

# 事前評価報告書

事業名: 「コ・ワーケーション事業」による九州の地域活性化

実行団体: 有限会社トラスト

報告者: 有限会社トラスト

資金分配団体: 公益財団法人九州経済調査協会

実施時期: 2021年6月～2024年3月

対象地域: 九州全土（福岡よりスタート、大分、長崎を予定）

直接的対象グループ:

間接的対象グループ:

## 概要

事業概要
地域の課題解決を目的とした「スモール起業」と暮らし方の「シェアリングモデル」を掛け合わせた『コ・ワーケーション事業』で、人口減少やライフデザインの変化が生み出す「孤立化」や「貧困」の問題、そしてこれから増加する「空き家問題」を解決する。 既存のレンタルオフィス・イベント事業のノウハウを活用する事で、全国で増加する空き家を利活用し、移住促進とテレワーク&副業、起業を組み合わせた異世代間共同住宅（コレクティブハウス）の居住者管理とコミュニティ運営を弊社および㈱マイソルの共同事業として行う。 また、㈱マイソルではLGBTQを始めとする多様な人材の雇用をアウトソーシング事業を通じて実現しており、コレクティブハウス入居者の雇用支援として、働く場の提供も実現する。
中長期アウトカム
空き家問題と孤立問題を解決する「集团的暮らし方」のロールモデルとしてのコ・ワーケーションの認知が進み、過疎が進む地方などで全国的に波及・定着化させる。更に経済的自立とともに、異世代間で支え合う仕組みにより、単身者の不便を解消しつつ、若い子育て世代の精神的、物理的サポートをする互助社会を実現する。 また、社会起業家支援コミュニティの認知拡大により、一つのプラットフォームを通じて、社会起業家が集う自由市場を創り上げる。
短期アウトカム
《コレクティブハウス》 集团的な暮らし方を実現するコレクティブハウスを構築する。
《コレクティブハウス》 持続的且つ発展的に助け合いの循環が実現できる入居の審査基準を確立する。
《コレクティブハウス》 入居者の社会的自立を促進するための起業支援や雇用支援のサポート機能を確立する。
《リエートス》 社会起業家支援コミュニティ『リエートス』の社団法人化により、新規起業家の創出に繋げ、新たな社会起業家がより発展的に社会進出できるように、海外も含めて連携企業が集まるようなコミュニティとする。
《コレクティブハウス》 孤立化した社会を、原点回帰の「集团的暮らし方」を通して過疎が進む地方の活力につながる事業モデルを確立する。

## 事業の背景

(1) 社会課題
2015年の国勢調査における、男性の生涯未婚率は24.2%、女性は14.9%になっており、2035年には生涯未婚率は男性30%、女性20%と推計されており孤立化が懸念される。また、2010年度の男女共同参画白書によると一人暮らしの相対的貧困率は高齢男性世帯で38.3%、高齢女性世帯で52.3%となっており、孤立による資産形成のしづらさによる貧困化が社会問題となっている。 さらに別の社会問題として、空家数は2013年の約820万戸から2033年予測2150万戸と全体の約1/3が空き家になると試算されており、住居空間の新しい活用方法や暮らし方の新しい価値観が求められている。
また、実情として、現在弊社が運営している4500名いる女性のコミュニティの内、半分が単身者且つ起業家であり、孤立化していく現代において社会的自立と貧困が密接に横たわっている実態がある。また、上記を反映するのように入社レンタルオフィス会員（600名）の中でも30%は単身者となっており、10年間で4人が救急搬送されたが、地方にいる高齢の身寄りでは対応ができないため、弊社スタッフが対応するなどの事態となっている。単身者の医者とのやり取りや生存確認なども含めて、身内以外の互助の必要性が高まっている背景を踏まえて、社会的自立を促進する起業と事業支援がセットになった起業スペースの構築と、多様な世代が支え合う「助け合いの循環」を基盤とする暮らしの空間を創出する必要があり、それらを増えゆく空家を通じて解消することにより、横断的に社会課題を解決していく仕組みを構築することが肝要である。
《社会的背景と社会課題》 ・ 孤独（単身）による高齢者の貧困 (生涯未婚率：男性24.2%、女性14.9% /2015年国勢調査) (一人暮らしの相対的貧困率：高齢男性38.3%、高齢女性52.3%) ・ 人口（労働者）の減少 (生産年齢人口：2015年7728万人⇒2040年予測6000万人) ・ 増加する空き家問題 (空家数：2013年約820万戸⇒2033年予測2150万戸) ・ 子育て支援（固定費の軽減と生活サポート）
(2) 課題に対する行政等による既存の取組み状況
高齢者の社会的孤立の防止対策については、その普及・拡大を図ることなどを目的に、様々な国庫補助事業を実施している。 (安心生活創造事業、24時間対応の定期巡回・随時対応サービス事業等、日常生活自立支援事業、ICTふるさと元気事業、地域商業活性化補助事業、「新たな公」によるコミュニティ創生支援モデル事業など) 空家の問題については空き家対策特別措置法や「空き家再生推進事業」として、空き家活用や除去に対しての経費を支援し対策を促進。「高齢者等の住み替え支援事業」も行っており、高齢者が所有する空き家を、子育て世代へ円滑に賃貸する仕組みを支援中。

