



第3部

[論 考]

アカルイチンタイ

3-1

時代の実験台だった賃貸住宅
—「シェア居住」に至る背景とは？

小野有理

リクルート SUUMOマガジン

3-2

シェア住居の現在と未来

北川大祐

株式会社ひつじインキュベーション・スクエア代表

3-3

愛ある家賃

石神夏希

COLUMBA 文筆家

第



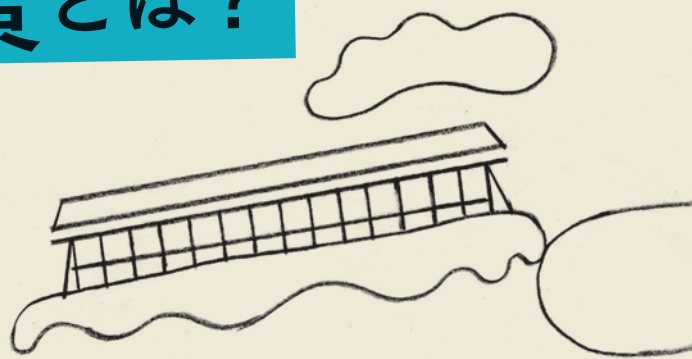
部

1

時代の実験台だった借家

「シェア居住」に至る背景とは？

リクルート
SUUMO マガジン
小野有理



1

はじめに

—住まいをシェアするとは何か？—

住まいは居住者に規定され、居住者もまた、住まいに規定される。

過去、時代の「あるべき国民」像に沿った住まいがその時代ごとに生産され、そこに、私たちは規定されてきた。そして、今、1950年以降に近代家族（＝核家族）の私的空間として提供されてきた住まいに、変化が起きている。

住まいを「他人とシェアする」（以降、一般的な用語として「シェア居住」と表記）人々が増加している。筆者自身はもとより、周辺でも「アカノタニン」と住空間を共有している人間は多い。そして、それらは借家という限られたフィールド上で成立している。

ひとくくりにシェア居住といっても、シェアルームやシェアハウスと称される、一

住戸に少人数の他人と住むものから、各個人のプライベート空間以外に共有空間（主にリビングやキッチンなど）を大きく確保し入居者に開放した集合住宅を事業者が運営する形態のゲストハウスまで、その種類は多岐にわたる。また、その定義もさまざまだ^[1]。

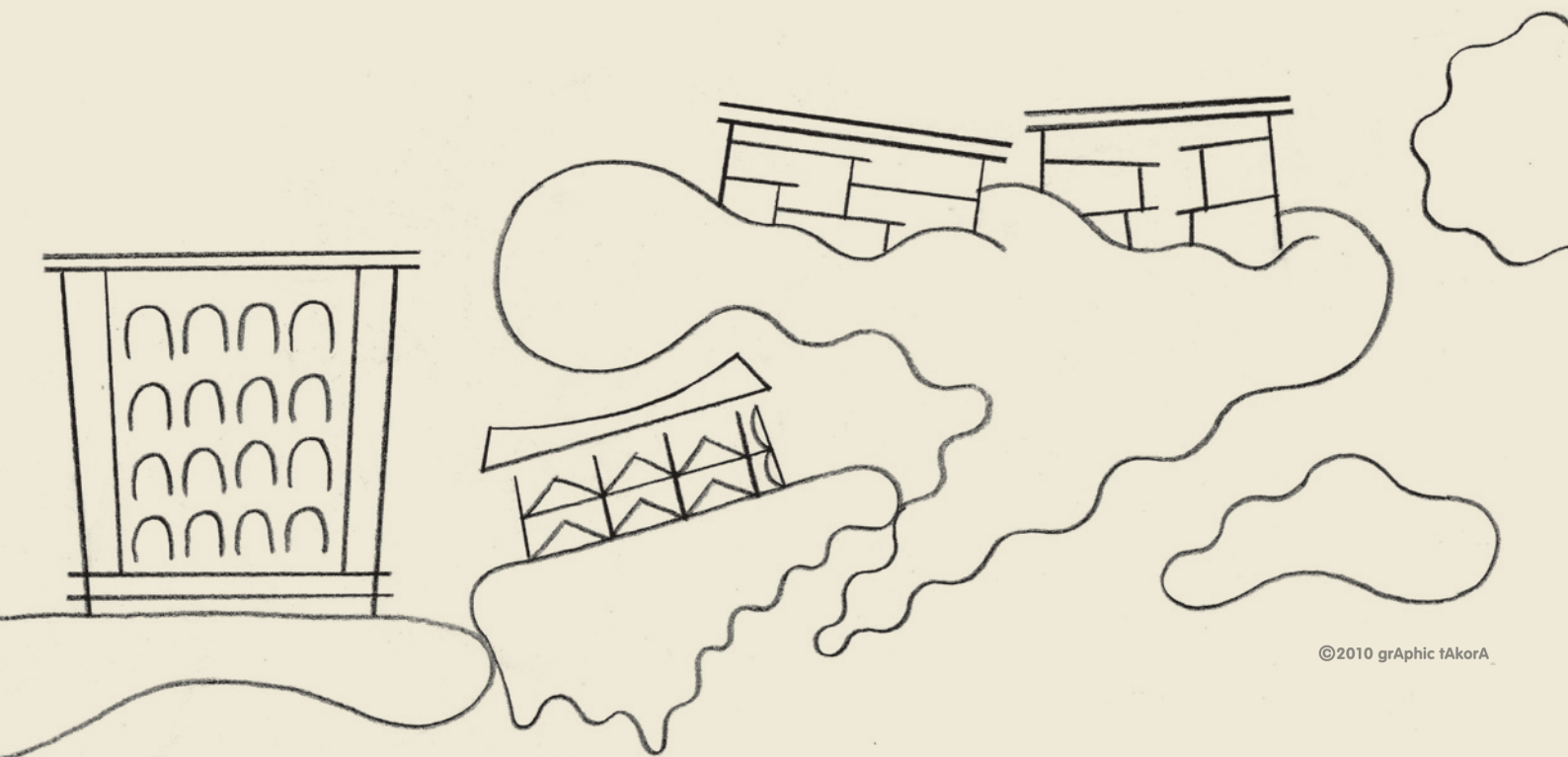
シェア居住が現れる以前にも、学生寮や社員寮、下宿など「他人と共に暮らす」借家形態は存在している。しかし、職業や所属コミュニティに起因する「強制的」な居住とは異なり、現在のシェア居住は、各個人の生活価値観に基づき自由に選択されている点が特徴的だといえるだろう。上野千鶴子が『おひとりさまの老後』^[2]で語ったように、シェア居住をする人々は「選択縁」によって結ばれ、また、「暮らし縁」^[3]

を軸にコミュニティを形成している。

「私」が私らしく住もうために、シェア居住が選ばれ増加しているならば、その背景にあるのは何か。その問いが、本稿の主題である。従って、まず、借家（賃貸住宅）の今日に至る背景を江戸時代から時系列に探る。そこでわかったのは、「賃貸住宅」という住まいが、決して借り手の意志に沿って提供されたわけではないという事実。その時代の国家戦略によってその姿を変えてきたという歴史である。

そして現在、賃貸住宅マーケットは国家ではなく、住まい手（若年層）のニーズを反映し始めた。国や貸し手側が規定してきたその姿を、初めて借り手のニーズに対応する形で変化させ始めたのだ。

若年層の暮らしをめぐる変化は、「突



©2010 grAphic tAkorA

発的な現象でも（一時的な現象でもなく）、より構造化した社会傾向として理解されるべき」（平山、2008）である。都市において「賃貸を住みこなす」シェア居住が増加し始めた背景には、この現象が単に一地域だけの局所的なものではなく、賃貸住宅マーケットそのものが変化し始めているという兆しにほかならないのではないかと。本稿では、賃貸住宅の歴史を江戸時代から

現在のシェア居住に至るまでを紐解くことで、どのような社会傾向がこのウラに潜んでいるのかを明らかにしたい。

住宅数が総世帯数を抜いた家余りの状況は、昭和48年から今日に至るまで拡大し続けている。日本における住居の約1/5が誰も住まない住まい（皮肉？）となった。主のいない家は、街の荒廃を生む。大量の空っぽ住居をもう一度、表舞台へ戻すため

にも、借り手側の社会背景をベースにしたシェア居住がどこまで賃貸住居を楽しくさせ、ニーズを生んでいくのか、そんなところに期待しながら、本稿を読んでいただけると幸いである。

これからの賃貸住居はどうなるのか？ワクワクしながら明日への賃貸住宅に思いをはせる読者にとって、ワクワクの一助となるような稿となることを願いたい。

【1】現代のシェアの定義は、「ゲストハウス」：付加価値として入居者同士の交流を生むシェア生活整備・施設が提供され、運営・管理を主体となつて行う運営事業者が存在する主たる住居、すなわち住まい（ひつじ不動産）、「シェア住居」：家族ではない複数の居住者が台所などの空間を共有して、一つの家に住む形態（日本建築学会大会学術講演「若者単身者向けのシェア居住に関する近年の動向」木俣賜美、丁志映、小林秀樹）【2】[上野千鶴子，2007] 【3】[島村八重子、寺田和代]

Annotation

2

いつ、誰が住まいのカタチを変えたのか？ —住宅政策に影響される賃貸住宅たち—

歴史は繰り返す。都市での人々の暮らしの変遷のうに、現在のシェア居住が台頭している。そこに暮らす人々がどのように自己を規定しているかによって、それぞれの住まい方は変わってくる。

賃貸住まいの変遷を眺めていると、いかに賃貸住宅が時代のニーズに率先して変化した住まいであるかがよくわかる。特に

明治以降、近代に入ってから、欧米並みであろうとする国家政策に柔軟に沿って、賃貸住宅はその姿を変えてきた。人の意識を変えるには、教育よりも住居を変えるほうがインパクトが大きい。そして、賃貸住宅は、その量的メリットやすぐに実現してみることのできる変革着手のし易さから実験台として、新しい住まいのカタチを提

供することで次代の意識を変化し変容させてきた。

本稿では、各タームにおいて住宅の変遷が国、もしくはその時代の法によっていかに規定されてきたかを追うことで、現在のシェアにいたるまで、「賃貸住宅」がどのような歴史のもと、そこに住む人々を規定してきたかを追うことにしたい。



江戸期～
明治初期

従来の賃貸住宅住まいの形を知る —江戸期から明治初頭まで—

一気に遡って、江戸時代から始めたい。江戸期における「江戸」を中心とした都市部では、「町人」を対象に、低賃料での長屋が大量供給されていた。それらは、井戸・便所を共同で使用する水まわり一体型の住居であり、大通りに対して垂直にのびる路地を基本とした10戸1棟が壁を隔てて連なる住居だった。主たる居住者は、現代のような単位としての「家族」ではなく、大都市「江戸」で日々生き抜こうとする個人町人たちの集まりである。

こうした長屋は、主に江戸で一財を築いた大商人が経営し、日払い制のところも少なかった。なお、江戸から明治時代にかけての都市部の住まいは賃貸住宅が一般的で、賃貸住宅に居住する人口は総人口の80%以上を占めていたという。

明治期に入ってから、江戸時代の大名屋敷が分割され、新たな長屋賃貸住宅として、地方からの流入者を受け入れる基盤

をなした。明治期の富国強兵政策の流れとともに、東京に供給される「長屋」(賃貸住宅)は「欧米化」を根本原理とした建設構想を軸に発展。明治30年後半には、従来は平屋建てだった長屋にも2階建てが出現し、都市の急拡大に伴うより効率的な住居確保の一助となった。

前述の「新しい」住居形態は、主に中流階級の所得層を対象としていた。しかし、当時の東京は、日清・日露戦争の好景気に沸き、地方からの出稼ぎ住民も急増。自然、上記のような賃貸住宅では圧倒的な住戸不足が発生し、出稼ぎ住民に向けての日掛けでの支払いが可能な木賃(きちん)宿と呼ばれる長屋が多数建設された。それらの住環境は極めて悪く、当時の住宅ジャーナリストである内田青蔵はそれらの住居群を「細民窟^[4]」と呼び、スラム化した状況を伝えている。大都市構造にありがちな、貧富の差がここでも生まれていたのである。



江戸時代、長屋の路地イメージ(写真提供/江東区深川江戸資料館)

前述の木賃宿はともかく、中流階級をターゲットに新しく建設されていた賃貸住宅は、江戸時代の便所や台所を共にした旧来形式ではなく、住居トイレなどの基本的な水まわり設備を各住居に備えた新しい住居となっていた。が、一般的にはまだ江戸時代の名残の長屋が多くを占めていたのが明治期の賃貸住宅のカタチである。

日本人を欧米人に ―列島諸国に負けぬ人民に―

大正期に入ると、「欧米」意識が庶民にまで広く浸透するようになり、明治期には和洋がまだ混在していた生活様式の、より一層の欧化を求める「家庭博覧会」が開催されるようになる。大正9(1920)年には、住宅改善調査委員会が「住宅改善の方針」【5】を発表。具体的な指針として「①椅子座、②家族本位、③実用的な設備、④実用的庭園、⑤実用的家具、⑥共同住宅および田園都市」の奨励に努めた。ここで重要なのは、「家族本位」および「実用的」という単語であり、いずれも欧化のための重要なファクターとして、日本人の住まい方を規定する語として以後、広く住宅政策においては広く使われるようになる。ここに初めて、国家政策としての指針が打ち出され「日本人はこう住むべきだ」との姿が、住宅を通して公にされた。住まいは人を規定しうがゆえの、住宅改善運動が繰り広げられたのである。

国家施策での住宅基本理念が打ち出されてから数年を経て、公営の住宅供給事業がスタートする。第一次世界大戦後の物価急騰（家賃が大戦前より2～3割アップ、新規契約に至っては5～10割程度跳ね上がっていた）や、関東大震災の被災を受け、住居を持っていない人々が急増した。一刻も早く住居を確保することが、急務となっていたことに加え、かねてより政府政策の一環として公営の住宅供給会社設立の機会

を窺っていた政府の思惑が一致。大正13(1924)年3月31日に政府は閣議を開き、関東大震災への義援金5900万円の中から1000万円を投じ、「震災に関し必要な施設をなすことを目的」とする財団法人「同潤会」を設立した。

同潤会は当初、罹災者に向けた仮設住宅を供給したが、本来の目的は、震災前より提唱されていた欧化住宅の更なる普及である。急場をしのいだ後に、主に都心の中産階級を対象に「震災に対応できる」コンクリート造りのアパート群、および郊外住宅という二つの住居を建設した。前者は、都会生活をハイカラに楽しむ単身高所得者層に向けて提供され、昭和初期(1930年)に建設された「大塚女子アパート」「虎ノ門アパート」などは、平均月収90円の時代に月収120円程度をキープしていた高所得者向けのものとなった。なお、ひとつ特色として挙げるべきは、これらの住居は、基本的には個人のスペースとして8畳程度のワンルームマンションを確保した8階建て建造物だったが、トイレや風呂などは共有であり、食堂やリビングを1階に備えていた。現代のシェアハウスの形態に近く、当時の長屋が水まわりを独立して持とうとしている流れの逆を走ったのである。それは、その時代の個人が「サロン」に集うという意識を重視したことにほかならない。

ちなみに、大正末(1922年)に東京府社会局が行った「東京市及近隣町村中等階級住宅調査」によれば、当時、東京の住宅の93%が木造貸家であり、また、昭和5年の東京市住宅調査では、住宅における非木造化は首都圏においても1.8%という低い数字に抑えられている。いかに上記のようなコンクリート造りの同潤会アパートが時代を先取りしていたかが明らかである。

単身者用の賃貸住宅住居は大都市ならではのものである。江戸期に町人が単身で住んだ長屋から、欧化した個人が単身で住む都市型アパートメントへ。江戸から大正に至る間の数十年で、都市賃貸住宅の姿は大きく変化した。その背景には、国が国民に対して求めた人材を育成するという観点が大きく絡んでいる。

近代に入り発見された「個人」が、都市のみで行われる業務に従事し始めたのが、大正期であり同潤会アパートに住んだタイプストや新聞記者、会計士など、企業に勤務しながら自活する若い個人が、富国に必要な人々だったのである。

こうした都市住まいの単身者用住まいは、その後、時代の流れに沿って大きく変化していく。ハイカラなサロンの住まいだった住居は、日本が太平洋戦争へ突入する1940年初頭にすっかり姿をひそめた。

次に同じような単身者をターゲットとした賃貸住宅が出現するには、戦後を待たね

【4】[内田青蔵, 2001/02] 【5】[西川祐子, 住まいと家族をめぐる物語 男の家、女の家、性別のない部屋, 2004]

ばならない。ここで、重視しておきたいのは、大正期の単身居住者に向けて提供された住まいの形は、近代日本を担う人々により高品質な暮らしを提供するためにつく

られたものであったということである。戦後、日本に出現する単身居住者の住まいは質から量を重視することで「住まい手の暮らしを考える」ことから離れていく。これ

こそがまさに、現代のシェア居住に通じると思われるが、次からその軌跡を追ってみたい。



戦後～

戦後復興の中で —敗戦国のみじめさから脱却するための住まい—

第二次世界大戦によって失われた住宅数は全国で230万戸、東京においては東京大空襲の2日間で26万8358戸（その後1カ月で+25万戸程度）が一瞬にして消滅【6】。海外植民地からの引き揚げ者用の住宅数と、戦時中の資材不足のため建築がストップしていた住宅数とを合わせて約450万戸程度が不足していたといわれる【7】。

圧倒的な住宅不足を打破するための代用住宅が大戦直後はもてはやされたが、より根本的に日本人の住まいにあったものを探すという観点では、当時京都大学助教授であった西山卯三の影響が大きい。

新しい日本の住宅政策を決めようと奮闘した西山は、『これからのすまい—住様式の話』（1947年）の中で、従来の住宅を「封建的住宅」と位置づけ、家は「家長の統べる空間であり、家族は家長の営む家生活に奉仕するためにその家の中で寝起きしていたに過ぎない」と説明。この封建的住宅に対抗すべき新しい家の形として「夫婦の私生活」を重視した。結果、夫婦と子どもからなる近代核家族をベースに、住居のあり方として、「寝食分離・分離就寝」を提唱した。西山が核家族を基本世帯とおいた年は、戸籍法が「戸籍家族の内容を筆頭

者とその配偶者および子供」と改正した年と重なり、戦後日本の新しい家族、ひいては住まいのあり方を明確に打ち出したものとなった。

上記の施策に基づき、1950（昭和25）年に住宅金融公庫法が発表。翌年には、その後の日本のnDKの考え方の礎となった「公営51C型標準設計」が発表された。また、その3年後の1954年には、初めて住宅対策が予算編成の中に登場する。国民を形作るなら「住まい」から。いよいよ国家的戦略としての住まいづくりの基礎が築かれる。



