

# 持続可能な埼玉県の地域づくりを目指して ～空き家対策・不動産流通市場活性化の取組を通じて～



国土交通省 兼 内閣府地方創生推進室地方創生コンシェルジュ（埼玉県担当） **こばやし まさのり**  
**小林 正典**

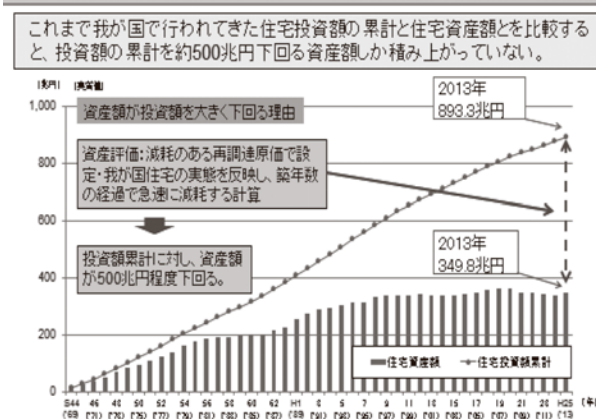
## 1 はじめに

人口減少・超高齢化の課題に直面している我が国において、持続可能で活力ある地域づくりに向けた対策が急務である。その際に住宅を含めた既存ストックの有効活用による地域づくりが有効であると考えられる。将来的な市場の拡大を図っていくためにも、中古住宅の質を高めるとともに、活用可能な空き家をインフラ整備し、各地域における良質な不動産ストックを形成することが必要になっている。このため、国民生活や経済生活にとって必要不可欠な基盤となっている不動産市場をこれまで以上に活性化し、良質な不動産ストックの流通を促進することは、地方創生のみならず社会全体のエネルギー負荷の縮減や廃棄物の削減、そして不動産関連事業者の新たな事業展開による地域経済の活性化といった観点からも重要な政策テーマであると言える。平成24年6月には国土交通省において「不動産流通市場活性化フォーラム提言」が取りまとめられている。

不動産流通市場活性化フォーラム提言では、不動産流通システム改革のために重要と思われる5つの柱が提言されており、第一に、消費者にとって必要な情報の整備・提供が指摘されている。住宅性能など市場流通時の物件情報の充実や、修繕履歴など不動産に係る情報の整備を行い、消費者が様々な情報にアクセスしやすい環境を整備するとしている。第二に、不動産価格の透明性の向上である。建物評価手法の見直し（リフォーム・改修等の査定への反映）と金融機関など取引関係者への普及を促進し、客観性のある価格の形成を促進することを提言している。

第三に、先進的な不動産流通ビジネスモデルの育成・支援と成功事例の普及である。従来のビジネスモデルに依存せず、多様化する消費者ニーズに対応できるような新たな中古住宅の流通や既存ストックの有効活用に係る取組を積極的に育成・支援することとしている。第四に、宅地建物取引業者及び従業者の資質の向上である。多様化する消費者ニーズに対応するためには、営業者たる宅地建物取引士・従業者の資質向上が不可欠であり、教育制度の充実により実現するとしている。第五に、住み替え支援など多様な手段による既存ストックの流動化の促進である。インスペクションに関する仕組みの整備やストックの再生・循環活用の促進など、不動産流通市場を活性化するために必要な環境整備を各地域で関係事業者が主体的に行う必要があるとしている。

