

# 居住サポート住宅の概要

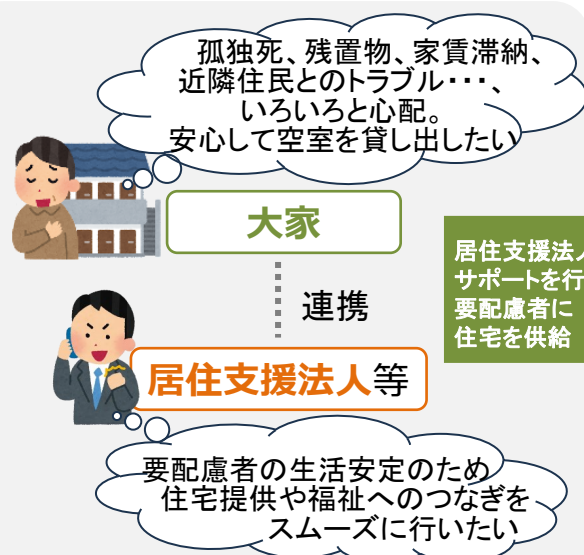
居住支援法人等※が大家と連携し、

①日常の安否確認、②訪問等による見守り

③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)を創設

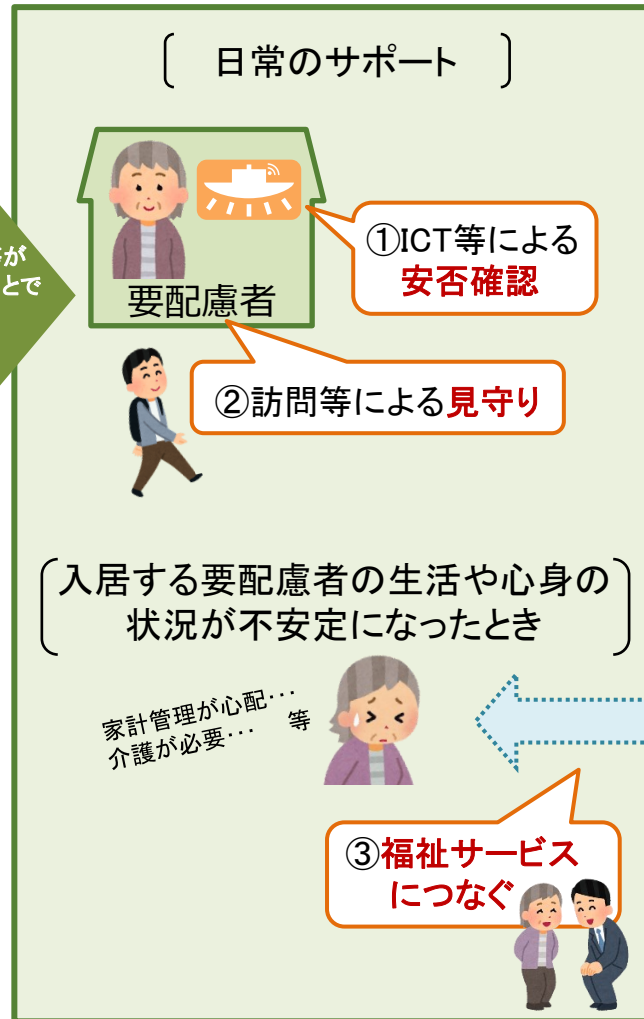
※ サポートを行う者は、社会福祉法人・NPO法人・管理会社等、居住支援法人以外でも可能

