

日本の空き家問題と改修支援を手掛ける NPO 法人の活動状況に関する研究

酒井研究室 5618036 曾我部奈月

1. 背景

総務省統計局が出した「平成 30 年住宅・土地統計調査」¹⁾では、全国の空き家は 846 万戸となっており、これは平成 25 年と比較して、26 万戸増加している。

その原因の一つとして高齢化社会問題が挙げられる。自宅を所有する高齢者が老人ホームに入居するなど持ち家を手放し空き家となってしまうことが多い。日本は少子高齢化のため、今後も高齢者の数が増えていくことはわかっている。つまり、この調子では空き家も増加の一途を辿るということになる。

空き家が増え続ける根底の理由として、土地を更地にするより建物があると固定資産税が安くなる税収の仕組みに問題がある。²⁾しかし、それは国の制度の問題であり、我々にはどうすることもできない。そこで、空き家バンクなどの中古市場に注目した。日本の中古物件は古い状態のままであることが多い。³⁾現況では状態のよくない空き家が不相応な値段で売りに出されている。日本の中古市場は綺麗な物件が少ないため、買い手が見つかりにくい。そこで海外の空き家対策と比較してみると、海外では住まなくなった物件を所有者が改装して売りに出すというのが一般的であった。⁴⁾

また、中古物件の普及に最適なのは空き家バンクであると考え、株式会社価値総合研究所が調査した結果⁵⁾では、29 年度時点でアンケートに回答した都道府県・市区町村のうち、空き家バンクを実施している市区町村は 62.2%。都道府県では 17.2%という結果が出ている。現在実施しておらず今後も実施予定はないと回答した市区町村は 17.9%、都道府県は 75.9%という結果になっている。市区町村では実施している割合が多いが、都道府県では 20%にも満たない実施率であった。実施している市区町村の運営主体は行政の単独実施が 83.6%と過半数を占めているが、空き家バンクへの登録率が「1 割未満」または「1 割～3 割未満」という回答結果が出ているため、運営が十分であるとは言いきれない。行政が単独で実施するには限度があるということである。その限度を超えて柔軟な運営を可能にするのが NPO 法人ではないかと考えている。

2. 目的

本研究は、日本の空き家問題を解決するため、NPO 法人が重要な核であると考え、空き家を扱う NPO 法人の改修支援の取り組みを明らかにすることを目的とする。また、海外との違いを比較して今後どのような対策が必要かを導き出す。

3. 研究方法と内容

1) 過去の論文やインターネットに掲載されている海外

の空き家対策の事例などから日本で応用できる策はないか、日本に足りないものはなにかを探し、今後日本がどのような空き家対策を必要とするのか課題をみつける。

2) 内閣府 NPO 法人ポータルサイトと各都道府県の NPO サイトで、空き家を扱う NPO 法人を洗い出し住宅に特化した団体・空き家全般を取り扱う団体などに分類わけをしていく。

総務省が調査した結果⁶⁾、空き家バンクの運営手法の一つとして、地元の NPO 法人が運営している空き家バンクが存在する。それらの中から、改修支援を手掛ける NPO 法人をリスト化する。

3) リスト化した NPO 法人の中で空き家バンクと連携して事業を行っている法人をまとめ、改修支援を手掛けるうえでの問題点などを具体的に調べる。

4. 海外の空き家対策

海外で一般的に広まっている所有者が改修工事をして販売するというケースだが、改修工事といっても大がかりなものではなく、バスルームなどを「綺麗」にする程度である。しかし、日本ではそのレベルの改修さえしていない場合が多く、所有者が改修して売りに出すという思考がまだ根付いていないことから、その思考を周知することが必要だと考える。⁷⁾その他にもフリッパービジネスという、不動産会社などが中古物件を購入し、水回りなどのリノベーションを施して売却するというシステムで空き家を有効活用している。また、空き家をリノベーションし、民泊としてビジネスにする活用例もあるが、こちらは日本でも比較的始める人が増えてきている。

5. 全国の空き家を扱う NPO 法人

図 - 1 に示すように、2021 年 8 月 31 日現在、内閣府 NPO 法人ポータルサイトに登録されている NPO 法人は、50,820 法人である。そのうち、空き家を扱う団体数は 198 件。さらに「支援」を扱う団体数は 31 件であった。

