

# 郊外に 明日はあるか



持続可能な郊外居住をめざして

## 郊外居住ビジネスの可能性

**榎本 元** 読売広告社・都市生活研究所所長

ENOMOTO Hajime

# 郊外居住におけるビジネスの可能性

- 事業者ヒアリングより -

YOMIKO

(株)読売広告社 都市生活研究所 榎本元 / 高木克昌 / 鶴田明希子

2014.02.14

はじめに

## “2015年”ターンアラウンド

今回、各方面の事業者の方々にインタビューをお願いし、其々の立場から現状の取り組みや課題等を聞くことができました。

その中で、私たちは“2015年”こそが、ターンアラウンド、すなわち郊外居住再生への転換期となると感じました。

では、なぜ“2015年”がターンアラウンドとなるのか、そこからどんな街づくり、暮らしが見えてくるのか。そして、新しい郊外居住関連ビジネスとは？

読売広告社都市生活研究所の視点を交えて、発表させて 頂きたいと思います。

# なぜ、2015年＝ターンアラウンド 郊外居住再生の転換期となるのか！

<2015年から起こる3つのファクト>

1、相続税法の改正

2、団塊世代が65歳になる！

(1947年～1949年生)

3、首都圏への人口流入がピークアウト

上記3つのポイントを更に紐解いていきたいと思えます。

<2015年から起こる3つのファクト>  
その1

## 相続税法の改正

<2015年から起こる3つのファクト>

## その1

# 相続税法の改正

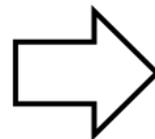
改正の骨子：基礎控除の引き下げにより非課税枠が4割減となる。

※税理士法人レガシィ資料より

現在

5,000万円 + 1,000万円  
× 法定相続人の数

4割減



H27.1.1～

3,000万円 + 600万円  
× 法定相続人の数

法定相続人の数	1人	2人	3人	4人	5人
現在	6,000万円	7,000万円	8,000万円	9,000万円	1億円
平成27年1月1日～	3,600万円	4,200万円	4,800万円	5,400万円	6,000万円

- ・相続人の数 3.01人(課税価格5億円以上の方 3.59人)
- ・税理士法人レガシィ 事例分析 平成22年～24年の平均値
- ・法定相続人が3人の場合であれば、以前より3,200万円多く相続税の対象となる

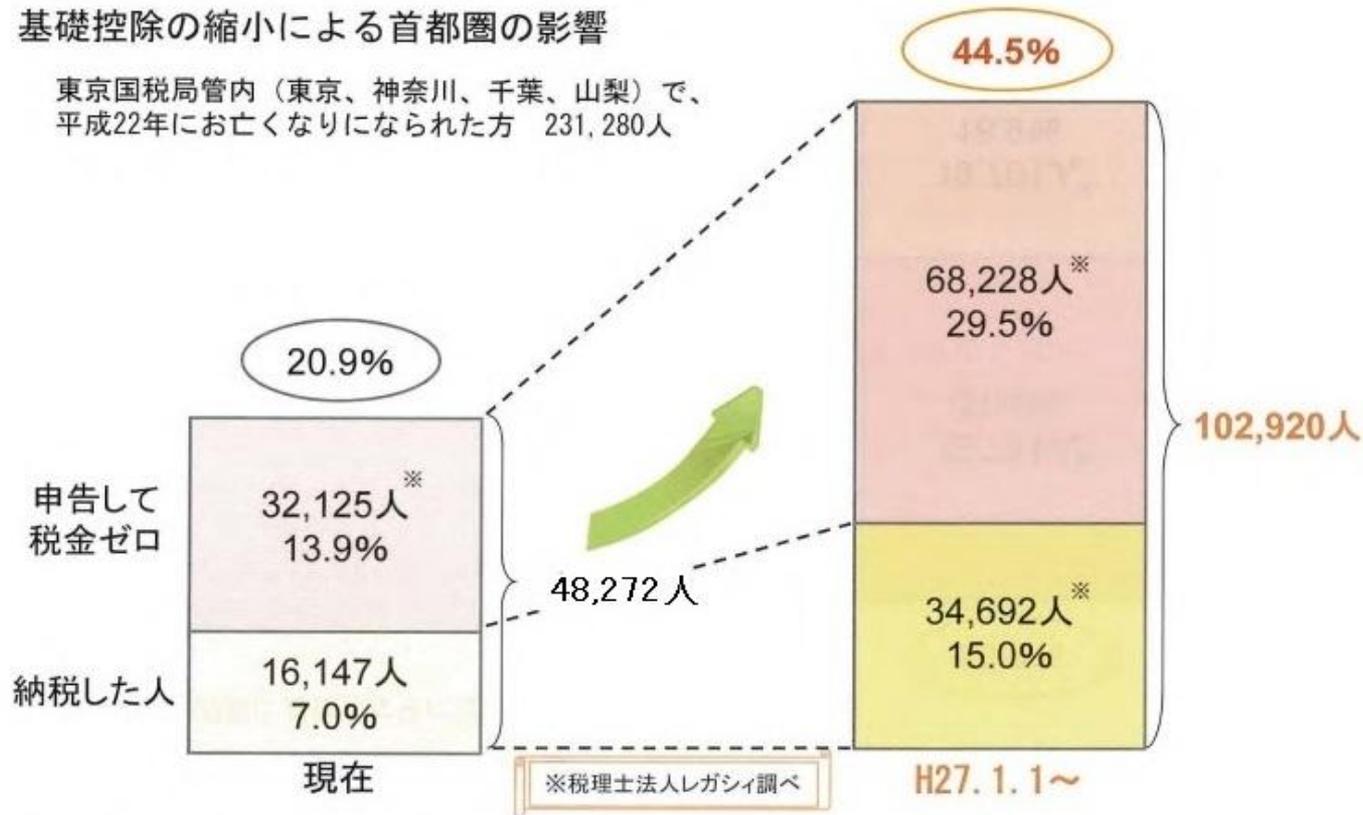
# 1、相続税の改正

## 首都圏の相続税申告者が倍増！

基礎控除の縮小により、首都圏の相続税申告者が約20%⇒44%と倍以上増加の見込み（郊外エリアへ波及）

### 基礎控除の縮小による首都圏の影響

東京国税局管内（東京、神奈川、千葉、山梨）で、平成22年にお亡くなりになられた方 231,280人



申告すると税金ゼロの人とは、小規模宅地の特例や配偶者の税額軽減を適用することにより、相続税がゼロとなる人のこと。ただし、特例の適用を受けるためには税務署に相続税の申告書を提出する必要がある。