評価実施体制

内部/外部	評価担当分野	氏名	役職等
内部	評価全体の進行管理/評価報告書作成		有限会社トラスト 事業統括責任者
	ワークショップ運営		有限会社トラスト 事業責任者・インタビュー
	評価全体の進行管理/評価報告書作成		株式会社マイソル
外部	事前評価に関する専門的知見からのアドバイス提供		若林ビジネスサポート 代表/プロデューサー

評価実施概要

評価実施概要
<p>①評価 関係者の意見を取りまとめ・協議                      実施期間：7月20日～9月10日                      実施方法：関係者が集合することが不可能であったため、個別に協議とオンラインを使用して行いました。</p> <p>②評価 評価責任者：若林氏の意見                      実施期間：9月27日～10月4日                      実施方法：評価報告書への入力</p> <p>③評価 受益者と想定される方へのインタビュー・アンケート                      実施期間：インタビュー / イベント実施時のアンケート 7月17日～9月4日                      実施方法：社会起業家（コレクティブハウスの入居者と想定される属性の方）10名に個別インタビュー/イベント時に現地ではアンケート用紙、オンライン参加の方はアンケートフォームによる回答（回答数は約60名）</p> <p>④評価 各種調査結果の分析                      実施期間：9月1日～10日                      実施方法：貧困や経済的なデータについては、国民生活基礎調査、高齢社会白書など統計局のデータ、ソーシャルビジネスについては「ソーシャルビジネスに係る市場調査」など金融機関が公表しているデータなどを分析しました。</p> <p>課題、事業対象、設計及び計画の妥当性について、上記の評価を行いました。</p>

自己評価の総括

<p>4月からの計画を見込んでいたが、契約の手続きの関係で具体的な活動は7月からとなった。また、新型コロナウイルスの影響により集合する事に制約があったため、一部の個別の事前調査などを除きオンライン中心の活動となった。</p> <p>加えてイベント時のアンケート調査なども見込んでいたこともあり、緊急事態宣言などの発令の影響から、イベントそのものの縮小や対面接点の機会減などによりアンケート収集などについては十分な調査量が確保できていない現状があった。</p> <p>しかしながら、物件の現状などは所有オーナーや仲介不動産会社の感染症ポリシー次第で内覧調査など可能な箇所などがあったため、空室の現状調査は一部行う事ができ、観光目的とした施設などの深刻な空室対策におけるコレクティブハウスの需要などを測る事ができた。</p> <p>依然としてコロナ禍の中での調査のため、正しく初期値を計測できていない可能性もあり、引き続き適宜調査を継続し、相互扶助的な居住空間の必要性についての実態把握に努める。なお当初の活動計画は4月開始を前提に策定されたものであり、契約開始の遅延による活動計画期間の変更に伴い、特に事業の中核を担うコレクティブハウスの物件準備については次期への予算繰り越しの検討する必要がある。</p> <p>その他、ヒアリングや一部取得できたアンケート結果に基づき、初期値の数値設定の妥当性や当初想定している支援策以外の支援方法や居住空間の在り方について引き続き検討する。</p>
--

