



だれでも どこでも いつまでも
仕事付き高齢者住宅

【江戸川区居住支援セミナー】

空き家を活用した仕事付き高齢者住宅
～フローラ西一之江のご紹介～

<講演資料>

2021年10月29日

一般社団法人 生涯現役ハウス

《事業概要》

生涯現役ハウス

(仕事付き高齢者住宅)

空き家を活用した
共創まちづくり

だれでも どこでも いつまでも

生涯現役ハウスは新しい働き方・暮らし方を
実現する仕事付き高齢者住宅です。

実年齢に関係なく、働く意欲がある元気な
シニア等に、仕事と住まいを提供します。

《運営団体》

一般社団法人生涯現役ハウス

設立年月日:2020年11月25日

〒132-0023 東京都江戸川区西一之江4-8-14

TEL:0120-407-657 <https://sghouse.org/>

2021年3月

《フローラ西一之江オープン！》

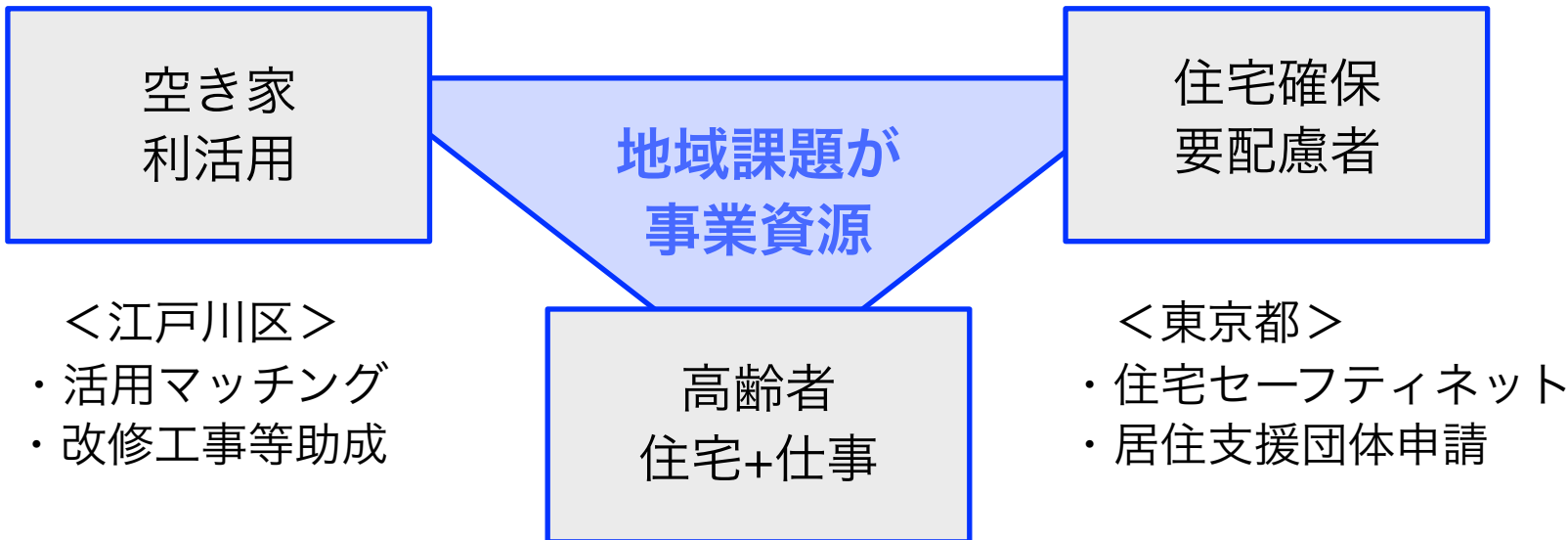


生涯現役ハウス 第1号

9/17東京都空き家対策
連絡協議会にて事例発表



空き家の利活用を通じた共創のまちづくりを目的に、
新しい働き方・暮らし方を実現する高齢者向け住宅



(一社) 生涯現役ハウス

◆生涯現役ハウスのご案内



生涯現役ハウスの 持ち家整理・住替え相談

空き家利活用は

コスト減で

安心

安全

防犯面でも



● 利活用までの課題 ●

相続問題の解決
(登記変更の完了)

現状把握
(雨漏り、耐震など)

事業計画の立案
(使用用途)

リノベーション
(許可・届出確認)

初期費用の工面
(調査・設計・施工)

江戸川・西一之江・Y様邸

交通 都営新宿線 一之江駅より
バス7分 徒歩2分

間取り 6LDK

建築構造 軽量鉄骨2階建

建物面積 138.23㎡

土地面積 123.2㎡(公簿)

