

# 令和6年 住宅セーフティネット制度の改正 ～住宅部局と福祉部局が連携した施行に向けて～

## 国土交通省 住宅局

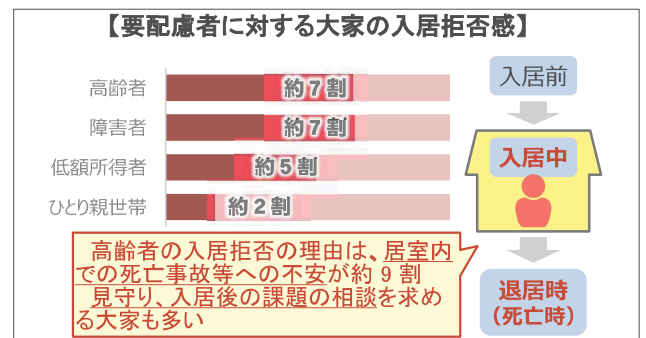
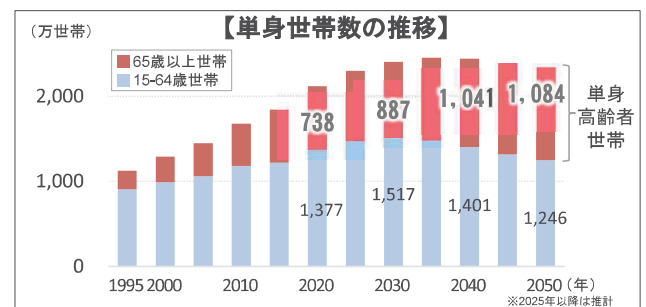


Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

### 住宅セーフティネット制度の見直しの背景・必要性

#### 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

# 1. 大家と要配慮者の双方が安心して利用できる市場環境の整備

【住宅セーフティネット法、高齢者住まい法、住宅金融支援機構法】

## 大家の不安

死亡時のリスク

○死亡後に部屋に残置物があったり、借家権が残ると、次の人に貸せない。

○孤独死して事故物件になったら困る。

入居中のリスク

○家賃を滞納するのではないか。

○入居後に何かあっても、家族がいない要配慮者の場合、連絡や相談する人がいない。

○住宅確保要配慮者は、他の住民とトラブルが生じるのではないかと。

大家側では対応しきれないリスクがあるため、相談・内覧・契約を断る実態がある

### ① “賃貸借契約が相続されない” 仕組みの推進

死亡時のリスク

・ 終身建物賃貸借※の**認可手続を簡素化**  
(住宅ごとの認可から**事業者の認可**へ)

※賃借人の死亡時まで更新がなく、死亡時に終了する(相続人に相続されない)賃貸借

### ② “残置物処理に困らない” 仕組みの普及

死亡時のリスク

・ 入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、**居住支援法人の業務に**、入居者からの委託に基づく**残置物処理を追加**  
(令和3年に策定した残置物処理のモデル契約条項を活用)

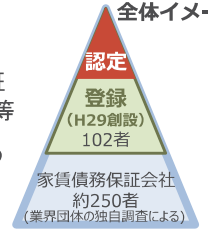
### ③ “家賃の滞納に困らない” 仕組みの創設

入居中のリスク

・ **要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者**  
(認定保証業者)を国土交通大臣が**認定**

◆認定基準: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る、緊急連絡先を親族などの個人に限定しない 等  
⇒ (独)**住宅金融支援機構(JHF)**の家賃債務保証**保険**による要配慮者への**保証リスクの低減**

家賃債務保証業者の全体イメージ



### ④ “入居後の変化やトラブルに対応できる” 住宅の創設 (2. 参照)

入居中のリスク

死亡時のリスク

# 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

<改正前>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

<改正後> **居住サポート住宅を創設**

「**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

大家

要配慮者

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

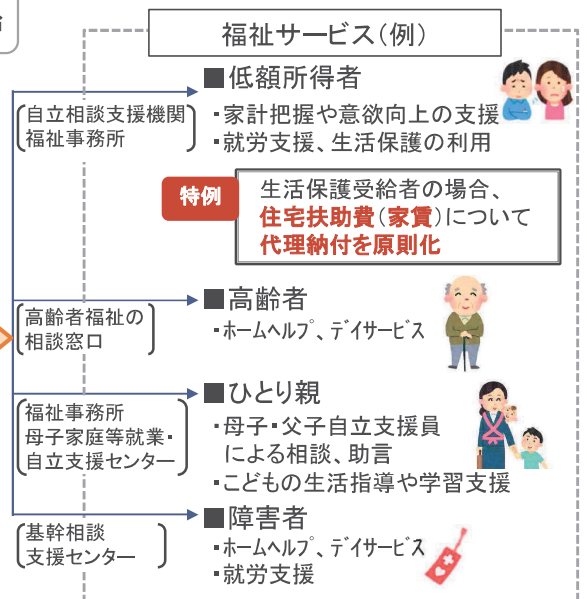


② **福祉サービスにつなぎ**

要配慮者

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ぎ

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**

### 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

【住宅セーフティネット法】

○ 国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定

○ 市区町村による居住支援協議会設置の促進（国土交通省・厚生労働省が共同して推進）

国土交通省と厚生労働省の共管

・ 市区町村による**居住支援協議会**※設置を**促進**（努力義務化）し、住まいに関する**相談窓口**から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した**地域における総合的・包括的な居住支援体制**の整備を推進。

※地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体

空き家・空き室、地域資源を活用し、住宅と福祉が一体となった居住環境の整備（イメージ）



### 改正住宅セーフティネット法の施行に向けた今後のスケジュール等(案)

※スケジュール等は現時点のものであり、今後変更となる可能性があります。

○ 改正住宅セーフティネット法は令和7年秋頃に施行予定。

※ 同年夏頃より、施行に向けた事前準備として、認定家賃債務保証業者の認定申請、居住支援法人による残置物処理等業務規程の認可申請の受付を開始予定

○ 国土交通省と厚生労働省等が共同・連携して、改正法の施行に向けた準備や制度の周知等に取り組む。

	令和6年度（2024年度）		令和7年度（2025年度）	
		10月	4月	10月
改正住宅SN法の施行に係る主なスケジュール等	<b>法律</b> □ 5/30 成立 6/5 公布			夏頃（公布後1年3月以内） □ 事前準備開始 ○ 認定家賃債務保証業者の認定申請 ○ 残置物処理等業務規程の認可申請 秋頃（公布後1年6月以内施行） ■ 施行
	<b>省令（国土交通省・厚生労働省の共同省令を含む）</b>		パブリックコメント（時期未定） □ 公布（事前準備に係る規定）	パブリックコメント（時期未定） □ 公布（残りの規定） 施行 ※上記のほか、基本方針策定・施行通知発出
国土交通省、厚生労働省等が共同・連携して実施		市区町村・都道府県における施行準備		
(参考) 改正生活困窮者自立支援法等	□ 4/17 成立 4/24 公布		■ 4/1 施行	
制度周知に係る主なスケジュール等		概要説明会 【対象】 ・地方公共団体 ・不動産関係事業者 ・居住支援関係事業者等	詳細説明会 【対象】 ・地方公共団体 ・不動産関係事業者 ・居住支援関係事業者等	
		概要版パンフレット公開	詳細版パンフレット公開	
		「居住支援協議会 設立・運営の手引き」改訂版の公開等		
	第4回 住まい支援の連携強化のための連絡協議会 6/19 開催		住まい支援の連携強化のための連絡協議会	