

住宅セーフティネット制度の概要と 名古屋市における取組みについて

名古屋市住宅都市局住宅企画課
(令和7年4月)

住宅セーフティネット制度の概要

住宅確保要配慮者の範囲

Q 住宅確保要配慮者とは？

A 住宅を自力で確保することが難しい方や確保に支援が必要な方のことです。
住宅確保要配慮者の範囲は、住宅セーフティネット法等で以下のとおり定められています。

法律において定める者

- ① 低額所得者（月収15万8千円以下）
- ② 被災者（発災後3年以内）
- ③ 高齢者（60歳以上）
- ④ 障害者（障害者基本法第2条第1号に規定する者）
- ⑤ 子ども（高校生相当の年齢以下）を養育している者

国土交通省令で定める者

- ・外国人 等
（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、生活困窮者、矯正施設退所者など）
- ・国土交通大臣が指定する大規模な災害（東日本大震災）の被災者

愛知県賃貸住宅供給促進計画（H31年3月策定） 名古屋市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（R4年3月策定）において定める者

【国の基本方針において例示されている者】

・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必要な生活支援等を行う者

【愛知県、名古屋市が独自に定める者】

・失業者、一人親世帯、低額所得者の親族と生計を一にする学生

現住宅セーフティネット制度設立時の背景

・高齢単身世帯の大幅増

[高齢単身世帯数]

(H27)601万世帯⇒(R7)701万世帯

・若年層の収入はピーク時から減少

[30歳代の給与](H9)474万円⇒(H27)416万円

・子供を増やせない世帯が存在

[理想の子ども数を持たない理由]

・家が狭いから:16%

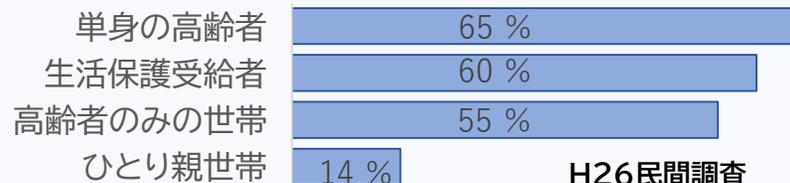
・特にひとり親世帯は低収入

[年収(H26)] ひとり親世帯 296万円

⇔ 夫婦子育て世帯 688万円

・家賃滞納などへの不安から入居拒否

【大家の入居拒否感】



・総人口が減少する中で公営住宅の大幅増は見込めない

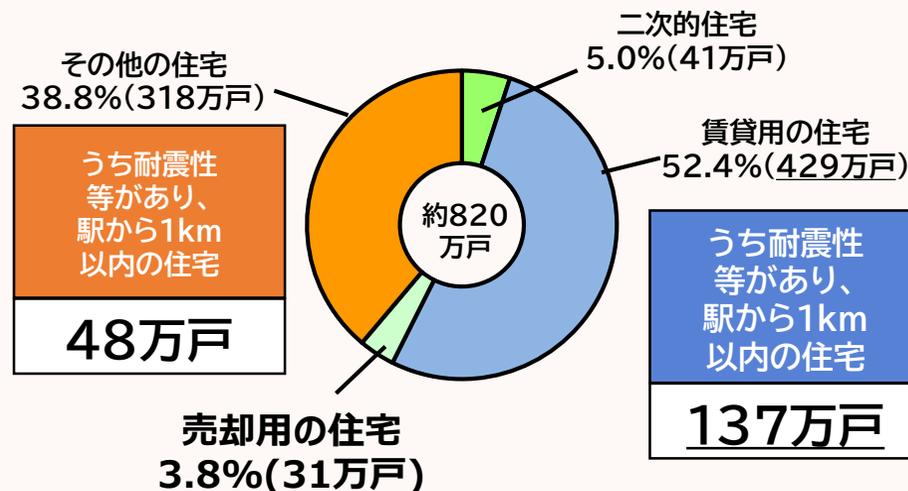
[管理戸数]

