「ひと」と「くらし」の未来研究会 Season3　第１回説明資料

国土交通省 不動産・建設経済局 参事官

令和4年10月13日

国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

これまでの振り返り

「ひと」と「くらし」の未来研究会について

国土交通省

概要

○コロナ禍により、人々の生活様式が大きく変化する中、居心地がよい日常の「くらし」を実現するには、各地域に住まい、集う「ひと」に着目し、「くらし」に関わるあらゆる産業分野や地域コミュニティデザインの担い手と連携しながら、地域の新たな価値や可能性を創造していくことが求められる。

○不動産業界がこうした役割を中心的に担うことを目指し、地域コミュニティデザインの担い手たちをメンバーとして、令和３年５月に「ひと」と「くらし」の未来研究会を立ち上げ、6月に中間整理を行った。「各地域のコミュニティ＝未来へ向けた新たなインフラ」・「不動産業・賃貸管理業＝社会に必要不可欠なクリエイティブ産業」と位置付け、実地調査・ケーススタディを通じて課題を抽出するべく、令和3年10月から Season2を開催、令和４年６月に中間整理を行った。

構成メンバー

【コアアドバイザー】（敬称略、五十音順）
青木 純 (株)まめくらし 代表取締役／ (株)nest 代表取締役、**川人 ゆかり** 合同会社ミラマール 代表社員、**古田 秘馬** プロジェクトデザイナー／(株)umari 代表取締役、**渡邊 享子** (株)巻組 代表取締役
【参加団体】公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会、一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会、公益社団法人全日本不動産協会
【オブザーバー】一般社団法人マンション管理業協会、公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会

開催状況

＜Season1＞（令和３年５月～６月）：様々な分野（介護・福祉、エネルギー、公共交通等）での不動産活用の取組について関係者と意見交換

「はっぴーの家ろっけん」（兵庫県神戸市）
職種や年齢、国籍など様々な人々が出入りする介護付きシェアハウス

「後川（しつかわ）集落」（兵庫県丹波篠山市）
約1200年前から続く奈良東大寺の荘園であり、集落の方々が田畑を美しく管理

「高円寺アパートメント」（東京都杉並区）
住人主体のマルシェや地域に開くイベント、店舗経営等、住人が住まいに愛着をもち、暮らしがより楽しくなるように賃貸住宅を運営

＜Season2＞（令和３年10月～４年６月）：実地調査（香川県三豊市、広島県尾道市）、ケーススタディ（東京都墨田区向島・京島）

「三豊鶴」（香川県三豊市）
地元の人々に親しまれながらも廃業した酒蔵を、地元の建設業者等の若手経営者同士が協力して一棟貸しの宿として再生

「松翠園　大広間」（広島県尾道市）
廃業した旅館の大広間を、空き家再生に取り組むNPOが地元企業等から協賛を募って地域ぐるみで再生

「踏切長屋」（東京都墨田区向島・京島）
長屋を地域芸術活動の拠点として再活用し、長屋文化を後世に残す活動にオーナー、不動産業者、金融機関、コンサルタント等が共感し、各自の強みを活かしながら長屋を再生

中間整理

○Season2において、いずれの地域でも、「想い」や「地元への愛着」を源泉に、立場は違っても多くの仲間がビジョンを共有しながら、得意分野を活かして、楽しく、共に助け合いながら**「共創」**が図られていることを確認。
○一方で、**「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の活用」、「地域コミュニティが大切にしている建物をどう遺すか」**といった課題があることを確認。

今後の展開

① **「課題克服」をテーマとしてSeason3を今後開催**
➡これまでの議論で挙げられた課題を棚卸し、研究会で検討する課題を選定。省内各所・関係機関とも連携しながら、より詳細な検討を実施。
② **不動産業者・不動産管理業者が参画する「共創」の取り組みを表彰する賞を創設**
➡地域に密着した不動産業者・不動産管理業者による住民・行政等との「共創」による地域づくり・コミュニティづくりを全国に展開。

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）

国土交通省

背景・目的

【背景】

◆ 令和3年5月から設置した『「ひと」と「くらし」の未来研究会』において、**「各地域のコミュニティ＝未来へ向けた新たなインフラ」、「不動産業・賃貸住宅管理業＝社会に必要不可欠なクリエイティブ産業」**と位置付け、**業種を超えたプレイヤー同士の「共創」が地域に新たな価値をもたらす**ことを確認。

◆ それを受け、新しい資本主義実行計画フォローアップ（令和4年6月7日閣議決定）において、「地域に密着した不動産業者や不動産管理業者が地方公共団体や住民等と共に地域づくりやコミュニティづくりに取り組むことで、新たな地域価値を共創することを推奨する」表彰制度を2022年度に創設することとされた。

【目的】

（１）**地方公共団体や住民、他業種の方等と共に地域づくりやコミュニティづくりに取り組み、新たな地域価値を共創する不動産業者や不動産管理業者を不動産・建設経済局長が表彰**する。受賞により取組の更なる発展が図るとともに、地域価値共創のモデルとして業界団体等と連携して横展開を目指す。

（２）不動産業者や不動産管理業者が、新たな地域価値を共創する中で、空き家等低未利用不動産の有効活用、中心市街地等活性化、住宅確保要配慮者等の居住支援、防災・防犯等地域の安全・安心の確保、デジタル社会への移行など、**地域課題や社会課題の解決に貢献していることを広く発信**。

募集内容

【募集対象】

◆「場の提供者」として**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（不動産の売買・賃貸・仲介等を業とするもの）及び不動産管理業者（不動産の管理を業とするもの）並びにそれら事業者を含む協議会等の団体

◆不動産のオーナーについては不動産業者等との連名で応募可能

◆扱う不動産の用途は問わない

◆「応募部門」に該当するものに加え、長年にわたり地域づくりやコミュニティづくりに貢献してきた事業者の功労の称揚も行う予定

【応募部門】

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**

選定委員会委員

【委員】

	池本　洋一	株式会社リクルート SUUMOリサーチセンター長
	川人　ゆかり	合同会社ミラマール 代表社員
	齊藤　広子	横浜市立大学国際教養学部 教授
◎	中城　康彦	明海大学不動産学部 教授
	丹羽　洋子	株式会社不動産流通研究所 代表取締役
	真野　洋介	東京工業大学 環境・社会理工学院 准教授

【事務局】

国土交通省不動産・建設経済局参事官付
株式会社船井総研デジタル

◎は委員長
（敬称略・五十音順）

今後の予定

令和4年10月3日(月)～11月30日(水)	募集期間
12月～１月上旬	1次選考（書類審査）
令和5年 1月下旬～2月上旬	最終選考（選定委員会による審査） 審査・選考結果通知及び受賞対象者の発表
3月中下旬	表彰式

選定方法・審査基準

【選定方法】

◆書類審査による1次選考により各部門３件程度選出。

◆選定委員会において最終選考として10分程度のプレゼンテーションと質疑を行い、受賞者を選定。

【審査基準】

①**先進性**：先進的な取組であり、かつ他の地域でも展開が可能であること

②**地域の関係者との共創**：地域の関係者が適切な役割分担の下で行動しており、基本理念・目指すべきビジョン・目標が共有されていること

③**具体的な成果や関係者からの評価**：取組により地域における社会課題を解決したといった具体的な成果があり、関係者からの評価を得ていること

④**その他特筆すべき事項**

※Season2 第四回（令和4年6月23日開催）資料

Season3に向けて

具体的内容

○これまでの議論で挙げられた課題を棚卸

（例）・住民やコミュニティの発意を、まちづくりへ

・多様なファイナンスの活用

・コミュニティの宝物をどう遺すか

○制度的な課題はどのようなものなのか、個別に精査を進める

○その上で、今後本研究会で検討する課題を選定

○省内各所・関係機関とも連携しながら、より詳細な検討を実施

これまでの２シーズンにおける皆さんの議論を精緻化し
ひとくらし研発の「課題克服」に繋げていく

Season3の議論の方向性

Season3におけるテーマ・論点

国土交通省

テーマ

新たな地域価値の共創を実現するうえでの課題と対応の方向性は何か

論点

～以下の課題を中心に検討～

① コミュニティ財としての空き家等の管理・活用

② 築年数の古い建築物の活用の円滑化

③ 多様なファイナンスの活用

論点① コミュニティ財としての空き家等の管理・活用

・少子高齢化が止まらず空き家が更に増加するという課題があるが、業種を越え、民間の熱意・知恵・遊び心や資金・ネットワークを生かした共助や共創により、コミュニティ財としての空き家等を有効活用していくビジネスモデルや仕組みはどうあるべきか。

・共助・共創を支える仕組みとして、一般財団・社団法人、認可地縁団体による共同管理などがあり、コモンズ協定制度や改正民法の共有物の利用の円滑化を図る仕組み（来年4月施行）も創設されたが、コミュニティ財の活用を促進することにつながるか。工夫改善の余地があるか。

