



応募区分：高校

チーム ID：SL2500665

チーム名：Cats of Terntette

学校名：立教池袋高等学校

学年：3年

メンバー名：西本（リーダー）

奥田・金子

指導教諭：内田芳宏

築古ミライ

基礎学習

1. 私たちの生活に必要な財やサービスを [1] 生産し、[2] 流通させ、[3] 消費することを経済という。財やサービスには、代金を払った人だけが消費を独占できる [4] 私的財と、政府が税金等を使って提供する [5] 公的財とがある。
2. 経済の主体には、生産・流通の主体である [6] 企業、消費の主体である [7] 消費者、行政サービスや公共財の提供などを通して一国の経済活動を調整する主体である [8] 政府がある。
3. 通貨には、紙幣や硬貨などの[9] 現金通貨と、銀行などに預けられており振替などで決済手段として機能する[10] 預金通貨とがある。
4. 国民の金融リテラシー向上を目的として2024年に設立された [11] 金融経済教育推進機構は、金融経済教育の機会を幅広い年齢層に向けて全国的に提供することを目指し、学校や企業などに講師派遣や、セミナーなどを行っている。
5. 2024年から始まった新NISAに関する説明文のうち、正しいものは？ [12] d
 - a. 新NISAでは、資産を積極的に投資に振り向けることを目的に、年間投資額の上限が撤廃された。
 - b. 新NISAには、毎月積み立てる「つみたて投資枠」と、対象商品が多い「成長投資枠」の2つの枠があり、どちらか一方を選択する。
 - c. 新NISAでは、複数の金融機関でNISA口座を開設できる。
 - d. 新NISAの口座は、18歳以上であれば親の同意なしで作ることができる。
6. 日本では人口減少が進む中、性別や年齢、言語や宗教など多様な視点を有する人たちが構成される組織のほうが強さを増すという [13] ダイバーシティの重要性が指摘されている。
7. アメリカが離脱したTPPの基本的な内容を引き継いで締結された「環太平洋パートナーシップに関する包括的及び先進的な協定（CPTPP）」は、2024年にイギリスが参加し現在は [14] 12 か国となっている。一方、「地域的な包括的経済連携協定（[15] RCEP）」は、日本や中国、韓国など東アジアを中心に [16] 15 か国が参加し、世界の人口とGDPのおよそ3割を占める世界最大規模の自由貿易圏である。
8. グローバル化の進展に関する次の説明文のうち、正しいものは？ [17] c
 - a. 貿易が自由化され、安い輸入品が国内に入ってくることは、消費者にとっても国内の生産者にとってもメリットになる。
 - b. 貿易の自由化に加え、知的所有権や労働者の移動など、幅広い分野での協力を定めた協定を自由貿易協定（FTA）と呼ぶ。
 - c. 自然災害等によりグローバルなサプライチェーン（供給連鎖）が分断されると、世界経済に悪影響が及ぶ懸念がある。
 - d. 近年の日本の国際収支統計をみると「第一次所得収支」が大幅な赤字を計上している。
9. SDGs17の目標達成のために、どのように資金を集めるかが企業の課題となっており、二酸化炭素を大量に排出するなど環境負荷の大きな事業に対しては、金融機関が融資を停止する動きがある。これは [18] 投資撤退と呼ばれている。
10. 「持続可能な開発目標（SDGs）」の17の目標のうち、今回、グループで設定した投資テーマと特に関連が深い目標を挙げ（3つ以内）、その主な理由を記述してください。

関連の深いSDGsの目標	その主な理由
住み続けられるまちづくりを	地域の歴史的建造物を維持・再生しながら、持続可能なコミュニティの基盤を再構築する我々のアプローチは、この目標の持続可能な人間居住地の強化に合致しているから。
働きがいも経済成長も	地域内経済循環を目指す空き家再生事業は、地域の持続可能な経済成長と、地域に根ざした働きがいの提供を具現化していると考えられるから。
つくる責任つかう責任	既存の建物である築古物件を壊さずに再生・活用することは、新築建築に伴う莫大な資源消費と廃棄物、CO2排出の抑制に直結すると考えられるから。

11. 「ESG投資」で重視する3つの要素の組み合わせとして、正しいものはどれか？

[19] b

- a. 経済 — 科学 — 成長
- b. 環境 — 社会 — 企業統治
- c. 効率 — 持続可能性 — 企業統治

12. 日本最大の証券取引所は、東京証券取引所（東証）であるが、他にも [\[20\] 名古屋証券取引所](#)、[\[21\] 札幌証券取引所](#)、[\[22\] 福岡証券取引所](#) に地方証券取引所があり、地域経済や地域企業のサポート役として存在している。
13. 投資のリスクを小さくする方法には、「長期」、「分散」、[\[23\] 積立](#) の3つが重要とされている。分散投資は、[\[24\] 資産](#)や、[\[25\] 地域](#)、[\[26\] 時間](#)を分けることで安定した収益が期待出来る。
14. 「積立投資」に関する次の説明文のうち、誤っているものは？ [\[27\] c](#)
- 積立投資は、定期的に株式などの金融商品を購入する投資の方法の一つである。
 - 積立投資には定量購入と定額購入の2つがある。
 - 積立投資は、元本が保証されている安全な投資方法である。**
 - ドル・コスト平均法では、株価が高いときには少ない数しか株を買えないが、株価が下がれば購入できる株が多くなり平均的な購入価格を抑えることができる。
15. 「人々の注目や関心が経済的な価値を持つ」ということから、SNSで特徴的なビジネスモデルとなっている一方、偽・誤情報の拡散や炎上を助長させる構造を有しており、世界各国で様々な対策や取り組みが進められている考え方はなにか。
[\[28\] アテンション・エコノミー](#)
16. 次のうち、株主から出資してもらったお金(自己資本)をどのくらい上手に使って利益を上げているのかを見るための指標はどれか。
[\[29\] a](#)
- a. ROE b. 自己資本比率 c. PER d. PBR

要旨

本ポートフォリオは、深刻化する日本の空き家問題を、地方創生を推進するための「眠れる地域資源」として捉え直し、その有効活用を通じた投資戦略を提案する。総務省統計に基づき、全国的な空き家率の上昇、特に地方圏での高止まり（13.8%超）の現状を分析し、人口減少、高齢化、都市一極集中といった社会問題だけでなく、固定資産税の優遇措置や多省庁にまたがる管轄といった政策面からの構造的要因があることを明確にした。構造的要因を明確にしたことで見えてきた課題もある。空き家の放置がもたらす防犯、景観、地域経済への負のインパクトを指摘した上で、活用戦略を短期（流動性確保）と長期（定着性確保）の「二段階ハイブリットモデル」として展開する。

短期的には空き家を分散型体験アトリエモデルへと転換し、ネットワーク接続型アクセス制御システムによる無人管理と高付加価値な文化・観光需要を取り込むことで、早期のキャッシュフローを確保し、地域経済への広範な波及効果を検証する。長期的には、多地域居住者のベースキャンプモデルとして再活用し、関係人口から定住人口への移行と持続的な雇用創出を目指す。またこれらのビジネスモデルにおいて、その社会実装の確度を高めるため、内閣府特命担当大臣黄川田氏への政策提言を行った。

これらの複合的なアプローチこそが、老朽化資産を未来への活気ある資産、すなわち築年を経た建物（築古物件）に未来（ミライ）を与え、「築古ミライ」へと転換させる鍵となる。

（表紙は AI を用いて自作）

目次

第1章 はじめに	p.04
第2章 現状分析	p.04
第3章 フィールドワーク・調査結果	p.05
第4章 二つの戦略的ビジネスモデルの提案	p.12
第5章 未来シナリオと仮説設定	p.16
第6章 投資戦略の提案：築古ミライ戦略	p.18
第7章 スクリーニングとポートフォリオ決定	p.18
第8章 投資家へのアピール	p.25
第9章 結論	p.28
参考文献	p.30

第1章 はじめに

テーマ選定理由

日本の総住宅数が世帯数を大幅に上回り、**空き家率が過去最高水準**（13.6%）に達している。この日本各地で深刻化する**空き家・老朽化建物の増加**は、単なる不動産の未活用にとどまらず、社会インフラの老朽化や地域コミュニティの衰退と絡み合い、**地域社会持続の可能性、経済循環、居住環境、そして地方創生実現の可能性**そのものに深く関わる**複合的な課題**である。特に、「**住宅用地の特例**」による固定資産税の優遇措置や複雑な相続問題により、老朽化した建物の解体・活用が妨げられている現状は、都市機能の維持と地方創生における**喫緊の課題**である。実際、2025年11月18日に大分市佐賀関で発生した大規模火災では、焼損した建物の約4割が空き家だったとみられており、空き家が火災の延焼を拡大させるリスクを改めて浮き彫りになったことが報道で指摘されたことは、未管理の空き家が安全保障上の重大なリスクであることを社会に強く再認識させたと言えるだろう。また、こうした空き家問題へのニーズの高まりに目を付ける中で、地方の日高都市ガスが人口減少に伴う事業衰退を食い止めるために空き家管理の新規ビジネスに参入し始めたという報道も目にし、過疎化が進む中で空き家ビジネスにより人を呼び込むことで本業へも好影響を期待できる循環ビジネスであることを感じ取った。このような現状において、空き家を「**使われていないリスク資産**」として放置するのではなく、「**地域価値を再生する未活用アセット**」と捉え直し、**DX技術による高効率な運営**を前提として戦略的に利活用することは、**社会的な意義と経済的な合理性を両立する投資領域**として注目に値すると考えた。

従来の空き家対策は、単なる「**居住用への転用**」や「**行政による解体支援**」に偏りがちであったことに対し、私たちは、この**負の遺産**を、地域固有の歴史的・文化的価値を付加した上で、**短期的収益（観光・体験）と長期的価値（定住・雇用）**を両立させる**二段階の戦略的ビジネスモデル**へと昇華させる具体策を提示したい。以上の理由から、空き家問題を地域再生への起爆剤に変える「**築古ミライ**」モデルを築くための課題と具体的な解決策、そして戦略的な地域投資を成功させるためにどのような企業に資金を投じるべきかを検討していくことにした。

日本の空き家問題とその深刻さ

現在の日本は、世界に類を見ないスピードで**人口減少と少子高齢化**が進行しており、これに伴い**空き家問題**は、将来の社会経済システムを大きく左右する最も深刻な構造的課題の一つとなっている。総務省の住宅・土地統計調査によると、日本の空き家数は直近の調査で**849万戸**に達し、空き家率は年々上昇の一途を辿っている。これは、日本の住宅総数のうち**7軒に1軒以上**が空き家であるという異常な状態を示しており、特に地方圏や郊外の住宅地では空き家率が20%を超える地域も珍しくない。

この問題の深刻さは、単なる住居が空いているという統計上の数字に留まらない。空き家は、老朽化による**倒壊リスク**や、破損した外壁・屋根からの雨漏りによる**劣化の加速**を生じさせる。これにより、隣接する家屋への延焼や、地震・台風などの自然災害時における**二次被害のリスク**が格段に高まる。さらに、適切な管理が放棄された空き家は、不法侵入や放火の温床となり**地域の治安を悪化**させるほか、雑草の繁茂や害虫・害獣の発生源となり、近隣住民の**生活環境を直接的に脅かす**ことになる。ひいては、これらが複合的に作用することで、当該地域の**不動産価値の低下**を招き、**地域の活気とコミュニティ機能の喪失**を加速させる負のスパイラルを形成している。この深刻な構造的課題は地方のみならず、都市近郊においても急速に進行しており、全国的な対策が急務である。

地方創生と空き家活用の関連性

政府が推進する**地方創生**は、地域経済の活性化と人口の東京一極集中是正を二大柱としているが、その成否は、地域に大量に存在する**空き家・老朽化建物の活用**に大きく左右される。空き家を「**負債**」としてではなく、「**歴史的・文化的背景を持つ眠れる地域資源**」として捉え直し、これを**地域の未来に資する形**、すなわち**地域資源**として**再定義し、再生させる**ことが、地方創生の最も実現性が高い物理的なインフラ戦略となる。

具体的には、空き家を活用することは、単に利用されていない建物を埋める行為ではない。それは、外部から新たな「**ヒト（交流人口・定住人口）**」を呼び込み、「**カネ（投資・消費）**」を循環させ、さらには地域独自の「**コト（サービス・文化体験）**」を**創出する拠点**となることを意味する。老朽化した建物を再生し、宿泊施設、ビジネス拠点、フェーズフリー（防災避難所兼ゲストハウス）対応施設など、地域に不足する新しい用途で活用することは、**補助金に依存しない自立した経済循環**を生み出す。これらは**地域経済に直接的・間接的な好影響**をもたらす最小にして最大の起爆剤となり、**地方創生の根幹**を支えるデザインの構築になると考えられる。このようなアプローチは、地域のストックを活かしながら未来の暮らし・産業を再構築する**戦略的な観点**であり、まさに地方創生と空き家活用との関連性を端的に示している。

第2章 現状分析

2.1 全国および地域別の空き家率の推移

空き家問題の深刻化は、統計データから明確に裏付けられる。総務省が5年ごとに行う「住宅・土地統計調査」によれば、日本の総住宅数に占める空き家の割合は一貫して増加傾向にあり、1998年の11.5%から、直近の調査である2023年には**13.8%**（約900万戸）に達し、過去最高を更新した。この空き家数の増加率（1998年比で約56%増）は、日本全体の総住宅数の増加率を大きく上回っているとい

う点が、構造的な問題を示唆している。特に、地域別のデータを見ると、東京や大阪といった大都市圏でも空き家数は増加しているものの、秋田県や山梨県など地方圏においては、既に空き家率が**20%近く**に達する市区町村も確認されており、地域社会の基盤崩壊が差し迫った状況にあることが浮き彫りになっている。

年度（年）	総住宅数（万戸）	空き家数（万戸）	空き家率（%）
1998	5,039	576	11.5
2023	6502	900	13.8

表 空き家件数の比較（総務省「住宅・土地統計調査」より作成）

2.2 空き家が生まれる要因

空き家問題は、日本社会が抱える複数の要因が複合的に作用して発生する**複雑な問題**である。

1. **人口減少と高齢化**：地方圏を中心に世帯数が減少すると同時に、所有者の**高齢化**が進行している。相続が発生しても、取得した子世代がすでに都市圏に生活基盤を持っているために実家に戻る意向や、売却・賃貸に出すための労力やコストをかけられないケースが圧倒的に多く、結果として放置される「**その他の空き家**」が増加している。
2. **都市部への一極集中と住宅ストックの過剰**：若年層の進学・就職による大都市圏への流出が続き、地方の住宅需要は構造的に縮小している。加えて、日本特有の**新築志向**や、既存住宅の除却が進まない背景には、住宅が建っている土地は固定資産税が軽減されるという**税制上の優遇措置**が存在する。この「住宅用地の特例」が、利用価値のない老朽家屋の解体を躊躇させ、市場に不健全な中古住宅ストックを残存させている主要因の一つとなっている。
3. **権利関係の複雑化と多省庁管轄の壁**：相続人が複数存在し、権利関係や利害が複雑化することで、売却や活用に必要な合意の形成が困難となり、建物が塩漬け状態になるケースが増加している。さらに、空き家活用事業が「移住定住課」「観光課」「企画・財政課」など複数の行政部署にまたがるため、事業者の手続きや相談が煩雑になるという「行政側の縦割り構造」も、活用を妨げる要因である。
4. **地域インフラ・交通・生活機能の衰退**：交通アクセス・商業・医療といった暮らしの基盤が弱体化している地域では、住宅を継続して活用するインセンティブが低下し、空き家化が加速している。

