

運営状況からみる空き家活用団体の継続性に関する考察

平野雄三*・安武敦子**

Consideration of the Continuity of Vacant House Utilization Organizations from the Perspective of Management Status

by

Yuzo HIRANO* and Atsuko YASUTAKE**

The vacancy rate of homes in Japan has been steadily increasing, and further growth is expected in the future. This study aims to focus on the business activities, financial situations, including revenues and expenses, of various organizations engaged in vacant property utilization. The objective is to uncover financial factors related to the sustainability of these organizations, categorize them based on changes in their business activities, and explore the characteristics of each group. The study targeted organizations involved in the Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism's vacant property utilization initiatives for over a decade. Factors related to the sustainability of these organizations were investigated through the analysis of their websites, surveys, and document requests, followed by a comparative assessment. Results showed that out of the 140 organizations engaged in initiatives such as promoting long-term excellent housing and community development, 64 organizations remained sustainable, while 76 organizations ceased to exist. Regarding organizational types, more than half were non-profit organizations (NPOs) and councils, and these organizations demonstrated unstable sustainability. NPOs primarily relied on business revenue for operational income, with subsidies being their primary source of income. In terms of expenses, operational costs outweighed management costs, and both management and operational costs were significantly attributed to personnel expenses, representing a high proportion of overall expenditures. Future research should involve the analysis of information from a larger number of organizations. Conducting case studies on information updates, unique initiatives, and organizational efforts will also be necessary to elucidate the factors essential for the sustainability of these initiatives.

Key words: *sustainability, Vacant Property Utilization Project,*

1. はじめに

1.1 研究背景と目的

日本の空き家率は2018年の時点で13.6%と1963年の2.5%から年々上昇しており今後も増加が予想される。この現状を踏まえ、国土交通省は2011年から長期優良住宅等推進環境整備事業といった空き家活用事業を開始した。2023年度も、空き家等対策計画に定められた地区において、居住環境の整備改善のために空き家の活用・除却等に取り組む地方公共団体に対して支援する「空き家再生等推進事業」、空き家対策計画に基づく市町村の空き家に関する取り組みやNPO・民間事

業者等のモデル性の高い空き家に関する調査・改修に対して支援する「空き家対策総合支援事業」、空き家の発生抑制に資する官民連携体制の構築等や空き家活用に資するビジネスモデルの構築等に対して支援する「空き家対策モデル事業」を行っており、その成果の全国への展開を図っている。そして、空き家問題を解決していくには、今後も継続的な空き家活用を行っていく必要があると考えられる。そこで本研究では、各団体の事業内容、収益や費用等の金銭状況に着目し、空き家活用団体の継続性に関する金銭面等の要因を明

令和5年12月18日受理

* 工学研究科 (Graduate School of Engineering)

** システム科学部門 (Division of System Science)

らかにすること、また事業内容の変化から類型化を行い、各グループの特徴等を考察することを目的とする。

1.2 本研究の位置付け

既往研究としては、玉木氏らの地方における空き家活用団体の空き家利活用業務関与の実態¹⁾や外山氏らの学生主体による空き家改修を中心とする地域活動に関する研究²⁾がある。玉木氏らの研究は、1団体内での各メンバーの業務内容や役割等の空き家利活用における業務関与の実態についてまとめており、外山氏らの研究は、空き家改修プロジェクトの改修事例や活動体制についてまとめられている。しかし、複数の団体の比較による団体の継続性の要因については明らかにされていない。

1.3 研究方法

本研究では10年以上前に空き家活用事業に取り組んでいた団体（国土交通省が行った最初期の空き家活用事業である2011年、2012年の長期優良住宅等推進環境整備事業の実施団体全31団体）を対象に、まず、ホームページで「団体種」「事業内容」について整理する。そして、ホームページに書かれていない詳細な情報（入会金、会費、会員数、構成メンバー・協力団体の専門性）についてはアンケート調査を行った。アンケート調査は、調査対象の全31団体のうちホームページ上で現在も継続が確認できた21団体に2022年12月に行った（回収率47.6%）。また、事業内容の変化による類型化を行い、各事業を継続して行うために必要な要因を考察する。それに加え、平成20年度から平成24年度に実施された国土交通省の事業である「住まい・まちづくり担い手事業」に取り組んでいた団体を対象に、ホームページ等で団体の継続状況を確認し、継続している団体全64団体に対して2023年9月・10月に資料請求を行い（回収率15%）、年代ごとの事業数、決算等の情報を収集・整理し、団体の継続性の要因を考察する。

2. 各団体の継続状況

長期優良住宅等推進環境整備事業と住まい・まちづくり担い手事業を合わせた対象団体全140団体に対して、ホームページ上で活動が確認できるものを継続、ホームページやブログ等が無くなっているものを消滅と見なし分類したところ、継続が確認できるものは64団体（46%）、消滅しているものは76団体（54%）であることがわかった。

