

杉並区居住支援セミナー

住宅セーフティネット制度 (東京都補助金) について



令和6年11月7日

東京都 住宅政策本部



住宅セーフティネット制度

民間の空き家・空き室を活用して、**住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進**することを目的とした制度

(平成29年10月～ 改正住宅セーフティネット法施行)

住宅確保要配慮者とは・・・

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯外国人など（住宅セーフティネット法、省令）

※東京都では、**LGBT等、新婚世帯なども対象**に追加

住宅セーフティネット制度

住宅セーフティネット制度の創設の背景

(H29法改正時の全国状況)

住宅確保要配慮者の状況

- ・ 高齢者の単身世帯が大幅増
(2015・H27) 625万世帯
⇒ (2030・R12) 796万世帯
- ・ 若年層の収入はピーク時から1割減
【30歳代給与】 (H9) 474万円⇒
(H27) 416万円
- ・ 子供を増やせない若年夫婦
【理想の子供数を持たない理由】
家が狭いから
- ・ 特にひとり親世帯は低収入
【H26年収】 ひとり親296万円
夫婦子育て世帯 688万円
- ・ 家賃滞納等への不安から入居拒否

住宅ストックの状況

- ・ 総人口が減少する中で公営住宅の大幅増は見込めない
【管理戸数】
(H25) 196万戸
⇒ (H30) 192万戸
住宅総数に占める割合も3.6%
- ・ 民間の空き家・空き室は増加傾向
(H15) 659万戸⇒ (H30) 849万戸



