

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の施行に伴う国土交通省関係省令の整備等に関する省令について

1. 背景

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（令和 6 年法律第 43 号。以下「改正法」という。）が令和 6 年通常国会において令和 6 年 5 月 30 日に成立し、同年 6 月 5 日に公布された。

改正法の施行にあたり、国土交通省の所管である、

- ・住宅確保要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者を国土交通大臣が認定する制度（認定家賃債務保証業者制度）（改正法による改正後の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（平成 19 年法律第 112 号。以下「新住宅セーフティネット法」という。）第 72 条から第 80 条まで））
- ・賃借人の死亡に至るまで継続し、死亡した時に終了する終身建物賃貸借の認可等（改正法による改正後の高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号。以下「新高齢者住まい法」という。）第 52 条から第 73 条まで）

等に関連する規定の整備等を行う必要があることから、今般、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施行規則（平成 29 年国土交通省令第 63 号。以下「住宅セーフティネット法単管省令」という。）及び高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成 13 年国土交通省令第 115 号。以下「高齢者住まい法単管省令」という。）等を改正し、各制度に係る基準及び手続、その他必要な規定について措置することとする。

2. 概要

【住宅セーフティネット法単管省令の一部改正関係】

（１）住宅確保要配慮者の定義について

新住宅セーフティネット法第 2 条第 1 項第 6 号の住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者として、

- ・更生保護法（平成 19 年法律第 88 号）に基づく生活環境の調整の対象者、刑執行終了者等に対する援助を受けている者、刑の執行のため刑事施設に収容されていた者、刑又は保護処分の執行のため少年院に収容されていた者、労役場に留置されていた者
- ・困難な問題を抱える女性への支援に関する法律（令和 4 年法律第 52 号）第 2 条に規定する困難な問題を抱える女性

を加えるとともに、その他所要の改正を行うこととする。

（２）住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の床面積の基準について

新住宅セーフティネット法第 10 条第 1 項第 1 号の床面積の規模については、25 m²とする。ただし、次の場合はそれぞれの基準によることができることとする。

- イ 既存住宅（建築工事の完了の日から起算して 1 年を経過した住宅又は人の居住の用に供したことがある住宅をいう。以下同じ。）である場合（ハに掲げる場合を除く。） 18 m²
- ロ 共用部分に台所等を備えることにより、それらを各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合（ハに掲げる場合を除く。） 18 m²
- ハ 既存住宅であってイと同様の条件である場合 13 m²
- ニ 居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分を賃借人が共同して利用する住宅（以下「シェアハウス」という。）である場合 国土交通大臣が定める基準

（３）住宅確保要配慮者居住支援法人について

①債務保証業務及び残置物処理等業務を行う場合の指定基準について

新住宅セーフティネット法第 59 条第 1 項第 3 号の知識及び能力並びに財産的な基礎であって国土交通省令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- ・次のイ又はロに掲げる場合の区分に応じ、当該イ又はロに定めるもの

イ 債務保証業務を行う場合 次の(1)から(3)までに掲げるいずれかの業務の経験に基づく知識及び能力であって、保証契約等（保証委託契約（支援法人が貸借人である登録住宅入居者（新住宅セーフティネット法第20条第2項に規定する登録住宅入居者をいう。以下この（3）において同じ。）と締結する契約であって、当該支援法人が当該登録住宅入居者の家賃債務を保証することを当該登録住宅入居者が委託することを内容とするものをいう。）及び保証契約（支援法人が貸借人である登録住宅入居者の委託を受けて貸借人と締結する契約であって、当該支援法人が当該登録住宅入居者の家賃債務を保証することを内容とするものをいう。以下この（3）において同じ。）をいう。）の募集及び締結、当該保証契約に基づく債務の弁済、求償権の行使その他の業務を登録住宅入居者その他の者の権利を侵害することがないよう公正かつ適確に行うことができるもの

- (1) 新住宅セーフティネット法第62条第2号から第5号までに掲げるいずれかの業務の経験
- (2) 登録保証業者（現行の住宅S N法単管省令第19条第2号の登録を受けている者をいう。以下同じ。）としての業務の経験
- (3) その他住宅確保要配慮者の居住の安定の確保に資する業務の経験

ロ 残置物処理等業務を行う場合 次の(1)から(3)までに掲げるいずれかの業務の経験に基づく知識及び能力であって、住宅確保要配慮者の意向の把握、残置物処理等業務に係る契約の締結、当該契約に基づく事務の処理その他の業務を当該住宅確保要配慮者及びその相続人その他の者の利益のために公正かつ適確に行うことができるもの

