

国土交通省主催

地域価値共創シンポジウム 2026

受賞者プレゼンテーション

発表者

優秀賞（住宅確保要配慮者等の居住支援）

株式会社 LivEQuality 大家さん

住宅困窮者向け住宅の提供



アフォーダブルハウジングのパイオニア

住まいの課題を解決する



アフオーダブル ハウジング

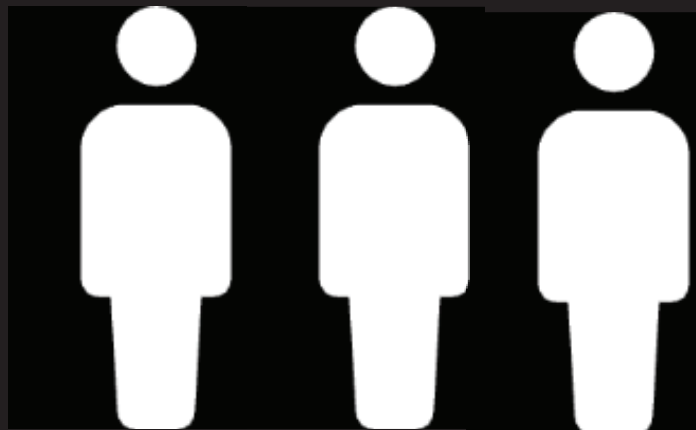
この言葉を聞いたことはありますか？



-アフォーダブルハウジングとは

家を借りたくても 借りられない人たち

低所得



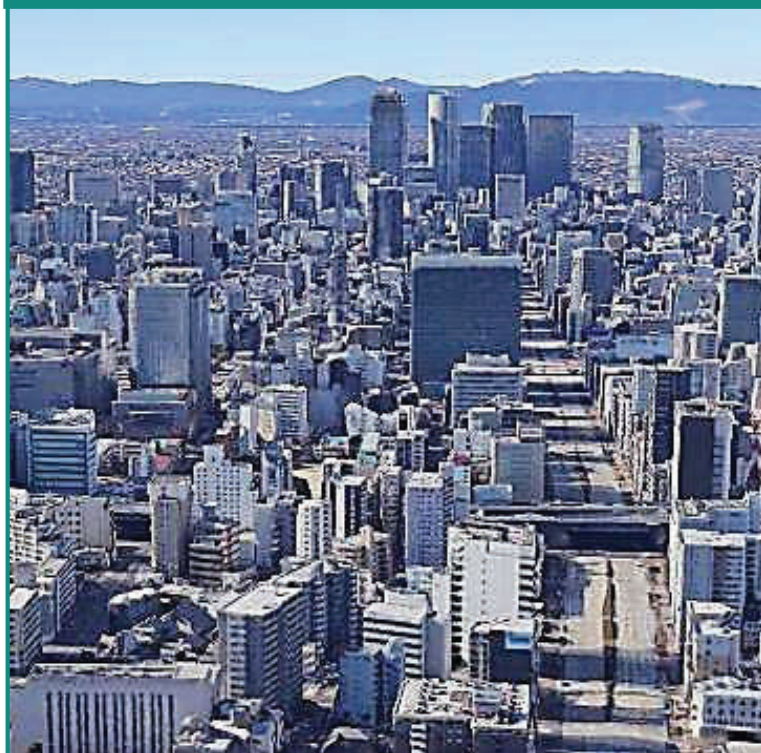
スティグマ



-アフォーダブルハウジングとは

相場より割安な賃料で、気持ちの良い住まいを

都心に近く
駅から5分



リノベーションした
心地良い部屋



市場価格よりも
3割引の家賃

市場価格

1LDK **7** 万円



LivEQuality

1LDK **4.8** 万円



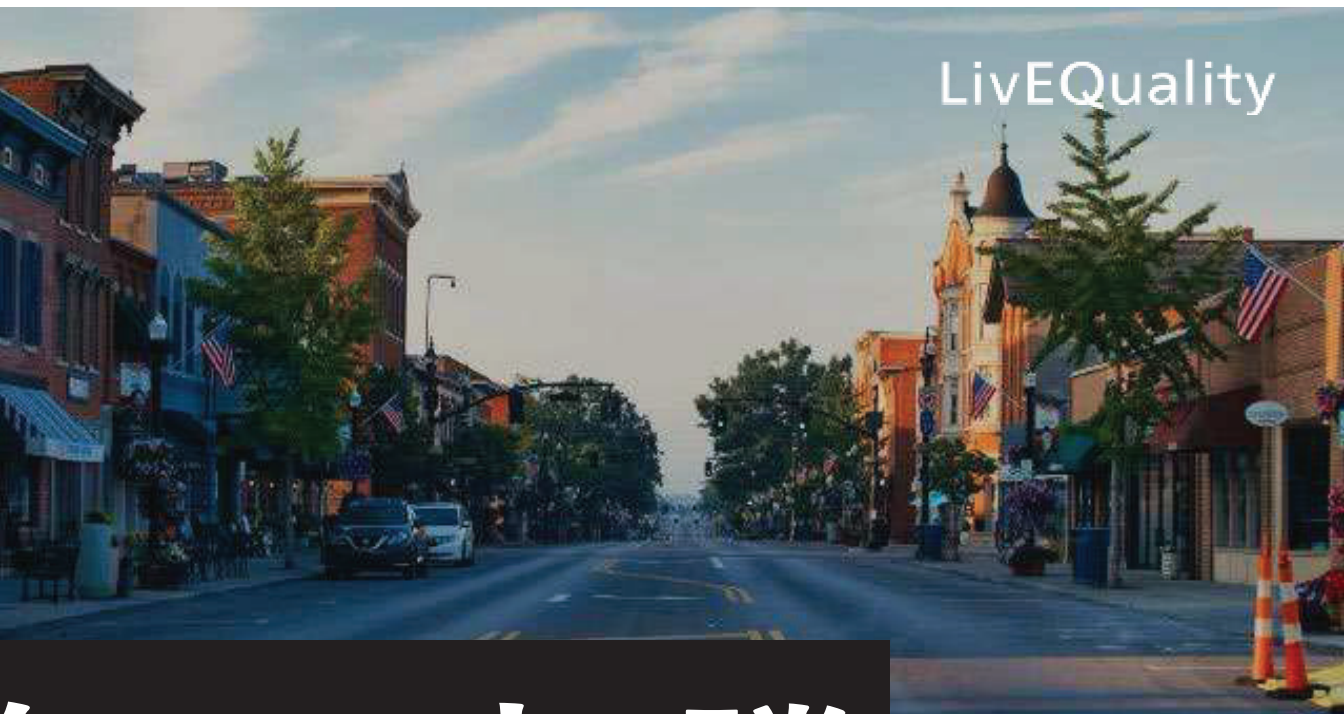
AFFORDABLE

グローバルなメガトレンド



A F F O R D A B L E





