

# 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) 等の改正

国土交通省 住宅局 安心居住推進課

## 1. はじめに

単身世帯の増加、持ち家率の低下等が進む中、今後、高齢者、低額所得者、障害者などの住宅確保要配慮者（以下「要配慮者」という。）などの賃貸住宅への居住ニーズが高まると見込まれます。また、ひとり親世帯、刑務所出所者等、外国人などが民間賃貸住宅に入居する場合もその入居が円滑に進まないことがあります。

令和6年の通常国会においては、誰もが安心して賃貸住宅に居住できる社会の実現を目指して、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（以下「住宅セーフティネット法」という。）が改正されました。

住宅セーフティネット法は平成29年にも改正されています。平成29年改正後の住宅セーフティネット制度の柱は、①要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット登録住宅）の登録制度、②セーフティネット登録住宅の供給促進のための改修等への経済的支援、③要配慮者への入居前から入居後までの居住支援を担う「居住支援法人」及び賃貸住宅への円滑な入居を促進するために地方公共団体・不動産関係団体・居住支援団体等が連携して情報共有等を行う「居住支援協議会」が行う活動やその活動に対する支援であり、この3つを柱として、要配慮者の住まいの確

保や居住支援の取組が進められてきました。

そして、このような住宅セーフティネット制度の実施状況や昨今の社会状況を踏まえ、令和5年7月には、住宅政策と福祉政策が一体となった居住支援機能等のあり方を検討するため、住宅分野、福祉分野及び刑事司法分野をそれぞれ所管する国土交通省、厚生労働省及び法務省の3省関係局は合同で「住宅確保要配慮者の居住支援機能等のあり方に関する検討会（以下「検討会」という。）」を設置しました。検討会には、有識者、不動産関係団体、福祉関係団体、消費者関係団体、地方公共団体等の役職員が委員として参画し、居住支援に関する現状や課題について議論が行われ、令和6年2月に、「住宅確保要配慮者の居住支援機能等のあり方に関する中間とりまとめ（以下「中間とりまとめ」という。）」が提言されました。この提言も踏まえ、国土交通省は、令和6年3月に住宅セーフティネット法等の改正法案を通常国会に提出し、5月に可決・成立、6月5日に公布されました。本稿ではこの法改正の背景と内容を紹介し

## 2. 現状・課題

我が国の総人口は今後も減少し続ける一方、高齢者人口は増加する見通しとなっています。現在単身世帯は総世帯数の三分の一を

占め、最も多い世帯類型となっています。特に、単身の高齢者世帯は、2030年に887万世帯、2050年には1084万世帯（総世帯数の約2割）となる見通しです<sup>1</sup>。

要配慮者は、住宅に困っているだけでなく、心身の状態、家族の状況などの複合的な課題を抱えている場合も多いことから、住宅の確保等に関する相談などの入居前の支援に加え、入居後の見守りや生活支援、居場所（サードプレイス）の確保等の社会参加など、入居前から入居中、退居時（死亡時）まで、様々な支援を必要としています。

一方、近年、20歳代から50歳代までの各年代別の持家率は減少傾向にあります。また、全国には約433万戸の賃貸用の空き家があります<sup>2</sup>。住戸面積で見ると、公営住宅はファミリー向けが中心となっていますが、民間賃貸住宅は単身世帯向けの比較的小さいものが多くなっています。

賃貸人（大家等）の一定割合は、要配慮者の入居について不安があります。例えば、高齢者に対する不安については「居室内での死亡事故等に対する不安」が最も多い理由として挙げられており、孤独死や残置物処理などへの対応の懸念から、特に単身高齢者などの要配慮者に対して大家の不安感は大きくなっています。要配慮者が安心して円滑に住まいを確保するためには、こういった賃貸人の不安を軽減することが必要です。

平成29年の住宅セーフティネット法改正で創設された居住支援法人は800を超え、また、居住支援の関係者が協議・連携する場である居住支援協議会は全都道府県で設置されるなど、全国的に居住支援の体制整備が進んでいる一方で、居住支援事業の継続性や、市区町