団体種についてみてみると、NPO法人が53団体、協議会が29団体、一般社団法人が9団体、一般財団法人が4団体、公益社団法人が5団体、公益財団法人が2団体、不明が38団体となっている。NPO法人が全体の38%と割合が一番高く、次いで協議会が21%と続く。

また、活動が継続している団体全64団体についてみてみると、NPO法人が28団体、一般社団法人が7団体、一般財団法人が3団体、公益社団法人が5団体、公益財団法人が2団体、協議会が12団体、不明が7団体である。一方、消滅している団体全76団体についてみてみると、NPO法人が25団体、一般社団法人が2団体、一般財団法人が1団体、協議会が17団体、不明が31団体である。活動が継続している団体も消滅している団体もNPO法人の割合が最も高く、次いで協議会の割合が高くなっている（図1）。

団体種ごとにみると、NPO法人は53%が継続・47%が消滅と、継続と消滅の割合が同等である。協議会は41%が継続・59%が消滅と、少し消滅の割合が高くなっている。一般社団法人や一般財団法人、公益社団法人、公益財団法人は継続が75%を超えている。以上より、NPO法人・協議会・団体種が不明の団体は継続性が不安定で、一般社団法人・一般財団法人・公益社団法人・公益財団法人は継続性が安定しているといえる。

3 事業内容の変化による類型化・分析

3.1 類型化の方法

長期優良住宅等推進環境整備事業の対象団体について、平成23年と平成24年の事業内容と令和4年度の事業内容との関係から類型化を行う。

まず事業内容によって約10年前の事業と令和4年度の事業を表1のように分類する。その結果、平成23・24年度については、「準備」が22団体（71%）、「人」が4団体（13%）、「多数の物件」が3団体（10%）、「特定の物件」が2団体（6%）と、準備段階が多い。令和4年度の事業については、「人」が7団体（33%）、「イベント」が4団体（19%）、「特定の物件」が2団体（9.5%）、「まちづくり」と「特定の物件」の2つ事業を実施する団体が2団体（9.5%）、「多数の物件」と「人」の2つの事業を実施する団体が2団体（9.5%）、「特定の物件」と「人」の2つの事業を実施する団体が2団体（9.5%）、「多数の物件」が1団体（5%）、「特定の物件」と「多数の物件」と「人」の3つの事業を実施する団体が1団体（5%）であった。

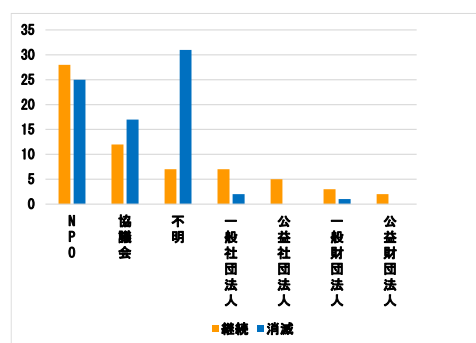


図1 団体種に関する継続性

「人」を対象とした事業や「イベント」事業が増加している要因としては、空き家率の増加に伴って、空き家について相談等を必要とする人が増加していることなどが考えられる。

そして約10年前の事業と令和4年度の事業との変化を整理し類型化を行うと、「準備」事業から「人」を対象とした事業に変化したグループや「特定の物件」を対象とした事業から変化がないグループなど、表2のように12グループに分類できた。

3.2 グループごとと特徴

3.1で類型化したグループごとに入会金・会費・会員数、構成メンバー・協力団体の専門性といった項目に対する特徴を考察する。ただしグループe, f, h, a, j, lについては、アンケートが未回収、もしくは、団体が消滅しており情報がほとんどないグループであるため除外する。

また、各団体の平成23・24年度と令和4年度の「準備」事業等の具体的な内容、団体種をグループごとに整理すると、平成23・24年度は、空き家対策の仕組みづくりや体制整備といったものが多く、令和4年度は、空き家・移住相談といった相談事業や借上げ事業といったものが多くみられる。(表3)

3.2.1 「準備」から「人」に変化したグループ(a)

このグループは「準備」事業から「人」を対象とした事業に変化した団体のグループで、全6団体である。

この6団体の平成23・24年度の事業の具体的な内容としては、空き家利活用等支援システムの構築や空き家等再生・流通促進体制の整備といったものがあり、令和4年度の事業の具体的な内容としては、移住相談や空き家等利活用の相談事業といったものがある(表3)。また、団体種としては、NPO法人が2団体、一般社団法人・一般財団法人・公益社団法人・協議会が1団体ずつと様々な団体種から構成されている。

全6団体のうちアンケートが回収できたのは2団体(団体⑩、団体⑪)であり、この2団体に着目する。

団体⑩については、個人会員と法人会員に対して入会金を集めており、個人会員と法人会員とその他会員に対して会費を集めている。また、正会員と賛助会員の2種類の会員がいることが確認できた。構成メンバーの専門性についてはアンケートに対し記入がなく、不明である。協力団体の専門性としては、建築、不動産、行政(県、市、町、村)、弁護士、司法書士、協議会(居住支援協議会)という専門性をもつ団体と協力関係にあることがわかり、協力団体の専門性の種類としては9種類と、多くの種類の専門性と協力関係を築いていることも確認できた。

