

事業名称	高齢者共同居住型住宅の保護猫（犬）共生型で相互みまもり
事業主体名	HOUSE-ZOO株式会社
連携先	神奈川県相模原市 動物保護団体：開放型保護猫シェルター たんぼぼの里 高齢者福祉団体：社会福祉法人 豊の里
対象地域	神奈川県相模原市
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ● 市場での流通が難しい規模の大きな空き家の有効活用 ● 空き家の有効活用策としてペット共生型シェアハウスの認知度不足 ● 増加する独居高齢者のセーフティーネットとして、空き家のシェアハウス活用 ● 改正動物愛護管理法により終生飼育に対し飼い主責任の厳格化 ● 飼い主の高齢化等を背景とした保護猫（犬）団体の取組み。 などの社会的な課題に着目し、その解決策として、「保護猫（犬）ルーム付きシニア向けシェアハウス事業」のモデル構築への取組み。
成果	<ul style="list-style-type: none"> ● 保護猫（犬）ルーム付きシニア向けシェアハウスのスキーム構築 ● シェアハウス居住及びペット共生に係る運営ルールの構築 ● 保護猫（犬）団体との連携及び運営ルールの構築 ● 高齢者が要介護状態となった場合の支援体制の構築
成果の公表先	HOUSE-ZOO株式会社のホームページで公表（pdf版はダウンロード可） https://www.house-zoo.com/

1. 事業の背景と目的

（1） 空き家所有者予備軍へ空き家活用の周知啓発

既に空き家となっている所有者に接触することは、所有者と連絡が取れない、活用方針が定まるまで時間を要するなど、ハードルが高いため、空き家予備軍の方々へ空き家利活用の周知・啓発を行い、空き家になると同時に行動するよう促す取組みを行った。

また、関連企業・団体と連携し、空き家所有者予備軍へ共同提案を行う体制を構築することを目的とした。

（2） 立地条件が良くない家、大きな家の有効活用

不動産会社の聞き取りから、最近では、核家族化が進み、大きな家を求める人が少なく、さらに、最寄り駅までの距離が離れている物件であれば、なお需要が少ないとのこと。このような条件でも需要が見込める利活用方法が求められている。

また、動物を飼育している人にとって、市街地や住宅密集地より郊外の方が動物と暮らしやすく、毎日の犬の散歩コースに適した環境であり、更に、複数人で暮らすシェアハウスは、大きな家である方が効率良いとの理由から、ペット共生シェアハウスとしての利活用をモデル化することを目的とした。

（3） 独居高齢者への対応

介護施設の方々からの状況調査より、独居高齢者が増え、介護が生じるまで、独居生活を余儀なくされる方が多く、元気なうちから共に暮らし見守り合える住環境の整備を目的とした。

(4) ペット共生の居住ニーズへの対応

シェアハウスの利用者となる独居高齢者は、ペットを飼育したいが最期まで飼育出来るか不安なために、飼育を諦めている人が多い。また、動物と暮らすことで生きがい生まれ、生活に張り合いが生じると言われており、安心して動物と暮らせる住環境が求められている。

さらに、飼い猫(犬)がいる高齢者は、万が一自分に何かあったときに、ペットのことを心配に思っている方が多く、残されたペットに対する支援体制も求められている。

(5) 動物保護団体が抱える保護スペース不足への対応

動物愛護団体の状況調査より、動物愛護に対する関心が高まり、殺処分ゼロへの取組みも広がってきており、とても良いことであるが、実態は、動物保護団体がほとんど引き受け、動物の世話や里親探し、保護するスペース不足などで、とても苦勞されており、この動物たちと共に暮らせる環境が求められている。

これらの課題解決のため、当社がこれまで取り組んできたペット共生シェアハウスや神奈川県相模原市での保護猫と暮らすシェアハウスの取組みノウハウをもとに、空き家を活用した保護猫(犬)ルーム付きシニア向けシェアハウスの事業スキームや運営ルールを構築することを目的とした。

事例：保護猫ルーム付きシニア向けシェアハウス

図1 1階間取図

図2 2階間取図

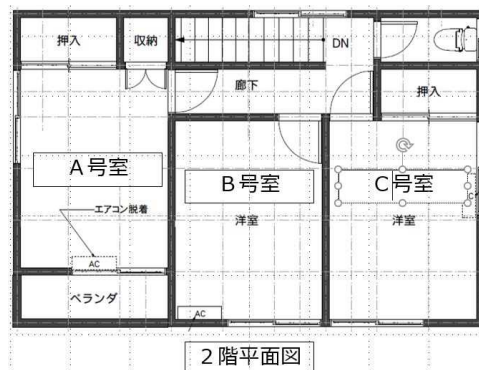


写真1 CAT ROOM (猫部屋)



