

【居住支援に関する話題提供】

改正住宅セーフティネット法の概要・施行について

国土交通省 住宅局

令和6年11月1日 「居住支援九州サミット in べっぷ」

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)等の一部を改正する法律※等について

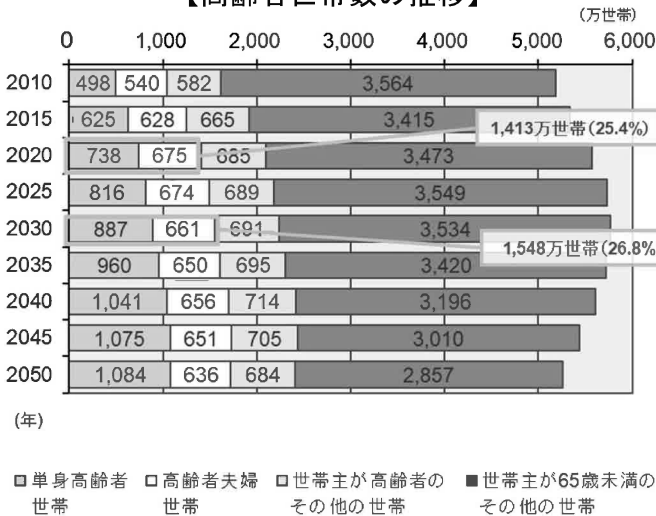
※令和6年法律第43号〔令和6年6月5日公布〕

国土交通省 住宅局

世帯の動向について(高齢者世帯、単身高齢者世帯の推移)

- 今後、高齢者世帯は増加し、2030年には約1,500万世帯を超える見通し。
- 現在、単身世帯は総世帯数の約4割近く(約2,100万世帯)を占め、世帯類型で最も多い類型となっており、今後も増加する見通し。2030年には、単身高齢者世帯は約900万世帯に迫る見通し。

【高齢者世帯数の推移】

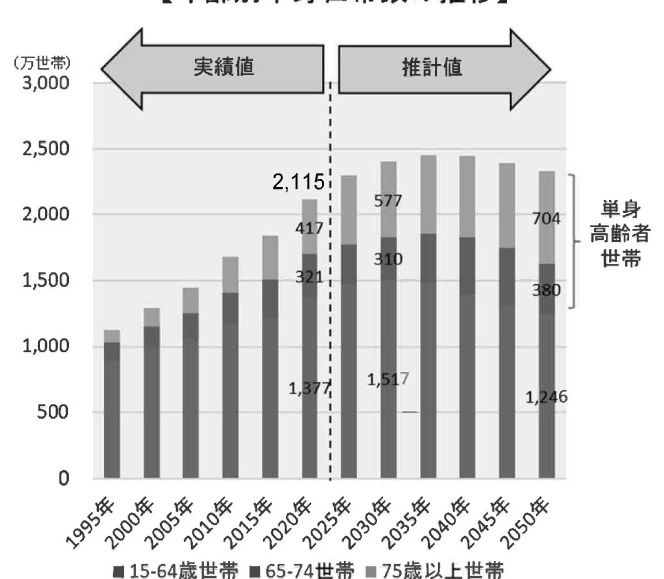


(年)

□単身高齢者世帯 □高齢者夫婦世帯 □世帯主が高齢者の他の世帯 ■世帯主が65歳未満の他の世帯

出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」(平成25・30年、令和6年推計)をもとに国土交通省作成

