

空き家対策のための小規模団体による DAO 導入に関する 意思決定に資するマニュアル

作成:2026年2月26日
一般社団法人広島空き家流通促進ネットワーク

1. 目的

(1)作成団体「一般社団法人広島空き家流通促進ネットワーク」の紹介

2020年4月に前身となる任意団体(広島空き家流通促進ネットワーク)を設立し、2023年1月に一般社団法人として法人化して今に至る。役員4人(従業員0人)で構成される民間団体で、広島県東広島市豊栄町(過疎地域)を中心に、空き家対策に資する活動として主に以下を行っている。

- ワンストップ総合窓口の運営:移住等や空き家に関する総合窓口を独自で設置し、総合的な相談対応を行う。
- 各種セミナー等の企画運営:空き家問題に繋がる個別相談会やセミナーの企画運営を行っている。
- 空き家等の廃材・家財等を使用したコミュニティ構築:空き家等の解体時に生じる廃材や空き家等に残置されている家財等のリユースを通じたコミュニティづくりを進めている。

(2)当マニュアルの作成に至った問題意識及び目的

過疎地域における空き家問題の解決には、様々な問題が合わさっており、なかなか一筋縄に行かないことは全国どのような団体においても共通認識として持っているものと考えられる。当団体も2020年の活動開始から空き家問題と関わってきており、この問題の本質には「お金」が強く関わっていると認識するに至った。「空き家所有者」「住民自治組織」「民間団体」の三者の視点から単純化して述べると以下ようになる。

- 空き家所有者:空き家の資産価値が低いことから売却もできず、修繕・管理等の費用も出せず、放置空き家になっても遠方のため気にならない(お金がネックとなり空き家流通に向けた積極的なアプローチが期待できない)
- 住民自治組織:放置空き家の増加は防犯や景観保全上の理由等から何とかしたいと考えるが、少人数でボランティアに運営している組織にとっては負担が大きすぎるため有効な施策を打ち出しにくい。
- これを助ける専門職等で構成される民間団体:有償業務を見据えて関与していることが一般的とは思われるが、それでも対価が発生するに至るまでの対価が発生しない業務があまりにも多いことから、マンパワーが不足しがちとなる。

手間や負担に対して回る「お金」の総量が少ないことが構造的な問題を生み出している。これは前提として、他者との関わりに「お金」を置いているから生じている事象であり、発想を転換し、「お金」が回らなくても、「お金」に置き換わる異なる価値や新しい意味を提示することでこの問題解決に繋がられるのではないかと考えた。その手段として DAO の仕組みに着目したものの、当団体のような小規模な民間団体による事例は実例として少なく、参考にできそうな資料等があまりないように見受けられることから、令和 7 年度空き家対策モデル事業により試験運用(以下「本試験運用」)を行い、そこで得られた知見等をこのマニュアルに整理した。よって、小規模な民間団体が行う地域活動の延長としての空き家対策における DAO の導入可能性に関する判断に寄与することを目的とする。

(3)当マニュアルの留意点

- 当団体が使用した DAO はトークンを無償ポイントとして発行・配布することとし、ブロックチェーンは使用しなかった(予算・期間からスモールサイズでの実証を試みた)。
- 本試験運用の期間は約半年間であり、この中で後述する準備期・稼働期に必要なあらゆる工程を実行した。タイトな期間であったため、当団体の経験では不足する項目については、専門事業者として当団体の支援を依頼した一般社団法人 HiroshimaWeb3 協会様の知見を提供いただいた。

(4)DAO とは？

DAO は Decentralized Autonomous Organization の略語で、中央管理者が存在せず、メンバー全員がフラットな関係で運営される組織を意味する。決まったリーダーや中央の管理者がいなくても、参加者同士で運営を進められることに特徴がある。これに、「トークンエコノミクス」と呼ばれる、貢献度に応じて獲得できるトークン(ポイントのようなもの)を使ってお金以外の価値と交換できるようにすることで、DAO によるコミュニティ内で直接的な価値の循環を生み出す仕組みを合わせることで、参加者が継続的に関与し、貢献し続けられる状況を作ることができる。

DAO があることによる、前述の三者に生じる具体的な変化としては以下が想定できる。また、DAO の参加者として地域外の人を多く巻き込むことで、地域のヒトやコトとの関係性構築を見込めるため、移住希望者等(関係人口含む)の増加も期待できるところである。

- 空き家所有者:空き家を売却するプロセスにおいて発生する様々な作業等(残置物処分、建物・敷地の管理作業等)をプロジェクトとして提供することにより、多くの人で負担を分散することができるため、空き家所有者の負担が小さくなる。また、このプロセスに多くの人に関わることにより、売却に積極的になる等の所有者意識の変容や、物件の購入希望者と出会う機会も増えるため売買成約率の向上等も期待できる。

- 住民自治組織:移住希望者等の地域外の人との関わりの機会が増えることで、外の視点からの地域の魅力のフィードバックを受けることができ、客観的な地域の価値や魅力を知り、シビックプライドを高めることに繋がる。また、放置された管理不全な空き家の管理についても、プロジェクト化することにより、地元自治組織だけでなく、多様な人たちの力を借りられるためその負担が軽減できる。これにより、これまでできなかった管理不全な空き家への対応が現実的に検討できるようになる。
- これを助ける専門職等で構成される民間団体:従来、自分たちでするしかなかったことの多くを、プロジェクトとして外在化することで、いろんな人の関与を得ることができるようになる。マンパワーの不足を補い、少人数の団体であってもより効果的な取組とその運営が可能になる。