## 供給体制等

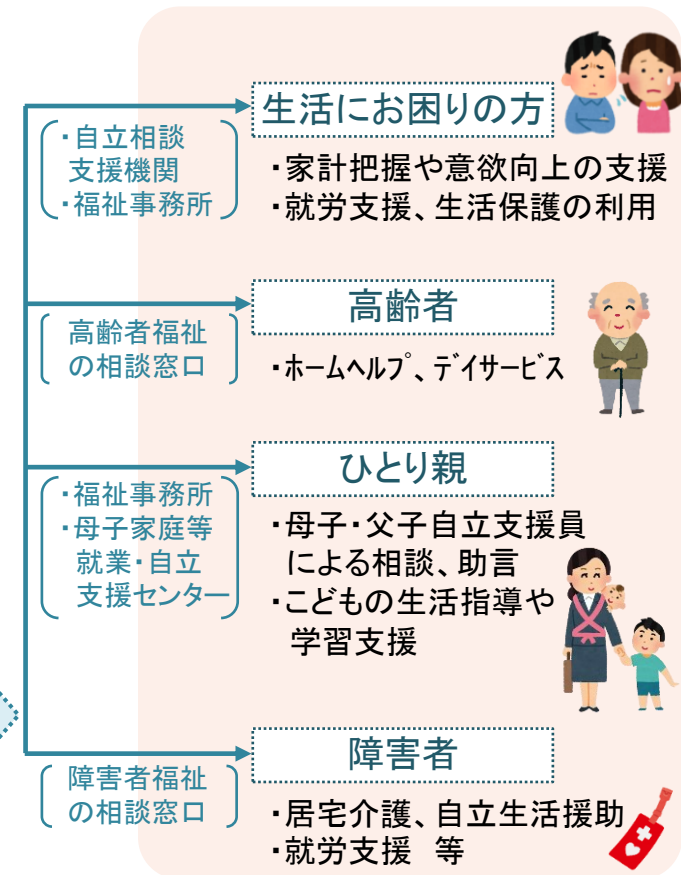


居住支援法人等がサポートを行うことで要配慮者に住宅を供給

## 居住サポート住宅



## つなぐ福祉サービス(例)



※福祉の専門的な支援を必要とする場合は、要配慮者の特性に応じて福祉サービスを実施する関係機関につなぐ  
※課題が複雑など、つなぎ先の判断に迷う場合  
自立相談支援機関にて受け止め

**手続** ・市区町村長(福祉事務所設置)等が国土交通省・厚生労働省の共同省令に基づき、**計画を認定**

**特例** ・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**  
・入居者が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**

**支援** ・改修費、家賃低廉化等の補助

## 「居住サポート住宅」認定制度

令和7年10月より、高齢者や障がいがある方など、日常生活に不安を抱える方のための「居住サポート住宅」認定制度が始まります。

### 「居住サポート住宅」とは？

- 賃貸人（大家さん）と居住支援法人等（居住サポートを行う事業者）が連携し、入居者の見守りや安否確認、困りごとの相談などを行う、サポート（支援）付きの住宅です。見守りや相談支援等があるため、入居者が安心して暮らせる仕組みです。
- 詳しくは、[国土交通省ホームページ](#)をご覧ください。

### 認定申請について（賃貸人（大家さん）へ）

- 江戸川区内で「居住サポート住宅」を運営する場合は、「居住安定援助計画」の認定申請が必要です。この認定制度を利用することで、入居者の安心だけでなく、大家さんの円滑な賃貸経営にもつながります。
- 申請開始：令和7年10月から
- 申請方法：オンラインでの申請（書面での申請ではありません。）
- 申請先：[居住サポート住宅情報提供システム](#)から申請ください。

- ご相談先
  - 福祉部福祉推進課住宅係（本庁舎北棟2階）
  - 電話：03-5662-0517
  - 受付時間：平日午前9時～午後5時
  - [福祉サービスへのつなぎ先一覧（PDF：47KB）](#)（本一覧は認定申請の際にご参照いただくものです。窓口は地域や状況等により異なる場合があります。ご不明な点は、一覧に記載の各機関へお問い合わせください。）  
**江戸川区では、居住サポート住宅に関する補助金等の制度はございません。あらかじめご了承ください。**

### 認定物件の検索について（住宅をお探しの方へ）

- 認定された「居住サポート住宅」は、居住サポート住宅情報提供システムで検索できます。つぎのリンクからご覧ください。**なお、現在、江戸川区内での認定実績はありません。**
- [居住サポート住宅情報提供システム](#)