図表1 住宅ストックの資産評価（住宅投資額累計と住宅資産額）



出典：国民経済計算（内閣府）を元に、国土交通省において作成

※住宅資産額の平成12（2000）年以前のデータは、平成17年基準をもとに推計

※昭和44（1969）年以前は統計がないため、昭和44（1969）年以降の累積

一方で、これまで我が国で行われてきた住宅投資額の累計と住宅資産額とを比較すると、投資額累計

に対して資産額が500兆円程度も下回っている現実がある（図表1参照）。また、全国約820万戸にも上る増え続ける空き家の対策は、単なる倒壊リスク・景観等の問題のある特定空き家の対処のみならず所有者・利用者が住宅ストックを維持管理し、計画的に修繕することに対して担保価値を認め、それがリセール・リユースされる地域の活力あるセカンダリーマーケットを創ることが急務となっている。政府は、空き家の抑制を目的とした売却時の譲渡所得の特別控除導入のほか、三世代同居促進のための二世帯リフォームに係る減税措置を盛り込むことにしているが、税制優遇措置のみならず、不動産情報の整備・蓄積等による消費者利益の実現のための不動産取引の透明性・効率性の向上と、地域の事業者間連携・中小業者の提案営業力の向上による不動産事業者のコンサルティング機能の向上、消費者を巻き込んだ不動産ストックの有効活用による地域づくりをエリア単位ごとに進めることが、これからの持続可能な地域づくりに不可欠であると考えられる。

## 2 不動産ストックを活かしたまちづくり

我が国の不動産業の市場規模は、付加価値（売上高マイナス仕入額）ベースで17兆円余（2012年）と試算されており、同年の日本のGDPが474兆円程度であるのでその約3.7%となっている。不動産業就業者数が全産業の約2%（2009年）程度であることから3.7%というのは、日本の平均的な産業に比べると不動産業は高収益ということも言える。この付加価値額のうち約95%が、既存不動産ストックの利活用やその管理といった、ストックビジネスから生まれている。業態で言うと、貸家業やオフィス賃貸業、アパート・マンション・ビル等の管理業が該当する。中古住宅や賃貸住宅の売買・賃貸仲介業も既存不動産を対象とするので、ストックビジネスに含まれる。業態ごとの付加価値額は、貸家業が約10兆円、オフィス賃貸業が約5兆円、不動産管理業が約1兆円、不動産仲介業が約5千億円（2012

年）となっており、ストックビジネスの規模やそれが不動産業全体に占めるシェアは、不動産業の市場規模がGDPと同じように2000年以降停滞気味なのにも拘らず、その中であって着実に高まっている。

ストックビジネスのシェアが拡大した背景には、日本社会の成熟化があると考えられる。戦後の人口急増、新設住宅着工が1960年代後半から40年以上も一貫して100万戸以上の規模で継続され、住宅だけでも6千万戸を超えるストックがある（2013年）。このうち約13.5%が空き家で、今後はこれまでに生み出された膨大な不動産ストックの有効活用や管理が重要な課題となっているわけである。

他方で、社会の成熟化は、まちづくりに関しては都市のダウンサイジングの必要性、つまりコンパクトシティ政策の背景ともなっている。これまで都市が外側へ向けて拡大していった時代に、不動産業が実際の街並みを形成していったわけであるが、これからシニア層を中心としてまちなか居住のニーズが高まる中で、不動産業がストックビジネスを通じて、まちなか居住を推進できるなら、地域の不動産業の成長も期待できるし、都市のダウンサイジングによる都市運営の効率化・財政の健全化にも役立つことになると考えられる。

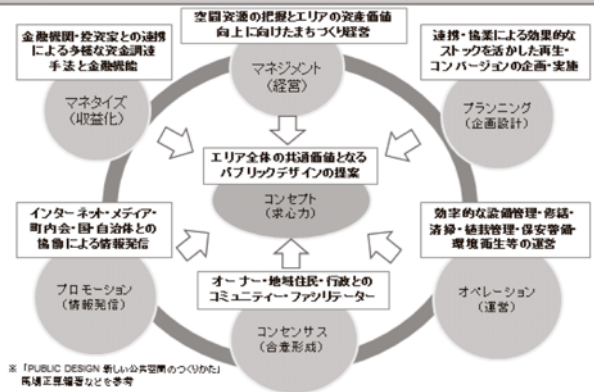
実際に不動産事業者は、ビジネスエリアとして、地域のまちなかをどう見ているか、(株)不動産流通研究所が実施したアンケート調査（2014年）によれば、まちなかで既存の不動産ストック活用ビジネス（仲介を除く）をしたことがある事業者は全体の1割強しかいないが、半数近くの事業者が、今後はまちなかで仲介以外のビジネスチャンスが増えるの見込んでいるのも事実である。例えば、資産の有効利用の提案の他、リノベーション手法を活用しつつニーズに応じた用途転換（コンバージョン）、少人数世帯向けのコンパクトマンションや高齢者向け施設の整備等の新たなビジネスチャンスが想定される。リノベーションやリフォームのマーケットは、新築に比べてまだ規模は小さいと言われているが、最近

