

【住まい環境整備モデル事業】  
事業フォローアップ調査会



日本の成長継続性を支える新サービス

多世代シェアハウス  
「オーナーズテラス」

2022.10.5 株式会社ハピネスランズ・一般社団法人HAHA

代表 伊藤敬子

## 高齢者の現状

- 我が国の高齢化率は27.7%、高齢者数は3,515万人の超高齢社会。  
※内閣府「2018年版高齢社会白書」より。
- 自分で生活が難しくなった高齢者は老人ホームなどを利用することも多い。

しかし・・・

- 入居型の施設に入る場合、多額の費用が必要！
- 思い出の自宅を売却したくないのに、お金を作るのに売却しなければいけない！
- 突然の入院で自宅には帰れず放置せざるを得ない！
- 介護保険の仕組み上、施設は子供や自立の配偶者との同居ができない！
- そもそも施設には外出などに制限がある！ 等の問題がある・・・。

思い出の家を手放すことになった or 息子世代が管理もできないので空き家に...



徘徊防止で施設から出るにも制限がある...自由がない...  
とはいえ自宅では生活の中でできないことも増えた...

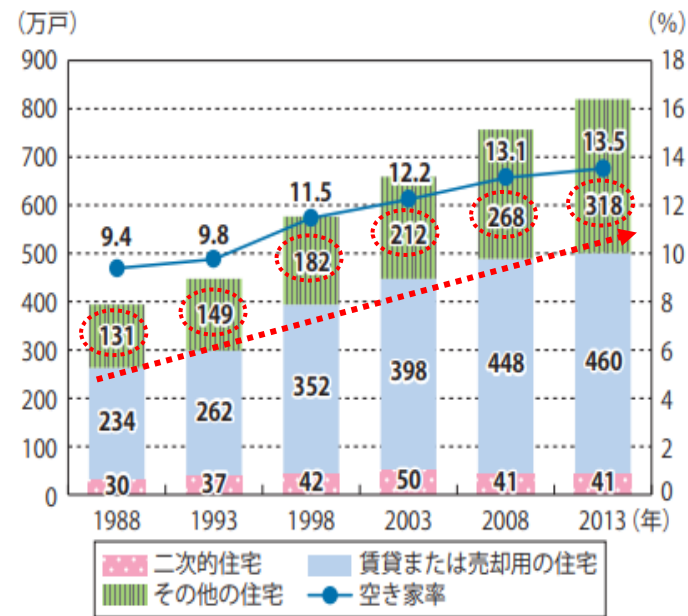
# まだまだ減らない空き家問題

## 空き家数の急速な増加

高齢者の施設入居で自宅が放置されるなどにより空き家が増加！

↓

現在、全ての住宅の13.5%の819万戸が空き家になっている！



◀空き家数の種類別推移  
平成27年 国土交通省による「人口減少が地方のまち・生活に与える影響」より引用

その他の住宅＝高齢者の施設入居などで居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅

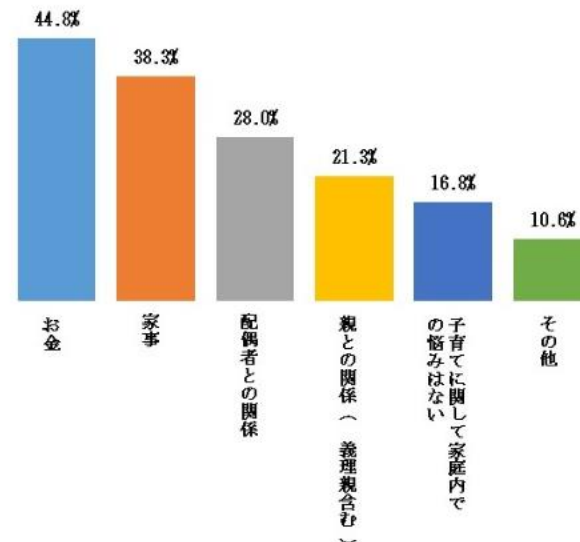
## 子育て世帯・シングルマザーの問題

- 社会保障の増加や控除の縮小などを背景に子育て世帯の手取り減少。
- 産休や育休中は手取りも減少する。
- 現在の子育て世代の悩みとしては「お金」が最も大きい。

