

6) - 7 空き家活用における所有者と利用者のマッチングの実態に関する研究【持続可能】

Research on the situation of matching between owners and users in the utilization of vacant houses

(研究開発期間 令和元～3年度)

住宅・都市研究グループ
Dept. of Housing and Urban Planning

米野 史健
MENO Fumitake

The purpose of this research is to examine a mechanism for matching owners and users in the utilization of vacant houses. The process by which properties are secured was determined through a survey of vacant house utilization cases. Surveys of vacant house banks revealed the role played by the professional profession in matching. Surveys of human resource development programs and qualification systems identified the elements required for the professional profession.

【研究開発の目的及び経過】

空き家の活用を促すべく空き家バンク等の取組が行われているが、登録数はまだ少なく利用者が見つかるケースも稀である。一方で、空き家を活用した高齢者等の居場所づくりや新たな形の住まいづくりなどの公益的な取組が近年行われているが、活用はたまたま条件がよかったり運良く協力が得られたりした場合に限られる。空き家の活用を推進する上では、空き家をもてあます所有者と、空き家を活用したい利用者（団体）との間をどうつなぐか＝マッチングさせるかが最大の課題と言える。

本研究では、地域住民団体や民間非営利組織等による空き家の活用事例を中心に、空き家の所有者と利用団体とがどのようにしてつながり利用に至ったのかの実態を把握し、今後の空き家活用を推進するために必要なマッチングの仕組みを検討することを目的とする。

【研究開発の内容】

(1) 空き家活用事例における物件確保過程の実態把握
地域住民団体や民間非営利組織、及び民間事業者等によって、公益的な目的で空き家の活用が行われた事例を収集し、利用団体と当該空き家の所有者がどうやってつながり、どのようなやりとりを経て契約し実現に至ったのか、その過程を把握する。新聞記事や関連文献、WEB等を通じて活用事例の基本情報を収集した上で、典型的・特徴的な事例を対象として、実態を詳細に把握するためのヒアリング調査を実施する。

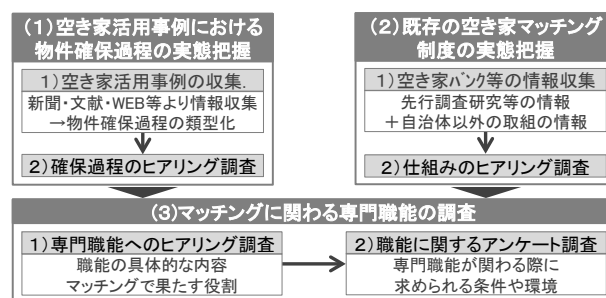
(2) 既存の空き家マッチング制度の実態把握

空き家バンク等の所有者と利用者をつなげるための制度について調査し、運用実態や成約・活用の状況、及びマッチングを果たすための具体的な活動や工夫について把握する。既存の空き家バンク等の仕組みの実態について

基本的な情報を収集した上で、空き家の所有者と利用を希望する個人及び団体をつなぐ仕組みを有する自治体等を対象に、マッチングの実態を把握するためのヒアリング調査を実施する。

(3) マッチングに関わる専門職能に関する調査

(1) で扱った空き家物件の確保の過程や、(2) で扱った空き家バンクの実際の運営に関しては、不動産の契約等について知識や経験を有する不動産業者や専門家が重要な役割を果たしていると思われ、そのような主体が果たす役割について調査を行う。空き家活用事例での物件確保や自治体の空き家バンクの運営に関与する専門職能へのヒアリングを実施し、職能の具体的内容や果たす役割等について把握する。得られた情報を元に、専門職能が空き家活用のマッチングに関わっていく際にどのような条件や環境が求められるかを確認するため、不動産業者を対象としたアンケート調査を実施する。



図－1 研究開発の計画

【研究開発の結果】

(1) 空き家活用事例における物件確保過程の実態把握
利用されていない空き家や空き店舗を改修して、新たな形態の住まい（高齢者住宅、グループホーム、シェアハウスなど）や地域住民等が集まる場（高齢者の居場

所、地域集会施設、介護施設など) などとして活用した事例について、既存の文献・資料等や雑誌・WEB等の掲載記事などから情報を収集し、計 50 の事例に関して運営の主体、建物の従前・従後の用途、物件確保に至る経緯と契約内容に関する情報を抽出して一覧表として整理した。収集した事例は、改修後の建物用途と物件の確保方法に基づいて、以下の表-1 のような形で類型化を行った。この作業を通じて空き家活用事例の物件確保過程を整理する枠組みが構築された。

