

「ひと」と「くらし」の
未来研究会 とりまとめ

～新たな地域価値の創造に向けて～

「ひと」と「くらし」の未来研究会
令和5年3月31日

1.はじめに

コロナ禍において、人々の住まい方・働き方といったライフスタイルが多様化し、「ひと」と「ひと」の繋がり希薄化や「暮らし」に対する満足度の低下が深刻化した。少子高齢化が進行する中、人口を増やすことのみには依存しない地域づくりは急務である。

また、「暮らし」の場の提供主体となる不動産業者・不動産管理業者（以下「不動産業者等」という。）の状況を見ると、売上高において堅調に推移しているものの伸び率は鈍化傾向にある。これは、地方部において人口減少が進み、単なる不動産取引・管理による手数料収入を軸としたビジネス形態のみでは新たな発展や可能性が乏しいことを示唆しており、建物の新しさばかりに頼らない不動産経営の在り方や価値の提供がこれからの課題となってくる。

こうした中、国土交通省では、居心地がよい日常の「幸せな暮らし」を実現するには、各地域に住まい、集う「ひと」に着目し、「暮らし」に関わるあらゆる産業分野や地域づくりの担い手が連携することで、地域の新たな価値や可能性を創造していくことが必要となるのではないかと課題認識を有するに至った。そこで、民間の実務者の最先端の知見や事例を集め、従来の行政にはない発想・視点から自由闊達に議論する場を設けるため、令和3年5月に「ひと」と「暮らし」の未来研究会（以下「本研究会」という。）を立ち上げた。

令和3年6月に行った本研究会 Season1 の中間整理では、「幸せな暮らし」を目指すにあたり、身近な「コミュニティ」の存在が必要不可欠であり、コミュニティは「未来に向けた新たなインフラ」であると位置付けた。その上で、コミュニティが形成されるための「空間」・「場」を提供する不動産業・不動産管理業は、社会に必要なコンテンツや文化を創造し提供する、クリエイティブ産業であると結論付けた。

この Season1 の議論を踏まえ、こうした産業界で「一步を踏み出そうとする人を発掘し、巻き込む」ことにより、全国各地で「幸せな暮らし」を実現することを目指し、令和3年10月より Season2 を始動した。

Season2 では、現地調査等を行いながら議論を重ねてきた。この中で、様々なジャンルの地域のプレイヤーの人たちそれぞれが役割を分担し、共に行動しあうことで、地域に必要なものを創り上げていく「共創」が重要であることを確認した。そして、まちづくりに意欲のある多種多様な地域のプレイヤーと不動産業者等を繋ぎ、こうした「共創」に取り組む人々を後押しするにあたり、不動産業者等による優れた取組を表彰する制度を創設することが必要であることや、「住民やコミュニティの発意をまちづくりに活かすこと」、「多様なファイナンス手法を活用できるようにすること」、「地域コミュニティが大切にしている建物をどう遺すか」といった課題があることを確認した。

こうした議論を踏まえ、課題克服に向けた議論を更に進めるべく、令和4年10月より Season3 を始動した。

また、この間には、国土交通省において、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等を表彰する「地域価値を共創する不動産業アワード（不動産・建設経済局長賞）」を創設した。不動産業者等が地

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図ることを目指している。また、不動産業者等が、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、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することとしている。第1回は、①低未利用不動産の有効活用、②中心市街地・農村活性化、③居住・生活支援、④安全・安心、⑤イノベーション、⑥担い手育成の6部門で表彰を行うとともに、アワード大賞及び特別賞を選定した。