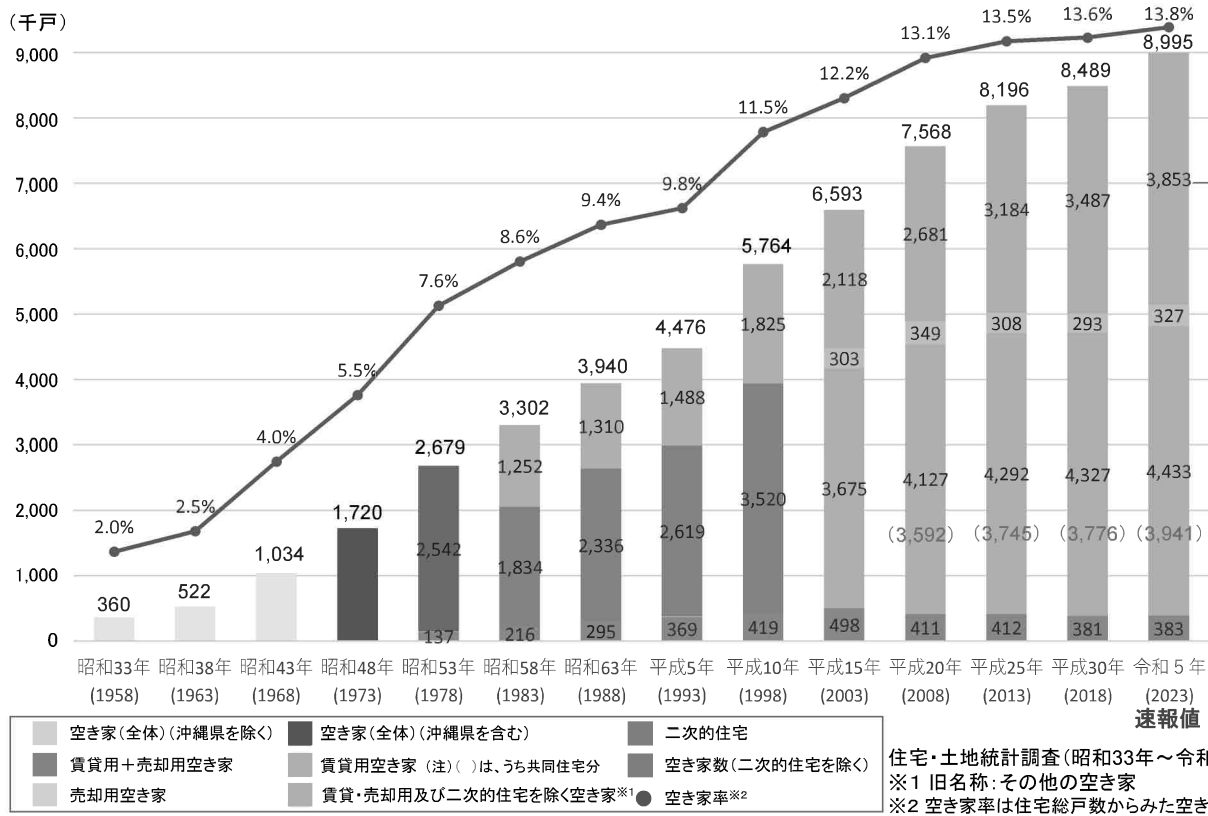
【年齢別単身世帯数の推移】



出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」(平成25・30年、令和6年推計)及び総務省「国勢調査」をもとに、国土交通省作成

空き家数・空き家率の推移(昭和33年～令和5年速報値)

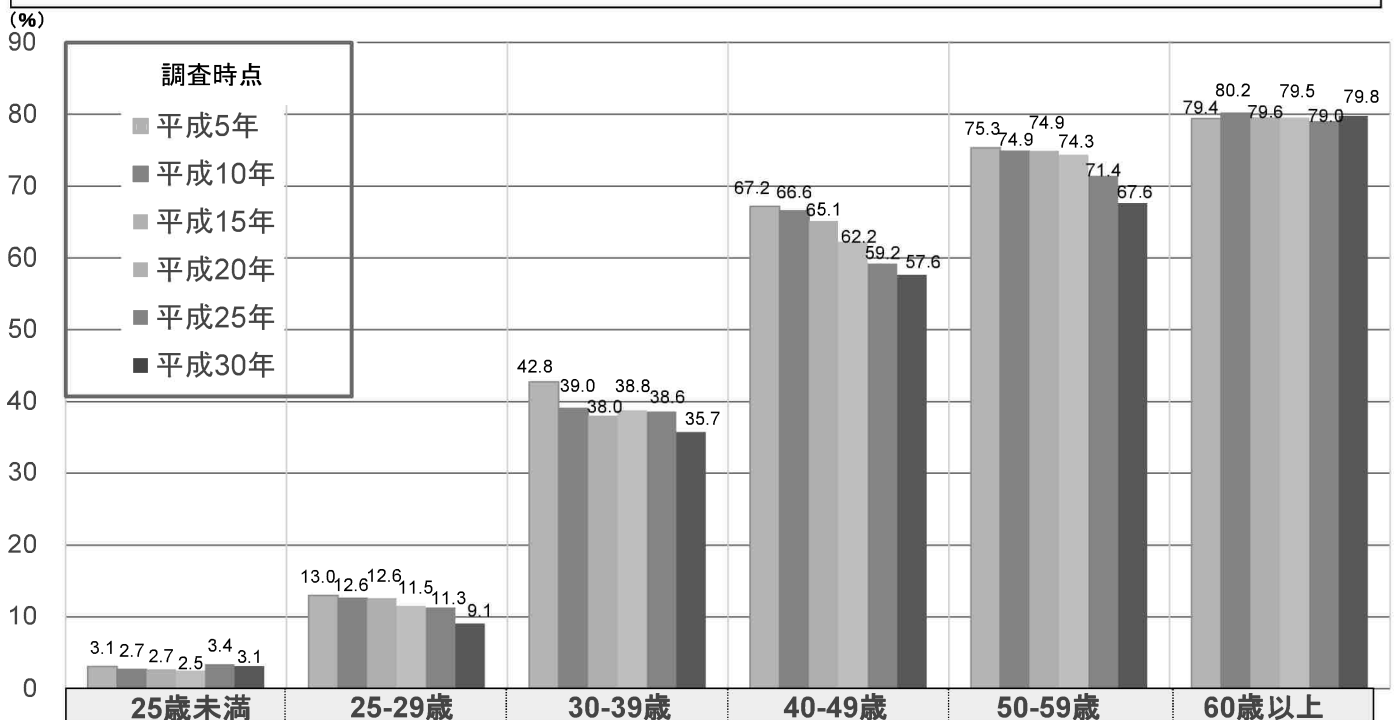
○ 全国の空き家数は約900万戸あり、そのうち賃貸用空き家は約443万戸(そのうち共同住宅は約394万戸)。
※令和6年4月30日速報値総務省公表



