

旧龍野城下町における歴史的地区の古民家再生とまちづくり会社の役割

Traditional houses renovation project and the Role of Town Management Companies in the Tatsuno Former Castle Town

溝口 徳昭・山口 敬太・谷川 陸・川崎 雅史
Noriaki Mizoguchi, Keita Yamaguchi, Riku Tanigawa, Masashi Kawasaki

This study aims to clarify a scheme for utilizing traditional houses in the Tatsuno Former Castle Town and the role of town management companies. It also aims to clarify the effectiveness of the scheme by comparing it with the method introduced in Gifu. In Tatsuno, a real estate company purchased traditional houses, renovated them, found tenants and transformed them into profitable properties. They were then sold to investors and master leased. In this way, the company was able to make properties owners investors who shared its vision of urban development, and to manage the properties and let them be occupied by people who were attracted to the local culture and who transmitted it.

Keywords: Tourism-based community development, Area Management, Sublease, Historic District

古民家再生, 空き家活用, 観光まちづくり, まちづくり会社, サブリース事業

1. 研究の概要

(1) 研究の背景と目的

本研究は、兵庫県たつの市龍野地区（以後、旧龍野城下町と表記する）を対象に、歴史的地区における古民家¹⁾再生の手法とまちづくり会社の役割を明らかにすることを目的とする。具体的には、旧龍野城下町の物件に特化した不動産及びまちづくり会社である緑葉社による、買取再販とサブリース（転貸借）を併用した古民家再生のスキーム（本研究では「龍野モデル」と呼ぶ）と、各ステークホルダーの参画要因を明らかにし、この方法を導入する際の課題と工夫、解決方法を考察する。

我が国では、近年、文化財等を含む歴史・文化資源を活用した観光・まちづくり施策の推進を背景に、全国各地で古民家の面的な活用・再生の取り組みが進められている²⁾。古民家の活用・再生を進める上での課題については、先行研究³⁾に、1) 物件情報に関する課題、と、2) 資金調達に関する課題、があることが指摘されている。具体的には、1) 物件情報の課題（表-1）として、古民家物件の所有者と接点を持つことができないという課題がある。地域住民による物件紹介では数件単位の改修にとどまる²⁾傾向がある中、松戸市・長野市や鶴岡市では、まちづくり会社のイベントを通じた物件紹介³⁾⁴⁾や、空き家バンクの活用など⁵⁾の行政とNPO法人の協働によって、地域で100件以上の物件（古民家以外の物件を含む）の改修が行われた。また、複数の古民家を改修する際の2) 資金調達の課題（表-2）として、物件の売買・賃貸や改修にかかる高額な費用を支払うことが困難であるという課題がある。この課題の解決方法として、石川県金沢市では行政の補助金⁶⁾を活用することで、2010年以降100件以上の物件を改修している。また、クラウドファンディング（以下、CF）やREVIC等の投資ファンドを活用して複数物件を所有し、物件改修や売買賃貸を

行うという新たな取組みもみられる⁷⁾⁸⁾。

本研究の対象である旧龍野城下町では、不動産・まちづくり会社が家主から古民家を買収して一部改修した上で、まちづくり投資家⁹⁾に売却する買取再販事業と、まちづくり投資家から古民家を借り入れ、入居者に貸し出すサブリース事業を併用した買取再販・サブリース併用事業を実施している。この方法では、複数物件を取得・改修するまちづくり主体の金銭的リスクを軽減しつつ、入居付けをコントロールできるという利点がある。この龍野城下町の買取再販・サブリース併用事業に関して、内平ら¹⁰⁾は拠点となる施設の整備・活用の経緯や連携体制について論じている。

一方で、龍野における各ステークホルダーの参画要因や、

表-1 物件情報に関する課題の解決方法

解決主体	解決方法の特徴
地域住民	北海道函館市：地域住民が、入居希望者に物件情報を提供することで2009年に、2軒の古民家を活用
まちづくり会社	長野県長野市（38軒、2009~11年）・千葉県松戸市（90軒、2010~18年）、：まちづくりイベントを通して地域と関係を構築し、古民家含む空き家を活用
行政とNPO法人	山形県鶴岡市：空き家バンクを活用して物件や専門家情報を提供し、2010~20年の間に、100軒以上の空き家（古民家含む）を活用

表-2 資金調達に関する課題の解決方法

解決主体	解決方法の特徴
行政	石川県金沢市：市の町家再生活用事業により2010~18年の間に95軒の古民家を活用
入居者	栃木県那須町等：入居者が改修費用を負担し、2013~14年の間に古民家各1軒をゲストハウスに整備
投資家	大阪府南河内郡・堺市等：クラウドファンディングにより、2018~20年の間に各1軒の古民家を活用
金融機関	兵庫県篠山市：投資ファンドを利用し、2017年に古民家2軒の1棟貸しホテルを整備

まちづくり会社の業務の詳細については明らかにされていない。龍野モデルの有用性、他地域への同方法の活用可能性を分析・考察するためには、まちづくり会社の役割を明らかにする必要がある。

