

「ひと」と「くらし」の未来研究会

～新たな地域価値創造に向けて～

くらしの満足度の低下
ライフスタイルの多様化
社会的孤立の拡大・・・



人々のくらしをめぐる急激な変化



これまでの「境目」 （エッジ） を
立てたアプローチの行き詰まり

人々のくらしをめぐる変化・背景

◆くらしの満足度の低下◆

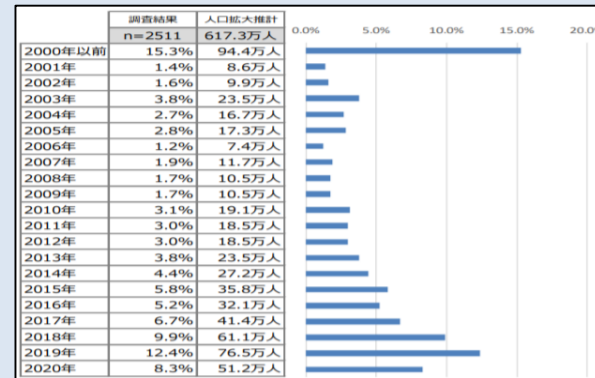
- ✓ 欧米諸国と比較して住まいに対する満足度が低い
- ✓ 住まい手が積極的に自分の住まいに関わることができない現状や賃貸集合住宅内のコミュニティの豊かさの低下
- ✓ 新築・築浅物件など建物も新しさに頼らない賃貸住宅経営の在り方や価値の提供の必要性

都市別	凡例		「愛着あり・計」			「愛着なし・計」		「愛着あり・計」	「愛着なし・計」
			非常に愛着が強い	やや愛着が強い	どちらとも言えない	あまり愛着がない	全く愛着がない		
東京	(n=2000)	8.6	36.8		33.9	13.3	7.4	45.4	20.7
ニューヨーク	(n= 750)	23.6		39.2		24.7	6.4	62.7	12.6
ロンドン	(n= 500)	23.7		40.4		20.2	9.1	64.2	15.6
パリ	(n= 500)	31.2		39.9		19.7	4.4	71.2	9.1

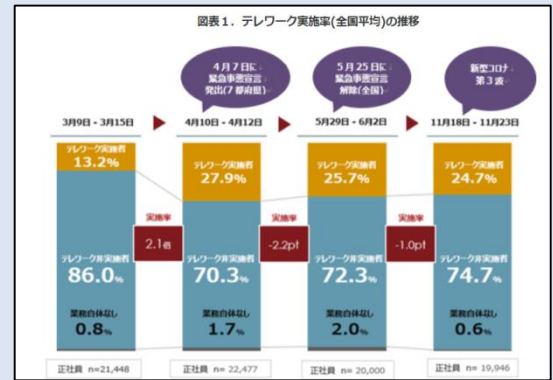
(出典) リクルート住宅総研 NYC, London, Paris & TOKYO 賃貸住宅生活実態調査

◆ライフスタイルの多様化◆

- ✓ コロナ感染拡大に伴う自宅等でのテレワークの増加
- ✓ 立地重視から健康や環境面を考慮した郊外への移住意識の増加
- ✓ 二地域居住者（複数拠点居住）などの増加



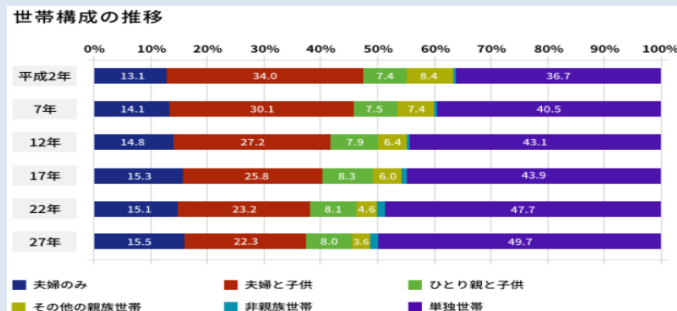
(出典) (一社)不動産流通経営協会「複数拠点生活に関する基礎調査」



(出典) 株式会社パーソル総合研究所

◆社会的孤立の拡大◆

- ✓ 家族構成の変化による高齢者による単身世帯の増加（孤独死の増加）
- ✓ 地域内のコミュニティレベル（社会的なつながりがある居場所）の低下
- ✓ コミュニケーションツール（SNS等）の進化



