



あしたの賃貸 ライブラリー

4

不動産業界と 福祉業界の 融合に挑む賃貸住宅

一般財団法人 住宅改良開発公社／編集





あしたの賃貸
プロジェクト

あしたの賃貸
プロジェクト

あしたの賃貸ライブラリー

4

不動産業界と福祉業界の融合に挑む賃貸住宅

あしたの賃貸 ライブラリー

4

不動産業界と 福祉業界の 融合に挑む賃貸住宅

一般財団法人 住宅改良開発公社／編集



あしたの賃貸
プロジェクト

あしたの賃貸 ライブラリー

4

不動産業界と 福祉業界の 融合に挑む賃貸住宅

一般財団法人 住宅改良開発公社／編集



あしたの賃貸
プロジェクト

「あしたの賃貸ライブラリー 4」

はじめに

住宅改良開発公社は、1955 年の設立以来、その時々¹の社会経済情勢や住宅事情に応じた活動を展開し、住生活の安定と居住水準の向上に寄与してまいりました。そして現在は、金融機関、住宅事業者など賃貸住宅を供給される方々との密接な連携の下で、建設計画や資金計画の面から賃貸住宅のオーナーの皆様をサポートすることを通じて、良質な賃貸住宅の供給に貢献することを中心的な業務としているところであります。

そうした立場から、賃貸住宅については強く関心を持ち、これまで調査研究を行ってまいりました。しかしながら、昨今の経済社会の大きな、そして急激な変化を目の当たりにいたしますと、私たちの暮らし、働き方、そして地域、まちなどの関わりの中で賃貸住宅の在り方なり役割、そして、可能性を基本に立ち返ってしっかりと整理し、把握し、提示すべきではないかという問題意識の下、「あしたの賃貸プロジェクト」を 2020 年に立ち上げ、活動を展開しております。

今回は、不動産業と福祉の世界が混ざり合うことで、これからの賃貸住宅の可能性がどのように広がるかをテーマに、「あしたの賃貸プロジェクト第 3 回シンポジウム～不動産業界と福祉業界の融合に挑む賃貸住宅」を企画いたしました。講師に、あしたの賃貸プロジェクトの発足当時からご指導いただいております東京大学大学院教授の大月敏雄様をはじめ、超少子高齢化社会の中、現場で果敢に不動産業界と福祉業界との融合に取り組んでおられる 3 名の方、株式会社あおいけあの加藤忠相

様、株式会社ノビシロの鮎川沙代様、そして Rennovater 株式会社の松本知之様をお迎えいたしました。本プロジェクトの趣旨にご理解をいただき、大変お忙しいにもかかわらず、ご講演いただいた次第です。

2022 年 11 月に開催した第 3 回シンポジウムでは、講師の方々に、住宅政策と福祉政策の連携から、高齢者と若者が共生できる賃貸住宅の実践例、単身高齢者や低所得世帯等の社会的課題に取り組むビジネス事例まで幅広く、そして立体的に賃貸住宅の役割を考えることができる貴重なご示唆をいただきました。このシンポジウムの内容を共有させていただきたく、このたび、「あしたの賃貸ライブラリー 4」を発刊することいたしました。

「あしたの賃貸プロジェクト」を一つの契機として、賃貸住宅についての関心が高まり、また、議論が深まり、そして、賃貸住宅の特性を活かして、賃貸住宅を核とする具体のプロジェクトが動き出すことを心より願っております。

一般財団法人住宅改良開発公社

理事長 稗田 昭人

あしたの賃貸ライブラリー 4

不動産業界と 福祉業界の 融合に挑む賃貸住宅

目次

Chapter 1

不動産×福祉で拓がる賃貸住宅の可能性

東京大学大学院 工学系研究科建築学専攻 教授 大月敏雄 …… 7

- 1-1 日本の住宅政策の経緯 …… 8
- 1-2 日本の住宅政策と SDGs …… 17
- 1-3 「空き家」を地域で耕す …… 18
- 1-4 「空き家」総量の腑分け …… 24
- 1-5 「住宅確保要配慮者」＝「不安定居住者」 …… 26
- 1-6 「住宅セーフティネット法」と「空家特措法」をつなぐ …… 28

Chapter 2

入居者から見た賃貸住宅住み替え事情と住まいへの希望

一般財団法人住宅改良開発公社 住まい・まち研究所 所長 松本眞理 …… 33

- 2-1 住まう方を取り巻く環境の変化 …… 34
- 2-2 「誰でもその人らしく」を探る「あしたの賃貸アンケート」 …… 37
- 2-3 住み替えからみえてきた民間賃貸住宅の重要性 …… 42
- 2-4 「Aさん」の住み替えからみる気持ち …… 43
- 2-5 これからあると良いサービスとは …… 54
- 2-6 理想の賃貸住宅へのキーワード …… 63

Chapter 3

超少子高齢化問題に『住まい』はどこまで踏み込むか？

株式会社あおいけあ 代表取締役 加藤忠相 …… 67

3-1 介護事業所「あおいけあ」 …… 68

3-2 「ケア」とは何か …… 74

3-3 認知症の人が当たり前になる社会 …… 76

3-4 介護業界から考える、高齢者「も」借りられるアパート …… 81

3-5 若者と高齢者が互いに支え合う仕組み …… 87

3-6 カフェ、ランドリー、医療拠点が繋がり場に …… 91

3-7 ノビシロハウスの価値 …… 96

Chapter 4

高齢者と若者が共生できる賃貸住宅とは？

株式会社ノビシロ 代表取締役 鮎川沙代 …… 101

4-1 高齢者“専用”住宅ではない …… 102

4-2 ノビシロハウス誕生の経緯 …… 103

4-3 ノビシロハウスとは？ …… 105

4-4 ノビシロハウスはうまくいくのか …… 109

4-5 障害を持つ方とノビシロハウス …… 112

4-6 ノビシロクリニックの渡部院長 …… 116

4-7 高齢者の雇用の可能性 …… 116

4-8 ノビシロハウスの目的とは …… 117

4-9 今後の展望 …… 118

Chapter 5

誰でも住まうことができる賃貸住宅の限界に挑む

Rennovater 株式会社 代表取締役 松本知之 …… 121

5-1 イントロダクション …… 122

5-2 事業概要（物件取得） …… 129

5-3 事業概要（リフォーム） …… 132

5-4 事業概要（入居のサポート） …… 135

5-5 事業概要（入居中のサポート） …… 138

5-6 事業の実績 …… 143

5-7 今後の課題①（収益性の確保） …… 147

5-8 今後の課題②（スケール化） …… 148

5-9 今後の課題③（公的セクターとの連携） …… 151

5-10 今後の展望 …… 154

Chapter 6

「あしたの賃貸プロジェクト 第3回シンポジウム」 ～不動産業界と福祉業界の融合に挑む賃貸住宅～ 質疑応答 …… 157

あしたの賃貸プロジェクト 第3回シンポジウム開催記録 …… 178

Chapter

不動産×福祉で拡がる 賃貸住宅の可能性



大月 敏雄

東京大学大学院 工学系研究科建築学専攻 教授

1967年福岡県生まれ。東京大学卒業後、同博士課程修了。博士（工学）。古い集合住宅の住みこなしや、アジアのスラムのまちづくり、戸建て住宅地のマネジメントなどを中心に、住宅地の生成過程と運営過程について研究。著書に『近居一少子高齢社会の住まい・地域再生にどう活かすか』（編著、学芸出版社）、『集合住宅の時間』（王国社）、『町を住みこなすー超高齢社会の居場所づくり』（岩波書店）、『住まいと町とコミュニティ』（王国社）『「住む」ための事典』（編著、彰国社）、『住宅地のマネジメント』（建築資料研究社）、『市民がまちを育むー現場に学ぶ「住まいまちづくり」』（建築資料研究社）ほか。

住宅政策と福祉政策の連携が、国レベルでも自治体レベルでも、居住の現場のレベルでも求められている経緯から、住生活基本法と住宅セーフティネット法の展開まで、そして空家特措法と居住支援の最前線の現場について述べたい。

1-1 日本の住宅政策の経緯

なぜ賃貸が自由なのかというと、日本では持家が多いわけだが、それと比べると賃貸住宅というのは比較的軽く、いろんな用途に使えるという特性をもっていて、今日テーマになっている不動産の方面、住宅の方面、それから、福祉の方面が結びつく際の、いい触媒になるのが賃貸住宅なのではないかと考えているからだ。触媒としての賃貸住宅を用いて、「不動産×福祉」の領域の可能性を考えてみたい。

まず入り口として、日本における住宅政策みたいなものがいつから始まったかということを考えてみたい。それは大正時代、今から100年ぐらい前のことであった。大正時代にヨーロッパでは、第一次世界大戦で相当激しく戦争をやって、日本はたまたま戦火が及ぶことがなかったので、ヨーロッパにいろいろな武器をはじめとした産物を売ってかなりもうかった。もうかった人が出てきて、成金もいっぱい出てきて、それで日本の普通の住宅がそれまでの木造の伝統的な住宅から少しずつ成金のおかげで洋風化していくという現象が生まれたのだ。

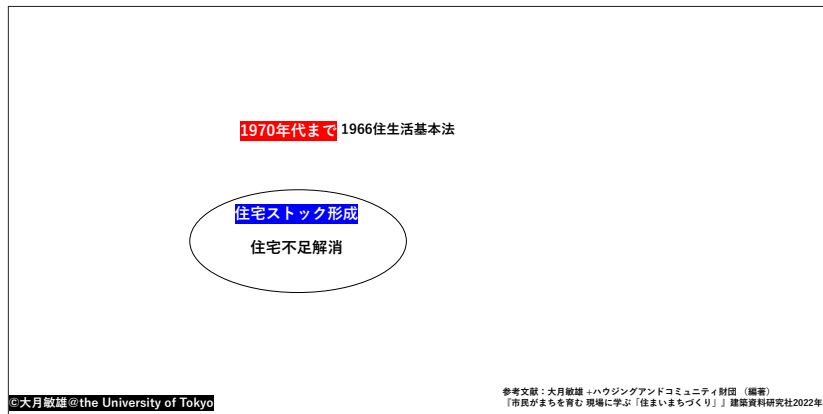
一方で、世界大戦でもうけた資本が蓄積され、その再投資という形で工場が都市近辺に多数立地した。すると、今度は労働者をその工場の近くに住ませたいために、その周りにいっぱい長屋とか賃貸住宅がつけられた。しかし、そもそもインフラが整っていないので、スラムみたいなものを形成してしまう。そうすることが特に大正時代の6年、7年あたりに非常に激しくなって、東京、大阪をはじめ都市部で住宅問題・都市問題が急速にクローズアップされることになった。時の政府、内務省がこれではいかんということで地方公共団体が賃貸

住宅を建てるときには長期低利の融資をしてあげるといいう政策が始まり、これにもとづいて当時公益住宅と呼ばれた公的住宅が供給され始めた。そしてこれが、全国ベースの日本の住宅政策の始まりといっているだろう。

そうした経緯を経て、1923年の関東大震災の翌年、内務省社会局の外郭団体として財団法人同潤会が設立され、同潤会アパートなどが被災者のためにつくられるようになった。その後戦時中には、同潤会を引き継いだ住宅営団が設立され戦時体制下の住宅政策を担ったのだが、戦局の悪化に伴って、実質的な成果を上げることはなかった。

そして、敗戦の1945年、日本全土にとってとても悲惨だったのは、420万世帯が住宅を持っていないと推計されたことであつた。それからほぼほぼ25年間、1970年代あたりまでは、この膨大な住宅不足とどう対峙していくかということが、日本の住宅政策の一枚看板だった。当然主として税金を用いながら公共事業として公営住宅をどんどん建設するということが、当時の第一の目的であつた。その後、1955年に日本住宅公団ができて、都市中流層の住宅難の解決に乗り出したが、それでも1960年代いっぱいには住宅問題の解決の兆しが見えず、1966年に住宅建設計画法という法律ができて、とにかく官民をあげて5年計画で計画的に住宅の数をどんどん増やしていこうという体制が確立した。つまり1970年代までは住宅ストックを形成して、住宅不足を解消するということが日本の住宅政策の唯一といっている目標だったのだ（図1-1）。そして、1973年に、今でいうところの住宅・土地統計調査を基に計算したところ、全都道府県で住宅の戸数のほうが世帯数を上回っている、すなわち、住宅不足が全国的に解消したということが判明したのである。ただ、この時の住宅ストック総数に占める、公営や公団の割合は、5%に満たなかった。このことは現在も変わらず、そして、多くの住宅供給は民間ベースで、なおかつ、賃貸住宅が占める割合が多かったのである。

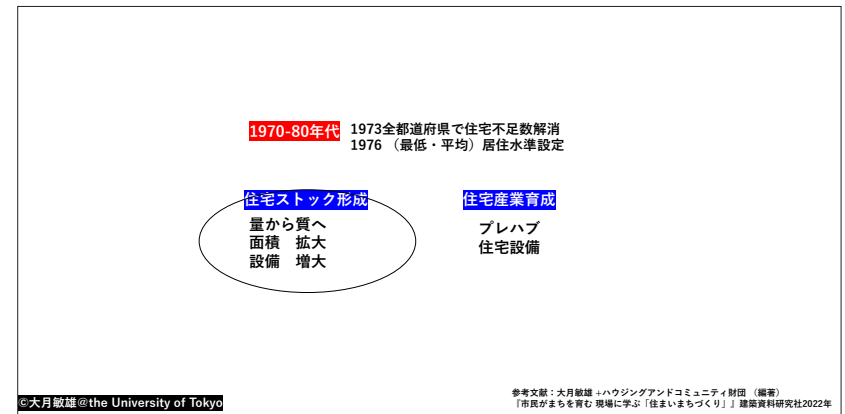
図 1-1 戦後から1970年代までの日本の住宅政策の見取り図



出典：『市民がまちを育む一現場に学ぶ「住まいまちづくり」』建築資料研究社 2022 年

敗戦後の悲願であった、住宅不足の解消を数の上で成し遂げた結果、「これからの住宅政策は量より質だ」という方針が採られた。ここで質というのは何かというと、とりもなおさず面積（広さ）のことであった。我々が子供の頃（昭和40から50年代）なんかは自分の子供部屋が欲しいという切なる願いをもって子供が多かった。だから、広い家、そして、自分の部屋をもつということが、次なる目標となるのは当然といえば当然であった。また、世の中では単に部屋だけが個人の独占物として人気があったわけではない。さまざまに供給される家電製品や住宅設備を個人で所有して充実させようという要求は、ますます強くなっていた。そうすると、必然的に住宅そのものをどう建設するか以外に、住宅設備のスペックをどう上げていくのかということが重要な課題となった。このため、住宅産業という言葉が1970年ぐらいから盛んに使われるようになり、1970年代から80年代ぐらいにかけて住宅産業の育成というものが住宅ストックの形成以外にもう一つの主要な住宅政策上の柱となっていった。そうした中で、当時はプレハブ住宅と呼ばれた、今のメーカー住宅も、この頃から進展してきた（図 1-2）。

図 1-2 1970年代から1980年代までの日本の住宅政策の見取り図



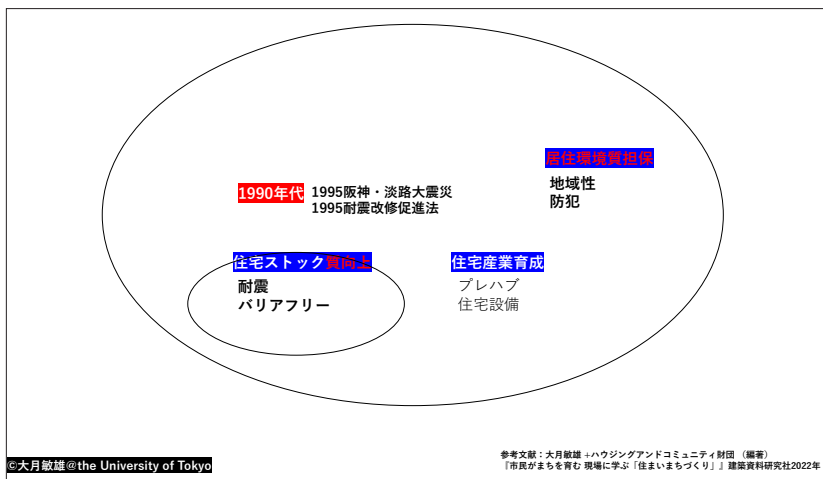
出典：『市民がまちを育む一現場に学ぶ「住まいまちづくり」』建築資料研究社 2022 年

その後、1980年代ぐらいまではいわゆるバブルで住宅産業も進展してきたのだが、バブルが終わって1990年ぐらいになると、3つ目の新しい住宅政策の方向性が出てきたかと思っている。これは「住環境」という政策領域で、住宅そのものをどうするかだけではなく、暮らし甲斐、住み甲斐のある地域や町をどう形成していくかという課題領域であった。少しずつ、住宅そのものばかりでなく、自分の住んでいる周りの環境に目が行くようになったということだ。当然ここには地域の防犯性というのも入ってくる。90年代の後半以降、ピッキングの問題とか車上荒らしとかの、地域として取り組まなければ解決しない課題が浮かび上がってくると、地域でパトロールをしましようとか、やっぱりコミュニティは大事だよなという雰囲気醸成されていった。また、1995年の阪神・淡路大震災で、なかなか救援部隊が駆けつけけるには時間がかかったりするケースがあって、そうした場合にふだんからのコミュニケーション、近隣というのが非常に大事だよなということが改めて認識されたりもした。この年はボランティア元年とも呼ばれ、のちにNPO法を生み出す原動力ともなった。

さらに、1980年代の後半あたりから少しずつ実践が増えていったまちなみづ

くりも居住環境をめぐる重要なテーマとなっていっただけでなく、郊外住宅地開発にあたって、建築協定や地区計画といった都市計画的な手法を用いてのまちづくりの分野が広がってきたのだ。こうした、居住環境というテーマが、1990年代に広がった3つ目の住宅政策のフェーズであった（図 1-3）。

図 1-3 1990年代の日本の住宅政策の見取り図



出典：『市民がまちを育む一現場に学ぶ「住まいまちづくり」』建築資料研究社 2022 年

2000 年に入ると、戦後から 20 世紀中、日本経済を駆動してきた歯車の効きが悪くなり、新しい歯車を求める多様な現象が起こるようになった。その中で一番大きかったと思うのは、2008 年のリーマンショックで、その前から着実に増えてきていた非正規労働者が多数、経済的なショックでもって急に路上に放り出されるという現象が大規模に起きた。日本の産業構造・労働市場構造の変革が、住宅政策の変革を求める瞬間でもあった。それと前後して、戦後の、住宅ストックをどんどんつくっていかうということを定めていた住宅建設計画法が 2006 年に住生活基本法に置き替わった。住宅建設推進のための基本法から、住生活というものに軸足を置いた基本法というものに置き換わったわけだ。すなわち、これからは住宅ストックの形成というよりはむしろ住宅ストックの質の向上を図ると

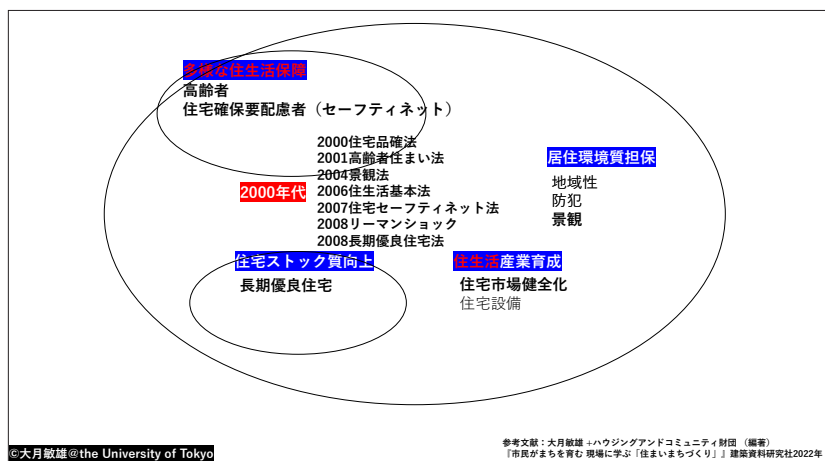
いうところが大事だろうということで、この住生活基本法が成立したわけだが、これに基づいて国の計画として住生活基本計画を立て、それを受けて全都道府県で住生活基本計画を策定していくというような立てつけの住宅政策に切り替わったのだ。

それと前後して、世界に先駆けて超高齢社会に突入した日本で「高齢者住まい法」という、高齢者の入居を拒否するような民間賃貸住宅の対処をどうしたらいいか、というようなことを主として定めた法律ができた。これに続き、2007 年には住宅セーフティネット法という、住宅確保要配慮者、すなわち、高齢者を含め、居住差別のために賃貸借契約を結んでももらえないような住まいに困った方々をみんなで助けてあげようというような法律ができた。こうした方面の動きを捉えるキーワードとして「多様な住生活の保証」を挙げてみたい。

多様な住生活というのは、高齢者とか、外国人の方々とか母子家庭の方々、障害者の方々、いろんな病気をお持ちの方々、そういった、なかなか普通には住まいにアクセスできづらいような方々、また、今まで市場としても住宅政策としても、メインのターゲットではなかった方々が実は非常に増えているということだ。すなわち、住宅政策のターゲットとなる人々の多様な存在が、重要になってきたのだということだ。多様に住宅に困っている方々に向けて、それぞれに住生活の保証をどういった形でやっていくかという議論が 2000 年代になって始まったのだ。

それに加え、それまで日本の住宅政策の根幹であった住宅建設については、20 世紀に入ってようやく、新規住宅建設ばかりでなく、ストックをどうしていくかということに、重点が少しずつ切り替わってきている。そして、住宅産業といわれてきたものも、単に箱物をつくっていくだけではなくて、既にある住宅ストックをどういうふうに回していくのかというようなところで、ビジネス展開していかないといけない時代がやってきた。また、住宅市場をお金持ちだけの住宅市場ではなくて、お金のない人たちにも円滑に住宅が供給できていけるような市場をどうやってつくっていくのか、ということが少しずつ課題になってきて、賃貸住宅が新たに見直され始めたのが 2000 年代だといえよう（図 1-4）。

図 1-4 2000年代の日本の住宅政策の見取り図



出典：『市民がまちを育む一現場に学ぶ「住まいまちづくり」』建築資料研究社 2022 年

そして 2010 年代には、「持続性」という課題が極めて重視されるようになってきた。2011 年の東日本大震災が象徴的だが、それまで普通に暮らしていた人たちが一瞬にして家を失う、家族を失うというような目に遭ったりする。日本では伝統的に、災害救助法に基づく応急仮設住宅などが手法としてはあったのだが、そればかりではなかなか解決にたどり着けないことがわかった。単に箱を供給するだけでは、いろんな属性をお持ちの方が住まいに困っておられるという意味での、多様な住生活状況を全面的にサポートすることにはならないということが問題になった。こうして、仮設住宅においては、単に建設型仮設住宅をたくさんつくればいいわけではなく、地域の住宅ストックの事情も考慮に入れた、民間賃貸住宅の空き家も対象とした、いわゆる「みなし仮設」が供給されるようになった。しかも単に住宅を供給しさえすれば問題が解決するのではなく、多発する孤独死・孤立死のための見守り付き住宅、支援付き住宅が、重要なテーマとなった。さらに、災害公営住宅においても、高齢者ばかりになった団地にサポーターみたいな方々が、行政とか社協から派遣されて、高齢者とか障害者とか心の折れた人々のケアをしていくという、ソフトとハードが一体となった施策

によって、多様な困りごとをしている人々の、住生活の保証が重要だということが、目に見えて分かってきた 10 年だった。

そればかりではなく、2010 年代はたくさんの自然災害がほぼ毎年のように起きた。我々の日常生活が持続的になっていくための備えというのが非常に大事だということで、それまで防災というふうに呼んでいた分野から少しずつ事前復興とか、事前の備えということで、災害対応という機能が日常的な生活の場である住宅にも求められるようになった。

実は、これは日本だけの話ではなく、世界中で気象変動による洪水や山火事が多発している。うちの大学でも環太平洋の大学とアライアンスを組んで、災害対応のまちづくり・住まいづくりというワークショップを大学院生と一緒にやっているが、例えばシンガポールでは海面の水位上昇が極めて深刻な課題だ。そこで、学生が今後の海面上昇に対応した都市デザインを提案したり、UCLA の学生が、多発するカリフォルニアの山火事をどう克服していくかということに取り組んだりしていた。日本では東大と東北大が参加したが、次なる震災に向けてのシミュレーションが重要なテーマであり、東京では首都直下型地震への事前対応をどうすればいいかが課題となった。気象変動のみならず、地球の活動の変化という人類の持続性への脅威にどう対応するかは、まさにグローバルな、都市・住宅の課題なのである。

さらに、コロナ禍によって相当変わってしまった私たちの日常をどう取り戻すのか、これまで築き上げた文明とか文化をどうやって持続的にこの疫病災害ともいえる試練を乗り越えて継続させていくのか、これも日本だけの課題ではなく世界的な課題として認識された。

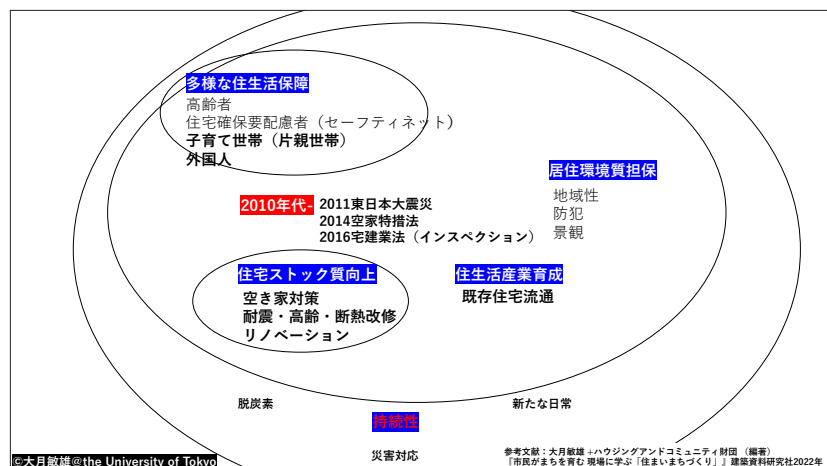
そして、1990 年代あたりから常に話題となっている世界的な課題である脱炭素については、政府のほうでも目標を決めていち早く脱炭素を成し遂げようという決意がなされた。そして、好むと好まざるとにかかわらず、あらゆる建築活動がここに関わらざるを得ないようになっており、一定規模の事業者は必ずソーラーを載っけなさいということを東京都が決めたり、国のほうでもこうした脱炭

素に対応したような住宅をどんどんつくらせるような措置を今検討中であったり、あと数年もすると非常に大きな形で私たちの建築活動、住宅活動あるいは住生活活動に影響を及ぼすようになるだろう。

そして、LGBTと呼ばれるような人々、あるいは90歳代100歳代という超高齢者が、新しい属性をもった一群の人々として私たちの周りに存在感をもって現れてきた。こうした「新しい普通の人々」については、例えば超高齢者の100歳代の方々は一体何を考えているのかとか、あるいはLGBTの方々は住まいに対して何を求めているのかとか、そうしたことへの理解を実は私たちはほぼ持っていないで住宅供給をしているんだという事実を、まず認識する必要がある、こうした新しいニーズを汲み取っていく努力をしなければならないだろう。

多様な住生活の保証ということ考えた場合に、単にお金のない人とか高齢者とか障害者とか路上生活者、生活困窮者、そういった人たちも含めて、明日は我が身という感覚で、そういう人たちが一人一人充実した住生活を送っていくためにはどうしたらいいのか。このことが、古いようで誠に新しい課題として今我々の前に立ち現われつつあるということがいえよう（図1-5）。

図1-5 2010年代の日本の住宅政策の見取り図



出典：『市民がまちを育む一現場に学ぶ「住まいまちづくり」』建築資料研究社 2022 年

1-2 日本の住宅政策と SDGs

今、ほぼ日本だけで大流行りの SDGs のバッジは全部で 17 の色があるが、どの色のバッジが、これまでに示してきた日本の住宅政策フィールドのどの分野のあたりに関連するのかを考えてみたい。

まず、SDGs のバッジの 1、2、3、5 はほぼ全て、人を差別するなという非常に根本的、根源的なバッジであり、16 番、17 番の「平和と公正を全ての人に」とか、「パートナーシップで目的を達成しよう」といったバッジも、ある意味差別の話でもあるが、住宅系の話にひきつけると、「多様な住生活保障」という政策領域にドンピシャでくっついているのでないと思われる。

したがって、建設産業系で SDGs を頑張ろうと思っている人々にとっては、実は「多様な住生活保障」の部分を頑張らないとバッジは増えないということに気づくべきだろう。バッジの数が増えればいいという問題ではないのだが、SDGs というのはやはり 1 個だけを目指してもたいしたことないわけで、なるべく全方位のバランスを考えて目指すべきだとすると、「多様な住生活保障」の部分はかなり重要なフィールドだ。

あと、「新たな日常」とか「自然災害対応」とか「脱炭素」についてはちょうどぴったりのものが当てはまっていて、なおかつ 6 番、14 番、15 番のような「地球を大事に」、「水を大事に」、「空気を大事に」という根源的なものを含めて 17 個である。なので、SDGs はとりあえず住宅業界にとっては 11 番くらいしか関係ないよという話ではなくて、我々の基盤である居住、そしてそれをめぐる生活世界を考えていったときに、全方位型で SDGs バッジが張り付くんだという認識をもつことが非常に重要である（図1-6）。

図 1-6 SDGsの17のバッジと日本の住宅政策の見取り図



出典：『市民がまちを育む一現場に学ぶ「住まいまちづくり」』建築資料研究社 2022 年

1-3 「空き家」を地域で耕す

これまで述べてこなかった問題として空き家の問題がある。これは、今のところほぼ日本が先進的に抱えている問題で、高齢化の問題、少子化の問題、人口減少の問題という複合的な現象の一環として現れてくる問題である。実は、「空き家」に「き」の送り仮名がつくのと、「き」がつかないのが微妙に使い分けられている。空家特措法という、空き家がもうぼろぼろになって周りに迷惑をかけているから、自治体で強制代執行をしたりして公的に取り壊していこうという法律の文脈では「き」がない「空家」が使われている。一方で、ただ使い道がなく取りあえず放っておいているという空き家については、「き」のある「空き家」を使っている。

「き」のない空き家の対策のほうは、空家特措法が施行されてほぼ1周した感があり、空き家の特定方法とか長屋や共同住宅の一部が空家となった場合の

取り扱いのようなテクニカルな話や、費用の請求の話という課題が積み残されてはいるが、地方自治体が主体となった「空家対策」では、周囲に危険をおよぼすような特定空家の除去等は確実に進んでおり、今後は特定空家予備軍ともいえる、管理不全空家にどのように対応していくかが、課題となりつつある。

一方で、「き」がついた空き家はまだ使える可能性があるわけで、それを新たな流通にどうやって乗せていくのかということが、今日の一つのテーマになるだろう。さらに、エリアリノベーションとか空き家を地域で見守りながら、空き家を地域で活用していく、という一点突破式の1対1のマッチングだけでなく、エリア的に空き家をどう活用しながら地域づくりを進めていくかということの、最初期の有名な事例として「NPO 法人尾道空き家再生プロジェクト」を挙げることができる。

ここは、15年ぐらい前から活動を始めており、私も初期の頃から割と近くで見聞きしているところである。尾道は海に面してはいるものの、海端の平地が少なく、そこに密集した海の町、漁師町が立地し、交易の拠点だった。そして、海と反対側の急峻な山の南斜面には、近代に入っているような文学や芸術の舞台にもなったのだが、基本的にこの南斜面は昭和に入るところまではほとんど使っておらず、大正時代あたりにお金持ちが山の上に別荘を作るようになっていった。そして、あそこは住めるんだということがわかってくと、戦後には、どんどん人々がそこに出ていって、小さな長屋なんかもどんどん南斜面の上につくられていった。これは都市でいうニュータウンとほぼほぼ同じだと考えていいわけだが、時間がたって、そこに住む人々が少なくなったり経済構造が変わったり産業構造が変わったりすると空き家が増えていき、山の上のほうから人口が減ってくるというような現象が2000年あたりに起きていた(図1-7)。

図 1-7 尾道駅前の様子と南斜面の市街地



そうした時に、この南斜面に点在する空き家が結構格好いい、まだそんなにぼろじゃないから使えそう、といった感覚をもった若い人たちが中心となって、例えばこの古い崖にへばりつくように建っている家をガウディハウスというふうに呼んで、これを NPO の理事長さんご夫婦がほぼ自力で何年もかけて再生していく、空き家をめでながらそこに暮らす、ということを楽しむ情報を SNS などで発信したら、尾道に住みたいという人が次々に集まってきた。

特に 2011 年の東日本大震災以降は、都会から中国地方方面に移住希望の若い人が増えていったということも追い風になりながら、空き家を若者が買ったリ借りたりしながらそこに住んでいくという現象が増えてきた（図 1-8）。

図 1-8 尾道の「ガウディハウス」と「みはらし亭」



そうした中で、建物自体をどう改修するかということばかりでなく、建物をどう使うかということも開拓していった。

例えば、普通の空き家の前に空き地があれば、空き地に机を出したりしながら、天気の良い日はここで仕事をしたりするといった新しいライフスタイルを実践していった。こうした、空き地・空き空間の新しい使い方が、コロナ禍になる前までにたくさん実践され、地域の人々の、空き家に対する感覚を開拓していったのである（図 1-9）。

図 1-9 新しい空き家・空き地の使い方を実践



NPO では、最初は南斜面に存在する空き家が活動の中心だったが、実は平場に展開する商店街にも相当数の空き家が存在していて、その空き店舗を利用してゲストハウスを運営するというようなことも始まっていった。すると、尾道はしまなみ海道で自転車のツーリングを行う人々にとって、尾道の町には様々なニーズがあることが、次第に発見されていき、尾道にとってツーリングの客が新たな対象になるといった現象も生じた。このような、地域にとって新しい産業を少しずつ生み出すという現象も、空き地・空き家を賃貸住宅や貸オフィスやゲストハウスとして貸し出す試みがなければ、生まれてこなかったということだ（図 1-10）。

