

活動名：住宅困窮者向け住宅の提供（株式会社LivEQuality大家さん）

【共創者】千年建設株式会社（不動産業者）・LivEQuality HUB（NPO法人）

推薦者：○○（推薦団体等の名称）

活動の概要

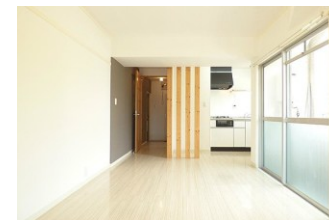
（活動拠点）愛知県名古屋市中区東桜を中心としたエリア

住まいに困窮されているシングルマザー家庭に対して、都心のアクセスの良い良質な住まいを、市場より低い価格でお貸しする賃貸事業を展開しています。インパクトボンドと呼ぶ私募社債の発行や、不動産ファンドの運営、複数の家賃水準の設定などを組合せ、事業性と社会性を両立させながら日本版アフォーダブルハウジングモデルを創造します。

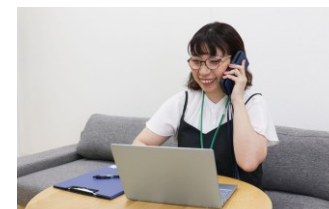
活動内容	新たに創造する地域価値・解決を目指す社会課題等	都市部では不動産価格の高騰等により、ひとり親世帯など住宅確保が困難な家庭が良質な一般賃貸住宅に入居することは難しく、「古い・遠い・安全でない」住環境から自立を始めざるを得ない状況があります。 当社は、「好アクセス・安心・安全・経済的な賃貸住宅ニーズ」を満たす住まいを取得・改修して提供するとともに、NPOと連携し、居住支援スタッフが伴走サポートをすることで、行政や地域とつながる機会を創出しています。住まいを起点に地域共生を育む仕組みを、事業として実装しています。
	先進性・新規性	当社は都市部の良質な物件を社会課題解決を目的に取得し、本質的な課題解決のスキームを実現している点が先進的だと考えています。 家賃を下げるだけでは本質的な課題解決には至りません。インパクト投資家の協力やビジネスモデルの構築、NPOと株式会社のハイブリッド体制などの工夫を組み合わせ、「日本版アフォーダブルハウジング」を実現しています。
	地域づくり・コミュニティづくりへの寄与	住まいの安定により、これまで住まいの確保が難しかった世帯が地域に定着し、子どもを起点とした交流が生まれ、孤立の緩和につながっています。 また、物件取得・運営の過程で行政・不動産事業者・支援団体が協働する基盤が形成され、地域課題解決に向けた共創が広がっています。
活動の成果	<ul style="list-style-type: none"> ・資金調達累計8.1億円。さらに不動産ファンドでは約10億円を調達。 ・累計、121室取得・改修／入居29世帯71人／相談約500件 ・家賃滞納0件／就労率80%超 ・当初24%程度の空室率から安定的に定位(累計約5%程度)。稼働率アップ。 ・市場家賃比約30%減で提供。 ・物件規模、連携団体数、社会的インパクトの範囲も年々拡大。 	
特にアピールしたいポイント	家賃収入を主原資とする持続可能な事業設計。りそな不動産投資顧問と連携し、アフォーダブルハウジング分野で初となるひとり親支援型インパクトファンドを組成。賃貸運用益を活用して支援団体への資金を生み出す構造で、投資家リターンと社会的インパクトの両立を実現するモデル。東京都の官民連携アフォーダブル住宅供給促進ファンドの候補事業者にも選定され、全国展開フェーズに入っています。	
他の受賞歴等	なし	



