

地域のエリアマネジメントの視点から 空き家管理サービス事業を考える

一般社団法人 大阪府不動産コンサルティング協会は2015年5月「空き家管理マニュアル」を作成した。このマニュアルには、同協会が平成26年度の国交省補助事業「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」でまとめた「空き家見守りサービス作業マニュアル」とその実務関連資料（あわせて「空き家見守りビジネスサポートツール」）に、それまで蓄積してきた空き家管理の知識や考え方・情報等が加えられている。マニュアルで対象にしたのは、売却・除却といった出口戦略を念頭においたものではなくコミュニティビジネスによる空き家管理で、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が取れ、安価な管理料金で適正な管理を消費者に提供することを目的にしている。

(一社) 大阪府不動産コンサルティング協会会長
こめ だ あつし
米田淳氏に話を伺った。

空き家に対する市場認識が必要

——協会のこれまでの取り組みについて教えてください。

私たちは現在、国交省の「多世代交流型住宅ストック活用推進事業」などを通じて、空き家の活用についていろいろな試みを実践しているところです。

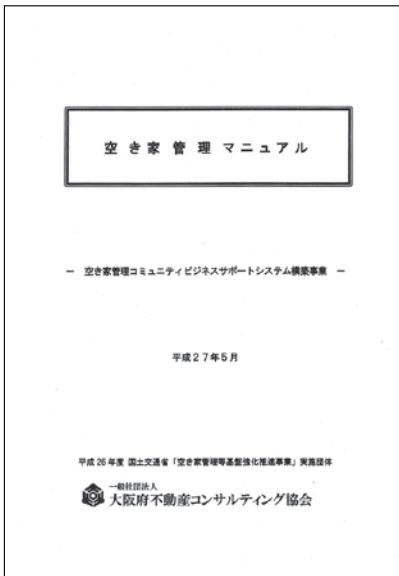
国交省の事業の取り組みについては、平成20年度の「地域における不動産の証券化・流動化モデル事業」を皮切りに、「ニュータウン空き家再生事業」「貝塚寺内町の歴史的風致維持向上推進調査」「空き家利活用ビジネススキーム創設事業」「中古マンション管理情報活用システム整備事業」「空き家見守りのための地域ビジネスサポートシステム構築事業」、などを手掛けてきました。このように、これまで毎年国交省の事業を推進しながら



(一社) 大阪府不動産コンサルティング協会 会長 米田淳氏

ら、空き家の利活用や管理について新しい先駆的な方法や対策などを考えてきました。

その際、一番ポイントにおいてきたのは、“まちづくりのシステムづくり”です。地域で手掛けるまちづくりはどちらかというとどんぶり勘定だったり、法律や税務面で危ういケースが見受けられます。そういったことによるトラブルが発生しないようにシステムをしっかりと作ったり、リスクを正しく認識したりできるようにすることを考え取り組んでいるところです。



マニュアル表紙

目次

はじめに	1
第1章 空き家管理	3
1 空き家管理の必要性	3
2 空家等対策の推進に関する特別措置法	4
3 地域が空き家管理に取り組む意義	5
4 空き家管理とコミュニティビジネス	6
5 空き家管理のポイント	6
6 空き家管理とリスク	25
第2章 空き家管理ビジネスモデル	33
1 空き家管理業務内容の全体像	33
2 空き家管理ビジネスのプレイヤーと組織構成	35
3 管理エリアの設定	36
4 空き家管理ビジネスの組織形態	37
5 空き家管理の内容と料金等の設定	40
第3章 空き家管理ビジネス運用管理指針	43
1 運用管理の作業	43
2 運用管理者の役割	43
3 運用管理指針	44
第4章 空き家管理ビジネスサポートツール	49
1 「空き家管理ビジネスサポートツール」とは	49
2 「空き家管理ビジネスサポートツール」の構成	49
あとがき	55

空き家管理マニュアル・資料編
 空き家管理作業マニュアル(A~C用)
 空き家管理業務実施報告書
 空き家管理作業オーダーシート
 空き家管理作業チェックシート(A~C用)
 空き家管理業務委託契約書(案)
 空き家管理業務委託契約書(案)