用途地域 準工業

築年月 1989年9月

築年数 築31年



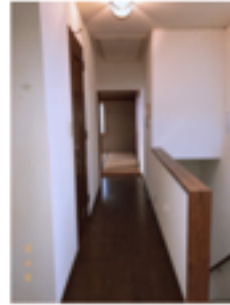
- 1. 用途について** シニア女性（主に60代以上単身）を対象にしたシェアハウスとして、働きながら持続的に地域でくらす住居の提供を目的とする。
- 2. 運営管理方式** 本物件は、家主より社団が賃貸借を受け、入居者に転借するサブリース方式により運用する。
- 3. 契約について** 家主と社団の賃貸借契約は、期間10年の定期建物賃貸借契約とする。
- 4. 増改築等について** 必要となる増改築等は、工事内容・費用について家主の合意を得て、社団が実施する。施工完了をもって明け渡し時の現状とする。
- 5. 事業費について** 社団は転借した賃料を原資に本物件の運営管理を行う。増改築等は初期費用として事業費に含め、一定期間で償却するものとする。
- 6. 賃料について** 社団が家主に支払う賃料は、契約期間内で見直しができるものとする。事業費の初期費用償却後は、賃料に一定の上乗せを行う。

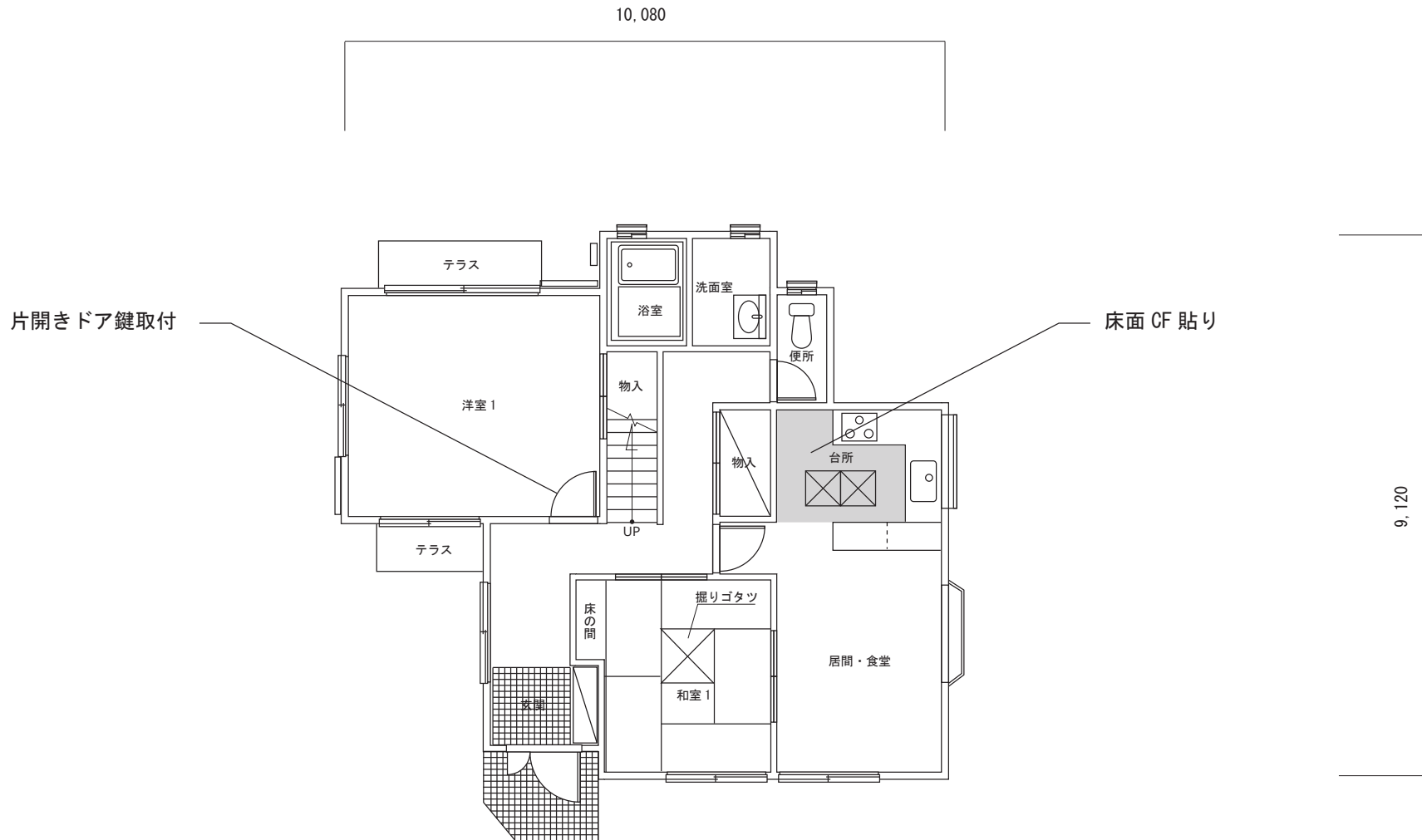


交流空間

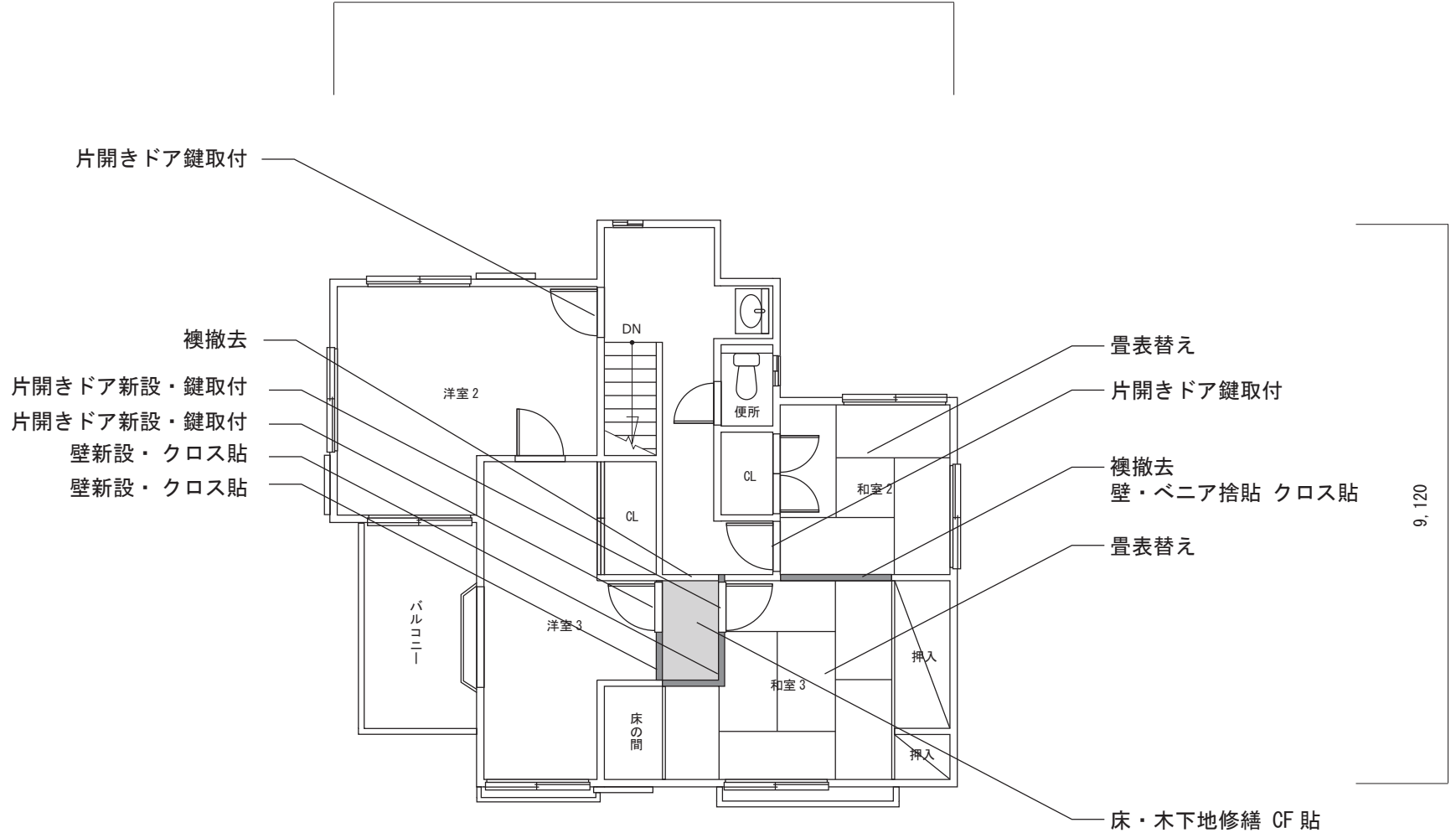
共用空間







10,080







**仕事付き
高齢者住宅**

フローラ西一之江

◆元気なシニアに<住まい>と<仕事>をセットでご紹介◆

都営新宿線「一之江」駅よりバス7分 バス停「西一之江四丁目」より徒歩2分



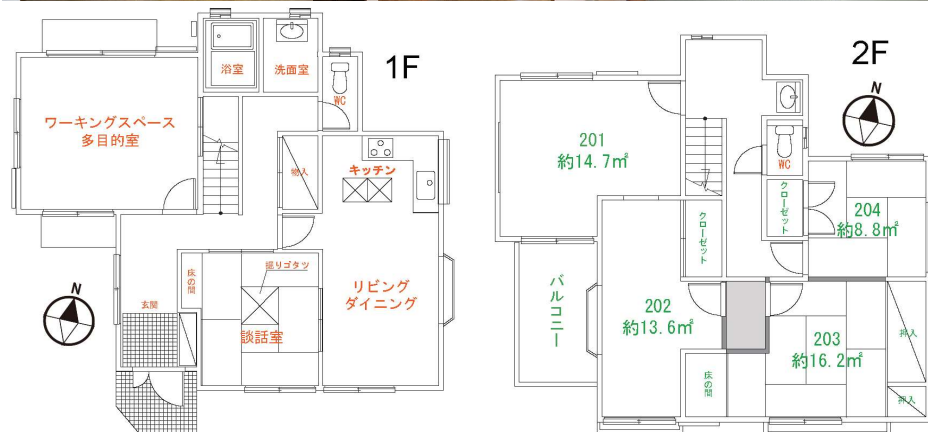
★スタッフからのおすすめコメント★

3月OPENの仕事付き高齢者住宅『フローラ西一之江』です。外出するのが難しいこの時期だからこそ、気の合うルームメイトと一緒にいきいきと働きながら楽しく暮らしませんか？安心・快適な住環境を目指し、感染症対策にも気を配っています。