評価結果の要約

評価要素	評価項目	考察（妥当性）	考察（まとめ）
課題の分析	①特定された課題の妥当性	高い	<p>(1) 【評価小項目】課題の問題構造を十分に把握しているか</p> <p>【評価に基づく調査の結果】 住居環境と自立サポートを求めるニーズとしては、高齢者を始めとして、女性の単身者など、孤立と貧困を意識した入居希望が多い。直近の主な要因としてはコロナ禍によるテレワークなどのライフデザインの変化や、地域における関わり合いの減少などの影響から、孤独や孤立を意識した事も考えられるが、密接さそのものがネガティブな要因になっている現状においては、新たな関わり方やサポート環境を整える必要性を感じた。また、コロナ禍が与える影響は雇止めなど収入面においても直結しており、より一層貧困リスクが高まっている。一方で不動産オーナーなどのヒアリングからは、個人保有する物件は空室にもかかわらず一般市場に出づらく、また、観光施設や外国からの移住者を対象とするシェアハウスなどの利用減は深刻であり、空室問題をより一層加速していることがわかった。特に外国人を対象としたシェアハウスなどは新たな業態変化などのニーズが高いこともわかった。</p> <p>なお、本事業が課題として挙げている以下の問題を裏付けするデータの分析を実施。 ①高齢者の貧困 労働意欲は、約9割が高齢期にも高い就業意欲を持っていることから、仕事があれば働きたいと考えていることがわかった。 ②人口（労働者）の減少2050年には約40%減と予測される。</p>
	②特定された事業対象の妥当性	高い	<p>(2) 【評価小項目】解決しようとする社会課題にはどのような解決の必要性・切迫性があるか</p> <p>【評価に基づく調査の結果】 以下の課題に対し必要性と切迫性を表すデータを分析し、いずれのデータからも共通して当団体が特定している「孤立」「貧困」の問題と密接に結びついており、コロナ禍における自殺者の増加などの社会現象がデータ以上に現状を加速させていると考えられ、本団体が解決しようとする社会課題が抱える解決の必要性・切迫性は非常に高く妥当であると考えられる。</p> <p>①貧困高齢者の生活における問題 「高齢者の住宅と生活環境に関する調査」（平成30年度）によると、具体的にどのような点を不安に感じているかを聞くと、「高齢期の賃貸を断られる」（19.5%）、「家賃等を払い続けられない」（18.2%）を挙げている。実際に「不動産会社に入居を断られた経験があるか」を聞くと、全国では23.6%が「はい」と回答。さらに、断られた経験の回数を聞くと、「1回」という人が半数近くになるが、「5回以上」という人も13.4%（関東では17.6%）もある。</p> <p>②子育て世代の負担問題 母子世帯の貧困率は5割を超えている。その中で、親と同居しないシングルマザーが多く、60%は、母子だけで生活しているのが実情。子どもの世話・家事について頼れる人が「誰もいない」世帯の割合は、おおむね25%前後。一方、金銭的援助について頼れる人が「誰もいない」世帯の割合は、母子世帯が51.5%、ふたり親世帯が39.9%であり、6年前よりそれぞれ4ポイントと2ポイント上昇している。</p> <p>③孤独の問題 コレクティブハウスの入居理由として孤独の解消が挙げられる。一人暮らし高齢者に関する意識調査結果によると高齢者は、電球の交換などの日常のちょっとした用事を頼みたい相手や一緒にいるとほっとする相手を欲しいと思う割合が70%ある。</p> <p>【結論（考察）】 「解決しようとする社会課題にはどのような解決の必要性・切迫性があるか」について、先行研究に照らして、必要性、切迫性があることがわかった。以上のことから「①特定された課題の妥当性」の自己評価は「高い」とした。</p>
事業設計の分析	③事業設計の妥当性	高い	<p>(3) 【評価小項目】事業の対象グループの選定は適切か（対象規模など）</p> <p>【評価に基づく調査の結果】 本事業においては、以下のような調査結果に基づき、自立促進を目指した起業家支援、孤立を解消する助け合いの仕組み、複合住居空間の確保などを目標として対象範囲を策定しており、妥当性は高いと判断する。</p> <p>①バブル世代単身者 みずほ総研では、2015年から25年にかけて、20代から40代の単身世帯数は全体で8%減少（少子化によって、これらの年齢階層の人口が減少していくため）その一方で、50代以上の年齢階層では、2025年に50～69才の男性342万人、女性244万人となり、全体で23%も単身世帯数が増えていくと予測。</p> <p>②ひとり親家庭 平均年間収入は、母子家庭243万円、父子家庭420万円。悩みとなっている「離婚したばかりで精神が不安定・・・/ワンオペで育児が辛い・・・/働きたい・・・」といった悩みをコレクティブハウスで解決できる可能性がある。</p> <p>③LGBT住まい探しで困ったことや居心地の悪さを感じた経験があると答えた比率は、「賃貸住宅探し」で28.7%、「住宅購入」で31.1%と、3割程度の人が住まい探しに課題を抱えることが判明。</p> <p>④単身シニア 前述の通り、高齢者は賃貸契約が困難である。ソーシャルビジネスに取り組んでいる企業について代表者の年齢をみると「60歳以上」が64.8%とおおよそ3分の2を占めている。ソーシャルビジネスを営んでいない企業と比べても、「60歳以上」の割合は5.5ポイント多いといえる。特に男性は平成19年8.9%、平成24年11.8%、平成29年13.2%と上昇していることから、高齢者で起業希望の方にとって、起業サポートが受けられるコレクティブハウスはニーズがあると考えられる。</p> <p>【結論（考察）】 「事業の対象グループの選定は適切か（対象規模など）」について、先行研究に照らして、適切であることがわかった。その上で、事業関係者と合意できたことから「①特定された課題の妥当性」の自己評価は「高い」とした。</p>

