

# MPT-L モデルをもちいた古民家ゲストハウス jicca の 事例研究と価値提案

- 二地域居住政策における機能・効用の一考察をととして -

薄友香里（指導教員 石井宏宗）

**Key Words:** 古民家ゲストハウス, 二地域居住政策, 過疎地域, MPT-L モデル

**要旨:**本研究の目的は、茨城県八郷にある古民家ゲストハウス jicca の事例を通して、政府の示す二地域居住政策における機能・効用の在り方を検証し、地方とりわけ過疎地域における居住の将来的な展望と可能性を明らかにすることである。分析には MPT-L モデルを用いて、jicca がいかに社会的および個人的意義を満たし、所有者と利用者における心的および経済的な面の両立を可能にするかを検証した。本研究の検証から、地方過疎地の空き家活用において、具体的ビジネスモデルと将来展望について、一つの価値提案の事例を示す事が出来たものとする。

## 1. はじめに

筆者は茨城県石岡市八郷地区の専業農家の次女として生まれる。八郷地区は学校の統廃合、バス路線の廃止が進む、いわゆる地方過疎化に直面している地区である。幼少期は当時築 50 年の老朽化した家で過ごし、2007 年に同敷地内に建てた新築へ居を変える。その後物置として放置していた元自宅は、2011 年の東日本大震災によって一層痛みがひどくなり目の上のたんこぶとなっていた。父は祖父母が残した家を残したいという気持ちがあり、家の取り壊しは考えていなかった。元自宅をどうするか話し合いを重ねるうちに、リノベーションして宿泊施設として利用する案が出る。そして 2015 年、クラウドファンディングで資金の一部を調達し、元自宅を実家（じっか）にちなみ「古民家ゲストハウス jicca」（以下 jicca という）と命名し開業した。当初は空き家の活用という意識が強かったが、クラウドファンディング等で取り組みを発信するうちに、ゲストハウスが地元の活性化への一助になるという意識を持つようになった。また、このような地方過疎地域の古民家が持つ可能性や次世代への継承など、新たな機能の発見にも至るようになる。

2023 年、筆者は日本工業大学専門職大学院技術経営研究科に入学した。そこで養老孟司氏の「逆参勤交代」という構想を知る。養老孟司氏は、座長を務めた国土交通省（以下 国交省という）「“木の家

づくり” から林業再生を考える委員会」（2010）のなかで、「逆参勤交代」について、「1 年のうちの 1 ヶ月間ほど、都会の人ができるだけ田舎に行って体を動かして働くこと」<sup>2</sup>という解説を行っている。「逆参勤交代」構想は、その後、「二地域居住」という言葉へ変わり、現在は国交省が事務局となり、「全国二地域居住等促進協議会」として運営されている。筆者は、jicca はこの政策に呼応する提供機能を有しているのだろうか、また、未来へあるべき姿を描けるのだろうか、これらについて研究したいと考えたのである。

本研究の目的は、jicca の事例を通して、二地域居住政策における機能・効用の在り方を検証し、地方とりわけ過疎地域における居住の将来的な展望と可能性を明らかにすることである。本研究の構成は以下の通りである。第 2 節では二地域居住施策に関する先行文献をレビューする。これら先行文献から、二地域居住施策に求められる項目を要求機能として明確にするのである。第 3 節においては本研究の Research・デザインについて論じる。Research・サイトは、筆者が設立した古民家ゲストハウスの jicca である。Research・メソッドは MPT-L モデルを用いて、二地域居住施策の要求事項と jicca が有する提供機能を連関させ、分析および検証を行う。第 4 節は Research・デザインに沿って得られた分析結果の検証を行い、地方過疎地域にある jicca のあるべき姿を考察するものとする。第 5 節では本研究

<sup>1</sup> ゲストハウスとは、一般的に、主に宿泊者同士の交流スペースがある素泊まりの宿を指し、寝室や風呂、キッチンが共同であることでリーズナブルに宿泊できる点が特

徴である。

<sup>2</sup> 国交省「“木の家づくり” から林業再生を考える委員会」より。

のまとめ、本研究の課題と限界、今後の研究について論じる。

Why なぜそうするのか	What 何をを目指すか	How いかに実現するか
父の家を残したいという想い 過疎地域の古民家が持つ可能性 文化的遺産としての次世代への継承	地方過疎地域にある古民家ゲストハウスjiccaの「あるべき姿」の考察	MPT-Lモデル テキストマイニング ビジネスモデルの提示

図1 本研究の 이슈ーツリー

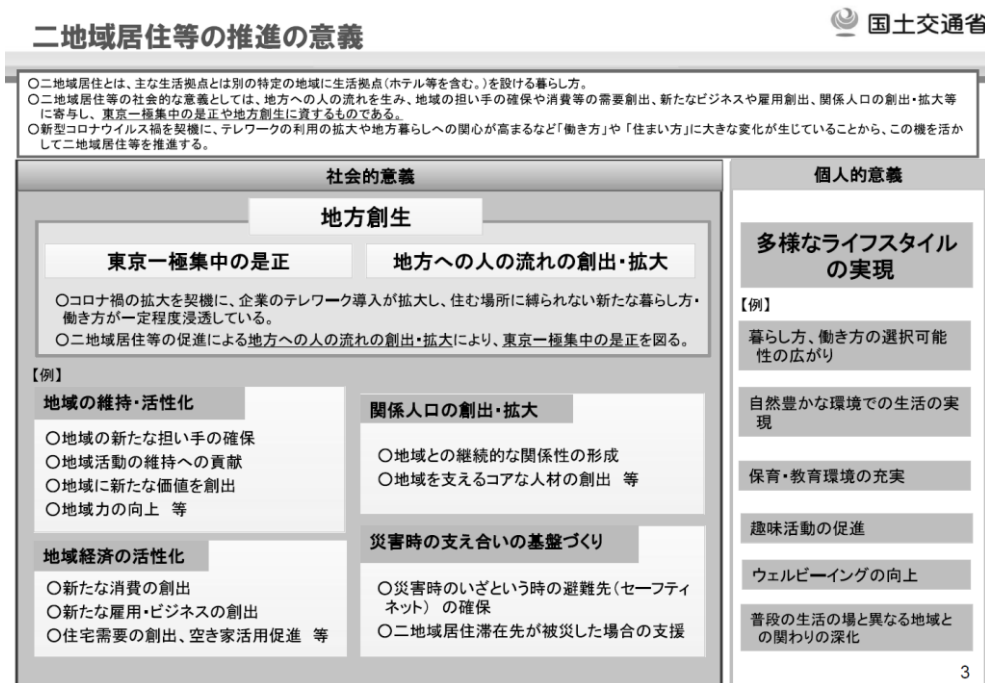


図2 「二地域居住等の推進の意義」

## 2. 先行文献のレビュー

本節では、政府の推進する二地域居住政策についての先行文献をレビューする。本節の目的は2つあり、一つは国交省の施策資料から二地域居住における要求機能を抽出することである。次に、本研究のリサーチ・クエスションに資する示唆を掴むことである。まず、国交省による二地域居住の推進に関しての文献をみてみよう。国交省 全国二地域居住等促進協議会「二地域居住等の最新動向について」では、二地域居住について「地方への人の流れを生み、地域の担い手の確保や消費等の需要創出、新たなビジネスや雇用創出、関係人口の創出・拡大等に寄与し、東京一極集中の是正や地方創生に資するも

のである。」と示している。

国交省(2024)「二地域居住等の推進の意義」<sup>3</sup>においては、二地域居住の意義を「社会的意義」と「個人的意義」に区分している。社会的意義の目的は「東京一極集中の是正」と「地方への人の流れの創出・拡大」であり、一方、個人的意義の目的は「多様なライフスタイルの実現」である。社会的意義の「東京一極集中の是正」および「地方への人の流れの創出・拡大」の具体例は、「地域の維持・活性化」、「地域経済の活性化」、「関係人口の創出・拡大」、「災害時の支え合いの基盤づくり」と示されている。他方、個人的意義の「多様なライフスタイルの実現」は、「暮らし方・働き方の選択可能性の広がり」、「自然豊かな環境での生活の実

<sup>3</sup> 国交省(2024)「二地域居住等推進の意義」より抜粋。

現」, 「保育・教育環境の充実」, 「趣味活動の促進」, 「ウェルビーイングの向上」, 「普段の生活の場と異なる地域との関わりの深化」と例示されている。これらの概要は国交省による図2で示される。

閣議決定(2023)「国土形成計画(全国計画)」では, 新しい国土の将来ビジョンを提唱している。第1部では, 時代の転換点に焦点を当て, コロナ禍を経た生活や働き方の変革に注目し, テレワークの拡大が個人の価値観に合わせた生活と働き方の選択肢を広げ, ウェルビーイング向上に寄与し, 二地域居住など地方への人の流れを生み出す可能性を指摘している。第2部では, 地域整備に焦点を当てた施策の方向性が記されている。若者を含む都市住民の地方移住への関心が高まり, 特にコロナ禍でテレワークが普及したことで, 転職なき移住など新しい暮らし方・働き方が一定程度浸透している。地方への移住や二地域居住等は, 多様なライフスタイルや豊かな自然を享受しつつ, 地域との関わりを深め, 関係人口の拡大・深化に寄与することが期待され, 空き家を利用した施設整備や情報発信などの環境整備の促進, 官民連携協議会の強化が提案されている。