そこで本研究では、龍野における古民家活用・再生に関わる各ステークホルダーに計 66 回のヒアリング調査（調査期間 2021.10-2022.11）⁹⁾を行い、古民家活用・再生への参画要因と中心主体の業務フローを明らかにし、観光まちづくりに資する古民家の再生手法を示す。

(2) 研究の位置づけ

サブリース事業を用いた歴史的地区の古民家改修スキームに着目した論文は、管見では田中悠貴¹⁰⁾と田中正和ら¹¹⁾の報告論文にとどまる。既往研究では、まちづくり組織のサブリース事業が入居者等の意思決定与えた影響についての分析が行われていない。また、着目されているスキーム（図-1）は買取再販を併用しないサブリース事業であり、まちづくり組織の主な役割が家主と入居者の仲介役にとどまっている。一方、龍野（図-2）では、中心主体であるまちづくり会社が、複数の物件を取得・改修し、複数のまちづくり投資家に売却する買取再販事業をサブリースと併用で行う点に特徴がある。図-2 の(1)から(5)の過程で、まちづくり会社が家主と入居者、まちづくり投資家の詳細な利害調整を行うのが特徴である。また、このモデルでは、まちづくり会社が直接まちづくり投資家に物件を売却するため、CF のように、CF 運営会社への仲介料が発生しない。さらに、行政からの補助金ではなく民間会社が資金調達を行うため、より持続可能な仕組みであると考えられる。

このように龍野モデルは、まちづくり会社が家主やまちづくり投資家、入居者等の各ステークホルダーの利害調整を行うことで、古民家の物件改修や活用方法のマネジメントを可能にしている点に特徴があると考えられる。そのため本研究では、各ステークホルダーの本事業への参画要因を明らかにし、まちづくり会社が各ステークホルダーの意思決定に与えた影響を明らかにする。

(3) 研究対象地の概要

旧龍野城下町は、兵庫県姫路市の北西約 10km に位置し、2018 年 3 月時点で面積約 337ha¹²⁾に約 1711 世帯（3930 人）¹³⁾が居住している。龍野城下町では、1979 年に日本建築学会近畿支部のメンバーによる歴史的町並みの保存に関する問題提起を契機に町並み保存運動が開始された。1982 年 1 月に伝統的建造物群保存対策調査報告書が発行され、重要伝統的建造物群保存地区（以下、重伝建）の選定が検討されたが、当時は住民合意に至らなかった。一方、町並み保全やまちづくり活動はその後も継続して進められ（表-3）、条例に基づく都市景観形成地区の指定（1990）を経て、1994 年度以後は街なみ環境整備事業を活用して、建造物の修理・修景が進められてきた。これらの成果もあり、2019 年 12 月に旧龍野城下町の一部が重伝建に選定された^{14),15)}。一方で、2015 年から 2021 年までの間に、空き家が 600 軒近く増加しており¹⁶⁾、歴史的な町並みは存続の危機にある。

表-3 龍野城下町における町並み保存の経緯

年	龍野の町並み保存運動
1972	「城下町龍野を守る会」発足
1979	日本建築学会近畿支部が町並み保存調査内容を市に提起
1981	「龍野のまちなみ保存対策協議会」が発足
1982	市が伝統的建造物群保存対策調査報告書として『歴史と文化の城下町龍野 まちなみの保全・再生にむけて』を発行
1985	「第 8 回全国町並みゼミ」を龍野で開催
1988	市教育委員会に町並み対策室が設置され、「町並み保存推進協議会」が発足
1989	「生きた城下町博物館都市 龍野」の中で、重伝建選定を目指して町並み整備方針と修景基準案が作成された
1990	「都市景観の形成に関する条例（1985 年、兵庫県条例）」に基づく都市景観形成地区（現歴史的景観形成地区）に旧城下町区域が「龍野地区」として指定
1992	「町並み保存推進協議会」が解散し、新しく「龍野地区まちづくり協議会」が発足
2011	「龍野地区まちづくり協議会」に伝建部会が発足、「NPO 法人龍野町家再生活用プロジェクト」が開始
2011	景観形成計画の見直しによる「景観ガイドライン」発行
2017	「龍野旧城下町 現況把握調査報告書」作成
2018	重要伝統的建造物群保存地区の選定を目指す地区住民組織である「龍野町並み保存会」が発足
2019	旧龍野城下町の一部の区域が、重要伝統的建造物群保存地区に選定（15.9ha）

