

## 不動産業者はクリエイティビティのある提案を



九州工業大学大学院工学研究院建設  
社会工学研究系  
准教授：徳田光弘氏

1974年福岡生まれ。1997年九州芸術工科大学芸術工学部環境設計学科卒業。ロンドンの「Architectural Association School of Architecture」への留学を経て、2003年九州芸術工科大学大学院生活環境専攻博士課程修了、博士（芸術工学）。同年鹿児島大学工学部助手、2007年同助教を経て、2009年より現職。「リノベーションスクール@北九州」の立ち上げメンバーで、同スクールの代表を務めるほか、関連組織である北九州リノベーションまちづくり推進協議会、(株)北九州家守舎、(一社)リノベーションまちづくりセンターの要職も歴任。同活動にて、14年都市住宅学会賞業績賞、14年度まちづくり法人国土交通大臣賞等を受賞。著書に『地域づくりの新潮流 スローシティ／アグリツーリズム／ネットワーク』（松永安光氏と共著、彰国社）

### 真価が問われる不動産業

#### ❖時代は変わっても…、旧態依然の業態

社会経済が右肩上がりの時代が長らく継続してきた中で、不動産業は非常に社会に貢献する形で発展してきました。しかし社会が成熟し、人口減少社会に移行している現在、これまでの業態では立ち行かなくなるのは明白です。

アメリカの都市研究者であるジェイン・ジェイコブズ氏が指摘したように、発展する都市と衰退する都市の違いは、そこにクリエイティビティ（創造性）があるかどうかです。そういった意味で、仲介であれ管理であれ旧態依然の業態から脱することのできない不動産業界は、今後非常に厳しい局面に陥ろうとしているでしょう。

例えば、仲介・管理業務の中で、空き家が出たら、テナント募集の看板を設置して募集する方法をよく見かけます。物件探しの際にネットを利用する人が増えている中で、これは効果が薄いであろうことは明白です。また、物件を探す際のツールである不動産情報サイトでは、家賃、立地、広さ、築年数といった情報により検索を行なうため、通常、築年数の経過した物件は排除されてしまいます。今、社会問題となっている空き家は市場に出てきたとしても、結果、埋もれてしまう訳です。それを何とか工夫して提案する力が不動産会社には求められています。

#### ❖問題は情報の“囲い込み”

そして、業界の体質の中で大きな問題なのが、情報の“囲い込み”だと思います。われわれは産官学民連携で、全国各地から受講生を集め、専門家とともに地域にある遊休不動産（空きビル・空き店舗等）をリノベーション等によって再生する手法を検討する活動「リノベーションスクール」を行なっています。これにより不動産オーナーと協力して不動産の再生を進めています。地域をよく知る不動産会社の方にも是非とも協力していただ

きたいと考えているのですが、実際には一部の企業を除いて、逆にオーナーを囲い込み、情報等をオープンにはしていただけませんでした。

また、仲介・管理の業務では、投資リスクをとらない点も問題だと思えます。例えば、空室が出た場合、オーナーにリフォームを提案すると思えますが、そこに不動産会社はまったく出資せず、完成した物件を仲介し、管理を請け負うというのが通常です。不動産会社の方にも一定の投資をしていただきながら、改修や再生といったビジネスに主体的に取り組んでいただければ、その結果としての成果も変わってくるのではないのでしょうか。

われわれは「リノベーションスクール」に関連して家守<sup>\*1</sup>業を展開しています。win-win、happy-happyの関係で、オーナー、テナント、入居者が不動産でつながるように仕掛けながら、実際に物件改修への投資も行なっています。

空き家のオーナーに対して、「賃料引き下げ」、「原状回復」といった提案だけでは、この社会情勢が大きく変化する中ではビジネスとして成功しなくなると思えます。リスクテイクも含めて「これだけの投資でこのように再生すれば、家賃アップが見込める」、「このようなりノベーションを実施すれば、新たな層を入居者として呼び込める」といった、具体的な提案が必要なのです。

