

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。

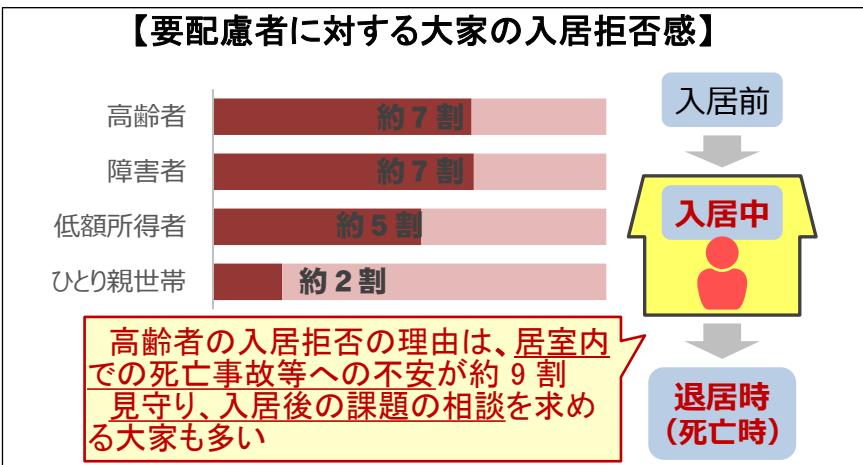
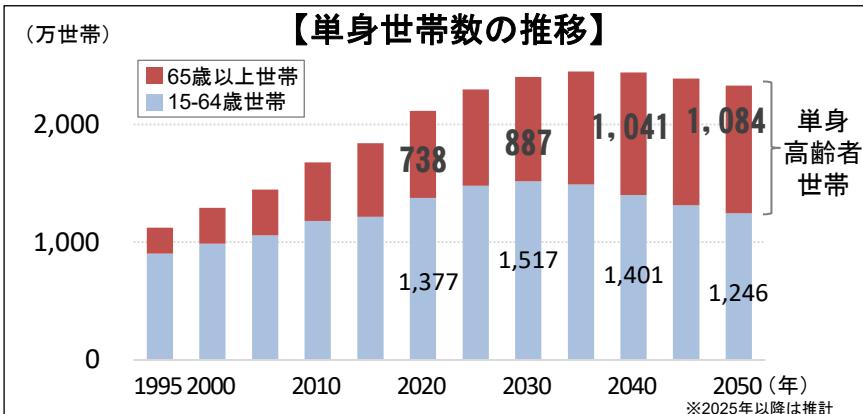
※ 单身高齢者世帯は、2030年に900万世帯に迫る見通し。

- **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

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)等の一部を改正する法律 【令和6年5月30日成立、同年6月5日公布、令和7年10月1日施行】

1. 大家が賃貸住宅を提供しやすく、 要配慮者が円滑に入居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】

○ 終身建物賃貸借(※)の利用促進

※ 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

- ・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**)

○ 居住支援法人による残置物処理の推進

- ・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

○ 家賃債務保証業者の認定制度の創設

- ・**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**
- ⇒ (独)**住宅金融支援機構**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**

○ 居住サポート住宅による大家の不安軽減(2. 参照)

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】

○ 居住サポート住宅(※)の認定制度の創設

※法律上は「居住安定援助賃貸住宅」

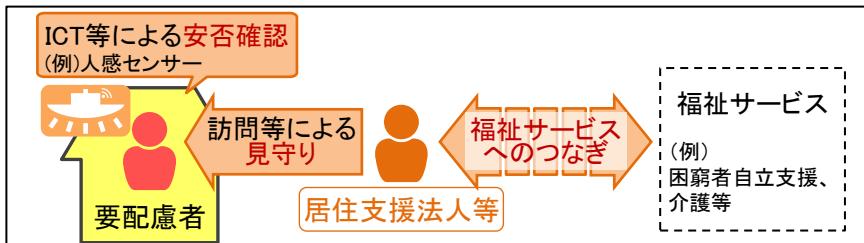
- ・**居住支援法人等**が、要配慮者のニーズに応じて、
安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎを行う住宅
(**居住サポート住宅**)の供給を促進
(**市区町村長(福祉事務所設置)**等が**認定**)

- ⇒ 生活保護受給者が入居する場合、
住宅扶助費(家賃)について**代理納付(※)を原則化**

※生活保護受給者は住宅扶助費を一旦受け取った後に賃貸人に支払うが、
特例として保護の実施機関が賃貸人に直接支払う

- ⇒ 入居する要配慮者は**認定保証業者**(1.参照)が**家賃債務保証**を**原則引受け**

<居住サポート住宅のイメージ>



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

- 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

【住宅セーフティネット法】

不動産関係団体
(宅建業者、賃貸住宅
管理業者、家主等)

居住支援法人
福祉関係団体
(社会福祉法人等)

都道府県・市区町村
(住宅部局、福祉部局)