廉化補助	4戸	6戸	6戸	14戸	9戸	39戸 (35戸)
家賃債務補助	0戸	4戸	1戸	4戸	3戸	12戸
セーフティネット 住替え助成	0戸	0戸	3戸	1戸	3戸	7戸

○補助付きセーフティネット住宅一覧

家賃補助【R7.8.19時点】※募集中（3戸）

住宅名	部屋	所在地	本来家賃	入居者負担額		間取り/面積
				所得区分I	所得区分II	
金山団地	41-304	城南区金山団地	50,000円	25,500円	29,400円	3DK/51.48m ²
香椎若葉団地	8-304	東区御島崎1丁目	58,500円	28,000円	32,300円	3DK/56.81m ²
長住団地	13-105	南区長住3丁目	45,200円	22,500円	25,900円	3K/45.04m ²

I 令和6年度 事業報告

③居住支援法人関連

(i) 居住支援法人の指定状況 (R7.3月末時点)

福岡県内 : 56 法人
うち福岡市を業務地域に持つ : 43 法人 (福岡市居住支援法人連絡協議会参加法人は 38 法人)

(ii) 周知活動など

○下記協議会開催に向け検討。新規指定の居住支援法人へ、本協議会の参加を打診。

- ・福岡県・福岡市合同居住支援法人連絡協議会 開催 (10/2)
- ・福岡市居住支援法人連絡協議会 勉強会 (生活困窮者自立支援制度について) 開催 (2/14)

○「UR 賃貸住宅を活用した自立に向けた支援 (自立支援スキーム)」の実施 (R5~)

- ・市 HP にて周知、隨時相談受付
- ・説明会参加 計 13 法人／参加申込 計 6 法人

令和6年度 決算書(案) (住まいサポートふくおか)

資料1-2

(収入)

科目	R6予算額 (千円)(A)	R6決算額 (千円)(B)	予算額と決算額 の比較(千円) (B-A)	説明
補助金	20,107	18,883	△1,224	
(国補助金)	2,500	2,800	300	住宅確保要配慮者居住支援協議会が行う民間賃貸住宅等への入居の円滑化に係る活動の支援に関する事業による補助金
(市補助金)	17,607	16,083	△1,524	住まいサポートふくおか運営費補助金
寄付金等			0	個人・団体等
法人自己資金			0	利息等
計	20,107	18,883	△1,224	

(支出)

科目	R6予算額 (千円)(A)	R6決算額 (千円)(B)	予算額と決算額 の比較(千円) (A-B)	説明
人件費	18,951	17,772	1,179	嘱託職員4名(給与、共済費、福利厚生費等)
旅費	4	3	1	セミナー旅費、研修旅費
謝金			0	評価委員会委員報酬
需用費	204	339	△135	消耗品費、収入印紙代
役務費	483	370	113	郵送代、電話使用料、手数料、公共交通機関交通費
委託料	108	60	48	パンフレット作成及び印刷費、理学療法士業務委託費
使用料及び賃借料	221	205	16	リース料、訪問支援時駐車料金
負担金	136	133	3	研修等参加費、システム等保守料
計	20,107	18,883	1,224	

【議題 II】

II 令和7年度の事業計画（案）

資料2

1 住まいサポートふくおかの実施

[予算額 20,872千円]

2 各事業等の実施

（1）住宅確保要配慮者の住替え支援策の検討

- ①高齢者世帯住替え助成事業（H29～）
- ②子育て世帯住替え助成事業（H30～）

（2）民間事業者に対する市の高齢者居住支援策等に関する情報提供

（3）高齢者の住まいに関するセミナー等の実施

- ①「高齢期の住まい方セミナー」の実施
- ②出前講座「高齢期の住まいについて考えてみよう」の実施
- ③終活出前講座の実施

（4）高齢者入居支援賃貸住宅

（5）新たな住宅セーフティネット制度への対応

- ①セーフティネット住宅経済的支援策
- ②セーフティネット住宅経済的支援策 要綱改正（R7.7～）
- ③居住サポート住宅認定制度の開始（R7.10～）
- ④居住支援法人関連

【会議スケジュール（案）】

回数	開催時期	会議名	協議内容
1	6/26（木）	第1回専門部会	・令和6年度の事業報告及び決算 ・令和7年度の事業計画及び予算等
2	8/29（金）	定期総会	・令和6年度の事業報告及び決算 ・令和7年度の事業計画及び予算等
3	2月 (予定)	第2回専門部会	・令和7年度の事業中間報告について ・住宅セーフティネット法の改正後の状況について 等

（参考：居住支援法人連絡協議会）

- ・福岡県・福岡市合同居住支援法人連絡協議会・・・8月26日（火）開催
- ・福岡市居住支援法人連絡協議会・・・・・・・・未定

1 住まいサポートふくおかの実施

- 精神障がい者に対するオーナー側の受入が厳しく、相談件数は増加しているが入居支援の困難性が高い状況である。加えて、精神障がい者は社会関係資本の不足から緊急連絡先がない方も多い。居住支援法人同士で連携するなど継続した入居支援につなげられる支援体制を整備し、緊急連絡先に求められる役割を整理した上でそのサービス化を検討していく。
- 紹介できる物件の幅を広げるため、不動産事業者向けに作成したフライヤーの配布等を通じて障がいについて理解のある協力店を増やすための広報に努める。
- 経済状況、親族状況・関係、生活歴、障害種別・程度等、多様なパターン事例の入居支援実践の積み重ねにより得られるノウハウを、コーディネーターだけでなく関係機関がそれぞれ蓄積していき学び合うことで、複合・多問題ケースへの入居支援スキルの力量を総合的に高めていく。
- 見知らぬ土地への転居直後は、新しい環境での生活や人間関係づくりをストレスに感じて精神状態が不安定になったり、土地勘がないことで外出意欲が低下したり、引きこもりがちになることでうつ病や認知症の発症リスクが高まることが懸念される。転居後の生活を見据えて、地域活動（見守り・居場所等）やボランティア活動（傾聴・伴走支援等）による、インフォーマルな社会資源との連動をより意識したコーディネートを実施していく。
- 単身の場合、高齢になるほど孤独死等リスクへの家主の懸念が高まり、物件の選択肢が減る傾向にあることから、「先を見越した対応」を終活サポートセンターの出前講座などを通じて啓発し、先々不利益を被ることのないよう情報提供していく。

【令和7年度の重点的な取組み】

- 増加している複合・多問題ケースに対して、「地域包括支援センター」、「障がい者基幹相談支援センター」、「生活自立支援センター」、及び、それらの多機関協働・制度の狭間の支援をすすめる「地域共生推進員（個別支援型 CSW）」との連携によってアウトリーチを実践、関係者との緊密な協力体制を構築する。さらに、協力店や支援団体との緊密な連携を図り、対応力を高めていく。
- 高齢者の中でも軽度認知障害（MCI）のある相談者が増加傾向にある。民間賃貸住宅や施設（サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム等）を、相談者の認知機能や生活能力に応じて紹介し、相談者本人のニーズや状況に合った「住まい」の確保に繋げられるよう、様々な居住支援団体との連携・協働を強化していく。
- 転居にかかる初期費用の捻出及び緊急連絡先の確保について、生活困窮者への初期費用の給付が開始された住居確保給付金の活用も踏まえつつ、緊急連絡先の引受けや転貸借を行っている居住支援法人等と連携を強化していく。
- 物価高騰等により経済的に困窮する世帯に対し、生活自立支援センター及び同センターに配置された住まいの相談員と連携し対応する。また、「フードバンク」による食糧支援や「ライフレスキュー」等の緊急支援についても必要に応じてコーディネートしていく。