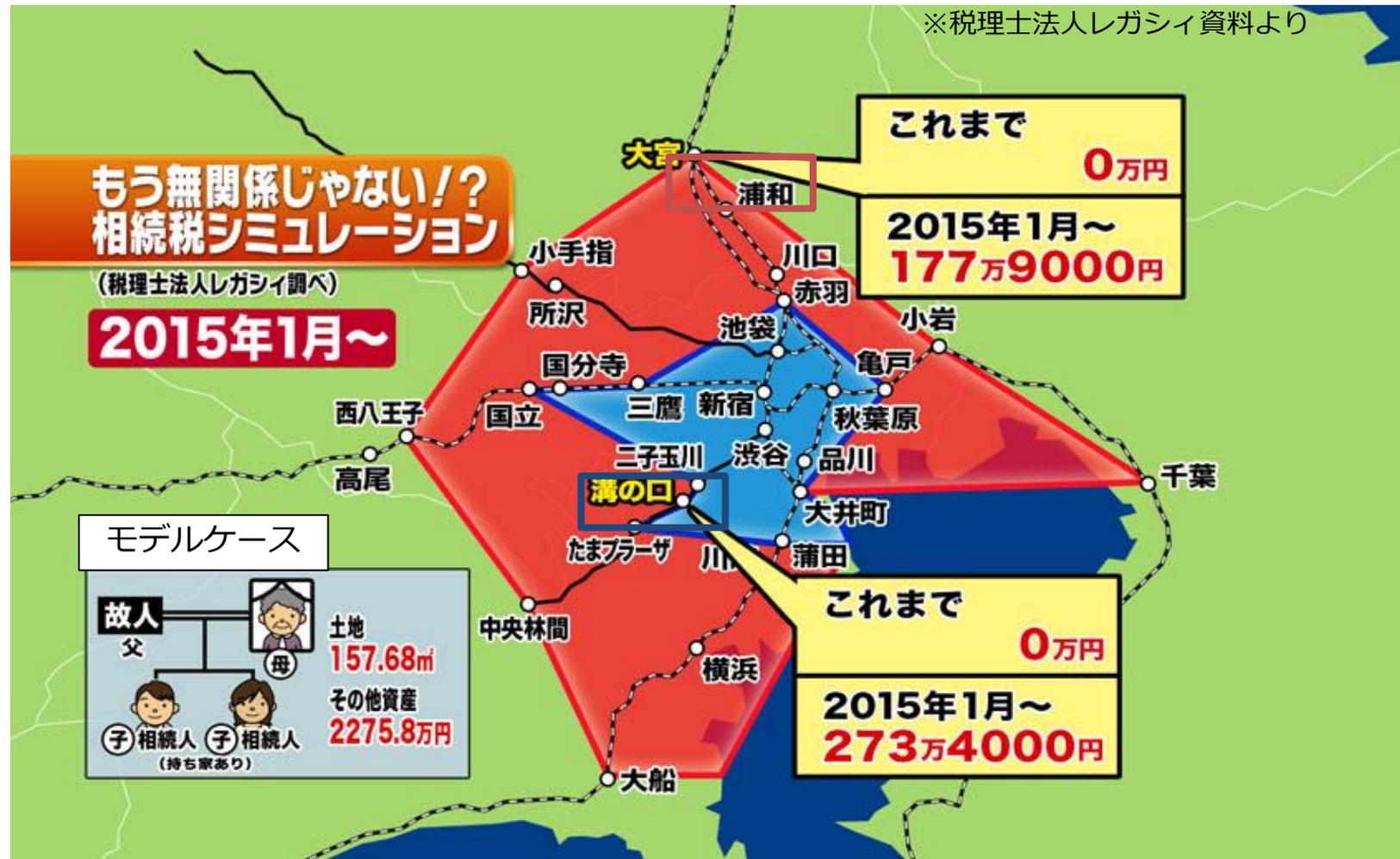


# 1、相続税の改正

## <首都圏における課税の範囲>

その結果「溝の口」では0円→273万4000円

「大宮」では177万9000円の相続税がかかる見込みとなる。



# 1、相続税の改正

<見えてくる可能性> ※税理士法人レガシィ聴取より

## 親世帯の不動産処分が大幅に増える可能性大。

例、「子世帯」：50代・田園都市線「青葉台」戸建て居住、  
「親世帯」：80代母1人世帯「溝の口」居住 の相続のケース

これまで

空家

相続税がかからないので、当分は空家のまま。  
将来、自分達の子供を住ませようか。（空家と売却は半々程度）

※基本的に50代の子世帯の80～90%は持ち家。

2015年1月～

売却

増税で相続税の対象となる。このままでは売却等の  
ケースも大幅に増えると想定されている。

# 1、相続税の改正

<子世帯・親世帯が幸せになる相続財産の活用例－2>

## “金融資産の建物化”で相続税対策

金融資産の建物化。建物の評価額は、預貯金（100%評価）に比べ約40%程度の評価と割安。



今後の快適な暮らしのために、建て替えや大規模リフォーム。

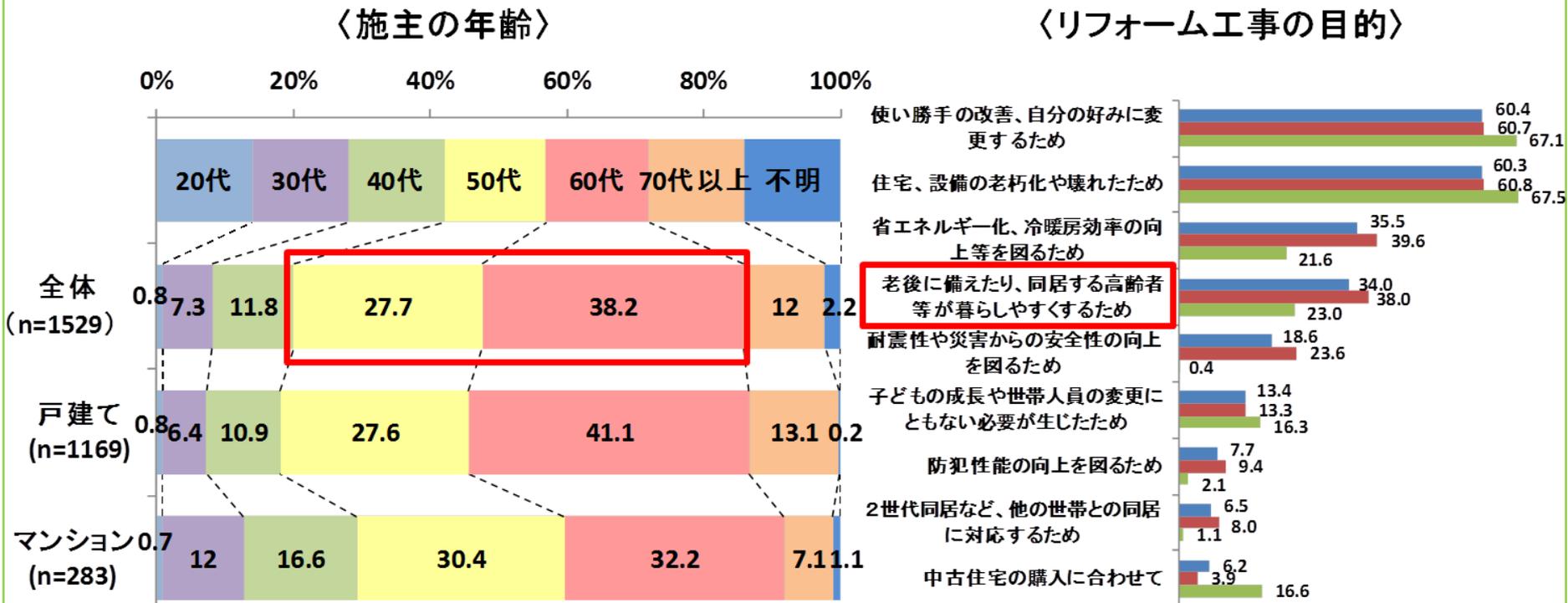
収入の安定のために、賃貸住宅の併設。

思い出や楽しみを残すために、自身の記念館等の建設。  
(鉄道模型、絵画記念館等々)

# 1、相続税の改正

## <リフォーム実態>

リフォームのタイミングは50代～60代が中心で約66%。また工事の目的は「使い勝手・好みの変更、老朽化への対応」が多いが、また老後に備えた高齢化対応も34%と主要目的の一つであることから、リフォーム産業において、相続税の改正は追い風となる。



# 1、相続税の改正

## <リフォーム事業の課題>

- ①住宅履歴（価値のオープン化）
- ②建物検査（資産価値の保証）
- ③瑕疵保険（補償制度）
- ④リフォームローン（金融制度）

# 1、相続税の改正

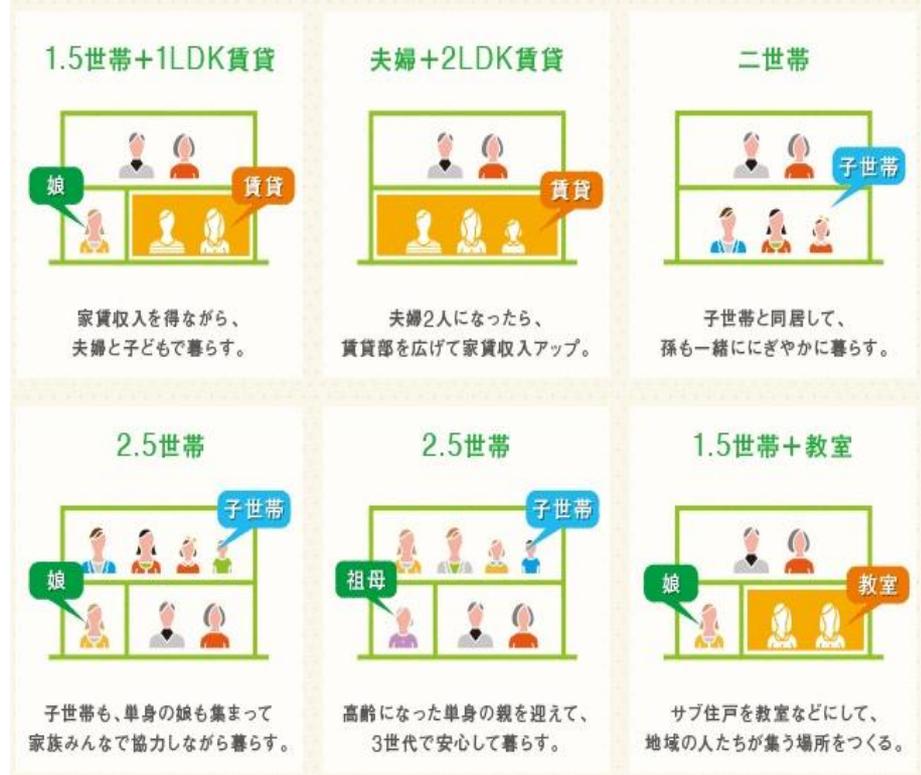
## <賃貸併用二世帯住宅>

### 賃貸併用二世帯住宅 『RONDO（ロンド）』

家族の暮らしと安定収入の2つの要件を兼ね備えた、多目的型住宅。

将来の家族の変化・ライフスタイルにも柔軟に対応できることから、相続税の改正に対しても有望な商品と見られている。

「<sup>プラス</sup>+1住戸」と「どっちでもルーム」を活用すれば、さまざまな変化に柔軟に対応できます。



※旭化成ホームズ(株)二世帯住宅研究所より

## 1、相続税法の改正についての所感

### 2015年1月からの相続税法の改正は、

- 郊外部へ相続課税エリアが拡大することにより、郊外住宅エリアの遊休不動産の活性化が見込まれる。
- 資産評価軽減に繋がる金融資産の建物化は、老朽化した郊外エリアの家屋の再生にも貢献すると考えられる。
- 最高1,500万円迄の孫への教育資金贈与非課税制度は、親世帯、子世帯（孫の親）の関係性がより円滑となり、結果、郊外エリアでの2世帯住宅等の需要可能性も見出せる。