はそれらを専門的に扱う中堅事業者の他に、大手不動産事業者も積極的に市場参入を打ち出すケースも見られるようになってきている。今後、我が国での本格的な人口減少社会の到来までに、空き家や空きビル等の地域の遊休不動産の再生・利活用のあり方を含むエリア全体の価値を高めるためのまちなかストックビジネスの定着・普及が望まれる。遊休不動産を活用してまちなかに必要なコンテンツを整備しながら、まちの賑わいや地域の活性化を高めていくということが、これから地域の不動産業の一つの柱になると考えられる。そのためには、①空き家も含めたエリアの空間資源の把握と資産価値の向上に向けたまちづくり経営（マネジメント）、②連携・協業による効果的なストックを活かした低未利用不動産の再生・コンバージョンの企画・実施（プランニング）、③効率的な設備管理・修繕・清掃・維持管理・保安警備等の運営（オペレーション）、④不動産オーナー・地域住民・行政とのコミュニケーション・合意形成（コンセンサス）、⑤インターネット・メディア・町内会・政府・自治体等との協働による情報発信（プロモーション）、⑥金融機関・投資家との連携による多様な資金調達手法と金融機能の充実（マネタイズ）機能が備わった不動産事業者の存在と、これらの地域の不動産ストック再生に関わるプレイヤーとの連携によるまちづくりが求められる（図表2参照）。

つまり、単に利用されなくなった空き家や空きビルのリフォームをすることが重要ではなく、その物件を拠点に地域のキープレイヤー・住民・行政を巻き込んで、地域全体の賑わい（アクティビティ）を創出し、そこにビジネスが生み出され、関係者が潤うようなウィン・ウィンの関係を構築することにより、エリア全体の共通価値・パブリックデザインを提案できるようなチーム編成ができると、そのエリア全体の共通理念・コンセプトが求心力となって持続可能な地域づくりにつながり、不動産再生にスイッチが入っていくという好循環が創出されると思

われる。

図表2 プレイスメイキング&エリアの価値向上に求められる事業者の役割・機能



### 3 これからのリノベーションまちづくり

リノベーションとは個々の不動産について、これまで利用されていた時の用途にこだわることなく、その不動産の周辺の環境や社会の変化に応じて改修し、不動産を蘇らせることである。2000年頃まではごく少数の革新的な事業者によって牽引されていた市場であるが、現在、リノベーション事業に関わる事業者はリノベーション住宅推進協議会の会員だけでも600社を超えている。ユーザーの側でも、幅広い年齢層でリノベーションの認知度が高まっており、(株)リクルート住まいカンパニーの調査(2014年)では、住宅の購入時にリノベーションに関心があるという人が47.6%と半数近くいるという結果が出ており、2012年時点の28.7%と比較すると大幅に増加している。最近では、住宅系も非住宅系も、供給側、需要側いずれをとっても、リノベーションが大々的に広まっていく素地が出来上がりつつあり、市場はこれからさらに拡大すると見込まれている。

リノベーションによって再生されるのは個々の不動産ストックであり、点のリノベーションとも言えるが、一定のエリアの中にある空き家等の既存不動産を活用・再生しながら、継続的に地域の魅力を高め得るコンテンツ（コミュニティ食堂、パン屋さん、福祉ケア施設、シェア型オフィス等）を提供できるテナントを誘致することによって、地域の賑わいや

