

第3回「不動産ストック再生・利用推進検討会議」 議事概要

日時：平成28年3月7日（月）13：00～15：00

場所：大手町ファーストスクエアカンファレンス 2F Room C

資料に基づくプレゼンテーションの後、意見交換。

【意見の概要】

- ・場の産業を作るということはやはり難しい。各地において様々なリーダーが、熱意と思いを持って主導していかなければ、取組が続かないのが現状だ。全国宅地建物取引業協会連合会では不動産キャリアサポート研修制度を設けており、今後、人材育成に力を入れることで、地域の担い手を育てていきたい。
- ・まちづくりの視点が大事。一つ一つのハコを再生するのは大事だが、さらに地域で連携して場を作っていく必要がある。まちなかでどういったニーズがあり、不動産を使ってどのようにそのニーズを実現していくのか、資金調達はどうするのかなどの様々な課題に対して、知見を持った地元の不動産業者等が対応していくことを期待したい。
- ・リノベーション住宅推進協議会の活動では、不動産建設事業者の育成を図るため、ネットワークを作り、情報共有を行っている。地方だけで活性化を実現するのは難しい側面があり、東京のような消費の拠点と地方をどのように結びつけるかが大事。また地方においては、ハードコンテンツではなくソフトコンテンツをいかに活かすか、地域ブランディングをどうするのかなど、民間と行政が連携して取り組むことも大事。
- ・今後、民泊や準公営住宅などに対応するためのリフォーム需要が増加すると見込んでいるが、これらの事業の資金調達に当たっては物件の担保価値が問題となる。また、人が多いところと、人が少ないところでは対策が異なることから、こうした事例集があるのは参考になるので良い。
- ・空き家問題を考える上で、相続は重要な要素。公益財団法人日本賃貸住宅管理協会では、相続支援コンサルタントという制度を設けて相続の勉強会等を行っている。相続された空き家にモノが残っており、活用が進まないなどの側面があるが、家族信託によってモノを処分する手法など、ケアマネージャー等が基本的な知識を学んで欲しい。また、3ヵ月程度の短期滞在を希望する外国人に空き家を活用してもらうことも考えられる。当社では、短期滞在した外国人がそのまま社員になり、そこからまたネットワークが広がっている。
- ・いかに具体的なアクションにつなげていくのかが重要になる。商工会議所では、人口10万人以下の都市をメインターゲットとして、空き地・空き店舗の利活用に関する取組を普及すべく取り組んでいるが、このような地方都市においてはリノベーションの認知度が低く、従前からの家賃補助やチャレンジショップ等、補助金を活用した対処療法的な対応が多い。これらの取組は、補助が切れた段階で終わっ

てしまい、従前の空き地・空き店舗に戻る例が大半である。今後は、行政等からの補助だけではなく、事業者が自ら関係者と連携して取組を進めることが必要ではないか。成功事例の普及は難しいが、他地域の事例を盲目的に委嘱するのではなく、ビジネスの1つの種となるという意識を植え付けることが必要。

- 空き家について、登記情報で所有者を確認できない場合があることから、一定期間内に相続登記をすることへの税制上のインセンティブを付与したり、被保証人に係る書類の保存期間を5年から延長するなどの措置が考えられるのではないか。
- 地域においては、身の丈に応じた不動産ストックビジネスの組み立てが求められる。団地入居者など、様々な人の力を借りるため、まず顔を合わせ、何が必要であるのか、検討する場が必要であると感じている。
- 不動産ストックビジネスの取組を広げていくためには、担い手の育成と金融面の支援が重要。既存の不動産ストックを活用して新たなビジネスを作っていくためには、ITや金融の知識が必要不可欠であることから、担い手の育成に当たっては、成功事例の共有だけではなく、事業のサポートや事業者のスキルアップの仕組みが必要ではないか。また、金融面の支援については、クラウドファンディングやメザニンファイナンス等の金融の仕組みを使いやすくする、あるいは提供しやすくする仕組みが必要ではないか。
- 空き家は「地域資源」であり、地域のニーズの受け皿になるというメッセージは重要。今後は、多様な地域主体の連携を促しながら、既存の不動産ストックの活用を進めていきたい。また、エリアマネジメントの視点も必要であり、子育て、高齢者介護などの地域のニーズを可視化することにより、地域自らが課題解決を担う役割を果たしていけるよう、促していきたい。
- 京都では既に民間で不動産ストックを活用した様々な取組が展開しており、行政や景観・まちづくりセンターは、こうした取組を支える環境整備を担っている。例えば、本市では、空き家条例で空き家を「地域資源」と位置付け、具体的に空き家を活用したまちづくりのモデルプロジェクトに助成している。京町家等継承ネットでは、関係者間で情報や価値の共有を図り協働して取り組んでおり、複数の地域金融機関における京町家ローンの開始はその成果の一つである。また、今年度は新たな資金調達手法としてクラウドファンディングを活用した京町家の改修支援制度を創設している。
- 各地域の資金ニーズの顕在化が必要。現状では不動産団体等のデータベースが乏しい。こうしたプラットフォームを整備すればクラウドファンディング事業者としては、投資家等にも説明がしやすくなる。既存の省庁が作成しているデータベースと連携するなどの対応も考えられるのではないか。
- 現状、第二種金融商品取引業協会の会員のうち1/3は不動産業者である。第二種金融商品取引業協会と連携することで議論が深まるのではないか。

- ・不動産共同特定事業法について、第二種金融商品取引業者の参入がしやすくなるよう、規制を緩和してほしい。例えばサブリースを活用した建築家等がクラウドファンディングを利用できるなど、担い手が多様になる仕組み作りができればよい。
- ・クラウドファンディングを活用した成功事例について、積極的に周知してほしい。
- ・ハコの産業から場の産業へというコンセプトは非常にわかりやすい表現。高齢化の進展やインバウンド増加を、どのようにビジネスチャンスとして受け止めるかが大事。様々なステークホルダーが連携し、うまく既存の不動産ストック活用することが求められる。地域資源として不動産ストックを活用する中で、地域のニーズに合ったビジネスとなるよう、ソフト面（コンテンツ面）の工夫が必要。
- ・地域の金融機関においては、ファンドを組成するなどしてリスクマネーを供給する取組も進み始めている。ただ、資金供給に当たっては、リスクはあるとしても、ビジネスとして回っていることが前提。
- ・先人が悩んだ結果から検討を開始できることから、成功事例については、様々な場を通じて宣伝した方が良い。
- ・「場をつくる」前に、地域資源の適切な棚卸しが必要。そのまちの特性を把握した上で、既存の不動産ストックの活用のあり方を検討すべき。
- ・地域における不動産ストックの再生・活用を進めていく上では、不動産特定共同事業法の更なる改善が必要。
- ・不動産ストックビジネスの実践に当たり、地元や地域の熱意はもちろん、全国的なサポートも必要。資金調達手法は地域によって異なるものではなく、技術的な側面も強いことから、金融機関が地域を越えてサポートすることは非常に有益ではないか。
- ・成功事例だけではなく、失敗事例についても共有できると良いのではないか。
- ・不動産特定共同事業法は比較的大規模なプロジェクトを想定していることから、小規模なプロジェクトにとっては要件を満たすことが難しい。使い勝手を良くすれば、更に既存の不動産ストックの活用が進むのではないか。