(注) 資料編は、平成26年度の「空き家管理のための地域ビジネスサポートシステム構築事業」のモデル事業で使用した書面等の一部編集して構成しました。

マニュアル目次

空き家管理マニュアル・資料編

- 空き家管理作業マニュアル (A~C)
- 空き家管理作業前状況確認書
- 空き家管理作業オーダーシート
- 空き家管理作業チェックシート (A~C)
- 空き家管理業務実施報告書
- 空き家管理業務委託契約書 (案)

この資料編は、(一社)大阪府不動産コンサルティング協会が実施した「空き家管理のための地域ビジネスサポートシステム構築事業」のモデル事業で使用した書面等の一部編集して構成しました。

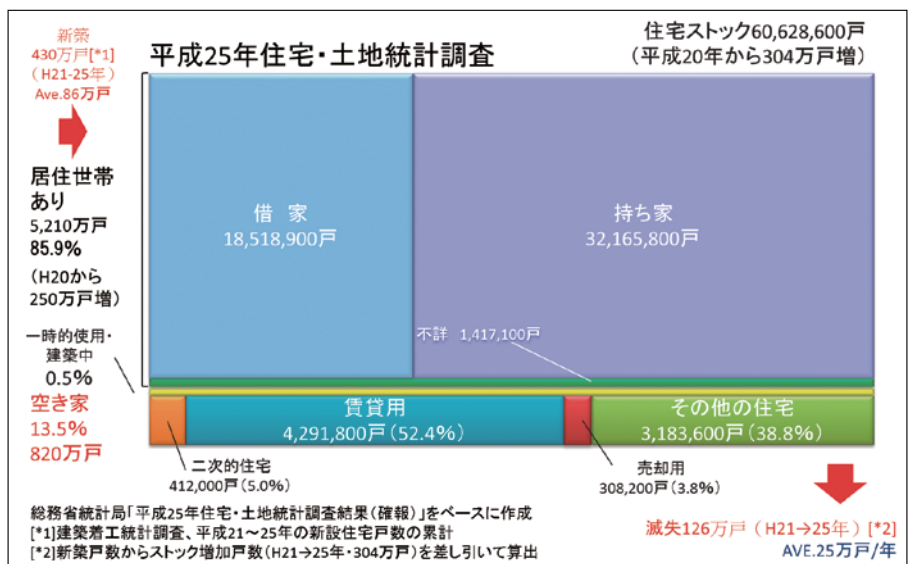
資料編 表紙

昨年度は、『空き家管理マニュアル』を作成しました。これは、自治体やNPOなど地域でまちづくりなどをされている方々が空き家管理に取り組めるように作成した作業マニュアル的なものです。

日本の空き家問題の現状をみてみましょう。平成25年の住宅・土地統計調査によると、総住宅ストックは6,063万戸、空き家は13.5%の820万戸です。空き家のうち、賃貸・売却用が460万戸で56%。持ち家（その他住宅）が318万戸で39%。一方、新築着工戸数はここ5年間年平均86万戸供給されています。除却戸数は年平均25万戸なので、その差は61万戸。仮に世帯数が変わらなければ、毎年約60万戸の空き家を生み出していたことになります。

もう1つの問題は一極集中ということ。大都市圏で比べても東京特別区だけが流入・流出が増加しており、地方圏から大都市圏への流出が止まらない状況にあります。

また、インバウンドに期待する傾向もありますが、仮にインバウンド人口が2,000万人になっ



た場合で、1部屋当たり平均2人が年間10日滞在し、なおかつ民泊割合が35%で1部屋が年間200日稼働したとしても、需要は20万戸程度にしかならず、年間60万戸増加する住宅ストックの3分の1にすぎません。つまり、インバウンド効果が期待できる空き家は限られているということになります。

したがって、空き家を増やさないためには新築を抑制すればいいということになりますが、供給規制をしない限り需要があるところには新築は供給されます。一方、世帯数や人口を増やすということも簡単ではありません。海外から移民をすぐ受け入れるわけにもいきませんし、建物の除却

