

昨年12月22日、「平成29年度予算政府案」が閣議決定された。国土交通省土地・建設産業局関係予算では、新たに「空き家・空き地等の流通の活性化の推進」（全国版空き家・空き地バンクの構築や空き家等の流通促進に取り組む団体等への支援）のための予算110百万円が盛り込まれた。本稿では、本予算の概要を紹介するとともに、その背景や意義について考えてみたい。

1. 「空き家・空き地等の流通の活性化の推進」（110百万円（皆増））の概要

需給のミスマッチの解消や新たな需要の創出等により、空き家・空き地等の流動性を高め、有効活用を推進するため、全国の空き家・空き地等の検索が可能な全国版空き家・空き地バンクを構築するとともに、関係者が連携して空き家・空き地等の流通促進のために先進的な取組を行う不動産業団体等への支援を行う。

【施策内容】

①全国版空き家・空き地バンクの構築

- ・ 物件情報の掲載項目を標準化
- ・ 全国の物件が掲載され、ワンストップで多数の物件が検索可能なよう措置
- ・ 全国どこからでも消費者のニーズに応じた物件の検索が可能な仕組みを導入（物件の特徴等による条件検索など）

②地域の空き家等の流通モデルの構築

- ・ 関係者が連携して空き家・空き地等の流通促進のために先進的な取組を行う不動産業団体等を支援（リフォーム提案と組み合わせた物件紹介、空き家等の管理による不動産価値の維持、遠隔地居住者向けの相談会の開催など）

このほか、空き家・空き地等に関連する国土交通省予算として、以下が盛り込まれている。

- ・ 市町村等が実施する空き家の活用や除却等の総合的な支援の推進
- ・ 専門家等と連携して取り組む先駆的な空き家対策に対する支援
- ・ 空き家所有者情報提供による空き家利活用推進事業の創設
- ・ クラウドファンディング等を活用した遊休不動産ストックの再生の推進
- ・ 民間事業者が行うリノベーション事業等に出資・融資するまちづくりファンド支援事業の創設 等

2. 空き家・空き地等の現状と将来見通し

空き家の増加が全国で深刻な問題になっている。総務省「住宅・土地統計調査」によれば、2013年現在、全国の空き家総数は820万戸、空き家率は13.5%であり、このうち賃貸用、売却用、別荘等を除いた「その他の住宅」は318万戸に上っている。「その他の住宅」のうち利活用が有望な空き家は約48万戸（「その他の住宅」の15%）と試算されており（国土交通省社会資本整備審議会住宅宅地分科会資料。耐震性、腐朽・破損、立地の状況を踏まえて分析したもの）、残りを利活用が有望でない空き家と考え

ると約 272 万戸（同 85%）に及ぶ。2003 年からの 10 年間で空き家総数は 1.24 倍（659 万戸→820 万戸、空き家率 12.2%→13.5%）、「その他の住宅」戸数は 1.50 倍（212 万戸→318 万戸）になっている。また、（株）野村総合研究所によると、新設住宅着工戸数が減少してもそれを上回るスピードで世帯数が減少し、2033 年時点で、空き家総数は約 2,150 万戸、空き家率は 30.2%に増加すると予測されている。

一方、国土交通省「土地基本調査」によれば、2013 年現在、世帯の所有する空き地（農地・山林以外の土地で特に利用していないとされる土地。宅地のほか、原野などを含む）は 981 ㎥、宅地などの面積に占める割合は 8.6%に上っている。同じく 2003 年からの 10 年間で空き地面積は 1.44 倍（681 ㎥→981 ㎥、宅地などの面積に占める割合 6.7%→8.6%）になっており、増加分の大半は相続・贈与によるものである。空き家が利用されることなく除却されその跡地も利用されない場合には空き地となる。上記のような空き家の増加に伴い、空き地もまた増加していくことが予想される。

我が国の人口は、2008 年の 1 億 2,808 万人をピークに、2030 年に 1 億 1,662 万人（ピーク人口の 91%）、2050 年に 9,708 万人（同 76%）、2100 年には 4,959 万人（39%）まで減少すると予測されている（国立社会保障・人口問題研究所の平成 24 年 1 月中位推計）。こうした人口の長期トレンドを踏まえれば、空き家・空き地等の問題は、農地・山林の耕作放棄や管理低下等とともに、むしろ今後本格化することが見込まれる重大な問題と考えられ、50 年、100 年先を見据えて各種対策を着実に進めていくことが必要である。

