

# 令和4年度事業 住まい環境整備モデル事業 実施結果報告書 《技術の検証・情報提供及び普及》

事業名称： 地方圏における住宅確保要配慮者に向けた  
シェアハウス運営モデルの構築  
補助事業者： 株式会社ケア・フレンズ  
共同事業者： 吉田 俊行

# Housing SafetyNet R4~R5

## CHAPTER 0

# 提案の概要

### ① 提案事業の目的

- 地方圏では、共同生活（シェアハウス）と単身生活時の家賃の開きが少ないため、賃貸住宅に住む方にとっては、シェアハウスに住むことのメリットを感じる事が少ないと考えられます。
- ただ住宅確保要配慮者（高齢者）は、住まいを確保することが主たる目的ではなく高齢であっても、多世代との関わりや地域コミュニティを求めていることが、居住支援法人の運営を通して見えてきた。
- 高齢期における住まいの選択肢として、多世代交流型の生活支援付き高齢者向けシェアハウスの構築を目指し、高齢期の住まいと住まい方の提案を行う。

②提案事業の内容

●技術の検証

1. シェアハウス損益分岐点
2. 高齢者向け仕様変更
3. IT導入
4. 契約モデルの構築

●情報提供及び普及

1. 意見交換会の開催
2. 家主向け  
福祉転用モデルの提案

『コリビング “Co-Living”』  
“一緒に暮らす”  
シェアハウスを選択肢に



【認知症への不安】

【ひとり暮らしへの不安】



# CONTENTS

## 「住まい環境整備モデル事業 実施報告書」

地方圏における住宅確保要配慮者に向けたシェアハウス運営モデルの構築

### 【1. 技術の検証】

#### CHAPTER 1

##### ①シェアハウスの 損益分岐点

#### CHAPTER 2

##### ②高齢者向け 仕様変更

#### CHAPTER 3

##### ③IT導入 (みまもり・生活相談)

#### CHAPTER 4

##### ④契約モデルの構築 (連帯保証人制度なし)

地方圏における多世代型シェアハウスの実現は可能なのか



## CHAPTER 1

# 1. 技術の検証 ①シェアハウス損益分岐点

### ①検証の目的・問題意識

- ・ 現在の入居募集枠には、高齢者を入れていないため、福祉住環境を含めた改修の工事が必要となる（玄関、浴室、リビング他）
- ・ その改修費用の算出と表面利回りを把握した上での事業の継続性を検討するため
  1. 現在の運営状況の把握
  2. 福祉住環境整備事業を含めた改修費用の算出
  3. 投資利回りの把握（家主の通常運営と居住支援法人により借り上げ）
- ・ 工事の範囲や入居者像が見えないため、入居者の声を聞く必要がある。

### ②仮説の設定

- ・ コロナ渦を受けて入居率が6割から7割の状況を鑑みた場合には、高齢者の入居を斡旋することは、入居率のアップにつなげることができる。
- ・ その上で、居住支援法人が借り上げを行った際の賃貸差益2割と現在の入居率の8割で計算した場合には、事業運営リスクの軽減につなげることができる。
- ・ 高齢者以外にも若年層の入居者にも改修に伴う設備グレードのアップを鑑みると長期に住み続けることにつなげることができる。
- ・ 高齢期の住まいの選択肢として、多世代との交流はシェアハウスへの入居を判断するキーワードになりえる。

# CHAPTER 1

## 1. 技術の検証 ①シェアハウス損益分岐点

### ③検証方法

#### 1. 現在の運営状況の把握

シェアハウス事業収支計画書の作成

- 1 : 直接運営
- 2 : 居住支援法人による借り上げ試算

#### 2. 意見交換会の開催

シニア層と若年層との意見交換会を開催

第1回 : 2023年 8月26日 (土) 13 : 00-16 : 00

- 1) セミナー
- 2) 意見交換会
- 3) 現地視察会

第2回 : 2023年10月21日 (土) 13 : 30-16 : 00

- 1) セミナー
- 2) 意見交換会

#### 3. 改修範囲の協議と改修費の算出

#### 4. 改修費を含めたシェアハウス収支計画書の作成

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	
1	満室時表面利回り (初年度)	14.68%	条件	家賃収入	6,336 千円	12 か月	事業費	43,000 千円	自己資金		
2			設	初年度家賃	12 万円	1 年毎	諸経費	150 千円	借入金		
3			定	家賃7ヶ月	100%	7ヶ月	総事業費	43,150 千円	借入金利率		
4							敷金控	0 千円			
5											
6	収	入	入	1	2	3	4	5	6	7	
7				満室家賃収入	6,336	6,336	6,336	6,336	6,336	6,336	6,336
8				空室損	-1,267	-1,267	-1,267	-1,267	-1,267	-1,267	-1,267
9				礼金・更新料							
10				収入合計	A	5,069	5,069	5,069	5,069	5,069	5,069
11				土地固定資産税	0	0	0	0	0	0	0
12				土地都市計画税	0	0	0	0	0	0	0
13				建物固定資産税	0	0	0	0	0	0	0
14				建物都市計画税	0	0	0	0	0	0	0
15				修繕費	317	317	317	317	317	317	317
16				管理費	317	317	317	317	317	317	317
17				光熱費	1,280						
18				火災保険料等	10	10	10	10	10	10	10
19				初年度支出経費	150						
20				借入金元金返済額	2,281	2,281	2,281	2,281	2,281	2,281	2,281
21				支出合計	B	4,354	2,924	2,924	2,924	2,924	2,924
22				引当金繰上 (A-B)	C	714	2,144	2,144	2,144	2,144	2,144
23				引当金繰上 (A-B) 累計	714	2,859	5,003	7,147	9,292	11,436	13,580
24				減価償却費 (建物)	a						
25				減価償却費 (設備)	b						
26				借入金返済のうち元金分	c	1,945	1,960	1,976	1,992	2,008	2,024
27				その他所得	d						
28				申告所得合計 (C-a+b+c+d)	D	2,659	4,105	4,120	4,136	4,152	4,168
29				申告所得累計	e	2,659	6,764	10,884	4,136	8,288	12,457
30				所得税・住民税	f						
31				個人事業税	g						
32				引当金繰上 (C-f+g)	714	2,144	2,144	2,144	2,144	2,144	2,144

福井新聞掲載用広告 半5段(W190×H169mm)

**アクティブシニア向けセミナー** **65歳からのシェアハウス** **参加無料**

住まいの終活と新しい住まい方セミナー **限定10名**

**2023年8月26日**  
13:00~16:00

**三谷不動産株式会社**  
〒910-0004 福井県福井市中央3丁目-5

**エスコート松本**  
〒910-0003 福井県福井市松本4丁目7-23

**一般賃貸住宅とシェアハウスの違いとは**  
～地方型シェアハウスの魅力～  
講師 岩崎 将司

**シェアハウスによる終活のススメ**  
～一人暮らしへの不安解消と認知症予防～  
講師 株式会社ケア・フレンズ 吉村 和真

**お申込み方法** 事務局 株式会社ケア・フレンズ 福井県福井市中央3丁目-5  
セミナー申し込み専用電話番号: 0776-76-2798 (受付時間/平日10:00から18:00)  
✉ match-moto@care-friends.com

本事業は、国土交通省「住まい環境整備モデル事業」補助事業による運営となっております。  
主催:「物件オーナー」事務局/株式会社ケア・フレンズ 協力:三谷不動産株式会社/株式会社KOMAVILLAGE

## CHAPTER 1

## 1. 技術の検証 ①シェアハウス損益分岐点

## ④検証の結果

## 1. 現在の運営状況の把握（シェアハウス事業収支計画書の作成）

種別	項目	概算金額	備考
事業費	①建物本体価格	10,000千円	
	②土地価格	0円	
	③外装仕上げ工事	33,000千円	
	<b>事業費合計金額</b>	<b>43,000千円</b>	
年間収入	①家賃	4,644千円	月額：387千円
	②光熱費	2,160千円	月額：180千円
	<b>年間収入合計金額</b>	<b>6,804千円</b>	
年間支出	①管理委託料他	690千円	年間賃貸収入の5%
	<b>年間支出合計金額</b>	<b>690千円</b>	
<b>満室時表面利回り</b>		<b>15.77%</b>	<b>初年度</b>

# 1. 技術の検証 ①シェアハウス損益分岐点

## ④ 検証の結果

### 2. 意見交換会の開催

シニア層と若年層との意見交換会を開催

第1回：2023年 8月26日（土）13：00-16：00

#### 1) セミナー①

- ・ 講話「一般賃貸住宅とシェアハウスの違い」  
～地方圏シェアハウスの魅力～
- ・ 講師 三谷不動産株式会社 岩崎 将司様

#### 2) セミナー②

- ・ 講話「シェアハウスによる終活のススメ」  
～一人暮らしへの不安解消と認知症予防～
- ・ 講師 株式会社ケア・フレンズ 吉村 和真

#### 3) 意見交換会

- ・ お題目「多世代型シェアハウスでお互いがwin/winになるためには」  
Q1 「どんなシェアハウスなら住んでみたい」  
Q2 「ホストマザー（寮母さん）がいるシェアハウスってどう？」  
Q3 「私たちと住むとこんなメリットあります」