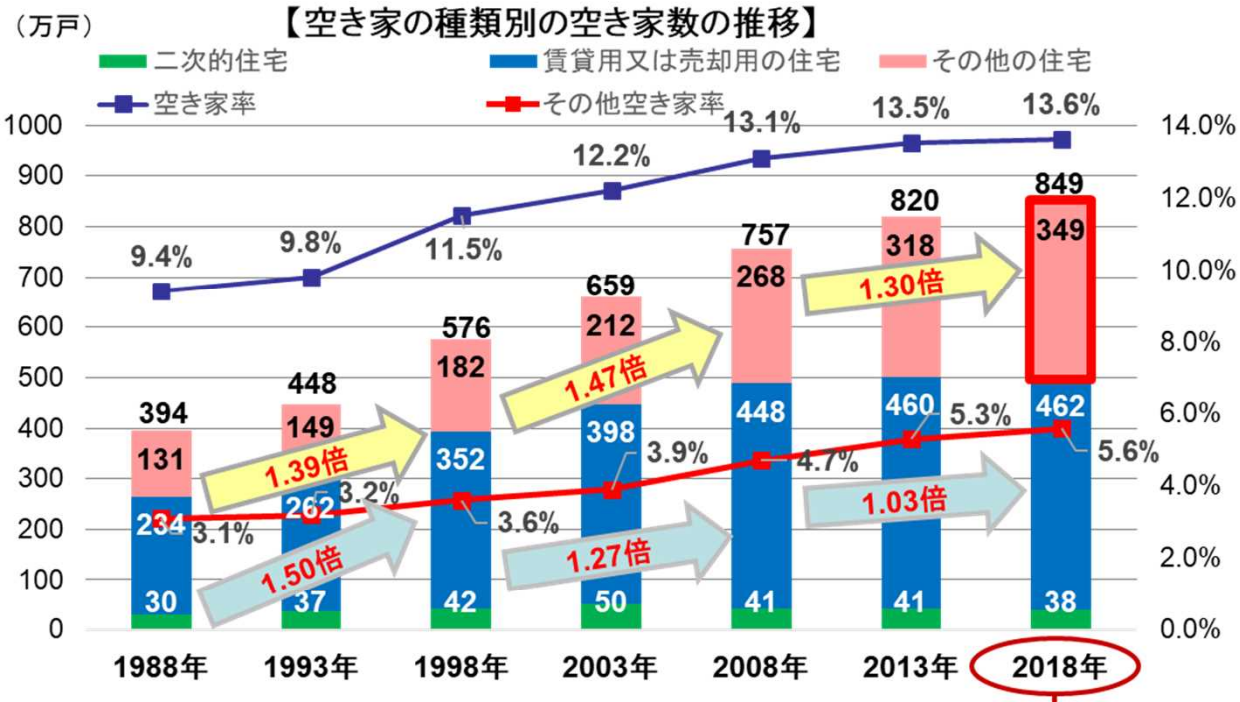
空き家の増加

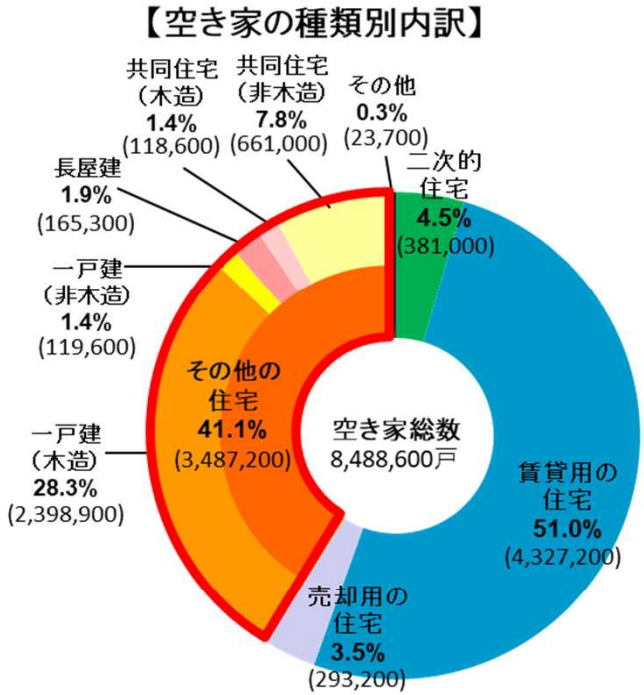
国土交通省

○ 住宅・土地統計調査（総務省）によれば、空き家の総数は、この20年で約1.5倍（576万戸→849万戸）に増加。

○ 空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」（462万戸）等を除いた、「その他の住宅」（349万戸）がこの20年で約1.9倍に増加。

○ なお、「その他の住宅」（349万戸）のうち、「一戸建（木造）」（240万戸）が最も多い。





【出典】：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

【出典】：住宅・土地統計調査（総務省）

[空き家の種類]
二次的住宅：別荘及びその他（たまに寝泊まりする人がいる住宅）
賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず，賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で，例えば，転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

（出典）国土交通省住宅局資料

サブリースを活用した「共創型」の空き家等遊休資産の活用

国土交通省

○　近年、全国で増加する空き家等の遊休資産を借り上げ、二地域居住・多拠点居住をしたい方にサブスク型の居住サービスを提供する事業者が増加。
○　サブリース契約の活用や、家具家電等の完備、物件の管理・運営者の配置等のほか、地方公共団体、地域住民や他事業者との共創による地域の活性化を図る点が特徴。

全国の空き家・空き施設のオーナー

プラットフォーマーが
借上げ

プラットフォーマー（いわゆるサブリース事業者）

- ✓ 生活や仕事の場所などの制約にしばられることなく、好きな場所でやりたいことをしながら暮らすことができる生き方をする人々が主なターゲット
- ✓ Wi-Fi、家具家電等を完備している全国にある物件を定額で賃貸
- ✓ 地域住民や自治体等と連携し、住宅の管理や居住者のサポートを実施

共創

地方公共団体
地域住民
他事業者

転貸（1ヶ月以上等）

二地域居住者・多拠点居住者

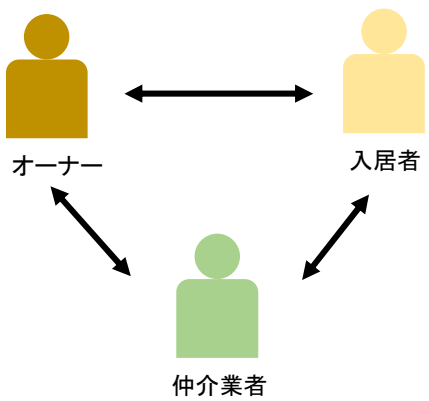
不動産賃貸業の新しい形

国土交通省

○ （昨今、どちらかというと規制が必要とのイメージが強くなった）サブリース事業の中には、「賃貸業3.0」ともいえるような、単に低未利用不動産の活用だけでなく、まちの再生・活性化などを目的とし、まちに必要な人材を集め、さらには入居者との共創により新たな地域価値の創造を目指すものも出てきている。

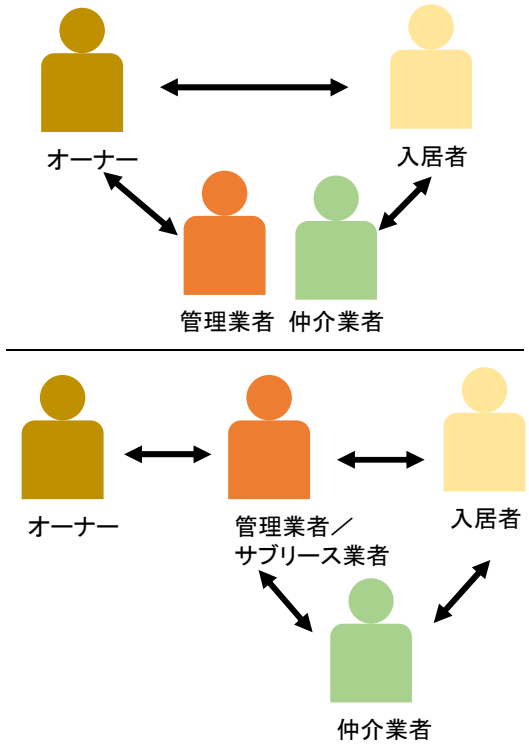
賃貸業1.0

物件オーナーが、不動産業者の仲介のもと入居者と直接契約を締結し、自ら管理業務を実施



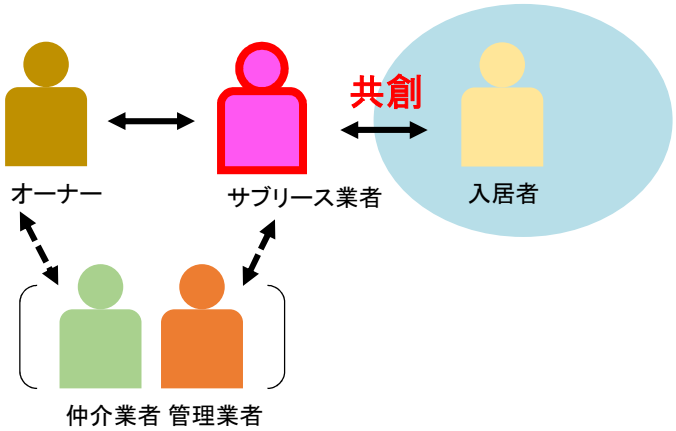
賃貸業2.0

物件オーナーが入居者と直接契約を行い、管理業者が維持管理を行うか、管理業者・サブリース業者が入居者と契約し維持管理を行う



賃貸業3.0

「まち再生型」「共創型」とも形容できるサブリース事業（管理は賃借人として行う範囲内で実施）



（主な特徴）

- ✓ まちやエリアの再生・活性化を目指す
- ✓ 入居希望者との独自のネットワーク
- ✓ まちに必要な人材かどうか見極め
- ✓ 居住者同士を結びつけたり、協働して新たな事業やイベントを立ち上げ

