

不動産経営実務者の立場から
市民の生活・経済活動の社会資本である民間不動産を経営するうえで
現在の課題と解決イメージ
～「不動産によるエリア活性化への期待」～ 2025年7月8日（火）

全国の「不動産再生でエリア活性化」に尽力されている
43名の実務者ヒアリング内容も参考に

『建築分野の中長期的なあり方に関する懇談会（第3回）』
国土交通省住宅局建築指導課

- ・不動産オーナー 25名（58%）
- ・宅建士 7名（16%）
- ・まちづくり 4名（9%）
- ・建築士 2名（5%）
- ・大学講師 2名（5%）
- ・医師（院長） 1名
- ・県職員 1名
- ・ライター 1名

吉原勝己（福岡県福岡市中央区大名2-8-18 天神パークビル）

吉原住宅有限会社 代表取締役
株式会社スペースRデザイン 代表取締役
NPO法人福岡ビルストック研究会 理事長

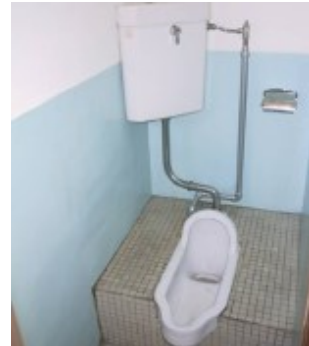
TEL 092-721-5530 メール：yi36930@nifty.com

賃貸経営 困難エリア で生まれた リノベーション

築56年 博多区

山王マンション

福岡初の賃貸リノベマンション(2003年～)
全45室中35室リノベ済み(78%)



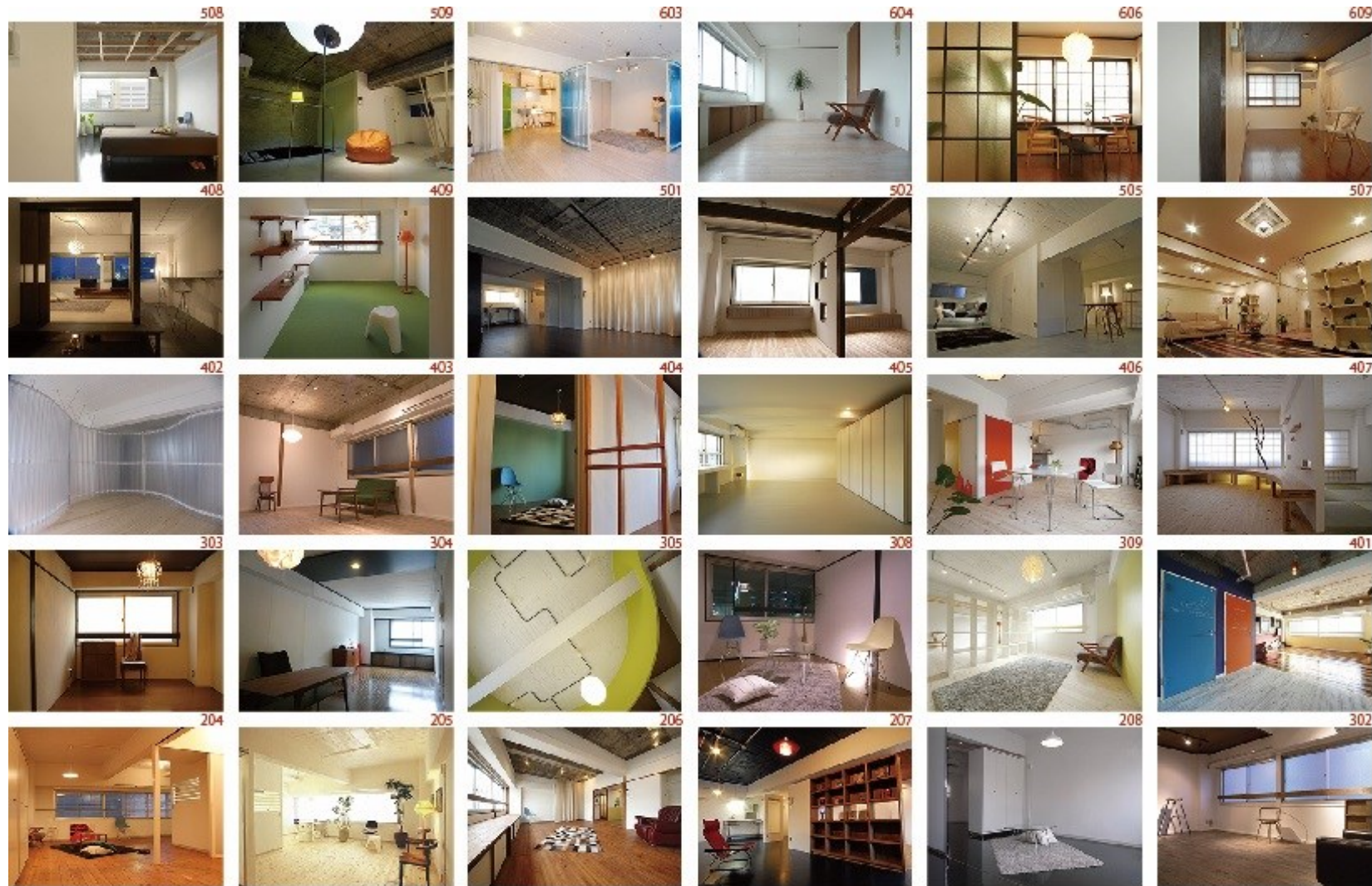
2003年、リノベーションがない時代の 国内初期『再生デザイナーズ賃貸』

プロ・アーティスト・アマチュア・50年前の職人 みんな面白すぎる



”リノベーション ミュージアム“ 山王マンション

全45室中 35室 多品種一品商品の開発



新築なみの家賃で、新築に競合しないよう、アマチュアの良いデザインで。適正利回りで、どこにもない部屋を手間をかけて創る

築古賃貸ごとに・・・が好きな人が自然に集まり 楽しい暮らし が生まれていく

入居者の「自分ごと化」「仲良しができ」「ひとりひとりが主役に」
の現象により「入居者により自走する物件」になっていく



見学会 の テレビ取材



『隣人祭り』



耐震補強で 市民イベント



『隣人祭り』



『隣人祭り』

「日本初：民間RC集合住宅（戦後）の国登録有形文化財」に挑戦

冷泉荘：国登録有形文化財フォーラム （「戦後RC 造民間集合住宅として全国初の登録の答申」報告会）



2024年8月10日（土）

- 《第一部》14:30～15:10 見学会
- 《第二部》15:30～18:00 フォーラム

【参加費】 無料

【参加方法】

《第一部》会場のみ

《第二部》会場またはオンライン(zoom)

【会場】：リノベーションミュージアム冷泉荘

【申込方法】 申込は以下のURLもしくはQRコードよりお申し込みください。



<https://sr2024-0810.peatix.com>

《第一部》：14:30～15:10 会場開催（受付）：冷泉荘1F（14:20）
『冷泉荘：国登録有形文化財フォーラム 一棟見学会』
（定員）：20名

《第二部》：15:30～18:00 会場・オンライン(ZOOM配信)開催
『冷泉荘：国登録有形文化財フォーラム』
（定員）：40名
（スケジュール）

- 15:30～15:50（20分）開会の挨拶および活動報告
「リノベーションミュージアム冷泉荘：取り組みの概要」
吉原 勝己氏（吉原住宅有限会社・（株）スペースRデザイン 代表取締役 / NPO法人福岡ビルストック研究会 理事長）
- 15:50～16:35（45分）特別講演1
「冷泉荘（旧八木アパート）の文化財としての評価」
横田 竜兵 先生（岡山大学 学術研究院環境生命自然科学学域 講師）
- 16:45～17:30（45分）特別講演2
「冷泉荘（旧八木アパート）のコンテクスト：その場所性と時代性」
菊地 成男 先生（九州大学名誉教授・特任研究員/NPO法人RAS研究会 理事長）
- 17:30～17:45（15分）新たな試み報告
「AI冷泉荘（AI REIZENSOU）さん」初出演
- 17:45～18:00（15分）本日のまとめ

