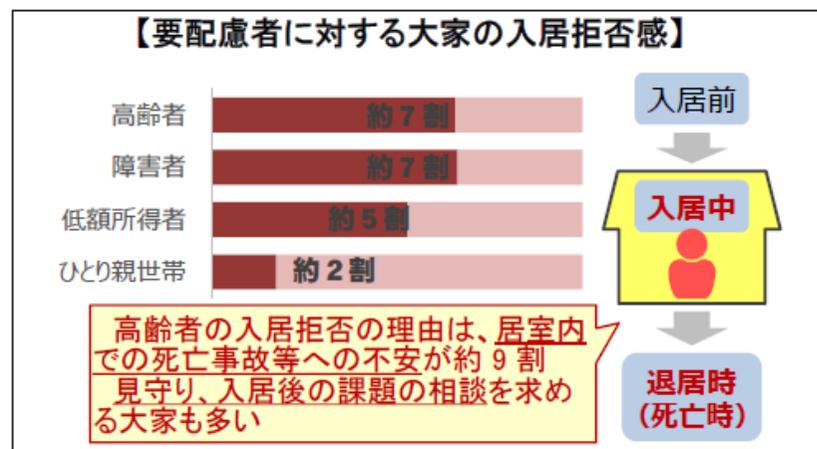
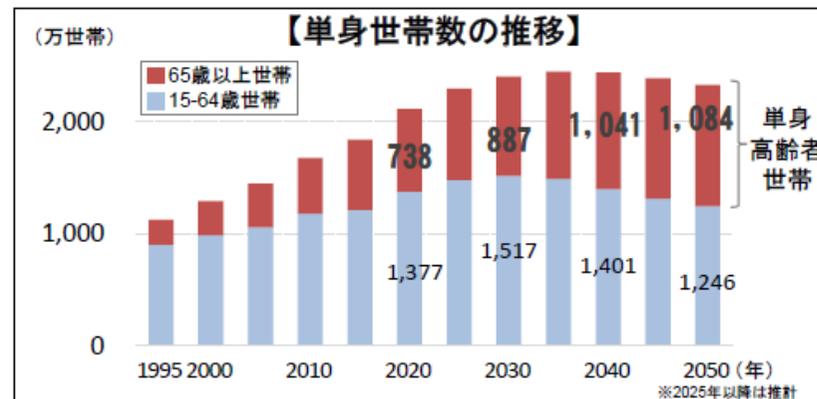


住宅セーフティネット制度の見直しの背景・必要性

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。
※ 単身高齢者世帯は、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

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

【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】

大家の不安

死亡時のリスク

- 死亡後に部屋に残置物があったり、借家権が残ると、次の人に貸せない。
- 孤独死して事故物件になったら困る。

入居中のリスク

- 家賃を滞納するのではないか。
- 入居後に何かあっても、家族がいない要配慮者の場合、連絡や相談する人がいない。
- 住宅確保要配慮者は、他の住民とトラブルが生じるのではないかと。

大家側では対応しきれないリスクがあるため、相談・内覧・契約を断る実態がある

① “賃貸借契約が相続されない” 仕組みの推進

死亡時のリスク

- ・ 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）
※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

② “残置物処理に困らない” 仕組みの普及

死亡時のリスク

- ・ 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（令和3年に策定した残置物処理のモデル契約条項を活用）

③ “家賃の滞納に困らない” 仕組みの創設

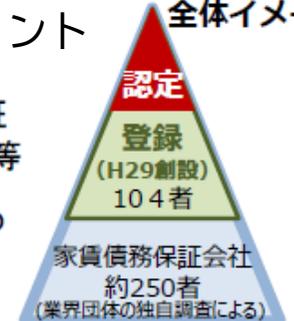
入居中のリスク

- ・ **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**

注目ポイント

- ◆認定基準：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原則引き受ける、緊急連絡先を親族などの個人に限定しない 等
- ⇒ (独)住宅金融支援機構(JHF)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**

家賃債務保証業者の全体イメージ



④ “入居後の変化やトラブルに対応できる” 住宅の創設 (2. 参照)