- ・保護猫が暮らす、猫部屋を設ける。
- ・保護猫の世話を、本事業では、空き家所有者が世話をする形で検討。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

1) 工程表

事業項目	細項	平成29年度				
		1	2	3	4	5
1) 電話による活用可能な空き家の発掘	①調査方法・内容					
2) セミナー等の開催による活用可能な空き家の発掘、所有者・事業者への啓発	①空き家オーナー予備知啓発					
	②空き家所有者等向け					
	③運営・建設事業者向け					
3) 「保護犬(猫)ルーム付きシニア向けシェアハウス」による空き家活用スキーム検討	①独居高齢者の居住支援に関し検討					
	②要介護時の対応に関し検討					
	③動物保護団体との連携					
	④空き家オーナーとの運営管理契約について検討					
	⑤シェアハウス入居者との賃貸借契約について検討					
	⑥ハウスルールブックについて検討					
	⑦入居募集について検討					



(2) 事業の取組詳細

1) 電話による活用可能な空き家の発掘

① 調査方法・内容

以下の内容について電話帳より無作為に、世田谷区4,000件へオートコールで空き家の所有状況を把握した

- ・空き家の所有の有無（知り合い含む）
- ・空き家の有効活用への興味の有無

2) セミナー等の開催による活用可能な空き家の発掘、所有者・事業者への啓発

① 空き家所有者予備軍へ空き家活用の周知啓発

空き家を保護猫(犬)ルーム付きシニア向けシェアハウスにて利活用する提案を、不動産・工務店・運営会社が連携し、空き家所有者に一貫したフォローが出来る体制を促すパンフレットを作成し、体制を構築した。

また、この事業の成果物の閲覧や作成資料のダウンロードができるページ作成を行った。

さらに、空き家所有者向け、空き家活用の周知啓発ホームページの作成を行った。

② 空き家所有者及び予備軍向けセミナーの開催

H29. 11. 3 に、(一社) 神奈川県建築士事務所協会 相模原支部が主催した「空き家を活かしたし

くみと暮らしやすいまちづくり事業「アイデアソン」にて、地元空き家所有者・予備軍、協会会員や相模原市各団体の方々に対し、保護猫(犬)ルーム付きシニア向けシェアハウスによる空き家の活用事例を発表した。

また、H29.11.19に、一般社団法人シェアハウス・ラボと共同セミナーを団体ホームページやインターネット広告にて周知し実施。空き家所有者・空き家予備軍、シェアハウス運営に関心ある方に対し、保護猫(犬)と暮らすペット共生シニア(多世代型)シェアハウスによる空き家の活用提案を行った。

③ 運営・建設事業者向けの説明会の開催

H29.11.13に、(一社)日本シェアハウス協会 総会にて、シェアハウス運営企業、不動産会社、建設会社の方々に対し、保護猫(犬)ルーム付きシニア向けシェアハウスによる空き家の活用事例の発表及び、パートナー制度を構築し、空き家所有者への共同提案や、一貫したフォローが出来る体制構築を提案した。

写真3 活用事例紹介及びパートナー制度紹介

3) 「保護猫(犬)ルーム付きシニア向けシェアハウス」による空き家活用スキーム検討

① 独居高齢者の居住支援に関し検討

入居予定者となる独居高齢者からの聞き取り等により、ペットを飼育したいが最期まで飼育出来るか不安なために、飼育を諦めている人が多いこと。

また、動物と暮らすことで生きがい生まれ、生活に張り合いが生じると言われており、安心して動物と暮らせる住環境が求められていることを実感し、下記事項の環境を整えることを検討した。

- ・入居検討者・希望者に対し「相談窓口」を設置し、住宅のマッチングや入居支援を行う体制として、電話もしくは、メール・問合せフォームを利用し、予約頂くことで、電話での相談・弊社オフィスにて面談相談の受付ができる体制。
- ・残置物整理・安否確認・生活相談等のサービスが提供できる居住支援体制として、入居中の相談窓口として、電話もしくは、メール、問合せフォームを利用し、予約頂くことで、電話での相談、弊社オフィスにて面談相談の受付ができる体制。
- ・生きがい・やりがいを創出する仕組みづくりとして、一緒に暮らす、保護猫(犬)の世話を共に出来る環境。

