



第3章

3-1

エコリノベーションのこれから

エコリノベーションの新しい対象

和泉 直人：北川 大祐

昨今、空き家が社会問題として取り上げられていますが、自己使用以外の所有不動産が増加しているということです。そのまま放置しておくと負の資産にしかなりませんが、手を加えて賃貸住宅などの事業用不動産に再生することで、資産形成に貢献し得る空き家も少なくありません。そして、その再生の際に「断熱改修」を組み合わせることで、より選ばれやすく、より長く使い続けられる住宅にしていくことができます。

事例1：仕立てる賃貸

近年、自分で手を加えられる賃貸住宅が少しずつ増えています。

物件オーナーや施工業者の都合でリフォームされるお住いの部屋には、なかなか愛着が湧きにくいものですが、壁紙1枚でも自分で選ぶことができれば「自分の部屋」として大事に住もう気持ちが芽生えてきます。

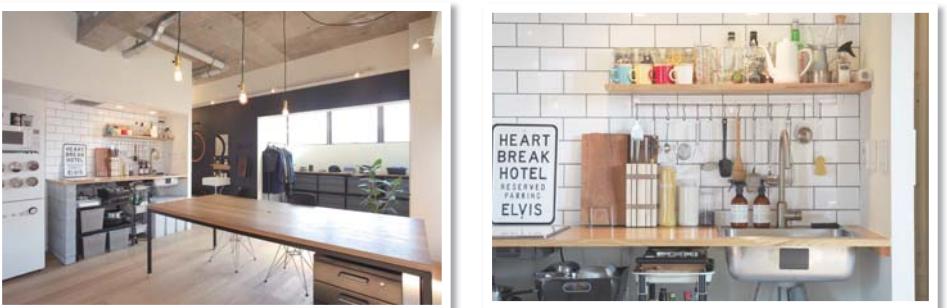
オーナーが一方通行的に内装を仕上げるのではなく、入居者とオーナーが一緒に間取りから考えリノベーションをしていくことで、入居者にとっては、自分の暮らし方を反映させることのできる愛着の湧く空間を入れることができます。オーナーにとっては、空室だった物件を最大限満足度の高い物件へと変換し、クリエイティブでコミュニケーション能力の高い良質な入居者を得ることができます。双方にとってメリットの生まれる仕組みが、(株)NENGOの「仕立てる賃貸」です。

全体のプロセスは「入居者募集」→「最初の打ち合わせ-間取り、大まかな仕様などライフスタイルのイメージを共有」→「契約」→「詳細な打ち合わせ-仕様、素材、色などの決定」→「施工」→「完成引き渡し」→「入居」となります。施工の際に、壁の塗装などを入居者の方々自らがセルフビルドすることで「自分の家に自分で手を入れる」ということを賃貸住宅でも実現しています。

そして、居住者の満足度と共に、健康にも良い快適な居住環境を提供することが長く使い続けていくための肝ですので、断熱改修を組み合わせ住宅の基礎性能を上げておくことが大切です。



●基本的に大きなワンルームプラン（住戸A）

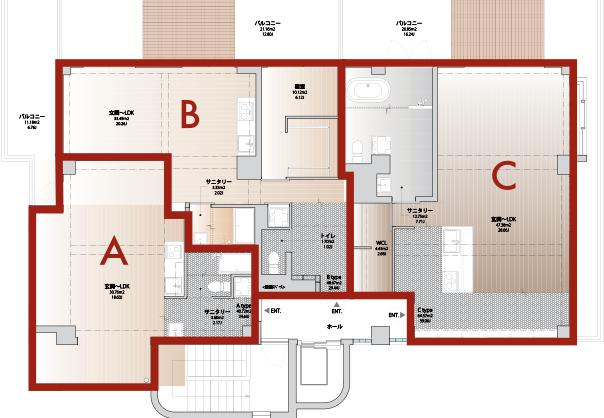


●キッチン部分のタイルは住まい手の希望で取り付け（住戸A）

BEFORE 4LDKの1住戸

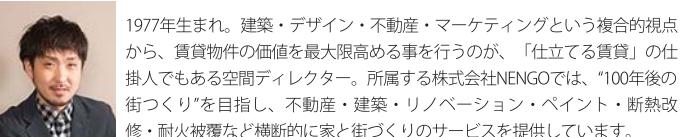


AFTER 2つのワンルーム+1つの1DK住戸



今回の担当講師

事例1：和泉 直人



1977年生まれ。建築・デザイン・不動産・マーケティングという複合的視点から、賃貸物件の価値を最大限高める事を行うのが、「仕立てる賃貸」の仕掛け人でもある空間ディレクター。所属する株式会社NENGOでは、「100年後の街づくり」を目指し、不動産・建築・リノベーション・ペイント・断熱改修・耐火被覆など横断的に家と街づくりのサービスを提供しています。

