

住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等 改修事業について

- (1) 施策の概要・補助事業活用事例
- (2) 補助事業の概要

(1) 施策の概要・補助事業活用事例

住宅セーフティネット制度

【制度イメージ】

経済的支援

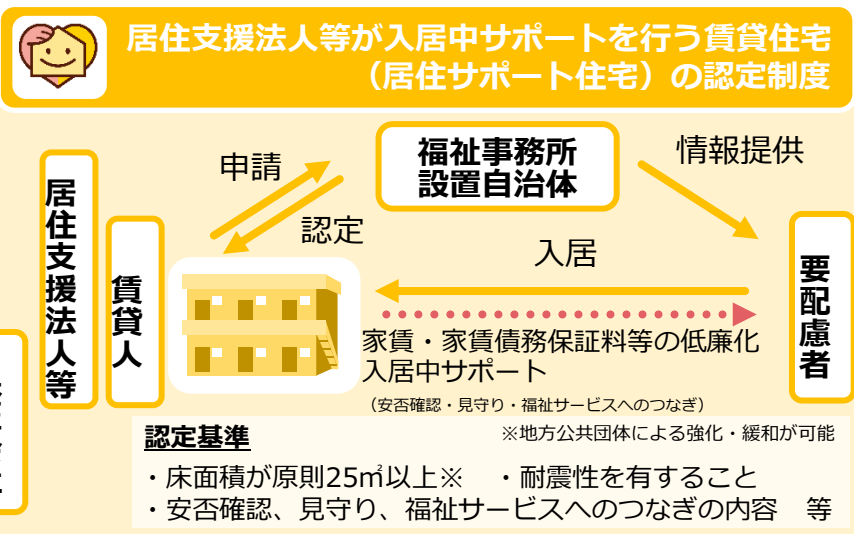
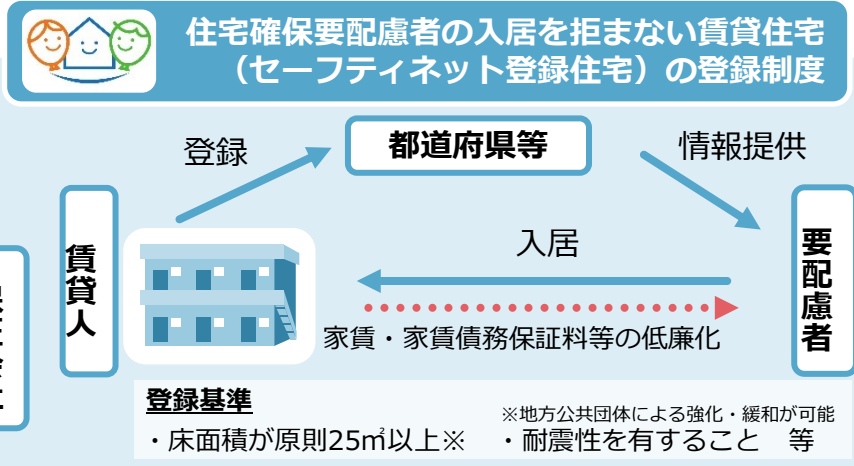
国と地方公共団体等による支援

【賃貸人等への支援】

- 改修費補助
(国の直接補助あり)
- 改修費融資
(住宅金融支援機構)
- 家賃低廉化補助
- 住替え補助

【保証会社等への支援】

- 家賃債務保証料等低廉化補助
- 家賃債務保証保険
(住宅金融支援機構)



マッチング・入居支援

居住支援協議会

不動産関係団体
宅地建物取引業者
賃貸住宅管理業者、家主等

居住支援団体

居住支援法人
社会福祉法人、NPO等

地方公共団体

(住宅部局・福祉部局)

居住支援法人

- 要配慮者や賃貸人に対する情報提供
- 要配慮者に対する入居中支援
- 家賃債務保証
- 残置物処理 等

居住支援活動への補助

【施行状況】

補助制度がある自治体数

- 改修費補助：33
- 家賃低廉化補助：64
- 家賃債務保証料等低廉化補助：34
(R7年8月時点)

- セーフティネット登録住宅 登録戸数：956,481戸
うち専用住宅（要配慮者専用の住宅）：6,907戸
- 居住サポート住宅 認定戸数：222戸 (R7.3.12時点)
- 賃貸住宅供給促進計画の策定：47都道府県21市町
うち面積基準を緩和：セーフティネット登録住宅 21都道府県12市
居住サポート住宅 0県0市

- 居住支援法人の指定数：1,120法人
- 居住支援協議会の設立：176協議会
(47都道府県140市区町村)
(R7年12月末時点)

(R7年12月末時点)

法律で定める者

- ① 低額所得者
(月収15.8万円(収入分位25%)以下)
- ② 被災者(発災後3年以内)
- ③ 高齢者
- ④ 障害者
- ⑤ 子ども(高校生相当まで)を養育している者
- ⑥ 住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者

国土交通省令で定める者

・外国人等

(条約や他法令に、居住の確保に関する規定のある者を想定しており、外国人のほか、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、拉致被害者、犯罪被害者、保護観察対象者、刑の執行等のため矯正施設に収容されていた者、困難な問題を抱える女性、生活困窮者など)

・東日本大震災等の大規模災害の被災者 (発災後3年以上経過)

・都道府県や市区町村が供給促進計画において定める者

※ 地域の実情等に応じて、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、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者などが考えられる。

セーフティネット住宅・居住サポート住宅の登録・認定基準

登録・認定基準

○ 規模

- ・床面積が一定の規模以上であること

	既存住宅以外	既存住宅
通常の住戸	25㎡	18㎡
台所等一部共用住宅	18㎡	13㎡

※ 共同居住型住宅の場合、別途定める基準

○ 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)
- ・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

○ 基本方針・地方公共団体が定める 計画に照らして適切であること 等

※ 地方公共団体が供給促進計画で定めることで、耐震性等を除く基準の一部について、強化・緩和が可能

※ 1戸から登録・認定が可能

共同居住型住宅(シェアハウス)の基準

○ 住宅全体

- ・住宅全体の面積
 $15 \text{ m}^2 \times N + 10 \text{ m}^2$ 以上
(N:居住人数、 $N \geq 2$)

○ 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 m^2 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

※別途、ひとり親向けのシェアハウスの基準あり

セーフティネット住宅情報提供システム(H29.10.20運用開始)

国では、セーフティネット住宅をWeb上で検索・閲覧・申請できるとともに、事業者による登録申請や地方公共団体における登録事務などを支援するための「**セーフティネット住宅情報提供システム**」※を広く提供。（平成29年10月20日より運用開始）