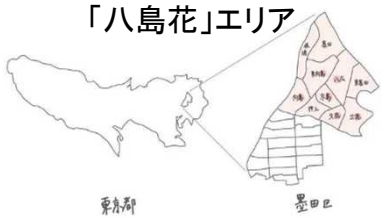
一般財団法人設立によるコミュニティ財の管理に向けた取組

国土交通省

○　墨田区北部の「八広（やひろ）・京島・立花」を中心としたエリアを対象に、地域のコミュニティ財の取得・管理を行う一般財団法人 八島花（やつしまはな）文化財団の年内設立に向けた準備が進められている。

○　同法人が、ものづくりの支援も行いながら、将来に向けてまちの伝統的・歴史的な風景を残すことを目指す。

「八島花」エリア



地域のコミュニティ財

寄付

一般財団法人
八島花文化財団
（まちの宝箱）

貸与

まちに惹かれる
新たな担い手

新たな事業に活用

＜八島花文化財団3本の柱＞

1．建物支援
建物ネットワークプロジェクト

2．大工衆支援
ネオ大工衆プロジェクト

3．ものづくり支援
ものづくり0→1プロジェクト
“江戸長屋”認定プロジェクト
冠基金プロジェクト

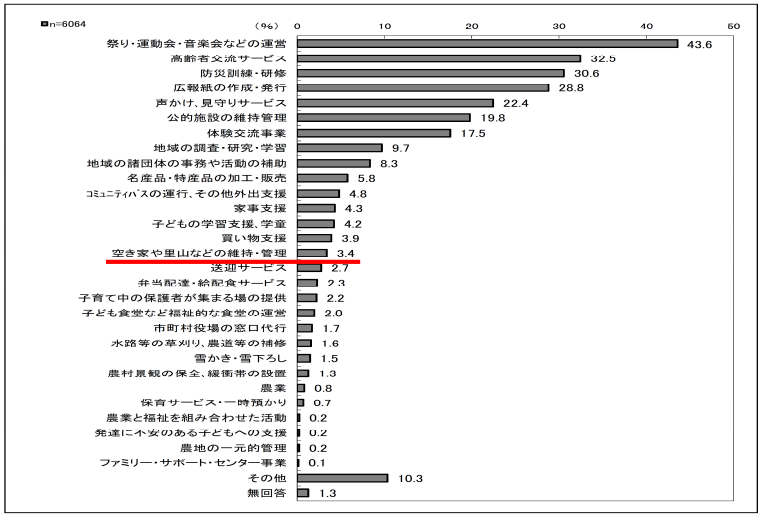
地縁団体による空き家管理

国土交通省

○　地域運営組織がコミュニティ財としての空き家等の管理を行うケースもある。さらに、地縁による団体が地方自治法に基づく「認可地縁団体」となれば、団体名で登記等の法律行為が可能となる。

【空き家管理の取組】

・総務省が令和3年度に実施した地域運営組織（地域課題の解決に向けた取組を持続的に実践する組織）に関する調査によれば、3.4%が空き家・里山の維持管理を行っている。



【認可地縁団体制度】

・地方自治法改正により、平成3年に創設。

・地縁による団体（町又は字の区域その他市町村内の一定の区域に住所を有する者の地縁に基づいて形成された団体）は、地域的な共同活動を円滑に行うため市町村長の認可（※）を受けたときは、その規約に定める範囲内において、権利を有し、義務を負う。

（※市町村長による認可の要件）

その区域の住民相互の連絡、環境の整備、集会施設の維持管理等、良好な地域社会の維持及び形成に資する地域的な共同活動を行うことを目的とし、現にその活動を行っていると認められること、その区域に住所を有する全ての個人は、構成員となることができるものとし、その相当数の者が現に構成員になっていること　等

・認可地縁団体は、法律上の権利義務の主体となり、土地、集会施設等の不動産を団体名義で登記可能

・認可地縁団体数：51,030団体、地縁団体数：296,800団体　（平成30年4月1日現在、総務省調べ）

立地誘導促進施設協定（通称：コモンズ協定）

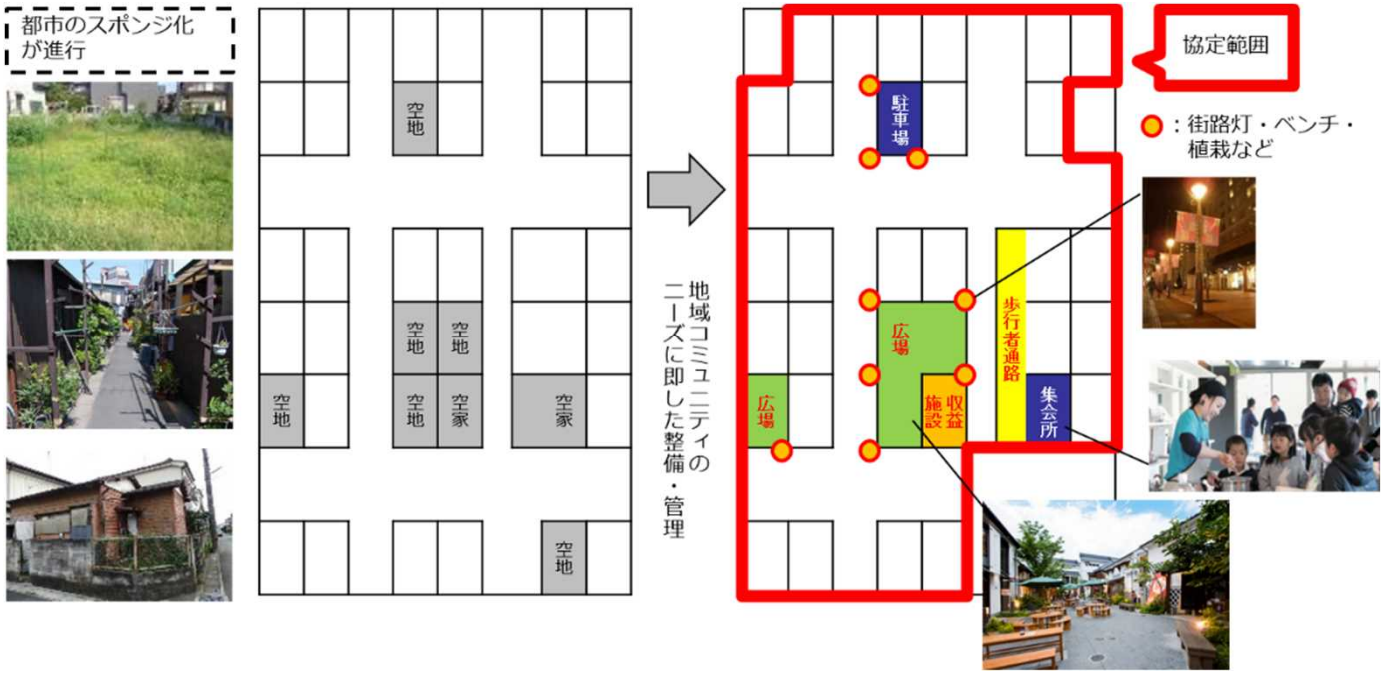
国土交通省

○空き地・空き家等の低未利用地の発生は、地域コミュニティにとって必要な、身の回りの公共空間を創出する大きなチャンス。

○都市機能や居住を誘導すべき区域で、空き地・空き家を活用して、交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する空間・施設（コモンズ）についての、地権者合意による協定制度を平成30年に創設。

○地域コミュニティが公共性を発揮し、住民の幅広いニーズに対応した必要な施設を一体的に整備・管理。協定を締結した後に地権者になった者にも効力を及ぼす「承継効」を付与。

活用のイメージ



令和3年改正民法による共有制度の見直し

国土交通省

○　所有者不明土地問題を契機に民法の共有制度が見直され、来年4月から施行。
○　現行法上は、共有物に軽微な変更を加える場合であっても変更行為として共有者全員の同意が必要と扱わざるを得ない。また、賃借権等の設定は、持分の価格の過半数で決定できるが、長期間の賃借権等については全員同意が必要と解されていた。しかし、長期間かどうかの判断基準が明確でなく、実務上、慎重を期して全員同意を求めざるを得なかった。
○　改正により、持分の価格の過半数で、共有物の形状又は効用の著しい変更を伴わない変更行為（軽微変更）や短期賃借権（建物は3年以内で更新のないもの）等の設定、管理者の選任・解任が可能となり、円滑な利用・管理が可能となる。

