本日のプログラム

国土交通省

開会挨拶	**ご挨拶** 国土交通省 不動産・建設経済局長 平田 研
基調講演①	**不動産業者等が地域価値共創に取り組む意義 及び 期待する役割** 明海大学不動産学部 教授 中城 康彦 氏
基調講演②	**受賞活動と受賞後の変化について** 第１回アワード大賞 株式会社エンジョイワークス 取締役 松島 孝夫 氏 第２回アワード大賞 NPO 法人福岡ビルストック研究会 理事長 吉原 勝己 氏
座談会	**地域価値共創の実践者と共に考える：一歩踏み出すために何が必要か** モデレーター・パネリスト：株式会社リクルートSUUMO 編集長 池本 洋一 氏 パネリスト：株式会社まちづクリエイティブ 代表取締役 寺井 元一 氏 （一社）熊本県賃貸住宅経営者協会 事務局長 大久保 秀洋 氏 ビーローカル・パートナーズ 加藤 寛之 氏
ご案内	**「地域価値共創プラットフォーム」の立ち上げ等について** 国土交通省 不動産・建設経済局 参事官 (不動産管理業) 中野 晶子

地域価値共創シンポジウム

～不動産を活用して地域の新たな価値を創造する活動を応援します～

開会挨拶

国土交通省　不動産・建設経済局長
平田 研

基調講演

不動産業者等が地域価値共創に取り組む意義 及び 期待する役割

不動産業アワード選定委員長 明海大学不動産学部
教授 中城 康彦 様

国土交通省
地域価値共創シンポジウム

不動産業者等が地域価値に取り組む意義及び 期待する役割

ー「地域価値共創プラットフォーム」キックオフシンポジウムー

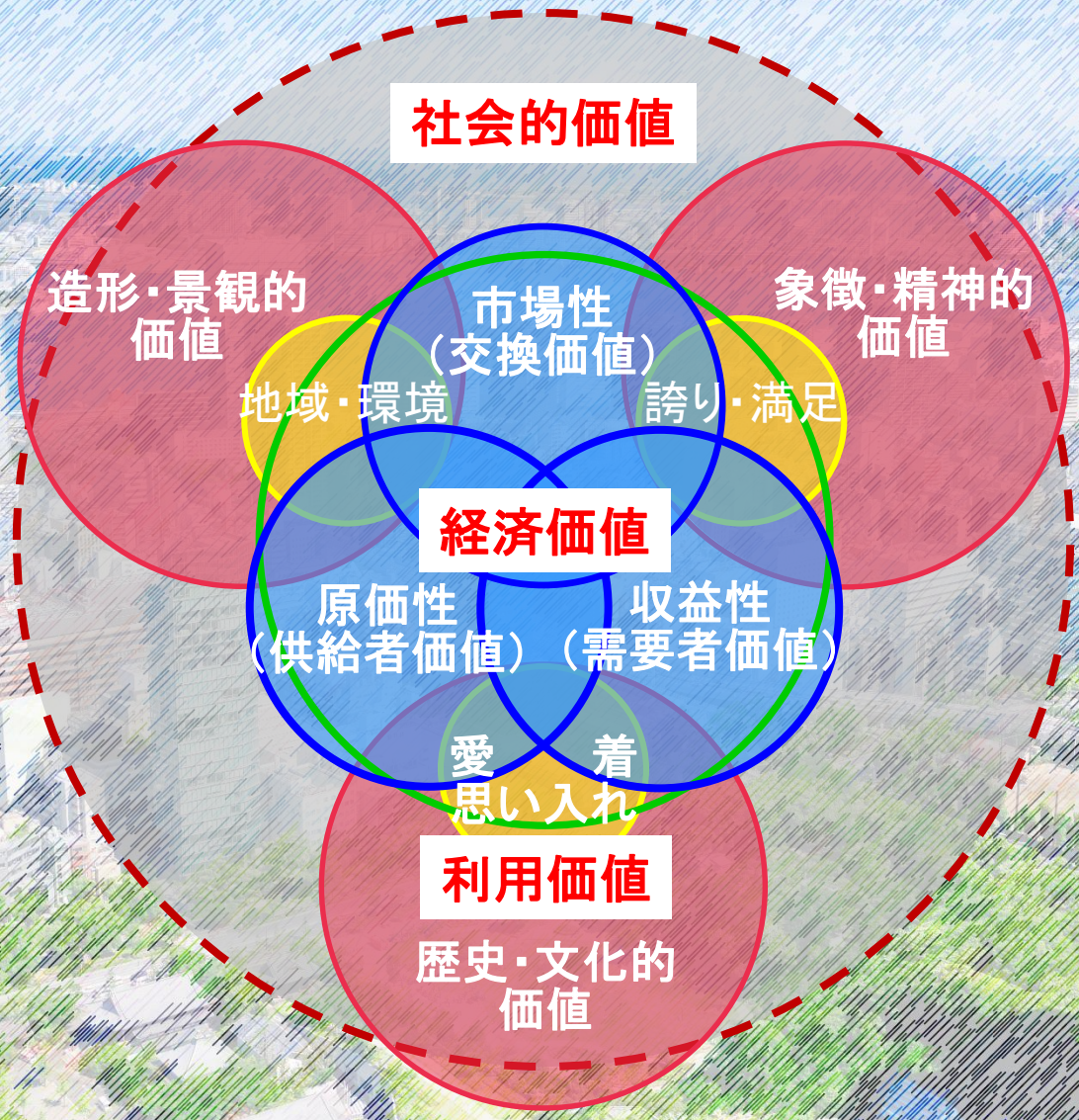
2024年9月6日（金）

明海大学　不動産学部
教授
中 城 康 彦

Strictly Private and Confidential

社会と不動産：価値と価格の接近

☞ ”Price less”内なる価値 を Price社会で共有する価格に



出所：中城康彦 『建築プロデュース』 市谷出版社（2019） p53

社会と不動産：趣味や多様性を実現する社会

☞ 傾いている古い建物にも価値を見出す（ラベナム）

絵に描いたような地域の絵になる家（ギャラリー）で絵を売る

英国　ラベナム　撮影：中城康彦

社会と不動産：企業と不動産の付き合い方

☞ 空気を売って駅を“ただで建て替える”（東京駅）

東京駅超高層ビルが建てられる場所

不動産を利用した企業経営の合理化・社会貢献（CRE）

不動産の総合力が必要

日本の顔に相応しい風格
観光名所
プロジェクションマッピング
風の通り道

CRE：Corporate Real Estate（企業不動産）

写真撮影：中城康彦

社会と不動産：公共と不動産の付き合い方

☞超高層ビルと同居させ道路を早く安く造る（環状2号線＋虎ノ門ヒルズ）

東京環状2号線 用地買収できず計画のまま☞“マッカーサー道路”

不動産を利用した公共事業の合理化（PRE）

不動の総合力が必要

不動産と社会：伝統文化と不動産の付き合い方

☞ 境内地をビル用地に貸して社殿の費用を賄う（琴平タワー）

金毘羅宮都心のビル街に立地する低層の神社

不動産を利用した伝統的文化の保存

不動産の総合力（社会性・合理性・創造性）が必要

https://www.kotohirawower.com/about.html

https://www.office-navi.jp/result/b02011630.html

地域の価値：私有財産と公共の福祉の関係

☞ 公・共・私がWIN・WIN・WINの関係になる（OXOビル）

民間のビルを貫通させて遊歩道を確保する

創意工夫で地域の価値を創り出す

不動産の総合力（社会性・合理性・創造性）が必要

Strictly Private and Confidential

英国　ロンドン　撮影：中城康彦

地域の価値；“粗末なストック”で歴史・構想を繋ぐ

☞ 都市と農村の結婚 田園都市構想を留める農家施設（レッチワース）

農家施設（馬小屋）を高齢者住宅に転用する

歴史・景観が継承され地域の価値が熟成する

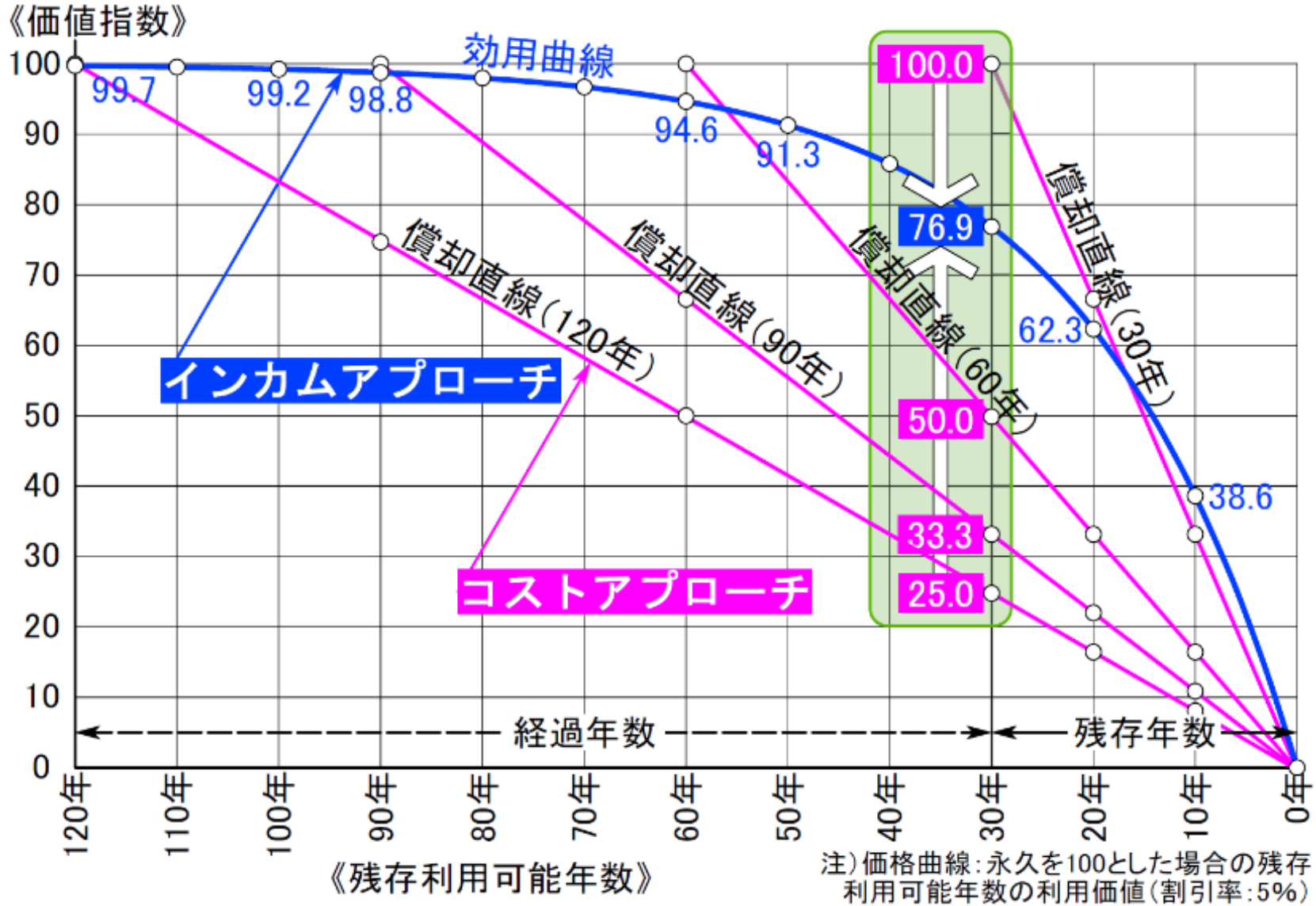
不動産の総合力（時間の中で考える）が必要

英国　レッチワース　撮影：中城康彦

Strictly Private and Confidential

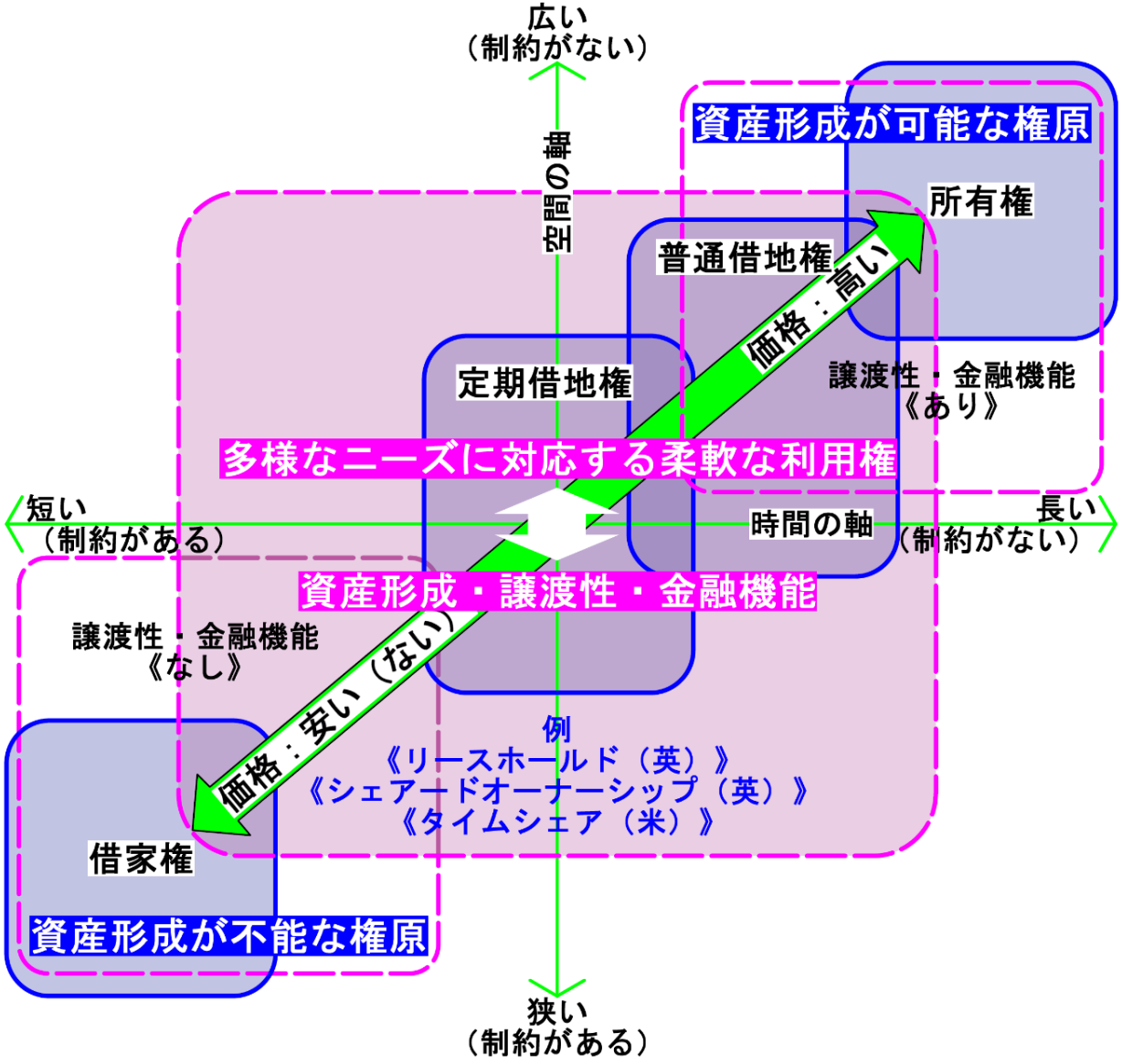
時間の価値　;利用可能な時間が価値の源泉

☞ “過ぎた時間”から“残された時間”へ



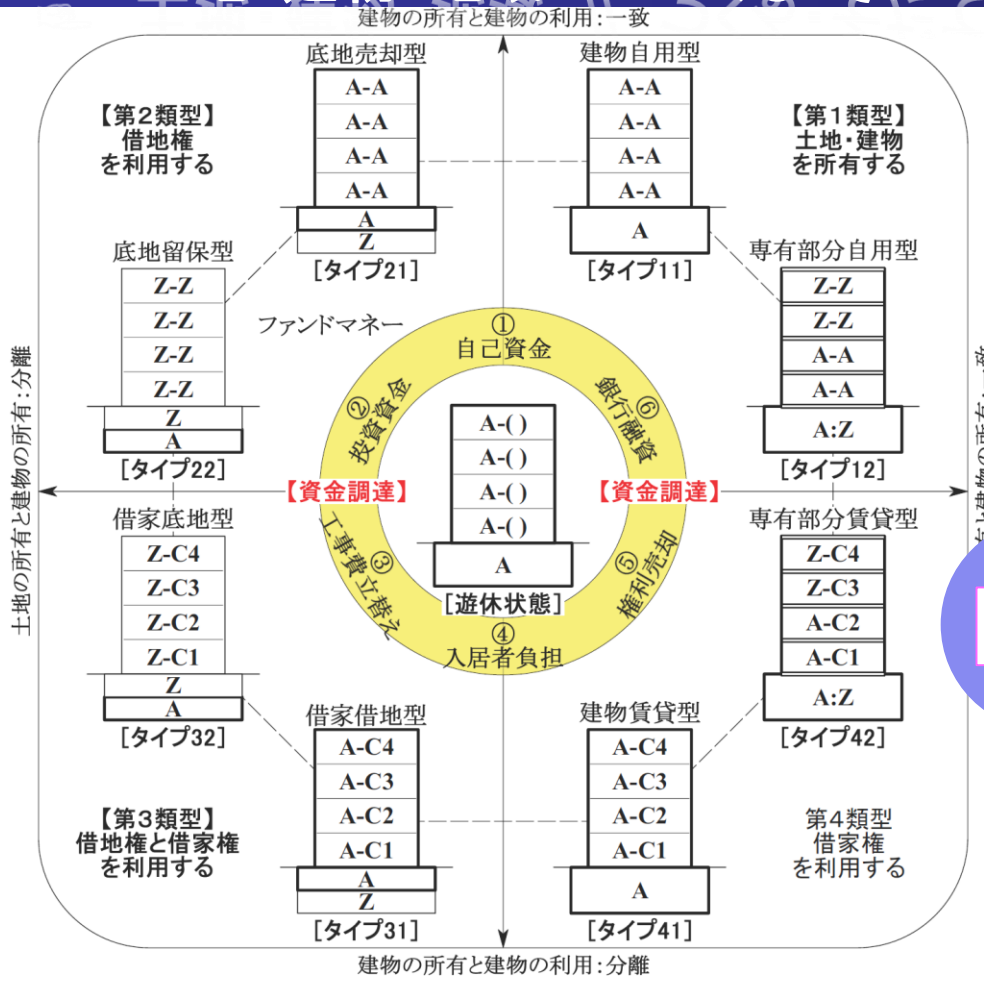
権利の価値　;投資(フロー)を資産(ストック)にする

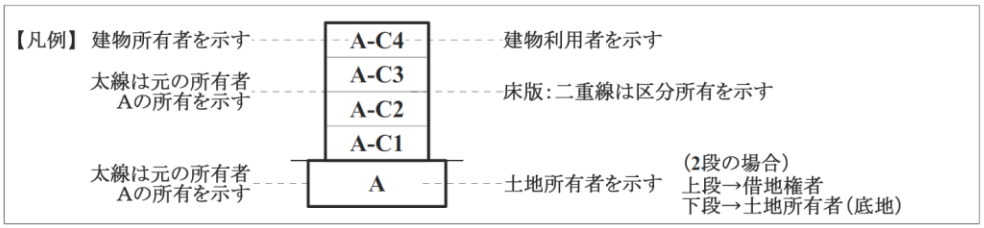
☞ 所有と利用・権利と価格をシームレスに

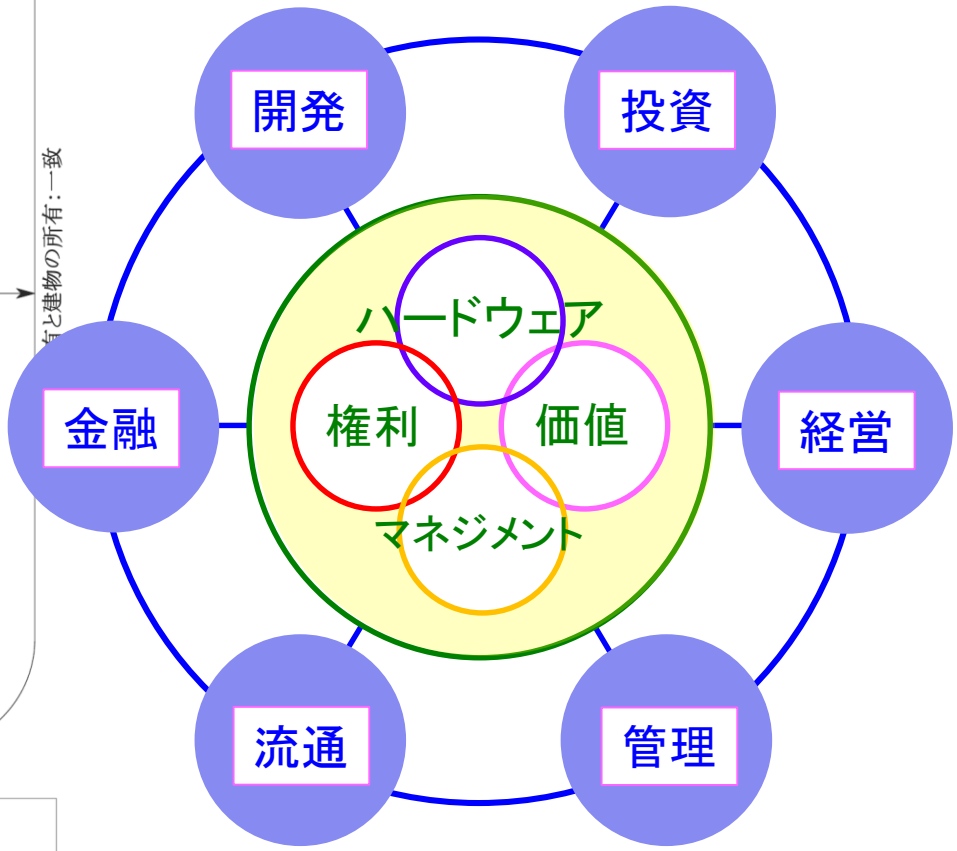


地域価値の共創；不動産業者等への期待

☞ 土地・建物・地域 // つくる・そだてる・やりくりする







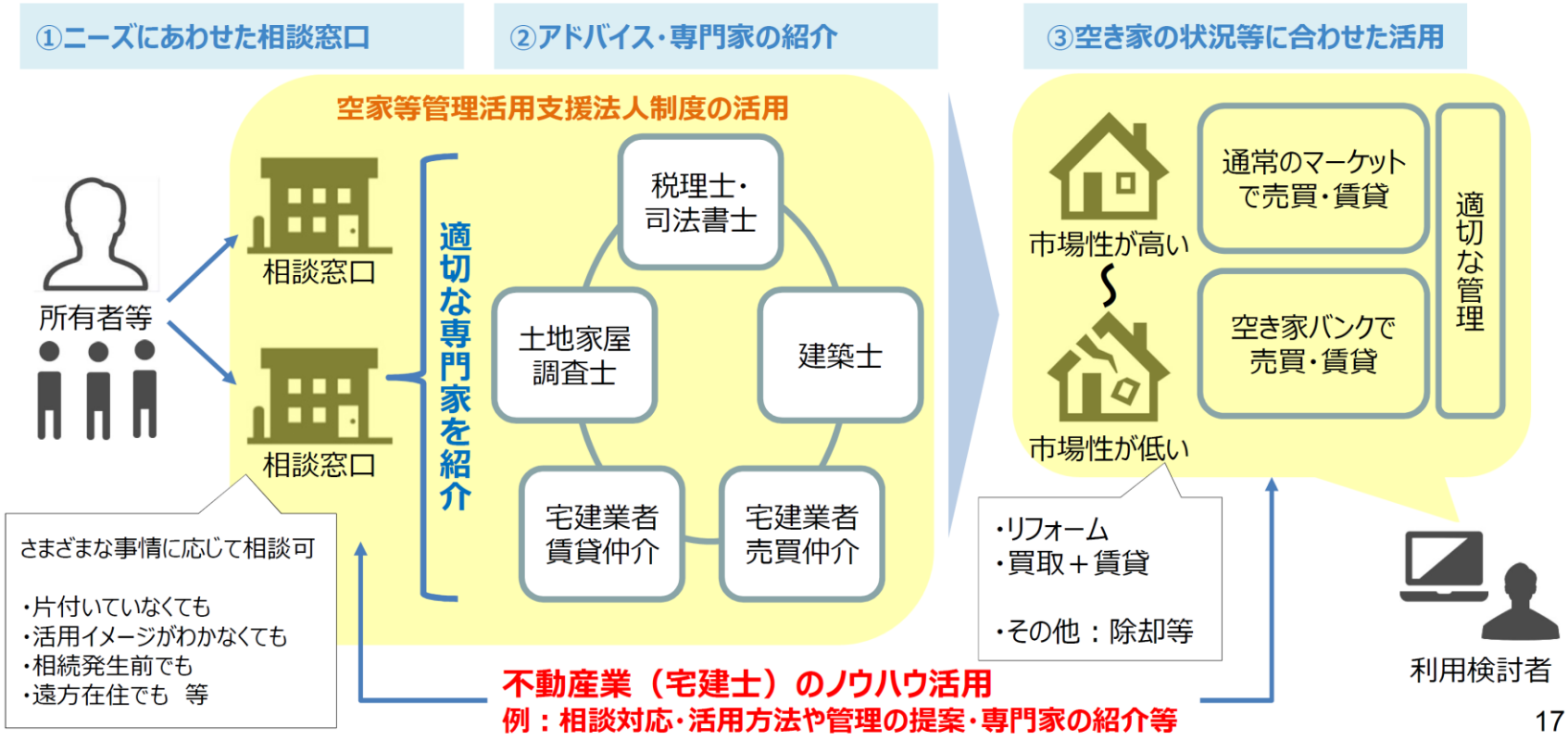
地域価値の共創；不動産業者等への期待

☞ 地域価値共創プラットフォームを介したノウハウの共有

空き家等の流通拡大に向けて目指す方向（フロー・イメージ）

国土交通省

○ 空き家の活用促進に取り組むうえでは、所有者等へのアプローチの拡大・掘り起こしの強化が大きな課題。
○ 所有者等の視点からは、①簡単にアクセスでき、ニーズに合う相談窓口が選択できること、②適切なアドバイス・専門家の紹介が受けられること、③空き家の状況等に合わせた適切な活用方法が選択できること、が望ましい。
⇒ 上記いずれのプロセスについても、ノウハウを有する**不動産業や宅建士の活用、役割拡大**が期待される。
（一方で、現状、所有者等にとっては、不動産業者が相談先としてイメージしにくい、又は相談しづらい可能性）



