

安心居住政策研究会(第1回)

安心して暮らせる住まいづくりとファイナンスの課題 多世代循環を支える視点

2014年9月30日

早稲田大学・研究院客員教授

(セキュリテ総合研究所 理事長 / ハイアス総合研究所 所長)

赤井 厚雄

a.akai@aoni.waseda.jp

目次

- I これからの住まいづくりのコンセプト
- II 安心して暮らせる住まいづくりの推進とファイナンスの課題
- III ファイナンスの可能性とクラウドファンディング
- IV まとめ 多世代循環の推進にむけた方向性

I これからの住まいづくりのコンセプト

- 安心・健康・省エネでバリアフリーにも配慮した「歩いて暮らせるまち」
- 次世代の住宅・まちづくり産業創出を期待
- 高齢者向け住宅や生活拠点の集約化
- 公民のストックを活用
- 多様な世代間における暮らしの交流と住まいの流通（多世代循環）の推進

Ⅱ 安心して暮らせる住まいづくりの推進とファイナンスの課題

- ▶ マクロでみた不動産資産のシニア世代への偏在
- ▶ 不動産を本来の「ゴーイング・コンサーン」資産にもどす
- ▶ そのために資産の世代間移転を促進する
- ▶ 長期資金の導入をどうするか
- ▶ 不動産・金融の双方で取り組むべき課題は？
(ファイナンス“だけ”の課題ではない)

Ⅱ 安心して暮らせる住まいづくりの推進とファイナンスの課題

【視点1】資産の世代間移転を進めるための環境整備

- 既存(中古)住宅の流動性引き上げ
- 既存(中古)住宅の評価におけるリフォーム価値の具現化
- 「不動産鑑定評価基準」の見直し動向とファイナンス側の対応
- 空き家対策(データベース整備と公的関与)

Ⅱ スマートウェルネス住宅・シティ推進とファイナンスの課題

【視点2】点から面への展開

- 「エリア価値」の向上に向けた考え方の導入
- 個別の住宅から「まち」の視点への移行
- ファイナンスは自ら誘引するもの
- そのためには「ビジネスプラン」・「戦略」が必要
(都市計画・まちづくり)

Ⅲ ファイナンスの可能性とクラウドファンディング

- 前提としての(間接)金融の単線化という現実
- ドイツの事例(まちを会社に見立てた運営:都市計画)
- 日本の先行事例(1)「くまもと県民発電所」
- 日本の先行事例(2)「ソダッテ阪神沿線プロジェクト」
- 日本の先行事例(3)「明日香村古民家プロジェクト」
- 地域のスマートウェルネス事業への住民出資という考え方
- 資金の地産池消をすすめることの非金融効果
- 「地域内クラウドファンディング」
- 改正不動産特定共同事業法の枠組み活用の可能性と課題

ドイツの事例（まちを会社に見立てた運営）

●Fプラン（Flächennutzungsplan：土地利用計画）

自治体はその全域に関して土地利用の骨格を定めた計画をFプランという。

- ・戦後、連邦で統一された建設法典に則ってマスタープラン作成が義務付けられた。マスタープランは20～30年の中長期計画。
- ・人口動態とGDPの予測に基づき策定され、必要な施設の総面積を建蔽率または容積率で割ることで必要な開発面積が計算される。
- ・フライブルク市は7年がかりで策定された。
- ・ヴォーバン地区は1haに140人以上で計画され、これ以上ないとトラムや商業施設を入れることができないルールとしている。
- ・人口の減る地域は密度を変えずに居住面積を縮小していく計画となる。

東から西への移動がメインで税金が投入される。

●Bプラン（Bebauungsplan）

地区に関して建築の規制や公共施設の配置を定める計画。

- ・ヴォーバンの特徴は、駐車場を作らない街づくり。車は集合駐車場に集め、トラムの駅の方が近いので車が自然と少なくなった。道路はL字やU字になっており、用事のある車しか入ってこない。
- ・国の法律より厳しい省エネ基準を設定。当時の30パーセント増。
- ・道路沿いの1階は店舗となり、600人の雇用を生む計画。