主な改正内容

・相隣関係の見直し
・共有制度の見直し　→　共有物の利用の円滑化、共有関係の解消の円滑化
・財産管理制度の見直し
・相続制度（遺産分割）の見直し

共有物の利用の円滑化に向けたルールの見直し

	改正前	改正後
共有物の軽微変更	全員同意が必要	持分の価格の過半数で決定
短期賃借権等の設定	賃借権等の長短についての基準が不明確で、慎重を期して全員同意を取得	
管理者の選任・解任	明文規定なし	

論点① コミュニティ財の管理・活用（続き）

・ブロックチェーンを活用したDAO（分散型自律組織）を活用することで、シェアハウスなどでの居住者の満足度を上げつつ、管理水準も向上させることが可能になるのか。コミュニティ財の活用を促進することにつながるのか。

・空き家管理ビジネスに多様な主体が参画してきているが、空き家の活用に必要な修繕項目や管理についての最低限の水準や推奨される水準等を明らかにすることにより、健全なビジネス環境を整備し、放置される空き家の発生を抑止するとともに、空き家所有者の安心感を高め、活用フェーズに移行しやすくすることにつなげられるか。

Web 3.0（ウェブスリー）とは

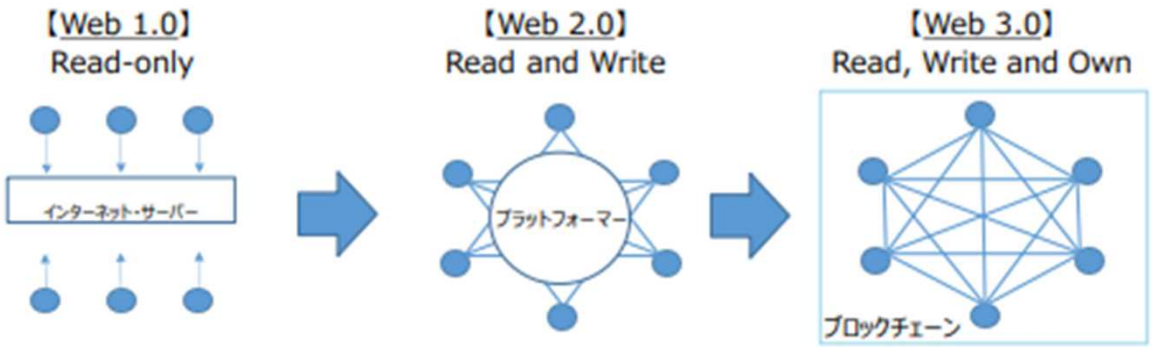
- デジタル技術の発展に合わせて、Web社会を3つの段階に分けて捉える考え方が登場。

【Web 1.0】：インターネット導入初期の段階。従前の手紙や電話といった手段に加えて電子メールがコミュニケーション手段に追加。ただし、**一方通行のコミュニケーション**。

【Web 2.0】：SNS（Twitter、Facebook等）が生み出され、**双方向のコミュニケーション**が可能に。他方で**巨大なプラットフォーマー**に個人データが集中する仕組み。

【Web 3.0】：**ブロックチェーン**による相互認証、データの唯一性・真正性、改ざんに対する堅牢性に支えられて、**個人がデータを所有・管理**し、**中央集権不在**で個人同士が自由につながり交流・取引する世界。

- Web 3.0は**新たな経済活動のフロンティア**として期待される一方、非集権的であるがゆえに、金融システムへの影響や制裁逃れ・資金洗浄・詐欺への利用などの**リスク**を踏まえ、政府としてどう向き合うかが問われる。

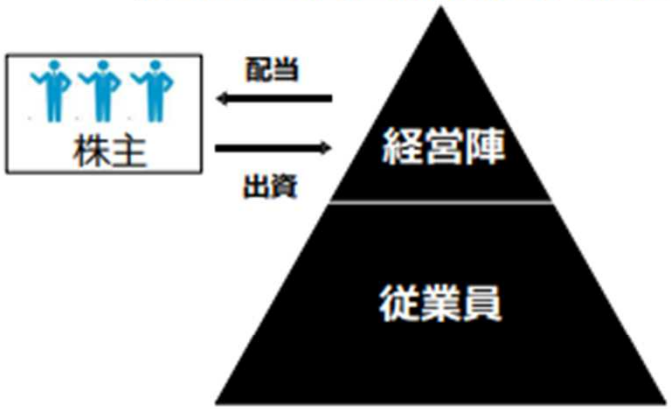


出典：経済産業省「経済秩序の激動期における経済産業政策の方向性」（令和4年5月19日）

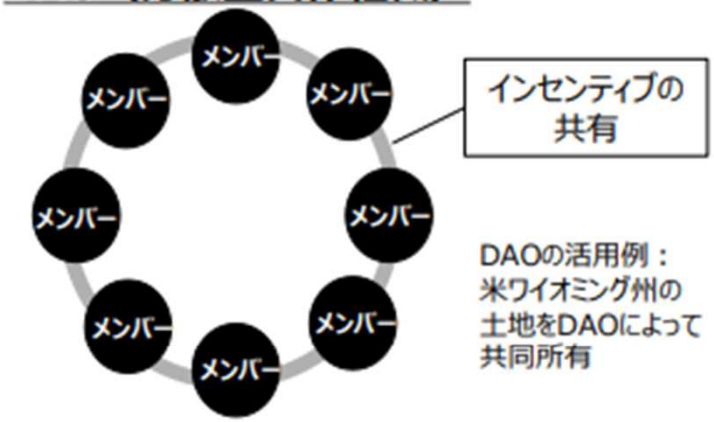
（参考）DAO（Decentralized Autonomous Organization, 分散型自律組織）

- ガバナンストークンなどの登場により、事業を行うための組織運営の新たな方法が生まれつつある。
- DAOでは、組織の理念に賛同する者が、意思決定に関与できる機能を有したガバナンストークンを保有（≒出資）し、組織運営に参画。**所有と経営が一致**することで、事業成功に向けたインセンティブが共有されることに。
- 投票や配当などの意思決定のルールをプログラムで定めて自動化する、取引記録を開示することで保有者構成や財務状況の透明性を高めるなど、従来できなかった組織運営も可能に。

従来の会社組織（株式会社）



DAO（分散型自律組織）



DAOの活用例：
米ワイオミング州の土地をDAOによって共同所有

組織形態	階層・中央集権型、閉鎖的	水平・分散型、開放的
オーナーシップ・報酬	所有と経営の分離。株主が配当を受け取り、従業員は雇用契約により給与を受け取る。	所有と経営の原則一致（⇒インセンティブの一致）。貢献度に応じたインセンティブ設計が可能。
意思決定方法	株主総会、取締役会、社内決定	ガバナンストークン保有者による投票など
組織運営に関する規律	定款、社内規則	スマートコントラクト（契約の自動執行）
財務状況の開示	有価証券報告書、四半期報告書　等	ブロックチェーン上の取引記録

情報は全てオープン

出典：経済産業省「経済秩序の激動期における経済産業政策の方向性」（令和4年5月19日）

マンション管理におけるアプリを活用した合意形成の円滑化

国土交通省

○ アプリを活用し、区分所有者の合意形成の円滑化を図るマンション管理業者が現れている。具体的には、いわゆる第三者管理方式（※）において多くの区分所有者にマンション管理への関心を持ってもらうために、アプリにアイデア・投票機能等を持たせている。

（※）区分所有法上の管理者に区分所有者以外の第三者が就任するもの。

＜長谷エグループの“smooth-e”（スムージー）＞

マンション暮らしの身近なテーマから、「あったらいいな」というアイデアやお困りごとについて、区分所有者全員がスマホアプリやWEB上で投稿や検討をすることが可能。賛同が多いアイデアはオンライン上での投票に進む。

出典：長谷エグループプレスリリース資料（令和3年7月19日）

空き家管理ビジネス等の拡がり

国土交通省

○ 空き家が増加している中、管理を適切に行うことで、特定空家（倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態等にある空き家）の発生を抑制するとともに、空き家の活用につなげていくことが重要。
○ 不動産業者だけでなく、それ以外の事業者（警備業、電力・ガス等）も空き家管理ビジネスを行っているほか、NPO法人や一般社団法人も空き家管理に関する取組を実施している。

