

地方創生に資する不動産流動化・証券化に関する
意見交換会（第3回）

空き家・空き地等の
新たな活用について

NOTE

- 平成21年設立、本社を篠山に置く民間の公益法人
- 地域再生推進法人(篠山市、朝来市)
- 国家戦略特区事業者(養父市、関西圏) ※「歴史的建築物の活用」分野
- 日本版DMO(地域連携DMO登録)
- 創造都市ネットワーク日本(CCNJ)事務局

- 「**空き家(古民家等)の活用**」を実現する中間事業者として機能することで、農村地域の再生に取り組む。
- 関係自治体、金融機関、民間企業、地元新聞社等で構成する地域資産活用協議会Operaを組織。
- **地域の「歴史建築」に宿泊し、地場の「食」を味わい、地域の「暮らし」を体感するツーリズム事業「NIPPONIA」を展開。**

NIPPONIA

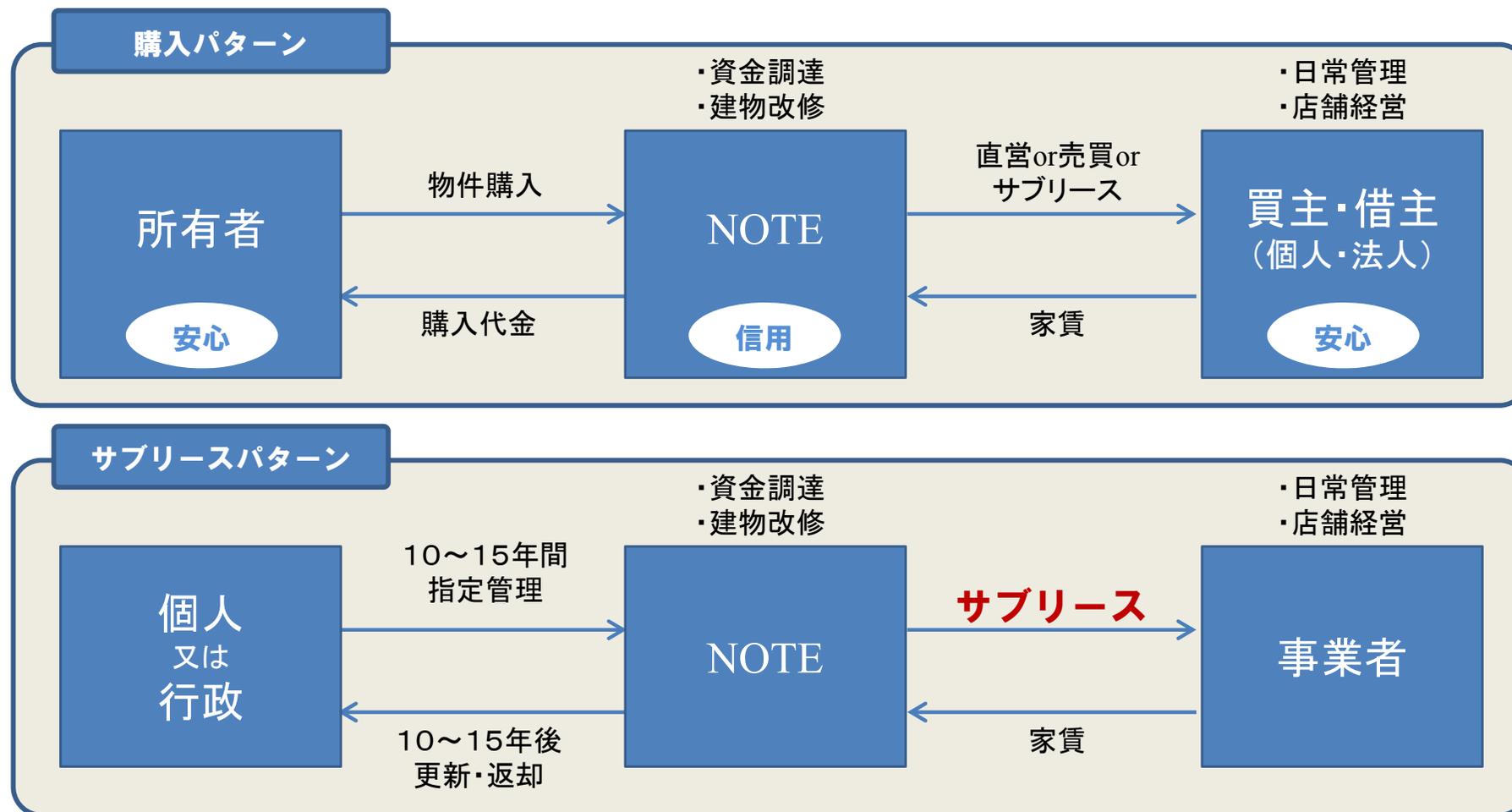
7年間で**60**棟以上もの古民家を再生



従来の物件の運用・契約スキーム実績

NOTE

- NOTEが「仮りそめの大家」になるサブリース方式から、物件を購入して営業するパターン等がある
- サブリース方式については、基本的に空き家を10～15年間借り受け、必要な改修を行ったうえで、事業者にサブリース(又貸し)し、10～15年間で投下資金を回収