(H17)219万戸 ⇒ (H26)216万戸

・民間の空き家・空き室は増加傾向

(H15)659万戸 ⇒ (H25)820万戸

【空き家・空き室の現状】



→ 空き家・空き室を活用し、住宅セーフティネット機能を強化

住宅セーフティネット制度（枠組み）

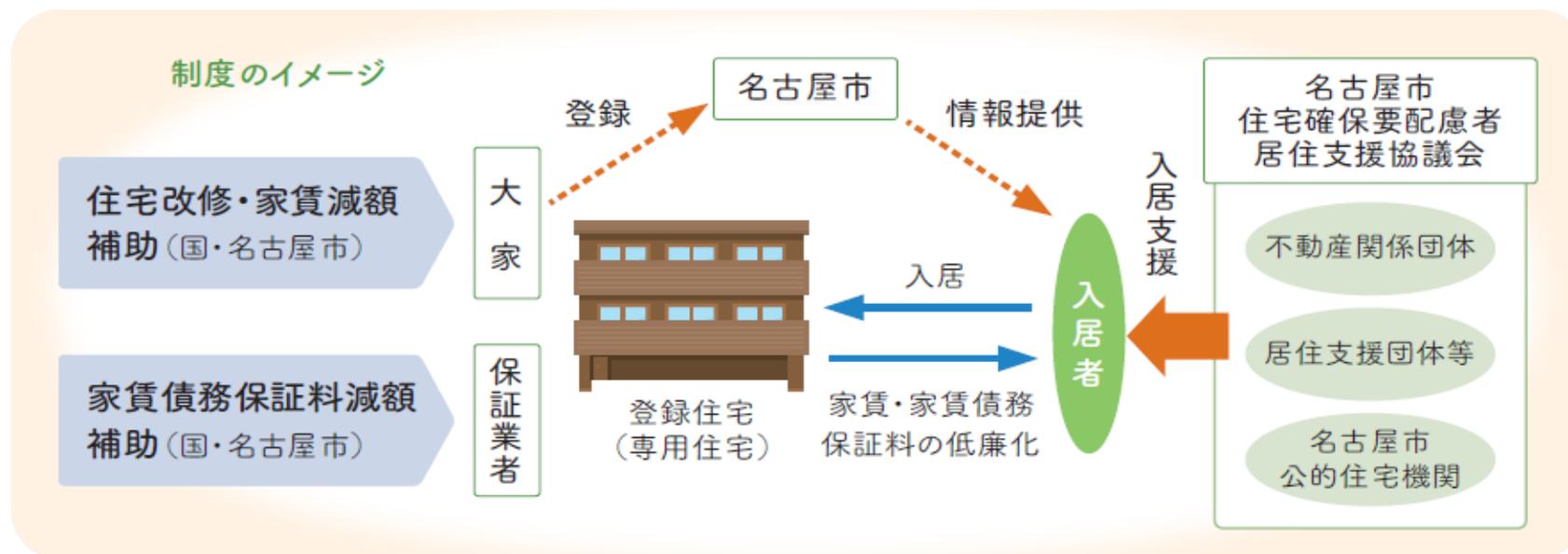
「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」では、3つの柱により、住宅確保要配慮者の円滑な入居の促進を図っています。

制度の3つの柱

①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

②登録住宅の改修・入居への経済的支援

③住宅確保要配慮者の居住支援



※上記の他、法改正により居住支援法人等が見守り等を行う「居住サポート住宅」の認定制度など新たな制度が開始予定（令和7年秋頃）

住宅セーフティネット制度（セーフティネット住宅登録制度）

賃貸人が**住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅**として都道府県・政令市・中核市に**登録**を行う仕組み

主な登録要件	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸の床面積は原則として25㎡以上 <small>☞名古屋市では、「鉄道駅から800m以内にある場合」又は「バリアフリーに配慮した場合」に18㎡に緩和※</small> ・住宅設備を有すること（台所、便所、収納設備、浴室又はシャワー室） ・耐震性を有すること ・建築基準法、消防法に反しないこと
入居対象者	住宅確保要配慮者及びそれ以外の方
家賃	近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないものであること



[登録住宅]
 「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅(セーフティネット住宅)」

※R4年3月23日以前に工事完了された一般住宅に限る

登録された住宅の情報は、
 専用ホームページで広く提供

専用ホームページ「セーフティネット住宅情報システム」





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

このサイトは、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅専用の検索・閲覧サイトです。
 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅とは、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



住宅セーフティネット制度（住宅確保要配慮者専用賃貸住宅補助事業）

登録住宅と専用住宅の関係

登録住宅（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受入れる住宅として登録された住宅
- ・住宅確保要配慮者以外の方の入居が可能
- ・登録の際に入居を受入れる住宅確保要配慮者の範囲の限定が可能
- ・専用ホームページなどによる広報
- ・居住支援協議会、居住支援法人による支援の実施 など



