

PLUS

不動産コンサルティングプラス

No. 14

2026. 6



コンサルティング報酬 の壁を突破せよ



読者アンケートへの回答で
「不動産データブック 2026 ー不動産を科学するー」
を抽選で **30** 名様にプレゼント！
詳しくは 48 ページへ。

文化住宅を「共助・共生」の場へ 60歳からのシングル女性と外国人が織りなす、 人生100年時代の新しい住まい方・暮らし方

本プロジェクトを開始した2019年当時、団塊の世代の人口構成比が大きい大阪府では単身高齢者の急増が予測されており、介護保険制度における財政と人材の両面での持続可能性が問われていました。その解決策として、外国人材の活躍が期待されるなか、同年4月には在留資格「特定技能制度」¹⁾が創設され、その受け入れ拡大が見込まれていました。しかし、依然として高齢者や外国人の入居を拒まない住宅は不足しており、地域社会からの孤立も課題でした。

それらの課題解決を目指し、空き家となり老朽化していた木造アパートを利活用した事例を紹介します。



対象物件は、1962年に建設された大阪市住吉区の文化住宅。空き家となって数年が経ち、老朽化が著しく進んでいた。管理に苦慮されていた高齢のオーナーより、隣地するマンションを管理していた当社へ売却の相談があったことがプロジェクト始動のきっかけ。当初は、解体して駐車場にする計画だったが、建物自体の活用策を検討した結果、物件は別会社が買い取り、当社は、管理・運用を担うことになった。

1. 高齢者と外国人が 支え合えば豊かに暮らせる

高齢者と外国人はセーフティネット住宅の対象となる「住宅確保要配慮者」に該当します。家賃滞納や孤独死、近隣住民とのトラブルなど賃貸住宅経営上のリスクを懸念し、入居を拒まれるケースが

少なくありません。

もし、この両者が互いに支え合って暮らせる住まいがあれば、懸念されるリスクを回避できるだけでなく、他にはない豊かな暮らしをつくれるのではないかと考えました。閉ざされたワンルームとは異なり、交流の生まれる開かれたシェアハウスであれば、両者の

「弱み」ではなく「強み」に焦点を当てた運営が可能です。

例えば、

- ▷ 高齢者は外国人に日本語や日本の文化、生活習慣を教える
 - ▷ 外国人は高齢者のお手伝いをしたり、話し相手になる
 - ▷ 母国の料理を振る舞い合う
- それは決してサービスの提供で

はなく、昔からあるご近所づきあいの相互扶助の姿です。

こうした想いから、高齢者と外国人が「共助・共生」するシェアハウスというアイデアが生まれました。

2. 各専門家との連携で 事業コンセプトは格段に 深化した

(1) 空き家活用の専門家との出会い ——「ヨリドコ大正メイキン」

「そもそもこの老朽化した建物を再生することは可能なのか」そんな不安を抱えながら数軒の設計事務所に相談を持ちかけましたが、「手に負えない」と断られ続ける日々が続きました。

しかしどうしても諦めることができず、解決の糸口を求めて先行事例を探し始めました。そこで出会ったのが、大阪市大正区にある、文化住宅を利活用した施設「ヨリドコ大正メイキン」です。

そこは1階をシェアアトリエ、2階を集合住宅とした創造性あふれる施設でした。運営に大阪府不動産コンサルティング協会の副会長が携わっていることを知り、すぐに連絡。そのご紹介により、(一社)大正・港エリア空き家活用協議会 代表の川幡祐子氏に繋がることができました。

(2) 建築設計の研究室との出会い ——大阪市立大学 大学研究室 プロジェクトチームの立ち上げ

川幡氏との出会いにより、状況は一気に好転しました。川幡氏の紹介で、翌月には大阪市立大学



ヨリドコ大正メイキン
出典：オルガワークス(株) ホームページ
(<https://orgaworks.co.jp/taisyomakin/ytm-info/>)

(現：大阪公立大学) 建築計画・構法研究室の先生方と現地でお会いする機会を得ました。

同研究室には建築計画や建築構法の専門家に加え、一級建築士の社会人・大学院生、現場作業にも慣れた学生らが在籍しており、プロジェクトに遂行する強力な体制がすでに整っていました。

この強力な布陣の皆様が私のアイデアに賛同してくださり、

- ▷ 空き家活用の専門家
- ▷ 建築設計の研究室
- ▷ 実務家

という3者連携のプロジェクトチームを立ち上げることができたのです。

3. プロジェクトの核を 明確化——国交省モデル事業に採択

プロジェクトが始動すると一つの提案がありました。国土交通省の「人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業」への応募です。

これは「誰もが安心して暮らせる住環境の整備を促進する」こと

文化住宅とは

- ・高度経済成長期(1960年代)に数多く建設された2階建ての木造共同住宅
- ・近畿地方、特に大阪に多い
- ・各戸に専用の台所と便所を有する。台所や便所が共用だった長屋に対し、「文化的」とされ、大阪の人間にとっては馴染み深い。
- ・老朽化が進んでいることが多く、解体されることが多い。



