

杉並区居住支援セミナー

令和8年1月23日(金)

高齢者は歓迎すべき入居者!?

～超高齢社会で知っておきたいデータと居住支援～

東京都指定居住支援法人第1号

 **ホームネット株式会社**

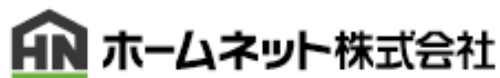
居住支援連携室 居住支援課 種田 聖



ホームネットグループのご紹介



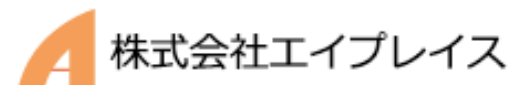
「高齢者」「住まい」 にかかわるサービス提供



緊急通報システム
24時間コールセンター



家賃債務保証



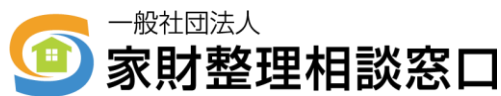
介護事業
定期巡回・随時対応サービス

<関連法人>



高齢者専門の賃貸仲介
障害者グループホーム

<事務局受託>



家財整理事業者の団体



定期巡回・随時対応
サービス事業者の団体

ホームネット株式会社のご紹介

<法人の概要>

所在地：東京都中野区中野2丁目24番11号 住友不動産中野駅前ビル18階・19階

設立：1991年12月

事業内容：緊急通報サービス、徘徊位置情報探索サービス、介護事業支援システム、
安否確認サービス、居住支援法人業務



R6年8月に新宿から移転

<居住支援法人の指定>

支援対象：高齢者

現在、**29**の都道府県から指定を受けています

北海道	岩手県	宮城県	山形県	福島県	茨城県	栃木県	埼玉県	千葉県	東京都
神奈川県	山梨県	静岡県	愛知県	京都府	大阪府	兵庫県	奈良県	和歌山県	岡山県
広島県	山口県	徳島県	香川県	愛媛県	福岡県	長崎県	熊本県	沖縄県	

貸貸市場の現状

不動産会社・賃貸オーナーの想い

- 入居者が高齢化してきて「孤独死」「認知症」「家賃滞納」「保証人や緊急連絡先」が心配
- 「リノベーション」「宅配ボックス」「無料Wi-Fi」など若い人に人気の設備投資をする余裕はない
- 「ローン」「売却時の価値」を考えると家賃は下げられない



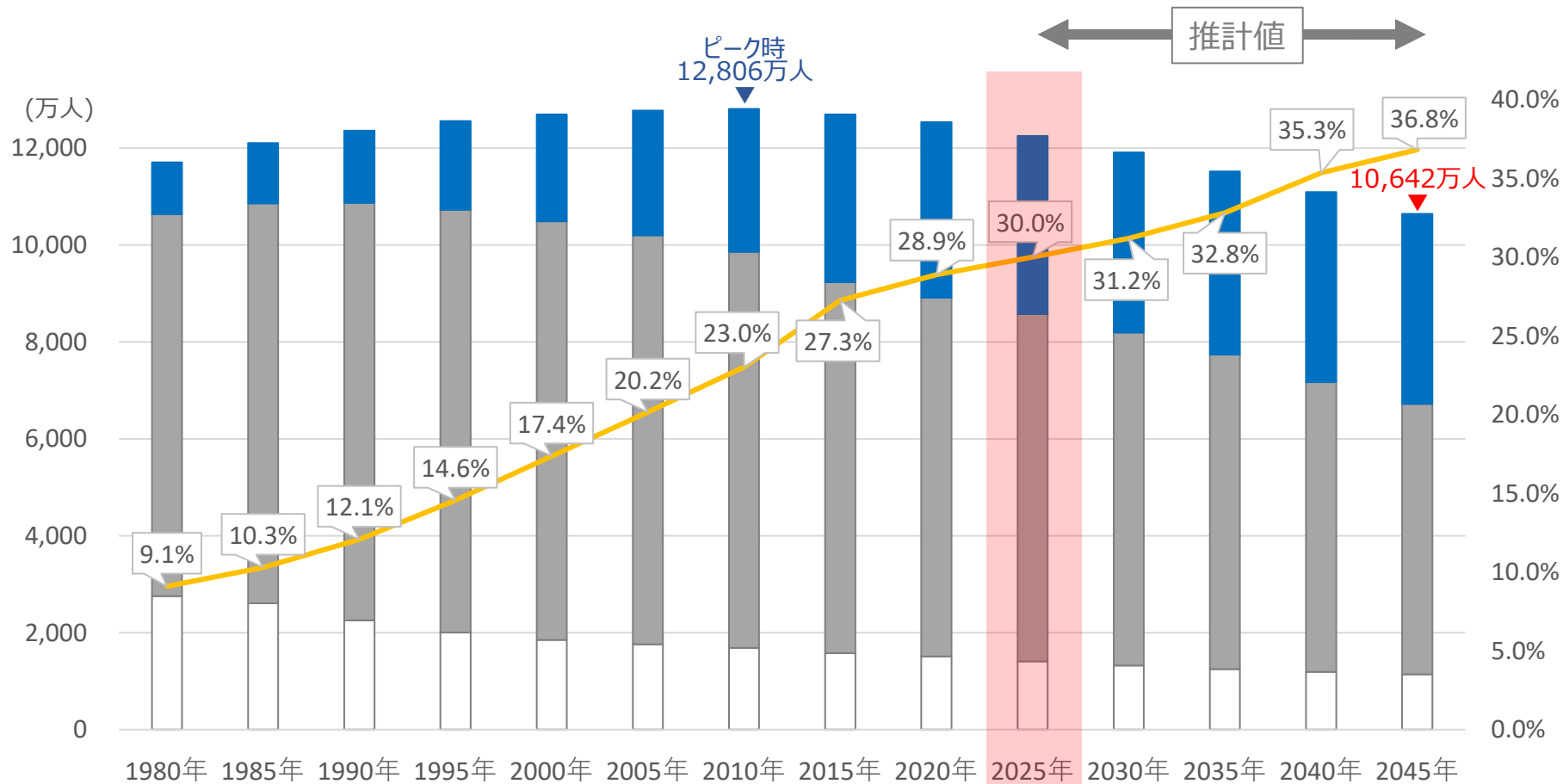
- 空室は増えるし、一度空くとなかなか次が決まらない・・・
- 高齢者の受け入れは「孤独死」が心配
- コロナ禍の影響で家賃滞納者、低額所得者が増えた
- 高齢者や障害者は民間賃貸住宅ではなく公営住宅でしょ



- 高齢者の問合せは増えているが、紹介できる物件がない
- 「家賃の減額」「設備投資」だけでは空室が埋まらない
- 高齢者等の受け入れはオーナーに提案しづらい

なぜ今、**居住支援**なのか ～年代別人口推移～

引用：「年齢3区分別人口及び人口割合の推移と予測」



□ 0~14歳 ■ 15~64歳 ■ 65歳以上 — 高齢化率

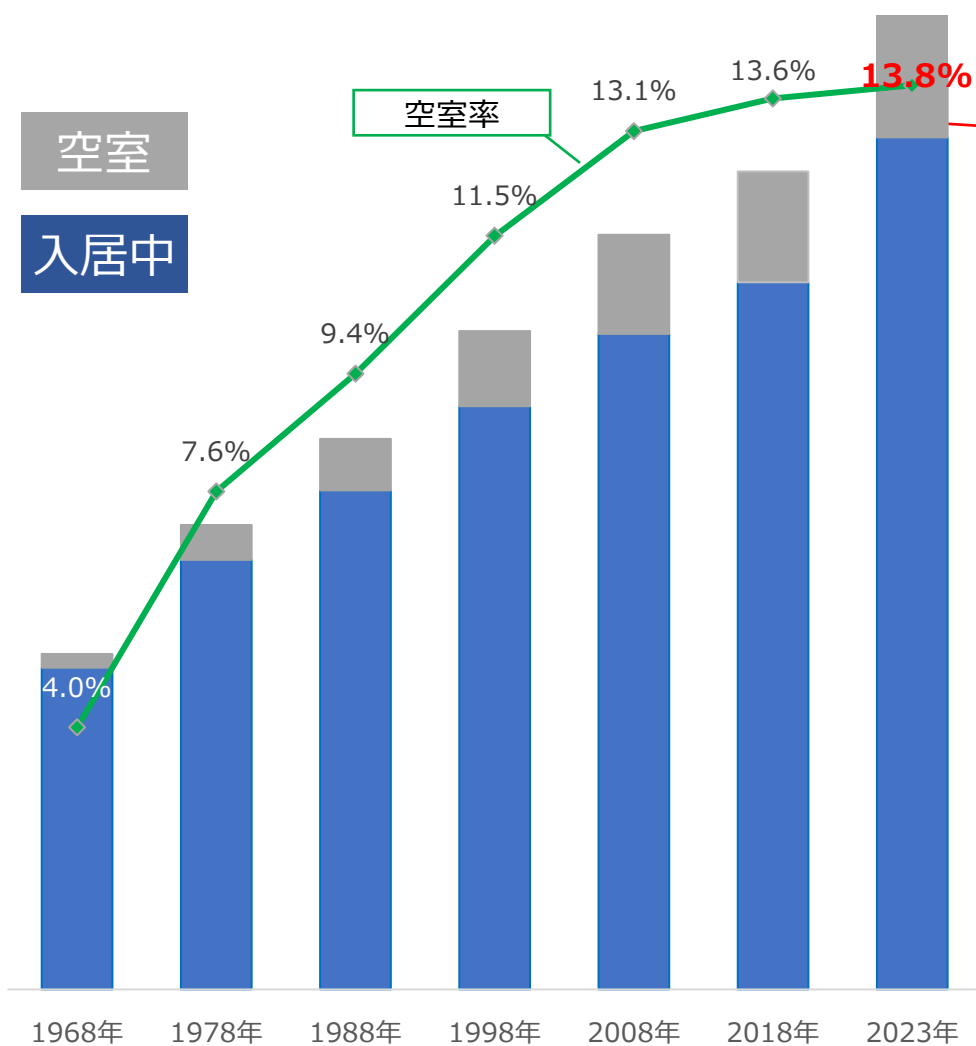
10年間で
(2025年~2035年)

