



一般社団法人日本シェアハウス協会

「サ高住」の次を見据えた 多世代共生型シェアハウス事業を積極推進

超高齢化の進展で増える空き家や高齢世帯が住む住居をシェアハウスとして活用し、地域住民への家事支援や健康増進までを担う新たな地域応援事業として注目される、一般社団法人日本シェアハウス協会が推進する「多世代共生型シェアハウス事業」取材した。

(取材文 やまたおつむ)

貸主・借主双方のメリットを考えた 住宅活用の新たな事業モデル

長年住んでいた広い戸建てから、サービス付き高齢者向け住宅などへ住み替えをしたが、なかなか階ん切りがつかない。そんな高齢者世帯の戸建て物件を借り上げてリフォームし、地域の人々にシェアハウスとして家屋全体、またはその一部を貸し出す。貸主は思い出の残る家を維持できるうえ、家賃収入を得て豊かな老後を過ごすことができる。

貸し手・借り手双方のメリットを考えた空き家活用事業を推進しているのが、一般社団法人日本シェアハウス協会だ。同協会の山本久雄代表理事は、「介護事業者には、今後は報酬も下がり、仕組み



地域づくりとシェアハウス事業の可能性を熱く語る山本久雄代表理事

もころ変わる制度ビジネスのリスクを考えた多角経営の発想が必要。ぜひ、取り組んでもらいたい事業」と明言する。

山本代表理事は、三井不動産株式会社と三井ホーム株式会社での企画営業を経て、介護保険制度の開始とともに介護事業専門のコンサルタント会社を起業。その間、自身がプロデュースした施設への入居を検討する高齢者の多くが、自宅が空き家になることや将来的

に増える医療・介護費への不安を訴えるのを見て、「自宅を活用する事業」の必要性を痛感したという。そこで、2010年に空き家活用モデルの普及を担う業界初の団体、一般社団法人シェアハウス振興会(昨年6月に現協会名に改名)を設立した。

同協会は、一戸建てから老人ホームやケア付きマンション等への転居を希望する高齢者などの住居を借り上げる事業者をサポートする。「空き家を活用するのが地元の介護事業所であれば、介護予防や家事支援等の地域に必要なサービスを付加することもできます。介護事業との親和性は高い。実は、シェアハウスの入居者の8割が女性で、都内では地方出身の介護職の人も多い。介護事業所が人材不



同協会の事務局と家事代行拠点がある「プリエ阿佐ヶ谷」

足の打開策としてシェアハウスをもっと活用すれば、大きなメリットを生む」と、山本代表理事。入居に際しては、敷金・礼金・仲介料が要らず、連帯保証人も不要。台所や居間・食堂に家具・家電が装備されているため、一般の

賃貸物件と比べ初期費用が少なくてすむ。また、食材はもちろんさまざまな生活消耗品を共同購入することで生活費の負担が減るうえ、女性や高齢者にとって一人暮らしの不安も解消される。こうした点も、シェアハウスが広く人気を得た理由だ。

シェアハウスを拠点に 地域雇用創造で家事代行事業を展開

物件やその環境ごとに明確なコンセプトを打ち出し、入居者募集を行うのも同協会の事業モデルの特徴。たとえば、庭が緑で覆われている「プリエ阿佐ヶ谷」(東京都杉並区)では、「ガーデンカフェも開業できる」というコンセプトを掲げた。「当物件は敷地・建物が広く、なかなか借り手が見つからず、当協会に相談がありました。協会の会員が借り上げることで、オーナーさんには毎月定額の家賃が入り、安心して施設に移られました。現在、男女●人が入居しています」