#### このページに関するお問い合わせ

このページは[福祉部福祉推進課](#)が担当しています。

## 江戸川区役所

法人番号 1000020131237

〒132-8501 東京都江戸川区中央  
一丁目4番1号

## 1 住み替え相談会

	不動産団体	居住支援法人
主な対象者	・住宅要確保配慮者	・住み替えを希望しながらも、なかなか転居に結びつかずお困りの方
主な内容	・住み替えに関するアドバイス ・物件の紹介等	・賃貸住宅を紹介されやすい状態を創出 ・適宜くらしごと相談室、熟年者に親切な店（不動産店）、法律相談等を案内

## 2 日程

4/24	5/15	6/12	7/中	8/上	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
宅建	生涯現役	全日	宅建	生涯現役	全日	宅建	未定	全日	宅建	未定	全日

→通年制導入へ：(従来) 年8回

宅建4回、全日4回

→(次年度以降) 年12回

プラス 居住支援法人4回(うち、生涯現役ハウス2回、未定2回)

# 江戸川区居住不安定者等居宅生活移行支援事業

ー特定非営利活動法人東京ソテリア取り組みについてー

## 概要と目的

江戸川区地域における家主や不動産、行政、医療、福祉との連携(ソーシャルインクルージョン)を目的とした柔軟かつ実働的解決を図る役割として普及啓蒙を行う

## 江戸川区居住不安定者等居宅生活移行支援事業について

1. 江戸川区生活援護課に所属し、生活保護受給者を対象に社会的要配慮者に対し物件情報提供及び相談、内見同行支援、契約同行支援、その他様々な手続き(住所変更等)
2. 施設入所中(無料低額宿泊所等)の方への物件情報提供、移送、家具什器等の購入、手配補助、設置
3. 管理会社、オーナーへのソーシャルワークを活用した居宅生活安定を目指した支援 ※病院入院退院予定者等、MSWとの連携、退院日(病院)や入居日のそれぞれの調整、引越し業者含めCWとの連携をはかり不動産へのフィードバックとスムーズな退院後の入居サポートを行う。入居後の生活も支援構築し不動産含めオーナーへ共有

## 地域課題

1. 超高齢化社会での高齢者受入れ(主に70歳以上)かつ保証人必須条件となる課題
2. マイナスの印象...生活保護受給=問題が多い、対応の負担を増やしたくない等、滞納者等の対応、強制執行等(不動産執行、地裁関連業務)
3. 事件や事故などの対応(救急車を毎回呼ぶ等、精神科対応)認知症初期症状での対応

## 解決方法の模索

その対象者がどのような人かを対面し、福祉や医療、社会資源を活用しつつ、行政との連携にて見守りの強化、オーナーや管理不動産へ安心となる材料を増やしていく。

居住支援法人を利用する事やしたことによって「助かった」「課題がスムーズに解決出来た」等の普及啓蒙が行える。行政としての取り組みを周知し、地域の連携を実現を行いながら個々の課題もフォローが出来れば、福祉対象者の受入れを再度取り入れる社会が目指せると考える。

