

事業名称	<b>移住者と社会事業家のための、新しい支援体制構築 (人とモノの両面から)</b>
事業主体名	庄原市空き家解決専門家ネットワーク
連携先	広島県 庄原市 庄原商工会議所 広島みどり信用金庫 庄原市社会福祉協議会
対象地域	広島県庄原市を主体とするも、全国を対象とする。
事業概要	①多拠点居住、コワーキング等社会ニーズに空き家を利活用する取組 ②空き家バンク物件掲載、移住者等のマッチング推進、遠隔地空き家所有者除去方法構築 ③ランドバンクを通じた空き家等の一体的な活用・売却等による総合的な整備を行う取組 ④空き家の利活用の企画・提案から資金調達や事業運営まで、一貫したコンサルティング ⑤空き家管理委託、特定空家等の除却モデル、空き家解体費用の事前確保
事業の特徴	①空き家を利活用する取組み（コワーキングスペース・サテライトオフィス・古民家レストラン等）に対するコンサルティング ②行政と連携した民間版空き家バンクの創設 ・遠隔地空き家所有者、空き地、空き家予備軍に対応 ・移住者や市民に向けてセミナー実施 ・空き家予備軍に対応するため、一人暮らしや施設入所の高齢者へ相談実施 ・空き家問題の解決業務を支援するデータベースの開発 ・VR機能付き物件情報を掲載 ③ランドバンクの先進地を視察し、その結果を行政関係者に伝達する研修の実施 ④庄原商工会議所と共催で、空き家問題の解決・空き家の利活用・社会事業をテーマとした「庄原創業塾」の開催及び受講生に対する創業までのコンサルティング ⑤行政職員及び市民向けに空き家問題のセミナーを実施
成果	事業成果 相談者71人、相談件数92回→流通6件、利活用5件、空き家の予防による解決2件、解決中35件、問合せのみ23件 ①空き家を利活用する取組みに対するコンサルティングにより、上記のとおり5件が利活用された。 ②行政と連携した民間版空き家バンクの創設 ・遠隔地空き家所有者、空き地、空き家予備軍に対応 ・移住者向けセミナーの実施（全1回・参加者12人） ・空き家予備軍に対応するため、1人暮らしや施設入所の高齢者へ相談実施 ・空き家問題の解決業務を支援するデータベースの運営 ・VR機能付き物件情報を掲載 ③ランドバンクの先進地を視察し、その結果を行政関係者に伝達（1回） ④庄原商工会議所と共催で、空き家問題の解決・空き家の利活用・社会事業をテーマとした「庄原創業塾」の開催（全7回）（受講生13人）及び受講生に対する創業までのコンサルティング（2名起業・4名起業準備中） ⑤行政職員及び市民向けに空き家問題セミナーを実施（全1回・参加者17人）

成果の公表方法	事業専用ホームページ (https://akiyanetshobara.com)
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 想定を上回る相談件数に対応する専門家の不足</li> <li>・ 非営利活動や組織運営業務に対する人件費の捻出 (自主財源の不足)</li> </ul>

## 1. 事業の背景と目的

### 【課題・目的1】

①空き家問題の解決に役立ちたい、②庄原市民のために社会事業を行いたい、という二つの想いをもち、空き家を使った事業を始めたい人がいる。単なる起業支援や単なる空き家の改装の補助の制度は現存するが、①②の両方を支援し、想いを持った人と一緒に伴走するような制度はない。

空き家の改装は新築よりもコストがかかり、固定費の回収に時間がかかる。また社会事業は利益率が低く、ハードルが高い。そのため、起業をためらったり、起業しても事業の存続が危ぶまれる現状にある社会事業家が少なからず存在している。

このことは、社会事業家の芽を摘むことにもつながり、大きな社会損失であると考え。そこで金銭面では補助金申請支援や借入支援を行い、人的な面では、人脈形成の手伝いやそれらを通じた利益の出る仕組みづくりのサポートを行い、社会事業家の事業の安定につなげていく。

### 【課題・目的2】

現在の空き家バンクでは下記の二点の課題がある。一つは空き家バンクに掲載されている物件が足りない点だ。空き家バンクは不動産の所有者の申請が前提条件となるため、所有者の法律や気持ちの問題で申請を行わない空き家は、空き家バンクに掲載されないままとなってしまう。行政の空き家バンクは移住者を増やすために制度設計されており、空き家バンクの情報は市外の移住希望者のみに公開されている。また個人情報保護の観点から、物件が特定できないようになっている。その為、空き家バンクで公表されている以上の情報が欲しいという声や、庄原市内の空き家バンクの情報を市内の居住者にも公開してほしいという声に応えることができない。また、行政版空き家バンクは農地や山林等の空き地やこれから空き家になる空き家予備軍には対応できない。これらの課題を解決するために、行政と連携した民間版空き家バンクを創設する。具体的には、専門家が空き家の調査や諸問題の解決を行い、所有者の希望により、行政・民間、双方の空き家バンクに空き家の掲載を行う。空き家の流通促進の観点からは、移住者だけでなく、庄原市内の居住者にも空き家の情報が行き渡る方が、流通を促進するものとする。さらに行政と連携して移住者の支援を行い、移住者の満足度を高め、更なる移住者の増加を図る。

### 【課題・目的3】

空き家問題を本当の意味で解決するには、空き家の権利関係や所有者の問題を解決する「入口」と空き家の流通や利活用を進める「出口」を同時にする必要はあるが、庄原市において、空き家の利活用を進める「出口」に対する支援がない。そこで、当団体は、「空き家に関する相談窓口等の民間連携を行う事業」と「住宅市場を活用した空き家に係る課題の解決を行う事業」の両方を行う。空き家問題の「入口」と「出口」を同時に行うことにより、本事業の目的を達成していく。

