

# 議論・検討いただきたい事項について

---

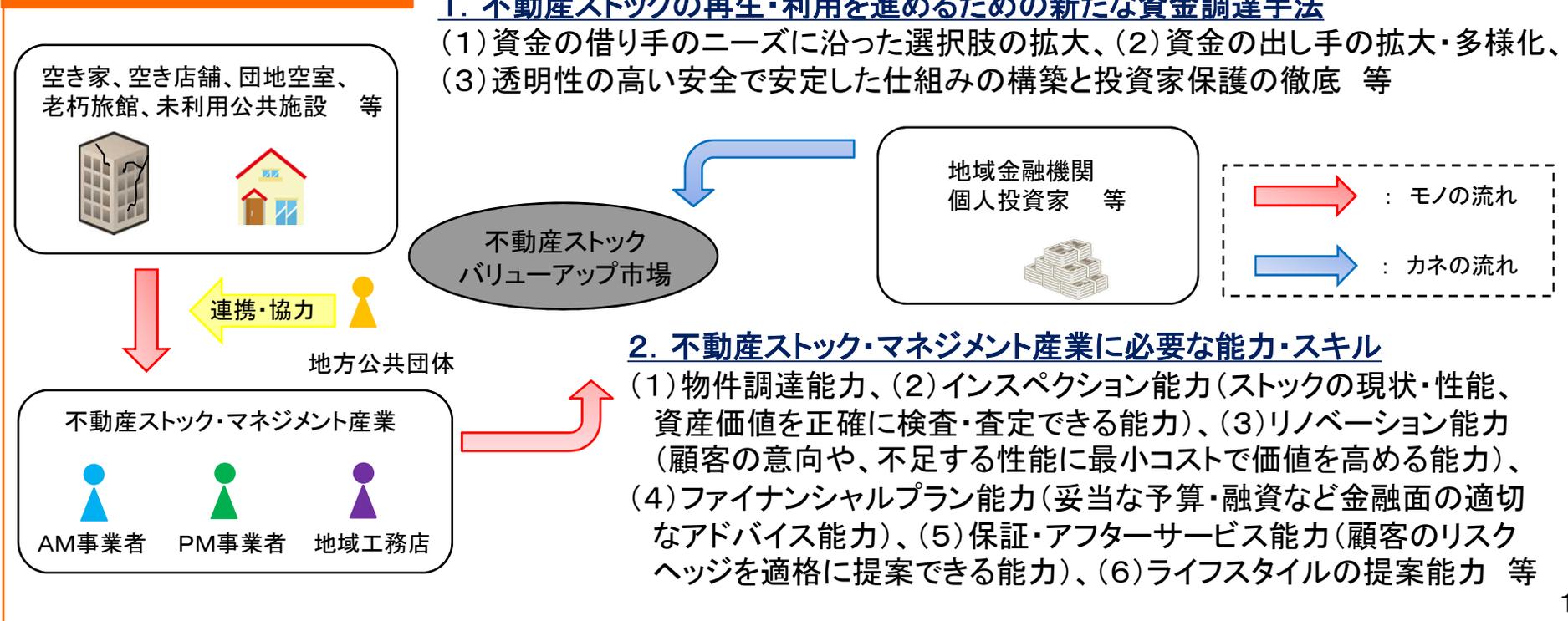
# 検討会議の趣旨・目的と検討項目について

## 趣旨・目的

※ 「第1回不動産ストック再生・利用推進検討会議」資料より

- 少子高齢化・まちなかの空洞化、既存施設の老朽化に対応した持続可能な地域経営を行うためには、地域の中核的施設や老朽化した小規模な不動産(空き家、空き店舗)等の地域資源を効果的に再生・利用していくことが必要であり、そのような取組を推進するためには、多様な資金調達の仕組み、地域の不動産事業者の役割の再検討、新たな産業創出に向けた社会システムの再構築が求められる。
- 例えば、クラウドファンディング等の手法を用いた小口の投資家から資金を調達する手法は、地域の様々な不動産ストック再生・利用事業の展開・拡大に向けた有効な資金調達の一手法となり得る。
- 不動産ストックの再生・利用を効率的に進めるための資金調達(ファイナンス)、収益化(マネタイズ)、今後の地域の不動産関連事業者の企画(プランニング)、経営(マネジメント)のあり方を検討する。

## 検討項目・イメージ



# 不動産ストック再生・利用推進検討会議の進め方(案)

第一回検討会(7月1日)    第二回検討会(9月28日)    第三回検討会(11月頃)    第四回検討会(2月頃)    (3月)

- 不動産ストック市場の実態(空き家・団地空室・空き店舗・老朽旅館等の全国の不動産ストックの現状・規模感の把握)
- 不動産ストック再生・利用の類型別事例の成功要因等の分析・プレイヤーの課題認識
- 不動産ストック再生・利用の資金調達手法の類型化
- 不動産ストック再生・利用の推進に必要な「モノを動かす」方策と「カネを動かす」方策を中心とした議論
- 不動産ストック再生・利用を効果的に進めるための多様な資金調達手法の検討

- 不動産ストックの再生・利用・管理関連事業者の実態把握
- 不動産ストック・ビジネス拡大に向けて各地域に求められるキープレイヤーの役割・機能
- 小型案件・汎用性の低い案件のバリューアップ事例の成功要因の分析、事業者のビジネスモデルの類型化
- 不動産ストック再生・利用の推進に必要な「ヒトを動かす」方策を中心とした議論
- 不動産ストック・マネジメント産業に必要な能力・スキル、不動産ストック・ビジネスの活性化に向けた検討

再度、カネ(資金調達手法)に関する議論を中心に行うことを想定

- 不動産関連事業者等向けの「不動産ストック再生・利用推進ガイドライン」(案)の提示、意見交換
- 不動産ストックの再生・利用を効果的に進めている事例の類型化と成功要因の整理
- 不動産ストック再生・利用を効果的に進める資金調達手法の提案と活用方策の検討
- これからの不動産ストックバリューアップ産業の展開に必要な仕組みの検討