事業者

不動産業

空き家管理の全国ネット 日本空き家サポート
日本空き家サポート JVHS Japan Vacant House Support

※株式会社L&Fが運営。
✓ 「空き家サポーター」の育成
✓ 動画レポート
✓ ふるさと納税で空き家管理

Livness × ALSOK
リブネスの空き家管理サービス
✓ 機械による24時間監視と有人巡回

あんしん空き家管理サービス
大東建託パートナーズ株式会社
✓ 内外部巡回、外部巡回、マンション巡回の3つのプラン

Presents by 全国賃貸管理ビジネス協会
全国空き家管理ナビ
✓ 不動産会社の検索

等

不動産業以外

あなたの「大切」を、セコムする。
セコム・ホームセキュリティ
✓ セコムホームセキュリティ加入者向けに「長期不在宅サービス」を提供

東京ガス株式会社、九州電力株式会社といった地域に密着したインフラ系企業や建設業者も空き家管理サービスを提供

NPO法人・一般社団法人

NPO法人
空家・空地管理センター
✓ 「空家空地管理士」資格
✓ 空き家相談事業
✓ 月100円管理

一般社団法人
全国空き家相談士協会
✓ 「空き家相談士」の認定

一般社団法人
大阪府不動産コンサルティング協会
✓ 「空き家管理マニュアル」の作成

一般社団法人
空き家管理士協会
✓ 「空き家管理士」の認定

等

空き家管理における地方公共団体の取組

国土交通省

○　地方公共団体においては、空き家管理事業者の把握や所有者への管理事業者情報の提供のために登録・紹介を行っている団体もある。

＜長野県長野市の事例（平成30年2月～）＞

空き家管理事業者登録・紹介制度（事業者の登録と紹介）

（事業者登録・紹介）の目的

- 空き家管理事業者の把握
- 空家等所有者に対する管理事業者情報の提供

制度のイメージ

管理業務のイメージ

（事業者登録・紹介）の制度内容

1　一定水準を満たす**空き家管理事業者の登録**
（暴力団ではない・本市に事業所がある
管理内容の広報や報告ができる　など）

2　所有者に対する**空き家管理事業者情報の紹介**

登録の抹消

- 虚偽や悪質な勧誘を行った場合
- 事実誤認を与える営業活動や表示を行った場合
- 不要な業務の強要、不当な料金設定、苦情に対して不誠実
- 登録ができる管理者の要件がなくなった　など

空き家管理ビジネスに関するアンケートの実施

国土交通省

○　今後、業界団体（日管協、全宅連、全日）を通じたアンケートを実施し、不動産業者・不動産管理業者による空き家管理ビジネスの実態把握を行う予定。

アンケート項目

問０　空き家（所有者が自ら利用する意思がない又は１年以上放置されている空き家）の管理を受託していますか。

（受託している、受託したことがあるが現在はしてない、受託したことがない）

問１　現時点の受託件数は何件ですか。

（戸建ての外側部分のみ、戸建てのうち建物内の管理を含むもの、マンションの専有部分）

問２　一件当たりの平均受託収入（月額）はいくらですか。

（0円、１～1,000円未満、1,000円～2,000円未満、2,000円～3,000円未満、3,000円～4,000円未満、4,000円～5,000円未満、5,000円～10,000円未満、10,000円～15,000円未満、15,000円～20,000円未満、20,000円以上）

問３　管理方法や頻度の決め方はどのようなパターンが多いですか。もっとも多いものを一つ選択して下さい。

（委託者の希望どおり、受託者の提案どおり、受託者の複数の提案を踏まえ委託者が決定）

問４　委託者の居住地はどこにありますか。該当するものを複数回答頂くとともに、もっとも多いものを一つご回答下さい。

（空き家の所在地と同一市町村内、同一市町村内を除き空き家から車で概ね３時間以内、車で概ね３時間以上、海外）

問５　委託者に管理の状況をどのような方法で報告していますか。もっとも多いものを一つ選択して下さい。

（動画による報告、写真又は写真付きの書面（電磁的方法も含む）による報告、映像がない書面（電磁的方法も含む）のみによる報告、電話等口頭のみによる報告）

問６　空き家の管理受託の他に実施している事業を選択して下さい（複数回答可）。

（不動産仲介業、不動産管理業、建設業、その他）

論点②　築年数の古い建築物の活用の円滑化

・コミュニティ財にもなりえる築年数の古い建築物や歴史的な建築物が空き家として放置されてしまうケースも多いことから、流通や活用を促すべく、条例等により行政が支援する取組を広げることができないか。

論点③　多様なファイナンスの活用

・小口資金を市場から調達しながら不動産投資ができる不動産特定共同事業について、法改正により古民家の改修等小規模な不動産投資にも活用できるようになった。不特事業のさらなる活用拡大に向け、どのような要素が必要となるのか。

・コミュニティ財にもなりえる空き家を活用した取組に対する融資を活性化することができないか。

条例による歴史的建築物活用の取組

国土交通省

○　京都市では、建築基準法第3条第1項第3号の規定を活用することにより、法の施行日である昭和25年11月23日以前に建築された建築物のうち、景観法に基づく景観重要建造物や文化財保護法に基づく登録有形文化財など、景観的、文化的に特に重要なものとして位置付けられた歴史的な価値を有する木造建築物について、法の適用を除外し、法の下では困難であった建築行為を可能とする制度を創設し、平成24年4月から運用。平成25年11月には条例改正を行い、対象を木造以外の建築物にも拡大。

【具体的な事例】

・旧美濃幸（建築年：大正後期～昭和初期頃）
　数寄屋風の近代和風建築物である料亭を旅館に用途を変更し活用するため、増築及び修繕を実施。

外観

歴史的建築物の保存活用に当たり適合が困難だった主な規定と代替措置

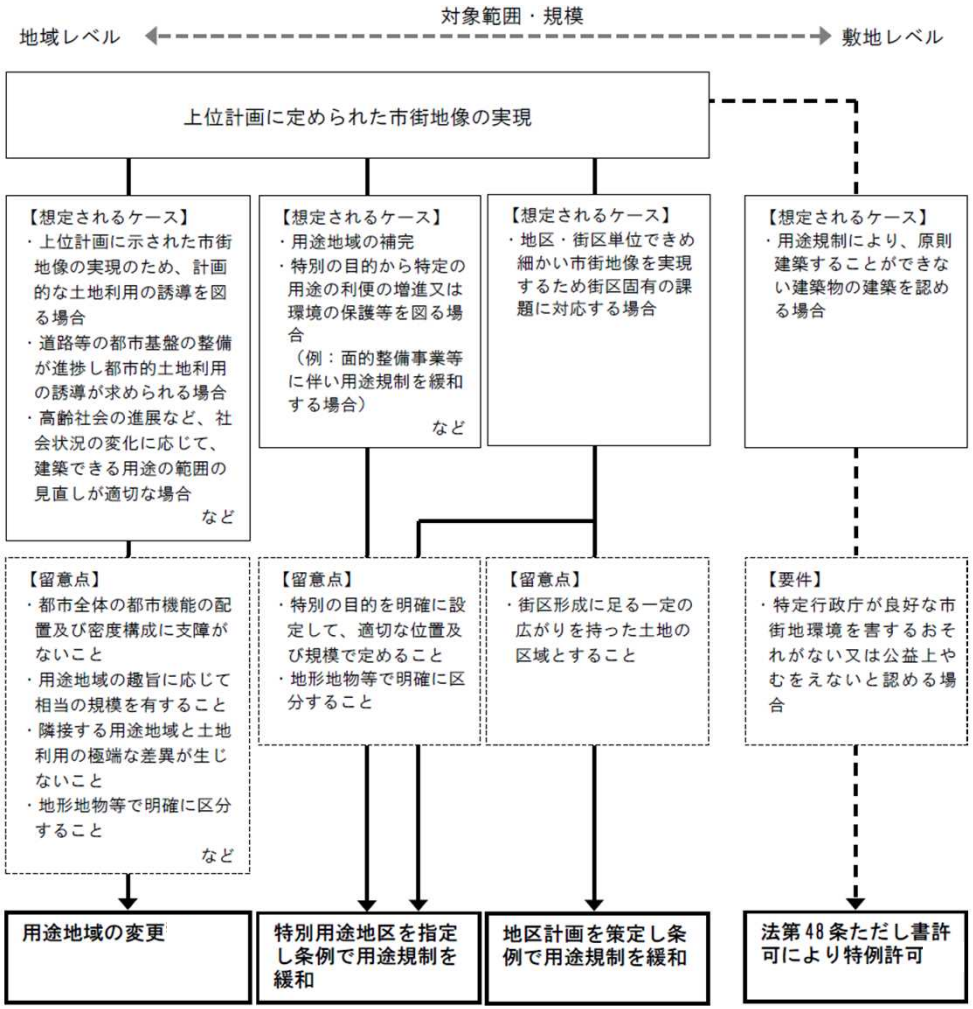
条項	適合困難だった主な規定	安全性確保のための主な代替措置
法第２０条	政令で定める技術的基準に適合することは確認していない。	劣化部分の健全化，耐震改修工事
法２７条	準耐火建築物とする必要がある。	【ハード面での措置】 自動火災報知設備，非常用照明及び誘導灯の設置， 客室へのパッケージ型自動消火設備の設置，消火器設置による初期消火の徹底，避難器具の強化設置，隣地を利用した避難経路の確保等 【ソフト面での措置】 避難経路の多言語表示， 従業員による建物内巡回の徹底， 周辺関連施設（同運営者）従業員を含めた夜間対応の実施， 消火，通報及び避難訓練の実施　等
法第３５条 （令第１１９条）	廊下の幅を１．６ｍ又は１．２ｍ以上とする必要がある。	
法第３５条 （令第１２１条）	２以上の直通階段を設ける必要がある。	
法第３５条 （令第１２６条の２，３）	排煙口を不燃材料とする必要がある。	
法第３５条の２ （令第１２８条の５）	天井及び壁の仕上げを準不燃材料又は難燃材料とする必要がある。	
法第３６条 （令第２１条）	居室の天井の高さを２．１ｍ以上とする必要がある。	
法第３６条 （令第２３条）	階段の幅，蹴上，踏面の各寸法が現行規定に合致しない。	