Strictly Private and Confidential

第41回　社会資本整備審議会　産業分科会　不動産部会　資料
https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/tochi_fudousan_kensetsugyo16_sg_000001_00011.html

基調講演

受賞活動と受賞後の変化について

第１回アワード大賞 株式会社エンジョイワークス
取締役 松島 孝夫 様

第２回アワード大賞 NPO 法人福岡ビルストック研究会
理事長 吉原 勝己 様

© ENJOYWORKS

エンジョイワークス

- 2007年設立
- 鎌倉・由比ヶ浜通り商店街の空き店舗をリノベーションした
  ７つの拠点をベースに活動
- 社員82名（パート・アルバイト含む）※202405現在
- 資本金1億8,040万円

湘南エリアに特化

住民参加型の地域活性手法の実験

宅地建物取引業

不動産仲介
物件管理

不動産業1.0

2007

一級建築士事務所

建築設計
土地建物分譲

不動産業2.0

2013

住宅宿泊管理業

場の運営
プロデュース

不動産業3.0

2014

事業組成
ファンド

小規模不動産
特定共同事業
↓
不動産
特定共同事業
1号2号

不動産業4.0

2018

事業拡大/持続
ファンド

不動産
特定共同事業
3号4号
＋
第二種
金融商品取引業

国や自治体との連携・全国へ展開

空き家問題・地域活性・地方創生

地域活性化
エコシステム

地域活性
ローカルファンド
＋
次世代まちづくり
スクール
・
#新しい不動産業
研究所

不動産業5.0

2024

© ENJOYWORKS

地域・地方に必要なものは！

×

地域・事業・事業者に共感し
事業に参加
地域を訪問

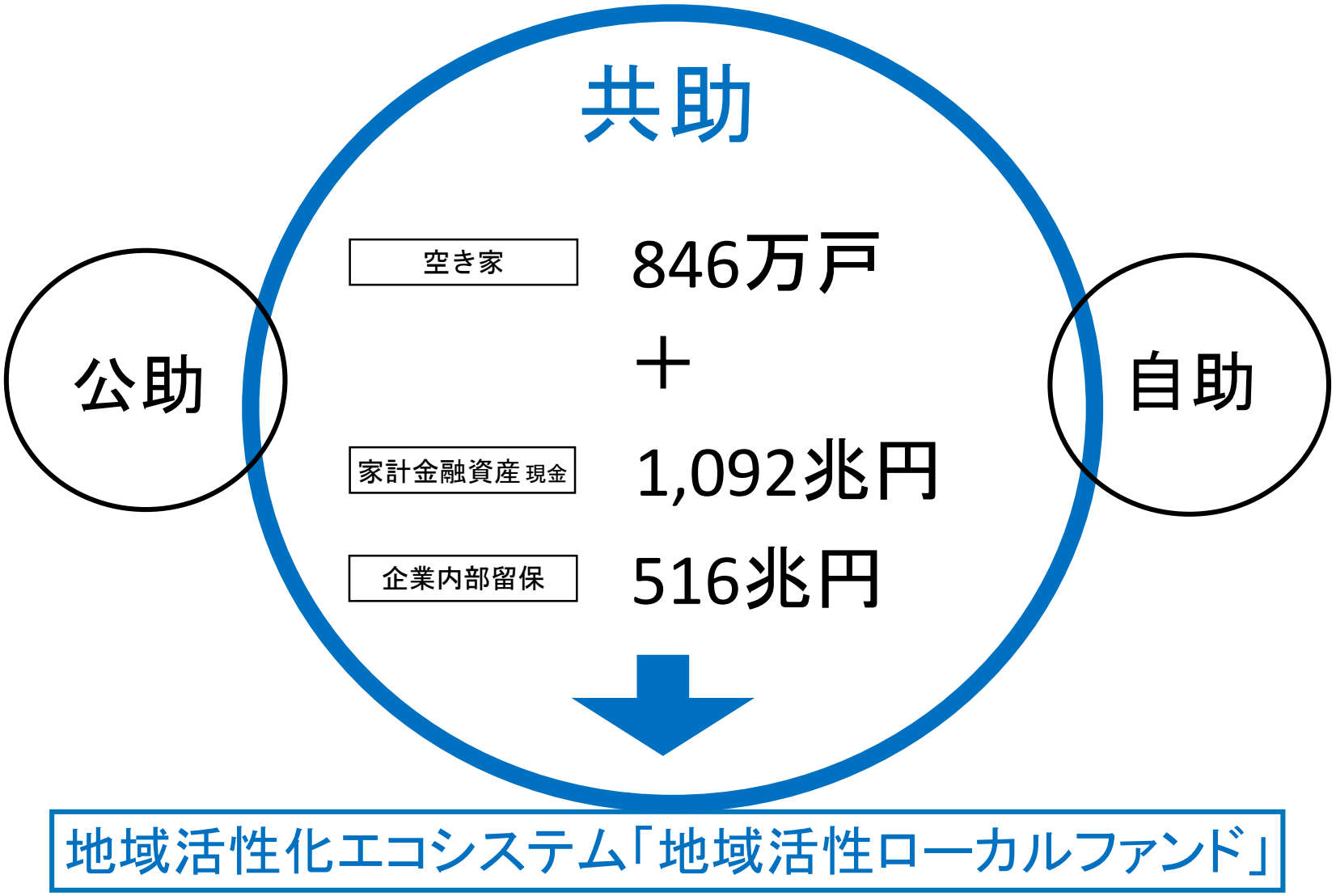
お金も時間も投資する
強力なファン

地域活性化に資する
空き家/遊休不動産を活用した
事業資金

強力なファンを増やすための
ファンドデザイン

© ENJOYWORKS

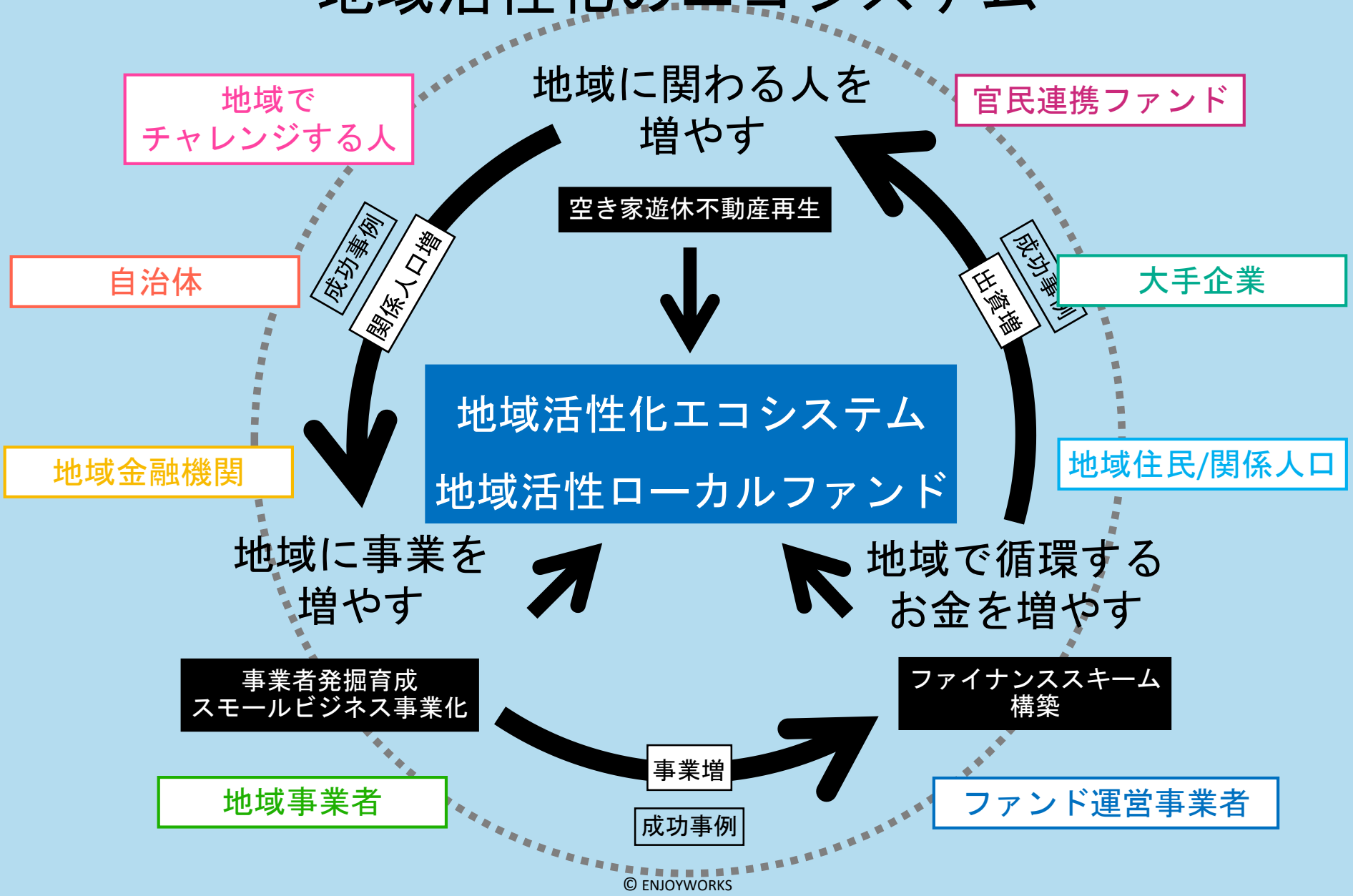
2つの巨大な「遊休資産」を共助のデザインに



© ENJOYWORKS

※総務省統計局2018年住宅・土地統計調査
※日本銀行資金循環統計2022年第4四半期
※財務省年次別法人企業統計調査2021年

地域活性化のエコシステム



© エンジョイワークス

投資型 盛岡こども図書館ファンド

「地域とそだてる」ができる場所。盛岡こども図書館

岩手県

募集金額	5,000,000円

100%

想定利回り	運用期間	残り
4.5%（年利・税引前）	5年	終了

投資型 呼続コミュニティ醸造ファンド

名古屋呼続のレトロ事務所活用でコミュニティが発酵する

愛知県

募集金額	10,700,000円

100%

想定利回り	運用期間	残り
5.0%（年利・税引前）	4年	終了

投資型 The Bath & Bed ファンド 1号

全国の使われていない蔵を一棟貸しのホテルに再生

長野県

募集金額	54,000,000円

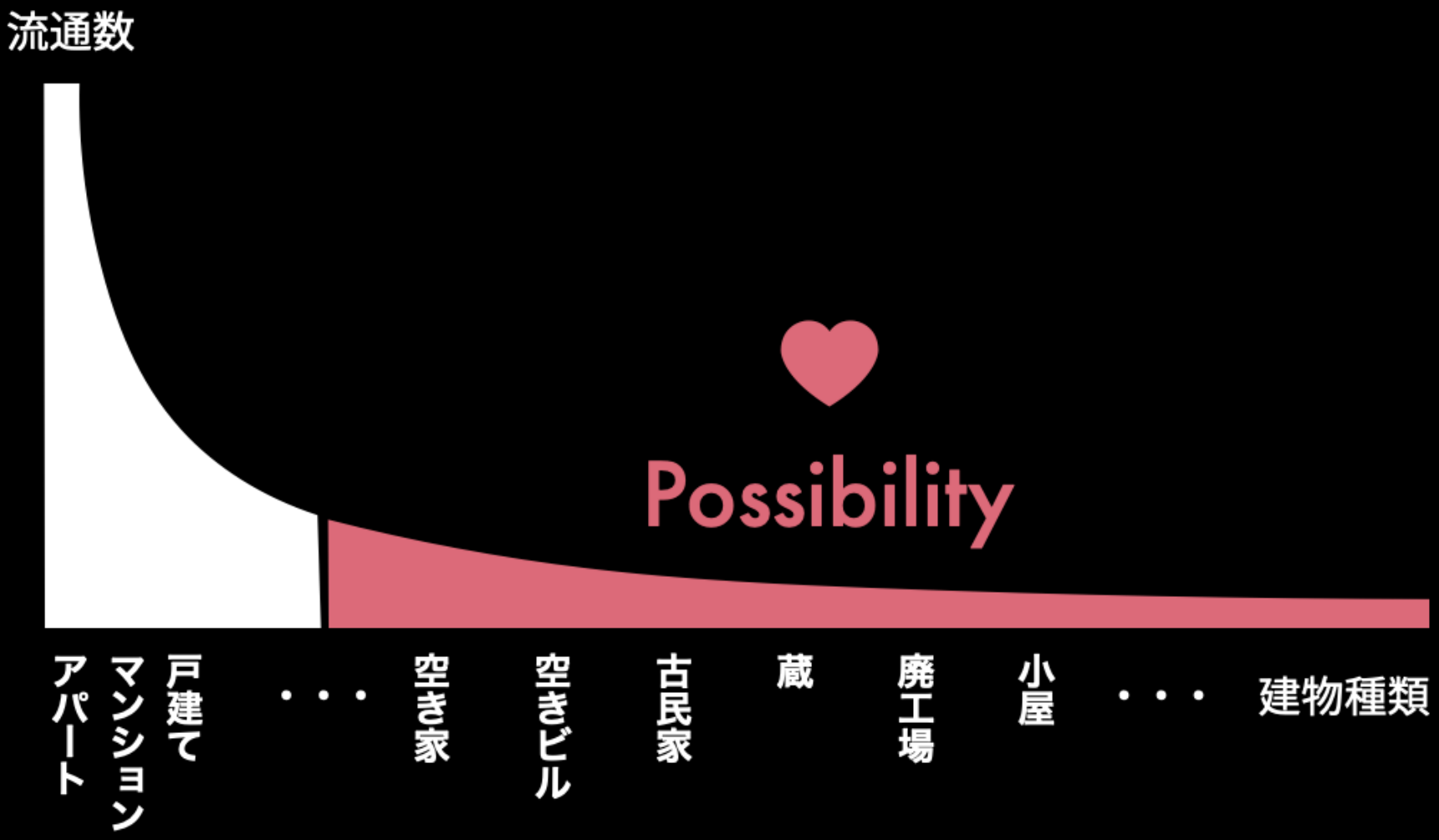
100%

想定利回り	運用期間	残り
3.0%（年利・税引前）	4年	終了

© ENJOYWORKS

地域活性ローカルファンドのポイント①

空き家/遊休不動産は、新しい価値を生み出すことのできる地域資源



© ENJOYWORKS

地域活性ローカルファンドのポイント②

空き家/遊休不動産を活用した事業を「共感」を軸に実現

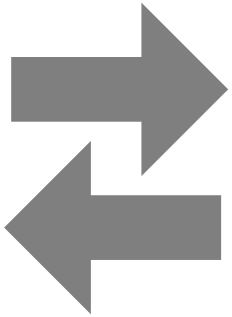
事業者

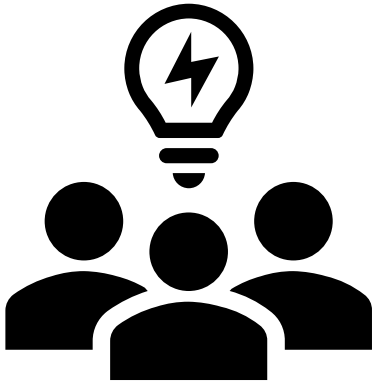
空き家/遊休不動産利活用事業

投資家

地域のステークホルダー

体験 ＋お金（収益）



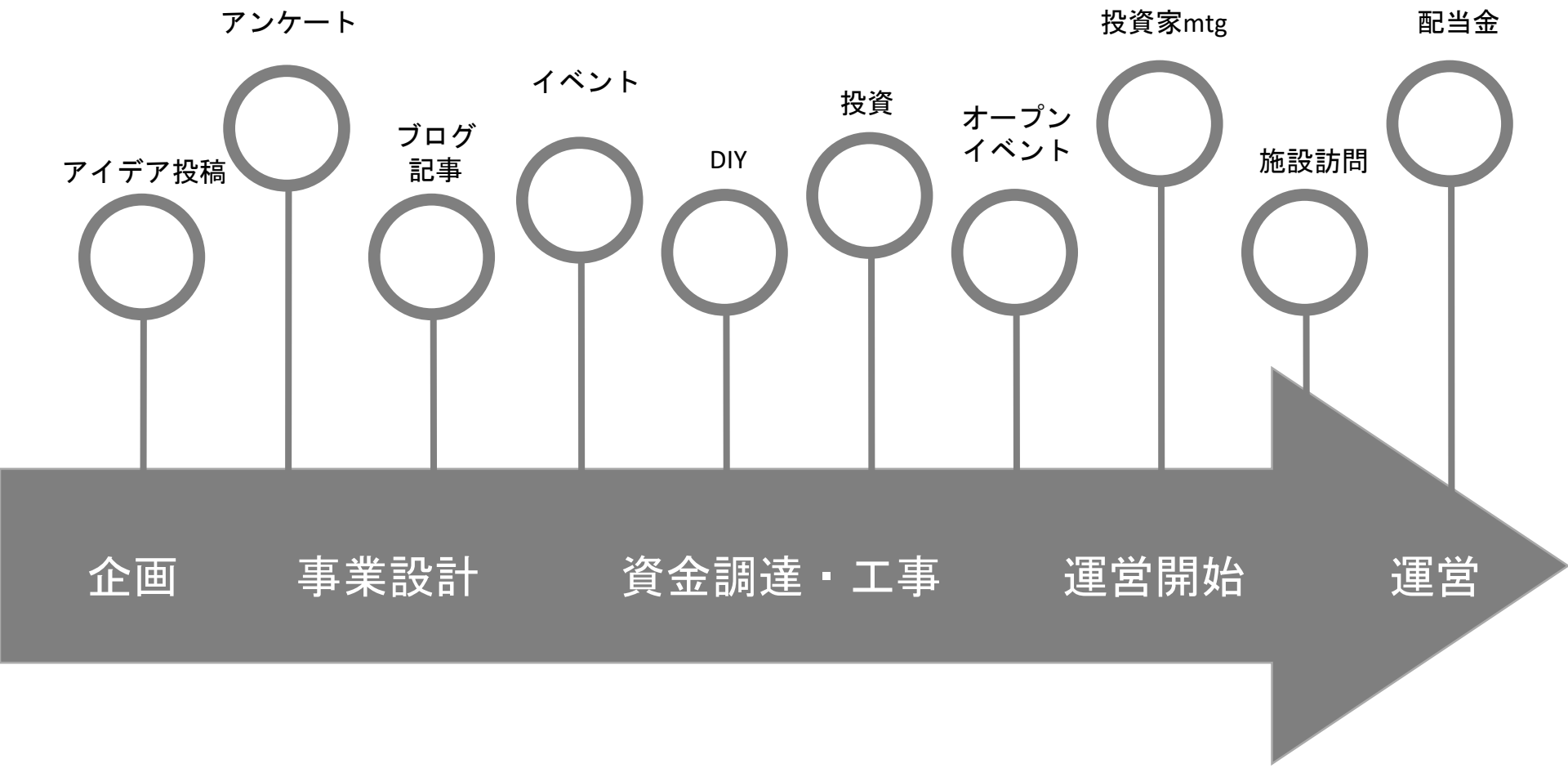


共感 ＋お金（出資）

© ENJOYWORKS

地域活性ローカルファンドのポイント③

多くのタッチポイントで「体験」を共有し「共感」をあつめる



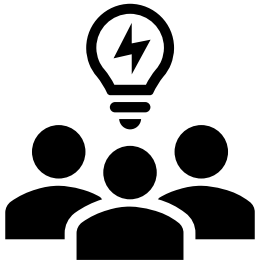
© ENJOYWORKS

地域活性ローカルファンドのポイント④

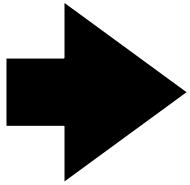
みんなで事業をつくると成功確率があがります

空き家/遊休不動産

✖



地域の
ステークホルダー



成功事業モデル

© ENJOYWORKS

地域活性ローカルファンドのポイント⑤

みんなで創った成功モデルでファンドをスケール

各地域の様々な
成功事業モデル

ファンドもスケール
地域を超えて共有

団地再生ファンド

廃校活用ファンド

歴史的建造物
利活用ファンド

様々な成功事業モデルを
地域ローカルファンドで運用

© ENJOYWORKS

地域活性ローカルファンドのポイント⑥

地域インフラ事業者との連携が重要

- 不動産事業者・ディベロッパー
- 工務店・建設事業者
- 交通インフラ事業者（電鉄、バス、タクシーなど）
- エネルギーインフラ事業者（電気、ガスなど）
- 自治体

年間契約数

2018	2024
3社	55社（契約予定含む）

© ENJOYWORKS

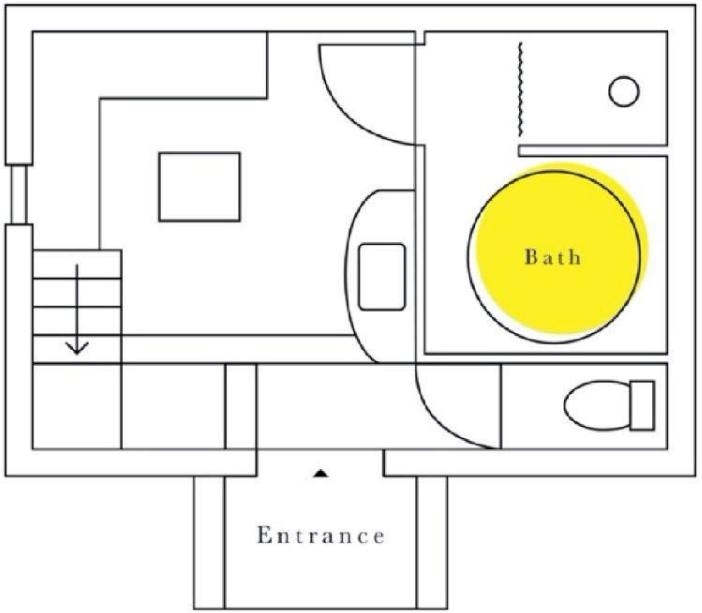
全国初の小規模不動産特定共同事業

泊まれる蔵プロジェクト

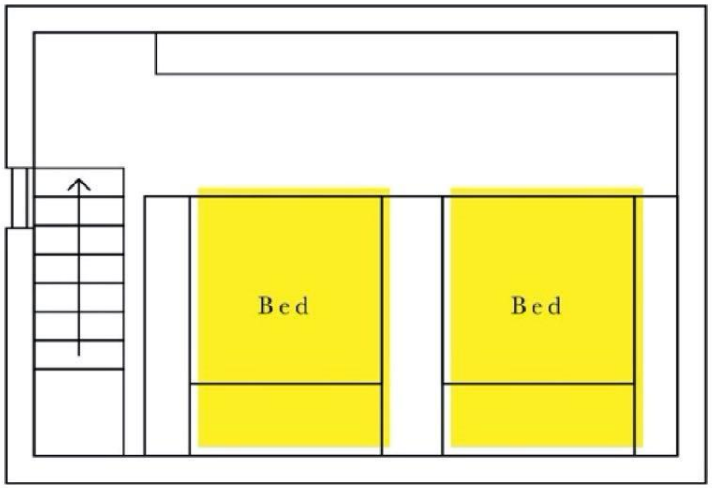
© ENJOYWORKS

© ENJOYWORKS

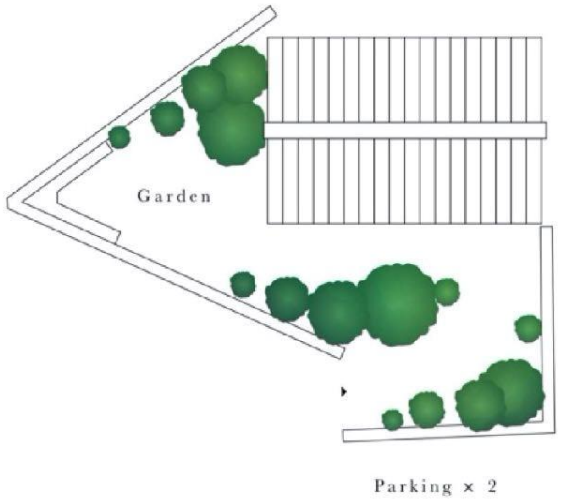
1F



2F



外構



© ENJOYWORKS

© ENJOYWORKS

© ENJOYWORKS

© ENJOYWORKS

© ENJOYWORKS

facebook アカウント登録

メールアドレスまたは電話番号 パスワード ログイン

アカウントを忘れた場合

— The Bath & Bed Hayama —
泊まれる蔵
PROJECT

The Bath & Bed Hayama
@The.Bath.and.Bed.Hayama

ホーム
レビュー
写真
投稿
ページ情報
コミュニティ

ページを作成

いいね！ シェア ・・・ メッセージを送る

レビュー

The Bath & Bed Hayamaにはまだレビューがありません。

ご意見をお聞かせください

すべて見る

宿泊施設：神奈川県 三浦郡

コミュニティ すべて見る

21人が「いいね！」しました

22人がフォローしています

基本データ すべて見る

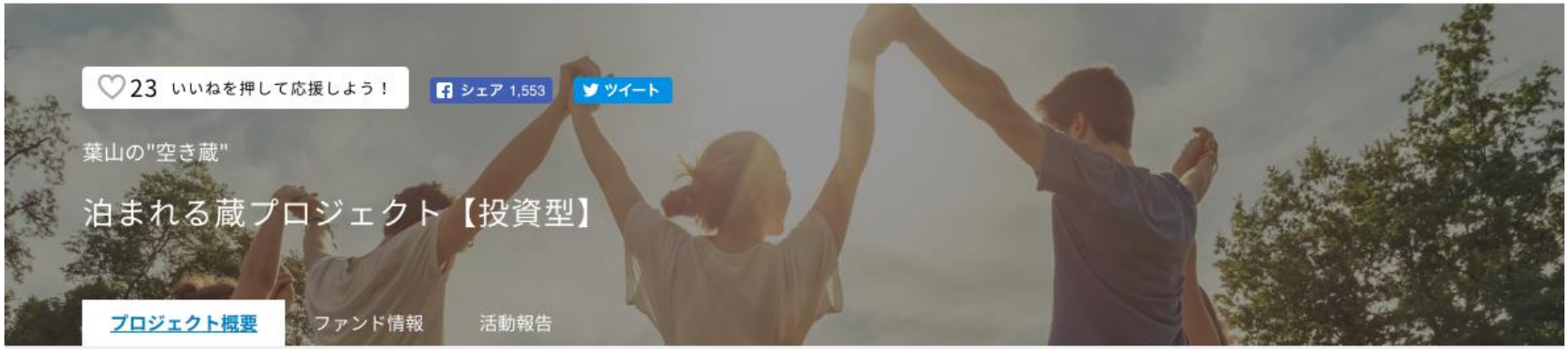
写真

© ENJOYWORKS

© ENJOYWORKS

© ENJOYWORKS

© ENJOYWORKS



< プロジェクトになるまでのやりとり

投資型 神奈川県

このファンドは目標募集額に到達しました。

一口金額	集まっている金額
¥50,000	¥6,000,000

目標募集額	達成率
¥6,000,000	100%

サポーター	37人	残り日数	16日

キャンセル待ちで申し込む >

当該募集は目標募集額に到達しております。
既に申し込みを頂いているお客様によるキャンセル発生の場合、お待ちのお客様の申し込みが有効となります。その場合には、ハロー!RENOVATION クラウドファンディングデスクよりご連絡をさせていただきます。

