

急増する空き家とこれからの まちづくり

2015年4月6日

富士通総研 経済研究所

上席主任研究員 米山秀隆

Copyright 2015 FUJITSU RESEARCH INSTITUTE

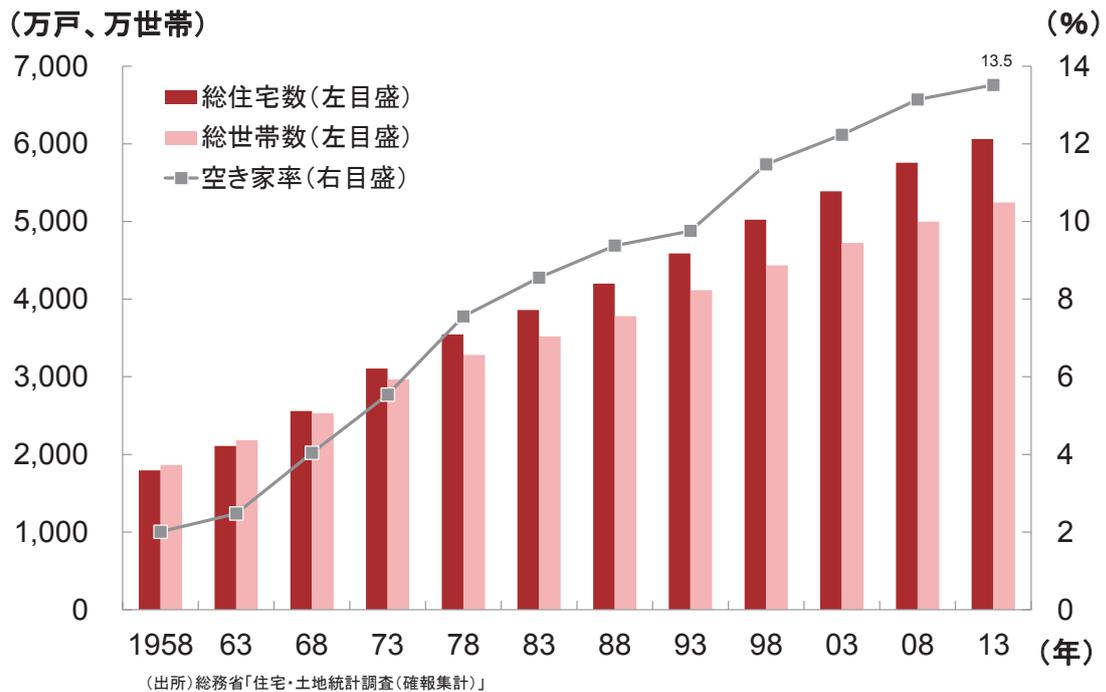
本日の内容

1. 空き家の実態①: 全国
2. 空き家の実態②: 地方
3. 空き家発生に伴う問題
4. 空き家対策①: 撤去促進策と特措法
5. 空き家対策②: 利活用促進策と関連ビジネス
6. まちづくりとの連動



1.空き家の実態①:全国

総住宅数、総世帯数、空き家率



空き家の内訳①

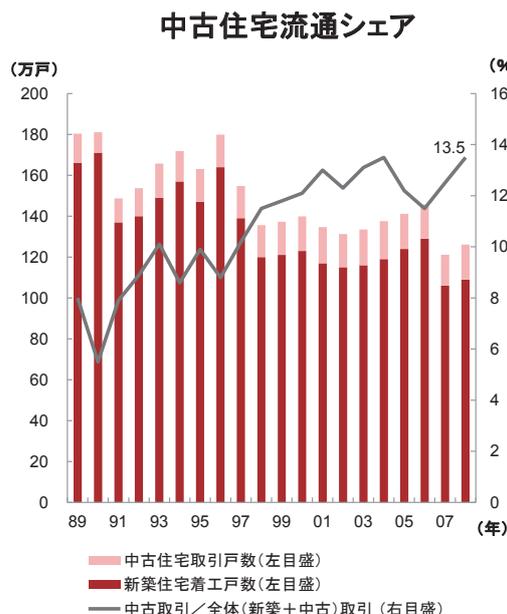


(千戸、%)

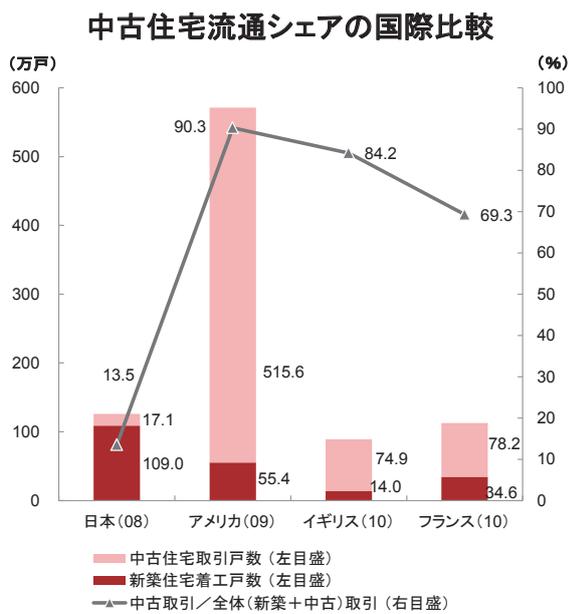
| | 2003年 | 2008年 | 2013年 | 構成比 (%) | |
|------------------|--------|--------|--------|------------|-------|
| 総住宅数(A) | 53,891 | 57,586 | 60,629 | 2008年 | 2013年 |
| 世帯数(居住する建物数) | 46,863 | 49,598 | 52,102 | 4.6 | 3.8 |
| 持ち家(B) | 28,666 | 30,316 | 32,166 | 54.5 | 52.4 |
| 借家(賃貸住宅)(C) | 17,166 | 17,770 | 18,519 | 5.4 | 5.0 |
| 空き家数(D) | 6,593 | 7,568 | 8,196 | 3.2 | 3.1 |
| 売却用の住宅(E) | 303 | 349 | 308 | 2.2 | 1.9 |
| 賃貸用の住宅(F) | 3,675 | 4,127 | 4,292 | 35.4 | 38.8 |
| 二次的住宅 | 498 | 411 | 412 | | |
| 別荘(G) | 257 | 244 | 254 | | |
| その他 | 241 | 168 | 158 | | |
| その他の住宅(H) | 2,118 | 2,681 | 3,184 | アメリカ 2011年 | |
| 空き家率(D/A) | 12.2 | 13.1 | 13.5 | 10.5 | |
| 売却用空き家率(E/(B+E)) | 1.0 | 1.1 | 0.9 | 3.2 | |
| 賃貸用空き家率(F/(C+F)) | 17.6 | 18.8 | 18.8 | 9.1 | |
| その他の空き家率(H/A) | 3.9 | 4.7 | 5.3 | 2.5 | |
| 別荘比率(G/A) | 0.5 | 0.4 | 0.4 | 3.1 | |

(出所)総務省「住宅・土地統計調査(確報集計)」、米国住宅開発省・商務省により作成

中古市場の国際比較

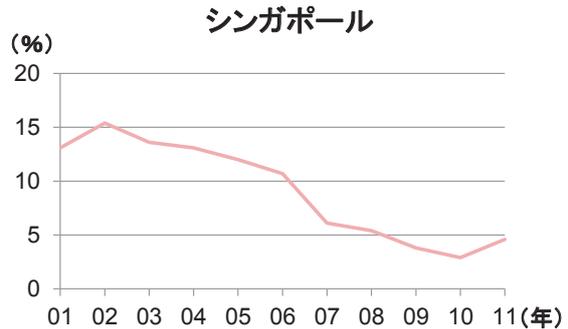
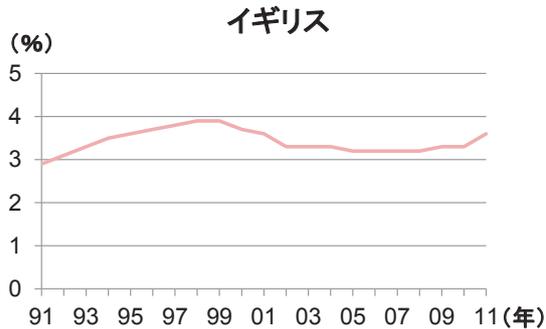
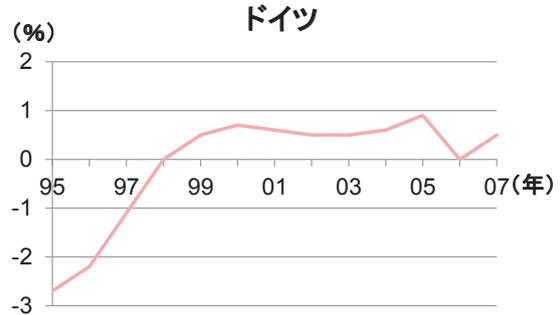


(出所)総務省「住宅・土地統計調査」



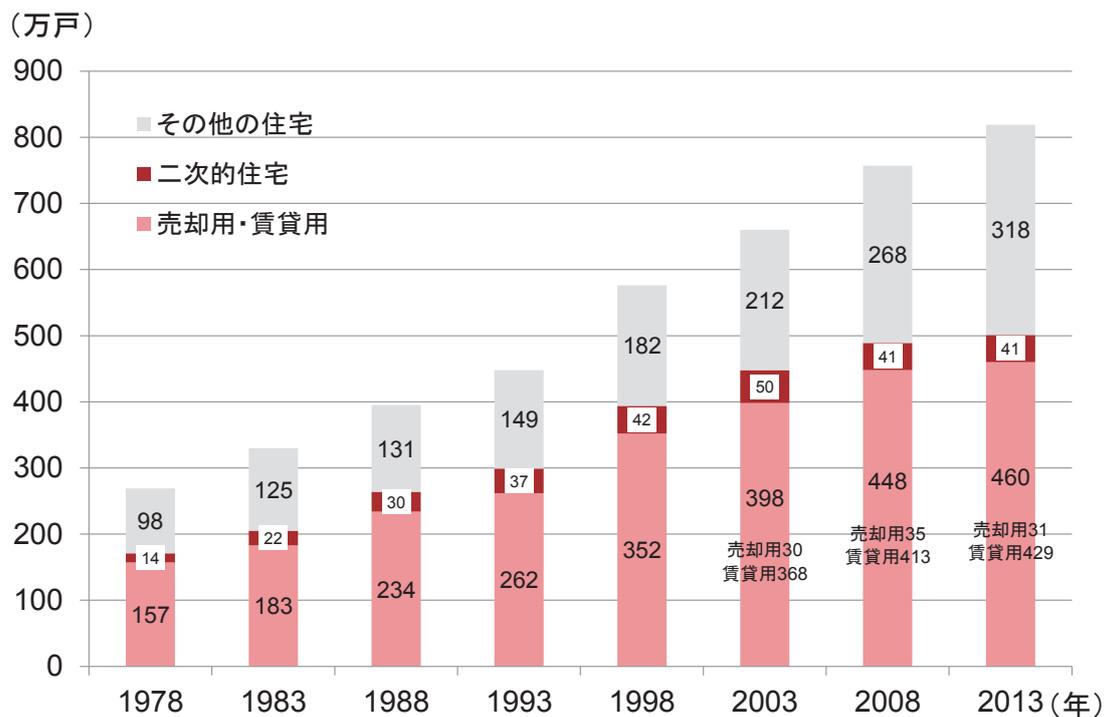
(出所)国土交通省

海外の空き家率



(出所)不動産流通近代化センター「不動産コンサルティングに関わる海外調査」2013年
 (注)空き家率は、総世帯数と総住宅数との差を総住宅数で除したもの

空き家の内訳②



(出所)総務省「住宅・土地統計調査(確報集計)」

その他の空き家の特徴



- 全国で318万戸(空き家全体のうち39%)
(三大都市圏では31%、三大都市圏以外では46%)
- 5年前に比べ1.2倍(空き家全体では1.1倍)

| | 木造戸建 | 腐食・破損あり | 木造戸建、腐食・破損あり |
|-------|----------------------------------|-------------------------------------|---|
| 2008年 | その他空き家268万戸のうち木造戸建 173万戸(65%) | その他空き家268万戸のうち腐食・破損あり 85万戸(32%) | その他空き家・木造戸建 173万戸のうち腐食・破損あり61万戸(35%) |
| | 全住宅のうち木造戸建51% | 全住宅のうち腐食・破損あり9% | 全住宅・木造戸建のうち腐食・破損あり9% |
| 2013年 | その他空き家318万戸のうち木造戸建 220万戸(69%) | その他空き家318万戸のうち腐食・破損あり105万戸 (33%) | その他空き家・木造戸建 220万戸のうち腐食・破損あり80万戸(36%) |
| | 全住宅のうち木造戸建58% | 全住宅のうち腐食・破損あり9% | 全住宅・木造戸建のうち腐食・破損あり8% |

