

住まい困窮者を救う新たな市場をつくる
「大家×NPO×新ファイナンス」

株式会社LivEQuality大家さん 代表 岡本 拓也

おおやさん

新しい、大家業



家を借りられない シングルマザーに 家を貸す

慈善活動ではなく

**社会性と経済性を
両立させたビジネス**

アフオーダブル ハウジング

この言葉を聞いたことがありますか？

住まいに困窮する
人に提供する



LivEQuality



低価格で気持ち
の良い住まい

欧米では税制優遇があり市場が広がる



GAFAが取り組むアフォーダブルハウジング

米Amazon

20億ドル / 2万戸

Apple

25億ドル / 800戸

Google

10億ドル / 2万戸

Meta

10億ドル



日本では
公営住宅が
担ってきた



減少傾向にある

公営住宅
は不足

マンション 価格の高騰

2010年以降

1.9倍



経済格差から生まれる 住まいの困窮者

A photograph of a hospital hallway with a person in a blue protective suit and mask cleaning. The hallway has dark wood paneling and a patterned carpet. The person is in the middle ground, leaning over a piece of equipment. The text is overlaid in the center.

新型コロナウイルス感染症 COVID-19

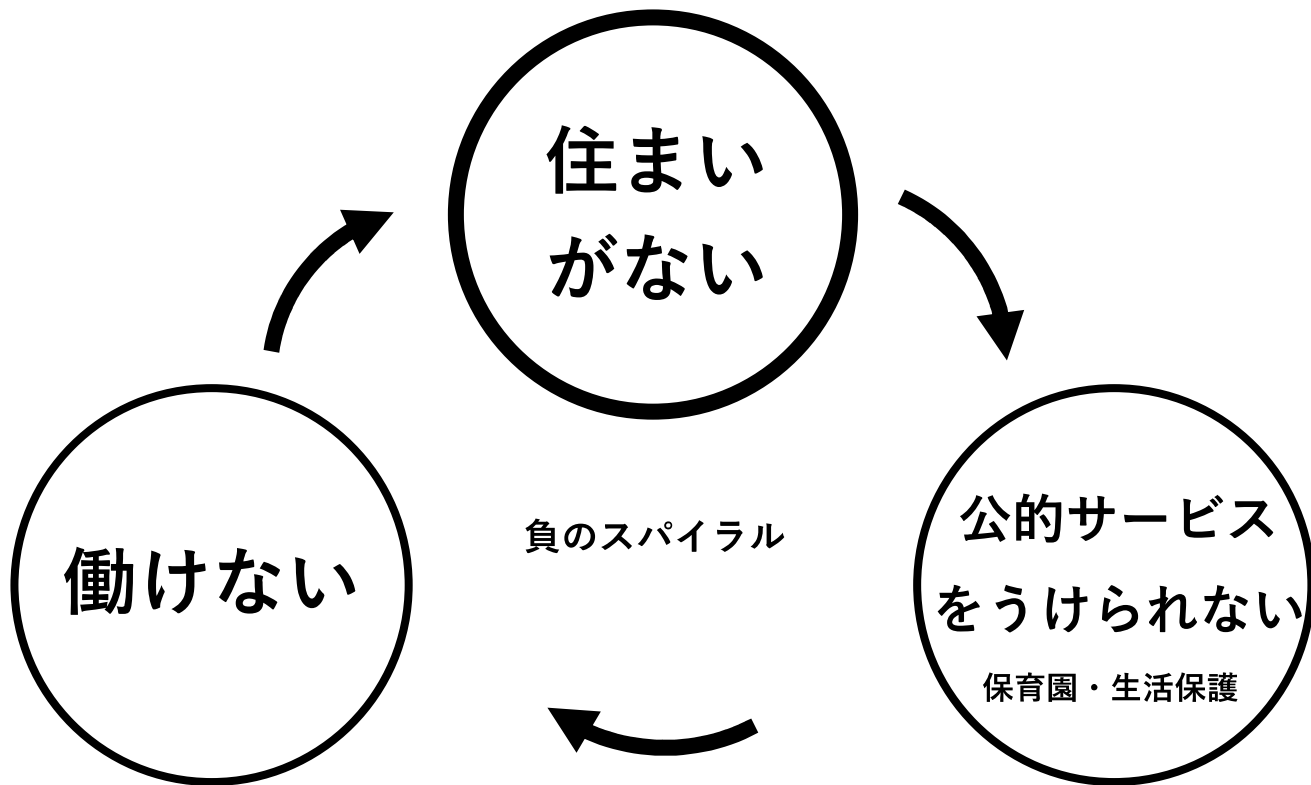
非正規雇用の コロナ解雇

／住まいを 失う母子



自分にはできる
ことはないか？

「住所主義」の日本で起こる問題



ひとり親世帯の貧困

44.5%^{※1}



母子家庭の約半数が年間就労収入200万円未満^{※2}