2. 導入検討における視点

当マニュアルが利用者対象として想定している「小規模な民間団体」には、マンパワーが不足しがちであるため、特に、DAO の導入にあたって、「人員」と「費用」の視点から必要となるリソースについて述べる。

(1)人員

空き家対策を行う団体には、DAO に関する知見を有した人員がメンバーとしているケースは少ないと考えられるため、多くの団体においては、コンサルタント等の専門事業者の支援が必要となる。ただ、あくまで専門事業者の役割は専門的知見からの外部者としての支援であり、団体内部の人員によって準備期は勿論、稼働期においてもコミットは必要になる。運営における理想としては「参加者同士で運営を進められること」にあるが、このような状態はすぐに作られるものではなく、運営団体主導により、数々の PDCA を回した結果、コミュニティが育ち、成熟した上で、ようやく至ることができるものであることには留意が必要である。人員により投下できる時間が十分確保できなければ、DAOを通じたコミュニティが思うように育たず、DAO導入の目的が果たされない可能性が高まる。

【必要リソース(目安)】

- 準備期:専従(兼務であっても優先度高く取り組める)スタッフ 1 人以上
- 稼働期:専従(兼務であっても優先度高く取り組める)スタッフ 1 人以上

(2)費用

DAO を実装していくためにはコンサルタント等の専門事業者の支援が必要となる。そのためには高額な投資を伴うものである。当マニュアルが想定している空き家対策は、地域活動の延長として行われているものであり、DAO 自体がお金を生む装置にはならないことには注意

が必要である。導入コストだけでなく運営コストについても見通して具体的な検討を開始することが望ましいといえる。なお、本マニュアルでは扱わないが、特定の収益物件運用のための資金調達手段として DAO が選定されることがある。この場合はトークンを販売することになるため、法務や財務面からの検討は別途必要となる。

【必要リソース(目安)】

- 導入コスト(構想～システム導入まで):伴走支援費・システム開発費等 100 万円超～
- 運営コスト(DAO稼働後～):システム保守及び機能改良等 数万円/月

3. 導入におけるプロセス

(1)DAO 導入の全体工程

DAO 導入に関するプロセスを下記のように大まかに分類する。

項目		備考
①準備期	ア 構想段階	団体内部での検討
	イ 計画・設計段階	外部の専門事業者との検討
	ウ 構築段階	システム導入(テスト運用・本番リリース)
②稼働期		

(2)各工程の概要

① 準備期

ア 構想段階

DAO を導入する狙いとして、どのような課題に対して継続的な外部の当事者参加が必要なのかを明確にする。また、DAO 導入に対する関係者で共有する目標や価値観も言語化して置き、運用後の評価・改善に役立てる。この段階から、団体内部だけでなく、参加者となり得る人たちも交えたグループワークを行うことや、これらの人に対するインタビュー等を通じて、多角的な視点を取り入れた検討を行うと共に将来的な参加者の獲得にも繋げていく。

イ 計画・設計段階

アで構想したことを基に DAO のシステムに反映させるにあたって、まずはコンサルタント等の専門事業者の選定を行う。DAO を導入する狙いの実現に向けて道しるべとしての役割が期待したいところであるため、その地域・その団体に応じた DAO を提案する企画力、関連事例に対する知識や関与事例の豊富さ等を踏まえて決定する。その上で、「投票設計」と「トークンエコノミクス設計(インセンティブ設計を含む)」に重点を置いて具体的要件を固める。

ウ 構築段階

イまでの計画・設計を基に、システムの構築を担うベンダーを選定する。イのコンサルタント等

の専門事業者がこれを兼務することもあり、予算が十分でない場合はベンダーも担える専門事業者をこの選定の際には考慮すると良いだろう。システム開発後は、関係者でテスト運用を行い、使用感等のフィードバックを反映したうえで本番リリースを行う方が望ましい。

② 稼働期

DAO のシステムはコミュニティが入るための箱に過ぎない。「コミュニティとして育てていく」という意識が運営団体には必要であり、そのためには定期的に投票の題材をコミュニティに投下し、また新規企画やアイデア募集等を意識的に行い、コミュニティを活性化させていかないといけない。その他、トークン配布・管理やトラブル対応等の継続的な業務や、捕捉した投票率・アクティブユーザー数・提案数等の数値に対して数値の向上に向けた試行錯誤等も業務としては発生し、DAO を導入する狙いに対して現状の事実を踏まえた改善策の検討やシステム改修も含めた改善策の実行においては専門事業者等のサポートは継続的に必要といえる。

最終的に、コミュニティが成熟してくると、運営団体がすべてを管理しなくても、DAO の参加者同士で企画や意思決定を進めるようになりケースも生じ得る。ただ、これは地道で継続的なコミュニティ活性化策等の実行の連続により、参加者の継続的な参加意欲が高まった後に見えてくる状態であり、一足飛には無し得ないことに重ね重ねではあるが留意すべきである。

4. DAO導入をお勧めしたい団体像

「2.導入検討における視点」で述べた人員・費用のリソースが確保できる民間団体
※当マニュアルが想定しているようなDAOの活用方法は、単独の民間団体では収益化が難しく、官公庁の補助事業等で導入コストは捻出できるかもしれないが、運営資金や人員の確保が難しくなることが予想される。その反面、この取組は公益性が高く、主目的にしている空き家対策以外にも様々な地域課題への汎用的可能性は見いだせることから、行政等との協働で稼働後数年先までを見据えた体制を築いた上で、DAO導入に取り組む方が望ましい。