



賃貸住宅オーナー・不動産・管理会社向け 居住支援セミナー

住宅セーフティネット制度 (東京ささエール住宅) について

2025年11月19日



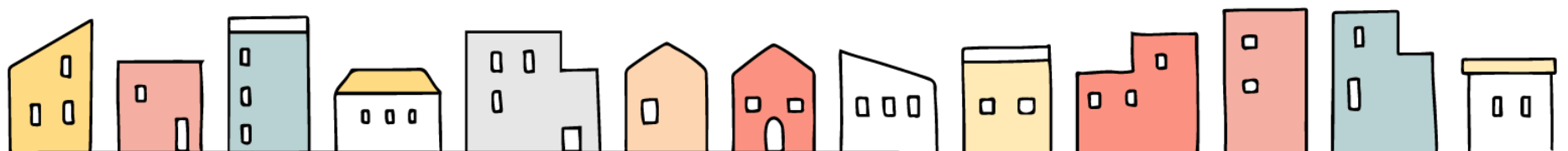
東京都住宅政策本部

～本日の内容～

1.住宅セーフティネット制度の概要

2.補助金の概要と活用事例

3.改正住宅セーフティネット法



1.住宅セーフティネット制度の概要

「セーフティネット住宅」って何？



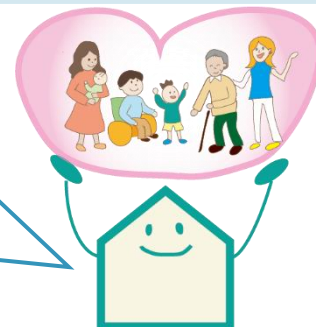
住まい探しにお困りの方の入居を
断らない住宅のことです！

「住まい探しにお困りの方（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

セーフティネット住宅のうち、東京都内に所在するものは
「**東京ささエール住宅**」と愛称を付けています。



1.住宅セーフティネット制度の概要

住宅セーフティネット法改正の主な背景（2017）

要配慮者の状況



単身の高齢者世帯が大幅増

全国：（2020）738万世帯 ⇒ （2030）**887万世帯**

10年で約20%
増加見込み



孤独死等への不安から入居拒否が発生

住宅ストックの状況



公営住宅：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（全国）】（2013）196万戸 ⇒ （2018）192万戸 [**▲4万戸**]