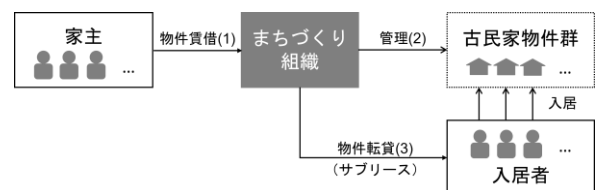


図-1 既往研究で着目している古民家サブリース事業

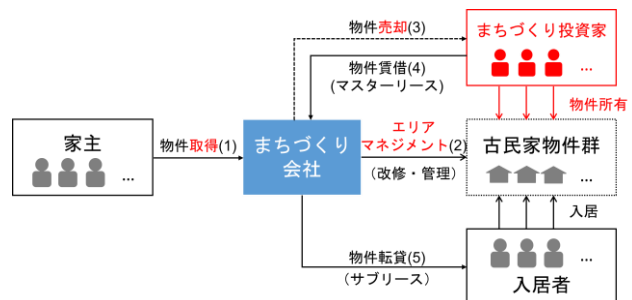


図-2 龍野における買取再販・サブリース併用事業のスキーム

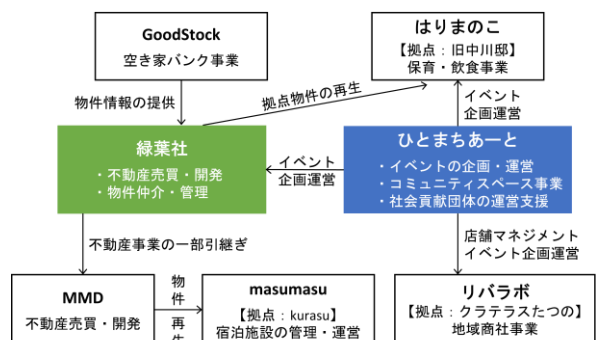


図-3 龍野における古民家活用とエリアマネジメントの体制

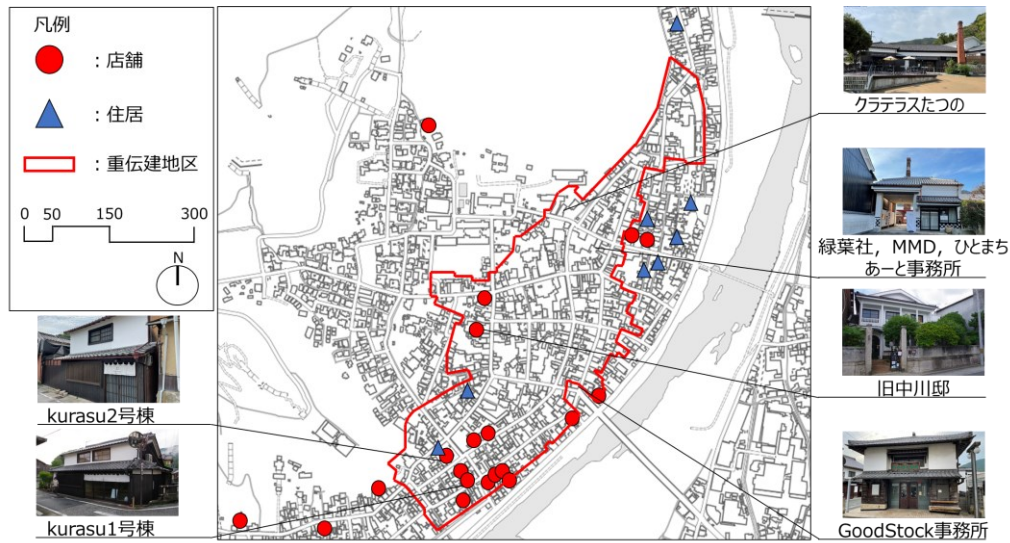


図4 龍野モデルによる古民家再生の実績

表4 古民家リノベーションの内容

No	外観	内観	床面積 (㎡)	マスターリー ス開始日	改修後 の用途	改修 主体	出資 形態
1			98	2015/12/01	飲食	緑・入	投
2	非公開	非公開	221	2017/01/01	飲食	緑・入	投
3			110	2017/01/01	飲食	緑・入	投
4	非公開	非公開	46	2017/10/1	未入居	緑・入	投
5	非公開	非公開	95	2017/11/01	住居	緑・入	投
6			40	2018/01/01	飲食	緑・入	投
7			85	2019/01/01	宿泊	緑・入	投
8	非公開	非公開	96	2019/02/01	未入居	緑	投
9			45	2019/10/1	飲食	緑・入	融
10			48	2019/10/01	飲食	緑・入	融
11			41	2019/10/01	飲食	緑・入	融
12		非公開	97	2019/10/01	未入居	緑	融
13	非公開	非公開	52	2020/02/01	住居	緑・入	投
14	非公開	非公開	非公開	2020/02/01	住居	緑・入	投
15	非公開	非公開	37	2020/02/01	未入居	緑	投
16		非公開	69	2020/02/12	リラク ゼー ション	緑・入	投

※改修前用途はすべて住居、改修主体：「緑」は緑葉社、「入」は入居者

No	外観	内観	床面積 (㎡)	マスターリー ス開始日	改修後 の用途	改修 主体	出資 形態
17			155	2020/04/01	飲食	緑・入	投
18			45	2020/6/9	宿泊	MMD	投
19			90	2020/08/26	飲食	緑・入	投
20			42	2020/11/01	飲食	緑・入	投
21			46	2020/11/01	未入居	緑	投
22		非公開	108	2020/11/01	未入居	緑・入	投
23	非公開	非公開	116	2021/02/24	住居	緑・入	投
24	非公開	非公開	101	2021/02/24	住居	緑・入	投
25			158	2021/2/28	宿泊	MMD	投
26	非公開	非公開	165	2021/05/01	住居	緑・入	投
27			20	2021/07/01	飲食	緑・入	投
28	非公開	非公開	78	2021/08/01	住居	緑・入	投
29		非公開	23	2021/11/1	未入居	緑	投