高度経済成長期～

高度経済成長期の安価な働き手を供給するにあたって —木賃アパートの発生—

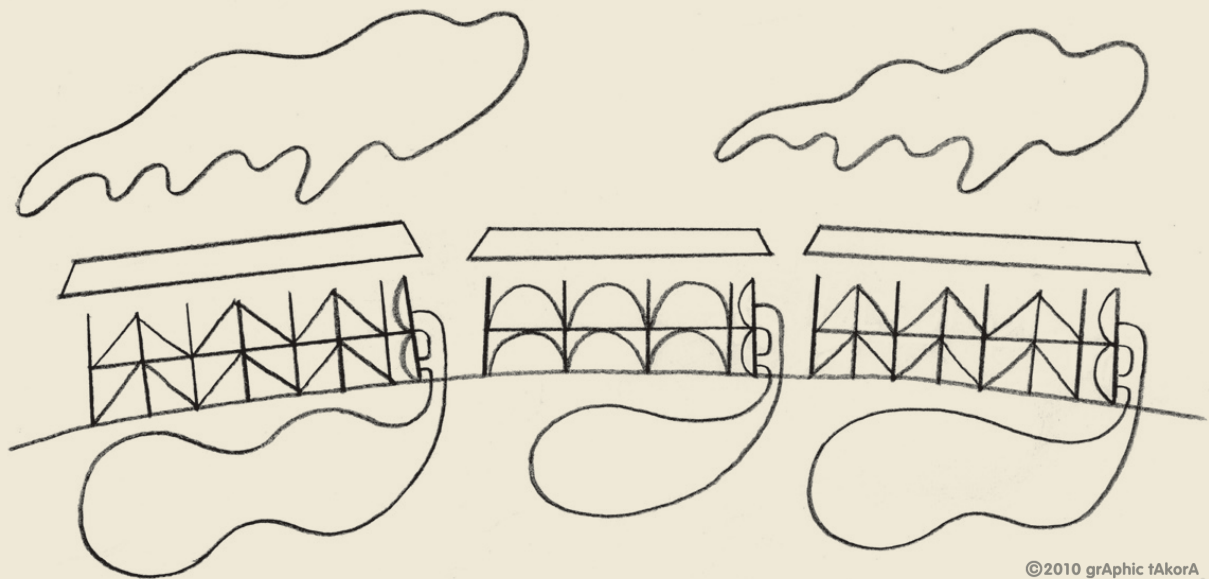
「新しい日本に、新しい住まいを」との意識で運営された住宅金融公庫や日本住宅公団などは、国民の基盤となる核「家族」を対象に多くの団地を建設。だが、戦後の好景気【8】に押されて、大都市圏には、団地とは違う形の単身者用住居が、民間によって多数建設されることになった。それがいわゆる「木賃（もくちん）アパート」である。

木賃アパートが大量発生した背景には、1950年（昭和25年）の地代家賃統制令の規制緩和が大きな役割を果たした。従来

までの賃貸関連法は、住宅の安定供給が国の安定を呼ぶとの意識から、借り手に有利【9】な法令が基準となっていた。1921（大正10）年に制定された「借地法」および「賃貸住宅法」によって、借り手の権利は保証され、戦中の統制令の流れを組んで家賃の上限額を定めた「第一次地代家賃統制令」（1939年）などがその根幹である。地代家賃統制令は3回の改正（職権によつての統制限度額減額の範囲を広げた第二次（1940年）、「正当事由」を更新拒絶の要件とする第三次（1941年）によって、一

度住居を手にした人がそこに安住できるような基盤を確立していく。だが、これは、貸し手側からすれば、いつ自身の住居が人の手に渡るやもしれないとの恐れを生み、賃貸市場への新規参入を阻む障壁となったことも否めない。

しかし、戦後、急激な好景気による都市へのさらなる人口流入にともない、住宅難は深刻な問題に。政府は住宅供給の早急な解決のため、貸し手にとっては不利とされた上記施策を一部改めた。それが、木賃アパート大量発生の一因となる1950年の



©2010 grAphic tAkorA

規制緩和である。

その規制緩和は、事業用の建物・敷地については全面的に、住宅とその敷地については「同年7月10日以後に新築されたもの」を上記法令の適用対象から外した。また、1956(昭和31)年には、過去に遡って30坪以上の住宅とその敷地も適用除外とした。借り手が住居からはじき出されないように貸し手を統制していた住宅法令は、ここから貸し手側に振り子を振り、新たな住居が市場に出回るような形となるのである。

以後、統制令が適用される借地は減少の一途をたどり、適用されない借地の地代額は上昇。この改正が、戦後の農地改革で出現した地主や貸家を買取した持ち家層を賃貸マーケットに参入させるきっかけとなり、都市に大量のアパートを提供する母体となった。これらの個人が提供した新しい住まいは、地方から東京などの都市

へ就職・出稼ぎにきた大量の地方出身者に、まずは寝食可能なスペースを早急に提供することが第一義だったため、暮らしの質よりも量にこだわって提供されたのである。これまで国が率先してきた個人が独立した住まい(風呂・トイレは個別)という形から、江戸時代の長屋のような「風呂なし・便所共用・4畳半」の木賃アパートが大量に出回ったのは興味深い。

建築着工統計によると、1951(昭和26)年～1965(昭和40)年までに東京都で建設された住宅のうち64.8%が民営賃貸住宅で、そのほとんどが木賃アパートだったともいわれている(下図参照)。これらの木賃アパートは主に、東京では山手線のすぐ外側を取り巻くように密集し、「木賃アパートベルト地帯」なる用語も生み出した。ちなみに、石田【10】によると、この木賃アパートベルト地帯は1900～1920年(明治33年～大正9年)のちょうど東京が都

市化する時期に進行していた都市計画からまったく離れて、独自に市街地化した地域(個人の持ち家比率が比較的高い地域)にほぼ一致しているという。

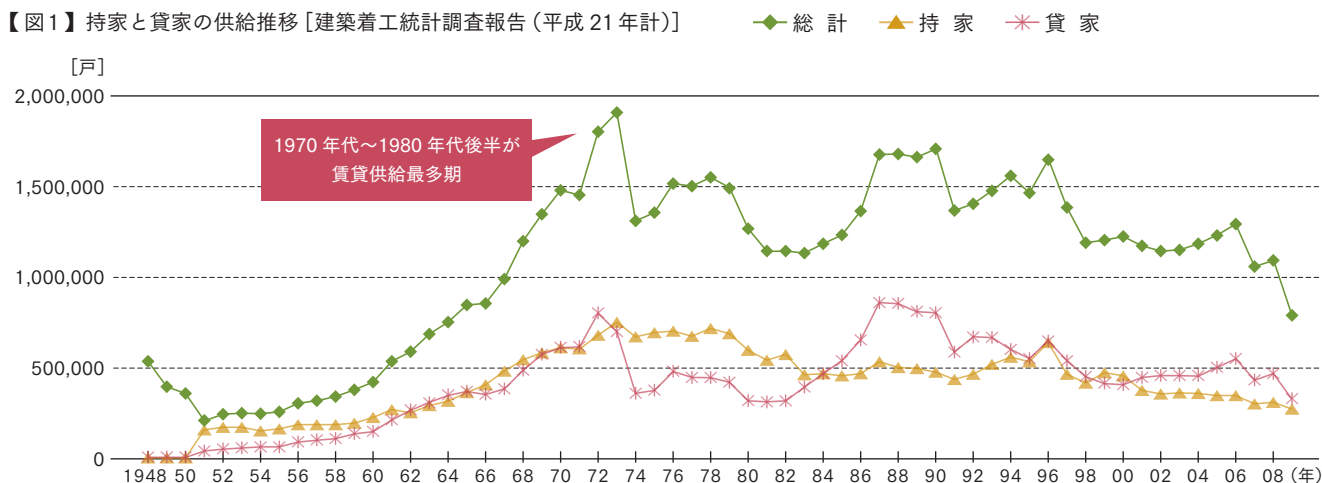
ここまで見てきたように、大正期から戦後復興期までの賃貸住宅は公営住宅の供給という政策により、国が主体的に音頭をとってきた。昭和の経済成長期に量産された木賃アパートは、量の確保を優先した政府が民間に住まい提供を任せた結果として現れた。景気を下支えする若い働き手に、当座の雨風をしのげる場所を提供すればいいという時代背景が、「神田川【11】」で歌われたような「三畳一間の小さな下宿」から銭湯へ向かわせる厳しい暮らしを量産したともいえる。貸し手の投資効率の最大化を最初に考えた住居がこのような住まいだったが、この施策により、住宅にあぶれる人々は一気に減少した。木賃アパートが現在の日本の根幹をなす高度

【6】東京大空襲での死者は8万3793人、広島に投下された原爆による直下死亡者は14万人前後と言われているため、東京と広島だけでもざっと80万世帯が消失したことになる 【7】西山卯三「これからのすまいー住様式の話」1947年 【8】神武(1955.12～1957)、岩戸(1958.6～1961.12)、いざなぎ(1966～1970)の3大景気、すなわち高度経済成長により日本は2ケタ台の経済成長率をたたき出す 【9】20年や30年単位の長期の法定契約期間や、契約終了時または転賃の場合の賃貸住宅買取請求権(借地法・賃貸住宅法)、また、地代や家賃の最高限度額の規制(地代家賃統制令)など 【10】[石田頼房, 1987]

Annotation

経済成長期を下支えしたことは否めない。
国の経済上昇には、必要不可欠の選択だったのだが、こうした暮らしの質を軽視した住居があったが故に、その反動として、個人のプライバシーをひたすら守ろうとするワンルームマンションが生まれたともいえるかもしれない。

【図1】持家と貸家の供給推移〔建築着工統計調査報告（平成21年計）〕



【図2】木造建築物比率の推移〔建築着工統計調査報告（平成21年計）〕



子ども部屋が空を飛んで現れる ―ワンルームマンションの誕生―

さて、日本が一気に豊かな国となり、それなりに経済が安定したところ、これまでの木賃アパートとはまったく毛色の違うワンルームマンションが誕生した。ワンルームマンション誕生の背景には、1970年代前半の高度経済成長の時代に、都心部へ就職・就業のため流入する若者世代が増えたことが挙げられる。下宿という受け入れ形態も広まったが、60年代初頭に東京圏の郊外団地（ニュータウン）にて出生した子どもたちの都心就学の受け皿として、賃貸ワンルームマンションが登場。第一号は、1976年に新宿区西早稲田で賃貸された17㎡の家賃割高物件だった。そこは西川【12】の指摘するように、まるで「ニュータウンや団地家族の子ども部屋が空を飛んで出現した形」としての表れであり、コンビニが台所の代わりを果たすことを前提にして、成り立ったものである。これまでの木賃アパートが、都市に働きに出てきた

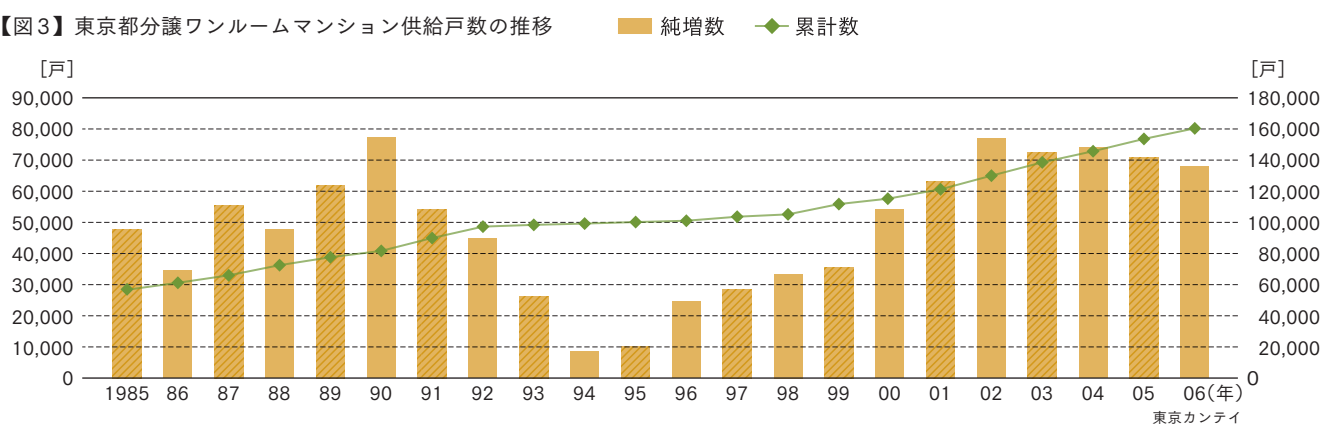
「大人」が自活する住居だったのに対し、ワンルームマンションは、仕送りを受けながら生活する「子ども」の住まいだったのだ。

70年代後半から「出世するには、いい大学を出ていい会社に勤めること」との神話に乗って、大学進学率が増加。都市に進学する子どもが増えるにつれ、ワンルームマンションの供給も増加した。また、学生の住まいとして定着するにつれ、ワンルームマンションは回転が速くそれなりの利回りが得られる投資対象として、賃貸業界に爆発的に普及。個人投資家も乱入してくる中で、都市部においては、前年比20～30%アップというスピードでワンルームマンションの供給が増え、90年まで右肩上がりに増加し続ける。自然、賃貸業界は回転率の高い学生や独身用の住宅供給に特化し、ファミリー層向けの賃貸住宅はその数を徐々に減らしていくこととなった。結果として、ファミリーで住める賃貸住宅

は、賃貸業界においては公営住宅以外には存在しないという様相を呈することになるのである。

結婚して世帯を持ったならその流れで家を買うとの「住宅すごろく」の意識や、若い夫婦の住宅取得補助など、住宅購入に重心を置いた世相・住宅政策も、ファミリー賃貸住宅現象の傾向に拍車をかけた。政府の住宅政策の基軸となる住宅金融公庫（現・住宅金融支援機構）の融資政策は、専ら結婚して家族を形成した世帯に対して行われており、「長期にわたって単身者を融資対象から外した」[平山洋介, 2008]。国家方針として、国民のあり方を端的に示すものとして賃貸住宅への形態規定などを行ってきた政府は、70年代頃には賃貸住宅から離れ、購入産業へシフト。賃貸住宅を賃貸マーケットの流れに委ね放置したことで、若年層・低所得者の住宅事情はより困難なものとなったのである。

【図3】東京都分譲ワンルームマンション供給戸数の推移



【11】[かぐや姫] 【12】[西川祐子, 近代国家と家族モデル, 2000]



おさらい —人口移動の観点から—

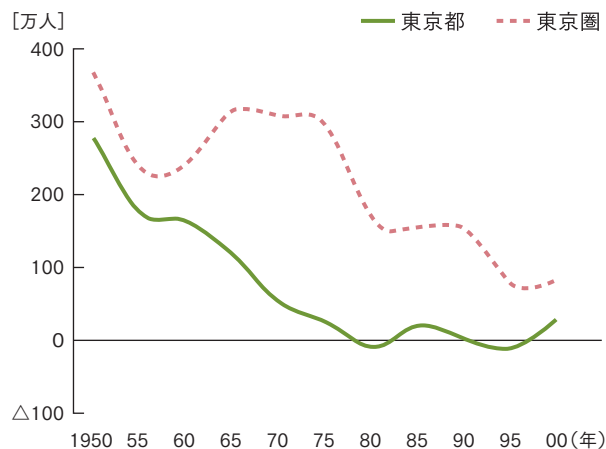
これまで、ざっと現代までの賃貸住宅の歴史を紐解いてきた。その時々要請によって、借家はその形を変えてきた。東京都の人口推移をみると、1950年代後半を境に、東京圏（埼玉・千葉・神奈川県）と東京都の人口の差が大きく開いている（図4参照）。1961年に始まった高度経済成長を機に、それまで右肩上がりでの伸びを示していた東京都の人口を、木賃アパートが支えてきた。その後、都市成熟度の高まりによって人口増加は安定し、ひきかえに、都市が周辺郊外地域へ拡大することで東京「圏」での人口増加が始まる。木賃アパートに住んで自活した若者が結婚し、地方に

戻らずに東京の周辺で一国一城の主としての家建てる。そんな「住宅すごろく」が東京都の人口を減少させた。

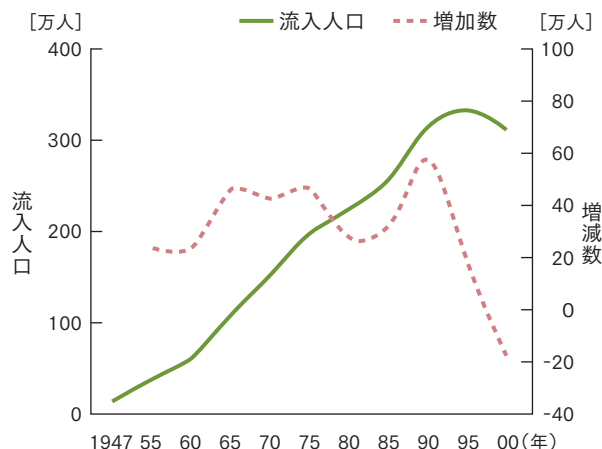
都市拡大に伴い、東京都の居住人口の減少は1980年頃まで続いた。大人は郊外に家を建て、そこから都市へ働きにでくようになり【13】、彼らが郊外で育てた子どもが大学入学とともに都市に入ってくる。東京の大学周辺はワンルームマンションが並び立つ街となり、賃貸住宅の比率が高まっていった。その後、1980年代から2000年まで人口の増減はほぼゼロのあたりを推移。このことはバブルがはじけた後の失われた10年での移動停滞を

示すが、2000年前後より上昇に転じている。東京都の住宅価格の下落や、企業の積極的な不動産手放しを基軸とする分譲マンションの大量供給にともなって、都心に人々が住み替えたことを表している。また、地方へのUターン就職も平成不況による雇用不安で減少したことで、より都心に人々が居住することとなった。こうして都心での人口が増えて大人が都市に住むようになった、まさにこの時期が、今回、本稿のテーマとなる「シェア居住」が生まれ、広がりだした土台になると考えられる。

【図4】 東京都・東京圏の増減人口の推移（1915-2000年）
東京都統計協会



【図5】 他県から東京都への流入人口（※）と増減数の推移
東京都統計協会 ※流入人口とは昼間人口の推移



3

そして今、賃貸住宅は「シェア」する時代になった

シェア居住の要「ゲストハウス」事業のポータルサイトを運営する、ひつじインキュベーション・スクエアの調べ（2008年）によると、ゲストハウス居住者の9割以上が20代から30代の若者である。特に多い層が20代で、シェア居住全体の65%を占める。彼らは、1980年代に生を受けた世