賃料・共益費一覧 (各部屋鍵付き)

号室	賃料	共益費※
201(洋室)	52,000円	15,000円
202(洋室)	47,000円	14,000円
203(和室)	51,000円	14,500円
204(和室)	34,000円	12,500円

※共益費には水光熱費等含まれます。

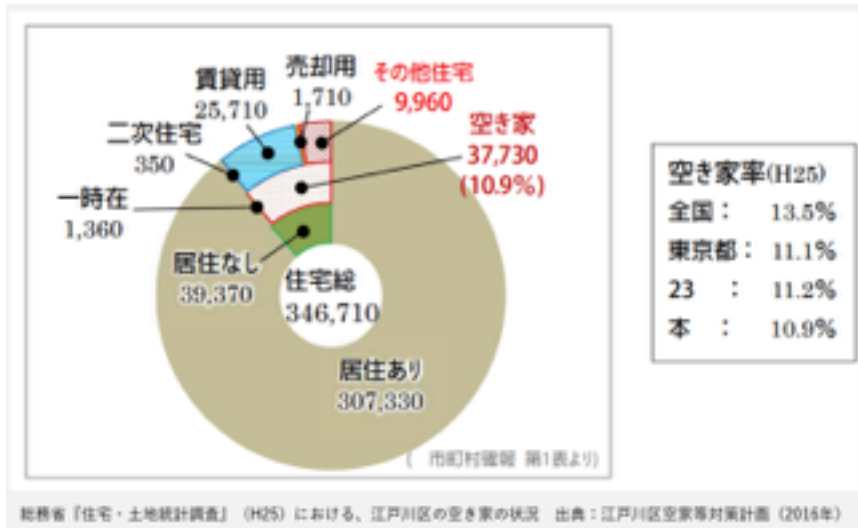


- 女性専用*
- 各居室カギ付き*
- 共用部家具・家電設備*
- 各階トイレ完備*
- バスルーム完備*
- 洗濯機完備*
- インターネット無料提供*

物件名 : フローラ西一之江
 住所 : 東京都江戸川区西一之江4-8-14
 構造 : 軽量鉄骨造2階建て
 間取 : 1R
 広さ : 138.23㎡(建物全体) 8.8~14.7㎡(個室)
 築年月 : 1989年
 総戸数 : 4戸
 入居可能日 : 2021年3月初旬以降
 最寄り駅 : 都営新宿線「一之江」駅よりバス・徒歩9分

契約条件

- 定期借家契約364日間(再契約可)
- 保証会社利用必須(契約料:賃料・共益費×50%~)
- 火災保険利用必須
- 契約事務手数料 賃料一か月分
- 退去時クリーニング費等精算



江戸川区では、旧市街地の狭小住宅などが空き家になるリスクが高いとしている。

「今回は、空き家の活用に合わせて、住まい確保、生きがいづくりを同時に行う取り組みとなっている。区の福祉増進に資するだけでなく、全国的にも先進的なものであると認識しており、注目している」

仕事付きシェアハウス
空き家活用行政がマッチング

高齢者住宅新聞
 2021年(令和3年)
 3月24日
 第622号

TOPICS
 ニュース結合 2面
 防災者 生涯志向産業フェーズ 2面
 介護福祉 3〜7面
 ヤングケアラー支援
 オンラインボランティア
 プロフェッショナルの活躍 3面

ポストコロナ積極受入
約半数施設「協力したい」

高齢者住宅新聞 (3/24)



なぜシェアハウスを選んだのか。

「一人暮らしのときは寂しさに堪えられず、就寝中もテレビを付けっぱなしだった」 (71歳女性)

「ここなら孤独 死の心配もない」 (74歳女性)

昼間は別々のパート先へ。夕食後は居間でおしゃべりに花を咲かせ、休日はお互い自由に過ごす。「つかず離れず」の距離感が心地よい。

2021年(令和3年)7月19日(月曜日) 12版 社会 34

風紋

シニアの住まい多様化

「気の合うルームメイトと二階にいきいきと暮らながら暮らしませんか」
今春、東京都江戸川区に1軒のシェアハウスが誕生した。物件名は「フローラ西一之江」。宣伝文句を抜く限り、最近若者に定着したシェアハウス……かと思いきや、入居者の半数が60歳以上と高齢者だ。現在の住人3人は60〜70代の女性。希望者に求人を紹介する仕組みも備え、全国初の「仕事付き高齢者住宅」をつた