Bプランの策定プロセス

自治体の局が所有者に話をもちかけ、土地の開発における契約書を結ぶ。開発によってあがる土地の価格の7割は市に返納義務がある。このお金から学校・幼稚園を含めたインフラ整備がなされる。また自然保護法によって自然の重みを減らしてはいけないという決まりがあるので、たとえば1haの土地を開発する場合、2haの牧草地を作る費用分を払う必要

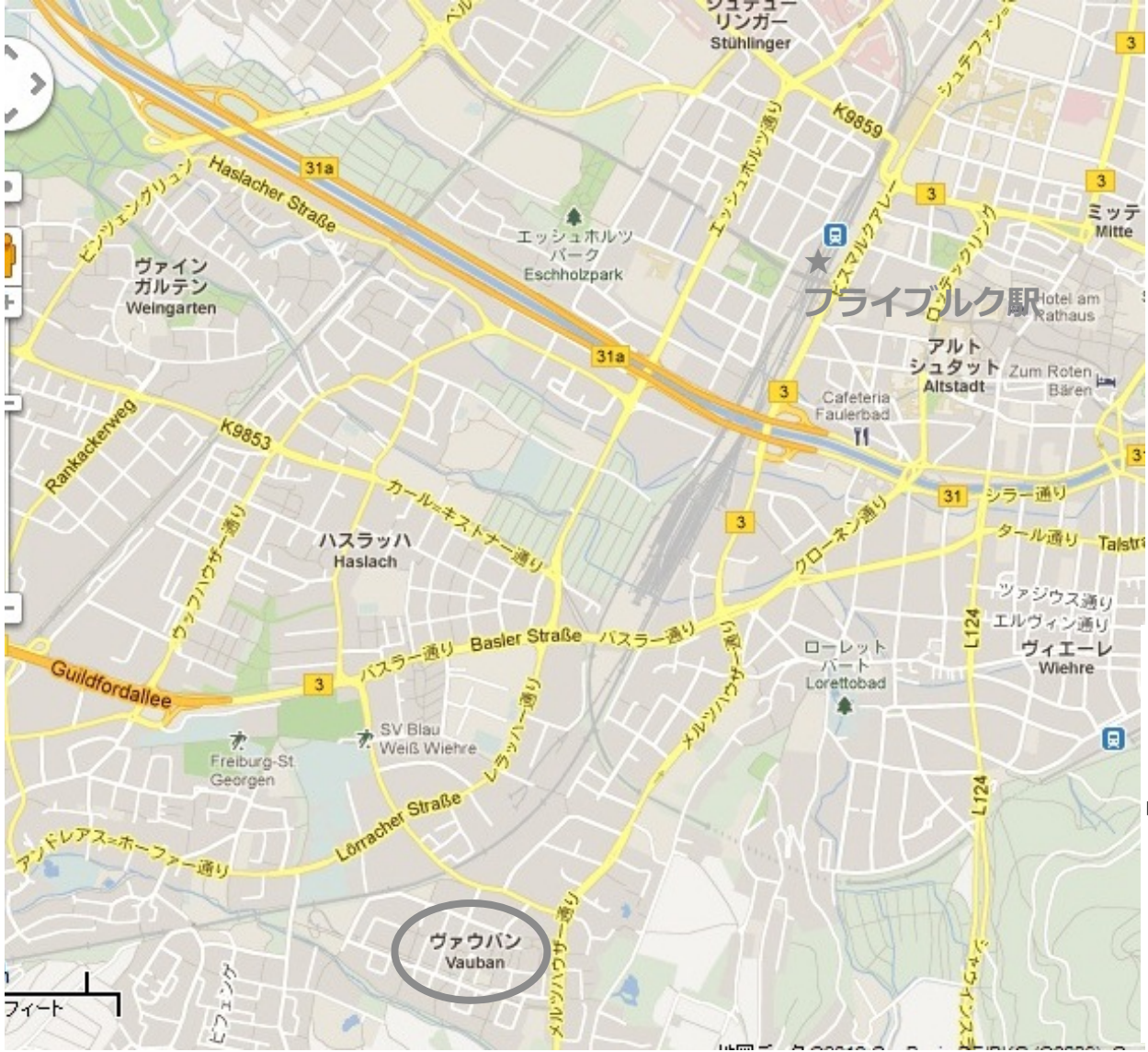


■Fプラン



■Bプラン

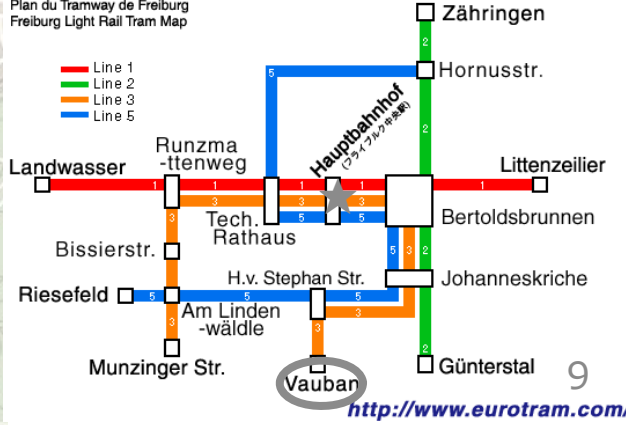
ヴォーバン地区



フライブルク駅の南部に位置し、
 トラムで約10分ほどの距離。
 広さ38haの中に人口550人、
 2200世帯が暮らしている。

環境先進都市ドイツ・フライブルク市において、最も野心的なサステイナブルコミュニティとして世界中から評価されている住宅地。主な取り組みは、自然エネルギー、モビリティマネジメント、エコロジー住宅、造園、地域マネジメントなど。

フライブルク tram 系統図
 Plan du Tramway de Freiburg
 Freiburg Light Rail Tram Map



■ ヴォーバン地区



● コーポラティブハウスに挟まれた道路
車の侵入を制限し、子供の遊び場として利用する事が決められてい¹⁰



●集合住宅 見学者が絶えない。カラフルな外観からは分かりにくいですが、木質の仕上げ。太陽光パネルで出来た庇。この太陽光パネルは家主のものではなく、市民出資のファンドの持ち物であり、20年間の全量買い取り制度の上で成り立っている。住宅面積は70㎡~100㎡。70万円/坪。