② 要介護時の対応に関し検討

要介護時の支援団体からの状況調査より、独居高齢者が増え、介護が生じるまで独居生活を余儀なくされる方が多く、アクティブなシニアの方々が共同で暮らす生活スタイルも需要が見込めるとの意見もあり、シニア(多世代型)シェアハウスのニーズがあることを実感した。



また、相模原市役所 中央高齢者相談課より、入居者の介護が必要となった際の取組みの助言を頂き、下記のように取り組むことを検討した。

- ・自立して生活を行えることがシェアハウスの入居条件であるが、日常生活を送るために介護が必要になったら、管理会社の判断において要介護認定の申請を役所に行くこと。
- ・要介護認定を受けた際にはシェアハウスでの生活が難しいと判断し、介護施設への移転を行って頂くこと。
- ・この事業にて、要介護時の引き受け先として了承頂いた介護施設（社会福祉法人 豊の里）への移転も可能としており、終身までのフォロー体制を構築した。

③ 動物保護団体との連携

相模原市役所 生活衛生課より動物取扱業基準を確認し、また、相模原市で活動している動物保護団体（開放型保護猫シェルター たんぽぽの里）と動物の受入れや世話に関する事項を検討した。

動物の世話の責任者	メリット	デメリット
空き家所有者	近隣居住の際は、管理費の軽減	負担増により面倒
入居者	同居のため、管理費の軽減	責任所在が不明に。 担当者を決めると責任過多に。
保護団体	動物の知識のあるプロの世話 で安心	交通費・人件費等の経費加重
管理会社	所有者・入居者の負担軽減	交通費・人件費等の経費加重 動物の知識不足

相模原の空き家に関しては、所有者が猫好きであり、管理費軽減の理由から下記の要領で行うこととした。

- ・猫部屋にて暮らす猫を、保護団体より受け入れる。
- ・猫の世話は、空き家所有者が責任を持って行う。
- ・入居者の管理は、管理会社が行う。

また、派生形として、入居者が保護猫たちの世話を行うパターン、保護団体が手掛けるパターンなども構築が可能。

④ 空き家所有者との運営管理契約について検討

一般賃貸の場合、契約・更新・解約業務から、日々のメンテナンスや緊急時の対応まで、所有者の仕事が膨大な業務となってしまう。

マスターリース契約を締結した場合、各入居者との交渉は全て管理会社が引き受けるので、所有者の手間を省くことが出来る。

よって、空き家所有者と運営会社が締結する、転貸を目的とした契約期間満了により契約が終了して更新されない定期マスターリース契約書（案）の作成を行った。

特に、動物の世話の責任所在を明確にすることを特約に記載することを検討した。

⑤ シェアハウス入居者との賃貸借契約について検討

運営会社と入居者が締結する、契約期間満了により契約が終了して更新されない定期賃貸借契約書（案）の作成を行った。

特に、管理会社の判断において、要介護認定の申請を行えることを特約に記載することを検討し

た。

飼い猫(犬)がいる高齢者は、万が一自分に何かあったときに、ペットのことを心配に思っている方が多く、残されたペットに対する支援体制も求められていることから、その際には、ハウス内の保護猫(犬)ルームにて飼育すること、または、他の入居者が変わって飼育することを検討した。

⑥ ハウスルールブックについて検討

入居者一人一人に順守して頂き、円滑なハウス運営が出来るよう、ハウスルールブック（案）の作成を行った。

認知症予防には、「記憶」「運動」「会話」という 3 つが大事と言われており、ペットを飼う事でこれらを網羅することができます。

また、1日15分程度、犬や猫を撫でると、オキシトシン以外にも「セロトニン」「フェニルエチルアミン」が分泌され、これが気持ちを穏やかにしてくれると言われてしています。

