大家さん・不動産事業者向け

居住支援ガイドブック

空き室を活用して、住まいにお困りの低額所得者や高齢者、
障がい者、子育て世帯の人などに部屋を貸すことをお考えの人に、
安心した賃貸経営につながる対応策などを紹介します。



宇都宮市居住支援協議会

はじめに

超高齢社会の進展、単身世帯の増加（※1）、持家率の低下等により、単身高齢者などの住宅確保要配慮者について、賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズが高まっています。

一方で、大家さんの多くが、住宅確保要配慮者の入居について、孤独死や死亡後の残置物処理、近隣住人との協調性等への不安を抱えています（※2）。また、2023年の全国の空き家は約900万戸と、30年前の1993年から約２倍となり、そのうち賃貸用については約443万戸と半数近くを占めるなど、賃貸住宅の空き家は増加が続いています（※3）。

このガイドブックでは、大家さんが住宅確保要配慮者に安心して賃貸住宅を貸し出すことができるよう、事例ごとの対応策などについて紹介しています。

誰もが、生活の基盤となる住まいを確保し、安心して暮らせるためには、居住支援協議会や行政の取組だけでなく、大家さんのご理解・ご協力が欠かせません。

このガイドブックが、住宅確保要配慮者の受入れについて、前向きに検討していただくきっかけになれば幸いです。

※１：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」2024年推計）
※２：国土交通省「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等の一部を改正する法律（概要資料）」（令和6年）
※３：総務省「2023年住宅・土地統計調査　住宅数概数集計（速報集計）」

