

**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)等の一部を改正する法律等について
【自治体職員向け】**

令和7年6月

**国土交通省 住宅局
厚生労働省 社会・援護局
厚生労働省 老健局**

目 次

1	制度改正の背景・目的と今後の方向性	2
2	令和6年改正法の関係事務の進め方	11
2-1	終身建物賃貸借の認可	12
2-2	残置物処理を業務とする居住支援法人の指定	16
2-3	家賃債務保証業者の登録・認定	22
2-4	居住サポート住宅の計画の認定	29
2-5	居住支援法人制度の見直し	55
2-6	その他の改正事項	59
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整備	65
4	地方公共団体・事業者が活用可能な関係予算・制度	89
4-1	関係予算	90
4-2	公的賃貸住宅ストックの活用	112
5	その他	118
参考資料		123

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)等の一部を改正する法律

[令和6年5月30日成立、同年6月5日公布、令和7年10月1日施行]

1. 大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居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】

○ 終身建物賃貸借(※)の利用促進

※ 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

- ・ 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**)

○ 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(2. 参照)

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】

○ 居住サポート住宅(※)の認定制度の創設

※法律上は「居住安定援助賃貸住宅」

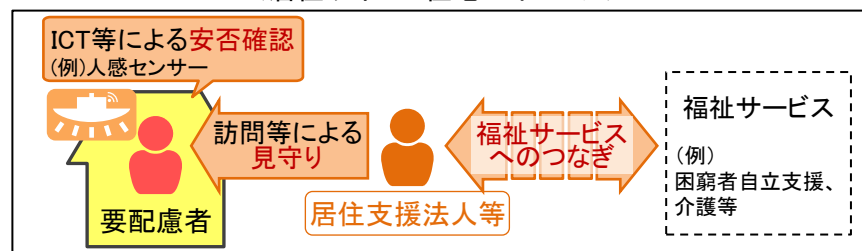
- ・ **居住支援法人等**が、要配慮者のニーズに応じて、**安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎ**を行う住宅(**居住サポート住宅**)の供給を促進(**市区町村長(福祉事務所設置)等が認定**)

⇒ 生活保護受給者が入居する場合、**住宅扶助費(家賃)**について**代理納付(※)**を**原則化**

※生活保護受給者は住宅扶助費を一旦受け取った後に賃貸人に支払うが、特例として保護の実施機関が賃貸人に直接支払う

⇒ 入居する要配慮者は**認定保証業者**(1.参照)が**家賃債務保証を原則引受け**

＜居住サポート住宅のイメージ＞



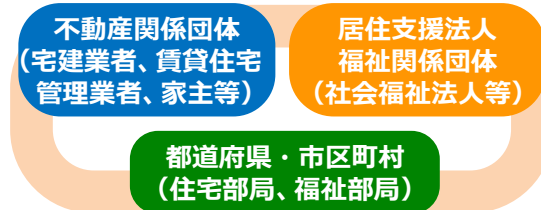
3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

【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



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基本的な方針(案) 1/2

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基本的な方向

国土交通省・厚生労働省共同告示

地域における要配慮者の居住の実態等の把握

要配慮者の居住のニーズ・実態、住宅ストックの状況、福祉サービスの提供体制等を的確に把握／居住支援の関係者と適切に共有

住宅セーフティネットの整備

公的賃貸住宅の的確な供給と登録住宅・居住サポート住宅等の供給促進による重層的・柔軟なストック形成／総合的・包括的な地域の居住支援体制整備

国と地方公共団体の役割分担 地方公共団体による主体的な取組の実施／国による地方公共団体への支援

ストック活用 空き家・空き室の増加を踏まえ、既存住宅ストックの有効活用を図る

住宅施策・福祉施策等の連携、関係者相互の連携

複合的な課題に応じた住宅部局と福祉部局等の連携／居住支援協議会等の活用による地方公共団体・住宅関連事業者・福祉サービス事業者等の連携

コミュニティ 様々な属性の世帯が共生するバランスのとれたコミュニティ形成への配慮／地域における居場所（サードプレイス）づくりの推進

要配慮者の権利利益の不当な侵害の防止

貧困ビジネス等の防止のための適切な情報公開の推進／適切な指導・監督 等

②住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標の設定に関する事項

地方公共団体において公営住宅を含む公的賃貸住宅、登録住宅・居住サポート住宅の供給目標を設定

③住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な事項

公営住宅

- 住宅に困窮する低額所得者に供給（既存ストック活用・借上公営住宅制度の活用・建替え等も検討）／福祉行政と連携し居住環境の整備を推進
- 適切・柔軟な地域対応活用等によるストックの有効活用を推進（居住支援法人等が行うサブリースにより空き住戸を登録住宅・居住サポート住宅として提供）／空き住戸の状況や地域対応活用の方向性等について居住支援協議会等で共有・連携
- 特に住宅に困窮する者等に対する優先入居／高層階に居住する高齢者等の住替えのための特定入居／定期借家制度の活用

地域優良賃貸住宅制度等の推進

(独)都市再生機構が整備及び管理を行う賃貸住宅

- 地域ニーズに配慮した情報提供・連携、優先入居の実施／バリアフリー化・地域医療福祉拠点化等の推進 等
- 地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅等の活用 等

④住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する基本的な事項

登録住宅・居住サポート住宅

- 地方公共団体において、賃貸人等への働きかけ・支援措置の情報提供等により登録住宅・居住サポート住宅を積極的に確保
 - 居住サポート住宅では、居住支援法人等と賃貸人が連携し安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎを行うことで賃貸人等の不安を軽減しつつ要配慮者の円滑入居・居住の安定確保を図る
- 居住支援協議会
- 地方公共団体・居住支援の関係者等の連携・協議の場
 - 市町村において居住支援協議会の設立に努めるとともに、その運営を通じて居住支援のニーズ・実態の把握、要配慮者等への情報提供・相談対応体制の整備、関係者の連携促進等に関する具体的な協議を行う
 - 都道府県において市町村における居住支援協議会の設立の支援等を行う

居住支援法人

- 地域ニーズに対応した効果的な居住支援／地方公共団体等との緊密な連携／人材育成
- 家賃債務保証の充実 家賃債務保証業者の登録制度・認定制度の周知・活用
- 生活保護受給者の入居円滑化
- 被保護入居者の状況把握／住宅扶助費等の代理納付等の適切な運用
- (独)住宅金融支援機構による融資等／国・地方公共団体による支援措置 等

⑤住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する基本的な事項

賃貸人等による、要配慮者が入居する賃貸住宅の適正な管理／計画的な維持・修繕の実施 等

⑥賃貸住宅に入居する住宅確保要配慮者に対する日常生活を営むために必要な援助
その他の福祉サービスの提供体制の確保に関する基本的な事項

- 地方公共団体等は、居住サポート住宅に居住する要配慮者が適切な福祉サービスを受けられるよう、認定事業者と密に連携の上、福祉サービスの提供を図らなければならない
- 介護保険法・老人福祉法に基づき介護保険サービス等の提供体制を確保するとともに、今後の介護基本指針等の改正内容を踏まえながら、介護保険サービス等の充実を図る
- 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づき障害福祉サービス等の提供体制を確保するとともに、今後の障害基本指針等の改正内容を踏まえつつ障害福祉サービス等の充実を図る
- 生活困窮者自立支援法に基づき生活困窮者の居住の支援を行う。生活困窮者居住支援事業等を居住支援法人等に委託すること等も含め、地域資源との連携により実施することが有効
- 生活保護法に基づき、保護の実施機関は、居住に関する問題も含め生活保護受給者からの相談に応じるほか、被保護者地域居住支援事業等により居住地にかかわらず必要な支援を受けることが可能となるような体制を構築

⑦供給促進計画の作成に関する基本的な事項

都道府県・市町村は、基本方針等に基づき賃貸住宅供給促進計画を作成することが望ましい

1. 要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

住宅・福祉の連携により地域における要配慮者の居住のニーズ等を把握／公営住宅を含む公的賃貸住宅、登録住宅・居住サポート住宅の供給目標を設定

2. 目標を達成するために必要な事項

公的賃貸住宅の供給の促進

- 住宅に困窮する要配慮者のために有効に利用されるよう、優先入居・特定入居・定期借家制度等の活用、高額所得者による適切な明渡し、登録住宅・居住サポート住宅等としての地域対応活用等の施策等について定める
- 地域優良賃貸住宅の供給等／都市再生機構や地方住宅供給公社等が整備及び管理を行う賃貸住宅の供給の在り方等について定める

民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

- 登録住宅・居住サポート住宅の確保／要配慮者等への情報提供／指導監督の取組等について定める
- 居住支援協議会の設立や具体的な取組／居住支援法人の指定や具体的な活動等について定める
- ※登録住宅・居住サポート住宅の基準の強化・緩和等も可能

要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化 要配慮者が入居する賃貸住宅の適正な管理等について定める

