

特集

空き家対策 ～官民連携で実現する



日本の空き家をめぐる課題の解決に向けて、国土交通省は2024年6月に「不動産業による空き家対策推進プログラム」を打ち出し、不動産業者が持つ専門性を生かした官民連携を強力に推し進めています。

本特集では、国のプログラムの方向性を踏まえながら、先進的な取り組みを進める3つの自治体を紹介します。地域ごとの課題に応じた独自の連携モデルから、不動産コンサルティングビジネスの新たな可能性が見えてくるはずです。

深刻化する空き家問題は、もはや自治体単独で解決できる範疇を超えています。いま、日本各地では、この大きな課題を「地域活性化のチャンス」と捉え直し、地方自治体と、専門性を持つ不動産事業者などが手を取り合う、官民の新しい連携モデルが生まれています。

本特集では国土交通省より推薦を受けた奈良県生駒市、長野県塩尻市、千葉県八千代市の事例をご紹介します。

奈良県生駒市では、官民連携による「いこま空き家流通促進プラットホーム」を設立し、市の職員も積極的に関わることで、空き家所有者と利用希望者の多様なニーズに応える仕組みを構築しました。

一方、長野県塩尻市では、第三セクターの「株式会社おじり街元気カンパニー」が空き家利活用の一元的な窓口となり、地域の実情に応じた柔軟な空き家対策を推進しています。

さらに、千葉県八千代市では、空き家になる前の対策に注力し、居住支援の観点から福祉部門と住宅部門の情報共有、そして不動産事業者との連携強化のために「居住支援協議会」の設置に向けて準備を進めています。

いずれも空き家対策の先進的な取り組みです。

官民が役割を分担し、ときには共に汗をかくことで、空き家という地域課題に取り組む「関係人口」が増加し、まちの活力が生まれます。単なる不動産

地方の現状と取組み

持続可能なまちの未来～

の流通に留まらず、地域の価値を高める「資産」として空き家を捉え直すことで、都市計画や福祉といった多分野との連携も深まり、自治体のサステナビリティ（持続力）強化へと繋がっているのです。

国土交通省が打ち出した「不動産業による空き家対策推進プログラム」概要でも官民連携の強化の重要性が示されています。

このプログラムの一環として、国土交通省は全国各地で「空き家対策の推進に関する官民連携イベント」を実施し、連携先や連携のあり方を模索する地方公共団体と不動産事業者等の情報交換やマッチン

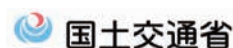
グの機会を設けています。

これらの事例と国の施策を参考に、多くの自治体において、地域課題解決と経済的対価を両立させる官民連携がさらに進展していくことが強く期待されます。

不動産事業者が、不動産のプロフェッショナルとして、地域の課題解決に貢献する新たなビジネスの可能性を追求していくことが、今後の空き家対策の成功につながり、それが地方の持続可能な未来を創る鍵となります。

そのヒントを本特集から見つけてください。

「不動産業による空き家対策推進プログラム」概要



流通に適した空き家等の掘り起こし	① 所有者への相談体制の強化 ・ 空き家利活用に関し、他業への取次含め、総合的に所有者へ助言する相談サービスの強化 ・ 所有者が空き家所在地から離れていても相談可能な体制（各地の窓口の広域連携）	② 地方公共団体との連携による不動産業の活動拡大 ・ 「空家等管理活用支援法人」に不動産業関係団体を指定しやすい環境づくり、市区町村からの指定促進 ・ 地方公共団体の強みと民間ノウハウを活かした地域活性化モデル事業への支援と横展開
	③ 不動産業における空き家対策の担い手育成 ・ 空き家専門家の育成に係る業界研修の充実 ・ 高度な空き家活用に知見・経験を有する関係者とのネットワーク形成	④ 官民一体となった情報発信の強化 ・ 空き家所有者向けに、早期利活用の必要性や利活用事例等の情報提供を充実 ・ 空き家への移住や利活用の検討者向けに、空き家を利活用した住まい方やライフスタイルの情報提供
空き家流通のビジネス化支援	⑤ 空き家等に係る媒介報酬規制の見直し ・ 低廉な空き家等（物件価格800万円以下）の売買に係る報酬上限を引上げ ・ 長期の空き家等の賃貸借につき、貸主からの報酬上限額を引上げ	⑥ 媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進 ・ 空き家の媒介に先立って不動産業者が提供可能なサービス※の認知度向上、媒介報酬規制との関係明確化 ※ 空き家活用上の課題の整理、権利調整に係る助言、活用策の提案など ・ 空き家のコンサルタントの検索サイト、コンサル業務を支援する事例サイトや協議体の創設
	⑦ 「空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及 ・ 活用相談から売買等の媒介まで一体で支援可能な不動産業者が「管理」を受託する場合の「標準的なルール」を定め、管理の受託を促進	⑧ 不動産DXにより業務を効率化し、担い手を確保 ・ IT重説や書面電子化の制度を活用して業務を省力化しようとする不動産業者に活用支援ツールを提供 ・ 契約や行政の手続における一括入力支援を推進