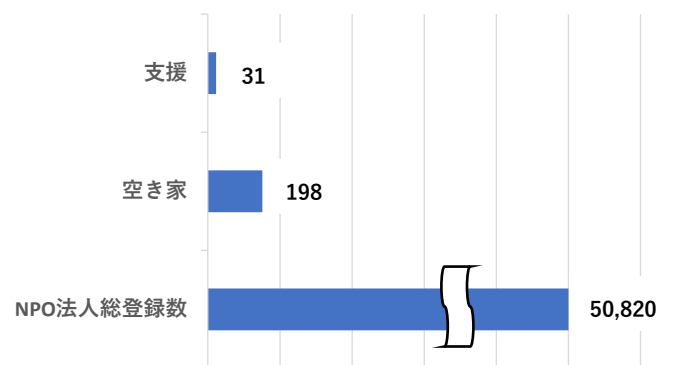


図 - 1 NPO 法人登録数

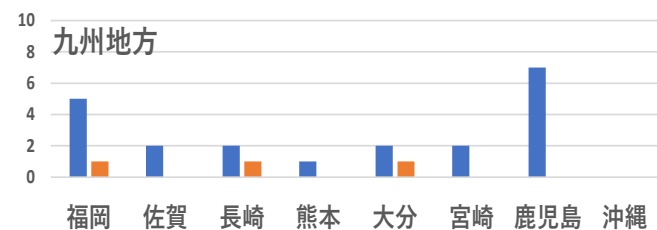
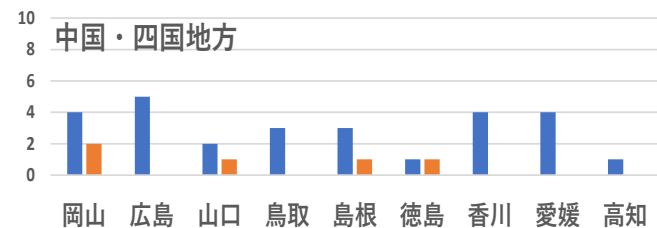
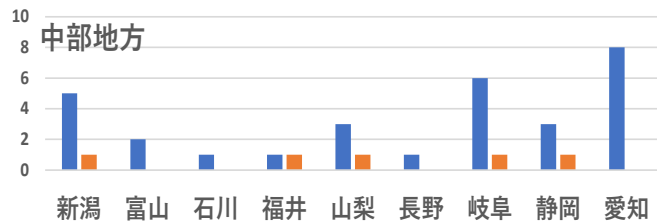
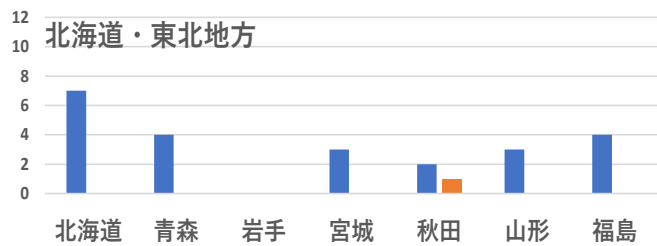
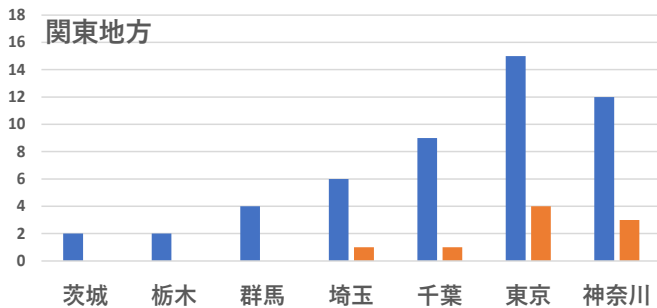
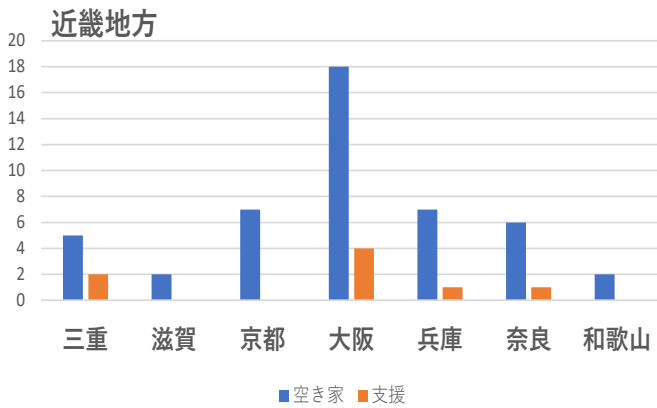