目　次

1　住宅セーフティネット制度…… 3

(1) 住宅確保要配慮者とは …… 3

(2) 住宅セーフティネット制度とは …… 3

(3) セーフティネット住宅として登録するメリット …… 3

2　事例ごとの対応策…… 7

(1) 家賃滞納 …… 7

(2) 孤独死 …… 7

(3) 残置物 …… 9

(4) 生活ルールを守らない …… 11

(5) 相談先・情報提供 …… 14

① 宅地建物取引士による不動産（空き家など）の相談会 …… 14

② 原状回復 …… 14

③ 保健と福祉のまるごと相談窓口「エールU」 …… 14

④ 障がい者生活支援センター …… 14

3　宇都宮市居住支援協議会…… 14

住まい探しの相談窓口「うつのみやあんしん住まいネット」…… 15

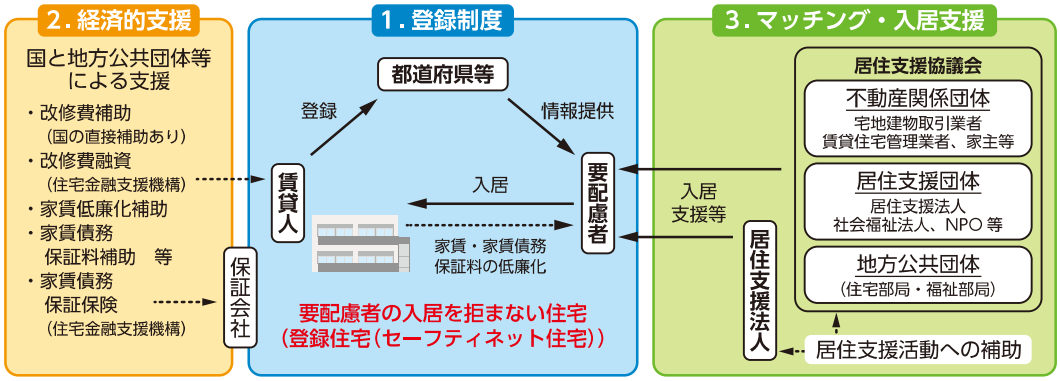
1 住宅セーフティネット制度

（1）住宅確保要配慮者とは

低額所得者や高齢者、障がい者、子育て世帯など、住宅の確保に特に配慮が必要な人として法令で定められた人（以下「要配慮者」）をいいます。

（2）住宅セーフティネット制度とは

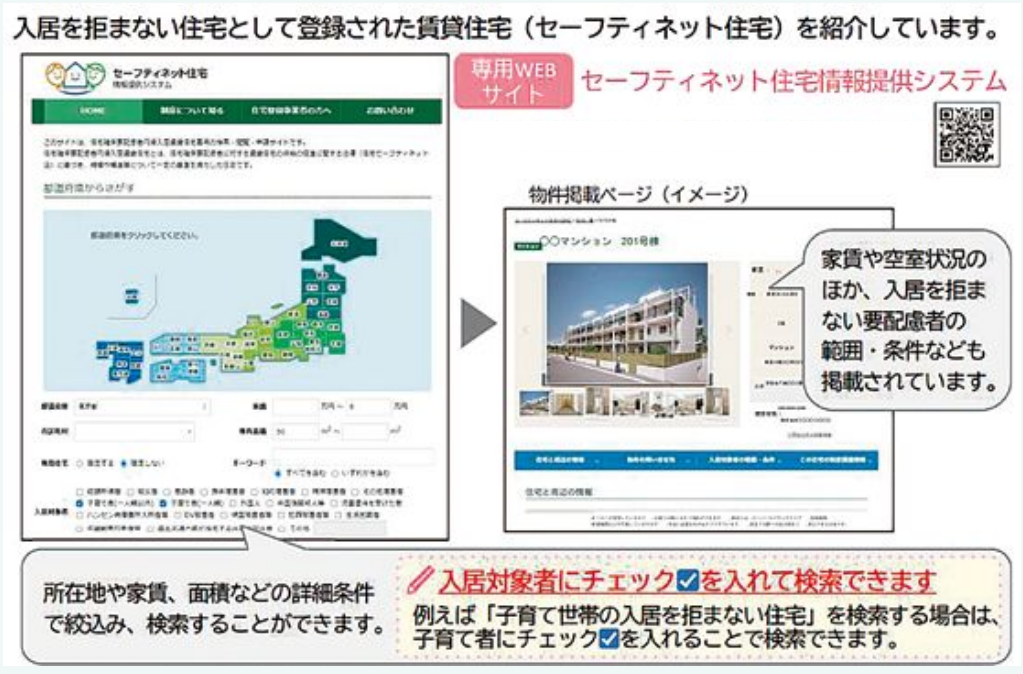
民間賃貸住宅の空き家、空き室を活用して、要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅である「セーフティネット住宅」の供給を促進することを目的とした制度で、①要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修・入居への経済的支援、③マッチング・入居支援の３つの仕組みから成り立っています。



（3）セーフティネット住宅として登録するメリット

メリット１　登録した住宅は専用WEBサイトに掲載され、広く周知されます。

■ 専用WEBサイト「セーフティネット住宅情報提供システム」



■ 主な登録基準（登録は１棟全戸ではなく、１戸から可能）

・１戸の床面積が既存住宅は18㎡以上、新築住宅は20㎡以上
・新耐震基準相当の耐震性を有すること
・家賃が周辺の家賃相場と同等以下である など

■ 登録の方法（登録は無料）

専用WEBサイト「セーフティネット住宅情報提供システム」から電子申請

■ 登録の種類

要配慮者のみ入居可能な住宅（専用住宅）とすることもできます。

セーフティネット住宅

要配慮者※の入居を
拒まない住宅
（要配慮者以外の入居も可）

専用住宅

要配慮者※のみ
入居可能な住宅
（要配慮者以外の
入居は不可）

専用住宅として登録すると、家賃の補助など経済的な支援を受けられます。
詳細は次頁「メリット３」をご覧ください。

※受け入れる要配慮者の範囲を選択したり、条件を付けたりすることもできます（例：「高齢者のみ」「外国人のうち日本語で一定の日常会話ができる者」など）。



■ 登録にあたっての FAQ

Q１：今、入居者がいても登録できますか？
A１：入居中の物件でも登録できます。

Q２：要配慮者の入居対象者の属性について、範囲を定めることはできますか？
A２：・できます。例えば、「高齢者の入居を拒まない」、「低額所得者と子育て世帯の入居を拒まない」といった属性の選択もできます。
・ただし、入居できる人が著しく少数になるなど、不当にその範囲を限定することはできません（例えば「100歳以上の高齢者のみ入居を拒まない」など）。

Q３：「入居を拒まない」とはどういうことですか？
A３：・入居を受け入れることとした属性の要配慮者については、その属性であることを理由に入居を拒むことができません。
・例えば、「子育て世帯の入居を拒まない」として登録した場合には、「子どもの騒音に不安がある」ことを理由として入居を拒むことはできません。
・一方で、「高齢者の入居を拒まない」として登録した場合に入居を希望する高齢者に対して、「収入が低いため家賃を滞納する不安がある」ことを理由として入居を拒むことは差し支えありません。

