

住宅セーフティネット制度

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）の一部を改正する法律

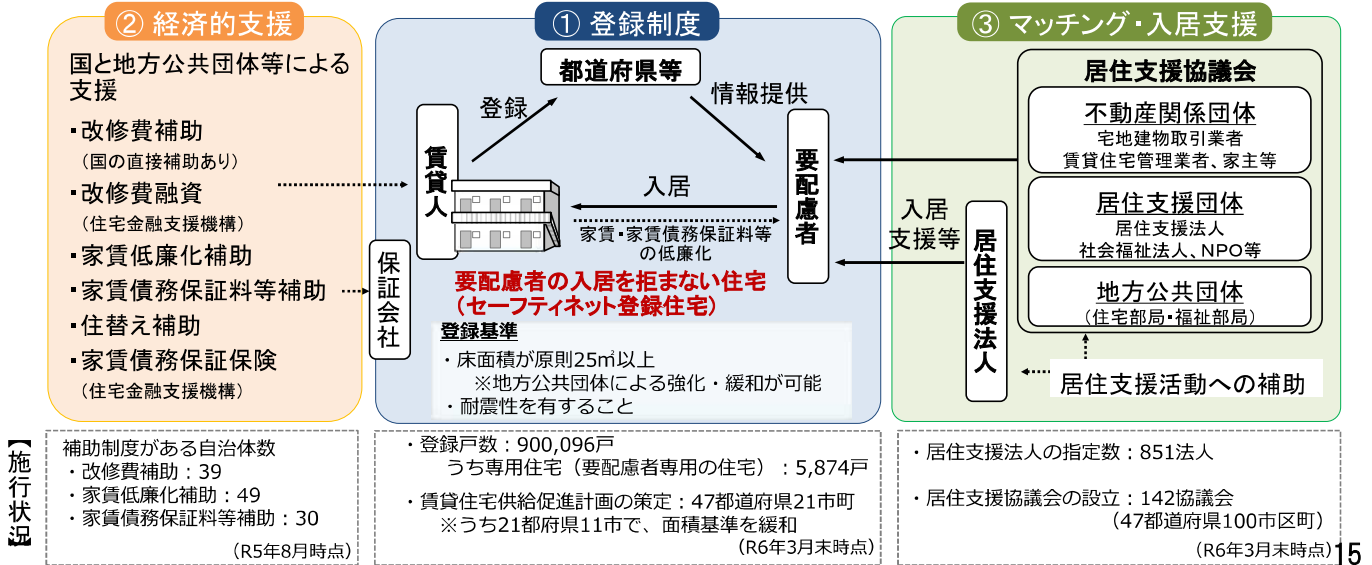
【公布：平成29年4月26日 施行：平成29年10月25日】

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

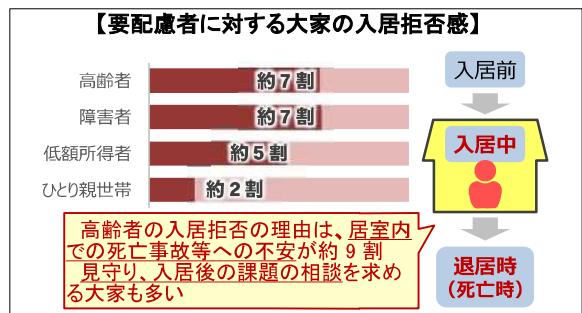
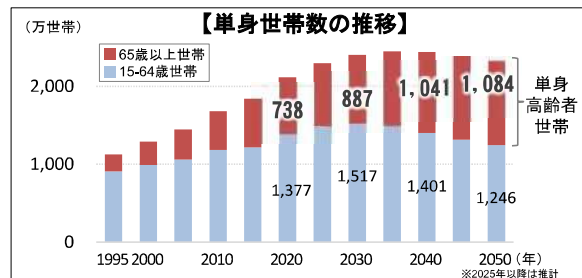
【住宅セーフティネット制度のイメージ】