65歳以上
15~64歳

1,040,000人増加
6,760,000人減少

なぜ今、**居住支援**なのか ～物件数推移～

引用：「令和5年住宅・土地統計調査_速報集計（総務省統計局）」



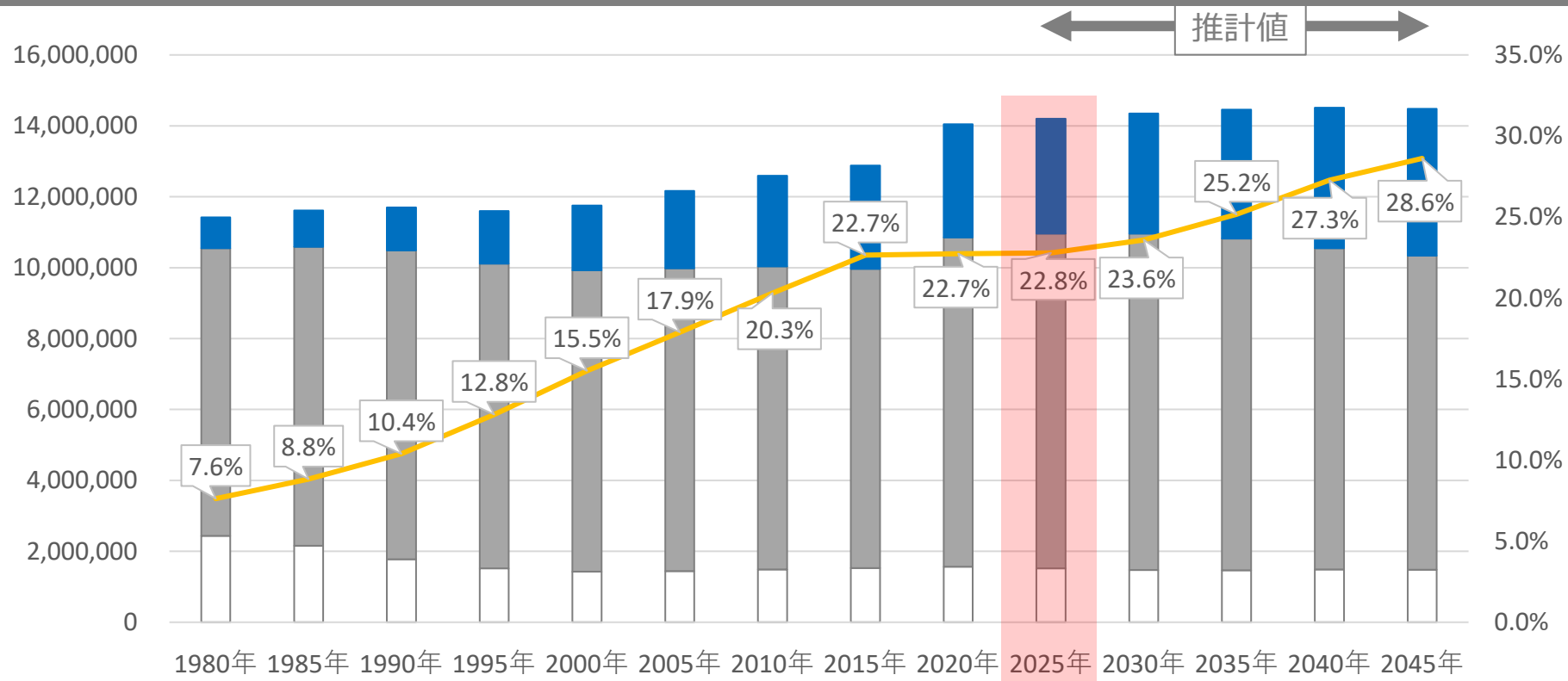
空室は900万戸
うち賃貸用は約443万戸

20年間（2003年～2023年）で
物件数 1,113万戸増
空家数 241万戸増
（うち賃貸用は76万戸増）
空室率 1.6%悪化

東京都の人口推移

引用：「将来の男女5歳階級別推計人口（2020年は国勢調査による実績値）」

2025年10月1日現在：14,273,066人（7,664,866世帯）
うち外国人：772,418人（5.4%）



□ 0~14歳 ■ 15~64歳 ■ 65歳以上 — 高齢化率

10年間で
(2025年~2035年)

65歳以上

15~64歳

401,860人増加

84,645人減少

東京都の人口推移

2025年～2035年の区分別人口推移

引用：「将来の男女5歳階級別推計人口」

自治体	年齢区分	2025年	2035年	増減	自治体	年齢区分	2025年	2035年	増減	自治体	年齢区分	2025年	2035年	増減	自治体	年齢区分	2025年	2035年	増減
千代田区	15～64歳	48,940	52,538	3,598	世田谷区	15～64歳	646,104	646,422	318	八王子市	15～64歳	359,318	335,036	-24,282	国分寺市	15～64歳	86,856	84,477	-2,379
	65歳以上	11,261	13,869	2,608		65歳以上	192,752	232,722	39,970		65歳以上	161,694	177,763	16,069		65歳以上	29,919	34,068	4,149
中央区	15～64歳	128,593	135,489	6,896	渋谷区	15～64歳	177,592	182,099	4,507	立川市	15～64歳	118,491	115,462	-3,029	国立市	15～64歳	50,197	46,803	-3,394
	65歳以上	27,129	37,481	10,352		65歳以上	46,907	55,288	8,381		65歳以上	45,096	50,236	5,140		65歳以上	19,118	22,606	3,488
港区	15～64歳	188,845	201,217	12,372	中野区	15～64歳	252,735	252,114	-621	武蔵野市	15～64歳	102,137	100,895	-1,242	福生市	15～64歳	34,004	29,608	-4,396
	65歳以上	44,585	56,501	11,916		65歳以上	69,594	78,277	8,683		65歳以上	34,337	39,898	5,561		65歳以上	15,849	17,053	1,204
新宿区	15～64歳	260,594	262,074	1,480	杉並区	15～64歳	408,659	412,137	3,478	三鷹市	15～64歳	132,381	131,320	-1,061	狛江市	15～64歳	55,440	54,485	-955
	65歳以上	67,465	74,478	7,013		65歳以上	122,820	143,235	20,415		65歳以上	42,566	48,529	5,963		65歳以上	20,961	23,923	2,962
文京区	15～64歳	174,931	180,725	5,794	豊島区	15～64歳	223,737	233,541	9,804	青梅市	15～64歳	73,406	61,707	-11,699	東大和市	15～64歳	50,611	47,379	-3,232
	65歳以上	46,439	54,921	8,482		65歳以上	58,290	62,586	4,296		65歳以上	44,383	48,016	3,633		65歳以上	23,420	25,863	2,443
台東区	15～64歳	153,114	160,215	7,101	北区	15～64歳	233,473	237,361	3,888	府中市	15～64歳	174,051	165,784	-8,267	清瀬市	15～64歳	45,734	42,858	-2,876
	65歳以上	48,540	54,536	5,996		65歳以上	85,807	87,733	1,926		65歳以上	60,624	71,102	10,478		65歳以上	22,254	24,376	2,122
墨田区	15～64歳	192,223	197,464	5,241	荒川区	15～64歳	144,206	150,043	5,837	昭島市	15～64歳	70,511	67,097	-3,414	東久留米市	15～64歳	67,434	62,694	-4,740
	65歳以上	59,733	64,965	5,232		65歳以上	49,756	52,927	3,171		65歳以上	31,281	34,151	2,870		65歳以上	33,284	35,356	2,072
江東区	15～64歳	366,729	379,133	12,404	板橋区	15～64歳	397,477	398,482	1,005	調布市	15～64歳	165,391	161,983	-3,408	武蔵村山市	15～64歳	43,149	40,415	-2,734
	65歳以上	114,478	130,768	16,290		65歳以上	135,594	147,711	12,117		65歳以上	54,819	65,168	10,349		65歳以上	19,132	20,559	1,427
品川区	15～64歳	295,470	308,167	12,697	練馬区	15～64歳	506,372	495,593	-10,779	町田市	15～64歳	262,673	244,412	-18,261	多摩市	15～64歳	87,343	80,874	-6,469
	65歳以上	84,613	96,672	12,059		65歳以上	173,498	186,130	12,632		65歳以上	121,894	134,816	12,922		65歳以上	43,766	46,868	3,102
目黒区	15～64歳	199,709	202,978	3,269	足立区	15～64歳	453,930	448,570	-5,360	小金井市	15～64歳	85,336	84,317	-1,019	稲城市	15～64歳	61,707	60,348	-1,359
	65歳以上	55,963	61,880	5,917		65歳以上	175,614	194,294	18,680		65歳以上	27,895	32,057	4,162		65歳以上	22,044	27,035	4,991
大田区	15～64歳	506,878	506,714	-164	葛飾区	15～64歳	293,486	285,670	-7,816	小平市	15～64歳	126,613	122,726	-3,887	羽村市	15～64歳	31,986	27,590	-4,396
	65歳以上	168,372	188,212	19,840		65歳以上	113,998	124,344	10,346		65歳以上	49,691	57,194	7,503		65歳以上	15,169	16,509	1,340
					江戸川区	15～64歳	464,792	446,240	-18,552	日野市	15～64歳	121,802	116,403	-5,399	あきる野市	15～64歳	44,304	39,712	-4,592
						65歳以上	148,013	170,284	22,271		65歳以上	48,311	54,623	6,312		65歳以上	25,237	26,620	1,383
										東村山市	15～64歳	93,542	88,246	-5,296	西東京市	15～64歳	135,334	131,442	-3,892
											65歳以上	42,616	47,653	5,037		65歳以上	51,578	58,962	7,384

【区部】 6区(大田区・中野区・練馬区・足立区・葛飾区・江戸川区)を除いて生産年齢人口が増加

【支部】 生産年齢人口が増加する市はナシ

13市で「高齢者人口の増加幅」を「生産年齢人口の減少幅」が上回る

東京都の人口推移

引用：「将来の男女5歳階級別推計人口」

2035年～2045年の区分別人口推移

自治体	年齢区分	2025年	2035年	増減	自治体	年齢区分	2025年	2035年	増減	自治体	年齢区分	2025年	2035年	増減	自治体	年齢区分	2025年	2035年	増減
千代田区	15～64歳	52,538	51,688	-850	世田谷区	15～64歳	646,422	609,590	-36,832	八王子市	15～64歳	335,036	299,735	-35,301	国分寺市	15～64歳	84,477	79,558	-4,919
	65歳以上	13,869	17,574	3,705		65歳以上	232,722	277,352	44,630		65歳以上	177,763	193,996	16,233		65歳以上	34,068	37,565	3,497
中央区	15～64歳	135,489	132,439	-3,050	渋谷区	15～64歳	182,099	176,706	-5,393	立川市	15～64歳	115,462	104,538	-10,924	国立市	15～64歳	46,803	43,613	-3,190
	65歳以上	37,481	49,794	12,313		65歳以上	55,288	66,876	11,588		65歳以上	50,236	58,003	7,767		65歳以上	22,606	24,522	1,916
港区	15～64歳	201,217	199,306	-1,911	中野区	15～64歳	252,114	241,996	-10,118	武蔵野市	15～64歳	100,895	95,458	-5,437	福生市	15～64歳	29,608	25,420	-4,188
	65歳以上	56,501	71,085	14,584		65歳以上	78,277	91,080	12,803		65歳以上	39,898	46,315	6,417		65歳以上	17,053	17,408	355
新宿区	15～64歳	262,074	251,574	-10,500	杉並区	15～64歳	412,137	393,325	-18,812	三鷹市	15～64歳	131,320	124,978	-6,342	狛江市	15～64歳	54,485	51,373	-3,112
	65歳以上	74,478	85,580	11,102		65歳以上	143,235	170,261	27,026		65歳以上	48,529	55,324	6,795		65歳以上	23,923	27,444	3,521
文京区	15～64歳	180,725	174,604	-6,121	豊島区	15～64歳	233,541	229,688	-3,853	青梅市	15～64歳	61,707	49,035	-12,672	東大和市	15～64歳	47,379	43,242	-4,137
	65歳以上	54,921	66,764	11,843		65歳以上	62,586	71,767	9,181		65歳以上	48,016	49,445	1,429		65歳以上	25,863	28,271	2,408
台東区	15～64歳	160,215	157,163	-3,052	北区	15～64歳	237,361	227,524	-9,837	府中市	15～64歳	165,784	153,162	-12,622	清瀬市	15～64歳	42,858	39,044	-3,814
	65歳以上	54,536	65,812	11,276		65歳以上	87,733	97,266	9,533		65歳以上	71,102	80,554	9,452		65歳以上	24,376	26,919	2,543
墨田区	15～64歳	197,464	192,479	-4,985	荒川区	15～64歳	150,043	145,613	-4,430	昭島市	15～64歳	67,097	60,812	-6,285	東久留米市	15～64歳	62,694	57,491	-5,203
	65歳以上	64,965	75,616	10,651		65歳以上	52,927	60,753	7,826		65歳以上	34,151	37,121	2,970		65歳以上	35,356	37,484	2,128
江東区	15～64歳	379,133	365,731	-13,402	板橋区	15～64歳	398,482	381,967	-16,515	調布市	15～64歳	161,983	151,132	-10,851	武蔵村山市	15～64歳	40,415	36,408	-4,007
	65歳以上	130,768	157,147	26,379		65歳以上	147,711	167,778	20,067		65歳以上	65,168	76,700	11,532		65歳以上	20,559	22,807	2,248
品川区	15～64歳	308,167	299,508	-8,659	練馬区	15～64歳	495,593	480,154	-15,439	町田市	15～64歳	244,412	220,459	-23,953	多摩市	15～64歳	80,874	71,711	-9,163
	65歳以上	96,672	115,561	18,889		65歳以上	186,130	196,485	10,355		65歳以上	134,816	148,667	13,851		65歳以上	46,868	50,626	3,758
目黒区	15～64歳	202,978	197,026	-5,952	足立区	15～64歳	448,570	424,654	-23,916	小金井市	15～64歳	84,317	79,922	-4,395	稲城市	15～64歳	60,348	56,758	-3,590
	65歳以上	61,880	70,902	9,022		65歳以上	194,294	220,859	26,565		65歳以上	32,057	35,727	3,670		65歳以上	27,035	31,732	4,697
大田区	15～64歳	506,714	484,005	-22,709	葛飾区	15～64歳	285,670	269,182	-16,488	小平市	15～64歳	122,726	113,602	-9,124	羽村市	15～64歳	27,590	22,876	-4,714
	65歳以上	188,212	214,218	26,006		65歳以上	124,344	137,770	13,426		65歳以上	57,194	63,911	6,717		65歳以上	16,509	17,322	813
					江戸川区	15～64歳	446,240	416,468	-29,772	日野市	15～64歳	116,403	106,083	-10,320	あきる野市	15～64歳	39,712	33,649	-6,063
						65歳以上	170,284	193,385	23,101		65歳以上	54,623	61,781	7,158		65歳以上	26,620	28,324	1,704
										東村山市	15～64歳	88,246	81,477	-6,769	西東京市	15～64歳	131,442	124,226	-7,216
											65歳以上	47,653	52,321	4,668		65歳以上	58,962	66,112	7,150

