

「ひと」と「暮らし」の未来研究会Season 3 ～不動産業による新たな地域価値創造に向けて～

国土交通省 不動産・建設経済局 参事官付 特定転貸事業適正化係 大藪 亮

（はじめに）

『読者のみなさまが想像する「幸せな暮らし」とは、どのような「暮らし」でしょうか？』

RETIO2022年冬号において、このような問いかけから始め、国土交通省が令和3年5月に立ち上げた「ひと」と「暮らし」の未来研究会（以下、「研究会」という。）の内容を述べさせていただき、今回で3回目のご紹介となります。前回のRETIO2022年春号では、令和3年10月に再始動した研究会Season 2の開催状況をはじめ、現地調査で得られた知見・成果や今後の検討課題などについて述べさせていただきました。

その後、中間整理を踏まえ、研究会は新たなコアアドバイザーを迎え令和4年10月に再始動いたしました。本稿では再始動した研究会の開催状況や、新たな地域価値の共創を実現するうえでの課題と対応の方向性などについてご紹介いたします。なお、ここからは令和3年10月から令和4年6月までに実施した研究会を「Season 2」と呼び、令和4年10月以降再始動した研究会を「Season 3」と呼ぶことといたします。

1 . Season 3 としての再始動

Season 2 での中間整理

Season 2 の中間整理では、「幸せな暮らし」を目指した取組が成功する共通の要素には、「想い」や「地元への愛着」を源泉に立場の異なる様々な関係者全員がビジョンを共有しながら、「楽しい運命共同体」として「共創」が図られていることが挙げられると結論付けました。一方で、「住民やコミュニティの発意をまちづくりに活かすこと」・「多様なファイナンス手法の活用」・「地域コミュニティが大切にしている建物をどう遺すか」といった課題があることを確認しました。

Season 3 の趣旨

Season 2 中間整理時の議論では、

- ・先進的な事例になればなるほど、制度の壁を超えなければならないことがたくさんある。
- ・一緒になってサービスを育てていくファンコミュニティ的な土壌づくりが重要で、それを支える新しい時代の資源循環・価値循環を目指し、制度自体が新しい社会に適合するよう議論を続けていくことが必要。
- ・今後の継続検討でケーススタディとなる事例をさらに生み出していきたい。

といった意見が挙げられました。これらの意見を踏まえ、不動産業による新たな地域価値の「共創」の更なる拡大に向け、「コミュニティ財としての空き家等の管理・活用」・「築

年数の古い建築物の活用の円滑化」・「多様なファイナンスの活用」といった課題を克服するために必要な対応は何かについて検討を行うべく、令和4年10月よりSeason 3を始動しました。

今回のSeason 3もこれまでと同様、「ひと」と「暮らし」に関する取組の最前線で活躍中の実務家を「コアアドバイザー」と位置付けています。

【コアアドバイザー（敬称略・五十音順）】

青木純（株式会社まめくらし代表取締役 / 株式会社nest 代表取締役）

日本の賃貸文化を変革したカスタマイズ賃貸で新しい市場を創造し、経済産業省「平成26年度先進的なリフォーム事業者表彰」受賞。公益財団法人日本デザイン振興会主催のグッドデザイン賞受賞の「青豆ハウス」や、ジェイアール東日本都市開発と共に取り組む「高円寺アパートメント」では住人と共に共同住宅を運営。主宰する「大家の学校」で愛ある大家の育成にも取り組んでいるプロ大家。

川人ゆかり（合同会社ミラマール代表社員）

キャリア教育、採用・育成、ローカル（移住、観光）、ウェルネスなどの幅広い分野で様々な場づくりやコミュニティづくり、プロモーション企画などを行う傍ら、ライフワークとして移住など暮らし方も含めた若者のキャリア支援を10年近く行うなど、ウェルビーイングに関するプロジェクトを手掛ける。

後藤大輝（暇と梅爺株式会社代表取締役 / すみだ向島EXPO実行委員会委員長）

2008年に墨田区京島へ移住し、2010年より「爬虫類館分館（BUNKAN）」を開始。「京島長屋82日プロジェクト（30軒ほどの長屋郡建て替え）」を機に、長屋文化の継承に尽力したいと考え、2019年に暇と梅爺株式会社に法人化。不動産の企画運営に本腰を入れ、2020

年にすみだ向島EXPOを一つの狼煙として、まちの未来に結集を呼び掛けた。2023年には、100年、1000年先の土地建物・長屋文化を継承する受け皿となる八島花文化財団を設立。