また, 国交省では二地域居住等の実態の類型化および定量化を目的として, 全国の18歳以上の男女約12万人を対象に, 「二地域居住に関するアンケート調査」を実施している。二地域居住等実施者数について, 「主な生活拠点以外に滞在する地域(二地域居住等を行っている地域)がある」と答えた者は8,035人であり, この結果を総人口規模に換算すると, 18歳以上人口(約1億495万人)のうち約6.7%(約701万人)が二地域居住等を行っていると推計される。二地域居住等を行うきっかけとして, 滞在地とゆかりのある選択肢(「自身や家族, 知人等がかつて住んでいた又は職場や学校などに通っていたことがあった」等)を挙げている回答者が多い傾向にある。今後の継続意向について, 「継続意向あり」は85%程度, 「継続意向なし」は15%程度となっており, 継続意向なし理由として, 金銭的, 体力的, 時間的な負担が大きいとの理由が大半を占めている。また, 二地域居住等の実践者に取組のメリットを質問したところ, 最も多い回答は「心身を休めて, 健康の維持又は増進につながった

(28.5%)」であった。次いで多い回答は, 「生活に刺激が増えた(21.7%)」, 「趣味や娯楽の幅が広がった(21.0%)」, 「本来の居住地ではできない体験ができる(20.8%)」となっている。「災害時の避難場所になると感じた」との回答も一定数(9.7%)ある。さらに, 地域居住等の実践者に取組

のデメリットを質問したところ, 最も多い回答は「特にデメリットを感じたことはなかった(36.5%)」であった。次いで多い回答は, 「移動が負担となった(交通費, 移動時間など)(29.3%)」, 「生活拠点にかかる費用が負担となった(家賃, 税金, 家財の購入など)(18.1%)」, 「緊急時の対応が難しいと感じた(緊急の用件, 災害や事故など)(9.3%)」である。

国交省(2023)「二地域居住等の最新動向について」のなかでは, 移住・二地域居住等の促進に関して, コロナ禍以降, 東京圏在住者の地方移住への関心が高まっており, 20歳代の約半数が地方移住への関心を示していること, 約3割が二地域居住等への関心層とのアンケート結果がある事を明らかにしている。一方, 地方への移住・二地域居住等の促進に当たっては, 「住まい」, 「なりわい(仕事)」, 「コミュニティ」に関するハードルが存在していることが記されている。一つ目の「住まい」への対応は, 空き家の活用に係る自治体や民間事業者等への取組支援住宅整備支援, 農泊推進等による体験居住の取組若者・ファミリー層の住宅取得や改修等のコスト面の支援などである。次に「なりわい(仕事)」の対応は, テレワーク環境, コワーキング, シェアオフィス等の働く場の整備交流機会の確保による新たなビジネス機会の創出職業のマッチング, 就職後の人材育成・定着等への支援がある。「コミュニティ」の対応としては, 定住・交流促進施設の整備等による地域交流の場の創出移住者等が, 円滑に地域のコミュニティに溶け込めるような仕組みづくりなどが挙げられる。

### 3. リサーチ・デザイン

本節の目的は, 本研究のリサーチ・クエスチョン, 分析および検証の手法について明らかにすることである。前節を鑑みると, 二地域居住とは, 都市部とは異なる地方に第二の生活拠点を設けることであり, 社会的および個人的な利点を促進する生活様式といえる。図2をみると, 社会的側面では地方の人口増加, 経済活性化, 新たなビジネスや雇用機会の創出が挙げられ, これら量的な項目は東京一極集中の是正と地方創生に寄与する。他方, 個人的な視点では, 多様なライフスタイルの実現を通じたウェルビーイングの向上など, 質的な要素が期待されるものである。くわえて, 新型コロナウイルス流行がもたらしたテレワークの普及は, 地方居住への注目を高め, 働き方, 住まい方の変革を促進した。

ここまでの論点から、図2において国交省が示す項目をいわゆる市場ニーズと捉えれば、地方の居住にはどのような提供シーズが必要なのだろうか。さらに、その下部概念である「例」を要求機能とみなし、同じく個人的意義を市場ニーズ、下部事例を要求機能とみなせば、本研究のリサーチ・サイトである古民家ハウス jicca のような地方拠点が有すべきシーズおよび提供機能が見えてくるはずである。二地域居住を実現させるために、地方居住における効果的なシーズと提供機能を問う事は不可欠である。したがって、本研究のリサーチ・クエスチョンは以下の通りとする。

**RQ:** どのような提供シーズおよび提供機能を有する地方居住であれば、二地域居住政策における要求機能を満たす事ができるのだろうか。

本研究のリサーチ・サイトは、2016年に開業した古民家ゲストハウス jicca である。筆者と筆者兄が主体となり、元自宅である築50年の古民家を改装し、ゲストハウスとして開業した。コンセプトには「あなたの実家でありたい」を掲げている。瓦屋根や土壁が残る古民家から望む里山の風景が人気となっている。なお、開業年である2016年から2019年はゲストハウス型の業態をとり直接運営を行っていたが、2020年から運営をアウトソースして家賃収入を得ている。COVID-19の流行に伴い、一棟貸型へ業態を変更したためである。本研究では、2016年から2019年までのゲストハウス型を「jicca1.0」と呼び、2020年から現在に至るまでを一棟貸型の「jicca2.0」として世代別に事業を区分し、分析および検証するものである。

本研究のリサーチ・メソッドは大きく3つに分かれている。一つはMPT-Lモデルをもちいた分析と検証、次にテキストマイニングからの分析および検証、最後にMPT-Lモデルとテキストマイニングの結果検証を踏まえ、今後のjiccaすなわちjicca3.0のあるべき姿を明らかにする手順である。清水・石井(2023)は、「MPT-Lモデルは、抽象度の高い上位概念のM-F-Tツリーにくわえ、下位概念の具体的な技術、技能、設備から構成されるPMDツリーと、製品構成を司る部品レベルのBOMツリーを連

携させ、製品事業開発における文脈的な関連性を可能とする」と述べている。本研究では、MFTの視点から、先行文献レビューで取り上げた「二地域居住の目的」を「市場ニーズ」、「二地域居住の例」を「要求機能」とみなしている。他方、TFMの視座から、古民家ゲストハウスを世代別にjicca1.0, jicca2.0として、「jiccaが有する有形無形の諸資産」を「提供シーズ」、「jiccaが提供する諸サービス」を「提供機能」としている。これら要素をMPT-Lモデルへ展開し、それぞれの機能の連関から、jicca1.0およびjicca2.0の分析と検証を行う。なお、M-F-Tツリーを作成することを前提条件として、事業世代(jicca1.0とjicca2.0に区分)ごとに、BOM(Bills of Materials: 以下BOMツリー)、PMD(Product and Manufacturing Design: 以下PMDツリー)を作成する。次にMPT-Lモデルを解釈する際の検証の一助として、KH Coderを用いたテキストマイニング<sup>4</sup>を実施する。対象となるテキストデータは、顧客の感想ノートである「YOUは何しに茨城へ!？」(n=65)、Googleマップ「口コミ評価」(n=17)である。その上で、事業世代ごとに「jicca1.0」と「jicca2.0」の分析結果を比較し、共通する項目や異なる要素を検証するのである。

本研究でもちいるデータは、国交省「全国二地域居住等推進委員会」、jiccaに設置している感想ノート「YOUは何しに茨城へ!？」、Googleマップの「口コミ評価」、jiccaの財務諸表、である。

## 4. 結果と検証

本節の目的は前節のリサーチ・メソッドに沿い得られた分析結果を示し、それらの検証から、今後のjiccaすなわちjicca3.0のあるべき姿を明らかにする事である。

### 4.1 MPT-Lモデル<sup>5</sup>の結果

M-F-Tツリーの要求機能は、国交省資料の「二地域居住の意義」から、「地域の維持・活性化」、「関係人口の創出・拡大」、「地域経済の活性化」、「災害時の支え合いの基盤づくり」である。他方、提供機能は「ゲストハウスでの人材雇用」、「地域資源(古民家)活用」、「滞在日数の増

<sup>4</sup> KH Coderとは、樋口耕一氏が提供している計量テキスト分析またはテキストマイニングのためのフリーソフトウェアである。具体的な手法としては、共起ネットワークからjicca1.0とjicca2.0の間で相違する機能と共通する機能を抽出する。

<sup>5</sup> 前述の通り、MPT-Lモデルとは、M-F-Tツリー、BOMツリー、PMDツリーを連携させ、製品事業開発における文脈的な関連性を可能とするモデルである。本研究ではMPT-Lモデルの構成要素として、これら3つのツリーを示す。