① 古民家等の空き家群の活用

※ 分散型開発

② 空き地の活用（計画中）

※ 多孔質化

① 古民家等の空き家群を活用

NOTE

- 土地を集約して「効率的」に開発するモデルは、地方の中心市街地や中山間地域では現実的ではない。
- 町の成り立ちや歴史を踏まえ、町割を変えずに、土地、建物を、その位置で、そのまま活用する。
- 分散型開発。
- 地域ニーズ、出店希望を見ながら順次開発。
- 町は、ゆっくりと、持続的に変わり続けていく。

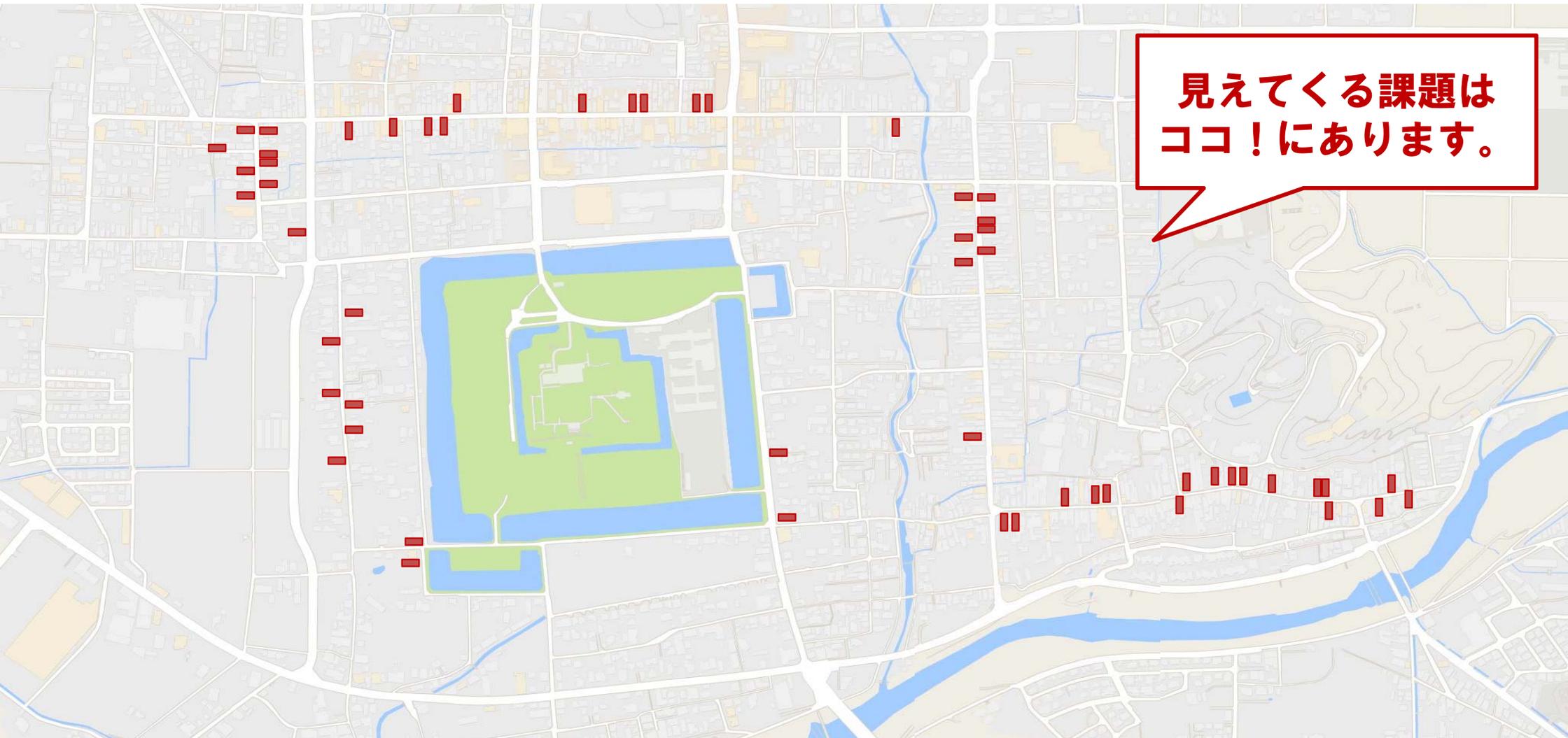
※篠山城下町ホテル