団体⑪は入会金を集めておらず、1号会員・2号会員・3号会員(それぞれの中に個人会員や法人会員等

が存在)に対して会費を集めている。また、正会員と賛助会員と準会員の3種類の会員がいることが確認できた。構成メンバーと協力団体の専門性についてはアンケートに対し記入がなく、不明である。

3.2.2 「準備」から「特定の物件」・「まちづくり」に変化したグループ(b)

このグループは「準備」事業から「特定の物件」を対象とした事業と「まちづくり」を考慮した事業に変化した団体のグループで、全2団体である。

この2団体の平成23・24年度の事業の具体的な内容としては、空き家対策の仕組みづくり、空き家流通促進システムづくりがあり、令和4年度の事業の具体的な内容としては、町並み保存・活用、借上げ事業といったものがある(表3)。また、団体種としては、NPO法人のみとなっている。

全2団体うちアンケートが回収できたのは1団体(団体③)であり、この1団体に着目する。

団体③は、入会金は集めていないが、個人会員と法人会員とその他(賛助会員)に対して会費を集めている。そして、正会員と賛助会員とボランティア会員が存在している。構成メンバーには建築、大学(都市計画・建築)、税理士、美術の専門性をもつメンバーが存在していることがわかり、構成メンバーの専門性の種類としては4種類であった。協力団体の専門性としては行政(県、市)、大学(建築)、その他(公共交通)の専門性をもつ団体と協力関係にあることがわかり、協力団体の専門性の種類としては4種類であった。

3.2.3 「準備」から「特定の物件」・「人」に変化したグループ(c)

このグループは「準備」事業から「特定の物件」と「人」を対象とした事業に変化した団体のグループで、全3団体である。

この3団体の平成23・24年度の事業の具体的な内容としては、空き家の賃貸資産化促進事業、高齢者等

表1 類型化の項目

| 分類項目 | 分類内容 |
|-------|-----------------------|
| 準備 | 実際に活動を実施するための調査研究・検討等 |
| 特定の物件 | 借上げ・改修等を特定の物件に行っている事業 |
| 多数の物件 | 空き家バンク等の複数の物件を対象とした事業 |
| 人 | 相談・支援等の人を対象とした事業 |
| まちづくり | 町並み保存等のまちづくりを考慮した事業 |
| イベント | 防災イベント等のイベントを実施する事業 |
| 消滅 | HP等が無くなっており、活動が確認できない |

表2 類型化のグループ

| グループ名 | 平成23・24年度 | 令和4年度 | 団体数 | アンケート回収団体数 |
|-------|-----------|---------------|-----|------------|
| a | 準備 | 人 | 6 | 2 |
| b | 準備 | まちづくり・特定の物件 | 2 | 1 |
| c | 準備 | 特定の物件・人 | 3 | 2 |
| d | 準備 | 特定の物件・多数の物件・人 | 3 | 3 |
| e | 準備 | イベント | 1 | 0 |
| f | 準備 | 消滅 | 7 | - |
| g | 特定の物件 | 特定の物件 | 1 | 1 |
| h | 特定の物件 | イベント | 1 | 0 |
| i | 多数の物件 | イベント | 2 | 0 |
| j | 多数の物件 | 消滅 | 1 | - |
| k | 人 | 人・多数の物件 | 2 | 1 |
| l | 人 | 消滅 | 2 | - |

の住みかえ支援体制整備といったものがあり、令和4年度の事業の具体的な内容としては、借上げ事業、空き家・住宅相談事業といったものがある(表3)。また、団体種としては、一般社団法人・一般財団法人・公益社団法人が1団体ずつであった。

全3団体のうちアンケートが回収できたのは2団体(団体⑦、団体⑧)であり、この2団体に着目する。

団体⑦は、入会金・会費・会員数、構成メンバーの専門性についてのアンケートに対し記入がなく不明である。協力団体の専門性は建築、不動産、弁護士、税理士、行政書士、司法書士、公認会計士、その他(不動産鑑定士、土地家屋調査士、ペストコントロール協会の専門性をもつ団体と協力関係にあることがわかり、協力団体の専門性の種類としては9種類と、多くの種類の専門性と協力関係を築いていた。

団体⑧も入会金・会費・会員数についてのアンケートに対し記入がなく不明である。構成メンバーと協力団体の専門性は建築の専門性のみであった。

3.2.4 「準備」から「特定の物件」・「多数の物件」・「人」に変化したグループ(d)

このグループは「準備」事業から「特定の物件」と「多数の物件」と「人」を対象とした事業に変化した団体のグループで、全3団体である。

この3団体の平成23・24年度の事業の具体的な内容としては、空き家再生事業に係る調査研究、独自の居住プログラムの確立といったものがあり、令和4年度の事業の具体的な内容としては、空き家バンク、空き家改修・再生、移住相談事業といったものがある(表3)。また、団体種としては、一般社団法人・NPO法人・協議会が1団体ずつであった。

