大家さん・居住支援に
携わる事業者の皆様へ

令和７年３月
国土交通省 厚生労働省

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。

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／01 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

＋

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/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk7_000013.html

＼ポイント／02 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　～

＜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ことが困難な場合）

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/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html

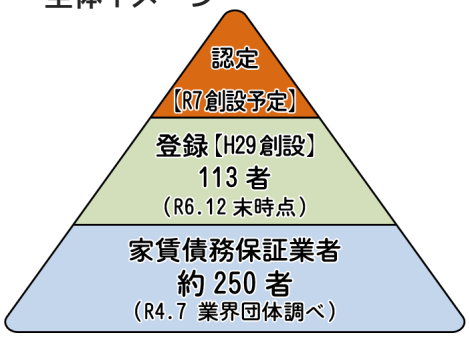
＼ポイント／03 要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者を国土交通大臣が認定する制度を創設します

～“家賃滞納に困らない”仕組みの創設　～

■認定家賃債務保証業者制度（令和７年７月より申請受付を開始予定）

概要	登録家賃債務保証業者又は居住支援法人から、一定の要件を満たす者を国が認定
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断らない ・要配慮者の家賃債務保証の契約条件として、緊急連絡先を親族などの個人に限定していない ・欠格要件に該当しない　等
JHFによる保険	・要配慮者の家賃債務保証に対して、JHF（住宅金融支援機構）による保険適用が可能 ・保険割合：最大９割

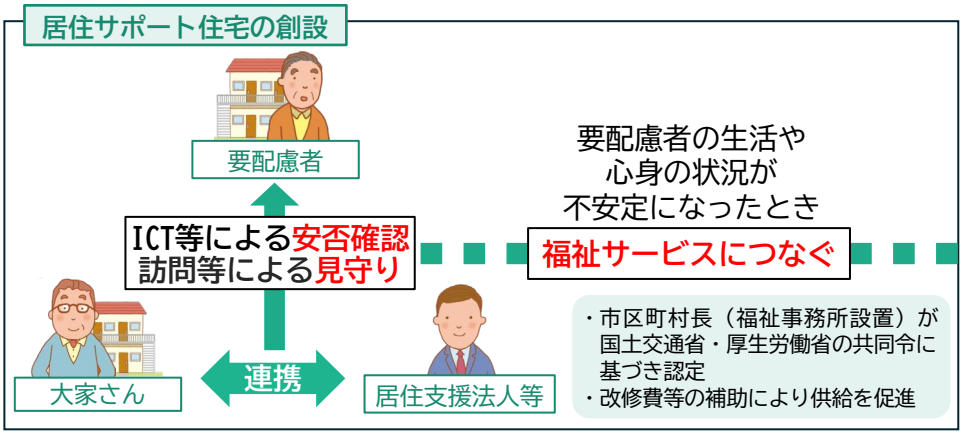
■家賃債務保証業者の全体イメージ



＼ポイント／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

～“入居後の変化やトラブルに対応できる”住宅の創設　～

居住サポート住宅の創設



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

■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

■障がい者
- ホームヘルプ、デイサービス
- 就労支援

○入居する要配慮者については認定保証業者が家賃債務保証を原則引受け　○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

居住支援に活用できるその他の補助

大家さん等向けの支援制度

○セーフティネット住宅/居住サポート住宅の支援制度
- 改修費にかかる補助
- 家賃低廉化に係る補助
- 家賃債務保証料等の低廉化に係る補助

○その他の支援制度
- モデル的な取組への支援
  人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業
  みんなが安心して住まいを提供できる環境整備モデル事業
- 空き家の除却・活用への支援

居住支援法人向けの支援制度

○国の支援【国土交通省関係】
- 居住支援協議会等活動支援
- 住替えに係る補助
- モデル的な取組への支援
  人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業
  みんなが安心して住まいを提供できる環境整備モデル事業

○市区町村等からの委託により、活用可能な事業【厚生労働省関係】
- 自立相談支援事業
- 地域居住支援事業(低額所得者向け)
- 高齢者の安心な住まいの確保に資する事業
- 住宅入居等支援事業

居住支援に関する制度

■居住支援協議会

居住支援協議会は、地方公共団体と様々な関係者・団体等が地域の居住支援体制整備に向けて協議を行う、つながりの場です。

居住支援協議会一覧はコチラ ☞

■居住支援法人

居住支援法人は、地域で居住支援の活動に取り組む法人として、住宅セーフティネット法に基づき都道府県が指定する法人です。

居住支援法人一覧はコチラ ☞

■セーフティネット住宅

セーフティネット住宅は、要配慮者の入居を拒まない住宅として登録された住宅です。

セーフティネット住宅
情報提供システムはコチラ ☞