注目ポイント

入居中のリスク

死亡時のリスク

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、

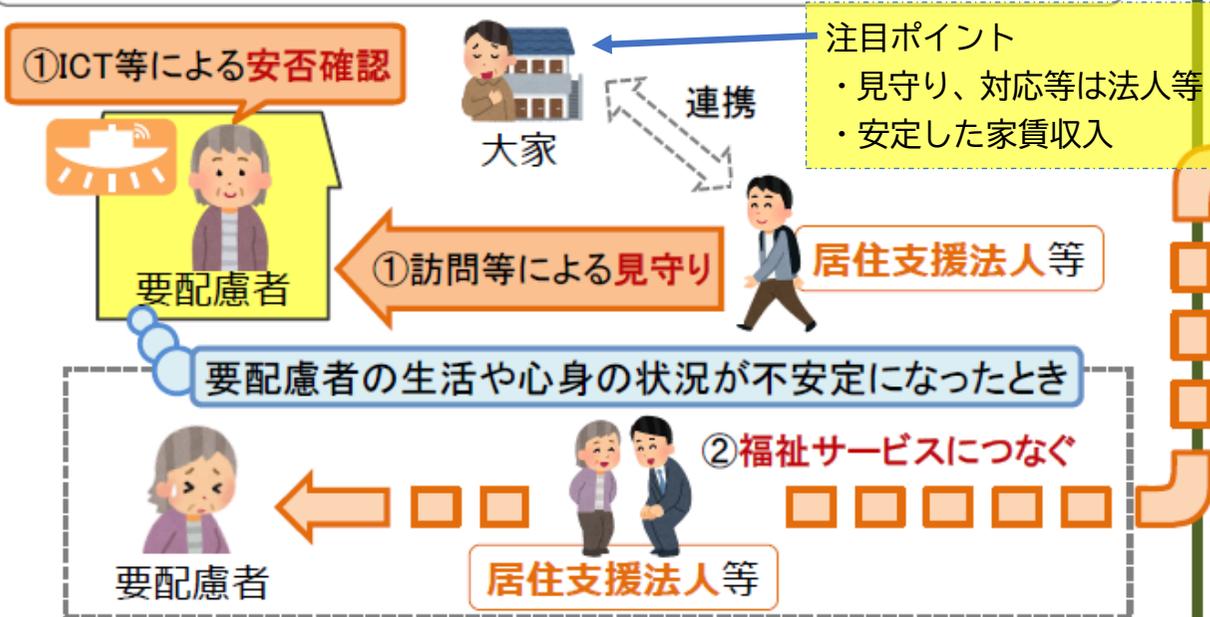
- ① 日常の安否確認・見守り
- ② 生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎ を行う住宅(居住サポート住宅)を創設

