

(はじめに)

本年4月より「全国版空き家・空き地バンク」の本格運用が開始された。その詳細については後ほど触れるが、もとも空き家バンクは地方部の市町村を中心に行われてきた地域的な取組みであった。それがここに来て全国的に展開されるに至ったことになる。そこで、以下では空き家バンクの目的や現状、課題について概説することとする。

(空き家バンクの目的)

空き家バンクとは、地方公共団体が住民から空き家の登録を募り、空き家の利用を希望する人に物件情報を提供する制度をいう。その主たる目的は、移住定住の促進による地域の活性化にある。空き家バンクは、市町村の要綱により設置されることが多いが、その目的規定においては、(都市住民との交流、生活環境の保全といった目的が併せて盛り込まれている例もあるものの、)移住定住促進による地域活性化がほぼ必ず掲げられている¹。すなわち、従来からの空き家バンクとは、高齢化と人口減少に直面した地方公共団体が、都市部等からの移住者を確保することにより地域振興を図る取組みの一つと位置づけることができる^{2,3}。

他方、少子高齢化と人口減少を背景にして、大都市か地方かにかかわらず、適正に管理されない空き家等が周辺環境に深刻な影響を及ぼしていること等に対する懸念が高まり、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「空家特措法」という。)が成立、平成27年5月には全面施行された。空家特措法第13条では、「市町村は、空家等及び空家等の跡地に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする」とされている。空き家バンクは、同条に定める情報の提供の一つとして位置づけることも可能であり⁴、そこでの情報提供を充実させ、その活用を支援するため、「全国版空き家・空き地バンク」⁵の構築が提言された⁶。この提言を受けて、平成29年10月より「全国版空き家・空き地バンク」の試行運用が開始され、本年4月には高機能化(ハザード情報、生活支援情報等の一部項目を地図上に重ねて表示可能とした。)を図った上で本格運用を開始した訳である。現在、公募により選定した2業者(株式会社LIFULL、アットホーム株式会社)がその運用を行っている。

¹ 例えば、高知県安芸市空き家バンク実施要綱第1条では、「安芸市における空き家の有効活用を通して、新たな定住者を確保するとともに、移住定住促進による地域の活性化を図るため、空き家バンクについて必要な事項を定めるものとする」とされている。

² したがって、当該市町村等の居住者による借主・買主としての利用を認めていない場合も多い(例えば、島根県江津市の空き家バンクでは、「江津市内にお住まいの方、近隣市町村にお住まいの方の利用はご遠慮ください。」との注意書きが付されている(http://e-akiya.net/gotsu_life/?page_id=421))。

³ なお、地方部においては、不動産業者の仲介による空き家の流通が期待しにくいことも、地方を中心に空き家バンクの設置が広がった背景にあると考えられる。

⁴ なお、これ以外に空き家に関する情報を宅建業者等民間事業者に提供することを促す取組みとして、「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン(試案)」(平成29年3月 国土交通省住宅局)も作成されている。

⁵ 「空き家バンク」ではなく、「空き家・空き地バンク」とされているのは、空家特措法第13条の文言を受けたものである。その他「空き家情報バンク」などの名称を用いている市町村もあるが、本稿では、引用等を除き、「空き家バンク」という文言で統一することとする。

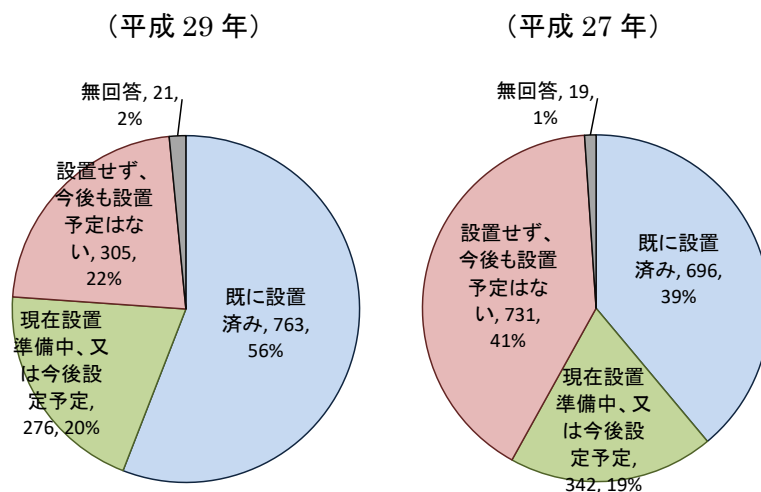
⁶ 「空き家対策等に係る中間とりまとめ(提言)」(平成29年6月 社会資本整備審議会産業分科会不動産部会) p7