2.3 社会的・経済的インパクト

空き家や老朽化物件の増加や放置は、その地域社会に多大なネガティブ・エクスターナリティをもたらし、地域持続の可能性を直接的に損なう。

- **社会的インパクト**
 - **安全・防災リスクの増大**：老朽化の進んだ空き家は、地震や強風時の**倒壊リスク**が高く、近隣住民の生命・財産を脅かす。特に、**能登半島地震後の建築基準確認費用高騰**は、改修自体を難しくし、防災上の脆弱性を高めている。また、電気・水道の停止により火災報知器などが機能せず、放火や失火に対する**防災上の脆弱性**が極めて高い。
 - **生活環境・治安の悪化**：管理されていない建物は、不法投棄の場所となったり、犯罪者や不審者の潜伏場所となったりし、**地域の治安を悪化**させる。雑草や害虫の発生源となることで、周辺の衛生環境を悪化させる影響も深刻である。
 - **コミュニティ機能の低下**：空き家の増加は居住者の減少を意味し、自治会活動の停滞や地域行事の縮小を招き、**地域の相互扶助機能**そのものを崩壊させる要因となる。
- **経済的インパクト**
 - **地域経済の縮小**：空き家率の上昇は、消費者の減少と同義であり、地域商店街の衰退と廃業を加速させる。
 - **資産価値の低下**：周囲に空き家が集中することで、地域の**不動産価格全体が下落**し、固定資産税の税収基盤を不安定にする。自治体側も「特定空家等」の対策費用として管理コストを増大させることになり、負のスパイラルを形成している。
 - **景観・地域ブランドの低下**：荒れた建物・雑草の繁茂・外壁の崩れといった放置住宅が、住環境としての魅力を損ね、観光資源や地域ブランドにも悪影響を及ぼす。

第3章 フィールドワーク・調査結果

前章までの分析により、空き家問題は人口動態や税制、行政の縦割り構造が複雑に絡み合った負の構造体であることが浮き彫りとなった。しかし、この課題を解決する鍵は、机上の統計データではなく、現場で新たな価値を創出するプレーヤーたちの実践知の中にこそ存在する。

本章では、空き家を「地域再生の起爆剤」へと転換させている先進事例に着目し、実地調査および関係者へのヒアリングを実施した。具体的には、多角的な側面から空き家活用に挑む企業・団体や政治家の方々を対象とし、第1章で提示した「二段階の戦略的ビジネスモデル」の有効性を検証するとともに、負のストックを地域資本へと昇華させるための、真に投資価値のある事業モデルの共通項を導き出すことを目指す。

企業取材(オンライン)

企業名: 株式会社HAGISO
取材日時: 2025年10月26日 10:00~11:00
担当者: 宿泊部門マネージャー 大浦百子様
取材目的: 空き家を活用し地域活性化に貢献した事例についてより深く知るため。



左写真
萩荘の外装

- ・短期的な収益源と、中長期的な不動産価値向上や地域活性化への投資のバランスをどのように取られているのか。
→ホテル事業や空き家を活用した飲食事業があり、これらは短期的な収入源になるが、建築設計部門がほかに向けて仕事をもらって行うことがある。例えば、桜縁荘（HAGISOが持つ築100年近い物件）がそれにあたると思う。復旧作業のお手伝いを行いながら次の人につないでいく事業を行っている。このように事業による収入を得ながら、先まで見据えて行うビジネスに投資し関わっている。
- ・空き家を「まちやど」として活用することで周辺店舗や住宅にどのような経済的波及効果が生まれていると分析されているか。
→集計しているような特別な数字はないが、体感的には現状として**住宅には効果は見られない**。店舗に関しては、無料で銭湯に行けるチケットみたいなものがある。銭湯がチケットをカウントしてそれをまちやどhanareが支払うような仕組みになっている。近くのカフェやレストランを紹介したり、滞在した人たちが書いて紹介することもできる。これらによって**周辺店舗への効果はある**と言える。
- ・今後の空き家事業について、その規模や空き家の個数を増やすなどして拡大していくことは考えているか。
→社内での話としては、**今後数を増やしていくことは難しい**という方向になっている。今借りているところを大切に守っていく方向で考えている。空き家を回収すればするほどいいのかと言われると**そうではない**という方針。
- ・これまで取ってきた行政との連携や国、自治体に求める支援などについて教えてください。
→区のルールにのっとって何かをするというのはあっても連携して何かをするということは少し規模が大きくなってしまっているので、日常を大切にしているという企業の方向性から外れてしまうため**特にしていない**。支援について、空き家を維持していくうえで建物としての維持費用があったり、ビジネスを中で行う場合には経費が発生するなど何かと**民間企業にとって費用的な負荷が大きい**ので金銭的に支援があると助かる。

取材による気づき:

・空き家をめぐる投資テーマの深化

空き家活用は単なる不動産再生ではなく、地域の文化的・社会的資本への再投資である。目先の収益だけでなく、「地域との信頼」や「文化的価値」といった非財務要素を評価することが、長期的な事業存続の鍵となる。

・空き家ビジネスの成長戦略と限界

空物件数を追うのではなく、再生ノウハウの外販（コンサル化）や、既存拠点の高付加価値化に集中する。数に依存せず、「質」への投資によって高単価・高リピートを生み出す成長モデルを目指す。

企業取材(オンライン)

企業名: 空き家活用株式会社
取材日時: 2025年12月10日 15:00~16:00
担当者: 取締役会長 和田貴充様
取材目的: 空き家の活用をサポートする視点からの考えを深く知るため

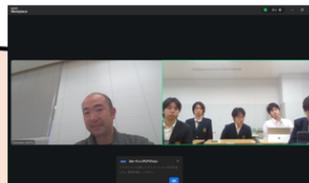
- ・政府や自治体が取べき支援策はどのようなものか。
→まず、個別の空き家への小規模な支援ではなく、10億、20億、100億といった規模の**「地方創生ファンド」**を国や地域の金融機関が組成することが必要。また、この大規模なファンドを使い、単一の空き家ではなく、地域の複数の**空き家をファンドの中に入れ込む**ことも大事になる。加えて、地域全体を宿泊施設やカフェなど、**「地域に人が訪れる仕組み」**へとデザインしなおすための大きな資金を投じることで、地域経済の活性化はより早く進む。この面的な活性化こそが、将来的に目指すべきお金の使い方になる。

取材による気づき:

空き家を活用した地域活性化における短期・長期の見方、ビジネスが持続していくために必要なこと、成功するための基準、そして政府が取べき支援策についての示唆が得られた。

企業取材(オンライン)

団体名: 下諏訪町産業振興課
取材日時: 2025年10月29日 16:00~17:00
担当者: 商工係長兼移住定住促進室長 増澤直彦様
取材目的: 「匠の町しもすわ・あきないプロジェクト」について詳しく知るため。



- ・「匠の町」プロジェクトを行ったことで町や商店街にどのような経済的波及効果があったのか。
→定量的な効果は把握できていないが、**空き店舗がゼロになった**ことによる町の盛り上がりにはつながったと言える。
- ・本プロジェクトのようにシャッター街などを再生する際に鍵となる要素は何か。
→鍵は**「人」**。どんなに制度を整えても、外から商店等呼び込むには人が大事になる。しっかり趣旨を理解して行える存在がいて、それを行政がサポートしているという形を取っているように見える。**「人間的スキル」と「知識」**が大切になる。
- ・下諏訪町がもつ観光資源と本プロジェクトはどのような相乗効果があったのか。
→**大きな相乗効果があった**と思う。東京などの大都市で移住プロモーションなどに参加して、観光資源があるのでぜひ来てほしいと伝える。そうすると、参加者が移住者の開いてくれたお店に足を運んでくれ、そこで移住者の話を聞いてくれ、移住希望者が増える。移住者のお店を目当てに観光客が来てくれる。これをループできる。諏訪大社があることで、お祭りがあり、それを目当てに外から多くの人が訪れてくれ、来訪人と移住者が一緒になって盛り上げられる。教育移住もある。**観光資源と「匠の町」は密接に関係がある**と言える。
- ・本プロジェクトを行ったことによって新たに創出された地域の価値などはあるのか。
→大きな価値が生まれたと感じている。**人が人を呼ぶという流れ**ができています。良い人を連れてきてくれたことで良い人が定着してお店を開き、またその人が別の良い人を呼べるようになった。このサイクルができたのも大きな価値あること。

取材による気づき:

「空き家・老朽化建物の活用」というテーマが、単なる不動産投資ではなく、**地域文化、行政支援、そして「人」の力という複合的な要素で成立するビジネス**であることが分かった。

企業取材(オンライン)

企業名: 蔦屋
取材日時: 2025年11月06日 15:00~16:00
担当者: 広報担当 馬場様
取材目的: 「蔦屋 MABUKI-ya」の活動について話を聞くため。



- ・初期投資の回収見込みや稼働率などの収益性と、利用者が地域の飲食店や商店で消費することで生まれる経済効果を、どのように評価・測定しているのか。
→蔦屋の「まちやど」モデルは、単なる宿泊施設の運営以上の、**地域活性化**という目的を重視している。リノベーションスクール内で試算は行われたが、宿を始めてから、目標売上・稼働率にはまだ達していない。経営状況については、赤字にはなっていないが、メンバーに分配できるほどの利益はまだ出ていない。そもそもこの事業を始めた目的として収益性よりも**「地域活性化」と「空き店舗誘致のきっかけ」**を重視しているため、現時点での目標未達は許容されている。地域経済への影響として、宿泊者は宿で食事をしないため、**周りの飲食店や商店で消費する**という効果は生まれていることが挙げられる。宿泊棟が2棟(平均2~3人宿泊)と少ないため、地域の経済効果が大きく上がったとは考えていない。「どれだけ空き店舗がなくなっていくか」という、**地域の遊休不動産解消と新規プレイヤーの創出**をより重要視している。
- ・富岡の「まちづくり」における長期的なビジョンの中で、蔦屋 MABUSHI-yaの取り組みはどのような役割を担っていくと思うか。
→四つの役割があるのではないかと考えている。
価値創造: 蔦屋を行うことで、製糸場近辺のエリアの価値を上げたいと考えている。
新規プレイヤー創出: 蔦屋ができたことで、周りで「レストランをやりたい」「宿をやりたい」と考えるプレイヤーが生まれてくれることを目指している。
創業支援の現状: 相談は受けているが、現実的な経営の厳しさや、物件とのマッチングがうまくいかず、なかなか創業には至っていない。
持続可能性と後継者: メンバーが40~50代のため、長期的に価値を維持するには「後継者の育成」が必須。高崎経済大学の学生がInstagramでの情報発信を始めた事例など、次の世代に関心を持たせて受け継いでいくことが重要だと考えている。

取材による気づき:

空き家・老朽化対策をテーマとする場合、単なる収益性だけでなく、**地域社会との関わりや持続の可能性**という高度な評価軸の必要性を実感した。

企業取材(オンライン)

企業名: 株式会社まち未来製作所
取材日時: 2025年11月07日 10:00~11:00
担当者: 代表 青山英明様、シニアアソシエイト 吉田健一様
取材目的: 空き家活用についてまちづくりの観点から話を聞くため。



・空き家を活用するにあたってどのような課題があるのか。

→空き家活用事業を行う上での最大の課題は、「**物件(空き家)の理解**」と「**ビジネスを始める環境の不在**」の2点。
【物件に関する障壁】外部のプレーヤー(部外者)に対して、**空き家情報が入りにくいコミュニティ環境**がある。また、所有者が不明な物件が多い、または所有者がわかっても金額交渉が難航し、**スムーズな取得・契約が困難**である。空き家がどこにあるか、どう直したら経済的・環境的に持続可能になるか、という明確な答えがないままスタートしている。

【ビジネス環境の不在】事業として本気で取り組む場合、「空き家は使わないかもしれない」という発言があるほど、改修コストや原状回復義務などの問題から、既存の空き家は**ビジネスとして採算が合わない**ケースが多い。実際に、改修に約2,800万円を投じた物件でも、コロナ禍で売上が下がり客商売(カフェ・まちやど)としては継続できず、形態変更(オフィス化)を余儀なくされた。

・空き家事業を持続させていくためにどのような要素が大事なのか。

→まちやど・カフェ事業はコロナ禍で収益が出ず、持続はできていないが現在は**形態変更して存続**している。神奈川県本社が石川でサービス業を展開する上で、人的リソースの管理など、サービス業としての維持に無理があった。持続のためのヒントとしては空き家を空き家に戻さないために業種を一つに決めない、という**柔軟性**や、空き家に付加価値をつけて商品化し、貸し出せるようにする「不動産業」への落ち着きが必要。

さらに、エネルギー事業はまちづくり事業の一環と捉え、収益を空き家対策に充てるモデルを構築している。補助金に頼るよりも**自由度が高い資金源**を確保している。

・空き家を活用していくうえで大事になってくる要素は何か。

→**現状を使う検討を始める精神的・経済的余裕**が社会全体に必要。

取材による気づき:

単なる空き家再生ではなく、地域に根差した「**柔軟なビジネスモデル**」と「**資金調達**の工夫」によって、社会的な課題解決を図るという特徴が見て取れた。

企業取材(オンライン)

企業名: 一般財団法人 MSUBITO
取材日時: 2025年11月07日 13:30~14:30
担当者: NIDO一級建築士事務所 飯野勝智様
取材目的: 古民家を活用した事業についての話をより詳しく伺うため。



・地域住民や自治体との連携体制はどのようにして構築したのか。

→宿事業を始める15年前(2010年)に任意団体として「結城プロジェクト」を立ち上げ、町全体を会場としたマルシェや音楽イベント(ユイノワ)を継続開催。この活動を通じて、地域住民や自治体(市役所メンバー)との強固な関係性を築き、宿事業開始時には**協力体制がすでに出来上がっていた**。