【住宅総数に占める割合】 **3.6%**



民間住宅：空き家・空き室は増加傾向

全国：（2003）659万戸 ⇒ （2023）**900万戸**

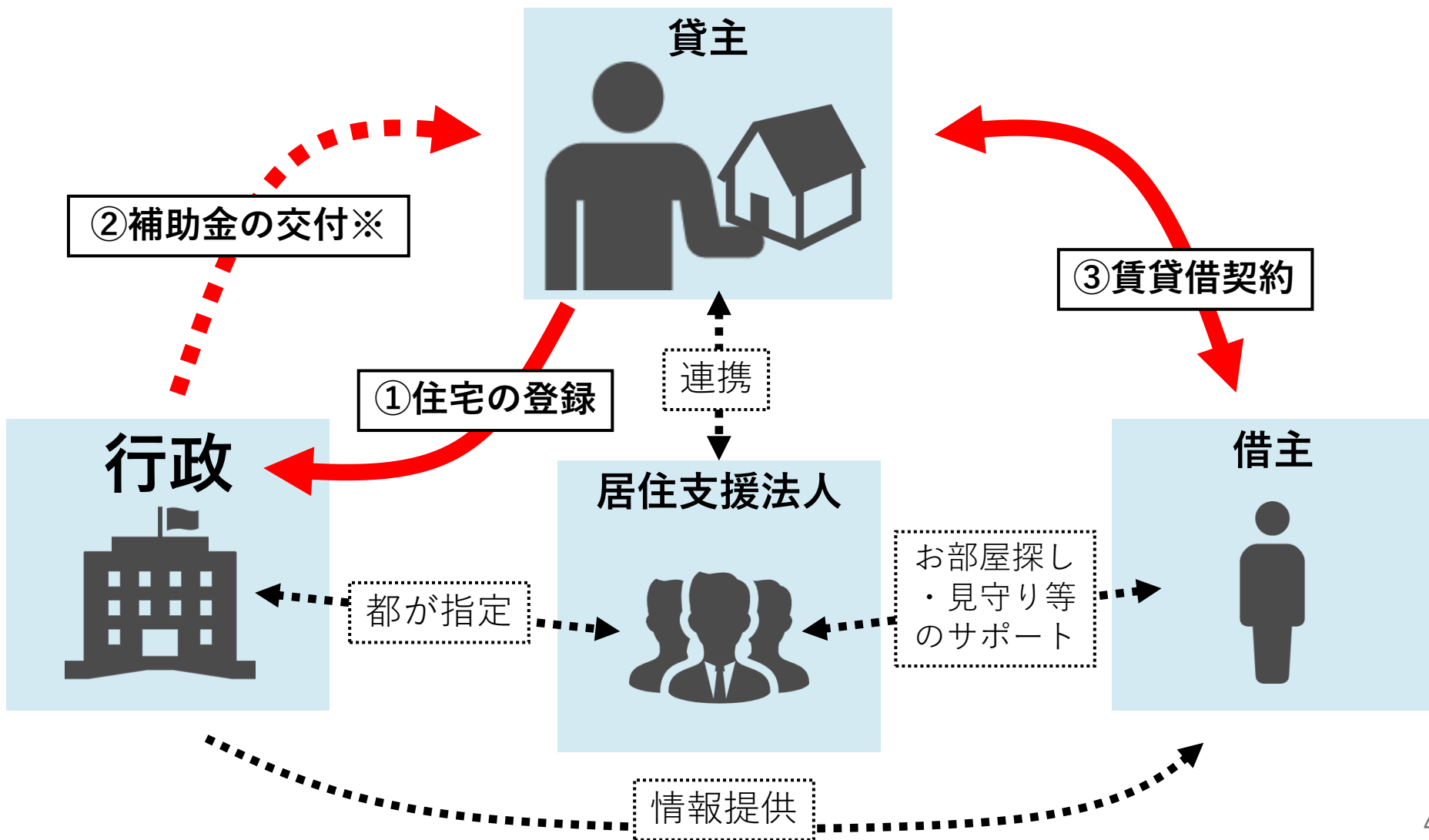


民間の空き家・空き室の活用を促進

1.住宅セーフティネット制度の概要

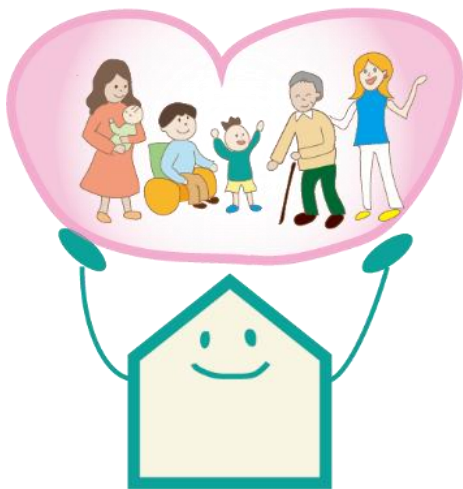
【住宅セーフティネット制度のイメージ】

※補助金は条件を満たす場合のみ



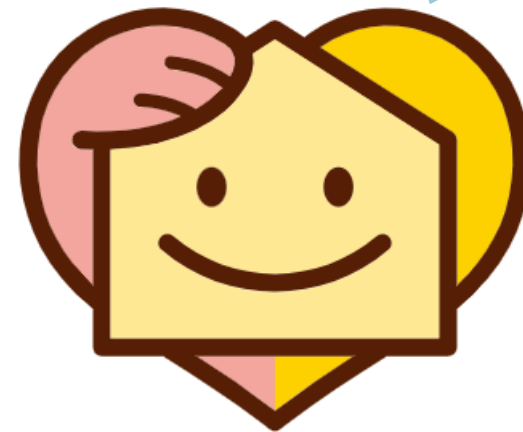
1.住宅セーフティネット制度の概要

(補足) セーフティネット住宅と居住サポート住宅



セーフティネット住宅
(東京ささエール住宅)

