

居住サポート住宅について

第 1 居住サポート住宅の認定について（法第 5 章第 1 節関係）

居住サポート住宅の認定制度の運用に当たっては、市及び社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）に規定する福祉に関する事務所を設ける町村並びに都道府県（以下「認定主体」という。）等において、下記事項を踏まえ、適切に対応されたい。

1 居住サポート住宅の供給促進について

日常生活を営むのにサポートを必要とする住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進し、その居住の安定の確保を図るため、地方公共団体においては、管内の住宅確保要配慮者の居住のニーズや実態、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅等の住宅ストックの状況、関連する不動産事業者・福祉事業者の状況等の把握に努めつつ、認定住宅（以下「居住サポート住宅」という。）の確保に積極的に取り組まされたい。

その際、居住サポート住宅は、住宅確保要配慮者居住支援法人（以下「居住支援法人」という。）のほか、社会福祉法人（社会福祉法第 22 条に規定する社会福祉法人をいう。）、特定非営利活動法人（特定非営利活動促進法（平成 10 年法律第 7 号）第 2 条第 2 項に規定する特定非営利活動法人をいう。）、管理会社等が入居中のサポートを行うことにより、住宅確保要配慮者の入居の受入れに当たり賃貸人等が抱く不安が軽減されるものであることを賃貸人等に説明するとともに、賃貸人等への支援措置等の情報を併せて提供することが有効と考えられる。

また、居住サポート住宅は、住宅確保要配慮者が、住宅の入居契約と併せて、必要に応じてサポート（居住安定援助）の提供を受けることを約することにより、安心した生活と居住の安定の確保を図るものであることから、居住サポート住宅に関する制度の趣旨について十分に周知が図られるとともに、これらの契約内容等について、契約当事者が理解しやすいよう丁寧に説明されることが重要である。

また、居住サポート住宅の確保を含む住宅セーフティネットの整備に当たっては、地域における住宅確保要配慮者の居住のニーズや実態等を踏まえつつ、管内の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅等による重層的かつ柔軟な住宅ストックの形成・活用を進めることが重要である。地方公共団体においては、住生活基本計画（住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）第 2 条第 1 項の住生活基本計画をいう。）や都道府県賃貸住宅供給促進計画・市町村賃貸住宅供給促進計画（以下「供給促進計画」という。）等と整合を図りつつ、民間賃貸住宅による居住サポート住宅の供給促進策や、公営住宅その他の公的賃貸住宅の地域対応活用等により居住サポート住宅を供給する取組等について、住宅確保要配慮者居住支援協議会（以下「居住支援協議会」という。）も活用しつつ、積極的に検討されたい。

このほか、空き家対策を担当する部局と連携を図り、空き家情報を活用し、所有者に有効活用する意図がある場合や居住支援法人等が住宅確保要配慮者のために活用したい意図がある場合等には、所有者に対して居住サポート住宅として認定を受けることを働きかけることも有効であると考えられるので、併せて検討されたい。

2 認定事務の実施に向けた体制整備について

居住サポート住宅については、入居者の居住環境を確保する観点から住宅の規模、構造、設備等の基準を設け、入居者に対する適切なサポートの提供を確保する観点からサポートの内容、対価等に関する基準を設けている。このため、認定主体においては、住宅部局と福祉部局が適切な役割分担を行い、連携して認定審査等を行うことが重要であり、「居住サポート住宅認定制度 認定審査マニュアル」（以下「認定審査マニュアル」という。）を踏まえ、あらかじめ、認定事務の実施に向けた体制整備等の必要な準備を進められたい。

また、都道府県及び市町村は、供給促進計画において、一部の認定基準を強化し、又は緩和することが可能であるので、供給促進計画の作成及びこれらの措置の必要性を十分検討されたい。

3 認定事務について

認定申請の受理や審査の結果の通知等については、国が整備する「居住サポート住宅情報提供システム（仮称）」を通じて行うことができる。

法第5章、共管省令第3章、基本方針及び国土交通省・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九条第四号及び第十条第二号ロの国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める基準（令和7年厚生労働省・国土交通省告示第3号）等並びに認定審査マニュアル等を参照し、下記(1)～(21)に留意の上、適切に運用されたい。