協力体制の内容としては、任意団体から一般社団法人化し、融資や市の補助を受けて事業をスタートし、宿の工事では、地元大工や実家の建具屋など地域住民の協力を得て費用を抑制。開業後も、地域の主婦などが掃除を担うなど、顔が見える協力関係が継続。地域への還元のために宿の運営だけでなく、「結城エンタビュア」という体験プログラムを開発。味噌作りや座禅など「普段町の事業者さんがやっていること」を**宿泊客が体験できる仕組み**を作り、宿を通して町全体に経済的な還元が行えるようにしている。これにより、地域との関係性は「次の段階」に進んだ。

・事業を行うための初期費用と、それを回収するための期間の見込みはどれくらいか。

→改修費用1,500万~2,000万円に対し、10年での回収を見込んでいる。稼働率は平均3割(繁忙期で50%超)。収益性を主眼とはしておらず、「**結城の町全体が良くなること**」に社会的なリターンがあると捉え、地域への還元を重視。

取材による気づき:

- ・事業の核は「**地域との関係性**」である: 単なる宿泊業の売上(収益性)を追う企業ではなく、地域との協力体制構築や事業の多角化を支えるサービス(ソフト面)を提供する企業に、持続的な成長性を見出す。
- ・「**負の遺産**」の「**資産化**」: 地域の空き家を再評価し、観光資源へと変える特殊な技術やノウハウ(ハード面)を持つ企業は、全国的な空き家問題の解決市場における優位性が高いと判断できる。
- ・**金融・投資の視点の転換**: 経済の潮流として、短期的な収益性よりも「持続可能性」と「社会貢献性」が重視されつつあるため、これを評価・促進する金融関連企業はテーマとの親和性が高い。このスクリーニング要素を用いることで、一般の観光・ホテル銘柄ではない、テーマに深く根ざした成長ポテンシャルの高い企業を選定できると考えられる。

企業取材(オンライン)

企業名: 株式会社NOTE

取材日時: 2025年11月07日 15:30~16:30

担当者: 社長室 広報担当 小栗瑞希様

取材目的: 空き家活用事業をサポートしている立場からの考えを知るため

・この事業が抱えているリスクなどはどのようなものがあると考えているか。

→通常のホテル事業が稼働率7~8割を目標とするのに対し、NOTEの古民家宿では、稼働率4~5割でも黒字となる事業計画を設定している。これにより、高稼働に依存せず、いかに事業を「持続させるか」を重視し、収益リスクを低減させている。古民家が持つ**歴史性や雰囲気**といった「普遍的な価値」を提供しているため、一過性の観光トレンドの変化による事業衰退リスクは低いと判断している。また、維持管理・修繕リスクについて、修繕頻度は高いが、家賃収入に年間修繕費用の積立金と保険費用を組み込み、発生した修繕に対応する構造を構築している。

・官民連携について、どのように行っているのか。

→財政・所有: 行政が所有する建物の活用において、**改修工事費を行政が負担する事例**がある。
制度・条例: 自治体単位での**補助金制度**の整備。開発が制限される地域において、行政が特別扱いを可能とする新しい制度を構築すること(条例の変更)。**町の雰囲気を守るための**条例整備。
人材: 地域おこし協力隊制度などを活用し、**行政側で人材確保・紹介を支援してもらう**こと。

取材による気づき:

空き家を活用する事業において「**持続性・低リスク運営**」に貢献できる企業や「**官民連携・地域共闘**」を促進する企業、そして「**地域内波及効果**」の受け皿となりえる企業が重要になってくる。

企業取材(オンライン)

企業名: 株式会社HIDAIYO

取材日時: 2025年11月15日 13:30~14:30

担当者: 代表取締役社長 松場慎吾様

取材目的: 「IORI STAY」事業の運営における話を詳しく伺うため。



・「IORI STAY」事業において、修繕・活用する空き家を選定する際にどのような点を重視しているのか。

→IORI STAY事業において、改修・活用する空き家や老朽化建物は、単なる立地や現状の美しさではなく、「**地域の風景、街並みを保全するうえで重要だと思われるもの**」を最重視して選定している。

【重視点】地域に愛されている通りや街並みの維持に必要かどうか、またボロボロの状態でも、**費用をかけて再生することで景観が良くなり、地域の価値が高まるという考え方**に基づいている。

・地域住民やコミュニティなどどのように連携体制を構築したのか。

→ビジネスを推進する上で、**地域循環を強く意識**し、地元の職人や事業者との連携体制を構築している。改修工事を行う場合も**地域の住民・事業者を積極的に選定**している。

・資金調達と資金回収にてどのような工夫をしているのか。

→**代表者が銀行出身**であるため、地域の銀行(信組、信金、地銀)から一棟ずつ融資を付けてもらい、スピード重視で事業を進めてきた。投資回収期間は、「**超長期**」(15年)で見えており、これは、「長く回収し、素晴らしいブランドを残したい」という**長期的な視点**と、「あなたのお金で街が良くなるのが見える」という**社会貢献性**を投資魅力とするためである。

・官民連携について、どのように連携してきたのか。

→HIDAIYOは、**行政からの金銭的な支援や補助金に依存せず**、自分たちでやっているというスタイルを貫いている。

取材による気づき:

経営姿勢では、**長期投資、地域内調達、住民との信頼構築、景観・文化保全**を重視しているかを問う。
ビジネスモデルでは、**高付加価値化、多角化によるリスク分散、補助金に依存しない自立的な資金調達**を評価。
成長性では、**地域資源への応用可能性**と、事業者主導での**質の高い行政連携**ができているかを確認する。

企業取材(訪問)

団体名: 立憲民主党
取材日時: 2025年11月5日 10:30~12:00
担当者: 衆議院議員 小熊慎司様
取材目的: 国が取っている政策や法案について、その問題点などを知るため



・現在施行されている特措法や税制に対する評価はどのようなものか。

→法改正により、**空き家を放置することが良くない**という社会的な心理を形成できた点は評価できる。しかし、補助金、税制優遇、有利な融資制度がまだ足りていない。費用が大きくかかるため、**所有者の負担軽減をもっと促進する必要がある**。また、都市と地方にかかわらず**所有者不明の空き家が一定数存在**し、行政のマンパワーも不足している。さらに都会と田舎、雪国かどうか、大都市に近いか否かなど、**地域背景の違いを把握した上でのきめ細かな対応策が必要だが、現行制度はまだ足りていない**。

・空き家を活用するにあたってどのような障壁があるのか。

→空き家活用が進まない主な障壁として、**金銭的な問題**（初期費用）と、**非金銭的な地域特有の問題**が挙げられた。
初期費用: 使える空き家でも修理・改修に費用がかかることが最大の障壁（全国共通）。
仏壇問題（地方特有の例）: 田舎の空き家では、家にある仏壇があるために他人に貸したくない所有者が多く、空き家バンクへの登録が進まないケースがある。
所有者の意向: 使える空き家でも、所有者自身が活用や登録を望まないケースがある。

・空き家を長期的に活用するにあたってどのような課題があるのか。

→空き家の長期的な活用（定住・移住のための活用）にはネックになる要素がある。移住を途中で辞める理由のNo.1は地域の人間関係の濃さが**「うざったい」**と感ずること。特に若い世代の移住には、**高校への通学の不便さ**や**学校規模**（福祉学級など）が大きなネックとなる。これらを解決しないと定住は進まない。

・空き家問題そのものに対する対応策としてどのようなものがあると考えているのか。

→空き家問題は単なる建物だけの問題ではなく、**地域全体の社会背景**と密接に関連している。特に空き家になってから対応する対処療法ではなく、高齢者の一人暮らしなどで**「空き家になりそう」な物件**をデータ化し、予防的措置（例：所有者が生きているうちの早めの貸し出し計画）をとることが重要。

取材による気づき:

空き家を活用する際は金銭的な課題や地域の「人」だけでなく、**その地域特有の問題**にも意識を置く必要があり、定住や住居として空き家を活用する際はその地域での**教育拡充**も不可欠になってくる。
また、空き家問題は**地域の社会背景**などにも注視しながら、**予防的処置**をとることが大切になる。

企業取材(訪問)

企業名: 豊島区役所
取材日時: 2025年12月5日 10:00~11:00
担当者: 住宅・マンションか 戸田圭亮様、町田在功様
取材目的: 地方だけでなく都市部での空き家問題の現状について話を伺うため



・豊島区は、空き家活用事業を行っている企業に対してどのような補助金を出しているのか。

→安定的な財源確保が不可欠だが、**空き家そのものが個人の私有財産である**という点に行政が関与する難しさがある。まず、公共的な目的が明確な施策には、**国や東京都からの補助金（特定財源）が充当される制度**があるため区の単独の財政負担が軽減され、**事業の安定的な継続**につながっている。また、区の単独事業として行うことで、国や都の補助要件に縛られることなく**柔軟に制度を設計することが可能**になる。さらに、空き家が個人の私有財産であるため、行政が補助金を出すことの公共的な目的や公平性を明確に説明できないと補助金を出せない。そのため、行政としては**啓発活動を通じて所有者のマインドを変えること**を目指して取り組んでいる。

取材による気づき:

今回の取材を通して、投資家に企業がアピールする際に重要になるのが、収益面だけでなく、**社会的な価値創出との両立**である。

企業取材(訪問)



企業名: 株式会社GLOCAL、株式会社リモートロックジャパン、
株式会社構造計画研究所

取材日時: 2025年11月19日 16:30~18:00

担当者: (GLOCAL) CEO 加藤学様、GLOCEマネージングディレクター 早川洋子様
(リモートロックジャパン) 市場開拓室 増田理乃様
(構造計画研究所) すまいIoT部 川村晃一郎様

取材目的: DXを活用する企業と事業を企画し運営する企業が連携して行っている
事業について知るため

・持続可能なビジネスモデルを構築するためにどのような要素が必要なのか。

→補助金に頼らなくても持続できるビジネスの構築が前提。空き家事業の収益によって地域にあるほかのビジネスも潤う経済循環を生み出すことによる事業収益の持続性が大事。また、観光需要が落ち込む冬季でも空き家事業による需要を生み出すことで、地域の雇用を継続させる。

・地域社会とどのように共存しているのか。

→GLOCALの事業は、地域社会の合意形成と協働を重視する。役場や地域住民にとって良い方向性であることを確認してから事業を開始する。佐渡市における南側の宿不足解消、コワーキングスペースへのGLOCALオフィス併設などが事例である。自治体・地域にとって不可欠な存在となることが事業継続の鍵である。

・どのようにして付加価値を創出しているのか。

→地元の人による散歩ツアーなどで地元民との交流の接点をもうけることで、ホテルを拠点とした地域への波及効果や関係人口深化に貢献する。また、農家オーナーの空き家で、生産物(みかん等)を販売する。予約時の事前購入や、農家スタッフによる宿泊日渡しなど、新たな販売チャネルを創出する。加えて、通常時民泊、非常時避難所として使える「フェーズフリー」モデルにすることで、補助金が多方面から得られ運営しやすくなる他、地域防災に貢献し、地域の受容性を高める。

・テクノロジーを活用することによってどのようなメリットがあるのか。

→RemoteLOCKのスマートロック技術とプラットフォームにより、オンラインチェックインで入室が可能となる。ITを活用することで、鍵の受け渡しにかかる人件費を大幅に削減する。GLOCALが提供するようなバラバラな地域の空き家を一か所で管理できるプラットフォームとRemoteLOCKの技術が連携することで、管理の一元化と急を要するコミュニケーション(LINEなど)を両立する。

・空き家事業を行う際どのような工夫をすることで運営時のリスクを減らしているのか。

→空き家を中長期滞在できる「ベースキャンプ」的な拠点にすることで、「関係人口を増やす」というGLOCALの戦略を技術面から支援する。

取材による気づき:

両社の事業モデルを複合的に捉えることで、空き家問題は「古い建物の問題」ではなく、「地域資源のアクセスと利用をいかに最適化するか」というDXと事業設計の課題であるという示唆を得た。

ここでこの社会課題への視野を国内にだけ向けるのではなく、海外での成功事例と照らし合わせて自分たちの方向性を再確認する必要があるのではないかと感じ、成功事例を持つ自治体や関係団体へメールでの取材を試みた。

その結果、アメリカのCenter for Community Progress という米国全体の空き家・遊休地対策の法制度、政策、財政メカニズムに精通した非営利組織のCharles Linton さんから回答を得ることができた。下の英文の要点は次ページ参照のこと。

Hello Taisei,

Thank you for reaching out. Please find answers to your questions below.

Investment Priority: Based on your experience, what is the single most crucial early-stage investment or policy that a shrinking city can make to effectively stop the cycle of decline caused by vacant properties?

There is not one single "most important" or "best" investment or policy that every city can lean on to stop the cycle of decline. Local context and situation (rural vs. suburban vs. urban, history of the community, population size and population change, size of vacant property inventory, location(s) and concentration of properties, market strength, etc.) play a huge role in determining what will help a community.

Additionally, in the United States, the tools available to the community to address vacancy in a specific municipality impact what interventions will be effective. In the United States, our national Constitution does not provide guidance about local governance. Broad or limited authority is granted to each local branch of government by each state, and because of this, local governments have access to different funding sources and interventions dependent on what respective state and municipal law permits. You can learn more about that [here](#).

Although we wish there was an easy one-stop solution, pretending that this is the case gets in the way of addressing the problem. We often caution local governments against trying to copy and paste solutions they've heard about from other communities—the solutions that are right for one community are often not right for another. As you formulate your policy recommendations for municipal governments and real estate developers, I would recommend against trying to simplify a complex issue for the sake of a snappy pitch.

A common recommendation we make is for a municipality to improve its data collection practices to fully understand the magnitude and specifics of the vacant property inventory, so that when it creates a comprehensive strategy, it is doing so with full and accurate information about the scope of the problem. [Neighborhoods by Numbers. An Introduction to Finding and Using Small Area Data](#) is a good overview of this step.