<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

<改正法> 居住サポート住宅の創設

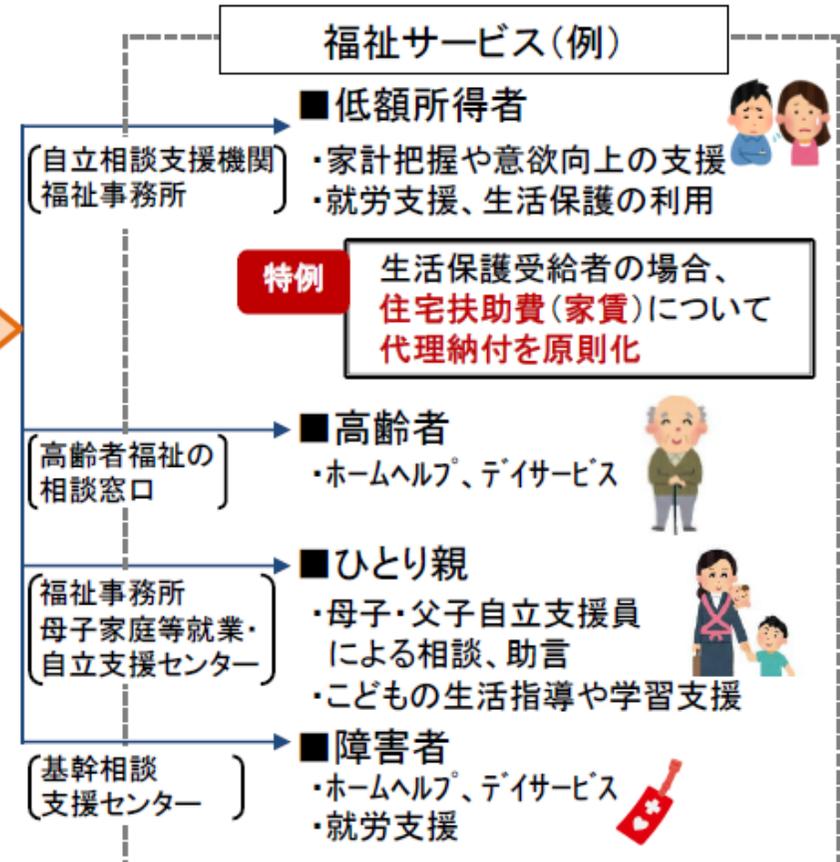
「**居住支援法人等***が**サポートを行うこと**」で要配慮者に住宅を供給

※サポートを行う者は 居住支援法人以外も可能



- ・市区町村長(福祉事務所設置)等が国土交通省・厚生労働省の共同省令に基づき**認定**
- ・改修費等の補助により供給を促進(令和6年度予算)

特例 入居する要配慮者については**認定保証業者**(1. 参照) が**家賃債務保証**を**原則引受け**



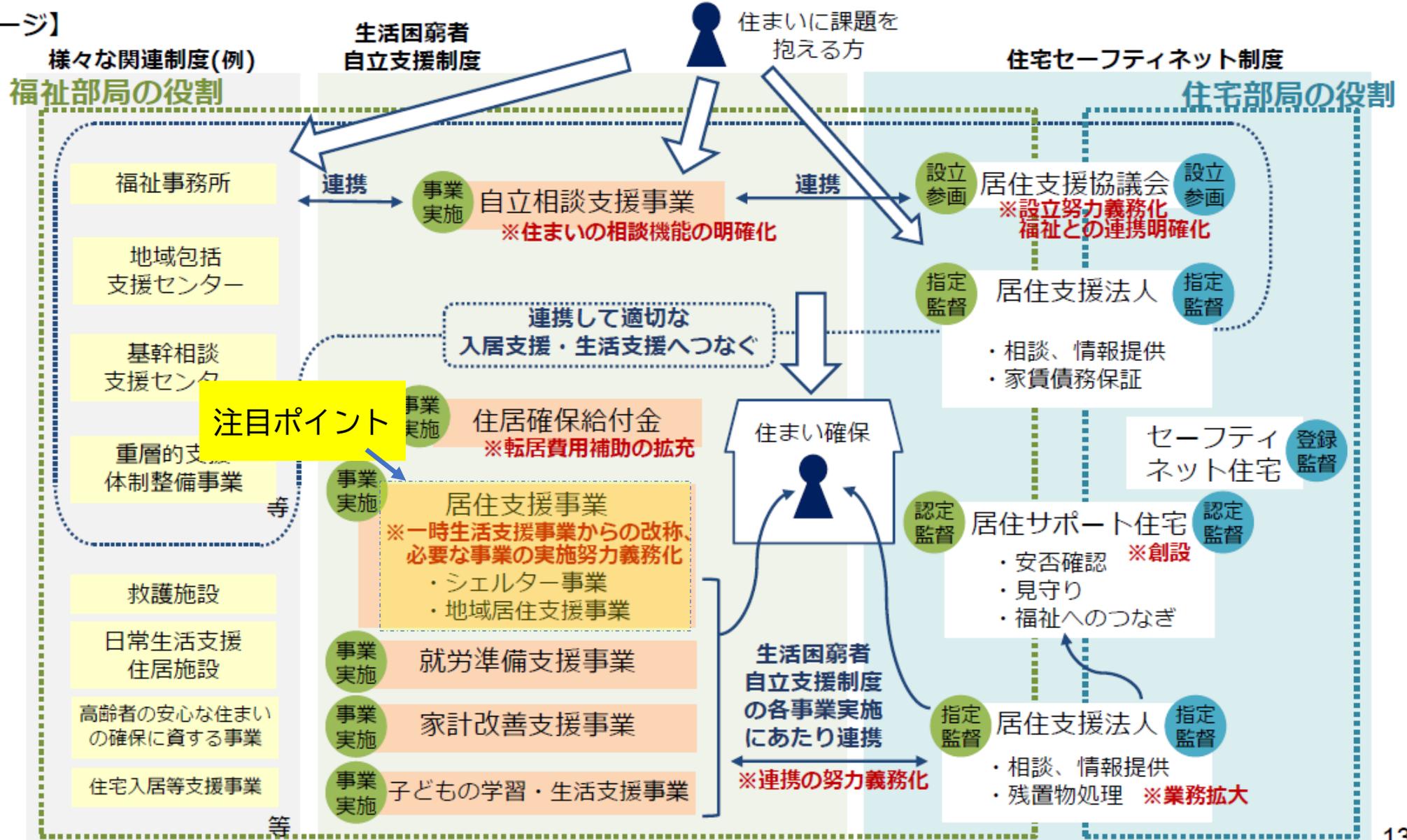
※福祉の専門的な支援を必要とする場合は、要配慮者の特性に応じて福祉サービスを実施する関係機関につなぐ