さらに、心が穏やかになると同時に、イライラや人に対してキレることも少なくなると言われています。

これらの効果を得るためにも、保護猫たちの世話のお手伝いを率先して行うことを記載した。

⑦ 入居募集について検討

高齢者住宅として、地元の居住支援協議会に登録を行い、入居者の募集を行う。

また、多世代が共に暮らす場合は、並行して、シェアハウスの専用ポータルサイトにも登録し、入居者を募る。

保護猫と暮らす住宅は前例もなく、そのコンセプトを明記するようにした。

(3) 成果

1) 「電話による活用可能な空き家の発掘」

① 調査結果

電話帳より無作為に、世田谷区4,000件へオートコールにて実施

回答者：314件

空き家所有又は知人所有：153件

空き家活用興味あり：10件

面談希望：0件

2) 「セミナー等の開催による活用可能な空き家の発掘、所有者・事業者への啓発」

① 空き家所有者予備軍へ空き家活用の周知啓発

・空き家所有者に一貫したフォローが出来る体制を促すパンフレットを1,000部作成。

セミナー時の配布及びホームページからダウンロードも可能にした。

自社の不足部分を補い、一貫した体制を構築でき、また初期費用が生じないので、前向きに検討したいとの声を頂いた。

関連企業との連携パンフレット（案）について（抜粋）

ペット共生で行う、強みを記載

ペットシェアハウスのオーナーになるメリットとは？

1 戸建の利活用に最適

戸建とシェアハウスは設備が同じなので、比較的容易に転用できます。特に築年数が古く大きい戸建は、需要が少なく空き家となっているケースが多くありシェアハウスでの活用がもっとも有効です。シェアハウスとして活用した場合、増え入居者の賃料が得られるため、空室が出た場合に一人に1棟で賃貸する場合よりも賃料収入が安定する可能性があります。また、ペットシェアハウスの場合は通常のシェアハウスよりも賃料を高く設定することができるので敷地面積の小さい物件でもペットシェアハウスとして活用する事が可能です。

2 立地の融通

賃貸として貸し出す場合は築年数から徒歩10分以内、築年数10年未満といった条件が揃わない場合は空室率が高くなる可能性があります。犬の飼い主の中には、散歩しやすい環境を求めている方も多く、郊外でも需要が見込めます。ペットシェアハウスの場合は本来立地が重要ですが、ペットの散歩が容易な環境にすれば、郊外でも需要が見込めることが多く確保できることが期待できます。立地条件や築年数が古い物件の活用をあらかじめペットシェアハウスであれば活用できるケースが

3 ニーズ拡大による入居者増加

TVドラマやバラエティ番組などの各メディアにもシェアハウスが多く取り上げられるようになりました。飲食・礼金・仲介手数料無料・連帯保証人不要という、合理的なシステムもシェアハウス人気の理由となっています。さらに、賃貸の一人暮らしではなかなか手が出ない大規模スクリーンのあるシアタールームやフィットネススタジオ、本格的な美容室が可能な美容室、プロ仕様のキッチンなど物件の付加価値が高まり、コンセプトをもったシェアハウスが注目を集めています。単身世帯が増え、癒しや安らぎを求めペットを飼育したいと思っている人が多く、犬と猫の飼育が、15歳以下の子供の数を上回ると言われています。動物愛護に対する関心の高まりや、動物愛護法の法改正も後押しとなり、動物との暮らしを求める人が増えて来るものと思われます。

4 利回り

一般的な賃貸物件と比較すると、初期投資を抑えられ上に同一面積での戸数が多く取れるため、想定利回りは高くなります。

Case.1 ペット共生シェアハウス

築44年の築古店舗で一戸建て住宅
(敷地面積: 247㎡、建物面積: 167㎡)
→改修費: シェアハウス(7部屋)

初期投資
設計・建築・リノベーション費: 1,400万円(2棟5万円/棟)
家具・家電・備品等費用: 250万円
オープン期間費: 60万円(1ヶ月) 総額: 500万円
合計1,700万円

事業収入
・賃料: 4.3万円/部屋/月
・保証料: 1.5万円/部屋/月
賃料合計: 4.3万円×7部屋 = 30.1万円/月、年額372万円
保証料合計: 1.5万円×7部屋 = 10.5万円/月、年額126万円
総合計年間504万円

固定費
・物件管理費(管理費): 2万円/部屋/月
・管理費: 4.3万円/月、年額51.6万円
・共益費: 1.5万円/月、年額18万円
合計201.6万円

利回り
・初期投資: 1,700万円
・事業収入: 504万円
・ランニングコスト: 201.6万円
実質利回り 17.8%!



Case.2 保護猫部屋付きシェアハウス

築35年の築古店舗で一戸建て住宅
(敷地面積: 130㎡、建物面積: 84㎡)
→改修費: 保護猫部屋1部屋+シェアハウス3部屋

初期投資
設計・建築・リノベーション費: 400万円(220万円/棟)
家具・家電・備品等費用: 120万円
オープン期間費: 60万円(1ヶ月) 総額: 580万円
合計770万円

事業収入
・賃料: 4.3万円/部屋/月
・保証料: 1.5万円/部屋/月
賃料合計: 4.3万円×3部屋 = 12.9万円/月、年額155万円
保証料合計: 1.5万円×3部屋 = 4.5万円/月、年額54万円
総合計年間209万円

固定費
・物件管理費(管理費): 1.8万円/部屋/月
・管理費: 4.3万円/月、年額51.6万円
・共益費: 1.5万円/月、年額18万円
合計69万円

利回り
・初期投資: 770万円
・事業収入: 209万円
・ランニングコスト: 69万円
実質利回り 18.1%!