Land Banking Success Factors: Beyond basic operational setup, what is the key factor that determines whether a Land Bank (or similar public land authority) transitions from a custodial manager to an effective revitalization engine? Again, it is challenging to point to one key factor that determines this, especially when broadening the question, because land banks and land banking authorities are unique from other organizations that serve similar functions. I would recommend reviewing our publication [The Road Ahead for Land Banks: Opportunities for Growth and Greater Equity](#) for examples of land banks that have gone from being primarily transactional entities into more transformational community partners. We also conduct a biannual [State of Land Banking Survey](#) that captures information about the operation of land

写真 Center for Community Progress からの返信

ポイント

- ・衰退サイクルを止めるための単一の「最も重要な」投資や政策は存在しない。
 - ・他地域の成功事例を安易に「コピー&ペースト」することに対して強く警告している。複雑な問題を単純化することは、対策の妨げになる。
 - ・「データに基づかない空き家活用はリスクが高い」という論理。
 - ・空き家問題に取り組む組織は住民と直接関わり、彼らのビジョンを聞き土地の決定に住民のインプットを取り込む必要がある。
- といった内容が書かれており、**大枠の部分で日本の企業からの学びと完全に一致していることを確認できた。**

そして、これまでのフィールドワークの後、小熊議員からの実際に目で見るといふご意見を踏まえ、メンバーの一人が年末の帰省に併せて地方にある古民家カフェへ視察に行った。

店名：古民家カフェ 半平

場所：高知県 四万十町

訪問日：2025年12月26日



視点	観察した事実	スクリーニングへの示唆
ハード	築120年の邸宅を維持しつつ、広間を仕切り、通常のカフェ利用だけでなく婚礼前撮りや展示会などの多目的空間として活用	マルチユース化による収益分散
ソフト	地元の老舗和菓子店や焙煎所の製品を提供し、地域ブランドを集約	周辺資源のハブ化による競争優位性の確保
デジタル	支払い方法は現金払いのみ	地方店舗向け・DXツールの導入余地あり

表 古民家カフェ視察感じ得た内容

表の通り、ハードのマルチユース化や地域資源のハブ化による収益性を確認した一方で、建物の維持管理における限界や現金払いに象徴されるデジタルの欠落を感じた。加えて周辺の閑散さからエリア波及力の弱さを痛感し、これらを組織的に解決できる企業群による生活インフラを統合したパッケージが不可欠であると実感した。

第4章 二つの戦略的ビジネスモデルの提案

これまでのフィールドワークを経る中でビジネスモデルを実際に細かく作ってみることを提案していただいたので、早速我々はそれに取り組むことにした。ビジネスモデルを組む中で空き家問題の解決、「築古ミライ」の実現は、単なる物件の売買や賃貸で終わるものではないと感じた。それは、**短期的な資本投下による即時的な収益化と長期的な地域社会への貢献**という、互いに補完し合う二つの異なる時間軸を持つ視点からアプローチすることで、その可能性が最大限に高まるということに繋がる。これにより、投資リスクを分散しつつ、**補助金に依存しない持続可能な地域活性化のサイクル**を生み出すことが可能となることに気が付いた。

4.1 短期戦略：観光・体験による流動性確保（分散型トラベル・アトリエモデル）

老朽化した築古資産を、その歴史的・文化的な資源として再評価し、**高付加価値型の分散型観光インフラ**へと転換することで、短期的に高い収益性を確保する戦略である。ここでは、地域の知名度向上と交流人口の増加に直結し、**初期の投資回収とキャッシュフローの確立**を最優先する。

4.1.1 機能的差別化（文化とDXの融合）

- **分散型アトリエの創出（コンテンツの多様性）**：地方に点在する空き家を、均一的な宿泊施設ではなく、**地域の伝統工芸、食文化、自然体験**に特化した「**テーマ別体験ユニット**」として再生する。これにより、宿泊者に対して唯一無二の「**旅のルート**」を提供し、競合との差別化を図る。空き家は単なる寝床ではなく、「**地域の情報発信メディア**」として機能する。
- **無人・多拠点管理の徹底（Remote DX 基盤）**：**ネットワーク接続型アクセス制御システム**（スマートロック）を全ての分散型ユニットに導入する。これにより、鍵の受け渡しや緊急対応を**遠隔**で行い、地方における運営スタッフの**人件費を大幅に削減**する。この徹底したDX運用が、地方物件の**管理コスト高騰リスク**をヘッジする。
- **巡回型ホスピタリティ（モビリティ活用）**：常駐スタッフを排し、少数精鋭のスタッフが**電動モビリティ**（小型EVなど）を活用してネットワーク全体を巡回する。宿泊客はオンラインでチェックインし、緊急時や清掃確認時にのみスタッフが**物理的に介入**する「**必要な時だけ人に会う**」サービスモデルを確立する。

ビジネスモデル(短期)

コンセプト

「地域資源循環型・文化創出プラットフォーム(分散型トラベル・アトリエ)」

本モデルは、空き家を単なる宿泊施設ではなく、「地域の文化・技能のアクセスと収益化」のための動的な拠点と定義する。地域に点在する空き家・老朽化建物を、技術基盤による高効率運営と、地域連携ノウハウによる地域経済循環を組み合わせた「期間限定の文化体験拠点(アトリエ)」として活用する独創的なビジネスモデルである。

ビジネスモデルの構造: コア機能と外部資源の活用

以下のコア機能を持つことが望ましい。

コア機能	このモデルでの定義	実現のための外部資源の活用
分散型宿所管理	地域内の複数の空き家を、寝る・休む機能に特化した簡易宿所として一元管理し、宿泊客を地域全体に分散させる。	ネットワーク接続型アクセス制御システムを導入し、オンラインチェックイン・無人管理を徹底する。これにより、鍵の受け渡しコストと人件費を極小化する。
テーマ別アトリエ運営	空き家を、特定の文化・技能体験の「仕事場兼教室」として短期で運用する。地域の職人や専門家を体験提供者としてブックイングする。	地域連携組織のノウハウを参考に、地域農家や地元住民と連携し、体験プログラムを設計する。空き家活用を通じて地域のビジネスが潤う構造を創出する。
巡回型ホスピタリティ	施設ごとの常駐スタッフを配置せず、電動モビリティを活用し、少数のスタッフで地域全体を巡回しながら、緊急対応、清掃確認、荷物配送などのサービスを提供する。	遠隔での入退室ログ管理機能と効率的なオペレーションノウハウを組み合わせ、最小限の人件費で広域をカバーする。

収益構造と持続可能性

1. 収益モデル(運営会社の収入源)

以下の三つの柱で収益を確立し、「補助金なしでも持続可能なビジネス」を実現する。

宿泊収益(メイン): 分散型宿所ユニットの宿泊料。高効率な無人運営により、高い利益率を確保する。

体験プログラム手数料: テーマ別アトリエで実施される伝統工芸、料理教室などの体験参加費の一部をレベニューシェアとして徴収する。

付帯サービス収入(副次的): モビリティのレンタル・広告収入、地域農産物のEC販売手数料、フェーズフリー補助金活用時の運営受託費などである。

2. 地域経済への還元メカニズム

このモデルは、単に宿泊料を稼ぐだけでなく、地域の経済循環を即座に生み出す。

地域文化の収益化と担い手の創出: 地域文化・技能を「短期的な観光体験」として収益化することで、後継者不足の職人や農家に新たな収入源を提供し、若手や外部の担い手参入の動機付けとする。

冬季の雇用安定: 地域資源(空き家、技能)を活用した体験プログラムを閑散期にも継続することで、地域の雇用を冬場も維持し、人手不足を解消する。

海外資本への対策: 海外オーナーの空き家を活用する場合は、運営会社が中間に入り、収益の大部分を国内で循環させる構造とする。

消費の地域全体への分散: 宿泊客を単一施設に留めず、地域内の複数の空き家や店舗に回遊させることで、飲食、交通、土産物といった消費を地域全体に均等に分散し、地域経済の底上げを早期に実現する。

セキュリティと資産保全: 遠隔での入退室ログ管理と運営会社による定期的な巡回により、物件の不法侵入や劣化リスクを軽減し、空き家が地域に与える負のインパクト(ネガティブ・エクスターナリティ)を短期で解消する。

3. リスク管理と課題克服

リスク/課題	取材に基づく対策
セキュリティ	ネットワーク接続型アクセス制御システムによるアクセスログの完全記録と、時間単位でのアクセス権限の自動失効により、物理鍵の紛失や不正利用リスクを排除する。
在庫確保	自治体の定期借地権を活用し、賃貸料を抑えて在庫(空き家)を迅速に集積する。オーナーには固定賃料保証と維持管理費の低減を約束する。
法規制(多省庁)	事業開始前に、空き家を管轄する複数の行政部署と協議を行い、「役場・地域にとっていい方向性」であることを確認し、事業の社会的受容性を高める。
防災・古民家	規制空き家をフェーズフリー(避難所兼ゲストハウス)に対応させることで、地域の防災に貢献し、防災関連補助金などの財源も確保する。

投資戦略: 実現に必要な企業群

このモデルを実現するために、以下の3つの機能群を持つ企業をポートフォリオに組み込む必要がある。

1. DX中核技術提供企業:

役割: 無人・多拠点管理システムとオンラインチェックインを提供。

スクリーニング視点: 宿泊・分散型施設での導入実績、ITインフラの安定性、他システムとのAPI連携の柔軟性を持つ企業である。

2. 地域連携・コンテンツ提供企業:

役割: 地域コミュニティとの合意形成、文化・体験プログラムのノウハウ提供、物件のソーシング。

スクリーニング視点: 地域自治体との連携実績、地域経済の循環に資する事業モデルを持つか、海外資本対策のノウハウを持つ企業である。

3. モビリティ・付帯インフラ企業:

役割: 巡回サービスに必要な小型EV/電動モビリティの提供、アトリエの電源を安定させる分散型エネルギーシステムの提供。

スクリーニング視点: 環境配慮型モビリティの開発・レンタル事業、不安定なインフラ環境(空き家)に対応できる分散型電源(太陽光・蓄電池)ソリューションの導入実績を持つ企業である。

4.2 長期戦略：定住・雇用創生によるストック価値向上（地域資源循環型ベースキャンプツーリズムモデル）

空き家を、地域社会の機能を担う恒久的な生活・ビジネス拠点として再構築し、地域への定住人口増加と持続可能な雇用の創出を目指す、長期的な社会投資的戦略である。これは、社会的投資収益率の最大化を目標とし、地域社会のストック価値向上を通じて投資の安定性を確保する。

4.2.1 このモデルの機能的な特徴（定着と循環の仕組み）

- **多地域居住のインフラ化（ベースキャンプ）**：空き家を「ベースキャンプ」と定義し、中長期滞在者、多拠点生活者、および企業のサテライトワーカーに提供する。これにより、移住という大きな決断をせずとも、低リスクで地域生活を体験できる移住の緩衝材として機能させる。
- **安定した在庫集積の仕組み**：自治体を持つ遊休資産に対し、定期借地権を活用して借り受ける形態を基本とする。これにより、固定資産税の負担を回避し、収益が出やすい構造を確保する。さらに、海外資本が所有する空き家についても、運営会社が中間に入り、収益の一部を国内で確保する仕組みを導入し、利益の国外流出を防ぐ。
- **需要と雇用創出**：観光需要が落ち込むオフシーズンにも多地域居住者やサテライトオフィス利用者による継続的な需要を創出する。

ビジネスモデル(長期)

コンセプト

「地域資源循環型ベースキャンプツーリズムモデル」

本モデルは、空き家を単なる宿泊施設ではなく、「中長期滞在・多地域居住」を可能にする生活インフラ（ベースキャンプ）と捉える。DX技術による無人管理の徹底と、地域資源との連携を通じて、地域経済に恒常的な需要と安定した雇用をもたらす、持続可能な中長期型の空き家活用モデルである。

ビジネスモデルの構造：中長期滞在を支える二つの循環

以下のコア機能を持つことが望ましい。

構造の核	定義と役割	実現のための外部資源の活用
分散型ベースキャンプ	地域に点在する空き家を、中長期滞在者（多拠点生活者）向けの生活拠点として整備する。利用者は、地域内の複数の施設を移動しながら利用する（例：A棟で居住、B棟でワークスペース）。	ネットワーク接続型アクセス制御システムを活用し、鍵の受け渡しを不要とする。これにより、中長期のアクセス権限を遠隔で安全に管理し、運営の効率性を飛躍的に高める。
地域経済連携ハブベースキャンプ	利用者と地域の既存ビジネス（農家、商店、温泉施設など）を連携させるハブ機能を担う。	地域の連携ノウハウを応用し、空き家事業の収益だけでなく、利用者による地域全体での消費と雇用安定（例：冬場の雇用維持）に貢献する。

収益構造と持続可能性

1. 収益モデル(運営会社の収入源)

運営会社は、以下の収益構造により、補助金に依存しない自立性を確立する。

居住利用料(メイン)：中長期滞在者、多地域居住者からの月額・週額利用料。賃貸に比べ高い単価設定が可能である。

地域サービス連携手数料：ベースキャンプ利用者が地域内の店舗やサービス（農産物販売、体験プログラム、温泉施設など）を利用した際の手数料。

ストック確保手数料：自治体の定期借地権の活用や、外国人オーナー物件の国内収益還元モデル（収益の一部を運営会社が確保）による収益。

2. 資産循環：空き家の在庫確保とリスク管理

本モデルは、空き家を「税金負担のない安定資産」として運営する仕組みを持たせたい。

低コスト在庫確保：自治体が保有する空き家に対し、定期借地権を活用し、税金負担を抑えた状態で借り受ける。また、海外オーナーの空き家についても、賃貸料無料の代わりに運営収益の一部を確保するモデルを採用し、在庫集積のリスクを最小化する。

セキュリティとトレーサビリティ：全てのベースキャンプ物件にネットワーク接続型アクセス制御システムを導入する。これにより、誰がいつ入退室したかを記録（トレーサビリティ）し、不審者対策や利用者の安全を確保する。

規制対応と柔軟性：空き家を多地域居住者の拠点として活用することで、短期的な民泊規制の影響を受けにくい。また、「フェーズフリー」の概念を導入し、平常時はベースキャンプ、非常時は地域の避難所として機能させることで、自治体からの補助金獲得機会を拡大する。

3. 経済循環：地域経済への恒常的な貢献

本モデルは、観光客の一時的な消費ではなく、中長期滞在による定常的な消費を地域にもたらすと想定している。

定常的な消費の創出：中長期滞在者は、日常生活用品、食料品、サービスなどを地域内で継続的に消費する。

雇用とビジネスの安定：空き家事業の収益を活用し、地域内の農産物販売や体験プログラムへの業務委託を行う。これにより、観光客が激減するオフシーズンでも、地域住民の雇用と収入を安定させる。

関係人口から定住へ：空き家を「ベースキャンプ」として提供することで、利用者は地域の魅力や課題を深く理解する。これは、「多地域居住」を通じた「関係人口の増加」から「移住定住」への移行を促す最も有効な手段である。

投資戦略:実現に必要な企業群

このモデルを実現するために不可欠な「DX技術」「地域連携」「資産管理」の三つの機能を持つ企業を、ポートフォリオの中核に組み込む必要がある。

1. 中長期利用DXインフラ企業：

役割：遠隔からのアクセス制御、時間単位での権限発行、予約・決済システムとの連携など、無人運営の心臓部を提供。くわえて、遠隔教育・学習支援システムの提供、およびベースキャンプ拠点内でのセキュアな高速通信環境の確保。

スクリーニング視点：集合住宅や多拠点生活サービスへの導入実績、セキュリティの信頼性、多機能システムとのAPI連携能力を持つ企業、もしくはオンライン学習プラットフォームや教育関連アプリとの連携実績のある企業である。

2. 地域連携・事業開発企業：

役割：地域自治体との合意形成、低コストでの空き家ソーシングノウハウ、地域経済を循環させるビジネスモデルの設計、及び移住者向け教育環境の調査・計画・自治体連携の実現。