アクセスの良い、良質な物件



日当たりの良い居室を安価で提供



オンライン・対面で相談



「こどもえんにち」開催地域のシングルマザー無料参加地域とのつながりを創出

LivEQualityのビジョンミッション

ビジョン

安心安全な住まいを起点に、
だれもが自分らしく生きられる社会

ミッション

住まいに困窮する人たちに、
低価格で気持ちのよい住宅と
社会とのつながりを届ける



活動概要

日本版アフォーダブルハウジングモデル の創造・拡大

様々な資金や資源を持ち寄りながら、住まいに困窮する人たちに、
低価格で気持ちのよい住宅と社会とのつながりを届ける

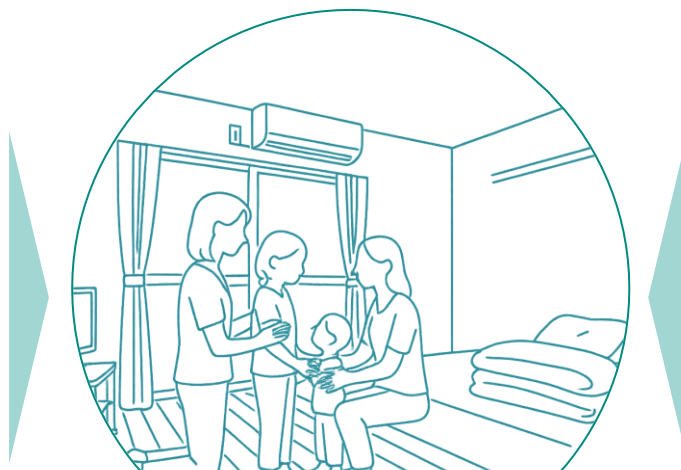


通常より低い利回りの資金
(インパクト投資)

30%程度の
家賃値引き

住まいの提供

House



親子が尊厳のある生活を
歩みだせる社会



寄付・助成金

毎月訪問支援する
居住支援

つながりの提供
自分で選ぶ自由を支える

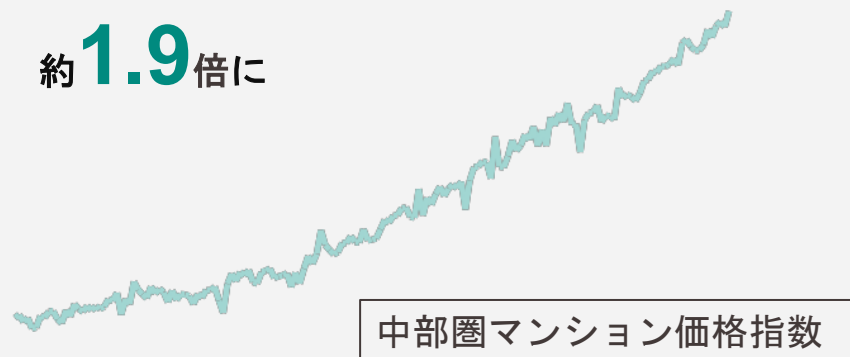
Home

事業の背景

社会課題：経済的格差の拡大と住まいの不安定性

高騰する住宅コストにより、経済的に余裕のない人々が都市部から排除され、安定した住まいを得ることが難しくなっています。福祉的な住居の多くは期限や条件による退去が求められ、長期的に定住できる住まいが限られています。

中部圏の
マンション価格は
13年間で
約**1.9**倍に



公営住宅供給戸数

2005
2,192

2014
2,165

公営住宅は
2005年をピークに**減少**

代表的な住まい困窮者：母子家庭

日本は「住所主義」。住所がないと公的サービスを受けられず、シングルマザーが保育園に子どもを預けられないため働きにくい。

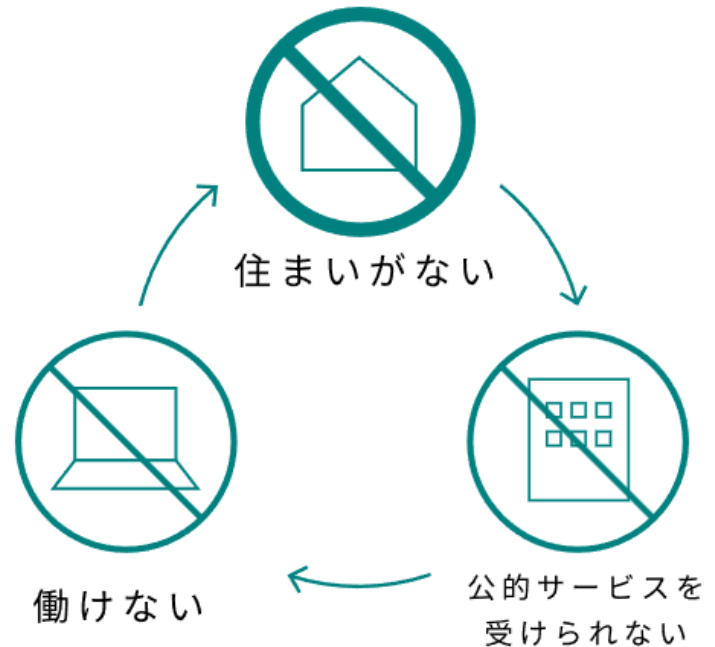
「家を貸したがらない」大家も多く、母子が孤立するという現実があります。こういった負の連鎖の構造を解決すべく、事業を立ち上げました。

