調査　県内の空き家対策の現状と課題

空き家の増加が問題となっている。総務省統計局「住宅・土地統計調査」によると、2013年10月時点の全国の空き家数は820万戸、総住宅数に占める割合は13.5%と過去最高を記録した。空き家の増加は、住宅ストックの有効活用が図られないだけでなく、放火・不法投棄の危険性が増す等、周囲の住環境に悪影響を及ぼす。

空き家が増加する背景の一つに、国内の住宅市場が長年、新築住宅中心に拡大してきたことが挙げられる。国内の全住宅流通量に占める中古住宅のシェアは14.8%（12年）と、おおむね5割超の欧米諸国と比較し低い水準にあり、国でも20年までに現在の市場規模から倍増を目指し、中古住宅・リフォーム市場の活性化に向けた取り組みを実施している。

都市への人口集中や世帯構成の変化に加え、ますます高齢化や人口減少が進む中、今後、空き家問題は一層深刻化していくことが予想される。

本号では、県内の空き家の実態と対策の課題、方向性について調査する。各種統計データ、地域の現状、行政の取り組みを整理したうえで、空き家の利活用や中古住宅市場の活性化に関する事例ヒアリングをもとに、本県における効果的な空き家対策の実施のために、各主体に求められる役割について考える。

第１章　県内の空き家の現状

１．空き家の定義と種類

はじめに、空き家の定義について確認する。総務省統計局「住宅・土地統計調査」では、空き家は、「居住世帯のない住宅のうち、建築中の住宅及び一時現在者のみの住宅※を除いたもの」と定義される（図表1-1）。

図表1-1　住宅世帯構成及び各戸数（茨城県）（13年）

※昼間だけ使用している、あるいは何人かの人が交代で寝泊まりしている等、そこにふだん居住している者が 一人もいない住宅

出所：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

空き家は、さらに、種類別に別荘等の「二次的住宅」、借り手や買い手のない「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、本来個人の居住用であるものの何らかの理由で居住者のいない「その他の住宅」の４つに分けられる（図表1-2）。

図表 1-2 「住宅・土地統計調査」における空き家の種類と概要

空き家の種類		概要
（1）二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりする等、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
（2）賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
（3）売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
（4）その他の住宅		上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替え等のために取り壊すことになっている住宅等（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

総務省統計局ホームページをもとにARC作成

２．県内の空き家の概況

空き家数、空き家率ともに年々上昇

全国同様、県内の空き家数、空き家率（空き家数

／総住宅数）はともに年々上昇しており（図表1-3）、13年時点で空き家数は184,700戸、空き家率は14.6％に達する。98年以降、空き家率は全国を上回って推移している。

図表1-3　空き家数及び空き家率の推移（茨城県）

出所：総務省統計局「住宅・土地統計調査（13年）」

現状が続くと今後も空き家は増加の見込み

県内の総住宅数は、長年、総世帯数を上回って推移している（図表1-4）。13年の県内の総住宅数は約127万戸である一方、総世帯数は約108万戸となっている。

総住宅数と総世帯数の差は年々拡大しており、世帯当たり住宅数は、13年は1.18に達した。これまでの様に新築住宅の供給数が総世帯数の増加分を上回る状況が続くと、さらに多くの空き家の発生が見込まれる。

図表1-4　総住宅数及び総世帯数（茨城県）

※住宅以外で人が居住する建物は含まない
出所：総務省統計局「住宅・土地統計調査（13年）」

種類別では賃貸用が6割弱を占める県内

全国の空き家を種類別にみると、13年時点では「賃貸用の住宅」が全体の５割強、続いて、「その他の住宅」が４割弱となっている（図表1-5）。

一方、県内の空き家は、13年時点では「賃貸用の住宅」が104,100戸と最も多く、全体の６割弱を占める。全国と比較しても、その割合は高い。次に、「その他の住宅」が67,200戸で続き、「賃貸用の住宅」と合わせると全体の９割以上となっている。

03～13年の推移をみると、「その他の住宅」の占める割合が高まっている。

図表1-5　空き家の種類別構成内訳（茨城県）（03～13年）

出所：総務省統計局「住宅・土地統計調査（13年）」
（注）グラフ中の数字は戸数

建て方別では共同住宅が過半数を超える

県内の空き家を建て方別に確認すると、空き家全体では、「共同住宅」が５割超、「一戸建」が４割強となっている（図表1-6）。

空き家の種類別にみると、賃貸用を除くすべての種類で、「一戸建」の占める割合が約８割と最も高く、「共同住宅」は２割程度にとどまる。

図表1-6　建て方別空き家数（茨城県）（13年）

出所：総務省統計局「住宅・土地統計調査（13年）」
（注）グラフ中の数字は戸数

住宅の主要部分に破損のある空き家は全体の1/4

県内の空き家のうち、壁や柱等、住宅の主要構造部分等に腐朽・破損のある住宅は26.0％であり、残り74.0％（約137千戸）が、現に売却・賃貸用として流通しているものを含め、中古住宅として流通・利活用可能な住宅となっている（図表1-7）。