スクリーニング視点：定期借地権や外国人オーナー対策ノウハウを持ち、多省庁（課）連携の実績がある、地域創生に特化したコンサルティング・運営企業である。他には、移住定住支援や子育て世代の課題解決に関わる事業設計能力を持つ企業である。

3. 資産再生・モビリティインフラ企業：

役割：空き家を低コストでベースキャンプ仕様に改修し、巡回サービスに必要なモビリティとインフラを提供する。

スクリーニング視点：古民家以外の空き家活用技術、防災対応型の改修ノウハウ、中長期滞在に必要な分散型エネルギーソリューション（電源）の提供能力を持つ企業である。

4.2.2 投資テーマへの長期的貢献（政策提言との連動）

このモデルは、地方創生政策と密接に連動することで、その効果を最大化する。

1. **関係人口から定住人口への移行**：ベースキャンプ利用者が地域の魅力や課題を深く理解し、「多地域居住」を通じた「関係人口の増加」から「移住定住」への移行を促す。この地域の人口の増加が、不動産価値の長期的な底上げにつながる。
2. **税制優遇の獲得と提言**：このモデルの普及には、現行の住民税の**地域集中**という税制上の課題がある。私たちが提言する「**多地域居住者特例税制**」が実現すれば、利用が増えるほど地域への税収還元が促進され、自治体にとって空き家活用へのインセンティブが高まる。
3. **地域レジリエンスの強化**：空き家を**フェーズフリー対応**（平常時：宿、非常時：避難所）とすることで、地域防災に貢献し、地域の合意形成を容易にする。これは、社会投資収益率を最大化し、投資の社会的意義を高める。

4.3 二段階戦略のハイブリッド効果と投資の論理的連鎖

このビジネス戦略は、短期と長期のモデルを組み合わせることで、地方不動産投資特有の流動性リスクと収益性リスクを相互にヘッジする。

1. **流動性リスクのヘッジ**：地方不動産は売却・換金が難しい（流動性リスクが高い）。短期モデルによる短期的な高収益は、投資初期のキャッシュフローを安定させ、この流動性リスクを吸収する。
2. **収益性リスクのヘッジ**：観光需要は景気やパンデミックによって大きく変動する。長期モデルによる定常的な多地域居住者の利用料収入は、短期的な観光需要の変動リスクを吸収する経済的なバッファーとして機能し、事業全体の継続性を担保する。
3. **DXによる相乗効果**：どちらのモデルも、ネットワーク接続型アクセス制御システムと遠隔管理システムという共通のDXインフラを基盤とする。この統一された技術基盤により、物件の用途を短期から長期へ、あるいはその逆へと機動的に転換することが可能となり、市場ニーズの変化に柔軟に対応できる。

この二段階のハイブリッド戦略こそが、空き家という負のストックを、地域における循環型価値創出サイクルの起点とし、「築古ミライ」を実現する鍵となる。

このビジネスモデル案を携え、**黄川田仁志 内閣府特命担当大臣**への取材を行い、「**多地域居住者特例税制**」など、モデルの実現を目指した**具体的な政策提言**を実施した。

大臣取材（対面）



取材日時：2025年12月23日 17:00~18:00
担当者：内閣府特命担当大臣 黄川田仁志様

取材目的：地方創生担当大臣への政策提言およびビジネスモデルに関する助言受領のため
話題になったポイント

・地方における「情報の非対称性」の解消について

→地方には都市部のような**不動産流通網が存在しない**。この構造的欠陥を埋めることがビジネスの起点となる。地方には不動産業者が少ないため、**空き家情報が死蔵**されている。役場が属人的に管理している現状を、いかに**民間がアクセス可能な形**へデジタル化するかが鍵である。空き家情報をオンラインを一元管理する仕組みは、都市部の不動産業者や移住希望者にとって強力なインフラとなり得る。

・二段階居住モデルについて

→単なる「宿泊施設」ではなく、生活インフラを含めた**「パッケージ」**としての提案が必要。

段階	ターゲット	必要な付加価値とサービス
短期	観光・伝統体験者	都会にない空間体験、デジタルによる飲食店情報の提供
中長期	リモートワーカー・子育て世帯	教育環境の整備（保育園留学、一時預かり）、改修相談窓口

・政策との連動と補助金のとらえ方について

→行政の支援策をビジネスの「呼び水」として活用する視点が求められる。
・ふるさと住民登録制度：石破政権が検討した**「ふるさと住民アプリ」との連携**。全国一元的な情報プラットフォームに地域の空き家情報を乗せることで、集客コストを低減できる可能性がある。
・生活支援策の活用：厚生労働省や内閣府が進める「保育園の一時預かり制度」などを組み合わせ、**子育て世代の二拠点居住の障壁**を取り払う。
・資本主義の原理：補助金はあくまで「きっかけ」に過ぎない。民間が**自立して**資金を稼ぎ、持続可能な仕組みを構築する努力こそが、真の地方創生に繋がる。



ビジネスモデルの改善点：

- ・空き家を改修して安価に貸し出す→改修に加え、デジタル管理と教育などの**生活インフラをセット**で提供
- ・不動産情報サイトで集客する→「ふるさと住民アプリ」等の**国策と連動し**、情報の空白地帯を埋める

政策提言：

- 1：古民家再生・防災対応への補助金制度の抜本的見直し
「防災連携型」改修補助金制度の創設：古民家の建築基準確認済み書取得に係る費用を大幅に補助する。
- 2：多地域居住者向け税制優遇制度の創設
 1. 中長期滞在者に対し、固定資産税の減免を適用する。
 2. 住民税を主たる拠点とセカンド拠点で按分納入できる仕組みを構築する。
- 3：空き家活用における省庁連携・資金アクセスの改善
「空き家活用ワンストップ窓口（仮称）」等の設置：
 1. 規制緩和、補助金申請、事業相談を一元的に行う窓口を自治体に設置するよう義務付ける。
 2. ヘリテイジファンドの活用要件を、民間の優良事業者がアクセスしやすいよう柔軟化する

第5章 未来シナリオと仮説設定

「築古ミライ」戦略は、従来の地方不動産投資の常識を覆す仮説に基づいている。日本の社会構造の変化と、DX技術による運営効率の向上を前提とし、空き家活用が単なる社会貢献に留まらず、優れた投資リターンを生み出すための具体的な検証フレームワークと、その実現に向けた未来シナリオを提示する。

5.1 仮説の設定と検証フレームワーク

従来の地方における不動産投資は、人口減少に伴いリスクが高いと見なされてきた。しかし今回は、この認識を覆す以下の「築古ミライ」仮説を設定する。

仮説：**築古資産の「無形価値化」による投資リターンの最大化**

地方の築古空き家を、単なる住宅としてではなく、地域固有の文化的・歴史的価値を付加した上で複合的な機能（観光、居住、交流）を持つ拠点として再生し、ネットワーク**接続型アクセス制御システム**による**高効率運営**と外部からの投資・人材を戦略的に投入することで、地域社会に**ポジティブ・エクスターナリティ**を生み出す。結果として、投資リターンと地域活性化の同時最大化が可能となる。

検証要素	目的と課題	チームのモデルによる解決策
要素Ⅰ：築古物件の高付加価値化	低い市場価値の物件に対し、いかにして高い収益性を生み出す「文化プレミアム」を付与するか。	短期モデル ：空き家を「体験型アトリエ」という地域独自のコンテンツ発信拠点へと昇華させ、 宿泊料と体験料 という二重の収益源を確立する。
要素Ⅱ：地域への持続的な波及効果	投資資金が地域外に流出せず、地域内での雇用と消費の安定に貢献する「経済循環」を生み出すか。	長期モデル ：オフシーズンの 雇用維持 や 地域の農家・商店への業務委託 をモデルに組み込み、空き家事業の収益が地域経済全体を潤す「循環型システム」を構築する。
要素Ⅲ：管理運営の効率性	地方の 人手不足 や 管理コスト高騰 リスクを、いかに克服し、長期的な収益率を担保するか。	共通のDX基盤 ：全物件に 遠隔でのアクセス制御システム と 巡回型ホスピタリティ を適用し、地方特有の運営リスクをテクノロジーによって解消する。

表 仮説検証に必要な三つの要素（検証フレームワーク）

5.2 観光と移住促進を両輪とした地域モデルの構築（二段階実現モデル）

前節の仮説を実現するための具体的なシナリオとして、短期流動性と長期定着性を組み合わせた、以下の二段階モデル（短期→長期）を構築する。

段階Ⅰ 初期収益と知名度獲得（短期流動性：分散型トラベル・アトリエモデル）

投資初期段階では、地域内の主要な築古資産群（例：主要街道沿いの町家、歴史的古民家）を優先的に取得し、ネットワーク接続型アクセス制御システムを導入した分散型トラベル・アトリエとして再生する。

- **目標**：早期のキャッシュフロー確立と、地域外へのブランド訴求力の急速な向上。
- **アプローチ**：高付加価値な体験型宿泊施設として運用し、高い観光需要を取り込む。体験プログラムを通じて地域の文化・食を収益化する。
- **社会貢献**：定期的な人の出入りと管理により、空き家の**防犯・劣化**リスクを早期に低減し、地域住民の空き家に対する意識を「負債」から「資産」へ転換させる。

段階Ⅱ コミュニティ機能と定着促進（長期定着性：地域資源循環型ベースキャンプツーリズムモデル）

段階Ⅰで得られた収益とブランド力を元に、残りの空き家資産を多地域居住者の生活拠点へと転換する。

- **目標**：交流人口から定住人口への移行を促し、地域の経済的ストック価値を向上させる。
- **アプローチ**：空き家を移住者向けの住居、地域住民と移住者の交流を促すコワーキングスペース、高齢化に対応したサテライト福祉施設へと転換する。中長期滞在者からの継続的な利用料収入を確保し、収益の安定化を図る。
- **社会貢献**：フェーズフリー機能の付加や、地域の冬季雇用維持に貢献することで、社会的投資収益率の最大化を目指す。

この二段階モデルは、短期的な市場リスクを観光収益でヘッジしつつ、長期的な安定性を定住人口による地域ストック価値向上によって担保する、バランスの取れた地域再生のシナリオであるといえる。

5.3 持続可能な活用モデルの三つの不可欠な条件

空き家活用モデルが一時的なブームで終わらず、持続可能なモデルであるためには、以下の三つの不可欠な条件を、DXと政策連携を通じて満たす必要がある。

5.3.1 地域パートナーシップの確立と利益の地域内循環

事業主体（運営会社）と、自治体、地域金融機関、地元工務店、および住民コミュニティとの間で、明確かつ強固なパートナーシップ契約を結ぶことが必須条件となる。

- **提言との連動**：「空き家活用ワンストップ窓口（仮称）」を通じ、多省庁（課）にまたがる行政の壁を事前に解消する。
- **共益型メカニズム**：建物の改修や運営を地元企業に委託する地域内循環メカニズムを構築する。特に、再生施設の清掃や管理業務を地元住民（高齢者層など）へ優先的に委託する雇用機会の創出を制度化し、投資資金が外部流出せず地域内で雇用と技術の維持に貢献する構造を確立する。

5.3.2 用途の柔軟な転用性と資産の多機能化

単一用途（例：宿泊のみ）に特化せず、将来的な需要変化に対応できるよう資産に複数の機能と用途転換の柔軟性を持たせる。

- **機能の複合化**：短期モデルの空き家は、宿泊とアトリエ機能、長期モデルの空き家は、居住とサテライトオフィス機能を同時に持たせる。
- **災害レジリエンス**：「フェーズフリー」設計を標準とし、平常時の収益確保と非常時の地域貢献を両立させることで、社会的・経済的な多機能性を確保する。

5.3.3 DX 技術を駆使した持続可能な管理・運営システムの確立

地方における人手不足と管理コスト高騰という構造的課題を、テクノロジーによって克服し、長期的な収益性を担保する。

- **スマート管理の徹底**：再生された空き家群全体を、ネットワーク接続型アクセス制御システムと IoT 技術を通じて、低コストかつ高効率で管理するシステムを構築する。これにより現場の常駐スタッフを最小限に抑え人件費率を削減する。
- **エネルギー・インフラの独立**：老朽化物件のインフラリスクをヘッジするため、分散型電源システム（蓄電池、太陽光など）を導入し、電力や通信の安定性を確保する。これは、防災機能の向上にも寄与する。

第6章 投資戦略の提案：築古ミライ戦略

このポートフォリオは、社会的課題の解決と経済リターンの両立を目指す「**社会課題解決型テーマ投資（インパクト投資）**」として位置づける。その方針は、以下の三つの要素を統合した「**地方創生 × 空き家DX活用 × ハイブリッド収益**」のテーマ設定に集約した。

6.1 投資の方針：戦略的バリュー投資の転換

この戦略は、現在の市場で価値が極端に低く評価されている「築古物件」の**潜在的バリュー**を、**政策支援**と**技術革新**をテコに再評価させる「戦略的バリュー投資」である。

1. **地方創生への貢献**：「多地域居住者特例税制」など、国策と強く結びつく政策的優位性を最大限に活用し、補助金や低利融資の恩恵を初期投資段階で確保する。
2. **空き家DX活用による競争優位性**：競合が遠くする築古・老朽化物件を対象としつつ、**ネットワーク接続型アクセス制御システム**による**無人・多拠点管理**を徹底することで、地方特有の**人手不足と管理コスト高騰**リスクを克服し、高い運営効率を実現する。
3. **ハイブリッド収益構造の確立**：**分散型トラベル・アトリエモデル**による短期の高収益と、**地域資源循環型ベースキャンプツーリズムモデル**による長期の安定収入の両軸で収益モデルを確立し、市場変動リスクに対応できるポートフォリオを構築する。

6.2 銘柄選定とポートフォリオ：スクリーニング基準に基づく戦略的投下資本

「築古ミライ」戦略は、空き家再生から地域定着に至るバリューチェーン全体を対象とするセクター・横断型アプローチを採用する。空き家活用テーマにおける収益性と社会貢献性の両立を図るため、以下の三つの分野における企業群へ戦略的に投下する。

分野	役割（バリューチェーン）	選定で重視する要素
I. DX・システムインフラ企業	無人管理システム、遠隔アクセス制御を提供し、高効率運営の基盤を担う。	G 軸：ノウハウの外販化、スケラビリティ。
II. 地域連携・運営ノウハウ企業	地域自治体との連携ノウハウ、物件ソーシング、体験プログラム開発。	S 軸：地域との信頼構築、非価格競争力の源泉。
III. 建設・リノベーション企業	空き家再生のコスト効率と品質、防災対応改修技術を提供する。	E 軸：文化継承、ローコスト・サステナブル技術。