住宅・土地統計調査(昭和33年～令和5年速報値)
※1 旧名称:その他の空き家
※2 空き家率は住宅総戸数からみた空き家数の割合 2

年代別持家率の推移

○ 持家率は、近年、20歳代～50歳代において減少傾向
50歳代 : 74% (平成20年) → 68% (平成30年)
40歳代 : 62% (平成20年) → 58% (平成30年)
30歳代 : 39% (平成20年) → 36% (平成30年)
25-29歳 : 12% (平成20年) → 9% (平成30年)

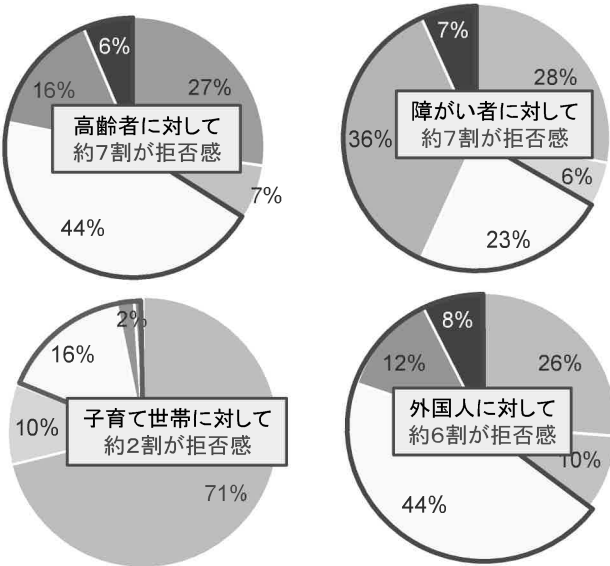


出典:総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

住宅確保要配慮者に対する大家等の意識及び入居制限の理由

- 住宅確保要配慮者の入居に対し、賃貸人(大家等)の一定割合は拒否感を有している。
- 入居制限を行う「最も該当する理由」については、高齢者の場合、「居室内での死亡事故等に対する不安」が約9割となっている。

【住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人(大家等)の意識】

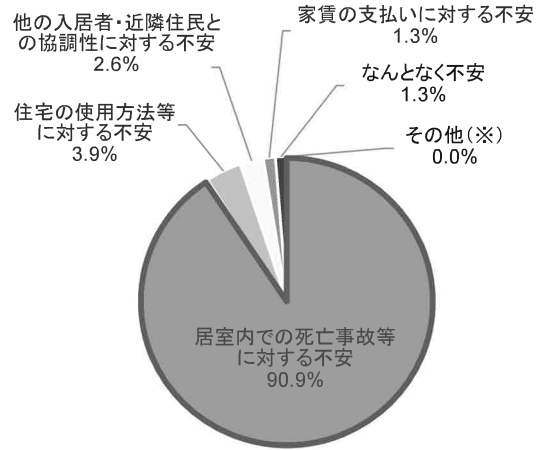


従前*と変わらず拒否感はない
 従前*は拒否感があったが現在はなし
 拒否感はあるものの従前*より弱くなっている
 従前*と変わらず拒否感が強い
 従前*より拒否感が強くなっている
 *5年前との比較

出典：令和3年度国土交通省調査
 ※（公財）日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員を対象にアンケート調査を実施（回答者数：187団体）

【賃貸人(大家等)の入居制限の理由】

(例) 高齢者の場合(最も該当する入居制限の理由を選択)



※その他の選択肢としては、以下があった(いずれも選択数0)。
 ・主な入居者と異なる属性の入居による居住環境の変化への不安
 ・入居者以外の者の出入りへの不安
 ・習慣・言葉が異なることへの不安
 ・生活サイクルが異なることへの不安
 ・その他

出典：令和3年度国土交通省調査
 ※（公財）日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員のうち、入居制限を行っている団体を対象に、入居者の属性ごとに最も該当する入居制限の理由を回答（回答数：76団体）

住宅確保要配慮者の入居に際し、大家等が求める居住支援策

<全国の不動産関係団体等会員事業者に対するアンケート調査結果>

(回答数1,988件)