メリット２　入居者とのマッチングや相談などのサポートを受けることができます。

要配慮者や賃貸人などに無料で情報提供・相談対応を行う、住まい探しの相談窓口「うつのみやあんしん住まいネット」では、住まい探しをする相談者の希望に応じて、登録された住宅について紹介をすることができます。



専用住宅（❶～❷の補助金は、居住誘導区域内に所在する物件に限ります。）

メリット３　家賃や家賃債務保証料等についての補助制度を活用することができます。

❶家賃低廉化補助

入居者の家賃負担が市営住宅並みとなるよう、入居世帯の収入に応じ、月最大４万円を補助します。家賃滞納のリスクを減らすことができます。

■**申請者**：賃貸人

■**入居者の主な要件**：
①世帯の月収が15万８千円以下であること
※月収とは、給与所得の場合、給与所得控除や扶養親族控除などを行った額を12で割った額です。世帯構成等により異なりますが、１人世帯では年収約296万円、２人世帯（１人扶養）では年収約350万円がおおよその目安です。
※配偶者を得て５年以内の世帯や子ども２人以下の世帯は21万４千円、子ども３人以上の世帯は25万９千円です。
②生活保護又は生活困窮者住居確保給付金を受けていないこと

■**補助額**：契約家賃と入居者負担額の差額（上限4万円／戸・月）

■**補助期間**：管理開始から最長20年間（同一住戸への補助総額が480万円以下の期間）
※入居後に要配慮者ではなくなった場合は、補助は受けられませんが、退去を促す必要はありません。

❷家賃債務保証料等低廉化補助

家賃債務保証料や残置物に係る保険料、緊急連絡先の引受けに係る費用の初回分を補助します。

■**申請者**：家賃債務保証会社等

■**入居者の主な要件**：家賃低廉化補助と同様

■**補助額**：入居時に生じた初回の保証料等の合計額（上限６万円／戸）

❸改修費補助

耐震改修やバリアフリー改修などの工事に対して国が補助します。

■**申請者**：賃貸人又は所有者

■**主な対象工事**：①耐震改修　②バリアフリー改修　③子育て世帯対応改修工事 など

■**補助額**：１／３（①②③などの工事の場合は、上限125万円／戸）
※工事内容によって補助額が変わりますので、確認してください。

■**その他主な要件**：
家賃が57,700円以下（75㎡以下の場合）であること。10年以上（入居者の入替え含む。）専用住宅として管理すること（この間、要配慮者以外の人を入居させることはできません。）
※入居後に要配慮者ではなくなった場合に、退去を促す必要はありません。

【❶～❷の補助金についての問合せ先】
宇都宮市 都市整備部 住宅政策課
☎ 028-632-2735

【❸の補助金についての問合せ先】
住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業
交付事務局（一般財団法人 住宅保証支援機構）
☎ 03-6280-8113

参 考

要配慮者とは

○低額所得者（月収15万８千円以下）　○被災者（原則、発災から３年以内）
○高齢者　○障がい者（身体障がい者・知的障がい者・精神障がい者など）
○子ども（高校生相当以下）を養育している者　○外国人　○DV被害者
○犯罪被害者　○矯正施設退所者　○新婚世帯　など

【国土交通省ホームページ】
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000056.html

2 事例ごとの対応策

大家さんが安心して要配慮者に賃貸住宅を貸し出すことができるよう、大家さんが抱える不安について、相談の一例と主な対応策を紹介します。

（1）家賃滞納

事例：家賃滞納が起きないように備えたい。

対応：家賃債務保証会社を活用しましょう。適正な業務を行う家賃債務保証会社は、国土交通省の登録制度があり、登録された情報は、国土交通省のホームページで確認できます。

【国土交通省ホームページ】
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr7_000024.html

居住支援法人による主なサービス（令和８年１月31日時点）

	サービス内容		居住支援法人名
1	家賃債務保証	・賃借人が家賃を滞納した場合の補償対応（補償期間に制限あり）	㈱サン・トレイド
2	家賃債務保証に関する支援	・賃借人の保証会社への加入支援	レンタハウス㈲
			㈱クレバー

※サービス内容の詳細や費用等については、各居住支援法人に直接お問合せください。

（2）孤独死

事例：単身高齢者は、孤独死のリスクがあるので、貸すのは不安である。

対応：・自然死は事故死ではありません。居室内で亡くなっても、早期発見されれば、心理的瑕疵物件としての告知義務はなく、損害も抑えることができます。
・早期発見のため、見守りサービスを活用しましょう。見守りサービスには、様々なタイプがあり、費用や監視感を抑えられるものがあります。
・また、入居者が死亡した際の費用対策として、大家さんや入居者が加入する保険があります。

