

(様式6-3)

研修等 報告書

平成 30 年 2 月 28 日

三田市議会議員 今北 義明 様

私は、研修等報告書を下記のとおり提出します。

会 派 名	市民の会	代表者	美藤 和広	印
		議員名		
参加者氏名				
講演会等研修名	早稲田大学環境総合研究センター×地方議員研究会 共催セミナー			
研修事項	地方創生の様々な実例と地方創生における大学の上手な使い方 講師:岡田久典氏(上級研究員)			
	空き家対策及び住宅ストック社会形成の最前線 講師:岡田久典氏(上級研究員)、 三津川真紀氏(一般社団法人安心R住宅推進協議会代表理事)			
日 時	平成 30 年 2 月 6 日 (火曜日) ~ 平成 30 年 2 月 7 日 (水曜日)			
場 所	東京都新宿区早稲田鶴巻 516-1 早稲田大学 大隈記念タワー11階			
所 見	別紙の通り			
添付資料	・ 講演資料 (地方創生の様々な実例と地方創生における大学の上手な使い方) (空き家対策及び住宅ストック社会形成の最前線) ・ ・ ・			

6 添付書類 (講演会内容のパンフレット等)

交付対象議員は会派名、議員名を記入してください。(代表者名、参加者氏名は不要)

調査日時	2018年2月6日(火)13時30分～2月7日(木)12時30分
視察先	〒162-0041 東京都新宿区早稲田鶴巻516-1 早稲田大学
調査事項	早稲田大学環境総合研究センター×地方議員研究会 共催セミナー 地方創生の様々な実例と地方創生における大学の上手な使い方 講師:岡田久典氏(上級研究員) 空き家対策及び住宅ストック社会形成の最前線 講師:岡田久典氏(上級研究員)、三津川真紀氏(一般社団法人安心R住宅推進協議会代表理事)
(調査結果の概要及び所見)	
◎18-02-06 早稲田大学環境総合研究センター×地方議員研究会 共催セミナー	地方創生戦略の様々な実例～地方創生における大角の上手な使い方 早稲田大学 環境総合研究センター上級研究員(教授級)岡田久典
○地方創生が目指す方向	<p>■自らの地域資源を活用した多様な地域社会の形成を目指す</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全国一律ではなく地方自らが地域資源を掘り起こし活用することにより多様な地域社会を形成する <p>■外部との積極的なつながりにより新たな視点から活性化を図る</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外部人材の取り組みや国内外の市場との積極的なつながりによって新たな発想で取り組む <p>■地方創生が実現すれば地方が先行して若返る</p> <p>■東京間は世界に開かれた「国際都市」の発展をめざす</p> <p>⇒地方創生は日本の創生であり、地方と東京圏がそれぞれの強みを活かし、日本全体を引っ張っていく。</p>
○地方創生関係交付金	<p>■28年度当初まで補助率100%で地方版総合戦略の策定段階が進んだ</p> <p>■しかしそれ以降は補助率50%で地方の財政措置に委ねられ、地方創生はペースダウンする</p> <p>⇒地方版総合戦略の事業推進段階として、地方財政法に基づき地方財政計画に位置づけられた事業を支援するにとどまった</p>
○地方創生戦略の成功と失敗を分けるもの	<p>■丸投げでは絶対にダメー地域に核となる人材及びそのグループがあることが不可欠</p> <p>■全国的な規模での事業に成功した経験があるからといって、地域での事業に成功するとは限らない</p> <p>■合意形成にこだわると事業が進まなくなってしまう</p> <p>■地域の身の丈にあった事業でなければ観光でも地域商社でもメリットがない</p> <p>■若い人の仕事と参入を促進する仕組みをベースに考える</p> <p>■KPIは重要だが、本来大規模なプロジェクトの成果を測定するための手段である</p> <p>■RESASなどの分析システムは重要だが、答えはあくまで現場にある</p>
○地域再生の要点は	<p>①外部の力や財源に頼らず地元資源(人、モノ、金、文化)を最大限に活用し、地域住民を巻き込む</p> <p>②思考能力を奪う補助金や助成金を注ぎ込まず、あくまでも自立して稼ぐ</p> <p>③地場産業や地域密着の中小企業中心に雇用を作り、海外でも積極的に打って出る・需要を取り込む</p> <p>④身の丈を旨とし、分不相応な行楽施設や著名建築家による施設建設や、無縁の大企業を誘致しない</p> <p>⑤少子高齢化も地方の過疎化も考慮し、持続可能な仕組みを作る</p>
◇要点は全くの同感であり、まず己を知り、市場をみて立上げを図り、身の丈で自ら創ることが肝要。	<p>実例として山形県小国町のきくらげ栽培など村おこしの仕組みが紹介された</p> <p>その中で大学との連携として、サークル活動を用いた学生の参画があり、一定学年で卒業し、そのメンバーで終るのではなく、サークルとして継続的に参画できた例で、三田でも有効と考える。</p>
○2012年度総務省資料として「地域学生連携」地域づくり活動の事例が長崎県・石川県豊能町・奈良県・長野県松川村など紹介があった	