### ❖業態にイノベーションを

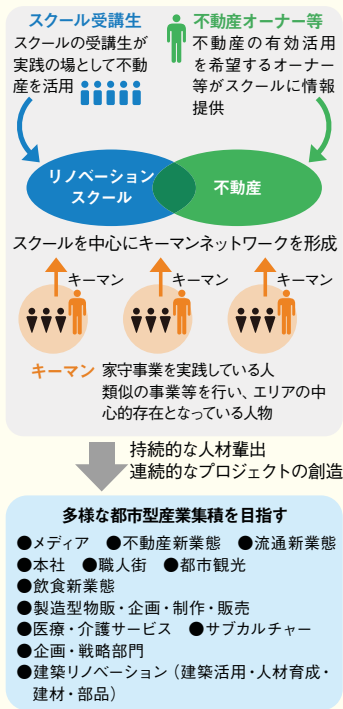
一方、建築業界も同様の問題を抱えています。設計者は、基本的に建物を作る際に、工事費の何%という形で設計料を取る形が基本ですから、ノーリスクともいえます。しかし新築市場からストック市場に移り変わる中で、このような新築前提の仕事の進め方では、設計者自身も仕事がなくなる時代になりました。

現在、全国で毎年約1万4,000人の建築系の学生が社会に巣立っていています。建築系学生というのは、新築を中心に学んでおり、建物を作る技術はありますが、使う技術がなかなか身につけていません。

このように、これからは不動産・建築共々、ストック市場に見合った業態へのイノベーションがさらに必要です。実務者は既存物件を活用する技術を磨いていくべきです。実際そういった分野で先駆的な取り組みをしている人たちが「リノベーションスクール」を盛り上げています。

リノベーションスクールの取り組みは、地域で働く不動産業者にとってヒントになる部分も大きいでしょう。ここからは、同スクールとそれに関

※1 江戸時代における長屋の大家の呼称であり、単なる借家管理や家賃徴収のみならず、借家人の生活面の面倒や地区マネジャーのような雑事に至るまで一般的な仕事をこなしていた。現代版家守は、行政・地域住民等と連携し、空き室等をスモールオフィスなどに転用し、その地域に起業家や個人事業者を入れ、地域を支える新しい産業や賑わいを興そうと試みる者をいう（北九州市ホームページより転載）



「小倉家守構想」におけるリノベーションスクールの位置付け（『リノベーションスクールレポート 2011-04』の図表をもとに全宅連作成）

連する取り組みについてご紹介したいと思います。

## 産官学民連携のリノベーションによるまちづくり

### ❖ 地域再生を実現する遊休不動産の活用方法

リノベーションスクールは、今でこそ全国各地で開催されるようになりましたが、九州の玄関口といわれる北九州市の中心駅「小倉」駅からすぐの、魚町を中心としたエリアを舞台に行なった「リノベーションスクール@北九州」が原点です。2011年8月より半年に1度行なわれてきた同スクールは開催回数も8回に達し、全国各地から多くの人々が参加し、受講生の数は延べ535人に上ります。近年はリノベーションスクールを核にセミナーやイベント等を取り入れ、“祭り”化することで、近隣住民も巻き込んだ地域イベントにまで成長しました。

リノベーションスクールの第一目的は「地域再生」。空き家対策とは異なり、空き家というツールを使って地域の根本的な課題を解決する取り組みです。リフォームが対症療法だとすれば、リノベーションは原因療法です。地域や物件の抱える課題解決に導くためならば、必ずしも改装だけでなく、コンバージョンや建て替え、売却、そしてあえてハードを変えないという選択もあります。出口が多用にあるからこそ、対処と原因の両方で課題を解決でき、結果として空き家問題も解決できるのです。同スクールはリノベーションによるまちづくりの“エンジン役”を担っているのです。

同活動開始のきっかけは、北九州も他の地方都市と同様、さまざまな課題を抱えていたことにあります。北九州市は人口96万人超の政令都市で、中でも小倉はその中心エリアですが、長引く景気の低迷等により、商店街の空き店舗が増加、建物の老朽化等も相まって、まちなかの空洞化が進行していました。