■ヴォーバン地区 プラスエネルギー地区の戸建て住宅

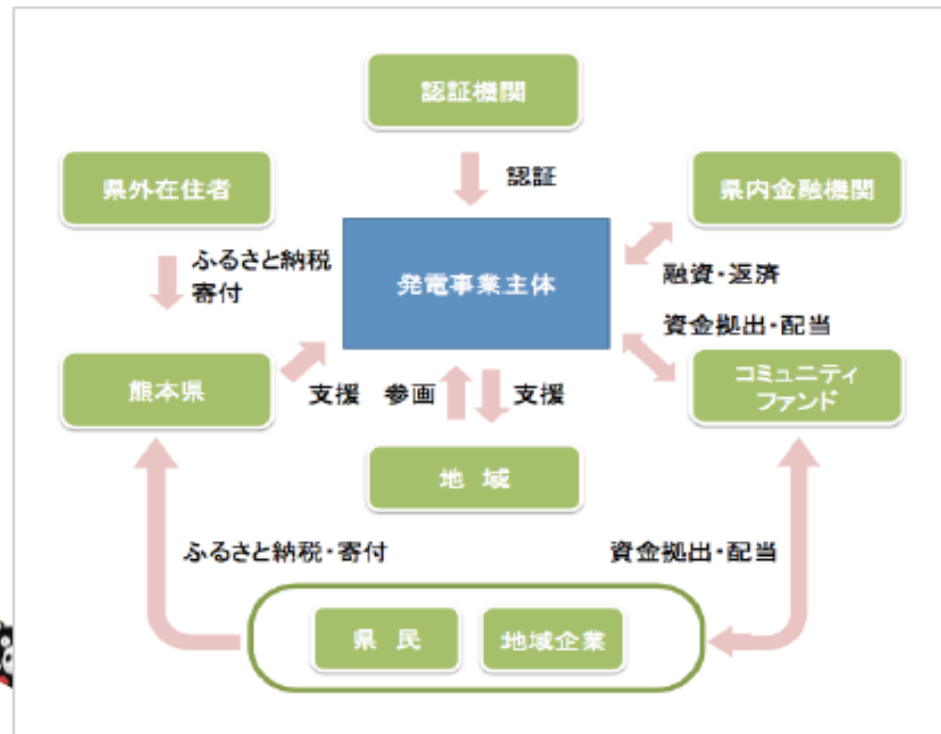


●ヘリオトープ プラスエネルギー地区の設計者の住宅。
日射などの影響を計算してエネルギー的に最も効率のよい状態になるように回転するユニークな設計。

日本の先行事例(1)くまもと県民発電所の挑戦

くまもと県民発電所とまちづくりへのインサイト

- 資金調達方法の要件: 県民が広く参画できる資金調達であること
 資金調達が、銀行からの融資のみでは県民発電所とは認められない。
 (調達方法の例) 匿名組合契約、私募債、寄付、等



くまもと県民発電所の挑戦

くまもと県民発電所

県民発電所:県レベルで全国初、運営事業者に共栄建設・東光石油を選定 14年度から順に発電開始 /熊本

毎日新聞 2013年12月25日 地方版

県は24日、県民からの出資で太陽光など再生可能エネルギーによる発電事業を行う「くまもと県民発電所」の運営事業者に共栄建設（天草市）と東光石油（熊本市）を選定したと発表した。共栄建設は2014年度中、東光石油は15年秋ごろに発電を開始する。県は今後も運営事業者を募り、公共施設の屋根や遊休地を使った発電所建設を目指す。【取違剛】

県民発電所建設は再生可能エネルギーの導入促進を目指す県の“目玉事業”。運営事業者が県民から1口数万円で出資を募って太陽光発電所などを運営し、売電で得られた利益の一部を出資者に配当する。先行事例は長野県飯田市などにあるが県レベルでは全国初。

県は昨年10月に「県総合エネルギー計画」を策定。20年度末までに県内の家庭の電力消費量（原油換算で年100万キロリットル）を再生可能エネルギー導入と省エネで賄うことを目指している。昨年7月に国が電気の固定価格買い取り制度を始めたことを受け、今年度から県民発電所の事業化に着手していた。

共栄建設は天草市有明町大浦の県立天草東高校跡地のグラウンドに約2億6000万円かけて太陽光パネルを設置。一般家庭150世帯分に相当する年間85万キロワット時の発電を目指す。東光石油は県内企業など7社と新会社「熊本いいくに発電所」を設立。南関町の産業廃棄物最終処分場の屋根に約5億5000万円かけて太陽光パネルを設置し、375世帯分相当の212万キロワット時の発電を目指す。

日本の先行事例(2)ソダッテ阪神沿線プロジェクト

沿線活性化への取り組み事例

概要

- ✓ 阪神電鉄による、「沿線活性化」を目的としたプロジェクト。
- ✓ 第一弾として、新在家駅の高架下空き区画に、新在家に縁や思いを持つ事業者の方々へ出店支援を行うことで、地域の人々が集いつながる新たなコミュニティの形成を図り、駅を中心とした地域のにぎわいの創出を図る取組。
- ✓ 事業者に対して以下の支援を提供。
 - ①出店費用をマイクロ投資を活用し、地元市民を中心に個人から調達支援
 - ②阪神電鉄の媒体（駅・電車内ポスター、フリーペーパー等）でのプロモーション
- ✓ この「沿線活性化」の取組に賛同し、大阪ガス・サントリーも出店者への広報等で協



