

一都三県で不動産提携を拡大 | 居住支援法人ホッとスペース東京、空室と住まいを必要とする人をつなぐ提携パートナー募集を2026年10月より本格化

～退去から次の入居者決定まで平均16.2日。約10年の居住支援実績で、オーナーの安定した賃貸経営を支援～



住宅確保と福祉の両輪から生活再建支援を展開する株式会社ホッとスペース東京（本社：東京都渋谷区、代表取締役：貝賀裕考）は、関東圏の一都三県（東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県）において、空室や短期退去に悩む不動産オーナーおよび不動産管理会社を対象とした、居住支援・空室解消のための提携パートナー募集を2026年10月8日より大幅に拡大いたします。当社には年間1,500件以上の相談が寄せられています。また、自社で保有・サブリース運営する物件における前事業年度の実績は、退去から次の入居者決定までが平均16.2日、年間退去率は21.7%でした。

近年、物価高騰や雇用の不安定化などを背景に、高齢者や生活困窮者をはじめとする住宅確保要配慮者が安定した住まいを得ることの難しさが、社会的な課題となっています。一方で、賃貸市場には条件が合わず長期間空室のまま放置されている物件が数多く存在します。

当社はこのミスマッチを解消するため、東京都・千葉県の指定を受けた居住支援法人として、創業以来約10年にわたり行政や土業と連携。一般的な入居募集とは異なる独自のネットワークから年間1,500件以上の相談を受け、貸主の経済的メリットと借主の生活安定を両立させる持続可能な『福祉×不動産』の連携モデルを構築してきました。

■本取り組みの背景

一般的な賃貸市場では、就労状況や与信面が重視されるため、一時的に生活に困窮している方や高齢者、無職の方などの受け入れが敬遠されがちです。しかしその一方で、入居者が見つからず、長期間空室となっている物件も存在します。

改正住宅セーフティネット法(2025年10月施行)により居住サポート住宅制度が開始されてから1年が経過しましたが、要配慮者を受け入れる住宅の供給は依然として十分とは言えません。こうした状況の中、ホッとスペース東京には独自の相談窓口や行政との連携を通じて、恒常的に入居ニーズが寄せられています。一般の賃貸市場では埋まりにくい空室を、住まいを切実に必要とする方々とマッチングさせることで、貸主の安定経営と借主の生活再建を同時に実現する双方にとって持続可能な仕組みを提供しています。



■ホッとスペース東京の4つの強みと特徴

ホッとスペース東京では、オーナー様が安心して賃貸経営を行えるよう、以下の強みを活かしたサポートを提供しています。

- スピーディーな空室解消
- 入居後トラブルの未然防止
- 家賃未収リスクの低減
- 豊富な実績に基づく安心感

1. 年間1,500件以上の相談実績と行政・士業・支援団体との“独自ネットワーク”による集客

従来のポータルサイト等を通じた入居者募集とは異なり、自治体の福祉・住宅部門、弁護士・行政書士などの士業、福祉支援団体など、複数の経路から継続的に入居相談が寄せられます。(当社は東京都・千葉県指定を受けた居住支援法人として、葛飾区・千代田区・板橋区の3区で居住支援の相談窓口を受託運営しています。)募集開始の時点で既に入居希望者が控えている状態からのマッチングとなるため、当社が自ら保有・サブリース運営する物件では、前事業年度において退去から次の入居者決定までが平均16.2日でした。前入居者の退去前に次の入居者が決定するケースもあります。

2. 東京都・千葉県指定の居住支援法人としての高い信頼性と行政連携

単に住居を提供するだけでなく、行政や関連機関と連携し、入居者の生活再建・自立をバックアップします。ライフラインの開通同行や福祉制度の申請サポート、入居後の定期連絡などを丁寧に行うため、入居後のトラブルを未然に防ぐことができます。

3. 家賃未収リスクの低減と長期定着—代理納付対応と、自社運営データが示す退去率**21.7%**

当社は設立当初より、自社でも物件を購入・運営し続けてまいりました。約10年の歩みの中で蓄積したノウハウ、各種保険・保証会社への対応、法令対応、行政とのスムーズな連携方法までを熟知しているため、オーナー様に未収、家賃の滞り、滞納リスクを軽減した安定した賃貸経営を実現します。

