

住まいのサブスクリプション

―都市と地方で人口をシェアする

「株式会社アドレス代表取締役社長」
佐別当隆志 Takashi Sabeto

奥山晶子 取材・執筆

リモートワークの普及を背景に、場所にしばられない働き方が広がるなかで、複数の家を転々としながら暮らす「多拠点居住」に注目が集まっている。全国の物件に住み放題となるサブスクリプション（定額課金）サービスを展開するベンチャー企業「ADDRESS」の代表・佐別当隆志氏は、都市と地方の両方に暮らす新しいライフスタイルが、「全国創生」の糸口になるという。多拠点居住サービスの仕組みと、その未来像についてお話を伺った。

近年躍進するサブスクリプションと

「ADDRESS」の存在感

月額料金などの定額を支払い、サービスを利用するサブスクリプション（以下、サブスク）。近年、動画や音楽、電子書籍といったコンテンツ利用に限らず、ファッションや家具、家電、車などを定額で利用できるサービスも目立ってきた。市場規模は2019年に1兆円を突破し、2023年には約1.4兆円にまで拡大する見通しだ。

2018年創業のADDRESSは、住まいのサブスクを提供する会社だ。全国に一軒家や提携宿泊施設の住まいを設け、月額料金を支払って会員になれば、どの家でも滞在できる。ほとん

どの家が個室を利用でき、シャワーやトイレ、キッチン等は共用。本格的なサービス始動の2019年10月末には20カ所だった物件数が、2021年5月には160カ所超となり、全都道府県での滞在が可能になった。また、会員数も1年半で5倍に増加した。急成長の背景にあるのが、コロナ禍によるリモートワークの急速な普及だ。「会社に毎日通わなくてよいなら、家賃の高い地域に住む必要はない」と考える人の都心離れは、各メディアでも取り上げられている。また、いつとき自宅を離れ、景色のきれいな場所でストレスを緩和しながら仕事をする「ワーケーション」も注目されている。佐別当氏は言う。

「コロナ前のメインターゲットはフリーランスや自営業等、働く場所を自分で決められる人でした。しかしコロナ禍の今、会員の半分以上を社員が占めています。テレワークできる社員が、月に数度は出張しながら都市部近郊の家を回るようなワークスタイルをとっています。よって人気の家は長野や山梨、静岡、千葉、神奈川、大阪、京都、奈良など、都心から1、2時間で行けるところです」

近年、全国各地の宿泊施設と提携して「月額制でホテル泊まり放題」とするサービスは増えているが、ADDRESSは単なる住まいの定額サービスを提供したいわけではないという。

「我々のスローガンは『全国創生』です。多拠



アドレス代表取締役社長の佐別当隆志氏。若い頃から寮やシェアハウスでの生活を経験しており、現在月の半分ほどは各地域を回り多拠点居住を楽しんでいるという。写真提供／株式会社アドレス

点居住を通じて日本中のコミュニティに新たな関係をつくり、活性化させるライフプラットフォームを提供しています。ADDRESSの家を一時的な観光やワーケーションのための滞在先として使用するのではなく、暮らしながら会員や地域の人々と交流し、豊かな地域体験を得るための場としてほしいのです」

「ADDRESS」が提供する 多拠点居住サービスの内容

ADDRESSでは、契約期間1年間、最低利用3カ月という条件のもと、月額4万4000円

（税込）を支払って会員となれば、全国どの家にも滞在できる。電気代・ガス代・水道代は全て込み、WiFi・個室の寝具・キッチン・調理道具・家具・洗濯機が全ての家に共用で完備「*1」されている。敷金・礼金・保証金などの初期費用は一切ない。

WEBの会員ページから3カ月先まで予約ができるが、同じ部屋を連続で押さえられるのは7日間まで。ほかの家を含めても、同時に予約できる日数の上限は合計14日までで、1日消化すれば、また新しく1日分を予約できるようになる。このシステムだと、同じ家に長期滞在したいと考えても難しい。これはなぜだろう。