出典：「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」資料

地域特性に応じた市街地像の実現に向けた地区計画等の活用

国土交通省

○　上位計画に定められた市街地像の実現のため、地域特性に応じ、特別用途地区、地区計画等を活用することが考えられる。
○　この際、必要に応じて、関係機関との協議のもと、用途規制を緩和することも考えられる。



用途規制緩和手法の活用フロー

全国の運用状況

（国総研H28,29年度調査）

用途地域の指定・変更
方針有り　319／1,361
基準有り　327／1,361

特別用途地区の指定
方針有り　82／1,361
基準有り　46／1,361

地区計画の策定
方針有り　113／1,361
基準有り　63／1,361

建築基準法第48 条ただし書き許可
方針有り　49／302
基準有り　97／301

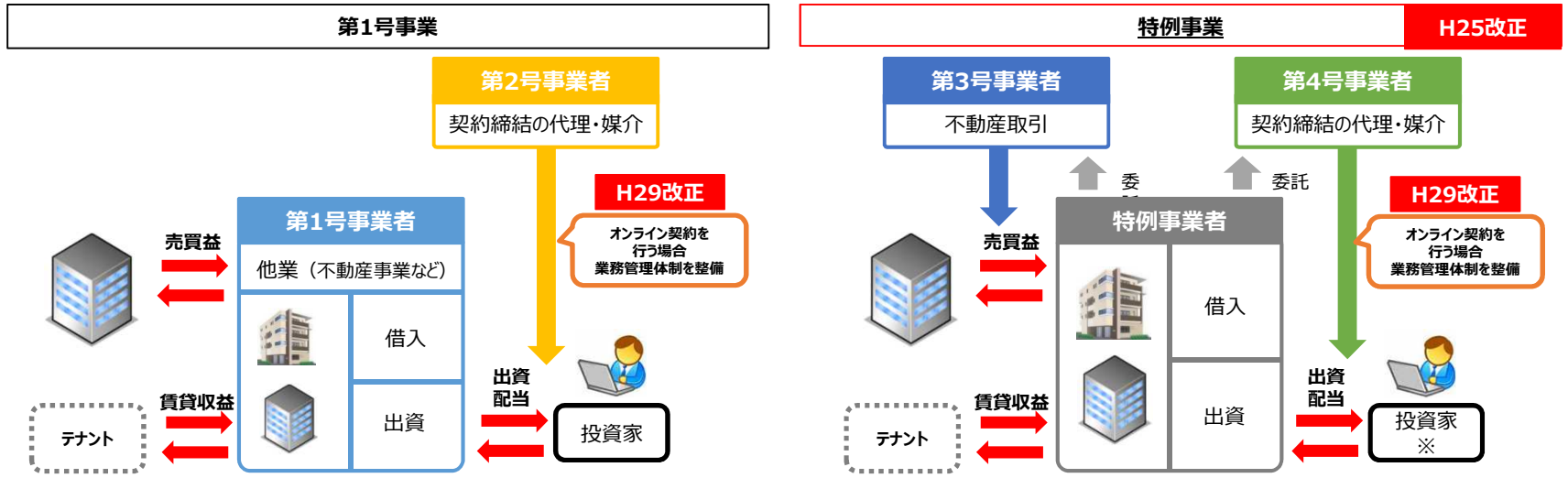
出典：国土技術政策総合研究所資料第1123号（令和2年7月）

不動産特定共同事業（FTK）の概要

国土交通省

○ **出資を募って不動産を売買・賃貸等し、その収益を分配する事業**を行う事業者について、許可等の制度を実施し、**業務の適正な運営の確保と投資家の利益の保護**を図ることを目的として、**平成6年**に制定。
○ **平成25年法改正**により、**倒産隔離型スキーム（特例事業）を導入。**
○ 平成29年法改正により、**小規模不動産特定共同事業を創設**するとともに、**クラウドファンディングに対応**した環境を整備。

【不動産特定共同事業者（許可制）】



※一定額以上の宅地造成や建物の新築等を行う場合はプロ投資家（特例投資家）のみ

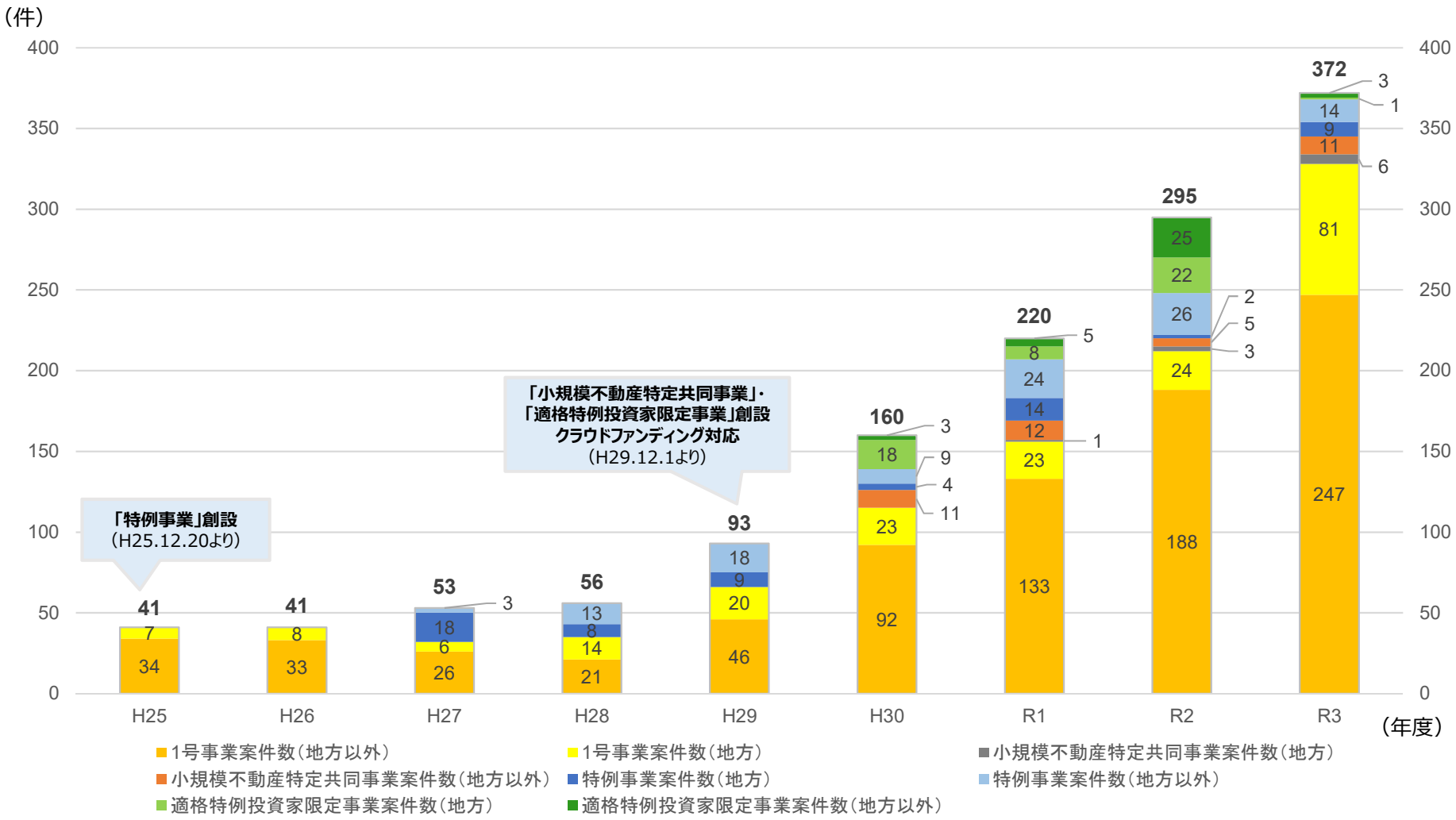
主な許可要件	□ 資本金（第1号事業者：1億円、第2号事業者：1000万円、第3号事業者：5000万円、第4号事業者：1000万円） □ 宅建業の免許 □ 良好な財産的基礎、公正かつ適確に事業を遂行できる人的構成 □ 基準を満たす契約約款（一般投資家を対象とする場合のみ） □ 事務所ごとの業務管理者配置（不特事業3年以上、実務講習、登録証明事業（ARESﾏｽﾀｰ、ビル経営管理士、不動産ｺﾝｻﾙﾃｨﾝｸﾞﾏｽﾀｰ）））

【小規模不動産特定共同事業者（登録制）】 H29改正

主な要件の違い	□ 投資家一人あたりの出資額及び投資家からの出資総額がそれぞれ原則100万円、1億円を超えないこと □ 資本金（小規模第１号事業者：1000万円、小規模第２号事業者：1000万円）