建設会社、不動産業者、運営会社が、連携し、一貫したフォロー体制を構築

選べるパートナー制度

空き家のオーナーをご紹介ください！

紹介パートナーになるメリット

対象企業 不動産会社、税理士、弁護士などの空き家を所有している方をご存知の企業様

- 提案の差別化ができる**
空室率や空室期間を持つ方に対してより有利なリフォーム提案や賃料の値下げの提案だけでなく、全戸の切り口にあるペットシェアハウスの提案をしていただく事が可能となります。今まで活用が難しかった物件でも弊社のペットシェアハウスであれば活用できる可能性があります。
- 高額なインセンティブ**
ご紹介いただいたクライアント様がピープルズ設計に委託した場合、当社より紹介パートナー様へリフォーム工事費用(税込)の5%を紹介料として支払いたします。
例: 築30年木造2階建て建物面積100㎡の場合
リフォーム金額=900万円
紹介パートナー様への紹介料=45万円
- 丸投げでOK**
紹介パートナー様は物件の活用に関係のある方をご紹介いただくだけでOK! シェアハウスの企画、営業、設計、リフォーム、管理、運営と一貫して行う体制が確立していますので、安心してご紹介ください。

■加盟にあたって
加盟金、運営費は一切ありません。先着50社で紹介パートナー様を募集中です。詳しくはお問い合わせください。

ペットシェアハウスという切り口で新規、リフォームを提案してみませんか？

代理店パートナーとなるメリット

対象業種 工務店、リフォーム会社などの施工が可能な企業

- 築古・空き家となったOBお客様にシェアハウス仕様のリフォーム提案**
社会問題となっている空き家の増加、弊社が建設・販売した自慢の空室。空室率に加えないために、差を越えたい。オーナー様にとって、弊社に依頼していただいたお客様が、収入を生活費削減していただく提案となり、リフォーム費用は、お客様の収入削減するオプション提案することで、金額負担軽減のご提案が可能です。使用しないままの新しいリフォーム提案となり、工事発注遅延が見込めます。戸建でシェアハウスの設備は同じなので、活用しにしています。残り手少ない空き家がすべてシェアハウス運営の効果が見込めます。
※1階はペットシェアハウスに改装し、2階は、そのほかのコンセプトでリフォームし、併設して店舗を併設可能となります。
- 提案の差別化による新たな売上げの構築**
土地活用、物件運用の提案として通常の賃貸物件の提案だけでなく新たに競争力のあるペットシェアハウスの提案をすることが可能になります。戸建をリフォームして賃貸よりシェアハウスとして貸し出す方がスリグベになり、また、利回りも高くなりやすいのでオーナー様にとって有利な提案を提案することが可能です。
- ペットシェアハウス設計におけるノウハウを提供**
約150家のペットシェアハウスを管理し、(一社)日本シェアハウス協会役員も務めている弊社がペットシェアハウス設計にコーディネーターとして入らせていただき、成功するペットシェアハウスづくりを全面的にバックアップ致します。
- 入居者募集、管理は丸投げでOK**
競争力のあるシェアハウスは管理、入居者募集に特化したノウハウが必要です。長年シェアハウス運営を行っている当社に工費の運賃は全てお任せください。自社で物件管理をしたいという企業様にはそのノウハウもご提供させていただきます。その場合は、別途費用も合わせてください。

■加盟にあたって
加盟金、運営費は一切ありません。案件発生時のシェアハウス設計におけるコーディネート料50万円を弊社にお支払いいただくだけで、新たな売上を創出することが可能になります。先着50社で代理店パートナー様を募集中です。詳しくはお問い合わせください。

空き家になると同時に行動するよう促すことを目的にした、ホームページの作成を行った。

https://www.house-zoo.com/akiya_lp/

こんな状況ではありませんか？

- 使っていない家がある
- 売りに売れない家がある
- 思い出のある家だから簡単には手放したくない
- 改修費用がかかりそうで放置している
- 家の運用を考えるのがわずらわしい
- 古くて売るのがあきらめている
- 家を活用するなら新しいことがしたい
- 空き家に税金がかかることが気になる…etc