図表1-7　空き家の腐朽・破損の有無（茨城県）

出所：総務省統計局「住宅・土地統計調査（13年）」

腐朽・破損のある空き家について、種類別の内訳をみると、「賃貸用」が52.0%で最も多く、「その他の住宅」が43.5%で続く。

3．市町村別の概況

市町村別では鹿嶋市が24.3%で最高

市町村別の空き家率をみると、鹿嶋市が24.3%で最も高く、美浦村が18.9%、鉾田市が18.2%で続く（図表1-8,9）。

賃貸用物件の多い都市部で空き家数が多い

空き家の種類は、地域によって大きく異なる。しかし、マンションやアパート数の多い水戸市や日立市、つくば市等都市部では、総じて空き家数が多い。

図表1-8　県内市町村の空き家率（13年）

※人口 1.5 万人未満の町村（河内町、五霞町）は公表対象外
出所：総務省統計局「住宅・土地統計調査（13 年）」

図表 1-9　種類別空き家数及び空き家率（13 年）（上位 10 市町村及び茨城県）

	空き家数（戸）		空き家率（%）	
1	水戸市	22,190	鹿嶋市	24.3
2	日立市	17,010	美浦村	18.9
3	つくば市	16,940	鉾田市	18.2
4	土浦市	10,930	日立市	18.2
5	古河市	8,190	大洗町	18.0
6	鹿嶋市	7,780	神栖市	17.6
7	ひたちなか市	7,770	筑西市	16.8
8	神栖市	7,260	阿見町	16.6
9	筑西市	7,230	水戸市	16.1
10	取手市	6,310	土浦市	16.1
茨城県		184,700	茨城県	14.6
全　国		8,196,400	全　国	13.5

	賃貸用空き家数（戸）		賃貸用空き家率（%）	
1	水戸市	14,810	常総市	44.5
2	つくば市	13,020	坂東市	36.2
3	日立市	12,390	筑西市	35.1
4	土浦市	7,010	下妻市	34.0
5	筑西市	4,870	鹿嶋市	33.4
6	ひたちなか市	4,840	潮来市	32.2
7	古河市	4,460	小美玉市	31.1
8	神栖市	4,270	日立市	30.6
9	鹿嶋市	3,290	阿見町	30.6
10	取手市	2,940	桜川市	29.7
茨城県		104,100	茨城県	25.3
全　国		4,292,300	全　国	17.8

	売却用空き家数（戸）		売却用空き家率（%）	
1	つくば市	1,140	つくば市	2.4
2	取手市	500	取手市	1.6
3	古河市	450	守谷市	1.2
4	土浦市	330	古河市	1.2
5	水戸市	280	茨城町	1.2
6	日立市	270	鹿嶋市	1.0
7	守谷市	210	土浦市	0.9
8	鹿嶋市	170	かすみがうら市	0.9
9	龍ケ崎市	150	阿見町	0.7
10	茨城町	110	龍ケ崎市	0.7
茨城県		4,900	茨城県	0.6
全　国		308,200	全　国	0.6

	その他の住宅空き家数（戸）		その他の住宅空き家率（%）	
1	水戸市	6,670	美浦村	16.4
2	日立市	4,290	大子町	11.7
3	土浦市	3,240	利根町	10.9
4	古河市	2,890	稲敷市	9.6
5	取手市	2,830	大洗町	9.2
6	つくば市	2,760	常陸大宮市	8.7
7	ひたちなか市	2,750	常陸太田市	7.9
8	神栖市	2,540	城里町	7.6
9	筑西市	2,260	北茨城市	7.5
10	鹿嶋市	2,100	桜川市	7.2
茨城県		67,200	茨城県	5.3
全　国		3,183,900	全　国	5.3