古田秘馬（株式会社umari代表取締役）

東京・丸の内「丸の内朝大学」などの数多くの地域プロデュース・企業ブランディングなどを手がける。農業実験レストラン「六本木農園」や和食を世界に繋げる「Peace Kitchenプロジェクト」、讃岐うどん文化を伝える宿「UDON HOUSE」など、都市と地域、日本と海外を繋ぐ仕組みづくりを行うプロジェクトデザイナー。

渡邊享子（株式会社巻組代表取締役）

2011年、大学院在学中に東日本大震災が発生、研究室の仲間とともに石巻へ支援に入る。そのまま移住し、石巻市中心市街地の再生に関わりつつ、被災した空き家を改修して若手の移住者に活動拠点を提供するプロジェクトをスタート。2015年3月に巻組を設立。地方の不動産の流動化を促す仕組み作りに取り組む。2019年、「第7回DBJ女性新ビジネスプランコンペティション女性起業大賞」を受賞。

このうち青木氏、川人氏、古田氏、渡邊氏はSeason 2から引き続き参画し、後藤氏はSeason 3から新たに参画することとなりました。

2 . Season 3 について

各回の議論について

第1回「Web3.0と不動産業・不動産管理業」

第1回の研究会は「Web3.0と不動産業・不動産管理業」をテーマとして令和4年10月13日に開催しました。

冒頭では、峰村浩司不動産・建設経済局参事官が「Season 3の論点は不動産業のこれからの未来に関わるものであり、コアアドバイザーをはじめ業界団体の皆様からも積極的に意見交換に加わっていただくことを期待している」と挨拶を行った後、国土交通省よりこれまでの研究会での議論の振り返りとSeason 3の議論の方向性について説明しました。

その後、ゲストスピーカーとして、株式会社ガイアックス DAO事業開発マネージャーでWeb3.0関連の事業創出や企業向けコンサルティングを実施する廣渡裕介氏、株式会社巻組で日本郵政株式会社より出向し地域課題解決に取り組む三好達也氏の2名が登壇し、DAO×不動産として「DAO型シェアハウスプロジェクト」の取組内容や今後の課題について議論を行いました。議論のなかでは、

- ・WEB3.0・DAOによって、実際の空間に縛られずに関係者を増やすことができる。
- ・WEB3.0は「共創」という考え方と非常に親和性が高く、DAOは自ら主体的に決定をしたい人が集まる場合に適用しやすい。
- ・DAO導入により自動的に物事を決められることが理想であるが、コミュニティを活性化させるファシリテーターの役割を担う者は必要になる。

など、WEB3.0・DAOの活用により、物件の居住者以外の者も運営に関する提案や意思決定に参画でき、様々な関係者の交流を活性化できる反面、ファシリテーターによる参加者の「コミュニケーション・マネジメント」がなければ自律的運営は難しいという意見が挙げられました。

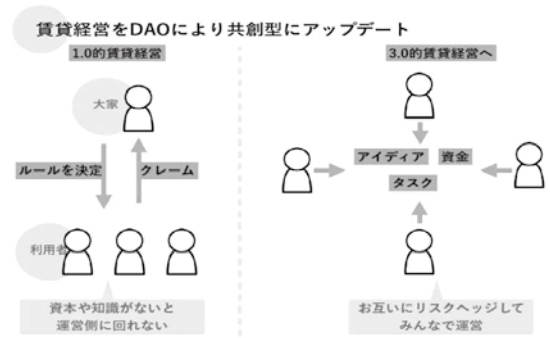


図1 第1回研究会三好達也氏資料より

第2回「築年数の古い建築物の活用の円滑化」、「多様なファイナンスの活用」

第2回の研究会は「築年数の古い建築物の活用の円滑化」と「多様なファイナンスの活用」をテーマとして令和4年11月24日に開催しました。

はじめに、令和4年11月8日から9日にかけて実施した京都視察について国土交通省より報告を行った後、ゲストスピーカーとして京都市と公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター事務局次長の西尾由輔氏が登壇し、京町家保全に係る指定制度や建築基準法適用除外制度の活用をはじめ、京町家カルテ・京建物カルテ・京町家プロフィール事業などについて議論を行いました。議論のなかでは、

- ・京都市では、京町家や古民家の保全・継承に対する情熱のようなものを市民と役所が共有しており、京都の町並みの維持保全につながっている。
- ・京町家の活用について、評価機関が外部にあり、行政と金融機関と第三セクター等が連携して取組を行っていることは理想型である。
- ・地方で京町家カルテに変わる評価基準を作るためには、体制をどのように整えていくかが重要な論点になる。