●主催：NPO法人福岡ビルストック研究会・吉原住宅有限会社・（株）スペースRデザイン・オーナー井戸端ミーティング・地域未来創造大学校 吉原研究室

「（株）スペースRデザインの不動産経営再生」



全52棟・約500室

リノベ 仲介
約300戸 500組 ↑

平均築44年
平均稼働率
98.2%

九州の地方都市を中心に23チーム

空き家・空きビルを
まちを元気にするための資源に



福岡県福岡市	不動産再生企業
福岡市	不動産投資家
糸島市	ゲストハウス経営
久留米市	まちづくり会社
久留米市	不動産オーナー
久留米市	団地オーナー
柳川市	まちづくり会社
大牟田市	まちづくり会社
熊本県荒尾市	医院長
長洲町	財団代表理事
玉名市	建築士
合志市	宅建業
熊本市	ゲストハウス経営
鹿児島県穎娃町	コミュニティ大工
伊佐市	社会的事業家
長崎県長崎市	県庁・大学・建築士
山口県下関市	まちづくり会社
長野県長野市	看板業

参加チーム	地域	活用した 遊休不動産 (棟)	起業家 (人)	新規雇用者 (人)	移住者 (組)	設立した民間 まちづくり組織 (組)
吉原住宅 スペースRデザイン	福岡県福岡市	59	Many	—	Many	1
吉浦ビル	福岡県福岡市	8	34	13	1	5
まるもと	福岡県糸島市	1	1	—	—	1
H&A brothers	福岡県久留米市	14	16	16	Many	2
松葉ビレッジ	福岡県久留米市	5	4	5	4	1
コーポ江戸屋敷	福岡県久留米市	1	8	—	6	1
柳川インパックス	福岡県柳川市	8	9	—	6	2
大牟田ビンテージのまち 株式会社	福岡県大牟田市	12	9	23	4	1
のあそびlabo	熊本県荒尾市	2	7	2	2	1
ながすヨダレ会	熊本県玉名郡 長洲町	7	8	—	—	4
たまなし リノベプロジェクト	熊本県玉名市	2	7	15	—	1
合志リーダーズ (GDA&母家)	熊本県合志市	1	1	9	—	1
空き家再生スミツダ プロジェクト	熊本県熊本市	6	3	8	—	—
NPO法人 颯純おこそ会	鹿児島県 南九州市穎娃町	12	14	27	21	5
伊佐ていーむ。	鹿児島県伊佐市	112	1	35	—	—
コトト合同会社× 長崎ビンテージビルディング (魚の町部会)	長崎県長崎市	3	1	—	—	1
株式会社 ARCH	山口県下関市	11	10	5	—	1
アドイシグロ	長野県長野市	3	2	—	—	1
合 計		267棟	135人	158人	44組	29組

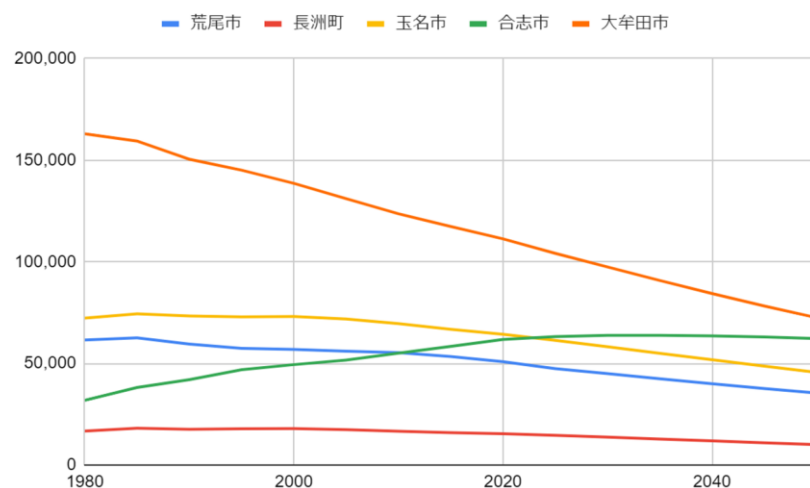
「九州DIYリノベ WEEK」 メンバーが活動する都市		人口	都市イメージ	不動産再生 の特徴	活用でき そうな 空き家	活用でき そうな空 きビル	築古物件 入居需要	空き家・ 空きビル への投資	活躍人材 の育成	行政との 協働	空き家に対す る不動産業界 の雰囲気	活動による エリア活性化 の規模	2014年消滅 可能性 都市	2024年消 滅可能性 自治体	活用用途
福岡県	福岡市	160万	成長都市	ビンテージビル ビルブランド型	×	○	◎	×	○	×	×	物件ごと			住宅・店舗・ 事務所
福岡県	久留米市	30万	地方中核都市	関係性の デザイン型	△	△	△	△	◎ チエックPJ	◎	△	物件ごと			団地・住宅・ 店舗・事務所
山口県	下関市	25万	かつて栄えた 国際港都市	公民連携 協働型	◎ 廃墟OK	◎	◎ 海外から	◎ 海外から	◎ 下関100人 会議	◎	○	まち単位			商店街・住 宅・店舗 ・事務所
福岡県	大牟田市	11万	人口半減 消滅可能性 都市	市民DIY型	◎ 廃墟OK	◎ 廃墟OK	◎	◎	◎ おおむた 若者会議	◎	○	まち単位	● 危機意識の 共有で解決	脱却	商店街・店 舗・事務所
熊本県 北部	荒尾・長洲・ 玉名・合志市	5～6万	有明海沿岸 隣接都市	隣接都市 アライアンス型	○⇒◎ 廃墟OK	○⇒◎ 廃墟OK	×⇒○	×⇒○	×⇒○	○⇒◎	△	隣接5市町村			店舗・事務 所・宿・市庁 舎・銀行
鹿児島 県	伊佐市	2万	孤立した立地の 消滅可能性 都市	社会課題解決 事業家型	◎ 廃墟OK	◎ 廃墟OK	◎	◎ 山林・老 人施設も	◎ e-スポーツ ・保育所 ・高齢者施設	×	×	まち単位	● 課題をビジネ スで解決	脱却	住宅・店舗・ 事務所・休耕 田・山林・福 祉施設
鹿児島 県	頤娃町	1万	消滅可能性都 市・自治体のな かの過疎の町	コミュニティ大 工型	◎ 廃墟OK	◎	○	×	◎ コミュニ ティ大工の 育成30都 市	×	×	九州全域の 過疎地	● 課題をDIYコ ミュニティで 解決	●	住宅・店舗・ 事務所・宿
長崎県	長崎県全域	40万	離島と坂の 空き家問題の まち群	行政 ・市民連携型	◎	○	△	△	△	◎ 魚の町団 地・ 空家等管理 活用法人プ ラット フォーム 協議会	△	県全域	○ 多い	○ 多い	店舗・事務 所・宿

