

○ 住まいの相談支援の実績・現況

令和4年4月に福祉総合課の「福祉の総合相談窓口」に配置した住まいの相談員について、令和7年4月に1名増員し、住まいと生活支援の一体的な相談支援体制の更なる強化を図っている。

1 相談件数（令和4～6年度実績）

		令和4年度	令和5年度	令和6年度
相談受付件数 (相談延べ件数)		134 (353)	136 (365)	163 (466)
内 訳	障害者世帯	18	14	16
	高齢者単身世帯	75	79	96
	高齢者のみの世帯	19	16	21
	ひとり親世帯	3	1	6
	子育て世帯	0	3	5
	低所得者世帯	5	8	12
	外国人世帯	0	1	0
	その他世帯	14	14	7

2 住まいに困窮する理由（令和4～6年度実績）（新規相談時）

内 容	令和4年度	令和5年度	令和6年度
退去に関する事	66	68	83
家族関係	13	16	29
高額家賃	25	21	21
その他	30	31	30

3 事例（立ち退きによる住宅確保の支援を行った事例）

時期	令和6年
支援対象者の状況	70代後半、高齢単身世帯。
相談者	本人
相談に至った経緯	○目黒区には50年近く居住し、相談時の住まいには25年ほど居住していた。 ○収入は年金のみ（約15.5万円/月）。 ○老朽化に伴う取り壊しにより、令和6年5月頃に、同年10月末までに立ち退くよう大家から言われており、管理会社から何件か物件を紹介されていたものの、納得がいく物件が無く断っていた。 ○上記を経て、退去期限が差し迫った状況で窓口に相談に来られた。
対応・支援の	○退去期限まで時間が無いため、大家に期限を延ばしてもらえないか交渉するよ

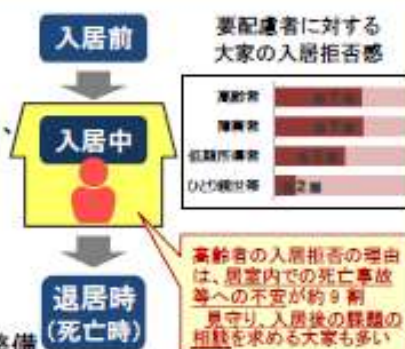
<p>経過、内容</p>	<p>う本人に助言し、結果的に2か月退去期限を延長してもらえることになった。</p> <p>○居住年数が長いため、沢山の家財道具を抱えていたが、取り壊しによる立ち退きであるため、家財道具をそのまま置いて退去しても良いとのことになった。</p> <p>○高齢者の転居支援の実績がある事業者を本人に数社紹介するとともに、区でも数社に物件の紹介の依頼をして住まい探しの支援をした。</p>
<p>担当者所感 ・課題</p>	<p>○今回のケースでは、大家から立ち退き料に関する提示が無かったとのことであったが、聞いてみるよう本人に助言したところ、結果として立ち退き料を出してもらえることになった。住まいの相談に来られる方は十分な預貯金を所持していない方が多いため、転居費用の工面に苦慮するパターンが多い。よって、特に大家都合による立ち退きの場合、大家に立ち退き料を出してもらえるのかどうか極めて重要となる。</p> <p>○特に高齢者の住まいの相談において、長年同じ住宅に居住していることなどにより、区内の賃貸住宅の家賃相場等を把握していないことが多く、区内の住宅市場とかけ離れた条件を希望される方が多い。また、長年の居住により、非常に多くの家財道具を抱えている傾向にある。</p>

●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(令和6年法律第43号)

令和6年6月5日公布

背景・必要性

- 単身世帯の増加^(※)、持家率の低下等により、要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズが高まることが想定される。
※ 単身高齢者世帯は、2030年に900万世帯に迫る見通し。
- 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から、単身高齢者など要配慮者に対する大家の拒否感が大きい。他方、賃貸の空き室は一定数存在。
- 改正住宅セーフティネット法(H29年)の施行後、全国で800を超える居住支援法人^(※)が指定され、地域の居住支援の担い手は着実に増加。
※要配慮者の入居支援(物件の紹介等)、入居後の見守りや相談等を行う法人(都道府県知事指定)



1. 大家と要配慮者のいずれもが安心して利用できる市場環境の整備
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
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 **が必要**

改正法の概要

1. 大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備

【住宅セーフティネット法、高齢者住まい法、住宅金融支援機構法】

- 終身建物賃貸借^(※)の利用促進
※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
- ・終身建物賃貸借の認可手続を簡素化(住宅ごとの認可から事業者の認可へ)
- 居住支援法人による残置物処理の推進
- ・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を追加
- 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
- ⇒ (独)住宅金融支援機構の家賃債務保証保険による要配慮者への保証リスクの低減
- 居住サポート住宅による大家の不安軽減 (2.参照)

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

【住宅セーフティネット法】

- 居住サポート住宅^(※)の認定制度の創設
※法律上は「居住安定援助賃貸住宅」
- ・居住支援法人等が、要配慮者のニーズに応じて、安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎを行う住宅(居住サポート住宅)の供給を促進(市区町村長(福祉事務所設置)等が認定)
- ⇒ 生活保護受給者が入居する場合、住宅扶助費(家賃)について代理納付^(※)を原則化
※生活保護受給者は住宅扶助費を一旦受け取った後に賃借人に支払うが、特例として保護の実施機関が賃借人に直接支払う
- ⇒ 入居する要配慮者は認定保証業者(1.参照)が家賃債務保証を原則引受け

<居住サポート住宅のイメージ>



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

【住宅セーフティネット法】

- 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
- 市区町村による居住支援協議会^(※)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
※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、福祉関係団体等を構成員とした会議体



【目標・効果】

- (KPI) ① 居住サポート住宅の供給戸数 : 施行後10年間で10万戸
② 居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率 : 施行後10年間で9割