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

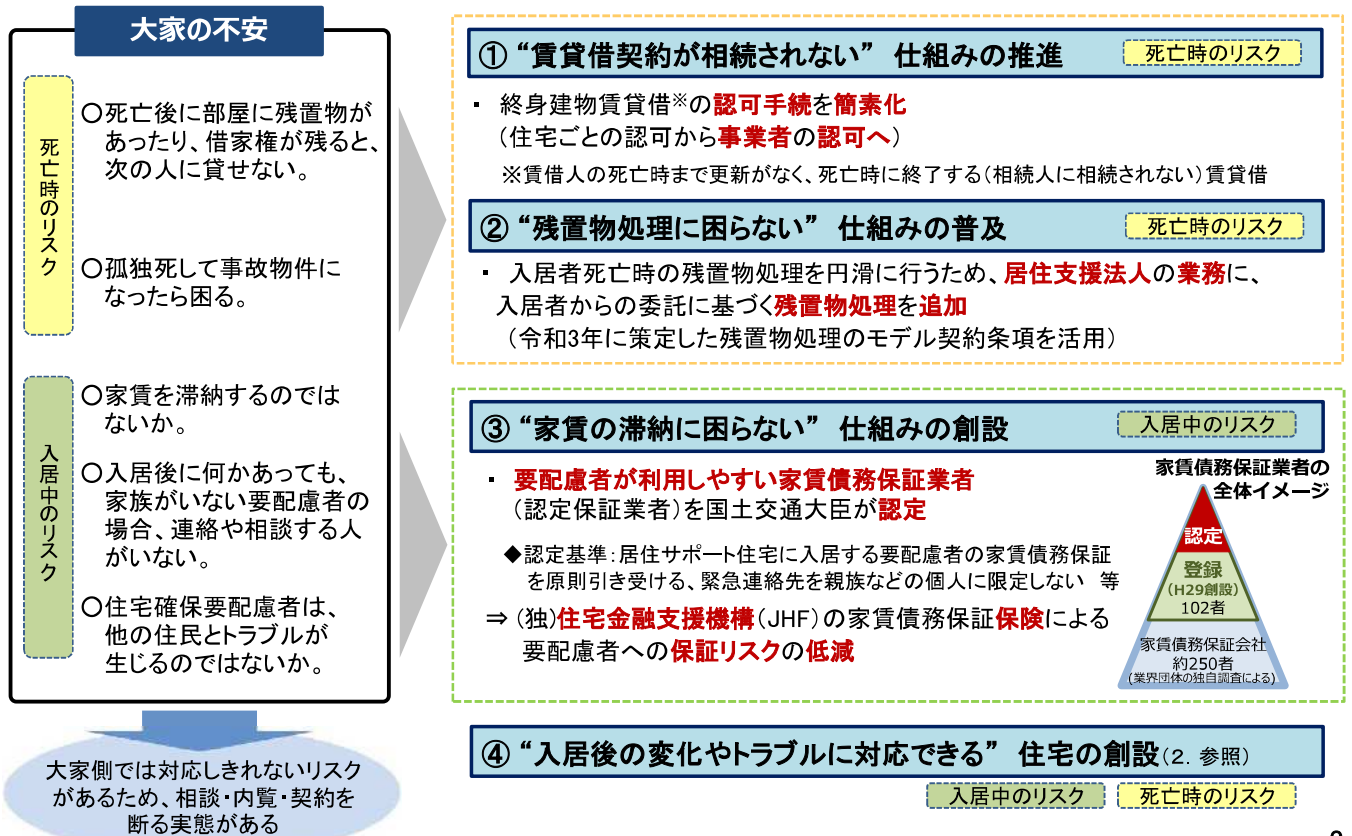
- 単身世帯の増加※、持家率の低下等により要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズが高まるのが想定される。
※ 単身高齢者世帯は、2030年に900万世帯に迫る見通し。
- 単身高齢者などの要配慮者に対しては、大家の拒否感が大きい。これは、孤独死や死亡後の残置物処理等の入居後の課題への不安が背景にある。他方、民間賃貸住宅の空き室※は一定数存在。
※ 全国の空き家 約900万戸、うち賃貸用は約443万戸
（2023年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計（速報集計））
- 改正住宅セーフティネット法（平成29年）施行後、全国で800を超える居住支援法人※が指定され、地域の居住支援の担い手は着実に増加。
※ 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

