

令和7年度 渋谷区居住支援セミナー



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12月15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

A pair of hands, one from the left and one from the right, are shown holding a small white plastic model of a house. The house has a gabled roof, a chimney on the left side, and two windows on the front facade. The hands are positioned as if presenting or supporting the house. The background is a light-colored, textured surface, possibly a wooden table.

1.住宅セーフティネット制度の概要

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

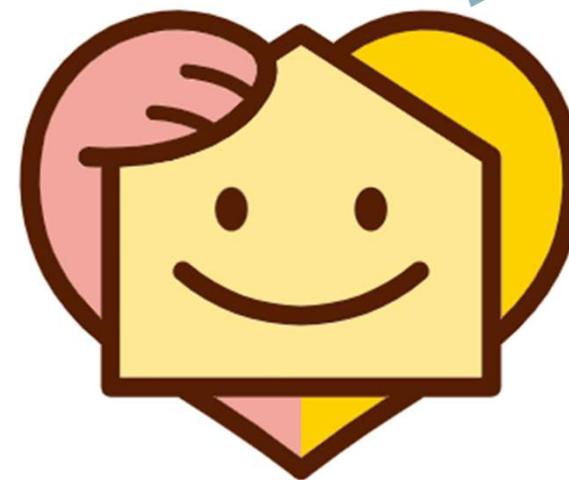
(補足) セーフティネット住宅と居住サポート住宅

R7.10
開始



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



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

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**

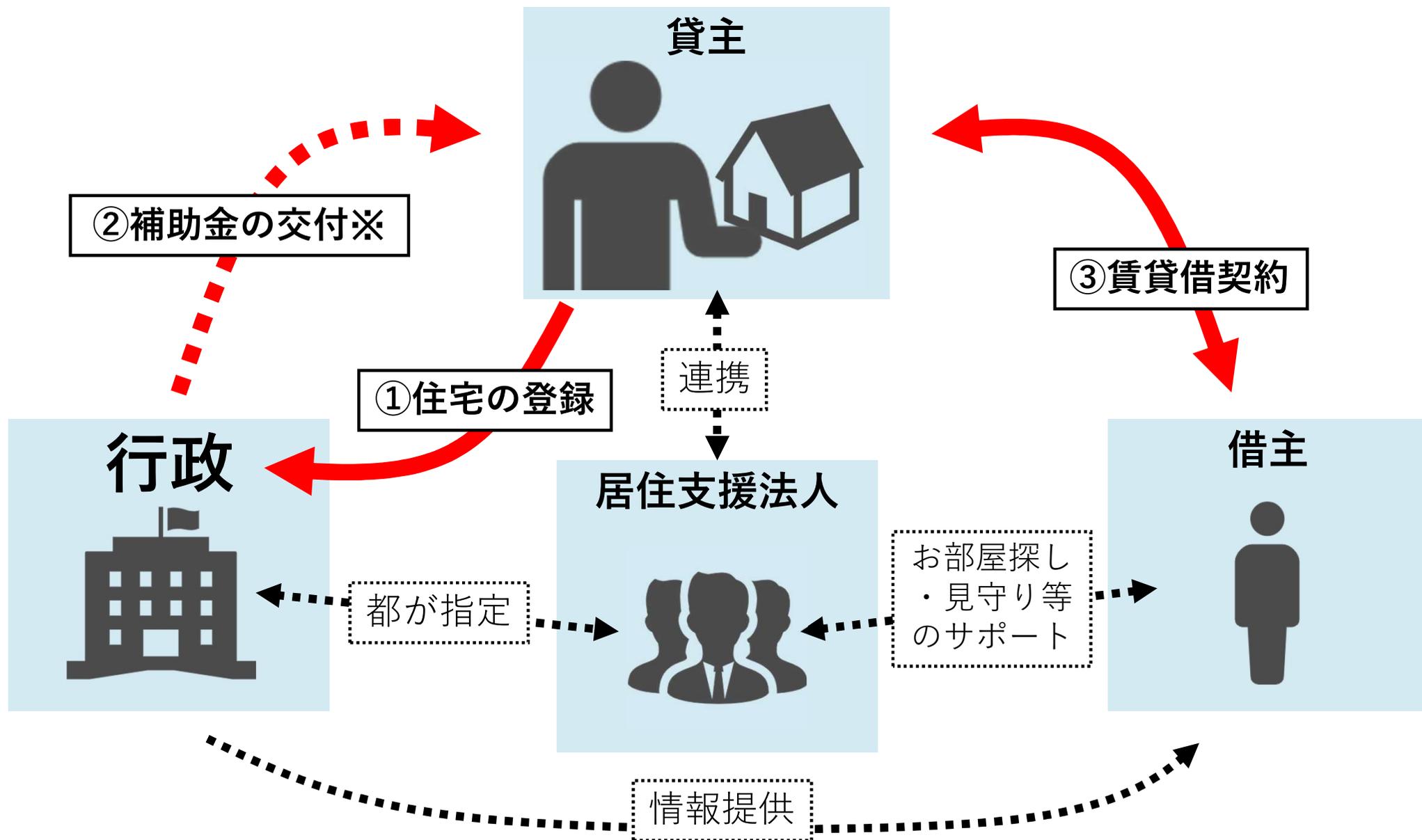


民間の空き家・空き室の活用を促進

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

【東京都が指定】**居住支援法人**とは

【業務内容】

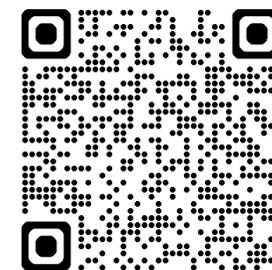
入居の相談・住宅の紹介
見守りサービス・生活相談
家賃債務保証への支援

...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10月末時点**で**61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