すなわち、現在の空き家バンクは、移住定住の促進による地域活性化と空き家等流通活性化による空き家等問題の解決の2つを主な目的としていると位置づけることができる。そして、「全国版空き家・空き地バンク」についてはもっぱら後者を目的としている⁷。市町村が定める空き家バンク設置要綱の中にも、後者の目的を正面から掲げているものも現れている⁹。いずれの目的に重心を置くかは各市町村が置かれた環境によるところが大きいと考えられるが、空き家バンクの政策的位置づけが従来から大きく変化しつつあることは確かであろう。

(空き家バンクの設置状況)

図1は全国の市区町村における空き家バンクの設置状況を示したものである。平成29年においては、過半数の市区町村が既に空き家バンクを設置済みであり、今後設置予定の市区町村も含めると4分の3以上の市区町村で空き家バンクが設置されることになる。平成27年と比較すると、既に設置済みの市区町村の割合が1.5倍近く増加しており、平成27年に設置準備中・設置予定だった市区町村がすべて設置した割合に相当している。

図1. 空き家バンクの設置状況



資料:平成29年は、『全国版空き家・空き地バンク』の仕様並びに参画方法等について(平成29年9月 国土交通省)p12～(元データは、H29.6～7に国土交通省が実施したアンケート調査)、平成27年は、「地方公共団体における空家等対策に関する取組状況について」(国土交通省)p2(元データは、「地方公共団体における空家等対策に関する取組状況調査」(平成27年国土交通省住宅局・総務省自治行政局))

次に、地域別で空き家バンクの設置状況についてみていく。図2は、都道府県における空き家バンクを設置済みの市町村の割合を平成23年との比較で示したものである。地域的には、北陸、甲信越、中国地方、福岡県を除く九州において空き家バンク設置市町村の割合が高い。逆に、三大都市圏、特に東京都、神奈川県、愛知県、大阪府の割合がかなり低くなっている。

⁷ 『全国版空き家・空き地バンク』の仕様並びに参画方法等について(平成29年9月 国土交通省)p11

⁸ ただし、本年4月の本格運用に当たっては、農山漁村地域への移住のニーズに応えるため、新たな検索軸として『農地付き空き家』に関する検索軸を構築しており、移住定住の促進にも一定程度配慮したものとなっている。なお、農地付き空き家については、本年3月に国土交通省より手引書も出されている(『農地付き空き家』の手引き～田園回帰等の移住促進に向けて空き家や農地を地域資源として活用～)(平成30年3月 国土交通省土地・建設産業局・住宅局)。

⁹ 例えば、平成28年3月に制定された佐世保市空き家バンク要綱では、目的規定に、「空き家の利活用及び中古住宅の流通促進を図り、空き家の発生や増加を抑制するとともに、」(同要綱第1条)との記載がある。

大都市部で低い要因としては、地方部に比べれば人口減少に対する逼迫感が薄いことや移住定住促進による地域活性化の機運が低いこと、民間事業者による空き家流通がある程度機能していることが挙げられる。大都市圏以外では、沖縄県の割合がかなり低くなっている。沖縄県については、高い出生率に支えられて他の都道府県のように人口減少と高齢化が深刻化していないため¹⁰、移住定住の促進による地域活性化策を打ち出す市町村が少ないことによると考えられる。

平成 23 年と比較すると、沖縄県以外のすべての道県(平成 23 年のデータがない三大都市圏を除く。)において空き家バンク設置市町村の割合が増加している。特に増加が著しいのは、栃木県、富山県、石川県、香川県、熊本県、宮崎県、鹿児島県でいずれも増加幅が 50% を超えている。福井県と大分県は平成 23 年時点でかなり割合が高かったことも考え合わせると、北陸や九州中南部で空き家バンク活用の機運がかなり高まってきたものと推察される。