福祉サービスの提供体制の確保 要配慮者の利用が想定される福祉サービスの種類・提供体制の確保に向けた取組等について定める

3. 計画期間等

都道府県・市町村住生活基本計画等と併せて作成／計画期間の整合を取る等が考えられる

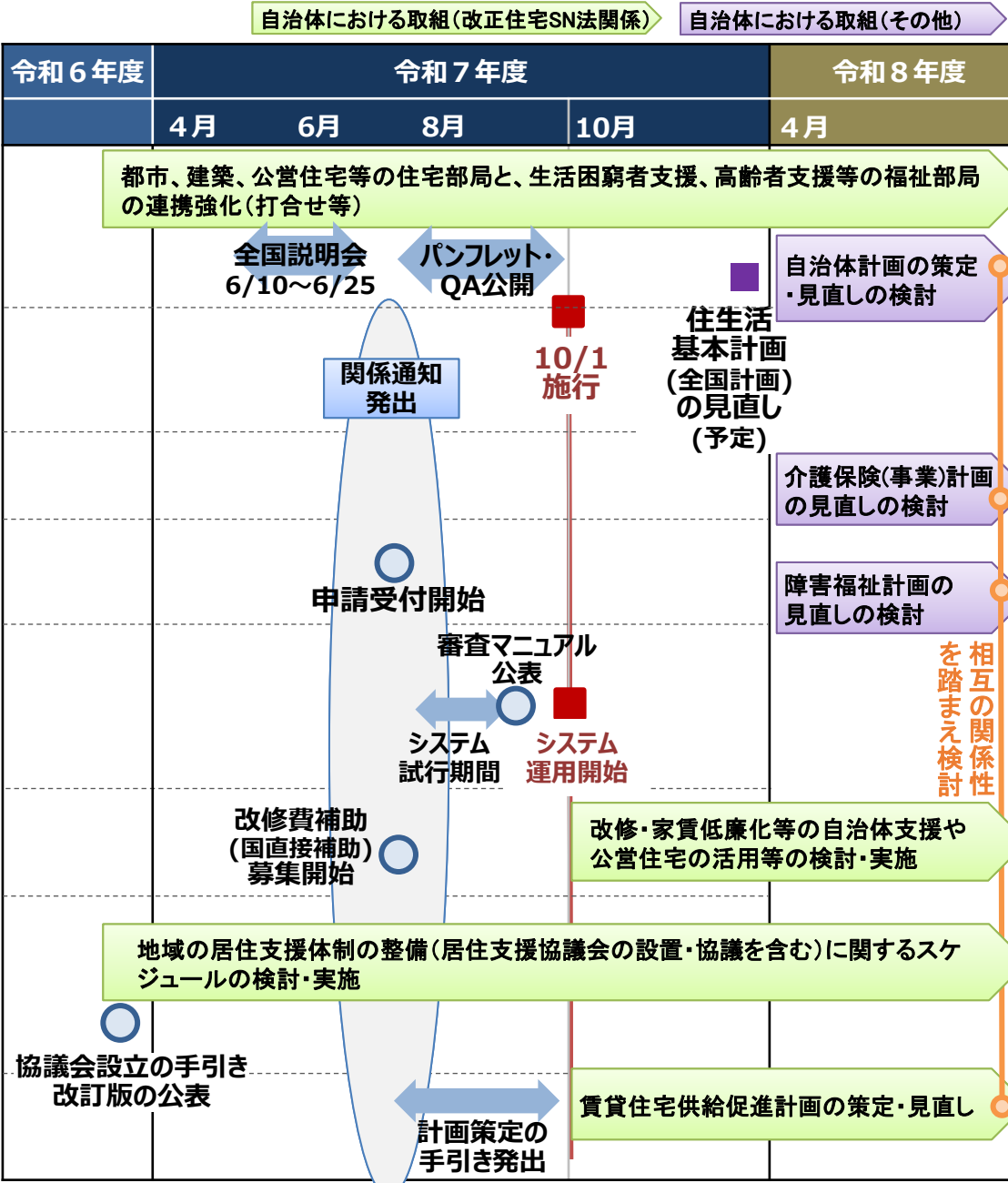
※このほか地域の実情に応じた独自の施策を積極的に位置づけることが望ましい

<その他事項> 中長期的見通しを踏まえた施策の推進／講じた施策の効果等の把握・分析とその結果の活用等

改正住宅セーフティネット法関連 今後の地方公共団体の主な準備・取組

【対象自治体】◎:全て ○:ほぼ全て △:一部

改正事項	都道府県	政令市中核市	一般市	町村
改正住宅SN法・住宅行政の主な動き				
1. 終身建物賃貸借の認可 改正	◎	◎	△	△
2. 残置物処理を業務とする 居住支援法人の指定 改正	◎	—	—	—
3. 認定家賃債務保証業者 の認定 新設	国土交通省(地方整備局)			
4. 居住サポート住宅の計画 の認定 新設	○	◎	◎	△
4'. 居住サポート住宅等の 改修・家賃低廉化等支援 新設	福祉事務所を設置する自治体			
5. 地域の住宅・福祉の連携 体制整備(居住支援協議会 の設置・運営) ※努力義務化 改正	◎	◎	◎	◎
6. 賃貸住宅供給促進計画の 策定・見直し ※計画策定は任意 改正	◎	◎	◎	◎



地方公共団体において検討をぜひお願いしたい事項(住宅部局・福祉部局への依頼)①

※都市、建築、公営住宅等の住宅部局と、生活困窮者支援、高齢者支援等の福祉部局が連携して対応をお願いする

1. 地方公共団体における、居住支援に係る状況・課題等の確認

- ① 地方公共団体管内の公営住宅等の公的賃貸住宅や空き家等の住宅ストックについての状況・課題・施策の確認
- ② 地方公共団体の住宅部局、福祉部局等に届いている「住まいに関する相談」の状況・課題・施策の確認
- ③ これらの状況・課題と「都市計画」「まちづくり」「福祉的支援」の状況・課題・施策との関係についての確認

2. 居住支援に係る状況・課題等を踏まえた関係部局間の連携強化と地域の居住支援体制の整備の検討

- ① 居住支援の現状や改正法に関する地方公共団体の内外関係者との勉強会・打ち合わせの実施
 - i) 上記1②による相談等の確認の外、管内の不動産・福祉事業者等に届いている「住まいに関する相談」の状況等の確認
 - ii) 上記1①③による資源(物的・人的)の確認の外、
 - (a) 比較的低廉な家賃の民間賃貸住宅、未活用の個人所有空き家など、管内の住宅ストックの状況等の確認、
 - (b) 住宅確保要配慮者向けに提供されている管内の福祉サービス等の支援の状況等の確認、
 - (c) 管内で活動する、居住支援法人等の居住支援を行う団体の確認と更なる連携策 等
- ② 改正住宅セーフティネット法等に関する業務と生活困窮者自立支援制度等に関する業務(例:住まいに関する総合相談窓口や住まい相談支援員)等との協働
- ③ 地域の居住支援体制の整備に向けた賃貸住宅供給促進計画や住生活基本計画等の見直しの検討と、居住支援協議会の設置・活性化に向けた検討(スケジュール、課題設定等)、福祉関係の計画との整合・見直しの検討

※本年3月に改定された「居住支援協議会設立の手引き」を参照。

地方公共団体において検討をぜひお願いしたい事項(住宅部局・福祉部局への依頼)②

3. 市区町村における居住支援体制の整備に向けた協力・支援(都道府県)

- ① 都道府県による、市区町村の居住支援協議会の設置・活性化に向けた伴走支援のスキル・ノウハウの向上及び支援
※現在見直しの議論が行われている住生活基本計画(全国計画)の指標等を踏まえ、特に、福祉事務所を設置する市区町村の居住支援協議会の設置を推進すること、及び都道府県管内で新たな居住支援協議会が毎年度複数の市区町村で設置されることを目安として支援することをお願いする。

4. SN住宅・居住サポート住宅に係る改修費、家賃・家賃債務保証料等低廉化、福祉関係事業等の予算化の検討

- ① セーフティネット住宅及び居住サポート住宅に係る改修費、家賃・家賃債務保証料等低廉化等に係る予算化
- ② 居住支援の強化に向けた福祉関係事業等に係る予算化
 - ・居住支援協議会と連携した住まいに関する総合相談窓口・体制の整備、住まい相談支援員の確保
 - ・生活困窮者自立支援制度等に基づく、福祉関係事業の居住支援法人等への委託

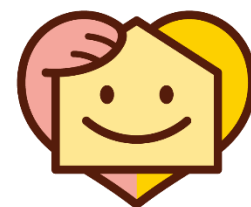
5. 公的賃貸住宅のストック活用等における居住支援協議会・居住支援法人との連携の積極的な検討

- ① 居住支援協議会・居住支援法人と連携した公営住宅等のストック活用の計画策定
- ② 公的賃貸住宅の空き住戸のサブリース活用に係る支援
- ③ 公的賃貸住宅を居住支援法人等が活用する場合の住棟・住戸改修

6. 居住サポート住宅認定事務の認定システムのアカウント登録の対応依頼 (未登録の自治体)

- ① アカウント未登録の自治体は速やかに決定・登録をお願いする。
- ② 都道府県においては、管内の未登録の自治体に対し、働きかけ・支援をお願いしたい。
※都道府県の住宅・福祉部局より管内自治体の登録・調整状況について、本説明会後の報告をお願いしているところ。