も難しい。このように空き家が減らない環境は見事に整っていますので、適正に管理されずに放っておかれた空き家が、外部不経済を起こすケースは今後も増えていくでしょう。

地域で取り組む 空き家管理の考え方

——空き家対策についてどう取り組むべきでしょうか？

空き家対策についてはいくつかのアプローチがあります。1つは個人資産の有効活用やリスクマネジメントとして「個の空き家対策」という考え方。2つめは、地域の「エリアマネジメントとしての空き家対策」の考え方。3つめが、売買・賃貸流通市場における「良質な空き家の利活用」です。建物の状態や立地だけではなく、希少性や遵法性、地域特性などに優れた空き家は、市場のニーズで活用されていきます。例えば、古民家やブランド地域の町家や、民泊、高齢者用住宅などに適した空き家などがこれに当たります。それぞれ、空き家の解消に向けたアプローチを進めるのですが、何らかの事情で活用や除却が進まないケースがあります。そのような場合には除却や活用に至るまでの管理が重要になってきます。したがって、地域で空き家対策を考える場合にはその地域に適合した空き家管理システムを持つことが不可欠で、そうしておかなければ、まちづくりは廃れていってしまうのではないかということが私たちの問題意識です。

昨年（2015年）5月に全面施行になった『空家等対策の推進に関する特別措置法』（以下空家法）の第3条には、空き家所有者の責務が明記されています。建築基準法にもこのような文言がありました。空家法にも示されました。“空家等の所有者または管理者は周辺の生活環境に

悪影響を及ぼさないよう空家等の適切な管理に努めるとする”という文言は非常に大切なので、空き家の管理の重要性を伝えていくときに必ず触れるようにしています。

もう一点大切なことは、概要の中で触れられている“市町村は”という部分です。空家法では空き家問題は市町村の課題と位置づけられました。つまり、何をすれば魅力のあるまちづくりができ、活性化するのかということを経営者が考えなくてはいけないということです。その結果は不動産流通市場にも直接跳ね返って来ますので、不動産業者にとっても非常に重要なことです。

空き家対策の3本柱は、利活用と除却と管理です。そのうちの管理については、すでに空き家管理サービス提供業者というものが多数存在しています。地域の不動産会社、管理会社のほか、建設会社、清掃業者、リフォーム会社、電鉄会社、警備会社なども参入しています。これら参入企業は、基本的に「個の空き家対策」を意識した空き家管理、つまり出口戦略として空き家管理を考えています。実際に私たちも空き家管理ビジネスに取り組んだ当初は、不動産コンサルタントとして、空き家管理をすることで、将来的に相続対策や売買に展開していけばいいと考えていました。

しかし、地域のエリアマネジメントや地域の空き家対策としての管理を考えると、「出口戦略だけを意識したやり方とは管理の仕方が少し違うのではないか？」と思うようになりました。そこで私たちは、国交省の空き家管理等基盤強化推進事

サービス内容と料金

プラン名	作業の概要（いずれも月1回の作業）	1回あたりの作業時間	料金（月額）
Aプラン	建物の内外と建物の敷地、及びその周辺状況の管理で、建物や敷地の点検（写真撮影）に加え、窓を開けての通風、通水・封水、敷地内のゴミ拾いなどを行う。	60分	5,000円
Bプラン	建物の外部と建物の敷地、及びその周辺状況の管理で、建物や敷地の点検（写真撮影）、敷地内のゴミ拾いなどを行う。	30分	3,000円
Cプラン	基本的に建物外部や敷地の目視点検（写真撮影）のみを行う。	15分	2,000円

業として2年間、空き家管理サービス提供者とは違う角度からの取り組みを行いました。低廉な管理料金設定で空き家管理業を成立させないと普及はしないだろうという前提で、空き家管理ビジネスを、単独で小規模の管理戸数でも事業が成立できるような方策を検討したのです。個の空き家対策ではなく、地域の空き家対策としての管理の考え方を軸にしました。

地域をみると、すでに地域の清掃をしている団体や高齢者向け在宅福祉サービスに取り組むNPOなどがあります。そういった組織や、自治体の空き家バンクなどとの協力が可能なはずですので、地域の福祉や既存システムとの連携による空き家管理ビジネスを検討しました。空き家バンクは契約が成立しないと料金が発生しませんが、そこに管理を組み込むことによって通常時でも管理収入が入るような仕組みにしていくことを目指しました。

