資料

令和8年度　品川区居住支援協議会資料

令和8年9月1日

1. 住宅確保要配慮者入居促進事業報告
2. 令和8年度主要事業
   - ①居住支援協議会分科会
   - ②品川区における居住サポート住宅の認定について
   - ③UR都市機構の賃貸住宅を活用したセーフティネット専用住宅の供給について
3. 居住支援事業の実施状況

Shinagawa City 品川区

1. 住宅確保要配慮者入居促進事業報告

(1)事業概要

・令和3年11月より事業開始
・ご自身で住まい探しをすることが困難な高齢者、ひとり親世帯、障害者、低所得者を対象に不動産事業者と連携した民間賃貸住宅あっ旋を行い、この仕組みを利用し入居に至れば、賃貸人と不動産事業者に対し協力金を支給

(2)協力金金額

高齢者・障害者・ひとり親世帯・低所得者(生活保護受給者を除く)に対し
6万円を支給

(3)エアコン設置費用加算

住宅確保要配慮者の入居のために賃貸人が居室にエアコンを設置した場合、
その設置費用を**1台あたり最大8万円**まで賃貸人の協力金に加算

(4)事業実績

・登録不動産事業者数:99社(令和8年7月末現在)
・あっ旋決定者数:1217名　協力金支払件数:687件

※令和3年11月～令和8年7月末の実績

1. 住宅確保要配慮者入居促進事業報告

（4）事業実績（詳細）

※令和8年7月末現在

あっ旋決定者数（内訳）							
【内訳】	R8年度	R7年度	R6年度	R5年度	R4年度	R3年度	計
高齢者	55	187	179	175	154	11	761
ひとり親	2	19	13	9	11	3	57
障害者	4	21	20	15	7	5	72
低所得者	3	56	76	81	93	18	327
計	64	283	288	280	265	37	1217

協力金支払数（内訳）							
【内訳】	R8年度	R7年度	R6年度	R5年度	R4年度	R3年度	計
高齢者	26	85	98	96	58	8	371
ひとり親	1	3	4	1	1	0	10
障害者	0	4	6	3	2	3	18
低所得者	3	47	69	74	80	15	288
計	30	139	177	174	141	26	687

・令和6年度から令和7年度にかけてあっ旋/協力金件数共に減少
⇒区内全体で家賃相場が上昇し、あっ旋申請者の希望条件に合致する物件自体の提供件数が減少したことが一因とも言える
⇒今後もこの傾向が継続する可能性あり