今ある家をそのまま残して有効活用できる方法があります。

空き家所有者及び予備軍の方々へ、活用を訴求

もうこれ以上空き家の数を増やさないためにはどうすれば？

解決策① 売却する 販売しやすい価格にするため、土地を分割して転売。その土地にまた1軒ずつ家を建てて、さらに住宅の数が…。

解決策② 元の家を壊して、新築する これまで、住宅ローン減税は新築を優遇してきました。しかし、それも見直し始めています。



壊すのは、もったいない！！

使えるなら使いたい。売らなくて済むなら売りたい。せっかくなら残したい。

売らないで手元においておける、採算が合う方法があります！

人が集まる「シェアハウス」という賃貸物件！

シェアハウスのメリット

- Merit 01 リスクの軽減** 家賃収入が入りやすくなる可能性が少なく、季節を問わずに入居がある。
- Merit 02 収益はそのまま、賃貸料** 1軒を分割して賃貸するため1人当たりの賃貸料が安くなるが、入居者が安定すると1棟を賃貸するよりも収益が多くなることが多い。
- Merit 03 間取りはそのまま、ニーズに合わせる** 4~5LDKの広さの家は少人数の家族には部屋数が多く、入居者に合わせた間取りにすれば大は小を兼ねる。

② 空き家所有者及び予備軍向けセミナーの開催

- ・H29. 11. 3 「空き家を活かしたしくみと暮らしやすいまちづくり事業 アイディアソン」

参加者数：30名

空き家の活用に関心がある方が参加。

保護猫ルーム付きシニア向けシェアハウスによる空き家の活用事例を発表し、「動物との暮らしなどコンセプトを設けることで郊外でのシェアハウスによる活用の可能性があることを認識した。」との意見を頂いた。

- ・H29. 11. 19 一般社団法人シェアハウス・ラボと共同セミナー

参加者：20名

空き家所有者及び予備軍、シェアハウス運営に関心ある方が参加。

保護猫(犬)ルーム付きシニア向けシェアハウスによる空き家の活用事例を発表し、「シニア向けのシェアハウスという、今までにないターゲット層を対象にしたシェアハウスに関心を得た」との意見を頂いた。

③ 運営・建設事業者向けの説明会の開催

参加者：100名

シェアハウス運営企業、不動産会社、建設会社の方々が参加。

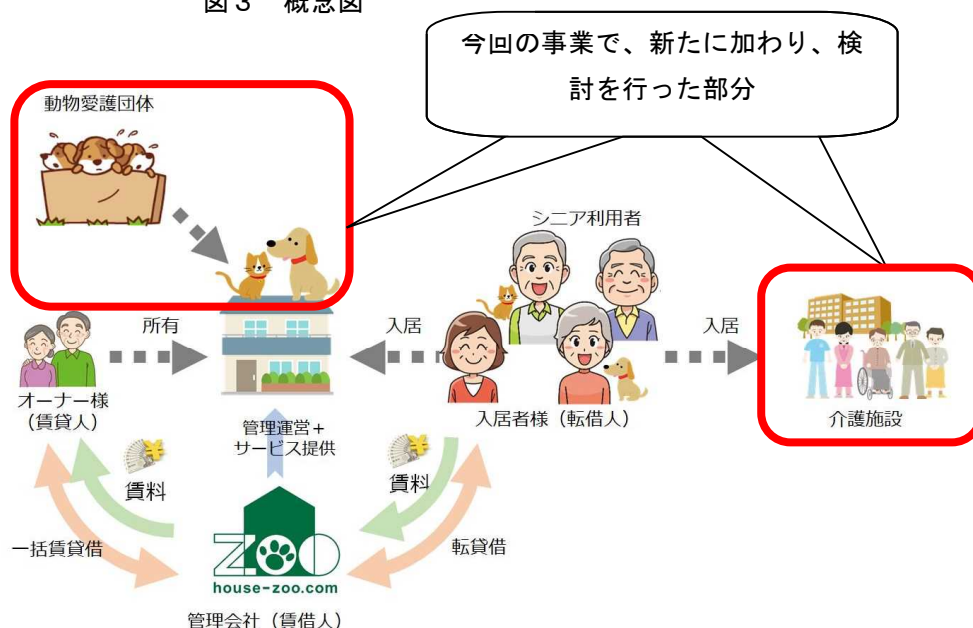
保護猫(犬)ルーム付きシニア向けシェアハウスによる空き家の活用事例の発表、及び、パートナー制度を構築し、空き家所有者への共同提案や、一貫したフォローが出来る体制構築を提案し、「シニア向けの新たなターゲットの獲得となり、また共同提案の体制構築により、業務展開に繋がる」との意見を頂いた。

