

空き家問題について

～ 空き家特措法施行の影響、空き家ビジネスの展望等 ～

講師：株式会社富士通総研 経済研究所上席主任研究員 米山 秀隆 氏

〔講演要旨〕

(文責：公益財団法人 日本住宅総合センター 住宅不動産セミナー事務局)

本日は、1) 空き家の実態、2) 空き家発生に伴う問題、3) 除却が必要な空き家への対処と「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「空家法」という)の効果、4) 空き家の利活用と関連ビジネス、5) まちづくりと連動した良質ストック形成・維持と循環の仕組み(=人口減少社会における根本的空き家対策)、を取り上げる。

1. 空き家の実態

(空き家の実態)

2013年時点で全国の空き家率は13.5%、空き家数は820万戸で、空き家率は一貫して上昇傾向にある。1950年代、60年代においては、空き家率は2%～4%と低水準で、世帯数が住宅数を上回り、絶対的住宅不足であった。高度成長期に、住宅ストックが積み上がり、空き家率は8～10%程度に上昇した。住替えのためには一定の空き家が必要であり、適正な空き家水準が何%かは難しい問題だが、90年代初頭は8～10%程度で収まりかけた。

90年代の終わりには、地方において、世帯、人口とも減少が先行してはじまり、条件の悪い過疎地や郊外部から空き家が増加してきた。これが近時は都市部にも及び、都市部の郊外で空き家が増加し、また、東京では都心部の木造住宅密集地域で空き家率が高くなっている。

空き家数が820万戸まで増大したのは、人口、世帯的な要因が大きい。人口は既に減少に転じ、高齢化が進んでいる。戦後は核家族化も進み、親の世代の家を子供が引き継がないケースも多い。引き継がれない住宅は中古として流通すればよいが、旧耐震のものが多く、いずれは売る(貸す)前提で手入れされてきた物は稀で、質の面で問題がある住宅が多い。又、日本の住宅需要者の大多数が新築住宅を求め、中古の市場規模は非常に小さく、中古市場に出しても市場価値が無い(非常に低い)という面もある。価値が無い中古住宅も、住宅敷地に対する固定資産税の軽減特例の関係で除却が進まず、危険な状態の住宅でも除却より残すという選択がされやすい。

820万戸の空き家がある一方、日本全国で年間80～90万戸の新築住宅供給がある。日本では新築志向が強く、住宅市場における中古のシェアは、14.7%に過ぎず(2013年)、住宅需要者の85%程度が新築を購入する。他国を見ると、住宅市場に占める中古住宅の割合は、アメリカ89.3%、イギリス88.0%、フランス68.4と、7割～9割であり、欧米で住宅を購入するとは通常は中古住宅購入を指す。アメリカの人口は日本の倍以上だが、新築住宅の供給量では日本がアメリカの倍近くあり(2013年)、中古購入者が少数派という日本特有の市場構造が問題の根底にある。

空き家の増加原因に住宅寿命の問題がある。日本では戦後、住宅不足の時代に大量供給が行われ、戦前と比べ住宅の質が低下した。戦後は築30年程度での建替えが普通になり、滅失住宅の

平均築後経過年数（取り壊された時点で建築後何年経過していたか）の国際比較では、日本が30年程度に対し、アメリカが70年近く、イギリスが80年程度と米英は日本の倍以上である。戦後、住宅寿命が短くなった要因は、住宅不足から大量供給されたことと、土地の価格は上がる（土地資本時代）で、土地を含む物件を所有することが優先事項とされ、土地部分で損することはなく、上物は建替えて行けばよいと考えられたことによる。これは供給者、購入者の双方に好都合でもあった（土地神話の時代）。

日本は空き家率は13.5%で今後も上昇する可能性が高い。海外でも衰退した都市で空き家率が上昇しているケースはあるが、国全体で見た場合、イギリスでは3%~4%程度で推移、ドイツは0~1%と非常に低い水準にある。ヨーロッパで空き家率が低い理由は、まちづくりの中で、どのような住宅を建て、それをどう循環させるか考えられているからである。日本は戦後、住宅不足から、郊外に開発を広げて行き、農地も開発用に転用してきた。ところが、ヨーロッパ、とくに古い都市では、城壁に囲まれた旧市街と新市街にほぼ限定され、どこでも人が住めるわけではない。その限定された居住地域で、長持ちする住宅を建て、たとえ子供が引き継がなくても、市場に出して循環させるという構造がある。日本の場合、宅地を広げて行き、寿命の短い住宅を建て、また、それらの住宅が後に市場に出て循環する構造になっていない。

アメリカの空き家率が1割程度と、ヨーロッパと比べやや高いのは、国土が広く、住替え、職の異動が頻繁にあるという事情によると考えられる。

どの国でも、空き家率が好景気時には下がり、景気が悪い時には上がるという循環があるが、日本のように右肩上がりで一貫して上昇している例はない。日本は、国土はヨーロッパ並みで、空き家率ではアメリカを超えさらに上がる可能性が高く、非常に特異な住宅市場である。このことは海外からも注目されメディア（ニューヨークタイムズ、フィナンシャルタイムズ）の取材を受け記事になった。

（空き家の内訳）

空き家820万戸の全部が問題なのではない。総務省の統計では空き家は、①賃貸用、②売却用、③二次的住宅、④その他の住宅の4類型がある。2013年「住宅・土地統計調査」で見ると、賃貸用は借り手募集中の住宅で429万戸ある（全空き家の半数超の割合）。これらは一定の管理は行われており問題はない。売却用は売出し中の住宅であり、売れない場合は値段を下げてでも最後は売り切るのが通常である。二次的住宅は別荘やセカンドハウスの類である。総務省の統計では、別荘、セカンドハウスは、オーナーがいても普段居住がないので空き家にカウントされる。二次的住宅は、日本全国での割合は小さいが、別荘地ではこの割合が高い。問題なのは「その他の住宅」で、約318万戸ある。他の3類型は頭打ちだが、その他の住宅のみ90年代終わり頃から増え続けている。