東京都空き家ポテンシャル発掘支援事業

江戸川区興宮町・空き家改修事業

2026.3.16 (一社) 生涯現役ハウス

# 空き家活用シェアハウス

◎空き家を活用したセーフティネット住宅（シェアハウス）を江戸川区内でサブリースにより3棟展開。

<西一之江>

**【第1号 フローラ】**



コロナ禍を超えた  
高齢者シェアハウス

<南小岩>

**【第2号 甲和郷】**



伝統的**日本建築**の  
多文化共生拠点

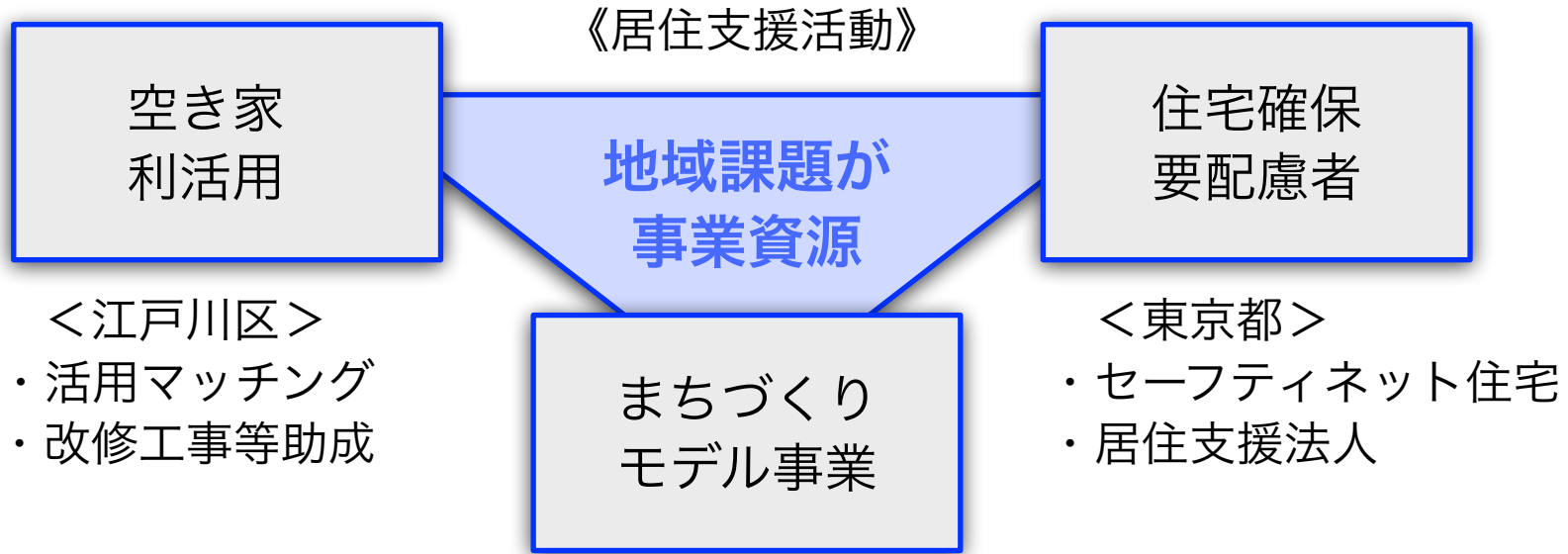
<興宮町>

**【第3号 興宮ベース】**



子育て支援の  
多世帯シェアハウス

# 当法人の取り組み



相談窓口えどがわDEPOT



# 本件の建築概要

住所 東京都江戸川区興宮町 4-17  
地番 江戸川区興宮町 832-8

敷地面積 87.50㎡ (26.52坪)  
延床面積 130.19㎡ (39.45坪)

当初建築 平成1年6月22日  
増築 平成11年2月27日

構造 木造 3階建て  
2世帯住宅 (1階、2-3階)