人口規模と築古不動産再生によるエリア活性化の関係 ①

- 人口規模によって、不動産の置かれた状況、行政、投資家の状況が異なり、それぞれに対応した再生パターンが各地で開発されている。
いずれも、**共感に支えられた不動産に基づく、人のつながりを価値に転換する施策**が基本となっている。
- 人口160万** 福岡県**福岡市** 『**成長都市 ビンテージビルブランド型** 築古不動産再生事例』
 - ・ 築古不動産市場を確立し、**再生投資回収が可能**
 - ・ ひとの関係性をつなげる「**共感不動産**」に基づく「**ビンテージビルブランド**」を展開
- 人口30万** 福岡県**久留米市** 『**地方中核都市 関係性のデザイン型**』
 - ・ **再生投資回収が困難だが、人のつながりを不動産価値に転換**
- 人口11万** 福岡県**大牟田市**
『2014年 **人口半減消滅可能性都市 市民DIY型**』 ⇒ 2024年 脱却
 - ・ **市民DIYによるシャッター商店街の再生**に、築古・廃墟ビル、戸建て、路面電車などテナントへの再生が中心となる
 - ・ **行政等との協働施策**で、所有者・利用者の機能的**マッチング**。今後の、**若者にも期待**。
 - 「消滅可能性都市・自治体」の発表は、まちの一体化を生む作用があったのかも
 - 築古・廃墟 再生の経験が、メンバー内共有で**再生理論**ができ、**築古・廃墟物件への投資**が進む

熊本県：荒尾市・長洲町・玉名市・合志市
福岡県：大牟田市
連合チーム

有明沿岸⁺市民 アライアンス



人口規模と築古不動産再生によるエリア活性化の関係 ②

■ 熊本県 人口

● 5万 荒尾市 ● 6万 玉名市 ● 6万 合志市 ● 1.5万 長洲町

『人口 5～6万 有明海沿岸 隣接都市 市民アライアンス型』

- ・ 有明海沿岸の同規模の市町に、人材・協力者不足の限界
- ・ 一方で、各リーダーの専門性を補完し合える状況
- ・ そこで、行政区を越えた市民組織を結成、法人化目標
- ・ 「地域生活圏形成リーディング事業採択済(国土政策局)」
「空家等管理活用支援法人化準備」など新制度活用により、
不動産再生によるエリア活性化のビジネス化に挑戦

『発明的 社会課題解決事業による、廃ビル・廃屋・廃店舗再生、福祉施設の居ぬき事業』



人口規模と築古不動産再生によるエリア活性化の関係 ③

■ 鹿児島県での際立った動きは、不動産が経済的価値を失ったエリア
だからこそ、廃墟でさえ社会的価値を生む手段が試みられている

■ 人口2万 〈消滅可能性都市〉 鹿児島県伊佐市 ⇒ 2024年 脱却

『孤立した立地の 衰退都市の社会課題解決事業家型』

- ・ 脇黒丸さんひとりで、伊佐市内112棟を再生
- ・ 廃ビル・廃屋・廃店舗などの廃物件を、市民に必要とされる
優良な住宅や保育園、起業家育成物件へと展開
- ・ 閉店した総菜店を再開し、複数の集落の廃屋を総菜配送場所へと計画
再生することで、集落ごとに高齢者の食事と拠り所を確保準備中
- ・ 閉鎖になった介護施設の居抜き再会
- ・ e-スポーツプレイヤーの移住促進で、休耕田の稲作（農業）
で収入を確保しつつ活躍

『コミュニティ大工 による、空き家再生技術の広域伝播』
「人材育成」「他地域支援」「ビジネス」に展開



ポイント

- 観光によるまちづくりから、空き家再生による「跡継ぎのいるまち」を目指す
- 活動開始から、宿泊施設、シェアオフィス、交流拠点など10軒の空き家が再生。
- 空き家再生のプロセスをいつでもみられるように「空き家再生研究所」をオープン
- 「まちづくり空き家再生コーディネーター養成講座」を実施し、担い手づくり活動をスタート

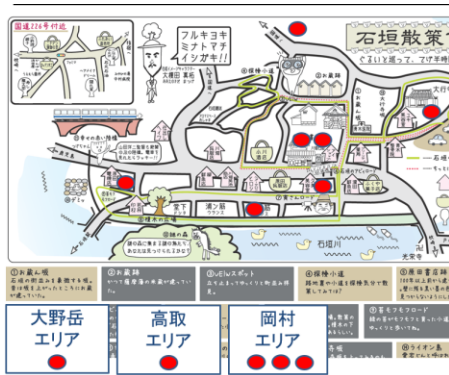


空き家再生研究所のワークショップの様子



まちづくり空き家再生コーディネーター養成講座の様子





空き家再生実績

額娃町: 12軒

町外 : 約30軒

* その他、アドバイス・
研修会などは各地で多数)



県外・・・熊本県・福岡県

- 多良木(熊本)
- 八代・坂本(熊本)
- 宇城・戸馳島(熊本)
- 水俣・越木場(熊本)
- 津奈木(熊本)
- 八女・黒木(福岡)

離島(県内含む)

- 硫黄島
- 種子島①
- 種子島②
- 種子島③
- 久米島(沖縄)
- 対馬(長崎)