2. 旧龍野城下町における古民家再生の体制と再生物件

(1) 古民家のマネジメント体制

旧龍野城下町における古民家活用とエリアマネジメントの体制を図-3に示す。緑葉社は旧城下町の歴史的な町並みと住民の暮らしを継承するまちづくりを進めることを目的に、2006年に立ち上げられた市民出資による不動産会社である。2006年から2015年6月までの間、H氏が緑葉社の代表取締役を務め、たつの市川原町周辺において9年間で約20件の古民家改修を実施した。2015年7月には、H氏から畑本氏へと代表取締役が引き継がれ、2021年11月までの約6年の間に、旧龍野城下町で29軒の古民家改修を実施し、そのうち24件で事業者の入居が成立した(図-4)。

畑本氏(1982年生まれ、兵庫県相生市出身)は、西播磨地域で祭りやライトアップなどのイベントの企画・運営をはじめ、20年以上の間まちづくり活動を行ってきた人物である⁴⁾。また、2013年に古民家をリノベーションした事務所を開設し、2014年に「NPO法人ひとまちあーと(以下、ひとまちあーと)」の代表理事に就任し、それ以降、ひとまちあーとの事業を収益の軸としている。ひとまちあーと

(2007年設立、設立当初は畑本氏が副代表理事)は、西播磨地域でイベントの企画・運営事業を行うNPO法人である。具体的には、たつの市の地場産品を販売する「クラテラスたつの」の運営、緑葉社の改修物件である「はりまのこ」(旧中川邸)の運営、古民家の廃材を再利用するアップサイクル等を行っている。「株式会社MMD⁶⁾(以下、MMD)」は、2020年に緑葉社の事業の一部を譲渡されて設立した不動産開発会社である。「一般社団法人はりまのこ」(保育・飲食事業)と「株式会社masumasu」(古民家ホテル事業)は、緑葉社とMMDの再生物件を活用して事業を展開している。2018年に、たつの市と宅建協会西播磨支部、畑本氏によって空き家バンク事業を行う「NPO法人GoodStock」が設立された。年間約100~200件の空き家に関する相談が寄せられ、バンク登録物件の約半数で成約が成立している(表-5)。また同年に、たつの市と地場産業3団体、畑本氏によって「一般社団法人リバーサイドラボラトリー」が設立され、地場産品を販売する「クラテラスたつの」の運営を行っている。

畑本氏は、上記組織の設立・運営に携わることで、古民家再生に活用できる情報と専門的知識を得ることができた。例えば、ひとまちあーとのイベント企画・運営事業において、西播磨地域のNPO法人との人的ネットワークを得た。また、古民家を活用した事業運営を行うことで、古民家活用に特化した経営のノウハウを得た。実際に、これらの人脈や経営能力が、入居希望者の情報収集や経営コンサルティングの基盤となっており、入居に繋がったケースもある。また、畑本氏は緑葉社やMMDの活動を通じて、不動産仲介・売買・開発の実務経験を積んでいる。

(2) 古民家再生物件の内容

龍野における古民家の活用・再生物件は表-4の通りである。緑葉社が再生した物件の平均床面積は約83.1m²で、

20m²から221m²まで多様な物件の改修が行われた。改修前には住居(空き家を含む)であった古民家物件が龍野モデルのスキームを用いて改修され、2022年8月時点で飲食11件、住居7件、宿泊3件、リラクゼーション1件、未入居7件となっている。まちづくり投資家の出資形態は投資が多く、投資家への物件売却価格は約500~2,000万円である。

2015年12月から2019年10月までの約4年間で12軒の古民家でマスターリース契約が成立し、古民家活用実績が蓄積したことで2020年2月から21年11月にかけての約1年半で17軒の古民家で契約が成立した。前者では、経営経験のない主婦がカフェを経営する事例や、簡易宿所営業の古民家ゲストハウス、三軒長屋の共同管理・活用などの再生事例がみられた。一方、後者では、ホテル・旅館営業や夫婦でのレストラン経営、地場産品を扱う物販店舗などの再生事例が確認できたが、これは観光の基盤が整ってきたためであると考えられる。

以上のように、旧龍野城下町では、緑葉社による不動産仲介業とひとまちあーとによるイベントの企画・運営を中心として、古民家の活用とエリアマネジメントを行っていた。たつの市やGoodStockと連携した空き家バンク事業や、MMD等と連携した宿泊・物販店舗事業を通して、古民家活用・再生の実務経験がない状態から約6年間で29軒もの物件改修・活用を行ってきた点は注目すべき成果である。

3. 龍野における古民家再生事業スキームと緑葉社の役割

(1) 緑葉社による古民家再生の業務

緑葉社はどのようにして複数の古民家物件の物件売買から入居付けまでを行ってきたのだろうか。龍野における古民家活用・再生事業のスキームとして、緑葉社が1つの物件を改修し入居付けに至るまでの業務の流れを図-5に整理した。