専用住宅

（住宅確保要配慮者専用賃貸住宅）

- ・登録の際に「専用住宅」として登録
- ・住宅確保要配慮者とその親族等に
入居者を限定

国や地方公共団体による住宅改修や入居への経済的支援を実施
○住宅改修費補助 ○家賃・家賃債務保証料の低廉化に係る補助

住宅セーフティネット制度（住宅確保要配慮者専用賃貸住宅補助事業）

（1）登録住宅に対する改修費補助（補助を受けた住宅は10年以上専用住宅化）

補助対象工事	バリアフリー工事、間取り変更工事、子育て世帯対応改修工事等
補助率・補助限度額	●国の直接補助・・・国1/3 補助限度額50万/戸 ● <u>地方公共団体を通じた補助</u> ・・・国1/3+地方1/3 補助限度額100万/戸 ※工事内容によって補助限度額の引き上げ有り
入居者要件等	世帯月収38.7万円以下の住宅確保要配慮者及びその同居親族

（2）（独）住宅金融支援機構（JHF）による登録住宅に対する改修工事費の融資

（3）低額所得者の入居負担軽減のための支援措置（①は専用住宅として登録された住宅のみ）

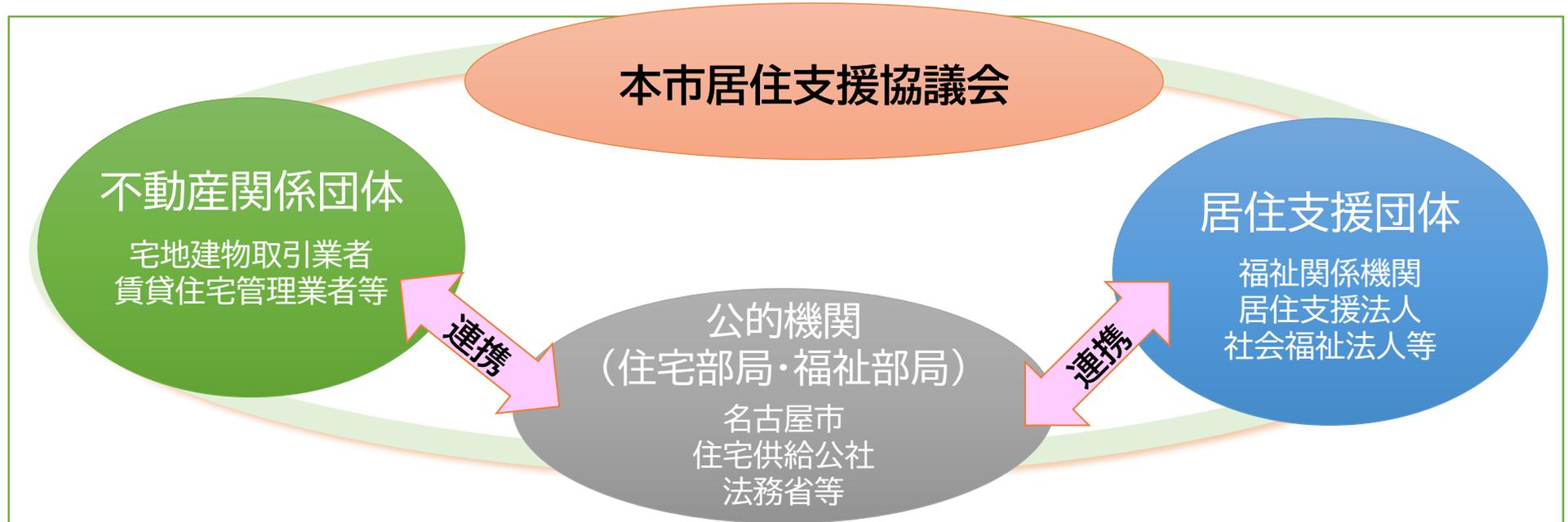
補助対象	① <u>家賃低廉化に要する費用</u> （国費上限2万円/月・戸）	② <u>入居時の家賃債務保証料</u> （国費上限3万円/戸）
補助率	国1/2+地方1/2（地方が実施する場合の間接補助）	
入居者要件等	入居者収入及び補助期間について一定要件あり	

住宅セーフティネット制度（居住支援協議会）

(1) 居住支援協議会

※法律第51条第1項に基づく

- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るため、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、協議会(※)を設立
- 住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施
- 名古屋市では、**平成30年5月に設立**。居住支援活動のネットワーク作りに取り組んでいる



住宅セーフティネット制度（居住支援法人）

（2）居住支援法人 ※法律第40条に基づく

居住支援法人とは

- ・居住支援法人とは、住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人として、都道府県が指定するもの
- ・都道府県は、住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手として、団体を指定することが可能
- ・市内を業務地域に持つ居住支援法人は25法人（令和7年3月末現在）

