

第IV章 遊休不動産の利活用促進に向けた課題

1. 有識者ヒアリング

ここでは、第I章から第III章までの調査結果を踏まえて、遊休不動産利活用における課題や円滑な利活用促進策について、まちづくりや金融分野の有識者（東洋大学経済学部教授 根本祐二氏、㈱アフタヌーンソサエティ 代表取締役 清水義次氏、㈱日本政策投資銀行 地域企画部 課長 足立慎一郎氏）へヒアリング調査を実施した結果について整理した。

（1）家守事業の定義、目的

家守事業は、不動産を対象に扱う事業であるが、その本質と目的は、不動産という資源の有効活用を通じて、エリアとしての価値を高めるマネジメント手法であり、その効果として、地域産業の新陳代謝、地域経済の新たな担い手の育成（プレーヤーの入れ替え）を引き起こすことにより新たな都市型産業の集積を果たすことにある。

このため、家守事業の評価も、空き店舗の解消件数、開発面積等、不動産の利活用規模を図る指標で捉えるよりは、雇用、新産業の増加等の複合指標で捉える必要がある。

（2）家守事業が求められる背景

家守事業が求められる背景には、不動産の本質が理解されておらず、資源が有効活用されていないということがある。例えば、不動産の価値は、敷地や建物そのものにあるのではなくエリアにある、エリア価値に関係する以上、不動産は元来パブリックな資産であるという点である。こうした点が軽視されてきたことがまちの衰退につながっている。これについては、オーナーに不動産経営を行うための正しい知識がないという点で教育の問題もある。

いずれにしても重要なのは、不動産の利活用には、民間財でも公共財でも、所有者が意思決定しないと何も始まらないわけで、こればかりは家守がいくら頑張ってもどうしようもないため、不動産オーナーの啓発活動が最も大切である。

（3）家守事業に必要な人材育成策

家守事業に必要な人材育成策としては、小倉で行われている「リノベーションスクール」が注目されており、かなりの意欲ある人材が全国から集まり巣立っている。既に、人材育成を通じた民間へのノウハウの周知は一定程度役目を果たしていると言える。

他方、もう一つの役割は、新たにまちづくりを担うべき人・機能間のネットワーキングにあり、その効果は、マーケットメカニズムでは解決できない新たなマッチングにより、自律的な都市機能を回復させることにある。この点において重要なことは、不動産オーナーに現実に必要な不動産経営の知識の啓発を行うとともに、本来の公共財の所有者として相応しい資源の適切な活用を促す場を形成し共有することにある。こうした点での取組みは、全国的に必要であると言える。

(4) 家守事業における官民の役割分担

家守事業という、遊休不動産の利活用を通じたエリアマネジメントを行うためには、適切な官民連携の役割分担が不可欠となる。

そもそも、行政は、中心部での最大の不動産オーナーとして、資源の利活用の観点から必要な義務を果たしていない。まず、行政が果たすべき役割は、地域に対する戦略的な都市経営戦略を横断的に立案し、遊休不動産の利活用を地域の成長戦略の柱として捉え、民間自立型再生を仕向ける事が重要である。小倉でも、市が家守構想を都市政策として、市の成長戦略の中にリノベーションによるまちづくりを位置づけたことにより、民間自立型の再生であるリノベーションスクールとその事業化までの一連の成功要因ともなった。

また、行政はエリアマネジメントの起爆剤として、まずは公的不動産の利活用を核に進めることも有効である。現在、総務省から各自治体に対し、2016年度末迄に公共施設等総合管理計画の策定を求めているところであるが、今後は、そうした施策とも連動させて公共施設の活用を計画的に行う視点が必要である。また、不動産所有者に利活用を促す役割を担うことは重要である。

(5) 家守事業を推進するための対応策

①家守事業のガバナンス

家守事業は、適切な官民連携が鍵となっている点において、PPP と共通した課題があり、家守事業者は両者をつなぐ立ち位置として求められている。家守が PPP よりも効果的な点は、お互いを知らずにビジネスを行う必要がある PPP と異なり、家守は地域のコミュニティの顔役でもあることから、顔見知りの中でのピアプレッシャー（注：仲間間の和に基づく圧力）というより強いガバナンスで家守、家主、店子間を結ぶことができる力があり、その利点を活かせると良い。

②情報の整備について

行政が行う空き家条例は意義があり、それにより物件情報整備が後押しされる面がある。ただし、空き家条例に基づき除却費の補助金を支給したり、自ら情報共有サイトの創設まではしなくても良いのではないかと。

③物件発掘など不動産利活用に向けた対応策

行政の役割として、空き室、放置物件にディスインセンティブをつけたり、固定資産税を限度一杯に引き上げること、不動産を放置する家主にピアプレッシャーを加えること、家守事業を政策的に位置づけることを通じて家主にその気になってもらうことで物件発掘を促進するなど一連の対応策を行うことは意義がある。

