

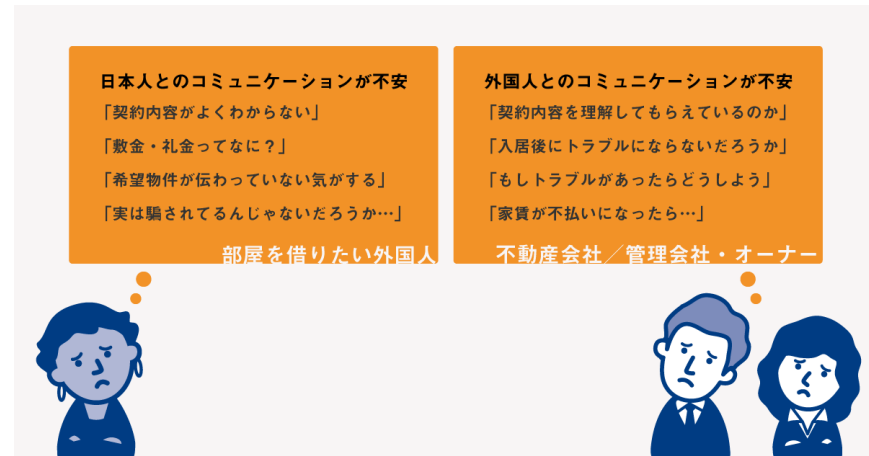
活動の概要	（活動拠点）京都市内各所（18ハウス※準備中も含む）
日本が抱える社会課題を事業を通じて解決することを目的に日々活動しております。主に老朽化した空家の活用に困っている家主に最適な活用を企画・提案していますが、老朽化した建物は修繕費の負担が大きく改修後に借り手がすぐに見つかるかという不安もあります。借り手が見つからないう空家が多い一方で、日本での居住先確保に困る留学生や孤立化する人々も多く、その双方のギャップを埋める手段として空家を弊社が借り上げて国際交流型シェアハウスへ転用する活動を行っております。	

一般部門	
サブリース部門	○
空き家部門	

活動内容	新たに創造する地域価値・解決を目指す社会課題等	・空家を活用して世界中からくる留学生を受け入れることによって、高齢化したエリアに若者が増加し、地域との交流を通じて接点を持たすことによって地域全体が明るくなり、活性化される。昔から住む住人と日本の文化や生活スタイルを学びに来た外国人との共生により、お互いが良い刺激を与え、お互いの課題を解決することができる。 ・自社で借上げ、改修工事も負担し、必要とする人々に提供することで今まで解体するか手放すしかなかった空家問題に対して、今後家主に新たな選択肢を提供できる ・海外留学や海外で働くことを考えている日本の学生が留学生と共同生活をする中で英語をはじめとした外国語を学ぶ機会ができ、将来海外に出て行く際の準備期間や色々な情報、価値観に触れることができる。
	先進性・新規性	①家主が抱える空家問題、留学生の日本での家探し問題及び日本で身寄りがなく孤立化する外国人が抱える問題は、我々が提供する「空家を国際交流型シェアハウスへ転用」により解決することができる。 ②入居者の募集を従来のやり方ではなく、自社で世界中の人々にSNS等で発信しダイレクトに伝えることで世界観が伝わり、手続きもオンライン化することでスマートな入居が可能になる。外国人の受け入れに躊躇する他社との差別化を図ることにより、競合する市場であっても結果稼働率が上がり、将来少子化が進むことにより発生するであろう住宅の空室問題を解決できると考えています。
	地域づくり・コミュニティづくりへの寄与	空家が多い地域は防犯上の問題でも不安があります。しかし、日本の文化に触れたたいオープンな住人が住むシェアハウスに転用することで閉鎖的な地域に人の流れができ、人と人の顔を覚えることによりお互いを知ることができ一つの安心感が生まれます。また、国際シェアハウスの住民は、入居後に近隣の住人と同じように地域のマナーやルールを理解し生活します。最初は警戒心が強い住人の方々も地域の活動やイベントに参加する留学生に触れることにより次第に人間関係を作ることができ結果ハウスがある地域は活性化しています。例えば、ラジオ体操、お祭りの設営、高齢者が住んでる自宅の荷物の運び出し、小学生向けの英語レッスン等、日本の