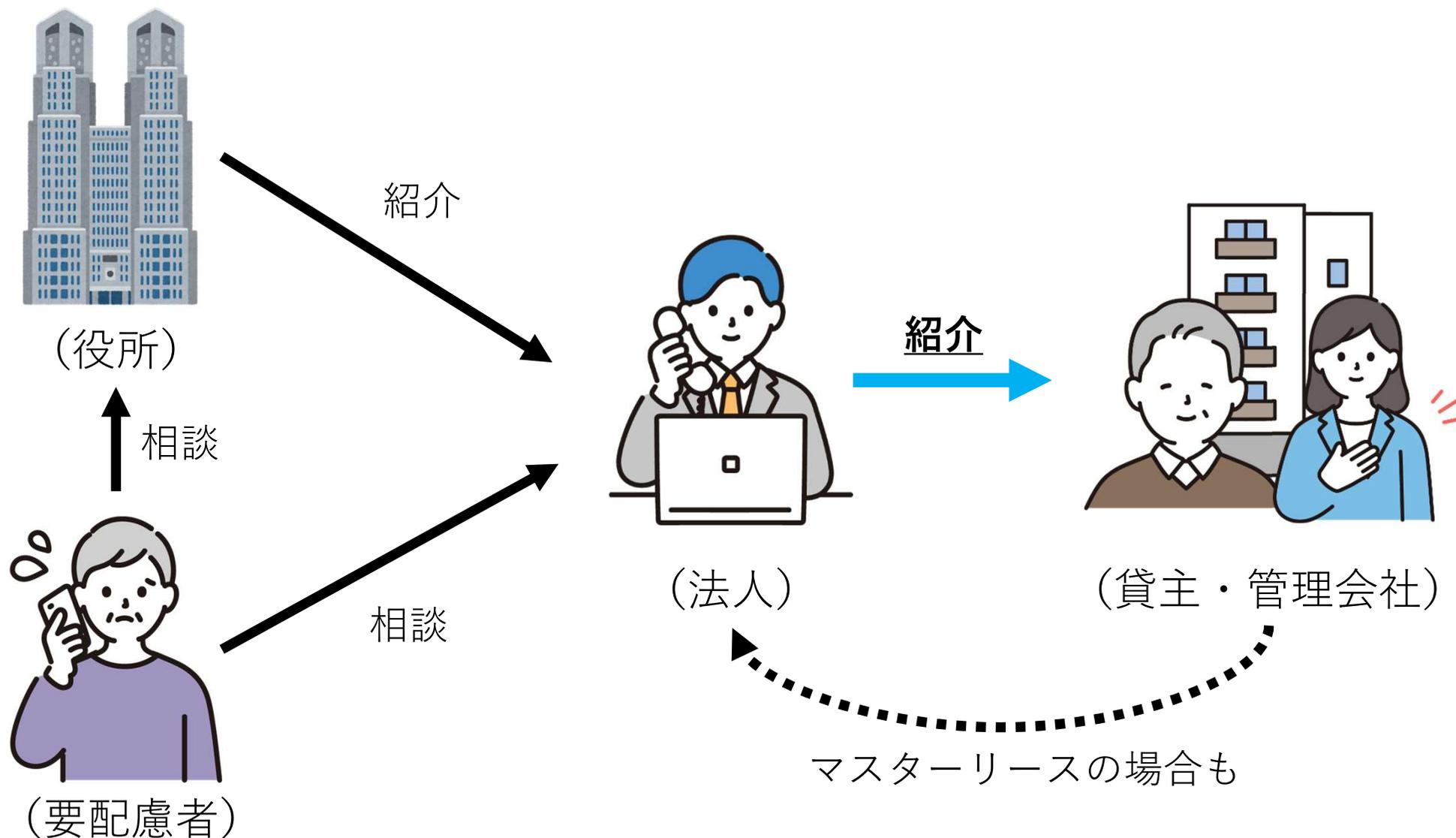


居住支援法人

1.住宅セーフティネット制度の概要

居住支援法人とつながるメリット【入居前】

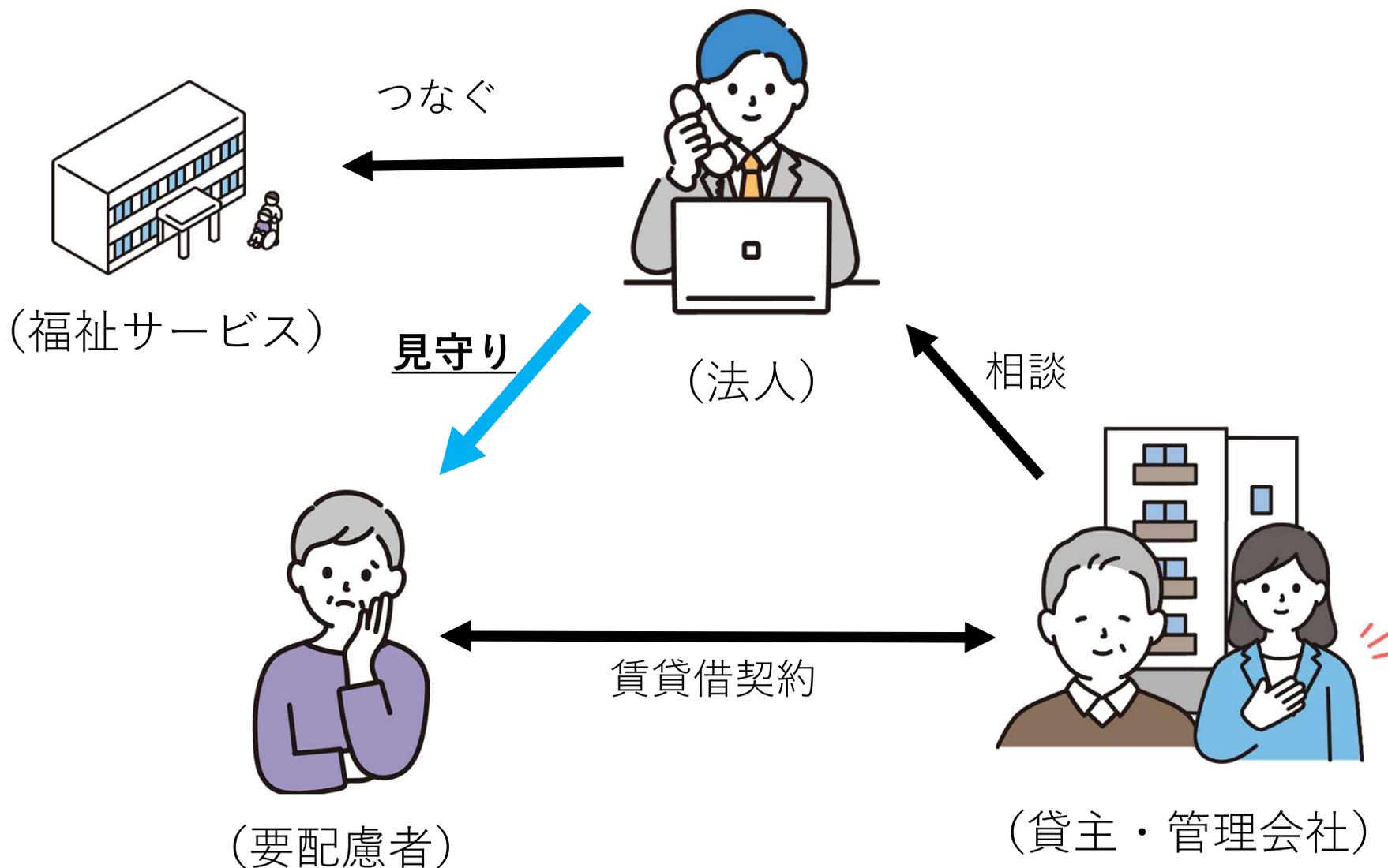
①お部屋探し（ほとんどの法人が対応可能。対応エリアや対象者は法人による。）