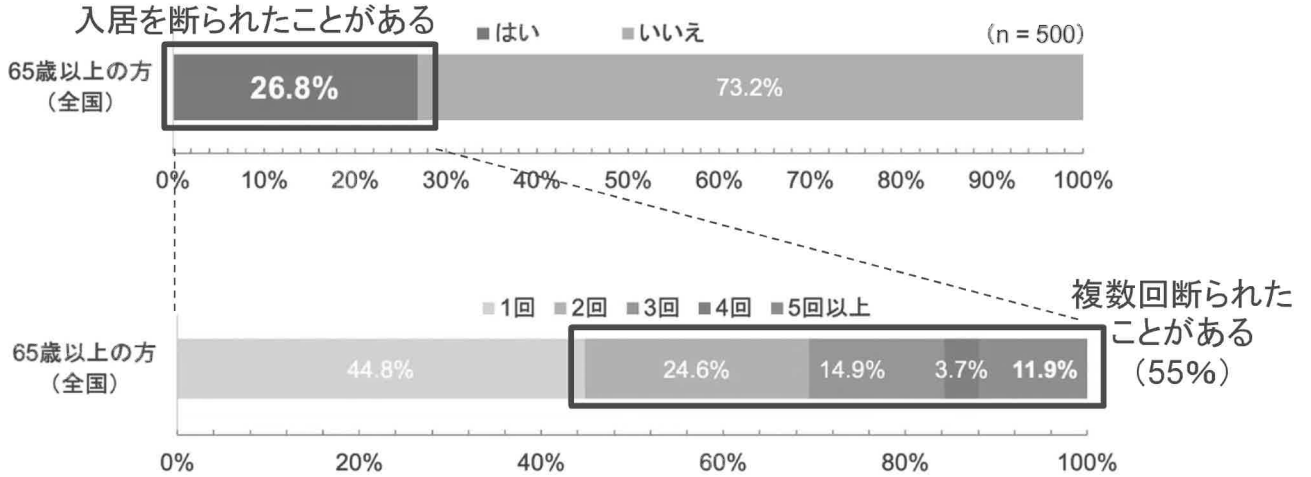
世帯属性	必要な居住支援策 (複数回答)			50%以上	40~49%	30~39%	
	入居を拒まない物件の情報発信	家賃債務保証の情報提供	契約手続きのサポート	見守りや生活支援	入居トラブルの相談対応	金銭・財産管理	死亡時の残存家財処理
高齢単身世帯		◎ (49%)		● (61%)			● (61%)
高齢者のみの世帯	○ (32%)	◎ (48%)		● (58%)			● (50%)
障がい者のいる世帯	◎ (42%)	○ (32%)		● (60%)	◎ (48%)		
低額所得世帯	○ (37%)	● (61%)		○ (31%)	○ (38%)	○ (37%)	
ひとり親世帯	○ (37%)	● (52%)		◎ (42%)	○ (35%)		
子育て世帯	○ (38%)	◎ (43%)		○ (33%)	◎ (47%)		
外国人世帯	◎ (43%)	◎ (45%)	◎ (44%)		● (76%)		

出典：令和元年度国土交通省調査

高齢者に対する大家による入居拒否の現状(民間事業者の調査より)

- 高齢者の4人に1人以上(27%)が、“年齢を理由とした賃貸住宅への入居拒否”を経験。
- そのうち、半数以上(55%)が、“複数回断られた経験がある”と回答している。

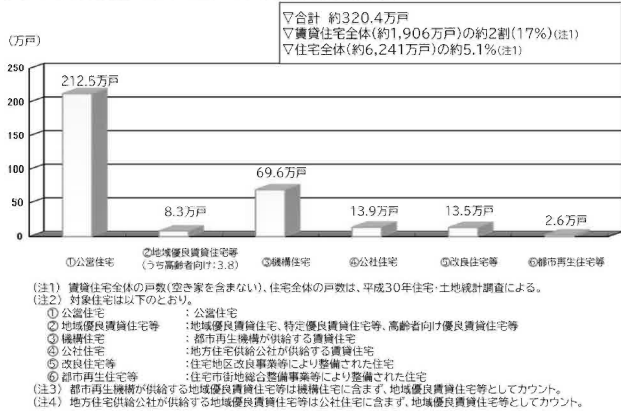
Q.不動産会社に入居を断られた経験がありますか？
また、何回ほど断られたでしょうか？



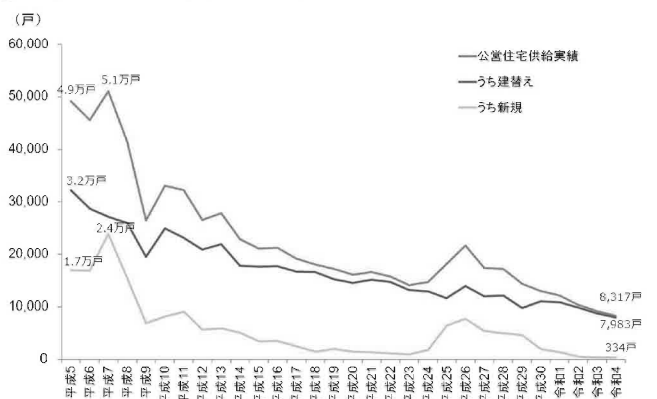
出典：「65歳以上が賃貸住宅を借りにくい問題に関する実態調査」(令和5年6月、株式会社R65)
注) 全国の65歳を超えてから賃貸住宅を探した経験がある人を対象にしたインターネットアンケートにより、500人から回答を得た結果