表-5 空き家バンクの登録・成約件数

期間	所有者 相談数	家主 相談数	移住希 望者数	バンク 登録数	うち成 約数
2018.8-	101	58	20	15	0
2019-	79	67	17	33	14
2020-	0	63	18	20	15
2021-	7	76	21	22	18

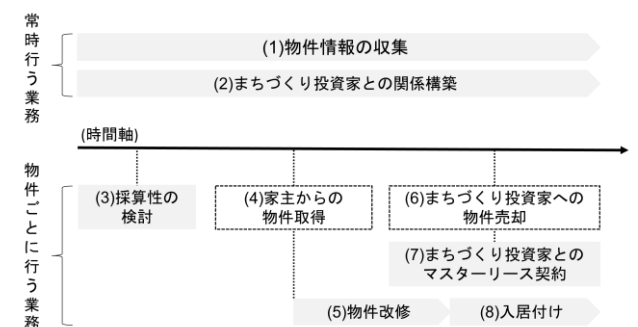


図-5 1つの古民家物件を再生する業務フロー

緑葉社は常時行う業務として、(1)緑葉社と Good Stock に
まった物件情報について古民家物件の所有者からの相談を
請け負い、物件情報を収集する。また、(2)緑葉社が定期開
催するまちあるきイベントや投資家向けセミナーなどの活
動を行い、まちづくり投資家との関係構築を行う。また、
緑葉社は物件ごとに行う業務として、まず(3)採算性の検討
を行う。採算性の検討とは、緑葉社が取得を検討している
物件を事業軌道に乗せることができるかどうかを判断する
ことであり、3. (2) で具体的な方法を後述する。次に、(4)家
主からの物件取得を行い、(5)工務店に屋根と構造の工事を
発注して物件改修を実施する。その後、(8)入居付けに至る
が、その間に(6)まちづくり投資家への物件売却と(7)まちづ
くり投資家とのマスターリース契約が同時に結ばれる。(6)
で緑葉社は、古民家再生事業のビジョンをまちづくり投資
家に提示し、投資物件のイメージパスや投資物件の利率、
他の投資物件の運用実績を説明することで、古民家物件の
販売を行う。(7)で緑葉社がまちづくり投資家と結ぶマスタ
ーリース契約期間は5年または10年の契約期間が多いが、
この契約期間は短期譲渡税の課税対象と投資家の投資回収
期間を考慮して設定されている。なお、マスターリース契
約期間中も、緑葉社が物件の管理を担っている。また、図

(2) 緑葉社による古民家の採算性の検討方法

採算性の検討(図-5の(3))において、緑葉社は古民家再
生物件が実際に事業の軌道に乗るかどうかを判断する。具
体的には、原価の積み上げで算定された(入居者の推定家
賃)を入居者が許容できるかどうか論点になる。まず、(入
居者の推定家賃)が図-6のように算出される。次に、(入
居者の許容できる推定家賃)が入居者の物件で行う事業の利
益額から推定され、入居者の支払い可能な家賃の上限値が
推定される。ここで、入居者の事業の利益額は、物件の大
きさ等の物理的条件から客席数や客単価等の収益と、人件
費等の費用を推定することで算定される。最後に、(入居
者の推定家賃)が、(入居者の許容できる推定家賃)より小
さければ、物件は事業軌道に乗ると判断される。

(3) 緑葉社による古民家物件価格の査定方法

緑葉社は、家主からの物件取得(図-5の(4))において、
家主に緑葉社のビジョンと事業実績に加え、物件の仕入れ
価格の算出方法{(路線価)-(査定ダウン要素)}とその経済
的な妥当性を伝える(図-7)。一般的に、不動産業者が算定
する建物付き土地の評価額は、{(実勢価格)-(建物解体費
用)}から{(実勢価格)+(建物評価額)}までとされる。前者は、
主に建物の活用が想定されていない場合に算定される一方
で、後者は建物の活用が想定された場合に算定される。こ
れに対して、緑葉社が提示する{(路線価)-(査定ダウン要
素)}の価格は、{(実勢価格)-(建物解体費用)}より高い価格

$$\begin{aligned} (\text{入居者の推定家賃}) &= (\text{投資家の推定家賃}) + (\text{管理手数料}^{\text{※1}}) \\ (\text{投資家の推定家賃}) &= (\text{投資家への物件売却価格}) \times (\text{利率}^{\text{※2}}) \\ (\text{投資家への物件売却価格}) &= (\text{物件仕入れ価格}^{\text{※3}}) \\ &\quad + (\text{改修費用}^{\text{※4}}) + (\text{マークアップ}^{\text{※5}}) \\ (\text{物件仕入れ価格}) &= (\text{路線価}) - (\text{査定ダウン要素}^{\text{※6}}) \end{aligned}$$

※1 管理手数料：人件費や物件修繕費の実績値により推定
※2 利率：まちづくり投資家の期待収益率
※3 物件仕入れ価格：3-3.で後述
※4 改修費用：物件の状態や規模等の条件を改修実績と比較して推定
※5 緑葉社はマークアップによる収益の一部を修繕積立金とする
※6 査定ダウン要素：浸水想定区域等を考慮して算出一般的に路線価の
5～30%程度の値