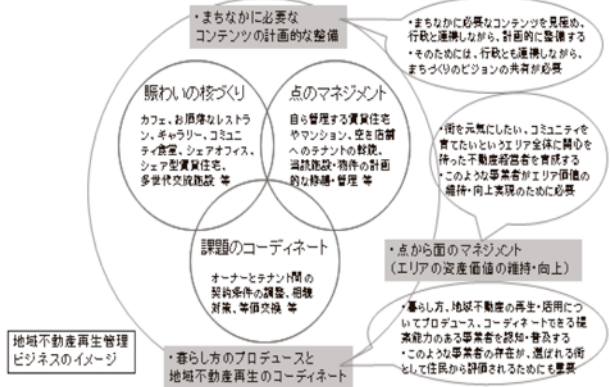


まちなかの活性化につなげ、ひいてはエリア全体の価値の向上も実現するという取組をしている不動産関連事業者が、まだ数は少ないものの存在しており、その活動は注目に値する。

一方、空き家等の遊休不動産のスペースが埋まりさえすれば、中身は何でも構わないということでは地域の不動産は蘇るわけではない。エリアの不動産価値を高めて、まちなかの賑わいを呼び戻すことのできるコンテンツを見極め、それを提供できるテナントを誘致することが、空き家再生による地方創生の成功の鍵となると考える。どんなコンテンツが相応しいのかは、各々の地域によって多種多様で、一律の正解というものがあるわけではない。地域を長く見続けてきた地場の不動産事業者、地域の公的不動産のオーナーでもある地方自治体職員のセンスが問われる。不動産再生のビジネスモデルや事業手法は多種多様であるが、これからの成功の共通要素は、APM (Area Property Management) = 地域不動産再生管理という視点であると考え (図表3参照)。「まちなかに必要なコンテンツの計画的な整備」「暮らし方のプロデュースと地域不動産再生のコーディネート」「点から面のマネジメント」の推進などを総合的に手掛けることのできる事業者の育成と、行政との連携により、エリア全体の共通価値となるコンセプトの設定と併せて、不動産再生の企画・設計、合意形成、情報発信、収益化、運営といった総合的な役割・機能も期待されている。それによって単なる物件の価値向上から、エリア全体の価値向上につながるリノベーションまちづくりの推進へとステップアップすることができると考えられる。

図表3: 地域不動産再生管理・APM (Area Property Management) の視点の必要性

地域の最先端の不動産関連事業者は、「賑わいの核づくり」「点のマネジメント」等は既にできている。これに加え、「まちなかに必要なコンテンツ整備」や「面のマネジメント・エリアの資産価値の維持・向上」、「暮らし方のプロデュース」ができる地域不動産再生管理ビジネスの推進が必要。



#### 4 埼玉県空き家対策モデルの構築と普及

埼玉県の住宅ストックは約327万戸、そのうち空き家数は約36万戸で空き家率10.9%全国44位となっている (統計局平成25年住宅・土地統計調査速報値)。全国的に見ればそれほど深刻な状況ではないが、埼玉県では県全域を対象とした空き家の管理・活用・解体による持続可能な地域づくりを目的として、県都市整備部建築安全課及び空き家対策の主体となる市町村を関係団体が支援するための「埼玉県空き家対策連絡会議」が平成26年12月に設置され、空き家対策の主体となる市町村を県と関係団体が一体となって支援している (図表4参照)。(公財)日本賃貸住宅管理協会さいたま支部内には広域相談窓口が常設され、専門家への取次体制の確立や、情報共有、空き家対策モデルの普及が進みつつある。