不動産特定共同事業(FTK)の実績

国土交通省



※地方：東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県、愛知県、大阪府以外の道府県

出典：国土交通省「不動産証券化の実態調査」

※予算・税制面での支援として、専門家派遣(法務、会計、税務面の検討、事業計画の策定等を支援)や登録免許税・不動産取得税を一部軽減。

不動産分野のS（社会課題）に対応するESG投資促進検討会（中間とりまとめ）（2022年3月）

国土交通省

背景

- ESG投資が世界的な潮流となり、投資家が投資先にESGへの配慮を求める動きが年々拡大。
- また、SDGs達成等に向け、ポジティブなインパクトの創出を意図するインパクト投資の取組が重要。

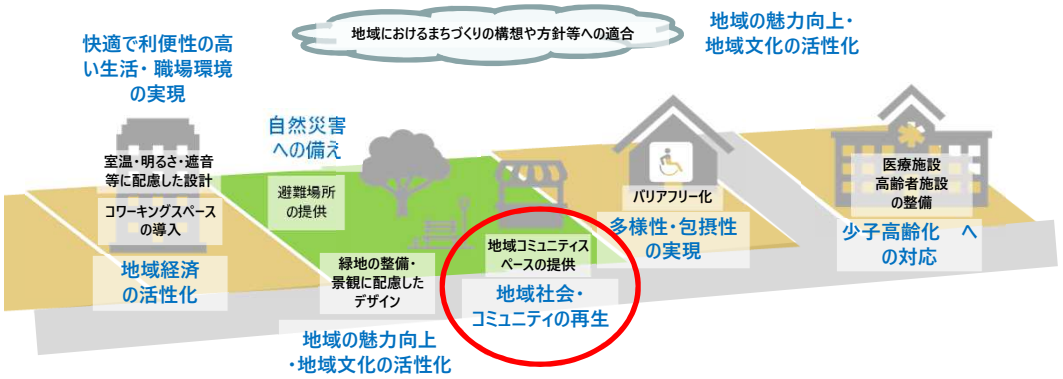
課題

- 不動産は、地域社会や人々の働き方・暮らし方に強い関わりを持つことから、良質な不動産の形成・利活用により、少子高齢化や自然災害への備え、健康な働き方の実現など様々な社会課題への貢献が可能。
- 良質な不動産への投資促進に向けては、事業者が取り組みやすく、投資家や金融機関等にとっても投資判断がしやすい環境整備が必要。それにより、新たな個人・企業等が能動的に投資に参加する機会の創出も期待。
- しかし、ESG投資におけるS(社会課題)分野では、不動産の社会へのインパクトの評価項目や評価手法、それらの情報開示の枠組みが十分整理されていないことから、これらを整理する必要。

中間とりまとめと今後の検討事項

- 不動産のS分野の評価対象は、個別不動産の整備、運営、利活用に伴う取組とし、その評価に際しては、不動産の利用者への影響を軸に、地域社会やまちづくりに与える効果についても考慮。
- 既存の不動産関連評価制度や国内外のESGに関する枠組み等も踏まえ、S分野の４つの取組ステージ、13の社会課題とそれに対応する評価分野、評価項目等をとりまとめ。
- 今年度は、各評価項目の評価方法やこれらの情報開示における留意事項等について検討を行い、年度末に最終とりまとめを予定。

不動産のS(社会課題）分野へのインパクトのイメージ



不動産のS（社会課題）分野における評価項目等　1/4

国土交通省

- 評価項目等は、網羅的に記載することを目的として作成しており、類似した取組は1項目としてまとめている。そのほかの留意点は、下記に記載。

持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階	社会課題	評価テーマ	評価分野	評価項目	SDGsゴール	UNEP FIインパクトレーダー インパクト・カテゴリー
①安全・尊厳（命や暮らし、尊厳が守られる社会）	自然災害への備え	安全・安心な生活環境の整備	自然災害への備え（レジリエンスの確保）	耐震性の確保 水害への備え(止水板、電気室の中間階設置等) 災害時エネルギー供給・確保(自家発電設置の設置等) 防災設備の整備(備蓄、非常用ヘリポートの設置等) 災害時の情報発信・共有(デジタルサイネージの活用等) 建物周辺の電柱地中化やプロパンガスの集中供給施設の整備 避難者・帰宅困難者の受入体制の整備(行政と協定締結等) テナントや地域事業者等と連携したBCP(事業継続計画)の策定や防災訓練等の実施	産業と技術革新の基盤をつくろう 住み続けられるまちづくりを 気候変動に具体的な対策を パートナーシップで目標を達成しよう	健康・衛生 情報
	防犯に配慮したまちづくりの実現		防犯性の向上	セキュリティ設備(監視カメラ等)の設置 ビル管理システムへのサイバーセキュリティ監視システムの導入	住み続けられるまちづくりを	人格と人の安全保障
	人権への対応	人権及び多様性・包摂性の推進	人権への配慮	個別不動産の資材調達における人権尊重(認証等を取得した資材の使用等) 国際的な人権規範に則った不動産の工事現場における労働環境の管理(外国人労働者等)	働きがいも経済成長も 人や国の不平等をなくそう つくる責任・つかう責任	人格と人の安全保障
	多様性・包摂性の実現		多様性と包摂性（ユニバーサルデザイン化を含む）	バリアフリー設備(手すり、スロープ、多目的トイレ等)の設置【再掲】 乳幼児連れ利用者に配慮した設備(おむつ替えコーナー等)の設置 LGBTに配慮した設備(トイレ等)の設置 多様な利用者に配慮した設備の設置(外国語案内板の設置、礼拝室設置など宗教や文化への配慮等) 障害者向けの支援施設の整備 手頃で一定の質が確保された住居の整備	貧困をなくそう ジェンダー平等を実現しよう 人や国の不平等をなくそう 住み続けられるまちづくりを	住居 包摂的で健全な経済
	少子高齢化への対応	人権及び多様性・包摂性の推進 安全・安心な生活環境の整備	子育て支援	子育て支援施設(授乳室、保育所、学童、児童館、子ども食堂等)の整備 子育てに配慮した性能・設備等を備えた住居の整備(防音性や安全性に優れた住居、共用部におけるキッズスペースの整備等)及び子育て世帯向け支援(育児相談や交流イベントの実施等)の提供	貧困をなくそう 飢餓をゼロに すべての人に健康と福祉を 質の高い教育をみんなに ジェンダー平等を実現しよう 人や国の不平等をなくそう 住み続けられるまちづくりを	食糧 住居 教育 包摂的で健全な経済

【評価項目に関する留意点】

- 主としてESG投融資時に個別不動産に対して行う評価であることから、個別不動産（ハード）と、個別不動産の機能に関連する活動（ソフト）を評価対象とする。
- 個別不動産（ハード）は、不動産プロジェクトにおける全業務工程（用地等取得・企画・開発・整備・販売・管理・運営）を評価対象とする。
- 個別不動産の機能に関連する活動（ソフト）は、個別不動産の所有者だけでなく、関連者（管理団体・地域団体・テナント・利用者等 ）による活動も評価対象とする。
- 建物性能等、法令に規定がある項目については、法令の基準を上回るものを対象とする。
- 必ずしも全ての項目を満たす必要があるという趣旨ではなく、また評価対象となる取組の性質や取組を行う地域の実情を踏まえて適切な項目の選択や整理表にない評価項目を追加するなど、カスタマイズして活用することが可能なものとして作成している。
- 評価項目の個々の取組内容は様々で、社会課題解決への貢献の程度は異なるものであることから、例えば１項目ごとに同一ポイントが加点されるといった趣旨ではない。
- SDGsゴールは、事務局にて、参考として記載している。