図-6 入居者の推定家賃の算定式

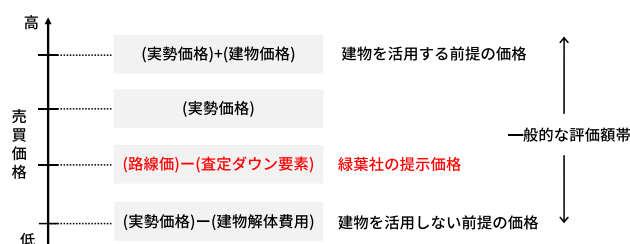


図-7 物件評価額と緑葉社の提示する売買価格

になる場合が多い。したがって、家主は緑葉社に物件を売
却することで、建物を活用しない(解体する)場合より経
済的に有利な選択になることが多く、家主が物件を残す選
択をする可能性を高めることができる。

以上のような古民家活用・再生スキームのなかで、緑葉
社は、まちあるき等のイベントを実施し、さらに空き家バ
ンク事業と連携して物件情報に関する課題を解決していた。
また、古民家物件の価格の評価において、{(路線価)-(査定
ダウン要素)}という独自の評価手法を用いることで、建物
を解体する場合よりも高い価格を提示し、家主との物件売
買契約を促進させていた。

4. 龍野モデルにおける緑葉社の役割

緑葉社による龍野の古民家活用・再生に関わるステーク
ホルダーにヒアリングを行い、各者の参画理由を表-6に整
理し、龍野モデルにおける緑葉社の役割を図-8に示した。
ここで古民家活用・再生に関わるステークホルダーは、本
事業の中心主体であるまちづくり会社(緑葉社)と入居者、
まちづくり投資家、(改修前の)家主の4者である。ヒアリ
ングは、緑葉社の畑本氏と入居者7名、まちづくり投資家
3名に行った。ここで、改修前の家主は改修後に物件を所
有しておらず、ヒアリング調査が困難であったため、交渉
を行っていた畑本氏へのヒアリング調査をもとに記述した。
図-8にもとづき、緑葉社の古民家再生の業務とステーク
ホルダーの参画理由の関係について述べる。緑葉社はまち
あるきや投資家セミナー等のイベントを開催し(図-8の(2))、
緑葉社のビジョンと活動実績を発信することで、入居者と
まちづくり投資家にエリアの歴史的価値を認識させていた。

表-7 龍野モデルを岐阜県に導入する際の課題と対策

モデル導入の課題	旧龍野城下町の場合	旧岐阜城下町の場合
専任の宅建士と不動産業務経験	畑本氏の父を専任の宅建士とし、地元の不動産業者に不動産売買・仲介の実務を相談した。	既存の不動産業者に契約書作成、重要事項説明などの不動産仲介を委託した。
古民家物件の情報収集	すでに古民家再生を行っていた H 氏から物件情報の提供を受けた。畑本氏は 2002 年からの旧龍野城下町を拠点としたイベントの企画・運営を行い、地域住民との関係が構築されていたため、物件の相談を受けやすかった。	地域住民がまちづくり会社（岐阜まち家守）に参画しており物件情報が集まりやすかった。蒲氏は 2003 年からの岐阜城下町を拠点としたイベントの企画・運営を行い、地域住民との関係が構築されていた。
資金調達	古民家専門の工務店 Y に物件の取得と改修を委託した。	会社設立メンバーの信用で金融機関から借入れた。
入居付け	古民家で事業を行いたい地域住民をチャレンジショップの運営に誘導する仕組みを作った。事業未経験者の入居希望者には事業計画や補助金の申請に関する経営コンサルを実施。	蒲氏が 2003 年から続けてきたまちづくり活動・イベント等で関わりを持った事業者へ直接入居付けを行った。

的には、龍野特有の状況によって解決できた課題を整理し、龍野モデルを活用した旧岐阜城下町の解決方法と比較考察する。旧岐阜城下町では 2021 年に、まちづくり会社「NPO 法人 ORGAN」の代表理事である蒲氏と岐阜城下町住民 A 氏、畑本氏の 3 者で、不動産会社「株式会社岐阜まち家守」（以後、岐阜まち家守）を設立した⁶⁾。なお、岐阜まち家守の主たる事業運営者は、蒲氏と岐阜城下町住民 A 氏であり、畑本氏は主にアドバイザーとして事業に参画している。岐阜まち家守は 2023 年 2 月時点で、まちづくり投資家への再販を視野に古民家物件 2 件を取得・改修し、入居付けに成功している。

畑本氏や蒲氏へのヒアリングから、物件仲介の実績が無い状態から、龍野モデルにおける古民家再生スキームを導入する際の課題と解決策を表-7 に整理した。不動産業を開業するためには専任の宅建士が必要であるが、旧龍野城下町では、緑葉社は宅建士の資格を持つ畑本氏の父を専任の宅建士とすることで、宅地建物取引業免許を取得することができた。事業初期段階には物件再生の実績がないため、物件の情報が集まり難しく、まちづくり投資家からの資金調達も困難であるが、龍野では地元の不動産会社に相談しながら、不動産仲介の実務経験を積み重ねることができた。物件取得や改修の資金調達では、緑葉社の前代表取締役である H 氏から紹介された古民家専門の工務店 Y と連携し、エリアマネジメントの始動期は工務店 Y が物件の取得や改修費用を負担した。