■想定利回り 年4.0%（税引前） ■運用期間 4年2ヶ月

© ENJOYWORKS

© ENJOYWORKS

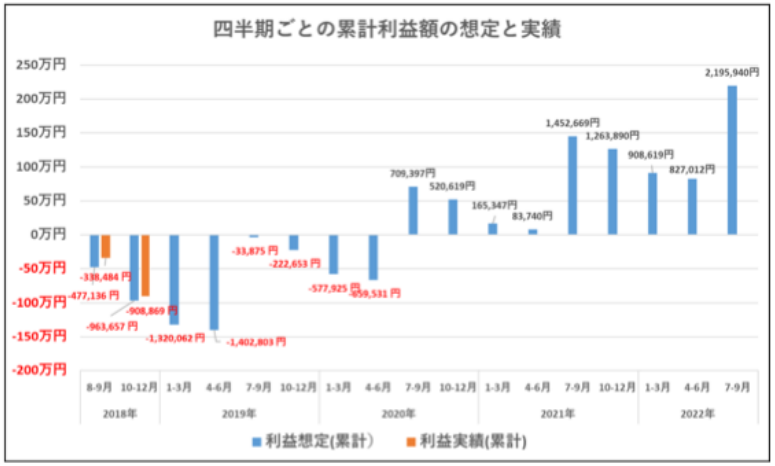
The Bath & Bed Hayama レポート

作成：株式会社エンジョイワークス

報告期間：2018年10月～12月（次回5月発行予定：報告期間2019年1月～3月）　　発行日：2019年4月12日

2018年8月にオープンした、皆様とつくる宿「The Bath & Bed Hayama」（以下BBH）の2018年12月末までの運営状況を共有いたします。
今後の運営について皆様のご意見やアイデアをいただくことはもちろん、当宿泊施設の運営状況を皆様とシェアすることで、 今後ご自身でプロジェクトを始めたい方の学びにもなればと考えております。今後も定期的に運営情報をシェアしていく予定です。

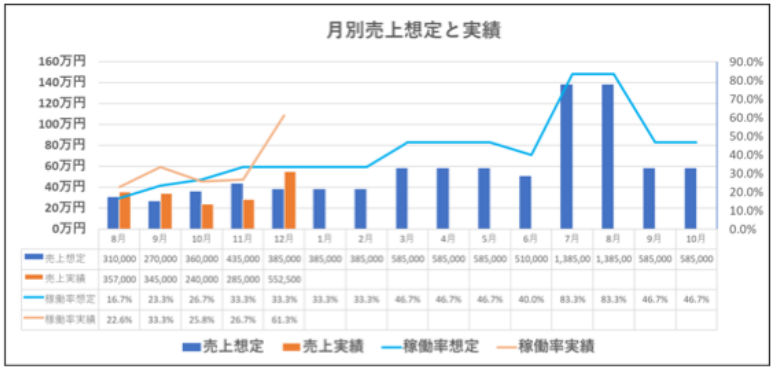
累計利益額の想定と実績



※2018年12月末時点

アンケートでも要望が強かったマット類を購入したこと、グラスや食器の破損による追加購入があったこと、また、ホテル予約サイト経由での予約が多かったため手数料支払いが増えたことにより、12月は経費が増加しています。
水回り関連の設備の不具合、故障が数箇所発生しています。繁忙期に不具合が出ないような施策を検討するのが今後の課題です。

月別売上想定と実績



※2018年12月末時点

当初のシミュレーションを大幅に上回るクリスマスと年末の需要があり、12月は高稼働となりました。
投資家の方々とのイベントで出たアイデアである「蔵にこもる過ごし方プラン」をSNSで継続的に発信し稼働に寄与しています。

© ENJOYWORKS

© ENJOYWORKS

地域活性ローカルファンドに投資した理由

投資家アンケート・インタビューによる

事業および事業者への「共感」

事業への「参加」機会

投資家コミュニティへの参加

自分でもいずれ事業をしたい

社会的・環境的インパクト

財務リターンの期待

© ENJOYWORKS

The Bath & Bed Teamへ

みんなでつくって運営した泊まれる蔵プロジェクト事業の全国展開
電通と業務提携

dentsu
tokyo / osaka / nagoya

NEWS RELEASE

株式会社 電通　広報オフィス
105-7001　東京都港区東新橋1-8-1
koho@dentsu.co.jp
https://www.dentsu.co.jp/

2022年8月24日

電通、空き家・遊休不動産再生の分野でエンジョイワークスと業務提携
－ 全国の使われていない「蔵」のリノベーションプロジェクトを推進し地方創生の実現を目指す －

株式会社電通（本社：東京都港区、代表取締役社長執行役員：榑谷 典洋、以下「電通」）は、株式会社エンジョイワークス（本社：神奈川県鎌倉市、代表取締役：福田 和則、以下「エンジョイワークス」）と、空き家・遊休不動産再生の分野において業務提携（以下「本提携」）しました。本提携を通じて「空き家」、特に全国の使われていない「蔵」をリノベーションし、宿泊施設に変えるプロジェクトを推進することで社会課題を解決し、地方創生の実現を目指します。

【リノベーション前の蔵】

【リノベーション後の蔵】

© ENJOYWORKS

事業成功モデルのファンドを立ち上げ

立山・佐久穂・小布施のBBの資金調達

投資型 The Bath & Bed ファンド 1号

全国の使われていない蔵を一棟貸しのホテルに再生 運営中

長野県 #宿泊 #蔵再生 #Bath&Bed

＼投資家登録 からはじめよう！／

投資家登録はこちら

TOP | 活動内容 | 物件情報 | リターン | スキーム | ファンド情報 | ファンド運営者 | リスク及び法定表示事項

応募金額	54,000,000円
募集金額	54,000,000円
募集期間	2022/08/24〜2023/02/28
1口	50,000円
最低投資金額	50,000円

100%

想定利回り（年利・税引き前）	運用期間	残り
3.0%	4年	終了

© ENJOYWORKS

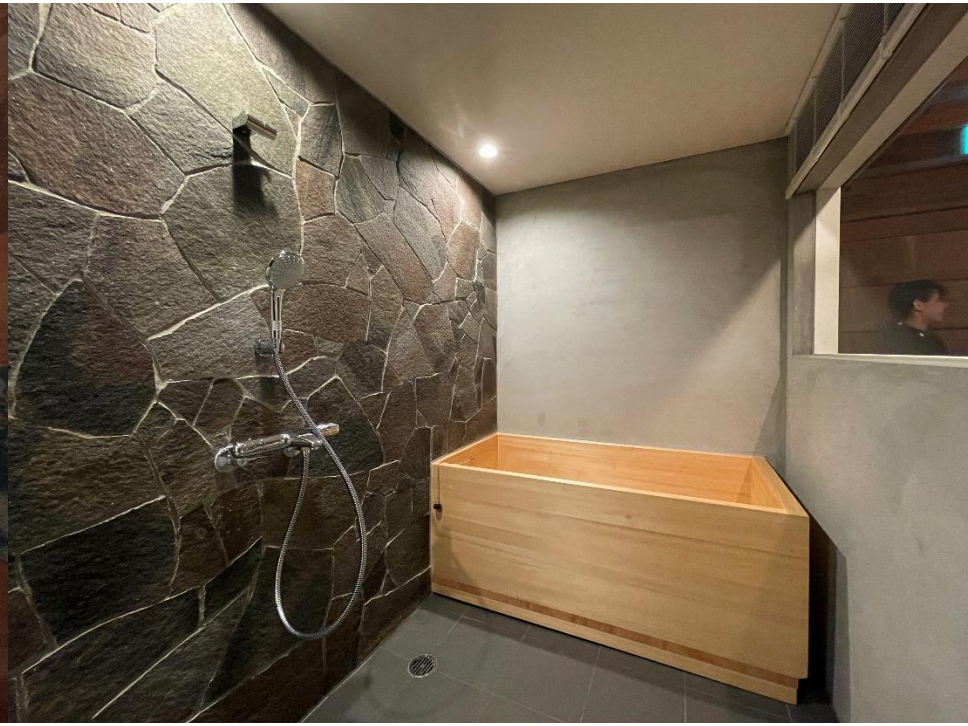
The Bath & Bed Tateyama

© ENJOYWORKS

The Bath & Bed Obuse

© ENJOYWORKS

The Bath & Bed Sakuho



© ENJOYWORKS

事業成功モデルのファンド拡大中

道後温泉・鹿沼のBBの資金調達も実施

投資型 The Bath＆Bed 100棟ファンド

道後と鹿沼の使われていない蔵を一棟貸しのホテルに再生 募集中

愛媛県

＼投資家登録 からはじめよう！／

投資家登録はこちら

TOP | 活動内容 | リターン | スキーム | ファンド情報 | ファンド運営者 | リスク及び法定表示事項

応募金額	23,000,000円
募集金額	23,000,000円
募集期間	2024/02/20〜2024/08/16
1口	50,000円
最低投資金額	50,000円

100%

想定利回り（年利・税引き前）	運用期間	残り
3.5%	4年	終了

© ENJOYWORKS

The Bath & Bed Dogo

© ENJOYWORKS

The Bath & Bed Kanuma

© ENJOYWORKS

地域活性ローカルファンド「3つのファンド」

地域活性化に必要な3つのフェーズの事業をファンドで運営

つくる ファンド

人口を増やす

空き家
遊休不動産
再生フェーズ

運用期間　1年未満

育てる ファンド

事業を増やす

事業者育成発掘
地域に根ざした
スモールビジネス
事業化フェーズ

運用期間　3～5年

持続させる ファンド

株主人口を増やす

不動産を
オフバランス化
事業の持続可能性を
高めるフェーズ

運用期間　5年以上

© ENJOYWORKS

「つくるファンド」

空き家/遊休不動産再生フェーズ

空き家リノベーションファンド

地域の空き家/遊休不動産をリノベーション
居住用として販売
香川県三豊市・兵庫県神戸市・静岡県掛川市など
1000万円～規模

コミュニティ醸成型分譲事業ファンド

地域の分譲地や空き地などを
お隣さんと一緒につくる住宅用地等として販売
富山県富山市・長野県御代田町・香川県三豊市など
1億円～規模

© ENJOYWORKS

「育てるファンド」

事業者育成発掘→地域に根ざしたスモールビジネス事業化フェーズ

シェアアトリエ
藤沢・廃工場再生ファンド

地域につながる民泊
宮古島・持続可能な島づくりファンド

小商いのできるシェアスペース
函館・歴史的建造物の継承ファンド

ダイナー
松本・和泉町伍蔵再生ファンド

醸造所のあるカフェ
藤井寺・道明寺地ビール醸造所ファンド

ペイントラウンジ
大阪・空堀アート事業づくりファンド

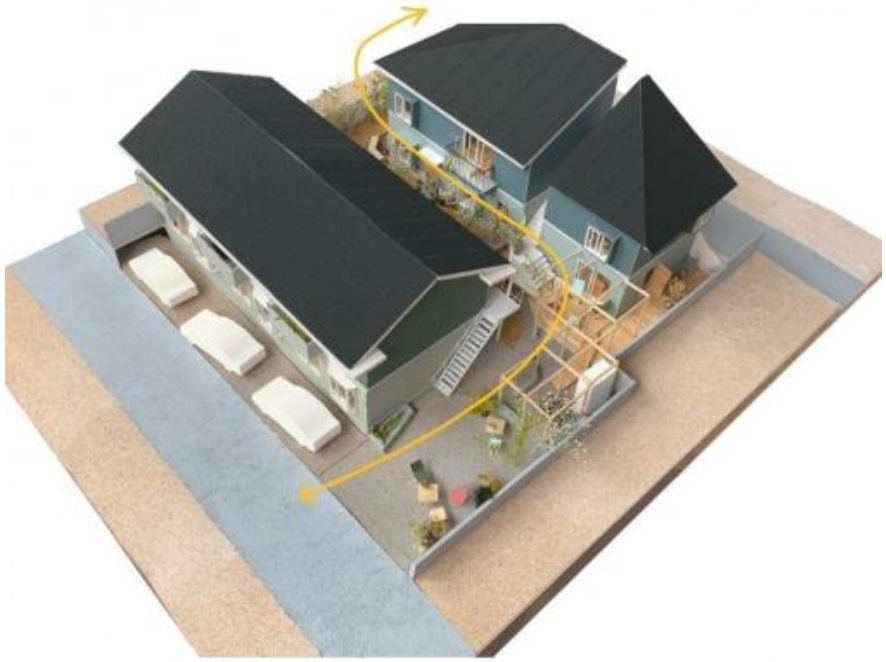
© ENJOYWORKS

「持続させるファンド」

不動産をオフバランス化→事業の持続可能性を高めるフェーズ

地域事業ファンド（宿泊施設）

事業者の出資により作られた事業対象不動産を
ファンドが購入しオフバランス化＋リースバック
香川県三豊市・東京都墨田区・など
1億円～規模



地域事業ファンド（福祉系住宅施設）

社会課題の住宅確保要配慮者等を事業者が建築し
ファンドが購入しオフバランス化＋リースバック
全国各地で検討中など
1億円～規模

© ENJOYWORKS

地域活性ローカルファンド実績

32ファンド・調達額約7.4億円・延べ約2,000人が投資参加

藤沢
KIKI BASE FUJISAWA

出資金額 5,730万円
投資家数 1社
想定利回り 3.0%
運用期間 3年7ヶ月

長野・富山
The Bath & Bed ファンド 1号

募集金額 5,400万円
投資家数 41人
想定利回り 3.0%
運用期間 4年0ヶ月

宮古島
持続可能な島づくりファンド

募集金額 950万円
投資家数 20人
想定利回り 4.0%
運用期間 4年2ヶ月

函館
歴史的建造物の継承ファンド

募集金額 880万円
投資家数 21人
想定利回り 5.0%
運用期間 4年0ヶ月

神奈川
葉山の古民家宿づくりファンド

募集金額 1,500万円
投資家数 81人
想定利回り 2.0%
運用期間 4年3ヶ月

京都
五條楽園エリア再生ファンド

募集金額 4,000万円
投資家数 147人
想定利回り 3.0%
運用期間 5年0ヶ月

松本
和泉町伍蔵再生ファンド

募集金額 200万円
投資家数 22人
想定利回り 5.7%
運用期間 3年0ヶ月

鎌倉
旧村上邸再生利活用ファンド

募集金額 900万円
投資家数 79人
想定利回り 2.0%
運用期間 4年5ヶ月

鎌倉
雪ノ下シェアハウスファンド

募集金額 1,200万円
投資家数 35人
想定利回り 5.0%
運用期間 4年0ヶ月

道明寺
地ビール醸造所ファンド

募集金額 2,550万円
投資家数 94人
想定利回り 3.0%
運用期間 5年0ヶ月

大阪
アート事業づくりファンド

募集金額 215万円
投資家数 25人
想定利回り 5.8%
運用期間 5年0ヶ月

長野
乗鞍の山小屋再生ファンド

募集金額 1,700万円
投資家数 94人
想定利回り 3.0%
運用期間 5年0ヶ月

銀座
中銀カプセル保存再生ファンド

募集金額 350万円
投資家数 43人
想定利回り 3.0%
運用期間 5年0ヶ月

逗子
桜山シェアアトリエファンド

募集金額 1,200万円
投資家数 70人
想定利回り 8.0%
運用期間 5年0ヶ月

葉山
泊まれる蔵ファンド

募集金額 600万円
投資家数 37人
想定利回り 4.0%
運用期間 4年2ヶ月

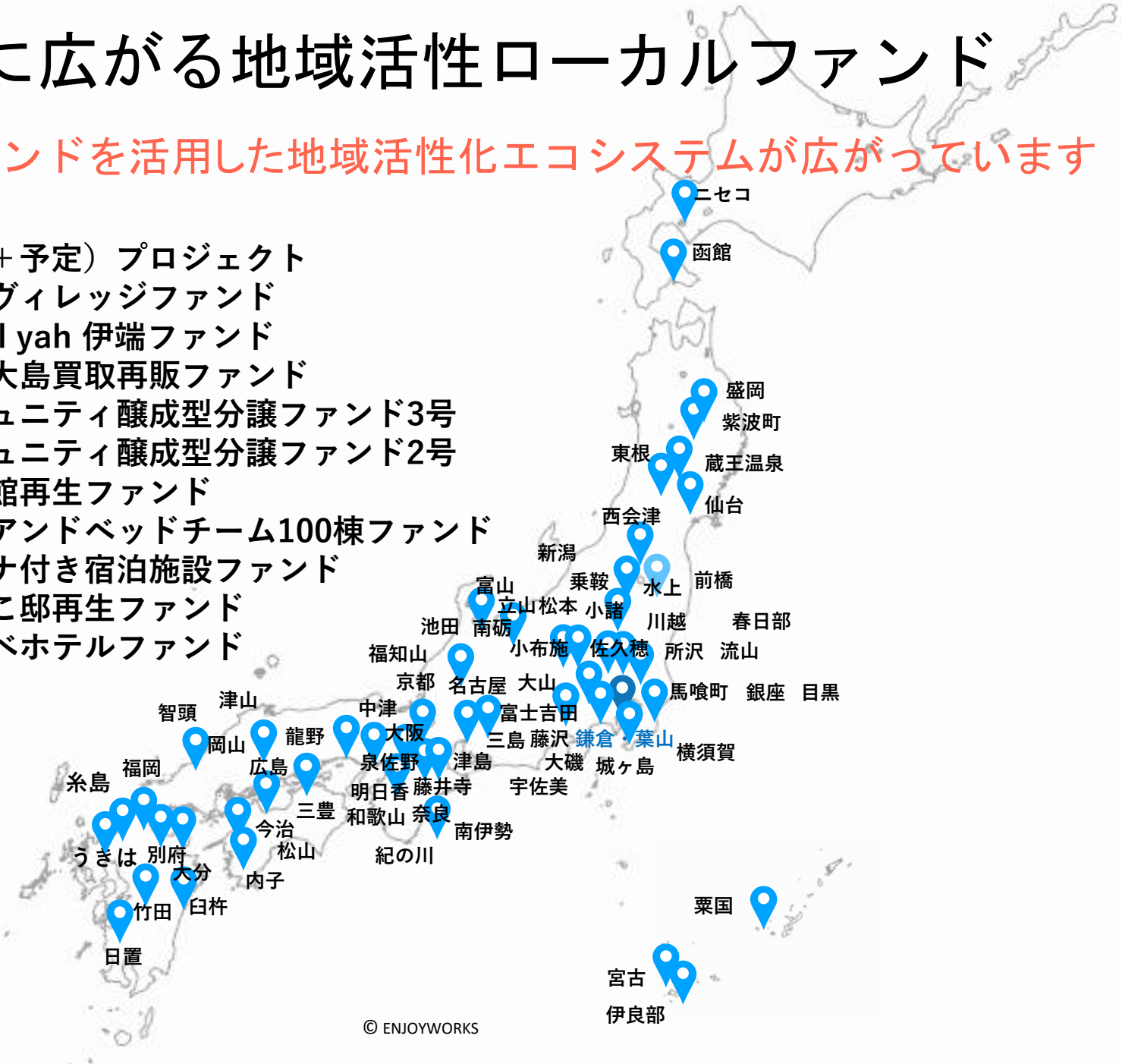
and
more・・

© ENJOYWORKS

全国に広がる地域活性ローカルファンド

共感投資ファンドを活用した地域活性化エコシステムが広がっています

ファンド募集（＋予定）プロジェクト
- 三豊　　浦島ヴィレッジファンド
- 宮古島　Hotel yah 伊端ファンド
- 山口　　周防大島買取再販ファンド
- 岡崎　　コミュニティ醸成型分譲ファンド3号
- 御代田　コミュニティ醸成型分譲ファンド2号
- 紀の川　三笠館再生ファンド
- 道後他　バスアンドベッドチーム100棟ファンド
- 仙台　　サウナ付き宿泊施設ファンド
- 喜茂別　まるこ邸再生ファンド
- 鎌倉　　リノベホテルファンド
  等



© ENJOYWORKS

自分の好きな暮らしは自分で創ろう

自分たちの好きなまちは自分たちで創ろう

空き家・空きビル・空き地 を
まちのひとたちが
活躍するための資源に

九州の地方都市を中心に23チーム

(C) 2024, NPO法人福岡ビルストック研究会

DIY リノベーションの仕組み

DIYリノベWEEK
チームが
市民主導の
不動産再生による
エリア活性化を

・プロデュース
・サポート

(C) 2024, NPO法人福岡ビルストック研究会

4つの ラボラトリービルで『ビンテージ賃貸』

築100年賃貸運営から
これからの
“まち と くらし” を
見つけようとしています

文化人が集まる セルフリノベ
福岡市都市景観賞

冷泉荘

博多区上川端町　築６６年

2003年 福岡初の賃貸リノベ
米国インテリア賞受賞

山王マンション

博多区博多駅南　築５６年

地方団地の社会実験

コーポ江戸屋敷

久留米市　築４５年

ビンテージ賃貸のパイオニア

新高砂マンション

中央区清川　築４６年

(C) 2024, NPO法人福岡ビルストック研究会

日本のリノベーションの歴史から

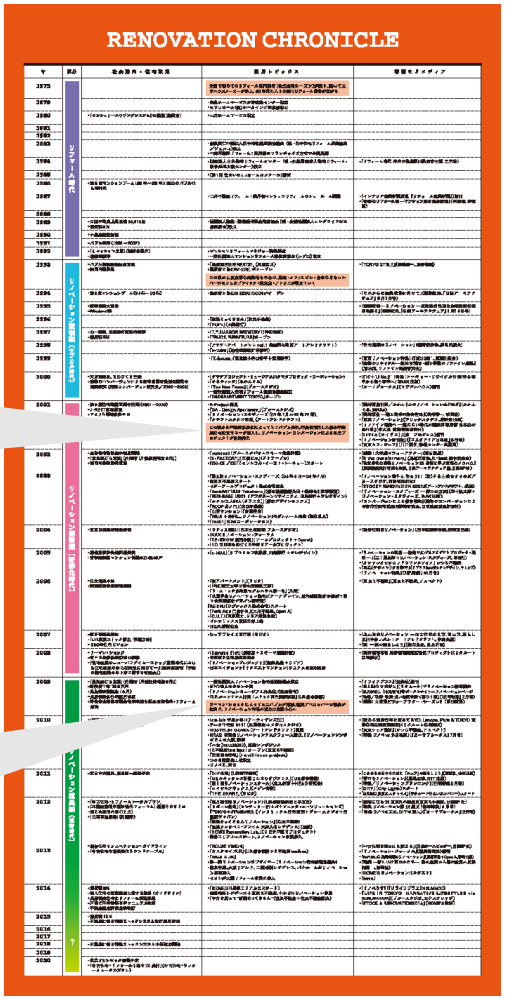
2003年

- 「第２期リノベーション・スタディーズ」(03年４月～04年７月)
- 東京Ｒ不動産スタート
- イデーアールプロジェクト株式会社設立
- 「BankART1929 Yokohama」(都市基盤整備公団＋槇総合計画事務所)
- 「REN-BASE UK01」(アフタヌーンソサイエティ、田島則行＋テレデザイン)
- 「ホテルCLASKA(クラスカ)」(都市デザインシステム)
- 「ROOP 虎ノ門」(安田不動産)
- 「山王マンション」(吉原住宅)
- 「MUJI ＋ INFILL リノベーション」モデルルーム発表 (無印良品)
- 「RE001」(OM コーポレーション)

2009年

- 一般社団法人リノベーション住宅推進協議会設立
- NPO法人モクチン企画
- 「リノベーションミュージアム冷泉荘」(吉原住宅)
- 「URルネッサンス計画１ストック再生実証試験」(UR 都市機構)

