

よくあるQ&A

Q1

住宅確保要配慮者(P1、2ほか)とは？

A1

東京都では次のように定めています。低額所得者、被災者(発災後3年以内)、高齢者、障害者、子ども(高校生相当以下)を養育している者、外国人、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、北朝鮮拉致被害者、犯罪被害者、生活困窮者、更生保護対象者、東日本大震災による被災者、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT、UIJターンによる転入者、住宅確保要配慮者に対して生活支援等を行う者

Q2

住宅の登録の際、貸主が、全ての住宅確保要配慮者ではなく、入居対象者の範囲を定めることができますが(P5)、どのように定めることができますか？ また、どのような条件を付けることができますか？

A2

例えば、「高齢者のみの入居を拒まない」とすることができます。また、「自力で生活できる方か介助者が近くに居住している方に限る」といった条件を付けることができます。

Q3

入居中の住宅を登録した場合は、補助対象となりますか？(P7~P10)

A3

家賃・家賃債務保証料低廉化への補助、登録協力補助については、入居中は対象外である一方、改修費補助、見守り機器設置費等への補助については、入居の有無は問いません。なお、少額短期保険等保険料への補助、安心居住パッケージ事業については、保険の対象となる又はサービスを受ける入居者がいる必要があります。

Q4

家賃の低廉化への補助(P9)について、「原則、入居者を公募し」との要件がありますが、老朽化した住宅の建替えに当たり、建替え前の入居者が建替え後も引き続き入居した場合は、補助を受けることはできますか？

A4

原則として、補助を受けることはできません。

Q5

家賃の低廉化への補助(P9)について、「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」との要件がありますが、「公募」の手法に決まりはありますか？ また、「申し込み先着順」は認められますか？

A5

「公募」の手法に決まりはなく、例えば、ホームページへの掲載(「セーフティネット住宅情報提供システム」への掲載を含みます)や不動産店での広告掲示も認められます。また、入居者の選定方法として「申し込み先着順」も認められます。

詳細はこちらをご参照ください。

大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック 解説版 PDF

<http://www.mlit.go.jp/common/001220443.pdf>



よくあるご質問 セーフティネット住宅情報提供システム

<https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/faq.php>

住宅の登録に関するお問い合わせ

公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター

新宿区西新宿7-7-30小田急西新宿O-PLACE3階 ☎03-5989-1791(直通)

住宅セーフティネット制度に関するお問い合わせ

東京都住宅政策本部住宅企画部民間住宅課住宅セーフティネット担当

新宿区西新宿2-8-1 都庁第2本庁舎13階南側 ☎03-5388-3320(直通)

八王子市に所在する住宅の登録の場合

八王子市まちなみ整備部住宅政策課

八王子市元本郷町三丁目24番1号

☎042-620-7260(直通)



賃貸住宅の貸主の方へ

東京都のセーフティネット住宅に愛称をつけました

「東京ささエール住宅」です！

住宅セーフティネット制度 (住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度)

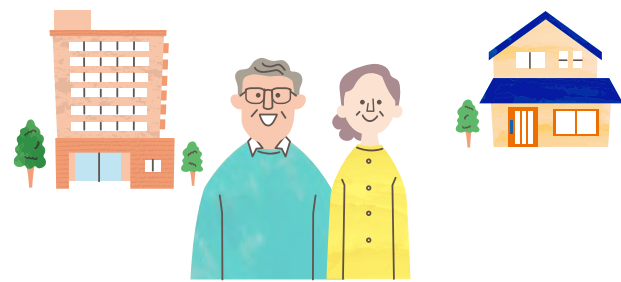
住まい探しにお困りの低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等の方々と、賃貸住宅の空き家・空き室をお持ちの大家さんをつなぐ制度です。是非ご活用ください。