出典：国勢調査（平成27年度）

地域価値創造という視点。



くらしにかかわるあらゆる産業・プレイヤーの連携



地域資源と「ひと」をつなぎ、「くらし」をつむぐ。

『「ひと」と「くらし」の未来研究会』について

○コロナ禍を経て、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ている。

○不動産業界と地域コミュニティデザインの最前線で活躍中のメンバーで構成される研究会を令和3年5月に立ち上げ、これまで4回の議論を行った。そして第5回で中間整理を行うとともに、今後の新たな展開について検討する。

【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
古田 秘馬 プロジェクトデザイナー／(株)umari 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
省内関係各局各課、各地方整備局建政部建設産業課等

【事務局】

国土交通省不動産・建設経済局参事官付
(株)船井総研コーポレートリレーションズ

第1回（5月10日） 研究会で取り扱うテーマの設定

第2回（5月27日）「歳を重ねても幸せなくらし」（介護・福祉×不動産業）

（ゲストスピーカー）

首藤 義敬 (株)Happy 代表取締役
山本 遼 (株)R65 代表取締役
横木 淳平 (株)STAYGOLD company 代表取締役／介護クリエーター

第3回（6月3日）「ベーシックインフラの豊かなくらし」（地元経済×不動産業）

（ゲストスピーカー）

磯野 謙 自然電力(株) 代表取締役
榎原 友樹 (株)E-konzal 代表取締役／(株)能勢・豊能まちづくり 代表取締役
原大 祐 (株)Co.Lab 代表取締役

第4回（6月14日）「beyond コロナの新しいくらし」（これからの不動産業）

（ゲストスピーカー）

安達 鷹矢 (株)Local PR Plan 代表取締役
丑田 俊輔 シェアビレッジ(株) 代表取締役
村瀬 茂高 WILLER(株) 代表取締役

第5回（6月24日） 中間整理

第1回『「ひと」と「くらし」の未来研究会』概要

議論すべきテーマ

歳を重ねても
幸せなくらし

ベーシックインフラの
豊かなくらし

beyondコロナの
新しいくらし

提示された主な課題

✓ 地域まるごと社会福祉

孤独孤立の防止、多世代型の見守り

✓ 地域の空き家流通の促進・耕作放棄地の解消

高齢者用の既存住宅の流通の欠乏、農地転用に係る既存制度

✓ ベーシックインフラをいかに整備するか

エネルギー、交通、教育、食料などを地域内で自給・生産

✓ 地域ファイナンス・地域内経済循環

個人や地域が生産の主体に・クラウドファンディング等の有効活用

✓ あらゆる境界のグラデーションづくり

二地域居住・教育環境・新旧コミュニティの確執

⇒ 各回で地域づくりに関わる実践者のジレンマを検証

第1回『「ひと」と「暮らし」の未来研究会』



第1回『「ひと」と「くらし」の未来研究会』



ひとがぶの生姜が生んだ、南島の物語



2015-2018年@熊本県宇城市
きな生姜生産者組合援農プログラム
農繁期の担い手不足解消のための
都市農村コミュニティづくりを企画

©2021 MIRAMAR LLC





現在の世の中の現象

② 高付加価値ではなく、他付加価値。

第2回『「ひと」と「暮らし」の未来研究会』キーワード



- ・ R 6 5 不動産がなくなること
- ・ 孤独死の問題はほぼ 1 0 0 % 解決

(株) R65 代表取締役 山本 遼氏

- ・ 「介護 3. 0」
- ・ クリエイティブな介護
- ・ 介護はインフラ



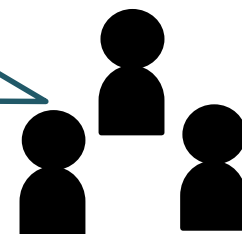
(株) STAYGOLDcompany 代表取締役／介護クリエーター 横木純平氏