2-4. 居住サポート住宅の計画の認定

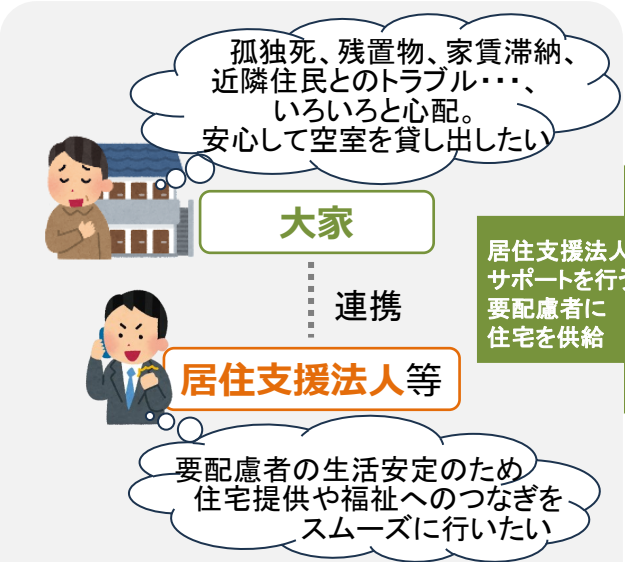




居住支援法人等※が大家と連携し、
①日常の安否確認、②訪問等による見守り
③生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎ を行う住宅(居住サポート住宅)を創設

※ 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

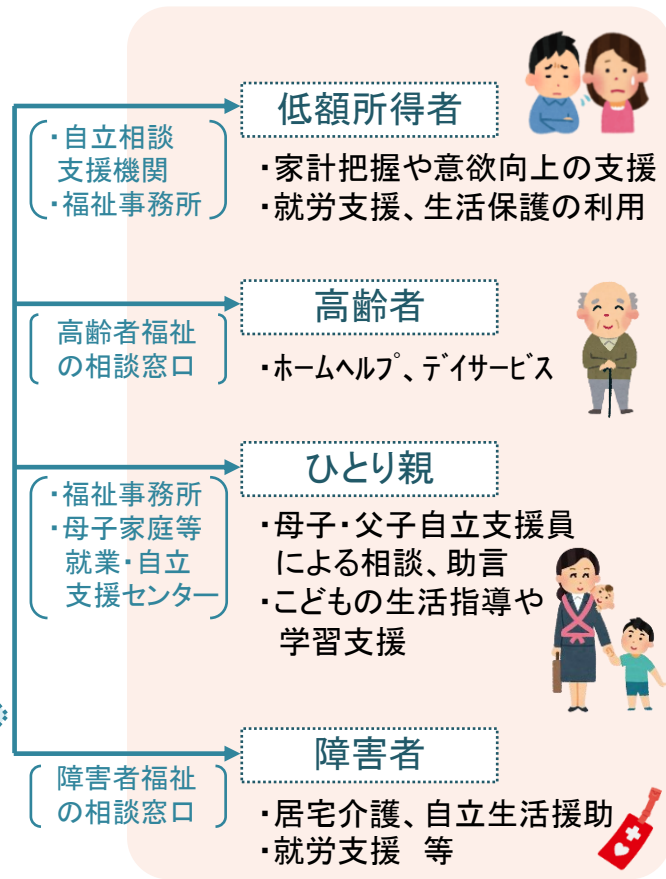


- 手続** ・市区町村長(福祉事務所設置)等が国土交通省・厚生労働省の共同省令に基づき、**計画を認定**
- 特例** ・入居する要配慮者については**認定保証業者が家賃債務保証を原則引受け**
・入居者が生活保護受給者の場合、**住宅扶助費(家賃)**について**代理納付を原則化**
- 支援** ・改修費、家賃低廉化等の補助

居住サポート住宅



つなぐ福祉サービス(例)



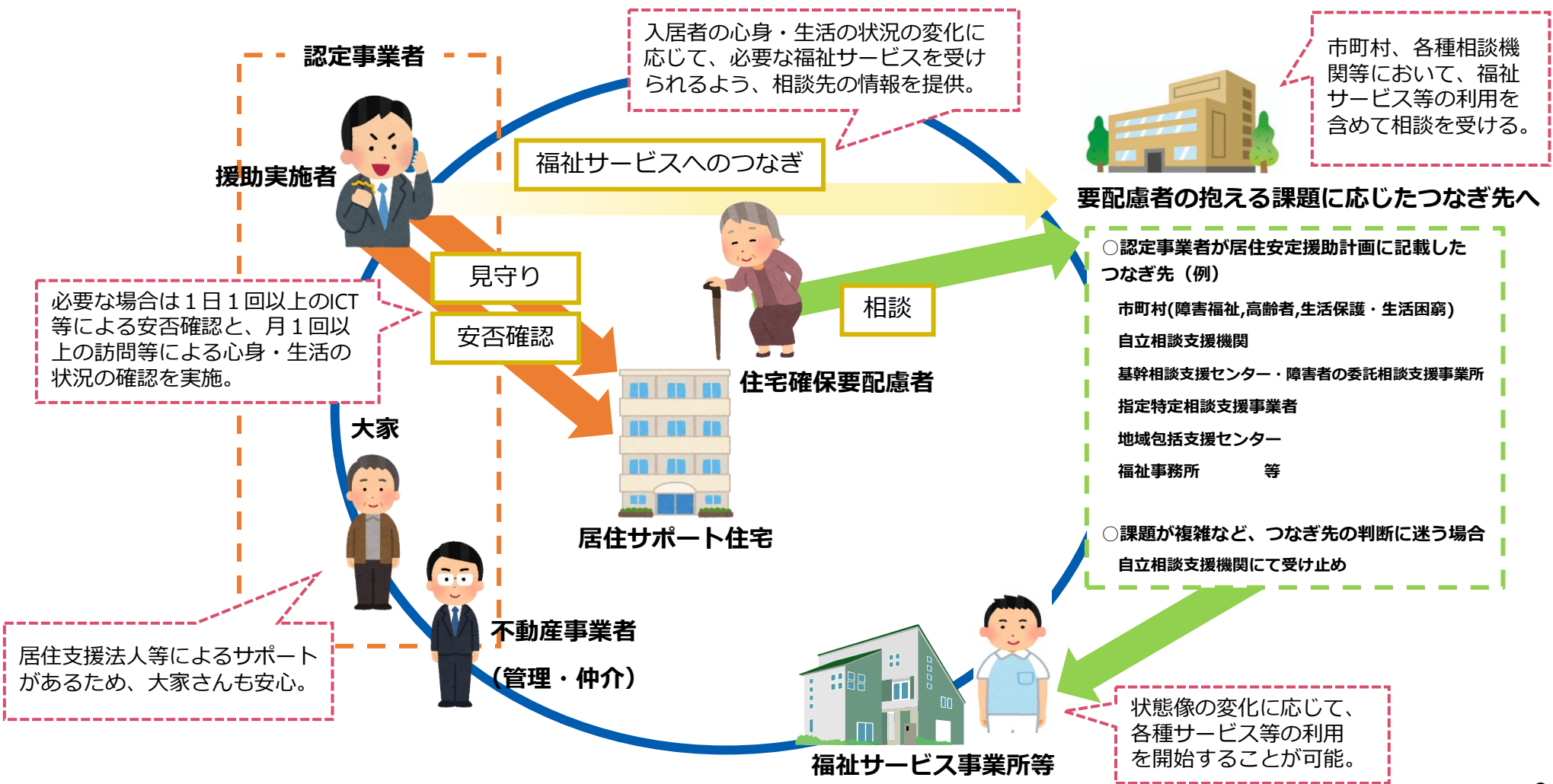
※福祉の専門的な支援を必要とする場合は、要配慮者の特性に応じて福祉サービスを実施する関係機関につなぐ
※課題が複雑など、つなぎ先の判断に迷う場合
自立相談支援機関にて受け止め



居住安定援助による入居中のサポートを受けることで、一般住居よりも、本人、家族ともに安心して生活ができます。

また、大家が居住サポート住宅を供給するためにバリアフリー工事や防音・遮音工事を行う場合に、大家に対する改修費の補助があるほか、低額所得者が入居し一定の要件を満たす場合には家賃低廉化補助（※）があります

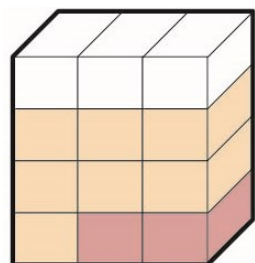
※ 通常の市場家賃よりも家賃を減額した大家に対して補助（自治体が補助を行っている地域に限る）





- 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）毎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」の住戸の位置は指定
- ・うち「専用住宅」の住戸の位置は指定しない

※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）

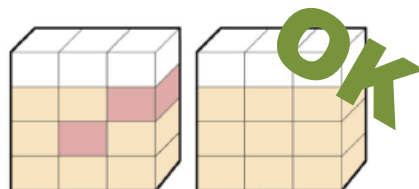
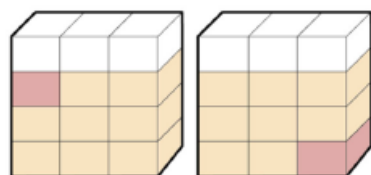
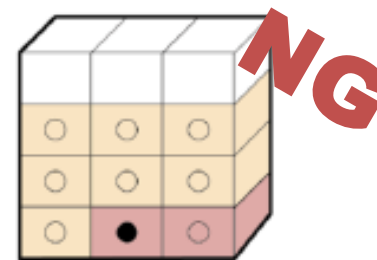
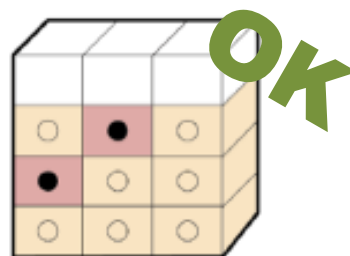
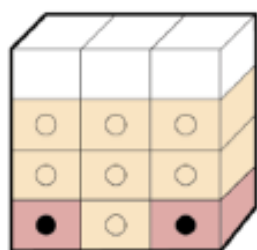
- 要援助者
(安否確認・見守り・福祉へのつながりの3つ全ての提供が必要)
- 要援助者以外