（その他空き家の特徴）

空き家の類型の「その他の住宅」（以後、「その他の空き家」という）のうち木造戸建てが7割を占め、典型的には、持主が高齢になって施設等に移り（又は亡くなり）子が引き継いだが子は居住せず、空き家となったものである。これら「その他の空き家」が適正に管理されずに長期間放置されると倒壊危険、屋根や外壁の飛散など外部へ悪影響が生じる。この318万戸に将来問題になりうる予備軍が含まれていると言える。

その他の空き家318万戸の内訳（2013年）は、木造戸建てが220万戸で約7割を占め、その他

は非木造の戸建、賃貸用だが老朽化等で募集をやめた住宅、分譲マンションの空室がある。

その他の空き家のち、腐朽、破損有(軽度も含む)は、全体 318 万戸のうち 105 万戸で 33%である。これらのうち、空家法で特定空家として認定されるものが、数%程度と推定される。その他の空き家のち木造戸建(220 万戸)に限ると、腐朽、破損有は 80 万戸 36%と、木造戸建ての状態はやや悪い。

(都道府県別空き家率①)

全国の中で、山梨、長野の空家率が高いが、別荘地であり、空き家 4 類型のうち二次的な住宅が多いために見かけ上の空家率が高くなっている。両県を除くと、和歌山、高知、徳島という人口減少が著しい県が空家率の上位である。

宮城が空家率が最も低く、又、山形、福島などで空家率が低いのは、東日本大震災で住まいを失った人が仮住まいしたり復興工事関係者の需要が増えたことにより 4 類型中の賃貸用の物件の需給がひっ迫しているという特殊要因による。これらを除くと沖縄が一番低く、沖縄では人口がまだ増えている等の要因による。それ以外では、埼玉、東京、神奈川、などの都市部ほど空家率は低い。

「その他の空き家」が住宅全体に占める割合が一番高いのは鹿児島で、高知、和歌山も高く、これら九州、四国、山陰の各地方は 1 割前と非常に高くなっている。全住宅に占めるその他の空家率が一番低いのは東京で、又、神奈川、埼玉など都市部は低いが、都市部では率が低くても、数が多いという問題がある。その他の空き家の数が一番多いのは、実は大阪で、続いて東京である。都市部は密集度が高く、周囲に悪影響を与える空き家が一軒でも問題が大きくなる。

(都道府県別の空家率②)

<賃貸用空家率(2013 年)>

賃貸用の空家率(=募集中の賃貸物件/「現在居住中の賃貸物件+募集中の賃貸物件」)は、日本全国で 18.8%、同様の数字がアメリカでは 9.1%で、日本はアメリカの倍以上である。日本の賃貸物件は、地域の需要に応じて供給される以外にも、税制上のインセンティブにより、昔から相続対策で供給される面も強い。最近の相続税強化の動きから多くの賃貸住宅が供給され、構造的に供給過剰になりやすい。この税制インセンティブは賃貸物件が不足した時代にできたものである。

賃貸用の空き家は、募集中なら管理されているはずだから問題はないが、募集を止めてしまうとその他の空き家に分類される。募集を止めても管理されればよいが、管理放棄されると倒壊など危険な状態になるおそれがある。現在、木造戸建てが空き家問題の中心とされているが、賃貸用物件も、募集・管理を止めた場合はオーナーが最後取り壊すなりしなければ木造戸建ての空き家と同様の問題が起こる。特に東京では、賃貸用の空き家が 5 年前に比べ増加しており、大都市では、管理放棄された賃貸用物件の問題いずれ顕在化すると思われる。実際、2014 年 5 月、大田区で代執行された第 1 号の空き家物件は、募集を止め、屋根が抜け落ち、近隣に多大なる悪影響を与えていた賃貸物件であった。この代執行費用には 500 万円かかった。

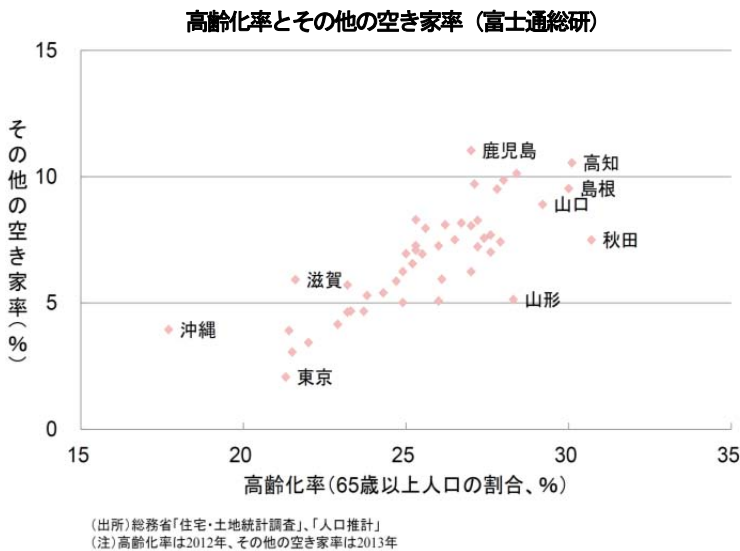
<売却用空家率(2013 年)>

売却用の空家率(=買手を募集中の空き家/「現在居住中の持家+買手を募集中の売却用の空き家」)は、都市部が高く、東京が一番高い。地方ほど率が低くなっている。物件を売却できる需要がある地域でこの率が高くなっている。大都市では世帯が減少していないので、物件の供