II 令和7年度 事業計画（案）

2 各事業等の実施

（1）住宅確保要配慮者の住替え支援策の検討

①高齢者世帯住替え助成事業（H29～）（参考資料3）

○家賃上限額の引き上げ。（R7.4.1 要綱改正）

○助成対象となる世帯の要件の緩和。（R7.4.1 要綱改正）

⇒対象年齢を65歳以上から60歳以上へ変更。

⇒転居前住宅要件の追加（公営住宅、持ち家からの転居を対象に追加）。

○助成対象経費の追加（R7.4.1 要綱改正）

⇒鍵交換費用、転居前住宅のクリーニング費用を新たに助成対象経費に追加。

②子育て世帯住替え助成事業（H30～）（参考資料4）

○家賃上限額の引き上げ。（R7.4.1 要綱改正）

○助成対象となる世帯の要件の緩和。（R7.4.1 要綱改正）

⇒転居前住宅要件の追加

（公営住宅などの公的賃貸住宅、2親等以内の親族の持ち家からの転居を対象に追加）。

○助成対象経費の追加（R7.4.1 要綱改正）

⇒鍵交換費用、転居前住宅のクリーニング費用を新たに助成対象経費に追加。

○4月1日より申請受付を開始し、2月末までの募集予定。（先着順、予算上限に達した時点で終了）

○市政だより（4/15号）や本市ホームページへの記事掲載、各区役所等へフライヤーを配布、市SNS（LINE、SmartNews等）による記事配信を行うとともに、他局の高齢者向けのイベントなどにおいて、高齢者や関係者への周知を図る。

（2）民間事業者に対する市の高齢者居住支援等に関する情報提供

民間賃貸住宅事業者団体の講習会参加等を通じて、市や福岡市社会福祉協議会が実施する居住支援施策の周知を行うとともに、各種事業への協力を求める。

（3）高齢者の住まいに関するセミナー等の実施

①高齢期の住まい方セミナーの実施

高齢者の住まいの内容や仕組み等を紹介するとともに、身体状況や収入、家族構成などを踏まえ、将来の住まいについて考えてもらう機会を設けることを目的として、セミナーを実施。

②出前講座「高齢期の住まいについて考えてみよう」の実施

住宅計画課では、高齢期の住まい方について考えてもらう機会を設けるため、平成24年度から実施。

③終活出前講座の実施

社会福祉協議会が実施している「終活出前講座」において、住まい選びや不動産の相続など、住まい関連の話題を織り込んだ講座を実施。

II 令和7年度 事業計画（案）

（4）高齢者入居支援賃貸住宅

不動産情報ネットふれんす（（公社）福岡県宅地建物取引業協会の不動産情報サイト）にて、**高齢者であることを理由に拒まない民間の賃貸物件の情報を紹介。**

（5）新たな住宅セーフティネット制度への対応

①セーフティネット住宅経済的支援策（参考資料5・6）

※下記メニューは、随時受付。予算上限に達した時点で終了。

- (i) **改修費補助**：住宅の改修工事等に対する補助（**20戸**）
- (ii) **家賃低廉化補助**：家賃と入居者負担額との差額を補助（**30戸**）
- (iii) **家賃債務保証料低廉化補助**：入居時の家賃債務保証料を補助（**30戸**）
- (iv) **セーフティネット住宅住替え助成事業**：引っ越し費用や初期費用の一部助成

○上記スケジュール

令和7年4月1日（火）から令和8年2月6日（金）まで

※（i）改修費補助については、**令和7年11月14日（金）まで**

※（iv）住替え助成事業については、**令和8年2月28日（土）まで**

②セーフティネット住宅経済的支援策 要綱改正（R7.7.8～）

○国の住宅セーフティネット制度の拡充等（R7.4.1施行）

・誰もが安心して暮らせる住まいの確保に向けて、住宅セーフティネット機能の強化を図る。

本市也要綱改正。

○国の拡充・緩和の主な内容

▼家賃債務保証料低廉化補助関係

・死後事務委任契約（残置物の処理に係るものに限る）に係る費用の追加

○市の補助金制度説明会

・大家、管理会社、居住支援法人等を対象に、R7.8.6実施

③居住サポート住宅認定制度の開始（R7.10.1～）

○改正住宅セーフティネット法に係る取り組み（案）について（資料3-2）

※**居住サポート住宅**に係る補助は、検討中

II 令和7年度 事業計画（案）

④居住支援法人関連

○居住支援法人連絡協議会の開催

- ・福岡県・福岡市合同居住支援法人連絡協議会の開催（R7.8.26に、福岡県と合同で開催）
- ・福岡市居住支援法人連絡協議会の開催

○新たに指定された福岡市を活動地域とする居住支援法人へ、「福岡市居住支援法人連絡協議会」へ参加してもらうよう協議を行う。

○居住支援法人紹介フライヤー「住まい探しの案内」を更新し、住宅確保要配慮者の対応を行っている本市施設への配布を行う。また、県の「あんしん住まいナビふくおか」※の周知を行う。

※「あんしん住まいナビふくおか」

…福岡県指定の居住支援法人の検索ポータルサイト



令和7年度 予算書(案) (住まいサポートふくおか)

資料2-2

(収入)

科目	R6予算額 (千円)(A)	R7予算額 (千円)(B)	比較増減(千円) (B-A)	説明
補助金	20,107	20,872	765	
(国補助金)	2,500	2,200	△300	住宅確保要配慮者居住支援協議会が行う民間賃貸住宅等への入居の円滑化に係る活動の支援に関する事業による補助金
(市補助金)	17,607	18,672	1,065	住まいサポートふくおか運営費補助金
寄付金等			0	個人・団体等
法人自己資金			0	利息等
計	20,107	20,872	765	

(支出)

科目	R6予算額 (千円)(A)	R7予算額 (千円)(B)	比較増減(千円) (B-A)	説明
人件費	18,951	19,609	658	嘱託職員4名(給与、共済費、福利厚生費等)
旅費	4	40	36	公共交通機関交通費(立替)
謝金			0	評価委員会委員報酬
需用費	204	244	40	消耗品費、収入印紙代
役務費	483	483	0	郵送代、電話使用料、手数料、公共交通機関交通費
委託料	108	108	0	理学療法士業務委託費
使用料及び賃借料	221	385	164	リース料、システム等保守料、訪問支援時駐車料金
負担金	136	3	△133	研修等参加費
計	20,107	20,872	765	

住宅セーフティネット制度（現行）

改正法全国説明会資料より抜粋

資料3-1

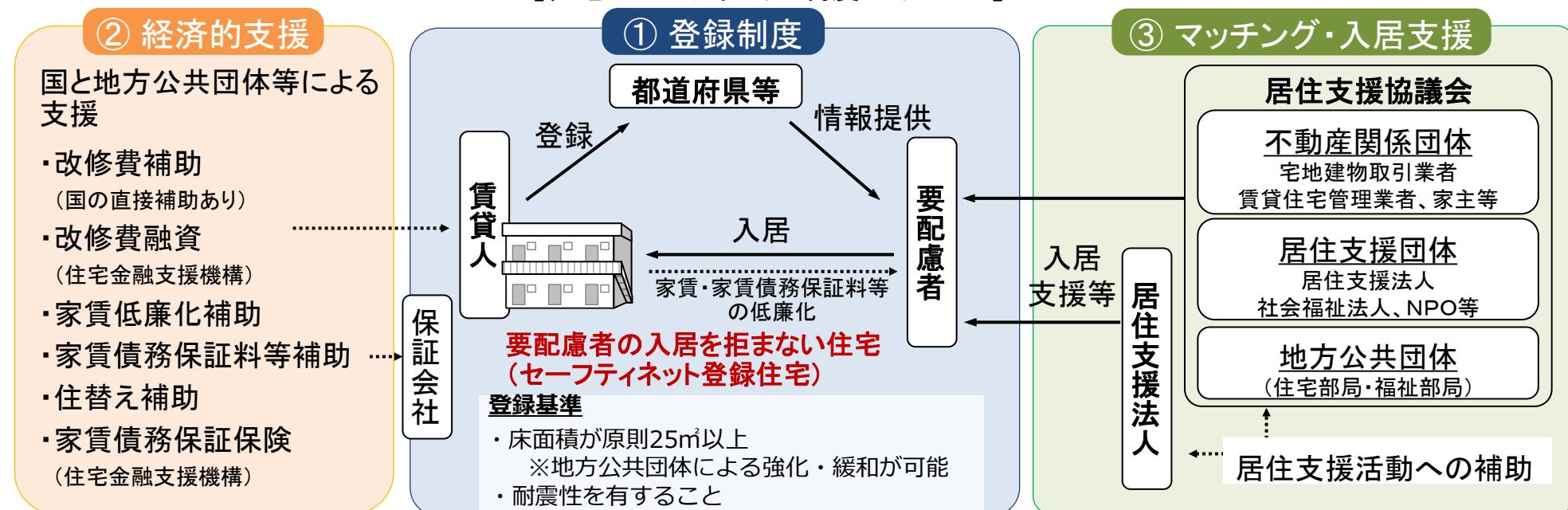
住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律
【公布：平成29年4月26日 施行：平成29年10月25日】

