

まちなかストックビジネス推進のための 不動産業界と自治体の連携

総括主任研究員
井上雅夫

目次

1. はじめに	P3
2. 自治体との連携機運	P4～7
(1) 空き家バンクとの連携の仕組み(山梨県宅協の取組み)	
(2) 空き家バンクにおける連携の効果	
(3) 空き家バンクの設立状況	
(4) 県宅協と空き家バンクの連携状況	
3. まちなかストックビジネスにおける連携について	P8～16
(1) アンケート対象自治体とアンケートの内容	
(2) 現在の連携状況	
(3) 連携の必要性と理由	
(4) 連携が期待される分野	
(5) 連携の対象となる事業者	
(6) 連携に当たっての課題	
(7) その他のアンケート結果	
4. 実際のまちづくりへの適用イメージ(甲府市)	P17～20
(1) まちなか不動産バンクの仕組みと実績	
(2) 甲府市中心市街地の状況	
(3) 不動産業界と自治体の間で考えられる連携のあり方	
5. まとめ	P21

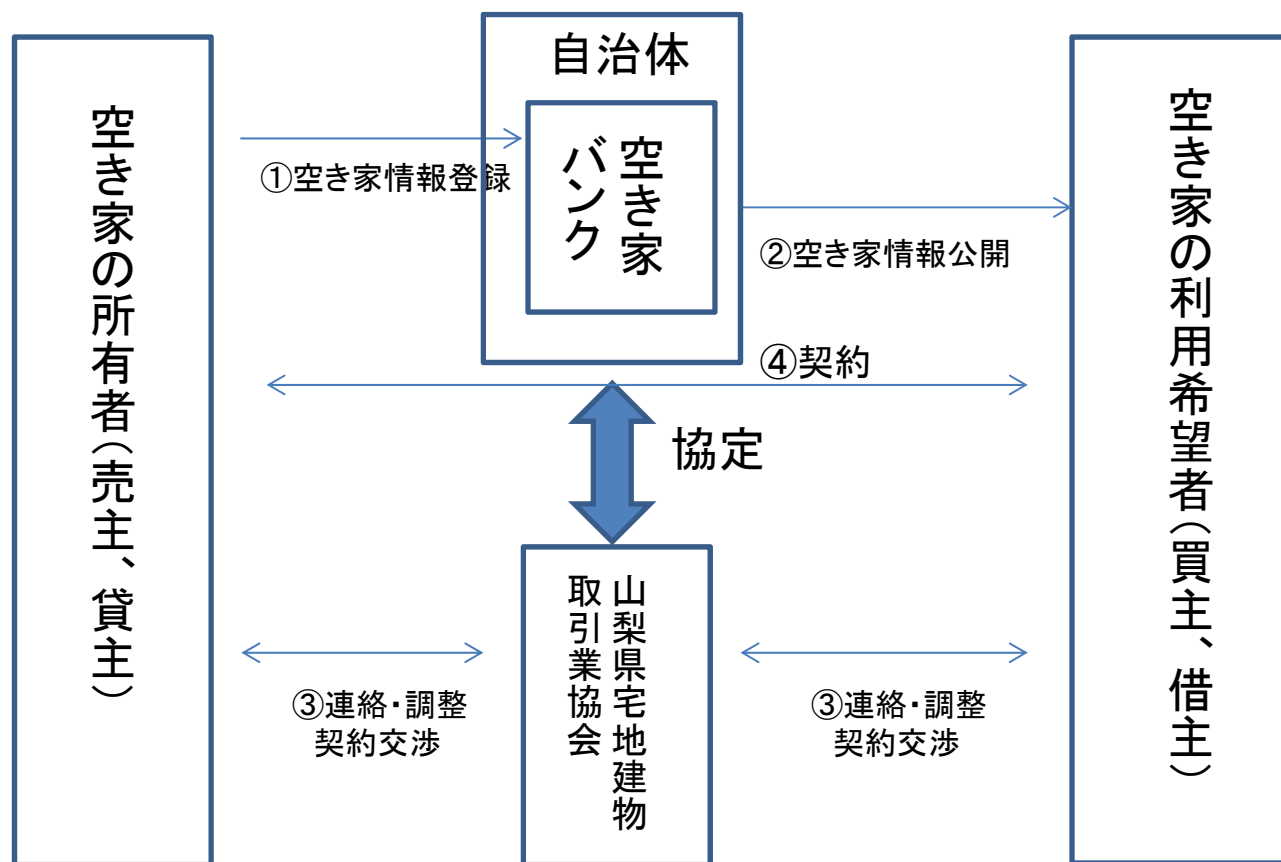
1. はじめに

- まちなかストックビジネス(まちなかで、主として既存不動産の流通や利活用から収益を生む業態)のためには、不動産業界と自治体が連携して、まちなかでのまちづくりに関するビジョンを共有する必要がある。
- 自治体のまちづくり部局は不動産業界に対してどんな関心を抱き、どんな期待や要望があるのか、をアンケートから明らかにしつつ、両者の連携がどのように進むことが期待されるか、その辺りについて今回はまとめている。

2. 自治体との連携機運

空き家バンクとの連携の仕組み(山梨県宅協の取組み)

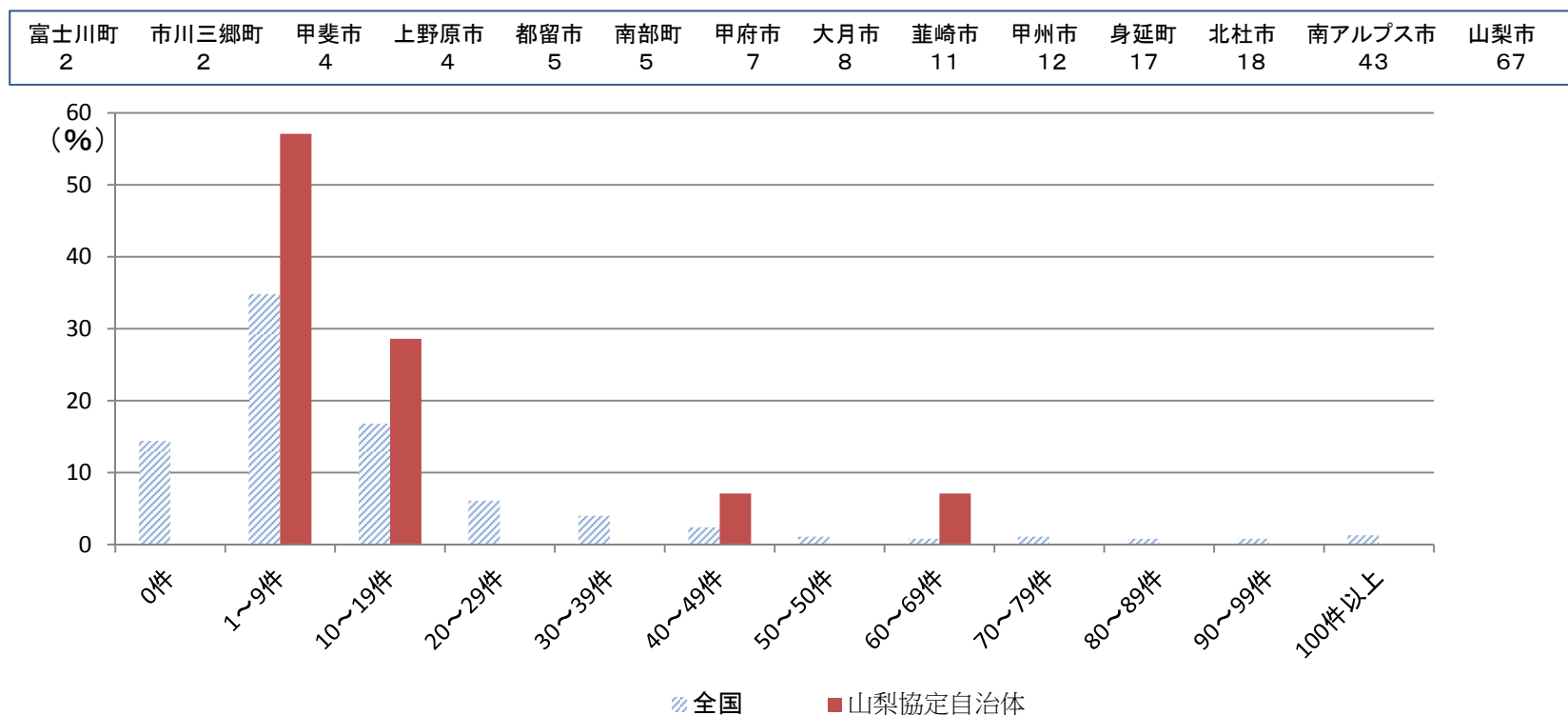
- 山梨県内の15自治体は空き家バンクの運営に当たって山梨県宅地建物取引業協会と協定を結んでいる。
- 宅協の協会員が媒介手数料を徴収して重要事項説明はもとより、必要に応じて子細な地域の決まり事まで丁寧な情報提供を行う。
- ビジネスモデルとして優れた点は、空き家バンクだけでは分からない不動産の専門的事項や、その他、地域の情報まで宅協会員が万(よろず)生活相談に乗るような仕組みが講じられていること。