さらに、空き家ばかりじゃなくて空き地も図 1-11 のようにちょっと手入れをしながら、草を刈るだけじゃなくて、ピクニックできそうなテーブルを置いたり、椅子を置いたり、たまにバーベキューしてみたり、こじれた看板をつくってみたりということだけで、その空間の価値を上げていくことを、楽しみながらやっている。

図 1-10 平場の商店街の空き家をリノベーションして生まれたゲストハウス



図 1-11 空き地の新しい使い方



実は、この NPO が活動を始める頃は、南斜面に立地する物件は地元の不動産屋さんからほぼ相手にされていなかった。なぜかという、賃貸にしても家賃

が安いので、この物件を成約してもお金はうんともらえない。それにもかかわらず、もしお客さんが来たら家主と交渉して鍵を借りて内見してもらうのに山を一生懸命登ったり下ったり1日汗かいてやるんだったらやらないほうがいい、ということになるのは目に見えている。それに対して、SNSのネットワークでここに住むこと、ここに住んだりリノベーションしたりすることが楽しいんだということを発信しながらやっていくと、お客さんがどんどんついていく、という新しい動きを、NPOが実践したのである。これにより、のちには地元の不動産屋さんもこういうところはひょっとして商売になるかなと思って、今少しずつ、南斜面の住宅もビジネスの視野に入ってくる場面も出てきているようである。

1-4 「空き家」総量の腑分け

先だって住宅局の空き家対策小委員会に委員として参加したのだが、国の施策としての空き家対策が4つぐらいのカテゴリーで整理されていた。「発生をどう抑制するか」、「どうやって適正な管理をしていくのか」、「活用の促進をどうやっていくのか」、それと「除却の促進をどうやっていくのか」等のカテゴリーなのだが、特措法はこの4番目の「除却の促進」の手順を地方自治体を中心に考えていこうということがメインだった。しかし、その前段階の発生抑制、適正管理、利用促進、活用促進、こうしたものをどうしていくかということが、特に話し合われたように記憶している。特に、今日テーマとなっているような居住支援の場面でも低廉な民賃市場、低額な家賃の民間住宅市場をどう活性化させるかということがやはりテーマだということが話し合われた。

日本の空き家の現状を、住宅・土地統計調査で見ると、空き家の総数は、15年前は750万戸だったものが、その5年後に820万戸になって、さらに5年後には850万戸ぐらいになっていて、確実に増えている（図1-12）。

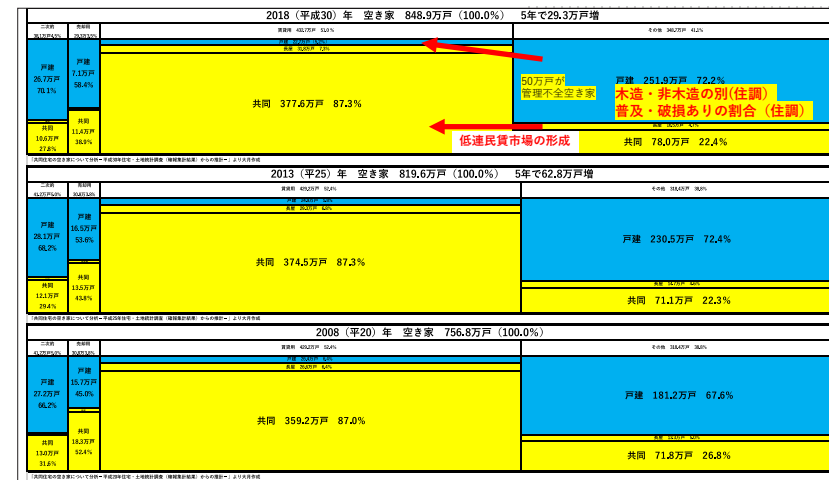
その割合を見てみると、一番右にあるのが「その他空き家」というもので、

要は、取りあえず使うあてがなく空けているものだ。「その他空き家」の中でも上の青い部分が戸建て住宅で、8割ぐらいを「その他空き家」の中で占めている。そして、黄色で塗ったところが「共同住宅」、つまり賃貸アパートであるが、大体2割ぐらい（350万戸程度）が使うあてのないものとして存在している。

国の試算によると、この350万戸のうちの50万戸ぐらいが「管理不全空き家」で、全体の7分の1程度存在している。「管理不全空き家」は空家特措法によって除去の対象となりうるものだが、残りの7分の6をどうするかというのが実は課題である。特に、共同住宅における空き家（空き室）を低廉民賃市場にどうやって組み込んでいけるかというのが1つの大きなテーマとなっている。

ただ、賃貸で出すつもりで、借りてほしいと思って賃貸経営しているけれど、借りる人がいないというのが430万戸ぐらいあって、その9割ぐらいがアパートとなっている。これをどうマーケットに回していくかも大きなテーマである。こうした空き家をどうやって、居住ニーズがたくさんある福祉分野に回していくかを具体的に考えてみる必要がある。

図1-12 2008年、2013年、2018年の日本の空き家の内訳（住宅・土地統計調査より）



1-5 「住宅確保要配慮者」＝「不安定居住者」

図 1-13 住宅確保要配慮者の広がりが必要とされる住宅

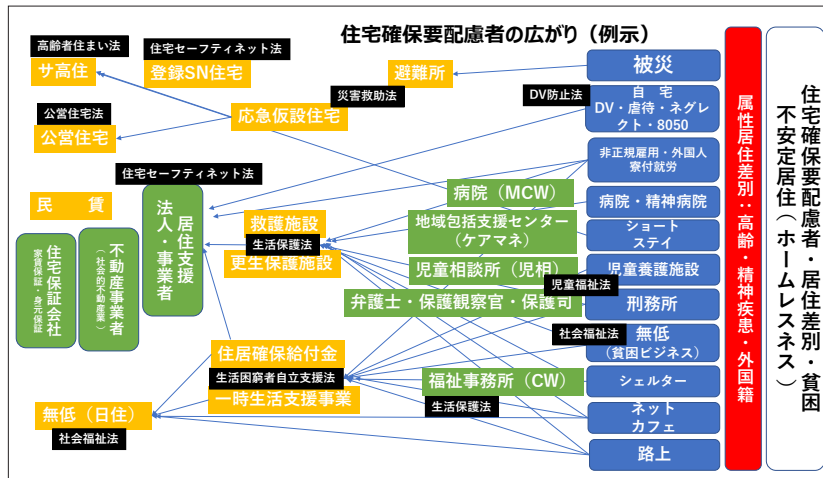


図 1-13 は、福祉と空き家をつなぐ地図をつくれなかったと思って作成した図である。居住者の属性による居住差別は、高齢である、精神疾患をもっている、外国籍である、その他いろいろな形で行われる。この図でいえば青い部分の人々が、ちょっとした条件が加わることによって、路上に出ざるを得ないような人である。災害では、どんな金持ちでも一瞬にして家を失ってしまう可能性がある。

自宅に普通に暮らしているようでも DV、虐待、ネグレクト、8050（ハチマル・ゴーマル）で、支えとしている人に問題が生じたり、家庭内不和が生じたりという、ちょっとしたきっかけで、16歳の少女がバスロータリーで寝泊まりしなきゃいけないみたいなのが、日常茶飯事で起こっているのが現実だ。

非正規就労者や外国人、特に職場と寮、住宅が一体となっている人については、職を失った瞬間に住まいを失うことになる。だから、コロナで会社が潰れはしなかったけれども、潰れる前に従業員を解雇しましたということが起きたりする

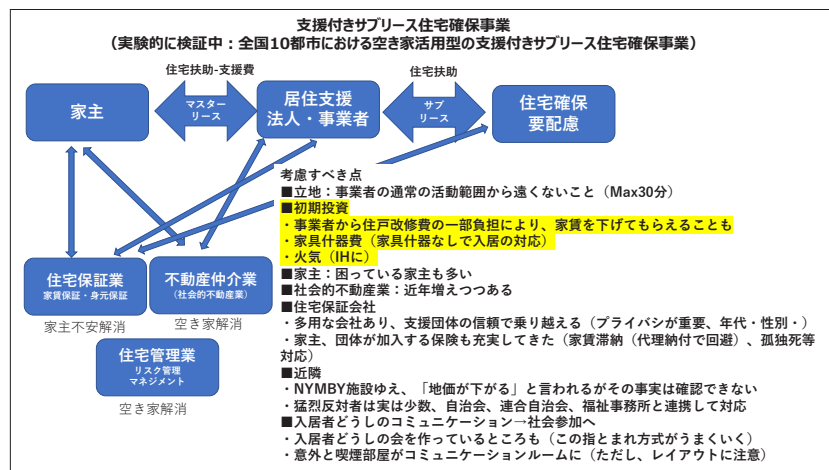
と途端に、従業員は同時に家も失うという案件が、コロナ禍ではたくさん生じた。現在間違いなく家に住んではいるのだが、少しでも生活の条件が変わると、家を失わざるを得ないというような方たちが実はたくさんいるのだ。

施設系の建物で居住している場合もある。病院、高齢者施設、児童養護施設、刑務所など、一般には住宅とは呼ばないが、居住の機能を伴った施設が実はたくさんの人々の住まいとなっている。例えば、刑務所の出所者の人々において再犯が多いということがいわれるが、軽犯罪がほとんどで、そういった人たちが社会に出てきても、社会に受け入れられずに食いつめて、結局もう一回軽犯罪を起こして刑務所に戻らざるを得ないという現実がある。

つまり、施設はあるけれども、出たり入ったりしている。施設に入るか入らないかという、オン・オフという捉え方ではなく、常に、住宅を失う危険性を持ちながら施設内外で暮らしているという、「不安定居住者」といった捉え方が重要となる。

一方で、貧困ビジネスと呼ばれるような大型の無料低額宿泊所（俗に「無低」と称される）の問題も指摘されている。あるいは民間でやっているようなシェルターというのものもあるし、ネットカフェというのは民間独自の考案物で、ぎりぎりの人たちが入っているわけで、こうした人々をこれまでの「〇〇者」のような、固定的なオン・オフだけで捉えるのではなく、不安定居住層として捉える眼差しが必要そうである。実際に、無低から路上に行って、ネットカフェに行って、また路上に行ってシェルターに行って、路上に行って刑務所に行って、出てきてまたシェルターに行ってというようなことを繰り返している人々を、単に路上生活者、ネットカフェ利用者、シェルター利用者、入所者、というふうに別々のフィルターで切り取るやり方に、限界があるのだ。

図 1-15 支援付きサブリース住宅確保事業のスキーム



一方で、低廉民賃市場は大きく生活保護の住宅扶助のレベルによって規定されている。多くの自治体で、住宅扶助の限度額を家賃としているケースが目立つ。より低廉な家賃でもいいところが、住宅扶助によって、過分に高い家賃設定となっているケースも多い。こうした、低廉民賃市場における適切な家賃設定につい

あと、日管協などがやっているように、民間賃貸住宅に住んでいる方が亡くなり、失踪したり、何らかの事情で家賃が払えなくなったりした時の保険が、現在少しずつそのバリエーションを増やしているようだ（図 1-16）。さらに進んで、名古屋市では、セーフティネット住宅に登録されれば、孤立死や残置物処分にかかる経費のための保険費用として、1戸あたり 300-500 円程度を市の方で補助するという、新しい仕組みに取り組みは始めている（図 1-17）。比較的低い公共支出により、大家側にとっても居住者側にとっても安心を提供できる試みだといえよう。

図 1-16 日本賃貸住宅管理協会の「賃貸経営サポートプラン」

賃貸物件で『 漏洩死 』等が 起こってしまったら…	保険種類	損失・費用の種類	補償する損失・費用	お支払い限度
 賃貸住宅の管理上重大なミスがあると考える場合はまず！ 賃貸経営サポートプラン	家・生活・補償 特 約 条 項 自動付帯	家賃損失 支払限度期間 12ヶ月	賃貸戸室において生じた、次の家賃損失 ①空室期間中の家賃減損による損失 ②重要事項説明義務が履行し、空室期間を短縮するために必要となつた家賃増引きによる損失	・左記のうち費用について は、事故発生日から1年以 内に生じた費用が対象とな ります。
		原状回復費用	賃貸戸室に物的損害が生じた場合の 原状回復費用 （賃貸可能な 状態に修繕、修繕、清掃、消毒または消臭等を行うために要する費 用）から金銭を控除した金額	・左記の損失と費用を合計 し、1回の事故につき、こ ご加入の保険額に達したく 支払限度額（100万円・ 200万円・300万円）
		家・生活・補償 特 約 条 項 遺品整理等費用	賃貸戸室において死亡事故が発生した結果生じた、次の費用 ①遺品整理費用 ②相続財産管理人選任申立費用（弁護士等への報酬を含む） ③お慰みまたは諸供養費に要する費用	
		空室期間 短縮費用	空室期間の短縮を目的として支出した、賃貸戸室の内部を構造、 質、用途、規模、配、能力等により同一の物に改修するための費用	
		建物明渡請求 訴訟費用	賃貸戸室で死亡事故が発生し、賃貸借契約解除および建物明渡 請求訴訟を提起し、強制執行（建物明渡執行）の申立を行うため に生じた費用（弁護士等への報酬を含む）	
居住者所在 不明時費用 補償特約条項 自動付帯	残置物整理費用 不在者財産管理人 選任申立費用 建物明渡請求 訴訟費用	残置物整理費用	賃貸戸室の残置物整理費用から金銭を控除した額	・事故発生日から1年以内 に生じた費用
		不在者財産管理人 選任申立費用	賃貸戸室の不在者が所在不明となり、不在者財産管理人の選任 申立と裁判所に行うために支出した費用（弁護士等への報酬を含 む）	・生活費用を合計して、1回 の事故につき、100万円
		建物明渡請求 訴訟費用	賃貸戸室の居住者が所在不明となり、賃貸借契約解除および建物 明渡請求訴訟を提起し、強制執行（建物明渡執行）の申立を行 うために生じた費用（弁護士等への報酬を含む）	＊本特約条項に規定する「所在不明」の定義に該当し、所定 の裁判手続を行ったとき

図 1-17 名古屋市の「包括的損害保険」

名古屋市
セーフティネット住宅
の家主保険
をタダに
300-500円/月・室
程度と考えられる

**「セーフティネット住宅」へご登録の
大家さん・不動産事業者さんへ**

**孤立死・残置物に係る
「包括的損害保険」の
ご案内**

住まいサポートなごや（公益財団法人名古屋コーポラリゼーション事業）
 住居：名古屋市中区南大塚1-1-1 TEL: 052-664-4322 FAX: 052-664-4322 メール: support@support-nagoya.or.jp
 相談窓口：住居：名古屋市中区南大塚1-1-1 TEL: 052-664-4322 FAX: 052-664-4322

あいおいニッセイ同和損害保険株式会社
 名古屋営業所：〒460-0001 名古屋市中区南大塚1-1-1
 保険：名古屋市中区南大塚1-1-1 TEL: 052-564-4506 FAX: 052-564-4506

保険料は名古屋市が負担します。

昭和時代は、建物は時間が経てば経年劣化し、当然のように価値が下がるものだと思われてきた。しかし、平成時代の後半あたり、すなわち 21 世紀に入ったあたりから、ようやく既存ストックの改修をして価値を上げていき、再び市場にのせていくリノベーションが一世を風靡するようになった。さらに、令和時代になると、単に建物の広さや間取りやデザインばかりでなく、そこに住むことによってどんな生活情報が得られるのか、どんな人と知り合いになれるのか、どんな支援が受けられるのかといった、生活価値に関わる部分の付加によって、「いい住宅」が決定されるような機運が高まっているような気がしている。こうした、生活価値を高める新しい賃貸住宅を地域の中でどうやって生み出していき、SDGs のバッジが 7 つも張り付いている「多様な住生活保証」の新しい住宅政策領域を達成していくのが、新たな課題になるのではないのかなと思っている。

Chapter

入居者から見た 賃貸住宅住み替え事情と 住まいへの希望



松本 真理

**一般財団法人 住宅改良開発公社
住まい・まち研究所 所長**

千葉大学工学部建築学科卒業。法政大学大学院経営学専攻修士課程修了。住宅金融支援機構で主に賃貸住宅融資を担当。2018年より、一般財団法人住宅改良開発公社住まい・まち研究所長。一級建築士、経営学修士、カラーコーディネーター一級。

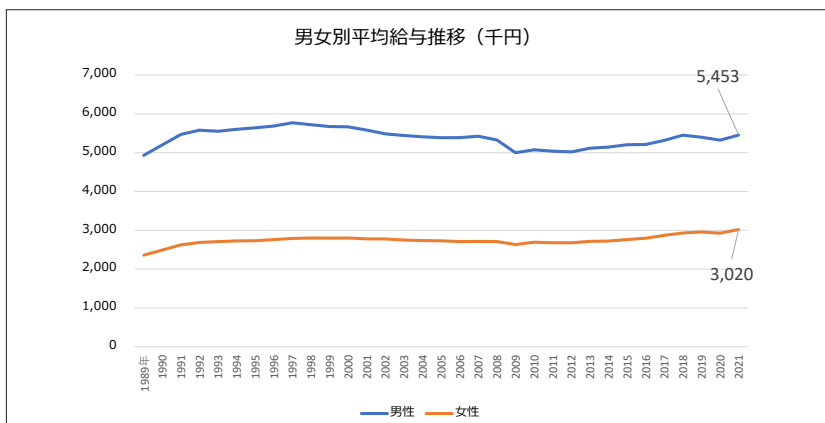
住み替え理由で上位となった「立ち退き」の分析をベースに、母子・父子家庭世帯、生活保護受給世帯、親を在宅介護している世帯、障がいのある子を持つ世帯などの住み替え事情とさまざまな世帯の方がこれからの住まいに求めるサービスについて紹介する。

2-1 住まう方を取り巻く環境の変化

住宅改良開発公社では、賃貸住宅融資の保証を中心業務とし、不動産経営、調査研究などの事業を展開している。住まい・まち研究所では、賃貸住宅市場に少しでも役に立つような調査研究を行い、積極的に情報提供している。特に注力しているのが、誰でもその人らしく暮らせるこれからの賃貸住宅を、より深く考える「あしたの賃貸プロジェクト」活動である。

本チャプターでは、入居者の方を取り巻く環境について簡単に触れ、入居者を対象とした「あしたの賃貸アンケート」の概要とその結果から分かった事項をいくつかご紹介したい。

図 2-1 給与がなかなか増えていかない

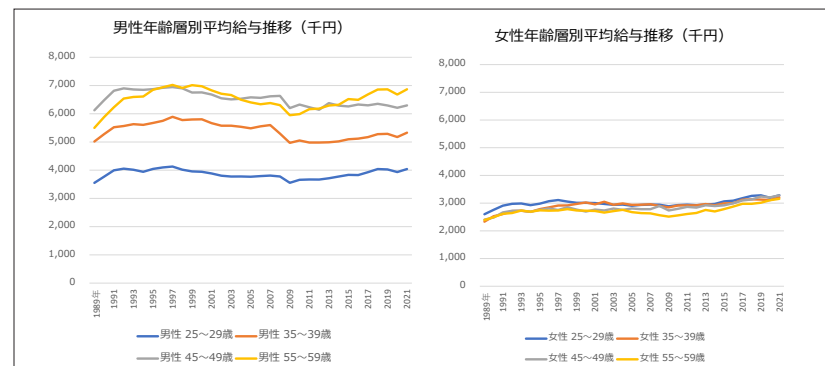


資料：2021 年分 民間給与実態統計調査 国税庁

最初に、男女別の平均給与の推移（図 2-1）をみると、過去 30 年間の平均給与の推移がほぼ横ばいであることがわかる。男性の平均給与は 1997 年の 577 万円が最高で、2021 年は 545 万円であることから、未だに当時の水準に戻っていない。また、女性は 30 年前から緩やかに上昇し、302 万円となったが、2021 年時点でも女性の平均給与は男性の 55%というショッキングな状態のままである。

次に平均給与を年齢層別に分解してみると（図 2-2）、男性は年齢層別平均給与の違いがあり、ほぼ横ばい、女性は年齢層に関係なく、ほぼ横ばいとなっている。つまり、男性は年齢が上がるにつれて給与水準が上がっているが、女性はほとんど給与水準が変わっていないのである。より女性のほうが給与の面で厳しい状況に置かれたままである。

図 2-2 男性は年齢層別平均給与の違いがあり、ほぼ横ばい、女性は年齢層に関係なく、ほぼ横ばい

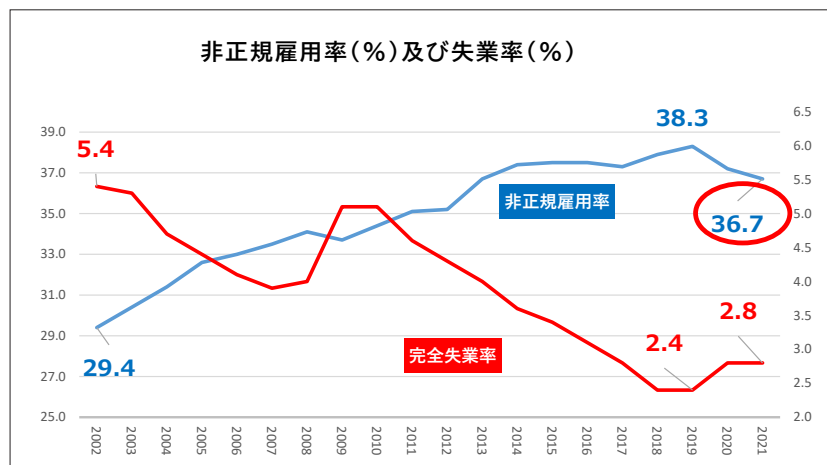


資料：2021 年分 民間給与実態統計調査 国税庁

次に、雇用形態を非正規雇用率の推移と失業率の推移でみると（図 2-3）、失業率は 2012 年の 5.4%から 2021 年の 2.8%に減少している。一方、非正規雇用率は 2012 年の 29.4%から 36.7%へ上昇している。つまり、この 20 年で労働者全体の約 4 割弱が非正規雇用で不安定な雇用状況が進んでいること

がわかる。

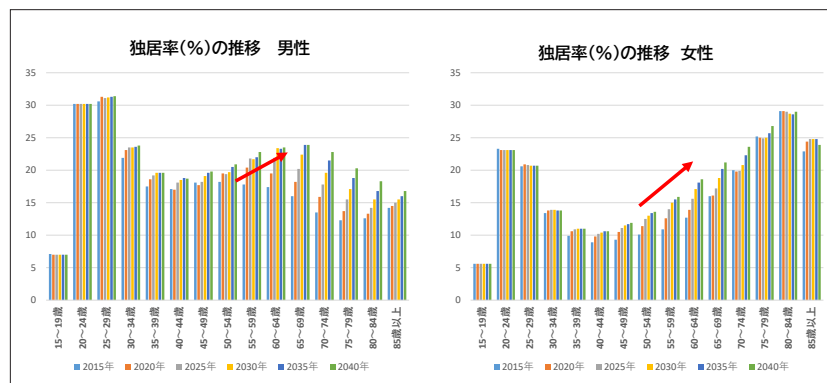
図 2-3 労働者全体の約 4 割が非正規雇用に变化



資料：2022 年 7 月 労働力調査（総務省統計局）

最後に、世帯数の将来推計から独居率の推移をみると（図 2-4）、男女ともに 50 歳代後半以降で独居率が急増する。男女とも 65 ～ 69 歳で 5 人に 1 人が独居となり、特に女性は 75 歳以降では 4 人に 1 人が独り暮らしになる推計と

図 2-4 男女とも、50歳代以降で独居率が急増傾向



資料：2018 年 日本の世帯数の将来推計（全国推計）（国立社会保障・人口問題研究所）

なっている。どのようにして、孤立そして、孤独を防ぐのか、これからの賃貸住宅の大きな課題の 1 つである。

2-2 「誰でもその人らしく」を探る「あしたの賃貸アンケート」

このような状況の中で、「あしたの賃貸プロジェクト」（図 2-5）では誰でもその人らしく暮らせる住まいを賃貸住宅で実現させることを活動の目的としている。入居者、賃貸住宅オーナー、賃貸住宅を管理運営する方、賃貸住宅を建てる人、地域の人々などさまざまな方がうまく連携するのをサポートしたいと考えている。その一環で入居者の思いを深く探る「あしたの賃貸アンケート」を実施した。

図 2-5 あしたの賃貸プロジェクトの活動の方向性

誰でも、その人らしく暮らせる住まいを
賃貸住宅を活用して 実現させる。

そのために…

入居者や賃貸住宅のオーナー、賃貸住宅を管理・運営する人、
賃貸住宅を建てる人、地域の人々などが連携するのを
サポートしたい。

最初の段階として、

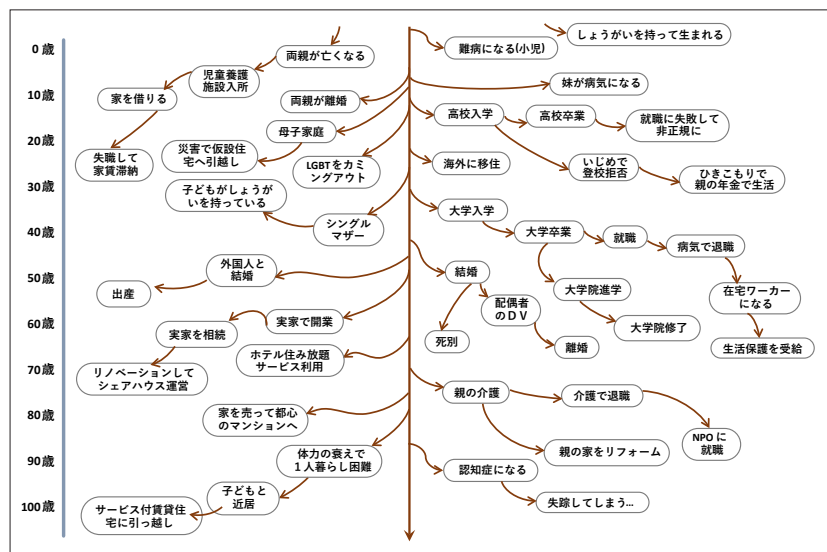
○先進的で入居者が笑顔で暮らしている賃貸住宅の事例や取組を
共有化する。

○入居者の思いを深く探る。 ⇒ あしたの賃貸アンケート

「誰でも住まいやすく」を考えるために、「Aさん」を想定し、さまざまな事象

に直面するAさんのシミュレーション（図 2-6）を作成した。これは実際に誰にでも起こること、例えば病気になったり仕事を辞めざるを得ないことになったり、親の介護を1人で行うことになったりなど、本人が想定しないことが起きてしまうことをシミュレーションしたものである。それらの想定に直面した全員を「Aさん」と呼ばせていただく。

図 2-6 Aさん(誰でもなる可能性あり)の一生シミュレーション



「あしたの賃貸アンケート」では、実際「Aさん」に該当される方々も含めてアンケートの対象とさせていただいた。現在までの住み替えやその理由を解明し、誰でもその人らしく暮らすことができる賃貸住宅とはどのようなものかを探るために「あしたの賃貸アンケート」（図 2-7）を実施した。このアンケートでは、主に住み替え回数やその理由を把握している。ウェブアンケート方式で行い、回収件数は1万401件であった。「Aさん」に該当される方は7,115件、「Aさん」に該当されない方は3,286件であった。では、どのようにしてこのアンケートを実施したかについて紹介したい。

図 2-7 「あしたの賃貸アンケート」について

- 目的
「Aさん」の一生のシミュレーションで想定されるような方を含めて住宅の入居者を対象とし、現在までの住み替えやその理由を解明し、自分らしく暮らせる住まいを検討する上での基礎資料を得ること。
- 実施方法 Webアンケート方式
- 調査対象 Webアンケート事業者登録モニター
- 回収件数 10,401件
「Aさん」 7,115件 持ち家居住者(親の家含む)68.2%
民間賃貸住宅居住者 24.4%
その他 7.4%
「Aさん」に該当されない方
3,286件 持ち家居住者(親の家含む)57.2%
民間賃貸住宅居住者 33.2%
その他 9.5%
- 実施時期 2021年11月19日～11月25日

アンケートの対象者を特定するために、事前にウェブアンケート事業者による登録モニターの方々に、「Aさん」に該当されるかどうかの質問を投げかけた。「あしたの賃貸アンケート」では「Aさんの一生シミュレーション」をもとに、23パターン（図 2-8）の「Aさん」を想定した。事前の質問に15万1,203人の方が回答し、そのうち「Aさん」に該当されると回答された方が3万2,941人であった。つまり、出現率は21%（32,941/151,203 = 0.217）である。5人に1人が「Aさん」に該当しているのである。例えば「生まれつき障がいを持っている子を持つ世帯の親である」というグループについては、2,671名の方が該当すると回答した。出現率が1.77%。また、想定した「Aさん」に関連したオープンデータを探したが、見つけられたのは、国勢調査で把握できる「母子家庭・父子家庭世帯の親である」グループだけであった。そのため、ほかのグループは空欄としている。

図 2-8 出現率と推定人数／ウェブアンケート事業者登録モニター15万人程度の方へ「Aさん」に該当されるかどうかを質問

	A	B	C	D	E	F	G
	出現率(未調査 割合含む)(%)	出現率(%)	未調査割合 (%)	調査比率(%)	出現率から推定 される人数(人)	調査対象総人口 (人)	調査対象総人口 割合の比率(%)
全体	151,203	100.0	10,401	100.0		127,094,745	100.0
1 生まれつき障がいがある子を持つ世帯の親である	2,671	1.77	630	6.1	2,245,128		
2 難病の子がいる世帯の親である	677	0.45	401	3.9	569,057		
3 子どもの頃、両親を亡くした	727	0.48	403	3.9	611,685		
4 高校卒業後、非正規社員として従事している	1,491	0.99	487	4.7	1,253,271		
5 母子家庭・父子家庭世帯の親である	4,960	3.27	872	8.4	4,160,797	4,747,976	3.7
6 みなし仮設居住世帯である	53	0.04	42	0.4	44,550		
7 失職して、「住居確保給付金」を利用している世帯である	90	0.06	67	0.6	75,650		
8 LGBTで、パートナーと暮らす世帯である	150	0.10	107	1.0	130,298		
9 生まれつきではない障害を持つ子がいる世帯である	1,456	0.96	502	4.9	1,223,851		
10 母子家庭で結婚未経験である	1,323	0.87	453	4.4	1,112,057		
11 大学卒業後就職したが病気で退職した経験がある	1,491	0.99	495	4.9	1,253,271		
12 産んだ子を亡くした経験がある	1,465	0.97	455	4.4	1,231,416		
13 週5日以上在宅ワークの正社員、非正規社員、自営業者がいる世帯である	8,055	5.33	892	8.6	6,770,687		
14 大学院修了者（修士、博士共）で現在学生ではない	4,573	3.02	636	6.1	3,843,687		
15 生活保護受給世帯である	1,117	0.74	441	4.2	938,902		
16 夫あるいは妻と死別した一人のみの世帯である	1,852	1.22	473	4.5	1,556,712		
17 現在定額泊まり放題、住み放題サービスを利用している	77	0.05	52	0.5	64,723		
18 親を在宅介護している世帯である	3,215	2.13	775	7.5	2,702,391		
19 親を在宅介護している世帯であり、介護を理由に退職した	572	0.38	374	3.6	480,799		
20 家を売って都心に住み替えた世帯である	498	0.33	381	3.7	418,597		
21 親の家（自分の実家）をリフォームして、自身は親の家の近くに居住する世帯である	1,086	0.72	425	4.1	912,845		
22 認知症の者のいる世帯である	2,789	1.84	673	6.5	2,344,314		
23 子どもと近居のため住み替えた世帯、もしくは、親と近居するため親の近くに住み替えた世帯である	1,457	0.96	454	4.4	1,224,692		
23グループ合計	32,941	21.79	7,115	68.4	27,688,789		
該当しない	118,262	78.21	3,286	31.6	99,405,956		

図 2-9 「Aさん」に該当された方からの「あしたの賃貸アンケート」の回収件数の内訳

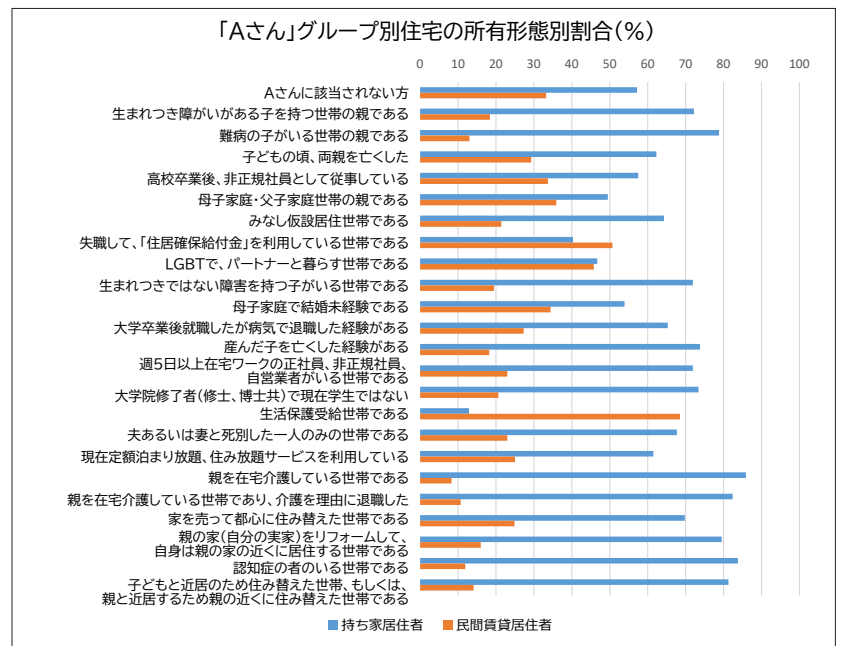
全体	件数
1 生まれつき障がいがある子を持つ世帯の親である	630
2 難病の子がいる世帯の親である	401
3 子どもの頃、両親を亡くした	403
4 高校卒業後、非正規社員として従事している	487
5 母子家庭・父子家庭世帯の親である	872
6 みなし仮設居住世帯である	42
7 失職して、「住居確保給付金」を利用している世帯である	67
8 LGBTで、パートナーと暮らす世帯である	107
9 生まれつきではない障害を持つ子がいる世帯である	502
10 母子家庭で結婚未経験である	453
11 大学卒業後就職したが病気で退職した経験がある	495
12 産んだ子を亡くした経験がある	455
13 週5日以上在宅ワークの正社員、非正規社員、自営業者がいる世帯である	892
14 大学院修了者（修士、博士共）で現在学生ではない	636
15 生活保護受給世帯である	441
16 夫あるいは妻と死別した一人のみの世帯である	473
17 現在定額泊まり放題、住み放題サービスを利用している	52
18 親を在宅介護している世帯である	775
19 親を在宅介護している世帯であり、介護を理由に退職した	374
20 家を売って都心に住み替えた世帯である	381
21 親の家（自分の実家）をリフォームして、自身は親の家の近くに居住する世帯である	425
22 認知症の者のいる世帯である	673
23 子どもと近居のため住み替えた世帯、もしくは、親と近居するため親の近くに住み替えた世帯である	454