生活扶助(住宅扶助)などの制度を活用する場合は、家賃が行政から貸主へ直接支払われる代理納付の仕組みを利用でき、家賃未納リスクの軽減につながります。(※自治体の運用により異なります。)また、生活再建を目的とした入居が多く、住み替えには一定の負担が伴うことから、長期にわたり定着する傾向があります。当社が自ら保有・サブリース運営する单身向け物件では、前事業年度における退去率は21.7%でした(平均居住期間に換算すると約55ヶ月)。日管協短観における単身世帯の平均居住期間は39.3ヶ月です。退去に伴う原状回復費・募集コストの発生頻度を抑えられる点が、オーナー様にとっての実質的なメリットとなります。

4. 一都三県で**50社以上**、**1,000室超**の豊富な連携・提携実績

すでに一都三県で多くの不動産会社やオーナー様とパートナーシップを結んでおり、立地や築年数などの条件にかかわらず、多くの入居実績を重ねています。

■提供できるサポート内容

物件の状況やオーナー様のご希望に合わせて、柔軟なメニューをご提案可能です。

- 客付け(入居者紹介): 当社に相談に来られる入居希望者を丁寧な面談の上でマッチングします。
- 管理・サブリース: 空室期間の負担を抑えたいオーナー様には、サブリース(賃料改定条件等は個別協議)や管理業務全般のご提案も可能です。
- コンサルティング・提携: 福祉的運用や居住支援ビジネス、社会貢献(CSR)活動への参入を検討される不動産会社様へのノウハウ提供。
- 自社での購入: 早期に売却・現金化したい、または管理が手間で手放したい物件の自社買い取りを行います。

■対象となる物件・オーナー様

- 対象エリア: 一都三県(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県)
- 対象物件: 单身向け、または3名程度のファミリー向け物件(特に空室に悩んでいる物件)
- このような方へ: 所有物件の空室に悩んでいるオーナー様・法人様、住宅確保要配慮者に対する住居支援に協力できる法人様、不動産を通じた社会貢献活動・CSRに関心がある法人様

■提携のご相談について

空室が3ヶ月以上続いている物件は、1室からご相談いただけます。まずはお電話またはフォームより、物件所在地と間取りをお知らせください。

■本リリースに記載の数値について

・年間1,500件超の相談実績：前事業年度（2024年11月～2025年10月）の相談受付件数（電話・メール・来訪・行政窓口経由の合計）。自社調べ。

・50社以上・1,000室超の連携実績：2026年7月末時点の提携先不動産会社数および取扱居室数。自社調べ。

・平均16.2日：前事業年度（2024年11月～2025年10月）における当社保有・サブリース物件の、前入居者の退去日から次の入居者決定日までの平均日数。自社調べ。

・退去率・平均居住期間：前事業年度（2024年11月～2025年10月）における当社保有・サブリース物件の実績。平均居住期間は年間退去率から換算した値です。比較対象は公益財団法人日本賃貸住宅管理協会「第28回賃貸住宅市場景況感調査（日管協短観）」による単身世帯の平均居住期間。算出方法が異なるため、単純な比較はできません。

■会社概要

- 会社名：株式会社ホットスペース東京
- 所在地：〒151-0051 東京都渋谷区千駄ヶ谷5-28-10 ドルミ第二御苑701
- 代表者：代表取締役 貝賀裕考
- 設 立：2016年12月28日
- 事業内容：住宅確保要配慮者への生活再建支援、居住支援法人業務、不動産管理・コンサルティング
- 宅地建物取引業免許：東京都知事（1）第110211号
- 居住支援法人指定：東京都知事第41号・千葉県支援法人第0028号
- URL：<https://hotSPACE-tokyo.com/>

■本件に関するお問い合わせ先

- 担当者名：貝賀裕考
- 電話番号：03-4405-9863（受付時間 9:00～18:00）
- E-mail：info@hotSPACE-tokyo.com
- お問い合わせフォーム：<https://hotSPACE-tokyo.com/contact/>