表 三つの分野について

詳しくは次章にて、取材見解に基づく ESG スクリーニングフレームワークを用いて、非財務的競争優位性を持つ企業を厳選する具体的な方法を詳述する。

第7章 スクリーニングとポートフォリオ決定

「築古ミライ」戦略、短期と中長期の二段階ビジネスモデルを資本市場において実装するための投資ポートフォリオを作成するにあたり、フィールドワークで得た知見を元に単なる財務リターンの追求を超えた、戦略的なアプローチを採用したいと考えた。現代の日本における地方創生は、従来の補助金依存型モデルから、資本の自己増殖機能を備えた自律型経済圏への移行が急務となっている。我々の構想は、放置された空き家という「負のストック」を、DXによる管理コストの極小化と、黄川田大臣への取材で議論した「多地域居住者特例税制」等の制度的パラダイムシフトをレバレッジとして、高付加価値な「収益資産」へと再定義するものである。

第1スクリーニング

第1スクリーニングでは、単なる業種分類ではなく、「築古ミライ」構想のバリューチェーンにおいて収益化のボトルネックを解消する鍵となる5つの重点セクターを特定した。ここでは、ビジネスモデルの短期・長期両軸において相乗効果を発揮し得るか、という戦略的機能性を抽出基準としている。

1.DX/IoT(無人化と効率化の追求)

地方の人口減少に伴う人手不足・管理コスト高騰という構造的リスクを、スマートロックや遠隔センシング技術によって「変動費化」し、運営の損益分岐点を大幅に引き下げる基盤。

2.プラットフォーム(市場の流動化)

潜在的な空き家供給側と、インバウンド・多地域居住という需要側をマッチングさせ、未利用資産の稼働率を最大化させるデジタル・マーケットプレイス。

3.インフラ/モビリティ(拠点のネットワーク化)

拠点が点在する「分散型ホテル」の弱点である移動の非効率性を、小型EVや巡回管理システムによって補完し、地域全体の回遊性とホスピタリティを維持する基盤。

4.生活/教育(関係人口の質的深化)

単なる「宿泊」を「滞在」へと昇華させる地域体験プログラムや、サテライト教育サービスを提供し、滞在者のLTV(顧客生涯価値)を最大化させるソフトアセット。

5.建築/不動産(資産の再定義)

築古物件に対し、伝統的価値を損なうことなく、フェーズフリーな防災機能やZEH基準の断熱性能を付与し、負債を「国策に合致した優良資産」へ転換する再生技術。

図 5つの重点セクター

これらに加えて、グローバル企業としてアジア300の中から、日本の地域再生や空き家問題の解決、あるいは次世代のスマートシティ構築において、非常に強力なパートナーシップやベンチマークとなる企業について、日本企業とは異なる「実装スピード」や「デジタルファーストな街づくり」の視点にフォーカスして選定した。

第2スクリーニング

第2スクリーニングでは、企業の財務基盤を精査した。ROEや営業利益率といった効率性指標に加え、地方創生という長期プロジェクトを完遂するために欠かせないキャッシュフローの安定性にも着目した。また、我々がこれまで実施してきたフィールドワークにおいて、空き家活用に従事する複数の企業・有識者から得た「地域活性化事業には、一過性で終わらせないための持続性が不可欠である」という知見、「空き家活用の社会実装を単一の地域に留めず、日本各地へ広域展開していくためには、単なる理念だけでなく、それに対応する強固な資金源と再投資能力を自ら獲得し、企業として成長し続ける力が求められる。」というアドバイスに基づき、**持続性**と**成長性**にフォーカスした視点で選定した。

【A】持続性スコア

	評価項目	理由	評価基準	点数
A-I 収益・事業の 成長性 (20点)	売上高CAGR (5年)	長期にわたる売上成長は、事業モデルが市場や顧客に受け入れられ続けていることの直接的な証拠であり、企業の基礎的な持続力を測るために採用している。	6%以上	5
			2~5.9%	3
			2%未満	1
	営業利益率	売上をどれだけ効率的に利益へ転換できているかは、競争優位性や価格決定力を反映するため、事業の質と持続性を判断する重要指標である。	15%以上	5
			10~14.9%	4
			6~9.9%	3
			3~5.9%	2
			0~2.9%	1
	営業赤字	0		
	営業CF	会計上の利益ではなく実際に現金を生み出せているかを見ることで、粉飾や一時的利益を排し、事業継続力の実態を確認するために用いている。	5年連続プラス	5
			1年マイナス	3
			複数年マイナス	1
事業分散	収益源が複数ある企業は、単一事業への依存リスクが低く、環境変化に対する耐性が高いため、長期的な安定性を評価する指標として採用している。	2事業以上+利益貢献	5	
		主力事業+補助	3	
		単一事業	1	

表 持続性スコアの評価基準

A-2 財務健全性 (20点)	自己資本比率	財務基盤の厚みを示す指標であり、不況や突発的リスク時にも資金繰りが破綻しにくい企業を見極めるために使用している。	50%以上	5			
			35~49.9%	3			
			35%未満	1			
	ネットD/Eレシオ	実質的な借入依存度を測ることで、成長や配当が過度なレバレッジに支えられていないかを確認する目的で採用している。	実質無借金	5	5		
				0~0.3	3		
				0.3超	1		
	インタレストカバレッジレシオ	本業の利益で利息を十分に支払えるかを見ることで、金利上昇局面でも経営が揺らがないかを評価するための指標である。	15倍以上	5	5		
				8~14.9倍	3		
				8倍未満	1		
	流動比率	短期的な支払能力を測ることで、黒字倒産や資金繰りリスクを回避する観点から、企業の安全性を評価している。	160%以上	5	5		
				120~159.9%	3		
				120%未満	1		
A-3 経営の質・長期性 (10点)	ROIC	投下した資本からどれだけ効率的に利益を生み出しているかを示し、経営者の資本配分能力と事業の経済合理性を測るために採用している。	8%以上	5			
			5~7.9%	3			
			5%未満	1			
	ROIC改善	水準だけでなく改善トレンドを見ることで、経営改革や事業構造転換が実際に成果を出しているかを評価する狙いがある。	3年連続改善	1	1		
				ESG KPI	定量目標と進捗を開示している企業は、長期的な社会要請や規制環境を織り込んだ経営を行っている可能性が高いため、持続性評価に組み込んでいる。	数値目標+進捗	4
						数値のみ	3
			定性	1			

【B】成長性スコア

	評価項目	理由	評価基準	点数
B-1 トップライン 成長 (20点)	売上高CAGR (3年)	直近の売上成長は企業の現在進行形の競争力を反映するため、中期視点での成長スピードを測る指標として採用している。	7%以上	5
			3~6.9%	3
			3%未満	1
	成長事業比率	全社成長が一時的な要因ではなく、将来も拡大が見込める事業によって支えられているかを確認するための指標である。	成長事業が30%以上	5
			10~29.9%	3
			10%未満	1
	国内市場シェア の変化	国内市場シェアの拡大は、国内需要が横ばいまたは縮小する環境下においても、他社から需要を獲得できていることを示し、企業固有の競争力による成長かどうかを判別するために採用している。	2倍以上に拡大	5
			穏やかに拡大	3
			横ばい	1
			縮小	0
市場成長超過	市場平均を上回る成長は、単なる追い風ではなく企業固有の強みを示すため、相対的な成長力を測る指標として採用している。	市場+3%以上	5	
		市場並み	3	
		市場未満	1	
B-2 利益成長・レバレッジ (15点)	営業利益CAGR	売上成長を上回る利益成長は、規模拡大と同時に収益効率が改善していることを示すため、高い成長の質を評価できる。	売上+2%	5
			売上並み	3
			売上未満	1
	EPS成長率	最終的な株主価値の成長を直接示す指標であり、希薄化や資本政策を含めた総合的な成長性を確認するために用いている。	8%以上	5
			3~7.9%	3
			3%未満	1
営業利益率の改善	利益率の継続的な改善は、コスト構造改革や付加価値向上が進んでいる証拠であり、持続的成長につながるため評価対象としている。	3年連続改善	5	
		横ばい	3	
			悪化	1
B-3 成長投資 (15点)	R&D比率	将来の製品・サービス競争力を生み出す源泉であり、短期利益を犠牲にしても成長を志向しているかを測るための指標である。	同業平均以上	5
			平均-1%以内	3
			大幅に低い	1
	CAPEX	設備投資が減価償却費を上回っているかを見ることで、現状維持ではなく将来の事業拡大に資本を投下しているかを評価している。	減価償却費超	5
			同水準	3
			下回る	1
受注残	すでに確保されている将来売上の蓄積を示すため、成長の「確度」を測る指標である。	増加傾向	5	
		横ばい	3	
		減少	1	

表 成長性スコアの評価基準

第3スクリーニング

第3スクリーニングでは、フィールドワーク結果を基に独自に定義したESG指標に基づき、定性的な「強み」をスコアリングした。

	評価項目	評価基準	点数
G (Governance& Resilience) 持続性・リスク低減 への貢献 (40点)	G1. 事業構造の柔軟性・多様性への貢献 (10点)	単一事業ではなく、3つ以上の異なる収益柱 (住宅、物流、医療等)を確立している	4
		既存事業の枠を超えた新規事業(DX、 エネルギー等)への投資比率が一定以上である	3
		外部環境の変化(金利高、資材高)に対する 明確なリスクヘッジ策を公表している	3
	G2. ノウハウの外販性・スケーラビリティ (10点)	自社の基幹システムや技術をSaaSやフランチャイズ 等で他社にライセンス供与している	4
		官民連携(PPP/PFI)において、自治体へ スキームそのものを提供している	3
		オープンイノベーションを通じて外部知見を 積極的に取り込む仕組みがある	3
	G3. 資金調達の実効性・循環モデルへの貢献 (10点)	自己資本比率が業界平均を上回り、かつ 営業キャッシュフローが安定的に黒字である	4
		ESG債(グリーンボンド等)の発行実績があり、 サステナブル投資枠を確保している	3
		M&Aにおいて自社資金での機動的な投資判断が できる体制がある	3
	G4. 初期費用・維持管理リスクの低減 (10点)	建築後50~100年の超長期保証や、 デジタルツイン等による資産管理を行っている	4
		災害時の代替輸送や非常用電源など、独自の BCP(事業継続計画)を完結させている	3
		データの匿名化やセキュリティにおいて 業界最高水準の認証を取得している	3
S (Social Impact) 社会的価値と 地域連携への 貢献 (40点)	S1. 地域社会との信頼構築への貢献 (10点)	全国の自治体と包括連携協定を結び、 具体的な稼働実績がある	4
		地域のNPOや住民団体と協働した 「ボトムアップ型」の再開発実績がある	3
		スポーツチームや文化支援を通じ、地域の シビックプライド(誇り)を醸成している	3
	S2. 間接的経済効果の最大化 (10点)	C02削減量だけでなく「幸福度」や 「健康寿命延伸」を独自指標で数値化している	4
		統合報告書において、社会的価値(S)の 創出額を金額換算で公表している	3
		外部のESG評価機関(MSCI等)から上位ランクの 認定を継続的に受けている	3
	S3. ソフトアセット(人的資本)の評価・育成 (10点)	他社が模倣困難な「匠の技(伝統技術)」または 「高度な知見データ」を保有している	4
		高度専門人材の育成(社内大学等)に投資し、 その流動性を高めている	3
		デザインアワードやグッドデザイン賞等、 感性価値の客観的評価を多数得ている	3
	S4. 地域経済循環システムへの貢献 (10点)	ふるさと納税やクラウドファンディングを通じ、 地域に新しい「外貨」を呼び込んでいる	4
地場産業のDX支援や、地元企業への優先発注に より経済の地産地消を促進している		3	
交通・物流の効率化(貨客混載等)により、 過疎地のインフラ維持コストを下げている		3	
E (Environment& Cultural Preservation) 環境・文化への 貢献 (20点)	E1. 文化継承・デザイン性への貢献 (10点)	歴史的建造物(古民家等)の保存と現代的活用を 両立させる事業を恒常化している	4
		街並みの景観を損なわない独自の意匠設計基準 (コード)を策定・遵守している	3
		地域の伝統行事や職人文化を次世代へ繋ぐ 経済的支援・広報を行っている	3
	E2. サステナブル建築と技術 (10点)	ZEH/ZEBの普及率が業界トップクラスであり、 かつLCCM(脱炭素)住宅を実用化している	4
		木材の再利用や低炭素コンクリートなど、 独自の「循環型資材」を開発・使用している	3
		森林経営や再エネ発電を自社で手掛け、 エネルギーの「創・省・蓄」を完結させている	3

表 ESG指標について



図 各スクリーニング段階における企業数

これらに加えて、数値評価を超え、構想の核心である地域社会への深い介入と信頼構築を担う実務能力を備えていると我々が判断した企業を「推し企業」として組み入れた。大手資本にはない現場に根付いた利害調整や現場運営において他社を圧倒するノウハウを持つ企業こそが、将来的な政策変化の恩恵を最大化し、事業の持続可能性を担保する鍵となるとの思いから「応援」という投資の根っこにある意味を込めて選出している。

最後に、各企業に与えた点数を基に以下の式で計算し、算出された金額をそれぞれの企業への投資金額とした。

$$\text{金額} = \frac{\text{各企業の得点}}{\text{合計点数}} \times 5000000$$

その結果以下のポートフォリオが完成した。

ポートフォリオ名：築古ミライ							
証券コード	企業名	業種	区分	分野	点数	金額	配当比(%)
4776	サイボウズ株式会社	情報・通信	両方	1	161	251327	5.03
3774	株式会社インターネットイニシアティブ	情報・通信	両方	1	152	237278	4.75
6702	富士通株式会社	電気機器	短期	1	155	241961	4.84
6701	日本電気株式会社	電気機器	短期	1	155	241961	4.84
3683	株式会社サイバーリンクス	情報・通信	長期	1	152	237278	4.75
208A	株式会社構造計画研究所ホールディングス	情報・通信	両方	1(推)	151	235717	4.71
4324	株式会社電通グループ	サービス	短期	2	143	223228	4.46
3904	株式会社カヤック	情報・通信	長期	2	153	238839	4.78
7203	トヨタ自動車株式会社	輸送用機器	両方	3	165	257571	5.15
8001	伊藤忠商事株式会社	卸売	両方	3	170	265376	5.31
9532	大阪ガス株式会社	電気・ガス	両方	3	162	252888	5.06
6098	株式会社リクルートホールディングス	サービス	長期	4	162	252888	5.06
9432	NTT株式会社	情報・通信	長期	4	164	256010	5.12
9468	株式会社KADOKAWA	情報・通信	長期	4	166	259132	5.18
1911	住友林業株式会社	建設	長期	5	169	263815	5.28
1925	大和ハウス工業株式会社	建設	長期	5	166	259132	5.18
1928	積水ハウス株式会社	建設	長期	5	166	259132	5.18
8919	株式会社カチタス	不動産	長期	5(推)	149	232594	4.65
2330TW	台湾積体回路製造	電気機器	長期	アジア300	173	270059	5.40
TCS.NSE	タタ・コンサルタンシー・サービスズ	情報・通信	両方	アジア300	169	263815	5.28