加), 「イベント企画」, 「地域おこし協力隊の受け入れ」, 「ゲストハウス周辺観光地への送客」, 「地元猟師が獲った猪鍋」, 「空き家活用の事例」, 「被災者受入れ」, 「お試し二地域居住」, 「農業体験」, 「田舎体験」, 「古民家体験」, 「非日常の空間」となった. BOM ツリーは, サービス, 設備, コト, モノ, ヒト, に分類して構成要素の整理を行った. PMD ツリーでは製品設計, システム設計, 評価設計, 仕入れ, 顧客サポート, に分類して資産・設備を整理した. 製品設計の詳細は製品システム設計(構想, ブランド設計, クラウドファンディング企画)と製品要素設計(古民家修繕, ウェブ設計, 講習), システム設計の詳細は業態設計と運営設計(仕様設計, 人材育成)である.

jicca2.0 の MPT-L モデルの結果をみると, M-F-T ツリーの主な要求機能は jicca1.0 と同様, 「地域の維持・活性化」, 「関係人口の創出・拡大」, 「地

域経済の活性化」, 「災害時の支え合いの基盤づくり」である. 提供機能は, 運営をアウトソースし一棟貸型へ変更したことにより「ゲストハウスでの人材雇用」, 「イベント企画」, 「地域おこし協力隊の受け入れ」, 「農業体験」といった機能が失われた. 一方, 「地元住民によるゲストハウス運営」が追加され, 項目は「地元住民によるゲストハウス運営」, 「地域資源(古民家)活用」, 「滞在日数の増加」, 「ゲストハウス周辺観光地への送客」, 「地元猟師が獲った猪鍋」, 「空き家活用の事例」, 「被災者受入れ」, 「お試し二地域居住」, 「田舎体験」, 「古民家体験」, 「非日常の空間」となった. また, BOM ツリーでは「コト」項目の「農業体験」と「野外映画上映」, PMD ツリーでは「顧客サポート」項目の「オーナーと宿泊客のコミュニケーション」が失われた.

