

# 学生と教員の見方

小寺海飛



日本で唯一「不動産学部」を置く明海大学の学生と教員が取り組む不動産の話題・課題などを、連載として紹介する。テーマに沿った内容を各4回程度、学生自らが活動・経験を通して気づいた学び・発想と、教員による見方や助言、現状について触れていく。

## 【学生の見方&考え方】

(小寺海飛・3年)

九州DIYリノベWEEK

Kに参加し、多くを学んだ。

大学では空き家活用法としてDIY型賃貸借を学修し、収益化の成功事例にも触れている。個人事業主や芸術系の人を中心に、自由にリノベーションできる点が好まれている。戸建て住宅の例は少ないがワークショップ、アトリエ、作業場、事務所など間口は広い。

一方、地方の状況は厳しい。新しいことに興味をも

## 空き家活用と地域活性化

つ多様な人や若者が集まる都心と違い、地方は若年層が少ない。コミュニティス

九州DIYリノベWEEKでの学び

ペースやカフェなどの活用。地域の魅力を背景に、例もあるが、一般に地方の空き家の収益化は難しい。DIYリノベWEEKで学んだポイントは、単なる空き家利用ではなく、古家による地方の活性化である。活性化で最も大事なのは

活用。活性化で最も大事なのは、心に留まるものがあれば地方にも足を運ぶ。人的資源を集めて古家を巧みに使い、それが若者を刺激して人が集まる。結果として他の空き家の利用や収益化が進む。魅せる事例で都心に負けないトレンドを生み出して足を運んでもらうブランド戦略に刺激を受けた。実際に試したいと考えている。

【教員による展開】(中城康彦教授) 国土交通省は住宅の賃貸流通を促進する方法としてDIY型賃貸借の検討を進める。2016年に契約書式例と「DIY型賃貸借のすすめ」を公開した。賃貸人の許諾を前提に、賃借人が内装や造作を自ら、または専門家に依頼して整え、

## 住民によるトレンドの創出

DIY型賃貸借の検討を進める

「砂に水を撒く」に似た無駄を繰り返し、投資が蓄積されない。

九州DIYリノベWEEK(主宰 吉原勝己NPO法人福岡ビルストック研究会理事長)は、「自分の好きな暮らしは自分で創ろう。自分たちの好きなまちは自分たちで創ろう」をテーマに、DIY型リノベーションで市場を創出する活動を続けている。



DIYリノベWEEKに参加。古家で地方活性化を学ぶ(松葉ヒレックプロジェクト)

「自分風」の賃借空間を享受する一方、退去時の原状回復義務が免除される。

日本の賃貸借契約の一般例では、入居者は内装等の改変は認められず、賃借人が準備した極めて普通の部屋に居住する。仮に改変した場合、退去時は自らの出捐で元の仕様に戻す工事を費用負担して創り出した個性のある空間を平凡な空間に戻すために費用をかける。日本の賃貸借慣行は「砂に水を撒く」に似た無駄を繰り返し、投資が蓄積されない。

この点、国交省のDIY型賃貸借は斬新で、借家人の投資がストックになる。途を開いた。他方、市場の想定は漠然としており、一定の賛同者がいるだろうとの楽観的な想定に留まる。地方に楽観的な市場はなく、市場を創り出す営為から始める必要がある。2014年から活動する九州DIYリノベWEEK(主宰 吉原勝己NPO法人福岡ビルストック研究会理事長)は、「自分の好きな暮らしは自分で創ろう。自分たちの好きなまちは自分たちで創ろう」をテーマに、DIY型リノベーションで市場を創出する活動を続けている。