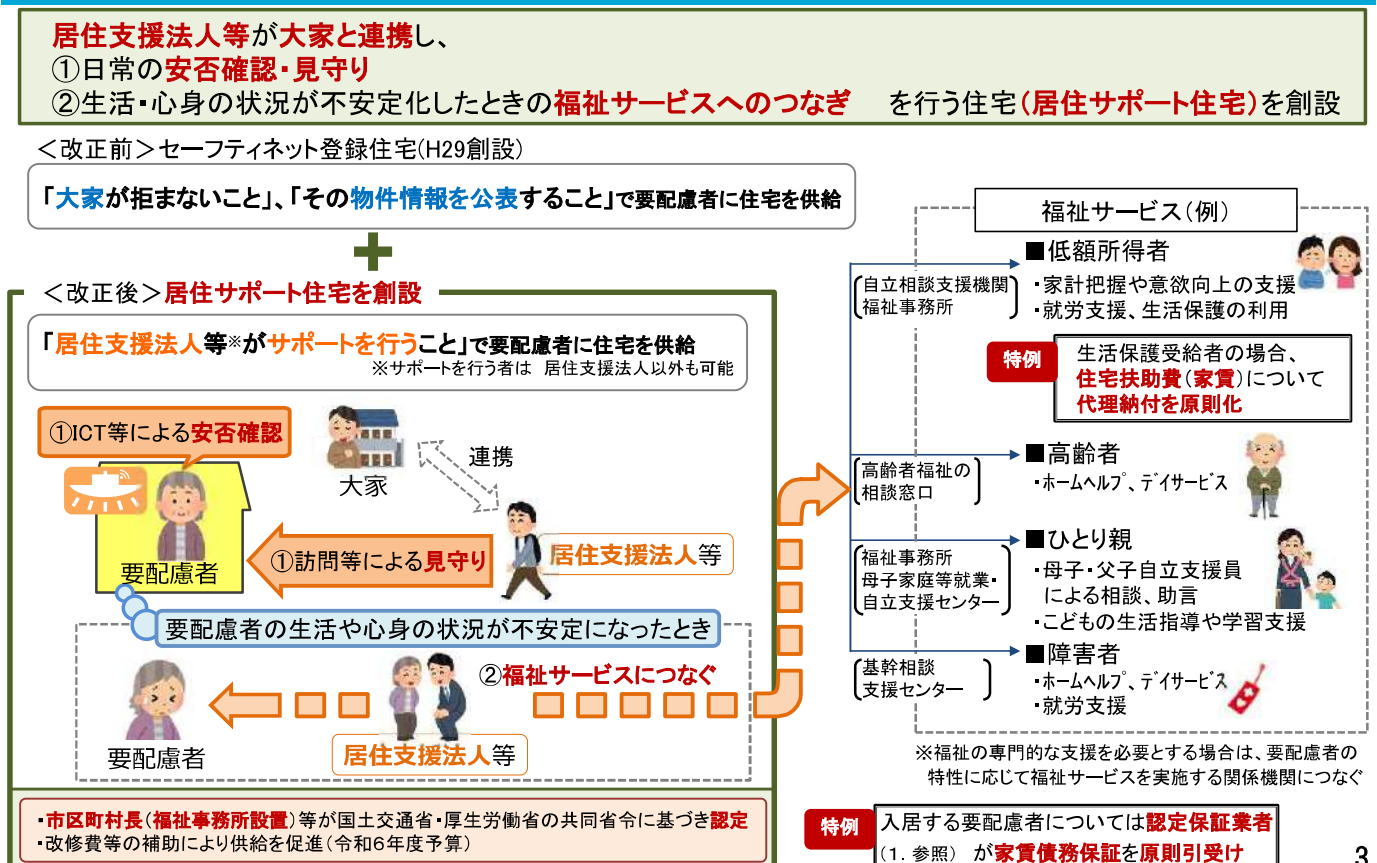
【住宅セーフティネット法、高齢者住まい法、住宅金融支援機構法】



2

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】



3

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）



4

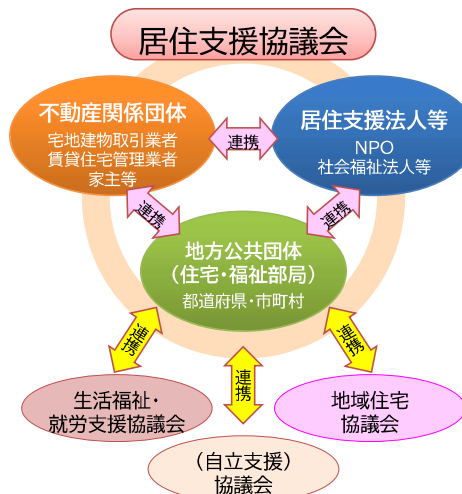
居住支援協議会等への活動支援

令和6年度当初予算:10.81億円
令和5年度補正予算:2.20億円

居住支援協議会、居住支援法人または地方公共団体等が行う、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の円滑化に関する活動等に係る事業に対して支援を行う（事業期間：令和6年度～令和10年度）