全自治体で生産年齢人口が減少

【区部】 北区、練馬区、葛飾区、江戸川区の4区では「高齢者人口の増加幅」を「生産年齢人口の減少幅」が上回る

【支部】 21市で「高齢者人口の増加幅」を「生産年齢人口の減少幅」が上回る

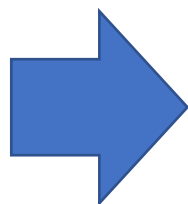
居住支援・住宅確保要配慮者とは

住宅確保要配慮者と居住支援

2017年10月25日に新たな住宅セーフティネット制度の制定を機に生まれた言葉

住宅確保要配慮者

属性
低額所得者 (月収15.8万円以下の世帯)
被災者
高齢者
障害者
子育て世帯 (18歳未満の子のいる世帯)
外国人
LGBT

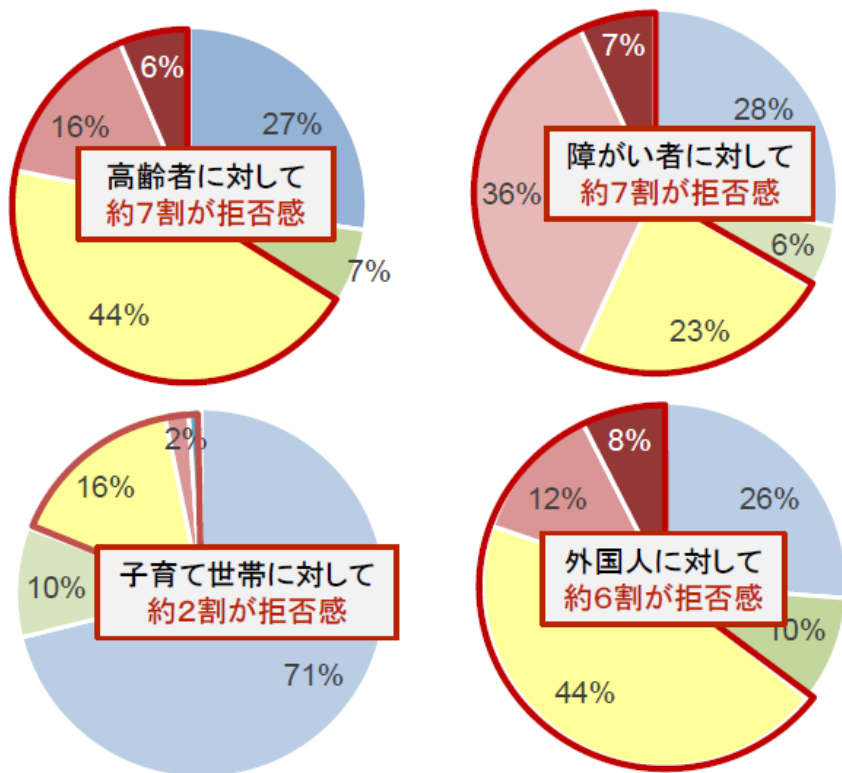


住宅確保要配慮者の
住まい確保と住まい方の支援が
「居住支援」

なぜ今、**居住支援**なのか ～住宅確保要配慮者への拒否感～

引用：住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会 第3回 資料3

【住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人(大家等)の意識】

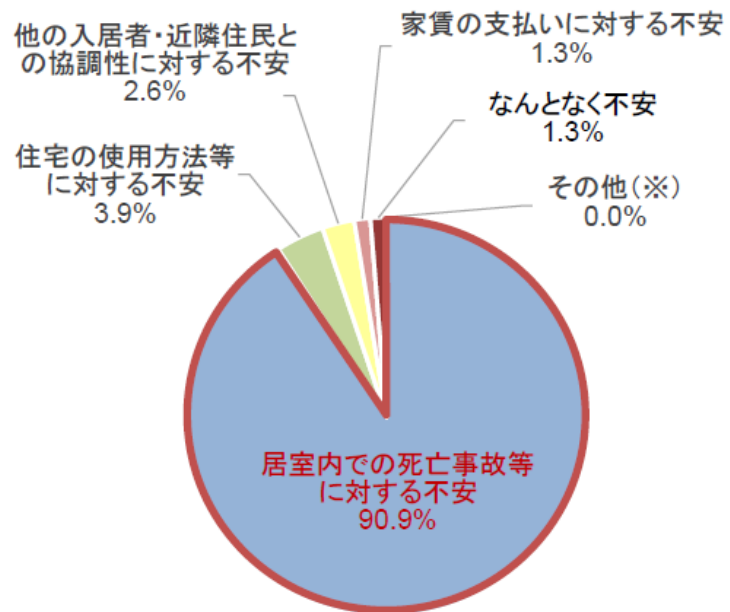


■ 従前*と変わらず拒否感はない ■ 従前*は拒否感があったが現在はない
■ 拒否感はあるものの従前*より弱くなっている ■ 従前*と変わらず拒否感が強い
■ 従前*より拒否感が強くなっている * 5年前との比較

出典：令和3年度国土交通省調査
 ※（公財）日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員を対象にアンケート調査を実施（回答者数：187団体）

【賃貸人(大家等)の入居制限の理由】

(例)高齢者の場合(最も該当する入居制限の理由を選択)



※その他の選択肢としては、以下があった(いずれも選択数0)。
 ・主な入居者と異なる属性の入居による居住環境の変化への不安
 ・入居者以外の者の出入りへの不安
 ・習慣・言葉が異なることへの不安
 ・生活サイクルが異なることへの不安
 ・その他

出典：令和3年度国土交通省調査
 ※（公財）日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員のうち、入居制限を行っている団体を対象に、入居者の属性ごとに最も該当する入居制限の理由を回答（回答数：76団体）

住宅確保要配慮者が拒まれる要因

属性	入居を拒まれる要因（懸念リスク）
低額所得者 (月収15.8万円以下の世帯)	家賃支払い能力
被災者	生活基盤の喪失（家族、資産、仕事など）、コミュニティの崩壊
高齢者	孤独死、認知症、バリアフリー設備がない
障害者	【精神】近隣トラブル / 【身体】身体機能と設備要件のミスマッチ
子育て世帯 (18歳未満の子のいる世帯)	【一人親世帯】家賃支払い能力
外国人	生活習慣・文化の違い、無断で居住人数が増加、無断で帰国
LGBT	偏見、親族の理解を得られず緊急連絡先を確保できない

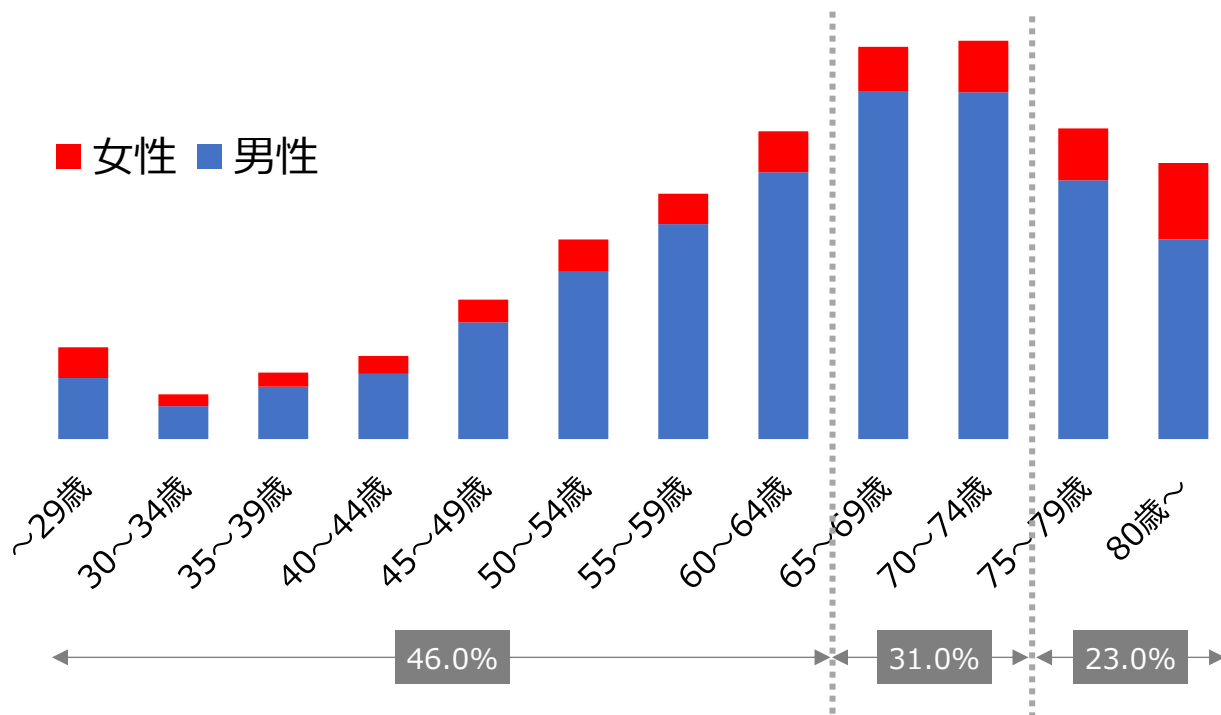


リスクを取ってまで、手間隙をかけてまで
住宅確保要配慮者を受け入れるべきか

高齢者が拒まれる理由 ～孤独死の実態～

引用：（一社）日本少額短期保険協会「第10回孤独死現状レポート」

▶ 男女別死亡年齢の構成比(n=12,089) 年齢が不明なデータは除く。



前期高齢者で3割

男性が83%

▶ 発見までの日数と男女比(n=9,249) ※死亡推定日・第一発見者不明分を除く

(%)	3日以内	4~14日	15~29日	30~89日	90日以上	平均(日)
全体	37.0%	28.3%	15.4%	15.8%	3.5%	19
男性	35.6%	28.7%	16.0%	16.2%	3.5%	19
女性	43.8%	26.8%	14.9%	12.3%	3.2%	17

3日以内で発見は37%
(平均19日)