(出所)総務省「住宅・土地統計調査(確報集計)」

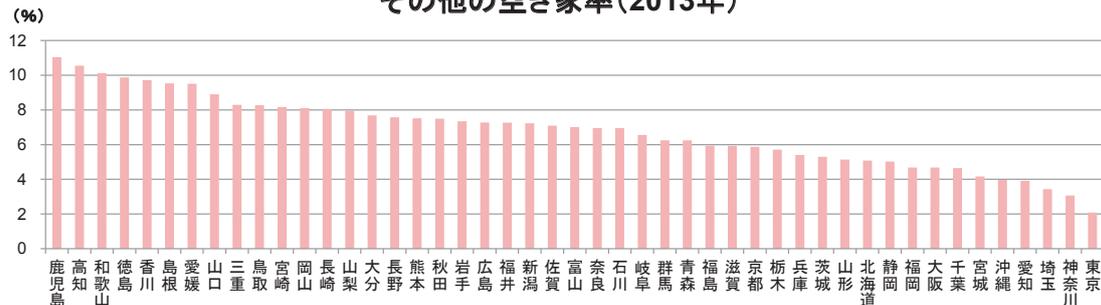
都道府県別空き家率①



空き家率(2013年)



その他の空き家率(2013年)

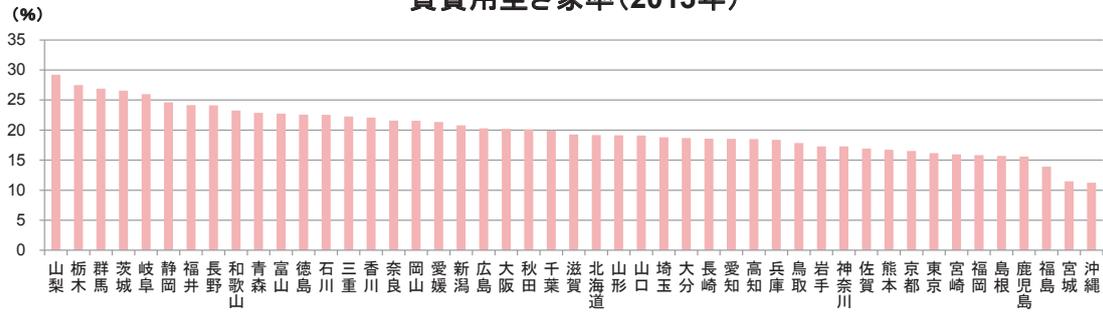


(出所)総務省「住宅・土地統計調査(確報集計)」

都道府県別空き家率②



賃貸用空き家率(2013年)

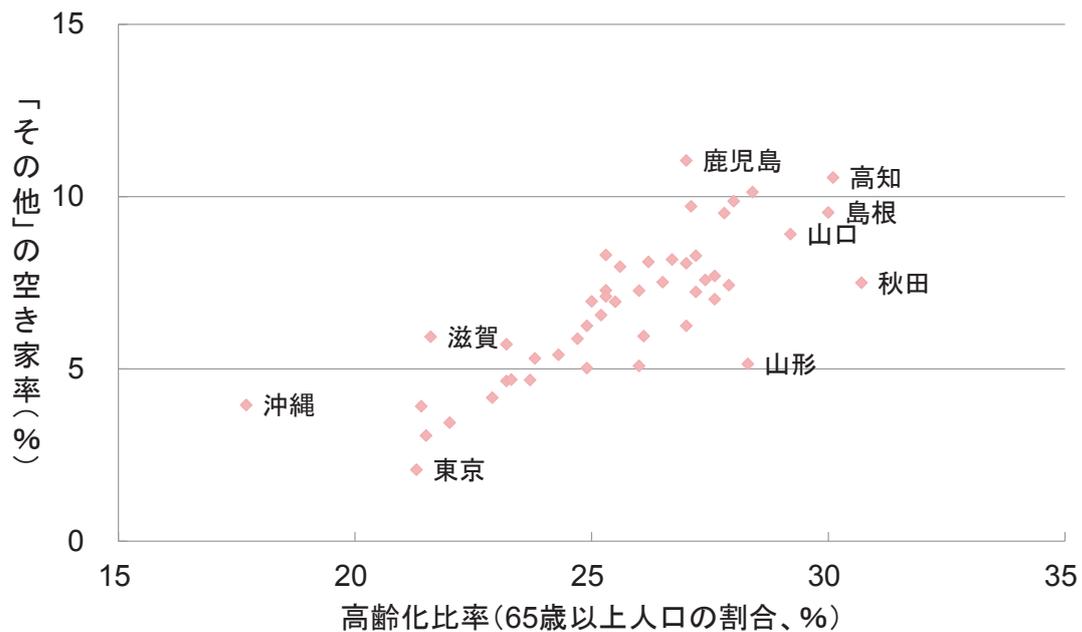


売却用空き家率(2013年)



(出所)総務省「住宅・土地統計調査(確報集計)」

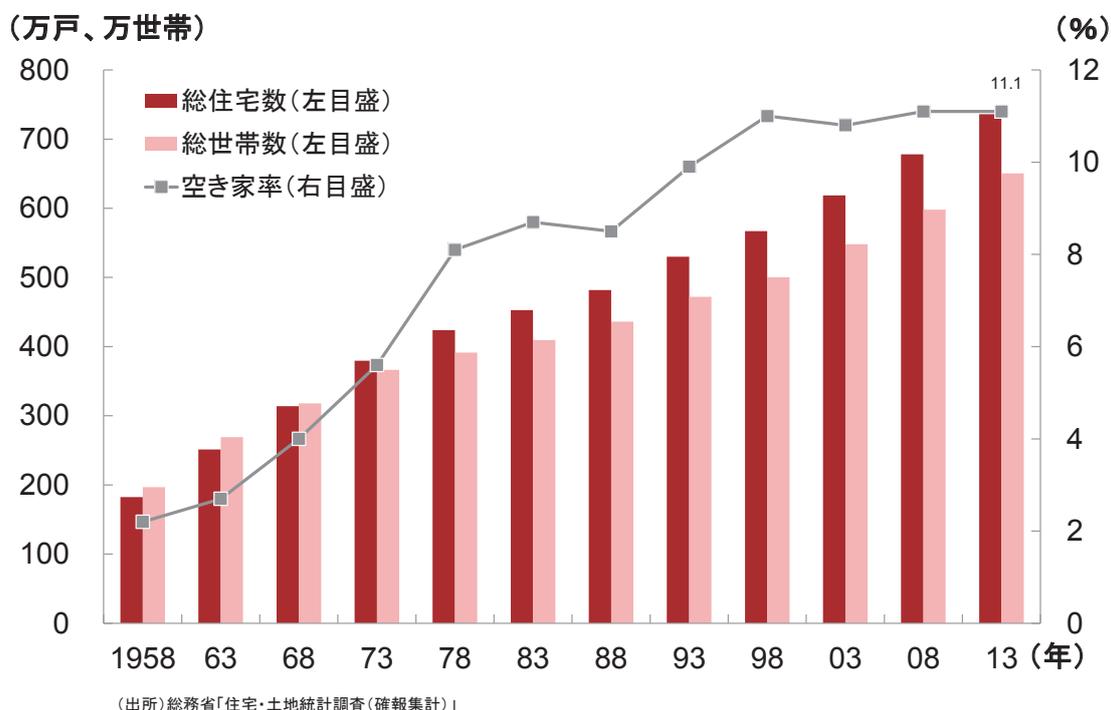
高齢化比率とその他の空き家率



(出所)総務省「住宅・土地統計調査(確報集計)」、「人口推計」
 (注)高齢化比率は2012年、「その他」の空き家率は2013年

東京都の空き家①

FUJITSU



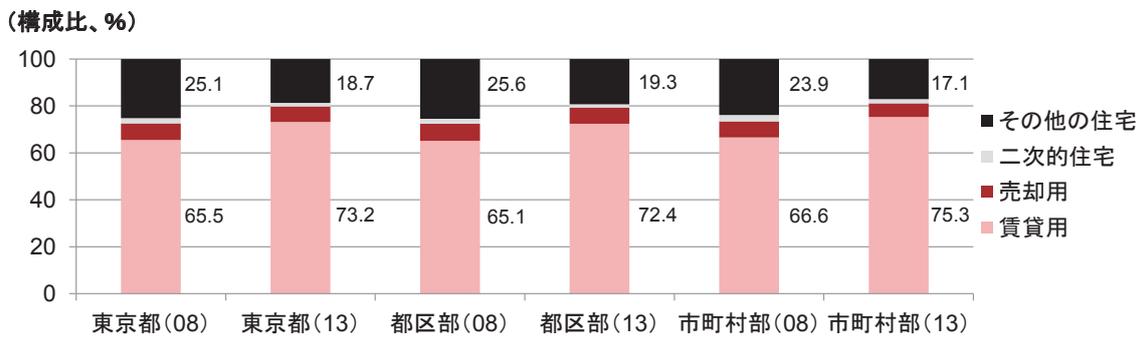
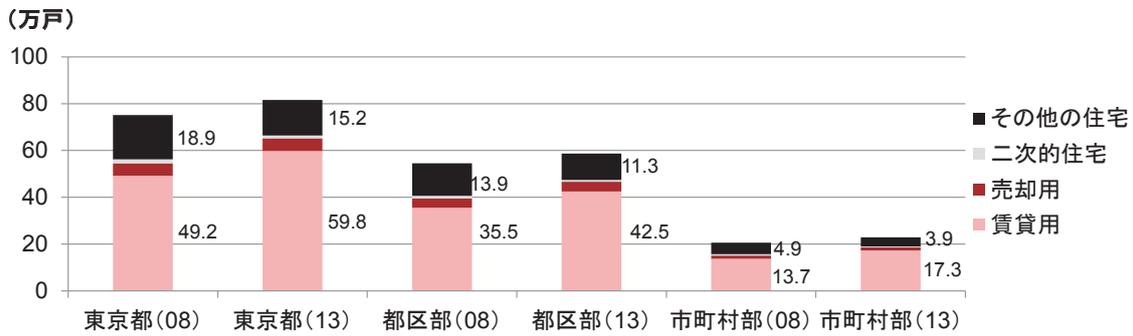
東京都の空き家②

FUJITSU

| | 空き家率 (%) | | | 空き家数増加率 (2013/2008年、%) | 総住宅数増加率 (2013/2008年、%) | 差 (C-D) | その他の空き家率 2013年 (%) |
|------|-----------|-----------|---------|------------------------|------------------------|---------|--------------------|
| | 2013年 (A) | 2008年 (B) | 差 (A-B) | (C) | (D) | | |
| 東京都 | 11.1 | 11.1 | 0.0 | 8.9 | 8.5 | 0.5 | 2.1 |
| 都区部 | 11.2 | 11.3 | -0.1 | 7.8 | 9.3 | -1.4 | 2.2 |
| 市町村部 | 10.9 | 10.4 | 0.5 | 11.8 | 6.7 | 5.2 | 1.9 |