ファンド内容

- ✓ 募集開始日：2013年3月24日～
- ✓ ファンド対象：飲食店の開業費用（内装工事・設備費用等）
- ✓ 募集ファンド数：6ファンド（予定）
- ✓ 募集金額：100万円～1000万円程度
- ✓ 1口価格：1万円

効果

- ✓ 今回対象の最大10年間空いていた10の空き区画が全て出店者が確定
- ✓ ファンド調達については現在募集中。

ソダッテ阪神沿線

炭火焼鳥専門店まさとや 小松原正人さん
立ち喰い酒場 酒達(さかた) 橋本国博さん
il conamon (イルコナモン) 梅村雄士さん
かまど串焼 ニクノヒ 立尾創さん
とりかつめし新在家 長谷敏明さん
お好み焼・焼そば ひめ 久延明子さん

出資者 → 応援したい飲食店に出資 → 飲食店

売上に応じた分配やさまざまな特典も

日本の先行事例（3）明日香村古民家活用ファンド

明日香村にある築110年の古民家をリノベーションし、ゲストハウススタイルの宿泊施設として甦らせる。

古民家のリノベーション費用の一部と運転資金の一部をセキユリテを通じて個人からの出資を募

る。○当業者：株式会社J-roots

○募集金額：15,000,000円

○募集単位：1口30,000円（+手数料1,650円）

○ファンド募集期間：2014年3月4日～2014年9月30日

○ファンド償還期間：5年

○投資家特典：

- ・一口につき無料宿泊券（1泊2,800円相当）と特産品(1,500円相当)のセットを送付。

- ・村内イベント・体験プログラム等の優先案内



※事業を行う株式会社J-rootsは明日香ニューツーリズム協議会のメンバーが中心になって立ち上げた会社。

先行事例③事業の背景

奈良県は全国でも有数の文化財保有県であるが、宿泊施設数少なく、室数ベースでは全国最下位。

明日香村においても、村を訪れる若者を含む観光客（年間約80万人）からしばしば「明日香村にもっと宿泊施設が欲しい」という要望があった。

築110年になる古民家をリノベーション。古民家の風情を残しつつ、8人部屋や蔵を改装した個室と共有のキッチンスペースなども備えた明日香村初のゲストハウスに。

※ゲストハウス
主にバックパッカーを対象とした、ユースホステルのように1泊単位で宿泊できる施設。
海外に多く、ドミトリーと呼ばれる一つの部屋に複数人が泊まれる形態の施設が多い。



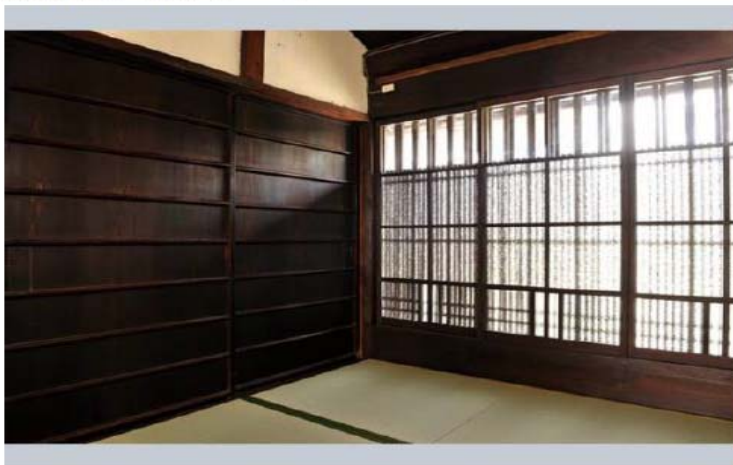
古民家ゲストハウス完成イメージ

先行事例（3） 古民家のリノベーション

施設について:

- 築110年の古民家
- 所在地: 奈良県高市郡明日香村飛鳥659番地
- 地積: 317.72 m²
- 床面積: 68.59m²、19.38 m²、37.19 m²