#### 4) 現地視察会

アクティブシニア向けセミナー

**65歳からのシェアハウス**  
住まいの終活と新しい住まい方セミナー

参加無料 満足10%

日 2023年8月26日(土)  
時 13:00～16:00  
会 三谷不動産株式会社  
場 エスコート松本

一般賃貸住宅とシェアハウスの違いとは  
～地方圏シェアハウスの魅力～  
講師 岩崎 将司

シェアハウスによる終活のススメ  
～一人暮らしへの不安解消と認知症予防～  
講師 株式会社ケア・フレンズ 吉村 和真

多世代型シェアハウスでお互いがWIN/WINになるためには

お申込み方法





## CHAPTER 1

## 1. 技術の検証 ①シェアハウス損益分岐点

## ④ 検証の結果

## 2. 意見交換会の開催

Q1 「どんなシェアハウスなら住んでみたい」

## 【シニアからの意見】

- ・色んなみんなが居て、一緒に居られながらプライベートは守れるような
- ・子供たちが寄れるようなオープンスペースがあるといい場の提供
- ・家族的な関わりと地域との関わりがあるようなシェアハウス 地域密接 他

## 【若年層からの意見】

- ・おかえりと言ってもらえるような、会話があるようなシェアハウス
- ・会話できる、趣味共有、ご飯を一緒に食べれる、安心できるような空間 他

Q2 「ホストマザー（寮母さん）がいるシェアハウスってどう？」

## 【若年層からの意見】

- ・お母さんみたいな人がいるのは安心
- ・料理を教えてもらえたらありがたい
- ・授業で家事しなくなっちゃうから、サポートしてもらえたら嬉しい 他

## 【シニアからの意見】

- ・料理作るのは好きだし、生きがいになるからいい
- ・美味しいって食べてくれたら週7でも作りたい

Q3 「私たちと住むとこんなメリットあります」

Q4 「入居する上での課題や心配ごと」

- ・どこまでが許容範囲として住み続けることができるのか

# CHAPTER 1

## 1. 技術の検証 ① シェアハウス損益分岐点

### ④ 検証の結果

#### 2. 意見交換会の開催

シニア層と若年層との意見交換会を開催

第2回：2023年10月21日（土）13：30-16：00

#### 1) セミナー①

- ・ 講話「アクティブシニアのための新しい住まい方」  
～シェアハウスの実態と動向～
- ・ 講師 株式会社コマヴィレッジ 仲尾 正人様

#### 2) セミナー②

- ・ 講話「シェアハウスによる終活のススメ」  
～老後設計書の作成から見える課題とは～
- ・ 講師 株式会社ケア・フレンズ 吉村 和真

#### 3) 意見交換会

- ・ お題目「多世代型シェアハウスでお互いがwin/winになるためには」  
Q1 「住むなら、こんな設備が欲しい」  
Q2 「こんなルールは必要じゃないか」

福井新聞掲載用広告 半5段(W190×H169mm)

女性のための  
ライフプラン  
セミナー

**65歳からのシェアハウス** 女性限定10名 参加無料

住まいの終活と新しい住まい方セミナー 第2段

日時 2023年10月21日  
13:30～16:00

会場 三谷不動産株式会社  
三谷ビル6階  
〒910-0006 福井県福井市中央3丁目-5

アクティブシニアのための  
新しい住まい方  
～シェアハウスの実態と動向～  
講師 株式会社コマヴィレッジ 仲尾 正人

シェアハウスによる終活のススメ  
～老後設計書の作成から見える課題とは～  
講師 株式会社ケア・フレンズ 吉村 和真

お申込み方法 電話 株式会社ケア・フレンズ 住生活支援課 0776-76-2798 (受付時間/平日10:00から18:00)  
match-moto@care-friends.com

第1段の様子

シェアハウスの魅力  
一人でも暮らしませんか?

大学生や若者との交流の機会です!

今回の議題

① 住むならこんな設備がほしい!  
② こんなルールが必要じゃないか?

本セミナーは、国土交通省「住まい環境整備モデル事業」補助事業による運営となっております。  
主催：(物件オーナー) 高田興行 / 株式会社ケア・フレンズ 協賛：三谷不動産株式会社 / 株式会社KOMAVILLAGE



## CHAPTER 1

# 1. 技術の検証 ①シェアハウス損益分岐点

## ④ 検証の結果

### 2. 意見交換会の開催

#### Q1 「住むならこんな設備がほしい！」

##### 【シニアからの意見】

- ・現在の住まいよりもレベルは下げたくない（設備や収納面）
- ・もっとシニアに優しい造りにしてほしい。
- ・免許を返納後について。タクシー会社や移動販売が来るなど、サービスが欲しい。

##### 【若年層からの意見】

- ・学習机は広いのが欲しい。
- ・ネットの有線が欲しい→wi-fiだと遅い。
- ・独立洗面台が欲しい。
- ・見ず知らずの人と住むとなるとやはり鍵などは重要。 他

#### Q2 「こんなルールが必要じゃない！」

##### 【全体からの意見】

- ・時間を決めて大きい音を止めるようにする。
- ・助け合いのルールがあったら良いと思う。
- ・生活のリズムが違うため、お風呂の時間帯を分けるなど。
- ・ルールについて話し合う時間を定期的に作れたら良い。  
(ハウスルールの協議)
- ・共有スペースを使用する場合は、Googleカレンダーで予定を共有している。

## CHAPTER 1

# 1. 技術の検証 ①シェアハウス損益分岐点

## ④検証の結果

### 3. 意見交換会で出た意見を元に改修箇所の協議

#### 1 : 1階の改修

- ・ 玄関の手すり及び腰掛けの設置
- ・ 101号室を廃止し、シャワールール2基の設置
- ・ 下がったリビング中央のスペースを堀コタツ式に変更
- ・ 水回り部分の導線を検討
- ・ キッチン等の共同収納スペースの高さを高齢者仕様に変更

#### 2 : 2階の改修

- ・ 階段昇降機の設置
- ・ 202と203 / 205と206を統合し、5戸から3戸へ居室数の変更
- ・ ミニキッチンの導入
- ・ 収納の拡張
- ・ 浴室に浴室乾燥暖房機の設置及び福祉住環境の整備



## CHAPTER 1

## 1. 技術の検証 ①シェアハウス損益分岐点

## ④ 検証の結果

## 4. 改修費の算出

改修エリア	改修場所	金額（見積り額）	備考
1 階	①シャワールームの設置	19,173千円	居室 1 戸→2 基設置
	②リビング工事		堀コタツ
2 階	①居室の連結工事		5 戸→3 戸
玄関	①手すり	86千円	手すり 折りたたみ椅子
浴室	①軽量浴室台	77千円	2 階浴室
	②シリコンマット		
階段	①階段昇降機	2,310千円	いす式階段昇降機
	<b>合計金額</b>	<b>22,187千円</b>	

## CHAPTER 1

# 1. 技術の検証 ①シェアハウス損益分岐点

## ④検証の結果

### 4. 改修費を含めたシェアハウス収支計画書の作成

#### 【試算する上での条件設定】

- ・改修工事の見積額（約2,200万円）を実施する上で

#### 1：改修工事（100%）を行った際

- ① 2階（3室）の家賃設定額（201・202・203）をケア・フレンズが借り上げた場合の家賃総額（1-②の額の80%程度）

#### 2：改修工事で1階の改修のみを行った場合

- ① 工事金額（概算）
- ② 2階・3階の家賃設定額
- ③ ②の場合を条件に、ケア・フレンズが借り上げた場合の家賃総額

## CHAPTER 1

## 1. 技術の検証 ①シェアハウス損益分岐点

## ④検証の結果

## 5. シェアハウス収支計画書の作成 (1 : 改修工事100%かつ2階を借り上げ)

種別	項目	概算金額	備考
事業費	①建物本体価格②土地	10,000千円	
	③外装仕上げ工事	33,000千円	
	④補助金改装工事	7,340千円	22,187千円 (2/3補助)
	<b>事業費合計金額</b>	<b>50,340千円</b>	
年間収入	①家賃 (3階)	2,448千円	月額：204千円
	②家賃 (2階)	1788千円	月額：149千円
	②光熱費	2,160千円	月額：180千円
	<b>年間収入合計金額</b>	<b>6,804千円</b>	
年間支出	年間支出合計	690千円	年間賃貸収入の5%
	<b>満室時表面利回り</b>	<b>12.76%</b>	初年度