村単位での居住支援協議会の設置、地方公共団体の住宅部局と福祉部局との連携等について課題があるとの指摘があります。

こうした現状・課題を踏まえ、今後の基本的な方向性として、検討会における中間とりまとめにおいて、①要配慮者が賃貸住宅に円滑に入居するための市場環境を整備すること、②「住宅」と「福祉」が緊密に連携し、行政が積極的に関与しつつ、相談から入居前、入居中、退居時（死亡時）までの一貫した総合的・包括的な支援体制を構築すること、その際居住支援法人を効果的に活用すること、③賃貸住宅の空き家・空き室が相当数あることを踏まえ、賃貸人の不安を解消しつつ住宅ストックを積極的に活用すること等が示されました（図1：住宅セーフティネット制度の見直しの背景・必要性）。

### 3. 住宅セーフティネット法等の改正法の概要

令和6年の住宅セーフティネット法等の改正は、

- 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
- 2) 居住支援法人等が入居中のサポートを行う賃貸住宅の供給促進
- 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

を3つの柱として、要配慮者が安心して生活を送るための基盤となる住まいを確保できるよう、賃貸住宅に円滑に入居できるための環境の整備を推進することとしています。

- 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

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）」令和6年4月公表

2 総務省「住宅・土地統計調査 住宅数概数集計（速報集計）」令和6年4月公表

## 住宅セーフティネット制度の見直しの背景・必要性

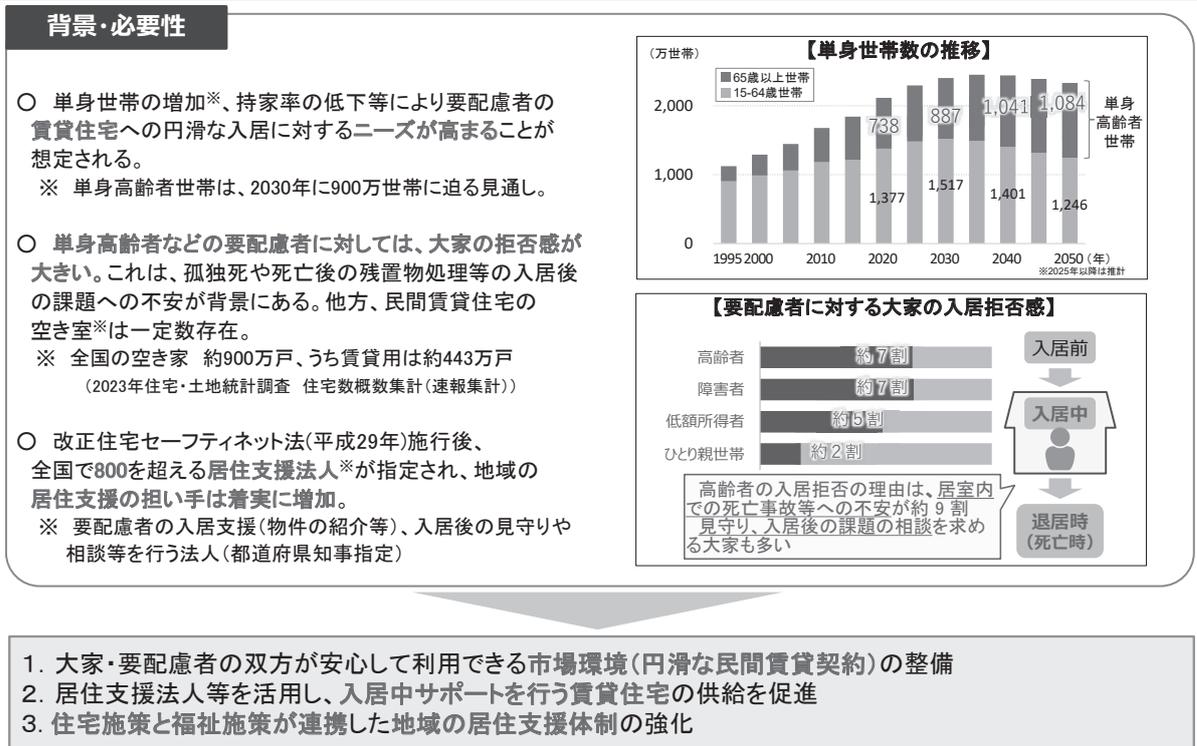


図 1

### ① 終身建物賃貸借の認可手続きの簡素化【高齢者の居住の安定確保に関する法律(以下「高齢者住まい法」という。)改正】

賃貸借契約の入居者が亡くなった場合、一般的な賃貸借契約は賃借権として相続の対象となるため、賃貸人(大家等)は、亡くなった入居者の相続人の有無を確認し、当該相続人との間で契約解除等の対応を行う必要が生じ、また、契約を解除するまでその物件が空室となる可能性があります。一方、高齢者住まい法に基づく終身建物賃貸借契約であれば、入居者が亡くなった場合に賃借権が相続されないため、入居者が亡くなった場合の大家の不安を軽減することができます。現在、終身建物賃貸借契約を締結するためには、あらかじめ、手すりの設置などのバリアフリー改修等を行い、賃貸住宅の位置、戸数、規模・構造等を申請し、住宅ごとに認可(都道府県

等)を受ける必要があります。

バリアフリー改修等を行って認可を受けた場合でも、一般の賃貸住宅では高齢者以外の方が入居することもあります。そこで、改正法では、住宅ごとの認可から事業者(大家)として認可を受ける仕組みに改め、賃貸住宅の位置、戸数、規模・構造等については、認可申請を不要とするなど、手続きの簡素化により、利用を促進することとしています。