リーマン・ショックによってミニバブルが消滅、新興デベロッパーの破綻が相次ぐ。リノベーション市場の重心は実需中心へ



LIFULL HOME'S 総研
STOCK & RENOVATION 2014

(C) 2024, NPO法人福岡ビルストック研究会

築66年 冷泉荘（2005年時点）

(C) 2024, NPO法人福岡ビルストック研究会

文化人が集まり、年間2万人が訪れ、熟成する「冷泉荘」

建物が古くなるほど経済価値が上がることを、実証しようとしています

全27室
DIY
セルフリノベ

840万

賃料 3万5千円

賃料 5万円

1200万

賃料 6万円

2006年 （築48年）

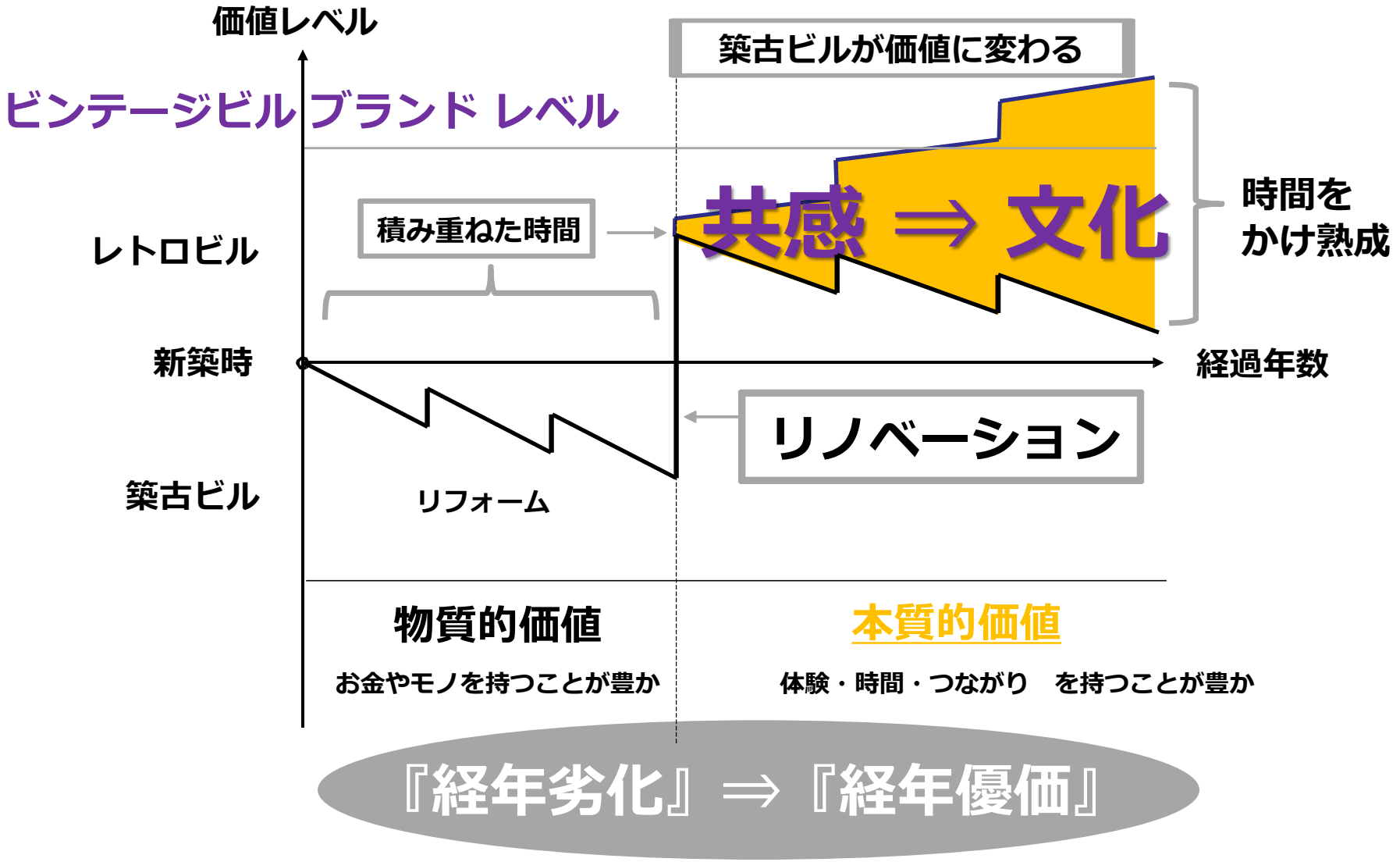
2012年 （築54年）

2015年 （築57年）

谷川俊太郎さん

(C) 2024, NPO法人福岡ビルストック研究会

『共感』（つながり）が時間をかけて 建物の『文化』（ものがたり）へ



『経年劣化』⇒『経年優価』

(C) 2024, NPO法人福岡ビルストック研究会

「日本初：民間RC集合住宅（戦後）の国登録有形文化財」に挑戦

冷泉荘：国登録有形文化財フォーラム
（「戦後RC 造民間集合住宅として全国初の登録の答申」報告会）

2024年8月10日（土）

- ●《第一部》14:30～15:10 見学会
- ●《第二部》15:30～18:00 フォーラム

[参加費]　無料

[参加方法]
《第一部》会場のみ
《第二部》会場またはオンライン(zoom)

[会場]：リノベーションミュージアム冷泉荘)

[申込方法]　申込は以下のURLもしくはQRコードよりお申し込みください。
https://sr2024-0810.peatix.com

《第一部》：14:30～15:10 会場開催　〈受付〉：冷泉荘１Ｆ（14:20）
『冷泉荘：国登録有形文化財フォーラム 一棟見学会』
〈定員〉：20名

《第二部》：15:30～18:00　会場・オンライン(Zoom配信)開催
『冷泉荘：国登録有形文化財フォーラム』
〈定員〉：40名
〈スケジュール〉
- ●15:30～15:50（20分） 開会の挨拶および活動報告
  「リノベーションミュージアム冷泉荘：取り組みの概要」
  ・吉原 勝己氏　（吉原住宅有限会社・(株)スペースRデザイン 代表取締役 /NPO法人福岡ビルストック研究会 理事長）
- ●15:50～16:35（45分）特別講演１
  「冷泉荘（旧八木アパート）の文化財としての評価」
  ・横田 竜兵 先生　（岡山大学 学術研究院環境生命自然科学学域 講師）
- ●16:45～17:30（45分）特別講演２
  「冷泉荘(旧八木アパート)のコンテクスト：その場所性と時代性」
  ・菊地 成朋 先生（九州大学名誉教授・特任研究者/NPO法人RAS研究会 理事長）
- ●17:30～17:45（15分）新たな試み報告
  「AI冷泉荘（AI REIZENSOU）さん」初出演
- ●17:45～18:00（15分）本日のまとめ

●主催：NPO法人福岡ビルストック研究会・吉原住宅有限会社・（株）スペースRデザイン・
オーナー井戸端ミーティング・地域未来創造大学校 吉原研究室

(C) 2024, NPO法人福岡ビルストック研究会

福岡における経年物件再生実績

52棟・平均築年数44年・平均稼働率98.2%

(C) 2024, NPO法人福岡ビルストック研究会

さぁ、DIYリノベの旅へ！

今年で10年目を迎えるDIYリノベWEEKは、「遊休不動産をまちの景観やまちの拠点として熟成させたい、それがまちの活性化にも寄与するはず」という想いのもと、お互いに勉強し現場の情報交換をしながら、それぞれの地域において手探りでひと・まち・社会を巻き込み「DIYリノベ」を実践してきた結果、ローカルな各まちの背景・特徴を活かした独自の成果を生み出してきました。

今年は福岡県・熊本県・鹿児島県・長崎県・長野県の全22組のチームがつながり、活動を発信します。時代が変わりつつある今、これまでの活動と、自分たちのまちの未来を見据えたこれからの取り組みをぜひみなさんに見ていただき、今だからこそできる新たな交流と学びを深めたいと思います。

九州DIYリノベWEEK　25事業体一覧

不動産オーナー	吉原住宅(有)／代表取締役　吉原勝己	実践と経験の提供（福岡県福岡市担当）
不動産再生コンサル	（株）スペースRデザイン／同上	実践と経験の提供（福岡県福岡市担当）
不動産オーナー	ビンテージのまち(株)／同上	実践と経験の提供（団地担当）
まちづくり会社	半田満／合同会社H&A brothers代表社員	実践と経験の提供（福岡県久留米市担当）
まちづくり会社	半田啓祐／合同会社H&A brothers業務執行社員	実践と経験の提供（福岡県久留米市担当）
まちづくり会社	阿部昭彦／（一社）SDGs未来ラボ代表理事	実践と経験の提供（福岡県柳川市担当）
まちづくり会社	冨山博史／大牟田ビンテージのまち(株)代表取締役	実践と経験の提供（福岡県大牟田市担当）
不動産オーナー	吉浦隆紀／(有)吉浦ビル代表取締役	実践と経験の提供（福岡県福岡市･大牟田市担当）
起業家	鎌田浩嗣／（一社）遊休知美代表理事	実践と経験の提供（福岡県太宰府市担当）
NPO職員	中島宏典／NPO法人八女空き家再生スイッチ理事	実践と経験の提供（福岡県八女市担当）
病院長	中村光成／（一社）のあそびlabo代表理事	実践と経験の提供（熊本県荒尾市担当）
元消防士	徳永伸介／（一財）くまもとSDGｓ推進財団 代表理事	実践と経験の提供（熊本県玉名郡担当）
建築士	村田明彦／(株)村田建築設計事務所代表	実践と経験の提供（熊本県玉名市担当）
まちづくり会社	須部貴之／（株）KISYABAREE代表取締役	実践と経験の提供（鹿児島県鹿児島市担当）
建築士	川畠康文／（株）大隅家守者代表取締役	実践と経験の提供（鹿児島県鹿屋市担当）
コミュニティ大工	加藤潤／NPO法人頴娃おこそ会副理事長	実践と経験の提供（鹿児島市南九州市頴娃町担当）
まちづくり会社	白水梨恵／（一社）横川kito代表理事	実践と経験の提供（鹿児島県霧島市担当）
実業家	脇黒丸一磨／DesignSpace代表取締役	実践と経験の提供（鹿児島県伊佐市担当）
宅建業	比佐野晧司／信和物産（株）代表取締役	実践と経験の提供（岩手県石巻市担当）
まちづくり会社	渡邊享子／（株）巻組代表取締役	実践と経験の提供（岩手県石巻市担当）
看板業	石黒ちとせ／(株)アドインクロ代表取締役	実践と経験の提供（長野県長野市担当）
ゲストハウス経営	野北智之／コミュニティスペース「まるねと」オーナー	実践と経験の提供（福岡県糸島市担当）
不動産オーナー	井上美恵子／賃貸住宅「松葉ビレッジ」オーナー	実践と経験の提供（福岡県久留米市担当）
大学講師	鄭一止／熊本県立大学居住環境学専攻准教授	実践と経験の提供（熊本県熊本市担当）
大学講師	安武敦子／長崎大学大学院工学研究科教授	実践と経験の提供（長崎県長崎市担当）

九州DIYリノベWEEKがまちに与えた影響〈2014年11月(開始年)ー2023年9月〉

参加チーム	地域	活用した遊休不動産（棟）	起業者（人）	新規雇用者（人）	移住者（組）	設立した民間まちづくり組織（組）
吉原住宅スペースRデザイン	福岡県福岡市	50	Many	—	Many	1
吉浦ビル	福岡県福岡市	8	34	13	1	5
まるみと	福岡県糸島市	1	1	—	—	1
H&A brothers	福岡県久留米市	12	14	16	Many	2
松葉ビレッジ	福岡県久留米市	4	5	2	4	1
コーポ江戸屋敷	福岡県久留米市	1	8	—	6	1
柳川インバクツ	福岡県柳川市	8	9	—	6	2
大牟田ビンテージのまち株式会社	福岡県大牟田市	12	9	23	4	1
のあそびlabo	熊本県荒尾市	2	7	2	—	1
ながすヨダレ会	熊本県玉名郡長洲町	7	8	—	—	4
たまなしリノベプロジェクト	熊本県玉名市	3	15	2	—	1
空地空家をそだてるプロジェクト@熊本	熊本県熊本市	6	2	2	—	—
鹿児島DIYリノベ実行委員会	鹿児島県鹿児島市	13	17	38	4	2
伊佐てぃーむ。	鹿児島県伊佐市	112	1	35	—	—
一般社団法人 横川kito	鹿児島県霧島市	5	4	1	5	2
大隅家守舎	鹿児島県鹿屋市	1	7	8	3	1
NPO法人 頴娃おこそ会	鹿児島県南九州市頴娃町	12	11	16	19	5
長崎ビンテージビルヂング愛好会(魚の町部会)	長崎県長崎市	3	—	—	—	1
アドイシグロ	長野県長野市	4	2	9	—	1
合 計		264棟	154人	167人	52組	32組

※DIYリノベWEEK 2023 チームへのヒアリングによる(2023.9)

不動産アワード受賞による10の変化

1）新資料作成・SNS・プレスリリースによる、「取材・視察・講演」の機会創出

UR都市再生機構
西日本支社セミナー

全宅連「RENOVATION2015－2023」

TVQ
人気経済番組
「ぐっ！ジョブ」
より

久留米市長室より
テレビ取材

神戸芸術工科大学 学長 松村 秀一先生ご一同による視察と、視察レポート

(C) 2024, NPO法人福岡ビルストック研究会

2）「4市町長へのアワード受賞報告」による、地元での活動認知度向上

福岡県大牟田市長 受賞報告より

熊本県玉名市長 受賞報告より

福岡県久留米市長 受賞報告より

空き家など活用で地域づくり貢献

「不動産業」大賞を受賞

NPO 福岡ビルストック研究会

「地域価値を共創する不動産業アワード」大賞の表彰状を手にする福岡ビルストック研究会の吉原理事長（中央）ら

福岡市のNPO法人「福岡ビルストック研究会」が、空き家などの遊休不動産の活用を後押しするフォーラムを開き、各地の空き家活用事例をBOOKで紹介し、視察も企画した。

研究会は2006年に設立。14年から毎年11月に大牟田市などでフォーラムを開き、各地で遊休不動産を再活用した店舗開店や起業を進めた。大牟田市のまちづくり会社「大牟田ビンテージまち」はJR・西鉄大牟田駅西口の廃車になった路面電車を改装し、カフェを開いた。

年までに計約6000人が参加。参加者は各地で遊休不動産を再活用した店舗開店や起業を進めた。大牟田市のまちづくり会社「大牟田ビンテージまち」はJR・西鉄大牟田駅西口の廃車になった路面電車を改装し、カフェを開いた。

福岡市城南区の吉浦ビルは、大牟田市吉町の美容室跡をインターン学生のDIYにより貸し事務所に改変した。

研究会の構築では、フォーラム参加者が各地で計264軒の遊休不動産を再活用し、154人の起業につながり、167人の新規雇用を生んだ。

アワードは22年度に始まった。2回目の今回は36件の応募があり、研究会の取り組みが「起業家養成、関係人口増大、社会課題解決に貢献している」と大賞に選ばれた。研究会の吉原勝己理事長（62）は「思わぬ受賞でありがたい。空き家活用は大きなお金を動かすことなく広げていける」と受賞を喜んだ。【降旗英峰】

毎日新聞 2024/5/16 より

(C) 2024, NPO法人福岡ビルストック研究会

3）近接エリア合同勉強会から始まる、行政区を超えた連携活動のスタート
熊本県玉名市・荒尾市・合志市・長洲町・福岡県大牟田市

九州DIYリノベウィーク地域間連携による新組織

『 有明沿岸+市民アライアンス 』

目的：

- 少子高齢化・人口減少で、さらにリソースが限られる中、各地域の強みを生かし、相互に協力し、バックアップし、活動の質を高め、底上げを図る。

- ヒト・モノ・カネなど、地域資源の地域間共有・流動性を高め、行政区を越えた連携を加速。

・他地域からの資本一辺倒の利活用から、空き家＝地域資源を守り、『想いのある』空き家の利活用で、『地域価値を共創・まもる』活動を目指す

2024年9月29日（日）第1回キックオフシンポジウム

【参加団体】　　顧問：NPO法人福岡ビルストック研究会　吉原

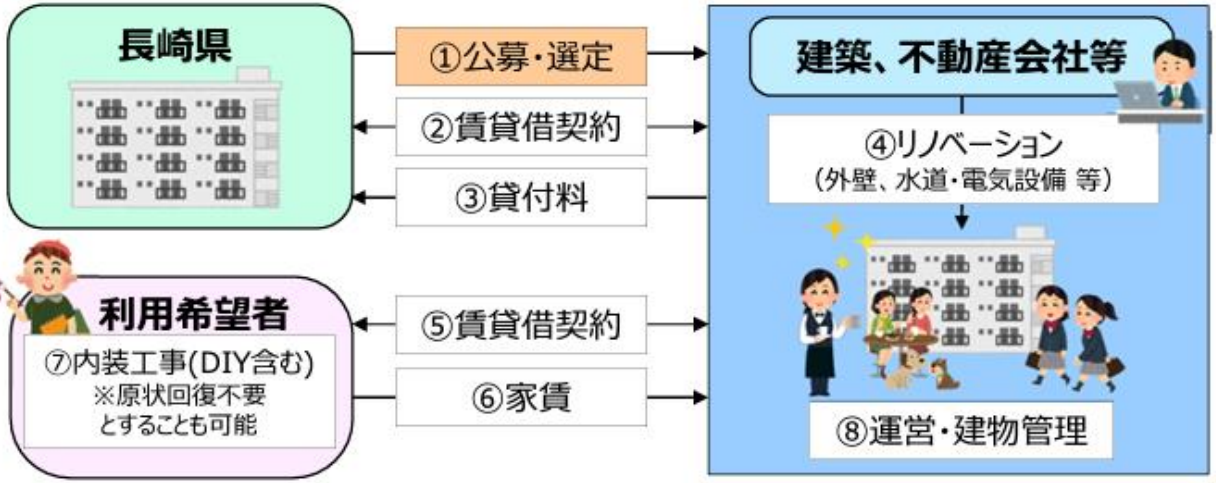
県名	市町名	団体名･代表者
福岡県	大牟田市	大牟田ビンテージのマチ株式会社 冨山
熊本県	荒尾市	一般社団法人のあそびlabo　中村
	玉名市	株式会社村田建築設計所 村田 一般社団法人higocolor 上平
	合志市	株式会社グランド・デザインアドバイザーズ上田
	長洲町	ながすヨダレ会　徳永

(C) 2024, NPO法人福岡ビルストック研究会

4）アワードのエネルギー注入による活動の活性化

旧県営魚の町団地活用プロジェクト

現在使われていない旧魚の町団地を、公募で選定された事業者に有償で貸し出し、事業者が自ら考える再生コンセプトや建物の現状に応じて改修し、利用希望者等に転貸を行う、空きストックを有効活用することで、県内の空き家活用の先導的なモデルとし、選ばれるまちの実現と人口減少対策に対応できる持続可能な地域を目指す。



<ビンテージ感のある建物再生のイメージ>

リノベーションミュージアム冷泉荘
（福岡市博多区）

年度	事業スケジュール（案）
R4	サウンディング型市場調査（利用者・事業者向け） ◎現場見学会(10/15) ◎サウンディング（11/17-19） ◎ﾄﾗｲｱﾙｻｳﾝﾃﾞｨﾝｸﾞ（3/18-27）
R5	サウンディング（事業者向け） ◎結果の公表（7/5） ◎サウンディング（11月） 公募型プロポーザル ◎事業者公募・選定（2-3月）
R6	◎賃貸借契約（4月） リノベーション 利用者の入居開始 ビンテージな建物を利活用する機運の醸成

旧魚の町団地（４８型）

所在地：長崎市魚の町
敷地面積： 938.71㎡
延床面積：1,259.43㎡
容積率：134%
構造：ＲＣ造４階建て
棟・住戸数：１棟（24戸）
１戸面積：40.0㎡
竣工年：S24年（築73年）
S53年 浴室棟増築
用途地域：商業地域

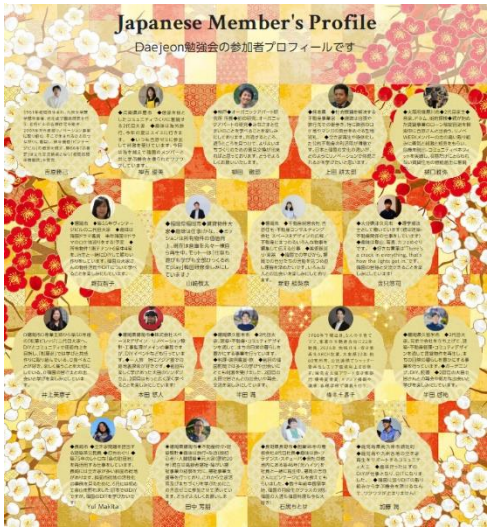
(C) 2024, NPO法人福岡ビルストック研究会

5）不動産アワードがきっかけとなった
「不動産アワード大賞受賞記念 韓国 DIT（Do It Together）まちづくりシンポジウム」
国立忠南大学 建築学との共同企画

2024年8月 DITまちづくりセミナー Daegeon
国際不動産オーナースクール プログラム

2024年1月 日韓まちづくりシンポジウム Daegeon

DITまちづくりセミナー Daegeon（2024.8.27～9.1）
日韓 不動産オーナースクール 私節団18名



(C) 2024, NPO法人福岡ビルストック研究会

6）不動産アワードがきっかけとなった
「リノベWEEK2024 全員集合シンポジウム 11/9（土） @福岡県久留米市」
第1・2回 不動産アワード大賞受賞者コラボレーション基調講演（鎌倉×九州）

Schedule

13:30 — 開催あいさつ・リノベWEEK歴史紹介

【第一部】
13:40 — チーム活動 3分プレゼン／意見交換
14:45 — 「DIT TRIBE（韓国・大田）」活動プレゼン
15:10 — 第一部まとめ・休憩

【第二部】
15:30 — 『共感投資プラットフォーム「ハロー！ RENOVATION」で実現する、持続可能で豊かなまちづくり』
(株)エンジョイワークス 福田和則氏
16:20 — 意見交換
16:30 — 「特別講演」NPO法人福岡ビルストック研究会 吉原勝己氏
17:20 — 意見交換・全体のまとめ・ご案内
(18時終了予定)

(C) 2024, NPO法人福岡ビルストック研究会

7）WEEKメンバーから「大学講師」「セミナー講師」の輩出

【九州産業大学 建築都市工学部 不動産学 2024 プログラム】（全14回） 《総合講師》 吉原 勝己

《テーマ》『不動産“再生”学～事例から学ぶ、不動産再生による地域活性化のための講座』

〈第3講〉10月3日（木）＜ニュータイプ不動産プロフェッショナル＞
『不動産のプロフェッショナルとして、次世代のまちを創るひとたち』
- （株）フジ開発　代表取締役　上田 耕太郎 氏（熊本県合志市）
- （株）スペースRデザイン　本田 悠人 氏（福岡市）

〈第4講〉10月10日（木）＜都市の新たなイノベーション＞
『オンリーワンのチャレンジで、都市の新時代を創るひとたち』
- Design Space 合同会社　代表社員　脇黒丸 一磨 氏（鹿児島県伊佐市）

〈第5講〉10月17日（木）＜建築・再生から始まる新時代イノベーション＞
『不動産の建築・再生から、次世代不動産のビジョンと価値を創るひとたち』
- オモケンパーク　面木 健（おもきたけし）氏（熊本県熊本市）

〈第8講〉11月7日（木）＜組織の中から動かす不動産再生＞
『大組織の中から、新たな不動産再生のしくみを創りだすひとたち』
- 長崎県土木部住宅課　主任技師　牧田 悠依 氏（長崎県長崎市）

〈第9講〉11月14日（木）＜身近に動いている公民連携の実学＞
『新たな公民連携のタッグから、次世代のまちづくりを実現させるひとたち』
- （株）ＡＲＣＨ　代表取締役　橋本 千嘉子 氏（山口県下関市）

〈第10講〉11月21日（木）＜次世代職人時代の幕開け＞
『職人消滅可能性時代に、新たな職人の世界を創るひとたち』
- （株）まるのこラボ　代表取締役　コミュニティ大工　加藤 潤 氏（鹿児島県頴娃町）

〈第12講〉12月5日（木）＜愛ある賃貸が起こしたイノベーション＞
『愛ある賃貸経営から、新たなつながりの社会を創るひとたち』
- （株）H&A Brothers　半田 啓祐・半田 満 氏（福岡県久留米市）

(C) 2024, NPO法人福岡ビルストック研究会

全国の 不動産経営管理実務者 向けスクール

『次世代オーナー井戸端オープンセミナー月例会 vol.2』ご案内

サスティナブル不動産経営のプロを養成するための

次世代不動産経営 実務者養成カレッジ

参加申し込み先
吉原住宅HP内で
参加申し込み用
QRコード
随時掲載いたします

場のデザイン
共感不動産
コンセプトのデザイン
時間のデザイン
関係性のデザイン

「場のデザイン」研究編
目的別リノベーションの活用法を学ぶ

2023年11月~2024年3月

「まちづくりのための不動産経営実務者の養成」、そして「悩める大家から、事業を楽しむ不動産経営実務者への学び合いの場」をテーマに、これからの時代に適応できる次世代型不動産経営の勉強会を企画しての第II弾になります。このカレッジでは、不安の多い不動産業界において、賃貸・ビルオーナーはもちろん、これから不動産を使ってまちの未来を創る起業家に向けて、持続的な不動産経営を目指す事業家の養成をおこなうことを目的としています。毎回、「理論」と「実践」の連続による体感経験を積み上げて参りますので、可能な方は現地参加もご検討ください。

CHECK!
こんな方にオススメ
- まちづくりのために不動産経営実務者を目指す方
- 「経年不動産」に悩んでいる方
- 自分の不動産にどれくらいの「価値」があるかわからない方
- いつか「継がないといけない」不動産がある方
- 感覚でやってきた不動産経営に「論理的根拠」を持たせたい方
- 自分の不動産を、「まちの未来のために」に役立たせたい方
- 「悩める大家」から「事業を楽しむ不動産経営者」に変身したい方

「理論」と「実践」で学ぶ参加者が主役の全5講!