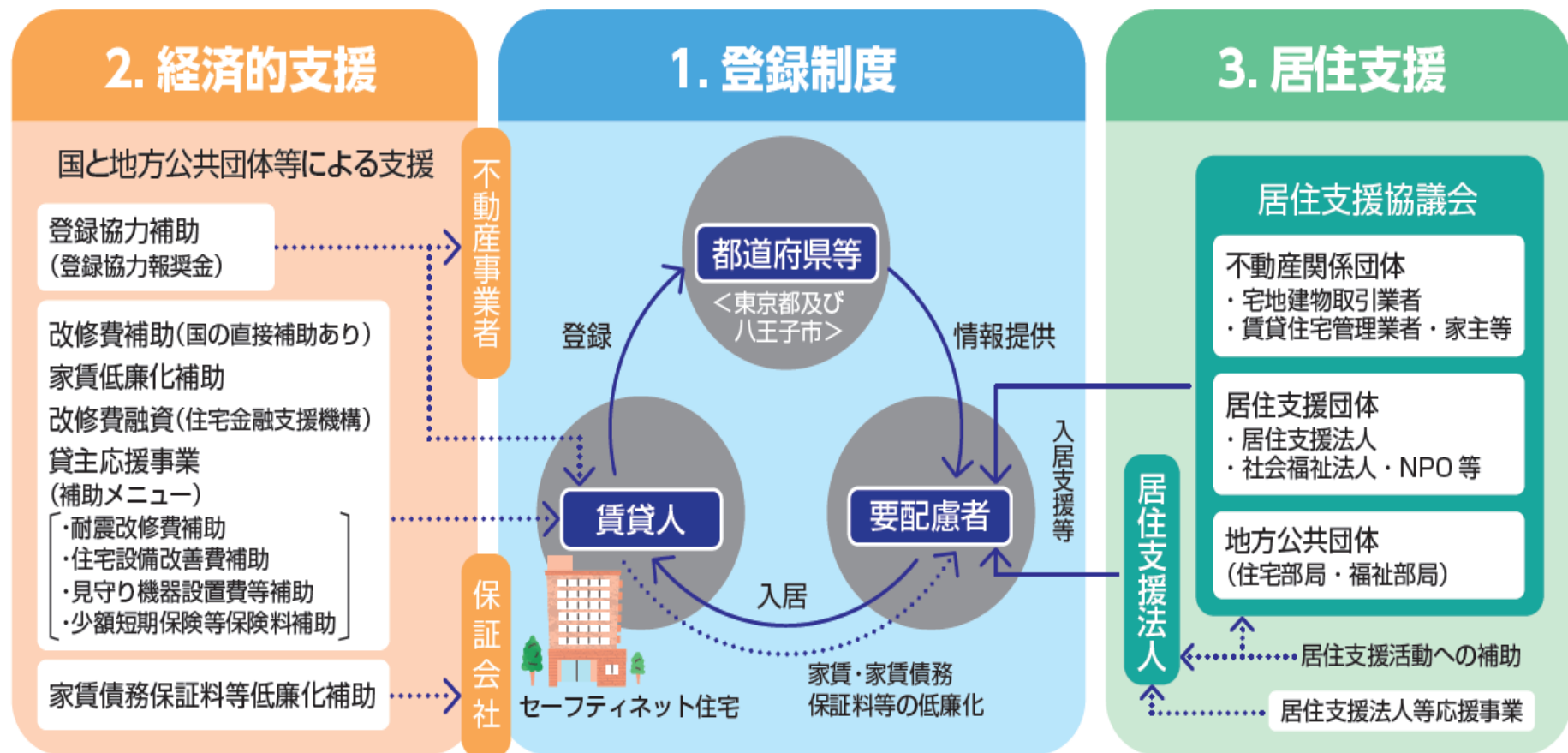
空き家・空き室を活用し、
住宅セーフティネット機能を強化

「東京ささエール住宅」って何？

- セーフティネット住宅を、より一層親しみやすく分かりやすいものとなるように設定した、**東京都独自の愛称**です。
- 住宅の確保に配慮が必要な方々を社会全体で支え、エールを送るという意味を込めています。

住宅セーフティネット制度

[住宅セーフティネット制度のイメージ]



(国土交通省資料に基づき作成)

住宅セーフティネット制度

住宅を登録すると・・・

専用WEBサイト「セーフティネット住宅情報提供システム」に掲載され、広く情報公開



セーフティネット住宅
情報提供システム

HOME

制度について知る

住宅登録事業者の方へ

お問い合わせ

よくあるご質問

※
このサイトは、住宅確保要配慮者円滑な賃貸住宅入居の検索・閲覧・申請サイトです。
住宅確保要配慮者円滑な賃貸住宅とは、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）に基づき、規模や構造等について一定の基準を満たした住宅です。



情報提供メール配信
登録・解除

居住支援に関するお問い合わせ

居住支援法人一覧 図

居住支援協議会一覧 図

各都道府県や市町村において、住宅確保要配慮者への入居支援等を行う居住支援協議会や居住支援法人がある場合があります。

賃貸住宅供給促進計画の策定状況

各自治体の計画策定状況一覧 図

各都道府県や市町村が定める計画において、住宅確保要配慮者の追加や面積基準の緩和等が行われている場

1 都道府県からさがす

都道府県をクリックしてください。



2 お探しの都道府県をクリック

<物件掲載イメージ>

東京都のセーフティネット住宅

275 件

並び替え

新着順

1 2 3 4 5 6 7 > 最後>>



〇〇マンション 302

7.7 万円

共益費・管理費 8,000円

1K
20㎡
3階

築20年11ヶ月
6階建て
塩釜

東京都〇〇区〇〇1丁目3-2
東急〇〇線 〇〇駅から徒歩6分

詳細を見る



△△△マンション 201

7.6 万円

共益費・管理費 5,000円

1R
30㎡
3階

築21年3ヶ月
5階建て
塩釜

東京都〇〇区△△6丁目7-10
小田急〇〇線 〇〇駅から徒歩14分

詳細を見る

住宅セーフティネット制度

<登録できる住宅> ※主な要件

- **耐震性があること**（新耐震基準に適合）
- 台所、便所、収納設備、浴室又はシャワー室を備えること
- **面積基準を満たすこと**（各戸25㎡以上）
- 家賃が近傍同種と均衡を失しないこと

※ 共用部分に台所や収納等を備え、共同で利用してもよい
（各戸18㎡以上）

※ **シェアハウスも登録可能**
（専用居室 9㎡以上）

[一般住宅の面積緩和の例]

都では、着工日に
応じて、面積基準
を緩和しています。

着工日	～平成8年3月31日	平成8年4月1日～ 平成18年3月31日	平成18年4月1日～ 平成30年3月30日	平成30年3月31日～
各住戸の床面積	15㎡以上	17㎡以上	20㎡以上	25㎡以上

住宅セーフティネット制度

<登録方法>

- 基本的に、**電子申請で完結**
 - 入力以外で**必要な書類は、間取図（画像データ）**
 - ※ 旧耐震の場合は耐震性を証する書類も必要
 - **手数料は無料**
-
- ※ 登録は**1戸からでも、入居中でも可能**
 - ※ 一戸建ての登録も可能
 - ※ 受け入れる**住宅確保要配慮者の範囲は、自由に設定可能**