居住支援法人による主なサービス（令和８年１月31日時点）

	サービス内容		居住支援法人名
1	入居者の見守り	・電話（音声ガイダンス）や専用電球、スマホアプリにより、定期的に安否確認。確認結果は指定連絡先へ通知	ホームネット㈱
		・電力の使用量データを基に、定期的に安否確認。安否確認できないときは指定連絡先へ通知	コスゲトチタテモノ㈱
			㈱サン・トレイド
		・入居者への定期連絡による安否確認や定期訪問による住居環境確認	ハートエントランス㈱
			(労協)こらぼワーク
			レンタハウス㈲
			㈱クレバー
2	非常事由への対応	・居室内死亡事故に伴う損失補償 (同社の見守りサービスに付帯。補償額に上限あり)	ホームネット㈱
		・入居者が孤独死等した場合に、代わりに賃貸借契約の解除や明渡の手続等を実施	㈱リーガルスムーズ

※サービス内容の詳細や費用等については、各居住支援法人に直接お問合せください。

見守りサービスのイメージ



自動電話の受電による検知



電球のON／OFFによる検知



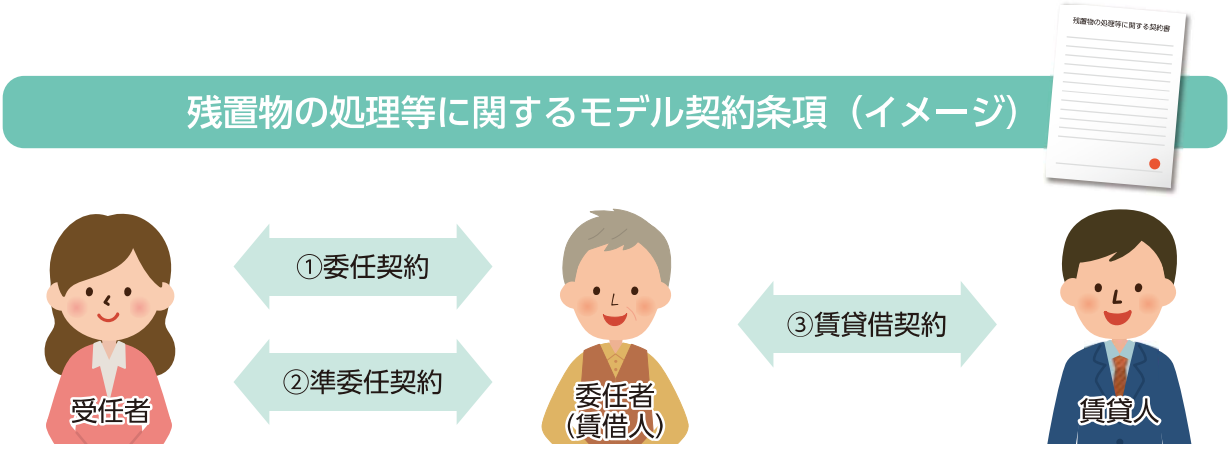
電気使用量の変化による検知

（3）残置物

事例：身寄りのない高齢者は、相続人が分からない場合、賃貸借契約の解除や家財（残置物）の処理が困難になるので、貸すのは不安である。
外国人は、残置物を処理せずに帰国するリスクがあるので、貸すのは不安である。

対応：「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を活用しましょう。これは、入居者が死亡等した場合に、代わりに賃貸借契約の解除や残置物の処理をしてもらう契約を第三者（入居者の推定相続人が望ましいが、難しい場合は、都道府県が指定する居住支援法人）と入居者で交わすというものです。詳細は、居住支援法人等にご相談ください。