(複数回答)

「あしたの賃貸アンケート」では、「Aさん」に該当される3万2,941人の方にアンケートをお願いした。23グループ全体で7,115件の回答（図 2-9）をいただいた。ただし、複数回答になっているため、グループの合計は7,115件にはならない。

「Aさん」のグループ別に住宅の所有形態別割合をみると（図 2-10）、圧倒的に持ち家居住者が多いことがわかる。ただし、「生活保護受給世帯である」グループや「失職して、『住居確保給付金』を利用している世帯である」グループのみが賃貸住宅の割合が高くなっている。これらの状況を言い換えると、まだまだ持ち家から民間賃貸住宅の住み替えの可能性があるのではないかと考えた。

図 2-10 「Aさん」は、持ち家居住者が多い傾向

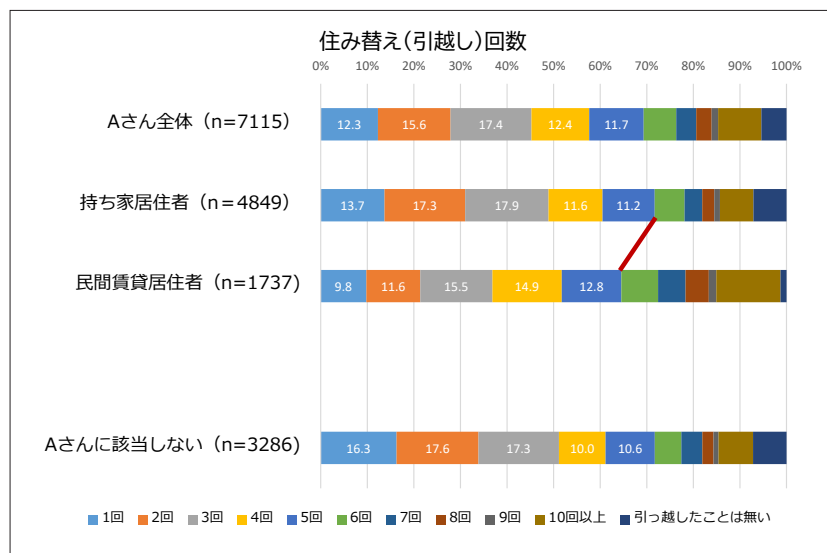


資料：2021 年あしたの賃貸アンケート 一般財団法人住宅改良開発公社

2-3 住み替えからみえてきた 民間賃貸住宅の重要性

「Aさん」の住み替えの回数をみると（図 2-11）、住み替えの回数が 5 回以下の部分に斜線を引いているが、賃貸住宅居住者の方が持ち家居住者よりも 6 回以上住み替えされた割合が高い。民間賃貸居住者の方が多くお引っ越しをされていることがわかってきた。

図 2-11 住み替え回数は民間賃貸居住者の方が多い傾向



資料：2021 年あしたの賃貸アンケート 一般財団法人住宅改良開発公社

次に、住み替えのパターン（図 2-12）をみる。「あしたの賃貸アンケート」では、住み替え履歴を 5 回まで把握している。そこで住宅の種類を持ち家、親族の持ち家、民間賃貸住宅、公的住宅、給与住宅、その他の 6 分類をし、住み替えのパターンを分析した。その結果、全部で 835 パターンの住み替えが存

在した。その中で 1 番多いパターンは、何と全て民間賃貸住宅→民間賃貸住宅→民間賃貸住宅→民間賃貸住宅→民間賃貸住宅であった。いかに民間賃貸住宅の役割が住宅マーケットで大きいのがよくわかるとともに、住み手にとっても民間賃貸住宅が重要な選択肢となっていることが痛感される。

図 2-12 住み替え(引越し)のパターン

- 住宅の種類 6分類
1. 持ち家 → 一戸建(持ち家) 分譲マンション(持ち家)
 2. 親族の持ち家 → 一戸建(親族の持ち家) 分譲マンション(親族の持ち家)
 3. 民間賃貸住宅 → 一戸建(賃貸) 賃貸マンション アパート シェアハウス
 4. 公的住宅 → 都道府県・市区町村の公営住宅 都市再生機構・住宅供給公社の賃貸住宅
 5. 給与住宅 → 社宅、借り上げ社宅、社員寮
 6. その他 → 学生寮 下宿、間借りまたは住み込み サービス付き高齢者向け賃貸住宅 有料老人ホーム その他

○あしたの賃貸アンケートでは住み替え5回分までの履歴を把握
→ 住み替えのパターンは、全部で**835パターン**

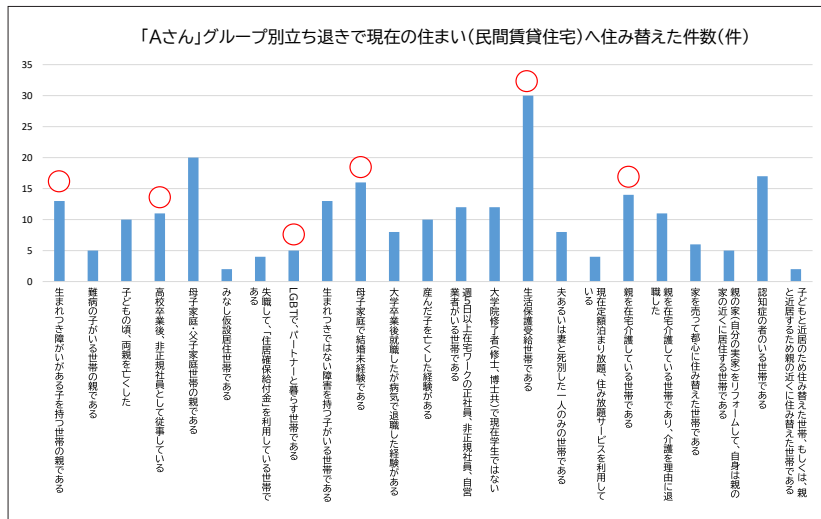
○一番多いパターン **463件あり**

1つ前から現在の住まいへの住み替え	2つ前から1つ前の住まいへの住み替え	3つ前から2つ前の住まいへの住み替え	4つ前から3つ前の住まいへの住み替え	5つ前から4つ前の住まいへの住み替え
民間賃貸住宅	←民間賃貸住宅	←民間賃貸住宅	←民間賃貸住宅	←民間賃貸住宅

2-4 「Aさん」の住み替えからみる気持ち

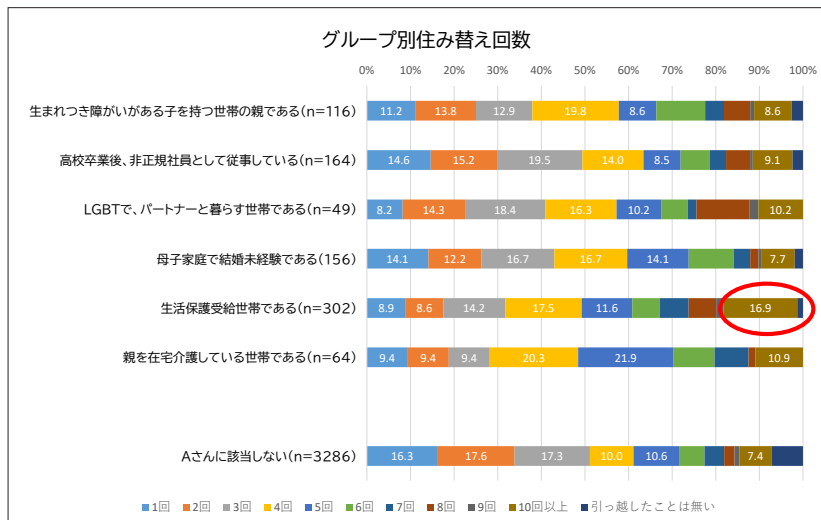
「Aさん」が、切実な状況である「立ち退き」が理由で現在の住まいへ住み替えた件数は合計で 126 件あった。それを A さんのグループ別でみると（図 2-13）、ばらつきがある。今回は立ち退きの件数が多く、民間賃貸居住の割合が高い 6 グループ、赤丸をつけたものについて詳しく掘り下げていきたい。

図 2-13 立ち退きが理由で住み替えたケース



資料：2021 年あしたの賃貸アンケート 一般財団法人住宅改良開発公社

図 2-14 「Aさん」の6グループの住み替え回数／持ち家居住者が多い傾向

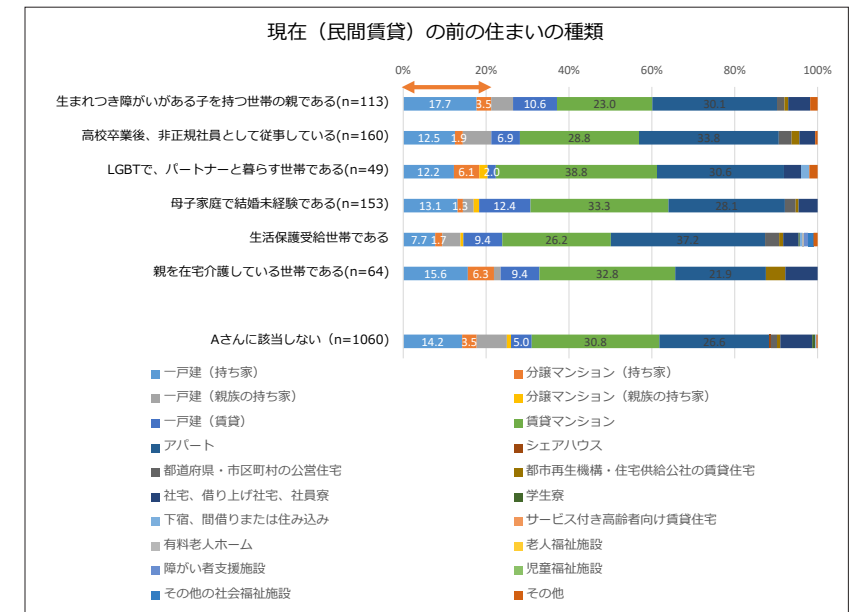


資料：2021 年あしたの賃貸アンケート 一般財団法人住宅改良開発公社

グループ別に住み替え数をみると(図 2-14)と、10 回以上住み替えているのを薄茶色の部分で示しているが、この部分の割合が 16.9%と高いのは「生活保護受給世帯である」グループである。頻繁に住み替えを繰り返している状況が推測できる。

次に、現在の住まい(民間賃貸住宅)の前の住まいをみると(図 2-15)、青色が一戸建ての持ち家、オレンジ色が分譲マンションを示している。持ち家から民間賃貸住宅に住み替えられている方がばらつきはあるが、2 割程度いらっしゃる。持ち家戸建てが住み替えのゴールではないといったことがここからわかると思う。

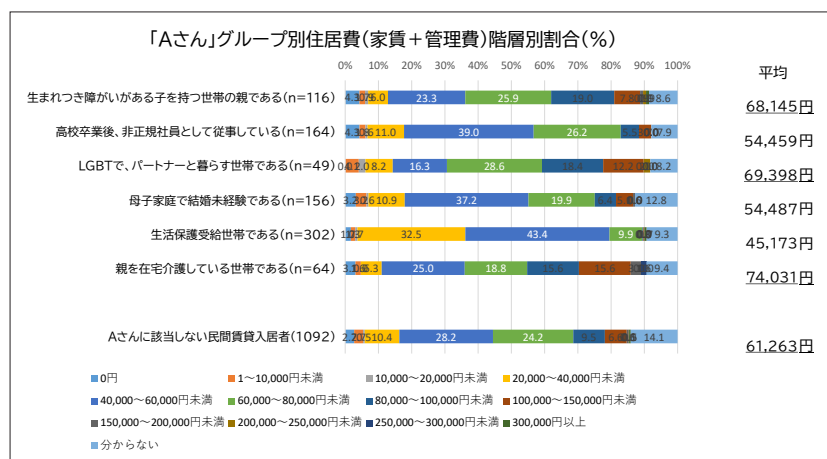
図 2-15 現在の住まいの前の住まいは、持ち家が 2 割程度



資料：2021 年あしたの賃貸アンケート 一般財団法人住宅改良開発公社

次に住居費、家賃と管理費の合計になるが、6グループを比較する（図2-16）。「Aさん」に該当しないグループの平均値が61,263円であることから、それをそれぞれのグループで比較した。アンダーラインが引いてあるところは61,263円よりも多い平均値を示している。「親を在宅介護している世帯である」グループが74,031円、「LGBTでパートナーと暮らす世帯である」グループが69,398円、「生まれつき障がいがある子を持つ世帯の親である」グループが68,145円と高くなっている。こういった方々も十分家賃を支払って住んでいらっしゃることを考慮にいて、賃貸住宅の幅を広げたほうがより市場は広がるのではないかと思う。

図2-16 住居費は、グループによりばらつきあり



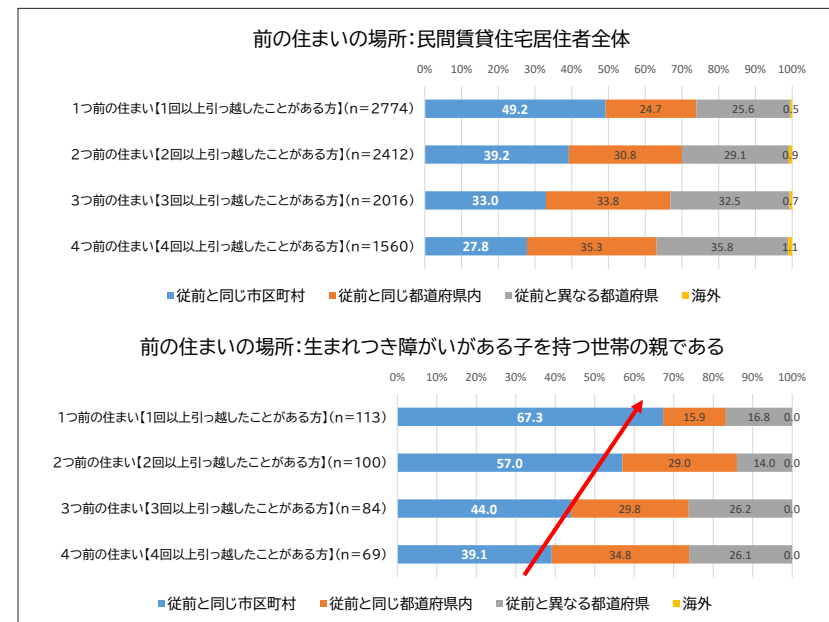
資料：2021年あしたの賃貸アンケート 一般財団法人住宅改良開発公社

次に、民間賃貸住宅居住者がどこに住み替えているのか（図2-17）をみえる。この横棒グラフの青い部分が、「従前と同じ市区町村」を示す。民間賃貸住宅居住者全体では、住み替えの回数が増えるにしたがって青色の部分が徐々に増えていることがわかる。

下に「生まれつき障がいがある子を持つ世帯の親である」グループの住み替

え場所を示しているが、引っ越すたびに青色の部分が増えてきており、最後は約7割が1つ前の住まいで従前と同じ市区町村となっている。時間経過とともに、地域とのつながりがより強くなっていることが推測できる。

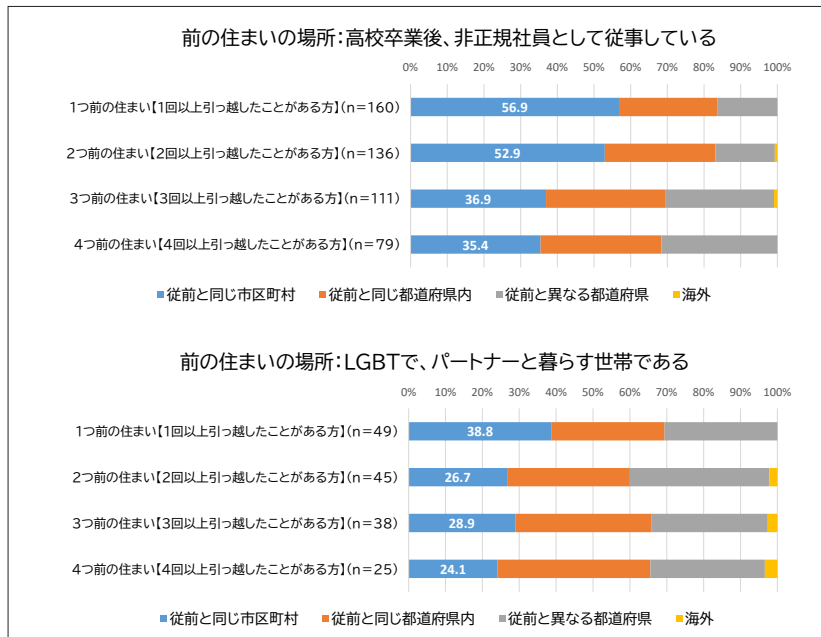
図2-17 どこに住み替えをされているのか？



資料：2021年あしたの賃貸アンケート 一般財団法人住宅改良開発公社

「高校卒業後、非正規社員として従事している」グループ（図2-18）でも同様に6割弱が1つ前の住まいで従前と同じ市区町村となっており、地域のこだわりがうかがえる。逆に「LGBTで、パートナーと暮らす世帯である」グループでは、住み替えの履歴を重ねても同じ地域を選択する傾向がなく、街よりも個々の住まいや個々の暮らし方にこだわりがあるのではないかと予想する。

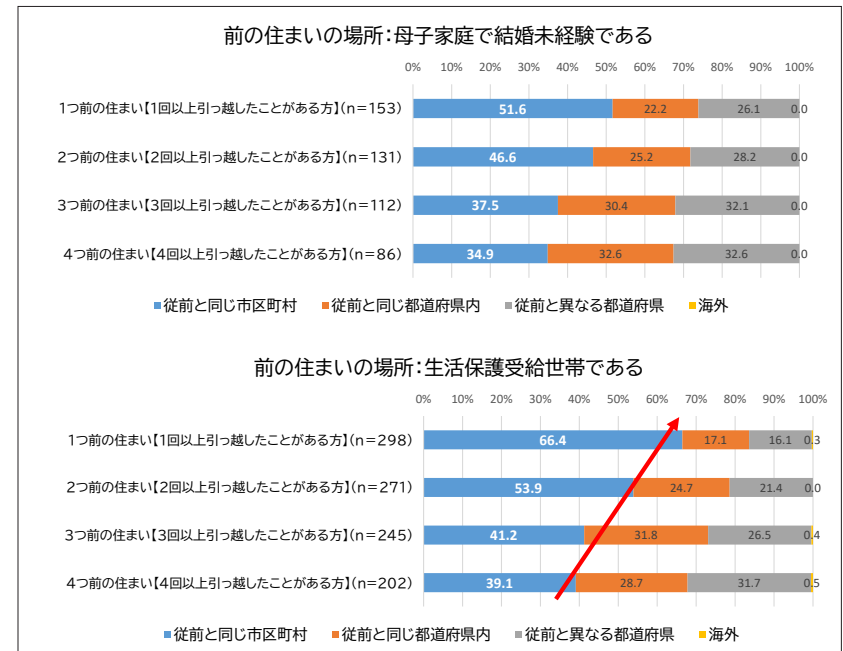
図 2-18 どこに住み替えをされているのか？



資料：2021 年あしたの賃貸アンケート 一般財団法人住宅改良開発公社

「母子家庭で結婚未経験である」グループ（図 2-19）では、住み替えるたびに、やや従前と同じ市区町村が増えている程度である。一方、「生活保護受給世帯である」グループでは、住み替えのたびに同じ町に住む傾向が強く出ており、最近時の住み替えでは 7 割近くが再度同じ市区町村を選択している。地域とのつながりが、かなりあるのではないかと推測できる。

図 2-19 どこに住み替えをされているのか？

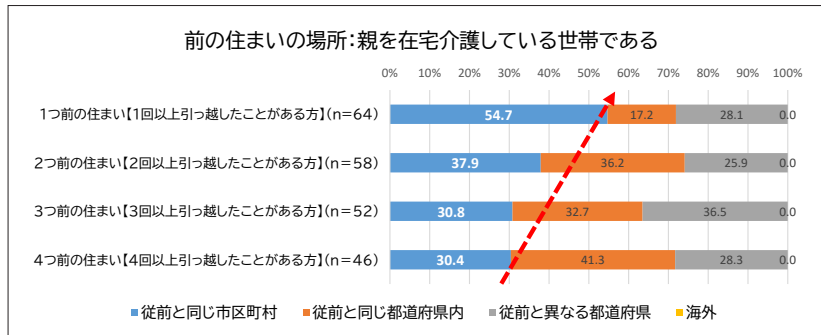


資料：2021 年あしたの賃貸アンケート 一般財団法人住宅改良開発公社

「親を在宅介護している世帯である」グループ（図 2-20）でも、住み替え履歴を重ねるごとに同じ市区町村を選んでいる傾向が強く出ている。地域とのつながりが重要なポイントになっているのではないかな。

以上のように、「A さん」のグループごとに、地域・街へのこだわりが異なることがわかってきた。

図 2-20 どこに住み替えをされているのか？

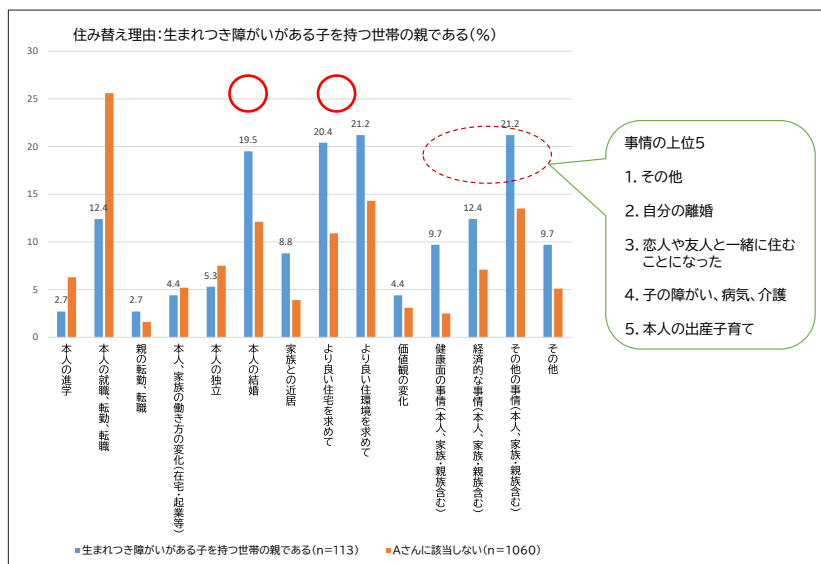


資料：2021 年あしたの賃貸アンケート 一般財団法人住宅改良開発公社

次に、住み替えた理由や住み替えた事情について紹介したい。特徴をわかりやすくするため、「Aさん」に該当されない方の回答をオレンジで併記した。

「生まれつき障がいがある子を持つ世帯の親である」グループ（図 2-21）で

図 2-21 住み替えた理由と事情

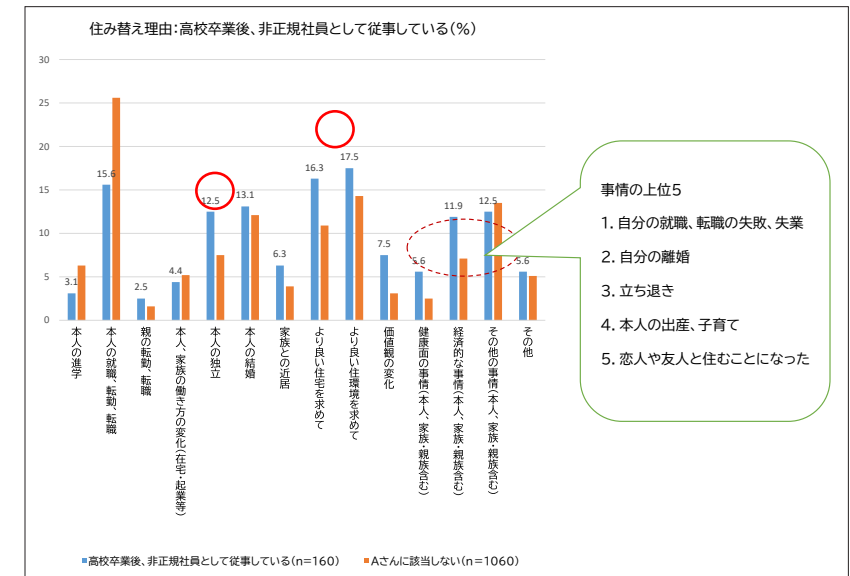


資料：2021 年あしたの賃貸アンケート 一般財団法人住宅改良開発公社

は、住み替えた理由に赤丸を付けた「よりよい住宅、住環境を求めて」や「本人の結婚」というポジティブな内容が上位にきている。その他の事情については吹き出しに記載したが、自分の離婚や子の障害など個々の理由が背景にあることがわかる。

「高校卒業後、非正規社員として従事している」グループ（図 2-22）でも「よりよい生活や住環境を求めて」や「独立」が上位にきている。活動的で前向きな理由が上位にきていることがわかる。その他の事情も本人の就職・転職の失敗、自分の離婚などの理由があげられている。

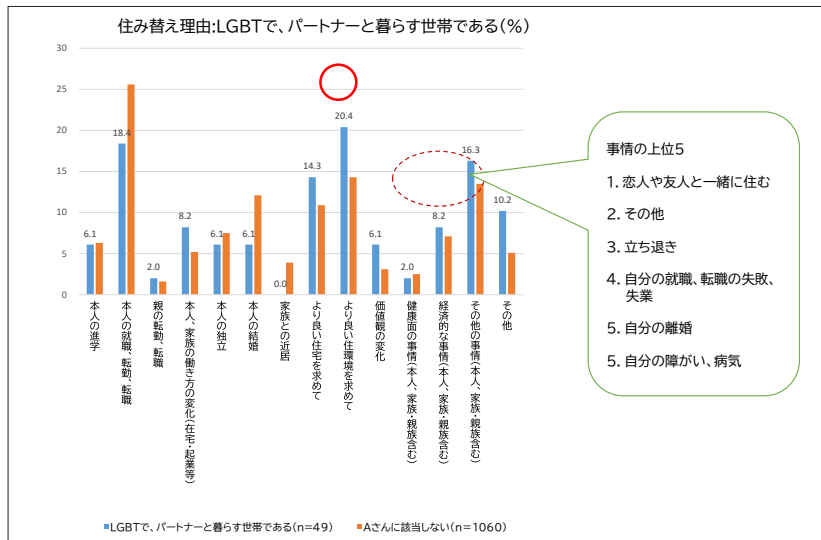
図 2-22 住み替えた理由と事情



資料：2021 年あしたの賃貸アンケート 一般財団法人住宅改良開発公社

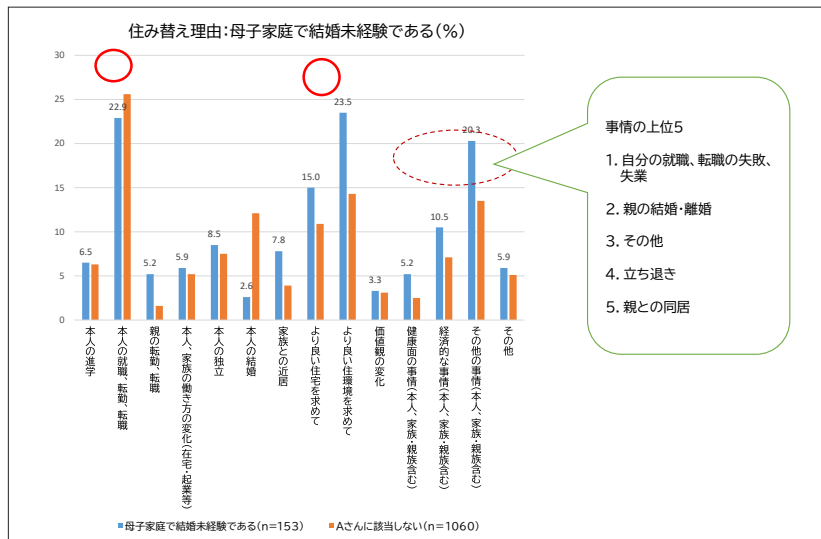
「LGBTでパートナーと暮らす世帯」グループ（図 2-23）でも「よりよい住宅・住環境を求めて」が上位にきており、そのほかの事情でも1番に「恋人や友達と一緒に住むことになった」が上位にきている。住み替えることにより「自分らしく」を実現されている可能性が高いと推測している。

図 2-23 住み替えた理由と事情



資料：2021 年あしたの賃貸アンケート 一般財団法人住宅改良開発公社

図 2-24 住み替えた理由と事情

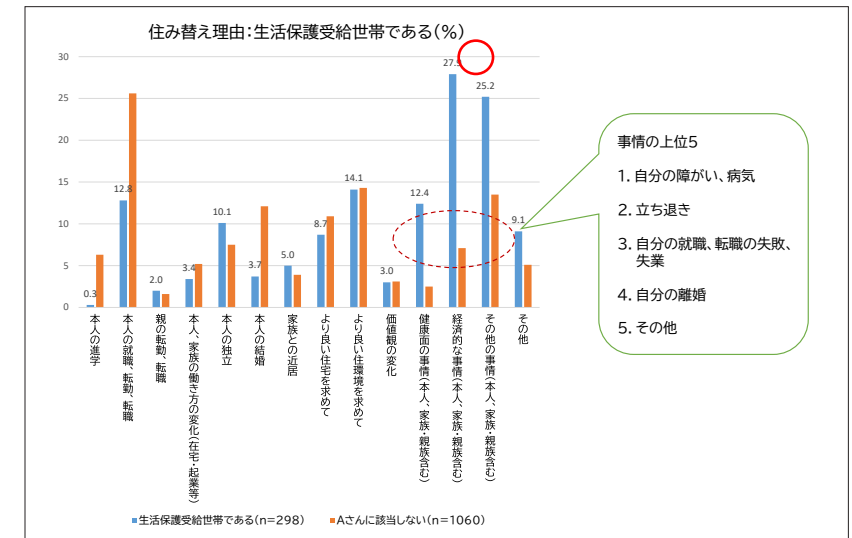


資料：2021 年あしたの賃貸アンケート 一般財団法人住宅改良開発公社

「母子家庭で結婚未経験である」グループ(図 2-24)でも、「よりよい住宅、住環境を求めて」「本人の就職・転勤・転職」など前向きな理由が上位にきている。一方、その他の事情をみると、親の結婚や離婚、親との同居など家族に関する理由が上位にきている。

「生活保護受給世帯である」グループ(図 2-25)では、その他の事情のうち経済的な事情が 27%と多くあり、その内訳をみると「自分の障がい、病気、介護」、「立ち退き」となっていた。この状況をみると、何らかのサポートが必要ではないかと考えさせられる内容となっていた。

図 2-25 住み替えた理由と事情

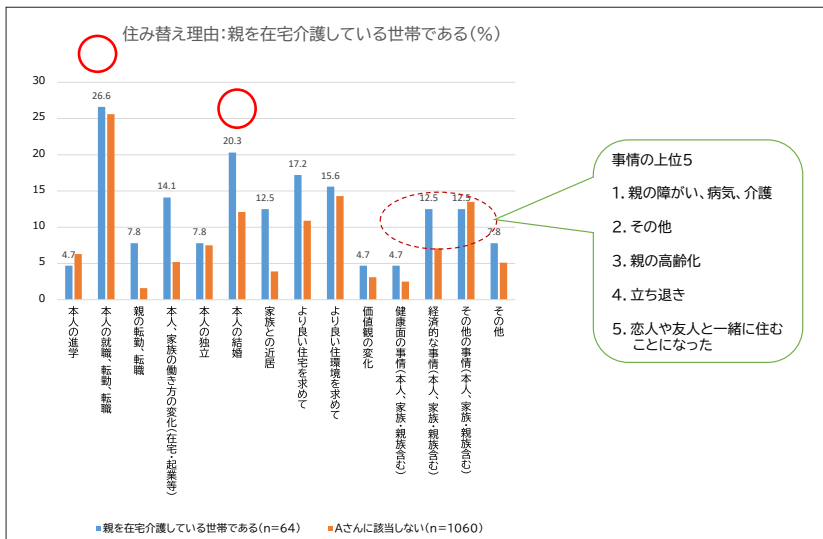


資料：2021 年あしたの賃貸アンケート 一般財団法人住宅改良開発公社

「親を在宅介護している世帯」グループ(図 2-26)では、「本人の就職、転勤、転職」、「本人の結婚」が上位にきており、仕事の関連での理由が1番となっている。仕事をしながら在宅介護するという様子が想像できる。その他の事情では、「親の障がい、病気、介護」、「親の高齢化」があげられており、厳しい状況が窺える。