- ・ 日常の登場人物を増やす
- ・ 免疫の高い暮らし

(株) Happy 代表取締役 首藤義敬氏

- ・ クリエイティブな不動産業
- ・ 「まちの属人性」を上げる
- ・ 各人の専門分野を越えた「全員野球」
- ・ 多世代の中での関係性



R65不動産
いくつになっても豊かな暮らし

目の前のお年寄り

「家族」

「会社」

「地域」

一緒に考えていく

未来へ



第2回『「ひと」と「くらし」の未来研究会』



日常の登場人物を増やす

第3回『「ひと」と「暮らし」の未来研究会』キーワード



- ・「1% for Community」
- ・「ビジョン」の重要性

自然電力（株）代表取締役 磯野 謙氏

- ・「筋肉質」な地域づくり
- ・「公平性」とは異なる「持続可能な社会」のあり方



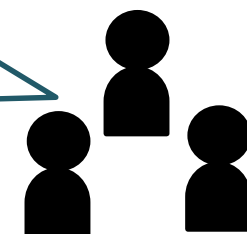
（株）能勢・豊能まちづくり / （株）E-konzal 代表取締役 榎原 友樹氏



- ・消費は投資でもある
- ・地域の魅力はコミュニティ

（株）Co.Lab 代表取締役 原 大祐氏

- ・「プレイフル」（遊び心）
- ・地域住民の「投資リテラシー」「基礎体力」



1% for Community

自然電力グループ



<事例>

・自然基金

自然電力グループが保有する発電所^{※3}の売電収入の一部を、自然電力が設置する「自然基金」にて管理し、コミュニティの活性化に役立てる計画。



・合志農業活カプロジェクト

自然電力のグループ会社である自然電力ファーム株式会社、地元合志市の企業である熊本製品株式会社、合志市の3者が設立した合同会社が主体となり、売電収入の一部を発電所が立地する熊本合志市の農業復興に還元する取り組み。



※1 ゾーニングとは、ヨーロッパで盛んに取り入れられている考え方であり、太陽光や風力などの自然エネルギー発電所の導入を推進するという前提のもと、行政区内のどの地域に設置するのが最適であるかを予め、行政レベルで決めることです。地域の環境問題（景観等）の解決策として発展した手法です。
※2「1% for Community」は、自然電力グループが手がける社会還元事業の総称で、その内容はプロジェクトごとに異なります。
※3 グループ保有とは、自然電力もしくはその関係会社が所有、または、目的会社等を通じて出資している案件を指します。

エネルギーを軸にしたまちづくり

能勢町・豊能町からも毎年大きなお金が流出

能勢町からのエネルギー代の流出額

豊能町からのエネルギー代の流出額

8億円

年間の稼ぎ（付加価値総額）の
約3.5%に相当

14億円

年間の稼ぎ（付加価値総額）の
約7.6%に相当

流出する富（の一部）を還流 ➡ 継続的な資金確保

環境省 地域経済循環分析(2013年度版)