「区は空室対策事業を活用し、6LDKの2階建て住宅をリフォームした。2階の4室をそれぞれ入居者にするという。この部屋に空室、リビングや

孤立避けシェア生活

信所、風呂などは共用だ。だが、71歳の女性は「一人暮らしのときは寂しさに堪えられず、就寝中もテレビを付けっぱなしだった」といっていた。74歳の女性は「ここなら孤独死の心配もない」

「。昼間は別々のパート先へ。夕食後は居間でおしゃべりに花を咲かせ、休日はお互い自由に過ごす。つかず離れずの距離感が心地よい」といっていた。

一人暮らしの高齢者にとって住居の問題は切実だ。健康に留意しながらも、年齢を理由に賃貸契約を断られることが少なくない。不測のことがや弊害への不安もある。一般社団法人、生涯現役ハウスの橋田昇一代表

フローラ西一之江のリビングで谈笑する入居者 (東京都江戸川区)

日本経済新聞 (7/19)

『人生100年時代の地域インフラ』を目指して

《事業コンセプト》

- 「空き家」を住居＋仕事の「生涯現役ハウス」に活用
 - 「基金」スキームでオーナー負担なく改修費を償却
 - 「福祉住宅」等との連携で相補的な地域資源に展開
 - 「グリッド」展開でスマート&セーフティなまちづくり
- 「だれでも・どこでも・いつまでも」を事業デザイン



生涯現役ハウスの一元対応

生涯現役ハウスは、空き家オーナー様に代わり、各種手続き、業者手配、運営管理まで一元対応いたします。

助成金・補助金情報（地域や時期によって異なります）を掴み、経済的にもできるだけ負担の無い方法を考えます。

- 役所関係（煩雑な手続きを軽減）
- 業者手配（信頼できる業者の選定）
- 運営管理（継続的な事業の運営）

まるっと

法人借上げマッチング

のご相談も承ります

社宅や、福祉・介護などの事業所運営など、法人借上げのマッチングも承ります。定期賃貸借契約をすることで、計画的な活用を考える余裕ができます。また、借上げによる安定収入が見込めます。

生涯現役ハウスが、オーナー様に代わって法人との定借契約や管理代行をいたします。煩雑な事務手続きや、交渉ごとの緊張を軽減できます。

オーナー様のご意向やご事情に配慮したマッチングをいたします。

《住宅等の整備計画》 江戸川中央ベースとして事業整備

江戸川区中央地区に (A) シェアハウス6棟、
(B) ステーション1棟を3期で包括整備

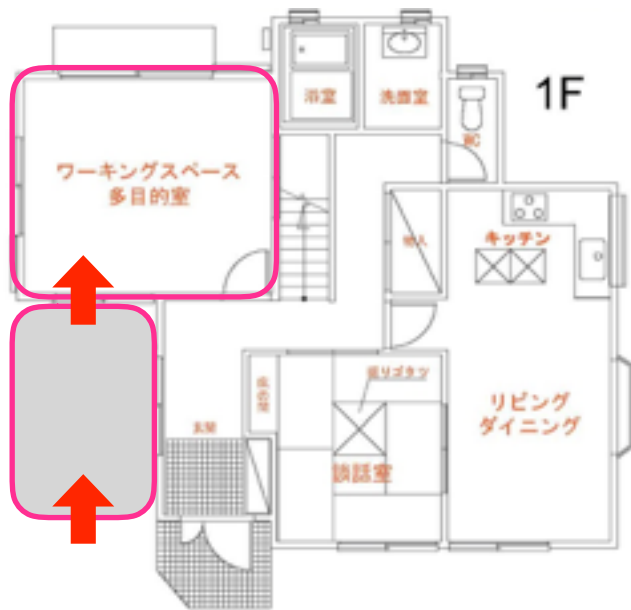
	初年度 (R3)	次年度 (R4)	3年度 (R5)
施設A (改修)	1棟	1棟	(4棟)
施設B (改修)	—	1棟	—
技術検証	—	効果測定 市場化テスト	(成果発表)
情報提供・ 普及	Web広報	セミナー 展示会出展	(リリース)



『生涯現役ハウス』は、空き家を高齢者等のシェアハウスに活用し
地域に開かれたワークスペースとスマートハウスGridを生成



★ビジュアルイメージ



- ・スマートグリッド
- ・見守りシステム
- ・自立分散型通信
- ・地域防災システム
- ・フードバンク,etc.

2F

1F

プライベートエリア
(完全個室)