給がまだ多い。それら売却までに時間がかかると空き家にカウントされる。都市部では物件供給が多いが故に売却用の空き家率が高い、地方では世帯が減少し物件供給自体も少ないで売却用の空き家率も低いという関係になっている。

(高齢化率とその他の空き家率)

今後の空き家率の推移を予想するうえで、一つの手掛かりとなるグラフを見る。横軸を高齢化率



率 (60 才以上の割合) とし、縦軸をその他の空き家率として、都道府県別にプロットすると、高齢化率が低くてその他の空き家率が低いのは東京で、高齢化率が高くその他の空き家率が高いのは鹿児島、高知、島根、山口となる。ところが、人口動態的な要因で、高齢化率は増々上昇して行くので、全体として右上(高齢化率高い、その他の空き家率高い)にシフトして行く。東京は、今は高齢化率、その他の空き家率とも低いですが、確実に右上にシフトして行く。地方はさ

らに右上にシフトして行くので、空き家問題は改善する兆しは見られない。

(20 年後の空き家率(全国、東京都))

現在空き家率は全国で 13.5%だが、20 年後には最悪 28.5%に上がると試算される。これは、新築住宅建設と住宅取り壊しが現状のペースと仮定した場合である。新築を段階的に減らし 20 年後に半分、取り壊しのペースも 20 年後に倍になると前提を置いた場合、空き家率 22.8%という試算になる。このような試算となるのは、世帯の減少が全国で始まるからである。日本全国で世帯数は、2019 年をピークに以後減少して行く。人口は、すでに減少している。人口に比べ、世帯減少の時期が遅れるのは、高齢世帯、若年世帯とも、一人世帯、二人世帯など、世帯の小型化が進んでいるからである。なお、地方では世帯数減少も先行して始まっている。

東京は 2013 年時点で、空き家率 11.1%だが、2025 年が世帯のピークとなり、オリンピック以降に住宅需要は減少して行き、徐々に全国に追いつくことになる。

(空き家の実態)

大都市(東京、大阪)とその周辺を対象にしたアンケート調査(国土交通省「空き家実態調査」2010 年)では、空き家になった理由(持ち家)は、別の住居に転居した 29%、相続により取得したが入居していない 20%等があげられ、空き家の継続期間は 5 年以上が 45%、腐朽・破損有が 47%で、大半は募集しておらず「その他の空き家」としてカウントされる。非募集住宅の利用状況(持ち家)では、特に利用していない 52%、物置・トランクルームとしての利用 26%と続いている。この後 5 年間の活用意向(持ち家)については、現状維持 54%、親や子供等の親族に供したい 15.2%。いずれ誰かが使う予定なら管理するはずで問題ないが、そうでない場合は売却又は賃貸の募集をしてしかるべきだが、賃貸化希望 2.2%、売却希望 8.7%と流動化志向は合計で 1 割程度と極めて

低い。これは、従前居住者が死亡して空き家になっても、愛着もあり、家財道具もあり、地方では仏壇が残っていることもあり、すぐ処分することは難しいことなどが原因となっている。

(老朽判定別の空き家の活用意向：越前町)

所有者の空き家の流動化志向が高まるタイミングは何時か。福井県越前町でのアンケート調査(2014年)結果で、空き家の状態別(A判定：そのまま使用可、B判定：若干修繕要、C判定：かなり修繕要、D判定：腐朽して危険)に売却意向をみると、状態のよいA判定の時には売却意向は14%と低く、B判定の若干修繕要になると22%に高まる。最も高まるのは、C判定のかなり修繕要という段階で28%、所有者の3割近くは売りたいと考える。状態が悪くなってから売却志向が高まる理由を推測すると、親の家を引き継いだケースでは、愛着もあり暫くはそのままにしおくが、自分も歳をとり、物件の状態も悪くなると、子孫に委ねるのではなく、自分の代で何とかしなければと考えるからではないか。本来は、物件の価値がある時に売却や賃貸化の決断をすればよいのだが、状態が悪くなった時に初めて、流動化、特に売却志向が高まるというのは、空き家問題を悪化させる一要因でもある。D判定になると、売却意向は弱まり、もう解体するしかないとなる。

空き家所有者に対して啓発を行う自治体担当者、所有者に空き家活用提案を行う事業者は、できるだけ早い時期に決断することがポイントであることを所有者に伝えるとよい。

(空き家管理で困っていること：越前町)

越前町アンケート調査(2014年)で、空き家の管理活用で困っていることを質問したのに対しては、「どうしたらよいかわからない」という回答が多い(22%)。これへの対応として、自治体では相談窓口の設置が進んでおり、又、ハウスメーカー等の事業者が、空き家の相談会等を実施している。

空き家を解体すると費用がかかる、あるいは固定資産税が上がるという所有者が一定割合いる。固定資産税を心配する人(15.3%)より、解体費用を心配している人(26.2%)の割合が高い。空き家を解体すると敷地部分の固定資産税が上がるのが最大の問題であるかのようにメディアでは言われているが、それは特に大都市や、地方でも地価の高い場所に限定して言えることである。地価が低い場所では、固定資産税はそれほど負担にならないケースは多い。むしろ、解体費用を心配している人が多いので、解体費用、除却費用を補助する自治体も出て来ている。

同アンケートで流動化のネックとして、家財道具や仏壇がある(28.2%)、愛着がある(8.5%)、リフォームにお金がかかりすぎる(7.8%)、があげられている。

2. 空き家発生に伴う問題

(空き家が管理不全となる理由)