第1講 11月3日(金)・4日(土) リアル&ZOOM

サスティナブル不動産経営 フォーラム&シンポジウム

フォーラム 「リノベーションの歴史」から、「リノベーションの社会的意義と効用の多様性」を考える
11月3日(金) 12:00~16:00(ZOOM13:30~16:30)
講師:九州産業大学 建築都市工学部 信濃 康博 准教授
会場 福岡市「山王マンション」⇒「天神パークビル」
参加費 リアル¥3,000 Zoom¥3,000

シンポジウム 『九州DIYリノベWEEK2023全員集合シンポジウム』
11月4日(土) 13:30~17:30(ZOOM13:30~17:30)
●講師/リクルートSUUMO 池本洋一 編集長、国立忠南大学(韓国)建築学科 Yoon Zoosun 教授、WEEKメンバー22チーム
●会場 久留米市「石橋文化センター」
参加費 リアル¥2,000 Zoom¥2,000

第2講 12月9日(土)~12月10日(日) リアル&ZOOM
12月9日(土)14:00~12月10日(土)14:00まで
(ZOOM12月9日(土)14:00~16:30)
[津奈木町 共催] 1泊2日の合宿形式

「公共物件・ランドマーク物件のリノベーション」から、「まちを動かすリノベーションの社会的意義と効用」を考える

●講師/村田建築設計事務所 村田 明彦 一級建築士(熊本県玉名市)、大隅家守舎 川島 康文 一級建築士(鹿児島県鹿屋市)
●会場 津奈木町内 物件見学/意見交換会・交流会
町内公共物件に宿泊
参加費 リアル2日間¥12,000 Zoom¥3,000

第3講 1月27日(土)・28日(日) リアル&ZOOM

「次世代不動産経営のための、リアル リノベーション」を学ぶ ~コンセプト・予算・設計の視点から

1月27日(土) 13:00~17:30(ZOOM 13:00~15:45)
●講師/大阪公立大学 工学部建築学科 西野 雄一郎 先生、九州産業大学 建築都市工学部 信濃 康博 先生
●会場 大阪市/大阪公立大学講義室⇒住吉区「長居フラッツ」
参加費 リアル¥6,000 Zoom¥3,000

実践編 「オーガニックアパート」から、「住まい手の健康を守るためのリノベーションの社会的意義と効用」を考える
1月28日(日) 9:00~15:00(ZOOM 11:30~12:30)
●講師:吉原研究室 柳田 徹郎 研究員(兵庫県西宮市)
●会場 兵庫県西宮市・神戸市
参加費 リアル¥6,000 Zoom¥3,000

第4講 2月17日(土)・18日(日) リアル&ZOOM

「センスと限界予算のリノベーション」から、「まちに新たなリノベーション市場を生み出す社会的意義と効用」を考える

2月17日(金) 10:30~17:30(ZOOM 13:30~17:30)
●講師/建築・デザイン murata 代表 村田 仁 氏(福岡県大牟田市)、アドイシグロ 代表取締役社長 石黒 ちとせ 氏(長野県長野市)、スペースRデザイン 本田 悠人 氏(福岡県福岡市)、
●会場 福岡市/「山王マンション」見学⇒「清川ロータリープレイス」マルシェ体験⇒「天神パークビル」
参加費 リアル¥6,000 Zoom¥3,000

実践編 『柳川・大牟田エリア まちづくり現場視察研修』
2月18日(日) 9:00~15:00
●講師/阿部昭彦 氏(柳川市)、村田仁 氏(大牟田市)
●会場 福岡県柳川市・大牟田市(リアルのみ)
参加費 ¥6,000

第5講 3月9日(土)・10日(日) リアル&ZOOM

「古民家のリノベーション」から、「まちの空き家を次世代の資産へ昇華させるリノベーションの社会的意義と効用」を考える

3月9日(土) 11:00~17:30(ZOOM 13:30~17:30)
●講師/一般社団法人SDGs未来ラボ代表理事 阿部 昭彦 氏(福岡県柳川市)、糸島ゲストハウス前原宿ことのは代表 野北 智之 氏(福岡県糸島市)、㈱まるのこラボ 代表取締役 加藤 潤 氏(鹿児島県南九州市頴娃町)
●会場 福岡市/「山王マンション」見学⇒天神パークビル
参加費 リアル¥6,000 Zoom¥3,000

実践編 糸島エリア まちづくり現場視察研修
3月10日(日) 9:00~15:00
●講師:糸島ゲストハウス前原宿ことのは 代表 野北智之氏
●会場 福岡県糸島市
参加費 ¥6,000

メインレクチャラー

九州産業大学 建築都市工学部住居・インテリア学科 准教授
信濃 康博氏

nano Architects主宰。2003年に吉原勝己氏と「山王マンション」に出会い、それ以降「リノベーション文化」とは何かを社会の変化とともに考察し、「山王マンション」で作品として残してきた。2023年時点での「山王マンション」の現状と「リノベーション文化」をもとに、2023年のリノベーションデザインについて考察していく。

ナビゲーター

NPO法人 福岡ビルストック研究会 理事長
吉原 勝己氏

製薬会社から、経営難に陥った築古マンションを一族から引き継ぎ、リノベーションやDIYの分野を開拓しながらビル再生を次々に実施。古さを価値に変えた築65年「冷泉荘」は福岡市都市景観賞を受賞し、国内外より視察が絶えない。築100年のビル経営の技術開発を目指し設立したNPO法人福岡ビルストック研究会は、休眠不動産を再生するまちづくり活動に成長し、「九州DIYリノベWEEK」を主催し10年目となる。

(主催)NPO法人福岡ビルストック研究会 (併催)(一社)地域未来創造大学校・次世代まちづくりスクール 吉原研究室 第V期/次世代オーナー井戸端ミーティング オープンセミナー第II期 次世代不動産経営実務者養成カレッジ 第II期/山王R2023プロジェクト 実行委員会

主催 NPO法人福岡ビルストック研究会 福岡市中央区大名2丁目8-18 天神パークビル 吉原住宅有限会社内 Tel 092-721-5501

講師紹介

第1講 サスティナブル不動産経営フォーラム&シンポジウム

池本 洋一 氏
㈱リクルート SUUMO編集長
SUUMOリサーチセンター長

日本最大の利用者数、物件数の住宅ポータルサイトSUUMOの編集長。住宅マーケットのコメンテーター。テレビに年間10本以上出演、講演を年間80本。住宅政策の専門家として内閣府、国土交通省、経済産業省などの各種委員を歴任。本人も東京、京都、軽井沢、米国、最近では埼玉で1棟15室を建築するなど不動産の利活用、賃貸経営を行う。

Yoon Zoosun 氏
国立忠南大学(韓国)建築学科教授

中小ベンチャー企業部長官政策諮問委員。
2023ヴェネチア・ビエンナーレ国際建築展の韓国館作家。
東京大学都市工学科博士。
(前)国務総理室傘下建築空間研究院auri村再生センターセンター長。

第2講 公共物件・ランドマーク物件のリノベーションから、まちを動かすリノベーションの社会的意義と効用を考える

村田明彦 氏
株式会社村田建築設計事務所
代表取締役/1級建築士

子育てを機にUターンして故郷の玉名市にて設計事務所を開設。父が工務店、大学研究室が日本建築史学だったこともあり、日本の伝統建築技法を使った建築手法・デザインを現代的に表現・活用することをコンセプトに設計活動を行っている。また、地元高瀬町で、古い建物の修景保存によるまちづくり活動も継続して行っており、2016年吉原氏との出会い以降、DIYリノベーションの手法を使った、空き家の再生・利活用の設計マネージメントを行っている。

川島 康文 氏
大隅家守舎、
ユクサおおすみ海の学校 代表
/1級建築士

鹿児島県鹿屋市で建築と不動産を軸とし、心地よく、幸福度の高い暮らしをつくることを目指している。民間まちづくり会社「大隅家守舎」を設立し中心市街地の活性化にも従事。魅力的で人がつながる場をつくり、街の期待値を上げることを目指している。現在、鹿屋市立菅原小学校跡をリノベーションした観光拠点+宿泊施設「ユクサおおすみ海の学校」の代表を務めている。2019年地域資源リノベーション賞、2020年グッドデザイン賞受賞。

第3講 次世代不動産経営のための、リアル リノベーションを学ぶ ~コンセプト・予算・設計の視点から

西野 雄一郎 氏
大阪公立大学工学部建築学科
講師

建築設計に従事した後、福岡大学建築学科の助教を経て現職。「建築を使い続ける社会への転換を加速する」をミッションとし、「未来的であること」「ユニークであること」「開かれていること」を価値観として研究や実践に取り組んでいる。研究テーマは、リノベーション、DIY、ものづくり教育、プロセスデザインなど。2022年 日本建築学会奨励賞、2017年 日本建築家協会ゴールデンキューブアワード優秀賞など受賞。

柳田 徹郎 氏
オーガニックアパート研究所
研究員

カラダを気遣う方にとって「オーガニック野菜」という選択肢があるように、賃貸物件にも「オーガニックアパート」があるべきと考えその実現に取り組む。自らが化学物質過敏症患者であることから物件、工法の良しあしを体感的に判定できるほか、計測器を用いた定量評価も行い客観的な指標の策定に挑む。また、より安全な環境規制の施行によって「本質的な少子化対策・子育て支援」を目指す「環境規制特区」の構想についても検討を進める。

第4講 「センスと限界予算のリノベーション」から、「まちに新たなリノベーション市場を生み出す社会的意義と効用」を考える

村田 仁 氏
建築/
デザイン murata代表

福岡県と熊本県の県境に位置する元炭鉱町。父の左官業から仕事をはじめ、大工業も経験を積み3年ほど東京のイベント会社で造作工事を修得。その後、大牟田の飲食街で築古の物件を改装した店舗を多数手掛ける。近年では、荒尾市や長州町でDIYリノベの手法も取り入れながら、地域再生にもつながる築古物件改修も行う。

石黒 ちとせ 氏
㈱アドイシグロ
代表取締役社長
光ハイツ大家

長野県長野市生まれ。若い頃は塾講師等で生計を立てつつ中国大陸などでフラフラ過す。2006年から老舗看板屋アドイシグロの4代目社長。2013年から「長野ビンテージビルプロジェクト@光ハイツ」をスペースRデザインの指導の下、アドイシグロの新事業(ソーシャルビジネス)としてスタート。2023年から看板屋の未来の仕事を考えるラボとして、art&socialの発信拠点「ラボラトリオTuLuuga(ツルーガ)」をオープン。

本田 悠人 氏
㈱スペースRデザイン
工事・リノベーション課
デザイナー・
ディレクター

福岡県大牟田市出身。大学卒業後、ハウスメーカーで新築戸建のコーディネーター、現場監理として勤務。業務中に感じる新築への違和感から北九州リノベーションスクールで不動産事業とDIYの世界を体験。2016年、スペースRデザインへ入社し不動産再生企画、リノベーション設計、店舗設計、工事監理、大規模修繕工事などを行っている。賃貸という制限の中で、コストと仕上げのバランスを見出し、伝わることを大切にしている。

第5講 「古民家のリノベーション」から、「まちの空き家を次世代の資産へ昇華させるリノベーションの社会的意義と効用」を考える

阿部 昭彦 氏
一般社団法人
SDGs未来ラボ
代表理事

2014年に柳川市地域おこし協力隊として東京から移住。商店街活性化に取り組み築80年超の空き店舗をDIYリノベによって再生したコラボレーションスペース「KATARO base 32」をオープン。日替わりカフェやマルシェなどを通して、地域に新しいコミュニティを創出。洋菓子店Le Rond Point、えほん&スナックうずしおと続く柳川リノベの流れをつくる。現在は、推定築150年の巨大な古民家を地域の拠点とするDIYリノベプロジェクトを進行中。

野北 智之 氏
糸島ゲストハウス
前原宿ことのは代表

2016年から糸島市の中心・前原(まえばる)商店街にて、ゲストハウスを運営。シャッター商店街と化していたので、地域活性化のためにベンチを街角に設置し、カフェ歩き・飲み歩きイベントなどを開催し、新規出店者の内装DIYもみんなでボランティアお手伝い。そして毎月一回のお掃除も欠かさず行う。すると次々にユニークな出店者が現れる。地域の創造拠点としての商店街が復活!2023年より糸島の別の場所に「まるみと」という学びの場をDIYで作って、循環をテーマに「何かやりたい!」という人を後押しする活動を始める。

加藤 潤 氏
㈱まるのこラボ
代表取締役
NPO法人頴娃おこそ会
副理事長

埼玉県出身。大学卒業後、モービル石油㈱、住友林業㈱などを経て、2010年、41歳の時に鹿児島県南九州市頴娃町へ移住。妻とともに観光農園「タツノオトシゴハウス」を立ち上げ、地域、行政と連携し、観光地ではなかった頴娃を地域ぐるみで観光地に成長させる。石垣商店街を中心に、6年間で11軒の空き家を交流拠点や宿に再生し、頴娃に交流人口や移住者を呼び込む。2021年から"コミュニティ大工"を名乗り、九州各地で、空き家再生のハードからソフトまでを担う。

不動産アワード受賞による10の変化

1）新資料作成・SNS・プレスリリースによる、「取材・視察・講演」の機会創出

2）「4市町長へのアワード受賞報告」による、地元での活動認知度向上

3）近接エリア合同勉強会から始まる「有明沿岸+市民アライアンス」スタート
熊本県玉名市・荒尾市・合志市・長洲町・福岡県大牟田市

4）アワードの新たなエネルギー注入による
・冷泉荘チーム「日本初の民間RC集合住宅（戦後）の国登録有形文化財」へ挑戦
・長崎チーム「旧県営魚の町団地（戦後最古物件）活用プロジェクト」スタート

5）不動産アワードがきっかけとなった
「不動産アワード大賞受賞記念 韓国 Daejeon DIT まちづくりセミナー」
国立忠南大学建築学との共同企画

6）不動産アワードがきっかけとなった
「リノベWEEK2024 全員集合シンポジウム 11/9（土） @福岡県久留米市」
第1・2回 不動産アワード大賞受賞者コラボレーション基調講演（鎌倉×九州）

7）WEEKメンバーから「大学講師」「セミナー講師」の輩出

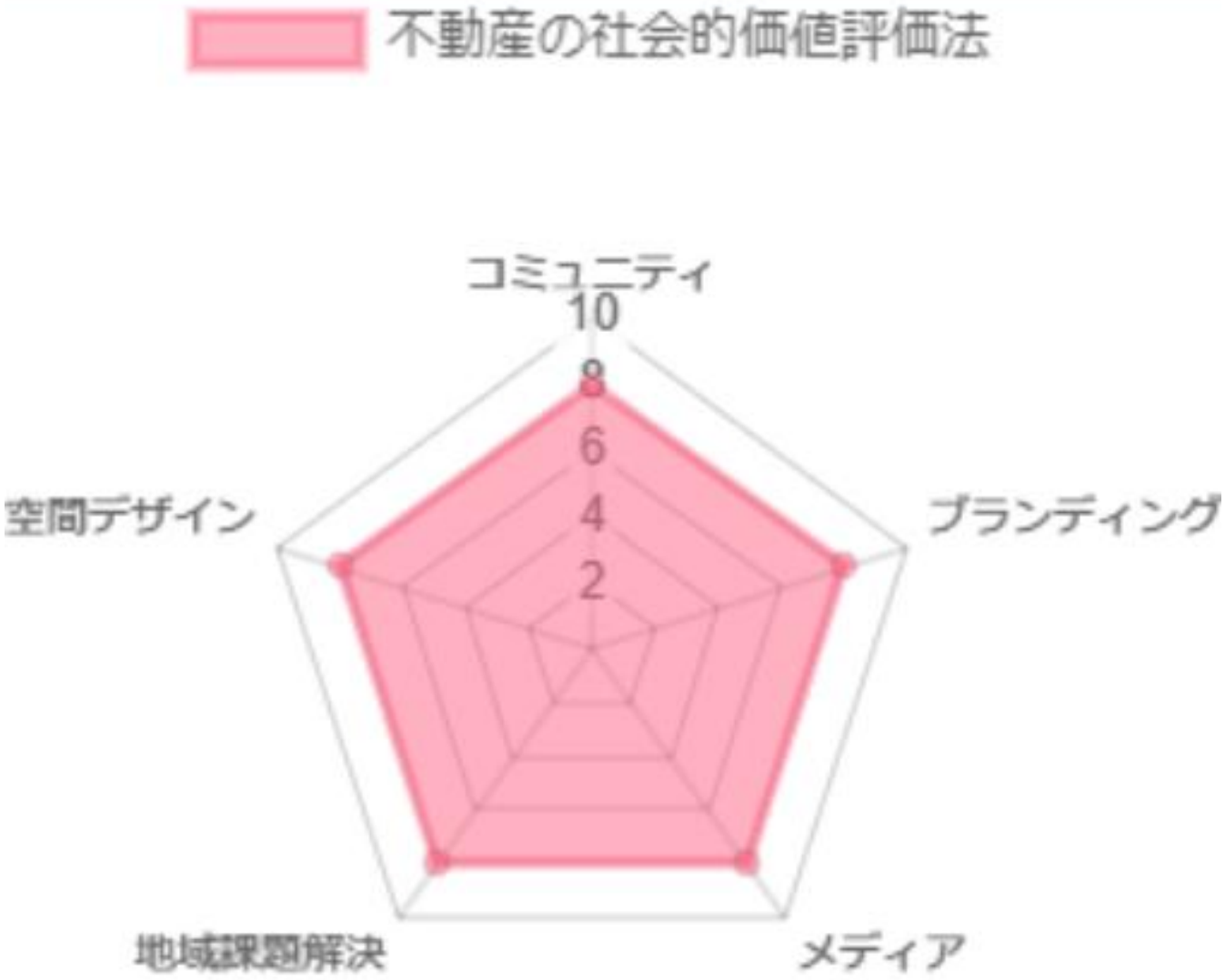
8）各チームの、活動遂行意識・研究意識・提言意識の高まり

9）新チームの加入：「山口県下関市」「熊本県合志市」チーム

10）今日のシンポジウムから始まる、未来への変化

(C) 2024, NPO法人福岡ビルストック研究会

不動産アワード受賞による10の変化（補足1）



(C) 2024, NPO法人福岡ビルストック研究会

不動産アワード受賞による10の変化（補足2）

不動産の社会的価値評価法【コミュニティ】

●自発性：多様な主体が地域の課題解決や暮らしの充実につながる取組みを自ら自発的に行うための、場づくりやしかけがなされているか？

●参加の機会：ビジョン形成や計画、実施などのプロセスについて、より多様な主体が参加したり、意見を述べたりできる機会が用意されているか？

●共創：性別や世代、専門分野などの違いを超えた、共創的な実践が生み出されているか？

●包摂性：多様な人たちが違いを認め合う関係を築くことができるように、マイノリティの人たちがエンパワメントされ、マジョリティの人たちの意識が変化するための、場づくりやしかけがなされているか？

●冗長性：コミュニティ内において、非単線的な変化が起こり、変化がさらなる変化を呼ぶダイナミズムを有しているか？

●工夫：コミュニティデザインの文脈における、場づくりやしかけについて、新規性や独自性は認められるか

●居場所：場やコミュニティが新たな居場所としての機能を果たしているか？

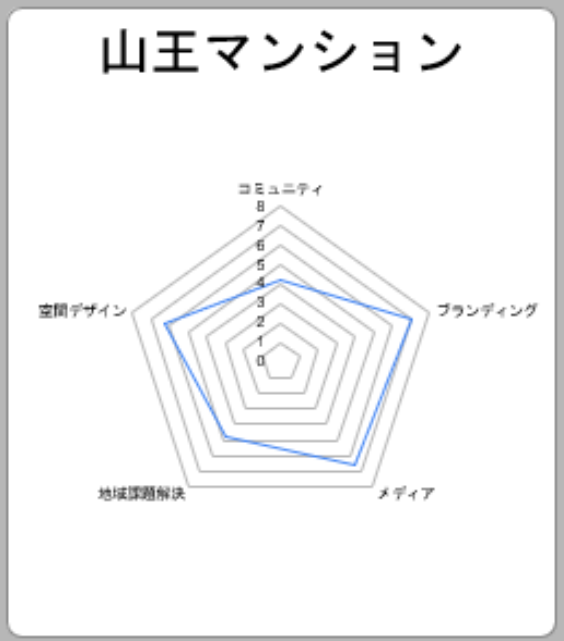
●新規性：従来の会社や家族にとらわれない、新たなコミュニティの可能性を提示しているか？

●持続性：経済性と社会性をバランスさせながら、持続性が担保されているか？

●波及効果：「活動」の成果やプロセスが、多様な領域に対してポジティブな影響を与えるものか？

(C) 2024, NPO法人福岡ビルストック研究会

不動産アワード受賞による10の変化（補足3）



(C) 2024, NPO法人福岡ビルストック研究会

座談会

地域価値共創の実践者と共に考える：
一歩踏み出すために何が必要か

モデレーター兼パネリスト
株式会社リクルートSUUMO 編集長 池本 洋一 様

パネリスト
株式会社まちづクリエイティブ 代表取締役 寺井 元一 様
一般社団法人熊本県賃貸住宅経営者協会 事務局長 大久保 秀洋 様
ビーローカル・パートナーズ　加藤 寛之 様

自己紹介

転載
2次利用不
可

池本 洋一（52歳） SUUMO編集長・SUUMOリサーチセンター長

両親が注文住宅を建築中に工務店が倒産。その不条理を話していたらリクルートに内定。住宅業界は嫌いなのでそれ以外でと希望を出したのに配属通知は「住宅情報編集部」。**人事にクレーム電話すると「君みたいな経験をした人がこの領域には必要」**と諭される。
ＳＵＵＭＯ編集長を約１０年。現在はＳＵＵＭＯリサーチセンター長を兼任。
住宅評論家として、テレビ、新聞等にも出演。

◆略歴

1972年　滋賀県甲賀郡生まれ。
1995年　上智大学新聞学科卒。株式会社リクルート入社。住宅情報編集部配属
2003年　住宅部門で年間MVPの特権で英国レッチワース・ドイツフライブルグ視察
2008年　住宅情報タウンズ全国50版の編集長
2011年　SUUMO編集長
2014年　国交省　既存住宅市場活性化ラウンドテーブル、他多数の委員を歴任
2019年　SUUMOリサーチセンター長を兼任

(C) Recruit Co.,Ltd. All rights reserved.

省庁の委員会に参加　専門家として意見

内閣官房	まちひとしごと創生本部　「日本版CCRC」構想有識者会議委員 同「生涯活躍の街」構想有識者会議委員 同　高校生の地域留学推進のための高校魅力化支援事業協力者会議委員
国土交通省	住生活リテラシー・プラットフォーム協議会 住宅ストック維持・向上促進事業 次世代住宅プロジェクト **長期優良住宅認定基準の見直しに関する検討会** 住宅税制のＥＢＰＭ（Evidence Based Policy Making）に関する有識者会議 **住宅の省エネ性能の光熱費表示検討委員会**
環境省	**賃貸住宅における省CO2**促進モデル事業　評価委員 COOL CHOICE推進チーム 委員
経済産業省	**ＺＥＨロードマップフォローアップ委員**
東京都	東京都エコビルダーズアワード

(C) Recruit Co.,Ltd. All rights reserved.

住まいや街の評論家としてのメディア出演

転載
2次利用不可

ＮＨＫスペシャル	ヒルナンデス
おはよう日本	すまたん　ZIP！
あさイチ	ホンマでっか！ＴＶ
ニュースウォッチ９	マツコの知らない世界
ワールドビジネスサテライト	幸せボンビーガール
羽鳥慎一モーニングショー	スクール革命
めざましテレビ	Newspicks　OFFRECO

(C) Recruit Co.,Ltd. All rights reserved.

組織／代表者 概要

株式会社まちづクリエイティブ

設立　2010年5月
本社　千葉県松戸市
役員　寺井元一（代表）／小田雄太

自立的な地域活性をデザインするまちづくり会社。ターゲット地域を絞り込んで歴史文脈に根差したエリアブランディングを構築し、クリエイティブ人材の誘致や起業支援・事業創出・空家利活用・企業連携などにまたがる総合的なエリアマネジメントを提供している

NPO法人KOMPOSITION

設立　2002年11月
本社　東京都渋谷区（松戸市への移転処理中）
役員　寺井元一（代表）／駒崎弘樹／西本千尋

千葉県指定の居住指定法人としてシングルマザーや外国籍者など生活に困難を抱える方のコーディネート業務を軸に、住居提供と自立支援のプログラムを行っている

寺井 元一

1977年、兵庫県生。渋谷で公共空間を活用した芸術・スポーツの支援事業で起業後、自治区創出を目指してまちづくり領域で2回目の起業

MAD City概要

MAD City

松戸駅前の半径500mでの民間まちづくりPJ。「クリエイティブな自治区」をコンセプトに人材集積を推進。2010年以来、自社の単独収支で維持され成果を蓄積している。

- **誘致人数　748人**
- **入居契約数　417件**
- **再生建物数　52軒**
- **事業契約率　41.5%**

ビジョン：自治区とまちづくり

描いているまちの未来像は「自治区」。インディアンに由来するアメリカのイロコイ連邦、デンマークの首都コペンハーゲンのクリスチャニアなど、海外には様々な自治区が存在する。いずれも文化と経済の自立性を有する特徴があり、独自の法律等を備えている。近年ではサーキュラーエコノミーの潮流をうけた欧米における環境再生型の都市開発に影響を与えて発展しており、今後は日本国内のまちづくりにも大きく影響すると考えて、弊社は研究と実践を率先している。

クリスチャニアは1970年代に軍用地跡に建国され、人口1000人弱。独自の国家や国旗を備え、4輪車使用の禁止、ソフトドラッグ使用のOKなど独自の法律でも知られる。現在は国内3位の観光地でもある。

デ・クーベルはアムステルダムの造船所跡地の開発事例。環境再生と資本調達を両立させた先進的な開発として知られる。ホテル新築の一方で残置の古材や船を活用するなどが共存している。

MAD City：独自のエリアマネジメント実践

創業からの約15年で、地元行政や地域住民・新住民をはじめ多様な関係者とのより持続的な関係を模索し、3回に渡るピボットを行いながら民間のベンチャー事業体によるエリアマネジメントを模索・実践してきた。

第1期（2010～2014） コミュニティ重視	
ターゲット	アーティスト層
事業	アートプロジェクト 地域インターン事務局
体制	町内会自治会との連携
財源	補助金・負担金 文化庁予算

第2期（2015～2019） アソシエーション重視	
ターゲット	クリエイター層
事業	マーケット・フェスなど社会実験イベント
体制	サブリース入居者との連携
財源	リノベーション・イベント制作等の売上

第3期（2020～現在） エリアブランディング重視	
ターゲット	ママ層・マイノリティ層
事業	プレーヤーとのレベニューシェア協働事業 福祉事業
体制	入居者に留まらない地域人材
財源	協働事業収入 人材育成・政策支援の売上

通期での取組
不動産サブリース事業

バリュー：アソシエーションデザイン

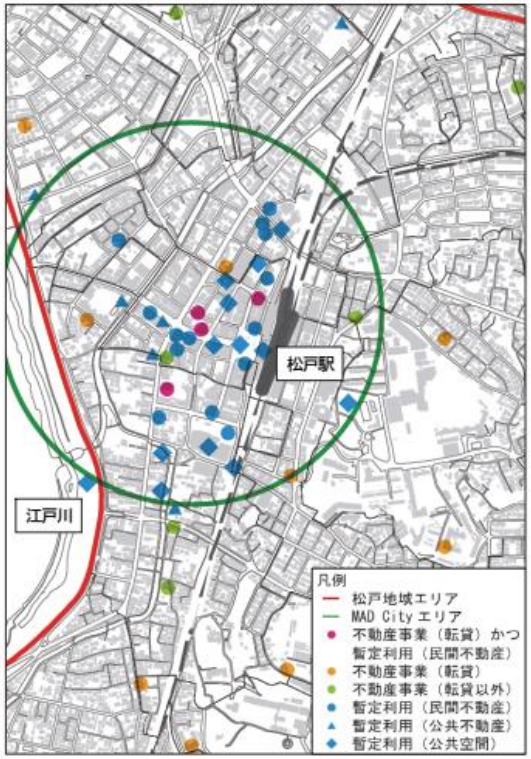
日本社会の伝統的な共同体「村」など、コミュニティは同調圧力の機能でフリーライダーの防止策として機能し、祭礼行事や地域独自の文化を保ってきた。他方で地域活性に必要な新規性や独創性・開放的な座組を阻害することから、弊社では新たな人と人の関わり方としてアソシエーションに着目し、関係者の主体性を引き出して伸ばす「一人一人の可能性を最大化」することを目指している。