以上、「2015年の相続税法の改正」は郊外エリアにおいても新たな住宅関連ビジネスのチャンスが到来すると感じた。

<2015年から起こる3つのファクト>  
その2

団塊世代が65歳になる！

<2015年から起こる3つのファクト>

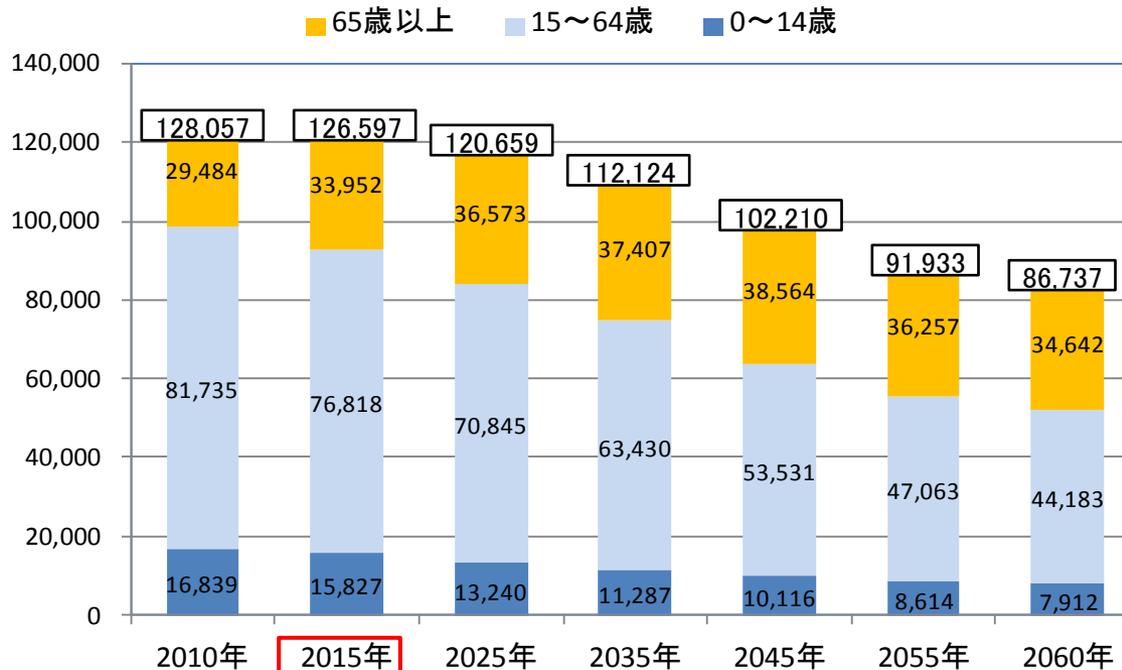
## その2

# 団塊世代が65歳になる！

団塊世代（1947年～1949年生）が65歳以上になる2015年には、「65歳以上」人口は4人に1人、そして2025年には3人に1人の割合となる！

【日本の将来推計人口】

国立社会保障・人口問題研究所(平成24年1月)より作成



## 2、団塊世代が65歳になる！

### <急速に進む都市の高齢化－1>

# 大都市圏ほど高齢化する！

### 首都圏及び大都市圏と地方都市との比較

#### 【65歳以上】

都道府県別の高齢者(65歳以上)人口の推移

	2010年時点の高齢者人口 (万人)	2025年時点の 高齢者人口(万人)	増加数 (万人)	増加率	順位
沖縄県	24.3	35.3	11.1	+46%	1
埼玉県	147.0	198.2	51.2	+35%	2
千葉県	133.9	179.8	45.8	+34%	3
神奈川県	183.0	244.8	61.8	+34%	4
滋賀県	29.2	38.5	9.3	+32%	5
(愛知県)	150.6	194.3	43.7	+29%	(10)
(東京都)	267.9	332.2	64.3	+24%	(13)
(大阪府)	198.5	245.7	47.2	+24%	(16)
山口県	40.6	45.1	4.5	+11%	43
和歌山県	27.4	30.3	2.9	+10%	44
秋田県	32.1	35.3	3.2	+10%	45
高知県	22.0	24.2	2.1	+10%	46
島根県	20.9	22.6	1.8	+8%	47
全国	2,948.4	3,657.3	709.0	+24%	

沖縄県を除き、埼玉・千葉・神奈川県が増加率の上位にする。これらの多くが東京(都)方面への勤務者と仮定すると東京都を取り巻く首都圏(東京の郊外部)の急速な高齢化が窺える。

資料: 2010年高齢者人口「平成22年国勢調査」(総務省統計局)  
2025年高齢者人口「日本の地域別将来推計人口(平成25年3月推計)」(国立社会保障・人口問題研究所)

## 2、団塊世代が65歳になる！ <急速に進む都市の高齢化－2>

# 大都市圏では75歳以上は現在の2倍に！

### 首都圏及び大都市圏と地方都市との比較 【75歳以上】

都道府県別の高齢者(75歳以上)人口の推移

	2010年時点の高齢者人口 (万人)	2025年時点の 高齢者人口(万人)	増加数 (万人)	増加率	順位
埼玉県	58.9	117.7	58.8	+100%	1
千葉県	56.3	108.2	52.0	+92%	2
神奈川県	79.4	148.5	69.2	+87%	3
大阪府	84.3	152.8	68.5	+81%	4
愛知県	66.0	116.6	50.6	+77%	5
(東京都)	123.4	197.7	74.3	+60%	(8)
岩手県	19.3	23.4	4.1	+21%	43
秋田県	17.5	20.5	3.0	+17%	44
鹿児島県	25.4	29.5	4.1	+16%	45
島根県	11.9	13.7	1.8	+15%	46
山形県	18.1	20.7	2.6	+14%	47
全国	1,419.4	2,178.6	759.2	+53%	

次に75歳以上で比較すると埼玉で+100% (2倍)、千葉・神奈川・大阪をはじめ大都市圏では概ね80%前後超の増加の見込みであり、他の地方都市に比べ高齢化のスピードが激しい。

資料: 2010年高齢者人口「平成22年国勢調査」(総務省統計局)  
 2025年高齢者人口「日本の地域別将来推計人口(平成25年3月推計)」(国立社会保障・人口問題研究所)

## 2、団塊世代が65歳になる！

<大都市圏で進む高齢化に着目する>

# 高齢化の課題は地方や田舎の課題では無く、 大都市（しかも郊外）の課題！

東京や大阪などの大都市には、高度経済成長が本格化した1960年代以降、地方から若年層が多く移り住んできた。

その中心は、戦後のベビーブームに生まれた団塊世代（1947～1949生）であり、都市部で就職し、やがて家庭を持ち、多くが都市郊外に住まいを構えるようになった。

その団塊世代が65歳になり、会社を退職。2015年にかけて次々に高齢者の仲間入りをする。

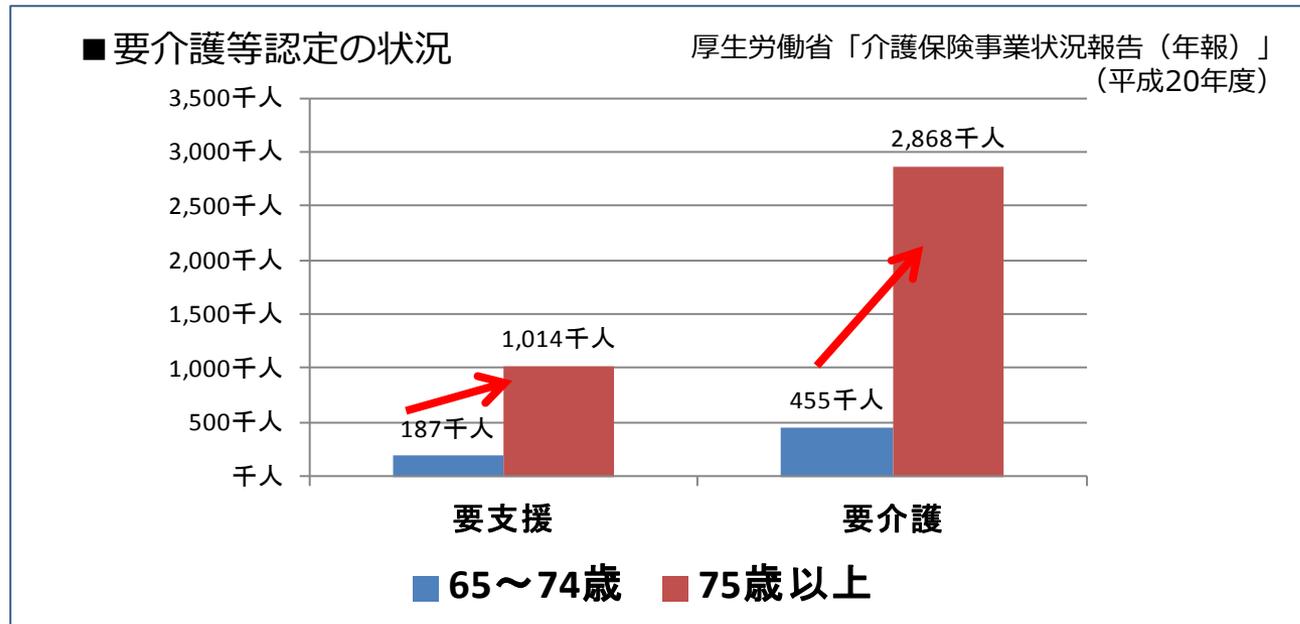
その結果、都市とその郊外の高齢化を一気に進めることになった。

## 2、団塊世代が65歳になる！

### <高齢化で起きる問題は何か>

高齢者が多く暮らす地域では、どんな問題が起きるのか。  
問題が顕在化するのは、高齢者が75歳を過ぎる頃からであり、  
体調を崩すことが多い、買い物に出かけるのが難しい、  
家の中に閉じこもりがち等、**医療と介護の必要性**が急速に高まっ  
ていく時期である。

