

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等の一部を改正する法律要綱

傍線部分は令和七年十月一日に施行することとする部分

二重傍線部分は令和七年七月一日に施行することとする部分

第一 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の一部改正

一 基本方針

1 國土交通大臣及び厚生労働大臣は、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基本的な方針（2及び3において「基本方針」という。）を定めなければならないものとすること。

（第四条第一項関係）

2 基本方針において定める事項に、賃貸住宅に入居する住宅確保要配慮者に対する日常生活を営むためには必要な援助その他の福祉サービスの提供体制の確保に関する基本的な事項を追加するものとすること。

（第四条第二項第六号関係）

3 基本方針は、住生活基本法に規定する全国計画並びに介護保険法に規定する基本指針及び障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に規定する基本指針との調和が保たれたもので

なければならないものとすること。

（第四条第三項関係）

二 都道府県賃貸住宅供給促進計画及び市町村賃貸住宅供給促進計画

1 都道府県賃貸住宅供給促進計画及び市町村賃貸住宅供給促進計画において記載する事項に、賃貸住宅に入居する住宅確保要配慮者に対する日常生活を営むために必要な援助その他の福祉サービスの提供体制の確保に関する事項を追加するものとすること。

（第五条第二項第二号ニ及び第六条第二項第二号ニ関係）

2 都道府県賃貸住宅供給促進計画及び市町村賃貸住宅供給促進計画は、社会福祉法に規定する都道府県地域福祉支援計画等その他の法律の規定による計画であつて住宅確保要配慮者に対する日常生活を営むために必要な援助その他の福祉サービスに関する事項を定めるものと調和が保たれたものでなければならないものとすること。

（第五条第八項及び第六条第三項関係）

三 居住安定援助賃貸住宅事業

1 居住安定援助計画の認定

(1) 賃貸住宅に日常生活を営むのに援助を必要とする住宅確保要配慮者を入居させ、訪問その他の方

法によりその心身及び生活の状況を把握し、その状況に応じた利用可能な福祉サービスに関する情報の提供及び助言その他住宅確保要配慮者の生活の安定を図るために必要な援助を行う事業（以下「居住安定援助賃貸住宅事業」という。）を実施する者（3）において「居住安定援助賃貸住宅事業者」という。）は、当該居住安定援助賃貸住宅事業に関する計画（以下「居住安定援助計画」という。）を作成し、次のイからハまでに掲げる当該賃貸住宅の存する区域の区分に応じ、当該イからハまでに定める者（以下「都道府県知事等」という。）に対し、当該居住安定援助計画が居住安定援助賃貸住宅事業を適切かつ確実に実施するために適当なものである旨の認定を申請することができるものとすること。

イ 市の区域 当該市の長

ロ 社会福祉法に規定する福祉に関する事務所を設ける町村の区域 当該町村の長

ハ その他の区域 当該区域を管轄する都道府県知事

（第四十条第一項関係）

(2) 居住安定援助計画には、居住安定援助賃貸住宅事業に係る賃貸住宅（4）及び2の（1）において「居住安定援助賃貸住宅」という。）の構造及び設備、居住安定援助（訪問その他の方法により住宅確

保要配慮者の心身及び生活の状況を把握し、その状況に応じた利用可能な福祉サービスに関する情報の提供及び助言その他住宅確保要配慮者の生活の安定を図るために必要な援助を行うことをいう。

以下同じ。）の内容等を記載しなければならないものとすること。
（第四十条第二項関係）

（3）居住安定援助を行う者と住宅確保要配慮者を入居させる賃貸人とが異なる場合であつても、これらの者が共同して（1）の認定の申請を行うときは、これらの者を一の居住安定援助賃貸住宅事業者とみなすものとすること。
（第四十条第四項関係）

（4）都道府県知事等は、（1）の認定の申請に係る居住安定援助計画が、居住安定援助賃貸住宅の構造及び設備、居住安定援助の内容等に係る基準に適合していると認めるときは、その認定をするものとすること。
（第四十一条関係）

2 | 業務

（1）
1の（1）の認定を受けた者（以下「認定事業者」という。）は、1の（1）の認定を受けた居住安定援助計画（2）において「認定計画」という。）に記載された1の（4）の基準に適合する居住安定援助賃住宅（以下「認定住宅」という。）に入居する住宅確保要配慮者（3の（2）及び5の（2）において「

認定住宅入居者」という。）に対し居住安定援助を行う場合には、当該住宅確保要配慮者に対し、入居契約を締結するまでに、居住安定援助の内容等について、これらの事項を記載した書面を交付等して説明しなければならないものとすること。