(H27.10) 4物件 11室 ⇒ (H28.8) 5物件 12室 ⇒ (H30計画) 30室

空き家・空き地群について

NOTE

※一部の空き家・空き地のみの表示となります。(全ての空き家・空き地を示しているものではありません)



見えてくる課題は
ココ！にあります。

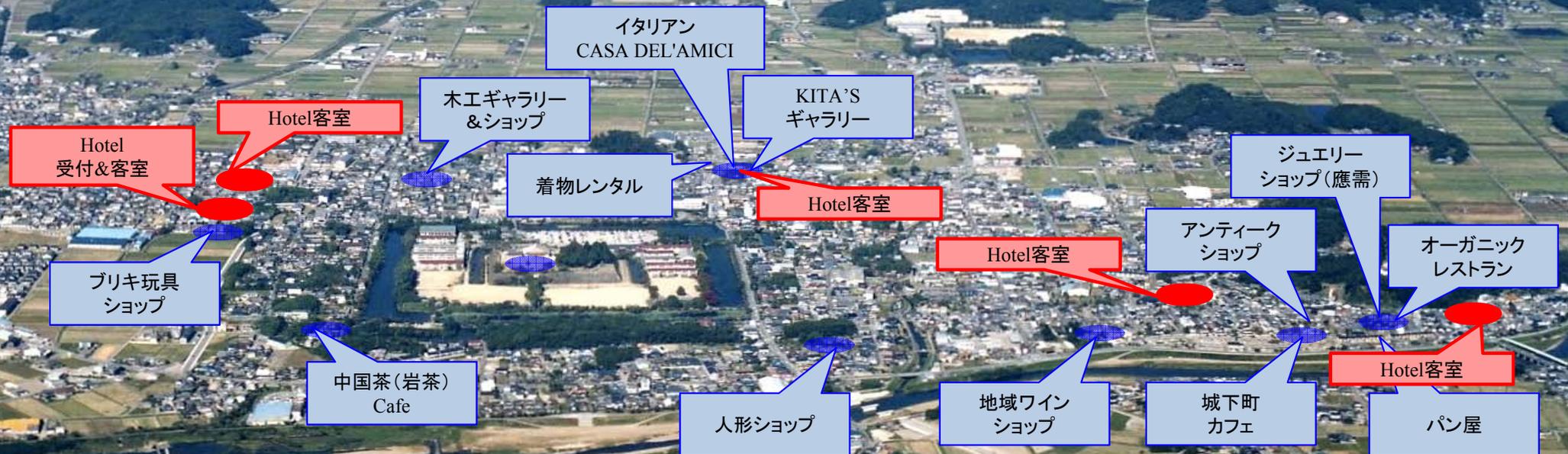
まだまだ増えていく状況

- ① バラバラ(歯抜け状)に分散しながら空き地化・空き家化していく。
 - ② 空き家を解体すると、空き地化する。しかし、小規模面積なので商業開発が困難。活用用途が無い為、荒地化。
 - ③ 持ち主の活用意識が低い場合は、更に難しくなる。
-