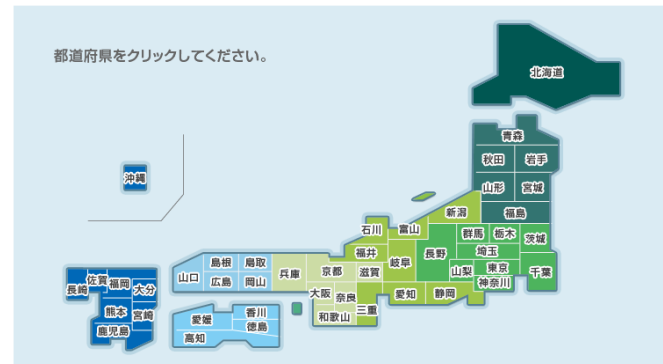
※<https://safetynet-jutaku.mlit.go.jp/guest/index.php>

(画面イメージ)



このサイトは、住宅確保要配慮者円滑な賃貸住宅専用の検索・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。

都道府県からさがす



北海道・東北	北海道 [49]	青森県 [34]	岩手県 [4]	宮城県 [139]	秋田県 [105]	山形県 [60]	福島県 [46]		
関東	茨城県 [30]	栃木県 [9]	群馬県 [88]	埼玉県 [33]	千葉県 [81]	東京都 [781]	神奈川県 [224]	山梨県 [404]	長野県 [1]
北陸・中部	岐阜県 [255]	静岡県 [39]	愛知県 [1034]	三重県 [19]	新潟県 [13]	富山県 [1]	石川県 [56]	福井県 [18]	
近畿	滋賀県 [0]	京都府 [15]	大阪府 [5469]	兵庫県 [663]	奈良県 [17]	和歌山県 [165]			
中国・四国	鳥取県 [416]	島根県 [4]	岡山県 [81]	広島県 [52]	山口県 [7]	徳島県 [8]	香川県 [5]	愛媛県 [3]	高知県 [3]
九州・沖縄	福岡県 [42]	佐賀県 [16]	長崎県 [59]	熊本県 [26]	大分県 [44]	宮崎県 [2]	鹿児島県 [60]	沖縄県 [4]	

登録物件数 812件 登録戸数 10,724戸 県名下部の数字...[全戸数]



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

居住支援法人について

居住支援協議会について

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

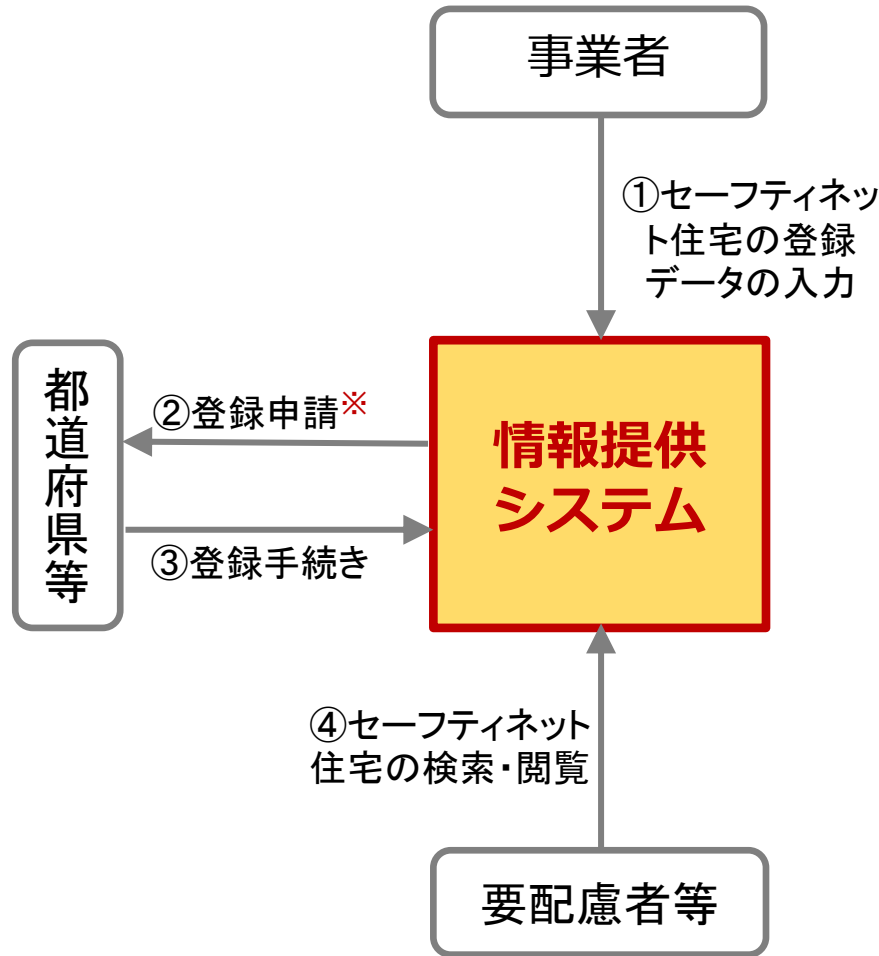
各都道府県や市町村が定める計画において、住宅確保要配慮者の追加や面積基準の緩和等が行われている場合があります。

お知らせ

2019.03.29
公開仕様変更一覧を掲載しました。

2018.10.22
全国主要都市で、新たな住宅セーフティネット制度の説明会を開催します！

2018.09.20
「死にまで住み続けられる賃貸住宅」の制度（終身建物賃借事業）が使いやすくなりま



※平成30年7月10日のシステム改修により、システム上での申請を可能とした。

チョコーハウス三保A(静岡県静岡市) 高齢者、子育て世帯も住みやすい連続空間の住宅

間取り変更・設備更新、耐震改修に伴う内外壁更新により、きれいな平屋建て戸建て住宅を整備

○整備内容

- ・築46年を経過した木造平屋建て住宅
- ・内外装仕上げや設備は老朽化している



- ・間取り変更により、LDKから洋室までを連続した一体空間
- ・耐震改修工事に伴う内外壁等を更新（一部補助対象外）
- ・間取り改修により設備、内装のリニューアルをし、大きめのクローゼットを配置

事業概要

入居者：高齢者、障害者、被災者
 子供を養育している者
 低額所得
 DV被害者
 犯罪被害者等
 所在地：静岡県静岡市清水区
 字羽衣脇三保1330-7
 建物用途：専用住宅
 構造・階数：木造平屋建
 建物延べ面積：46.37㎡
 建物総戸数：1戸
 改修戸数：1戸

(千円)