「Aさん」のグループごとに、さまざまな住み替え理由や住み替え事情があることを改めて認識した。どのようにしたら少しでも、住み替えの理由に応えられる賃貸住宅になるかを検討していきたい。

図 2-26 住み替えた理由と事情

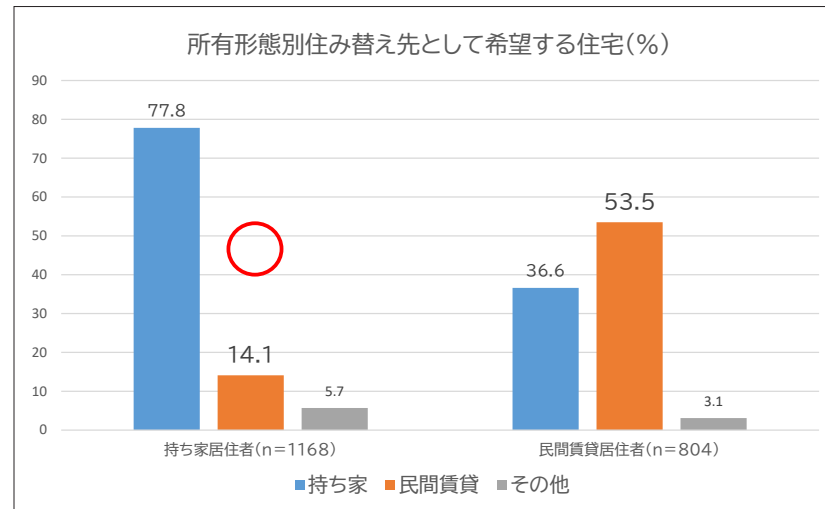


資料：2021 年あしたの賃貸アンケート 一般財団法人住宅改良開発公社

2-5 これからあると良いサービスとは

次に、住み替えを希望する方全員、持ち家居住者も含めて、住み替えるならどのような所有形態の住まいがよいかを質問した(図 2-27)。なんと持ち家居住者の 14%の方が民間賃貸住宅を希望されているということがわかった。必ずしも、住宅すごろくのゴールが持ち家ではない。

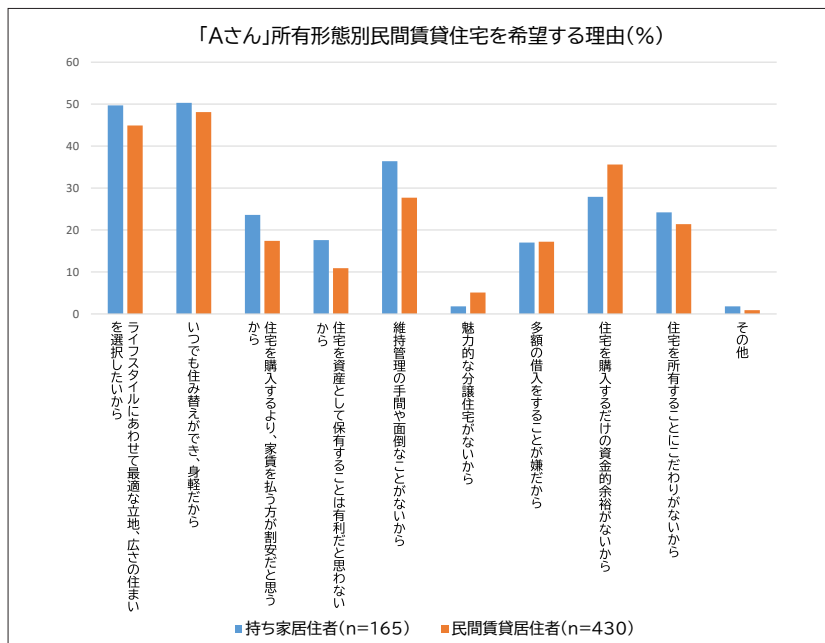
図 2-27 持ち家居住者の14%が民間賃貸住宅を希望



資料：2021 年あしたの賃貸アンケート 一般財団法人住宅改良開発公社

持ち家の方も含めて民間賃貸住宅を希望されている理由(図 2-28)をみる。青色は持ち家居住者でオレンジ色が民間賃貸居住者の理由となっている。青色の棒が高く立っており、持ち家居住者のほうが民間賃貸居住者よりも賃貸住宅居住への思い入れがある感じが表れている。特に「ライフスタイルに合わせて最適な立地、広さの住まいを選択したいから」「いつでも住み替えができ、身軽だから」など賃貸住宅居住のポジティブな要素と、「維持管理の手間や面倒なことがないから」とあるように、持ち家の管理の負担を避けたいという要素から、賃貸住宅を評価されている方も結構いるのではないかな。

図 2-28 民間賃貸住宅を住み替え先として希望する理由は？

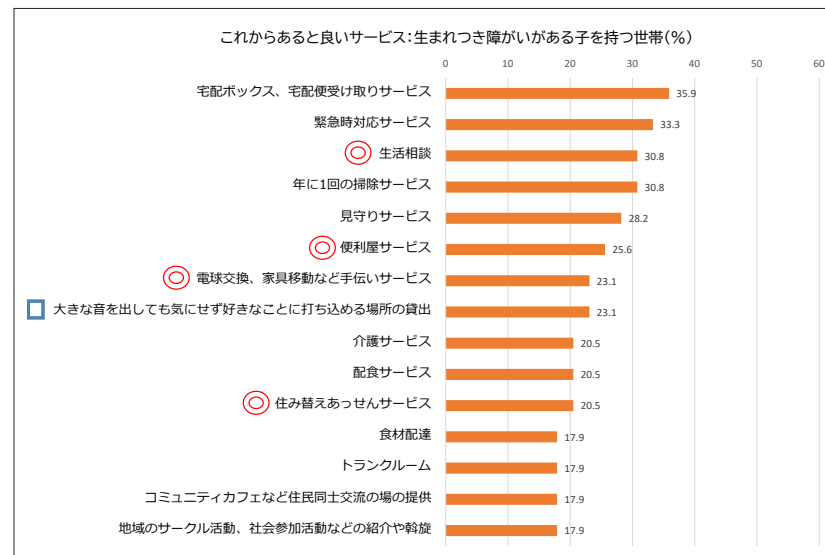


資料：2021 年あしたの賃貸アンケート 一般財団法人住宅改良開発公社

次に、これからあると良いサービスについて考えたい。これも「Aさん」のグループごとにベスト 15 を紹介するが、実はどのグループでも、「宅配ボックス、宅配便受け取りサービス」が 1 位となっている。このサービス・設備は必須なものという形で認識されている。分析にあたって、人が関わるサービス（図表に◎）と音を出してもよい場所の貸出し（図表に□）などのサービスに着目した。

「生まれつき障がいがある子を持つ世帯」グループ（図 2-29）のこれからあると良いサービスをみると、1 位は「宅配ボックス、宅配便受け取りサービス」（35.9%）、2 位が「緊急時対応サービス」（33.3%）、3 位が「生活相談」（30.8%）となっている。生活相談も含めて、人が関わるサービス（◎）である「便利屋サービス」や「電球交換、家具移動や住み替えあっせんサービス」などへのニーズがあることがわかる。

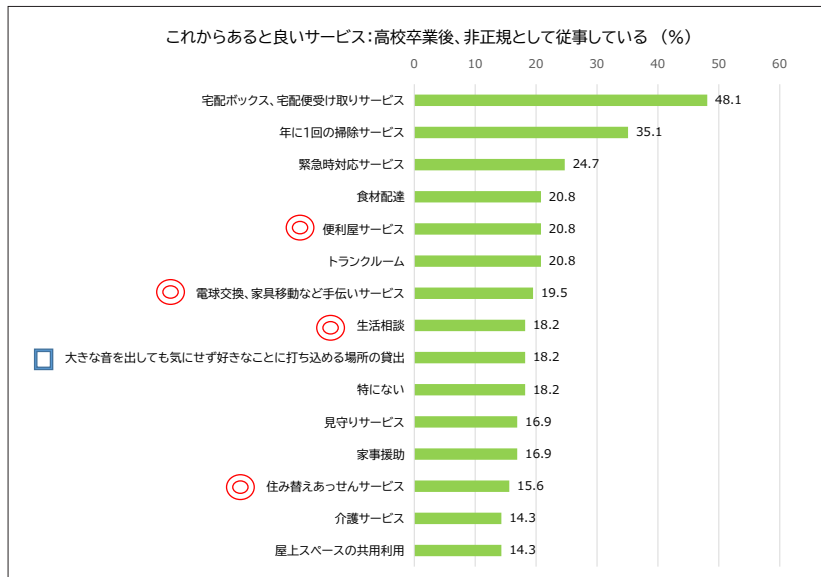
図 2-29 これから求められるサービスとは？



資料：2021 年あしたの賃貸アンケート 一般財団法人住宅改良開発公社

「高校卒業後、非正規として従事している」グループ（図 2-30）のこれからあると良いサービスでは、1 位は「宅配ボックス、宅配便受け取りサービス」（48.1%）、2 位は「年に 1 回の掃除サービス」（35.1%）、3 位は「緊急時対応サービス」（24.7%）となっており、宅配ボックスや掃除へのニーズが高い。5 位以降に「便利屋サービス」、「生活相談」など人が関わるサービス（◎）も求められている。「大きな音を出しても気にせず好きなことに打ち込める場所の貸出」が 9 位となっている。

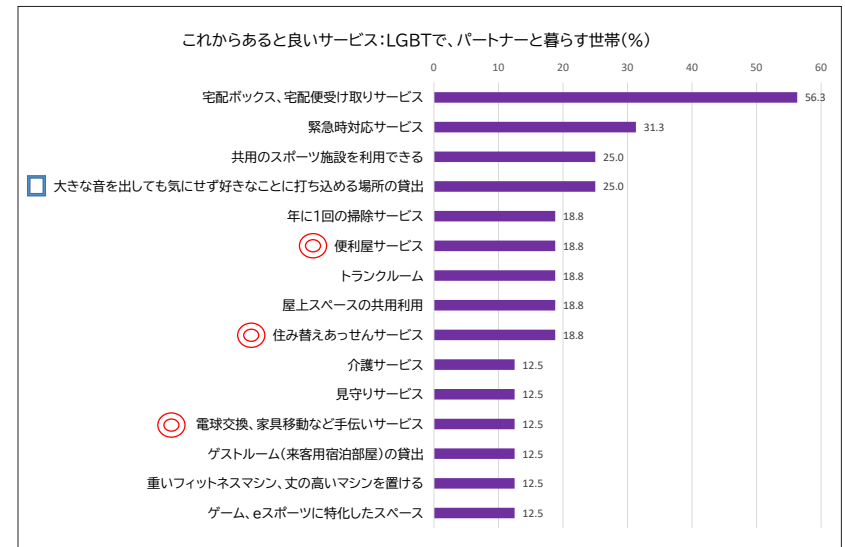
図 2-30 これから求められるサービスとは？



資料：2021 年あしたの賃貸アンケート 一般財団法人住宅改良開発公社

「LGBT で、パートナーと暮らす世帯」グループ（図 2-31）のこれからあると良いサービスでは、1 位は「宅配ボックス、宅配便受け取りサービス」（56.3%）、2 位は「緊急時対応サービス」（31.3%）、3 位は「共用のスポーツ施設を利用できる」（25.0%）となっている。3 位にほかのグループに入っていなかった共用のスポーツ施設や 9 位の「屋上スペースの共用利用」など、コミュニティの場のニーズが現れている。また、3 位の「大きな音を出しても気にせず好きなことに打ち込める場所の貸出」や、14 位の「重いフィットネスマシン、丈の高いマシンを置ける」や 15 位の「ゲーム、e スポーツに特化したスペース」など、趣味に特化した要望が出ており、賃貸住宅への期待が窺える。

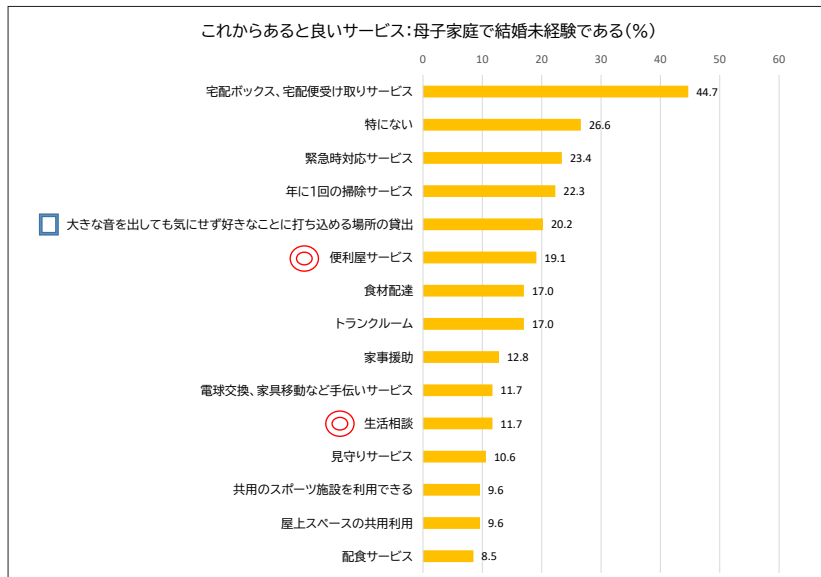
図 2-31 これから求められるサービスとは？



資料：2021 年あしたの賃貸アンケート 一般財団法人住宅改良開発公社

「母子家庭で結婚未経験である」グループ（図 2-32）では、1 位は「宅配ボックス、宅配便受け取りサービス」（44.7%）、2 位は「特にない」（26.6%）、3 位は「緊急時対応サービス」（23.4%）となっている。特にないが上位にきていることから、少し賃貸住宅へのあきらめの気持ちがあるのかもしれないが、5 位の「大きな音を出しても気にせず好きなことに打ち込める場所の貸出」や、「便利屋サービス」、「生活相談」など新たなニーズも求めている。

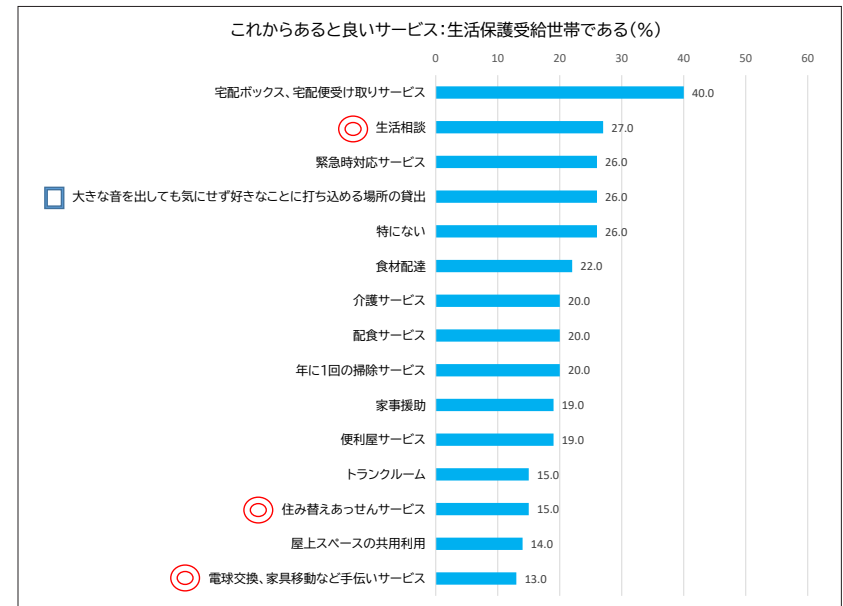
図 2-32 これから求められるサービスとは？



資料：2021 年あしたの賃貸アンケート 一般財団法人住宅改良開発公社

「生活保護受給世帯である」グループ（図 2-33）では、1 位は「宅配ボックス、宅配便受け取りサービス」（40.0%）、2 位は「生活相談」（27.0%）、3 位は「緊急時対応サービス」・「大きな音を出しても気にせず好きなことに打ち込める場所の貸出」「特にない」（26.0%）となっている。2 位に生活相談サービスがきており、かなりいろんなことで困っていらっしゃるのではないかと推測する。下位の方には、「住み替えサービス」、「電球交換サービス」も出てきている。

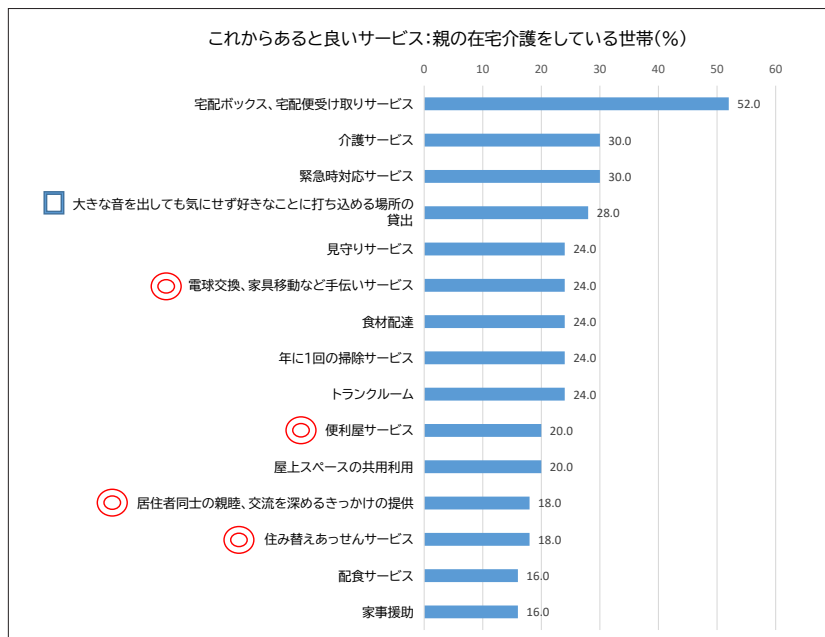
図 2-33 これから求められるサービスとは？



資料：2021 年あしたの賃貸アンケート 一般財団法人住宅改良開発公社

「親の在宅介護をしている世帯」グループ（図 2-34）では、1 位は「宅配ボックス、宅配便受け取りサービス」（52.0%）、2 位は「介護サービス」・「緊急時対応サービス」（30.0%）、3 位は「大きな音を出しても気にせず好きなことに打ち込める場所の貸出」（28.0%）となっている。「介護サービス」と6位の「居住者同士の親睦、交流を深めるきっかけの提供」など、ご近所の方や地域とつながる要素のニーズが特徴的である。また、人の関わるサービス（◎）もいくつかあげられている。

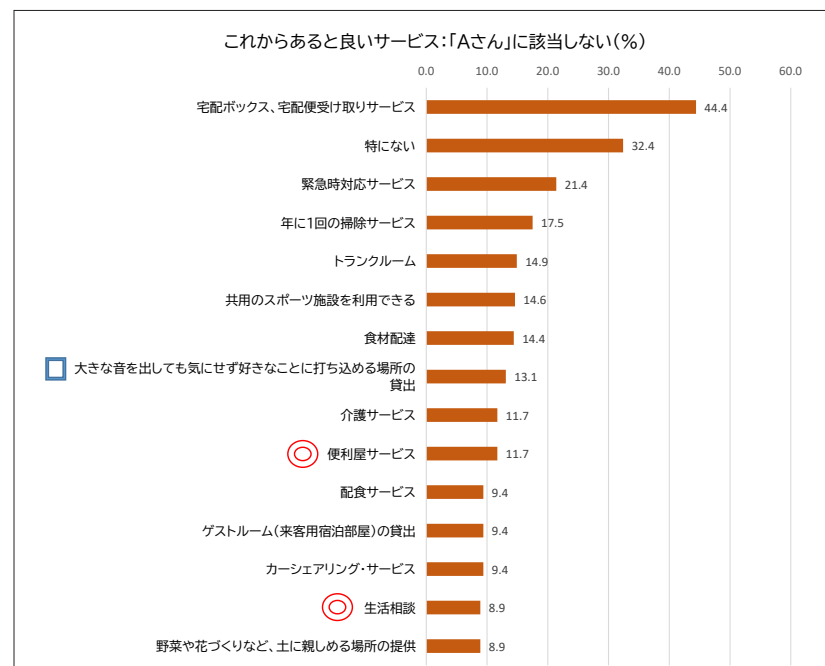
図 2-34 これから求められるサービスとは？



資料：2021 年あしたの賃貸アンケート 一般財団法人住宅改良開発公社

最後に「「Aさん」に該当しない」グループ（図 2-35）のこれからあると良いサービスでは、1 位は「宅配ボックス、宅配便受け取りサービス」（44.4%）、2 位は「特にない」（32.4%）、3 位は「緊急時対応サービス」（21.4%）となっている。「Aさん」のグループと比較すると、人の関わるサービス（◎）が少な目であり、「特にない」が 2 番目にきていることから、「Aさん」ほど賃貸住宅へのこだわりが強いのかもしない。

図 2-35 これから求められるサービスとは？



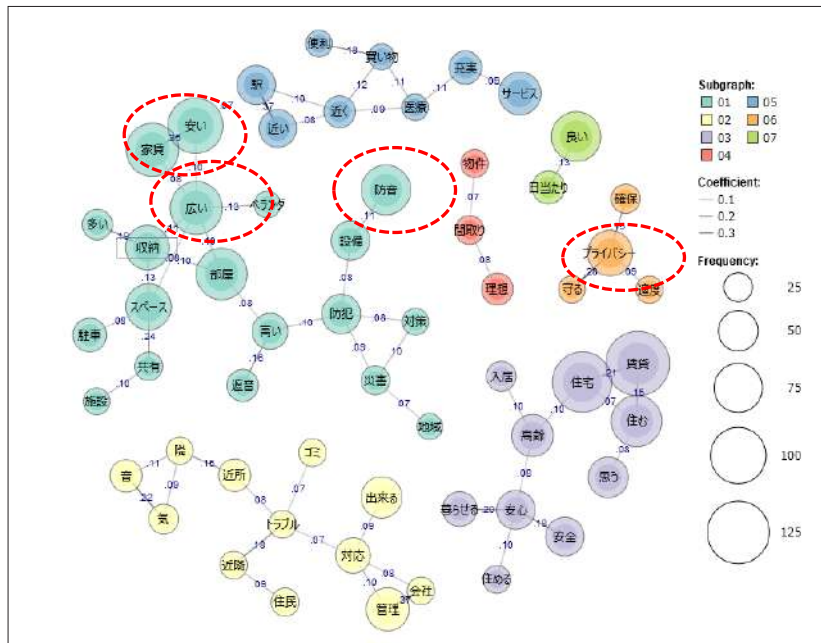
資料：2021 年あしたの賃貸アンケート 一般財団法人住宅改良開発公社

2-6 理想の賃貸住宅へのキーワード

最後に、理想の賃貸住宅に求めるものを探っていきたい。

実はアンケートの中で「Q 理想の賃貸住宅に求めるものは何ですか？」という自由回答の質問を設けている。そのお答えの約 600 の回答文を分析（図 2-36）し、回答に出てくる言葉が出てくる頻度を円の大きさで表している。また一緒に書かれた言葉を線で繋いで示している。特に多く現れたものとしては、図の左上の「安い」—「家賃」、広い—「ベランダ」、広い—「収納」、中央の「防音」、右の「プライバシー」といった言葉が、頻繁に出てきていた。

図 2-36 Q 理想の賃貸住宅に求めるものは何ですか？



資料：2021 年あしたの賃貸アンケート 一般財団法人住宅改良開発公社

「Q 理想の賃貸住宅に求めるものは何ですか？」の自由回答（図 2-37）をいくつかあげておく。

やはり「遮音・防音性能が高い住宅が良い」、「趣味が合う人同士で住みたい」、「高齢になっても住み続けたい」、「プライバシーが守られているが、近所とのつきあいも負担のない程度で住み心地の良い住宅」、「楽器演奏しても平気な部屋」、「間取りがカスタマイズできるとよい」、「バリアフリー化されていることが最も重要」「高齢者だけでなく 30 代、40 代の若年層の独り暮らしにも見守りや緊急対応をしてもらえるような住宅」「適度な近所付き合いができる仕組み」などである。さまざまなメッセージ、切実な思いがあることがわかる。特に 1 番下に記載した「誰もが平等に住みたい場所に将来の心配もなく、住み続けることができること」は、「あしたの賃貸プロジェクト」のゴールの 1 つでもあり、強く胸

に刻みたいメッセージである。

図 2-37 Q 理想の賃貸住宅に求めるものは何ですか？

- 遮音・防音性能が高い住宅が良い。
- 趣味の合う人同士で住みたい。
- 屋上スペースが畑やプランタン栽培ができるといい。
- DIYできると嬉しい。
- 高齢になっても住み続けたいが、県外に住む子供たちに負担がかからないようなシステム
- プライバシーが守られているが、近所とのつきあいも負担のない程度で住み心地の良い住宅
- 大家への連絡を仲介してくれるところ(24時間いつでも連絡できる)が欲しい。
- 音楽が好きなので、楽器演奏しても平気な部屋
- 間取りが同じようなものが多いのでカスタマイズできるとよい。
- バリアフリー化されていることが最も重要です。
- 高齢者だけでなく30代、40代の若年層の独り暮らしにも見守りや緊急対応をしてもらえるような住宅
- 適度な近所付き合いができる仕組み
- 大家、管理人等と密にコミュニケーションが取れる。
- 何歳になっても借りられる住宅
- 誰もが平等に住みたい場所に将来の心配なく、住み続けることができること。

(Q44 理想の賃貸住宅に求めるものがあれば自由に記入してください。回答抜粋)

資料：2021 年あしたの賃貸アンケート 一般財団法人住宅改良開発公社

誰でも暮らしやすい賃貸住宅とするために、入居者の思いとこれから対応すべきことを大まかにまとめる（図 2-38）。1 つ目が、「住宅の基本性能である遮音性、防音性、断熱性、バリアフリー対応などの確保」である。入居者からの要望が高く、賃貸住宅のオーナー様が思っている以上にこの事項は訴求力があるので、ぜひ前向きなご検討をお願いしたい。

2 つ目が、「入居者が自分でカスタマイズできる部分を少しでも増やす」、とにかく楽しい部分を賃貸住宅に作ることが大事ではないかと考える。

3 つ目が、「プライバシーを守りながら、ほどよい距離感でコミュニティに参加できる仕組みづくり」ということで、年代に関係なく孤独を防ぐためにこういった仕組みが必要ではないか。

4 つ目が、「誰でも何かあるときに安心して頼れるシステム・サービスの構築」、誰も孤立させないためのサービス、これは絶対考えたいと思う。

5つ目が、「最後まで住みたい場所で済み続けることができる環境・仕組みづくりの検討の継続」、これについては、我々としても意思を持って環境・仕組みづくりに取り組んでいきたい。

これからも「あしたの賃貸プロジェクト」活動をよろしくお願いします。

図 2-38 誰でも暮らしやすい賃貸住宅とするために

- 住宅の**基本性能(遮音・防音・断熱性、バリアフリー対応など)の確保**
- 入居者が自分で**カスタマイズ**できる部分を少しでも増やす
- プライバシーを守りながら、**ほどよい距離感でコミュニティに参加**できる仕組みづくり
- 誰でも何かあるときに**安心して頼れるシステム・サービス**の構築
- 最後まで住みたい場所で**済み続けることができる環境・仕組みづくりの検討**の継続

Chapter

3

超少子高齢化問題に

『住まい』はどこまで踏み込むか？



加藤 忠相

株式会社あおいけあ 代表取締役

1974 年生まれ。東北福祉大学社会福祉学部社会教育学科卒業後、横浜の特別養護老人ホームに就職ののち、25 歳で株式会社あおいけあを設立。平成 24 年 11 月「かながわ福祉サービス大賞～福祉の未来を拓く先進事例発表会～」において大賞を受賞。平成 28 年 10 月、NHK「プロフェッショナル～仕事の流儀～“あなたらしさ”は、ここにある 介護施設経営者・加藤忠相」に登場。令和元年 5 月 18 日、「Ageing Asia Global Ageing Influencer 2019 (アジア太平洋地域の高齢化に影響を与えている最も影響力のある指導者)」に選ばれる。

日本の人口問題統計から未来を見据えた時に、医療介護専門職が危惧する「内なる国防」といえる問題に住まいは準備できているのか？そのコンセプトモデルを介護屋目線で考えてみたノビシロハウスをご紹介します。

3-1 介護事業所「あおいけあ」

25歳のとき、ちょうど介護保険が始まった年（2000年）に、介護事業所「株式会社あおいけあ」を立ち上げた。事業を開始してから22年、つい最近になって「ノビシロハウス」というアパートをつくるに至ったので、その経緯についてお話しさせていただきたい。

「あおいけあ」は、住宅業界では全く知られていないと思うが、介護業界では、厚生労働省の「地域共生社会」の実現に向けた委員会にて弊社の取組がモデルとしてあつかわれたり、映画『ケアニン』シリーズのモデルになったり、テレビだと「プロフェッショナル 仕事の流儀」などでも取り上げられるような事業所になってきた。その経緯も含めて話していくことになるが、医療介護系の仕事を

している私がなぜ住宅業界で話をするようになったのか、その点を分かっていたくためにも、厚生労働省がビジョンに掲げる「地域共生社会の実現」をなぜ、今、考えなくてはならなかったのか、というところをひもといていきたい。

図 3-2



図 3-3



図 3-1



図 3-4

加藤 忠相 (KATO TADASUKE)
AoiCare

1974年生まれ。
東北福祉大学社会福祉学部社会教育学科卒業
大学卒業後に横浜の特別養護老人ホームに就職。3年後退職し、平成13年に株式会社あおいけあを設立。「グループホーム結」(デイサービス)と「おたがいさん」を開始。
平成24年11月に「かながわ福祉サービス大賞」～福祉の未来を拓く先進事例発表会～」において大賞を受賞。
平成29年4月「おとなりさん」開所。
H28.10 NHK「プロフェッショナル～仕事の流儀～」“あなたらしさ”は、ここにある 介護施設経営者・加藤忠相
R1.5.18 Ageing Asia Global Ageing Influencer 2019 (アジア太平洋地域の高齢化に影響を与えている最も影響力のある指導者) に選ばれた

【メディア等】
NHK「おはよう日本」「あさイチ」「時論公論」
NHK Eテレ「ハートネットTV」
フジテレビ「特ダネ！」
漫画『はつと介護日誌』で「奇跡の結婚式」が漫画化
2017年 映画『ケアン～あなたでよかった』のモデル事業所
2019年 ドキュメンタリー映画『僕とケアンとおばあちゃんたち』公開
日経ビジネス「次代を創る100人」に選出
日本テレビ「ニュース深層～幸せな介護～」生出演H29.6.28
朝日新聞フロントランナーに掲載H30.1.20
漫画『おおいけあ物語』連載開始H30.6.1
ドキュメンタリー映画『僕とケアンとおばあちゃんたち』。R1.5.15
NHK「プロフェッショナル仕事の流儀～認知症ケアのプロ～」(2回目) 出演
R3.2.14BSフジ「にっぽんの要」出演
R3.4.23NHK放送「黒木曜のあさナビ」出演
R3.9.23NHK放送「ひだまりの森」出演

【著 作】
『おおいけあ介護の世界』(南日本ヘルスリサーチラボ)
『笑照機』(台湾版あおいけあ介護の世界)
『ソーシャルワーカー～「身近」を革命する人たちに～』(ちくま新書)
『世界が注目する日本の介護』(講談社)
『望を壊すケア～「気にかかろう」をつくる』(岩波新書)

株式会社あおいけあ 代表取締役
 神奈川県 社会福祉審議会委員
 慶応義塾大学看護医療学部 非常勤講師
 慶応義塾大学健康マネジメント研究所 非常勤講師
 公益社団法人 かながわ福祉サービス振興会 理事
 一般社団法人 あんなの認知症情報学会 理事
 株式会社ノビシロ 役員
 Yahoo!ニュース公式コメンテーター
 神奈川県立保健福祉大学非常勤講師

図 3-5



写真：Shintai Steve Umeda

図 3-6



図 3-7



図 3-8



「あおいけあ」は、海外からの視察も多い。昨日も台湾から、チーメイ（奇美）病院という台湾で一番大きい、3,000 床あるような病院の名誉院長や院長さんなどが視察に来ておられたが、日本がいち早く超少子高齢化時代に突入している今、次に続くのはアジアだ。特にシンガポール、台湾、韓国は高齢化のスピードが極めて速いので、本当に日本はどうするんだろうというのを熱視線で見ているというのが今の状況である。

私が海外にお招きいただく機会もあり、図 3-5 は、ユマニチュードというフランスのケア技法の創始者、イヴ・ジネスト氏と私が一緒に写っている写真である。弊社の取り組みを非常に好ましく思ってくださいっており、図 3-6・7 は、フランスで認知症非薬物療法学会で講演させていただいたときの、図 3-8 はシンガポールで私が「Ageing Asia Global Ageing Influencer 2019 (アジア太平洋地域の高齢化に影響を与えている最も影響力のある指導者)」に選ばれたときの様子である。

昨日の見学の方も持ってきてくださったが、なぜか台湾のほうが「あおいけあ」関連の本が売っていたり（図 3-9）、「プロフェッショナル 仕事の流儀」にももう2回出させていただいたし（図 3-10）、漫画化されたり（図 3-11）、映画のモデルにもなった（図 3-12）。その映画も非常にヒットしたので、訪問診療という、お家に行く形の診療のお医者さんを扱った映画がスピノフとして出来上がった（図 3-13）、政治家の方たちも非常によく見学に来られるし（図 3-14）、ドキュメンタリー映画も作られている（図 3-15）という、そういう事業所になった。

図 3-9



図 3-10



「プロフェッショナル 仕事の流儀 “あなたらしさ” は、ここにある 介護施設経営者・加藤忠相」第 305 回 2016 年 10 月 3 日放送
<https://www.nhk.or.jp/professional/2016/1003/index.html>