- (1) 居住安定援助計画（以下「計画」という。）の認定の申請は1戸から行うことができる。一の計画には、位置、規模・構造、家賃等が異なる複数の住戸・住棟をまとめて記載して認定を申請することができる。申請する賃貸住宅の住所が異なることも差し支えないが、居住サポート住宅の位置する市町村は同一でなければならない。また、一の計画においては、申請者である法第40条第1項の居住安定援助賃貸住宅事業者は同一でなければならない。
- (2) 居住サポート住宅の認定に係る暴力団排除の推進等については、別途発出を予定している通知により適切に対応されたい。
- (3) 計画に宅地建物取引業・住宅宿泊管理業・賃貸住宅管理業の免許証番号等の記載欄が設けられているところ、それぞれの制度において役員に暴力団員等がいけないことが求められている。したがって、宅地建物取引業・住宅宿泊管理業・賃貸住宅管理業のいずれかの免許証番号等の記載があり、計画に法人の役員の氏名等を記載させる必要がないと認めるときは、共管省令第7条ただし書の規定に基づき、法人の役員の氏名等の記載を省略させることとされたい。（共管省令第8条第3号及び第4号に基づく誓約書（任意様式）における役員の氏名等についても同様¹。）
- (4) 法第40条第1項の認定を受けることができない者として、法第42条第5号において、「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として国土交通省令・厚生労働省令で定めるもの」とし、共管省令第18条においてこれを「精神の機能の障害により居住安定援助賃貸住宅事業を適正に行うに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者」と規定しているところ、申請者が同条に掲げる要件に該当するか否かの判断については、原則として申請者等が欠格要件に該当しない者であることを誓約する書面を提出すること

¹ 住宅宿泊管理業及び賃貸住宅管理業に関しては使用人に係る欠格要件が置かれていないため、計画の申請者が宅地建物取引業の免許を受けておらず住宅宿泊管理業又は賃貸住宅管理業の登録を受けている者である場合には、誓約書（任意様式）において役員の氏名等の記載を省略させる一方、使用人の氏名等の記載を求めることも可能である。

により、その者が居住安定援助賃貸住宅事業を適正に行うことができるか否かを審査することとする。ただし、審査の過程において疑義が生じた場合は、共管省令第8条第8号を根拠に、例えば下記①又は②の書類の提出を求めることができる。

① 成年被後見人及び被保佐人に該当しない旨の後見等登記事項証明書並びに市町村の長の証明書

② 契約の締結及びその履行にあたり必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができる能力を有する旨を記載した医師の診断書

その病名、障害の程度、病因、病後の経過、治癒の見込みその他参考となる所見を記載したもの。

上記①又は②の提出を求める場合は、申請者が①又は②のどちらを提出するか選択できるようにし、例えば①だけの提出に限るといったことのないよう留意されたい。

(5) 法第42条第7号並びに共管省令第7条第1号及び第2号、第8条第3号及び第4号及び第21条第1項第1号及び第2号の役員の範囲については、当該業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同様以上の支配力を有するものと認められる者等を想定しており、いわゆる執行役員、監査役、会計参与、監事、事務局長等は含まれないことに留意されたい。

(6) 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にあっては、例えば、高齢者の年齢の範囲を極めて限定的に設定する等、実質的に住宅確保要配慮者の入居を拒否することにならないよう留意されたい。なお、計画が、居住安定援助賃貸住宅事業を適切かつ確実に実施するために適当なものであるとして認定を受けている以上、当該計画に記載した住宅確保要配慮者の範囲に属する者から入居に係る申込みがあった場合に、当該者が住宅確保要配慮者であることを理由として入居を拒むことは通常想定されないことに留意されたい。