総事業費	7,000
補助対象事業費	4,418
計	4,418
補助額	1,000

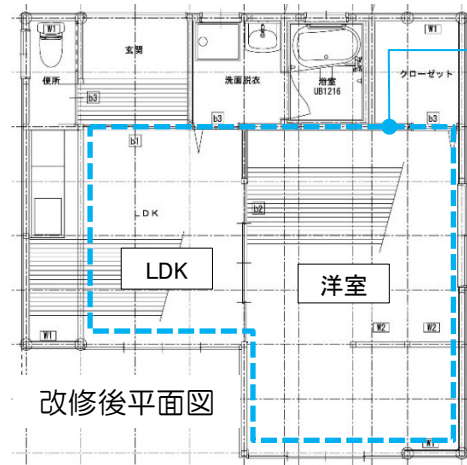
<改修前>



<改修後>



<施工中>



LDKから洋室まで一体化した空間



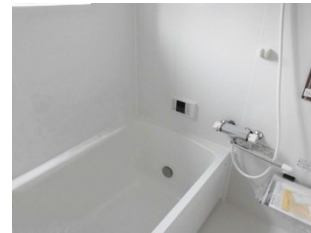
○洋室



○OLDK、洋室



○キッチン



○浴室

ELSHEART HAMURA(東京都羽村市) 人生のリカバリーを応援・支援するシェアハウス

支え合う関係づくりを行い、安心して暮らし続け、自立した生活を目指すための“社会自立支援”モデルを整備

○整備内容

- ・築28年を経過した寄宿舎
- ・インスペクションにより建物、設備の劣化を指摘



- ・共用部分(エントランスホール、カフェ、シャワールームなど)の改修を行い居住性の向上
- ・インスペクションにより認められた劣化部分の補修や設備を更新
- ・個室は、押入を取り外すなど最低限の改修

事業概要

入居者：高齢者、障害者、被災者
低額所得者、外国人、
児童虐待を受けた者、
ハンセン病患者、
DV被害者、犯罪
被害者等、生活困窮者
被災者他

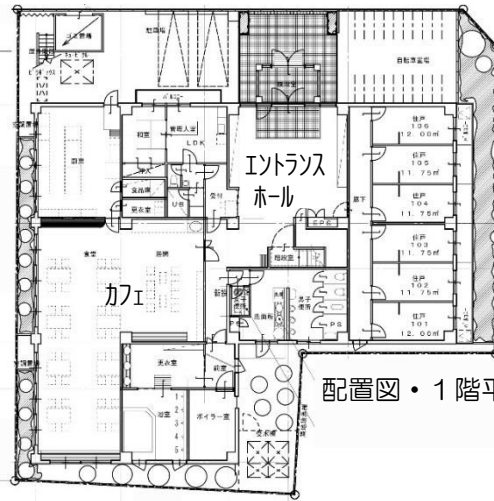
所在地：東京都羽村市
小作台2-16-33

建物用途：寄宿舎
構造・階数：RC造4階建て
建物延べ面積：1,472.56㎡
建物総戸数：55戸
改修戸数：49戸

サービス
& サポート：就労サポート
定期面談
生活支援

(千円)

総事業費	99,071
補助対象事業費	
バリアフリー改修工事	911
間取り変更工事	30,537
インスペクションによる工事	39,367
計(経費を含む)	70,815
補助額	23,605



配置図・1階平面図



3階平面図

○エントランスホール



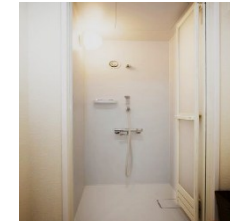
<改修後>



○シェアハウス(個室)



○シャワールーム

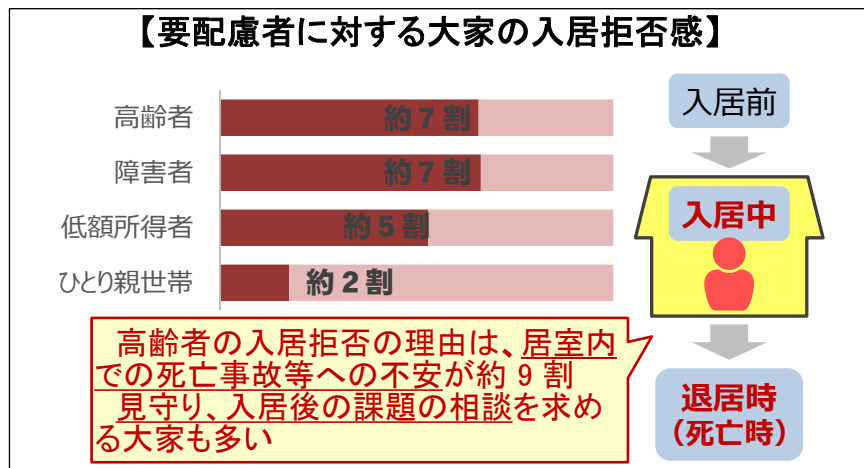
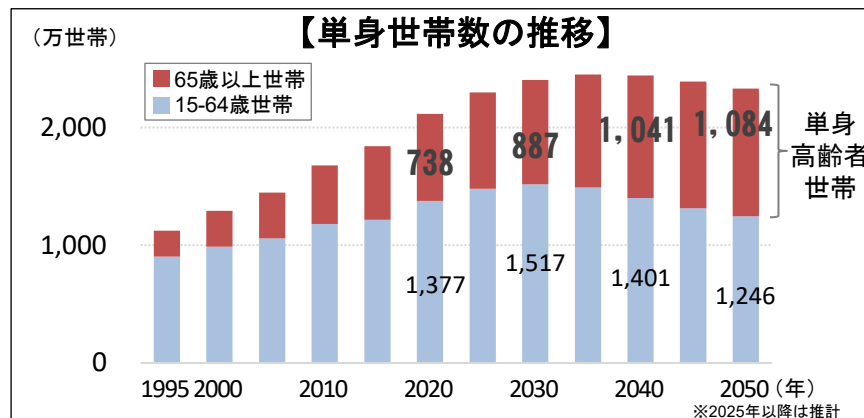


○地域開放カフェ(就労支援等)



背景・必要性

- 単身世帯の増加※、持家率の低下等により要配慮者の**賃貸住宅**への円滑な入居に対する**ニーズが高まる**ことが想定される。
 ※ 単身高齢者世帯は、2030年に900万世帯に迫る見通し。
- **単身高齢者などの要配慮者に対しては、大家の拒否感が大きい**。これは、孤独死や死亡後の残置物処理等の入居後の課題への不安が背景にある。他方、民間賃貸住宅の空き室※は一定数存在。
 ※ 全国の空き家 約900万戸、うち賃貸用は約443万戸
 (2023年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計(速報集計))
- 改正住宅セーフティネット法(平成29年)施行後、全国で**800**を超える**居住支援法人**※が指定され、地域の**居住支援の担い手は着実に増加**。
 ※ 要配慮者の入居支援(物件の紹介等)、入居後の見守りや相談等を行う法人(都道府県知事指定)



1. 大家・要配慮者の双方が安心して利用できる**市場環境(円滑な民間賃貸契約)**の整備
2. 居住支援法人等を活用し、**入居中サポート**を行う賃貸住宅の供給を促進
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