令和3年3月

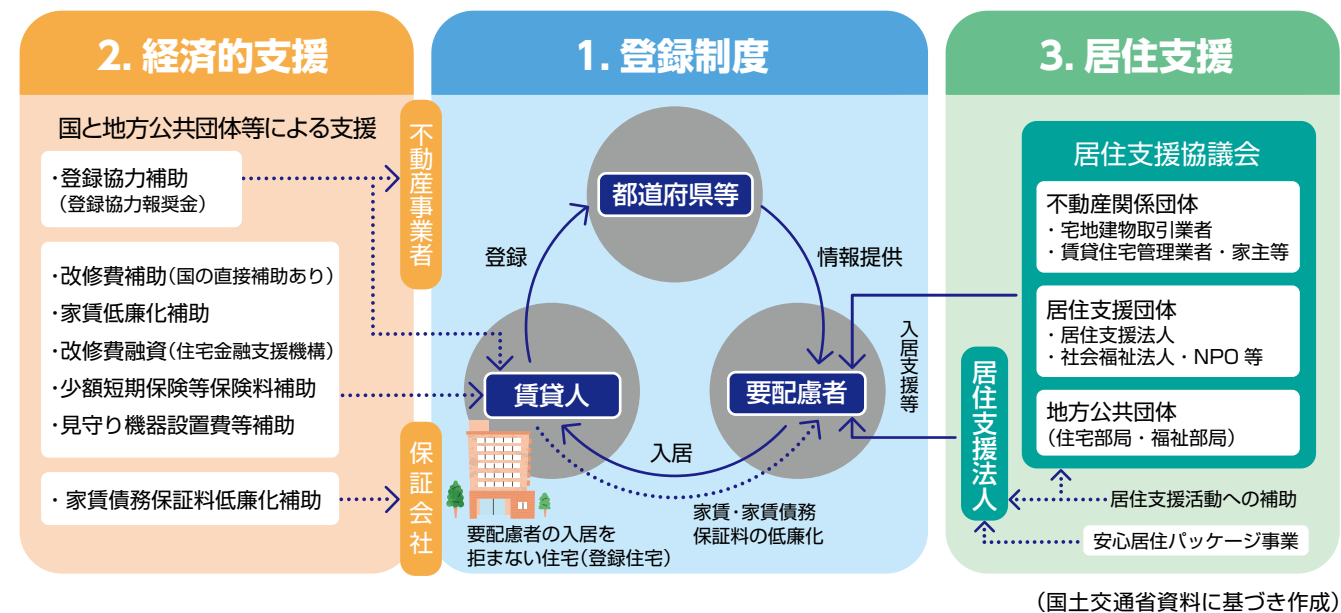


「住宅セーフティネット制度」とは



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ために、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です。以下の3つの柱から成り立っています。

【住宅セーフティネット制度のイメージ】



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

- 専用WEBサイトによる登録住宅の情報公開 P 3
- 住宅の登録基準 P 4
- 登録申請の流れ P 5
- 登録住宅と専用住宅 P 6

目次

2. 登録住宅の改修・入居への経済的支援

- 改修費補助 P 7
- 改修工事の事例紹介 P 8
- 家賃・家賃債務保証料低廉化補助 P 9
- 少額短期保険等保険料補助、見守り機器設置費等補助、登録協力補助(登録協力報奨金)、安心居住パッケージ事業 P 10

3. 住宅確保要配慮者への居住支援

- 賃貸住宅への円滑な入居支援、入居後の見守りなどの生活支援 P 11

- ◆よくあるQ & A ◆問い合わせ先 P 12

登録した賃貸住宅が国土交通省の管理する専用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、広く情報が公開されます。なお、掲載にかかる費用は無料です。

【専用WEBサイトへのアクセス方法】

セーフティネット住宅

<https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>

専用WEBサイトによる
**登録住宅の
情報公開**



<トップページ>



<物件掲載イメージ>



② お探しの都道府県をクリック

※住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅：
住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅
(登録住宅)のこと

③ 「詳細を見る」をクリック

住宅や周辺情報、入居対象者の範囲、条件など、
掲載されている情報をご覧になれます。

入居時に家賃・家賃債務保証料の支援を受けら
れる場合があります。詳細は、物件が所在する
区市町村にご確認ください。

*住宅確保要配慮者：低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯など(詳細はP12のQ1を参照)