空き家バンクにおける連携の効果

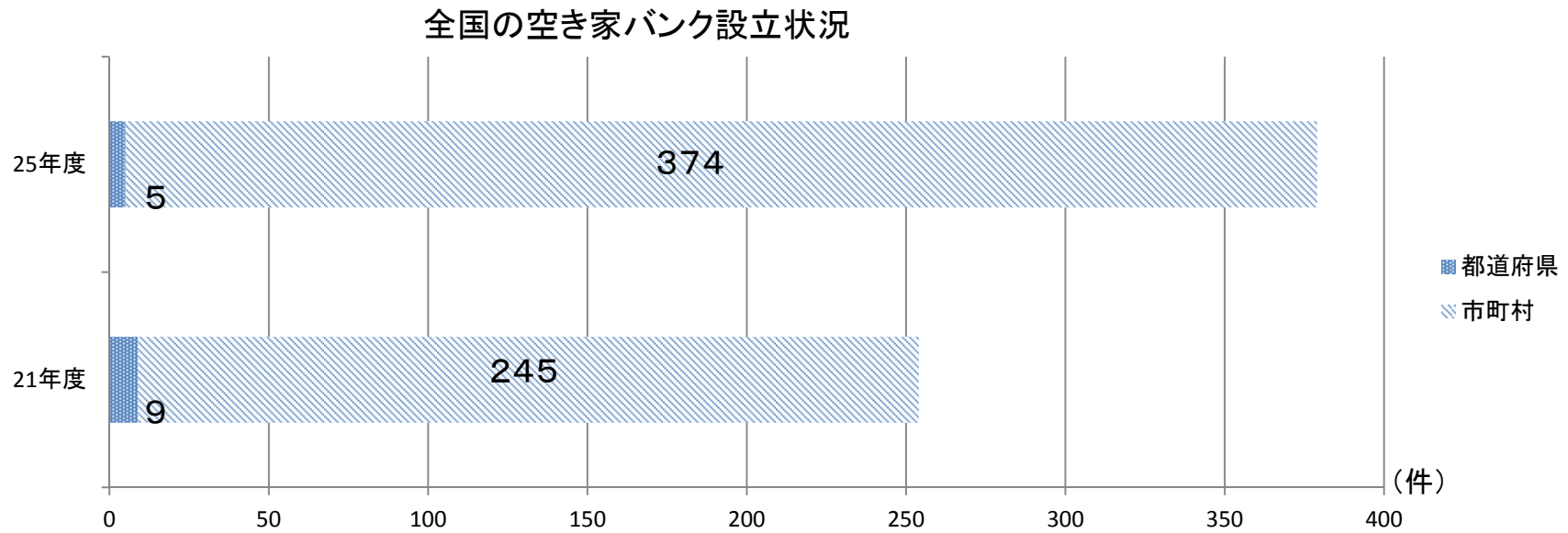
○全国的には開設以来の成約実績が依然ゼロというケースも15%程度あるが、山梨県内自治体で県宅協と連携しているところでは、相対的に成績が上向いている。

空き家バンク実績比較(全国と山梨県内の協定自治体の比較)



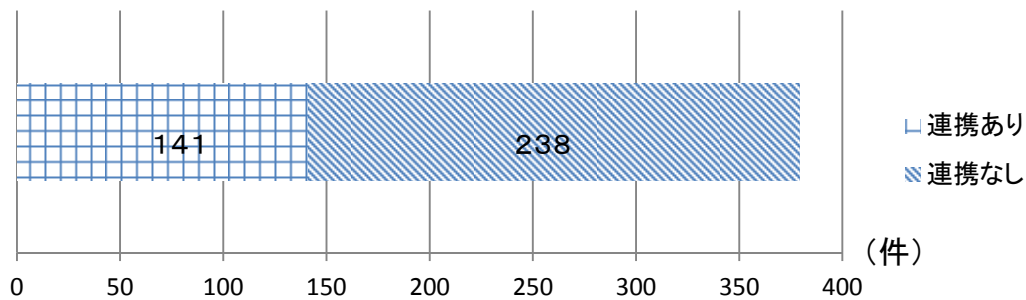
資料: 全国のデータは移住・交流推進機構「『空き家バンク』を活用した移住・交流促進自治体調査報告書」(2014年3月)、山梨県内の協定自治体のデータは各協定自治体への電話問合せによる。(いずれも2014年1月現在)

空き家バンクの設立状況



資料:『『空き家バンク』を活用した移住・交流促進事業自治体調査報告書(2014・3)』(一般社団法人 移住・交流推進機構)

空き家バンクと県宅協の連携状況(詳細は次ページ)

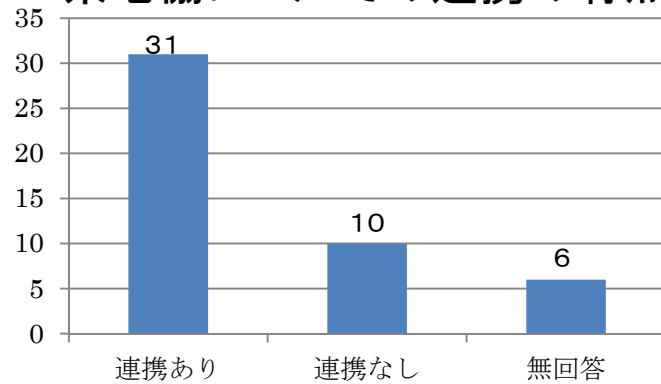


資料(公)全国宅地建物取引業協会連合会調査結果(H26)