## 2. 事業の内容

### (1) 事業の概要と手順

交付決定 (令和3年7月12日) から事業終了 (令和4年2月28日) までの間の事業内容とスケジュールについて、表1～3に示す。

表1 取組フロー図

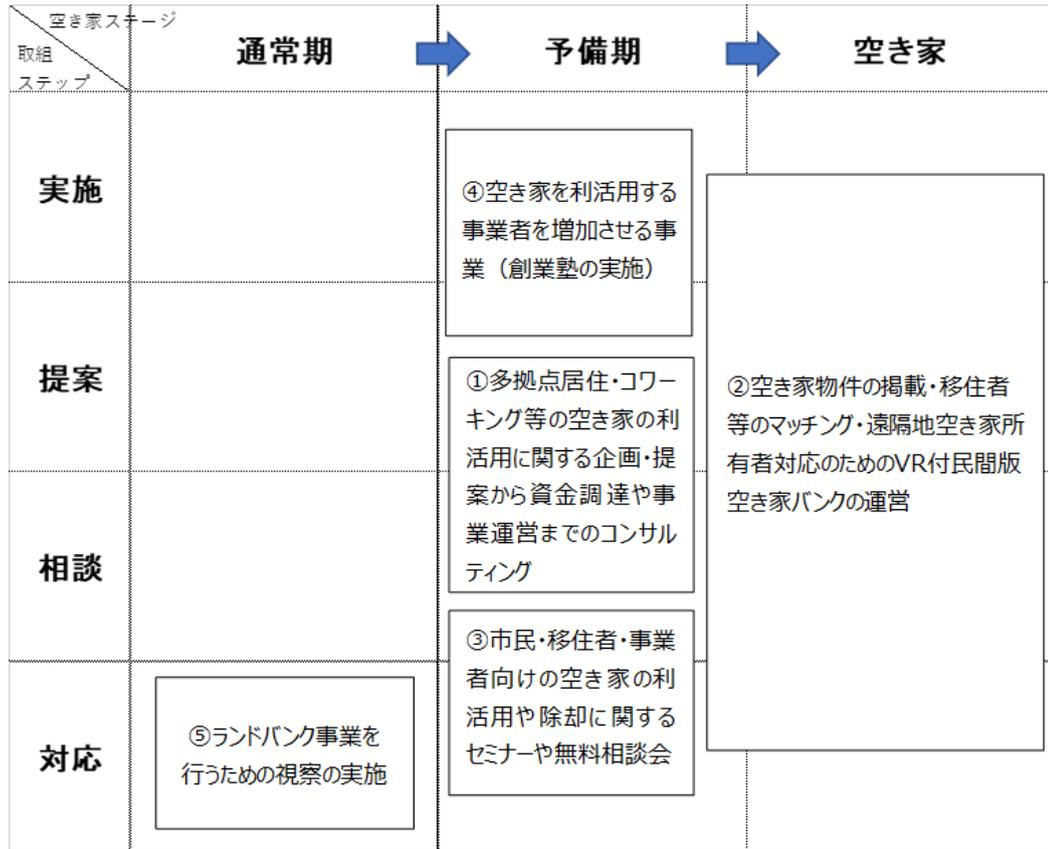


表2 事業の内容とスケジュール

取組内容	具体的な取組内容	令和3年度												
		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
①-1	社会事業家に対する研修会・無料相談会の運営及び講師の手配													
①-2	社会事業家(サテライトオフィス・ワーキングスペース等)に対する継続的な相談及びコンサルティング													
②-1	ホームページ・データベース・VR等の業者との調整及び更新													
②-2	移住希望者向け研修会・無料相談会の運営及び講師の手配													
②-3	移住希望者に対して行う生活支援													
③	視察の実施													
④-1	社会事業家に対する研修会・無料相談会の運営・講師の手配													
④-2	社会事業家(空き家を活用して解決するジビエ・農林業・外国人居住問題等)に対する継続的な相談及びコンサルティング													
④-3	①②④⑤の研修会・無料相談会広報及び広報ツール制作													
⑤	空き家問題に関する研修会・無料相談会の運営・講師の手配													

表3 各取組の役割分担

取組内容	具体的な内容(小項目)	担当者(組織名)	業務内容
①多拠点居住、ワーキング等社会ニーズに空き家を利活用する取組	社会事業家に対する研修会・無料相談会の運営及び講師の手配	広島北部司法事務所(飯田一生)	研修会・無料相談会の運営をする。
		合同会社空き家解決サポート(代表社員飯田一生)	司法書士のフォローし、及び研修会・無料相談会の運営をする。

