

地域価値を共創する不動産業アワード

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

各地域に住まう「ひと」の「幸せな暮らし」の実現に向けて、今後の不動産業界・不動産管理業界はどのような役割をもって、新たな価値を創造していくことができるでしょうか？

これまでRETIO2022年冬号・2022年春号・2023年夏号の3回にわたり、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。）について、研究会の開催状況や議論の内容などをご紹介させていただきました。

本稿では、令和4年6月に行った研究会 Season 2 の中間整理を受け、不動産業者・不動産管理業者等の取組を対象に表彰する初の試みとして昨年新たに創設した「地域価値を共創する不動産業アワード（国土交通省不動産・建設経済局長賞）」（以下、「地域価値を共創する不動産業アワード」という。）について、第1回目の実施内容や審査結果などをご紹介いたします。

1 . 創設の背景と目的

コロナ禍を通して人々の生活様式が大きく変化していく中、居心地が良い日常の「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コミュニティデザインの担い手と連携しながら、地域の新たな価値や可能性を創造していくことが求められています。

国土交通省では、令和3年5月に、業種を超えて地域の新たな価値・可能性を創造することを目的として研究会を設置し、その中で、各地域のコミュニティは「未来に向けたインフラ」であり、不動産業・賃貸住宅管理業は「社会に必要な不可欠なクリエイティブ産業」と位置づけ、業種を超えたプレイヤー同士の「共創」が地域に新たな価値をもたらすことを確認しました。

それを受け、新しい資本主義実行計画フォローアップ（令和4年6月7日閣議決定）において、「地域に密着した不動産業者や不動産管理業者が地方公共団体や住民等と共に地域づくりやコミュニティづくりに取り組むことで、新たな地域価値を共創することを推奨する」表彰制度を昨年度に創設することとされました。

そこで、地方公共団体や住民、他業種の方等と共に地域づくりやコミュニティづくりに取り組み、新たな地域価値を共創する不動産業者や不動産管理業者を表彰することにより、取組の更なる発展を図るとともに、地域価値共創のモデルとして業界団体等と連携して横展開を目指すため、2022年秋に国土交通省において「地域価値を共創する不動産業アワード」を創設いたしました。また、不動産

業者や不動産管理業者が、新たな地域価値を共創する中で、空き家等低未利用不動産の有効活用、中心市街地等活性化、住宅確保要配慮者等の居住支援、防災・防犯等地域の安全・安心の確保、デジタル社会への移行など、地域課題や社会課題の解決に貢献していることを広く発信することも目的としています。

2. 第1回地域価値を共創する 不動産業アワード

募集対象

募集対象となる者は、「場の提供者」として地域の関係者と共創して地域づくりやコミュニティづくりに取り組む不動産業者（不動産の売買・賃貸・仲介等を業とするもの）及び不動産管理業者（不動産の管理を業とするもの）並びにそれら事業者を含む協議会等の団体とし、不動産のオーナーについては不動産業者等との連名で応募可能としました（以下、「不動産業者等」という。）。また、扱う不動産の用途については問わないこととしました。

応募部門

第1回となる今回は、以下 ~ のとおり6部門を設定いたしました。原則として、最もあてはまる部門に応募できることとし、活動内容が特定の部門に当てはまらない場合は複数の部門に応募可能とするのとともに応募する活動の範囲については複数の取組を一まとまりとすることも、活動の一部に限定することも可能としました。

低未利用不動産の有効活用

地域の宝ともいえる空き家等の低未利用不動産を活用して、新たな地域価値を共創する活動

中心市街地・農村活性化

空洞化や過疎化が進む中心市街地や農山漁村における不動産を活用して、新たな地域価値を共創する活動

居住・生活支援

地域の関係者と連携して、低額所得者、被災者、高齢者、要介護者、障がい者、子育て世帯等の居住の確保・安定を図る活動や新たな暮らしを提供する活動

安全・安心

地域の関係者と連携して行う防災や防犯に資する活動

イノベーション

地域の関係者と連携し、技術・サービス・ノウハウ等と不動産を組み合わせることにより、脱炭素社会やデジタル社会への移行等の社会課題の解決を目指す活動

担い手育成

今後の地域づくり・コミュニティづくりを担う人材の育成やネットワークの形成に資する活動

選定対象

上記の応募部門に該当するものの中から、それぞれ最も優秀なものを表彰するとともに、地域づくりやコミュニティづくりに貢献してきた事業者の称揚も行うこととしました。

応募方法

不動産業者等は、以下の ~ に掲げるいずれかの方法により、「地域価値を共創する不動産業アワード」への応募ができることとしました。

不動産業者等自らによる応募

以下に掲げる各地方整備局等不動産業担当部局からの推薦による応募

・北海道開発局

・東北地方整備局

- ・ 関東地方整備局
 - ・ 中部地方整備局
 - ・ 中国地方整備局
 - ・ 九州地方整備局
 - ・ 北陸地方整備局
 - ・ 近畿地方整備局
 - ・ 四国地方整備局
 - ・ 沖縄総合事務局
- 地方公共団体（都道府県・市区町村等）からの推薦による応募