城下町の再生（篠山市）

●活用実績あり ⇒ ●「町家の宿」等を配置していく

篠山城下町全体を一つのホテルに

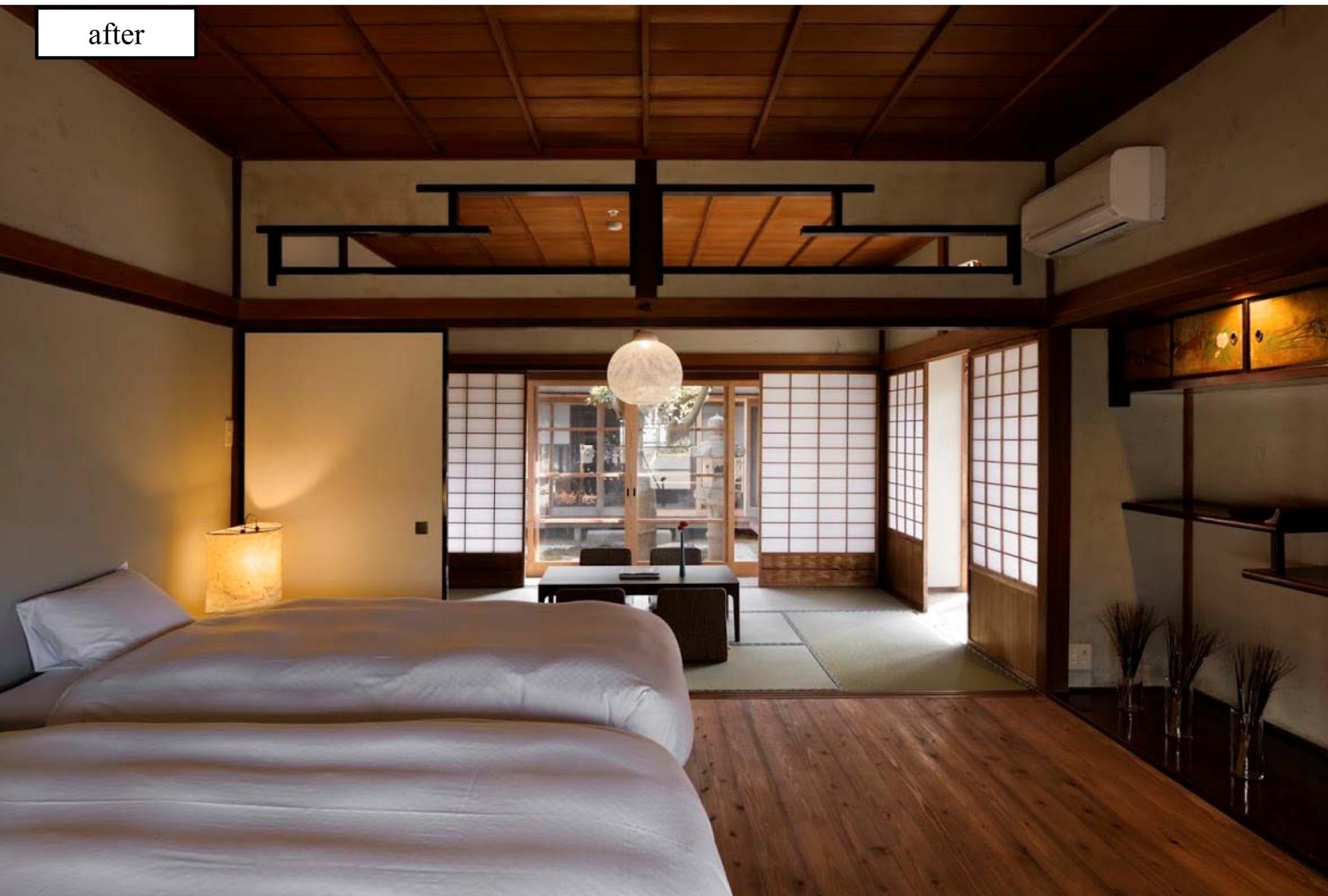


- ✓ 1施設内でサービスを完結するのではなく、城下町全体をホテル化する。つまり個々の地元の事業者（店舗）とネットワークする。
- ✓ 現在 5棟12室のホテルとして稼働中。（将来）10棟30室まで計画中

before



after



篠山城下町ホテル 空き家活用事業 実績一覧表(平成29年4月1日現在)

棟 No.	自治会名	店舗名等	内 容	事 業 者	移 住 数	従 業 数	事業手法	開業 年月
1	上二階町	篠山ギャラリーKITA'S	伝統工芸ギャラリー、カフェ	□	0	2	転売方式	H22.3
2		NIPPONIA	宿泊(1室)	No.9に含む			サブリース方式	H28.8
3		CASA DEL'AMICI	イタリア料理	◎	0	3	(事業者購入)	H26.11
4	下二階町	ナチュラルバックヤード	木工など	★	4	3	サブリース方式	H24.10
5	魚屋町	(元ポーラ化粧品町屋)	住宅	★	3	-	(個人購入)	H25.5
6		(元寿司屋)	住宅	★	2	-	(個人購入)	H27
7	下立町	ふろく	陶芸ギャラリー	□	0	2	転売方式	H20.2
8	西町	西町ブリキ玩具製作所	ショップ(昭和レトロ)	◎	0	2	地域運営方式	H21.7
9		NIPPONIA	宿泊(5室)+レストラン	★	7	14	ファンド方式	H27.10
10		NIPPONIA	宿泊(3室)	No.9に含む			ファンド方式	H27.10
11	西新町	岩茶房丹波ことり	カフェ	◎	0	4	サブリース方式	H22.10
12	東新町	ジャスミン・ティマ	人形工房、カフェ	★	2	-	(個人購入)	H23.4
13	下河原町	旧あめや	ワインショップ、ガラス製品	★	2	3	(事業者購入)	H22.3
14		ハクトヤ	アンティーク雑貨	★	1	8	サブリース方式	H22.4
15		ささやまな家	観光交流拠点	◎	0	3	サブリース方式	H24.7
16	上河原町	NIPPONIA	宿泊(1棟貸し)	No.9に含む			サブリース方式	H27.10
17		応需細工所	彫金・ジュエリー	★	1	1	サブリース方式	H25.10
18		晩めし屋よかちよろ	自然食食堂	★	2	4	サブリース方式	H23.4
19		NIPPONIA	宿泊(2室)	No.9に含む			サブリース方式	H27.10
				計	24	49		