地域ビジネスサポートシステムの構築

——システムの具体的な内容を教えてください。

今回の取り組みである『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』は、次のように進めました。まず、全国の空き家管理サービス提供事業者によるサービスの実態のヒアリングを行いました。次に空き家管理業務における消費者保護のポイントとコンプライアンスポイントをまとめ、それらを基に『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、体制等の仕組み）』を構築し、大阪府池田市の伏尾台と奈良県橿原市八木町の2カ所で、コミュニティ型空き家管理ビジネス、ある種の“ついでビジネス”が成立する可能性を検証しました。伏尾台は南北1Km圏の中に2,295世帯あり、八木町も東西南北1.5Km圏の中に2,928世帯ある地区になります。地域で町管理をすることを目指しましたので、

徒歩で空き家管理ができる地域を選択しました。

このような調査と実践を通じて、最終的に『空き家見守りビジネスサポートツール』として、空き家管理の作業マニュアルの作成と事前状況確認書、業務委託契約書、管理実施報告書など、管理作業の際に必要なドキュメントの整備を進めていきました。なお、ここでの『空き家見守りビジネスプラン』は、管理サービスのみで採算性がある空き家管理ビジネスとしました。

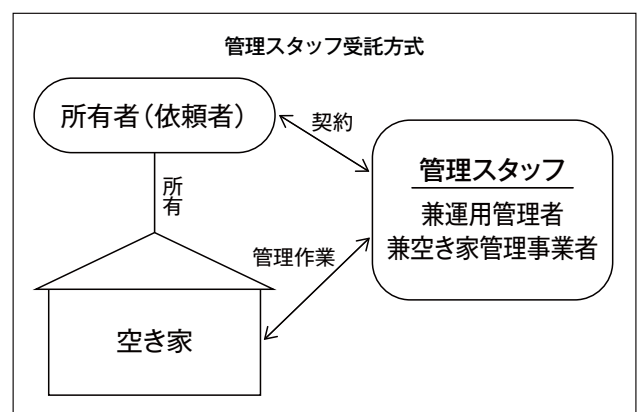
管理サービス提供事業者への実態調査でわかった課題は、作業を一人で行う場合は自分の責任でできますが、組織で行うには難しい問題がたくさん出てくるということでした。

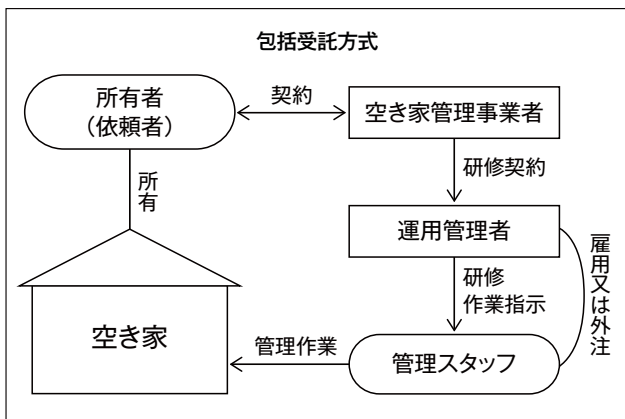
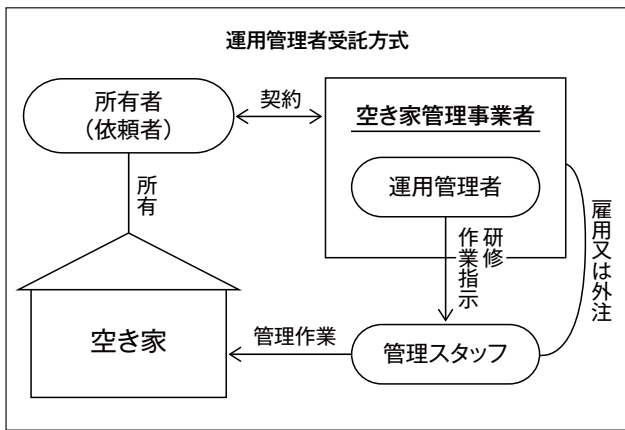
そこで空き家の管理作業を、管理スタッフ、運用管理者、事業者、がやることの3段階に分け、その際の組織の形態を3種類考えました。