選考方法

応募のあった不動産業者等の取組内容について、書類審査による1次選考により各部門3件程度選出し、最終選考として学識経験者・有識者等で構成する「地域価値を共創する不動産業アワードについての選定委員会」（委員長：中城康彦 明海大学不動産学部教授、構成委員については以下参照）において10分程度のプレゼンテーションと質疑を行っていただき、その結果を踏まえて受賞者を選定いたしました。

【地域価値を共創する不動産業アワードについての選定委員会】

< 委員名簿 >

- 池本 洋一 株式会社リクルートSUUMO
リサーチセンター長
- 川人 ゆかり 合同会社ミラマール 代表
社員
- 齊藤 広子 横浜市立大学国際教養学部
教授
- 中城 康彦 明海大学不動産学部教授
- 丹羽 洋子 株式会社不動産流通研究所
代表取締役
- 真野 洋介 東京工業大学環境・社会理
工学院准教授

は委員長（敬称略・五十音順）

審査基準

審査においては、以下の ~ の項目を中心に総合的に評価しました。

先進性

先進的な取組であり、かつ他の地域でも展開が可能であること
 地域の関係者との共創
 地域の関係者が適切な役割分担の下で行動しており、基本理念・目指すべきビジョン・目標が共有されていること
 具体的な成果や関係者からの評価
 取組により地域における社会課題を解決したといった具体的な成果があり、関係者からの評価を得ていること
 その他特筆すべき事項
 取組について上記の観点以外で特筆すべきこと



図1 第1回地域価値を共創する不動産業アワード募集チラシ

3. 受賞結果

第1回目となる今回は、地域の様々な関係

者と共創し、地域課題や社会課題の解決に取り組む全国の不動産業者等から97件の応募をいただきました。

「地域価値を共創する不動産業アワードについての選定委員会」における厳正なる審査の結果、「アワード大賞」を創設・選定するとともに、6つの部門においてそれぞれ「優秀賞」を選定いたしました。また、地域づくりやコミュニティづくりに貢献してきた優れた取組についても、3件の「特別賞」を選定いたしました。

以下受賞された不動産業者等の取組の概要について、ご紹介させていただきます。

アワード大賞

受賞者

株式会社エンジョイワークス

活動名称

共感投資プラットフォーム「ハロー！RENOVATION」を活用した空き家・遊休不動産の再生

活動拠点

神奈川県鎌倉市・逗子市・葉山町

活動概要

地域住民や関係人口の共感・参加を軸に、地域特性を活かしつつ、地域の空き家や遊休不動産を利活用する事業の企画から運営まで関わることで課題解決できる参加型まちづくりプラットフォーム「ハロー！RENOVATION」を運営。必要な資金は地域住民や関係人口からクラウドファンディングで調達しつつ、地方公共団体と連携してふるさと納税や助成金の仕組みを活用するとともに、地域金融機関が地域活性につながる事業への融資や出資を積極的に行えるよう、新たな事業審査の仕組みを構築するための環境づくりなどに取り組んでいます。



図2 The Bath & Bed Hayama (ザバス アンド ベッド ハヤマ)：取り残された小さな蔵を一棟貸しの宿泊施設へ再生

共創者

地域住民、不動産業者、投資会社、事業会社、金融機関、地方公共団体等

選定理由

地域における様々な関係者を早い段階から事業に巻き込み、空き家を活用する事業者等の育成に取り組むほか、まちづくりに不可欠な資金調達において、地方公共団体や地域金融機関等と連携してまちづくりファンドを導入・運営することで、継続的な事業を実現できていることが高く評価されました。

