

## 弁護士通信

弁護士浜ちゃんの一口メモ

一宅建業者が知っておきたい改正住宅セーフティネット法

弁護士法人みなみ総合法律事務所

弁護士 濱田 諭

### 第1 はじめに

今回からこちらのコンテンツが紙媒体での掲載ではなくホームページでの掲載になるとのことを伺っておりますが、今までどおり会員の皆様のお役に立てるコラムを書いていきたいと考えておりますのでよろしくお願ひいたします。

今回は近年改正された住宅セーフティネット法についてご紹介しようと思います。

近年、社会情勢の変化に伴い、住宅を巡る問題は多様化しています。特に、高齢者、低額所得者、子育て世帯など、住宅の確保に困難を抱える「住宅確保要配慮者」への支援は、喫緊の課題となっています。このような背景から、住宅セーフティネット制度は、その役割の重要性を増しています。

令和6年6月5日に公布され令和7年10月1日に施行予定の改正住宅セーフティネット法（以下、「改正法」）は、宅建業者の皆様にとっても、事業運営上、非常に重要な改正点を含んでいます。本コラムでは、改正法の概要と背景改正法の視点、その視点に沿って改正法の内容について書いていきます。

### 第2 改正住宅セーフティネット法の概要と背景

#### 1 住宅セーフティネット制度の目的と従来の課題

住宅セーフティネット制度は、住宅確保要配慮者に対して、居住の安定を図ることを目的として、2017年（平成30年）に施行されました。その主な

内容は以下の通りです。

### (1) 登録住宅の確保・情報提供

① 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅(以下、「セーフティネット住宅」)として、空き家等を活用した賃貸住宅を登録する制度です。登録された住宅は、一定の基準を満たし、住宅確保要配慮者の入居を拒まないことが求められます。

### ② 経済的支援

セーフティネット住宅の改修費補助や、住宅確保要配慮者の家賃債務保証への支援など、経済的な支援策が講じられます。

### ③ 居住支援協議会の役割

地方公共団体、不動産関係団体、福祉関係団体等が連携し、住宅確保要配慮者への情報提供、相談対応、居住支援を行う協議会が設置されます。

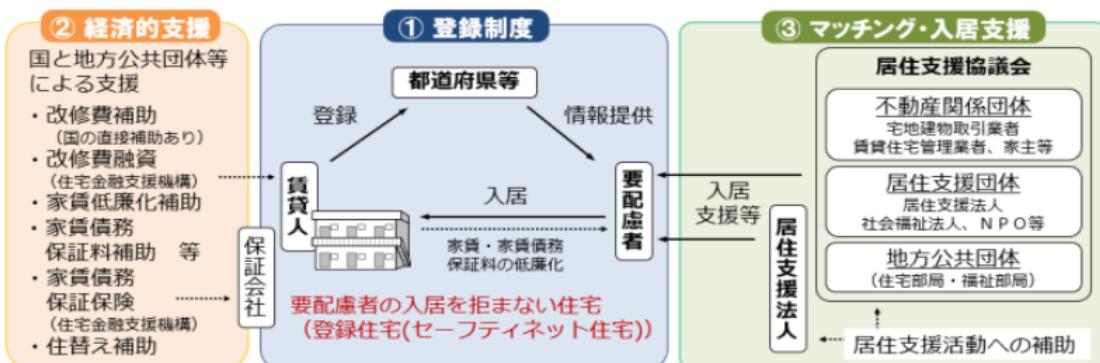
改正法施行前の住宅セーフティネット制度のイメージ図（国交省のHPより引用）を記載しておきます。

#### ① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

#### ② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

#### ③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

##### 【住宅セーフティネット制度のイメージ】



### 第3 改正の背景・必要性

## 1 従来の制度の課題と改正を必要とする背景

この制度は社会的に意味のあるものだったと思いますが、従来の制度にはいくつかの課題があり、また改正を必要とする背景がありました。

### ①登録住宅数の伸び悩みと単身世帯の増加

セーフティネット住宅の登録数は、制度開始から一定の増加は見られたものの、住宅確保要配慮者のニーズに比して十分とは言えませんでした。特に、都心部や賃貸需要が高い地域においては、登録促進が課題となっていました。

