

不動産ストック再生における「ヒト」の役割



日本政策投資銀行グループ

株式会社 価値総合研究所

■ 第1回検討会の振り返り	・・・P2
● 第1回検討会の振り返り/論点整理	・・・P3
■ 低・未利用不動産ストックを地域資源として活用・再生した事例 ～今後の不動産業者・関連業者の可能性～	・・・P4
● 不動産会社による取組事例	・・・P5
● 建築・リノベーション事業者による取組事例	・・・P9
● 自治体との連携による取組事例	・・・P13
● 不動産オーナーによる取組事例	・・・P16
● 各事例の分析と得られる示唆	・・・P19
● 不動産ストック再生における、これまでの流れ	・・・P20
● 不動産ストック再生における、これからの流れ	・・・P21
■ (参考資料)不動産ストックの再生・管理に係わるプレイヤーの状況	・・・P28

第1回検討会の振り返り／論点整理

第1回検討会の主な意見と示唆

- 地方都市の問題はファイナンスではなくマーケットの問題
- 街として地域資源をどう生かすかという観点で人やお金を呼び込むということが大事
- どういう人が何をすればストックに関わっていけるのかについて議論が必要
- 場の産業をプロデュースし、それを継続的に展開していくためのコミュニティやエコシステムが生まれていくとよい
- 低・未利用不動産をただ流動化させるだけでなく、先を見据えた取組みやその支援が大事であり、流動化するエリアをどうするのかという視点を持つことが重要 等

- 低・未利用不動産ストック再生のためには、人が集まり金を生む「場の創出」が必要。場が生まれ、金が生まれれば、ファイナンスの可能性が出てくる

第2回での検討

- 低・未利用不動産ストックを地域の資源として活用
 - ・再生した事例を分析し、成功要因を抽出
 - ✓ どのような主体がイニシアティブをとったか
 - ✓ どのような主体が関与したか
 - ✓ 「場の創出」のためにどのようなストーリーを描いたか
- このような低・未利用不動産ストックの再生を担う「担い手」の裾野を拡大するために、どのような取組が求められるか検討

第3回に向けて

- 「場の創出」に成功すれば、人が集まり金を生むシステムが生まれるが、低・未利用の不動産についてはファイナンス手法が確立できていない。
 - ✓ 特に小規模事業についての目利き力をどう高めるか
 - ✓ どのようなファイナンス手法があり得るか

等の論点について議論

低未利用不動産ストックを 地域資源として活用・再生した事例 ～今後の不動産業者・関連業者の可能性～

事例① 不動産会社による取組事例

沿革

- 1924年創業の老舗地域不動産会社。1980年代以降、大手流通会社の台頭による地場不動産会社のシェア縮小や、地元阿倍野エリアの衰退を背景に、「まちの財産」に新たな価値を生み出すことで、まちの価値を高めていく必要性を認識。
- 魅力的なテナントを計画的に厳選して誘致し、その人たちの知恵も借りながら一緒に阿倍野というまちをよみがえらせるというタウンマネジメントの視点を重視。

取組事例：長屋・古家のプロデュース事業

- 大正後期から昭和初期にかけて大量に供給され、空き家や空き地として放置されるケースが増えてきた長屋について、「家賃は安くてもいいからいい人に入ってほしい」というオーナーの協力を得ながら再生を手がける。
- 2004年、昭和町にある登録有形文化財「寺西家阿倍野長屋」に和・洋・中の飲食店舗を誘致し、同社が管理。この事業をきっかけに、長屋や築古の住宅・ビル、店舗の再生を手がけている。
- ブログやツイッター、Facebookといったツールで情報を発信し、感度の高いテナントを誘致。
- 資金力の潤沢でないテナントに対しては、定期借家契約の活用や簡易な改修により、初期投資や家賃を軽減。
- 2013年から、同社、建築士2名、都市計画コンサルタント2名などが集まり、「Be Local Partners」を結成。2013年春から様々なイベント展開を開始。



昭和町に点在する典型的な長屋



寺西家阿倍野長屋



昭南ビル

【出典】公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会
災害時等における地域貢献活動や地域社会の活性化に係る取り組みに関する調査研究 報告書

沿革

- 三浦市内で不動産を保有・運営。
- 城ヶ島のリゾートホテル買収(2007年)をきっかけに、地域の観光資源の掘り起こしの必要性を認識。
- 地元の海産物、芸術家を活用した観光資源開発等を通じ、地域のブランド価値向上に取り組んでいる。

取組事例

- 地域に客を呼び込むために必要と判断したテナントは、同社が直に誘致することが事業成功の大前提と考え、同社が取得したビルには、同社が直営又は直接誘致した店舗を入居させている。

○城ヶ島 遊ヶ崎リゾート



- 一流の料理人を呼び寄せ、地元の新鮮な海産物を使用し、地元の絵付師の手による食器で提供
- 都内の有名店と組んでバーベキューパーティーを開催

【出典】城ヶ崎遊ヶ崎リゾートウェブサイト

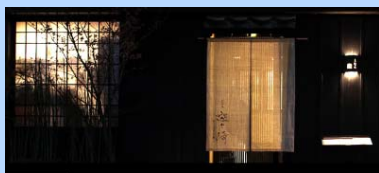
○澤田痴陶人美術館



- 遊ヶ崎リゾートで使用するため収集した痴陶人の陶器のコレクションを展示
- 大英博物館で展示された作品も収集し、自社所有ビルを活用して観光拠点として整備

【出典】澤田痴陶人美術館ウェブサイト

○炭火焼き 蔵、六本木遊ヶ崎



- 蔵造りの建物をリノベーションし、地元の食材を痴陶人の食器で提供する「炭火焼き 蔵」を2012年末に城ヶ崎に開店。ミシュランガイドにも掲載。
- 2013年1月には六本木にも「六本木・遊ヶ崎」を開店し、都心でも情報発信

【出典】蔵、六本木遊ヶ崎ウェブサイト

○山田屋酒店



リニューアル後の山田屋酒店

- 地域密着型の酒店として営業していた店舗をリニューアル。飲食店として再生。ゲストハウスを併設予定

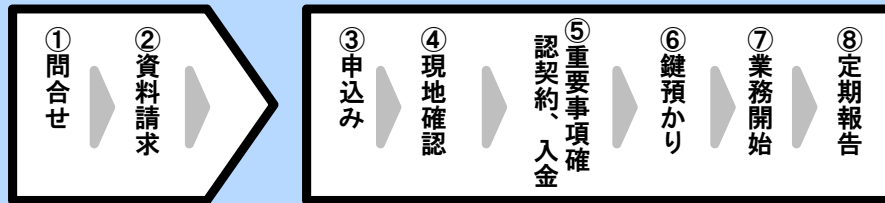
【出典】三崎港ラーメンウェブサイト

沿革

- 福岡・唐人町の漁師の経営するアパートの有償管理を発端とし、昭和20年代から不動産管理業を実施。
- 「超・不動産宣言」として、単なる不動産の管理・仲介の枠を超え、新入学生や転勤、社宅の居住斡旋、高齢者の居住支援から、相続対策、土地活用に至るまで、**総合的なコンサルティングを行うことを提唱**。
- 「**福岡の住環境の質はどうすれば向上するのか**」を常に命題とし、地域で役に立つ人材・企業となるための様々な取組を実施。

取組事例

○空き家サポートサービス



- グループ会社の老人福祉施設の入居者からの、残してきた家を心配する声を受けて2012年から開始
- 所有者との間で管理委託契約を結び、専門スタッフが月に1～3回空き家を巡回**
- 室内の通気換気、清掃、雨漏り・水回りの確認、庭木や建物外観・近隣の確認、郵便受け整理などを行い、巡回後は報告書をオーナーに提出

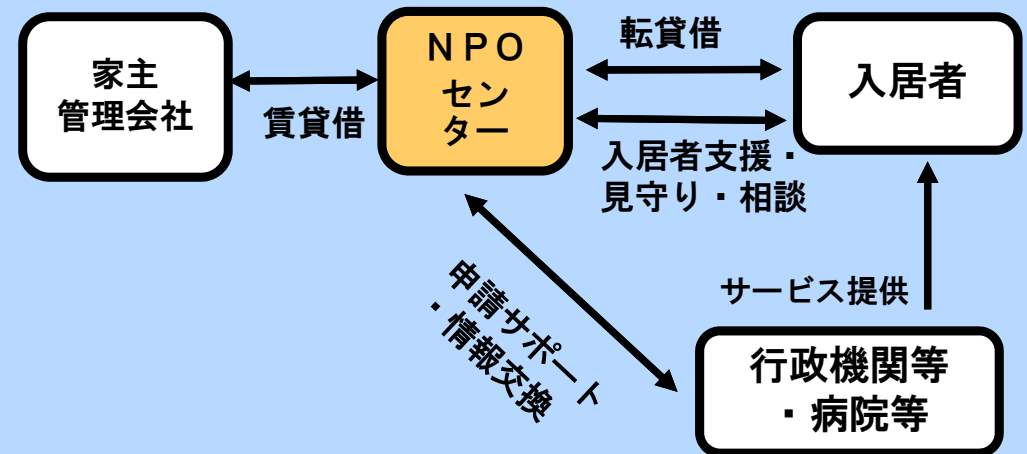
○賃貸斡旋サービス



中国語のウェブサイトを開設

- 言葉の壁や生活習慣の違いを抱える外国人留学生に対し、住居斡旋の仕組みを構築し、国際交流都市作りに貢献
- 外国人スタッフを再雇用し、入居前の契約から入居後の生活に至るまでの指導体制を構築

○介護賃貸住宅NPOセンター(2001年2月～)



- 保証人問題や身体問題等を理由に、民間賃貸住宅への入居が困難な高齢者と、空室を抱えているオーナーとの間のギャップをつなぐために設立
- 同NPOが入居する高齢者の生活をサポートする「見守り」を行うことを条件に借り上げ、入居希望者に賃貸
- 同NPOが定期的に入居者を訪問するとともに、週2回、乳製品の配達を通じて安否確認を行ったり、役所等への各種申請を支援

事例② 建築・リノベーション事業者による 取組事例

会社概要

- インテリアデザイン会社として2008年に発足し、2010年からリノベーション事業を開始。
 - 建築設計や修繕のみにとどまらず、マーケティング・企画・広告、建築・環境デザイン、不動産仲介・賃貸建物管理を融合させ、物件に新たな「物語」を与え、価値を向上する「バリューコンサルティング」を実践。
- 「多くの場合、建物の商品力の低下は建物に問題があるのではなく、当初商品が置かれていたマーケットそのものが衰退、縮小することによって生じている。新たにポジショニングされるべきマーケットをどこに見出すか・・・」(Blue Studio Magazine “The Tales” No.02, 2012)

取組事例

- 築38年のオフィスビルを、一棟丸ごとデザイナー層をターゲットとしたSOHOタイプの賃貸集合住宅へフルコンバージョン（右：Creator's Village Lattice 青山）



- 周辺住民も含めて緑豊かなコモンスペースとして共有する成熟した「団地コミュニティ」を次世代のコミュニティとしてリ・デザイン（上：座間・ホシノタニ団地）

『バリューコンサルティング』3つのデザイン

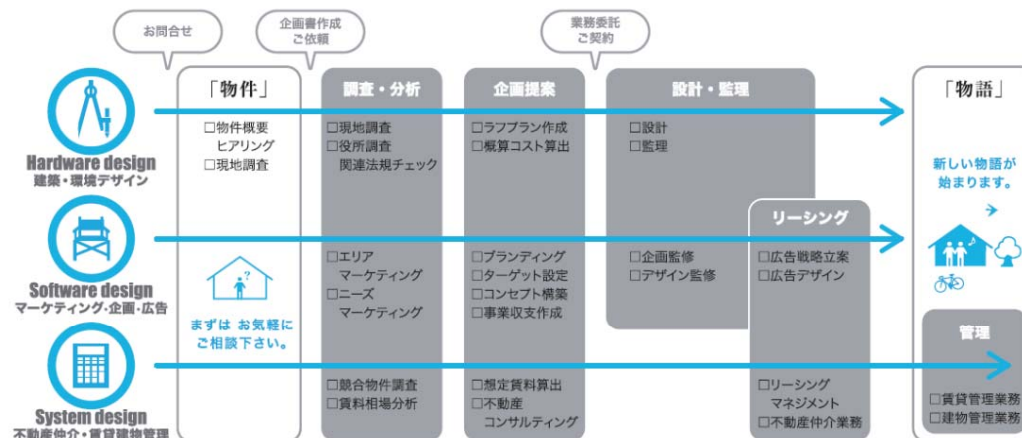
Software design
マーケティング・企画・広告
マーケティング、ブランディング、企画・コンセプト立案、広告販売戦略立案、グラフィックデザイン



Hardware design
建築・環境デザイン
リノベーション設計・監理、新築設計・監理、技術コンサルティング

System design
不動産仲介・賃貸建物管理
リーシングマネジメント、不動産仲介業務、賃貸・建物管理業務

『バリューコンサルティング』サービスフロー



沿革

- 2005年、都市デザインシステム(現UDS)と東京電力が母体となって、リノベーション事業を主軸とするリビタを設立。
- オーダーメイド型の一棟丸ごとリノベーションから、団地や老朽化した独身寮を再生したシェアハウス「シェアプレイス」を展開。
- 地域の老朽ビルを再生した宿泊複合施設等、地域活性化の取組も開始。
- 「不動産」という枠組みを超え、「新たな日常や文化を紡ぎ出す心地のよい場づくり」に挑戦。