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】

居住支援法人等が大家と連携し、

- ① 日常の安否確認・見守り
- ② 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 居住支援法人以外も可能

① ICT等による安否確認



連携

① 訪問等による見守り



居住支援法人等

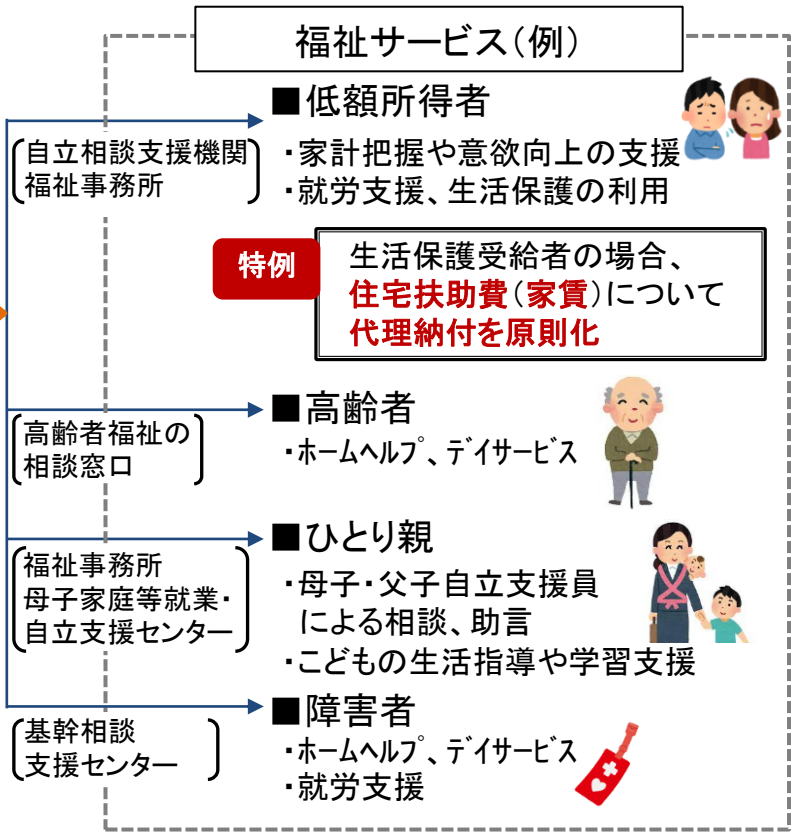
要配慮者の生活や心身の状況が不安定になったとき



② 福祉サービスにつなぐ

居住支援法人等

- ・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(令和6年度予算)



※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

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

住宅セーフティネット機能の強化

令和8年度当初予算案：
 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

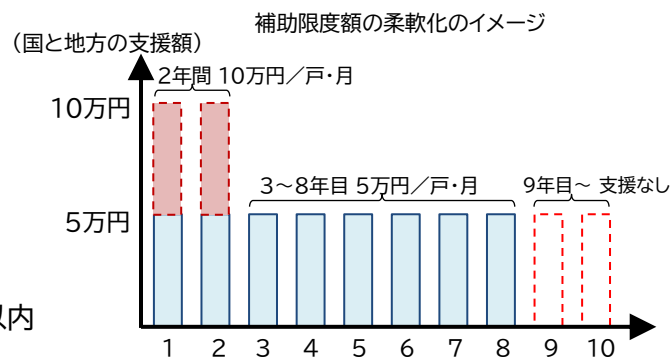
誰もが安心して暮らせる住まいの確保に向けて、セーフティネット住宅・居住サポート住宅について、改修費、家賃低廉化、家賃債務保証料等低廉化、住替えに係る支援を行うなど、住宅セーフティネット機能の強化を図る。

<支援メニューの概要>

	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	住替え費用に係る補助
事業主体	大家等、地方公共団体	大家等、地方公共団体	家賃債務保証会社等、地方公共団体	居住支援法人、居住支援協議会等、地方公共団体
補助対象等	<補助対象> ・バリアフリー改修工事 ・耐震改修工事 ・子育て世帯対応改修工事 ・防火・消火対策工事 ・省エネルギー改修工事 ・安否確認の設備工事 ・防音・遮音工事 等	<対象世帯> 原則： 月収15.8万円(収入分位25%)以下 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 <補助対象> 家賃の低廉化	<対象世帯> 原則： 月収15.8万円(収入分位25%)以下 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 <補助対象> 家賃債務保証料、孤独死・残置物に係る保険料等の低廉化	<対象世帯> 原則： 月収15.8万円(収入分位25%)以下 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 <補助対象> ・災害リスクの高い区域等からの住替え ・低廉な家賃の住宅への住替え のいずれかに該当する場合の住替え費用
補助率・国費限度額(原則)	国1/3+地方1/3 又は 国1/3 62万円/戸	国1/2+ 地方1/2 2.5万円/戸・月	国1/2+ 地方1/2 3.7万円/戸	国1/2+ 地方1/2 5万円/戸
対象住宅・主な要件	セーフティネット専用住宅 居住サポート住宅 (10年以上管理することが必要)	セーフティネット専用住宅 居住サポート住宅 (管理開始から原則10年以内のもの)	セーフティネット住宅 居住サポート住宅	セーフティネット住宅 居住サポート住宅

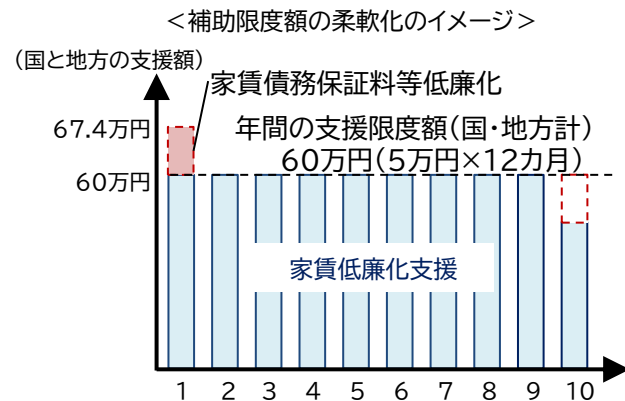
家賃低廉化に係る補助

事業主体	大家等、地方公共団体（公営住宅等長寿命化計画等で公営住宅の総管理戸数の削減を位置付けている地方公共団体）
対象世帯	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%）以下の世帯 多子世帯： 月収25.9万円（収入分位50%）以下の世帯
補助率・補助限度額	<p>補助率： 国1/2+ 地方1/2</p> <p>国費限度額： 原則2.5万円/戸・月、国費総額300万円/戸</p> <p>※ 国費総額が300万円を超えない場合、以下の柔軟化が可能</p> <ul style="list-style-type: none"> ・三大都市圏： 5万円/戸・月 ・政令市、中核市（三大都市圏除く）： 3.7万円/戸・月 <p>※ 公営住宅並み家賃への引下げに対応した額の1/2までを限度とする</p> <p>※ 住宅扶助と併用する場合（最長6か月まで可能）、合計が住宅扶助基準額以内</p>
対象住宅	セーフティネット専用住宅、居住サポート住宅
支援期間	<ul style="list-style-type: none"> ・管理開始から原則10年以内 <p>ただし、①又は②の場合は延長可能</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 国費総額で300万円/戸内で、地方公共団体の定める期間 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 <p>※ 月収15.8万円を超える子育て世帯・多子世帯は最大6年間、新婚世帯は最大3年間</p>
その他の主要要件	<ul style="list-style-type: none"> ・低廉化前の家賃が近傍同種家賃と均衡を失しないこと ・原則として、賃貸人が当該住宅の入居者を公募すること ・月収15.8万円を超える子育て世帯等（ひとり親世帯は除く）は、住宅の床面積が40㎡以上であること