公営住宅の現状データ

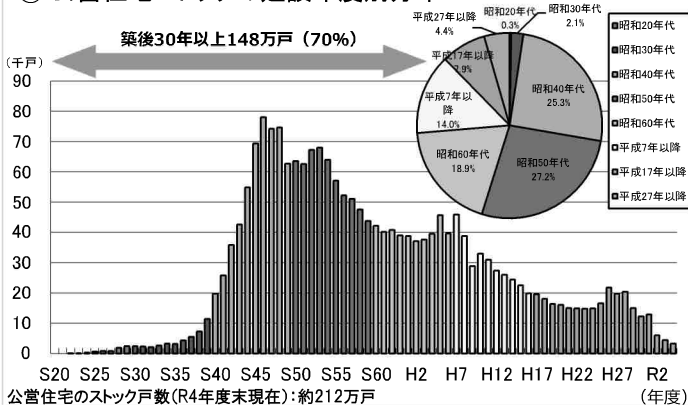
① 公的賃貸住宅のストック数(令和4年度末)



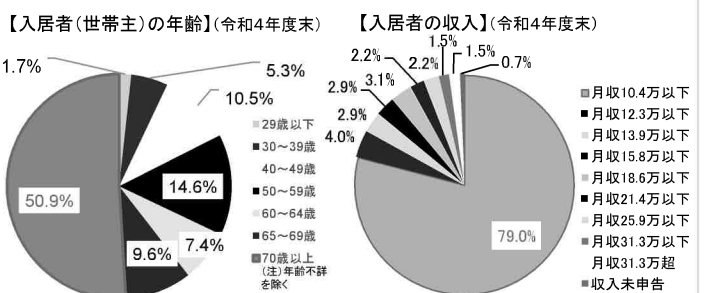
③ 公営住宅の供給実績の推移



② 公営住宅ストックの建設年度別分布



④ 公営住宅の入居者属性



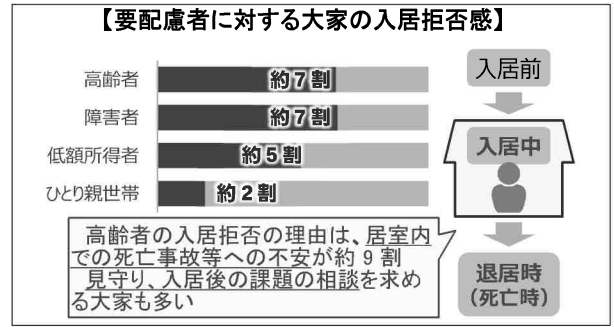
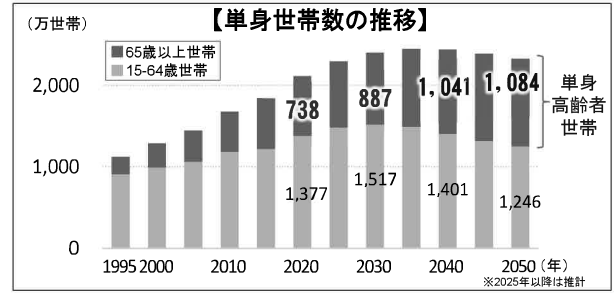
⑤ 公営住宅の応募倍率(令和4年度)

・全国平均 3.6倍 東京都 15.0倍 大阪府 4.4倍

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。

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

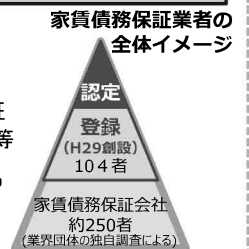
- ・ 終身建物賃貸借※の認可手を簡素化(住宅ごとの認可から事業者の認可へ)
※賃借人の死亡時まで更新がなく、死亡時に終了する(相続人に相続されない)賃貸借

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
◆ 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



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

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) 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