3) 「保護猫(犬)ルーム付きシニア向けシェアハウス」による空き家活用スキーム

① 関係主体とのスキーム図

事例：保護猫(犬)ルーム付きシニア向けシェアハウス

図3 概念図



関連主体別メリット・役割

関連主体	メリット	役割
空き家所有者	<ul style="list-style-type: none"> ・立地条件が良くない家や大きな家の有効活用 	<ul style="list-style-type: none"> ・保護動物の世話責任者
入居者	<ul style="list-style-type: none"> ・一人暮らし解消し安心感 ・要介護時の不安解消 ・動物との暮らしの実現 ・自分のペットを飼育出来なくなった時に、代わりに飼育してもらう体制実現。 ・共同生活、動物との暮らしにより、生きがい生まれる 	<ul style="list-style-type: none"> ・契約書・ハウスルールを順守し、シェアハウスの生活 ・保護動物の世話手伝い
動物保護団体	<ul style="list-style-type: none"> ・保護動物の住まいの確保 	<ul style="list-style-type: none"> ・保護動物に関する相談、対応
介護施設	<ul style="list-style-type: none"> ・アクティブシニア育成により、待機高齢者の減少 	<ul style="list-style-type: none"> ・要介護認定時の入居者の受入れ
運営会社	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸管理物件の確保により、新たな業務展開 ・空き家の新たな活用提案 ・不動産・工務店との協業スキーム構築 	<ul style="list-style-type: none"> ・独居高齢者の居住支援 ・建物維持管理 ・入居者の募集 ・賃貸借契約の締結 ・運営管理（入居者への対応） ・賃貸管理

② 空き家所有者との運営管理契約について

空き家所有者と運営会社が締結する定期マスターリース契約書（案）の作成を行い、ホームページからダウンロードできるようにした。

③ シェアハウス入居者との賃貸借契約について

身体能力等が変化した時の留意点や支援団体との連携による支援ルールの体制を明確にするために、契約書（案）特約事項に下記事項を追記した。

また、ホームページからダウンロードできるようにした。

- ・乙が日常生活を送るために介護が必要と、甲が判断した場合には、甲が要介護認定の申請を行う。
- ・乙が、要介護認定を受けた際には、乙が予め希望する介護施設へ移転する。もしくは、何らかの理由で、移動出来ない時は、甲が推奨する介護施設へ移転する。
- ・保護猫(犬)の飼育責任者は、飼い主である所有者とする。
- ・入居者が、日頃のお世話で、協力できることに関しては、積極的に取り組むように心がける。

④ ハウスルールブックについて

入居者一人一人に順守して頂き、円滑なハウス運営が出来るよう、ハウスルールブック（案）の作成を行った（目次は次頁参照）。

【主な検討結果】

音に関して、深夜・早朝（24時～6時）は特に注意して下さい。

- ・大きな声で話をしない。
- ・ボリュームをあげて音楽鑑賞や楽器演奏をしない。
- ・掃除機、洗濯機、入浴を行わない。
- ・ドア、戸を乱暴に開け閉めしない。
- ・ドンドンと大きな足音をたてて歩かない。