- (1) 新住宅セーフティネット法第62条第1号から第4号までに掲げるいずれかの業務の経験
- (2) 法律に関する専門的な知識経験を必要とする業務の経験
- (3) その他住宅確保要配慮者の居住の安定の確保に資する業務の経験

・ 次のイからハまでに掲げる基準のいずれにも適合するもの

イ 指定（新住宅セーフティネット法第59条第1項の指定をいう。以下同じ。）の申請の日の属する事業年度の前事業年度における財産及び損益の状況が良好であること

ロ 財産及び損益の状況が当該指定の申請の日の属する事業年度以降良好に推移することが見込まれること

ハ 行おうとする支援業務（債務保証業務又は残置物処理等業務に限る。）の内容、規模及び態様に照らして、当該支援業務を継続的かつ安定的に実施するに足りる財産的な基礎を有するものであること

②残置物処理等業務規程で定める事項について

残置物処理等業務規程で定める事項は、次に掲げる事項とすることとする。

イ 委託者の資格

ロ 残置物処理等業務の実施の方法に関する事項であって、次に掲げる事項を含むもの

- (1) 住宅確保要配慮者と支援法人との間で締結される契約の内容に関する
- (2) (1)の契約の締結及び変更に関する事項
- (3) 残置物処理等業務の実施の手順に関する事項
- (4) 残置物処理等業務の委託に関する事項

ハ 残置物処理等業務に関する費用の請求その他金銭の授受に関する事項

ニ 残置物処理等業務に関して知り得た情報の管理及び秘密の保持に関する事項

③支援法人制度が国土交通省と厚生労働省との共管となったことに伴う規定の整理について

支援法人制度が国土交通省と厚生労働省との共管となったことに伴い、現行の住宅セーフティネット法単管省令第27条（住宅確保要配慮者居住支援法人に係る指定の申請）、第29条（事業計画等の変更の認可の申請）から第33条（書類の保存）までの規定を削ることとしたうえで、同様の内容を国土交通省・厚生労働省関係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施行規則（平成29年厚生労働省・国土交通省令第1号）に規定することとする。

（４）認定家賃債務保証業者について

①認定家賃債務保証業者の認定の申請及び申請書の記載事項について

新住宅セーフティネット法第72条第1項の認定を申請しようとする者は、申請書（様式を定める。）を国土交通大臣に提出しなければならないこととする。当該申請書の記載事項については、同条第2項に定めるもののほか、役員及び使用人等の氏名、支援法人又は登録保証業者の番号等、家賃債務保証業務を行う区域（認定を受けようとする者が支援法人の場合は、都道府県知事の指定を受けた当該都道府県の区域）、家賃債務保証業務に関する内部規則等（内部規則その他これに準ずるものをいう。以下同じ。）及び組織体制に関する事項、家賃債務保証業務の実施の方法に関する事項、家賃債務保証業務に関する問合

せを受けるための連絡先とすることとする。

②認定申請書に添付する書類について

新住宅セーフティネット法第 72 条第 3 項のその他の書類は、以下のとおりとすることとする。

- ・新住宅セーフティネット法第 73 条各号のいずれにも該当しないことを誓約する書面
- ・本人確認に利用できる書類の写し
- ・法人である場合においては、定款及び法人の登記事項証明書（これらに準じるものを含む。）
- ・家賃債務保証業務に関する内部規則等及び組織体制に関する事項を記載した書類
- ・業務の状況に関する事項を記載した書類 等

③連絡先に関する情報の提供を求めないこととする関係者について

新住宅セーフティネット法第 72 条第 1 項第 2 号の関係者は、友人、知人その他の住宅確保要配慮者の氏名を知り、かつ面識がある自然人とすることとする。

④認定家賃債務保証業者の認定基準について

新住宅セーフティネット法第 72 条第 1 項第 3 号の基準は、次に掲げるものとすることとする。

- イ 支援法人であって債務保証業務を行う者又は登録保証業者のいずれかに該当する者であること。
- ロ 保証委託契約（認定保証業者が賃借人である住宅確保要配慮者と締結する契約であって、当該認定保証業者が当該住宅確保要配慮者の家賃債務を保証することを当該住宅確保要配慮者が委託することを内容とするものをいう。以下この（４）において同じ。）の締結の実績並びに標準的な保証委託契約の内容及びその締結の条件について、インターネットの利用その他の適切な方法により公示するものであること。
- ハ 家賃債務保証業務において、家賃債務の保証に係る申込みをした住宅確保要配慮者に対し、その保証に係る契約の締結の条件として、保証人の設定を求めないものであること。
- ニ 保証委託契約に係る保証委託料が、当該保証委託契約の履行のために要する費用に照らして不当に高いものでないこと。

