

現状と今後の方向性について

(民間賃貸住宅)

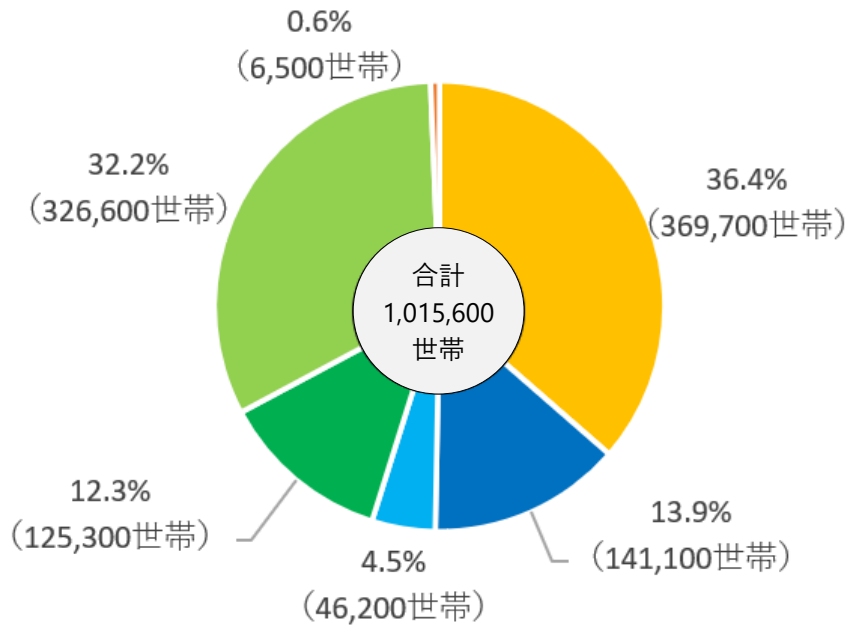
■ 現状	P 2
■ これまでの主な取組	
民間賃貸住宅の全体像	P10
・ 東京ささエール住宅	P11
・ 居住サポート住宅	P16
・ 高齢者いきいき住宅	P18
・ サービス付き高齢者向け住宅	P19
・ 居住支援法人・居住支援協議会	P23
■ 現状を踏まえた問題意識	P29

現状（民間賃貸住宅）

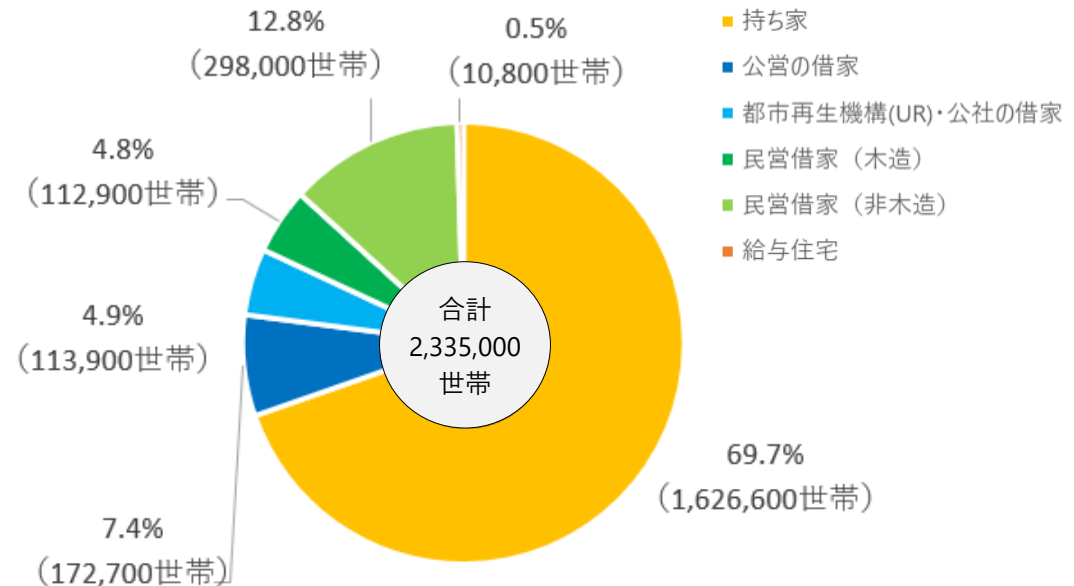
（住宅確保要配慮者の住まいの状況）

- ◇ 世帯年収200万円未満の世帯のうち、民間借家に居住している割合は5割弱となっている。
- ◇ 65歳以上の世帯員のいる世帯約234万世帯のうち、民間住宅に居住している割合は9割弱で持ち家率は約7割となっている。

東京における住宅の所有関係割合
（世帯の年間収入200万円未満）



65歳以上の世帯員のいる世帯の住宅の所有関係割合



（資料）令和5年住宅・土地統計調査／総務省を基に作成

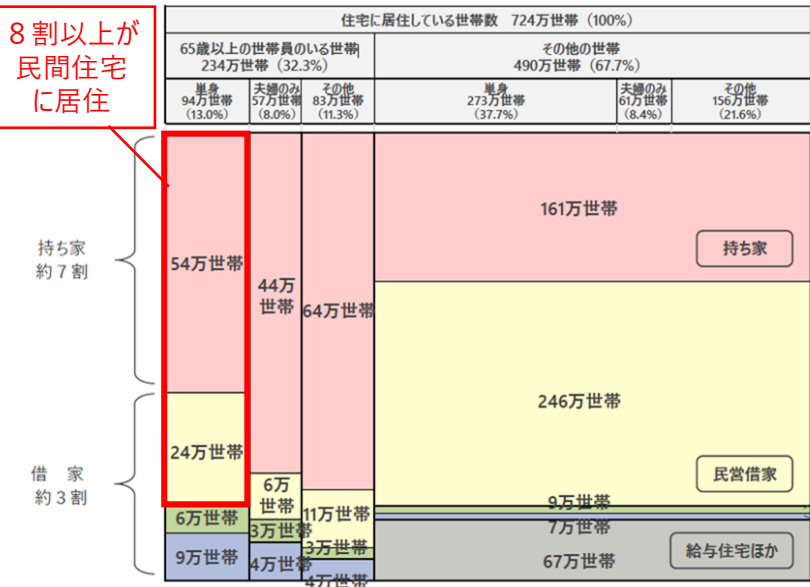
※第41-1表を使用

※合計世帯数は「1_持ち家」の総数と「2_借家」の和。割合の算定もこの数値を基に算出

（高齢者の住まいの状況①）

- ◇ 単身高齢世帯についてみると、8割以上が民間住宅に居住し、そのうち持ち家は約7割、借家は約3割となっている。
- ◇ 高齢者の住まいの多くはバリアフリー性能等が不十分

高齢者世帯の「すまい」の現状



（資料）令和5年住宅・土地統計調査／総務省を基に作成

住宅のバリアフリー化の状況

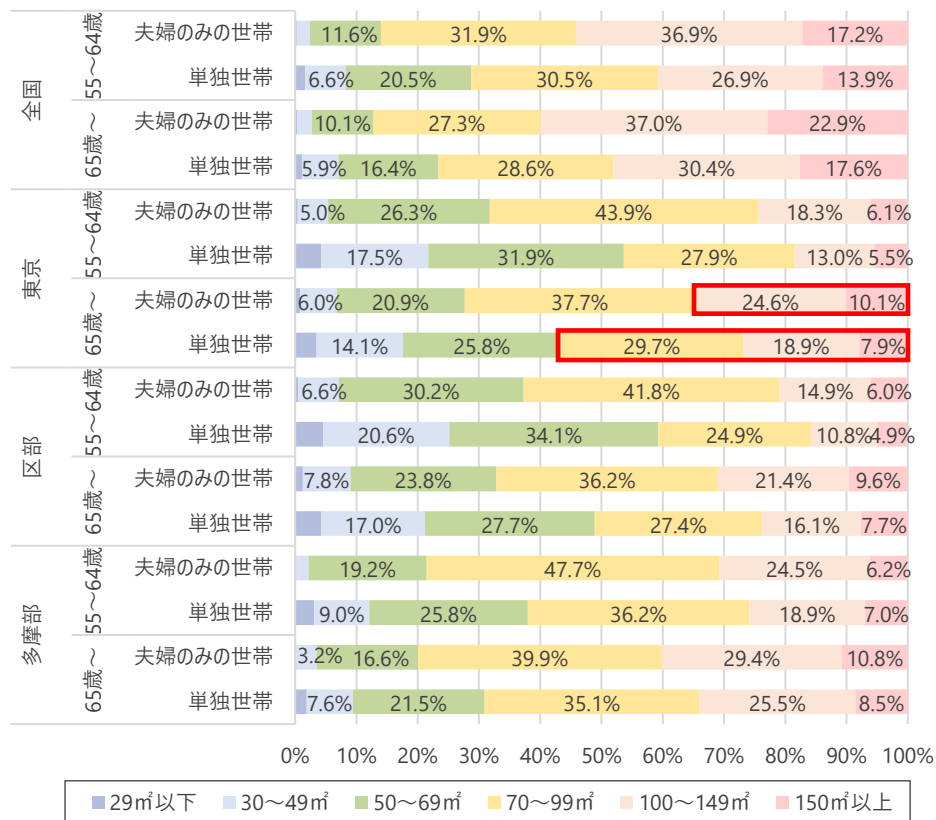
（専有部内）	住宅部分	全体		持家		借家		高齢居住	
		2013年	2008年	2013年	2008年	2013年	2008年	2013年	2008年
（専有部内）	A. 手すり（2ヶ所以上）	23.6%	19.9%	32.9%	27.9%	9.3%	8.0%	33.5%	29.3%
	B. 段差のない屋内	21.4%	20.0%	27.1%	25.1%	13.3%	12.9%	20.7%	19.1%
	C. 廊下幅が車椅子通行可	16.2%	16.1%	21.4%	21.4%	8.5%	8.4%	20.4%	20.3%
	A B Cいずれかに対応	37.0%	33.8%	48.6%	44.3%	19.8%	18.6%	45.2%	42.0%
	A又はBに対応（一定対応）	34.0%	33.0%	45.0%	39.6%	17.6%	16.2%	41.2%	36.9%
	A B C全て対応（3点セット）	8.7%	7.8%	11.7%	10.6%	4.2%	3.9%	10.7%	9.5%
部共有	玄関まで車椅子	12.4%	12.4%	15.0%	15.5%	8.7%	8.2%	14.8%	15.6%
	全体共同住宅	17.2%	15.7%	42.1%	41.2%	9.5%	8.9%	25.9%	24.1%

（注）「高齢居住」欄は、65歳以上の者が居住する住宅における比率
 （資料）「我が国の住宅ストックをめぐる状況について」／国土交通省
 （出典：「平成25年住宅・土地統計調査」（一部特別集計）／総務省）