A photograph of a room with a window and a fan. The room has patterned wallpaper and a window with a grid pattern. A black electric fan is positioned in the center. Four white rectangular boxes with black borders are overlaid on the image, each containing a Japanese word. The words are: 安い (cheap), 狭い (narrow), ボロい (dirty), and 遠い (far).

安い

狭い

ボロい

遠い

住まいから 尊厳を 取りもどす



日本版
アフォーダブルハウジング
をたちあげたい



都心に近く
駅から5分



きれいにリノベーションした
日当たりのいい物件



市場家賃よりも
3割 やすく提供

LivEQuality

市場家賃

1LDK **7** 万円

LivEQuality
リブクオリティ
大家さん

1LDK **4.8** 万円

住まいいだけでは
解決できない



母子に伴走支援するNPOを立ち上げ



ハード

気持ちのいい
住まいの提供

ソフト

母子に伴走
支援するNPO

慈善活動ではなく

**社会性と経済性を
両立させたビジネス**

所有物件の 30% を

通常家賃より 30% 割引

30%の物件を30%引きの家賃

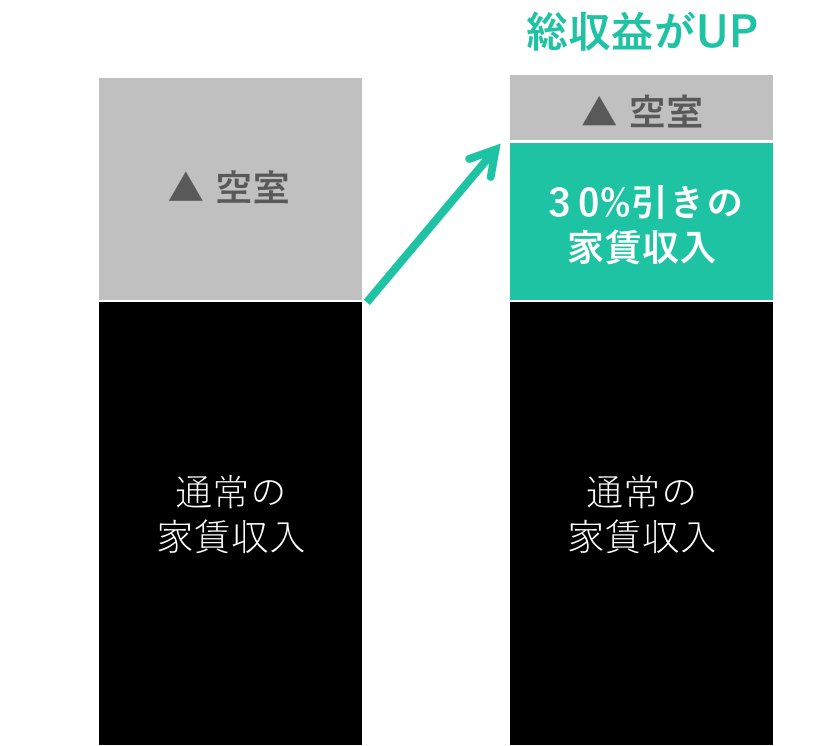


残り70%の物件は通常家賃

所有物件の30%を
30%割り引いた
家賃にしても

稼働率 20%UP

総収益UP



寄付でも出資でもない

新しい
ファイナンス手法

(株) LivEQuality大家さん、第2回のインパクトボンドを発行。累計5億円の資金調達を実施

シングルマザーの課題を「住まい」から解決へ。調達した資金で、合計100戸以上の物件を取得。「ソーシャル大家」として、シングルマザーが尊厳を保ち、経済的に自立する基盤をつくります。