図 - 2 地域別の対象となる法人数

目的で記載した「改修支援を手掛ける NPO 法人」は、現時点で1件のみである。そもそも、空き家を扱う団体が47都道府県で5団体以下という県が多く、当初想定していた数より大幅に少ないことが分かった。都市部では NPO 法人の数も多く、空き家を取り扱う団体も多い印象を受けたが、都市部よりも人口減少が問題となり、軒並み増え続けている古い空き家が多く存在する地方では、NPO 法人の数が少ない実情であることがわかる。

しかしそのような中で、空き家バンクや行政と連携し、空き家問題の解決に取り組む団体も存在している。また、各専門家と協力して空き家所有者へアドバイスなどを行う団体も存在することがわかった。

今回は、内閣府ポータルサイト内に「支援」と明確に記載されている団体のみをピックアップしてまとめたが、中には「情報提供」や「相談」などの、「空き家への支援」に分類されるだろう文言も多かった。

なお、今回まとめた団体の中での「支援」の主な種類は、図 - 3 の通りである。

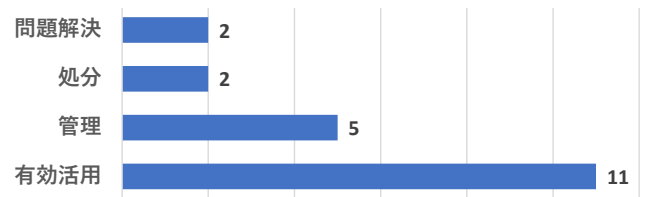


図 - 3 支援の種類

中でも数の多かった支援は、市民が集い交流を持てる場所をつくるなどの「空き家の有効活用」である。これら以外にも、「利用者及び所有者双方への良好なマッチング」や「荒廃の阻止」、「空き家を通じた交流・ネットワーク支援」なども存在するが、これらを実施している団体は各1件であった。

6. 行政と連携している NPO 法人

6.1 行政と連携している NPO 法人数

まず、198 件の空き家を扱う団体から、内閣府 NPO ポータルサイトに 2020 年度の事業報告書がリンクされている団体を調べた。次にその中で行政と連携している団体数を調べ、47 都道府県で行政と連携している団体数は、計 24 団体という結果になった。図 - 4 は、この結果を地方別に整理したものである。

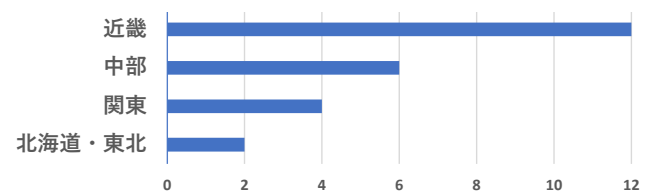


図 - 4 行政と連携している団体

また、例年は行政との連携を行っているが、2020年度はコロナ禍により活動を行っていない団体も複数存在する。しかし、今回は2020年度に限定している所以他们の団体は調査対象としていない。

6.2 アンケート調査

この計24団体にアンケート調査を行った。調査方法は、アンケート用紙をメールに添付して対象団体へ送付。協力可能な場合はアンケート用紙に記入のうえ返信とした。その結果、6団体から返信をもらうことが出来た。

表 - 1 NPO 法人への質問内容

- | |
|--|
| <p>Q1. 行政と連携するうえでのメリット</p> <p>Q2. 行政と連携するうえでの課題</p> <p>Q3. 専門家と連携しているか
(弁護士・建築士・税理士・司法書士・宅建取引士・施工業者)</p> <p>Q4. 空き家事業を進めるうえでの今後の課題</p> |
|--|

Q3の「専門家と連携しているか」という質問に対しての回答結果は、弁護士のみ6団体中5団体が連携しているが、他の建築士、税理士、司法書士、宅建取引士、施工業者とは6団体すべてが連携している結果となった。なお、Q3のアンケート項目は「協力・連携している専門家」として多く挙げられていたものをピックアップしている。