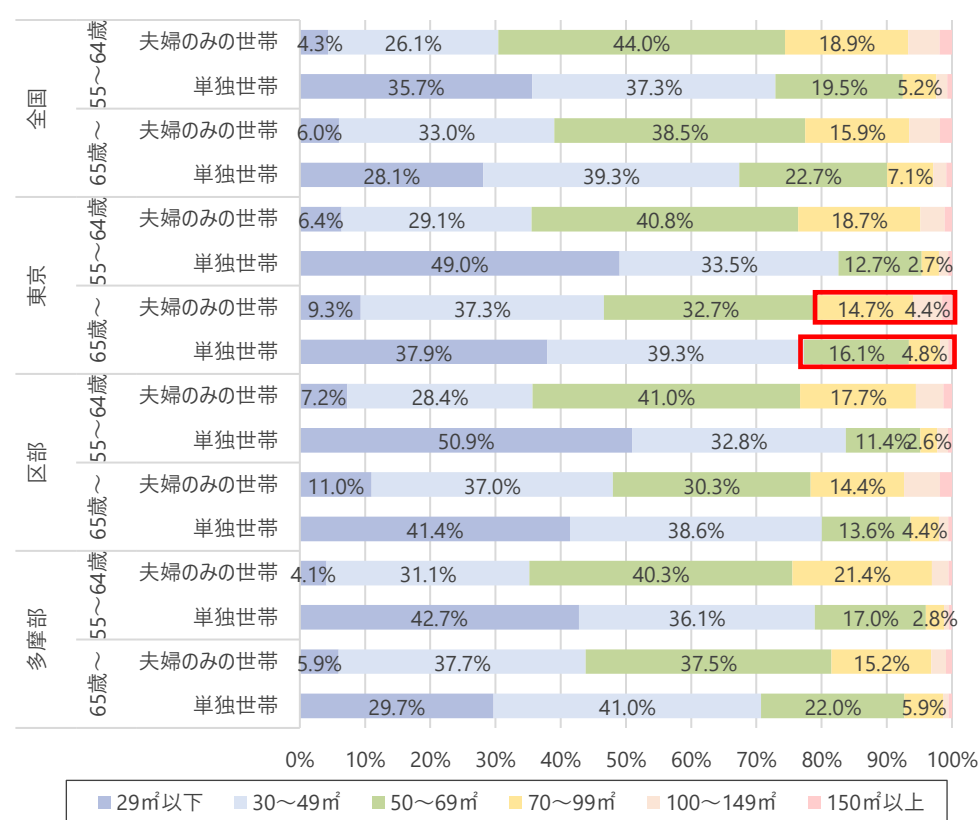
（高齢者の住まいの状況②）

- ◇ 持ち家については、65歳以上の夫婦のみ世帯の約35%が100㎡以上の住宅に居住しており、単独世帯の約55%の世帯が70㎡以上の住宅に居住
- ◇ 賃貸住宅の1住宅当たりの延床面積は、全体的に見て持ち家に比べて狭いが、65歳以上の夫婦のみ世帯の約20%が70㎡以上の住宅に居住しており、単独世帯の約20%の世帯が50㎡以上の住宅に居住

持ち家の1住宅当たり延床面積



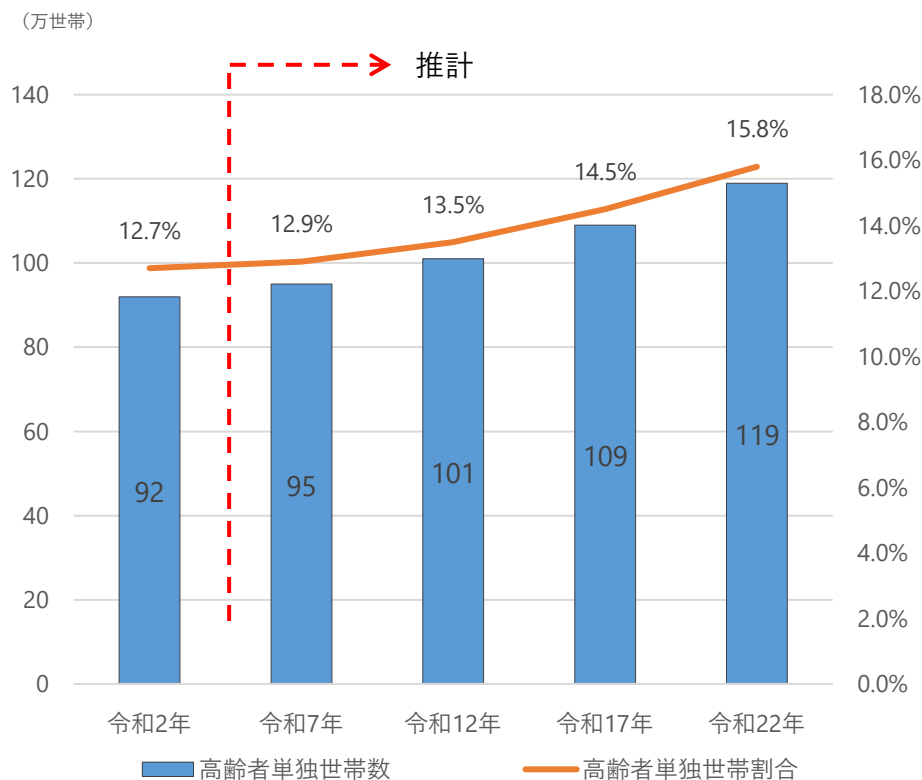
賃貸住宅の1住宅当たり延床面積



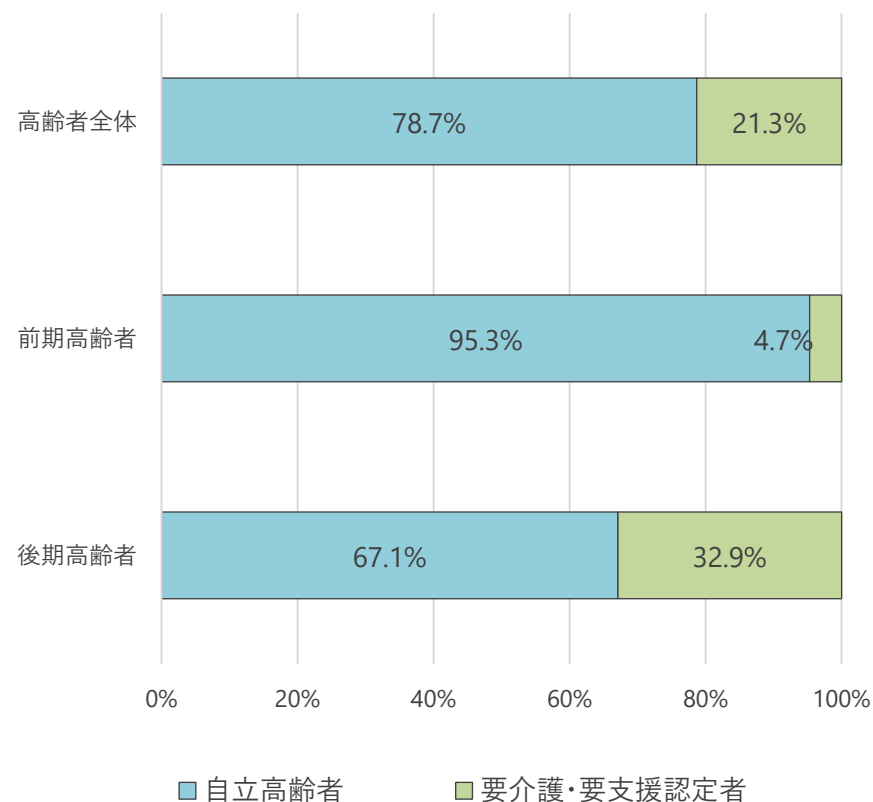
（高齢者の介護度等の状況）

- ◇ 東京では今後単身高齢世帯が大幅に増加する見込みとなっている。
- ◇ 現状、高齢者の約8割は要介護（要支援）認定を受けていない自立した高齢者である。

高齢者単独世帯数と全世帯に占める割合の推移



東京都の要介護・要支援認定率

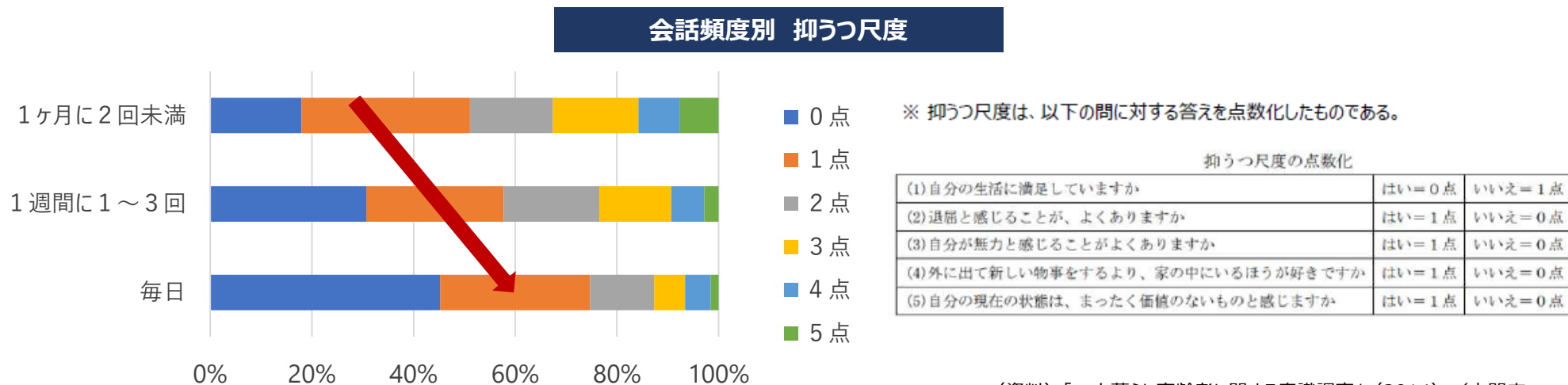
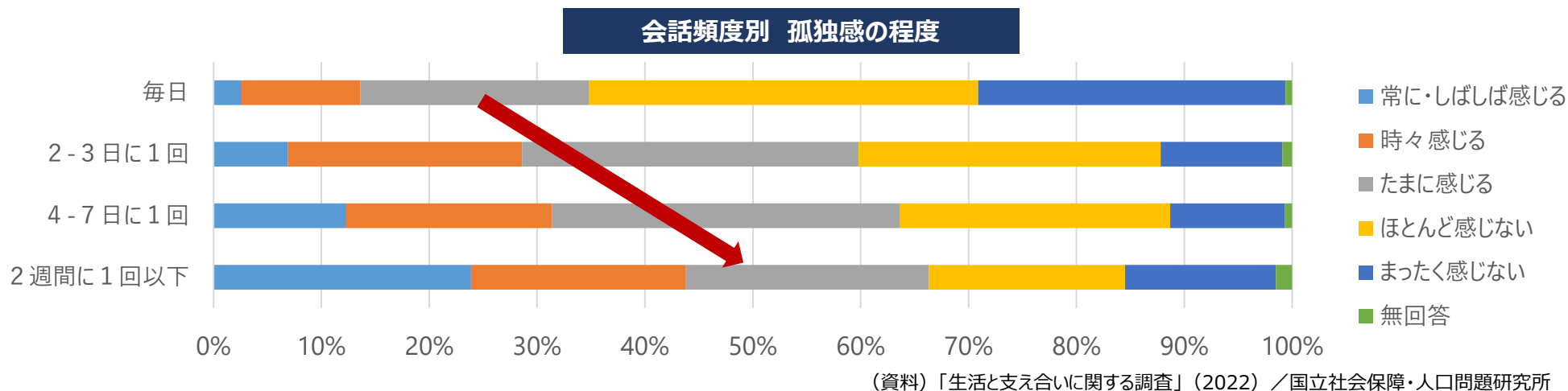


（資料）「高齢者の居住安定確保プラン（令和6年3月）」／東京都 から作成

（資料）「介護保険事業状況報告（月報）（2025年7月）」／厚生労働省

（高齢者の会話頻度、抑うつ傾向）

- ◇ 単身高齢者は他世代に比べ会話の頻度が低い傾向にあり、会話頻度が低い者は孤独を感じやすい傾向にある。
- ◇ 会話の頻度が高いほど抑うつ程度が低くなる傾向が見られる。

