

『「ひと」と「暮らし」の未来研究会』Season 2 第3回 議事要旨

1. 日時：令和4年2月9日（水）10：00～11：30

2. 会場：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

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＞

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
ほか、墨田区向島の皆様

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

- ゲストスピーカーより『墨田区向島の「粹でいなせな」まちづくりの進め方』について事例紹介
- 墨田区向島の皆様から取組への参加の経緯などをお伺い
- フリーディスカッション

5. 主なご意見等

○事例紹介を受けたコアアドバイザーの皆様からのご意見

- 「粹でいなせ」という概念を言葉で説明するのではなく、来てもらって体験してもらい各々に自分なりの解釈を持ってもらう、という取組は住宅の自由見学会のようなもの。これからの不動産業にとっても参考になる取組なのではないか。
- 以前、研究会で「まちの構成作家」というフレーズが出たが、まさに後藤さんはその構成作家。加えて、地主の方や不動産会社の方たちが共同体として動いている。
- 不動産管理会社は今まで役割全てを担おうとしすぎていたのかもしれない。「共創」とは役回りを持った人たちが同じ文化圏を広げていくことではないか。
- ハード面で防災の危険があっても、人との繋がりというソフトの面では地域のネットワークがあるので防災的にとても強固だとも考えられる。ハード面でどうしてもない部分を回避しつつ、安

全性を違うかたちで担保したモデルケースとして地区計画的な発想はできないだろうか。

- 後藤さんははじめ移住者だったが、そこから信頼を得て、それを資本に人が人を呼び、みんながワ
ンチームとなって地域をどう残していくかという取り組みを実践していることが素晴らしい。アー
ティストの方々も EXPO の時だけではなく、そこに住んで事業を始めたり、お祭りなど文化面にも
関わったりと、関わり方のグラデーションが多様なところが印象的だった。

○墨田区向島の皆様からお伺いしたお話

(地主の方)

- 私は高層マンションをあまり好まず、また地面と1階がオープンになっている方がよいとずっと思
っていた。これから人口の減る時代に他の街と同じ事をして墨田区に人が来るのかという疑問もあ
った。他のまちと同じことはしたくないという視点から、これからの墨田区のユニークポイントは
アートではないかと考えていた。

(不動産会社の方)

- 初めて後藤さんとお話をしたとき、後藤さんの意欲や情熱を強く感じた。目がキラキラとしていた。
不動産業者として、最初は古い建物をリフォームして再生することはあまり考えていなかったが、
今日資料を見て、改めて後藤さんの情熱で人を巻き込んでこのまちを変えていったのだと実感した。
- 借地権の問題でこれは売れないだろうという物件があった。でも後藤さんが一目惚れして、絶対自
分が再生させるといって購入する事になった。それからは古い物件をこの地域で売るとなったら、
いの一歩に後藤さんに声を掛けるようになった。

(都市計画コンサルタントの方)

- 元々密集市街地整備促進事業という道路を拡幅して、公園を作ったり建て替えを促進したりして R
C の共同住宅に建て替えるという事業に携わっていた。だが、建て替えをして安全になったけれど
情緒を感じにくいまちになってしまうことに疑問を感じていた。
- 後藤さんと知り合ったのは4年ほど前、同じような志を持ちつつ10年ほどずれ違っていたが、自
分やりたかったことを実践している人がいたのかと驚いた。密集市街地でも長屋を残して安全も
確保する活動の中で、後藤さんが出来ないところは全てバックアップしていこうと思った。
- 不動産サイトに掲載されている長屋の物件は、誰かに買われてしまったら、きっと壊されて建売住
宅が建ってしまうと思った。そこで、私たちが緊急性とリスクを負担するかたちで、会社ないし個
人で買うことでバックアップし、プロジェクトファイナンスであれば金融機関から融資を受けられ
るのではないかと提案した。既に借り手がいたり、利回りが出ているという実績に対して融資し
てもらい、後々後藤さんが自力で融資を得て買い戻す、というスキームで協力している。

(信用金庫の方)

- EXPO を訪問したときに後藤さんの情熱や取り組みに感銘を受け、多方面から支援することになっ
た。本部が以前向島にあったこともあり、思い入れは強い。融資は支店経由で対応しているが、そ
れ以外でも、地域支援部が EXPO の受付応援やチケット購入、パンフレットの配布に協力している。
また、他の信用金庫の役員も EXPO にお招きして PR した。

