

## 設置の目的

- ・ コロナ禍において、居心地がよい日常の「幸せな暮らし」を実現するには、各地域に住まい、集う「ひと」に着目し、「暮らし」に関わるあらゆる産業分野や地域づくりの担い手が連携することで、地域の新たな価値や可能性を創造していくことが必要と認識。
- ・ 民間の実務者の最先端の知見や事例を集め、従来の行政にはない発想・視点から自由闊達に議論する場を設けるため、令和3年5月に「ひと」と「暮らし」の未来研究会を立ち上げ。

## Season1での中間整理

- ・ 「幸せな暮らし」を目指すにあたり、身近な「コミュニティ」の存在が必要不可欠であり、コミュニティは「未来に向けた新たなインフラ」。
- ・ コミュニティが形成されるための「空間」・「場」を提供する不動産業・不動産管理業は、社会に必要なコンテンツや文化を創造し提供する、クリエイティブ産業。

## Season2での中間整理

- ・ 様々なジャンルの地域のプレイヤーの人たちそれぞれが役割を分担し、共に行動しあうことで、地域に必要なものを創り上げていく「共創」が重要。
- ・ 「共創」に取り組む人々を後押しするにあたり、不動産業者等による優れた取組を表彰する制度を創設することが必要。
- ・ 「住民やコミュニティの発意をまちづくりに活かすこと」、「多様なファイナンス手法を活用できるようにすること」、「地域コミュニティが大切にしている建物をどう遺すか」といった課題を確認。

## 表彰制度とSeason3での主な論点

- ・ 地域の関係者と共創して地域づくりやコミュニティづくりに取り組む不動産業者等を表彰する「地域価値を共創する不動産業アワード(不動産・建設経済局長賞)」を創設。①低未利用不動産の有効活用、②中心市街地・農村活性化、③居住・生活支援、④安全・安心、⑤イノベーション、⑥担い手育成の6部門で表彰を行うとともに、アワード大賞及び特別賞を選定。
- ・ Season3では、課題解決を中心に検討を行い、「コミュニティ財としての空き家等の管理・活用」、「築年数の古い建築物の活用の円滑化」、「多様なファイナンスの活用」といった論点について議論。

## Season3における議論

### 論点① コミュニティ財としての空き家等の管理・活用

- ・ **「共創型サブリース」等共創型不動産ビジネスの必要性**  
サブリース事業者が居住者やオーナー、他業種や他の事業者等と連携し、良好なコミュニティ形成や地域の活性化、ビジネスの創出等の新たな価値を生み出している取組(「共創型サブリース」と呼称)の優良事例の発掘、普及を図る必要。
- ・ **一般財団法人等による空き家の管理・活用の有効性**  
相続等による所有者の意向の変化に影響されずにコミュニティ財を維持していくためには、一般財団法人の設立が有効であるが、資金確保が課題であり、地元の行政や金融機関等の関係者と連携して取り組んでいく必要。
- ・ **空き家管理を専門的に行う事業者の育成**  
空き家管理を行う事業者が管理状況を容易に確認できない方法で報告を行うといったケースが一定数存在。政府において空き家の適切な管理の確保を強化する動きもあり、空き家の管理を専門的に行う事業者を育成することが重要。
- ・ **地方部での住宅宿泊管理業の担い手の育成**  
地方部では住宅宿泊管理業の担い手が少なく、空き家等を活用した民泊が実施できないケースが存在。現行の住宅宿泊管理業者の登録要件の緩和が必要。

## 共創型サブリースの例

### ハラッパ団地(埼玉県草加市)



不要となった社宅を借り上げてリノベーションを行い、カフェや保育園を備えた賃貸住宅であり、住まう人や、地域の人々も楽しめるイベントを定期的に開催。

### MAD Cityプロジェクト(千葉県松戸市)



株式会社まちづくりクリエイティブは、空き家・空き店舗を借り上げ、入居者としてまちに必要な人材を集め、入居者との共創により、まちなかに芸術作品の創出や、地域資源を活用した商品開発を実施。