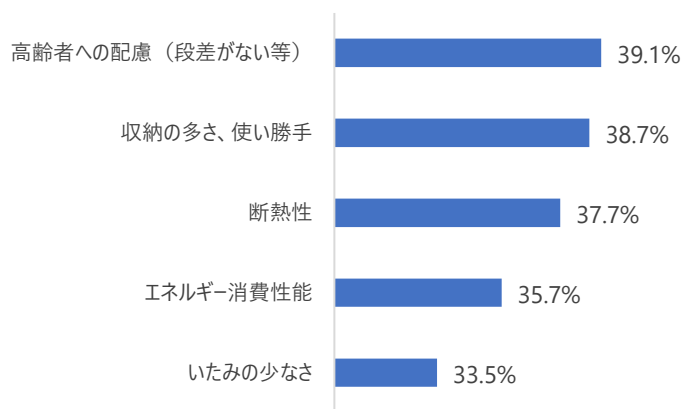


現状（民間賃貸住宅）

（高齢者の住替え意向等）

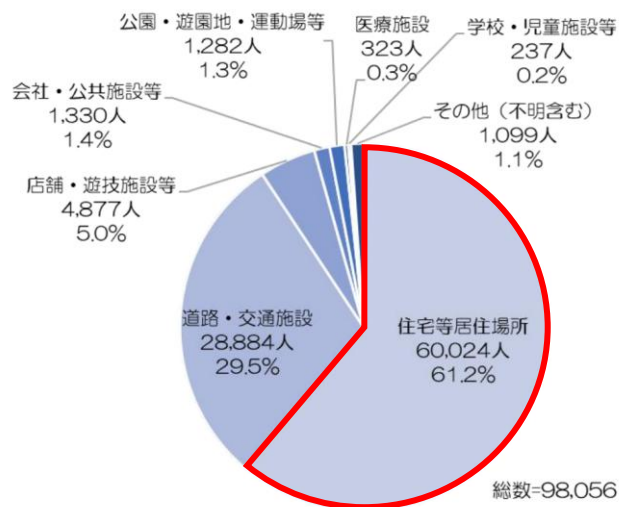
- ◇ 住宅の評価について、個別要素ごとの不満率の上位5項目を見ると、「高齢者への配慮（段差がない等）」が最も高く、次いで「収納の多さ、使い勝手」、「断熱性」となっている。
- ◇ 高齢者の事故の6割以上が住戸内で発生している。
- ◇ 元気なうちに住替えをしたいと考える高齢者は7割以上いるが、実際に住替えを行った高齢者は1割以下となっている。

住宅の個別要素に対する不満率（東京）



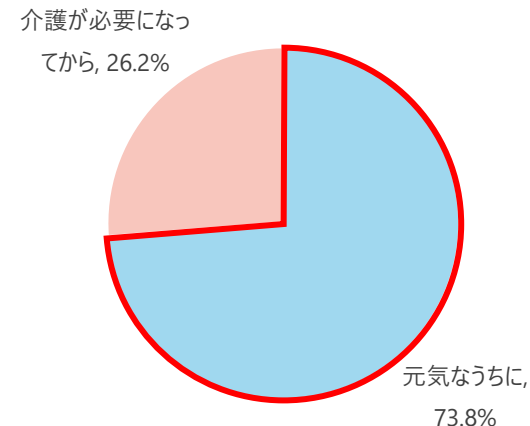
（資料）令和5年住生活総合調査／国土交通省 及び同拡大調査／東京都を基に住宅政策本部作成

救急搬送された高齢者の事故発生場所別の構成割合



（資料）「救急搬送データからみる日常生活の事故」（令和6年）／東京消防庁

高齢者の住替えの時期



（資料）「高齢消費者の住まいに関する意識調査結果」（2022年8月）／（公社）全国有料老人ホーム協会・（一社）高齢者住宅協会

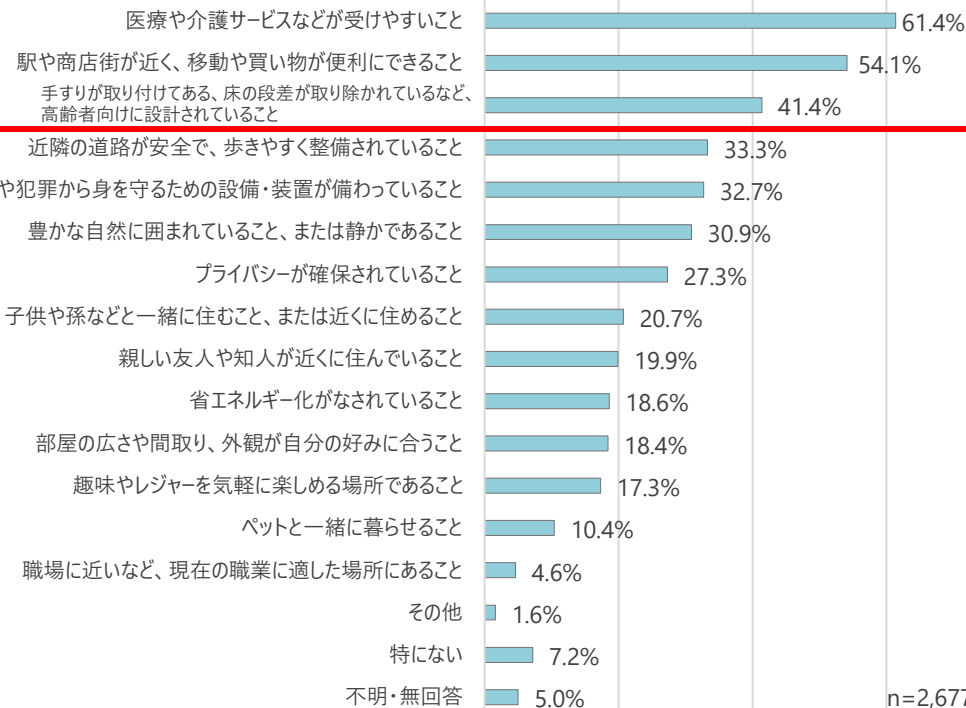
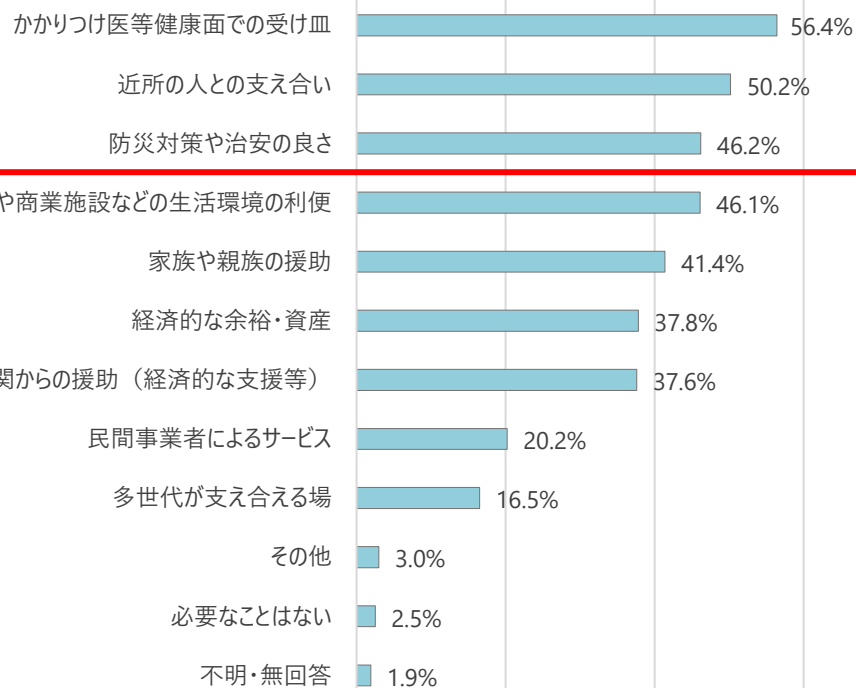
現状（民間賃貸住宅）

（高齢者が住まいに求めること）

- ◇ 高齢者が現在の住まいの地域に安心して住み続けるために必要なこととして、「かかりつけ医等健康面での受け皿」（56.4%）、「近所の人との支え合い」（50.2%）が高い割合を示している。
- ◇ 高齢者が住まいや地域の環境について重視することとしては、「医療や介護サービスなどが受けやすいこと」（61.4%）、「駅や商店街が近く、移動や買い物が便利であること」（54.1%）が高い割合を示している。

現在の住まいの地域に安心して住み続けるために必要なこと

住まいや地域の環境について重視すること



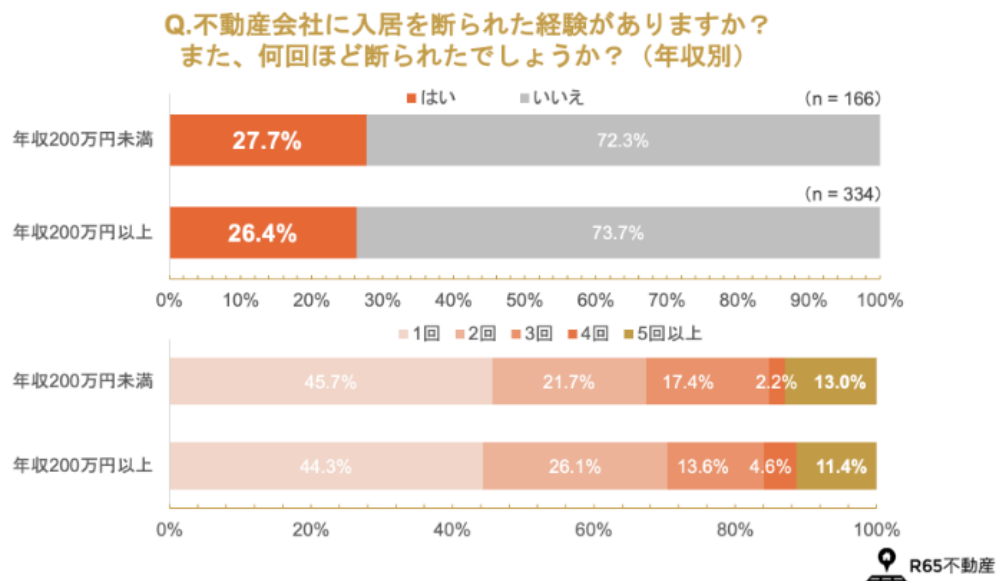
（資料）「令和5年度 高齢者の住宅と生活環境に関する調査結果」／内閣府

（資料）「令和5年度 高齢者の住宅と生活環境に関する調査結果」／内閣府

（高齢者の入居に対する状況）

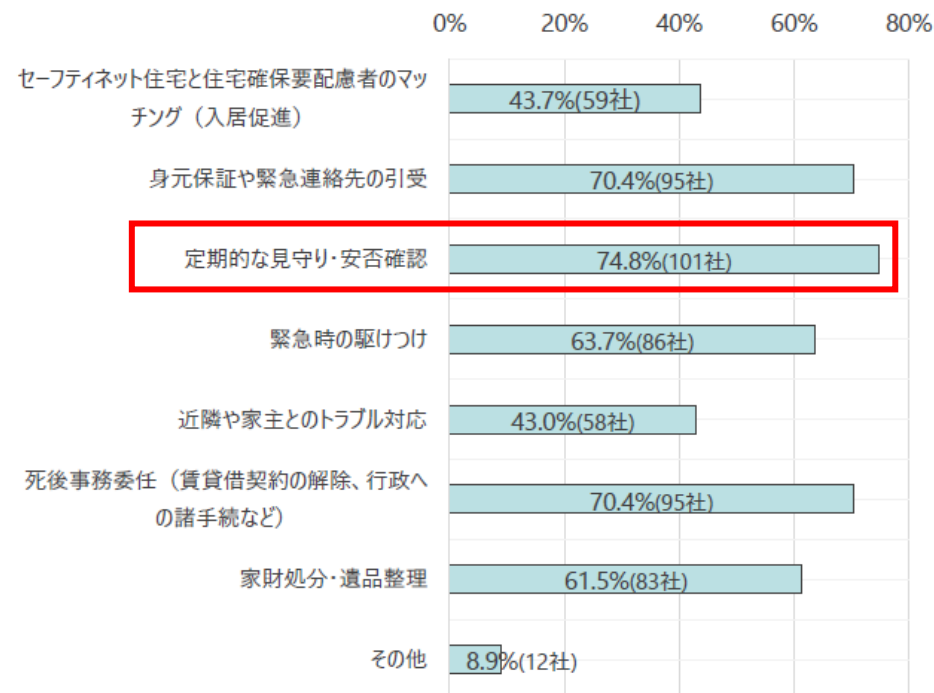
- ◇ 高齢者の4人に1人以上が、「年齢を理由とした賃貸住宅への入居拒否」を経験。「年収200万円未満」の人は27.7%、「年収200万円以上」の人が26.4%とほとんど差がなかった。
- ◇ 高齢者等の入居に際して大家が求める支援策として、約75%の大家が「定期的な見守り・安否確認」を挙げている。