能勢・豊能まちづくり

< 2021 Nose-Toyono Machidukuri. All rights reserved.>

第4回『「ひと」と「暮らし」の未来研究会』キーワード



シェアビレッジ（株）代表取締役 丑田 俊輔氏

- ・住民票にとらわれない新しい共同体
- ・リアルとバーチャルが融合したコミュニティ

- ・移動でつながるコミュニティの実現
- ・「共有交通」



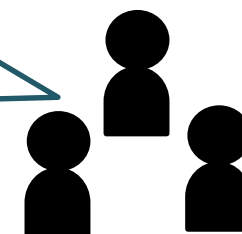
WILLER（株）代表取締役 村瀬 茂高氏



（株）Local PR Plan 代表取締役 安達 鷹矢氏

- ・日本らしく美しく力強い里山集落のライフスタイル
- ・他地域連携と同時並行で自分の地域をもっと深掘り

- ・「コウエルビーイング」
- ・「幸せ」のポートフォリオ



皆で持ち寄って育む
“村”のようなコミュニティ

公でも私でもない、
“共”（コモンズ, 共有資源）を持つ

mobiの目指す姿

- ビジョン -

人とひとのふれあいや出会いが増え、まちに新たな文化が生まれる



すべての人に優しく思いやりのある移動サービス

Keyword 1

人とひと、人とまちをつなぐ

Keyword 2

豊かで、より健康的な暮らし

Keyword 3

地域の安心と、環境にやさしい

「人と里山が紡ぐ集落」後川

～環境との関係性を維持し、作物とエリアの価値を上げていく



つまり・・・



高付加価値ではなくて他付加価値というように、いかに違う価値を作るのかが重要だ。特に不動産の場合は、土地やエリアの価値がどうだからとか、より高付加価値に着目されがちだが、ここでしかありえない役割のような事になった瞬間、バリューが非常に上がるように、いかに他付加価値をこの地域で作るかが重要かなと。

自分の暮らしの周りにあるコミュニティが豊かになれば、結果的には血縁関係がなくても日々の暮らしを豊かにします。ということで「遠くのシンセキより近くのタニン」というキャッチコピーを使っています。



いかに拙速に何かを進めるではなく、地域と一緒に考えて事業を作っていく、それを着実に進めることが本当の意味で再生可能エネルギーとか、地域の持続可能性というのを高めるためには今必要なんじゃないかと感じてます。

パーソナルに寄ってって、文明が豊かになり、個人の幸せ、情報の均一化によって失ったものが今日の話の中にある気がしている。共通するキーワードは「自分たちの」ものをお互いに分かち合えて連携するからそれぞれにメリットが生まれる。均質化と逆を行く個別化が進んで、それぞれが連携することによる新たな価値が生まれると感じた。





コロナの中で、（中略）ステイホームという言葉もありますが、
stay with コミュニティ感というのは非常に意識が高まってきた。

今の時代は村3.0と呼んでいるのですが（中略）ローカルな物理的近さというのは
変わらず価値を増していくと思います。

このコロナが落ち着き始めると、在宅のついでに、自分たちの地域をどう回るのが、
どう地域を自分たちの価値のあるコミュニティにしていこうというのが
非常に重要になるのではないかなと思っています。





コミュニケーションとしての「コミュニティ」というワードと、人口減少局面でも最低限これくらいの人数がいればサービス（≡交通などのベーシックインフラ）を維持できるという「コミュニティ」というワード（の2種類がある）

物理的な制約を越えた拡張されたようなコミュニティが統合されていき、（中略）デジタルツールも使いながらリアルとバーチャルが融合していくというそんなコミュニティ感が出てくるのではないかと考えている。