など、他地域において築年数が古い建築物の保全・継承を行う場合、地域住民をはじめとする様々な関係者の熱意や創意工夫が重要という意見が挙げられました。

力が高まることもあるため、エリアベースでの価値を評価するやり方もある。

など、自治体や金融機関も含め様々な関係者が共創するとともに、それぞれがリスクを取り合って取り組んでいくことが重要という意見が挙げられました。

報告書の種類

まちセンで作成している報告書の種類

大切な建物を次世代へ継承するために、的確な調査をおこない、その建物の特徴や由緒などを適切に評価し、明らかにすることで、その価値を理解し認識を深めてもらい、今後の維持管理に役立て、継承されていくことを目指します。

	対象	保全継承のために	作成費用
京町家カルテ	京町家	京町家の評価をまとめた資料	有料 56,010円
京町家プロフィール	京町家	地元金融機関の京町家ローンを利用する際の提出	有料 15,270円
京建物カルテ	大規模な京町家、近代和風建物、洋館など	建物の評価をまとめた資料	有料 面積による
建物調査報告書	公的指定につながる可能性のある歴史的建造物	所有者への啓発および訪問の基礎資料	無料 (受託事業)
個別指定京町家レポート	個別指定京町家	京町家カルテ簡易版	無料 (受託事業)

図2 第2回研究会西尾由輔氏資料より

その後、ゲストスピーカーとして株式会社エンジョイワークス代表取締役で鎌倉を拠点に空き店舗のリノベーションやまちづくりに取り組む福田和則氏と、株式会社VILLAGE INC 代表取締役社長で地方の遊休地・辺境地等を活かしたキャンプ場などの地域プロデュースから企画・運営事業を行っている橋村和徳氏が登壇し、不動産特定共同事業を活用した取組や各地の遊休資産を活用したキャンプ及び宿泊事業の取組について議論を行いました。議論のなかでは、

- ・金融機関のローンと不動産特定共同事業のエクイティの組み合わせのように、地域の様々な関係者が協力し、リスクを取り合って事業を進める方法が重要。
- ・金融機関としても、自治体の支援や不動産特定共同事業による資金調達があれば融資のハードルが下がる。
- ・一つの物件だけを見ると魅力が薄いものでも、地域単位で複数の物件を見ると魅

持続可能なエリアマネジメントを実現

様々なステークホルダーによる地域ファイナンス構築を目指す

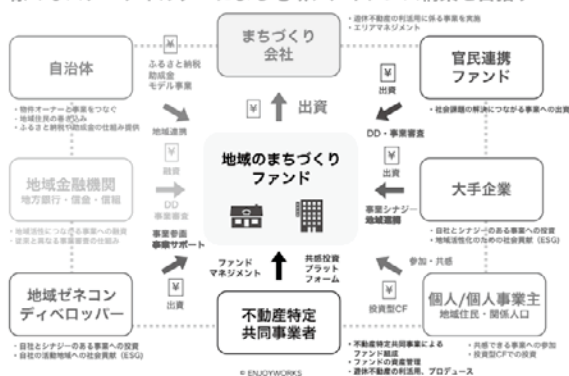


図3 第2回研究会福田和則氏資料より

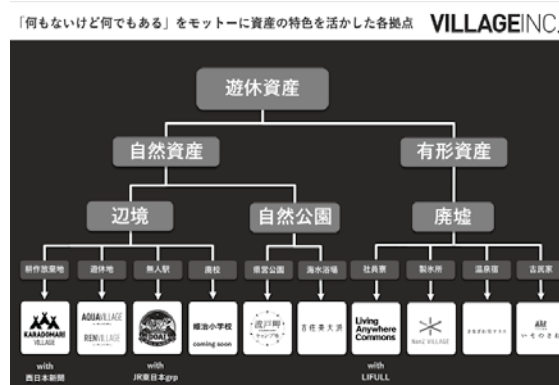


図4 第2回研究会橋村和徳氏資料より

第3回「不動産管理業の未来」

第3回の研究会は「不動産管理業の未来」をテーマとして令和5年1月31日に開催しました。

まず、国土交通省より不動産管理業（賃貸住宅管理業・マンション管理業・住宅宿泊管理業）の取組の現状と未来について説

明した後、空き家の数が増加していることを踏まえ実態を探るべく実施した空き家管理ビジネスに関するアンケート結果について報告しました。

その後、ゲストスピーカーとして株式会社L&F代表取締役社長で空き家管理サービスの全国ネットワーク事業を展開している森久純氏と、神奈川県住宅供給公社賃貸事業部運営企画課で賃貸住宅管理のコミュニティデザインに取り組んでいる並木文栄氏が登壇し、日本空き家サポートの空き家管理サービスや賃貸住宅フール元住吉における取組概要や今後の展望について議論を行いました。議論のなかでは、