河川氾濫を防ぐための土嚢積みをはじめ、コミュニティ活動は古来から防犯や防災と強く結びつき成員の権益を守るが、新規の企画や事業には向かない。

ワークショップは合意形成の手段に使われる側面もあるが、本質は新たなアイデアや事業の創出を期待されており、アソシエーションデザインと強く結びつく。

外部的評価・成果

東京大学・中島氏の論文では、行政および民間ディベが対応しづらい社会課題領域で、MAD Cityが創出した小規模事業による多くの成果の出現が示された。



MAD Cityの小規模事業／評価項目と結果

持続性評価			市街地再生評価の視点	事業主体		
テーマ	項目	具体指標の例	松戸地域の目標・課題	目標取組み	評価の視点	評価結果
経済	地域経済	人口	少子高齢化・人口減少への対応	移住促進	入居者数	+186人：+271人（松戸地域）
	財政基盤力	人口あたりの地方税収入	人口動態に伴う税収減	移住促進	入居者数（生産年齢人口）	+164人：−236人（松戸地域）
	ビジネス	起業数	企業誘致	クリエイティブクラス誘致	クリエイティブクラスの数	+68人：+80人（松戸市）
	雇用	失業率	雇用の創出	協働事業による起業支援	委託事業者数・種類	13人、11種類
社会	社会的包摂	家賃水準	−	空き家利活用	家賃水準	4.85万円：14.96万円（松戸市平均月収の1/3）
	安全性	防犯・防災に関する取組みの有無	災害や犯罪に強いまち	MALPでの防犯訓練	防犯・防災に関する取組みの有無	過去での活動実施に留まる
	市民参加	市民意見の聴取・参加機会の有無	計画策定における積極的な意見聴取	−	−	-
	社会的ネットワーク	既存コミュニティの継承の取組みの有無	新しい多彩な市民活動・文化活動/地域コミュニティの維持・強化	MMKの立上げ	MMKの活動状況	MMKの加入町会数が11→8に減少
	文化遺産	文化・自然遺産の活用取組	なつかしさと憩いを感じる自然と文化の	公共空間	歴史的建物や公共空間の活	取扱い不動産に古民家1棟/過去に河川敷

メソッド：エリアブランディング

歴史文脈や上位計画のリサーチと、現在の「街」「店」「人」に焦点をあてた独自のフィールドワーク、独自のインタビュー手法を組み合わせ、仮説検証を繰り返して対象エリアのアイデンティティ形成とリジェネラティブな成長戦略を描く手法。地元住民との合意形成にも好影響を与えながら、リビングラボや社会実験と連動させることで開発事業における持続的なエリアマネジメントを実現する。

エリアの戦略的なビジョン・コンセプトの策定

特定のターゲット層の策定

地域人材およびコンテンツの誘致

人材レイヤーの把握

エリアマネジメントの実装

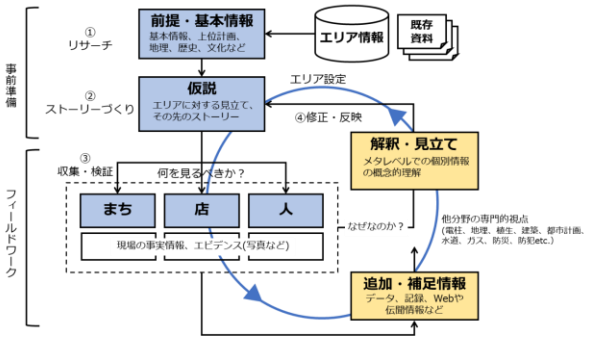
事業の創出

推進体制の組成

自立財源の確保

行政・エリア関連企業との連携

エリアブランディングの全体像



エリアブランディング：他地域との関わり

エリアブランディングの知見をもとに、開発初期のリサーチに基づくビジョン策定、事業・体制の構築および社会実験といったソフト領域を担当する都市再生のコンサルティングを提供している。

MAD City：事例の全体像

不動産の利活用を通期の事業にしながら、集まる地域プレーヤーとの対話・連携のなかで、まちづくり・エリアマネジメントに資する企画性を盛り込んだ新たな手法を開発し、まちづくり支援事業の新モデルを数多く展開してきた。

ビジネス領域	不動産領域	アート領域	施設/プログラム	福祉領域
地域プレーヤーとのとの協業アソシエーション	段階型の人材誘致（DIY賃貸サブリース）	アーティスト協働ビジネスの開発	まちづくり型リビングラボ	福祉プラットフォーム（居住支援法人）
マイクロ商店街（Mism／松戸ネオ商店会）	住居兼店舗化支援	松戸まちづくり会議／アートを契機に地元組織組成	社会実験イベントディレクション	福祉型起業支援
地域の老舗店舗再生コンサル	店舗シェアリング化支援	PARADISE AIR／アーティストインレジデンス開設	リジェネラティブデザイン	
企業コラボレーションプロデュース	共同開発型サブリース		自社スペース活用「松戸shareBASE/FANCLUB」	

地域プレーヤーとの協業

MAD Cityの不動産契約をきっかけに集った人材と、不動産契約のみにとどまらないビジネス契約を締結。相手の事業に合わせ、レベニューシェアや業務委託、案件紹介などの形態で協業し、クラフトビール・飲食店・工務店・デザイン・イベント制作など、単なるまちづくり会社の領域を超えた多様な事業を実現してきた。また、地域プレーヤー間の営業支援も行い、緩やかな経済圏を作っている。

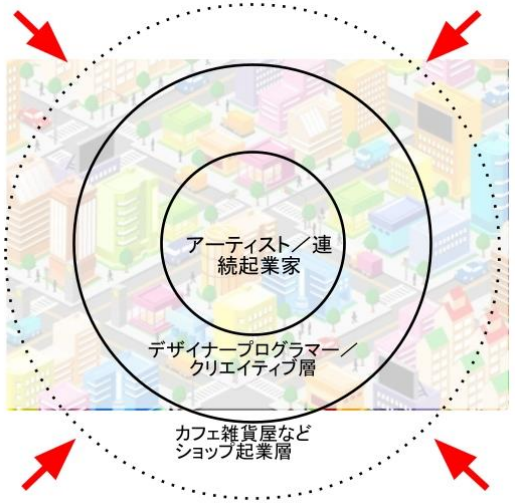
松戸ビールは物件の転貸と工務店紹介により醸造所兼タップルームを開設。コロナ禍以降にデザインや営業支援を含めたレベニューシェアで共同事業化。

モノに限らず、月○時間などと定めた人的リソース買上の契約事例もある。写真は副業のフリーファシリテーターとして複数のMAD City事業に協力いただいている臼井氏（ミミクリデザイン）。

DIY可能物件 / 段階的誘致によるエリア創造

業界でも早期（2011年）に、自由な改装が可能なDIY物件の貸出を開始、物件の利活用を兼ねた人材集積を実現してきた。また、当社がクライアントとなることで、主体性が高い起業家や芸術家を初期の誘致ターゲットに設定。段階を踏んで商業性の高い人材を呼び込む誘致モデルや、従来の金銭与信ではなく活動企画や実績資料による「能力与信」を行うなど、独自の手法を実践的に開発してきた。

初期に入居した、空間デザインに長けた建築家や職人の協力体制により、多数の改装がなされてきた。改装の多くはDIYによりごく低予算で実現している。



クリエイティブシティの議論を元に、自然発生的に人材が集積するエリアを実現する方法論を実践。ジェントリフィケーション（エリアの活性化による地価上昇）対策としても機能させている。

アーティストとの協働ビジネス

芸術家マインドの高い地域プレーヤーと期限付プロジェクトでの協働に取り組んでいる。初期投資とランニングコスト（不動産賃料）を負担することで、芸術家にメリットを提供している。プロジェクト終了時に支出過多の場合は芸術作品の提供で埋め合わせる形態により、意欲的な取組をサポートしつつ、リターンとして有望な芸術家の初期の作品を確保できるモデルを構築してきた。

NY生活を経て日本で活動するtaka konoとは、NY郊外での事例をもとに、既存のホワイトキューブと対照的なオフサイト型ギャラリー「mcg21xoxo」を運営した。

事務所貸出しているアパレルブランド「PERMINUTE」半澤氏には、セカンドブランド立ち上げに協力し、展示販売会を兼ねた「まちツアー」を行っている。

まちづくり型リビングラボ

官民に市民や消費者を交えた企画開発の場である「リビングラボ」をまちづくりに転用し、行政・企業・大学・地域プレーヤーによる取組を実施。
具体的には、松戸市の公共施設に関する新規事業として、空間活用のためのソフト事業、改修などのハード事業の双方に携わり、周辺地域の再開発事業への連携を進めている。行政の部署横断や若手育成の場としても機能している。

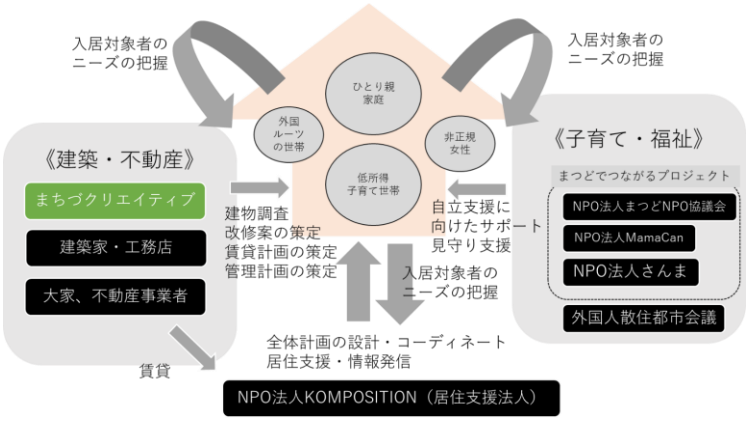
30年近くハード更新を行わず、稼働率に課題のある松戸市文化ホールで、公共施設に知見が深い渡和由氏・中山英之氏などをゲストに迎え、官民連携の研究会を開催してきた。

文化施設の縛りもあり新たな活用が検討されてこなかった中、社会実験を展開し、「ZINEフェス」などの誘致を含めて、多様な取組が立ち上がりつつある。

福祉プラットフォーム／居住支援法人

自社の豊富な物件情報を元に、「居住支援法人」（住宅確保要配慮者の居住支援を行う）の指定を得た自社の関連団体（NPO法人KOMPOSITION）と協働。困難を抱えた入居者に対し、住宅確保にとどまらない生活支援を行っている。特に出産前や子育て中の女性、外国籍の方などに重きを置いたサービスを提供するため、松戸市および各種NPOとの連携を深めている。

能力与信を発展させた形で入居を受け入れるとともに、サブリースを活用した住居を提供。写真は民泊の営業日数規制の枠外を使った妊婦向けシェルター。



まちづ社からKOMPOSITIONを経由して福祉ケア付きの住居提供を実現。契約後も松戸市への生活保護の受給支援、地元NPO多数との連携でケアを行っている。

マイクロ商店街（Mism／松戸ネオ商店会）

「立地」によらず「スタイル」を切り口に繋がった、極小でアソシエーションの要素を取り入れた商店街。全長4mと日本最小ながらエリア内で人気の8店舗が加盟し、力強い回遊性を生み出している。従来のイベント・景品販促ではなく、他地域と連携した商品開発を行い、未来の成長を生む事業母体になっている。

赤線の僅か4mだが松戸市公式の商店街

会長の店舗は狭小ガストロノミーの人気店

商店街から1.2kmの範囲の飛び地に、「ism=主義」を同じくする会員店舗が散らばっている

住居兼店舗支援

出産後の女性など時間や場所の制約がある方でも事業を営みやすい不動産環境を提供。賃料を低減し、仕事と家事を効率的に行える「住居兼店舗」物件は、近年その価値が再評価されている。
「pikku kukka」では、住居と店舗を分離した賃貸契約を締結。店舗改装補助と保育園申請が両立できない問題を解決した。子育て層や小商い層のニーズや制度状況に合わせ、新たな住居兼店舗化の知見を蓄積している。

狭小かつ袋地の洋菓子店ながら、焼菓子やお茶、北欧風の内装が人気を博し、行列を作っている。短時間営業でも利益を出せるのは住居兼店舗ならではの特長。

かつて頻繁に見られた2階にオーナー住宅がある店舗。プライバシーの観点から店舗部分の活用が難しい現状にあるが、「住居兼店舗」自体のニーズは根強い。

松戸まちづくり会議／アートを契機に地元組織組成

松戸駅周辺19の自治会から自治会長・会員、さらに地域住民やアーティストが集った地域団体を設立、弊社は事務局を担当した。まちづくり活動において重要なファクターの一つである「地域コミュニティ」を「再生」させる手法をとってきた。当団体では、MAD Cityの初期コンセプトである「暮らしの芸術都市」を体現するため、道路や河川敷などの公共空間を有効に活用するイベントを行い、「芸術」面のアプローチから市の予算措置を得ることに成功した。

松戸駅近くの「高砂通り」で、道路占用許可を活用したイベントを開催。周辺店舗の出店、地域通貨の導入やパフォーマンスを行い、好評を得てきた。

かつて自治会単位で行われてきた「盆踊り」も、現在単独開催がしづらい。一方で、複数自治会による当団体では規模縮小せず毎年開催を可能としている。

引用：https://news.yahoo.co.jp/articles/5c5fce3c5b09a0f809700cc01385efbe74782dbf/images/000

社会実験イベントディレクション

自治体のハード整備に関するコンサルティングに携わる際、公共空間の利活用実験を行い、市民ニーズやその対策の有用性を調査することは不可欠である。従来のまちづくりでは、イベントへの集客人数や売上など短期的でわかりやすい指標が用いられてきたが、弊社のコンサルティングではより具体的で将来性のあるテーマを指標に設定、「失敗」も経て、有効な利活用の方策を検討している。

坂川の清流に恵まれた春雨橋周辺でのマーケット。当スペースの利用が少ないため、「折りたたみできる屋台」を導入し、複数日程の利用を模索した。

駅デッキでのクラフトビールフェス。電子決済のみ、フードメニューを厳選、トイレ不設置など、「はしご酒」＝周辺飲食店への周遊を促す仕組みを盛り込んだ。

福祉型起業支援

福祉的な役割を持つ事業も、独自のマネタイズ方法を確立することで、運営の原資を確保することが可能であり、人材やノウハウの共有によって事業者のサポートを行っている。放課後に無償で子どもの居場所を提供している「さくら広場」の運営費は、中高校生が運営するコーヒー豆販売サイト「Little One Frame」の売上を中心にまかなわれており、弊社ではファシリテーターやデザイナー、コーヒー店等を紹介することで、コーヒー豆開発をサポートした。

遊びや宿題など、小学生から高校生が児童館のように好き好きに利用しているさくら広場。サイドビジネスを活用することで、無償で利用できる環境を実現。

一定の技能を得ることでプロと遜色のない風味を出しやすいコーヒー豆は、味のみに着目せず、「ストーリー」を強みに販売を行いやすい商品の一つである。

地域の老舗店舗再生コンサル

地域の老舗店舗の新たなチャレンジを手助けすることで、まちの文化的価値や経済の再生にも関わっている。松戸でも一二を争う老舗店「葛西屋呉服店」は事業再構築補助金を活用してリニューアルに着手。弊社はベンチマーク先となる他店の視察等を行って新戦略策定のうえで、店舗設計の新鋭デザイナー、木造建築に長けた大工職人など、入居関係者でのチームを組成した。遊休空間のイベントスペース化をはじめ、全館のリニューアルをプロデュースを行った。

老舗ながらの日本庭園が一望できる応接間を整備、ポップアップストアの開催ができるように棚を敷設することで、応接や商談での貸出も可能となった。

スタジオとしても利用可能なスペース。店舗主催のほか、イベントを誘致予定。賃料による売上増と並行して、若年層の着物ニーズの喚起にも取り組む。

店舗シェアリング化支援

店舗を多数の事業者がシェア運営する際のリスクである「転転貸」など、不動産に関わる法的課題を解決することで、営業をサポートする体制を築いてきた。
店主が、松戸市と群馬県中之条町の2拠点での生活・飲食店営業に取り組む、「Tiny Kitchen & counter」では、当社顧問弁護士の協力により、既存の賃貸契約に抵触しない形で、4組のメンバーとのシェア営業を行っている。

当初、店主の古平氏不在時に、イベント的に行われてきたスポット営業。採算の目処が立つにつれ、月数回のレギュラーで営業を行うことが可能となった。

7 July, 2023

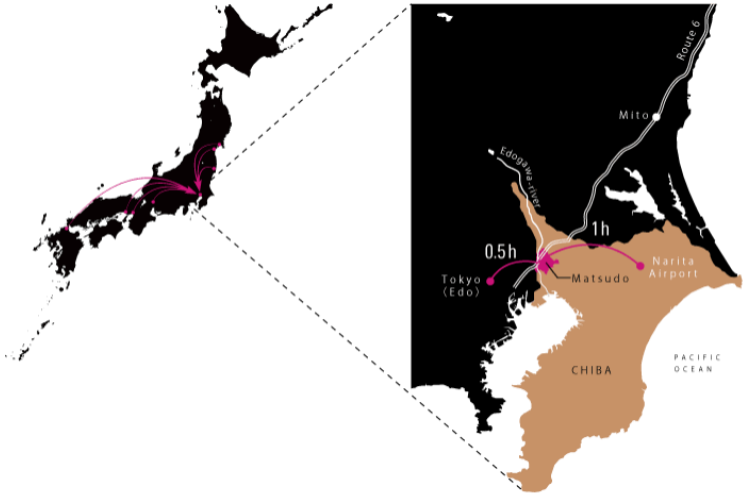
Sun	Mon	Tue	Wed	Thu	Fri	Sat
25	26	27	28	29	30	1
2	3	4	5	6	7 Dough maker 11:00/14:00	8 Dough maker 11:00/14:00
9	10	11	12	13	14 Dough maker 11:00/14:00	15 Dough maker 11:00/14:00
16 coco full kitchen 17:00/22:00	17	18	19	20	21 winenot? 16:00/22:00	22 little trip to paraiso 8:00/16:00 winenot? 17:00/22:00
23 winenot? 12:00/22:00	24	25	26	27	28 Dough maker 11:00/14:00 coco full kitchen 18:00/22:00	29 Dough maker 11:00/14:00 coco full kitchen 17:00/22:00
30 little trip to paraiso 16:00/22:00	31	1	2	3	4	5

「空間と食の総合プロデュース」の理念を持つ同氏を筆頭に、高単価でも希少性のある付加価値を提供することで評価を得る飲食店が増えている。

PARADISE AIR／アーティストインレジデンス開設

かつてはラブホテルで、現在はパチンコ店が入居するビルの上層階を活用し、芸術家に制作拠点を提供する「アーティストインレジデンス」を運営してきた。弊社のほか松戸市、地域団体での協働を行い、国内外からアーティストを公募することで、関係人口の増を実現。また、アーティスト独自のアイデアを活かしたまちと親和性の高い作品を資産として残すことに成功している。

物件の維持管理に資するため、公募のほかに賃貸での入居も募集。厚い界壁が高い防音効果を持つため、音楽家や縫製工場など、昼夜の作業音に不安がある入居者に重宝されている。



「一宿一芸」のコンセプトのもと、活動期間中に、まちに何かしらの作品を残してもらう仕組み。宿場町であった松戸の歴史文脈に根差すことで、地域から受け入れられやすい体制を築いた。

引用：https://www.paradiseair.info/about/

リジェネラティブデザイン

自然の廃棄物（資源）等を活用し、生態系の再生を進める取組（リジェネラティブデザイン）は、遊休物件の利活用によるまちづくりを提案してきた弊社と親和性が高い。現在、松戸市文化ホールには、削り切ったパルプ材の芯を使用した再生ベンチを設置。ベンチとして使用する中で乾燥させ、一定期間置くことで家具の材料として再生、「松戸ブランド」としての地位確立を目指している。

廃材を使用したベンチ。本来廃棄物となる原料を使用するため、配送料含め1本で300円での仕入れが可能。ベンチは、乾燥を経て右写真の棚などの材料となる。

原料は青森県の木廃材を使用。「加工」という付加価値と再利用のストーリー性により、都市部でも自然を活かした地域ブランドの創造が可能となる。

企業コラボレーションプロデュース

ポテンシャルの高い商品を扱う事業者であっても、一から地域の中に飛び込んで売上目標を達成することは困難であるため、入居者を中心とした事業者の販路を拡大するサポートを行っている。具体的には、鉄道会社や地元企業など当社と関わりの深い企業を紹介、オリジナル商品を開発・販売するなどのほか、販売計画の相談にも応じ、固定費や売上に応じた手数料を受け取っている。

松戸ビールは、松戸駅を通る新京成電鉄やJR常磐線とコラボレーション商品を製作。構内の売店のみでの販売ながら、数日で完売するほどの人気を博している。

駅ビル「atre松戸」では松戸ビールのイベント出店も行った。また、レストランフロアの一部店舗には、常設メニューとしてクラフトビールを置いている。

共同開発型サブリース

耐震工事など、弊社単独ではリノベーションを施す資金的余裕がない物件に関しては、他社と協力し事業開発することもある。千葉大学との協働による取組「エディブル・ウェイ」の拠点となる飲食店「GON'ZO Kitchen」の誘致に当たっては、不動産コンサルティング会社「株式会社あゆみリアルティサービス」と工事費用を両者で負担、賃貸による売上も分配する形の契約を結んでいる。

駅から千葉大学への約1km、食べられる植物のプランターが並ぶ道中の空き家。千葉大学や地域住民と解体時にイベント企画し、飲食事業者の誘致に至った。

改修前、耐震含めて対応が必要でリノベーション以上の難度があった。あゆみリアルティサービス社代表の田中氏と事業の方向性が一致して協働に至った。

自社スペース活用「松戸shareBASE/ FANCLUB」

本社所在地に、複合型のシェアスペースを設置し、ノマドワークや人材交流の場として運営している。別館的に3Dプリンタスタジオなども併設し拡張を見込む。また、音楽イベントなどを開催できるよう、同スペースに音響機材を整備し、イベントスペース「FANCLUB」として主催者に貸出。イベント招致や当日の管理を委ねるマネージャーと契約し、売上の一部を支払うことで協業を行っている。

「松戸shareBASE」はエリア内最安のサービスを展開。月額サブスクモデルで、エリア内の複数物件を利用したサービスを随時追加するシェア事業を行う。

「FANCLUB」では音楽やトークイベント、ゲーム会を開催。入居者のアーティストに音響スタッフを委託するなど、イベントを通しての雇用も実現している。

「地域価値共創プラットフォーム」キックオフシンポジウム

「一歩を踏み出す」ためのヒント

2024年9月6日

一般社団法人熊本県賃貸住宅経営者協会
事務局長　大久保秀洋

自己紹介

所属：一般社団法人 熊本県賃貸住宅経営者協会
　　事務局長　大久保秀洋
　　（1955年生まれ、69歳）

一般社団HP

経歴：熊本市役所で公共建築、再開発、住宅政策部門の業務を経験
　　2016年３月熊本市役所定年退職、4月不動産管理会社入社
　　直後に発生した熊本地震の対応で、みなし仮設住宅提供や
　　コールセンター運営、被災者の伴走型住まい確保支援を実施
　　一般社団法人設立に携り、事務局長として福祉・不動産関係
　　団体や行政等との関係性の維持拡大に取組む
　　また、熊本市居住支援協議会会員として住宅確保要配慮者の
　　支援等を継続中
　　1級建築士　住宅政策等に関する行政委員会委員就任中

その他：バリアフリーデザイン研究会会長、地域公民館館長

発表内容

0. 共創の種

1. 共創の始まり

2. 居住支援と災害対応の共創の複合

3. その後の共創の場面の増加

4. 新たな共創の取組

5. 将来の共創支援について

6. まとめ

0．共創の種（きっかけ）居住支援

居住支援に携わる仲間が集合

熊本市「チャレンジ協働事業」

多様化する課題に取り組むため、市民活動団体のノウハウを活かした提案を募集し、提案団体と市が協働して解決を図る

ＮＰＯ法人自立応援団が応募

自立応援団「あんしん住替え相談窓口」の創設を提案
これに携った（**不動産関係団体**、**福祉関係団体等**、**行政**）が、11月に熊本市居住支援協議会設立準備会を立上げ、協議を進め互いのネットワーク強化・拡充を図り、2011年7月7日に「**熊本市居住支援協議会**」設立

0．共創の種（きっかけ）災害対応

災害対応での必然的な協力

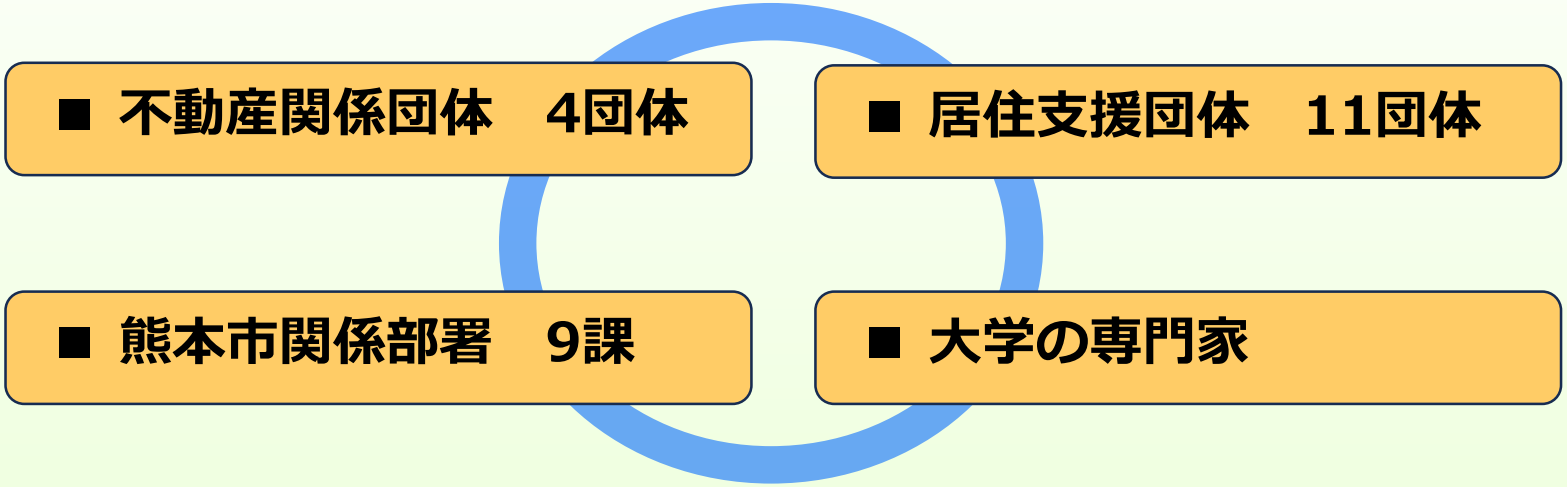
東日本大震災（2011年3月）

　熊本市が相談窓口を設置し、不動産団体と連携・協力し相談対応、物件情報提供等を実施
　みなし仮設住宅入居対象外で移転を希望される方は、「あんしん住み替え相談窓口」を活用