この度、こうした取組や5回にわたる本研究会での議論を踏まえ、以下のとおりとりまとめを行うこととする。

2. Season3 における議論の経緯

Season3 では、「新たな地域価値の共創を実現するうえでの課題と対応の方向性は何か」をテーマとし、以下を論点として設定し、議論を開始した。

<論点① コミュニティ財としての空き家等の管理・活用>

- ・ 少子高齢化が止まらず空き家が更に増加するという課題があるが、業種を越え、民間の熱意・知恵・遊び心や資金・ネットワークを生かした共助や共創により、コミュニティ財としての空き家等を有効活用していくビジネスモデルや仕組みはどうあるべきか。
- ・ 共助・共創を支える仕組みとして、一般財団・社団法人、認可地縁団体による共同管理などがあり、コモンズ協定制や改正民法の共有物の利用の円滑化を図る仕組みも創設されたが、コミュニティ財の活用を促進することにつながるか。工夫改善の余地があるか。
- ・ ブロックチェーンを活用した DAO（分散型自律組織）を活用することで、シェアハウスなどでの居住者の満足度を上げつつ、管理水準も向上させることが可能になるのか。コミュニティ財の活用を促進することにつながるのか。
- ・ 空き家管理ビジネスに多様な主体が参画してきているが、空き家の活用に必要な修繕項目や管理についての最低限の水準や推奨される水準等を明らかにすることにより、健全なビジネス環境を整備し、放置される空き家の発生を抑制するとともに、空き家所有者の安心感を高め、活用フェーズに移行しやすくすることにつながるか。

<論点② 築年数の古い建築物の活用の円滑化>

- ・ コミュニティ財にもなりえる築年数の古い建築物や歴史的な建築物が空き家として放置されてしまうケースも多いことから、流通や活用を促すべく、条例等により行政が支援する取組を広げることができないか。

<論点③ 多様なファイナンスの活用>

- ・ 小口資金を市場から調達しながら不動産投資ができる不動産特定共同事業について、法改正により古民家の改修等小規模な不動産投資にも活用できるようになった。不特事業のさらなる活用拡大に向け、どのような要素が必要となるのか。
- ・ コミュニティ財にもなりえる空き家を活用した取組に対する融資を活性化することができないか。

以上の論点を踏まえつつ、

(第1回) Web 3.0 と不動産業・不動産管理業

(第2回) 築年数の古い建築物の活用の円滑化と多様なファイナンスの活用

(第3回) 不動産管理業の未来

(第4回) 多様なファイナンスの活用 (第2回の議論の継続)

をテーマとして、各分野での優良事例や先進事例のご紹介をいただきながら議論

を行った。各論点に関し、紹介された取組等の概要、そこから得られる示唆、主な意見等を以下にまとめる。

<論点① コミュニティ財としての空き家等の管理・活用>

【「共創型サブリース」等共創型不動産ビジネスの必要性】

- ・近年、空き家等を有効に活用するため、オーナーから転貸借を目的として物件を借り上げる、いわゆるサブリース事業が普及してきた。これは、事業者にとって安定した収益を得られることに加え、オーナーにとっても、物件の維持保全や金銭の管理だけでなく、自ら入居者を見つけるなどの手間をかけずに賃料収入を得られる点で利点がある。また、空き家等を有効に活用できるアイデアや能力を有する事業者が、オーナーに代わって低未利用の物件に新たな価値を生み出すことができる。
- ・他方で、投資用物件を中心に、事業者が家賃保証等のメリットのみを説明し、借地借家法の適用があること等の事業リスクの説明を行わず、家賃の減額や不払い等が発生したときにオーナーとの間でトラブルとなる事例が増加した。こうした状況を踏まえ、令和2年に「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が制定され、不当な勧誘行為や誇大広告等が禁止されるとともに、契約締結前の重要事項説明が事業者には義務付けられた。
- ・このように、サブリース事業の適正化が図られているところであるが、その一方で、サブリース事業者が居住者やオーナー、他業種や他の事業者等と連携し、良好なコミュニティ形成や地域の活性化、ビジネスの創出等の新たな価値を生み出している取組もある。例えば、「地域価値を共創する不動産アワード」において「中心市街地・農村活性化部門」を受賞した株式会社まちづくりエイティブは、空き家・空き店舗を借り上げ、入居者としてまちに必要な人材を集め、入居者との共創により、まちなかに芸術作品を創出したり、地域資源を活用した商品開発を行ったりしている。また、埼玉県「ハラッパ団地」は、サブリース事業者が、不要となった社宅を借り上げてリノベーションを行い、カフェや保育園を備えた民間賃貸住宅として運営しており、入居者だけでなく地域の人々も楽しめるイベントを定期的に開催している。今後は、こうした取組を「共創型サブリース」と呼称し、サブリース事業の負の部分の適正化とあわせて、優良事例の発掘、普及を図る必要がある。
- ・こうした共創型の不動産ビジネスは、サブリース事業だけに限らず、例えば、「高円寺アパートメント」のように、賃貸住宅の管理受託において、スタッフが住み込みで住人との関係性を育み、近隣住民も巻き込みながら、幸せな暮らしの場の創出に取り組んでいる事業者もあり、裾野の拡大を目指していく必要がある。