・ 事業者等向けガイドラインの策定  
・ 制度的な検討の具体化

## 主な議論の対象

ヒト	モノ	カネ
△	○	◎

## 主な議論の対象

ヒト	モノ	カネ
◎	△	○

## 主な議論の対象

ヒト	モノ	カネ
○	○	◎

## 最終成果とりまとめに向けた方向性

ヒト	モノ	カネ
不動産ストックバリューアップ産業の構築	不動産ストックの実態把握と活用の可能性	資金調達手法の多様化・充実と市場の拡大

**市場の政策課題:「箱の産業」(新たな供給・開発を中心とする産業)から「場の産業」(既存エリアの資産価値向上に向けた再生・管理を重視した産業)への転換を進める**

◇生活する場から発想する「利用の構想力」による空間資源の発見と、その空間資源に価値を見出し、その価値を最大限に活用できる方策・人と場を出会わせる取組が重要。

空いている敷地に、ただ建物を建てる、改修することではなく、いつも賑わいのある、活気あるアクティビティの創出、プレイスメイキングできる事業者が求められている。

◇まちなかの空き家・老朽ビル等の不動産ストックの再生のみならず、当該不動産周辺のエリア全体の価値を高める再生・管理を行うことが必要。

不動産オーナーと共に、エリア全体をどのように再生するかを念頭に置いた再生・管理を行い、個別単体の建物・敷地ではなくエリアの価値を上げることが、不動産の資産価値の上昇、資産稼働率の向上、税収の増加につながり、持続的な地域経営が可能となる。

**事業者の役割:持続的なまちの創生プロセスを実現する異業種混合型の再生・管理**

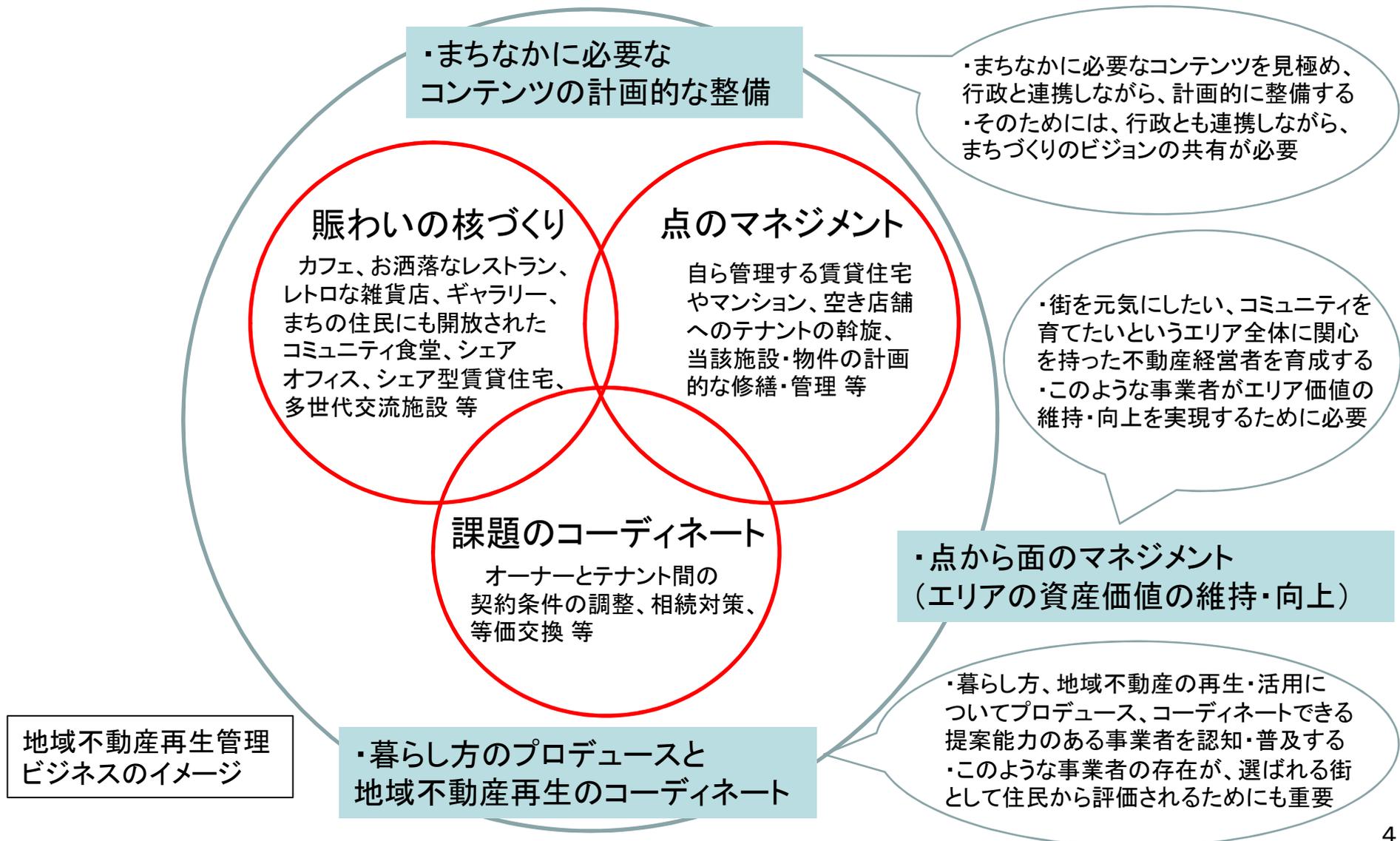
◇困っている空間資源のオーナーへの働きかけ、まちを創生する仕掛け人の存在が重要。