代（今後、90年代コーホートと総称）であり、バブル真っ盛りの時期に幼少時代を過ごし2000年初頭にかけて高校を卒業する、いわゆる「バブルを知らない子どもたち」である。

彼らがなぜ、賃貸住宅をシェアして住むという住まいのカタチを選ぶのか。住ま

い手と住まいはお互いを規定する。ならば、今、変わりつつある住まい手自身の変化、そして住まいのカタチに起因することが大きいだろう。その背景を探ると、家そのものに対する不満や世代の価値観の変化など、3つの背景が見えてきた。本章ではそこを紐解きたい。



スペックの悪さ —低い給料に高い家賃、居住スペースの狭さ—

都心に働き手が住むようになった2000年以降、賃貸住宅とそこに住もうとする若者の関係はいかなるものだったか。親元から独立して都市に住まいを求めるとき、若年層の前に立ちはだかったのが、年収における住宅費比率の高さと、居住スペースの狭さだった。上記の2大要素と大都市圏の家賃高騰が、シェア居住を後押しした大きな要素だといえるだろう。

図6は、大卒者初任給の推移を表したもののだが、右肩上がりに伸びていた初任給も、1990年に20万円台の大打に降った以降は上昇もせず、むしろ、初任給の上昇率は1995年にはマイナスに転じるなど、バブル崩壊以降の厳しい局面があらわになっていることがわかる。しかし、ちょうど初任給

上昇率がマイナスに転じた1995年以降にかけても、首都圏における家賃は上昇し続ける。1997年には新築で8万円、中古で6万円程度だったワンルームマンション賃貸住宅の家賃もその後上昇し、2002年には新築住戸で10万円弱となり、5年で120%の上昇率を誇った。

都心の家賃は安くなることはなく高位安定を続ける。仕送り親をターゲットに供給されているのか、ワンルームマンションの家賃はなかなか下がることはない。都心の一般的な家賃は11.63万円【14】だが、平均月収が20万円弱の世代にとって家賃の年収に占める割合は5割程度となる。とても、働き始めの20代の手が届く価格でないことも、シェア居住を定着させた要

因だといえるだろう。

また、住居の狭さもシェア居住を定着させる要因となった。さかのぼって過去20年間、首都圏におけるワンルームマンションの室内の広さは専有面積20㎡強を保ち供給されてきた。住戸の狭さが一定していることを考えると、この時期から増える海外居住経験者の若年層は、広さに対して不満を持つことは想像に難くない。ワンルームマンションに限らず、日本の一般的な賃貸住宅の広さは46㎡程度といわれている。それに比べ、アメリカは114㎡、ドイツ77㎡、フランス76㎡、イギリス75㎡と、賃貸住宅の広さはおよそ日本の倍程度を誇る。なお、日本の持ち家の住居は123㎡が平均【15】となっているため、賃貸

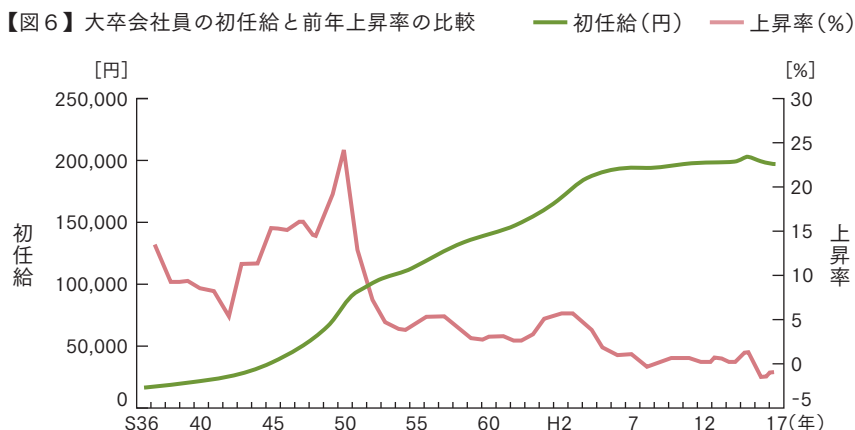
【13】図5 他県から東京都への流入人口（屋間の人口推移）は大きく変わる 【14】マンション（鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、プレキャストコンクリート工法等の耐火構造の共同住宅）の場合（2010年4月時点リクルート調べ）。都心エリアは、港区・千代田区・中央区の3区。なお、アパート（軽量鉄骨造、木造の共同住宅）は、平均7.5万円 【15】[総務省統計局, 2003]

Annotation

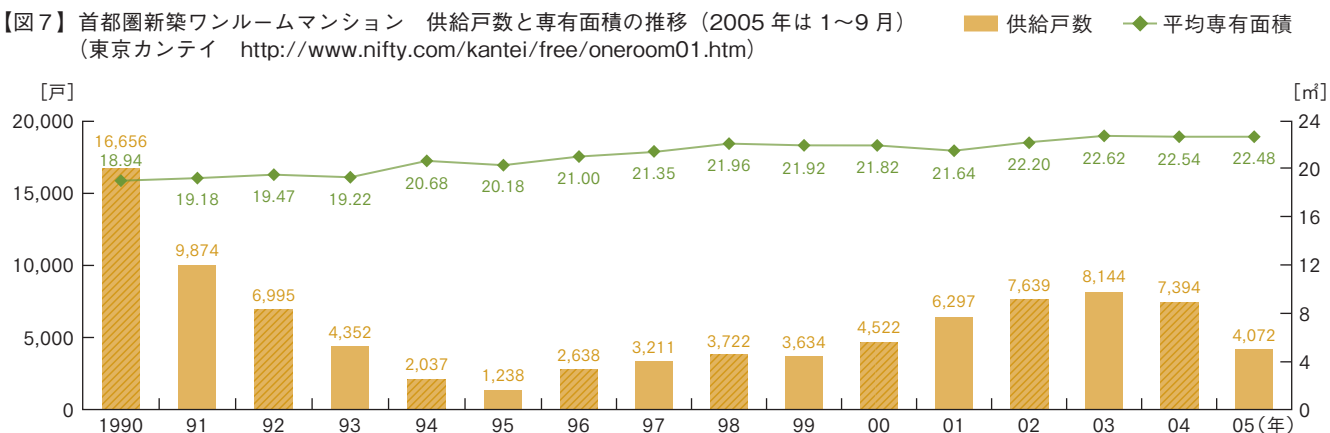
住宅との違いが大きいことも明白である。そこを踏まえても、日本ほど持ち家と賃貸住宅の快適性に規模差が顕著な国はない。

生まれ育った持ち家での広い空間を軸にワンルームマンションを考えると、そこはやはり「子ども部屋」が郊外から飛んできて出現したような住まいであって、決して、暮らしの質を求めようとする大人にとっての充足した住まいではないという現状が、シェアという住まい方を選択させるのかもしれない。

【図6】大卒会社員の初任給と前年上昇率の比較



【図7】首都圏新築ワンルームマンション 供給戸数と専有面積の推移（2005年は1～9月）
（東京カンテイ <http://www.nifty.com/kantei/free/oneroom01.htm>）



シェア居住の背景

2

若者の変化 —価値を見極めて消費する—

もう一つ、現在のシェア住居実践者を語る上で欠かせない彼らのソフトについても言及したい。ネット上では自分が選んだ人々に限定した、ある意味“リアル”な関係を築き、現実の社会では居心地の良さを見つけることができない。そんな団塊ジュニア世代の、都心を住みこなす術の一つとしてシェア居住が始まったのであれば、それこそ、この年代に特有の動きである。

2010年の現在、1990年代後半に生まれた10代後半から20代前半の世代のこ

とを、その社会への過剰な期待も失望もしない世代として、悟りを開いた「サトリ世代」と呼ぶが、現在の20代後半に対しても、そのサトリの意識は当てはまるものだと考える。その特徴が、経済的不安定さゆえに財布の紐は固いが、投下見合いのあるものには投下するという姿勢である。Valuableというその言葉をこれほど大事にする世代も珍しいかもしれない。その表れの一例として、例えば高品質低価格をうたう、UNIQLOや無印良品といったブランドの

定着、また古着やvintage文化に対する許容度も、彼らが最も高いといえる。ポスト団塊ジュニア世代は特に、等身大の自身への肯定と+αの自己肯定を秘めて存在しているといえるだろう。

自分を肯定できるからこそ、「自分のものである」という自己所有意識の薄さが彼らの特徴だが、自己所有の境界線のゆらぎが、シェア居住以外にも表れており、ここ2、3年の間に広まりつつあるカーシェアリングなどもその一形態といえるかもしれない。

海外慣れした若者たち — 選択肢の多様性を知る —

もう一つ、シェア居住が増加した背景として、住まい手の海外志向の強さが挙げられるだろう。

シェア居住者の大多数を占める20～30代は、高校・大学期に海外へ留学する傾向が強い。現に、内閣府の調査【16】では、彼らがちょうど20歳前後だった1998年から2000年の前半にかけて、日本人学生の海外留学数がそれ以前に比べ1万人程度伸びており、ひとつ段階を上っていることがわかる。

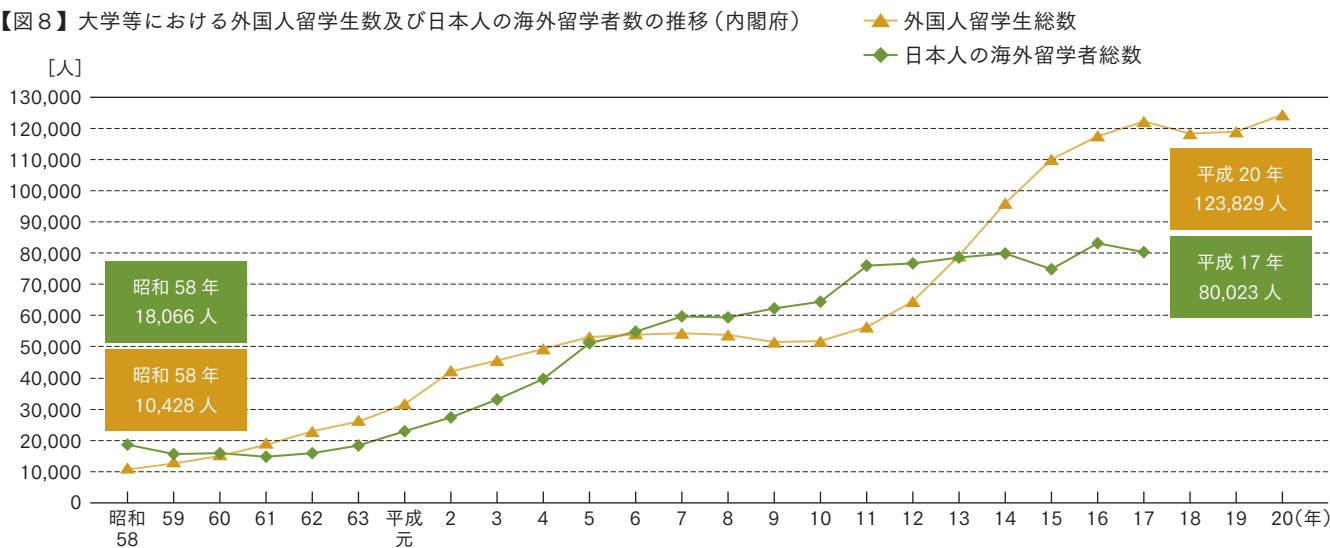
その要因として、一つは、彼らの親世代がバブル絶頂期を経験しているが、その世

代は崩壊後の社会に直面せざるをえないという、まったく違った社会背景が影響を及ぼしていると考えられる。彼らの親世代は、ちょうど働き盛りの30代の頃にバブルを経験しており、海外旅行も一般化したため異国の生活を目の当たりにした憧れ感をもって子どもに経験させようとする。一方で、その子世代はいざ社会に出ようとする時期には、バブルは崩壊しているため、日本社会の展望が見えず海外志向になると推測される。

こうした世代の海外居住では、主にホームステイやシェアハウス、または、学生寮が

選択されることが多く、シェア居住への拒否感を和らげるようになったことも一因だろう。現に前述のひつじインキュベーション・スクエアの調べでは、シェア居住者の64%がシェア居住経験者であり、そのうち、約半数の44%が海外でのシェアだと答えている。ワンルームマンションでは飽き足らない借り手のニーズの変化が、住まいのハコの形はまだ変わらなくとも、住みこなし方を変えることになったともいえるだろう。より良い住まいを求める旅は、いまの若者が主体者となって初めて始まったのかもしれない。

【図8】大学等における外国人留学生数及び日本人の海外留学者数の推移（内閣府）



(注) 1 「外国人留学生」とは、「出入国管理及び難民認定法」別表第1に定める「留学」の在留資格（いわゆる「留学ビザ」）により、我が国の大学（大学院を含む）、短期大学、高等専門学校、専修学校（専門課程）及び我が国の大学に入学するための準備教育課程を設置する教育施設において教育を受ける外国人学生をいう。

2 「日本人の海外留学者」とは、外国の大学等へ留学している日本人学生をいう。

資料：文部科学省調べ（昭和58年～平成15年）、独立行政法人 日本学生支援機構調べ（平成16年～平成19年）、ユネスコ文化統計年鑑（昭和58年～平成11年）、OECD調べ、IIE「OPEN DOORS」、中国教育部調べ等（平成12年～）

【16】図8 [内閣府 共生社会生活統括官, 2008]

Annotation

4

今後、日本の借家はどうなるか？

国の求める形に賃貸住宅は臨機応変に対応し、容易にその姿を変えてきた。それは借り手にとっては、与えられた住宅であり、まさしく供給された住まいであった。しかし、今、都市での暮らしをより楽しもうとする住まい手が、賃貸住宅を住みこなそうとしている。

広い空間に他人と居住する。そこで生まれるコミュニティを重視し、個人は独立しながらも選択した人々とのつながりに重きをおく。シェア居住はそんな若年層のニーズに応えるひとつの居住形態として認知されてゆくのは間違いないだろう。

なお、シェア居住の拡大には、より職住接近を求める現在の若年層に対し、都市そのものの居住性を高めていくことが必要となる。都市ならではの楽しみ方を街がどのように担保し提供できるか。森ビルが一体開発した六本木ヒルズのような楽しみ

方や、下町に住むことで得られる快適さなど、都市の可能性は多岐にわたる。そこに気づいた若年層や高所得者が、続々と都市に戻ってきている今、いかにその未来をつくっていただけるだろうか。

もうひとつ、都市を住みこなすには、住居形態も課題のひとつだ。現在、巷にはびこっているnDK住宅やワンルームマンションのような住まいは、シェア居住を営むにあたって十分な要件を満たしていない。役割が決まりきった家族の住居として「お母さんのキッチン」や「子ども部屋」で成り立つnDK住戸や、ワンルームは、独立した個人がシェアしながらともに住むには不都合だ。久保田【17】が指摘するように、例えば「お母さんのキッチン」は夫婦で料理するということは想定外で設計され、大人2人が立って調理するというスペースは確保されていない。また、「夫婦の寝室」は子ど

も部屋に比べかなり広く取られており、その洋室の大小の関係性は、対等な個人がともに住む上では不便な間取りとなっている。既存の使いづらい住戸をいかにして改良しシェア居住に充ててゆくのか。ひとつひとつの住戸形態も重要である。

このように、都市そのものをいかに大事にして活かしていくか、そして、住戸をいかに改良していただけるかによって、シェア居住はより一般化されるだろう。しかし、これまで与えられてきた住まいへの脱却を図り、住まい手が新しい動きを賃貸住宅で始めたそのことが、これからの私たちの住まいに大きな示唆を与えてくれる。シェア居住はそんな住まい方なのである。

今後の賃貸住宅のあり方に、ワクワクしながら、本稿の終としたい。

【17】[久保田裕之, 2009]

〈参考文献〉

- ・akky (秋裕樹) (2002) 『ルームシェアする生活 ーチープな家賃で仲間と愉快地暮らすー』二見書房
- ・ひつじインキュベーション・スクエア (2008) 『ゲストハウス白書2008』
- ・ひつじインキュベーション・スクエア (2008) 『ビジネス版ゲストハウス白書2008』
- ・鈴木博之(編)他 (2005) 『シリーズ 都市・建築・歴史 7 近代とは何か』東京大学出版会
- ・久保田裕之 (2009) 『他人と暮らす若者たち』集英社
- ・見立竜之輔、北川大祐「ライフスタイルとすまい」講演+インタビュー「ネット時代の居住系マッチング・サービス」
参照日: 2009年9月12日, 参照先: 住団連: http://sumai.judanren.or.jp/lifestyle/interview/22/vol_22_01.html
- ・佐藤滋 (1989) 『集合住宅団地の変遷 東京の公共住宅とまちづくり』鹿島出版会
- ・三浦展 (2006) 『難民世代 団塊ジュニア下流化白書』日本放送出版協会
- ・山本貴代 (2001) 『ノンパラ パラサイトしない女たちの本当』マガジンハウス
- ・篠原聡子 他 (2002) 『変わる家族と変わる住まい〈自在家族〉のための住まい論』彰国社
- ・住田昌二 (編集)、藤本昌也 (編集) 『日本建築士会連合会参加と共生の住まいづくり部会』(2002)、
『参加と共生の住まいづくり』学芸出版社
- ・森本信明 (2004年) 『「建売住宅」「ミニ開発」「ミニ戸建」-「零細」宅地上に供給される戸建持家をめぐって-』
都市住宅学生涯居住環境研究会 (1994) 『生涯居住環境研究会』
- ・西川祐子 (2000) 『近代国家と家族モデル』吉川弘文館
- ・西川祐子 (2004) 『住まいと家族をめぐる物語 男の家、女の家、性別のない部屋』集英社新書
- ・石田頼房 (1987) 『日本近代都市計画の百年』自治体研究社
- ・川津のり (2009) 『「インビジブルファミリー」から生まれる新しい消費とターゲット像 企業のマーケティング戦略への影響』
野村総合研究所 流通ITイノベーション推進部
- ・多治見左近 (2001) 『暮らし・住まい ー大都市圏居住と共同住宅』(財)日本統計協会
- ・大江守之、藤井多希子、石井大一郎 (2005) 『東京圏郊外地域の郊外第2世代の居住地選択行動とコミュニティサポート』
慶應義塾大学 学術交流資金研究報告書
- ・丁志映 (2008) 様々な人々が混ざり住む「シェア住宅」著: 日本住宅会議編『若者たちに「住まい」を! 格差社会の住宅問題』
岩波ブックレット
- ・塚井誠人、村橋正武、川島崇 (2005) 都心居住期間のモデル分析に基づく都心居住の継続性
『日本都市計画学会学術研究論文集』
- ・島村八重子、寺田和代 (2004) 『家族と住まない家 ー血縁から〈暮らし縁〉へー』春秋社
- ・内閣府 共生社会生活統括官 (2008) 第5節 海外交流等に関する状況 平成20年度『青少年白書』
(2001/02) 住宅改良運動 著: 内田青蔵大川三雄藤谷陽悦『図説 近代日本住宅史 (ページ: 55)』鹿島出版会
- ・平山洋介 (2008) 若年層の住まいの全体像『若者たちに「住まい」を! 格差社会の住宅問題』岩波ブックレット, 5-35
- ・柚井孝子 (2002) 『日本の住まい 変わる家族 住福祉から居住文化へ』ミネルヴァ書房
- ・鈴木誠 (東京都総務局統計部調整課統計解析担当係長)「東京都の人口の増減とその背景等について」
参照日: 2010年2月27日 参照先: 東京都統計協会: <http://www.metrosoa.org/topix/jinko-zg.htm>