住宅価格の高騰



-アフォーダブルハウジングとは

欧米では税制優遇で市場が拡大



アメリカ

8.8兆円



イギリス

7500億円



-アフォーダブルハウジングとは

GAFAが取り組むアフォーダブルハウジング

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



-アフォーダブルハウジングとは



アフォーダブルハウジング関連のスタートアップ
24社の合計調達額

約3000億円

2022年夏時点のCrunchbaseデータ | Crunchbase News, 2023



-アフォーダブルハウジングとは

日本の状況は？



-日本の課題

LivEQuality

公営住宅



-日本の課題

LivEQuality

国の財政は限界

公営住宅は減少



-日本の課題

LivEQuality

東京都の平均家賃

5年間で

約32% UP



-日本の課題

LivEQuality

家賃の高騰

家を借りられない人



-私たちの取り組み

LivEQuality

日本版

アフォーダブルハウジング



-私たちの取り組み

LivEQuality

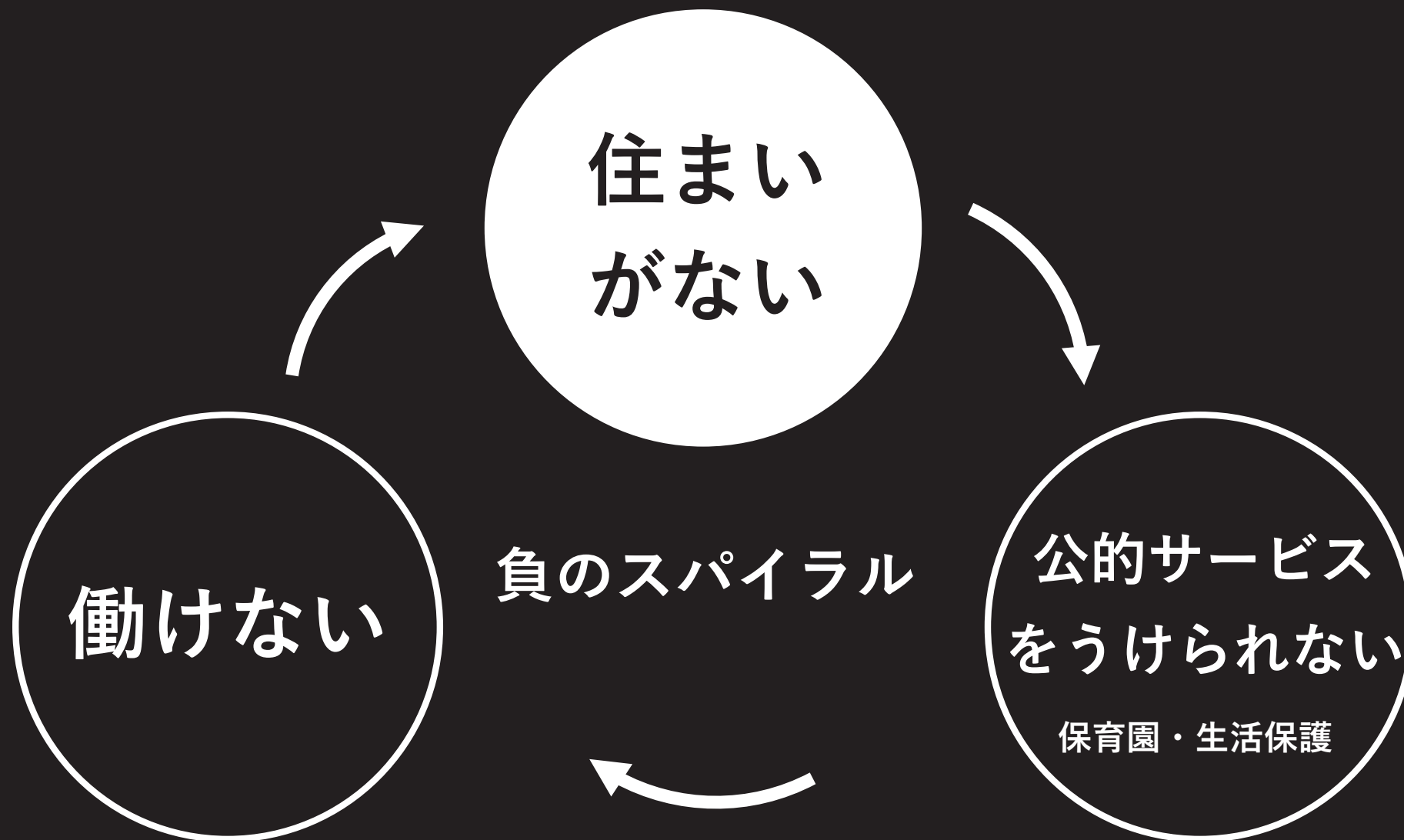
初期ターゲット

シングル
マザー世帯



-私たちの取り組み

「住所主義」の問題



-私たちの取り組み

この子と一緒にやり直したくて、
なんとか夫の暴力から逃げて来ました。
でもまさか、家を借りられないなんて…



-私たちの取り組み

所有物件の**30%**を

通常家賃の**3割引**きで貸し出す



-私たちの取り組み

家を借りられない人に
市場価格の**3割引**で物件を提供

ビジネスになるのか？

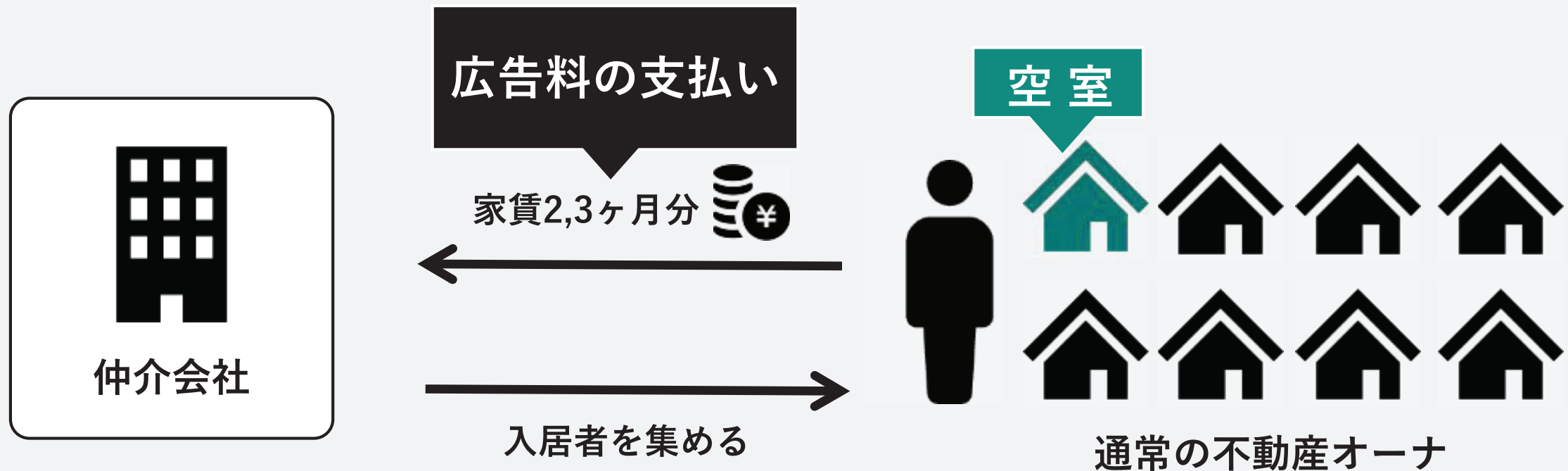


Innovation. 1

ビジネスモデルのイノベーション



通常の不動産オーナー



わたしたちLivEQuality

空室は紹介ですぐに埋まる

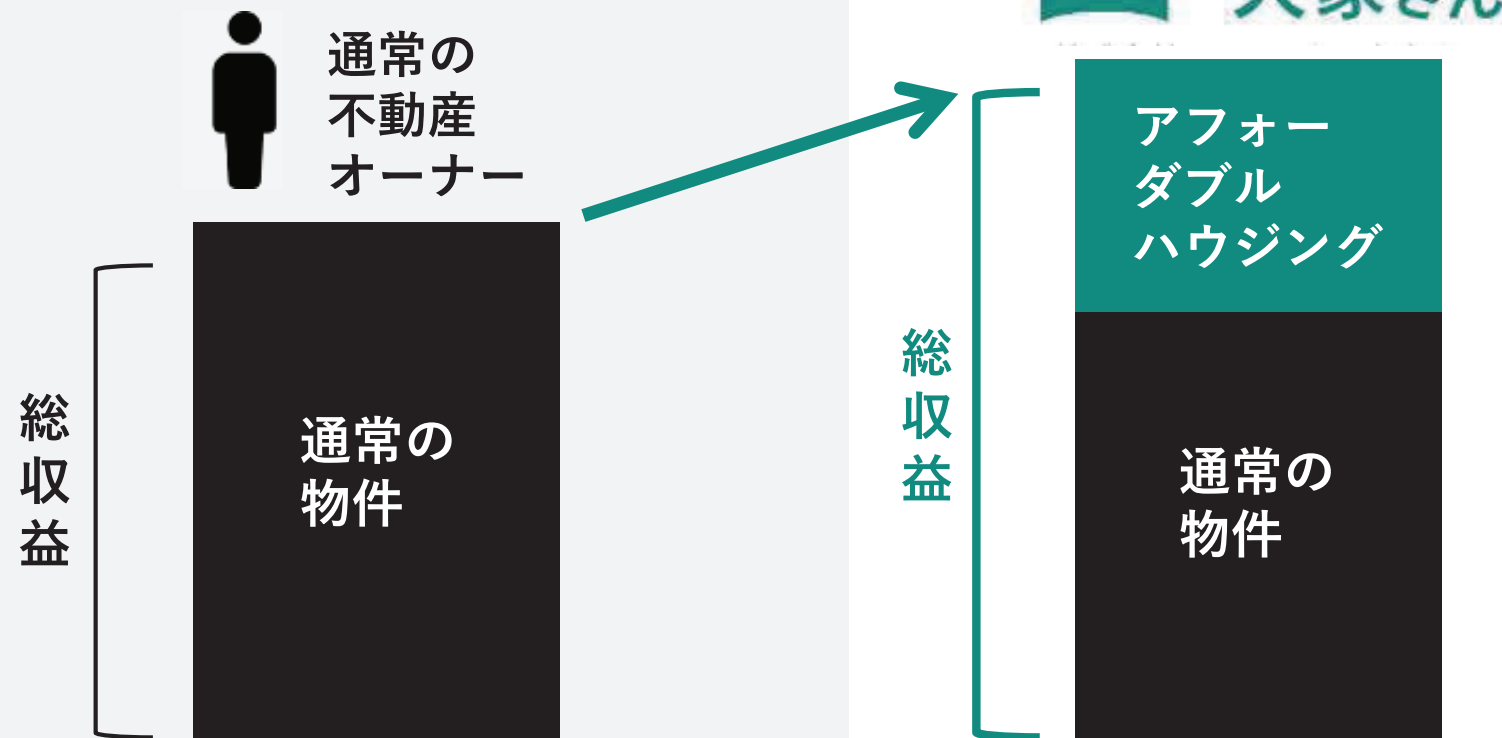


通常家賃よりも稼働率は

20% UP



稼働率が上がることで総収益がUPする



Innovation. 2

ファイナンスのイノベーション



2023年の創業期は、インパクト投資家に支えてもらった。