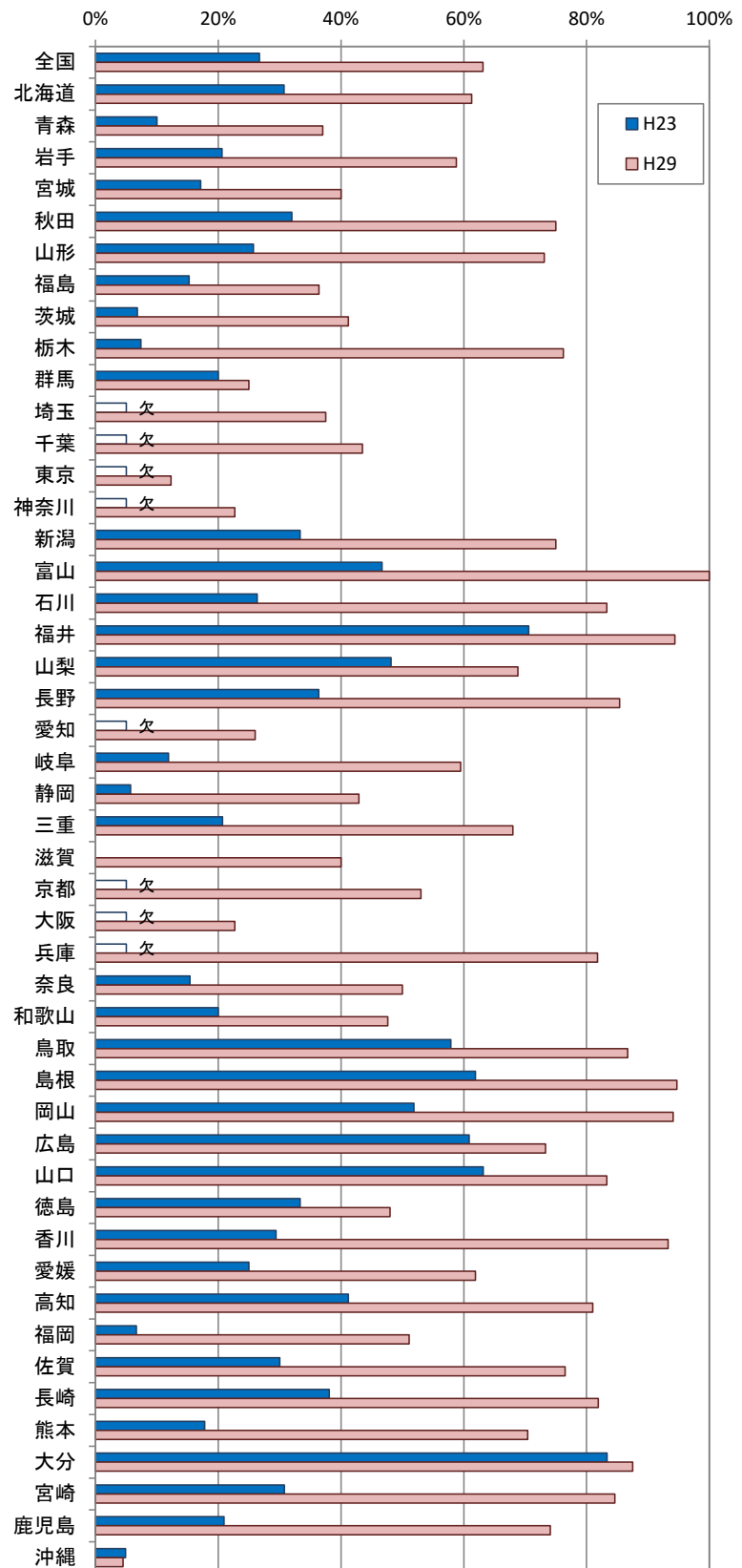
注) 三大都市圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県)の平成 23 年のデータは欠落している。

全国には平成 23 年・29 年ともに三大都市圏の市区町村は含まれない。

平成 23 年については、東日本大震災発生前のデータである。

資料:平成 29 年については、図 1 に同じ。平成 23 年については、同年 1~2 月のインターネットによる悉皆調査による(調査の詳細については、拙稿「地域間交流・二地域居住から移住・定住に向けての施策の現状～市町村における取り組みに関する分析を通じて～」(土地総合研究 Vol.19-2 (2011 年春号))参照)。