住宅確保要配慮者の入居を断らない住宅



R7.10
開始

居住サポート住宅

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

1.住宅セーフティネット制度の概要

【東京都が指定】**居住支援法人**とは

【業務内容】

入居の相談・住宅の紹介
見守りサービス・生活相談
家賃債務保証への支援

…など



- ・不動産管理会社・仲介会社、NPO法人、社会福祉法人など、多様な方々にご参加いただいております。
- ・東京都では**令和7年9月末時点**で**56法人を指定**しています。
- ・団体により、対応地域や得意分野が異なります。

東京都 居住支援法人



居住支援法人

1.住宅セーフティネット制度の概要

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専用の検索・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

居住支援協議会一覧

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

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

1.住宅セーフティネット制度の概要

(参考) 杉並区内の物件の状況 ※11/6時点

初期表示

杉並区のセーフティネット住宅

16棟 63戸

並べ替え

家賃 昇順

部屋状況

- ☒ 空室 ☐ 入居中 ☐ 改修中
- ☒ 部屋状況についてはお問合わせ下さい

杉並区のセーフティネット住宅

135棟 929戸

並べ替え

家賃 昇順

部屋状況

- ☒ 空室 ☒ 入居中 ☒ 改修中
- ☒ 部屋状況についてはお問合わせ下さい

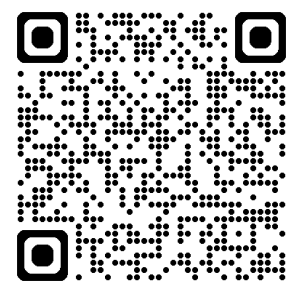
区内に登録されている物件自体は多いが、空室として登録されている住宅は少ない

→ 物件を探す方の数は多くないとしても、目にとまりやすい可能性あり

1.住宅セーフティネット制度の概要

<登録の主な要件>

- **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**（原則 25m^2 、ただし築年数等による）
 - 例1：平成8年3月31日以前着工の都内の一般住宅 15m^2 以上
 - 例2：平成30年3月30日以前着工の都内の一般住宅のうち
台所、収納、浴室・シャワー室が共同利用の住宅 13m^2 以上
（※共用部分に十分な面積を有する）
 - 例3：都内のシェアハウス 各専用部分 7m^2 以上 かつ
住宅全体の面積 $(13\text{m}^2 \times \text{居住人数} + 10\text{m}^2)$ 以上
- 家賃が近傍同種と均衡を失しないこと



▲詳細はこちら

1.住宅セーフティネット制度の概要

<住宅の種類>

【登録住宅】

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)



【専用住宅】

住宅確保要配慮者のみが入居可能な住宅

2. 補助金の概要と活用事例

セーフティネット住宅関係の補助メニュー（一覧）

国の補助制度

- 1 (1) 改修費補助（国）

区市町村の補助制度

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

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）
- 8 居住支援法人等応援事業

2. 補助金の概要と活用事例

貸主応援事業 **【専用住宅のみ】**

東京都独自



メニュー1
耐震改修費

補助率

5/6

限度額

250万円/戸



メニュー2
住宅設備改善費

補助率

1/2

限度額

50万円/戸



メニュー3
見守り機器設置費

補助率

2/3

限度額

4万円/戸



メニュー4
少額短期保険等保険料

補助率

2/3

限度額

4千円/戸

主な要件

- ☑ 東京ささエール住宅の**専用住宅**に新たに登録すること
- ☑ 専用住宅として**原則10年間登録**を維持すること（要件緩和あり）
- ☑ 各補助事業の**契約は、必ず補助金の交付決定後**に行うこと