図 3-11



まんが『あおいけあ物語～“あたりまえの介護”ははじめました』HP
<https://job.minnanokaigo.com/news/aioicare/>

図 3-12



(左) 鈴木浩介監督「ケアニン あなたでよかった」、2017
 (右) 綾部真弥監督「ピア まちをつなぐもの」、2019

図 3-13



図 3-14



(左) 視察中の小泉進次郎衆議院議員
(右) 監督・撮影・編集：佐々木航弥「僕とケアニンとおばあちゃんたちと。」、2019

図 3-15



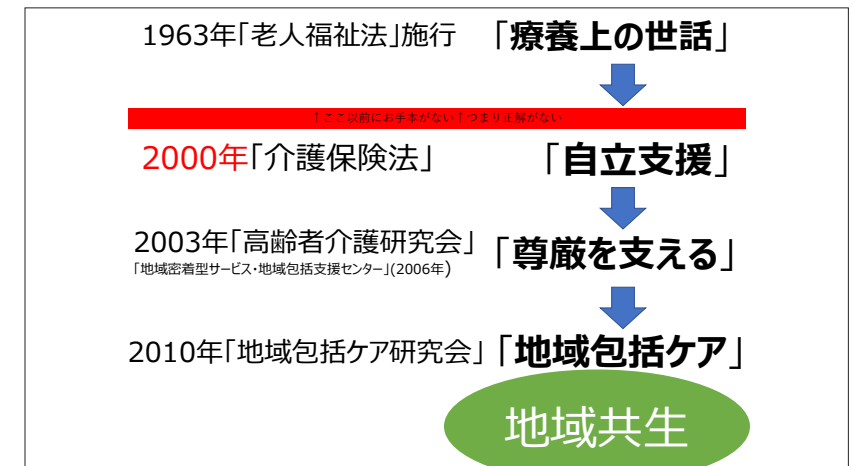
3-2 「ケア」とは何か

我々はケアという仕事をしているが、「ケア」という言葉は、当たり前だが、英語である。ただ、介護職・医療職含めて、ケア職の人たちを集めているところで「ケアの日本語訳は何ですか」と聞くと、皆さん口ごもってしまう。その多くの場合、「面倒を見る」とか「世話をする」ことだと勘違いしてしまっているのだが、英語の動詞である「ケア」という言葉は普通に直訳すると「気にかける」となる。語源は実はラテン語で、「耕す」がもともとの意味である。つまり、我々福祉や医療の人間が相手に何かを一方向的に与え続けることは、実はケアとは言わない。相手の持っている畑を耕して、相手の生活がまたうまくいくように気にかけていくことがケアなのである。

では、日本で、「何かしてあげることがケア」というイメージになっているのは

なぜかという、私の生まれる前の話になるが、1963年に施行された「老人福祉法」にそのルーツがある。今から60年以上前の法律制定当時は、数の少ない、人口構成的に少ない高齢者を日本の税金を使って見てあげましょうという時代だった。当時の我々の仕事は純然たる福祉であつたし、我々の仕事は「療養上のお世話」とであると確かに書いてあったのだ。

図 3-16



出典：宮島渡氏作成資料より抜粋

しかし、ゴールドプラン（高齢者保健福祉推進十か年戦略、1989年）からゴールドプラン21（1999年）などの策定を経て、高齢者はどんどん増えていく。とてもじゃないけれども、これから先、高齢者を福祉で見てあげることはできないというのが分かったので、2000年に、ドイツの介護保険法をモデルとして日本の介護保険法が施行された。それまでの「福祉で見てあげるよ」という考え方が、基本的にはここでフルモデルチェンジとなり、福祉ではなく社会保障に切り替わった。社会保障という意味では医療と同じで、医療保険も介護保険もともに社会保障であるからには結果が求められるということになった。例えば僕が手を骨折してお医者さんのところに助けを求めたところ、先生が「加藤君、大

変だね」と言って葛根湯を出してきたら僕は「それ風邪薬でしょう」と言って、腹を立てる。同じように、2000年以降、我々はお年寄りを元気にするとか要介護状態等の軽減または悪化の防止ということが求められているので、じいちゃん、ばあちゃんが元気になるとか現状の機能を保つということをサービスとして提供できなかったら、実は介護保険のサービスを提供していることにはならない。

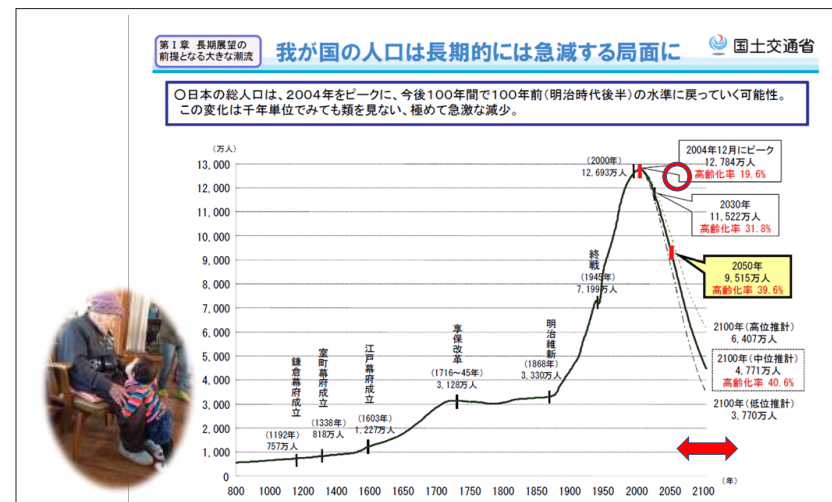
2000年制定時の介護保険法は、「自立支援」がキーワードになっていて、この時点で厚労省は、これは不完全な法律ですよ、走りながらつくっていますよと言っていたので、2003年になって、ちょっと今聞くと「当たり前だろう」と笑ってしてしまうところはあるが、「尊厳を支える」というキーワードが出てきたり、2010年になって「地域包括ケア」、地域で見ましようねという方向性になってきた。今は、2015年に実装された「地域共生社会の実現」がキーワードになっている。つまり、介護事業所であっても、子供も高齢者も障害者もいて当然である、という環境をどうつくっていくのかというのが、現在介護現場で求められている一番のキーワードなのである。

3-3 認知症の人が当たり前になる社会

なぜ今、地域共生が求められているのかということが本題になってくるが、ここで国土交通省の出している人口統計のグラフ（図3-17）を見てほしい。これが頭に入っていないと、たとえどんな仕事をしていても、多分今後、全く時代に追いつけなくなると私は思っている。江戸幕府が成立した1603年当時は1,227万人、1868年の明治維新のときに3,300万人だった日本の人口が、海外から保険業の概念が入ってきたり、土農工商が崩れて、勉強すれば大臣にも博士にもなれるよという時代になったこともあって、爆発的に増えていく。第二次世界大戦のときにちょっと減っているけれども、その後も右肩上がり、今は、図の赤丸のあたり、1億2,600万人まで増えた。簡単な話、人口が増えるというこ

とは生産性が上がるということなので、例えば現在、人口の多いインドなどは、非常に生産性の高い国になっている。あまり日本人は意識していないかもしれないが、インドには東京と同程度の規模の都市が22か所くらいあって、ものすごく栄えている。

図3-17



出典：総務省「国勢調査報告」、同「人口推計年報」、同「平成12年及び17年国勢調査結果による補間推計人口」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成18年12月推計)」、国土庁「日本列島における人口分布の長期時系列分析」(1974年)をもとに、国土交通省国土計画局作成

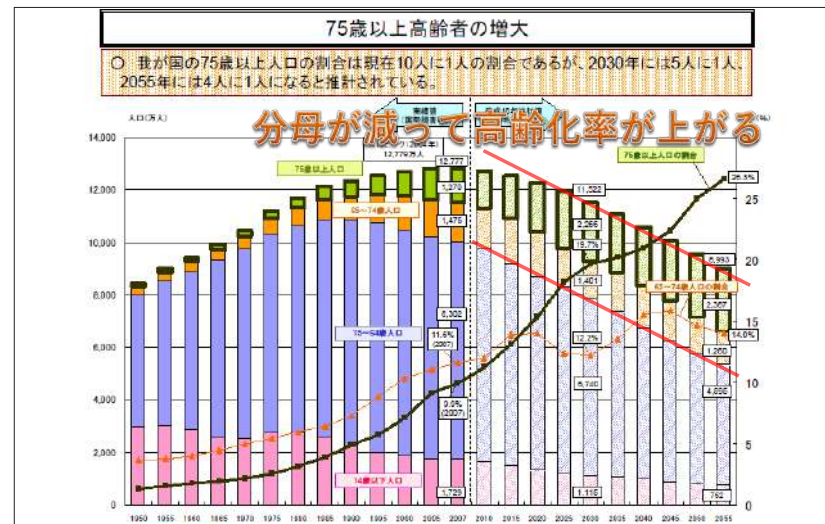
今まではこのような右肩上がりの時代に生きていたから良かったけれども、この先どうなるのかということを意識しないと、介護業界、医療業界であっても不動産業界であっても、多分大変なことになるだろう。図3-17の2100年のあたりを見てほしい。100年間で増えた人口が100年間で減る。1億2,600万人が100年後には大体4分の1の4,000万人台まで減る。つまり、町に出ても人口4分の1しか歩いていないし、そのうちの半分が高齢者で、そのまた半分が認知症みたいな社会がこれから出現するわけだ。仮に明日から出生率が倍に上がったとしても、人口が増加に転じるのは500年以上後になる。つまりこの

後 1,000 年以上、人口はずっと低い水準を保ち続ける。つまるところ、我々が
生きている時代は、我々にとっては常識だが、歴史の前後の地点から見たら、
かなり非常識な時代なのだ。かつ、これまで右肩上がり坂道を駆け上がって
きたが、そこからスキーの超上級者でも難しいような急坂を下りるのがこれからの
若者ということになる。下手な下り方をすると複雑骨折をしてしまい、下手す
ると死んでしまうような社会になる。図 3-17 の左は、うちの 100 歳のおばあちゃん
と 1 歳の子の写真なのだが、この子がおばあちゃんの年になるときは、そ
ういう社会になっている。

現時点で、85 歳の高齢者の 41% が認知症だ。90 歳になると 61% が認知
症で、95 歳になると、何と 80% が認知症である。現在の女性の平均寿命が
87 歳なので、90 歳まで生きるのは珍しくない。つまるところ、90 歳になったら
認知症でないほうがおかしいともいえる。となると、マイノリティーとマジョリ
ティーの逆転現象が起きる。現在の社会は、基本的には健常者に都合よくつく
られているが、それは、健常者がマジョリティーだからだ。だが、この先の社会
において、認知症の人はマイノリティーではなくなる。つまり、認知症のある方
たちが当たり前地域社会の中で生活できない社会のほうがおかしいという社会
になってくる。そこにどうコミットして仕事をしていくのか。あと 18 年たったら
5 人に 1 人が医療介護職になる。ほかの仕事が衰退するからだ。既に統計が
出ている。

高齢者が増える、増えると思っている方がいらっしゃると思うが、高齢者は増
えるわけではない。図 3-18 の右部分、赤い線ではさまれた部分が高齢者だが、
見てのとおり横ばいである。日本の高齢化率が上がるというのは、若い人たちが
がどんどんいなくなってしまっって高齢者の数が変わらない、つまり、分母が減っ
て分子の数が変わらないから高齢化率が上がるという上がり方である。というこ
とで、施設を山のようにつくることには全く意味がない。問題は、若い人たちが
いなくなってしまうということだ。100 年後には、小田急線は狛江で止まるとい

図 3-18



資料：2005 年までは総務省統計局「国勢調査」、2007 年は総務省統計局「推計人口（年報）」、2010 年以降は
国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成 18 年 12 月推計）中位推計」

図 3-19

社会構造が20年で大変化

100歳以上の高齢者が**30万人**以上

現役世代の減少が加速

単身世帯が約40%

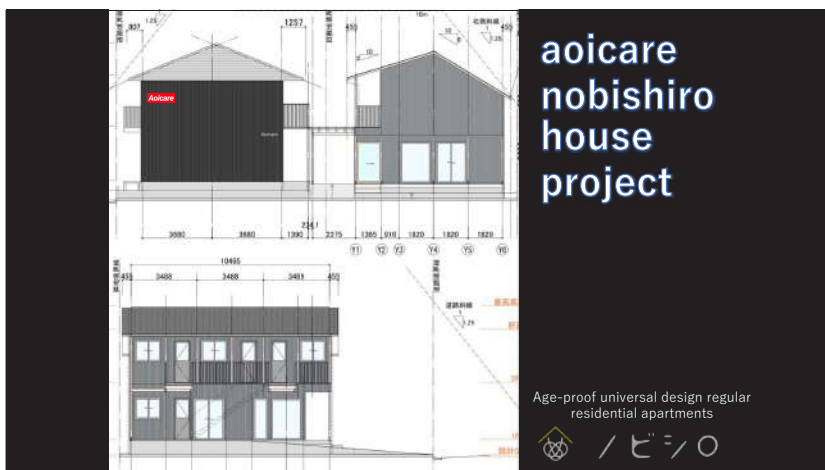
医療・介護の
人材不足が深刻化

参考：有限責任監査法人トーマツ（2019）2040 年における未来の医療・福祉・介護分野の在り方とロードマッ
プ策定等に関する調査報告書

われている。3軒に1軒が空き家になり、高速道路は草だらけになって、あちこちで水道管が破裂しても直せない。そんな社会が到来する中で、どういう地域社会を目指していくのかということを、我々一人一人が考えないと、もうどうにもならない状況、社会になってくる。今後20年間で社会構造が大変化し、100歳以上の高齢者が30万人以上になるとする報告もある（図3-19）。20年と書いてあるけれども、2年前の資料なので、もうあと18年だ。

ちなみに、2022年9月に出た厚生労働省の発表によると、今年の100歳以上の高齢者は9万人である。その9万人がたった18年間で30万人以上になる。実に3倍以上だ。私は1974年生まれだが、私の生まれる10年ほど前の1963年に、100歳以上の高齢者が日本に何人いたか想像がつくだろうか。答えは152人。わずか152人である。それが今では9万人になっていて、今度30万人になります、と。ちょっと考えれば分かると思うが、社会は高齢者ばかりになり、現役世代がどんどんいなくなる。今、例えばトヨタは、車を売るんじゃなくて交通システムを売る方向に切り替えているが、それは車を欲しがらなくなるからである。

図3-20



そして、ここが結構ポイントになるが、単身世帯の割合が増え、40%を超えてくる。よく車の広告でお父さん、お母さん、子供2人でいーい、といったCMがあるけれども、あんな世帯は現時点でも5%しか存在しない。20年後には3%に減るといわれている。現時点でも実は一番多いのは単身世帯である。若者の独り暮らしか高齢者の独り暮らし、これがたった18年後には40%以上に増えるのだ。家族で生活なんていうのは少数派だ。そのときにどうことを考えなきゃいけないかというのは、例えば住宅の関係の仕事をしている方だと容易に想像がつくと思う。このような状況と認識のもとで立ち上げたのが、今回のノビシロハウスというプロジェクトになる。

3-4 介護業界から考える、 高齢者「も」借りられるアパート

後ほどノビシロの社長である鮎川のほうから実際のお話をお話させていたが、2018年頃に私が鮎川と初めて会ったときに、不動産業界では高齢者が部屋を貸してもらえないという話を、実は初めて聞いた。認知症のトラブルを敬遠したり、孤独死を懸念して、大家さんも管理会社も高齢者に部屋を貸したくない。部屋を借りたいと高齢者が問い合わせると、とにかく「ありません」と言って電話を切られてしまう、みたいな状況があるという実態を聞いて、非常にびっくりした。

ただ、話を聞いてみて、不動産というその業界だけで考えていこうとするとなかなか難しいかもしれないが、我々は介護の業界の仕事をしているので、うまくいっていないところをうまく埋めていくような作業ができるのではないかと考えた。

図 3-21

課題解決のために会社を設立（2019年9月）

鮎川 沙代 プロフィール
代表取締役



2012年4月 株式会社エドボンド設立
（不動産仲介業）代表取締役
2016年4月 NPO法人SCOOP 設立
2019年4月 不動産学会主催、学会長賞受賞

加藤 哲哉 プロフィール
取締役



1984年 慶應義塾大学卒業後リクルート入社。
住宅情報領域部門で営業マネジャー、ネット系
新規事業立ち上げプロジェクトリーダーを歴任。
2000年 リクルートを退職し、不動産業務支援のITベンチャー
としてレンターズを設立。代表取締役に就任。
2007年 LIFULLの執行役員に就任。2017年にレンターズを
LIFULLに合併し、LIFULLのエクゼクティブ・アドバイザーに
就任
2010年より（財）日本賃貸住宅管理協会理事
2019年よりすまい総研フェローに就任

増淵 大輔 プロフィール
取締役



1997年 東北大学大学院情報科学研究科 ソフトウェア工学修
士課程 1999年 日本アイ・ビー・エム入社。オンラインチ
ケットシステムのITアーキテクトを担当。2009年 日本マイ
クロソフト入社。技術エバンジェリスト、スタートアップ事業
担当を歴任。2018年 Microsoft グローバルチームに移籍し、
オンラインゲームサーバーアーキテクトを担当。
2016年 デジタルハリウッド大学院ジェズアカデミーメン
ター就任 2017年 東北大学スタートアップガレッジメンター
就任

加藤 忠相 プロフィール
取締役



東北福祉大学社会福祉学部社会教育学科卒業。
大学卒業後に横浜の特別養護老人ホームに就職。
介護現場の現実ショックを受け、3年後退職し平成13年、2
5歳で株式会社あおいけあを設立。
「グループホーム結」「デイサービスいどばた」の営業をはじ
める。平成19年より小規模多機能型居宅介護「おたがいさん」
を開始。平成24年11月に「かながわ福祉サービス大賞～福祉の
未来を拓く先進事例発表会～」において大賞を受賞。
【主な活動】 NHK「おはよう日本」「あさイチ」「時論公
論」、NHK Eテレ「ハートネットTV」、フジテレビ「特ダ
ネ!」で取り上げられる。
2017年公開映画『ケアニン～あなたでよかった』のモデル事業
所。著作『あおいけあ流介護の世界』出版。NHK「プロフェッ
ショナル～仕事の流儀～“あなたらしさ”は、ここにある 介護
施設経営者

図 3-22

©株式会社エドボンド
All Rights Reserved

例えば、孤独死をどう防ぐのか。実は医療介護の現場でいくと、病院も使わずに自分の生活を最期まで守って死ぬというのはすばらしいことだと我々は考えている。尊厳死だと思っているのだ。でも、その日やその翌日にご遺体が見つからなくて、1週間後に見つかる、2週間後に見つかるとなると、それは「孤独死」で、ご遺体も大変なことになって、多分不動産業界としても困ってしまう。これを何とかできないのか（図 3-23）。認知症についても、クレームが発生して困っているということを聞く。介護業界と不動産業界では畑違いにはなるが、しかし、互いの知見を活かして高齢者の居住問題を解決できないか。

図 3-23

大家の懸念①孤独死

終の棲家にしてほしくない。
亡くなったときに早期発見する方法が無く
（原状だと家賃滞納や異臭、親族からの連絡などで気づくことが多い）
発見が遅くなると原状回復費用の負担や次の入居者が入りにくいなど物件価値低下によるデメリットが大きい。

大家の懸念②近隣クレームと対応

認知症になった場合や精神疾患になった場合の奇声や奇行が心配。
クレームがあった場合、強制退去させることができない。
結果、周りの住人が出ていくケースが多い→資産価値の低下

©株式会社エドボンド
All Rights Reserved

鮎川たちとこのノビシロハウスのプロジェクトを進めていく中で、たまたま地域の地銀さんから「加藤さん、アパートをあおいけあで買えませんか」という話が渡りに船でやってきた。どういう状況だったかというと、これ（図 3-24）がそのアパートなのだが、小田急電鉄江ノ島線沿線に六会日大前（むつあいにちだいまえ）という駅があって、この地域には日本大学の学生のためのワンルームア

82 Chapter 3 超少子高齢化問題に『住まい』はどこまで踏み込むか？

3-4 介護業界から考える、高齢者「も」借りられるアパート 83

パートがたくさんある。しかし、そもそも学生がどんどん減っているうえに、日大の場合は、2018年のアメリカンフットボール部のタックル問題があって学生がどーんと減った（逆に関西学院大学はあのときばーんと増えた）。さらに、コロナ禍で2年ぐらい対面授業がなくて、アパートを借りる学生が一気にいなくなった。2021年には理事長さんの問題が追い打ちをかけた。この地域のワンルームアパートが空きアパートだらけになっているというのがそのときの状況だった。

地銀さんによると、このアパートには8部屋あるんだけど、そのうちの2部屋しか埋まっていないと。4月に埋まらないと1年間空きっぱなしになってしまうので、家賃がどんどん下がって行って、もう3万円代に下がっているとのことだった。オーナーだった不動産会社さんが困っていて、あおいけあだったら、全国から介護の仕事をやりたいという人たちがたくさん来るので、社宅として使えないか、買ってくれないかという打診だった。たまたまラッキーだったのは、アパートの隣の駐車場を、あおいけあのスタッフのための駐車場として借りていたということがあって、建物と土地を買い取って、元のアパートはフルリノベーションし、隣の敷地に新しく建物を建て、現状の形に作り替えた。図3-25の左がもともとあったアパート、右があおいけあが使っていた駐車場である。階段の位置も新しい建物の側に付け替えられ、部屋の中の床もお風呂もトイレも全て剥

図3-24 リノベーション前のアパートと駐車場



がして、全てフルリノベーションを行った。建て替えてしまうと、今の建蔽率だと建物が小さくなってしまうので、そういう形を取るようになった。元のアパートは軽量鉄骨だが、隣は木造で新しいアパートを1棟丸々建てたというのがノビシロハウスの特徴となっている。

図3-25 リノベーション後のノビシロハウス



勘違いしていただきたくないのだが、私は、高齢者専用のアパートを建てる気は全くない。高齢者も借りられるけれども、若い人たちがとにかく借りたくなるようなアパートを建てたいと思っている。ノビシロハウスもあおいけあの全ての事業所もそうだが、床には全部、本物の無垢の板を使っているし、壁にもこだわって、いろんな素材を使っている。お風呂やトイレの作り方についても、例えば住宅メーカーさんがつくると、障害者対応のトイレであっても、がらっと開けるとトイレがこちらを向いているものがほとんどで、それだと、車椅子で入ってぐるっと1周しないと椅子に座れない。介護が必要になった場合にも、介護者は、トランスファーといって、お年寄りを抱えて1周しないといけないので、腰などにかかる負担が非常に大きい。なので、ノビシロハウスでは、ドアを開

けたらトイレが向こうを向いているつくりにした。これであれば、車椅子をそのまま横づけして、横にすっとずれるだけで座れるし、トランスファーするときもすっと横に動かすだけである。あと、高齢者になると我々介護職が様子を見ないといけなことが多いのだが、ちょっと開けて様子を見るときにトイレがこっちを向いていると目が合ってしまう。自分が用を足しているときに目が合うのはすごく恥ずかしい。なので、向こうを向いてくれていると、相手のプライバシーに配慮しながら様子を見たりすることができる。単にバリアフリーというだけではなく、そういうことも含めていろいろ考慮しながらつくっている。

図 3-26



図 3-27

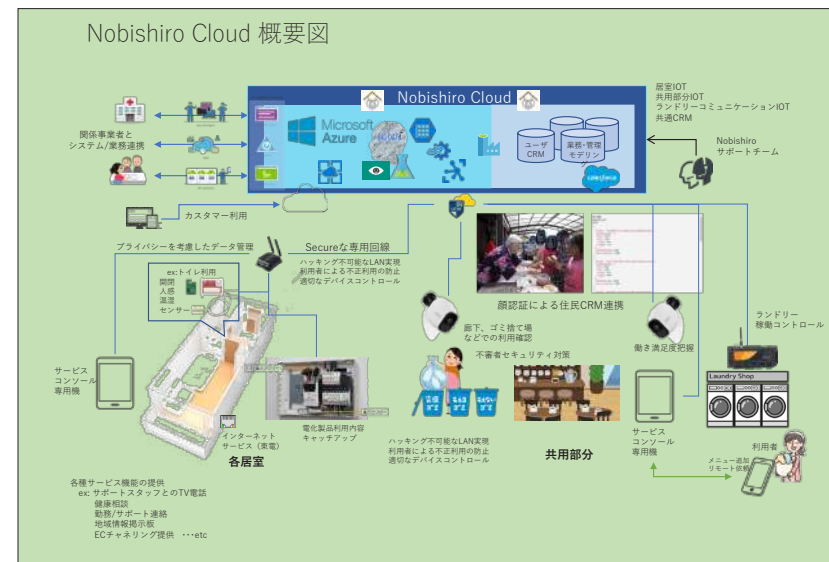


図 3-26・27 は、2 階の部屋の写真である。バリアフリーではないが、映（ば）えることを意識した内装に改装した。

ICT による見守りも入っている（図 3-28）。ごみ捨て場など、居住者が必ず通るところに顔認証のカメラが付いているほか、部屋のダクトレールに 24 時間のセンサーが付いていて、24 時間以上消しっぱなし、点けっぱなしだとわかると、ノビシロのほうに通知が来る。また、トイレの水が流れるところにも振動のセンサーが付いていて、そういうところでセンシングしている。顔認証のカメラは、認証するだけで動画を撮っているわけではないので、プライバシーに配慮しながら、「もう加藤さんが 3 週間もごみを捨てていないよ」といったデータが残せる。

そうすると、周りが配慮しながら声掛けをしたりすることもできるという意味で、この「ノビシロクラウド（Nobishiro Cloud）」というシステムを入れている。メンバーの中にいる増淵大輔は日本マイクロソフト株式会社のスタッフでもあるので、自前でセンサーを作っている。

図 3-28



3-5 若者と高齢者が互いに支え合う仕組み

ノビシロハウスの一番のポイントは、若者向けの 2 階の 2 部屋だけ家賃を半額にしているというところだ。半額になる条件は 2 つ。一つ目は声掛けで、お年寄りがノビシロハウスに入居したら、若者は会社に行くときや学校に行くときに、朝「行ってきます」と声掛けをすること。もう一つの条件は、お茶会を開く

こと。月に1回、新築棟の1階のカフェを使ってお茶会を開催してもらうことである。こちらの声掛けのイメージに関しては、フランスの「隣人祭り」というものをモデルにしている。



図 3-30 は、ノビシロハウス1階の図面で、居住者は必ず、この黄色いところを通る（カフェに入るときは別の場所も通るが）。ここから1階の部屋とか2階の部屋に行くのに、図の半円の赤い矢印の部分に設置している顔認証のカメラの前を通る。1階の新築棟の水色の部分は、最初はアパート想定で作っていたのだが、今ここはコインランドリーになっている。緑の部分がカフェである。コインランドリーにしても、カフェにしても、若い子たちがとにかく住みたくなくなるということを意識してつくった。前述のとおり、ごみ捨て場のところにも顔認証カメラをつけているので、もう何週間ごみを捨てていないよといった情報が早めに察知できるシステムとなっている。1階の部屋に関しては全てバリアフリーになっていて、車椅子になっても使いやすい間取りを意識してつくっている。

図 3-30



図 3-31 は2階部分で、赤の部分が家賃半額の2部屋である。この部屋の住人から1階の高齢者のお宅に声掛けをしてもらう。もし高齢者が住まなかったら、声掛けは不要。その点は特にこだわりなしである。ノビシロハウスの話を

図 3-31



すると、高齢者が若者に面倒を見てもらっているアパートだと多くの方が思うと思うのだが、私は誰かが世話になるというアパートは好きではない。ノビシロハウスの若者は、高齢者に家賃を負担してもらっているという考えである。若者の家賃が半額になる分、高齢者からは地域の家賃相場よりも1.5倍ぐらい高い家賃をいただく。それで高齢者は安心をもらえるし、若者は家賃補助をもらっている、という支え合いモデルになっている。

実は新築棟の新しい2階の部屋もアパート3部屋つくるつもりだったが、結果としては訪問看護事業者さんが1部屋借りてくれて、残り2部屋分を在宅訪問診療、お医者さんが借りてくれているので、結果2階全部、医療関係が入っている状況である。これは私のつての関係でそうなったのだが、そのことによって、この建物でお看取りまで可能となった。最期、病院で亡くなるということではなくて、お部屋で亡くなることができるということである。日本の医療費が高いことはご存じだと思うが、実は治療代よりも部屋代、入院費の割合のほうがはるかに高い。だから、部屋で亡くなるという文化をしっかりとつくることは、日本の社会保障費を下げることに繋がる。よく高齢者川柳で、今日は調子がいいから病院に行くみたいな高齢者が出てくるけれども、社会保障費を使ってまで暇つぶしをやってもらっては困るわけで、ノビシロハウスであれば、話し相手がいたりカフェがあったりして、暇つぶしで病院に行くなんていうこともなくなる。お医者さんも看護師さんもカフェには既によく通っていらっしゃるし、お茶会にも参加してくれているので、入居者とは顔見知りの関係になる。だから、本当に必要な医療の相談がぱっとすぐその場でできてしまうような関係性が作られている。

3-6 カフェ、ランドリー、医療拠点が繋がり場に

図3-32は海外用に作った資料なので、厳密に言えば正確ではないのだが、1階のオレンジの部分が高齢者向け、ピンクがカフェとランドリー、2階の緑の部分はどちらかというと若者向け、青い部分は訪問看護と在宅訪問診療が入っている。この4つのパートがうまく有機的に繋がっているの、いろいろな社会的な課題解決が非常にやりやすいという構造になっている。

図 3-32

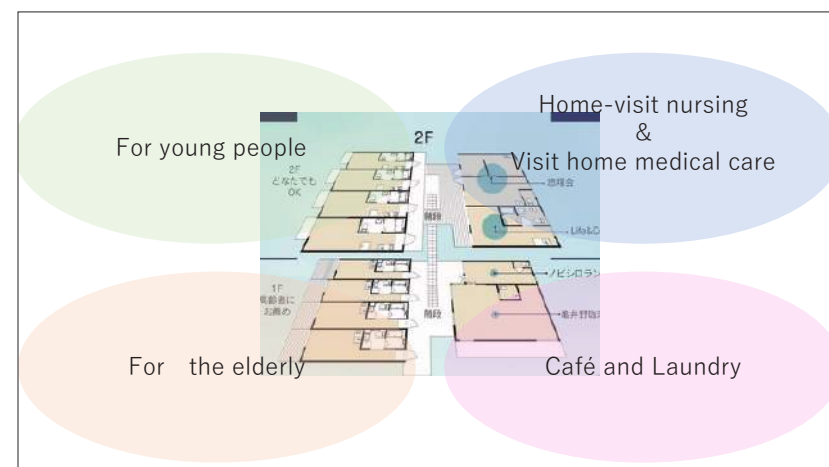


図3-33はノビシロハウスの案内版で、後ろのほうのポストに先ほど言ったカメラがついているのだが(図3-34)、わざわざ集合ポストにしているのは、例えば新聞がたまっていたら周りがすぐ気づくとか、そういうことも意識して場所全体をつくっている。

図 3-33



図 3-34



近所のすぐ下の境川沿いにサイクリングロードが通っているが、ロードバイクが好きな人がみんな上がってきて、ここのカフェの表側に自転車を引っかけてその前でコーヒーを飲んでいるというような映（ば）える写真を撮って、インスタなどで勝手に宣伝をしてくれるということもよくある（図 3-35）。

図 3-35



コーヒー屋さんも、もともとあおいけあの2階にあったコーヒー屋さんで、今は路面店という形でノビシロハウスに入って営業している（図 3-36・37）。非常におしゃれなコーヒー屋さんで、ハイクオリティなコーヒーをその場で焙煎して淹れてくれる。運営は me-mO（ミーモ）さんという会社で、20代の若者2人が始めた会社なのだが（図 3-38）、去年1年間だけでもお客さんがものすごく来て、これを契機にして今はもう2号店が動いているし、今パン屋さんを開く準備もしているというぐらい非常に儲かっている状況である。コーヒー豆の焙煎をするために、クラウドファンディングで200万円募集したら500万円集まって、丸山珈琲から焙煎機を買うことができた（図 3-39）。ノビシロは若者の起業支援にもなっている。

図 3-36

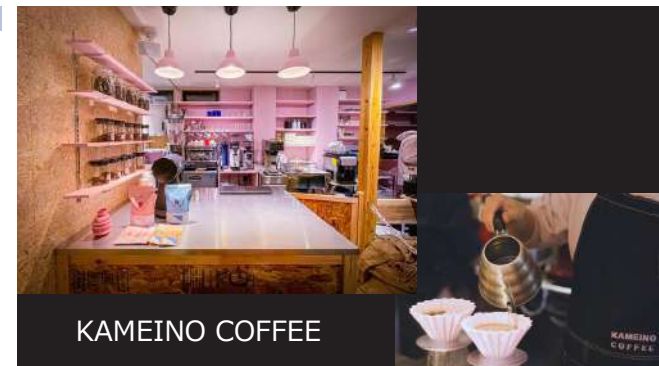


図 3-37



図 3-38



図 3-39



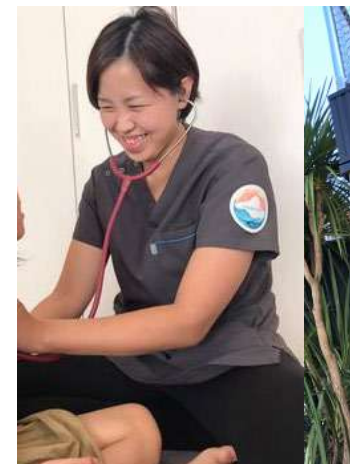
図 3-40 がランドリーのスペースである。Hey! Say! JUMP の伊野尾慧君も取材に来てくれたし、NHK や民放のテレビ局からもたくさん取材が入った。今回もそうだが、住宅系の講演を頼まれることもあるし、大前研一さんのビジネスブレークスルー大学大学院や、日本プライマリ・ケア連合学会という医療の学会からも呼ばれて話をする機会があった。ノビシロハウスは医療業界からも非常に注目されている取組となっている。取材が来ると、おばあちゃんの部屋に若者が行っている様子が映されたり、7 万円の家賃が 3 万 5 千円になるといったことが紹介されている。