図 2. 都道府県別の空き家バンク設置済みの市町村数の割合



¹⁰ 沖縄県の 2016 年合計特殊出生率は 1.95、H22~27 の人口増減率は+3.0%で、いずれも全国 1 位である。

(空き家バンクの物件登録・成約実績等)

図 3 は、空き家・空き地バンクの物件登録件数について、売買物件と賃貸物件のそれぞれについて示したものである。

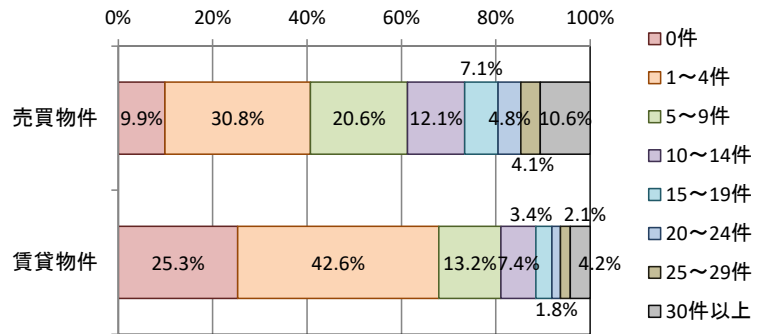
売買物件、賃貸物件ともに、登録件数が一桁以下の空き家バンクが過半を占めている。特に、移住希望者等からの需要が大きいと考えられる賃貸物件については、0件が4分の1を占めるなど、必ずしも移住希望者等の期待に応えられる状況になっていない可能性がある。

図 4、図 5 は、それぞれ空き家バンクへの問い合わせ・相談件数と空き家バンクにおける成約件数について平成 26 年度と昨年度について示したものである。問い合わせ・相談件数については、10～30 件が最も多く(不明分を除けば 3 割強)、50 件以上の問い合わせ等を受けている空き家バンクも少なくない(不明分を除けば 4 分の 1 弱)。

ただ、成約件数については、約 8 割の市区町村が一桁以下にとどまっており、成約件数 0 の空き家バンクも 2 割を占める。また、平成 26 年度との比較では、問い合わせ・相談件数、成約件数ともにかなり増加傾向にあり、空き家バンクが移住希望者等の中で徐々に浸透しつつあるように見受けられる。

なお、空き家の取得・賃借等に対しては、多くの市町村が助成制度を設けている。例えば、福井市では、U・I ターン世帯に対する空き家の購入費用や家賃に対する補助制度が設けられているほか、空き家バンクに登録・登録予定の空き家に対する建物状況調査(インスペクション)やリフォームの費用に対する補助制度も設けられている。空き家バンクをこれらの助成制度と組み合わせることにより、移住定住の促進策としてより有効なものとなると考えられる。

図 3. 空き家バンクの物件登録件数



資料: 図 1 の平成 29 年分と同じ。

図 4. 空き家バンクへの問い合わせ・相談件数(市区町村)

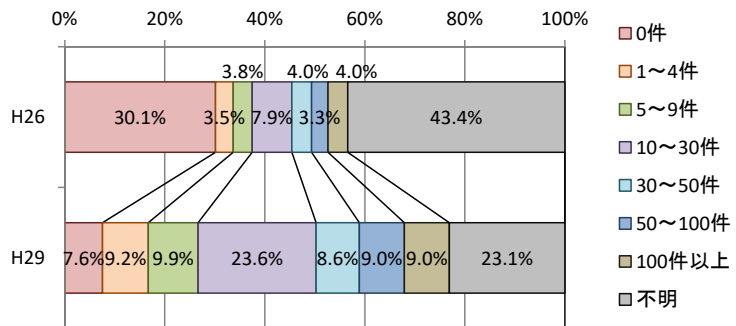
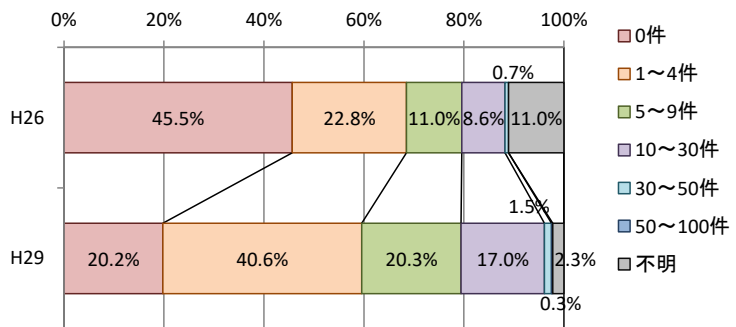