居住サポート住宅として認定された住戸の範囲内で
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 ≤ 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
計画上の専用户数の変更申請
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

※ 市町村及び都道府県が策定する賃貸住宅供給促進計画において、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:25㎡以上、既存:18㎡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



基本的な考え方

○居住安定援助賃貸住宅事業を行う者とは、

①賃貸住宅に日常生活を営むのに援助を必要とする要配慮者を入居させ = 賃貸人

②生活の安定を図るために必要な援助を行う事業を実施する者 = 居住サポートを行う者（援助実施者）

※賃貸人と援助実施者が異なる場合は、共同して申請を行い、どちらも認定事業者となる

⇒**賃貸人及び援助実施者の申請方法及び欠格要件（法第42条）に該当しないかを審査**

審査の留意事項

☑賃貸人は、原則1者（共同名義である場合を除く）、援助実施者は1者

■賃貸人と援助実施者の申請イメージ ※大家は管理会社等と連携して必要書類を用意することが想定される。

ケース①

大家が住宅を貸し、居住支援法人等が
居住サポートを提供

➡ 賃貸人 : 大家
援助実施者: 居住支援法人等



ケース②

居住支援法人等がサブリースで
居住サポート住宅事業を実施

➡ 賃貸人 : 居住支援法人等
援助実施者: 居住支援法人等



ケース③

大家が自ら（委託等を活用して）居住サポートを提供

➡ 賃貸人 : 大家
援助実施者: 大家



申請書類及び確認方法【①居住安定援助賃貸住宅事業を行う者】



○別記様式第二号別紙

「1.居住安定援助賃貸住宅事業を行う者」

審査のポイント

- ✓ 賃貸人と援助実施者（賃貸人以外にいる場合）が適切に記載されているか

■別記様式第二号別紙

1-1. 賃貸人

法人の場合

商号、名称	(ふりがな) ●●●●かぶしがいしゃ		
	●●株式会社		
住所 (主たる事務所の所在地)	(郵便番号 XXX-XXXX)	(電話番号 XX-XXXX-XXXX)	
	●●県●●市●●X-X-X		
代表者氏名	(ふりがな) ●●●●●●●●	生年月日	XXXX年XX月XX日
	●● ●●		
法人の役員	別添1のとおり		
	宅地建物取引業の免許証番号（宅地建物取引業者である場合）	●●県知事免許 (xx) xx号	
	住宅宿泊管理業の登録番号（住宅宿泊管理業者である場合）	国土交通大臣 (xx) 第XXXXXX号	

1-2. 援助実施者（賃貸人以外が行う場合）

法人の場合

商号、名称	(ふりがな) NPOほうじん ●●		
	NPO法人 ●●		
主たる事務所の所在地	(郵便番号 XXX-XXXX)	(電話番号 XX-XXXX-XXXX)	
	●●県●●市●●X-X-X		
代表者氏名	(ふりがな) ●●●●●●●●	生年月日	XXXX年XX月XX日
	●● ●●		
法人の役員	別添3のとおり		
	宅地建物取引業の免許証番号（宅地建物取引業者である場合）	●●県知事免許 (xx) xx号	

○添付書類「誓約書」

審査のポイント

- ✓ すべての賃貸人及び援助実施者（法定代理人等も含む）が欠格要件（法第42条）に該当しないことを誓約しているか

■添付書類 誓約書(任意様式)

●●市長 殿

XXXX年 XX月 XX日

(賃貸人)

●●県●●市●●X-X-X

●●株式会社

代表取締役 ●● ●●

(援助実施者（賃貸人と異なる場合）)

●●県●●市●●X-X-X

NPO法人 ●●

理事長 ●● ●●

誓約書

私は、次の各号のいずれにも該当することを誓約します。なお、認定申請者等の氏名、読み仮名、生年月日及び住所については、別添に記載するとおりです。

- 一 次に掲げるもののいずれにも該当しないこと
 - イ 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
 - ロ 拘禁刑以上の刑に処せられ、又はこの法律の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わし、又は執行を受けることがなくなった日から起算して2年を経過しない者
 - ハ 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（平成19年法律第112号）第56条第1項又は第2項の規定により認定を取り消され、その取消しの日から起算して2年を経過しない者
 - ニ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（リにおいて「暴力団員等」という。）
 - ホ 心身の故障により居住安定援助賃貸住宅事業を適正に行うことができない者
 - ヘ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人がイからホまでのいずれかに該当するもの
 - ト 法人であって、その役員又は使用人のうちにイからホまでのいずれかに該当する者があるもの



基本的な考え方

○「**安否確認**」とは、常時作動し異常の有無を感知する通信機器の設置又は1日1回以上の訪問等のいずれかにより、**入居者の無事を確認**すること

※通信機器による場合は、異常の有無を判断する期間を24時間以内とすること

※健康管理を目的とすることは任意である

⇒実施計画により、要援助者に対し、「**安否確認**」が確実に実施される方法であること、
異常検知後の対応結果を認定事業者が把握できる体制であること、を審査

■安否確認の方法例

	種類	具体例
通信機器の 設置等	住設センサー類	水道使用状況の検知、ドア開閉の検知、人感センサー
	電力会社のスマートメーター	電気使用量の検知
	IoT家電	使用状況を検知する照明
訪問等	電話	定期的な電話
	SNS	定期的かつ双方向のチャット等
	訪問	対面での確認

審査の留意事項

☑通信機器について、

- －緊急通報装置等のように、入居者の発報によってのみ異常を検知する機器は、安否確認の機器には該当しない
- －機器の故障があった場合にも、故障があったことが適切に検知される仕様であることが必要
- －計画審査時点において、認定主体による通信機器の設置確認や動作確認は不要

☑訪問等の実施者は、原則として認定事業者（援助実施者）とする

※例外として認定事業者の責任下での委託も可能



申請書類及び確認方法【②要援助者に対する居住サポートの内容：安否確認】

○別記様式第二号別紙
「2.居住安定援助の内容及び提供の対価に関する事項」

審査のポイント

- ✓ 安否確認の方法・頻度が適切か
※安否確認の内容等は添付書類で確認

■別記様式第二号別紙

2. 居住安定援助の内容及び提供の対価に関する事項

2-1. 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がりの内容

安否確認	方法 (該当するものすべて)	☒ 通信機器 ☐ 訪問 ☒ 電話 ☐ SNS ☐ その他 ()
	頻度* (最低)	1日1回
	異常発生後の 対応フロー	☒ あり ☐ なし
	委託事業者 (想定を含む)	あり (株式会社●●)

※最低頻度のみ記載すること。

審査のポイント

- ✓ 確実に安否確認ができる方法、体制、スケジュールとなっているか
- ✓ 機器による場合、種類・仕様が確認できるか
- ✓ 対応フローに具体的な行動が記入され、対応の流れが読み取れるか
- ✓ 異常検知時に認定事業者自身が現地確認を行う又は現地確認の結果を把握できる体制となっているか

○添付書類「居住安定援助の内容の概要図」

■添付書類 居住安定援助の内容の概要図(任意様式)

1. 安否確認

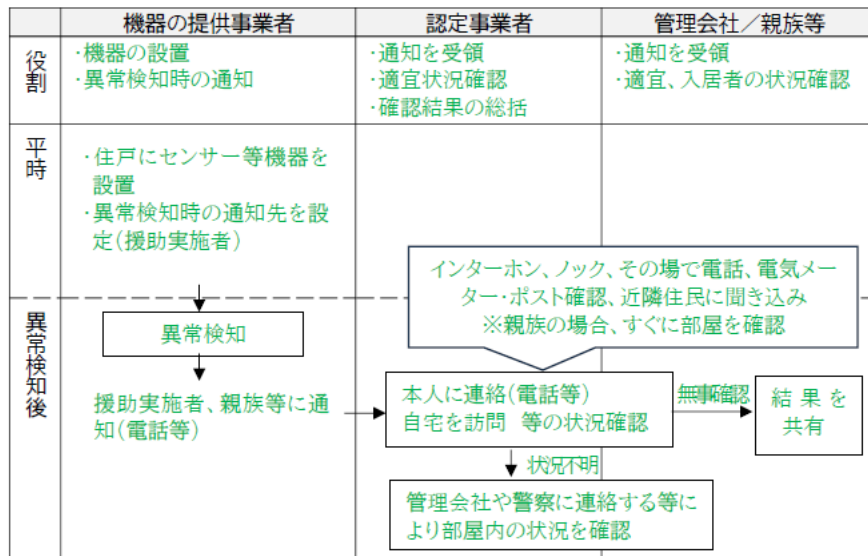
1-1. 事業実施計画 (方法・体制・スケジュール)

担当人数・ 体制確保の 見通し	対象 人数	住棟名・住戸数	スケジュール	方法	無事が確認できない 場合の対応
●人	6	●●レジデンス 6戸	14時	人感センサ	電話・訪問で無事を 確認
●●に委託	1	●●レジデンス 1戸	10時	訪問	電話で無事を確認