↓

- 特に家賃は相場が地域で決まっているので削減が難しい。
- 近年増えているシングルマザーは、さらに資金的余裕のない世帯が多い。

■家庭内での悩み（※妊娠中の方は、現在の悩みや今後の不安／複数回答）



### ◀家庭内での悩み

平成29年 ミキハウスによって行われた「全国のママ・パパを対象に子育ての悩みに関するアンケート調査」より引用

# どうすれば、日本の社会問題は解決できるのか？

+ 「日本死ね！」の衝撃 ⇒ 子供を保育園に入れられなかった  
母親達が作った会社



女性の過労

幼児虐待

子供の貧困

老々介護

介護離職

家事付き住宅で解決するのでは？！



Housekeeping (家事・育児・介護)  
Assisted (サービスが付いている)  
Home (住宅)  
Association (それらを供給していき社会問題を解決する会社)

# 若者は大量の高齢者をささえきれるの？

幸せを絵に描いたような暮らし方として理想とされてきた2世帯3世帯住宅。今この2世帯同居という住まい方はご家族が介護するという意味でも、超高齢化社会では現実的でなくなってきました。

## + 新老々介護

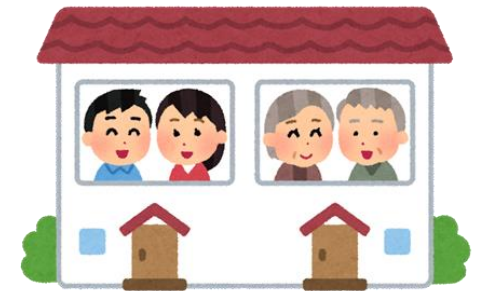
90代の方のお子さんは60代。100歳の方のお子さんは70代。あなたは70代で親の介護は出来るでしょうか。お孫さんが祖父母の面倒を見てくれるのでしょうか。

## + 2世帯住宅では介護保険は自費負担10割

骨折したり認知症になったりした場合に頼りになる訪問介護のサービス。介護保険法では2世帯住宅で同一敷地内に2軒のお家が建つ場合でさえ、このサービスが保険適応されません。したがって1割負担のかたでは本来1時間300円で受けられるサービスが3000円になります。介護保険を使ったヘルパーさんが使えない事は2世帯住宅がかえってご家族への負担を増やすことに繋がっています。

## + 地方では既にヘルパーが消滅！？

人材不足が深刻な介護業界。移動距離の長い地方では訪問介護のシステムが崩壊しつつあります。（出典：毎日新聞2022年1月25日社会面）これは従来型のシステムが壊れかけていて、今までの仕組みに頼った老後設計では備えにならない事を意味しています。



## 2. 本提案事業の内容

「オーナーズテラス自由が丘」について

(1) 施設構成について

(2) 運営状況について

(3) 多世代の共同居住のメリット・デメリットについて

(4) 提案事業の対する自己評価・自己分析

## ① 建物構成

### A棟

(オーナーズテラス自由が丘)

用途 住宅型有料老人ホーム

設立 令和2年1月10日

所在地 東京都目黒区  
緑が丘2-3-21

入居者数 6名  
(住み込み社員を含む)

世帯数 6世帯

### B棟

(グレンデール自由が丘)

用途 母子シェアハウス

設立 平成28年4月1日

所在地 東京都目黒区  
緑が丘2-3-1

入居者数 4名 (令和4年現在)

世帯数 3世帯

備考 2、3階は提案者の自宅  
のため実質4世帯での活用

### C棟

(オーナーズテラス  
自由が丘Ⅱ at ハイツラム)