高齢者が拒まれる理由 ～孤独死の実態～

引用：（一社）日本少額短期保険協会「第10回孤独死現状レポート」

▶ 第1発見者の構成(n=10,203) ※発見者不明分を除く

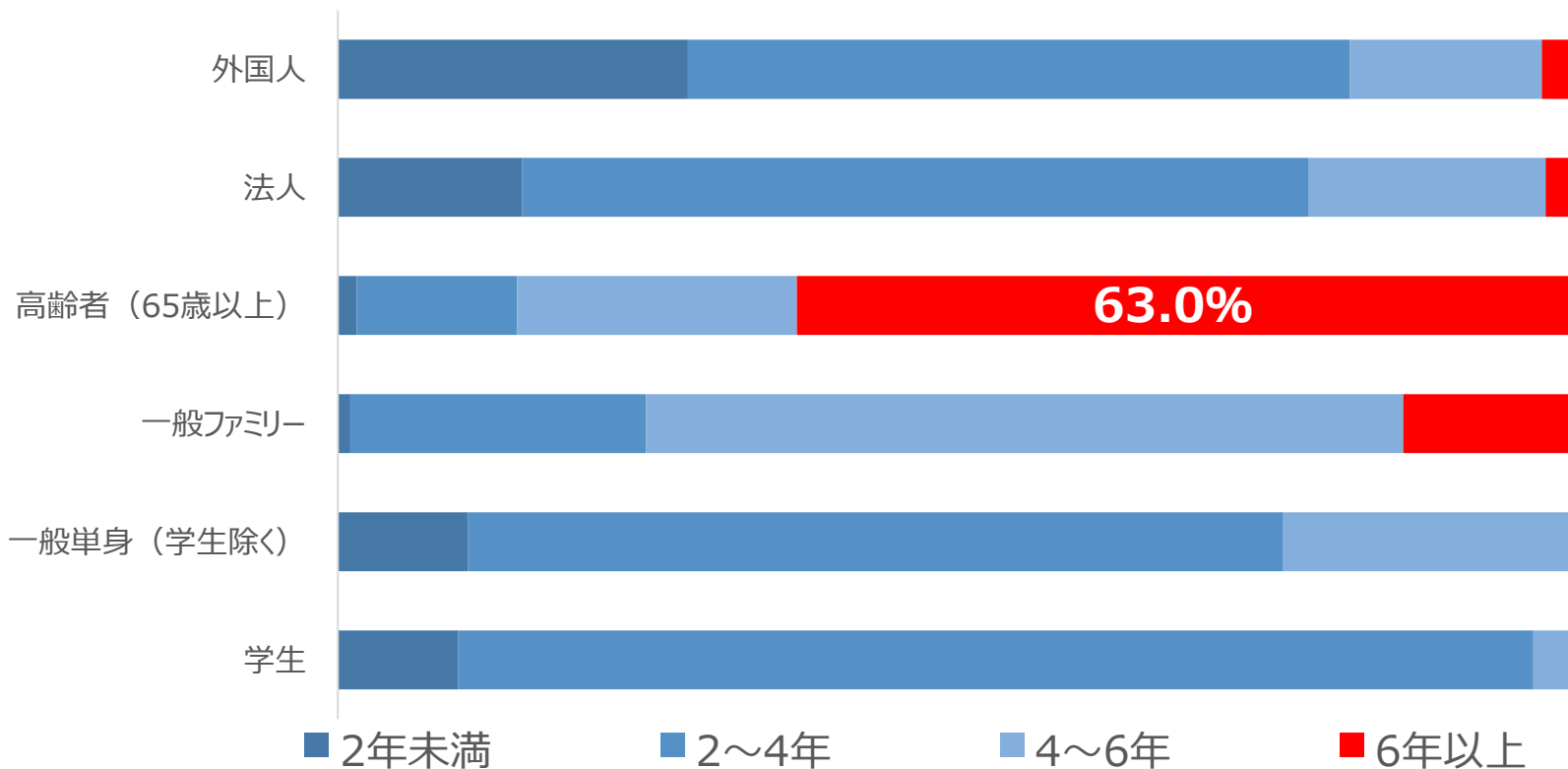
発見者	親族	友人	管理会社	福祉	警察	他人	合計
人数	2,121人	1,307人	2,410人	2,081人	657人	1,627人	10,203人
割合	20.8%	12.8%	23.6%	20.4%	6.4%	15.9%	100%
属性	近親者 (33.6%)		職業上の関係者 (50.4%)				

▶ 孤独死発生に伴う損害額 ※異常値は除く

	平均	最大	最小
残置物処理費用	294,131円	4,253,473円	1,080円
原状回復費用	494,344円	7,564,673円	422円

高齢者を受け入れるメリット ～平均居住年数～

引用：「日管協短観 2021年6月」



【平均寿命】男性：81歳 女性：87歳

高齢者は長期間入居するため、事務負担・コストが低い

退去手続

クリーニング

リフォーム

新規募集

目的

個々の不動産取引に際し、心理的瑕疵に該当する事案の存在が疑われる場合において、それが買主や借主に対して告知すべき事案に該当するかどうかは明確でなく、告知の要否、告知の内容についての判断が困難なケースがあるため、対応の判断に資するよう、一定の考え方を示す。

ガイドラインの位置づけ

- 現時点において裁判例や取引実務に照らし、一般的に妥当と考えられるものを整理し、とりまとめたもの。
- 本ガイドラインで示した対応を行わなかった場合、直ちに違反となるものではないが、トラブルとなった場合には、所轄行政庁における監督に当たって、本ガイドラインが考慮される。
- 本ガイドラインに基づく対応を行った場合であっても、民事上の責任を回避できるものではない。
- 本ガイドラインは、新たな裁判例や取引実務の変化を踏まえるとともに、社会情勢や人々の意識の変化に応じて、適時に見直しを行うこととする。

主な内容

- 他殺、自死、事故死その他原因が明らかでない死亡が発生し、その事実を認識している場合は、発生時期、場所、死因を借主に対して告げるものとする。(特段の事情がない限り、事案の発生から概ね3年間)
- 自然死又は日常生活の中での不慮の死が発生し、その事実を認識している場合には、原則として告げる必要はないものとする。ただし、長期間にわたって人知れず放置されたこと等に伴い、いわゆる特殊清掃や大規模リフォーム等が行われた場合においては、原則として、これを告げるものとする。

住宅セーフティネット制度とは

住宅確保要配慮者の住まいを確保するために

人口減少を受け、**公営住宅**の管理戸数は平成17年をピークに減少傾向
H17年：219万戸 ▶ R3年：213万戸 **6万戸減**



民間賃貸住宅の空室
約443万戸で受け入れる

引用：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_国土交通省

住宅セーフティネット制度

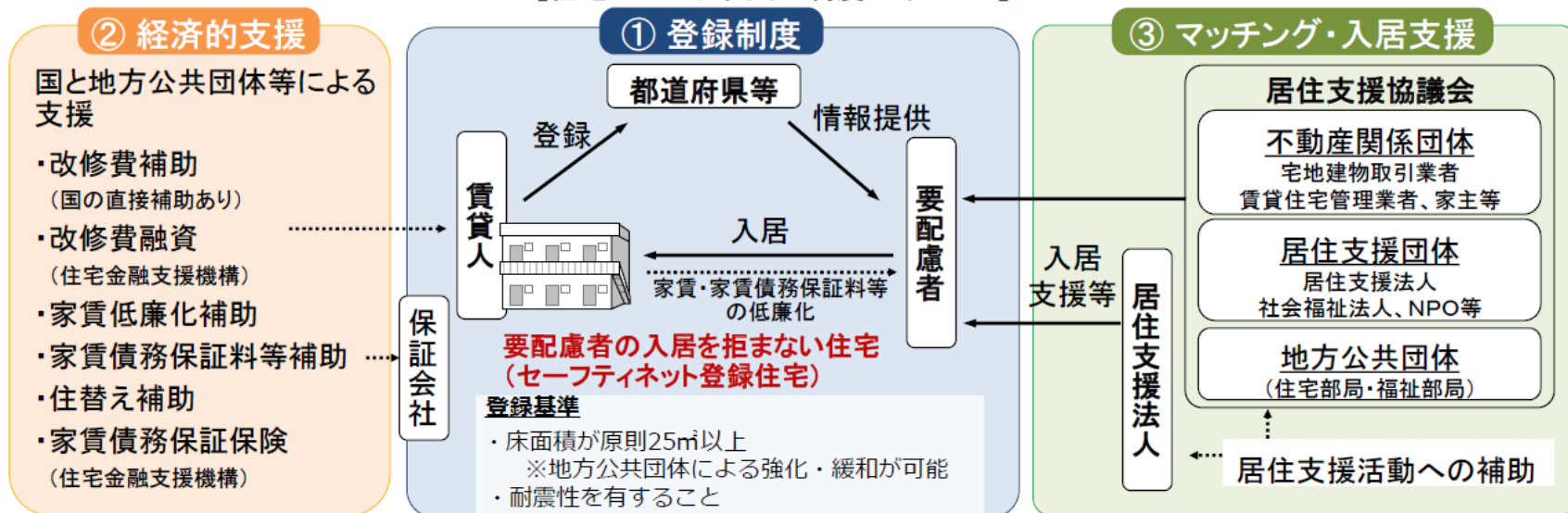
住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律
【公布：平成29年4月26日 施行：平成29年10月25日】

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】





セーフティネット住宅
情報提供システム

【令和8年1月6日現在】

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	
北海道・東北	北海道 [17619]	青森県 [6063]	岩手県 [8467]	宮城県 [20121]	秋田県 [5217]	山形県 [6768]	福島県 [23097]		
関東	茨城県 [34863]	栃木県 [19832]	群馬県 [20367]	埼玉県 [55742]	千葉県 [42904]	東京都 [56180]	神奈川県 [44187]	山梨県 [7016]	長野県 [18246]
北陸・中部	岐阜県 [19734]	静岡県 [30576]	愛知県 [68202]	三重県 [21520]	新潟県 [15917]	富山県 [13188]	石川県 [9712]	福井県 [5982]	
近畿	滋賀県 [13122]	京都府 [14992]	大阪府 [44700]	兵庫県 [33323]	奈良県 [8289]	和歌山県 [8963]			
中国・四国	鳥取県 [7288]	島根県 [8687]	岡山県 [7611]	広島県 [26029]	山口県 [18673]	徳島県 [8595]	香川県 [15920]	愛媛県 [15122]	高知県 [4144]
九州・沖縄	福岡県 [39477]	佐賀県 [12754]	長崎県 [6975]	熊本県 [20227]	大分県 [12469]	宮崎県 [10436]	鹿児島県 [8475]	沖縄県 [17806]	

総登録件数 **127,383** 件 総登録戸数 **956,682** 戸 県名下部の数字・・・[全戸数] ※登録件数は表示高速化のため約10分ごとの更新となります

杉並区のセーフティネット住宅

14棟 59戸



カーサ方南

東京都杉並区方南町1丁目46番7号 東京メトロ丸ノ内線 方南町駅 徒歩10分 築 37年9ヶ月 2階建て

階/住戸番号	資料/共益費・管理費	敷金/礼金	間取り/面積	
2階 202	4.88 万円 3,800円	0円 家賃の 2.0月分	1K 20m ²	詳細を見る

東京都はセーフティネット住宅の登録基準を独自緩和

引用：東京都住宅政策本部ホームページ

住宅の登録基準

1. 構造

- 消防法、建築基準法などに違反しないものであること
- 耐震性があること（新耐震基準に適合していること）

2. 設備

(1) 一般住宅の場合

- 各住戸が台所、便所、収納設備、浴室又はシャワー室を備えていること

(2) 共同居住型住宅（シェアハウス）の場合

- 住宅の専用部分か共用部分のいずれかに、居間、食堂、台所、便所、洗面設備又はシャワー室、洗濯室又は洗濯場を備えること
- 便所、浴室又はシャワー室は、5人に1つ以上の割合で備えること

3. 規模（面積）

東京都では、セーフティネット住宅を「**東京ささエール住宅**」の愛称で呼び、国の登録基準より面積要件を緩和しています。

(1) 一般住宅の場合

着工日	～H8/3/31	H8/4/1～H18/3/31	H18/4/1～H30/3/30	H30/3/31～
各住戸の床面積	15㎡以上	17㎡以上	20㎡以上	25㎡以上