## CHAPTER 1

## 1. 技術の検証 ①シェアハウス損益分岐点

## ④検証の結果

## 5. シェアハウス収支計画書の作成 (2: 改修工事1階のみかつ2階を借り上げ)

種別	項目	概算金額	備考
事業費	①建物本体価格②土地	10,000千円	
	③外装仕上げ工事	33,000千円	
	④補助金改装工事	3,875千円	11,625千円 (2/3補助)
	<b>事業費合計金額</b>	<b>46,875千円</b>	
年間収入	①家賃 (3階)	2,448千円	月額: 204千円
	②家賃 (2階)	1,788千円	月額: 172千円
	②光熱費	2,160千円	月額: 180千円
	<b>年間収入合計金額</b>	<b>6,672千円</b>	
年間支出	年間支出合計	677千円	年間賃貸収入の5%
	<b>満室時表面利回り</b>	<b>14.19%</b>	初年度



# CONTENTS

## 「住まい環境整備モデル事業 実施報告書」

地方圏における住宅確保要配慮者に向けたシェアハウス運営モデルの構築

### 【1. 技術の検証】

#### CHAPTER 1

①シェアハウスの  
損益分岐点

#### CHAPTER 2

②高齢者向け  
仕様変更

#### CHAPTER 3

③IT導入  
(みまもり・生活相談)

#### CHAPTER 4

④契約モデルの構築  
(連帯保証人制度なし)

高齢者が望む住環境・暮らし方とは

## CHAPTER 2

# 1. 技術の検証 ②高齢者向け仕様変更

## ①検証の目的・問題意識

### 【技術の検証（2）高齢者向け仕様変更】

- ・現在の入居募集枠には、高齢者を入れていないため、福祉住環境を含めた改修の工事が必要となる（玄関、浴室、リビング他）

## ②仮説の設定

### 【技術の検証（2）高齢者向け仕様変更】

- ・福祉住環境の視点他による高さや補助具等の利用をすることで、自立高齢者から要支援1・2までの高齢者を入居範囲として定めた仕様変更を検討する。
- ・意見交換会を通して、仕様変更のレベルを検討する。

## CHAPTER 2

# 1. 技術の検証 ②高年齢者向け仕様変更

## ③検証方法

### 1. 意見交換会の開催

シニア層と若年層との意見交換会を開催

第1回：2023年 8月26日（土）13：00-16：00

1) セミナー

2) 意見交換会

### 3) 現地視察会

第2回：2023年10月21日（土）13：30-16：00

1) セミナー

### 2) 意見交換会

- ・特に、第1回の現地視察会内で出た意見を参考に検討を進め。  
第2回の意見交換会内で福祉住環境の範囲を見極める。

## CHAPTER 2

## 1. 技術の検証 ② 高齢者向け仕様変更

## ④ 検証の結果

## 1. 意見交換会の開催

シニア層と若年層との意見交換会を開催

第1回：2023年 8月26日（土）13：00-16：00

4）現地視察会及び第2回意見交換会

【シニアからの意見】

- ・ 階段昇降機の設置は必要。
- ・ リビングの段差は転倒のリスクから改善して欲しい。
- ・ 玄関の段差が高い。
- ・ 2階のお風呂が寒いのではないかな。
- ・ 2階のお風呂に手すりがないので心配。
- ・ 部屋の大きさが狭い。
- ・ 収納のスペースが少ない。
- ・ 歩く音は問題ではないかな？
- ・ インターネットの環境は？
- ・ ケーブルテレビは各居室で見れるのかな？
- ・ ベッドなどの持ち込みはできるのかな？
- ・ 清掃は誰がするのか？
- ・ ケア・フレンズは、この建物に常駐するのか？
- ・ 他の入居者に直接直して欲しいことは言えないから誰が常住してほしい。





## CHAPTER 2

## 1. 技術の検証 ②高齢者向け仕様変更

## ④検証の結果

## 2. 改修費の算出

改修エリア	改修場所	金額（見積り額）	備考
1階	①シャワールームの設置	19,173千円	居室1戸→2基設置
	②リビング工事		堀コタツ
2階	①居室の連結工事		5戸→3戸
玄関	①手すり	86千円	手すり 折りたたみ椅子
浴室	①軽量浴室台	77千円	2階浴室
	②シリコンマット		
階段	①階段昇降機	2,310千円	いす式階段昇降機
	合計金額	22,187千円	

# CONTENTS

## 「住まい環境整備モデル事業 実施報告書」

地方圏における住宅確保要配慮者に向けたシェアハウス運営モデルの構築

### 【1. 技術の検証】

#### CHAPTER 1

①シェアハウスの  
損益分岐点

#### CHAPTER 2

②高齢者向け  
仕様変更

#### CHAPTER 3

③IT導入  
(みまもり・生活相談)

#### CHAPTER 4

④契約モデルの構築  
(連帯保証人制度なし)

居住支援法人が提供するみまもり支援や生活相談とは

## CHAPTER 3

# 1. 技術の検証 ③ IT導入

### ① 検証の目的・問題意識

#### 【技術の検証（3）IT導入】

- ・シェアハウスにおける孤独死は考えずらいが、居住支援法人として、見守り支援を付帯サービスとして契約する場合を想定し、家賃、共益費他と生活支援費とのバランスを検討する必要性がある。

### ② 仮説の設定

#### 【技術の検証（3）IT導入】

- ・家賃、共益費（5万円）＋生活支援費（1万円）を設定ラインとして、福井市内サ高住の月額家賃と同様な設定基準にて検討する。

## CHAPTER 3

# 1. 技術の検証 ③IT導入

## ③検証方法

### 1. 意見交換会の開催

シニア層と若年層との意見交換会を開催

第1回：2023年 8月26日（土）13：00-16：00

- 1) セミナー
- 2) 意見交換会
- 3) **現地視察会**

第2回：2023年10月21日（土）13：30-16：00

- 1) セミナー
- 2) 意見交換会

- ・ 特に、第1回の現地視察会内で出た意見を参考に検討を進め。  
第2回の意見交換会内で福祉住環境の範囲を見極める。

## CHAPTER 3

## 1. 技術の検証 ③ IT導入

## ④ 検証の結果

## 3. 生活支援費と見守り支援の内容

## 1) 入居費用（目安）

項目	金額（見積り額）	備考
①賃料（月額）	32,000円	201号室の場合
②管理費（月額）	10,000円	
③生活支援費	9,900円	状況把握サービス・生活相談サービス
④収納代行手数料	550円	家賃債務保証会社の契約のため
月額合計金額	52,450円	福井市サ高住の月額費用：6.6万円～11.4万円

## 2) 生活支援費における見守り支援の内容

## 1：状況把握サービス

- ・みまもりセンサーによる安否確認と生活状況の確認

## 2：生活相談サービス

- ・平日のAM10：00～PM2：00まで 館内在中による生活相談
- ・生活支援サービス（有料支援）の提供

## CHAPTER 3

## 1. 技術の検証 ③ IT導入

## ④ 検証の結果

## 4. IT導入の仕組み

電池を替える。家族がつながる。""みまもりAir""



MaBeee®

みまもり電池

家族みまもりサービス



みまもられる方



みまもる方

## 1. 電池一本でみまもりが可能

- ・既存の電池製品をそのままご利用いただけます。

## 2. ご高齢者のプライバシーに配慮

- ・赤外線センサーなどの赤いランプや、監視カメラを使用しないので監視されているストレスを感じない。

## 3. 簡単取り付け、設置工事が一切不要

- ・乾電池製品の乾電池を「みまもり電池」に交換するだけなので設置も簡単です。





# CONTENTS

## 「住まい環境整備モデル事業 実施報告書」

地方圏における住宅確保要配慮者に向けたシェアハウス運営モデルの構築

### 【1. 技術の検証】

#### CHAPTER 1

①シェアハウスの  
損益分岐点

#### CHAPTER 2

②高齢者向け  
仕様変更

#### CHAPTER 3

③IT導入  
(みまもり・生活相談)

#### CHAPTER 4

④契約モデルの構築  
(連帯保証人制度なし)

賃貸借契約によってどこまで補償が担保されるのか

## CHAPTER4

# 1. 技術の検証 ④ 契約モデルの構築

### ① 検証の目的・問題意識

- ・ 高齢者が入居する場合には、現在の課題である【おひとりさま】を想定した契約モデルの構築が必要となる。  
その上で、
  - 1：居住支援法人によるサブリース契約による締結
  - 2：連帯保証人の廃止
  - 3：家賃債務保証の提供
  - 4：生活支援サービスの提供 と高齢者入居に即した契約モデルを検討する。

### ② 仮説の設定

- ・ サブリース契約における賃貸管理業の安定化
- ・ 連帯保証人の廃止により、家賃債務保証契約によるサブリース契約の締結
- ・ みまもり支援付き家賃債務保証契約による生活支援の付帯（サ高住契約モデル）
- ・ 死亡時における保証サービスの提供
  - 1：リーガルスムーズの付帯による賃貸借契約の解除手続き
  - 2：家財道具の処分と孤独死による特殊清掃の提供
  - 3：次の入居者が決まるまでの営業保証

