

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)

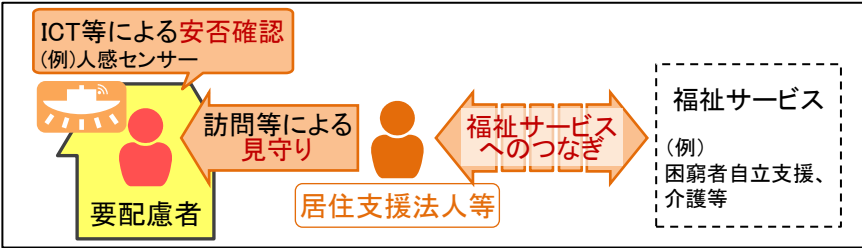
2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う
賃貸住宅の供給促進

資料9

【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＞

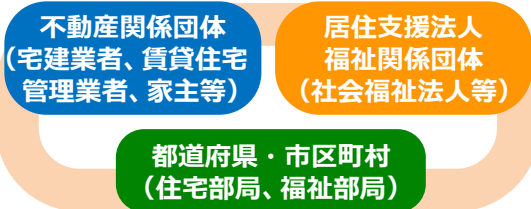


3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

【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

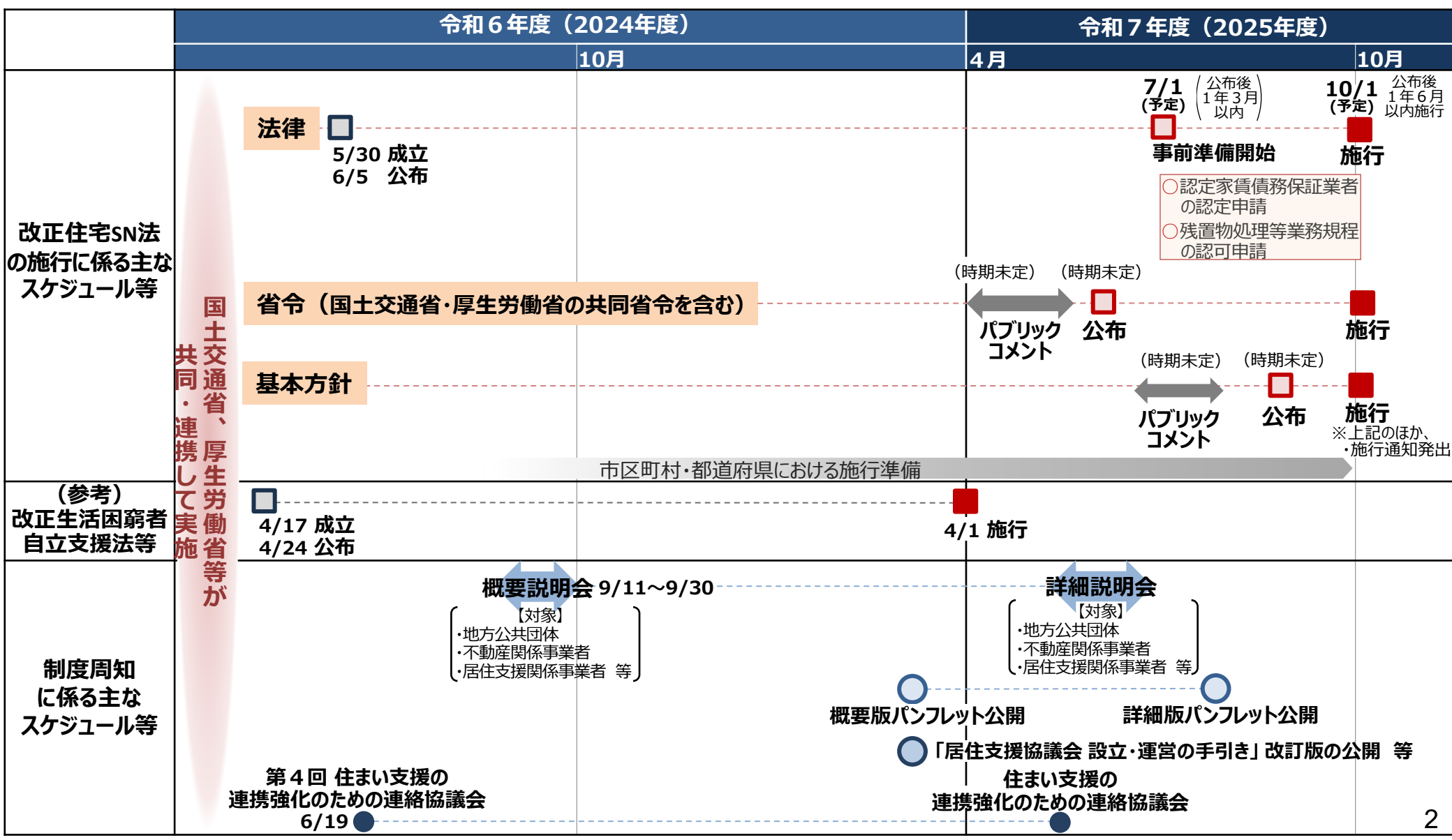
※地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体