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】



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。

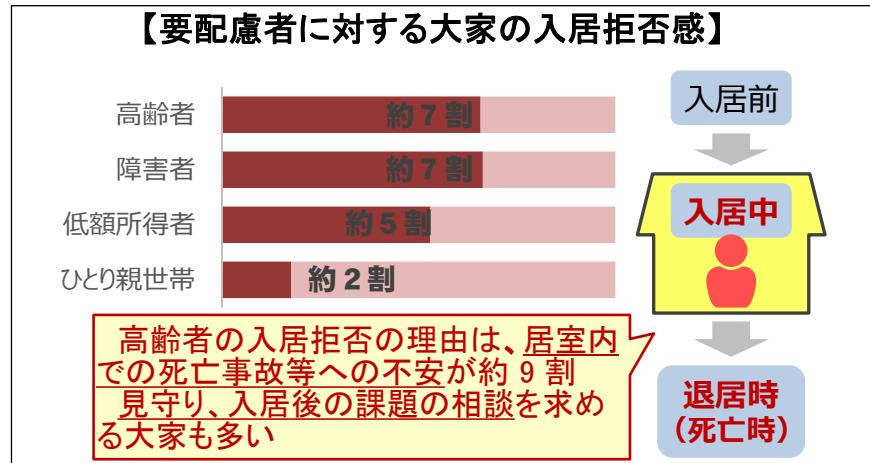
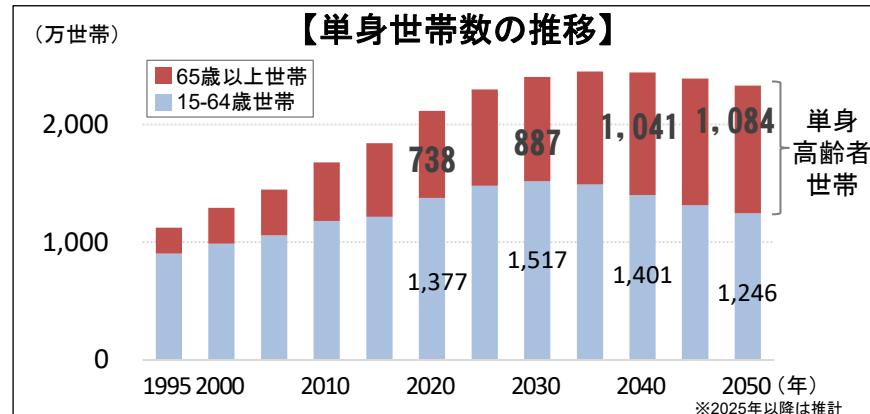
※ 単身高齢者世帯は、2030年に900万世帯に迫る見通し。

- **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、次の人には貸せない。

- 孤独死して事故物件になつたら困る。

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

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

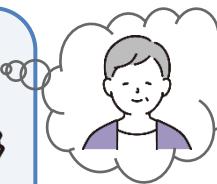
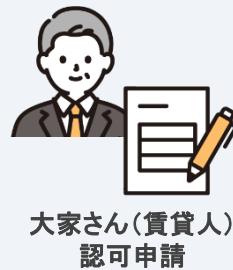
※賃貸住宅の所在地を管轄する都道府県(政令指定都市・中核市)に申請・届出

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

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

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、賃貸住宅管理業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



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

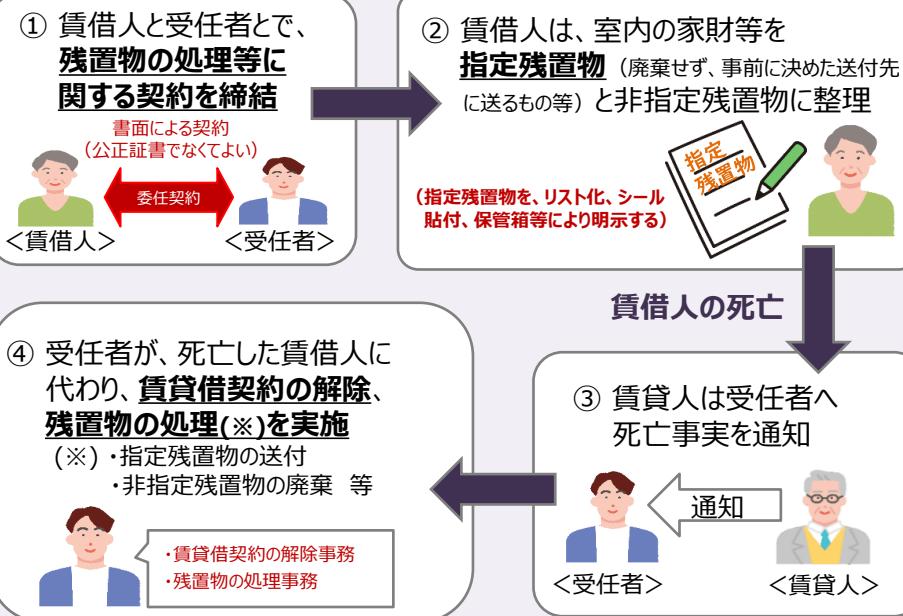
- 入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、**居住支援法人の業務に入居者からの委託に基づく残置物処理を追加**
(令和3年に国土交通省・法務省で策定した**残置物の処理等に関するモデル契約条項**を活用して実施)