国土交通省調査(2012年)によると、空き家が管理不全となる理由は、「遠方居住等により定期的な管理ができず」(52.6%)、「居住者の死亡や相続人不存在による管理不全」(50.7%)が多い。また、「そもそも所有者に適正管理意識や近隣への迷惑意識がない」(16.3%)も結構な率になっている。自治体では、苦情があった場合の対処などに困り、適正管理を義務付ける条例をつくるケースが増えて来た。この流れが今回の空家法に繋がっている。

(空き家発生に伴う問題：相談・苦情の内容)

国土交通省調査(2015年)によると危険な空き家に関して自治体に寄せられている苦情は、外壁材などが飛散(80%)、倒壊の危険(63.3%)、樹木等のはみ出し(50.5%)、景観に悪影響(47.8%)、犬猫が住み着く(29.6%)、不法投棄(25.6%)、等々である。

(外部不経済の損害額の試算)

空き家の管理責任は所有者にあるのが大原則である。空き家所有者の責任についての調査資料(国土交通省と(公財)日本住宅総合センター共同調査)では、空き家が倒壊して落下物で男の子が死亡した場合の所有者の賠償責任が5千600万円、シロアリ・ネズミが発生して隣の家に被害が及んだ場合の賠償額は20数万円と試算されている。さらに、同資料では空き家が倒壊しそれにより隣の家が倒壊して女の子が死亡した場合の賠償額は2億円と試算されている。自治体の担当者が、所有者への啓発として同資料を活用し、これらの賠償費用と除却した場合の固定資産税上昇分及び除却費用との金額の比較を所有者に認識させることは有効と考えられる。

3. 空き家対策①：除却費用と空家法

(空き家対策の類型)

物件の状態が悪くなってから売却することが、空き家問題を悪化させている。

自治体のとりうる空き家対策として、除却の支援、利活用の支援という二つの方向性の施策がある。除却に関しては、空き家管理条例、それから今回の空家法に繋がっている。活用に関しては空き家バンクがある。地方では採算の点で宅建業者による扱いが期待できないので、自治体が空き家バンクを使いマッチングに乗り出すことになる。

(空き家対策の取組状況)

自治体による空き家対策の取組み状況調査(国土交通省・総務省調査2014年)によると、取組で一番多いのは実態調査である。前出の総務省統計では、例えば、国や都道府県の空き家4類型は十分な精度があるが、市町村別の4類型はかなり精度が落ちる。今回の空家法でも、まず実態調査は推奨されており、今後も実態調査を実施する自治体は増えると思われる。

次に多い取組みは空き家バンクである。地方では10年以上前から人口減少により空き家が増えており、そこに人を呼び込まないと自治体が消滅するという危機意識がある。

次いで条例制定、改修支援、除却の支援、相談体制という取組みがなされている。相談体制については、地域の宅建業者、司法書士会等と連携して作る自治体も多い。

(空き家除却支援策)

除却支援に関連し、管理条例が2014年10月時点で401の自治体で施行されている。所有者に対して適正管理を義務付け、指導・勧告のうえ代執行(強制的に取り壊して費用を請求し、支払がない場合には差押え、土地を売却する)を行うとしている。ただし、条例は定めても、自治体が代執行を行った事例は少ない。大仙市など秋田県のいくつかの自治体が行った例、東京でも最近の例(管理放棄の賃貸アパート)があるが、非常に切迫している事態に代執行を行っている。自治体の多くは、抑止力として、最悪こうなりますよと知らしめる意味で代執行の規定を設けている。秋田県の幾つかの自治体は、冬場、空き家が倒壊すると非常に危険で放置できない事情があり、例えば大仙市では、これまで、3ケース13棟(倒産した建設会社の事務所、倉庫が放置されたケース含む)で620万円支出しているが、数万円しか回収できてない。冬場危険で放置で

きないので、公益性を重視したということである。代執行は費用を回収できないリスクもあり、今回の空家法でも代執行は設けられているが、自治体は積極的に代執行を行わないだろう。

最悪代執行という事態に至る前に、除却費用を補助することで、所有者の自主的な除却を促すことが得策と考えて施策を進めてきた自治体もある。広島県呉市の例では、補助金の上限は30万円だが結構利用され、2014年度末で370件、1億円以上支出している。坂の町なので条件の悪いところは空き家がどんどん増え、なかなか除却されない問題があった。当初30万円で効果があるのかと懸念されたが、予想以上の実績をあげ注目された（国から半分補助が出ている）。所有者はどうしたらいいか、気にはかけているが、なかなか決断出来なかったところ、補助が一つの契機になったと考えられる。足立区では補助金は100万円であるが、受けられる条件は厳しい。足立区の条例では、代執行の規定は設けず、補助100万円出すことによって、特に危険なケースが速やかに除却される効果をねらった。呉市と同じ斜面の町の長崎市では、空き家の跡地が地域にとって価値が認められ（平らな土地やごみ集積地に適する土地があまりない）、その跡地を地域で活用する、地域で管理するという前提が満たされるのであれば、その土地建物を所有者から寄付してもらい、全額を市の公費負担で空き家を除却することとした。これは44戸程度実績がある。文京区や、福井県越前町では、空き家の跡地をポケットパークとして10年間利用させる前提で、除却費用として200万円補助し、10年間は固定資産税を免除するという枠組みを設けている。越前町は、21戸程度この枠組みで除却している。文京区は2戸程度の実績がある。