一方で、旧岐阜城下町では、岐阜まち家守が既存の不動産業者に契約書作成や重要事項説明などの不動産仲介業務を委託した。不動産仲介を外部委託することで、不動産仲介の専門人材の確保や不動産事務所設置のための供託金の納付を行わずに龍野モデルを導入できる。一方、仲介料の機会損失が発生するため、契約数が多くなる事業成長期には、旧龍野城下町の事例のように不動産仲介業を内製化することが望ましいと考えられる。また、岐阜では、龍野のように工務店が改修費用を負担するのではなく、まちづくり会社の共同設立メンバーの個人の信用をもとに金融機関からの借入れを行い、資金調達における課題解決を図った。資金調達における課題は、旧龍野城下町のように費用を負担する工務店がいなくとも、地域の人材に応じて解決

策を講じることができると思われる。

旧龍野・旧岐阜城下町いずれにも共通する物件情報課題を解決する方法として、地域で長年まちづくり活動を行ってきた人物が龍野モデルの中心主体としてまちづくり会社に協力・参画していたことが挙げられる。エリアマネジメント始動期に入居付けを行う際には事業が成立するかを判断することが難しいが、事前にチャレンジショップや体験型のイベントを通して地域の魅力を発信し、古民家を活用した事業を支援することも重要であると考えられる。

他の歴史的地区に龍野モデルを導入するときの残存課題として、事業初期の資金調達の課題と古民家開発・管理事業立ち上げのノウハウの課題がある。旧岐阜城下町の事例では、一人当たり数百万円の資金を個人で調達した。また、畑本氏がアドバイザーに入ることで、古民家開発・管理の組織体制・業務フローを構築したが、これらの解決方法は他地域に転用することが難しいと思われる。そのため、今後、行政との連携によってまちづくりファンドを設立するなど、事業初期の資金調達先の整備や龍野モデル導入ノウハウの連携体制の構築が期待される。

6. 結論

本研究では、旧龍野城下町における買取再販・サブリース併用事業を活用した古民家活用・再生を取り上げ、不動産・まちづくり会社である緑葉社の役割と、各ステークホルダーの参画要因を明らかにし、龍野モデルの特徴と有用性を明らかにした。

旧龍野城下町では、緑葉社が古民家活用・再生の実務経験がない状態から約 6 年間で 29 軒もの物件改修・活用を行い、エリアマネジメントを実施した。株式会社緑葉社の不動産仲介業と NPO 法人ひとまちあーとによるイベントの企画・運営を中心として、たつの市・GoodStock と連携した空き家バンク事業や、MMD 等と連携した宿泊・物販店舗事業を行い、古民家活用・再生事業の経験を積んでいた。これらの経験により、古民家仲介事業における経営コンサルティングを行うことを可能にした。

龍野モデルの大きな特徴として、緑葉社が古民家物件を購入し、物件改修・入居付けを行った上でまちづくり投資家に売却することで、複数物件を運営する経済的リスクを

分散させ、連続的に複数物件を再生することができた点を示した。また、売却物件を長期間（5～10 年間）に借上げることで、入居付けをコントロールしていたこと。さらに、緑葉社による古民家再生業務が緑葉社のビジョンに共感する入居者やまちづくり投資家の参画を促進させ、特定のステークホルダーに経済的負担を集中させないようマネジメントが行われたこと。具体的には、原状回復義務のないマスターリース契約を結び、入居者が自由に改修できる物件で入居付けを行ったことを示した。また、イベントの企画・運営を通じたエリアの魅力やビジョン、活動実績の発信を行うだけでなく、入居後の経営コンサルティングまで行っていたこと。加えて、飲食・宿泊業や地場産業の物販等の観光地に必要な機能をエリアに分散させ、歴史的価値のある古民家物件をエリアで保存することで、エリアでのブランディングを実施したこと。これらの業務内容が入居者・まちづくり投資家が古民家再生事業に参画した要因となっていたことを示した。

龍野モデルを他地域に導入する際には、まちづくり会社、まちづくり投資家、入居者、家主の参画が必要であり、各者をつなげる地域の人的ネットワークの重要性が示された。また、長年まちづくり活動を行ってきた地域住民や古民家事業者との連携による物件の情報収集や資金調達課題の解決、地域イベントを基盤とした入居者選定機会の重要性についても指摘した。

【謝辞】

調査実施にあたり、株式会社緑葉社、NPO 法人 GoodStock、株式会社岐阜まち家守、再生物件の入居者およびまちづくり投資家のみなさまから多大な協力を賜りました。ここに記して感謝の意を申し上げます。

本研究は、一般財団法人民間都市開発推進機構都市再生研究助成 20K04738 の助成を受けたものです。

【補注】

- (1) 本研究で「古民家」は昭和 20 年頃までに建築された物件とする。
- (2) 地域のまちづくり活動に賛同し、社会的意義ある対象に投資する人物を指す。
- (3) ヒアリング調査の概要は以下の表の通りである。

