不動産業の地域共創の実現方法は？

アワード受賞者等の実践から今後の不動産業の在り方を読み解く

齊藤広子（東京都市大学）

討論者
福田和則　エンジョイワークス（第１回目アワード受賞者）
吉原勝巳　吉原住宅・福岡ビルストック研究会（第２回目アワード受賞者）
山居是文　旧三福不動産　　（第３回アワード受賞者）
太田憲明　さかさま不動産　　（第３回受賞者）
中城康彦　明海大学不動産学部教授
倉石誠司　国土交通省不動産業課長
司会進行　齊藤広子　東京都市大学大学院特任教授

不動産業ビジョン2030の実現に向かって、いま、不動産業は大きく変わっている。多様な地域価値の共創が行われ、まさに不動産を通じての地域価値の創造の実践がある。しかし、その手法が科学されていない。そこで共創型不動産業アワード、アワード受賞者、アワードの目的、背景や経緯等を国土交通省不動産業課からご紹介いただき、実践者から事例を紹介いただく。討論を踏まえ、多くの企業が実践できるように、共創事業モデルを科学することを目指す。

○参考資料　アワードの趣旨と受賞者の受賞理由（国土交通省HPより）

「地域に密着した不動産業者や不動産管理業者が地方公共団体や住民等と共に地域づくりやコミュニティづくりに取り組むことで、新たな地域価値を共創することを推奨する」表彰制度を2022年度に創設することとされ、2022年秋に国土交通省において「地域価値を共創する不動産業アワード（国土交通省不動産・建設経済局長賞）」を創設いたしました。本アワードを通じて、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していきます。

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

地域住民や関係人口の共感・参加を軸に、地域特性を活かしつつ、地域の空き家や遊休不動産を利活用する事業の企画から運営まで関わることで課題解決できる参加型まちづくりプラットフォーム「ハロー！RENOVATION」を運営。必要な資金は地域住民や関係人口からクラウドファンディングで調達しつつ、地方公共団体と連携してふるさと納税や助成金の仕組みを活用するとともに、地域金融機関が地域活性につながる事業への融資や出資を積極的に行えるよう、新たな事業審査の仕組みを構築するための環境づくりなどに取り組んでいます。

NPO法人福岡ビルストック研究会：リノベweek

九州４県を中心に24地域の事業体で構成する本団体は、DIY（Do It Y

ourself）の手法を取り入れ、休眠不動産の再生と地域活性化を目指す「DIYリノベ」活動を行っています。情報共有とお互いのスキルアップを図るためのプラットフォームとして、シンポジウムや視察ツアー、相互訪問等を毎年実施しており、活動参加者は各地域で新たなオピニオンリーダーとなって地域活性化に取り組んでいます。10年間の活動により、各地域において活用された遊休不動産は264棟、再生した空きビルにおいてスタジオを始めるクリエーターや、再生した戸建て空き家において宿泊・飲食業を始める移住者などの起業者が150人以上、新規雇用者は160人以上、移住者は50組以上、設立された民間まちづくり組織は30組以上に上ります。遊休不動産の活用事例としては、福岡の廃墟化した老朽RC賃貸一棟を文化人が集まるまちの拠点として再生、八女市の廃墟化した大型木造の旧八女郡役所を大ホールとして再生、大牟田駅前の休眠路面電車をカフェとして再生した取組等があります。

株式会社旧三福不動産　空き店舗　×　リノベ　×　メディア　＝
路地裏マイクロディベロッパー事業による地域再生

駅から離れた「空き家・空き店舗」が増える路地裏的エリアにおいて、新規創業や移住を増やし、地域価値を最大化するため、空き家・空き店舗に若手の実力者を誘致し、小さくて良いお店が集まるエリアとして新たにブランディングを行っています。元カフェレストランをゲストハウス＆バーとして再生するなど、空き家そのものの個性を生かしたリノベーションを行うことで新旧の魅力が凝縮するエリアに生まれ変わらせています。また、ウェブサイトには物件情報だけでなく、エリアの紹介や新店舗の紹介などの多数のコラムで狭小エリアの魅力を発信することで、エリアの価値を高め、新規創業・移住希望者を広く集めています。小田原駅15-20分ほどのエリアでは、店舗の賃料相場が1.5倍-2倍に上昇するなど不動産価値の向上に大きな実績を残しており、今後もさらなる店舗開業が見込まれています。

株式会社　On-Co　空き家を活用して、挑戦を応援する「さかさま不動産」

「さかさま不動産」は、やりたい想いを可視化する不動産プラットフォームであり、市場に出ていない不動産を流通させる仕組みです。従来の不動産とは違い、物件所有者が貸主を選び、空き物件を貸し出す仕組みとなっています。それにより、広く一般に物件情報を提供することに抵抗をもつ所有者の空き家物件にもアプローチが可能となります。掲載者にも大家さんにも無料でサービスを提供しています。また、空き家を地域資源として活用するだけでなく、起業支援も行い地域を支える人材の育成も行っています。22の地域で支局が開設されるなど、その取り組みは全国に広がっており、空き家の流通を「さかさま」にするだけでなく、空き家という地域の課題を、その地域を活性化する地域資源として「さかさま」にする取り組みです。

株式会社　LivEQuality　大家さん　住宅困窮者向け住宅の提供

都市部で住宅確保が難しいひとり親世帯などに対し、市場の家賃に比べて低廉であるものの、立地や安全性に配慮した良質な賃貸住宅を取得・改修して提供しています。あわせて支援団体と連携し、居住支援スタッフが伴走することで、行政や地域とつながる機会を生み出しています。家賃の低廉化にとどまらず、投資や事業手法を工夫した持続可能な仕組みにより、住まいの安定と自立を後押ししています。その結果、入居世帯の地域定着や孤立の緩和が進み、関係主体が協働する地域共生の広がりを生んでいます。