- ・空き家に関しては、空き家になる前や所有者が不明になる前にどのように対策していくかが今後の論点になる。
- ・空き家物件の出口を含めたトータルデザインや管理された空き家物件が持続的にその地域で果たす役割を考えていくことが必要。
- ・サポートに入る前の段階や、逆にサポートが入った後どういう関係を作るかといったコミュニケーション・マネジメントが大事。

など、空き家の適正な管理やコミュニティデザインを行ううえで、入口から出口まで含めた対策や関係者とのつながりの構築を図っていくことが重要という意見が挙げられました。



図5 第3回研究会森久純氏資料より

4 計画特徴



コミュニティデザイン上の特徴3点

- (1) もりびと…コミュニティマネジメントに優れた管理人
 - (2) シェアラウンジ…新しいスタイルの集会所
 - (3) 地域交流スペース となりの、…賃貸入居者と地域の接点
- (その他、完全分棟、コンセプト住戸等採用しているが説明省略)

図6 第3回研究会並木文栄氏資料より

第4回「多様なファイナンスの活用」

第4回の研究会は第2回に引き続き、「多様なファイナンスの活用」をテーマとして令和5年2月20日に開催しました。

まず、国土交通省から第2回の議論の振り返りを行った後、ゲストスピーカーとして第2回に引き続き株式会社エンジョイワークス代表取締役の福田和則氏が登壇し、事業に関わるソーシャルキャピタル（社会関係資本）をスコアリングする取組である共感スコアについて議論を行いました。議論のなかでは、

- ・共感スコアのように、ある事業がどのくらい地域に貢献しているのかを客観的なデータとして可視化することは重要。
- ・共感スコアにより、対外的に事業のポテンシャルを説明できるとともに、共創が生まれやすくなり、事業の持続可能性が高まる。
- ・価値がない建物や土地であったとしても、地域の人々が必要と思っている場所であれば、共感を評価軸として資産価値や地域価値を測ることができるようなればいい。

など、共感スコアのようにある事業の地域への貢献度を可視化することができれば、さらに多くの関係者を巻き込むことがで

き、良い循環が生まれるという意見が挙げられました。

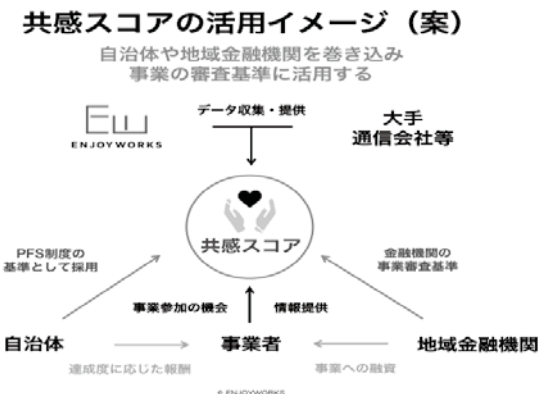


図7 第4回研究会福田和則氏資料より

その後、ゲストスピーカーとして一般社団法人マンション管理業協会が登壇し、マンション管理適正評価制度の概要や今後の取組について議論を行いました。議論のなかでは、

- ・信頼に足る知識を持った第三者が評価したマンションの情報が可視化されていることは、マンションを購入する側や借りる側にとって非常にありがたい。
- ・評価制度の中に今後の可能性が分かるような記載等などがあれば、マンションの価値をより感じられる。
- ・評価制度とファイナンスをうまくつなげることができれば、金融機関があらゆる角度から不動産評価を行うことができる環境が整備されるように思う。

など、マンションの管理・組合運営の信頼できる情報を可視化しているマンション管理適正評価制度は素晴らしく、今後は社会環境の変化に応じて評価基準の見直しを図っていくことが必要との意見が挙げられました。