年齢を理由とした賃貸住宅への入居拒否の有無



（資料）「高齢者の住宅難民問題に関する実態調査」／ R65不動産

高齢者等の受け入れのために必要と思われる支援策



（資料）東京都住宅政策本部調べ（令和4年）

これまでの主な取組（民間賃貸住宅の全体像）

住宅確保要配慮者向けの主な施策の対応イメージ

住宅確保要配慮者・・・低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人など（住宅SN法等により規定）

一般民間賃貸住宅

要配慮者向け賃貸住宅

〔
主な取組
東京ささエール住宅
居住サポート住宅
〕
⇒P 11,16

子育て世帯向け賃貸住宅

子育て世帯

〔
主な取組
東京こどもすくすく住宅
〕

高齢者向け賃貸住宅

元気で自立した
高齢者

〔
主な取組
高齢者いきいき住宅
〕
⇒P 18

身体的課題を
抱えている高齢者

〔
主な取組
サービス付き高齢者向け住宅
（有料老人ホーム）
〕
⇒P 19

〔
主な取組
居住支援法人・居住支援協議会による支援
〕

⇒P 23

東京ささエール住宅の普及・登録促進

（事業概要）

- ◇ 住宅セーフティネット法に基づき、低額所得者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット住宅）を都が登録し、登録情報を全国共通の情報提供システムで公開（平成29年度～）
- ◇ 都として「東京ささエール住宅」という愛称を設けるとともに、独自の補助制度も創設し、業界団体との連携、貸主向けのメディアの活用に加え、都主催の居住支援シンポジウムの開催等を通じて普及・啓発

○ 登録基準等

- 床面積が新築25㎡以上、既存18㎡以上あること
※市町村及び都が策定する賃貸住宅供給促進計画で独自に設定可能（都では着工日に応じて設定）
- 耐震性を有すること（新耐震基準に適合していること）※登録後に耐震改修工事を行い、耐震性を確保できる場合も含む
- 台所、便所、浴室等の設備が備えられていること
- 周辺の家賃相場と均衡を失しないこと など

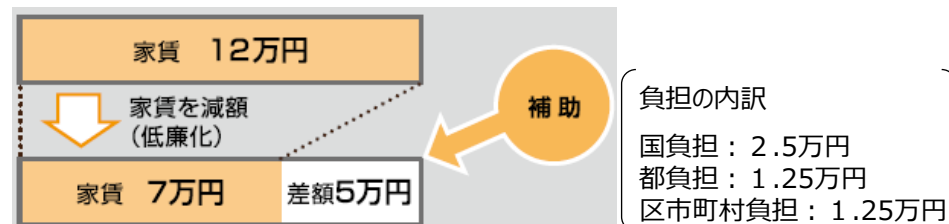
○ 補助制度（間接補助）

⇒ 国と区市町村による改修費、家賃低廉化補助制度等あり
都は区市町村負担の半分を負担し、区市町村を後押し

【家賃低廉化補助の対象世帯】

原則月収15.8万円(収入分位25%)以下の世帯
※住宅扶助又は住居確保給付金の受給世帯を除く。

<月額家賃の低廉化のイメージ（戸当たり）>



令和7年度実施自治体：12区2市

中央区、墨田区、品川区、世田谷区、渋谷区、杉並区、豊島区、北区、
荒川区、練馬区、足立区、葛飾区、八王子市、西東京市

東京ささエール住宅の普及・登録促進

○ 主な都独自の補助制度（専用住宅対象）

・ 貸主応援事業

専用住宅の貸主向けの改修費等の補助メニューをパッケージ化

補助メニュー	補助率	補助上限額	補助対象経費
耐震改修費補助 	6分の5	250万円/戸	・耐震改修工事費 ・除却工事費 (耐震性を満たさない住宅の建替えを実施した場合の除却費)
住宅設備改善費補助 	2分の1	50万円/戸	・バリアフリー改修工事費 ・付帯設備設置工事費
見守り機器設置費等補助 	3分の2	4万円/戸	・見守り機器設置費 ・見守りサービスの初期費用
少額短期保険等保険料補助 	3分の2	4千円/戸	・少額短期保険料

・ 居住支援法人等応援事業

新たにサブリース物件を確保し、住まい（専用住宅）の提供と入居後の生活支援等を行う居住支援法人等の活動費等を補助

・ 登録協力報奨金

空き家・空き室を専用住宅に新たに登録した貸主及び不動産事業者それぞれ1戸当たり5万円の報奨金を補助



（セーフティネット住宅の区市町村別戸数分布）

◇ セーフティネット住宅の登録戸数については、区市町村により差がみられる。

○ 登録状況等（2026年3月末時点）

- 登録住宅：57,047戸
- うち専用住宅（住宅確保要配慮者のみが入居可能）：1,148戸

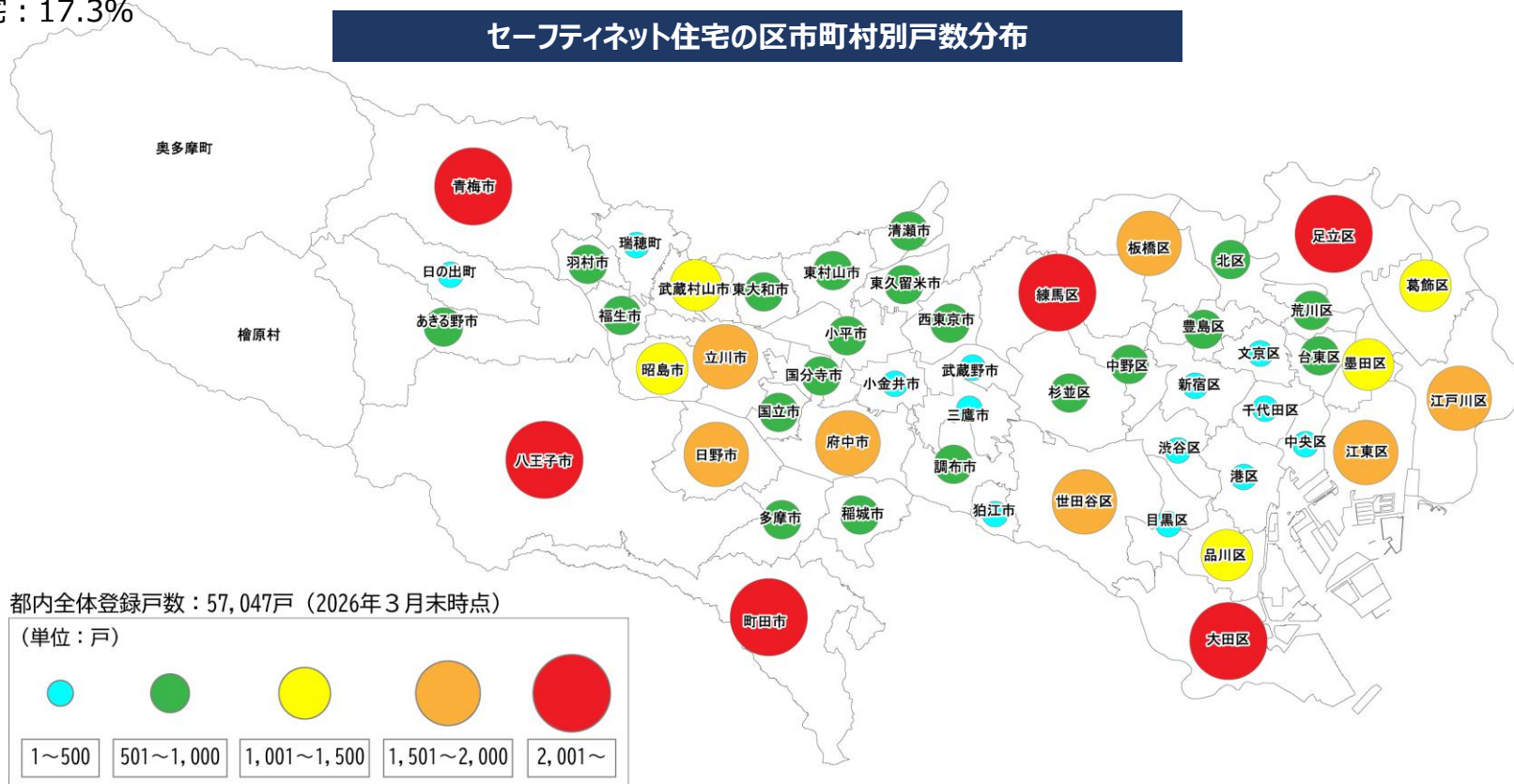
政策指標	策定時	進捗状況	目標
東京ささエール住宅 （専用住宅）の戸数	598戸 （2020年度末）	1,148戸 （2026年3月末）	3,500戸 （2030年度末）

【参考】セーフティネット住宅情報提供システムにおける「空室」率

（26年3月10日時点）

- 登録住宅：0.7%
- うち専用住宅：17.3%

セーフティネット住宅の区市町村別戸数分布



取組に係る参考資料（東京ささエール住宅）

（セーフティネット住宅のストックの状況①）

- ◇ 東京ささエール住宅の広さについて、専用住宅は区部は約36㎡、市町村部は約34㎡となっている。
- ◇ 低額所得者等の住宅確保要配慮者の専用住宅として、区部市部ともに築20年以上の築古物件が提供されている。

東京ささエール住宅の広さ

面積	区部			
	登録住宅		専用住宅	
	戸数	割合	戸数	割合
25㎡未満	381	1.5%	103	14.1%
25㎡以上30㎡未満	8,731	33.5%	122	16.7%
30㎡以上40㎡未満	6,756	26.0%	271	37.0%
40㎡以上50㎡未満	5,969	22.9%	114	15.6%
50㎡以上	4,197	16.1%	122	16.7%
計	26,034	100.0%	732	100.0%
平均	37.4㎡		36.0㎡	

面積	市町村部			
	登録住宅		専用住宅	
	戸数	割合	戸数	割合
25㎡未満	379	1.3%	122	46.7%
25㎡以上30㎡未満	5,562	18.3%	7	2.7%
30㎡以上40㎡未満	8,086	26.7%	45	17.2%
40㎡以上50㎡未満	8,845	29.2%	26	10.0%
50㎡以上	7,444	24.6%	61	23.4%
計	30,316	100.0%	261	100.0%
平均	41.2㎡		33.8㎡	