【一般財団法人等による空き家の管理・活用の有効性】

- ・本研究では、コアアドバイザーである後藤氏から、墨田区北部の「八広（やひろ）・京島・立花」エリアにおいてコミュニティ財としての空き家等を保存・活用するための一般財団法人設立についての報告があった。その背景として、都心にありながら100年近い年月を経て存続する長屋を地域の文化的価値あるコミュニティ財として保存・活用するため、もともとオーナーから借り

上げ、転貸する事業等を行っていたが、都心の好立地にある物件という特性上、相続等により所有者の意向が変わると長屋として維持することが困難になるのではないかとの危惧が生じた。このため、物件を保有・管理する一般財団法人の必要性を認識し、関係者との調整を経て今年2月に設立に至った。当法人の設立を目指す中で、実際に地域内の築年数の古い長屋が寄付されるとともに、美術品といった地域の共有財となり得るものも抛出されている。こうした取組を通じて、まちというコミュニティに土地建物を託すといった仕組みや価値観が根付くことを目指しているとのことだった。

- ・ 本研究会では、法人設立によるコミュニティ財の管理について、法人が地域内で活動していることで、土地建物を託しやすくなったり、それらを活用したい次の担い手を見つけることが容易となるのではないかといった意見があった。
- ・ このように、コミュニティ財としての空き家等を取得・管理し、利活用につなげていくためには受け皿となる法人組織の存在が有効である可能性がある。他方で、後藤氏によれば、一般財団法人が物件を取得するために、いかに融資を確保するかが課題とのことであり、後述するファイナンスの活用における課題への対応としても、地元の行政や金融機関等の関係者と連携して取り組んでいく必要がある。

【空き家管理を専門的に行う事業者の育成】

- ・ 空き家が増加する中で、倒壊のおそれのある危険な空き家だけでなく、管理不全となっている空き家の増加も問題となっている。空き家発生の原因の過半が相続であり、今後も増加が見込まれることから、相続前後に新たな活用方法を見出すことが重要となる。しかしながら、様々な事情により直ちに活用できる状態にあるとは限らず、そのような状態が継続すると放置され、管理不全となるリスクが高まると考えられる。第3回で取り上げた、株式会社L&Fが2015年からサービスを開始した「日本空き家サポート」は、全国の不動産業者等と連携し、所有者が空き家の所在地とは離れた地域に住んでいる場合でも所有物件の管理を依頼でき、また、ITの活用による動画での管理状況の報告や適切な管理水準の設定、品質管理体制の確立等により、依頼者の不安・疑問の解消に努めている。所有者やその家族が活用等の判断ができるまで伴走支援を行い、これまで順調に利用者を増やしてきており、解約理由の大半が受託から1～2年後の売却となっている。
- ・ このように、不動産業者等が空き家の管理を行っている事例を踏まえ、国土交通省では、業界団体（公益財団法人日本賃貸住宅管理協会、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会及び公益社団法人全日本不動産協会）の会員企業にアンケートを行い、空き家管理ビジネスの実態を調査した。その結果、委託者の居住地は車で概ね3時間以上が最も多い状況であること、有償で管理を行っている場合でも委託者への報告が、画像や映像がない書面（電磁的方法も含む）のみによるものと電話等口頭のみによるものが一定数あること等を確認した。また、国土交通省が実施した令和元年空き家所有者実態調査（令和2年12月公表）によると、不動産業者等をはじめとした第三者に空き家の管理を委託している割合はわずかであるが、先のアンケート調査においても、現在空き家管理を行っている事業者数がこれまで行ったことがあるが現在は行っていない事

業者数の半数程度であり、一度取り組んだものの現在は行っていない事業者が多いことが確認された。

- ・一方で、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案」が本年3月に閣議決定され、政府において空き家の適切な管理の確保を強化する動きもある。本年2月の社会資本整備審議会の空き家対策小委員会におけるとりまとめにおいても、「空き家の管理を専門的に行う事業者を育成する」ことが具体的な取組として提言されている。
- ・本研究会では、空き家を適切に管理して報酬をもらうためには、ガイドライン等標準的なモデルを示すことが必要ではないかとの意見や、今後、空き家管理の需要が増加すると思われるところ、管理した空き家の活用まで見据えたトータルデザインが必要であるという意見のほか、空き家になる可能性のある住宅の所有者が認知症となって売却等の判断ができなくなる前の対応が重要であり、介護事業者等とも連携して、「コミュニティナース」とも呼べるような、地域の人々が空き家に関して気軽に相談できる体制づくりが必要であるといった意見があった。この点、株式会社巻組が行っている、始期付負担付死因贈与契約¹と賃貸借契約を活用した空き家の発生を予防する取組も参考となる。