	社会事業家（サテライトオフィス・コワーキングスペース等）に対する継続的な相談及びコンサルティング	認定経営革新等支援機関（高杉将壽）	社会事業家に対する継続的な相談及びコンサルティングを行う。
②空き家バンク物件掲載、移住者等のマッチング推進、遠隔地空き家所有者除去方法構築	ホームページ・データベース・VR等の業者との調整及び更新	こうき不動産（宮崎孝記）	ホームページへの掲載と更新を行う。
	移住希望者向け研修会・無料相談会の運営及び講師の手配	広島北部司法事務所（飯田一生）	研修会・無料相談会を運営する。
		合同会社空き家解決サポート（代表社員飯田一生）	専門性が不要の研修会・無料相談会の運営をする。
	移住希望者に対して行う生活支援	合同会社空き家解決サポート（飯田一生）	移住希望者への情報提供や近隣等への紹介など支援する。
③ランドバンクを通じた空き家等の一体的な活用・売却等による総合的な整備を行う取組	視察の実施	みやざき法務事務所（宮崎孝記）	視察研修の企画と手配、調整をする。
④空き家の利活用の企画・提案から資金調達や事業運営まで、一貫したコンサルティング	社会事業家に対する研修会・無料相談会の運営・講師の手配	広島北部司法事務所（飯田一生）	研修会・無料相談会を運営する。
		合同会社空き家解決サポート（飯田一生）	専門性が不要の研修会・無料相談会の運営をする。
	社会事業家（空き家を活用して解決するジビエ・農林業・外国人居住問題等）に対する継続的な相談及びコンサルティング	認定経営革新等支援機関（高杉将壽）	社会事業家に対する継続的な相談及びコンサルティングを行う。
	①②④⑤の研修会・無料相談会等の広報及び広報ツール制作	広島北部司法事務所（飯田一生）	研修会・無料相談会等の広報を行う。
合同会社空き家解決サポート（飯田一生）		専門性が不要の研修会・無料相談会の広報をする。	
⑤空き家管理委託、特定空家等の除却モデル、空き家解体費用の事前確保	空き家問題に関する研修会・無料相談会の運営・講師の手配	広島北部司法事務所（飯田一生）	研修会・無料相談会の運営をする。
		合同会社空き家解決サポート（飯田一生）	専門性が不要の研修会・無料相談会の運営をする。

## (2) 事業の取組詳細

まずはじめに、当団体の取組を理解いただくためには、当団体がどのような団体か知ってもらう必要がある。当団体は司法書士、行政書士、不動産業者等を中心とする専門家の集団である。他の専門家としては、認定経営革新等支援機関、大学教授、弁護士、土地家屋調査士、社会保険労務士、税理士、社会福祉士が所属している。また、会員には、建設業、解体業、清掃業、墓石業、工務店、便利屋業等様々な業種が所属している。当団体は、広島県・庄原市・庄原商工会議所・広島みどり信用金庫、庄原市社会福祉協議会の後援を受けて活動している。

以上の事を前提に、以下の取組内容をご覧いただきたい。

### 多拠点居住、コワーキング等社会ニーズに空き家を利活用する取組

- ①民間版空き家バンクを行うことで、二地域居住・多拠点居住を希望する都市部の居住者の需要を喚起した。
- ②現在庄原市内でサテライトオフィス、コワーキングを行っている事業者を支援し、安定的な継続体制を作ることで、二箇所、三箇所目と展開していくように取り組んだ。
- ③実際に、コワーキングスペースや経営している「広島空き家流通促進ネットワーク」に視察研修を行い、その結果を行政に報告した。
- ④古民家ホテル・空き家を使った福祉施設・児童施設・空き家や耕作放棄地を使った農業・農福連携法人等様々な空き家の利活用に関する相談を受け、コンサルティングを行った。

### 空き家バンク物件掲載、移住者等のマッチング推進、遠隔地空き家所有者除去方法構築

- ①単に情報を羅列したホームページではなく、VRを使ったリアリティのある物件情報、美的感覚にあふれたアート性の高い風景写真、直感的でわかりやすいデザインなど、移住者の視点に寄り添ったホームページを作っているため、広島県江田島市の一般社団法人フウド等の取組に対して視察研修を行った。
- ②行政と連携し、VR機能付き物件情報付きの民間版の空き家バンクを創設した。遠隔地の空き家所有者や庄原市内の空き家購入希望者、通常の宅建業者が取り扱わない低価格の物件や僻地の物件、権利関係が複雑な物件にも対応した。また、行政版の空き家バンクが対応できない、空き地や空き家予備軍に対応した。
- ③空き家の利活用を進めるため、移住者や市民に向けてセミナー実施した。(2回)
- ④空き家予備軍に対応するため、1人暮らしや施設入所の高齢者へ相談を実施した。(5回)
- ⑤各専門家の負担を軽くし、組織運営の効率化、専門家間の情報共有を円滑に行うため、空き家問題の解決業務を支援するデータベースの開発した。

### ランドバンクを通じた空き家等の一体的な活用・売却等による総合的な整備を行う取組

- ①ランドバンクの先進地である「NPO法人かみのやまランドバンク」に視察研修を行い、得た知識を、行政に伝達した。

### 空き家の利活用の企画・提案から資金調達や事業運営まで、一貫したコンサルティング

- ①庄原商工会議所と共催で、空き家問題の解決・空き家の利活用・社会事業をテーマとした「庄原創業塾」(全7回)の開催した。
- ②空き家を利用したビジネスを開始する事業者は、認定革新等支援機関による補助金や低利融資制度の活用の支援を受け、事業の安定化を図った。クラウドファンディングとの連携も可能であり、利用希望者には適切な人材の紹介を行った。

③古民家ホテル・空き家を使った福祉施設・児童施設・空き家や耕作放棄地を使った農業・農福連携法人等様々な空き家の利活用に関する相談を受け、コンサルティングを行った。

### 空き家管理委託、特定空家等の除却モデル、空き家解体費用の事前確保

①空き家を放置するリスクに対する啓発啓蒙セミナーを行った。

#### (3) 成果

#### 多拠点居住、コワーキング等社会ニーズに空き家を利活用する取組

①多拠点居住者を増やすためには、その方たちが住みたくなるような物件を多く用意する必要がある。物件に対する価値観は人それぞれであるため多種多様な物件を用意する必要がある。しかし、市場には、程度の良い空き家や低価格で景観がよい古民家が少ない。そこで、市場価値がない空き家や僻地の空き家にも対応し、民間版空き家バンクに8件を掲載することができた。