シェアをすることは、何かにチャレンジする金銭的なコストや心理的なハードルを下げるなど、あらゆるリスクを下げてくれるものだと思う。

コミュニティ = 未来へ向けた、
新たなインフラ。

「くらし」



ベーシックインフラ

地域内
経済循環

住宅供給

地域防災

何かが足りないのではないか？

物質的には充足

行政

企業

NPO

社会的
弱者

高齢者

女性

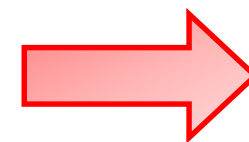
学生

外国人

性的
マイノリティ

多様な個性

幸せな「くらし」の実現



幸せの総量の
最大化

業種を越えた連携

地域内
経済循環

住宅供給

地域防災

ベーシックイ
ンフラ

コミュニティによる相互補完

物質的には充足

=あらゆる産業と連携したコミュニ
ティ創出

地域のくらしに関わるあらゆる「境界」を越えた
コミュニティの『空間』・『場』の創出

不動産業

官民を問わない地域のコミュニティへの参画

行政

企業

NPO

社会的
弱者

高齢者

女性

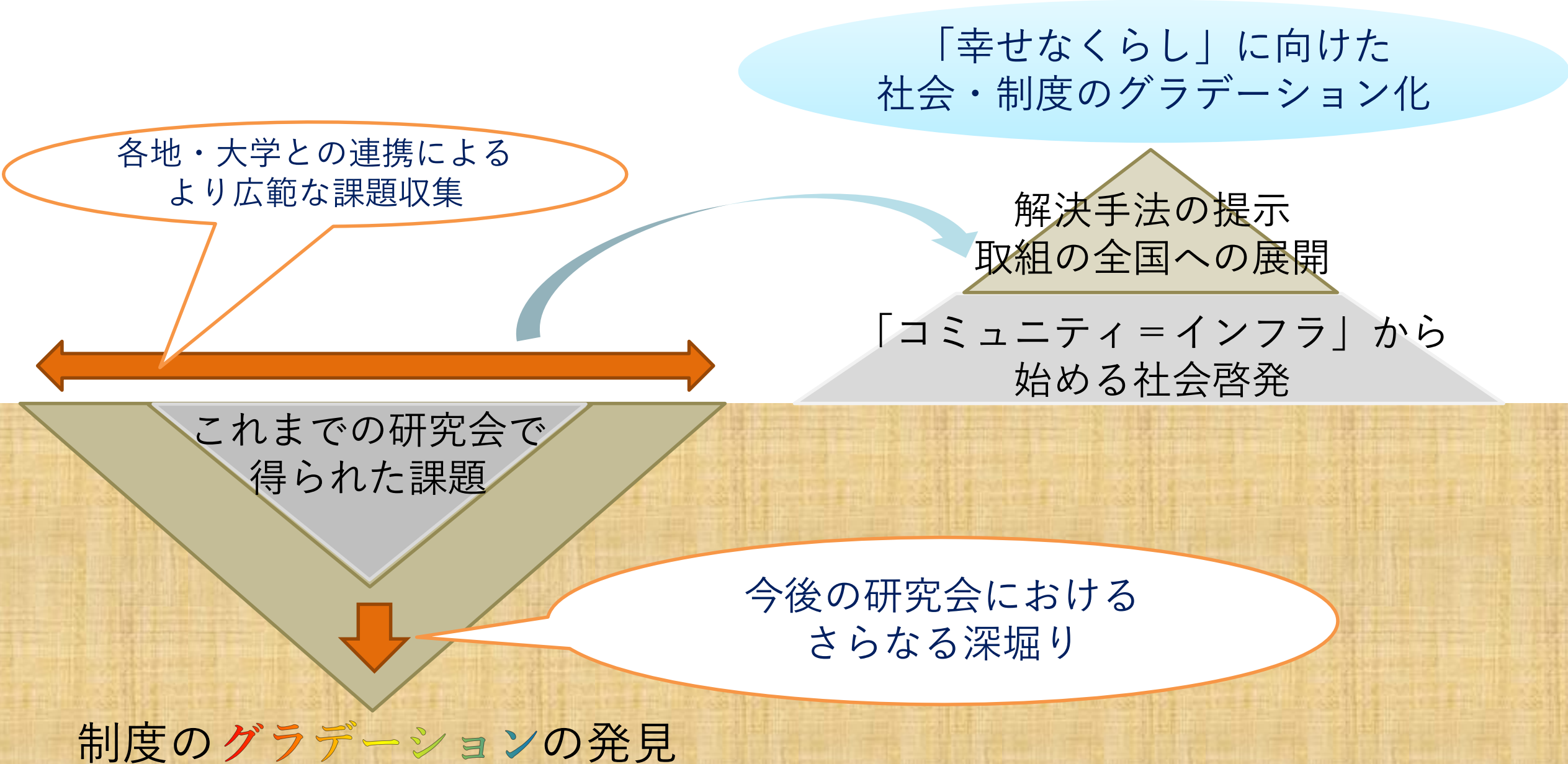
学生

外国人

性的
マイノリティ

多様な個性

政策の深堀りに向けた方向性（概念図）





例えばその他拠点で居住することが当たり前になってきたコロナ禍において住民票を一つに絞らなきゃいけないみたいなのはすごいジレンマだし、宿泊と定住の境目みたいなところをもう少し変えることができたらいんじゃないかなと思う。

共同賃貸借みたいな仕組みがあってもいいかもしれない。ひとつの住戸を共有で借りるみたいなことができていいかもしれないですね。



長屋を使おうとすると最低限の耐震や最低限バリアフリー等のハードルがとても高い。これくらいでいいじゃないかと線を引いてくれることもすごく大事。リスクばかり考えて、ここまでしなければいけないとなった時点で使えないものにどんどんなっていく。

皆さんサブスクという言葉を使っていますが、生活自体もある意味違う形の税金みたいな話になっているようなこともあると思います。一定額を出してると交通も自由だし住まいも教育もフリー、そういったことができてくると思い（ゲストの方を）ご紹介させていただきました。



3つの視点と新たな地域価値の創造

- ・住まいの多様な選択肢の提示
- ・年代分け隔てのない交流