低未利用不動産の有効活用部門 優秀賞

受賞者

暇と梅爺株式会社

活動名称

すみだ八島花(やつしまはな)文化創造区、創出のための老朽築古物件リノベマッチング事業

活動拠点

東京都墨田区

活動概要

住み続けられる街であり、住み続けたい住民が参加できる街を目指し、地域における低未利用物件をターゲットに、地域関係者とのネットワークを構築しつつ、耐震補強改修・

入居者マッチング・運営管理等のサブリース事業を実施し、これまで全20軒の老朽築古物件を再生。また、古民家活用とアートフェスティバルを融合した博覧会「すみだ向島EXPO」を開催したり、市民でつくるコミュニティ財団（八島花文化財団）を発足させるなど、まちが一体となって地域独自の資源等を次世代へ引き継ぐために取り組んでいます。

共創者

地域住民、大家、不動産業者、職人、アーティスト、商店街組合、町内会、大学機関、地方公共団体等

選定理由

大家をはじめ、地主・アーティスト・クリエイター・行政・信用金庫など多様な関係者と共創し、空き家や空き地などの価値や魅力を創出・向上させたほか、財団法人設立により建物を共有財とすることで、まち全体で地域の文化やコミュニティを引き継ぐ仕組みを構築していることが高く評価されました。



図3 八島花文化財団：まちの生活文化を継承していくことを目的に、財団法人を設立

中心市街地・農村活性化部門 優秀賞

受賞者

株式会社まちづくりエイティブ

活動名称

MAD Cityプロジェクト

活動拠点

千葉県松戸市

活動概要

MAD Cityプロジェクトは、JR松戸駅前を中心とする半径500mのエリアで行う空き家・空き店舗の利活用、起業支援、移住定住、事務所移転等のまちづくり活動。主に人材誘致と事業支援の2つに注力し、クリエイティブな活動に取り組みたい人向けにサブリース型不動産サービスを展開するとともに、起業支援や伴走支援に取り組んでいます。

共創者

大家、不動産業者、建築家、アーティスト、居住支援法人、NPO法人等

選定理由

特定のエリアに絞り込んだ取組ではあるものの、地域での活動密度を高めることにより地域づくりに貢献しているほか、クリエイティブな自治区を作るという着眼点のもと、物件を活用できていない所有者と自分に適した賃貸不動産での活動を求める需要者を結びつけるために、起業支援や伴走支援を意図したサブリース方式を採用していることが高く評価されました。



図4 Mism（松戸ネオ商店会）：個人商店の価値観や趣味的な結びつきを重視した、全長4mと日本一の短さと2km近い回遊性を持つ商店街

居住・生活支援部門 優秀賞

受賞者

有限会社エステートイノウエ

活動名称

地域共生で笑顔になれる住まいの支援

活動拠点

岡山県倉敷市

活動概要

地域の生活支援センターからの紹介を受け、住宅確保要配慮者の部屋探しのサポートをしたことをきっかけに、入居”できる”物件ではなく入居”したい”物件を紹介し、自立・社会復帰の第一歩をサポートすることを目標に、住宅確保要配慮者への支援を実施。地域の大家や支援法人等と連携し、住みたいと思える部屋づくりや不用品のリユースを展開しています。

共創者

大家、電気店、古物店、社会福祉法人、居住支援法人、地方公共団体等

選定理由

残置物を入居者に提供し生活の立ち上がりを支援するなど、不動産業の枠を超えて暮らしの安心のために取り組んでいることや、利用者や大家への負担軽減を最優先に、家具家電の設置といった転居・新生活に必要な様々な準備に係るサービスを提供することで入居者が求める部屋づくりに取り組み、高い入居率やトラブル発生防止を実現していることが高く評価されました。



図5 住みたいを叶える部屋づくり：自ら大家となりリフォームを行うことで、住宅確保要配慮者居者が住みたいと思える部屋を実現し、満足度が向上

安全・安心部門 優秀賞

受賞者

一般社団法人熊本県賃貸住宅経営者協会

活動名称

被災者支援で感じた「競争」から「共創」への転換、そして一般社団設立による更なる活動の展開

活動拠点

熊本県

活動概要

熊本地震において複数の不動産業者等と協働で行った被災者支援を契機に「共創」をキーワードとして一般社団法人を設立。少子高齢化や人口減少の進展を見据え、家主・入居者それぞれが良好な関係の中で暮らし続けられる居住環境を目指し、空き家・空室対策セミナーの開催をはじめ、契約書等様式の統一化や業界団体等と連携した大規模災害時の行政事務補助などに係る活動を展開しています。

共創者

大家、不動産業者、社会福祉協議会、居住支援法人、業界団体、地方公共団体等

選定理由

災害がきっかけで設立された団体であるからこそ災害時の行政協力には長けており、また災害意識が風化しないよう平時から定期的に発信し、より良い仕組みづくりのための取組を続けていることが高く評価されました。