○エアコン設置費用加算（令和7年7月開始）

令和7年度：4件/令和8年度（令和8年7月末現在）：1件

※品川区住民税非課税世帯エアコン購入費等助成事業（令和8年7月末現在）：194件（申請件数）

2. 令和8年度主要事業　①居住支援協議会分科会

(1)背景・課題

・令和7年度、区内を拠点とする居住支援法人が2団体指定されたことで、各団体の居住支援に対する取り組みや今後の展望等に対する意見交換会を実施（令和8年1月13日）

⇒積極的な意見交換の場となり、現場レベルの意見交換会や課題を集約することができた

・一方で、例年実施している居住支援協議会は時間の制約上、複数テーマに対する議論は困難

これを受け、協議会では議論しきれない実際の事例や現場レベルの課題を共有し、より実態に即した議論ができる場を定期的に設けることとした

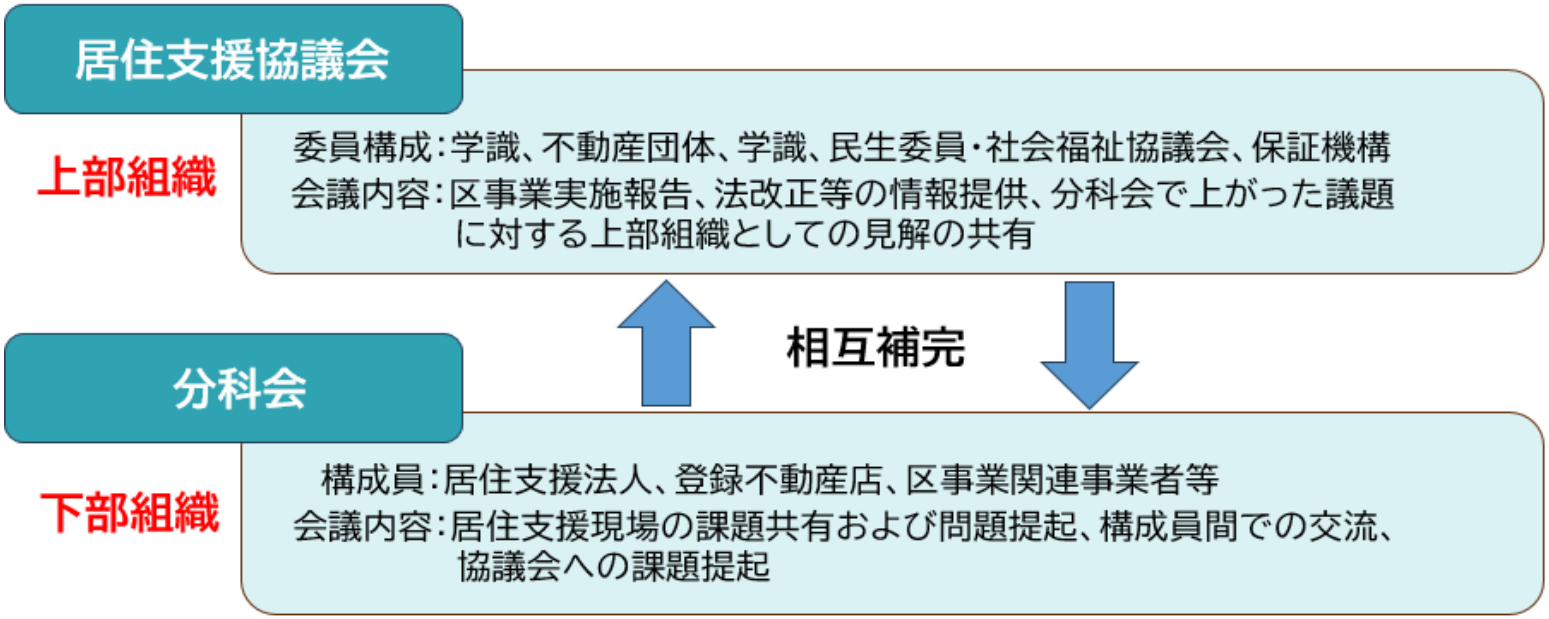
(2)設置の目的

・居住支援協議会分科会の開催により、実際の事例や現場視点での課題を共有し具現化することで、整理された問題提起や検討結果を居住支援協議会においてフィードバックする循環を構築する

・課題の把握に留まらず、現場の知見を制度・事業検討につなげ、居住支援協議会の実効性向上を図る

2. 令和8年度主要事業　①居住支援協議会分科会

(3)組織イメージ図



(4)開催案

○実施日程　第1回：令和8年　6月25日(木)　※実施済
第2回：令和8年10月～12月
第3回：令和9年　1月～　3月

○議　　題　居住支援現場の課題共有および問題提起、構成員間での交流、協議会への課題提起等

○参加団体　居住支援法人、登録不動産店等

2. 令和8年度主要事業　①居住支援協議会分科会

（5）第1回開催報告

〇実施日時
令和8年6月25日(木)10:00～11:30
本庁舎6階　都市環境部会議スペース

〇参加者
・区住宅課居住支援係
・区内居住支援法人2社(株式会社SATYA・TOKYO、株式会社ハウシーズ)
・区内福祉事業者(SOMPOケア株式会社)

〇議題
区内各団体の事業紹介(各5分程度)
・意見交換
※最近の居住支援現場の課題共有
※区事業に対する意見や新規事業へのご提案
※今後の居住支援活動への展望　等

今後も定期的に実施し、居住支援の現状や課題等をリアルタイムで拾い上げ、居住支援協議会本会にて共有していく

2. 令和8年度主要事業　①居住支援協議会分科会

【主な意見交換内容】

・昨年頃から極端に紹介可能な物件が減少している。一般の方ですら物件確保が困難ななか、高齢者を受け入れてくれる物件はさらに無くなっている。一方で高齢者人口は増えており、問題だと感じている。

・生活保護を受給されている方や精神疾患がある方など、複合的なケースの相談が増加している。精神疾患があると断られることが多いため隠しているケースもある。その方が入居後に近隣トラブル等を起こすと、貸主はそれ以降、貸し出さないとなってしまい、精神疾患のある方が待ち状態となっている。

・入居促進事業の要件を満たさない困難事例について個別協力したが、契約後にトラブルが発生。契約者本人の特性によるところが大きいが、後の対応が複雑化した事案があった。事前の情報共有の仕方によっては回避できた可能性があるため、今後は注意・検討してほしい。