住宅の登録基準

登録に当たり、次の基準を満たす必要があります。

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ること
(共用部分に台所、収納、浴室又はシャワー室を備え、共同で利用する場合は、各住戸に備えなくてもよい)
 - ※(2) 共同居住型(シェアハウス)以外の住宅
- (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、浴室又はシャワー室、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
(例えば、定員4人であれば各設備は1つずつ、6人であれば各設備は2つずつ必要)
 - ※ひとり親世帯向けシェアハウスについては上記とは別に基準があります。



3 規模(面積)

(注)東京都では、国の登録基準を緩和しています。

(1) 一般住宅の場合

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

◆ 共用部分に台所、収納、浴室又はシャワー室を備え、共同で利用する場合

着工日	～平成30年3月30日	平成30年3月31日～
各住戸の床面積	13㎡以上※	18㎡以上

※共用部分に十分な面積を有することが必要です。

(2) 共同居住型住宅(シェアハウス)の場合

着工日	～平成30年3月30日	平成30年3月31日～
各専用部分の床面積	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

※ひとり親世帯向けシェアハウスについては上記とは別に基準があります。

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しないこと など

登録申請の流れ

電子申請が原則となります。
(登録手数料は無料。登録の手続き※1
を支援するサービスもあります。)

セーフティネット住宅登録申請

<https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/apply.php>



セーフティネット
住宅登録申請

「セーフティネット住宅情報提供システム」で
アカウントを登録し、IDとパスワードを取得

システム上で、申請書・誓約書※2の入力(印刷・押印は不要)、
その他必要事項の入力、間取図※3を画像データとして貼付
(旧耐震基準の建物※4の場合、耐震性を証する書類の画像データの貼付も必要です。)

「情報確定(最終確認)」をクリック

(補正等が必要な場合は、登録機関から連絡があるので、個別にご対応ください。)

- ※1 登録事務支援サービスの問い合わせ先
東京都住宅政策本部住宅企画部企画経理課調査担当 ☎03-5320-4932
- ※2 誓約書の内容について
- 欠格要件(破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者、暴力団員等)に該当しないこと
 - 消防法、建築基準法等に違反しないこと
 - 耐震性があること(新耐震基準に適合していること)
 - 基本方針(住宅確保要配慮者の居住の安定のための国と地方公共団体の役割などを定めた方針)、供給促進計画(セーフティネット住宅の登録目標戸数、住宅確保要配慮者の範囲、住宅の登録基準の緩和などを都が定めた計画)に適合していること
- ※3 間取図について
- 面積及び設備の概要が表示されていて、不動産広告に使用する程度のものが必要です。
- ※4 旧耐震基準の建物について
- 昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手したものを指します。
 - 旧耐震基準の建物の場合に必要書類は、東京都 住宅政策本部のHPをご覧ください。

東京都 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅

http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/chintaitorokuseido.html



東京都 住宅確保要配慮者
向け賃貸住宅

- 登録は、指定登録機関 公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが行います。
ただし、八王子市に所在する住宅の登録は、八王子市で行います。
- 入居中の物件や集合住宅のうちの1戸でも登録できます。
- 登録の際、入居を拒まない住宅確保要配慮者の範囲を定めることができます。
- 登録内容に変更が生じた場合の届出も、電子申請となります。