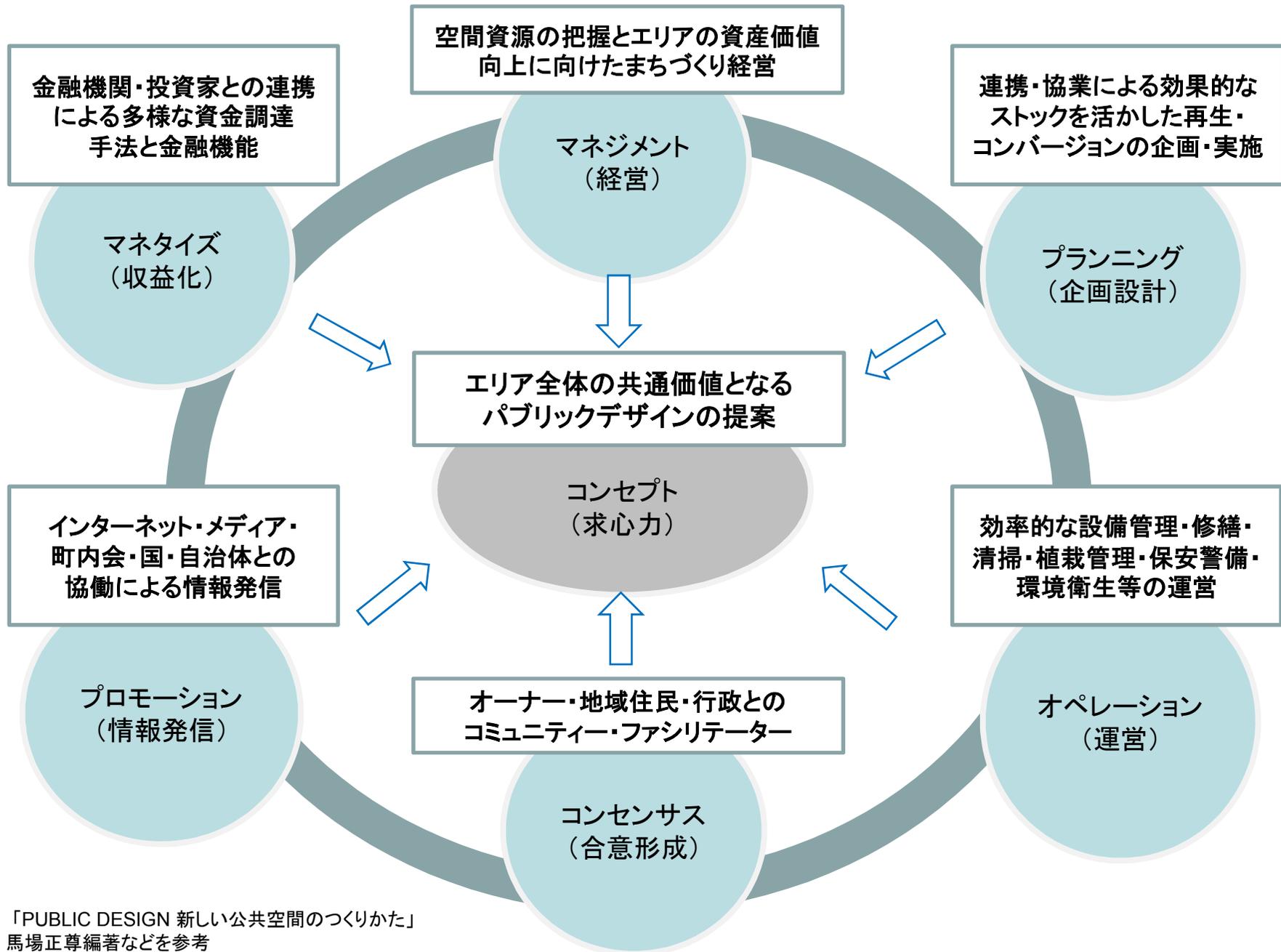
個々のオーナーの資産、エリア全体のプロパティマネジメントができる事業者の存在が、地域の空間資源の短所を補い長所を伸ばし、持続可能なまちの創生を可能とする。

◇チームワークによる再生(リノベーション)、まち自体の魅力を高める提案能力が必要。

まちの中の余剰スペース、所有者、築年数、設備・性能等の空間資源に関する情報を把握し、地域の建築・不動産会社・行政・金融等の連携により、まち全体の価値を高める。

地域の最先端の不動産関連事業者は、「賑わいの核づくり」、「点のマネジメント」等は、既にできている。これに加え、「まちなかに必要なコンテンツ整備」や「面のマネジメント・エリアの資産価値の維持・向上」、「暮らし方のプロデュース」ができる地域不動産再生管理に関するビジネスの推進が必要ではないか。





※ 「PUBLIC DESIGN 新しい公共空間のつくりかた」  
馬場正尊編著などを参考

100～200ha程度のエリア  
(中活区域全体に相当)

(参考事例)

浜松市都市再生促進地区における  
建築物等及び土地の適正な管理及び  
活用の促進に関する条例施行地区

大規模な再開発や区画整理等を念頭に置いた場合に、このような大きなスケールを事業対象エリアとすることが考えられる。

- ・大規模事業を仕掛けられるのであれば適した規模であるが、遊休不動産の再生事業がメインであれば、このエリア全体の管理は広すぎる
- ・事業評価が行いにくいばかりか、エリアの資産価値がほとんど変わっていないという結果が続くと、事業の継続・拡大が期待できない
- ・これだけのスケールのエリア・プロパティをマネジメントできる事業者は、地方都市にはそれほど多くは存在しない
- ・対象エリアが大きすぎると、結果的には虫食いの・散発的な資産更新の対応だけで終わってしまう可能性がある

40～50ha程度のエリア

(参考事例)

地域家守事業  
長野市善光寺門前町  
北九州市小倉地区

オーナーとテナントでリスク分担ができるエリアにおいて、事業主体が、エリア内の不動産再生・管理のコーディネートを行うことを通じて、地域内の元気なエリアだけでなく相対的に衰退したエリアの再生にも取り組む。

- ・エリアがある程度広いので、更新が一か所に集中することがないため、家賃の急激な高騰が抑制される
- ・地域の元々のアイデンティティを維持しながら、エリア内で発掘・再生を行った物件の魅力度アップを図ることができる
- ・更新・改修が一か所に集中しないため、エリア全体の資産価値の変化は把握しにくいですが、エリア内の複数の特定物件の新規テナント層、エリアの来街者数の変化、入居率・賃料変動等により事業効果の測定が可能

10ha以下の  
スモール  
エリア

(参考事例)

全国各地の  
リノベーション  
スクール

小規模エリアの空間資源を発掘・把握し、相対的に衰退の激しいエリアであっても、事業主体が、オーナー、行政、建築系工務店、不動産開発・流通業者、金融機関等と連携し、リスク分担しながらエリア内のまちづくりに関わり、当該エリアの資産価値の維持・向上に取り組む。

- ・狭いエリアだからこそ空間資源の把握が容易で集中投資できて、かつ、事業主体もリスク分担して本気になるので、エリア内の不動産再生・管理が効果的に進む可能性が大きい
- ・リスク分担、事業者連携による不動産再生・管理ができる事業主体が認知されれば選ばれやすい
- ・対象エリアが小さいため、エリアの資産価値の変動、人の流入の変化等事業効果が把握し易い

不動産ストックの再生・利用を進める上で、人間の心理と行動を基本に考え、ヒューマンスケールによるまちづくり、賑わいと活気あるアクティビティの創出、居心地を良くすることによる都市空間の魅力増進に意識的に取り組むことが、エリアの価値向上・不動産再生管理ビジネスの成功につながるのではないか。

