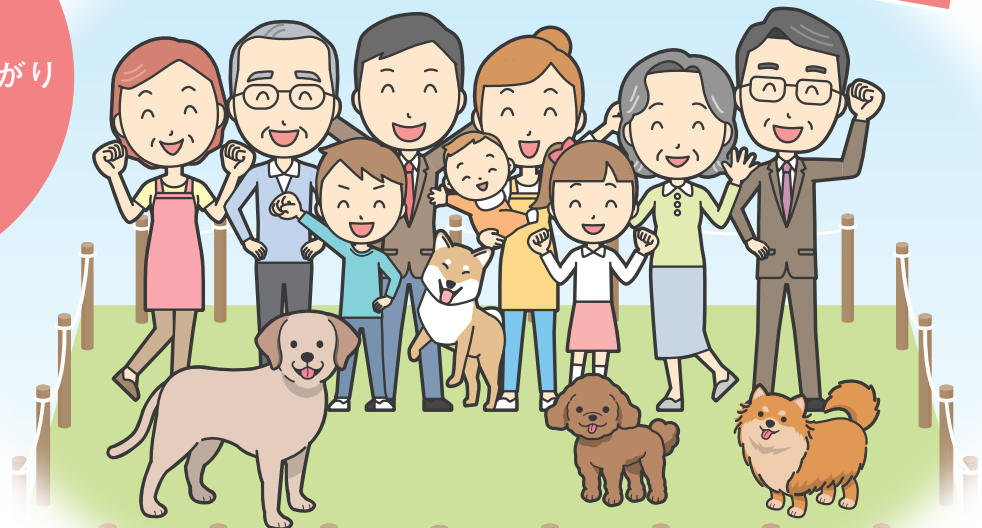


# Beyond Living

住まいを超えた“つながり”へ

犬と一緒に  
安心して暮らす  
犬好きな仲間とつながり  
心温まる毎日が  
過ごせる住まい

例えば...入居者同士が  
ペットを通じてつながる!



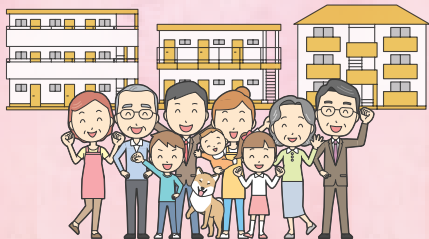
ドッグラン

例えば...入居者同士が  
家庭菜園を通じてつながる!

仲間と共に育てた  
野菜を楽しむ毎日  
自然の恵みを感じながら  
豊かな暮らしが  
できる住まい



バーベキュー



# 好きでつながる、心が通う コミュニティ型賃貸住宅

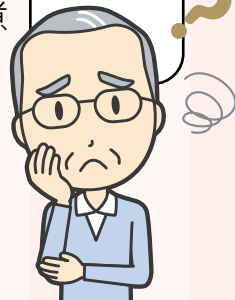
入居者の入れ替わりが多い賃貸住宅は、分譲マンションなどに比べてトラブルが発生しやすく、賃貸経営の妨げや入居者の快適な暮らしを損なう要因になります。トラブルが起こらない、または起こりづらい環境を整えるには何が必要なのか？ そんな問いに対して、埼玉エイブルがスタートさせたのが、人と人の温かなつながりを要とする『コミュニティ賃貸型住宅プロジェクト』です。

## 賃貸住宅に潜むトラブルのリスク



## 賃貸住宅に潜むリスク

賃貸住宅で、大家さんと入居者、どちらにとっても頭の痛い問題となるのが、ルール違反や騒音などの住人トラブルです。頻繁に起こるわけではありませんが、入居者の退去や、最悪の場合、事故につながることもあります。管理を担う賃貸仲介業者が早めに対処するなど、事態が重くなる前に対処することが重要になります。



## コミュニティがトラブルを抑制

昔



「大家と言えば親も同然、店子と言えば子も同然」という間柄

コミュニティが形成されていた

自浄作用によりトラブルが抑制

近年



大家と店子、店子同士の関係性が希薄に

コミュニティが崩壊

それぞれが孤立し問題を抱える自己中心的な行動や振る舞い

コミュニティを育み、トラブルをなくすことで安定的な賃貸経営と安心・安全・快適な住まいを提供

コミュニティ型賃貸住宅プロジェクト始動

## なぜトラブルが起こるのか？

大家と言えば親も同然、店子と言えは子も同然——こんな慣用語があるように、ひと昔前まで、大家と店子（今で言う入居者のこと）の関係はとても親密でした。住人同士の距離も近く、互いに気づかい、助け合うことで、小さなトラブルはあっても大きな問題に発展することはありませんでした。しかし、最近は隣人の顔を知らないことも普通になりました。つながらず、つながりも薄れ、周囲への関心や思いやりの気持ちを持ちにくくなっています。こうした『コミュニティ』の喪失が、トラブルが起こりやすくなった背景にあると考えられます。賃貸物件に昔のようなコミュニティを育み、トラブルを減らすことで、より安定した賃貸経営と快適な住まいを実現したい——『コミュニティ型賃貸住宅プロジェクト』はそんな思いから始まりました。