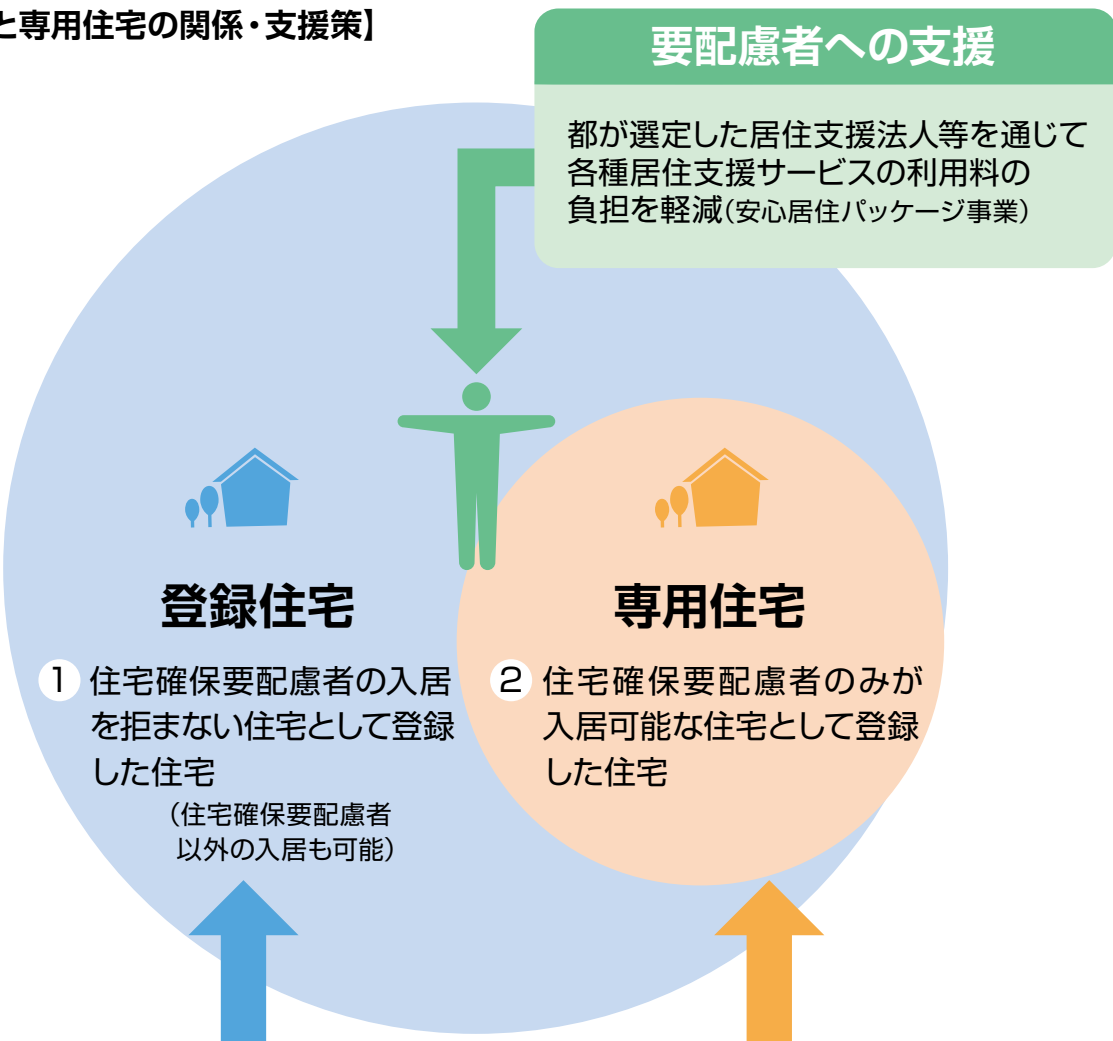
登録住宅と専用住宅

賃貸住宅の登録に当たり、
以下の住宅を選択できます。



- ①住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅【登録住宅】
- ②住宅確保要配慮者のみが入居可能な住宅【専用住宅】

【登録住宅と専用住宅の関係・支援策】



支援策

登録住宅全体

- 見守り機器設置費等補助
- 改修費への融資
(独立行政法人 住宅金融支援機構による融資)

住宅確保要配慮者が入居する場合

- 少額短期保険等保険料補助
- 家賃債務保証保険の利用
(独立行政法人 住宅金融支援機構による保険引受け)
- 代理納付に関する手続の利用

支援策

- 改修費への補助
(国による直接補助、区市町村を通じた補助の2種類があります。)
- 家賃・家賃債務保証料低廉化への補助
(国による直接補助はありません。区市町村を通じた補助のみです。)
- 登録協力補助(登録協力報奨金)
(都の直接補助です。)

※詳細は、P7～10をご覧ください。

(国土交通省資料に基づき作成)

「専用住宅」には、
補助制度があります。

改修費補助 (住宅確保要配慮者専用住宅のみ)