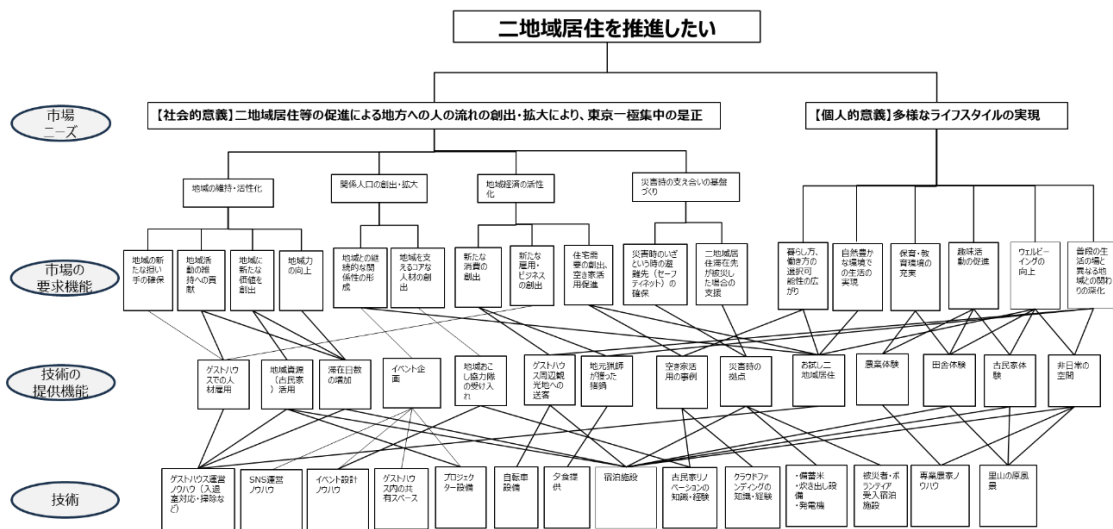


図3 jicca1.0 M-F-T ツリー

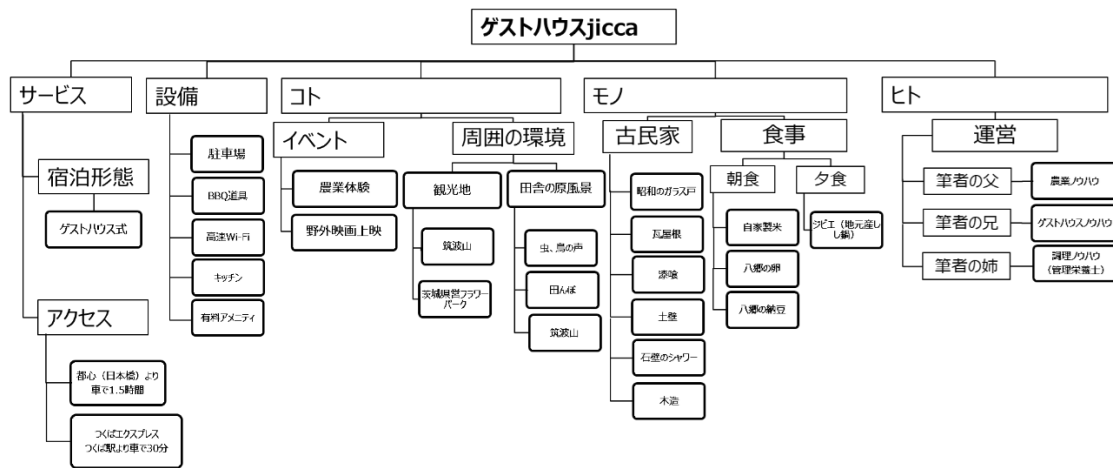


図4 jicca1.0 BOM ツリー

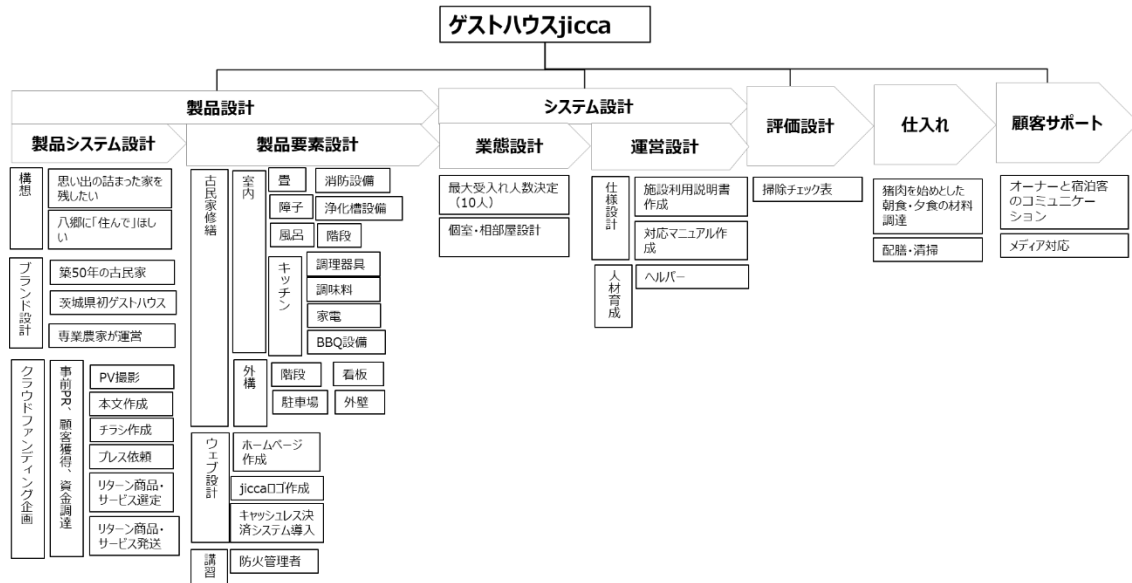


図5 jicca1.0 PMD ツリー

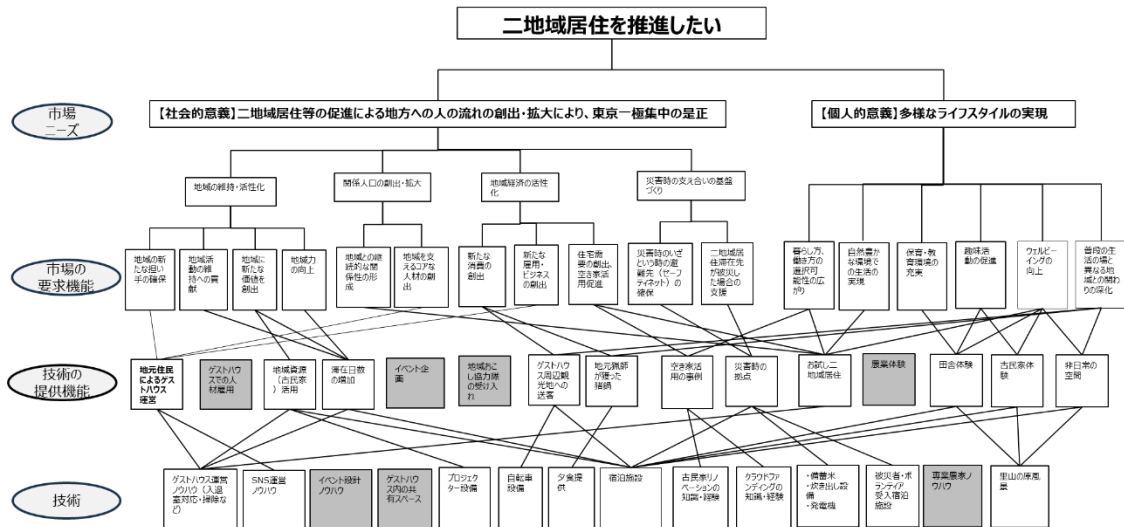


図6 jicca2.0 M-F-T ツリー

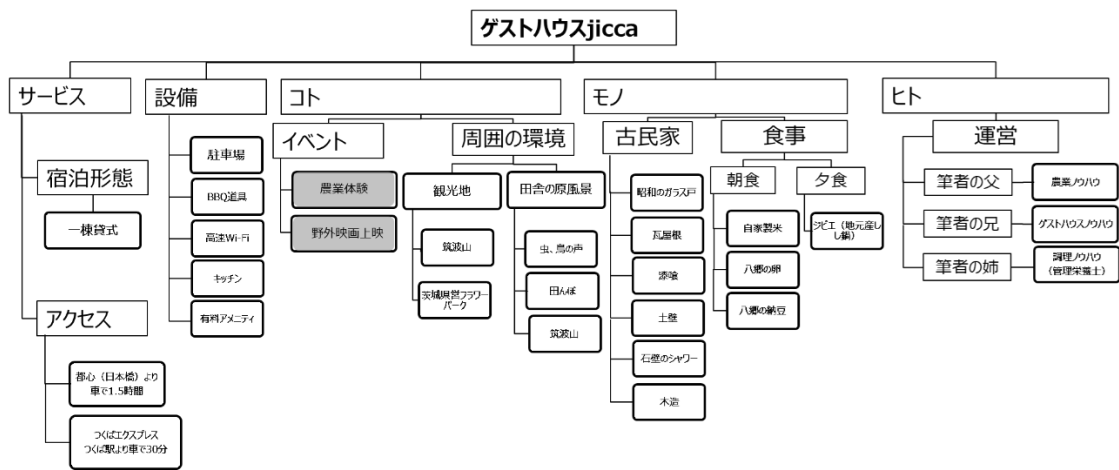


図7 jicca2.0 BOM ツリー

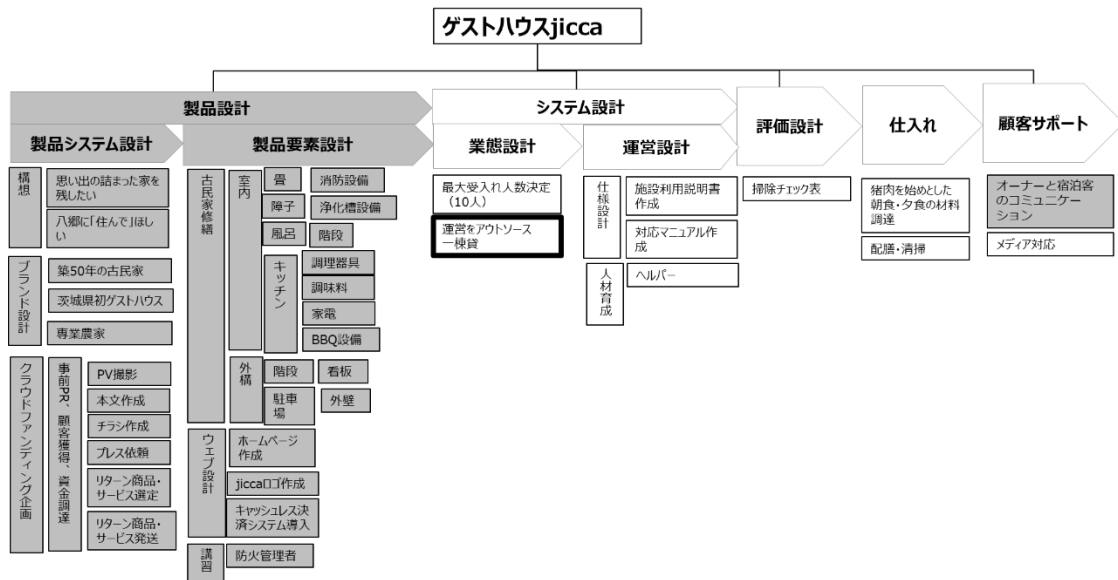


図8 jicca2.0 PMD ツリー

## 4.2 テキストマイニングの結果

jicca1.0 でテキストマイニングをした結果、頻出度が最も高い単語は「来る」であった。次に多い単語は、「ありがとう」、「ゲストハウス」である。続いて、「jicca」、「楽しい」、「良い」、などである。「ゲストハウス」はKH Coderの結果から3群に分類されているが、それ以外の頻出語である「来る」、「ありがとう」、「jicca」、「楽しい」、「良い」はすべて5群に属している。なお、3群とその他単語の5群の距離は近くに位置してい

た。また、1群から5群は、すべて結線で繋がっており、それぞれ関係性があるものと窺える。次に、jicca2.0のテキストマイニングの結果は、頻出度が非常に高いもので、「宿」、「出来る」であった。続いて頻出が多い単語は、「美味しい」、「キッチン」である。さらに、「家族」、「良い」、「楽しい」などが抽出された。頻出度が高い「宿」、「出来る」、「美味しい」、「キッチン」は、すべてKH Coderの1群に属している。例外として6群に「バンジー」、「飛ぶ」が見受けられた。

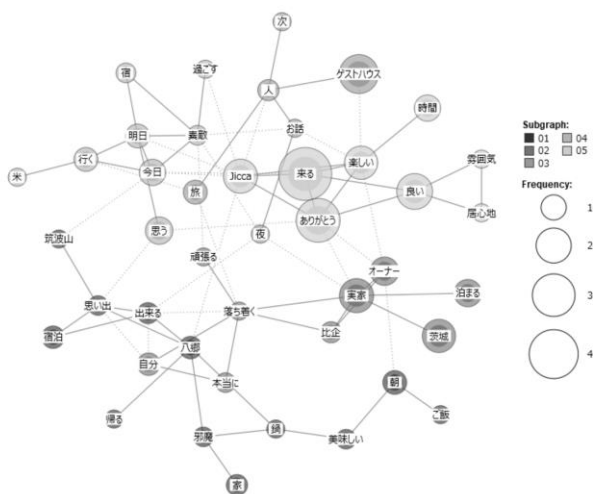


図9 jicca1.0 テキストマイニング結果

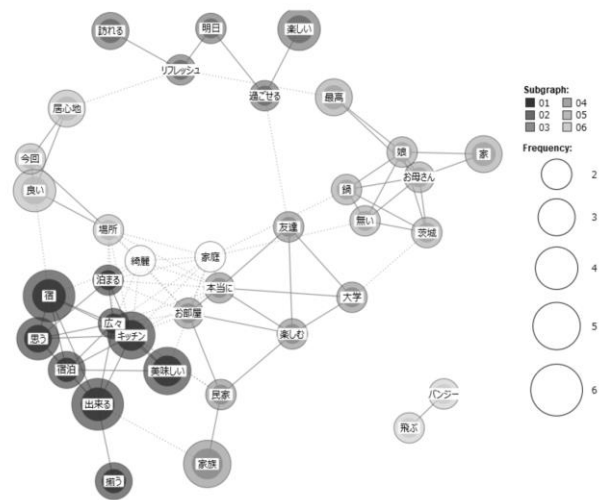


図10 jicca2.0 テキストマイニング結果

### 4.3 MPT-L モデルの検証

ここでは、MPT-L モデルをもちいて事業世代間に見られる共通点と相違点を比較検討することで、これらの事業世代がどのような意味合いを持つかを検証する。両事業世代に共通する提供機能は「地域資源（古民家）活用」、「滞在日数の増加」、「ゲストハウス周辺観光地への送客」、「空き家活用の事例」、「災害時の拠点」、「お試し二地域居住」、「田舎体験」、「古民家体験」、「非日常の空間」である。他方、一棟貸型 jicca2.0 への業態変更に伴い、「ゲストハウスでの人材雇用」、「イベント企画」、「地域おこし協力隊の受け入れ」、「農業体験」といった4つの提供機能が失われた。一方で運営のアウトソーシングにより、「地元住民によるゲストハウス運営」が追加され、提供機能は11項目となっている。

jicca1.0 および jicca2.0 共に、要求機能は17項目である。他方、提供機能は jicca1.0 で14項目、jicca2.0 は11項目であった。まず、jicca1.0 の要求機能17項目、提供機能14項目、それらの結線は31本あり、すべての要求機能と繋がっている。次に jicca2.0 では要求機能17項目、提供機能11項目、それら結線は27本と減少しているが、すべての要求機能と繋がっていた。以上の M-F-T ツリーの結果をみると、両世代とも、提供機能は、すべての要求機能と結線で繋がりが合っている事が共通点である。M-F-T ツリーの結線の繋がりは、関係性と連続性の意味合いを持つ。要するに、jicca1.0 と jicca2.0 の両世代にわたり、jicca の提供機能は、二地域居住におけるすべての要求機能を満たしていると考えられる。