完成後の室内イメージ



完成後の外観イメージ



先行事例（3） 事業主体

■株式会社Jルーツ（2014年2月14日 設立）

奈良県明日香村で民家ステイによる国内外からの教育旅行受入れなどを手掛けてきた明日香ニューツーリズム協議会の中心メンバーが出資し、設立された株式会



■代表取締役 吉田 宏氏

明日香村内の老舗醤油醸造所・徳星醤油の三代目代表。飛鳥京観光協会会長を歴任。現在明日香村商工会の会長を務めると共に、村内主要イベントを主催する「明日香村観光交流活性化事業実行委員会」の委員長も兼務。明日香ニューツーリズム協議会の会長も兼任。

■明日香ニューツーリズム協議会について

明日香村商工会が中心となって活動してきた協議会。民家ステイによる国内外からの教育旅行受入れなどを手掛けてきた



【民家ステイ事業】郷土料理体験



【民家ステイ事業】歴史ガイド

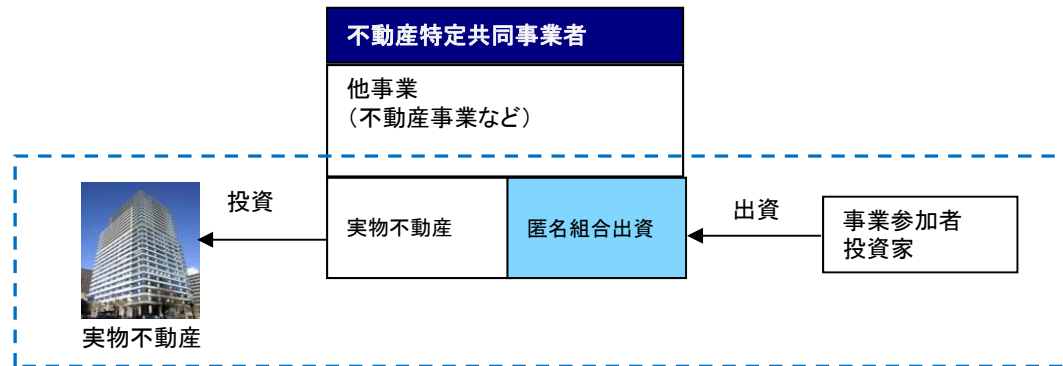


【民家ステイ事業】離村式での別れ

新たな枠組みの下での不動産・インフラ再生

改正不動産特定共同事業法の枠組み

- ・実物不動産を受け入れることが可能な証券化の仕組み
- ・許可時に不動産投資に関する能力を審査した後は、事業者による機動的対応が可能。
- ・不動産の再生・バリューアップ事業の枠組みに活用可能



〈課題と対応〉

- ・不特事業と事業者の固有資産が分離されず、事業者の他業リスク(倒産等)も負うため、機関投資家が敬遠。
- ・許可要件に資本金(1億円)や業務管理者の設置があるほか、倒産隔離された特別目的会社による利用が不可能。
- 法律改正による倒産隔離スキームの導入済み(平成25年)
- 安心居住やスマートウェルネス住宅・シティ分野での活用可能性
- クラウドファンディングとの組み合わせ(「ハコ」と「中身」)による活用に向けた環境整備が課題

Ⅲ ファイナンスの可能性とクラウドファンディング

- ▶ 地域内クラウドファンディング
- ▶ 地域のスマートウェルネス事業への住民出資という考え方
- ▶ 「投資を通じた新たな関係性」→「コミュニティの結びつき」構築の可能性
- ▶ リターンの地域内還元
- ▶ ソフト面限定？ ハード面も含むか？