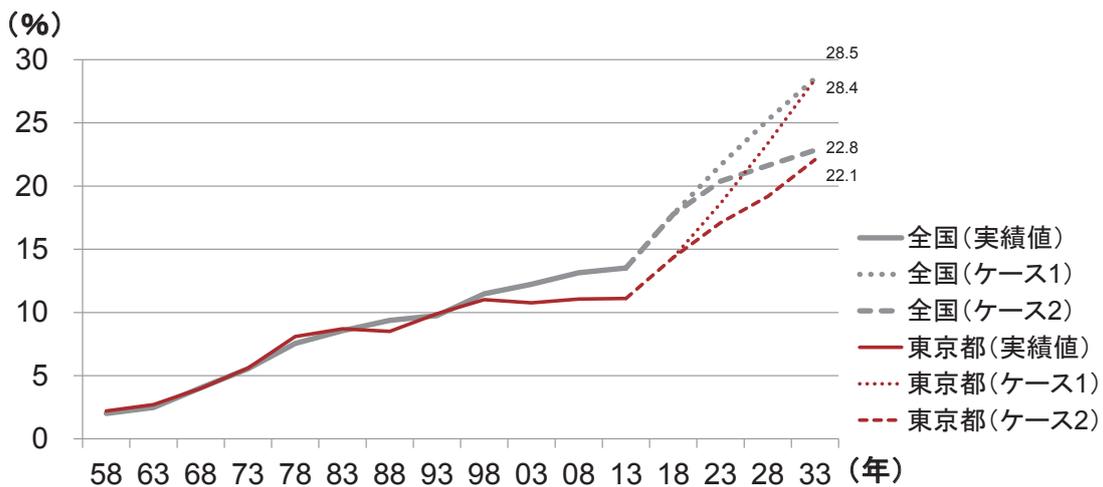
(出所)総務省「住宅・土地統計調査(確報集計)」

東京都の空き家③



(出所)総務省「住宅・土地統計調査(確報集計)」

20年後の空き家率(全国、東京都)



(出所)総務省「住宅・土地統計調査(確報集計)」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」2013年1月、「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」2014年4月により作成

(注)1.各ケースの想定は以下の通り

- [ケース1]新設住宅着工戸数:直近の平均的水準で推移。減失率:過去10年間(2003~2008年、2008~2013年)の平均で推移
- [ケース2]新設住宅着工戸数:直近の平均的水準から5年ごとに段階的に減少し、最後の5年間(2029~33年)の水準はその半分の水準になると想定。減失率:過去10年間の平均から段階的に上昇し最終的に2倍になると想定
- 2.新設住宅着工戸数の直近の平均的水準は、2010~12年の平均とした。この3年間の平均としたのは、過去5年間のうちリーマンショック後の着工落ち込み(2009年)と消費税引き上げ前の着工増加(2013年)の特殊要因を除外するため
- 3.減失率=(5年間の新設住宅着工戸数の合計-5年間の総住宅数の増加数)/5年間の新設住宅着工戸数の合計
- 4.世帯数の予測は、国立社会保障・人口問題研究所に基づく

空き家の実態

FUJITSU

- 大都市(東京、大阪)およびその周辺、2010年調査
- 空き家になった理由(持ち家):別の住居へ転居した(28.6%)、相続により取得したが入居していない(20.4%)、転勤等の長期不在(8.2%)
- 空き家の継続期間(持ち家):5年以上(44.9%)
- 空き家の腐朽・破損状況(持ち家):腐朽・破損あり(46.9%)
- 空き家の募集状況(持ち家):非募集(93.9%)
- 非募集住戸の利用状況(持ち家):特に利用してない(52.2%)、物置・トランクルームとしての利用(26.1%)
- 今後5年間の活用意向(持ち家):現在と同じ利用方法を継続(54.3%)、親や子供等の親族の利用に供したい(15.2%)、賃貸の入居者を募集したい(2.2%)、購入者を募集したい(8.7%)

(出所)国土交通省「空き家実態調査」2010年

FUJITSU

2.空き家の実態②:地方

富山県射水市の空き家調査①

FUJITSU

(%)

| | 新湊 | 小杉 | 大門 | 大島 | 全体 |
|----------------------|------|------|------|------|------|
| ①空き家率 | 6.8 | 2.4 | 3.0 | 2.0 | 4.1 |
| ②空き家になった時期:10年以上 | 30.5 | 28.9 | 29.7 | 35.7 | 30.3 |
| ③空き家の維持・管理:ほとんどしていない | 15.4 | 5.0 | 4.7 | 10.7 | 11.2 |
| ④今後の空き家の管理・活用 | | | | | |
| 予定はない | 20.2 | 16.5 | 20.3 | 17.9 | 19.1 |
| いずれ自分や家族が住む | 9.2 | 9.9 | 15.6 | 7.1 | 10.0 |
| 二次的住宅として時々利用 | 3.8 | 6.6 | 7.8 | 3.6 | 4.9 |
| 売却したい、してもよい(A) | 25.3 | 19.8 | 14.1 | 21.4 | 22.4 |
| 賃貸したい、してもよい(B) | 2.1 | 6.6 | 4.7 | 7.1 | 3.7 |
| 流動化志向(A+B) | 27.4 | 26.4 | 18.8 | 28.5 | 26.1 |
| 解体撤去して更地にしたい | 10.6 | 11.6 | 12.5 | 7.1 | 10.8 |
| 地域のため(公的)に活用したい | 2.7 | 1.7 | 0.0 | 0.0 | 2.0 |

(出所)射水市「空き家実態調査」2013年

18

Copyright 2015 FUJITSU RESEARCH INSTITUTE

富山県射水市の空き家調査②

FUJITSU

(%)

| | 新湊 | 小杉 | 大門 | 大島 | 全体 |
|-------------------------|------|------|------|------|------|
| ⑤空き家の管理活用で困っていること(複数回答) | | | | | |
| 利用予定はなくどうしていいかわからない | 20.5 | 10.9 | 16.0 | 4.2 | 17.0 |
| 売却したいが適当な相手がみつからない | 29.7 | 18.5 | 14.0 | 16.7 | 24.9 |
| 賃貸したいが適当な相手がみつからない | 4.8 | 15.2 | 6.0 | 8.3 | 7.7 |
| 解体したいが解体費の支出が困難 | 24.5 | 19.6 | 22.0 | 16.7 | 23.1 |
| 解体で固定資産税が上がるのではと心配 | 8.7 | 12.0 | 14.0 | 12.5 | 10.8 |

(出所)射水市「空き家実態調査」2013年

19

Copyright 2015 FUJITSU RESEARCH INSTITUTE

島根県江津市の空き家調査

FUJITSU

空き家率

| 全体 | 19.0% |
|-----|-------|
| 海岸部 | 20.6% |
| 河岸部 | 17.0% |
| 内陸部 | 17.6% |
| 山間部 | 23.8% |

(出所) 総務省・江津市「都市と農山漁村の新たな共生・対流システムモデル調査報告書」2007年

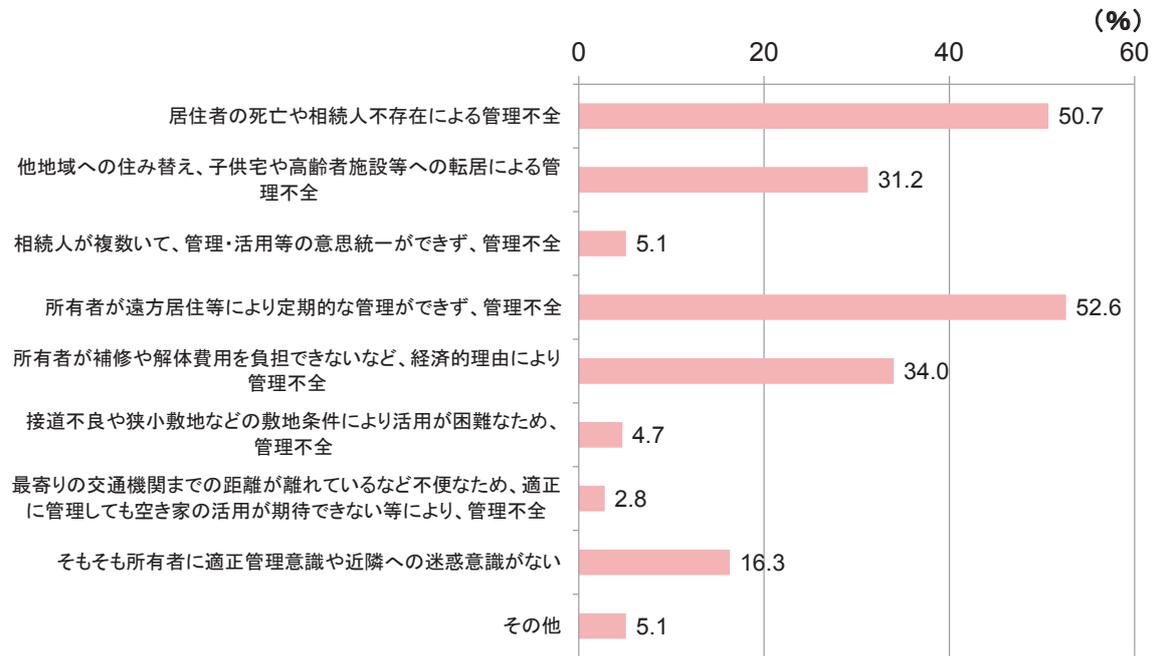
- 状態: そのまま居住が可能(30.5%)、若干の修理で居住可能(23.8%)、居住不可能くらい痛んでいる(11.2%)、柱や屋根などの建材が朽ち果てている(13.3%)
- 空き家の利用意向: 所有し続けることを希望(39.5%)、売却(16.3%)、貸し出し(18.6%)

FUJITSU

3. 空き家発生に伴う問題

空き家が管理不全となる理由

FUJITSU

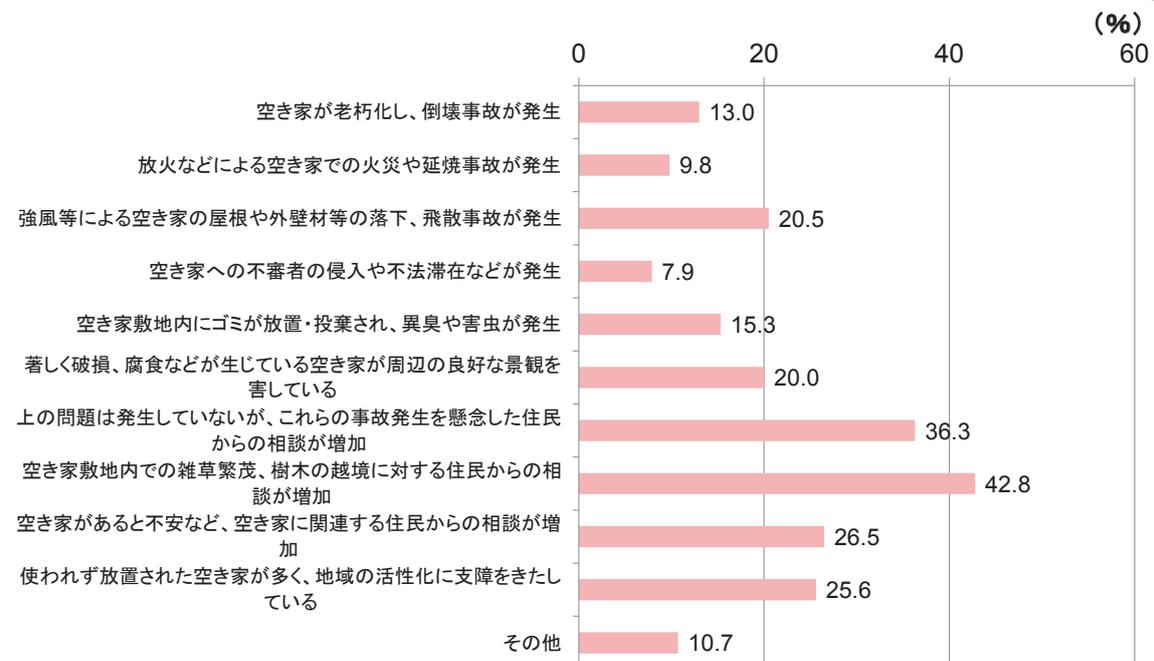


(出所)国土交通省近畿地方整備局「住環境整備方策調査業務報告書」2012年3月

(注)複数回答

空き家発生に伴う問題

FUJITSU



(出所)国土交通省近畿地方整備局「住環境整備方策調査業務報告書」2012年3月

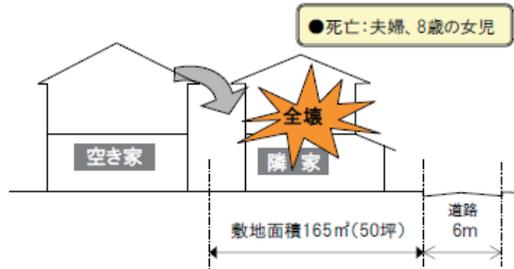
(注)複数回答

外部不経済の損害額の試算①

■倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故(想定)

| | 損害区分 | 損害額(万円) |
|-------|------------|---------|
| 物件損害等 | 住宅 | 900 |
| | 家財 | 280 |
| | 倒壊家屋の解体・処分 | 320 |
| | 小計① | 1,500 |
| 人身損害 | 死亡逸失利益 | 11,740 |
| | 慰謝料 | 7,100 |
| | 葬儀費用 | 520 |
| | 小計② | 19,360 |
| 合計①+② | | 20,860 |