## 1. 保護

- (1) 交通と事故からの保護(安全): ●歩行者の保護、●交通不安の除去
- (2) 犯罪と暴力からの保護(治安): ●活気ある公共領域、●街路に注がれる眼差し、  
●昼夜を通じて展開する機能、●適切な照明
- (3) 不快な感覚体験からの保護: ●風、●雨／雪、●寒さ／暑さ、●汚染、●埃、騒音、照り返し

## 2. 快適性

- (4) 歩く機会: ●歩くためのスペース、●障害物の除去、●良好な路面、●万人への開放、●興味深いファサード
- (5) たたずみ／滞留する機会: ●エッジ効果／たたずみ／滞留するための魅力的なゾーン、  
●たたずむための拠り所
- (6) 座る機会: ●着座のためのゾーン、●利点の活用:眺望、日照、人びとの存在、●座るのに適した場所、  
●休憩のためのベンチ
- (7) 眺める機会: ●適度な観察距離、●遮断されない視線、●興味深い眺め、●照明(夜間)
- (8) 会話の機会: ●低い騒音レベル、●「会話景観」をつくりだすストリートファニチュア
- (9) 遊びと運動の機会: ●創造性、身体活動、運動、遊びの促進、●昼も夜も、●夏も冬も

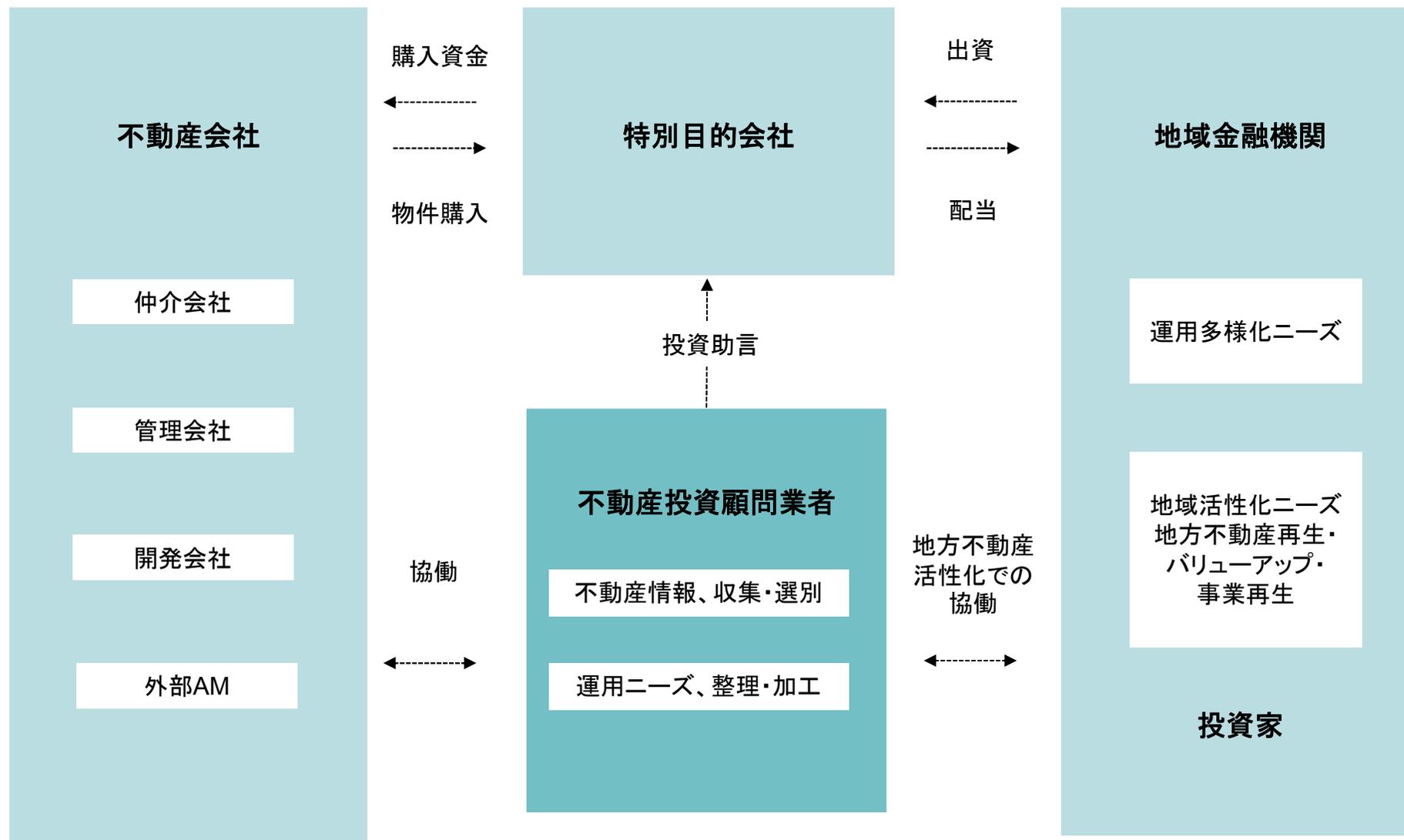
## 3. 喜び

- (10) スケール: ●人間的スケールで設計された建物と空間
- (11) 良好な気候を楽しむ機会: ●日向／日陰、●暖かさ／涼しさ、●そよ風
- (12) 良好な感覚体験: ●良質なデザインとディテール、●良質な素材、●すばらしい眺め、●樹木、植物、水

1. 地域における不動産関連業者に求められる役割・機能
  - (1) 地域を守り安全性を確保し、エリアの不動産価値を高める方法論
  - (2) オーナー・入居者・地域全体の利益となる不動産の再生・管理に関するコンサルティング、プロデュースに必要なノウハウ・機能
  - (3) 改修・再生を通じた優良不動産の供給に求められる金融機能
  
2. 地方都市の中小不動産業者が強みを発揮し期待される分野
  - (1) 地域に密着したオーナー・異業種との連携・協働によるエリア管理
  - (2) 地元企業との協働によるコミュニティを付加価値化するまちづくり
  - (3) オーナーの課題解決、顧客満足向上につながる提案・総合調整
  
3. 不動産ストック再生・利用マーケットの拡大に必要な対応策
  - (1) オーナー・消費者・投資家へのプロモーションとして必要な仕組み
  - (2) 地域不動産再生管理(エリア・プロパティ・マネジメント)ビジネスに対する行政の関与・支援のあり方、全国各地における推進方策
  - (3) 官民一体となった支援体制(プラットフォーム)の構築と人材育成

