

令和7年10月施行

## 改正住宅セーフティネット法

(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)

# 住まいの確保にお困りの方と 大家さんのための制度が 開始されます



## 制度改正のポイント

ポイント  
01

終身建物賃貸借の手続きを簡素化

ポイント  
02

居住支援法人の業務に残置物処理を追加

ポイント  
03

住宅確保要配慮者\*が利用しやすい  
家賃債務保証業者を認定する制度を創設

ポイント  
04

居住支援法人等が大家と連携し  
入居中のサポートを行う「居住サポート住宅」を創設

※高齢者や低額所得者など、住まいの確保が困難な方々



国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism



ひと、くらし、みらいのために

厚生労働省

Ministry of Health, Labour and Welfare

# こんなお困りごとはありませんか？



入居者の死亡後に残置物があったり、借家権が残ると次の人に貸せない

家賃を滞納されるのでは…

事故物件になったら困る



入居審査が通らない

一人暮らしで倒れたらどうしよう

困りごとの相談先がわからない

## 改正住宅セーフティネット法を活用してみませんか？ 4つのポイントを解説します

ポイント  
01

### 終身建物賃貸借※の手続きを簡素化

※終身建物賃貸借：賃借人の死亡まで継続し、死亡時に終了する（相続人に相続されない）賃貸借

- ▶ 賃借人の死亡時に終了する（相続されない）賃貸借です
- ▶ 賃借人死亡時に契約解除のための相続人探しが不要です
- ▶ 次の契約までの手続きをスムーズに進めることができます

改正前 | 「住宅」ごとに認可申請

改正後

※賃貸住宅の所在地を管轄する都道府県（政令指定都市・中核市）に申請・届出

#### ① 「事業者」として認可申請

- ✓事業者の名称・氏名、住所
- ✓賃借人の資格に関する事項
- ✓賃貸の条件に関する事項
- ✓賃貸住宅の管理の方法
- ✓事業が基本方針等に照らして適切である旨

入居者が決まったら…

#### ② 対象の「住宅」を届出

- ✓住宅の位置
- ✓住宅の戸数
- ✓住宅の規模・構造・設備
- ✓住宅整備の実施時期
- ✓前払家賃に関する事項

実際に終身建物賃貸借をする時までに届出（+改修）

#### ③ 「終身建物賃貸借」契約

- 対象 ①60歳以上かつ  
②単身者 or 配偶者 又は  
60歳以上の親族と同居する者
- 期限 賃借人の死亡に至るまで
- 中途解約 賃借人から・貸借人からの  
両方に一定の要件あり
- 方法 書面（公正証書でなくてよい）

- ▶ 既存住宅についての床面積やバリアフリー基準を緩和します

床面積	18㎡以上	※ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで同等以上の環境が確保される場合13㎡以上 ※シェアハウスの場合、9㎡以上
バリアフリー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・便所、浴室及び住戸内の階段には手すりを設けること</li> <li>・その他国土交通大臣の定める基準</li> </ul>	<p>&lt;手すりの設置&gt;</p> <p>専用部分 階段※・便所・浴室</p> <p>※ホームエレベーターが設置されている場合や日常利用空間が1階で完結する場合を除く</p> <p>共用部分 シェアハウスの場合の共用便所・共用浴室</p>