九州北部豪雨（2012年7月）

　被災地域近くの熊本市龍田出張所に相談窓口を設置し、熊本市居住支援協議会と（公社）全国賃貸住宅経営者協会連合会熊本県支部が連携し住宅相談に対応
　（災害直後から約1か月間設置し、みなし仮設住宅60戸紹介）

1．共創の始まり（居住支援）



国土交通省の助成金を受け2011年から活動を継続

住宅確保要配慮者への住まい確保の支援を通して
次第に共創する意識が醸成

＜共創者の拡大＞

居住支援法人が令和2年に「**熊本県居住支援法人連絡会**」を設立し情報交換、交流、研修を実施

熊本市居住支援協議会

不動産関係団体

- (公財)日本賃貸住宅管理協会 熊本県支部
- (公社)熊本県宅地建物取引業協会
- (公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会 熊本県支部
- (公社)全日本不動産協会熊本県本部

居住支援団体

- 熊本県特定施設入居者生活介護事業者連絡協議会
- 熊本市障がい者自立支援協議会
- 熊本市地域包括支援センター連絡協議会
- 熊本市民生委員・児童委員協議会
- 熊本市老人福祉施設協議会
- (一財)熊本市国際交流振興事業団
- 社会福祉法人熊本市社会福祉協議会
- 社会福祉法人同胞友愛会 友愛育成園
- 社会福祉法人グリーンコープ
- 特定非営利活動法人自立応援団（事務局）
- 社会福祉法人肥後自活団

協働

熊本市

- 住宅政策課
- 市営住宅課
- 保護管理援護課
- 障がい福祉課
- 健康福祉政策課
- 高齢福祉課
- こども家庭福祉課
- 国際課
- 雇用対策課

県・地域・大学　など

熊本県居住支援協議会
居住支援法人連絡協議会

１．共創の始まり（災害対応）

熊本地震の経験

管理物件にも多くの被害が発生した中、膨大な数の入居者対応、
行政からの被災者の住まい確保要請等々を受け以下の対応を実施

- 安全性確認　→　建築士等の専門家の協力
- 社員全員での対応　→　応援に全国からのボランティア
- コールセンター　→　災害対応経験のある全国からのボランティア
- 伴走型住まい確保　→　県下の不動産管理会社等との協力

日々変化する様々な課題に直面し
「競争」していては対応できないことを実感
→　熊本地震での被災者支援を通して
「協働」の意識が醸成

◆方向性が一致した不動産業者が協力体制強化のため
「共創」をキーワードに一般社団法人を設立（2020年4月1日）
→　**「競争」**から**「共創」**へ

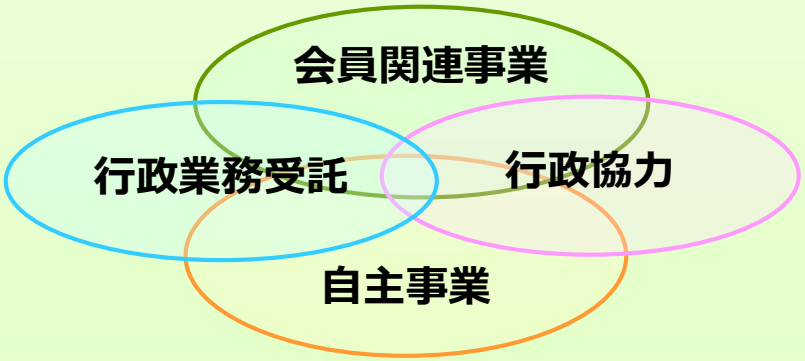
（一社）熊本県賃貸住宅経営者協会

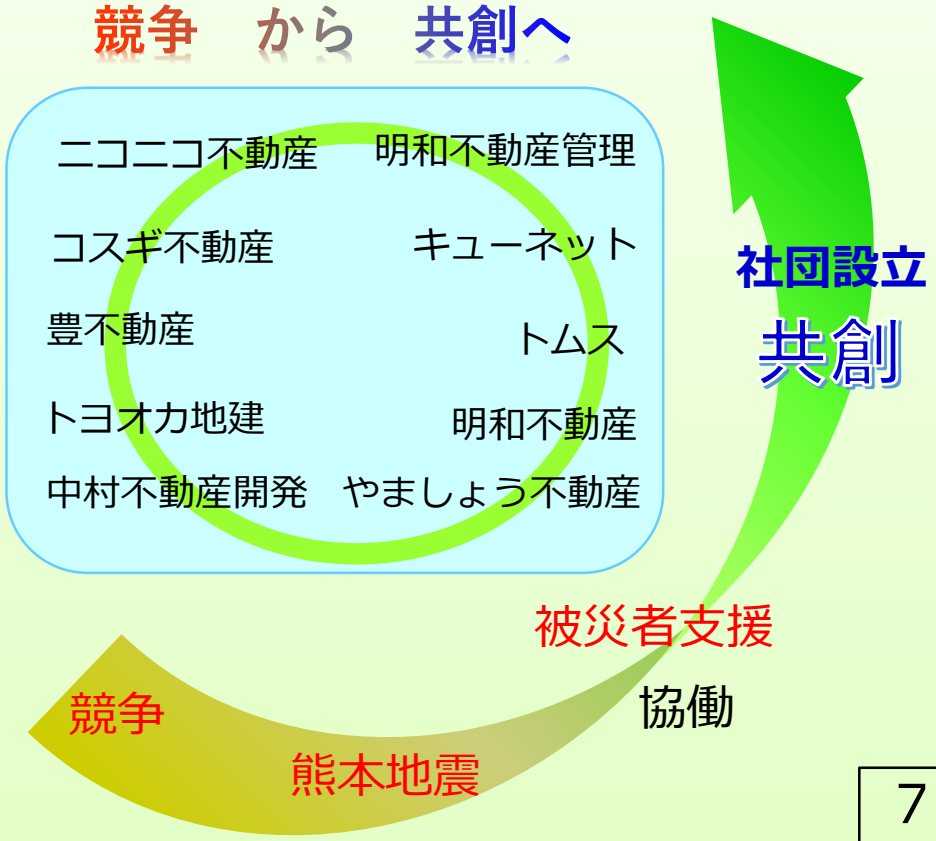
【活動方針】

少子高齢・人口減少の進展を見据え、家主・入居者それぞれが良好な関係の中で、暮らし続けられる居住環境を目指し、会員企業がそれまでの**競争**関係から目的を同じくする**共創**してゆく仲間として活動

【目指す未来】

- ◇ 居住環境の向上
- ◇ 災害時の対応力向上
- ◇ 共同仲介、合同管理センター
- ◇ 契約書等標準化、電子化の推進





活動状況（居住支援協議会）

相談員育成

住替え相談会

セミナー

8

活動状況（熊本県賃貸住宅経営者協会）

コールセンター

被災者相談

社団設立

2．居住支援と災害対応の共創の複合

居住支援の共創

熊本市居住支援協議会

・あんしん住替え支援サイト
・あんしん住み替え相談会、電話相談
・相談育成講座
・シンポジウム開催
・保証人不在者支援

共創の複合

災害対応の共創

熊本県賃貸住宅経営者協会

・情報提供、セミナー、相談会
・相談員派遣、災害対応、調査協力、行政委員
・指定管理、災害時業務補助
・書式標準化・電子化、共同仲介、合同更新センター

【住宅確保要配慮者支援事業】（熊本市社会福祉協議会）
仮設住宅退去後、通常の賃貸借契約が困難な被災者への支援

●熊本市社会福祉協議会　●熊本市居住支援協議会
●熊本県弁護士会（高齢者・障害者に関する委員会）
●熊本市民生委員児童委員協議会　●熊本市保護管理援護課
●全国賃貸住宅経営者協会連合会熊本県支部
●熊本市復興総室住まい支援班　他

3．その後の共創の場面の増加

●**行政**：住宅政策に関する官民の**共創**

→　意見交換・情報共有・政策提言・調査協力
（熊本県、熊本市他自治体）

●**住宅**：行政・不動産関連団体との**共創**

→　平時からの災害対応準備
（熊本県、熊本市、宅建協会、全日本不動産協会）

●**福祉**：住宅確保要配慮者居住支援における**共創**

→　保証人不在入居者支援
（熊本市社協、熊本市居住支援協議会、民児協、弁護士他）

●**仕業**：相続や法務等に関する相談対応における**共創**

→　社団賛助会員
（弁護士、司法書士、税理士、建築士、金融、建設他）

●**地域**：高齢者障がい者等住宅確保要配慮者の居住支援における**共創**

→　住替え相談対応・残置物処分モデル契約条項普及
（居住支援協議会、熊本市社協、弁護士、家賃債務保証会社他）

4. 新たな共創の取組

●高齢者等の賃貸住宅への円滑な入居のための支援

（国土交通省住まい環境整備モデル事業）

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居円滑化に向けた「**モデル契約条項**」の取組みを進めるための方策や保険商品開発の検討を行う

【共創者】・熊本県 ・熊本市 ・熊本市居住支援協議会 ・法律事務所
・熊本県居住支援法人連絡会 ・家賃債務保証会社 ・保険会社
・残置物処分業者 ・（一社）熊本県賃貸住宅経営者協会

●「ぼうさいこくたい2024 in熊本」への出展

内閣府・防災推進協議会等が主催する「**ぼうさいこくたい2024 in熊本**」に出展し、熊本地震の経験をセッション及びブース展示で伝える

【共創者】・熊本市居住支援協議会 ・熊本市社協 ・法律事務所
・自立支援法人 ・（公社）全国賃貸住宅経営者協会連合会
・（一社）熊本県賃貸住宅経営者協会

●公営住宅指定管理業務受託

複数の自治体の公営住宅指定管理業務において、入退去管理や見守り、保守点検、修繕工事等を行う中で様々な関係者と共創を実施

12

4. 新たな共創の取組

●コロナ失職者のための緊急的な住いの確保支援

失職等により、社宅や賃貸住宅を退去せざるを得ない方々に対し、一定期間、住まいの無償提供と就労支援を行うことにより、就労・自立へスタート（歩み）を支援する取組

（一社）熊本県賃貸住宅経営者協会会員が物件を提供し、各共創者が就労・自立支援を行う

【共創者】 ・熊本市居住支援協議会 ・熊本市社会福祉協議会
・熊本県居住支援法人 ・（一社）熊本県賃貸住宅経営者協会

●引越しワンストップサービスを目指して（契約書等様式統一）

引越しの際、様々な行政機関や民間事業者に対して、氏名や新住所等の情報を個別に届け出る必要があり、申込者だけでなく事業者の負担も大きい

不動産窓口で取得した情報を電気・ガス等のライフラインやマイナポータルを介した各種行政手続きと連携させるシステム構築を検討する

【共創者】 ・自治体 ・（一社）熊本県賃貸住宅経営者協会会員
・プラットフォーム事業者 ・ライフライン事業者

5. 将来の共創支援について

“今後の社会状況の変化や年代や地域による居住に関する考え方の違いを踏まえた居住支援の必要性について“

国立社会保障・人口問題研究所は2050年には単身世帯が44.3%、2,330万世帯になるとの推計を発表
警察庁集計で独居高齢者死亡が年間6万8千人と推計されると発表

このような居住形態の増加は今後の大きな社会課題となる
→ 単身世帯、特に高齢単身世帯を今以上に意識した対応をして行くためには**共創支援**が必須

様々なプレーヤーが互いの**垣根を越えて**、目標を**共視**し、**共創支援**を強化することで、単身世帯の不安や孤独感を軽減し、「ひとり暮らしもいいものだ」と少しでも感じていただけるような社会を目指す

6. まとめ

- 各セクターがそれぞれ個別の役割・貢献するというよりは**共創仲間**全体として行動する
  → 同じ方向を向いた（**共視**）個々の力が合さり、大きな力へ
- 居住支援の仲間が被災者と同じ方向を向いて**共創**する
  → 共通の目標（被災者支援）に向かって協力することで、お互いの信頼に繋がり、一体感や共感・絆が生まれる
- 平時の地域での暮らし、都市での暮らしの中での**共創**が災害時の安心な暮らしに繋がる
  → 地域コミュニティ維持向上、見守り等の取組
- 良き伴走者としての支援とは対象者の想い、希望を共に考え、**共**に行動し、**創**造する
  → 無理に引っ張ったり、押したりせず一緒に行動
- 垣根を越えて**地域価値を共創する仲間**を創りましょう
  → 本日のシンポジウムを通じて新たな**共創仲間**を

垣根を越えて

垣根（境界）を越えましょう

垣根（境界）は人が作るもの（自然には存在しない）
…どこからが東京都か、どこからが関東地方か

☆自治体内部の部署間の**垣根を越えて**
☆民間の業界・業種間の**垣根を越えて**
☆自治体と民間団体間の**垣根を越えて**

※人が作ったものは人が無くすことが可能
垣根を低くし、越えて行くためには
共創がキーワードとなる

→　**共創仲間と垣根を越えましょう**

昭和なまちのバイローカルムーブメント

よき商いを守り育てる

Buy Local

加 藤 寛 之（かとうひろゆき）

ビーローカル・パートナーズ

都市計画家・株式会社サルトコラボレイティヴ 代表

sarto.

15年前に始まる

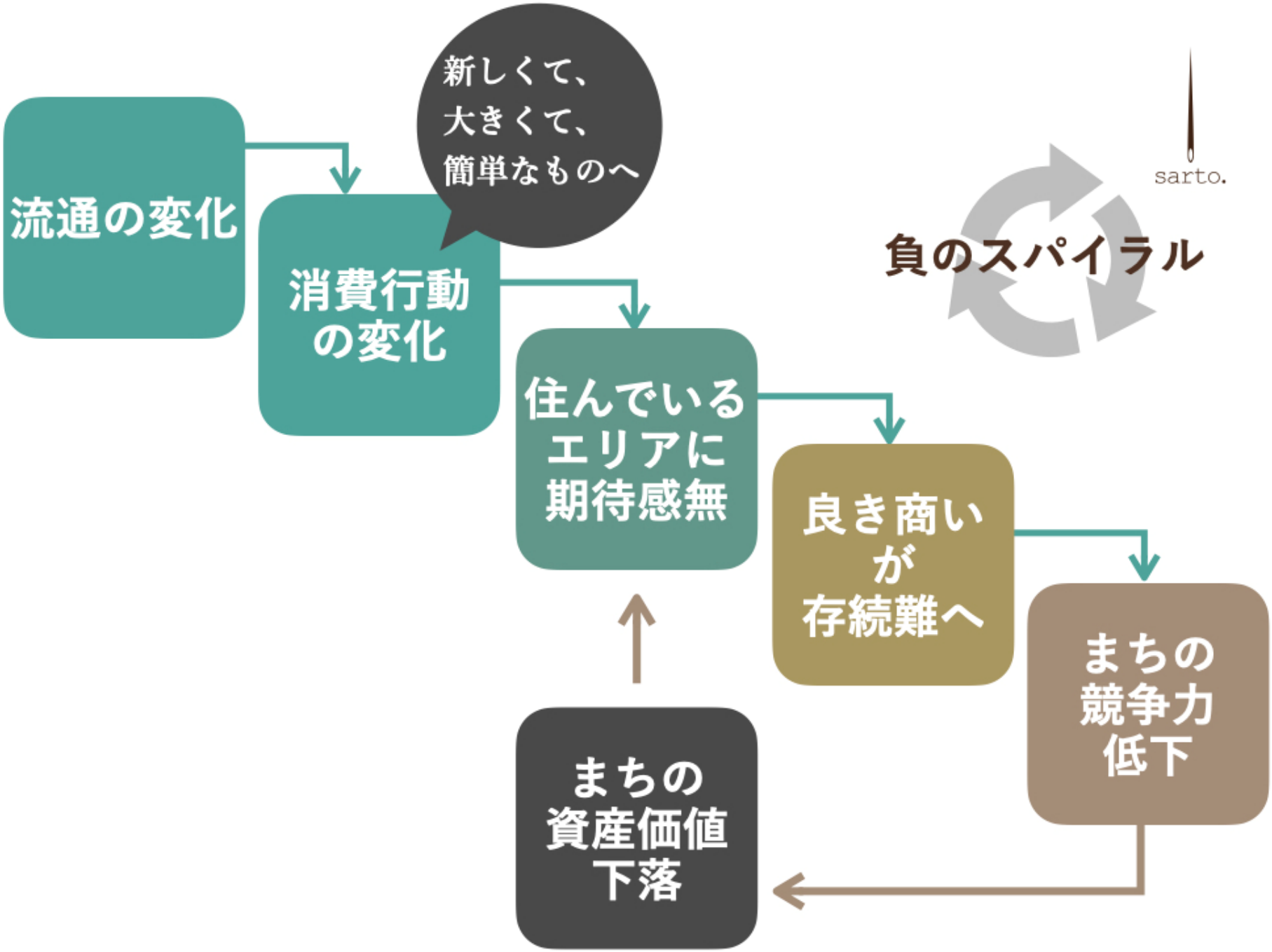
ターミナル駅「天王寺」の開発により、

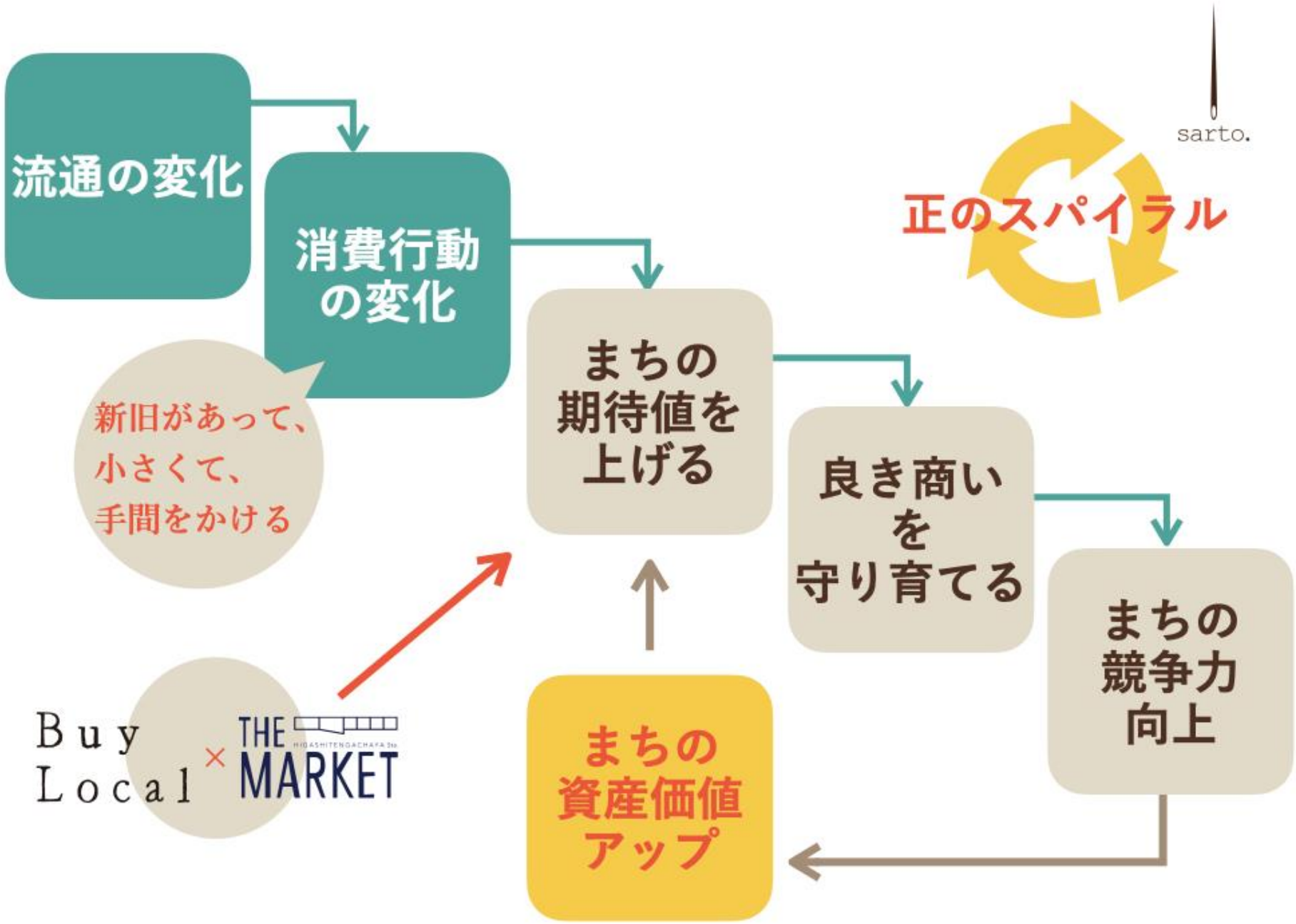
私たちのまちが衰退

小売業床面積
約25万平米増加

店舗増加数
約1000店舗

天王寺まで
自転車で10分


負のスパイラル
sarto.
流通の変化
新しくて、
大きくて、
簡単なものへ
消費行動
の変化
住んでいる
エリアに
期待感無
良き商い
が
存続難へ
まちの
競争力
低下
まちの
資産価値
下落


流通の変化
消費行動の変化
新旧があって、
小さくて、
手間をかける
まちの
期待値を
上げる
良き商い
を
守り育てる
まちの
競争力
向上
まちの
資産価値
アップ
Buy
Local
×
THE
MARKET
sarto.
正のスパイラル

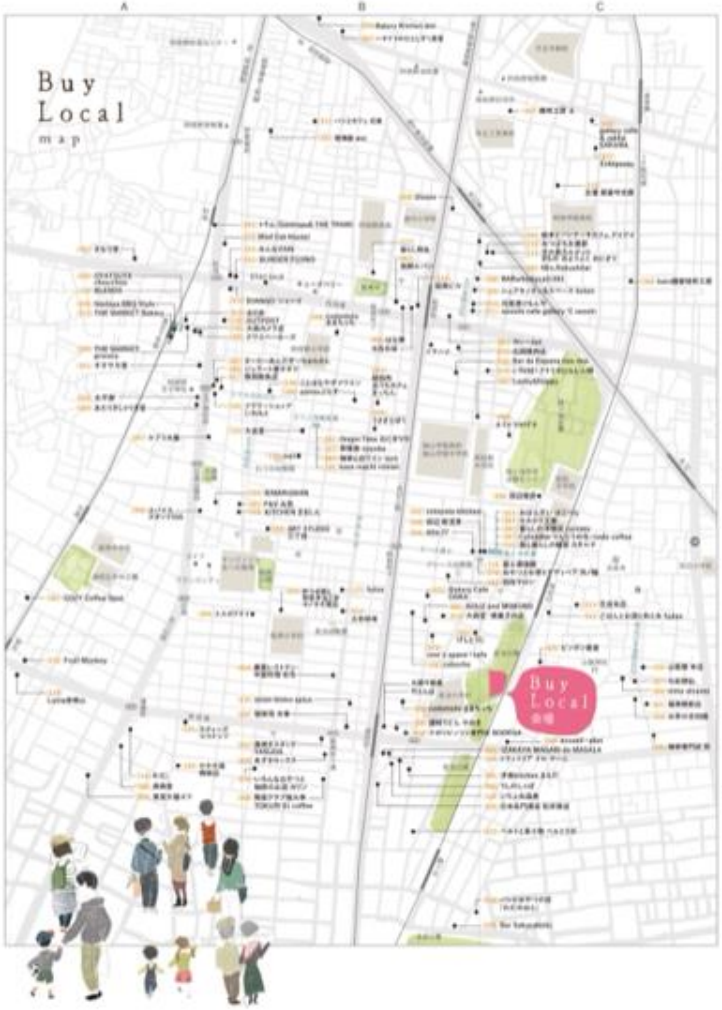
sarto.

ハイテック・ハイタッチ

私たちは都市でどう暮らしたいのか？

年１回のバイローカルの日（ご近所の良き商いと住民が出会う日）

NIGHT Buylocal　平日の夜を地域で過ごす暮らしづくり



バイローカルマップの配布

THE MARKET
HIGASHITENGACHAYA Sta.

2018年オープン
THE MARKET
Ikedaya
BBQ Style
Bakery
止まれ

八百屋・PB工房

THE MARKET grocery
Vegetables & foods store

ベーカリー

kuwae bakers
クワエベーカーズ

ケーキ屋

oyatsuya chou chou

コワーキング
レンタルスペース

BLENDS
Books and Share

サワードウ&カフェ
レストラン

THE MARKET HIGASHITENGACHAYA Sta.