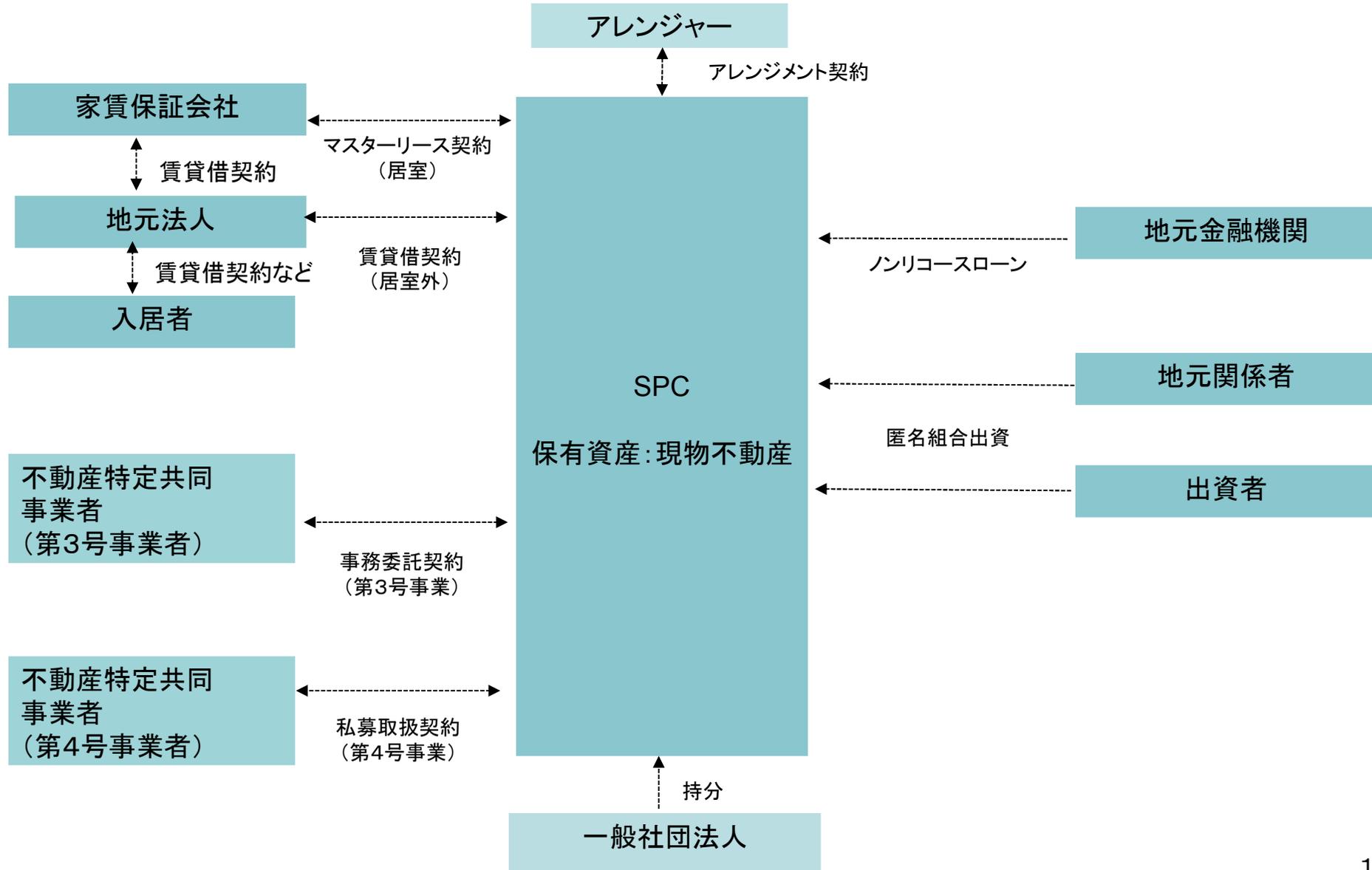
# 【参考1】不動産投資顧問業者に期待される役割

地域の不動産再生・バリューアップに参加する金融機関、投資家との協働、リスク・リターンを共にする関連事業者、投資家、地域金融機関とのネットワーク構築、適切な助言、流動化手法を用いた課題解決、キャッシュフローの安定性のある商品設計ができる不動産投資顧問業者の役割・活躍が期待される。



## 【参考2】不動産証券化スキームの活用による不動産再生・管理

地方都市の再開発、既存施設の再生・運営改善において、不動産特定共同事業、証券化スキーム活用による地域密着型の地元事業者参加による地域活性化案件が出始めており、更なる普及が望まれる。



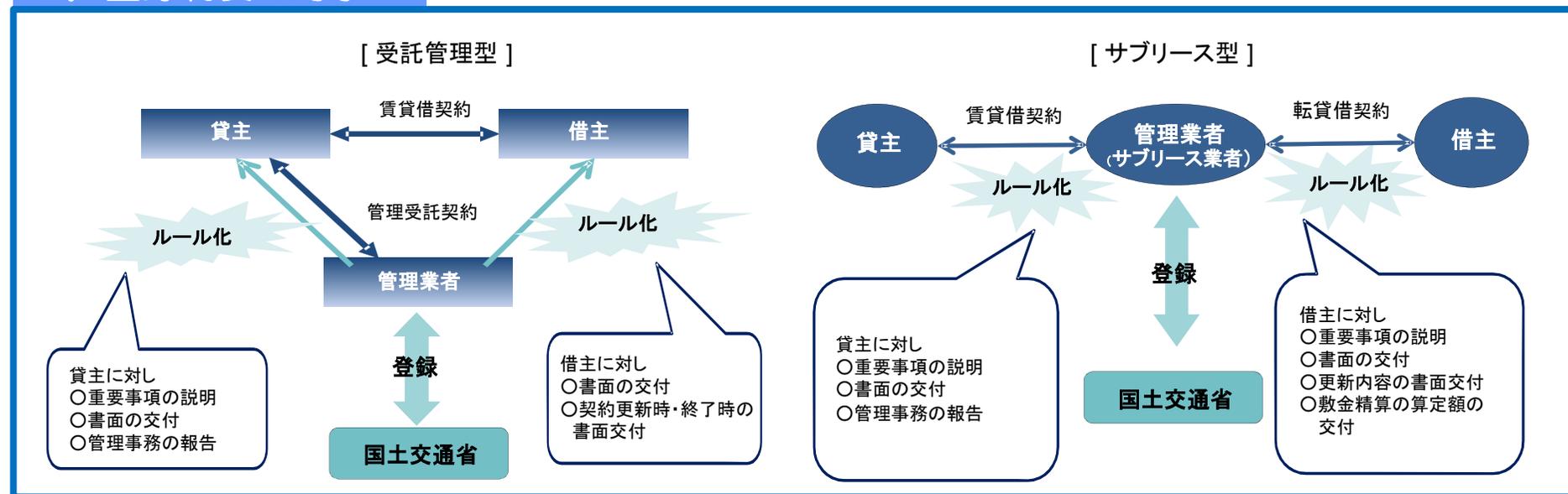
# 【参考3】賃貸住宅管理業者登録制度の活用

## 1. 登録制度の仕組み

- ①賃貸住宅管理業者は、国土交通省の備える登録簿に登録を受けることができる。
- ②登録事業者は、業務処理準則（管理対象や契約内容の重要事項を貸主へ説明すること等の一定のルール）を遵守する。
- ③登録事業者が業務処理準則に違反した場合等は、指導、監督、登録抹消の対象となる。
- ④登録事業者名等を記載した登録簿を一般の閲覧に供する。