1-2. 安否確認機器の概要 (機器による安否確認を行う場合)

(書式例略) 機器の種類、仕様(異常検知の条件)等が確認できるもの

1-3. 安否確認の対応フロー





基本的な考え方

○「見守り」とは、月1回以上の訪問等により、入居者の心身・生活の状況を確認すること
※必要に応じて福祉サービスにつなぐための入居者の心身・生活の状況把握を目的とする

⇒実施計画により、

- ・ 要援助者に対し、月1回以上の「見守り」が実施できる体制であること
- ・ 方法が適切であること

を審査

審査の留意事項

☑見守りの実施者は原則として認定事業者

※例外として認定事業者の責任下での委託も可能

☑訪問のほか、ビデオ通話等により生活状況を把握する方法も可

※ただし、電話、SNS及び入居者が援助実施者の事務所等に来訪することによる方法は、生活状況の変化(ごみ屋敷になっている等)が把握できないため不可

☑訪問等の実施者に職種・資格要件はないが、心身・生活状況の変化を確認できるよう、同一者による見守り、又は実施者が変わっても同様の内容を確認可能な体制とすること

申請書類及び確認方法【②要援助者に対する居住サポートの内容：見守り】



○別記様式第二号別紙
「2.居住安定援助の内容及び提供の対価に関する事項」

審査のポイント

- ✓ 見守りの頻度が月1回以上か
※見守りの内容等は添付書類で確認

■別記様式第二号別紙

2. 居住安定援助の内容及び提供の対価に関する事項

2-1. 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がりの内容

見守り	方法 (該当するものすべて)		✓訪問 ✓その他 (スマートフォンでのビデオ通話)
	頻度*	(最低)	月に1回
	委託事業者 (想定を含む)		なし

※最低頻度のみ記載すること。

○添付書類「居住安定援助の内容の概要図」

審査のポイント

- ✓ 確実に訪問等による見守りができる方法、体制、スケジュールとなっているか
- ✓ 心身・生活状況の変化を確認できる体制となっているか

■添付書類 居住安定援助の内容の概要図(任意様式)

2. 見守り

2-1. 事業実施計画 (方法・体制・スケジュール)

担当人数・ 体制確保の 見通し	対象 人数	住棟名・住戸数	スケジュール	方法	不在時の対応
●人	7	●●レジデンス 7戸	第3水曜日 13～17 時	訪問	入居者と電話で日程 調整のうえ、別日に 訪問



認定基準【②要援助者に対する居住サポート内容：福祉サービスへのつなぎ】

国土交通省と厚生労働省の共管

基本的な考え方

○「福祉サービスへのつなぎ」とは、入居者の心身・生活の状況の変化に応じて、必要な福祉サービスを受けられるよう、認定事業者がつなぎ先の連絡先を提供し、入居者がつなぎ先に相談したことを確認すること

※つなぎ先とは、公的機関や民間サービス事業者等のこと

※つなぎ先への同行、相談やサービス利用の調整等については必須ではない

⇒ 入居者の心身・生活の状況の変化に応じた、公的機関や福祉サービス事業者との連携体制が確保されていることを審査

審査の留意事項

☑事業者は入居者の主たる課題に応じたつなぎ先となる公的機関（地方公共団体の担当部署や相談機関）・民間事業者等の一覧である「つなぎ先リスト」を提出することが必要

☑つなぎ先リストには、主たる課題ごとに1つ以上公的機関を記載する。そのため、認定主体が事前に、公的機関等の一覧表を用意

☑つなぎ先リストに民間事業者を記載するには、連携を確認する同意書等の添付が必要

☑つないだ結果、入居者が福祉サービスを利用したかどうかの確認は、「見守り」等で随時実施

■主たる課題に応じた公的機関一覧表イメージ（認定主体が用意）

主たる課題	地方公共団体の担当部署	公的相談機関
生活に困窮する場合	●●市保健福祉部生活支援課、保護課 （生活困窮者自立支援担当部局、生活保護担当部局）	●●自立相談支援機関
高齢により福祉サービス等の支援を必要とする場合	●●市保健福祉部高齢者支援課 （介護保険・高齢福祉担当部局）	●●地域包括支援センター
障害により福祉サービス等の支援を必要とする場合	●●市保健福祉部障害者支援課 （障害福祉担当部局）	●●基幹相談支援センター
...	...	...



申請書類及び確認方法【②要援助者に対する居住サポートの内容：福祉サービスへのつなぎ】

○別記様式第二号別紙

「2.居住安定援助の内容及び提供の対価に関する事項」

審査のポイント

- ✓ つなぎの内容が適切か
※つなぎ先リストの内容等は添付書類で確認

■別記様式第二号別紙

2. 居住安定援助の内容及び提供の対価に関する事項

2-1. 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の内容

福祉サービスへのつなぎ	つなぎ先リスト	✓あり □なし
	適切につないだことを確認できる対応フロー	✓あり □なし
	委託事業者(想定を含む)	なし

※最低頻度のみ記載すること。

審査のポイント

- ✓ つなぎ先に公的機関が含まれるか
- ✓ つなぎ先が主たる課題別に1件以上あるか
- ✓ つなぎ先が民間事業者等の場合は同意書等が添付されているか
- ✓ 認定事業者が入居者のサービス利用等を把握できるフローになっているか

○添付書類「居住安定援助の内容の概要図」

■添付書類 居住安定援助の内容の概要図(任意様式)

3. 福祉サービスへのつなぎ先

3-1. 実施計画

担当人数・ 体制確保の見通し	●人
-------------------	----

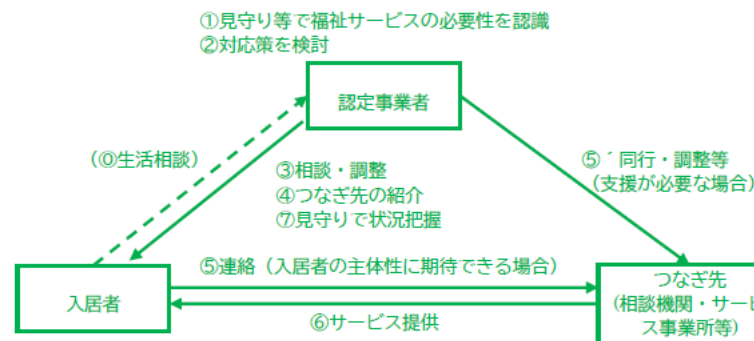
3-2. つなぎ先リスト

主たる課題	自治体	自治体の相談機関	民間事業者、NPO法人等	同意書等の日付
生活に困窮する場合	○市生活支援課 ○○係 ○市保護課○○係	●●自立相談支援機関	○○市社会福祉協議会	
高齢により福祉サービス等の支援を必要とする場合	○市高齢者支援課○○係	●●地域包括センター	社会福祉法人○○会	2025.10.1
障害により福祉サービス等の支援を必要とする場合	○市障害者支援課○○係	●●基幹相談支援センター		

3-3. つなぎ先の同意書等

(書式例略、担当者のサイン、打合せの議事録等も可)

3-4. 見守りから福祉サービスへつなぐまでの対応フロー





基本的な考え方

○居住サポートの「対価」は、内容や頻度に照らし不当に高額にならないものとする

※不当の例：当該援助実施者が既に提供する同様のサービス金額よりも高い居住サポートの対価とすること等

※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以外の通院付添、買い物支援、食事提供等の認定事業者が提供する要配慮者の生活の安定を図るために必要な援助を含む

⇒**居住サポートの内容や頻度に照らして、対価が著しく高額でないかを審査**

審査の留意事項

☑居住サポートと福祉サービスは、切り分けて実施し、対価を徴収すること

※ 福祉サービスの一部を居住サポートとみなすことは、各福祉サービスの法令・基準等に抵触するおそれがあるため、想定していない

☑対価は、契約によって見守り等の居住サポートを享受する入居者が負担することが想定されるが、その費用を認定事業者が負担することも差し支えない

☑対価は居住サポートの内容によって変わり得るため、想定する内容をもとに幅を持たせた金額での申請で差し支えない

※ 運用時に費用を最大値よりも増額する場合は、認定の変更申請が必要となる（費用を減額する場合は届出で可）

申請書類及び確認方法【③居住サポート提供の対価】



○別記様式第二号別紙

「2.居住安定援助の内容及び提供の対価に関する事項」

■別記様式第二号別紙

2-2. 安否確認・見守り・福祉サービスへのつながりの提供の対価

安否確認	～	円/月・回
見守り	～	円/月・回
福祉サービスへのつながり	～	円/月・回
合計額 (設定している場合)	3,000 ～ 4,000	円/月

2-3. 2-1以外の居住安定援助の内容及び提供の対価（ある場合）

(内容)	対価 (月額・1時間・1回)	1,000	～	3,000 円
通院付添	対価 (月額・1時間・1回)		～	円
	対価 (月額・1時間・1回)		～	円

○添付書類「援助実施者が提供する上記と同様の一般向けサービス料金がわかるもの」

■添付書類 援助実施者が提供する上記と同様の一般向けサービス料金がわかるもの(任意様式)

