戸建て　空き家　高齢者向け

ささエール事例

補助金で空き家を再生し、物件価値を向上

空き家となっていた築44年の戸建て住宅を登録した事例です。補助金を活用し、バリアフリー化改修や窓の複層ガラス化などの工事を実施。入居者の居住性を高め、物件価値も向上させることができました。

物件概要	所在地：東京都八王子市元八王子町　築年数：44年　構造・階数：木造2階建て 戸数：1戸　専有面積：71.88㎡（4DK）
入居対象者	子育て世帯、高齢者、新婚世帯、外国人、LGBT、被災者　等
配慮した設備	高齢者向けにトイレに見守りセンサー、階段や洗面所に手すりを設置した。 安全に配慮し、段差解消工事を実施し、バリアフリー化。

改修の内容

総改修費		
約283万円	補助金※	約54万円
	オーナー負担額	約229万円

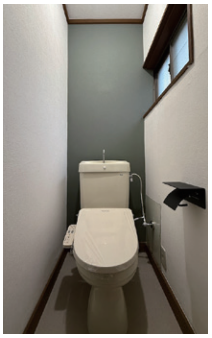
※耐震改修費補助は対象工事費（税抜）の5／6（最大250万円／戸）を補助。
住宅設備改善費補助は対象工事費（税抜）の1／2（最大50万円／戸）を補助。

- **バリアフリー改修**
  段差解消、手すり設置、トイレのドアノブをレバーハンドルへ変更
- **住宅設備改善**
  和室の洋室化（2部屋）、複層ガラス、見守りセンサー



DKの大きな窓を複層ガラス化して居住性を高めた。また、部屋の入口の段差を解消し、2部屋を和室から洋室化。




トイレには見守りセンサーを設置し、ハンドルを使いやすいレバーハンドルへ交換。浴室は防滑床材へ改修し、水栓器具の交換も実施した。通常募集でスムーズに成約し、高齢の親と子世代の家族が入居した。

OWNER'S Voice

株式会社ヤモリ



和室の洋室化や段差解消など、空き家再生事業で当社が普段から実施している工事の多くが補助対象となることがわかり、活用を決めました。費用面で見送りがちな居住性を高める設備も採用でき、オーナー・入居者双方にメリットがあると感じています。

貸主応援事業 補助金申請の流れ

■申請者の手続き　□東京都の手続き

※申請する補助事業の内容により手続きが異なるので、事前相談が必要。
※専用住宅の登録申請は、耐震改修設計または耐震改修工事完了後に可能。

補助金の交付申請 全体設計の承認申請 → 審査および交付決定等 → 補助金対象事業の実施 → 専用住宅への登録 → 実績報告書の提出 → 補助金額の確定通知 → 補助金の請求 → 補助金の交付

＊取材時（2026年）の情報から作成

アパート　築古・旧耐震　高齢者向け

ささエール事例

築古物件を耐震改修＆設備改善で再生

築47年の2階建て木造アパートを登録した事例です。貸主応援事業の耐震改修費補助を活用して旧耐震基準建物の耐震性能を高めたほか、和式トイレの洋式化も実施。入居者が安心・安全に暮らせる物件にバリューアップしました。

物件概要	所在地：西東京市田無町　築年数：47年　構造・階数：木造2階建て 戸数：4戸　専有面積：26㎡（2K）
入居対象者	低額所得者、被災者、高齢者、ひとり親世帯、新婚世帯、児童養護施設退所者、LGBT　等
配慮した設備	旧耐震基準建物の耐震性能を向上し、入居者の安全を確保した。 トイレは和式から洋式にして、使いやすくなった。

改修の内容

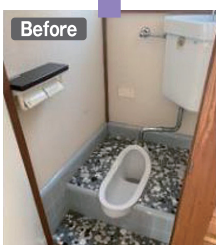
総改修費 約347万円		
	補助金※	約228万円
	オーナー負担額	約119万円

※耐震改修費補助は対象工事費（税抜）の5／6（最大250万円／戸）を補助。
住宅設備改善費補助は対象工事費（税抜）の1／2（最大50万円／戸）を補助。

- **耐震改修**
  東京都木造住宅耐震診断事務所として登録された業者による耐震診断を経て、耐震補強工事を実施
- **住宅設備改善**
  和式トイレを洋式トイレに更新