ところで、jicca2.0 で提供機能が低減したにも関わらず、なぜ、jicca1.0 同様、jicca2.0 もすべての提供機能と要求機能は結びつき、要求機能を満たしていたのであろうか。そこで、視点を変えて、要求機能の属性を分けて検証してみよう。市場ニーズは二地域居住の「社会的意義：二地域居住等の促進による地方への人の流れの創出・拡大により、東京一極集中の是正を図る」、「個人的意義：多様なライフスタイルの実現」の二つである。jicca1.0 および jicca2.0 において、社会的意義の要求機能は11項目、個人的意義の要求機能では6項目である。まず、jicca1.0 の提供機能では、社会的意義の要求機能11項目との結線は16本（割合145%）、個人的意義6項目と提供機能との繋がりは15本（割合250%）であった。次に、Jicca2.0 の提供機能では、社会的意義の要求機能11項目との結線は14本（割合127%）、個人的意義6項目と提供機能との繋が

りは13本（割合217%）である。

これらを鑑みると、jicca は提供機能が減った2.0においても、社会的意義および個人的意義における要求機能を十分に満たしていると共に、とりわけ個人的意義に対して高い割合で要求を充足している事が読み取れる。この検証から推測できる事は、社会的意義の要求機能に対しては、宿泊施設がどのような態様であるかはさほど重要ではなく、だれでも利用可能な居住施設という箱さえあれば、要求機能を満たす事が出来るのかも知れない。他方、個人的意義の要求機能を充足するためには、jicca が有する田園風景に存在する自然と古民家など、PMD ツリーと BOM ツリーで可視化された要素が重要なのではないだろうか。仮に、ビジネスホテルを例にとれば、それは二地域居住の社会的意義の要求機能は充足できたとしても、個人的意義の要求機能を満たす事は困難かと推測できる。少なくとも本検証から、jicca は社会的意義の要求機能を満たすだけではなく、jicca1.0 で個人的意義6項目と要求機能との繋がりが15本（割合250%）、jicca2.0 では個人的意義6項目と要求機能との繋がりは13本（割合217%）もあり、個人的意義の要求機能を非常に高く充足している事が明らかにされたのである。

表1

事業世代別 要求機能に対する提供機能の結線数

		jicca1.0	jicca2.0
要求機能	社会的意義 11項目	16本	14本
	個人的意義 6項目	15本	13本

### 4.4 テキストマイニングの検証

ここでは、MPT-L モデルの解釈の一助として、テキストマイニングをもちいて事業世代間に見られる「共通点」と「相違点」を比較検討する。jicca1.0 と jicca2.0 の共通単語としては、「家」、「居心地」、「良い」、「楽しい」、「過ごす」が挙げられ、jicca の事業コンセプト「あなたの実家でありたい」という機能・効用が提供できていることが見いだせる。相違点としては、ゲストハウス型 jicca1.0 では「ゲストハウス」、「来る」、「実家」、「ありがとう」という単語の比率が大きい一方、一棟貸型 jicca2.0 では「家族」、「楽しい」、「美味しい」、「宿」、「出来る」という単語の割合が大きい。

これらを鑑みると、jicca1.0 ではゲストハウス内



でのコミュニケーション, jicca2.0では家族と料理をする楽しみや充実感(「出来る」,「揃う」など)が重要であるという傾向が読み取れる。また,二地域居住等の実践者が感じるメリット「心身を休めて,健康の維持又は増進につながった

(28.5%)」は,社会的意義の要求機能ではなく,個人的意義の要求機能と親和性のある内容といえる。これらテキストマイニングの検証結果は,MPT-Lモデルの検証結果を補足するものであり,jiccaの提供機能が二地域居住の要求機能を満たし,特に,個人的意義の要求機能を高く満たす事を示唆するものである。

#### 4.5 あるべき姿としての jicca3.0

ここまでの検証から,jicca1.0およびjicca2.0が二地域居住のほぼすべての要求機能を満たす事が実証された。くわえて,それぞれの検証のなかで見いだせた事は,jiccaの持つ自然環境と古民家が,利用者の心身を休め健康の維持または増進につながる可能性である。そこで,jiccaのあるべき姿すなわちjicca3.0を構築するために,二地域居住における個人的意義の提供機能である「多様なライフスタイルの実現」と,ここまでの検証で浮かび上がったjiccaの本質的な提供シーズの根幹である「自然」と「古民家」に注目した,あらたなM-F-Tツリーが必要となる。まず,シーズ,要するに技術視点から,「田

舎の原風景」と「古民家」に着目したTFMを描いてみる。

jicca3.0のTFM策定のヒントは,jiccaの感想ノートに記載されていた「はじめてなのに懐かしい」という利用者の記述である。jiccaの有する,あるがままの里山など自然は,田舎の原風景として利用者の心に資する可能性を読み取れる。また,あらたなTFMには,所有者の心の面も内在している。先達から受け継ぐ古民家は,その一族のルーツと承継の象徴でもある。つまりjicca3.0が示すあるべき姿は,二地域居住におけるすべての要求機能を満たすだけでなく,利用者と所有者,双方の個人的意義における要求機能も,同時に充足できる可能性なのである。jicca3.0のM-F-Tツリーでは,下段の「技術」に「田舎の原風景・古民家」を追加した。それに伴い,「提供機能」に,利用者側の「初めてなのになつかしい」を起因とする「癒し・安心感」,所有者側の「幼少期から現在までの記憶」を起因とする「自分のルーツ・継承へ関心を持つ」が加えられる。これらの提供機能はjicca3.0のTFM(以下jicca3.0-TFMという)における最終項目である,利用者の「心の回復」,一方,所有者から見た「次世代へ繋ぎたい(継承したい)」へ繋がり,二地域居住政策が目指す個人的意義「ウェルビーイングの向上」に大きく貢献する可能性を示すものである。