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



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～

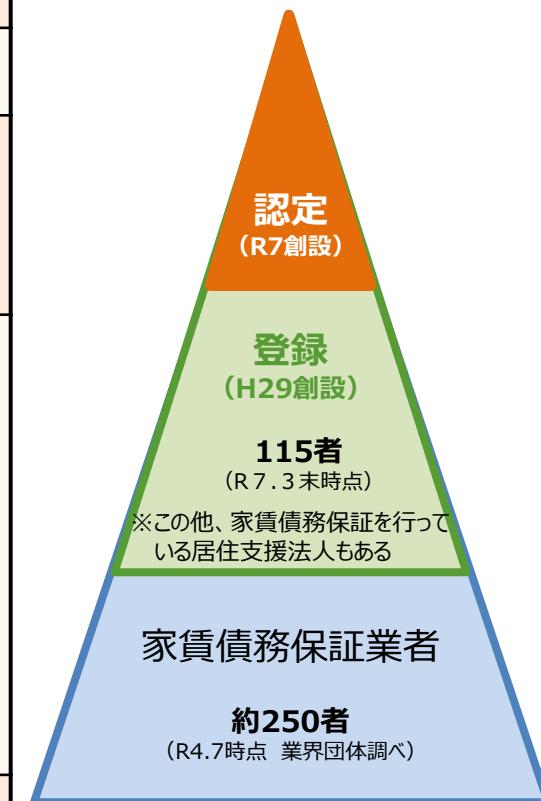
改正のポイント

【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



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



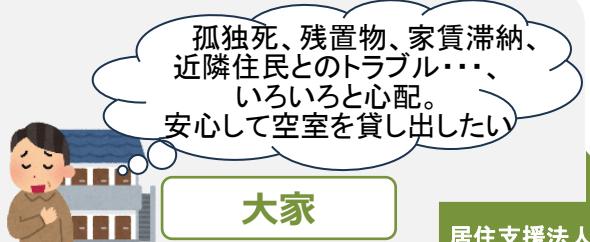
居住支援法人等※が大家と連携し、

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



連携

居住支援法人等

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

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

(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…
介護が必要… 等



③福祉サービス
につなぐ



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

- ・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

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 〕

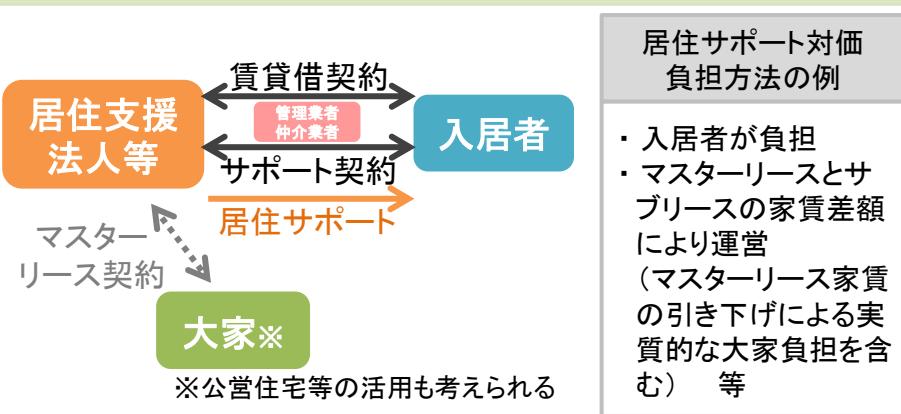


例② 大家がサポートを居住支援法人等に委託して実施 〔 住宅提供:大家 サポート提供:大家(居住支援法人等に委託) 〕



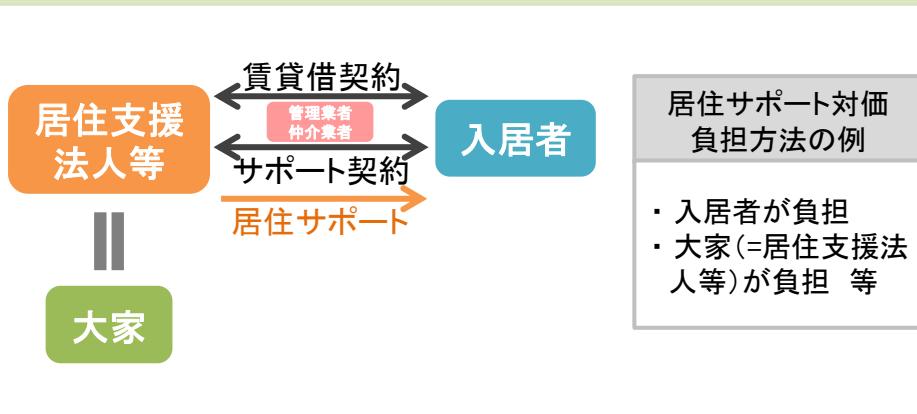
例③ 居住支援法人等がサブリースで実施

〔 住宅提供:居住支援法人等 サポート提供:居住支援法人等 〕



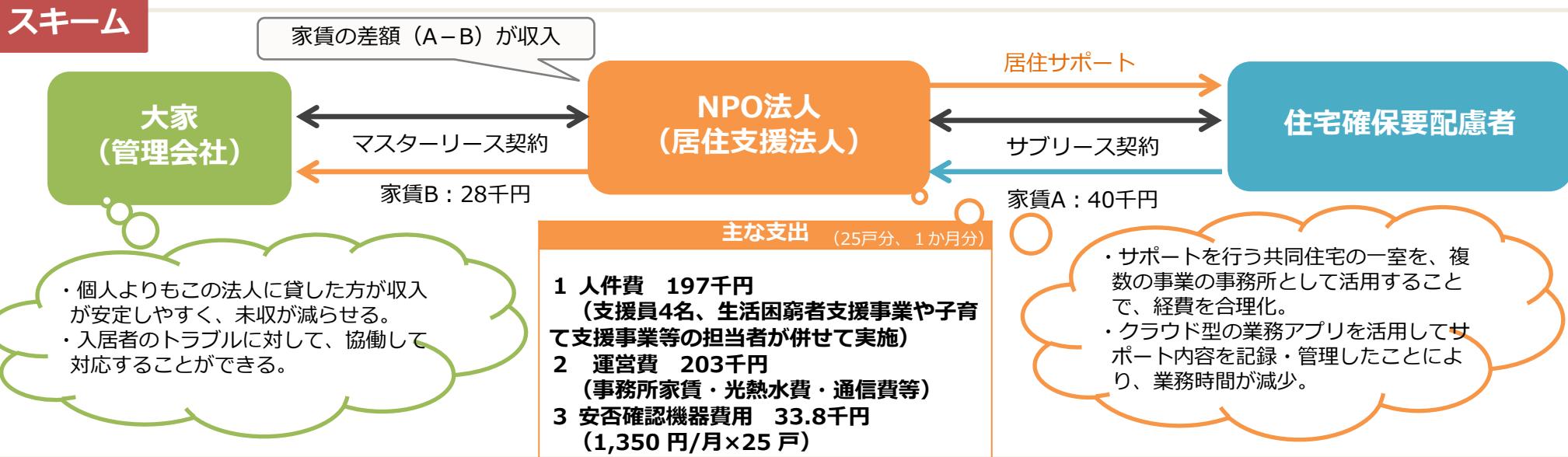
例④ 居住支援法人等が自己所有物件で実施

〔 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)がまとめ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：23～33m²

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、相談窓口に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

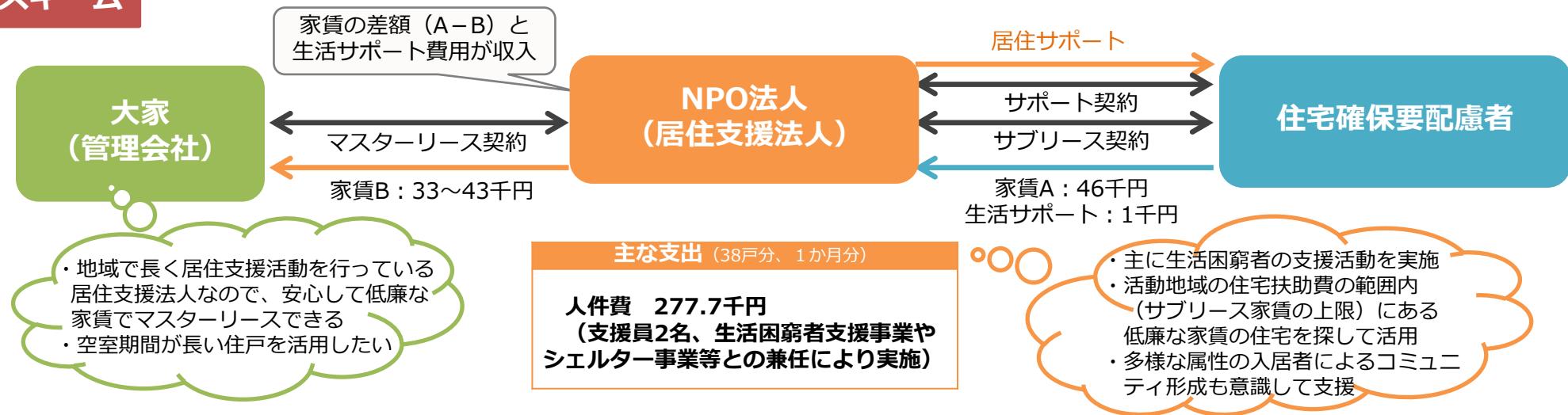
実施主体：札幌市居住支援協議会（事務局：札幌市・札幌市住宅管理公社）

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：23m²



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
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