2. 補助金の概要と活用事例

登録協力補助【専用住宅のみ】

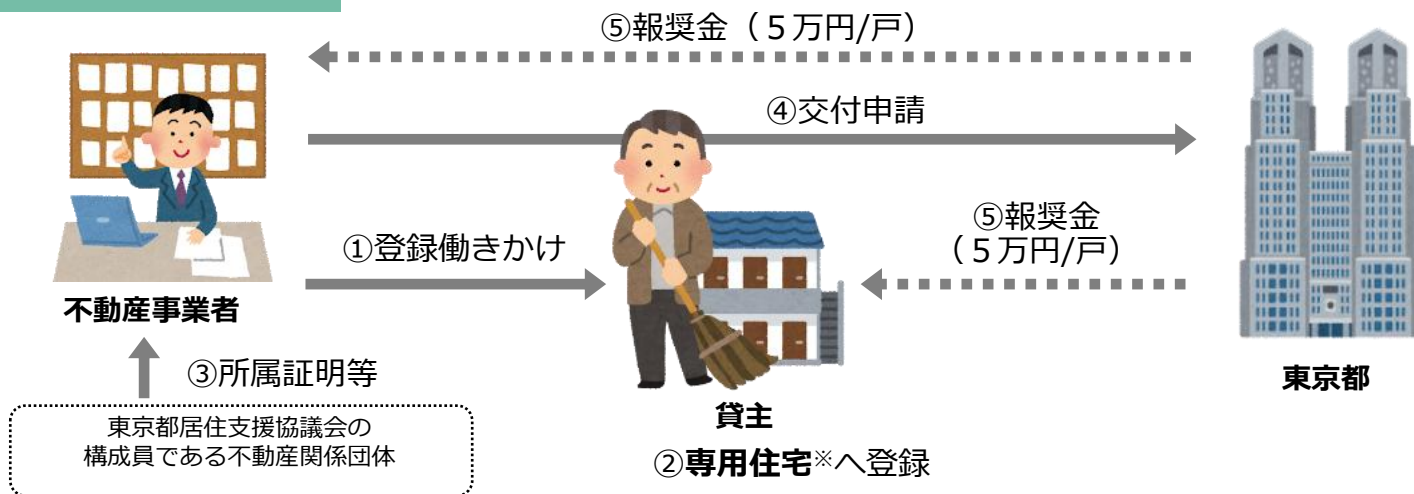
東京都独自

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

主な要件

- 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
- 専用住宅として原則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



2. 補助金の概要と活用事例

貸主応援事業活用事例の紹介：耐震改修&トイレ改修

〔物件概要〕 木造 2 階建て、築47年（当時）、延床面積105.7㎡、2DK×4戸

	工事費(税抜)	補助金額
耐震改修(4戸) <補助率:5/6>	約212万円	約176万円
トイレ改修(3戸) <補助率:1/2>	約103万円	約52万円
計	約315万円	約228万円