「そもそものコンセプトが地域定住ではなく多拠点居住なので、多拠点利用を目的とする人が予約しやすい形をとっています。ただ、特定の家が気に入る、そこへ自分のスペースを確保したい人もいます。その場合はオプションの『専用ベッドプラン』を利用してもらいます」

「専用ベッドプラン」は、月額1万6500円（6万6000円（税込）をプラスして、個室かドミトリ（2段ベッド等がある相部屋）に自分専用のベッドを確保しておけるものだ。郵便物を受け取ったり、住民票を移したりもできる。また、ほかの家を利用する期間が月7日以内であれば、基本料金が割安になる。契約条件として、契約までに「専用ベッドがある家での滞在が発発日を除き合計3日以上ある」「専用の家以外のいずれかの家で滞在履歴が1日以上あ

る」などが課される。

「会員の6割は固定の住居も別に持ち、1カ所あたり平均して3日ずつ滞在し、3カ所から5カ所を回することで月の半分程度を多拠点生活にあてています。残りの4割は自宅を持たず専用ベッドプラン等を契約しています。性別比率は男性が6割、女性が4割。年代としては20代、30代が多いですが、60代以上の会員も7%を数え、日本に居住する外国人の会員もいます」

世帯構成としてはシングル層も、ファミリー利用も半々程度見受けられるという。

「二親等以内の家族と固定のパートナー1名は、追加費用なしで個室利用OKとしているので、就学前の子どもにさまざまな体験をさせたいと利用する家族がいます。子どもが小学生以上であっても、デュアルスクール「*2」を利用してADDRESS生活をする珍しい例もあります」

ほかにも、コロナ禍により授業がリモート中心となった大学生が、バックパックスの代わりにUber Eatsの配達リユクを背負い、お金を稼ぎながら全国を回って多拠点居住を楽しんだり、コロナ禍で夫や子どもが常に家にいることをストレスに感じた主婦が、平日はADDRESSの家でのさまざまな交流を通してリフレッシュし、週末だけ自宅に戻って家族と過ごすといったユニークな利用例があるという。また地方創生系のビジネスをしている人にとっては、情報収集の場にも、滞在先にもなる。

「広島県尾道市では行政と提携を行い、地域お



「日南A邸」の家守、杉本恭佑さん。滞在の受け入れを行い、周辺紹介など会員の暮らしをサポートする。共有部分の衛生面の管理といった役割も。写真提供/株式会社アドレス

宮崎県日南市の商店街にある、もと八百屋を大型リノベーションした「日南A邸」。1階は1960年代から80年代のレコードを集めた地域の誰もが利用できるコミュニティスペースで、隣には会員専用のコワーキングスペースも用意されている。2階は相部屋の居住スペース。周辺の海ではマリンスポーツを楽しめる。写真提供/株式会社アドレス

住したり、Uターンやイターンという形で地域づくりに携わる人が増えました。震災前は東京で働いていた20代、30代の若者たちが地域で起業したり、ゲストハウスを経営したりといった取り組みを始めて10年ほどが経ち、『都会のことも知りながら、地域で事業をしている30代、40代』の活躍が目立つようになってきています。そこへ『地域で面白い事業をやっている人たちがいる』と敏感に反応しているのが、20代、30代のミレニアル世代です。小さな頃からインターネット環境のなかで育ってきた彼らの価値観は、これまでとは違うところがあります。テクノロジーの進化により、ネット環境があればどこでも仕事ができるケースが増えました。今後、テクノロジーの進化によって、自動運転など移動手段が発達・多様化する可能性も大いにあります。このような環境に身を置く彼らは、従来の「東京に住み、高い家賃を払って大きな企業で働く」価値観ではないライフスタイル・ワークスタイルを求めはじめていると感じてなりません。また、彼らミレニアル世代は、家や車を購入して所有したいという気持ちを強く持った代わり、都心部ではシェアハウスに入居したり、カーシェアリングという形で車を利用したりと、『所有』より『共有』を選ぶ傾向があります。住まいに関しても所有ではなく共有を、しかも多拠点で生活しながらリモートで仕事もやるといったモデルに共感してくれる人たちは多いだろうと考えました」