【国土交通省ホームページ】
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html



① **解除関係事務委任契約のモデル契約条項**
賃借人が死亡した場合に、賃貸借契約を終了させるための代理権を受任者に授与する委任契約

② **残置物関係事務委任契約のモデル契約条項**
賃貸借契約の終了後に残置物を処理することを委託する準委任契約

③ **賃貸借契約におけるモデル契約条項**
①・②の２つの契約に関連する条項を賃貸借契約に設ける場合の条項

「残置物の処理等に関するモデル契約条項の活用ガイドブック
～単身高齢者の賃貸住宅への円滑な入居のために～」
発行：国土交通省住宅局

居住支援法人による主なサービス（令和８年１月31日時点）

	サービス内容		居住支援法人名
1	残置物の撤去・ 清掃・片付けなど	・退居前後の粗大ごみ等の回収 ・家財処分や遺品整理	(労協)こらぼワーク
		・廃棄物業者の手配	㈲あおいハウジング
		・退去後の粗大ごみ等の撤去	㈱クレバー
		・残置物撤去や片付けの代行 ・室内の原状回復や特殊清掃	㈱エヅリン
		・生前整理や遺品整理 ・室内の原状回復や特殊清掃	㈱リーガルスムーズ
2	家財整理に関する 相談対応、情報提供	・家財整理に関する相談対応 ・専門知識に基づいた情報提供 ・加盟会員による無料見積り手配	(一社)家財整理相談窓口
		・遺品整理や生前整理等の相談対応	コスゲトチタテモノ㈱
3	「残置物の処理等に関するモデル契約条項」の活用	・入居者が死亡等した場合に、代わりに賃貸借契約の解除や残置物の処理を実施	(一社)家財整理相談窓口
			㈱エヅリン
			㈱サン・トレイド

※サービス内容の詳細や費用等については、各居住支援法人に直接お問合せください。

（4）生活ルールを守らない

事例：外国人が入居すると、ごみの分別をしなかったり、ごみ出しの曜日を守らなかったりしそうで不安である。

対応：外国人は、日本との文化や習慣などの違いから、日本の生活ルールを知らない場合があるので、入居のしおりなどを使って、丁寧に説明しておくことが必要です。
外国語で書いた生活ルールを共用部に掲示していくことも、有効です。
通訳の同席が難しい場合は、下記の国土交通省のホームページに掲載されているガイドラインや多言語による契約時に役立つ各種チェックシートなどを活用すると便利です。
次のホームページには、多言語の「入居申込書」「重要事項説明書」「賃貸住宅標準契約書」「定期賃貸住宅標準契約書」等の見本も掲載されています。

【国土交通省ホームページ】
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000017.html

居住支援法人による主なサービス（令和８年１月31日時点）

	サービス内容		居住支援法人名
1	入居時のサポート	・外国人入居者へ向け、入居時のルール説明や案内等を実施	㈲あおいハウジング
		・外国人入居者へ向け、多言語に対応した資料を提供	レンタハウス㈲
			㈱クレバー

※サービス内容の詳細や費用等については、各居住支援法人に直接お問合せください。

事例　：高齢の入居者の玄関回りや居室内にごみがたまっている。

対応１：病気や高齢等で体力がなくなり、ごみステーションまでごみ出しが十分にできなくなっている可能性があります。
宇都宮市では、ごみ等をごみステーションまで排出することが困難な高齢者や障がい者の方の自宅に直接伺い、ごみを収集する「ふれあい収集事業」を行っています。
介護認定を受けている65歳以上のひとり暮らしの高齢者、身体障がい者手帳を保持しているひとり暮らしの障がい者のほか、同程度の状態にある高齢者や障がい者が対象になります。

【宇都宮市 環境部 ごみ減量課】
☎ 028-632-2423

対応２：高齢者の認知症や健康不安などの対応については、地域の相談窓口である「地域包括支援センター」と連携することが重要です。
地域包括支援センターでは、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、介護・福祉・健康に関する相談支援や成年後見制度の案内などを行っています。

【宇都宮市 保健福祉部 高齢福祉課 ホームページ】
https://www.city.utsunomiya.lg.jp/kenko/koureisha/service/center/1004294.html

居住支援法人による主なサービス（令和８年１月31日時点）

	サービス内容		居住支援法人名
1	入居後のサポート	・入居者の状況に応じて社会福祉法人等と連携しながら支援活動を実施	コスゲトチタテモノ㈱

※サービス内容の詳細や費用等については、各居住支援法人に直接お問合せください。

参考

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で、入居相談や安否確認等、居住支援法人によって様々な支援サービスを実施しています。

栃木県が指定する居住支援法人は、栃木県ホームページで確認することができます。

【栃木県 県土整備部 住宅課 ホームページ】
栃木県内の居住支援法人が確認できます。
https://www.pref.tochigi.lg.jp/h11/town/jyuutaku/jyuutaku/01_shienhouzin.html