（第四十六条関係）

（2）認定事業者は、認定計画に基づく居住安定援助賃貸住宅事業の実施の状況等について、定期的に都道府県知事等に報告しなければならないものとすること。

（第四十九条関係）

3 | 認定住宅に係る特例

（1）認定住宅について、地方住宅供給公社は委託によりその整備及び賃貸等の業務を行うことができるものとするほか、独立行政法人住宅金融支援機構（以下「機構」という。）はその改良に必要な資金を貸し付けることができるものとすること。

（第五十二条関係）

（2）認定事業者は、被保護認定住宅入居者（被保護者であつて、認定住宅入居者である者又は認定住宅入居者となろうとする者をいう。）の居住の安定の確保を図るために必要なと認めるとときは、保護の実施機関が当該被保護認定住宅入居者に対して交付する生活保護費法第三十一条第三項に規定する保護金品（住宅を賃借して居住することに伴い通常必要とされる費

用として厚生労働省令で定めるものの額に相当する金銭に限る。）又は同法第三十三条第四項に規定する保護金品のうち、当該被保護認定住宅入居者が当該認定事業者（1の(3)に規定する場合にあつては、当該認定事業者である賃貸人。（2）及び（3）において「認定賃貸人」という。）に支払うべき費用（3において「家賃等」という。）の額に相当する金銭について、当該被保護認定住宅入居者に代わり、当該認定賃貸人に支払うことを希望する旨を保護の実施機関に通知することができるものとすること。

（第五十三条第一項関係）

（3）保護の実施機関は、（2）の規定による通知を受けたときは、家賃等の口座振替納付が行われている場合その他厚生労働省令で定める場合を除き、当該通知に係る家賃等の額に相当する金銭について、当該通知に係る被保護認定住宅入居者に代わり、当該通知に係る認定賃貸人に支払うものとすること。

（第五十三条第二項関係）

4 | 監督

都道府県知事等は、第五章の規定の施行に必要な限度において、認定事業者又は認定事業者から認定住宅の管理を委託された者（4において「管理受託者」という。）に対しその業務に関し必要な報

告を求め、又はその職員に、認定事業者若しくは管理受託者の事務所等若しくは認定住宅に立ち入り、その業務の状況若しくは帳簿、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができるものとすること。

（第五十四条第一項関係）

5 | 雜則

(1) 国及び地方公共団体は、認定住宅の整備のために必要な資金の確保又はその融通のあつせんに努めなければならないものとすること。

（第五十七条関係）

(2) 都道府県知事等は、認定事業者が破産手続開始の決定を受けたときその他認定住宅入居者（認定住宅入居者であつた者を含む。）の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、当該認定住宅入居者に対し、他の適当な賃貸住宅に円滑に入居するために必要な助言その他の援助を行うよう努めなければならないものとすること。

（第五十八条関係）

四 |

住宅確保要配慮者居住支援法人

1 | 住宅確保要配慮者居住支援法人（以下「支援法人」という。）の指定の基準として、4の(1)又は(2)の業務を行う場合にあつては、当該業務を適正かつ確実に行うに足りる知識及び能力並びに当該業務

を確実に遂行するためには必要と認められる財産的な基礎であつて国土交通省令で定めるものと有するものであることを追加するものとすること。

（第五十九条第一項第三号関係）

2 | 支援法人の指定を受けようとする者は、支援業務の種別、名称又は商号等を記載した指定申請書を都道府県知事に提出しなければならないものとすること。

（第六十条第一項関係）

3 | 支援法人に関する事項のうち省令で定めるものは、一部の規定を除き、国土交通省令・厚生労働省令で定めるものとすること。 （第六十条、第六十一条及び第六十五条から第六十七条まで関係）

4 | 支援法人が行う業務として次に掲げる業務を追加するものとすること。

(1) | 賃貸住宅の賃貸人に対し、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図るために必要な情報の提供を行うこと。

(2) | 賃借人である住宅確保要配慮者からの委託に基づき、当該住宅確保要配慮者が死亡した場合における当該住宅確保要配慮者が締結した賃貸借契約の解除並びに当該住宅確保要配慮者が居住していた住宅及びその敷地内に存する動産の保管、処分その他の処理を行うこと。 （第六十二条関係）

5 | 支援法人は、4の(2)の業務を行う場合には、当該業務に関する規程を定め、都道府県知事の認可を

5 |

受けなければならないものとすること。

(第六十四条第一項第二号関係)

6 | 支援法人は、業務ごとに經理を区分して整理しなければならないものとすること。

(第六十六条関係)

