

地域密着型不動産企業のコミュニティビジネスの実態に関する研究 - 大里総合管理(株)を対象として -

正会員 ○李美沙*¹
同 小林秀樹*²
同 丁志映*³

コミュニティビジネス 地域貢献 地域活動
継続性 地域住民

1. 研究背景と目的

近年、高齢者の孤独死の問題、家族だけでは支えきれない高齢者介護や育児、災害時の近隣共助の必要性などから、地域コミュニティの重要性が再認識されている中、コミュニティビジネス(以下、CB)という事業が盛んになってきている。CBには、経営主体が持分会社、NPO法人、協同組合等様々あるが、本研究では、不動産業を本業として行いながら、継続的にCBに取り組んでいる企業の実態調査をもとに、CBが地域住民や事業主、地域社会にもたらす効果と今後の課題を明らかにすることを目的とする。

2. 調査対象

調査対象の大里総合管理(株)(以下、大里)は、1975年に設立された、千葉県大網白里市にある不動産管理会社である。大里は、不動産の維持管理・売買・賃貸借仲介等の事業を主な仕事として行いながら、様々な地域貢献活動を10年以上継続して行っている(表1)。

表1. 地域貢献活事例

活動	時期/頻度
クリーンロード 大網 増穂 白里	毎月7日
グリーンビーチ 一宮 白子 白里 片貝 成東	毎月第2土曜日
クリーンステーション 13の駅	毎月1日
大網駅の交通整理	毎週火曜の朝
NPO大里学童保育 平日 土曜学童 サマースクール	夏休み
地球塾(講師を招いての講義)	年に3クール
ギャラリーおおさとギャラリーの間貸し	不定期
カルチャーおおさと(社屋でのカルチャー教室開催)	活動ごと
ねっと99夢フォーラム(講演会)	毎月第2土曜日
昼休みコンサート	毎週月・金曜の昼
歌声広場(軽食を食べながら合唱)	不定期
50パーセント節電プロジェクト	-
大里食堂(地域主婦によるレストラン)	水・祝日以外の昼
アルファ大里(お得意様用格安タクシー)	-
子ども工作教室	夏休み
大網白里学(行政主催の出前講座)	毎月第2・4木曜日



写真1. 大里総合管理(株)



図1. 大里総合管理(株)の館内図

調査結果・分析

4-1. 地域活動の実態

2013年3月時点で取り組み中のCBは91事業ある。その中には、レストラン経営やギャラリーの貸し出し等の収益のある事業もあれば、駅前の交通整理や道路清掃、ユニバーサル就労支援等の収益のない事業もある。運営は、講演会やコンサート等の非日常的なイベントに関しては、職員が主体となって行いが、カルチャー教室やレストラン等の日常的な活動に関しては、トラブル等がない限り、職員は直接活動には関わらず、地域住民に一任している場合が多い。大里が特徴的なのは、社屋を一般に開放しており、本業の仕事をしながらかCBを展開している所である。図5に実際の活動事例を示す。

ヒアリング調査によると、地域貢献活動は、社員教育にも販売促進にも効果があるという。社員教育になる所以は、それぞれの活動ごとに、社員の勤続年数に関わらず担当者が割り当てられ、事業の責任の所在が明確であることが考えられる。また、地域活動がきっかけで大里を知り、不動産管理等の仕事に依頼され、販売促進につながるケースもあることが分かった。

4-2. 利用者の実態

アンケート調査で得られた回答81件のうち、73名が女性、男性は7名、未記入者1名という結果になった。男女とも60代が多く、職業別で見ると女性は主婦、男性は定年退職者の方が多く見られた。

図2から、利用者の地域活動への参加頻度、地域の人と関わる時間は増えたという人が多いことが分かり、大里のCBが地域住民の人脈を広げる場を提供していると考えられる。

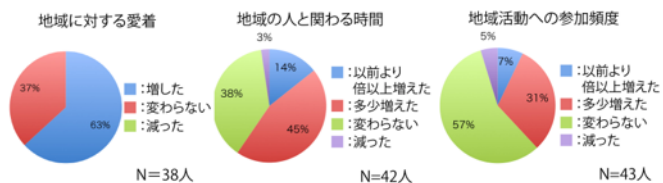


図2. 利用者向けアンケート調査結果

The research of the reality of community business
- A case study on the regional real-estate company "Ohsato sogokanri Co.,Ltd." -

LEE Misa*¹
KOBAYASHI Hideki*²
JUNG Jiyong*³

4-3. 職員の実態

職員 26 名中、18 名の方にアンケート回答を頂いた。そのうち社員 13 名、パート 5 名である。本業と地域活動の力の入れ具合は、平均して 7:3 であった。

大里で働いてからの変化に関する問いに対しては、「地域課題への問題意識が高まった」に半数の 9 票が集まった。5 段階評価では、平均してやりがいは 4.5、辛さは 3.4 という結果になり、辛さはあってもそれ以上にやりがいを感じていることが分かった。職員の方の地域活動への自発的な姿勢が感じられる一方、中には十分な休養がとれていない方もいるところが今後の課題である。

