

令和8年9月8日

公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部  
城東第二支部 支部長 竹林 香代 様

台東区社会福祉事業団  
総務課長 花香 壮彦

## 職員宿舍の借上げ（法人契約）に関する物件紹介のお願い

### 1. 概要

当法人は、台東区内で特別養護老人ホームや高齢者のデイサービスを運営する社会福祉法人です。現在、職員の確保・定着対策のため、職員宿舍の確保について検討を進めております。

つきましては、全日本不動産協会様のお力添えをいただきたく、以下のとおり、ご相談させていただきます。

### 2. 事業団における職員宿舍確保の運用のイメージ

- (1) 職員宿舍の借り上げを必要とする際に、事業団より全日本不動産協会の窓口担当者様に賃貸物件のご紹介を依頼（※）
- (2) 全日本不動産協会様からご紹介いただいた、賃貸物件リストから入居予定の職員が希望する物件を選択。
- (3) 物件を所有する不動産会社様と法人が賃貸契約を締結。  
以降、職員が退去する日（最大5年）まで、賃貸契約に基づいて発生する費用を法人から不動産会社様にお支払い。

※並行して公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会様や、必要に応じて他の不動産仲介業者様にも照会させていただく予定です。

### 3. 契約予定時期及び戸数見込（うち外国籍職員入居数の目安）

- |                     |       |
|---------------------|-------|
| (1) 令和8年11月から令和9年2月 | 6件（5） |
| (2) 令和9年3月          | 7件（5） |
| (3) 令和9年11月         | 4件（4） |
| (4) 令和10年3月         | 3件（1） |
| (5) 令和10年11月        | 4件（4） |
| (6) 令和11年3月         | 3件（1） |
| (7) 令和11年11月        | 4件（4） |
| (8) 令和12年3月         | 3件（1） |

上記の他、退去状況等に応じて、令和9年度以降随時、入居が発生する予定です。

※（１）の６件の入居者の入居期間は最短で令和１０年３月末、最長で令和１１年９月までの期間となります。

（別途、職員が個人で当該物件を契約する場合を除く）

#### ４．対象物件のエリア

当法人が運営する以下の各施設から「半径４km 圏内」の物件のご紹介をお願いします。

- ① 【特別養護老人ホーム竜泉（竜泉 2-10-8）：最大 19 戸】
- ② 【特別養護老人ホーム谷中（谷中 2-17-20）：最大 9 戸】
- ③ 【うえの高齢者在宅サービスセンター（東上野 2-25-14）：最大 4 戸】

#### ５．外国籍職員について

上記「２」に示すとおり、入居予定者には、外国籍の職員（インドネシア、ネパール、ベトナム等）を見込んでいます。

このため、外国籍の入居に実績、ご理解、サポート体制等がある物件を多くご紹介いただけますと幸いです。

#### ６．一戸あたりの入居者数について

基本的には単身者を想定していますが、職員が世帯での入居やパートナーと入居できる住宅を希望する可能性があります。

#### ７．区の助成制度の活用

本件の宿舍借り上げ事業は、台東区の「介護・障害福祉サービス等職員宿舍借上げ支援事業助成金」を活用して実施しています。

実際にかかった費用（※）と助成基準月額 82,000 円のどちらか低い額を算定対象額とし、7/8 の額が区より法人に助成されます。

##### ※区の助成金の対象経費

入居期間の中で職員として在籍した月から発生した、賃料、共益費（管理負担を含む）、礼金、更新料等

以上の対象経費の合計額で月額 82,000 円を超える額は職員が法人に支払う自己負担額となります。また、採用日前に入居し、採用開始月前までにかかる賃料等は全額職員が法人に支払う自己負担額になります。

このため、職員の自己負担額を軽減するため、賃料等の日割り計算が可能であること、月額にかかる賃料等の合計額が 82,000 円以下に近い物件がありましたら、ご紹介いただけますと助かります。

## 8. 全日本不動産協会様にお願いしたいこと

法人から物件のご紹介をお願いした際に、窓口となっていただき、その都度、協会に所属する不動産会社様が保有する、ご紹介可能な物件をご提示いただきたく、お願い申し上げます。

### 【担当】

台東区社会福祉事業団 総務課 菊嶋

電 話：03-5603-2228

住 所：〒110-0011

台東区三ノ輪1-27-11

メール：taitojd-somu@taitoswc.org