(7) 法第40条第2項第7号及び共管省令第6条に規定されている「配偶者」は「事実上婚姻関係と同様の事情にある者」を含むと規定されているところ、当該「事実上婚姻関係と同様の事情にある者」には「同性パートナー」²を含む。

(8) 被災者、DV被害者等で緊急に住宅の確保が必要な者については、入居者資格を満たさない場合や居住サポート住宅が基準に適合しなくなる場合であっても、一時的に居住サポート住宅の専用賃貸住宅に入居させることは差し支えない。

ただし、この場合においても、入居後、遅滞なく、法第50条第1項に基づく専用賃貸住宅の目的外使用の承認を受ける必要があるほか、当該入居についてその承認を受けることができないような場合（計画に記載された専用賃貸住宅が1戸である場合や専用賃貸住宅において入居者を確保することができなかった期間がその時点で3月未満であった場合等）には、共管省令第14条第1号に規定する要援助者（以下「要援助者」という。）の居住ニーズに対応できるよう、当該緊急に住宅の確保が必要な者が他の適当な住宅を確保するまでの短期間（概ね6月以内）の使用でなければならないことに留意されたい。

(9) 専用賃貸住宅は、入居者の資格を要援助者及びその配偶者等に限るものであり、一の計画につ

² 認定主体が「事実上婚姻関係と同様の事情にある」と認めた同性間の関係にある者。

き、最低1戸以上の専用賃貸住宅を設けなければならない。専用賃貸住宅以外の住戸については、入居者の資格を限定していないことから、要援助者・要援助者でない住宅確保要配慮者のいずれも入居することができ、また、一般の入居者が入居することも差し支えない。専用賃貸住宅の位置は、居住サポート住宅として認定された住戸の範囲内で変更することができる。要援助者の入居戸数と（要援助者のための）空き戸数の合計が専用賃貸住宅の戸数以上である必要がある。

(10) 既に入居者がいる住戸であっても、計画に記載し、認定を受けることができる。ただし、専用賃貸住宅は入居者の資格を要援助者に限るものであることから、認定を受けた場合には、(9)に記載のとおり、要援助者の入居戸数と（要援助者のための）空き戸数の合計が専用賃貸住宅の戸数以上となるようにする必要がある。

(11) 共管省令第9条の規模の基準は、単身世帯を念頭に置いて定められているものであり、2人以上の世帯が入居する場合は、世帯人数を考慮した適切な規模を確保すべきものであることに留意されたい。また、規模の基準は新築住宅と既存住宅で異なるところ、既存住宅は「建築工事の完了の日から起算して1年を経過した住宅又は人の居住の用に供したことのあつた住宅」と定義しているので留意されたい。

(12) 計画に居住サポート住宅の竣工年月が記載されている場合において、下記^{※1}に該当する場合は、新耐震基準を満たすものとして取り扱うこととし、下記^{※2}に該当する場合に限り、共管省令第8条第8号に基づき、昭和56年6月以降に着工したことが確認できる書類^{※3}又は耐震診断・耐震改修等により新耐震基準等を満たすことが確認できる書類を求めることとされたい。

計画に居住サポート住宅の着工年月のみが記載されている場合は、当該着工年月を確認できる書類^{※3}を求めることとして差し支えない。なお、着工年月が昭和56年5月以前である場合は耐震診断・耐震改修等により新耐震基準を満たすことが確認できる書類を求められたい。

(※1) 1～3階建で昭和57年6月以降に竣工した場合、
4～9階建で昭和58年6月以降に竣工した場合、
10～20階建で昭和60年6月以降に竣工した場合

(※2) 1～3階建で昭和57年5月以前に竣工した場合、
4～9階建で昭和58年5月以前に竣工した場合、
10～20階建で昭和60年5月以前に竣工した場合、
21階建以上の場合