1.住宅セーフティネット制度の概要

居住支援法人とつながるメリット【入居中】

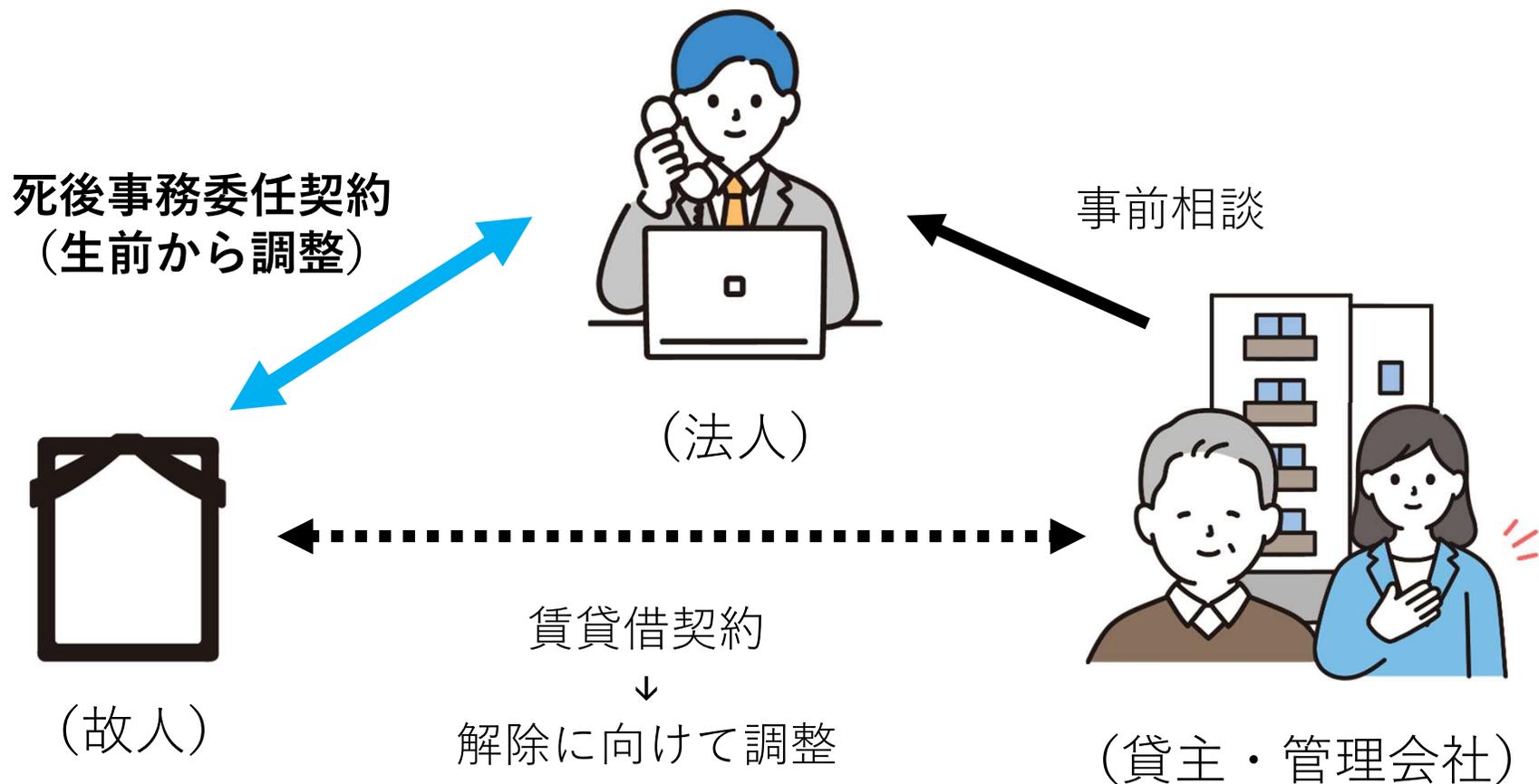
②見守り（ほとんどの法人が対応可能。ただし、内容は法人による。）



1.住宅セーフティネット制度の概要

居住支援法人とつながるメリット【入居後】

③死後事務委任関係（一部の法人が対応可能）



(詳細) 国土交通省 残置物の処理等に関するモデル契約条項



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帯用の検索・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。