○フリーディスカッションで皆様から頂いたご意見

- 開発して儲けようとする事よりも、古い物件を良いと思えば長屋を残そうとする人の方が希少だと感じてきた。ハイリスクハイリターンではないけれど、ローリスクローリターンであるという利点の説明は必要だと思っている。この取組ではそういったことを実践してきたのだと感じた。
- 物件は区分けして貸しているのですが、全ての区分が埋まると利回りはとても高くなる。古い建物でも可能なので、新築よりも予算は抑えられる。10年程で回収できるイメージを持っている。
- 「物件をいじらせてもらえること自体がありえないので、それが最大の価値」と住人の皆さんから言われる。ありえないと思っていたことをやらせてもらっているだけで十分という言う方が多い。
- 実際に長屋は古いのでお金が掛かる。私のところでは改修で掛かった費用を他の場所で補填している。そのため、物件を沢山抱えていない人は、業者から条件のよい話が来たら権利を売ってしまうことが非常に多い。次の世代は今と同じようには出来ないのではないかと思う。
- 建物の耐震性・耐火性を上げるには建て替えしかないという考えがある。しかしそれで安全になったとしても、元々安全だったまちと同じになっただけ。京島が持っている下町文化や長屋文化という特徴を残しつつ、安全を確保しなければ京島にあえて住みたいとは思えないのではないか。
- まちの特徴を大切にすべき。京島は地主さんが守ってきた街だと感じたのは、新築長屋を購入する時、借り手だけではなく、その人がどういった店舗にするのか、誰が店番をするのかということも気にされるなど、とても目が行き届いていた。暖かい監視の目がまちを守っているのだと感じた。
- 土地だけではなく、建物を持ち続けることも大切。会社、個人、財団で買い取ったり、活用できる人とマッチングさせたりすることが重要になってくる。
- 実は地主さんも土地の値段が上がることを良しとしていないことを知ってとても驚いた。どうやって地価の上昇を抑えるかが問題。個人ではなく何百件、街単位で守っていかないと実現は出来ない。
- 面白いことをして盛り上がると家賃が上がり、面白いことをしてきた人が家賃を払えず出て行く事例が各地で出てきている。とはいえ活動をボランティアでやればよいかというところも違う。一緒に組合を作り、信用を担保に融資を受けるといったような、組合が機能する仕組みを作る方がよい。個人で建物を持つ時代から地域で守る時代へ、共有財産という形から価値は生まれる。
- 建築やデザインはそれぞれ個性を出すべきだが、清掃等は地域でオペレーション会社を共有したり持ったりしたほうが良い。こうした仕組みを考えることもポイントではないか。
- 今でも共有の土地はある。ただ明確なルールがないと、相続等で身動きが取れなくなる場合がある。
- 生活者や不動産会社や大家さん等いろんな観点を交えたマスタープランが重要となる。

○コアアドバイザーによる振り返り

- この地域はシビックプライドを持っていると思う。京島ならではの暮らしを残したいという思いに共感する若い世代が入ってきて、少しずつみんなでリスクを背負いあって、コミュニティを残しているのがまさに共創だと感じる。一方でみんなが無理をしない仕組みを考える余地があると思う。
- 共創が生まれる方程式は色々あるとは思うが、熱量と地域のコミュニティの密度の掛け合わせが大切だと思う。向島では元々のコミュニティの強固さがあつたところに、後藤さんの登場とその熱量によって、さらにコミュニティが強固になって取組が進んでいったことが印象的だった。
- 自分自身も以前向島京島エリアの不動産仲介に立ち会う機会があつたが、個の対応では流通がなかなか進まずに大変だった。面で拾うことで今が保たれたのだと実感した。
- 減価償却もケースにより特例を作る等、次の世代に負債を残したくない考えを汲むことも大事。地主の皆さんが地価上昇をよしとしないのも、相続評価額が上がると全部持っていかれてしまうリスクが高くなるから。減価償却と相続税の問題は国が先回りし、一部事業を継承する場合は相続税を急に負わせない等の時限措置を提示していかないと、地主の方も判断出来なくなってしまうと思う。
- いま個人がリスクをとって補完していることを、国を挙げて補完していけないか、この研究会をきっかけに考えてほしい。
- 地域共有財も私道など権利関係が複雑になりすぎていて、よいことをしようとしても難しいことがたくさんある。財団で管理してよい方向にポジティブに動けるようになるとよいと思う。マスタープランで地域財団の組み合わせも考えていくとよい。
- 寄贈などもシンプルに出来るようになるとよい。寄贈が出来ることを知らないせいで建て替えてしまったケースもあった。

以上