終身建物賃貸借について  
詳しくはこちら

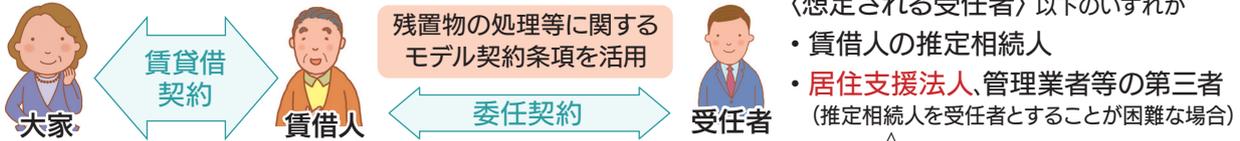


## 居住支援法人の業務に残置物処理を追加

- ▶ 入居者（賃借人）が死亡した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します

（令和3年度に国土交通省・法務省で策定した残置物の処理等に関するモデル契約条項を活用して実施）

〔残置物の処理等に関するモデル契約条項〕



生前に交わす委任契約による  
円滑な残置物処理の流れ

〈想定される利用場面〉単身高齢者（60歳以上）が賃借人の場合  
※残置物の処理等に関する賃貸人の不安感が生じにくい場面で利用すると  
民法や消費者契約法に違反して無効となる場合がある



居住支援法人による残置物処理について  
詳しくはこちら



## 住宅確保要配慮者が利用しやすい 家賃債務保証業者を認定する制度を創設

- ▶ 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します
- ▶ 住宅金融支援機構（JHF）の家賃債務保証保険により、認定家賃債務保証業者の要配慮者への保証リスクが低減されます

登録家賃債務保証業者制度	
根拠	大臣告示（H29 創設）
目的	適正な家賃債務保証の確保
概要	適正な家賃債務保証の業務を行う家賃債務保証業者として、一定基準を満たす者を国土交通大臣が登録（5年毎更新）
主な基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>○暴力団員等の関与なし</li> <li>○純資産額 1,000 万円以上</li> <li>○適切な求債権の行使に関する内部規則</li> <li>○法令遵守に関する研修等の措置</li> <li>○苦情対応体制の整備</li> </ul>
JHF による保険	<ul style="list-style-type: none"> <li>○セーフティネット住宅に入居する要配慮者の保証に限り JHF の保険が利用可能</li> <li>○保険割合：最大 7 割</li> </ul>

### 新制度

### 認定家賃債務保証業者制度

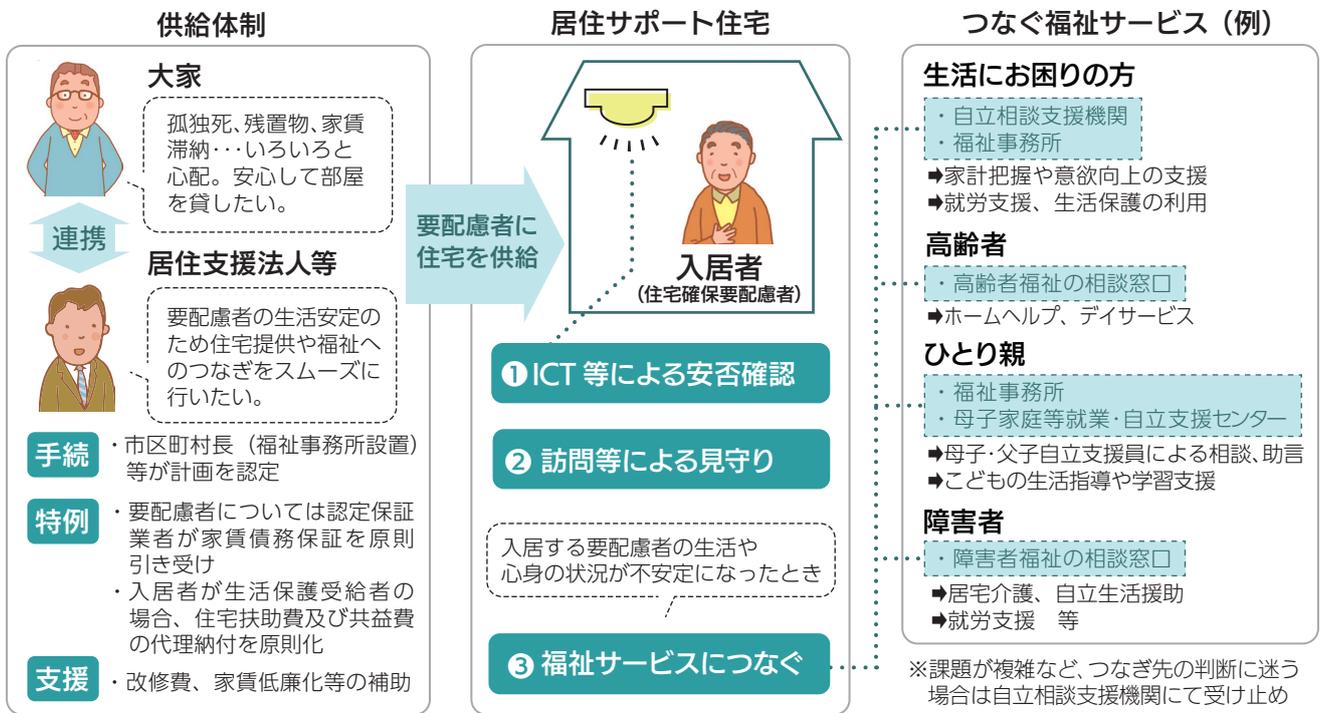
根拠	住宅セーフティネット法（R7 創設）
目的	要配慮者が利用しやすい家賃債務保証の提供
概要	登録家賃債務保証業者等の申請について、要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者として一定の基準を満たす者を国土交通大臣が認定
主な基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>○居住サポート住宅に入居する要配慮者の家賃債務保証を正当な理由なく断らない</li> <li>○すべての要配慮者との家賃債務保証契約について <ul style="list-style-type: none"> <li>・緊急連絡先を親族などの個人に限定しない（法人も可）とする</li> <li>・保証人の設定を条件としない</li> </ul> </li> <li>○すべての要配慮者との契約に関わる保証料が不当に高いものでない等</li> </ul>
JHF による保険	<ul style="list-style-type: none"> <li>○要配慮者の保証に対して、JHF による保険が利用可能</li> <li>○保険割合：最大 9 割</li> </ul>