【試算の前提とした被害モデル】



- 所在地 : 東京都(郊外)
- 敷地面積 : 165㎡(50坪)
- 延べ床面積 : 83㎡(25坪)
- 建築時期 : 平成4年(築後20年)
- 居住世帯 : 世帯主:40歳、年収600万円
妻 : 36歳主婦
子供 : 8歳の女兒(小学3年生)

【試算方法】

・物件損害は、国税庁の指示文書「東日本大震災に係る雑損控除の適用における(損出額の合理的な計算方法について)」(平成23年4月27日)や環境省の「廃棄物処理費の算定基準、倒壊家屋等の解体工事費の算定基準」(平成23年8月19日)、「建設施工単価(H24年1月)」(一財)経済調査会)等に基づき、独自に試算

・人身損害は、「交通事故損害算定基準—実務運用と解説—(平成24年2月23日改訂)」(一財)日弁連交通事故相談センター)等に基づき、独自に試算

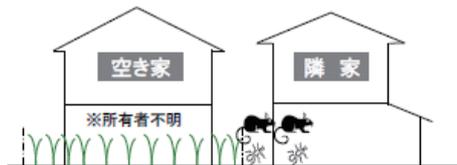
(出所)日本住宅総合センター「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」2013年5月

外部不経済の損害額の試算②

■シロアリ・ネズミの駆除被害(想定)

| | 損害区分 | 損害額(万円) |
|-------|-----------|---------|
| 物件損害等 | シロアリ駆除・点検 | 17.0 |
| | ネズミ駆除 | 3.5 |
| | 雑草刈取り | 3.3 |
| | 合計 | 23.8 |

【試算の前提とした被害モデル】

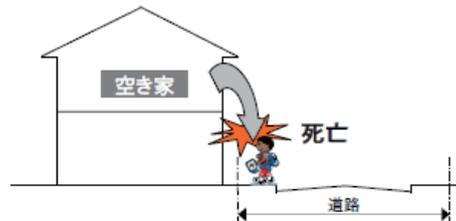


- シロアリ被害: 1階の60%(15坪)が被害
駆除後、2年後にシロアリ生息調査を実施
- ネズミ被害: 空き家内に営巣したクマネズミが隣家に侵入、柱等をかじる等の被害
- 雑草繁茂: 自治会が空き家敷地内(25坪)草刈り2回分を代替

■外壁材等の落下による死亡事故(想定)

| | 損害区分 | 損害額(万円) |
|------|--------|---------|
| 人身損害 | 死亡逸失利益 | 3,400 |
| | 慰謝料 | 2,100 |
| | 葬儀費用 | 130 |
| | 合計 | 5,630 |

【試算の前提とした被害モデル】



- 死亡: 11歳の男児(小学校6年生)

【試算方法】

・「交通事故損害算定基準—実務運用と解説—(平成24年2月23日改訂)」(一財)日弁連交通事故相談センター)等に基づき、独自に試算

(出所)日本住宅総合センター「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」2013年5月



4.空き家対策①:撤去促進策と特措法

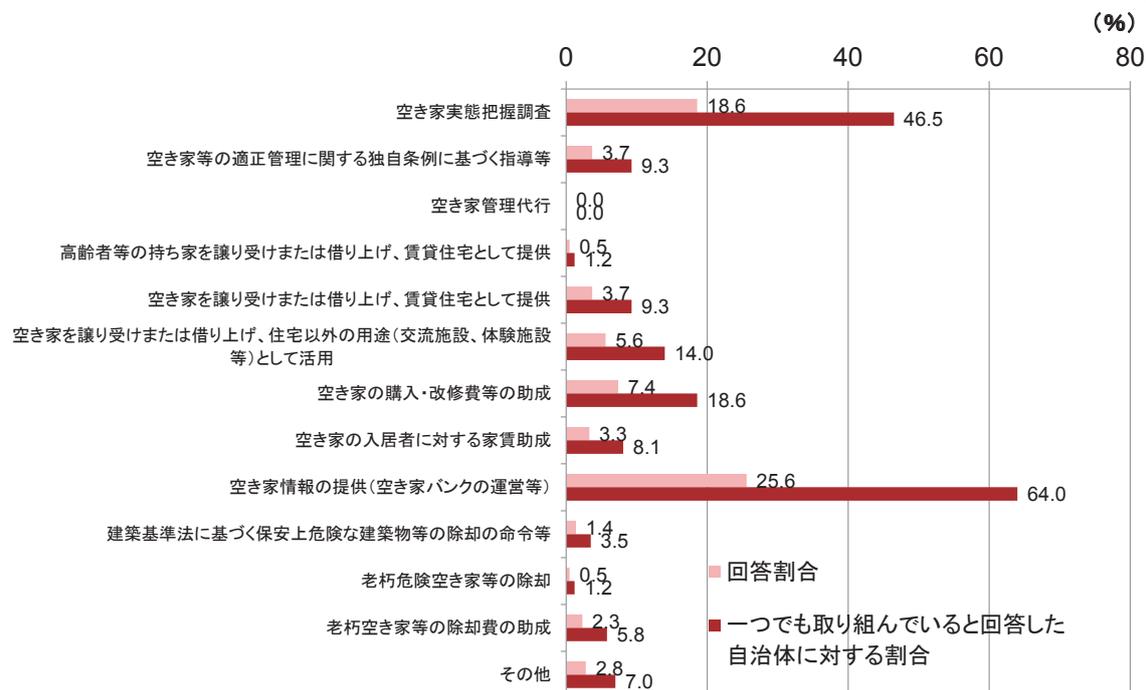
空き家対策の類型



| 課題 | 考えられる対策 |
|--------------------------------------|--|
| [危険な空き家の撤去] | |
| ①所有者による自主的な改善困難、相続放棄 | 空き家管理条例(指導・勧告・命令・代執行)撤去費補助、寄付を条件とした公費撤去 固定資産税滞納を理由とした公売 相続財産管理人の選定 |
| ②固定資産税等の住宅用地特例を受けるため、危険家屋でも積極的に残しておく | 危険家屋に対する特例の適用解除、解除する場合の猶予期間の設定 |
| ③所有者が特定できない | 固定資産税の課税情報の活用 |
| ④再建築不可能(接道条件等) | 隣地との集約 |
| [ストックとしての空き家の活用] | |
| ①マッチングが困難 | 空き家バンク、マイホーム借り上げ制度(移住・住み替え支援機構) 公的活用(コミュニティ施設、公営住宅等) |
| ②活用するのにお金がかかる | 改修費補助、家賃補助 |
| ③所有者が空き家流動化に消極的 | 成約時の所有者への補助金 空き家の片付け支援 |

空き家対策の取り組み状況

FUJITSU



(出所)国土交通省近畿地方整備局「住環境整備方策調査業務報告書」2012年3月

(注)複数回答

28

Copyright 2014 FUJITSU RESEARCH INSTITUTE

空き家撤去促進策

FUJITSU

■ 指導・勧告・命令・行政代執行、公売

- 空き家管理条例(2014年10月で401自治体が施行)
- 代執行(秋田県大仙市、秋田県美郷町、秋田県八郎潟町、新潟県長岡市、東京都大田区、東京都墨田区など) ※大阪市は建築基準法による代執行
- 固定資産税滞納に伴う公売(福岡県宗像市)

■ 撤去費用

- 撤去費の補助(広島県呉市、東京都足立区など)
- 市への土地・建物の寄付等を条件に公費で撤去(長崎市、山形市、富山県滑川市)

■ 固定資産税

- 固定資産税を減免する代わりに、一定期間公共利用(福井県越前町、神戸市、東京都文京区)
- 空き家の場合の固定資産税の特例解除(新潟県見附市、富山県立山町、富山市、福岡県豊前市)

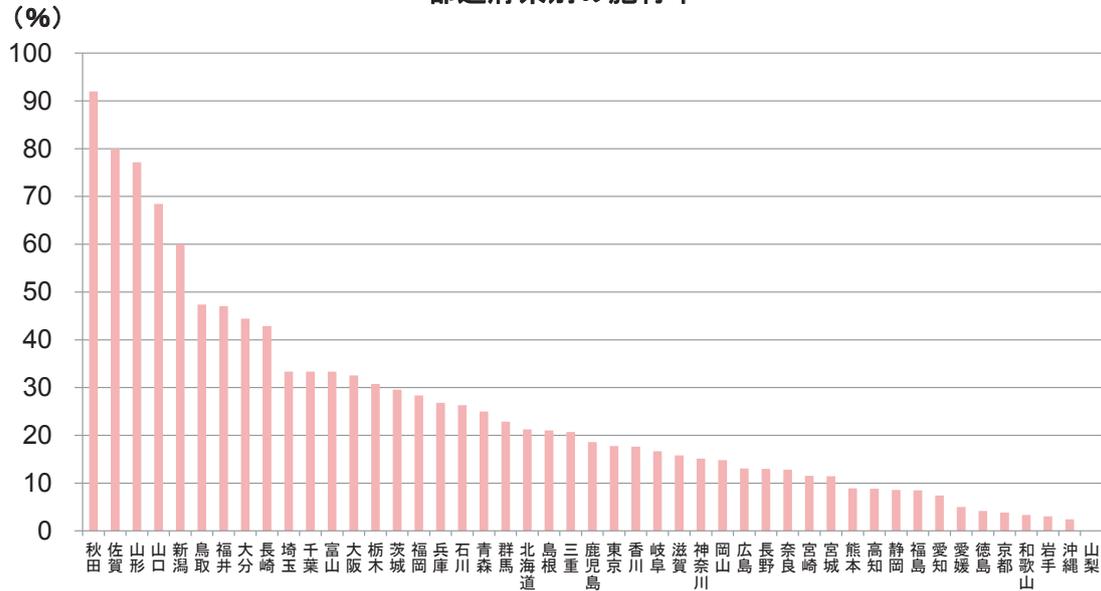
29

Copyright 2014 FUJITSU RESEARCH INSTITUTE

空き家管理条例の制定状況



都道府県別の施行率



(出所)国土交通省・すまいづくりまちづくりセンター連合会「空き家住宅情報 地方公共団体等による取り組み事例」により作成

(注) 1. 全自治体に占める、空き家管理条例施行済みの自治体の割合。2014年10月1日時点で施行済みの条例が対象

2. 和歌山県の施行済み自治体数は1つであるが、県が条例を施行

空き家所有者へのインセンティブ①



| 施策の種類 | 自治体名 | 施策の内容 |
|-------------|--------|--|
| 1. 撤去費補助 | 広島県呉市 | 危険な老朽空き家が対象。補助は撤去費用の3割までで、上限30万円 |
| | 東京都足立区 | 危険な老朽空き家が対象。補助は撤去費用の9割までで、上限100万円 |
| | 東京都荒川区 | 危険な老朽空き家が対象。補助は撤去費用の3分の2までで、上限100万円 |
| | 東京都北区 | 危険な老朽空き家が対象。補助は撤去費用の2分の1までで、上限80万円 |
| | 東京都福生市 | 1971年5月末以前に着工された住宅で、空き家となって約1年以上経過したものが対象。所有者が建物を撤去し、ファミリー向け住宅に建て替える場合、撤去費を補助。補助は撤去費用の2分の1までで、上限50万円(戸建ての場合) |
| 2. 公費撤去(寄付) | 長崎市 | 危険な老朽空き家が対象(対象区域内)。土地建物を市に寄付し、跡地を地域で管理することを条件に公費撤去 |
| | 山形市 | 危険な老朽空き家が対象(対象区域内)。土地建物を市に寄付し、跡地を地域で管理することを条件に公費撤去 |
| | 富山県滑川市 | 危険な老朽空き家が対象(対象区域内)。土地建物を市に寄付し、跡地を地域で管理することを条件に公費撤去 |