●居住支援法人の指定を受けることができる者

- ・NPO法人
- ・一般社団法人、一般財団法人
（公益社団法人・財団法人を含む）
- ・社会福祉法人
- ・居住支援を目的とする会社 等

●居住支援法人の行う業務（法第42条）

- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ ①～③に附帯する業務

※支援の対象や内容・費用負担の有無などは、法人により異なる

名古屋市における取り組み

住宅セーフティネット制度（名古屋市内の登録住宅の状況）

登録住宅の状況

R7年1月末現在

	登録件数	登録戸数
名古屋市	2,557件	17,684戸
うち専用住宅 (家賃補助付き住宅)	23件	181戸
愛知県 (本市を含む)	9,701件	65,581戸
全国	125,231件	934,755戸

〔都道府県別上位5自治体〕

	自治体名	登録戸数
1	愛知県	65,581戸
2	埼玉県	54,065戸
3	東京都	53,485戸
4	大阪府	42,665戸
5	神奈川県	42,060戸

〔政令市別上位5自治体〕

	自治体名	登録戸数
1	名古屋市	17,684戸
2	横浜市	10,744戸
3	大阪市	8,678戸
4	岡山市	7,387戸
5	さいたま市	6,712戸

家賃帯別の戸数と空室

R7年1月末現在

家賃帯	40,000円以下	40,001円～50,000円	50,001円～60,000円	60,001円～70,000円	70,001円～80,000円	80,001円～90,000円	90,001円以上	合計
戸数	142戸	1,009戸	5,709戸	5,807戸	3,354戸	1,028戸	635戸	17,684戸
内、空室	22戸	56戸	119戸	112戸	58戸	11戸	4戸	382戸

住宅セーフティネット制度（住宅確保要配慮者専用賃貸住宅補助事業）

セーフティネット住宅のうち、**入居者を住宅確保要配慮者に限定する住宅（住宅確保要配慮者専用賃貸住宅）**の改修・入居を経済的支援する制度。名古屋市では、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の**大家等を対象**に、以下の3つの補助事業を実施。

補助の種類	内 容	
住宅改修費補助	バリアフリー改修、子育て世帯対応改修工事等に係る費用の補助 ※補助率2/3かつ上限：100万円/戸、工事内容に応じて加算、入居者について一定の所得要件あり	
家賃減額補助	大家等が家賃を減額するための補助	
	入居対象者	所得月額が原則158,000円以下の住宅確保要配慮者 (入居可能な住宅確保要配慮者の範囲は住戸ごとで異なる)
	補助額	上限：月額4万円/戸（入居者所得に応じ決定）
	補助期間	専用住宅としての管理開始から原則10年以内（最大20年以内）
家賃債務保証料減額補助	家賃債務保証会社が家賃債務保証料を減額するための補助 ※補助率1/2かつ上限：年6万円/戸、入居時の初回保証料のみ対象	

※家賃減額補助については、入居者を子育て世帯に限定した**子育て世帯専用住戸**(所得要件を原則214,000円以下まで緩和。床面積40㎡以上等の要件あり)を一般募集とは別枠で選定【令和6年度より開始】

住宅セーフティネット制度（住宅確保要配慮者専用賃貸住宅補助事業）

補助付き住宅の状況

【補助総戸数:181戸】令和7年3月1日現在

住宅名〔登録戸数〕 （所在地）	間取り （㎡数）	竣工年	家賃減額 補助後家賃	本来家賃
アルト千種〔4戸〕 （千種区今池二丁目）	4K （64.50㎡～65.40㎡）	S63年	34,000円～ 51,000円	74,000円～ 91,000円
SUNVICC大曽根〔3戸〕 （東区東大曽根町）	1K （34.51㎡～35.60㎡）	H14年	25,000円	65,000円
IS大曽根〔5戸〕 （北区大曽根四丁目）	1K （20.5㎡）	H4年	10,000円～ 21,000円	45,000円
レスポアール城北〔5戸〕 （北区城見通三丁目）	1K （20.67㎡～21.70㎡）	S59年	10,000円～ 21,000円	47,000円
メゾネットときわ〔3戸〕 （西区兎玉三丁目）	1K （25.95㎡）	H2年	10,000円～ 21,000円	49,000円
中駒名駅西マンション〔3戸〕 （中村区竹橋町）	1K （26.02㎡～31.87㎡）	H24年	17,000円～ 34,000円	57,000円～ 63,500円
中駒名駅南マンション〔5戸〕 （中村区名駅南一丁目）	1K （25.89㎡～27.35㎡）	H24年	17,000円～ 21,000円	57,000円～ 60,000円
福洋マンション 〔7戸（内1戸は子育て・新婚のみを対象）〕 （熱田区四番二丁目）	2LDK （50.0㎡）	H4年	35,000円～ 53,000円	75,000円
アルカディア尾頭橋〔3戸〕 （中川区尾頭橋三丁目）	1R （36.29㎡）	H24年	16,000円～ 34,000円	54,000円～ 55,000円