※ 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の施行に向けた今後のスケジュール等(案)

- 改正住宅セーフティネット法は令和7年10月1日に施行予定。
 - ※ 同年7月1日より、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。



住宅セーフティネット法改正等に伴う省令改正案(検討中)

パブリックコメント実施予定

	主な法律改正事項	主な省令改正事項(案)
住宅セーフティネット法		
住宅確保要配慮者の定義	—	・ 「困難な問題を抱える女性」を新たに追加
基本方針・供給促進計画	「福祉サービスの提供体制」について記載	—
居住サポート住宅	居住安定援助計画の認定(基準・手続)	・ 面積基準 25㎡(既存住宅は18㎡)(自治体による変更可) ・ 耐震関係規定の適合等 ・ 専用住宅 1戸以上(自治体による変更可) ・ 家賃「近傍同種家賃と均衡を失しない」 ・ サポート内容「1日1回以上、ICT等による安否確認」「1月1回以上、訪問等による見守り」「福祉サービスへのつなぎ」、対価「費用に照らして不当に高いものでない」等
	帳簿、定期報告	・ 入居者に関する一定の情報・サポートの提供状況等を記載
	専用住宅の目的外使用	・ 入居者を確保できない期間が3月以上あること、5年以内の定期賃貸借とすること
	—	・ 居住サポート住宅の市町村名・戸数・サポート内容・家賃・対価等を公示
	遵守事項、監督等	・ 入居者等を紹介する対償として金品を供与・収受しない、入居者の居住の安定を図るよう努める、入居者に対して必要な説明を行う等
	生活保護法の特例	・ 支援協議会の構成員、支援法人、これらの者と共同して居住サポート住宅を提供する賃貸人等が、代理納付を希望する旨通知できる
セーフティネット登録住宅	—	・ 面積基準 25㎡(既存住宅は18㎡)(自治体による変更可)
居住支援法人	支援法人の指定(基準・手続) 支援業務に「賃貸人への情報提供」、 「死後事務委任による残置物処理」追加	・ 申請書に「支援業務に関する問合せ先」を記載 ・ 事業計画等に「地方公共団体・関係者との連携」「支援業務に係る人材育成」を記載し公示 ・ 残置物処理業務を行う支援法人の指定基準「他の支援業務等の経験に基づく知識・能力」「財産・損益の状況が良好」等
	業務規程の認可	・ 業務規程に「残置物処理業務の実施方法」「金銭の授受に関する事項」等を記載
	事業報告書、区分経理等	・ 事業報告書に「地方公共団体・関係者との連携」「支援業務に係る人材育成」を記載
	帳簿、監督等	・ 残置物処理業務の相手方・内容等を記載 ・ 対価を得て支援業務を行う場合はその相手方・内容等を記載
	支援法人による供給促進計画の提案	・ 支援法人が素案を作成し提出
認定家賃債務保証業者	家賃債務保証業者の認定(基準・手続)	・ 認定基準「居住サポート住宅入居者の保証を正当な理由なく拒まない」「個人の緊急連絡先・保証人の設定を求めない」「保証料が不当に高いものでない」「標準的な契約内容や実績を公示」
	帳簿、監督等	・ 保証契約の相手方・内容、居住サポート住宅入居者の保証を拒んだ理由等を記載
	(独)住宅金融支援機構による保険	・ 保険割合は、居住サポート住宅入居者「9割又は7割」、その他の要配慮者「7割」
居住支援協議会	設置の努力義務化、協議事項	—
高齢者住まい法		
サービス付き高齢者向け住宅	目的外使用	・ 入居者を確保できない期間が3月以上あること、5年以内の定期賃貸借とすること
終身建物賃貸借	認可・届出(基準・手続)	・ 認可申請書に「賃貸の条件」、届出書に住宅の「位置・戸数・規模」等を記載 ・ 面積基準 25㎡(既存住宅は18㎡)(自治体による変更可)、バリアフリー(既存住宅は便所・浴室・階段の手すり)等