インパクトボンドの開発

利回り 0.1%

返済期間 20年

1口 1000万



累計調達額

9.3億円

インパクト投資家



西村あさひ法律事務所
弁護士
中山 龍太郎 様



CPAエクセレント
パートナーズ(株)
代表取締役
国見 健介様



元ベネッセホール
ディングス
代表取締役社長
福島 保 様



(一財)都築国際育英財団
理事長
都築 明寿香 様



フィランソロピー・
アドバイザーズ(株)
代表
藤田 淑子 様



グロービス経営
大学院 教授
元ゴールドマンサックス
森生 明 様



アクサ生命保険(株)
代表取締役社長
安瀬 聖司 様

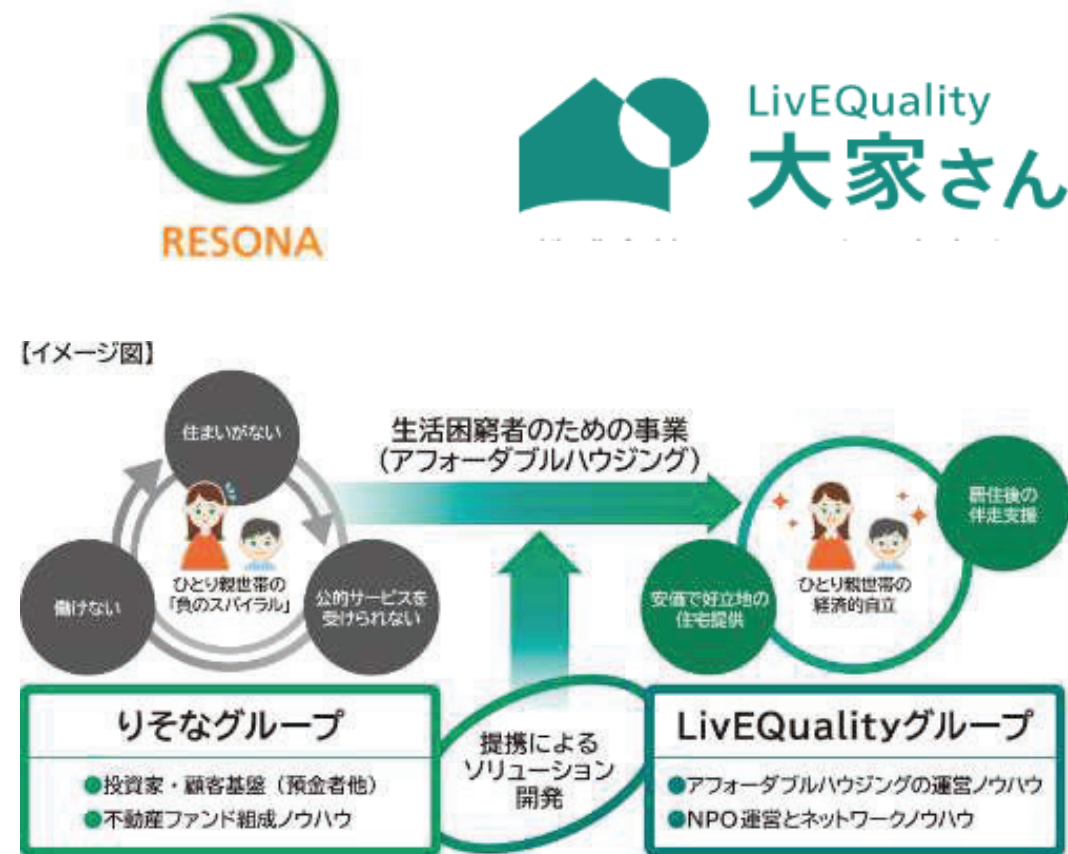


(株)マネーフォワード
執行役員
瀧 俊雄 様

ほか10名、4社



2025年、日本初のアフォーダブルハウジングファンド 10億の不動産ファンドをりそなグループと創設



国内初！アフォーダブルハウジング分野におけるひとり親支援型インパクトファンド組成について

株式会社LivEQuality大家さん 2025年9月16日 16時00分