	(④事業計画の妥当性)	高い	<p>(4) 【評価小項目】事業の対象グループはどのような問題、関心、期待、懸念を持っているか</p> <p>【評価に基づく調査の結果】</p> <p>事業の対象となるグループ（10名）にインタビューを実施。 内訳は、入居が見込める属性である一人親の女性起業家2名、リエートスへの参加が見込める社会起業家7名、日本において社会起業家支援をしている外国人1名。質問は、①起業の背景②起業の想い③現状の課題④今後の展望⑤自身のライフプランである。このインタビューは、動画撮影しており、後日、本事業で作成するサイト「ともに暮らす.com」で公開予定。ヒアリングした問題、関心は「2020年度起業と起業意識に関する調査」の結果と重なる部分が多い。</p> <p>併せて、リエートスのイベントでの参加アンケートからのニーズも確認しており、イベントを行うたびに参加希望者が増えている。</p> <p>また、2020年度起業と起業意識に関する調査によるとソーシャルビジネスを進めていく上での課題で最も多いのは「人手の確保」の49.0%、以下「従業員の能力向上」の41.9%、「売り上げの増加」の35.4%、「行政との連携」の29.3%が続いています。ソーシャルビジネスが成果を上げるために必要な支援策をみると「人材の育成、紹介」が46.7%で最も多く、以下「税制上の優遇」33.2%、「社会的問題に関する啓蒙、啓発」の32.3%が続いていることがわかりました。</p> <p>また、物件そのものの機能を知る上で、「一人暮らしに関する意識調査」から物件選びのポイントとして「バスとトイレ付が別」「エアコン付」「収納スペース」がトップ3を構成していることも確認しています。</p> <p>【結論（考察）】</p> <p>「事業の対象グループはどのような問題、関心、期待、懸念を持っているか」について、調査結果とインタビューの結果を分析し、問題、関心、期待、懸念などが整理できていることから「①特定された課題の妥当性」の自己評価は「高い」とした。</p>
--	-------------	----	---

#### 事業計画の確認

##### 重要性（評価の5原則）

本事業は、助け合いの循環と起業を軸にした社会的自立による「集団的暮らし」により「孤立」「貧困」「空家」などの社会課題を複合的に解消することを目的としており、そのため対象となる社会的マイノリティ層を取り巻く、コロナを始めとする貧困と孤立を加速させる外的要因の実情検証と、それらから抜け出すために必要なコミュニティやコミュニケーションの必要性や緊急性のニーズを検証する事が、評価において特に重要であると関係者間で合意できた。

また、新たな暮らし方のモデル「コ・ワーケーション」の軸になる住居空間のコレクティブハウスを維持と、起業家支援コミュニティのリエートスを3年後も円滑に、且つ継続的に運営していくためには、組織内において、本事業の重要度・優先度を図りつつ、組織マネジメントを適切に行うことが肝要となる。コロナ禍において、「孤立」「貧困」の問題はより一層顕在化され、加速化していくなかで、ライフデザインの変化に合わせた柔軟な取り組みの変化や、時流を先取りした取り組みの必要性が共有されつつある一方で、行動制限された中で複合的な仕組みに対する情報共有や連携の体制や重要性が確立されていない。

#### 今後の事業にむけて

##### 事業実施における留意点

コロナ禍において、コレクティブハウスのための適切な物件探しと不動産オーナーとの交渉の難しさを感じている。実際に不動産契約の時期によって事業スケジュールを柔軟に変更していく必要がある。社会起業家コミュニティ団体のリエートスは、イベントなどで認知度が上がり、支援希望の申込が増えている。9月1日に法人化の手続き完了、9月4日のイベントで会員制度を発表したことにより、入会希望がありました。早急に会員制度を整備し、社会起業家のサポートを仕組化していきたいと考える。