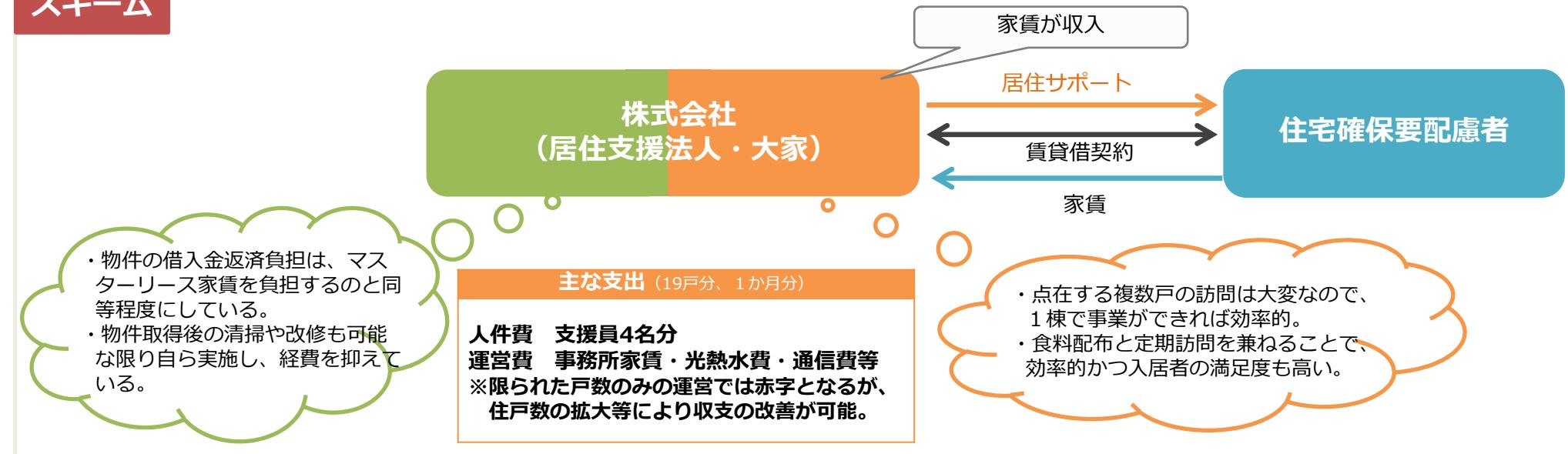
助成金名：居場所を失った人への緊急活動応援助成
実施主体：社会福祉法人中央共同募金会
内 容：「社会的孤立者たちをつなぎ止め、再び
連帯するためのきっかけ作り支援事業」
(シェルター事業：1,360千円)

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<Renovater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：22.5m²



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

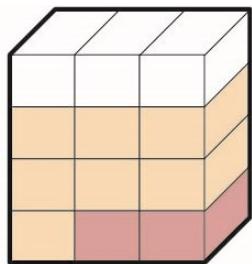
入居対象者とサポートの基本的な考え方

国土交通省と厚生労働省の共管



- 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」「福祉へのつなぎ」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ぎの提供が必要な者。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) 每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ぎが必要ではない者
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ぎ + 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ぎ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」の戸数は指定
 - ・うち「専用住宅」の戸数は指定しない
- ※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・福祉へのつなぎ
の3つ全ての提供が必要)

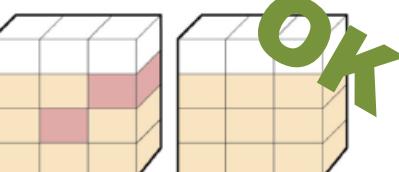
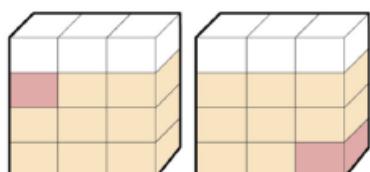
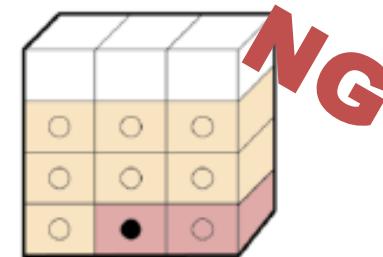
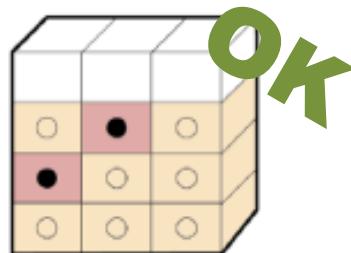
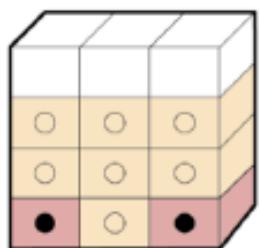
○ 要援助者以外

居住サポート住宅として認定された戸数の範囲内で
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 \leq 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
計画上の専用戸数の変更申請
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、不适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:25m²以上、既存:18m²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 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)

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

(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
- 入居を受け入れこととする要配慮者の範囲
- その他(外観写真、間取り図等)

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、D V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、L G B T、U I J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支援制度

令和7年度当初予算:
公的賃貸住宅家賃対策補助(120.29億円)の内数、
スマートウェルネス住宅等推進事業(160.87億円)の内数、
社会资本整備総合交付金等の内数

誰もが安心して暮らせる住まいの確保に向けて、セーフティネット住宅・居住サポート住宅について、改修費、家賃低廉化、家賃債務保証料等低廉化及び住替えに係る支援を行うなど、住宅セーフティネット機能の強化を図る。

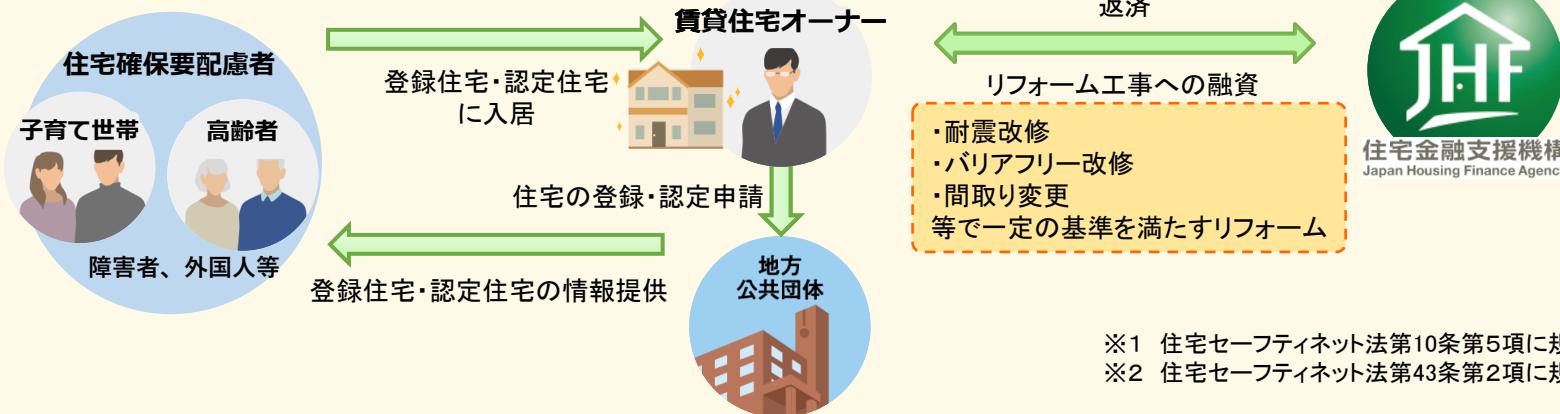
改修費に係る補助		家賃低廉化に係る補助	家賃債務保証料等の低廉化に係る補助	セーフティネット住宅への住替えに係る補助	
事業主体	大家等、地方公共団体	事業主体	大家等、地方公共団体 <th>事業主体</th> <td>大家等、地方公共団体</td>	事業主体	大家等、地方公共団体
補助対象工事	① バリアフリー改修工事 ② 耐震改修工事 ③ シェアハウス化工事 ④ 間取り変更工事 ⑤ 子育て世帯対応改修工事 (子育て支援施設の併設に係る工事を含む。) ⑥ 防火・消火対策工事 ⑦ 交流スペースの設置改修工事 ⑧ 省エネルギー改修工事 ⑨ 安否確認の設備の設置改修工事 ⑩ 防音・遮音工事 等 ※ 改修工事の検討や実施期間中に必要な住宅の借上げ費用の限度額を一定の条件で引上げ ※ 登録済みの専用住宅を居住サポート住宅にするための改修も補助対象とする	国直接補助の申請要領はこちら  ↑セーフティネット専用住宅  ↑居住サポート住宅(準備中)	原則月収15.8万円(収入分位25%)以下の世帯 子育て世帯、新婚世帯: 月収21.4万円(収入分位40%)以下 多子世帯: 月収25.9万円(収入分位50%)以下 建替え・除却予定の公営住宅の従前居住者等: 月収21.4万円(収入分位40%)以下	原則月収15.8万円以下の世帯 子育て世帯、新婚世帯: 月収21.4万円以下 多子世帯: 月収25.9万円以下	原則月収15.8万円以下の世帯かつ次の①又は②の場合 ①災害リスクの高い区域等からの住替え ②低廉な家賃のセーフティネット住宅への住替え(原則家賃が下がる場合に限る)
補助率・国費限度額	国1/3(地方公共団体を通じた補助:国1/3+地方1/3) 50万円/戸 等 (⑤で子育て支援施設を併設する場合、1,000万円/施設)	低廉化の対象	家賃	セーフティネット住宅への住替え費用	
対象住宅	専用住宅 居住サポート住宅	補助率・国費限度額	国1/2+ 地方1/2 等 2万円/戸・月 等 国費総額240万円/戸	国1/2+ 地方1/2 3万円/戸 国費総額240万円/戸	
管理要件	管理期間が10年以上であること ただし、最初に入居した要配慮者の退居後、要配慮者を募集したものの2か月入居がない等の要件を満たす場合は緩和(間接補助)	対象住宅	専用住宅 居住サポート住宅	登録住宅 専用住宅 居住サポート住宅	
		支援期間	管理開始から原則10年以内 次の①又は②の場合は緩和 ①国費総額内で、地方公共団体の定める期間に延長可能 ②建替え・除却予定の公営住宅の従前居住者の場合は10年ごとに延長可能	—	