建物全体の耐震補強工事を実施。既存の壁を撤去した後に耐力壁を造作し、新たな壁を作って壁紙を貼り替えた。併せて、住宅設備改善工事で和式トイレは洋式に更新。入居者の安全を確保し、安心して暮らせる住まいに生まれ変わった。

OWNER'S Voice



オーナー Tさん

築古物件でもインスペクションの結果で継続活用できるのなら、**改修で物件価値を高めて長く活用すると良い**と思います。補助制度で**費用負担を抑えながら建物を改善**できましたし、**「東京ささエール住宅」への登録で掲載される専用ホームページ経由で、入居者も決まりました。**今後も活用していきたいです。

貸主応援事業 補助金申請の流れ

■申請者の手続き　□東京都の手続き

※申請する補助事業の内容により手続きが異なるので、事前相談が必要。
※専用住宅の登録申請は、耐震改修設計または耐震改修工事完了後に可能。

補助金の交付申請 全体設計の承認申請 → 審査および交付決定等 → 補助金対象事業の実施 → 専用住宅への登録 → 実績報告書の提出 → 補助金額の確定通知 → 補助金の請求 → 補助金の交付

＊取材時（2025年）の情報から作成

賃貸併用住宅　築古　子育て世帯向け

ささエール事例

賃貸併用住宅の1戸を登録し空室解消

空室の賃貸住戸を子育て世帯向けに改修し登録した事例です。区の家賃低廉化補助を使用することで、入居者の家賃負担額を軽減しました。元々築年数が経った自宅の2階でしたが、改修費補助を使用し住居の安全性も高めています。

物件概要	所在地：東京都墨田区東向島　築年数：54年　構造：木造 戸数：2階建ての2階部分（1階はオーナー自宅）　専有面積：37㎡（1LDK）
入居対象者	高齢者、子育て世帯
配慮した設備	子育て世帯が安心して暮らせるように、バルコニーには手すりを、和室の腰窓には転落防止の柵を設置。 耐震壁の増強および屋根の葺き替えで耐震性を向上。

改修の内容

総改修費 約385万円	補助金※	175万円
	オーナー負担額	約210万円

- **間取り変更**　和室の３K→和室１室＋洋室のLDK
- **子育て世帯向けの改修**
  バルコニーに手すり・和室の腰窓に転落防止柵を設置
- その他、耐震壁増強、屋根葺き替え

※墨田区独自の「墨田区民間木造賃貸住宅改修支援事業」を活用。
住宅セーフティネット制度の改修費補助を活用した場合、工事の内容により最大200万円を補助。



3室あった和室のうち、2室の壁を取り払って洋室のLDKに変更。ベランダから光が明るく差し込む空間になった。玄関に続く階段の手すりや水まわりもすべて新調。





改修後の間取り図





家賃低廉化の内容

募集家賃 80,000円	墨田区 家賃低廉化補助金	20,000円
	入居者負担	60,000円



OWNER'S Voice



オーナー Sさん

元々貸室にしていた築古の自宅2階部分が見違えるほど素敵な住まいに生まれ変わり、私が住みたいくらいです。**「東京ささエール住宅」の登録**によって、住宅の確保に困っている子育て中の方に、『入居できて良かった』と喜んでもらえたら、**社会貢献にもつながり**大家として嬉しい限りです。

＊取材時（2022年）の情報から作成

戸建て　借り上げ　シェアハウス

ささエール事例

シェアハウスを登録して入居機会増加

居住支援法人（CN協会）が借り上げ、築古の戸建てを活用した事例です。都心部の物件ですが、シェアハウスに改修して家賃低廉化補助を活用することで、オーナーの収入を確保しながら入居者の家賃負担を抑えています。

物件概要	所在地：東京都豊島区西池袋　築年数：38年　構造：木造　戸数：4戸　専有面積：10㎡
入居対象者	低額所得者、被災者、高齢者、障害者、生活困窮者、児童養護施設退所者、LGBT 等
配慮した設備	各部屋にベッド・エアコン・収納を設置し入居後にすぐに生活できるようにした。 高齢者や障害者などへの安全に配慮し、共用の風呂には手すりを設置。