(出所)各自治体ホームページ等により作成 (注)1~4の施策の対象で「危険な老朽空き家」とあるのは、自治体によって「危険な老朽家屋」など正確な表現は異なる

空き家所有者へのインセンティブ②

FUJITSU

| 施策の種類 | 自治体名 | 施策の内容 |
|------------------------------|--------|--|
| 3.撤去費補助＋固定資産税免除 (跡地の公共利用) | 福井県越前町 | 危険な老朽空き家が対象(対象区域内)。跡地を市が無償で借り受け、公共利用(小規模な公園、10年間)することを条件に撤去費補助(上限200万円)、公共利用の間の固定資産税免除 |
| | 東京都文京区 | 危険な老朽空き家が対象。跡地を区が無償で借り受け、公共利用(10年間)することを条件に撤去費補助(上限200万円)、公共利用の間の固定資産税免除 |
| 4.固定資産税の住宅用地特例解除＋税額引き上げ猶予 | 新潟県見附市 | 危険な老朽空き家が対象。固定資産税の住宅用地特例を解除。ただし、直ちに税額は引き上げず、2年間猶予 |
| | 富山県立山町 | 危険な老朽空き家が対象。固定資産税の住宅用地特例を解除。ただし、直ちに税額は引き上げず、2年間猶予 |
| | 福岡県豊前市 | 危険な老朽空き家が対象。固定資産税の住宅用地特例を解除。ただし、直ちに税額は引き上げず、10年間猶予(当初5年間は据え置き、6年目以降は段階的に引き上げ) |
| 5.空き家バンクに登録する場合のインセンティブ | 大分県竹田市 | 空き家バンクに登録して売却または賃貸化する場合、成約時に10万円 |
| | 長野県大鹿村 | 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、家財道具の運搬・処分、清掃費用の8割を補助、上限10万円 |

(出所)各自治体ホームページ等により作成 (注)1～4の施策の対象で「危険な老朽空き家」とあるのは、自治体によって「危険な老朽家屋」など正確な表現は異なる

32

Copyright 2015 FUJITSU RESEARCH INSTITUTE

空家対策特別措置法①

FUJITSU

- 2014年11月27日公布、一部施行(2月26日)、全面施行(5月26日)
- 国は基本的指針を策定、市町村は空家等対策計画を策定。都道府県は市町村に対する技術的な助言等
- 空家等: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
- 特定空家等
 - 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 その他周辺の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

33

Copyright 2015 FUJITSU RESEARCH INSTITUTE

空家対策特別措置法②



■ 空家等

- ① 空家等対策計画の策定、協議会の設置
- ② 空家等の所在や所有者の調査
- ③ 所有者把握のための固定資産税情報の内部利用
- ④ データベースの整備
- ⑤ 適切な管理の促進、有効活用

■ 特定空家等

- ① 措置の実施のための立入調査(拒んだ場合は過料)
- ② 指導、勧告、命令(従わない場合は過料)、代執行の措置。所有者が不明の場合でも、行執行可能に

■ 必要な財政上、税制上の措置

34

Copyright 2015 FUJITSU RESEARCH INSTITUTE

空家対策特別措置法③



■ 財政上の措置: 交付金、特別交付税措置、空き家再生等推進事業の拡充

■ 税制上の措置: 2015年度税制改正で、特定空家等のうち勧告の対象になったものについて、住宅用地特例を解除。全面施行までに判断基準のガイドラインが出る予定

■ 空家等対策計画

- ①対象地区、空家等の種類、基本的方針、②計画期間、③調査、④適切な管理の促進、⑤空家等および跡地の活用促進、⑥特定空家等に対する措置、⑦相談対応、⑧実施体制、⑨その他必要な事項

■ 協議会

- ①市町村長、②地域住民、③市町村議会議員、④法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者、⑤その他市町村長が必要と認める者

35

Copyright 2015 FUJITSU RESEARCH INSTITUTE

5.空き家対策②: 利活用促進策と 関連ビジネス

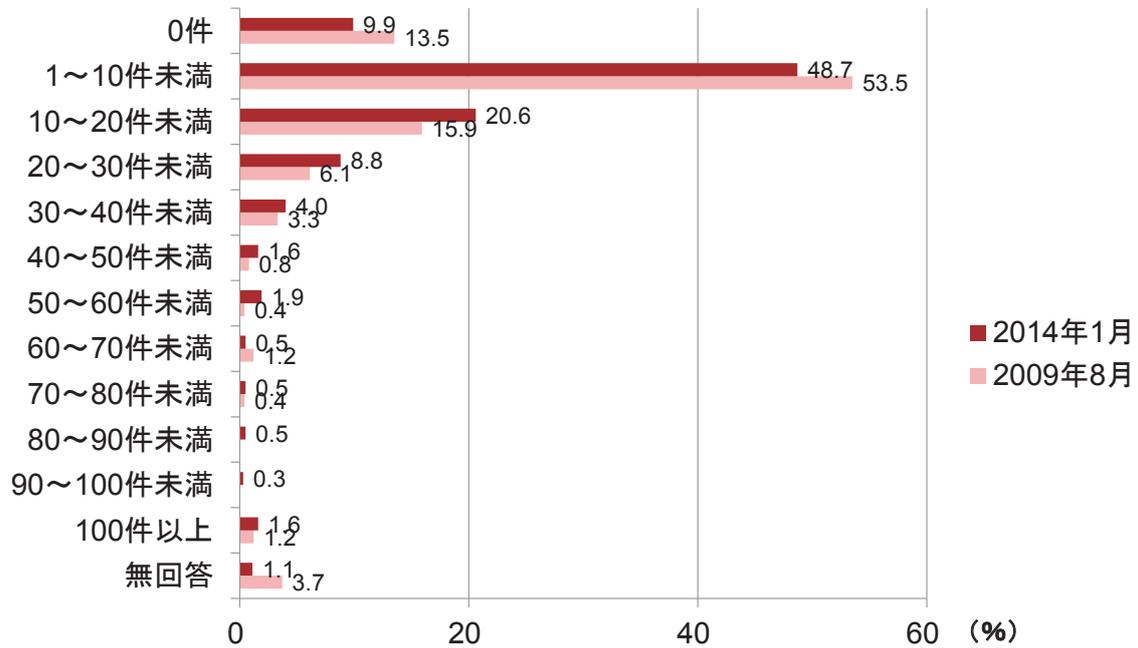
空き家バンク①: 事例

■ 374市町村が実施 (2014年1月時点、移住・交流推進機構調べ)

| | | 石川県金沢市 | 佐賀県武雄市 | 島根県飯南町 | 茨城県北部地域グリーンふるさと振興機構 |
|---------------|-------|-------------------------|--------------------------|---------------------|------------------------|
| 名称 | | 金沢市まちなか住宅再生バンク | 武雄市空き家バンク | 飯南町地域資源情報バンク | 田舎暮らし空き家情報バンク |
| 担当部署 | | 金沢市住宅政策課(町家は歴史建造物整備課) | 武雄市政策部市民協働課・NPO循環型たても研究塾 | 飯南町定住支援センター(産業振興課内) | グリーンふるさと振興機構 |
| 情報提供対象 | 区域 | まちなか区域(中心市街地) | 市内9町のうち、過疎化が進む7町(定住特別区) | 町内全域 | 茨城県北部7市町 |
| | 物件 | 町家/空き家/空き住戸(中古共同住宅)/空き地 | 空き家 | 空き家 | 空き家(古民家/一般) |
| 情報公開・提供方法 | | HPで一般に公開 | HPで一般に公開 | HPで一般に公開 | 利用登録者へのみ提供 |
| 相談等の対応 | バンク運営 | 金沢市住宅政策課 | NPO循環型たても研究塾 | 飯南町定住支援センターが一貫して担当 | グリーンふるさと振興機構が一貫して担当 |
| | 相談窓口 | — | 武雄市 | | |
| | 物件案内 | 各物件担当の宅建業者 | 移住相談員(市職員3名)が各種相談に対応 | 無料職業紹介を実施 | 7市町地域住民移住経験者による生活相談を実施 |
| その他相談 | — | | | | |
| 空き家所有者との交渉・契約 | | 宅建業者の仲介 | 当事者同士で、又は宅建業者の仲介 | 当事者同士で行う | 当事者同士で行う(直接型) |
| 登録者数 | 所有者 | 161件(空き地を除く) | 9件 | 51件 | — |
| | 借り手等 | 登録制度なし | 10件 | 137件 | — |
| 成約件数 | | 97件(空き地を除く) | 9件 | 40件 | 69組(132人) |

空き家バンク②:登録件数

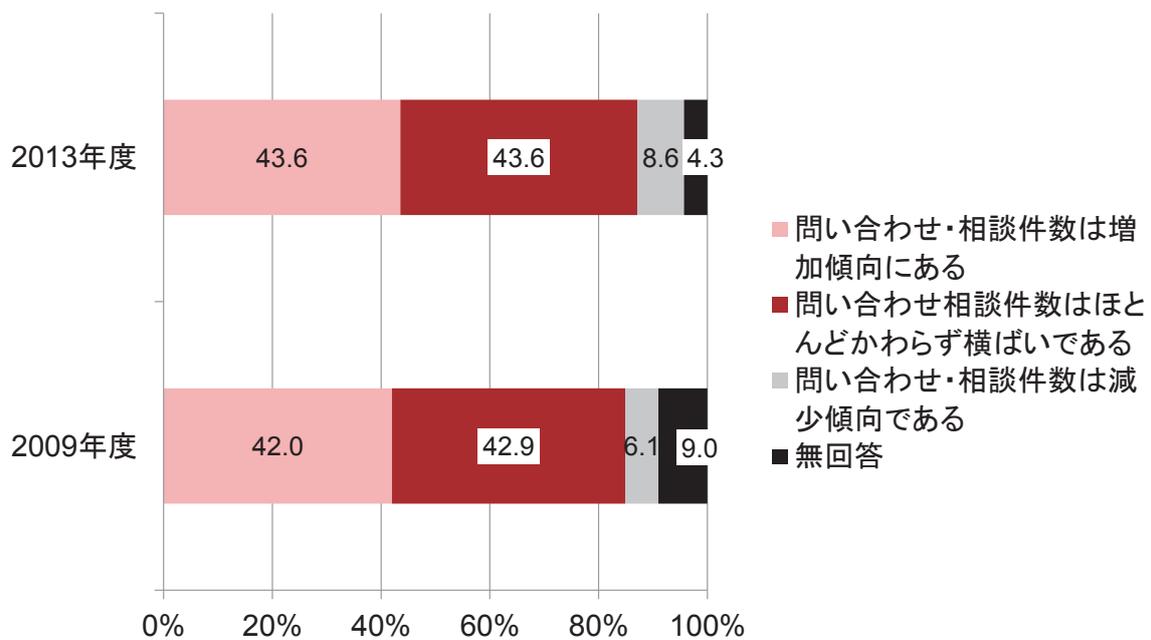
FUJITSU



(出所) 地域活性化センター「『空き家バンク』を活用した移住・交流促進調査研究報告書」2010年3月
 移住・交流推進機構「『空き家バンク』を活用した移住・交流促進 自治体調査報告書」2014年3月