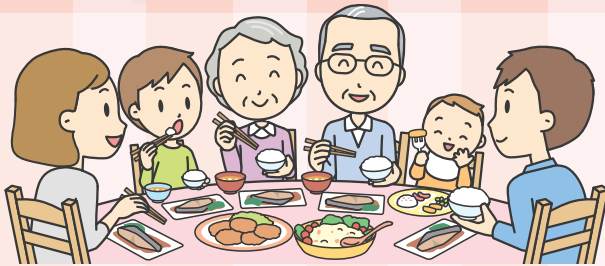


## 埼玉エイブルが考えるコミュニティ型賃貸住宅

**1** 同じような趣味、ライフスタイルを持つ人が  
集まりやすいコンセプトを設定

**2** 入居者が自然に集まれる共用スペースの充実  
(ラウンジ、キッチン、ワークスペースなど)

**3** イベントなどを通じた  
大家さんと入居者、入居者同士の交流の促進



## コミュニティ型賃貸住宅のメリット

(5, 6は入居者から見たメリット)

### 1 退去の抑制

コミュニティの形成による安心感や住み心地の良さから、長期居住につながりやすい。

### 2 空室対策

競合物件にないアピールポイントを持つため、住まい探しの際の物件比較で選ばれやすい。

### 3 トラブルの抑制

住人同士の距離が近く、気配りや思いやりの気持ちが生まれるため、トラブルが起こりづらい。

### 4 防犯・防災の安心感

住人同士が顔見知りのため不審者が入りづらく、災害時は助け合えるなど安心感がある。

### 5 孤独・孤立の解消

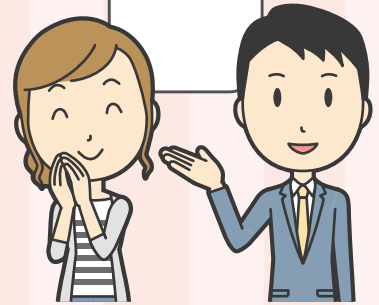
価値観の似た住人同士の交流が深まることから、単身者でも孤立せずに暮らすことができる。

### 6 子育てのしやすさ

ファミリー向けの住宅であれば、親同士の交流により、子育ての不安や負担の軽減が期待できる。

## コミュニティを

## 育める住まい

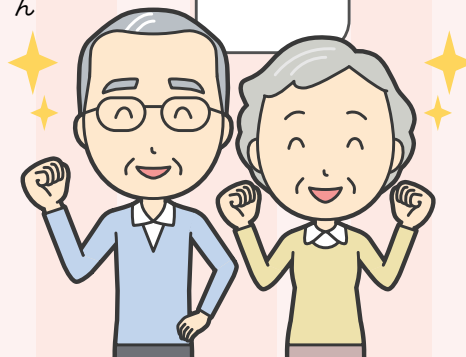


コミュニティ型賃貸住宅と一般的な賃貸住宅の大きな違いは、「共用スペースの充実」や「住人同士のつながり」を重視する点。埼玉エイブルが提案するのは、同じような趣味やライフスタイルを持つ住人たち、交流を通して温かなコミュニティを育める賃貸住宅です。

例えば、ホームシアター設備のある防音の共有スペースを備えた賃貸住宅はどうでしょう。大画面で映画を楽しめるだけでなく、定期的に映画観賞会を開き、住人が交流を深めることもできます。映画好きの人なら、理想的な住環境といえるのではないでしょうか。

## 大家さんも

## 入居者も満足



温かいコミュニティが育まれた賃貸住宅では、他の住人への気配り、目配りが自然な行動として定着します。そうした思いやりの気持ちは、埼玉エイブルが掲げる「安心・安全・快適な住まい」の土台にもなります。住み心地の良さから、住環境の不満を理由とする退去は

なくなり、住人の仲が良いためトラブルも起こりづらい。大家さんと入居者それぞれがうれしいコミュニティ型賃貸住宅。今後のプロジェクトの進展に期待が高まります。





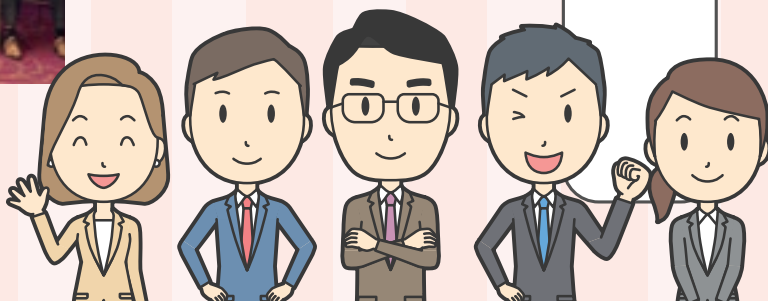
## プロジェクトの

## パートナー

コミュニティ型賃貸住宅プロジェクトは、埼玉エイブルが単独で行うものではありません。パートナーとなるのが、埼玉県を中心に多くのアパート建築の実績を持つ株式会社ベストステージ（富士見市）です。賃貸仲介業者として入居者のニーズを熟知する埼玉エイブルが、新築を検討する賃貸オーナーにコンセプトを提案し、ベストステージが設計と施工を担当します。



