

## パートナーとなる居住支援法人とつながりましょう

今後の賃貸管理では、安否確認や死後事務といった新たな対応が求められます。こうした課題への心強い味方が「居住支援法人」です。法人ごとに得意分野があるため、複数の法人と連携しておくといざという時に頼りになります。

「いきなり高齢の入居者を受け入れるのは不安」と感じる家主さんも、まずは現在の入居者でサポートが必要な方がいないか見直してみてもいいでしょうか。その方の支援をきっかけに、地域の居住支援法人や自治体の窓口へ相談することが、新しい賃貸経営への第一歩です。

家主さんが一人で課題を抱え込む必要はありません。居住サポート住宅制度は、まさに家主さんと地域社会をつなぎ、安定した経営を支えるための仕組みです。この機会に、地域のサポート体制との連携をご検討ください。

### 居住支援法人の探し方

- ・ 一般社団法人 全国居住支援法人協議会から紹介を受ける
- ・ 地域の居住支援協議会を通じて紹介を受ける
- ・ 「(物件のある) 都道府県 居住支援法人」で検索



■ 居住支援法人  
都道府県知事から指定を受けた法人で、住まいの確保が難しい方々が安心して住まいを見つけ、入居後も安全に生活できるようサポートする役割を担っています

### はじめの一步Q&A

Q1 所有するアパートの競争力が落ちてきたので活路を見出したいです。築古ですが活用できますか。

A はい、築年数が経過した物件でも活用できる可能性があります。要件があります。主な要件は以下の通りです。  
耐震性：新耐震基準（1981年6月1日以降の建築確認）に適合していること。  
※万が一適合していない場合でも、改修費補助を活用して耐震改修工事を行うことで要件を満たせます。  
広さ・設備：原則として18㎡以上で、台所・トイレ・浴室などがあること。  
※これらの要件は、自治体によって基準が異なる場合があります。

Q2 アパートの全室を居住サポート住宅にしないとダメですか？学生や一般の入居者も維持したいのですが…。

A その必要はありません。アパートの1戸からでも始めることが可能です。「空いている101号室だけを居住サポート住宅として活用する」といった柔軟な始め方が可能です。

### 制度活用にご興味を持たれた方へ

居住サポート住宅として所有物件を活用するには、市区町村長等（福祉事務所を設置する自治体）から計画の認定を受ける必要があります。計画の策定は居住支援法人の力を借りて行います。まずは管理会社も交えて居住支援法人に相談してみましょう。

制度の詳細は青紙提供システムをご覧ください。▶居住サポート住宅情報提供システム 

【ガイドブックに関するお問合せ先】

〔略称：ちんたい協会〕

(公社) 全国賃貸住宅経営者協会連合会

 0570-08-5584

受付時間：(平日)月・水・金 10時～17時  
※休暇及び年末年始は除く

- 2025年10月1日、家主さんの賃貸経営を支える新しい仕組み、『居住サポート住宅』制度がスタートしました。
- 深刻化する高齢化や単身世帯の増加。それに伴う孤独死や家賃滞納といった不安は、多くの家主さんにとって大きな課題です。この制度は、日々の安否確認や専門家による見守りサポートを充実させることで、そうした不安を解消し、多様な入居者を安心して受け入れられるようにするものです。本ガイドで、制度活用の第一歩を踏み出しましょう。