取組事例

○桜アパートメント



- 築18年の旧社宅を一棟丸ごとリノベーション
- 12世帯すべてが自分らしい住まいを実現

【出典】(株)リビタ ウェブサイト

○りえんと多摩平



屋外ウッドデッキ



ラウンジ

- UR都市機構の築50年超の団地をシェア型賃貸住宅として再生
- 企画・設計から運営・管理まで手がけ、入居者と地域・他世代との交流も促進

【出典】UR都市機構 ウェブサイト

○シェア型複合ホテルプロジェクト



対象物件外観

- 全国各地の老朽化した遊休不動産を、用途変更を伴うリノベーションを施し、宿泊施設、飲食店、シェアスペース、店舗等で構成する「シェア型複合ホテル」へと再生、企画・プロデュースから運営までを手がける新規事業を立ち上げ
- 地域内外の多様な人々が集まり交流する活動拠点となる場、シェアスペースを特徴として、「日本の未来が宿る場。をつくる」をコンセプトとして、まず2016年に金沢でプロジェクトを開始

【出典】(株)リビタ ウェブサイト

沿革

- 2010年に家業の建築会社から独立し、空き家の仲介・リノベーション等を専門とするMYROOMを設立。
- 同時期に地域の企画編集会社であるナノグラフィカが開始した「門前暮らしのすすめ」に参画し、門前町の再生を手がける。

取組事例：善光寺門前町の再生

- 門前エリアの空き家を1件1件訪問し、商品化可能な物件を掘り起こし。
- ナノグラフィカが発行する「門前暮らしのすすめ」をカフェ等に置き、空き家入居者のライフスタイルを発信。
- 空き家見学会を開催して居住希望者を募り、ビジネスプラン作成支援や用途に合わせたリノベーション、シェア物件の入居者管理等を実施。



空き家見学会の風景



リノベーションの風景

【出典】日本建築学会北陸支部広報誌

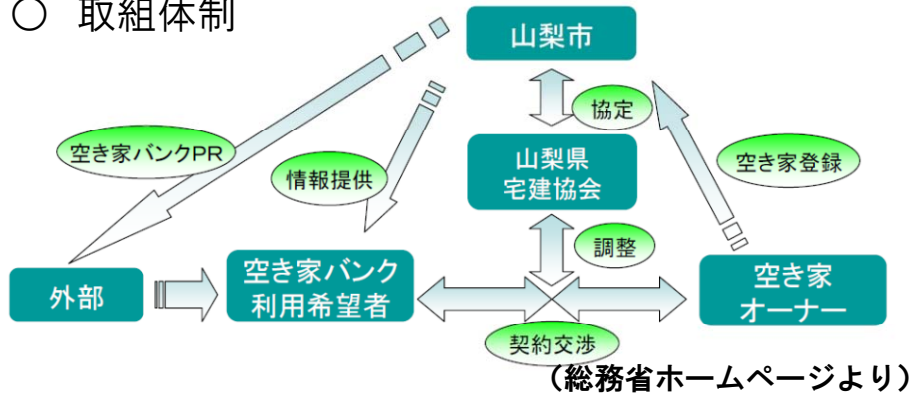
事例③ 自治体との連携による取組事例

沿革

- 空き家バンクの取組で、通常行政は空き家の物件紹介はするが契約交渉は当事者間で直接行っていたため、トラブルが発生することも多かった。
- 山梨市では、2006年に空き家バンクを立ち上げるに当たって、このようなトラブルを避け、安心して空き家への入居を実現するため、プロである宅建業協会に協力を依頼。
- 山梨宅協は従来から地域貢献活動に積極的に参加してきたこともあり、協定の締結に賛同。不動産会社が仲介に入ることにより、安全かつ円滑な空き家の取引に貢献。

取組事例

取組体制



(協定締結時)



(物件の例)



認知向上に向けた取組

- 先祖代々の土地や建物を空き家バンクに登録することに対する抵抗感、行政が空き家活用に取り組むことに対する批判等を受け、地域の意識を変えるため、空き家バンク制度を含めた地域活性化シンポジウムを開催し、住民を啓発
- 空き家情報提供
 - ホームページにおいて、外観のみならず平面図、インフラ整備状況、築年数等の情報を詳細に提示
- プロモーション活動
 - 観光案内所、東京のアンテナショップにおけるPR、空き家バンク利用登録者に対する「田舎暮らしお試し体験」を通じたプロモーションを実施。

【出典】山梨市ホームページ

沿革

- 平成4年、京町家の保存・再生を望む有志による「京町家再生研究会」が発足。
- 平成11年に発足した京町家の保全、改修を行う技術的な実戦部隊である「京町家作事組」、実際に町屋に住む人が中心となって京町家の暮らしや文化の継承を目指す「京町家友の会」、さらに平成14年に地元不動産業者により設立された、京町家に住みたい人と貸したい人との橋渡しをする「京町家情報センター」を加えた、4組織が一体となって「京町家ネット」を構築。
- 平成26年、「京都市空き家の活用、適正管理に関する条例」施行を契機に、京町家等の適切な継承を促進するため、これまでの共同のネットワークを拡充し、経済、不動産、建築、金融、法律、市民活動等、多くの団体が集まり、京都市も参加して「京町家等継承ネット」を設立。

取組事例

○相談会、セミナー等

- 京町家情報センターによる町屋活用・流通の相談会、京町家作事組による改修・構造の相談や、町屋改修の進め方に関するセミナー、改修京町家のオープンハウスをはじめ、多様なイベントに関する情報を共有



【出典】京町家等継承ネットパンフレット

事例④ 不動産オーナーによる取組事例

沿革

- 1955年創業。2011年11月より、青樹純氏が4代目として経営に参加。
- 所有していた賃貸住宅「ロイヤルアネックス」の空室率が25%に達したことに危機感を感じ、他の賃貸住宅との差別化を決断。
- ロイヤルアネックスでの経験を活かし、ただ時間を消費するだけの従来の賃貸住宅ではなく、時間の蓄積が価値に変わる“育つ賃貸住宅”というコンセプトのもと、賃貸住宅「青豆ハウス」を建築。

取組事例

【ロイヤルアネックス】

- 先に入居者を募集し、入居者とオーナーで1万点以上もの壁紙のサンプルから好みの壁紙を選ぶ「カスタマイズ賃貸」を実施。
- その後、壁紙のみならず、間取りプランから一緒に考え実現する仕組みである「オーダーメイド賃貸」を開始。
- 住民の参加を募り、2階の空いていたオフィスをコワーキングスペースに変更。また、住民の発案により、屋上もルーフガーデン「SoraniwA°」に変更。

【青豆ハウス】

- どのような生活ができるか、ストーリーを構築し、「そらと豆」というブログで情報を発信。
- 上棟式を行うとともに、完成内覧会時に“おひろめマルシェ”を開催し、地域住民とのつながりを構築。
- 竣工2ヶ月前には、入居者が全て確定した。



カスタマイズ賃貸の例



SoraniwA°（ロイヤルアネックスの共用スペース）



青豆ハウス

【出典】経済産業省 平成26年度先進的なリフォーム事業者表彰 ベストプラクティス集
公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会・全国宅地建物取引業保証協会
災害時等における地域貢献活動や地域社会の活性化に係る取り組みに関する調査研究 報告書

沿革

- 1965年創業。保有する賃貸ビルやマンションに空室が多く発生していることに危機感を感じ、2004年に当時築34年の「山王マンション」のリノベーションを実施。その後、築古建物の再生を手がけるように。
- 2008年、リノベーションに特化した不動産コンサルティング会社「(株)スペースRデザイン」を設立。

取組事例

- 山王マンションのリノベーション住戸について、仲介会社に賃料設定を依頼したところ、リノベーション部分の価値を認めてもらえず、築年数や広さ、立地等で単純に値付けされたことから、自ら営業活動を行い、リノベーションの価値を認めてもらえる入居者を探索。新築同等で賃料設定をしたが、問い合わせが相次ぎ、入居者は見つかった。
- 改修前の住戸をそのまま借りたいというニーズもあったことから、所有する賃貸住宅「冷泉荘」においてDIYプロジェクトを開始。すべての改装住戸で原状回復は求めておらず、退去後そのままの状態での入居者の募集を実施。
- オーナーからビル再生を請け負う機会が増えていったことから、2008年4月に、不動産経営コンサルティング業を行う部門を分社化し、「(株)スペースRデザイン」を設立。経営コンサル、マーケティング企画、設計デザイン、工事監理、プロモーション、ブランディング・仲介、コミュニティ型ビル管理、ビンテージビル文化啓発を一貫して実施。
- 事業を展開するに当たり、自社ビルだけではなく、まち自体を活性化させることを重視。



山王マンションの外観



山王マンションのリノベーション住戸



冷泉荘のリノベーション住戸



冷泉荘の外観

【出典】公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会・全国宅地建物取引業保証協会
災害時等における地域貢献活動や地域社会の活性化に係る取り組みに関する調査研究 報告書

● 危機感を持った有志がイニシアチブをもって対応

- 地域の現状や自社の経営状況に対する危機感から、有志がイニシアチブを持って物件再生に取り組んでいるケースが多い
(例: 丸順不動産(株)、吉原住宅(有)・(株)スペースRデザイン、(株)メゾン青樹 等)

● 地域全体のビジョンを持つとともに、物件に係るストーリーやコンセプトを丁寧に構築

- 物件だけではなく、物件がある地域全体のビジョンを構築し、「物件の意味づけ」を図ることで物件の再生を図っている
(例: 丸順不動産(株)、(株)シーエフネッツ 等)
- 物件を再生するにあたり、ストーリーやコンセプトを丁寧に構築し、情報を発信することによって、その「場」に対して興味・関心を持つターゲットを特定し、「高い入居率」や「長期間の入居」が担保されやすい状況を生みだしている
(例: (株)ブルースタジオ、(株)リビタ、(株)メゾン青樹、吉原住宅(有)・(株)スペースRデザイン 等)

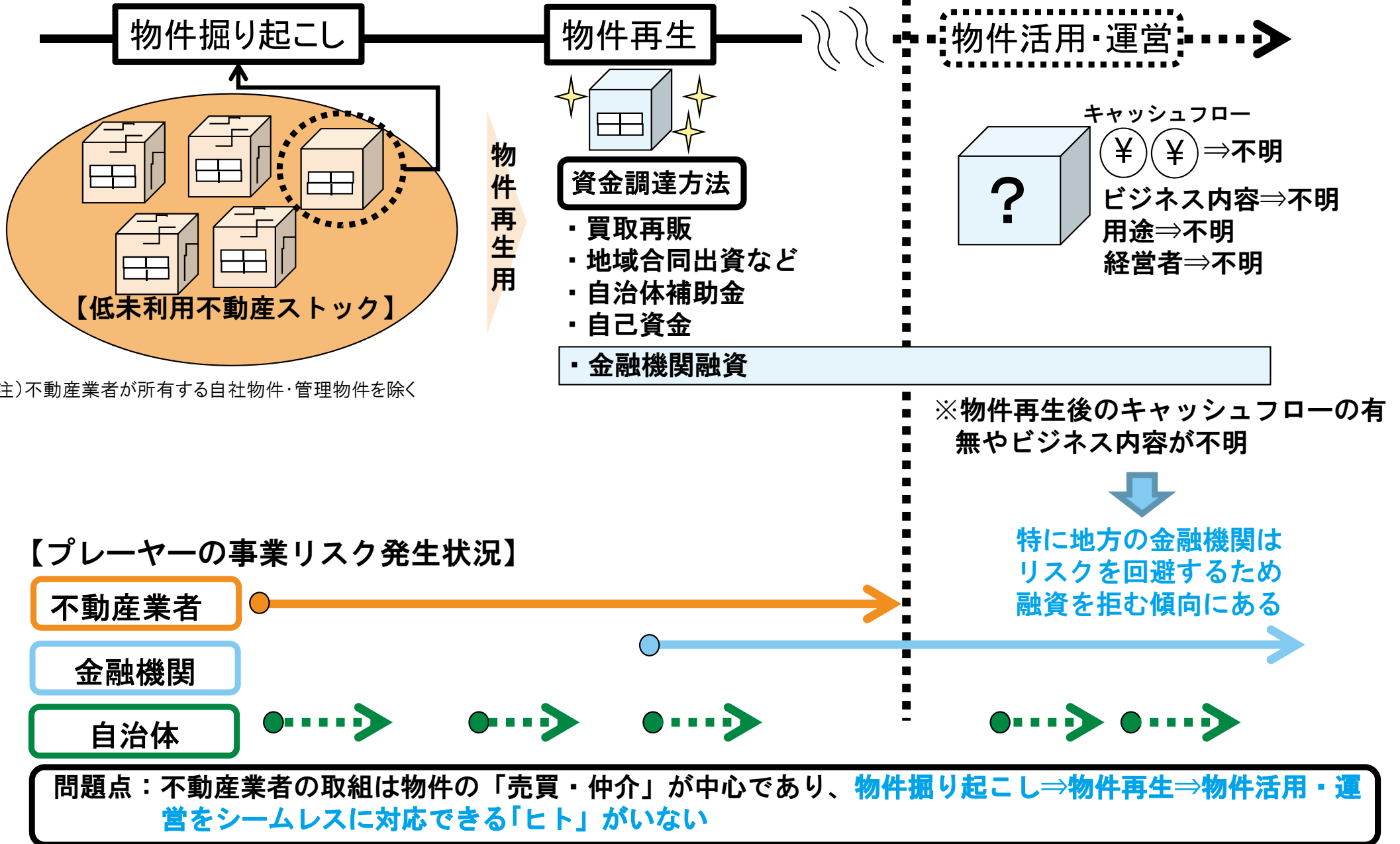
● 様々な関係者がネットワークを構築して物件を再生

- 大家、不動産業者、テナント、建築士、地権者等、地域のステークホルダーがネットワークを構築して物件の再生に取り組んでいる
(例: 丸順不動産(株)、(株)シーエフネッツ、等)
- 自治体のサポートやコミットメントが重要な役割を果たしている例もある
(例: 京町家等継承ネット、山梨空き家バンク 等)
- 物件再生において積極的にネットワークを駆使することで、個々のプレーヤーだけでは担うことができない機能を補っている

※ 関係者のネットワークを生むプラットフォームも出てきている (例: リノベーションスクール)