用途 多世代シェアハウス

設立 令和4年7月1日

所在地 東京都目黒区  
緑が丘2-3-19  
201・302・301号室

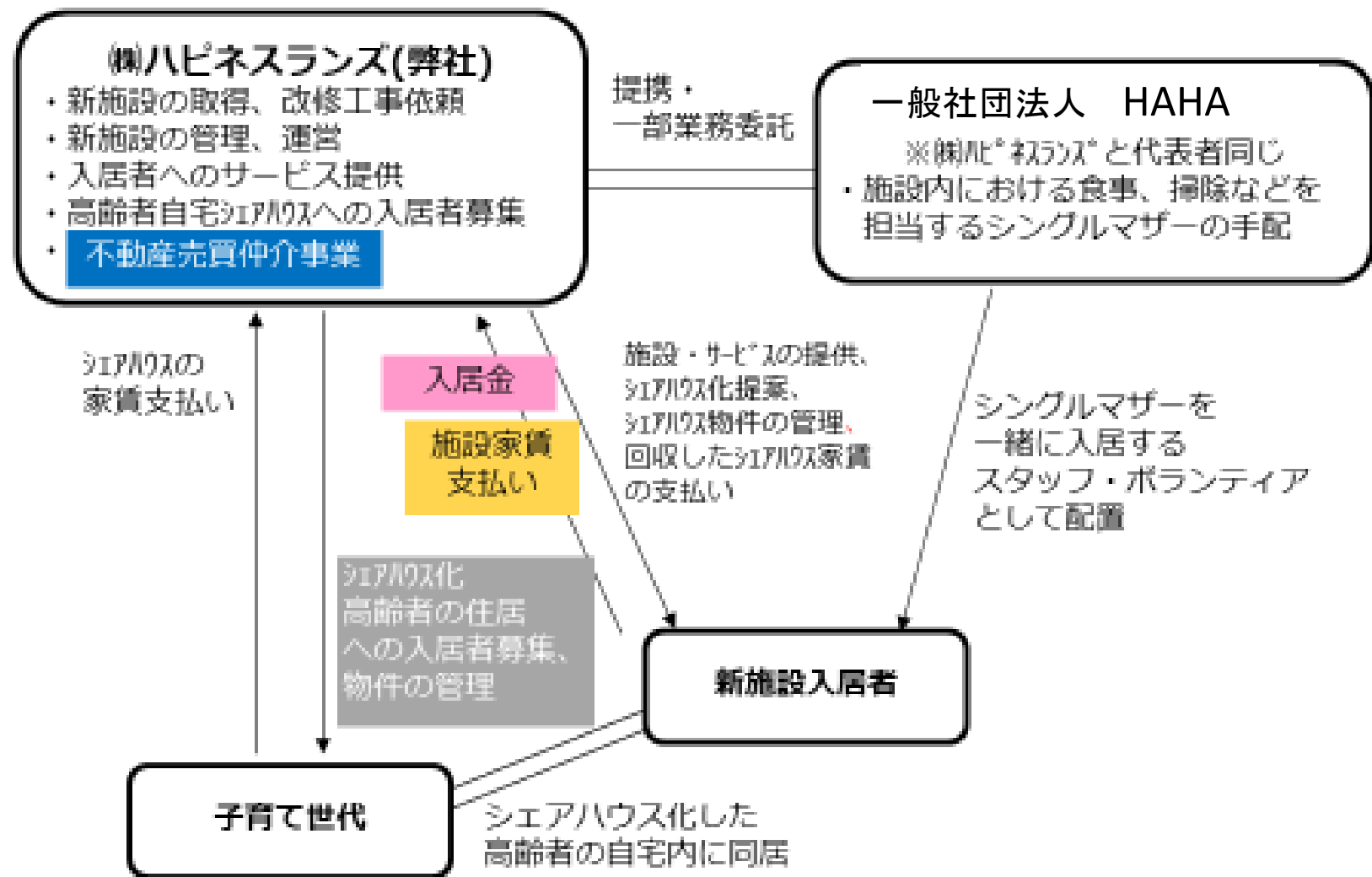
入居者数 8名

世帯数 6世帯

備考 3、4階は子ども食堂をして  
いた大家様宅で社会貢献事業に理  
解あり



## ② 管理運営体制



## ②サービスの提供・利用状況

### \* 入居者に提供するサービスの種類

#### 【子育て世帯向き】

1. 平日の夕食提供
2. 残業時の保育園お迎えサービス
3. ベビーシッティング

#### 【高齢者世帯向き】

1. 食事提供
2. 共用部分（風呂・共同トイレ・リビング）の清掃
3. サロンの開催・趣味講座の提供
4. 病院送迎
5. 買い物同行
6. 散歩同行
7. その他介護サービス全般（訪問介護事業と契約した場合のみ）

### ③ スタッフの配置

#### \* 常勤職員数

(常勤だがスタート時は全員パートアルバイト・ボランティア契約であった。)