図 5. 空き家バンクにおける成約件数(市区町村)



注) 図 4、図 5 ともに、H26 は平成 26 年 4 月から 27 年 3 月まで、H29 は平成 29 年 4 月から 30 年 1 月までのデータによる。

資料: 「平成 29 年度 空き家バンクに関する調査 調査研究報告書」(平成 30 年 2 月 (一財)移住・交流推進機構)より作成。

(全国版空き家・空き地バンク)

「全国版空き家・空き地バンク」については、平成 29 年 12 月 6 日付けの国土交通省の事務連絡により、各都道府県・政令市に対して、「全国版空き家・空き地バンク」への参画等協力依頼と都道府県管下市区町村への周知依頼がなされている。

図 6 は、本年 1 月 12 日時点での都道府県別の参加表明状況である。この時点での参加地方公共団体は 434 団体、全国ベースでの参加表明率は 24.3%であった。もともと空き家バンクの設置市町村割合が高い北陸や九州中部で比較的参加表明率が高くなっているが、同じく空き家バンクの設置市町村割合が高い中国地方や九州南部については、設置割合に比べてやや参加表明率が低いように見える。三大都市圏では、愛知県と大阪圏は概ね全国レベル以上の参加表明率になっているのに対し、東京圏の参加表明率は低くなっている。ちなみに、空き家バンクを運営していない地方公共団体であっても「全国版空き家・空き地バンク」への参画は可能であり¹¹、例えば大阪府などは空き家バンク設置割合を超える参加表明率となっており、空き家バンク未設置の市町村が参画しているようである。

なお、本格運用開始直前の本年 3 月末現在での参加地方公共団体数は 492 団体、参加表明率は 27.5%となっている。

(空き家バンク運営上の課題)

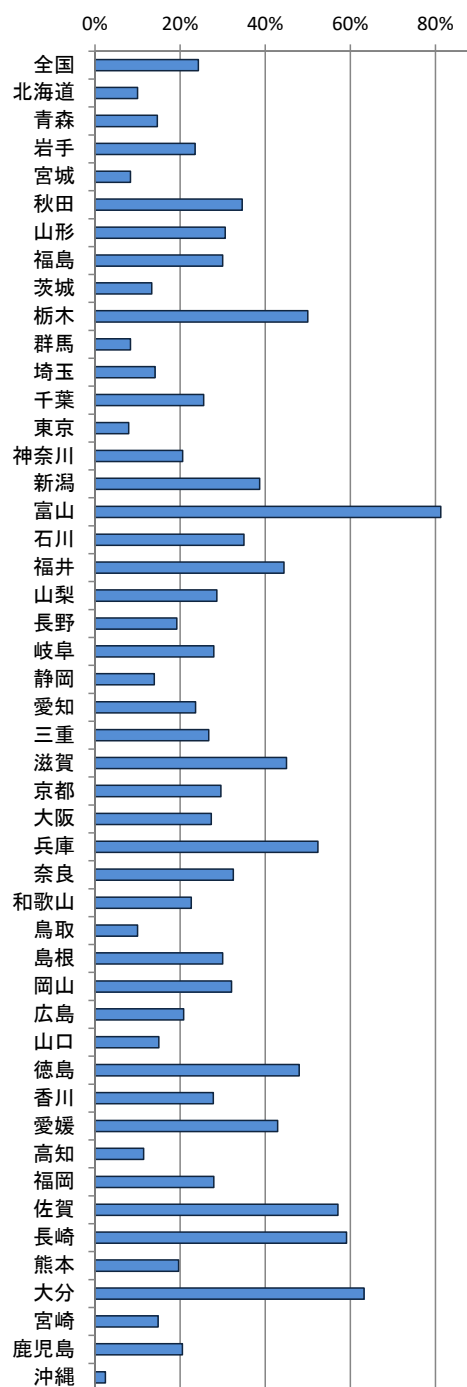
最後に、空き家バンクの運営において生じている課題について触れる。図 7 は、空き家バンクの運営上の課題として挙げた市区町村の割合を示したものである。これによると、空き家バンクへの登録数が少ないことと居住希望者のニーズに合った物件が少ないことを挙げる市区町村が多い。空き家自体のストックは十分だが、なかなか空き家バンクに登録してもらえず、登録物件の中にもニーズに合った物件が乏しいというのが、地方公共団体関係者の共通認識と考えられる。