## CHAPTER4

# 1. 技術の検証 ④ 契約モデルの構築

## ③ 検証方法

### 1. 現在の不動産管理会社（三谷不動産株式会社）との協議

- ・現在の不動産契約書の確認

- 1：定期建物賃貸借契約

- 2：契約内容の確認

- 3：高齢者入居に伴う特約事項の設定協議

### 2. サービス付き高齢者向け住宅の標準契約書の参照

- ・国土交通省 サ高住標準契約書に生活支援サービスの建付け検討

- ・サービス内容の検討（費用とサービス内容の検討）

- ・定期建物賃貸借契約による更新についての検討

### 3. ナップ賃貸保証株式会社との協議

- ・みまもり支援付き家賃債務保証の契約範囲の確認

- ・孤独死の場合の補償内容の検討

## CHAPTER4

## 1. 技術の検証 ④ 契約モデルの構築

## ④ 検証の結果

## 1. 現在の不動産管理会社（三谷不動産株式会社）との協議

- ・現在の契約としては、  
「更新のない住居用定期建物賃貸借契約書」による契約
- ・特約事項としては、
  - 1：原状回復及び修繕について
  - 2：連帯保証人の規定
  - 3：1年未満の短期解約の規定
  - 4：ルームクリーニングの規定
  - 5：入居者の利用（タバコ等）の室内の回復費用の規定
  - 6：各種証明書の発行の規定

今話題のシェアハウストフルリノベーション済み！！ Wi-Fi使い放題でこの価格！契約月と翌月フリーレント！		種別: マンション	間取り: 1R
物件外観	物件図説	賃料: 24,000 円	管理費: 8,000 円
物件内観		敷金: 1ヶ月	礼金: 0ヶ月
設備項目		物件名: エスコート松本 201	
		住所: 〒910-0003 福井県福井市松本4丁目17-23	
		えちぜん鉄道三國線 西別院駅出入口 徒歩3分	
		福井鉄道福武線 田原町(福井県)駅東口(えちぜん鉄道側) 徒歩4分	
		えちぜん鉄道三國線 まつもと町駅出入口 徒歩11分	
		構造: 鉄骨造	階建て: 3階建て(2階部分)
		築年月: 1966年7月	専有面積: 19.32㎡
		間取内訳: 洋 7.6	契約形態: 定期借家(12ヶ月)

更新のない住居用定期建物賃貸借契約書			
(1) 賃貸借の目的物件			
物件の表示	名称	エスコート松本	住戸番号
	所在地	福井県福井市松本4丁目17-23	
	構造	鉄骨造 4階建	
	間取り	1R	専有面積
付属施設			㎡
(2) 契約期間			
始期	年 月 日より	終期	年 月 日まで 1年間
(3) 賃料等			
賃料	円	支払期限	毎月25日までに翌月分を支払う
共益費	円	支払方法	振込
駐車料	円	振込先	
礼金	円		
敷金	円		

福井中央店 三谷不動産株式会社 〒910-0006 福井県福井市中央3丁目1-5
--

# CHAPTER 4

## 1. 技術の検証 ④ 契約モデルの構築

### ④ 検証の結果

#### 2. サービス付き高齢者向け住宅の標準契約書の参照

- ・サ高住の標準契約書について

【住まい】 + 【生活支援サービス】 が付帯された契約モデルがサ高住情報提供システムに掲載あり。

「サービス付き高齢者向け住宅」とは、高齢者単身・夫婦世帯が安心して居住できる賃貸等の住宅です。

国土交通省・厚生労働省が所管する「高齢者の居住安定確保に関する法律(高齢者住まい法)」の改正によって創設された制度です。2011年10月から登録がスタートしました。



**生活支援サービス (オプション)**

- 食事の提供
- 清掃・洗濯等の家事援助
- 健康の相談・増進等

**介護保険サービス**

入居者ご自身が、必要なサービスを選ぶ

【国土交通省 住まい環境整備モデル事業 シェアハウス契約モデル】  
 (代表提案者「株式会社ケア・フレンズ」がサブリースにて運営した場合)  
 更新のない住居用定期建物賃貸借契約書

賃貸人 株式会社ケア・フレンズ (以下、「甲」という) と賃借人 ●●●● (以下、「乙」という) は、  
 頭書(1)記載の賃貸借の目的物件について、以下の条項により、「更新のない定期建物賃貸借契約」を締結  
 しました。  
 なお、あらかじめ賃貸人から賃借人に対して、本契約は契約の更新がなく、期間の満了により本件賃貸借  
 は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければ、本契約における「更新がない  
 旨の定め」は無効となり、「更新のある普通建物賃貸借契約」となります。

頭書(1) 賃貸借の目的物件		頭書(3) 賃料等			
建物部分	名称	エスコート松本			
	住居表示	福井県福井市松本4丁目17-23			
	物件の種別	マンション			
住戸部分	建築年数	頭書(3) 賃料等			
	住戸番号	賃料(月額)	24,000円	支払い期限	毎月27日に翌月分を 家賃債務保証会社から振替
	間取り	共益費(月額)	8,000円	支払い方法	自動振替
	設備の有無 または その状態	駐車場1	円	振込先	金融機関: 口座番号: 口座名義:
		生活支援費	9,900円		
		収納代行手数料	550円		
礼金		0円			
敷金	賃料の1か月 24,000円				
付帯設備	付帯設備との 関係	頭書(4) 生活支援サービス(状況把握・生活相談サービスの内容等)			
付帯設備	建物所有者	サービスの提供方法			
		常駐する者 及び時間帯	1名	AM10:00~PM2:00	
		常駐する者の 不在時の対応 及び時間帯	みまもり Air (みまもりセンサー)	24時間 (ログ確認は、10時と16時)	
頭書(2) 契約期間		サービスの料金			
始期	令和 年 月 日	■毎月払い	月額 9,900円 (うち消費税900円)	毎月27日に翌月分を 家賃債務保証会社から振替	
終期	令和 年 月 日	□契約期間にわたる サービスの料金の 全部前払い	総額 118,800円 (うち消費税10,800円) (1ヵ月あたり9,900円)	令和 年 月 日まで	
		□契約期間にわたる サービスの料金の 一部前払い及び 毎月払い	前払い部分	令和 年 月 日まで	
			月額払い	毎月27日に翌月分を 家賃債務保証会社から振替	
		支払い方法	自動振替	振込先	
		収納代行料	別途		家賃他の支払い先と同様
		事業者	事業者名: 株式会社ケア・フレンズ 居住支援法人 所在地: 〒910-0002 福井県福井市町屋3丁目17-6 電話番号: 0776-76-2798 FAX番号: 0776-76-2799 管理者: 優しいまちづくり推進事業部 吉村和真 事業内容: みまもり支援付き家賃債務保証及び生活支援		

## CHAPTER4

## 1. 技術の検証 ④ 契約モデルの構築

## ④ 検証の結果

## 3. ナップ賃貸保証株式会社との協議

- ・一般賃貸住宅用の補償内容とシェアハウスにおける補償内容について確認

項目	一般賃貸住宅	シェアハウス	備考
賃貸借契約解除	○	○	株式会社リーガル スムーズによる サービス提供が付帯
残置物所有権譲渡	○	—	
遺留品の片付け	○	—	
現状回復	○	—	
ハウスクリーニング	○	—	
空室保証	○	—	

- ・シェアハウスという性質上、共有部での死亡リスクに備えることができず、一般賃貸住宅との家賃債務保証契約とは補償内容が劣る結果となり検討を要す。





# CONTENTS

## 「住まい環境整備モデル事業 実施報告書」

地方圏における住宅確保要配慮者に向けたシェアハウス運営モデルの構築  
【2. 情報提供及び普及】

### CHAPTER 1

#### ①意見交換会の開催

### CHAPTER 2

#### ②家主向け 福祉転用モデルの提案

シニア世代と若年世代との意見を聞く

## CHAPTER 1

# 2. 情報の提供及び普及 ①意見交換会の開催

## ①情報提供及び普及内容

### 1. 意見交換会の開催

シニア層と若年層との意見交換会を開催

第1回：2023年 8月26日（土）13：00-16：00

#### 1) セミナー①

- ・ 講話「一般賃貸住宅とシェアハウスの違い」  
～地方圏シェアハウスの魅力～
- ・ 講師 三谷不動産株式会社 岩崎 将司

#### 2) セミナー②

- ・ 講話「シェアハウスによる終活のススメ」  
～一人暮らしへの不安解消と認知症予防～
- ・ 講師 株式会社ケア・フレンズ 吉村 和真

#### 3) 意見交換会

- ・ お題目「多世代型シェアハウスでお互いがwin/winになるためには」  
Q1 「どんなシェアハウスなら住んでみたい」  
Q2 「ホストマザー（寮母さん）がいるシェアハウスってどう？」  
Q3 「私たちと住むとこんなメリットあります」