不動産業者関与度：大きい

不動産業者関与度：小さい

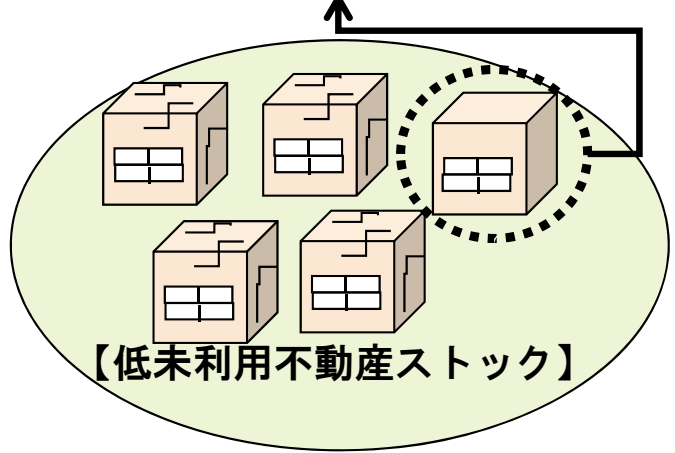


(注)不動産業者が所有する自社物件・管理物件を除く

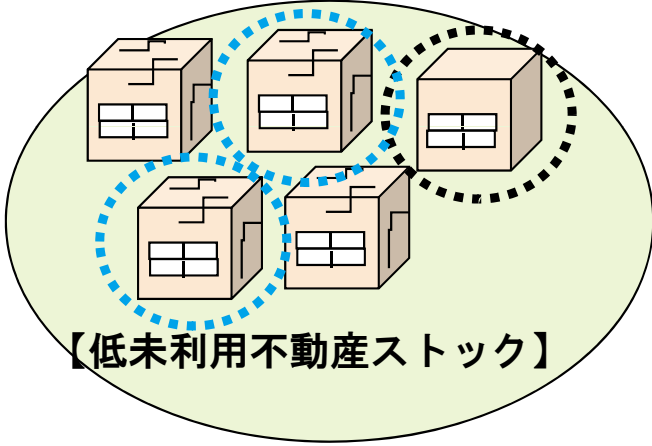
(注) 不動産業者とは主に中小地場の不動産業者をさす。

エリアマネジメントの一員として不動産業者もシームレスにコミットメント

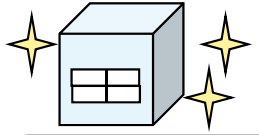
ベースは自治体のマスタープラン



物件活用・運営まで見通すことで、掘り起こしもより多面的・広範囲に行われる可能性あり



物件活用・運営を想定した掘り起こし

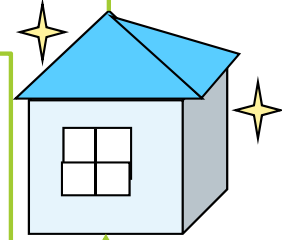


資金調達方法

- ・買取再販
- ・地域合同出資など
- ・自治体補助金
- ・自己資金
- ・金融機関融資

不動産業者のシームレスなコミットメントを可能とするため、金融機関は、物件再生後の活用・運営について目利き力を養う必要がある

ファイナンスした側がランニングキャッシュフロー等可以享受できる再生・開発に



掘り起こしの段階から、維持・管理・運営までを考えたエリアマネジメントの視点が重要

まとめ

- 物件掘り起こし⇒物件再生⇒物件活用・運営をシームレスに対応できる「ヒト」(管理体制)が重要
- 「一戸の物件の再生」ではなく地域として組織的に「この物件をどうしたいのか」という視点が必要

エリアマネジメントの視点が求められる

【エリアマネジメントを巡る背景】

①環境や安全・安心への関心

- 身近な環境や地球環境問題、さらに安全・安心等への関心が高まり、地域を自分達の力で変えていこうとする気運が高まりつつある

②維持管理・運営の必要性

- 成熟社会への移行に伴い、従来の開発(ディベロップメント)だけを目的としていた地域づくりから、つくる段階から維持管理・運営(マネジメント)までを考えた開発をしていく必要性
- 開発したものの維持管理・運営や既存ストックの有効活用という考え方は、年々深刻化する地球環境問題への対応という視点からも、必要性が高まっている

③地域間競争の進行に伴う地域の魅力づくりの必要性

- 地域間競争が進行して、地域の魅力づくりの必要性が高まっている
- 地域全体の価値が高まることにより、資産価値の維持・向上という相乗効果を期待できるということが、徐々に認識されるようになってきた

【エリアマネジメントの特徴】

特徴1: 「つくること」だけではなく「育てること」

特徴2: 行政主導ではなく、住民・事業主・地権者等が主体的に進めること

特徴3: 多くの住民・事業主・地権者等が関わりあいながら進めること

特徴4: 一定のエリアを対象にしていること

【エリアマネジメントの成果】

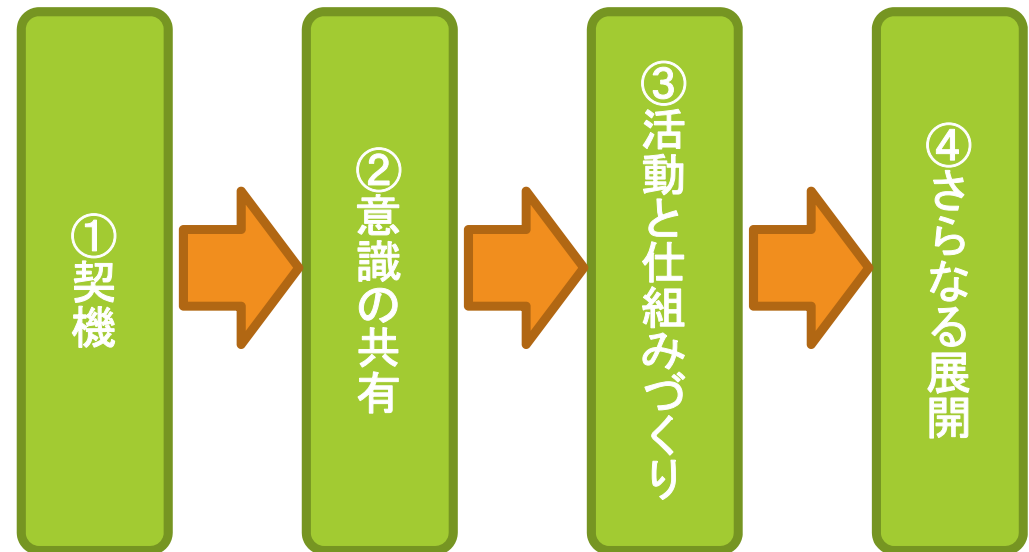
成果1: 快適な地域環境の形成とその持続性の確保

成果2: 地域活力の回復・増進

成果3: 資産価値の維持・増大

成果4: 住民・事業主・地権者等の地域への愛着や満足度UP

【エリアマネジメントの基本的な進め方】



【出典】国土交通省「エリアマネジメント推進マニュアル」

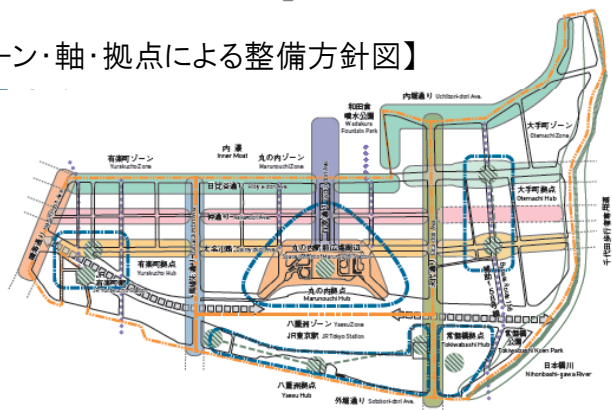
沿革

- 1970～80年代、東京都心部の慢性的なオフィス不足、情報化進展に伴う既存オフィスの機能面での老朽化、就業者の執務環境改善が課題となっていた。地権者が自ら具体的な街づくりを考えるため、東京都(区部)都市再開発方針、千代田区の街づくり方針に則り、1988年、「大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会」が設立。(2012年に「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」へと組織変更。)
- 2013年、都市再生特別措置法に基づく、都市再生整備推進法人に指定された。
- 2015年5月現在、正会員68者、準会員12者、賛助会員9者。

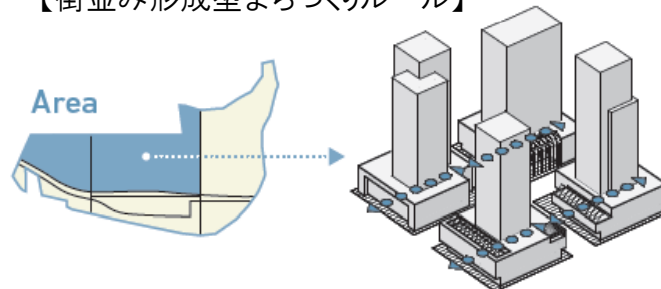
取組事例

- 大手町・丸の内・有楽町地区の将来像を公共と民間とで自由に討議する場として、1996年9月に、東京都、千代田区、JR東日本、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により「大手町・丸の内・有楽町地区街づくり懇談会」が組織された。当該懇談会における議論の成果は、1998年2月に「ゆるやかなガイドライン」として取りまとめられ、その後、一般公開のシンポジウム等を経て、2000年3月に「まちづくりガイドライン」が策定された。
- 当該ガイドラインでは、当地区街づくりの8つの目標とゾーン・軸・拠点によるメリハリのある街づくりを実現するという方針が示され、アーバンデザイン・都市機能・環境・交通・歩行者ネットワーク及びスカイライン等の考え方や具体的なルールが示されている。また、整備手法として、街並み形成型、公開空地ネットワーク型という構成手法や、容積移転型及び用途入替型などの特徴的な整備手法が示されている。
- 当該ガイドラインは、策定後、2005年、2008年、2012年、2014年にそれぞれ更新されている。

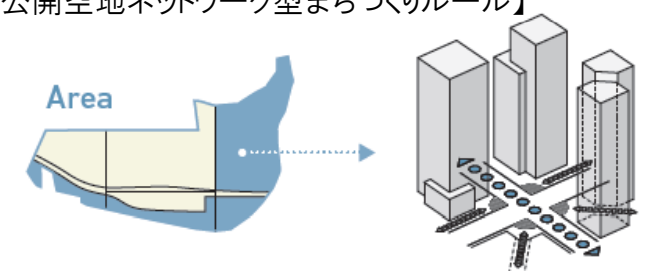
【ゾーン・軸・拠点による整備方針図】



【街並み形成型まちづくりルール】



【公開空地ネットワーク型まちづくりルール】



【出典】大丸有協議会パンフレット(2015年6月5日発行)

事業概要

- ワテラスは都市再生特区の適用を受け、千代田区から指定された淡路町二丁目西部地区第一種市街地再開発事業
- 「自然環境の向上」「文化交流の育成」「安全防災」をテーマとし、地域全体の魅力向上、および引き続き定住・生活できる統合的な都市環境の整備を目的としている

取組概要

【一般社団法人淡路エリアマネジメントの活動】

①地域交流活動

再開発で整備されるコミュニティ施設や公園・広場を用いて、淡路地域に関わる住民、学生、企業、就労者などが交流を深められる新たな仕組みをつくり、地域交流を推進します。

②学生居住推進活動

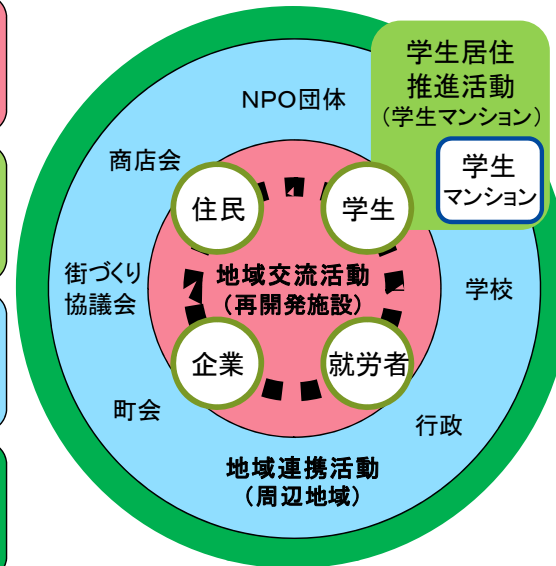
学生マンションの運営を通じて学校と連携を図りながら、学生が地域に根ざして居住しつつ、地域活動に積極的に参加する仕組みをつくりまします。

③地域連携活動

町会やNPO団体などの既存の活動団体が、プレイヤーとして淡路地域の交流促進に資する活動を展開できるよう、連絡調整を図りつつ活動場所や人材などを提供します。

④環境共生・美化活動

再開発区域内だけでなく、周辺地域も含めた環境共生・美化に努め、良好な環境の維持・更新を図るための活動を推進します。



【地域貢献の内容】

- オープンスペースと快適な歩行者空間の創出
- 定住人口回復に向けた多世代住宅の整備
- 周辺道路の無電柱化等による街並み形成
- 公園機能の再編・拡充による緑地の創出
- 生活支援店舗(スーパー等)の整備
- 地域活性に寄与するコミュニティ施設・学生ボランティア支援施設の整備
- 屋上緑化・保水性舗装等のヒートアイランド対策
- 地域防災及び帰宅困難者支援の活動拠点の整備
- タウンマネジメント組織によるまちづくりの新たな取り組み

