第５回『「ひと」と「くらし」の未来研究会』　議事要旨

1.　日時：令和３年６月２４日（水）９：３０～１１：００

2.　会場： kudan house（オンライン併用）

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
古田　　秘馬　　プロジェクトデザイナー（株）umari 代表取締役

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

4.　主な議題

- これまでの研究会における議論の整理
- 政策の深掘りに向けた研究会としての今後の新たな展開について、トークセッション

5.　主なご意見等

（１）これまでの研究会で印象に残った議論

- これまでの議論に参加した皆さんが共通して感じているのは、自分たちの領域だけで課題を解決するのは難しく、越境していろいろなところと組まないと解決できないということ。

- サブスク型で生活を良くしていくやり方がとてもシンプルでしっくりきた。行政の予算に頼ってしまうより、自分たちでつくって自分たちでお金を払いサービスを受けていくほうが安定する。

（２）「コミュニティ」について

- 価値観を共有するコミュニティと、物理的空間を共有するコミュニティ。その両者が融合し、物理的なシェアだけでなく価値観も一緒にシェアするようなまちづくりが今後出てくるのではないか。

- コミュニティをシェアできると、一つのコミュニティ内だけで全方位の用意をする必要がなくなる。

- 同じことを求めすぎて均質化が進み、郊外は全て同じようなロードサイドになっている。今は観光でも観光地巡りより「くらし」を巡るローカルツーリズムを求め始めている。これからは自立して個性化した小さな「村」同士が連携しあうことで面白さを生むのではないか。

- 最近よく聞く「官民連携」だが、この言葉で各人が「官」「民」別にマインドセットされている。うまくいっている地域では、「官」「民」の別は関係なく、同じコミュニティ内で連携している。

- 現状は義務的なコミュニティからはどんどん人が逃げ出しているが、そういう人も、人と繋がりたくないわけではなく、共感から集まるコミュニティに身を投じたいと思っている。自分たちでコミュニティを作るクリエイティビティを楽しめるようになると良い。

- 昔は既に知っている地域と SNS で繋がっていたが、今は SNS で魅力的な地域が発信され、そこに足を運ぶという逆の流れになっている。距離や時間を越え、ライブ感を感じられるようになった。関係性のリアルタイム性がテクノロジーの発展により変わってきた。

- 今まで賃貸住宅は 1 部屋を 1 組に貸していくというスタイルだった。コミュニティが深まりはするが、外との接点が閉ざされて固まっていく。1 部屋を共同賃貸借として、複数の人が 1 つの部屋を借りられるようになれば、たくさんの人が刺激を与えられるようになる。

- 住民票がある場所に限らず、色々な場所に存在しているというようなことが、バーチャルを交えることで、よりスピーディーにできるようになる。

- テクノロジーによって世界と繋がるほど、リアルな場所は小さなコミュニティ化していく。

- AI にとってかわることはどんどん変わればよい。人を好きになったり、きれいだなと思ったり、そういった人でないと出来ないことを人がやればよい。コンピューターやロボットがすることが増え、空いた時間で人々がもっと考えることが、社会が変わるときには必要。

- デジタル化の発展により声を上げやすくなった。大きな声を出せない人でもオンライン上で自ら主体者になれる。フォロワーより主体者の幸福度が高いという話もあり、デジタルとの融合やコミュニティを沢山つくっていけることは幸福度の高い社会につながると感じる。

- 10,000 人集めることがすごいのではなく、5 人の飲み会を 2,000 箇所でやり、10,000 人が盛り上がっている方が面白い。10,000 人のイベントはその日はすごいが、その日以外は誰かがやらないと誰も動かない。活性化の本当の意味はそういったところにあると思う。

- 時代の局面が変わり、差別化していく必要がある時に、同じ基準で縛られることは足かせになる。各人が考えて各地域に適合したインフラを作り、稼いだものを地域に再投資していくような動きを行政として促す法律や条例が必要。最低限のものだけ決められていて、それ以外のことはケーススタディと共に柔軟に対応していくというのが良い。全階層すべて同じというのは無理がある。

- WILLER（株）の村瀬さんが言っていた、公共交通ではなく「共有交通」のように、サービスを享受したい人がお金を払って行動する。単純に税金を納めているから貰えるものではない。最低限のセーフティネットは必要だけれども、自己責任も必要になってくる。

- 与えられることに慣れすぎていて、これからは自分たちで考えて線を引くことも必要になってくる。暮らしている人たちがリテラシーを上げていく必要がある。

- アメリカだと、小さいころからボランティアなどでどこかの集団に所属しているが、日本ではそれがなく、いきなり地域活動すると言っても何をしていいか分からなくなる。いつも集団の中にいることは大事。日本でも子供のころから社会と距離が近いことが理想。