① ICT等による安否確認

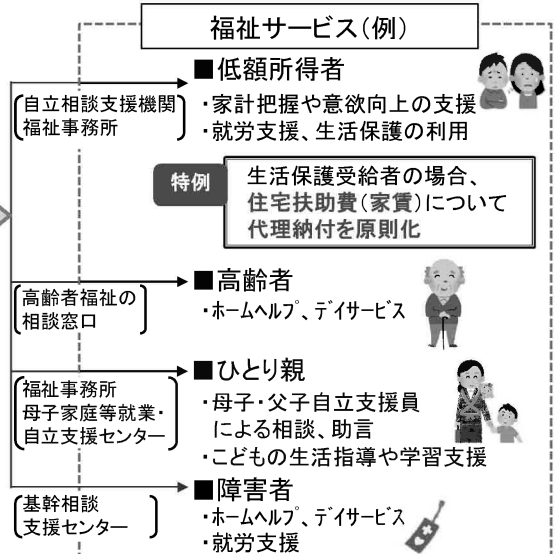


要配慮者の生活や心身の状況が不安定になったとき



- ・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

10

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

居住支援協議会について

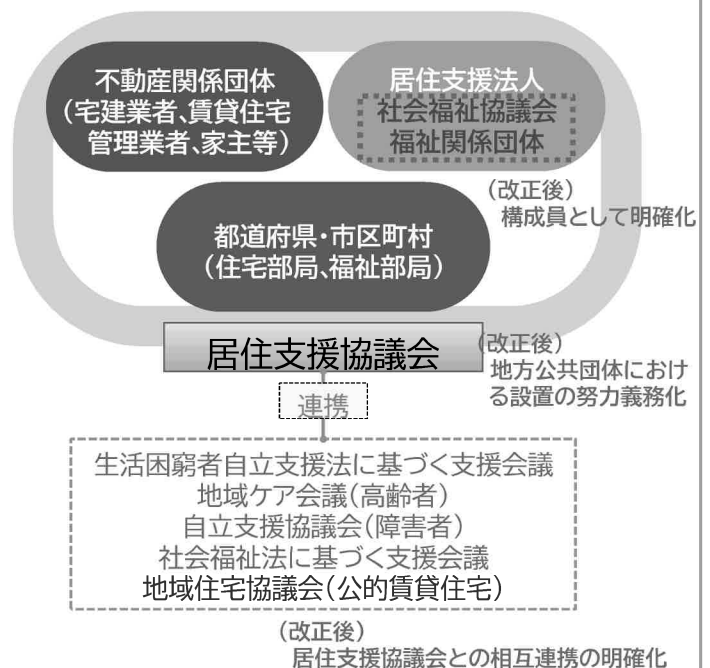
- ・ 市区町村による居住支援協議会※設置を促進(努力義務化)し、住まいに関する相談窓口から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備を推進。

※ 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

※ 手引きの改訂を予定

※ 準備段階から地域の関係者で話し合いつつ段階的に進めることが重要

【現在(R6.6末)の居住支援協議会設置状況】
144協議会(全都道府県、106市区町村)



(改正後)
居住支援協議会との相互連携の明確化

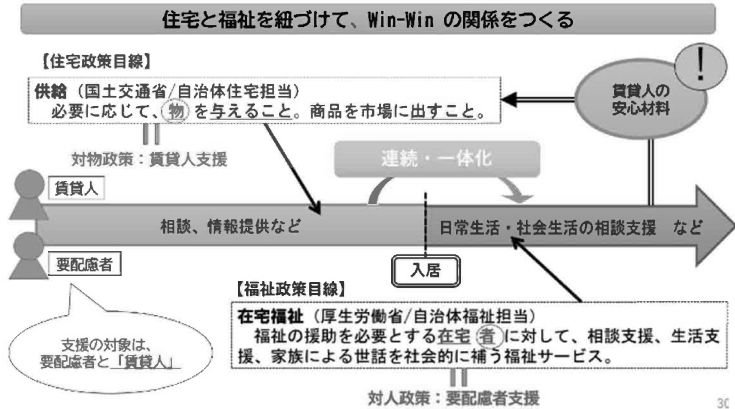
11

居住支援とその具体的な取組

○ 居住支援とは、一般的には、住宅確保要配慮者などの住まいに関する課題を抱えている方に対する、①住まいに関する相談、②物件の紹介、内覧同行、家賃保証などの入居前の支援、③見守り、トラブル対応、残置物処理などの入居中（退居時）の支援を示すが、住宅や福祉などの関係者による取組を幅広く含むこともある。

※注1 居住支援法人等は入居者や関係者のニーズに応じて様々な取組を行っている。

住宅と福祉が連携した居住支援の考え方（例）



居住支援に取り組むことで可能になること

住宅部局

- ・民間賃貸の空き家・空き室活用により、**公営住宅以外の住まいの選択肢**が生まれ、相談者のニーズに沿った**住まいの情報提供**が可能に
- ・住宅確保だけでなく**福祉領域にも関わる課題の相談、協議**が可能に

福祉部局

- ・福祉サービス提供の前提となる**住まいの確保**がスムーズに
- ・住まいという横串を刺すことで、**複合的な課題をもつ方への支援のための連携体制**が構築可能に