りそなグループのりそな不動産投資顧問(社長 福田修平) (※1)とLivEQuality大家さん(代表 岡本拓也)は、ひとり親世帯の住まいの課題解決に向けて、アフォーダブルハウジング(※2)分野におけるインパクトファンド(※3)を組成することを本日決定しました。2025年10月下旬を目途に名古屋市内に所在する資産規模約10億円の共同住宅を取得し、運用を開始します。アフォーダブル住宅の提供と経済的な自立支援を組み合わせたひとり親支援型のインパクトファンド組成は国内初(※4)です。

※1 りそな銀行の100%子会社。不動産アセットマネジメント業務を担う

※2 中低所得層でも無理なく賃借できる市場価格よりも手頃な価格の住宅

※3 社会的・環境的な課題解決と同時に財務的リターン(利益)を追求する投資ファンド

※4 2025年9月16日時点 りそなグループ調べ

背景・目的

賃料の高騰や公営住宅の減少により、DVや離婚等により住居を失い経済的に困窮したひとり親世帯は都市部に住まいを得ることが難しくなっています。アフォーダブルハウジングの運営やひとり親世帯の伴走支援に関するノウハウを有するLivEQualityグループ(※5)とともにインパクトファンドを組成し、ひとり親世帯の暮らしをサポートし、持続可能な社会の実現を目指します。