全3団体のうちアンケートが回収できたのは3団体(団体④、団体⑫、団体⑬)であり、この3団体に着目する。

団体④は個人会員と法人会員に対して入会金・会費を集めており、正会員と賛助会員が存在している。構成メンバーには建築、不動産、金融、福祉、インテリアコーディネーター、弁護士、税理士、行政書士、司法書士、その他(公認不動産コンサルティングマスター)の専門性をもつメンバーがおり、構成メンバーの専門性の種類としては10種類と、多くの種類の専門性が団体内に存在している。協力団体には建築、不動産、行政(県、市)、大学、弁護士、NPO法人(すまいるセンター)、協議会(住まい活性化フォーラム)、その他(不動産コンサルティング)の専門性をもつ団体があり、協力団体の専門性の種類としては9種類と、様々な専門性をもつ団体と協力関係を築いている。

団体⑫は、入会金は集めていないが、個人会員と法人会員と個人賛助会員に対して会費を集めており、正会員と賛助会員と準会員とボランティア会員が存在している。構成メンバーには建築、不動産、大学(美術、社会学等)、インテリアコーディネーター、行政書士の専門性をもつメンバーが存在していることがわかり、構成メンバーの専門性の種類としては5種類がある。協力団体には建築、不動産、行政(県、市)、金融、大学(美術、社会学、都市経営等)、弁護士、税理士、司法書士、NPO法人(シネマ尾道等)、協議会(たくさん)、その他(商店街組合、観光協会、尾道フィルムラボ)の専門性をもつ団体と協力関係にあることがわかり、協力団体の専門性の種類としては14種類以上と、多様な協力団体がいることが確認できた。

表3 各団体の団体種・事業内容

| グループ | 団体番号 | 団体種 | 事業内容(空き家に関するもの) | |
|------|------|--------|-----------------------------|-----------------------------------|
| | | | 平成23年・平成24年 | 令和4年度 |
| a | ⑤ | NPO | ・ふるさと空き家市場化の仕組み構築と協議会設立準備 | ・移住相談 |
| | ⑨ | 一般財団法人 | ・空き家活用検討 | ・移住定住支援・中心市街地活性化 |
| | ⑩ | 公益社団法人 | ・空き家利活用等支援システムの構築 | ・住まいづくり支援・住まいの各種支援 |
| | ⑪ | 一般社団法人 | ・サービス付き高齢者向け住宅等入居者の意向調査 | ・住まい環境整備モデル事業の検証・サ高住付帯サービスの品質向上 |
| | ⑮ | NPO | ・空き家等再生、流通促進体制の整備 | ・空き家等の利活用・空き家相談 |
| | ⑲ | 協議会 | ・空き家古民家等利活用推進事業 | ・耐震や家づくり等に関する相談窓口 |
| b | ① | NPO | ・空家等対策仕組みづくり | ・まち並み保存活用・町屋借上げ、改修 |
| | ③ | NPO | ・空き家流通促進システムづくり | ・地域再生まちづくり事業・借上げ事業・空き家貸し出し |
| c | ⑥ | 一般社団法人 | ・空き家の賃貸資産化促進事業 | ・マイホーム借上げ |
| | ⑦ | 公益社団法人 | ・高齢者等の住みかえ支援体制整備 | ・借上げ事業・空き家相談 |
| | ⑧ | 一般財団法人 | ・既存住宅流通、リフォーム市場活性化による空家活用促進 | ・住宅相談・住まいの評価、保険 |
| d | ④ | 一般社団法人 | ・空き家再生事業に係る調査研究 | ・空き家相談・空き家バンク・空き家問題解決に関する調査研究 |
| | ⑫ | NPO | ・脱空き家化支援と旧市街独自の居住プログラムの確立 | ・空き家バンク・空き家改修、再生・移住相談・空き家活用・借上げ事業 |
| | ⑬ | 協議会 | ・「しりべし空き家BANK」を活用した空き家対策の推進 | ・空き家バンク |
| g | ② | NPO | ・リフォーム等による空き家流通促進とミスマッチの解消 | ・リノベーション事業・団地再生事業 |
| k | ⑳ | 協議会 | ・住みかえ支援体制整備 | ・移住相談・空き家バンク・空き家相談 |
| | ㉑ | 協議会 | ・住まいの総合相談所を活用した空き家対策の推進 | ・空き家相談 |

団体⑬は入会金・会費を集めておらず、会員としては正会員が存在している。構成メンバーには建築、不動産、行政（県、町）の専門性をもつメンバーが存在していることがわかり、構成メンバーの専門性の種類としては4種類がある。協力団体には建築、不動産、行政（県）、司法書士の専門性をもつ団体と協力関係にあることがわかり、協力団体の専門性の種類としては4種類であった。