1階 51.94㎡ (15.74坪) 1LDK

2階 47.20㎡ (14.30坪) 1LDK

3階 31.31㎡ (9.49坪) 2R

正面



裏面



# 空き家活用提案

●ご自宅新築に伴う江戸川区輿宮町の現家屋（木造3階造）  
活用方法について以下のシミュレーションを行った。

A) リノベーション実施→賃貸住宅活用

B) 利用者DIY整備→賃貸住宅活用

C) 建物解体・敷地整備→駐車場活用

●上記につき、初期費用・賃料収益・利回りを概算し、  
活用の方向性検討のための資料として提案。

→3ヶ月の調整の後・・・

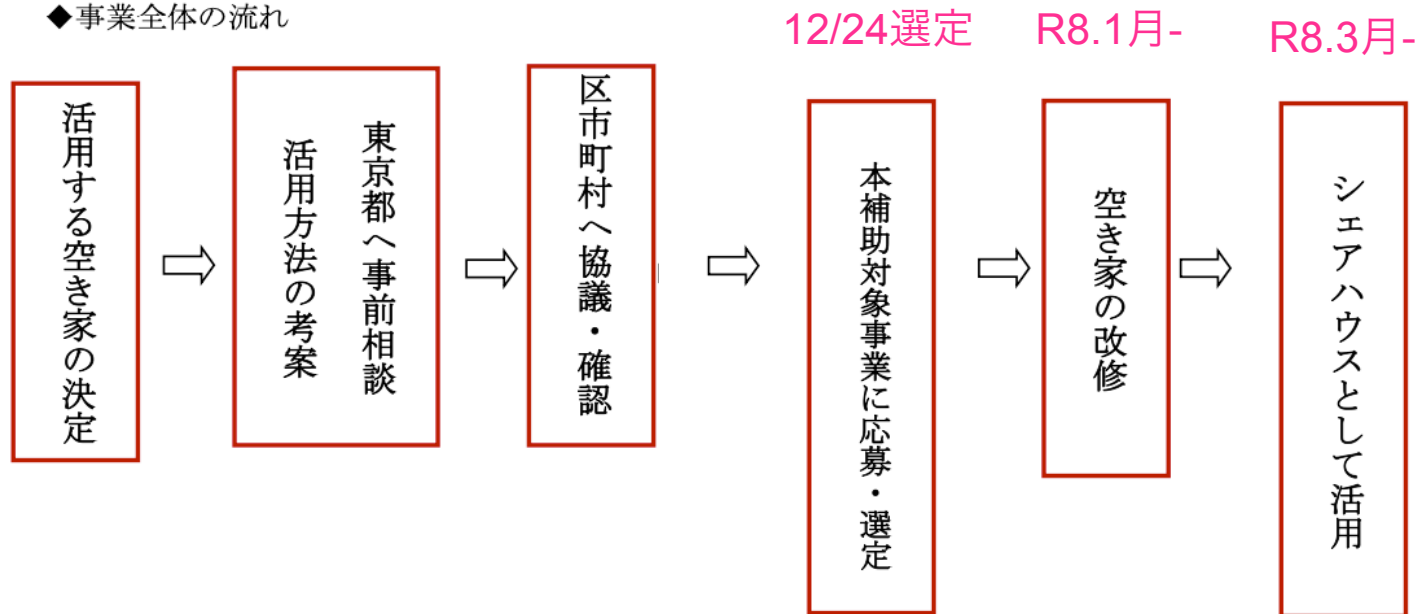
# 補助事業への応募

令和7年度東京都空き家ポテンシャル発掘支援事業（シェアハウス型）  
東京都住宅政策本部民間住宅部計画課空き家施策推進担当

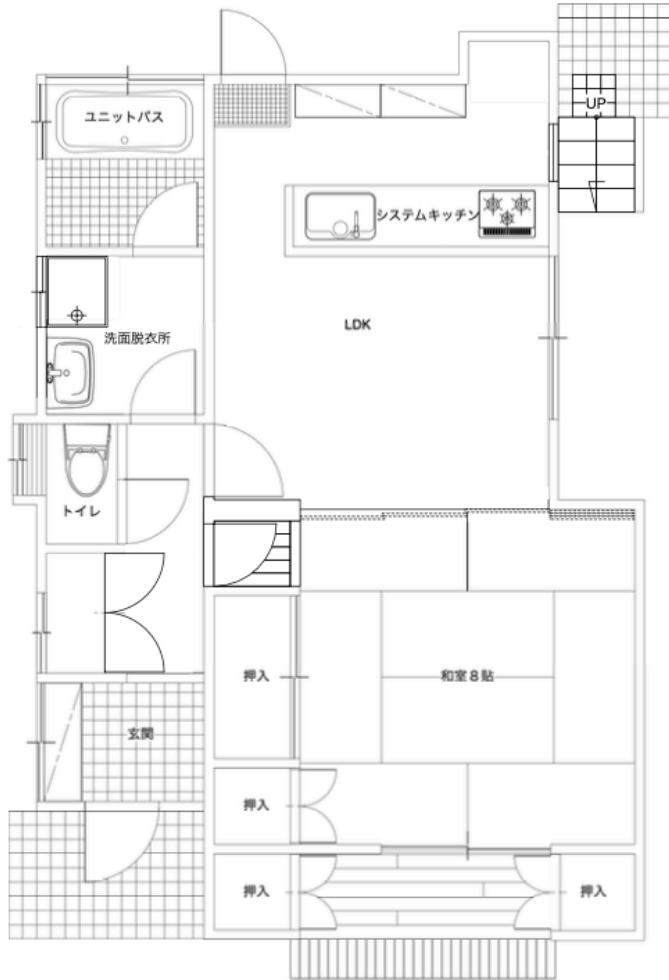
概要：空き家を区市町村と連携しながら、ひとり親世帯等を対象とした  
シェアハウスに改修し、活用する取組へ支援