従来なら都会で働くような若者たちが、テクノロジーを駆使して多拠点で仕事と生活を両立させたいと考えたときに、どんな地域でも普通に生活ができるようなサービスにしたい。それがADDRESSの構想につながった。「また、若い世代はできるだけ持ち物を少なくして、その代わり好きな物しか所有しないというミニマルな生活を好む傾向があり、かつ体験の価値を非常に重視する傾向があります。よって、いかに身軽なライフスタイルを楽しめるか、良い地域体験ができるかを心がけました」

会員の地域体験を支えているのが、各家に置かれている「家守」というコミュニティマネージャーだ。家守は物件の管理役、地域と会員のパイプ役で、家の利用について案内をするほか、観光をはじめとするさまざまな情報等を提供する。

「家守は、ADDRESSの大きな特長であり、欠かせない存在です。会員と家守と一緒に温泉に行ったり、地域のお店でご飯を食べたりと交流することで、会員は観光にただでは得られない体験をすることになります。地域と会員、そして会員同士の交流の架け橋にもなってくれます。物件のオーナーなど地元民のほか、地域おこし協力隊員、専用ベッドを契約し地域をよく知る会員がその役割を担ってくれることも。全国で400人以上ものエントリーがあります」

家守には形態によって数万円程度の報酬が支

こし協力隊の活動を行う間の滞在先としてADDRESSの家を利用できる取り組みを行っています。家賃補助が出るうえ、そこに住んでいるだけいろいろな会員が訪れるため、地域で孤立しないという利点があります。もちろん多拠点利用も可能です」

空き家の活用と「家守」の配置で地域活性と体験充実を

会員が訪れる家の多くは、空き家をリノベーションした物件だ。マンションや宿泊施設の一部を借り上げることもあるが、基本的には4LDK以上の戸建てという条件がある。リノベーション費用は家主持ちだが、空き家対策に

悩む自治体が補助を行う場合も多々あり、不足する家具家電はADDRESS側が揃える場合もある。オーナーは月額5万円から10万円ほどを家賃として受け取る仕組みだ(図1)。佐別当氏には、あくまで空き家を活用したいという強い思いがある。

「私は2016年にシェアリングエコノミー協会を立ち上げ、モノやスペース、スキル、時間といった資産をシェアする消費スタイルの普及に努めてきました。その活動のなかで、人口減少が進み、企業の撤退や若者離れが顕著な地方自治体から『いわゆる昔ながらの助け合いやボランティアではなく、経済活動が回る仕組みのシェアサービス活用を考えたい』『特に空き家

の有効活用と、都市から人が流れてくるような事業モデルをつくれなにか』という声を非常にたくさんいただきました。

そこで空き家が増えることをむしろポジティブに捉え、都市部の若者たちに低コストで素晴らしい地方体験を提供する住まいとして活用できないかと考えました。アイデアの背景には、私自身が多拠点居住に興味があったこと、今後は都市から地方へという人の流れが間違いなく活発化するだろうという見通しがありました」

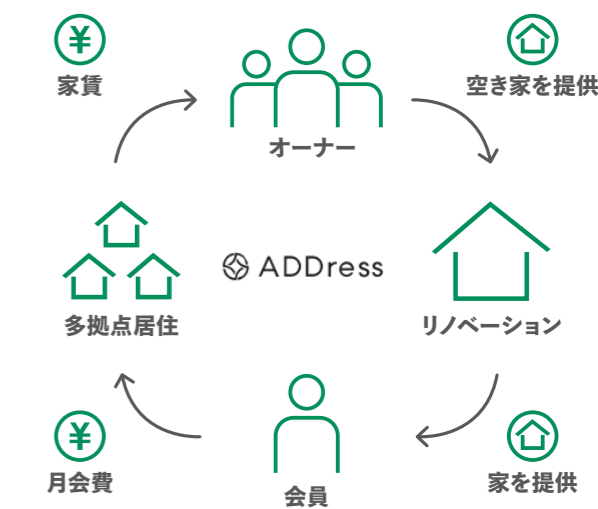
特に若い世代に「都市から地方へ」のニーズが強まっていると、佐別当氏は指摘する。

「東日本大震災後、東北の復興がたびたび取り上げられるなか、若者の間で東京から地方に移



広島県尾道市の「尾道A邸」は、地域おこし協力隊の専用ベッドとしても利用されている。この場合、2段ベッドタイプのドミトリーが使用でき、家賃の2/3が自治体負担となるため、自己負担は月18,000円程度となる。写真提供/株式会社アドレス

