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　草鹿 朋子

1．はじめに

コロナ禍を経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「くらし」を実現するには、各地域に住まい、集う「ひと」に着目し、「くらし」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、不動産業者（不動産の売買・賃貸・仲介等を業とするもの）・不動産管理業者（不動産の管理を業とするもの）が地方公共団体や住民、他業種等の関係者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活動について、そ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の横展開を図るため、令和４年度に「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。）を創設いたしました。

本稿では、その第２回目の実施内容や審査結果などについてご紹介いたします。

2．第２回地域価値を共創する不動産業アワード

⑴　募集対象

募集対象は、「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及び不動産管理業者並びにそれら事業者を含む協議会等の団体の活動とし、不動産のオーナー又は地方公共団体についても、それらの事業者又は団体との連名による応募を可能としました。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。

⑵　募集部門

第２回となる今回は、幅広い活動にご応募いただくため、細かい部門分けはせず、以下①～③の３部門を設定しました。また、同一の応募者が異なる活動により複数の応募をすることは可能とし、第１回地域価値を共創する不動産業アワードに応募した活動においては、更なる取組を実施して新たな成果が上がったと認められる場合には応募可能といたしました。

①一般部門
　②及び③以外のもの
②サブリース部門
　サブリースの手法を活用した活動
③空き家部門
　以下のいずれかに該当する活動
　・空き家を活用した活動
　・空き家となる前の段階から関与し、空き家の発生予防や新たな活用につなげる活動

⑶　受賞者の選定

応募のあった活動の中で最も優秀なものを「アワード大賞」として表彰するほか、それぞれの部門において優秀な活動を「優秀賞」として、地域づくり・コミュニティづくりに貢献している活動や、地域づくり・コミュニティづくりを担う人材の育成に資する活動を「特別賞」として表彰することといたしました。

⑷　応募方法

以下の①～③に掲げるいずれかの方法により、応募ができることとしました。

①応募希望者自らによる応募

②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　・北陸地方整備局
・中部地方整備局　・近畿地方整備局
・中国地方整備局　・四国地方整備局
・九州地方整備局　・沖縄総合事務局

③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

⑸　選定方法

応募のあった活動について、書類審査による１次選考により計18件選出し、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委員名簿参照）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】

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
池本	洋一	株式会社リクルートSUUMOリサーチセンター長
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）

⑹　審査基準

審査においては、以下の①～③の項目を中心に総合的に評価しました。

①先進性

地域において新たな価値を生み出す先進的な取組であること

②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活動し、地域課題解決等の具体的成果につながっていること

③地域活性化

地域づくり・コミュニティづくりや、それらを担う人材の育成に寄与していること

【第２回地域価値を共創する不動産業アワード募集】

３．受賞結果

第２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36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」において、「アワード大賞」、一般部門、サブリース部門及び空き家部門の３つの部門別の「優秀賞」を選定し、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３件の「特別賞」を選定しました。

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。

⑴　アワード大賞

●受賞者

NPO法人福岡ビルストック研究会

●活動名称

九州DIYリノベWEEK

●活動拠点

福岡県福岡市

●活動概要

九州４県を中心に24地域の事業体で構成する本団体は、DIY（Do It Yourself）の手法を取り入れ、休眠不動産の再生と地域活性化を目指す「DIYリノベ」活動を行っています。情報共有とお互いのスキルアップを図るためのプラットフォームとして、シンポジウムや視察ツアー、相互訪問等を毎年実施しており、活動参加者は各地域で新たなオピニオンリーダーとなって地域活性化に取り組んでいます。10年間の活動により、各地域において活用された遊休不動産は264棟、再生した空きビルにおいてスタジオを始めるクリエーターや、再生した戸建て空き家において宿泊・飲食業を始める移住者などの起業者が150人以上、新規雇用者は160人以上、移住者は50組以上、設立された民間まちづくり組織は30組以上に上ります。遊休不動産の活用事例としては、福岡の廃墟化した老朽RC賃貸一棟を文化人が集まるまちの拠点として再生、八女市の廃墟化した大型木造の旧八女郡役所を大ホールとして再生、大牟田駅前の休眠路面電車をカフェとして再生した取組等があります。