3. 空き家・空き地等対策の推進

(1) 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の実施状況

空き家等の放置による防災、衛生、景観等に関する悪影響の防止や空き家等の有効活用の観点から、全国約 430 の地方公共団体で空き家等の適正管理に関する条例が制定・施行されている（平成 27 年 4 月 1 日現在）。

また、国においても、こうした地方公共団体の取組に呼応して、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成 26 年 11 月 27 日法律第 127 号、以下「特別措置法」という）が制定され、平成 27 年 2 月 26 日から一部施行、5 月 26 日から完全施行されている。その実施状況は、以下のとおりである（平成 27 年 10 月時点、（）内は平成 28 年 10 月時点。％は全市区町村に対する実施市区町村の割合）。

- ①「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」：平成 27 年 2 月 26 日 総務省・国土交通省告示
- ②空家等に関する実態調査：実施済み 33.7%、実施中 20.0%、実施予定 29.4%、予定なし 16.8%
- ③空家等対策計画：策定済み 0.0%（6.1%）、今後策定予定 29.5%（41.1%）、時期未定だが策定予定 46.5%（35.9%）、予定なし 23.5%（16.9%）
- ④法定協議会：設置済み 1.7%（14.4%）、設置予定 38.1%（47.5%）、予定なし 57.9%（38.1%）
- ⑤特定空家等に対する措置：指導・助言 173 市区町村・2448 件（280 市区町村・5009 件）、勧告 4 市区町村・13 件（47 市区町村・137 件）、命令 0（6 市区町村・7 件）、代執行 0（4 市区町村・4 件）、略式代執行 1 市区町村・1 件（16 市区町村・18 件）

(2) 空き家バンクの開設と利用状況

平成 27 年 10 月時点における市区町村の「空家等に関する情報提供や活用に向けた具体的な取組状況」は、（図 1）のとおりである。回答 950 市区町村の約 7 割が空き家バンクを開設しており、約 4 割が空

家等に関する相談窓口を開設している。また、空家等の改修・活用に関する助成制度や除却に関する助成制度を講じている市区町村もそれぞれ約4割、3割に上っている。

このように空家等の活用策として空き家バンクを開設している市区町村が多いが、平成26年3月に(一財)移住・交流推進機構がまとめた自治体調査報告書によってその実情をみると、空き家バンクの運営状況は、利用が低調なものが多い一方、活発に利用されているものもあり、その差が極めて大きいことが分かる(図2-1)。そこで空き家バンク開設以来の累計成約件数が50以上のグループ(22市町村)と1件以下のグループ(88市町村)を比較すると、空き家バンクに登録する物件の収集方法については、地元不動産業者や地域の協力員との連携に大きな差が見られ(図2-2)、また、空き家バンクの利用促進に向けた取組については、民間不動産情報サイトへのリンク、雑誌広告・バナー等の宣伝、他の市町村に居住する空き家の家主に送る税関係書類に登録を促すPR文挿入、移住・交流者と地域住民との交流機会の創出や地域行事への参加促進などで大きな差が見られる(図2-3)。

(3) 「空き家・空き地等の流通の活性化の推進」予算の意義

空き家・空き地等でも利用価値の高い不動産は、市場機能によって流通し有効利用が図られていく。しかし、住宅・宅地需要が減退する中、「売りたいくても売れない、貸したいくても貸せない」不動産が増加している。そうした空き家・空き地等は勢いそのまま放置され、特に空き家については固定資産税等の「住宅用地の特例」もあり、「放置しておいた方が得」との傾向が生まれて周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている。こうした状況に歯止めをかけ、「放置することなく、何とか手を打たなければならない」に転換しようとするのが特別措置法や関連条例の制定であり、その有力な手段が、特定空家等に対する措置とともに、空き家バンクや空家等に関する相談窓口の開設と考えられる。

「空き家・空き地等の流通の活性化の推進」予算は、上記のような空き家バンクの運営状況等を踏まえて、全国版空き家・空き地バンクを構築するとともに、先進的な取組を行う不動産業団体等を支援して地域の空き家等の流通モデルを構築しようとするものである。空き家バンクの機能を全国に拡大することによって需給のミスマッチを解消するとともに、関係者が連携して空き家・空き地等の有効利用に取り組み、空き家バンクや空家等に関する相談窓口の的確な運用を図るものと考えられる。その効果の発揮が大いに期待されるものである。