図8 第4回研究会一般社団法人マンション管理業協会資料より

第5回「とりまとめ」

第5回の研究会は「とりまとめ」として令和5年3月29日に開催しました。

本研究会は、コロナ禍を経て、人々の生活様式が大きく変化する中、居心地がよい日常の「幸せな暮らし」を実現するには、各地域に住まい、集う「ひと」に着目し、「暮らし」に関わるあらゆる産業分野や地域づくりの担い手が連携することで、地域の新たな価値や可能性を創造していくことが必要との認識のもと、民間の実務者の最先端の知見や事例を集め、従来の行政にはない発想・視点から自由闊達に議論する場を設けるため、令和3年5月に立ち上げました。主に、地域の不動産事業者などが他業種と連携し、地域の新たな価値創造に貢献するためのエッセンスやこれからの「幸せな暮らし」について検討・議論を進めてきました。

今回は、これまでの研究会での議論の整理を行った後、新たな地域価値創造に向けた方向性と研究会を通じた提言（新たに講ずべき施策）について議論を行いました。とりまとめの内容は次項で詳述します。

3 . とりまとめ

課題克服に向けて

Season 3 において論点としていた、不動産による新たな地域価値の共創の拡大に向けた3つの課題について、議論を踏まえ得られた主な意見等は以下のとおりでした。

コミュニティ財としての空き家等の管理・活用

「共創型サブリース」等共創型不動産ビジネスの必要性

サブリース事業者が居住者やオーナー、他業種や他の事業者等と連携し、良好なコミュニティ形成や地域の活性化、ビジネスの創出等の新たな価値を生み出している取組（「共創型サブリース」と呼称）の優良事例の発掘と普及を図ることが必要。

一般財団法人等による空き家の管理・活用の有効性

相続等による所有者の意向の変化に影響されずにコミュニティ財を維持していくためには、一般財団法人の設立が有効。しかし、資金確保が課題であり、地元の行政や金融機関等の関係者と連携して取り組んでいくことが必要。

空き家管理を専門的に行う事業者の育成

空き家管理を行う事業者が管理状況を容易に確認できない方法で報告を行うといったケースが一定数存在。政府において空き家の適切な管理の確保を強化する動きもあり、空き家の管理を専門的に行う事業者を育成することが

重要。

地方部での住宅宿泊管理業の担い手の育成

地方部では住宅宿泊管理業の担い手が少なく、空き家等を活用した民泊が実施できないケースが存在。現行の住宅宿泊管理業者の登録要件を緩和することが必要。

不動産業者等が担う「コミュニケーション・マネジメント」の必要性

不動産管理業者が、居住者間、オーナーと居住者、居住者と近隣住民等のコミュニケーションに関わる課題の解決や改善といった役割（コミュニケーション・マネジメント）を担うことが必要。また、「マンション管理適正評価制度」において、今後検討する項目としてコミュニティ形成等が挙げられており、こうした取組をさらに広げることが必要。

築年数の古い建築物の活用の円滑化

京町家を守るための取組の普及

京都市では、建築基準法適用除外のような、地域の主体的なルールにより京町家が守られており、他地域で同様の取組を展開するにあたって、住民の理解・熱意・コンセンサスと行政のやる気が極めて重要。

多様なファイナンスの活用

築年数の古い建築物に対する客観的な評価結果を活用した出・融資の推進

築年数の古い建築物は担保価値が低く、必要な融資を受けられない場合があるため、実際に融資の現場でどうい

った点が課題となっているかを探り、
実態に即した評価方法を構築できない
か検討することが必要。

不動産業・不動産管理業における新たな
地域価値創造に向けた方向性

不動産業・不動産管理業における新たな地
域価値創造に向け、以下3つの方向性に沿っ
て取り組みます。

不動産業者等の「共創」の見える化の推進

不動産業者等は、人々の暮らしを支え
る身近な存在であり、共創の取組の中心
的な役割を担うことができます。各地域
に住まい、集う「ひと」と、人々の「く
らし」の舞台である地域の両面に接点
を持つ不動産業者等が幸せなくらしの場を
創出する取組を支えるため、人々が認知
し、評価し、選択できるよう、そのよう
な取組が見える化する仕組みを創出・改
善していくことが重要です。

コミュニティ財としての空き家の管理・
活用の推進

空き家は、適切に管理し、活用の仕方
を工夫すれば地域コミュニティになくて
はならないものとなり得る資源です。不
動産業者等が中心となり、市町村等公的
主体と連携して相続等を契機に増加する
空き家の放置を防ぎ、共創による活用へ
とつなげていくことが必要です。