●共創者

大家・不動産業者・建築士・公務員・大学講師・学生・医師　等

●選定理由

24もの事業体が情報共有と相互研鑽を行う活動が10年にわたって続けられ、新規加入団体も増えているほか、独創的で地道な活動は

日本のみならず海外にも広がっています。DIYの概念を街づくりに拡張し、社会的起業家の養成や関係人口増大等、地域の社会課題解決に貢献している点も高く評価されました。

【全チーム登壇シンポジウム(2023年久留米市)】

「全チーム訪問インタビュー」などの現地活動視察により、活動の情報共有による学び合いを図っている

⑵　一般部門 優秀賞

●受賞者

株式会社プライム

●活動名称

絶対に見捨てない！

不動産・行政・NPOの連携による住宅弱者への取り組み

●活動拠点

神奈川県座間市

●活動概要

不動産業者・NPO・行政連携でリスタートを後押しするため、住宅弱者の住まいを積極的に確保しています。入居後も、必要な人には見守りをつけるほか、アパートの掃除等の簡単な仕事をあっせんし、食料支援を行うなどコミュニケーションをとりながら社会とのつながりを持ってもらうことで孤独感・孤立感を減らす活動を行っています。食料の支援は全て寄付でまかない、安価な見守りシステムの活用と家賃の集金など業務の延長としての安否確認を併用することにより、要配慮者本人の負担を少なくする工夫をしています。運営するシェアハウスでは、問題を抱えて住む家を失った高齢者・うつ病・身体障害者の方々がお互いに役割分担しながら、孤独とは無縁に楽しく暮らしている例があります。住宅弱者にとっては住み替えが叶い、大家さんにとっても投資と社会貢献の両立を叶えることのできる、賃借人・賃貸人の両者にとってメリットのある取組です。11年間の活動により、管理物件数は250部屋に増え、毎月100件以上の住まいの相談があります。

●共創者

大家・不動産業者・一般社団法人・NPO法人・地方公共団体　等

●選定理由

入居のあっせんだけでなく、食料支援も行うなど、絶対に見捨てないという熱い想いが感じられます。また、元気な高齢者はアパートの掃除やシルバー人材紹介を通じて外部とのつながりを持つことで健康管理やコミュニティ参加が可能となっており、他地域でも展開可能なプロジェクトとして高く評価されました。

【高齢者見守り】

家賃を集金しながら安否確認を行い、心配なことがあれば地域包括支援センターや介護事業所、市役所の担当課に連絡する

●受賞者

ビーローカル・パートナーズ

●活動名称

昭和なまちのバイローカルムーブメント
～良き商いを守り育てる～

●活動拠点

大阪市阿倍野区

●活動概要

2012年から、あべのハルカスで有名な天王寺の南にある下町で、不動産業者をはじめとする地域の事業者が良き商いを守り育てるムーブメントを実践しています。エリアの価値を上げるため、ハードとソフトの取組を一体的に展開し、不動産を活用したアンカー店舗を核にしながら、年１回の「バイローカルの日」の開催（青空市）と「バイローカルマップ」の制作、SNS等の展開を通じて「地域に住む生活者と良き商いが出会う場」を提供しています。その結果、地域の多様性を担保する仕掛けとなり、空き店舗を活用した新規出店が70店舗以上、過去10年の地価の推移（2022年２月：ダイヤモンド不動産研究所による）は、天王寺駅周辺で24%の下落、隣接する住吉区は0.1%の上昇にとどまる中、活動が展開された本地域では45.4%上昇するなど、エリアの不動産活用の加速と資産価値の大幅な向上を実現しており、９割近くの地域住民がまちの価値向上を実感しているというアンケート結果も出ています。