#### (5) ③事業設計の妥当性

##### ③事業設計の妥当性

【評価小項目】最終的に解決したい目標や中間的なアウトカムを達成するための事業設計はできているか

##### 【評価に基づく調査の結果】

ロジックモデルの作成により、アウトカム達成のためのプロセスが妥当であるか、また、漏れがないかについて自団体内で協議を行った。詳細はロジックモデルを参照。コロナ禍における行動制限や集会制限に伴い、イベントの開催形態や集客見込みに変動が生じるため、指標や初期値の見直しを要する。

また、「ソーシャルビジネス・コミュニティビジネスに関するアンケート」(H26年)によると、S・B・C・Bを知っている人の割合も3割弱にとどまっており、イベントなどで認知度を上げていく必要を感じている。若年層は開業や就労、ボランティアを通じてS・B・C・Bに関わりたいという意向を持っている人が多いため、若者に直接、アプローチができるSNSの効果的な活用などの新たな取り組みが必要となる。

外部評価者の若林氏からは、プロジェクトの進め方として3年後の成果を本プロジェクトのゴール（目標）として設定し、ゴールに至るプロセスをゴールから逆算してデザインし実践するバックキャストの手法もある。今後は、コンソーシアムとしてのバックキャストのゴール設定とプロセス（設計図）を描き、見える化して、コンソーシアム参加者で共有することでアウトカムが達成しやすくなるとの助言を得ている。

##### 【結論（考察）】

「最終的に解決したい目標や中間的なアウトカムを達成するための事業設計はできているか」について、上記の結果より、事業関係者と合意ができたことから、自己評価は「高い」とした。

**(6) (7) ④事業計画の妥当性**

【評価小項目】 目標・アウトカムや事業設計の内容の達成状況・進捗状況を測定できるように具体的な指標を設定しているか

【評価に基づく調査の結果】  
事業計画の段階ではコロナの影響が見込まれていなかった事に加え、契約締結による事業開始の後ろ倒しなどの影響を鑑みて、計画の一部修正や見直しが必要となる。しかし新しいライフデザインの変化により、より活動を促進できる可能性も秘めているため、実情、実態に合わせて計画の見直しを図りながら、事業効果の高い活動を推進していけると考える。

【結論（考察）】  
「目標・アウトカムや事業設計の内容の達成状況・進捗状況を測定できるように具体的な指標を設定しているか」について、上記の結果より、事業関係者と合意ができたことから、自己評価は「高い」とした。

【評価小項目】 事業の目的は的確に記述されているか

【評価に基づく調査の結果】  
本事業においては、自立促進を目指した起業家支援、孤立を解消する助け合いの仕組み、複合住居空間の確保などの目的を事業計画内に策定しており、妥当性は高いと判断する。また、働住宅総合研究財団のコレクティブハウジング研究委員会の調査結果においても入居希望者は30代～60代の単身者が多いこと、子育て期の家族の入居による子供との共同生活が与える副次効果のメリットが挙げられていることから、当団体が掲げる多世代間の孤立を解消する助け合いの事業目的も親和性が高く、事業目的設定の妥当性はあると考える。  
外部評価者の若林氏からも事業の目的についての定性的な記述は十分であると考えるとのコメントを得ている。

【結論（考察）】  
「目標・アウトカムや事業設計の内容の達成状況・進捗状況を測定できるように具体的な指標を設定しているか」について、上記の結果より、事業関係者と合意ができたことから、自己評価は「高い」とした。

**(8) (9) (10) ③事業設計の妥当性（1項目） / ⑤実施状況の適切性 / ⑧アウトカムの達成度（全文は添付6のリンク参照ください）**

【評価小項目】 達成したい目標に対して妥当な活動内容が設定されているか

【評価に基づく調査の結果】  
コレクティブハウスに関しては既にアンケートなどを通じて、ある一定数の入居ニーズを把握しており、また社会起業家支援については既に計画通りに社団法人化し、目標としているサポート数や入会数の拡大に向けての活動は妥当と考える。しかしながら、働住宅総合研究財団のコレクティブハウジング研究委員会の報告において、既に運営実績のあるコレクティブハウスにて、入居者の想定見込みにズレが生じたことによりコレクティブハウス自体の空室が問題となっていた。  
若林氏からも事業の目的についての定性的な記述は十分であると考えるとのコメントを得ている。

【結論（考察）】  
「達成したい目標に対して妥当な活動内容が設定されているか」について、上記の結果より、事業関係者と合意ができたことから、自己評価は「高い」とした。

-----  
以下の2項目は、別添6 その他のURLのファイルをご参照ください。  
⑤実施状況の適切性  
⑧アウトカムの達成度

**添付資料**