令和6年度当初予算において、事業期間を令和10年度まで延長

	居住支援協議会等活動支援事業
事業主体	住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会、居住支援法人または地方公共団体等
補助対象事業	① 入居前支援（相談窓口の開設や不動産店・内覧の同行等） ② 入居中支援（見守りや生活相談、緊急時対応等） ③ 死亡・退去時支援（家財・遺品整理や処分、死後事務委任等） ④ セミナー・勉強会等の開催（制度や取組等の周知普及） ⑤ 関係者間のネットワーク形成や拡充に資する取組み ⑥ 地方公共団体において、住まいを含む総合相談窓口を設置する等、住宅・福祉の連携によるモデル的な体制を整備 等
補助率・補助限度額	定額 10,000千円/協議会等 以下のいずれかの活動を行う場合は、12,000千円/協議会等 ・外国人の入居の円滑化に係る活動 ・孤独・孤立対策としての見守り等の活動 ・空き家等をサブリースした支援付きのセーフティネット住宅の運営 ・アウトリーチ型による入居支援 ・入居後支援を実施する団体との連携 ・賃貸借契約又は家賃債務保証契約における緊急連絡先の引受け



居住支援協議会

- ・ 地方公共団体、不動産関係団体、居住支援法人等が連携して協議会を設立
- ・ 設立状況:142 協議会(全都道府県・100市区町)が設立(R6.3.31時点)

居住支援法人

- ・ 都道府県が、NPO法人、一般社団法人、一般財団法人(公益社団法人・財団法人を含む)、社会福祉法人、居住支援を目的とする株式会社等 を指定
- ・ 指定数:851 法人(47都道府県)が指定(R6.3.31時点)

終身建物賃貸借事業の概要(高齢者の居住の安定確保に関する法律)

- 都道府県知事の認可を受けた賃貸人が、**高齢者**を対象に、賃借人が生きている限り存続し、**死亡した時に終了する(相続人に相続されない) 賃貸借契約**(※)を締結することが可能とできる制度

※借家権は、賃借人死亡時はその相続人に相続される。

1. 制度の内容

(1) 入居者資格

高齢者(60歳以上)であること

- ・単身者
- ・配偶者又は60歳以上の親族と同居する者

(2) 認可基準

- バリアフリー構造を有すること

【新築住宅】

- ・床に段差がないこと
- ・主たる廊下の幅が78センチメートル以上であること
- ・便所、浴室及び住戸内の階段に手すりが設けられていること 等

【既存住宅】

- ・便所、浴室及び住戸内の階段に手すりが設けられていること 等

- 前払家賃を受領する場合にあっては、当該前払家賃の算定根拠が書面で明示され、必要な保全措置が講じられるものである 等

(3) 同居者の継続居住の保護

同居は、高齢者の死亡後1月以内の申出により継続居住可能。

(4) 賃貸人からの解約事由

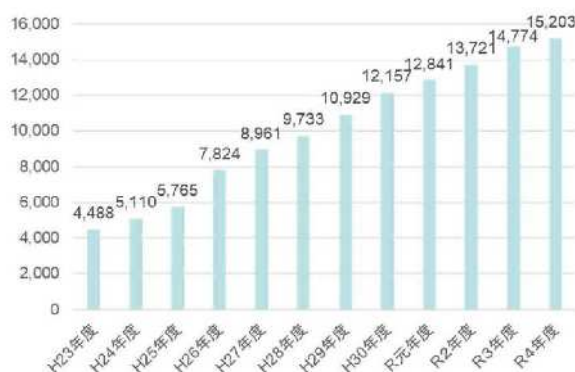
解約申入れは、住宅の老朽化等の場合に限定

2. 実績

(令和4年度末時点)

15,203戸 (うちサービス付き高齢者向け住宅以外は、284戸)
309棟 (うちサービス付き高齢者向け住宅以外は、16棟)

終身建物賃貸借事業の認可実績(戸数)の推移



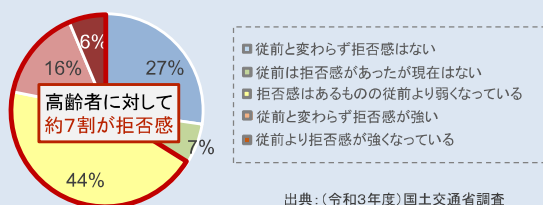
18

残置物の処理等に関するモデル契約条項

背景

- 高齢者世帯の更なる増加が見込まれるなか、高齢者に対する賃貸人の入居拒否感強い。
- 賃借人の死亡後、賃借権と居室に残された家財(残置物)の所有権が相続人に相続されるため、相続人の有無や所在が分からない場合、賃貸借契約の解除や残置物の処理が困難になることが一つの要因となっている。
- 特に単身高齢者の居住の安定確保を図るため、このような残置物の処理等に対する賃貸人の不安感を払拭する必要がある。