●共創者

不動産業者・商店街事務局・工務店・設計事務所・造園業　等

●選定理由

シャッター通りとなりがちな商店街において、空き家等の活用を連鎖的に展開することによって、より良い仕組づくりへとつなげる取組を続けており、点から面への広がりで地域全体が活性化されている点が高く評価されました。

【バイローカルの日】

年に１度のバイローカルの日、ご近所の良き商いと住民が出会う日

⑶　サブリース部門 優秀賞

●受賞者

株式会社巻組

●活動名称

DAO型シェアハウス Roopt DAO

●活動拠点

東京都新宿区、宮城県石巻市、東松島市、塩竈市　等

●活動概要

巻組は、資産価値が低下して市場での流通が難しいような空き家を借り上げ、１日からの利用が可能なシェアハウス等に活用するサブリース事業を行っています。シェアハウスの運営に当たっては、「Roopt DAO」として、ブロックチェーンによる新しい組織形態であるＤＡＯ（Decentralized Autonomous Organization、分散型自律組織）を活用しながら、参加者が協力して理想のシェアハウスづくりを目指して活動しています。NFT（非代替性トークン）を取得した参加者は、シェアハウスの入居権とシェアハウスの予算使途やルールなどに関する意思決定権を得るほか、内見対応やRoopt DAOの情報発信等を担って報酬としてトークンを得たり、その報

酬トークンを参加者同士で送り合ったりして、空き家活用に能動的に関わるコミュニティを創出しています。なお、シェアハウスの家賃はトークンで支払うことも可能となっています。現在の参加者は430名超に上り、こうした取組によって遠隔地からのシェアハウス運営が可能となったことに加え、NFTにより入居権を予約購入できる仕組としたことで回転差資金が生まれる経営的効果が得られています。また、学生起業家が多く集まり、入居者同士の交流から協業が生まれ、新たなビジネスが立ち上がっているほか、参加者が新しい拠点づくりのために首都圏から地方へ通い続けたり、地域のボランティア活動に参加したりするなど、地方創生にも寄与しています。

●共創者

DAO参加者・大家・不動産業者・企業

●選定理由

仮想通貨を使い、遠隔地からでも共創できる仕組は先進性と展開可能性が高く、自律分散型のシェアハウス運営という点も画期的な取組であり、他地域への波及効果も高く、利用者、住民の主体性を育む仕組になっている点が高く評価されました。

【Roopt石巻羽黒町】

既存の15件のシェアハウスにDAO的運用方法を導入

●受賞者

omusubi不動産

●活動名称

挑戦する人の船出を後押しする、コ・クリエイティブ・スペース。「せんぱく工舎」

●活動拠点

千葉県松戸市

●活動概要

30年近くにわたって空き家となっていた昭和35年築、全18戸、延床面積約380㎡の大型物件（旧社宅）を一括で借り上げ、クリエイティブスペースとして再生しました。初期投資は躯体とインフラの再整備に限定し、室内をDIY可能な状態で賃貸することによって各部屋の賃料を抑え、入居者、所有者及び運営者のいずれの事業収支も成り立つモデルを組み立てました。入居者同士のコミュニティを創出することで、共用部の運用やイベント実施などの協力関係が構築され、利用者が愛着を持って活動に参加し、運営コストを分散する効果が上がっています。また、入居者による共同プロジェクトが生まれ、地域の芸術祭に出店するなど、活動に広がりが見えてきているほか、本活動に触発された近隣の物件所有者が空き部屋をDIY可能物件としてクリエイターに貸し出したり、店舗をカフェスペースとしてリノベーションする事例も出てきています。

●共創者

不動産業者、演出家、入居者

●選定理由

大規模施設が放置されると治安・防災上の問題が生じるおそれがあります。そうした物件を再生して地域住民に与えたインパクトは大きく、住民のたまり場、交流の場となっている点や、入居時に企画書を提出するという取組もユニークです。入居者がコミュニティマネージャーの役割も果たしているなど、住