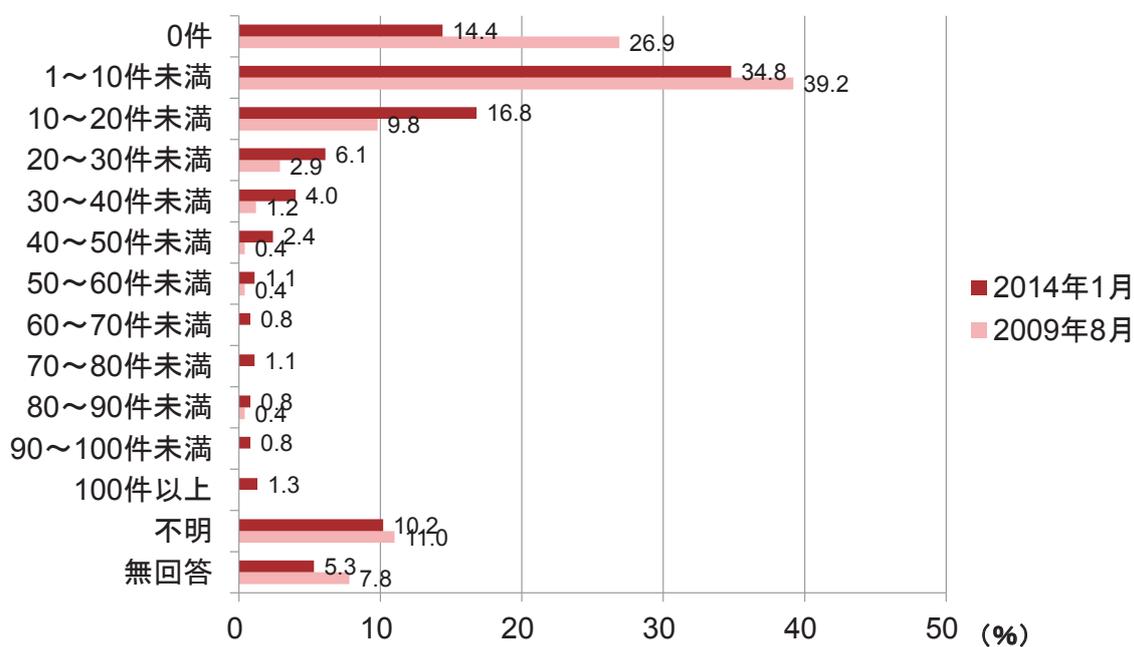
空き家バンク③:問い合わせ・相談状況

FUJITSU



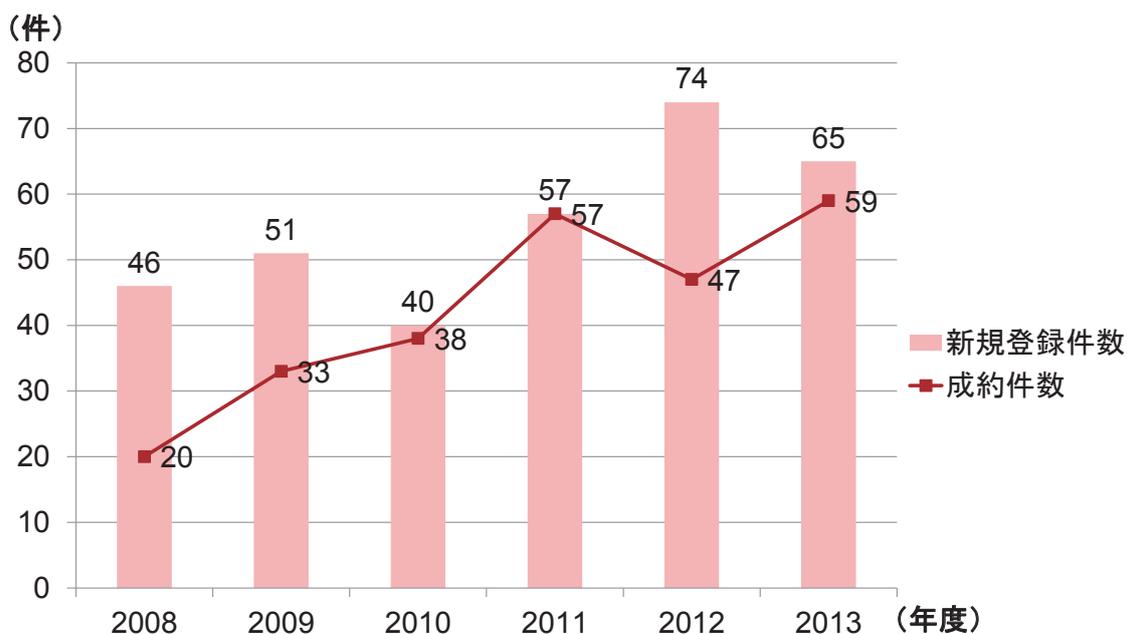
(出所) 地域活性化センター「『空き家バンク』を活用した移住・交流促進調査研究報告書」2010年3月
 移住・交流推進機構「『空き家バンク』を活用した移住・交流促進 自治体調査報告書」2014年3月

空き家バンク④: 成約件数(開設以来の累計) FUJITSU



(出所) 地域活性化センター「『空き家バンク』を活用した移住・交流促進調査研究報告書」2010年3月
 移住・交流推進機構「『空き家バンク』を活用した移住・交流促進 自治体調査報告書」2014年3月

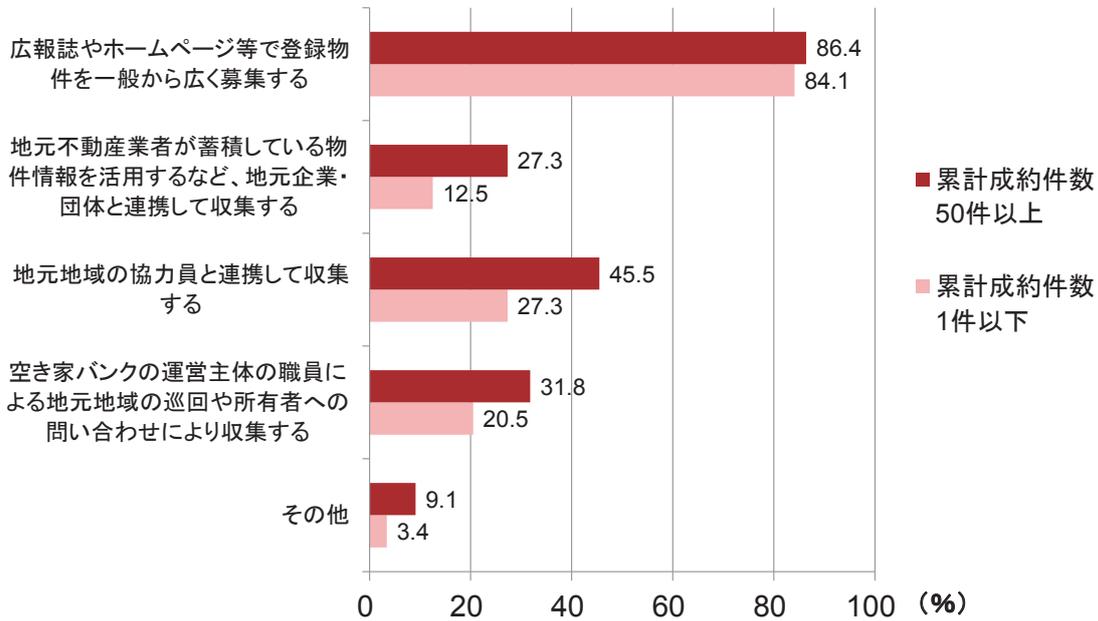
空き家バンク⑤: 長野県佐久市の成約件数 FUJITSU



(出所) 国土交通省「土地白書 2014年版」
 (注) 原資料は佐久市

空き家バンク⑥：物件収集方法と成約件数

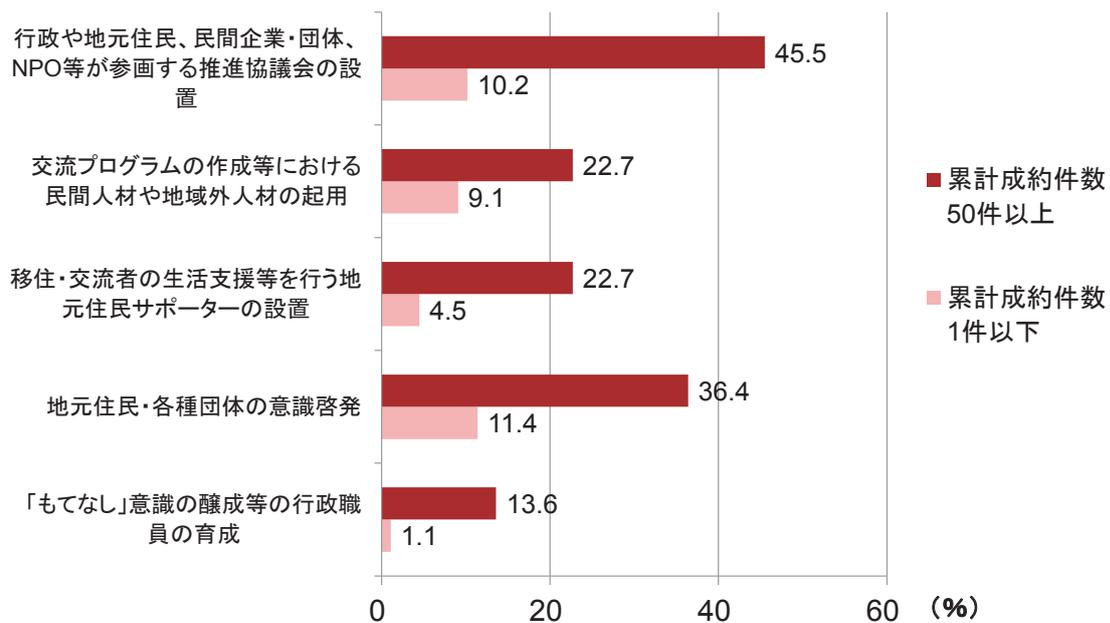
FUJITSU



(出所) 移住・交流推進機構『『空き家バンク』を活用した移住・交流促進自治体調査報告書』2014年3月

空き家バンク⑦：受け入れ体制と成約件数

FUJITSU



(出所) 移住・交流推進機構『『空き家バンク』を活用した移住・交流促進自治体調査報告書』2014年3月

空き家を貸し出すための条件

FUJITSU

■ 空き家流動化の難点

- ① 帰省時に利用
- ② 物置として利用
- ③ 仏壇、タンスなどの家財道具を残している
- ④ 普通借家に対する悪いイメージ(いったん貸すと借家人の権利が強く保護され、返還を求めることが困難)

■ 空き家を貸し出すための条件(島根県江津市の例)