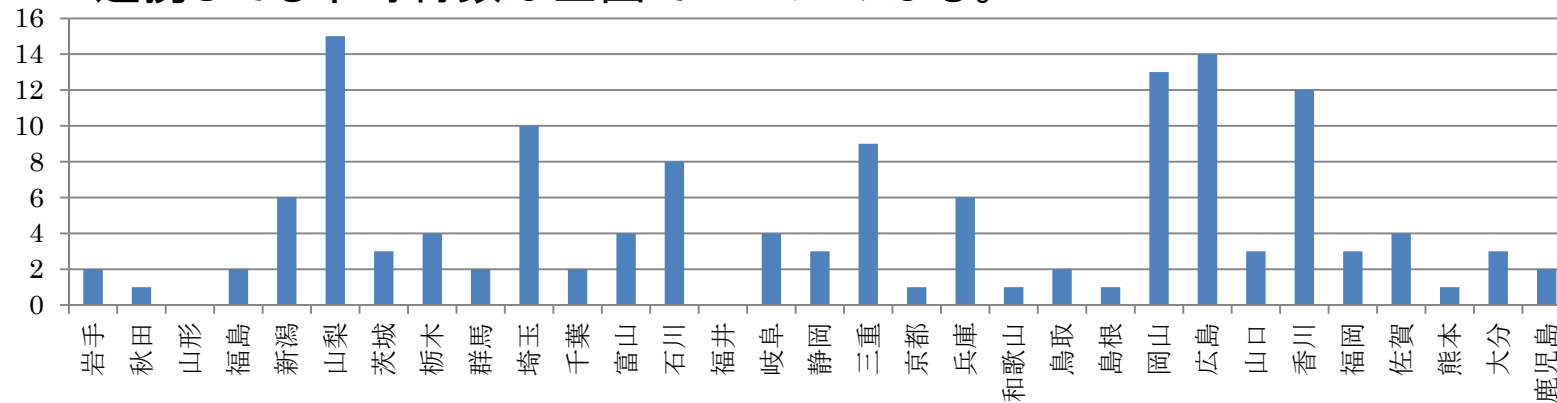
県宅協と空き家バンクの連携状況

- 自治体と連携している県宅協数は、全国で31もある。
- 連携している自治体は、全国で140を超えているが、相対的に小規模な自治体が多い(県庁所在市は10市のみ)。

県宅協レベルでの連携の有無(県宅協数)



連携してる市町村数は全国で141にのぼる。



資料:いずれも(公)全国宅地建物取引業協会連合会調査結果(H26) (注)山形、福井は県との連携

3. まちなかストックビジネスにおける連携について アンケート対象自治体とアンケートの内容

○リノベーションスクール@北九州への参加自治体(※)には、これまでに全国で18の県庁所在市が含まれている。

○これらの市にアンケートを依頼して、16市から回答を受領。

(※)リノベーションスクール@北九州では、H25年度から全国の自治体職員の視察・研修を受け入れている。
また、H26年度からは公費での職員派遣に対して国交省補助がつくことになった。

		空き家バンク連携有
職員派遣 (9自治体)	山形市	有
	横浜市	有
	甲府市	有
	福井市	
	大津市	
	和歌山市	
	岡山市	
	鳥取市	有
	大分市	
自主参加 (9自治体)	仙台市	
	宇都宮市	
	静岡市	
	山口市	
	高松市	
	福岡市	有
	熊本市	
宮崎市		
鹿児島市		

リノベーションスクール@北九州を受講した理由(例示)

- 中心市街地の遊休不動産を活用して新しい都市型産業を創造することで、雇用を創出することが有効と考えたため
- 中心市街地での施設老朽化が進むとともに、空き店舗が増えている所有者に施設改修の体力がないため、利用者によるリノベを実施したので
- 市のメイン通り沿いで大規模なハード整備でなく、通り沿いの空きビルや空き室のリノベによる整備を呼び水に活性化につなげたいから
- 中心市街地活性化を目的とした従来の事業は機能しなかったため、オガールの取組みをきっかけにリノベに取り組むこととした
- 商店街活性化施策の一つとして、勉強するため
- リノベがまちなかの賑わい創出や雇用創出にどんな効果・機能があるかを確認するため、参加した