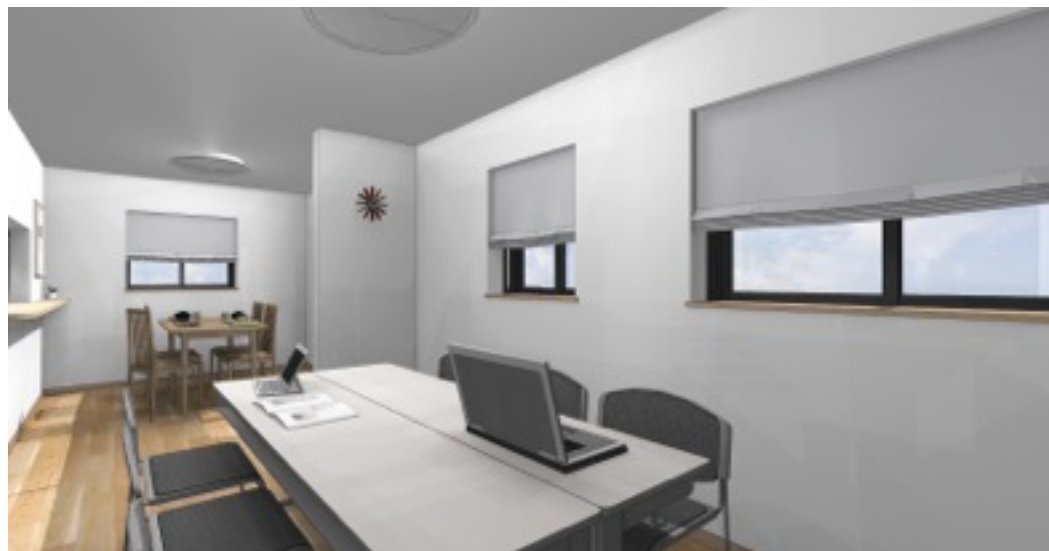
シェアハウス

ワークルーム
(事前申込)
多目的室

共有エリア
(入居者優先)
トイレ
キッチン
リビング

バスルーム
ランドリー

◎戸建てLDKをシェアハウスの共有スペースに改装



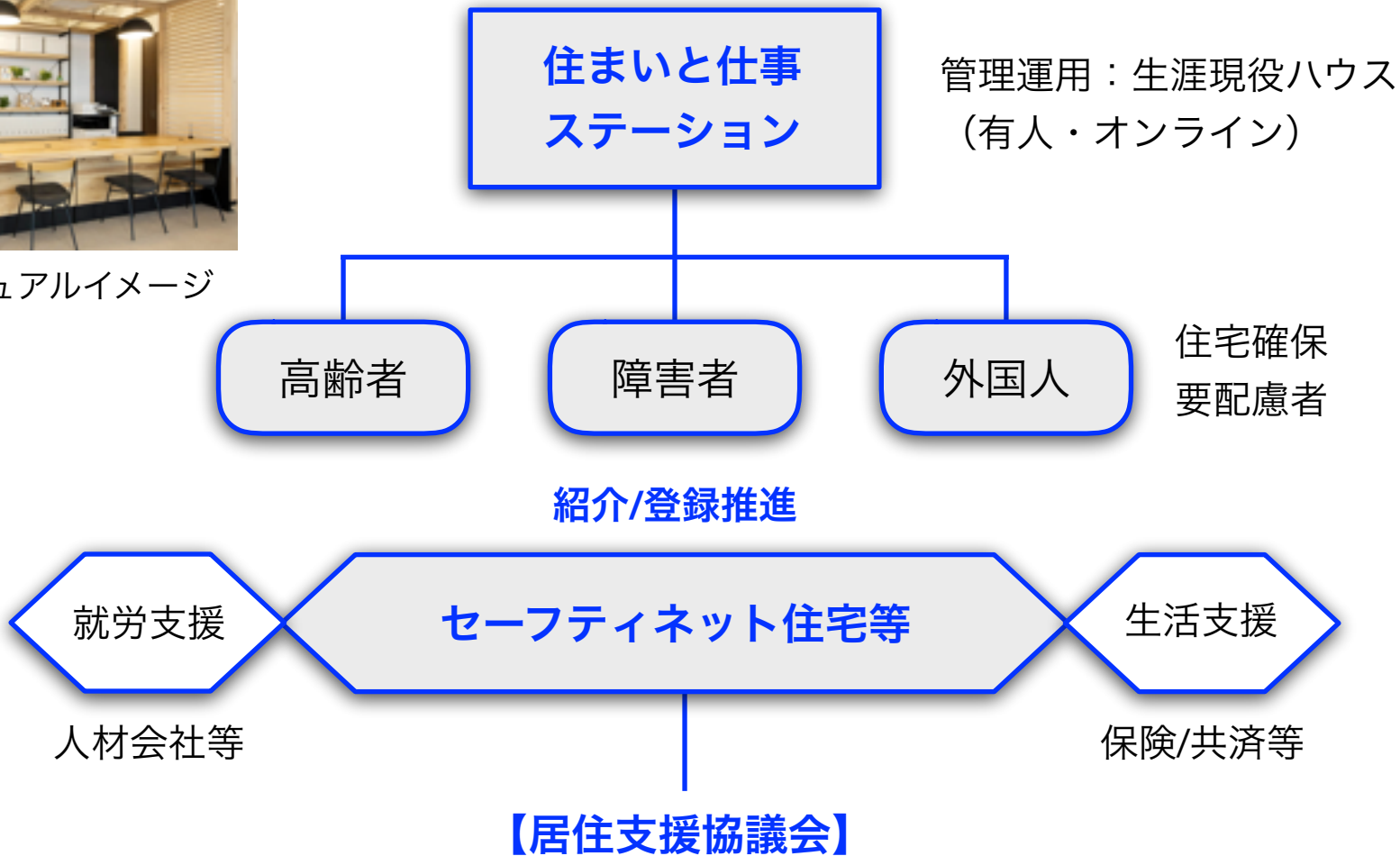
◎カウンター店跡をワークスタジオ（子ども食堂、宅配弁当等）に改装