(※3) 検査済証、建築確認台帳記載事項証明書等

(13) 認定主体は、基本的に、申請書とその添付書類に記載された内容を根拠として認定基準への適合を判断することによりよい。これらの記載内容に不十分な点や疑義がある場合には、追加の聴取や資料提出等を求めることが必要となるが、その必要性や申請者の負担を十分考慮し、特に、確認済証・検査済証、付近見取図、配置図、各階平面図、求積図・求積表、法人・建物の登記事項証明書、入居契約に係る契約書類、近傍の同程度の家賃の賃貸住宅の不動産広告等の提出を一律に求める取扱いを行わないよう願う。

(14) 認定審査に当たっては、供給促進計画において、居住サポート住宅の規模及び設備の基準を強化又は緩和し、専用户数の基準を強化することができることに留意されたい。

(15) 共管省令第13条において、居住サポート住宅の家賃の額は、近傍同種の賃貸住宅の家賃の額

と均衡を失しないよう定めることとされている。また、基本方針において、敷金の額もこれと同様に定めることが望ましいこと、共益費等の額については役務の提供に要する費用等に照らして不当に高いものとならないよう定めることが望ましいこととされていることに留意されたい。

- (16) 認定事業者は、居住サポート住宅の入居者が要援助者に該当する場合は、共管省令第14条第1号に規定する3つのサポート（安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎ）全てを同号の基準に適合する方法・頻度により提供しなければならない。また、入居者が要援助者に該当しない場合は、当該入居者の心身の状況や希望等を踏まえ、必要に応じて同号の基準に準ずるサポートを提供する必要がある。

要援助者として3つのサポートを受けるかについては、入居希望者の心身の状況や希望等を踏まえ、基本的には認定事業者から提案し、入居希望者との合意により判断される。

- (17) 安否確認・見守り（対面を原則とするが一定の場合にはビデオ通話等のオンラインによる実施も可能。）等の実施方法については、頻度や方法等、様々な形態が考えられるところ、法第51条及び共管省令第35条第1項第8号等の規定に基づき、入居者の意向やプライバシーに十分配慮したものとなるよう留意されたい。

- (18) 共管省令第15条において、安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎ以外のサポート³も含め、サポートの対価は当該サポートの提供に要する費用に照らして不当に高いものでないこととされていることに留意されたい。

- (19) 居住サポート住宅は、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図るための福祉的な側面が大きい住宅であるため、申請者の負担を軽減する観点から、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業（法第4章）と同様に、認定に係る手数料は徴収しない方向で検討をお願いする。

- (20) 居住サポート住宅のうち、入居者の資格を高齢者のみに限るものについては、一定のサービスを提供する場合に老人福祉法（昭和38年法律第133号）の有料老人ホームに該当し、法第5章の規定が適用されることと併せて、老人福祉法第29条第1項に基づく届出が必要となる場合があることから、居住サポート住宅の認定申請の際に申請者に対してこれらの情報提供を行うとともに、必要に応じて都道府県等の福祉部局に相談するよう促されたい。

- (21) サブリース方式を活用する場合、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号）の規定が適用され、オーナーへの重要事項説明等が必要となることから、同法に基づき適切に対応するよう、認定主体においても注意喚起等に努められたい。

（参考）制度に関する情報：賃貸住宅管理法ポータルサイト

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/pm_portal/index.html

4 居住サポート住宅の公示について

共管省令第34条において、認定事業者は、認定された計画に記載された事項のうち①認定事業者の氏名又は名称・住所・代表者の氏名、②居住サポート住宅の存する市町村の名称、③認定戸数・専用賃貸住宅戸数、④家賃、⑤サポートの内容・対価、⑥入居に関する問合せ先を、インターネットの利用その他の適切な方法により公示しなければならないこととされている。今般、国において、これ

³ 共管省令第15条等に規定する「居住安定援助」には、安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎだけでなく、認定事業者が提供する住宅確保要配慮者の生活の安定を図るために必要なサポート全般が含まれる。

らの事項を広く周知する「居住サポート住宅情報提供システム（仮称）」を整備する予定であるところ、認定事業者においては、当該情報提供システムにおける情報の掲載をもって同条の公示を行ったものとするができる。