改修の内容

総改修費 約1,130万円		
	補助金※	150万円
	オーナー負担額	約650万円
	CN協会負担額	約330万円

※豊島区独自の「豊島区共同居住型空き家利活用事業」を活用。住宅セーフティネット制度の改修費補助を活用した場合、工事の内容により最大200万円を補助。

- **間取り変更**　和室→洋室
  （個室4室＋共用部のシェアハウス）
- **シェアハウス向けの改修**
  ベッド、エアコン、収納を各部屋に設置
- その他、共用部（キッチン、ダイニング、風呂）の改修





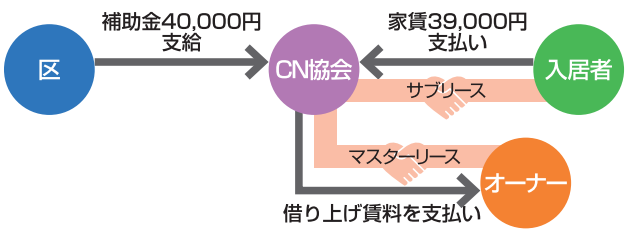




居室を和室から洋室に変更して、クローゼットを新設。共用のキッチン・ダイニングはシェアハウスに住まう人々が集える空間とした。

家賃低廉化の内容

募集家賃 79,000円		
	豊島区 家賃低廉化補助金	40,000円
	入居者負担	39,000円



OWNER'S Voice



居住支援法人 CN協会
（一般社団法人コミュニティネットワーク協会）

オーナー様は戸建て賃貸を検討されていました。ですが、補助金を活用して**4人が入居可能なシェアハウス**とすることで、**幅広い層への入居機会の提供**を実現させることができました。

「居住支援法人」とは●高齢者など住宅確保要配慮者の居住支援の担い手として、東京都が指定した法人。生活支援のほか、「東京ささエール住宅」の登録を検討するオーナーからの相談にも応じている。

＊取材時（2021年）の情報から作成

マンション　築古　子育て世帯向け

ささエール事例

改修費&家賃低廉化の補助で安定経営

区分所有しているマンションの1室を登録した事例です。改修費補助を活用して間取り変更や住宅性能を高める工事を実施。さらに家賃低廉化補助金で入居者の家賃負担を抑え、子育て世帯が暮らしやすいお部屋にしました。

物件概要	所在地：東京都八王子市千人町　築年数：50年　構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 戸数：区分所有の1戸　専有面積：38㎡（1DK）
入居対象者	低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人、生活困窮者、犯罪被害者、児童養護施設退所者、LGBT 等
配慮した設備	子育て世帯向けにワイドスイッチを導入、台所も大型化して作業スペースを確保。 和室の1DKから洋室の1DKに変更。

改修の内容

総改修費 約378万円		
	補助金	200万円
	オーナー負担額	約178万円

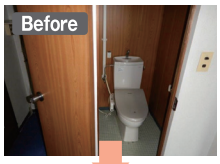
※改修費補助は対象工事費の2/3（最大200万円）を補助。
八王子市は子育て世帯対応改修について、工事の内容により最大400万円を補助。

- **間取り変更**
  和室の1DK→洋室の1DK（廊下、脱衣所を設置）
- **子育て世帯対応改修**
  ワイドスイッチへの改修、台所の大型化
- その他、断熱壁、内窓を設置

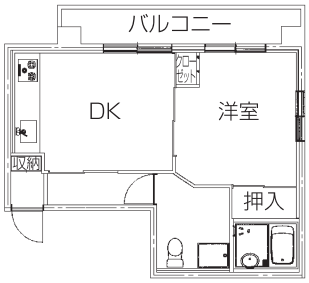


和室の1DKから引き戸で2部屋に仕切れる広めの洋室に間取り変更。内窓を設置して防音性も高めている。トイレと浴室の間の壁も撤去し、新たに脱衣所を設けた。





改修後の間取り図





家賃低廉化の内容

募集家賃 53,000円		
	八王子市 家賃低廉化補助金	40,000円
	入居者負担	13,000円



OWNER'S Voice



オーナー Kさん

セーフティネット住宅の入居者は、自ら制度を調べて申し込む意欲のある方です。**滞納は一度もありません**し、部屋も大事に使ってもらえます。**手厚い補助で部屋の資産価値を高め**られ、**家賃収入も安定**しますから、経営的に大満足です！

＊取材時（2020年）の情報から作成