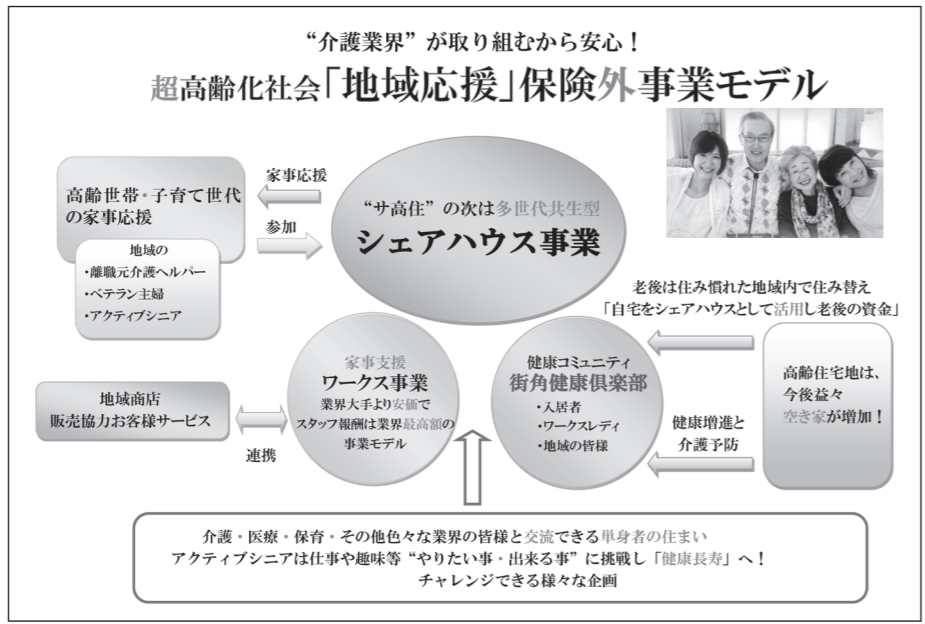
協会が作成した開業マニュアルでは、入居希望者に、自己紹介好きな食べ物、趣味など数十項目にわたるアンケートに答えてもらったうえで、候補者を絞り込み面

接を行って入居者を決定するとしている。契約期間は、定期借家契約で3カ月、6カ月、10カ月の3パターンを用意し、共同生活に問題がなければ再契約は何度でも可能だ。「多世代が一つの家に住むので、人間関係を上手く保つためには入居者の人選が大切。ごくまれに、ルール違反が続くなど入居にそぐわない方には3カ月で退去していただくこともあります」

緊急時以外はロック厳禁(個室)などプライバシーを守るためのルールづくりや、共同生活を快適におくるためのノウハウの積み重ねが奏功し、都内では十数人の入居待機者を抱える人気物件もあるという。

さらに、前出の「プリエ阿佐ヶ谷」は、共働き夫婦や高齢者が増え、家事が負担になっている周辺世帯の家事代行を請け負う「ワークス阿佐ヶ谷」事業拠点としても活用。シェアハウスを利用することで、大手家事代行会社より安価な2時間5400円(税別)の料金設定と、スタッフへの高報酬(時給1500円)を実現している。入居者がスタッフとして働くことも可能で、地元商店街で「2時間無料券」を配布す

るなどサービスの普及を図っている。「いずれは介護保険の対象から外されることを見据えた、新たな生活支援サービスの必要」と、山本代表理事は同事業の重要性をアピールする。一方、アクティブシニア向けの「多世代型共生型」を謳い、今年1月にオープンした「リベレストハウス吉祥寺」(東京都武蔵野市)では、入居者が24時間自由に使えるトレーニングマシンや各種測定器を備えた運動スペース「街角健康倶楽部」を設置。入居者だけでなく、高齢者の利用も検討するなど、新たな地域密着型介護予防&健康応援型シェアハウスとして注目される。



人気の高いシェアハウスをつくり、そこに人を集め、地域を応援するさまざまな事業モデルを提案する。同協会が推進する制度改正・報酬改定に左右されないためのビジネスモデルには、介護事業者が今後取り組むべき多くのヒントがある。

●法人DATA ●
一般社団法人日本シェアハウス協会
(事務局)
東京都杉並区阿佐ヶ谷南1-8-3
プリエ阿佐ヶ谷内1C
TEL : 03-5305-5215
http://japan-sharehouse.org/