なお、住宅確保要配慮者の入居の促進に資する観点からは、上記①～⑥以外の事項も含めた情報が公開されることが有効と考えられる一方、住宅確保要配慮者のプライバシーの保護の観点等からは、例えば以下のように上記①～⑥以外の情報を積極的に提供することが適当でない場合も考えられるので、これらを十分考慮した上で行われるよう留意されたい。

（例）賃貸住宅の入居者が住宅確保要配慮者であることや、その属性等が明らかになることで、入居者の居住環境に影響を及ぼす場合。特に、入居者がDV被害者等である場合等、外部に居住先を知られることで心身の安全確保に支障が生じるおそれがある場合。

第2 居住サポート住宅に係る業務の実施について（法第5章第2節関係）

1 認定事業者の遵守事項等について

認定事業者については、契約締結前の書面の交付及び説明（法第46条等）、認定を受けた計画に従った事業実施義務（法第47条）、帳簿の備付け等（法第48条）、認定主体への定期報告等（法第49条）及び法第51条（その他遵守事項）の規定が設けられており、共管省令第35条において居住サポート住宅に関して広告をする場合の表示方法等に係る遵守事項の定めがあること等に留意されたい。

2 専用賃貸住宅の目的外使用について

認定事業者は、法第50条第1項の規定に基づき、専用賃貸住宅の一部について、入居者を3月以上確保することができないときは、認定主体の承認を受けて、その一部を要援助者以外の者に賃貸することができる。また、その際、当該賃貸借は、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条第1項の規定による定期建物賃貸借（5年を上回らない期間を定めたものに限る。）としなければならない。なお、以上の規定から、専用賃貸住宅の戸数が1戸である場合は、当該専用賃貸住宅を目的外使用の対象とすることはできない。

入居者を確保することができない期間とは、居住サポート住宅について、不動産ポータルサイトに掲載すること等により適切に入居者を募集していたにもかかわらず、入居者を確保することができなかった期間をいう。

なお、要援助者以外の者が専用賃貸住宅に長期間居住し続けることは、将来、要援助者の居住ニーズが生じた際に対応できなくなるおそれがあることから、上記のとおり、目的外使用に承認を要することとし、5年を上回らない期間を定めた定期建物賃貸借とするよう規定しているのであり、承認された場合は、当該承認の日から5年を上回らない期間に限り目的外使用を行うことを認める趣旨である。このため、実際の運用としては、認定主体において、認定事業者が予定している定期建物賃貸借の開始予定日を踏まえつつ、当該開始予定日を承認日として承認すること等が考えられる。

第3 居住サポート住宅に係る特例等について（法第5章第3節等関係）

1 生活保護の代理納付について

賃貸人の不安を軽減し、生活保護受給者の居住の安定の確保を図るため、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）等については、代理納付が原則とされている。

具体的には、下記(1)～(7)のいずれかに該当する認定事業者が、代理納付を希望する旨を保護の実施機関に通知することができ、保護の実施機関はこの通知を受けたときは、家賃等の口座振替納付が行われている場合その他厚生労働省令⁴で定める場合を除き、代理納付を行うこととなる。通知書その他の手続に関することについては、共管省令第 37 条の規定に基づき適切に対応されたい。

（代理納付を希望する旨を保護の実施機関に通知することができる認定事業者の要件）

下記のいずれかに該当すること。

- (1) 居住支援協議会の構成員であること。
- (2) 居住支援法人であること。
- (3) 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第 3 条第 1 項の登録を受けていること。
- (4) 国土交通省令第 20 条第 2 号の登録を受けている（登録家賃債務保証業者である）こと。
- (5) 居住支援協議会の構成員である団体の構成員であること。
- (6) (1)～(5)のいずれかに該当する者と共同して居住安定援助賃貸住宅事業を実施する賃貸人であること。
- (7) (1)～(5)のいずれかに該当する者に対し、生活保護受給者が入居する居住サポート住宅の管理を委託していること。