住宅セーフティネット制度（住宅確保要配慮者専用賃貸住宅補助事業）

補助付き住宅の状況

住宅名〔登録戸数〕 （所在地）	間取り （㎡数）	竣工年	家賃減額 補助後家賃	本来家賃
なごやかむーどラウンジ〔5戸〕 （中川区尾頭橋三丁目）	2DK （53.95㎡）	H14年	49,000円～ 51,000円	89,000円
シルバーライフ月東〔7戸〕 （港区小碓一丁目）	1DK （40.80㎡）	H15年	35,000円	75,000円
コミュニティハウス神南〔20戸〕 （港区木場町）	3DK （62.52㎡）	S63年	20,000円～ 24,000円	60,000円～ 64,000円
ヨーロピアンレジデンス〔2戸〕 （港区名港一丁目）	1R （30.01㎡）	H8年	32,000円～ 34,000円	72,000円
中駒九番団地〔83戸〕 【1号・2号・4号・5号・6号・7号棟】 （港区九番町）	1LDK～3DK （45.36㎡～63.32㎡）	S49年～ S53年	11,000円～ 51,000円	50,000円～ 72,000円
ラシュレ神沢〔2戸〕 （緑区神沢三丁目）	1K （28.71㎡）	H24年	32,000円	72,000円
オリエントビル〔10戸〕 （名東区牧の里一丁目）	1K～2K （25.39㎡～35.51㎡）	S60年	10,000円～ 34,000円	41,000円
ミッシヨナリー桂・梅森坂〔9戸〕 （名東区梅森坂一丁目）	1DK （39.48㎡～51.24㎡）	H13年	39,000円～ 51,000円	79,000円～ 85,000円
グリーンヒルズ原〔3戸〕 （天白区原一丁目）	1R （39.35㎡・39.57㎡）	H24年	30,000円～ 34,000円	70,000円

住宅セーフティネット制度（住宅確保要配慮者専用賃貸住宅補助事業）

補助付き住宅における入居等の実績

①入居状況

令和6年12月1日現在

	戸数	入居戸数	入居率
全体	181戸	148戸	85.9%
家賃減額補助	181戸	148戸	85.9%

③令和6年度改修費補助の実績

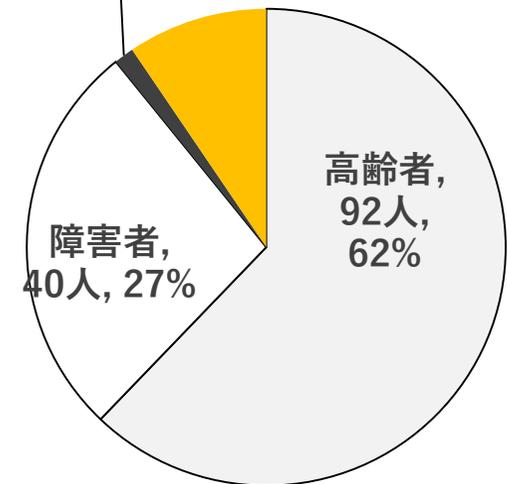
補助戸数	主な工事内容
15戸	<ul style="list-style-type: none"> ・トイレ、浴室等への手すりの設置 ・暖房便座、クッション床への改修 ・非接触型照明スイッチへの変更

④入居者収入分位

収入分位	入居世帯数
収入分位Ⅰ（所得月額0円）	83戸
収入分位Ⅱ（所得月額1～30,750円）	28戸
収入分位Ⅲ（所得月額30,751～61,500円）	24戸
収入分位Ⅳ～Ⅶ（所得月額61,501～158,000円）	10戸
収入分位超過（所得月額158,000円以上）※補助対象外	3戸

②入居者の世帯属性

子育て, 2人, 1% 低額所得, 14人, 10%



単身世帯 132戸

住宅セーフティネット制度（令和7年度補助事業）

令和7年度

補助の種類	内 容
住宅改修費	登録住宅の改修に係る費用の補助【新規15戸】 ※上限:100万円/戸、工事内容に応じて加算
家賃減額	登録住宅の家賃低廉化に係る補助 【新規40戸(一般30戸+子育て10戸)+継続181戸】 ※上限:月額4万円/戸、独自の入居者負担を設定
家賃債務 保証料減額	登録住宅の家賃債務保証料の低廉化に係る補助 【新規15戸】 ※上限:年6万円/戸(入居時の初回保証料の1/2)