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。

北海道
東北
関東
中部
近畿
中国
四国
九州

国土交通省
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

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
29m²
3階
築29年11ヶ月
6階建て
仮設

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
30m²
3階
築21年3ヶ月
5階建て
仮設

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) 渋谷区内の物件の状況 ※11/24時点

初期表示

渋谷区のセーフティネット住宅

2棟 116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

渋谷区のセーフティネット住宅

32棟 457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

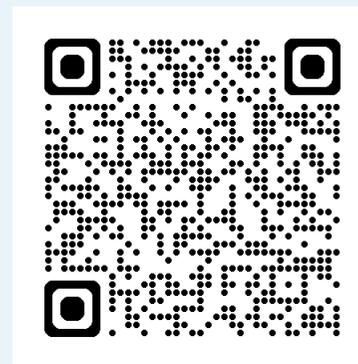
区内に登録されている物件自体は多いが、空室として登録されている住宅は少ない

→ 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

<登録方法>

- **Web申請**で完結（情報提供システム）
- 住宅の**データ入力**+**間取図**等を添付
※ 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**

ポイント

- ・登録は**1戸からOK**、入居中でも**OK**
- ・**一戸建て**の登録も**OK**
- ・受け入れる**要配慮者の範囲は、自由に設定可能**

1.住宅セーフティネット制度の概要

不動産業者及び賃貸住宅オーナーの皆さまへ

「東京ささエール住宅」の登録事務を支援します！

東京都居住支援協議会（事務局：東京都）では、「東京ささエール住宅」（セーフティネット住宅：高齢者、障害者、子育て世帯等、住宅の確保に配慮が必要な方の入居を拒まない賃貸住宅）の登録促進に取り組んでいます。賃貸住宅の貸主の方に対して、「東京ささエール住宅」として登録希望の際に必要な【セーフティネット住宅情報提供システム】への登録事務を**無料**（期間限定）で支援します。



対象者：賃貸住宅の貸主
費用：無料
受付期間：令和7年5月19日（月曜日）から令和8年1月16日（金曜日）まで
支援予定戸数：500戸まで
受付方法：事務局まで、必要書類を郵送又はメールでお申し込みください（FAXも可）。
・登録支援依頼書 兼 誓約書（ホームページよりダウンロード）
・賃貸募集情報、間取り図等

申込先

「東京ささエール住宅」登録支援業務事務局
（事務局運営：有限会社オフィス・ラサ）
住所：〒142-0063
東京都品川区荏原 3-8-14-304
電話：03-3788-4630
電子メール：tokyo-sn2025@officeraza.com
FAX：03-3788-4604

詳しくは、ホームページをご覧ください。

「東京ささエール住宅」の登録支援（**無料**・期間限定）

https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/safety_net/chintaitourokuseido/sasaeru



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のみが入居可能な住宅

A pair of hands, one from the left and one from the right, are shown holding a small white model of a house. The hands are positioned as if presenting the house. The background is a light, neutral color. The text is overlaid on the image.

2. 補助金の概要と活用事例

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

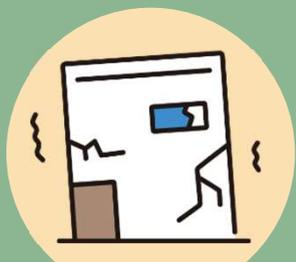
それぞれのおおまかな特徴

主体	特徴	こんな人にオススメ
国	<ul style="list-style-type: none">・ 日本全国広い範囲で活用可能	<ul style="list-style-type: none">・ 全国いろいろな地域に物件をお持ちの方
東京都	<ul style="list-style-type: none">・ 都内全域で活用可能・ 耐震改修補助が手厚い・ 空室の登録で補助金	<ul style="list-style-type: none">・ 都内に物件を所有の方・ 築古物件をお持ちの方・ 改修なしで登録する方
区市町村	<ul style="list-style-type: none">・ 自治体による	<ul style="list-style-type: none">・ 補助金を最大限活用したい方・ ある一定の地域に集中して物件を所有する方