◎18-02-06 早稲田大学環境総合研究センター×地方議員研究会 共催セミナー

空き家対策及び住宅ストック社会形成の最前線

講師:岡田久典氏(上級研究員)、三津川真紀氏(一般社団法人安心R住宅推進協議会代表理事)

○不動産市場の現状

新規の住宅着工戸数の推移

新設着工のピークは1990年に記録した170万戸、以降は景気の後退とともに徐々に減少し、2016年は96万戸まで減少するとの予測が公表されている

日本住宅ストック数は現在約60,630,000戸

すでに世帯総数5245万戸を約16%:800万戸も上回っている

⇒住宅ストックが余っているのにまだまだ新築を続けていると言うことになる

○なぜ中古住宅は再活用されないのか

ここでは良質な中古住宅は少ないと結論付けていた

「良質な」とはどのような定義か、バリアフリーでかつ省エネ性能を備えた住宅となっていた。

私はむしろ耐震性や腐蝕老朽など安全性の方が良質の定義があると考えている。

欧米諸国では既存住宅流通が圧倒的に多数である。

現実にアメリカ83.1%イギリスが87%の石中心の家造りだと住宅は流通しやすいことがわかる。

日本家屋は木材中心で現在既存住宅流通比率は14.7%、いまだに新築信仰が根強いと言える。

現実には、新築と中古の購入意識調査によると新築希望者が60%以上に対して中古希望者は15%にとどまる。

○これに対し、総務省の調査では新築ニーズが約75%、中古ニーズが約10%となっている。

業界以外のデータとして一定信頼性はあると考える。

新築を買いたいと答えた理由について、中古物件は設備が古い、以前の使用者に心理的に抵抗がある、欠陥が多そう、間取りや仕様を思い通りにできない、住宅性能(耐震性、省エネ性など)が低いと思う、など、建物自体や設備に対する不安が大きく、資産価値への不安もある。

しかし、購入動機は、立地と価格が選択理由の9割を占める。

木造建築は約20年で価値がゼロになるという常識=商慣習がある

経年減価の計算方法(鑑定評価(原価法)・金融実務共通)において、

建物の原価額=再調達原価×経過年数/耐用年数となっている。

実務では、この耐用年数を木造住宅において20年から25年と設定されている。

○アメリカでは住宅投資額に見合う資産額が蓄積されているのに対し、日本では投資額の累計を約500兆円下回る額のストックしか積み上がっていないことになる(失われた500兆円)

日本の住宅は地震や自然災害などで壊れることが多いため、取り壊して新築に建て替える慣習があり、結果的に資産価値も毀損してきた。「もったいない精神」とは真逆のスクラップ&ビルドであった。

○今不動産業界で起こっている大きな変化がある。

平成30年4月宅建法が改正される。その中にインスペクション(検査)が斡旋の際に義務付けされる。

従来の不動産は情報を流すことでマージンを取ると言うのが通例である。つまり改革意識が低く、外との連携がない。不動産業界は2004年ごろからITの導入により大きな意識改革を求められてきた。

従来のチラシによる来店+直接会って顧客を取り込むという、「情報を隠す」文化に対し、ネット上で「情報を公開」し、客の方が情報を多く持っていることが発生した。

○起こっている変化をまとめると

(1)少子高齢化、

(2)二極化…価格の高低(個別化と単純化)、

(3)IT化、

(4)CtoC化、

(5)専門総合化、

(6)RE化…(RE:リフォームレンタルリサイクルなど空き家の活用・中古住宅の流通を意味する)

○住宅市場の現況

空き家の種類として、すべて 850 万戸に対し、別荘など二次的住宅は 40 万戸、不動産の管理にある賃貸用の住宅の空き 430 万戸、売却用の住宅の空き 30 万戸、その他の住宅 320 万戸