【地方部での住宅宿泊管理業の担い手の育成】

- ・インバウンドの急増を背景に、いわゆる民泊に関する制度が構築されたところ、コロナ禍により、インバウンドは減少した一方で、ワーケーションや二地域居住のニーズが高まり、民泊を活用した事業がその受け皿となりつつある。これまでは都市部を中心とした動きであったものの、地方部でも増加する空き家を利用した形で取組が広がる可能性がある。
- ・他方で、地方部では住宅宿泊管理業の担い手が少なく、民泊が実施できないケースが存在している。住宅宿泊管理業者として登録するためには、住宅の取引又は管理に関する2年以上の実務経験や宅地建物取引士をはじめとした不動産関係の資格の取得等が必要とされており、こうした事情が管理業の担い手不足につながっているとの指摘があった。こうした背景を踏まえ、住宅宿泊管理業者の必要な体制の要件として、所定の講習の受講修了者を新たに認める方向で必要な手続きが進められており、この取組を通じて地方部で住宅宿泊管理業の担い手が増加し、地域活性化につながることを期待される。

【不動産業者等が担う「コミュニケーション・マネジメント」の必要性】

- ・本研究会では、増加傾向にあり、放置されることで地域社会に深刻な影響を及ぼす空き家の適切な管理や有効活用を主眼において議論してきたが、超高齢社会への移行、単身世帯の増加や同居・近居の減少、災害リスクの高まり等を背景に、集合住宅における孤立の防止や災害時の助け合い、子どもや高齢者の見守り等も重要な課題となっている。この課題の解決には、居住者同士や地域と

¹ 契約締結時に定めた「負担」の履行を条件として、所有者死亡時に贈与の効力を生ずる契約。例えば、相続を希望する者が存在せず空き家となる可能性がある場合に、空き家となる前の段階で所有者と契約を行い、施設への入所等で所有者が不在となったときは契約を行った事業者が清掃等の維持管理や改修を行う（＝負担の履行）とともに、所有者が死亡したときは、当該事業者が空き家の所有権が移転し、賃貸住宅等として不動産の運営を行うことが考えられる。

のつながりが重要であり、それが実現できる新たな暮らし方が必要と考えられる。不動産管理業は物件の維持管理や金銭の管理等を行うことが基本のビジネスである一方、人々の暮らしを支える身近な存在であり、不動産管理業者が、居住者間、オーナーと居住者、居住者と近隣住民等のコミュニケーションに関わる課題の解決や改善といった役割を担うことで、幸せなくらしの場の創出に重要な役割を果たすことができる。

- このような集合住宅における「コミュニケーション・マネジメント」の事例として、第3回では、神奈川県住宅供給公社から賃貸住宅「フロール元住吉」における取組についてご紹介いただいた。フロール元住吉では、「もりびと」という管理人が賃貸住宅共用部の管理だけでなく居住者同士の交流などコミュニティ醸成も担っている。加えて、管理人業務を受託した事業者が設計段階から地域交流スペースとしての「となりの。」の整備に関わり運営を受託することで、近隣住民とのコミュニティ醸成にも貢献しており、コロナの影響の中で試行錯誤しながらも「となりの。」の自走運営を目指しているとのことだった。
- こうした取組について、本研究会では、コミュニケーション・マネジメントはコストが掛かるというイメージがあるが、家賃滞納や苦情の発生が減少し、全体で見るとコストが削減される可能性があるとの意見や、災害などの有事の際にも効果がありビジネスとして評価されることが重要との意見、不動産の管理だけでなく、介護や保育園の管理といった共通の管理業務を1つにまとめ、例えば地域包括マネージャーのような形で業務を行うことができれば、まちのトータルコーディネートという重要な役割を果たすことができるのではないかといった意見があった。
- また、住民同士の助け合いを志向する不動産としてシェアハウスがあるが、シェアハウスの運営に DAO²を導入し、トークンの所有者が賃借権を保有しながら物件の運営に携わる「DAO 型シェアハウス」が新たな取組として注目されており、第1回において、株式会社巻組と株式会社ガイアックスからご紹介いただいた。「DAO 型シェアハウス」では、トークンを所有することで、ディスコードというコミュニケーションツールを通じて物件の居住者以外の者も運営に関する提案や意思決定に参画することが可能であるとともに、所有するトークンを使用してシェアハウスを月単位で賃借することができる。また、トークン所有者の入居実績などその貢献度に応じて提案や投票に重み付けができるといったインセンティブを設定することも可能である。この仕組みにより、入居前、入居中、退去後の様々な関係者の交流やコミュニケーションの場を拡張し活性化することができる。他方で、DAO は、我が国では法人格が認められておらず単独では取引ができないほか、ファシリテーターによる参加者の「コミュニケーション・マネジメント」がなければ自律的な運営は難しい状況にあるとのことだった。
- 本研究会では、デジタルが普及した場合でも、ファシリテーターとなる者が引