⑤欠格条項に係る規定について

新住宅セーフティネット法第 73 条第 5 号の心身の故障により家賃債務保証業務を行うことができない者は、精神の機能の障害により家賃債務保証業務を適正に行うに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者としてすることとする。その他、所要の規定を措置することとする。

⑥使用人について

新住宅セーフティネット法第 73 条第 7 号及び第 8 号の国土交通省令で定める使用人は、家賃債務保証業務に関し事務所又は営業所の代表者である使用人とすることとする。

⑦認定家賃債務保証業者の変更の届出等及び廃止の届出について

新住宅セーフティネット法第 74 条第 1 項に規定する認定保証業者（以下「認定保証業者」という。）の認定申請書記載事項の変更の届出及び同法第 75 条第 1 項に規定する認定保証業者の家賃債務保証業務の廃止の届出について、方法及び様式を定めることとする。

また、同法第 74 条第 2 項の国土交通省令で定める公示しなければならない事項は、変更の内容及び変更年月日とすることとする。

⑧帳簿について

新住宅セーフティネット法第 76 条第 1 項の帳簿に記載する家賃債務保証業務に関する事項は以下のとおりとし、認定保証業者は、当該帳簿（電磁的記録媒体（電子的方式、磁気的方式その他の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものに係る記録媒体をいう。以下同じ。）でも可とする。）を家賃債務保証業務に係る契約の終了の日から起算して 5 年を経過する日までの間、保存しなければならないこととする。

- イ 保証契約等（保証委託契約及び保証契約（認定保証業者が賃借人である住宅確保要配慮者の委託を受けて賃貸人と締結する契約であって、当該認定保証業者が当該住宅確保要配慮者の家賃債務を保証することを内容とするものをいう。以下この（４）において同じ。）をいう。以下同じ。）の相手方の氏名及び住所
- ロ 保証契約等を締結した年月日

- ハ 保証契約等の期間
- ニ 保証契約等の内容
- ホ 保証契約に基づく債務の弁済（以下「弁済」という。）をした金額及び年月日
- ヘ 弁済に係る求償（以下「求償」という。）をした金額及び年月日
- ト 新住宅セーフティネット法第 43 条第 2 項に規定する認定住宅の賃貸借契約を締結しようとする住宅確保要配慮者から家賃債務の保証に係る申込みがあった場合に、これを拒んだ場合には、その理由及び年月日並びに当該住宅確保要配慮者の氏名及び住所
- チ その他保証契約等に関し必要な事項

⑨書類の保存について

新住宅セーフティネット法第 76 条第 2 項の家賃債務保証業務に関する書類は、次に掲げるもの又はこれらの写し（電磁的記録媒体でも可とする。）とすることとする。また、認定保証業者は、これらの書類を債務保証業務等に係る契約の終了の日から起算して 5 年を経過する日までの間、保存しなければならないこととする。

- イ 保証委託契約の申請に係る書類
- ロ 保証契約等に係る書類
- ハ 弁済に係る書類
- ニ 求償に係る書類

⑩標識の掲示について

認定保証業者は、その事務所又は営業所ごとに、公衆の見やすい場所に標識を掲げなければならないこととし、その様式を定めることとする。

⑪独立行政法人住宅金融支援機構が住宅確保要配慮者家賃債務保証保険契約の保険価額に乗じる割合について

新住宅セーフティネット法第 80 条第 3 項の割合は、認定住宅入居者（新住宅セーフティネット法第 46 条第 1 項に規定する認定住宅入居者をいう。）の家賃債務（利息に係るものを除く。以下同じ。）の保証に係るものにあつては 100 分の 70 から 100 分の 90 までの範囲内とし、その他の家賃債務の保証に係るものにあつては 100 分の 70 とすることとする。

（５）雑則

- ・新住宅セーフティネット法第 7 章及び住宅セーフティネット法単管省令新第 5 章（認定保証業者に係る章）に規定する国土交通大臣の権限のうち一部については、認定保証業者若しくは新住宅セーフティネット法第 72 条第 1 項の認定を受けようとする者の主たる事務所又は営業所の所在地を管轄する地方整備局長及び北海道開発局長に委任することとする。
- ・新住宅セーフティネット法第 77 条及び第 78 条第 1 項に規定する権限で認定保証業者の主たる事務所又は営業所以外の事務所又は営業所（以下「従たる事務所等」という。）に関するものについては、地方整備局長及び北海道開発局長のほか、当該従たる事務所等の所在地を管轄する地方整備局長及び北海道開発局長も当該権限を行うことができることとする。