母子家庭の
相対的貧困率

48%

母子家庭の
平均世帯収入

月23万円



株式会社とNPOのハイブリッドで解決

都市部の良質な物件を社会課題解決を目的に取得し、本質的な課題解決のスキームを実現。

安価な住宅の提供だけでは解決しない母子世帯の自立は、NPOがサポート。

住まい



株式会社

法人格

物件の取得と提供

役割

家賃収入

収益源

インパクト投資家

資金提供者



NPO

入居先の紹介
入居後の伴走型支援

寄付・助成金

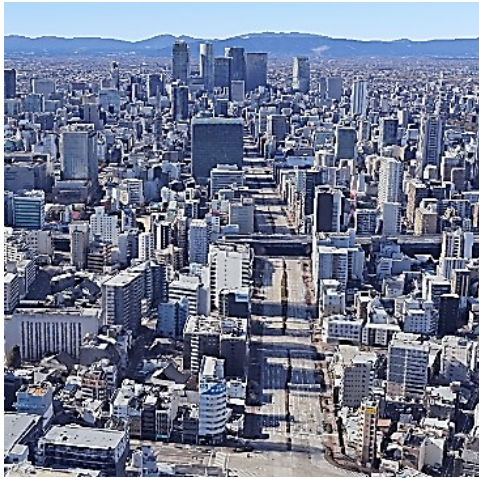
寄付者・助成財団

つながり

活動内容

アクセスがよく気持ちのよい住まいの提供

仕事と育児をひとりで頑張るシングルマザーだからこそ、良い環境での生活を提供



都心に近く

駅から5分



きれいに

リノベーションされた

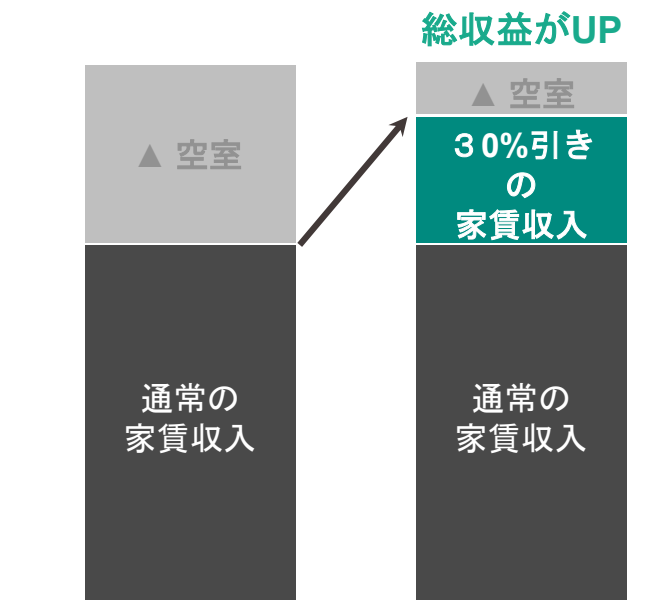
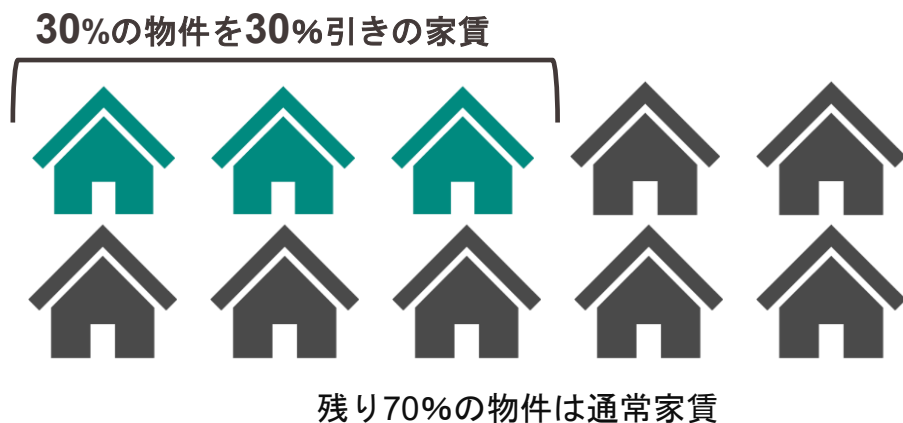
日当たりのいい