図6 大規模災害時の行政事務補助：被災者からの膨大な各種相談への対応として、業界団体等と連携してコールセンターやみなし仮設相談窓口を設置

イノベーション部門 優秀賞

受賞者

小田急バス株式会社、株式会社ブルースタジオ

活動名称

住居専用地域内バスターミナルのコミュニティ化事業

活動拠点

東京都武蔵野市

活動概要

駅前商業地とは異なる、住宅地ならではの生活者の個性が表出し、生活者の顔がみえる暮らしを目指し、郊外住宅地の中心に位置する低利用バス運営用地を活用した、生活者が主役の地域社会のハブづくりと運営を展開。バス沿線を中心とした遊休不動産を活用し、シェアサイクルやシェアカー等の次世代モビリティサービスやMaaSアプリ「EMot」の導入をはじめ、入居者や地域生活者によるイベント運営等の取組を展開しています。

共創者

入居者、地域住民、キッチンカー事業者、シェアリングサービス事業者（シェアサイクル、シェアカー、宅配ロッカー）、NPO法人、小田急電鉄株式会社等

選定理由

住居併用型小型店舗の集積によりコミュニティづくりを行うとともに、MaaS・キッチンカーアプリ・バス無料チケットサービスといった新たな技術等を活用して利便性を向上させ課題解決を図っていることが高く評価されました。



図7 hocco（ホッコ）：なりわい長屋というコンセプトのもと、バスターミナルを中心とした店舗併用賃貸長屋を核とする地域コミュニティとモビリティの拠点

担い手育成部門 優秀賞

受賞者

一般社団法人全国古家再生推進協議会

活動名称

『あなたの投資で社会が良くなる』-空き家（古家）の再生で『四方よしビジネス』を全国に広める活動

活動拠点

東北、関東、関西、北陸、中部、関西、九州の7エリア、27拠点

活動概要

築古民家を再生し地域の防犯・活性化につなげるという理念のもと、空き家（古家）の再生を促進するため、再生主体の小規模工務店に対しては古家再生専門家としてリフォームや賃貸不動産の知識を伝授し、個人・個人事業主や経営者に対しては資産形成及び空き家再生投資を伝授し、空き家活用に特化した2種類の専門家（古家再生士・古家再生投資プランナー）を育成。そして、空き家・古家物件見学ツアー開催による両者のマッチングを行い、空き家再生事業を展開しています。

共創者

大家、工務店、リフォーム会社、建設会社等

選定理由

古家の再生活用に必要な工務店と投資家の両者を育成する受け皿として協議会を立ち上げ全国規模で活動しているほか、空き家再生や投資に関する知識を体系的にオンラインでも学習できる環境を整備し、両者を資格制度により認定・育成するとともに、継続的なマッチングの仕組みが作られていることが高く評価されました。



図8 古家再生投資プランナー®のセミナー：個人・個人事業主や経営者を対象に、セミナーを開催し、空き家投資の専門家を育成

特別賞

受賞者

ありあけ不動産ネット協同組合

活動名称

有明圏域定住自立圏における空き家・空き地相談窓口運営及び、行政・企業・地域住民が連携した空き家予防啓発活動

活動拠点

福岡県大牟田市・柳川市・みやま市、熊本県荒尾市・南関町・長洲町

活動概要

地域の空き家問題を解決することにより、まちの魅力向上や産業振興、移住定住の促進を目指すとともに、少子高齢化等による地域への悪影響や所有者不明土地問題といった将

来起こり得る可能性の高い問題を関係者で共有し、未然に防ぐ対策や啓蒙活動を展開。具体的には、有明圏域定住自立圏と連携した「空き家・空き地相談窓口」の開設や、地域住民・地元信用金庫・福祉関係者向けに空き家に係るセミナーの開催など、様々な関係者と連携しながら取り組んでいます。

共創者

空き家コーディネーター、地域包括支援センター、信用金庫、地方公共団体等

選定理由

空き家の予防から発生後の対処に至るまで、空き家問題の全体像と各段階における具体的な課題を詳細に把握し解決に向けて取り組んでいるほか、行政区分にとらわれることなく、実質的な生活圏としての定住自立圏の問題解決に多種多様な関係者を巻き込んで活動していることが高く評価されました。