#### 4) 現地視察会

## CHAPTER 1

## 2. 情報の提供及び普及 ①意見交換会の開催

## ①情報提供及び普及内容

## 1. 意見交換会の開催

シニア層と若年層との意見交換会を開催

第1回：2023年 8月26日（土）13：00-16：00

## ■ 福井新聞への掲載

- ・ 掲載日：2023年8月7日（月）
- ・ 媒体：福井新聞（半5段）
- ・ 内容：①セミナーの告知  
②意見交換会の開催

福井新聞掲載用広告 半5段(W190×H169mm)

**アクティブシニア向けセミナー** **65歳からのシェアハウス** **参加無料** **限定10名**  
住まいの終活と新しい住まい方セミナー

<b>日時</b>	<b>2023年8月26日</b> 13:00～16:00
<b>会場</b>	13:00 三谷不動産株式会社 〒910-0006 福井県福井市中央3丁目1-5 15:00 エスコート松本 〒910-0003 福井県福井市松本4丁目17-23

**お申込み方法** 事務局：株式会社ケア・フレンズ居住支援法人まちもと  
 セミナーへのご参加ご希望の方は、電話またはメールにて  
 ①住所②氏名③年齢④電話番号を明記の上、下記いずれかの方法でお申込みください。  
**☎ 0776-76-2798** (受付時間/平日10:00から18:00)  
**✉ match-moto@care-friends.com**  
\*お申込みいただいた個人情報等は、本セミナーの運営に関する以外目的で使用することはありません。  
 個人情報等は株式会社ケア・フレンズ居住支援法人が責任をもって管理いたします。

**一般賃貸住宅とシェアハウスの違いとは**  
～地方圏シェアハウスの魅力～  
講師 三谷不動産株式会社 岩崎 将司

**シェアハウスによる終活のススメ**  
～一人暮らしへの不安解消と認知症予防～  
講師 株式会社ケア・フレンズ 吉村 和真

**多世代型シェアハウスでお互いがWIN/WINになるためには**

対象者  
入居(見学)希望者 ▶ 高齢者(アクティブシニア)・学生・若年層(20代～30代)

※ご入居が必須ではありません。ご気軽にご参加ください。

本事業は、国土交通省「住まい環境整備モデル事業」補助事業による運営となっております。  
 主催：(物件オーナー)吉田銀行/株式会社ケア・フレンズ 協力：三谷不動産株式会社/株式会社KOMAVILLAGE

## CHAPTER 1

## 2. 情報の提供及び普及 ①意見交換会の開催

### ①情報提供及び普及内容

#### 1. 意見交換会の開催

シニア層と若年層との意見交換会を開催

第1回：2023年 8月26日（土）13：00-16：00

#### 3) 意見交換会

- ・お題目「多世代型シェアハウスでお互いがwin/winになるために」  
Q1 「どんなシェアハウスなら住んでみたい」  
Q2 「ホストマザー（寮母さん）がいるシェアハウスってどう？」  
Q3 「私たちと住むとこんなメリットあります」



## CHAPTER 1

## 2. 情報の提供及び普及 ①意見交換会の開催

### ①情報提供及び普及内容

#### 1. 意見交換会の開催

シニア層と若年層との意見交換会を開催

第1回：2023年 8月26日（土）13：00-16：00

#### 4) 現地視察会





## CHAPTER 1

# 2. 情報の提供及び普及 ①意見交換会の開催

## ①情報提供及び普及内容

### 2. 意見交換会の開催

シニア層と若年層との意見交換会を開催

第2回：2023年10月21日（土）13：30-16：00

#### 1) セミナー①

- ・ 講話「アクティブシニアのための新しい住まい方」  
～シェアハウスの実態と動向～
- ・ 講師 株式会社コマヴィレッジ 仲尾 正人

#### 2) セミナー②

- ・ 講話「シェアハウスによる終活のススメ」  
～老後設計書の作成から見える課題とは～
- ・ 講師 株式会社ケア・フレンズ 吉村 和真

#### 3) 意見交換会

- ・ お題目「多世代型シェアハウスでお互いがwin/winになるためには」  
Q1 「住むなら、こんな設備が欲しい」  
Q2 「こんなルールは必要じゃないか」



## CHAPTER 1

## 2. 情報の提供及び普及 ①意見交換会の開催

## ①情報提供及び普及内容

## 2. 意見交換会の開催

シニア層と若年層との意見交換会を開催

第2回：2023年10月21日（土）13：30-16：00

## ■福井新聞への掲載

- ・掲載日：2023年10月9日（月）
- ・媒体：福井新聞（半5段）
- ・内容：①セミナーの告知  
②意見交換会の開催

福井新聞掲載用広告 半5段(W190×H169mm)

女性のための  
ライフプラン  
セミナー

## 65歳からのシェアハウス


住まいの終活と新しい住まい方セミナー 第2段

※本セミナーは、不動産経営者セミナーではありません。

女性限定  
参加  
無料  
10名

**日時** 2023年10月21日(土)  
13:30～16:00

**会場** 三谷不動産株式会社  
三谷ビル6階  
〒910-0006 福井県福井市中央3丁目1-5



エスコート紙本  
19号はこちら  
で検索

**アクティブシニアのための  
新しい住まい方**  
～シェアハウスの実態と動向～

講師 株式会社コマヴィレッジ 代表取締役 **仲尾 正人** 仲尾 正人 氏



**シェアハウスによる終活のススメ**  
～ 老後設計書の作成から見える課題とは ～

講師 株式会社ケア・フレンズ 講師部長 **吉村 和真**

**お申込み方法** 事務局：株式会社ケア・フレンズ 居住支援法人 祐ちもと

セミナーへのご参加ご希望の方は、電話またはメールにて  
①住所②氏名③年齢④電話番号を明記の上、下記いずれかの方法でお申込みください。  
☎ 0776-76-2798 (受付時間/平日10:00から18:00)  
✉ match-moto@care-friends.com

※お申込みいただいた個人情報、本セミナーの運営に際すること以外の目的で使用することはありません。  
個人情報保護法に基づき、本セミナーの運営に責任をもちて管理いたします。

本事業は、国土交通省「住まい環境整備モデル事業」補助事業による運営となっております。  
主催：(物件オーナー) 吉田銀行 / 株式会社ケア・フレンズ 協力：三谷不動産株式会社 / 株式会社KOMAVILAGE

意見交換会(オンライン)

**第1段の様子**

現地見学会  
シェアハウスの魅力をみんなで話しませんか？

大学生や若者との交流の機会です♪

**今回の議題**

- 1 住むならこんな設備がほしい！
- 2 こんなルールが必要じゃないか？



第1段に参加したシニア  
第1段に参加した学生

## CHAPTER 1

## 2. 情報の提供及び普及 ①意見交換会の開催

### ①情報提供及び普及内容

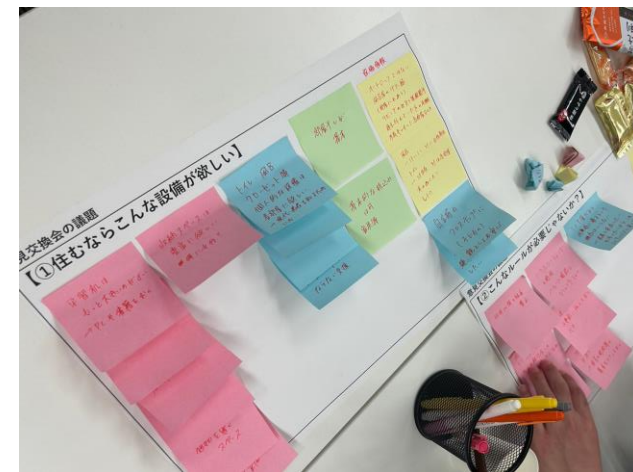
#### 2. 意見交換会の開催

シニア層と若年層との意見交換会を開催

第2回：2023年10月21日（土）13：30-16：00

#### 3) 意見交換会

- ・お題目「多世代型シェアハウスでお互いがwin/winになるためには」
  - Q1 「住むなら、こんな設備が欲しい」
  - Q2 「こんなルールは必要じゃないか」



## CHAPTER 1

## 2. 情報の提供及び普及 ①意見交換会の開催

### ②事業の効果

#### 2. 意見交換会で出された意見（2023年8月26日）

##### Q1 「どんなシェアハウスなら住んでみたい」

###### 【シニアからの意見】

- ・色んなみんなが居て、一緒に居られながらプライベートは守れるような
- ・子供たちが寄れるようなオープンスペースがあるといい場の提供
- ・家族的な関わりと地域との関わりがあるようなシェアハウス 地域密接 他

