



賃貸経営

住宅セーフティネット法

改正法施行まで 4 か月

見守り機能付き賃貸始動へ

単身高齢者、急増 50 年に 1000 万世帯超

今年の 10 月 1 日に施行される改正住宅セーフティネット法は、「オーナーの不安軽減策」「見守り機能付き住宅の供給」「地域と福祉との連携強化」の大きく三つの柱を整備し、要配慮者の受け入れ促進を図ります。

法改正の背景には、増加する単身高齢者世帯による賃貸住宅ニーズの高まりがあります。全国の単身高齢者世帯数は、20 年時点で 738 万世帯。50 年には 1084 万世帯まで増加すると想定され、全世帯の半数に迫る勢いです。

一方で、「令和 5 年住宅・土地統計調査」によると、賃貸住宅のうち空き家となつていて物件が約 443 万戸あることがわかっています。国土交通省は、空き家にも関わらず単身高齢者の受け入れが進まない原因の一つに、単身高齢者が抱える孤独死や死亡後の残置物処理などの入居後のリスクが考えられるとみています。

オーナーの不安軽減策

・終身建物賃貸借の利用促進

終身建物賃貸借とは、入居者が死亡するまで更新がなく、死亡時に終了する契約のこと。貸借権の相続が発生しないため、契約終了後の手続きが簡単になります。終身建物賃貸借契約の利用には都道府県知事の認可が必要ですが、その認可手続きが簡略化され、住宅ごとから事業者ごとの認可となります。

・居住支援法人による残置物処理の推進

居住支援法人の業務に、入居者からの委託にもとづく残置物処理が追加されます。

これまでの入居者死亡時の残置物は相続人が引き取るか処分する必要がありますが、相続人が見つからない場合、賃貸オーナーが勝手に処分することもできず次の人に物件を貸せないなどのリスクがありました。あらかじめ委託された居住支援法人がこれを行えるようになることで、残置物の処理がスムーズになります。

・家賃債務保証業者の認定制度の創設

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です。現在の登録業者に加えて、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」などの基準にのっとった業者を認定することで、家賃滞納リスクを軽減することがねらいです。



バックナンバーはこちらから！

改正のポイント

- ①オーナーの不安軽減策を追加
- ②見守り機能付き住宅の供給
- ③市町村に対し、居住支援協議会の設置を努力義務化

生活保護受給者の扱いは？ 家賃は代理納付が原則に

目標は「施行後 10 年間で 10 万戸、人口カバー率 9 割」

さらにオーナーの不安を軽減するための取り組みとして、「居住サポート住宅」の認定制度がつけられます。法律上は「居住安定援助賃貸住宅」とされるもので、居住支援法人等がオーナーと連携し、日常の安否確認と見守り、生活・心身が不安定になった時の福祉サービスへのつながりを行う住宅です。

現行のセーフティネット登録住宅では「オーナーが拒まないこと」、「その物件情報を公表すること」によって要配慮者に住宅が供給されていましたが、それに「居住支援法人等がサポートを行うこと」が加わるイメージです。

「入居して終わり」でなく、訪問など日常の見守りに加えて、もし一人暮らしが困難になった場合に福祉サービスにつながるなど、これまでがサポートされます。また、「居住サポート住宅」に認定されると、人感センサーなど安否確認に必要な設備設置のための費用の一部が補助されます。

生活保護を受給している入居者の場合は、家賃の代理納付が原則化されます。これは、生活保護の一部として支給される住宅扶助費を福祉事務所などが代理で直接、家賃として支払う仕組みです。住宅扶助費の生活費などへの流用を防ぐことで、滞納のリスクがなくなりま

す。住宅支援は福祉や地域との連携が不可欠であることから、連携を強化する仕組みも追加されます。「居住支援協議会」という、地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、オーナー含む不動産関係団体、福祉関係団体（NPO）などで構成される会議体の設置が努力義務化されます。

官民で話し合いながら、国土交通大臣と厚生労働大臣が策定した基本方針に沿って、地域ごとの総合的な居住支援体制を整備していくことが目的です。

これらの改正によって、居住サポート住宅の供給戸数を施行後 10 年間で 10 万戸目指すとしています。また、居住支援協議会を設置した市区町村の人口カバー率を施行後 10 年間で 9 割と目標設定しました。



ニュース

自転車「ながらスマホ」反則金

26 年 4 月から導入

警察庁は来年 4 月 1 日に改正道路交通法を施行し、自転車にも交通反則切符「青切符」を導入する方針を明らかにしました。自転車の違反処理の見直しは戦後初めてで、信号無視や逆走など原付きと重複する 113 類型に反則金を設定し、走行中のスマートフォン操作には最高額となる 1 万 2000 円を科す方針です。

青切符の対象となる主な自転車の反則行為と反則金

携帯電話使用（ながら運転） 1 万 2000 円	2 人乗り 3000 円	信号無視 6000 円
2 台以上の横並び走行 3000 円	逆走や歩道走行 6000 円	

（注）道路交通法施行令改正案に基づく

反則金は納付期限内に支払えば刑事罰を免れ、警察も迅速に処理できます。ただし、酒酔い運転やあおり運転など悪質・重大な行為は従来通り赤切符「刑事手続き」の対象です。

背景には自転車違反の急増があります。2024 年の摘発は 5 万 1564 件で、2015 年の約 43 倍に達しました。反則金制度で抑止力を高めつつ、正しいルールの周知も重要となるため、警察庁は 2024 年に官民協議会を設置し、交通安全教育のガイドライン策定やパブリックコメント募集を進めています。

本制度により、自転車利用者はより具体的な金額を意識して安全運転へと行動を改めやすくなります。一方で、取り締まりが日常の移動手段としての自転車利用を萎縮させないことも課題です。警察庁は「守るべきルールを分かりやすく示し、教育と取り締まりを両立させることで事故を減らしたい」としています。自転車に乗る際は、スマホ操作を避ける、車道では左側を通行するなど基本的なマナーを改めて確認し、安全で快適な走行を心掛けたいものです。