治療を受けることが困難な傷病、深刻な疾病にかかったときは、管理会社へ報告して下さい。

保護猫(犬)ルームの食事提供は、動物の体調管理把握の観点から、飼育責任者（所有者）が行う。

保護猫(犬)ルームの清掃は、積極的に、入居者も行うようにする。



目次

当番について

共有設備について

リビング、キッチン、冷蔵庫、浴室、トイレ、洗濯機、乾燥機、洗面台、玄関、玄関ドアキー、物干し、インターフォン、共有スペース、駐輪場、備品取扱い

個別設備について

ポスト、個室扉、個室ドアキー、専用スペース、インターネット

生活全般について

冷暖房器具、煙草、戸締り、食重品、停電時、消耗品、光熱費、におい対策、全般、定期清掃、女性専用フロア、ゴミ出し、運営・管理人の入室、消耗品・備品

事前申請について

宿泊、来訪、家賃振込み

介護必要時について

ペット飼育について

申請、全般、共有設備利用、ペットゴミ、鳴き声、検査・予防接種、健康面等、屋外飼育、保護猫ルーム

退去について

退居立会い、解約、クリーニング代、原状回復費、粗大ごみ撤去

ルール違反について

連絡先について

入居者特典、サービスについて

他のハウスへの移動、メールマガジン、ペット保険、ペット可普通賃貸紹介

ハウス内備品・消耗品一覧について

共用部備品、各部屋備品、消耗品

今回の事業で、新たに加わり、
検討を行った部分

今回の特色である、高齢入居者、ペットの世話をするオーナー、入居者が行うペットの世話に関し、下記事項を記載した。

また、ホームページからダウンロードできるようにした。

⑤ 入居募集について

猫と暮らせるシニア向けシェアハウスとして、居住支援協議会に登録を行い、高齢入居者の募集をおこなう。また、シェアハウスの専用ポータルサイトにも登録し入居者を募る。

さらに、一般賃貸ポータルサイト「ライフフルホームズ」「アットホーム」「スーモ」などにも、シェアハウスの入居者募集を掲載が可能。

⑥ 運営管理に関して検討

運営管理項目ごとに、関係主体別で対応の可否を検討。

派生形として、分担の検討が可能。

	空き家所有者	高齢入居者	動物保護団体	運営事業者
保護動物の世話責任者	○	○	○	△
独居高齢者の居住支援	○	—	—	○
建物維持管理	○	—	—	○
入居者の募集	—	—	—	○
賃貸借契約の締結	—	—	—	○
入居者の対応	○	—	—	○
賃貸管理	○	—	—	○

3. 評価と課題

(1) 電話による活用可能な空き家の発掘

1) 調査方法・内容

電話調査による聞き取りでは、不信感があり、十分な結果を得ることが出来なかった。

(2) セミナー等の開催による活用可能な空き家の発掘、所有者・事業者への啓発

1) 空き家所有者予備軍へ空き家活用の周知啓発

空き家所有者に一貫したフォローが出来る体制の構築は、新たな取り組みが生まれるとのことで、とても好評で、全国で活用できるスキームである。

ホームページの制作で終わるのではなく、リスティング広告などを行い、活用して行くことが必要である。

2) 空き家所有者及び予備軍向けセミナーの開催

立地条件が良くない家、大きな家の有効活用となる今回の事業に、関心を抱く人が多かった。セミナーを開催し、活用事例を伝えることが効果的である。

3) 運営・建設事業者向けの説明会の開催

新たな業務展開に繋がるとのことで好評であり、パートナー制度の展開による、今回の事業の展開は効果的である。

(3) 「保護猫(犬)ルーム付きシニア向けシェアハウス」による空き家活用スキーム検討

1) 関係主体とのスキーム

区役所の要介護認定を受けた際には、シェアハウスでの生活が難しいと判断し、介護施設へ移転し終身までフォローが行える体制を確保した。このことにより、利用者の最も不安な問題点の解消に繋がったと思われる。

また、同じ趣味趣向を持った元気な高齢者が集うことで、アクティブ期間の延長に繋がると思われ、とても社会的意義のある事業と思われる。

関係主体が各々抱える問題を解決する事業スキームとなっており、全国各地で関係主体が連携を取り取り組むことで、空き家対策として用できるスキームである。

2) 運営管理契約・賃貸借契約・ハウスルールブックについて

そのまま活用できる資料となっており、活用して頂きたい。

① 入居募集について

通常シェアハウスの募集方法は、地元不動産への依頼、自社のホームページ、シェアハウスのポータルサイトでの募集となるが、相模原市の事例から、地域の居住支援協議会への高齢者住宅として登録し、高齢者の入居募集活動も行え、幅広い募集活動が可能となった。

4. 今後の展開

今回の相模原市の事例では、物件の保護猫たちの世話は、所有者が行ったが、派生形として、運営会社・高齢入居者・動物保護団体が動物の世話をを行うモデルもあると考える。

このように、高齢者が集い生活し、保護猫(犬)たちの世話で管理者側が出入りするすることで、相互の見守りになる、新しい生活スタイルの構築が可能となった。実際、週末には、シェアハウスで保護猫たちとの触れ合いイベントを開催し、地域のコミュニティの場としても活躍している。

今後、介護が必要になる前に集い暮らす、アクティブシニアタウンが求められると考えるため、全国で、この空き家を活用して展開出来るように、今回の事例を基に作り上げた、契約書やハウスルールを活用して頂きたい。また、空き家の有効活用には、ペットに限らず、コンセプトを設けることで、空き家のデメリット条件もカバーされ、また社会問題となっている高齢者の住居問題の解決にも繋がり、多世代が共に暮らすことも可能となると考える。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成 28 年 2 月		
代表者名	田中宗樹		
連絡先担当者名	田中宗樹		
連絡先	住所	〒150-0036	東京都渋谷区南平台町 4-8-601
	電話	03-3461-0012	
ホームページ	https://www.house-zoo.com/		