【令和7年度の主な変更点】

子育て世帯専用住戸のうち、入居者をひとり親世帯に限定する住戸について、原則25㎡以上(セーフティネット住宅の登録基準)まで緩和

令和6年度に選定した補助付き住宅の例

間取り（床面積）	2DK（47.26㎡）
築年数	築50年
家賃（低廉化後）	64,000円（24,000円～34,000円）



住宅セーフティネット制度（令和7年度補助事業）

事業スケジュール

日程	内容	備考
4月21日(月)	選定委員会①	
4月25日(金)	計画案募集資料を公開	
5月 7日(水)～6月2日(月)	募集期間	
6月下旬	選定委員会②	補助住宅の決定
7月下旬以降	入居者公募	各事業者で実施
8月上旬以降	入居手続き、入居契約	

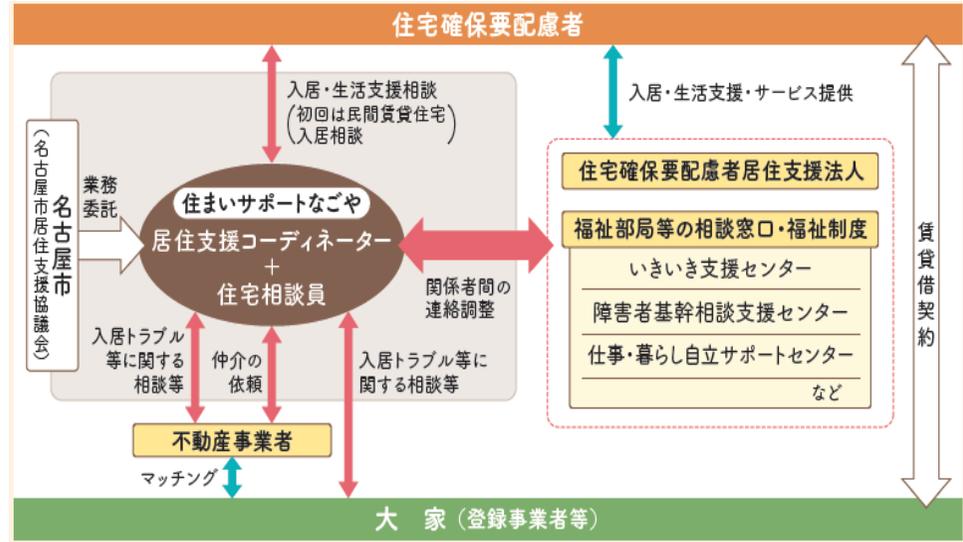
募集期間内に募集予定戸数に到達していない場合、9月1日（月）から9月30日（火）まで追加で応募を受付
※募集予定戸数に到達次第終了

名古屋市独自の取組み（居住支援コーディネーター事業）

「居住支援コーディネーター(福祉専門職)」及び「住宅相談員」を設置し、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居に伴う、関係者間の連絡調整や入居トラブル等に関する大家からの相談等の対応を行うことで、居住支援法人等による居住支援活動のネットワークづくりを進める。

名称	住まいサポートなごや(居住支援コーディネーター事業)
実施方法	業務委託(事業者選定方法:公募型プロポーザル)
受託事業者	なごや居住支援コンソーシアム【(社福)名古屋市社会福祉協議会・(公社)愛知共同住宅協会】
実施場所	熱田区新尾頭二丁目2番7号 富春ビル4階 (名古屋市仕事・暮らし自立サポートセンター金山内)
相談体制	居住支援コーディネーター:4名(常勤・専従3名、常勤・兼務1名) 住宅相談員:3名(非常勤・兼務)

- 主な事業内容**
- (1)入居相談及び相談後のフォローアップ※
 - (2)福祉部等の関係者との連携した入居等支援
 - (3)大家等への支援(入居トラブルに関する大家等からの相談対応)
 - (4)居住支援活動のネットワークづくりや居住支援の普及啓発 など
- 【関係者専用電話】052-684-8597**