認定家賃債務保証業者制度について  
詳しくはこちら



# 居住支援法人等が大家と連携し 入居中のサポートを行う「居住サポート住宅」を創設

- ▶ 居住支援法人等が大家と連携し、①日常の安否確認、②訪問等による見守り、  
③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います。



認定された居住サポート住宅の閲覧等はこちら  
(居住サポート住宅情報提供システム)



居住サポート住宅について  
詳しくはこちら

制度  
周知



制度  
詳細



## 居住支援に活用できるその他の補助・制度

### 大家等向けの支援制度

#### セーフティネット住宅・ 居住サポート住宅の支援制度

- 改修費の補助
- 家賃低廉化の補助
- 家賃債務保証料等の低廉化の補助
- 住み替えの補助

#### その他の支援制度

##### モデル的な取り組みへの支援

- 人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業
- みんなが安心して住まいを提供できる環境整備モデル事業

### 居住支援法人向けの支援制度

#### 国の支援制度【国土交通省関連】

- 居住支援協議会等活動支援
- モデル的な取り組みへの支援**
- 人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業
- みんなが安心して住まいを提供できる環境整備モデル事業

#### 市区町村等からの委託により活用可能な事業

##### 【厚生労働省関連】

- 自立相談支援事業
- 地域居住支援事業（低額所得者向け）
- 高齢者の安心な住まいの確保に資する事業
- 住宅入居等支援事業

### 居住支援協議会

地域の居住支援体制に向けて、地方公共団体とさまざまな関係者・団体等が協議する“つながりの場”です。



居住支援協議会の一覧はコチラ ▶

### 居住支援法人

住宅セーフティネット法に基づき都道府県が指定した、地域で居住支援活動に取り組む法人です。



居住支援法人の一覧はコチラ ▶

### セーフティネット住宅

要配慮者の入居を拒まない住宅として登録された住宅です。



セーフティネット住宅  
情報提供システムはコチラ ▶