単身高齢者世帯は、2030年には900万世帯に迫る見通しとなっており、このニーズの応えられるだけのセーフティネット住宅は供給できる状態にありませんでした。

### ②制度の認知度不足

住宅確保要配慮者だけでなく、宅建業者を含む不動産関係者や、福祉関係者の中でも、制度の認知度が十分ではないという課題がありました。

かくいう私自身もこの制度の存在を今回初めて知りました。

### ③要配慮者（特に単身高齢者）に対する大家の拒否感の大きさ

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ります。2023年の調査によると全国の空き家は約900万戸、そのうち賃貸用は約443万戸ですが、2024年6月30日時点での登録件数は全国で90万126戸となっており登録の伸び悩みの原因には大家の有する懸念があると思われました。

### ④居住支援の担い手の着実な増加

一方、全国で800を超える居住支援法人（要配慮者の入居支援、入居後の見守りや相談等を行う法人で都道府県が指定します）が指定され、地域の居住支援の担い手は着実に増加していました・

そこで以下の3つの視点から法改正と改正法の施行が行われることになったものです。

## 2 改正法の視点

- (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

各視点から改正法の内容を以下にお話ししていきましょう。

### 第3 改正法の内容について

- 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

この視点から改正法の内容をお話しする前に大家が要配慮者に賃貸する際に感じる不安についてまとめてみましょう。

#### (1) 大家の不安

##### ① 死亡時のリスク

- ・死亡後に部屋に残置物があった場合、借家権が残る場合には次の人に貸せない。
- ・孤独死して事故物件になつたら困る。

##### ② 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。

#### (2) 賃貸借契約が相続されない仕組みの推進(賃借人死亡時のリスク)

##### ① 終身建物賃貸借契約の認可手続の簡素化

終身建物賃貸借契約とは、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)賃貸借契約のことです。現在では賃貸対象の住宅ごとに認可が必要でしたが、事業者としての認可を受ければ済むようになります。