そんな中、HEAD研究会の理事長・松永安光氏（近代建築研究所主宰）の誘いを受け、同研究会リノベーションTF（タスクフォース）が開催する「リノベーションシンポジウム鹿児島」（2010年6月開催）に参加。そこで（株）ブルースタジオ専務取締役の大島芳彦氏、（株）オープン・エー代表の馬場正尊氏といったリノベーション分野の最先端を行く人々に出会いました。その日のうちに「是非北九州でも開催してほしい」とお願いし、それをきっかけに2011年3月に「リノベーションシンポジウム北九州」の開催



リノベーションスクールの開催地・北九州市魚町にある「魚町サンロード商店街」

が実現したのです。

一方、北九州市も2010年度に小倉都心地区において、デザインやコンサルタントなどの業種からなる都市型ビジネスの集積を促進するため、HEAD研究会の理事で建築・都市・地域再生プロデュースを手掛ける(株)アフタヌーンソサエティ代表取締役の清水義次氏といった空きビルなどのリノベーションに関する専門家を招聘。地区内の特色を活かした都市型ビジネス振興のコンセプトや具体的な空きオフィス等の活用策からなる「小倉家守構想」を策定しました。

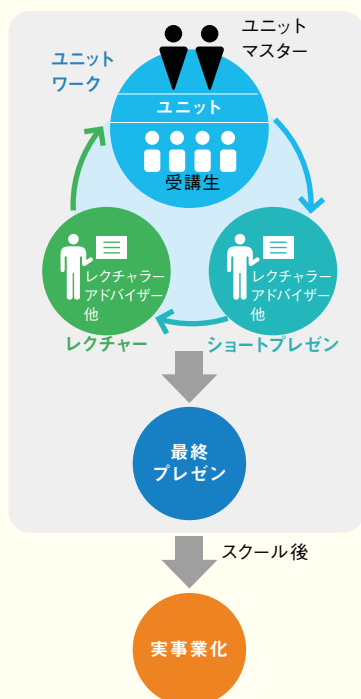
また、同時期、魚町エリアに複数の物件を所有し、まちの顔利きであるオーナー・梯輝元氏が、リノベーション業界の先駆者の一人である(株)らいおん建築事務所代表の嶋田洋平氏に、所有している空き物件のリノベーションの依頼をしていたのです。

その後、清水氏の采配もあってこのような複数の流れが一つに集結し、2011年4月から「小倉家守構想」を始動するに当たって、同構想実現の中核プログラムとして「リノベーションスクール@北九州」をスタートしたのです。



毎回盛況の「リノベーションスクール@北九州」。受講生も年々増加している。写真上は企画案をユニットごとに練っているところ。写真下はプレゼンテーションの様子  
(写真提供：リノベーションスクール@北九州)

### ❖まちづくりのエンジン、リノベーションスクール



リノベーションスクールの流れ  
(『2013年度リノベーションスクール年次報告書』の図表をもとに全宅連作成)

同スクールでは、現在、「リノベーション事業計画コース」、「セルフリノベーション実施コース<sup>※2</sup>」、「公共空間活用コース<sup>※3</sup>」、「公務員リノベーションコース<sup>※4</sup>」の4コースを設け、受講期間は基本的に各4日間で実施しています。

中でも同スクールの核といえる「リノベーション事業計画コース」は、リノベーション関係者をリーダー(ユニットマスター)に、受講生複数名によるグループ(ユニット)を複数形成した上で、ユニットごとに課題対象である遊休不動産1物件の再生方法を検討。「スクール後に実事業化すること」を前提に現地調査をしながら再生事業計画を立てていきます(ユニットワーク)。ユニットマスターは、各ユニットワー