第



部

2

シェア住居市場の 現在と未来

株式会社ひつじインキュベーション・スクエア
北川大祐



©2010 grAphic tAkorA

1

はじめに

各所でシェア住居が話題にのぼる機会が目立って増加している。各種報道の論調も「経済性主眼のシェア」「家族・仲間的」といった従来型の切り口から、入居者間の自然な交流がもたらす付加価値を積極的に評価し、新しい住まい方の潮流を見出す方向へシフトしつつある。こうしたポジティブな露出の増加が更に関心呼び込む循環を生み、シェア住居に対する関心がじわりと高まりつつある。

一方、事業サイド、テナント共に未だ予備知識が不十分なまま市場に参加してしまうケースも少なくない。イメージと現実のギャップに苦しむケースは後を絶たず、高まる需要と増加する供給が質的な部分ですれ違う状況も相変わらず目立っている。

当社では、シェア住居を専門に取り扱う媒体「オシャレオモシロフドウサンメディア ひつじ不動産 (<http://www.hituji.jp/>)」

を通じ、エンドユーザー及び不動産事業者向けの情報発信を行っている。また、一時期市場に深刻な影響を与えていた偏向報道の解消に向けた取り組みや、設備面・運営面での市場の提供品質向上や安全性の向上などに尽力してきた。今回はそのような立場から、現代のシェア住居市場について解説してゆきたい。

2

現代シェア住居の類型について

最初に、当社の考える現代シェア住居の類型について整理したい。

[シェア住居]

[DIY型運営のシェア住居]

まず、いわゆるシェア生活が営まれる住居全般を大きく「シェア住居」という言葉で定義している。その中で、シェア住居の運営に伴う様々な経済面、運営面のリスクとコストを入居者（シェア生活の当事者）自身が自ら負担してゆくスタイルを「DIY（Do It Yourself）型」としている。いわゆる「ルームシェア」や各種の映画やドラマに登場する「シェアハウス」は、ほぼ全てがDIY型のスタイルで描かれている。集合住宅の1住戸をベース物件とする場合はルームシェア、戸建物件の場合はシェアハウスと呼ぶ場合が多いが、共に明確な定義のある用語ではない。

[事業体介在型運営のシェア住居]

一方で、集合住宅の管理会社と同様に主に共用部を中心とした物件全体の運営管理に外部の事業体が責任を持ち、シェア生活の経済面、運営面のリスクやコストを生活者本人から一定量間接化する枠組みを持つシェア住居を「事業体介在型」としている。ひつじ不動産で扱う物件はほぼ全てこちらの類型であり、また、昨今目立って増加していると言われるのは、実はこの事業体介在型シェア住居の事である。

事業体介在型のシェア住居物件を示す際には「ゲストハウス」や「シェアハウス」などの用語が用いられる場合もあるが、ゲストハウスは短期滞在の宿泊施設との、シェアハウスは先程述べたDIY型との混同が根深く、事業体介在型シェア住居のみを明確に示す事のできる用語は、現時点で存在していない。

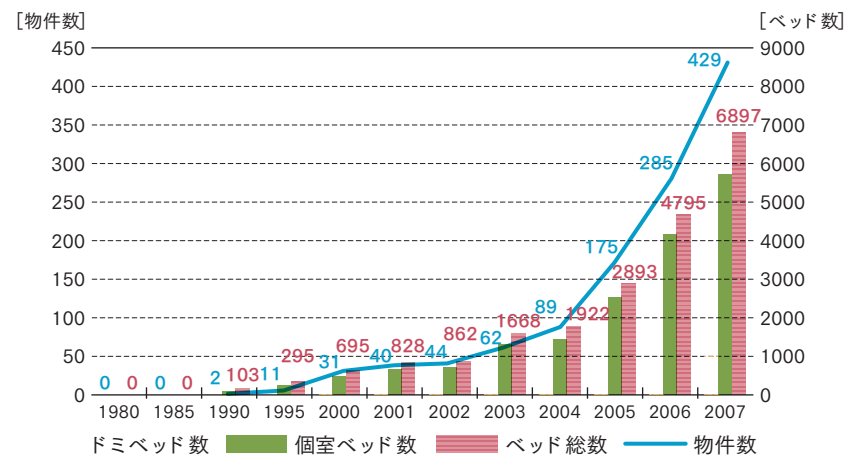
そうした背景もあり、事業体介在型物件の運営事業者は既存の用語を用いずに独自のブランド・シリーズの名称を用いるケースが少なくないが、ひつじ不動産でもこれら既存の用語は使用していない。定義の曖昧な用語への依存を深めると、短期利益の追求を狙う事業者の大量参入による中長期的な市場崩壊リスクが高まるためである。なお、当社が敢えて「シェア住居」というキャッチの弱い（＝検索されづらい）用語を用いるのは、強引な手法で検

索エンジンの上位表示を狙い、やはり短期的な収益追求を狙う媒体プレイヤーが市場に悪影響を及ぼす事を極力回避するためである。

COMRET(コムレット)

とは言え、やはり明確に事業体介在型シェア住居のみを指し示す用語があれば便

物件数・ベッド数推移（東京・神奈川・埼玉・千葉合計）



©ゲストハウスガイドブック ひつじ不動産白書 2008

利である。短期的な収益追求者の影響を受け過ぎず、マスメディア、不動産事業者、エンドテナント層に誤解を生まず、なおかつ市場が拡大してゆく中でビジョンのぶれない用語であれば良い。

このような要件を満たす用語として、当社では“COMmunity REsidence, conTactive residence.”を縮めた「COMRET（コムレット）」という呼称を準備している。

コムレットという呼称はもちろん誰もが無料で使用できるが、市場の品質低下を抑止

するため一定の枠組みを備える予定である。

COMRET（コムレット）

“COMmunity REsidence, conTactive residence.”
(コミュニティのある住宅、接点ある住宅)

3

シェア住居の歴史

ところで、ここ数年で突如登場した「にわか」ムーブメントのように捉えられる事多いシェア住居市場だが、控えめに見ても20年以上の歴史を持っている。起源については、当社が業界紙に寄稿した連載記事に詳しい。

現代シェア住居の起源は80年代

東京周辺において現在のシェア住居に直結する起源となっているのは、いわゆる外人ハウスである。当社の知る限り最も古い物件は1980年には既に運営が開始されている。来日した外国人の多くが住居の確保に苦しむ中、日本人の賃貸需要が減退していた築古物件が活用された。

欧米の一部で学生等を中心に住居をシェアする文化が普及していた事もあり、外人ハウスには下宿や寮といった水回り設備を共同利用する物件も含まれていた。日本人単身者の多くが狭くとも専有設備を備えるワンルーム賃貸へ一斉に移動した裏側で、外国人達は異国の地で暮らすための活発な情報交換と交流の場として、共

用空間のある住まいを新しい感覚で住みこなしていったのだ。

共用設備を備えた住宅において、積極的にコミュニケーションを取る事で生活を快活に楽しもうとする文化はこうして国内に持ち込まれ、現在のシェア住居に到る枠組みの原型となった。入居者は完全に外国人のみという時代である。

「週刊全国賃貸住宅新聞 当社連載記事より」

やがて、格安航空券の普及により中長期にわたる海外渡航を経験した日本人層が外人ハウスに流入する「ゲストハウス」期を経て、ごく一般的な日本人層を圧倒的な主軸とする現在に至るまでの変遷を辿ることとなる。

理念先行でなく、実用主義の歴史

このように、「シェア」や「コミュニティ」といった、理念が先行する多くの取り組みとは対照的に、実際に普及しつつあるシェア住居の成り立ちは、基本的に実用主義

の歴史である。このことが、理念先行の取り組みとは次元の異なる現実的でシビアな運営ノウハウの熟成を促した。文化、入居動機、滞在期間の異なる外国人達をテナントとする難易度の高い管理条件下で、シェア住居を長期間安定的に運営し続けるための枠組みが時間を掛けて確立されていったのだ。現在、シェア住居の供給がこれだけ拡大しても大きな破綻無く運営されているのは、この長い時代の蓄積による所が大きい。逆に新規参入の事業者が充分な調査や準備を行わない場合に運営面で躓きやすいのは、このような精度の高い蓄積を活用できていないためである。

また、この実用志向の文化は同時に、一般的な日本人層の需要拡大の要因ともなっている。「普通の人のためのシェア住居」を志向するひつじ不動産では特にこの点を意識して扱っているが、理念や意義性は普通の人の住宅選びにおいて重要項目ではない。それが「面白く」「実用的」である事が重要である。もちろんシェア住居に意義深く素晴らしいライフスタイルが生まれるのは事実だが、それが空気のように当

たり前の、日常的なものとして扱われなければ、一般の人々にとってはハードルの高い未知の住まいなのである。この点で、外人ハウス由来の共用部での交流に対する

フランクで気負わない文化は、自然とシェア住居を多くの人々が受け入れやすい日常的な存在にするのに役立っている。これは、現代シェア住居の根底に流れる欠か

せない要素であると同時に、理念先行型の各種の試みとシェア住居が、どこかその性質を異にする要因の1つだろう。



©2010 grAphic tAkorA

4

現代シェア住居とは何か

それでは現代シェア住居とは何か。それは、入居者同士が自然な接触を楽しむ事を設備面、運営面で積極的に追求した、新しい住まい方の事である。主軸は「シェア」でなく入居者同士の「コンタクト（接触）」であり、シェア、すなわち共用設備は自然で活発なコンタクトを醸成するための有効な装置に過ぎない。一定の共用設備の存在無しに有効なコンタクトを醸成する事は困難であるため、ひつじ不動産では何がしかの屋内設備空間を必須としているが、

本質的にはコンタクトがしっかりと付加価値を持つまでに充実していれば良い。

また、外部の管理会社が集合住宅のテナント同士の様々な課題を吸収するのと同様、シェア住居においても外部の運営事業者が主に共用部の利用にまつわる様々な課題を吸収する。多くの運営事業者はプロとしてシェア住居の円滑な運営に関する多様な知識とノウハウを蓄積し、従来の集合住宅以上の付加価値を感じさせる運営管理の実現に向け、積極的に取り組

んでいる。市場の拡大・成熟により運営管理面の品質も成熟が進みつつある。

なお、急増している事業体介在型シェア住居の賃料水準は決して安くはない。周辺のワンルーム賃貸の水準を上回っても高稼働を実現する事例は数多くある。これは事業体介在型シェア住居の拡大要因が経済性（シェア）ではなくライフスタイル（コンタクト）にある事の象徴とも言えるだろう。

5

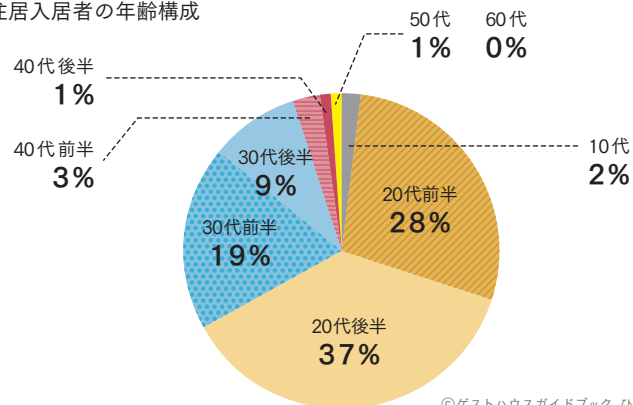
成熟した単身者

このような現代シェア住居の需要を支えているのは、圧倒的に単身社会人である。世代としては20代後半～30代前半が過半数を占め、収入は年収300万円程度を軸に幅広く分布する。ひつじ不動産ではこの中心的なセグメントを、便宜上「成熟した単身者」層と呼んでいる。

「成熟した単身者」の特徴は次の通りだ。既に3～10年程度の社会人経験を持ち、少なくとも平均的な社会生活を営むのに十分な経済力を備えている。そして、やはり既に3～10年程度、単身者向け賃貸住宅でのひとり暮らしの経験がある。つまり晩婚化によって拡大したセグメントだが、一般的な賃貸物件でのひとり暮らしを長く経験した上で、さらに今後も継続してゆく「成熟した単身者」層が、より刺激のある充実したライフスタイルを備えた住まいを志向することは、自然な事かもしれない。

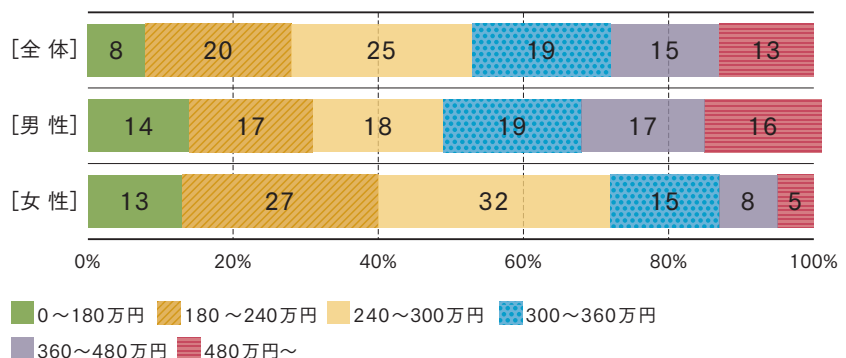
いずれにしても、このような需要を主要基盤とする現代シェア住居市場においては、経済性以上にライフスタイルの充実こそが大きな付加価値の源泉となっている。

シェア住居入居者の年齢構成



©ゲストハウスガイドブック ひつじ不動産白書 2008

シェア住居入居者の男女年収分布



©ゲストハウスガイドブック ひつじ不動産白書 2008

6

先端事例

ここで、幾つか先端的な事例を紹介したい。

さらに多くの事例を参照するには、ひつじ不動産監修の書籍『東京シェア生活』(アспект刊)をご覧ください。



物件 No.1

シェアプレイス東神奈川

東京電力の子会社である株式会社リビタの企画・運営する約60戸の大型物件。“CULTURE FACTORY（文化の発信地）”をコンセプトに様々な趣向を凝らし、クリエイティブ層の需要喚起を意図している。



物件 No.2

ハートテラス多摩川

株式会社ハートアセットコンサルタンツが新築で企画・運営する、自転車愛好家をメイン・ターゲットとしたシェア住居。共用のリビングに直結する大きな土間空間を設け、屋内で会話を楽しみながら愛車の整備ができる。



物件 No.3

シェ・トワニ子

株式会社ストーンズが企画・運営する、本物のカフェのようなリビングルームを備えたシェア住居。反響が多く、管理面を考慮して年収400万円以上を審査基準に設定したという。専有部・共用部共に、床は一面無垢材のフローリング。

7

シェア住居市場の課題

さて、これからのシェア住居市場には、どのような課題があるのだろうか。

① 混乱による市場全体の信頼性低下

類型解説でも示した通り、現在、実態として大きく増加し注目を集めているのは、事業体介在型のシェア住居である。そして、その拡大を主に支えているのは不況による生活困窮層による経済性需要ではなく、十分な収入を持つ「成熟した単身者」層のライフスタイル需要である。この2点が共に堅実な特性を持つために、シェア住居市場は現在のように拡大しても、全体としては大きな破綻なく比較的順調に運営がなされているのではないかな。

しかし、やはり先に述べたように事業体介在型シェア住居のみを指し示す分かり易い用語は現時点で存在せず、現在も各種の誤解を生み続けているのが実態である。このような混乱が、やがて市場全体の信頼性低下に繋がるリスクは現在も残されていると言わざるを得ない。貧困需要との混同リスクはようやく低下してきたが、DIY型運営との混同リスクはまだまだ根強く、運営管理面の準備が粗いま参加が行われるケースは依然残っている。

② 参加増加による提供品質の低下

シェア住居市場の拡大ペースが加速すれば、一時的にシェア住居の運営キャリアの浅い事業者の物件が市場のシェアの多

くを占める事となる。こうした状況下で粗雑な運営管理が行われる事により、エンド・テナントの市場に対する信頼性を損なう可能性がある。当社では従来より新規参加向けの各種のセミナー事業などを展開しているが、拡大期の供給品質の底上げを促進する意味でも、今後もより力を入れて取り組んでゆく。

③ コンプライアンス

シェア住居のコンプライアンスについても、当社では掲載基準へ関連条項を順次盛り込むなど早くから市場の安全性強化に積極的に取り組み、意義ある成果を挙げてきたと考えている。

ただし、戸建住宅の取り扱いについては専門家や行政の判断も分かれており、依然議論が続いている。この件については、潜在的な余剰ストックのボリュームや形状、価格といった多くの点で現実的にシェア住居と戸建住宅は相性が良いため、安直に規制を厳格化する事で却って安全性が低下し本末転倒となる可能性も考慮されるべきではないか。管理責任の明確な事業体介在型シェア住居としての戸建物件の活用現実的な基準を示すといった柔軟な法整備がなされれば、実態としての安全性担保に本当の意味で効力を持つばかりでなく、シェア住居が今以上に有望なストック活用や地域再生の選択肢となる事も期待できる。

④ 自主性・主体性の創出

最後に挙げるべきは、事業体介在型シェア住居における入居者の自主性・主体性の啓発である。DIY型シェア住居には様々な困難も伴うものの、生活者の自主性・主体性を最大限に引き出す強い機能がある（そうならざるを得ない）。一方で事業体介在型シェア住居では、ある意味では入居者が受け身になってしまう側面も見受けられる。

現実的に考えて、シェア住居における各種課題を円滑に解消・吸収する運営事業者の介在が今後も重要である事は間違い無い。しかし一方で、今以上に入居者の自主性・主体性を引き出してゆく事も、今後のシェア住居運営が見据えるべき新たな課題ではないか。自主性・主体性は何もトラブル対応や課題解決にのみ発揮される必要は無い。様々な活かし方があるはずである。

そして、これは事業者側の課題である。自主性・主体性が発揮できるシェア住居の方が、そうでないシェア住居よりも入居者にとって魅力的になりうるからだ。入居者にとって魅力的な自主性・主体性の発揮機会とはどのようなものか、実に興味深いと言えるのではないだろうか。ただ単にサービスの厚みを増すというベクトル以外でも、運営によりシェア住居の付加価値を増す事ができるかもしれない。