②現在、庄原市内でサテライトオフィス、コワーキングスペース事業を行っている事業者に対し、庄原商工会議所と連携した上で、継続的に役員会に出席した。経営のアドバイスをするだけでなく、コワーキングスペースで行われるイベントを手伝ったり、コワーキングスペースを訪れる起業希望者や自身がまちづくりをしたい方に対して、専門家として支援した。そのことにより、この事業者は黒字化し、7人の雇用を生み、経営が安定した。また、別の事業者からも同様の事業を行いたい旨の相談を受けており、現在も支援中である。

③コワーキングスペースの仕組み作りや組織運営を学ぶため、「広島空き家流通促進ネットワーク」に視察研修を行った。当団体の強みは、専門家の集合体であり、実際に空き家問題を解決する企業や個人である、「プレイヤー」をワンストップで支援できることである。ただ、裏を返せば、自分たちでコワーキングスペース業のような空き家解決問題を直接解決する事業を行っておらず、当団体自身が「プレイヤー」ではないことが弱みである。そこで、自分たちで空き家を直し、コワーキングスペース業、貸しオフィス業、飲食業をされている「広島空き家流通促進ネットワーク」に視察研修を行い、知識を深め、その結果を行政に還元した。

④空き家を利活用する社会事業家に対して、コンサルティングを行った。そのうち、空き家を使った福祉施設や発達障害の児童施設は実際に事業所の設立、空き家の名義変更やリフォームも完了し、空き家が2つ有効活用された。また、古民家ホテルについても、現在3棟が稼働中であり、空き家や農地を使った新規就農や農福連携法人についても次年度中には達成見込みである。

### 空き家バンク物件掲載、移住者等のマッチング推進、遠隔地空き家所有者除去方法構築

①広島県江田島市の一般社団法人フード等の取組を手本とし、視察研修を行った成果により、写真1、2のようなVR機能付き物件情報付民間版の空き家バンクを作ることができた。

VRの良いところは、物件購入希望者が現地に行かなくてもよいので、成約率が上がることだが、当団体のメリットとしても、事前に物件購入希望者と物件のイメージを共有できるので、現場の宅建士のオペレーションが減り、業務が効率化できることが挙げられる。

写真1 ホームページの空き家・空き地情報



写真2 VRの物件情報



VR表示

②行政と連携し、当団体の宅建士が対応することにより、遠隔地の空き家所有者や庄原市内外の空き家購入希望者、低価格の物件や僻地の物件の物件にも対応した。(写真3)まずは、半年を目途に空き家・空き地情報として通常の売買として掲載し、反響がなければ、所有者と希望で価格を下げ、最終的にはワンコイン物件として掲載予定である。

具体的には、以下の5点に注意をしながら事業を実施した。

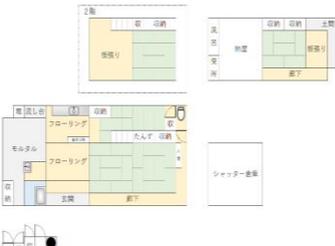
1. 市場価値がない物件についても対応した。

通常の宅建業者は、利益の薄い低額物件や人件費が多くかかる僻地の空き家については、取り扱わないこともある。民間事業者としては、それは当然のことである。ただし、当団体とその所属する宅建士はそのような物件にも対応することにより、取り扱い物件が増えた。(現在8件掲載、6件準備中)

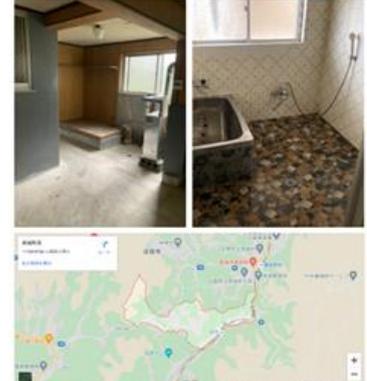
写真3 低額物件の情報



物件8：西城町実  
目録、内観







2. 個人間の売買や贈与、農地や山等の空き地にも対応した。

庄原市のような中山間地域は個人の繋がりが強いので、宅建業者を通さず、個人の人間関係で不動産の売買を行う事例が多い。ただし、専門家ではないので、不完全な取引やどのように進めたらよいかわからず放置していたり、取引が止まっているケースもよく見受けられる。また、行政の空き家バンクでは対応していない農地や山林等の空き地の売買や贈与もよく見受けられる。

そこで、宅建士が仲介に入ったり、司法書士や行政書士、土地家屋調査士が法的支援を行うことで、空き家や空き地（耕作放棄地を含む）が適正に流通するように支援した。

3. 相談者の負担を減らし、ワンストップで対応した。

通常、土業の各専門家は自身の関係する職域のことだけをすればよいので、他の職種のことや相談者が抱える問題の総合的なサポートまでは行わない。しかし、当団体の相談員は自身の職種のみならず、法律、測量、税金、農地法等、不動産を流通させるための法的障壁をワンストップで除去し、さらに、解体、補修、墓終い、清掃、工事等の現場の障壁にもワンストップで対応した。

4. 空き家の所有者の気持ちを変えるため、以下のステップを踏み、「熱」を持って相談に対応した。

ステップ①相談者は具体的な事はわからず、漠然と空き家問題に対して不安がある方が多い。

ステップ②相談者の不安に対し、まず法的に答えを出す。マイナスなことも含めてすべて伝える。

例えば、「空き家を放置していると法的にどうなるか」「特定空き家とは」

「相続が起こるとどうなるか」「相続放棄するとどうなるか」

「行政に空き家や空き地を寄付できるか」等

ステップ③この問題を解決する方法をメリット・デメリットを踏まえ、いくつか提案する。

その際の注意点は、必ず当団体の方ですべての見積を取得し、具体的な金額を提示することである。また、デメリットや法的リスクも含めてきちんと説明する。

ステップ④当団体の解決実績や解決方法、未解決案件の説明する。

また、庄原市における空き家の状況、高齢化率・人口減少・取引相場等の情報をすべて開示する。また、特定空き家に対する行政代執行等、現在の空き家問題に対する世の中の流れを伝える。

