



だれでも どこでも いつまでも
仕事付き高齢者住宅

生涯現役ハウス & トラスト

<東京都居住支援協議会・説明資料>

2022年6月24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『仕高住（仕事付き高齢者住宅）』
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。

一般社団法人生涯現役ハウス

設立:2020年11月25日

代表理事 持田 昇一

〒132-0023 東京都江戸川区西一之江4-8-14

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

なぜ、高齢者の住まい問題にフォーカスしたか？

< 1-人口動態 >

高齢化と人口減少という二重の課題
2055年には総人口が1億人を割り込み
高齢化率40.5%、4人に1人が75才以上

< 2-世帯形態 >

单身や夫婦のみの高齢者世帯が増加
家族や地域コミュニティの弱体化
高齢者5人に1人が独居 女性440万人

< 3-居住形態 >

高齢者の持ち家率約8割、その内
維持管理の困難、団塊世代の相続で
空き家（848万9千戸、13.6%）増加

< 1 -独居問題>

高齢者+plus

< 2 -空き家問題>

< 3 -困窮問題>

老後生活保護受給90万世帯
借家層を中心に持ち家処分層も加わり
単身・要介護の低所得高齢者が急増

高齢者の住まい問題
「施設から地域へ」地域包括ケア

江戸川区熟年相談室（地域包括支援センター）
住まい相談が年間約11,000件
介護施設等相談6,000件 家の相談5,000件
独居、認知症や精神疾患の方の相談が増加