² Decentralized Autonomous Organization の略。分散型自律組織と訳される。組織の理念に賛同する者が、意思決定に関与できる機能を有したガバナンストークンを保有し、組織運営に参画する方法。トークンとは、ブロックチェーン技術を用いて発行された電子的な証票で、ガバナンストークンは、保有者に投票の権利を与えるトークンのこと。

き続き必要となるといった意見や、マンションの管理やコミュニティに関与したくない人もいる中で、管理に関して住民が意見を出すことで得をしたり、高齢者の住民が関与し評価されやりがいを感じられる仕組みを作ることができれば管理運営に前向きなコミュニティを生み出すことができるのではないかといった意見も出された。

- ・第4回では、一般社団法人マンション管理業協会から、令和4年4月に創設した「マンション管理適正評価制度」についてご紹介いただいた。これは、個々のマンションの管理・組合運営の状態を、管理体制や建築・設備等の5つのカテゴリーに分類し、6段階（☆なしから☆5つ）で評価を行っているものであり、評価を受けることで、①管理運営の目標設定への活用、②適切な管理を維持することの動機付け、③市場での評価獲得、④リセールバリューの向上等が期待されている。今後は、省エネルギー対策、バリアフリー対策、コミュニティ形成等をどう評価していくべきか検討していく予定とのことだった。
- ・本研究会では、こうした動きを着実に進めるとともに、ファイナンスなどマンション管理以外の分野との連携が重要であるとの意見があった。

<論点② 築年数の古い建築物の活用の円滑化>

【京町家を守るための取組の普及】

- ・京都市では、歴史的・文化的価値のある町家が年間で800軒ほど解体されている状況であり、こうした町家を残すため、市をはじめとした様々な主体による取組が進められている。建築基準法第3条第1項第3号の規定を活用することにより、法の施行日である昭和25年11月23日以前に建築された建築物のうち、景観法に基づく景観重要建造物や文化財保護法に基づく登録有形文化財など歴史的な価値を有する木造建築物について、法の適用を除外し、従来、法の下では困難であった建築行為を可能とする制度を創設し、平成24年4月から運用されている。平成25年11月には条例改正が行われ、対象を木造以外の建築物にも拡大している。また、「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」が制定され、京町家の解体を事前に把握し、保全・継承に繋げる仕組みが創設されている。京都市では、京町家を始めとする築年数が古い建築物の保全・継承に対する情熱のようなものを市民と役所で共有しており、他地域で同様の取組を展開するにあたって、住民の理解・熱意・コンセンサスと行政のやる気が極めて重要である。
- ・本研究会では、建築基準法適用除外のような、地域が主体的にルールを策定することを通じて、革新的な取組が生まれる可能性があり、結果として地域の価値が上がるのではないかといった意見や、建築基準法適用除外と同様に、地区計画のような地域の発意によって生み出された取組が重要であるといった意見があった。
- ・また、全国には、築年数が古い建築物が未接道のため建替え等が困難な地域も多く見られるが、京都市では、建築基準法第43条第2項を活用し、京町家の大規模な改修や従来基準よりも狭い路地における建替えを促進する取組を進めている点も注目される。
- ・なお、本年3月に閣議決定した「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案」では、空き家の建替え等を促進するため、一定の場合に接

