

住宅セーフティネット法が改正されます ～令和7年10月からスタート（予定）～

賃貸業や居住支援を実施する中でお困りごとはありませんか？

高齢者に賃貸するのは不安、大家さんが貸してくれる物件が少ない等、困っていませんか。

高齢者等も受け入れたいけど、いろいろ不安だな…



大家さん
不動産事業者等



居住支援法人等

物件の確保がうまくいかないな…

住宅セーフティネット法とは？

住宅セーフティネット法（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）は、低額所得者や高齢者など、住宅の確保が困難な方々（住宅確保要配慮者（以下「要配慮者」という））が安心して賃貸住宅に入居できることを目的として制定された法律です。

令和6年度改正\4つのポイント/

ポイント1 終身建物賃貸借※の認可手続きを簡素化します ～“賃貸借契約が相続されない”仕組みの推進～

※終身建物賃貸借：賃借人の死亡時まで継続し、死亡時に終了する（相続人に相続されない）賃貸借

現行

認可：「住宅」ごとに申請



<課題>

- ・空室時に認可や改修を行うことは、事業者にとって負担。
- ・認可審査に時間を要するため、速やかに認可を取ることは困難。

改正後

認可：「事業者」として申請



大家さん

届出：対象となる住宅を届出



実際に終身建物賃貸借契約をするときまでに届出（+改修※）をすることでよい

※便所、浴室、階段に手摺を設置する等

⇒事業者の**手続き負担を軽減**

終身建物賃貸借標準契約書のひな型はコチラ

https://www.mlit.go.jp/jutakuentiku/house/jutakuentiku_house_tk7_000013.html



ポイント2 居住支援法人が受任者として残置物処理等業務を行えるようになります ～“残置物処理に困らない”仕組みの普及～



大家さん

賃貸借
契約



賃借人

残置物の処理等に関する
モデル契約条項を活用

委任
契約

賃貸借契約の解除事務
残置物の処理事務



受任者

<想定される受任者>
以下のいずれか

- ・賃借人の**想定相続人**
- ・**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のが困難な場合)

居住支援法人が
受任者に

モデル契約条項に関する詳しい情報や使いやすい契約書式はコチラ

https://www.mlit.go.jp/jutakuentiku/house/jutakuentiku_house_tk3_000101.html



03 要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者を国土交通大臣が認定する制度を創設します

要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者を国土交通大臣が認定する制度を創設します。これにより、住居の確保が困難な要配慮者に対し、住居の確保が容易になります。

認定基準

- 要配慮者に対する家賃債務保証の取組が適切であること
- 要配慮者の生活に支障を及ぼさないよう配慮していること
- 要配慮者の生活に支障を及ぼさないよう配慮していること

04 居住支援法人等と大家が連携し入居中のサポートを行う「居住サポート住宅」を創設します

居住支援法人等と大家が連携し入居中のサポートを行う「居住サポート住宅」を創設します。これにより、要配慮者の生活が安定し、住居の確保が容易になります。

創設要件

- 居住支援法人等と大家が連携し入居中のサポートを行うこと
- 要配慮者の生活が安定し、住居の確保が容易になること

住まいの住まいのにお困りの方へ

住宅セーフティネット法が改正されます
～令和7年10月からスタート（予定）～

住まいに関するお困りごとはありませんか？
高齢者や障害者に賃貸住宅の入居を助ける、一人暮らしの不安を軽減してあげたい。

住宅セーフティネット法とは？
住宅セーフティネット法（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）は、低所得者や高齢者など、住宅の確保が困難な方（「要配慮者」といいます）が安心して賃貸住宅に入居できることを目的として制定された法律です。

令和6年度改正 4つのポイント

- 居住支援法人等と大家が連携し入居中のサポートを行う「居住サポート住宅」を創設します
- 要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者を国土交通大臣が認定する制度を創設します
- 要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者を国土交通大臣が認定する制度を創設します
- 要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者を国土交通大臣が認定する制度を創設します

02 要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者を国土交通大臣が認定する制度を創設します

要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者を国土交通大臣が認定する制度を創設します。これにより、住居の確保が困難な要配慮者に対し、住居の確保が容易になります。

03 障害物処理等業務を居住支援法人等に委任することができます

居住支援法人等に障害物処理等業務を委任することができます。これにより、要配慮者の生活が安定し、住居の確保が容易になります。

04 障害物処理等業務の認可手続きを簡素化します

障害物処理等業務の認可手続きを簡素化します。これにより、居住支援法人等の業務が容易になり、要配慮者の生活が安定し、住居の確保が容易になります。

居住支援活動等の普及・促進に関する調査・検討業務

誰もが安全・安心で豊かな生活を営むことができるよう、生活の基盤となる住まいの確保は重要な課題であり、特に高齢者など、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（住宅セーフティネット法）で定める住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るため、居住支援の一層の充実が求められている。

発注者 国土交通省住宅局

工期 2024年度

2025年秋に施行される改正「住宅セーフティネット法」には、入居中のサポートを行う見守り付きの住宅(居住サポート住宅)の認定制度創設などが盛り込まれた。

当社では、居住サポート住宅の認定審査マニュアル案の作成を行った。マニュアル案作成にあたっては、申請事務の経験の少ない小規模な市町村が審査しやすいように配慮した。また、改正法周知を目的とした概要リーフレットの作成を行った。

居住サポート住宅

居住サポート住宅とは、居住支援法人等と大家が連携し入居中のサポートを行う住宅のことです。これにより、要配慮者の生活が安定し、住居の確保が容易になります。

認定要件

- 居住支援法人等と大家が連携し入居中のサポートを行うこと
- 要配慮者の生活が安定し、住居の確保が容易になること

申請書

- 居住支援法人等の連携体制に関する説明書
- 要配慮者の生活が安定し、住居の確保が容易になることに関する説明書

審査

国土交通大臣が認定する制度を創設します。これにより、住居の確保が困難な要配慮者に対し、住居の確保が容易になります。