【事業の背景・経緯】



・京都市内で増加する空家の相談を受ける一方で、留学生等の在日外国人が日本での家探しに苦労していると聞いたのでマッチできるのではないかと考えました。色々調査をしていく中で外国人というだけで断られるケースや、留学で1年未満で帰国する場合もあり長期の契約を好む大家さんからは敬遠されやすく、その他言語の問題や連帯保証人の問題で外国人が日本で部屋を借りるにはハードルが高く、初期費用の問題や家具家電の準備等で費用の面でも負担が大きいと感じました。そこで弊社が空家で困っている家主から1棟で借り上げて空家を改修し、家具家電を付けて部屋ごとに留学生に貸す事業を始めました。いざオープンするとすぐに留学生や日本の学生から反響があり1ヶ月もしないうちに満室になりました。大家さんからも入居者からもとても感謝されたことを実感し社会課題の解決になると確信をもった私たちは事業展開していくことを決めました(現在市内で16箇所展開しており、新規2件を準備中。全て空家からの利活用)

空家を既存の状態から、リノベーション後にシェアハウスへ転用

貸したい



所有者

空家の相談



空家を再生



【自社シェアハウスブランド】

- ・企画
- ・施工
- ・募集
- ・運営管理

自社で全てワンストップ！！

借りたい



留学生・在留外国人

シェアハウスとして提供



家賃を支払う



【家主のメリット】

【課題】

- ①空家の活用の仕方がわからない
- ②費用の負担が大きく投資できない
- ③思い出がある家なので手放したくない
- ④家財道具や残置物が多く、処分が大変で移動させる場所もない



【解決】

- ①シェアハウスへ転用
- ②弊社で工事費用を負担
- ③売却以外の選択肢を持てる
- ④使える家財や家電はシェアハウスでそのまま利用できる



【外国人入居者のメリット】

【課題】

- ①国籍で断られるケースがある
- ②日本国内に保証人がいない
- ③長期の契約でないと断られる、又は違約金が発生する
- ④初期費用や家財道具の準備が大変



【解決】

- ①外国人ウェルカム！
- ②弊社が貸主になるので心配なし（自社での審査あり）
- ③1ヶ月単位での契約可能！
- ④礼金や仲介手数料なし！家財道具も設置済み！



【課題】

- ①借り上げた後、自社負担で工事を行っても採算があうか
- ②借り手のニーズがあるか
- ③外国人入居者がトラブルをおこなさいか
- ④言語の問題
- ⑤近隣トラブル



【対策】

- ①想定する家賃、工事の予算から収支のバランスと回収期間を定め、採算ラインを決める
- ②周辺の学校の状況や市場調査を徹底的に行う
- ③契約前にハウスガイドの説明やルールをオリエンテーションを実施して説明する
- ④多言語対応できるスタッフの配置
- ⑤積極的に地域の活動に入居者と一緒に参加

事例1)

概要：築50年以上の木造戸建。改修費用の予算もなく、売却するにも価値が低すぎる。➡

- ・交通アクセスや観光地も近く環境が良かったので需要ありと判断。
- ・老朽化が激しく大規模なリノベーションが必要になった。

Before



After



事例2)

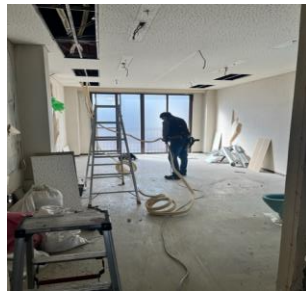
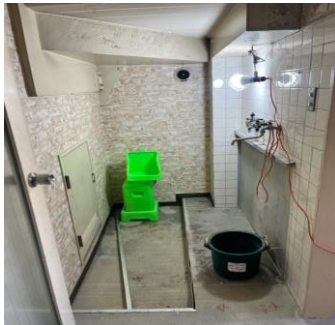
概要: 約10年間放置されてきた店舗兼住宅。どこに相談しても解体するしかないと言われ、最後にダメ元でハチノジに相談