空き家は所有者責任が原則だが、地域に有用な場合は除却費用を支援する、公共利用を前提に除却費用を公費負担する、又、事態が切迫している場合は代執行を行うというように、様々なかたちで、本来所有者が行なうべきことを、税金を使って行う施策が実施されていくことになる。

（空き家管理条例の制定状況）

2014年10月時点で、401の自治体が空き家管理条例を制定しているが、地域によってバラツキがある。秋田県では全自治体のうち9割以上が施行している。山形や新潟など雪国が上位だが、冬場危険で危険が切迫しているという事情がある。佐賀や山口等が上位なのは人口減少の問題が関係していると考えられる。

埼玉や千葉、大阪が比較的上位なのは、空き家率は低くても、密集しているから問題が切迫しているからと考えられる。山梨県は別荘の関係で空き家率は一番高かったが条例施行率は低く、また四国なども空き家率は高いが条例施行率は低い。空き家問題への対処には、除却、利活用の二つの方向性があるが、除却の問題に関しては家と家の間が離れていれば外部不経済の問題はあまりなくて、むしろ人を呼び込むことに重きを置き、空き家バンク施策の優先順位が高かったことが、四国などで管理条例の施行率が低い理由と考えられる。

今回の空家法で、自治体は、まずは実態調査から始めて一定の対応を一律に実施しなければならなくなる。自治体にとっては、危険な状態の空き家等を特定空家と認定せずに仮に事故が起こった場合、その責任は第一義的には所有者にあるものの、空家法に基づいて措置していなかった責任を問われる可能性もあり、自治体は本格的対応を迫られることになる。

（空家対策特別措置法①）

空家法は、2015年5月26日に全面施行された。空き家等の定義は、「建築物又はこれに付属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）」とされる。先述の空き家の統計は住宅限定だが、空きビル、

空き店舗、店舗兼住宅、すべての建築物が対象となる。「使用がなされていないことが常態」の判断基準の目安は、1年程度使われていなかったら空き家と見なすという考え方である。立木その他の土地に定着するものを含むので、家自体にそれ程劣化がなくても、敷地内の樹木が異常に繁茂して道路にはみ出して景観を阻害している場合には特定空家と認定されることはあり得る。

特定空家等は、①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、②著しく衛生上有害となるおそれのある状態、③適切な管理が行われないうちにより著しく景観を損なっている状態、④その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態、にあるものとされる。具体的にどのような基準で判断するかガイドライン的なものは国交省が示しているが、あくまでもガイドラインであり、地域の実情に応じて自治体が具体的に適用して行くことになる。

（空家対策特別措置法②）

各自治体では、まずは実態調査を行うことになる。管理条例も既に策定したうえで、小さな自治体では特定空家に該当するものは既に把握している自治体も多い。大都市では、悉皆調査は困難を伴うが、通報で相当の情報が集まるようになっており、例えば京都市では、今年度1,000件以上の通報があり、それらのうちの相当数が特定空家になる可能性がある。情報が集まるようになったのは、空家法の効果とみられる。

特定空家については、特定空家に該当するかの判断も含めて、立入調査することができ、拒んだ場合には、過料が科される。又、指導・勧告・命令と段階的に措置して行き、命令に従わない場合には50万円以下の過料となる。最悪、代執行となる。代執行については、所有者不明の場合はこれまで出来なかったが、今回の法律で代執行可能になった。これに基づき、つい先日、横須賀市で所有者不明で、危険な状態になっている物件の代執行を行った。所有者不明で放置しておけない物件の代執行は今後増える可能性がある。しかし、所有者不明なので、費用請求はできず、公的な負担（税負担）となる。

（空家対策特別措置法③）

2015年度の税制改正では、特定空家で、指導に従わずに勧告の対象になったものについては、税制の住宅用地特例を解除することとなった。これにより、所有者が自分で適正に管理するか、あるいは、売却、賃貸化することを促す効果が期待できる。その点では空家法の効果は既にあるとも考えられる。国土交通省は、空家法はメディアで多く取り上げられた結果、ほとんど広報せずして、あつと言う間に周知されたとしている。

自治体にとって悩ましいのは、そもそも固定資産税を払ってないケースでは、税金上げと言っても効果はない。また、解体費用も出せないとなると、特定空家に認定し、段階を踏んで最後は代執行となり、費用回収できればよいが、代執行に至る物件は売れない可能性が高い。売れたとしても、抵当権付の場合、自治体の回収順位は後位となり、資金回収出来ないケースが多くなる。放置して代執行となることは避けたいと自治体は考えるのではないか。そこで、除却費用の支援（呉市の例：30万円上限）などの、様々な支援策を講じる自治体は今後増えると思われる。その動きと連動して、各自自治体の地元の金融機関（信金、地銀）では、空き家解体ローンを設ける例が増えている。例えば、呉信金では200万円の空き家解体ローンを出しており、官民の資金支援により除却が進んでいることになる。

自治体は、任意だが「空家等対策計画」を策定すると、その枠組みに対して財政上の措置や色々

な意味での支援措置が受けられるので、この計画を策定する自治体は増えるであろう。又、これも任意だが「協議会」の設置について法律に定められ、不動産関係者等を加えるなど構成まで書かれている。

空家法に基づく指導・勧告の実績はどれくらいあるのかは、国土交通省も全体は把握していない。例えば、条例で指導・勧告していても、今回の空家法に基づき再度指導・勧告を行う必要がある。法律に基づき指導を行った例では、滋賀県の長浜において 2015 年 10 月時点で 10 件以上指導されているが、今のところは次の段階の勧告（住宅宅地特例の解除）にまでは至っていないようである。