道規制の合理化を図ることとしている。

＜論点③ 多様なファイナンスの活用＞

【築年数の古い建築物に対する客観的な評価結果を活用した出・融資の推進】

- ・京都市の公益財団法人京都市景観・まちづくりセンターは、歴史的・文化的な価値を有する建物を次世代へ継承するために、建物の調査を行い、特徴や由緒等をまとめた各種報告書を作成している。その中で、京町家を対象とした「京町家カルテ」、「京町家プロフィール」は地域金融機関の融資に活用されている。具体的には、「京町家カルテ」、「京町家プロフィール」を有する物件を居住用又は事業用として活用する場合に、京都信用金庫をはじめとした地元の金融機関が標準金利よりも有利な金利で融資を行う仕組み（京町家専用ローン）が構築されている。本研究会では、こうした取組の横展開ができるような評価基準を作るべきとの意見や、エリアとして見たときの価値を評価できる仕組みが必要ではないかとの意見があった。
- ・地域金融機関は地域貢献に対して理解はあるものの、金融機関であるために融資を回収することが前提となる。このため、地域の築年数の古い建築物を活用することが地域貢献につながる場合でも、担保価値が低い物件であれば融資に対して慎重となってしまふ。一方で、地域金融機関が他機関と連携してファンドを組成し、法定耐用年数を超えた物件（担保価値を評価できないもの）に対し、プロジェクトの事業性や実態上の耐用年数に着目して支援を行うケースもある。国土交通省においても、一律に減価するのではなく、良質な維持管理やリフォームが行われている住宅が適切に評価されるよう、平成 26 年 3 月に「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」を策定するとともに、こうした評価手法を不動産市場・金融市場に定着させるための取組を進めてきている。
- ・さらに、金融機関が融資を行うことに慎重な場合、不動産特定共同事業を活用することも想定される。第 4 回で取り上げた株式会社エンジョイワークスの共感スコアは、不動産特定共同事業の実施にあたり、対象となる事業が、どの程度多くの共感を集めているかを測定したものであり、同社はスコアが高い場合は事業運営が成功しやすいと考えている。また、同社はこの共感スコアを自治体の支援や地域金融機関による融資等の場面で活用することができないか検討している。なお、国土交通省においては、ESG投資を呼び込み、社会課題に対応した不動産ストックの形成を促進するため、不動産に関するS（Social：社会）分野の実践ガイダンスを令和 5 年 3 月に策定しているが、その中で、「公園、広場・コミュニティスペースの整備・提供及び地域コミュニティ活性化を促す取組や社会的な繋がりが希薄な人の居場所づくりの取組の実施」、「建物や設備等の機能維持するための継続的な取組の実施」等に関するアウトプット・アウトカム指標が挙げられており、これらの視点を共感スコアの参考にすることも考えられる。
- ・これらの事例等を参考として、実際に融資の現場でどういった点が課題となっているかを探り、実態に即した評価方法を構築できないか検討する必要がある。

3. 不動産業・不動産管理業における新たな地域価値創造に向けた方向性

2. の議論を踏まえ、以下の方向性に沿って本研究会としての提言をまとめる。

(1) 不動産業者等の「共創」の見える化の推進

不動産業者等は、人々の暮らしを支える身近な存在であり、共創の取組の中心的な役割を担うことができる。各地域に住まい、集う「ひと」と、人々の「暮らし」の舞台である地域の両面に接点を持つ不動産業者等が幸せなくらしの場を創出する取組を支えるため、人々が認知し、評価し、選択できるよう、そうした取組を見える化する仕組みを創出・改善していくことが重要である。

(2) コミュニティ財としての空き家の管理・活用の推進

空き家は、適切に管理し、活用の仕方を工夫すれば地域コミュニティになくしてはならないものとなり得る資源である。不動産業者等が中心となり、市町村等公的主体と連携して相続等を契機に増加する空き家の放置を防ぎ、共創による活用へとつなげていくことが必要である。

(3) 地域の宝となる不動産を地域で守り育てるためのファイナンスの充実

築年数の古い建築物は担保価値が低く、信用力や資金力が乏しい者が活用を試みてもファイナンスによる支援を受けづらいという現状がある。歴史的・文化的な価値があったり、地域の人々等が新たな価値を見出したいと思うような地域の宝であり、あるいは、そうした価値が認められていくような不動産を地域で守り育てるためには、地域の事情に応じ自治体が建築規制の緩和を進めつつ、担保価値の低い物件に対するファイナンスを充実させていく必要がある。