8

シェア住居の未来

さて、最後にシェア住居の未来について少しだけ考察してみたい。

全国の都市部への拡大

まず、現在首都圏に集中しているシェア住居は、各地の都市部へほぼ同時期に拡大してゆくだらう。シェア住居が成立するためには、シェア住居のライフスタイルを期待する一定数の需要の蓄積が必要不可欠だが、全国規模のマスメディアの度重なる報道や紹介により、おそらく各地の都市部では既にこの需要が高まりつつある事が予想できる。一部地域では、既に先進的な事業者による動きが生まれ始めている。もちろん、当面はごく小さな市場規模にとどまる事になるだろうが、各地の需要を良い形で未来に繋げてゆけるよう当社も地道に取り組んでゆきたい。

単身者向け市場の成熟

単身者向け市場は今後も拡大し、様々な面で成熟を見せてゆくだらう。まず、現在も数多く供給されるデザイン物件は、個

人の作品性の強い比較的小さな規模感の物件と、より設備面のスペックやサービスの充実などを追求し付加価値化する大型物件とで傾向が分かれてゆくだらう。特に大型物件では、従来のように大空間ラウンジを備えるタイプから、中小規模の多様な性格を持つ共用部を分散的に配した設計が今後のトレンドとなるのではないかと。大空間ラウンジのエネルギー効率やコミュニティ形成力の課題もさる事ながら、大型物件を志向するテナントの多くに、単一の共同体的コミュニティを好まない傾向が見られるため、よりコンタクトの分散性、任意性の高まる設計がフィットするのではないかと。

学生・単身者・世帯（世代） 混在型の3つの市場へ

現在は社会人の単身者需要を大きな柱として拡大しているシェア住居市場だが、やがてその他のセグメントにも一定の拡大を見せるだろう。運営管理の実際的な感触から、おそらく大きくは学生向け・単身者向け・世帯（世代）混在の3つの市場に

分かれるのではないだろうか。

まず学生は管理面で圧倒的に特殊であり、他の属性との混在が困難であるから独立市場である。現在でも一定数以上の学生入居者を有する物件は、最終的に事実上の学生物件となつてゆかざるを得ない場合が少なくない。これは学生特有の個性であり、普遍的と考えられる。

次に、単身者向けシェア住居の主眼は刺激的な交流であり、個性溢れるライフスタイルである。ある種の娯楽性、趣味性が軸となる属性で、これもおそらく普遍的ではないだろう。

残る世帯（世代）混在型は、単純に学生や単身者中心のセグメントに子供を混在させる事が現実的に難しい部分が多いため独立する必然性がある一方、世代や属性ごとに運営管理をさらに細分化する強い必然性は見あたらないため混在型を予想している。ただし、このセグメントは運営ノウハウも未発達である上に社会的責任も非常に大きい。今後、時間を掛けてじっくりと育ててゆく必要のある、慎重を要する市場である。

9

おわりに

さて、現代シェア住居市場を取り巻く様々な状況を、それぞれ手短ではあるが解説してきた。シェア住居が突如現れた「にわか」ムーブメントではなく、実はより長い歴史の流れを踏まえた存在であり、運営管理面でも十分な実績のある枠組みが基盤となっている事が伝われば幸いである。

課題や未来の節で触れたように、シェア

住居には意義深い住まい方の一形態としてより広く拡大してゆく可能性と、混乱と共に再びニッチへと収束してゆく可能性が隣り合わせて混在しているのが現状である。しかし、市場参加者の多くが短期的利潤の追求だけでなく、中長期的な視野で市場全体をじっくりと育ててゆく視点を持つ事ができれば、多くの課題に対し建設

的な取り組みがなされてゆくはずである。

ひつじ不動産が目指しているのは、「普通の人のためのシェア住居」の文化レベルに至るまでの普及である。今後も地道に様々な取り組みを施し、この目標を着実に実現してゆきたい。

株式会社ひつじインキュベーション・スクエア
代表 北川大祐

株式会社ひつじインキュベーション・スクエア代表。同社が運営する国内最大のシェア住居の専門メディア「オシャレオモシロフドウサンメディア ひつじ不動産」は、現在までにのべ約210社の運営する650物件（約10,000室）、29,000点超の物件画像を掲載し、40,000件を超える入居問い合わせが生まれている。利用者はデザイン、コミュニティの雰囲気や特徴、立地や賃料等から好みの物件を探す事ができる。シェア住居の健全な市場拡大に向け、様々な取り組みを行う。2008年に統計資料「シェア住居白書2008」公開。2010年に全面監修の書籍『東京シェア生活』出版、管理者育成のための「シェア住宅管理士講座」開始。

オシャレオモシロフドウサンメディア
ひつじ不動産

<http://www.hituji.jp/>



掲載するのべ650棟以上の全物件に現地訪問調査を実施するシェア住居専門情報サイト。良質なシェア住居の普及・定着を推進するため、市場統計資料の発表やシェア住居運営を知るための「シェア住宅管理士講座」を実施している。書籍『東京シェア生活』（アスペクト刊）を監修。

第



部

3

愛ある家賃

COLUMBA 石神夏希



©2010 grAphic tAkora

はじめに

「家賃」って何ですか？

まず、素朴な問いから始めることを許していただきたい。「家賃」って何だろう？

当然すぎることだが事業者にとって家賃は事業収益であり、あるいは不動産投資という面から見れば投資のリターンでもある。

では住む人にとって、「家賃」とは何なのだろうか？ 私たちは日々、お金と引き換えにさまざまなものを得ている。生活の基本である衣食住は、お金の使いみちとして最優先かつ当然のものに思える。私たちはお金と引き換えに服を手に入れ、食べ物を手に入れ、そして家を手に入れる。賃貸住宅の場合はどうか。

家賃をいわゆる「ショバ代」として納得

できる、つまり「そこに居るためだけにお金を支払う」ことを何の疑問も抵抗もなく受け容れられる人は、おそらくこの先を読む必要はない。

では、さらに質問を変えて、このように尋ねたらどうだろう。「家賃を払いたいですか？」。さまざまな合理的根拠を挙げて、YESと答えられる人もいるだろう。それが誰より自分を説得するための理由でないのなら結構である。しかしおそらく多くの人が、「もったいないけど、必要経費だから仕方ない」と答えるのではないだろうか。

近年、若い消費者には「財布の紐は固いが、自分の納得したものにはお金を惜しまない」という傾向があるといわれる。この「自分の納得したものには」というフレーズは曲者だが、必ずしも合理的な判断基準

に拠るとは限らないにせよ、「本人にとってそれだけの価値があると見なしたものは」と解釈することができる。

「家賃はもったいない」と感じる人たちの中には、自分の住むアパートの質が対価（家賃）に見合わない、つまり費用対効果が低いと感じている人もいるだろう。一方で、費用対効果の釣り合いは取れているがそれでもなお「家賃はもったいない」と感じる人もいるのではないか。

家賃を払うのは多くの場合、楽しくない。より正確に言えば、家賃を“払い続ける”のは楽しくない。時代劇でも、「ショバ代」は用心棒を名乗るヤクザが取り立てるものと相場が決まっている。納得していようがいまいが払わなければならない。それが家賃である。

家賃に、愛が足りない

本来お金は「使うもの」である。お金を使うことで、私たちはさまざまな人とつながり、コミュニケーションすることもできる。私たちはお金を使うとき、さまざまな感情を持つ。お金を使うことは苦痛にもなり得るし、快樂にもなり得る。

実業家であり、「お金」をテーマとしたベストセラーを多く著している本田健は、〈お金のEQ〉という考え方を提唱している。EQとはIQ（Intelligence Quotient）に対してEmotional Intelligence Quotientつまり感情の知能指数、「こころの知能指数」とも呼ばれる。本田によれば、お金のEQとは「お金との関係が、どれだけ感情的に健康かを示す数値【1】」だ。そしてお金に関する知識＝IQに加えEQを高めること【2】が豊かになるために必要だと説く。〈お金のEQ〉の観点から見ると、たとえ沢山お金があっても、自分を犠牲にして苦労しないとお金は稼げないと思っていたり、必要以上に貯め込んだりするの「不健康」ということになる。一方、〈お金のEQ〉が高い人は幸せに稼ぎ、愛と感謝をもってお金を使うとされる。お金の“拒食症”にも“過食症”にも陥ることなく、自分が何にお金を使うべきか知っている。

こうした考えを視野に入れば、彼ら若い消費者の「それだけの価値があると納得できる」は、「費用対効果が高い、ないしは釣り合いが取れている」といった言い方は十分に説明できないプロセスを含んでいるように思われる。世間の流行や他人の価値観に振り回されず、自分にとって本当

に価値のあるものを見極めようとする若者たちの傾向は、〈お金のEQ〉が高まっている、とも言えないだろうか。

彼らは、どうせお金を使うなら、楽しく、幸せなお金を使いたいのだ。「生き金」という言葉があるが、彼らはまさにイキイキと生きたお金を使いたいと願っている。ここで重視されるのは、金額の大小や費用対効果よりもお金の“質”である。もし「もったいない」と思いながらやむを得ず家賃を払っているとしたら、それは決して“質の高い”お金とはいえないだろう。

あなたが払っている、あるいは受け取っているその「家賃」に、愛や感謝はあるだろうか？

「愛ある家賃」を求めて

ここで、これまで述べてきた“質の高い家賃”を言い表すものとして、「愛ある家賃」という言葉を導入したい。それは消費者が「充分に価値がある」と納得した上で、愛や感謝をもって払える家賃のことである。夢物語、理想論という非難は覚悟しているが、もしもこうした「愛ある家賃」が実現されたならば、事業者にとっても充分な対価、安定的な収益ははじめメリットは大いにあるはずである。

以上を踏まえ、本論考では「愛ある家賃」を実現していると思われる4つの事例を参照・考察していく。最終項では4事例を俯瞰し、「愛ある家賃」を可能にするような賃貸住宅のあり方を探る。各事例には読者が参考にできる「ヒント」「エッセンス」が詰まっているが、そのまま運用できるよ

うな手法や解決策は提示されないことをあらかじめ断っておきたい。なぜなら各事例のありようは立地や建物、誰がいるか等を含めた固有の文脈に依存しており、そのことこそが、これら物件を魅力的にしているからだ。

なお、事例を選ぶにあたっては以下の点を「愛ある家賃」の条件とした。

- ①「築年数が古い」「エリアの人气が低い」等ネガティブに働く条件を持ちながら、周辺相場より高い家賃を実現していること
- ②家賃に加え、住人の“愛”に基づく自発的な行動、または協力・参加によって不動産管理・運営上のメリットが生まれていること

しかし上記2点はあくまで便宜的な基準に過ぎない。これらの条件をクリアした、あるいはクリアしていなくても「愛ある家賃」を実現している物件は、他にも多く存在するに違いない。なぜなら“愛”には形がなく、また「そこに愛があるか否か」は主観的な評価だからである。

「愛ある家賃」がどのようなものかを考えるに当たっては、〈ソーシャル・キャピタル（社会関係資本）〉という概念をめぐるロバート・D・パットナムの研究が示唆に富むと思われる。以下、『哲学する民主主義』【3】に拠って簡単に説明しておきたい。

パットナムは、イタリア北部と南部では、州政府の制度パフォーマンス（政策の実施効果）に格差があることに着目し、この格差が各州の「市民度」と相関関係にあることを指摘した。また州政府の高いパフォー

【1】本田健（2006）『お金のIQ、お金のEQ』サンマーク出版 【2】厳密には、こころの知能＝EIを養うこと

【3】ロバート・D・パットナム、河田潤一・訳（2001）『哲学する民主主義 伝統と改革の市民的構造』NTT出版

マンスを支えているのは、市民共同体におけるソーシャル・キャピタルの蓄積であると結論づけた。ソーシャル・キャピタルとは、信頼、規範、ネットワークといった社会組織の特徴を指し、その社会における市民の自発的協力を促して、社会の効率性を高めることができる、とされる。またソーシャル・キャピタルは人と人との間に蓄積される「公共財」であり、使うと増え、使わないと減ってしまう。

「愛ある家賃」もまた、このようなものだろうと予測される。つまり、払ったり受け取ったりすればするほど“愛”は増えていき、消費者とサービス提供者との間に蓄積されていく。蓄積された“愛”は両者に信頼、規範、人間関係といった財(キャピタル)をもたらし、住人の自発的な協力を促すだろう。さらに長期的には不動産経営上の現実的な問題を解決し、事業を効率化する可能性も開かれている。

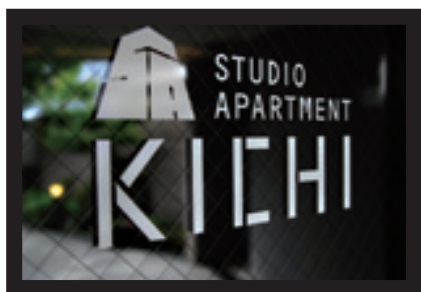
さらにここには、共同体すなわち「コミュニティ」のありようが大きく関わることが予想される。近年、住宅市場に限らず「コミュニティ」に対する意識はますます高まっているといえるが、「愛ある家賃」をめぐる冒険もまた、賃貸住宅(集合住宅が多数を占める)におけるコミュニティの存在を避けては通れない。この点でも以下4つの事例には豊かなヒントが隠されているはずである。



CASE

1

音楽が生活の一部になった 【スタジオアパートメント KICHI】



物件概要

所在地	JR「笹原駅」徒歩2分／西鉄天神大牟田線「井尻駅」徒歩7分
建 物	RC造5階建
築 年	2002年／2009年3月リノベーション
部屋数	30戸＋スタジオ
専有部	1K：24.9㎡
賃 料	平均5.5万円（共益費0.7万円）／敷金3ヶ月（敷引き2.5ヶ月）

“難易度の高い”エリア

西鉄天神大牟田線「井尻駅」とJR「笹原駅」に挟まれた井尻というエリアは、全国的にも有名な繁華街・天神から電車で約15分の距離にある。特に「井尻駅」は大学キャンパスの最寄り駅に隣接し、下宿暮らしの学生や、通学経路として通過する学生も少なくない。ところが町は学生たちでにぎわっているとは言いがたい。特急は止まらず、駅前のファーストフード店やレンタルビデオ店は次々と閉店していく。最寄り駅に降り立つと、ホームから見えるほどの“駅近”アパートが「敷金ゼロ、礼金ゼロ」のノボリを掲げていた。

実際、取材した住人のひとりFさん（28歳・女性）は「ここに住むまで、名前も聞いたことがなかった」という。「井尻」という言葉から連想するのは「住宅街」「田舎」といったイメージ。その町に、彼女は天神近くのアパートから引っ越してきた。ここ、スタジオアパートメント KICHI（以下、KICHI）に住むためである。

アーティストのための スタジオ付きアパート

Fさんが天神で以前住んでいたアパートの家賃は5万4千円。KICHIに引っ越してきてからは5万5千円とわずかに高くなり、職場は遠くなった。周辺相場が4万円前後、それでも空室に悩むアパートが多いこのエリアで、KICHIの敷居は決して低くない。

今は天神にある会社まで、自転車で片道45分かけて通っている。「通勤は遠くなったけど、私にとっては“練習できる”ということが一番大事」と彼女はいう。

日中は正社員として働いており、社会人になってから、学生以外にも門戸を開いている九州大学のジャズサークルに入部した。しかし数十人の学生部員が同時にそれぞれの楽器を練習する部室は集中して練習できる環境とは言いがたい。社会人の部員たちは有料のスタジオかカラオケボックスを借りるといった苦肉の策で、なんとか練習する場所と時



仕事から帰宅後スタジオで練習するFさん。少しの空き時間でもすぐに楽器に触れるのは大きなメリットだ



外観。アーティスト向けのアパートとはいえない目は決して奇抜な建物ではなく、近隣と自然に馴染んでいる

【KICHI ノート】

ラウンジに設置された、いわゆる「寄せ書き帳」のようなもの。住人の似顔絵付き自己紹介、思いを書き連ねた日記のような文章やそれに対するコメント、マンガなど、日常的な「つぶやき」や「会話」があふれる。建物の構造上、ラウンジを通らなくても自分の部屋には帰れるようになっているが、KICHIノートを覗くためだけに立ち寄る住人も少なくない。



間を作り出しているのが現状だという。一人で集中して練習できる場所が自宅アパートにある、という環境は想像以上に貴重なようだ。

この日はFさんがウッドベースを練習する隣のスタジオで、別の住人Kさん（24歳・男性）がサックスの練習をしていた。お互い「普段は一人で練習してるけど、寂しくなるとセッションしたり」することもあるそうだ。

「隣が線路」だから 音は自由に出せる

KICHIのプロデュースを手がけ、現在は管理業も行っているコヤマコンセプト株式会社の貞國秀幸氏に話を聞いた。JR「笹原駅」から徒歩2分。もとは企業の社宅として平成14年に建てられたワンルームマンションだったが、契約期間を残して企業が撤退し、持て余したオーナーから相談を受けた。線路が近くうるさいというデメリットを、「隣が線路なら、音は自由に出せるだろう」という逆転の発想で、音楽練習スタジオ付きというメリットに転じた。設計は、自身がトランペット奏者でもある建築家に依頼。Kさんは設計段階から建築家に「どんなものがいいか」と意見を求められ、竣工前に入居を決めたという。

2階以上が住居、全30戸の入居率は100%には達していないが、入居を希望している潜在客などを含めると、満室になる日もそう遠くないようだ。Kさんの音楽仲間の中には練習のためにKICHIを訪れるうち、他の住人たちとも親しくなって引っ越してきてしまったというミュージシャンもいる。応募者のほとんどは口コミで、流通資料も作らず、主に

ブログやtwitterで情報を発信している。応募者全員と面接を行い、音楽ジャンル、他の住人とコミュニケーションがとれそうかといった点を考慮して入居者を選考するため、半数以上は「お断り」することになる。

“顔の見える関係”と、 アーティスト同士の信頼

Fさんに限らず、住人の多くは天神など、井尻よりにぎわう都心のエリアからKICHIを目指して引っ越してきた。

1階ラウンジスペースに面したスタジオ2室、個人練習室6室を備え、住人の利用は24時間自由かつ無料である。住人の多くがジャズやクラシックの音楽活動に携わるが、最近は音楽に限らず演劇や大道芸などジャンルも広がっている。また、「アーティスト」として発表活動を行っていることは入居の必須条件ではなく、「アートが好き」「音楽が趣味」といった住人もいる。大学を卒業して社会人となり、しばらく音楽活動から離れざるを得ない時期を経て、「やっぱり音楽をやりたい」と活動を再開する中でKICHIに辿り着いた人が多いそうだ。