### ② モデル契約条項を活用した残置物処理の推進【住宅セーフティネット法改正】

入居者が亡くなった時に相続人の有無や所在がわからない場合、居室に残された家財(残置物)の処理が困難となることがあります。このため、生前に入居者と第三者が委託契約を締結し、その契約に基づき第三者が適切に残置物の処理を行うことができるよう、令和3年6月、国土交通省・法務省が共同で

「残置物の処理等に関するモデル契約条項」(以下「モデル契約条項」という。)を策定しました<sup>3</sup>。

改正法では、このモデル契約条項がより一層活用され、要配慮者からの委託に基づく残置物処理の担い手として居住支援法人が活用されることを推進するため、住宅内に存する動産の保管、処分その他の処理を行うことを居住支援法人の業務として追加し、円滑に残置物の処理を行う担い手として明確化しています。

都道府県知事が指定する居住支援法人がモデル契約条項等に基づく一定のルールに沿って残置物を処理することで、賃貸人や入居者などにとって円滑に残置物処理を行う環境を整備していきます。

### ③家賃債務保証業者の大臣認定制度の創設【住宅セーフティネット法・住宅金融支援機構法改正】

従来の連帯保証人に代わるものとして、家賃滞納時の立替えなどに関する保証を提供する家賃債務保証の利用が広がっており、現在では賃貸住宅の約8割で利用されていますが、要配慮者はこの家賃債務保証の利用に係る審査に通らないことがあります。要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、家賃債務保証を利用しやすい環境整備が必要であり、改正法では、要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者(以下「認定保証業者」という。)が、国土交通大臣の認定を受けることができる仕組みを創設しました。認定の条件は、大きくは以下の2点です。

- ・緊急連絡先として必ずしも親族などの個人を求めないこと(法人などでも可とするなど)

- ・居住サポート住宅〔以下の2)を参照〕に入居する要配慮者の家賃債務保証について、正当な理由なく拒まないこと

これにより、要配慮者が適切に家賃債務保証を利用することができ、身寄りのない方でも賃貸住宅への円滑な入居が図られます。これまで家賃債務保証の引受けを断られることが多かった方でも、居住サポート住宅に入居する場合は居住支援法人などによる見守りなどの入居中のサポートがあることから、認定保証業者としても家賃の安定した支払いなどを期待することができ、保証を引受けやすくなると考えています。

加えて、認定保証業者のリスクを軽減する仕組みとして、認定保証業者は、住宅金融支援機構が提供する、保険割合が最大9割の家賃債務保証の保険を利用することができることとしています(図2: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)。

### 2) 居住サポート住宅の認定制度の創設【住宅セーフティネット法改正】

改正法では、要配慮者に対して、安否確認、見守り、福祉サービスへのつなぎなどの入居中のサポートを行う住宅(居住サポート住宅)について、福祉事務所設置の市町村等が認定を行う制度を創設しました。この認定基準は国土交通省と厚生労働省が共同で定めることとしており、市町村等の住宅担当と福祉担当が緊密に連携して運用することを想定しています。