賃貸人

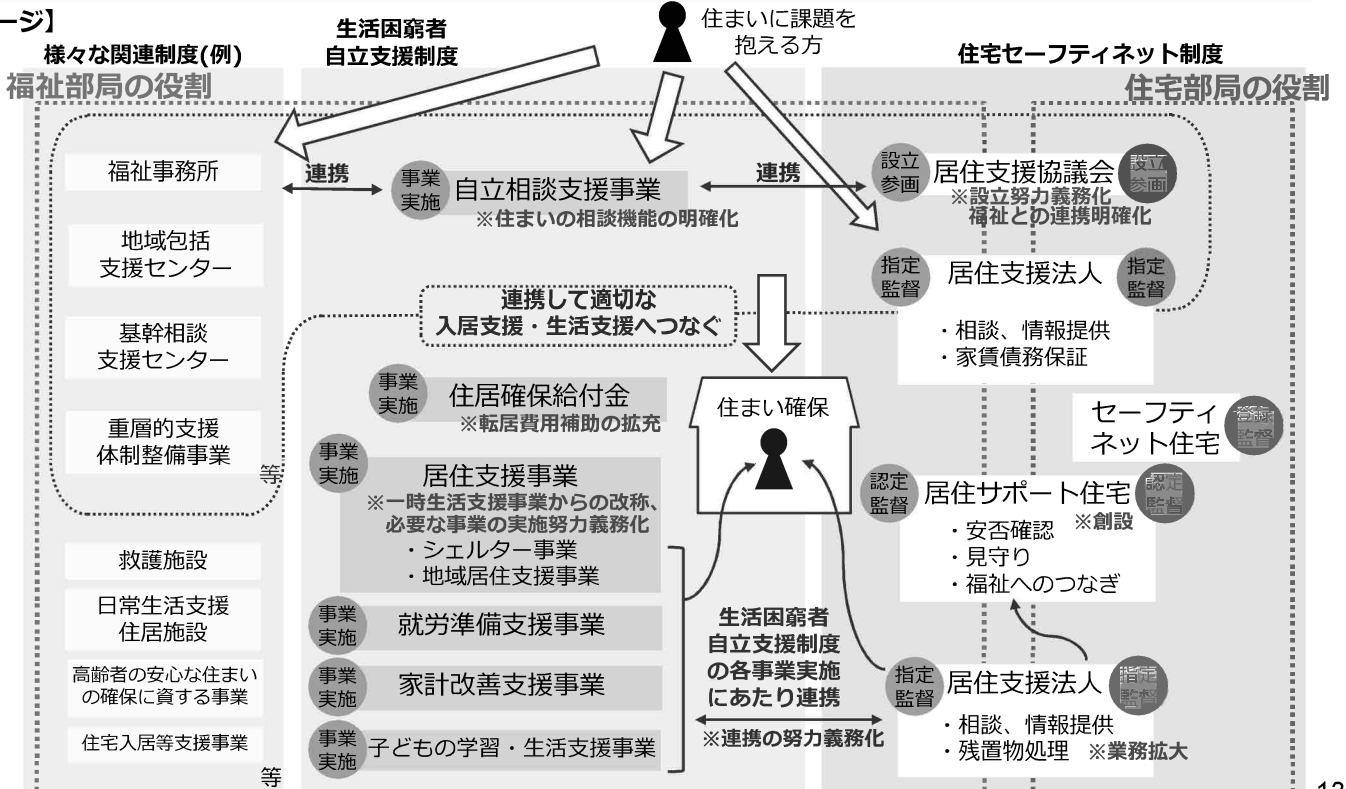
- ・住宅・福祉部局の居住支援に関わる制度や、居住支援法人における入居前・入居中・退居時の支援を知ることにより、**住宅確保要配慮者に空き家・空き室を安心して提供**が可能に

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せられ、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。