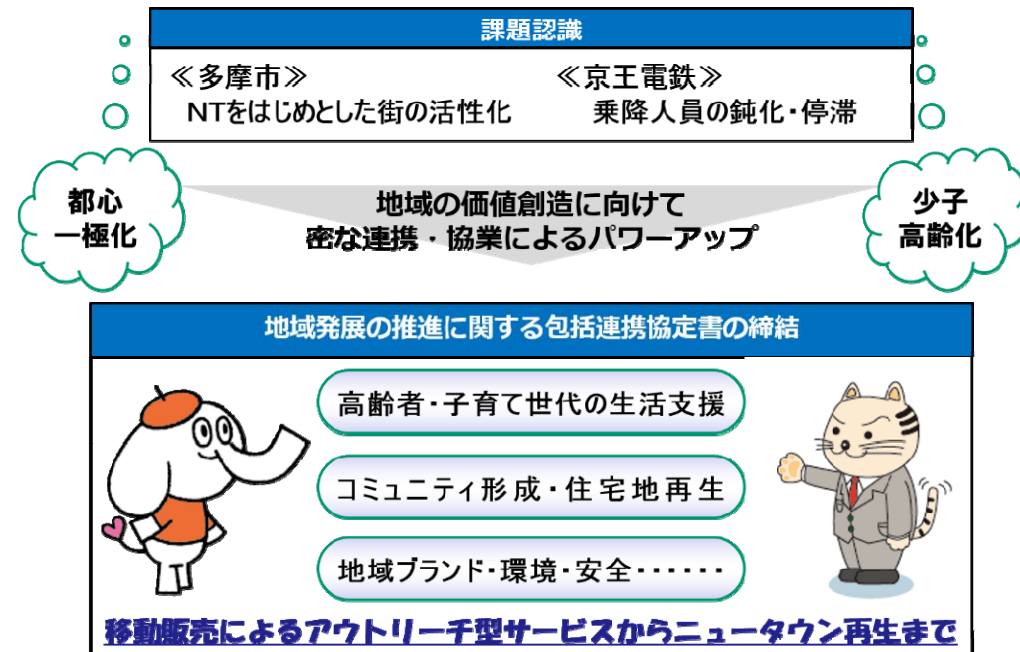
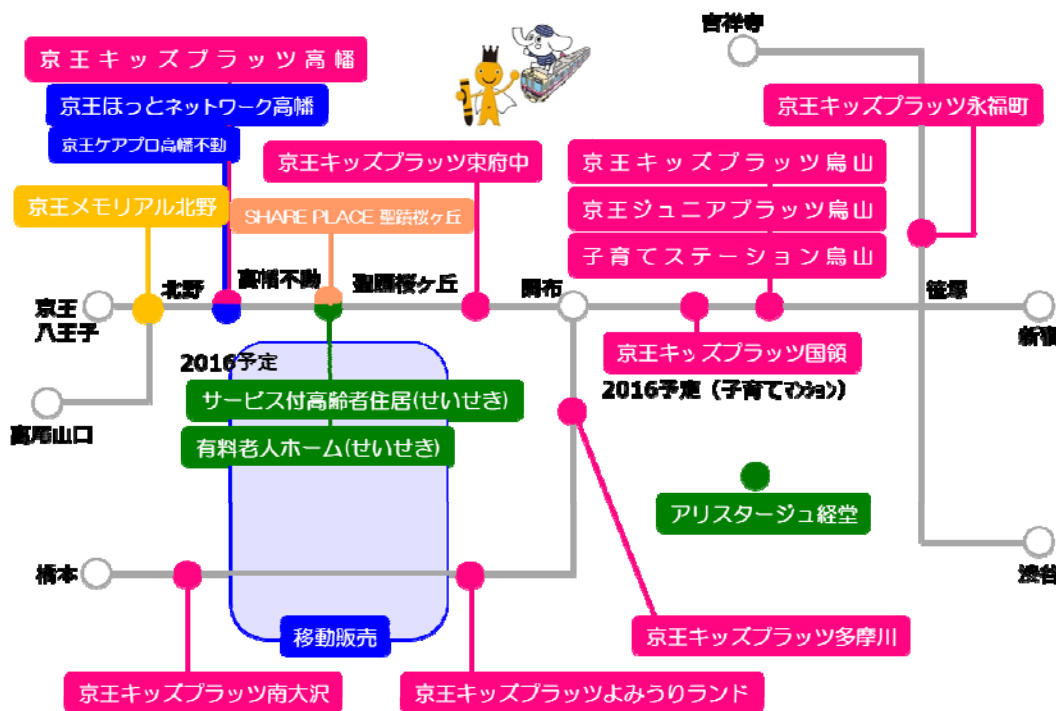
【学生を巻き込んだ新たなまちづくり】

ワテラス内の地域活動に携わる学生をサポートするマンション「ワテラスまちづくりマンション」(貸主:安田不動産株式会社)を運営し、学生に周辺相場よりも低廉な家賃でマンションを提供するだけでなく、学生が企画運営に参加するイベントの実施などを行い、学生が地域に根付いて活躍することをサポートするのが大きな特徴。

【出典】安田不動産株式会社/一般社団法人淡路エリアマネジメント
2013年1月31日プレスリリース

沿革

- 少子高齢化の進行、沿線生産年齢人口の減少など社会構造の変化や消費者のライフスタイル、ニーズの変化を見極め、「住んでもらえる、選んでもらえる沿線」を目指すため、2012年に沿線価値創造部を新設。
- 同年に筆頭株主として資本参加したりビタによるシェア型賃貸住宅や団地再生、生活支援サービスや巡回販売、子育て支援施設や高齢者向け施設の整備、沿線の空き家巡回サービス等を通じて、沿線の価値向上に取り組んでいる。
- 2013年には多摩市との包括的連携協定を締結し、地域の価値創造に向けた連携・協業を推進。



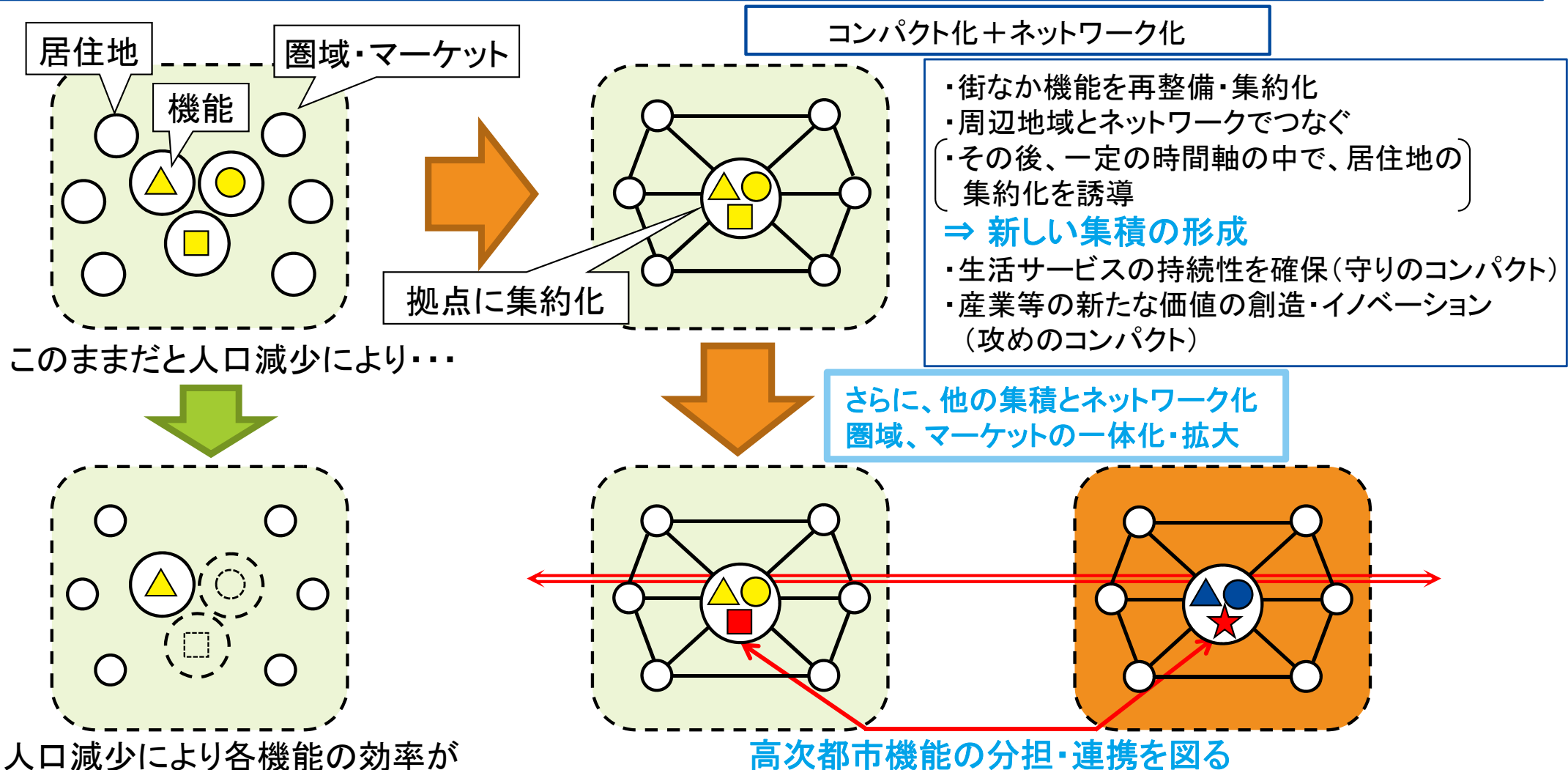
【出典】京王電鉄提供資料

取組概要

- 生活支援、巡回販売
 - 京王ほっとネットワークを通じて、買物、リフォーム、家事代行、ホームセキュリティ等のサービスを提供
 - 巡回販売を通じて地域の利便性を向上し、同時に事業者は消費者ニーズを把握
- 高齢者施設・サービスの提供、子育て施設・サービスの提供
 - 少子高齢化が進む中、京王沿線が将来にわたり活力を維持できるサイクルをつくりあげるため、高齢者施設の整備、子育て支援施設の整備等を通じて、高齢者世代が生き生きと暮らせる街づくり、子育て世代が暮らしたくなる街づくりを推進
- 団地、旧独身寮の再生
 - UR多摩平の森ルネッサンス事業において、リビタが多世代交流をテーマとした「たまむすびテラス」を企画・設計
 - 旧独身寮をリノベーションし、社会人と学生向けシェアハウス「Share Place 聖蹟桜ヶ丘」を建設



- 人口減少社会が到来する中、各種機能を拠点に集約しないまま放置すれば、機能は劣化。
- このため、行政や医療・福祉、商業等各種サービスの生産性を高め、よりよいサービスを提供するためには
⇒機能を拠点に集約し「コンパクト化」
⇒コンパクト化した拠点と周辺地域を「ネットワーク化」
- さらに、他の集積と「ネットワーク化」を進め、高次都市機能の分担・連携を図る。



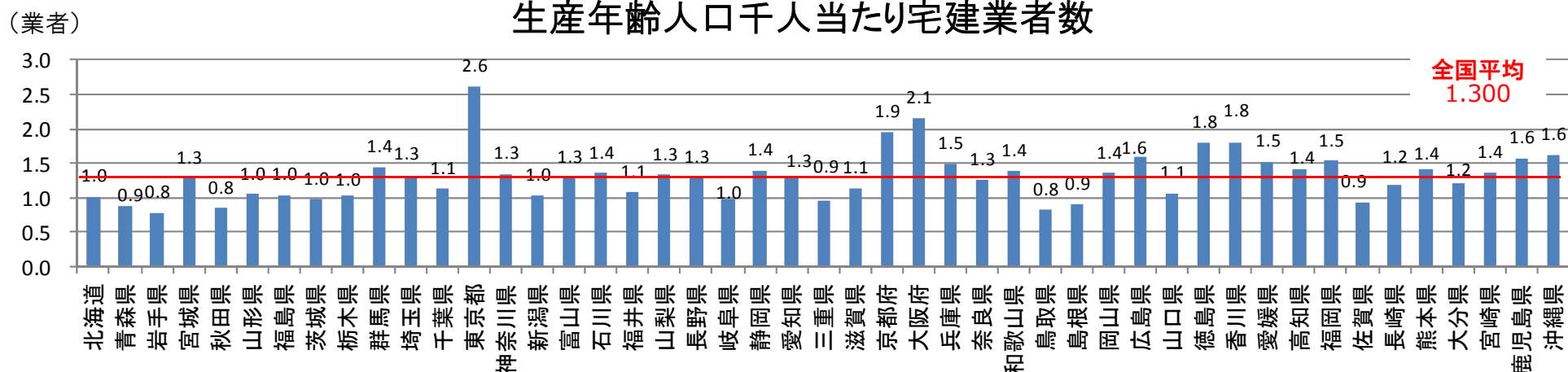
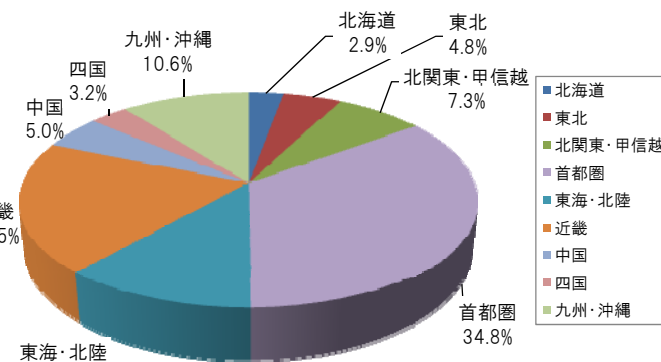
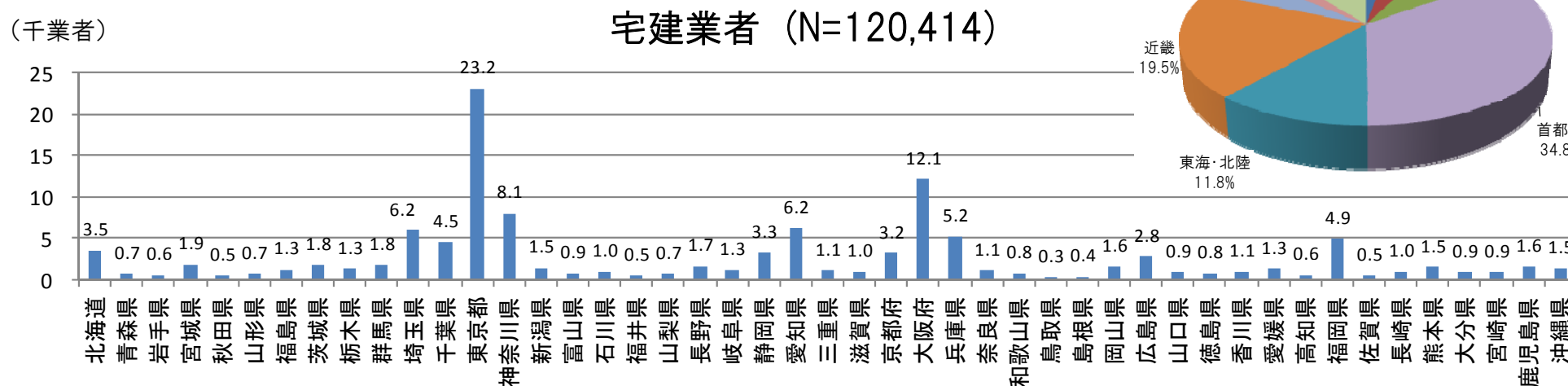
・人口減少により各機能の効率が低下し、拠点を維持できなくなる恐れ