人口規模と築古不動産再生によるエリア活性化の関係 ③

■ 人口3万 〈2014年消滅可能性都市・2024年消滅可能性自治体〉

鹿児島県南九州市のなかの 人口1万の穎娃町

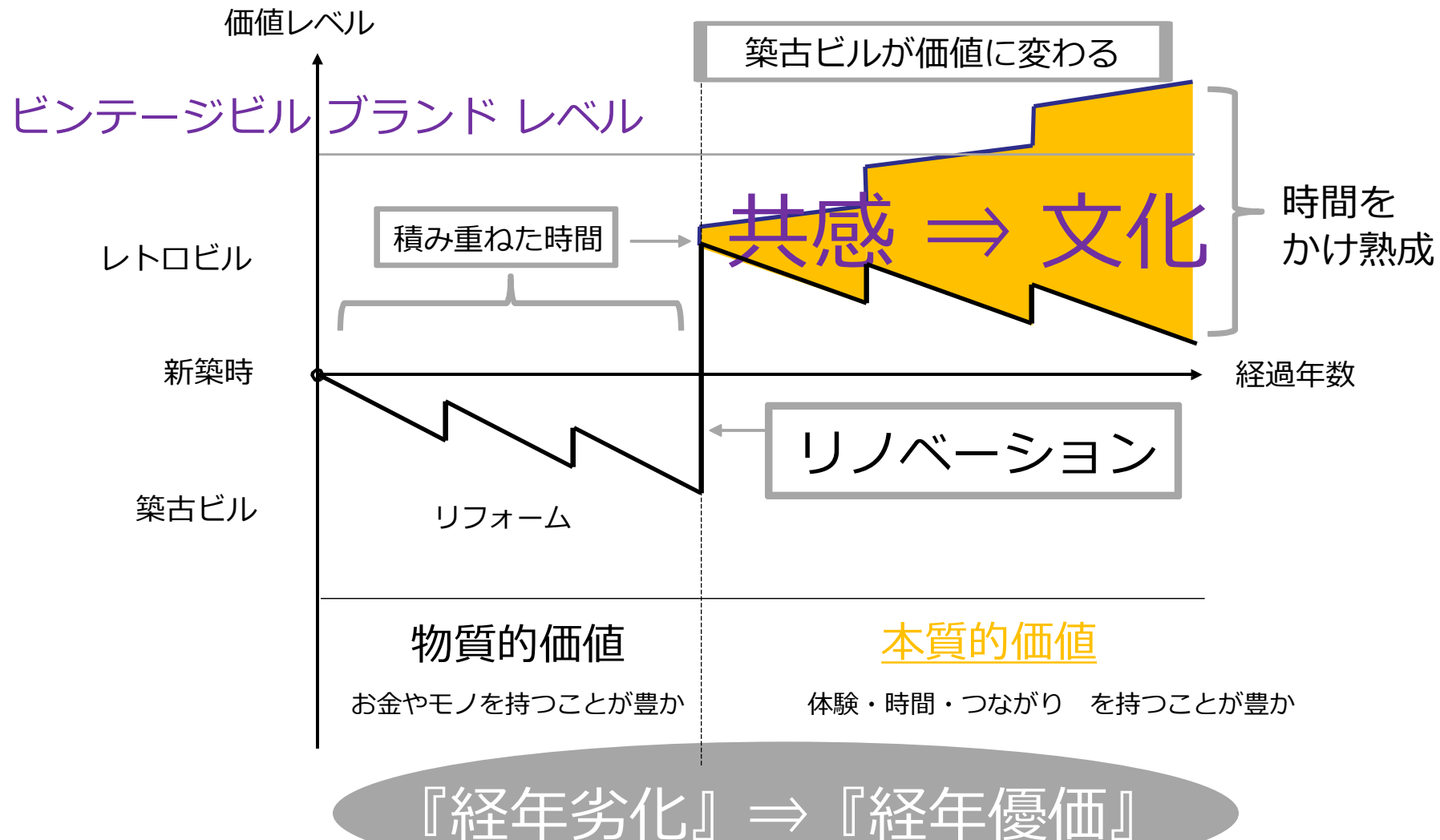
『消滅可能性過疎エリア コミュニティ大工型』

- ・ 加藤潤さんによる「コミュニティ大工」の仕組みにより、九州30都市に新たなまちづくりDIYer を育て、各地の不動産再生まちづくりの拠点に展開
- ・ 職人不足時代における「コミュニティ大工」の意義への調査研究が、松村先生たちによりおこなわれている

【人口1万人の一人の役割は、人口100万人都市の一人の役割の100倍】

『共感』が時間をかけて 建物の『文化』へ

つながり ものがたり



■ 報告の前提

- I 『吉原住宅有限会社』：福岡都心部で、所有する築古の住宅・テナントビル（築45～66年）を、ビルテージビルブランドとして確立し、建替え検討を凌駕するサステナブルな経営状態を体験。「冷泉荘」は、「民間RC集合住宅（戦後）として日本初の登録有形文化財（文化庁）」、民間RC賃貸の文化を変えることができたと活動中。不動産オーナー勉強会を主宰し17年目
- II 『（株）スペースRデザイン』：吉原住宅で確立した築古物件再生のビジネスモデルを、築古不動産オーナーの経営改善コンサル事業へと派生させ、福岡市内で約50棟（平均築44年）稼働率98%
- III 『ビンテージのまち株式会社』：前2社の経験から、地方活性化のための投資事業として、久留米市郊外の団地を購入し、地元プレイヤーと団地再生の実験物件として運営
- IV 『NPO法人福岡ビルストック研究会』：前3社から生まれる知見を分析・発信しつつ、九州各地の人材育成とそこから始まるエリア活性化をサポートする「九州DIYリノベWEEK」が、第2回国土交通省不動産アワード大賞受賞

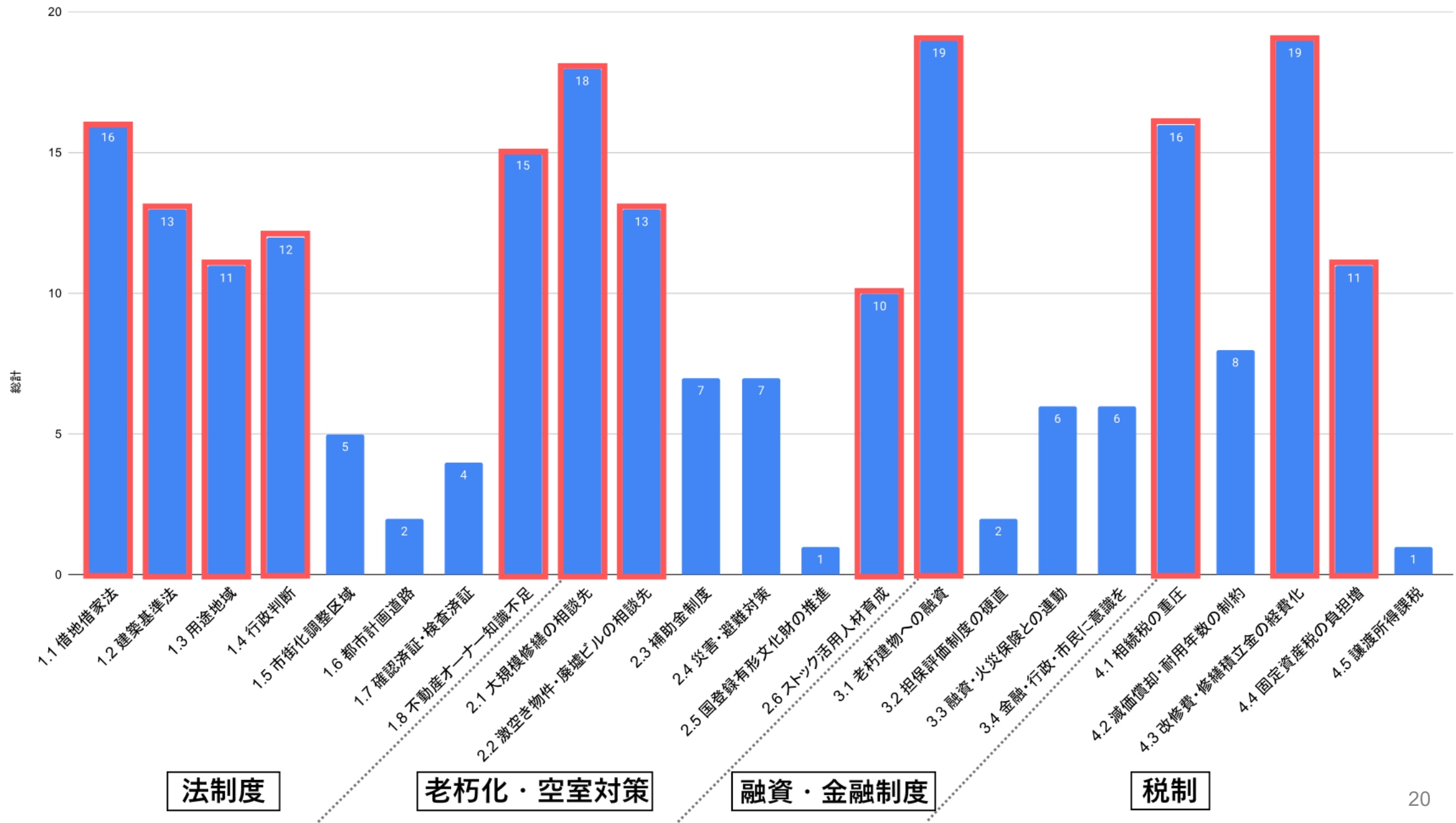
↓↓↓ 不動産経営から学んだこと ↓↓↓

- ① 25年間の築古物件の経営現場から、ブランディング&サステナブルな経営手法、固有の市場づくり、その原点に社会のための不動産経営ビジョンが必要なことなど、不動産には経済価値以上に社会的な価値を織り込むことの経営的意義を学びました。
- ② 大都市・地方都市（人口30万人ほど）・縮小都市（人口1～5万人ほど）の10年以上の調査から、いずれの人口規模でも空家・空きビル再生によるまちの活性化は可能であり、不動産を取り巻く社会課題やその解決策がそれぞれに存在することを学びました。
- ③ そこで起こっていたのは、各都市で再生手法を理解した不動産オーナーが、まちを活性化する「社会的不動産経営実務者」となり、一方で、それを見た市民がまちの課題を解決する「遊休不動産再生プレイヤー」へと育っています。今回、それらの人たちから頂いた意見も含め報告させていただきます。

