

# 空き家利活用のための民間の役割- 支援法人は必要か？

齊藤広子(横浜市立大学)

## 討論者

- ・ 福田和則 (株式会社エンジョイワークス 代表取締役)
- ・ 吉原勝己 (吉原住宅、スペースRデザイン 代表取締役、福岡 ビルストック研究会 理事長)
- ・ 和田貴充 (空き家活用株式会社 代表取締役)
- ・ 中川雅之 (日本大学経済学部教授)
- ・ 中城康彦 (明海大学不動産学部教授)

## コーディネーター

- ・ 齊藤広子 (横浜市立大学国際教養学部教授)

## 【ワークショップの趣旨】

空家特措法(空家等対策の推進に関する特別措置法)が2023年6月に改正され、12月より施行されました。そのなかで、空家等管理活用支援法人の指定が法で位置づけられました(参考資料1)。支援法人とは、空き家所有者の相談から所有者に寄り添い、伴走型で空き家の管理や利活用をサポートすることが期待される、NPOや一般社団法人等になりますが、実態はどの程度の指定が進んでいるのでしょうか。どのような役割を果たしているのでしょうか。こうした支援法人はそもそも必要でしょうか。支援法人が有効に機能するにはどのような体制が必要でしょうか。

空き家問題の予防や利活用には、支援法人以外でも、民間企業との連携が求められます。行政や地域は、民間企業とどんな連携が必要でしょうか。民間企業は空き家問題にどのように取り組めばよいでしょうか。空き家の利活用に積極的に取り組む民間企業3社に話題提供をいただき、空き家問題の予防、利活用に必要な不動産制度、業の在り方を含めて、社会システムの在り方を幅広く議論していきます。

## 【登壇者への期待】

登壇いただく3社は積極的に空き家を含めた、既存の不動産の利活用に取り組む民間企業です(参考資料2)。福田氏および吉原氏は、国土交通省主催の地域価値を共創する不動産業アワードで第1回と第2回にグランプリを受賞されています。また、和田氏は空き家を専門に取り扱う民間企業で、すでに指定法人の指定も受けています。そこで、各社の取り組み事例、そのなかでの空き家の取り扱いについて説明をいただき、空き家問題の予防や解決のために必要なことについてのご意見をいただきます。

3社の取り組み状況を踏まえ、中川雅之氏には経済学の視点から、中城康彦氏は不動産学の視点から、空き家問題の予防、利活用に必要な不動産制度、業の在り方を含めて、社会システ

ムの在り方についての意見をいただく予定です。

以上を踏まえて、会場の皆様と不動産学として必要な社会システムを考えていきましょう。

#### ●参考資料 1

##### 空家特措法第 24 条 支援法人の業務

支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 1.空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 2.委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 3.委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 4.空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 5.空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 6.前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

#### ●参考資料 2

エンジョイワークス：地域住民や関係人口の共感・参加を軸に、地域特性を活かしつつ、地域の空き家や遊休不動産を利活用する事業の企画から運営まで関わることで課題解決できる参加型まちづくりプラットフォーム「ハロー！RENOVATION」を運営。必要な資金は地域住民や関係人口からクラウドファンディングで調達しつつ、地方公共団体と連携してふるさと納税や助成金の仕組みを活用するとともに、地域金融機関が地域活性につながる事業への融資や出資を積極的に行えるよう、新たな事業審査の仕組みを構築するための環境づくりなどに取り組んでいる（第1回 地域価値を共創する不動産業アワード グランプリ受賞紹介より）。

福岡ビルストック研究会：九州4県を中心に24地域の事業体で構成する団体は、DIY（Do It Yourself）の手法を取り入れ、休眠不動産の再生と地域活性化を目指す「DIY リノベ」活動を行う。10年間の活動により、各地域において活用された遊休不動産は264棟、再生した空きビルにおいてスタジオを始めるクリエイターや、再生した戸建て空き家において宿泊・飲食業を始める移住者などの起業者が150人以上、新規雇用者は160人以上、移住者は50組以上、設立された民間まちづくり組織は30組以上に上る（第2回 地域価値を共創する不動産業アワード グランプリ受賞紹介より）。

空き家活用株式会社：自治体と情報連携し、空き家の利活用を中心とした中古不動産流通と、人流を活性化させる、WEB情報プラットフォーム「アキカツナビ」を構築。すでに、自治体との連携で支援法人に指定されている。空き家の市場への再流通システムの構築、空き家所有者と空き家利用者を繋ぐポータルシステムの構築、運用、空き家に対する新しい利活用モデルの

開発、提案を行う（令和 5 年度空き家対策モデル事業採用情報、HP より）。

以上