図表4: 埼玉県の空き家対策・中古住宅流通促進の基本スキーム



全国的に見てもこれほど、県庁、市町村、幅広い専門家集団、関係団体が連携して空き家問題について検討・対応している事例は珍しく、代表的なモデルになり得る。このような取組をさらに実効あるものにするためには、今後、第一段階として地域の不動産事業者との連携による網羅的な空き家の実態調査が必要である。特に高齢化率の高い住宅団地等の地域の登記情報を網羅的に収集し、登記情報をサーバに格納してWeb上から閲覧可能な状態にデータベース化し、所有者からの相談履歴を関連情報と共に、カルテ化して管理することが有益である。この際に、各市町村のカルテの記載事項・様式がバラバラではコスト・情報共有の効率等の観点から問題がある。県内で統一的な空き家カルテの作成・管理が求められる。第二段階として、所有者・相続人の同意の下、当該カルテ情報を自治体関係者、関係事業者が可視化できるよう「空き家情報総合管理データシステム」の構築・利用を進めることである。これらが整って初めて第三段階として、地域の不動産業者との連携によるコンサルティング体制の整備につながる。県内各地域においてきめ細かく空き家データの整備・分析ができて初めて、どの物件を解体すべきか、貸せるのか、売れるのか、修繕・改修して再利用ができるのか、地域の事業者のコンサルティングにつながるのである。こうして第四段階として、不動産事業者から巡回・管理代行サービス、リフォーム提案、相続相談サービス等の様々な具体的な事業提案が出てくる。さらには第五段階として、不動産ストックの有効活用による持続可能なコミュ

ニティづくりの協働が地域内で拡充することになるのではないかと。空き家のゲストハウス、シェアハウス、多世代交流型施設等への転用や、鉄道沿線地域等の面的なエリア全体の価値を高めるまちづくりへの発展も期待できる。

## 5 埼玉県の持続可能な地域づくりの期待

彩の国さいたま人づくり広域連合の政策研究の担当者から、平成27年度の政策課題共同研究のテーマとして空き家対策が採り上げられることを伺い、講演、情報交換の場をいただいた。藤村龍至氏（東洋大学専任講師）のご指導の下、県職員、県内市町村職員、民間の方々が真剣に埼玉県内の空き家問題を解決しようと努力される姿、検討内容に感銘を受けた。

埼玉県のこうした地道な広域的な自治体間連携による政策研究・情報交換の取組みは将来の埼玉県の持続可能な地域づくりに大いに役立つと考える。

空き家は今後も増え続けることが予想されている。問題は、空き家を単なる除却・解体しなればならないというマイナス要素の大きい負の資産としての視点でのみ捉えるのではなく、県内各地域で自治体と不動産事業者が連携しながらきめ細かく実態把握することから始め、空間資源として地域のために有効活用する社会システム、エリア全体の価値を高めるまちづくりという観点での活動につなげる必要があると考える。我が故郷埼玉県の発展のために県内関係者の皆様と共に取り組んで参りたい。

## 参考文献

- 1 国土交通省『不動産流通市場活性化フォーラム』提言（土地・建設産業局不動産課）2012年6月
- 2 馬場正尊+Open A『PUBLIC DESIGN 新しい公共空間のつくりかた』（学芸出版社）2015年4月
- 3 内藤伸浩『人口減少時代の公共施設改革』（時事通信社）2015年4月
- 4 小林正典『不動産流通市場の活性化に向けた取組について』（日本不動産学会誌NO.101）2012年8月
- 5 （公財）日本賃貸住宅管理協会さいたま支部『埼玉県の空き家管理・活用による持続可能な地域づくり事業』

---

## 寄稿者 PROFILE

### 小林 正典 (こばやし まさのり)

国土交通省大臣官房付 一般財団法人不動産適正取引推進機構研究理事兼調査研究部長

経 歴：1994年国土交通省（旧建設省）入省、ハーバード大学大学院修士課程（都市政策専攻）、東京大学大学院工学系研究科博士課程（先端学際工学専攻）、東京大学EMP修了（12期）国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課不動産投資市場整備室長等を歴任、内閣府地方創生推進室地方創生コンシェルジュ（埼玉県担当）兼任。日経・CSISバーチャルシンクタンクフェロー（3期）。日本大学等で公共政策企画論を講義。埼玉県出身。

メー ル：masanori.kobayashi818@gmail.com