

1. 空き家取扱事例追跡調査から得られた総括 ～エグゼクティブサマリーに代えて～

今回の調査は、1月間という比較的短期間で回答を依頼したにもかかわらず、180者と期待以上の回答を得ることができた。それぞれ数件ずつの具体的事例報告を含んでいるので、データ量はその数倍の500件を超えるものとなっている。

モニター会員に直接依頼するだけでなく、各本部長を通じて調査協力を依頼したことも非常に効果的であったと考えられる。改めて多忙な最中にご協力を惜しまなかった各本部長、そして回答を寄せていただいた会員諸氏に御礼申し上げたい。

また、4月に発足したばかりの全日みらい研究所(以下「みらい研」という。)の初仕事として、調査項目を必要最小限度に絞り込み、回答シートを一枚に収めるなど会員の側に立った調査方法を採用したことや行動経済学的観点から設問方法にも一定の工夫を施したことも実を結んだものと思われる。

だが、何より肝心なことは、空き家問題に日頃取り組んでいる会員の多くの苦労や貴重な経験が珠玉の財産として本部に届けられた以上、それらを一つとして漏らさぬように大切に扱い、丁寧に分析し、役立つ情報として分かりやすく会員に還元することである。

このため、みらい研としては、180者の回答の中から、15%に当たる27者に対して、さらに電話、メール等で追跡調査を行い、会員の問題意識や課題を掘り下げて調査し、分析した。そこから得られた日常業務、行政、関係者に向けた貴重なインプリケーションを総括すれば、以下のとおりである。

- ① 一口に空き家といっても築年数、形状、環境等諸条件は様々であり、適用するアプローチにも解体更地化、リフォーム、コンバージョン等多様なものが求められるし、ビジネス形態も仲介、買取再販、用途転換など、また様々である。会員は、空き家処理を依頼される時点でこうした多くの選択肢から最も適切なものを選択しなければならないし、時には業務途上で、そのアプローチ方法を変更しなければならないこともある。
- ② また、取引のきっかけは、所有者、相続人、相続財産管理人といったいわば直接的なステークホルダーからの依頼に限らず、地域住民、行政等からの依頼、空き家バンクからの情報提供等多様である。会員は、その間口を広く持てば持つほど空き家取引に関わる多くのきっかけを得る可能性が生まれるといえる。

- ③ さらに、通常物件と異なり、空き家固有の多くの付加的業務を求められる。中でも残置物処理、解体・リフォーム、(農地法等)法令手続きは、明らかに媒介報酬の外枠に存在するものでありながら、自ら実施する場合と専門業者への依頼の使い分け、費用の見積もり、行政手続きの代行など、会員に大きな労力と時間を強いるものとなる。相続人が遠隔地にいるケースほどさらにこうした費用が嵩む要因となる。
- ④ 空き家固有の問題はほかにもある。一般に売主は相場が分からず高値での取引を依頼してくることはよくあることだが、空き家の場合、遠隔地居住者であればこの傾向がなおさら強まる結果、様々な根拠を示して売主を説得しても納得が得られなければ依頼を受けて何年も成約までに時間を要することになる。実際、成約までに6年を要した事例も報告されており、何より結果的に期待を大幅に下回る価格での取引を余儀なくされることが往々にして起こることは、売主、会員共に不幸なことである。また、物件の客観的状況をこうした売主は把握していないことが大半であるため、仲介契約後思わぬ瑕疵が発見され、結局リフォームも出来ず解体に切り替えざるを得ないケースも出てくる。それだけ手間と時間がかかるということである。
- ⑤ こうしたリスクを嫌い、空き家処理に関わらない会員も相当数存在するものと推測される。今回の調査では空き家にあえて関心がないという回答も拾った結果、その実態が分かった。しかし、そうした会員も近隣に空き家が増大すると通常の物件の環境条件を劣化させ、それがまた空き家の増加に繋がったり、一方、ただでも処分したいという所有者意識があると、報酬という面で事業者の参入意欲を低下させているという貴重な問題提起を行っている。
- ⑥ また、そもそもゴミ屋敷と言われるほど長年放置された空き家のように、外部不経済をもたらすほどの空き家を、上述のような様々な付加的業務をこなしたうえで無事処分に結び付ける会員の業務には、もはや一定の公益性すらあるといっても過言ではない。少額物件に空き家固有の手間を掛け処分に結び付けた会員に実際にわたる報酬額が、それらの業務量と公益性に果たして見合うものか、疑わしいケースが多いというのも多くの会員の声である。また、観光地に所在する古民家等を地域ニーズに見合う施設に用途変更して会員自ら運営するケースは、地域貢献度も高く一見華やかではあるが、収益性が必ずしも高くないとの報告も寄せられている。別添の空き家対策計画に紹介するように、国や自治体において、譲渡価額、解体・リフォーム費用等売主・買主側に対する一定の財政・税制上の支援措置はあっても、成功報酬&上限報酬制という制約条件の下でありながら、公益性に見合う事業者への直接的な支援措置は皆無に等しい。

- ⑦ さらに、空き家情報を提供し、その円滑な処分を促す空き家バンク等は本来有効な仕組みであるが、肝心のその実効性は、行政の熱意次第という実態も浮かび上がった。行政と関係事業者が互いのノウハウとツールを持ち寄り、互いに足らざるを補い合えば良いが、そのどちらが欠けても期待した効果は上がらないにもかかわらず、実際には、自治体間の温度差が大きいという声が寄せられている。

以上から、会員の自助努力だけではカバーしきれない、いわば「市場の失敗」を補う具体的な政策発動の必要性が浮かび上がってくるが、それについては、まず、以上の総括的インプリケーションを個別の事例に引き直してより具体的に展開し、ご紹介した上で改めて明らかにしたい。

令和2年12月 全日みらい研究所
所長 毛利 信二