『住まいと仕事ステーション(仮)』は、住宅確保要配慮者等を対象に
セーフティネット住宅紹介・登録等を行う街角キオスク



★ビジュアルイメージ



◎空き店舗を交流施設（サービスオフィス）に改装

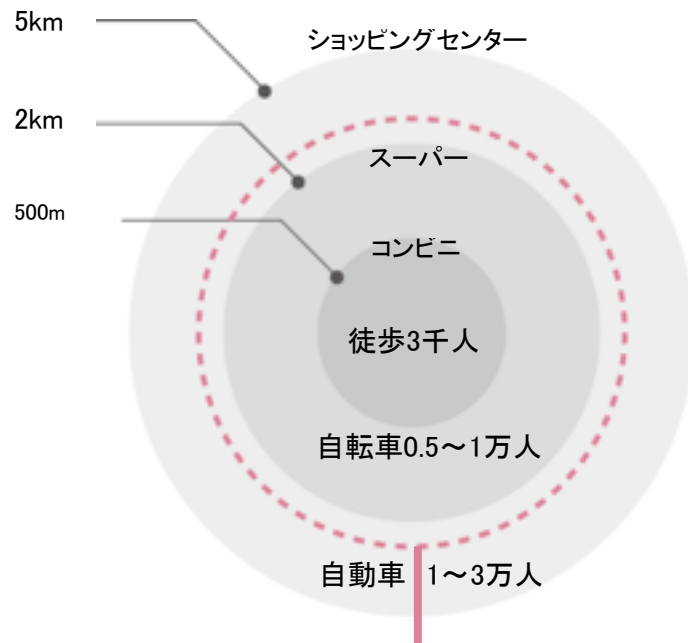
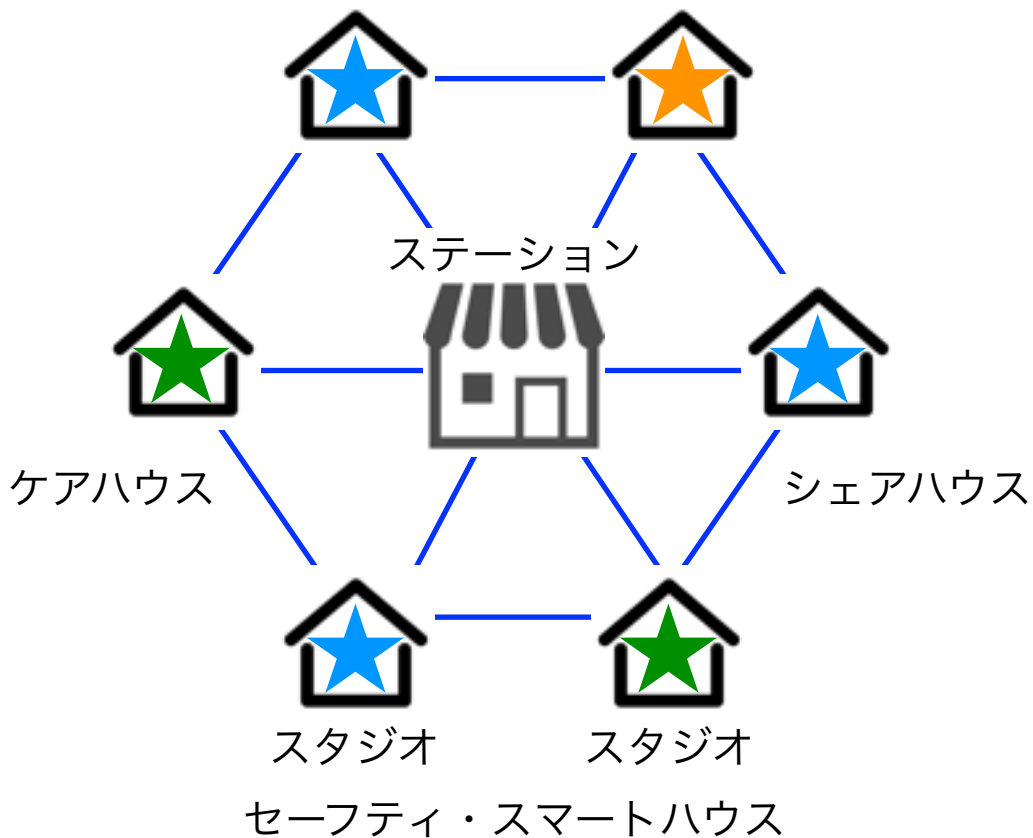