を目的とした、先導性の高い事業を支援する制度であり、今回のプロジェクトに最適な補助金でした。

このモデル事業への採択を当面の目標と掲げたことで、プロジェクトは一気に加速。そして2019年12月、本プロジェクトは同モデル事業に選定されました。

公募にあたり、このシェアハウスの大きな特徴として掲げたのは次の3点です。

- ▷ 60歳以上のシングル女性と外国人女性が支え合って暮らす
 - ▷ 地域交流拠点として機能する
 - ▷ 老朽化した空き家を利活用する
- 研究室の横山俊祐先生を中心に議論を重ねる過程で、プロジェクトのコンセプトや事業内容は格段に深化しました。このシェアハウスが高齢者と外国人が「共助・共生」する住まいであると同時に、地域に開かれた場所として、いか



に地域社会とのつながりをつくり、街づくりに貢献できるのか。その視点がプロジェクトの核となっていたのです。

4. 「2025年問題」を掘り下げ、アクティブシニアをターゲットに

(1) 「高齢者」から

「女性の単身高齢者」へ

国のモデル事業に応募するにあたっては、取り組むべき社会課題を明確にする必要がありました。

いわゆる「2025年問題」を掘り下げたのは、これがきっかけです。団塊の世代すべてが後期高齢者になる2025年以降、医療・介護費が急増する一方で、労働力不足が深刻化します。また、「大阪府高齢者計画2018」(大阪府)においても、単身高齢者の急増と介護保険制度の持続可能性の問題が言及されていました。

平成27年度(2015年度)の国勢調査によると、高齢単身世帯の割合は全国の27.3%に対し、大阪府は42.4%と突出していました。さらに、大阪市内の世帯主が60歳以上の借家率は、夫婦世帯の32.3%に対し、単身世帯では60.7%に達していました。つまり、「大阪市内では借家で一人暮らしをしている高齢者が非常に多い」という実態が浮き彫りになったのです。

これらの客観的事実をもとに、本プロジェクトの対象を「高齢者」という広範な括りから、より具体的な「女性の単身高齢者」へと絞り込みました。女性に特化した

は、単身高齢者の割合が男性よりも女性の方が高いというデータに加え、女性専用のシェアハウスとすることで、入居者に安心感をもってもらうためでもありました。

(2) 「女性の単身高齢者」から「60歳以上のシングル女性」へ

ここで議論になったのは、ペルソナ設定する際の単身高齢者の年齢でした。前期高齢者と後期高齢者で意見が分かれたましたが、最終的には「まだまだ心身ともに健やかなアクティブシニア(前期高齢者)」をターゲットとする結論に至りました。

その理由は、シェア居住という柔軟な住まい方や外国人との共生という価値観は、現在の後期高齢者の層よりも、その次の世代にマッチしているという見解からです。もちろん、後期高齢者が入居することは問題ありません。戦略的なターゲットを「60歳代のシングル女性」にしたのです。

なお、ここで高齢者を一般的な65歳以上ではなく、60歳以上としたのは、セーフティネット住宅やサービス付き高齢者向け住宅の対象年齢に合わせたからです。

5. テーマは「人生100年時代の新しい住まい方・暮らし方」

このシェアハウスは、当初の「社会的弱者のための住まいづくり」ととどまらない、「これからの時代の新たなロールモデルを創造する」という、先駆的な取り組みであり、そこにより大きな社会



「共生・共生」の拠点へと再生された

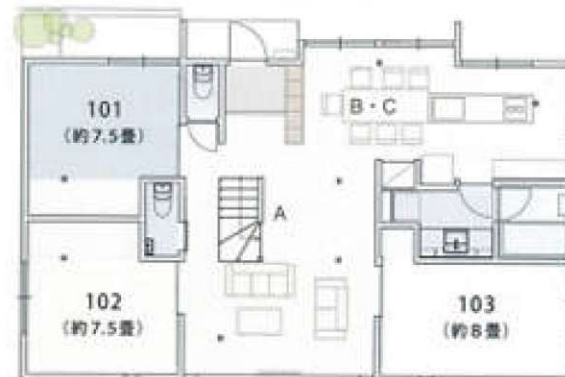
的意義を持ちます。

人生100年時代にはこれまでとは異なるライフプランやマネープランが求められますが、そのロールモデルはまだ確立されていません。60歳のイメージが30年前と現在では大きく異なるように、これからのシニア世代はさらに若々しく活動的になっていくでしょう。そう考えると、現在はまだ珍しいシニア向けシェアハウスも、30年後には珍しいものではなくなっているはずです。

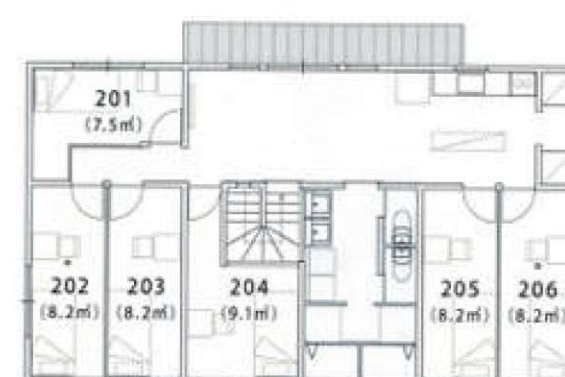
そのため、シェアハウスには「住む」ことだけでなく、共用スペースを活用して教室を開催したり、異文化交流や地域交流、さらに終活について学ぶ場といった、シェアハウスで「暮らす」という観点を重要視することにしました。