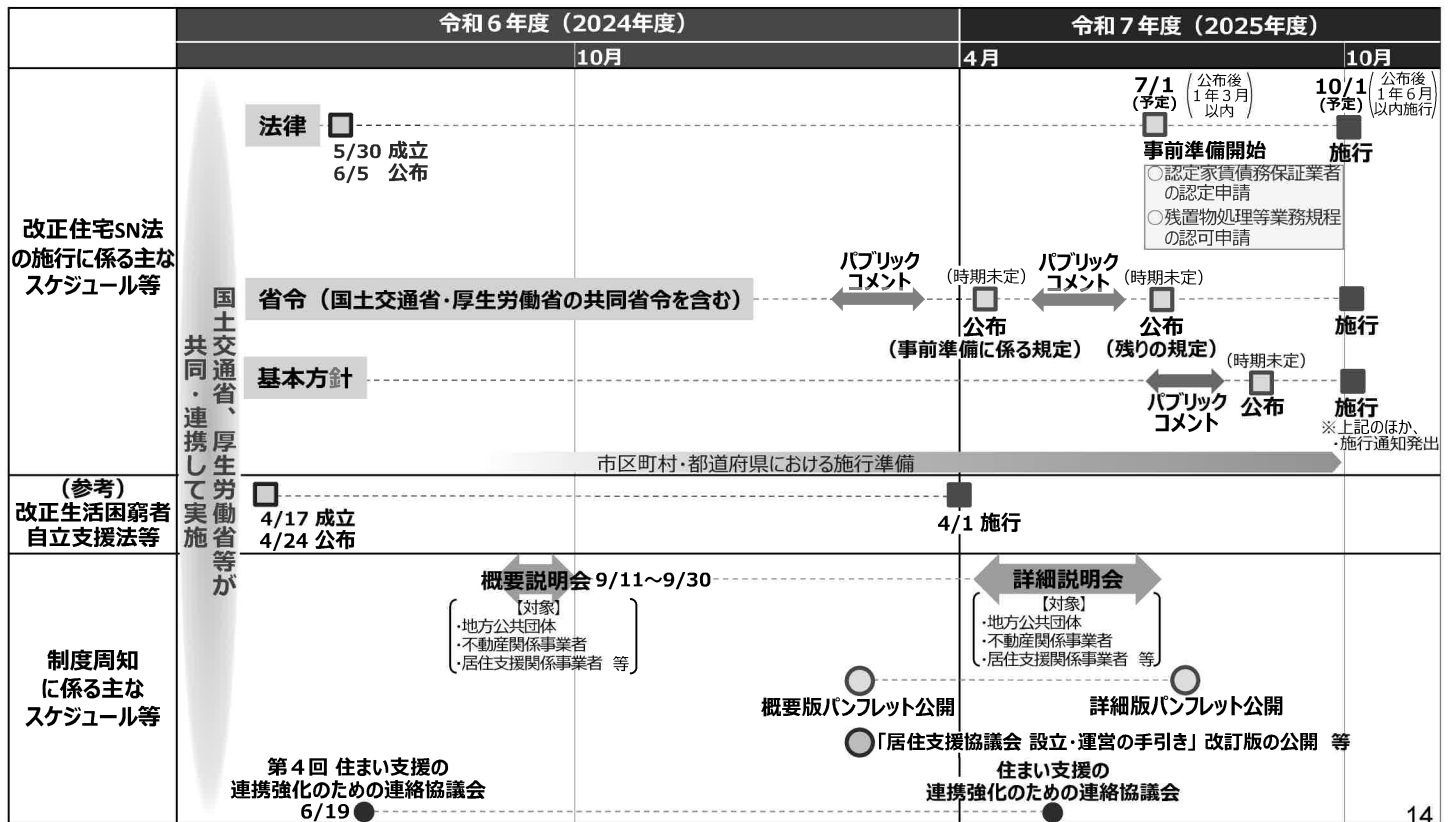
【イメージ】



改正住宅セーフティネット法の施行に向けた今後のスケジュール等(案)

※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は令和7年10月1日に施行予定。
※ 同年夏頃より、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。



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)	
4. 居住サポート住宅の計画の認定 新設	○	◎	◎	△	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)	◎	◎	◎	◎	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	
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	◎	◎	◎	◎	組織・定員の検討	10/1(予定)の施行に向けた準備

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

※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が連携して対応をお願いする

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

- ① 地方公共団体内の公営住宅等の公的賃貸住宅や空き家等の住宅ストックについての状況・課題・施策の確認
- ② 地方公共団体の住宅部局、福祉部局等に届いている「住まいに関する相談」の状況・課題・施策の確認
- ③ これらの状況・課題と「都市計画」「まちづくり」「福祉的支援」の状況・課題・施策との関係についての確認

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

- ① 居住支援の現状や改正法に関する地方公共団体の内外関係者との勉強会・打ち合わせの実施
 - i) 上記1②による相談等の確認の外、管内の不動産・福祉事業者等に届いている「住まいに関する相談」の状況等の確認
 - ii) 上記1①③による資源(物的・人的)の確認の外、(a)比較的低廉な家賃の民間賃貸住宅、未活用の個人所有空き家など、管内の住宅ストックの状況等の確認、(b)住宅確保要配慮者向けに提供されている管内の福祉サービス等の支援の状況等の確認、(c)管内で活動する、居住支援法人等の居住支援を行う団体の確認と更なる連携策 等
- ② 改正住宅セーフティネット法等に関する業務と改正生活困窮者自立支援法等に関する業務(例:住まいに関する総合相談窓口の設置や支援員の確保)等との協働
- ③ 地域の居住支援体制の整備に向けた、居住支援協議会の設置に関するスケジュール、その活用方法等の検討

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

- ① 今後、国は各種マニュアル等の作成・説明などの支援や市区町村の進捗状況の確認を行う予定であり、都道府県においても管下市区町村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・支援をお願いする。

16

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) ②

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

- ① 「令和6年度 改正住宅セーフティネット法等に関する全国説明会」(9月11日～)の資料等を参考として、居住サポート住宅の認定審査及び指導監督等の内容、体制等を考慮しつつ、住宅部局・福祉部局の役割分担を検討・決定していただきたい。
- ② 現在、国では居住サポート住宅の認定申請・審査システムを準備中。令和6年度末頃に審査担当のアカウント登録・発行を行う予定であり、この時点で窓口や審査担当部局を登録できるよう、関係部局で調整・決定していただきたい。

5. 令和7年度の組織定員・予算の検討・確保

- ① 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
- ② 居住サポート住宅に係る改修費、家賃低廉化等の事業に係る予算
- ③ 居住支援の強化に向けた福祉関係事業等に係る予算(居住支援法人等への委託等を含む) 等

※ 今回の説明会后、地方公共団体に対して居住サポート住宅の認定審査等の事務の体制、地域の居住支援体制の整備に向けた検討の状況等に関する調査を実施する予定であり、その調査については、関係部局で連携・調整の上、回答いただきたい。

居住サポート住宅の認定事務に係る手数料について

- ・ 今後、認定申請・審査システムの整備や地方公共団体向けの審査マニュアルの作成等により、地方公共団体における認定事務の円滑化・負担軽減を図る予定。
- ・ 居住サポート住宅は、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図るための福祉的な側面が大きいいため、認定申請者の負担を軽減する観点から、セーフティネット登録住宅(全自治体手数料なし)と同様に、居住サポート住宅の認定事務に係る手数料は徴収しない方向で検討をお願いする。

17