ステップ⑤最後に相談員の想いを伝える。当団体を設立したきっかけは、代表の司法書士自身が自身の亡曾祖父、亡祖父名義の空き家を放置していたことにより、多額の解決費用を負担し、自分と同じ思いをしてほしくないと思ったことである。そして最後に、自分の次の世代のため、まちづくりの観点からは庄原市民のために、放置せずになんとかあなたの代で解決しませんかと提案する。

このようなステップを踏むことで、放置せず、お金をかけてでも解決したいと所有者に納得してもらうことが肝心と考え、相談対応を行った。

5. 空き家購入希望者が移住者の場合も対応し、フォローした。

空き家購入希望者が移住者の場合であっても対応した。地域との摩擦を避けるために、本人と同行し、地域を回ったり、時には本人に代わって地域の会議に出席し調整することもあった。そのような活動により1名が移住し、2名が移住予定である。

また、明治時代の抵当権が付いているような権利関係が複雑な物件も、法的障壁を除去して解決し対応した。権利関係が複雑な物件や利益がでない低価格物件についても取り扱いができるのが、当団体の強みであり、71人の相談者に対して、92回法律相談を行った。現在も、35人が解決中である。そのような活動を通じ、6件の物件を流通させ、8件の物件を掲載した。

③空き家の利活用を進めるため、移住者や市民に向けてセミナー実施した。

(1回・参加者12人・写真4)

庄原市内への移住者が増えれば、空き家や古民家の流通・利活用に繋がる。また、既に市内で生活している移住者は移住者同士のネットワークを持っているので、移住者に当団体のことを知ってもらうことで、連携することができた。

移住となると、スローライフや農業をイメージしがちだが、そのような価値観ではない移住希望者も空き家や古民家を探していることが明らかになった。都市部では、給料が高いが家賃も高く、その上自由に使える時間が少ない傾向がある。庄原市のような中山間地域に移住することにより、低価格で空き家や古民家を購入し、家賃等の住宅にかかるコストを下げる。都市部と比較して、給料等の所得は下がるかもしれないが、可処分所得や自分に使える時間は増えるために、庄原市に移住をしたいという価値観だった。

庄原市内の企業にとっても、人口の少ない中山間地域で雇用を確保することは難しく、都市部からの移住者に期待する部分は大きい。

そこで、そのような地元企業と連携することにより、移住者を採用し、その移住者が自宅を購入することで、空き家が減った。

写真4 移住者セミナー



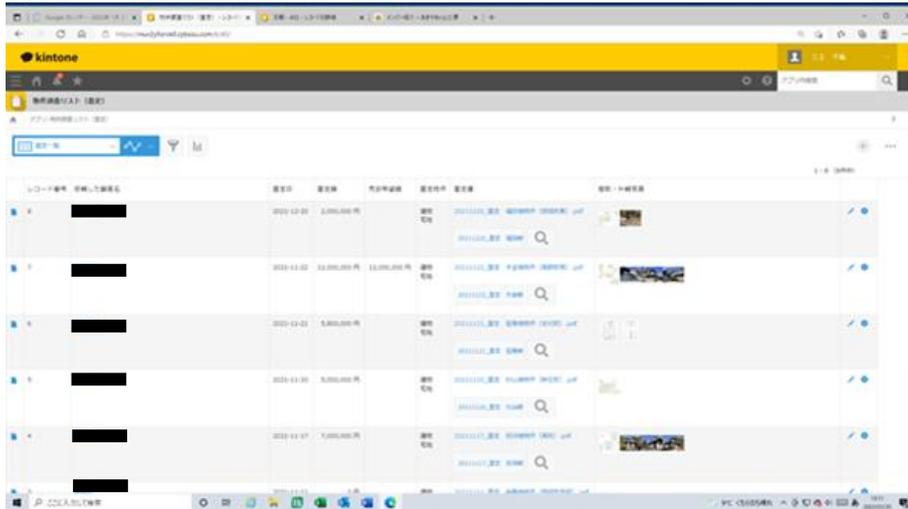
④行政版の空き家バンクは空き家にならないと対応できないので、空き家になる前の予備軍に対応することはできない。そこで、庄原市高齢者福祉課や庄原市内の福祉施設と連携し、一人暮らしや施設入所の高齢者へ出張相談を実施した。(5回)

また、当団体には弁護士や司法書士が所属している強みを生かして、認知症や障がいがある方がいる相談者に対しても法律相談を行った。成年後見制度や相続、遺言、相続財産管理人制度、死後事務委任契約等の手続きを進めるにより、空き家が2件減り、1件解決中である。

⑤空き家問題は複雑なため、様々な専門家の力が必要になってくる。また、多数の相談件数に対応するには、情報の共有と業務の効率化が求められる。また、補助金申請業務や会員や後援団体に説明するための資料作りにも多くの時間がかかる。さらに、現在、メール、SNS等の情報共有ツールはたくさん存在し、各自が使いたいツールを使っているのは、連絡ミスの原因になったり、業務量が増えてしまう。

そこで、空き家問題解決支援ソフトの導入を考えたが、そのような既存のツールはない。そこで、自分たちが使いやすいように、写真5のような空き家問題の解決業務を支援する独自のデータベースを開発した。クラウド上で物件情報・顧客リスト・経理・業務内容・各専門家の業務量を一元管理することにより、業務量を削減することができた。