6. 共生のポイントは、適度な距離感と開き方

間取りは、1階にシニア向けの部屋を3戸(7.5～8畳)、2階



1階(シニア向けフロア)



2階(外国人向けフロア)



A: 壁をなくした開放的な空間



B: 窓越しに見えるのが外部通路



C: 入居者同士の温かな交流

に外国人向けの部屋を6戸(7.5～9.1㎡)配置しています。各階の共用スペースにはリビング、ダイニング、キッチンのほか、浴室、洗面所、洗濯機、トイレなどの水回りを設けました。通常、この規模のシェアハウスであればキッチンが1か所にするところですが、本プロジェクトでは、あえて各階に設置しました。これは、シニアと外国人のライフスタイルの違いに配慮したからです。

また、1階のダイニングは掃き出し窓を開けるとウッドデッキと繋がっています。この外部通路を活用してイベントを行うなど、地域の人たちとの交流の場になることも想定されています。

7. メディア掲載と現地視察

プレスリリースなどの広報活動にも力を入れました。テレビや雑誌の取材依頼はとて多く、大学の研究対象としても取り上げられました。また、遠方から視察に来られる方もいました。

このように大きな反響を得ることができました。

記者の関心事は概ね次の通りでした。

▶「おひとりさま」で定年退職後の暮らしについて不安を抱えている人は多い。自分自身もどのようなシェアハウスなのか興味があった。

▶老人ホームの話はよく聞くが、その前段階の住まいについては

あまり聞かない。遠く離れて暮らす親のことを考えると、このようなシェアハウスは安心できる。そのような取り組みを特集したい。

▶分断や対立の時代に多文化共生をどのように具現化しているのか。その知恵が今の時代のよりよい暮らしに役立つと思った。

8. 入居者の自発性を促す仕組み

耐震改修工事とコロナ禍の影響で工期は数カ月延びましたが、2021年6月、シェアハウス「コモンフルール」はオープンの日を迎えることができました。

オープンから5年目を迎えた現在、これまでの入居者数はシニア



6名、外国人22名にもなります。

シニアの入居時の年齢は62～72歳。未婚や夫との死別、子育てを終えたシングルマザーなど、「おひとりさま」といっても様々な背景があります。

外国人の国籍は、韓国、台湾、中国、ベトナム、インドネシア、ミャンマー、メキシコ、フィンランドと、多岐にわたります。

入居者間のトラブルはほとんどありません。騒音やゴミ出しの問題、家賃滞納も発生していません。国籍を問わず、全ての外国人がシニアに対して気遣いを持って接しています。

ハウスルールは必要最低限にとどめています。その他に何かあれば入居者同士が話し合っていて決めています。

運営する当社と入居者の関わりとしては、月2～4回程度訪問し、入居者とコミュニケーションを図りながら、消耗品の補充を行っています。当社主催のイベントを開催したり、また、入居者同士が自発的にパーティを開くこともあります。適度な距離感を保ちながらも温かな交流が続いています。

将来の課題は、入居者がいづれ要介護となったときの対応です。その際はケアマネジャーと連携し、本人の意思を尊重し、可能な限りこの住まいで暮らし続けられる体制を整えていく方針です。

9. 「地域交流拠点」を目指して

2021年6月にオープンしたシェアハウス「コモンフルール」は



〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1
TEL: 03-6362-1111 FAX: 03-6362-1112
E-MAIL: info@commonfleur.life-shift.org



シニア女性と
外国人女性の為の
新しいシェアハウスの形



ホームページには、物件紹介と併せて数多くのメディア掲載実績が掲載されている
(<https://www.commonfleur.life-shift.org/>)



今年で5周年を迎えます。シニアと外国人は予想以上に相性が良く、先述した通りシェアハウスが効果的に機能しています。しかしながら地域交流拠点としての機能はま

だ不十分です。今後はその点に力を入れて行くと同時に、同様のシェアハウスを拡大していきたいと考えています。

注の解説は17頁「ホットワード」で

筆者プロフィール

松尾 重信(まつお しげのぶ)

(株)コモンパークス 代表取締役

(一社)大阪府不動産コンサルティング協会 理事

1979年大阪市生まれ。2019年に大阪市立大学建築計画研究室らと企画した「空き家再生プロジェクト」が国土交通省モデル事業に選定。空き家問題の解決には相続対策が重要と感じて、相続対策専門士の資格を取得。「高齢化社会の課題解決」をテーマに活動し、現在は不動産業だけでなく、高齢者生活支援事業にも取り組む。



(公財)不動産流通推進センター発行
『不動産コンサルティングプラス』6月号
2026年6月1日発行