(2) 共同居住型住宅（シェアハウス）の場合

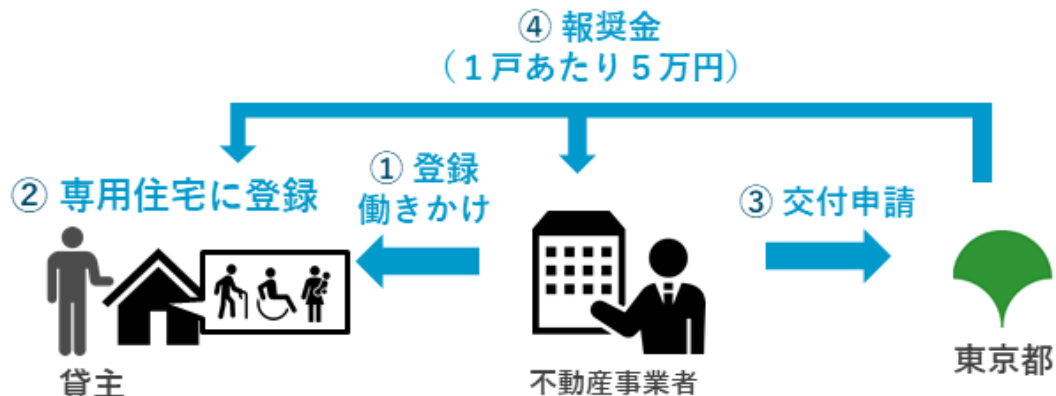
着工日	～H30/3/30	H30/3/31～
各住戸の床面積	7㎡以上	9㎡以上
住宅全体の面積	(13㎡×居住人数+10㎡)以上	(15㎡×居住人数+10㎡)以上

4. 賃貸条件・その他

- 入居を不当に制限しないこと（例：差別的なもの・入居対象者が著しく少数）
- 家賃が近傍同種の住宅と均衡を失わないこと など

東京ささエール住宅の登録協力報奨金（専用住宅限定）

- ▶ 不動産事業者からの貸主への働きかけにより、空き家等が専用住宅に新たに登録された場合に、当該貸主及び事業者それぞれ1戸あたり5万円の報奨金を交付します。
- ▶ 令和7年度事業規模：200戸



令和5年度より専用住宅の登録期間が
10年から2年※まで短縮可能になりました。

※2年経過後、一定条件を満たす場合

詳細は東京都ホームページ
をご覧ください。



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専用住宅として登録すること
- 空き家又は空き室であること（※交付申請時点で確認します。）
- 交付決定の日から10年間、専用住宅としての登録を維持すること
ただし、住宅確保要配慮者を募集したものの2カ月入居がない場合は、交付決定の日から2年が経過した専用住宅に限り、残りの期間を登録住宅とすることができます。
- 事業者が申請する場合は、東京都居住支援協議会の構成員である不動産関係団体に属すること

貸主応援事業(補助金)

東京ささエール住宅の専用住宅に登録するため、耐震性が不十分な住宅の耐震改修工事や建替え工事を行う貸主に対して補助します。

詳細は東京都ホームページ
をご覧ください。



1. 耐震改修費補助 令和7年度事業規模：40戸

補助率等：補助対象経費の6分の5（上限250万円／戸）

主な要件：専用住宅に新たに登録すること

対象経費：耐震改修工事費／除却工事費

2. 住宅設備改善費補助 令和7年度事業規模：200戸

補助率等：補助対象経費の2分の1（上限50万円／戸）

主な要件：専用住宅に新たに登録すること（高齢者・障害者・子育て世帯のいずれか）

対象経費：①バリアフリー改修工事費、②安全性等の向上に資する附帯設備の設置工事費

②の例：温水洗浄便座、防犯設備、エアコン、Wi-Fi など ※②のみの場合は補助対象外。

3. 見守り機器設置費等補助 令和7年度事業規模：100戸

補助率等：補助対象経費の3分の2（上限4万円／戸）

主な要件：高齢者の専用住宅に新たに登録すること／第三者が安否確認できること／室内に設置すること

対象経費：見守り機器の購入費及び取付費／見守りサービスの初期費用

4. 少額短期保険等保険料補助 令和7年度事業規模：50戸

補助率等：補助対象経費の3分の2（上限4千円／戸）

主な要件：専用住宅に新たに登録すること／専用住宅の入居者に対する保険であること

対象経費：残存家財整理費用、居室内修繕費用、空き家となったことによる家賃逸失額のいずれかを補償内容とする保険料

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

▶ 令和7年10月1日に改正住宅セーフティネット制度が施行

引用：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_国土交通省

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

① “賃貸借契約が相続されない” 仕組みの推進

引用：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_国土交通省

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**に対する解除の申し入れが不要

改正前



「住宅」ごとに認可申請

- × 高齢者が入居するかどうかかわからない空室時に改修が必要
- × 入居希望があった時に速やかに認可を取ることは困難

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



大家さん（賃貸人）
認可申請



入居者が
決まったら

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
- ✓ サプリースの場合、賃貸住宅管理法の特定賃貸借契約における転賃の条件とする場合には、オーナーへの説明等が必要です



② “残置物処理に困らない”仕組みの普及

引用：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_国土交通省

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



＜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のが困難な場合）
※賃借人は、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＞

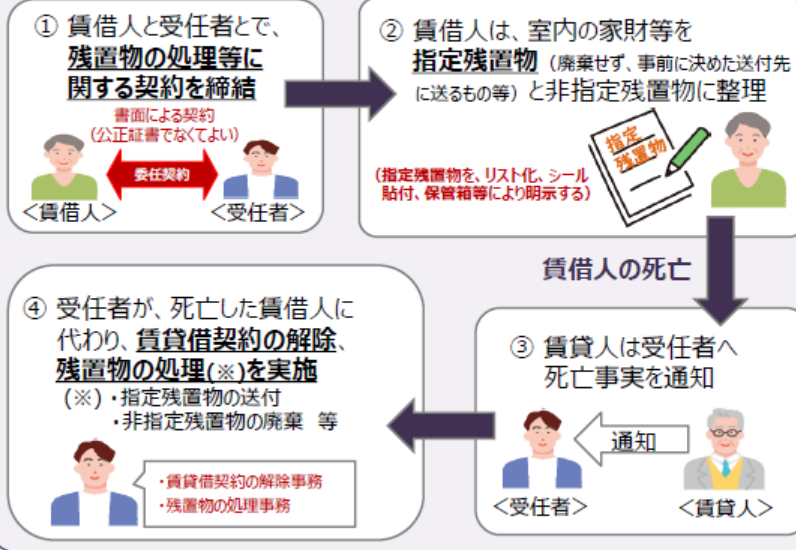
- 単身高齢者（60歳以上）が賃借人である場合
- ※残置物の処理等に関する賃借人の不安感が生じにくい場面で利用すると、民法や消費者契約法に違反して無効となる場合がある

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/iutakukentiku/house/iutakukentiku_house_tk3_000101.html



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6月7日施行）

引用：国土交通省ホームページ

目的

単身高齢者の居住の安定確保を図るため、賃借人の死亡後に契約関係及び居室内に残された家財残置物を円滑に処理できるように、①賃貸借契約の解除、②残置物の処理に関する条項からなる委任契約書のひな形を策定。

【想定される利用場面】単身高齢（原則として60歳以上）が賃借人である場合

モデル契約条項の位置づけ

モデル契約条項は、その使用が法令で義務づけられているものではありませんが、モデル契約条項を利用することにより、合理的な死後事務委任契約等が締結され、ひいては、単身の高齢者の居住の安定確保が図られることを期待し、広く普及に努めています。

主な内容

①賃貸借契約の解除に関する条項

- 受任者に対し、賃借人の死亡時に賃貸借契約を解除する代理権を与える。等

②残置物の処理に関する条項

- 受任者に対し、賃借人の死亡時に居室内に残された家財(残置物)の廃棄や指定先へ送付する事務を委任する。
- 賃借人は、「廃棄を希望しない残置物」を特定するとともに、その送付先を明示する。
- 受任者は、賃借人の死亡から一定期間（少なくとも3ヵ月）が経過し、かつ、賃貸借契約が終了した場合、「廃棄を希望しない残置物」を除いたものは廃棄する。（※）換価することができる残置物については、換価するように努める。等

③その他

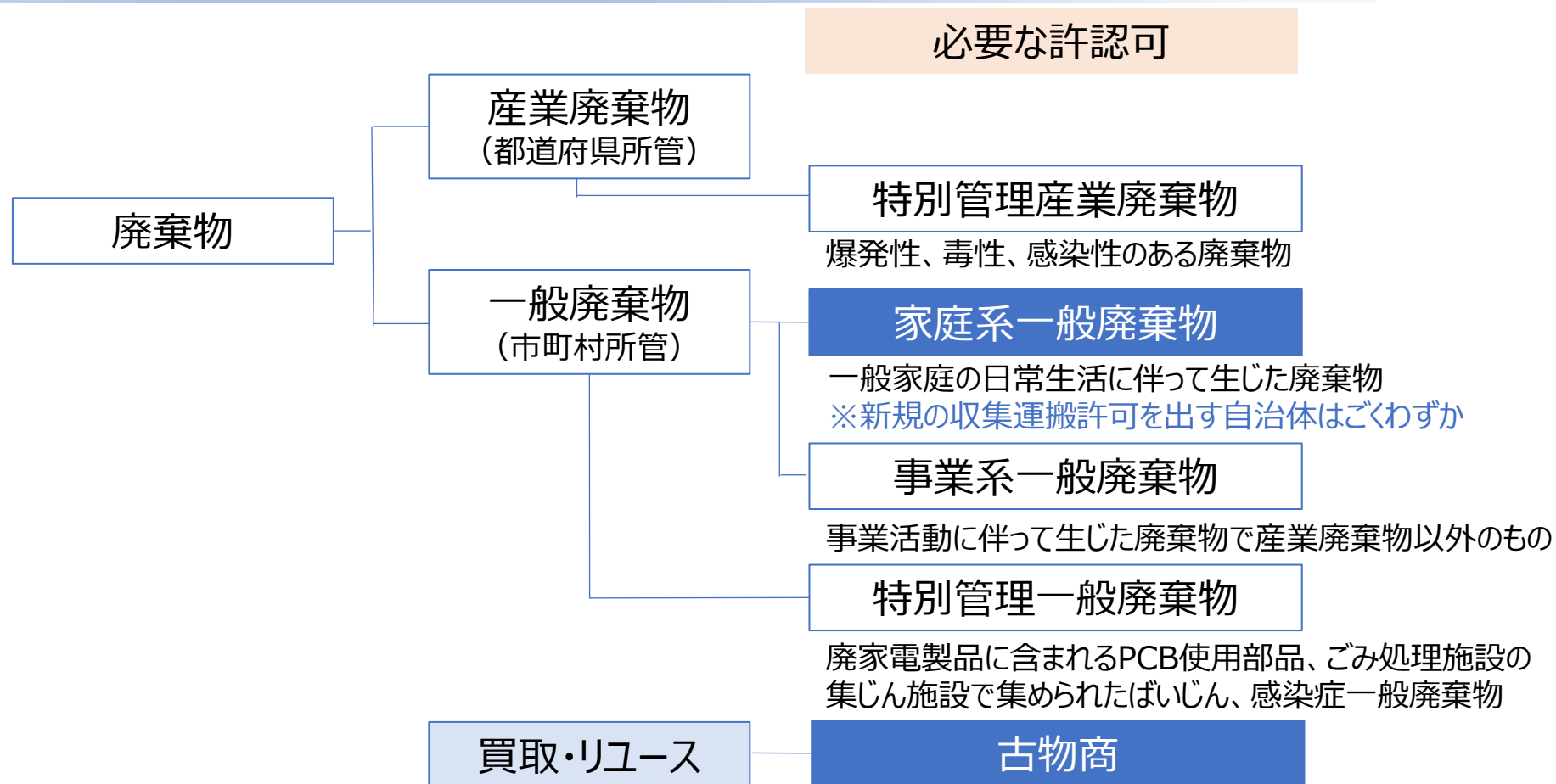
- 賃貸人は、賃借人が死亡したことを知ったときは、委任契約の受任者に通知する。等