2 認定家賃債務保証業者に係る周知普及について

法第 72 条第 1 項の国土交通大臣の認定を受けた家賃債務保証業者（以下「認定家賃債務保証業者」という。）は、居住サポート住宅の賃貸借契約を締結しようとする住宅確保要配慮者から家賃債務の保証に係る申込みがあった場合には、正当な理由なくこれを拒まないこと等とされている。また、独立行政法人住宅金融支援機構（JHF）は、認定家賃債務保証業者が住宅確保要配慮者の家賃債務を保証する場合において当該保証の保険を引き受けることができるとされている。改正法の施行日（令和 7 年 10 月 1 日）以降、その認定がなされたときは、国土交通省のウェブサイトにおいて、認定家賃債務保証業者の名称等が公示される。

この認定家賃債務保証業者に係る情報を、居住サポート住宅の入居予定者等の住宅確保要配慮者、居住サポート住宅を提供する事業者やその他の賃貸人、地域における居住支援の関係者等に広く提供することは、住宅確保要配慮者が家賃債務の保証を受けられる保証会社を確保することに加え、賃貸人と家賃債務保証業者が家賃債務の保証に係る基本契約を締結することで居住サポート住宅の入居者確保につなげること等に有効と考えられることから、住宅確保要配慮者の居住サポート住宅等への円滑な入居を促進するため、認定主体においても、これら認定家賃債務保証業者に係る情報の周知普及を図るよう願います。

第 4 居住サポート住宅に係る指導及び監督について（法第 5 章第 4 節関係）

1 総論

⁴ 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（令和 7 年厚生労働省令第 68 号）

- (1) 居住サポート住宅の認定制度の運用に当たっては、継続的な運営を確保するとともに、住宅における適切な居住環境やサポートの提供を確保する観点から、基準に適合した運営を確保するほか、いわゆる貧困ビジネス等の住宅確保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、制度の悪用等を防止するための適切な指導及び監督がなされることが重要である。一方、実際の居住支援の現場においては、認定事業者等において、個々の入居者の事情等を踏まえ、多様かつ柔軟な対応を行うことも想定されるため、こうしたことを考慮しない一律の基準等により指導又は監督を行うことが適当でない場合もあると考えられる。認定事業者間の公平性・平等性のみを考慮して、必要な指導及び監督が遅滞することのないよう、居住サポート住宅に関する様々な情報を受け付け又は収集しつつ、認定事業者や入居者の個別の事情等に応じた必要な指導及び監督を厳正に行うようお願いする。
- (2) 認定主体は、法第 49 条に基づく定期報告について、報告に係る注意喚起や期限後の指導等を含め、適切な運用を図られたい。
- (3) 認定主体は、一定の場合に、認定事業者に対し、改善命令をし、報告徴収及び立入検査を行うことができるほか、その認定を取り消すことができるので、下記 2 を参考として適切に指導及び監督を行われたい。
- (4) 居住サポート住宅に係る他の法令に基づく指導又は監督を契機として居住サポート住宅の不適切な運営実態等が明らかになること等も想定され得ることから、認定主体においては、居住サポート住宅に係る他の法令に基づく指導及び監督の状況をできる限り把握するとともに、必要に応じて、他の法令に基づく制度の所管部局等（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が考えられる。）と連携して対応することが望ましい。（例えば、立入検査の同日実施や、双方に関係する違反情報の共有・公表等が考えられる。）
- (5) このほか、法第 51 条及び共管省令第 35 条第 1 項各号に規定のとおり、認定事業者は、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、その居住の安定を図るように努めること等とされているので、認定主体においても、居住サポート住宅における居住環境、認定事業者によるサポートの提供等の取組、入居者の生活実態等に応じて、必要な指導及び監督に努められたい。

2 運用の目安

- (1) 認定主体は、法第 54 条第 1 項に基づき、法第 5 章の規定の施行に必要な限度において、必要な報告徴収及び立入検査を行うことができる。報告徴収及び立入検査を行う場合としては、例えば以下のようなものが考えられる。
 - ・ 法第 49 条に基づく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の関係者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
- (2) 報告徴収及び立入検査の内容について、例えば、「居住サポート住宅の管理の状況」のみでは認定事業者に対する監督処分を講ずる前提としての必要な情報の収集が十分にできない場合があることから、例えば、以下のような場合には、法第 5 章に規定する事項に加えてこれらの事項について重点的に確認する等、必要に応じて対象となる事項を追加し、適切な状況把握に努められたい。