写真5 kintoneによる情報の一元管理



**ランドバンクを通じた空き家等の一体的な活用・売却等による総合的な整備を行う取組**

①ランドバンクの先進地である「NPO 法人かみのやまランドバンク」に視察研修を行った。国や市の補助金を使って、特定空き家や空き家解決事業をするという内容だったので、庄原市に研修内容を還元した。

**空き家の利活用の企画・提案から資金調達や事業運営まで、一貫したコンサルティング**

①庄原商工会議所と共催で、空き家問題の解決・空き家の利活用・社会事業をテーマとした「庄原創業塾」(6日・全7回)の開催した。13人の受講生が集まり、空き家や古民家を使ったレストラン、ジビエ加工場、託児所、ホテル、カフェ、リラクゼーション施設、空き家専門のまちづくり不動産業等様々な事業が計画された。本事業終了後、古民家レストランと空き家専門のまちづくり不動産業を計画された方は起業された。古民家レストランの方は補助金やクラウドファンディング、事業資金借り入れ等の金融支援、事業計画書の作成支援等の経営支援、開業予定の古民家の不動産の権利関係の法的支援、顧客の紹介等半年以上支援することにより、起業した。また、空き家専門のまちづくり不動産業の方は当団体と理念が共通しており、次年度以降、連携しながら庄原市の空き家問題に取り組む予定である。その他の事業は現在、金銭面と各事業にフィットする空き家や古民家を見つけるという課題を解決するため、引き続き支援を継続し、起業準備中である。

写真6 庄原創業塾



写真7 庄原商工会議所の所報



表3 庄原創業塾の開催状況

	日付	会場	講師	内容
1	令和3年 10月15日	ホンマチ スタンド	中小企業診断士 司法書士	【創業基本】経営理念&目標設定、 創業者の体験談等
2	令和3年 10月29日		中小企業診断士 司法書士	【経営】 PEST分析、外部環境の客観的評価等
3	令和3年 11月12日		中小企業診断士 司法書士	【販路開拓】販路展開と事業領域、 経営資源、課題等
4	令和3年 11月26日		司法書士 中小企業診断士	【人材育成・財務】事業計画と会社設立、 利益と売上高等
5	令和3年 12月10日		社会保険労務士	【総合】 人材採用と社会保険手続き等
6	令和3年 12月10日		経営革新等支援機関	【総合】 資金調達と経営の勘所等
7	令和4年 1月7日		中小企業診断士 司法書士	【創業プランコンテスト】 創業プランの発表、コンテスト結果発表、 総括、講評

②また、空き家を利用したビジネスを開始する事業者は、認定革新等支援機関による補助金や低利融資制度の活用を受け、事業の安定化を図った。クラウドファンディングとの連携も可能であり、利用希望者には適切な人材の紹介を行った。

③空き家を利活用する社会事業家に対して、コンサルティングや法的支援を行った。そのうち、空き家を活用した高齢者福祉施設や発達障害児の通所施設は、実際にサービス事業所の会社設立や空き家の名義変更、リフォームも完了し、空き家が有効活用された。また、古民家ホテルについても、現在3棟が稼働中であり、空き家や農地を使った新規就農や農福連携法人についても現在支援中である。以上のような事業を継続的に行い、5件の空き家・空き地が利活用された。

**空き家管理委託、特定空家等の除却モデル、空き家解体費用の事前確保**

市民向けの空き家を放置するリスクに対する啓発啓蒙セミナーを1回（参加者17人）行った。また、弁護士や司法書士等の専門家が空き家の相続を支援することにより、空き家に配慮した遺産分割を成立させた。

具体的には、空き家を相続する人だけに空き家の問題を押し付けるのではなく、相続人全員の問題として対応するために、空き家の解体費用や維持管理費用を事前に確保した上で遺産分割を行い、相続登記を行うよう働きかけた。

（3件解決し、1件解決中）

写真8 市民向け空き家セミナー



### 3. 評価と課題

#### 多拠点居住、コワーキング等社会ニーズに空き家を利活用する取組

- ①多拠点居住については、数多くの相談に対応し、眠っていた空き家を流通の場に乘せることができたことは評価できるが、本事業期間中に多拠点居住者の希望者を見つけることができなかった。
- ②コワーキングスペース等については、最初の事業者については事業を安定させ、雇用も生むことができたが、2つ目以降の事業者については、継続相談中であり、事業化することはできなかった。
- ③コワーキングスペース業に特化する団体を視察することで、自団体にはない、「自分たちの団体を空き家を直接的にリフォームすることで空き家問題を解決する視点や収益化や運営方法を学んだ点は評価するが、本事業期間中に会費収入や講師料以外の収益化につながる事業をすることはできなかった。
- ④空き家を利活用する事業者を支援し、実際に空き家が利活用されたことは評価できるが、利活用された件数は少なかった。

#### 空き家バンク物件掲載、移住者等のマッチング推進、遠隔地空き家所有者除去方法構築

評価・・・専門家の連携、後援団体の支援、広報のすべてがうまく機能したことにより、相談者数71人、相談件数92回という想定を上回る空き家の相談に対応できたことと流通・利活用11件、予防による解決、2件、解決中35件という初年度の成果については、ある程度評価できる。

また、①空き家問題に対する相談体制が確立されたことと、②初年度に民間版空き家バンクが完成し、今後は自分たちで更新可能なこと、この2点が達成できたので、次年度以降も本事業が継続できるということに関しては評価できる。

課題・・・想定を上回る相談が寄せられた結果、仕事につながるものがない組織運営業務や非営利業務が一時期パンクする寸前になってしまった。元々、まちづくりに想いをもった専門家や会員が各個人で本業とは別の空いた時間で事業を行う計画にしていたので、依頼が殺到し、本業よりも忙しくなることを想定していなかった。