物件

活動内容

持続可能にするクロスサブシディゼーション

所有物件の30%を通常家賃より30%割引。
緻密な財務計算で1棟全体で収支を黒字に。
持続可能なビジネスモデルで、民間だけでも実現可能なかたちに。



活動内容

母子に伴走するNPOによる支援

住まいの提供だけでは解決しない、複合的に絡み合う課題に対応

居住後は、NPO法人LiveQuality HUBが伴走型支援を実施。

制度のはざまに陥る母子に長期で寄り添い、地域資源への橋渡しを担って孤立を防ぎ、本人の持つ「つながる力」を育てていく。

気にかける
訪問支援

一緒に考える
相談支援



繋ぎきる
**同行支援/
他機関連携**

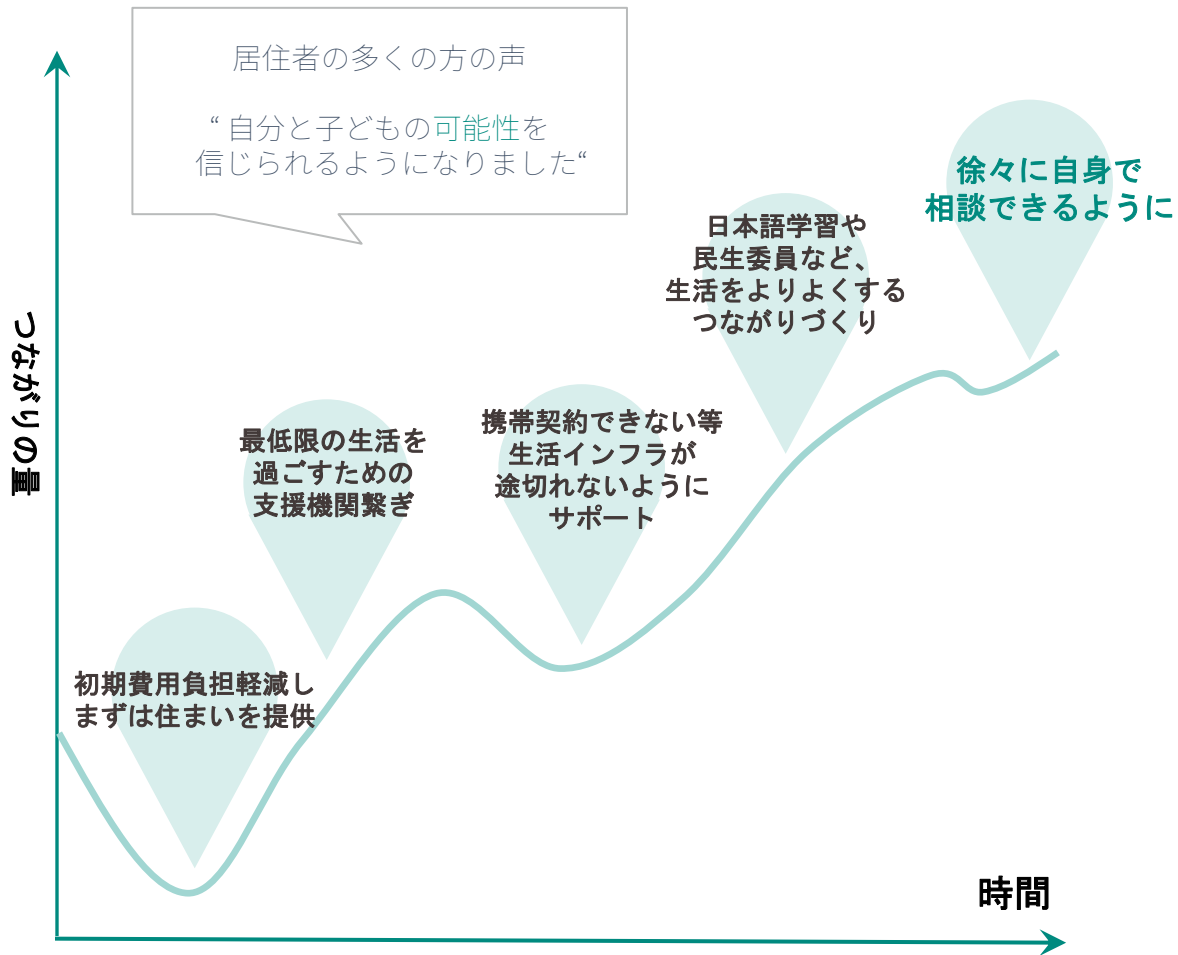
急場をしのぐ
物資支援

活動内容

LivEQuality HUBの居住後支援

外国籍の シングルマザー

- 夫からのDVを受け、県外から生活保護受給の姉の家に避難
- 子どもは3歳と5歳
- 日本で仕事をしたことがない
- 日本語は片言しか話せない
- 銀行口座は夫名義だったので貯金がない
- 母国に帰りたいが、子どもは日本国籍で母国語が話せないから、日本で育てるしかない



活動内容

地域資源につながる場の企画

親子が、楽しみ、まなび、休みながら、自然に地域とつながる機会をつくる

ランチ会



- 頻度：随時
- 民生委員さんへの困りごと相談
- 保育士さんによる読み聞かせ、手遊び講座

流しそうめん大会



- 頻度：年1回
- 楽しいフォトパネルでとびきりの思い出写真撮影
- 子どもたちが思いっきり遊ぶ

こどもえんにち



- 頻度：年1回
- 主に名古屋市内70組程度を無料招待
- 射的、トランポリンなど、子どもが楽しめる出店や催しを開催
- 支援機関等の情報も紹介し、相談につなげる