2. 遊休不動産の利活用促進へ向けた課題

これまでの調査を踏まえて、遊休不動産の利活用促進をより円滑に進めるための課題について整理する。

第Ⅱ章では、先進事例から、個々の事業者が再生事業を実施する上での阻害要因及び対応策について整理をした（図表Ⅱ-2 参照）。

ここでは、第Ⅱ章で整理した内容を踏まえて、より遊休不動産の利活用促進していくために、行政を始めとする関係者の連携によって対応すべき課題について、個々の事業者の取組みを進める「発案・構想段階」、「事業計画段階」、「実施段階」、個々の事業から面的な広がり繋げていく「発展段階」での整理を行う。

2-1. 発案・構想段階での課題

「発案・構想段階」では、活用物件の発掘が重要であり、不動産所有者の物件活用意識の希薄さ、物件の状況把握不足への対応が必要であると考えられる。

（1）所有者の活用意識の希薄さ

物件の発掘は再生事業における前提条件でありながら、アンケート調査結果、多くの先進事例に基づくヒアリング結果でも最大の課題であるといった意見があげられている。物件の発掘を円滑に行うためには、再生事業の鍵を握る官民双方の不動産所有者の意識改革・啓発が不可欠となる。政策的な位置づけ、公有不動産の利活用は課題に解決にとって有効と考えられる。

➤ 政策的な位置づけ

先進事例によれば、小倉家守プロジェクトでは「小倉家守構想」、ちよだプラットフォームスクエアでは「SOHO まちづくり構想」など、行政の政策的な位置付け、あるいは行政の外郭団体からの提言に基づく位置づけを明確に行うことによって、不動産所有者の意識改革に影響を与えており、面的な広がりへとつながっている。

政策づくりにあたっては、小倉家守構想のように都市政策と産業政策を掛け合わせたような横断的な政策とするなど大局的見地に立つ必要がある。また、小倉家守構想の策定にあたっては、北九州市経済産業局新産業振興課（2010年当時）は志ある不動産オーナー、地元大学の若手中堅クラスの学識経験者などを委員会構成メンバーとしており、メンバー構成の工夫も構想策定後の具体的動きにとっては重要である。

更に、政策的な位置づけの中で対象エリアのビジョンが明確かつ具体的であればあるほど、それがメッセージとなり、民間投資の誘発につながることも期待できる。

一方、家守事業者がどのような動機で物件を選択したかという観点について、アンケート結果を見ると、「物件再生の目的」への回答では、地域活性化・賑わいの創出やクリエイティブな人を集めること、となっており、「物件選択の理由」では建築物の魅力・立地、

所有者の依頼、エリアの事業環境・ポテンシャルが多い。このように、家守事業者等は建物そのものと同時に建物を含むエリアに着目した再生事業を計画するわけであるが、こうした目的を果たすための物件の発掘を促進するためには、エリアの価値向上を目的とした行政による戦略的な都市経営の観点からの政策的な位置づけを行うことにより、不動産オーナーの物件抛出動機を高める後押し策が求められると考えられる。

➤ 公有不動産の利活用

ちよだプラットフォームスクエアの事例では、公有不動産（旧中小企業センター）を核として周辺の民間ビルへのサテライト展開、アーツ千代田 3331 の事例では、公有不動産（廃校となった中学校）の民間自立型施設経営と年間 80 万人の来館者を背景としたエリア価値向上による周辺不動産開発の誘発がなされている。各都市において、行政は学校などの大規模な不動産所有者である。こうした公有不動産を起爆剤として利活用することによって民間不動産の利活用を促進させることも有効であると考えられる。

公有資産活用においては、公共施設マネジメントの観点から平成 26 年度以降に各自治体で策定される公共施設等総合管理計画やインフラ長寿命化計画等に位置づけるなど大局の見地に立つ必要がある。

また、公有不動産の利活用は行政側にとっては賃料収入、税収の確保にもつながるものであり、積極的な利活用が期待される。

（２）物件の状況把握の不足

遊休不動産の多くは老朽化した物件、適切なメンテナンスが行われていない物件、安全性について問題がある場合が多い。しかし、不動産所有者自身も物件の状況を把握できていない状況である。また、特に地方都市においては相続物件で所有者が不明な物件も存在しているため、物件情報の把握は中古不動産市場の活性化には課題である。インスペクションの普及や実態調査は、課題に解決に有効であると考えられる。