(4) 今後の取組への期待

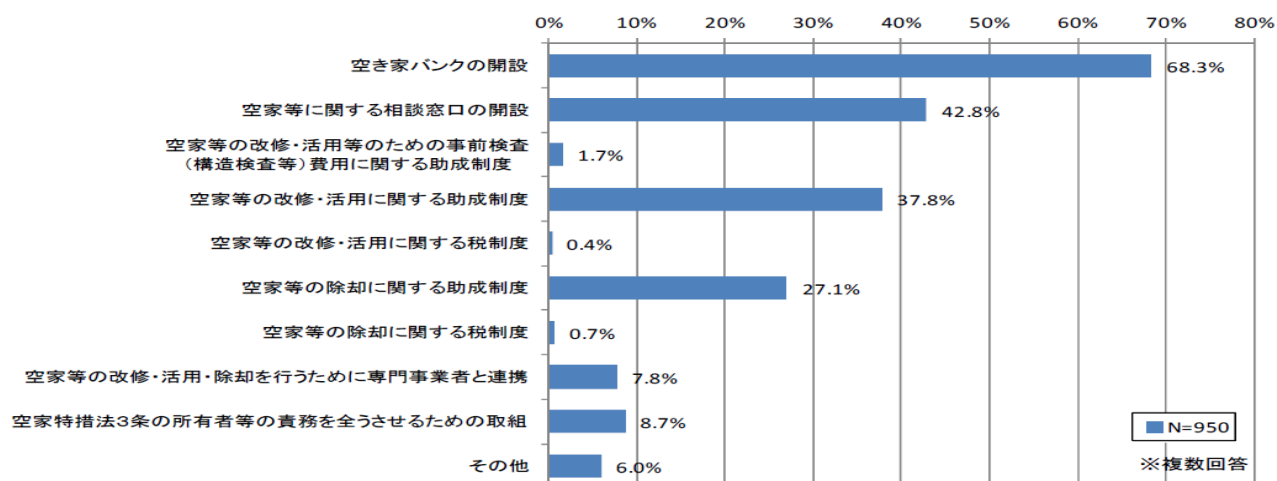
本予算の実施や地方公共団体等の取組によって、これまで放置されがちだった空き家・空き地等の流通促進が図られると期待される。しかし、こうした流通経路には乗り難く、また乗ったとしても需要者が見つからず、所有者が寄付や所有権放棄を望む不動産やそのまま放置される不動産も残存すると考えられる。空き家・空き地等の利用・管理は所有者の責務であり、国や地方公共団体も行政目的上必要な場合を除き原則寄付等を受け入れてこなかったが、結果として、こうした不動産の中から、相続登記も行われず、「所有者の所在の把握が難しい土地」が生まれ、如何とも利用し難い土地や管理不全な土地が蓄積されていくことが危惧される。

所有者から無償提供された不動産、あるいは市場価値の低い不動産も、そのままでの利用のほか、他の用途への利用転換、隣接地との一体利用、市街地整備の種地としての活用、ポケットスペースや緑地・防災空間としての活用等が考えられる。行政と地域住民、不動産の専門家等で構成する協議会を積極的に活用し、こうした不動産を受け入れるシステムを構築していくことが必要と考えられる。また、「所

有者の所在の把握が難しい土地」等の発生を防止するため、特別措置法の仕組みを活用・拡充し、空き家・空き地等に関する詳細な調査やデータベースの整備を進めていくことが必要と考えられる。

空き家・空き地等の問題については、土地行政や国土管理行政の観点も含め、長期的視点に立って各種対策を総合的に推進する必要がある。本予算が的確に実施されるとともに、上記のような次なる対策が着実に講じられていくことを期待したい。

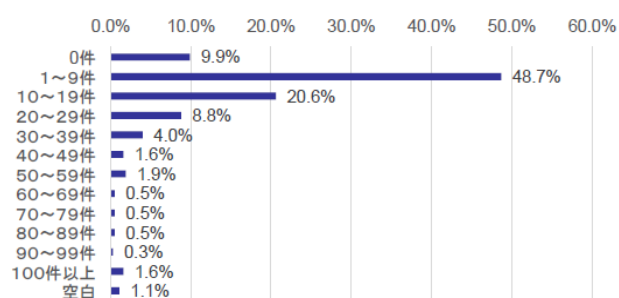
(図1) 市町村の空き家等に関する情報提供や活用に向けた具体的な取組状況 (平成27年10月1日現在)