※NIPPONIAの運営事業者:バリューマネジメント(株)

※NPO法人町なみ屋なみ研究所の実績を含む

◎地元住民 ★移住 □通勤

他地域での事例(朝来市)

before



after



after



農村地域でも同じ





当初の都市部コンサルの見解

- 手遅れ
- 再生は不可能
- スマートシュリンプするしかない（末端排除）
- どんな手段を使っても再生する事はないと断言

見当違いではなく、彼らのビジネス視点では全く通用しない事が判明

地域・地方がどう再生するかではなく、従来のコンサルタントは自分達が儲かるかどうかの判断指標がベースになっている為、上手くいかない。

- 集落名：丸山
- 12戸の小さな集落
- 内7軒が空き家
- 高齢化比率80%以上
- 限界集落→消滅寸前の集落
- 産業：農業
- 人通り：村人のみ

この村の名前すら知っている人はいない。もちろん、新聞やTVメディアに取り上げられることは考えられない状況。日本中によくある限界集落であった。

「集落丸山」古民家の宿として再生

- 空き家を再生し、宿にリノベーション
- フレンチを振る舞う店舗とオーベルジュ形式でサービス提供（1泊1人30,000円～）
- 畑の地域食材を使ったジビエ料理
- 稼働率30%で初年度から黒字
- 累積5000人以上が宿泊
- 数か月に1回は、雑誌やテレビ、各メディアに掲載され続けている。

重要
POINT!

地域のソーシャル性を活かした**IT戦略・情報戦略**

重要
POINT!

都市部のノウハウをそのまま使わず、いったん地方に合う形に焼き直して実施

before



before



after



after



集落丸山

12戸の内、7軒が空き家

◎農地

- ・黒豆グループ(H20～)
- ・ひわの蔵農園(H21～)
- ・田んぼオーナー(H22～)
- ・めぶき農房(H23～)
- ・農L(H23～)
- ・集落住民

◎里山

- ・NPO法人日本森林ボランティア協会(H21～)
- ・シカ柵ボランティア(H22)



H21活用(3棟)

第1ステージ

第2ステージ

	世帯数	人口	空き家	耕作地	放棄地	計
再生前	5戸	19人	7軒	2.1 ha	2.1 ha	4.2 ha
H21	5戸	19人	4軒	2.1 ha	2.1 ha	4.2 ha
H27	6戸	23人	4軒	4.2 ha	0 ha	4.2 ha
H30目標	8戸	30人	0軒	4.5 ha	0 ha	4.5 ha

「歴史地区の創造」という地域再生戦略

NOTE

人口減少、少子高齢化が進行する歴史地区（城下町、宿場町、集落等）を、地域の空き家と歴史文化を活かして再生する。

- 古民家等の歴史的建築物と地域の食文化、生活文化を一体的に再生
- 文化財や町並みを活用した音楽祭、アートフェス、マルシェのほか、ブライダルやコンベンション等の事業を展開

建物	用途	事業者	産業
古民家等	カフェ、レストラン	シェフ、パティシエ、バリスタなど	食文化産業
	工房、ギャラリー	工芸作家（陶芸、布、和紙、ガラス、彫金...）	クラフト産業
	宿泊施設	ホテル事業者	観光産業
	サテライト・オフィス	IT技術者、デザイナー	地域ICT産業
	（上のほか住宅等）	大工、左官、家具、茅葺職人など	修復産業