中には、代表者が不動産屋であったことから、その人脈でつくられたNPO法人も存在した。

これらのことから、「空き家を扱う」という大きな事業を進めていくには、NPO法人だけで行うことが非常に困難であることが分かる。この6団体以外にも、専門家と協力して、地域の空き家問題に取り組むNPO法人は多く存在した。多様な専門家と連携していることで、様々なケースの空き家問題をスムーズに解決していけると考える。

6.3 行政と連携するうえでのメリット

表 - 2に示す「行政と連携するうえでのメリット」として挙げられていた回答では、ほぼすべての団体が「情報」について記入していた。行政と連携することで、民間では得にくい空き家物件やその所有者の個人情報を得やすい。また、空き家問題の解決に向けた活動を行っているNPO法人があることを知らない市民は、まず自治体の窓口へ相談に行くため、知ってもらうきっかけにもなるそう。NPO法人は空き家情報を得ることができ、市民にはNPO法人の活動情報を知ってもらうことが出来る。

「情報」と同量の回答数だったのが、「信頼」だ。自治体の窓口へ相談にきた市民へNPO法人の紹介が行われるが、市民は「行政からの紹介」ということで信頼度が上がり、話もスムーズに進む。市民は行政への信頼度が高く、その行政と連携しているから安心である、ということのよ

うだ。

表 - 2 Q1 の回答

- | |
|---|
| <p>Q1. 行政と連携するうえでのメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家や所有者の情報を得やすい ・ 行政と連携していることで市民からの信頼度が向上 |
|---|

6.4 行政と連携するうえでの課題

しかしその「信頼のおける行政」に空き家問題を相談し、任せたのにとというトラブルも発生する。これが表 - 3に示す「行政と連携するうえでの課題」のひとつだ。また、6団体中3団体が回答していたのが「担当交代」だ。各自治体にもよるようだが、概ね2、3年で担当交代が行われるため、そのたびに一から話を通さねばならず、ノウハウの蓄積が困難である。部署内に資格を持った専門担当者が異動なく常駐が可能であれば助かるという意見もあった。今後はさらに増えていくと思われる空き家問題を円滑に解決するためには、行政の人事問題も改善し連携体制を見直していく必要があると考える。

表 - 3 Q2 の回答

- | |
|---|
| <p>Q2. 行政と連携するうえでの課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 約2、3年ごとに担当交代があり、ノウハウの蓄積が困難 ・ 行政に相談してはいたはずなのにという市民とのトラブル |
|---|

6.5 空き家事業を進めるうえでの今後の課題

表 - 4に示す空き家事業を進めていくうえで当たる壁は、やはり「法律」であった。空き家を減らしたいというわりには税収の仕組みが矛盾しているというのは我々にも分かることである。しかし回答の中には実際にその土地で事業を行わなければ分からなかったことも記入されていた。秋田県にあるNPO法人の回答には、「『移住・定住促進』を掲げているが、起業・賃貸を希望する地域は市街化調整区域が多く、現条例では許可されていない」といったものがあつた。

このような法律に関する課題は、今回調査を行えたものだけでなく、他にも存在すると考える。

上記以外にも「無償に近いボランティアの活動限界」などの活動費問題も存在する。

表 - 4 Q4 の回答

- | |
|---|
| <p>Q4. 空き家事業を進めていくうえでの今後の課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 法整備が追い付いていない ・ 地主への交渉が難しい場合があり、スムーズに話が進まない |
|---|

また、日本は新築を良しとする風潮により、中古市場が盛り上がりを見せないのではないかと推察していたが、「日本は古い＝悪いなどの概念が凝り固まっており、ヨーロッパのような歴史と景観を大事にした街づくりに対する理解や価値観が低い」といった回答をいただき、その推察も間違いではないことが分かった。日本とヨーロッパでは建築様式も環境も違うため一概に同じ思考を求めるのは難しいが、中古物件は汚いという印象を取り除くことで、増え続ける空き家を抑制することは出来るはずである。なぜなら日本の中古市場の現状が「古くて汚い」という第一印象を与える物件が多いことが問題であり、「少し手を加えて綺麗にする」という海外のやり方を取り入れるだけでも「中古＝汚い」という先入観を払拭することができると思う。