地域の宝となる不動産を地域で守り育て
るためのファイナンスの充実

築年数の古い建築物は担保価値が低
く、信用力や資金力が乏しい者が活用を
試みてもファイナンスによる支援を受け
づらいという現状があります。一方で、

歴史的・文化的な価値があったり、地域
の人々等が新たな価値を見出したいと思
ったりするような地域の宝でもあり、そ
のような不動産を地域で守り育てるため
には、地域の事情に応じて自治体が建築
規制の緩和を進めつつ、担保価値の低い
物件に対するファイナンスを充実させて
いく必要があります。

提言（新たに講ずべき施策）

上記の3つの方向性のもと、提言（新たに
講ずべき施策）を以下のとおり示しました。

不動産業者等の「共創」の見える化の推進

「地域価値を共創する不動産業アワード」での表彰・奨励

令和4年度に国土交通省において創
設された「地域価値を共創する不動産
業アワード」について、「共創型サブ
リース」や「コミュニケーション・マ
ネジメント」等を推進するため、表彰
部門の再編を検討します。

業界団体と連携した集合住宅のコミュ
ニティ形成の状況を客観的に評価でき
る基準等の検討

人々の暮らしを身近に支える不動産
業者等が居住者同士や地域とのつな
がりを生み出す役割を果たすことを促
すべく、業界団体と連携し、地域での防
災に関する取組等の集合住宅のコミュ
ニティ形成を客観的に評価できる基準
等を検討します。

コミュニティ財としての空き家の管理・
活用の推進

所有者等が空き家の管理を第三者に委
託する場合の標準的な契約モデル、ガ

イドライン等の検討

空き家管理を専門的に行う事業者の確保・育成のため、事業者が行う業務の明確化と適切かつ標準的な業務のあり方を示すためのガイドライン及び標準的な契約モデルの作成等について令和5年度内を目途に検討します。

地方部での住宅宿泊管理業者の担い手育成に向けた規制緩和の実施

地方部で不足している管理業の担い手を確保するため、住宅宿泊管理業を的確に遂行するための必要な体制の要件として、所定の講習の受講修了者も新たに認め、令和5年夏頃までに講習実施機関の公募を行うことにより、空き家の住宅宿泊事業による活用を推進します。

地域の宝となる不動産を地域で守り育てるためのファイナンスの充実

「京町家カルテ・プロフィール」及び「京町家ローン」の仕組みを参考にしたモデル事例の創出

築古物件の文化的・歴史的価値を公的な団体が評価し、その評価を基に物件の活用を資金面で支援する京都市の仕組みを始めとする担保価値評価の不足を補うことができる評価の仕組みの他地域での展開に向けて、既存の取組についての自治体や金融機関への周知・普及を図ります。また、築年数が古い建築物を活用して不動産ビジネスを行っている事業者が活動しているエリアの自治体や金融機関と意見交換等を行い、障壁となる点を具体的に把握するとともに、不動産特定共同事業の活用可能性やファイナンスを充実させ

る手段を検討し、モデル事例の創出を図ります。

4. 終わりに

研究会Season 3では、不動産業による新たな地域価値の「共創」の拡大に向け、不動産業者等とまちづくりに意欲のある多種多様な地域のプレイヤーをつなぎ、「コミュニティ財としての空き家等の管理・活用」、「築年数の古い建築物の活用の円滑化」、「多様なファイナンスの活用」といった課題と対応の方向性について議論を重ねてきました。

少子高齢化の進展や社会的孤立が顕在化する中、これからの地域づくりがくらしの多様化やニーズの変化に対応していくためには、地域への熱い想いや地域への課題意識を持った人々を巻き込み共創を進める場、すなわちコミュニティづくりが求められます。そのためには、「社会に必要不可欠なクリエイティブ産業」である不動産業・不動産管理業の役割は欠かせないものであり、共感を醸成しながら取組を進めていくことが重要になります。

「ひと」の「くらし」をより一層豊かなものにし、不動産業・不動産管理業が地域づくりの要となれるよう、今後は国土交通省において、提言の実現に向けて取り組むとともにコアアドバイザーとの間で進捗状況について報告しフォローアップを行う場を年1回程度設定することで、着実に「地域価値共創」が進展するよう努めてまいります。

参考 資料等掲載先

国土交通省ホームページ

<https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_



kensetsugyo_const_tk 3_000001_00036.html>

本研究会では皆様からのご意見を募集しております。以下のアドレスまでご意見をお寄せください。

hqt-hitokurashi@gxb.mlit.go.jp

「ひと」と「暮らし」の未来研究会



事務局  国土交通省不動産・建設経済局参事官付
 (株) 船井総研デジタル