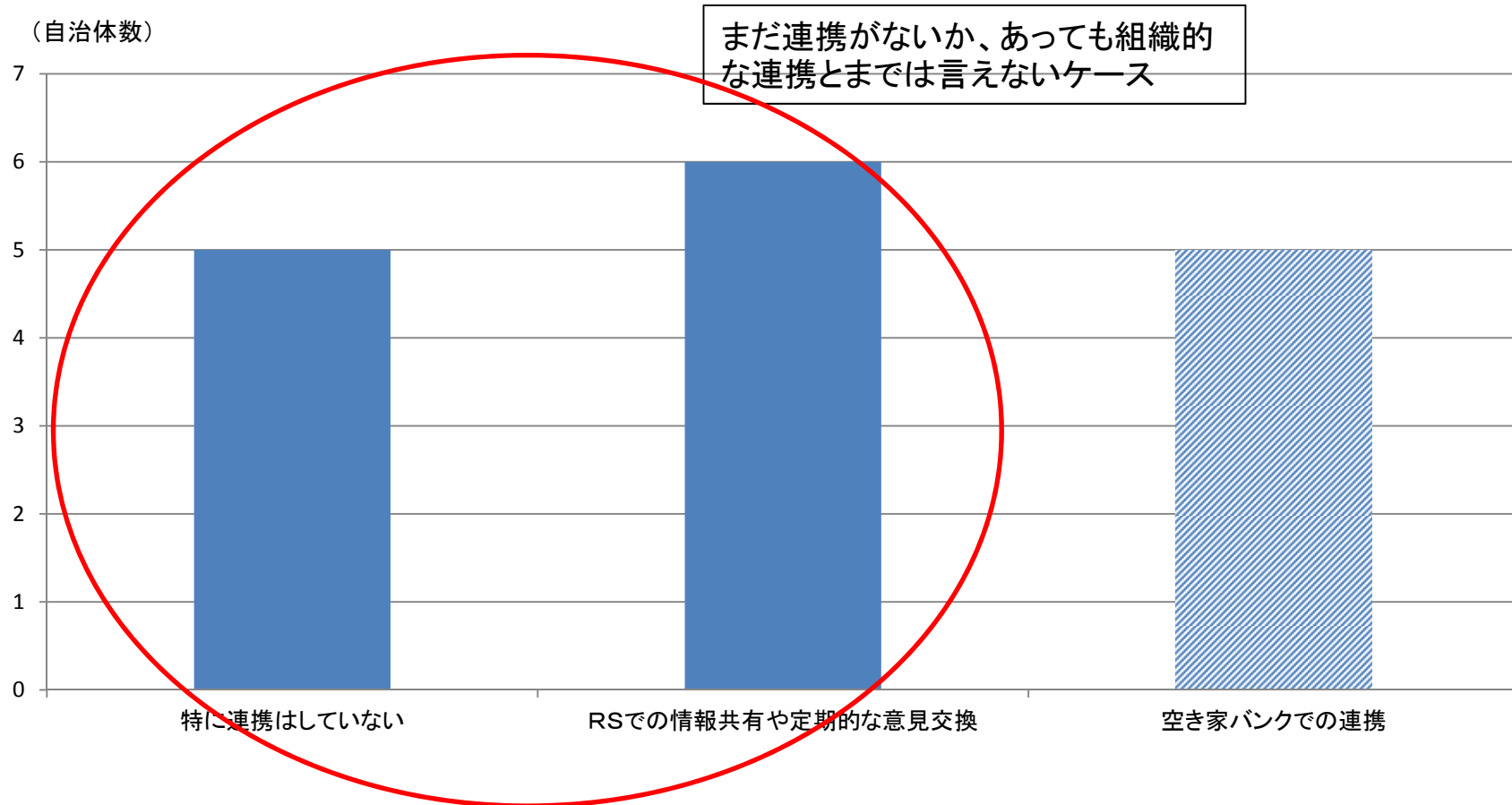
アンケート様式

- 中心市街地まちづくり部局さんにお伺いしたいこと
-
-
-
- 1. 御市がリノベーションスクール@北九州にご担当者を派遣された理由を簡単に教えて下さい。
-
- 2. 御市ではまちなかのリノベーションを進めるとしたら、どのような点が課題になると考えていらっしゃいますか。
 - ①入居したり、出店しようとする人を見つけること
 - ②まちなかにある不動産の詳細な情報(権利関係等を含む)が不足していること
 - ③リノベーションの対象となる不動産のオーナーの意識啓発
 - ④不動産オーナーに代わる事業実施者の存在
 - ⑤建築基準法その他の法令等の規制
 - ⑥リノベ資金の融通
 - ⑦その他(簡単に教えて下さい)
-
- 3. リノベーションはまちなかの遊休不動産を利活用する貴重なアプローチだと思われませんが、リノベーションに限らずまちなか活性化の方法がある中で、不動産のプロである不動産事業者、あるいは不動産業界との連携が、これからの中心市街地の活性化のために必要になるという意見が自治体の中からも出て来ています。御市では不動産業界との連携は必要だと思われませんか。
 - ・必要だと思う(理由:)
 - ・必要だと思わない(理由:)
-
- 4. 前問で、仮に不動産業界が自治体のパートナーとなることがあるとすれば、その強みは何でしょうか。反対に課題は何でしょうか。
-
- 5. 問3で「必要」とお答えいただいた場合、どんな分野での連携が考えられますか。次からお選び下さい。
 - ①不動産の視点からのまちなかの魅力に関するアドバイス
 - ②まちなか不動産の有効利用の在り方
 - ③中心市街地のまちづくりについてのアドバイス
 - ④まちなかの不動産の活用可能性(耐用年数、用途転換等)
 - ⑤空き物件等の権利関係調査
 - ⑥不動産オーナーの意識啓発
 - ⑦不動産オーナーに代わってリノベ等のまちづくり事業を実施すること
 - ⑧入居者、テナント等の斡旋
 - ⑨その他(簡単に教えて下さい)
-
- 6. これから連携を図っていくとすれば、その相手は大手不動産業者となりますか、それとも 地場の中小不動産業者と連携することもあるでしょうか。後者の場合にはさらに宅建協会もありますか、宅建協会との連携もあり得ますか。
-
- 7. 現在の不動産業界との連携についても次の中からお答えください。
 - ①今は連携は特にない
 - ②定期的な意見交換会等を行っている
 - ③空き家バンクや空き物件バンクで連携をしている
 - ④その他(簡単に教えて下さい)
-
- 8. その他、本アンケートに関わるご参考意見があれば教えて下さい。

注) 自主参加の自治体に関しては、問1は質問していない

現在の連携状況

○一部には、空き家バンクでの連携が始まっているものの、大半の自治体においては、ほとんど組織的な連携は見られない。

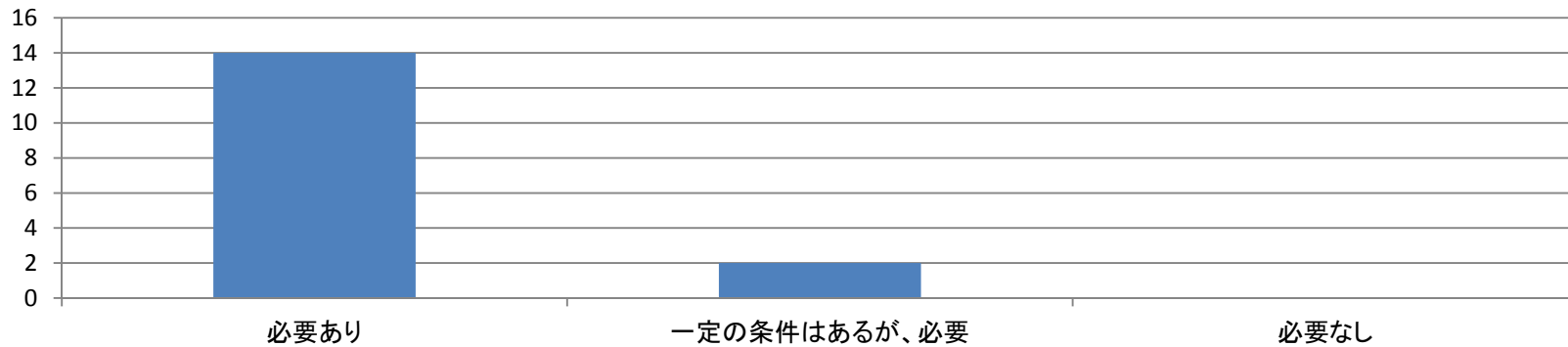


連携の必要性と理由

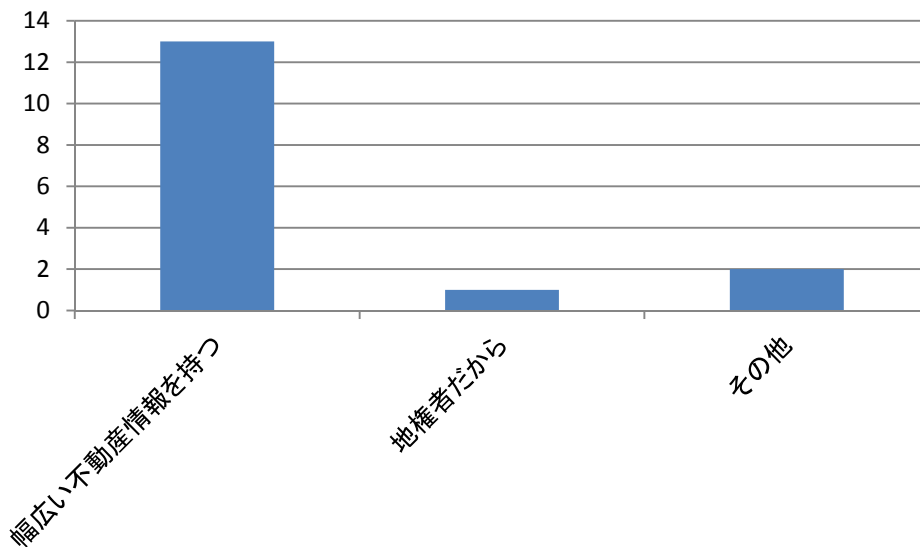
○全ての自治体が、不動産業界との連携が必要と回答している。

○その理由としては、不動産業界が幅広い不動産関連知識を有しているから、というもの。

連携の必要性 (自治体数)