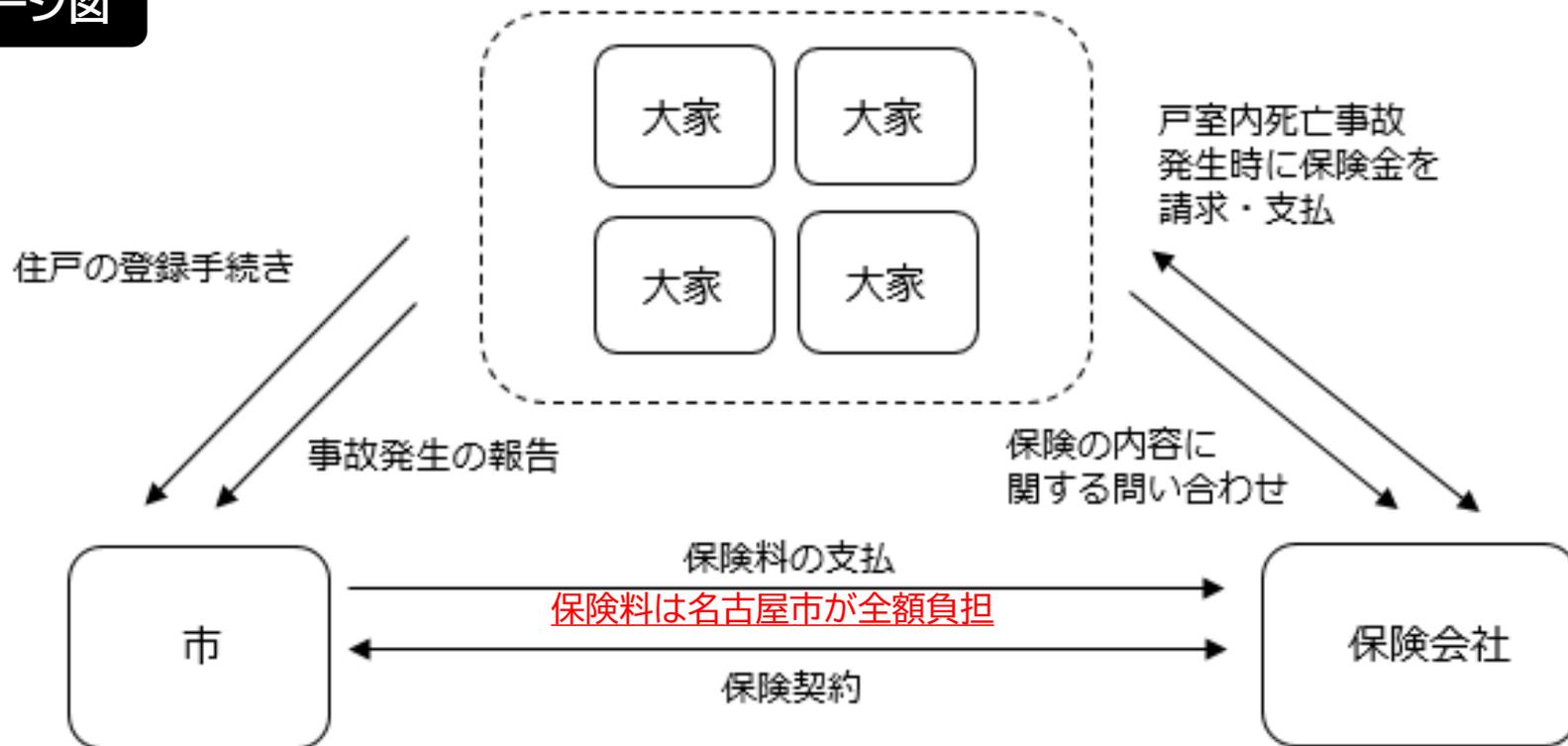
※入居相談は、民間賃貸住宅入居相談(「住まいの窓口」(オアシス21バスターミナル内))にて月4回実施。原則予約制)による

名古屋市独自の取組み（孤立死・残置物に係る包括的損害保険）

60歳以上の単身高齢者が入居するセーフティネット住宅を対象として、孤立死が発生した際に大家が被る経済的損失※に備える損害保険契約を、大家に代わって市と保険会社の間で締結。<全国初>