※5 株式会社LivEQuality大家さんと認定NPO法人LivEQuality HUBにて構成されるグループ。

認定NPO法人LivEQuality HUBの支援対象は、非正規雇用等で生活の安定が求められるシングルマザー家庭です。

2024 まで

インパクト投資家
に支えてもらう

インパクト投資家・篤志家

利回り 0.1%

返済期間 20年

1口 1000万

2025 から

機関投資家や
大企業に選ばれる

機関投資家・大企業

利回り 3.5~4.0%

返済期間 7年

1口 10,000万

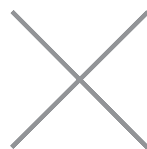


東京都がつくる200億円超の

官民連携アフォーダブルハウジング・ファンド



東京都
100億円



民間資金

100億円以上

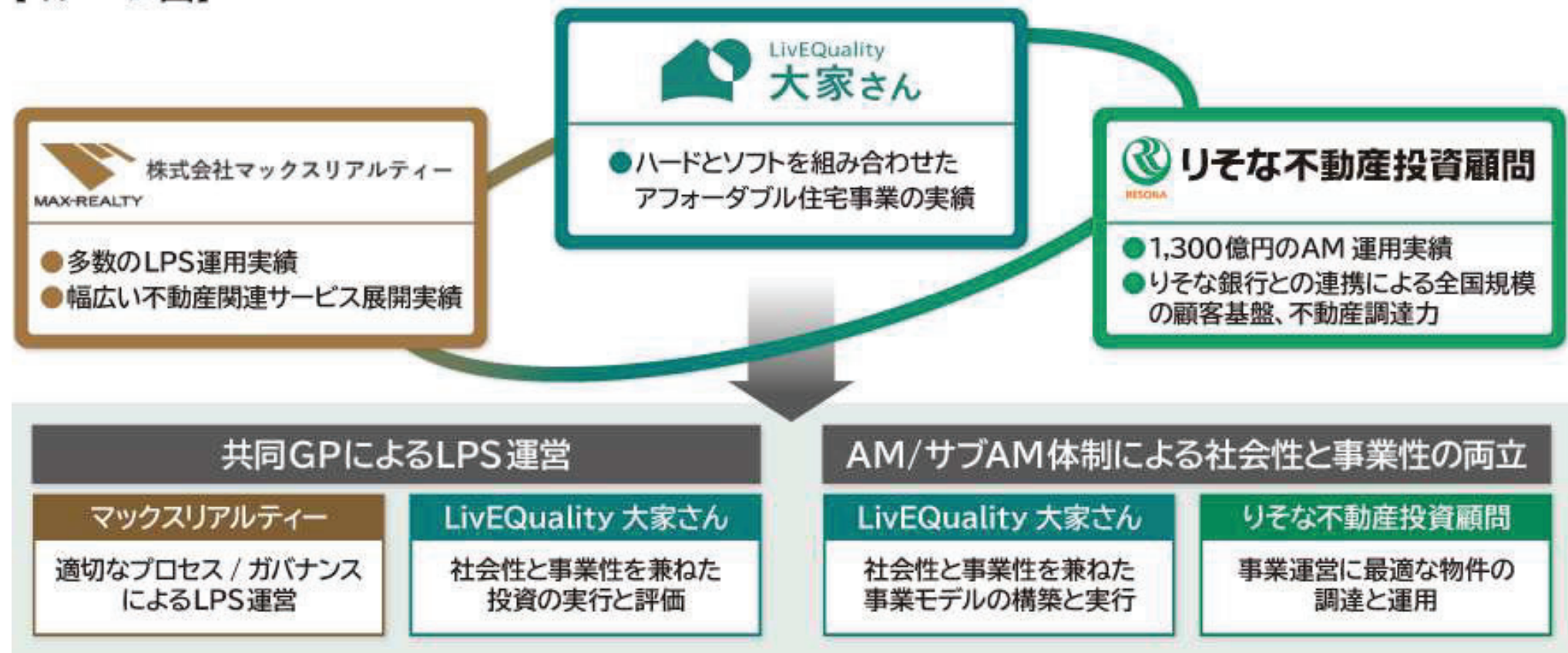


総額200億円以上の一大官民連携プロジェクト



LivEQualityはコンソーシアムを組みファンドGPへ

【イメージ図】