空き家の活用

若者の地方回帰

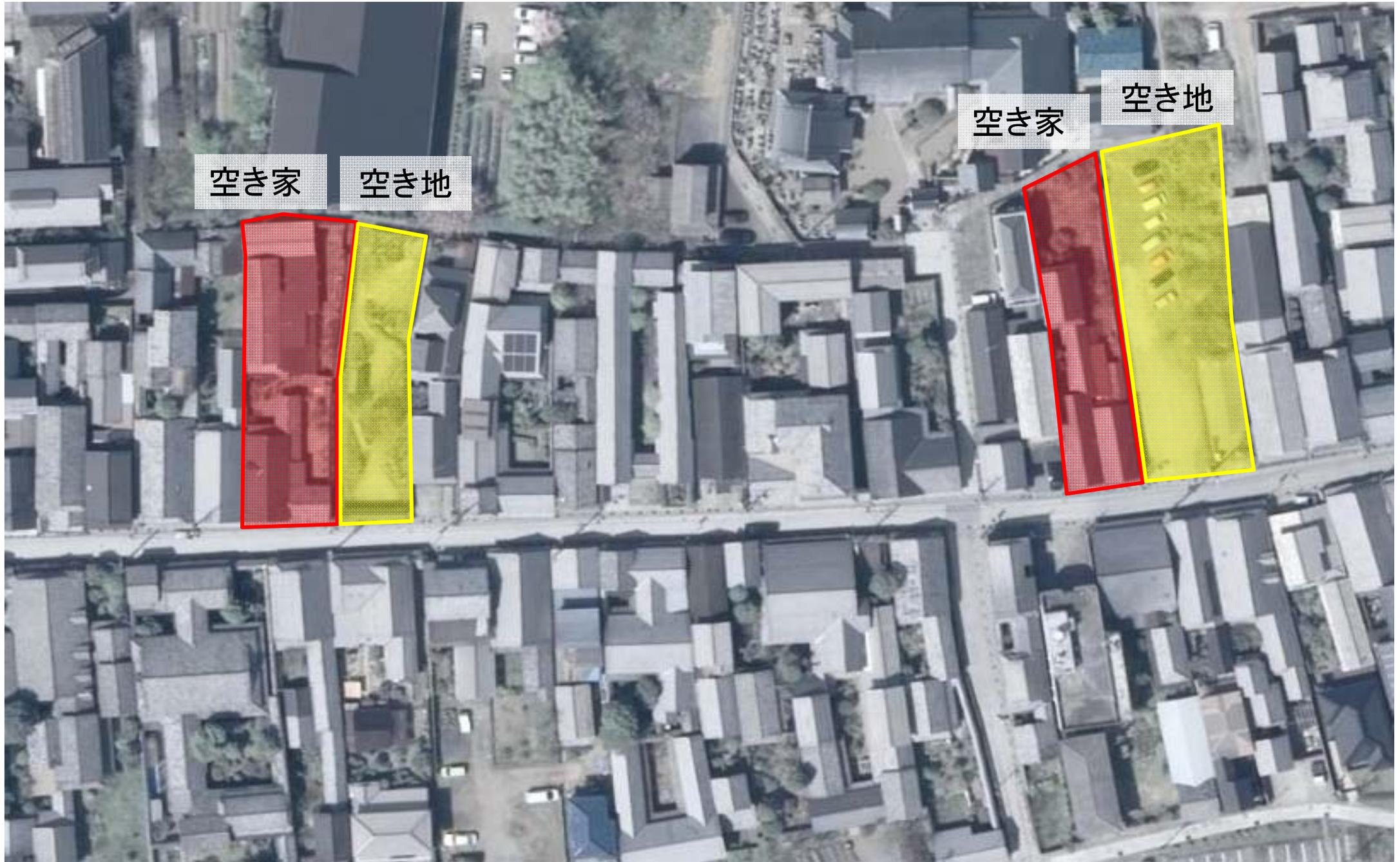
雇用と産業の創造

② 空き地の活用（計画中）

※ 多孔質化

- バルセロナ(スペイン第2の都市)では、スラム化した旧市街で、計画的に建物を解体し、公共空間(空き地)を創出。
- 日本の歴史的市街地では、町屋等が空き家となり、放置され、やがて取り壊されて空き地となっている。これを、その位置で上手く活用する。
 - 建て詰まった市街地の通風や採光の確保、空き地のコミュニティ空間としての活用、防災機能の向上(消防活動など)はバルセロナ・モデルと同じ。
 - 空き地と隣接する建物を一体的に空間デザインし、活用する。これもバルセロナと同じ。