※補償範囲：家賃損失補償、原状回復費用保障、遺品整理等費用保障、建物明渡訴訟費用

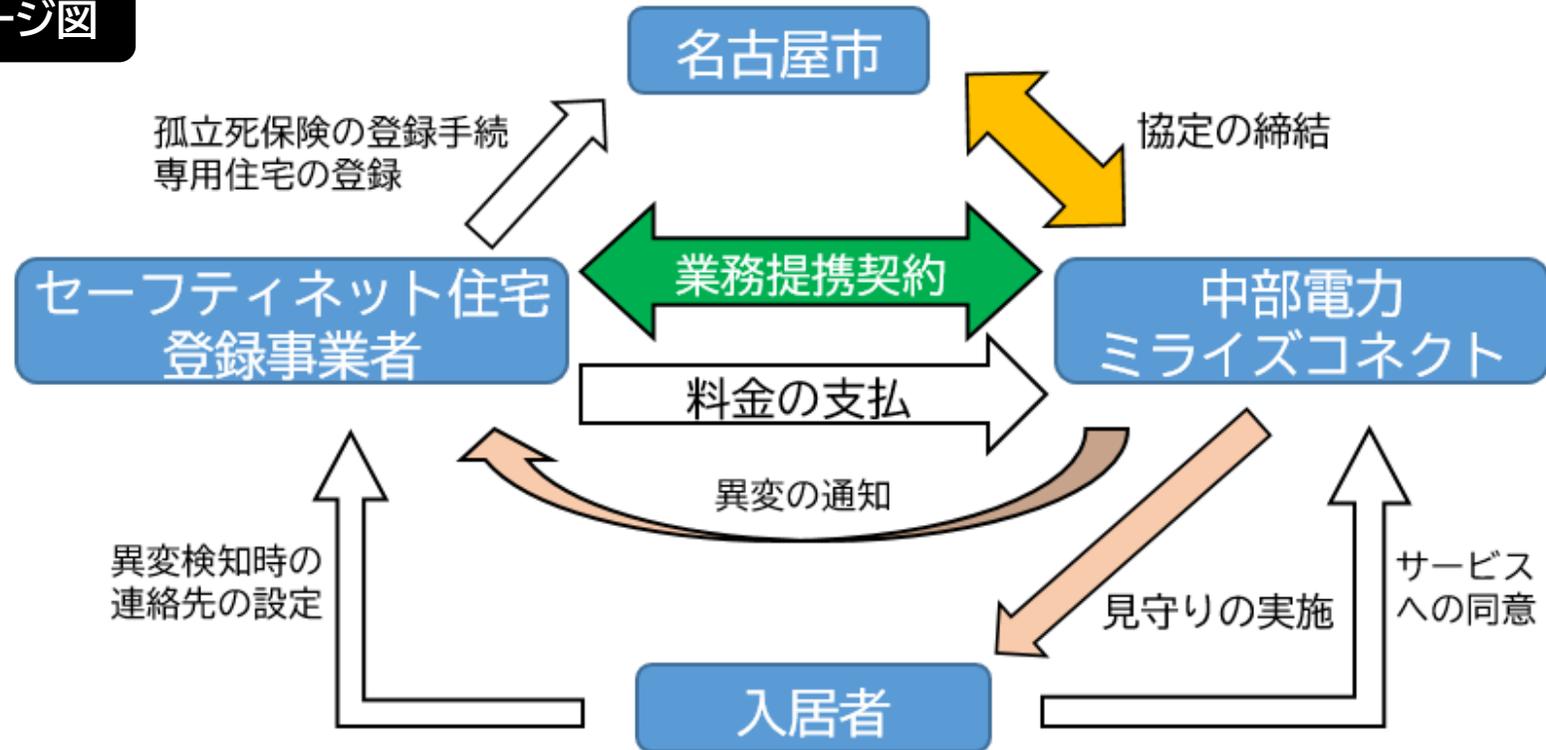
イメージ図



名古屋市独自の取組み（セーフティネット住宅あんしん見守り協定）

セーフティネット住宅入居者のより安心な住環境を整備すると同時に家主、管理会社が住宅確保要配慮者を受け入れやすい環境づくりをサポートすることを目的に、中部電力ミライズコネクト(株)と「**名古屋市セーフティネット住宅あんしん見守り協定**」を締結(令和6年3月18日付) <全国初>
協定に基づき、中部電力ミライズコネクト(株)は、大家向け入居者身守りサービス「テラシテR」を提供し、本市は広報・周知等の協力を行う。

イメージ図



名古屋市独自の取組み（居住支援ガイドブック、制度案内リーフレット）

居住支援ガイドブックなごや



住宅セーフティネット制度案内リーフレット



住宅確保要配慮者の入居に際して、大家さんや不動産事業者の方々の理解や不安の軽減が図られるよう、行政や関係団体、民間サービス等による支援の情報をまとめた冊子を作成

①大家・不動産事業者向け ②住まい探しでお困りの方向け

市公式Webサイトでダウンロードできます。
名古屋市の居住支援の取組みについて掲載しています。
「名古屋市住宅確保要配慮者居住支援協議会」のページ



お問い合わせ

名古屋市住宅都市局住宅部住宅企画課 居住支援の促進担当
(名古屋市住宅確保要配慮者居住支援協議会事務局)

電話 052-972-2772 / FAX 052-972-4172

[メールアドレス]a2772@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp

[名古屋市ウェブサイト] 名古屋市住宅確保要配慮者居住支援協議会
<https://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000113055.html>

トップページ>事業向け情報>
都市計画・建築 住宅に関する事業・制度のお知らせ >
名古屋市住宅確保要配慮者居住支援協議会