75歳を過ぎると、“要介護認定”が急激に増加！



## 2、団塊世代が65歳になる！

### <ライフステージによる住まいと暮らしの変化（イメージ）>

65歳前後は子育ての完了した夫婦2人、“暮らしを楽しむ”アクティブシニア世代”。一方、75歳を超えると1人世帯（主に女性）が増加、かつ身体的な不自由さも加わり“人に支えられる暮らし”に変化。

子育てからの解放等人生の転換期

75歳を過ぎると、“要介護認定”が急激に増加！

55歳 60歳 65歳 70歳 75歳 80歳 85歳～

夫婦+子供

夫婦 二人

単身 一人（女性が多い）

戸建て・マンション居住

趣味の実現⇒リフォーム

老いへの備え⇒建て替え・リノベーション

憧れの暮らし⇒別荘・リゾートライフ



暮らしを楽しむ



身体が不自由に  
生活・医療支援の必要性

サービス付き高齢者向け賃貸住宅

有料老人ホーム

介護施設・介護付きホーム

人に支えられる暮らし

## 2、団塊世代が65歳になる！

<高齢化に対する国の対応>

国の施策は「施設介護」→「在宅介護」へ

前記の通り、国は介護保険制度適用の厳格化・介護施設等の絶対数の不足などから、在宅重視の考え方にシフト、今後とも在宅ケアの充実を推進している。

※介護施設（特養等）は重度の介護者に限定していく方針。

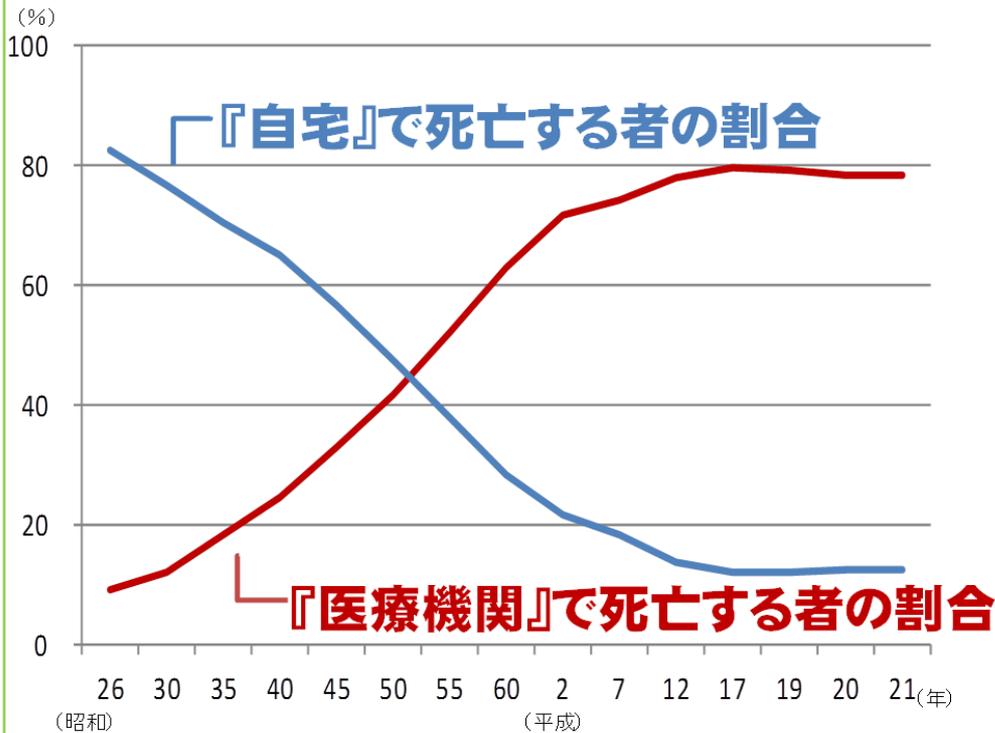
## 2、団塊世代が65歳になる！

### <在宅介護の積極化>

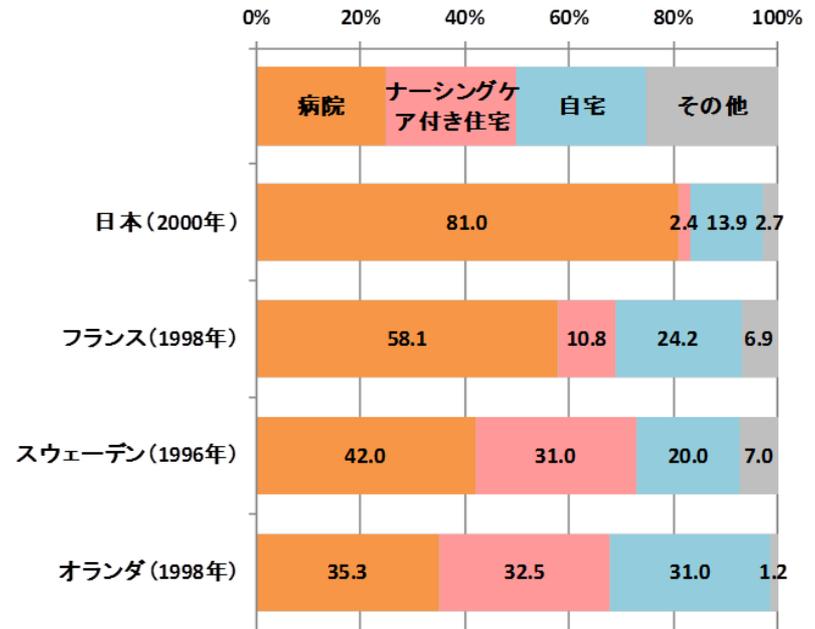
人生の最後をどこで迎えるか？

日本では、医療機関で死亡する人の割合は増加の一途、現状では約80%と殆ど占めている。

各国の比較では、「自宅」「ナーシングホーム」の割合が日本に比べ高い。



### ■各国との比較



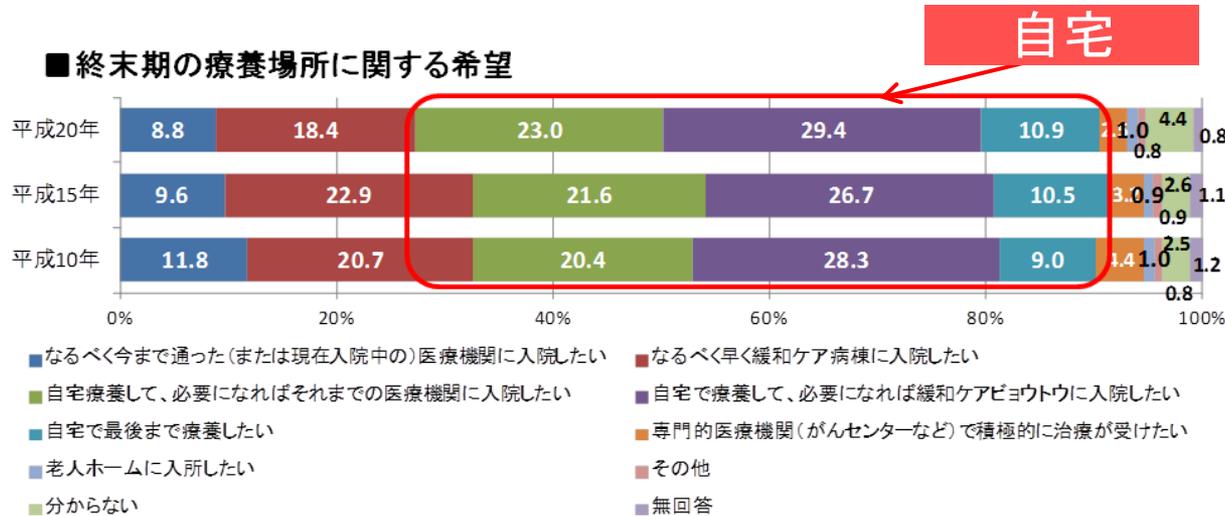
(注) 海外及び日本(2000年)は医療経済研究機構「要介護高齢者の終末期における医療に関する研究報告書」による。それ以外は人口動態統計による。  
(資料) 東京新聞「生活図鑑」2012.7.1

## 2、団塊世代が65歳になる！

### <在宅介護の積極化>

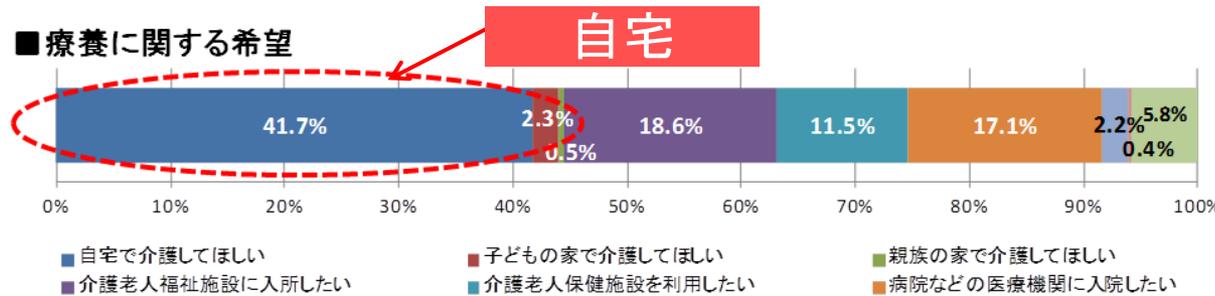
#### 在宅医療に関する国民のニーズについて

60%以上の国民が「最後まで自宅で療養したい」と回答。  
また、「40%以上が自宅で介護してほしい」等住みなれた環境で介護や看取りを希望する人が多い。



○ 調査対象及び客体  
・全国の市区町村に居住する満20歳以上の男女から5,000人を層化二段無作為抽出法により抽出  
・150国勢調査区の住民基本台帳から客体を無作為に抽出  
○ 調査の方法  
郵送法  
○ 回収数  
2,527人(回収率50.5%)