- ・近くに著名な語学学校があるのでニーズありと判断
- ・1階店舗部分は留学生も楽しめるように日本食居酒屋を誘致

Before

After



事例3)

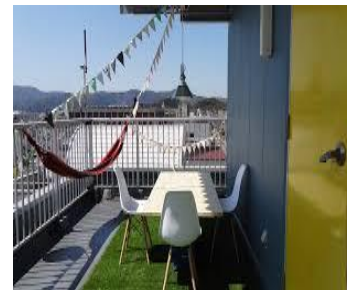
概要：以前は大家族で住んでいたが、子供がみんな家をでいたので夫婦には広すぎる。家財道具もあるので処分に悩む。できれば手放さず活用したい。

➡クリーニングと表層工事を行い、家財道具はそのまま生かしてシェアハウスへ転用。

Before

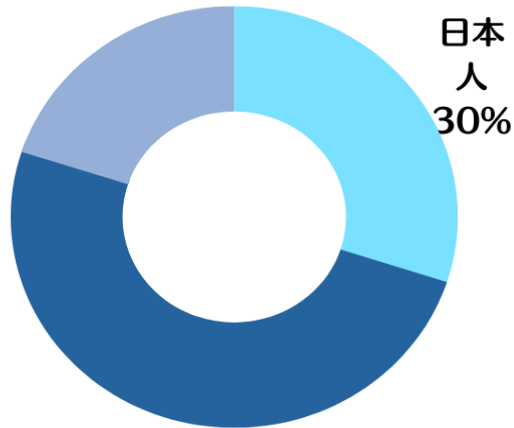


After



多分化共生型シェアハウス、「8NEST」とは

日本以外アジアの方
20%



欧米人
50%

日本人
30%



① 異文化交流

様々な国の人達と一緒に食事や共同を生活することで
多様な文化体験をすることができる

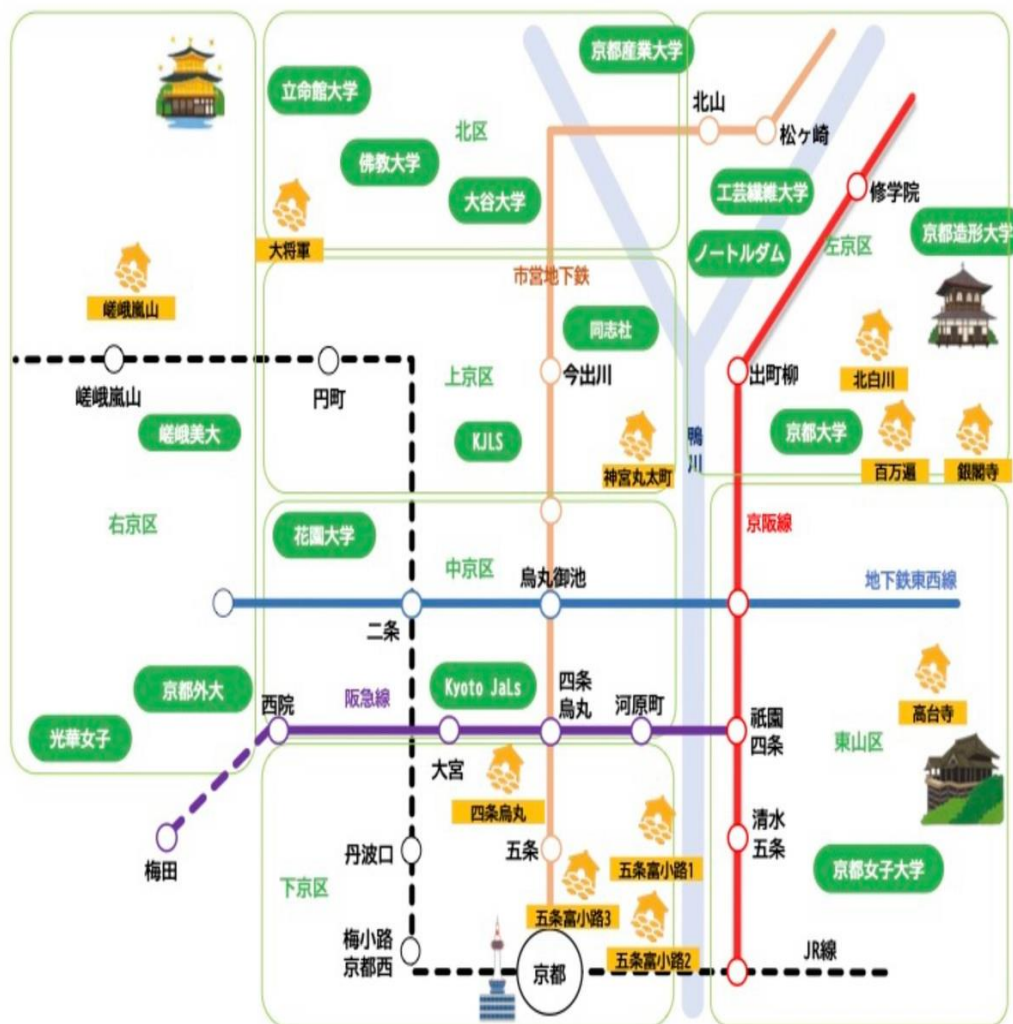
② 英語力の向上

英語を中心に多言語が飛び交う環境の中で生活することにより語学力が上達する

③ 自己成長

多様な文化や価値観に触れることで
物事を客観的に捉える能力や他者を理解する能力が芽生える

京都市内を中心に18箇所空き家をシェアハウスに再生しています。



京都市内の観光地やオフィス街、学校周辺に点在しています。



京都円町NEW OPEN

■ JR円町駅より徒歩4分！立命館大学衣笠キャンパス近く！

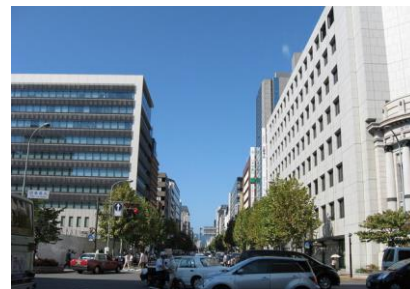