(参考資料) 不動産ストックの再生・管理 に係わるプレイヤーの状況

■ 宅地建物取引業者免許権者(宅建業者)数の分布状況	..P30
■ 建設業知事許可業者(一般・特定の純計)の分布状況	..P31
■ 賃貸住宅管理業者の分布状況(本社所在地)	..P32
■ リノベーション住宅推進協議会の正会員の分布	..P33
■ プロパティマネジメント事業者の分布状況(本社所在地)	..P34
■ ビル経営管理士の分布状況	..P35
■ 不動産コンサルティングマスターの分布状況	..P36
■ 日本不動産カウンセラー協会・不動産カウンセラーの分布状況	..P37
■ 不動産証券化協会認定マスターの分布	..P38
■ 総合不動産投資顧問業登録事業者数の分布状況(本社所在地)	..P39
■ 一般不動産投資顧問業登録事業者数の分布状況(本社所在地)	..P40
■ データから見た総括	..P41

宅地建物取引業者免許権者別宅建業者(宅建業者)数の分布状況

- 宅建業者とは自らが行う宅地や建物の売買や交換、売買や、交換、賃借をするときの代理や媒介を行う業者を言う
- 業者数では東京都が最も多く(23千業者)、生産年齢千人当たり都道府県別で見ると、ほとんどの県において全国平均と同水準であることが分かる

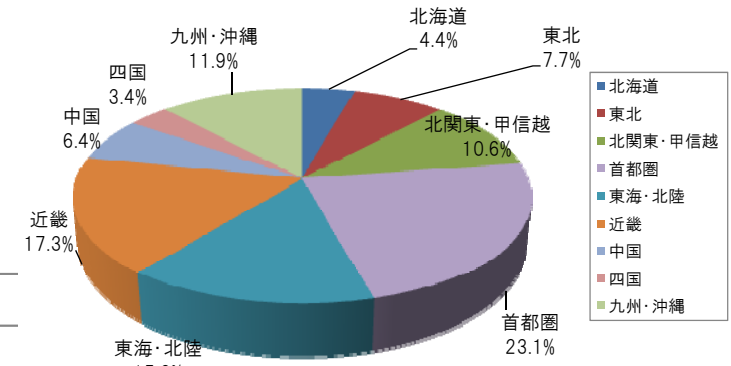
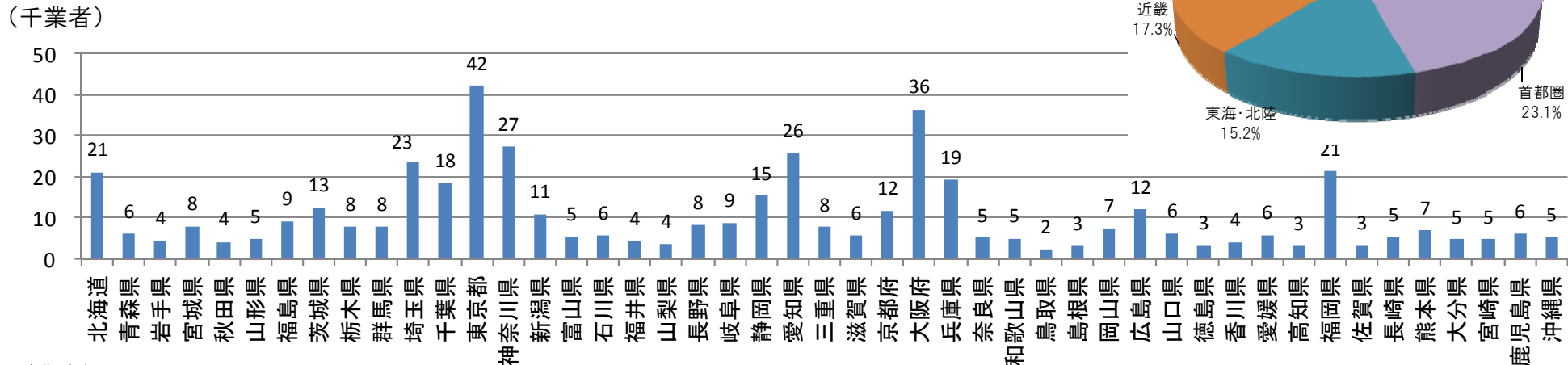


【出典】一般財団法人不動産適正取引推進機構、宅建業者・取引主任者の統計概要(H27.3.31現在)
国立社会保障・人口問題研究所2015年公表データ(2010年度の人口)
(注)上記は、法人・個人の合計値

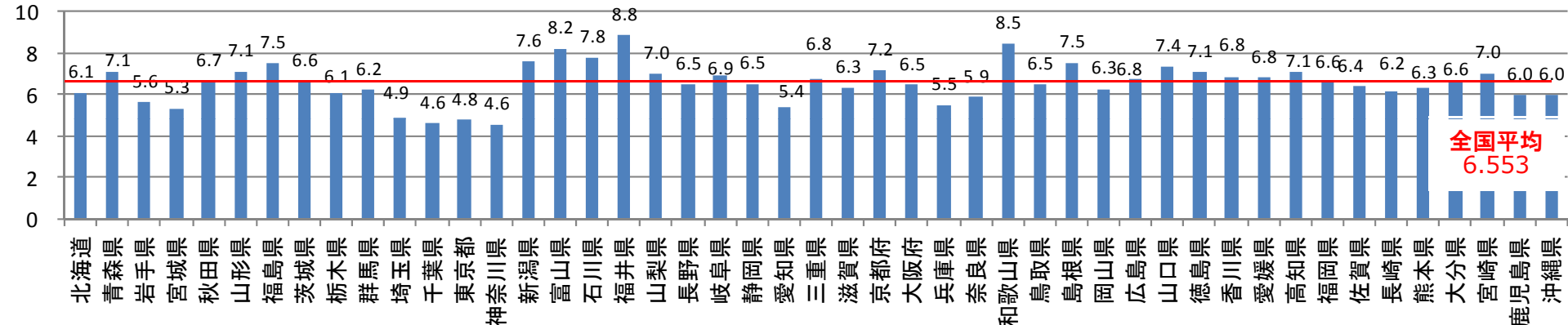
建設業知事許可業者(一般・特定の純計)の分布状況

- 建設業知事許可業者とは所在県内においてのみ事業を行う業者であり、下請け発注額の合計が3千万以上の業者を特定建設業者、3千万未満の業者を一般建設業者と言う
- 業者数では東京都が最も多いが(42千業者)、生産年齢千人当たり都道府県別で見ると、福井県(8.8人)が最も多く、東京都は全国平均を下回っている

建設業知事許可業者 (N=482,635)



生産年齢人口千人当たり建設業知事許可業者数



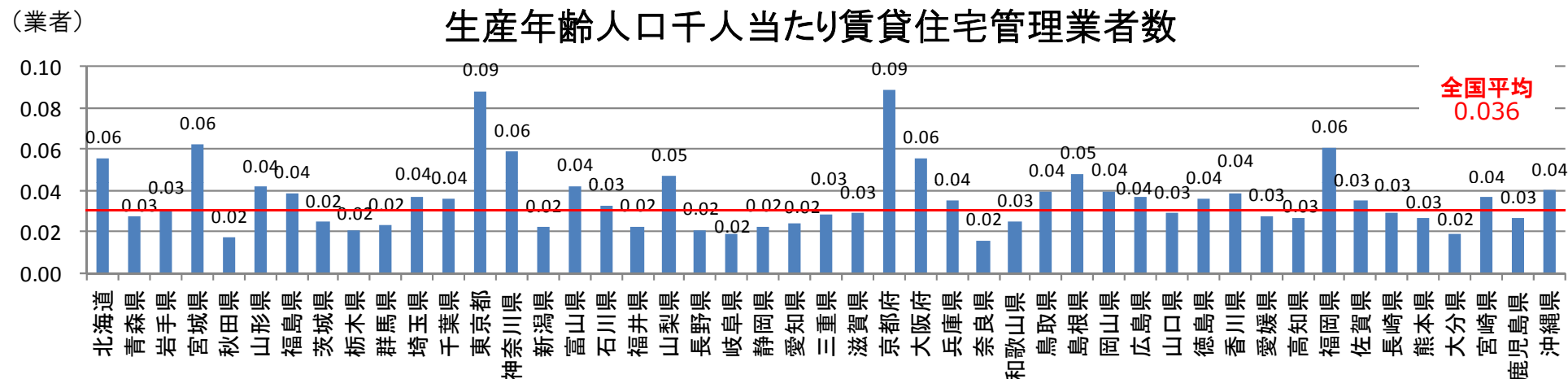
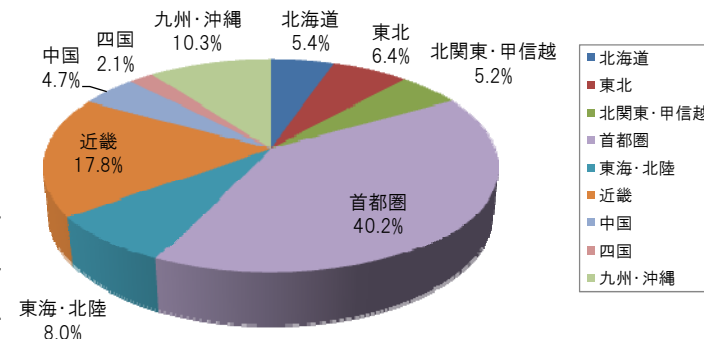
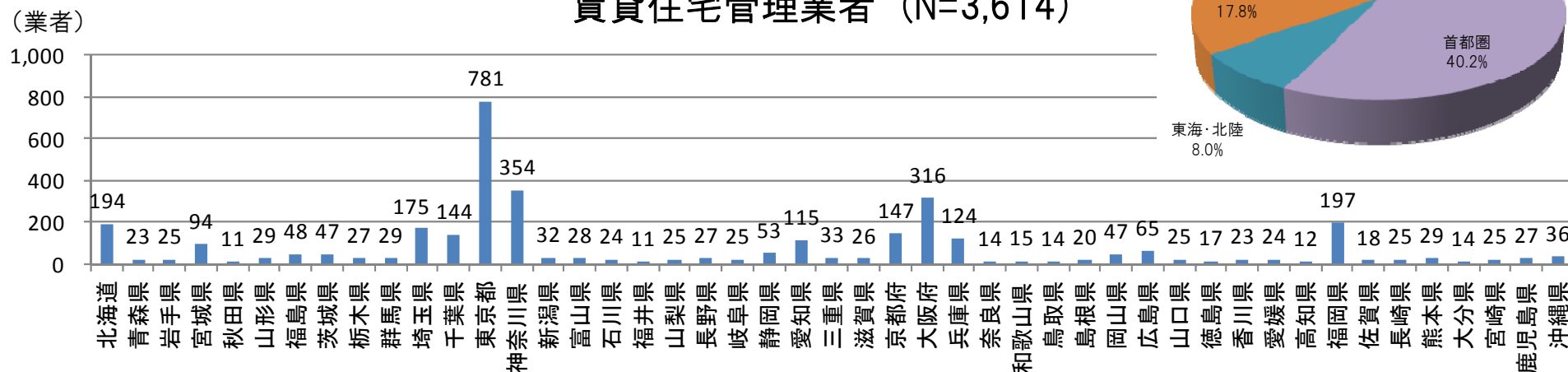
【出典】国土交通省 土地・建設産業局建設業課 「建設許可業者数調査の結果について」ー建設業許可業者の現況(平成27年3月末現在)
国立社会保障・人口問題研究所2015年公表データ(2010年度の人口)

(注)上記は建設業許可業種28業種の業者を指す

賃貸住宅管理業者の分布状況(本社所在地)

- 賃貸住宅管理業者とは家賃・敷金等の受領事務、契約更新事務及び契約終了事務のうち少なくとも一つを基幹業務として行う業者を言う
- 事業者数は東京都(781業者)が最も多く、生産年齢千人当たり都道府県別で見ると、東京都及び京都府が最も多くなっている

賃貸住宅管理業者 (N=3,614)