■ 課題の原点

- ① 不動産経営の背景として、住宅総数 約5千万の約30%が民営借家。空き家900万戸のうち443万戸（50.9%）が「賃貸用の空家」とされる。それ以上に、空きテナント物件はエリアの衰退を加速させており、戸建て空家以上に、遊休「賃貸住宅」「事業用ビル」を活用したエリア活性化を、まちの未来を考えるうえで取り組むべきではないか。
- ② 九州各地の不動産再生の知見から、大都市・地方都市・縮小都市それぞれの「不動産再生によるまち活性化」は、規模は異なるが実現している。不動産再生事業は、次世代のためにまちの未来を切り開く役割があると思われ、その現象をより理解する必要がある。
- ③ 時代が変わり不動産の環境が変わったにも関わらず、不動産経営実務と従来の法制度の間に乖離が生まれ、それが不動産を通して、コミュニティの弱体化・空き家問題や地方衰退を進めているのではないか。
- ④ 一般的な民間不動産オーナー（地主・家主）の知識は一市民レベルであることが多い一方で、全国的に不動産の社会的活用事例は広がっている。そこで、多くのオーナーが社会課題解決型の「不動産経営実務者」に向かえば、まちが変わる可能性もある。しかし、一般的なオーナーがこれらの情報・技術を知る機会はとても少ない。このままだと、まちの衰退とともに事業も成り立たなくなりそう。

項目別の反響



1. 法制度への提案（不動産経営実務者の立場から具体的要望）

カテゴリ	課題内容	課題解決案	内容
1.1 借地借家法の偏り	借地借家法が借主に有利に偏っており、貸主は契約交渉や解除が困難なため、迷惑行為を行う入居者や老朽化の経営難に対応できず、不動産経営が困難になっている	・借地借家法の見直し	・契約は双方対等であるはずなのに、借り手の権利が強すぎて、貸主からの交渉が困難。時代に合わせて検討すべきでは。 ・定期借家契約はあるが改善の余地がある。再契約時の手間、手数料の発生、管理会社が定借に対応しないなど。普通借家契約から定期借家契約変更への自由度を高めるべき。
1.2 建築基準法の制約	既存建物の用途変更や改修の際に柔軟性がなく、既存不適格物件への対応が厳格なため再生が困難。補助制度などの対象外となる	・既存不適格物件への緩和制度の拡張 ・地域により柔軟な対応	・用途変更における面積規定のさらなる緩和（300㎡など）を望む。 ・既存不適格物件でも、状況により補助金が出せる緩和策があっても良いのでは。 ・古ビル活用を促進するため、中心市街地の網掛けエリアに、条件付きの建築基準法適用除外を設けてはどうか。 ・「既存不適格」を「旧規定適合建築物」等の別名称へ変更しては。市民目線で違法建築物のような印象を与えかねないため。
1.3 用途地域の制限	用途地域制限により、戸建て住宅や集合住宅・団地などで、事務所・店舗利用が不可など、まちの衰退のためのストック活用における用途変更に支障が出ている	・用途地域の柔軟な運用制度の導入	・事業性と地域ニーズに応じて、用途地域の柔軟な変更や、限定用途での暫定運用を認める制度を導入してほしい。 ・規制を増やす方向の建築協定ではなく、用途規制を緩和する方向の建築協定もあって良いのでは。
1.4 行政判断・消防法などの不統一	建築関係・消防法関連法令の適用にばらつきや、判断が不明瞭な場合があるとの意見が多数あった。行政判断のばらつきにより全国的に速やかな事業遂行が困難となっている	・実例に即したガイドラインの省庁による提示	・国土交通省や消防より、地方自治体や民間から寄せられる多様な実例に沿ったガイドラインを、常に更新しながら、オンラインなどで閲覧できる仕組みを創ってはどうか。 ・用途変更する際の、建築基準法・消防法等の関係法令をマニュアル化し、事前に確認できるようにしてほしい。 ・従来の行政＝規制、民間＝実施の一方ではなく、民間の実施事例を行政が追認するような相互乗り入れの考え方もあるのでは。
1.5 市街化調整区域問題	市街化調整区域における用途変更ができない、条例で宿泊業ができないなど、用途地域制限や条例が空き家や空室活用の障壁となる	・市街化調整区域の用途緩和	・田んぼや里山が広がる立地条件の良い建物なのに、市街化調整区域内で賃貸に出せない。周辺は空家が多く、集落の住民は減る一方である。農地の規制は大切だが、調整区域内の宅地、建物の規制は緩和されてもよいのでは。 ・空家を、二拠点居住に活用できる仕組みの開発が必要（京都の「Sym Turns」など）。 ・市街化調整区域でも場合により、商工事業者の事務所設置要件の緩和が必要。例えば、地域の商工会などへの加入を条件とした、既存ストックの利活用に関して用途変更を認めてほしい。
1.6 都市計画道路	都市計画道路の計画により、そこにかかってしまった不動産の企画ができない	・都市計画道路の実現性の再検討と有効期間設定	・都市計画道路の実現性の再検討を定期的におこなうなど ・ある期間を過ぎると道路計画が流れる有効期間を設定するなど
1.7 確認済書・検査済書	不動産再生において、確認済書・検査済書がない物件が多いことで、まちに必要な不動産再生の企画が進められない	・確認済書・検査済書がなくてもより簡便に解決	・「法適合調査」等をより簡便に進める方法があると有難い
1.8 不動産オーナーの知識不足	不動産オーナーが自ら、不動産再生をするに当たり、経験不足から法を知らずに進めることがある	・不動産再生マニュアルの必要性	・思いのある不動産オーナーが、所有物件の不動産再生を自ら進めることが増えている。不動産オーナーは法律に触れる機会が少なく、知識は一般的に市民レベルでもある。社会的に意義のあるプロジェクトも多く、知識・技術・経験不足をサポートする体制が望まれる。