補助対象：ハード経費（改修費）250万円/棟（2/3）

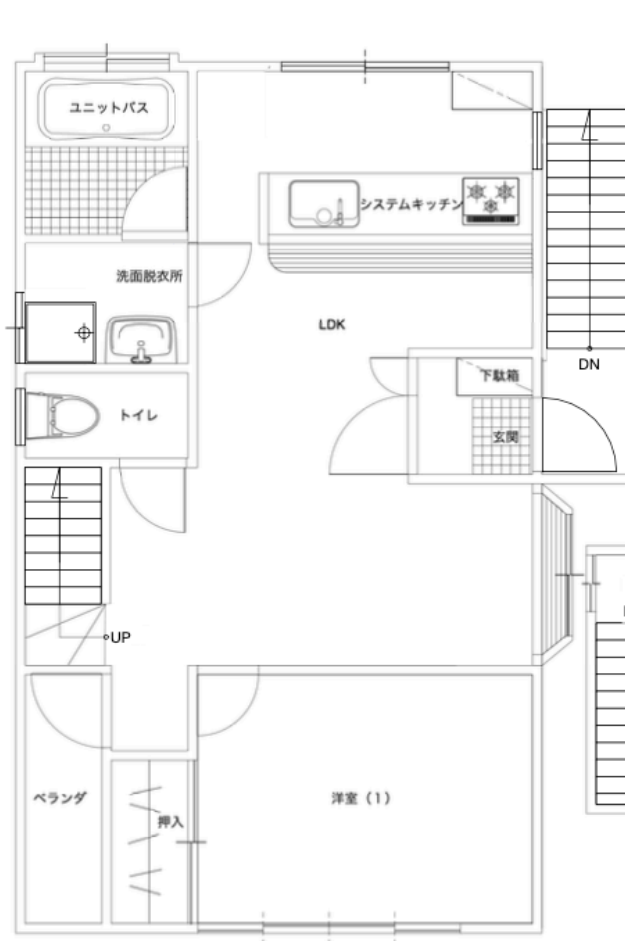
◆事業全体の流れ



# 当初改修工事

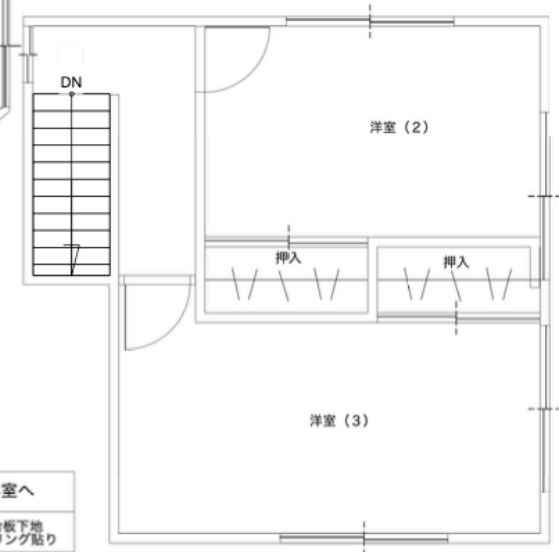


1F LDK		1F 洗面, トイレ, 浴室, 玄関		1F 和室	
床	フローリング重貼り	床	既存のまま	床	既存のまま
壁	クロス既存のまま	壁	既存のまま	壁	既存のまま
天井	クロス既存のまま	天井	既存のまま	天井	既存のまま
備考	キッチンセット：既存のまま 食器棚：既存のまま	備考	住宅設備機番 既存のまま 洗面所分電盤取替え	備考	