2021年3月 《フローラ西一之江オープン！》

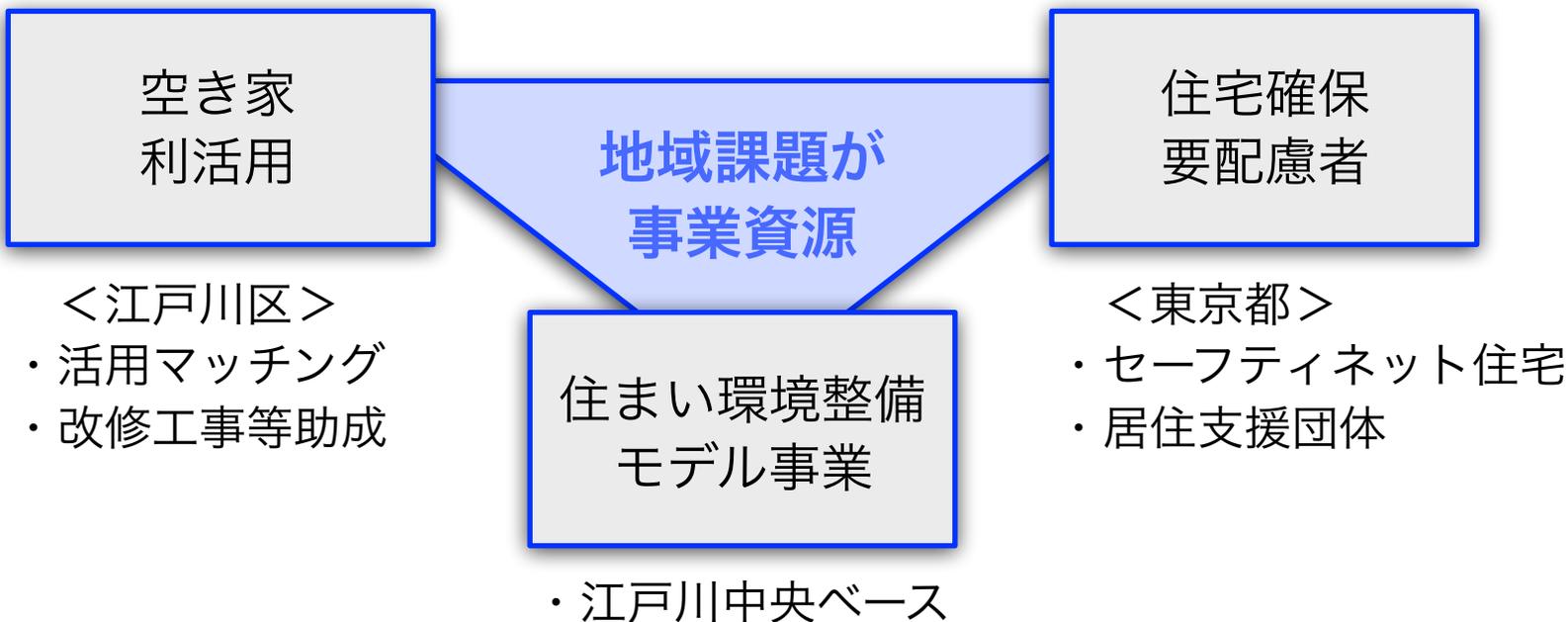


生涯現役ハウス 第1号

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シェアハウス





“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ようだ。

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

フロア西一之江のリビングで談笑する入居者 (東京都江戸川区)

孤立避けシェア生活

「孤独死の心配はないが、働きながら生活は難しい。ここなら、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として、1階の1室をシェアハウスとして運営している」と話す。このシェアハウスは、リハビリや、なせシェアハウスを運営 なら孤独死の心配もな

「孤独死の心配はないが、働きながら生活は難しい。ここなら、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として、1階の1室をシェアハウスとして運営している」と話す。このシェアハウスは、リハビリや、なせシェアハウスを運営 なら孤独死の心配もな

「孤独死の心配はないが、働きながら生活は難しい。ここなら、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として、1階の1室をシェアハウスとして運営している」と話す。このシェアハウスは、リハビリや、なせシェアハウスを運営 なら孤独死の心配もな

日本経済新聞 (7/19)

未活用リソース（住宅・人材・サービス）のマッチングで
ソーシャルインクルーシブ（社会的包括）な地域デザインを

地域ネットワーク

居住支援協議会



立ち退き・退院
家族・保証人

入居相談

居住相談

住替え相談

独居・空き家
家主・事業者

仕事と住まいをお探しの方

- ・ご高齢の方
- ・障害のある方
- ・子育て世帯の方

自立相談

生活相談

負のストックを地域資源に

- ・空き家管理
- ・空き家定借
- ・任意売却

《住宅等の整備計画》 江戸川中央ベースとして事業整備

(A) シェアハウス6棟 (B) ステーションを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)



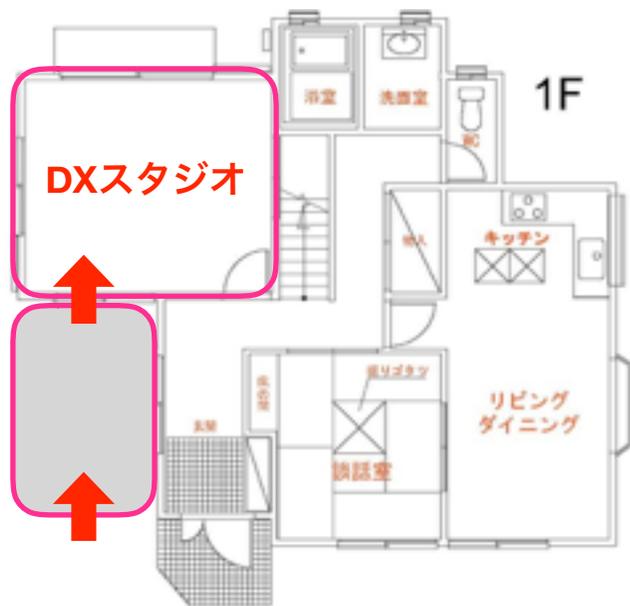
(令和3年度住まい環境整備モデル事業)

◆施設A シェアハウス

『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



- ・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

『住まいとくらし相談窓口』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DEPOT



★ビジュアルイメージ

住まいとくらし
ステーション

管理運用：生涯現役ハウス
(オンサイト/オンライン)



紹介/登録推進



人材会社等

保険/共済等

【居住支援協議会】

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

【トラスト・フロー】

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

①空き家物件の相談

定借サブリース

②ハウジングワーク

スマートセットアップ

③ファイナンス

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

(横浜支部：神奈川県居住支援法人)