そこで、体調不良を起こす会員やあまりの非営利活動の多さに悲鳴をあげる会員を出してしまった。事業費と広報費やホームページ等のハード面に予算をとっていたため、組織運営業務を担う人材の確保と人件費に予算を取っていなかった。各専門家のみでは対応できず、慌てて、各専門家の事務所から出向する形で事務員を派遣してもらったが、その分の人件費や残業代は各事務所の自己負担となり、経営を圧迫させてしまった。相談や解決実績が上がれば上がるほど、市民や行政に対する周知度が上昇し、当団体の解決スキルも上がるので、さらなる相談者の増加が見込まれる。嬉しい悲鳴だが、中山間地域の庄原市には、この期待に応える専門家が他にいない。

#### ランドバンクを通じた空き家等の一体的な活用・売却等による総合的な整備を行う取組

「ランドバンク」という仕組みや考え方を庄原市に伝達できたことは評価できるが、人口減少が続き、高齢化率が40%を超える庄原市で大規模な開発ができるかということについては疑問がある。

#### 空き家の利活用の企画・提案から資金調達や事業運営まで、一貫したコンサルティング

庄原商工会議所と連携し、13人の受講者に対して創業塾を実施し、空き家問題を解決する起業に結びつけたことが評価できる。

しかし、人口が約3万3000人しかいないこのまちで、次年度以降も継続的に空き家問題を解決する事業者を見つけ続けることができるかが課題である。

## **空き家管理委託、特定空家等の除却モデル、空き家解体費用の事前確保**

専門家の相談体制と広報が効果的だったことで、空き家の管理や除却費用の事前確保という方法で空き家問題を3件解決し、1件解決中という結果に至ったことについては評価できる。空き家問題に理解のある所有者を増やしていくことと、金銭的に余裕がない所有者に対する対応が課題である。

### 4. 今後の展開

#### (1) 継続する取組

#### **多拠点居住、コワーキング等社会ニーズに空き家を利活用する取組**

##### ①多拠点居住について

引き続きこの事業を進め、多拠点居住者の目に留まるような物件を増やしていくことで、多拠点居住の取組を増やしていく。初年度なので、掘り起こした空き家問題を事業期間内ですべて解決することができなかった。

専門家が解決する空き家は時間を追うごとに増えるので、市場や民間版空き家バンクに掲載される物件は増えていく。物件が増えれば増えるほど、この事業の目的は達成しやすくなるので、本事業終了後も、この活動は続けていく。

##### ②コワーキングスペース等について

初年度で黒字化させたコワーキングスペースの事業者について、引き続き、コンサルティングや相談を通して支援していく。庄原市において、このようなまちづくりに特化した会社は他に例がなく、行政の補助金ではなく民間の資本で運営されているところが特筆すべきところである。

この会社の空き家には、コワーキングスペースの他に都市部のサテライトオフィスが2社入っており、この会社が存続し、収益化に成功することで、後に続く事業者が増え、空き家の利活用が進むと考える。現在支援中の他の事業者も引き続き支援し、空き家の利活用を進めていきたい。

## **空き家バンク物件掲載、移住者等のマッチング推進、遠隔地空き家所有者除去方法構築**

相談件数や解決実績を見ると、当団体の方向性は間違っておらず、対外的にも、対内的にも引き続き現在のネットワークの仕組みを維持し、空き家に困っている市民の相談を継続的に受け続ける予定である。

対外に関して言えば、行政版空き家バンクと競争するのではなく、有機的な連携し、行政版空き家バンクや一般の宅建業者が対応できない以下の6点に対応する。

①権利関係が複雑な空き家、②低価格や僻地の空き家、③農地・山林等の空き地、④庄原市内の空き家バンク利用希望者、⑤空き家予備軍、⑥移住者、これらの問題に対応する民間版空き家バンクを今後も運営していく。

庄原市内の空き家問題を解決するには、「いかに多くの空き家の問題を掘り起こすか」と「いかに多くの空き家の所有者の気持ちを変え、空き家問題解決に向けた一歩を踏み出させることができるか」と考える。そのためには、対内的には、直接的に空き家問題を解決できる法律相談業務や空き家の調査業務は欠かすことができないので、今後も拡充していく。ただ、次年度以降は、今年の教訓を生かし、団体存続に不可欠な非営利の組織運営業務（問い合わせの電話や来客対応、関係各機関の折衝、報告書や書類の作成等の事務作業、その他雑務）について予算や人件費を取ったり、自主財源を充てることにより、専門家が空き家問題の解決に集中し、この活動が長続きできるような組織運営を心掛けるつもりである。

## **ランドバンクを通じた空き家等の一体的な活用・売却等による総合的な整備を行う取組**

物件的価値が低い中山間地域において、大規模な開発は難しい。また、ランドバンク事業を行うには、まず市が国の補助金を申請し、庄原市が国から認定を受ける必要があることを先進地視察研修で学んだ。そこで、まずは庄原市が国の補助金を申請できるように環境整備を行う。

## **空き家の利活用の企画・提案から資金調達や事業運営まで、一貫したコンサルティング**

引き続き、庄原商工会議所と連携し、「庄原創業塾」を行い、空き家を使って事業をする人を増やしていく。次年度は受講生を増やすために、市外への広報を強化する予定である。また、創業の相談を受けるだけでなく、実際に空き家を利活用する人と伴走するコンサルティングと法律相談業務も続けていく予定である。

## **空き家管理委託、特定空家等の除却モデル、空き家解体費用の事前確保**

相談件数や解決実績見ると、当団体の方向性は間違っていないので、引き続き、市民に啓発啓蒙や法律相談を行い、所有者の気持ちに寄り添うことで、空き家の管理や解体費用を捻出を促していく。