住人同士の距離は非常に近く、お互いに知らない人はいない。夕食に作った豚汁をおすそわけする、共用スペースであるラウンジでお酒を飲むといった関わりは日常茶飯事。こうした関係を、Kさんは「寮みたい。一緒の家の、別の部屋に住んでいる感覚」という。

スタジオ予約は、住人のひとりがボランティアで作成したSNS上で管理している。たとえ先約が入っていた場合でも、「交渉する」というボタンを押せば、住人同士が直接交渉し、利用時間を調

整することができる。鍵のかかっていない共用スタジオに自分の楽器を置きっぱなしにする住人も少なくない。顔の見える相手同士、そしてアーティスト同士互いに信頼関係があり、楽器の盗難や毀損の心配がないためだ。

「井尻アート化計画」 地域活性化につながる イベント開催も

毎月2回ほど、建物内を会場とした様々なアート・イベントが行われ、一般公開されている。音楽ライブを中心に、企画立案・出演者のセレクトから交渉、当日の設営まで、貞國氏自身が住人の協力を得ながら行う。ライブの形式も観客参加型など、あくまでコミュニケーションを促すイベントの仕掛けにこだわる。最近では地域のダーツバーが「出張バー」として出店するようになったが、これも貞國氏が住人を連れて店へ足を運ぶうち、自然と関係性が生まれ実現したものだという。

2010年6月には地域を巻き込んで「リトル井尻プロジェクト」というイベントが開催された。「KICHIの中に井尻の町を凝縮する」というコンセプトで、フリーマーケットを中心に地域の店舗が参加した。冒頭でも述べたように、2つの駅に挟まれた井尻という地域は線路や道路でエリアが分断され、地域のお店同士が交流したくても交流が生まれにくい環境があった。KICHIでのイベントをきっかけに変化を促す狙いだ。

貞國氏は「KICHIから文化を発信していきたい」「井尻をアートの町にしたい」と語る。エリアのブランド価値を含めて人気物件に育て上げ、資産価値を

上げること。それが、貞國氏の目指す「不動産管理業」だ。

クレームのない管理業

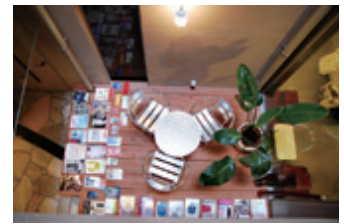
貞國氏はKICHIでの管理業務上、「トラブルやクレームはほとんどない」という。例えば、「2階の廊下の電球が点いていないのがちょっとね」というコメントをKICHIノートで見つければ、「ごめん、つけ忘れとった」と謝罪してすぐに換える。過去に、仕事の都合で転居を余儀なくされた住人が入居2ヶ月未満で引っ越したケースがあった。違約金として家賃2.5ヶ月分を支払ってもらわなければならない。一般的に見て回収は困難だといえるが、規則を伝えたとこ、ろ、「笑顔で」支払って退去していったそう。

前述のFさんにしろKさんにしろ、KICHIの在り方や方向性について貞國氏と対等に意見を交わし、KICHIの未来を語る。貞國氏もまた住人に対し「どう使ってもらってもいい」「(住人からの提案に対して)基本的に何でも『いいね』なんです」と言う。その関係は(しばしば利害の対立する)「住人と管理人」というよりは、同じ世界観を共有し、協働する仲間に近い。

このような貞國氏の住人に対する関わり方を説明するには、金子郁容がいう〈弱さの強さ〉という言葉が適当だと思われる。まず自分から行動し情報を開示する、つまり“手の内を見せる”ことは、相手に利用されたり攻撃を受けたりしやすいという〈弱さ〉(ヴァルネラビリティ＝脆弱性)^[4]を生み出す。と同時にそれは、相手が状況にコミットし力を発揮しやすくするために「ふさわしい

【スタジオ予約用SNS】

SNS上では住人全員と貞國氏、オーナーまでの氏名・連絡先が共有されている。スタジオ利用のみならず飲み会の連絡・相談、新入居者の紹介などもここでやり取りされる。



吹抜けのエレベーターホール。住人がくつろぐためのウッドデッキにアートイベントのフライヤーが所狭しと並ぶ



ラウンジスペースで語らう貞國氏とKさんたち。他の住人が練習する楽器の音が自然なBGMとなっている

【4】傷つきやすさ、つけこまれやすさ等。金子郁容(1992)『ボランティアもうひとつの情報社会』岩波書店、金子郁容・松岡正剛・下河辺淳(1998)『ボランティア・経済の誕生 自発する経済とコミュニティ』実業之日本社

場所」を空けておくことにもなる。あえて“隙のある”立場に自らを置くことによって相手からの行動や情報を誘発し、「つながり」を生み出す。これが〈弱さの強さ〉である。

貞國氏はKICHIの世界観や将来像を積極的に語り、その実現に向け非常に精力的に行動しながら、プロセスを含めてあえて“未完成”な状態で住人たちに見せてしまっている。このことはサービス提供者としては、消費者に対する「情報の非対称性」という〈強さ〉を棄て、ともすれば批判やクレームといった“つつこみ”を受けやすい〈弱い〉状況に自らを置くことである。だからこそ住人の意見や協力といった有益な“つつこみ”（フィードバック）を取り込みながら、両者にとってより望ましい改善を重ねていくこともできる。

つまりKICHIは今も進行中の、開かれた「プロジェクト」なのだ【5】。ここでは住人たちはプロジェクトの目標を理解・共有したメンバーであり、「管理人」はファシリテーターの役割を担っているとみえるだろう。

音楽が生活の一部になった

前述のKさんは、KICHIに住むように

なって「音楽が生活の一部になった」と語る。それまでの生活は職場・練習場所・家という3つに分かれていたが、今は音楽と生活がひとつになったことが幸せだ。お風呂を上がり、寝る前にジャージ姿のまま練習することもある。「音楽やる身にとって、練習する場所ってすごく大事。家に練習する場所があるというだけで、よっぽどでなければ（高い家賃でも）出せる」という。

「アーティスト」と一口に言っても、アートとの関わり方はさまざまである。仮に、アート活動で収入を得る人を“プロ”と呼び、趣味で楽器を演奏して楽しむ人を“アマチュア”と呼ぶのならば、その間に無数に存在する“プロとアマの間”がある。日中は会社員として働きながらも、限りなくプロに近い活動を行う若いアーティストも少なくない。そういった、あえて言葉を当てれば“セミプロ”とでも呼ぶべき人々にとってアート活動と仕事という二足のわらじを履くことは、自ら選んだ道とはいえ、時間的にも経済的にも困難を伴う。

KICHIのスタジオは住人自身の練習のほか、生徒を招いてのレッスンにも利用できる。住人がレッスン料を得た場合でも、マージン等は発生しない。つまり、彼らミュージシャンたちにとって非常に

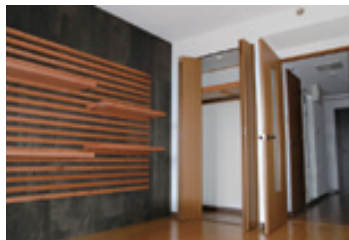
低いリスクで音楽ビジネスを始めるチャンスと場をも提供しているのだ。

アーティストを様々な面から支援する体制や、地域の活性化を促し文化を発信していこうとするイベントなど、KICHIのような不動産事業が一種のパトローネージュつまり芸術文化支援の役割を担う可能性も、今後広がっていくのかもしれない。

まとめ —プロジェクトとしての 賃貸住宅

KICHIのケースでは、不動産運営が住人参加型の「プロジェクト」と捉えられている。その求心力として「アート」というテーマが大きな役割を果たしていることは間違いないが、プロジェクトを開かれたものにし、住人（KICHIの場合は地域も）の自発的な協力・参加を引き出す「管理人」のあり方に、本論考にとってより重要なヒントが示されているのではないか。これを踏まえ次項では、特殊なテーマがなくとも「愛ある家賃」が実現されているケースを考察する。

【5】実際に、スタジオアパートメントKICHIは「基地プロジェクトが仕掛ける賃貸マンション」と謳われている（オフィシャルウェブサイト <http://www.kichi-project.jp/> を参照）



居室。6枚の棚は可動式で、飾り棚、化粧台など住人自身がアレンジできる

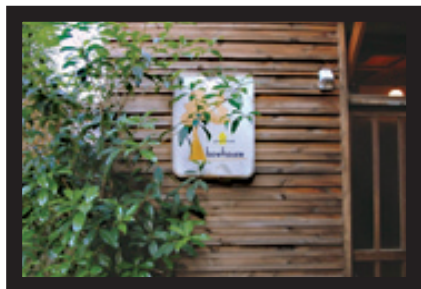
【イベント開催時のセキュリティ】

イベント来場者は住人の知人・友人が中心とはいえ、関係者以外の人間も出入り自由となる。以前が社宅であったため監視カメラがもともと10台ほど設置されていることに加え、イベントはすべてラウンジスペースで行われ、スタジオへは立ち入り禁止にすることでトラブルを防いでいる。

CASE

2

人と出会い、成長し、旅立っていく場所 【バウハウス高円寺】



物件概要

所在地	東京メトロ丸ノ内線 新高円寺徒歩1分／JR 高円寺徒歩12分
建 物	木造
築 年	不詳（築 50 年以上）／ 2007 年 8 月リノベーション
部屋数	8 戸
専有部	専有部 3.5 帖～7.5 帖（風呂、トイレ、キッチン共用）
賃 料	5.2 万円～7.6 万円（共益費 0.7 万円）／ デポジット 1 ヶ月分

住人みんなが管理人

共用スペースには庭に面した大きな窓がある。日当たりの良いウッドデッキに剪定された枯れ枝が散らばっており、そばには軍手が置かれている。どうやら作業中らしい。取材で訪れたのは平日の昼間で、住人の多くは仕事で外出中。忙しい毎日の合間を縫って、庭の手入れをするのは主に男性の住人たちだという。そういう役割分担があるわけでも、義務があるわけでもない。

オーナーである大関商品研究所の大関耕治氏の案内で訪れた「バウハウス高円寺」の共用キッチン・スペースは、オーナー自身も驚くほど清潔で、掃除が行き届いていた。一輪挿しに花が飾られている。誰かが花をもらったら共用スペースに飾り、気づいた人が水を換えているという。

家賃を少し安くする代わりに率先して掃除などを担当してもらう住人が1名いるものの、基本的には住人全員が掃除や庭の手入れを行っている。「自分が

使ったところ、汚したところは自分でキレイにする」という姿勢が、住人の間に浸透しているようだ。ルールは「特にない。タバコは外（ウッドデッキ）で吸ってくれ、くらい」。ゴミ出しは当番制のようだが、住人同士が自主的に相談して決めているため、大関氏も厳密には把握していない。それほど、住人たちの自発的な協力で、清潔で快適な共用スペースが保たれているのだ。

「古いもの」を活かして 個性的なリノベーション物件へ

大関氏は飲食店の店舗内装・経営も手がけ、飲食店経営から得た「初期投資をいかに抑えるか」という発想とセンスで古民家をリノベーション。古材やアンティーク家具など、もともとあったものを最大限活かすことで、「バウハウス高円寺」の個性的な建物を誕生させた。建物に惹かれたデザイナー系の希望者が多く、オープン当初から満室となった。今も仲介業者や管理業者を通さず、自



「洗った食器がたまっていたら片付ける」…キッチン使用に関する注意メモも住人自身が書いて貼ったもの



掃除の行き届いた明るいリビング。書額も含めほとんどの家具はもともとあった古いものを大切に使っている

身で募集や契約、管理も行っている。

実際にバウハウス高円寺を訪れると、「古い物を、みんなで大切に使う」という価値観が、建物という「ハード」を通じて住人に浸透し、共用部分の管理や暮らし方といった「ソフト」のすみずみまで行き渡っていることが感じられる。こつてりと艶のある古材のテーブルの上には、昨年漬けたという梅酒の瓶が並ぶ。今年「解禁」となり、住人皆で乾杯したという。

キッチン、バス、トイレは共用で、家賃は面積によって異なるが平均で6万5千円ほど。周辺相場と比較すると、同じ木造アパートでユニットバス付きのワンルームよりもやや高いようだ。とはいえ競合は他エリアのシェア住居であり、同エリア内のアパートやワンルームマンションは比較対象にならないという。空室が出たときのみ募集を行うが、人気エリアであることもあって応募は多い。

「ゆるい」コミュニティを育てる 共用スペース

「バウハウス」は「BOW」という犬の鳴き声にちなんでいる。若者たちが集って熱く夢を語り合い、巣立っていくような場所を作りたいと考え、「吼える」というニュアンスのある「バウ」という言葉を選んだ。若者たちは集まったが、蓋を開けると「アツイ」というより「ゆるい」コミュニティが生まれていた。

現在の住人の年齢層は、20代半ば～30代前半。月1回ほど、食事やパーティーで集まっているが、大関氏が音頭を取っているわけではなく、あくまで住人たち自身が企画・実施している。誰かの誕生日祝いや、新しい入居者の歓迎会を

開くこともある。正月には全員で「書初め」を行い、共用スペースに飾った。

しかし特別なイベントよりも、日常的な接点が住人同士のコミュニティ形成をより促しているようだ。帰宅して共用スペースに行けば、誰かが夕食を食べたり、お酒を飲んだりしている。個人差はあるが、多くの住人が、自室と共用スペースで過ごす時間の割合は大体1:1程度。住人のみで閉じられたコミュニティではなく、住人の友人や、すでにバウハウス高円寺から別の場所へ引っ越した元・住人が遊びにやってくることも多い。

人と出会い、成長し、 旅立っていく場所

住人のひとり、Fさん（25歳・女性）はこうした元・住人のことを「旅立った人」と呼ぶ。「旅立った人」たちとは今でも仲良しで、住人同士で引っ越し先に遊びに行ったり、改築を手伝ったりすることもあるという。

Fさんは入居歴2年強、沖縄や東京でこれまでもゲストハウス住まいを何度も経験した。シェアハウスやゲストハウスは「感情面を養える場」であり、人との出会いや共同生活を通じて自分を成長させてくれる場だと考えている。しかし、これほど一ヶ所に長く住んだのは初めて。他の物件と違うところは何か？という質問に、「人、建物、清潔感」の3つを挙げた。

ただ、そろそろ「卒業かな」とも感じている。仕事で独立し、社会人として成長していく中で「違うものを求めるようになってきた」からだ。今は「旅の途中」で、いずれシェアハウスを「旅立つ」ときがやってくる。引っ越したら、ひとり暮

らしをするつもりだという【6】。

入居希望者は半数程度がシェア住居経験者。応募してくるのは20代後半女性が多いが、大関氏は男女比にも気を配り、計8室の居室に対し、男3:女5の割合を保つ。男性・女性いずれに偏りすぎても、共用スペースの使い方が乱れるなど、共同生活のバランスが崩れるのだという。またデザイン系の仕事についている住人が多いが中には公務員もいるなど「住人の職業にあまり偏りが出ないように」という点にも配慮している。

「シェア住居といえばコミュニティ」という図式が定着しつつあるように思えるが、コミュニティの質を高めるのは難しい。コミュニティの質を測ることはさらに難しい。「いかに多様な人々と出会えるか。その出会いを通じて、自分がいかに成長できるか」ということが、シェア住居におけるコミュニティを考えるうえで、ひとつの価値指標となりそうだ。

入居者のチョイスが 最大の仕事

ルールがほとんどなく、共用スペースの管理・運用にも管理者がほとんど介入しないとすれば、住人間で問題が起きたときはどのように解決しているのか。その鍵は、Fさんも挙げていた「人」にある。

住人同士、意見が合わないことはもちろんあるが、お互いを尊重して意見を言い合える関係があるためトラブルはほとんどないという。「話し合い」といった大げさなものもない。新しい入居者に対しても特にオリエンテーションのようなものではなく、気づいたときに「こうした方がいいよね」と話すだけ。

これは単に「仲が良い」からではなく、

入居者同士の信頼に拠るところが大きいようだ。

大関氏自身、「本当にこの物件に合いそうな人をチョイスする」ことが、大家として自身の最大の仕事だと考えている。建物の写真がウェブサイトに掲載されれば、デザインや雰囲気惹かれて多数の応募がある。が、住人同士のコミュニティなど、実際の内情を知って応募してくる人は稀だ。

多数の応募者と直接会い、バウハウス高円寺で暮らすとはどういうことなのかを伝えながら、「共同生活を送ることのできる常識を持っているか」、「きちんとコミュニケーションがとれるか」、「今いる人たちの中にすぐ馴染めるか」といった視点で入居者を決定する。ここでいわれている「常識」とは「コモンセンス＝良識」と言い換えることができる。

ここでは信頼(trust)をベースに「バウハウス高円寺での暮らし方」ともいうべきマナー、つまり〈規範》【7】が住人間で共有され、守られている。明文化されたルールがなくても、こうした〈規範》に支えられることによって「住人自身が不動産管理する」ような自発的なコミットメントを引き出し、「成長できる」ような場を実現しているといえよう。

大家さんへの「感謝祭」

昨年と今年、住人たちによる大関氏への「感謝祭」が行われた。常駐ではない大関氏に「普段は友達みたいに会えるわけじゃないので、ありがたいの気持ちを伝えたかった」のだという。住人たちの企画した旅行に大関氏が招かれることもある。

今、日本全国で、住人たちから感謝祭を開いてもらえる大家さんがどれほどいるだろうか。まさに「愛ある家賃」である。

Fさんは感謝の気持ちをこう表現した。「大関さんあつてのハウス。大関さんの作った家で、大関さんの選んだ人たちと出会って。ただ住んでいること以上のものをもらっている」。

大関氏は、コミュニティの実際の運営や関係性づくりは住人自身に任せているが、最初の時点で「入居者を選ぶ」という積極的なコミットメントを持っている。「あなたでいい」のではなく、「あなたがいい」のだ。大関氏がまず住人に対して積極的な「愛」を差し出し、その上で「ふさわしい場所」を空けておく。だからこそルールで縛らなくても、住人から「愛」に応えるような行動が自然と生まれ、その蓄積が〈規範》にまで成長したとき、コミュニティの財産となる。そ

れが不動産管理を効率化させ、物件の価値を高めていることはこれまで見たとおりだ。ここにも、KICHIの貞國氏にも見られた〈強さの弱さ〉を見出すことができる。

「北風と太陽」の寓話を思い出してもらいたい。信頼されているからこそ、信頼に足る人間であらうとする。そのことが人を強く、大きく育てる、ということがあるように思うのだ。

まとめ

—「成長できる」場としての賃貸住宅

バウハウス高円寺には、KICHIの事例で見たような分かりやすい「テーマ」はない。それでもなお建物に具現化された価値観・世界観、そして〈規範》を軸に住人自身が「成長している」ことを実感できるような場が生まれていた。さらに2例ともに事業者側の“隙のある”関わり方が住人の自発的なコミットメントを引き出す様子が見て取れた。