住宅セーフティネット制度

<住宅の種類>

(国土交通省資料に基づき作成)

- 住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅
(住宅確保要配慮者以外の入居も可能) 【登録住宅】
- 住宅確保要配慮者のみが入居可能な住宅 【専用住宅】



住宅セーフティネット制度

セーフティネット住宅の登録状況（東京都）

登録住宅 52,981戸

専用住宅 **766 戸** (2024年 3月末時点)

専用住宅の目標

2030年度末までに**3,500戸**登録

専用住宅の登録促進に向けた取り組み

1 貸主等への支援強化

- ・貸主応援事業（令和5年度～）
- ・登録協力補助（令和5年度から補助要件緩和）

2 区市町村や居住支援法人への支援

- ・居住支援法人等応援事業（令和5年度～）

3 不動産事業者等への普及啓発の強化（令和5年度～）

- ・貸主や不動産関係団体への啓発や働きかけ

セーフティネット住宅の補助制度

国の補助制度

- 1 (1) 改修費補助 (国)
(2) 改修費補助 (区市町村)
- 2 家賃低廉化補助 (区市町村)
- 3 家賃債務保証料等低廉化補助
(区市町村)
- 4 住替え費用に係る補助
(区市町村)

東京都独自の補助制度

- 5 貸主応援事業(補助金)
(1) 耐震改修費補助
(2) 住宅設備改善費補助
(3) 見守り機器設置費等補助
(4) 少額短期保険等保険料補助
- 6 登録協力補助
- 7 少額短期保険等保険料補助
(区市町村)

セーフティネット住宅の補助制度

1 <改修費への補助> 【専用住宅のみ】

- **専用住宅の耐震改修や間取り変更、バリアフリー工事等を対象に補助**
(上限 1戸当たり原則200万円)

- ※ 国による直接補助 と 区市町村を通じた補助 があります。
- ※ 現在、補助制度のある区市は次のとおりです。

墨田区、中野区、豊島区
北区、荒川区、練馬区
八王子市、西東京市
(令和6年3月末時点)

例えば、
こんな工事が対象
になります。



①手すり設置(トイレ)



②段差解消(居間・洋室)



③浴室をユニットバスに変更



④洗面脱衣所独立



⑤キッチン位置変更



⑥防音サッシ設置(居間)

セーフティネット住宅の補助制度

2 <家賃低廉化への補助> 【専用住宅のみ】

- 専用住宅に入居する低額所得者の家賃を減額する場合、区市町村を通じて補助
(上限 1戸当たり原則 4万円/月)

※ 現在、補助制度のある区市は次のとおりです。

墨田区、品川区、世田谷区、渋谷区、杉並区、豊島区、
北区、荒川区、練馬区、足立区、八王子市、西東京市
(令和6年3月末時点)

セーフティネット住宅の補助制度

<家賃低廉化補助の概要>

事業主体

- 貸主

低廉化対象世帯

- 原則月収15.8万円(収入分位25%)以下の世帯
 - ※住居確保給付金受給世帯を除く
 - ※住宅扶助を受給する場合、最長6ヶ月併用可

補助限度額

- 区市町村の定める額(国費限度額:原則2万円/戸・月)
 - ※国・地方合わせて最大8万円/戸・月

家賃

- 補助前の家賃が近傍同種家賃と均衡を失しないこと
- 補助後の家賃が、公営住宅並み家賃を下回らないこと

補助の期間

- 管理開始から原則10年以内
 - ※ただし、国費総額240万円/戸を超えない範囲で、区市町村が10年を超えて定めることが可能

その他 主な要件

- 原則、入居者を公募し、抽選その他公正な方法により入居者を選定すること
 - ※一定の要件を満たせば現入居者でも可
- 入居者から、家賃の3ヶ月分を超える敷金、権利金、謝金等を受領するなど、不当な負担を求めないこと

計算方法

例)家賃12万円を8万円に減額する場合
(4万円が低廉化費用)

- ・区市町村の補助限度額が月額4万円
- 補助金:4万円、貸主負担:なし



セーフティネット住宅の補助制度

3 <家賃債務保証料等の低廉化への補助> 【専用住宅】 【登録住宅】

- 保証会社等が専用住宅に入居する低額所得者の債務保証料を減額した場合、区市町村を通じて補助（上限 1戸当たり6万円）

※ 現在、補助制度のある区市は次のとおりです。

墨田区、豊島区、八王子市、府中市
（令和6年3月末時点）

セーフティネット住宅の補助制度

4 <住替え費用に係る補助> 【専用住宅】 【登録住宅】

- 居住支援法人、居住支援協議会等がセーフティネット住宅への住替え費用を入居者の代わりに負担した場合、区市町村を通じて補助
(上限 **1戸当たり10万円**)