サービス利用料一覧

◆安否確認・見守り

訪問	月1回	2,000円/月
センサー(電球)	電球のスイッチON/OFFで安否確認	駆けつけなし 1,000円/月
		駆けつけあり 4,000円/月

◆通院付添、買い物支援

平日	1時間	1,000 ～ 2,500円
土日祝日	1時間	2,500円
年末年始	1時間	3,000円

審査のポイント

- ✓ 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がりについては、3つそれぞれの対価又は合計額が記入されているか
- ✓ 3つ以外の居住サポートについても、対価が記入されているか
- ✓ 援助実施者が既に提供している同様のサービスの費用に比べて、高額になっていないか(添付書類を確認)
- ✓ 対価の最低・最高額の幅が著しく大きくないか(大きい場合は、理由を確認して妥当かを判断)

認定基準【④居住サポート住宅のハードの基準・家賃】

国土交通省と厚生労働省の共管



基本的な考え方

○規模（各戸の床面積）

- ・床面積が一定の規模以上

※新築住宅は原則25㎡以上、既存住宅は原則18㎡以上

ただし、共用部分に台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えることで同等の居住環境が確保される場合は、新築住宅は原則18㎡以上、既存住宅は原則13㎡以上

○構造・設備

- ・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)
- ・台所、便所、収納設備、浴室若しくはシャワー室を備えること

○家賃が近傍同種の賃貸住宅と均衡を失しないこと

⇒**ハードの基準や家賃の額に適合するかを審査**

※別途、ひとり親向けのシェアハウスの基準を策定

共同居住型住宅（シェアハウス）の規模の基準

○住宅全体

- ・住宅全体の面積
15㎡×N+10㎡以上（N：居住人数、N≥2）

○専用居室

- ・専用居室の入居者は1人とする
- ・専用居室の面積
9㎡以上（造り付けの収納の面積を含む）

○共用部分

- ・共用部分に、居間・食堂・台所、便所、洗面、洗濯室（場）、浴室又はシャワー室を設ける
- ・便所、洗面、浴室又はシャワー室は、居住人数概ね5人につき1箇所の割合で設ける

審査の留意事項

☑市町村及び都道府県が策定する賃貸住宅供給促進計画において、住戸の床面積及び共同利用設備等の基準を強化・緩和することが可能

※賃貸住宅供給促進計画を市町村及び都道府県の両方が定めている場合、市町村の基準が優先される

申請書類及び確認方法【④居住サポート住宅のハードの基準・家賃】



○別記様式第二号別紙
「6.居住安定援助賃貸住宅の規模並びに構造及び設備」

審査のポイント

- ✓ 認定住宅の棟数・戸数、面積の最小・最大値、共同利用設備の有無、家賃の最低・最高額等が別添5又は別添6の内容と整合しているか
- ✓ 耐震基準を満たしているか
※着工又は竣工の時期で判断。認定後の耐震改修工事は工事完了予定を記載

■別記様式第二号別紙

3. 居住安定援助賃貸住宅の棟数・戸数			
申請棟数		2	棟
申請戸数	認定住宅	20	戸
	専用賃貸住宅	7	戸

6. 居住安定援助賃貸住宅の規模並びに構造及び設備				
居住部分の 規模*	(最小)	18 m ²		詳細は別添5のとおり (共同居住型賃貸住宅の 場合は別添6)
	(最大)	35 m ²		
構造及び設備	共同利用設備	☒ あり	☐ なし	
	☐ 共同居住型賃貸住宅として使用			
	構造	鉄骨 造		
着工又は竣工の 年月	☐ 着工	☒ 竣工	2000 年 3 月	
その他	☐ 認定後に耐震改修の工事を行い、工事完了後に耐震性等を確保する場合 (工事完了予定 年 月)			

※認定申請対象戸数が1戸の場合には、「居住部分の規模」は「(最小)」の欄に記載すること。

※認定申請対象戸数が1戸の場合には、「居住部分の規模」は「(最小)」の欄に記載すること。

7. 居住安定援助賃貸住宅の家賃その他賃貸の条件に関する事項			
家賃の概算額※	(最低) 約	40,000 円	詳細は別添5のとおり (共同居住型賃貸住宅の場合は別添6)
	(最高) 約	80,000 円	
共益費の概算額※	(最低) 約	5,000 円	
	(最高) 約	円	
敷金の概算額※	(最低) 約	40,000 円	
	(最高) 約	80,000 円	
その他賃貸の条件 に関する事項			

※認定申請対象戸数が1戸の場合には、それぞれの概算額は「(最低)」の欄に記載すること。

※認定申請対象戸数が1戸の場合には、それぞれの概算額は「(最低)」の欄に記載すること。

○別添5(一般住宅)・別添6(共同居住型賃貸住宅)
「住宅の規模並びに構造及び設備」

○添付書類「居住安定援助賃貸住宅の規模及び設備の概要を示した間取図」「耐震関係規定に適合又はこれに準ずるものであることを確認できる書類」

審査のポイント

- ✓ 各戸の床面積、設備、家賃が基準を満たしているか
※床面積、構造及び設備が同じタイプの住戸は、まとめて記載することが可能
※添付書類として間取図等が必要

■別添5「住宅の規模及び設備等」

2. 専用部分の規模及び設備等									
専用部分の床面積(m ²)	設備 ^{※1}					住戸数(戸)	住戸番号 (該当するものを全て記載)	月額家賃 (概算額)(円)	新築住宅・既存住宅の別 ^{※2}
	完備	便所	台所	収納	浴室				
18		○		○	○	5	101, 102, 103, 104, 105	40,000～ 45,000円	
20～25		○	○		○	3	201, 202, 203	50,000～ 60,000円	
25～35	○					2	301, 302	70,000～ 80,000円	
								～ 円	
								～ 円	
								～	
								～	

注1) 住戸のタイプ別(規模、設備及び新築住宅と既存住宅の別)にまとめて記載すること。

注2) 設備欄の『完備』は、各戸に便所、台所、収納及び浴室の全てを備えるものを表す。

注3) 浴室はシャワー室を含む。

※1 有りの場合のみ○を記載すること。完備の場合は、完備の欄のみ○を記載すること。

※2 新築住宅の場合のみ○を記載すること。

3. 共同利用設備等	
設備等*	
台所	○
収納	○
浴室	

※有りの場合のみ○を記載すること。

※共同居住型賃貸住宅の場合は別添6に記載

基本的な考え方

- 認定事業者は、認定計画に基づく事業の実施状況等を定期的に認定主体に報告しなければならない
 - ※認定された計画ごとに、前年度の状況を認定事業者が認定主体に報告（報告時期4～6月）
 - 認定申請・審査を行う「情報提供システム」において、報告機能も設ける予定
- ⇒認定事業者の「居住安定援助賃貸住宅事業」が適正に実施されているか等を確認

定期報告の報告内容及び確認事項

報告内容		確認事項
I 認定内容の相違有無 （法第41、42条関係）	認定内容との相違がないか	変更申請の必要はないか その他報告事項はあるか
II 業務の法令適合性 （法第46、48、50、51条関係）	法令を遵守して業務を実施しているか	業務が適正に実施されているか
III 事業の実施状況 （法第47条関係）	居住サポート住宅として提供された戸数、 入居戸数、居住サポートの提供回数等 （帳簿に基づき報告）	居住サポート住宅が適切に運用されているか 居住サポートが適切に実施されているか

※このほか、認定主体が必要と認める報告事項を追加することが可能

確認時の留意事項

- ☑認定内容と現状に相違がある場合は変更申請・届出を促す
- ☑業務が適正に実施されていない場合は、理由を確認のうえ改善を求める
- ☑専用住宅を計画戸数分確保していない場合は、目的外使用又は戸数変更の申請等を求める

定期報告について②（Ⅲ.事業の実施状況の報告様式）



○別記様式第八号別紙
「Ⅲ1 認定住宅の入居状況」

確認のポイント

✓ 認定住宅の入居状況について、
前年度末時点の状況及び前年度の
累計実績を記載
⇒ 専用賃貸住宅を要援助者に提供して
いる(専用賃貸住宅戸数≤要援助者
の入居戸数+空き戸数)かを確認

別記様式第八号別紙

Ⅲ 居住安定援助賃貸住宅事業の実施状況

1 認定住宅の入居状況

(1) 現在の状況 (2026 年度末)

認定住宅 戸数①	うち専用賃貸 住宅戸数②	認定住宅 入居戸数 (※1) ③	うち住宅確 保要配慮者 の入居戸数 ④	うち要援助 者(※2) の入居戸数⑤	空き戸数 ⑥ =①-③	専用賃貸住宅 の供給状況 ②≤⑤+⑥	専用賃貸住宅 の供給状況 不可の場合 の理由等
20	7	19	10	6	1	可	

(※1) 住宅確保要配慮者以外の者が入居する認定住宅の戸数を含む。
(※2) 「要援助者」とは、国土交通省・厚生労働省関係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施行規則第14条第1号住者に規定する者のことをいう。

(2) 年度実績 (2026 年度)

認定住宅入居戸数 (累計)	うち住宅確保要配慮者の 入居戸数 (累計)	うち要援助者の 入居戸数 (累計)
28	15	7

(注) 一の年度中に、一の住戸に2 (以上) の世帯が入居した場合は、「入居戸数 (累計)」は「2 (以上)」と記載する。(例: 4～9月にA世帯、10～3月にB世帯が入居した場合は、「2」と記載する。)