想定される受任者

以下のいずれか。（賃貸人は賃借人と利益相反の関係にあるため、受任者とするは避けるべき。）

- 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のが困難な場合）

居住支援法人が「残置物処理」を実施する際の留意点



一般家庭から出される家財の収集運搬には、家庭系一般廃棄物収集運搬の許可が必要
産業廃棄物・事業系一般廃棄物収集運搬許可事業者等による実施は**違法**

[罰則規定] 廃棄物処理法（廃棄物の処理及び清掃に関する法律）

- ・25条 「法令の規定に違反して廃棄物を捨てた者」、「法令の規定に違反して廃棄物を焼却した者」は、5年以下の懲役若しくは1,000万円以下（法人は3億円）の罰金、又はこれを併科された罰則が科せられる（未遂を含む）
- ・26条 不法投棄、不法焼却を行う目的で廃棄物の収集又は運搬をした者は、3年以下の懲役若しくは300万円以下の罰金に処し、又はこれを併科された罰則が科せられる。

③ “家賃の滞納に困らない”仕組みの創設

引用：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_国土交通省

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～

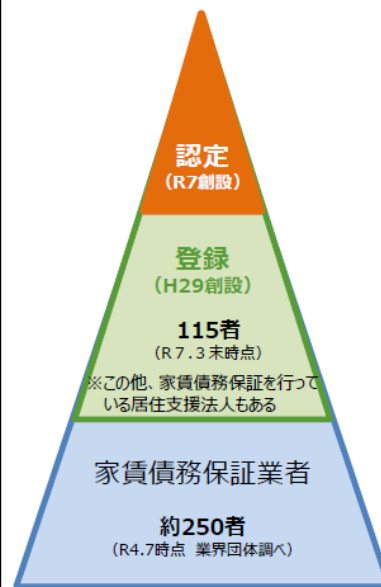
改正のポイント

【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



認定事業者数：3者 (令和7年11月12日時点)

引用：国土交通省ホームページ

事業者名	本社所在地	認定番号	詳細情報
一般財団法人高齢者住宅財団	東京都千代田区神田錦町一丁目21番1号 ヒューリック神田橋ビル4階	国土交通大臣 (認定) 第1号	○
エルズサポート株式会社	東京都中野区中野2-24-11 住友不動産中野駅前ビル19階	国土交通大臣 (認定) 第2号	○
レントエール株式会社	大阪府堺市中区深井沢町3125 アートビル3F	国土交通大臣 (認定) 第3号	○

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

引用：令和7年度改正住宅セーフティネット法に関する全国説明会_国土交通省

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

①ICT等による安否確認



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



居住支援法人等

③福祉サービスにつなぐ

・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)

■低額所得者

・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)

■高齢者

・ホームヘルプ、デイサービス



(福祉事務所
母子家庭等就業・
自立支援センター)

■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



(障害者福祉の
相談窓口)

■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

総認定件数 17 件 総認定戸数 64 戸

引用：居住サポート住宅情報提供システム

【令和8年1月6日現在】



HOME

制度について知る

居住安定援助賃貸住宅事業申請者の方へ

お問い合わせ

HOME > 住宅一覧 > 住宅詳細

安 安否確認 見 見守り 福 福祉サービスへのつなぎ

まごころアパート松葉台 西棟(新築) 101/102/202

(まごころあばーとまつばだい にしとう)

計画ID：SPL1008

住宅コード：a10



外観1西棟(新築)全景



家賃	8.00~8.00万円
共益費・管理費	20,000~20,000円
敷金	240,000~240,000円
住所	〒221-0864 神奈川県横浜市神奈川区 菅田町2874-29
交通	横浜市営地下鉄ブルーライン線 片倉町駅から徒歩17分 (バス利用 6分、八反橋停下車 徒歩5分)
築年数	築 10ヶ月
階建	2階建
居住サポート	安 見 福 まごころサポートによる各種生活支援(通院付添、買い物支援等各種サポート)
入居に関するお問い合わせ先	0120-979-141 MIKAWAYA21株式会社

住宅の情報

この部屋タイプの間取り	1DK
この部屋タイプの面積	27.33㎡~27.33㎡
この部屋タイプの住戸番号(戸数)	101/102/202 (3戸)
既存住宅・新築住宅	新築住宅

入居対象者の範囲

※以下の方を含む世帯が入居できます。(それ以外の世帯も入居できることがあります。)

	範囲、条件等
高齢者	会話交流が好きな方向け(要面談)※国交省高齢者住宅モデル事業 高齢者の年齢の範囲:60歳以上
子育て者(一人親)	有償ボランティアを通じ自立支援、就労支援、社会参加を促進 子供の年齢の範囲:0歳以上~18歳以下(入居時)
困難な問題を抱える女性	社会的孤立状態からの“地域での役割”を持つまでの支援

安否確認、見守り、福祉サービスへのつなぎの提供の対価合計月額

19800円~19800円

その他の居住サポート

内容	まごころサポートによる各種生活支援(通院付添、買い物支援等各種サポート)
対価	3000円~3000円/1時間

住宅の情報

入居対象者の範囲・条件

その他の住宅情報

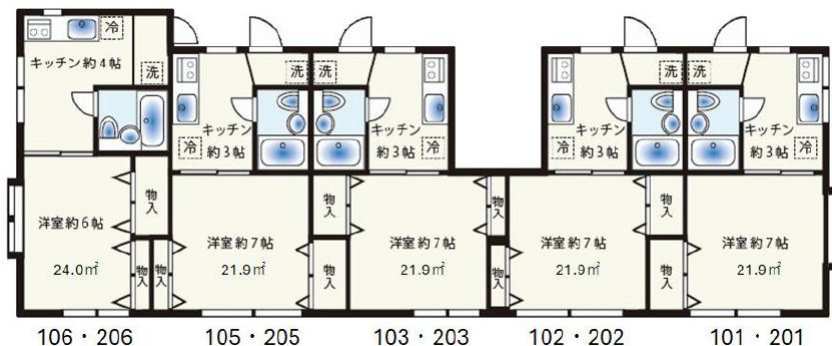
居住サポート

その他計画に関する情報

出典：居住サポート住宅情報提供システム

ドルミー幸栄 101号

(どるみーこうえい)



家賃	5.37~5.37万円 ← 住宅扶助費の上限額と同額	住宅に関する権原(期間)	賃借権 (2025年12月01日 ~ 2031年11月30日)
共益費・管理費	3,300~3,300円	入居対象者の範囲	※以下の方を含む世帯が入居可
敷金	53,700~53,700円	範囲、条件等	
住所	〒157-0063 東京都世田谷区 粕谷4-17-3	低額所得者(生活保護者以外)	
交通	京王線 千歳烏山駅から徒歩6分	低額所得者(生活保護者)	住宅扶助費の代理納付が実施される場合に限り
築年数	築 37年7ヶ月	高齢者	
階建	2階建	安否確認、見守り、福祉サービスへのつなぎの提供の対価合計月額	
居住サポート	安 見 つ	3300円~6600円	

入居に関する
問い合わせ先 03-6630-8037
ホームネット株式会社



住宅セーフティネット制度

引用：国土交通省資料

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、
社会資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	家賃債務保証会社、保険会社等、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 ただし、家賃債務保証料等低廉化を行う者が入居者の所得を把握することが困難な場合であって、家賃の額が公営住宅並み家賃の額以下である場合には、この限りでない。	居住支援法人、居住支援協議会等、地方公共団体 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 国1/2+ 地方1/2 等 2万円/戸・月 等 国費総額240万円/戸	家賃債務保証料 孤独死・残置物に係る保険料 拡充 死後事務委任契約に係る費用 緊急連絡先引受けに係る費用 国1/2+ 地方1/2 3万円/戸	セーフティネット住宅への住替え費用 国1/2+ 地方1/2 5万円/戸	
対象住宅	専用住宅 居住サポート住宅	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		
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)	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			

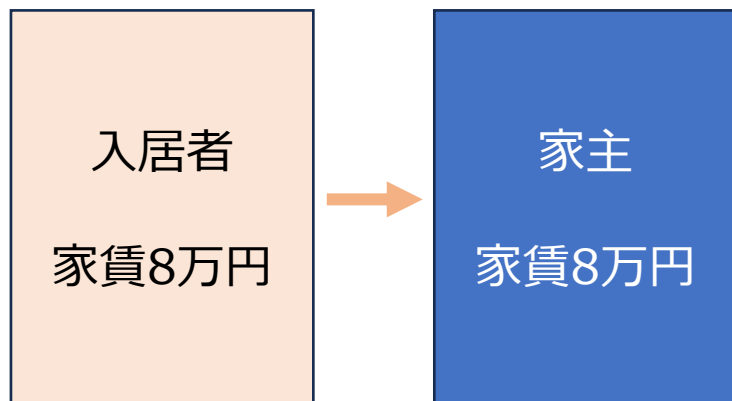
ひとことで言うと、

「家主さんの家賃を下げる代わりに、自治体が一部を補助する仕組み」

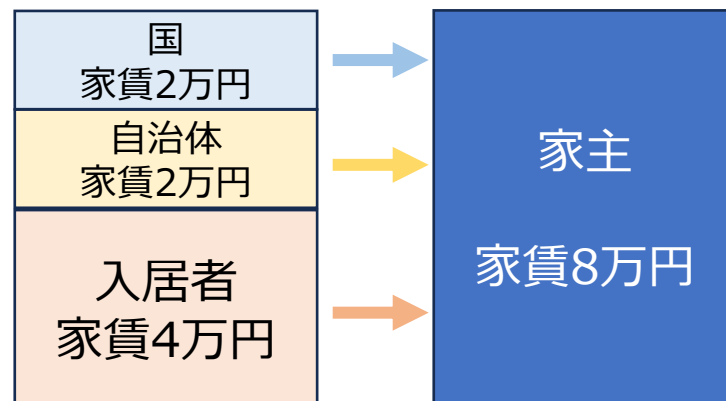
住宅確保要配慮者にとって → 家賃が高くて借りられない
家主にとって → 家賃を下げると経営が厳しい

この間を埋めるのが 家賃低廉化補助。

<通常>



<補助あり>



家主の収入は同じ／入居者の負担は軽くなる

※補助率：国1/2 + 地方1/2

※国費限度額：2万円／戸・月



住宅セーフティネット制度

引用：国土交通省資料

セーフティネット住宅・居住サポート住宅の改修費支援

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、
社会資本整備総合交付金等の内数

セーフティネット住宅・居住サポート住宅について、改修費に係る費用に対して補助を行う。

事業主体等	国による直接補助 【スマートウェルネス住宅等推進事業の内数】	地方公共団体を通じた補助 【社会資本整備総合交付金等の内数】
	大家等	大家等、地方公共団体
補助対象 工事等	<ul style="list-style-type: none"> ① バリアフリー改修工事(外構部分のバリアフリー化を含む) ② 耐震改修工事 ③ 共同居住用住居に用途変更するための改修工事 ④ 間取り変更工事 ⑤ 子育て対応改修工事(子育て支援施設の併設を含む) ⑥ 防火・消火対策工事 ⑦ 交流スペースを設置する改修工事 <p>※ 上記工事に係る調査設計計画(インスペクションを含む)及び居住支援法人がセーフティネット登録住宅を見守り等の居住支援を行う住宅として運営するための必要な改修工事に伴う準備費用(工事期間中の借上げ費用(家賃3か月分(一定の要件を満たす場合、最大1年間分)を限度))も補助対象</p>	<ul style="list-style-type: none"> ⑧ 省エネルギー改修工事 ⑨ 安否確認のための設備の改修工事 ⑩ 防音・遮音工事 ⑪ 居住のために最低限必要な改修(発災時に被災者向け住居に活用できるものとして自治体に事前登録等されたものに限る) ⑫ 専門家によるインスペクションにより、構造、防水等について最低限必要と認められた工事(従前賃貸住宅を除く) ⑬ 居住支援協議会等が必要と認める改修工事
補助率・ 補助限度額	<p>補助率：国1/3(地方公共団体を通じた補助の場合は国1/3+地方1/3) 国費限度額：50万円/戸</p> <ul style="list-style-type: none"> ・①～⑦を実施する場合、50万円/戸加算 ・①のうちエレベーター設置工事を実施する場合、15万円/戸加算し、車椅子使用者に必要な空間を確保したトイレや浴室等を整備するための工事を行う場合は、補助限度額を100万円/戸加算 ・⑤に加えて、②、④又は⑧を実施する場合、それぞれの工事の補助限度額の合計額(200万円/戸を超える場合は200万円/戸) ・⑤を実施する場合で、子育て支援施設併設は、1,000万円/施設 	<p>国による直接補助の申請要領はこちら</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>↑セーフティネット 専用住宅</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>↑居住サポート住宅 (準備中)</p> </div> </div>
入居対象者	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 ・低額所得者(月収15.8万円以下) ・被災者世帯 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等(月収38.7万円以下) ・低額所得者(月収15.8万円以下) ・被災者世帯 等
対象住宅	専用住宅、居住サポート住宅	専用住宅(地方公共団体が所有している場合を含む)、居住サポート住宅
管理要件	<ul style="list-style-type: none"> ・管理期間が10年以上であること 	<ul style="list-style-type: none"> ・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要配慮者以外の入居が可能
家賃	<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅に準じた家賃の額以下であること。 	<ul style="list-style-type: none"> ・近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額であること。
その他 主要要件	<ul style="list-style-type: none"> ・⑧を実施する場合、既にセーフティネット専用住宅として登録を受けているものも補助対象とする。 ・①、⑦、⑨、⑩を実施して居住サポート住宅にする場合、既にセーフティネット専用住宅として登録を受けているものも補助対象とする。 ・賃貸住宅供給促進計画を策定している自治体管内のセーフティネット登録住宅であること。 	