「必要」な理由 (自治体数)



不動産情報とは・・・

・中心市街地に必要なコンテンツについてプロの見識が期待できる

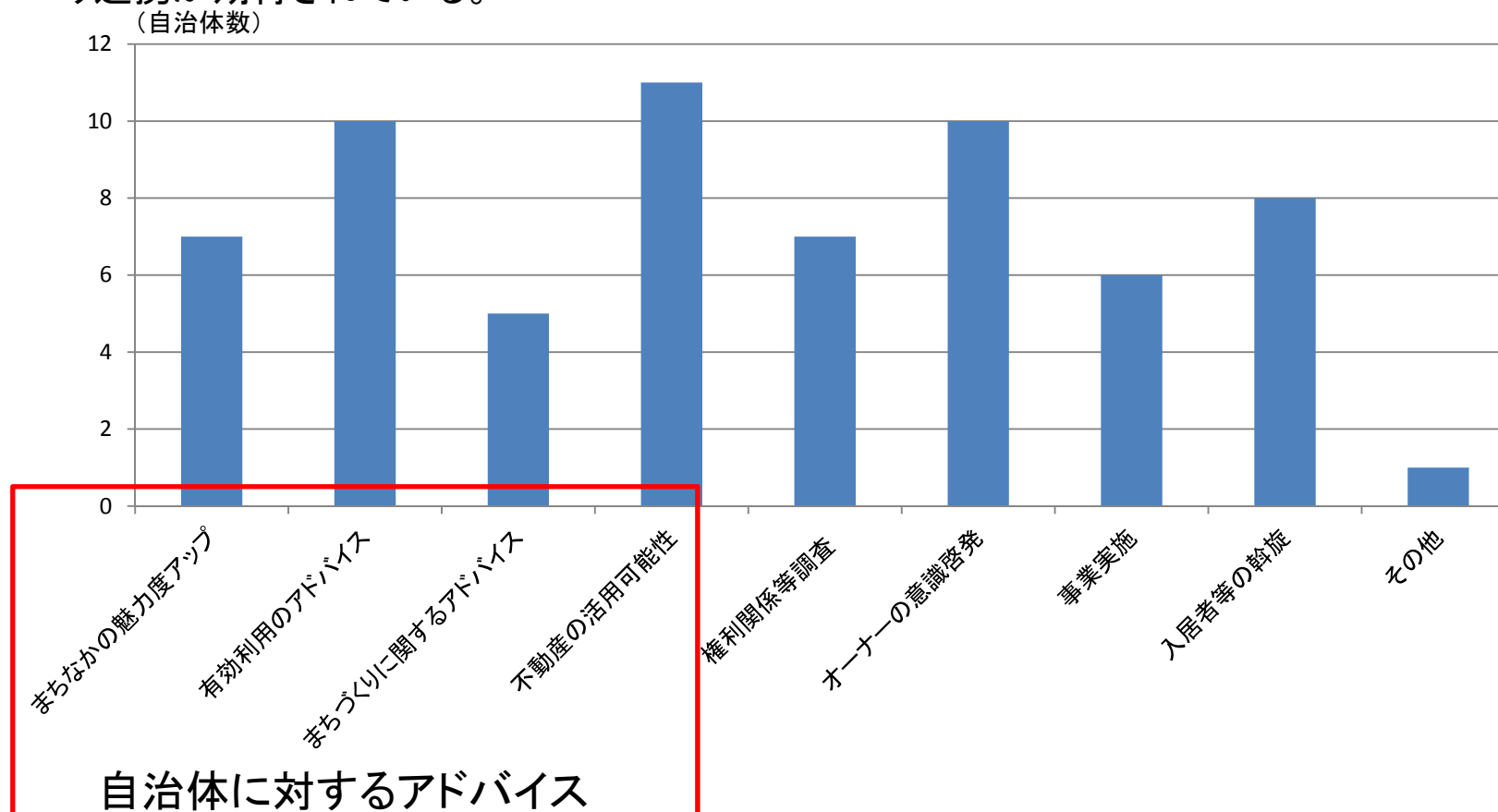
・法的なことや取引に関する専門的知識

・中心市街地の土地売買等の情報

・建物や地権者に関する情報

連携が期待される分野

- 最も多いものが活用可能性(耐用年数や用途転換の是非等)に関するものであり、不動産のプロの視点が要望されていることが分かる。
- 不動産オーナーの意識啓発(新規出店者が出店可能な低廉な家賃での物件貸出に協力して欲しいほしい)に期待する声も大きい。
- その他、まちづくりに関するアドバイスに関わる分野(グラフ左側の4分野)についても、かなり連携が期待されている。

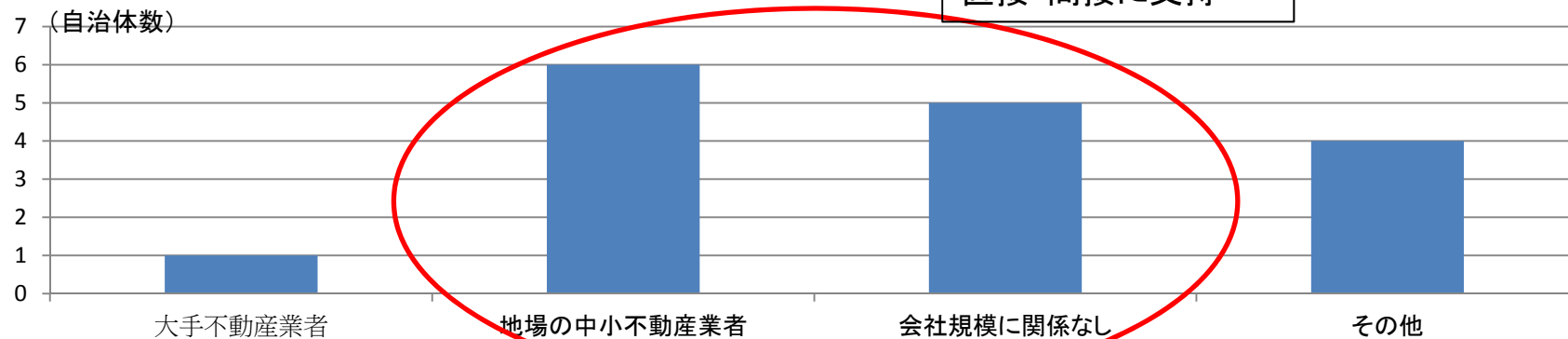


連携の対象となる事業者

○連携する事業者の規模としては、積極的に地場の中小不動産事業者を想定する回答が多く、それに規模には特にこだわらないという回答も含めれば、全体の2/3が地場不動産事業者を直接・間接に支持していると言える。

