

空き家問題と、 その対策について考える

全宅連不動産総合研究所

vol.3

空き家管理マニュアル作成、地域でノウハウ共有 大阪府不動産コンサルティング協会

一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会（大阪市）は2015年5月、「空き家管理マニュアル」を作成しました。このマニュアルでは、売却・除去といった出口戦略を念頭においた空き家管理ビジネスではなく、地域のエリアマネジメントの視点を持ちながら、管理サービスのみで採算性が取れ、安価な管理料で適正な管理を消費者に提供することを目的としています。同協会は、「地方自治体や自治会、NPOなど、地域のシステム・福祉と連携した形で、空き家管理ビジネスができないかを考えて作成した」（米田淳副会長）としています。

同協会は国土交通省の多世代交流型住宅ストック活用推進事業の実施団体として、空き家相談窓口「住まいの活用相談室」の開設や、空き家関連産業の普及・推進に関する取り組みを行っています。国交省関連事業については、2008年度から地域における不動産証券化・流動化モデル事業に着手し、京町家の管理信託やニュータウン空き家再生事業、空き家利活用ビジネススキーム創設事業なども推進。現在に至る7年間で手掛けた補助事業を通じ、先駆的な方法・対策を考えてきた経緯があります。今回の空き家管理マニュアルについても、「空き家見守りのための地域ビジネスサポートシステム構築事業」の一環として、これら事業を通じて得たノウハウを活用、「地域における『まちづくり』のスキーム作りができないか？」という部分にポイントを置きました。

同事業では、①消費者保護、②業界コンプライアンスの増進、③空き家管理ビジネスの事業環境整備、の3本柱が軸となり、事業環境整備を図る取り組みとして地域ビジネスモデルの検討、モデル事業の実施、ビジネスサポートツールの作成を進めました。空き家管理ビジネスには他業種からの参入も多

米田副会長



「住まいの活用相談室」Webトップページ



いことから、まずはNPOや民間事業者が手掛ける空き家管理サービスの実態調査を行い「空き家見守りビジネスプラン（サービス内容・料金、見守り作業、体制など）」を策定。これをベースに大阪府池田市伏見台と奈良県橿原市八木町の2地域で空き家見守りコミュニティビジネスモデル事業を行い、その結果をビジネスプランに反映し今回のマニュアルに取りまとめました。マニュアルにはプラン別（3パターン）に、空き家見守り業務についての持ち物や作業手順、写真撮影ポイント・方法を写真付きで明示するとともに、業務契約書・報告書についても作成しています。

出口戦略ではなくエリアマネジメントを考える

今回のモデル事業やマニュアル作成を通じ、米田副会長は「管理作業を組織でやろうとすると色々難しい問題が多いと実感した」といいます。同時に「空き家管理とは思った以上に深い。やり足りないことも多いのでまだまだ研究は続けていきたい」ので、マニュアルの充実化に加え、従事者側の教育的資料なども整備し、総合的な空き家管理ビジネスのマニュアルを目指す考えです。

空き家対策でさらに重要になるのは、自治体・地域住民を含めた広域的なネットワーク。ビジネスとして競争が生まれる地域ではなく、それら市場競争からこぼれてしまう地域・物件については、まちづくりの観点からも地域で考えていくシステムが必要だと指摘しています。「空き家管理では個人資産の出口戦略ありきの手法も当然あります。ただ、地域のエリアマネジメントを考える方法は、やり方として、それとは違うアプローチ」になります。

その一方で「まちづくり」については建築系の部署・組織が主導することが多く、不動産業者は二番手になりがち。ですが、

「空き家問題の解決には流通の部分が必要不可欠で、流通させるためには手を加えないといけない。そういう部分を不動産業者が中心となり、地域のまちづくりプラットフォームに協力しながら考えていくことが大切だ」ということです。