事例2：北川 大祐



1981年生まれ。株式会社ひつじインキュベーション・スクエア代表。国内最大のシェアハウス専門メディア「オシャレオモシロフワサンメディア」ひつじ不動産 www.hitujij.jp を運営する株式会社ひつじインキュベーション・スクエア代表。現在までに約840社の運営する約2,200物件（30,000室）、15万点超の物件画像を掲載し、18万件を超える入居問合せを生んでいる。

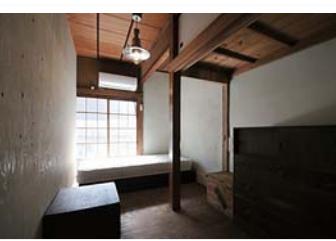
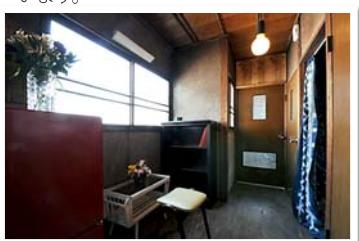
事例2：シェア居住

社会全体として「シェア」というキーワードが用いられることが多くなってきています。最近、規制緩和で話題になっているairbnb（エアビーアンドビー）という民泊の仕組みや、タクシーと競合するUBER（ウーバー）などの配車サービスなどの事例がありますが、住むことについては既にシェア居住という選択肢が一般的になりつつあります。

シェア居住というのは「入居者同士の交流を充分に楽しむことができる、屋内の共用設備を備えた住まい」のことです。生活者自身が自己責任で開始・運営し、個人間の信頼関係にもとづく相互扶助的な枠組みとなる「DIY型」と、外部の事業体が介在し生活者の経済リスク・運営負担を吸収する「事業体介在型」がありますが、責任主体が明確化され、蓄積されるノウハウにより柔軟なコミュニティ環境を実現できる後者が多くを占めています。

利用者は全体では20代が多いものの（約60%）、30代の利用がここ10年で拡大しています。同じく正社員比率、男性比率も拡大傾向にあり、全国の登録物件の平均賃料は65,000円（共益費別）です。

このような居住が選ばれる背景として、長い年月を単身者として過ごす人々が増えて「家族に代わる新しい人間関係」「それを支える新しい発想のハードの在り方」「住まいとしての安心感」が必要とされていることがあります。ハードの在り方には健康に良い快適な居住環境の提供という点で「断熱改修」などの住宅の基礎性能を上げる工夫は大切ですし、元々シェア居住の方が、個々に住宅を所有するより環境負荷を減らすことができます。また、シェア居住は不動産所有者にとっては一般的な賃貸住宅と差別化できる事業選択肢になり得ます。

●歩き方ハウス リビング
たくさんのモノがあっても、どれもずっとここにあるような自然な佇まい。●歩き方ハウス キッチン
総入れ替えしたのに窓のデザインのせいか古き良きお勝手のイメージが色濃く残っています。●歩き方ハウス 1階個室
以前の床の間と押し入れ部分を抜き、枠組みだけ残った面白い間取り。●歩き方ハウス 2階廊下
階段を上ったところにちょっとした憩いのスペース。●歩き方ハウス 2階個室
珍しい赤茶色に塗装された壁がすこし大人っぽい雰囲気を醸し出しています。●歩き方ハウス サイン
オーナーは「地球の歩き方」の創世記から編集に携わった筋金入りの旅人。

column 実家リノベーション

●歩き方ハウス 1階
LDKとランドリーと個室2つ●歩き方ハウス 2階
個室4つと水廻り

実家をリノベーションして親と同居するという選択肢も目立つようになってきています。親のタンス預金と子の資金を組み合わせて冬暖かく、夏涼しい家を手に入れられれば、親の健康維持にもプラスになりますし、子育てなども親の協力を得ができる可能性があります。

言い換えれば「親と子が住まいをシェア」することは、これからの健康な住まいの選択肢の1つです。