総額**80億**円以上のファンド組成は、採択団体の中で最大規模



80
億円以上

東京都より40億円の出資が決定

官民連携アフォーダブル住宅供給促進ファンドにて
最大規模 80億円以上での組成へ

 LivEQuality
大家さん



／ 2024

ソーシャル
ビジネス

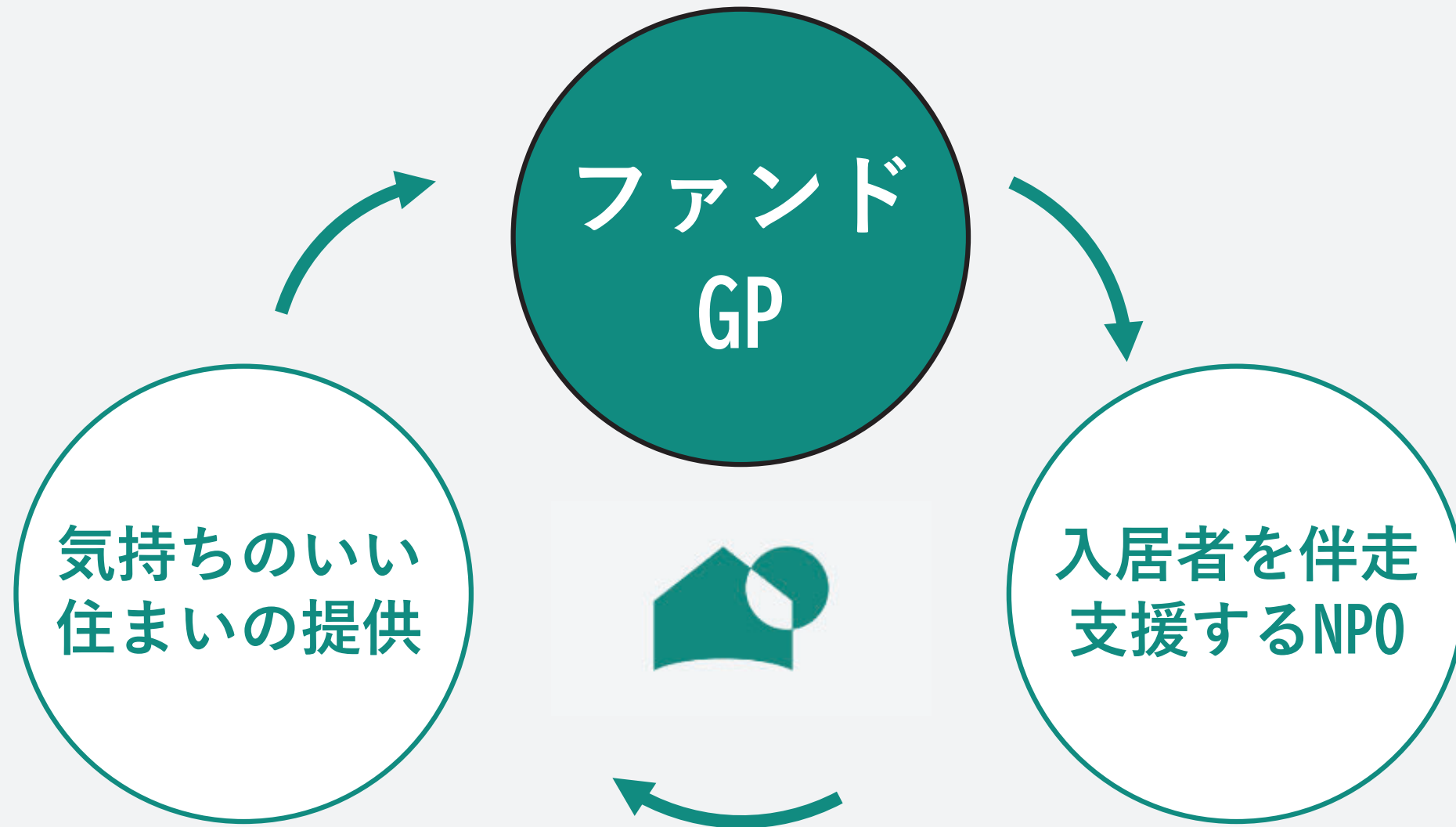
／ 2025

社会性と事業性を両立した

不動産
ファンド
ビジネス



世界的にも類を見ないアフォーダブルハウジング組織



なぜイノベーションを 起こせたのか



-体制づくり

LivEQuality

イノベーションを実現する体制づくり



-体制づくり

LivEQualityの経営チーム

会計士



代表

岡本 拓也

PwCコンサルティング出身
日本最大級NPO元経営メンバー



会計士



CFO & CSO

須田 元雄

Deloitte&政府系ファンド出身
ファイナンス専門会計士



弁護士



CLO

西田 亮正

渥美坂井法律事務所 出身
ファイナンス専門弁護士



NPO経営



CRHO