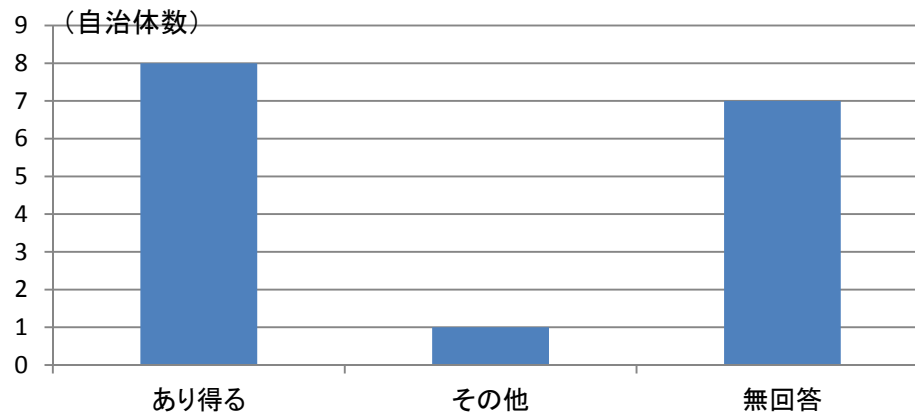
○宅建協会との連携も十分にあり得るという回答が多い。

大手事業者か、地場不動産業者か

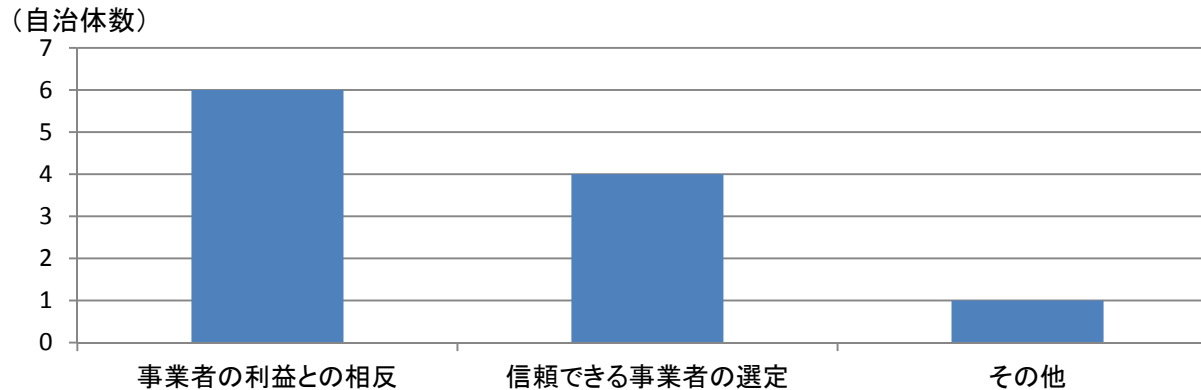


中小不動産事業者を
直接・間接に支持

宅建協会との連携可能性



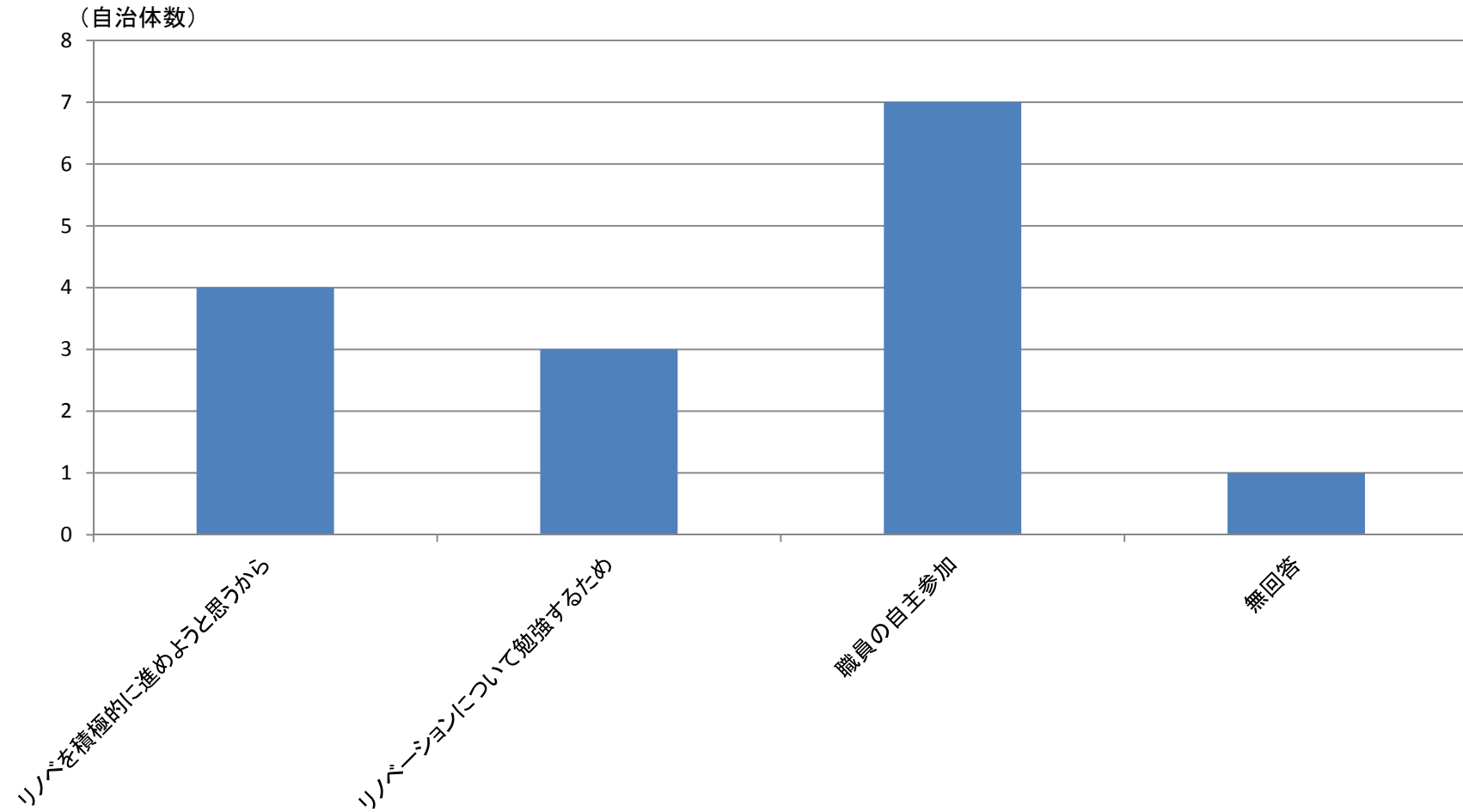
連携に当たっての課題



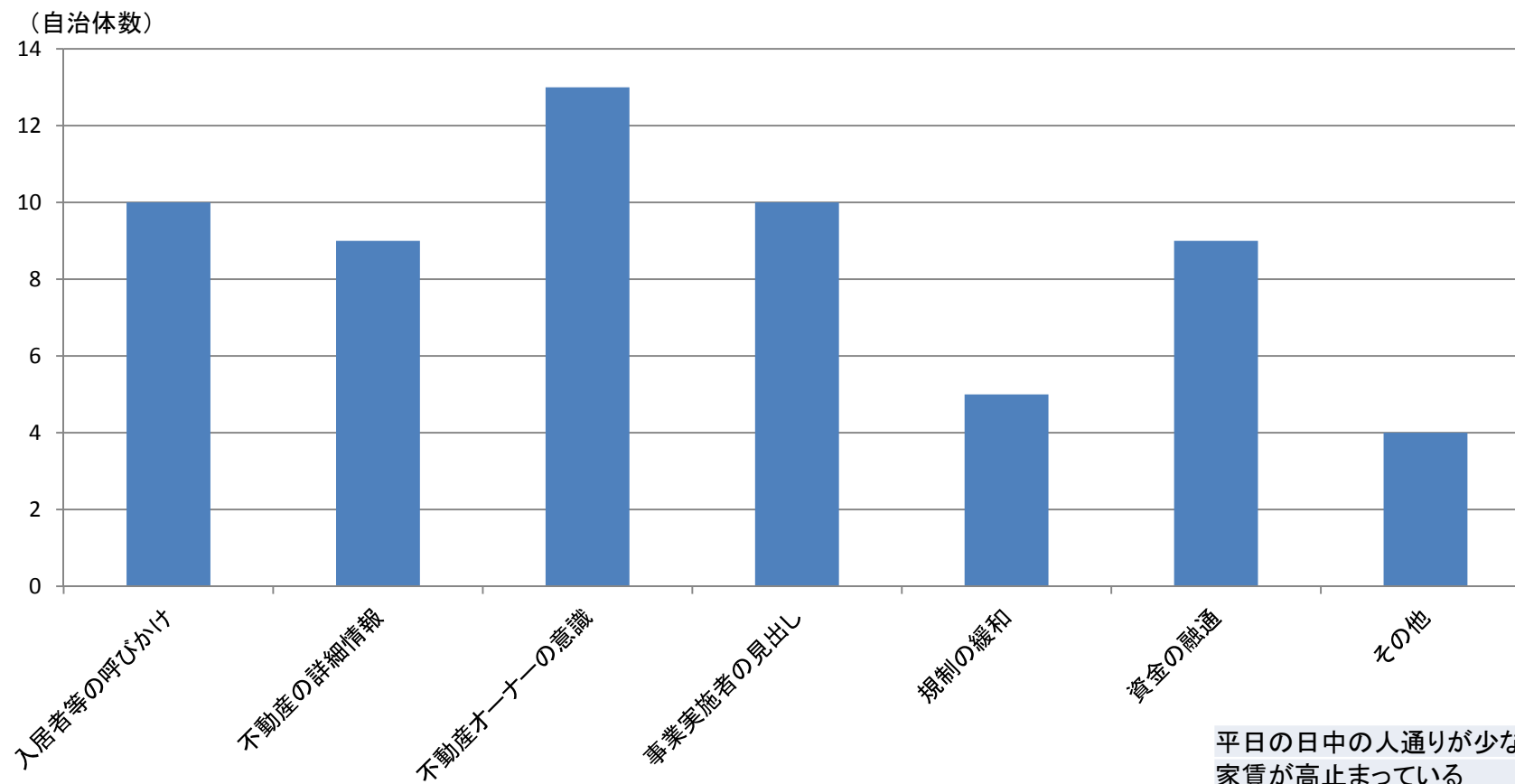
- まちづくりの意識は事業者によって千差万別で、必ずしもまちづくりを考えたリーシングにならない場合もあるのではないか。
- 中心市街地の活性化を目的にまちづくりを進めようとする市に対して、不動産業界は利潤を追求する必要があるため、連携できる部分が限られるのではないか。
- 業として利益が出にくい事業になることが想定されるが、それでも協力が得られるのか。