総務省統計局「住宅・土地統計調査」（13年）をもとにARC作成
※各空き家率はそれぞれ、米山 秀隆 2012「空き家率の将来展望と空き家対策」『富士通総研経済研究所研究レポートNo.392』を参考に、
賃貸用空き家率（賃貸用空き家数/（賃貸用空き家数+借家数））、
売却用空き家率（売却用空き家数/（売却用空き家数+持家数））、
その他の住宅空き家率（その他の住宅空き家数/（その他の住宅空き家数+総住宅数））で算出。

4．県内地域別の空き家の状況

続いて、県内の空き家の状況を地域ごとにみていく。（※データが未公表の河内町、五霞町については対象外とする）

⑴ 県北中山間地域

「その他の住宅」が空き家の大部分を占める

県北中山間地域の空き家率は、大子町を除き、県平均（14.6%）よりも低い（図表1-10）。また、種類別にみると、那珂市を除き、空き家の大部分を「その他の住宅」が占めている。特に、大子町は、「その他の住宅」の空き家率が11.7%と、美浦村に次いで県内で２番目に高い（図表1-9,11）。

図表1-10 【県北中山間地域】空き家の種類別構成内訳（13年）

出所：総務省統計局「住宅・土地統計調査（13 年）」

高齢者の死亡や施設入居等で空き家が発生

県北中山間地域は、高齢化率が県平均よりも高く、ひとり暮らし高齢者の割合も高い（図表1-12）。行政関係者によれば、高齢者の死亡や介護施設等への入居のタイミングで空き家が発生することが多い。また、空き家は、山間部に限らず、市街地にも多い。

一方、水戸市に隣接する那珂市は、空き家率は10.8%と低い。種類別にみると、空き家に占める「賃貸用」の割合が５割弱、「賃貸用」の空き家率が28.8%と、他市町と比較して高い（図表1-10,11）。

図表 1-11 【県北山間地域】空き家数及び空き家率（13 年）

（単位：戸、%）

	常陸太田市	常陸大宮市	那珂市	大子町
空き家数	2,220	2,560	2,250	1,210
二次的住宅	130	90	40	100
賃貸用	360	880	1,050	170
売却用	50	30	50	―
その他の住宅	1,680	1,560	1,110	930
空き家率	10.4	14.2	10.8	15.2
賃貸用空き家率	17.6	24.0	28.8	24.3
売却用空き家率	0.3	0.2	0.3	―
その他の住宅空き家率	7.9	8.7	5.3	11.7

総務省統計局「住宅・土地統計」（13年）をもとにARC作成

図表 1-12 【県北中山間地域】高齢化率及びひとり暮らし高齢者の割合（参考値）

（単位：%）

	常陸太田市	常陸大宮市	那珂市	大子町	茨城県
高齢化率（65歳以上人口/全人口）※1	33.0	32.5	28.4	40.0	26.1
高齢者に占めるひとり暮らし高齢者の割合※2	10.6	8.9	5.2	13.0	8.0

茨城県統計課、長寿福祉課HPをもとにARC作成
（※1 15年1月1日現在、※2 14年4月1日現在の市町村からの報告による）

⑵ 県北臨海地域

日立市、ひたちなか市で「賃貸用」が6割超

県北臨海地域の空き家率は、日立市を除き、県平均を下回る（図表1-13）。種類別にみると、日立市、ひたちなか市では「賃貸用」の割合が高い一方、その他の市村では「その他の住宅」の割合が５割を超えている。

図表 1-13 【県北臨海地域】空き家の種類別構成内訳（13 年）

出所：総務省統計局「住宅・土地統計調査（13 年）」

社会減が続く一方、新設着工数は増加する日立市

13年の日立市の空き家数は17,010戸であり、水戸市に次いで県内で２番目に多い（図表1-9,14）。また、空き家は、前回調査（08年）から県内で最多となる4,260戸増加しており、そのうち4,250戸が「賃貸用」である。

（注）本章では、行政区分上の県北地域（9市町村）のうち、臨海地域を「県北臨海地域」、それ以外の市町を「県北中山間地域」として扱う。

図表 1-14 【県北臨海地域】空き家数及び空き家率（13 年）

（単位：戸、%）

	北茨城市	高萩市	日立市	東海村	ひたちなか市
空き家数	2,570	1,370	17,010	2,050	7,770
二次的住宅	150	60	70	―	130
賃貸用	960	510	12,390	890	4,840
売却用	20	30	270	50	50
その他の住宅	1,440	780	4,290	1,110	2,750
空き家率	13.4	10.9	18.2	13.2	11.4
賃貸用空き家率	21.7	16.1	30.6	19.7	19.2
売却用空き家率	0.2	0.4	0.6	0.5	0.1
その他の住宅空き家率	7.5	6.2	4.6	7.2	4.0

