

今週のトピック解説

改正住宅セーフティネット法施行へ 「居住サポート住宅」で大家の不安を軽減

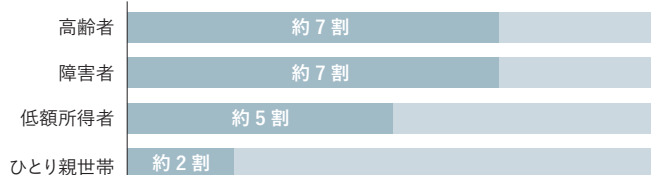
改正住宅セーフティネット法が2025年10月1日に施行される。改正法では「居住サポート住宅」などの新制度を創設し、住宅確保要配慮者の入居に拒否感を抱く大家の不安解消につなげる。

単身世帯の増加、持ち家率の低下などにより要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に関するニーズが高まることが想定されている。30年には15～64歳の単身世帯数が約1517万世帯、65歳以上の単身高齢者世帯が約887万世帯に迫る見通しである。一方で、全国の空き家約900万戸のうち賃貸用は約443万戸と、民間賃貸住宅の空き家は一定数存在するものの、高齢者などの要配慮者に対しては、大家の拒否感は大い。その背景には、孤独死や死亡後の残置物処理などの課題への不安がある。見守り、入居後の課題の相談を求める大家も多い。

これまでの住宅セーフティネット法では、要配慮者の入居による大家の心理的・経済的なリスクを払拭できていなかった。そこで、今回の改正法では、都道府県に認定された居住支援法人などと大家が連携して入居中の要配慮者を支援する「居住サポート住宅」制度を新設した。居住支援法人などが中心となり、ICTなどを活用して遠隔で要配慮者の安否確認や訪問などによる見守りを行う。また、要配慮者の生活や心身が不安定になったときの福祉サービスへのつなぎの役割も担う。福祉の専門的な支援が必要な場合には、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。これにより、大家が抱える高齢者の孤独死といったリスクに対する不安を大きく軽減することが期待できる。

25年6月30日時点で1064法人が認定を受けている居住支援法人は、安否確認や介護には至らない多様な生活支援サービスを提供する担い手となることが期待されている。国土交通省の宿本尚吾住宅局長は「この法律は賃貸住宅に居住する要配慮者を対象としたものだが、各地の居住支援法人がノウハウを蓄積する中で、遠隔地に住む親族からの依頼を受けて持ち家で一人暮らしをしている高齢者の見守りサービスを提供することも考えられる。住宅セーフテ

要配慮者に対する大家の入居拒否感



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）

ィネット発のサービスであってもそれが広く地域の暮らしの安全につながることもあり得る」と話す。

また、改正法では大家側のリスクを軽減するその他の新制度も導入する。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業務」が追加され、入居者が亡くなった後の残置物（家財）処理をしやすくした。入居者が生前に契約を結んでおけば、死亡後に法人が専門的に処理を代行できるようになるため、大家が抱えるリスクを最小限に抑えることができる。さらに、家賃滞納を防ぐ仕組みづくりも行う。債務保証を国土交通大臣が認定した保証事業者が引き受け、万が一の時は保証事業者が家賃を立て替える。これにより、大家は安定した収入を見込める。加えて、入居者の死亡時に賃貸契約を終了させ、相続人に引き継がない「終身建物賃貸借契約」の認可手続きも簡略化する。

そのほか、住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制を強化する。市区町村による居住支援協議会（※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、福祉関係団体などを構成員とした会議体）の設置を促進（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する。

居住サポート住宅の供給戸数を施行後10年間で10万戸とすることなどをKPIとして定めている。

新刊 省エネ基準の義務化へ 関連法令を一冊に集約

住宅・建築に関わる企業、地方自治体、性能評価機関などにに向けた必携の書

必携

住宅・建築物の省エネルギー基準関係法令集 2025

今週の主なニュース

9|19



9|25

・国土交通省 「マンションストック長寿命化等モデル事業」の採択プロジェクト決定

・大和ハウス工業 米ウィンザー社から戸建住宅事業を買収 ノースカロライナ州での住宅事業強化

・旭化成ホームズ ワンフロアリノベーション提案「余白の在る家 The Renovation」販売開始

・大東建託 バイオーム社と「ネイチャーポジティブなまちづくり」に向けた協働を開始

・三井不動産レジデンシャルら10社 HARUMI FLAG最後の2棟「HARUMI FLAG SKY DUO」竣工

・LIXIL 「LIXIL省エネ住宅シミュレーション」のすまいのライフサイクルCO₂簡易算出機能を強化