- ① 空き家の修繕費用を入居者が負担
- ② 賃貸期間を5年や10年に限定する場合(定期借家)
- ③ 仏壇や位牌の安置場所が確保された場合

44

Copyright 2015 FUJITSU RESEARCH INSTITUTE

空き家の改修費補助の事例

FUJITSU

| | 愛知県豊田市中心間地域 空き家再生事業(2010年 4月1日施行) | 長野県朝日村空き家活用 事業(2010年4月1日施 行) | 島根県邑南町空き家改修 事業(2010年7月20日施 行) | 新潟県佐渡市空き家水周 り改修事業(2009年5月 30日施行) |
|---------|---|---|--|---|
| 対象空き家 | ・空き家情報バンク制度を 活用し、賃貸借契約が成 立した空き家 | ・空き家バンク登録空き家 (賃貸物件) | ・邑南町Uターン住宅相談 センター登録空き家(賃貸 物件) | ・空き家情報システムに登 録された空き家(売却物 件) |
| 対象工事 | ・賃貸住宅にするための 改修工事 | ・台所、風呂、トイレ等の 改修費、下水道への接続 工事費 ・空き家内の家財整理の 業者委託費用 | ・修繕、模様替え及び設備 改善 | ・台所、風呂、トイレ等の 宅内改修工事 |
| 対象者 | ・空き家の所有者 ・空き家の借借人 | ・空き家の所有者 ・65歳以下のUターン者 | ・空き家の所有者 ・Uターン者 ・空き家を借り受ける地域 自主組織、自治会、NPO法 人 | ・空き家の購入者 |
| その他の要件 | ・10年以上空き家情報バ ンクに登録 ・賃貸住宅、お試し体験住 宅として利用 | ・10年以内に取壊した際 は補助金返還 | ・5年間の賃貸義務 ・施工業者は町内業者に限 る | |
| 補助率・補助額 | ・改修工事費の8/10(上限 100万円) | ・上限100万円 ※賃貸する空き家の家財 整理費用は上限20万円 | ・改修工事費の1/2(上限 100万円) | ・改修工事費の1/2(上限 30万円) ※別途、入居時にハウス クリーニングサービス支援 |
| 補助実績 | ・14件 | ・改修費補助:3件 ・家財整理費用補助:2件 ・下水道加入分担金補助: — | ・2件 | ・4件 |

(出所)国土交通省 (注)補助実績は、2011年3月末までの実績

45

Copyright 2015 FUJITSU RESEARCH INSTITUTE

中古住宅の改修費補助の事例：福岡県

FUJITSU

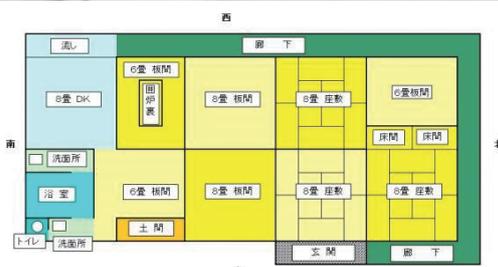
- 2013年6月、中古住宅の購入者を対象に、改修費用を補助する制度を創設(全国初)
- 改修費の20%(最大20万円)を補助。対象は、マンション、一戸建てのうち、県建築住宅センターによる住宅の性能調査(「住まいの健康診断」)を受けた住宅を居住目的で購入する場合
- 2013年度枠120戸(予算2,400万円)、2014年度枠も120戸
- 福岡県の中古住宅取引比率(中古住宅取引戸数/(新設住宅着工戸数+中古住宅取引戸数))は15.1%(2008年、全国は13.5%)

定住支援策の事例：大分県竹田市①

FUJITSU

- 後期高齢化率全国1位
25.2%(2010年)
- 空き家バンクを活用した移住者が増加：2013年度までに80世帯、153人
- 「『住みたい田舎』ベストランキング」6位(『田舎暮らしの本』2015年2月号、2014年は3位)

空き家バンクの登録物件の例



(出所)竹田市空き家バンク

定住支援策の事例：大分県竹田市②

FUJITSU

■ 2009年農村回帰宣言市

- 農村回帰支援センターの設置(移住者へのワンストップサービス)
- 集落支援員の創設(旧来の住民との橋渡し)
- お試し暮らし助成金(一人当たり最大6,000円)
- 改修費の半額補助(最大100万円)
- 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の補助(最大100万円):2013年度までに9件
- 空き家所有者に対するインセンティブ:売却または貸し出した場合、成約時に10万円

(参考)長野県大鹿村: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、家財道具の運搬・処分、清掃費用の8割を補助、上限10万円

48

Copyright 2015 FUJITSU RESEARCH INSTITUTE

定住支援策の事例：島根県江津市

FUJITSU

- 空き家バンクの登録数を増やすため、空き家所有者の費用負担を軽減→改修費半額補助(上限100万円、2010年度300万円)
- Uターン者の地域とのトラブル回避→事前に地域活動への参加が可能かどうかをヒアリング
- 働き場がないなら、働き場を作り出すことのできる人材を誘致→ビジネスプランコンテスト(2010~13年度で7人受賞、賞金100万円、農家レストラン、古民家リフォーム、地元食材を使った商品開発など)。空き家への移住者が行ったお茶の生産事業が50人近い雇用を生んだことをヒントに実施
- 地域おこし支援のNPO法人「てごねっと石見」の設立→Uターン希望者と地元の人材(経営者、教育者、若者等)、行政との交流
- インキュベーション施設(共同オフィス)の設置
- 2006~12年度実績:空き家活用99件、移住者235人
- 空き家の多くは、旧耐震基準のため、空き家活用にはリスクもある

49

Copyright 2014 FUJITSU RESEARCH INSTITUTE

定住支援策の事例：広島県尾道市①

FUJITSU

■ NPO法人尾道空き家再生プロジェクト：2007年設立、これまでに13件の空き家・空き店舗を再生。芸術家向けアパートやゲストハウス、カフェなどに。改修は地域の若者などがDIYで手がける

■ 2009年、市とNPO法人が連携して「尾道市空き家バンク」を開始。2009～13年度で、50件以上の空き家を仲介。家財道具の片付け支援も（「空き家片付け隊」）

古民家再生物件の例：通称ガウディハウス



（出所）国土交通省中国地方整備局「空き家問題の解消に向けて」2014年4月

50

Copyright 2015 FUJITSU RESEARCH INSTITUTE

定住支援策の事例：広島県尾道市②

FUJITSU

■ 改修費の補助：重点区域内において建築後30年以上経過、おおむね1年以上空き家状態の物件に住む場合、改修費の3分の2を補助（上限30万円）。2013年度までに9件利用

■ 撤去費の補助：住環境改善、良好な景観形成のため撤去費の3分の2を補助（上限60万円）。2013年度までに14件撤去

■ 2014年度、遊休スペースとなっている公共施設（廃校など）を改修して使う企業に対し、改修費の半額補助（最大1,000万円）を開始。IT企業などのサテライトオフィス誘致がねらい

51

Copyright 2015 FUJITSU RESEARCH INSTITUTE

家賃補助の事例

FUJITSU

| | 大分県大分市 | 神奈川県横須賀市 |
|------|---|--|
| 事業概要 | <p>・2011年度より若い世代の団地への住み替えを促進するため、子育て世帯への家賃補助(家賃の2/3(上限4万円/月))を実施</p> <p>・2011年8月1日以降に大分市富士見が丘団地外から団地内の一戸建て住宅を賃借し、3ヵ月以内に転居した18歳未満の構成員のいる世帯</p> <p>※2013年度に新事業開始。「住み替え情報バンク」で中古住宅、空き地を購入した子育て世帯の固定資産税相当額(土地分)を3年間補助</p> | <p>・市内(谷戸地域)に点在する空き家の活用を促進</p> <p>・空き家の家賃の一部を市の予算の範囲内で補助</p> <p>・補助対象者:改修した空き家に住む者(神奈川県立保健福祉大学学生)</p> <p>・補助対象経費:家賃補助(1棟につき1万円/月)</p> <p>・その他:学生が地域のための活動に参加(買い物、ゴミ出し、清掃、地域パトロール活動等)</p> |
| 事業実績 | <p>・2011年度に7世帯が入居(応募は延べ114世帯、物件提供は10件)</p> | <p>・2012年10月開始。1棟に学生2名がルームシェア</p> <p>・2013年度実績:2棟に5名</p> <p>・2014年度:1棟追加予定</p> |

(出所)大分市、横須賀市、国土交通省

52

Copyright 2015 FUJITSU RESEARCH INSTITUTE

公的活用の事例:東京都世田谷区

FUJITSU

- 地域共生のいえ:一般財団法人世田谷トラストまちづくりによる事業で、空き家(室)を地域交流の場などとして生かす取り組み。現在15カ所
- ふれあいの家:世田谷区社会福祉協議会による事業で、区が寄付を受けた物件を、地域交流の場などとして利用。現在23カ所
- オーナー向け相談窓口の設置:公益的な活用に限定して、活用意思のあるオーナーを募集し、活用事例を紹介したり、活用意欲のある市民団体・NPOとのマッチングを行う(2013年度2件)
- 世田谷らしい空き家等地域貢献活用モデル:3件採択(最大200万円助成)
 - ・昭和初期に立てられた住宅の一部を改装し、コワーキングスペース、シェアキッチン、工房など地域の交流スペースとして活用(「シェア奥沢」)
 - ・木造2階建て賃貸アパートの1階部分を改装、認知症のお年寄りやその家族が集まれるカフェを備えた交流拠点として活用
 - ・両親らとの死別を体験した子供たちの支援に取り組む団体の活動スペース

53

Copyright 2014 FUJITSU RESEARCH INSTITUTE

公的活用の事例：茨城県ひたちなか市①

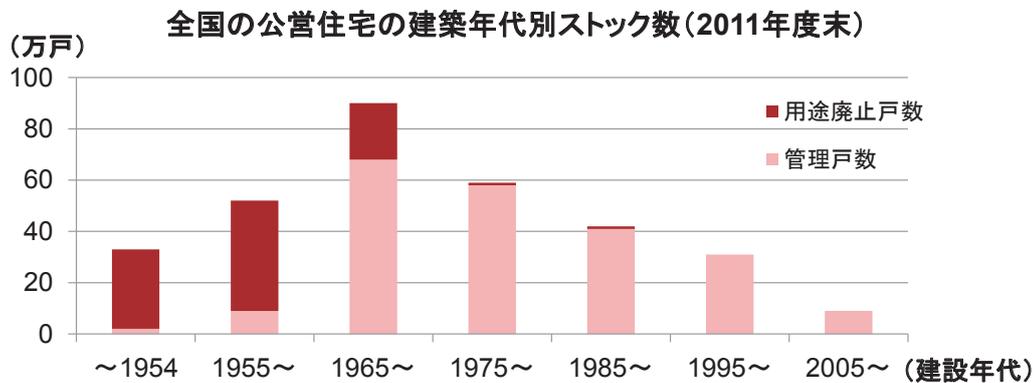


- 市内の一定の条件を満たした民間賃貸住宅の空き家を活用して、それらの住宅に市営住宅入居資格がある市民が入居した場合に、家賃の一部を補助
- 2009年に老朽化した市営住宅113戸を廃止（市営住宅の現存数は1,935戸）。市の財政状況では新規の市営住宅の建設が困難。
- 民間賃貸住宅14,000戸のうち500戸が空き家。空き家となっている民間賃貸住宅を活用し、市営住宅を補完するとともに、まちの活性化を図る

公的活用の事例：茨城県ひたちなか市②



- 民間賃貸物件の要件：新耐震基準、家賃は5万円以下、敷金2ヵ月分、礼金なし
- 家賃補助額：2分の1（上限2万円）、補助期間60ヵ月
- 家賃補助戸数：2010～14年度で100戸。2013年度実績80戸



(出所)国土交通省

(注)用途廃止戸数は、建設年代ごとの整備戸数と、2011年度末時点の建設年代ごとの管理戸数の差

空き家関連ビジネス：類型



| 住替える | 売却する | 賃貸する | 管理する | 撤去する |
|--------------------|---------------|-------|-------------|------|
| 住替え相談 | 売買・賃貸の仲介 | | 修繕・補修 | 廃材処分 |
| 住替え 資金融資 | リフォーム・リノベーション | | 空き家 管理代行 | 住宅解体 |
| 引越し サポート | インスペ クション | サブリース | | |
| | 瑕疵担保 保険 | | | |
| | 買取り 再販 | | | |
| 残置物の処分・遺品整理 | | | | |
| トランクルーム・レンタル収納スペース | | | | |
| ハウスクリーニング | | | | |

(出所)大阪府住宅まちづくり審議会課題検討部会配付資料(2013年11月)

空き家関連ビジネス：事例①



[空き家管理代行(定期巡回し、通気、通水、屋内清掃等を実施)]