・ エントランス～ハウスステーション
セーフティネット住宅紹介・登録等

・ ワークテーション
シェアワーク・シェアオフィス

モデル事業の地域展開で「空き家」を分散型資源活用

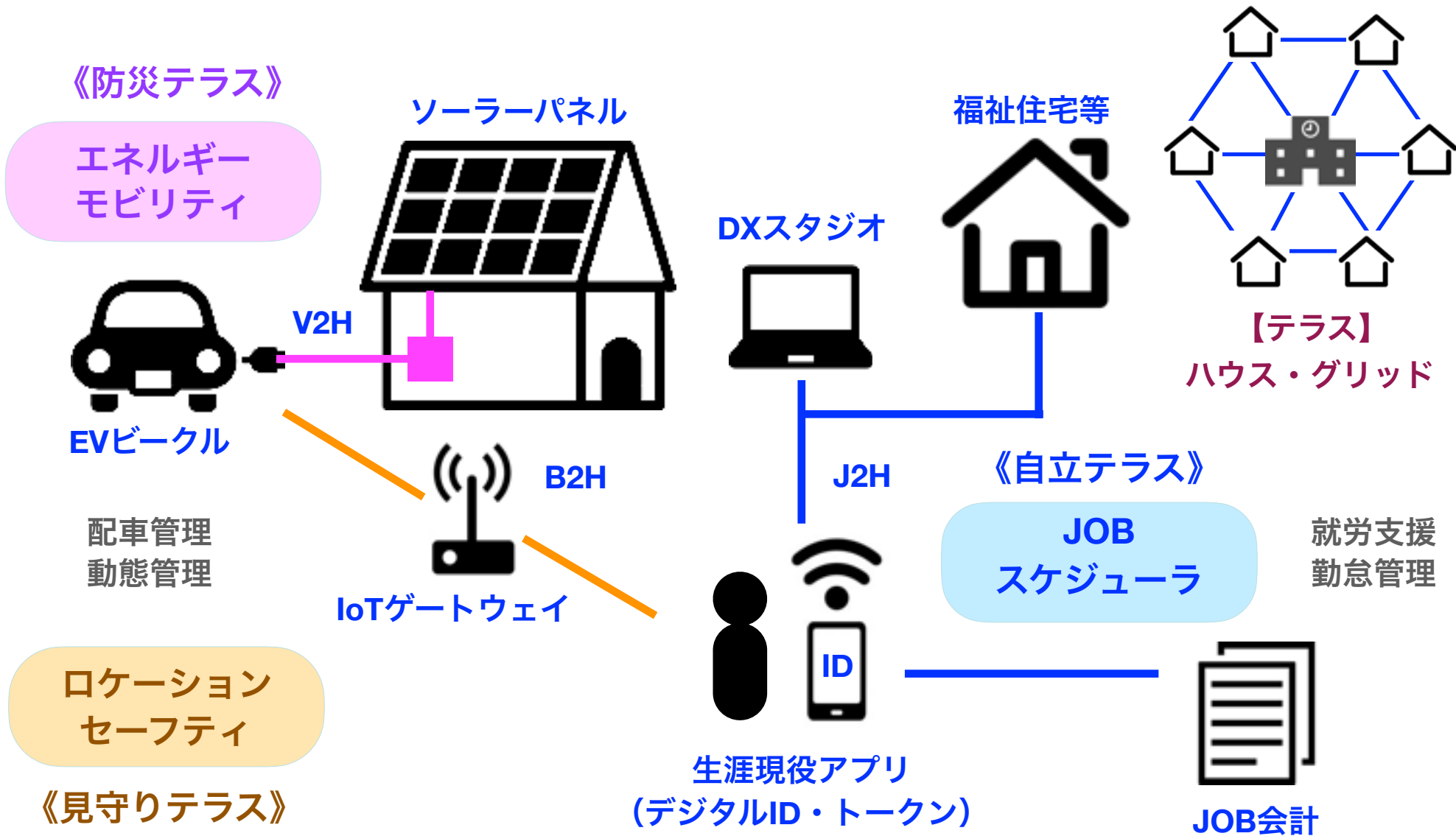
地域グリッド 中学校区
1グリッド 12軒 (6X2)
シェアハウス グループホーム



<エリア内の施設>

小学校	2.2
地域包括支援センター	0.7
商店街	1.5
郵便局	2.5
デイサービス	4.4
コンビニ	5
自治会	30

日常/非常時の地域スマートインフラHUB構築



地域ファイナンスによる自律的な事業展開

●空き家→スマートハウス

Housing

物件



TRUST

用途



Leasing

●福祉等地域リソース

資金



Funding

●地域ファイナンス

【トラスト・フロー】

①空き家物件の相談

定借サブリース

②ハウス・セットアップ

スマートハウジング

③イニシャルコスト

家賃収入より償却

地域が自律的に空き家活用を行う
「空き家トラスト」の仕組みづくり



<https://sghouse.org/>

《家のお悩みなんでも解決！》

生涯現役ハウス & トラスト

ご相談をお待ちしております！

だれでも どこでも いつまでも
仕事付き高齢者住宅



一般社団法人 生涯現役ハウス

代表理事 **持田 昇一**

090-8316-8420
santoan@emlive.jp



〒132-0023 東京都江戸川区西一之江4-8-14

<https://sghouse.org/>