- 不動産事業者として利益にならなくても協力してもらえるのか。
- 特定の事業者だけの利益になるような情報が入る事になるのではないか。
- 特定の不動産業者の資産形成につながらないか
- 不動産事業者との連携については公平を保つ必要あり。
- 連携する不動産業者をどのように選定するのか。
- 不動産業界はこれまであまり付き合いがなく、漠然とした不安がある。
- 業界団体だと大分良いかも知れないが、それでも実態は一人親方の集まりで、誰か一人が反対するとまとまらなくなることがあった。

その他のアンケート結果

リノベーションスクール@北九州に職員が参加した理由



リノベーションを進めるうえでの課題

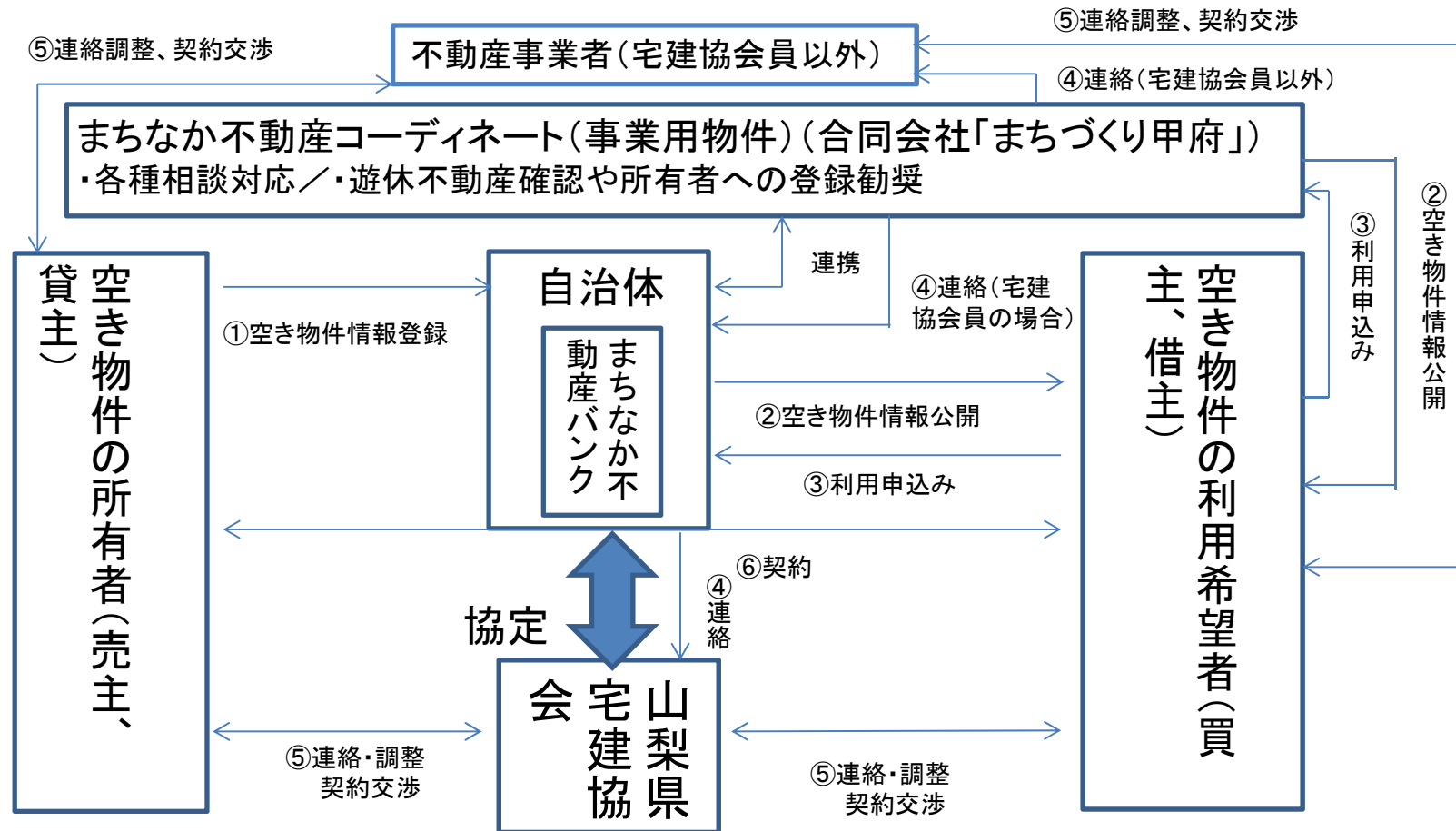


平日の日中の人通りが少ない
家賃が高止まっている
対象となる物件が少ない
若くて熱意のある人材不足

4. 実際のまちづくりへの適用イメージ(甲府市)