<高齢者(60歳以上)に対する賃貸人の入居拒否感>



残置物の処理等に関するモデル契約条項を公表(令和3年6月7日)

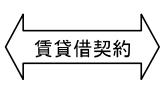
- 国土交通省及び法務省において、賃借人の死亡後に契約関係及び残置物を円滑に処理できるように、賃貸人と受任者との間で締結する①賃貸借契約の解除、②残置物の処理に関する条項からなる委任契約書のひな形を策定。

①賃貸借契約の解除に関する条項...受任者に対し、賃借人の死亡後に賃貸借契約を解除する代理権を授与 等

②残置物の処理に関する条項...受任者に対し、賃借人の死亡後に残置物の廃棄や指定先へ送付する事務を委任 等



<賃貸人>



<賃借人>



<受任者>

<想定される受任者>以下のいずれか。(賃貸人は賃借人と利益相反の関係にあるため、受任者とする事は避けるべき。)

- ・賃借人の推定相続人
- ・居住支援法人、管理業者等の第三者(推定相続人を受任者とする事が困難な場合)

<想定される利用場面> 単身高齢者(原則として60歳以上)が賃借人である場合

(注)今回策定した委任契約書をこの場面以外で使用した場合は、民法や消費者契約法に違反し、無効となるおそれがある。

20

居住支援法人(北九州市内で活動する居住支援法人) 14法人

法人名称	主な支援 対象者	支援業務の内容											
		・入居 相談	・住居の 賃貸	・保証人 代行	緊急 連絡先	家賃 保証	・日常生 活相談	電話 による	訪問 による	・金銭 ・財産 管理	・家財 ・遺品 整理	死後事務 (葬儀の手配)	その他
株式会社APAhouse 行橋市大字草野424-1 ☎0930-31-0649	住宅の確保が 必要な全ての 対象者	○	○	○	○	○	○	○	○				
株式会社あんしんサポート 福岡市城南区飯倉1-6-25 ☎0120-34-1881	高齢者 身体・知的障害者	○					○	○			○	○	
株式会社N・フィールド 福岡市博多区博多駅東2-6-23 博多駅前第2ビル 6F ☎092-710-5780	高齢者、子育て世帯、 低所得者、 障害者など	○	○			○	○		○				
一般社団法人家財整理相談窓口 東京都新宿区西新宿6-8-1 新宿オークタワー11F ☎03-5287-4387	低所得者 被災者、高齢者など	○				○	○	○			○		
特定非営利活動法人抱樸（ほうぼく） 北九州市八幡東区荒生田2-1-32 ☎093-653-0779	高齢者、子育て世帯、 低所得者、外国人、 障害者など	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
ホームネット株式会社 東京都新宿区西新宿6-8-1 新宿オークタワー11F ☎0120-460-560(フリーダイヤル)	高齢者	○				○		○			○		
特定非営利活動法人ホームレス支援全国 ネットワーク 北九州市八幡東区荒生田2-1-32 ☎093-651-7557	高齢者、子育て世帯、 低所得者、被災者、 障害者など	○					○						
NPO法人福岡終活・相続支援センター みらいあん 福岡市中央区大名2-4-38 6F ☎0120-398-079(フリーダイヤル)	住宅の確保が 必要な全ての 対象者	○	○	○	○	○	○	○	○		○		入居中の生活・ 法律相談、メンタ ルサポート
一般社団法人生活支援センター 結 久留米市東町25-30 ☎0942-27-6671	高齢者、子育て世帯、 低所得者、被災者、 障害者など	○	○	○	○		○		○	○	○	○	緊急一時支援 住宅の提供
社会福祉法人水巻町社会福祉協議会 遠賀郡水巻町頃末南3-11-1 ☎093-202-3700	高齢者、子育て世帯、 低所得者、障害者など	○					○	○	○	○			
NPO法人祥雲 太宰府市連歌屋3-11-1 ☎092-923-1242	住宅の確保が 必要な全ての 対象者	○	○		○		○	○	○	○	○	○	
ニッポンインシュア株式会社 福岡市中央区天神2-14-2 福岡証券ビル6F ☎0570-05-1080	高齢者、子育て世帯、 低所得者、被災者、 障害者など	○											
株式会社円満シニアサポート 福岡市中央区渡辺通5-23-2 東急ドエルアルス天神702 ☎0120-1165-18	高齢者、低所得者、 戦傷病者、障害者など	○		○			○				○		
一般社団法人ロングライフサポート協会 福岡市博多区博多駅前3-19-14 ビーエスビル博多3階A2号 ☎0120-196-119	高齢者、低所得者、 被爆者、障害者など	○		○	○		○	○		○	○	○	