アイスクリーム

PETITE FEVE

2013
30店舗

松虫
阪堺電軌上町線
東天下茶屋
17 uni:neu（ユーニ:ノイ）
18 ギャラリーあしたの箱
1 DJANGO
松虫通
キューズベリー
布目の里
29 暮らし用品
阪南中公園
金魚カフェ
阿倍野高校
苗代小学校
明浄学院高校
明木星
21 姉妹屋
文の里商店街
昭和町
暗南ビル
寺西長屋
20
9 元祖漬もんや
アルモンド
16 パティスリーアルケミスト
阪南町2
阿倍野小学校
11 広岡精肉店
6 海苔乃中川
14
地下鉄御堂筋線
ふくらすずめ 15
米day no.1 3
カフェスマイル
王子本通商店街
25 フラワーショップいわもと
あたりきしゃりき堂 12
王子神社前
王子商店街
中谷商店
うさぎとぼく
桃山学院高校
桃山学院中学校
阿倍野中学校
桃ケ池公園
JR阪和線
北畠公園前
あべの筋
むつみ幼稚園
Trois
おおまつ亭
うまいもん利右衛門
Dine Factory
中川弦楽器製作所
5 F&V元気
庚申街道
あびこ筋
23 田辺寄席
昭和中学校
2 やさい料理とお茶 はこべら
19 りんどうの花
24 器と暮らしの雑貨 カタルテ
法楽寺
昭和町4
ビース通り
富士濃造園 27
お茶の藤丸園 7
グレース幼稚園
レンタルスペース 22
阿倍野長屋
阪南中学校
暗明丘中央公園
阪南団地
阪南公園
北畠
南田辺
8 元気工房 花谷米店
4 ごはんとお酒と布と糸 fudan
14 エスポアドイ
阪南小学校
長池幼稚園
南田辺本通商店街
山阪神社
長池小学校
長池公園
フルーツショップ きらら 10
播磨町
南港通
スズラン洋菓子店 13
西田辺

2024
126店舗

(067) Mad Cat Hostel
(100) みんなの ldk
(054) BURGER FUJINO
STAY local
(036) OYATSUYA chou chou
(101) BLENDS
(039) DJANGO
キューズベリー
(114) 暮らし用品
(059) 発酵ルパン
(081) アイアイ
(107) みつばち古書部
(110) 文の里カルテット
(032) Mrs.Rakushitai
(063) BARwhiskycat 1494
(066) karo
旋都焙煎工房
(111) 昭南ビル
(102) botan
(013) 元祖漬けもんや
(068) sweets cafegallery ℃ sesshi
(040) Ikedeya BBQ Style
(069) THE MARKET Bakery
(021) 浪花餅
(098) 大森カメラ店
(005) クワエベーカーズ
(028) THE MARKET grocery
(058) はな華
寺西長屋
(093) codomoto ままちっち
イチハナ
(015) 広岡精肉店
(018) 五ふしの草
(008) ジェラート屋オオジ
(017) 阪田鮮魚店
(117) 大和園
c-field (075) アトリエにんじん畑
(038) risa risa
(077) animo ぷらす
(055) 昭和町おうちカフェきっちん
(088) Lucky&Happy
(026) メゾンエクリュ
(085) a-ta-sant`e
(019) 太平餅
(083) いわもと
(003) あたりきしゃりき堂
(072) うさぎとぼく
(112) 大吉堂
(049) ケプリ
(121) waji
(023) inaho
(080) 珈琲と自ワイン tent
養生庵 和音
(103) kaze machi roman
(035) Onigiri Time
(119) 草陽香
(095) 田辺寄席
(033) 光MARUSHIN
(001) F&V 元気
(041) KITCHEN まるしん
(044) cotocoto kitchen
(024) はこべら
(007) カステラ工房
(064) りんどうの花
(090) coromo
(108) カタルテ
(050) 新浅草
(091) Alte.27
(061) スパイス スタンド556
(086) ART STUDIO 三丁目
(051) accueil
(113) 富士農園
(073) 月ノ輪
(078) COZY CoffeeSpot
(022) DAKA
(092) 昭和サロン
(104) LVDB BOOKS
(014) 花谷米店
(045) fudan
(002) ベジフルベジちゃん
(034) コノマチ商店
(012) 大市珍味
(087) KOUZ and MOKOBO
(004) エスポアドイ
(097) caboche
(070) vow`s space + ほんま食堂
(052) げしとうじ
(062) nimo alcamo
(030) 山阪屋
(027) 七彩神仙
(025) ピンポン食堂
(006) お茶の吉田園
(031) 福西鰹節店
(083) 珈琲専門店 梵
(016) Fruit Monkey
(116) Lucia帝塚山
(056) 農家レストラン・中国料理彩花
丸順不動産
竹とんぼ
(093) codomoto ままちっち
(037) asian bistro spice
(009) パティスリーシモン
(082) 珈琲苑 水車
(060) やおきうどん
(115) A(C)
(118) スクィーズココナッツ
(079) 森森舎
(089) yukasi
(048) BODEGA
(051) アクイーユプリュス
(106) ホホホ座 西田辺
(071) カリン
(029)
(046)
(057) 洋食 kitchen
Buy Local 会場

sarto.

2013年以降の新規出店は
70店舗以上
（連鎖的な不動産活用へ）

↓

ＰＴＡを通じたネットアンケートでは、
９割近くがエリアが良くなったと回答

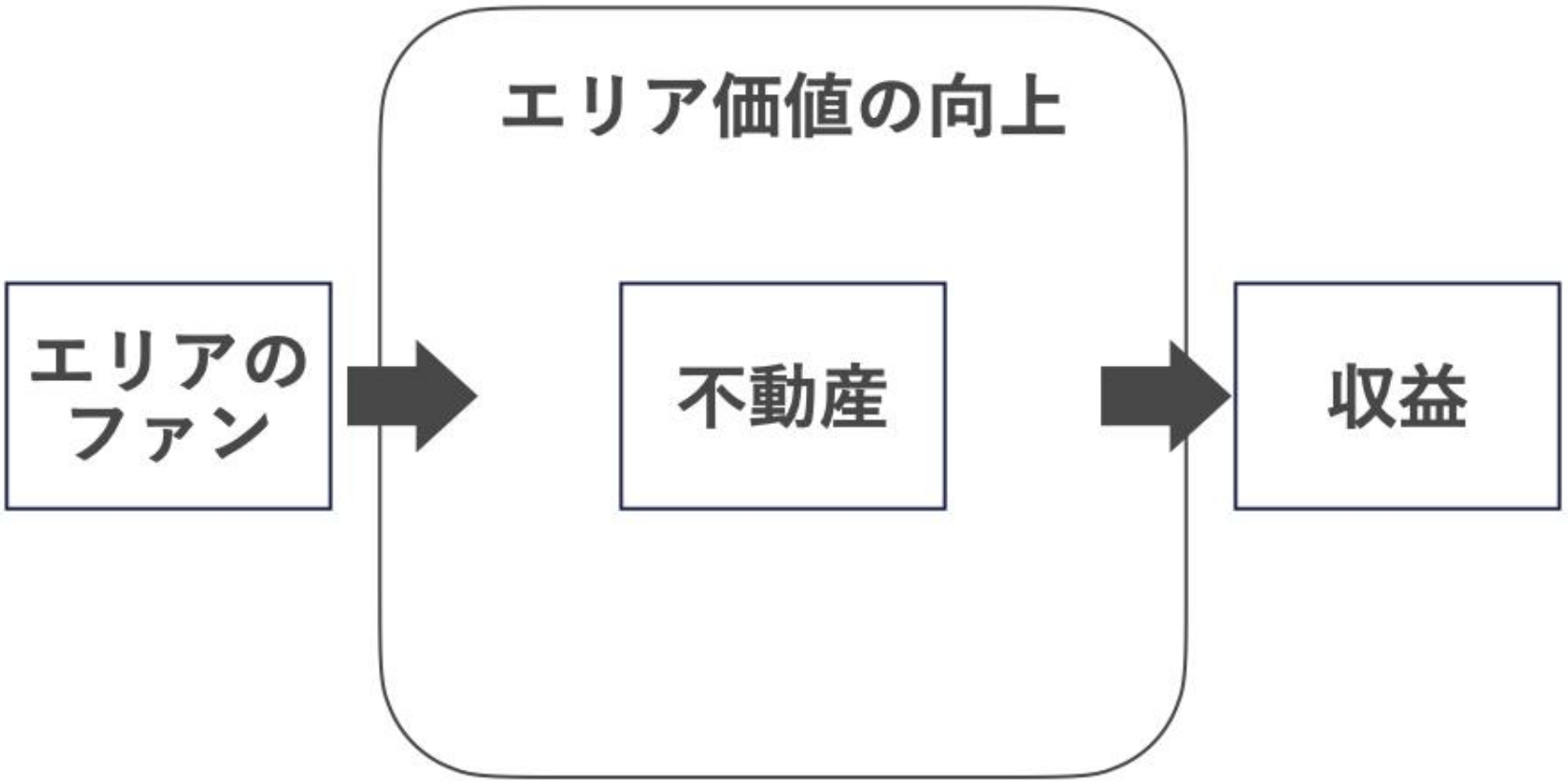
バイローカルで暮らしの質が高まったり
街の魅力が増したと感じますか？

不動産単体で収益を出すことが難しい時代

sarto.

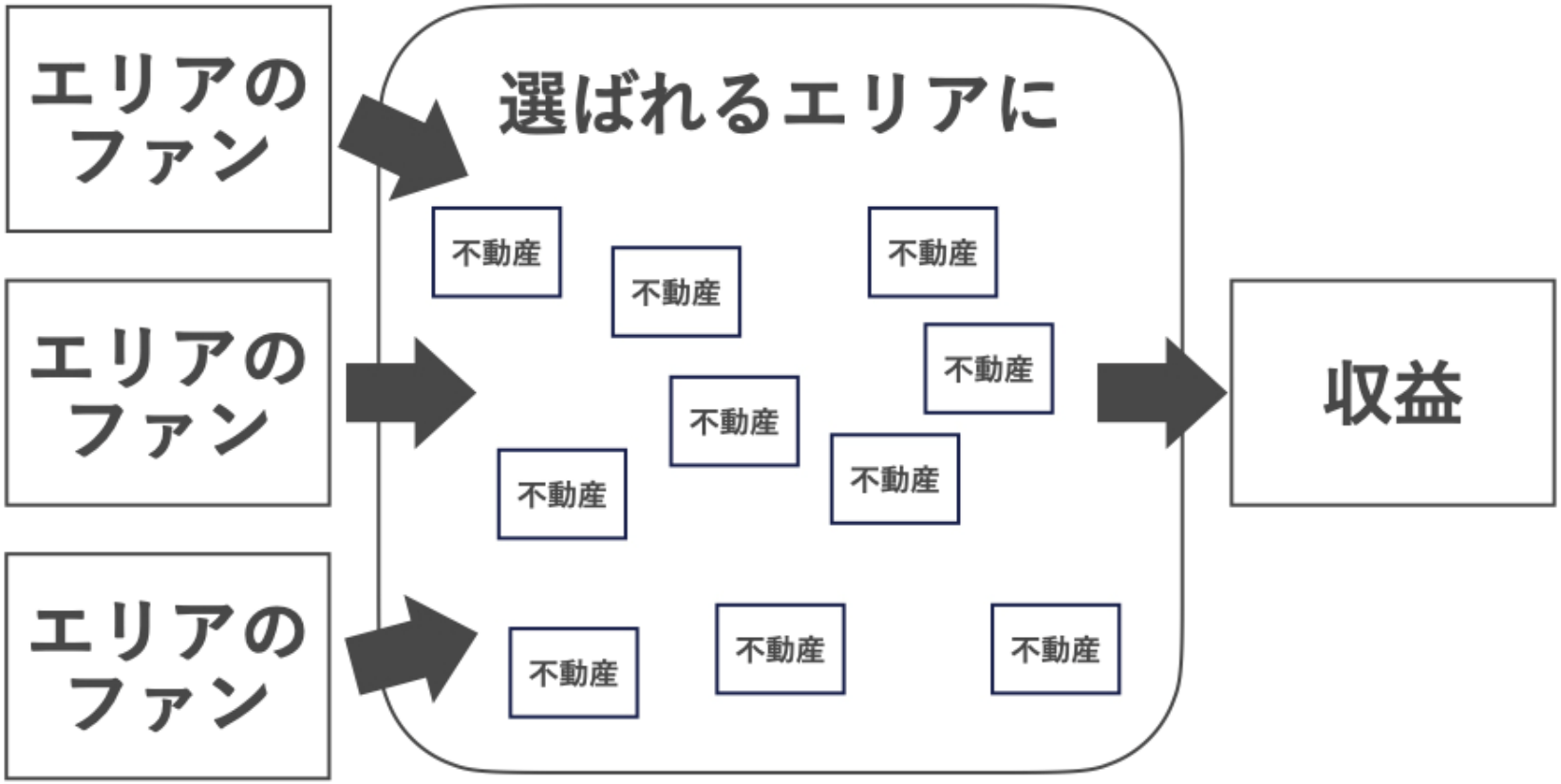
エリアに投資することで不動産を流動化

sarto.

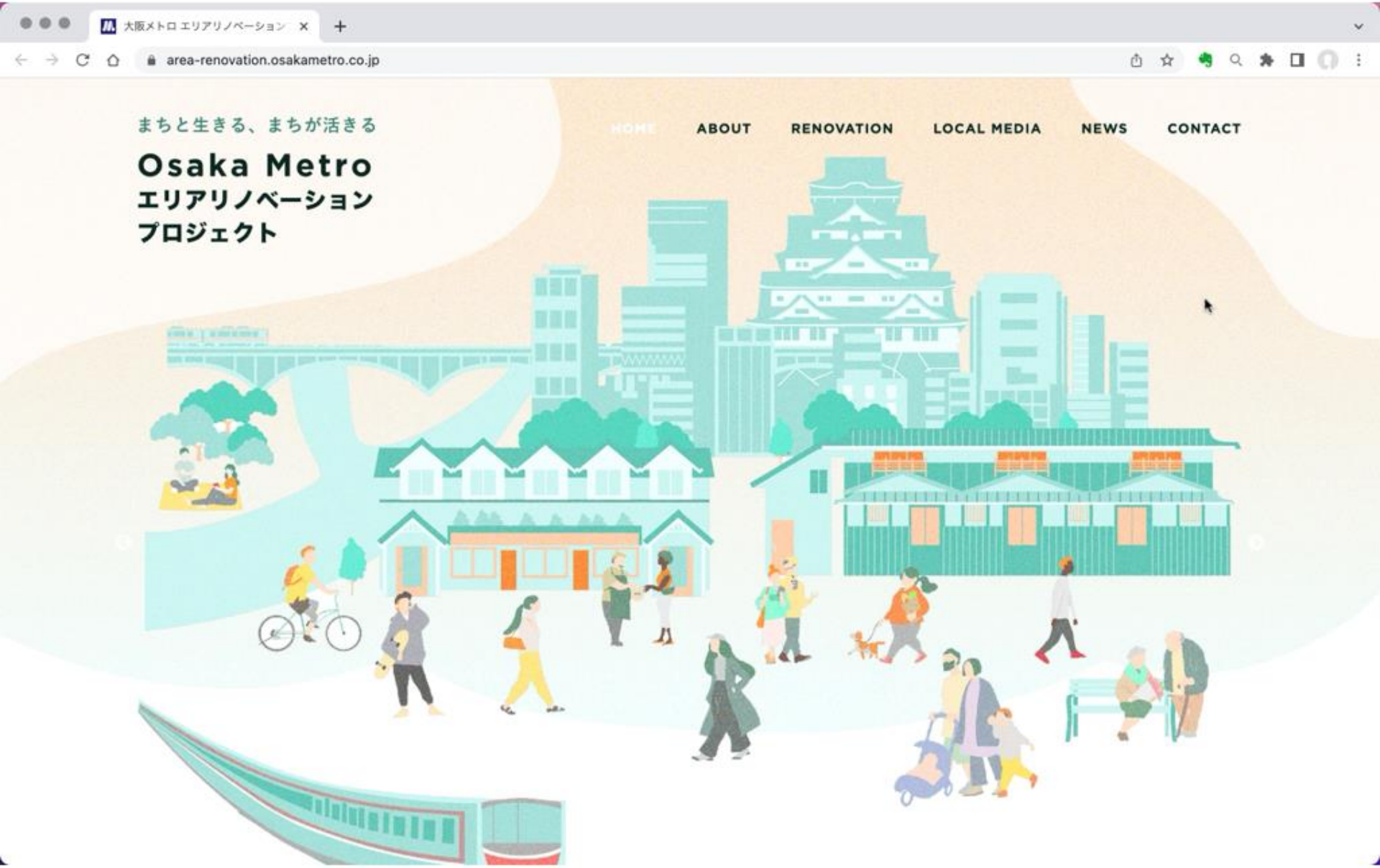


エリアにある不動産は１つではない

sarto.



大阪メトロがバイローカルの取り組みを採用（6エリアで展開）



都市に暮らすものが
自ら起こせるムーブメント

Buy Local

ご案内

「地域価値共創プラットフォーム」の立ち上げ等について

国土交通省 不動産・建設経済局 参事官 (不動産管理業)
中野 晶子

「地域価値共創プラットフォーム」の立ち上げについて
～不動産を活用して地域価値共創に取り組む事業者等のネットワーク作りの場の創出～

令和６年９月６日

国土交通省　不動産・建設経済局
参事官　中野晶子

「地域価値共創プラットフォーム」の立ち上げについて①

立ち上げの趣旨

✔居心地がよい日常の「くらし」の実現には、各地域に住まい、集う多様な産業分野や地域づくりの担い手が連携しながら、地域の新たな価値や可能性を創造していく「**共創**」の取組が必要。

✔不動産業者・不動産管理業者は人々の暮らしを支える身近な存在であり、「**共創**」の取組の中心となり得る。

＜国土交通省によるこれまでの取組＞

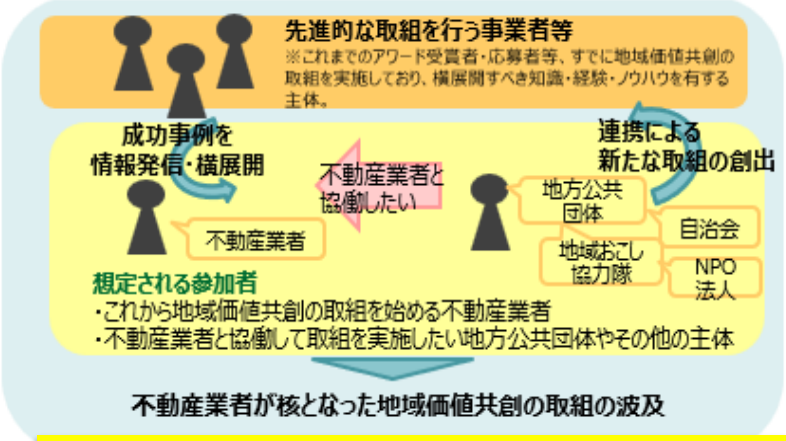
- 令和4年より、地域の関係者と連携して地域づくりに取り組む不動産業者・不動産管理業者等を「**地域価値を共創する不動産業アワード**」で表彰
- 近年、利用目的のない空き家の数が大きく増加しており、空き家の利活用等について、不動産業者・不動産管理業者のノウハウの発揮が期待される。官民一体となって空き家対策に取りくんでいくため、本年6月に「**不動産業による空き家対策推進プログラム**」を公表

地域価値を共創する
不動産業アワード
REAL ESTATE INDUSTRY AWARDS

☑空き家問題をはじめとする地域の課題は様々
☑地域価値共創の取組をしたいが、どのように始めたらよいか分からない

先進的事例からの知識・経験・ノウハウの共有による学びが求められている

「不動産業による空き家対策推進プログラム」の一環として、地域価値共創に関する知と経験の集積・ネットワークの構築の場として「地域価値共創プラットフォーム」を立ち上げる。



挑戦してみようとする事業者等の「チャレンジ」を後押しし、地域価値共創の取組の波及を目指す！

「地域価値共創プラットフォーム」の立ち上げについて②

今後の活動予定

※令和7年度以降の具体的な活動内容は、今後アワード受賞者や自治体等へのヒアリングを行い検討。

○「地域価値共創メールマガジン」の配信（月１回程度）

- 不動産業アワード受賞者等によるイベント開催のお知らせ
- アワード受賞事例の詳細についてのインタビュー記事
- 行政（国、地方公共団体）からの情報提供（空き家利活用のための補助メニューや制度の紹介）
- 空き家の利活用に向けた不動産業者・不動産管理業者等の取組の紹介　等

プラットフォーム加入者からお寄せいただく情報を積極的に発信していきます！

（メールマガジン内で情報受付URLをお知らせ予定）

○地域価値共創に取り組む関係者どうしのリアルな交流の場・機会の創出

- 空き家対策に取り組む意欲のある地方公共団体と不動産事業者・不動産管理業者等のマッチングを目的としたセミナーを全国ブロック別に開催予定（令和6年秋以降）
- 第3回不動産業アワード表彰式にあわせて、プラットフォーム加入者の交流会を開催予定（令和7年5月頃）

加入対象者

○不動産業アワード受賞者、応募者
○地域価値共創の取組に関心のある不動産業者・不動産管理業者等
○不動産オーナー
○NPO法人・団体
○地方公共団体　　等

地域価値共創の取組に関心のある方は、どなたでもご参加いただけます！

加入方法

「国土交通省　地域価値共創プラットフォーム」で検索。登録フォームからお申し込みいただけます。（R6.9.2~）

国土交通省

「不動産業による空き家対策推進プログラム」について
～地域価値を共創する不動産業を目指して～

流通に適した空き家等の掘り起こし

① 所有者への相談体制の強化
- 空き家利活用に関し、他業への取次含め、総合的に所有者へ助言する相談サービスの強化
- 所有者が空き家所在地から離れていても相談可能な体制（各地の窓口の広域連携）

③ 地方公共団体との連携による不動産業の活動拡大
- 「空家等管理活用支援法人」に不動産業関係団体を指定しやすい環境づくり、市区町村からの指定促進
- 地方公共団体の強みと民間ノウハウを活かした地域活性化モデル事業への支援と横展開

② 不動産業における空き家対策の担い手育成
- 空き家専門家の育成に係る業界研修の充実
- 高度な空き家活用に知見・経験を有する関係者とのネットワーク形成

④ 官民一体となった情報発信の強化
- 空き家所有者向けに、早期利活用の必要性や利活用事例等の情報提供を充実
- 空き家への移住や利活用の検討者向けに、空き家を利活用した住まい方やライフスタイルの情報提供

空き家流通のビジネス化支援

① 空き家等に係る媒介報酬規制の見直し
- 低廉な空き家等（物件価格800万円以下）の売買に係る報酬上限を引上げ
- 長期の空き家等の賃貸借につき、貸主からの報酬上限額を引上げ

③ 媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進
- 空き家の媒介に先立って不動産業者が提供可能なサービス※の認知度向上、媒介報酬規制との関係明確化
  ※ 空き家活用上の課題の整理、権利調整に係る助言、活用策の提案など
- 空き家のコンサルタントの検索サイト、コンサル業務を支援する事例サイトや協議体の創設

②「空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及
- 活用相談から売買等の媒介まで一体で支援可能な不動産業者が「管理」を受託する場合の「標準的なルール」を定め、管理の受託を促進

④ 不動産ＤＸにより業務を効率化し、担い手を確保
- ＩＴ重説や書面電子化の制度を活用して業務を省力化しようとする不動産業者に活用支援ツールを提供
- 契約や行政の手続における一括入力支援を推進

第３回地域価値を共創する不動産業アワード 概要

目的

【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を図るとともに、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**。

地域価値を共創する
不動産業アワード
REAL ESTATE INDUSTRY AWARDS

募集内容

【募集対象等】

◆「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による、**地方公共団体や住民、他業種の方等と共に、不動産を活用して、地域において新たな価値を創造する活動**

◆不動産のオーナー・地方公共団体については、不動産業者等との連名で応募可能

◆不動産の用途は問わない

◆ 応募者のうち総合的な評点が最も高い１件を**「アワード大賞」**として表彰するほか、優秀な活動を「優秀賞」として表彰する

変更内容（案）

〇第３回における変更点

・応募する部門に悩むことなく気軽に応募できる形として部門分けをなくす

※第２回の部門① 一般部門、②サブリース部門、③空き家部門

・より多くの方に応募いただけるよう、応募期間を２ヶ月から3ヶ月に延長

審査基準

【審査基準】

①**先進性**：地域において新たな価値を生み出す先進的な取組であること

②**共創性**：地域の関係者が適切な役割分担の下で活動し、地域課題解決等の具体的成果につながっていること

③**地域活性化**：地域づくり・コミュニティづくりや、それらを担う人材の育成に寄与していること

今後の予定

令和６年９月２日～　募集開始
11月22日　エントリー締切
12月６日　応募書類提出締切
12月～1月下旬　１次審査（書類審査）
令和７年２月～
～５月中下旬
・最終審査（選定委員会による審査）
・審査・選定結果通知及び受賞対象者の発表
・表彰式

第１回 地域価値を共創する不動産業アワード　受賞者

アワード大賞

株式会社エンジョイワークス

共感投資プラットフォーム
「ハロー！RENOVATION」
を活用した空き家・遊休不動産の再生

優秀賞（低未利用不動産の有効活用部門）

暇と梅爺株式会社

すみだ八島花（やつしまはな）文化創造区、
創出のための老朽築古物件リノベマッチング
事業

優秀賞（中心市街地・農村活性化部門）

株式会社まちづクリエイティブ

MAD Cityプロジェクト

優秀賞（居住・生活支援部門）

有限会社エステートイノウエ

地域共生で笑顔になれる住まいの支援

優秀賞（安全・安心部門）

一般社団法人熊本県賃貸住宅経営者協会

被災者支援で感じた「競争」から「共創」への転換、
そして一般社団設立による更なる活動の展開

優秀賞（イノベーション部門）

小田急バス株式会社、株式会社ブルースタジオ

住居専用地域内バスターミナルの
コミュニティーハブ化事業

優秀賞（担い手育成部門）

一般社団法人全国古家再生推進協議会

―『あなたの投資で社会が良くなる』―
空き家（古家）の再生で『四方よしビジネス』を
全国に広める

特別賞

めりめけ不動産ネット協同組合

有明圏域定住自立圏における空き家・空き地
相談窓口運営及び、行政・企業・地域住民が
連携した空き家予防啓発活動

特別賞

三好不動産

誰一人取り残さない社会へ～「場の提供者」
として地域に住まう方のお困りごと支援、
及びお困りの「場」へ学生ボランティアと
共に赴き災害復旧復興支援、こども食堂支援～

特別賞

株式会社

北加賀屋クリエイティブ・ビレッジ構想
～創造的なまちづくりへの挑戦～

※赤枠は空き家を活用したもの

第2回 地域価値を共創する不動産業アワード　受賞者

アワード大賞

NPO法人福岡ビルストック研究会　「九州DIYリノベWEEK」

九州を中心とする24の地域において、「不動産業者」「不動産管理業者」「不動産所有者」「建築士」「宅建士」「公務員」「大学講師」「学生」「医師」等の多様なリーダーが主体となり、活動視察などを通じた情報共有を図りながら、DIYを取り入れた休眠不動産の再生と地域活性化を目指す「DIYリノベ」活動を10年にわたって行い、老朽不動産に付加価値を与え、雇用や移住者の増加など地域の社会課題解決に貢献する成果を上げてきた。

優秀賞（一般部門）

株式会社プライム

「絶対に見捨てない！
不動産・行政・NPOの連携による住宅弱者への取り組み」

優秀賞（一般部門）

ビーローカル・パートナーズ

「昭和なまちのバイローカルムーブメント
～良き商いを守り育てる～」

優秀賞（サブリース部門）

株式会社巻組

「DAO型シェアハウス　Roopt DAO」

優秀賞（サブリース部門）

omusubi不動産

「挑戦する人の船出を後押しする、
コ・クリエイティブ・スペース『せんぱく工舎』」

優秀賞（空き家部門）

株式会社上原不動産、株式会社ARCH

「まちづくりと居住支援がともに
成り立つ社会を目指す」

特別賞

株式会社タウンキッチン

「JR中央線高架下を活用した創業支援施設群
『コウカシタ・ヒガコインキュベーション』」

特別賞

株式会社ハチノジ

「地域の空家を活用して世界中から
来る留学生向けに多文化共生型
（国際交流）シェアハウスの提供」

特別賞

中央グリーン開発株式会社

「新規分譲地の開発要件であった「集会
所施設の設置」を新旧住民が緩やかに
つながる『まちのコミュニティ拠点』へ」

※赤枠は空き家を活用したもの

入会のご案内