4. 提言（新たに講ずべき施策）

（1）不動産業者等の「共創」の見える化の推進

○ 「地域価値を共創する不動産業アワード」での表彰・奨励

令和4年度から創設された「地域価値を共創する不動産業アワード」について、「共創型サブリース」や「コミュニケーション・マネジメント」等を推進するため、次回令和5年度の募集において表彰部門の再編を検討する。

○ 業界団体と連携した集合住宅のコミュニティ形成の状況を客観的に評価できる基準等の検討

人々の暮らしを身近に支える不動産業者等が居住者同士や地域とのつながりを生み出す役割を果たすことを促すべく、業界団体と連携し、地域での防災に関する取組等の集合住宅のコミュニティ形成を客観的に評価できる基準等を検討する（マンション管理適正評価制度における評価項目の追加等）。

（2）コミュニティ財としての空き家の管理・活用の推進

○ 所有者等が空き家の管理を第三者に委託する場合の標準的な契約モデル、ガイドライン等の検討

空き家管理を専門的に行う事業者の確保・育成のため、事業者が行う業務の明確化と適切かつ標準的な業務のあり方を示すためのガイドライン及び標準的な契約モデルの作成等について年度内を目途に検討する。

○ 地方部での住宅宿泊管理業者の担い手育成に向けた規制緩和の実施

地方部で不足している管理業の担い手を確保するため、住宅宿泊管理業を的確に遂行するための必要な体制の要件として、所定の講習の受講修了者も新たに認め、本年夏頃までに講習実施機関の公募を行うことにより、空き家の住宅宿泊事業による活用を推進する。

（3）地域の宝となる不動産を地域で守り育てるためのファイナンスの充実

○ 「京町家カルテ・プロフィール」及び「京町家ローン」の仕組みを参考にしたモデル事例の創出

築古物件の文化的・歴史的価値を公的な団体が評価し、その評価を基に物件の活用を資金面で支援する京都市の仕組みを始めとする担保価値評価の不足を補うことができる評価の仕組みの他地域での展開に向けて、既存の取組についての自治体や金融機関への周知・普及を図る。また、築年数が古い建築物を活

用して不動産ビジネスを行っている事業者が活動しているエリアの自治体や金融機関と意見交換等を行い、障壁となる点を具体的に把握するとともに、不動産特定共同事業の活用可能性やファイナンスを充実させる手段を検討し、モデル事例の創出を図る。

5. 結び

本研究会 Season3 では、まちづくりに意欲のある多種多様な地域のプレイヤーと不動産業者等を繋ぎ、「共創」に取り組む人々を後押しするにあたり、「コミュニティ財としての空き家等の管理・活用」、「築年数の古い建築物の活用の円滑化」、「多様なファイナンスの活用」といった課題について議論を重ねてきた。

本研究会がスタートしたきっかけの一つであるコロナによる社会の混乱も平常化し、終わりが見えてきたが、共創で地域価値を生み出す取組の歩みは止めてはならない。コロナで顕在化したものの、我が国は少子高齢化や単身世帯の増加が急速に進み、良好なコミュニティが失われ、孤独・孤立が社会問題化している。不動産業者等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者である。本研究会で示した、「不動産業者等の『共創』の見える化の推進」、「コミュニティ財としての空き家の管理・活用の推進」、「地域の宝となる不動産を地域で守り育てるためのファイナンスの充実」を進めることで共創の歩みを動かし続けることが可能となると考える。一方で、コロナを経験したことで、コミュニティとの関わりに消極的な人が増加したとの調査もあり、こうした人々を巻き込むためには、コミュニティへの参加を強制するのではなく、共感や納得感を醸成しながら取組を進めていくことも重要である。

今後、国土交通省において、提言の実現に向けて取り組むとともに、コアアドバイザーとの間で、年1回程度、進捗状況について報告しフォローアップを行う場を設定することで、着実に「地域価値共創」が進展するよう努めていく。

<「ひと」と「くらし」の未来研究会 参加者>

【コアアドバイザー】（敬称略、五十音順）

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

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

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

【参加団体】

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

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