取組み その1 奈良県生駒市

官民連携で所有者に寄り添った空き家流通の仕組みを構築 ～1件1件オーダーメイドで進める空き家対策～

奈良県生駒市役所 都市整備部 住宅課



生駒山(写真：著者提供)

空き家所有者の困りごとを解決する流通の仕組み

奈良県の北西端に位置する生駒市は、大阪中心部まで電車で約20分の交通利便性の高さと、自然豊かな住環境に恵まれたまちです。1960年代からのニュータウン開発に伴って人口が増加し、現在では約11万6,000人が暮らしています。その約7割が戸建て住宅で、持ち家率が8割を超えているのが大きな特徴です。2016年に初めて全戸空き家調査を実施したところ、空き家数は1,444棟、空き家率は2.8%と、全国的に見ても低い水準でした。

しかし、高度成長期に一齐にニュータウンが開発されたことから、居住者の高齢化が進んでおり、今後、空き家が急速に増加することが予想されました。また、空き家調査と同時期に所有者向けアンケートを実施したところ、少しの修繕で居住できるような比較的状态の良い空き家が多く、今後の意向としては売却や賃貸を希望する方が一定数いるものの、「買い手（借り手）が見つからない」「どこの不動産業者に相談したらよいか分からない」「過去に不動産業者に相談したが、老朽化が進んでおり取扱いを断られてしまった」という悩みを持っている方が多いことが分かりました。

一方で、市には「移住を考えており、安い物件を探している」や「事業をするのに立地の良い物件を安く借りることはできないか」という問合せがあり、

市が仕組みを作れば眠っている空き家がもっと流通していくのではないかという思いもありました。

こうした背景を踏まえて2017年に有識者や関係者も交えて検討を進め、2018年5月に「いこま空き家流通促進プラットフォーム」(以下、プラットフォーム)が誕生しました。本稿では本市のプラットフォームの主な特徴を中心に紹介していきます。

事業者任せにせず、市の職員も一緒に汗をかく

プラットフォームの新規物件の取扱いは、市が窓口となって空き家所有者等から利活用の申し込みをいただくことから始まります（これを「同意取得」と呼んでいます）。同意取得に至るまでの流れは様々ですが、固定資産税の納税通知に案内チラシを入れたり、空き家相談窓口やセミナーの開催、過去に問合せがあった方をリスト化して定期的に連絡して状況を確認する等、色々な方法で所有者等にアプローチしています。同意取得はプラットフォーム運営において必要不可欠な“燃料”であり、継続的な運営のためには同意を取得し続ける必要がありますので、我々職員も様々な方法で同意取得に繋げています。

一方で、所有者等の状況をヒアリングしていると、プラットフォーム以外の選択肢が適切と思われるケースや、既に他の不動産事業者と話が進んでおり、セカンドオピニオンとして相談いただくこともあります。市は営利企業ではありませんので、強引に同意を取得するようなことはしません。同意を取得した後は、担当の事業者が決まり流通に向けての動きがスタートしますが、所有者等は「市が運営に携わっている安心感」からプラットフォームに興味を持っている方が多いです。

思い入れのある空き家を手放すことをためられる方も多いので、市はプラットフォームを案内して背中を押しつつも、他の選択肢をやみくもに否定することはせず、所有者等に納得感を持って動いてもらえるよう、寄り添った対応を心掛けています。



プラットフォーム参画事業者との会議の様子