プロジェクトのキックオフミーティングにて。



# Interview

## プロジェクトにかける思い



埼玉エイブル  
賃貸経営支援室課長  
前田 高志さん

プロジェクトのきっかけは近藤代表（埼玉エイブル代表近藤隆行氏）の助言です。「昔の賃貸住宅は大家と店子（入居者）、入居者同士の関係が密接で、トラブルも少なかった」「現在の賃貸経営が抱える問題を考えると、そうしたコミュニティの喪失が影響しているのではないか」との指摘がありました。

今回のプロジェクトを通して、大家さんにとって最も重要な入居率・稼働率の向上、維持を手助けしていきたいと思っています。かつてのようなコミュニティを育むことができれば、住み心地よく、防犯性の高い住まいを実現できます。入居者さんにも、より安心・安全で、快適な住まいを提供できると考えています。



株式会社ベストステージ  
経営企画室主任 下原 大輝さん

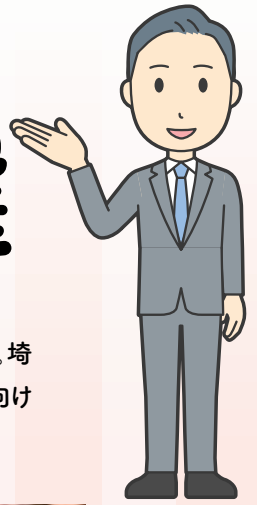
建築物の施工者として、以前に比べて大家さんと入居者の関係性が希薄になってきていると感じていました。だからこそ、コミュニティに着目したプロジェクトのコンセプトは非常に興味深かったです。埼玉エイブルさんとのちょっとした雑談の中で意気投合し、ぜひ挑戦したいと強く思いました。

弊社では、これまでもハード面から快適な住環境の実現に努めてきました。今回のプロジェクトはそこにコミュニティという新たな価値を持たせるもの。同じような趣味、ライフスタイルの住人同士が交流を通して、人と人がつながる安心感や温かみを実感できれば、毎日がより豊かになるのではないかと期待しています。



コミュニティ型  
賃貸住宅

# プラン3選



一口にコミュニティ型賃貸住宅と言っても、ターゲット層によって、コンセプトはさまざまです。埼玉エイブルが提案するプランのうち「ペット共生型コミュニティ」「家庭菜園好きなファミリー向けコミュニティ」「バイク好きが集うコミュニティ」の3つを紹介します。

## Plan 1

★★★

### ペット共生型 コミュニティ

キャットウォークやペットドアなど、単にペットと快適に暮らせる環境だけでなく、コミュニティの形成も重視。ドッグランや共用の足洗い場、広めのエントランスなど、住人が気軽に集まれる場を設けるのがポイントです。入居者全員がペットに寛容で、ペットにまつわるトラブルの心配もなし。飼い主とペット双方にとってストレスフリーで、安心感のある住まいを実現します。

#### Key point

- ★ ペットを介した住人同士の交流促進
- ★ しつけ教室などのイベント
- ★ ペットに理解ある、寛容な環境
- ★ 居室にもペットに配慮した設備

#### ペット共生型の第1号物件が進行中!

##### オーナーさんのコメント

駅から少し遠い土地でしたが、埼玉エイブルさんの提案内容や実績を信じて契約を決めました。価値観やライフスタイルが近い層を取り込むことで、入居者さんの定着率も安定するのではという予測を立てられました。



## Plan2

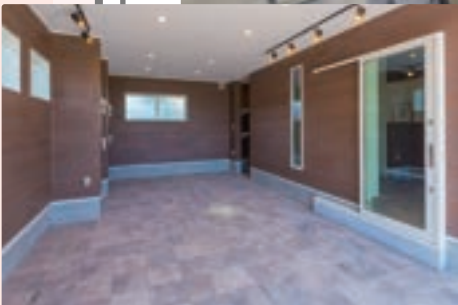


### 家庭菜園好きな ファミリー向けコミュニティ

入居者が共同で利用できる家庭菜園を設けた賃貸住宅。共同作業に勤しんだり、育てた野菜をシェアしたり、収穫やバーベキューイベントを開催したり、住人同士の交流が自然と深まります。

#### Key point

- ★ 野菜づくりを通じた住人同士の交流
- ★ 子どもの教育にプラス
- ★ 土いじりによるストレス解消
- ★ 健康的なライフスタイルの助けに



## Plan3



### バイク好きが集う コミュニティ

共同で利用できるバイクガレージを設けた賃貸住宅。盗難防止の設備や共用の工具などを備えるプランも。バイク好き同士が交流を深め、一緒にメンテナンスをしたり、ツーリングに出かけたり。

#### Key point

- ★ バイクを通じた住人同士の交流
- ★ ガレージでメンテナンスができる
- ★ 愛車を安心して保管できる
- ★ 交流を通してバイクの知識が深まる