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

引用：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_国土交通省

○ 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）

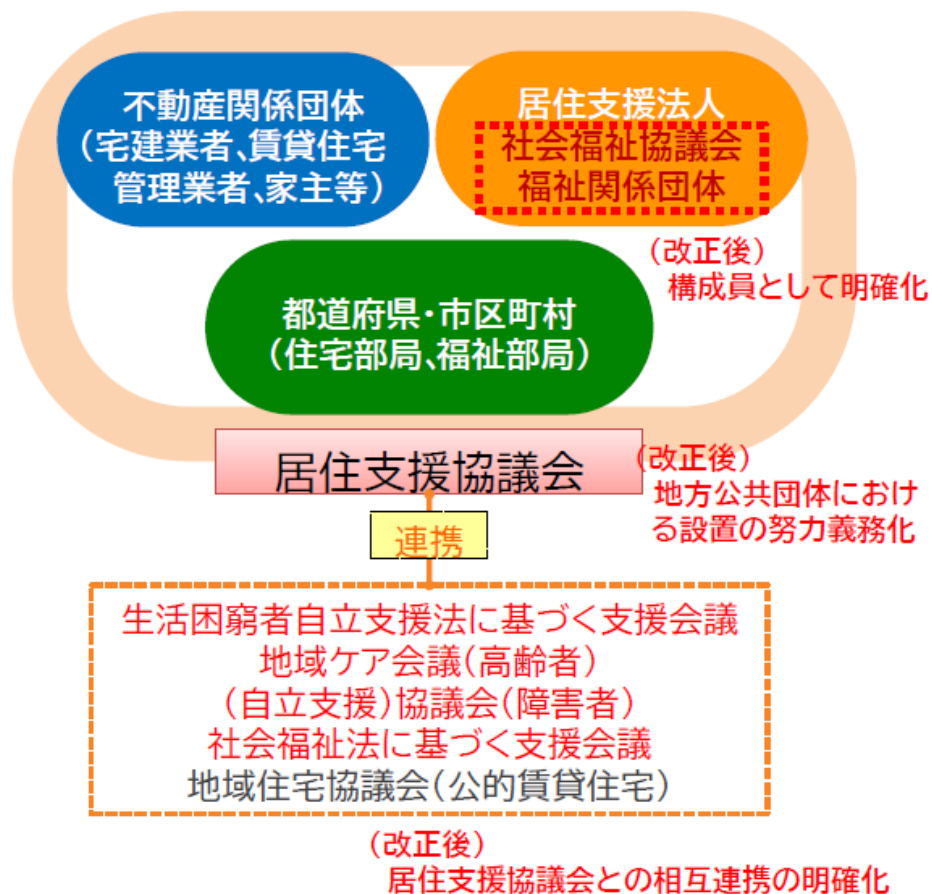
国土交通省と厚生労働省の共管

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)



居住支援法人とは

居住支援法人とは

引用：国土交通省資料

居住支援法人とは

住宅確保要配慮者の居住支援に係る担い手として、都道府県が指定

居住支援法人に指定される法人

NPO法人、一般社団法人、一般財団法人（公益社団法人・財団法人を含む）
社会福祉法人、居住支援を目的とする会社 等

居住支援法人の行う業務

①登録住宅の入居者への**家賃債務保証**

②住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る**情報提供・相談**

③**見守り**など住宅確保要配慮者への生活支援

④①～③に附帯する業務

※居住支援法人は必ずしも①～④のすべての業務を行わなければならないものではない。

⑤**入居者からの委託に基づく残置物処理**(制度改定により追加予定)

居住支援法人の指定状況（令和7年9月30日時点）

北海道	青森県	岩手県	宮城県	秋田県	山形県	福島県	茨城県	栃木県	群馬県	埼玉県	千葉県	東京都	神奈川県	新潟県	富山県
30	7	15	16	7	5	12	12	25	22	26	42	56	49	8	10
石川県	福井県	山梨県	長野県	岐阜県	静岡県	愛知県	三重県	滋賀県	京都府	大阪府	兵庫県	奈良県	和歌山県	鳥取県	島根県
22	15	4	11	18	28	41	6	14	46	206	68	18	13	8	7
岡山県	広島県	山口県	徳島県	香川県	愛媛県	高知県	福岡県	佐賀県	長崎県	熊本県	大分県	宮崎県	鹿児島県	沖縄県	計
18	24	6	2	5	10	8	58	7	10	24	26	11	8	13	1,100

ユニーク法人数：981（複数指定法人40）

東京都の指定居住支援法人

引用：東京都ホームページ 令和7年9月26日時点

No.	法人の名称	支援業務を行う区域	支援対象<住宅確保要配慮者>									
			高齢	障害	子育て	低所	外国	DV	刑余	他		
1	ホームネット株式会社	東京都全域	○									
2	NPO市民福祉団体全国協議会	大田区	○	○	○	○	○	○			○	
4	社会福祉法人悠々会	町田市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
7	一般社団法人ささえる手	練馬区、西東京市、武蔵野市、近隣区市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
8	労働者協同組合労協センター事業団	板橋区、豊島区、新宿区、杉並区、墨田区、練馬区	○	○	○	○						○
9	NPOコレクティブハウジング社	中野区、杉並区、豊島区、板橋区、練馬区、武蔵野市、三鷹市、府中市、町田市、多摩市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
10	株式会社こたつ生活介護	立川市、武蔵村山市、昭島市	○									
11	NPOせたがや福祉サポートセンター	世田谷区、近隣区	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
13	生活クラブ生活協同組合	主として世田谷区	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
14	一般社団法人ビーンズ	千代田区、渋谷区、府中市		○								
15	NPO東京ソテリア	江戸川区、葛飾区、江東区、墨田区、近隣区	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
16	公益財団法人日本賃貸住宅管理協会	東京都全域	○	○	○	○	○	○	○			○
17	一般社団法人家財整理相談窓口	東京都全域	○		○		○					○
20	株式会社KURASHI	東京都23区、近隣市	○	○	○		○					○
21	NPO介護者サポートネットワークセンター・アラジン	杉並区、新宿区、中野区、豊島区、近隣区	○	○	○	○						○
22	一般社団法人くらしサポート・ウィズ	東京都全域（島しょ部除く）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
23	NPO東京こうでねいと	町田市、近隣市	○	○		○		○	○	○	○	○
24	株式会社エイブレイス	新宿区、北区	○									
25	株式会社Casa	東京都全域（島しょ部除く）	○	○	○	○	○	○	○			○
26	株式会社Best to	東京23区、武蔵野市、三鷹市、西東京市、小金井市	○	○	○	○	○	○	○			○
27	NPO豊島子どもWAKUWAKUネットワーク	豊島区、近隣区	○		○	○	○	○	○	○	○	○
28	一般社団法人包括あんしん協会	東京都23区	○	○	○		○					○
29	一般社団法人ウイズタイムハウス	練馬区、近隣区市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
30	一般社団法人コミュニティネットワーク協会	豊島区、八王子市、多摩市	○	○	○	○						○
31	有限会社アシスト	東京都全域	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
32	NPOエヌフィット	東京都23区	○	○	○	○		○				
33	株式会社陽徳不動産	大田区	○		○	○						
35	株式会社ふるさと	東京都23区	○	○	○	○	○				○	○
36	吉祥ハウジング有限会社	東京都全域（島しょ部除く）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
37	株式会社メリアコーディネート	東京都全域（島しょ部除く）			○		○					
38	一般社団法人介護グループふれあい	立川市、府中市、国分寺市、国立市、その近隣市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

東京都の指定居住支援法人

引用：東京都ホームページ 令和7年9月26日時点

No.	法人の名称	支援業務を行う区域	支援対象<住宅確保要配慮者>								
			高齢	障害	子育て	低所	外国	ㇿ	刑余	他	
40	社会福祉法人大三島育徳会	世田谷区	○	○	○	○					○
41	株式会社ホットスペース東京	東京都全域（島しょ部除く）	○	○	○	○			○	○	○
42	NPOインクルージョンセンター東京オレンヂ	東京都全域（島しょ部除く）	○	○	○						○
43	一般社団法人生涯現役ハウス	江戸川区、葛飾区、墨田区、江東区	○	○	○			○			○
44	株式会社R65	東京都全域	○								
46	社会福祉法人おあしす福祉会	江東区	○	○							
48	IGOCOCHI株式会社	東京都全域（島しょ部除く）	○	○				○	○		
49	社会福祉法人白寿会	足立区	○	○	○	○	○				○
50	一般社団法人住まいと暮らしの相談室	八王子市、日野市	○		○						
51	NPOウェルフェア中之島	東京都23区、立川市、武蔵野市、三鷹市、小金井市、国立市	○	○		○	○				
52	一般社団法人HAHA	東京都23区	○	○	○	○	○	○			○
53	NK3株式会社	東村山市、清瀬市、東久留米市	○								
54	株式会社ディスカバリー	23区、八王子市、立川市、武蔵野市、三鷹市、小金井市、国分寺市、国立市、調布市、府中市	○	○	○	○	○	○	○	○	○
55	株式会社N・フィールド	東京都全域（島しょ部除く）	○	○					○		
56	アドバンスライフプランニング株式会社	東京都全域（島しょ部除く）	○			○					
57	社会福祉法人有隣協会	大田区	○	○							○
58	株式会社ヒルマンエステート	足立区、葛飾区、荒川区、北区	○	○	○	○	○	○	○	○	○
59	特定非営利活動法人グレースケア機構	三鷹市、武蔵野市、杉並区、世田谷区、調布市	○	○	○	○	○	○	○	○	○
60	株式会社ハウシーズ	東京都全域	○			○	○				
61	株式会社生活クラブすまい・る	東京都全域（主として世田谷区、杉並区、調布市、府中市、国分寺市、町田市）	○	○	○	○					
62	株式会社東京総合地所	東京都全域	○	○	○	○			○		
63	特定非営利活動法人いちごの会	東京都全域	○	○	○	○					
64	有限会社ライズ・エステート	中野区ほか4区、八王子市、小平市、日野市、多摩市、国分寺市、狛江市	○	○		○			○		
65	特定非営利活動法人コクア	東京都全域（島しょ部除く）	○	○		○			○	○	
66	株式会社東京福祉不動産	葛飾区、足立区	○	○		○	○				

■ **活動エリアは？** 管理物件の所在地域を活動エリアに位置づけている居住支援法人を抽出 **杉並区を事業区域にしているのは30法人**

■ **元々は何屋？** 何を得意としている法人なのか 例) 介護、ボランティア、障害者支援、不動産、見守り、サブリース、サ高住紹介 など

■ **支援対象にしている要配慮者属性は？**

■ **どんな支援をしてくれる？**

■ **支援にかかる費用は？**

→ **調べることで、管理会社・貸主のリスク低減・入居斡旋のパートナーになる可能性**

ホームネットの居住支援

ホームネットの居住支援 ①入居相談

■ 支援対象者：高齡であること等を理由に住まい探しにお困りの方



■ 入居相談件数(2024年4月1日～2025年3月31日)