	1.国による直接補助	2.区市町村を通じた補助
事業主体	貸主	
補助対象工事等	①共同居住用住宅に用途変更するための改修・間取り変更 ②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) ③防火・消火対策工事 ④子育て世帯対応改修 ⑤耐震改修 ⑥居住のために最低限必要と認められた工事 ⑦居住支援協議会等が必要と認める改修工事(ヒートショック対策工事など) ※上記工事に係る調査設計計画(インスペクションを含む)も補助対象	
補助率	1/3	2/3(原則)
補助限度額	●上記の①～⑤を実施する場合は、100万円/戸 ●上記以外は、50万円/戸	●区市町村の定める額 (国費限度額:同左)
入居対象者	●子育て、高齢者世帯、障害者世帯 ●低額所得者(月収15.8万円(収入分位25%)以下) ●被災者世帯 など	●子育て、高齢者世帯、障害者世帯 (月収38.7万円(収入分位70%)以下) ●低額所得者 (月収15.8万円(収入分位25%)以下) ●被災者世帯 など
家賃	●公営住宅に準じた家賃の額以下であること。 (75㎡以上の一戸建て、長屋建てはその1.5倍以内の額) ※例)文京区:6.7万円、世田谷区:6.5万円 豊島区:6.5万円、墨田区:5.5万円	●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 主な要件	●住宅確保要配慮者専用住宅としての管理期間が10年以上であること。	

(注)1の補助については、2022年度までの時限措置となります。
(注)1の補助と2の補助は併用できません。

計算方法

1.国による直接補助

補助金 1/3	貸主負担 2/3
------------	-------------

2.区市町村を通じた補助

① 原則

補助金 2/3	貸主負担 1/3
------------	-------------

例) ひとり親世帯専用住宅(①に該当)で、耐震改修工事に300万円を支出する場合
・区市町村の補助限度額が200万円/戸 → 補助金:200万円、貸主負担:100万円

例) 障害者専用住宅(②に該当)で、バリアフリー化工事に120万円を支出する場合
・区市町村の補助限度額が100万円/戸 → 補助金:100万円、貸主負担:20万円

② 高齢者・障害者の専用住宅の場合 (2021年度までの時限措置)

補助金 5/6	貸主負担 1/6
------------	-------------

(注)1の補助については、制度の変更がありますので最新情報に関しては、国土交通省(スマートウェルネス住宅等推進事業室)へお問い合わせください。

スマートウェルネス住宅等推進事業室

<http://snj-sw.jp/> ☎03-6265-4905(直通)



住宅確保要配慮者専用
賃貸住宅改修事業



(注)2の補助については、区市町村により、実施の有無や補助の要件が異なりますので、詳細は各区市町村へお問い合わせください。

改修工事の事例紹介

事例1

- 建物概要 鉄筋コンクリート造・4階建・全24戸
- 工事実施戸数 1戸(51.30㎡・2LDK)
- 工事総額 460.2万円
- 国からの補助額 100.0万円

[工事内容]

- バリアフリー改修(①手すり設置、②段差解消、③浴室をユニットバスに変更)
- 間取変更(④洗面脱衣所独立、⑤洗面脱衣所独立に伴うキッチン位置変更)
- その他の工事(⑥防音サッシ設置)



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)

事例2

- 建物概要 鉄筋コンクリート造
3階建・全9戸
- 工事実施戸数 2戸(34.02㎡・2Kなど)
- 工事総額 281.0万円
- 国からの補助額 93.6万円
(1戸あたり 46.8万円)

[工事内容]

- バリアフリー改修(各所手すり設置、段差解消、浴槽交換、独立洗面台設置、便器交換(和式→洋式))
- 間取変更(和室→洋室)
- 安全性能の向上工事(強化ガラス設置)

事例3

- 建物概要 鉄筋コンクリート造
3階建(店舗付住宅)
- 工事実施戸数 1戸→5戸(シェアハウス)
(92.02㎡(3DK)
→9.35~12.61㎡(1R))
- 工事総額 1,242.1万円
- 国からの補助額 387.3万円
(1戸あたり 77.5万円)