3.2.5 「特定の物件」から変化がないグループ（g）

このグループは平成23・24年度も令和4年度も「特定の物件」を対象とした事業を実施しているグループで、全1団体である。

この団体の平成23・24年度の事業の具体的な内容としては、リフォーム等による空き家流通促進事業があり、令和4年度の事業の具体的な内容としては、リノベーション・団地再生事業がある（表3）。また、団体種は、NPO法人となっている。

全1団体うちアンケートが回収できたのは1団体（団体⑭）であり、この1団体に着目する。

団体⑭は入会金は集めていないが、個人会員に対して会費を集めている。そして、正会員が存在している。構成メンバーには大学（各方面）の専門性をもつメンバーが存在していることが確認できた。協力団体には建築、不動産、行政（市）、金融、大学、税理士、NPO法人（各方面）、協議会（住まいまちづくり協議会）の専門性をもつ団体があることがわかり、協力団体の専門性の種類としては8種類以上と、多くの専門性をもつ団体と協力関係を築いている。

3.2.6 「人」から「人」・「多数の物件」に変化したグループ（k）

このグループは「人」を対象とした事業から「人」と「多数の物件」を対象とした事業に変化した団体のグループで、全2団体である。

この2団体の平成23・24年度の事業の具体的な内容としては、住みかえ支援体制事業、住まいの総合相談所を活用した空き家対策の推進事業があり、令和4年度の事業の具体的な内容としては、移住・空き家相談事業、空き家バンクがある（表3）。また、団体種は、どちらの団体も協議会となっている。

全2団体うちアンケートが回収できたのは1団体（団体⑮）であり、この1団体に着目する。

団体⑮は入会金は集めていないが、法人会員に対して会費を集めている。そして、正会員が存在している。構成メンバーには不動産、行政（県、市、町）、福祉の専門性をもつメンバーがいることがわかり、構成メンバーの専門性の種類としては5種類がある。協力団体は司法書士の専門性をもつ団体と協力関係にあることが確認できた。

3.6 小結

事業内容の変化による類型化により、12のグループに分類でき、会費収入が継続性と関連している可能性があるのは、「準備」から「人」に変化したグループ（a）・「準備」から「まちづくり」・「特定の物件」に変化したグループ（b）・「人」から「人」・「多数の物件」に変化したグループ（k）の3グループで、関連性がみられなかったのが「準備」から「特定の物件」・「人」に変化したグループ（c）であった。

団体種に関しては、「準備」から「まちづくり」・「特定の物件」に変化したグループ（b）・「特定の物件」変化のないグループ（g）はNPO法人のみで構成されている。そして、「人」から「人」・「多数の物件」に変化したグループ（k）は協議会のみで構成されていることがわかった。

専門性に関しては、どの団体も建築・不動産に関する専門性を持っている。しかし、事業内容や事業の変化と専門性には関連性がみられない。

4. 運営状況からみた対象団体

長期優良住宅等推進環境整備事業、または、住まい・まちづくり担い手事業に取り組んでいた団体の継続している団体に対して行った資料請求の結果をもとに、収益・費用等の運営状況に関する情報が収集できた5団体（以下、団体A～団体Eで表す）の比較を行い、収益・費用の項目に対して考察を行う。

団体ごとに収集できた情報の年数が異なるため、1年あたりの経常増減額から各団体の規模を示すと表4のようになり、利益が大きい順に団体A、団体B、団体C、団体D、団体Eとする。

4.1 事業内容について

団体Aはグループaにし、ふるさと回帰を目的とする移住相談やイベント等を継続的に実施している。

団体Bはグループdに属し、再生空き家を活用した不動産賃貸事業や町並み保存のための空き家再生事業等を継続的に実施している。

団体Cは、緑地保存事業や建造物等保存事業に加え、市や他団体との協働事業へも継続的に取り組んでいる。

団体Dはグループkに属し、空き家・住まいの相談事業やセミナー等を継続的に実施している。

団体Eはグループeに属し、建物見学会やツアー、芸術祭等のイベントへの協力など年によって異なる事業を実施している。

4.2 経常収益に関する分析

団体Aは、収益のうちほとんどが事業収益である。補助金は一番高くても2014年度の8.9%で、それ以降は1%前後と低い状態が続いており、会費も3%前後、寄付も1%前後と低い状態である。

団体Bは、収益のうち事業収益が占める割合が70%前後と高いが、年々減少傾向である。一方、助成金が占める割合は年々増加傾向で、2021年度は約50%を占めている。寄付が占める割合は年によって増減を繰り返している。会費が占める割合はどの年も1%に満たない低い割合である。

団体Cは、収益のうち補助金の占める割合がどの年も50%前後と高く、会費が占める割合は5%前後と低い。また、寄付金が占める割合は年々増加しており、2022年度は約25%を占めている。