空き家事業は二つに分類することができ、一つは「委託事業」。もう一つは「協働事業」である。前者の場合、行政の決めた仕様に従うが、創造性や発展性に欠ける。後者の場合、専門家の強みを発揮し空き家問題に挑むことが出来る。このことから、行政と連携することで情報面等には強みを見いだせるが、行政の仕様で空き家事業を進めていくには、やはり柔軟性に欠けるということが分かる。これまでの空き家事業の進展具合を鑑みても、いままでのように行政主体で行うようでは、空き家問題が改善されていくとは思えない。したがって、決められた仕様通りに事業を行うことも大切ではあるが、それ以上に、その時代にあった柔軟性が必要になってくると考える。

7. まとめ

本研究は、増え続ける空き家が問題視されているにも関わらず、一目で分かるほどの解決に至っていないのは何故なのか。解決の核になるのはNPO法人であると仮定し、取り組み内容を明らかにすることを目的としていた。

既存のルールに沿った対応以上のことを行うのが難しい行政では、著しい結果を出せていないことから、民間であるNPO法人なら行政では出来ない柔軟さで、空き家問題解決の一端を担えるのではないかと考えた。

そこで「空き家の改修支援」を手掛けるNPO法人を調査したが、結果はわずか1団体しか行っていないことが分かった。これは当初想定していた数より大幅に少ない結果となってしまったが、その調査の過程で新たな発見も出来た。

- ・海外では売りに出す前に持ち主が水回りなどに手を加え、綺麗に改修工事をするのが一般的

- ・日本の中古市場は一見すると古く汚いままである物件が大半

- ・日本の空き家バンク登録数は「1割未満」または「1割～3割」と、十分に機能していない

- ・内閣府 NPO ポータルサイトに登録されている団体で「空き家」を扱う団体数は 198 件。内、「支援」を扱う団体数は 31 件

- ・行政とNPO法人が連携して空き家問題の解決に挑む場合、情報面や市民からの信頼面ではメリットがあるが、市民が行政を信頼しているが故のトラブルも存在する

- ・「委託事業」の場合、行政の決めた仕様がありその通りに進めるが、発展性に欠ける。

- ・今後、空き家事業を進めていくには、現在の法律では厳しい面が多い

仮定していたように、行政が単独で空き家バンクなどの空き家事業を行うのは極めて難しく、柔軟性が足りない。今回行ったアンケートに、「NPO法人は、行政と民間を繋ぐ中間組織となり、事業のプラットフォームとしての役割を担うことが出来る」という回答があった。これは、この研究をするうえで、今後の空き家事業にとって必要不可欠になる要素ではないかと考えていたものだ。実際に事業を行っている方がそう考えているということを知れたのは大きな成果であると思っている。

空き家を抱えているがどこに相談したらいいか分からない、空き家事業を行うNPO法人が存在することを知らないなど、現状では一般市民への周知が低いことに問題がある。行政とNPO法人、どちらか一方だけでは満足な空き家事業を行うのは難しく、双方にとってより円滑な協力体制を築いていくことが大切である。

そして現場の声を聞くことにより、より一層浮き彫りになったのが「法律問題」だ。空き家事業の今後の課題には、民間がどうすることも出来ないことが多く見受けられた。法律はそのいい例で、国が古い法律を変えなければ空き家の発展が難しい場面が多い。これと同じように、我々一般市民の「新築思考」も上書きしていくことが重要ではないかと考える。

調査の結果、「改修支援」だけでなく「空き家事業」を行うNPO法人も、少ない結果となった。しかし空き家事業を行うNPO法人がどのような活動をし、どのような課題を抱えているか。それによる日本の空き家問題の課題も見ることが出来た。

8. 参考文献

- 1) 総務省統計局『平成30年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計 結果の概要』p2
- 2) 海外の空き家率が日本より低いワケ 外国と比較した日本の空き家問題
- 3) LIFULL HOME'S 空き家バンク
- 4) 空き家問題解決の鍵となるか!? 日本と海外の取り組みと違い
- 5) 平成29年度 空き家バンクに関する調査 調査報告書 p2-p4
- 6) 総務省 空き家対策に関する実態調査 結果報告書『4 その他の空き家対策』
- 7) 海外の空き家活用事情は？先進的な例をチェック！50p