活動の成果

事業・活動の実績

コロナ禍に社会課題解決型新規事業として開始。NPO法人、株式会社を設立し、事業を推進。

2021年

4月 初めての母子世帯受け入れ

2022年

1月 NPO法人LivEQuality HUB設立

11月 株式会社LivEQuality大家さん設立

2023年

3月 累計受け入れ世帯が10世帯に

6月 第1回インパクトボンドを発行

11月 累計受け入れ世帯が20世帯に

12月 LivEQuality HUBが認定NPO法人指定

2024年

3月 第2回インパクトボンドを発行

2025年

1月 りそなグループと基本合意締結

2月 第3回インパクトボンドを発行

11月 東京都の「官民連携アフォーダブル住宅供給促進ファンド」の候補事業者に選定

● 資金調達累計9.3億円。

さらに不動産ファンドでは約10億円を調達。

● 当初24%程度の空室率から安定的に定位（累計約5%程度）。稼働率アップ。

● 市場家賃比約30%減で提供。

● 相談件数／累計約500件

● 受け入れ世帯数／累計30世帯 73人

活動の成果

入居した世帯の状況

家賃回収率

100%

滞納

0件

入居後の
就業率

80%以上

つながり
の数

1.9→10
人・機関

特にアピールしたいポイント

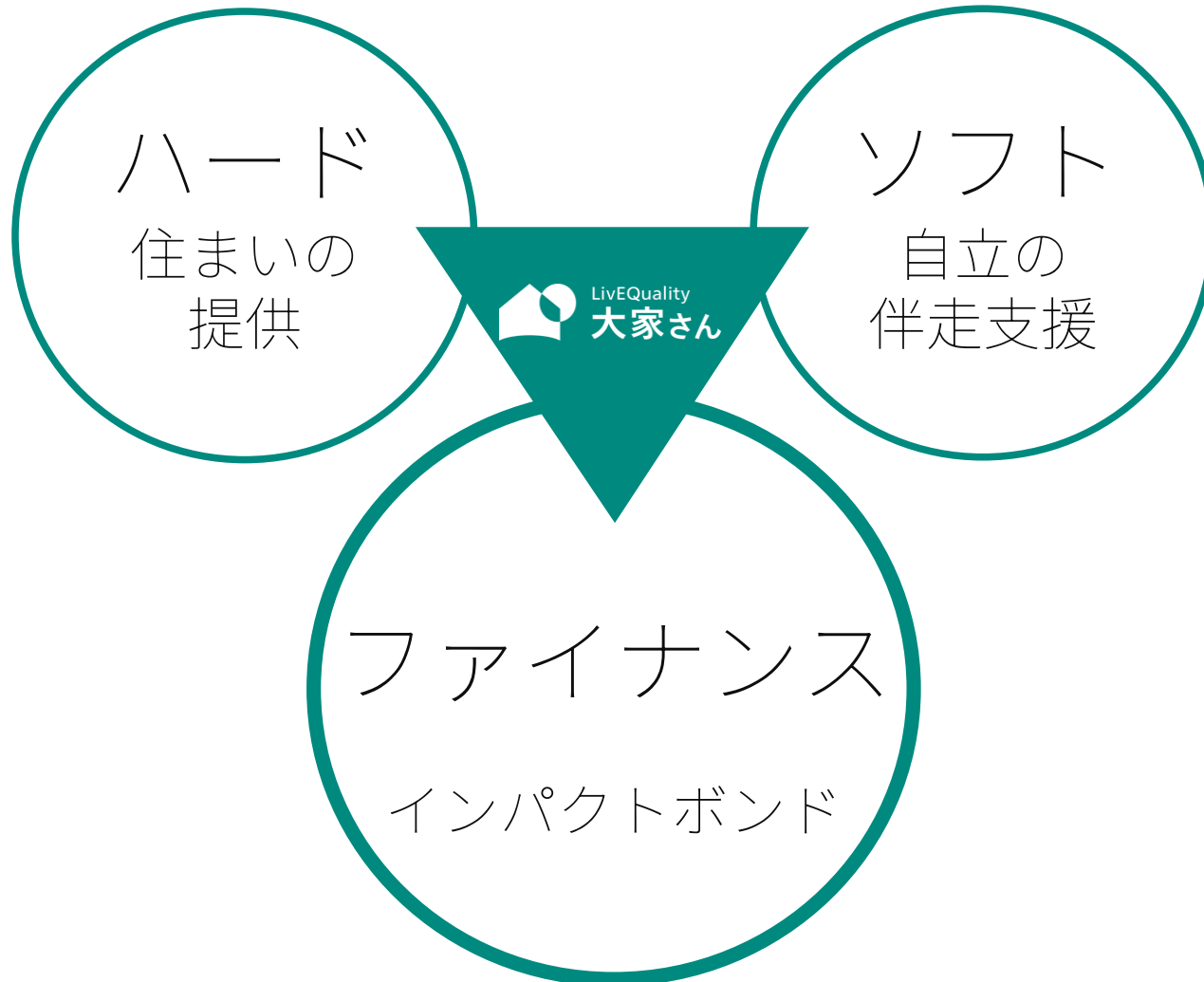
持続可能にするモデルをビジネスとして展開

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

特にアピールしたいポイント

持続可能にするモデル



特にアピールしたいポイント

新しいファイナンス手法

インパクトボンドによる資金調達

社会課題解決にコミットすることを条件に資金提供条件を優遇。
それにより削減できた資本コストを母子支援に還元。

インパクトボンドの特徴

利回り **0.1%**