居が単なる箱ではなく、コミュニティ、住民価値という新しい価値を創出している点が高く評価されました。

【せんぱく工舎】

昭和35年に建てられた神戸船舶装備株式会社の社宅を改装

⑷　空き家部門 優秀賞

●受賞者

株式会社上原不動産、株式会社ARCH

●活動名称

まちづくりと居住支援がともに成り立つ社会を目指す

●活動拠点

山口県下関市

●活動概要

かつて賑わっていた商業地域も、現在では古い建物が増えてシャッター街となり、高齢者・低所得者・障害者・ひとり親世帯も多く、創業や移住者の少ない地域となっています。そのような商圏において、上原不動産は居住支援法人として、安心して借りることのできる賃貸住宅の提供と見守り支援を行い、まちづくり会社ARCHは不動産賃貸業の目線を生かしたリノベーションまちづくりを進め、「空き家空き店舗を利活用したサードプレイスとなる拠点づくり」を通じた賑わい創出やプレイヤー集め、コミュニティづくりに取り組んでいます。再生店舗のサブリースに当たっては、老朽化した建物については、大家が基礎的工事費を負担しなければならないケースが多い中、大家に資金力がない場合に、ARCHが通常より低い家賃で借り上げて基礎的工事費を負担して貸し出し、借主が自由に内装工事を実施する仕組により、空き家を再生店舗として有効活用しやすくしています。また、ARCHが手がけたシェアキッチン利用者が数カ月の実績を積んだ後に街中のテナントで開業出来る環境ができるなど、連携した取組が好循環を生み出しています。

●共創者

大家・不動産業者・国・地方公共団体・任意団体　等

●選定理由

リノベーションまちづくりに居住支援を組み合わせることにより、シャッター商店街に居住支援入居者などの移住･定住者がみられ、フードバンクや子ども食堂等、地域の要配慮者に向けた生活支援にもつながっている点が高く評価されました

【ARCH茶山Ⅱ】

クリスマス会・子ども食堂を実施

⑸　特別賞

●受賞者

株式会社タウンキッチン

●活動名称

JR中央線高架下を活用した創業支援施設群「コウカシタ・ヒガコインキュベーション」

●活動拠点

東京都小金井市

●活動概要

JR中央線の高架下でKO-TO、PO-TO、MA-TOの３施設を運営し、150社以上の起業家が集まる拠点を形成しています。また、自社で運営するウェブメディアの「リンジン」等を通じて、地域の起業家を広く紹介することで、地域内で起業家を支え合うコミュニティを生み出しています。その他、鉄道会社や行政等との連携により、起業家育成のためのセミナーや個別相談を行う創業支援事業、商店街等の空き店舗紹介や空き家とのマッチングを行う不動産事業を手がけ、スモールビジネスを通じた地域づくりをワンストップで行うことで、地域価値の向上に寄与しています。

●共創者

不動産業者・企業・地方公共団体・中小企業振興公社・金融機関　等

●選定理由

JR高架下にJR中央線コミュニティデザイン等と協働して開設した建物を活用するという独自性を生かし、高架下利用ならではの低コストでチャレンジショップを出せる点が新しい価値であるといえます。また、起業家の小商い、シェアキッチンなどの働く場を創出し、150以上の企業家が集積するなど、多くの共創者と連携しながら地域の魅力を高めている点が高く評価されました。

【コウカシタ・ヒガコインキュベーション】

JR中央線東小金井駅付近の高架下にある創業支援施設群
地域の資源やネットワークを活かして、事業を育てる拠点

●受賞者

株式会社ハチノジ

●活動名称

地域の空家を活用して世界中から来る留学生向けに多文化共生型（国際交流）シェアハウスの提供

●活動拠点

京都市

●活動概要

老朽化した空き家は修繕費の負担が大きく、また、改修後に借り手がすぐに見つかるかどうか不透明という不安があります。その一方で、日本での居住先確保に苦労する海外からの留学生や、入居しても孤立化する方々も多いことから、両者のギャップを埋める手段として、空家を借り上げて国際交流型シェアハウスへ転用して活用する活動を行っています。また、将来海外留学を検討している日本人学生が準備期間や語学に触れる機会として外国人との共同生活を体験するために入居いただくケースも多くあります。空き家が多い地域は防犯上の不安がありますが、日本文化に関心を持つ外国人留学生や日本人の若い世代が住むことで閉鎖的な地域に人の流れができ、顔見知りとなることで地域に安心感が生まれます。最初は警戒心が強い地域住民も、