■ 図1: ADDRESS空き家活用の仕組み



各地域にある空き家や別荘などの物件をオーナーが初期の設備投資を行い、ADDRESSにサブリースして家の管理・運用をもらうことで価値を高める。オーナーは空き室リスクを回避し、安定した家賃収入を得られる。提供/株式会社アドレス



大阪府枚方市の「枚方A邸」。もとはADDRESS初期会員の家族が過ごしていた住居で、家族の退去に伴い空き家になったため提供された。昭和の風情を残す一軒家で、共用部分にはレトロな家具がそのまま残されている。写真提供/株式会社アドレス

今後力を入れていきたいのが、子どもが巣立った実家の活用だという。老夫婦だけでは部屋を持って余すような場合に、「空き家」というより「空き部屋」対策としてADDRESSの家となることを考えてもらうのだ。この場合、すでにその物件に住んでいる老夫婦が家主となる。現在も人が住んでいる家なので、初期投資はそれほどかからず、新しく家主を立てる必要がない。高齢者の見守りを兼ねられれば、老夫婦だけではなく、地域や離れて暮らす子世代にとっても安心ではないだろうか。

各人の能力を地方で活かす 関係人口のシェアで「全国創生」へ

佐別当氏が目指すのは「全国創生」だ。各課題を解決したサービス充実の先に、どのような展開を描いているのだろうか。

「地域の消費者を増やすのではなく、生産者を増やすことを重視するのが我々のコンセプトです。お祭りの担い手側として参加するなど、地域活動に関わる人をひとりでも増やしたいと考えています。会員それぞれの職能を活かした地域での仕事づくりもその一環です。『料理人×ADDRESS』として、料理人である会員が、地域の飲食店で生産者と交流しながら地場野菜を使って出張料理を行う取り組みが、すでに行われています。同じように、美容師が各地域の美容室で仕事ができるようにする、医師や看護師が訪問医療を行ったりその地域の病院で働いた

払われる。ADDRESSのHPで実際の家主として紹介されている人は、プロカメラマンやセラピストなど個性派揃い。「この人に会いたい」と思わせるような魅力がある。実際、「この家主がいるから、また行きたい」と言う会員もいる。

今後の課題は3点。交通コストの削減・ 利用期間の継続・物件の安定供給

事業開始から2年、見えてきた課題もある。「利用者の交通費をいかに下げていくか。もともと、多拠点居住の弱点として、移動費がかさむという問題は想定していました。飛行機や新幹線を使用すれば月々の利用料金よりも交通費の方が高くなる可能性は大いにあります。そこで、ANAやJ.Rと連携してチケットのサブスクにおける実証実験を行いました」

ANAとの実証実験は、ADDRESSの会員が月額3万円を追加で支払うと最大2往復まで搭乗可能となるもの。J.R西日本との提携内容は、指定地域への往復を割引チケットでサポートするもので、J.R東日本では会員への「えきねっと」ポイント還元を行った。J.Rとの提携期間は終了しているが、ANAとの提携は継続して取り組んでいる。

「現在は各交通系の事業者と、どんなプランを正式メニューにできるか検討中です。月に1万円から2万円程度で交通費が収まるとなれば、利用しやすくなるのではないのでしょうか。飛行

りするなど、さまざまなスキルを持った人が他拠点で活躍できる仕組みを整えていければ、都心では当たり前のサービスが、スキルを持った人の多拠点居住によって地方でも受けられるようなプラットフォームに成長します」