(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)

- ・ 設備等について、衛生的に管理されているか
- ・ 建物について、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運営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（例えば、入居者の状態像によらず一律にサービスが提供されている場合等において、当該サービスの利用が入居の条件等となっていないか、サービスの利用を強要されていないか等について確認すること等が考えられる。）

(3) 報告徴収及び立入検査の対象は、法第 40 条第 4 項に規定する援助実施者と賃貸人とは異なる場合はその両者に行うことができるほか、認定事業者から認定住宅の管理を委託された者に対しても行うことができる。

(4) 認定事業者が法第 46 条から第 48 条までの規定に違反し、又は法第 51 条の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項（下記「対象規定」を参照）を遵守していないと認めるときは、法第 55 条に基づき改善命令を行うことができる。

なお、改善命令の実施に当たっては、例えば、定期報告の内容及び報告徴収又は立入検査の結果等を踏まえ、問題点の改善に向け、口頭又は文書による指導を行った上で、正当な理由なく指導に従わず改善が図られない場合にこれを行うこと、入居者の保護等を図る必要がある場合等の緊急の場合はこの限りでないこと、等の取扱いが考えられる。

また、改善命令等を行う場合には、認定事業者に対し、当該改善命令を受けた事実の公表並びに当該認定事業者による再発防止策の作成及び公表を求めることも考えられる。

(参考) 対象規定

法第 46 条（契約締結前の書面の交付及び説明）並びに共管省令第 26 条（居住安定援助を行う場合における契約締結前の書面の交付及び説明）、第 27 条（法第四十六条第二項の承諾に関する手続等）及び第 28 条（契約締結前の書面の交付に係る情報通信の技術を利用する方法）、法第 47 条（認定事業者の事業実施義務）、法第 48 条（帳簿の備付け等）及び共管省令第 29 条（帳簿）、法第 51 条（その他遵守事項）及び共管省令第 35 条（認定事業者の遵守すべき事項）

(5) なお、例えば、下記の事項に該当するときは、結果として、法第 47 条の規定に違反し、又は第 51 条の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項を遵守していないと認められる等として報告徴収及び立入検査並びに改善命令の対象となるケースも想定され得ることから、指導及び監督に当たり留意されたい。

- ・ 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が考えられる。）に基づく指導又は監督が行われたとき
- ・ 特に、認定事業者が、法第 12 条第 1 項に規定する登録事業者、居住支援法人、認定家賃債務保証業者又は国土交通省令第 20 条第 2 号の登録を受けている者（登録家賃債務保証業者）である場合において、これらに係る法令の規定に違反するものとして、指導又は監督が行われたとき