不動産のS（社会課題）分野における評価項目等　2/4

国土交通省

持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階	社会課題	評価テーマ	評価分野	評価項目	SDGsゴール	UNEP FIインパクトレーダー インパクト・カテゴリー
①安全・尊厳（命や暮らし、尊厳が守られる社会）	少子高齢化への対応	人権及び多様性・包摂性の推進 安全・安心な生活環境の整備	高齢者支援	高齢者向け住宅の整備及び高齢者向け支援(見守り等)の提供 高齢者向けの支援施設(訪問介護事業所、ショートステイ等)の整備 バリアフリー設備（手すり、スロープ、多目的トイレ等）の設置	すべての人に健康と福祉を ジェンダー平等を実現しよう 人や国の不平等をなくそう 住み続けられるまちづくりを	住居 健康・衛生 包摂的で 健全な経済
②心身の健康（身体的・精神的・社会的に良好な状態を維持できる社会）	健康な暮らし・働き方の実現	健康で快適な生活・職場環境の整備	健康及び安全衛生の確保	医療施設・薬局の整備及び医療・保健相談の提供 リフレッシュスペースの整備 運動促進設備の設置(フィットネスエリア等)及びテナント等と連携した健康増進プログラムの提供 医療用設備(AED等)の設置 バイオフィリックデザインの導入(壁面緑化、屋上緑化、植栽等) 高性能な換気設備の整備(給気の強化等) 化学汚染物質・有害物質への対策実施(透明性と安全性の高い化学物質を用いた建材の使用等) テナント等と連携した周辺環境への健康被害対策実施(騒音、日照被害、光害等) 高性能な分煙設備の設置等 不動産の工事現場における労働環境の管理(熱中症対策、適切な休日の確保、社会保険の加入確認等)	すべての人に健康と福祉を 住み続けられるまちづくりを パートナーシップで目標を達成しよう	健康・衛生 大気
			安全な水の確保	高耐久性給排水設備等の設置	すべての人に健康と福祉を 安全な水とトイレを世界中に	水 健康・衛生
			感染症対策	高性能な換気設備の設置【再掲】 適性なエアフィルタを備えた空調機の設置 非接触、密集を回避する取組の実施(非接触型EVの設置等)	すべての人に健康と福祉を	健康・衛生 大気
	快適で利便性の高い生活・職場環境の実現		心身ともに良好な状態の実現	テナント等と連携した快適な温度・湿度環境の提供(均質な室内温度・湿度環境を実現する空調設備や個別制御可能な設備の設置・運用等) 快適な音環境の提供(吸音、遮音、騒音対策等) テナント等と連携した快適な光環境の提供(適切な窓設置による自然光の取入れ、個別制御できる照明設備の設置、グレア対策等) 快適な室内空間の整備(広さ・天井高の確保等) リフレッシュスペースの整備【再掲】 快適な設備(快適なエレベーター利用のためのバンク分け、余裕をもったトイレ設置数等)の設置 屋外における日よけ(屋根、庇、緑陰)の設置	すべての人に健康と福祉を 住み続けられるまちづくりを パートナーシップで目標を達成しよう	健康・衛生 包摂的で 健全な経済
			利便性の向上	利便設備(来訪者が利用できるwifi、デジタルサイネージ等)の設置 利便施設(飲食店、地域において設置要望がある店舗等)の整備	住み続けられるまちづくりを	情報 包摂的で 健全な経済

不動産のS（社会課題）分野における評価項目等　3/4

国土交通省

持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階	社会課題	評価テーマ	評価分野	評価項目	SDGsゴール	UNEP FIインパクトレーダー インパクト・カテゴリー
③豊かな経済（意欲や能力を発揮できる、経済的に豊かな社会）	多様な働き方と生産性向上の実現	産業・経済の成長	多様な働き方を実現する職場・住環境の整備	サテライトオフィス・シェアオフィスの整備 情報通信インフラ(ICT環境等)の整備 子育て支援施設(保育所、学童)の整備【再掲】 在宅勤務に適した住環境の整備(共用部におけるコワーキングスペースの整備等)	ジェンダー平等を実現しよう 働きがいも経済成長も	住居 雇用 情報 包摂的で 健全な経済
			生産性向上を図るための職場環境の整備	生産性向上に配慮したオフィス環境(換気、温度・湿度環境、音環境、光環境、広さ・天井高、内装デザイン等)の整備 打合せ・コミュニケーションスペースの整備 リフレッシュスペースの整備【再掲】 レイアウトの柔軟性確保(間仕切りの可変性を高める空調設備の配置等) 情報通信インフラ(ICT環境等)の整備【再掲】	働きがいも経済成長も	雇用 情報 包摂的で 健全な経済
	地域経済の活性化		雇用機会の創出と地域産業の活性化	地元企業の事業展開や地域企業等の誘致による雇用創出に資する施設の導入 地域産業活性化に資する施設の整備及び地域産業活性化を促す事業や取組の実施 情報通信インフラやサテライトオフィスの整備及び移住者を支援する取組(相談対応、コミュニティ形成のイベント開催等)の実施	働きがいも経済成長も 産業と技術革新の基盤をつくろう	雇用 包摂的で 健全な経済
			イノベーションや地域産業の創出	小規模事業者・スタートアップ向けの手頃で良質な業務用施設、出店希望者向けトライアル施設の整備 コワーキングスペース、ファブスペース、インキュベーション施設等の整備及びイノベーションの創出や創業の促進、人材育成に関するプログラムの実施	働きがいも経済成長も 産業と技術革新の基盤をつくろう	雇用 包摂的で 健全な経済
			地域資源の活用	地域産材の利用(木材、石材等の再利用含む) テナントや地域事業者等と連携した地域産品等を販売する店舗等(アンテナショップ等)の整備及び地域資源活用を促進する取組の実施	働きがいも経済成長も 産業と技術革新の基盤をつくろう つくる責任、つかう責任 パートナーシップで目標を達成しよう	資源効率・安全性 包摂的で 健全な経済
④魅力のある地域（地域の魅力や特色が活かされた将来にわたって活力ある社会）	地域の魅力向上・地域文化の活性化	地域の魅力や文化を生かしたまちづくりへの　貢献	地域のまちづくりへの貢献	地域のまちづくり方針(ウォーカビリティや地域文化を活かしたまちづくり、駐車場ガイドライン、賑わい用途の導入、観光まちづくり計画、福祉のまちづくり計画等)に沿った取組の実施 空き家・空き店舗等の活用(宿泊施設、飲食、物販、事務所、観光案内所、子育て支援施設、移住者向け住宅等)	住み続けられるまちづくりを	住居 健康・衛生 包摂的で 健全な経済

不動産のS（社会課題）分野における評価項目等　4/4

国土交通省

持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階	社会課題	評価テーマ	評価分野	評価項目	SDGsゴール	UNEP FIインパクトレーダー インパクト・カテゴリー
④魅力のある地域（地域の魅力や特色が活かされた、将来にわたって活力ある社会）	地域の魅力向上・地域文化の活性化	地域の魅力や文化を生かしたまちづくりへの貢献	魅力ある景観の形成	景観に配慮した外観・敷地デザイン(景観ガイドラインに沿った取組等)の導入 緑化や緑地・親水空間の整備・保全	すべての人に健康と福祉を 住み続けられるまちづくりを 気候変動に具体的な対策を 陸の豊かさも守ろう	健康・衛生 生物多様性と生態系サービス 包摂的で 健全な経済
			歴史・文化の保護・継承・発展	歴史的・文化的な価値のある建物の活用・保全 文化交流施設の整備 地域文化の紹介やアート展示等のための場の提供	住み続けられるまちづくりを	文化・伝統
	地域社会・コミュニティの再生	地域社会・コミュニティの活性化	地域交流の形成・促進	広場・コミュニティスペースの整備・提供及び地域コミュニティ活性化を促す取組(まちづくり組織による管理含む)や社会的な繋がりが希薄な人の居場所づくりの取組の実施 多様な属性の人々が活動・交流するミクストコミュニティの形成に向けた複合機能を有する施設の整備やコミュニティ形成の取組の実施	住み続けられるまちづくりを パートナーシップで目標を 達成しよう	包摂的で 健全な経済
	教育環境の充実		教育環境の整備	高等教育の機会提供(サテライトキャンパス誘致等) 学童・児童館等の整備及び子ども向け教育の提供 生涯学習施設の整備及び社会人向け教育の提供	質の高い教育をみんなに 人や国の不平等をなくそう	教育
	移動しやすい環境づくり	移動手段・交通アクセスの整備	交通利便性の向上	公共交通機関や周辺施設へのアクセス向上(歩行者用通路拡幅等) コミュニティバスやオンデマンド交通等の乗降スペースの整備・提供 カーシェア設置スペースの提供 クリーンエネルギーな次世代自動車の燃料供給設備(EV車の充電スタンド等)設置スペースの整備	すべての人に健康と福祉を エネルギーをみんなに。そしてクリーンに 産業と技術革新の基盤をつくろう 住み続けられるまちづくりを 気候変動に具体的な対策を	健康・衛生 移動手段 気候
			歩行・自転車移動がしやすい環境づくり	シェアサイクル設置スペースの提供 駐輪場の整備 歩道周辺のアメニティ(案内板、トイレ、木陰、ベンチ等)設置及び管理	産業と技術革新の基盤をつくろう 住み続けられるまちづくりを 気候変動に具体的な対策を	健康・衛生 移動手段 気候
適切な維持管理				施設や設備等の機能維持するための継続的な取組の実施	住み続けられるまちづくりを つくる責任、つかう責任	資源効率・安全性
テナント・管理者・利用者等との協働				テナント・施設管理者(PM・BM・FM等)・利用者・地域の事業者や団体、住民等との協働による個別不動産そのものの機能やそれらに関連する活動の改善	パートナーシップで目標を 達成しよう	包摂的で 健全な経済

「ひと」と「くらし」の未来研究会　Season3今後の予定

国土交通省

〇第1回（本日）
・Web3.0と不動産業・不動産管理業
（ゲスト）
株式会社巻組　三好 達也氏（日本郵政株式会社よりご出向）
株式会社ガイアックスDAO事業開発マネージャー　廣渡 裕介氏

〇第2回（11/24）
・多様なファイナンスの活用・築年数の古い建築物の活用の円滑化

〇第3回（1月頃）
・空き家の適正管理
・二地域居住・多拠点居住による空き物件の活用促進

〇第4回（3月頃）
・これまでの議論の総括、提言のとりまとめ