2. 老朽化・空室対策への提案（不動産経営実務者の立場から具体的要望）

カテゴリ	課題内容	課題解決案	回答内容
2.1 大規模改修の相談先	大規模改修の知識や経験がないため、不動産の長期活用が進まない	ストック活用のための研究・標準化・専門職育成・透明性の推進	・大規模改修のための、新素材、新技術の研究、検証、標準化、そして紹介を、信頼できる機関から提示して欲しい。 ・大規模修繕について相談できる、（マンション管理士のような）建築が解かる専門職が欲しい。 ・エレベーター・立体駐車場などメーカー寡占業界への、大規模改修などのメンテナンス相談時に立ちはだかる、莫大な工事費用問題
2.2 激空き物件・廃墟ビルの相談先	既存建物の活用や法対応について相談先が分からないなど、専門的な助言を受けられるしくみが不足	・「ストック活用支援法人」など中立的相談窓口の整備	・空家法に位置付けられた「空家等活用支援法人」のように、激空き物件・廃墟ビル・空き商店街など対象を広範囲にした「ストック活用（不動産再生）支援法人」があってもいいのでは。（この分野では宅建業が動いていないことが多いため）
2.3 補助金制度	条例や規制が画一的で運用や不動産再生企画が困難など、地方の事情に合わない一律制度の弊害がある	・地方自治体が個別に対応できる制度運用	・「住宅ストック活用補助金」の再検討。自治体ベースのものは一軒家や居住用などの制約が多い。 ・「リノベ補助金」の用途用途拡大：現行の補助制度は用途変更や設備更新などには不十分な場合が多い。より自由度の高い支出項目（例：配管更新・用途変更対応費用など）を対象とする補助制度を。
2.4 災害・避難対策	東南海地震など災害時における民間賃貸住宅の役割や対策が不明瞭	・民間賃貸による避難拠点の整備と税制優遇	・災害時の空家活用は全国単位で考える必要がある。賃貸空室を避難所として考える→空室利用を日本全国に分散して準備する→平時は移住促進施設、宿泊施設、福祉関連施設などで地域の実態に合った活用をおこない、非常時に避難住宅として活用。並行し税優遇を設定するなど。 ・「民間オーナーの力」を防災インフラとして制度化：再生するビルや空き家を「災害時避難・他拠点居住インフラ」と位置付け、指定登録制度を創設。税制優遇や補助金支援とセットで民間が地域のセーフティネットを担う仕組みを構築する。 ・空き地を、防災避難、井戸の提供など災害時に寄与する土地として提供すれば、その土地での新築時に税を優遇するなど。単なる空き地に役割を持たせることができる。
2.5 国登録有形文化財化の推進	まちにとって重要な物件を、積極的に遺す策としての文化財登録	文化財登録の推進	・国登録有形文化財化により、固定資産税・相続税の一部減免制度があるが、無税にすることでストック活用を推進する方策もあるのではないかな。
2.6 ストック活用人材育成	ストック活用分野の専門家が少ない	ストック活用 教育制度・支援制度の設定	・ストックを活かす担い手育成：建設業、宅建士、建築士などの単一専門家育成を見直し、地方では一人で多領域を横断する担い手が必要であることを前提に、新たな社会人・学生教育制度や支援制度（例：まちづくり宅建士・まちづくり建築士）を考える必要がある。

3. 融資・金融制度への提案（不動産経営実務者の立場から具体的要望）

カテゴリ	課題内容	課題解決案	回答内容
3.1 老朽建物への融資	金融機関より、築古物件が資産価値ゼロと判断されたり、法適合性を示せないで融資が不可になったり、登記簿に錯誤がある場合に融資に問題が発生するなど、老朽建物が融資対象外となるケースが多い	・ 築古物件専用の融資制度開発	・ 既存ストックに融資や支援を行う金融機関が増えるよう、例えば街の不燃化、空き家の抑止、避難セーフティネットの登録などで貢献することを条件に、「空き家法の特例地区（空家等活用促進地域）」のようなイメージで、融資条件を緩和することもあり得るのではないかと。 ・ リノベーション完了後に、リノベーション登記を追加する制度などで、金融機関側での融資条件の緩和や、築50年以上のビルに特化した新たな融資制度の開発を望む。 ・ 改修履歴を自治体が管理し、金融機関が正しく評価する仕組みがあると良いのでは。 ・ 不動産再生プロジェクトにファンドが設定されると理想的（エンジョイワークスなど）。
3.2 担保評価制度の硬直	金融機関より、不動産全体の収益性を軽視した担保評価至上主義により、不動産の再生が困難	・ ポートフォリオ全体での評価融資	・ 事業計画やローンパッケージ策定、ならびに、事業者が保有するポートフォリオ全体を勘案した融資の仕組みを検討して頂きたい。 ・ 空き家・空きビルの面的活用支援制度：1棟単位では採算が合いづらい小規模物件も、「面的」に束ねて再生すれば収支が成立する。複数物件一括支援（エリア単位での再生支援）を可能とする制度が求められる。
3.3 融資・火災保険との連動	築古物件が活用可能であるにも関わらず、法定耐用年数が実態と乖離しているため、融資や火災保険で評価されない	・ 建物の実質寿命に即した評価制度	・ 建築基準法の現行法準拠／新耐震対応 など行った場合、税務上はその費用を資産計上し、「建物」として減価償却を新しく起算するのであるから、融資や火災保険においても同様の評価ができる仕組みが必要。
3.4 金融・行政・市民に意識の醸成	全ての始まりは個々の不動産に対する意識であり、それを深める機会が必要	・ 金融機関・自治体・市民に未来のまちへの共通認識の醸成	・ 自治体職員と市民、そして金融機関の意識と見聞を広げるため、モデル自治体を設定し、職員・市民育成・他地域との接点づくりを推進しては。遊休不動産利活用が進まない背景は、制度や仕組みだけの問題ではなく、遊休不動産活用が地域の未来をつくるという共通認識が金融・自治体・市民の間に十分浸透していないからでは。

4. 税制への提案（不動産経営実務者の立場から具体的要望）

カテゴリ	課題内容	課題解決案	回答内容
4.1 相続税の重圧	不動産を継承する際の税負担が大きく、相続税を支払うために土地を売却し、土地の維持、事業継続を断念している。それが、長い時間をかけて まちのつながり・経済の力を失わせている	・ 相続時・事業承継時の繰延・軽減制度	・ 相続税について、継承の場合は繰り延べにして、売却時に課税する仕組みはどうか。 ・ 法人・個人ともに、事業承継に一定要件を設け、相続税の軽減または繰延の制度や、相続税の損金化を検討して頂きたい。 ・ 地価上昇による自社株の値上がりが事業の存続を危うくしており、地価上昇の影響を受けづらい相続税のしくみを望む。
4.2 減価償却・耐用年数の制約	耐用年数が長すぎると感じる（例：RC造の賃貸物件で47年償却は長い）	・ 現状に合った短縮・見直し	・ 減価償却の期間の見直しを検討して頂きたい。RC造の賃貸物件で47年償却は長すぎで、仮に35歳で建設すると償却は82歳になってしまう。
4.3 改修費・修繕積立金の経費化・倒産防止共済の拡充	将来に備えた修繕積立金が経費として認められず、資金確保が困難など、税務上厳しい状況	・ 積立金の経費化・非課税制度	・ 大規模修繕用積立金の非課税積立制度・改修費用の経費化を強く望む。現状の賃貸住宅修繕共済制度には改善の余地あり（施工業者を建物所有者や共済契約者が指名できない、途中解約の場合に払戻しが無い、給排水管の工事には適用されない等の制限があり加入が躊躇される）。 ・ 倒産防止共済は、上限額の増額や、2年間再加入不可の縛りをなくして良いのでは。
4.4 固定資産税の負担増	地代を据え置いても税金が上昇し、逆ざやになったり、市街地空き地の固定資産税が負担	・ 防災利用とリンクして軽減・更地の課税見直し	・ 既存物件でも、エリアの防災利用を前提に、固定資産税の減免などあり得るのでは。 ・ 更地の固定資産額について、防災と紐付け、更地にした後仮設住宅等に提供する覚書を自治体と交わした場合、税金を据え置きにする等の仕組みがあるのでは。
4.5 譲渡所得課税など	価値の低い不動産や利益の少ない不動産の売却にも税金がかかるのは不合理	・ 資産価値に見合った課税の再設計	・ 資産価値が低い不動産を譲渡した際に、税金は不要として良いのでは。また、贈与税・相続税の緩和制度があると良いのでは。