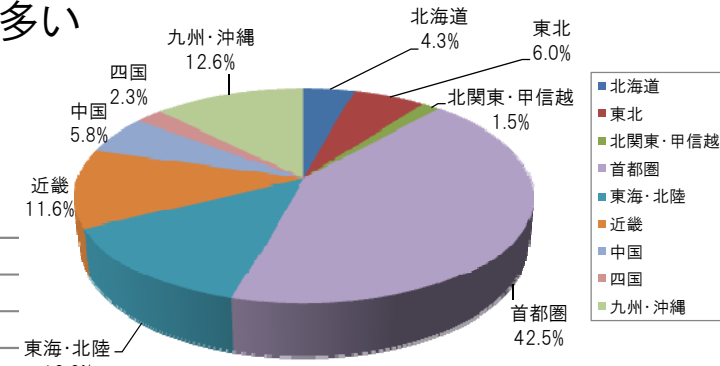
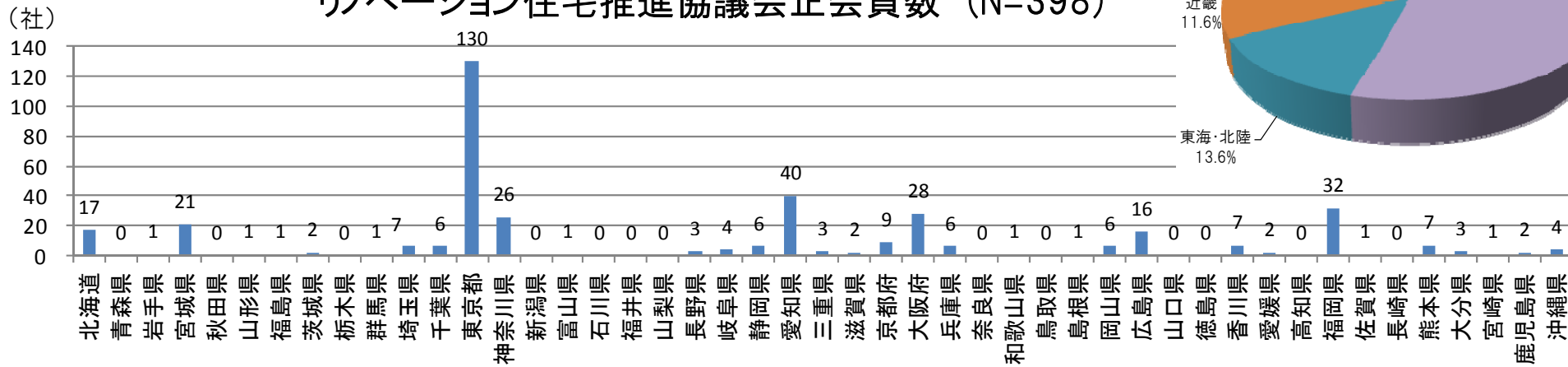


【出典】国土交通省提供資料を基に価値総合研究所作成
国立社会保障・人口問題研究所2015年公表データ(2010年度の人口)

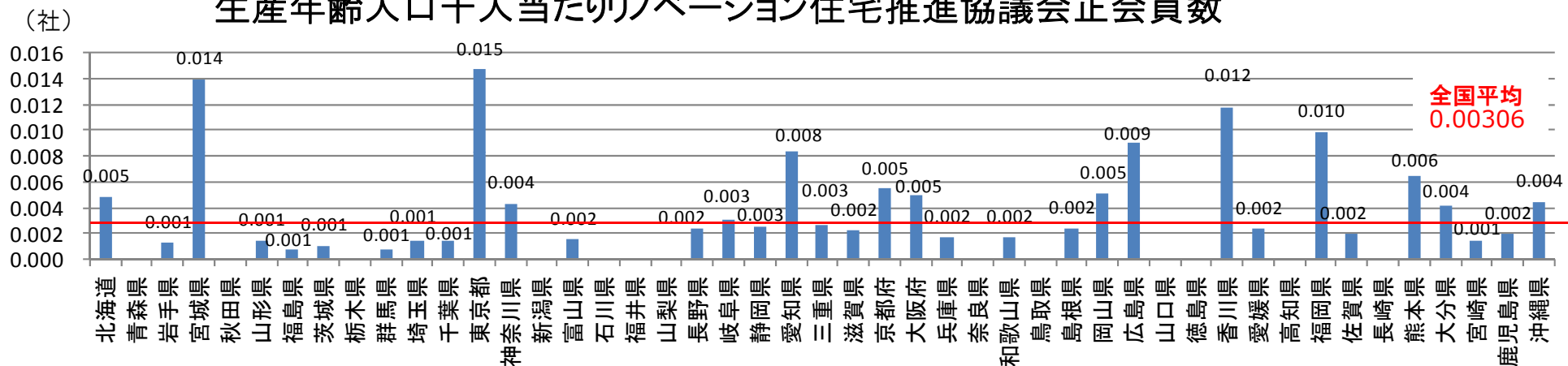
リノベーション住宅推進協議会の正会員の分布

- リノベーション住宅推進協議会とは、リノベーションに関する技術や手法などの標準化、調査研究、会員に対する指導及び普及等の活動を目的とする協議会である
- 正会員は東京都(130社)が最も多く、次いで愛知県(40社)、福岡県(32社)となっている。生産年齢千人当たり都道府県別で見ると、東京都(0.015社)に次いで宮城県(0.014社)が多い

リノベーション住宅推進協議会正会員数 (N=398)



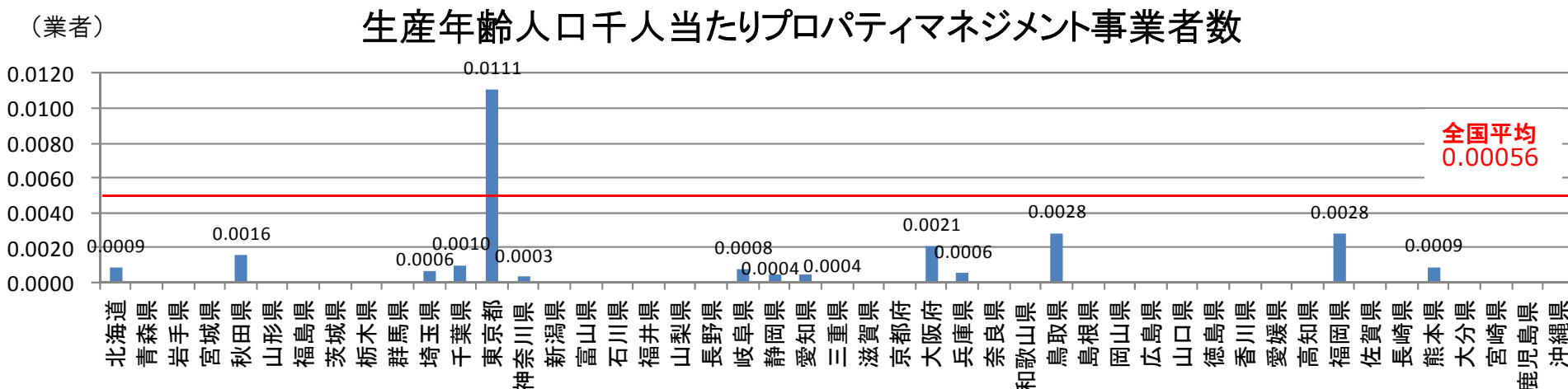
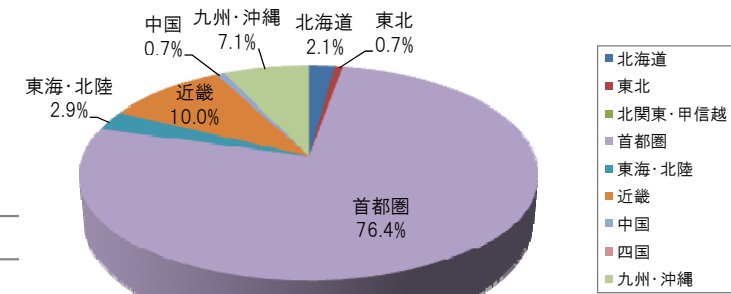
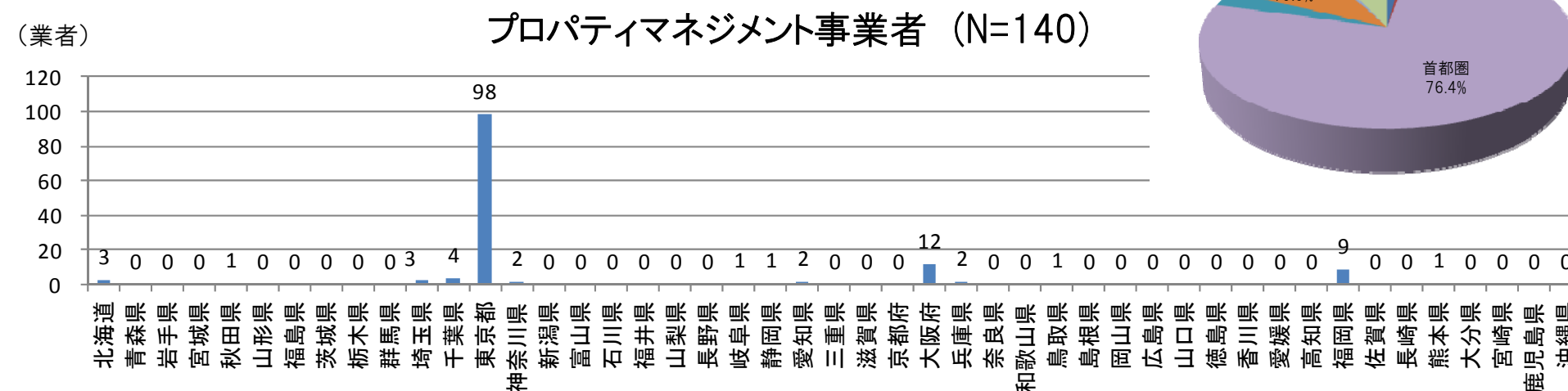
生産年齢人口千人当たりリノベーション住宅推進協議会正会員数



【出典】リノベーション住宅推進協議会HP(2015年8月時点)を基に価値総合研究所作成
国立社会保障・人口問題研究所2015年公表データ(2010年度の人口)

プロパティマネジメント事業者の分布状況(本社所在地)

- プロパティマネジメント事業者とは、主に不動産に関する不動産資産の管理を行う事業者^{注2}を言う
- 事業者数は生産年齢千人当たりで見ても、東京都に集中していることがわかる



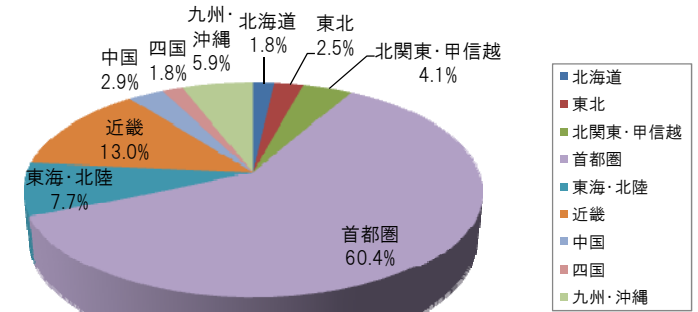
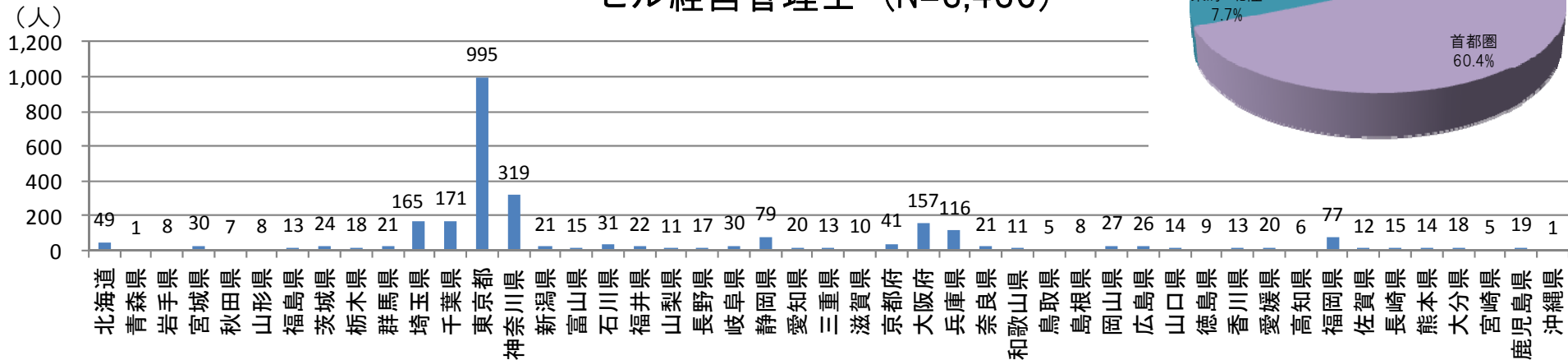
(注1) 総合ユニコム(株)が抽出した約300社のうち、アンケート調査に協力した140社を対象としている
 (注2) 投資用不動産の所有者あるいは所有者の資産管理代行業者であるアセット・マネジメント(AM)会社から受託して行う管理業務のことを指す

【出典】月刊プロパティマネジメント2014年11月号
 国立社会保障・人口問題研究所2015年公表データ
 (2010年度の人口)

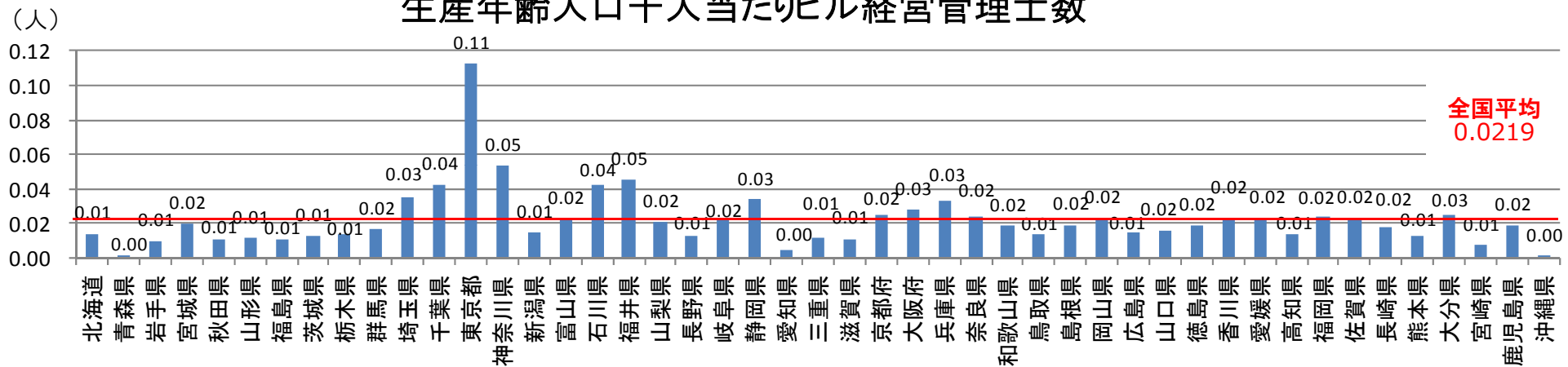
ビル経営管理士の分布状況

- ビル経営管理士とはビル経営に関する企画・立案から賃貸営業及び管理・運営などを行う者を言う
- 登録者数は東京都が最も多く(995人)、首都圏で60.4%を占める。生産年齢千人当たり都道府県別で見ると、首都圏以外では福井県や石川県などが全国平均を上回っている