「賃貸住宅リフォーム融資(住宅セーフティネット)」の概要

制度の概要

令和7年10月より認定住宅(居住サポート住宅)への融資開始を予定

- 高齢者、子育て世帯等の「住宅確保要配慮者」が円滑に入居できる賃貸住宅として、住宅セーフティネット法に基づいて登録・認定されている「登録住宅※1」及び「認定住宅(居住サポート住宅)※2」をリフォームする資金や、登録・認定に向けたリフォームに必要な資金を対象とする賃貸住宅の融資制度。



※1 住宅セーフティネット法第10条第5項に規定する登録住宅をいう。

※2 住宅セーフティネット法第43条第2項に規定する認定住宅をいう。

●融資条件

事業要件	融資対象住宅を登録住宅又は認定住宅(居住サポート住宅)とすること
住宅の要件※	住戸面積 制限なし
	設備 制限なし
	戸数 制限なし
	建て方 制限なし
	構造 制限なし

※ 機構の融資条件では「住宅の要件」は制限なし。

登録住宅・認定住宅(居住サポート住宅)として登録・認定申請するための基準は、地方公共団体が定め、地方公共団体により内容は異なる。

●融資内容

資金用途	リフォーム資金
融資対象者	個人又は法人
融資額	融資の対象となる事業費の80%以内
返済期間	20年以内
返済方法	元利均等返済 又は 元金均等返済
融資金利 (R7.5現在) 【全期間固定】	返済期間1~10年 : 1.35 % 返済期間11~20年 : 1.67 % ※耐震改修を併せて実施する場合は、0.2%の金利引下げ
担保	建物・土地に第1順位の抵当権を設定

人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業

令和7年度当初予算:
スマートウェルネス住宅等推進事業(160.87億円)の内数

人生100年時代において、ライフステージに応じて変化する居住ニーズに対応して、高齢者、障害者、子育て世帯など誰もが安心して健康に暮らせる住環境の整備を促進するため、モデル的な取組に対して支援を行う。

概要

高齢者・障害者・子育て世帯等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する事業を公募し、先導性が認められた事業の実施について、その費用の一部を支援するもの

【事業①～⑥共通の補助要件】

- 新たな技術やシステムの導入に資することであること、多様な世帯の互助や交流の促進に資することであること
又は子育て世帯向け住宅等の住まい環境整備を行うものであること
- 住宅・建築物の新築を行う場合は、原則として省エネ基準に適合すること
- 住宅の整備を行う場合は、住宅以外の機能の整備(シェアハウス等における住宅内の共同空間の整備を含む。)をあわせて行うものであること

【補助内容】

- 補助率：建設工事費(建設・取得)1/10、改修工事費2/3、技術の検証費2/3 等
上限額：3億円／案件 (①課題設定型・②事業者提案型・④子育て住宅型・⑤子育て公営住宅型)
500万円／案件 (③事業育成型)

【期限】 令和6年度～令和10年度



応募要領等は
こちらから
ご確認いただけます
(<https://100nen-sw.mlit.go.jp/>)

事業内容

①課題設定型

設定された事業テーマに応じた先導的な取組への支援を行う事業

<事業テーマ(イメージ)>

- 1.子育て世帯向け住環境の整備 (例: 子育て支援施設、ひとり親向けシェアハウス、IoT活用等による子供の見守り、こども食堂 など)
- 2.多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点の整備 (例: 共同リビング、こども食堂、障害者就労の組合せ など)
- 3.長く健康に暮らせる高齢者住環境の整備 (例: 仕事、役割、介護予防、看取り など)
- 4.住宅団地の再生や公的賃貸住宅ストックの活用につながる住環境の整備
(例: 子育支援施設、多世代交流拠点、シェアオフィス など)
- 5.障害者も安心して自立した生活のできる住環境の整備 (例: 車椅子使用者等のニーズに応じたバリアフリー環境の整備 など)

②事業者提案型

事業者が事業テーマを提案して行う先導的な取組への支援を行う事業

③事業育成型

上記①②の事業化に向けた、調査・検討を支援する事業

④子育て住宅型※

子育て世帯への住環境の提供と、見守りや自立支援を併せて実施する取組への支援を行う事業

⑤子育て公営住宅型※

公営住宅ストックを活用し、子どもを産み育てやすい環境を整備する取組への支援を行う事業

※評価委員会が定めた要件への適合を評価事務局が審査

事業の流れ

公募・提案

評価委員会

事業採択

交付手続

事業実施

検証・フォローアップ

※土砂災害特別警戒区域及び災害危険区域(急傾斜地崩壊危険区域若しくは地すべり防止区域と重複する区域に限る)における住宅の新築は、原則、補助対象外

※「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン内」で建設された住宅のうち、3戸以上のもので、都市再生特別措置法に基づく市町村長の勧告に従わなかった旨の公表にかかるものは、原則、補助対象外

※以下の(i)かつ(ii)に該当する区域に立地している住宅の新築は、原則、補助対象外

(i)市街化調整区域

(ii)土砂災害警戒区域又は浸水想定区域 (洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域に限る)

みんなが安心して住まいを提供できる環境整備モデル事業

令和7年度当初予算:
スマートウェルネス住宅等推進事業(160.87億円)の内数

誰もが安心して暮らせる住まいの確保に向けて、居住支援法人、家賃債務保証業者、保険業者、賃貸人等が連携して実施する、見守りなどを行う住宅(居住サポート住宅など)等を供給する賃貸人等の不安感の軽減に資する先導的な取組に対して支援を行う。

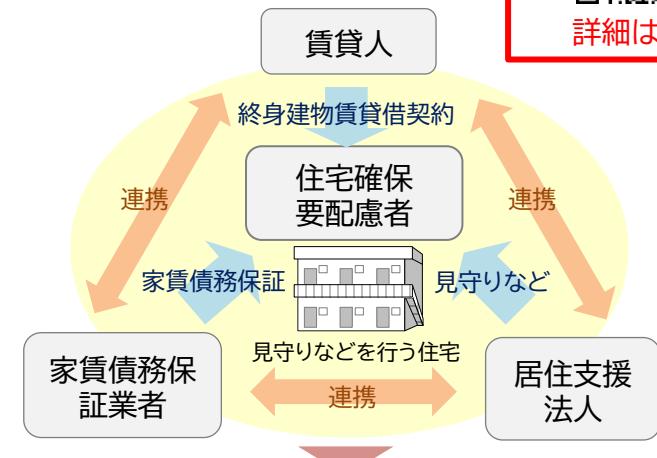
事業主体	<p>【多主体連携型】 居住支援法人、家賃債務保証業者、保険業者、賃貸人等 【サブリース型】 居住支援法人等</p>
補助対象	事業を実施するための検討、試行、普及・広報に要する費用
補助率	定額
補助限度額	1事業あたり300万円／年
補助要件	<p>【共通】 ・学識経験者等の意見を踏まえた上で、先導的な事業として選定した事業であること ・補助事業の成果に関する情報公開を行うものであり、国への情報提供に協力すること ・居住支援協議会への参加等地方公共団体との一定の連携が図られていること</p> <p>【多主体連携型】 ・複数の事業者・団体が連携して事業を実施すること</p> <p>【サブリース型】 ・サブリース又は買取りによりセーフティネット専用住宅又は見守りなどを行う住宅(居住サポート住宅など)等を提供する居住支援法人等が事業を実施すること</p>
支援期間	最大3年間
事業期間	令和6年度～令和8年度 (令和8年度までに着手する事業を対象とし、最大3年間支援する。)