4. 空き家対策②：利活用支援と関連ビジネス

（空き家バンク①：登録件数）

空き家バンクは、地方を中心に 696 の自治体が設置しており、さらに 342 自治体が設置を検討している(2015 年国土交通省調査)。既に 1000 以上の自治体が取組を考えていることになる。

ただ、空き家バンクは作るのは簡単でも、ワークさせるのは難しい。地域活性化センター及び移住・交流推進機構の調査を基に空き家バンクの登録及び成約件数を見してみる。物件登録件数が、2014 年 1 月時点で 0 あるいは 1～10 と開店休業のものが多い。

（空き家バンク②：成約件数<開設依頼の累計>）

成約件数も 2014 年 1 月時点で 0 あるいは 1～10 件が半分くらいだが、中には多い自治体もあり、100 件以上の例もある。一番多いのが、長野県佐久市で既に 2008 年度で 300 件を超えている。これは東京に近い地の利もある。

（空き家バンク③：物件収集方法と成約件数）

うまく機能している空き家バンクの取り組みの特徴は何か。まずは物件を出してもらわないといけませんが、愛着がある、家財道具を残している等の理由で貸し渋る、売り渋る人は多い。広報やHPで物件登録しませんかと周知するのが一般的で、累計成約件数 50 件以上の空き家バンクと、累計成約件数 1 件以下の空き家バンクで、この点の取り組みの差はない。差が出て来るのは、地元の不動産業者と連携する、協力員と連携し巡回する、場合によっては登録を頼みに行くなど、手間のかかる作業を地域ぐるみで行い物件を発掘する取組をしているか否かである。小さな自治体では空き家対策担当者は少数であり、その方たちでカバーできない部分を、地元業者やNPO等の協力を得て地域ぐるみで取り組むことで、空き家バンクを機能させている。

（空き家バンク④：受け入れ態勢と成約件数）

入居者の生活や仕事の面も含めて、コンサルティングに応じるための地域の受け入れ体制も重要であり、そのための推進協議会、交流プログラム、サポーターなど地域ぐるみで取り組んでいる自治体が成功している。

付け加えると、改修費補助（例：100 万円）等の金銭的なインセンティブが必要と思われる。

地域の魅力が発信できているかが重要である。空き家バンクを一括して検索できるサイトがいくつもあり、潜在的に移住したいという人も増えている。農業を始めたい人は従前から移住意向があり、IT系の人やモノづくりでもネットで売る人は場所を選ばない。そうした人達が空き家バンクで仕事場、生活の場所を求めるためにネット検索をしたとき、物件が多く、いろいろな取

り組みもしていて、地域の受け入れ体制もあり、地域の魅力も発信されていると感じてもらえないと、その段階で選択の競争から落ちてしまう。

（空き家を貸し出すための条件）

空き家の貸し手にとって、流動化のネックとなっているのは、帰省時に利用する、物置として利用している、仏壇や家財道具を残しているなどの点である。また、普通借家だと、正当事由がない限りは立ち退いてもらえない等トラブルに巻き込まれたくないと思う人が多い。

島根県江津市は過疎地も含め空き家対策が進んでおり、空き家の修繕費用を入居者が負担するのなら貸してもよいという貸し手側の要望を受け、DIY型賃貸を取り入れている。借り手が好きなように修繕して、返すときも現状回復義務がないのであれば、オーナーは改修費を負担する必要はない。自治体では改修費を補助（例：上限100万円）する対処の仕方もある。

普通借家を嫌う場合には定期借家がある。定期借家は認知度が低く、普通借家より家賃も安くなるが、問題ない場合には更新される定期借家でもよいと考える空き家所有者もいるはずである。

仏壇や位牌の安置場所がネックになるが、これはさすがに自治体では対応できないので、別途対処が必要となる。

（中古住宅改修費補助の事例：福岡県）

改修費用の補助に関し、空き家バンクを活用し登録物件を購入する場合は100万円補助という仕組みの自治体が多いが、福岡県ではさらに進んでおり、中古住宅購入者一般を対象に20万円補助している。地元の事業者からは、行政の支援もあり中古物件の買取再販や仲介に力を入れていると聞いている。

（定住支援の事例：大分県竹田市①）

空き家バンクの成功事例として、大分県竹田市の例がある。竹田市は後期高齢化（75歳以上）率が1/4で消滅可能性のある自治体だが、空き家バンクを活用した移住者が増えており、住みたい田舎ランキング等でも上位になっている。たとえば、昔ながらの田の字型の間取りの住居を、モノづくりの人が、工房と住居に使っている例もある。

（定住支援策の事例：大分県竹田市②）

竹田市は後期高齢化率25%で危機感が高まり、移住者へのワンストップサービス、旧来住民との橋渡し役、お試し暮らし助成金、改修費の補助などの取組を行っている。竹田市でユニークなのは、竹工芸、紙すき、陶芸などの分野で空き家、空き店舗を活用して起業する場合に補助を行っている点である。そうした分野に実績のある人に特に重点的に訴えかけている。

竹田市は空き家を出す人に対するインセンティブも設けており、売却または貸し出しの成約時に10万円を与える。仏壇、家財道具の処分、置き場所を確保することは自治体では無理だが、空き家所有者の背中をおすことは出来た。10万円と額は小さくても流動化の契機とはなった。

空き家バンクを設置している自治体では、物件の発掘、物件を出すための支援を行う例が増えている。長野県大鹿村では、空き家バンクに登録して売却または賃貸化（5年以上）できる物件については、成約しなくても、清掃費用などを補助（上限10万円）している。