実際、空き家の所有者の今後 5 年程度のうちの利用意向をみると、「賃貸又は売却する」が 14.9%にとどまるのに対し、「空き家にしておく」が 21.5%と「所有者やその親族が利用する」の次に多く(図 8)、空き家の所有者側の意識を変えることも必要と考えられる。

なお、図 7 では課題として不動産業者との連携を挙げる市区町村は少ないが、不動産関連団体や宅地建物取

¹¹ 事業者のシステムに直接情報を登録することになる(「全国版空き家・空き地バンク Q&A」(1)No.12 参照。)

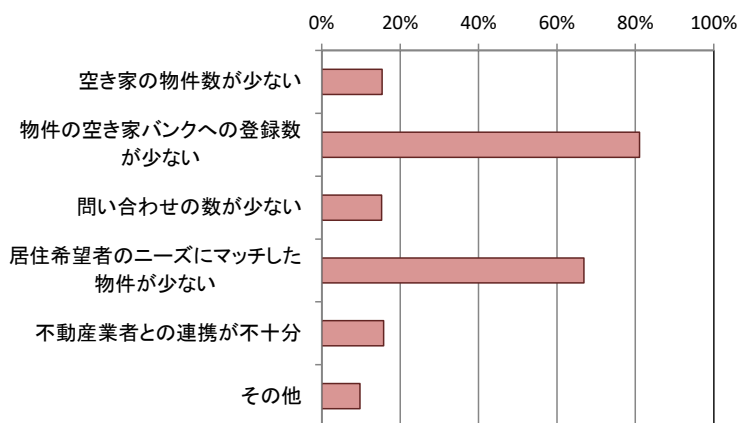
図 6. 都道府県別「全国版空き家・空き地バンク」参加表明状況



資料:「空き家等の現状について」(国土交通省) p8

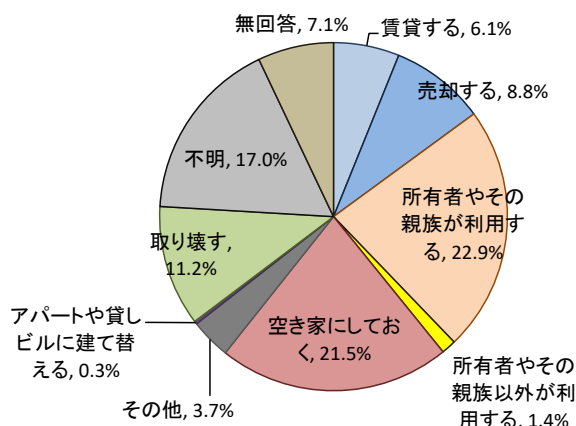
引業者による連携や支援も空き家等の流通促進にとって重要な取組として位置づけられている¹²。実績が出ている空き家バンクは、不動産業者等と連携して積極的に物件情報を収集しているとの指摘もあり¹³、今後は地方公共団体の側からも不動産業者等との連携を積極的に進めることが必要であろう。

図 7. 空き家バンクの運営上の課題(市区町村)



資料:図 4・図 5 に同じ。

図 8. 空き家の今後 5 年程度の利用意向



資料:「平成 26 年 空家実態調査」(国土交通省住宅局)

(むすび)

以上、空き家バンクの目的・現状・課題について概観してみた。既に述べてきたように、空き家バンクは、地域活性化策としての性格に加え、空き家等問題の解決策としても位置付けられるようになり、また、地域レベルでの施策から全国レベルでの施策へと広がってきている。このような政策的位置づけの変化に対応する形で、空き家バンクの設置・運用のあり方についてさらなる検討を進めることが肝要である。不動産業との連携も密にして空き家バンクが有力な政策ツールとして発展していくことを望みたい。

(齋藤 哲郎)

¹² 前掲「空き家対策等に係る中間とりまとめ(提言)」p7

¹³ 霜垣慎治「空き家バンク制度の分析と展開」(法律のひろば 2015. 7)p31～、米山秀隆「空き家対策の現状と課題」(住宅金融 2014 年秋号)p24