サステナブル不動産経営のプロを養成するための

次世代不動産経営 実務者養成カレッジ

『不動産“再生”学』～事例から学ぶ、不動産再生からはじまるエリアの活性化～

2024年9月
～2024年12月

講義または
オンラインにて開催
(リアルタイム参加または録画参加)

参加申し込み先

吉原住宅、
スペースRデザイン
WEBで、
参加申し込みを
随時掲載いたします

参加申し込み先

吉原住宅、
スペースRデザイン
WEBで、
参加申し込みを
随時掲載いたします

「九州産業大学 建築都市工学部『不動産“再生”学』企業寄附講座」のご案内

2024年9月より12月まで、これまでの6年間の不動産実学講義の集大成として、最初で最後の全14講の集大成を、全国の最先端で活躍されているお仲間たちの力をお借りして実施し、「不動産再生によるエリア活性化」の学びを深めます。まちづくりのための不動産経営実務者の養成、そして「個々の大家から、事業を営む不動産経営実務者への学び合いの場」をテーマに、これからの時代に適応できる次世代型不動産経営の勉強会の第3弾として企画しました。

このカレッジでは、不安の多い不動産業界において、賃貸・ビルオーナーはもちろん、これから不動産を使ってまちの未来を創る起業家に向けて、持続的な不動産経営を目指す事業家を養成することを目的としています。皆様の、重ってのご参加をお待ちしております。

テーマ	対象
●「不動産“再生”実学」の観点で、多様な不動産再生・エリア活性化事例をインプットした上で、不動産再生の原理・原則を、講義の中から読み解く。 ●各人の企画プロジェクト・人生観、イメージ・精度を高めながら、「不動産“再生”実学」の本質を講義の中からまとめる。 ●参加者自身そして、参加者を取りまく次世代の人材が活躍するための「不動産“再生”実学の教科書」の製作を試みる。	・まちづくりのために不動産経営実務者を目指す方 ・地域活性化に取り組む、地域のリーダー・地域おこし協力隊・行政職員 ・「個々の大家」から「事業を営む不動産経営者」に転身したい方 ・「不動産“再生”実学」を学びたい不動産オーナー・経営者 ・「不動産“再生”実学」を学びたい学生

※学生1A制度あり、席数で受講できますので、ご参加ください。

スケジュール・プログラム

開講日時：2024年9月19日～12月19日 毎週木曜日 15:45～17:20 (100分) /
特別講：11月9日(土) リノベWEEKシンポジウム

第Ⅰ部 「次世代が活躍するための不動産を実学から学ぼう」

- ※1** 9月19日(木) <オリエンテーション>
『実学の不動産学から、次世代人財を創るひとたち』
・e-Fits Lab株式会社 代表取締役 桜山 英京 氏(福岡市)
・吉原住宅(有) / (株)スペースRデザイン 代表取締役 吉原 勝己 氏(福岡市)
- ※2** 9月26日(木) <人工知能による経営革新から始まる新時代>
『新技術を不動産に活用し、新たな世界を創るひとたち』
・麗澤大学 工学部工学科 教授/株式会社FiveVai 取締役CEO/
株式会社JFULL 主席研究員 清田 穂可 氏(千葉県柏市)



(併催) 吉原住宅(有) / (株)スペースRデザイン / オープン 吉原ゼミ シーズンⅧ / オーナー 井戸庵 ミーティング / 九州DIYリノベWEEK 2024

主催 NPO法人福岡ビルストック研究会 福岡市中央区大名2丁目8-18 天神パークビル 吉原住宅有限会社内 Tel 092-721-5501

第Ⅱ部 「個のプロフェッショナルが動かす、新たな不動産再生」

- ※3** 10月3日(木) <ニュータイプ不動産プロフェッショナル>
『不動産のプロフェッショナルとして、次世代のまちを創るひとたち』
・株式会社フジ開発 代表取締役 上田 耕太郎 氏(熊本県合志市)
・株式会社スペースRデザイン リノベーション リーダー 本田 聡人 氏(福岡市)
- ※4** 10月10日(木) <都市の新たなイノベーション>
『オンラインワンのチャレンジで、都市の新時代を創るひとたち』
・株式会社ARCH 代表取締役 高橋 幸博 氏(北海道紋別市)
・Design Space合同会社 代表社員 藤原 一樹 氏(鹿児島県伊佐市)
- ※5** 10月17日(木) <建築・再生から始まる新時代イノベーション>
『不動産の建築・再生から、次世代不動産のビジョンと価値を創るひとたち』
・オモカシパーク 園木 寛(おもかたけし)氏(熊本県本市)
・イカストラテジー/アキタ アキタ Coolhand アキタ・アキタ 氏(福岡市東区戸崎)



第Ⅲ部 「大組織の中から動かす、新たな不動産再生」

- ※6** 10月24日(木) <団地再生から始まる新世代生活>
『いにしへの団地から、新たな次世代団地を創るひとたち』
・地方自治体協会の団地再生 代表 長谷川 氏(大府市)
・UR都市再生機構 西日本支社 団地再生部 スタッフ 佐藤 氏(大府市)
- ※7** 10月31日(木) <ニュータウン再生から始まる新時代のまちづくり>
『いにしへのニュータウンから、新たなニュータウンを創るひとたち』
・建設省グループ 3Dインキュベーター株式会社 代表取締役 今長 大助 氏(福岡県筑前市)
・株式会社大泉 代表 吉田 晋吾 氏(福岡県筑前市)
- ※8** 11月7日(木) <組織の中から動かす不動産再生>
『大組織の中から、新たな不動産再生のしくみを創りだすひとたち』
・九州旅客鉄道株式会社 熊本工務所 助役 園田 めぐみ 氏(熊本県熊本市)
・長崎県土木部住宅課 主任技師 秋田 恭俊 氏(長崎県長崎市)
- 特別講** 11月9日(土) 自分たちのまちを自分たちで創ろう
『九州DIYリノベWEEK 全員集合シンポジウム』