篠山市



篠山市



空き家

入口経路が増える事により、店舗としての活用価値が向上

空き地

コミュニティスペース(多目的スペース)として活用



◎駐車場利用の空き地

→ 隣接する空き家と一体的に開発すれば、可能性が広がる。町屋と町並みが生まれ変わる。



◎公園整備された空き地

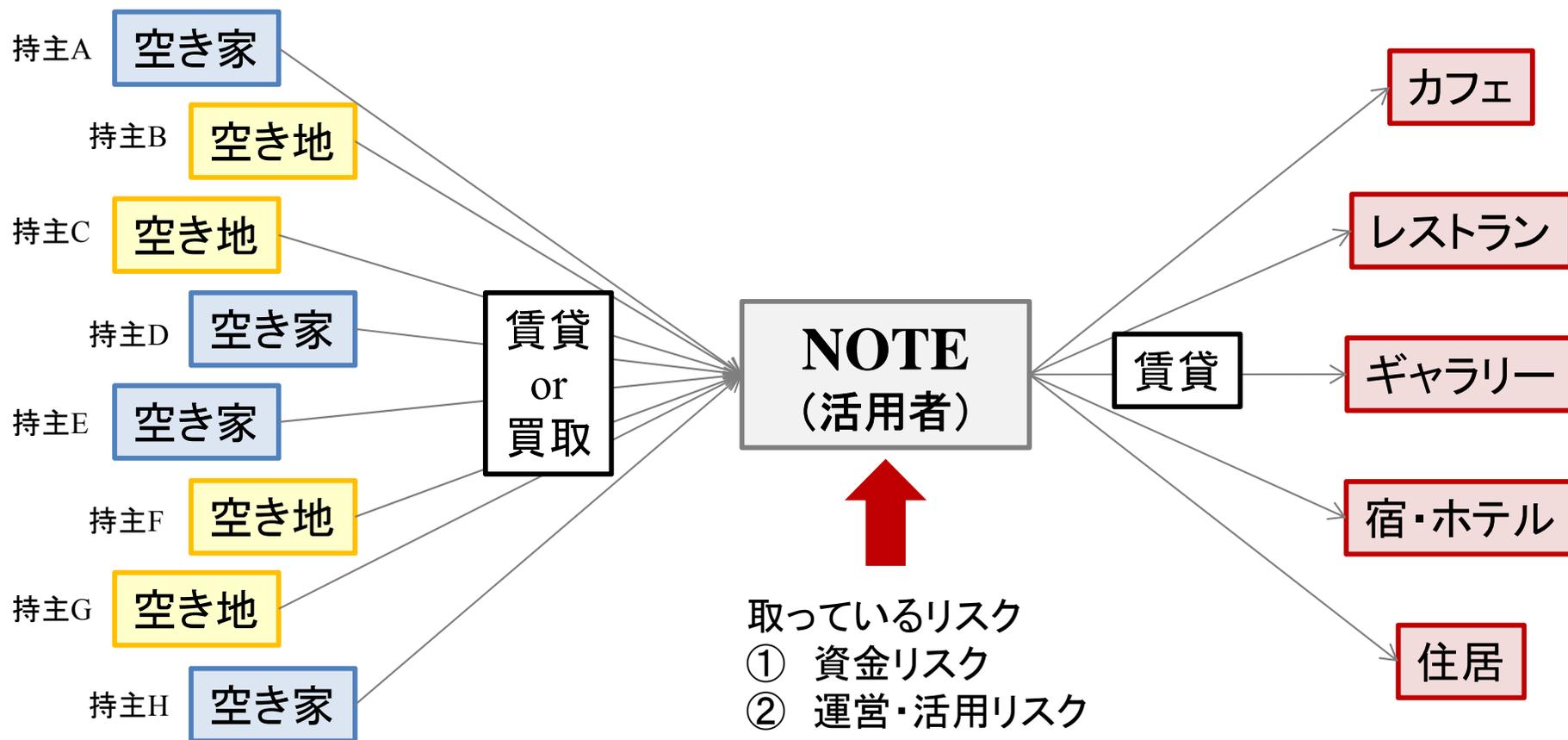
→ 公園にしても利用されていない。
官民連携で空き地と空き家を生かす。



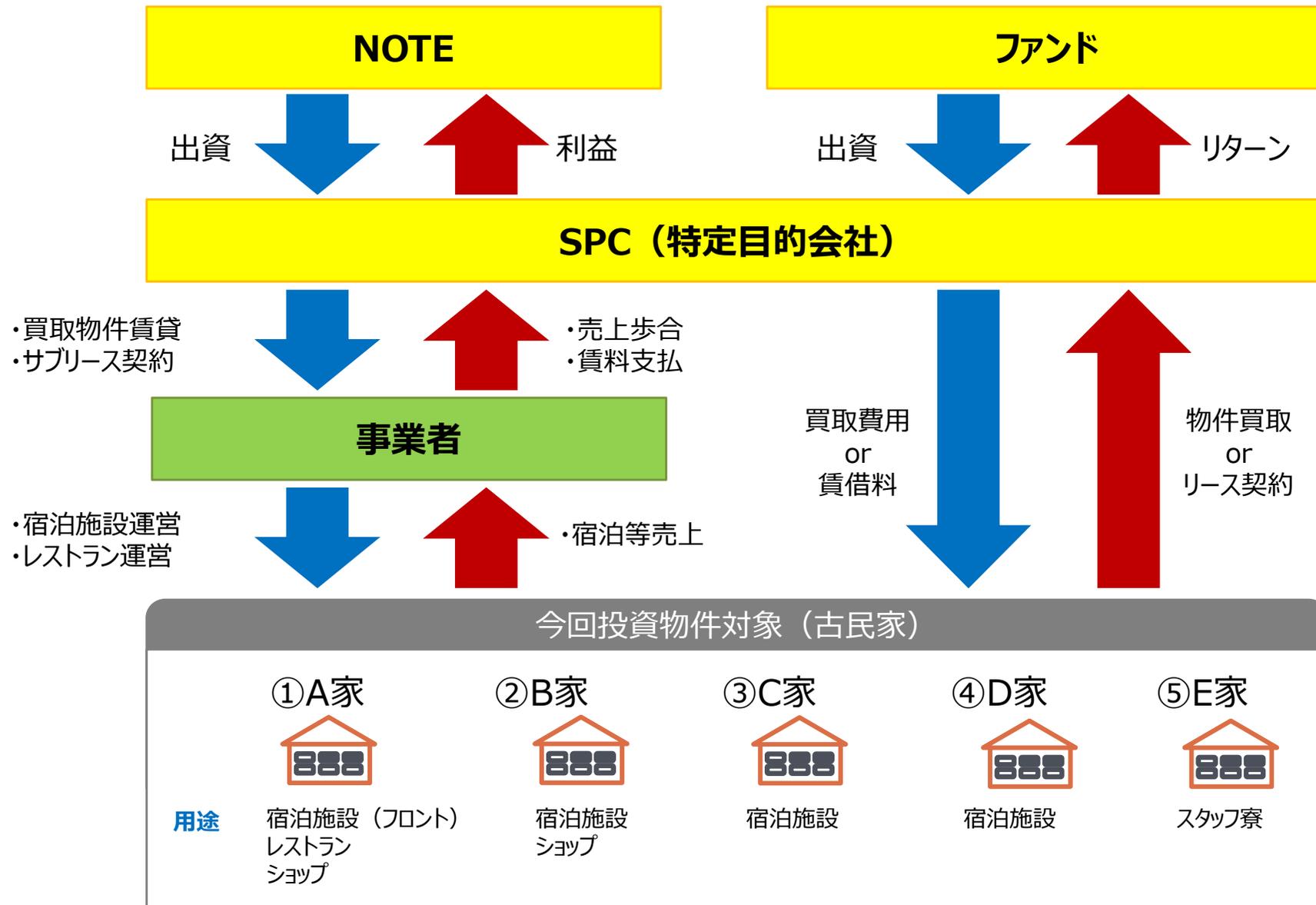
活用のポイント

NOTE

- ① それぞれの持主から賃貸・買取にて物件を集約
- ② 物件単体ではなく、面（エリア）で再計画・エリアマネジメントする
- ③ 計画を元に、それぞれ異なる事業者をリーシング（誘致）



(ファイナンス事例)ファンドスキーム図



- a. 昨年秋より、「歴史的資源を活用した観光まちづくりタスクフォース」で議論
- b. 12月に「中間とりまとめ」。1月に「連携推進室」と「専門家会議」が設置され、全国各地の支援が始まっている。
- c. 5月に「最終とりまとめ」。人材育成、自治体の意識改革、金融支援、規制改革などの政策が打ち出される予定。

- ① 残る検討課題は、税制の見直し。
- ② 空き家を放置しておくで「固定資産税」が減税される。
※これを活用すると3～6倍になる。逆では？
- ③ 一方で、このことが空き家の解体（空き地化）を防いでいる？
- ④ 自治体に寄付をすれば「所得税」が非課税となるが、自治体は一般に寄付を受けない。公益法人に寄付すると課税対象となる。空き地、空き家の行き場がない。
- ⑤ 相続に伴う土地の細分化（分割、宅地開発、歴史建築の解体等）も問題。