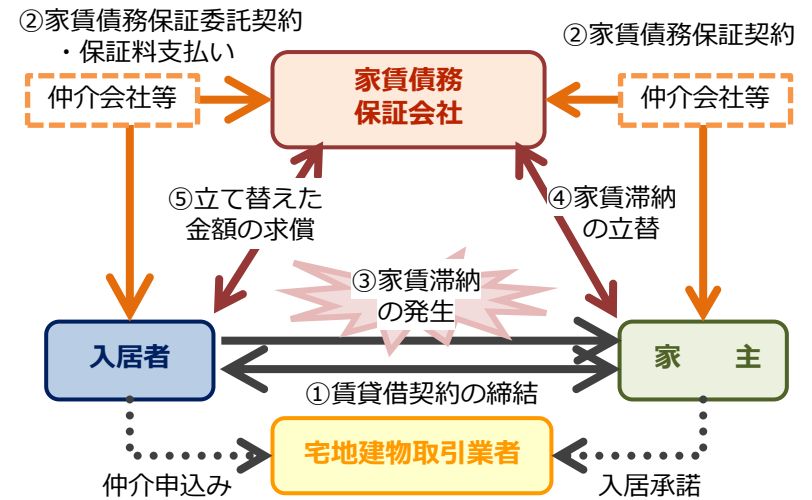


家賃債務保証料等の低廉化に係る補助

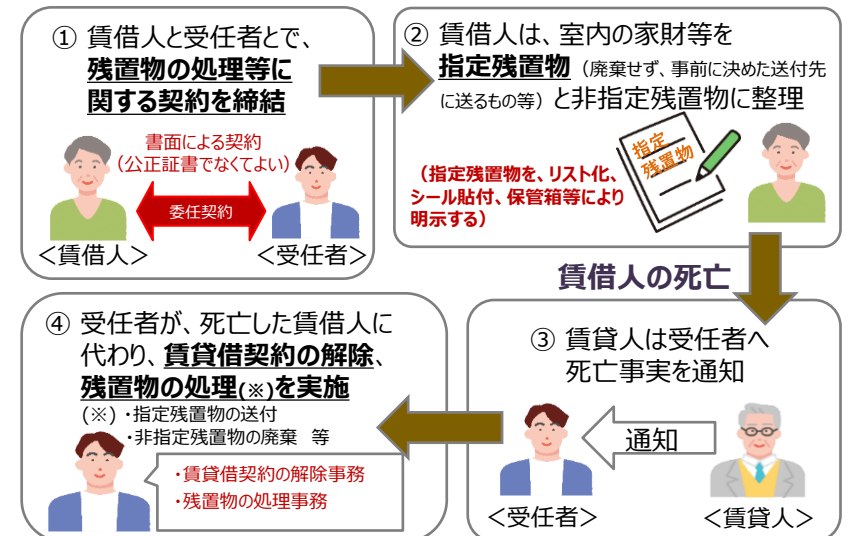
事業主体	家賃債務保証会社、保険会社等、地方公共団体
対象世帯	原則：月収15.8万円（収入分位25%）以下の世帯 子育て世帯・新婚世帯 ：月収21.4万円（収入分位40%）以下の世帯 多子世帯 ：月収25.9万円（収入分位50%）以下の世帯
補助対象	家賃債務保証料、孤独死・残置物に係る保険料、 死後事務委任契約に係る費用、 緊急連絡先引受けに係る費用
補助率・ 補助限度額	補助率：国1/2 + 地方1/2 国費限度額：3.7万円/戸 ※ 補助の総額が国費で300万円を超えない限りにおいて、 家賃低廉化との併用が可能
対象住宅	セーフティネット住宅、居住サポート住宅



【家賃債務保証の概要】



【残置物処理の概要】

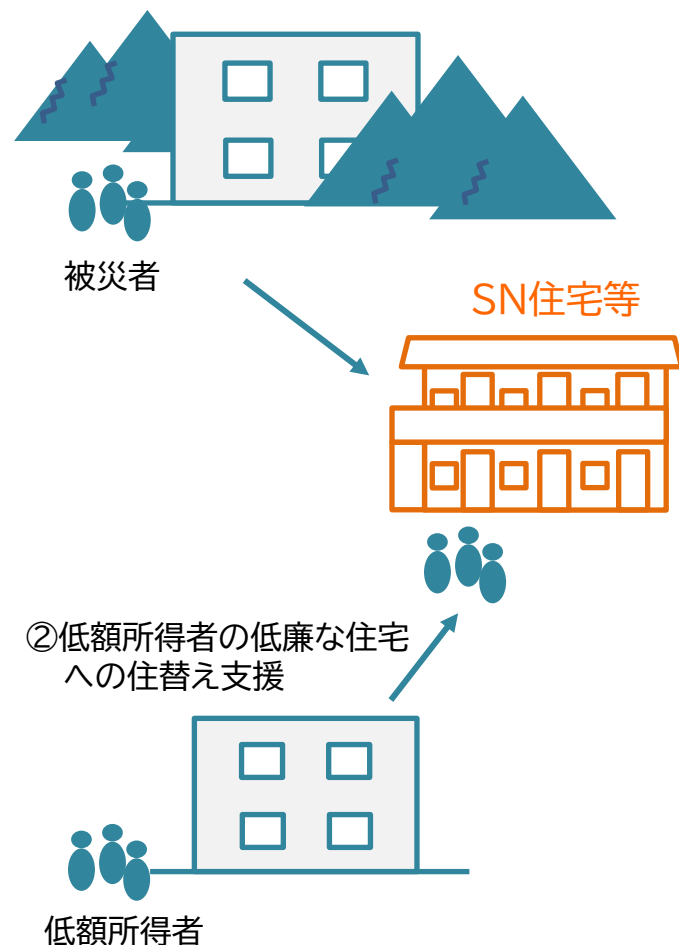


セーフティネット住宅・居住サポート住宅への住替えに係る補助

事業主体	居住支援法人、居住支援協議会等、地方公共団体
対象世帯	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%）以下の世帯 多子世帯：月収25.9万円（収入分位50%）以下の世帯 ※①-2の場合は、被災者
補助費用	①-1 災害リスクの高い区域からの住替え ①-2 原形復旧を前提としない流域治水型の復旧事業を行う地域内の災害危険区域又は浸水被害防止区域からの住替え ② 低廉な家賃のセーフティネット住宅・居住サポート住宅への住替え
対象住宅	セーフティネット住宅、居住サポート住宅
補助率・補助限度額	補助率：国1/2+ 地方1/2 国費限度額：5万円/戸