3 留意事項

- (1) 無料低額宿泊所の設備及び運営に関する基準（令和元年厚生労働省令第 34 号）第 2 条に規定されているとおり、法第 5 章の規定により必要な規制が行われている場合は、同基準に基づく無料低額宿泊所には該当しないものとして取り扱うことで差し支えない。しかしながら、法第 56 条により居住サポート住宅の認定を取り消された場合等であって、同基準の無料低額宿泊所に該当する場合には、無料低額宿泊所として届出が必要となるほか、同基準に規定する設備及び運営に関する基準に適合する等の必要があるため留意されたい。なお、認定取消し後速やかに無料低額宿泊所としての指導監督等を実施できるよう、法第 56 条による認定の取消しを行おうとする場合には、あらかじめ当該居住サポート住宅の所在地の都道府県等（無料低額宿泊所の主管課）に対し情報提供を行う等、十分に連携を図られたい。
- (2) 居住サポート住宅のうち、入居者の資格を高齢者のみに限るものについては、一定のサービスを提供する場合に老人福祉法の有料老人ホームに該当し、法第 5 章の規定が適用されることと併せて、老人福祉法第 29 条第 1 項に基づく届出が必要となる場合があることから、居住サポート住宅の認定申請の際に申請者に対してこれらの情報提供を行うとともに、必要に応じて都道府県等の福祉部局に相談するよう促されたい。（再掲）
- (3) 認定主体は、認定事業者が破産手続開始の決定を受けたときや、法第 56 条に基づく認定の取消しに至った場合等、認定住宅入居者等の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、当該認定住宅入居者等に対し、公営住宅や登録住宅、他の居住サポート住宅等の、他の適当な賃貸住宅に円滑に入居するために必要な助言その他の援助（具体的には、賃貸住宅のリストの提示や入居に必要な公的主体による支援措置を紹介すること等が考えられる。）を行うよう努めなければならないこととされているので、必要に応じて福祉部局等とも連携しつつ、適切に対応されたい。
- (4) 補助事業等の適切な運用の確保のため、居住サポート住宅が適切に提供されず国の補助事業の要件等に違反するおそれがある場合や、居住サポート住宅について改善命令や認定取消し等の処分を行った場合等には、国土交通省住宅局安心居住推進課・住宅総合整備課に随時情報提供いただくようお願いする。

第 5 訪問、公示及び報告徴収のオンライン化について

「デジタル原則に照らした規制の一括見直しプラン」（令和 4 年 6 月 3 日デジタル臨時行政調査会）及び「デジタル社会の実現に向けた重点計画」（令和 4 年 6 月 7 日閣議決定）においてアナログ規制の見直し等を行うこととされ、「規制改革実施計画」（令和 4 年 6 月 7 日閣議決定等）においても、確実

に見直しを実施することとされた。これらを踏まえ、法及び共管省令に基づく訪問、公示及び報告徴収について、下記のとおり運用を整理したので留意されたい。

(1) 法第 40 条第 1 項柱書及び同条第 2 項第 9 号並びに共管省令第 14 条第 1 号ロの訪問について

目視に係る規制のうち、法第 40 条第 1 項柱書及び同条第 2 項第 9 号並びに共管省令第 14 条第 1 号ロの訪問については、対面実施等の方法に限定されるものではなく、その目的を達成することができる範囲において、必要に応じてオンライン会議システム等のデジタル技術を活用した方法により実施することも可能であること。

(2) 共管省令第 34 条及び第 38 条に基づく公示について

書面掲示に係る規制のうち、共管省令第 34 条及び第 38 条に基づく公示については、近年の IT 技術の進展による情勢を踏まえ、閲覧者の利便性の向上の観点から、デジタル技術を活用した方法により実施することを基本とすること。

(3) 法第 54 条第 1 項に基づく報告徴収について

目視に係る規制のうち、法第 54 条第 1 項に基づく報告徴収については、紙面や対面実施等の方法に限定されるものではなく、その目的を達成することができる範囲において、必要に応じて電子メールやオンライン会議システム等のデジタル技術を活用した方法により実施することも可能であること。

第 6 居住サポート住宅に係る支援措置等について

1 居住サポート住宅に係る支援措置について

一定の要件を満たす居住サポート住宅について、その改修や、入居者の家賃又は家賃債務保証料等の低廉化等に補助を実施する地方公共団体に対して、社会資本整備総合交付金等により支援する制度を設けている。地方公共団体においては、地域における住宅確保要配慮者や賃貸人等のニーズを踏まえ、当該制度の積極的な活用を検討されたい。

また、改修については国による直接補助（スマートウェルネス住宅等推進事業）も設けていることから、地方公共団体においては、関係事業者等への周知を図られたい。

2 独立行政法人住宅金融支援機構（JHF）の融資について

居住サポート住宅の供給を促進するため、改修に要する費用について、独立行政法人住宅金融支援機構（JHF）が融資を行うことができることとしているので、当該制度の積極的な活用に向けて周知を図られたい。

以 上