図 3-40



2 階の訪問看護事業所 Life&Com は藤沢地域でも認められているすごく優秀な訪看さんだし（図 3-41）、在宅訪問診療のお医者さんは、日本で一番大きい在宅訪問診療グループの悠翔会のクリニックが入っている（図 3-42）。悠翔会の理事長の佐々木淳さんが仲良しで、ここを借りてやりたいと申し出てくれて、

図 3-41



訪問看護事業所



元脳外科医で今 31 歳の渡部寛史先生が在宅訪問診療の仕事を始めて動いてくれている。

図 3-42



3-7 ノビシロハウスの価値

ノビシロハウスの収支は図 3-43 の通りである。改修前は、3 万 5,000 円ぐらいだった家賃が 2 部屋しか埋まっていなかったので、建物全体で大体 8 万円ぐらいしか月に入ってこなかったわけだが、現在は、ワンルールの部屋を貸している部分とカフェと診療所、ランドリー、訪問看護ステーション、さらに駐車場も貸せるようになっているので、月大体 120 万円ぐらいの収入がこの建物で入ってくる。建物をつくるに当たっても、土地や建物の取得費や建築費、それにリノベーション代などで約 1 億 5,000 万円、私が銀行から借りているが、銀行でもこれは非常に将来性のあるモデルだということで、1 億 5,000 万円を 25 年、年利 1 %で貸してくれている。ノビシロのサブリース費は払っているけれども、返済が大体月 54 万円ぐらいなので、45 万円ぐらいあおいけあに入ってくるという意味では、非常に投資物件としても優秀な建物だと思っている。

図 3-43

賃貸ワンルーム (7 万円+共益費 1 万円) × 6	
賃貸ワンルーム (3.5 万円+共益費 1 万円) × 2	57 万円
カフェ (14 万円)	
診療所 (19 万円+管理費 2 万円)	
訪問看護ステーション (10 万円+管理費 1 万円)	
ランドリー (7 万円+管理費 1 万円)	54 万円
	119 万円
駐車場 1 万円 × 8	8 万円
銀行借入れ 約 1 億 5 千万円 ※ 25 年 1 %	返済 54 万円/月
ノビシロサブリース管理費別	

今日、高齢者のための建物をつくっても、皆さん高齢者の建物に入りたいかといったら入りたくないと思う。高齢者憩いの家といったものを行政などで運営しているが、正直誰がそこへ行くんだと思う。若者が住みたい、でも、高齢者も住めるよというのが大事だと思っているし、自宅で亡くなって 1 週間見つからなければ孤独死だが、翌日見つかる分には我々は尊厳死だと思っているので、それがちゃんとできるアパートをつくっていく。

図 3-44

高齢者のためではなく誰もが住みたくなるがキーワード

私だったら高齢者だけの住宅には住みたくはない。でも安心して生活したい。

自宅において、一週間見つからなければ「孤独死」、翌日見つかれば「尊厳死」

人は必ず死ぬ。超高齢化社会において病院で死ぬのが幸せなのか。最後まで「生活」を続けて逝くことに価値をもちたい

社会保障は近くにあるが、できる限り使わなくても生きていける安心感のあるデザイン

話し相手がいらないから診療所の待合室でおしゃべりして、いらない薬までもらってくることに社会保障費を使うのは正しいでしょうか？可能な限り医療も介護も使わず次世代に負担をかけないLIFEを考える

超少子高齢化社会で日本大学の学生が減少していく、

そのなかで近隣アパートの資産価値を高めることはできないか？

「8部屋の既存アパートを買いませんか？」と提案されたときの入居者は2名。家賃は4万円代。社会のニーズと不動産業の在り方をマッチングさせていく。

老後のたしなみとしてのボランティアではなく若い時からのソーシャルワーク

ボランティアの語源は「自誓団」。社会の力がなくなったときに地域の人たちが自発的に取り組むのが本来的であって引退後の嗜みではない。とくに危機感を感じている若い世代が地域社会に自然と向き合うソーシャルワーカーになること見据える

引越越しによる財産の減少ではなく、子供や孫に財産を残せる選択

老老世帯において伴侶がいなくなったとき広い家屋にひとりになる。現状ではアパートやマンションは貸し渡される。選択肢は家屋を売り払い、巨額な頭金を払って高齢者住宅へ入る。月々の支払いも安くはなく、こどもからの援助を受ける。コミュニティもいからなくなるしかない。

「高齢者も借りれるアパート」によって次世代に負担ではなく財産を残せる選択肢が提供できるかもしれない。

地域のアパートがみんなどんどん空き部屋だらけになっているということは、地域の資産価値ごと減少しているということである。だが、ノビシロハウスのように改修すれば、ちゃんとまた満床稼働するアパートになる。しかも、きれいになるという意味でも、大家さんはすごく助かると思っている。また、ノビシロハウスは実は第一種低層住居専用地域に建っているのですが、本来カフェとかコインランドリーはつくってはいけない場所なのだが、これも藤沢市とちゃんと話をし、認められる形でつくることができた。逆に藤沢市のほうから、「何で今までこれがなかったんだらう」と。今では市のほうからヤングケアラーの方が使いやすいアパートをつくれませんかとか、シングルマザーが安心して借りられるアパートをつくれませんかとか聞かれるようになった。

今回ノビシロハウスをつくるに当たっては、例えば住宅セーフティネット制度などを利用してお金をもらうこともできたと思うが、一切もらっていない。いやら

しいと思ったので、そこはあえてもらわなかった。だが、この先建物をつくるに当たっては、藤沢市と提携しながら、安い賃料でもう少しお母さんたちが安心して借りられるような建物をつくることもできている。今後、高齢者のほうがはるかに多くなっていて、医療介護職だけが汗をかいてももうどうにもならない社会がやってくる。そのときに若い子たちが、当たり前前にソーシャルワークをするような社会をつくるというのがこの建物の目的になってくる。

今、老々介護のお年寄りがたくさんいらっしゃる。もしこのうちのお父さんが死んじゃって、このでかい家をおばあちゃん一人でどうしよう、みたいな事態はすでにたくさんある。子供たちもよそで独立しているので、近所の方から、「お母さん転びました」とか「ごみの出し方がおかしいんですね」みたいな話が来ると、ものすごく心配になるだろう。そういったときの選択肢が今、一般的にはサービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホームしかない。土地、建物を売り払って何千万かつくって、それを頭金に入れて毎月子供たちから仕送りをもらってやっと生活ができるという状況だが、アパートで安心して生活できるんだったら毎月の家賃と生活費だけなので、もしかしたら子供たちに財産を残すという選択肢も出てくる。ノビシロハウスは、単に助け合いのアパートというだけではなくて、高齢者だけではなく、若者たちと一緒に日本の将来をどのように支えていくのか？というビジョンを模索していくためのショーケースだと思っている。うまくいくことも失敗することも含めて、取組のすべてが重要だ。この後鮎川から、どのようなシミュレーションでノビシロハウスが運営されているかという話をしたら、私からは形のほうの紹介をさせていただいた。

以上になります。ありがとうございました。

Chapter

40

高齢者と若者が共生できる 賃貸住宅とは？



鮎川 沙代

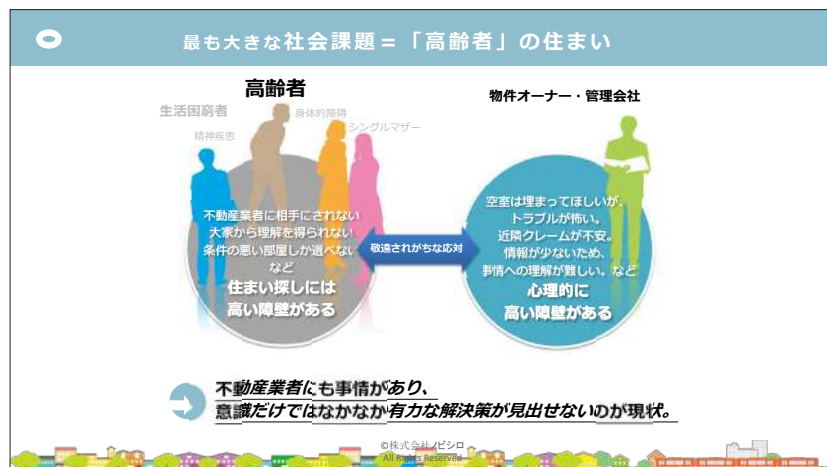
株式会社ノビシロ 代表取締役

佐賀県生まれ。敬虔なクリスチャンの家に生まれ、20代後半まで宣教師になるべく聖書に学びながら活動するも、2011年の東日本大震災を機に、自分にできることをしたいと、単身上京。それまでと全く異なる環境の中でもまれながらも、不動産会社を立ち上げ、部屋を借りにくい境遇にある人達に徹底して寄り添う経営を行う。とりわけ高齢者の住まいに関する課題の解決を不動産の立場から模索し、福祉と連携した多世代型コミュニティ住宅の仕組みを作り、全国展開を視野に活動している。不動産仲介会社 株式会社エドボンド代表取締役。不動産管理会社 株式会社ノビシロ代表取締役。

高齢者の住まいを、高齢者専用住宅のように世代で区切るのではなく、若い世代の人と共生し、お互いが支えあい、双方に価値のある暮らしができるようノビシロが考えた「ノビシロハウス」の仕掛けや実態、今後の展望についてご紹介する。

4-1 高齢者“専用”住宅ではない

図 4-1



ありがたいことに「素晴らしい高齢者用住宅を作ってくれた」と言われることがある。

しかし、私たちが作ったのは高齢者専用住宅ではない。「誰でも住める賃貸住宅」なのだ。もちろん賃料が払えなければ住み続けることはできないのでそういった審査はあるが、それが高齢者であっても、たとえ90代だったとしても年齢が理由で断ることは無い。

一般的な賃貸住宅において、その事実があまりに珍しいために、先ほど述べ

たような「素晴らしい高齢者用住宅」と表現されるのだろうと思う。

誰でも住める、とはいえ若者と高齢者がただ住んでいる、というだけではない。彼らは「共生」するのだ。

【共生】とは、「2種類の異なる生物が互いを貪りあうのではなく、密接な関係を持ちながら共存すること」とある。まさに私たちが手掛ける「ノビシロハウス」は互いが密接な関係を持ちながら共存しているアパートである。

では、これからノビシロハウスの仕掛けや実態、目的、そして今後の私たちの展望について説明させていただければ幸いである。

4-2 ノビシロハウス誕生の経緯

まず、ノビシロハウスを作ることになった背景だが、私鮎川はノビシロという会社を作る前に2012年に不動産仲介業の会社を設立している。経営して5年目のある日、紹介で高齢のお客様が来られた。その方は、定年退職後に今の持ち家からもう少しコンパクトな部屋での一人暮らしをしたいということで部屋を探しに来られたのだ。いつも通り部屋探しをしようとしたところ、何軒問い合わせても、年齢を言った時点で断られ、内見さえもさせてくれない。「ここは高齢者ダメなんですよ」、「高齢の方は難しいですね」の断り文句が続く。もちろん手あたり次第に問い合わせ、どんな物件でもいいのであれば、何軒も見つかったらと思うのだが、やはりお客様自身の希望や理想もある。結局私は彼の希望に合う物件を見つけてあげることはできなかった。

この時の、挫折というか、「部屋を見つけてあげられなかった」という経験が今のノビシロを作る原体験となったのである。その当時の私は、高齢者が部屋を借りられないという事実を恥ずかしながら知らなかったのも、なぜ貸してくれないのかと疑問に思い、大手管理会社や大家さんに直接聞き込みをしたのだが、大きくまとめると理由は2つに絞られると私は考えた。

1つは、孤独死を懸念していること。そして2つ目は高齢化した場合の「リスク」に対する対処法が分からず、近隣に迷惑が掛かった場合に面倒なことになるそうだから排除したい、ということである。

原因が分かったのだからあとは、オーナー側が懸念する要因を除くことができれば部屋を貸してくれるのではないかと、思った私は、敢えて不動産仲介の会社ではなく、株式会社ノビシロという会社を立ち上げ、協力してくれる仲間を集めた。

まずは不動産業界で30年以上働いている加藤哲哉と榎和志という2名に声を掛けた。彼らは、不動産業界の中でも特に信頼がおける誠実な人たちだと私が日ごろから感じていたからである。不動産業界でのいわば常識を覆すサービスを作るのだから、やはり業界の重鎮には仲間になってもらった方がいいという計算でもあった。

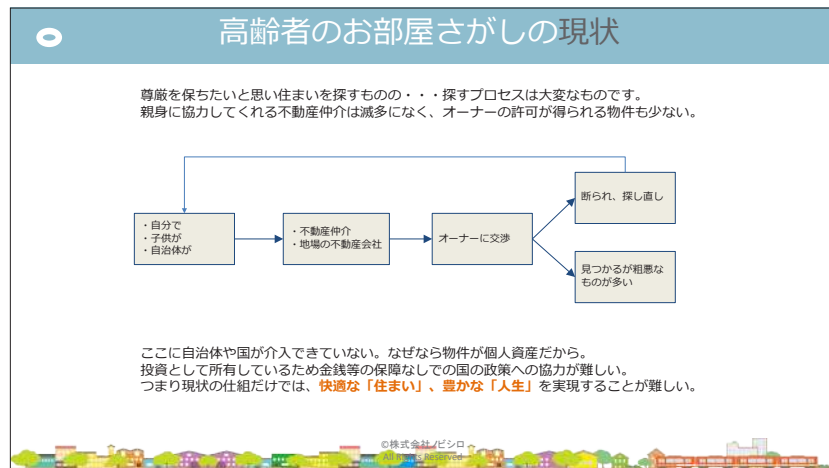
しかし、不動産業界の人間だけでは圧倒的に役不足だということもわかっていった。今回の肝は「オーナーが貸したくなる部屋を作るのではなく、高齢者の方がどのような暮らしがあれば、より幸福に過ごせるのか」という点である。そ

こで高齢者について理解を深めるべく、介護業界で特に認知症の介護施設の経営者として有名な加藤忠相に声をかけることにした。加藤は高齢者の独居の住宅事情について興味深く耳を傾けてくれ、株式会社ノビシロにジョインすることを快諾してくれた。

図 4-3



図 4-2



4-3 ノビシロハウスとは？

株式会社ノビシロの目的は、孤独死をなくすことではなく、高齢者がより豊かな生活・充足した人生を追求することを暮らしの観点からお手伝いすることである。

特に日本では寿命が延び、人生100年時代と言われ、独居の単身世帯が増えていく中、「孤独死」というワードが社会問題になるほどに、社会と繋がりを持たない高齢独居の暮らしが増えている。私たちは、古き良き時代の日本にあった地域や社会と緩やかに繋がりを保ち、自然と誰かが見守る仕組みを新たな仕

組みとして作ることを目指すことにした。

それらを実現させるために作ったのがノビシロハウスである。

図 4-4



図 4-5



ノビシロハウスたる特徴の一つは、2階の2部屋を半額で貸している点だ。通常家賃が7万円なので、その2つの部屋に関しては35,000円で貸している。半額の部屋とはどういうことだ？と思われるかもしれない。実は割引しているというよりは、35,000円分の対価を相殺しているという考え方なのだ。

では何に対する対価なのか？

まず、半額の部屋に住むには2つの条件をクリアしなければならない。

1つは入居している高齢者宅を日常的に訪問してお声掛けをし、コミュニケーションを取ってもらうことだ。そして2つ目の条件は、月に1回お茶会を主催することである。

この2つの役割をきちんと果たすことで、実質家賃が半額になる仕組みである。この役割を担うひとのことを、私たちはソーシャルワーカーと呼んでいる。入居者だけでなく、テナントとして入っているクリニックや訪問看護のスタッフさんも参加することがあるため、建物全体に入居している方が仲良くなる仕組みにしている。

図 4-6



図 4-7

図 4-8

4-4 ノビシロハウスはうまくいくのか

このノビシロハウスだが、建てる前には、「本当にうまくいくのか？」という声が入部からも上がった。高齢者に声をかけたい若者がちゃんと見つかるのか。人間関係のトラブルが起きたらどうするのか、など、考えたらきりがない。それでも、私と加藤忠相は「きつとうまくいく」という確信のもと、ほかの役員を説得し完成までこぎつけたのである。今になって言えることだが、今までやったことも見たこともなく、半額の部屋以外は相場家賃よりもだいぶ高い一般賃貸アパートのため、正直うまくいくという保証などどこにもなかった。

しかし、どう考えてもこの仕組みが成り立てば社会にとって良い影響を与えるし、このアパートの存在を「知れば」入りたいと言ってくれる方がたくさんいるはず！という想いだけで作ったのである。

実際にはどうだっただろう。

2021年に完成したノビシロハウスは、約2年が経過した。常時満室稼働し、入居の問い合わせが毎月絶えない。この仕組みは海外からも注目され、フランスや台湾、韓国などから見学や視察に毎月のように来るようになった。

懸念していたソーシャルワーカー枠はすぐに埋まり、10代20代の若者が住んでくれているし、学生やその親からの問い合わせも多い。

ソーシャルワーカーとして入居する若者についてよく質問されることがある。それは「ノビシロハウスに住む若者は優秀で意識高い系の子がやっぱり来るんですか？」という質問だ。恐らくその質問者の周りには、高齢者に日々お声掛けをして仲良くなろうとするような若者がいないのだろう。

しかし、私がソーシャルワーカーの若者と話をすると、彼らは義務的に声掛けをするのではなく、口をそろえて高齢者のことを「年の離れたお友達」のような感覚だと言う。困った高齢者に何かをしてあげようという気持ちではなく、あくまで対等な入居者同士として友人関係をはぐくんでいるということらしい。その

結果、面白い交友が生まれているようだ。

例を挙げると、ある10代の男性は、バンドを組んでいてメタルロックバンドのボーカルをしている。ラウドロックと言われる叫ぶような歌声を出す曲である。彼は髪の毛が青や緑や白にころころ変わるような若者であるが、1階に住む70代の女性と音楽好きという点で意気投合し（彼女は若いころ教会で歌っていたことがあり、今でも趣味でコーラスに通っているのだが）、なんと、二人でカラオケに行ったというのだ。どう考えてもシュールである。そこで、カラオケに行ったすぐ後のお茶会でその様子を聞いてみたところ、動画を撮影してくれていたらしく、みんなに見せてくれた。そこにはお互いが歌う時には手拍子をしあい、楽しそうにしている二人の姿があった。それ以来、日程を合わせてたまに二人でカラオケに行くようだ。

他にもこんな繋がりがある。20代の大学生の男性は、今まで料理をしたことがあまりなく、自炊に不安があったらしく、お声掛けの時に「料理を教えてほしい」と70代の女性に頼んだようだ。そこから毎月1回のお料理教室が始まった。

まず高齢の女性が献立を考え、お買い物から一緒に行く。そうすることでより良い状態の食材の選び方から教えてもらえるんだ、と学生は楽しそうに話してくれた。

挙げればきりが無いが、ほかには80代の女性からお抹茶を点てていただいたことをきっかけに、若者が大学の茶道サークルに入り共通の趣味ができたとか、ソーシャルワーカーの具合が悪い時に、ある高齢者が手料理を持って様子を見に行ってくれたなどということもある。高齢者にとっても、「してもらう側」という意識ではないようだ。

これらの例は私たちが想定した以上の、ご近所づきあいの関係性を築いてくれていることを示している。

お茶会についてはどうだろうか。月に1回のお茶会は、ソーシャルワーカーが主催をする決まりになっている。場所を決め、日程調整をし、持ち込み可の

ところでは事前にお茶や紙コップやお菓子の準備をする。入居者が7名とその家族、クリニックの先生がレギュラーメンバーなのだが、彼らの誕生日を事前に聞いており、誕生日の人がいるときにはケーキを手配して誕生日を祝う。そのようなことを繰り返していると自然と仲良くなるもので、1時間があっという間に過ぎるほどに盛り上がるのだ。

最近では、ノビシロハウスに興味を持つ若者や高齢者がゲスト参加をしてくれ、大体常連化するので15名ほどの大所帯でお茶会をしている。お茶会に4回ほど参加してくれていた大学生が、空きが出たタイミングでソーシャルワーカーの部屋に入居するということもあった。

このように、ノビシロハウスの住民とノビシロハウスに関わりたいと思ってくれている方々のおかげで、構想時には無かった繋がりや取り組みが今も日々できており、お茶会の中で「今年はバス旅行に行こう」とか、「餃子パーティをしよう」とかいう話が上がっていたり、みんなで演奏会をして歌を歌うことになっていたり、まだまだ伸び代があるのだと私自身も驚かされる。

図 4-9



少なくとも、ソーシャルワーカーが入居し、2つの役割を果たしながら自然と高齢者との繋がりを作れているという点では、今のところうまくいっているのではないかと思う。もちろん、人間関係的なトラブルもあるがそれも含めノビシロハウスに住むということである、ということを皆が理解しているように感じている。

図 4-10



4-5 障害を持つ方とノビシロハウス

また、高齢者だけでなく障害を持った方も関わってくれている。例えば 2023 年 5 月には、あるダウン症の 28 歳の男性が 2 週間ほど一人暮らしをしてくれた。最初のきっかけは、母親からの問い合わせだった。母親は、息子である彼の将来を考え、自立した生活が可能なのか・・・と日々悩んでいたそう。現状だとダウン症の方の一人暮らしという選択肢はほとんどなく、グループホームか自宅で過ごすかの 2 択のようだ。当然親の方が早く亡くなるケースが多く、その場合はほとんどのケースでグループホーム行きとなる、という説明を彼女はしてくれた。しかし、彼女は息子に対して「社会や地域と繋がりながら生活してほしい」

という願いがあり、そのような環境づくりをして今まで育ててきたという。ノビシロハウスの記事をどこかで読み、まず話を聞いてみたい、相談したい、というお電話だった。

私は、まずはお茶会に来てみませんか、と誘った。そのお茶会の後でノビシロクリニックの渡部寛史院長に時間を取ってもらい、4 人で話をすることにした。結果的に、2 週間お試し一人暮らしが実現したのである。

図 4-11

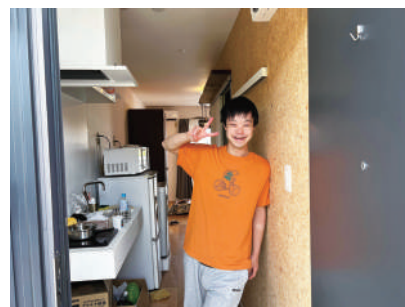


図 4-12



私は、不動産業界にいる者として、改めてこの経験がいかに異例だったかを実感している。そもそも知的障害のある方の一人暮らしを認めてくれる大家さんが世の中にいるだろうか。恐らく、ほばいないだろう。ノビシロが責任を負えるノビシロハウスだからできた、ということもあるだろうが、やはりお茶会に来て住民の方とすでに知り合っていたこと、お茶会である程度打ち解けられていたことが大きな要因だろう。実際、引っ越しの当日には 1 階に住む 70 代の高齢者が親子を部屋に招き入れ、1 時間ほど話をしたそう。70 代の彼女は若い時に障害者の通う学校の先生をしていたらしく、お母様曰く、いろいろと励ましの言葉をかけてもらったのだという。

お互いを気かけ、思いやることができるのは、その人となりや少なからず知れたからということも大きいだろう。何より本人がお茶会に参加することで一人暮らしをやってみたいという気持ちになり、その 2 週間をとっても楽しんでくれたこ

とがうれしかった。

こういことができたのも、お茶会という場が緩いつながりを作る一つのきっかけになっているのは間違いない。

図 4-13



図 4-14



図 4-15



出典：2022 年 12 月、NHK「おはよう日本」

図 4-16



4-6 ノビシロクリニックの渡部院長

今回、ダウン症の方の一人暮らしの背中を押してくれたのは、まぎれもなくノビシロクリニックの渡部院長だったわけだが、彼は実は 2023 年 5 月から株式会社ノビシロの取締役としてジョインしてくれたのだ。

彼は、もともと脳外科医でありながら、現在は在宅訪問診療で働いているという異色の経歴を持つ医師だ。彼は、患者が治療後慣れ親しんだ地域に戻って、ちゃんとその人らしい暮らしを続けられるのだろうか？という疑問を持ったことで地域医療に関わることとなったようだ。今まさに、医師という枠を越えて、ノビシロハウス全体のコミュニティリーダーとしての役割を果たしてくれている。ほかにも最寄り駅近くの銭湯で健康相談をやったり、ノビシロハウスに興味を持った学生に積極的に時間を割いたりしてくれている。

ソーシャルワーカーが拾った高齢入居者の悩みを聞いて、医療的な対応をすることもある。顔なじみのお茶会にくる先生が、敷地内にいて関心を払ってくれる、何かあったら対応してくれるということも入居者にとっては大きな安心である。

4-7 高齢者の雇用の可能性

実は、ノビシロハウスでは別の取り組みとして、働きたい高齢者がいた場合にそれを実現させるということもやっている。

過去やったものとしては、ノビシロハウスの共用部の清掃業務を 80 代の男性とその娘さんをお願いしたことがある。時給制で週 2 時間程度の労働である。

また、併設しているカフェテナントにお願いし、コーヒー豆の配送用のラベル貼りなどの軽作業がある場合、希望する入居者がアルバイトできるようにもっている。

図 4-17



4-8 ノビシロハウスの目的とは

当初ノビシロハウスを作った目的は、高齢者が住める住居を作ることでもあったが、私たちノビシロが考えるもう一つの目的として、若者や次の世代の人々のためでもある。人生 100 年時代の今、高齢になることや 100 歳になることをもとと楽しみにしてほしい、という想いからである。

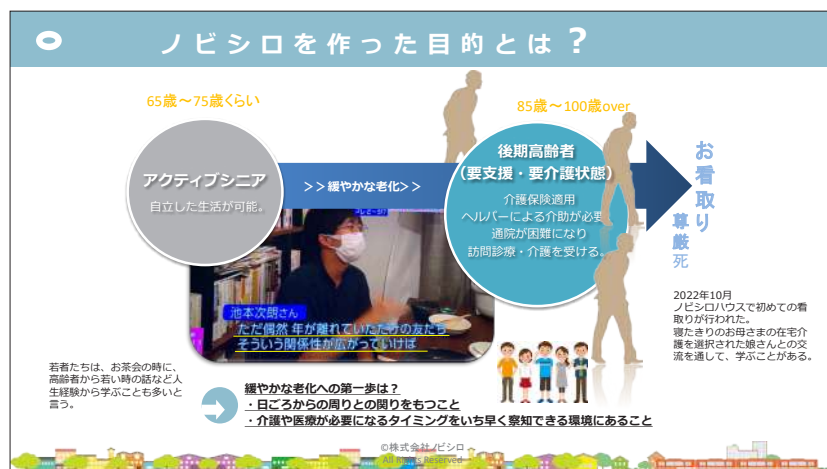
核家族化が進み、高齢になると施設や高齢者専用住宅で過ごすことが当たり前の今、10 代やもっと小さな子供たちが、人生を、年を取ることを楽しみにしてくれるには、どのように年を取りどうい生活が待っているのかを身近で見られるような社会にしなければならないのではないと思う。

実際、ノビシロハウスは、去年お看取りが 1 件あった。お別れに来てね、と娘さんがソーシャルワーカーにも声をかけてくれ、介護をするために付き添った娘さんの想いを間近で数か月見てきたこともあり、恐らく彼らにとっても貴重な体験だったのだと思う。ノビシロクリニックの院長が看取りをしたのだが、彼は

常日頃から「死は必ずしも悲しみや辛さや不幸だけが付きまとうわけではない。家族や親しい人に見守られながら、寿命を全うするという光景は温かさを感じることも多い」と言っているのだが、今回若者はそれをなんとなくでも感じる事ができたのではないかと思う。

このような環境で2年、またはそれ以上過ごすということが若者たちの、これから先の長い長い人生の経験の一つになればいいなと思っている。

図 4-18



出典：2022年12月、NHK「おはよう日本」

4-9 今後の展望

ノビシロハウスは現在1棟が藤沢市にあるが、私たちはそれだけで社会的なインパクトがあるとは思っていない。私たちが今後目指すのは、「ノビシロハウスのような暮らし」が終の棲家を選ぶ時の一つの選択肢になることである。

そのためにも、全国にノビシロハウスを増やせるように、今の藤沢のノビシロハウスのように1棟じゃなくとも部屋ごとにノビシロハウスと同じような安心や繋

がりを感じられるようなサービスを展開していく予定である。

そうすることで、高齢になることが悲観すべきものではなく、自分らしく生きるための選択を自らできる社会を作っていきたい。

図 4-19



Chapter

誰でも住まうことができる 賃貸住宅の限界に挑む



松本 知之

Rennovater株式会社 代表取締役

京都大学大学院エネルギー科学研究科修了。会社勤務の傍ら、東京にて困窮者へ住居提供する活動を2011年から個人事業として開始。個人事業の8年間の経験を経て、2018年5月にRennovater株式会社を設立。現在は、関西中心に160室以上を提供している。

「全ての人に心休まる住まいを」をビジョンに掲げ、単身高齢者や低所得世帯等の一般には敬遠されがちな世帯に対して安価に住居を提供するソーシャルベンチャーの取組を紹介したい。民間企業が取り組む意義や、直面する課題・苦悩に関しても紹介したい。

5-1 イン트로ダクション

本日は 40 分ほどお時間を頂戴して、弊社の事業の概況と数値面を含めた実績の推移、あと今後の課題に関して説明させていただきたい。

先ほど大月先生も、「家主の 3K」（高齢者・外国人・ペット）ということをおっしゃっていたが、私ども Rennovater 株式会社は、家を借りづらい方々向けに民間の住宅を提供するといった事業を行っている。民間の住宅といっても、自社で物件を所有して、そのまま住居を貸し出す形がメインの事業で、いわゆる家主の立場で物件を提供している。

図 5-1



これまで空き家の話も出てきていたが、私どもは、地域に増えてきている空き家を取得しながら、リフォームして提供するといったことを行っている。空き家というと、図 5-2 のようなイメージかもしれないけれど、本当に近い将来、総住

宅数の 3 分の 1 ぐらい空き家になって 1,000 万戸に達するという懸念がある。空き家所有者の方とも日々、日常的にやり取りしながら物件を取得、再生して提供している。

図 5-2



家は余ってくるけれど、賃貸の市場では図 5-3 のように、家を借りられない人たちがたくさん存在する。ご高齢の方を含めて、上のほうのグループの方々に関しては何となくイメージが付きやすいと思う。だが、実際本当に上のグループにも入らない多様な方々がいらっしゃる。例えば図の下ゾーンにいる方々などである。親権者の同意が取れない、要は契約行為というものがそもそも民法上できないというような未成年の方であったり、服役後に出所したときに家がないというような方。あとは要配慮者というような形で書いているが、様々な障害をお持ちの方。精神疾患、精神障害の方もいらっしゃるし、あと、多いのが依存症の方である。

図 5-3



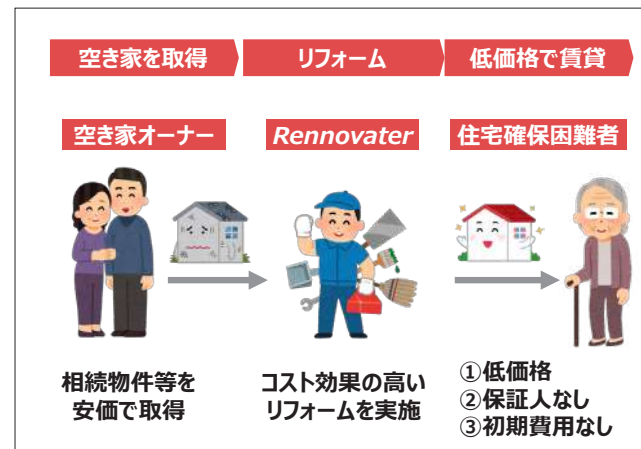
図の上の人たちは不動産屋に行く機会があるかもしれないけれども、下の人たちというのはそもそも不動産屋に行くことすらできていない、社会にうまくアクセスできていないという実情がある。事業を立ち上げたときは、上のゾーンの方々を中心に住居を提供していたけれども、どんどんいろんなところでテレビ、新聞などで取り上げていただくにつれて、下のゾーンの、そもそも社会にアクセスできていなかった方々がお見えになれるケースが増えてきた。

これまで「入居したい」と言われたときに拒んだということは一回もない、というぐらい、全ての方を受け入れてきた。ただ、受入れに際して自信がないというようなところも、本音をお伝えすると、ある。そのようなケースは、弊社だけではなくて、ちゃんと支援をできる体制を作った上で、リスクを考えながら受け入れるというようなことをやっている。

行っている事業自体は非常にシンプルで、空き家ということであれば、相続等の物件を活用している。これらの物件等をいろんなチャネルを通じて取得して、コスト効果の高いリフォームを実施する。リフォームに関しても、月4、5件ペースで物件を取得して直していくので、どんどんコスト効果の高いリフォームが実

現可能になる（図 5-4）。

図 5-4



その後、住居を確保することが難しい方々に住居を提供する。図 5-4 の右下にあるように、①低価格、②保証人なし、③初期費用なしでやってきている。一応チラシや図面には何となく家賃を書いているけれど、払える金額で貸すのがベースになる。なので、入居されてからも家賃を 4,000 円下げてくださいなどと言われれば下げるようにしている。

