

(一社)大阪府不動産コンサルティング協会 会長

## 米田 淳 氏に聞く

(一社)大阪府不動産コンサルティング協会(会長・米田 淳氏)が長年手掛けてきた空き家問題解決に向けての取り組みが今年5月、(公社)都市住宅学会の業績賞を受賞した。空き家活用の手法や調査研究に加え、行政等と連携した相談体制の構築など総合的な取り組みが高く評価されていることだという。これまでの取り組みや今後の活動方針について米田会長に聞いた。



## 空き家研究や相談体制の構築で 都市住宅学会業績賞を受賞。 信託活用した解決も積極化

として、1994年に発足。

### 団体内の研究會が

### 取り組みのきっかけに

——協会の活動について。

「当協会は、大阪府内で活動する『不動産コンサルティング技能登録者(現…公認不動産コンサルティングマスター)』の自己研鑽組織

——空き家問題解決に取り

### 組んだきっかけは。

現在の会員数は約150人で、す。ほぼ毎月研修会を実施し、2004年には知識の深掘り、を目的に『高齢化社会』『相続・贈与』など、専門分野別のグループ研究会も立ち上げ、不動産コンサルティングの実務に即した学びの場として活動しています」

「専門分野別研究会での研究をもとに、06年、会員が管理型不動産信託会社を設立しました。そこで本来の信託機能を活用した信託スキームの構築に取り組み、その一手法として空き家の借り主から一括前払い賃料を受け、それを

所有者と契約した信託会社が保全しながら空き家改修の原資に充てるというスキームを確立、京町家の再生などにも活用しました。11年には、このスキーム等の研究を行なうため、国土交通省の補助事業として府内のニュータウンでの活動を開始しました。これらの取り組みをきっかけに、空き家問題の解決に不動産コンサルティングを生かそうと考え、その後も空き家管理マニュアルの作成や、行政と連携した相談体制の構築などを行なってきました」

——大阪府内にも空き家が多数存在しています。

「適切に管理された空き家の多い郊外大規模団地に比べ、都市部では、相続問題等により権利関係が複雑で、建物が劣化し流通性も低い空き家が多い。大阪市内には空き家対策特別措置法における『特定空き家』が800〜900戸。これ以外に小規模な長屋など法律の対象外の空き家も約600戸あると言われています」

——解消に向けての対策は進んでいない？

「全体的には進んでいます。解体や有効活用をしたくてもその資金を確保できない所有者が多いため、手付かずの物件も多いです。建物の劣化などで『価値の低い空き家』を、『維持管理できない人』が所有していることが空き家問題の根幹。価値を高めるために何をすべきか、維持管理

できる人にとり引き継ぐかを考えることこそが、われわれ不動産コンサルタント事業者の役割です」

### 行政等と連携し、 空き家相談ホットライン

——都市住宅学会の業績賞を受賞されました。

「これまでに実施してきた、空き家の発生要因の分析やその対策などの研究と実践、その蓄積を踏まえたマニュアル出版等を評価していただきました。また、特に近年注力している『相談』への取り組みが高く評価されたようです」

——その「相談」への取り組みについて。

「17年に、大阪市24区の空き家相談窓口と連携し電話相談ホットラインを開設しました。区の窓口から紹介された地域住民や空き家所有者に対して、当協会の相談員が相談

に応じるもので、今では年間150件もの相談があります。

18年に開始した『まちなか空き家相談取次ぎ連携促進事業』では、市内の自治会や社会福祉協議会等に案内し、相談に來ない・來られない、意識が低いなどの潜在的相談者の掘り起こしを行なっています。身体が不自由で自宅から出られないなどの場合には出張相談も行なっています」

——相談者の問題解決のポイントとなるのは？

「行政等の相談窓口での初回面談は、問題が解決に向かうかどうかを大きく左右しますが、多くの場合、最初に対応するのは自治体の担当者です。そこで19年に、『空き家相談対応マニュアル』を発行。空き家相談の際の基礎知識やポイントをまとめたもので、専門知識を持たない人でも除却・利活用・売却など解決までの方向性を示せるようにし

ました。その後、われわれのような専門家に引き継ぐことで、相談者に実践的なアドバイスを提供していきます」

### ランドバンク設立 空き地を有効活用

——空き家問題解決に向けた今後の活動は？

「大阪市内で活用価値を失った空き家の受け皿となる組織（仮称）おおさか信託ランドバンク』を21年度内に立ち上げます。同ランドバンクが空き家を信託して保有したり、管理・運用の指図をしたり、信託受益権の小口化による投資スキームを構築したりすることによって、地域の空き家対策を推進しようとする取り組みで、22年度には運用を開始する計画です。今後さまざまな形で空き家所有者を支援し、空き家解消に取り組んでいく所存です」