宮崎 真理子

日本最大級のNPO出身
社会課題解決事業の経営

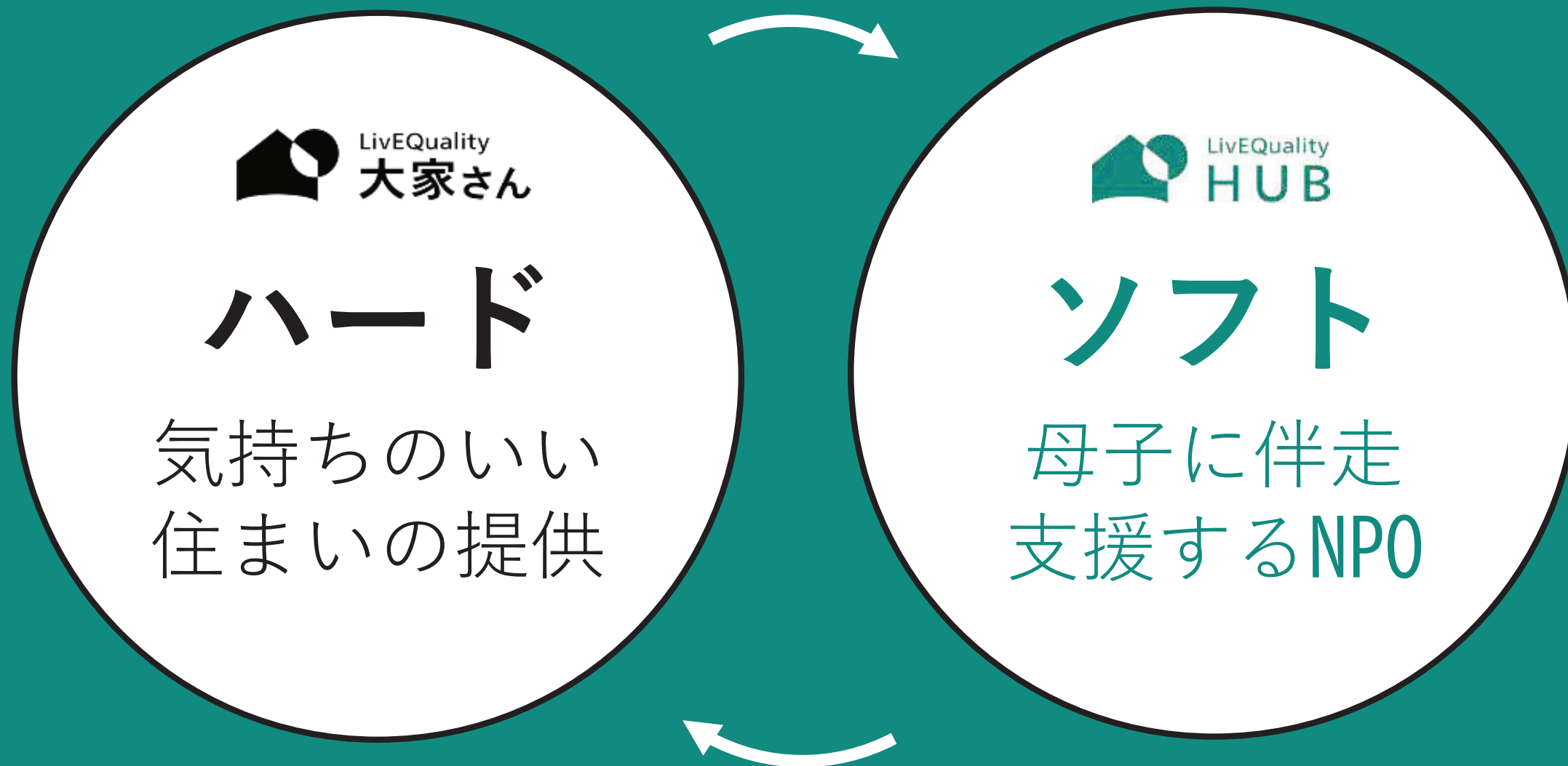




NPOが面談・サポート



-体制づくり



-体制づくり



入居したシングルマザー世帯

家賃回収率

100%

滞納数

0件

入居後の
就業率

80%以上



LivEQuality

人は住まいと

つながりがあれば

何度でもやり直せる



-市場拡大

LivEQuality

パイオニアからマーケットリーダーへ



2035年までに**7兆円**の市場をつくる

／賃貸住宅の収益不動産



欧米並みの税制優遇を実現し、

10%=約**7**兆円

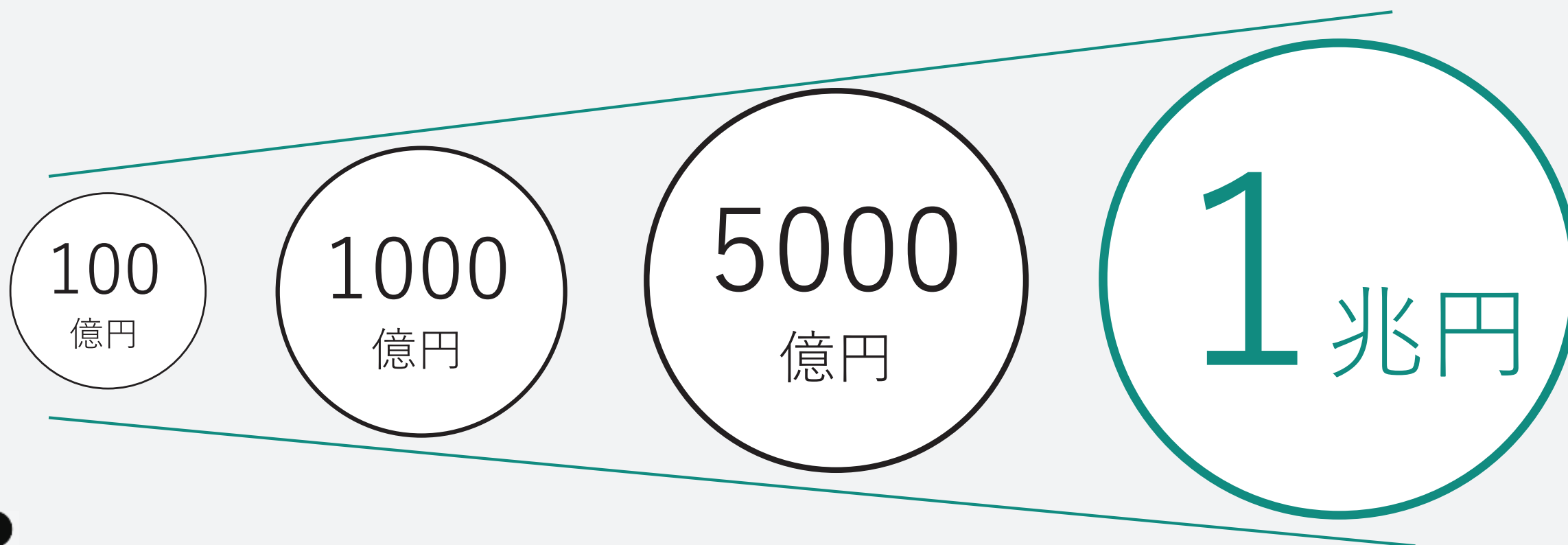
をアフォーダブルハウジングに



-市場拡大

1年半で100億に到達した今、1000億は通過点

2035年に事業規模5千億円を実現





“すべての人が、自分らしく暮らせる社会”の実現





ともに新しい産業を創りましょう！





ご清聴ありがとうございました！