図9 空き家対策会議：暮らす人（ソフト面）の視点から、地域包括支援センター・信用金庫・行政と空き家や空き家になる前の段階での対策を模索

特別賞

受賞者

株式会社三好不動産

活動名称

誰一人取り残さない社会へ～「場の提供者」として地域に住まう方のお困りごと支援、及びお困りの「場」へ学生ボランティアと共に

赴き災害復旧復興支援、こども食堂支援～

活動拠点

福岡県福岡市

活動概要

独居高齢者の増加やLGBTQのパートナーシップ制度が広がりを見せる社会において、場の提供者として独居高齢者の見守り体制の構築など大家及び入居者が安心して生活できる住まいを提供。また、学生ボランティアと連携した被災地復旧復興支援・こども食堂支援の実施や、大家とともに避難民への住宅無償提供を模索するなど、活動を展開しています。

共創者

大家、学生、大学、医療機関、一般社団法人、NPO法人、地方公共団体等

選定理由

長年にわたり広く社会課題への意識を持って全社を挙げて事業やCSR活動が展開されているとともに、子どもや大学生との関係性を持ち、幅広いコミュニティづくりに貢献していることが高く評価されました。



図10 九州レインボープライドへの参加：LGBTQを始めとする全ての子どもたちが自分らしく生きていくことができる社会の実現を目的としたパレードに2016年から社員で毎年参加

特別賞

受賞者

千島土地株式会社

活動名称

北加賀屋クリエイティブ・ビレッジ構想～創造的なまちづくりへの挑戦～

活動拠点

大阪府大阪市

活動概要

北加賀屋クリエイティブ・ビレッジ構想は、産業の空洞化でまちの高齢化・人口減少が進む北加賀屋エリアにおいて、所有する遊休不動産を活用して創造性あふれる魅力的なまちに変えていく取組。天井走行クレーンを備えた倉庫を大型作品の保管庫へと再生したり、旅館をアーティスト・イン・レジデンスとして再生したりなど、エリア内に40を超える拠点を運営し、アートを軸としたまちづくりを展開しています。

共創者

地域住民、地元自治会、アーティスト、教育機関、NPO法人、地方公共団体等

選定理由

既存ストックの特性を活かした活用を行い、芸術家の活動を地域浮揚につなげた先駆的な取組であるほか、アーティスト・地域住民・地元企業・行政など様々な関係者と連携したコミュニティづくりを展開していることが高く評価されました。



図11 MASK (MEGA ART STORAGE KITAKAGAYA)：天井走行クレーンを備えた1,000㎡超の倉庫を大型作品の保管庫へ再生

4 . 第 2 回の開催に向けて

第 2 回の開催に向け、令和 5 年 3 月にとりまとめを行った研究会の提言を踏まえ、不動産による新たな地域価値の共創の拡大のため部門の再編を検討してまいります。具体的には、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である「共創型サブリース」や、不動産業者等が居住者間、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を担う「コミュニケーション・マネジメント」等を表彰する部門への再編を検討し、優良事例の発掘と普及を図っていききたいと考えています。

5 . 終わりに

今回受賞された不動産業者等に共通することは、自ら活動する地域への強い想いがあり、充実したまちを創る、あるいは文化や地域特有の魅力等を新しい形で後世に残していくといったビジョンを持って地域づくりやコミュニティづくりに取り組んでいることであると思います。また、そうした想いや活動は一人だけでは実行に移すことは難しく、どの地域でも多様な人々が集まりつながる「場」が形成され、想いが共感を呼び「共創」を地域全体に波及させています。

このような一部の地域で進み始めている「共創」の先進的な取組を全国に横展開していくことが、今後の我が国の豊かなくらしの場づくりにつながっていきます。そのため、国土交通省では、場の提供者であり、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者等まちづくりに不可欠な担い手を増やし、地域の成長可能性・持続可能性を最大限引き出すため、今回の地域価値を共創する不動産業アワードで受賞された皆様の取組を関係業界団体等と連携して発信し、共創の取組を全国に広げてまいります。

最後に、今回記念すべき第 1 回にご応募いただいた皆様に御礼申し上げるとともに、国土交通省では、今後も引き続き地域価値を共創する不動産業アワードを通して、共創の取組の発展と地域価値共創のモデルの横展開を進めてまいりますので、次回以降も多くの皆様にご応募いただけることを期待しています。そして、地域と「ひと」をつなぎ、幸せな「くらし」をはぐくむことができる仕組みづくりに、これからも尽力してまいります。

参考 資料等掲載先

地域価値を共創する不動産業アワード WEB
サイト https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/kyousou_awards/