7 | 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、都道府県等に対し、都道府県賃貸住宅供給促進計画の作成等をすることを提案することができるものとすること。

(第七十一条第一項及び第三項関係)

8 | 7の規定による提案を受けた都道府県等は、当該提案に基づき都道府県賃貸住宅供給促進計画の作成等をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するもの等とすること。

(第七十一条第二項及び第三項関係)

五 | 認定家賃債務保証業者

1 | 家賃債務保証業者（賃貸住宅の賃借人の委託を受けて当該賃借人の家賃の支払に係る債務（以下「家賃債務」という。）を保証することを業として行う者であつて、家賃債務の保証を適正かつ確実に実施することができると認められるものとして国土交通省令で定める要件に該当する者をいう。以下

同じ。）は、その行う住宅確保要配慮者の家賃債務の保証に関する業務（以下「家賃債務保証業務」という。）が次の(1)から(3)までに掲げる基準のいずれにも適合していることにつき、国土交通大臣の認定を受けることができるものとすること。

(1) 認定住宅の賃貸借契約を締結しようとする住宅確保要配慮者から家賃債務の保証に係る申込みがあつた場合には、正当な理由なくこれを拒まないものであること。

(2) (1)のほか、家賃債務保証業務において、家賃債務の保証に係る申込みをした住宅確保要配慮者に対し、その保証に係る契約の締結の条件として、当該住宅確保要配慮者の親族その他国土交通省令で定める関係者の連絡先に関する情報の提供を求めないものであること。

(3) (1)及び(2)のほか、家賃債務保証業務の実施方法が住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居に資するものとして国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

（第七十二条第一項関係）

2 1の規定による認定（3及び4において「認定」という。）を受けようとする家賃債務保証業者は、氏名又は名称及び住所並びに法人にあつては、その代表者の氏名等を記載した申請書を国土交通大

臣に提出しなければならないものとすること。

（第七十二条第二項関係）

3 | 国土交通大臣は、認定の申請に係る家賃債務保証業者が1の(1)から(3)までに掲げる基準のいずれにも適合していると認めるときは、当該認定をするものとすること。

（第七十二条第四項関係）

4 | 国土交通大臣は、第七章の規定の施行に必要な限度において、認定を受けた家賃債務保証業者（以下「認定保証業者」という。）に対し家賃債務保証業務に關し必要な報告を求め、又はその職員に、認定保証業者の事務所等に立ち入り、家賃債務保証業務の状況若しくは帳簿、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができるものとすること。

（第七十八条第一項関係）

5 | 機構は、住宅確保要配慮者家賃債務保証保険契約に係る保険を行うことができるものとすること。

（第八十条第一項関係）

6 | 5の「住宅確保要配慮者家賃債務保証保険契約」とは、機構が事業年度ごとに認定保証業者と締結する契約であつて、認定保証業者が住宅確保要配慮者の家賃債務（利息に係るもの）を除く。6及び7において同じ。）の保証をしたことを機構に通知することにより、当該認定保証業者が住宅確保要配慮者の家賃債務につき保証をした金額の総額が一定の金額に達するまで、その保証につき、機構と当

該認定保証業者との間に保険関係が成立する旨を定めるものとすること。 (第八十条第二項関係)

7 6に規定する住宅確保要配慮者家賃債務保証保険契約に係る保険関係においては、認定保証業者が住宅確保要配慮者の家賃債務につき保証をした金額を保険価額とし、認定保証業者が住宅確保要配慮者に代わつてする家賃債務の全部又は一部の弁済を保険事故とし、保険価額に百分の九十を超えない範囲内において国土交通省令で定める割合を乗じて得た金額を保険金額とするものとすること。

(第八十条第三項関係)

六 住宅確保要配慮者居住支援協議会

1 地方公共団体は、単独で又は共同して、支援法人、宅地建物取引業者、賃貸住宅を管理する事業を行う者その他の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に資する活動を行う者及び社会福祉協議会その他の住宅確保要配慮者の福祉に関する活動を行う者により構成される住宅確保要配慮者居住支援協議会（2及び3において「支援協議会」という。）を置くよう努めなければならなものとすること。

(第八十一条第一項関係)

2 支援協議会は、住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供、民間賃貸住宅へ

の入居及び日常生活を営むために必要な福祉サービスの利用に関する住宅確保要配慮者からの相談に応じて適切に対応するための体制の整備、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する施策と住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策との連携の推進その他の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する必要な措置について協議を行うものとすること。