団体Dは、収益のうち補助金が占める割合は、2011年度から2014年度までは70%前後と高かったが、その後の2年間は0%で、そこからは増加傾向にあり、令和4年度は約60%を占めている。負担金については、高いときで50%を超えているが、どの年も30%前後を占めている。

団体Eは、年代ごとに実施している事業が異なっているが収益のうち事業収益ほとんどを占めており、会費が14%前後と他の団体より高くなっている(図2)。

4.3 経常費用に関する分析

団体Aは、費用のうち事業費が占める割合が約90%と高く、管理費は約10%と低くなっていることから、管理事業以外の事業に力を入れている、あるいは、管理する建物等が少ないことが予想される。そして、事業費と管理費については、どちらも人件費が占める割合が約50%となっており、費用としては人件費が大きな割合を占めていることが確認できた。

団体Bは、団体Aと同様で費用のうち事業費が90%以上を占めており、管理事業以外の事業に力を入れている、あるいは、管理する建物等が少ないことが予想される。また、事業費と管理費のうち人件費が占める割合も団体Aと同様で、費用としては人件費が大きな割合を占めている。団体Cは、2013年度以降は建造物等保存事業と緑地保存事業で費用の50%以上を占めており、建造物等保存の割合が高い場合は緑地保存事業の割合が低く、年によって力を入れる事業を変えていると考えられる。普及啓発事業が占める割合は、どの年も17%前後と継続的に取組んでいると思われる。管理費が占める割合は減少傾向であることから、管理する建物が減少している、あるいは、管理事業の人員や規模が縮小していると考えられる。

団体Dは、団体Aと団体Bとは逆で、人件費が占める割合は20%前後と低く、人件費以外が占める割合

表4 1年あたりの経常増減額

| 団体名 | 1年あたりの経常増減額(円) | 団体種 | グループ |
|-----|----------------|--------|------|
| A | 65,394,610 | NPO法人 | a |
| B | 6,215,644 | NPO法人 | d |
| C | 1,804,343 | 公益財団法人 | - |
| D | 618,279 | 協働会 | k |
| E | -17,176 | NPO法人 | e |

が80%前後と高い。これは、そもそも事業の規模や事業に携わる人数が少ないことで、相対的に人件費以外の割合が高くなっていると考えられる。人件費以外の中には、消耗品等の需用費や広報誌等の通信運搬費などが入っている。

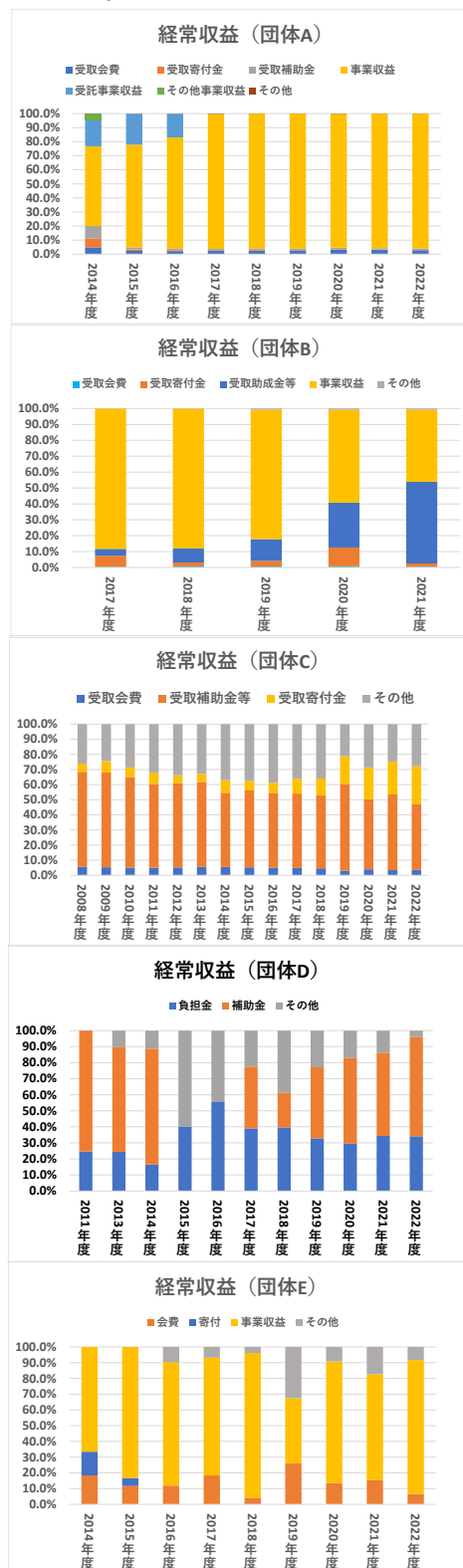


図2 各団体の年代別の経常収益

団体Eは、費用のうち事業費が70%前後を占めており、その他の中には、通信料や会議費・交通費等が含まれている。事業費の中の人件費等の割合は不明である(図3)。

5. まとめ

本研究では、10年以上前から国土交通省の空き家活用事業(長期優良住宅等推進環境整備事業と住まい・まちづくり担い手事業)に取り組んでいた団体を対象に、団体が継続性に関する要因について、各団体のホームページやアンケート調査、資料請求を行い、比較考察を行った。