オーナー様負担額

A:税抜工事費-補助金＝約87万円

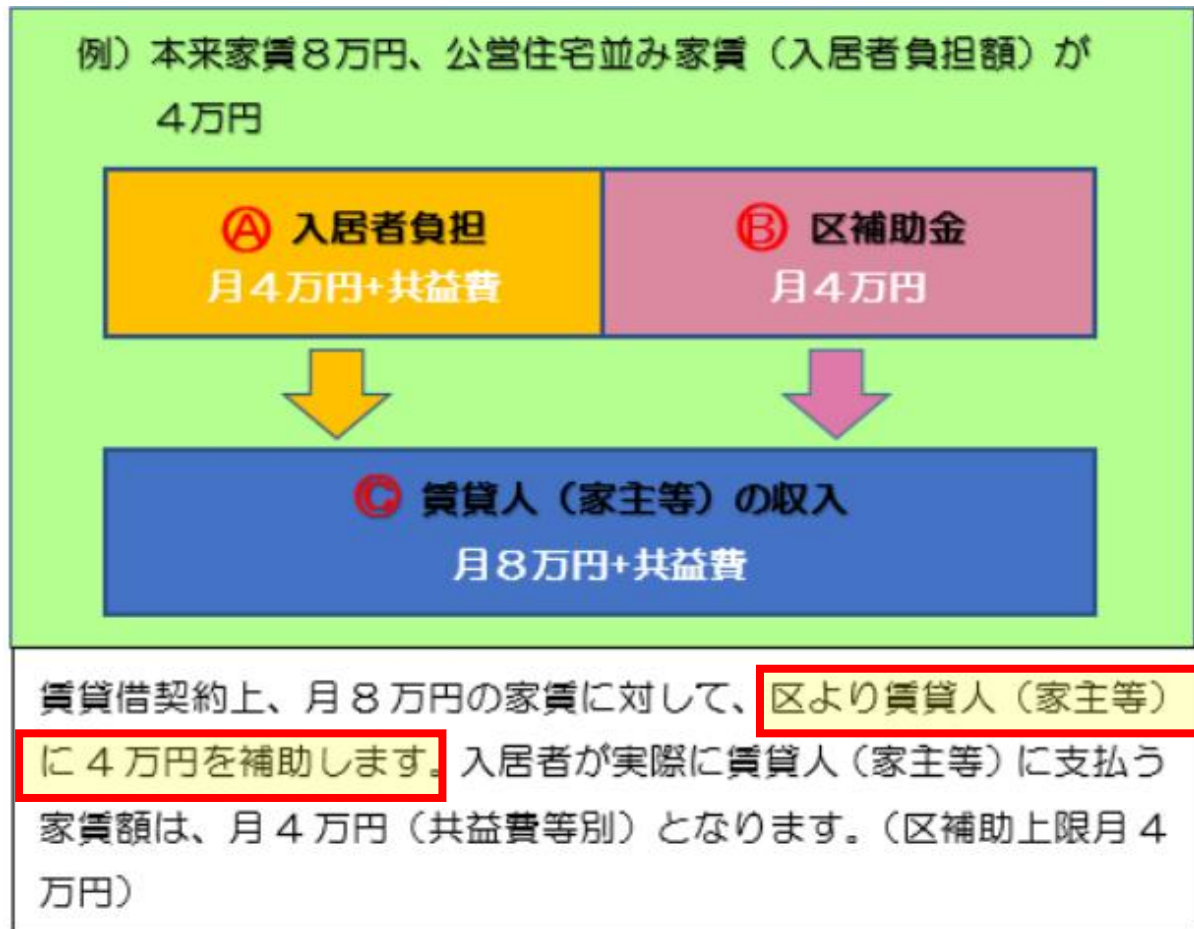
B:消費税分＝約31万円

A+B = 約118万円



2. 補助金の概要と活用事例

(参考) 杉並区の家賃低廉化補助制度



※公営住宅並みの家賃額は、入居者の所得、物件の専有面積や立地条件等により変わります。

改正のポイント

○ 終身建物賃貸借（※）の利用促進

- ・ 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

○ 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

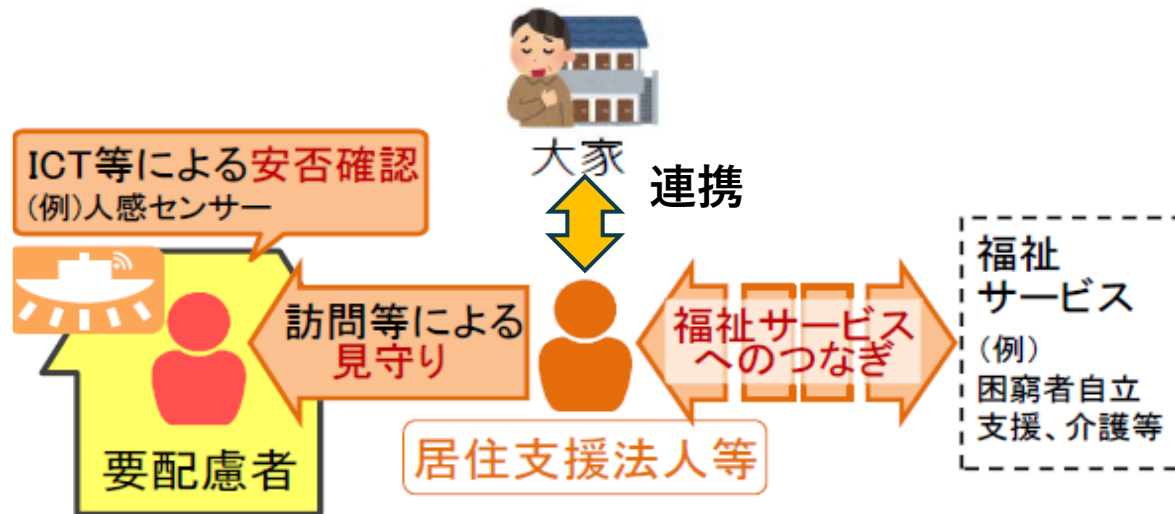
- ・ 要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者（認定保証業者）を国土交通大臣が認定
⇒ (独)住宅金融支援機構の家賃債務保証保険による要配慮者への保証リスクの低減

○ 居住サポート住宅による大家の不安軽減

(令和7年10月施行) 住宅セーフティネット法改正の概要

居住サポート住宅とは

- **居住支援法人等**が**大家と連携**し、
 - ① 日常の**安否確認・見守り**
 - ② **福祉サービスへのつなぎ**（生活・心身の状況が不安定化したとき）
を行う住宅（**居住サポート住宅**）を創設



- **市区長(町村区域は都知事)**が国土交通省・厚生労働省の共同省令に基づき**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**