出典：終末期医療に関する調査(各年)



○ 調査対象及び客体  
・全国の55歳以上の男女5,000人  
○ 調査の方法  
調査員による面接聴取法  
○ 標本抽出方法  
層化二段無作為抽出法  
○ 回収数  
3,157人(回収率63.1%)

出典：高齢者の健康に関する意識調査(平成19年度内閣府)

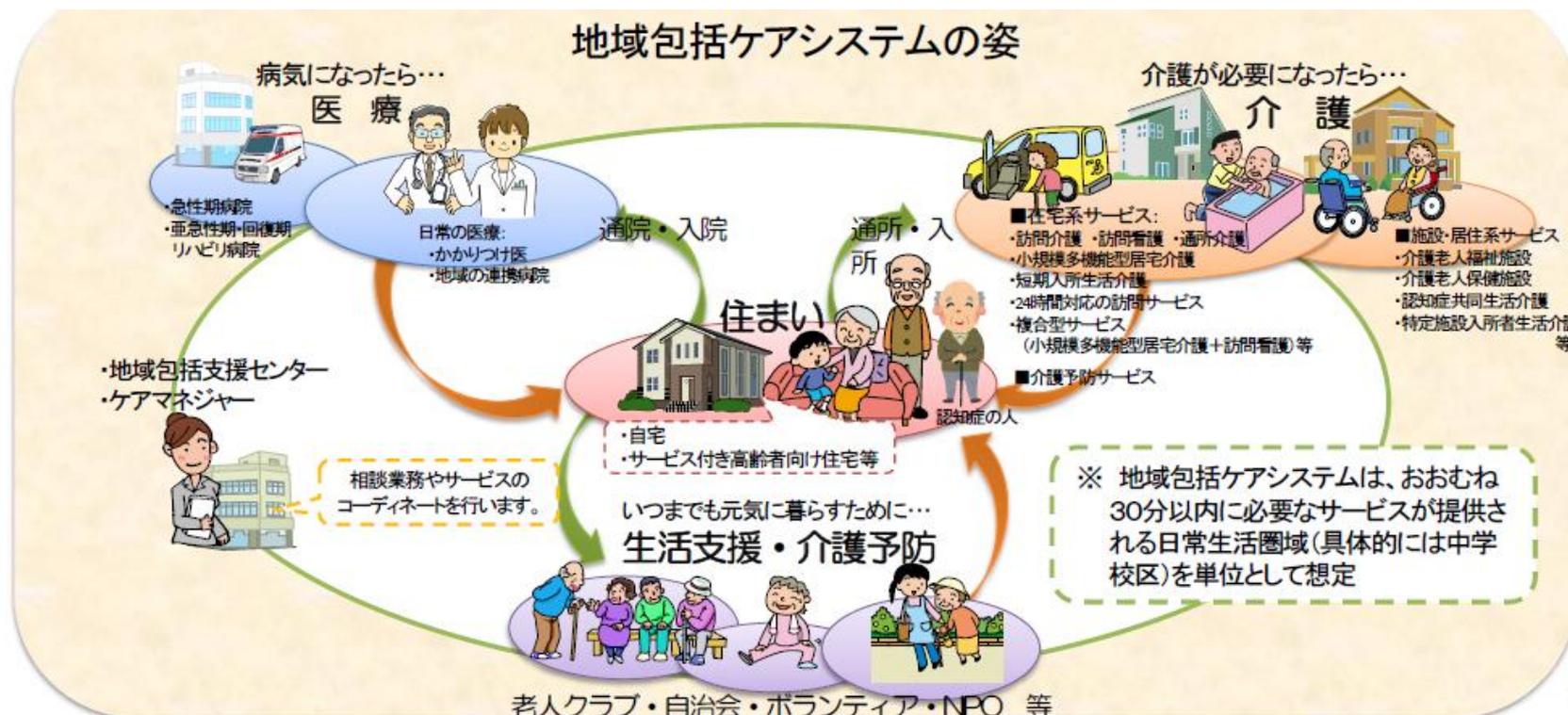
## 2、団塊世代が65歳になる！

### <在宅介護の積極化>

### 地域包括ケアシステムの構築

まち圏全体を病院と捉え、  
在宅医療・介護が今後、進行していく。

住まいが病室、  
道路は廊下、  
病院は診察室や  
ナースステーション



## 2、団塊世代が65歳になる！

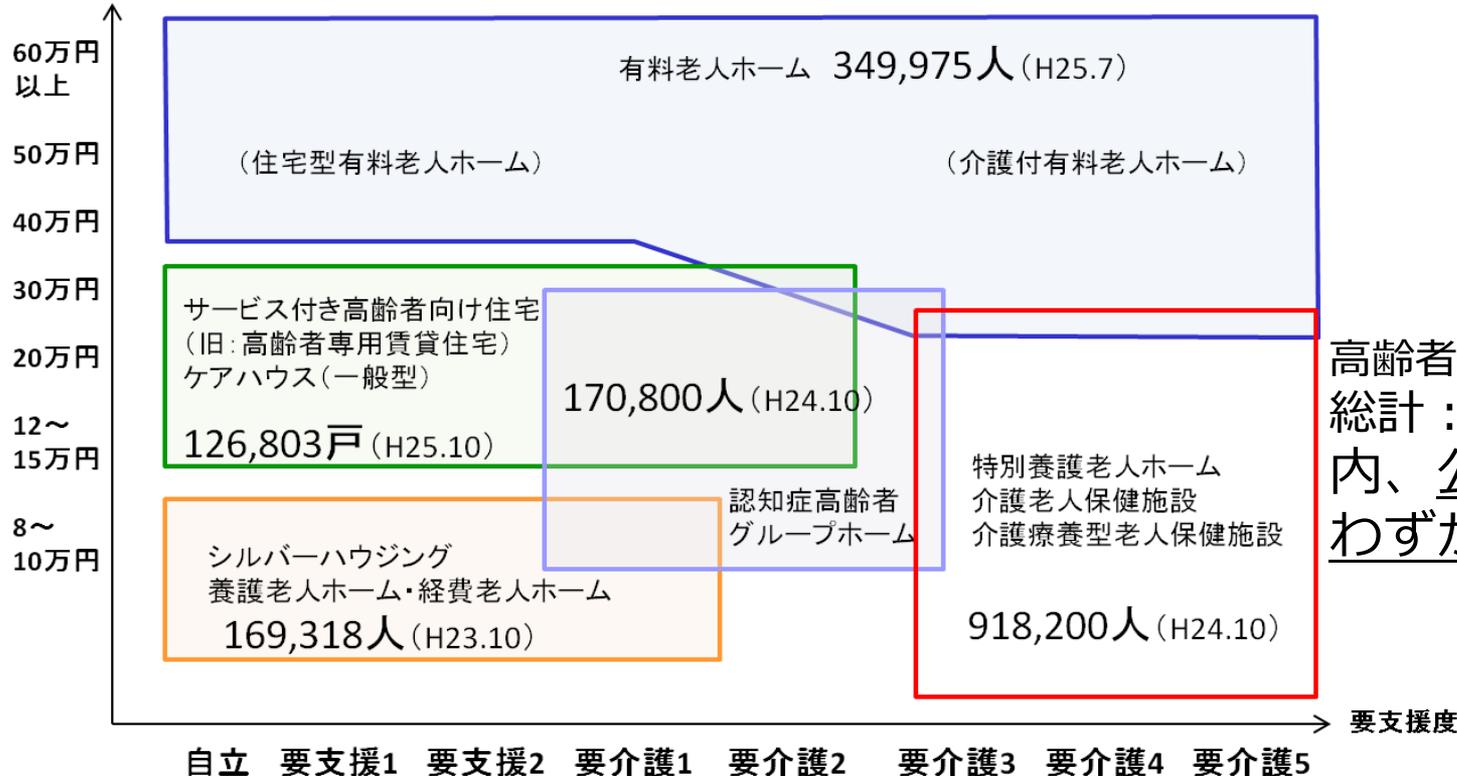
### <高齢者に対する住まい>

価格や介護度によって多種多様なカテゴリーがある高齢者住宅・施設。  
日本の75歳以上の人口は約1,658万人（2015年推計）。  
対する公的介護施設は約91万8千人であり、増え続ける75歳以上の  
高齢者に十分対応できていない。

事故負担可能額  
(月額生活費)

#### 【高齢者住宅・施設カテゴリー】

※数字は厚生労働省老健局より聴取(H25.12)