長期優良住宅等推進環境整備事業と住まい・まちづくり担い手事業に取り組んでいた全140団体は、64団体が継続、76団体が消滅していた。

団体種については、半数以上がNPO法人・協議会で、これらの団体は継続性が不安定で、一般社団法人・一般財団法人・公益社団法人・公益財団法人は継続が安定していることがわかった。

事業内容の変化による類型化によって、12のグループに分類でき、1つの団体種のみで構成されているグループが「準備」から「まちづくり」・「特定の物件」に変化したグループ(b)・「特定の物件」変化のないグループ(g)(NPO法人のみ)、「人」から「人」・「多数の物件」に変化したグループ(k)(協議会のみ)3グループある。専門性に関しては、どの団体も建築・不動産に関する専門性を持っているが、事業内容や事業の変化と専門性には関連性がみられない。このことから建築や不動産の専門性が事業の継続において重要であると考えられる。

収支状況からみると、NPO法人は経常収益のうち事業収益が70%以上と多いこと、その他(公益財団法人・協議会)は経常収益のうち補助金が50%以上と多いことがわかり、団体種によって収益源が異なることが確認できた。NPO法人は補助金への依存度はなく、事業の確立が団体の継続性と関連していると推察される。経常費用については、管理する建物の数によって管理費が変動すると考えられるが、管理費よりも事業費が大きな割合を占めている。そして、管理費も事業費も人件費がその多くを占めており、全体では人件費が占める割合が高いことがわかった。「人」を対象とした事業を実施している団体でも、収益としては事業収益が多い団体と補助金が多い団体があり、費用についても人件費が多い団体とそうでない団体がいて、事業内容と収益・費用には関連性がみられない。

今後はより多くの団体の情報での分析を行う必要があり、より詳細な各グループの特徴や主な収益源・費用源を明らかにしていかなければならない。また、団

体の構成メンバーの更新や、独自の取り組みを実施しているか、協力団体との連携の仕組みや金銭面の流れなどについてケーススタディを行い、事業の継続性に必要な要因を明らかにしていくことも必要である。