(2) 残置物処理に困らない仕組みの普及（賃借人死亡時のリスク）

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が追加されます。

(3) 家賃の滞納に困らない仕組みの創設（入居中のリスク）

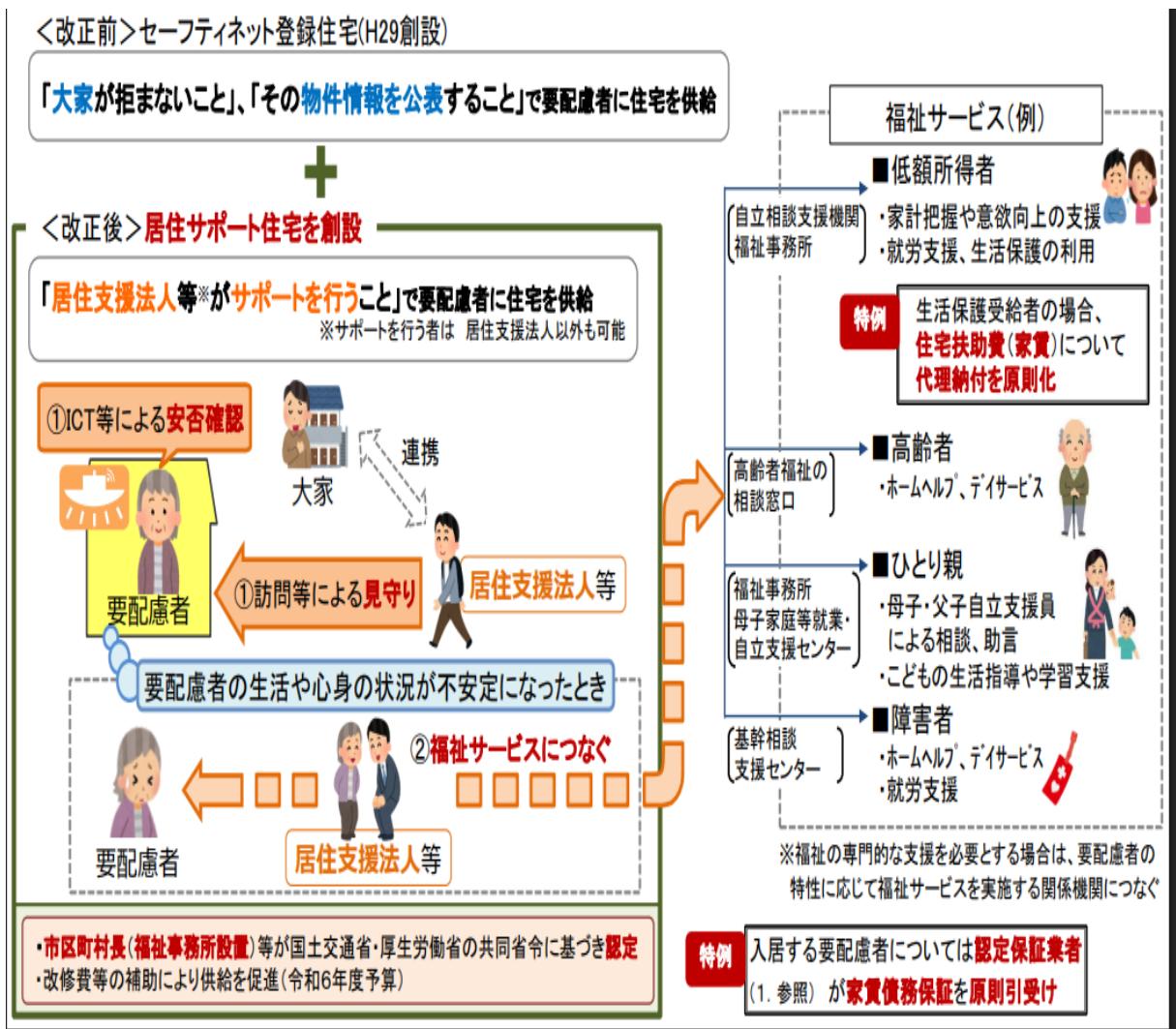
要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者（認定保証業者）を国土交通大臣が認定する仕組みが導入されます。この認定基準として、居住サポート住宅に入居する要配慮者の家賃債務保証を原則引き受けこと、緊急連絡先を親族などの個人に限定しない等が指定されますので認定保証業者からの家賃債務保証を得られる可能性がかなり高くなります。なお認定保証業者には住宅金融支援機構の家賃債務保証保険の利用による要配慮者への保証リスクが低減できるように保険制度が拡充されます。

(4) 入居後の変化やトラブルに対応できる住宅の創設

この点については次に書く2の視点からの改正部分での対応となります。

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

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）が創設されます。この点については国交省のリーフレットの図をそのまま引用します。



### 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

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して、市町村による居住支援協議会設置の促進（国交省と厚労省が共同して推進）することになるとされています。

居住支援協議会とは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（宮崎県宅地建物取引業協会等）、福祉関係団体等を構成員とした会議体を指します。

住宅セーフティネットの改正法を現実に機能させるためには住宅施策と福祉施策の連例が必要ですし、関係する部署、関連団体、職員の連携が必須でありこのことから居住支援体制の整備について国を挙げて取り組むことが掲げられ

ているものです。イメージ図について国交省のリーフレットから引用しますのでご参照ください。



## 第9 最後に

要配慮者に対する賃貸をためらう大家の方が多いことは理解していますし、私自身、要配慮者を相手方とする建物からの退去明渡請求を内容とする紛争を多く扱ってきたことから安易に住宅セーフティネット制度の利用をお勧めすることはできないと考えておりますが、制度の存在やその内容を理解し、利用することによるメリットとリスクを比較しつつ事業として制度利用を検討する機会にしていただけだと幸いです。

次回以降も宅建業に関わる皆様のお役に立てるような内容を書いていこうと思います。引き続きよろしくお願ひいたします。