ラジオ体操や祭の設営、高齢者の自宅の荷物運び出し、小学生向けの英語レッスン等、地域活動に参加する留学生の姿に接するうちに人間関係が形成され、シェアハウスのある地域が活性化するという効果を生んでいます。

●共創者

大家・不動産業者・大学機関・留学生

●選定理由

外国人留学生向けシェアハウスという難易度の高い取組で、SNSで入居者（外国人留学生）を呼び込むという今日ならではの仕組を活用しています。入居者である留学生が地域活動に参加し、地域のコミュニティの場としても機能しており、サブリースを活用した新しい取組が高く評価されました。

【国際交流ハウス】

入居者同士の積極的な交流を通し、空間だけではなく、価値の高い時間や経験を提供

●受賞者

中央グリーン開発株式会社

●活動名称

新規分譲地の開発要件であった「集会所施設の設置」を、新旧住民が緩やかにつながる『まちのコミュニティ拠点』へ

●活動拠点

埼玉県越谷市

●活動概要

「みずべのアトリエ」（南荻島出津自治会館Ⅱ）は、戸建分譲の開発要件に沿って新設された自治会館です。ハード面（宅地開発）においては、隣接する元荒川沿いに自治会館と公園を配置してカヌー乗り場も新設するなど、地域資源である川辺を含めた一帯を「まちのリビング」と位置づけて計画し、誰もが気軽に立ち寄ることのできる「地域のコミュニティ拠点」を整備しました。自治会長の働きかけで行政による整備も進み、2021年３月にカヌー乗り場、2022年３月には川側への階段を設置し、「みずべのアトリエ」ができたことで人が集まるようになりました。ソフト面に関しては、計画段階から、行政･自治会･近隣大学等と共創し、住民参加型による新たな拠点づくりを丁寧に進めてきました。その結果、「地域ニーズの把握」と全国的な課題となっている「担い手不足の解消」に成功し、まちづくりサポーターとして34名が登録するとともに、自治会長の世代交代も実現することができました。オープンから５年が経過し、今日では年間延べ2,000名以上が来訪して様々な集いやイベントが開かれる『予約の取れない自治会館』となっています。。

●共創者

不動産業者・自治会・地方公共団体・NPO法人　等

●選定理由

全国的に集会所機能の衰退が課題となる中で、自治会が主役となり、自治会館をうまく活用してコミュニティーセンターとして機能させており、住民自らが率先して活動し、自治体を含めた多様な主体を巻き込んだ活動を行っている点が高く評価されました

【公園】

水辺で乾杯！定期的な地域イベントに地域住民が集う

【第２回地域価値を共創する不動産業アワード受賞結果】

４．終わりに

今回受賞された取組だけでなく、残念ながら受賞には至らなかった取組にも、多様な主体と共創し、地域づくりやコミュニティづくりに貢献している取組が数多くございました。どの取組も自らの知識や経験を活かし、活動している地域を魅力あるものにしたいという強い想いがあると思います。

このような先進的な取組を全国に発信していくため、国土交通省では、「地域価値を共創する不動産業アワード」を受賞されたみなさまの取組を関係団体と協力して発信していくほか、シンポジウム等の開催を検討し、優良事例の普及を図っていきたいと考えています。

最後に、ご応募いただいた皆様、共創者、関係者の皆様に多大なる感謝を申し上げるとともに、皆様の取組がより一層の成果を上げられるよう願っております。

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ホームページ】

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/kyousou_awards/index.html

地域価値を共創する
不動産業アワード
REAL ESTATE INDUSTRY AWARDS