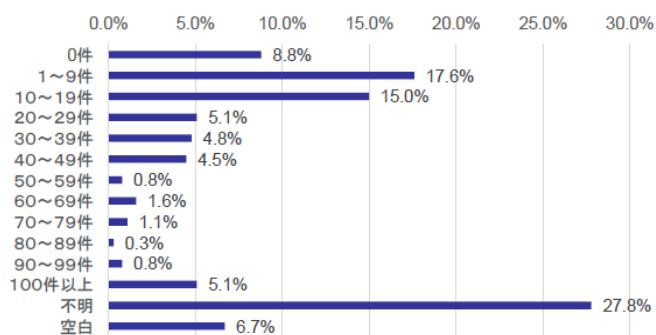
(資料) 国土交通省「空き家対策の推進に関する特別措置法の施行状況調査」(平成27年10月、47都道府県・1741市町村を対象に調査、回収率100%) 図は、上記選択肢のいずれかに取り組んでいると回答があった950市区町村のみを集計

(図2-1) 空き家バンクの運営状況

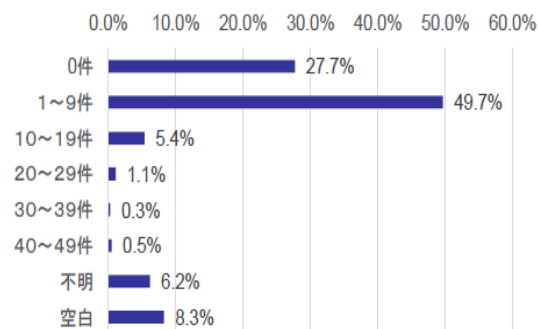
①空き家バンクへの登録件数 (平成26年1月時点)



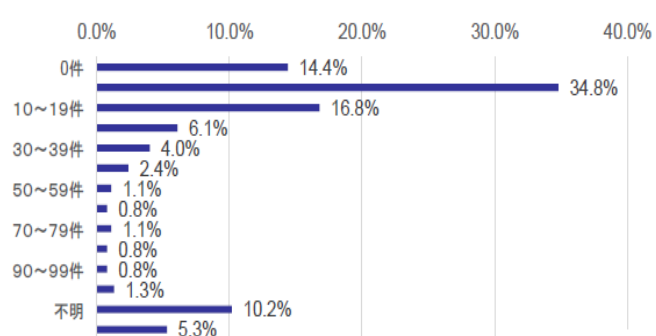
②空き家バンクへの問合せ件数 (平成24年度)