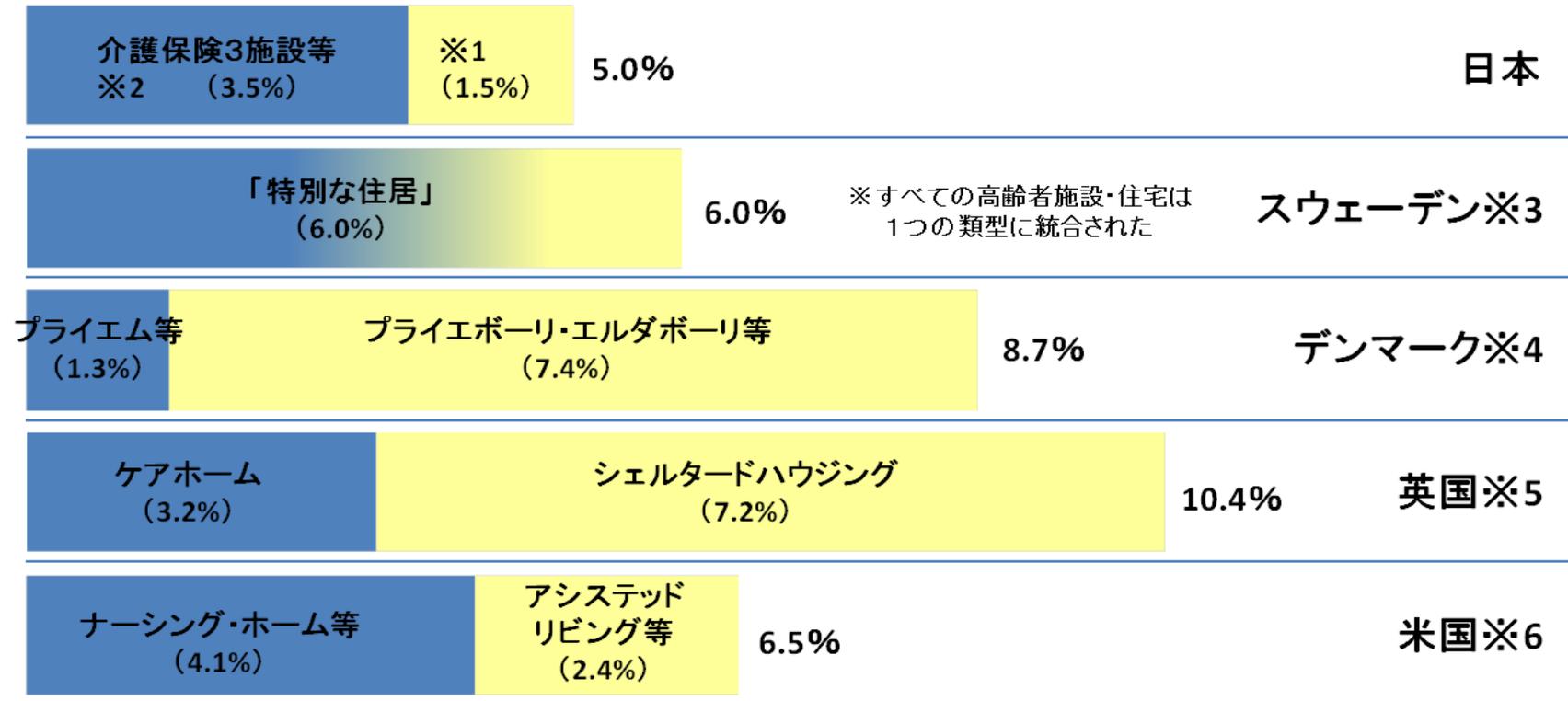
高齢者住宅・施設の  
総計：約173万5千人  
内、公的介護施設は  
わずか91万8千人。

## 2、団塊世代が65歳になる！

### ＜海外との比較＞

日本は海外と比較して、全高齢者における高齢者住宅の割合が低い

全高齢者における介護施設・高齢者住宅等の定員数の割合(2008)



※1 シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅及び高齢者専用賃貸住宅(ともに国土交通省調べ)、有料老人ホーム、用語老人ホーム及び軽費老人ホーム(平成20年社会福祉施設等調査)

※2 介護保険3施設及びグループホーム(平成20年介護サービス・事業所調査)

※3 Statiska Centralbyran, "Statistisk Årsbok for Sverige 2010"

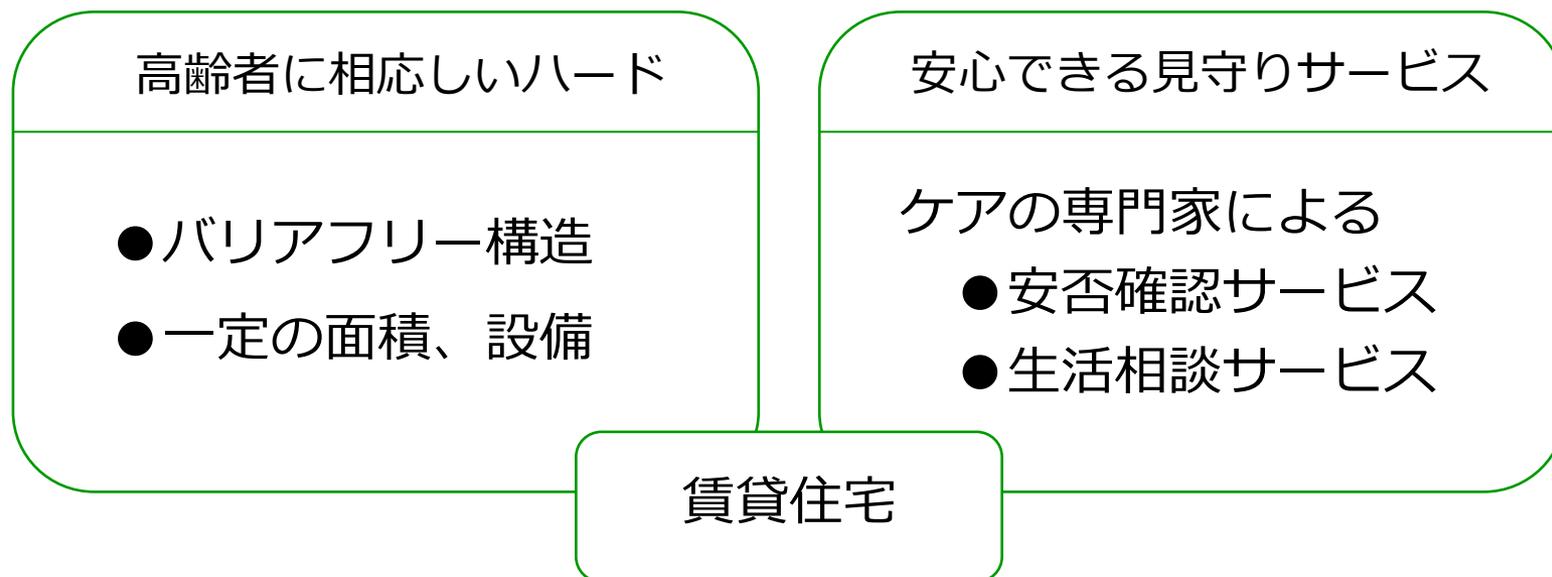
※4 Danmarks Statistik, "Statbank Danmark"

※5 Laing and Buisson, "Care of Elderly People UK Market Survey 2009"及びAge Concern, "Older people in the United Kingdom February 2010"から推計

※6 Administration on Aging U.S. Department of Health and Human Services, "A Profile of Older Americans: 2009"

# 2011年10月、慢性的な高齢者向け住宅の不足 の切り札として登場した サービス付高齢者住宅とは？

国土交通省・厚生労働省が所管する「高齢者住まい法」に基づく制度。



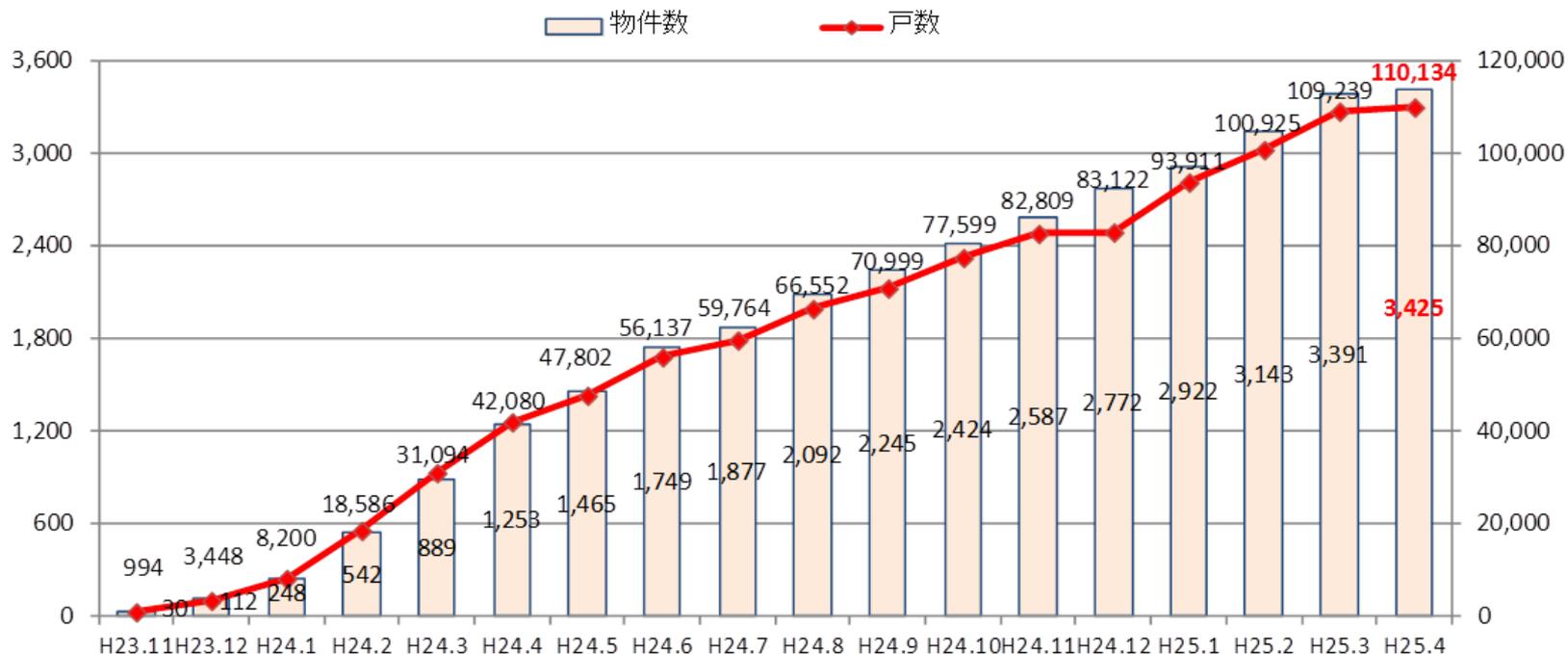
## 2、団塊世代が65歳になる！

### <サービス付き高齢者住宅-1>

#### 自宅に変わる新たな介護の住まい

2011年10月、慢性的な高齢者向け住宅の不足の切り札として登場。  
賃貸型・高額な一次金なし、介護は外注等、安さと事由さ売りの“サ高住”。  
新築には国の助成もあり、制度発足時から2年で120倍（約12万戸）と急増。