###### 【若年層からの意見】

- ・おかえりと言ってもらえるような、会話があるようなシェアハウス
- ・会話できる、趣味共有、ご飯を一緒に食べれる、安心できるような空間 他

##### Q2 「ホストマザー（寮母さん）がいるシェアハウスってどう？」

###### 【若年層からの意見】

- ・お母さんみたいな人がいるのは安心
- ・料理を教えてもらえたらありがたい
- ・授業で家事しなくなっちゃうから、サポートしてもらえたら嬉しい 他

###### 【シニアからの意見】

- ・料理するのは好きだし、生きがいになるからいい
- ・美味しいって食べてくれたら週7でも作りたい

##### Q3 「私たちと住むとこんなメリットあります」

##### Q4 「入居する上での課題や心配ごと」

- ・どこまでが許容範囲として住み続けることができるのか

## CHAPTER 1

## 2. 情報の提供及び普及 ①意見交換会の開催

### ②事業の効果

#### 2. 意見交換会で出された意見（2023年10月21日）

##### Q1 「住むならこんな設備がほしい！」

###### 【シニアからの意見】

- ・現在の住まいよりもレベルは下げたくない（設備や収納面）
- ・もっとシニアに優しい造りにして欲しい。
- ・免許を返納後について。タクシー会社や移動販売が来るなど、サービスが欲しい。

###### 【若年層からの意見】

- ・学習机は広いのが欲しい。
- ・ネットの有線が欲しい→wi-fiだと遅い。
- ・独立洗面台が欲しい。
- ・見ず知らずの人と住むとなるとやはり鍵などは重要。 他

##### Q2 「こんなルールが必要じゃない！」

###### 【全体からの意見】

- ・時間を決めて大きい音を止めるようにする。
- ・助け合いのルールがあったら良いと思う。
- ・生活のリズムが違うため、お風呂の時間帯を分けるなど。
- ・ルールについて話し合う時間を定期的に作れたら良い。  
(ハウスルールの協議)
- ・共有スペースを使用する場合は、Googleカレンダーで予定を共有している。

## CHAPTER 1

# 2. 情報の提供及び普及 ①意見交換会の開催

## ②事業の効果

2回の意見交換会と現地視察会を通して、

- ・改修箇所の選定
- ・改修予算の算出
- ・多世代交流型の生活支援付き高齢者向け住宅のニーズ調査
  - ・高齢者の住まいの選択肢として、シェアハウスが提案可能である点
  - ・設備面への配慮
  - ・入居者ルールへの要望
  - ・家賃形態への要望
  - ・生活支援サービスへの要望

高齢期における課題や地域や入居者間のコミュニティを望んでいることを把握し多世代交流型の生活支援付き高齢者向けシェアハウスの有効性が確認できた。

# CONTENTS

## 「住まい環境整備モデル事業 実施報告書」

地方圏における住宅確保要配慮者に向けたシェアハウス運営モデルの構築  
【2. 情報提供及び普及】

### CHAPTER 1

①意見交換会の開催

### CHAPTER 2

②家主向けに  
福祉転用モデルの提案

家主及び行政に向けてモデル事業の有効性を提案



## CHAPTER 2

## 2. 情報の提供及び普及 ②家主向けに福祉転用モデルの提案

### ①情報提供及び普及内容

#### 1. 家主向け事業報告会の開催

事業全体の有効性を提案することを目的に事業報告会を開催

■日時：2023年12月18日（月）14：00-16：00

##### 1) セミナー①

- ・講話「一般賃貸住宅とシェアハウスの違い」～地方圏シェアハウスの魅力～
- ・講師 三谷不動産株式会社 岩崎 将司

##### 2) 提案発表会 1

- ・お題「私たち学生は、こんなシェアハウスに住みたい」  
【改装図面の提案】 【入居ルールの提案】
- ・発表者：福井大学 建築工学部 学生の皆さん
  1. 大学院生による全体提案における説明
  2. 大学院生によるプラン発表
  3. チームAによるプラン発表（大学3年+4年混成チーム）
  4. チームBによるプラン発表（大学3年+4年混成チーム）

##### 3) 提案発表会 2

- ・事業シミュレーションの公表  
居住支援法人がサブリースした際の事業試算表を公表  
【改修費用】 【試算表】 【利回り】
- ・発表者：株式会社ケア・フレンズ 統括部長 吉村 和真

## CHAPTER 2

## 2. 情報の提供及び普及 ②家主向けに福祉転用モデルの提案

## ①情報提供及び普及内容

## 2. 家主・行政向け 事業報告会の開催

## 福祉転用 シェアハウス運営セミナーの開催

■日時：2023年12月18日（月）14：00-16：00

## ■福井新聞への掲載

- ・掲載日：2023年12月6日（水）
- ・媒体：福井新聞（半5段）
- ・内容：①セミナーの告知  
②提案発表会の告知

福井新聞掲載用広告 半5段(W190×H169mm)

家主・投資家  
限定  
セミナー

**福祉転用 シェアハウス運営セミナー開催**

「多世代交流型の生活支援付き高齢者向け  
シェアハウス 事業報告会」

※本セミナーは、入居者向け  
セミナーではありません。

先着順！！


参加  
無料

---

**日時** 2023年12月18日(月)  
14:00～16:00

**会場** 三谷不動産株式会社  
三谷ビル6階  
〒910-0006 福井県福井市中央3丁目1-5

**実際のモデル物件**



**お申し込み方法** 事務局・株式会社ケア・フレンズ居住支援法人まで  
セミナーへのご参加ご希望の方は、電話またはメールにて  
①住所②氏名③年齢④電話番号を明記の上、下記のいずれかの方法でお申し込みください。  
☎ 0776-76-2798 (受付時間/平日10:00から18:00)  
✉ match-moto@care-friends.com  
※お申し込みいただいた個人情報は、本セミナーの運営に関する以外目的で使用すること  
はありません。  
個人情報保護株式会社ケア・フレンズ居住支援法人が責任をもって管理いたします。

**一般賃貸住宅と  
シェアハウスの違いとは**

～地方圏シェアハウスの魅力～

講師 三谷不動産株式会社 岩崎 将司 岩崎 将司 氏

**1. 多世代交流型シェアハウスの  
プレゼン会**

お題 私たち学生は、こんな  
シェアハウスに住みたい

福井大学 学生案の発表  
改装図面の提案  
入居ルールの提案

**提案発表会**

**2. 事業シミュレーションの公表**

居住支援法人がサブリース  
した際の事業試算表を公表

改装費用 資産表 利回り

発表者 株式会社ケア・フレンズ 吉村 和真 吉村 和真 氏

本事業は、国土交通省「住まい環境整備モデル事業」補助事業による運営となっております。  
主催：(物件オーナー)吉田銀行/株式会社ケア・フレンズ 協力：三谷不動産株式会社/株式会社KOMAVILAGE/福井大学工学部

# CHAPTER 2

## 2. 情報の提供及び普及 ②家主向けに福祉転用モデルの提案

### ①情報提供及び普及内容

#### 2. 家主・行政向け 事業報告会の開催

##### ■提案発表資料【福井大学生（案）】



**Problem Point**

- 住民 × 住民: 高齢者の暮らし生活、意思疎通のメシ、ギャップ、居住者のトラブル発生
- 住民 × 地域: 近隣住民との交流の再活性化、地域交流の促進、シャワーハウス
- 地域 × 空間: 大規模な修繕、手すりが少ない、歩道の凹凸、段差が少なく、居住者の安全確保

**Rule of Life**

1. ハウスミーティング: 月1回、参加者全員参加のミーティング
2. 黒板で伝言: 黒板に伝言板として、伝言板の設置
3. プライベートは守り守られる: 個人生活のプライバシーを尊重
4. イベントの開催: 定期的なイベントの開催
5. 掃除と整理整頓: 共用部分の掃除と整理整頓を徹底
6. 騒音に気をつけて: 騒音の発生を抑制
7. 他人のものは食べない: 他人のものを食べない
8. 他人の洗濯物は触らない: 他人の洗濯物を触らない
9. ものを放置しない: 共用部分にものを放置しない
10. 喫煙禁止: 共用部分での喫煙を禁止

**Vision of the Future**

さまざまな世代の交流があり、さらに地域に開けることでつながりが生まれる。

**1st Floor**

主エントランス: 高齢者でもアクセスできるように、勝手口はキッチンと近接させる。生活動線をスムーズにできる。幅400mmの収納や壁面収納の活用も可能な広い収納スペースを確保。

シャワールーム: シャワーブースは、リフトを併用してアクセス可能。シャワーブースと洗面台は、洗面台、洗面鏡、洗面台を一体化。

玄関: 玄関は高齢者のためにステップを削減。スリムなデザインで、収納スペースを確保。靴の置き場を確保。

自転車小屋: 玄関の手前に屋根付きで設置し、自転車は簡単にアクセス可能。鍵管理システムも導入可能。

**2nd Floor**

201号室: 301, 302号室の隣。4室を確保する共用土を確保。高齢者の居住を考慮。各個人のプライベートを確保。共用部分の掃除と整理整頓を徹底。共用部分の掃除と整理整頓を徹底。

202号室: 303, 304号室の隣。4室を確保する共用土を確保。高齢者の居住を考慮。各個人のプライベートを確保。共用部分の掃除と整理整頓を徹底。共用部分の掃除と整理整頓を徹底。

**3rd Floor**

301, 302, 303, 304, 305, 306号室: 3室の共用部分。共用土を確保。高齢者の居住を考慮。各個人のプライベートを確保。共用部分の掃除と整理整頓を徹底。共用部分の掃除と整理整頓を徹底。