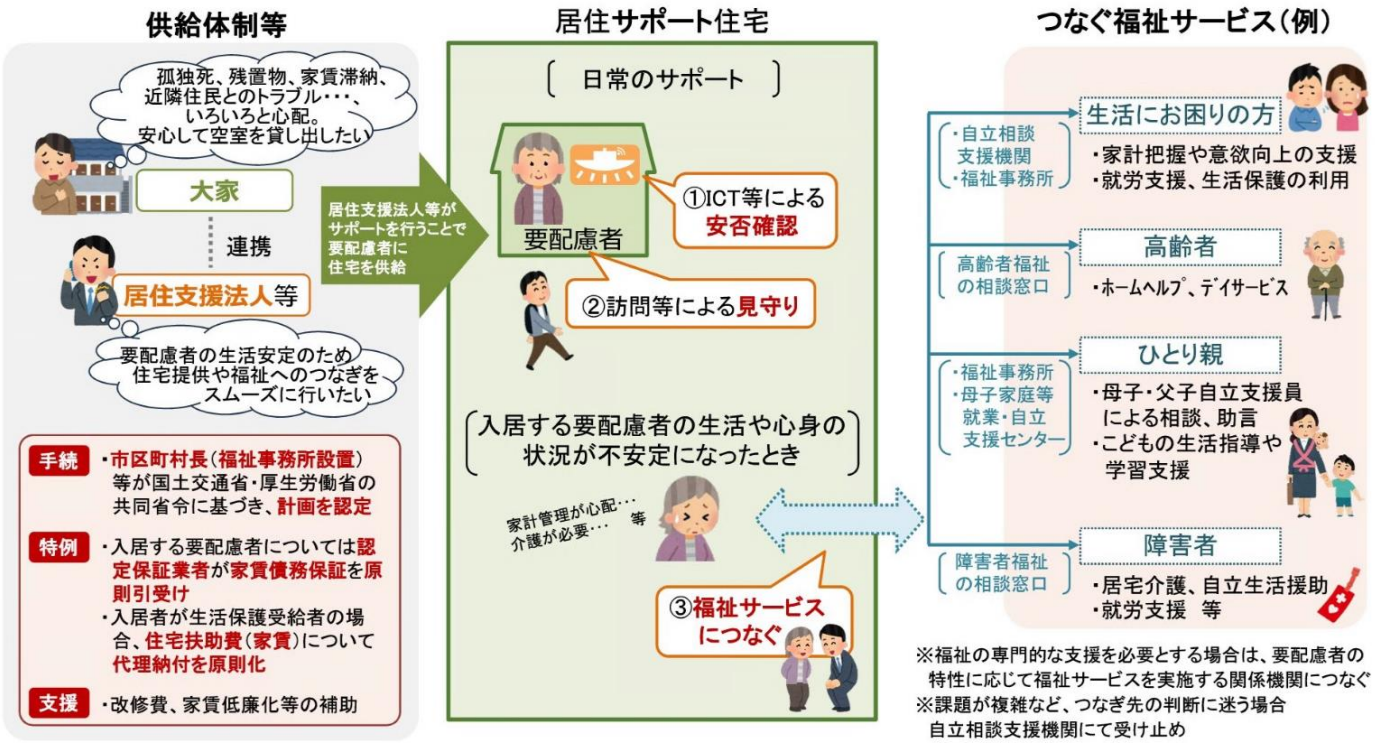
・各種支援制度やサービスについては、実際に問題が起きたり、亡くなってから初めて有効性や課題が明らかになるケースも多い。

2. 令和8年度主要事業　②品川区における居住サポート住宅の認定について

(1)居住サポート住宅の概要

・高齢者等の住宅確保要配慮者に対し、居住支援法人等が賃貸住宅のオーナーと連携して入居中のサポート(安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎ)を行う住宅

・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改正(令和7年10月)により居住サポート住宅の認定制度が創設された