東京ささエール住宅の築年数

築年数	区部			
	登録住宅		専用住宅	
	戸数	割合	戸数	割合
5年未満	4,832	18.6%	1	0.1%
5年以上10年未満	7,299	28.0%	6	0.8%
10年以上20年未満	11,861	45.6%	272	37.2%
20年以上30年未満	962	3.7%	297	40.6%
30年以上	992	3.8%	139	19.0%
不明	88	0.3%	17	2.3%
計	26,034	100.0%	732	100.0%
平均	10.9年		22.3年	

築年数	市町村部			
	登録住宅		専用住宅	
	戸数	割合	戸数	割合
5年未満	5,536	18.3%	0	0.0%
5年以上10年未満	8,187	27.0%	0	0.0%
10年以上20年未満	15,747	51.9%	0	0.0%
20年以上30年未満	67	0.2%	39	14.9%
30年以上	757	2.5%	205	78.5%
不明	22	0.1%	17	6.5%
計	30,316	100.0%	261	100.0%
平均	10.6年		36.7年	

取組に係る参考資料（東京ささエール住宅）

（セーフティネット住宅のストックの状況②）

- ◇ 東京ささエール住宅の平均家賃について、区部の登録住宅では約10.7万円、専用住宅だと約9.6万円、市町村部の登録住宅では約7.8万円、専用住宅だと約5.4万円となっている。

※セーフティネット住宅の家賃は、近傍同種の住宅と均衡を失しないこととされている。

東京ささエール住宅の家賃

区部	登録住宅 (専用住宅含む)		専用住宅		市町村部	登録住宅 (専用住宅含む)		専用住宅	
	戸数	割合	戸数	割合		戸数	割合	戸数	割合
5万円未満	59	0.2%	7	1.0%	5万円未満	378	1.2%	97	37.2%
5万円以上7.5万円未満	2,473	9.5%	243	33.2%	5万円以上7.5万円未満	14,595	48.1%	156	59.8%
7.5万円以上10万円未満	11,083	42.6%	208	28.4%	7.5万円以上10万円未満	12,389	40.9%	7	2.7%
10万円以上12.5万円未満	5,913	22.7%	114	15.6%	10万円以上12.5万円未満	2,440	8.0%	1	0.4%
12.5万円以上	6,506	25.0%	160	21.9%	12.5万円以上	514	1.7%	0	0.0%
計	26,034	100.0%	732	100.0%	計	30,316	100.0%	261	100.0%
平均家賃 (平均面積)	107,236円 (37.4㎡)		95,832円 (36.0㎡)		平均家賃 (平均面積)	77,818円 (41.2㎡)		53,779円 (33.8㎡)	
㎡単価 (25㎡換算)	2,865円 (71,632円)		2,662円 (66,557円)		㎡単価 (25㎡換算)	1,888円 (47,193円)		1,593円 (39,829円)	

※八王子市所在物件を含む ※共同居住型住宅を除く ※システム非公開住戸を除く（家賃のみ非公開住戸を含む） ※専用住宅は登録住宅の内数

（参考）生活保護の住宅扶助基準額（単身世帯）

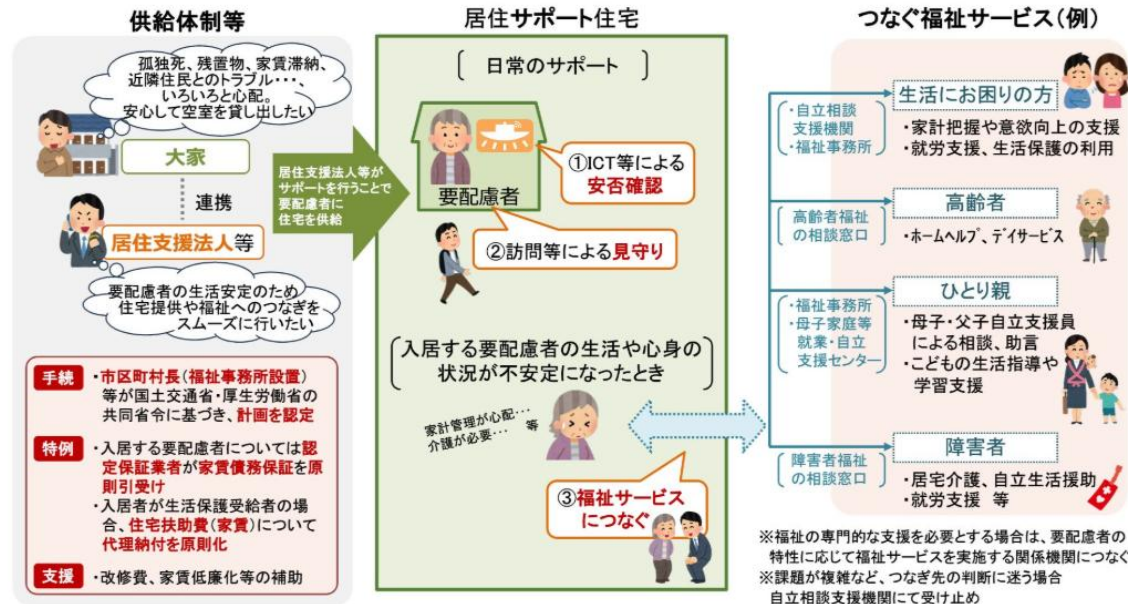
- 1 級地（特別区23区全域と2 級地の市（羽村市・あきる野市）を除く24市）：53,700円
- 2 級地（羽村市・あきる野市、瑞穂町）：45,000円
- 3 級地（日の出町、桧原村、奥多摩町、島しょ（町村部））：40,900円

居住サポート住宅の普及促進

（事業概要）

- ◇ 改正住宅セーフティネット法の施行（令和7年10月1日）に併せて、居住支援法人等が大家と連携し、安否確認、見守り、福祉サービスへのつなぎ等の入居中サポートを行う賃貸住宅（居住サポート住宅）の認定制度を開始（認定主体は区市、都は町村部を所管）

○ 居住サポート住宅制度の概要



※ 国土交通省資料を加工して作成

○ 認定基準（床面積）について

新築25㎡以上、既存18㎡以上あること

※市町村及び都が策定する賃貸住宅供給促進計画で同時に設定が可能

○ 区市町村に対する支援

<財政支援>

- ・ 国と区市町村による改修費、家賃低廉化補助制度等あり（ささエールと同様）
- ⇒ 都は区市町村負担の半分を負担し、区市町村を後押し

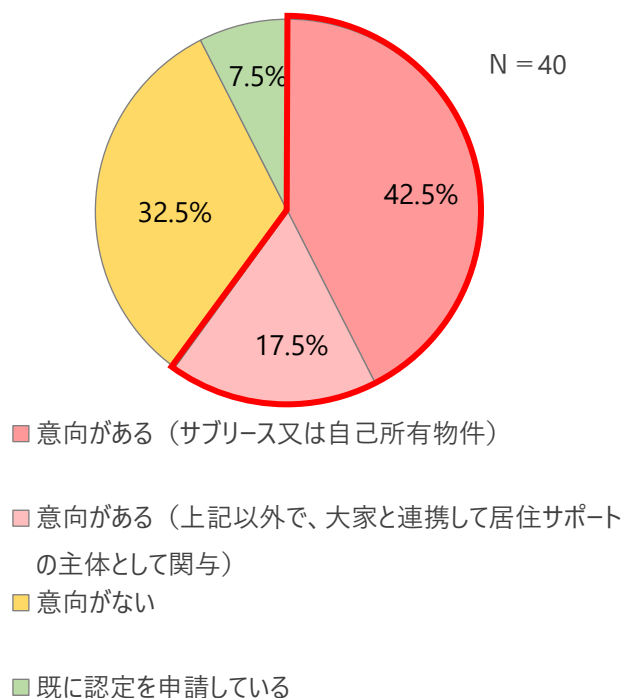
<技術的支援>

- ・ 東京都居住支援協議会における区市町村向けセミナー等において制度の詳細を周知
- ・ 今後、区市が制度を活用しやすくなるよう、先行事例を共有、区市の取組を後押し

（居住サポート住宅制度の活用意向）

- ◇ 居住支援法人による居住サポート住宅制度の活用意向については、「意向がある」との回答が約6割となっている。一方で「採算が合わない」「制度に適した金額の物件の準備が困難」等との理由で「意向がない」との回答も32%となっている。

居住サポート住宅の認定申請の意向



居住サポート住宅の認定申請の活用意向に関する主な理由

（意向ありの理由）

- ◇ **居住支援業務のための物件確保**（要配慮者が居住可能な物件数が少ないため、紹介できる物件件数を増やしたい。審査が通らない方を入居させたい。）
- ◇ **入居中の生活支援・見守り**（箱だけ貸してもなかなか生活が安定しない方が多いため。）
- ◇ **支援業務の範囲拡大**（支援対象要配慮者の属性を広げたい。支援業務の幅を広げたい。）

（意向なしの理由）

- ◇ **事業上の問題**（採算が合わない。資金の不安や主な事業が多忙なため。）
- ◇ **物件がない**（自己所有物件もなくサブリースの検討予定もないため。制度に適した金額の物件の準備が困難なため。）
- ◇ **貸主からの理解が得られない**（前向きな貸主がないため。）

高齢者いきいき住宅認定制度

（事業概要）

- ◇ 元気で自立した高齢者の住まいの選択肢として、見守り機能やコミュニティ形成にも配慮された都独自の新たな住宅認定制度を令和8年度から構築し、民間賃貸住宅市場での認定住宅の普及を促進
- ◇ 認定制度の創設に併せて、認定事業者に対する都による直接補助制度を開始し、都内全域で認定住宅の普及を加速化

■ 補助制度

補助率		新築	補助対象事業費の1/5	改修	補助対象事業費の2/3
		セーフティモデル（改修のみ） 【見守りや防犯など安全性を重視】		セレクトモデル 【安心で快適な設備】	アドバンスモデル 【充実した共用スペース等】
補助 上限	新築	—		150万円/戸	200万円/戸
	改修	100万円/戸		200万円/戸	260万円/戸

■ 認定住宅における取組例



・見守り設備



・日常的な交流機会の提供



・玄関に腰掛ベンチを設置



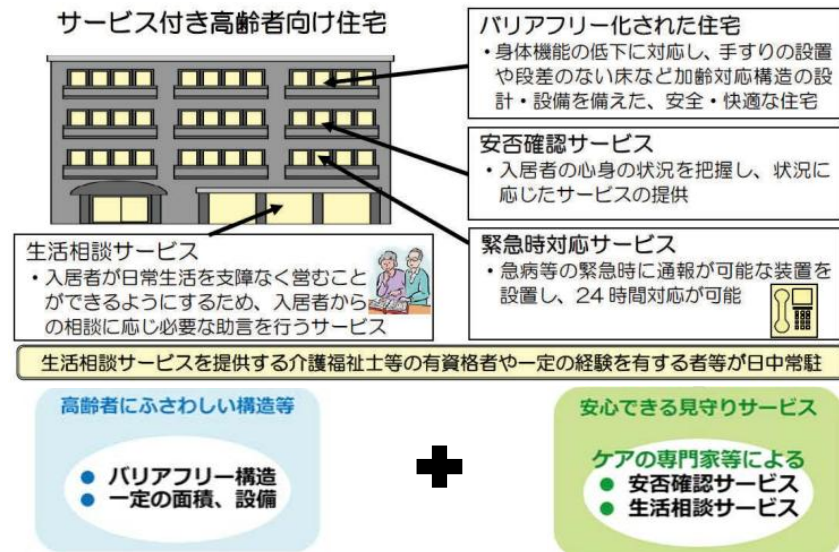
・コミュニティスペースの整備

サービス付き高齢者向け住宅の供給促進

（事業概要）

- ◇ 高齢者が医療や介護を要する状態になっても、安心して暮らし続けることができるよう、高齢者住まい法に基づき、バリアフリー構造等を有し、安否確認サービス、生活相談サービス等を提供する賃貸住宅及び有料老人ホームを都が登録し、登録情報を全国共通の情報提供システムで公開（平成23年度～）
⇒法定要件に加え、都独自要件として緊急時対応サービス等を追加、質の高いサービスの提供を誘導
- ◇ 登録住宅の質の確保を図るため、福祉局と連携して定期的に立入検査を実施、事業者を指導・監督

