

家主の方・不動産団体のみなさまへ

令和8年4月

高齢者等  
の方に

# 貸していただける お部屋を探しています



## ～すみだすまい安心ネットワーク～

○墨田区では、高齢者・障害者・子育て・ひとり親世帯等の住宅確保要配慮者にお部屋を貸してくださる家主の方を探しています。

「すみだすまい安心ネットワーク」は、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るため、国の住宅セーフティネット制度(※)を活用し、様々な居住支援を行う、墨田区独自の制度です。

※ 国の住宅セーフティネット制度とは、高齢者・障害者・子育て世帯等、住宅の確保に配慮が必要な方のために民間の空き家・空き室を活用し、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的とした制度です。

### ◆賃貸人(家主・不動産店)や入居者等に対し、様々なサポートを実施します。

#### ① 住宅と入居者のマッチング

住宅確保要配慮者に住宅を提供する場合は、まず賃貸人が東京都に住宅の情報を登録する必要があります。住宅は「専用住宅」か「登録住宅」のいずれかで登録し、登録後、区が入居希望者に住宅をあっせんします。

- 専用住宅…住宅確保要配慮者のみ入居可能な住宅 ※国の補助(②・③)が受けられます。
- 登録住宅…住宅確保要配慮者を拒まない住宅で一般の入居も可 ※後で専用住宅にすることもできます。

#### ② 家賃低廉化補助(国制度)

登録した専用住宅は、「すみだセーフティネット住宅」として、家賃を月最大4万円を減額した上で要配慮者に提供することとなります。減額した分は、区が毎月賃貸人に補助金として10年間交付します。

#### 【家賃低廉化補助のイメージ】

例:家賃月10万円+共益費の場合

入居者負担 月6万円+共益費	区補助金 月4万円
-------------------	--------------

家主の収入:月10万円+共益費

#### ③ 家賃債務保証料低廉化補助(国制度)

専用住宅入居時に国へ登録した保証会社等を利用する場合、保証料を3万円まで減額することができます。減額した分は、区が保証会社等に補助金として交付します。

#### ④ 入居者死亡事故保険補助(都制度)

専用住宅又は登録住宅に入居した住宅確保要配慮者の死亡時の家財処分等を含む少額短期保険の保険料を支払った方に対し、区が補助金として毎年6千円までを最長10年間交付します。

#### ⑤ 登録協力報奨金(都制度)

専用住宅として登録した場合に、東京都が家主及び不動産店にそれぞれ5万円の報奨金を支払います。

#### ⑥ 登録住宅成約謝礼金(区制度)

登録住宅に区の入居要件を満たした要配慮者が入居した場合に、区が家主に5万円の成約謝礼金を支払います。

#### ⑦ すみだセーフティネット住宅協力謝礼金(区制度)

専用住宅として登録後、次の要件に該当する場合に、区が家主に協力謝礼金を支払います。

入居者募集から入居決定まで1か月以上空室が生じた場合	家賃1か月分(最大10万円)×空室期間相当(最長3か月)
居住支援法人等による安否確認の機器を新たに設置した場合	機器設置費用相当(最大1万円)

#### ⑧ 住替え補助(国制度)

専用住宅への住替え費用を居住支援団体等の支援者が入居者の代わりに負担した場合、区が支援者に補助金として最大10万円まで交付します(原則として住替え先の家賃が現在の住まいよりも下がる場合に限り)。【住替え費用】引越し業者に支払う引越し代、入居時に支払う仲介手数料、火災保険料及び鍵交換費用の合計

### ◆住宅の登録要件

#### ① 面積基準

※着工日により面積基準を緩和

着工日	~H8.3.31	H8.4.1~ H18.3.31	H18.4.1~ H30.3.30	H30.3.31~
床面積	15㎡以上	17㎡以上	20㎡以上	25㎡以上

#### ② 構造

- ・消防法、建築基準法に違反しないものであること。
- ・耐震性があること。  
※旧耐震でも耐震性を証明することができれば可

#### ③ 設備

- ・各住戸に台所、トイレ、浴室又はシャワー室、収納設備を備えること。

#### ④ 賃貸条件

- ・入居を不当に制限しないこと。
- ・家賃が近隣の家賃相場程度であること。

#### 【登録に関するお問い合わせ先】

公益社団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター 電話:03-5989-1791(直通)