（６）住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業登録申請書の様式について

現行の別記様式第 1 号は、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録を受けようとする際の申請書様式であるところ、申請者の性別を記入する欄を削除する等、所要の改正を行うこととする。

【高齢者住まい法単管省令の一部改正関係】

○終身建物賃貸借

①事業認可申請書の記載事項について

新高齢者住まい法第 53 条第 1 項第 5 号の国土交通省令で定める事項は、終身賃貸事業が基本方針（当該終身賃貸事業が市町村高齢者居住安定確保計画が定められている市町村の区域内のものである場合にあっては基本方針及び市町村高齢者居住安定確保計画、当該終身賃貸事業が都道府県高齢者居住安定確保計画が定められている都道府県の区域（当該市町村の区域を除く。）内のものである場合にあっては基本方針及び都道府県高齢者居住安定確保計画）に照らして適切なものである旨とするほか、事業認可申請書の様式について所要の改正を行うこととする。

②事業認可申請書に添付する書類について

事業認可申請書には、新高齢者住まい法第 53 条第 2 項に定める書面のほか、都道府県知事が必要と認める書類を添付しなければならないこととする。

③終身賃貸事業の軽微な変更について

新高齢者住まい法第 56 条第 1 項の軽微な変更は、終身賃貸事業の実施に支障がないと都道府県知事が認める変更とすることとする。

④規模の基準について

新高齢者住まい法第 57 条第 1 項第 1 号の規模の基準は、各戸が床面積 25 m²以上であることとする。ただし、次の場合はそれぞれの基準によることができることとする。

- イ 既存住宅である場合（ハに掲げる場合を除く。） 18 m²以上
- ロ 共用部分に台所等を備えることにより、それらを各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合（ハに掲げる場合を除く。） 18 m²以上
- ハ 既存住宅であってロと同様の条件である場合 13 m²以上
- ニ シェアハウスである場合 国土交通大臣が定める基準

⑤設備の基準について

新高齢者住まい法第 57 条第 1 項第 1 号の設備の基準は、以下のとおりとすることとする。

- イ 原則として、各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室（既存住宅である場合にあっては、台所、水洗便所、収納設備及び浴室又はシャワー室）を備えたものであること。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室（既存住宅である場合にあっては、浴室又はシャワー室）を備えることにより、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、各戸が台所、収納設備又は浴室（既存住宅である場合にあっては、浴室又はシャワー室）を備えたものであることを要しないものとすることができる。
- ロ シェアハウスについては、国土交通大臣が定める基準を満たすものであること。

⑥加齢対応構造等である構造及び設備の基準

新高齢者住まい法第 57 条第 1 項第 2 号の基準は、イ〜リに掲げるものとする。ただし、既存住宅の場合の基準は、イからへまで及びチに掲げる基準に適合することを要しないこととする。

- イ 床は、原則として段差のない構造のものであること。
- ロ 主たる廊下の幅は、78cm（柱の存する部分にあっては、75cm）以上であること。
- ハ 主たる居室の出入口の幅は 75cm 以上とし、浴室の出入口の幅は 60cm 以上であること。
- ニ 浴室の短辺は 130cm（一戸建ての住宅以外の住宅の用途に供する建築物内の住宅の浴室にあっては、120cm）以上とし、その面積は 2 m²（一戸建ての住宅以外の住宅の用途に供する建築物内の住宅の浴室にあっては、1.8 m²）以上であること。
- ホ 住戸内の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。
$$T \geq 19.5$$
$$(R/T) \leq (22/21)$$
$$55 \leq T + 2R \leq 65$$
- ヘ 主たる共用の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。
$$T \geq 24$$
$$55 \leq T + 2R \leq 65$$
- ト 便所、浴室（既存住宅である場合にあっては、浴室又はシャワー室）及び住戸内の階段には、手すりを設けること。
- チ 階数が 3 以上である共同住宅の用途に供する建築物には、原則として当該建築物の出入口のある階に停止するエレベーターを設置すること。
- リ その他国土交通大臣の定める基準に適合すること。

⑦都道府県高齢者居住安定確保計画又は市町村高齢者居住安定確保計画で定める事項について

都道府県又は市町村は、都道府県高齢者居住安定確保計画又は市町村高齢者居住安定確保計画で、規模及び設備並びに加齢対応構造に係る基準を強化し、又は緩和することができることとする。