対象	調査期間	回数	調査項目
株式会社 緑葉社	21.12.11～ 22.10.25	対面 39 回	古民家再生の業務とエリアリノベーションの方針
NPO 法人 GoodStock	22.07.12～ 22.09.27	対面 8 回	空き家バンクの業務と活動実績
再生物件の 入居者	22.07.19～ 22.08.23	対面 7 回	古民家再生物件への入居要因
まちづくり 投資家	22.09.28～ 22.11.03	Web 3 回	古民家再生物件への投資要因
株式会社岐阜 まち家守	21.11.10、 22.08.29	Web 2 回	龍野モデル導入の課題と解決方法
その他関係者	21.10.16～ 22.09.27	Web 7 回	龍野モデルに参画した要因

- (4) 畑本氏は、中学生時代から 2023 年 4 月現在まで地域の太鼓演奏グループで活動しており、この活動を通じて、西播磨の文化や芸術を保存・継承していきたいと思うようになった。大学生時代に地域の和太鼓の演奏イベントに参加し、それをきっかけに西播磨地域での祭りやライトアップ等のイベントの企画・運営を始めた。この活動がひとまちあーとに引き継がれている。
- (5) 株式会社 MMD は、2020 年 1 月に畑本氏と地元事業者によって設立された不動産開発会社である。緑葉社は、市民出資会社であ

り、各株主の持分比率を小さくしているため、金融機関から借り入れしにくい。一方、MMD は不動産開発を専門に、少数の経営者に支配権があり、大規模な金融機関借り入れをできるため、大規模物件の開発を担当している。

- (6) 旧岐阜城下町は長良川流域最大の川湊として栄え、江戸時代から昭和初期に建造された町家が面的に残っている地域である。2011 年から ORGAN は長良川流域の文化を保存・発信する活動をしている。長良川流域の文化を体験するイベント「長良川おんぱく」には年間 1 万人以上の集客実績がある。岐阜まち家守に参画した地域住民は、老舗商店の 4 代目社長である。

【参考文献】

- 1) 文化庁文化資源活用課：地域の宝を未来へつなぐ NPO 等による文化財建築物管理活用の手引き，2022。
- 2) 竹鼻柴，大村謙二郎，有田智一，藤井さやか(2010)，「伝建地区とその周辺における空き家実態とその利活用可能性に関する研究 -函館市西部地区を対象として-」，日本都市計画学会 都市計画論文集，No45-3，pp.25-30。
- 3) 中村弘貴，真鍋達太郎，村山顕人(2018)，「小規模不動産事業を通じた既成市街地再生を目指す社会的企業の可能性と課題 -松戸駅周辺を舞台とする"MAD City"プロジェクトの事例分析-」，日本都市計画学会 都市計画論文集 Vol.53 No.3，pp.748-755。
- 4) 矢吹剣一，西村幸夫，窪田亜矢(2018)，「歴史的市街地における空き家再生活動に関する研究 -長野市善光寺門前町地区を大正として-」，日本都市計画学会 都市計画論文集 Vol.49 No.1，pp.47-52。
- 5) 阿部俊介，有田智一(2021)，「公民連携による空き家・空き地対策組織の展開と運営実態 -NPO 法人つるおかランド・バンクを対象として-」，日本都市計画学会 都市計画論文集 Vol.56，No.3，pp.1268-1274。
- 6) 豊島祐樹，川上光彦(2019)，「金沢市における歴史的建造物の改修補助事業の実態と課題」，日本都市計画学会系論文集 Vol.84，No766，pp.2605-2615。
- 7) 一般社団法人ノオト 金野幸雄(2017)，「文化/観光/まちづくり」，p4。
- 8) 豊島祐樹，川上光彦(2019)，「金沢市における歴史的建造物の改修補助事業の実態と課題」，日本都市計画学会系論文集 Vol.84，No766，pp.2605-2615。
- 9) 内平陽一，安枝英俊(2022)，「街並み継承と人材パイプライン」，中塚雅也・山浦陽一，『地域人材を育てる手法』，pp.215-243。
- 10) 田中悠貴，川島和彦(2013)，「「サブリース事業」による歴史的建造物の空き家活用に関する研究」，日本建築学会関東支部研究報告集 II，pp.277-280。
- 11) 田中正和，椎原昌子，佐藤まどか，中村文美(2014)，「サブリースによる伝統家屋活用の可能性について -都市部の伝統家屋活用における中間組織の役割 その 1-」，日本建築学会大会学術講演梗概集，pp.363-364。
- 12) たつの市龍野地区まちづくりビジョン検討委員会(2022)，「龍野地区まちづくりビジョン」，p2。
- 13) たつの市(2018)，「平成 30 年版たつの市統計書」，2.人口・世帯，p18。
- 14) たつの市，たつの市教育委員会(2019)，「龍野 たつの市龍野伝統的建造物群保存地区保存対策調査報告書」，pp.113-117。
- 15) 龍野市教育委員会町並み対策室(1989)，「龍野 生きた城下町博物館都市」，p24。
- 16) たつの市(2022)，「第 2 期たつの市空き家等対策計画」，p12。