### **(2) 新しい取組**

#### **1. 自走化に向けて自主財源の強化**

##### **背景**

現在、庄原市の各課や空き家バンクと連携し、市や行政職員、住民自治組織職員からの相談については、当団体を紹介してもらうことにより解決している。また、一般市民からの空き家の相談についても、直接当団体に相談してもらうことにより、解決している。補助金に頼らず、収益化を目指すには、当団体に対する行政や企業、市民の信頼は不可欠である。設立したばかりの当団体には知名度や解決実績もなく、またどれくらい空き家に対するニーズがあるかを掴むことは容易ではなかった。そこで、初年度は信頼を得るために、相談件数や解決件数で実績を積む必要性があった。かなり無理をして、当団体の会員がセミナーや無料法律相談会、法律相談業務等を行ったことにより、今まで報告したとおりの実績を上げることができた。よって、その事を受けて、次年度は以下の取組を行う予定である。

#### **①庄原市からの空き家問題解決セミナー及び空き家の無料法律相談の委託**

初年度の成果が認められ、現在、次年度に向けて、空き家問題解決セミナー及び空き家の無料法律相談の委託について庄原市から見積依頼があり、予算請求中である。

#### **②庄原商工会議所からの創業塾の受託**

初年度の成果が認められ、現在、次年度に向けて、庄原創業塾の一部委託を打ち合わせ中である。

#### **③新規会員の獲得及び既存会員の会費の値上げ**

当団体設立当初、組織運営に慣れておらず、どのような団体になるか予想もできなかったもので、次々と会員を増やし、大人数で組織運営することに不安を感じ、少数精鋭で事業計画を組み立てた。また、実績も知名度もなかった。しかし、初年度の事業結果を受けて、これ以上既存の会員のみで空き家事業を行っていくことは不可能であり、他の専門家や新規会員を募集して、会費収入と解決実績を積み上げることを検討している。また、自走化に向けての理解を得るため、既存の会員に対しても会費の値上げをお願いする予定である。

#### ④企業からの事業の受託と定率会費の徴収の強化

国庫補助金を使って事業をする以上、非営利の部分を重視し、特定の企業に限って事業を行うことは控えてきた。しかし、本当の意味で空き家問題を解決するためには、自走化をしなければならない。そこで、例えば、無料相談会のスポンサーになっていただける企業を探していくなど、営業努力を強化し、補助金に頼らず事業を行うことができる団体を目指す予定である。

また、当団体の規約では、空き家の解決実績を増やせば増やすほど、専門家や会員から定率会費を徴収する仕組みになっている。初年度は空き家の掘り起こしと組織整備に重点を置いて活動してきたので、すべての空き家問題を事業期間内に解決できなかった。しかし、本年度の事業が終了しても、当団体の活動は続くので、活動を続ければ続けるほど、掘り起こした空き家の問題が解決され、適正に管理される物件や除却、流通される物件は増えてくることが予想される。その結果、会費についても比例して増加するので、徴収を強化していくことで団体の存続を図っていく。

#### ⑤空き家管理事業の検討

初年度、広報に成功し、相談や解決実績を積み重ねたので、数多くの空き家の相談が寄せられた。その中には、草刈りや風通し等の空き家の管理についての相談も見受けられた。一般的には空き家の管理報酬は低額であり人件費もかかるので、広大な庄原市内での事業化は困難が予想されるが、空き家の管理事業について検討する。

#### (3) 総括

①民間版空き家バンクが設立できたこと、②創業塾を継続的に行い、空き家の利活用をする人を増やす取組については、ある程度の評価はできる。また、空き家問題の解決についても、空き家の掲載件数や解決件数が示す通り、ある程度は解決できたが、解決中というものも多数あり、もう少し事業期間があれば、解決件数は増えていく見込みは立った。ただ、本事業が終了しても、引き続き、この事業を自主財源で行う予定であり、今後も庄原市の空き家問題について取り組んでいきたいと思う。よって、結果が出た以上、必要以上に事業の内容を変える必要はなく、基本的には、本事業をそのまま継続的行う予定である。課題については、初年度ということもあり、想定を超える依頼について、対応するためのオペレーションが未整備だったという点である。このような事業は短期的に集中して行うよりも、長く継続的に行う方が効果が期待できる。「まちづくりや社会事業として空き家問題に取り組んでいきたい」という想いと「どうせやるなら、結果を残したい」という想いで本事業を行ってきたが、あまりに現場に負担をかけすぎたり、想定を超える非営利活動が長期にわたると、各専門家の本業が疎かになったり、体調不良になったり、人件費や業務の負担が増し、会員の士気が下がってしまう。本事業を、「営利事業」「営利につながる事業」「非営利事業」と業務を細分化することで、自主財源や補助金の使用用途を考慮することにより、非営利事業を頑張ってくれた会員に対し、営利事業で上げた利益が循環するような仕組みを構築し、持続可能な仕組みを作っていきたい。

また、自走化に向けて、収益化についての営業努力も引き続き行っていくことが必要となっている。空き家問題の解決はこれまでも「まちづくり」の一環として行っている一面もあり、あまり収益性ばかりを追求すると本来の趣旨から外れてしまう。しかし、ボランティアや補助金だけでは長続きしない。まずは、本事業で実績を残し、行政や庄原市民、企業に認めれることにより、会費収入や委託事業の増加により、収益化を図り、今後も継続的に庄原市の空き家問題を解決していきたいと思う。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	2021年2月		
代表者名	代表理事 司法書士 飯田一生		
連絡先担当者名	上記と同じ		
連絡先	住所	〒727-0012	広島県庄原市中本町一丁目8番16号
	電話	0824-72-2315	
ホームページ	<a href="https://akiyanetshobara.com/">https://akiyanetshobara.com/</a>		