



令和6年3月8日
住宅局安心居住推進課

「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案」を閣議決定

～安心して居住できる環境を整備するため、住宅セーフティネット法等を改正～

高齢者や低額所得者など住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進及びその居住の安定の確保を一層図るための「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等の一部を改正する法律案」が、本日、閣議決定されました。

I. 背景

単身世帯の増加、持ち家率の低下などにより、今後、高齢者や低額所得者などの住宅確保要配慮者（以下「要配慮者」という。）の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズが更に高まることが見込まれます。一方で、賃貸人の中には、孤独死や死亡時の残置物処理、家賃滞納等に対して懸念を持っている方が多くいます。

この法律案は、こうした状況を踏まえ、要配慮者に対して入居前や入居後の支援を行う居住支援法人^{*}などの地域の担い手の協力を得ながら、要配慮者が安心して居住できる環境を整備するため、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）等を改正するものです。

※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）

II. 法律案の概要

（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

- ① 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
- ② 居住支援法人による残置物処理の推進
- ③ 家賃債務保証業者の認定制度の創設

（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

- ① 居住サポート住宅^{*}の認定制度の創設（福祉事務所を設置する自治体による認定）

※法律上は「居住安定援助賃貸住宅」

（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 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
- ② 市区町村による居住支援協議会^{*}設置を促進（努力義務化）

※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

【問い合わせ先】住宅局 安心居住推進課 山下、橋口

TEL : 03-5253-8111（内線 39-863、39-813）、03-5253-8952（直通）

●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案

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800万世帯に迫る見通し。

○ 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から、単身高齢者など要配慮者に対する大家の拒否感が大きい。他方、賃貸の空き室は一定数存在。

○ 改正住宅セーフティネット法(H29年)の施行後、全国で700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を行う法人(都道府県知事指定)

1. 大家と要配慮者のいずれもが安心して利用できる市場環境の整備
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
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



要配慮者に対する大家の入居拒否感

高齢者	約7割
障害者	約7割
低額所得者	約5割
ひとり親世帯	約2割

高齢者の入居拒否の理由は、居室内での死亡事故等への不安が約9割
見守り、入居後の課題の相談を求める大家も多い

が必要

法案の概要

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

【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がりを行う住宅(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

○ 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

【住宅セーフティネット法】

○ 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



【目標・効果】

(KPI) ① 居住サポート住宅の供給戸数 : 施行後10年間で10万戸

② 居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率 : 施行後10年間で9割