## 【家主さん向け】

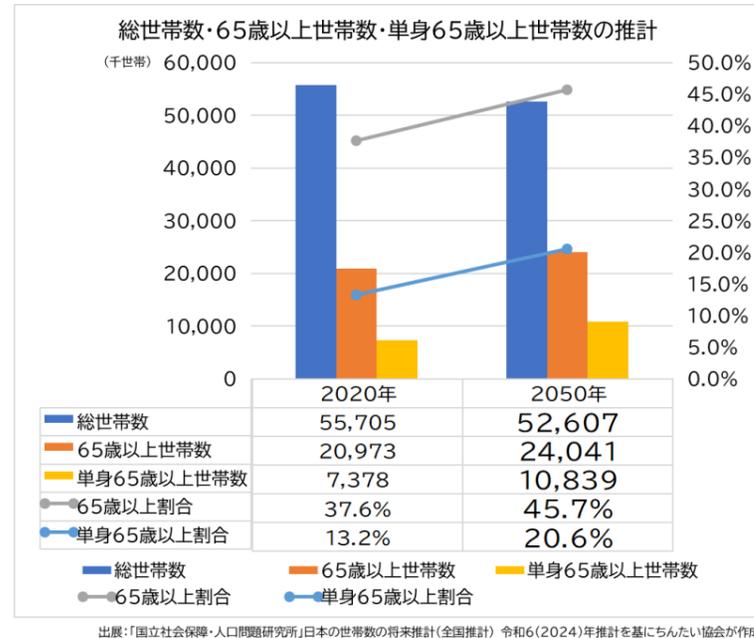
『居住サポート住宅』はじめの一步ガイド  
～「貸す不安」を「頼れる安心」に変える制度活用術～

作成：公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会〔略称：ちんたい協会〕

協力： 国土交通省 Ministry of Land, Infrastructure and Transport  厚生労働省 Ministry of Health, Labour and Welfare

# 世帯推計が示すこれからの住まいの課題と家主さんの不安

高齢者、障がいのある方やひとり親世帯などを含めた『住宅確保要配慮者』（以下、要配慮者）の住まいをどう支えるかは、社会全体の課題となっています。総世帯数が減少する一方で、単身高齢者世帯は今後1.5倍近くに増加し、全体に占める割合も大きくなります。こうした変化により要配慮者の住まいの課題は一層深刻になると考えられます。しかし、人口減少や空き家問題が進むにもかかわらず、多くの賃貸住宅の家主さんは依然として要配慮者の入居に慎重になっているのが現状です。



## 2050年の推計ポイント

- ↓ 総世帯数は約5,260万世帯に**減少**  
(2020年比0.94倍)
- ↑ 65歳以上世帯は約2,400万世帯に**増加**  
(2020年比1.15倍、全体の45%超)
- ↑ 単身65歳以上世帯は約1,080万世帯に**増加**  
(2020年比1.5倍、全体の20%超)