※2 セルフリノベーションコース：専門家指導のもと事務局側で用意した対象案件のセルフリノベーションを実践するもの

※3 公共空間活用コース：スクール期間限定で公共空間を対象とした挑戦的な社会実験を受講生とともに実施するもの

※4 公務員リノベーションコース：国・地方の行政に携わる公務員のみが対象のコース。参加者はリノベーションスクールの一連の活動に参加しながら、リノベーションによるまちづくり手法やリノベーションスクール開催方法等が学べる



一連の事業のリーディングプロジェクトであり第1号の再生物件、中屋ビル「メルカート三番街」は、梯氏の協力のもとリノベーションスクール会場としても活用（写真上）。1階には現地のアーティスト等がさまざまな物販店舗を出店（写真下）

クを優れたリノベーション事業計画へと導くファシリテーターとして動いていきます。

対象物件は、個人・法人から官公庁といった幅広いオーナーの協力により集められており、用途・規模・構造は基本問いません。受講生も年々増加しています。参加者はその属性や年齢の幅に広がりがあります。

また、各段階のユニットワークにおいて必要な知識や技術（対象案件や周辺エリアの読み解き方や見立て方、事業構想や計画、事業収支の組み立て方、効果的なプレゼンテーションの手法等）を、ライブアクトと呼ばれるレクチャーで学んでいきます。これらは、受講生たちが再生事業計画を進めるための道しるべとなります。ユニットワークでの実践とライブアクトでの座学の連動により、リノベーションの建築技術のみならず、リノベーションまちづくり事業のノウハウを獲得できるようにしているのです。

最終日には、各ユニットからオーナーに向けた公開プレゼンテーションを行ないます。実事業化への極めて重要な分岐点ですから、受講生のみならずユニットマスターや関係者にも緊張が走る瞬間です。

最終日を迎えるまでは、毎回白熱し、徹夜でプランを検討するユニットもあるほどです。

### ❖空きビルを人気スポットに。まちに“にぎわい”を生み出し、雇用も創出

これまで「リノベーション事業計画コース」で候補として挙がってきた遊休物件数は約50物件、そのうちすでに事業実現したものは17物件。今のところ魚町にある物件が中心で、同エリアの地域活性化、コミュニティ再生、雇用の創出といった効果を生んでいます。遊休不動産の再生により新たな雇用の場が生まれたことはもちろん、リノベーションスクールの知名度向上に伴い、同エリアで新たなことにチャレンジしたいという流入人口も増加。スクール開始から3年半、新規事業者および雇用者は計300人以上に上ります。

開始当初は題材を探すのが大変でしたが、最近では逆に地域のオーナーから「リノベーションスクールに物件提供したい」と声がかかるようになりました。

このように着実に成果をあげられているのには、実は第1回開催後の失敗の教訓があります。スクールではプランをまとめ、オーナーにプレゼンまで行なったにもかかわらず、実現したプランが一つもなかったのです。それにはいくつか理由がありましたが、その一つが、オーナーは案を聞



約50坪の元日本料理店のスペースをコワーキングスペースに改装した「MIKAGE 1881」（写真提供：(株)北九州家守舎）

ただけではプランの実行を決断するのが難しいということです。プランを具現化するためのバックアップ組織が必要と痛感しました。そこで2012年4月に同スクールの中心メンバーで(株)北九州家守舎(以下、家守舎)を立ち上げました。第2回スクール以降の案件は、協力企業や団体とともに家守舎がオーナーや入居者をサポート、事業化を支援しています。同社の基本的なビジネスモデルは、スクールでの案をベースに、ブラッシュアップを重ねてオーナーに提案。さらにオーナーと物件のマスターリース契約をした上で、家守舎で投資もしながら、テナントに転貸するといったものです。

そのリーディングプロジェクトが、梯氏が所有する築約50年のテナントビル「中屋ビル 魚町三番街」です。若手クリエイター等に低家賃で貸し出す店舗をはじめ、アトリエ、まちの集会所、北九州10大学のサテライトオフィス等が入居する複合ビルにリノベーションされました。また、約50坪の元日本料理店のスペースを改装したコワーキングスペース「MIKAGE 1881」には、30歳代のクリエイターを中心にさまざまなジャンルの社会人が集まっています。築約60年の木造家屋をレンタルスペース兼カフェにリノベーションした「うおまちのにわ 三木屋」は、それまで長年空き家でしたが、今ではまちの人気スポットに生まれ変わりました。