- ①管理スタッフ受託方式：運用管理者と管理スタッフを全て一人が行う方式。
- ②運用管理者受託方式：運用管理者と管理スタッフで行う方式。
- ③包括受託方式：事業者・管理者・管理スタッフが行う方式

それぞれ利点と欠点を出して評価した結果、小規模な事業者が地域の高齢者や主婦などを有効活用しやすい②を採用しました。

さらに、サービス内容別に3つのプランを作成しました。それぞれ作業内容を決めて、作業時間を設定し、それがビジネスとして成立するかどうかについての実証実験をし、事業採算性を検討し





ました。

作業するに当たっては、作業に必要な持ち物、持ち物や消耗品の費用、作業にかかる時間を調査。所有者には市長名（公文書）で空き家協力をお願いをするとともに、事前に自治会用の説明資料を作り、自治会と警察へのあいさつも行って、地域の人の信頼を得た上で事業に取り掛かりました。その後、各所有者に説明して回り、4名の所有者から承諾を得てサービスを開始しました。ヒアリングをした北九州の業者には、「空き家管理は変化を見つけることだ」と教えていただきましたが、実際やってみると、変化を把握するのは難しく、「不動産の管理と空き家の管理は違う」と感じました。また、一人で管理していればトラブルと認識しないことも組織でやると大事になってしまうという経験もしました。

また、同時に「地域の人が空き家管理することについてどう思うか」というアンケートも実施しました。その中には、「近くの人に自分の家を見てほしくないのが嫌だ」という声などもありまし

た。「空き家が空き家で無くなる時のきっかけはどういうときか」という質問もしましたが、こちらは全員「売却のとき」との回答で、郊外の住宅地では戸建住宅を賃貸等で活用するという発想はまだ根づいていないようです。

全国ネットワークを生かすことが必要

——宅建業者は何をすべきでしょうか？

今回は管理作業に注目しましたが、今後の課題として、管理作業者をマネジメントする運用管理業務についても効率化と適正化が必要であり、『空き家見守りサービス作業マニュアル』と同様の教育的資料を作成することが必要だということが挙げられます。さらに、草木が生い茂る際の作業など定期的検証作業も必要です。また空き家管理ビジネスは、管理を提供するサービスと提供を受ける側の所有者のニーズが合致したところから成立することから、所有者ニーズの分析や市場調査も必要になるだろうと思います。

実際に空き家管理サービスを実施してみると、空き家管理は思った以上に奥が深いことがわかりました。空き家問題の解決には流通の部分が必要不可欠です。空き家が流通するためには、ただ住宅をそのままおいておけばいいのではなく、流通するように手を加え、商品にすることが重要になってきます。そのためには、どこから資金調達するのか、どのように改修するのかなどについて、コンサルティングをしていかななくてはなりません。その部分を宅建業者が担い、その役割をもって地域のまちづくりのプラットフォームに積極的に参加し、協力していくことが大切だと感じています。

さらに、空家法では全く触れられていませんが、空き家対策には非常に重要なことがあります。それは空き家対策のネットワークです。空き家を訪問しても所有者は別の場所に住んでいるためすぐには会えません。連絡を取るためには、どうして

も広域の対策と広域での連携が必要不可欠になってきます。そういう意味では、全宅連のような全国組織は空き家対策にとって非常に重要になります。当協会でも空き家相談窓口として電話相談を受けていますが、問い合わせの方の現住所が広範囲にわたるため、その方たちに物件が存在する地域で対処できる窓口を紹介できればとてもスムーズにいくでしょう。全宅連でそういうネットワークができればいいと思います。

いずれにしても、空き家は不動産です。その不動産をどうするかについては、不動産業者がもっと主体的に関与していくべきだと思います。



伏尾台の街並み



空き家見守りサービス作業中



公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 / 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 発行
空き家対策等地域守りに関する調査研究 RENOVATION2016 より抜粋