【SN住宅等への住替えのイメージ】

①災害リスクの高い区域や、原形復旧を前提としない流域治水型の復旧事業を行う地域からの早期の住替え支援



セーフティネット登録住宅への補助実施自治体（R7.8時点）

<令和7年度に補助を実施する自治体>

■改修費補助:33自治体 ■家賃低廉化等補助69自治体〔家賃低廉化:64自治体、家賃債務保証等低廉化:34自治体〕

※国土交通省アンケート調査(令和7年8月時点)に基づく

都道府県	市区町村	改修費	家賃低廉化	債務保証料等低廉化
北海道	札幌市	-	-	◎
	恵庭市	-	◎	-
	音更町	-	◎	◎
	本別町	-	◎	-
岩手県	花巻市	◎	◎	◎
宮城県	大崎市	◎	◎	-
山形県	(県)	○	-	-
	山形市	-	◎	-
	米沢市	-	◎	-
	鶴岡市	◎	◎	◎
	上山市	-	◎	-
	南陽市	-	◎	◎
	大石田町	-	◎	-
	舟形町	◎	-	-
福島県	白鷹町	-	◎	◎
	(県)	○	○	○
	福島市	-	◎	-
	会津若松市	-	◎	◎
	郡山市	-	◎	◎
	いわき市	-	◎	◎
	西郷村	-	◎	-
栃木県	石川町	◎	◎	◎
	宇都宮市	-	◎	◎
	栃木市	-	◎	-
	下野市	-	◎	◎
群馬県	前橋市	◎	-	-
埼玉県	さいたま市	-	-	◎
千葉県	千葉市	-	-	◎
	船橋市	-	◎	-
	市原市	-	◎	◎
東京都	(都)	○	○	○
	中央区	-	◎	-
	墨田区	◎	◎	◎
	品川区	-	◎	-
	世田谷区	-	◎	-
	渋谷区	-	◎	-
	中野区	◎	-	-
	杉並区	-	◎	-
	豊島区	◎	◎	◎
	北区	◎	◎	-
	荒川区	◎	◎	-
	練馬区	-	◎	-
	足立区	-	◎	-
葛飾区	◎	◎	-	

都道府県	市区町村	改修費	家賃低廉化	債務保証料等低廉化
東京都	八王子市	◎	◎	◎
	西東京市	◎	◎	-
神奈川県	府中市	-	-	◎
	横浜市	-	◎	◎
新潟県	三条市	-	◎	◎
長野県	飯島町	-	◎	-
静岡県	長泉町	-	◎	-
愛知県	名古屋市	◎	◎	◎
京都府	京都市	-	◎	-
	宇治市	◎	-	-
兵庫県	(県)	○	○	○
	神戸市	-	-	◎
	姫路市	-	◎	-
	神河町	-	◎	-
和歌山県	和歌山市	◎	-	-
	橋本市	-	◎	-
鳥取県	(県)	○	○	○
	鳥取市	◎	◎	◎
	米子市	-	◎	◎
	倉吉市	◎	◎	◎
	境港市	-	◎	◎
島根県	南部町	-	◎	◎
	松江市	◎	-	-
岡山県	倉敷市	-	◎	-
高知県	高知市	◎	-	-
福岡県	北九州市	-	◎	◎
	福岡市	◎	◎	◎
熊本県	(県)	◎	○	-
鹿児島県	(県)	○	-	-
	薩摩川内市	◎	◎	-
	南さつま市	◎	-	-
	徳之島町	◎	-	-
沖縄県	(県)	-	○	-
	那覇市	◎	-	-
	豊見城市	-	◎	-
	宮古島市	-	◎	-
	北谷町	-	◎	-
計		33	64	34

69

(2)補助事業の概要

高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる住環境(スマートウェルネス住宅)を実現するため、サービス付き高齢者向け住宅やセーフティネット住宅の整備、先導的な住環境・市場環境整備、子育て世帯等のための支援施設等の整備を伴う市街地再開発事業及び子どもの安全・安心に資する共同住宅の整備等に対して支援。

①サービス付き高齢者向け住宅整備事業

○サービス付き高齢者向け住宅の供給促進のため、整備費に対して支援を実施

補助率：新築 1/3 (補助限度額：150万円/戸)
改修 1/3 (補助限度額：234万円/戸) 等

②セーフティネット住宅改修事業 (住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等改修事業)

※社会資本整備総合交付金等による支援も実施

○既存住宅等を改修して住宅確保要配慮者専用住宅等とする場合や、これに子育て支援施設を併設する場合等の改修費に対して支援を実施

補助率：1/3 補助限度額：62万円/戸・1,250万円/施設 等
対象工事：バリアフリー改修工事、耐震改修工事、シェアハウス化工事、間取り変更工事、省エネ改修工事、安否確認の設備の設置改修工事、防音・遮音工事 等