大家等の要配慮者に対する不安感の背景には、入居前の課題だけでなく、入居後の課題・トラブルなどもあるため、入居前から入居中、

3 国土交通省ホームページに「残置物の処理等に関するモデル契約条項」に関するガイドブックや契約書式等を掲載 ([https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000101.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html))

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】

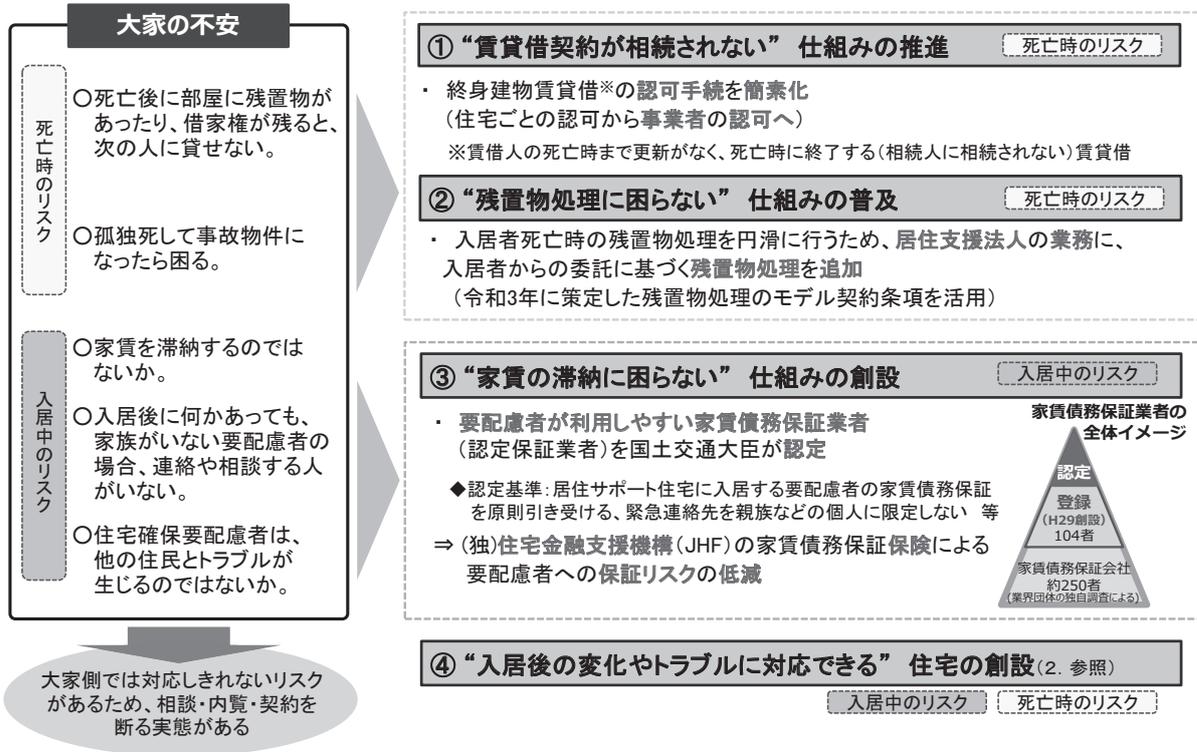


図2

退居時（死亡時）までのサポートを行うことにより、こうした不安感が軽減されます。居住サポート住宅で提供されるサポート（居住安定援助）は、少なくとも、①ICT等を活用した安否確認、②訪問等による見守り、③入居者の生活・心身の状況が不安定となったときの福祉サービスへのつなぎです。いずれのサポートも、これまで居住支援法人等が実施してきたノウハウを活かし、要配慮者本人の暮らしや意向を尊重したサポートとすることが重要と考えています。また、居住安定援助の提供の対価は適切なものを定める必要があります。

訪問等による見守りの頻度などについては、少なくとも1ヶ月に1回程度実施することを想定していますが、要配慮者の意向や状況に応じて対応されるものと考えられます。

例えば、入居直後や心身が不安定になったときは訪問の頻度は高くなるなど、入居者の状態によって適切に実施されるべきものと考えています。訪問では、何か課題が生じていないか、困りごとがないかを確認し、福祉的な専門サービスが必要になれば、その専門機関につなぎます。

また、認定を受けた事業者については、生活保護法の特例として、原則として生活保護のうち住宅扶助費等の代理納付を受けることができることが法律上規定されました（図3：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）。