生活困窮者自立支援制度等・住宅セーフティネット制度改正及び関連制度の関係

※改正内容

- 居住支援は、関係者（入居者、支援者、賃貸人等）、時期（相談、入居前、入居中等）、内容（困難度）、地域・地区、住宅類型（公的、民間）等に応じて、福祉分野と住宅分野の様々な人的・物的資源が組み合わさり、総合的かつ一体的に実施される必要がある。
- 生活困窮者自立支援制度等の改正及び住宅セーフティネット制度の改正は、住まいに関する課題を抱えている方への支援を強化するという同じ政策目的を有している。様々な関係者の住まいの困りごとに対応し、また効果的に支援するためには、これらの制度や関連制度の事業・施策を組み合わせる活用・実施する必要がある。

【イメージ】



改正住宅セーフティネット法 施行に向けた地方公共団体の主な取組

【対象自治体】◎:全て ○:ほぼ全て △:一部

改正事項	都道府県	政令市中核市	一般市	町村	令和6年度	令和7年度
1. 終身建物賃貸借の認可 改正	◎	◎	◎	△	改正法概要説明会への出席 (R6年9月)	改正法詳細説明会への出席 (R7年春頃)
2. 残置物処理を業務とする居住支援法人の指定 改正	◎	—	—	—		
3. 認定家賃債務保証業者の認定 新設	—	—	—	—	都市、建築、公営住宅等の住宅部局と、生活困窮者支援、高齢者支援等の福祉部局の連携強化(打合せ等)	
注目ポイント	国土交通省(地方整備局)					
4. 居住サポート住宅の計画の認定 新設	○	◎	◎	△	地域の居住支援体制の整備(居住支援協議会の設置・運営を含む)に向けたスケジュールの検討・実施	
注目ポイント	福祉事務所を設置する自治体					
5. 地域の住宅・福祉の連携体制整備 改正 (居住支援協議会の設置・運営 ※努力義務化)	◎	◎	◎	◎	組織・定員の検討	10/1(予定)の施行に向けた準備
注目ポイント	複数自治体で共同設置も可能					
6. 賃貸住宅供給促進計画の策定・見直し 改正 ※計画策定は任意	◎	◎	◎	◎		

地方公共団体における当面の主な検討事項（住宅部局・福祉部局への依頼）

1. 地方公共団体における、現在の居住支援に係る状況・課題等の確認

地域の実情（空き家なども含めたストックの状況）、相談の実情などの確認

2. 居住支援に係る状況・課題等を踏まえた関係部局間の連携強化と地域の居住支援体制の整備の検討

改正生活困窮者自立支援法等に関する業務との協働 等

3. 都道府県による、市区町村の円滑な施行準備や地域の居住支援体制の整備に向けた協力・支援

都道府県の管下市区町村への施行準備や地域の居住支援体制の整備が円滑に進むよう、協力・支援

4. 居住サポート住宅の事務に係る住宅部局・福祉部局の役割分担の検討

住宅部局・福祉部局の役割分担を検討・決定

5. 令和7年度の組織定員・予算の検討・確保

居住サポート住宅の認定審査及び指導監督等の事務その他 居住支援に係る事務に対応する組織定員・体制

令和6年9月6日

「生活困窮者自立支援制度・生活保護制度・住宅セーフティネット制度等の見直し
及び令和7年度概算要求状況に関する説明会（福祉部局・住宅部局向け）」資料 抜粋