2. 補助金の概要と活用事例

東京都独自

貸主応援事業 【専用住宅のみ】



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

東京都独自

貸主応援事業 【専用住宅のみ】

メニュー1
耐震改修費

補助率 5/6

限度額 250万円/戸



耐震診断費



耐震改修設計費



耐震改修工事費

※耐震性を満たさない住宅を建て替える場合、除却工事を補助します。
その場合、耐震診断費 + 除却設計費 + 除却工事費が対象となります。

2. 補助金の概要と活用事例

東京都独自

貸主応援事業 【専用住宅のみ】

メニュー2
住宅設備改善費

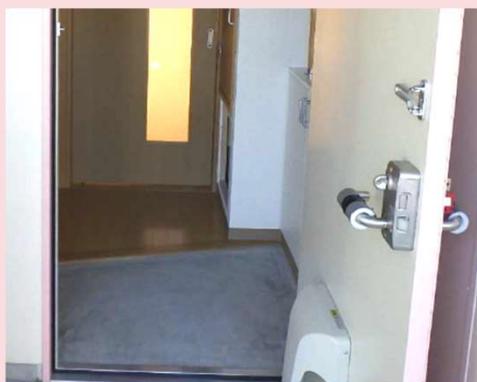
補助率 1/2

限度額 50万円/戸

バリアフリー改修



手すりの設置



段差解消

安全性等の向上に資する付帯設備設置



温水洗浄便座の設置



防犯設備の設置



インターネット接続
機器の設置



エアコンの設置

※令和7年度より、付帯設備設置工事**単独**での申請が可能となりました。

2. 補助金の概要と活用事例

東京都独自

貸主応援事業 【専用住宅のみ】

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

見守り機器



生活動作を感知



異常時にアラート

機器の購入費・設置費、サービスの初期費用

2. 補助金の概要と活用事例

東京都独自

貸主応援事業 【専用住宅のみ】

メニュー4
少額短期保険等

補助率 2/3

限度額 4千円/戸



残存家財整理費用



居室内修繕費用



家賃逸失額

上記のいずれかを補償内容とする**保険料**

2. 補助金の概要と活用事例

東京都独自

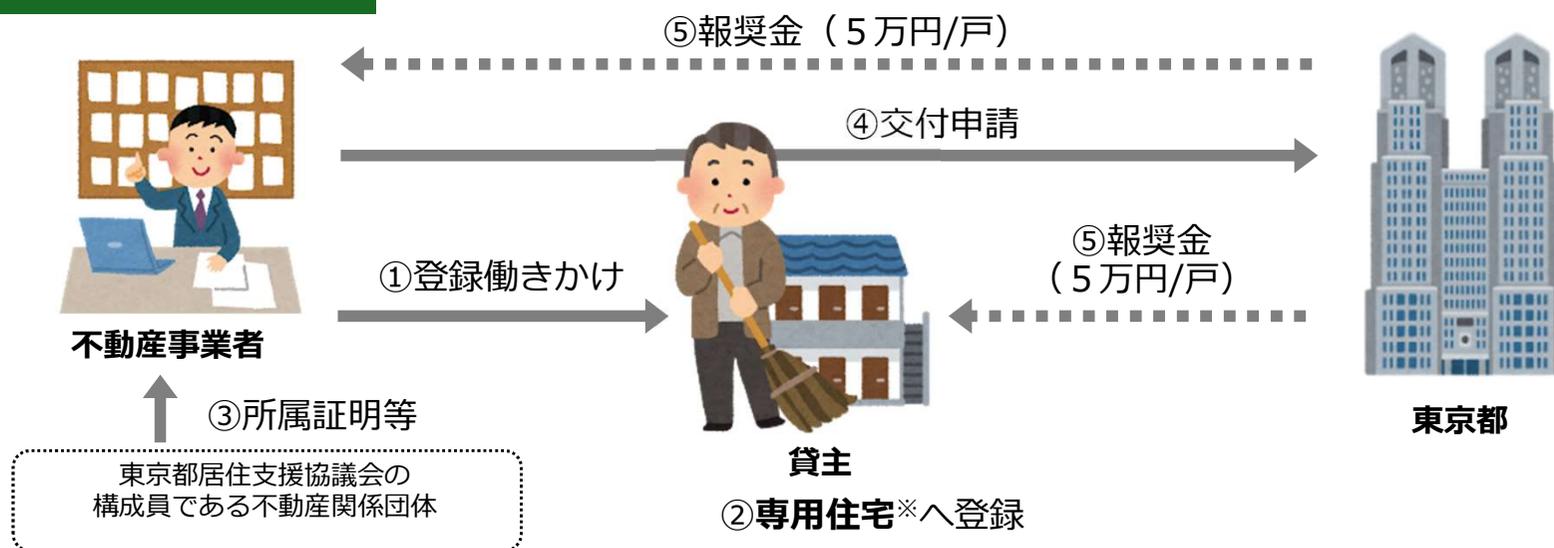
登録協力補助【専用住宅のみ】

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