これら2例はいずれも、20代～30代前半の単身者向けの物件であった。次項からはカップルや若い夫婦、住宅購入が視野に入ってくる層を中心に、彼らの「愛ある賃貸」を考察する。

【6】Fさんのようにシェア住居からひとり暮らしへ、という段階を踏む住人がいる一方、大関氏によれば、一定期間以上ひとり暮らしを経験した上でシェア住居を選択する単身者も少なくないようだ。どちらが先かではなく、シェア住居がひとつの「ステップ」であることに、ここでは着目していただきたい

【7】パットナム（1996）「一般化された互酬性」。信頼した相手からつけこまれるのではなく、返礼として信頼し返されるとメンバーが確信できるような共同体においては、人々は相互利益に向けて協力しやすく、社会的交換が生まれやすい。長期的にこうした社会的交換を繰り返すことで規範は強まり、「共有地の悲劇」をはじめとした集合行為のジレンマを解決に導くことが期待される



キッチンツールや調味料が整然と並ぶ。業務用の大きな冷蔵庫も共用で、各人の食材がきちんと整理整頓されていた

CASE



気配を感じて暮らす

【屯】(たむろ)



物件概要

所在地	JR 埼京線「十条駅」徒歩 15 分／都営三田線「本蓮沼駅」徒歩 12 分
建 物	RC 造 + 木造
築 年	1993 年
部屋数	6 戸
専有部	47.9㎡ + トランクルーム 2.6㎡
賃 料	12.5 万円 (共益費 0.5 万円)／敷金 2 ヶ月、礼金 2 ヶ月



友人やOBも交えてにぎわう「屯会」。
出入りは自由で、飲み物を持ち寄り
昼から夜までゆるゆると過ごす

中庭での住人祭

中庭の中央には大きなケヤキの木がある。6戸あるメゾネットはすべて中庭に向かって口の字に配置され、中庭に立てば“お隣さん”たちの洗濯物や窓際の鉢植え、リビングに掛けられた絵まで眺めることができる。この建物を設計した建築家・大野正博氏が言うとおりの「長屋をくると丸めた形」に近い。出かける時も帰ってくるときの中庭を通る。

年に3回ほど、「屯会」と呼ばれる住人祭が行われるたび、この中庭は20人～30人ほどの参加者で溢れかえる。住人の友人・知人、オーナーとその家族、そして「OB」と呼ばれる元住人まで多数参加しているからだ。バーベキューを囲み、木製のベンチや階段に腰掛け、グラスを片手にお喋りする。企画も幹事も住人が順番に受け持つ。集まって何か特別なことをするわけではないが、普段は職業も生活時間帯も異なる住人同士、ゆっくり話ができる貴重な機会だ。

「屯」は“たむろす”つまり人が大勢の

場所に集まる、という意味だが、中国語では「ムラ」を意味するそうだ。オーナーと建築家がよくお酒を飲みながら打ち合わせをしていた店に「屯」という名の中華料理屋があった。家族のようなわきあいあいとした雰囲気に惹かれて、名前をもらったのだという。

仲介・管理を請け負う有限会社プロパティデザインオフィスの菊池林太郎氏は「(オーナーと建築家の)楽しい思いが詰まってできた物件なのだから、住人にその思いが伝わっていかなければならない」と考え、入居希望者はすべて自身で案内し、直接会ってコンセプトを伝える。建築家を目指していた学生時代に雑誌で屯の記事を読んでから、大好きな物件だったそうだ。菊池氏が家族とともに屯会に参加することもある。

現在の屯会の様子は、当初のオーナーと建築家の願いどおりかもしれない。しかし築10年で屯は一度、「試練」を乗り越えている。

屯再生 —ソフトとハード両面からの 取り組み

平成5年9月竣工。新築当初の入居者たち、つまり“第一世代”は交流が盛んで、中庭でバーベキューなどを楽しんでいたという。しかし平成15年頃に菊池氏が最初に訪れたときには、すでに6戸中3戸が空室だったそうだ。真っ暗な中庭は汚れてゴミが散乱し、バイクが棄てられていた。物件と入居者のミスマッチが重なり、家賃未払いで退去していった住人もいた。「住人に物件の価値が理解されていなかった」と菊池氏は言う。

屯会を始めたOB（元住人）の菅村大生氏もまた、学生時代に屯を知り「いつか住みたい」と憧れていた一人だ。会社員になって念願を叶えたが、屯はすでに荒れていた。植栽など自分でできることはしていたが、住人同士、交流はおろか挨拶もしづらい状態だったという。

住人祭を始めたのは、ある晩、中庭でお酒を飲みながら花見をしていた夫婦に声を掛け、花見にお邪魔させてもらったことがキッカケだった。それ以降ときどき2世帯でお酒を飲むようになり、徐々に屯全体に広がって習慣化していった。同じ頃、菊池氏は屯を訪れ、自ら仲介・管理を申し出た。

ハード（菊池氏）とソフト（菅村氏）の両面から再生に取り組んだことが功を奏した。2人に共通していたのは、本来のコンセプトを理解し、物件に愛を持っていたことだ。オーナーと建築家の“愛”、あるいは“DNA”が隔世遺伝的に伝わり、屯を再生したといえるだろう。

賃貸だから、暮らし方を試せる

最寄のJR「赤羽駅」から徒歩10分、「十条駅」から徒歩15分。途中急な坂道もあり、決して便利な場所とはいえない。新築当初の家賃は13万5千円だった。築17年と決して新しくはないにもかかわらず、周辺相場が12万円前後のなか、現在でも13万円前後の家賃を実現している。敷金・礼金もそれぞれ2ヶ月分だが、一度も値引きしたことはないそうだ。

屯会で住人の方たちに話を聞いた。30歳前後のカップルがほとんどであり、新婚夫婦も多い。多くは屯会のような近所付き合いがあることを知らず、建物に惹かれて見学に訪れた。

Nさん夫婦は、ともに関西出身。立地を考えると決して安くはないが、「絶対に東京にしかないような物件に住みたい」と考えていた。同じく関西出身のOさん夫婦も、それぞれひとり暮らしをしていたときは都心に近い便利なエリアに住んでいた。立地で悩んだが、5年ほど後には関西に帰ると決めているため、「東京にいた間は面白い物件に住みたい」と考えていた。「自分への投資という感覚」だという。

Yさん夫婦は、同エリア内でプライバシーの守られるRC住宅を希望していたが、屯の写真をひとめ見て気に入ってしまった。夫婦ともに住宅メーカー勤務。いずれは家を買うつもりだが、木造、それも素材そのものの雰囲気を活かした屯のような住宅は「買うとなったら悩むかもしれない。でも興味はあるから、賃貸だったらチャレンジできるなと思った」という。

オーナーの今井吉規氏もまた、屯は



1階リビング・ダイニングの床は土間として設計されており、中庭・階段と同素材のレッドシダーを使用している

「住み方、暮らし方の冒険ができる家、提案できる家」を目指したという。全住戸で採用している土間と対面式キッチンはいずれも大野氏設計の自邸で経験してよかったものを、屯の住人にも体験してもらいたいとリクエストした。

単身者中心の前2事例に比べ、屯では各世帯がすでに“家族”の単位をなしており、出産・子供の成長などを機に「家を買う」ことも視野に入ってきている。家を買う前の、いわば“予習”の段階で自分たちが本当に望む暮らし方を模索したり、思い切った実験ができる場所。それが、賃貸住宅が提供できる「価値」のひとつなのかもしれない。

気配を感じて暮らす —賃貸住宅に求められる コミュニティ

Kさんも建物に惹かれ、屯会はじめ住人同士の交流については何も知らずに入居を決めた一人だ。しかし今では「屯のコミュニティこそが価値」だと感じている。では、ここでいう「屯のコミュニティ」とはどんなものなのだろうか。

Kさんは、「生活をディスプレイする感覚」があるという。住人同士お互いの暮らしぶりは“見えてしまう”し“聞こえてしまう”ため、玄関をキレイに掃除する、外から見えるところに花やキャンドルを飾る、音楽をかけるなど、周囲の住人が快く感じるような工夫をするようになったそうだ。また屯会では住人同士がお互いの家の中を見せ合う「お宅拝見」という企画が恒例化している。

住人が、中庭の植栽の水やり、雪かき、電球を替えるといった共用部の管理を行うこともある。誰かに言われたわけで

はないが、以前からの住人がやっているのを見て、あとから入居した住人も自然と協力するようになるそうだ。

ここにはバウハウス高円寺にも見られた〈規範〉が働き、住人たちが自分何らかの「成長」「変化」を経ていることが見て取れる。

一方、菅村氏は屯の魅力を「空気感を共有していること」、「気配を感じて暮らすこと」と表現する。中庭を介して各住戸が向き合っているため、自然と生活の音が聞こえ、料理の匂いがする。知らない者同士であればストレスになりかねないが、顔の見える関係では「安心感」につながっているのだ。Oさんは「帰ってきて（中庭の入り口の）ポストのところに建つと、“ほっこり”する」という。

広井良典は『コミュニティを問いなおす』のなかで共同体との情緒的な一体感によって結び付けられた「農村型コミュニティ」と、独立した個人と個人が規範やルールによってつながる「都市型コミュニティ」を対比させ、最終的には両者が相互補完的なものであり、そのバランスこそが重要だと述べている【8】。屯のケースでは、この2つが両立していることが分かる。

「気配を感じて暮らす」とは、共同体に守られているという安心感と、お互いが独立した個人として尊重しあう“ほどよい距離感”が重なるところに生まれる暮らし方なのではないか。その距離感を調節するのが、屯の場合は「中庭」というスペース—余白なのだ。そう考えれば集合住宅における共用部分の存在は、必ずしも「集う」だけではなく「距離を保つ」という共同体の知恵ともいえるだろう。

【8】広井良典（2009）『コミュニティを問いなおす—つながり・都市・日本社会の未来』筑摩書房

所有と“愛”のバランス ＝「賃貸愛」

菊池氏は、賃貸だからこそコミュニティが成熟しやすい面もあるのではないかと分析する。家や土地を所有しないため「自分の資産を守りたいという意識がない分、境界が曖昧」だからだ。

菅村氏も「賃貸の“束の間の付き合い”の気軽さみたいなものはある」という。分譲のコーポラティブ・ハウスで住人間のトラブルが起きたとしても簡単に出て行くわけにはいかないが、賃貸ではご近所づきあいにおけるリスクが低いことがプラスに働いているようだ。

占有意識の薄さ即、共有意識の高さとはいえないが、“ウチ”と“ソト”の境界線が曖昧であることが利害意識をやわらげ、コミュニティの一体感と住人の協調的態度を引き出している可能性がある。つまり、賃貸の“所有しない”という側面がコミュニティの醸成に寄与していると推測されるのである。いわば「賃貸愛」である。

屯再生のキッカケとなったのも、屯を“所有しない”菊池・菅村両氏の愛だった。その上に、これまでに屯に住んだ人々の「賃貸愛」が積み重なって、一度は下がった物件の価値を再び高めるまでに至ったのである。

Oさん夫婦は入居するとき、前に住んでいた住人からキャビネットとダイニングテーブルを譲り受けた。大事に使って、自分たちが引っ越すときも次の入居者に引き継ぎたいと思っている。賃貸住宅は自分の“持ち物”ではない。だからこそ次の人のために、愛情をこめて大切に住む。コミュニティの信頼を土台にこうした「所有しない」愛が積み重なっ

たとき、賃貸住宅はまさに“かえがたい”価値を持つのではないだろうか。

まとめ

— 住人祭の要らなくなる日

これまでの3例ではコミュニティ形成の過程で、いずれも住人が集うイベントが実施されていた。単身者中心のシェア住居ないしはワンルームマンションに比べて、各世帯が独立した“家族”である集合住宅では「屯会」のような住人祭の重要性・有用性は特に高いといえるだろう。

しかし菅村氏は、最終的には「住人祭が要らなくなるのが理想」という。“醤油の貸し借り”や立ち話、そんな他愛もない「平凡な日常」がゴールにあり、そこに至るためのいくつかのキッカケが、建物であり、住人祭なのではないか、と。

この事例では「建物」と「住人祭」というファクターによって、成熟したコミュニティが形成されている様子を考察した。また、賃貸住宅のコミュニティに求められるものとして「気配を感じて暮らす」という、距離感と一体感のバランスが必要なのではないかと述べた。次の事例では、こうしたコミュニティの醸成の先に生まれるであろう、賃貸住宅における「平凡な日常」について考えてみたい。



対面式キッチン。フードはコルゲート管を利用しており、元からある穴を活かして調理器具を掛けられる

CASE



「ふつうの人」のクリエイティビティを引き出す家 【大森ロッヂ】



物件概要

所在地	京浜急行本線「大森町駅」徒歩2分
建 物	在来木造
築 年	築40年程度／リノベーション第一期2009年3月、第二期2009年7月、第三期2010年3月
部屋数	12戸
専有部	19.6㎡（ワンルーム）～76.2㎡（4DK）
賃 料	8万円台～18万円（共益費込み）／敷金2ヶ月、礼金2ヶ月



この日はKさんが七輪を手に入れたことをキッカケに、平日の夕方から東屋で「七輪を囲む会」が開かれた

平凡な日常

Kさん(28歳・男性)とMさん(27歳・女性)にとって、大森ロッヂに住むための家賃はどんなお金ですか？という質問に、Kさんは唸りつつも「娯楽費かな」と答えた。土曜出勤の多い会社員のKさんと、看護師のMさん。もうすぐ夫婦になる。なかなか休日が合わないが、平日の朝、井戸端の東屋にガスコンロを運び、外でパンを焼いて食べたりもする。家賃は2人で家で過ごしている時間、楽しんでいる時間のために払っている。以前のマンションでは、寝るためやお風呂に入るために家賃を払っていた。でも大森ロッヂに引っ越してきてからは、寝ることもご飯を食べることも楽しい。東屋でパンを焼いたり、大家さんやお隣さんとお酒を飲んだりすることも楽しい。

風呂なし、シャワーのみという条件に最初はためらったが、近所には銭湯マンに有名な銭湯もあるし、今やりたいことが一番実現できる場所がここだった。アトリエ・中庭付きの「ひらめきの家」。

入居を決めたとき、まだ家は完成していなかった。アトリエをどう使うか最初から決めていたわけではないが、日曜大工が好きでアトリエ内の棚やベンチも自分で作った。中庭には砂利を敷き、Mさんの実家でもらってきた山椒とハーブを植えた。

大森ロッヂに似合う食器やグラスを買い、実家で眠っていた古いちゃぶ台やチェストも運んできた。ゴールデンウィークには毎日友達が遊びに来た。ずっと更新が止まっていたブログにも写真が増え、最近Mさんに「更新しすぎ」と笑われる。明るい窓際に、結婚指輪のケースがちょこんと飾られていた。

人をつなぐ間(マ)と場(バ)

大森ロッヂは昭和30～40年代に建てられた木賃長屋をリノベーションした集合住宅だ。空室の出た棟から段階的に改修を進め、平成21年9月の第一期工事から、平成22年3月の第三期工事をもって完成した。6棟ある建物にはい

ずれも設計者によって「ひだまりの家」「みはらしの家」などユニークな名前がつけられ、全12戸に16名が暮らす。

これら住居棟をつなぐのが、「あいさつの小路」や「かたらいの井戸端」といった共用部分だ。先ほどKさんカップルがパンを焼いたという東屋も共用スペースに当たる。各戸には占有の庭もついでおり、ある家ではゴーヤが緑のカーテンを作っている。砂利が敷いてあるところは共有部分・ないところは占有部分と区別されているものの、転がる砂利を遮るものもなく、境界はわざとゆるやかに設定されている。

大森ロッヂが大切にしているもののひとつは、こうした「間(マ)」だという。それは建物同士の間であると同時に、人と人をつなぐ間、つまりほどよい距離感でもある。

大家(オーナー)の矢野一郎氏は、ともすれば“そこに参加せしめられる”という印象を与えかねない「コミュニティ」という言葉より、もっと自然発生的なものを目指したという。当初はそのイメージを「Convivial(コンヴィヴィアル、共愉)place」という言葉で表現した。Placeすなわち「場(バ)」だ。今は「共に愉しむ」よりさらに自由にゆるやかに、各々が「勝手にくつろいでいる姿で馴染んでいく」雰囲気を大切にしている。

住人同士が知り合うキッカケとして、矢野氏主催で「草むしりワークショップ」や「ピザ窯づくり」「餅つき大会」といったイベントを2~3ヶ月に一度開催している。参加はあくまで自由だが、今では住人同士は仲が良く、頻繁にお互いの自宅でお酒を飲んだりしているようだ。

Mさんは「田舎育ちなので、緑があって隣の人の顔を知ってて、みたいな環境

はホッとする。(入りの)ポストのところから敷地に入ると『帰ってきた』とを感じる」そうだ。誰かが木戸を開ける音、料理の匂い、お隣さんが出かけていくときはドアを開けると同時に家全体が「ぐわん」と揺らぐ、そうした気配を感じることで「和む」、「安心する」のだという。

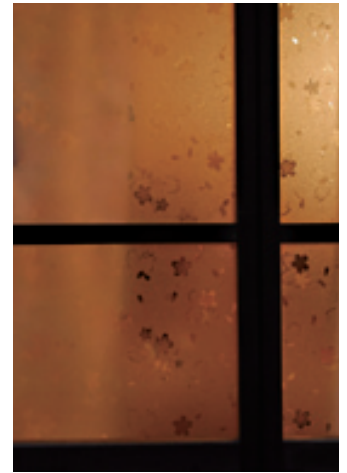
ここでも屯と同じく「気配を感じて暮らす」という距離感と一体感のバランスが見られる。それは間(マ)と場(バ)のバランスとも言い換えられるだろう。加えて大きな役割を果たしていると思われるのは、「大家さん」である矢野氏の世界観と“愛”だ。

大家さんと設計者の“愛”

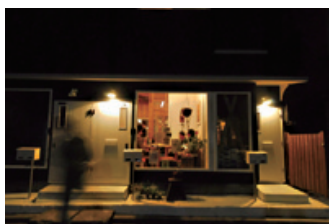
大森ロッヂには設計者自身が住んでいる。atelier E03の天野美紀氏(設計当時は株式会社ブルスタジオ所属)だ。設計をしながら住人たちと親しく交流するうち、ある日「帰りたくない」と思ったそうだ。住人たちからも「一緒に住もうよ」と言われ、「ひらめきの家」に住居と個人事務所(アトリエ)を構えた。