[工事内容]

- バリアフリー改修(各所手すり設置、段差解消、廊下の幅拡張、既存トイレの幅拡張・扉を折戸に変更、新規トイレ設置)
- 間取変更(3DK1戸→1R5戸(シェアハウス))
- その他の工事(階段昇降機・スプリンクラー・自動火災報知機・誘導灯の設置)

「専用住宅」には、補助制度があります。

家賃・家賃債務保証料低廉化補助 (住宅確保要配慮者専用住宅のみ)

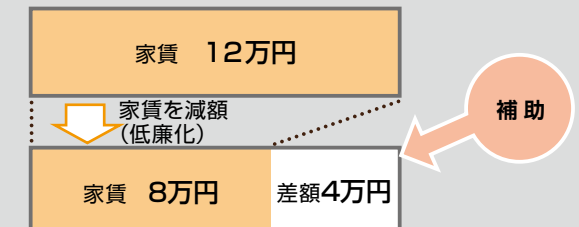
1 家賃の低廉化への補助

- | | | | |
|---------------------|--|---------------------|--|
| 事業主体 | ●貸主 | 補助の期間 | ●管理開始から原則10年以内等
※ただし、同一入居者への補助の総額が
国費で240万円を超えない場合は、
最長20年間 |
| 低廉化対象世帯 | ●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。 | 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 |
| 補助限度額 | ●区市町村の定める額
(国費限度額:2万円/戸・月)
※新型コロナウイルス感染症に伴う
特例措置あり
国・地方合わせて最大8万円/戸・月に
拡充(令和3年度まで) | | ●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 |
| 低廉化前の
家賃 | ●近傍同種家賃と均衡を
失しないこと | | |

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



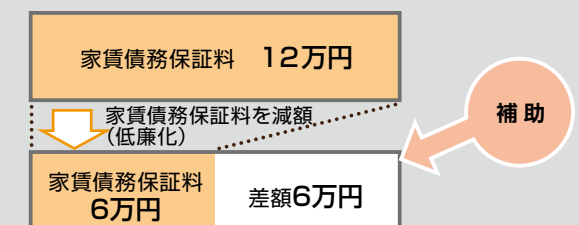
2 家賃債務保証料等の低廉化への補助

- | | | | |
|----------------|--|----------------------|------------------------------|
| 事業主体 | ●登録家賃債務保証会社及び
居住支援法人 | 低廉化前の
保証料 | ●適正な水準であること |
| 低廉化対象世帯 | ●月収15.8万円(収入分位25%)
以下の世帯
※生活保護(住宅扶助)等を
受給している世帯を除く。 | 補助の期間 | ●入居時のみ |
| 補助限度額 | ●区市町村の定める額
(国費限度額:3万円/戸) | その他
主な要件 | ●入居者に保証人(事業主体を除く)
を求めないこと |

計算方法

例)家賃債務保証料12万円を6万円に
減額する場合(6万円が低廉化費用)

・区市町村の補助限度額が6万円/戸
→補助金:6万円、保証会社等負担:なし



(注) 1及び2の補助については、区市町村により、実施の有無や補助の要件が異なります。
また、制度の変更もありえますので最新の情報は各区市町村へお問い合わせください。

少額短期保険等保険料補助
見守り機器設置費等補助
登録協力補助(登録協力報奨金)
安心居住パッケージ事業

以下、東京都独自の
補助制度もあります。

3 少額短期保険等保険料への補助

事業主体	●貸主	補助の期間	●管理開始から原則10年以内等 ※ただし、同一入居者への補助の総額が 都費で3万円を超えない場合は、最長20年間
補助限度額	●区市町村の定める額 (都費限度額: 3千円/年・戸)	補助の対象となる保険	●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

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
--	------------	-------------

(注)3の補助については、区市町村により、実施の有無や補助の要件が異なりますので、詳細は各区市町村にお問い合わせください。

4 見守り機器設置費等への補助

事業主体	●貸主	主な要件	●居室内に見守り機器を設置すること ●高齢者を受け入れる登録であること ●登録又は専用住宅として10年間維持すること ●見守り機器が一定の性能を有すること (例)常時見守りが可能であること など
補助対象経費	●見守り機器の購入費及び 取付費		
補助率等	●補助対象経費の2分の1 (上限: 3万円/戸)		