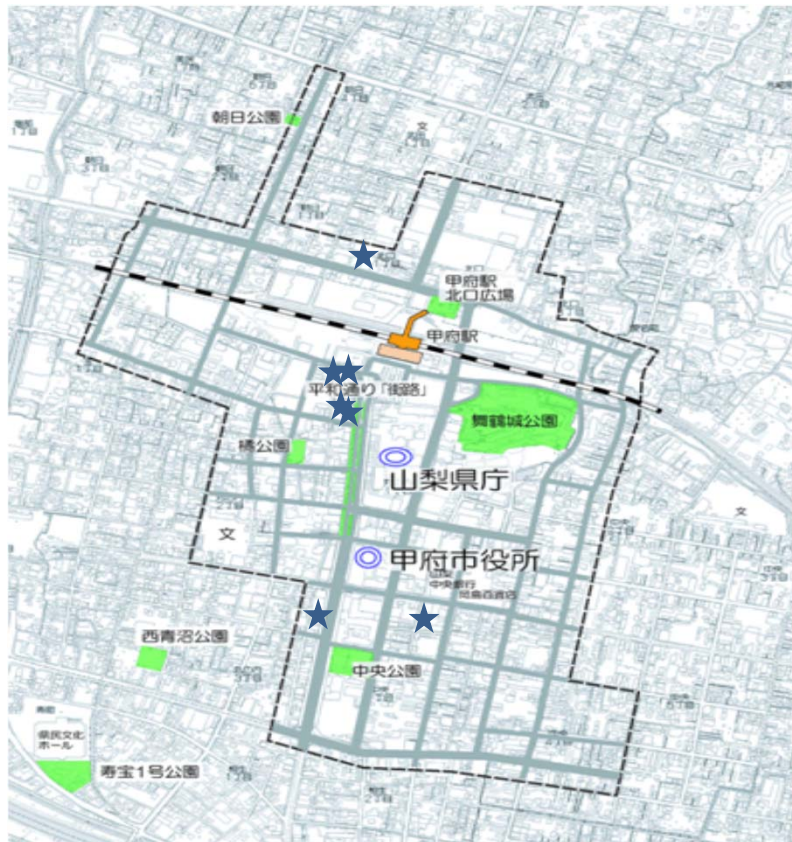
まちなか不動産バンクの仕組みと実績

- 甲府市では中心市街地エリアに限って、空き家だけでなく様々な不動産を対象にしたバンク「まちなか不動産バンク」を設立(運用は2014年10月から)。
- 特徴としては、事業用物件については、市内の商工関係者等が幅広く出資者となっている合同会社「まちづくり甲府」もコーディネーターとなって各種相談対応に当たる仕組みとなっていること。(対象不動産が多様かつビジネス向きであるため、このような対応が有効と考えられたもの。)



まちなか不動産バンクの実績

○まちなか不動産バンクは2014年10月からスタートして、現在、7件の事業用賃貸物件の登録がある(下図★印)。



①対象エリア: 甲府市中心市街地活性化基本計画に規定する中心市街地区域(115ha)

②対象物件: 遊休不動産全般(空き家、空き店舗、空き事務所、空き地等)

③特徴: 対象が空き家(住宅)に限られないこと。また、対象が広汎なため、遊休不動産の所有者と利用希望者の意向に対して柔軟にマッチングを行うため、まちなか不動産コーディネートをを行うこと。

特に、事業用物件については、合同会社「まちづくり甲府」もコーディネーターとなること。

甲府市中心市街地の状況

- 中心市街地には、まちなか不動産バンクに登録されていない多くの空き物件がある。
- 駅周辺エリアを下図のようにいくつかのゾーンに分けて、それぞれのゾーンの特性や適地性、不動産の活用可能性を吟味する。
- その上で、着手する順番を決めて、権利関係調査やオーナーの意識啓発活動に入る。



不動産業界と自治体の間で考えられる連携のあり方

○下表のように、順を追って流動化のための素地を作っていくこととしてはどうか。

○さらに概ねの達成期間の目途を立てる。それによって新規出店者にしても、まちなかに住みたい意向の市民にしても、将来のまちなかの賑わいがイメージし易くなるのではないか。

	目 標	具体的な取り組み	スケジュール
ステージ1	まちなかの魅力度や不動産有効利用の在り方についてアドバイスを受けつつ、大まかな再生の方針を固める	<ul style="list-style-type: none"> ・業界と市のミーティング ・他市の事例や取組みの研究、見学など ・専門家によるアドバイス 	6か月
ステージ2	それぞれのエリアの特徴を見極めて、どこから着手するのかを定める	活用可能性(耐用年数、転用可能性)や権利関係調査について市から業界へ業務委託する	6か月
ステージ3	不動産オーナーの意識啓発(低廉な家賃で、まちづくりへ協力してくれること)	空き物件所有者ヒアリング(売買や賃貸の意向、条件整理)	1年
ステージ4	不動産オーナーと利用希望者のマッチング	<ul style="list-style-type: none"> ・バンクへの登録 ・まちづくり会社によるコーディネート ・不動産会社による調整、契約 	1年

5. まとめ

- 不動産業界と自治体が連携して、まちなかに関するビジョンを共有することが、まちなかストックビジネス推進のために必要。
- 幸いにも現在、空き家バンクを通じて両者の連携の機運が醸成されつつある。両者が連携することによって空き家バンク自体の実績が向上していることから、連携は有効だと言える。
- まちなかの遊休不動産活用に関心の高い自治体の意向を探ると、不動産業界への期待度は極めて高い。特に、不動産の活用可能性や不動産オーナーの意識啓発、さらにはまちづくりへの広範なアドバイス等を求めていることが分かる。
- また、連携先として、地場の中小不動産業界に対する期待度も高い。要はまちなかの不動産について、不動産のプロとしての専門知識を持ち、それを的確に伝えられるかどうか。
- 実際に連携がうまく機能すれば、まちなかビジョンの作成、不動産の活用可能性、不動産の権利関係調査、オーナーに対する意識啓発などを通じて、これまでに以上にまちづくりが進むとともに、不動産業界としても新しいマーケットができる可能性があるのではないか。
- 不動産業界が自らに対する期待と課題をしっかりと受け止めて、中身の濃い連携を実現することが期待される。

(本資料の内容を元に、月刊不動産流通No. 398 平成27(2015)年7月号(株式会社不動産流通研究所)に小論を掲載していますので、ご関心のある方は合わせてご覧ください。)