表 ポートフォリオに選定した企業

構成企業紹介

サイボウズ株式会社							証券コード	4776
業種	情報・通信	点数	161	金額	251327	構成比	5.03%	
<p>官民の垣根を超えたチームワークのDXを推進する企業。 【地域OSの構築】 役場・住民・事業者がバラバラに持つ空き家情報を一元化する技術を持つ。地域の情報共有と意思決定のプロセスをデジタル化する役割を担える。</p>								
株式会社インターネットイニシアティブ							証券コード	3774
業種	情報・通信	点数	152	金額	237278	構成比	4.75%	
<p>日本で最初に商用インターネットサービスを開始したフルサービスITベンダー。 【全域のスマート化】 通信網が脆弱な過疎地の「IoT化」を主導できる。空き家の温湿度・防犯管理を遠隔で行うための、止まらない通信基盤を構築する役割を担える。</p>								
富士通株式会社							証券コード	6702
業種	電気機器	点数	155	金額	241961	構成比	4.84%	
<p>日本を代表する総合ITベンダー。 【地域再生のデジタル総指揮】 データに基づき「どの物件を再生すれば人流が最大化するか」を導き出せる。「都市・行政・産業の全レイヤーをデジタルツインで統合する」という、地域再生における総指揮者の役割を担える。</p>								
株式会社サイバーリンクス							証券コード	3683
業種	情報・通信	点数	152	金額	237278	構成比	4.75%	
<p>地方自治体や小売業向けにシェアクラウドを展開するIT企業。 【IT導入コストの破壊】 複数の自治体や企業が同じシステムを共同で使うことで、低コスト・高品質・迅速な導入を実現している。地域再生における「IT導入のコスト障壁」を破壊する役割を担える。</p>								
株式会社構造計画研究所ホールディングス							証券コード	208A
業種	情報・通信	点数	152	金額	235717	構成比	4.71%	
<p>大学・研究機関と実業界を繋ぐプレ・デベロッパー型エンジニアリング企業。 【デジタルとハードの融合】 建物の構造安全性を担保するだけでなく、スマートロックによる空き家の自律運用インフラや、人流・防災シミュレーションによる科学的根拠に基づいた街づくりの要となる。数理モデルに基づいた科学的な街づくりの基盤を担える。 推しポイント: 第1スクリーニングで挙げた87社の中で、物理的な建物(ハード)とデジタルな制御(ソフト)を数理モデルで繋ぐ唯一の企業。</p>								
株式会社電通グループ							証券コード	4324
業種	サービス	点数	143	金額	223228	構成比	4.46%	
<p>世界最大級の総合コンサルティング&クリエイティブ企業。 【エリア価値の再定義】 国策レベルの大規模プロデュースと先端技術の社会実装において圧倒的なスケールと実行力を持つ。高度なマーケティング力で地方の単価設定を引き上げる役割を担える。</p>								
株式会社カヤック							証券コード	3904
業種	情報・通信	点数	153	金額	238839	構成比	4.78%	
<p>広告、ゲーム、地域資本主義を掲げた地方創生事業を展開するクリエイティブ集団。 【関係人口のマネタイズ】 地域外の「ファン」が清掃や運営に参加する仕組みを構築する力を持つ。ボランティアではなく当事者として人を動かし、運営コストを資産に変換する役割を担える。</p>								

トヨタ自動車株式会社						証券コード	7203
業種	輸送用機器	点数	165	金額	257571	構成比	5.15%
世界最大級の自動車メーカー。 【移動の民主化】自動運転やシェアモビリティを空き家拠点と統合し、移動の不便を解消する力を持つ。交通弱者を作らない「住み続けられる環境」を担保する役割を担える。							
伊藤忠商事株式会社						証券コード	8001
業種	卸売	点数	170	金額	265376	構成比	5.31%
日本を代表する総合商社。 【産業バリューチェーンの構築】特に非資源分野（食料、繊維、住生活、情報など）に強みを持つ。生活に密着した巨大なバリューチェーンを活かして、地域資源を束ね、都市部へ繋ぐ商流を作ること、拠点の収益性を高める役割を担える。							
大阪ガス株式会社						証券コード	9532
業種	電気・ガス	点数	162	金額	252888	構成比	5.06%
関西圏を基盤とする日本第2位の都市ガス事業者。 【エネルギー管理と物件再生】デジタル技術で光熱費を最適化し、築古物件の維持費を削減する力を持つ。グループの不動産開発力を活かし、歴史的建造物を高単価な宿泊・商用施設へ再生する実務を担える。							
株式会社リクルートホールディングス						証券コード	6098
業種	サービス	点数	162	金額	252888	構成比	5.06%
人生の転機における意思決定を支えるプラットフォームを展開するグローバル企業。 【ライフイベントのマッチング】住まい・仕事・教育のデータを繋ぐ技術を持つ。空き家という箱に最適な人や働き手を送り込み、地域経済を止めない役割を担える。							
NTT株式会社						証券コード	9432
業種	情報・通信	点数	164	金額	256010	構成比	5.12%
日本の通信インフラを独占的に支えてきた歴史を持つ企業。 【デジタル格差の完全解消】次世代通信により、過疎地の空き家を最先端のビジネス拠点へ変貌させる力を持つ。NTT都市開発との連携で、通信と不動産を融合した街づくりを主導する役割を担える。							
株式会社KADOKAWA						証券コード	9468
業種	情報・通信	点数	166	金額	259132	構成比	5.18%
出版、映像、ゲーム、Webサービス、教育を網羅する、日本屈指のIP創造・プラットフォーム企業。 【教育インフラと聖地化】オンライン教育拠点を空き家に設置する技術を持つ。若年層を地方に留める決定的な動機（教育・文化）を作り、拠点としての持続性を確保する役割を担える。							
住友林業株式会社						証券コード	1911
業種	建設	点数	169	金額	263815	構成比	5.28%
社有林の経営から木材建材の流通、注文住宅、国内外での大規模木造建築までを手掛ける「木」のスペシャリスト企業。 【脱炭素と木造建築の高度化】空き家再生に木造技術と環境価値を付加する力を持つ。建物単体ではなく森林資源の循環の中に空き家を位置づけ、その価値向上を図る役割を担える。							

大和ハウス工業株式会社						証券コード	1925
業種	建設	点数	166	金額	259132	構成比	5.18%
住宅から、商業施設、物流施設、都市開発までを手掛ける国内最大級の総合建設デベロッパー。 【街全体のライフサイクル管理】個別の家ではなく、街全体のエネルギー・物流網をゼロから設計・維持する技術を持つ。街の規模で収益性を安定させる役割を担える。							

積水ハウス株式会社						証券コード	1928
業種	建設	点数	166	金額	259132	構成比	5.18%
累計建築戸数世界一(2025年1月時点)を誇る住宅メーカー。 【高付加価値な住環境の提供】築古物件の魅力を活かしつつ、世界基準の快適な住性能を実現する技術を持つ。不動産としての資産価値を長期にわたって担保させる役割を担える。							

株式会社カチタス						証券コード	8919
業種	不動産	点数	149	金額	232594	構成比	4.65%
中古住宅再生事業において国内シェアNo.1を誇るリーディングカンパニー。 【地方不動産の流動化】誰もが買える価格での空き家再生を大量供給し、現役世代の流入を実数として生み出す力を持つ。収益性と再現性を証明する役割を担える。 推しポイント:低価格での空き家販売により、若年層の定住という確実な人口流入を最も大量に生み出せる企業である。							

台湾積体回路製造						証券コード	2330TW
業種	電気機器	点数	173	金額	270059	構成比	5.40%
世界最大の半導体受託製造企業。熊本県菊陽町に日本国内初の製造拠点を置いている。 【地域経済の着火剤】工場進出に伴う巨大な人口流入を創出する力を持つ。空き家を余剰資産から希少な居住資源へと一気に転換させ、不動産市場を活性化させる役割を担える。							

タタ・コンサルタンシー・サービシズ						証券コード	TCS.NSE
業種	情報・通信	点数	169	金額	263815	構成比	5.28
世界最大級のITサービス企業。日本では三菱商事との合併会社(日本TCS)を通じて、東京・大阪・名古屋・福岡に展開している。 【グローバル標準のインフラ管理】世界中のスマートシティ成功事例を地方へ移植する技術を持つ。グローバル人材の受け入れ体制をデジタルで整える役割を担える。							

第8章 投資家へのアピール

8.1 3つのバリュードライバーとリスク回避

本ポートフォリオは、日本が直面する空き家増加という社会課題を、収益機会へと転換する企業群で構成されている。

1. 「負のストック」から「収益資産」へのアセット・リレーティング

貸借対照表上で「評価ゼロ」または「負債」と見なされている地方の築古物件を、高付加価値な収益不動産へと再定義することのできる企業群である。

2. DXによる「運営コストの極小化」と「スケラビリティ」の確立

地方創生事業の最大のボトルネックであった「管理コストの高騰」と「属人性」を、デジタル技術によって解消している点が最大の投資メリットである。

- プラットフォームの拡張性: 選定銘柄に含まれるDX推進企業は、マニュアル化困難な地域連携をデータ化し、広域展開を可能にする基盤を提供している。これは、従来の労働集約的な不動産業から、高利益率なテック企業へのビジネスモデル転換を意味する。
- グローバル・ベンチマークの適用: アジア300銘柄の知見を取り入れることで、日本の保守的な街づくりをデジタルファーストで再構築する。この実装スピードの差が、先行者利益としての超過収益を担保することにつながると考えた。

3. 「ソーシャル・ライセンス」による参入障壁の構築

フィールドワークで確認した地域との信頼構築は、資金力だけでは模倣できない。

- ・非財務情報の財務的価値：第3スクリーニングで評価したESG指標は、単なる倫理的評価ではない。それは、自治体からの独占的な開発案件獲得や、低コストでの資金調達を可能にする実利的な競争優位性であると言える。
- ・レジリエンスの確保：宿泊事業のみに依存せず、多地域居住やスマートシティ化といった生活インフラとしてのポートフォリオを構築することで、観光事業での変動リスクを相殺する安定的なキャッシュフローを実現している。

リスクと回避戦略の多層化

本ポートフォリオへの投資は、リスクが過大評価され放置されている空き家市場に対し、リスクを制御する具体的な武器（DX・ノウハウ・制度レバレッジ）を持ったプロ集団を送り込む、バリュー投資である。リスクを見ないのではなく、構造的に解体し、管理可能な変数に落とし込んだ企業群こそが、真の長期的な投資リターンをもたらすと考えられはしないだろうか。

1. 資産価値の毀損リスク回避：構造的割安銘柄への「バリュー投資」

地方の築古物件は、会計上すでに減価償却が進み、簿価がゼロに近い「負の遺産」として市場から放置されている。

- ・選定銘柄企業群は、これらの市場価格が実態価値を大幅に下回る資産を、DXとノウハウで収益化することができる。
- ・すでに価値が底を打っている資産をベースにしているため、さらなる大幅な資産価値下落リスクが極めて限定的である。一方で、収益化に成功した瞬間、資産の再評価が起り、取り扱い企業の株価のバリュエーション向上に直結する。

2. 収益のボラティリティ回避：「二段階モデル」による収益の平滑化

宿泊業単体では、インバウンド需要や景気動向に左右されるハイリスク・ハイリターンな特性がある。

- ・本ポートフォリオの銘柄は、短期と中長期の二段構えの収益構造を持つ。
- ・景気拡大期にはインバウンドで超過収益を稼ぎ、景気後退期やオフシーズンには居住・ライフライン事業による安定的なキャッシュフローで支える構想である。この収益のハイブリッド化により、配当原資の安定性と株価の低ボラティリティが見込まれる。

3. 実行不全リスクの回避：フィールドワークによる「実務能力」の裏付け

地方ビジネスの多くは、地域住民との摩擦や合意形成の失敗により、事業が頓挫する実行不全リスクを抱えている。

- ・我々は第3スクリーニングにおいて、数値化できない利害調整能力と行政との信頼関係を、実地取材に基づきスコアリングした。
- ・資本力のみでは参入しにくい複雑な人間関係が絡む現場を制していることは、事実上の法的・社会的独占状態を作り出していることを意味する。事業中止リスクを最小限に抑えつつ、政策の恩恵を独占的に享受できるポジションに投資するポートフォリオである。

8.2 内閣府特命担当大臣黄川田氏のアドバイスによる「事業の確実性」の裏付け

本ポートフォリオは、大臣との対談を通じて地方創生の成功に不可欠なミッシングリンクを特定し、それを埋める技術とノウハウを持つ企業に資金を集中させている。「情報が無い」「付加価値が無い」「環境が無い」という地方の三重苦を、テクノロジーと新たなビジネスモデルで解決する企業群は、日本の空き家問題という巨大な課題を巨大な収益機会へと変貌させる唯一の存在であると考えられる。

8.2.1 収益構造の徹底追求：資本主義の原理に基づく選定

【アドバイス】 「誰が河をして、どう儲けるか。客は誰だというのが明確にならないとビジネスにならない。儲ける仕組み、資金を稼げる仕組みを考える。それが資本主義。」

【投資家へのアピール】 本ポートフォリオは、この「資本主義の原理」を徹底した企業のみで構成される。補助金に依存せず、空き家のリフォームによる「不動産価値の向上」、デジタルプラットフォームによる「運用効率化」、そして明確な「サービス対価」の回収フローを持つ銘柄を厳選した。政策変更により左右されない「自律的なキャッシュフロー」を生み出す、持続可能なビジネスモデルである。

8.2.2 「情報空白地帯」の独占：不動産流通の機能不全を突く

【アドバイス】 「田舎には不動産屋が少ない。どこが空いているか、どう売ろうかを共有できていないケースが多い。この仕組みを誰がやるかが問題である。」

【投資家へのアピール】 大臣により指摘された「情報の空白」は、現状不動産業界が参入できていない巨大なブルーオーシャンを意味する。我々が選定する企業は、行政の地域ネットワークと連動し、死蔵された物件情報を独占的に吸い上げるインフラを持つ。この「情報の非対称性」の解消そのものをビジネスの起点とすることで、低コストでの物件調達と、高い仲介・運用収益を実現する。

8.2.3 「負債」を「資産」へ変える付加価値の創出

【アドバイス】 「付加価値が無いと魅力ある資産にならない。デジタルを使って管理し、飲食や地域の情報を簡単に手に入れられるサービスがあれば、魅力あるものに価値を見出せる」

【投資家へのアピール】 ポートフォリオ内の企業は、空き家を単なる「ハコ」ではなく、デジタル技術を駆使した「高付加価値アセット」へと変貌させることができる。地域の飲食店メニューや伝統体験を可視化するアプリ、IoTによるスマート管理などを導入し、物件そのものの資産正の価値を高めることが可能となる。