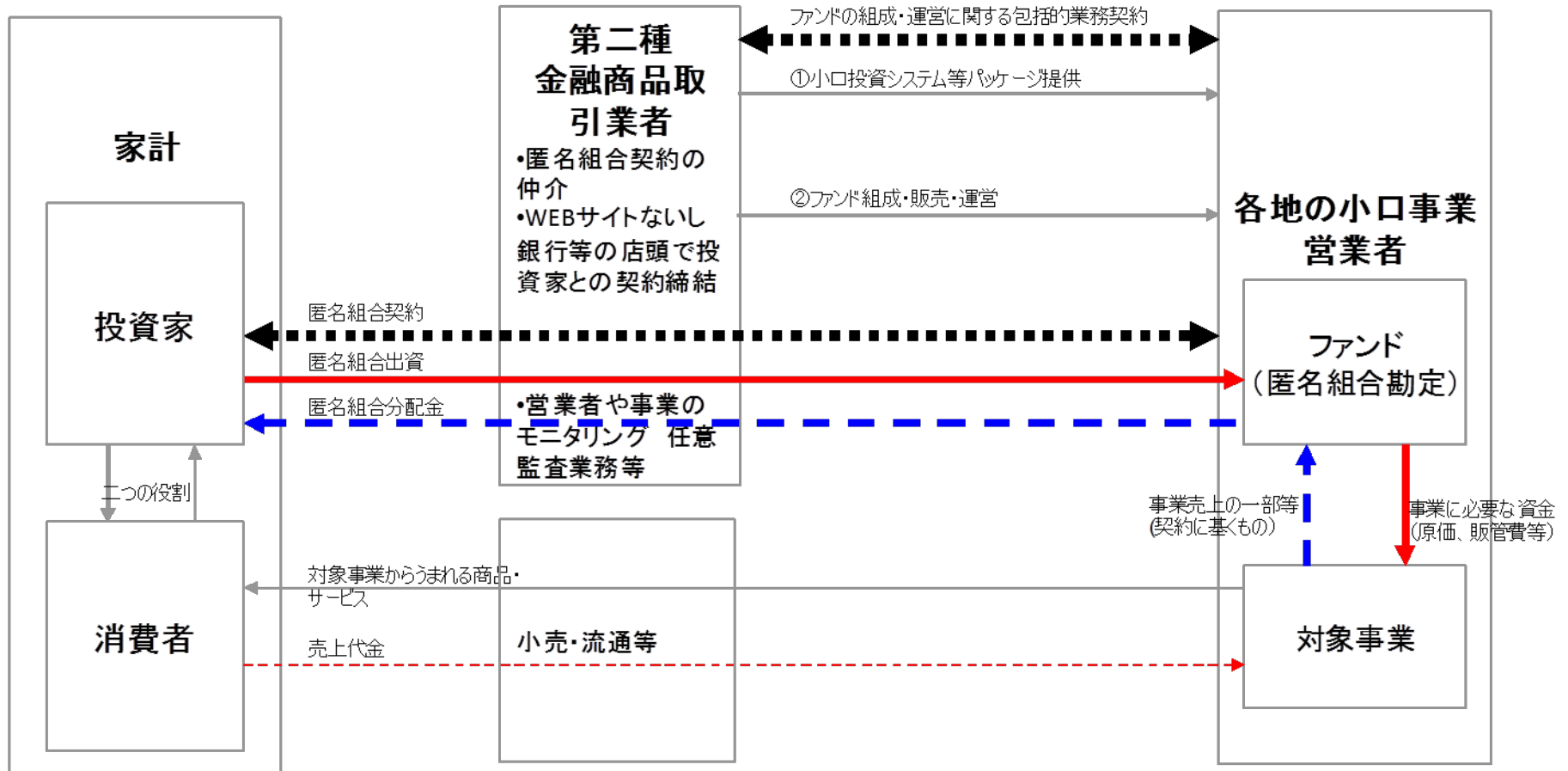
IV まとめ

多世代循環の推進にむけた方向性

- 資産(住宅等)の世代間資産移転を促進
- 長期リターンをもとめる資金の導入(年金、地方銀行、個人)
- 安心して暮らせる住まいづくり・まちづくり(そのためのファイナンス環境整備)
- ファイナンスを前提にした都市計画・まちづくり
- 多世代循環を後押しするファイナンス(モノとヒトを動かし、つなげる)の可能性

【補足資料】投資型クラウドファンディングの仕組み

ふるさと投資の基本スキーム



(内閣官房 ふるさと投資プラットフォーム推進協議会資料にもとづき筆者作成)