○ 登録基準



○ 補助制度

- **事業者への直接補助**
地域密着型サービス事業所等との連携等を確保したサ高住の整備を行う事業者に対し、国直接補助に上乗せして都が直接補助
 - ◆ 以下の加算メニューの活用により、多様なサ高住を供給
 - ・ 夫婦世帯向け住戸（40㎡以上対象）
 - ・ 医療・介護事業所が併設されサービス提供を行う住宅
 - ・ 一般住宅及び交流施設を併設する住宅
 - ・ 木密事業に伴う移転者の優先入居住宅
- ※地域のニーズや実情を踏まえるため、補助に当たり区市町村と連携
- **区市町村への間接補助**
区市町村が、サ高住を整備する事業者に対し、整備費等の一部を補助する場合、都は国とともに区市町村に補助し、財政支援

政策指標	策定時	進捗状況	目標
サービス付き高齢者向け住宅等の供給戸数（※1）	22,819戸 （2020年度末）	24,412戸 （2026年3月末）	33,000戸（※2） （2030年度末）

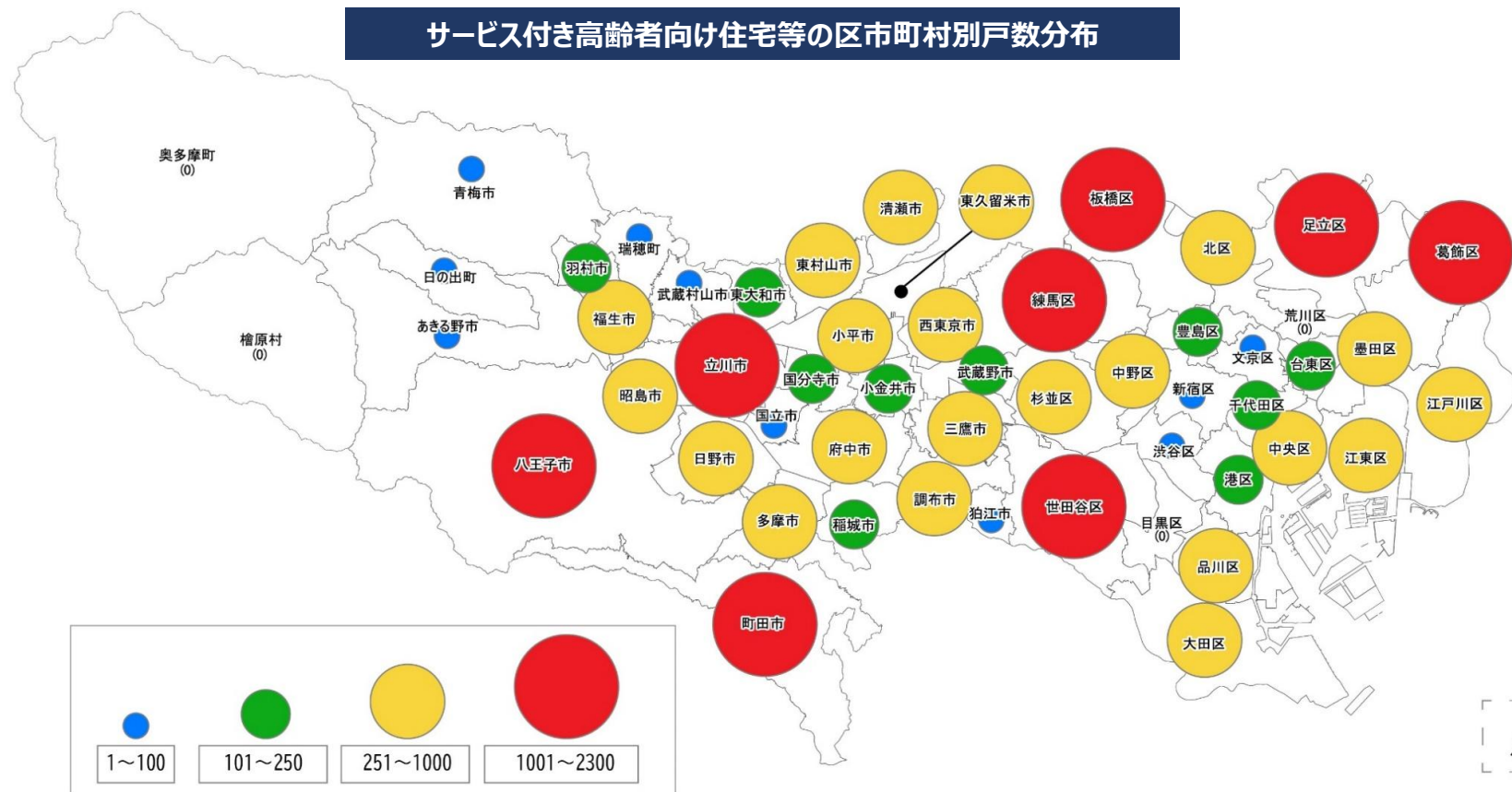
（※1） サービス付き高齢者向け住宅等：サービス付き高齢者向け住宅、東京都高齢者向け優良賃貸住宅及び独立行政法人都市再生機構が管理する高齢者向けの優良な賃貸住宅等

（※2） 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合（国指標：4%）から、有料老人ホームの届出定員数等を除いて算出した戸数

取組に係る参考資料（サービス付き高齢者向け住宅）

（サービス付き高齢者向け住宅等の分布）

◇ サービス付き高齢者向け住宅等は、周辺区部、多摩地域で比較的多く登録されている。



（資料）東京都住宅政策本部調べ（令和8年3月末時点）

	市町村部	区部	合計
65歳以上人口	110万人	202万人	312万人
サ高住の登録戸数	8,036戸	10,385戸	18,421戸
供給率 (登録戸数÷65歳以上人口×100)	0.73%	0.51%	0.59%

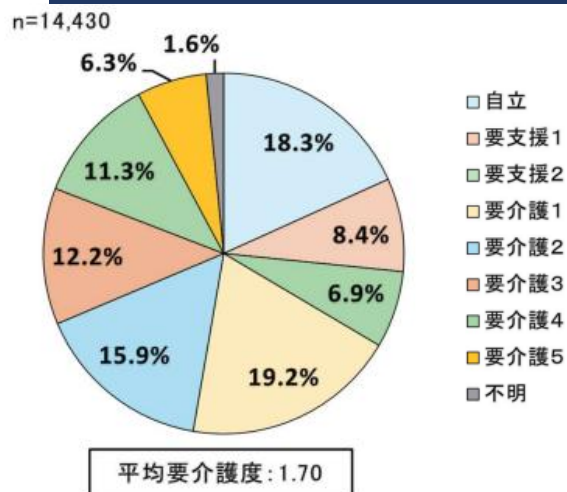
（資料）令和7年「敬老の日にちなんだ東京都の高齢者人口（推計）」／東京都総務局

（資料）東京都住宅政策本部調べ（令和8年3月末時点）

（サービス付き高齢者向け住宅等の居住者・ストックの状況①）

- ◇ 入居者の平均年齢は85歳で、平均要介護度は1.7となっており、日常生活動作についても部分的・全面的な介護が必要となる状態である要介護度2以上も約45%。
- ◇ サービス付き高齢者向け住宅の約95%は有料老人ホームにも該当すると推定される。

サ高住入居者の平均介護度



（資料）「東京都高齢者保健福祉計画（令和6年度～令和8年度）」／福祉局

（参考）各要介護度の状態像（「2015年の高齢者介護～高齢者の尊厳を支えるケアの確立に向けて～」から引用）

要介護1	要支援状態から、手段的日常生活動作を行う能力がさらに低下し、部分的な介護が必要となる状態
要介護2	要介護1の状態に加え、日常生活動作についても部分的な介護が必要となる状態
要介護3	要介護2の状態と比較して、日常生活動作及び手段的日常生活動作の両方の観点からも著しく低下し、ほぼ全面的な介護が必要となる状態
要介護4	要介護3の状態に加え、さらに動作能力が低下し、介護なしには日常生活を営むことが困難となる状態
要介護5	要介護4の状態よりさらに動作能力が低下しており、介護なしには日常生活を営むことがほぼ不可能な状態

サ高住において提供されるサービス

サービス	件数	割合
食事	402	94.8%
介護	207	48.8%
家事	259	61.1%
健康管理	253	59.7%
その他	322	75.9%

複数回答（登録件数424件）

※サービス付き高齢者向け住宅の事業者が、有料老人ホームの要件となっている「① 食事の提供」「② 介護の提供」「③ 家事の供与」「④ 健康管理の供与」のいずれかを「住宅事業の一部として」実施している場合、そのサービス付き高齢者向け住宅は「有料老人ホーム」に該当することとなる。

※サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムの情報から算出（令和8年3月末）

取組に係る参考資料（サービス付き高齢者向け住宅）

（サービス付き高齢者向け住宅等の居住者・ストックの状況②）

- ◇ サービス付き高齢者向け住宅の平均専有面積は、区部では約27.5㎡、市町部では約23.9㎡となっている。
- ◇ 平均築年数について、区部、市町部ともに約10年となっている。
- ◇ 平均家賃について、区部では約15.0万円、市町部では約9.5万円となっている。

サービス付き高齢者向け住宅の平均専有面積

平均専有面積（㎡） （各住戸占有面積の合計÷住戸数）	区部		市町部	
	件数	割合	件数	割合
18㎡未満	261	2.5%	174	2.2%
18㎡以上20㎡未満	3,476	33.5%	3,682	45.8%
20㎡以上25㎡未満	1,371	13.2%	757	9.4%
25㎡以上30㎡未満	2,580	24.8%	2,214	27.6%
30㎡以上	2,697	26.0%	1,209	15.0%
計	10,385	100%	8,036	100%
平均	27.5㎡		23.9㎡	

サービス付き高齢者向け住宅の築年数

築年数	区部		市町部	
	件数	割合	件数	割合
5年未満	2,136	20.6%	1,331	16.6%
5年以上10年未満	3,031	29.2%	2,599	32.3%
10年以上15年未満	4,171	40.2%	3,436	42.8%
15年以上20年未満	751	7.2%	392	4.9%
20年以上	296	2.9%	278	3.5%
計	10,385	100%	8,036	100%
平均	10.0年		10.0年	

サービス付き高齢者向け住宅の平均家賃

平均家賃 （各住戸家賃の合計÷住戸数）	区部		市町部	
	件数	割合	件数	割合
7万円未満	624	6.0%	2,461	30.6%
7万円以上10万円未満	3,236	31.2%	2,762	34.4%
10万円以上15万円未満	3,152	30.4%	2,075	25.8%
15万円以上20万円未満	1,557	15.0%	531	6.6%
20万円以上	1,816	17.5%	207	2.6%
計	10,385	100%	8,036	100.0%
平均	149,849円		94,910円	

※サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムの
情報から算出（令和8年3月）

これまでの主な取組（居住支援法人・居住支援協議会）

居住支援法人等への支援

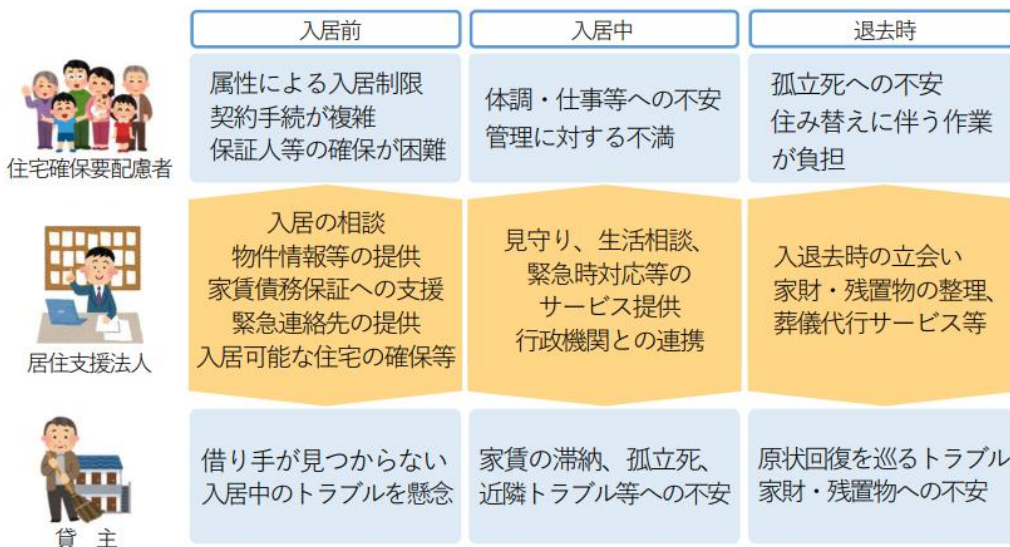
（事業概要）

- ◇ 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居促進等を図るため、住宅確保要配慮者に対して居住支援を行う法人を住宅セーフティネット法に基づき都が指定

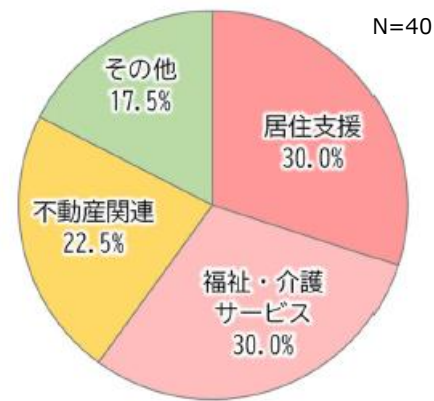
○ 指定状況（法人の種別ごと） 令和8年3月末時点

NPO法人	一般社団法人	公益財団法人	その他非営利法人	居住支援を目的とする会社	合計
15	11	1	7	33	67

○ 支援業務のイメージ



○ 主たる業務



<主たる業務のその他の内容>

住宅関連
（電話）相談事業、若者支援事業、居住支援事業
緊急通報サービス、見守りサービス
身元保証、死後事務支援
家賃債務保証
多世代の住コミュニティコーディネート（コレクティブハウジング）
保証会社（家賃・医療費・養育費）

（資料）東京都住宅政策本部によるアンケート（令和7年度実施）

居住支援協議会の設立・活動支援

（事業概要）

- ◇ 地域の実情に応じた居住支援の取組を行う区市町村による協議会の設立促進・活動支援や、都民への啓発活動などを実施

○ 都居住支援協議会の主な取組

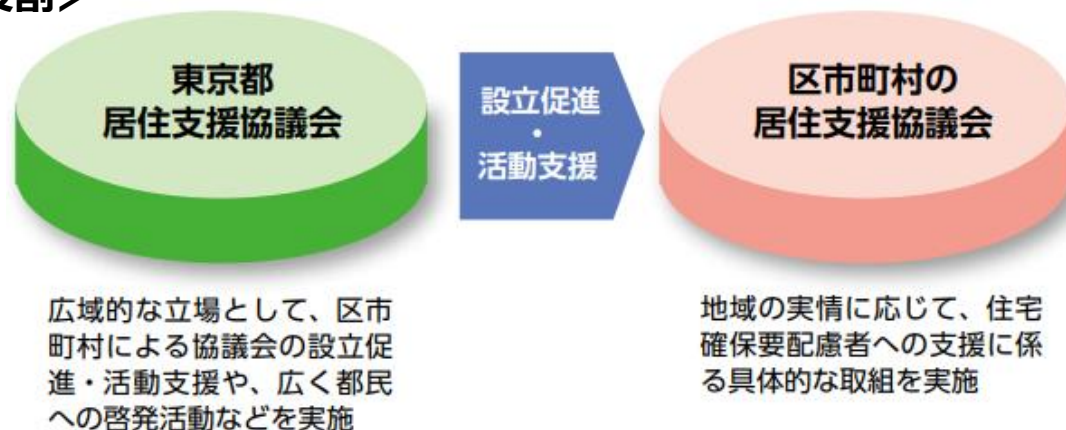
- ・ セミナーの開催（区市町村向け、都民向け）
- ・ 区市と居住支援法人の意見交換会の実施
- ・ 区市町村協議会の設立や活動に対する支援

○ 都内の居住支援協議会 設立状況

- ・ 都及び22区14市で設立（2026年3月末）
- ※ 改正住宅セーフティネット法により協議会設置の努力義務化

政策指標	策定時	進捗状況	目標
居住支援協議会を設立している区市町村の人口カバー率	74.3% (2020年度末)	90.0% (2026年3月末)	95%以上 (2030年度末)

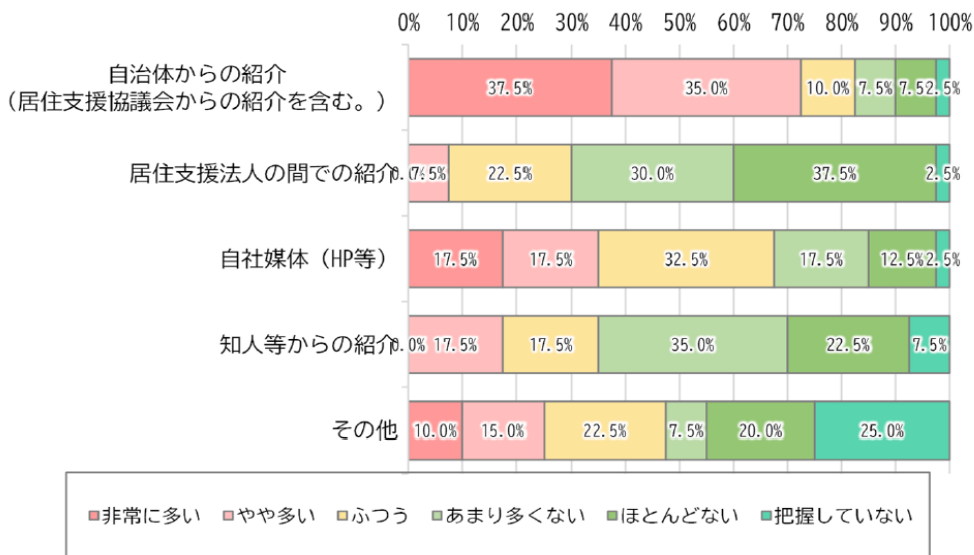
<居住支援協議会の役割>



（居住支援法人を起点とした相談・入居の流れ）

- ◇ 居住支援法人への相談は、自治体からの紹介が最多で、その他多様な主体から流入している。
- ◇ 入居が決まった方の入居先を見ると、都内のセーフティネット住宅（東京ささエール住宅）が11.2%となっており、これは都の借家全体に占めるセーフティネット住宅の割合よりも高くなっている。

支援対象者からの相談の主な流入経路



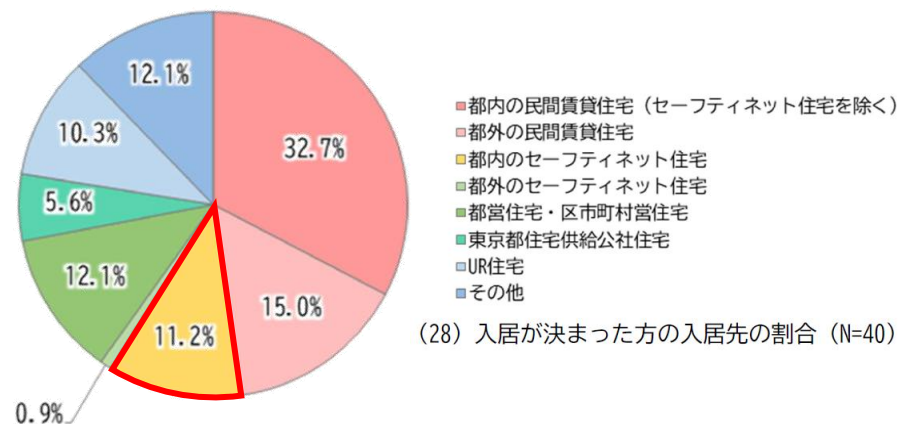
(27) 支援対象者からの相談の主な流入経路及びその状況 (N=40)

(資料) 東京都住宅政策本部によるアンケート (令和7年度実施)

民営住宅に占める
セーフティネット住宅(専用住宅含む)の割合は**1.6%**
セーフティネット住宅(専用住宅のみ)の割合は**0.03%**

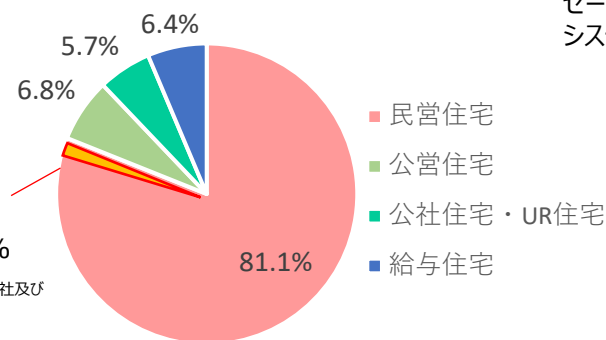
※都内のセーフティネット住宅の登録住宅・専用住宅の戸数から東京都住宅供給公社及びUR住宅を除いた戸数から算出 (2026年3月末時点)
(資料) 令和5年住宅・土地統計調査/総務省

入居が決まった方の入居先の割合



(28) 入居が決まった方の入居先の割合 (N=40)

【参考】 都内借家の所有関係別 住宅数の割合



【参考】 セーフティネット住宅情報提供システムにおける「空室」率 (再掲)

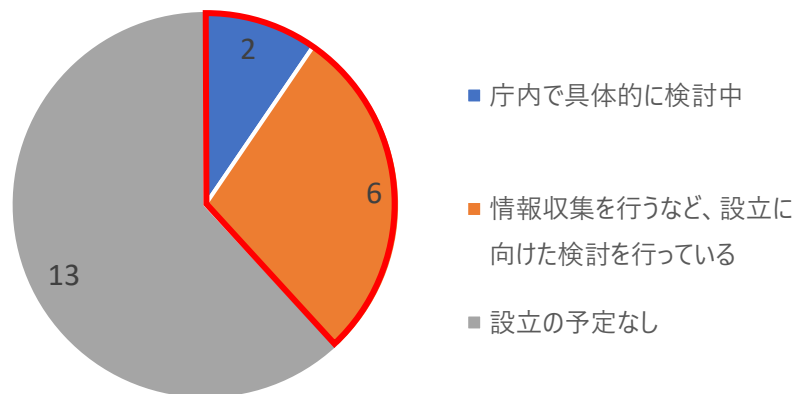
- ・SN住宅(専用住宅含む)
⇒**0.7%**
- ・SN住宅(専用住宅)
⇒**17.3%**

(26年3月10日時点)

（居住支援協議会がない自治体の状況）

- ◇ 居住支援協議会の設立について、「庁内で具体的に検討中」又は「情報収集を行うなど、設立に向けた検討を行っている」と回答した団体が計 8 団体。
- ◇ 一方で、「設立の予定なし」と回答した団体が13団体あり、設立しない理由としては「マンパワーが不足している」との回答が最も多い。