北海道	宮城県	岩手県	福島県	茨城県	栃木県	群馬県	埼玉県	千葉県	東京都	神奈川県	山梨県	長野県	静岡県	愛知県	京都府
0	20	1	0	0	1	0	8	6	310	2	0	0	2	3	3
大阪府	兵庫県	奈良県	和歌山県	岡山県	広島県	山口県	徳島県	愛媛県	福岡県	長崎県	熊本県	沖縄県	不明	合計	
5	2	0	3	0	2	5	0	0	6	1	1	2	4	387	

千代田区	中央区	港区	新宿区	文京区	台東区	墨田区	江東区	品川区	目黒区	大田区	世田谷区
1	0	0	23	1	29	3	2	1	1	9	3
渋谷区	中野区	杉並区	豊島区	北区	荒川区	板橋区	練馬区	足立区	葛飾区	江戸川区	
1	6	2	0	16	0	9	12	0	96	10	
八王子市	武蔵野市	三鷹市	青梅市	府中市	小平市	国立市	東久留米市	西東京市	不明/他	合計	
2	5	16	1	27	1	0	1	21	12	310	

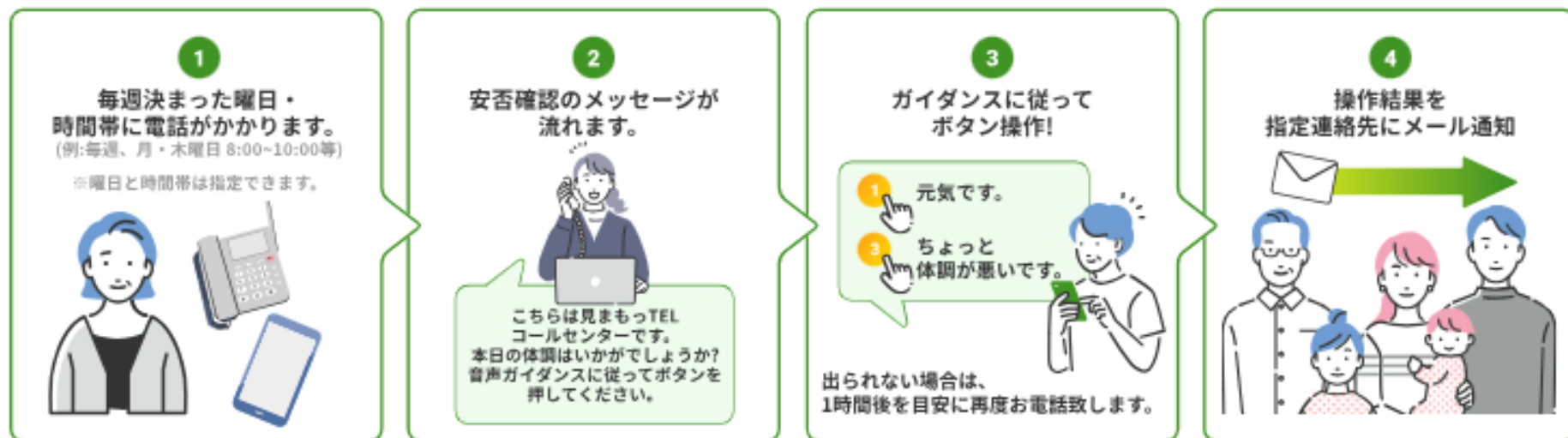
ホームネットの居住支援 ②安否確認サービス「見まもっTELプラス」



ご利用者様に、電話（音声ガイダンス）にて、週2回、安否確認のご連絡を行う自動音声安否確認サービスに、万が一死亡事故が起きた場合の原状回復費用補償（補償限度額50万円）を付加したサービスです。

ご利用イメージ

管理会社を通じたサービス申込



サービス利用料 (税込)

初回登録料	11,000円
月額利用料	1,650円

サービスの特徴

電話回線だけで気軽に導入できる
見まもっTELは、固定電話・携帯電話・スマートフォンで利用可能です。機器の設置や工事が不要なため、警備会社などが提供するシステムと比べて手軽で安価に導入できます。

ホームネットの居住支援 ②安否確認サービス「HNハローライト」

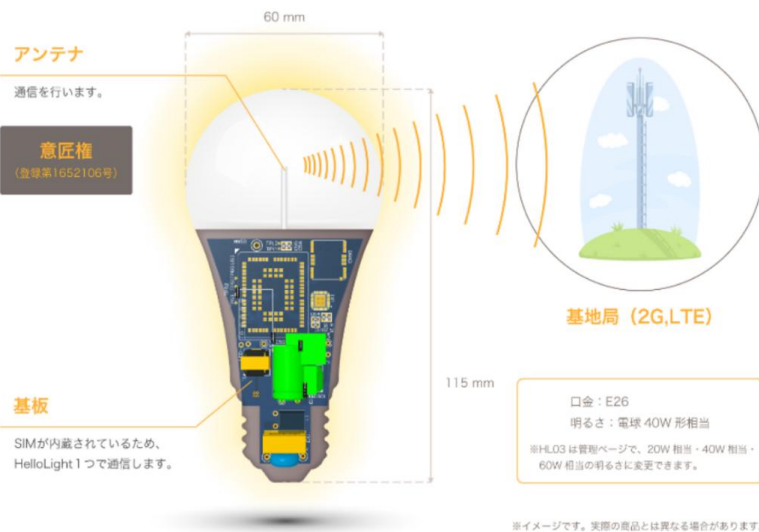


HNハローライト

SIM内蔵の安否確認ができるLED電球

LED電球のON/OFFを通信で知らせることができる世界初のSIM内蔵IoT電球「HelloLight」に独自のカスタマイズと万が一死亡事故が起きた場合の原状回復費用補償(補償限度額50万円)を付加したサービス。

管理会社を通じたサービス申込



工事不要



Wi-Fi不要



コンセント不要

使用状況の確認



電球の点灯と消灯のチェックを常に自動で行い、**16時間連続**で点灯、もしくは消灯していると判断した場合、異常と検知します。

電話での確認



利用者の連絡先に自動音声電話を発信し、利用者の安否を確認します。時間を空けて2度実行するも応答の確認が取れない場合は、オペレーターより直接電話発信をします。

関係者へ報告



電話による安否確認が取れない場合、予め指定された関係者連絡先へ電話で状況を報告します。

現地確認



連絡を受けた関係者連絡先の指示により、もしくは関係者連絡先が電話に応答しなかった場合に現地確認を行います。呼び鈴に反応がない場合は、予めお預かりしている鍵を使用し、室内の確認を行います。

サービス利用料 (税込)

初回登録料	16,500円
月額利用料	3,850円

(駆け付け費用込み)

※駆け付けあり・費用補償なしプラン
駆け付けなし・費用補償ありプラン も用意あり

ホームネットの居住支援 ②安否確認サービス「GOOSE(グース)」



スマートフォンの日常使用をモニタリングすることで、日頃特別な意識をすることなく利用者を見守ります。一定期間使用がない場合には、指定連絡先(パートナー)に通知を送信します。

ご利用イメージ 管理会社を通じたサービス申込



■ GOOSE KANRI (管理会社様向けアプリ利用者管理システム)

リアルタイムで利用者の状況を把握

利用者人数に関わらずシステム利用料は月額5,000円(税抜)／管理会社あたり

■ オプションサービス

電話安否確認サービス “いざという時は自社で訪問できる”という管理会社様に。



現地安否確認サービス “異常検知後の対応まで全て任せたい”という管理会社様に。



初期費用 **無料**

月額利用料 **900** (税抜) 円

利用者10名までは
月額利用料 **無料**

初期費用 **5,000** (税抜) 円

月額利用料 **2,500** (税抜) 円

現地安否確認サービス
のみご利用の場合
システム利用料 **無料**

見守りサービスの選び方

見守り間隔の違いによる結果の影響

検知の時間	毎日	数日に1度	サービス未導入
発見	早い	遅い	遅い
人命救助	可能性あり	可能性薄	可能性薄
物件価値	維持できる可能性が高い	損ねる可能性が高い	損ねる
サービス費用	高価	安価	無し

※異常検知後に、迅速な対応が行われることを前提としています

見守りの間隔や、異常検知後の迅速な対応で、その後の結果が変わります。

見守りサービスを選ぶポイント

- 高くても助かる可能性の高いサービス ⇔ 見守り頻度・確度に関わらず安いサービス
- 異常検知時の駆け付け対応の有無
管理物件が遠隔地にもある場合は、自社スタッフで行けないので駆け付けがあると良い
- 入居者のストレス（サービスの継続可能性）
- 設置の手間（機器設置の有無、機器設置の自社対応要否）



▶ 家財整理事業者とのトラブルは増加

高額請求
追加請求

法令違反
不法投棄

遺品窃盗
建物損傷

知識不足
技術不足

▶ 良い家財整理事業者の見分け方

- ☑家財整理の専門業者か？
- ☑不用品の買い取りに必要な「古物商免許」はあるか？
- ☑ホームページにスタッフの顔写真等が掲載されているか？
- ☑追加料金の有無やアフターサービスについて説明があるか
- ☑リユースやリサイクルに関する取り組みをしているか？



でも、自分で業者を探したり選ぶのは心配…

▶ 安心して依頼できる業者の見積を手配

入会審査をクリアした、安心して紹介できる業者のみが加盟できる
(一社)家財整理相談窓口の加盟事業者にて見積り・作業を実施します。
依頼された作業エリア・内容に応じて適切な業者を手配します。



高齢者等の受入れ方を考える

入居者の状態に合わせてリスクに備える

ステージに合わせて関わる人やサービスを増やしながらか受け入れる

ステージ	課題	サポート
入居前	高齢者と空室のマッチング 親族の緊急連絡先確保	SN住宅に登録／居住支援法人と連携 死後事務委任
入居時	安否確認 家賃の滞納 死亡時の損害	安否確認サービス 家賃債務保証／代理納付 各種保険・保証
入居中	高齢化に伴う －身体機能の低下 －判断能力の低下 その他	地域包括支援センター 社会福祉協議会 介護保険サービス 各種行政サービス
退去時	原状回復／遺品整理 作業と費用	家財整理サービス 各種保険・保証
退去後	空室期間の家賃	家賃債務保証

居住支援法人との連携

高齢者の受け入れ方を考える

リスク対策とセッットにすることで入居条件(審査基準)を下げてみる

例

現在	今後
単身高齢者(65歳以上) は断っている	安否確認サービス等の加入 を条件に受け入れ年齢を引き上げる
連帯保証人がいない人 は断っている	緊急連絡先がいて、 家賃債務保証 の審査が通るなら受け入れる
近親者が近隣にいない高齢者 は断っている	近親者が 遠方でも 連絡が取れるなら高齢者でも受け入れる
生活保護受給者 は断っている	家賃(住宅扶助費)の 代理納付 を条件に受け入れる
身内の緊急連絡先を確保できない人 は断っている	残置物モデル契約条項など 死後事務委任契約 を条件に受け入れる

空き家になってしまう(市場から出て行ってしまう)前に、繋がるための仕組みを行政・地域と考える。

例えば、一人暮らし高齢者が入院して退院の目途がない場合に、家を売却し、売却益で医療費を賄う。

→ 戸建ての売却物件・賃貸物件として市場に流通させることが出来る。本人も空き家にせず自分の為に資産を使える。

→ そのために、入院を知ったケアマネジャー、民生児童委員等からの情報が連携される仕組みを構築する など

あなたの物件を 必要としている方がいます

- ☑ 和室でもOK
- ☑ 1階でもOK
- ☑ 駅から遠くてもバス停が近ければOK
- ☑ バリアフリーでなくてもOK
- ☑ 宅配ボックスも無料Wi-FiもなくてOK



居住支援始めてみませんか

ホームネット株式会社

中野区中野2-24-11 住友不動産中野駅前ビル19階

居住支援連携室 種田 聖

電話：03-6630-8037（平日9:00～18:00）

Mail：taneda@homenet-24.co.jp