ビル経営管理士 (N=3,435)



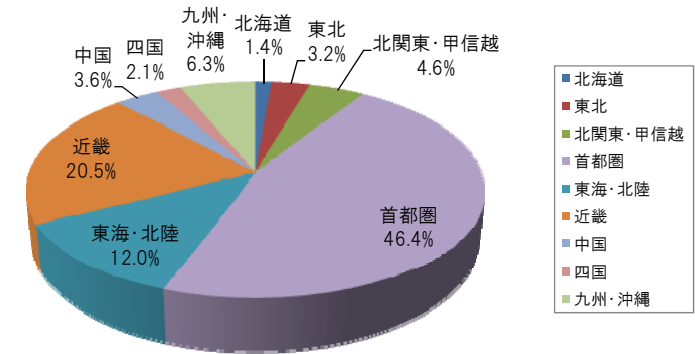
生産年齢人口千人当たりビル経営管理士数



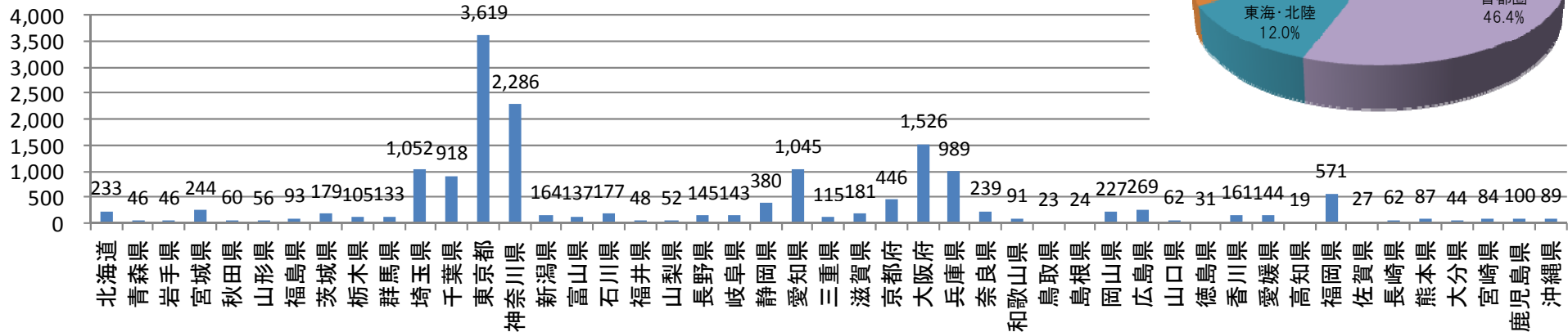
【出典】一般財団法人日本ビルダング経営センター資料を基に価値総合研究所作成
国立社会保障・人口問題研究所2015年公表データ(2010年度の人口)

不動産コンサルティングマスターの分布状況

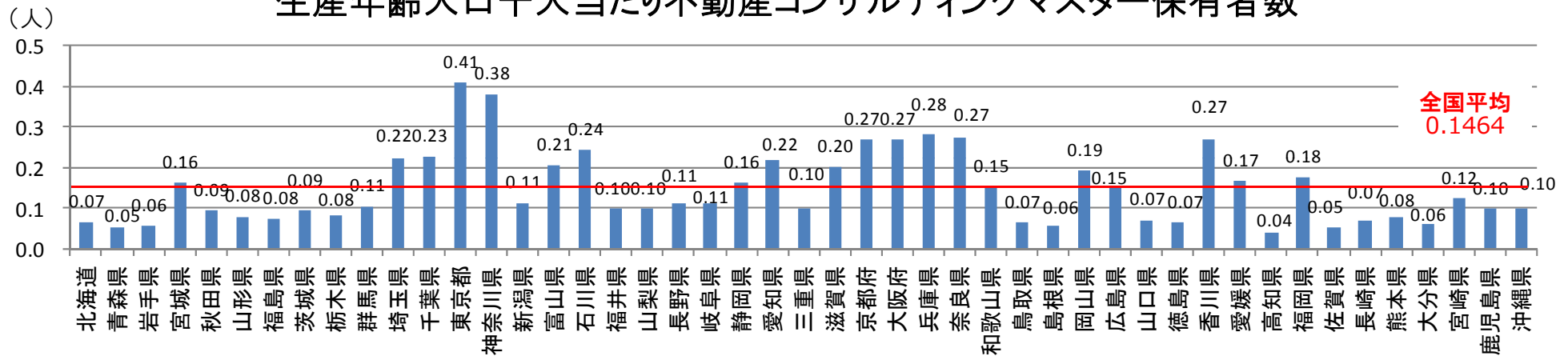
- 不動産コンサルティングマスターとは不動産の利用、取得、処分、管理、事業経営及び投資等について、不動産の物件・市場等の調査・分析等をもとに依頼者にアドバイスする業務を行う者を言う
- 保有者数は東京都が最も多く(3,619人)、生産年齢千人当たり都道府県別で見ると、東京都以外では関西圏や香川県などで全国平均を上回っている



(人) 不動産コンサルティングマスター保有者 (N=16,972)



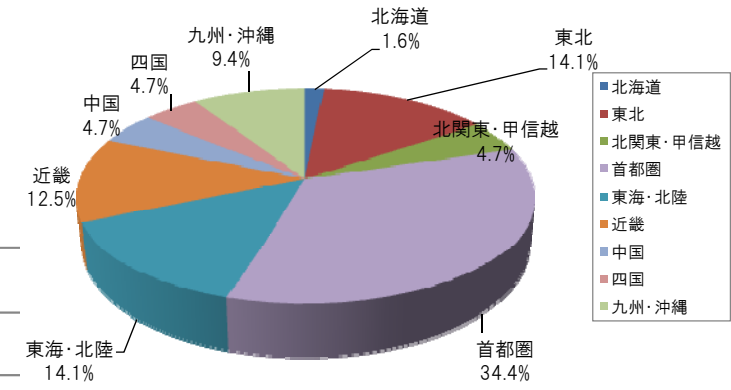
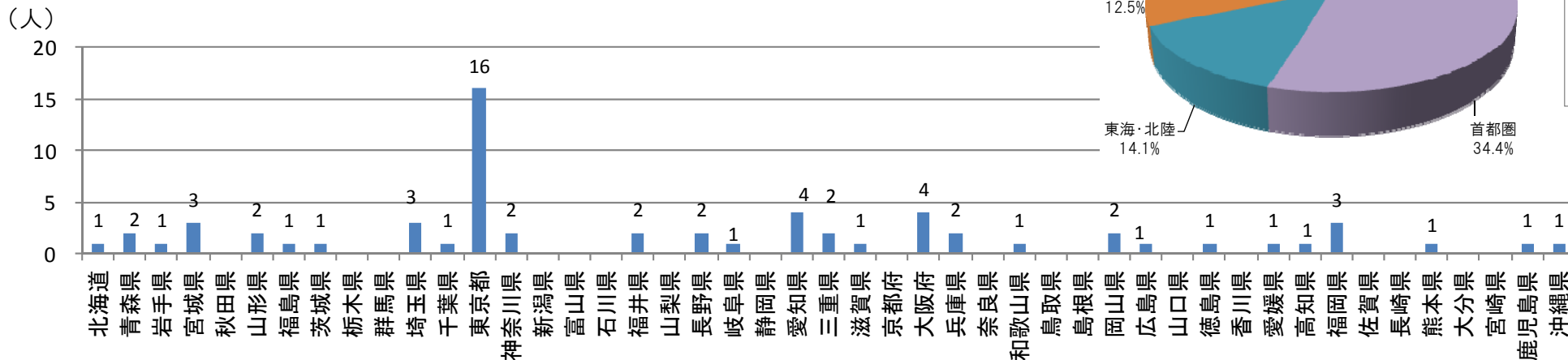
生産年齢人口千人当たり不動産コンサルティングマスター保有者数



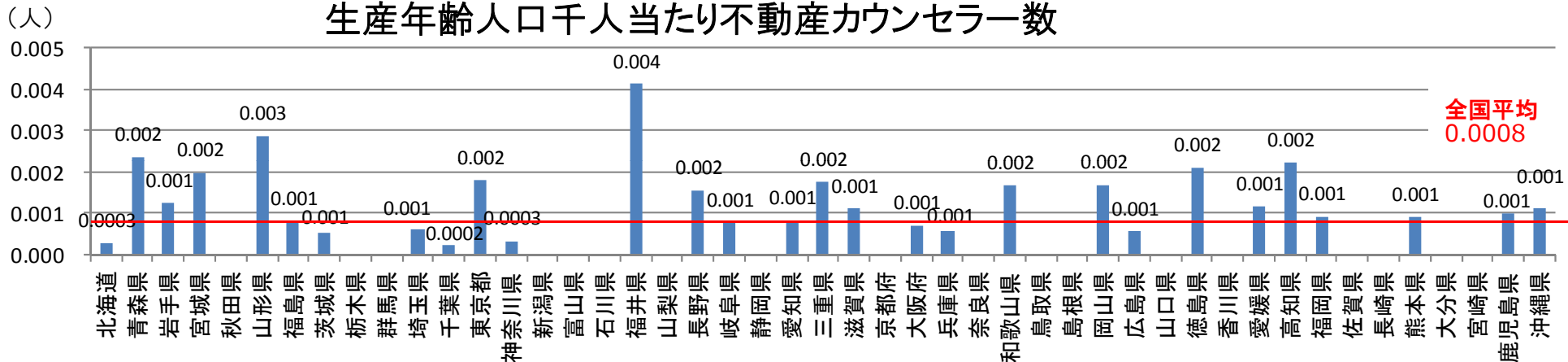
【出典】公益財団法人不動産流通推進センター資料を基に価値総合研究所作成
国立社会保障・人口問題研究所2015年公表データ(2010年度の人口)

- 日本不動産カウンセラー協会は不動産鑑定士が中心となって構成されるNPOであり、不動産カウンセラー有資格者は不動産に関する販売、賃貸、管理、プランニング、融資、鑑定評価、意見陳述など公平な立場でアドバイスやカウンセリングを行う
- 不動産カウンセラー数は東京都に集中(16人)している

不動産カウンセラー(N=64)



生産年齢人口千人当たり不動産カウンセラー数

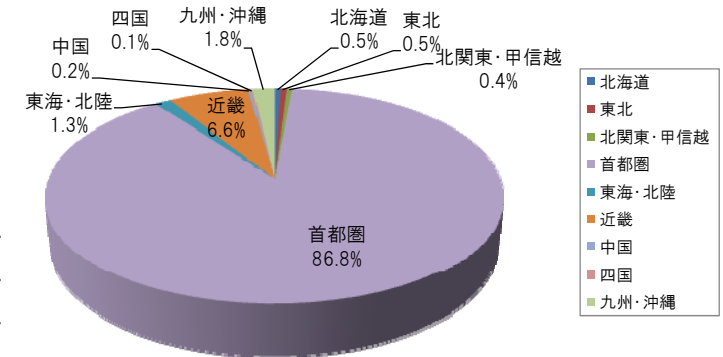
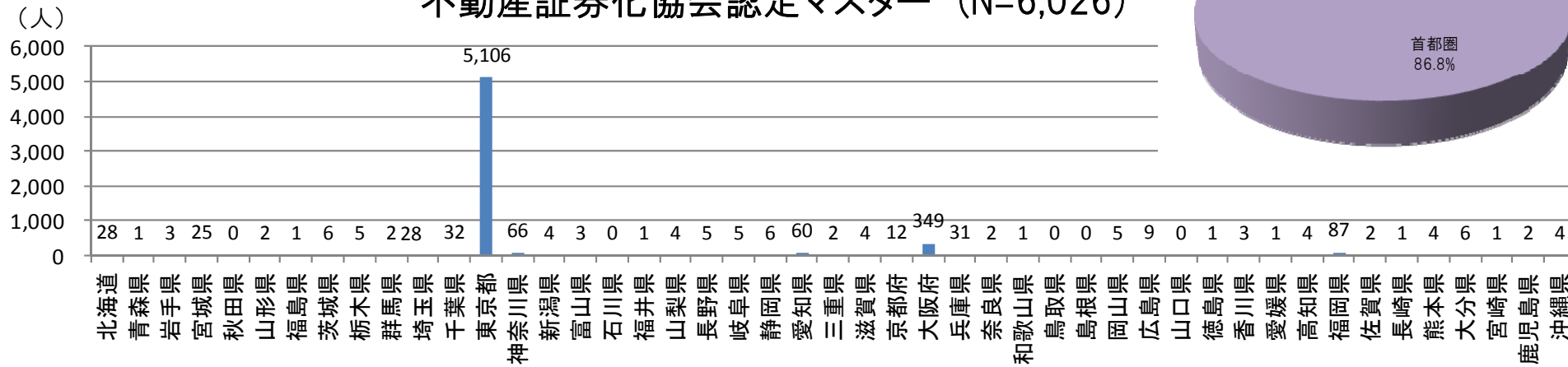