- ・居場所を感じられるコミュニティ

歳を重ねても
幸せな暮らし
の実現

地域の新たな
価値・可能性
の創造

ベーシックイン
フラの豊かな
暮らし実現

beyondコロナ
の新しい暮らし
の実現

- ・地域内経済循環
- ・インフラのアップデート
- ・筋肉質な地域づくり
- ・参入意欲の喚起(わくわく感)

- ・二地域居住、教育
- ・地域モビリティ
- ・小集積 etc...

先進的事例の社会的展開

成功事例の拡大に向けた
既存制度ボトルネックの解消
活用の促進に向けた行政からの発信

関係機関間での共有
定期的な意思疎通

先進的な
事例の収集

業界・各地域との
連携による事例収集

重層的な事例の展開・拡大

東京大学不動産イノベーション研究センター（CREI）における イノベーション小集積の研究／地域PropTechの推進に関する取り組み

地域におけるイノベーション創発と小集積
（半径500m-1km程度）形成・雇用誘発

地域における「ひと」と「暮らし」の充実
（不動産活用などを通じたもの）
（国土交通省「ひと」と「暮らし」の未来研究会等）

これまでの取り組み：「それぞれ」の検討

それぞれは同じ「空間」「不動産」において起こっていることであり、
共通して分析・検討されるべきではないか。

イノベーター・研究者は、24時間・365日
「イノベート・研究」しているわけではない。
（自分・家族が暮らし、楽しむ時間が必要）

「暮らし」だけでは、地域・まちが成立しない。
（持続的に稼がなければならない。）

本年6月より
発足・展開

「イノベーション小集積」の雇用への効果等研究・分析
（イノベーション小集積研究会）

学術的なデータ分析等

地域におけるPropTechによる不動産活用・イノベーション推進
（PropTechサポーター会議：6/23キックオフ）

PropTechの先進企業
や地域の不動産事業者を交えた検討

不動産業、賃貸住宅管理業は、

まぎれもなく、地に足のついた

社会に必要不可欠な

クリエイティブ産業。

地域の魅力はコミュニティ

Quality of Community Life

地域の魅力はコミュニティ

Quality of Community Life

「ひと」と「暮らし」の未来研究会



事務局  国土交通省不動産・建設経済局参事官付
 (株) 船井総研コーポレートリレーションズ