株式会社LivEQuality大家さん

2024年3月27日 13時00分



シングルマザーの課題を「住まい」から解決する株式会社LivEQuality大家さん（読み：リブクオリティおおやさん）（愛知県名古屋市。代表取締役社長：岡本拓也）は、第2回のインパクトボンド（私募社債）の発行を完了しました。銀行からの融資と合わせて総額1.8億円の資金調達を完了。「ソーシャル大家」として、一部の部屋をシングルマザー支援に活用する住宅取得を目的に、前回の資金調達とあわせて、累計5億円を調達しました。



・ LivEQuality大家さんとは

シングルマザーの課題を「住まい」から解決する会社です。経済性と社会性の両立を追求する「ソーシャル大家」を事業としています。

世帯数120万世帯、相対的貧困率48%、平均世帯月収23万円。深刻な現状に直面する母子家庭。その起点には「住まいの問題」があります。

累計
5億円
の資金を調達

／インパクトボンドの特徴

利回り 0.1%

返済期間 20年

1口 1000万

新しいお金の流れ

インパクト投資

入居した母子家庭

家賃回収率

100%

滞納

0件

就業率

80% 以上



子どもたちの 未来を照らす

まだ日本にない、
アフォーダブルハウジング市場をつくる

LivEQuality
リブクオリティ
大家さん



20代

公認会計士・PwC
ビジネスとファイナンス



30代

**教育NPO・中間支援団体
ソーシャルセクターの経営**



40代

父の会社を事業承継
建設会社の経営と物件の修繕

20代

会計士

30代

N
P
O
経営

40代

建設業社長

これからの人生

住まいの困窮者をなくす

市場を創出する

LivEQuality