## 2. 登録制度の対象

基幹事務（家賃等の受領事務、契約更新事務、契約終了事務）を含む管理事務を業として行う者

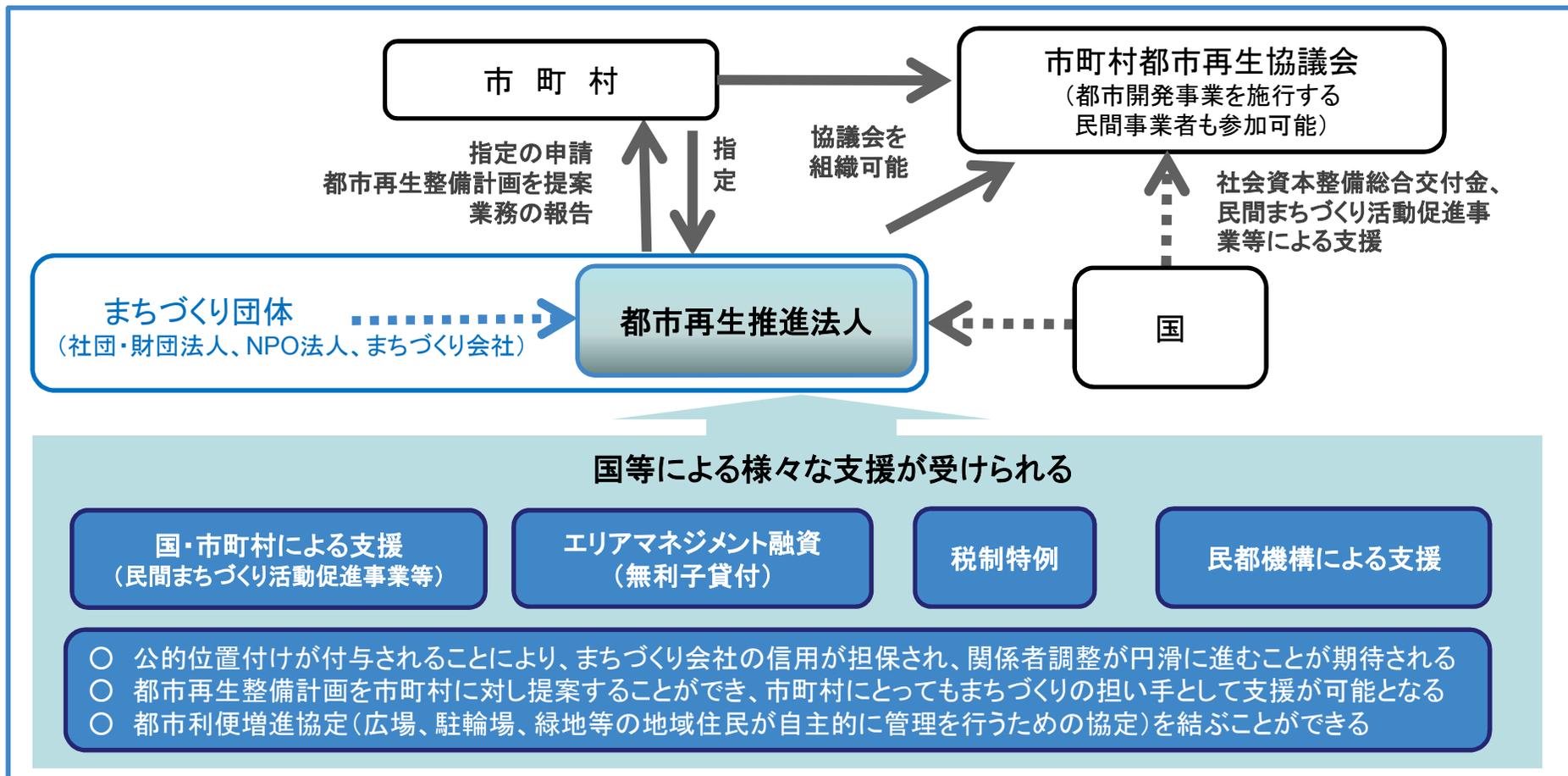


## 3. 登録制度の効果

- 登録事業者の情報により、借主等の賃貸住宅選択や管理業者選択の判断材料に活用できる。
- 適正な管理業務のルールが普及し、健全な賃貸住宅市場の形成を促進できる。

# 【参考4】都市再生推進法人について

都市再生推進法人(市町村指定)は、地域のまちづくりを担う行政の補完的機能として効果が期待される。



- 都市再生推進法人:都市再生特別措置法に基づき、地域のまちづくりを担う法人として、市町村が指定するもの。
  - ・まちづくり会社 ・NPO法人
  - ・一般社団法人 (公益社団法人を含む)
  - ・一般財団法人 (公益財団法人を含む)
 ※株式会社は、市町村の3%以上出資が必要。

- 都市再生推進法人の業務【都市再生特別措置法第119条】
  - 都市再生整備計画の区域等、都市再生に必要な公共公益施設整備等を重点的に行う土地の区域、立地適正化計画区域における業務
  - ・まちなかの賑わい・交流創出のための施設整備や管理運営
  - ・都市開発事業の実施、跡地等の管理やその支援
  - ・まちづくりに関する専門家派遣、情報提供、調査研究、普及啓発