計算方法

例)設置費等が6万円の場合 →補助金: 3万円、貸主負担: 3万円	補助金 3万円	貸主負担 3万円
--------------------------------------	------------	-------------

(注)4の補助については、2021年度までの時限措置となります。

5 登録協力補助(登録協力報奨金)

概要	●不動産事業者からの貸主への働きかけにより、空き家等がセーフティネット専用住宅に新たに 登録された場合に、当該貸主及び事業者それぞれ5万円の報奨金を交付
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 ●専用住宅として10年間維持すること ●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、 又は居住支援法人から紹介を受けた不動産事業者が交付申請すること など

6 安心居住パッケージ事業

概要	●居住支援法人等を中心に居住支援に関わる団体や事業者間のネットワークの強化を図るとともに、 要配慮者の属性や状況に応じた、きめ細かい居住支援サービスの提供にかかる経費を補助
事業主体	●居住支援法人等
補助対象経費	●居住支援ネットワーク強化のための活動費 ●居住支援サービスの利用料
補助率等	●補助対象経費の2分の1 (補助限度額は補助対象経費により 異なります)

(注)4、5及び6の補助については、東京都住宅政策本部住宅企画部民間住宅課住宅セーフティネット担当(P12参照)にお問い合わせください。
(注)6の補助については、2022年度までの時限措置となります。

賃貸住宅への円滑な
入居支援・入居後の
見守りなどの生活支援

地域の居住支援法人や居住
支援協議会等では、住まいに
お困りの方に対するサポートを
行っています。

【サポートの例】

家賃債務保証



連帯保証人に
代わって法人
が家賃債務を
保証すること

入居の相談・
住宅の紹介



見守りサービス・
生活相談



(国土交通省資料に基づき作成)

居住支援法人の役割

居住支援法人は法律に基づき都道府県知事の指定を受けた法人です。

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などを行います。

東京都 居住支援法人

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



東京都 居住支援法人

【東京都指定居住支援法人(令和3年2月末時点)】

1	ホームネット株式会社	13	生活クラブ生活協同組合	25	株式会社Casa
2	特定非営利活動法人市民福祉団体全国協議会	14	一般社団法人ピーンズ	26	ベスト・レギュレーション株式会社
3	特定非営利活動法人リトルワーズ	15	特定非営利活動法人東京ソテリア	27	特定非営利活動法人豊島子どもWAKUWAKUネットワーク
4	社会福祉法人悠々会	16	公益財団法人日本賃貸住宅管理協会	28	一般社団法人包括あんしん協会
5	特定非営利活動法人ハビタット・フォー・ヒューマニティ・ジャパン	17	一般社団法人家財整理相談窓口	29	一般社団法人ウイズタイムハウス
6	株式会社ケアプロデュース	18	一般社団法人住まい生活支援協会	30	一般社団法人コミュニティネットワーク協会
7	一般社団法人ささえる手	19	メイクホーム株式会社	31	有限会社アシスト
8	企業組合労協センター事業団	20	株式会社KURASHI	32	特定非営利活動法人エヌフィット
9	特定非営利活動法人コレクティブハウジング社	21	特定非営利活動法人介護者サポートネットワークセンターアラジン	33	株式会社陽徳不動産
10	株式会社こたつ生活介護	22	一般社団法人くらしサポート・ウィズ	34	株式会社ヒューライフコーポレーション
11	特定非営利活動法人せたがや福祉サポートセンター	23	特定非営利活動法人東京こうでねいと	35	株式会社ふるさと
12	株式会社テッポウ	24	株式会社エイブレイス		

居住支援協議会の役割

居住支援協議会は地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体等から成る協議会です。

都道府県・区市町村、不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者と民間賃貸住宅の
貸主の方の双方に対して、住宅情報の提供等の支援を行います。

都内の居住支援協議会

http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/ha_council/kyougikai.html



都内の居住支援協議会