オーナー様向け！

東京都

居住支援シンポジウム 2025

～賃貸住宅経営上のヒント、高齢者は必ず重要な顧客になる～

令和7年 11月29日 土 13:00▶16:30(受付開始12:30)

会場 都議会議事堂 都民ホール(東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 都議会議事堂1階)

伊吹 弘幸 氏

(株) リクルート 賃貸 Division
100mo! プロジェクト リーダー

4年前より住宅確保要配慮者の皆様へのサポートを検討する「100mo!プロジェクト」を発足。持続可能なサポートを目指して日々課題と向き合っています！

伊部 尚子 氏

株式会社ハウスメイト マネジメント
ソリューション事業本部 課長

ハウスメイトグループに2000年入社し、仲介・管理業務を経て現職。高齢者の居住支援に長年取り組み、業界団体、行政等でのセミナー多数。豊島区居住支援協議会委員。

山本 遼 氏

株式会社R65 代表取締役

1990年、広島県生。2012年愛媛県内の不動産会社に就職。2016年にR65不動産を法人化(株式会社R65)。65歳以上を対象とした賃貸住宅の借りにくさ解消に努める。

水澤 健一 氏

大家さん学びの会®・本部代表

2004年2月3日に大家さんの為のお困りごと相談・勉強会・会員制コミュニティ「大家さん学びの会®」を発足。現在、全国8拠点で定例勉強会&懇親会を行う。7棟のアパート・マンション、区分所有8戸、戸建て3戸の合計65世帯を運営中。

お申込みは
こちらから

▼特設サイト





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）