第Ⅳ部 「時代を動かす人たちによる、新たな不動産再生」

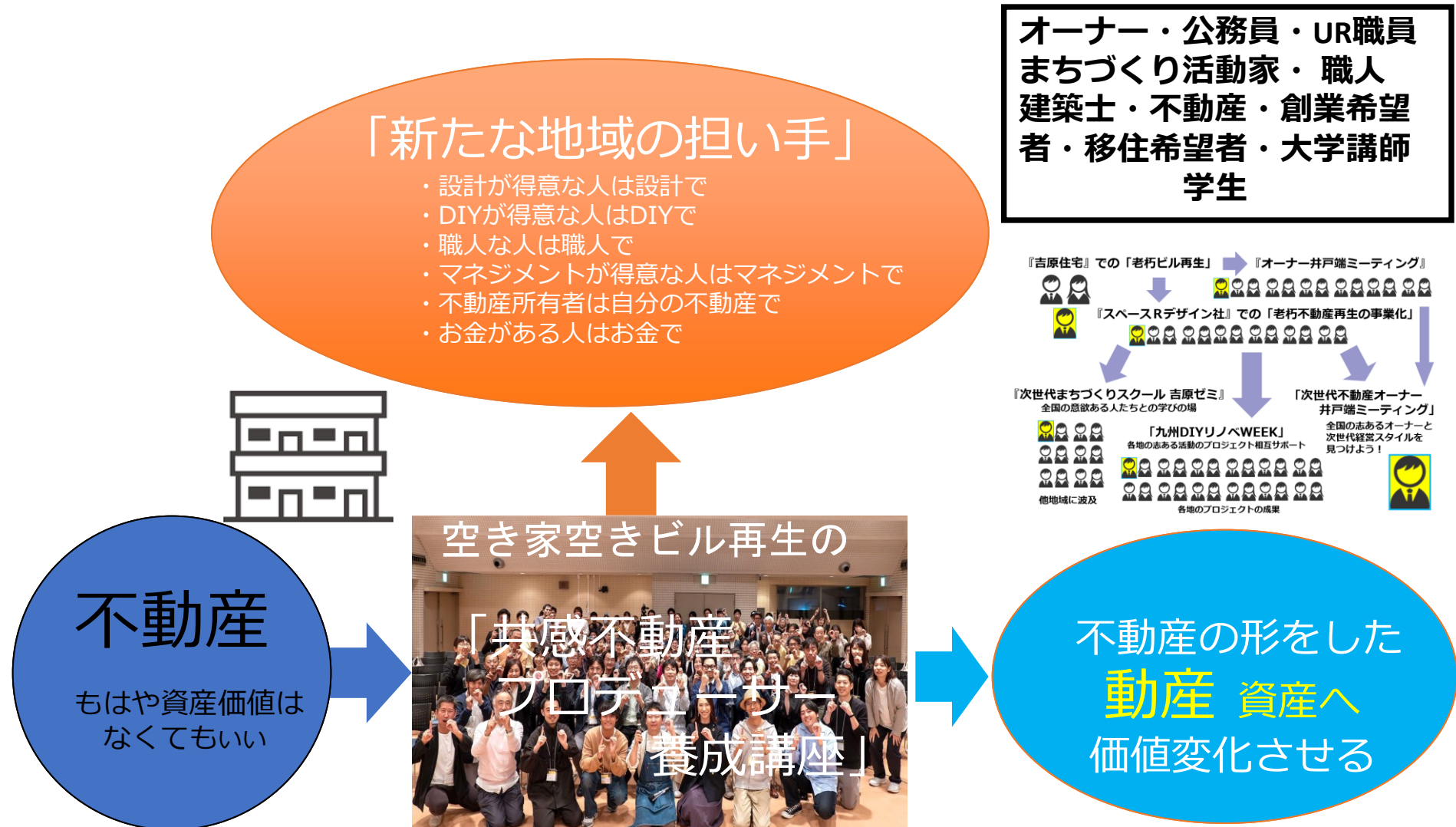
- ※9** 11月14日(木) <身近に動いている公民連携の実学>
『新たな公民連携のタッグから、次世代のまちづくりを実現させるひとたち』
・株式会社ARCH 代表取締役 橋本 千恵子 氏(山口県下関市)
・下関市役所の皆様(山口県下関市)
- ※10** 11月21日(木) <次世代職人時代の事關>
『職人消滅可能性時代に、新たな職人の世界を創るひとたち』
・株式会社まぐろの工房 代表取締役 コミュニティ大工 加藤 貴 氏(鹿児島県南九州市薩埵町)
・つみき設計施工 代表社員 河野 貴 氏(千葉県市川市)
- ※11** 11月28日(木) <海外から見たジャパニーズ リアルエステート>
『日本とつながることで、海外に次世代リアルエステートを創るひとたち』
・東京理科大学 都市経済学大学院生 Hyun Im 氏(韓国 Gwangmyeong 光陽 City)
・韓国の方から見た文

第Ⅴ部 「つながりを生み出す人たちが動かす、新たな不動産再生」

- ※12** 12月6日(木) <愛ある賃貸が拓いたイノベーション>
『愛ある賃貸経営から、新たなつながりの社会を創るひとたち』
・株式会社H&A Brothers 半田 秀祐・半田 真 氏(福岡県久留米市)
・合同会社よかつ 代表社員 大塚 良太 氏
- ※13** 12月12日(木) <生活を守る集合住宅の新しい役割>
『集合住宅・戸建ての再生で、市民の生活を守る住宅を開発するひとたち』
・オーガニックアパート研究所 所長 柳田 雅郎 氏(兵庫県西宮市)
・神宮不動産 代表/大阪公立大学 客員教授 神宮 優美 氏(大阪府)
- ※14** 12月19日(木) <新世代不動産プレイヤーたちの出現>
『新世代から、自分たちのまちは自分たちで創るひとたち』
・熱い20歳代候補者から複数名選出中

「共感不動産プロデューサー養成講座」

「新たな地域の担い手」を育成 ⇒ 全国大学やプロ領域での教育機会が必要



■ 前項目の提案を実現するために（不動産経営実務者の立場から）

《不動産はまちの活性化の有力資源》

- 従来の民間不動産所有者（地主・家主）⇒「社会的不動産経営実務者」への養成
- 思いのある市民 ⇒「遊休不動産再生プレイヤー」への養成

【カテゴリー別の検討】

- ①〈賃貸・テナントビルに注目〉まちの活性化のうえでは、戸建て空家対策以上に、空家数の半数を占める賃貸住宅や空きテナントビルに、より注目度を高めるべきではないか
- ②〈全国統一ルールと人口規模別のローカルルールの併走〉法規制運用の全国統一ルールの公開が必要。一方で、全国一律の制度には限界があり、地方都市・縮小都市を対象に、まちの課題に柔軟に適合させたローカルルールの運用が必要。結果として、人口規模別での制度方針が必要なのではないか。

【理想的施策の方向】

- ①〈不動産経営実務者からの情報収集〉不動産経営実務者から、継続的に情報を収集するしくみが必要
- ②〈不動産経営実務者のための共育施策〉社会課題解決型不動産運用のための教育・学習・学合いの場が必要
- ③〈市民教育〉不動産再生がまちを活性化することへの市民理解と情報共有（行政職員・企業家・多分野の専門家・一般市民・学生に向けて）が必要で、それを次世代に繋ぐ必要がある。
- ④〈不動産経営実務者が必要とする横断的対策〉不動産経営は社会に根差した事業のため、多方面と接点を持つ業務であり、関係省庁（国交省・消防・金融庁・国税庁）、関係学会、産学官民一体となった横断的対策がないと、不動産事業が次世代社会に貢献することは難しい。より一層の研究推進、情報交換の場が望まれる。

■ 関係省庁（国交省・消防・金融庁・国税庁）、関係学会、産学官民での横断的な研究とその確立を要望したいテーマ

① 〈脱炭素社会のストック活用意義〉

建築物の「スクラップ&ビルド（解体・新築）」対「ストック活用」の環境負荷に与える影響の比較検討

② 〈コンクリートの耐久性〉

RC物件のコンクリートの耐久性の研究とその情報公開：日本の建築物のコンクリートは耐久性が短いと国民レベルで思われている

⇒ 本来の建物寿命と異なる建て替え誘導がなされている

③ 〈大規模改修・耐震補強〉 その技術改善と費用低減の研究、そして情報公開

④ 〈人口規模別（大都市・地方都市・衰退都市）〉 に対応した政策研究

社会的不動産経営実務者や遊休不動産再生プレイヤー養成、自治体力向上への期待

⑤ 〈作り手問題〉 職人不在時代に向けての対策

⑥ 〈AI活用〉 AIのポジティブ活用（不動産IDなど）