※ 現在、補助制度のある区市は次のとおりです。

墨田区（令和6年3月末時点）

セーフティネット住宅の補助制度

5 <貸主応援事業>

【専用住宅のみ】

東京都独自の補助

補助メニュー	補助率	補助上限額	補助対象経費
新規 耐震改修費補助 	5 / 6	250万円／戸	- 耐震改修工事費 - 除却工事費 （耐震性を満たさない住宅の建替えを実施した場合の除却費）
住宅設備改善費補助 	1 / 2	50万円／戸	- バリアフリー改修工事費 - 附帯設備設置工事費
補助率拡充 見守り機器設置費等補助 	2 / 3	4万円／戸	- 見守り機器設置費 - 見守りサービスの初期費用
直接補助化 少額短期保険等保険料補助 	2 / 3	4千円／戸	少額短期保険料



耐震改修費補助



住宅設備改善費補助



見守り機器
設置費等補助



耐震リフォーム費用の目安

「木造住宅（2階建て）の耐震改修工事は100～150万円で行われることが最も多く、全体の半数以上の工事が約190万円以下で行われています。」

引用：一般財団法人日本建築防災協会「耐震改修工事費用の目安」（2020.03）

○例えば耐震改修工事費が150万円の場合、
東京都の耐震改修費補助を活用すると・・・



工事費
150万円



補助金
125万円



自己負担
25万円



診断／改修についての相談

参考HP：一般社団法人日本建築防災協会耐震支援ポータルサイト
<https://www.kenchiku-bosai.or.jp/files/2013/11/1317.pdf>

入居者に人気の設備ランキング【必須編】 2023

住宅設備改善費補助の対象です！

	単身者向け	ファミリー向け
第1位	エアコン	エアコン
第2位	TVモニター付きインターホン	室内洗濯機置き場
第3位	室内洗濯機置き場	TVモニター付きインターホン
第4位	インターネット無料	独立洗面台
第5位	温水洗浄便座	追いだき機能
第6位	独立洗面台	温水洗浄便座
第7位	宅配ボックス	インターネット無料
第8位	エントランスのオートロック	システムキッチン
第9位	備え付け照明	エントランスのオートロック
第10位	高速インターネット	ガスコンロ（2口・3口）

出典：全国賃貸住宅新聞第1577号

セーフティネット住宅の補助制度

6 <登録協力補助> 【専用住宅のみ】

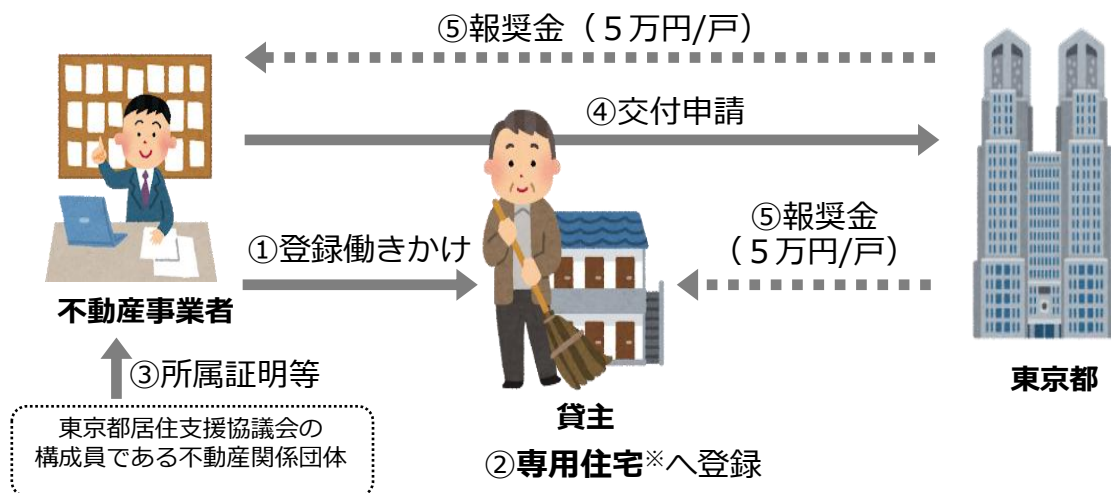
東京都独自の補助

- **空き家等が、専用住宅に新たに登録された場合、貸主と不動産事業者それぞれに5万円/戸の報奨金を交付**

主要要件

- 高齢者、障害者、子育て世帯、低額所得者のいずれかを受け入れる登録とすること
 - 登録時は空き家・空き室であること
 - 専用住宅として10年間維持すること
- ただし、2年経過後は、一定条件のもと登録住宅に変更が可能