各類型で典型的・特徴的な事例を対象にヒアリング調査を行う予定であったが、新型コロナウイルス問題により対面調査が困難であったため実施は断念した。

表-1 空き家活用事例の類型化の枠組

物件確保方法	改修後建物用途			
	A.住宅	B.福祉	C.交流	D.事業
1.運営主体の独自確保				
2.不動産業者への依頼				
3.地域団体の協力				
4.行政等のマッチング				
5.所有者からの提供				
6.地域からの活用提案				

(2) 既存の空き家マッチング制度の実態把握

地方公共団体による空き家バンクをはじめとした空き家活用施策において、民間事業者や専門職能(宅建業者・NPO・工務店・建築士・相談員など)が参画することによって、空き家の所有者と利用希望者・団体とのマッチングを図る取組について、既存の文献・資料等や雑誌・WEB等の掲載記事などから情報を収集し、一定量の情報が得られた 10 件について事例シートの形でとりまとめた。この作業を通じて地方公共団体の施策における民間事業者等の位置づけや役割が整理された。取組における民間事業者等の関わり方の基本的なモデルは以下の図-2 のような形であり、自治体からの業務委託等を受けて所有者と利用希望者との間をきめ細かくつなぐ役割を果たしている。

収集事例のうち特徴的な事例についてヒアリング調査を行う予定であったが、新型コロナウイルス問題で対面での調査が困難となったため実施を断念した。

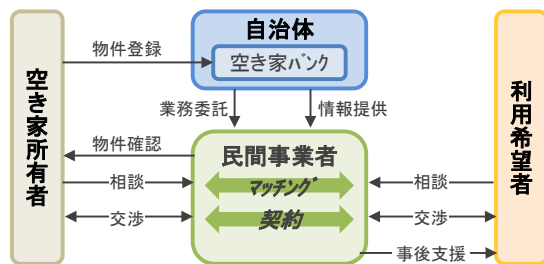


図-2 民間事業者等が参画する取組のモデル図

(3) マッチングに関わる専門職能に関する調査

空き家活用事例での物件確保や空き家バンク等の運営に関与する不動産業者等の専門職能へのヒアリングを実施し、活動内容や役割を詳細に把握した上で、不動産業者を対象にアンケート調査を実施する予定であったが、新型コロナウイルス問題で対面でのヒアリング調査が困難となったため、アンケートも含めて実施を断念した。

予定していたヒアリング及びアンケートが実施出来なかったため、これに代わる作業として、空き家マッチングを担う人材に関する育成プログラムや資格制度等の事例に関する調査を行った。民間団体が主体となる人材育成の取組として 28 事例、各種団体が設けている資格制度として 8 事例の存在を把握し、このうち 6 事例について取組内容に関する詳細な情報を事例シートの形でとりまとめた。これより、専門職能に求められるとされている要素を整理した。

空き家活用に関わる専門職能に求められる知識としては不動産・建築・法律などが挙げられており、これらの知識を得る上で宅地建物取引士や土地家屋調査士、建築士などの既存の資格制度が参照・援用されていた。このほか、求められる技術や経験として、所有者や利用希望者の話を聞いてニーズを読み取る傾聴力や、適切な活用方法を示すための調査力・提案力、複数主体間をつなぐ調整力などが必要とされていた。

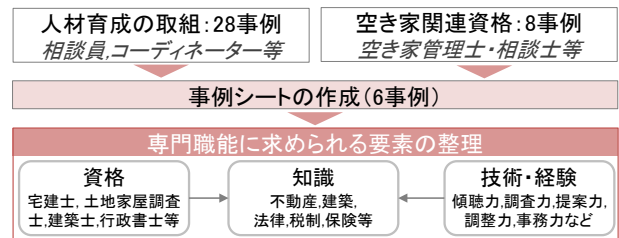


図-3 人材育成や資格に基づく専門職能の要素整理

あわせて、空き家の活用を事業活動に位置づけている特定非営利活動法人について、全国約 3000 法人の最新の活動状況に関する資料(活動報告書など)を収集して、活動の実態や動向の把握を行った。これより、(1)で述べたような空き家活用の取組自体を行う法人は多数みられたが、空き家のマッチングを行う法人は一部に過ぎなかった。空き家活用を位置づける法人全体をみると、既に解散した場合も多く、収支状況の資料からは活動に係る収入の確保が課題であることが示唆された。

以上のように当初の計画通りには必ずしも進まなかったが、活用事例・マッチングの仕組み・専門職能に関して、基礎的な情報は収集出来たといえる。