③人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業

○高齢者、障害者、子育て世帯等の居住の安定確保と健康の維持・増進に資する先導的な事業として選定される取組に対して支援を実施

補助率：新築1/10、改修2/3、技術の検証等に係る費用2/3

④みんなが安心して住まいを提供できる環境整備モデル事業

○居住支援法人や家賃債務保証業者等が連携して行う、居住サポート住宅等を供給する大家等の不安の軽減に資する先導的な取組に対して支援を実施

補助率：定額 補助限度額：1事業あたり300万円/年

⑤地域生活拠点型再開発事業

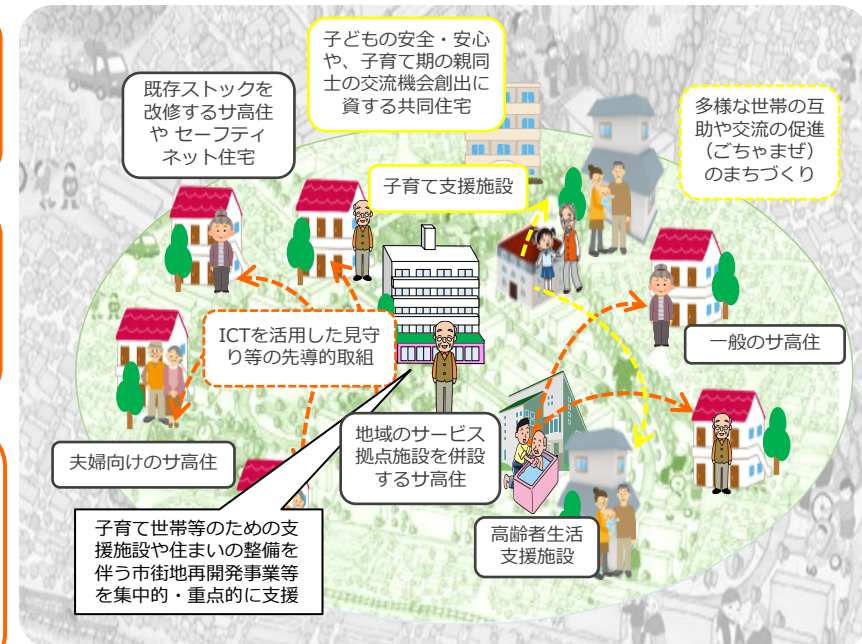
○子育て世帯等のための支援施設や住まいの整備を伴う市街地再開発事業等に対して、集中的・重点的に支援を実施

補助率：国1/3 (ただし地方公共団体の補助する額の1/2以内)
補助対象：調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費

⑥子育て支援型共同住宅推進事業

○子どもの安全・安心や、子育て期の親同士の交流機会創出に資する共同住宅整備(賃貸住宅の新築・改修、分譲マンションの改修)に対して支援を実施

補助率：①「子どもの安全確保に資する設備の設置」
：新築1/10(上限125万円/戸)、改修1/3(上限120万円/戸)
②上記①と併せて、「居住者等による交流を促す施設の設置」※賃貸住宅の新築に対する補助の際は必須
：新築1/10(上限625万円/棟)、改修1/3(上限600万円/棟)



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8年度当初予算案：
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

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】	
事業主体	大家等	事業主体	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 	<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 等 	
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)</p> <p>国費限度額：62万円/戸 (⑤で子育て支援施設を併設する場合、1,250万円/施設)</p> <p>※工事内容によって限度額の加算あり</p>		
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	セーフティネット専用住宅、居住サポート住宅		
家賃	・公営住宅に準じた家賃の額以下であること。	・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。	
主な要件	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅供給促進計画を策定している自治体管内の住宅であること。 ・管理期間が10年以上であること。 		

家賃の上限額

家賃の額は、以下の額を超えないものであること※1

$$\text{家賃の上限額} = 79,000\text{円}^{\ast 2} \times 50/65^{\ast 3} \times \text{市町村立地係数}^{\ast 4}$$

※1 住戸床面積が75㎡以上の一戸建て、長屋建てはその1.5倍以内の額

※2 家賃算定基礎額(収入分位が40%を超え50%以下を想定した場合)

※3 規模係数

※4 国土交通大臣が市町村の立地条件の偏差を表すものとして、0.7～1.6の範囲内で市町村ごとに定める数値。

<各都市の上限家賃※(参考)> ※住戸床面積が75㎡以上の一戸建て、長屋建てはその1.5倍以内の額

都道府県	市区町村名	上限家賃	都道府県	市区町村名	上限家賃	都道府県	市区町村名	上限家賃
北海道	札幌市	60,700	神奈川県	相模原市	60,700	山口県	山口市	48,600
青森県	青森市	51,600	新潟県	新潟市	60,700	徳島県	徳島市	57,700
岩手県	盛岡市	51,600	山梨県	甲府市	54,600	香川県	高松市	66,800
宮城県	仙台市	60,700	岐阜県	岐阜市	57,700	愛媛県	松山市	57,700
秋田県	秋田市	51,600	静岡県	静岡市	63,800	高知県	高知市	57,700
山形県	山形市	51,600	静岡県	浜松市	57,700	福岡県	北九州市	54,600
福島県	福島市	54,600	愛知県	名古屋市	66,800	福岡県	福岡市	63,800
茨城県	水戸市	54,600	三重県	津市	51,600	佐賀県	佐賀市	51,600
群馬県	前橋市	57,700	滋賀県	大津市	60,700	長崎県	長崎市	60,700
埼玉県	さいたま市	63,800	大阪府	大阪市	75,900	熊本県	熊本市	57,700
千葉県	千葉市	66,800	大阪府	堺市	63,800	大分県	大分市	51,600
東京都	千代田区	97,200	兵庫県	神戸市	72,900	宮崎県	宮崎市	51,600
東京都	墨田区	63,800	和歌山県	和歌山市	60,700	鹿児島県	鹿児島市	57,700
神奈川県	横浜市	72,900	鳥取県	鳥取市	54,600	沖縄県	那覇市	60,700
神奈川県	川崎市	66,800	広島県	広島市	66,800			

※ 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。

賃貸住宅供給促進計画の策定と基準緩和の状況(R7.3.31時点)

- ・賃貸住宅供給促進計画は47都道府県、21市町で策定済み。
- ・面積基準の緩和は21都府県、12市で実施、住宅確保要配慮者の追加は47都道府県、21市町で実施。

●計画の策定

47都道府県、21市町

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、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、島根県、岡山県、広島県、山口県、徳島県、香川県、鳥取県、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、旭川市、盛岡市、いわき市、水戸市、さいたま市、西東京市、横浜市、川崎市、相模原市、長泉町、名古屋市、岡崎市、神戸市、加古川市、倉敷市、広島市、福山市、福岡市、北九州市、熊本市、大分市