追って募集開始



詳細はこちら

【多主体連携型】のイメージ



3者が連携することにより互いの不安感を軽減し、安心してサービス等を提供することが可能

【サブリース型】のイメージ



法人が管理業務に加えて見守り等を行うことにより、賃貸人は安心して住宅を貸すことが可能

改正住宅セーフティネット法の施行に向けた今後のスケジュール等(案)

※ スケジュール等は現時点のものであり、
今後変更となる可能性があります。

- 改正住宅セーフティネット法は令和7年10月1日に施行。

※ 同年7月1日より、施行に向けた事前準備として、認定家賃債務保証業者の認定申請、居住支援法人による残置物処理等業務規程の認可申請の受付を開始。

- 国土交通省と厚生労働省等が共同・連携して、改正法の施行に向けた準備や制度の周知等に取り組む。

	令和6年度（2024年度）		令和7年度（2025年度）	
改正住宅SN法の施行に係る主なスケジュール等 国土交通省、厚生労働省等が 共同・連携して実施 (参考) 改正生活困窮者自立支援法等	10月		4月	10月
	法律 5/30 成立 6/5 公布	省令（国土交通省・厚生労働省の共同省令を含む）	4/1～4/30 パブリックコメント 5/8～6/6	7/1（公布後1年3ヶ月以内） 事前準備開始 ○認定家賃債務保証業者の認定申請 ○残置物処理等業務規程の認可申請 （時期未定） 4/1～4/30 パブリックコメント 5/8～6/6
市区町村・都道府県における施行準備				
	4/17 成立 4/24 公布		4/1 施行	
制度周知に係る主なスケジュール等	概要説明会 9/11～9/30 【対象】 ・地方公共団体 ・不動産関係事業者 ・居住支援関係事業者 等	第4回 住まい支援の連携強化のための連絡協議会 6/19	概要版パンフレット公開 「居住支援協議会 設立の手引き」改訂版の公開 等 6/6	全国説明会 6/10～6/25 【対象】 ・地方公共団体 ・不動産関係事業者 ・居住支援関係事業者 等 詳細版パンフレット公開

生活困窮者自立支援制度等・住宅セーフティネット制度改正及び関連制度の関係

- 居住支援は、関係者（入居者、支援者、賃貸人等）、時期（相談、入居前、入居中等）、内容（困難度）、地域・地区、住宅類型（公的、民間）等に応じて、福祉分野と住宅分野の様々な人的・物的資源が組み合わさり、総合的かつ一体的に実施される必要がある。
- 生活困窮者自立支援制度等の改正及び住宅セーフティネット制度の改正は、住まいに関する課題を抱えている方への支援を強化するという同じ政策目的を有している。様々な関係者の住まいの困りごとに対応し、また効果的に支援するためには、これらの制度や関連制度の事業・施策を組み合わせて活用・実施する必要がある。

【イメージ】

様々な関連制度(例)

福祉部局の役割

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

重層的支援体制整備事業

救護施設

日常生活支援住居施設

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
(障害者)

生活困窮者自立支援制度

事業実施

自立相談支援事業
※住まいの相談機能の明確化

連携

住まいに課題を抱える方

連携して適切な入居支援・生活支援へつなぐ

事業実施
事業実施
事業実施住居確保給付金
※転居費用補助の拡充居住支援事業
※一時生活支援事業からの改称、必要な事業の実施努力義務化
・シェルター事業
・地域居住支援事業

就労準備支援事業

家計改善支援事業

子どもの学習・生活支援事業

住まい確保

認定監督

生活困窮者自立支援制度の各事業実施にあたり連携
※連携の努力義務化

住宅セーフティネット制度

住宅部局の役割

設立参画
居住支援協議会
※設立努力義務化
福祉との連携明確化

設立参画

居住支援法人
・相談、情報提供
・家賃債務保証セーフティネット住宅
登録監督居住サポート住宅
※創設
・安否確認
・見守り
・福祉へのつなぎ

認定監督

居住支援法人
・相談、情報提供
・残置物処理
※業務拡大

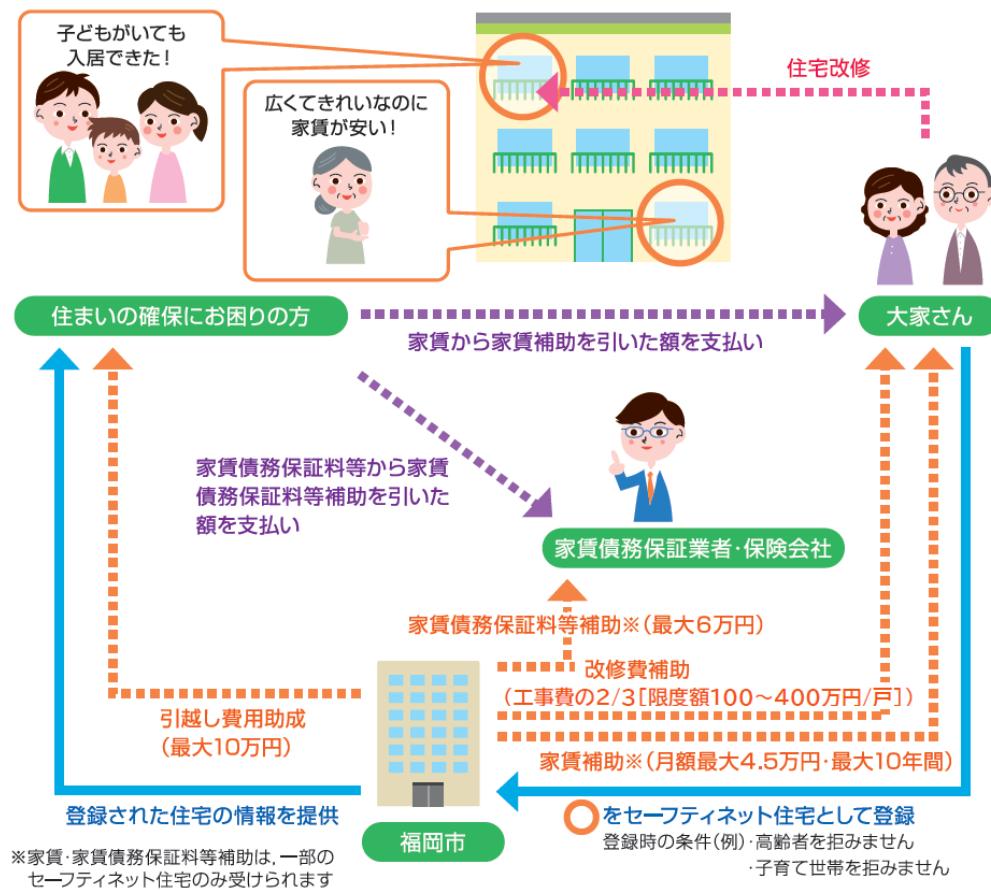
指定監督

認定監督

指定監督

1. 福岡市における現行の取り組み「福岡市セーフティネット専用住宅入居支援事業」

- 令和2年度から、セーフティネット住宅を対象とした改修や入居者負担低減に対する補助を実施



■セーフティネット住宅の補助制度

	改修費補助	家賃低廉化補助	家賃債務保証料等 低廉化補助	住替え助成
応募者	・セーフティネット住宅の登録事業者			
補助対象者	・セーフティネット住宅の登録事業者	・家賃債務保証業者 ・保険会社 ・居住支援法人	・入居者	
対象住宅				
・セーフティネット専用住宅(※要配慮者の入居に限る)		・セーフティネット住宅		
入居対象者	・所得38.7万円以下の住宅確保要配慮者世帯 ・被災者世帯 ※最初の入居者は要配慮者が必須	特に住宅困窮度が高い世帯(所得12.3万円以下の要支援世帯(1)(2)) ※現入居者を対象とすることも可(特例対象者)	住宅困窮度が高い世帯(所得15.8万円以下の要支援世帯(1)~(3)等)	
管理期間	10年以上			
補助期間		10年以内	初回のみ	初回のみ
補助限度額	工事額の2/3 かつ 最大100~400万円/戸	最大4.5万円/戸・月 最大6万円/戸 総額480万円/戸以下	象経費の1/2 かつ 最大10万円	
予定戸数	20戸	新規30戸/継続25戸	30戸	30世帯