※東京都HPより抜粋

2. 令和8年度主要事業　②品川区における居住サポート住宅の認定について

（2）認定事務について

・令和7年10月より開始

・あらかじめ区と事前相談の上、「居住サポート住宅情報提供システム」からの電子申請により申請⇒区（住宅課および福祉部）決裁を経て承認

▽（参考）居住サポート住宅情報提供システム
https://support-jutaku.mlit.go.jp/guest/index.php

（3）居住サポート住宅の認定

令和8年7月8日（水）付で以下の住宅を居住サポート住宅として認定

【概要】
・名　　称：愛恩ガーデンハウス品川Ⅱ
・住　　所：品川区東大井2-8-20
・認定住宅　：全9戸　※内訳（202、203、205、301、302、305、306、401、407）
・援助実施者：愛恩株式会社
　愛知県名古屋市千種区内山3-13-2　シャンボール千種1305
・賃　貸　人：株式会社九維
　東京都中央区日本橋兜町17-1　日本橋ロイヤルプラザ706

2. 令和8年度主要事業　②品川区における居住サポート住宅の認定について

（4）認定の経緯

・令和8年4月　認定申請に向けた事前連絡あり

・令和8年5月～6月　住宅および居住サポート住宅に関する基準について数回程度申請者と打ち合わせを行い、要件確認・詳細ヒアリングを実施
⇒その後、福祉部（高齢者福祉課・福祉計画課）へ居住サポートの内容が適切か協議を実施

・令和8年7月　認定番号「SNG0001」として該当住宅を居住サポート住宅として認定

※申請事業者は介護事業者でもあるため、老人福祉法第29条における「有料老人ホーム」に該当するか否か等の確認事項も発生した。そのため福祉部の複数係・担当を交えた協議を行った

※現在、品川区内では本件の認定により<u>計9戸</u>の居住サポート住宅が認定されている



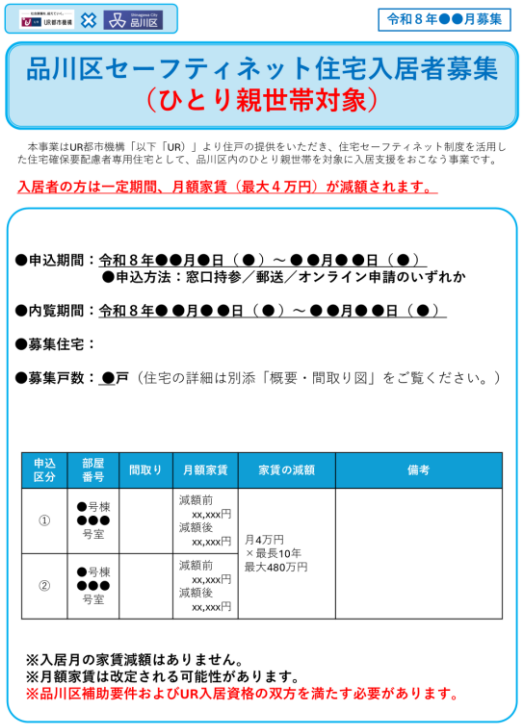
※居住サポート住宅情報提供システムより抜粋

2. 令和8年度主要事業　③UR都市機構の賃貸住宅を活用したSN専用住宅の供給について

【事業概要】

・UR都市機構から提供を受けた区内のUR賃貸住宅について、住宅セーフティネット制度の住宅確保要配慮者専用住宅として活用し、区内のひとり親世帯を対象に入居支援を実施

・「品川区セーフティネット専用住宅家賃低廉化補助事業」を活用し、該当住戸の入居者に対し一定期間、月額家賃を減額



令和８年●●月募集

品川区セーフティネット住宅入居者募集
（ひとり親世帯対象）

本事業はUR都市機構「以下「UR」」より住戸の提供をいただき、住宅セーフティネット制度を活用した住宅確保要配慮者専用住宅として、品川区内のひとり親世帯を対象に入居支援をおこなう事業です。

入居者の方は一定期間、月額家賃（最大４万円）が減額されます。

●申込期間：令和８年●●月●日（●）～●●月●●日（●）
●申込方法：窓口持参／郵送／オンライン申請のいずれか

●内覧期間：令和８年●●月●●日（●）～●●月●●日（●）

●募集住宅：

●募集戸数：●戸（住宅の詳細は別添「概要・間取り図」をご覧ください。）

申込区分	部屋番号	間取り	月額家賃	家賃の減額	備考
①	●号棟●●●号室		減額前 xx,xxx円 減額後 xx,xxx円	月4万円 ×最長10年 最大480万円	
②	●号棟●●●号室		減額前 xx,xxx円 減額後 xx,xxx円		