8.2.4 滞在障壁をゼロにする「生活インフラ」のパッケージ化

【アドバイス】 「中長期滞在には周りの環境を整える必要がある。夏だけ来た時に預けられる保育園を整備するなど、国も二拠点居住を応援している」

【投資家へのアピール】 単発の宿泊ビジネスには限界がある。本ポートフォリオは、大臣が推奨する教育環境の整備までを見据えたサービスを提供する企業を高く評価している。中長期滞在のボトルネックとなる教育・保育をビジネススキームに組み込むことで、顧客の滞在期間を延ばし、顧客生涯価値を最大化させる。これは一時的な観光ブームに依存しない、安定した事業基盤を構築する鍵となる。

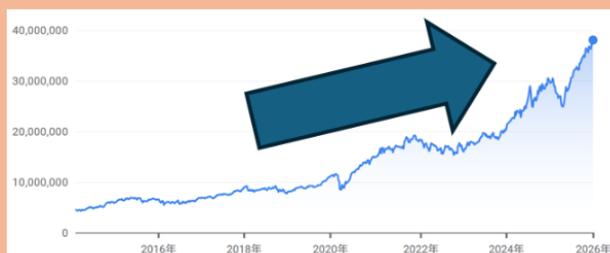
8.3 株価変動から見るポートフォリオの優位性

本ポートフォリオの優位性について、今後の成長性および想定シナリオにおける安定性の2点から述べる。

8.3.1 ポートフォリオの成長性

本ポートフォリオは将来的な多地域展開を前提とし、スクリーニング段階から企業の成長性を重視した基準を採用している。この選定基準の妥当性を検証するため、2014年から12年間にわたる対象企業の長期成長率を分析した。結果を以下の通り示す。

ポートフォリオの成長性



スクリーニングで重視したように、本ポートフォリオには12年間で約**570%**、
1年あたりの平均約**48%**
の成長率が見てとれた

また、本ポートフォリオの成長性を客観的に評価するため、日経225およびTOPIXを比較対象として用いた。右の表の通り、本ポートフォリオの成長率は両指数を200%以上上回る結果となっている。この高い成長性は、多地域展開を支える強固な資金創出力と、それを次なる成長へ繋げる再投資能力の高さを示唆しているといえるだろう。

対象	成長率 (%)
築古ミライ	570.98
日経225	351.34
TOPIX	292.86

右表 成長率の比較

8.3.2 シナリオ分析

ポートフォリオを運用する上で、市場環境の変化に伴うリスクを事前に特定し、リターンへの安定性を評価することは不可欠である。そこで、地域活性化事業に関連する外部環境の変化を想定し、以下の3つの市場シナリオが株価パフォーマンスに与える影響を考察した。

地域活性化事業に影響を及ぼすであろう事象が起こった時の変動を分析

感染症パンデミック

パンデミックによって観光が機能しなくなり短期的な売り上げが消失してしまう
今回は**COVID-19パンデミック**の例を用いて分析する

為替の急変

急激な為替レートの変動によって、インバウンド需要や建材価格などに影響を及ぼす
今回は**2022年3月ごろの急激な円安**の例を用いて分析する

他国における軍事侵襲

他国で軍事的衝突が発生すると、輸入していた資源が不足してしまい、外国からの観光客も減る
今回は**ロシアによるウクライナ侵襲**の例を用いて分析する

今回考察するにあたって定性下位ファンドと地方創生日本株、そして日経225のデータを比較対象とした。定性下位ファンドとは、第二スクリーニングにてつけた数値のうち、下位から選んだ企業20社で組んだファンドを指す。具体的には以下の通りである。

証券コード	企業名	証券コード	企業名
4478	freee株式会社	4479	株式会社マクアケ
4375	セーフィー株式会社	4490	株式会社ピザスク
5136	tripla株式会社	6183	株式会社ベルシステム24ホールディングス
3994	株式会社マネーフォワード	3187	株式会社ミラタップ

147A	株式会社ソラコム	2978	株式会社ツクルバ
4484	ランサーズ株式会社	3457	株式会社And Doホールディングス
2440	株式会社ぐるなび	3465	ケイアイスター不動産株式会社
4666	パーク24株式会社	PETFF	タイ石油公社
6645	オムロン株式会社		
6594	ニデック株式会社		

表 定性下位ファンド

なお、定性下位ファンドについては均等に245000円を配分する形を取った。今回は事象発生前後1か月における株価の変動を用いた。結果は以下の表の通りである。

シナリオ	築古ミライ	定性下位ファンド	地方創生日本株	日経225
感染症パンデミック	-2.97%	-5.48%	-5.11%	-2.48%
為替の急変	-0.97%	-5.14%	-4.54%	-1.09%
他国における軍事侵攻	-4.50%	-4.77%	-4.54%	-5.58%

表 各シナリオにおける株価の変動

本ポートフォリオ「築古ミライ」は、想定される各シナリオにおいて比較的高い下値耐性を示した。具体的には、感染症パンデミック下では日経225と同水準の最小レベルの下落率に留まり、為替の急変シナリオにおける減少幅は4ファンド内で唯一の1%未満と限定的な影響に抑制されている。他国での軍事侵攻シナリオに際しても、下落率最小レベルである地方創生関連ファンドと同等の安定性を維持した。これらの結果から、本ポートフォリオは非常事態下でも資産価値を損失しにくい堅実性を備えていると言える。この資本面の安定性は、ひいては提示したビジネスモデルの継続的な運営を支える強力な基盤となると断言できる。

第9章 結論

我々の「築古ミライ」戦略は、空き家問題を単なる社会課題ではなく、「**非財務的価値を資本化する**」ことによる、高いリターンを期待できる**インパクト投資機会**として再定義できたと考えられる。

戦略的優位性の再確認

この戦略の成功は、従来の地方不動産投資が抱えていた「低流動性」「高管理コスト」「地域摩擦」という構造的な課題を、以下の三つの柱で克服した点にある。

1. ハイブリッドモデルによる収益のレジリエンス

短期的な高収益を生む**分散型トラベル・アトリエモデル**と、中長期的な安定収益と地域ストック価値の向上を目指す**地域資源循環型ベースキャンプツーリズムモデル**という**二段階構想**の組み合わせにより、市場の変動に強い**二重収益構造**を確立した。

2. DX・知財化による持続可能性

ネットワーク**接続型アクセス制御システム**や**遠隔管理DXインフラの導入**が可能な企業を取り入れることにより、地方特有の**人件費・管理コスト**のリスクを克服した。さらに、成功ノウハウを**地域再生コンサルティング**として知財化・外販することで、**物件の数に依存しない収益源**を確保し、事業のスケールアウトと継続性を両立させることができる。

3. ESGスクリーニングによる非財務的リスクの管理

投資対象企業を「**地域との信頼関係**」「**非金銭的課題の解決**」「**適切な行政連携**」といった**非財務的要素で厳選**するESGスクリーニングの導入により、地方事業における最大の障壁である「**コミュニティ摩擦リスク**」や「**政策ブレのリスク**」を未然に排除する。

今後の展望とアクションプラン：ロードマップ

本戦略を本格的に実装し、地方創生を加速させるためには、以下の二つのアクションを並行して推進する必要がある。

1. 政策提言の推進と優位性の獲得（トップダウンアプローチ）

取材で得た知見を基に、空き家活用を国策として推進するための環境整備を働きかける。

- 「**多地域居住者特例税制**」の実現に向けた働きかけ：税制上の優遇措置は、**地域資源循環型**ベースキャンプツーリズムモデルの普及と定住人口増加の**最大のインセンティブ**となる。政府・自治体に対し、この特例税制の必要性をデータと経済効果の試算をもって継続的に提言を図る。
- 「**空き家活用ワンストップ窓口（仮称）**」の実現：空き家関連の法規制が**多省庁（課）**にまたがる**複雑性**（建設、消防、観光、税制）が事業化を遅らせている。この行政の壁を解消するため、行政手続きを一元化する窓口の設置を提言し、**事業化までの時間とコスト**を大幅に短縮する。

2. スクリーニングモデルの市場実装（ボトムアップアプローチ）

理論としての戦略を、実際の投資と運用を通じて検証する。

- **パイロットプロジェクトの選定と実行**：地域特性が異なる複数エリア（例：インバウンド需要が高い**観光地**と**多地域居住者の潜在需要が高い地方都市圏近郊**）を選定し、分散型トラベル・アトリエモデルと地域資源循環型ベースキャンプツーリズムモデルを組み合わせた**ハイブリッドモデル**のパイロットプロジェクトを実行する。

このロードマップにより、「築古ミライ」戦略は、日本の社会課題を解決しつつ、高い経済的リターンを創出する、**次世代のテーマ投資のモデルケース**となるであろう。

日経ストックリーグを通して

私たちの考えた「築古ミライ」は、日経ストックリーグにおける投資という枠組みを通じて、日本の**社会課題**に対し、**経済的解決と社会的解決を両立させる**という視点を提供できたと感じている。単なる資産運用の提案に留まらず、社会課題の解決を長期的な投資リターンの源泉と見なす、**新しい経済活動のあり方**を考察する機会となった。

空き家や老朽化建物へ目を向けたことで

このポートフォリオ作成に至る議論や取材を通じて、これまで地方経済の「**負債**」として認識されてきた空き家や老朽化建物群が、実は日本の地域社会に内在する**最も戦略的で未開拓な資産**であることが明確になった。地方創生戦略は、往々にして外部からの大型インフラや企業誘致といったフローの経済に依存しがちであったのに対し、私たちの戦略は、既存のストック資産、すなわち築古資産の**潜在的価値の再評価**に着目することから始まった。

この視点の転換は、単なる不動産活用に留まらない。老朽化建物を解体せずに再生することは、その建物が内包する**地域の歴史性や文化的アイデンティティを保全**し、これを体験型アトリエ等として観光資源化（短期収益）や定住の魅力（長期貢献）に変えることを可能にする。新しい建材や工法に頼るのではなく、地域の伝統的な大工技術や資材を積極的に活用するプロセスは、**地域経済の循環構造**を強化すると言えるだろう。

また、空き家へ目を向けたことで、我々は社会的課題の解決と経済的リターンが対立するものではなく、むしろ**共創的な関係**にあることに気づくことができた。すなわち、空き家という**負の資産**を物理的に残したまま活用して問題を解消することが、結果として地域の**不動産価値全体を底上げ**し、投資家にもリターンをもたらすという**ポジティブ・フィードバック・ループ**を創出する。この「**ストック活用**」の視点こそが、人口減少社会における持続可能で倫理的な地域投資のあり方を定義づける核心的な要素となるのではないだろうか。

感想

このポートフォリオ作成を通じて、日本の空き家問題は、単なる不動産市場の需給不均衡ではなく、**資本の非効率な滞留と地域社会の機能喪失**を示す複合的な病理であることを改めて認識した。しかし同時に、この構造的な課題こそが、**倫理と経済性を両立させる投資機会**を提供しているということにも気が付いた。

築古ミライ戦略は、**短期的な流動性の確保**と、**長期的な地域社会のストック価値向上**という二律背反を克服する、**実践的なロードマップ**となったと言えるだろう。特に、古い建物を単に解体・新築するのではなく、その文化的・歴史的価値を活かし再生するアプローチは、ESG投資における社会性の要請に深く合致するものであり、日本の**伝統や地域社会の記憶を守りながら未来を築く**という、重要な社会的責務を果たすインパクト・キャピタルの新しい姿を提示出来たと考えている。

今後の最大の焦点は、この理論をいかに迅速に実装し、スケールさせるかにある。そのためには、地方固有の**人手不足やコミュニティ摩擦**といった具体的なリスクに対し、**ICT技術による遠隔管理の徹底**と、再生事業を通じて得られた利益を地域に還元する**共益型パートナーシップの構築**が不可欠である。金融機関、地域工務店、自治体が短期的な利害を超えて連携し、**長期的な地域レジリエンスの向上**を共通目標とする強固なプラットフォームを築くことこそが、これまで行った私たちの取材と研究の真の成功を定義づけるといえる。この戦略が、全国の遊休資産を**未来の世代への持続可能なプラットフォーム**へと転換させるための実践的な羅針盤となることを期待したい。

参考文献

日本語文献

- 国土交通省 (2015). 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の概要. https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/akiya_tokusohou.html
- 総務省 (2018). 平成 30 年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計 結果の概要. <https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/gaiyou.pdf>
- 観光庁 (2023). 観光白書. 令和 5 年版.
- 内閣府 (2023). 地方創生移住支援事業について.
- 内閣府. 地方創生推進事務局. 地方創生移住支援事業 (移住支援金) について. <https://www.chisou.go.jp/iikamo/shienkinkaisetsu/index.html>
- 内閣府. 地方創生推進事務局, 地域経済分析システム (RESAS). <https://resas.go.jp/>
- 国土交通省 (2024). 空き家対策の現状について.
- 国土交通省 (2025). 二地域居住等の促進について.
- 総務省. 「ふるさと住民登録制度」の創設について.
- 東京都 (2025). 令和 7 年度 全国各地との連携事業一覧.
- 会津美里町移住・定住サイト. 「美の里でくらす。みさとぐらし」. <https://misato-iju.jp/>
- 株式会社 HAGISO. 「HAGISO」. <https://hagiso.com/hagiso/>
- HIDAIYO. 「IORI STAY」. <https://iori-stay.com/ja/>
- 一般財団法人 MSUBITO. HOTEL (TEN). <https://hotelten.studio.site/>
- 豊島区. 豊島区の空き家・空き室等の概況.
- 特定非営利活動法人 LIFE. 古民家カフェ 半平. <https://npo-life.org/projects/cafe-hanpei/>
- まちづくりエイティブ. MAD City. <https://www.machizu-creative.com/madcity>
- 株式会社 NOTE. 企業実績. <https://team.nipponia.or.jp/areas/>.

英語文献

- Center for Community Progress. The Empty Next Door. <https://communityprogress.org/publications/the-empty-house-next-door/>.
- Center for Community Progress. How Vacant and Abandoned Buildings Affect the Community. <https://communityprogress.org/blog/how-vacant-abandoned-buildings-affect-community/>.
- The Local Germany. City 'sold empty houses without finding owners'. <https://www.thelocal.de/20120523/42717>.
- Das Japanische Haus. ハウスハルテン — 空き家再生のライブツイヒモデル. <https://djh-leipzig.de/ja/archives/2273>.
- Ronan McMahon (2024). You Can Buy a €1 Home in Sicily, But We Have a Better Idea. <https://internationalliving.com/you-can-buy-a-euro-home-in-sicily-but-we-have-a-better-idea/>.
- City of Detroit. Planning and Development Department. <https://detroitmi.gov/departments/planning-and-development-department>.
- Government of India, Ministry of Housing and Urban Affairs. Affordable Rental Housing Complexes (ARHCs) for Urban Migrants/ Poor. <https://arhc.mohua.gov.in/>.