305号室: 301, 302号室の隣。4室を確保する共用土を確保。高齢者の居住を考慮。各個人のプライベートを確保。共用部分の掃除と整理整頓を徹底。共用部分の掃除と整理整頓を徹底。

306号室: 303, 304号室の隣。4室を確保する共用土を確保。高齢者の居住を考慮。各個人のプライベートを確保。共用部分の掃除と整理整頓を徹底。共用部分の掃除と整理整頓を徹底。

大学院生（案）

**まちへ開くシェアハウス**

**1. コンセプト**

シェアハウスとシニアハウスの対するイメージの払拭。シニア層のニーズに合わせたシェアハウスの提案。シニア層のニーズに合わせたシェアハウスの提案。シニア層のニーズに合わせたシェアハウスの提案。

**2. 空間構成**

適度な距離空間の形成。シニア層のニーズに合わせたシェアハウスの提案。シニア層のニーズに合わせたシェアハウスの提案。シニア層のニーズに合わせたシェアハウスの提案。

**3. チャレンジシユップ**

○ 連絡感をもっと増やす。高齢者も使いやすい「できる・できない」を考えた提案。連絡感をもっと増やす。高齢者も使いやすい「できる・できない」を考えた提案。連絡感をもっと増やす。高齢者も使いやすい「できる・できない」を考えた提案。

**4. 平面計画案**

シニア層のニーズに合わせたシェアハウスの提案。シニア層のニーズに合わせたシェアハウスの提案。シニア層のニーズに合わせたシェアハウスの提案。

**5. 住まい方のルール**

共有: 高齢者への積極的なコミュニケーション。共有: 高齢者への積極的なコミュニケーション。共有: 高齢者への積極的なコミュニケーション。

共有: 自分ができることは自分でも自分でやる。共有: 自分ができることは自分でも自分でやる。共有: 自分ができることは自分でも自分でやる。

共有: ごみ捨て、共有物の掃除は指示板を通じて場所ごとの担当とする。共有: ごみ捨て、共有物の掃除は指示板を通じて場所ごとの担当とする。共有: ごみ捨て、共有物の掃除は指示板を通じて場所ごとの担当とする。

**6. 将来像**

高齢者とシニア層が近い距離で暮らす。高齢者とシニア層が近い距離で暮らす。高齢者とシニア層が近い距離で暮らす。高齢者とシニア層が近い距離で暮らす。

Aチーム（案）

**多世代交流型シェアハウス～増床リノベーションの提案～**

**01-1. 増床リノベーション①-コンセプト**

多世代交流型シェアハウスのコンセプト。多世代交流型シェアハウスのコンセプト。多世代交流型シェアハウスのコンセプト。

**02-1. 増床リノベーション②-コンセプト**

多世代交流型シェアハウスのコンセプト。多世代交流型シェアハウスのコンセプト。多世代交流型シェアハウスのコンセプト。

**01-2. 増床リノベーション①-計画プラン**

多世代交流型シェアハウスの計画プラン。多世代交流型シェアハウスの計画プラン。多世代交流型シェアハウスの計画プラン。

**02-2. 増床リノベーション②-計画プラン**

多世代交流型シェアハウスの計画プラン。多世代交流型シェアハウスの計画プラン。多世代交流型シェアハウスの計画プラン。

**03. 住まい方のルール**

共有: シニア層のニーズに合わせたシェアハウスの提案。共有: シニア層のニーズに合わせたシェアハウスの提案。共有: シニア層のニーズに合わせたシェアハウスの提案。

共有: 自分ができることは自分でも自分でやる。共有: 自分ができることは自分でも自分でやる。共有: 自分ができることは自分でも自分でやる。

共有: ごみ捨て、共有物の掃除は指示板を通じて場所ごとの担当とする。共有: ごみ捨て、共有物の掃除は指示板を通じて場所ごとの担当とする。共有: ごみ捨て、共有物の掃除は指示板を通じて場所ごとの担当とする。

**04. ランドリー**

多世代交流型シェアハウスのランドリー。多世代交流型シェアハウスのランドリー。多世代交流型シェアハウスのランドリー。

**05. 玄関**

多世代交流型シェアハウスの玄関。多世代交流型シェアハウスの玄関。多世代交流型シェアハウスの玄関。

Bチーム（案）

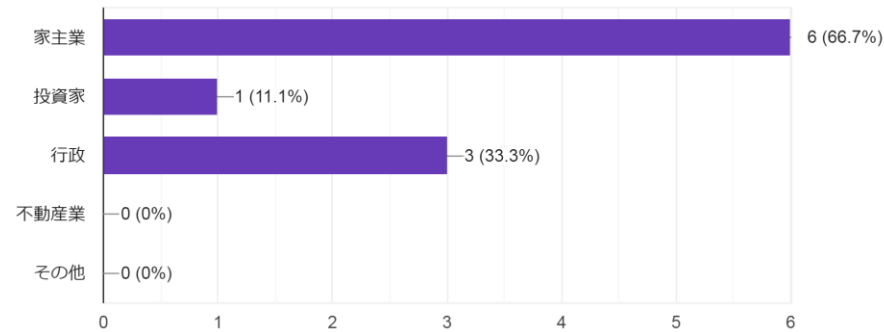
## CHAPTER 2

## 2. 情報の提供及び普及 ②家主向けに福祉転用モデルの提案

## ②事業の効果（参加者のアンケート結果）

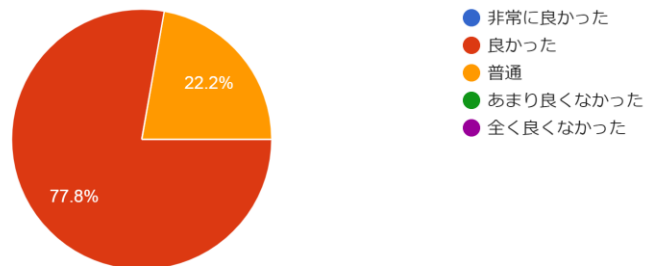
業種（複数回答可）

9件の回答



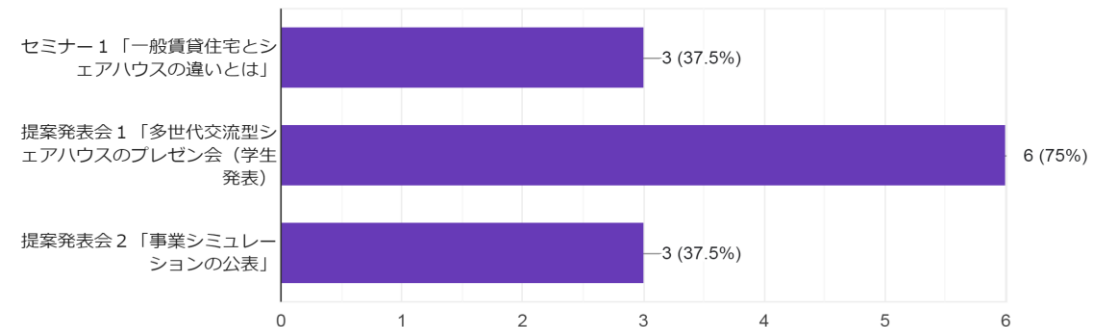
質問1 全体を通して、本日のセミナーの内容はいかがでしたか？

9件の回答



一番印象的な講座は（複数回答可）

8件の回答

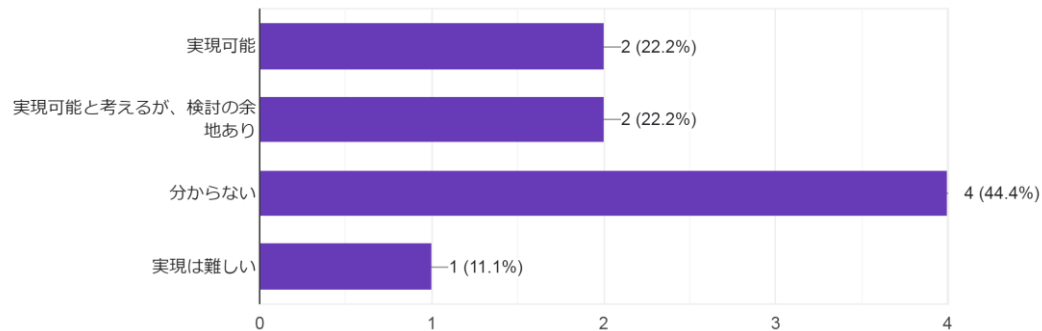


## CHAPTER 2

## 2. 情報の提供及び普及 ②家主向けに福祉転用モデルの提案

質問2 多世代交流型の生活支援付き高齢者向けシェアハウスは実現可能と考えるか？

9件の回答



質問3 学生のプレゼン会で評価すべき点（例：〇〇の発想が良かった など）

■大学院生

- ・ゲスト（客）ルームを作って、親戚が泊まれるのは良いこと
- ・図面と模型を活用した説明となっており、イメージしやすく、分かりやすかった
- ・ハード面だけでなく、ソフト面を良く考えられていたので、良かった