東京都独自

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

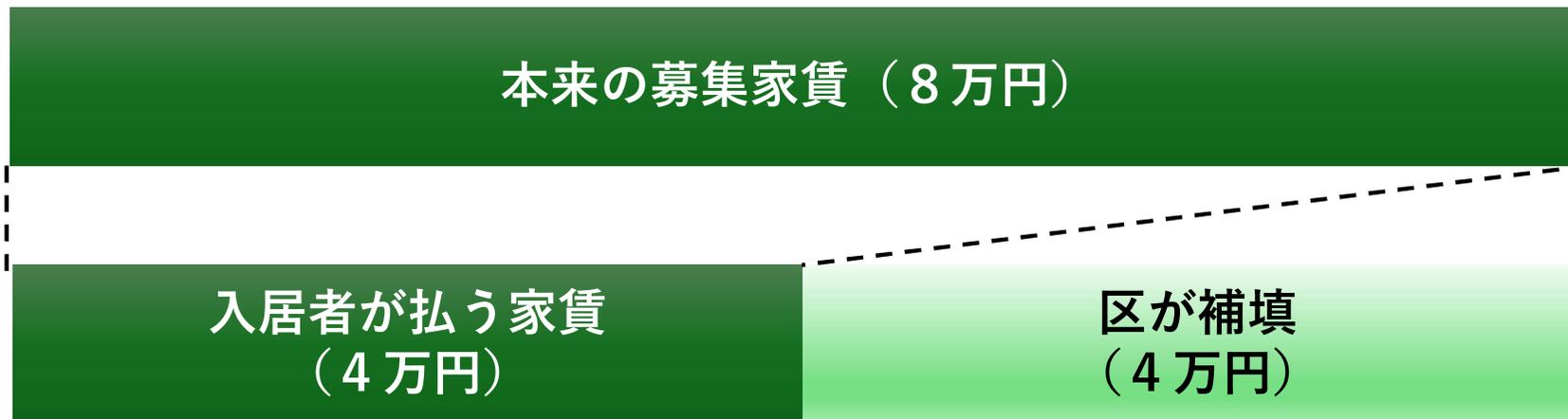
A+B = 約118万円



2. 補助金の概要と活用事例

区市

家賃低廉化補助制度のイメージ



同じような物件があったとして・・・		
入居者目線	8万円	4万円 (入居条件あり)
オーナー目線	どちらも8万円	

ご興味のある方は 渋谷区住宅政策課 までご相談ください

※上記はモデルケースであり、詳細な要件等は自治体により異なりますのでご注意ください。

2. 補助金の概要と活用事例

区市

区市の補助金活用事例①：改修費補助&家賃低廉化補助

＜和室→洋室への変更 & 子育て世帯対応改修等＞



和室の1DKから引き戸で2部屋に仕切れる広めの洋室に間取り変更。内窓を設置して防音性も高めている。トイレと浴室の間の壁も撤去し、新たに脱衣所を設けた。

2. 補助金の概要と活用事例

区市

区市の補助金活用事例①：改修費補助&家賃低廉化補助

改修の内容

総改修費 約 378万円	補助金 200万円
	オーナー負担額 約 178万円

※改修費補助は対象工事費の2/3(最大200万円)を補助。
八王子市は子育て世帯対応改修について、工事の内容により最大400万円を補助。

- **間取り変更**
和室の1DK→洋室の1DK（廊下、脱衣所を設置）
- **子育て世帯対応改修**
ワイドスイッチへの改修、台所の大型化
- **その他、断熱壁、内窓を設置**

家賃低廉化の内容

募集家賃 53,000円	八王子市 家賃 低廉化補助金 40,000円
	入居者負担 13,000円



OWNER'S Voice

オーナー Kさん



セーフティネット住宅の入居者は、自ら制度を調べて申し込む意欲のある方です。滞納は一度もありませんし、部屋も大事に使ってもらえます。手厚い補助で部屋の資産価値を高められ、家賃収入も安定しますから、経営的に大満足です！