- 三好不動産(福岡市):9,000円/月(戸建て)、7,000円/月(マンション)→契約実績14件(2014年5月時点)
- 平田不動産(小浜市):「いえばと!」2,000円/月～、ホームズ(和歌山県海南市)も賛同して同様のサービス展開
- トータルプロデュースモコ(青森市):もともとは不用品回収・遺品整理の会社、3,500円/月～→契約実績約100件
- NPO法人空家・空地管理センター(所沢市):「月100円管理」→契約実績48件(2015年2月時点)
- ALSOK:郵便物整理・見回り 4,000円/月、換気・通水 5,000円/月→契約実績約1,000件(2014年7月時点)
- 東急リバブルが参入。三井不動産リアルティ、三井住友トラスト不動産(ALSOK、積水ハウスと提携)も

空き家関連ビジネス: 事例②

FUJITSU

[空き家の発掘・仲介、買い取り・再販]

- インテリックス(渋谷区)、マイランド(港区)、トータルエステート(横浜市)、リビタ(渋谷区): 中古マンションの買い取り・再販
- カチタス(桐生市)、フジ住宅(岸和田市)、リビタ、ポラス(越谷市): 中古戸建ての買い取り・再販
- 福岡R不動産(福岡市)では、スタッフが登記簿を閲覧して所有者を特定し、流動化を働きかける場合も

58

Copyright 2015 FUJITSU RESEARCH INSTITUTE

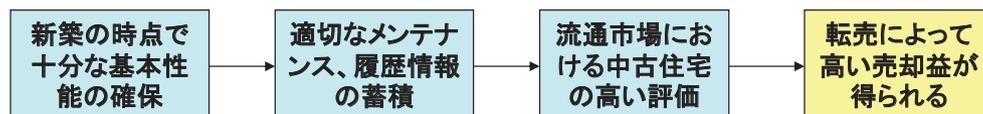
日本型の住宅循環モデル

FUJITSU

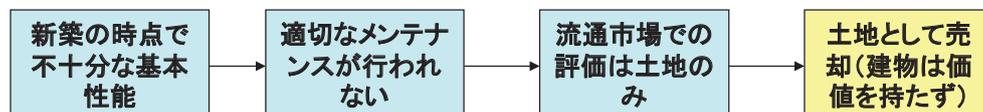
- 循環型(アメリカ型): 所有者の維持補修により中古住宅が価値を持ち、自ずと流通していく
- 使い捨て型(日本型): 新築時点の性能が確保されず、維持補修も行われず、循環しない

→ 日本型循環モデル: 中古住宅をリノベーション、保証し、流通市場に乗せていく(中古物件買い取り再販ビジネス)

循環型(アメリカ型)



使い捨て型(日本型)



59

Copyright 2014 FUJITSU RESEARCH INSTITUTE

シェアハウスとしての活用

FUJITSU

- 戸建ての空き家では、1軒丸ごとでは借り手がつきにくいですが、部屋貸しする形態ならば家賃が安く借り手がつきやすくなる
- 分譲マンションの空き室や社宅・寮などもシェアハウスに適している
- 2013年9月に国土交通省がシェアハウスについて、窓なし3畳未満などの劣悪物件(脱法ハウス)を根絶する目的で、「寄宿舍」としての厳しい規制(準耐火構造の間仕切り設置など)を適用→空き家を活用して健全なシェアハウスを造ることまでが困難に
- 厳しすぎるとの批判を受け、2014年7月に準耐火構造の規制は緩和
- 愛知県: 空き家の障がい者用グループホームへの転用を推進。2014年4月、延べ200㎡未満で2階建て以下の場合、年3回の避難訓練や消火器設置などの対策により、準耐火構造の安全対策なしに転用可能に

シニア層と子育て層の住み替え支援

FUJITSU

- 移住・住み替え機構(JTI): シニア層の持ち家を借り上げ、子育て層に転貸。これまでに500件以上の転貸実績。自治体と連携するケースも
- 千葉県流山市: 相談窓口を設け、シニア層と子育て層の需給マッチングや専門業者(不動産業、建築、設計)の紹介を行う取り組みを開始する予定
- 東急電鉄: シニア層には駅直結の新たに開発したマンションに移り住んでもらい(「ドレッセたまプラーザテラス」)、空いた戸建ては改修して子育て層を呼び寄せることにより、沿線の人口と地域としての価値を維持しようとする取り組み

DIY型賃貸



■ 借り主が費用を負担して修繕や模様替えを行い、退去時も原状回復が不要

(賃貸非志向者)賃貸したくない理由



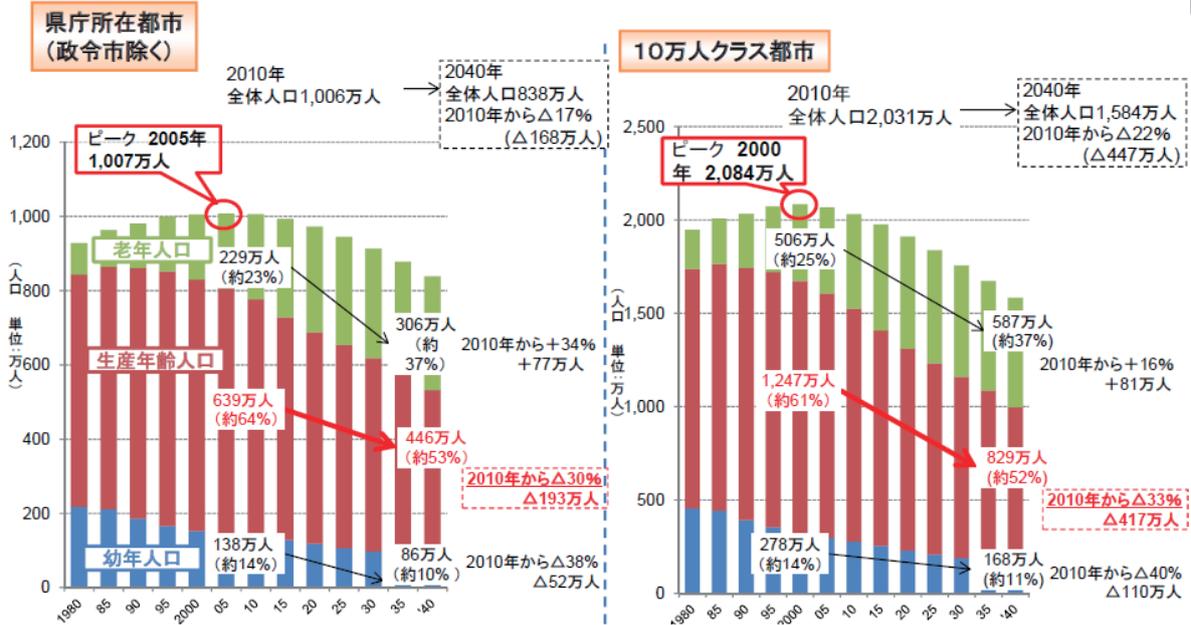
(出所)国土交通省「空き家所有者アンケート」2013年

(注)複数回答



6.まちづくりとの連動

地方都市における人口減少



(出所)国土交通省「国土交通省におけるコンパクトシティの取り組みについて」2013年8月
 (注)1.原データは、総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「将来推計人口」(2013年3月推計)
 2.県庁所在都市は、三大都市圏を除く、道県庁を有する市。人口10万人クラス都市は、人口5~15万人の市町村

市街地拡散と人口減少



図 県庁所在地の人口の推移

(三大都市圏及び政令指定都市を除く)

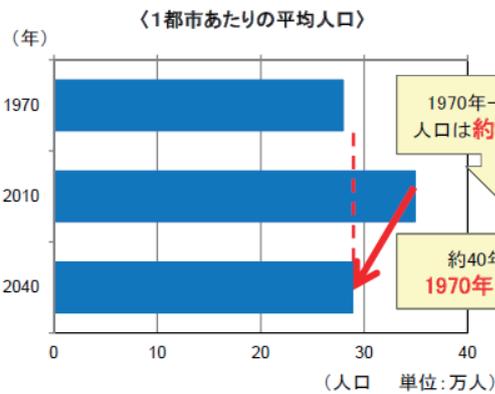
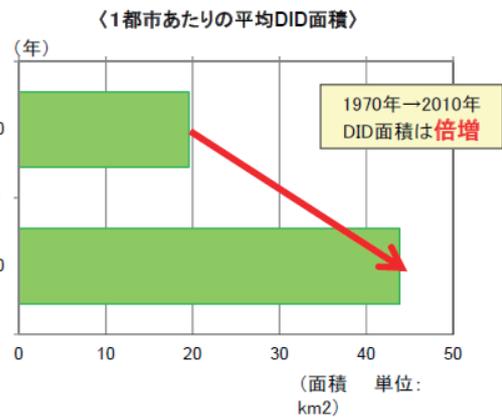


図 県庁所在地のDID面積の推移

(三大都市圏及び政令指定都市を除く)

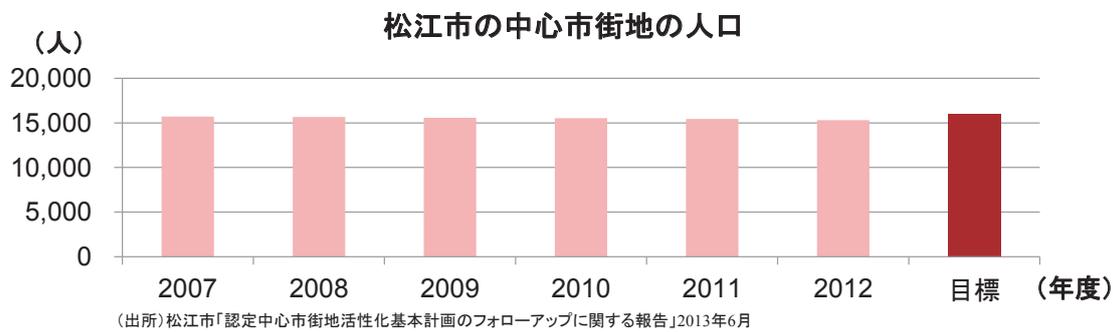


(出所)国土交通省「国土交通省におけるコンパクトシティの取り組みについて」2013年8月
 (注)DID(人口集中地区)とは、人口密度が4,000人以上/km²の基本単位区が市町村の境界内で他区に隣接し、それらの隣接した地域全体の人口が5,000人以上を有する地域。2010年の国勢調査では、全国1,728市町村の48%に当たる829市町村で、1,319地区が設定。多くの市町村では、中心市街地等の中心部を含む高密度人口の地域が唯一のDIDとして設定されているが、合併市町村等では、複数のDIDが設定されていることもある

中心市街地活性化の事例：島根県松江市①

FUJITSU

- 松江市空き家を生かした魅力あるまちづくり及びまちなか居住促進の推進に関する条例(2011年10月施行)
- 問題空き家への勧告、命令、代執行。まちなか居住促進を目的として空き家を有効活用する取り組みに対し支援
- 中心市街地活性化基本計画の認定(2008年)

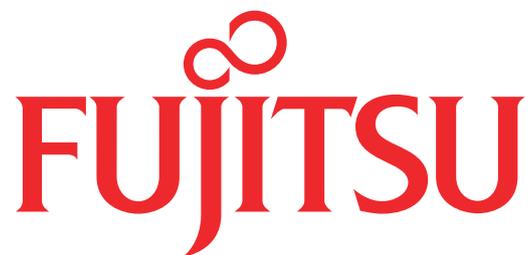


中心市街地活性化の事例：島根県松江市②

FUJITSU

■ 支援内容

- ① 若年者(新婚世帯、UIターン者)がまちなか住宅に住む場合の家賃補助(上限1万円、3年以内)
- ② 住宅を取得する場合の改修費等の補助(改修費最大40万円、固定資産相当額最大5万円×5年間、まちなか住宅の場合は補助率上乘せ)
- ③ 一戸建ての空き家を賃貸住宅として貸し出すために行った改修費等の補助(改修費最大40万円、まちなか住宅の場合補助率上乘せ)などの支援

The Fujitsu logo is centered in the upper half of the page. It features a red infinity symbol above the word "FUJITSU" in a bold, red, serif font.

shaping tomorrow with you