## 【参考4-2】都市再生推進法人として指定を受けている法人(16法人) 国土交通省

まちづくり会社	指定日	所在地	事業内容
札幌大通まちづくり 株式会社	H23.12.9	札幌市	商店街の販促企画・施設建設、運営、コンサルティング等
株式会社 まちづくりとやま	H24.3.2	富山市	都市開発に関する企画、調査、設計及びコンサルタント等
株式会社 飯田まちづくりカンパニー	H24.3.30	飯田市	まちづくりの推進、景観・環境事業等
株式会社 まちづくり川越	H25.5.28	川越市	観光開発及び土地・建物の有効利用に関する調査、企画等
まちづくり福井 株式会社	H24.4.18	福井市	まちづくりの推進、都市開発、商店街の販促活動等
秋葉原タウンマネジメント株式会社	H25.9.3	千代田区	都市環境の向上、活性化等
牛久都市開発 株式会社	H25.9.25	牛久市	市街地再開発施設の管理・運営、店舗の販促活動
草津まちづくり 株式会社	H25.12.27	草津市	まちづくりに関する調査、企画、事業推進・実施等

一般社団法人及び一般財団法人	指定日	所在地	事業内容
一般社団法人 大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会	H25.9.3	千代田区	安全・安心、環境共生、賑わい創出等
一般社団法人 柏の葉アーバンデザインセンター	H26.1.14	柏市	市北部地域における賑わい・交流の創出等
一般財団法人 柏市まちづくり公社	H26.2.14	柏市	JR柏駅周辺地域における賑わい・交流の創出等
一般財団法人 柏市みどりの基金	H26.3.31	柏市	みどりに関する専門家派遣・アドバイス、助成等
一般財団法人 グランフロント大阪TMO	H26.7.29	大阪市	地域の活性化、環境改善、コミュニティの形成
一般社団法人 新宿副都心エリア環境改善委員会	H27.3.26	新宿区	まちづくりの推進等

NPO法人	指定日	所在地	事業内容
特定非営利活動法人 南信州おひさま進歩	H24.3.30	飯田市	環境保全、まちづくりの推進、社会教育の推進等
特定非営利活動法人 いいだ応援ネットイデア	H24.3.30	飯田市	社会教育の推進、まちづくりの推進等

(2015. 3. 31時点)



福井県、永平寺町、大本山永平寺は、曹洞宗大本山永平寺門前を一体整備する「永平寺門前の再構築プロジェクト」(宿泊施設の新設や、旧参道の再生・整備、川岸の石積の整備など)を進めている。永平寺門前を「凜(りん)とした禅の心を体感できる環境」に整備し、国内外からの訪問者の受け入れを推進するというコンセプトで、森ビル株式会社、森ビル都市企画株式会社が永平寺町との間で、まちづくり基本協定を締結し、町民、地元企業との連携による町内の資産の活用、ブランディング戦略の立案など、不動産開発のノウハウ・経験を活かした環境事業などの調整・情報発信に関する総合コンサルタントを務めている。

■事業概要

名称: Share(シェア)金沢  
 運営主体: 社会福祉法人 佛子園  
 事業開始: 2014年4月～  
 サービス付き高齢者向け住宅: 32戸



＜店舗等＞

- ・ショップ  
 (日用品、生活雑貨)
- ・バー
- ・キッチンスタジオ
- ・ボディケアサロン 等



Share金沢 概要 [総面積/約11,000坪]



＜施設等＞

- ・児童入所施設
- ・児童発達支援センター
- ・学童保育施設
- ・自然学校
- ・グランド(全天候型)等

＜コミュニティ施設＞

- ・温泉
- ・コミュニティレストラン
- ・デイサービス・生活介護・訪問介護



＜住宅＞

- ・学生向け住宅
- ・サービス付高齢者向け住宅 等

＜住宅・施設＞

- ・児童入所施設
- ・学生向け住宅
- ・産前・産後ケア施設
- ・サービス付高齢者向け住宅 等

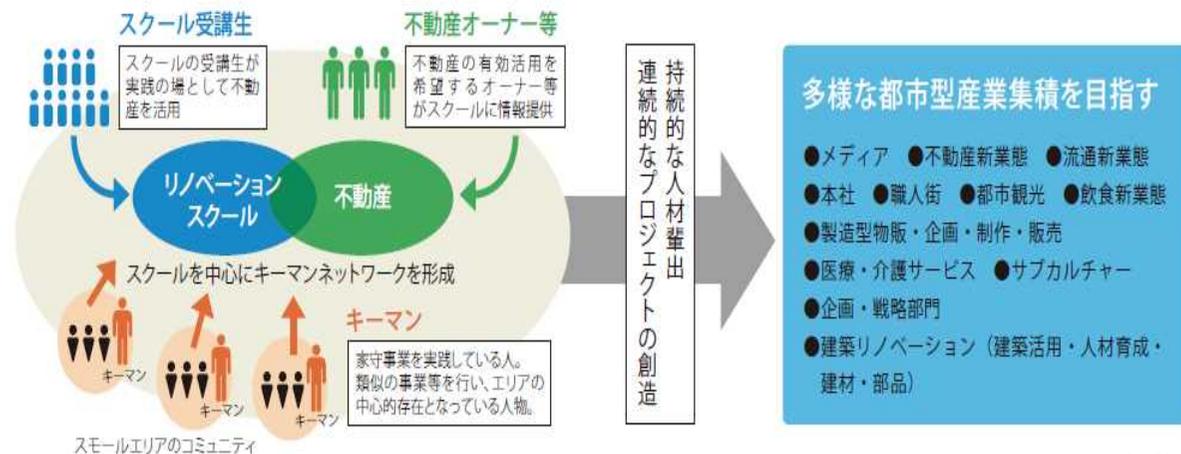
出典: Share 金沢提供資料

### ＜リノベーションスクール＞

○2008年、建築等の多様な専門家と次代を担う若者が、21世紀の新たな産業のあり方を探求するため東京大学松村教授を中心にHEAD(Home & Environment Advanced Design) 研究会を設立。  
 ○同時に、北九州市において、遊休不動産や都市施設を活用して、楽しく・心地よく・活気ある空間にリノベーションすることにより、地域経済を活性化させることを目的として、HEAD研究会・常務理事の清水氏を中心に「小倉家守検討会」を立ち上げ、2011年に取りまとめられた「小倉家守構想」を実践するため「北九州リノベーションまちづくり推進協議会」が発足、同年夏に第1回リノベーションスクールを開催。その後、今日までの間、全国約30の都市において開催されている。