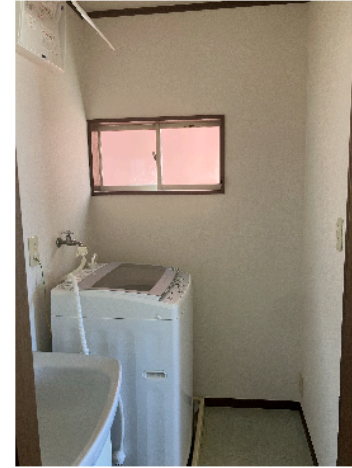


2F LDK		2F 洗面, トイレ, 浴室		2F 和室→洋室へ	
床	既存のまま	床	既存のまま	床	根太張替/合板下地 12tフローリング貼り
壁	クロス貼替	壁	クロス貼替	壁	クロス貼替 LD側：壁、片開きドア新設
天井	クロス貼替	天井	クロス貼替	天井	クロス貼替
備考	キッチンセット：既存のまま 食器棚：既存のまま	備考	住宅設備機番 既存のまま 洗面所分電盤取替え	備考	押入内にハンガーパイプ

3F 階段、廊下		3F 洋室2, 洋室3	
床	既存のまま	床	既存のまま
壁	クロス貼替	壁	クロス貼替
天井	クロス貼替	天井	クロス貼替
備考		備考	



## 2-3階内観



・シェアハウスは3戸の居室と共有空間（キッチン、リビング、浴室、トイレ等）を備え、東京都のシェアハウス型セーフティネット住宅（東京ささエール住宅）基準を満たす。

# シェアハウス賃料

◆対象：ひとり親世帯等の住宅確保要配慮者

	賃料	共益費※
201号室	47.000	12.000
301号室	45.000	12.000
302号室	49.000	12.000

※電気・ガス・水道・インターネット  
共有設備・消耗品等

## 不動産団体と江戸川区との空き家に対する取り組みについて

次年度に不動産団体と江戸川区との間で協定を締結し、空き家の発掘・利活用に関する取り組みを開始する予定です。

**取組概要：**発掘→所有者の特定→信用ある接触→所有者への意向確認→専門家等への紹介

取り組みに先立ち、不動産取引の最前線で活動される不動産事業者から、「生の声」、「実態」などをアンケートしましたので、その集計結果を報告します。

**結果概要：**民・民間の取引では空き家問題解決は難しいことが判明→取り組みに一定効果を期待（初期支援・信用担保）

- ①情報の不足：誰が所有者か、連絡先や意向等が不明
- ②高い取引コスト：改修・解体費用や権利関係整理に係るコストが大きい。
- ③採算性の欠如：収益性・採算性が低い。
- ④信頼不足：事業者からのDM等には不信を生みやすい。自治体からの接触を期待する回答が多い。

## 1 過去1年間で、空き家所有者からの相談（売却・賃貸・管理等）を受けた回数は？

100件以上	3%
50～99件	0%
10～49件	5%
10件未満	45%
ほとんどない	47%

## 2 相談の結果、「契約（事業化）に至らなかったケース」の主な理由は何ですか？

多額のリフォーム費用・解体費がかかる	41%
権利関係（相続人不明、未登記等）が複雑で、解決に時間がかかる	15%
所有者の「手放したくない（思い出がある、仏壇がある等）」という心理的要因	11%
家財などの処分手続きがうまくいかず、話が止まる	6%
市場価値が低く、仲介手数料等の収益が手間に合わない	20%
その他（土地境界不明、地積測量図が古すぎる等）	7%

## 3 空き家の所在を把握できても、ビジネスとしてアプローチする上で何がハードルになりますか？

所有者の連絡先が分からず、接触できない	46%
突然の訪問やDMは、会社の信頼性を疑われる懸念がある	15%
空き家取引に要する人件費に対して、採算性が低い	28%
その他（所有者の希望が分からない等）	10%

## 4 空き家の発掘・利活用を促進するため、自治体による支援・関与が必要だと思いますか？

非常に必要	39%
ある程度必要	53%
あまり必要ない	3%
不要	6%

## 5 もし自治体と連携する場合、区にどのような役割を期待しますか？

【情報提供】区による空き家所有者への「案内通知（DM）」の発送	25%
【窓口連携】専門家、協力事業者へのスムーズな紹介体制	24%
【信頼性】区による広報活動	16%
【補助・助成】利活用時のリフォーム費用の補助金制度	34%
その他	0%

## 6 今後、区と不動産団体との間に「空き家活用促進に関する連携スキーム」を構築した場合、連携を検討されますか？

前向きに検討したい	32%
条件次第（役割分担やインセンティブ等）で検討したい	50%
検討しない	18%