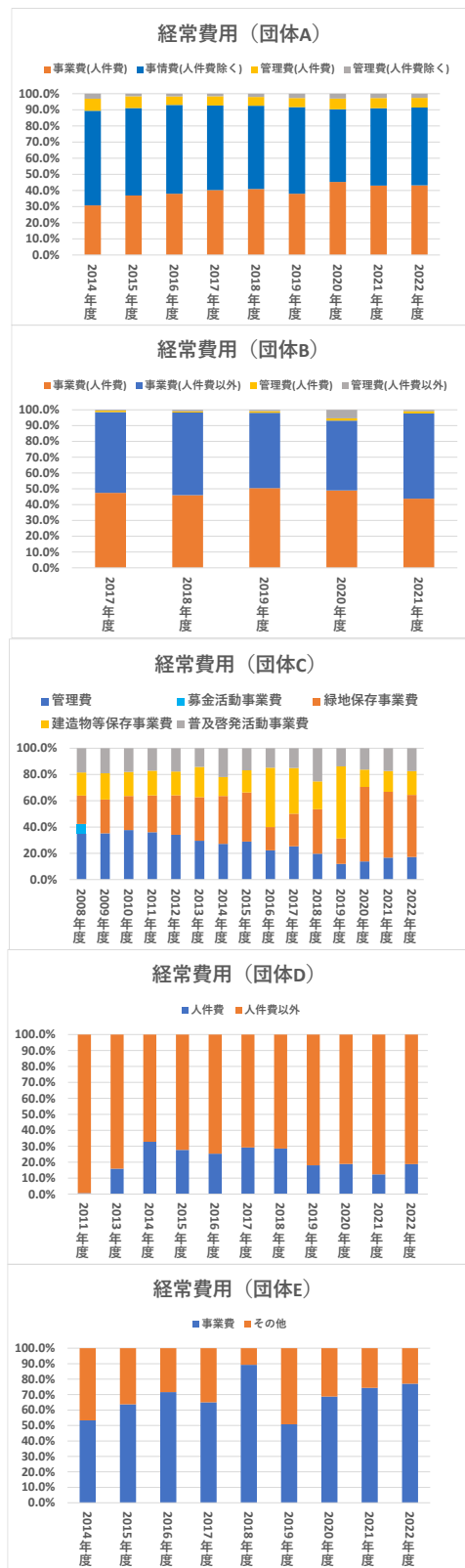


図3 各団体の年代別の経常費用

謝辞：研究を進めるにあたり、調査に協力していただいた各団体の方々、並びに関係者各位に心より深く感謝を申し上げます。

参考文献

- 1) 玉木幸希, 徳田光弘：地方における空き家活用団体の空き家活用業務関与の実態-NPO 法人五島空き家マッチング研究所を事例として-, 日本建築学会九州支部研究報告 第 61 号 pp229-232 2022 年 3 月
- 2) 外山裕太, 志村秀明：学生主体による空き家改修を中心とする地域活動に関する研究—建築系学生有志団体「空き家改修プロジェクト」—, 日本建築学会大会学術講演梗概 pp1099-1100 2019 年 9 月
- 3) 総務省統計局：住宅・土地統計調査住宅数概数集計結果の概要 2018 年 2023 年 2 月 3 日閲覧 https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/g_gaiyou.pdf
- 4) 国土交通省：長期優良住宅等推進環境整備事業 2011 年 2023 年 2 月 3 日閲覧 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr3_000018.html
- 5) 国土交通省：長期優良住宅等推進環境整備事業 2012 年 2023 年 2 月 3 日閲覧 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000025.html
- 6) 国土交通省：住まい・まちづくり担い手事業 2008 年~2012 年 2023 年 2 月 3 日閲覧 mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/hp_ninaitezygou/ninaite_top.htm
- 7) 国土交通省：空き家再生等推進事業 2023 年 2023 年 2 月 3 日閲覧 [001603977.pdf \(mlit.go.jp\)](https://www.mlit.go.jp/001603977.pdf)
- 8) 国土交通省：空き家対策総合支援事業 2023 年 2023 年 2 月 3 日閲覧 [001603978.pdf \(mlit.go.jp\)](https://www.mlit.go.jp/001603978.pdf)
- 9) 国土交通省：空き家対策モデル事業 2023 年 2023 年 2 月 3 日閲覧 [001603976.pdf \(mlit.go.jp\)](https://www.mlit.go.jp/001603976.pdf)
- 10) 盛岡まち並み研究会 ホームページ 2023 年 2 月 3 日閲覧 <https://www.machinamijuku.org/>
- 11) ちば地域再生リサーチ ホームページ 2023 年 2 月 3 日閲覧 <http://www.cr3.jp/index.html>
- 12) 黄金町エリアマネジメントセンター ホームページ 2023 年 2 月 3 日閲覧 <https://koganecho.net/>
- 13) 大阪府不動産コンサルティング協会 ホームページ 2023 年 2 月 3 日閲覧 <http://oreca.jp/index.html>
- 14) 100 万人のふるさと回帰・循環運動推進・支援センター ホームページ 2023 年 2 月 3 日閲覧 <https://www.furusatokaiki.net/>
- 15) 移住・住みかえ支援機構 ホームページ 2023 年 2 月 3 日閲覧 <https://www.jti.or.jp/>
- 16) 川崎市住宅供給公社 ホームページ 2023 年 2 月 3 日閲覧 <https://www.kawasaki-jk.or.jp/>
- 17) 大阪住宅センター ホームページ 2023 年 2 月 3 日閲覧 <https://www.osaka-jutaku.or.jp/>
- 18) 鳥取開発公社 ホームページ 2023 年 2 月 3 日閲覧 <http://tottori-kk.or.jp/zai-top.html>
- 19) かながわ住まい・まちづくり協会 ホームページ 2023 年 2 月 3 日閲覧 <http://www.machikyo.or.jp/office/sosikigaiyou/sosikigaiyou.html>
- 20) 高齢者住宅推進機構 ホームページ 2023 年 2 月 3 日閲覧 <http://www.shpo.or.jp/>
- 21) 尾道空き家再生プロジェクト ホームページ 2023 年 2 月 3 日閲覧 <http://www.onomichisaisei.com/>
- 22) しりべし空き家 BANK 協議会 ホームページ 2023 年 2 月 3 日閲覧 <http://park21.wakwak.com/~hkss/akiyabank.html>
- 23) 下関 21 世紀協会 ホームページ 2023 年 2 月 3 日閲覧 <http://shimonoseki21c.jp/>
- 24) 横浜プランナーズネットワーク ホームページ 2023 年 2 月 3 日閲覧 <https://www.yokopla.or.jp/>
- 25) アーバンデザイン研究体 ホームページ 2023 年 2 月 3 日閲覧 <https://ud-movement.com/>
- 26) 一寺言問を防災のまちにする会 ホームページ 2023 年 2 月 3 日閲覧 <http://hitokotokai.com/>
- 27) 葉山環境文化デザイン集団 ホームページ 2023 年 2 月 3 日閲覧 <https://www.hayama-design.org/>
- 28) 高岡市空き家活用推進協議会 ホームページ 2023 年 2 月 3 日閲覧 <http://www.t-akiya.com/>
- 29) 福島県耐震化リフォーム等推進協議会 ホームページ 2023 年 2 月 3 日閲覧 <https://fukushima-taishinreform.jp/>
- 30) 青森県居住支援協議会 ホームページ 2023 年 2 月 3 日閲覧 <http://aomori-kyoju.com/>