【注意点】

改修費補助・家賃低廉化補助は区市町村により実施有無・内容・条件が異なります。

2. 補助金の概要と活用事例

区市

区市の補助金活用事例②：改修費補助&家賃低廉化補助

＜和室→洋室への変更 & 子育て世帯対応改修等＞



改修後の間取り図



3室あった和室のうち、2室の壁を取り払って洋室のLDKに変更。ベランダから光が明るく差し込む空間になった。玄関に続く階段の手すりや水まわりもすべて新調。

2. 補助金の概要と活用事例

区市

区市の補助金活用事例②：改修費補助&家賃低廉化補助

改修の内容

総改修費 約 385万円	補助金※ 175万円
	オーナー負担額 約 210万円

- 間取り変更 和室の3K→和室1室+洋室のLDK
- 子育て世帯向けの改修
バルコニーに手すり・和室の腰窓に転落防止柵を設置
- その他、耐震壁増強、屋根葺き替え

※墨田区独自の「墨田区民間木造賃貸住宅改修支援事業」を活用。

住宅セーフティネット制度の改修費補助を活用した場合、工事の内容により最大200万円を補助。

家賃低廉化の内容

募集家賃 80,000円	墨田区 家賃 低廉化補助金 20,000円
	入居者負担 60,000円



OWNER'S Voice

オーナー Sさん



元々貸室にしていた築古の自宅2階部分が見違えるほど素敵な住まいに生まれ変わり、私が住みたいくらいです。「東京さざエール住宅」の登録によって、住宅の確保に困っている子育て中の方に、「入居できて良かった」と喜んでもらえたら、社会貢献にもつながり大家として嬉しい限りです。

【注意点】

改修費補助・家賃低廉化補助は区市町村により実施有無・内容・条件が異なります。

2. 補助金の概要と活用事例

よくある質問

Q. 都と区市の補助金（国と都の補助金）
は**一緒にもらえるの？**

A. **場合によりOK**（同一個所に複数補助はNG）

※ただし、**補助金により諸条件が異なるので要注意**

※詳細は工事内容等によります。

(例)

貸主応援（都）で耐震改修 + 区市改修費で設備改修

⇒ 二重で充当されていないならばOK

貸主応援（都）で耐震改修 + 区市家賃低廉化補助

⇒ OK

2. 補助金の概要と活用事例

(参考) 住宅金融支援機構の融資



住まいのしあわせを、とものつくる。
住宅金融支援機構

管理組合・事業者向け商品

賃貸住宅リフォーム融資（住宅セーフティネット）

登録住宅又は認定住宅をリフォームするためのローン

登録住宅又は認定住宅とするためのリフォームローン

賃貸住宅リフォーム融資（住宅セーフティネット）の特徴

最長20年の全期間固定金利で安心です。

返済終了までの融資金利とご返済額が確定するので、将来の金利上昇による返済額増加を回避できます。

※ 返済期間（「10年以下」または「11年以上」）により、融資金利が異なります。

戸建て住宅の場合も融資をご利用いただけます。

建て方の要件について制限はありません。

共同居住型賃貸住宅（シェアハウス）の場合でも、ご利用いただけます。

共同居住型賃貸住宅（シェアハウス）にするための間取り変更工事も融資の対象となります。

賃貸住宅リフォーム融資（住宅セーフティネット）の適用金利

返済期間	
10年以下	11年以上
年 1.35% (年 1.15%)	年 1.67% (年 1.47%)

※ 2025年11月1日からの適用金利です。

※ ()内は耐震改修工事を行う場合の金利です。

※ 金利はお申込み時の金利が適用されます（金利は毎月見直します。）。

※住宅金融支援機構HP（https://www.jhfa.go.jp/kanri/chintaireform_safety/index.html）抜粋

A pair of hands, one from the left and one from the right, are shown holding a small, white, stylized house model. The hands are positioned as if presenting or supporting the house. The background is a light, neutral color, possibly a wooden surface. The overall image has a soft, slightly blurred quality.

3.改正住宅セーフティネット法

3. (令和7年10月施行) 住宅セーフティネット法改正の概要

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

3. (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**

(国土交通省資料に基づき作成)

～ 本日のおさらい ～

1. 住宅セーフティネット制度の概要
“東京ささエール住宅” “居住支援法人”
ぜひ覚えてください！
2. 補助金の概要と活用事例
“貸主応援事業” “登録報奨金” は東京都、
“家賃低廉化” は渋谷区です！
3. 改正住宅セーフティネット法
“居住サポート住宅”が新しくできました！



ご清聴、ありがとうございました

お問い合わせはこちら

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）