この 320 万戸の内、使える空き家は全国で 48 万戸と試算されている。

全国的な人口減少トレンドの中で住宅ニーズは減少見込み。

しかしながら新築住宅着工件数は減少傾向にない。

NRI 調査 2015 によると、2030 年には全住宅の 3 分の 1 が空き家になる。

このまま中古住宅の市場価格が下落すれば、集住地域の価値の下落につながる。

住宅単体での価値に対し地域・まちの立地(地域・まち)の価値が影響が大きくなる。

⇒将来的に地下の減少が地域全体の資産価値を下げる可能性が懸念される

○空き家をめぐる状況として

PUSH 要因：活用されない空き家

・ 25%は居住困難、70%が活用可能性大

・ 所有者の約 48%が活用せず放置

・ 売却・貸出意思がある（所有者の 34%）のうち、約 70%が売却・貸出方法がわからない

PULL 要因：まだまだ高い新築ニーズ

・ 新築ニーズ約 75%、中古ニーズ約 10%

○不動産業者はハード一辺倒で、中古住宅のあり方を理解していない。

どんな人が、どんなライフステージで購入し、住まい（暮らし）に何を求めているか。

⇒幅広い施策・事業の展開があり、2016 年から住宅ストック維持・向上促進事業

<良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業>

国土交通省が、良質住宅ストックの活用を図るため、長期優良住宅や住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション（建物検査）、住宅履歴書等の住宅の性能確保や客観的な評価に係る各種整備により、維持管理やリフォームの実施などによる住宅の質の維持向上が市場で適正に評価されるよう支援する事業。

◇所感

日本人の新築信仰は根強いことは良くわかる。住宅ストックの検査査定を規格化して、安心して中古物件として購入できれば、国の全体的なコスト削減にもなる。むしろ、今まで審査があいまいで、規格化できていなかったことが不思議なくらいである。

これからの三田の空き家対策において、住み替え促進支援のベースに、今回の<良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業>や紹介のあった地域対応の方法を参考にできたらと思う。後半、講師の実体験による市場環境整備事業の富山市・札幌市の例は、規模的に三田では難しいと思う。三田の規模に合った制度設計が必要である。そのためにも、これからの不動産業界や建築業界への市の主導が、肝要と思った。

交付対象議員は会派名、議員名を記入してください。（代表者名、派遣者氏名は不要）

市民の会：美藤 和広

地方創生戦略の様々な実例

地方創生における大学の上手な使い方

早稲田大学

岡田 久典

岡田久典

大学の連携 - 交付金

H30.2.1 川口市議会
温泉組合
協賛会 - 条例
空室対策

地方創生
ボランティア
地域協社
失敗例
集約型 - 1400名

2-3頁

早稲田
1 エッセイ

講演者自己紹介

早稲田大学環境総合研究センター上級研究員（教授級）岡田 久典

- 京都大学大学院農学研究科修了（森林資源学）
- 都市銀行のシンクタンクで21世紀社会システム研究チームリーダーなどを歴任
- 総務省緑の分権改革会議専門委員
- 地方創生のコンサルタントのトップランナー企業の顧問
- パソナ地方創生塾の講師（予定）等多数
- JST-RISTEX地域に根ざした環境・エネルギー領域チーフアドバイザー
- NPO法人バイオマス産業社会ネットワーク副理事長
- 長野県など多くの自治体の地域づくりのアドバイザー
- （一社）創発的地域づくり連携推進センター理事 など

地域課題解決のための各種事業の実装実践、地域課題解決プロジェクトの失敗事例、阻害要因の分析を専門としている

全国自治体議員研修

空き家対策及び住宅ストック社会形成の最前線

平成30年2月7日（水）

一般社団法人安心R住宅推進協議会
代表理事 三津川真紀

自己紹介

一般社団法人安心R住宅推進協議会

代表理事 三津川 真紀 (みづかわ まき)

宝塚にて小学校
の先生

★総合不動産ビジネス領域の経営コンサルティングを専門としています。

- ・中堅～大手不動産会社に対して、業績アップビジネスモデルの設計・導入支援を行っています。
 - ・中堅～大手不動産会社に対して、新規事業立ち上げ支援を行っています。
 - ・中堅～大手不動産会社に対して、FC・VC化に向けての総合支援を行っています。
 - ・営業・マネジメントツールの開発・作成を行っています。
- ★不動産業の異業界・業種連携、異業界・業種からの不動産業参入を支援しています。
- ★住宅・不動産会社に対して、新人教育、営業・マネジメント研修を行っています。
- ★住宅・不動産業に関する団体・企業、不動産オーナー・消費者に向けた講演活動を行っています。
- ★住宅・不動産業に関する官公庁および自治体事業の企画立案・推進支援を行っています。
- ★住宅・不動産業に関する政策提言を行っています。

現在、早稲田大学環境総合研究センター ソーシャルイノベーションプロジェクトのメンバーとして共同研究を行なっているほか、国土交通省をはじめとする様々な国の事業に取り組みんでいます。