- ・ 施設長 1名
- ・ 看護師 1名
- ・ 管理栄養士 1名
- ・ 住み込みスタッフ 1名/シニア5名
- ・ 生活相談員 1名

#### \* 入居者によるサポートの実現性

- ・ 母子家庭及び学生（留学生）によるサポートの存在は必須であり、想像以上に上手くいったといえる。

## ④ その他サービスの利用状況

### \* サロンの開催・利用状況（共用リビング）

- ・ 毎週3回以上開催
- ・ 認知症カフェ（コミュニティカフェ）毎月第3水曜日午後開催

### \* IoT端末の見守り支援

- ・ 施設内共用部 3か所（リビング）
- ・ 認知症や病状の具合により必要とされる場合による個室設置 現在1か所  
（基本はご家族のご希望を重視し対応）



## 自己評価・自己分析

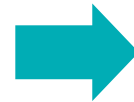
自己採点

100

### 介護付き有料老人ホームへ 入居する場合

- コロナ禍は外出や面会が難しい
- 入居金平均3000万円（月額平均利用料25万円）
- デイサービス
- 病院
- ケアマネさん
- 慣れ親しんだ地域

変わってしまう



利用者の満足度も高く確実にいくつかの  
社会問題を解決できる仕組みを構築できた。

### オーナーズテラス® の場合

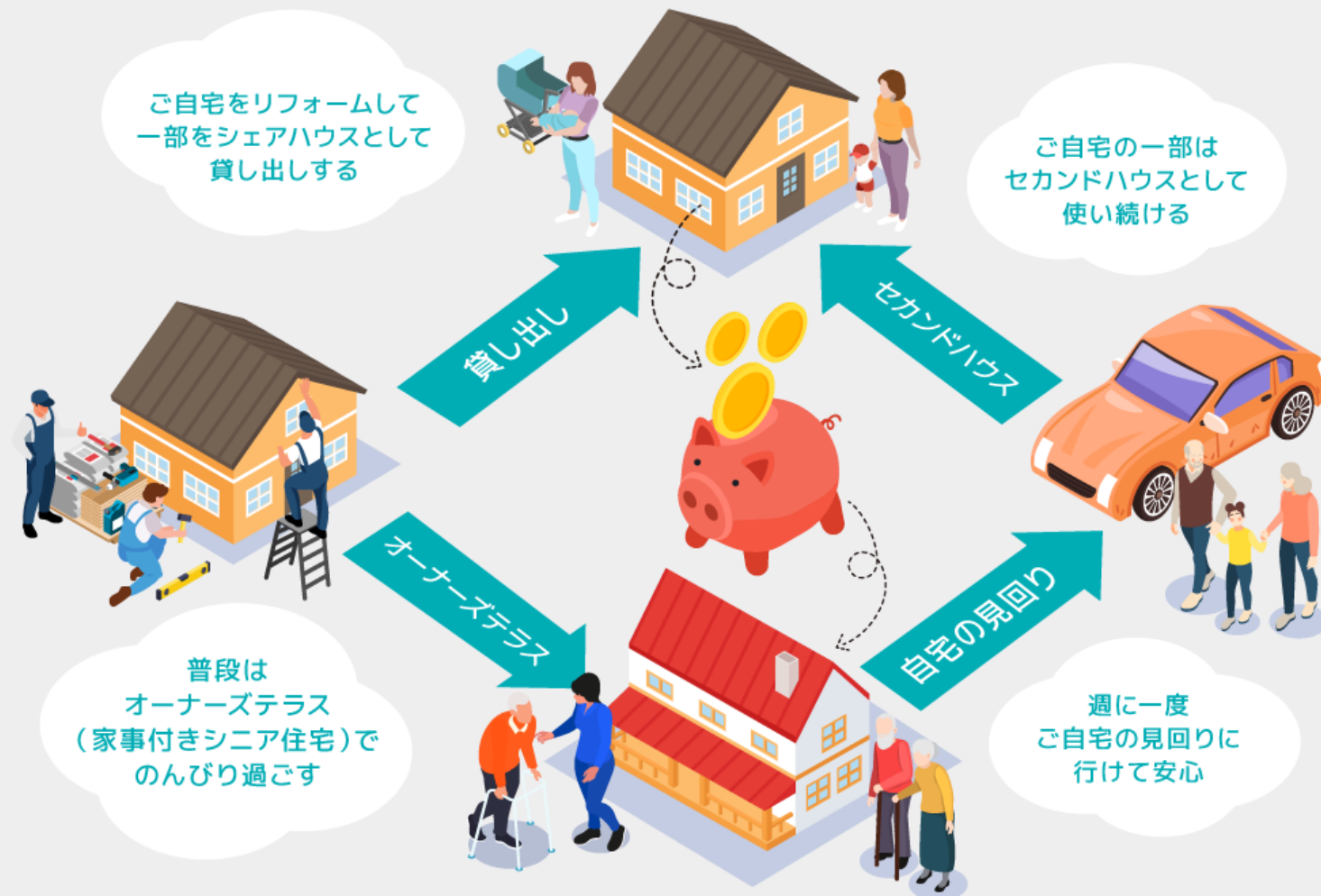
- コロナ禍でも面会が自由
- 自宅を財産として家族に残せる
- これまでと変わらない自由な暮らし
- 介護保険と併用→満足の介護サービス
- デイサービス
- 病院
- ケアマネさん
- 慣れ親しんだ地元