②の「保証人なし」というところが特に大きな点で、私も他の事業者のことはよく理解していないのだが、自社物件ではこれまで当たり前のように保証人なしということでやってきた。自社の物件だけではちょっと課題が解決できない事情があるとか、何々病院の近くじゃないと駄目とかという条件がある場合は、他のオーナーさんの物件を提供するというようなことをやりたかったので、今年（2022 年）の 4 月、宅建業者の免許を掲げて、他社の物件も仲介可能となった。自社で物件がないエリアに関しては他社の物件を紹介できるようになり、その際、10 年ぐらいこの事業をやっていて初めて、保証人がないと家は借りられないんだということに気づいた。世間では最初に「保証人はいますか?」と言われるが、弊社は保証人を取っていないし、今後取るつもりはない。

あとは③の「初期費用なし」というのが、これも②と同じぐらい大きい点で、うちの物件は日割りの家賃だけで入れますということでやっている。敷金、礼金、仲介手数料も不要で、火災保険、あと保証会社の初期費用に関しても弊社負担で入居可能になっている。なので、明日強制執行になるとか、家がなくなって3日目なんですという人とかでも、契約と日割りの家賃だけで入居可能にしている。

遅くなったが、自己紹介をしたい。会社は京都にあって、設立は2018年。2019年3月まで東京でずっとサラリーマンをしており、その間に今の事業を個人事業として開始した。直接的なきっかけは、先ほど司会の方からのご紹介にもあったとおり、譲り受けたワンルームマンションを貸し出そうとしたことである。当時は不動産とは全く関係ない金融機関で投資の仕事をしていたのだが、それで家を貸したいという話を初めて不動産屋でしたときに、高齢者は家を借りられないんだと初めて知ってびっくりした。不動産屋で「高齢者は駄目ですよ、外国人は駄目ですよ、ペット駄目ですよ」と当たり前のように言われる。「ペット駄目ですよ」というのと同じトーンで「高齢者駄目ですよ」と言われるということに私はひどく違和感があった。

最後に話したのが、当時の私と同じ年ぐらいの若い女性がやっている不動産屋さんのところだった。「70代の生活保護の受給者がいらっしゃいますが家が見つからない。この方は最初で最後のお引っ越しになります」と。何で最初で最後かという、行政が1回は引っ越し費用を出してくれるが、その後はもう引っ越しできない。かつ最後の引っ越しになるので、終の棲家となる可能性も高いということだった。これまでの家賃が1万円以上下がるため、合理的に考えれば貸すべきではない案件だったが、目の前の困っている人を救いたかった。「家賃が下がっても長く安定的に住んでくれれば、長期では収益は確保できるはず」そう自分を説得して話を受け、無謀なチャレンジが幕を開けた。それが記念すべき1件目。その最初に入られた方は、最初で最後のお引っ越しということで、実際2年後に室内でお亡くなりになられた。俗にいう孤独死だった。自分の目

で現場を確かめて、亡くなられたあたりを向いて静かに手を合わせた。次に借りてくれる人はいるのだろうか、リフォームはどうすればよいのだろうか。やはり無謀なチャレンジだったのではないかと、一人で途方にくれた。それが事業のスタートだった。

図 5-5

松本知之の略歴	Rennovaterの概要
 KOTOKU GAKUEN SINCE 1911 報徳学園中学校・高等学校	設立 2018年5月
 同志社大学 Doshisha University	本店 京都府 京田辺市
 京都大学 KYOTO UNIVERSITY	代表者 松本知之
 日本生命保険相互会社 NISSAY	資本金 2億756万円
Rennovater	

それ以来ずっと、そういった方々が最低限必要な住宅のスペックは何かというところを突き詰めて、住居を取得、提供していった。普通はオートロック付きや2階以上が人気だけど、高齢の方は逆でオートロックとかは鍵をなくすと入れなくなるし、1階じゃないと足が悪くて住めなかったりする。そういったギャップもあり、貸せる物件を取得して貸していくということをやりました。

この仕事は結構大変なのだが、やっぱり続けられている理由がある。何でもこの仕事をやっているんですかというようなことを質問されたりするけれども、多分、この女性の方の影響が大きいと思っている（図 5-6）。この人は、旦那さんが経営する町工場で鉄板が落ちてきて左腕を失ってしまうという経験をした。左腕を失っているから、この写真でも腕を隠して写真に写っている。これは実は、私の母親の話である。母は事故で障害を持って父の会社も潰れてというようなところで、親戚の家とかに私は結構住んでいたことがあった。というような過去がある

から、悲しそうにしているご高齢のというか、女性の方を見たら自分の母親のように見えるし、あとは何か生活が苦しそうなお高齢の男性を見たら自分の父のように思うし、不安げな若者を見たらかつての自分のように思うので、この事業をやれているんじゃないかなというところが一つ原点としてある。なので、全ての人に心休まる住まいをお届けしたいということを事業の中でぶらさずにやっている。

図 5-6



図 5-7

全ての人に
心休まる住まいを

5-2 事業概要（物件取得）

ここからは事業の紹介をしたい。

図 5-8

Rennovater
の日常

まず物件の取得から。多くは戸建ての一軒家で、あとは長屋のタイプとなる。長屋とは、柱と屋根が連なっているような形態の家で関西には多くある。取得するのは本当に空き家とかになるので、天井が抜けているなどは別に当たり前である。このような状態のものも全然取得するし、畳がボロボロとか、動物のフンだらけのこともある。何の動物か分からないけど、そういった物件でも取得して改修する。

図 5-9



図 5-10



図 5-11



いつもすごく不思議に思うのだが、弊社が取得しにくい物件の9割ぐらいが、昨日まで人が住んでいたような状態の家なのだ。この状態で家を手放しているというのが今の日本の現状なんだ、と実感する。図 5-12 の子供部屋、左側などは完全にそうで、さっきまでお子さんが住んでいたような感じだし、子供の写真とかが貼ってある部屋や、アルバムなんかも置いたままである。あと、写真は載せていないが、仏壇や遺影などは当然置いたままの状態で皆さん家を手放

していく。経済的な理由ですぐ出ないといけなかったのか、相続人が面倒を見てくれなかったというようなこともあろうかと思う。

図 5-12



図 5-13



リフォームに関しては、1つだけ基準としてあるのが、私自身が住めるかどうかということ。その基準を超えるために、いかにコストを抑えながらやっていくというのが重要になる。

5-3 事業概要（リフォーム）

例えばだが、図 5-14 の物件は表装のみをリフォームしている。壁紙を変えて床を掃除ただけでも、綺麗になる。あとは、極力だが、水回りであったとしても既存の設備は修理しながら使っていく。図 5-16 は、病院で亡くなられた人のお部屋である。入ってみたらゴミの多さに卒倒しかけた。こういった物件でもこんな感じに、見違えるように綺麗になる。

図 5-14



図 5-15



図 5-16



図 5-17



図 5-18 も同じ物件で、ゴミがうずたかく積まれていて、かつ人形が不気味だけれども、これもこんな感じに綺麗になる。

図 5-20 の見出しに「家には愛が詰まっている」と書いているが、取得した物件の大体 2 割か 3 割ぐらいには、お子さんなどが残していった爪跡がある。こういった壁にお子さんが落書きしていたら、弊社は極力、それは消さないで全てそのまま使っている。思い出や、先人の生きた証は後世に遺してあげたいから。

図 5-18



図 5-19



図 5-20

家には愛が詰まっている



また別の物件でトイレの座ったところに何か変な壁があって、その壁にボードが打ちつけられていた。これ何かなと思って読んだら、体の悪いおばあちゃんがトイレに座ったときにちゃんと目の前に見えるように、おばあちゃんを励ます寄せ書きみたいなものを孫3人が書いていた。孫3人がおばあちゃんを気遣う姿と、それを読んで喜ぶおばあちゃんの姿が想像できて、こういうのを見ると涙が止まらない。今もこの物件にはそのボードを張り続けている。

図 5-21

おばあちゃんを励ます、3人の孫からの寄せ書き

体の悪いおばあちゃんがトイレに座った時に見える様、トイレの壁に貼っていた寄せ書き

ひ孫まってね♡

2016.12.19
バーお疲れ様でした。
いつもありがとう。

高校、大学頑張るね

いつまでも
最高のバー

5-4 事業概要（入居のサポート）

次は、リフォームした後の入居サポートで印象的だった2事例を紹介したい。最初の方は、市役所から夕方に電話がかかってきて、急遽、家がないかというようなことで駆け付けたところ、朝11時に強制執行に遭ったとのこと。急に執行官が入ってこられて、20分以内に必要なものだけ段ボールに入れなさいということで、子供の学習用具、サッカーの道具とかも気が動転して入れられなかったと。本当に着の身着のまま市役所に来られていた。本人曰く、子供が小学校6年生で、ちょうど2月だったので、卒業式までは学区は変わりたくないというようなこともあって、子供1人と奥さんと3人で車中泊するというようなことを言っていた。私はそれを聞いて、もう契約とかお金とかは後で良いので住める住居がないかを考えた。たまたま学区が同じ家が偶然あって、もうその日から鍵を渡して住んでもらった。子供を含めて一家を住居に案内した際の別れ際、6年生の子供に「強く生きろよ、サッカー頑張れよ」と涙ながらに声をかけた。帰りの車でも一人、涙が止まらなかった。その後、一時的に生活保護を受給されて

図 5-22



出典：2022年7月20日、NHK「おはよう関西」

いたけれども、最終的に今はもう自立されて生活の基盤を立て直している。本当に良かった事例である。

図 5-23



出典：2022 年 7 月 20 日、NHK「おはよう関西」

次は、難しい事例としてよくある、DV の被害者の方の例である。「難しい」というのは、転居支援の難易度が高いということ。なぜ難易度が高いかというと、

図 5-24

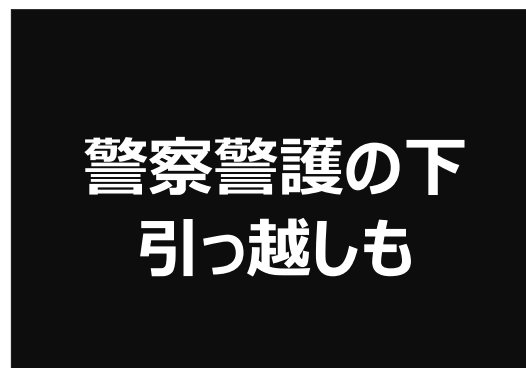


加害者の方に悟られるといけないので、着の身着のまま出てこないといけないから。この方の場合、徐々に荷物を駅のロッカーに入れていただいて対応した。引っ越しを決行するときに荷物を車に積み込んで、遠方に移動しながら生活物資を買って、布団も買って、などということをしてしながら荷物を搬入して届けた。別のケースでは、夜中に警察立会いの下、一緒に引っ越しをしたこともあった。引っ越しをするときも、加害者と鉢合わせになる可能性もあるので、すごく運転が上手で追いかけても大丈夫なドライバーを手配して対応したこともあった。

図 5-25



図 5-26



5-5 事業概要（入居中のサポート）

いろんな問題、事情、制約を抱えている方がいらっしゃるの、入居してから、当然ながらサポートが必要になる。多いのは家賃を振り込みに行けない方である。こういった方に関しては、集金にお伺いして顔を見てお話ししている。ベランダにハトがいると言われて、絶対ハトなんかいないでしょうというふうに思っていたら、本当に卵まで産んでいたこともある。

図 5-27



出典：2020年12月14日、関西テレビ「報道ランナー」

図 5-28



図 5-29



あと、サポートの一環として、全ての入居者に対して住居の満足度や生活の満足度、精神状態に関するアンケート調査を定期的の実施している（図 5-30）。

図 5-30

入居中支援（アンケート）

～インパクト評価に加えて、サービス改善に活用

アンケート調査へのご協力をお願い

2020.7.25
Renovater 株式会社
松本 知之

＼アンケートに答えていただいた方 全員に／
QUO カード 500 円分 プレゼントします！

1. 私たち、Renovater（リノバーター）について

リノバーター株式会社は、「全ての人に、ここぞ安らぐ住まい」をミッションとして、代表の松本知之が2018年に立ち上げた不動産賃貸会社です。空き家や古い物件を活用して、家を簡単に借りられない人に住まいを提供しています。

今後は生活支援サービスも用意して、入居者の方々の生活をより良いものにするサポートが出来ればと考えています。

2. アンケートの目的

さて、突然のご案内で驚かれたかもしれませんが、現在のお住まいの住居の満足度や、新たなサービスへの意見、社会への貢献状況を知るために、年に一度、入居者の皆様へアンケートを実施しています。つきましては、入居者である皆様に率直なご意見をいただきたく存じます。

住居満足度、生活満足度、精神や健康状態等の10項目を定期的にモニタリング

・社会的インパクト評価
・コミュニケーションツール
・サービス改善 に活用

様々な定性的なコメントを書いてもらっているので、入居者が何を考えていて、何に不満を持っていて、何を課題に思っているかということが分かるということで、経営的に重要なツールとなっている。

図 5-31 は、分かる方は分かると思うが、孤独死の現場で、赤い丸の部分でお亡くなりになっていた。壁に穴が開いていて、亡くなられた原因が壁にぶつかってなのかどうかまでは良く分からないけれど、階段の下でお亡くなりになられた。一般的に非常にネガティブなこととして捉えられるが、弊社の場合は最期、自分の家でお亡くなりになることができたということで、責任を果たせたとポジティブに捉えている。これまでの経験上、孤独死は起こるものとして住居を貸しているので、発生後のオペレーションもある程度想定している。

図 5-31

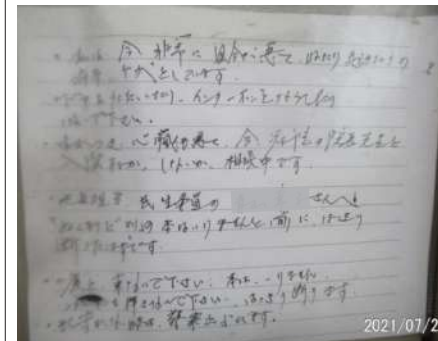


図 5-32 の左側の写真になるが、うちのスタッフが駆けつけたり、ケースワーカーさんが連絡を取ったりしたものの、自ら接触を拒むような張り紙をしてお亡くなりになられるというようなケースもあった。

図 5-32

退去支援（終の棲家となるケースも）

玄関の張り紙
(入居者が自ら外部との接触を拒絶)



階段下で発見されたケース



本当にいろんなトラブルというのが日々起きる。事実は小説より奇なりということが、100 件の物件があると 100 年に一度の事件が 1 年に 1 回は発生することで、毎月何かしら未知のトラブルが発生して、懸案の課題というのが 2 つ、3 つ頭の中を埋め尽くしているというような状態である。でも、そういう状況も楽しみながら取り組んでいる。

図 5-33

**全てのトラブルを
ポジティブに**
(と思わないと、やってられない時も、、、)

図 5-34

**「事実は小説より奇なり」
と言いますが、、、。**

図 5-35

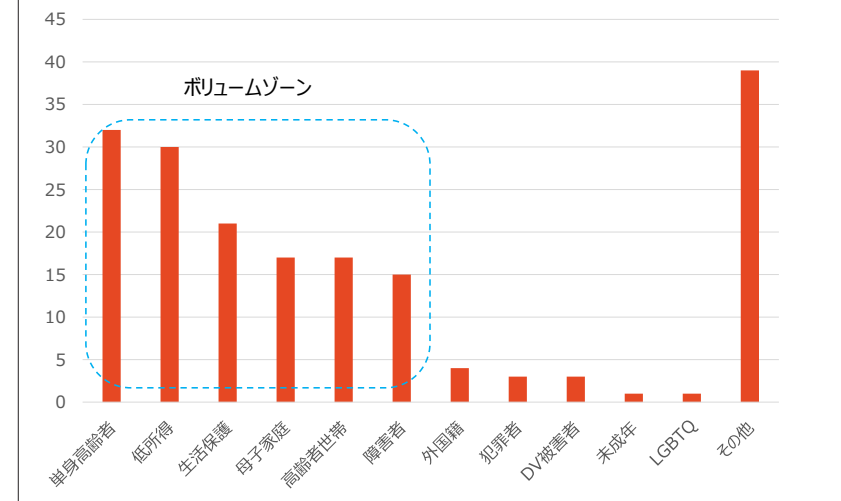
**100件あると、
100年に一度の事件が、
1年に一度は発生する**

5-6 事業の実績

ここからは事業の実績というか、数値面での紹介になる。

図 5-36

入居者属性（合計124世帯を重複カウント）



入居者さんの大まかな社会的属性だが（図 5-36）、大きな特徴として、ご高齢の方と低所得の方が多い。あとは、その他と書いてあるところが多い。理由は2つある。1つは入居いただく際に外形的に分かる範囲でしか分類していないということで、何かしら知り得ていない事情があるというような方がここに分類される。

もう1つの理由だが、高齢者専用とか外国人専用みたいな形の住居にしてみようと、無意識のうちに、住居の質が安かろう悪かろうになる懸念があるため、弊社の物件は全て、一般の不動産の賃貸市場にも流通させるようにしている。SUUMO にも掲載されるので、そこで遜色ないような形まで持っていく。例えば、

学生さんであったり、若い勤労世帯の一般の方から申込みがあればそちらを優先する結果、どこの属性にも分類されないという方が一定数出てくることになる。

図 5-37 は、先ほどの入居者の属性をパーセンテージで表していて、私も驚くのが生活保護世帯の割合が少ないということ。これを集計していて、感覚値だと3割から2割の間かなと思っていたが、2割以下といったところだった。この属性の中でいくと、様々な事情で借りづらい人がある中でも、低所得の世帯というのが結構借りづらい。なぜかという、失業中の方々などには生活保護等の福祉的なサポートも行き届いておらず、生活が安定しないから。

図 5-37

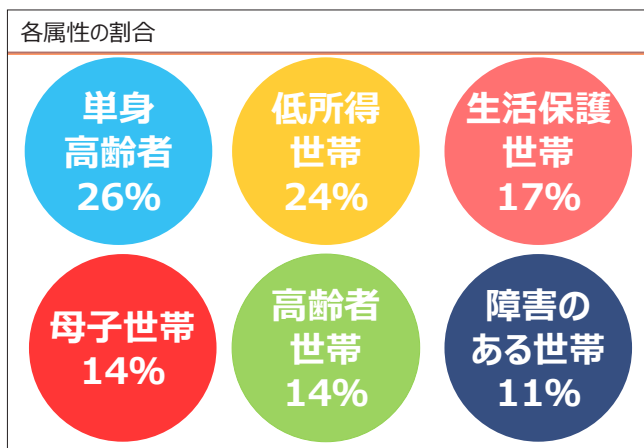
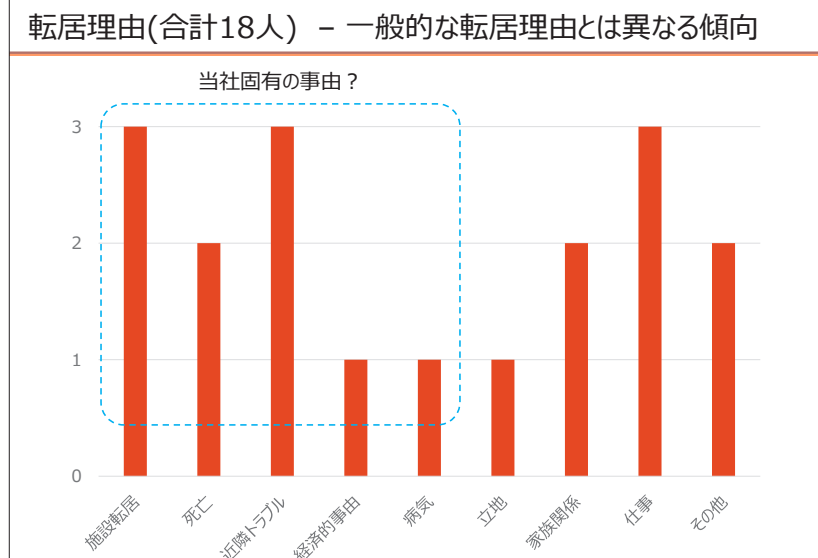


図 5-38 は、うちの物件から転居・退去された方の理由である。理由で多いのが、施設への転居、死亡や近隣トラブルである。近隣のトラブルは、入居者がトラブルの原因となる場合より、逆に近隣からトラブルを受けるというかいじめられる・嫌がらせされる等のケースが多い。意外なのだが、トラブルを仕掛ける側が多いわけではなく、地域に溶け込めずに嫌がらせを受ける側の人が多い。近隣から何か嫌がらせを受けていますというようなところがアンケートでも明確に書いてある。

図 5-38



あと、私どもが事業としてやっていく中で重要視しているのは、どれだけ社会に対してポジティブなインパクトを生み出したかということ（図 5-39）。量的なインパクトという意味では住居の提供数を、質的なインパクトとしては、先ほどのアンケートの結果から住居満足度や生活満足度、精神状態を集計している。2021 年度は前年度比で量も質も大きく改善した。今年度は分析中だが、経済状況に関するアンケートが非常に悪く、そこが生活満足度の大きな足かせになっている。物価高の影響やコロナによる収入不安定化というようなところの窮状を訴えるコメントが増えている。物価高で何とかしてくださいというメールが来たら、いいですよ、家賃 5,000 円下げますみたいなことをしているところである。

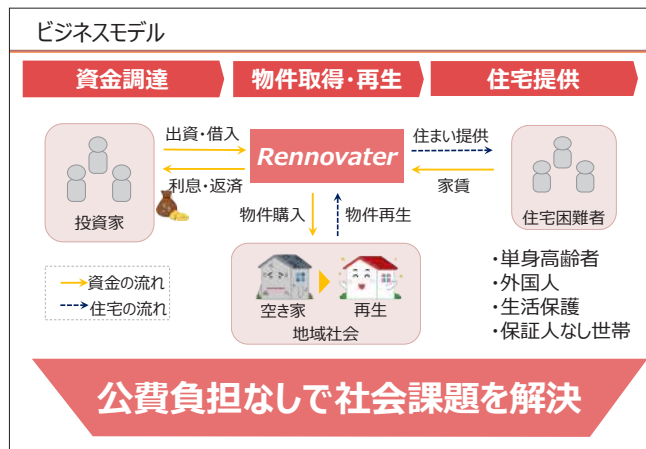
図 5-39

		2020年度	2021年度	2022年
量的インパクト (住居提供数)		39室	100室	130室
質的 インパクト	住居 満足度	3.58	4.40	
	生活 満足度	3.68	4.46	?
	精神状態	3.40	4.40	?

・コロナによる収入減や、物価高による窮状のコメントが増加
・結果、経済的不安に対するスコアが悪化している傾向

図 5-40 が弊社のビジネスモデルである。自社で物件を取得するので、資金が必要になる。投資家からお金を募ることもあるが、大半は金融機関からの借入れである。借入れによって物件を取得し、再生してお貸しするというような形でやっているが、民間の企業が民間のお金と民間の住宅だけで課題を解決していくところが画期的だと考えている。当然、空き家活用や居住支援というスポット・

図 5-40



スポットで行政とは協力関係にあるのだが、行政の代替として民間企業が活動するというのが、この事業の一番の魅力ではないか。住居の分野でこのような取り組みが可能であれば、行政の手が届きづらい他の領域でも何か新しいビジネスが生まれるのではないかと期待もある。

5-7 今後の課題①（収益性の確保）

今後の課題だが、まずは収益を適正に確保することが大事だと考えている。なぜかというところを確保できないと事業を維持も拡大もできない。サービスの質も良くできないので、収益確保にはこだわりをもって事業運営している。事業の特性上、内装資材や職人の人件費が高騰しても、家賃に転嫁しますということはできない実情がある。皆さん支払い余力が少ない方々なので、家賃は上がらないというか上げられない。むしろ長期的には下げていくことが事業の意義だと思っている。では、それを実現するにはどうするのかというと、物件のセットアップする単価を日々下げるとのこと。物件の取得を安くすることと、リフォームを同じ内容であったとしてもより安く仕上げることに、日々創意工夫している。

収支の構造として、売上を構成するのは戸数と稼働率と賃料だが、稼働率と賃料はもう変わらないので、戸数を増やさない限り売上は増えないということになる。その前提で収益を確保するためには、もう変動費的な要素である物件をセットアップするコストと、運営にかかるコストを下げていくしかないと考えている。物件セットアップのオペレーションとしては製造業を意識し、トヨタ自動車を参考にしている。どれだけ資材や職人の人件費が高騰したとしても、創意工夫とカイゼンを繰り返して、原価の絞り込みを徹底的に行っている。その結果、収益性は徐々に高くなってきたと実感している。

5-8 今後の課題②（スケール化）

次の課題は、スケール化である。これまでのビジネスモデルで社会性と収益性を両立するビジネスモデルは構築できたと考えている。だけど、この2つを両立させただけで本当に社会が大きく変わるかというと、私は変わらないと思っている（図 5-41）。なぜ変わらないかというと、量も足りない、地域も足りない、つまりインパクトが足りないのではないか、と。なので、今後は新規エリアへの展開もだが、既存エリアに関しても供給数を増やしていきたい（図 5-42）。

図 5-41

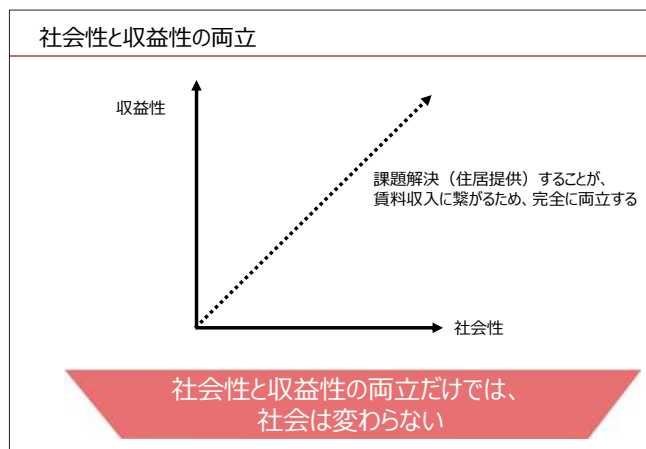
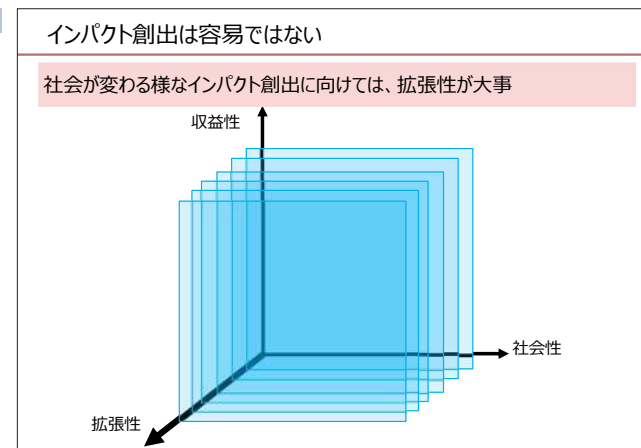
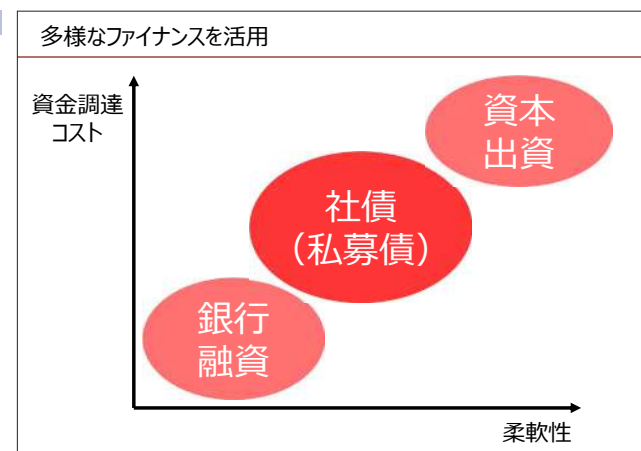


図 5-42



一番工夫しているのは、いろんなお金の調達の仕方をチャレンジしているということ（図 5-43）。資本出資は会社の株を買ってもらうことなので、これ以上増やすことはあまり意識していない。メインは銀行融資だが、築古の物件に融資してもらうというと、もう上物の価値はゼロ。土地の価値しかなくて、その土地も良い立地に綺麗な形の土地ではないので、土地の価値も低い。担保価値が

図 5-43

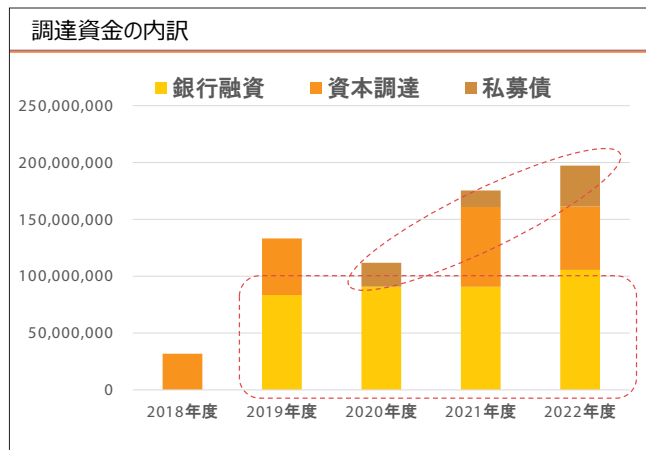


ないものに対して融資してもらうという、どこかで頭打ちが出てくる。事業性も評価してくれて融資はしてくれるが、すぐに限界に達してしまうことになる。

そこで、弊社では銀行融資に代わる資金調達手段として私募債を発行している。主に個人の投資家に向けて、事業に共感していただいた方に私募債という形で、銀行の融資より金利を上乗せした社債を発行してきた。社債で調達した金額で物件を買わせていただいているというようなところがある。そういったところを工夫しながら提供戸数を増やしていく。

以上がざっくりのイメージである。資金の調達の内訳は、図 5-44 のグラフの黄色い帯のゾーンが銀行の借入れで、大体年間で 1 億ぐらい借りている。今年度は 2 億ぐらい行くと思うが、毎年 1 億とか 2 億を借りている。斜めに丸で囲ってあるところが先ほどの社債で、個人の方から調達しているというようなものを加えながら今後増やしていく予定である。

図 5-44



5-9 今後の課題③ (公的セクターとの連携)

今後物件を拡大していく中で、公的セクターとの関わり方というところに課題があると思う。当然だけど、やっぱり特定の民間の事業者とあまり仲良くしづらいというのがあるのではと感じている。一緒に協力してやっていきたいと思いますという自治体もあれば、そうでない自治体もあり、なかなかこのあたりは難しい。もっと頼ってくれるのであれば、その自治体のエリアで物件取得を進めることができ、結果としてウィン・ウィンになるのにと思っている。後は問題やトラブルと一緒に解決してほしいという点。支援の難易度が高い入居者さんを受け入れると自然とトラブルや問題が増加するが、トラブルが起きたとしても助けてくれないという自治体さんも結構あるのが実情で、これでは結構困る。弊社であればそのような事態があっても受け入れる方針は変わらないが、通常の事業者や町の大家さんは敬遠するのも当然かと思う。

図 5-45

・民間を積極的に頼
って欲しい
・問題を共に解決して
ほしい

いくつか分かりやすい事例を紹介する。生活保護受給の单身男性の方が病院でお亡くなりになられて、荷物を撤去するのに相続人の確認を取ろうと思ひ自

治体に連絡したところ、「亡くなった時点で生活保護は打ち切りなので、うちとは関係ありません」と言われてしまった。「じゃあ、こちらで連絡を取るの、相続人の方を教えてください」と伝えても、「個人情報なので教えられません」と。このような杓子定規な対応をされると、高齢者への住居提供が進まないし、住宅セーフティネット制度を促進している国の方向性とも逆行している。

もう1件は、刑務所から出所する男性でトラブルが起きる可能性が高い方の受入要請を受けた際の事例になる。受入れに際して、何か起きた場合に一緒になって解決しましょうと行政の方をお願いをしたところ、「いや、そこは松本さん、もう民間同士の賃貸借契約になるので、Rennovaterさんと賃借人さんで解決してください。役所は関与できないので」と言われた。

あとは最近だと精神障害の方を受け入れた際、こちらはそのことを全然知らされていなかったケースもあった。それで、近隣トラブルになり警察も延べ50回ぐらい来る事態にまで発展した。そこまで事態が悪化しても、行政・福祉サイドと一緒に次なる転居先を探すという所まで進めなかった。結果、自社単独でその方の転居先を探さざるを得なかった。総じて、行政にはもっと、民間の居住支援をしている団体を頼ってほしいし、その分一緒に課題解決する関係を築きたい。

では全て民間がやれば良いのかというと、それもちょっと問題だと思う。なぜそう思っているかというと、賃貸業をやっているご高齢のオーナーさんから、引退するからとか、賃借人が高齢だから物件を買ってくれというような形で物件を譲り受けることがあって、そういった場合、かなりの確率で賃借人とオーナーとの間でトラブルを抱えている。図5-47のケースも酷くて、左側のところなんて床は穴が開いている。穴が開いていて板を敷いているし、この傾いたキッチンで炊事しているけど、元のオーナーに言っても何もやってくれず、20年くらいこの状態とのこと。右側も同じ家だけど、板を敷いているのはこの床が抜けているから。

図 5-46

一方で、健全な 民間事業者の確保 も課題

図 5-47

入居中物件を取得したケース



図5-48は別の家だが、所有者が弊社に変わったのでご挨拶がてら電話したら、壁が剥がれていますと。壁紙が剥がれているだけだろうと思いながら現地に行ったら本当に壁が崩れ落ちていた。さっきの家もそうだが、当然こういう家は雨漏りしていて、それもずっと放置されていた。

図 5-48

入居中物件を取得したケース②



図 5-48 の右側も同じで、雨漏りがずっと放置されている。だから、私は何でもかんでも民間がいいとは思わない。民間でも健全なプレーヤーがやらないといけないというふうに思っている。