●面積基準の緩和

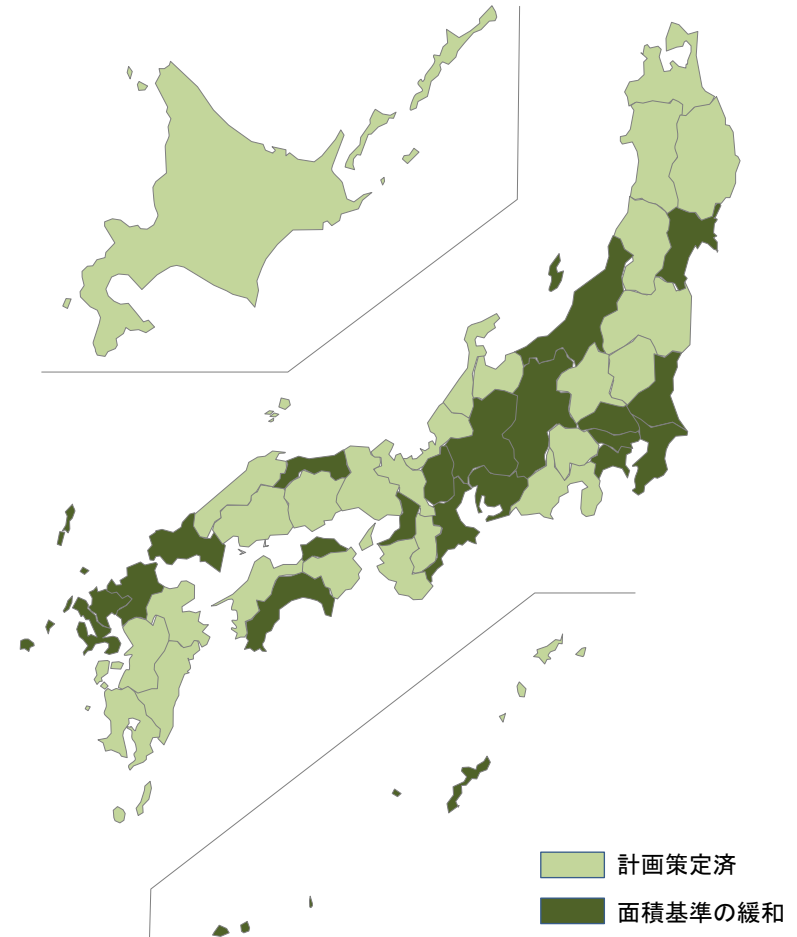
21都府県、12市

宮城県、茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、長野県、岐阜県、愛知県、三重県、滋賀県、大阪府、鳥取県、山口県、香川県、高知県、福岡県、佐賀県、長崎県、沖縄県、いわき市、水戸市、さいたま市、横浜市、川崎市、相模原市、名古屋市、岡崎市、神戸市、福岡市、北九州市、熊本市

●住宅確保要配慮者の追加

47都道府県、21市町

計画策定等の状況（都道府県）



(セーフティネット専用住宅)補助申請に係る主な注意点

自治体への登録

補助事業の**交付申請の前に**、各自治体の登録窓口に、セーフティネット住宅の登録申請を行ってください。

事前相談

事前相談も受付ける予定です。補助金申請前に交付事務局まで電子メールにてご相談ください。

事業着手

補助事業の着手は、交付決定通知日以後可能となります。当該通知日より前に着手した事業については、補助対象となりませんので注意してください。

◎**工事の着手の時期**については、**工事の着工**をもって判断しますので、交付決定通知日以降に、工事予定地で工事着工前後の写真を、提出してください。

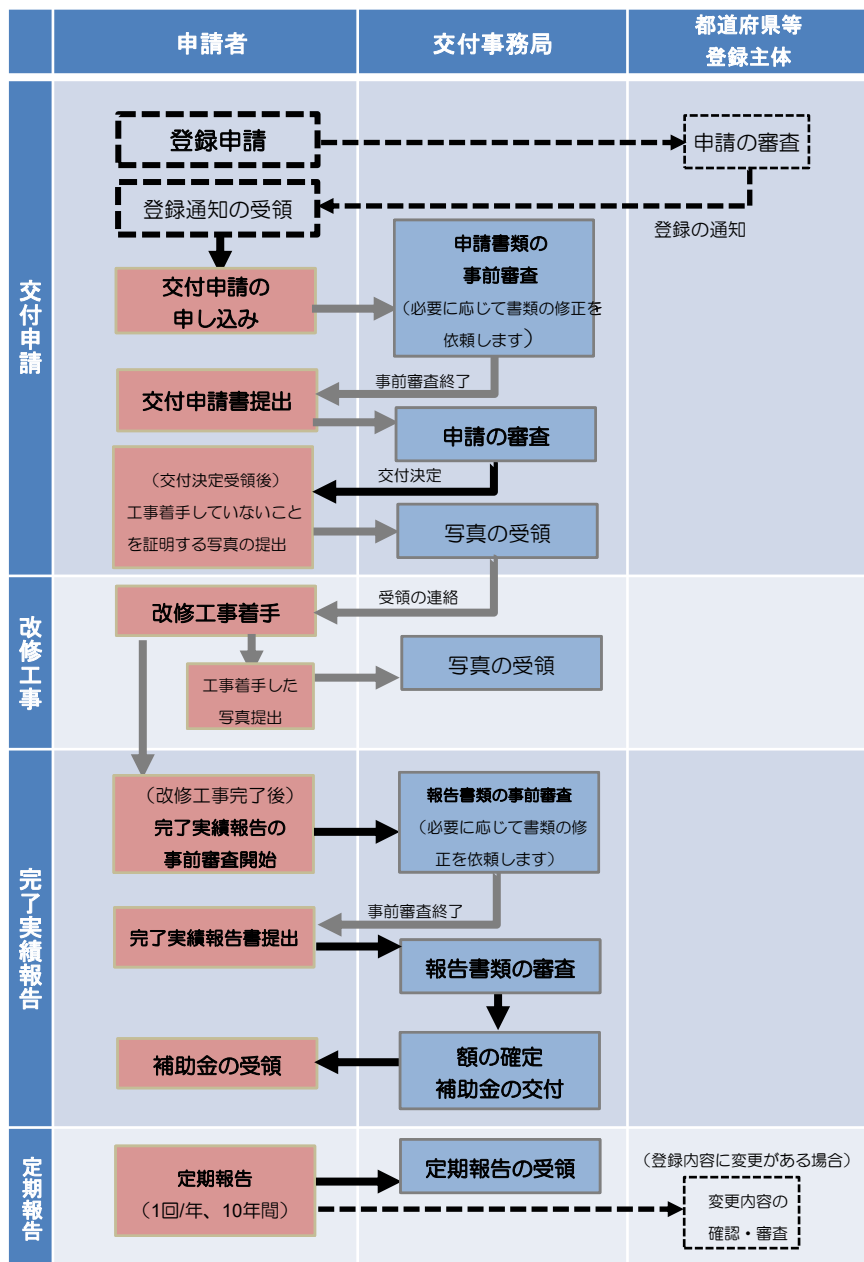
◎交付決定後、事業に着手した場合には、速やかに**着手したことの証明(写真)を事務局に提出**してください。

補助金額の確定・支払い

事務局は、「完了実績報告書」を受理した後、交付申請の内容に沿って補助事業が実施されたか書類の審査を行うとともに、必要に応じ工事の実施状況等を確認するための補助対象となった住宅等の現地検査、事業所への**現地検査**等を行うこととしています。

検査等の結果、適正に事業が完了していることが確認できた場合は、補助金を交付します。

補助申請の流れについて(令和7年度時点)



**令和8年4月以降に
次年度の新規募集を開始予定です**

募集開始前には報道発表します

国土交通省HP <http://www.mlit.go.jp/>

※募集開始は令和8年度予算成立が前提です

< 参考: 令和7年度の主な連絡先 >

セーフティネット専用住宅改修事業 交付事務局HP
<https://www.how.or.jp/koufu/snj.html>

居住サポート住宅改修事業 交付事務局HP
<https://www.how.or.jp/koufu/support.html>

セーフティネット住宅情報提供システム HP
<https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>