#### ■ 田舎の原風景・古民家TFM

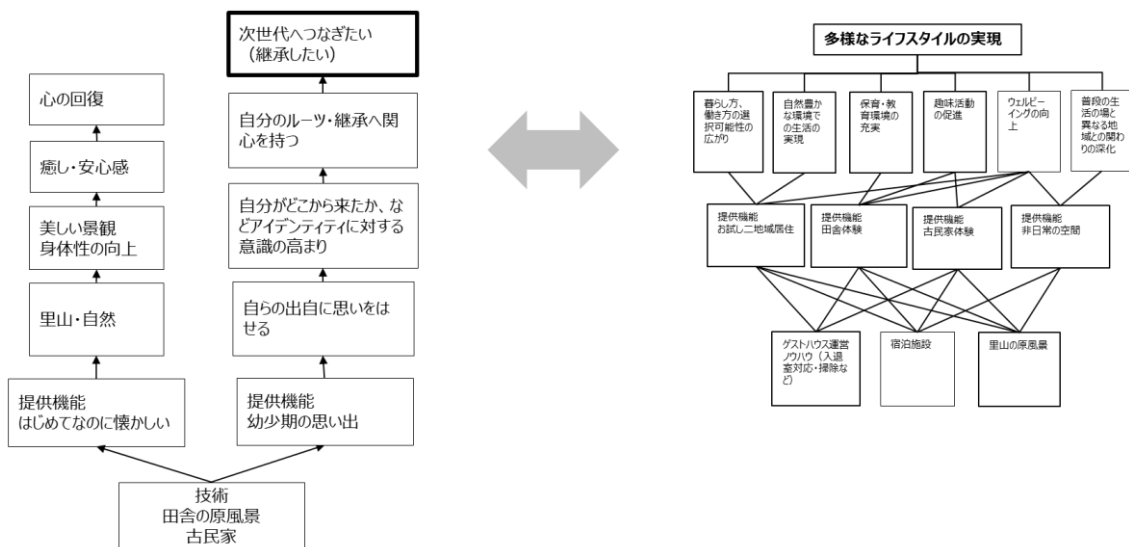


図11 jicca3.0のTFMとMFT

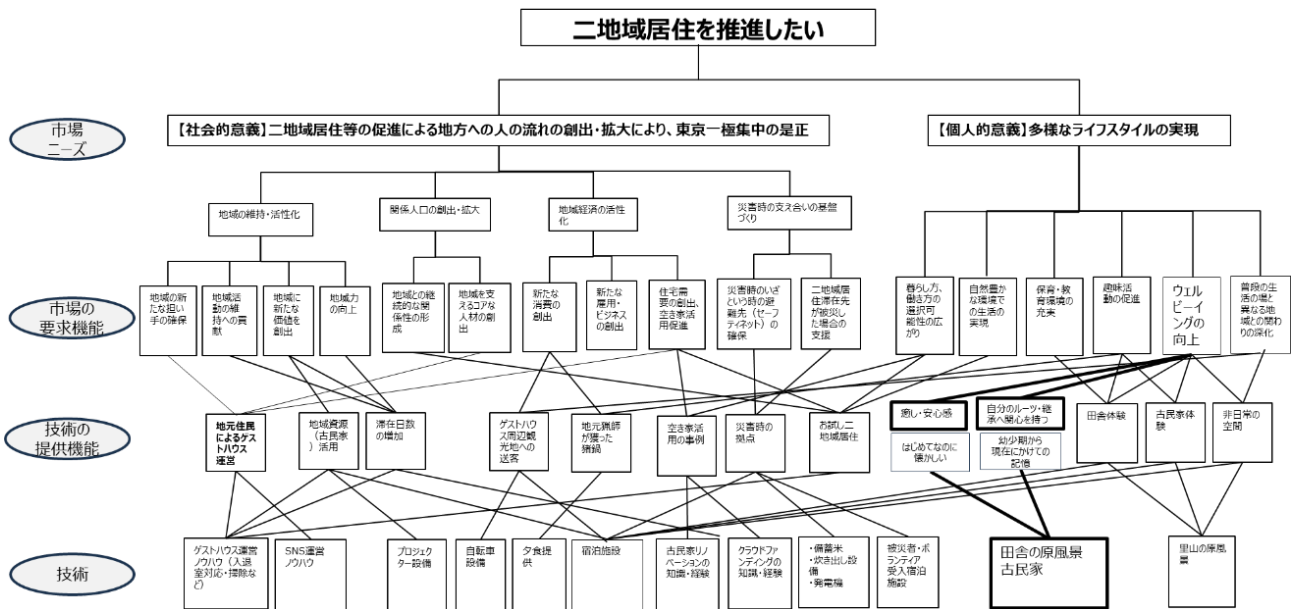


図12 jicca3.0 M-F-T ツリー

#### 4.6 jicca3.0 のビジネスモデル

さて、地方の空き家を活用した事業は、経済的どのようなものなのであろうか。最近では「空き家問題」という言葉を耳にするようになってきた。国交省の「空き家所有者実態調査」<sup>6</sup>では、空き家所有世帯の家計を支える者の年齢は65歳以上が6割という結果である。具体的な活用状況については、将来的にも利用意向のない「空き家にしておく」との回答が約3割に上る。売りにしても賃貸にもでていないという「空き家であって空き家でない」といった家が349万戸もあり、この20年で約1.9倍に増加している。引き継いだ家を空き家のまま放置してしまう理由<sup>7</sup>の一つに「思い入れ」といった所有者の心の面と、「更地にすると固定資産税が上がる」という経済的な面が挙げられている。筆者の家族が家を放置していた理由もまさにこの2つであった。

jiccaの事例を鑑みれば、jiccaの事業形態は地方に所有する空き家において、心の面と経済的な面、これらを両立できる価値の提案ともいえる。jiccaの損益は、どの世代においても黒字である。表2をみると、大きく儲けることは出来ないかも知れないが、固定資産税や維持費を支払っても収支はプラスである。たしかに、高い収益や利回りが注目される事業がもてはやされる現代社会において、jiccaが示すビ

ジネスモデルは魅力的に映るものではないだろう。しかしながら、筆者はjiccaのビジネスモデルに、事業の本質的なものを見いだしている。社会学者のマックス・ウェーバー（1920）は、資本主義社会においては「精神なき専門人」が現れ、うぬぼれるだろうと論じた。要するに、あるべき精神を失って利益追求に傾く危惧である。ウェーバーの予告から100年が経過した今、現代の哲学者マルクス・ガブリエル（2020）は「倫理的資本主義」を提唱している。倫理的資本主義とは、「道徳と経済的余剰価値（利益）の生産を結びつける方法を考えること」である。ここでの「道徳」は、マックス・ウェーバーが示す「精神」がアナロジーとして想起される。

このように、jiccaモデルはマックス・ウェーバーやマルクス・ガブリエルの資本主義社会における倫理、道徳、精神をメタファとすれば、心の面と経済的な面の両立を可能するものであり、地方とりわけ過疎地の事例として広く普及しうる、利用者だけではなく、所有者の個人的意義や社会性を満たすものとするものである。

次に、宿泊形態別に分類して、jicca3.0モデルを旅館およびビジネスホテルと対比した、「戦略キャンパス」<sup>8</sup>を作成した。縦軸である「顧客への提供価値としての業界の競争要因」は矢野経済研究所の調

<sup>6</sup> 国交省「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）について」（最終閲覧日24/2/17）より。

<sup>7</sup> Albalink「空家の活用方法についての意識調査」（最終閲覧日24/2/17）より。

<sup>8</sup> 「戦略キャンパス」は『[新版]ブルー・オーシャン戦略』の中で、「ブルー・オーシャン」と表される未開拓の市場分野を発見するための重要なツールとして提唱されている。

査<sup>9</sup>を参考にした。新たに追加した項目は、先述した jicca3.0 の M-F-T ツリーを踏まえ、利用者側のニーズである「安心感・心の回復」、所有者側のニーズである「継承することへの誇り」、古民家ゲストハウスは旅館やビジネスホテルと比較して開業コストを安く抑えられる「開業容易性」の3つである。宿泊施設へ求められる一般的な10項目に、以上の3つを追加した計13項目で検証を行う。各項目を5段階でマッピングすると、jicca3.0 のスコアは「交通の便」、「立地・ロケーション」、「宿泊料金」、「食事」、「宿泊施設の知名度」、「接客」、「客室の清潔さ」、「客室のアメニティ」、「ビジネスサポート機能」にかけて平均スコアが約1.2点という結果となり、顧客の価値レベルは旅館やビジネスホテルと比較し低い事がわかる。しかし、「施設・部屋からの景観」、「安心感・心の回復」、「継承することへの誇り」、「開業容易性」はスコアが5点となり、新たな価値提供が出来る事が示された。これはブルー・オーシャン戦略で目指しているバリューイノベーション<sup>10</sup>が達成できているといえるのではないだろうか。

くわえて、jicca3.0 モデルをパッケージ化し、田舎空き家所有者に対し、中小企業診断士である筆者がその視点から支援をした場合のシミュレーションを、「ビジネスモデルキャンバス」として図14に

提示する。ビジネスモデルキャンバスをみると、jicca のような機能を地方とりわけ過疎地対策として日本各地に広めていくことで、利用者だけではなく、所有者の個人的意義や社会性を満たす可能性を示す事が出来る。

これまでの検証を顧みれば、本研究の発見事項は以下の通りである。まず、jicca の存在は社会的意義の要求機能を満たすだけではなく、個人的意義の要求機能を非常に高く充足している事が明らかにされた。次に、あるべき姿 jicca3.0 は、二地域居住におけるすべての要求機能を満たすだけではなく、利用者と所有者、双方の個人的意義における要求機能も、同時に充足できる可能性を示すものである。最後に、jicca の地方空き家を活かしたビジネスモデルは、心の面と経済的な面の両立を可能するものであり、地方とりわけ過疎地の事例として、利用者だけではなく、所有者の個人的意義や社会性を満たす可能性を示唆するものである。

以上の事から、本研究のリサーチ・クエスチョン「どのような機能的役割を提供する地方の住居であれば、二地域居住政策の要求を満たす事ができるだろうか」という問いに対し、本研究の検証と発見事項をもって、とりわけ地方過疎地の空き家活用において、具体的事例と展望を示す事が出来たものと考ええる。

表2 jicca の収支実績と jicca3.0 単年シミュレーション

■ jicca 収支実績

	(円)	
	jicca1.0	jicca2.0
売上	2,450,944	863,500
経費	1,057,957	297,595
<b>利益</b>	<b>1,392,987</b>	<b>615,905</b>

※jicca1.0は2019年、jicca2.0は2020年実績

■ jicca3.0 単年収支シミュレーション

	(円)
	jicca3.0
売上	960,000
経費	253,362
<b>利益</b>	<b>706,638</b>

- 想定売上  
一団体あたり20,000円/泊  
月4回稼働×12ヶ月
- 経費内訳  
・火災保険料  
・HP運営費  
・浄化槽・消防検査費  
・インターネット回線費  
・固定資産税

<sup>9</sup> 矢野経済研究所「宿泊施設を選ぶ際、何をポイントに選ぶ？」より。

<sup>10</sup> 顧客に新しい価値を提供し、新しい市場を切り開くこと。

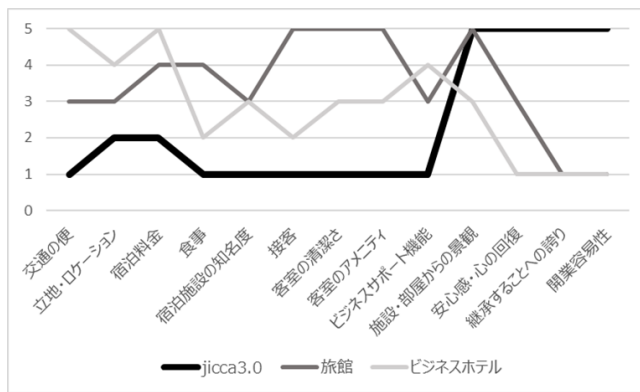


図13 jicca3.0 戦略キャンパス

#	項目	jicca3.0	旅館	ビジネスホテル
1	交通の便	1	3	5
2	立地・ロケーション	2	3	4
3	宿泊料金	2	4	5
4	食事	1	4	2
5	宿泊施設の知名度	1	3	3
6	接客	1	5	2
7	客室の清潔さ	1	5	3
8	客室のアメニティ	1	5	3
9	ビジネスサポート機能	1	3	4
10	施設・部屋からの景観	5	5	3
11	安心感・心の回復	5	3	1
12	継承することへの誇り	5	1	1
13	開業容易性	5	1	1