	低額 所得者	被災者 (災害から 3年以内)	高齢者	障害者	子どもを 養育して いる者	その他 住宅確保要配慮者
住宅確保要配慮者の 入居戸数 (累計) の 属性別内訳	8		10			
うち要援助者の 入居戸数 (累計) の 属性別内訳	3		7			

(注) 一の住戸に入居する住宅確保要配慮者が複数の属性に該当する場合は、当該住宅確保要配慮者が該当する属性全てに計上する。(例: 高齢者かつ障害者である者が入居した場合は、高齢者に1、障害者に1を計上する。)
一の住戸に入居する世帯に、属性の異なる複数の住宅確保要配慮者が含まれる場合は、当該世帯の住宅確保要配慮者が該当する属性全てに計上する。(例: 一の住戸に、高齢者である親と障害者である子が入居した場合は、高齢者に1、障害者に1を計上する。)

○別記様式第八号別紙「Ⅲ2 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がりの実績」

○別記様式第八号別紙「Ⅲ3 認定住宅入居者に対する居住安定援助(Ⅲ2以外)の実績」

確認のポイント

✓ サポート内容・サポート
の提供対象に応じて、
前年度の提供実績を記
載

< 記載箇所 >

サポート 内容	・安否確認 ・見守り ・福祉サービス へのつながり	左記以外 の 居住安定 援助
サポート 提供対象		
要援助者	Ⅲ2	
住宅確保 要配慮者		Ⅲ3

⇒ 認定計画に沿って居住
サポートが提供されて
いるか等を、簡易的に
確認

2 要援助者に対する居住安定援助 (安否確認・見守り・福祉サービスへのつながり) の年度実績 (年度)	
(1) 要援助者に対する居住安定援助 (安否確認・見守り・福祉サービスへのつながり) の提供体制	
外部委託の有無	☑あり □なし
委託の内容	一部の要援助者 (1名) に対する訪問サービス事業者による見守り
外部委託契約書の有無	☑あり □なし
外部委託の特記事項	

(2) 要援助者に提供した安否確認 (1日に1回以上) の実施状況	
実施方法 (該当するもの すべて)	☑通信機器 □訪問 ☑電話 □SNS ()
延べ異常発生回数	6
異常発生後の 対応結果	入居者の状況 異常あり (1 件) ⇒うち死亡件数 (0 件) 無 事 (5 件) 入居者の状況 異常ありの場合の 対応状況 対応あり (1 件) 対応なし (件) ⇒理由 ()

(3) 要援助者に提供した見守り (1ヶ月に1回以上) の実施状況	
実施方法	訪問
延べ実施回数	80 回
実施状況	☑1ヶ月に1回以上見守りを実施した 実施していない場合の理由

(4) 要援助者に提供した福祉サービスへのつながりの実施状況	
つながりを行った合計人数	4

属性(重複可)	自治体		自治体の相談機関		民間事業者等	
	つながり先名	新規回数	つながり先名	新規回数	つながり先名	新規回数
低額所得者			●●自立相談 支援機関	2		
被災者 (災害から3年以内)			●●地域包括 支援センター	2		
高齢者						
障害者						
子どもを 養育している者						
その他 住宅確保 要配慮者						

実施状況	☑要援助者に必要なつながりを実施した □福祉サービスにつなぐ必要がなかった □その他 ()
------	--

3 認定住宅入居者(※1)に対する居住安定援助(「2 要援助者に対する居住安定援助(安否確認・見守り・福祉サービスへのつながり)」以外)の年度実績 (2026 年度)		
提供した居住安定援助(「2 要援助者に対する居住安定援助(安否確認・見守り・福祉サービスへのつながり)」以外)の内容(※2)	提供を受けた 認定住宅入居者数	提供を受けた 認定住宅入居者の主な属性(※3)
安否確認	3	高齢者
通院付添	2	高齢者

(※1) 法第46条第1項に規定する認定住宅入居者(認定住宅に入居する住宅確保要配慮者)をいう。
(※2) 「認定住宅入居者(要援助者以外)」に対し、居住安定援助を実施した場合」及び「要援助者に対し、安否確認・見守り・福祉サービスへのつながり以外の居住安定援助を実施した場合」について記載。
(※3) 低額所得者、被災者(災害から3年以内)、高齢者、障害者、子どもを養育している者、その他住宅確保要配慮者(具体的に記載)。



基本的な考え方

- 認定事業者(援助実施者)は、居住サポート住宅のすべての入居者の「入居状況や居住サポートの実施状況」を記録し、事業年度の終了後5年間保存する必要がある(電子媒体可)
- 認定主体は、認定事業者に対して、「帳簿に記録する義務・保存期間」について周知することが有効

留意事項

- ☑帳簿の様式は任意だが、省令第30条第1項の事項を網羅すること

■帳簿に記録する項目

- ① 居住サポート住宅入居者全員の氏名、入居及び退居の年月日
- ② 居住サポートの提供の対価、提供の条件
- ③ 要援助者に対する安否確認の異常検知記録(年月日・異常の発生状況・発生後の対応)
- ④ 要援助者に対する見守りの記録(年月日・入居者の状況)
- ⑤ 要援助者に対する福祉サービスへのつながりの記録(年月日・つながり先・内容)
- ⑥ 居住サポート(③～⑤を除く)の記録(年月日・サポート内容)

定期報告(Ⅲ 事業の実施状況)にも活用可能な
帳簿の「参考様式」を今後公開予定



基本的な考え方

- 認定事業者は、以下のとおり事業を実施する必要がある。
 - ・ 認定を受けた計画に従い、事業を実施すること
 - ・ 認定住宅入居者に居住サポートを行う場合は、入居契約締結までに、居住サポートの内容・対価等を書面を交付して説明すること
 - ・ その他省令に定める事項を遵守し、基本方針に照らして適切な業務を行うこと
- 認定主体は、認定事業者の業務の実施状況等に疑義がある場合等には、必要に応じて、報告徴収・立入検査・改善命令・認定取消等の指導監督を実施。

■省令に定める遵守事項

※居住サポート住宅に入居する住宅確保要配慮者

- ・業務に関して広告をする場合にあっては、大臣が定める表示についての方法を遵守すること。
- ・認定住宅入居者※に対して説明した事項に変更があったときは、その変更の内容を記載した書面を交付して説明すること。
- ・自ら管理する認定住宅を良好な状態に保つように維持し、修繕し、もって認定住宅入居者の居住の安定の確保に支障を及ぼさないように努めること。
- ・福祉サービス等事業者又はその従業者に対して、当該サービスを利用する者又はその家族に当該認定事業者を紹介することの対償として、金品その他の財産上の利益を供与しないこと。
- ・福祉サービス等事業者又はその従業者から、認定住宅入居者又はその家族を紹介することの対償として、金品その他の財産上の利益を収受しないこと。
- ・認定住宅において提供する居住安定援助について、特定の認定住宅入居者に対して不当な差別的取扱いをしないこと。
- ・認定住宅入居者が安心して生き生きと明るく生活できるよう、認定住宅入居者に対し、提供できる居住安定援助の内容その他認定住宅に関し必要な情報の提供を行い、その心身の状況や希望に応じた居住安定援助を提供するとともに、生きがいをもって生活できるようにするための機会を適切に提供する等認定住宅入居者の居住の安定を図るように努めること。
- ・プライバシーの確保に配慮した運営を行うこと。
- ・認定住宅入居者に対する居住安定援助の提供に当たっては、懇切丁寧に行うことを旨とし、当該認定住宅入居者に対し、当該居住安定援助の提供を行う上で必要な事項について、理解しやすいように説明を行うこと。
- ・正当な理由がなく、その業務上知り得た認定住宅入居者の秘密を漏らさないこと。
- ・認定事業者の職員であった者が、正当な理由がなく、その業務上知り得た認定住宅入居者の秘密を漏らすことがないよう、必要な措置を講じること。
- ・その他基本方針に照らして適切な業務を行うこと。



基本的な考え方

- 居住サポート住宅の基準に適合した運営を確保するほか、貧困ビジネス等の**要配慮者の権利利益を不当に侵害するような事業等が行われることのないよう**、認定主体は、**監督命令、報告徴収・立入検査、指定取消し**を含め**適切に指導・監督**を行う
- 他法令に基づく指導・監督を契機として居住サポート住宅の不適切な提供実態等が明らかになること等も想定され得ることから、居住サポート住宅に係る他法令に基づく指導・監督の状況をできる限り把握し、必要に応じて、**所管部局等（例えば、住宅、福祉・介護、消費者政策、建築、消防等の所管部局等）と連携して対応**（例：立入検査の同日実施、双方に係る違反情報の共有・公表等）
- 認定事業者は、要配慮者が安心して生き生きと明るく生活できるよう、その居住の安定を図るように努めること等が重要

運用の目安(案)

※居住サポート住宅に入居する住宅確保要配慮者

●法第54条（報告徴収・立入検査）を行う場合の例

- ・ 定期報告が正当な理由なく行われないうとき
- ・ 定期報告の内容や、認定住宅入居者※・地域住民・認定事業者の従業員等からの通報その他の状況に鑑み、認定基準への適合等に疑義があるとき
- ・ その他法第5章の規定の施行に必要があると認めるとき