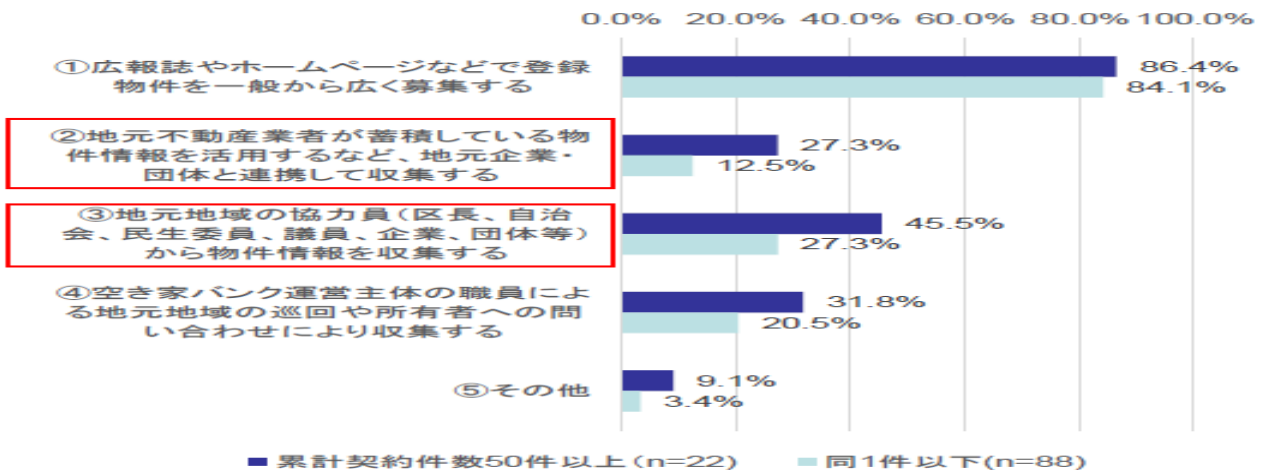
③平成24年度の成約件数



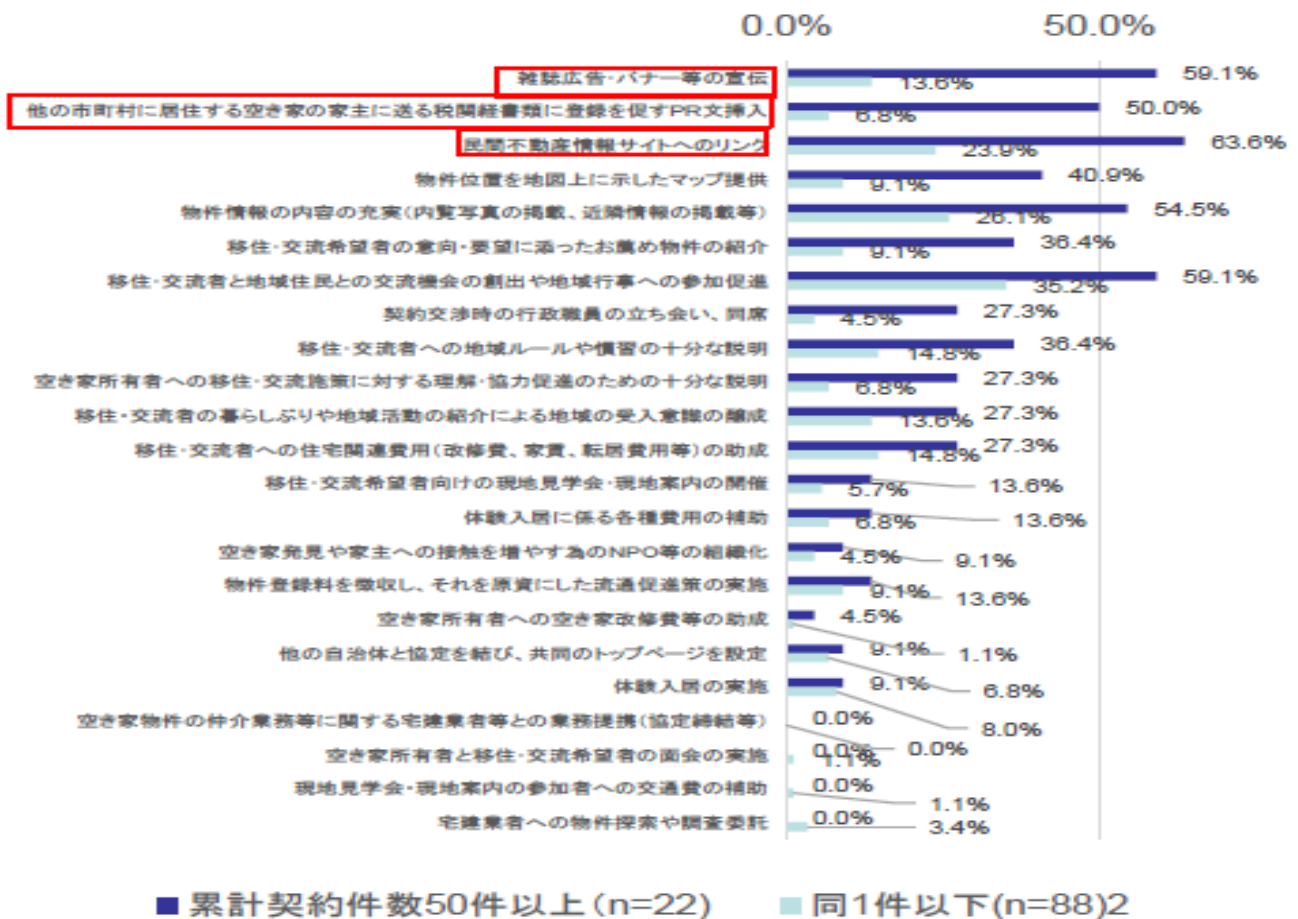
④開設以来平成26年1月までの累計成約件数



(図2-2) 空き家バンクに登録する物件の収集方法 (平成25年)



(図2-3) 空き家バンクの利用促進に向けて行っている取組 (平成25年)



(資料) (一財) 移住・交流推進機構「「空き家バンク」を活用した移住・交流促進事業自治体調査報告書」(平成26年1月、47都道府県・1719市町村を対象に調査、回収率67.6%) 図2-1は回答のあった374市町村、図2-2・図2-3は累計成約件数が50以上の22市町村と1件以下の88市町村のみを集計

(丹上 健)