償還期間 **20年**

1口 **1,000万円**

累計資金調達額

9.3億円

※うちインパクトボンドは2.5億円

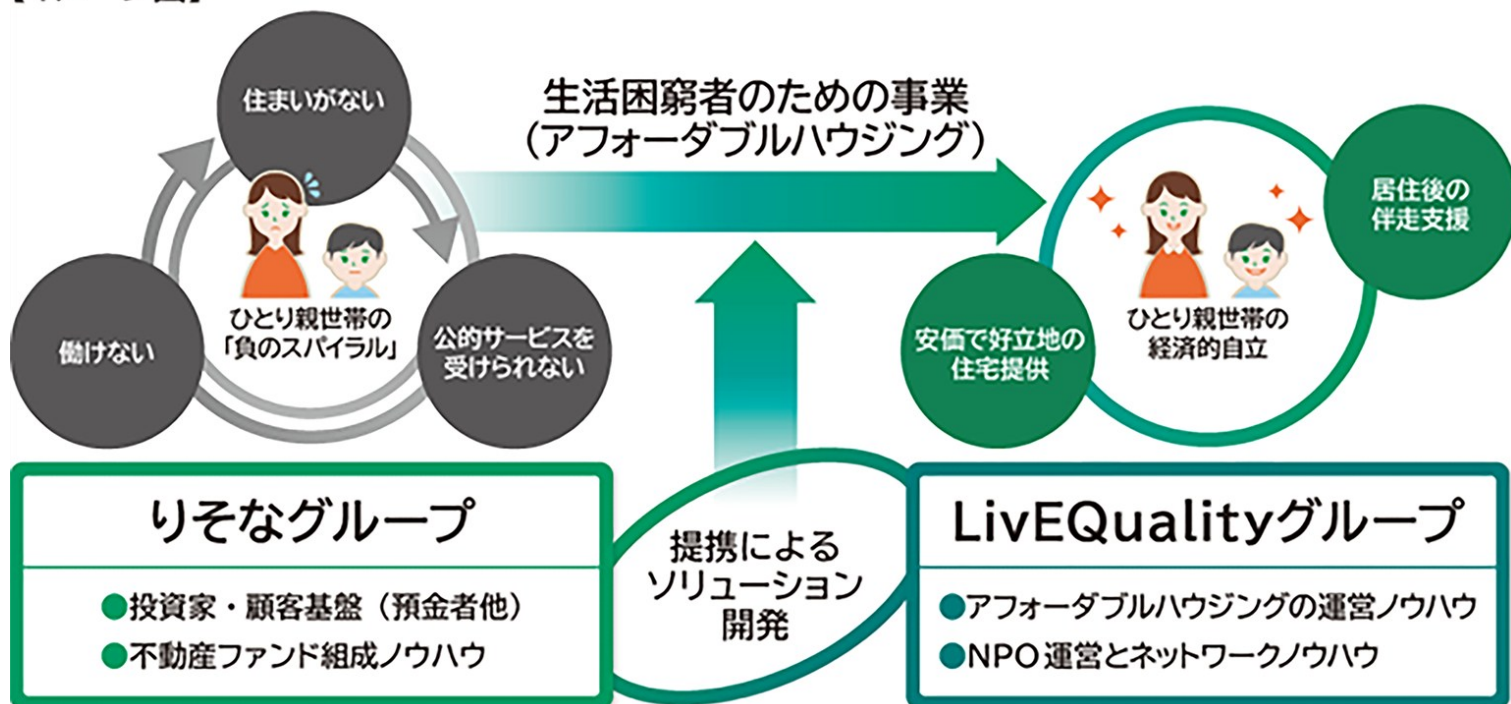
※2025年12月末現在

特にアピールしたいポイント

りそなグループと アフォーダブルハウジングファンド組成

社会課題解決にコミットすることを条件に資金提供条件を優遇。
それにより削減できた資本コストを母子支援に還元。

【イメージ図】

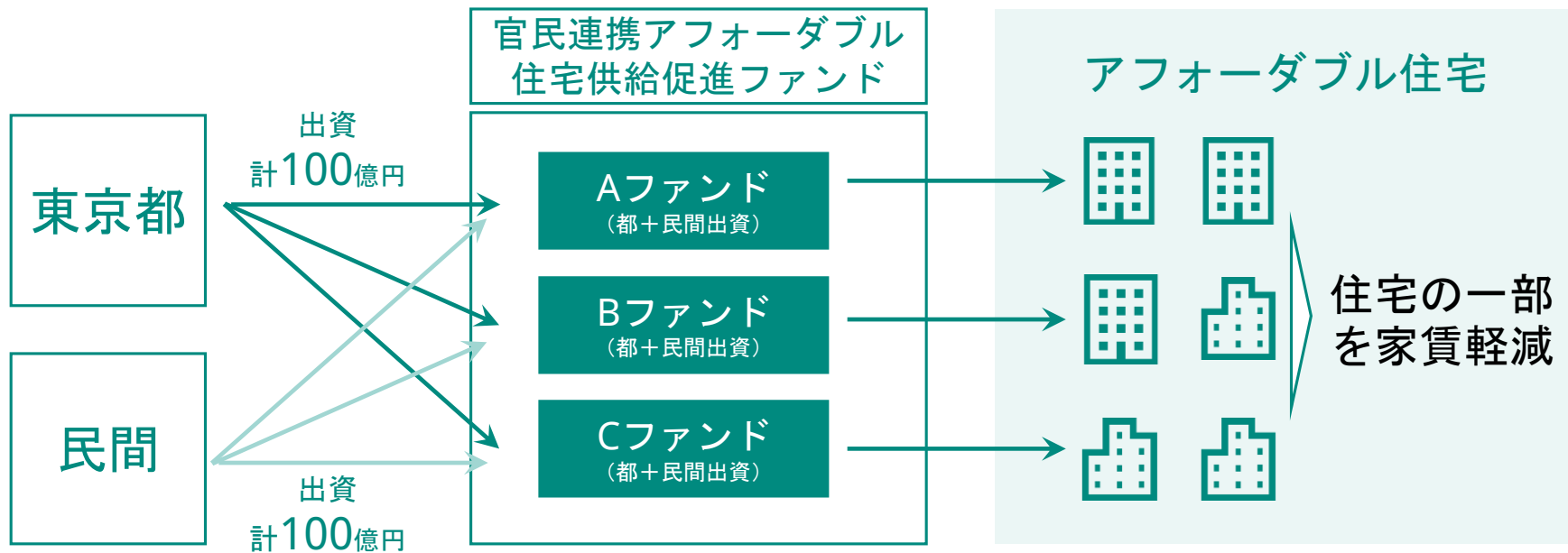


特にアピールしたいポイント

2026年度

東京都アフォーダブル住宅ファンド開始予定

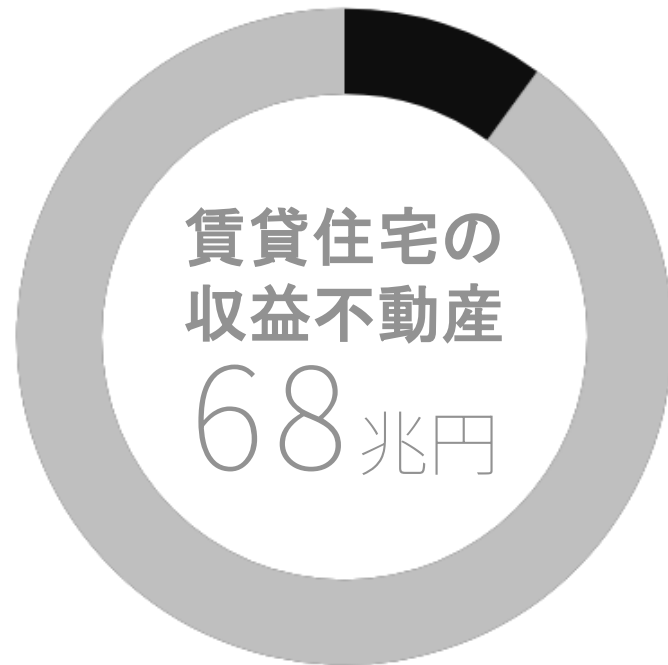
都と民間が連携してファンドを立ち上げ、子育て世帯等へアフォーダブルな賃貸住宅を供給



特にアピールしたいポイント

日本版アフォーダブルハウジングの市場拡大

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

特にアピールしたいポイント

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

大手不動産事業者

行政

金融機関

NPO

投資家

多様なプレイヤーをつなぎ、共につくっていく

包摂する事業

旧来の不動産市場のプレイヤーから「リスクが高い」と見られて排除されてきた方々の「可能性」に光を当て、包摂する事業です

インフラ化

「住まいと繋がり提供が一体となったモデル」を実践し、そのモデルが国内に広がり、インフラになっていくことを目指す

社会を変えるプラットフォーム

住まいを通じて誰もが安心し、支援者・当事者・地域がつながり合い、社会を変えていくプラットフォーム的存在になる

安心安全な住まいを起点に、
だれもが自分らしく生きられる社会へ