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改正】

**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

＜現行＞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

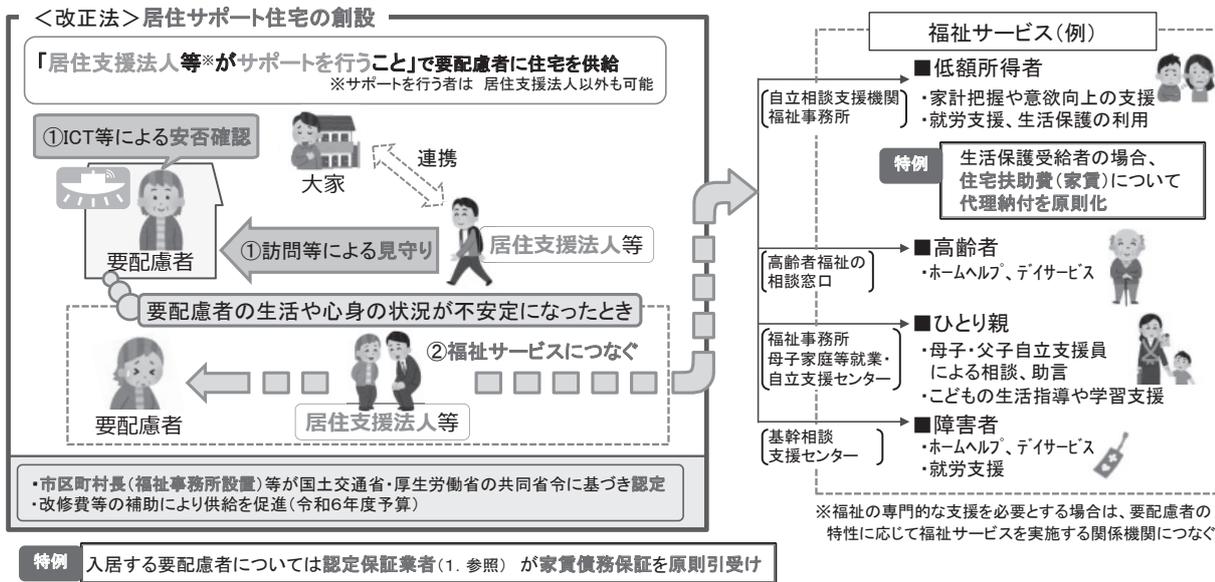


図 3

改正法では、住宅セーフティネット法に基づく基本方針について、国土交通大臣と厚生労働大臣が共同で定めることとし、国として住宅と福祉の連携を強化する方針を明らかにしています。さらに、市区町村による居住支援協議会（地域の不動産関係団体や福祉関係団体などで構成）の設置を努力義務化し、市区町村レベルでの総合的・包括的な居住支援体制の整備を国土交通省と厚生労働省が共同して推進することとしています。また、その協議会の構成員として、社会福祉協議会や住宅確保要配慮者の福祉に関する活動を行う者が含まれることを明確化するとともに、複数の地方公共団体が共同して協議会を設置することも法律上明記しています。地域の実情に応じて、住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の整備が進むよう、国とし

ても地方公共団体の支援・働きかけを行っていきます（図 4：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）。

4. おわりに

今回の改正は、不動産関係者、居住支援関係者、福祉関係者などの皆様のご理解とご協力を得ながら進める必要があると考えています。また、地域の関係者が連携・協力するためには、特に市区町村の住宅部局と福祉部局が連携・協力し、改正法に基づく居住サポート住宅の認定業務や居住支援協議会の設置・運営を通じた居住支援体制の整備を推進することが必要です。

今年は生活困窮者自立支援法の改正（令和7年4月施行）、介護保険の地域支援事業（高

## 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）



図4

齢者の安心な住まいの確保に資する事業）の見直しなど、福祉分野における居住支援に関する取組も進められており、住宅と福祉の関係者が一体的に取り組む重要性が高まっています。

住宅セーフティネット法等の改正法の施行は令和7年10月を予定しており、関係省令等の公布は令和7年度に入った頃を目指しています。国土交通省としては、現場の意見をよくお伺いしつつ、施行に向けて関係省庁と連携しながら準備を進め、誰もが安心して暮らすことができる居住環境の整備に向けて着実に取り組んでいきます。