

# 住宅セーフティネット法改正案（概要）イメージ





## 大家の不安

死亡時のリスク

### ■残置物・借家権

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

孤独死して事故物件になったら困る。

入居中のリスク

### ■家賃の滞納

家賃を滞納するのではないか。

### ■緊急連絡先

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。

### ■近隣トラブル

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。

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 → 事業者の認可

\*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

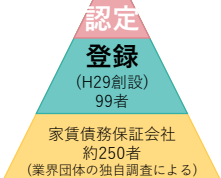
入居中のリスク

### ■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**

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)

入居中のリスク

死亡時のリスク

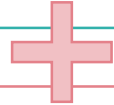
# 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進



- 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）の制度を創設

## 【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



## 【改正案】居住サポート住宅を創設

「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

### ①ICT等による安否確認



要配慮者



大家

連携

### ①訪問等による見守り



居住支援法人等

要配慮者の生活や心身の状況が不安定になったとき

### ②福祉サービスにつなぐ



居住支援法人等



要配慮者

- ・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年度予算案）

## 福祉サービス（例）

### ■ 低額所得者

- ・家計把握や意欲向上の支援
- ・就労支援、生活保護の利用

自立相談支援機関  
福祉事務所

### 特例

生活保護受給者の場合、住宅扶助費(家賃)について代理納付を原則化

高齢者福祉の  
相談窓口

### ■ 高齢者

- ・ホームヘルプ、デイサービス

### ■ ひとり親

- ・母子・父子自立支援員による相談、助言
- ・こどもの生活指導や学習支援

福祉事務所  
母子家庭等就業・  
自立支援センター

基幹相談  
支援センター

### ■ 障がい者

- ・ホームヘルプ、デイサービス
- ・就労支援

\*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

### 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き受け

# 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
- 市区町村による居住支援協議会制の促進（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・退去時の支援まで、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）

## 居住支援協議会のネットワーク

### 民間の居住支援

居住サポート住宅

セーフティネット登録住宅

不動産事業者

居住支援法人活動拠点



多世代交流拠点  
(サードプレイス)



### 地方公共団体

市役所相談窓口



自立相談支援機関

公営住宅



地域開放カフェ  
(サードプレイス)



交流サロン  
(サードプレイス)



子ども食堂  
(サードプレイス)



病院

### 福祉サービス

社会福祉協議会

地域包括支援センター

福祉施設