# 住宅の登録から補助金交付までの流れ

## 1 住宅の登録申請（賃貸人 ⇒ 都）

- ① 登録手続は全て電子申請で、1戸から登録が可能です。まずは、国が運営する「セーフティネット住宅情報提供システム」の事業者向け管理サイトでアカウント登録を行ってください。
- ② アカウント登録後、①のサイトで住宅情報等の必要事項を入力することで東京都に登録申請されます。住宅情報を登録する際は「専用住宅」か「登録住宅」かを選択します。登録する住宅は、入居できる住宅確保要配慮者の範囲や入居要件を決めることができます。  
 (例) 「高齢者専用」、「子育て世帯専用」、「緊急連絡先必須」、「保証会社必須」 など

【セーフティネット住宅情報提供システム 事業者向け管理サイト】

<https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/>

【事業者向け入力マニュアル】

[https://www.safetynet-jutaku.jp/docs/manual\\_ag.pdf](https://www.safetynet-jutaku.jp/docs/manual_ag.pdf)



専用住宅の場合

登録住宅の場合

## 2-α 専用住宅の登録（都 ⇒ 賃貸人）

- 登録要件を満たしていれば、東京都から住宅情報を登録した旨が通知されます。

## 3-α 住宅情報の掲載（都・区）

- 登録された住宅は、国の管理サイトや区ホームページ（区は空室のみ掲載）で広く情報提供します。

## 4-α 専用住宅の入居者募集（賃貸人・区）

- 区が要配慮者を対象に公募します。
- 不動産店等でも公募できます。

【要配慮者の入居要件】次の①～⑥全てに該当する世帯

- ① 高齢者(60歳以上)、障害者、子育て・ひとり親(子は18歳の誕生日の年度まで)、被災者、DV被害者等、国及び都が定めた住宅確保要配慮者に該当し、賃貸人が入居可能としている世帯であること。
- ② 世帯の年間所得の合計が1,896,000円以下であること。※子育て・ひとり親・新婚世帯は所得制限緩和措置あり
- ③ 区内に引き続き1年以上居住していること。更に外国人の場合は継続して在留資格を有していること。
- ④ 常時介護を要しない程度(障害で介護を受けられる場合を除く)に自立した生活が可能であること。
- ⑤ 生活保護制度や生活困窮者自立支援制度等で公的な家賃の助成を受けていないこと。
- ⑥ 暴力団員でないこと。

## 5-α 入居決定（区 ⇒ 賃貸人）

- 区が資格審査に合格した要配慮者の入居を決定し、入居者の情報を賃貸人に通知します。

## 6-α 賃貸借契約～入居（賃貸人⇄入居決定者）

- 入居決定後30日以内に契約をお願いします。
- 契約の際は、家賃を減額する必要があります。  
 (減額分は区の補助対象となります。)

## 7-α 補助金等の申請・請求・交付

- 専用住宅は、次の支援の申請ができます。家賃を減額していただくため、家賃低廉化補助の申請は必須です。

支援内容	対象者	申請先	交付額	支援期間
家賃低廉化補助	賃貸人	墨田区	最大月4万円	～10年
家賃債務保証料低廉化補助	保証会社等	墨田区	～3万円	入居時
入居者死亡事故保険補助	保険契約者	墨田区	～年6千円	～10年
登録協力報奨金	家主・不動産店	東京都	各5万円	登録時
すみだセーフティネット住宅協力謝礼金	家主	墨田区	該当する要件の合計額	入居時
住替え補助	支援者	墨田区	～10万円	入居時

## 2-β 登録住宅の登録（都 ⇒ 賃貸人）

## 3-β 住宅情報の掲載（都・区）

## 4-β 登録住宅の入居者募集（賃貸人・区）

## 5-β 入居決定（区 ⇒ 賃貸人）

- 要配慮者が区に入居申請をした場合は、区が賃貸人に空き状況を確認の上、入居を決定します。
- 登録住宅に要配慮者が入居する場合は、**専用住宅に変更することもできません**（入居までに国の管理サイトで変更の申請を行う必要があります。）。

## 6-β 賃貸借契約～入居（賃貸人⇄入居決定者）

- 区の入居要件を満たした要配慮者が入居した場合、補助金等の対象となります。区を介さず要配慮者が入居した場合は契約後、区にご連絡ください。

## 7-β 補助金等の申請・請求・交付

- 登録住宅は、区の入居要件を満たした要配慮者が入居した場合のみ次の支援の申請ができます。

支援内容	対象者	申請先	交付額	支援期間
入居者死亡事故保険補助	保険契約者	墨田区	～年6千円	～10年
登録住宅成約謝礼金	家主	墨田区	5万円	成約時



### 【お問い合わせ先】

墨田区 都市計画部 住宅課 居住支援担当 電話：03-5608-2816（直通）  
 〒130-8640 墨田区吾妻橋1-23-20 メールアドレス：juutaku@city.sumida.lg.jp



ひと、つながる。  
**墨田区**