平成25年4月30日時点



※都市部の高齢化対策の現状(厚生労働省老健局)

## 2、団塊世代が65歳になる！

### <サービス付き高齢者住宅-2>

#### “サ高住”の抱える課題点

注目の“サ高住”。但し、急増ゆえに課題点もある。

(ヒアリング先、(株)タムラプランニング&オペレイティング)

■急増する戸数に介護サービスのケアが追いついていない

→介護サービスが不十分な施設が多く、入居率は低下ぎみ。いずれ淘汰が進むと思われる。

■現状の“サ高住”は、健常者や軽度の要介護者に向けた住宅というより、老健施設、特養待機者等の代替施設となっている。

→入居者の平均像は、年齢は約82歳、要介護度1.8と介護付き有老ホームとほぼ同様。

■高齢の単身世帯は増えるが、大半はぎりぎりまで自宅で頑張っているのが現実。

→当初の目論見の“サ高住”への早めの移り住み、という図式には必ずしもなっていない。

## 2、団塊世代が65歳になる！についての所感

### 団塊世代の高齢化（65歳以上）による課題は、

- ▶特に団塊世代が多い首都圏等で傾向が顕著、**高齢化問題は地方都市より大都市圏のほうが深刻。**
- ▶国の医療と介護の施策の基本は**“在宅介護”**。  
「地域の高齢者のケアは地域で行う」**地域包括ケア**を推進している。
- ▶話題のサービス付き高齢者向け住宅は、急増に介護サービスが追い付かない状況。よって、**地域包括ケアの充実及び連携が喫緊の課題**となる。

