

中小不動産事業者によるまちなか再生

～目指すのは Area Property Management～

井上 雅夫

新都市センター開発株式会社 専務取締役

【いのうえ・まさお】1983年建設省入省。土地・水資源局総務課公共用地室長、国土交通省国土地理院総務部長などを経て、2016年退官。同年より現職。

はじめに

本格的な少子高齢社会の到来で、数年前から空き家や空き店舗問題がクローズアップされていますが、2020年代以降は人口減少スピードが加速すると予想される中で、今後は空き家等も急激に増加していくと見込まれます。最近では不動産ストックへの関心も高まっていて、空き家等を除却の対象と考えるだけでなくそれらを活用して様々な地域ニーズに応えていこうという取り組みも多くなってきています。リノベーションや民泊、定住促進、地方創生などの言葉を聞かない日はないといっただいでしょうが、そのいずれもが不動産ストックの活用が決定的に重要な鍵となっていると言えます。

これからお話しさせていただくことも不動産ストックの活用ということなのですが、不動産コンサルティングをなさっている皆様からすればそれほど目新しいことでもないし、「ああ、もうやっていますよ。」ということになるかも知れません。実際に『不動産フォーラム21』のバックナンバーの中には、本稿で取り上げた内容とよく似た不動産再生事例についての紹介記事も拝見しました。

それらと多少の重複をお許しいただいたうえで申し上げたいことが二つあります。一つは「箱」から「場」へ、ということです。つまり個々の不動産再生が「箱」で、それを連鎖させて地域価値そのものを再生していくことが「場」になります。二つめは本稿のテーマでもあるまちなか再生です。その取り組みはこれまで主と

して地方自治体によって行われてきたところですが、なかなか苦戦を強いられているケースも少なくありません。中小不動産事業者こそ成熟社会のまちなか再生を担う最重要産業ではないかと思うのです。

まちなかにある遊休不動産の中からまだ活用できる価値の高いものを選び抜いて、それを地域の魅力を高めてくれるコンテンツで満たして再生することを継続することで地域の価値をも向上させ、まちなか再生へと結びつけていく——そのような中小不動産事業者の取り組みについてご紹介していきます。

統計データでみるストックビジネス化

本題に入る前に不動産市場の長期的な推移とその中でストックビジネス化ということについて少しお話ししたいと思います。

この30年間の不動産市場の規模の推移を眺めてみたものが図1です。この図は不動産業を業態ごとに4分野に分類して、それぞれの市場規模の推移を追ったものです。4分野がいずれも拡大していったのはバブルが終焉にさしかかった1990年代始めまで、それ以降は不動産流通（主に住宅分譲や中古住宅流通等）も不動産賃貸（主にオフィス賃貸等）も付加価値額はむしろ右肩下がりあるいは定常化が始まっていることがわかります。一方、住宅賃貸だけは民間投資も積極的に行われ、90年代を通じて右肩上がりを維持していました。さらに不動産管理（主にマンション管理等）はストックの蓄積に伴って、規模はまだ小さいものの着実に増加してきています。