5-10 今後の展望

今後の展望としては、5年後で1,000室、10年後10,000室ぐらいは提供していきたいと思っている。そうすると、自社物件だけでは結構難しかったりするので、相続等でどう活用して良いか分からないとか空室で困っているといったオーナーさんなどからご相談をいただきたいと思っている。そうしたら、弊社がサブリースで借りてお貸ししたり、管理させていただいたり、あるいは、弊社がそのまま買い取らせていただくこともある。

図 5-49

5年後、1,000室
10年後、10,000室

図 5-50

ご協力頂きたいこと

先週も相続物件の引き取り依頼で京都から小田原に行ってきた。明日はこのまま、東北、岩手県の宮古市まで行く。東奔西走で空き家活用の依頼にも対応している。物件を引き取ってほしい、買ってほしい、といった依頼があればお声がけください。以上で、私の説明は終わりたいと思います。ありがとうございました。

Chapter

「あしたの賃貸プロジェクト 第3回シンポジウム」

～不動産業界と福祉業界の融合に
挑む賃貸住宅～

質疑応答

「あしたの賃貸プロジェクト第3回シンポジウム 不動産業界と福祉業界の融合に挑む賃貸住宅」では、視聴者の皆様からいただいた質問にお答えする質疑応答の時間を設けた。以下に内容を紹介する。

登壇者

大月 敏雄氏 東京大学大学院 工学系研究科 建築学専攻 教授

加藤 忠相氏 株式会社あおいけあ 代表取締役

鮎川 沙代氏 株式会社ノビシロ 代表取締役

松本 知之氏 Rennovater 株式会社 代表取締役

モデレーター

松本 眞理 一般財団法人住宅改良開発公社 住まい・まち研究所 所長

【松本（公社）】 住宅改良開発公社住まい・まち研究所所長、松本と申します。講師の方々、先ほどから熱いご講演をいただき、ありがとうございました。ここからのお時間はシンポジウムに関する質疑応答に移りたいと思います。視聴者の皆様からたくさんのご質問をいただきました。誠にありがとうございます。

では、最初に大月教授への質問からいきたいと思います。

Q1 住宅確保要配慮者への対応として、公営住宅、公社、UR、民間家主との間にはどのような違いがありますか。今後はどう変わるでしょうか。
(60代以上男性、設計事務所)

【大月】 住宅確保要配慮者というのは、いわゆる住宅セーフティネット法で規定されておりますが、特に民間賃貸住宅で一定要件を満たしたものを登録して、登録セーフティネット住宅ということで、そこに政府のほうでいろいろ補助金をつけたりしながら居住差別をしない住宅をいっぱい供給しようという立て付けが

行われているんですが、その登録の要件というのがちょっと民間のレベルからすると高かったりする。例えば1部屋が25㎡以上ないといけないとか、あるいは新耐震じゃないといけないとかという基準があって、実は結構高い家賃のものが登録されている。あるいは既に入居している人のものが多数登録されているので、空き家がないというようなことで、現実のニーズとは乖離があったりする。かといってURとか公社は、基本的には一定の収入以上の人を対象にしてきた経緯があるので、なかなか低所得者層には回ってこない。それでも、URでは一部、今後居住支援にURの賃貸ストックを活用しようとする動きは今出てきているように聞いております。



あと、本当は公営住宅というのがお金の比較的少ない人にとって重要なストックであるべきですが、これを大きく阻んでいるのが先ほどもお話がありましたような、連帯保証人です。今日追い出されてしまったような人に連帯保証人を連れて来いというようなことはまずできない。国のほうでは保証人がなくても入れるようにやりなさいという指導はしているんですけども、実はなかなか全国の市町村の住宅課系の人の人数が少な過ぎて、そういう通知、通達をなかなか理解できていない、あるいは条例改正が面倒くさいという現実があります。

【松本（公社）】 ありがとうございます。続きまして、加藤様への質問です。

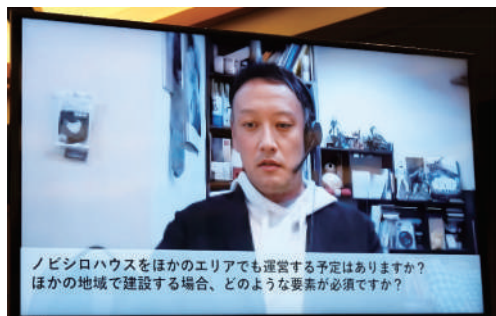
Q2 ノビシロハウスをほかのエリアでも運営する予定はありますか。ほかの地域で建設する場合は、どのような要素が必須でしょうか。（40代男性、賃貸住宅オーナー）

【加藤】 もしかしたらこれは鮎川のほうに聞いてもらったほうがいい質問かなと思うんですけど、実際私は介護系のコンサルティングも結構していて、例えば愛知とか富山の射水市などでも介護事業所をつくるための設計や場所の選定からやっているんですけど、そういうところにノビシロハウスを組み合わせたいという話は非常にたくさんいただいています。沖縄からもそういう話が来ているし、今後やる可能性はございます。

【松本（公社）】 ありがとうございます。鮎川様にはまた別な質問が来ております。

Q3 医師や看護師のお茶会への参加はボランティアでしょうか。また、ノビシロハウスは普通借家契約ですか。入居者の入れ替えはありますか。（50代女性、介護・医療福祉関係）

【鮎川】 ノビシロハウスに入居していただいているお医者さんや看護師さんのお茶会の参加はボランティアというか、私たちからお支払いしている分はありません。普通借家契約かという点、定期借家に一応入居者の部分はしています。入居者の入れ替えというご質問ですが、同じ名義での入居者の入れ替えは基本的になしで、退去する場合はもちろんありますので、退去した後は新しい入居者



に入っていただきます。

【松本（公社）】 ありがとうございます。定期借家にされている理由というのは、どのようなものなのでしょう。

【鮎川】 定期借家は一応2年契約の定期借家にしているんですけど、ノビシロハウスの場合はどちらかというとコンセプトというか、こういう方々に入ってほしいという思いが強い物件ですので、例えばなんですけども、お茶会に全く参加したくないとかお声掛けを嫌がって拒絶するというような方々はちょっとコンセプトにそぐわないということがありますので、そういった場合に最長2年で契約の解除をこちらのほうからできるというメリットでそうしていますので、特段リスクというか入居者に対してリスクがあるとは思っていないんですが、コンセプト重視というところでそういった選択肢を取っています。

【松本（公社）】 ありがとうございます。続きまして、松本様への質問です。

Q4 地域住民の方々や地域の自治会等との関係づくりなどで工夫されていることやご苦労されていることなどあればお聞かせください。（40代男性、介護・医療福祉関係）

【松本（リノベーター）】 ありがとうございます。非常に重要なポイントかと思っています。

まず工夫しているところというのは、入居者さんがこの地域にうまく馴染めるかなというようなところを思い描いて入居を支援するところです。トラブルの可能性やうまく馴染めなさそうな方であれば、一緒にご挨拶に行ったりとか、あとは手土産を持っていく。弊社の名刺を配って、何かあったらご連絡くださいということも実施します。これが実はとても効果的で、入居者さんがしばらく家に帰っていないとかあれば、近隣の酒屋さんから連絡が来たりとかするので、いろんな生活の変化というのに早く気づけるというようなところがあります。

苦労は近隣のトラブル、これに尽きると思います。弊社の入居者さんが近隣

に迷惑行為を働くというようなところがあれば、これは一番大きな問題でして、この解決というのがなかなか難しかったりする。お話をして入居者さんがそれに応じてくれて、行動を改善してくれるというようなところまで持っていくというのがなかなか難しいです。それができない場合、今まで1回だけあったんですけれど、こちらの負担、もう全て負担して次の住居を探して、初期費用であったり引っ越し費用とか全部こちらが負担して次に移っていただいたというようなケースはございます。

【松本（公社）】 ありがとうございます。私宛てにも質問が来ております。

Q5 精神障害者の居住支援は敬遠されがちです。彼らが独り暮らしを選択できるようにするにはハード面で何が必要でしょうか。（20代女性、介護・医療福祉関係）

【松本（公社）】 とても難しい質問をいただいております。まず音の問題かと思っています。奇声とかをあげても大丈夫な仕様にさせていただくとか。また、見守り機能があるようなものを追加したほうがいいのではないかと思います。それ以上のことは私もまだよく分からないので、これから調べたいと思います。鮎川様におかれましては、この辺で苦労した例があるとのことですが、少しご紹介いただけないでしょうか。

【鮎川】 過去、精神疾患の方で生活保護を受けていらっしゃる方のお部屋探しをしたことがあります。このようなケースでは幾つもハードルがあるのですが、管理会社さんの中にはそういった方にでも貸していいですよということもあるんですけれども、やはり考えられる課題みたいなもの、今後起こるであろう課題みたいなものが本当に多岐にわたるので、その考えられるすべてのケースでの問題解決が提示できずに結局借りられなかったという経験があります。

例えば精神疾患がある方の場合、病気の種類にもよりますし、それがきちんと薬を飲んでいれば解決できるんだけど、それを飲まなくなってしまうこと

がやっぱり独り暮らしだと、調子がいいから飲まなくなるとかというのがあるので、そういうことが起きたときに症状が悪化して周りに迷惑をかけることが予想されると。そのときにどういった人たちが登場人物として必要になるかなどというのがやはり不動産業界だけだと想像ができない部分もあり、精神科の先生などに質問したりとかして、ハード面だけでなくサポートの人間をどう協力体制として集めるかなども話し合ったのですが、結局出口的なところが非常に課題となり、物件は用意できたけれども、その後の対策において納得のいけるものが管理会社側に提示ができなくて、ちょっと借りられなかったということがありますので、引き続きちょっと解決を探っていききたいなと思っています。

【松本（公社）】 ありがとうございます。次は、全員の方に質問が入っております。

Q6 東北地方に住んでいますが、どうすれば地域福祉も考えられる不動産関連の人とつながることができるのでしょうか。活用したい家や生かしたい人がいますということで、何かアドバイスをいただければと思います。（40代女性、介護・医療福祉関係）

【松本（公社）】 大月教授、お願いいたします。

【大月】 要は社会的不動産のマインドのあるような方をどうやって探すかですね。地域によって状況は異なると思うんだけど、例えば都道府県単位では全て居住支援協議会が整っておりますので、そういうところでせっせと関わりのある団体とか業界団体を紹介しているところもあるので、そこに問い合わせる、聞きに行くというようなことは、可能だと思います。多分普通に不動産屋さんに行っ



でも、うちは福祉をやっているんじゃないかねえぞと怒られちゃうことも多いですね。そうでない人を探すには、やっぱり地元で頑張っている社会福祉協議会とかあいうところに聞きに行く。そういう中で、あそこの不動産屋さんは結構頑張ってくれますよとか、そういうのを地道に足で探すしかないですね。本来だったら、本当に松本さん（リノベーター）みたいな社会的不動産業の人をちゃんと国家的に支援して、リストアップしておくぐらいのことをやらなきゃいけないんじゃないのかなと私は思っております。

【松本（公社）】 ありがとうございます。では、松本様、何か付け加えることがありますか。

【松本（リノベーター）】 まさに大月先生がおっしゃってくださったところかなというふうに思います。社会福祉協議会さんでありましたり、その都道府県で登録されている居住支援法人の方にご相談されると、その方自ら動いてくださるということもありますし、あとはちゃんと心意気のある不動産業者さんをご紹介してくださるということもあろうかと思えます。難しかったら東北でも行きますので、ご連絡ください。

【松本（公社）】 鮎川様も、お願いいたします。

【鮎川】 不動産業に10年ちよつという身としては、不動産業界にいながら思いは今と同じく持っていたんですけども、医療の免許を持っているからといって解決できないなという思いでノビシロを作ったんですね。ノビシロは不動産業者じゃないんですよということを考えると、建物管理をする不動産業者とソフト面でコミュニティを作ったりとか連携したりとか、そういったものを作るものをちよつと



切り分けて考えるのもいいのではないかなと個人的には思っております、建物管理は清掃とか入退きの対応とかをしていただき、それ以外の部分は今東北に住んでいらっしゃるご質問の方がそういう思いをお持ちであれば、私たちノビシロがやっている部分をご自身で担うというか、有志を募って何も協力的な不動産会社をあえて探さなくてもできるのではないかなという希望を持って、広げたいなと私も思っております。

【松本（公社）】 ありがとうございます。加藤様、いかがでしょうか。

【加藤】 私の場合は鮎川さんに会って、鮎川さんが結構ぐいぐい来られたので、つながりができたというのはありますけれども、結局このノビシロをやってみて分かったのは、結構そういうものに注目している機関というのがあるわけで、先日も県の住宅課の方などが何人も来ましたし、そういうことを専門にやっている部署の人は多分そういうことをたくさん知っているの、そういうところからうまく情報を引き出すというのもありじゃないかなと思いますが、何よりもやっちゃうというのもありだなというふうに思います。

【松本（公社）】 ありがとうございます。ご質問いただいた方、ぜひ「やっちゃう」で頑張ってみていただければと思います。続きまして、大月教授への質問です。

Q7 コミュニティ価値や生活価値をどのような指標で示したらよいと思いますか。（30代女性、住宅事業者）

【大月】 難しいです。個人の幸福をどう図るかみたいな話ですから。今例えば東大で高齢社会総合研究機構というところで医学系の先生なんかとやっているんだけれども、生体データやAIとかを使って表情がにっこりするような筋肉がどういう場面で動いているかとか、そういう科学的なアプローチも相当可能になってきました。リノベーターの松本さんが定期的にアンケートを取っていらっしゃる。あれも非常に重要なことで、幸福かどうか分からないけれども、1年前と比べたらちよつといいかもとか、ちよつと駄目かもというのは相対的に分かる。ただ、

生活価値を絶対的尺度で決めたいというのか、相対的な尺度で対応したいと思うのか、という議論もありますが、現実には両方をうまく組み合わせながらやっていくのが大事でしょう。その辺はノビシロさんなんかで実際にAIを使った画像で、あれは見守りということなただけでも、場合によっては生活の幸福度というのは大げさだけれども、生活のクオリティ・オブ・ライフみたいなものを図れることの基礎をおやりになっているのかなと思っています。

【松本（公社）】 ありがとうございます。松本様、何か補足がありますでしょうか。今アンケートの件が出ましたけれども。



【松本（リノベーター）】 これはほかに賃貸オーナーさんがいらっしゃればお勧めというか、ぜひやってみてほしいと思います。コミュニケーションのツールとしても非常にいいのと、あとは何に困っているというのが分かるので、オーナーさんが、例えば退去されるのは嫌だと思うんですけども、不満とかも書く欄とかを設けておくと、こういったこの方は退去しそうだなのというのも事前に分かるんですよね。

なので、そういった方に手厚くサポートして住んでもらうというようなことの工夫もできますし、ということでお勧めだと思います。

【松本（公社）】 ありがとうございます。次の質問にまいります。加藤様に質問です。

Q8

第一種低層住居専用地域にカフェを作る際、藤沢市とどのような協議をしましたか。行政に用途地域規制を緩和し、より合理的な不動産を活用したいという思いがあるのでしょうか。（40代男性、住宅供給公社）

【加藤】 実際用途地域的には本来作っちゃいけないという決まりがある場所ですので、ただ、明治時代の法律などで縛られている状況ですので、基本的には普通に建築指導課にいても通らないという形になります。なので、私も地元で介護を20年以上ずっとやっていますので、その当時の職員さんなどがかなりいっぱいいるわけです。いろんな課に散らばっていて、その中の一人と話をして、結果としてどうなったかという、保健福祉部長ほか各課の課長さんたちがみんな集まってくれて、そこでプレゼンをすることによって、話をさせてもらう場を持ちました。

結局どういう話になったかという、どう認められているかでいうと、あそこは言い方は嫌だけれども、行政の方の言い分では、ここは高齢者の作業場としましょう、要するに福祉の場所だからオーケーという取決めになっているので、あそこで高齢者の仕事を作ったりとか地域の人たちの集まる場所として開いているよということで緩和をしてもらっているという形になります。

【松本（公社）】 ありがとうございます。では、次の質問にいきます。鮎川様への質問です。

Q9

今後、賃貸住宅における若者の自死、高齢者の孤独死増加についてどのような対策が必要でしょうか。また、自死や孤独死が起きた際の方策についてお考えをお聞かせください。（60代男性、賃貸住宅オーナー）

【鮎川】 ありがとうございます。

若者の自死に関しては、ちょっとあまり取り組んだことがなくてあれなんですけ

れども、高齢者の孤独死に関しては、今まで過去6、7年ずっと高齢者のことを考え続けた結果、今のノビシロハウスのように自然といろんな人と関わる環境に置いておくと、孤独死になり得ないんじゃないかなという結論に至っております。若い人は逆の意味でいろんな社会とのつながりがまだあるので、亡くなったまま1週間放置されるというようなことはあまりないとお伺いしているんですけれども、高齢者に関してはあまり人とのつながりがないと孤独死しやすいということが現状言えると思うので、関わりを常に持たせるというところで、そもそも孤独死が起きないような環境づくりをするというところを考えています。

なので、起きた際の方策というところがちょっとすみません、起きない前提で考えていたので、あまりちょっと……。

【松本（公社）】ありがとうございます。そこは松本様に補足していただきましょう。

【松本（リノベーター）】 鮎川さんのところとかはすばらしい、まず起きないというところで非常にすばらしいことだなと思って聞いておりました。うちの場合はもう起きるものとして捉えておまして、起きた際の対策、その後の清掃、いわゆる特殊清掃でありましたり原状回復というところが費用として出てくるのは分かってございますので、保険で経済的な部分に関してはカバーするということは考え

ています。孤独死保険単品で入れるものもありましたら、普通の住居用のオーナーさん向けの孤独死用の特約というものに入るといえるようなことはまず基本というか、弊社ではやっているようなことでございます。

あとは特殊清掃に関しましても、ネットで検索したら結構高い金額が出るんですけども、実際はいろいろ見積りを取ってやってくると、そんなに高くはないです。40万、60万清掃でかかりましたみたいなのがありますが、実際そんなにかけられないので、もし事前にできる対策としたら、起きてすぐにやらないといけなないので、あらかじめ何社かどんなぐらいの値段か、良心的な会社さんをピックアップしておくということぐらいかなと思います。

【松本（公社）】 ありがとうございます。松本様に引き続き質問をさせていただきます。

Q10 家賃を下げてほしいと言われたら下げるとのお話がありましたが、どのように会社として利益を確保しておられるのでしょうか。（40代男性、行政機関）

【松本（リノベーター）】 難しい質問ですね。当然ながら全員の家賃は下げないですよ。全員を一気に5,000円下げてくださいとかと言われると、それは利益というか売上げが1割減りますので、それはしません。なので、下げる人もいらっしゃいますけれども、下げない人というところもあります。会社全体のポートフォリオという感じで見ていますので、1つ下げたところであまり影響がないのが実態です。あとは、経済的な面だけ考えますと、下げずに退去されて空室が出るんだったら、下げても長く住んでもらったほうがいいかなというふうに思っています。なので、そこはむしろ経済的にも合理的だと整理しています。

【松本（公社）】 ありがとうございます。大月先生コメントがあればお願いします。

【大月】 公営住宅で昔から応能応益家賃制度で同じ間取りなんだけれども、払える人はうんと払って、払えない人はちょびつとでいいよというのをやっています



よね。あれを個人でおやりになっているということですよ。ちょっと次元が違うコメントかもしれないけれども、そう思いました。

【松本（リノベーター）】 少し補足させていただくと、家賃を途中で下げるということもあれば、最初から下げているケースもある。一応図面には目安の賃料は記載するのですが、安心して払える家賃を相談して設定するケースも多い。弊社としては、その中で一番高い家賃をいただきたいという思いはありますが。だから、最初から人によって違ってしまっています。収入は幾らですかということから入りますということですね。

【松本（公社）】 では、家賃があってないようなものという面もあるかもしれないということですね。

【松本（リノベーター）】 というのもありますね。6万5,000円ぐらいでその前まで貸していたのに、単身でここに入らないといけないという人とか、3万5,000円とかで貸している物件もあります、それは。

【大月】 ですから、松本さんのノウハウを公営住宅の運営に使うとめっちゃくちゃ何かよい感じがしてきましたけれどもね。すみません、また茶々を入れて。

【松本（公社）】 行政機関の方はぜひご検討いただければと思います。続きまして、次は鮎川様への質問です。

Q11 20代車椅子の男性が車椅子のまま海に入っていました。茅ヶ崎でできるとは思わず、どの会社にお問い合わせいただき教えてください。65歳の母は何十年も車椅子生活で海岸に行けません。（女性、不動産管理業）

【鮎川】 動画の部分ですよ。あれはクリニックの渡部院長がどこかということをやっている団体から誘われて、車椅子の子を誘ってくれたので、聞いておきます。

【松本（公社）】 ありがとうございます。

【加藤】 あれは仲間のところですよ。

【鮎川】 そうなんですね。

【松本（公社）】 加藤さん、もう少し詳しく教えてください。

【加藤】 私の地域の仲間で、きずなの会という飲み会があ

るんですけども、その仲間でバリアフリービーチというのをやっている仲間がいて、年に一回、海にベニヤ板をばっつと広げて、車椅子のままでも乗れるようなものや入っていけるようなものを行っている仲間がいて、今それは結構全国の海に広がっているのも、もしかしたらそういうところで企画する人がいて、こっちの仲間に連絡をくれるとお近くの海でもできるかもしれません。

【松本（公社）】 ありがとうございます。



【松本（公社）】 では、せっかくの機会ですので、賃貸住宅のオーナー様へのアドバイスをお願いしたいと思います。

【松本（公社）】 大月教授、いかがでしょうか。

【大月】 私の話の中でもちょっと言いましたが、ある人によると、不動産オーナーは年を食えば食うほど3K、つまり外国人とか高齢者とかペットを嫌がると。だけど、若いオーナーになっていくと、それがそこまで3Kは嫌だというのはなくなります。ですから、そういう昔かたぎのオーナーでなければ今日みたいな話に乗ってくださる人というのは少しずつ増えていくんじゃないのかなと思っています。昔かたぎのオーナーを動かすためには、オーナーさん1人で管理をやっているわけでは多分ないと思うので、管理業として入っている方が日常の管理業の中でオーナーの所有意識とかオーナーの支配意識と経営意識、それを分離して感じ

ていただけるように頑張ってお働きかけていくしかないのではないかなと思っています。

【松本（公社）】 ありがとうございます。鮎川様、いかがでしょうか。

【鮎川】 オーナー様へのアドバイスなんですけれども、高齢者の方に関して今日はテーマとしてお話しさせていただいていますが、高齢者を嫌がられるというのが本当に常識なんですけれども、入ったときの家賃で長く住んでくださるので、とてもいいお客様だと思っていただいて、あと、最期孤独死になったら嫌だなというところがどうしても納得いかないのであれば、弊社みたいなところにそこを管理してもらうとか、何か仕組み的に利用するということを検討していただければ、2、3年で出ちゃう若い人よりはずっといいお客様だということを理解していただければと思います。

【松本（公社）】 松本様、いかがでしょうか。

【松本（リノベーター）】 お二方が言っていたところがまさにそうだなと思いつつ、不動産屋さんサイドの気持ちも少し分かったりもするんですけれども、よい不動産屋さんとか管理会社さんに出会うというところはすごい良いポイントかなと思っています。ご高齢の方であつたりしたとしても、きちんと入居の案内をしてくださったり、何かトラブルがあつたりしたとしてもすぐに駆けつけてくださったりというようなところの管理を手厚くやってくれる不動産屋さんに出会うのが良いというのと、あとは保証人は取らなくても良いと思っています。今だと家賃保証会社がございます、緊急連絡先だけで家賃の滞納だったり残置物の撤去とかまで面倒を見てくれる会社さんがありますので、保証会社さんだけつけて保証人をなくすというような形にするだけでも大分門戸が広がるのではと思っています。

【松本（公社）】 加藤様、いかがでしょうか。

【加藤】 僕は逆にオーナーなんですけれども。

【松本（公社）】 オーナーとしてアドバイスをいただければ。

【加藤】 先ほども話しましたが、本当に人口がまずどんどん減ってくるし、

高齢者ばかりになってくる。独り暮らしはほとんど高齢者みたいな感じになってくる社会の中で、逆に言ったら今がまだチャンスで、コンセプト物件ではないですけども、例えばノビシロハウスは高齢者も声を掛けるなではなくて、声を掛けてほしいと思っている人たちだし、若者も声を掛けたいと思っている若者たちなわけですね。なので、こういった物件がまだ珍しいうちだと、変な話、家賃は下がらないじゃないですか。物件を建てたらだんだん家賃は下がってくるのが普通ですけども、ノビシロハウスはウェイティングの人数もすごくたくさんだと鮎川から聞いてますし、そういう意味では必要とされている物件を作るし、実際に動画にもありましたけれども、脳性麻痺の車椅子の方が道路からバリアフリーで入っていける部屋がまずほとんどないわけです。高齢者物件とかでもない限りは。そういう意味では、そういう部分の市場確保もできますし、銀行もある意味安くお金を貸してくれますし、非常に今が逆にチャンスじゃないかなと思っているので、このままアパートがだんだん朽ちていって、人も入らなくて直す金もなくなるよみたいなことで何か悩んでいるんだったら、もういっそのこと、みたいにいろいろ考えたほうが全然いい時代じゃないかなと思います。

【松本（公社）】 ありがとうございます。



【松本（公社）】最後の質問に応じたいと思います。今回のテーマが不動産業界と福祉業界の融合ということで、その限界に挑んだ方々にご講演いただいておりますが、今後の皆様の野望とか企みとかをお聞かせいただければと思います。松本様からお願いいたします。

【松本（リノベーター）】野望というか展望というかですけれども、スライドにも出させていただきましたけれども、少なくとも1万室、自社の物件として提供したい。そうやってきたときにどうなるかという、公営住宅が要らないような社会になればいいかなというふうにこれは心底思っているのと、あとは公営住宅に関して、自治体さんからすごい空気があって困っているんですとかという相談を受けるんですけれども、だったらうちに貸してくださいみたいなことを言っているんです。そういった感じで公営住宅が不要な社会というのを作って、それを民間の力で作っていければなというふうに思っています。

【松本（公社）】ありがとうございます。鮎川様、お願いいたします。

【鮎川】私の思いとしては、今寿命がどんどん延びていって、65歳が高齢者と言われていきますけれども、そこからさらに35年以上生きることができるという社会になっているので、高齢になっていくこと、年を取っていって、加藤が言っていたようにほとんどが認知症になっていくけれども、それが楽しみになるというような社会を作りたいなと思っています。その上でお住まいとか、住んでいる中での人との関わりというものがやはり楽しみにできる社会というのをできればノビシロのほうで作っていただけたらというのが野望というか自分の目標として持っています。以上です。

【松本（公社）】ありがとうございます。加藤様、お願いいたします。

【加藤】僕は介護のほうでもノビシロハウスのほうでも自分のやっていることをどんどん手広くしていくという野望が全く実はないんですけれども、面白いコンセプトに関してはどんどん、何か斜めで面白いものは作っていきなと思っています。例えばURさんともずっと付き合いがあって、URの中に小規模多機能が1軒入っているだけで特養は要らなくなるじゃないかみたいな発想もあって、

それを実際仲間の事業所にやってもらったりとか、今回ノビシロをやってみて分かったのは、ヤングケアラーだったりシングルマザーの方たちや子育て世代がちゃんと恩恵を受けるような物件というのはどういうものなんだろうということも含めて、今回ノビシロではたまたま訪問看護と在宅訪問診療とカフェとコインランドリーですけれども、それが何か混ざっているものとか、あるいは全く別のものでいいし、その場所に合ったものになっていていいと思っているので、世の中で例えばリスク的にあまりよくないねとか、これは困っているよねみたいなものは逆にチャンスだと思うし、ほかの産業とつながるといろいろできると思っています。なので、それがちゃんとできるものをまたやっていけたらいいなと思っています。



【松本（公社）】ありがとうございます。大月教授、お願いいたします。

【大月】住まいの基本はやっぱり住まいを確保して、そこに安心して入居いただくということです。住み始めてからの居住者の安心をどうサポートできるのかということも重要です。家主は広い心で居住者をちゃんと受け止める方向でいってほしいなということです。家主というのは民間事業者だけでなく、URだって地方自治体だって家主なわけで、家主教育というおこがましいんですけど、家主のありようというのが一つは非常に重要だと。



もう一つは住んでいらっしゃる支援の必要な方というのは通常、誰であっても何がしかの支援が必要です。孤独死は嫌だと思っている人がいたり、ひきこもりになったりした場合、その都度周りがちょっとお節介になれる社会をどうやって作っていくのか。つまり、ザ・ボランティアでございますみたいなボランティアはそんなにたくさんは要らないのかもしれないけれども、ちょっとしたお節介ボラン

ティアみたいな、そういう日本人をどうやって地域の中で増やしていくのか、これが多分鍵なんじゃないのかなと思っております。

【松本（公社）】 ありがとうございます。

本当にポジティブなメッセージをたくさんいただき、賃貸住宅の新しい可能性の扉が開いたように感じました。講師の皆様、誠にありがとうございます。また、ご視聴いただいた皆様、誠にありがとうございます。質疑応答はこの辺で締めさせていただきます。

どうもありがとうございました。（拍手）

あしたの賃貸プロジェクト

第3回シンポジウム開催記録

- * 名称 あしたの賃貸プロジェクト第3回シンポジウム
～不動産業界と福祉業界の融合に挑む賃貸住宅～
- * 日時 2022年11月30日(水) 13:00～16:50
- * 開催方式 YouTubeによるオンライン配信
- * 配信会場 東京ドームホテル
- * 主催 一般財団法人 住宅改良開発公社
- * 後援 独立行政法人 住宅金融支援機構
一般社団法人 全国住宅供給公社等連合会
一般社団法人 プレハブ建築協会

* プログラム

■ 主催者挨拶

一般財団法人住宅改良開発公社 理事長 稗田 昭人

■ 基調講演 「不動産×福祉で拓げる賃貸住宅の可能性」

東京大学大学院 工学系研究科 建築学専攻 教授 大月 敏雄

■ あしたの賃貸レポート 「入居者から見た賃貸住宅住み替え事情と住まいへの希望」

一般財団法人住宅改良開発公社 住まい・まち研究所 所長 松本 真理

■ 事例講演 「超少子高齢化問題に『住まい』はどこまで踏み込むか?」

株式会社あおいけ 代表取締役 加藤 忠相

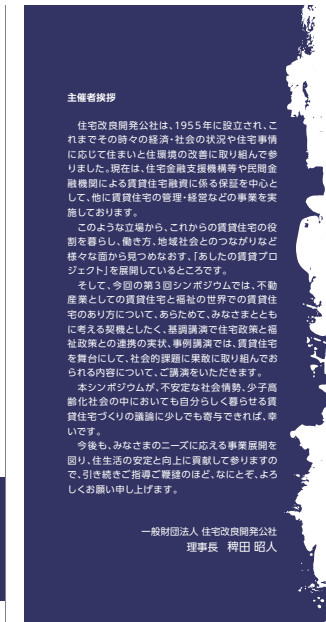
■ 事例講演 「高齢者と若者が共生できる賃貸住宅とは?」

株式会社ノビシロ 代表取締役 鮎川 沙代

■ 事例講演 「誰でも住まうことができる賃貸住宅の限界に挑む」

Renovater 株式会社 代表取締役 松本 知之

■ 質疑応答



13:05-13:55

不動産×福祉で拓げる賃貸住宅の可能性

住宅政策と福祉政策の連携が、国レベルでも自治体レベルでも、居住の現場のレベルでも求められている経緯から、住生活基本法と住宅セーフティネット法の展開、営業特措法と最新職の現場について述べたい。



大月 敏雄
東京大学大学院
工学系研究科建築学専攻
教授

14:20-14:50

超少子高齢化問題に『住まい』はどこまで踏み込むか?

日本の人口動態統計から未来を予測した際に、医療介護専門職が欠ける「内なる国防」に備える問題に住まいは準備できているのか? そのコンセプトモデルを介護屋目線で考えてみたノビシロハウスをご紹介します。

14:50-15:10

高齢者と若者が共生できる賃貸住宅とは?

高齢者の住まいを、高齢者専用住宅のように世代で区切るのではなく、若い世代の人と共生し、お互いが支えあい、双方に価値のある暮らしができるような住まいが実現できるノビシロハウスの仕掛けや暮らしぶり、今後の展望についてご紹介する。

15:10-15:50

誰でも住まうことができる賃貸住宅の限界に挑む

「全ての人が心待ちの住まい」をビジョンに掲げ、専ら高齢者や低所得世帯等の一般には取達されがちな世帯に対して安価に住居を提供するソーシャルベンチャーの取組を紹介したい。民間企業が取り組む意義や、直面する課題・苦悩に関しても紹介したい。

16:10-16:50

質疑応答

視聴者のみなさまからお寄せいただいた質問に、講演者が生で回答させていただきます。



入居者から見た賃貸住宅住み替え事情と住まいへの希望

住み替え理由で上位となった「立ち退き」の分析をベースに、母子・父子家庭世帯、生活保護受給世帯、親を在宅介護している世帯、親がいない子を持つ世帯などの住み替え事情とさまざまな世帯の方がこれからの住まいに求めるサービスについて紹介する。



松本 真理
一般財団法人住宅改良開発公社
住まい・まち研究所 所長



加藤 忠相
株式会社あおいけ 代表取締役



鮎川 沙代
株式会社ノビシロ
代表取締役



松本 知之
Renovater株式会社
代表取締役



あしたの賃貸ライブラリー 4

不動産業界と福祉業界の融合に挑む賃貸住宅

発行日 令和5年11月20日

編集・発行 一般財団法人 住宅改良開発公社

〒102-0076 東京都千代田区五番町14番地の1（国際中正会館ビル3階）

TEL 03-3237-7411

URL <https://www.kairyoukousya.or.jp/>

印刷 株式会社 ぎょうせい

本書の一部あるいは全部を無断複写、複製、転載、あるいは電子書籍などに入力することは、法律で定められた場合を除き、著作権の侵害となります。

© 2023 一般財団法人 住宅改良開発公社

非売品