／ ソーシャル、ファイナンス、法律
／ 様々な領域のプロが結集





/ 地域の中堅企業、初のチャレンジ



ファミリービジネスは ソーシャルビジネスと親和性が高い

ファミリービジネス

×

ソーシャルビジネス



時間軸が長いファミリービジネスは 過去を軸に遠い未来のビジョンを描ける

ファミリービジネス

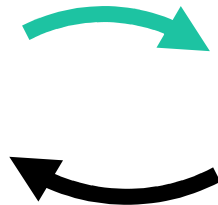


世代を超え時流に合った
形で事業をつないでいく

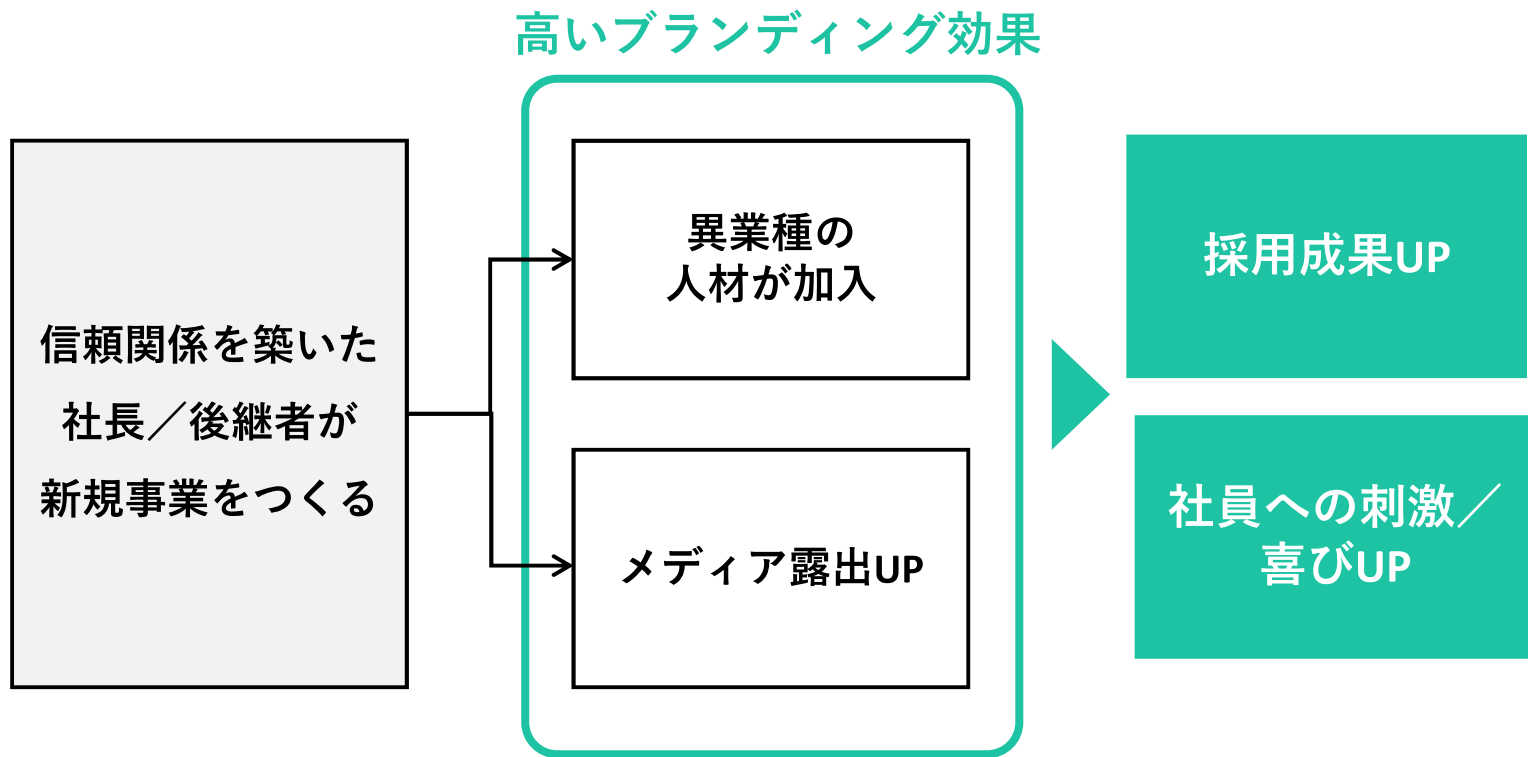
ソーシャルビジネス



1代では解決しにくい
社会課題に取り組む



ソーシャルビジネスをはじめて起きた好循環



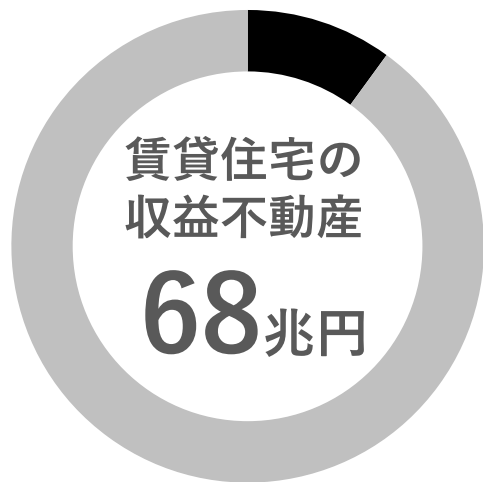
具体的な成果

- 1 採用力が上がり社員数1.5倍、売上も1.5倍に成長
- 2 一般的な中小企業には来ない専門性の高い人材が集まった結果、新規事業の垂直立ち上げができた
- 3 地域でのプレゼンスが向上、新しいつながりが広がる

日本にアフォーダブルハウジング市場を
つくるための挑戦

税制優遇の政策提言

賃貸住宅の収益不動産の10%が アフォーダブルハウジングになれば



10%=6.8兆円

およそ**120万世帯**に住まいを届けられる

全国のNPOと連携し 5年で100億円規模に事業を拡大

現在

15億円

5年後

100億円

LivEQuality
リブクオリティ
大家さん

難民、障がい者、外国籍の方…

住まいの困窮者は
日本中にいる

日本版アフォーダブルハウジングは

リスクではなく

可能性に光を当て

包摂する事業



誰もが「可能性」を信じ、
自立して幸せに生きられる社会へ

