

「ひと」と「くらし」の未来研究会 Season 3 第1回 議事要旨

1. 日時：令和4年10月13日（木）13：00～15：00

2. 場所：オンライン

3. 出席者(敬称略)：

＜コアアドバイザー＞

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

後藤 大輝 暇と梅爺 (株) 代表取締役/ すみだ向島 EXPO 実行委員会委員長

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

＜ゲストスピーカー＞

廣渡 裕介 (株) ガイアックス DAO 事業開発マネージャー

三好 達也 (株) 巻組（日本郵政（株）より出向）

＜参加団体＞

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

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

省内関係各局各課、各地方整備局建政部建設産業課等

4. 主な議題

- Season 3 開催のご挨拶・これまでの取組についての振り返り
- Season 3 議論の方向性・論点の整理
 - 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
- WEB3.0 と不動産業・不動産管理業

5. 紹介された取組の概要

【一般財団法人設立に向けた動きについて】

- 準備中の一般財団法人は、誰かが残した財産で設立するものではなく、一から市民皆でつくるもの。所有者の事情変化（相続の発生等）によって賃貸借が継続できなくなることを防ぐとともに、皆で建物等を管理する方法として、一般財団法人設立を考えた。土地建物だけでなく、地域で育ったノウハウや工芸品なども、この法人に託していければと思っている。
- 地域の中で活動していると、店舗を開くために空き物件を待っている人が分かる。一般財団法人を通じて、そうした人と空き家をマッチングしたい。
- 開発が進み土地の価格が高騰するエリアにおいて、建物等を長く使い続け、ゆとりを持って暮らす姿もあるということを、財団を通じて考えてもらえれば良い。

【DAO 型シェアハウスの取組について】

- 空き家が増えている中で人口は減っており、一世帯一住戸・定住型のスタイルに限界が来ていると考え、他拠点居住や短期滞在といった分野での事業を行っている。
- 神楽坂の物件は DAO とシェアハウスを掛け合わせたもの。今まで所有者が物件のルールを決め、入居者はそれを守るという関係だったものが、入居者だけでなく地域の人や投資家など、様々な人の価値観を混ぜ合わせながら自主的に管理を行う仕組みとして DAO を取り入れた。また、管理を促すためにリワードも取り入れている。
- DAO を導入することで、入居者以外からも資金を集めることができる。
- DAO の理想は皆でルールを決めていくことだが、初めのうちは、議論を引っ張るリーダー的な存在が必要だと認識している。

6. 主なご意見等

【コミュニティ財としての空き家等の管理・活用を行う一般財団法人設立について】

- 一般財団法人八島花文化財団について、後藤さんのような個人の活動から始まって、地域全体を見る財団という形になっている。個人の信用で始まったものがまち全体の信用に昇華している。この信用の下に、空き家の扱いに困っている方々の相談窓口として大きな機能を発揮するのではないかな。財団に事例やナレッジなどが蓄積されていくことで、空き家の扱いに困っている方々にリアルな解決策を提示でき、空き家の活用がよりスムーズになっていくのではないかな。空き家が本意ではない形で解体されてしまうケースを減らすことができる可能性がある。

- 財団が存在することで、空き家を活用する新たな担い手とつなぐことができる。活用を考えている者（ウェイティングリスト）が見えていることは空き家の管理を行うにあたって大きなインパクトがある。この財団が活きた空き家バンクのようなものになるのではないかな。
- 財団の運営にあたり、空き家の活用だけではなく、担い手の育成にも注力していることが重要。そういった担い手の活動を支援するという文脈で国の制度を考えていければ良い。
- 土地や建物の所有者は、それらを手放した後にどのように活用されるのかが気になる。財団に預けることで、地域のために活用されると確信を持つことができれば、土地や建物を手放しやすくなる、託しやすくなるのではないかな。

【WEB3.0 と不動産業・不動産管理業について】

- WEB3.0・DAO によって、実際の空間に縛られずに関係者を増やすことができる。一つの物件に多くの人に関わる状況が生まれる。定住と宿泊の合間のような使い方も出てくると思う。また、空間を凌駕することで、実際の入居者以外からも前払いで収入を得ることができ、資金調達にもつながる。
- DAO 導入により、自動的に物事を決められるということが理想だと思うが、実際は人と人とのウェットな付き合いも残るのではないかな。コミュニティを活性化させるファシリテーターが必要。
- WEB3.0 は「共創」という考え方と非常に親和性が高い。DAO は自ら主体的に決定をしたい人が集まる場合に応用しやすい。一方で、様々な価値観を持つ人が入居している場合、管理を他人に任せたい人も多いと思われるため、リワードを活用することが重要ではないかな。
- DAO を導入したくない場合は無理に導入しなくても良いと思うが、ブロックチェーンによる技術（取引の自動化等）を導入することはできるのではないかな。
- WEB3.0 の仕組みを広げるためには、WEB3.0 が分からない人々の不安要素を取り除くことが必要。

以 上