2. 居住サポート住宅に関する福岡市の取り組み（案）

① 認定申請の受付 (R7.10.1~)

- 主窓口：住宅計画課
- 審査：住宅計画課 および 生活福祉課
(居住サポートの内容や福祉サービスのつなぎ先に応じて、関係部署と連携)

② 補助制度の創設 (検討中)

「福岡市セーフティネット専用住宅入居支援事業」の改修費補助、家賃低廉化補助、家賃債務保証料等低廉化補助、住替え助成について、居住サポート住宅の場合も活用できるよう、対象住宅の拡充を検討中

■入居対象者とサポートの基本的な考え方

	居住サポート住宅(専用住宅)	居住サポート住宅(非専用住宅=専用住宅以外)
入居対象者	要援助者 (例)見守りが必要な単身高齢者	住宅確保要配慮者 ^等 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、元気な高齢者等
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ぎ + 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ぎを全て提供すること

専用住宅の運用：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変更可能

■検討中の補助制度

	改修費補助	家賃低廉化補助	家賃債務保証料等 低廉化補助	住替え助成
応募者	・居住サポート住宅の認定事業者			
補助対象者	・居住サポート住宅の認定事業者		・家賃債務保証業者 ・保険会社 ・居住支援法人	・入居者
対象住宅	・居住サポート住宅 ※1 計画単位で専用住宅が1戸以上必要			
入居対象者	セーフティネット住宅に準ずる	セーフティネット住宅に準ずる	セーフティネット住宅に準ずる	

★居住サポート住宅のポイント(セーフティネット住宅との比較)

- 【非専用住宅】要配慮者以外(補助なし)への賃貸も可能
- 【非専用住宅】改修費補助を活用する場合の入居要件が緩和
- 【居住サポート住宅】専用と非専用の変更が事前の届出なしで可能 ⇒ 住戸運用の自由度が向上

※現在、改修費補助については、R7.10.1以降の居住サポート住宅の認定を条件に国交省による直接補助「居住サポート住宅改修事業」を募集中(補助率:1/3、募集期間:令和7年7月31日から令和7年12月12日まで)

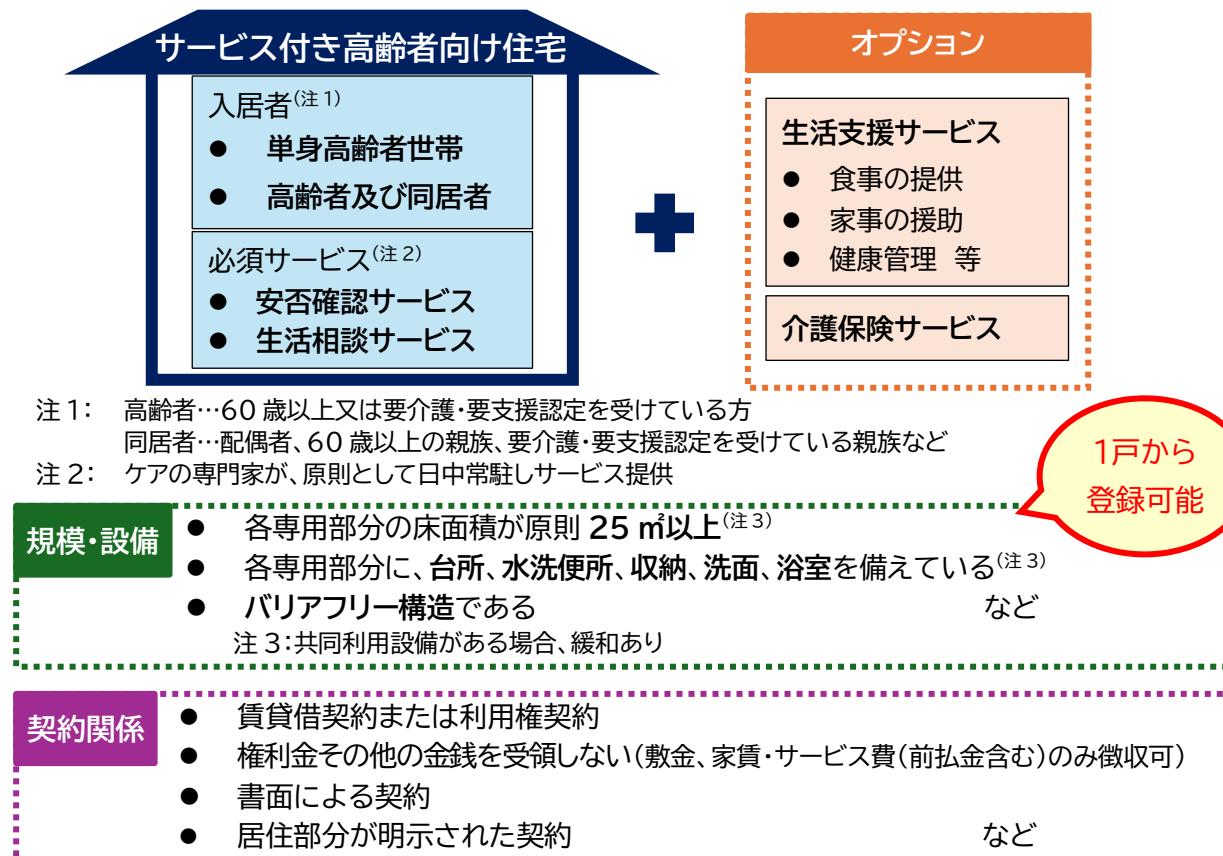
③ 制度の周知 (検討中)

- 【不動産事業者・大家向け】居住支援協議会、住まいサポートふくおか協力店等を通じた周知依頼
- 【居住支援法人向け】居住支援法人連絡協議会を通じた周知
- 【市民向け】福岡市ホームページ、窓口等での周知
- 【大家・居住支援法人向け】補助金説明会の実施

賃貸住宅を「サービス付き高齢者向け住宅」として活用しませんか？ ～サービス付き高齢者向け住宅登録制度のご案内～

サービス付き高齢者向け住宅は、バリアフリー化され、安否確認や生活相談サービスが付いた、高齢者が安心して暮らすことができる賃貸住宅です。

サービス付き高齢者向け住宅の登録基準



サービス付き高齢者向け住宅に関する支援制度

◆ 建設費・改修費の補助

建設費の 1/10 改修費の 1/3 を国が直接補助します。

「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」ホームページ
<https://koreisha.mlit.go.jp/service/>

◆ 専用 WEB サイトへ掲載

入居希望者向けに、専用 WEB サイトで施設情報や運営情報等を掲載しています。

サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム
<https://www.satsuki-jutaku.mlit.go.jp/>



◆ 税制優遇

※10 戸以上が対象

サービス付き高齢者向け住宅(令和9年3月31日までに新築)で要件を満たすものは、固定資産税・不動産取得税の軽減があります。

◆ 住宅金融支援機構による融資

サービス付き高齢者向け住宅の建設・購入・リフォームに関する融資を行っています。※200 m²以上が対象

住宅金融支援機構ホームページ
<https://www.jhf.go.jp/>

登録手続き・問合せ先(福岡市内の住宅の場合)

詳細は、福岡市ホームページの「サービス付き高齢者向け住宅登録・運営の手引き」をご覧ください。

問合せ先:福岡市 住宅計画課 居住支援係

〒810-8620 福岡市中央区天神 1 丁目 8 番 1 号(市役所 3 階)

電話番号:092-711-4279(直通) FAX番号:092-733-5589

E-mail:sakoujyu@city.fukuoka.lg.jp

福岡市ホームページ