（第八十一条第二項関係）

3 1の規定により支援協議会が置かれた地方公共団体の区域について地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法に規定する地域住宅協議会又は社会福祉法に規定する支援会議等その他の住宅確保要配慮者が日常生活を営むために必要な支援体制に関する検討を行う会議（3において「地域住宅協議会等」という。）が置かれている場合には、当該支援協議会及び地域住宅協議会等は、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への入居に関する課題についての情報の共有その他相互の連携に努めなければならないものとすること。

（第八十二条関係）

1 | この法律に規定する国土交通大臣の権限は、国土交通省令で定めるところにより、その一部を地方整備局長又は北海道開発局長に委任することができるものとすること。 (第八十八条関係)

2 | この法律に定めるもののほか、この法律の実施のための手続その他この法律の施行に関し必要な事項は、国土交通省令・厚生労働省令又は国土交通省令で定めるものとすること。 (第九十条関係)

八 | 罰則

罰則について、所要の規定を設けるものとすること。

(第九十三条関係)

九 | その他

その他所要の改正を行うものとすること。

第二 高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部改正

一 | 登録住宅の目的外使用

1 | サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者（三において「登録事業者」という。）は、都道府県知事による登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅（以下「登録住宅」という。）の全部又は一部について入居者を国土交通省令・厚生労働省令で定める期間以上確保することができないときは、都道

府県知事の承認を受けて、その全部又は一部を高齢者等以外の住宅確保要配慮者に賃貸し、又は認定事業者若しくは住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図るための援助を適確に実施することができ
る者として国土交通省令・厚生労働省令で定める者（3において「適格事業者」という。）において
高齢者等以外の住宅確保要配慮者に転貸させることができるものとすること。

（第十九条の二第一項関係）

2 都道府県知事は、1の承認をしたときは、遅滞なく、その旨を当該承認に係る登録住宅の存する市
町村の長に通知しなければならないものとすること。

（第十九条の二第二項関係）

3 1の規定により登録住宅の全部又は一部を賃貸し、又は認定事業者若しくは適格事業者において転
貸させる場合においては、当該賃貸借又は転貸借を、借地借家法第三十八条第一項の規定による建物
の賃貸借（国土交通省令・厚生労働省令で定める期間を上回らない期間を定めたものに限る。）とし
なければならないものとすること。

（第十九条の二第三項関係）

二 独立行政法人住宅金融支援機構法の特例

機構は、登録住宅への入居に係る家賃の全部又は一部を前払金として一括して支払うための資金の貸

付けに係る金融機関の債権の譲受け等を行うことができるものとすること。（第一二二条第二項関係）

三 賃貸住宅等への円滑な入居のための援助

都道府県知事は、登録住宅の入居者に対し、助言その他の援助を行うために必要があると認めるときは、他の登録事業者又は認定事業者に必要な協力を要請することができるものとすること。

（第四十三条第二項関係）

四 終身賃貸事業者が行う事業に係る認可手続の見直し

- 1 終身賃貸事業者が行う事業（2において「終身賃貸事業」という。）に係る都道府県知事の認可手続において、事業認可申請書の記載事項として賃貸住宅の位置等を不要とすること等により、当該事業に用いる賃貸住宅を特定することを要しないものとすること。（第五十三条及び第五十四条関係）
- 2 都道府県知事の認可を受けた終身賃貸事業者が終身賃貸事業の用に供する賃貸住宅は、その規模及び設備等に係る基準に適合するものでなければならぬものとし、当該終身賃貸事業者は、終身建物賃貸借をするときは、あらかじめ、当該終身建物賃貸借に係る賃貸住宅についてその位置等を都道府県知事に届け出なければならないものとすること。

（第五十七条関係）

五 その他

その他所要の改正を行うものとすること。

第三 独立行政法人住宅金融支援機構法の一部改正

一 機構は、住宅の建設若しくは購入又は改良（高齢者その他の居住の安定の確保を図ることが特に必要と認められる者として主務省令で定める者が居住性能又は居住環境の確保又は向上を主たる目的として行うものに限る。一において同じ。）に必要な資金（当該住宅の建設若しくは購入又は改良に付随する行為で政令で定めるものに必要な資金を含む。）の貸付けに係る主務省令で定める金融機関の貸付債権の譲受けの業務を行うものとすること。

二 その他所要の改正を行うものとすること。

第四 附則

一 この法律は、一部を除き、公布の日から起算して一年六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行するものとすること。

（附則第一条関係）

二 所要の経過措置等を定めるものとすること。

（附則第二条から第七条まで関係）

三 この法律の施行状況等に関する検討規定を設けるものとすること。

(附則第八条関係)

四 その他所要の改正を行うものとすること。

(附則第九条から第十一条まで関係)