■Aチーム

- ・チャレンジショップは、あまり実現的ではないと思う
- ・交流コミュニケーションを重点にした点が良かった
- ・チャレンジショップ→地域に開ける空間で地方に強みを活かした内容

■Bチーム

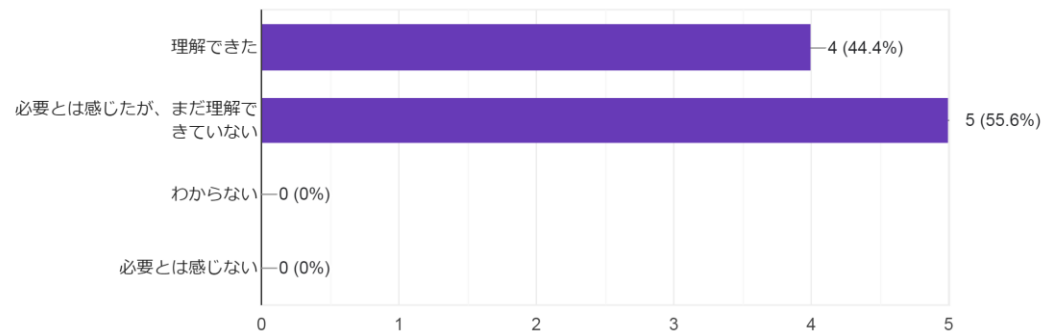
- ・助け合う、支え合う、住まいルールに重点にした点が良かった
- ・ハードルは高いがチャレンジしてほしい
- ・目線を色々な場所で見通せるのは良い。
- ・段差を視線によって活用している点がいいですね。

## CHAPTER 2

## 2. 情報の提供及び普及 ②家主向けに福祉転用モデルの提案

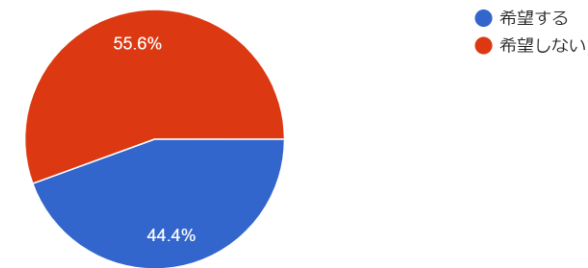
質問4 高齢者向け住宅における居住支援法人の役割を理解できましたか？

9件の回答



質問5 住まい環境整備モデル事業の資料（全ブ...ラム）製本冊子の郵送を希望しますかしますか？

9件の回答



### その他（意見）

- ・改修にあたって、建築基準法の関係性について手続きの要否や法的な点について気になりました（建築士との関わり）
- ・サ高住として登録をみすえるなら、サービス提供者の資格要件を満たせるか気になりました
- ・家賃について、市内サ高住や有料老人ホームも兼ねているため、注意が必要と考えます（料金説明時に誤解ないように）



## CHAPTER 2

## 2. 情報の提供及び普及 ②家主向けに福祉転用モデルの提案

### ②事業の効果

家主及び行政関係者に向けた事業報告会を通して、

- ・ 設問 2 にある事業の実現性について、事業全体が見えない中においても 44%が実現可能または、検討の余地はありとした上でも実現可能とのアンケート結果を得ることができた。
  - ・ 高齢者向け住宅における居住支援法人の役割の理解においては、
    - ・ 理解ができた：44.4%
    - ・ 理解ができていない部分もあるが必要と感じた：55.6%と
- 参加者の全員に向けて、  
高齢者向け住宅における居住支援法人のみまもりや生活相談のサービス提供に対する理解を得れたことは大きいと考える。
- ・ 冬季の季節ということもあり、家主の参加が少ない状況であったものの翌日には、福井新聞社の記事にもなったことで、高齢期の住まいの確保として、シェアハウスについても選択肢であることや居住支援法人業務の普及・理解に大きく貢献できたのではないかと考える。



# 2. 情報の提供及び普及 ②家主向けに福祉転用モデルの提案

## ②事業の効果

### ■福井新聞（2023年12月19日）掲載記事（記事の抜粋）

- 一般賃貸住宅への入居が難航しがちな高齢者や障害者らを支援する居住支援法人のケア・フレンズが国の補助金を活用し、プライベート空間を保ちつつトイレやキッチンを共有する既存の賃貸物件「シェアハウス」を、高齢者と若者が交流を楽しみながら、生活できるように改修するモデル事業を進めている。建築を学ぶ福井大学生を交えた検証を、今年の8月から進め、18日に福井市内で事業報告会を開いた。

(朝日新聞提供)

## シェアハウス 高齢者住居に

### 居住支援法人 ケア・フレンズ(福井) 事業化検証

居住支援法人は、2017年施行の改正住宅セーフティネット法に基づき、都道府県がNPO法人や不動産、福祉事業者などを指定する。国の補助を受けながら高齢者の「住居確保配属」の家庭福祉保証や入居の見守り、死後の対応などを手がけていく。一般賃貸住宅への入居の円滑化を図る。県内では団体が指定を受けている。

国補助活用 福井大生もアイデア

モデル事業は福祉事業を展開する同社と、三谷不動産福井市中央3丁目が連携。国土交通省のモデル事業の指定を受け福井市内の3棟でシェアハウス全体を「オーナー」の男を待てる。このシェアハウスなら「住みか」などをテーマに、福井大生と60代90代のシニア層との意見交換会を開き、現地視察を行った。

この日の報告会では、検証に参加した福井大生14人が物件の改修案を披露。高齢者向けに建物内の段差を改修したり、手すりを付けたりするだけでなく、建物1階の一角を入居者が訪ねて進める飲食のチャレンジショップとするプランを提案。1階の通路を通して世帯間の壁を取り除くとともに、地域と入居者の接点づくりにもなる「テラス」を設けた。

学生は意見を参考にケア・フレンズでは、総額約2,200万円の改修計画を立案。同省のモデル事業としての補助金引き続き活用できれば事業採算性はあるとして、「高齢者の住まいの選択としてシェアハウスは有効。若年層との生活様式のずれは、一定のルールと日々の関係性で解消できる」と説明した。事業実施に向け、物件オーナーと協議を続けるという。

報告会には、行政関係者や一般賃貸物件の所有者らも参加。資料の安さから都市部で増えているシェアハウスに関して、一般賃貸物件の賃料が比較的安い地方で若者のニーズが高まっているかどうかを疑問視する意見があった。一方、行政関係者からは「シェアハウスを活用し居住支援は国でも珍しくモデルになると期待する声も聞かれた。

マジンなど4魚種漁獲可能量を承認

福井海産物調整委員会 福井海産物調整委員会は18日、福井市の県水産会館で開かれ、来年11月のマジンなど4魚種の県内漁獲可能量（TAC）を承認した。写真。

マジン（イワシ）は内漁獲量が少ないため、具体的な数値なく「現行水準」とした。カタクチイワシ



福井大生らが高齢者と若者の共同生活を想定し、シェアハウスの改修案を発表した事業報告会＝18日、福井市中央3丁目

## 3. 総括

### [事業の実現性について]

#### 【居住支援法人として】

- ・高齢者の住まいの選択肢としては、シェアハウスは有効と判断しております。若年層との生活様式のズレは、一定のルールと日々の関係性により解消することが見えた。
- ・生活様式が多様化する中で、自宅をツイノスマイとする考え方自体が変わってきていることも意見交換会の内容でも伺える。  
そこには、多世代とのコミュニティと住まい環境の整備が両立する仕組みがあれば、実現性が高いモデルであると考えます。

#### 【家主として】

- ・一般賃貸住宅を福祉化させるための整備費が高い中で、国からの整備費支援（補助金：2/3）があれば、一般的な利回りも確保できることから事業としても有効なモデルであると考えます。

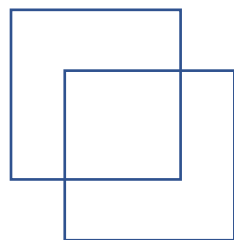
### [課題について]

#### 【居住支援法人として】

- ・高齢者の住まいの選択肢としては、シェアハウスを選択肢として加えることはできたと考えますが、その入居における広報が大きな課題であると考えます。

#### 【家主として】

- ・事業モデルとしては有効とは判断したが、アフターコロナとなった現在においては、現入居者がいる状況の中で、この事業を進める上では、入居者の理解が必要と考える。



【本社】

〒910-0003  
福井県福井市松本2丁目25-16  
電 話 : 0776-27-5816  
F A X : 0776-27-5817

【居住支援法人サテライト】

Match Moto (まちもと)  
〒910-0002  
福井県福井市町屋3丁目17-6  
電 話 : 0776-76-2798  
F A X : 0776-76-2799

Corporate site



<https://care-friends.com/company/>

Business site



<https://www.tsunaguba2798.com/>

Business site



<https://akiya-terrace.com/>