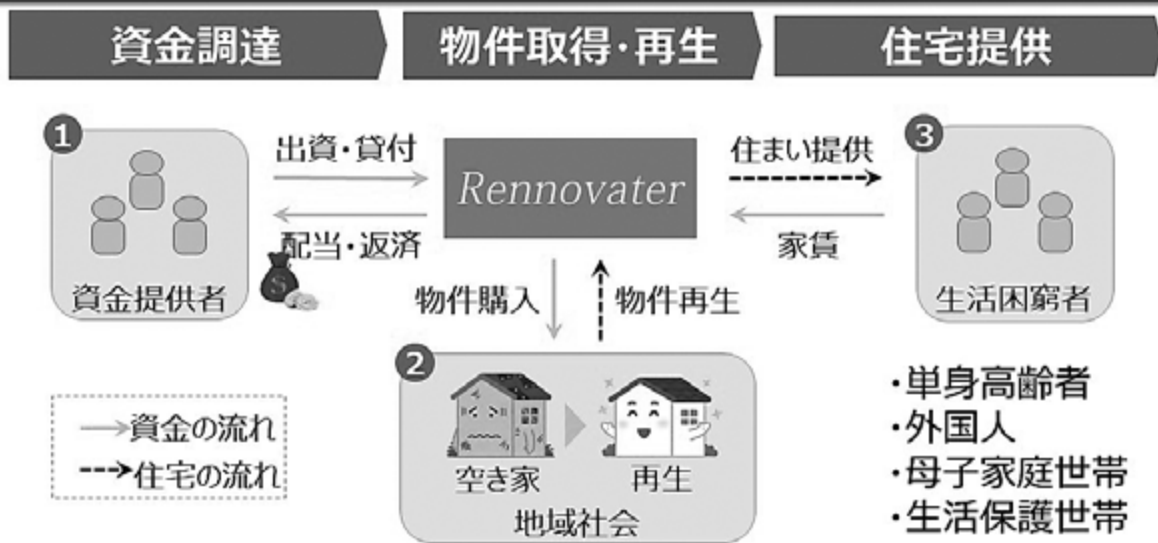


ビジネスモデル - 社会課題を解決しつつ、収益性を確保



「空き家問題」と「生活困窮者の居住問題」
を公費負担無しで同時に解決

第120回 かわさき起業家オーディション 「かわさき起業家」受賞

空き家や築古物件を活用した、 住宅確保困難者への住宅支援事業



Renovater株式会社

代表取締役
松本知之

Renovater株式会社が提案するビジネスプランは生活保護・単身高齢者・外国人・母子家庭といった住宅確保困難者に対して、空き家や築古物件をリノベーションして貸し出すことで住宅確保困難者への良質な住宅提供や空き家の有効活用といった社会問題を解決するビジネスプランです。空き家は年々増え続けており、高齢化社会の加速により、ますます増加することが予想されています。野村総合研究所の発表では、2033年には空き家率が30%を超えとも言われており、現在有効な解決方法はまだありません。これらの大きな社会問題を公費で解決する場合、莫大な公的支出を伴うため、持続可能な社会を構築することはできません。Renovater株式会社が提案するビジネスプランは、これらの問題を民間企業が民間資金を活用して解決することが可能となるビジネスプランです。

■ ビジネスに至った経緯

私は2011年に自己所有のマンション入居者を募集した際、不動産賃貸市場にて高齢者・外国人・生活保護世帯への賃貸が拒絶されている実態を目の当たりにしました。これは家賃滞納やトラブルが起こるのではないかといった心理的な障壁が大きく作用しています。そこで築古物件を安く買い、快適に暮らせる程度のリフォームを安価で施して貸すことで、住宅確保困難者でも手が届く家賃で提供することができるのではないかと考えました。住宅確保困難者に空き家を提供することで空き家問題といった社会的課題も解決できると思い、会社勤めの傍ら住宅確保困難者への住居提供事業を開始しました。そして、2019年より独立し、会社を設立して事業を本格的に開始しました。

■ サービスの特徴

本サービスの最大の特徴は、住宅確保困難者にも手が届く安い賃料で住宅を提供できる点である。そのために安価な空き家や築古物件を購入し、リフォーム後は快適に暮らせる程度の必要最低限にとどめる。通常、「新築・築浅で綺麗な」物件であれば「安定的な収入が見込める」人たちへ貸し出すことは可能である。しかし、これには設備やリフォームを充実させる必要があるため、初期費用が高み、高い賃料が発生してしまう。一方で、最低限の機能と設備に絞こむことによって初期費用を抑制し、低廉な家賃設定で提供できるようになる。

借りる側は収入が低いため、入居できる賃貸物件は良質とは言い難い物件に限られ、選択肢も狭い。環境が改善されつつあるが、それでも生活保護費の家賃にあてられる上限である月5万円ほどの賃料を払っても、狭い部屋で暮らすことを余儀なくされている人がいる。

物件を持っている側は空き家を適切な価格で賃貸もしくは売買できる場合は問題ないが、空き家物件すべてがこれに該当するわけではない。駅や商業施設、学校、病院などが隣接しているものが全てではなく、特に地方では車がなければ生活していけない場所に空き家が出ることも多々ある。また、安い物件全ての条件が悪いかといえば必ずしもそうではない。例えば、1階の部屋は物騒だと通常は嫌がられるが、足腰の悪い人にとっては1階の方が便利である。またエントランスがオートロック式のマンションの場合、鍵を無くす心配があるからと敬遠する高齢者もいる。借りる側の事情を鑑みれば、必ずしも安い物件＝質が悪いというものが全てではない。つまり、地域に眠っている物件を入居者目線でリフォームするだけで、住宅確保困難者にとって素晴らしい物件になる。

住宅確保困難者へ住宅を提供する場合、滞納リスクや孤独死リスク、物件価値棄損リスクなどが想定される。実際に10年近く事業を行う中で孤独死は2件、火事が1件発生した。孤独死の場合、孤独死保険の加入により、原状回復費用等の金銭的リスクを軽減する対策を取っている。

適度な住み心地で同じような価格帯の物件は多くないため、なるべく長く住みたいと思う方が多く、家賃の支払いが遅れることはほとんどない。よって、滞納リスクもほとんどないといえる。

一般的な不動産会社と比較した場合、「空き家」の活用と「住宅確保困難者」へ住居を提供するビジネスモデルはリスクが大きく、既存のビジネスモデルと競合しないホワイトスペースな市場である。住居に困っている人をターゲットにしたビジネスモデルもあるが、そのようなビジネスモデルは入居可能な物件1つを3つに区切って貸し出せば3倍の家賃が取れるというような発想の住居しか提供できない。一方、Renovater株式会社が提供する住居は住宅確保困難者以外のサラリーマンや学生でも利用可能な住居を提供しているため、差別化できており、住居の質において、圧倒的な優位性を持っている。

■ 今後の展開

活用可能な空き家は今後も増え続けることから、市場は今後も拡大が見込まれています。現在、首都圏や関西を中心に20部屋を提供していますが、今後は部屋数を50部屋、100部屋に拡大を目指します。また、それに伴い経営人材の採用など、組織の強化を推し進めます。また、部屋を貸したら終わりというわけではなく、今後は自治体やNPO法人と共に事業に取り組み、入居者同士の交流や社会参画できるような仕組みを作り、住宅確保困難者の社会参画の一翼を担いたいと考えています。

会社名：Renovater株式会社

住所：〒610-0354

京都府京田辺市山手南4-7-3

電話番号：☎0774-27-1740

メールアドレス：t.matsumoto@rennovater.co.jp

ホームページ：https://rennovater.co.jp/