以上、団塊世代の高齢化（65歳以上）＝“都市の高齢化”とリンクしていることから、大都市圏こそ地域ごとの包括ケアの構築が急務であると強く感じた。

<2015年から起こる3つのファクト>  
その3

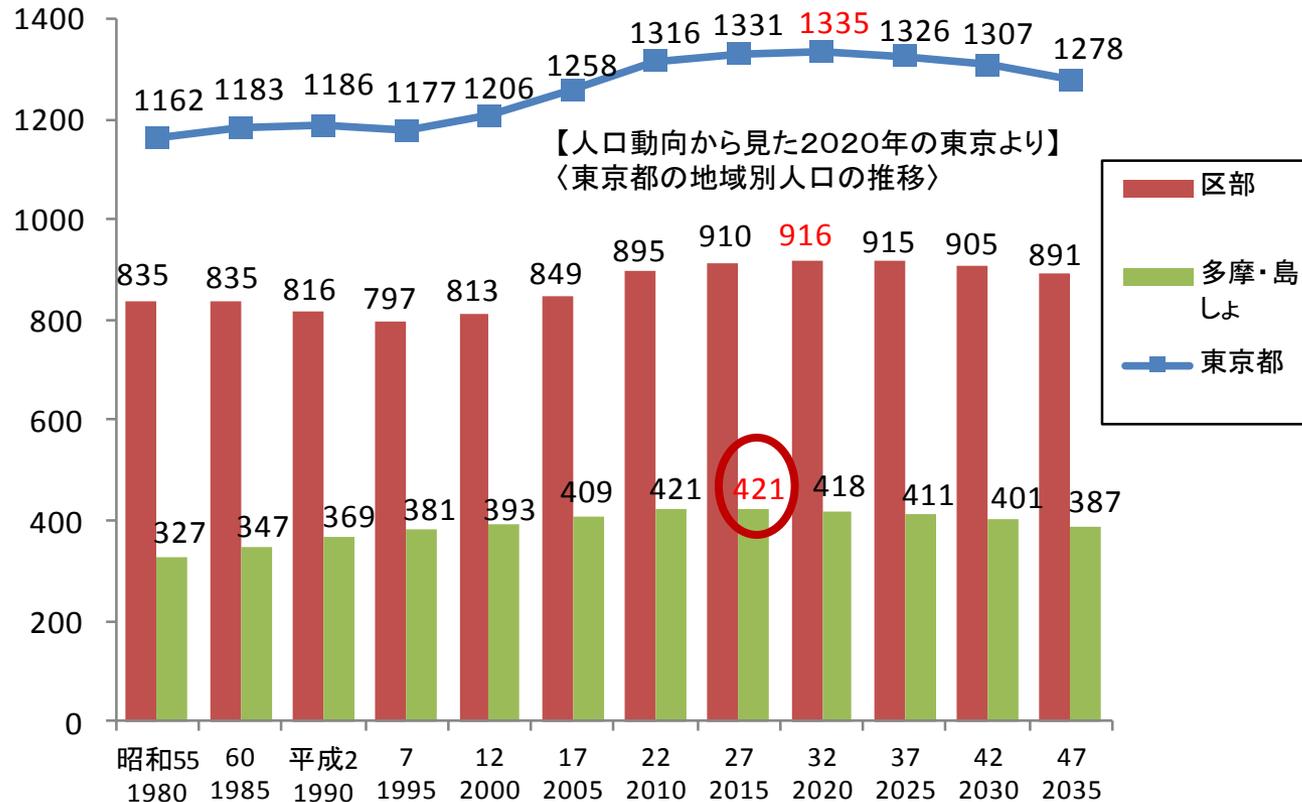
首都圏への人口流入  
ピークアウト

## <2015年から起こる3つのファクト>

### その3

# 首都圏への人口流入がピークアウト

東京都では、23区が2020年まで人口増加が見込まれるが、多摩地区（郊外）では2015年が人口増加のピークと予測されている。



### 3、首都圏への人口流入ピークアウト

言うまでもなく、首都圏の経済・社会の基盤を支えてきた生産者人口の減少と高齢化の進捗は、自治体や取り巻く企業にとっても、大きな社会問題となっている。

よって、そのような課題にいち早く着目し、郊外住宅地の再生に取り組んでいる「横浜市」を取材、検証していきたい。

# <「横浜市」の取り組み>

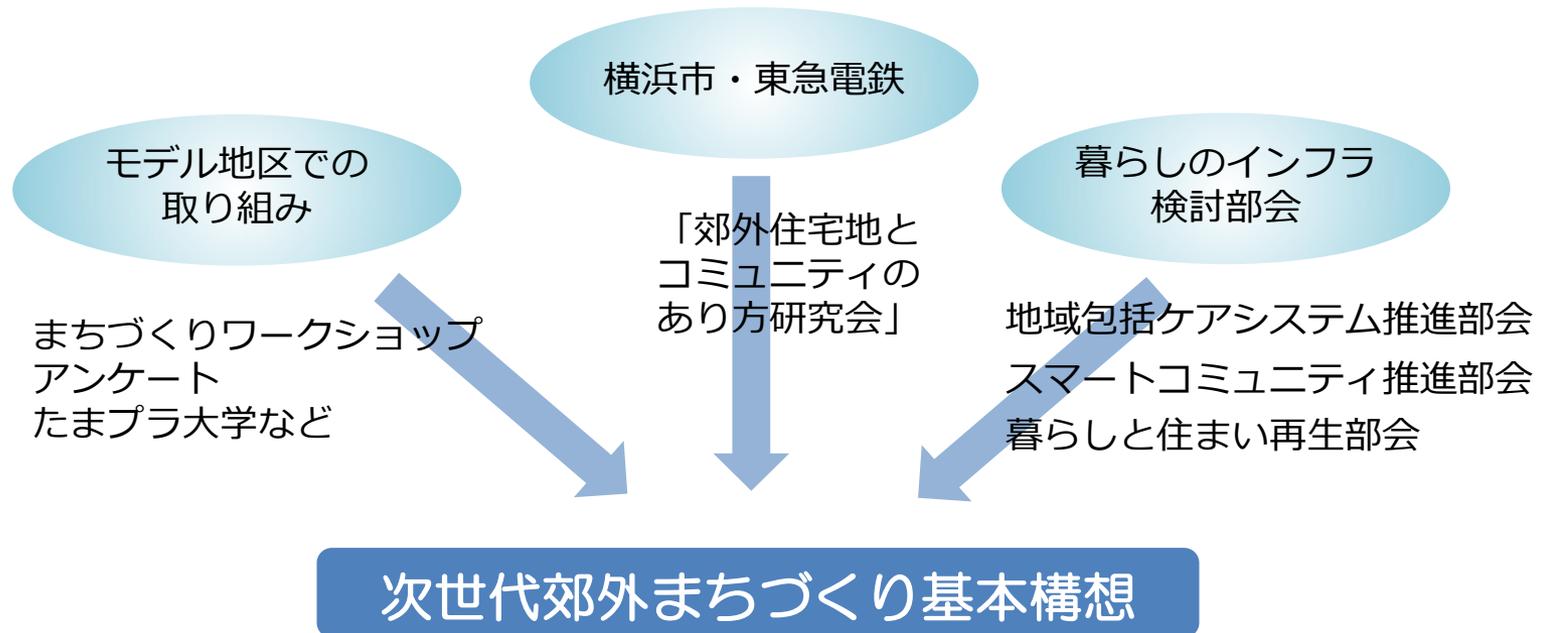
## ～次世代郊外まちづくり基本構想2013～の策定

東急田園都市線沿線モデル地区（たまプラーザ北地区）  
におけるまちづくりビジョン



### <基本構想の目的>

「たまプラーザ駅北地区」をモデルに「産・学・官・民」が連携して、良好な住宅地とコミュニティの持続・再生を目指すまちづくりに取り組むためのビジョンをつくること。



# <「横浜市」の取り組み>

## ～「次世代郊外まちづくり基本構想」の実現に向けた活動事例～

- ・住民創発プロジェクト  
(シビックプライドプロジェクト)
- ・コミュニティビジネス  
支援

住むだけの郊外は疲弊、「住む」「働く」「活動する」  
3つのキーワードで考える。

- 計5回のまちづくりワーク・ショッパ。
- 活動内容をニュースレターにして住民配布。
- 住民創発支援プロジェクト、現在5件・将来22件  
が活動開始。

- (例)
- ・子育て支援・コミュニティづくりのためのカフェ
  - ・地域住民のためのイベント企画
  - ・地域交流のためのカフェ
  - ・たまプラーザ商店街による商店街活性化イベント企画
  - ・ギャラリー、ワーキングスペースを設けたカフェ



「環境」「エネルギー」  
「情報プラットフォーム」  
の構築

- 夏の3カ月間、地域企業との協力で、各家庭ごとの節電量を計測、商業施設等で使える地域通貨に換算、商店街の活性化にも寄与。

- イッコムにて、登録家庭に無料タブレットを配布。タブレット端末にて地域情報の受け取り、医療・見守りに活用。

⇒将来の情報基盤の整備・住民掲示板への布石。



## <「横浜市」の取り組み>

～「次世代郊外まちづくり基本構想」の実現に向けた活動事例～

「官」「民」「業」協働によるまちづくり

- 住民自治（日本型H O A）による街の活性化の取り組み。  
（例）たまプラーザ周辺の歩行者専用道路の樹木の管理を少しずつ住民に移転。
- その他、アイデアや意向
  - ・ベンチに鉄道会社のロゴを入れる。
  - ・歩行者専用タイルに子供の手形、企業ロゴを入れる。  
⇒舗装費用は民間企業が負担する。
  - ・たまプラーザ駅前の団地の建て替え。  
⇒現状容積率は未消化、団地再生のため規制緩和の必要性。

※上記基本構想とは別途であるが、横浜市独自の高齢者向け住宅施策として紹介。

<参考>

よこはま多世代・地域交流型住宅

- 基本構想の「多世代が支えあう元気で豊かなコミュニティを創出する」精神と合致しているため、横浜市から事例を紹介。
- 単なる高齢者向け賃貸住宅ではなく、ファミリー世帯も入居が可能。子育て支援施設、商業店舗、交流スペースまで設置する、コミュニティのある住宅。  
多世代が見守り・支えあう暮らしがコンセプト。



### 3、首都圏への人口流入ピークアウトについての所感

#### 首都圏への人口流入ピークアウトは、

- ▶ 郊外部の人口減少・生産年齢人口の減少・高齢化の進捗を引き起こしている。
- ▶ 中でも「横浜市」は郊外住宅地の課題解決と再生に着手。「次世代郊外まちづくり基本構想2013」としてまとめている。
- ▶ すなわち、“多世代交流” “地域経済モデル” “地域包括ケア” “スマートコミュニティ” “コンパクトシティ”構想等意欲的な街づくりを提案・実践している。

以上、郊外住宅地の活性化に取り組む「横浜市」の動向に今後も注目していきたい。

# 3つのキーワード

- 2015年以降の「郊外」を読み解く鍵 -

ピンチはチャンス！

# 『ベッドタウン』 ⇒ 『えんがわタウン』

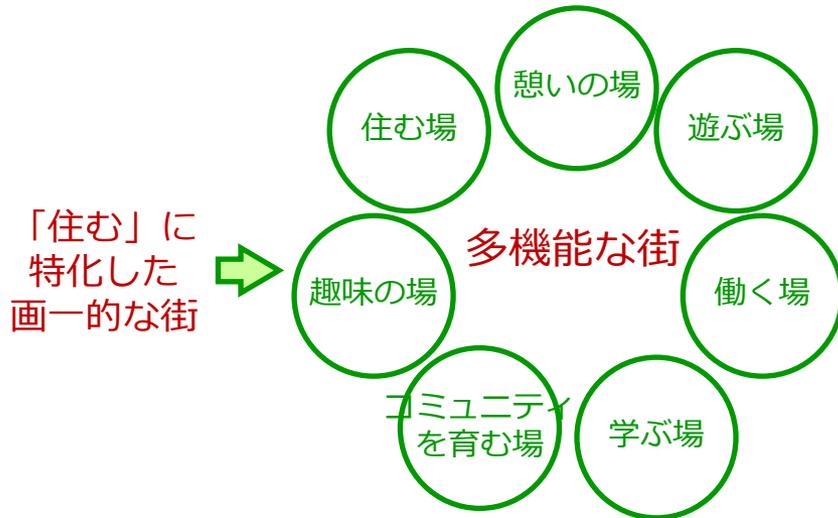
## 都市におけるコミュニティの活性化

### 【背景】

従来の郊外はベッドタウンと呼ばれたように、「住む」に特化した画一的な街であった。  
郊外が活性化するためには「多機能な街」になっていく必要がある。

### 【ビジネスの可能性】

画一的な街から脱却するための施策（特にコミュニティづくり）をビジネス化していく必要がある。



★空き家の活用  
(コミュニティ施設化)  
(多世代を住まわせる工夫)

★公共空間、施設の活用

事例：ハイライフ研究所シリーズセミナー「郊外居住の憂鬱」第6回「郊外で楽しく生き延びる」  
特定非営利活動法人 まちの縁側育くみ隊

延藤 安弘氏（代表理事）

## キーワード その2

# 『生活圏』⇒『生活経済圏』

「場」に根差したビジネスの発展

### 【背景】

スマートシティ、在宅介護（街の病院化）、IKUMACHI（民間街づくり事例）など、限られたエリア内での取り組み活性化。



生活圏単位でサービス（医療・介護含む）にまつわるモノ（エネルギー含む）とお金のやりとりが活性化する。

### 【従来の生活圏】



### 【これからの生活経済圏】



### 【ビジネスの可能性】

生活エリア内の経済が活性化していく中で、生活者の快適な暮らしを支援する場に根差したビジネスが活性化していく。



- ★ 宅配ビジネスの進化
- ★ 地域カード、地域通貨
- ★ モービルの多様化  
(狭いエリア内移動手段)  
(相乗り、1人乗り、簡易)

# 『ファミリーハウス』 ⇒ 『ソーシャルハウス』

「家」の門戸開放。自分の家からみんなの家

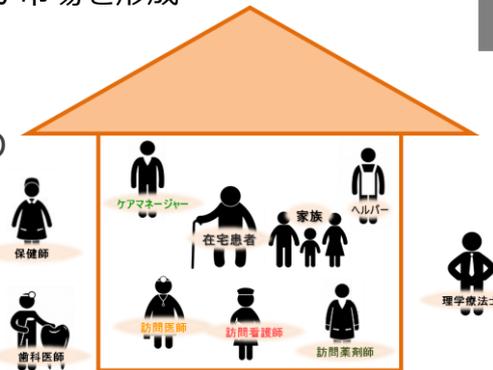
## 【背景】

「家族が暮らす住まい」から  
「家族以外と共に過ごす住まい」へと  
多様な可能性が広がっている。

- 自宅をホテルに。  
「Couch Surfing (カウチサーフィン)」
- 作り過ぎた手料理を、近所の人とシェア。  
「Casserole Club(キャセロールクラブ)」
- 公民館化する“ひとり暮らしシニア”の住まい
- 他人と住むシェアハウスが市場を形成



住まいの中に多くの  
医療関係者、介護  
関係者が入り込む。



## 【ビジネスの可能性】

住まいの中心性が今以上に高まり、家族以外と  
過ごす体験、消費、購買が住まいで行われ、  
それにまつわるビジネスが発展していく。

## ★おうち○○

(おうちパーティ、おうち温泉)

## ★新たなリフォーム

(社交場化、病室化、個人趣味化)

## ★交流を育む集合住宅

(共用部の地域開放、ソフト充実)

## ★ソーシャルリビング

(応接リビング、ダブルリビング)

## ヒアリングにご協力頂いた企業様

- 税理士法人レガシィ
- (株)タムラプランニング&オペレーティング
- 一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会 (JERCO)
- 旭化成ホームズ(株)
- 横浜市建築局

ありがとうございました。

※順不同敬称略

THANK YOU !