5. 結論

CB は、地域住民には活動への参加や得意分野の活用の機会を与える効果があり、職員には運営能力が身に付く、

不動産事業に必要な地域の土地家屋に関する生の情報が自然と耳に入るといった利点がある。継続して活動していくためには、職員だけでなく地域の人の協力が不可欠である。空間については、利用頻度の少ない会議室等を開放することで、会社に負担なくストックの有効活用ができる。また、利用者の出入りが自由であることにより、利用者が職員の仕事の様子をいつでもうかがい知ることができるので、会社を知ってもらう良い機会にもなるという特徴がある。さらに、広い空間にはできるだけ可動家具を置き、様々な活動に臨機応変に対応できるような空間の使い分けをすることも CB に適していると言える。

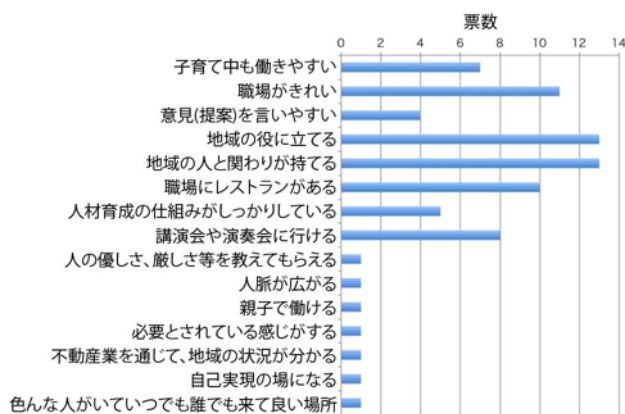


図 3. 大里総合管理棟の良いところ

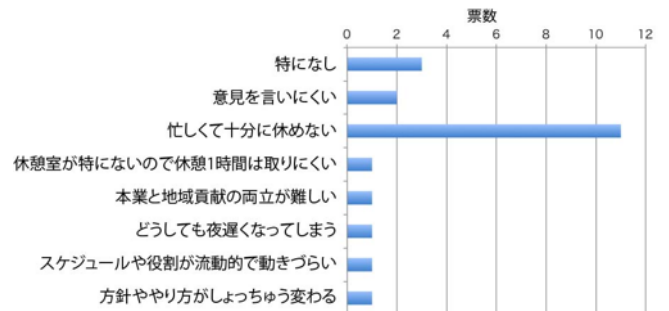


図 4. 大里総合管理棟でやりにくいと感じるところ

【参考文献】

- 1) 服部啓生, 陶守奈津子, 東秋沙, 金森敬明, 鈴木雅之, ちば地域再生リサーチ(編集)『市民コミュニティビジネスの現場 建て替えない団地再生のマネジメント』
- 2) 小瀧祐司, 三輪康一, 栗山尚子; 地域の活性化のためのコミュニティビジネス事業の継続的展開とその連携に関する研究: 兵庫県下の事例調査を通して, 日本建築学会近畿支部研究報告集, 計画系(49), pp. 569-572, 2009. 05

活動	レストラン	ベビーマッサージ教室	ハンズフル(棚ショップ)	昼休みコンサート	大網白里学
調査日時	2013/10/29(火)13:30頃	2013/10/29(火)10:30頃	2013/10/24(木)12:30頃	2013/10/22(火)12:30頃	2013/9/12(木)18:30~20:30
利用実態					
内容	<ul style="list-style-type: none"> 地域の主婦たちが日替わりでオリジナルランチを振る舞う 2006年～ 水曜、祝日休み 12～15時営業 	<ul style="list-style-type: none"> 地域の人々が得意分野の講座を開き先生になるカルチャー教室の一つ 売上げの20%会社へ 	<ul style="list-style-type: none"> 1F会議室をショップとして開放し、地域住民の手作り作品を売る場として利用 出品料: 1000円/1棚1ヶ月 売上げの20%会社へ 	<ul style="list-style-type: none"> 毎週月、金曜の屋に行われるコンサート この日はそのためのオーディション 演奏者は一般の人 	<ul style="list-style-type: none"> 市が開催している無料の出前講座 毎月第2,4木曜日の夜に開催している テーマは様々 今回のテーマは確定申告について
特徴	<ul style="list-style-type: none"> 席は自由だが、基本的に相席 職員と一般市民の交流も見られる 	<ul style="list-style-type: none"> 運営は先生に一任しており、問題等がない限り、職員はあまり関わらない 	<ul style="list-style-type: none"> お客さんのいない時は会議室としても利用 作家の人が集まり一緒に作品作りをする光景もあった 	<ul style="list-style-type: none"> コンサートの傍らで職員は商談をとり、仕事に励む 奥の事務所の扉は閉まっている 	<ul style="list-style-type: none"> 職員は本業を18時までに終了させる決まりで、その後希望者が参加 一般の人も数名の参加があった
様子					

図 5. 日常的に行われている活動事例

*1 東京大学大学院工学系研究科 博士前期課程
 *2 千葉大学工学部都市環境システム学科 教授・工博
 *3 千葉大学工学部都市環境システム学科 助教・学博

*1 Graduate Student, Graduate School of Engineering, Tokyo Univ.
 *2 Prof, Dept of Urban Environment System Faculty of Engineering, Chiba Univ. Dr. Eng
 *3 Assoc.Prof, Dept of Urban Environment System Faculty of Engineering, Chiba Univ. Dr. Eng