こうして実績が積み上がってきていますが、課題もあります。家守業は担保がないため融資が受けにくいという点です。この課題が解消されれば、リノベーションを実施できる物件が増えるだろうと歯がゆく思っています。中小企業が融資を受けやすい行政の制度融資や、事業の信用力で資金を調達できるプロジェクトファイナンスといった仕組みができれば、事業はもっと進めやすくなります。ただ、今は実績を積み上げる時期だとも思っています。クラウドファンディングのような形式も、将来的には増えるかもしれません。

### ❖各地域に家守会社を

北九州市である程度成果を確認できたことから、2013年11月より同様の悩みを持つ他のまちへ、スクールのノウハウを“輸出”し始めました。そもそも、「リノベーションスクール@北九州」には、スクール形式にすることで全国からさまざまな人を集め、学びや出会いを創出し、イノベティブな動きを他エリアにも広げていくという狙いがありました。そんな中で、北九州同様に悩みを抱える各地の都市から、「リノベーションスクー



補修は最低限にとどめ、建物本来の持ち味を最大限に活かした「うおまちのにわ 三木屋」  
(写真提供：(株)北九州家守舎)



他エリアでも盛況のリノベーションスクール。2014年11月にはスクールのイベント的な試みとして「まちのトレジャーハンティング」を豊島区で初開催。2日間でまちを歩きながら対象不動産を見付け、どう活用するか検討するもので、スクールよりも敷居が低いことから、多くの人に気軽に参加してもらうことが狙い。写真は当日の報告会の様子  
(写真提供：(株)リノベリング)

ルを開催したい」という声が挙がり始めたのです。

そこでリノベーションによるまちづくりの応用を進めるため、2013年8月に「(一社)リノベーションまちづくりセンター」を設立。各地のリノベーションスクールのサポート組織(株)リノベリングとともに、全国各地で開催を開始しました。静岡県熱海市を皮切りに、和歌山県田辺市・和歌山市、山形県山形市、鳥取県鳥取市、静岡県浜松市、鹿児島県鹿屋市、東京都豊島区と次々に展開しています。

さらに、2014年度は「リノベーションスクール@北九州」が国土交通省の「民間まちづくり活動促進事業」に採択されました。北九州発のリノベーションまちづくりの取り組みのさらなる普及策の一環として、「リノベーションスクール@北九州」への参加を条件とした複合型人材育成プログラム「家守ブートキャンプ」も2014年6月より開催しています。これは民間の担い手が中心市街地の遊休不動産を有効活用する民間自立型まちづくり事業開発に関心がある団体(行政・まちづくり会社・NPO・任意団体等)を対象に、民間自立型まちづくり会社(家守会社)の設立支援、エリア一体型ファシリティマネジメント事業の開発および空き物件のリノベーション事業計画の作成といった、事業実現に必要なノウハウ等を学ぶ機会を提供するものです。今後リノベーションスクールの開催を目指す地域に向けたサポートや、運営支援プログラム等のアフターフォローもさらに進めていきます。

現在、専門家等を入れて学際組織を形成し、それが情報共有や交換のプラットフォームになることを考えています。各地域の方々とつながり、人材発掘・育成もしていきたいと思います。地域に3～4人、志の高い人がいれば、地域の家守会社設立は可能なのです。

ご紹介したように、リノベーションまちづくりの中で、日頃オーナーとの付き合いが深く、マーケットをよく知る不動産業者が関われる部分は大きいはずです。不動産業は本来「家守業」。しかしそういった家守業にストップをかけているのも不動産業だと思います。それは非常にもったいないことです。不動産業者側でも空き家有効活用のためのクリエイティブな提案、そしてその実現支援のために異業種と連携していくことができるのであれば、活躍の場はどんどん広がると期待しています。