変えなくて良い



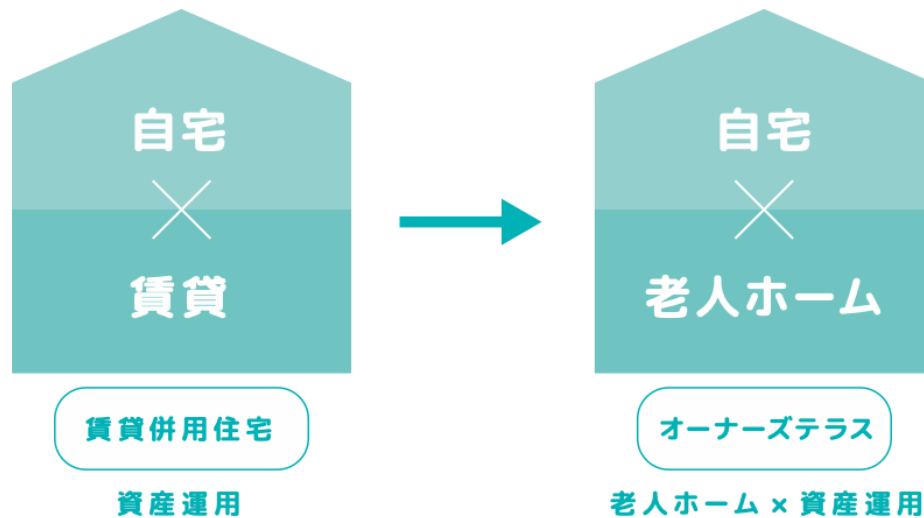
# オーナーズテラスの仕組み

ご自宅のリフォーム化と家事付きシニア住宅を同時に供給します



## やさしく自宅への執着心が薄れる

オーナーズテラスを経て「プライベート老人ホーム」  
に住み続けるという選択



### オーナーズテラスの主なメリット

- 自宅の様な自由な暮らし
- 老人ホームの様な安心感
- 資産運用との併用

### 提供者

老人ホーム経営→一般社団法人HAHA  
運営ノウハウ→(株)ハピネスランズ

ご自宅は今までと同じなのに、もっと快適、もっと安心

## (2) オーナーズテラスに繋がった事例その1

# オーナーズテラス自由が丘Ⅱ @ハイツラム

+ コミュニティーカフェのチラシを見てオーナーズテラス自由が丘に興味を持った大家様が相続したお父様のマンションの2階部分を多世代ホームに転用することに同意してくださいました。

### 【オーナーにとっての利点】

- ① 利回りが良い 家賃18万円/月→24万円/月
- ② リフォーム代を一時的に立て替えてもらえる
- ③ リフォーム代をクラウドファンディングにて支援してもらえる
- ④ サブリースにより家賃が安定的に入る
- ⑤ 社会貢献事業に参加できる
- ⑥ 将来的に自分も老人ホームとして利用できる





## 資産の有効活用

## 賃貸物件の有効活用で経営リスクも回避できます

### 賃貸物件経営リスク



15 年前より **85** 万人  
人口減少率0.7%



東京23区空室率 **34** %  
出典：東京経済



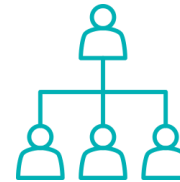
都心部の区分マンション  
築20年まで **5.5** %  
築20～35年まで **7** % ~ **8** %

### 求められる物件



#### コロナ対策

毎週の無料PCR検査・目黒区で最も早い施設撮取



#### コミュニティ

認知症対策となるコミュニティ『Dカフェ』併設

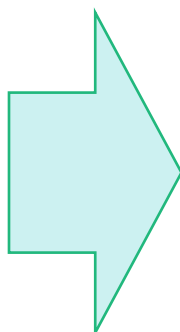
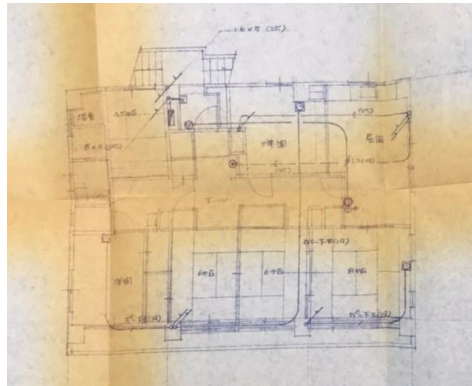


#### 物件の優位性+家事サービス

一般社団法人HAHAが提供する家事介護サービス

若者の同居により安価に見守りが受けられます。  
入居者用の食事提供で自分も家事提供が受けられます。

# 間取り図 Before→After





#東京都 #社会にいいこと #まちづくり #子ども・教育 #医療・福祉 #人権 #貧困 #古民家 #介護 #ゲストハウス

## シングルマザー＆キッズ応援！多世代シェアハウス耐震・改修にご支援を



伊藤敬子（一般社団法人HAHA）



支援総額

**5,158,000**円

目標金額 5,000,000円

支援者

募集終了日

128人

2022年9月29日

フォローする

プロジェクトは成立しました！

シェア

ツイート

LINEで送る

noteで書く