<b>KP</b> <b>キーパートナー</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>行政機関</li> <li>中小企業診断士の兄</li> </ul>	<b>KA</b> <b>主要活動</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>空き家継承支援</li> <li>市場調査</li> </ul>	<b>VP</b> <b>価値提案</b> <b>【所有者】</b> 家を次世代へつなぐ誇り <b>【利用者】</b> 田舎に「住む」経験	<b>CR</b> <b>顧客との関係</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>空き家継承支援</li> <li>市場調査</li> </ul>	<b>CS</b> <b>顧客セグメント</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>空き家となっている生家を次世代へつないでいきたいが、改装やマーケティングなどのノウハウが無い人</li> <li>田舎や古民家に住みたい人</li> </ul>
<b>CS</b> <b>コスト構造</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>空き家継承支援</li> <li>市場調査</li> </ul>	<b>KR</b> <b>主なリソース</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>クラウドファンディング、古民家改装ノウハウ</li> <li>利用者属性データ</li> </ul>	<b>RS</b> <b>収益の流れ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>支援手数料</li> </ul>		

図14 jicca3.0 ビジネスモデルキャンパス

#### 4.7 効用の検証

本研究の最後に、「効用」の観点から jicca3.0 を検証してみたい。ここまで要求および提供に係る機能を中心にして検証を行ってきたが、前述の jicca3.0-TFM を踏まえると、機能と併せ効用の検証も必要と考える。清水・石井 (2023) は、機能は工学系で一般的な概念であり製品等の要件を満たす定量的で測定可能な仕様等とする一方、効用はトーマス・セドラチェック (2015) の引用から、財やサービスの消費から得られる満足または快樂で測定不能なものと述べ、効用は「製品等の要件を満たす定性的で測定不能な満足等」と定義している。本研究における効用の定義もこの論考に沿う事とする。

本研究において、jicca3.0-TFM を踏まえた jicca3.0 は、二地域居住におけるすべての要求機能を満たすだけでなく、利用者と所有者、双方の個人的意義における要求機能も同時に充足できる可能性を示した。しかしながら、jicca3.0-TFM は「田舎の原風景」、「古民家」、「はじめてなのに懐かしい」、「里山・自然」、「美しい景観・身体性の向上」、「癒し・安心感」、「心の回復」、「幼少期

の思い出」、「自らの出自に思いをはせる」、「自分がどこから来たか、などアイデンティティに対する意識の高まり」、「自分のルーツ・継承へ関心を持つ」、「次世代へつなぎたい」というような極めて定性的な要素で構成されている。一言でいえば、あるべき姿としての jicca3.0-TFM は、それ自体の存在意義への「問い」であり、哲学的視座からの検証が欠かせないのである。

このような検証は困難を極めるが、本研究では、定性的な存在意義に対する問いの解釈として、日本哲学の第一人者である西田幾多郎の「純粹経験」から論じてみようとする。西田幾多郎研究の第一人者である中村 (2001) は「経験するとは事実そのままに知ることであり、まったく自分の技巧や細工を排して、事実そのものに従うことである。また、純粹というのは、ふつうの経験中にまざっている夾雑物(きょうざつぶつ)をとり去って、真に経験そのままの状態であることである。だから純粹経験は直接経験とも言い換えられる。まことにわれわれは<<自己の意識状態を自下に経験した時、未だ主もなく客もない、知識と其対象とが全く合一して居る。こ

れが経験の最醇なる者である」。そしてこの純粹経験の立場に立つとき、通常考えられている個人と経験との関係が逆転するだけでなく、真実在は知情意の合一したものとしてみられる。こうして、「個人あつて経験あるのではなく、経験あつて個人あるのである」とも、また、「主客を没したる知情意合一の意識状態が真実在である」とも言われるのである」と述べている。

この論考をみると、jiccaの有する、あるがままの「田舎の原風景」は、西田幾多郎のいう「純粹経験」と通底するものではないだろうか。日本語の表現として、自然と一体になるという言葉があるが、田舎の原風景も、見るものを包み込む懐の深さを有しているのかも知れない。田舎に「純粹経験」すなわち「直接経験」を想起させるものを保持しているのであれば、見るものに「癒し・安心感」を与え、また、「心の回復」に寄与する事も出来るだろう。さらに、中村（2001）は身体について「身体的なものとして捉えなおすとき、場所はどのようなものとしてみられるのだろうか。この場合、精神と身体とが実体的に区別され、前者が後者のうちに宿ったり住まったりするのではない。そうではなくて、端的にいえば、むしろ活動する身体の自己意識が精神だということになる。私たちは身体を持つのではなく、身体そのものを生きている。」と論じている。ここでは、いわゆる「心身二元論」に代表される、身体は脳の下位に属するといった考え方は否定されている。本文の「身体そのものを生きている」状態は、jicca3.0-TFMで示した「身体性の向上」に近いと考えられよう。身体を認識する空間は、精神を見つめるきっかけとなりうる。空間が思考する余地を提供する可能性である。

ここまで西田哲学をもとに検証を行ったが、解釈に難解を極めるものも多いかも知れない。そこで、筆者が愛読する文芸評論家であり戯曲家でもある福田恆存を取りあげてみたい。福田（1960）は「伝統」について次のように述べている。「伝統とか歴史とかいふものは、今日においてもなほ私たちの血肉となつてゐるもの、自分の手足のやうに自分の内部に所有してゐるもの、それを切り離せば自分が自分ではなくなるもの、さういふものであるはずで（中略）過去にたいする現代の優越を自覚するためでも、西洋にたいする日本の優越の保証を手に入れるためでもなく、むしろさういう自意識を抜け出したときに、あるいはまださういう自意識に落ち込まぬうちに、虚心に己を去つて古典に接しなければならない。さうしてこそ、古典は、伝統文化は、自分もまたその中にある現代文化として生きてくるの

です（中略）過去と絶縁してしまった現在は、未来からも絶縁されざるをえません」。筆者はここでの「私たちの血肉となつてゐるもの、自分の手足のやうに自分の内部に所有してゐるもの、それを切り離せば自分が自分ではなくなるもの」が言わば所有者自らの生家であり、jicca3.0-TFMで示した所有者側の効用「自分のルーツ・継承へ関心を持つ」、「次世代へつなぎたい」という気持ちへ繋がっていく可能性があると考えている。また、「過去と絶縁」の具体例は、「家の取り壊し」のメタファである。家の取り壊しは過去と絶縁すると同時に、未来からも絶縁されるということである。ここで重要なのは「残したい、継承したい」という精神ではないだろうか。「残したいもの」が「家」でなく、有形無形問わず別の「もの」としても、受け継がれた精神が内包されていれば、効用は高いと考える。我が国古来より「八百万の神」という精神があるように、ものに神が宿ると信じられてきた我が国固有の文化もある。とはいえ、物理的な家屋は生活の軌跡であり、親から子へ世代を繋ぐという上で思い入れを持つ人も多いただろう。家屋に宿った精神と自己の精神が重なるとき、家の取り壊しは自分自身を壊される感覚になるのではないか。その場合、所有者が家を継承することは大きな意義があると考えられるのである。また、福田は戦争末期の空襲で焼け残ったみずぼらしいそば屋の建物に愛着を覚えた経験について、「そば屋の建物やそれを含んだ家並みは、私にとつて生活の風物と化し、善かれ悪かれ、私の文化を形づくつてゐて、それまではそれと意識されぬものだったのですが、いづれ焼けて自分から失はれるであらう状態に置かれてはじめて、自分の外に、あるいはより深く自分の内に、対象として意識されたのちがひありません。（中略）そのやうに無意識の自己として存在し、自己愛として現れるもの、さういふものなのです。」と述べている。この精神こそ、筆者の父が家の取り壊しに首を振らなかった「想い」なのであろう。

以下はjiccaノートに記されていた文である。2泊にわたり感想ノートに文章を綴ってくれたものであり、一日目は「明治8年生まれれの祖父の故郷八郷にきました。現住の横浜からHONDAのカブ100ccで一般道を4時間かけて来ました。子供の頃から『八郷』にルーツがある話は聞いて育ちましたが、来訪の機会なくついに定年退職を迎えてしまいました。やり残しの宿題に手をつける心境です。」と記されていた。二日目は「我が家のルーツ探し、幸いにも祖父の兄が70年前に書き残してくれた『家譜』のコピーが私にまで伝えられていたので、家の

墓所や戸籍なども確認、入手できました。ただ住居は今は他の方の住居となっていました。いろいろと遡ってこの目で確認できて良かったと思っています。さらに集落は違いますが、柿岡の地で実家はすでに無くなっていますが、jicca さんに出会えて泊めていただき、祖父と同様の空気を吸って日を過ごせたこと、何よりです。（中略）昨晩は相宿の方がいなくて淋しく思いましたが、逆に独りで深く思いめぐらす時間が与えられて、今夜は充実感のなかにあります。明日からの生活、目に見えないどこかに何か素晴らしい宝物がいただけたように思っております。感謝いたします。」と記されている。この記述から読み取れることは、所有者に想定していたルーツ、継承を利用者側も感じ取ることがあるということである。所有者の家屋を次世代へ遺すことは、その地域にルーツを持つ人の精神も受け継ぐことなのかも知れない。このような効用ともいべき jicca のような事例が日本各地に増えることは、利用者として所有者双方の個人的意義、いわゆる効用も高めていくと考えられよう。文章内の「目に見えない宝物」は、「心の拠り所」とも表現できるだろう。つまり、本研究における効用とは「心の拠り所」を指し、言葉では言い尽くせない、心の根底に連綿と流れる「精神」のようなものである。