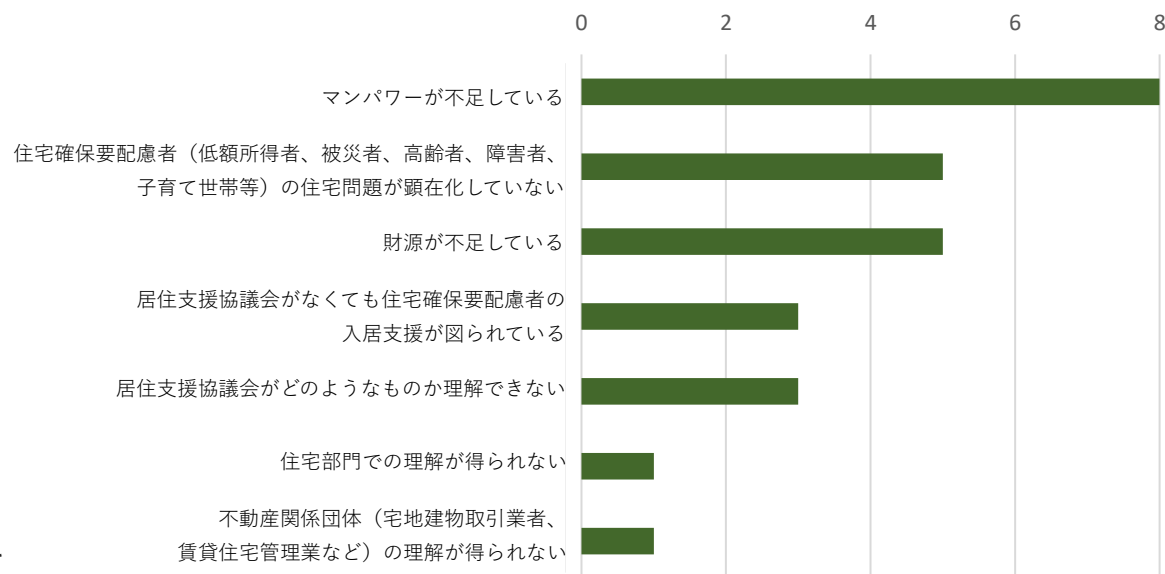
居住支援協議会の設立意向



→ 8 団体が居住支援協議会を設立すると
人口カバー率は約96.1%になる見込み。

（令和8年3月1日現在の人口ベース）

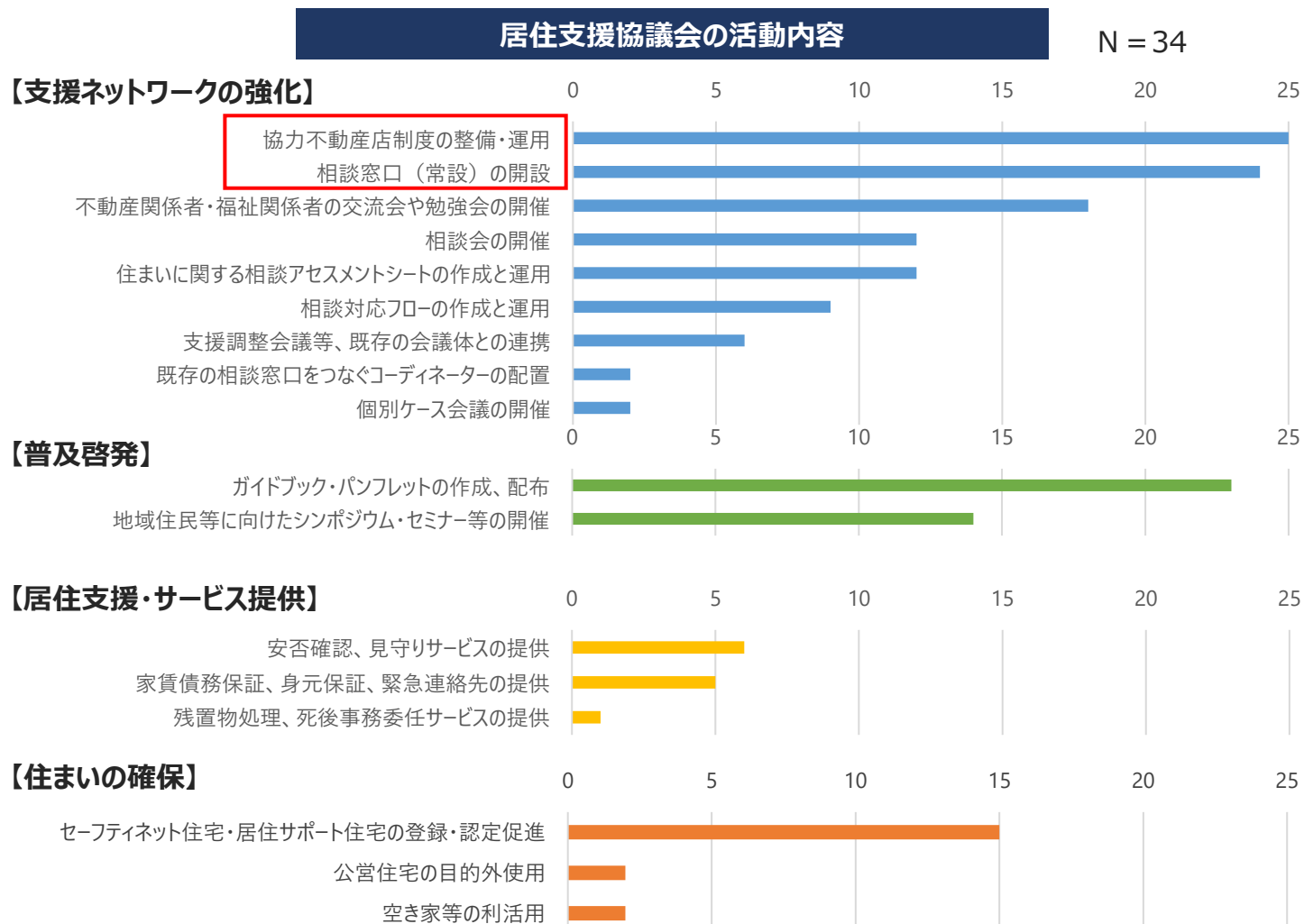
居住支援協議会を設立しない理由



取組に係る参考資料（居住支援法人・居住支援協議会）

（居住支援協議会による支援）

- ◇ 「協力不動産店制度の整備・運用」、「相談窓口の開設」については、約7割の協議会が取り組んでいる。
- ◇ 「個別ケース会議の開催」や「死後事務委任」、「空き家利活用」等の取組を実施している協議会も見られる。

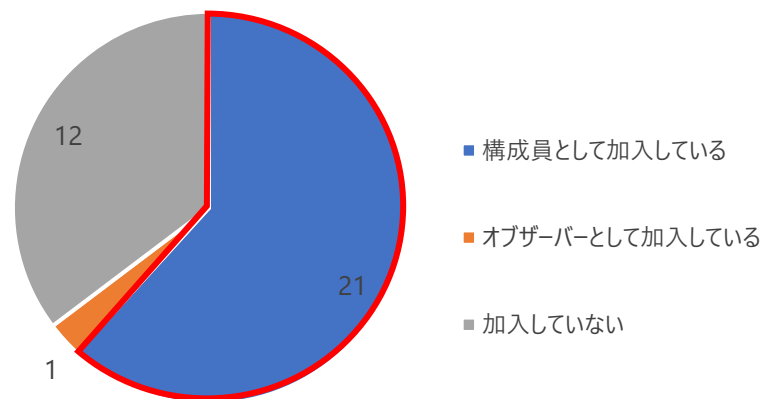


（資料）東京都住宅政策本部による区市町村向けアンケート（令和7年度実施）

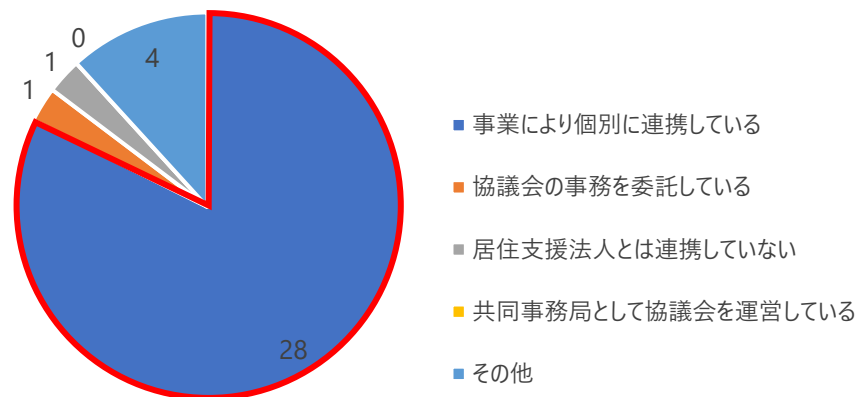
（居住支援協議会と居住支援法人の連携）

- ◇ 居住支援法人の協議会への加入状況については、「構成員として加入している」と回答した自治体が最も多く、全体の過半を占めている。
- ◇ 居住支援法人との連携方法については、「事業により個別に連携している」と回答した自治体が大半を占めている。

居住支援法人の協議会への加入状況



居住支援法人との連携方法



居住支援法人との連携内容（アンケートの自由記述から抜粋）

- ◆ **相談窓口の委託**：相談業務を居住支援法人に委託
- ◆ **物件探しの支援**：協力不動産店に照会をかけても入居が決まらなかった方で、居住支援法人のサポートを希望する方については、申請者の情報を居住支援法人に引き継ぎ、住宅探しの伴走支援をサポート
- ◆ **入居前後の支援の委託**：協議会における相談窓口を通じて住宅に関する相談を受け付けた際に、内見同行支援・契約同行支援・自宅等訪問支援・要配慮者の入居受け入れ交渉などを実施する内容で、居住支援法人に業務委託
- ◆ **研修・相談会における連携**：相談会やセミナーを共催で実施、居住支援セミナーでの講師を依頼

〔低額所得者等の住宅確保要配慮者向けの民間住宅ストックの観点〕

- ✓ 低額所得者等の住宅確保要配慮者の住まいを支える民間賃貸住宅／居住支援のネットワークの中において、東京ささエール住宅等はどのような役割を担うべきか。また、今後、どのような住宅ストックを活用し供給されるべきか。
- ✓ 要配慮者の福祉的ニーズに対応するため、新たに創設された居住サポート住宅をはじめとする居住支援法人と連携した住まいは、行政の福祉部門との連携の観点も含めて、今後、どのような住宅ストックを活用し供給され、また運営されるべきか。

〔高齢者向けの民間住宅ストックの観点〕

- ✓ 介護度が高くなっても地域に住み続けられる住まいは、今後、どのような住宅ストック等により供給され、また運営されるべきか。
- ✓ 元気で自立した高齢者の住まいの選択肢として、見守り機能やコミュニティ形成にも配慮された住宅を市場において普及させるにはどのような施策を講じるべきか。
- ✓ 高齢者が元気なうちに、ニーズに応じた住まいに安心して住み替えができる環境を整備するためにはどのような取組が必要か。また、既存ストックの適切な流通・循環につなげていくためにはどのような取組が必要か。

〔居住支援を支える担い手・ネットワーク形成の観点〕

- ✓ 居住支援法人等の活動の活性化を図るためにはどのような施策を充実させるべきか。
- ✓ 地域における実効ある居住支援のネットワークを充実させるために、区市町村居住支援協議会の運営はどのようなものであるべきか。また、都協議会はどのような役割を担うべきか。