補助のイメージ



セーフティネット住宅の補助制度

7 <少額短期保険等保険料への補助> 【専用住宅】 【登録住宅】

■ 次のいずれかを補償内容とする保険の保険料を補助

- ①残存家財整理費用、②居室内修繕費用、
③空き家となったことによる家賃逸失額
(上限 1戸当たり区市町村とあわせて年6千円)

※ 区市町村を通じた補助になります。

※ 現在、補助制度のある区市は次のとおりです。

新宿区、墨田区、中野区、豊島区、府中市
(令和5年11月末時点)

計算方法

例) 保険料が8千円/年・戸の場合

- ・区市町村の補助限度額が6千円/年・戸
→ 補助金: 6千円、貸主負担: 2千円

補助金
6千円

貸主負担
2千円

セーフティネット住宅の補助制度

<その他利用できる制度>

区市町村

●代理納付に関する手続の利用

- ・住宅セーフティネット法第21条
- ・生活保護法第37条の2に規定する保護の方法の特例（住宅扶助の代理納付）に係る留意事項について(平成18年3月31日社援保発第0331006号厚生労働省社会・援護局保護課長通知)
- ・改正住宅セーフティネット法の登録住宅の場合には、原則代理納付を適用
家賃滞納していなくても代理納付可能
非保護者の同意及び委任状は必要ない

独立行政法人住宅金融支援機構の補助制度

- 改修費への融資
- 家賃債務保証保険の利用

補助金活用事例の紹介

事例 1

改修費&家賃低廉化の補助で安定経営

事例 2

賃貸併用住宅の1戸を登録し空き室解消

事例 3

シェアハウスを登録して入居機会増加

居住支援法人

<居住支援法人の役割>

賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談などの入居支援、入居後の見守り・生活相談などの生活支援、登録住宅の入居者への家賃債務保証への支援などを行う。



東京都では、セーフティネット法に基づき、NPO法人等の居住支援団体を指定（令和6年9月末時点 51法人）

東京都 居住支援法人



https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/pdf/kyojushien_04.pdf



居住支援法人

課題および背景

- 住宅確保要配慮者は、住宅探しの難しさに加え、就労や生活面等で複合的な課題を抱えている場合も多く、入居後の居住支援も課題
- 住宅のマッチングや入居後の支援等には時間・労力を要するため、居住支援法人等が安定してサブリース物件を運営するには一定期間の支援が必要

事業の概要と目的

- 都内の民間住宅を**新たに借り上げて専用住宅に登録し、住宅確保要配慮者へ住宅提供**及び**入居後の見守りや生活支援**などを行う**居住支援法人等**に対し**活動費や運営費の一部を補助**
- 住宅確保要配慮者の住宅の確保及び居住の安定を図る



まとめ これからの賃貸経営と住宅セーフティネット制度の活用

デメリット

- 改修費補助を活用した場合、10年間専用住宅として管理が必要。
- 専用住宅の場合、入居者が住宅確保要配慮者に限定される。

メリット

- 改修工事を行った場合に補助金が受け取れる。（専用住宅）
⇒**建物の魅力を高めて、入居促進**
- 家賃を引き下げても補助金が受け取れる。（専用住宅）
⇒**長く住んでもらえて、安定経営**
- 物件情報が専用HPに掲載される。⇒**無料で広告！！**
- 居住支援法人のサポートが受けられる。
- 高齢者などの住宅確保要配慮者の受け入れのノウハウが得られる。
⇒**入居者のターゲットを変更して、空き室対策**

ご清聴、ありがとうございました

お問合せはこちら

東京都 住宅政策本部 民間住宅部 安心居住推進課 住宅セーフティネット担当

東京都新宿区西新宿2丁目8番1号 都庁第2本庁舎13階南

電 話：03-5388-3320（直通）

東京ささエール住宅

検索



住宅セーフティネット制度
(東京ささエール住宅)