（定住支援の事例：広島県尾道市）

尾道市の例は非常に有名で、官民の連携がうまく行った事例である。尾道出身の方が、2007年に「NPO 法人尾道空き家再生プロジェクト」を始めた。尾道の景観は非常に美しく、情緒ある古い洋館が多く存在するが、200～300軒空き家になっている。そのまま朽ち果てていくのは忍びないということで、NPO 法人を立ち上げて所有者に使用させてくれと掛け合い、所有者は使用を容認した。ガウディハウスと呼ばれる再生第1号物件以降、何十件か手がけ軌道に乗って行った。こうした趣ある物件には、時間がある学生、芸術家、漫画家などが集まって来ている。

尾道市では空き家バンクを設置していたが、NPO が成功したというので、NPO に運営を委ねるところ、NPO は物件も発掘し、借りたい人、買いたい人に懇切丁寧に接し、なおかつ、家財道具の片づけ支援も始めた（「空き家片付隊」）。官民の連携がうまくいった例の一つである。

ただし、これは、尾道だからできたという面がある。文学、映画の街で、観光地としても有名という好条件があったので、何処でもマネができるものではないと言える。

（公的活用の事例：東京都世田谷区）

世田谷区では、地域交流の場所として寄付あるいは無償提供を受けるかたちで空き家の活用を図る取り組みをしている。この取り組みは理解できるが、地域交流の場がそれ程多く必要かという点で限界があると思われる。

日本では家が余り過ぎており、空き家問題を根本的に解決するためには、住宅はもう一回住宅として循環させて行く仕組みが重要だと考えられる。

（公的活用の事例：茨城県ひたちなか市①）

公的活用の例として、ひたちなか市の取組がある。既存の公営住宅、市営住宅が老朽化しており、その建替えには費用がかかる。一方、民間のアパートに空き家が多く存在するので、これを市営住宅の代わりとして使うという発想である。

（公的活用の事例：茨城県ひたちなか市②）

対象となる民間賃貸物件は、新耐震基準で家賃は5万円以下、敷金2か月で礼金なし等の要件がある。事業者から登録物件を募り、それらの物件を市営住宅入居資格を満たす人が借りる場合には、家賃補助（上限2万円）を行う。補助期間は60か月（5年間）となる。家賃補助の仕組みでは打ち切るタイミングが難しいが、5年としている。若年入居者は5年の間に収入が上がる想定で、シニア入居者の場合は5年間終了したら、次の物件の申し込可という枠組みである。賃貸物件は全国的に供給過剰であり、公営住宅、市営住宅が足りない時には、ひたちなか市と同様の活用方法が考えられる。ただし、1960～70年代の老朽化した公営住宅を建て替え集約することに対して補助金が出るので、自治体では公営住宅の建て替え集約を選択する方向に向かっている。

（民泊の問題）

賃貸物件に関しては、民泊の問題がある。事実上、エアビーアンドビーに多数の物件が登録されて野放しの状態になっている。特区という形で、大阪府等の自治体が条例化し、民泊を正式に出来るようにするが、それだけでは十分ではなく、事実上進んでいる実態と法律の折り合いどうつけるか今後検討される。旅館業界は特区の拡大や簡単にできる登録制にすることに否定的で反対意見も多いが、今より少しは緩和の方向に向かうと予想される。

（シニア層と子育て層の住替え支援）

移住住み替え推進機構では、原則 50 歳以上のシニア層の家を借り上げて、子育て層等に転貸する仕組みの事業を実施している。借り手がつかなくても家賃保証し、3 年の定期借家で、戻りたい時には戻れるという仕組みである。

2006 年発足で、実績は 700 件にとどまり多いとは言えない。ネックとなっているのは、対象物件について耐震改修を前提としていることで、融資の仕組みもあるものの、耐震改修という時点で貸し出しをやめてしまうことになる。ただし、今後、新耐震の物件が空き家として多く出て来る場合には、活用が増える可能性はある。

（流山市の高齢者住替え支援制度）

流山市では、都市型のマッチングの仕組みを設けている。流山市はつくばエクスプレスが出来て以来、人口が流入しており、若い人が増え、新築も増えている。しかし、古い戸建は空き家になっているので、その活用を図るため、不動産業者・設計業者・建設業者 3 者一体となったチームを市が募集し、このチームが購入希望者、売却希望者と相談し、市が信用補完する仕組みをつくった。

現時点では、市に 2 チーム登録されているだけで、実績は上がっていないものの、地元の事業者 3 者連携によって、地元の物件で事業をして地元で循環させるという仕組みを模索する例として注目される。難点は現時点では補助金が全くないことで、市の考えは、流山市は若い人にとって魅力的であり補助金を出す必要がないというものだが、新築に対しての競争力の点で厳しいと思われる。

（電鉄会社の取組）

電鉄会社では沿線の人口が減ると事業採算が悪化する、また、宅地開発を行った業者も、そこに人に住んでもらわないと住宅地としての魅力も低下するので、空き家管理代行業をグループ内で始めたり、駅近のマンションに高齢者に移ってもらい、空いた戸建は改修して若い人に入居してもらうという循環をつくりだそうとしている。これらはまだ模索段階で、大都市ではこうした動きが出て来ている。

（空き家関連ビジネス①：類型）

空き家関連ビジネスには、住替え、売却、賃貸、管理、撤去などの場面がある。撤去は解体業者、管理は管理代行業者、売却・賃貸は仲介業者が関わる。又、リフォーム・リノベーション、買取、遺品処理、住替えのサポートなど、いろいろな広がり考えられる。

（空き家関連ビジネス②：事例）

空き家関連で採算をとるのは非常に難しいのが実情と思う。たとえば、空き家管理代行業を単体事業とし儲けるのはほぼ不可能と思われる。自分一人で事業を行い、50 件契約を取りようやく事業として回りはじめたが、一人なので 50 件以上を増やせないという例を聞いている。別の本業と連携すると相乗効果で採算が取れる可能性がある。不動産事業者では仲介、買取再販と合わせて、警備会社では警備サービスに入ってもらう等である。