## 5. むすび

本研究の目的は、jicca の事例を通して、二地域居住政策における機能・効用の在り方を検証し、地方とりわけ過疎地域における居住の将来的な展望と可能性を明らかにすることであった。第2節では二地域居住政策に関する先行文献をレビューした。国交省（2024）は二地域居住の意義を「社会的意義」と「個人的意義」に区分し、社会的意義の目的は「東京一極集中の是正」と「地方への人の流れの創出・拡大」、個人的意義の目的は「多様なライフスタイルの実現」である。

第3節はリサーチ・デザインを示した。本研究のリサーチ・クエスションは先行文献レビューを鑑み、「どのような提供シーズおよび提供機能を有する地方居住であれば、二地域居住政策における要求機能を満たす事ができるのだろうか。」とした。リサーチ・サイトは筆者と筆者兄が主体となって開業した古民家ゲストハウス jicca、リサーチ・メソッドは MPT-L モデルとテキストマイニングから分析と検証を行い、今後の jicca すなわち jicca3.0 のあるべき姿を明らかにすることとした。リサーチ・データは国交省の資料、jicca の顧客感想ノートその他であ

る。

第4節はリサーチ・デザインに基づき、結果の分析と検証を行った。本研究では MFT の視点から、先行文献レビューで取り上げた「二地域居住の目的」を「要求ニーズ（市場ニーズ）」、「二地域居住の例」を「要求機能」とみなし、「jicca が有する有形無形の諸資産」を「提供シーズ」、「jicca が提供する諸サービス」を「提供機能」とし M-F-T ツリーを作成した。BOM ツリーは、サービス、設備、コト、モノ、ヒトに分類して構成要素の整理を行い、PMD ツリーでは製品設計、システム設計、評価設計、仕入れ、顧客サポートに分類して資産・設備の整理を行った。これら要素を MPT-L モデルへ展開し、それぞれの機能の連関から jicca1.0 および jicca2.0 の分析と検証をしたのである。また、MPT-L モデルを解釈する際の検証の一助として、KH Coder を用いたテキストマイニングを実施した。

次に、jicca3.0-TFM を元に策定した jicca3.0 M-F-T ツリーを検証し、jicca3.0 は二地域居住におけるすべての要求機能を満たすだけでなく、利用者として所有者、双方の個人的意義における要求機能も同時に充足できる可能性を示すものであることを述べた。続いて jicca3.0 のビジネスモデルと、筆者が中小企業診断士として活動する際のビジネスモデルキャンバスを示した。最後に、jicca3.0 における効用の検証も行った。本研究における効用とは「心の拠り所」を指し、心の根底に流れる「精神」のようなものであるとし、jicca のような場所が日本各地に普及することで、心の拠り所としての効用が高まる可能性を示したのである。

本研究の発見事項は以下である。

(1) jicca は社会的意義の要求機能を満たすだけでなく、個人的意義の要求機能を非常に高く充足している事が明らかにされた。

(2) あるべき姿 jicca3.0 は、二地域居住におけるすべての要求機能を満たすだけでなく、利用者として所有者、双方の個人的意義における要求機能も同時に充足できる可能性を示すものである。

(3) jicca の地方空き家を活かしたビジネスモデルは、心の面と経済的な面の両立を可能するものであり、地方とりわけ過疎地の事例として、利用者だけでなく、所有者の個人的意義や社会性を満たす可能性がある。

以上の事から、本研究のリサーチ・クエスションである「どのような機能的役割を提供する地方の住居であれば、二地域居住政策の要求を満たす事ができるだろうか」という問いに対して、とりわけ地方過疎地の空き家活用において、具体的事例と展望を

示す事が出来たものとする。なお、本研究の課題と限界は、研究対象が一つの事例のみを取りあげている事である。今後は、本研究の成果を活かし、所有者と利用者の双方における機能・効用を満たせるゲストハウスの事例研究を積み重ねて行く予定である。

本研究では、最後に西田幾多郎と福田恆存の引用から jicca3.0 の精神性を示唆するに至るが、その過程で、筆者は、ふと、青年期から取り組む弓道の精神を思い出したのである。弓道の初段審査を受ける際に知ったことは、二回弓を引くうち、二回中（あ）っても不合格になることもあれば、二回外れても合格にあることがある、ということである。的中だけで合否の判断はせず、「型」の正しさが重要な審査基準となる。「正射必中」という言葉が示す通り、的に中することは正しい射型の結果に過ぎない。オイゲン・ヘリゲル（1956）は、自身の弓道経験を通し、禅との関わりから身体と精神の関係を説いた著書『弓と禅』のなかで、「弓射はこのようにして、どんな事情の下でも、弓と矢をもって外面的ではなくて、自己自身でもって内面的に何事かを成し遂げるといふ意味をもつのである。弓と矢とはたとえそれらがなくても獲得し得るあるものに対しての、いわば一種の方便物に過ぎない。それは目標自身ではなく目標に至る道であり、最後の決定的な飛躍に対する補助に過ぎないのである。」と論じている。ここでの「目標に至る道」は、弓道の「道」に通ずる精神であるといえよう。「道」とは「精神」、**「精神」とは「型」に宿ると筆者は考える。**正しい精神、正しい行いを自分の根幹に据えることが何よりも大切である。「正射必中」の「正射」と対極にある言葉が「中て射（あてしゃ）」であろう。「中て射」とは、「的に中てることだけを最優先にする態度」等を指す。前節で述べたマックス・ウェーバーの言葉、あるべき精神を失って利益追求に傾く「精神なき専門人」と真意はこのメタファでもある。このように捉えると、筆者は、中小企業診断士である前に、ひとりの人間として、常にあるべき精神とは何かを考え、深化させていく必要がある。

本研究は、jicca3.0 の利用者と所有者の精神性を併せ持つゲストハウスの機能と効用、価値を提示したものである。他方、空き家を改装して宿を開業するには家の整備や許認可、運営の面で現実的な課題も多い。これらの課題を乗り越え、本研究が社会と個人の幸せを同時に満たす有用なものとなるよう、筆者自身もあるべき精神を保持し、二地域居住を実現する環境整備のため支援に取り組んでいく所存で

ある。

## 参考文献

- 1) オイゲン・ヘリゲル, 稲富栄次郎訳, 上田武訳: 弓と禅, 福村出版(1981), p. 23.
- 2) 国土交通省: “木の家づくり” から林業再生を考える委員会, 第2回委員会配付資料, 資料2, [https://www.mlit.go.jp/jutakuken-tiku/house/jutakuken-tiku\\_house\\_tk4\\_000025.html](https://www.mlit.go.jp/jutakuken-tiku/house/jutakuken-tiku_house_tk4_000025.html), (2012), p. 1.
- 3) 国土交通省住宅局: 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律(令和5年法律第50号)について, [https://www.mlit.go.jp/jutakuken-tiku/house/jutakuken-tiku\\_house\\_tk3\\_000138.html](https://www.mlit.go.jp/jutakuken-tiku/house/jutakuken-tiku_house_tk3_000138.html), (2023). 第1部資料, p. 3.
- 4) 清水 弘, 石井 宏宗: 技術・市場・イノベーションと製品事業開発の事例研究－MPT-Lモデルを用いた実用的技法から－, 経営実務研究, 第18号, 日本経営実務研究学会(2023), pp. 1-16.
- 5) トーマス・セドラチェク, 村井章子訳: 善と悪の経済学, 東洋経済新報社(2018), p. 8.
- 6) 中村雄二郎, 西田幾多郎 I, 岩波現代文庫(2001), pp. 39-40, p. 69.
- 7) 2大学1高専 Channel 東京都公立大学法人: Ethical Capitalism ～倫理的資本主義～ マルクス・ガブリエル, <https://www.youtube.com/watch?v=nJEe6gzjIwk>, (2023).
- 8) 全国二地域居住等促進協議会: 二地域居住等の最新動向について, <https://www.mlit.go.jp/2chiiki/index.html>, (2023), p. 3.
- 9) 福田恆存, 浜崎洋介編: 保守とは何か, 文藝春秋(2013), pp. 208-212.
- 10) マックス・ウェーバー, 大野和基訳: プロテスタンティズムの倫理と資本主義の精神, 岩波文庫(1989), p. 366.
- 11) AlbaLink: 空家の活用方法についての意識調査, 訳あり物件買取プロ, <https://wakearipro.com/unoccupied-house-questionnaire/>, (2021), (参照 2024-02-17).
- 12) W・チャン・キム, レネ・モボルニュ, 入山章栄訳, 有賀裕子訳: [新版]ブルー・オーシャン戦略 競争のない世界を創造する, ダイヤモンド社(2015), p. 3, pp. 73-76.