天野氏は「大森ロッヂは、大家さん(矢野氏)の思い入れの深さが違う」と言う。「勝手にくつろぐ場」というとまるで住人たちを突き放しているようにも聞こえるが、ウェブサイトでは「住む人のいのちをはぐくむ」という大森ロッヂの理念が明快に表現され、何より矢野氏が「大家さん」を心から愉しんでいることが分かる。第三期からは業者を通さず直接募集にし、希望者の案内から契約まですべて矢野氏自身が行っている。

こうした大家さんの“愛”は設計者である天野氏にも伝わり、形になった。設計者の“愛”である。古い建具や昔な



元の天井を抜いたことで開放感の高い空間が生まれた。剥き出しの梁も味わいとして住人に喜ばれている



「ひらめきの家」アトリエはガラス張りで往来に面する。近所の人に「お店屋さんなの」と訊かれることも

がらの桜模様の入った窓ガラスなど、以前からあった部材も多く残されている。キッチン等水回りの位置も変えず、トイレなら便座だけを替えるといった最低限の改修と清掃で、まだ使えるものはできるだけ活かしたという。ローコストという理由もあるが、まだ使えるものをわざわざ壊して廃棄しないようにという配慮もある。ブログの更新やメンテナンスを担当し、住人に困ったことがあれば天野氏を通じて矢野氏に連絡することにはなっているが、「管理人」という立場ではない。以前は業者に管理を委託していたが、住人から矢野氏・天野氏の携帯電話に直接連絡が入ってきてしまうため、自分たち自身で管理を行うようになったそうだ。天野氏の存在は、Kさんカップルにとっては「完全にお隣さん」だという。

賃料は長屋タイプが8万円台、アトリエ付き住居が12万円台、一戸建てが18万円。周辺相場と比較すると、新築マンションと同程度だという。30代女性を中心に、「タワーマンションに住めるような人」が大森ロッヂの“ゆるさ”を贅沢だと感じて選んでいるようだ。空室待ちも若干名いる。

物件と住人のミスマッチや、希望者を“お断り”したことは、「不思議なことにこれまで一度もない」そうだ。矢野氏が「建物が人を呼んでいるんだと思う」と言う通り、大家さんと設計者の“愛”が建物という形を通じて発現したとき、建物はどんな言葉より能弁に語り、人を選ぶのかもしれない。

しかし大森ロッヂは、まだ完成していない。矢野氏は「どういう人が住んで、どういう場が形成されているかということが物件の価値」だと考えているからだ。

この考えは、“新築時に最も高く、築年数が上がるとともに下がっていく”という一般的な「物件の価値」とは対極にあるものだ。

再び、素朴な問い —「原状回復」って何ですか？

「ひらめきの家」のアトリエには、原状回復の義務がない。そもそも壁はベニヤ板がむき出しで、住人が自由に手を加えることができる、あるいは“住人が自由に手を加えたいくなる”つくりになっている。この「ひらめきの家」を経て、矢野氏と天野氏は現在、「洗足ロッヂ」という別の賃貸住宅を計画中だという。洗足ロッヂは大家・設計者・住人の三者が「三位一体」となって設計する賃貸住宅であり、買う／借りるの二元論ではなく、「借りて住む」という暮らし方そのものをより柔軟に捉えなおしていこうという試みだ。こちらも原状復帰の義務はない、というより、原状復帰しない。「自分で作った家というのは、傷も愛しい。住む人も自分が愛情を込めて作ったら、賃貸住宅といえども愛して住むと思う」と矢野氏は言う。

天野氏もまた、「原状回復って何だろう」と問う。大森ロッヂが実現しようとしているのは、住人の痕跡や履歴、そこにこめられた記憶や思いが地層のように積み重なっていき、その蓄積とともにその家の価値が上がっていくような賃貸住宅だ。

筆者は【はじめに】の中で、事例を選出する条件の2つ目として「家賃に加え、住人の“愛”に基づく自発的な行動、または協力・参加によって、不動産管理・運営上のメリットが生まれているか」を

挙げておいた。大森ロッヂにもこれが当てはまる。住人が自分の住む家に「自発的に」手を加え、あるいは魅力的な家づくりに積極的に「参加」し、その積み重ねが物件としての価値を上げていくのだ。もしこのことに違和感を感じるのなら、その背景には意識的にせよ無意識にせよ、「住人と事業者の利害は対立する」という図式があるのかもしれない。

それは必ずしも間違いではないだろうが、そうした既成概念や思い込みを突破したところに、おそらく「愛ある家賃」がある。

「ふつうの人」の クリエイティビティを 引き出す家

冒頭のKさんカップルの暮らしを「平凡な日常」と思わなかった読者もいるかもしれない。確かに彼らの暮らしは丁寧で豊かで、愛があり、楽しい。それがどうして「平凡な日常」であってはいけなのだろうか？ 私たちは知らぬ間に自分自身の創造性（クリエイティビティ）を封じ込めて、「平凡な日常」は「退屈な日常」だと思い込んではいないだろうか？

前述の洗足ロッヂでは、“ふつうの人がクリエイティビティを発揮できる賃貸住宅”がコンセプトになっているという。

大森ロッヂでは、アトリエ付き住居である「ひらめきの家」を含め、いわゆるクリエイティブ職やアーティストといった住人が多いわけではない。あえていえば「ふつうの人たち」だ。しかし、そうした「ふつうの人」の中にもさまざまな面があり、クリエイティブなことをしたいという欲求も、力もある【9】。

天野氏は『サラリーマン』という、ひとくくりにされがち。（住宅を）作る側が勝手に“変わったものは変わった人が住む”というイメージを持ったり、“ふつうの人はふつうのものでいいんじゃないか”と決めつけてしまっているのでは」と警鐘を鳴らす。

KICHIの事例を思い出してもらいたい。住人の多くはサラリーマンとして働きながら、音楽活動を続けている「アーティスト」たちだった。彼らと、アトリエで創作活動をする大森ロッヂの「サラリーマン」との間に本質的な違いはない。ただ多くの場合は周囲の人間が決めた“カテゴリー”があるだけだ。

そして、「創造的」とは何も絵を描いたり、音楽を演奏したりすることばかりではない。料理、会社の仕事、人間関係など、あらゆるものを通じて何かを発見することや自分が成長していくこともまた「創造的」だとはいえないだろうか。バウハウス高円寺や屯の事例では、住人たちは暮らしそのものに意欲的に取り組み、「成長」を実感し「卒業」していった。より自分らしい暮らし、より自分らしい生き方を模索するという人間的成長のプロセスで、賃貸住宅とそこにあるコミュニティが眠っていた創造性を引き出す＝「成長できる」場になり得るということが、これらの事例に示されているとはいえないだろうか。



【9】天野氏は、「(世間から)アーティストと呼ばれるような人は自分で古民家を改築したり、耐震構造を無視して住んで自分で直したりするかもしれない」とも述べている。こうしたセルフ・リノベーションの好例として、「ナリワイ」<http://nariwai.org/> が挙げられる。ここは世田谷区下馬の一軒家を自分たちで改築し、住居あるいはシェアオフィスとして利用しながら「目的なく人が集まり、それでいてちゃんと自分たちの仕事と遊びをつくってしまえるという状況をつくる」という試みである。

逆に言えば、セルフ・リノベーションをするほどではないが、サラリーマンとして働きながら安全性や衛生面も担保された家でクリエイティブな生活をしたいというニーズにこそ、大家さんや設計者の介入する価値があるといえる

まとめと考察

マゼルナ、キケン

以上、「愛ある家賃」を実現していると思われる4事例を考察してきた。本論考の冒頭で述べたように、各事例はそれぞれの文脈（コンテキスト）に依存しているからこそ魅力的であり、そこから「誰でもできる」「明日からできる」ような手法を導き出そうとするのはむしろ危険である。

一方で、これら事例には共通する“考え方”があり、結果として似ている点も多く見られた。

これを踏まえ、まず「愛ある賃賃」のもたらす不動産経営上のメリットをまとめる。それはそのまま「愛ある家賃」のより具体的な定義となるはずだ。その上で「愛ある家賃」を可能にするいくつかのヒントを示すことを試みる。これから「愛ある家賃」を実現しようとする人々の一助となれば幸いである。

「愛ある家賃」は、 “物件の価値を高める”家賃

「愛ある家賃」は、不動産経営上のリスクを抑え、管理・運営コストを下げる。

いずれの事例でも周辺相場より高い家賃を実現すると同時に、入居率は100%ないし満室に近い状態（周辺と比べ非常に高い入居率）を保っていた。具体的な数値で比較することはできないが、事業者の実感値として退去数も非常に少なく、退去の際のトラブルもほとんどなかった。

住人への取材ではどの事例でも物件の魅力として住人同士のコミュニティ、ある

いは物件内での近所づきあいが挙げられており、充実したコミュニティの存在が住人の定着率の高さに寄与していると推測される。また“顔の見える”関係に基づく「安心感」が自然のセキュリティ・システムとして働いているという声も多かった。

また建物の清掃に住人が積極的に携わるなど、住人たちの間に浸透した〈規範〉が彼らの不動産管理・運営への自発的な協力・参加を促していた。互酬性を伴う〈規範〉は住人同士のコミュニティに蓄積された“信頼”によって支えられている。このようなコミュニティでは「ルールがなくても共用部分の使用マナーが守られる」「隣室の生活音がしても騒音と感じない」など、集合住宅でありがちなトラブルが未然に防がれているか、そもそも問題にならない。たとえ問題になっても住人自身が解決するため、第三者の介入コスト（例えば事業者がルールを制定・実施する等）は不要となる。

さらに意義深いと思われるのは、「愛ある家賃」の蓄積によって、経年に従って物件の価値が高まる可能性である。これら4つの事例では住人の“愛”が蓄積されればされるほど、コミュニティの成熟に加え、建物や設備といったハードの魅力が高まることが期待できる。このことは築年数に反比例して物件の価値が下がるという不動産業界の“常識”を突破する可能性を秘めているといえよう。

コミュニティは「魔法の杖」か？

以上見てきたように、「愛ある家賃」の

実現にはコミュニティの存在が大きく関わっていることが分かった。これは「はじめに」でも予想されたことであり、昨今の“コミュニティ・ブーム”を裏付ける結果でもある。

しかし、ここであえてコミュニティという「魔法の杖」に対する懐疑を示しておきたい。果たしてコミュニティさえあれば「愛ある家賃」は実現するのだろうか、と。

事例考察から導き出される答えは否である。「愛ある家賃」がお金の“質”を問題にしていたように、コミュニティもまた、その質を問われるべきであろう。では賃賃住宅に求められるコミュニティとは一体どのようなものなのだろうか。

すべての事例紹介で触れることはできなかったが、いずれのコミュニティも住人たち自身によって「ゆるい」という言葉で表現されていた。こうした「ゆるい」コミュニティとは、住人同士が“仲良し”でありながらもほどよい距離を保ち、出入りは自由、風通しがよい、メンバーの入れ替わりも可能、といったイメージで捉えられる。つまり、一体感があると同時に開放性が高いのである。

このような「ゆるい」コミュニティを実現するのが、「場（バ）」を共有している一体感と、規範によってつながるほどよい距離感—すなわち個と個のあいだの「間（マ）」だと考えられる。

屯の事例でも参照した広井（2009）は、「農村型コミュニティ」と「都市型コミュニティ」が相互に補完することに言及した上で、現代の日本社会において（相対的に見て）より求められているのは個人と個人

が規範やルールでつながる「都市型コミュニティ」の関係性なのではないかと論じている。これを、日本の賃貸住宅におけるコミュニティに置き換えれば、「場」と「間」両方のバランスが重要であり、特に現代日本においては「間」つまり個人と個人とのあいだをつなぐ距離感に意識的に取り組んでいく必要がある、ともいえるだろう。距離を取ることでバラバラになってしまうのではない。「間」という距離感で“つながる”のである【10】。

事業者に求められる〈弱さの強さ〉

ではこうしたコミュニティ形成を促す際、事業者が心がけるべきことは何だろうか。

前提となるのはおそらく、“建物だけではその物件は完成していない”という認識である。その物件にどのような人が住み、どのような暮らしが実現され、どのようなコミュニティが生まれるのか。そのとき物件はどのように変化していくのか。その全体を物件を育てていくプロセスとして捉えたときに、不動産経営はある目的を持った住人参加型の「プロジェクト」になる。

このプロジェクトに住人を巻き込む、つまり「愛ある家賃」の条件にも挙げたような住人の自発的なコミットメントを引き出すのが〈弱さの強さ〉である。事業者がまずコミュニティのヴィジョン（建物のコンセプトだけでは必ずしも充分でない）を持ち、行動し、住人たちと世界観を共有すること。その上で住人から生まれる行動力

やアイデア—まさに創造性—を受け取るために「ふさわしい場所」を空けておくことである。生まれてくるコミュニティは、事業者の思い描いたイメージと必ずしも一致しなくてもよい。ヴィジョンは柔軟に描き直されるべきである。

この〈弱さの強さ〉は建物に関しても適用できる可能性がある。たとえば「築年数が古い」「立地がよくない」といったデメリットを積極的に開示すること。それは単純に物件情報として伝えるということではなく、例えば古い物件ならば古い物のできるだけ活かす、「線路がうるさい」なら音を出せるようにするなど、建物それ自体が持つ個性の中にデメリットを織り込むということである。今回参照した4事例ではデメリットを“覆い隠す”ような改修は行われていない。むしろデメリットという“隙”が住人の創造性（使い方を工夫する、管理・運営にコミットする等）を引き出し、ケースによっては大きなメリットに転じているのである。

賃貸住宅が、 「成長できる」場であること

リチャード・フロリダは『クリエイティブ資本論』の中で、彼が「クリエイティブ・クラス」と呼ぶ人々【11】はその生活のあらゆる面において「濃密で、クオリティの高い、さまざまな種類の経験に満ちたクリエイティブな生活を送ることが理想」と述べている。そこでは単位時間当たりにより多

くの経験を含むような、「凝縮された経験」が選ばれる。

こうした生活は、まさに大森ロッチの事例で問うた「平凡な日常」と重なる。ちなみにフロリダは「心ときめくようなリアルライフ」と形容し、アウトドアといった余暇の過ごし方を例に論じている。筆者はまさに賃貸住宅（で暮らす時間、つまり日常）にも「凝縮された経験」が求められていると考える。

賃貸住宅は本質的に、ゴールではなく「過程」なのだ。多くの人はやがて別の賃貸住宅や持ち家に移行していく。とはいえそれは持ち家という“アガリ”が設定され、世間の慣習から押し付けられた「住すごろく」のようなものではない。

それはむしろ旅に似ている。旅を通じて自分が生まれ変わったように感じたり、自分の価値観が変わったと感じたりする人は多いだろう。そこでは私たちの中に眠っていた創造性が呼び起こされるのだ。広い意味での人間的成長ともいえる。

賃貸住宅は、旅の途中である。そこには旅先でしか出会えない人たちがいて、次の目的地がある。限られた時間の中にぎゅっと詰まった豊かな経験がある。人生のステップに合わせてまるで旅するように自分を成長させてくれる「暮らし」は、賃貸だからこそ提供できる価値なのではないだろうか。

「愛ある家賃」は、そんな旅の切符なのかもしれない。

【10】この「間」は、グラノヴェッターのいう「弱い紐帯」とも通ずるのではないか。マーク・S・グラノヴェッター（1973）、大岡栄美訳「弱い紐帯の強さ」／野沢慎司編・監修（2006）『リーディングス ネットワーク論』勁草書房 【11】主に科学者、技術者、芸術家、音楽家、デザイナーなど、そのクリエイティビティを発揮することを求められている知識産業の職業人を指し、ワーキング・クラスと対比される。ここでは、クリエイティビティは脱工業化した社会における重要な経済資源とされる。フロリダは先進国においてこうしたクリエイティブ・クラスが経済成長の主力となっており、クリエイティブな産業に従事する労働者の割合も増加していると述べている。本論考では、クリエイティブ・クラスは必ずしも職業の枠に収まらないものだと考えている（大森ロッチの事例参照）。リチャード・フロリダ（2002）、井口典夫・訳（2008）『クリエイティブ・資本論 新たな経済階級の台頭』ダイヤモンド社

COLUMBA 石神夏希

慶應義塾大学大学院政策・メディア研究科修士課程修了。

専攻はネットワークコミュニティ。

1980年生まれのポスト団塊ジュニア世代。

(株)リクルートメディアコミュニケーションズにて結婚情報誌「ゼクシィ」の制作ディレクターを経て文筆家に。現在はCOLUMBA(コロンバ)名義で物語からエッセイ、広告、論文まで、横断的な執筆活動を行っている。

2005年、リクルート住宅総研『ポスト団塊ジュニア考 2015年、住宅市場は彼らを中心に回る』の企画設計に参加。

また1999年より演劇団体「ペピン結構設計」にて

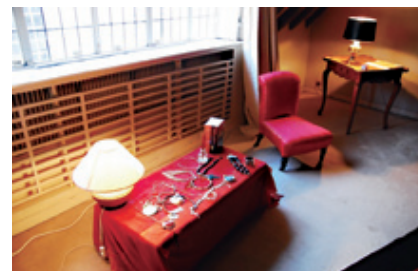
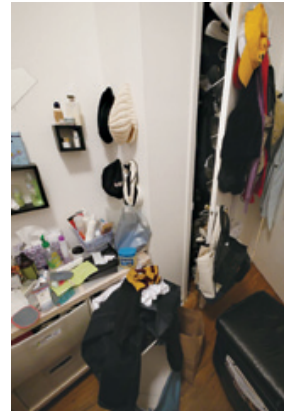
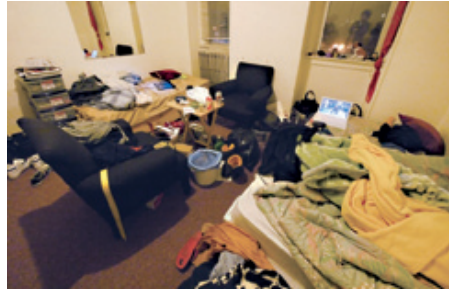
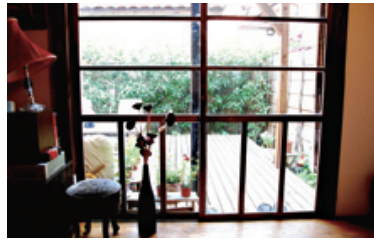
企画・脚本・演出を担当。

横浜を拠点に活動し、北仲WHITE、ZAIMなど歴史的建造物を再利用した創造拠点にてセルフ・リノベーションとアーティストレジデンスを経験。

2002年かながわ戯曲賞最優秀賞受賞、

2004年東京国際芸術祭リージョナルシアターシリーズ参加、

2005年World Interplay 2005(オーストラリア)招聘など。



NYC, London, Paris & Tokyo
photo gallery 03