- ないものを自分たちで作るという事を若い人たちは当たり前にやっている。お金はないが楽しいことをする、新しいことを始める、自分たちでプラットフォームを活用して発信し、お金を稼ぎ、ファンコミュニティを作るなど、今の若い人たちには当たり前にできている。

- 日本は寄付や投資などの観点があまりない。地域にファンドがあり、事業収益をその地域に還元できるような取り組みに地域の人たちが投資する循環がもっとあっても良い。

- 地域の価値（バリュー）を上げるという投資に関して理解が進んでいない。ただの寄付だと思われてしまう。単純なリターンではないバリューの作り方が大事。本来の価値は地価だけではなく、総合的な経済効果を出していくという角度で状況を見ていく必要がある。

- 行政が主体で事業を進めると、一時は進んでも、担当者がいなくなると終わってしまう。民間が進める事に条例や制度を作る形で行政が関係しているところはうまくいっている。

- ベーシックインフラに関して民間がリーダーシップをれるようにするとよい。高齢化社会では共有交通のありかたは重要なポイント。介護も施設の中に閉じ込めるのではなく、循環型になると良い。

- 100 年位前にはイギリスへ 3 ヵ月くらい掛かっていたのを半日で行けるなんて誰も信じていなかった。人生 100 年時代になった時には時間を持て余すことになっていく。「忙しくなくなる時代」がくる。そうなったときに何をするか、考えていく必要がある。

（3）中間整理後の研究会の活動について

- 中間整理後は議論だけではなく実験の段階に入ってくると思う。やったことがないことを始める時のはじめの一歩がすごく大事。ケーススタディの共有の方向に仕向ける必要があると思う。やれそうな人達と一歩を踏み出し、積み重ねることが必要。

- フィールドワークに行きたい。各地の事例を色々な角度でみていくことで他でも再現性があるかもしれない。業種間連携やコミュニティ形成において、何から始めてよいかわからない人も多いと思うので、この研究会からケーススタディを出していけると良い。

- 変に抜け穴をつくるということではなく、解決方法を導き出すという観点で、制度を作る前に解釈の考え方を広げていけばよい。例えば自治体の判断の幅を広げるような、解釈集などがあると良い。

- 前例がないと思考も含めて止まってしまう。だが一度突破すると皆の視点が変わり、次から次へと可能性が広がっていく。法律を変えるとなると時間もお金もかかってしまうので、現状をこう解釈すればよいとか、時代が変わってこう解釈できるようになった、というものがあればよい。

- 前例がないからダメになることと、前例を作りたくないことの両方の問題がある。前例として認めてもらうためには、勝手にやっているわけではなく、稼いだことが循環し、公益性があると大義をみせていくことが大事。手段ばかり先行すると、規制が厳しくなることがある。

- 地域住民のコンセンサスを得る上で、プロジェクトを良いものだと理解してもらう必要がある。地方では若い人が何かやっていると理由なく否定されることがある。外から認めてあげることは重要。

- 行政からの広報がとても重要。多くの行政は観光系の広報はしているが、まちづくりの仕組みは発信していない。行政のコミュニケーション能力が今後重要になってくる。

- 例えば公園で映画上映をしたいと言ったら条例に引っかかると言われるが、こういうやり方ならば出来ると教えてもらいたい。今後は、お互いに情報共有しつつ、選択肢を一緒に作っていくという事が必要になってくると思う。

（4）これからの不動産業界に向けて

- ただ不動産を流通するのではなく、活用方法を考え、地域の価値を考えた時に、「ひと」と「くらし」に行き着いた。それぞれが何をしたいのか、どうありたいのかに向き合うことが大切。

- ウェルビーイングという観点から、その人らしい「くらし」ができていること、その人の本来の力が発揮できていることが本来の幸せなのではないかと感じる。高齢者、障害があっても本来したいことは必ずあるはずで、それができていればその人は幸せを得て、その人の幸せが周りの幸せを生んでいく。そして最終的にはまちに循環していく。

- 不動産管理業が「くらし」に向き合う産業になっていくことにこの研究会が貢献できれば良い。

- まちに出て話を聞くとか、つながりをもつとか、人と人が出会えば何かが生まれるのではないかと思う。人間は自己決定の範囲が広ければ幸福を感じると思う。各人が何をしたいのかを見極め、それを実現するためのサポートをしていけたらと思う。

- 地域コミュニティの話でも、不動産業界の方々だけで新しいコミュニティを作って出口まで考える必要はないと思う。まずは既存のコミュニティに関わるところから始めて頂きたいと思う。

- 地域の旧邸のような場所も誰も手が出せずに資料館になったりしている。今までやっていなかった人が地域の不動産領域に入ってくることが今後起きてくるのではないかと思う。

- 従来型の不動産のビジネスモデルだけではなく、どれだけ別の業界と連携してやっていけるかが重要。人類自体が新しい幸せを考える時代が来ている。幸せの本質をそれぞれが問う時代が来ている。その問いを深めること自体が幸せなのではないかとも感じている。

以上