➤ インスペクションの普及

物件の安全性を担保するためには、建築後一定期間が経過した建築物にはインスペクションの実施や記録の保存を求める制度などの検討が必要であると考えられる。

➤ 実態調査の実施率を向上

今後も相続による放置物件の増加することも懸念されることから、低い実施率（平成 22 年 16.5%）にとどまっている空き家・空き店舗等の実態調査の実施率を向上させることも中古不動産市場の拡大にとって有効であると考えられる。

また、実態の把握と合わせて、豊島区で制定される「建物等の適正な維持管理を促進する条例」（2014 年 7 月施行予定）のように完了検査済証がないために売却や賃貸が進ま

ない遊休不動産の利活用を後押しする支援も有効であると考えられる。

2-2. 事業計画段階での課題

「事業計画段階」では、適切な事業計画の作成が望まれる。事業計画を作成する事業者には様々な最新情報が必要となるが、情報アクセス性は必ずしも十分とは言える状況ではなく、対応が必要であると考えられる。

(1) 情報へのアクセスの困難

再生事業では、最新の法的情報、関連制度、先進事例からの技術的情報、多岐にわたる補助金申請等の事務手続き上の情報等が必要となるが、それらの周知や情報アクセスが困難であるといった意見が聞かれている。事業者が効率的に情報を入手するためには、情報共有サイトの創設が有効であると考えられる。

➤ 情報共有サイトの創設

行政、民間事業者を問わず、再生事業に係る関係者がワンストップで情報を取得、共有できる情報共有サイトの創設は、より円滑な事業運営や事務手続きにより利活用の促進を可能にすると考えられる。

また、このような取組みには民間事業者の視点を取り入れた取組みが必要であると考えられる。空き家バンクにおけるマッチング成立件数の低迷している一方で、注目を集めているのが東京 R 不動産 (<http://www.realtokyoestate.co.jp/>) である。従来の不動産サイトは駅からの距離、築年数、設備といった性能や定量評価で価値判断をしていたが、東京 R 不動産はライフスタイルやこだわり等独自の目利き目線による要素に注目して、「改装 OK」、「レトロな味わい」、「お得な訳あり」などといった新しい価値基準で不動産を評価し、空間の紹介をしており、月間アクセス数 350 万超の人気サイトとなっている。

2-3. 実施段階での課題

「実施段階」では、先進事例で行われている対応策の活用が有効であると考えられる。より円滑に事業を進めていくために、法的規制や手続きの情報周知の不足への対応、新たな資金調達制度の検討が必要であると考えられる。

(1) 情報の周知不足

先進事例の事業者からは、建築基準法の規制そのものというよりも、手続きが緩和された場合等の周知の徹底が重要であるといった意見もあげられている。

➤ 法的手続き変更等の周知徹底

地方都市においてはリノベーション案件の流通量が少ないことから、行政側の法的手

続きの不徹底、所有者側の設計図書等の不備等の指摘もある。遊休不動産の円滑な利活用のために、不動産所有者の設計図書等の保管の必要性や、行政側に法的手続きの変更等の周知徹底に向けた啓発、各種申請・相談等に対する行政窓口の運用上の協力体制が求められると考えられる。

(2) 資金調達

多くの民間事業者は小規模な組織であるために信用力が低く、資金調達が困難であることが多い。再生物件を取得する場合には、土地を担保に金融機関から融資を得られることも可能であるが、サブリース方式で事業を行う場合には担保がない、プロジェクト規模が小さいなど融資を受けることが困難な場合が多い。

➤ 新たな資金調達の仕組み

新たな資金調達の仕組みとしては、北九州市で実施されているリノベーション評価事業のような事業性について行政が認定することによる融資面の支援策も有効であると考えられる。

➤ 担保評価制度

担保評価上の課題については、金融機関による担保評価制度についての検討も必要と考えられる。一定水準の維持管理・建築性能を満たす中古不動産に対して、適切な担保評価をすることは、不動産価値の維持・向上の動機づけとなり、遊休不動産の利活用促進につながるとも考えられる。

2-4. 発展段階での課題

「発展段階」では、多くの「点」を「面」の事業へと広げていく必要がある。個々の担い手となることが可能な人材を組織化するためのネットワーク形成の「場」の提供、不動産仲介業の収益性に関する検討が必要と考えられる。

(1) 担い手の不足

再生事業を実施していくために事業者は多くの職能、ネットワークを必要とする。再生事業を面的な広がりへと繋げていくためには、個々の担い手となる人材を結び付けて組織化していく必要がある。そのために、プラットフォーム形成による「場」の提供、新たな職能・業の確立によって実践的な事業者を増やしていくことが必要である。

➤ プラットフォームの形成

小倉家守プロジェクトや熱海などで実施されているリノベーションスクールは不動産所有者と民間事業者のマッチングの「場」であるだけでなく、関係者間のネットワー

ク形成の「場」、そして学びと実践の「場」としての役割も果たしている。リノベーションスクールのような不動産所有者を巻き込んだ取組みは民間事業者のみの活動では実現は難しく、一定程度の行政等の関与によるプラットフォームの形成が必要であると考えられる。