【出典】特定非営利活動法人 日本不動産カウンセラー協会ホームページ
(平成27年9月24日時点)

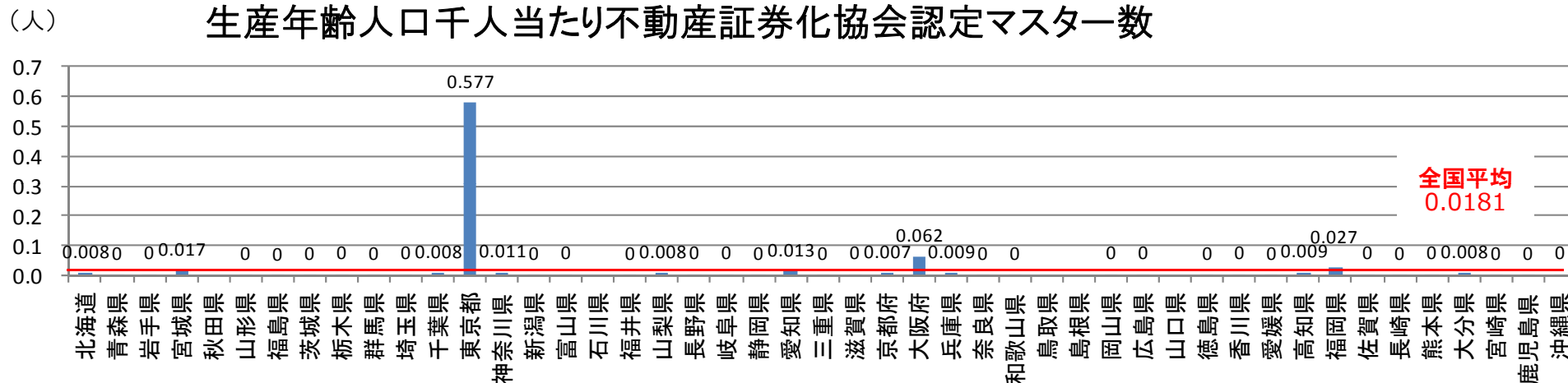
不動産証券化協会認定マスターの分布

- 不動産証券化協会認定マスターとは、不動産証券化の専門家にふさわしい知識とスキルを体系的に習得する教育プログラムにおける資格制度保有者を指す
- 不動産証券化協会認定マスターの保有者は首都圏(86.8%)に集中しており、特に東京都に偏っている

不動産証券化協会認定マスター (N=6,026)



生産年齢人口千人当たり不動産証券化協会認定マスター数

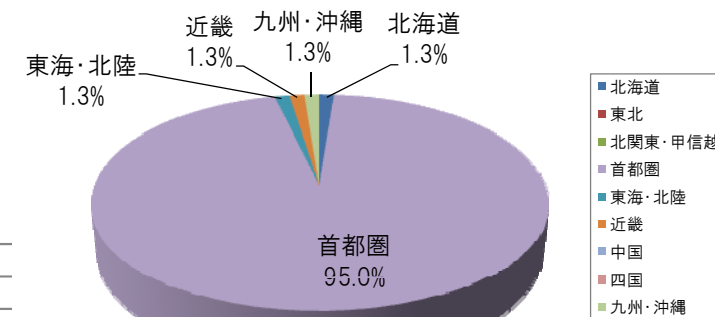
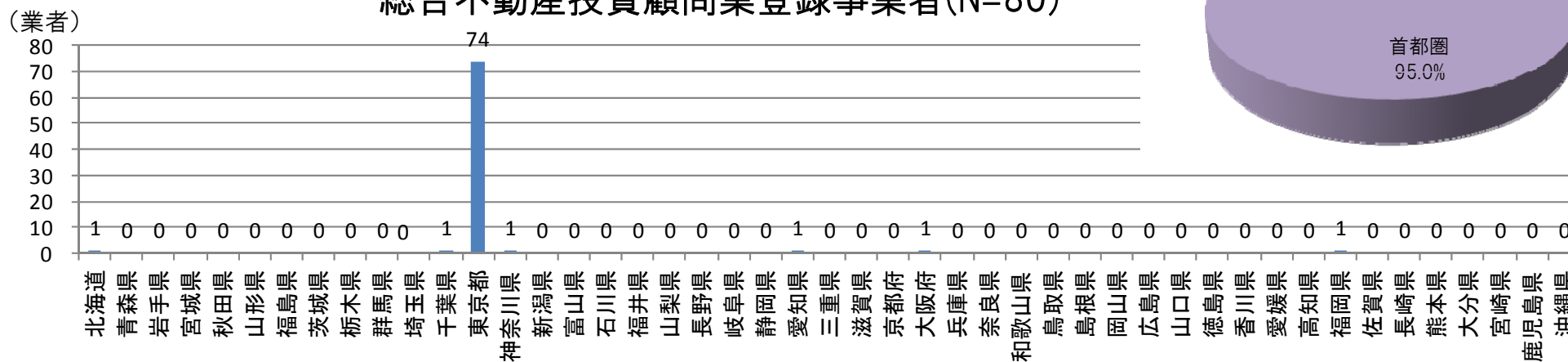


【出典】国土交通省提供資料を基に価値総合研究所作成
国立社会保障・人口問題研究所2015年公表データ(2010年度の人口)

総合不動産投資顧問業登録事業者数の分布状況(本社所在地)

- 「総合不動産投資顧問業」は投資に係る助言に加えて投資一任業務を行う業者を言う
- 総合不動産投資顧問業は、東京都(74業者)に集中している

総合不動産投資顧問業登録事業者(N=80)



生産年齢人口千人当たり総合不動産投資顧問業登録事業者数

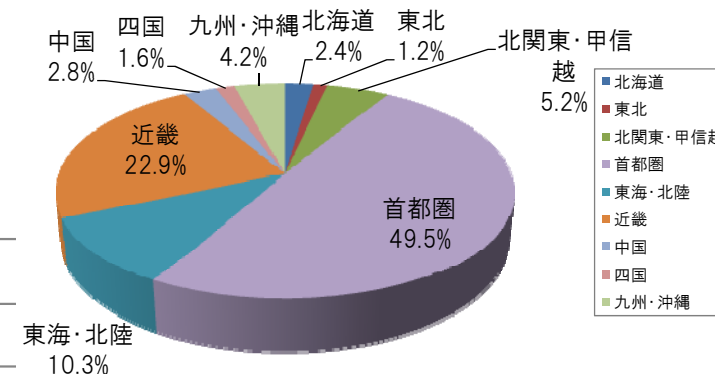
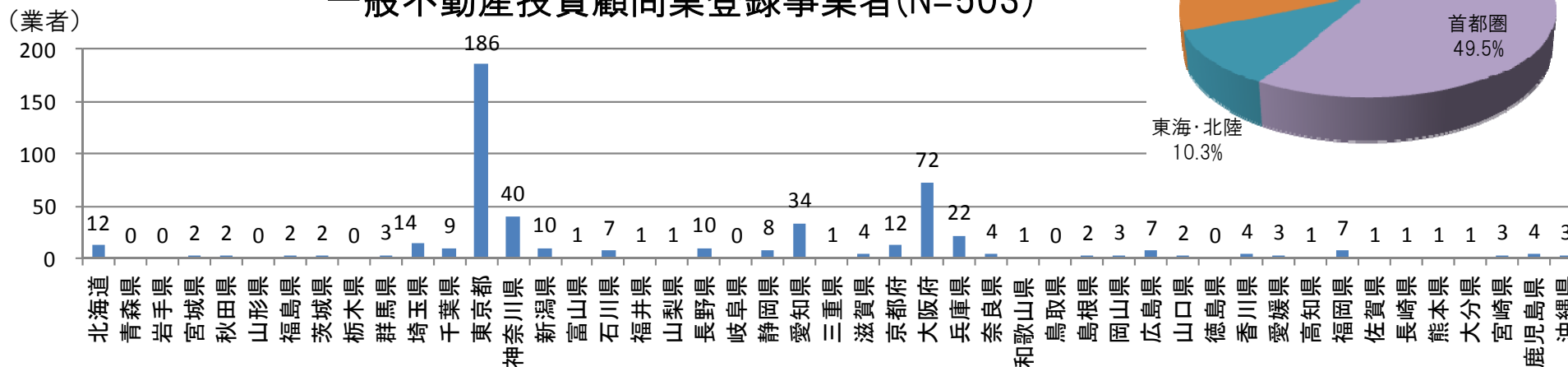


【出典】国土交通省提供資料を基に価値総合研究所作成
国立社会保障・人口問題研究所2015年公表データ(2010年度の人口)

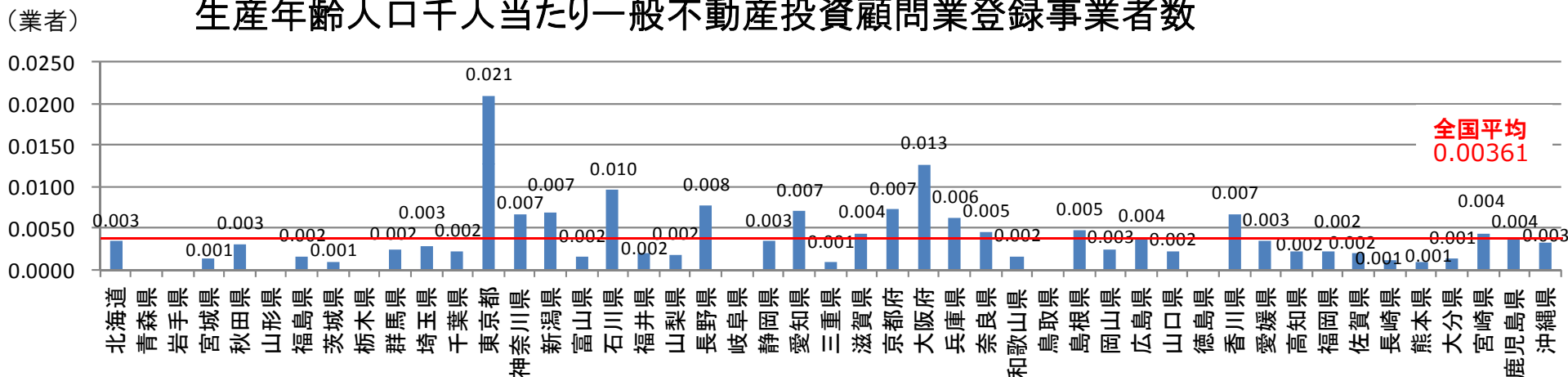
一般不動産投資顧問業登録事業者数の分布状況(本社所在地)

- 「一般不動産投資顧問業」は投資に係る助言のみを行う業者を言う
- 一般不動産投資顧問業は東京都に集中(186業者)しており、生産年齢千人当たり都道府県別で見ると、全国平均を上回っている地域も一定数存在している

一般不動産投資顧問業登録事業者(N=503)



生産年齢人口千人当たり一般不動産投資顧問業登録事業者数



【出典】国土交通省提供資料を基に価値総合研究所作成
国立社会保障・人口問題研究所2015年公表データ(2010年度の人口)

● 東京への集中と神奈川、大阪、福岡等への偏り

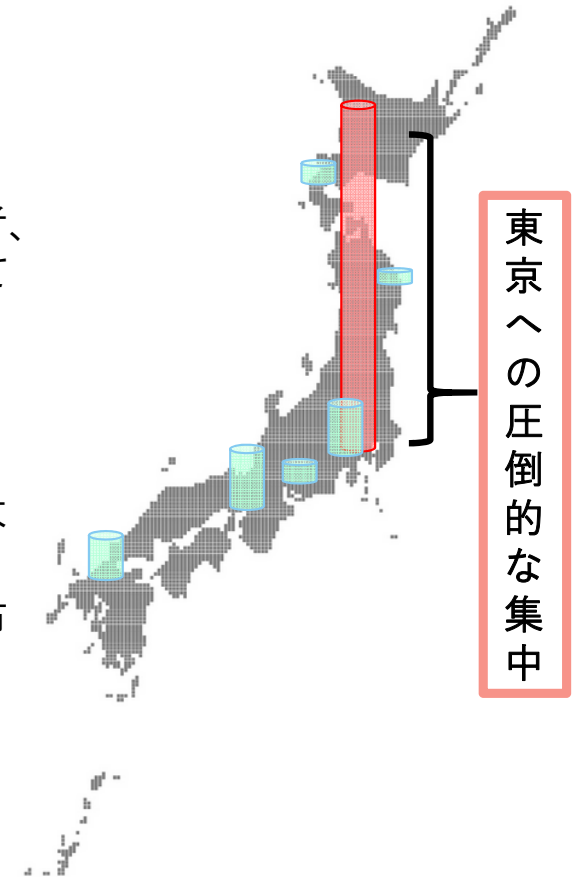
- 数で見ると全ての業種において、40%以上の業者が東京に集中している
- 東京都以外では、神奈川県含む首都圏三県、大阪府、福岡県等への偏りが見られる
- ただし、生産年齢人口千人当たりで見ると、宅建業者、建設業者、賃貸住宅管理業者、ビル経営管理士、不動産コンサルティングマスターについては、全国に一定数存在していることがわかる

● 各業種別の特徴

- REITなど大規模な不動産証券化に係る業者については、東京都や首都圏三県、大阪府、福岡県等への偏りが大きく見られる
- 宅建業者、建設業者、賃貸住宅管理業者、不動産コンサルティングマスターは、分布の偏りはあるものの、全国に一定数が存在している

● 事例から見る新たなビジネスチャンス

- 今までのビジネスモデルだけでなく、取組事例に示唆を得て業務を工夫できないか



- 地域の活性化を図るためには、地域の価値向上を視野に入れつつ、業務を工夫して遂行することが必要
- 全国に一定数存在する不動産ストックの再生・管理に係わるプレーヤーの不動産ストック再生の新たな関わり方を模索する必要がある
 - ・地域不動産を再生・管理する事業者を育成・支援する場づくり
 - ・ネットワーク&ニュービジネス協会づくり 等