※居住支援法人によって、支援対象エリアやサービス内容が異なります。お問合せの際は、事前に支援対象や内容をご確認ください。

このガイドブックに記載した居住支援法人の一覧

法人番号	居住支援法人名	連絡先	受付時間
第１号	ホームネット株式会社	0120-460-560	月曜・水曜 9：00～18：00
第２号	一般社団法人 家財整理相談窓口	0120-166-077	月曜～金曜 9：00～18：00
第４号	株式会社エヅリン	0287-46-7669	平日 8：30～16：00
第８号	株式会社リーガルスムーズ	03-6265-6777	平日 9：00～18：00
第９号	コスゲトチタテモノ株式会社	028-612-4323	水曜除く 9：30～18：00
第14号	ハートエントランス株式会社	028-307-7558	平日 9：00～18：00
第15号	株式会社サン・トレイド	028-678-5154	平日・土曜午前 9：00～18：00
第18号	有限会社あおいハウジング	028-616-1201	平日・土曜（年末年始・夏季休暇期間を除く） 9：00～17:00
第19号	労働者協同組合こらぼワーク	028-645-5561	9：00～17：00
第23号	レンタハウス有限会社	028-637-2200	平日 10：00～17：00
第25号	株式会社クレバー	028-612-3741	10：00～18：00

※この表に掲載がない居住支援法人もあります。栃木県内の居住支援法人の最新情報は，栃木県公式ホームページをご確認ください。（Ｐ12掲載ＵＲＬ参照）

（5）相談先・情報提供

① 宅地建物取引士による不動産（空き家など）の相談会（要予約）

空き家をはじめとする不動産に関する全般的な相談ができます。

【宇都宮市 市民まちづくり部 生活安心課】

☎ 028-632-2266

② 原状回復

退去時の原状回復費用や敷金の返還についてなど、入居者と賃貸人間のトラブル対応や、紛争予防などについて国土交通省がガイドラインを示しています。

【国土交通省ホームページ】

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000020.html

③ 保健と福祉のまるごと相談窓口「エールU」

育児や介護、生活困窮の相談や保健福祉サービスの案内などを行っています。

【宇都宮市 保健福祉総務課 ホームページ】

https://www.city.utsunomiya.lg.jp/kenko/seikatsushien/soudan/1004786.html

④ 障がい者生活支援センター

障がい分野にかかわらず、地域において生活している障がいのある人やご家族から、日常的な生活上の相談や緊急時の相談支援などを行っています。

【障がい者生活支援センター ホームページ】

https://www.city.utsunomiya.lg.jp/kenko/shogai/soudan/1004191.html

3 宇都宮市居住支援協議会

宇都宮市居住支援協議会では、住まいにお困りの低額所得者や高齢者、障がい者、子育て世帯などの要配慮者が円滑に賃貸住宅へ入居できるよう、不動産関係団体や福祉団体、行政が連携して、要配慮者や賃貸住宅の大家さんへの情報提供や相談支援などに取り組んでいます。

◎住まい探しの相談窓口「うつのみやあんしん住まいネット」

見つけて安心
住んで安心
住まい(る)ネット

・「うつのみやあんしん住まいネット」は大家さんでも無料で相談できます。
・住まいを探している人などに、セーフティネット住宅などの物件を紹介します。
・要配慮者入居後の住宅管理についてお困りごとがあれば、必要な支援を行う居住支援法人の紹介など、情報提供を行います。
・電話や対面などで相談できます。
※窓口に直接来る場合は、事前にお電話ください。

■相 談 日　月曜日から金曜日まで（土日・祝日・12/29～1/3は休み）
■受付時間　午前９時から午後５時まで
■電話番号　028-611-3250
■所 在 地　栃木県指定居住支援法人 労働者協同組合労協センター事業団 北関東事業本部
宇都宮市操町3番10号（栃木県立宇都宮女子高等学校の北側）
関東バス「陽西通り北」停留所から徒歩3分
関東バス「東武西口」停留所から徒歩15分

【地　図】



【発行元】　（令和８年２月作成）
宇都宮市居住支援協議会

＜構成団体＞
不動産関係団体：公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会県央支部
公益社団法人 全日本不動産協会栃木県本部
福 祉 団 体：社会福祉法人 宇都宮市社会福祉協議会
宇 都 宮 市：保健福祉部 保健福祉総務課地域共生推進室
都市整備部 住宅政策課（事務局）
事務局所在地：宇都宮市旭１丁目１番５号 宇都宮市役所 10階
事務局電話番号：028-632-2552