2011年に北九州市で始まったリノベーションスクールは熱海市（2013年11月開催）、田辺市（2014年2月開催）、和歌山市（2014年2月開催）でも実施されており、そのニーズは高まっている。

リノベーションスクールを安定的かつ継続的に開催するためには、その運営主体と受講生の手助けするユニットマスター等の専門人材の存在が不可欠であり、こうした専門人材を安定的かつ継続的に供給するための認定制度導入の検討も有効と考えられる。ただし、認定方法や認定機関については、質の低下を招かないよう民間の活用も含めて慎重に検討する必要がある。

➤ **新たな職能・業の確立**

既存ストックの余剰化・人口減少に伴う新築市場の縮小が避けられない中では、善光寺門前の事例にあった設計・施工と組み合わせた不動産仲介（MY ROOM）や設計者・施工者・不動産業者の3者が組んで不動産所有者とリスクを共有・分担する取組み（木賃デベロップメント）等、新たな職能や業の確立することで収益性を確保することも有効である。

（2）不動産仲介業の収益性の低さ

不動産仲介事業、特に賃貸借物件の仲介事業にとっては、宅建業法で仲介手数料の上限の問題が指摘されている。地方都市の中古不動産の賃貸借料金水準が低いために、中古不動産取引による利益率が低く、扱いを敬遠しがちである。

➤ **不動産仲介手数料の上限**

中古不動産の活発な取引市場を形成するために、不動産事業者のインセンティブとして仲介手数料の上限額見直しの検討もありうる。基本的には市場原理により需要と供給の均衡価格によって価格は安定すると考えられるが、担保価値の評価と同様に不動産購入者側で考えた場合は仕入れ価格の上昇を招く可能性があるため、さらなる検討が必要となる。

(参考文献)

- ・木下斉／広瀬郁「まちづくり：デッドライン 生きる場所を守り抜くための教科書」
日経 BP 社
- ・木下斉「まちづくりの「経営力」養成講座」学陽書房
- ・小林重敬「コンバージョン、SOHOによる地域再生」(株)学芸出版社
- ・日本政策投資銀行「地域レポート第19号(2006年3月)」
- ・財団法人まちみらい千代田「ちよだプラットフォームスクエアの事業評価に関する調査
(平成21年12月)」
- ・東京 R 不動産「東京 R 不動産」(株)アспект
- ・馬場正尊+Open A「RePUBLIC 公共空間のリノベーション」(株)学芸出版社
- ・青木純「大家も住人もしあわせになる賃貸住宅の作り方」(株)学研パブリッシング
- ・スペース R デザイン／吉原住宅 吉原勝己「新版エンジョイ、レトロビル！未来のビンテージビルを創る」書肆侃侃房
- ・「リノベーションスクール レポート 01-04」(一社)リノベーションまちづくりセンター
- ・「リノベーションスクール・テキスト」(一社)リノベーションまちづくりセンター
- ・「リノベーションスクール・テキスト(2013年8月15日発行)」リノベーションスクール・テキスト制作委員会
- ・「日経アーキテクチャ 2013年5月25日号」日経 BP 社
- ・「日経ホームビルダー2013年8月号」日経 BP 社

(参考 website)

- リノベーションスクール@北九州 (<http://kitakyu.renovationschool.net/>)
- 北九州市 (<https://www.city.kitakyushu.lg.jp/>)
- hoomey コワーキングスペース訪問取材 (<http://hoomey.net/>)
- 枚方宿くわらんか五六市 (<http://www.gorokuichi.net/>)
- 街元気まちづくり情報サイト「米子方式のまちづくり」 (<https://www.machigenki.jp/>)
- colocal 山崎亮ローカルデザイン・スタディ#052 (<http://colocal.jp/>)
- ボンクラの日記 (<http://bonnecura.naganoblog.jp/>)
- ケンプラッツ「家主とリスク共有で再生、木賃デベロップメントの挑戦」
(<http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/building/news/20130805/627109/>)
- メゾン青樹 (<http://www.maison-aoki.jp/>)
- 吉原住宅有限会社 (<http://www.tenjinpark.com/>)
- 株式会社スペース R デザイン (<http://www.space-r.net/>)
- 冷泉荘 (<http://www.reizensou.com/>)
- RenoXReno (<http://reno-reno.info/>)
- ちよだプラットフォームスクエア (<http://yamori.jp/>)
- アーツ千代田 3331 (<http://www.3331.jp/>)
- 千代田区 (<http://www.city.chiyoda.lg.jp/index.html>)