●報告徴収・立入検査の内容の例

- ・ **運営の継続性等に疑義がある場合**：認定住宅入居者の数・入居率とその推移、認定住宅入居者の心身の状況、家賃・サポート料・共益費、認定事業者の職員数・職員体制、認定事業者の財務状況（改善の見通し）
- ・ **認定住宅の居住環境等に疑義がある場合**：設備等が衛生的に管理されているか、建物が建築基準法・消防法の規定を遵守しているか、非常災害対策について充実強化に努めているか
- ・ **適切な契約に基づいた居住サポート住宅の提供等に疑義がある場合**：不当な手続による契約の締結・不当な契約条項を盛り込んだ契約の締結等により、認定住宅入居者の権利利益が不当に侵害されていないか

●その他指導・監督の対象となり得るケース

- ・ 居住サポート住宅に対し他の法令（例えば、住宅、福祉・介護、消費者政策、建築、消防等に関する法令等）に違反するものとして、指導・監督が行われたとき
- ・ 特に、認定事業者がセーフティネット住宅の登録事業者・居住支援法人・認定保証業者・登録家賃債務保証業者で、これらの法令に基づく指導・監督が行われたとき



基本的な考え方

- 認定計画に記載された専用賃貸住宅の一部について、3月以上入居者を確保できないときは、都道府県知事等（認定主体）の承認を受けて、その一部を最大5年の間（＝定期建物賃貸借）、要援助者以外の者に賃貸（目的外使用）することができる
- ⇒ 承認をした場合、都道府県知事はその旨を当該承認に係る認定住宅の存する町村の長に通知

①入居者を確保することができない期間

3月

- ✓ 目的外使用を行う専用賃貸住宅の空室期間が3月以上であるか

②目的外使用の賃貸借期間の上限

5年

- ✓ 目的外使用を行う場合の定期建物賃貸借の契約期間が5年以内であるか

注 1）本特例により居住サポート住宅を賃貸し又は転貸させる場合は、当該賃貸借又は転貸借を定期賃貸借としなければならない

注 2）専用賃貸住宅の全部を目的外使用することは不可（最低 1 戸は専用賃貸住宅としなければならない。）

■別記様式第 9 号

目的外使用に係る承認申請書

専用賃貸住宅の入居者を一定期間確保することができなかったため、国土交通省・厚生労働省関係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施行規則第 33 条の規定に基づき、住宅確保要配慮者の入居を阻害しない範囲で目的外使用することを申請します。

認定番号			
住戸番号	目的外使用を行う住戸の空室期間*	年 月 日～ 年 月 日 ① (か月間)	
	定期建物賃貸借の契約期間*	②	

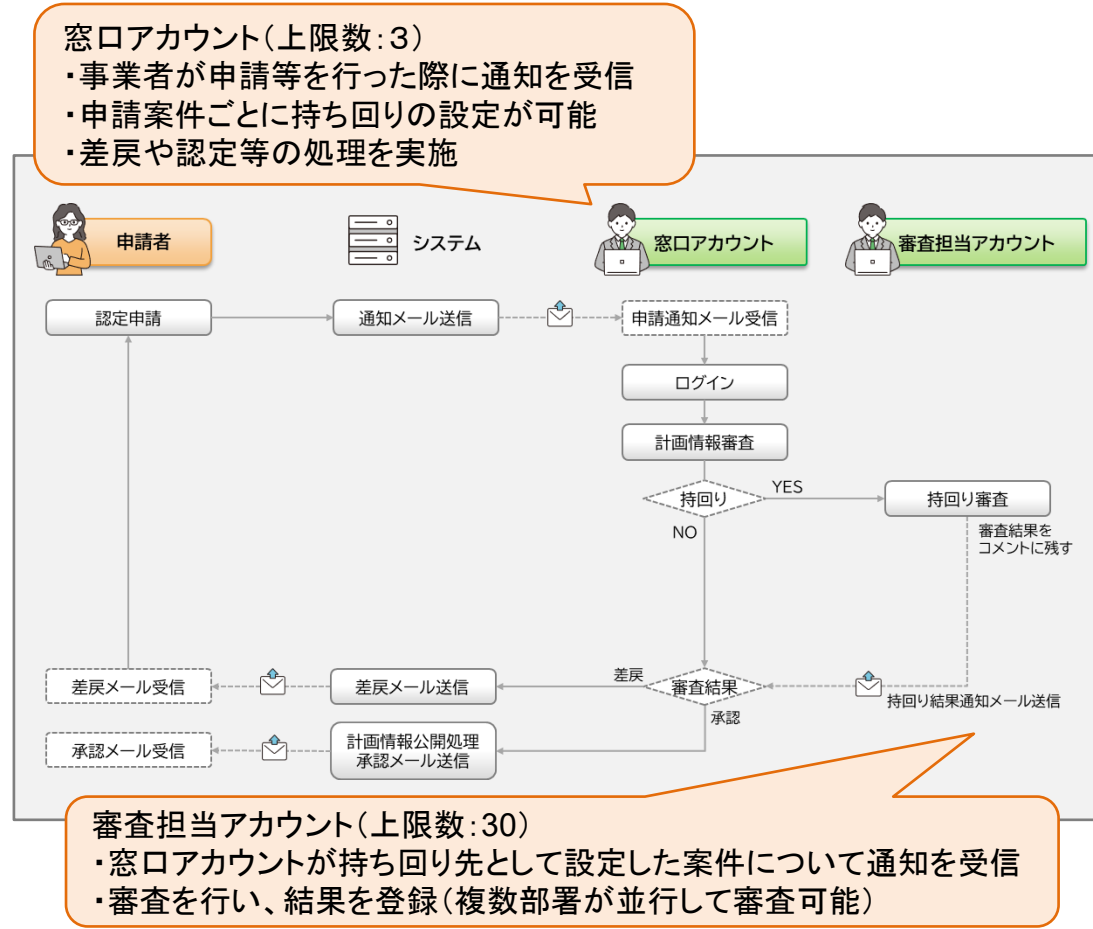
備考
※目的外使用を行う住戸番号ごとに記入し、欄が不足する場合は追加すること。



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。
- 居住サポート住宅の認定事務においては、住宅・福祉部局の複数の部署が審査を行うことが想定されるため、受付・承認を実行する「窓口アカウント」及び窓口アカウントからの照会に基づき審査を行う「審査担当アカウント」を設け、システム上での持ち回り審査を可能とする予定。

(システム上での認定事務の流れイメージ)



(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

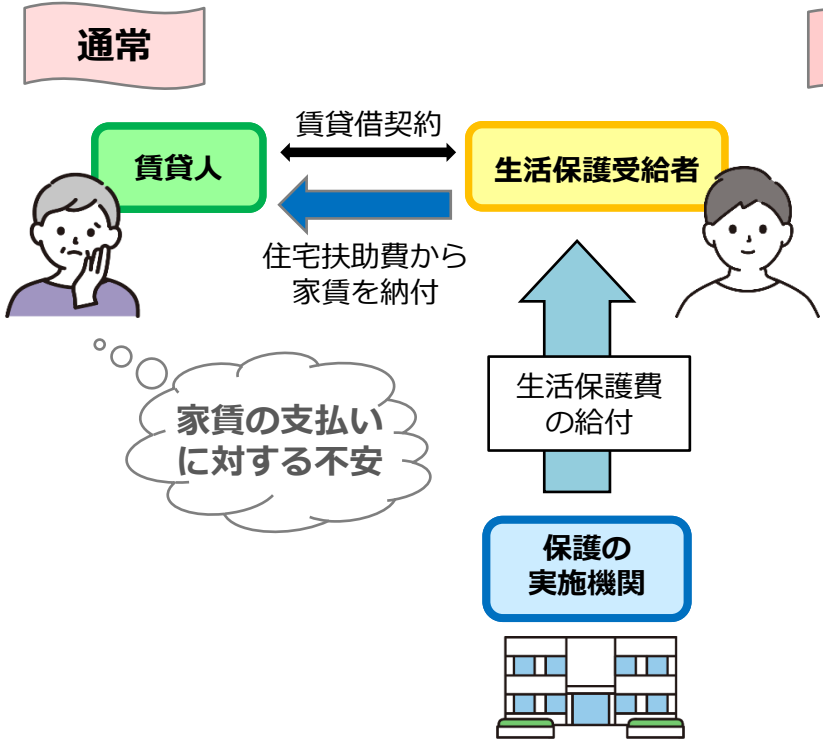
詳細ページにおいて、計画の内容や入居に関する問合せ先を公示



住宅扶助費(家賃)の代理納付の特例

改正のポイント

- **居住サポート住宅**に生活保護受給者が入居する場合の**住宅扶助費(家賃)**について、**代理納付**(※1)を法律上(※2) **原則化**
 - ⇒ **賃貸人の不安を軽減し、生活保護受給者の円滑な住まいの確保を促進**
- (※1) 家賃と一緒に支払う共益費(生活扶助費)についても代理納付可能 (※2) 改正後の住宅セーフティネット法第53条



- ※代理納付を希望する旨を通知できる**認定事業者の要件**
- ①居住支援協議会の構成員
 - ②居住支援法人
 - ③賃貸住宅管理業法の登録事業者
 - ④登録家賃債務保証業者
 - ⑤居住支援協議会の構成員である団体の構成員
 - ⑥①～⑤のいずれかと共同して居住サポート住宅を提供する賃貸人
 - ⑦①～⑤のいずれかに居住サポート住宅の管理を委託