※入居月の家賃減額はありません。
※月額家賃は改定される可能性があります。
※品川区補助要件およびUR入居資格の双方を満たす必要があります。

【補助要件】

・ひとり親世帯であること（区内に継続して2年以上居住）
・区の所得要件を満たすこと（世帯の月額所得が15.8万以下）
・URの収入要件を満たすこと（申込者本人の平均月収額がURの指定する基準月収額以上であること）

【家賃補助額】

月4万円×最長10年　⇒　最大480万円

・減額例：本来家賃99,700円　⇒　59,700円
※4万円の補助適用

今後の住戸供給については、ニーズを踏まえた上で検討予定

3. 居住支援事業の実施状況

(1)不動産事業者向けアンケートの実施

今後の住宅施策(居住支援事業)の在り方および居住支援施策の検討に活かすため、住宅確保要配慮者の住まい探しの対応において、不動産事業者の皆様が感じていること、お困りのこと等を把握することを目的としたアンケート調査を実施

【調査概要】

・期間:令和7年7月28日(月)～9月11日(木)

・対象:(公社)全日本不動産協会　東京都本部　城南支部
(公社)東京都宅地建物取引業協会　第五ブロック
上記協会に所属する会員不動産事業者

・方法:上記2団体を通じ、メール送付の上、Web入力またはFax回収

【調査結果】

・配布件数:1853件(内訳　全日600件/宅建1,253件)

・回収件数:69件

・有効回答:67件

3. 居住支援事業の実施状況

【集計の概要（抜粋）】

○入居促進事業に関して望む支援（複数回答可）

・望む支援としては「入居促進事業協力金の申請手続きの簡素化」（47.8%）が最も多く、半数近い事業者から回答されている。
・次いで、「登録事業者の勉強会や交流会など」（29.9%）となっており、これは「協力金の増額」や「協力金以外の補助」よりもニーズが高いことから、今後対応していく必要がある。

（MA）	回答数	割合
「入居促進事業協力金」の増額	19	28.4%
「入居促進事業協力金」の申請手続きの簡素化	32	47.8%
「入居促進事業協力金」以外の補助等	11	16.4%
登録事業者の勉強会や交流会など	20	29.9%
その他	9	13.4%
不明	6	9.0%
計	67	－

※協力金以外の補助費目として、「交通費」「見守りサービス費」といった意見も散見した

考えられる補助費目
夏の暑い日や足が悪い方などと内見する際のタクシー移動の交通費
仕事内容が通常の仲介より難しいかったりするが、収入額面が低いので収入になるのであれば項目（名目）は問わないです。
家賃保証にかかる保証料の助成を制度として導入してもらいたい。低所得者のみならず生活保護受給者についても検討してもらいたい。
具体的には浮かばないが、他に支援があればよいと思います。
緊急対応や他の居住者への迷惑行為に対しての責任ある対応など。
見守りサービスの加入料や月額費用の負担等
入居中の対応に面倒な事が起きないと家主様がイメージしやすいサポートが有ると良いと思います。

(2)品川区家主のあんしん保険事業

単身高齢者が入居する住戸を対象に、賃貸戸室内における死亡事故による家主の損害を補償(保険料を区が負担)

【事業概要】

○対象

・住戸の所在地が品川区内

・セーフティネット住宅もしくは居住サポート住宅として認定を受けた住戸

・入居者が満65歳以上の単身高齢者世帯

○補償内容

事故発生時の原状回復費用(1事故あたり100万円)、家賃損失による損害(1ヶ月あたり10万円上限)補償等

【事業実績】

・令和7年11月(事業開始)～令和8年7月末累計3件



3. 居住支援事業の実施状況

（3）住まいの総合相談窓口「あんしん住まいる相談デスク」

住まいの悩みに関する相談に対し、内容に応じた関係部署をご案内

・ヒアリングシートの活用や窓口対応職員の定期的な勉強会等の実施により、対応力向上を図った

・開庁時間は窓口対応職員を常駐とし、住宅課全般の初期対応ができるよう配置した



（4）高齢者サポート付き住み替え相談会

不動産事業者による民間賃貸物件の紹介や転居の悩みごとに関する相談会
※高齢でサポートが必要な方に対しては物件の内覧同行等の介護事業者による個別支援付

【令和7年度開催実績】

・第1回：令和7年10月16日（木） 参加者8名
・第2回：令和8年 1月16日（金） 参加者8名
※各回とも全12枠

〇令和8年度も引き続き2回実施予定
※第1回：10月、第2回：令和9年1月（予定）