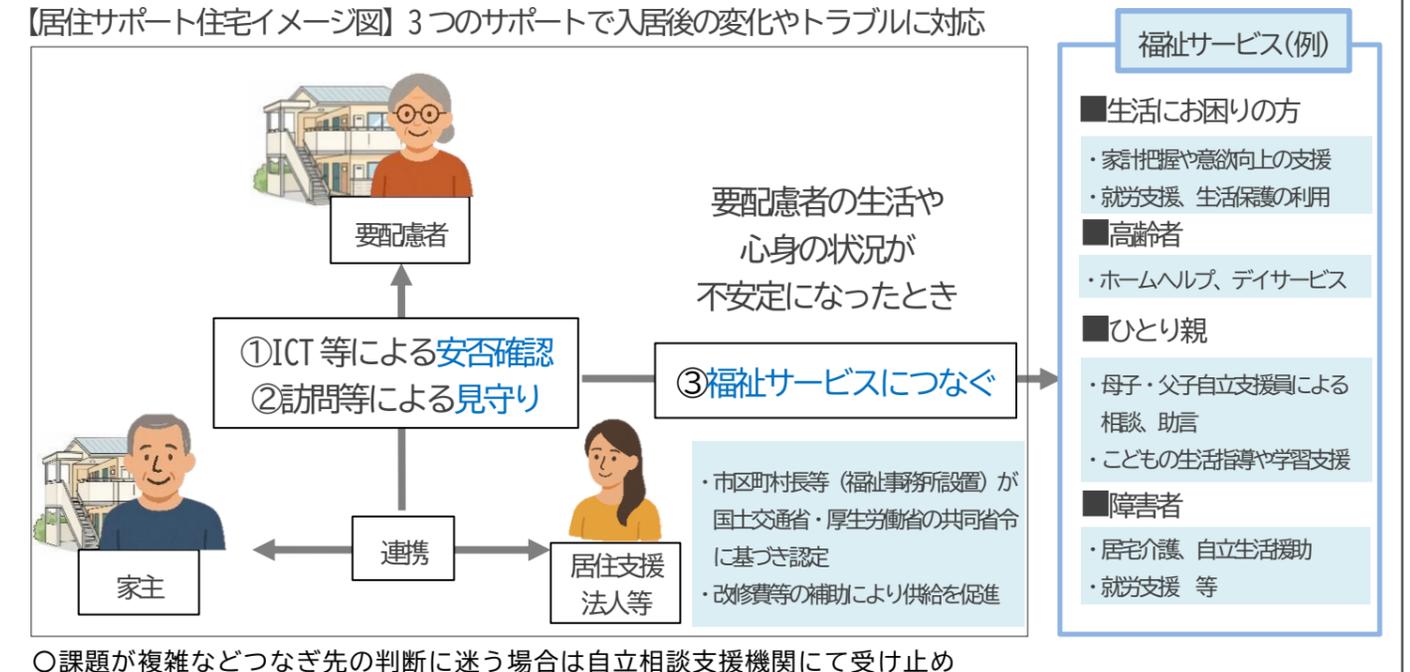
## 家主さんの要配慮者に対する「貸す不安」、こんなことはありませんか？

- 「家賃滞納」**  
家賃の支払いに対する不安。
- 「孤独死」**  
事故物件化や、次に貸すために時間や費用がかかる不安。
- 「残置物処理」**  
死亡後に部屋に残された家財の処理や、借家権の問題で次の入居者に貸せない不安。
- 「近隣住民トラブル」**  
生活状況の悪化による近隣住民とのトラブルに対する不安。
- 「連絡先なし」**  
入居後にトラブルがあっても、家族がいない場合、連絡や相談する人がいない不安。

もはや「高齢者だから」と入居を断る時代ではありませんが、これらの不安を抱いてしまうのは仕方ありません。国が住宅と福祉を連携させて創設した新しい仕組み『居住サポート住宅』で、これらのリスクを解消し、安心して空室を有効活用しませんか？

# 『居住サポート住宅』で不安を安心に変える仕組み

**Point1 【居住支援法人等による日常サポート】安否確認・見守り・福祉連携で安心！**  
居住支援法人等が家主さんと連携し、「①ICT等による安否確認、②定期的な訪問による見守り、③入居者の状況変化に応じた福祉サービスへのつなぎ」を行います。これにより、入居後の孤独やトラブルに対する家主さんの不安が軽減されます。



**Point2 【認定家賃債務保証業者】要配慮者も利用しやすい保証を提供！**  
国土交通大臣が認定した保証業者は、居住サポート住宅に入居する要配慮者の家賃債務保証を原則引き受けます。親族などの個人に限定しない緊急連絡先の設定も可能で、要配慮者の受け入れを後押ししています。

**Point3 【生活保護受給者の家賃】原則、代理納付で安心！**  
居住サポート住宅に生活保護受給者が入居する場合、住宅扶助費（家賃）が保護の実施機関から直接家主さんに支払われることが法律上原則化されました。家賃滞納への不安が解消されます。

**【残置物処理】事前の対策で安心！居住支援法人等が面倒な処理を代行します**  
入居者とあらかじめ契約を結んでおくことで、居住支援法人等が死亡後の残置物（家財など）の処理（廃棄や指定先への送付）を円滑に行います。さらに、死亡に伴う賃貸借契約の解除手続きについても対応可能です。

**補助1 改修費** **改修費用などに活用できる補助金！**  
居住サポート住宅の供給を促進するため、防音・遮音工事、安否確認のための設備の改修工事などの改修費用に対する補助金があります。国が最大 **50万円/戸** を補助。特定の工事には補助費が加算されます。また、住宅金融支援機構による融資を活用することも可能です。

**補助2 家賃低廉化** **低額所得者向けの家賃減額を補助！**  
低額所得者が入居し、一定の要件を満たす場合、通常の市場家賃よりも家賃を減額した家主さんに対し、家賃低廉化補助が月額最大 **2万円/戸** 支給されます。（自治体が補助を行う地域に限る）。大都市圏等は最大 **4万円/戸**。