入居数 10～20

¥38,000～

ISIランゲージスクール、京都市民国際日本語学校のすぐ近く！



京都駅から電車で10分！



アクセス便利でレストランやスーパーも豊富！



京都四条烏丸

■ 京都の中心！四条駅・烏丸駅近のコワーキングスペース付きハウス

入居数 10～20

¥56,000～

阪急烏丸駅 徒歩3分

地下鉄烏丸線四条駅 徒歩3分



京都嵯峨嵐山

■ 休日は渡月橋や竹林を散歩。京都の自然をゆったり満喫

入居数 10

¥39,000～

JR嵯峨嵐山駅 徒歩5分

京福電車嵐山駅 徒歩10分

阪急嵐山駅 徒歩15分

観光地で有名な渡月橋からも近い！



京都御所に近く 電車で15分で京都の中心地に！



京都神宮丸太町

■ おしゃれなコワーキングスペース付き♪ 周辺は飲食店も充実

入居数 10～20

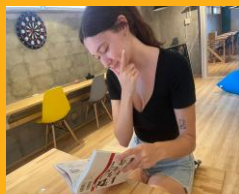
¥47,000～

京阪神宮丸太町駅 徒歩8分

荒神口バス停 徒歩2分

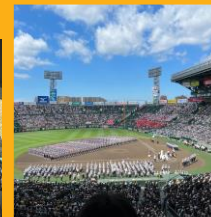
国際交流シェアハウスの暮らし

ハウス内の様子



ハウスメイトとお出かけ

野球観戦



BBQ



季節ごとのイベント



恵方巻きパーティー



クリスマスパーティー



入居者主催の定期的な交流会



地域との交流

地域のお祭りへ出店参加！



地域住民を招待して交流会！



近隣の学校の生徒と入居者との留学相談会！