⑧認可後の賃貸住宅の届出について

認可事業者（新高齢者住まい法第 57 条第 1 項に規定する認可事業者をいう。）は、新高齢者住まい法第 57 条第 2 項の規定による届出をしようとするときは、終身建物賃貸借に係る賃貸住宅届出書（様式を定める。）を都道府県知事に提出しなければならないこととし、当該届出書には、次に掲げる書類を添付しなければならないこととする。

- イ 当該届出をしようとする認可事業者が当該届出に係る賃貸住宅の整備（既存住宅その他の建物の改良によるものを除く。）をしようとする場合にあっては、縮尺、方位、間取り、各室の用途及び設備の概要を表示した各階平面図
- ロ イ以外の場合にあっては、賃貸住宅の規模及び設備の概要を表示した間取図
- ハ その他都道府県知事が必要と認める書類

⑨届出事項の変更の届出

新高齢者住まい法第 57 条第 3 項の規定による届出は、認可番号、変更の内容、変更予定年月日を記載した届出書を提出して行うものとする。

⑩所管都道府県知事

新高齢者住まい法第 52 条第 1 項、第 53 条第 1 項、第 54 条（第 56 条第 2 項において準用する場合を含む。）、第 55 条（第 56 条第 2 項及び第 70 条第 2 項において準用する場合を含む。）、第 56 条第 1 項、第 57 条第 2 項及び第 3 項、第 59 条第 1 項、第 66 条、第 67 条、第 68 条第 2 項及び第 3 項、第 69 条、第 70 条第 1 項、第 71 条第 1 項並びに第 73 条並びに本省令案の終身建物賃貸借に関する条項に規定する都道府県知事は、終身賃貸事業を行おうとする賃貸住宅の所在地を管轄する都道府県知事とすることとする。

⑪権限の委任

都道府県が終身賃貸事業者である場合における新高齢者住まい法第 57 条第 2 項及び第 3 項等の規定による国土交通大臣の権限について、地方整備局長及び北海道開発局長に委任することとする。

【地方住宅供給公社法施行規則の一部改正関係】

○地方公社が事業の実施のために住宅として使用できる事業について

地方住宅供給公社法施行規則（昭和 40 年建設省令第 23 号）第 13 条第 1 号へにおいては、地方住宅供給公社が賃貸する住宅の賃借人の資格を規定しているところ、以下の事業を運営する者で当該住宅を当該事業の実施のために住宅として使用しようとするものを追加することとする。

- ・新住宅セーフティネット法第 8 条に規定する住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業
- ・新住宅セーフティネット法第 40 条第 1 項に規定する居住安定援助賃貸住宅事業

【地方整備局組織規則の一部改正関係】

○建政部及び都市・住宅整備課の所掌事務の追加等について

改正法により、認定家賃債務保証業者制度に係る国土交通大臣の権限を地方整備局長に委任したことに伴い、地方整備局の建政部及び都市・住宅整備課の所掌事務に新住宅セーフティネット法の規定による認定及び監督に関することを追加することとする。（住宅整備課の所掌事務も同様。）

【北海道開発局組織規則の一部改正関係】

○事業振興部及び都市住宅課の所掌事務の追加等について

改正法により、認定家賃債務保証業者制度に係る国土交通大臣の権限を北海道開発局長に委任したことに伴い、北海道開発局の事業振興部及び都市住宅課の所掌事務に新住宅セーフティネット法の規定による認定及び監督に関することを追加することとする。

【その他関係】

（１）施行期日

この省令は、一部を除き、改正法附則第 1 条本文の規定（公布の日から起算して 1 年 6 月を超えない範囲内において政令で定める日（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の施行期日を定める政令（令和 7 年政令第 184 号）により令和 7 年 10 月 1 日と定められた。））にかんがみ、令和 7 年 10 月 1 日から施行することとする。

（２）準備行為

改正法附則第3条第3項及び第4項の規定による残置物処理等業務規程の認可の申請及びその認可、改正法附則第4条に規定する認定の申請並びにこれらに関し必要な手続その他の行為は、この省令の施行前においても、この省令による改正後の住宅セーフティネット法単管省令の規定の例により行うことができることとする。

(3) 経過措置

現行の住宅セーフティネット法単管省令別記様式第1号から第3号までの用紙は、当分の間、これを取り繕って使用することができる旨の経過措置を定めることとする。

3. 今後のスケジュール

公 布：令和7年6月24日（火）

施 行：令和7年10月1日（水）

※準備行為については、令和7年7月1日（火）