### ＜公民連携プロフェッショナルスクール＞

○戦略的都市経営と公民連携事業で先駆的な取り組みを行ってきた「一般社団法人公民連携事業機構」(代表 清水義次氏)が行う社会人向け教育プログラム。公共の遊休資産、民間の遊休資産を活用し、新たな産業・雇用を創出し、固定資産価値の上昇、税収の増加につなげて、今後の縮小社会における公共のあり方を変えていくため2015年開講。全国の方々が参加できるようにeラーニングと短期集中型の実地研修を効果的に組み合わせ、知識・実用スキル・人的ネットワークの拡大を行っている。

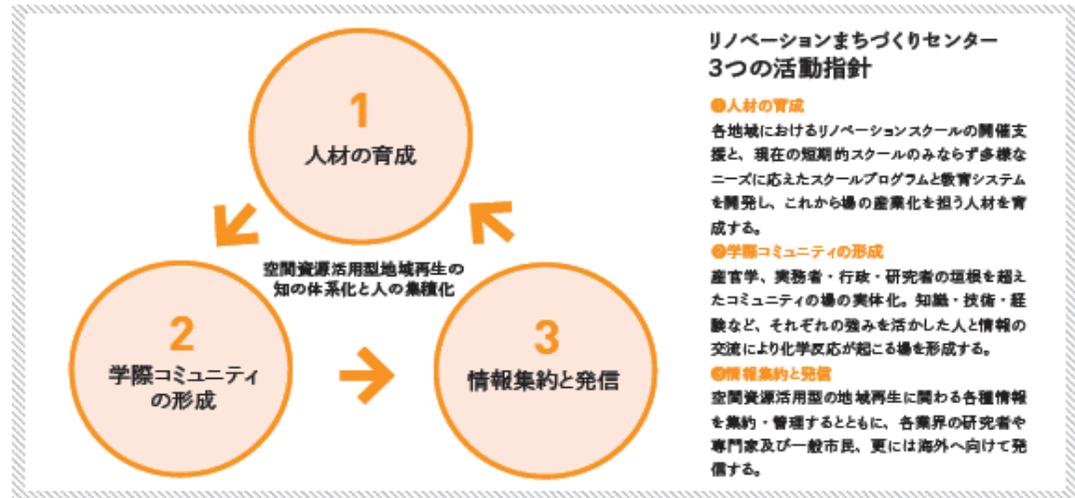


(“Renovation School Report 01-04”より)

# 【参考7-2】リノベーションまちづくりに関するネットワークの拡大

## 全国への展開

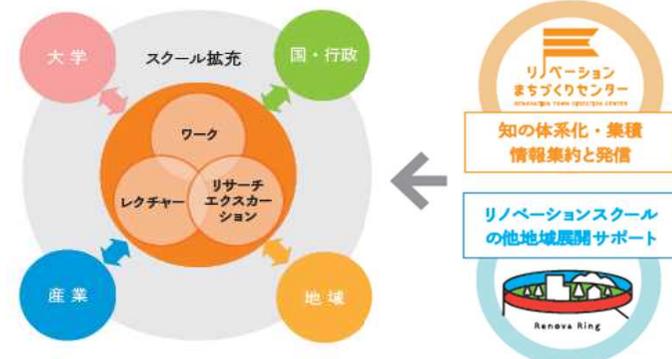
- 2011年の熱海でのスクール開催を契機に2013年までに和歌山市、田辺市等においてスクールを開催
- 2013年8月には、「リノベーションまちづくりセンター」を設立し、
  - リノベーションスクール開催を始め、「場の産業化」を担う人材の育成
  - 産学官の垣根を越えた学際コミュニティの形成
  - 空間資源活用型の地域再生に関わる各種情報の集約管理、発信のためのプラットフォームを構築
- 各地域のリノベーションまちづくりの事業化を前提に、リノベーションスクールの企画・運営をはじめとする地域再生事業をサポートする「(株)リノベリング」も設立
- 全国的な展開・連携に向けたリノベーションまちづくり学会の開催(2015年11月)



(“Renovation School Report 2013”より)

### リノベーションまちづくりセンター 3つの活動指針

- 人材の育成**  
各地域におけるリノベーションスクールの開催支援と、現在の短期的スクールのみならず多様なニーズに応えたスクールプログラムと教育システムを開発し、これから場の産業化を担う人材を育成する。
- 学際コミュニティの形成**  
産官学、実務者・行政・研究者の垣根を超えたコミュニティの場の実体化。知識・技術・経験など、それぞれの強みを活かした人と情報の交流により化学反応が起こる場を形成する。
- 情報集約と発信**  
空間資源活用型の地域再生に関わる各種情報を集約・管理するとともに、各業界の研究者や専門家及び一般市民、更には海外へ向けて発信する。



### 空き家急増! 宅建事業者が担う 地域活性化・地域貢献への取り組みのヒント

『地域を活性化させ、地域の価値を上げる』—空き家問題解決には、地域に根差す中小宅建事業者の果たす役割が必要不可欠です。このテーマでは空き家の利活用も含め既に各地で『資産守り・地域守り』を実践している宅建事業者等の事例を、『①地域の安全を確保する、②地域を守り、地域の価値を高める、③新たな管理業を拓く』の3項目に分けて紹介。地域に根差した中小宅建事業者だからこそできる今後の事業の方向性のヒントを示します。  
講師：松村 秀一氏（東京大学大学院工学系研究科建築学専攻教授）



1957年兵庫県生まれ。東京大学卒業後1986年から東京大学工学部建築学科講師、助教授を経て、2006年から現職。ローマ大学、トレント大学、南京大学、大連理工大学、モンテリオール大学、ラフバラ大学の客員教授を歴任。2005年建築学会賞(論文)、08年都市住宅学会賞(著作)、15年日本建築学会著作賞、都市住宅学会賞(著作)を受賞。近著に『2025年の建築 七つの予感』、『建築—新しい仕事のかたち 藩の産業から場の産業へ』など。

一昨年度2,000名、昨年度は全国で4,000名超の方々に受講いただき好評の不動産実務セミナー。今回は、第1部「概観」、第2部「空き家問題」、タイムリーテーマで開催します。全都道府県に会場を設け、講義映像を全国一斉に放映します。みなさまの受講をお待ちしております。

平成27年11月12日(木)

- 発行 1230-開地1300(前)1630(予定)
- 会場 全都道府県(合計61会場)7開場(全場一貫3開場)
- 開場時間(おと)
- ①宅建部分会場(おと)他(他)1,080円(税込)
- ②一般会場等 2,160円(税込)
- 詳細はこちら

平成27年度 不動産実務セミナー

事例から学ぶ明日へのヒント

「相続問題」「空き家問題」

申込受付中

11月12日(木)

全都道府県一斉開催