## 👉 論点① コミュニティ財としての空き家等の管理・活用(続き)

### ・ 不動産業者等が担う「コミュニケーション・マネジメント」の必要性

不動産管理業者が、居住者間、オーナーと居住者、居住者と近隣住民等のコミュニケーションに関わる課題の解決や改善といった役割(コミュニケーション・マネジメント)を担うことが必要。また、「マンション管理適正評価制度」において、今後検討する項目としてコミュニティ形成等が挙げられており、こうした取組をさらに広げる必要。

### コミュニケーション・マネジメントの例

#### フロール元住吉での「もりびと」(神奈川県川崎市)



神奈川県住宅供給公社による賃貸住宅「フロール元住吉」では、「もりびと」という管理人が賃貸住宅共用部の管理だけでなく居住者同士の交流などコミュニティ醸成を担う。また、管理人業務を受託した事業者が設計段階から地域交流スペースとしての「となりの。」の整備に関わり運営を受託することで、近隣住民とのコミュニティ醸成にも貢献。

## 👉 論点② 築年数の古い建築物の活用の円滑化

### ・ 京町家を守るための取組の普及

京都市では、建築基準法適用除外のような、地域の主体的なルールにより、京町家が守られており、他地域で同様の取組を展開するにあたって、住民の理解・熱意・コンセンサスと行政のやる気が極めて重要。

## 👉 論点③ 多様なファイナンスの活用

### ・ 築年数の古い建築物に対する客観的な評価結果を活用した出・融資の推進

築年数の古い建築物は担保価値が低く、必要な融資を受けられない場合があるため、実際に融資の現場でどういった点が課題となっているかを探り、実態に即した評価方法を構築できないか検討する必要。

## 新たな地域価値創造に向けた方向性

### (1) 不動産業者等の「共創」の見える化の推進

不動産業者等が幸せな暮らしの場を創出する取組を支えるため、人々が認知し、評価し、選択できるよう、そうした取組を見える化する仕組みを創出・改善していくことが重要。

### (2) コミュニティ財としての空き家の管理・活用の推進

不動産業者等が中心となり、市町村等公的主体と連携して相続等を契機に増加する空き家の放置を防ぎ、共創による活用へとつなげていくことが必要。

### (3) 地域の宝となる不動産を地域で守り育てるためのファイナンスの充実

地域の宝となる不動産を地域で守り育てるためには、地域の事情に応じ自治体が建築規制の緩和を進めつつ、担保価値の低い物件に対するファイナンスを充実させていく必要。

## 研究会を通じた提言（新たに講ずべき施策）

### ○ 「地域価値を共創する不動産業アワード」での表彰・奨励

- ・ アワードの表彰部門の再編（「共創型サブリース」や「コミュニケーション・マネジメント」部門等への再編）

### ○ 業界団体と連携した集合住宅のコミュニティ形成の状況を客観的に評価できる基準等の検討

- ・ マンション管理適正評価制度における評価項目の追加等、業界団体と連携し、地域での防災に関する取組等のコミュニティ形成を評価する基準等を検討

### ○ 所有者等が空き家の管理を第三者に委託する場合の標準的な契約モデル、ガイドライン等の検討

- ・ 空き家管理を専門的に行う事業者の確保・育成のため、ガイドライン及び標準的な契約モデルの作成等を検討

### ○ 地方部での住宅宿泊管理業者の担い手育成に向けた規制緩和の実施

- ・ 住宅宿泊管理業を的確に遂行するための必要な体制の要件として、所定の講習の受講修了者を追加

### ○ 「京町家カルテ・プロフィール」及び「京町家ローン」の仕組みを参考にしたモデル事例の創出

- ・ 京都市の仕組みを始めとする担保価値評価の不足を補うことができる評価の仕組みを自治体や金融機関へ周知・普及
- ・ 自治体や金融機関との意見交換等を通じて障壁を把握するとともに、ファイナンスを充実させる手段を検討し、モデル事例を創出

## 今後の進め方

国土交通省において、提言の実現に向けて取り組むとともに、コアアドバイザーとの間で、年1回程度、進捗状況について報告しフォローアップを行う場を設定することで、着実に「地域価値共創」が進展するよう努める。