また、各地域の生産者となりがり、観光者として見るだけではなく、実際に働いてお金を得ることで手に入る貴重な経験も提供していきたいという。

「実は先日、三崎でマグロの卸問屋を見学したのですが、そこで『繁忙期は一週間単位でもいいから働いてくれる人が欲しい』という話を聞きました。冷凍マグロをさばいたり、箱詰めしたりといった光景は圧巻で、都会暮らしをしていたらまず見ることはできません。ほかにも、例えば月に幾日かだけ田舎暮らしをしたい人を、耕作放棄地に悩む農家へ紹介するようなことができると思っています」

得難い経験をというニーズと、人手が欲しいという想いを、多拠点居住のシステムでマッチングさせるといわけだ。移住したわけではなく、単なる観光に来ただけの人でもなく、地域と関わる人々のことを「関係人口」と呼ぶが、佐別当氏はこの「関係人口」を多拠点居住システムで各地に「シェア」することによって、「人口のシェアリング」をはかり、「全国創生」へとつなげる狙いだ。

「2030年には、世界人口の10%が多拠点居住を行っているという予測もあります。日本の

機・電車・家賃も含めて合計で10万円程度のプランであれば、都市生活者に受け入れられると考えています」

また、利用期間を継続させることも今後の課題だという。

「3カ月、半年でやめてしまうケースが多いと、観光の延長線上にしかありません。長期で利用して、地域にコミットするような利用が増えることが理想です。入会プロセスを大幅に変更し、長期的な多拠点利用をしていただける方を中心にして、会員のコミュニティの価値を高めていっています。また、その対策のひとつとして始めたのが「部活」。会員と家主が3人以上集まると、公式の部活になります。現在、酒蔵を回る日本酒部、カレー部、学生部など、20程度の部活が立ち上がっていて、会員や家主、スタッフがウェブ上に「ADDRESS部活通信」をアップしています。こういった交流サポートを通して新しい共同体を支えていきたいです。

さらに物件の安定供給も課題になりつつあります。会員数が大幅に増えてきているので、サービスの価値を高めるためには、利用者が滞在を希望する地域に、もっと多くの家が必要です。ただ、物件を増やすということは、家具家電を揃えるための初期投資がかさむということ。メーカー側に働きかけ、新商品をトライアルで、あるいはマーケティングの一環として置いてもらうといった工夫をしています。いかに初期投資を抑え、物件を増やせるかが課題です」

10%といえど1200万人です。今後、たくさんの方が利用しやすい多拠点居住サービスをつくっていければ、1200万の関係人口を地域でシェアリングできる時代が来るかもしれません」

自分が関係人口として多拠点でスキルを発揮したり、その土地ならではの職業体験をしたりすることで、地域貢献できるのが嬉しいと感じる人は多いだろう。物品やデータだけではなく、「人のシェア」が全国の発展に寄与するという発想。シェアリングエコノミーの活動を第一線で担い、見つけてきた佐別当氏ならではの挑戦が、地方の、そして都会の若者たちの未来を変えていく。

注
*1 洗濯機と乾燥機は別途利用料金が必要。キッチンのない物件もある。
*2 都市部に住民票を置いたまま、保護者の居住期間に合わせて地方の学校に通わせることができるもの。2013年から徳島県教育委員会が事業として推進を始め、各地で導入の取り組みがある。

佐別当隆志(さべとうりゅうたかし)

㈱アドレス代表取締役社長。シェアリングエコノミー協会幹事。1977年、大阪府八尾市生まれ。立命館大学国際関係学部卒業。2000年、㈱ガイアックスに入社。広報・事業開発を経て、2016年、一般社団法人シェアリングエコノミー協会を設立し事務局長に就任。2017年、内閣官房IT総合戦略室よりシェアリングエコノミー伝道師を拝命。総務省シェアリングエコノミータスクフォース委員就任。2018年、経済産業省シェアリングエコノミーにおける経済活動の統計調査による把握に関する研究会委員。同年に定額で全国住み放題となるサブスクリプションサービスを展開する㈱アドレスを設立。2021年シェアリングエコノミー協会幹事に就任し、現在に至る。