地方の空き家所有者の中で、持っていてコストになるだけなので手放したいという人が増えている。そこで、それらの戸建を安く買い取って改修し、新築の半分以下で売るビジネスが広が

っている。例えば、地方で戸建を数百万円で買い、数百万円で改修し、儲けを上乗せして1千万円～1千500万円で売り出すと、地方の2000万円～3000万円の新築住宅の半額となり、十分に競争力がある。都市部では、土地代が高く、条件がかなり厳しくなり、住宅地としていい所では、新築とあまり値段に差がなくなり、競争力を確保できない場合が多いと思われる。地方で買取・改修・再販のビジネスを行う事業者にとっては、物件売却希望者をいち早く発見しアプローチすることが重要となる。

金融機関によって、解体、改修ローンが提供されている（先述）。京都などの都市では、まちなか居住の場合の住宅ローンや町屋専門の住宅ローンにより、まちなか、あるいは町屋の空き家の取得支援を行う金融機関も増えている。

（日本型の循環モデル）

根本的には日本の住宅も循環構造に変える必要があると考えられる。アメリカ、ヨーロッパでは、新築の時点で十分な基本性能を持ち、適切なメンテナンスがされてその履歴情報も蓄積して行き、土地だけの評価ではなくて、建物も含め物件全体が評価されて転売利益が得られ、より良い住宅に住み替えて行く循環となっている。欧米では、家を買うことは通常は中古を買うことを意味する。

ところが日本は、戦後に住宅の質が劣化し、十分な性能ではなく（現在は向上しているが）、メンテナンスも行われず、建築後20年、25年後には土地だけの評価になるという、ある意味で使い捨て型になっている。現在地方で広がりつつある、買取・改修・再販ビジネスは、この使い捨て型によって途切れていた循環を少し動かそうとする試みということになる。ところが、空き家所有者側は、所有していることのコスト負担から安い価格でも手放しており、買叩かれ感を強く感じている。

日本の場合もこの限定的な循環にとどまらず、今後は欧米のように、良いものを作り、それを手入れして行くことが建物全体としての評価に繋がり、適正な価格で売ることができ、売り手も買い手も納得できる（お得感のある）価格で売買ができる循環を作っていくことが、根本的な空き家問題の解決策と思われる。

5. まちづくりとの連携

（中長期的な課題）

欧米型の循環を作るためには、中古住宅を評価する仕組みを確立する必要がある。

また、市街地の拡散は、空き家問題を考える際の不可欠の要素である。欧米では市街地をそれ程拡散させなかった。極端に言えば何処にでも住宅がたてられる日本の状況とは異なっていた。

（市街地拡散と人口減少）

日本は人口減少期で、特に地方都市ほど人口減少が著しい。例えば人口10万クラスの都市で、3大圏と政令市を除く県庁所在地の人口は1970年から2010年の間に2割増えたが、今後減少し2040年には1970年と同じ水準になる。

1970年から2010年にかけてDIDと言われる市街地の面積は倍増している。倍増した市街地で人口が1970年の水準になれば空洞化が著しく、自治体はそのエリアをすべて維持することは財政的に不可能となる。大都市では都市の縮減の必要性は少ない、又、田舎ではそもそも高度成長期に拡散が無かったので同様に縮小の必要性も少ない。人口10万、20万の小規模な都市でそれ

なりに拡散したところが、その後の人口減少が激しいので、空洞化してすべてのエリアを維持できない問題に直面し、選別、端的に言うところコンパクトシティ化の必要に迫られることになる。

（中心市街地活性化の事例：島根県松江市）

松江市は、まちなか居住のための支援策として、まちなかの空き家を活用する、また、まちなかについては新規開発も奨励するとしており、選別して重点的に支援していく枠組みとしている。

縮減、コンパクトシティ化の必要性の高い都市は地方を中心に非常に多いが、空き家対策もすべての空き家を対象とせず、今後も残す市街地に存在し利活用できる空き家は極的に利活用を進めていくなどの選別が必要となる。

（中心市街地活性化：改正都市再生法）

中心市街地活性化の取り組みは、2013年改正の改正都市再生法の枠組みによっても可能である。同法に基づき自治体が居住誘導区域を設定すると居住区域外は原則として開発できなくなる。残す地域について重点的に支援して行く枠組みになる。居住区域内の空き家は積極的に活用し、そこからはずれた地域の空き家はむしろ除却を進めていくことになる。

広がり過ぎた市街地は、人口減少時代においては縮減させつつその中で良いものを作り、あるいは、良いものであればそれを残して循環させるサイクルをつくるのが根本的な空き家対策になる。それをしない限り、空き家が20%、30%になるのは当然でのことである。

（中心市街地活性化の事例：茨城県土浦市）

土浦市で常陽銀行が、まちなか居住促進ローンを出しており、これは、リバースモーゲージ的仕組みである。

（活用可能な空き家：国土交通省推計）

市街地縮減とも関連することだが、国土交通省は、「その他の空き家」320万戸のうち、耐震基準を満たし、腐蝕破損が無く、なおかつ駅からの距離が1キロ以内の物件は48万戸という推計を出した。コンパクトシティ化との関連で、国土交通省はこうしたところを重点的に活用して行き、それ以外は畳んで行かざるを得ないという意識の表れともとれる。事業者にとっても、利活用が可能でビジネスの採算に乗るのはこの範囲になるかもしれないので、その争奪戦になる可能性もある。

（了）