総務省統計局「住宅・土地統計」（13年）をもとにARC作成

日立市は、周辺市への人口移動等を主な背景に、近年の人口減少が著しい。09 ～ 13年の 5 年間の社会動態はマイナスが続いている（図表1-15）。総務省が 2 月に発表した14年の「住民基本台帳人口移動報告」によると、転出超過数は1,590人と、 2 年連続で全国 2 位となった。

しかし、社会減が進む一方で、住宅新設着工戸数は増加している（図表1-15）。市内の不動産業者によると、1960年頃から開発された市内丘陵部の住宅団地で空き家が発生しているものの、周囲に商業施設がない等、生活利便性が低いために売却例は少なく、駅から近い住宅に購入・賃貸ニーズが集中しているという。

図表1-15 日立市の新設住宅着工戸数及び社会増減数（09～13年）

出所：茨城県住宅課 HP、茨城県統計課「茨城県常住人口調査（09 ～ 13 年）」

ひたちなか市の空き家率は11.4%にとどまる

ひたちなか市は、09 ～ 13年度の新設住宅着工戸数が6,756戸で、つくば市、水戸市に次いで県内 3 位である（図表1-16）。しかし、上位 2 市の空き家率はいずれも15%超であるものの、ひたちなか市は11.4%にとどまっている（図表1-9,14）。

市内の不動産業者は、大型商業施設が立地する等、住みやすさを理由に日立市等からの転居者も多く、賃貸住宅への需要も大きい、とみている。

図表 1-16 市町村別新設住宅着工戸数（09 ～ 13 年度）

（単位：戸）

1	つくば市	13,214	16	行方市	2,020	31	桜川市	1,008
2	水戸市	12,217	17	笠間市	1,979	32	高萩市	997
3	ひたちなか市	6,756	18	那珂市	1,906	33	潮来市	778
4	日立市	6,738	19	東海村	1,856	34	境町	723
5	古河市	4,952	20	結城市	1,821	35	茨城町	713
6	土浦市	4,873	21	阿見町	1,790	36	稲敷市	613
7	つくばみらい市	3,536	22	常総市	1,711	37	八千代町	481
8	取手市	3,256	23	下妻市	1,432	38	大洗町	406
9	牛久市	3,110	24	坂東市	1,426	39	利根町	399
10	神栖市	3,064	25	小美玉市	1,394	40	城里町	394
11	筑西市	2,816	26	北茨城市	1,299	41	大子町	242
12	鹿嶋市	2,761	27	かすみがうら市	1,180	42	美浦村	202
13	守谷市	2,747	28	常陸大宮市	1,130	43	五霞町	174
14	石岡市	2,166	29	常陸太田市	1,074	44	河内町	122
15	龍ケ崎市	2,114	30	鉾田市	1,063		県　計	104,653

出所：茨城県住宅課「茨城県住宅着工データ」

(3) 県央地域

水戸市の空き家数は前回調査から減少

県央地域では、水戸市の空き家率が16.1%、大洗町が18.0%とそれぞれ高い（図表1-17）。水戸市では、「賃貸用」の割合が 7 割弱に達するものの、その他の市町では 5 割に満たない。

図表 1-17 【県央地域】空き家の種類別構成内訳（13 年）

出所：総務省統計局「住宅・土地統計調査（13 年）」

水戸市の空き家数は、22,190戸で県内最多で、空き家率は県内 9 位となっている（図表1-9,18）。また、前回調査から、空き家数は2,930戸減少し、空き家率も2.9%減となった。

市内の空き家は「賃貸用」が大部分を占めるものの、不動産業者によれば、現在の賃貸物件の入居率は、以前と比較して大きく落ち込んでいないという。一方、市郊外や古くからの住宅地には、「その他の住宅」の空き家が数多く見られ、最近では空き家の周囲で不審火が発生する事例も相次いでいる。

図表 1-18 【県央地域】空き家数及び空き家率（13年）

（単位：戸、%）

	水戸市	笠間市	小美玉市	茨城町	大洗町	城里町
空き家数	22,190	3,870	2,250	1,280	1,360	720
二次的住宅	420	200	110	ー	230	ー
賃貸用	14,810	1,600	910	360	440	70
売却用	280	70	30	110	ー	20
その他の住宅	6,670	2,010	1,200	810	690	630
空き家率	16.1	12.4	12.0	10.7	18.0	8.7
賃貸用空き家率	22.5	22.4	31.1	21.6	29.5	13.5
売却用空き家率	0.4	0.3	0.2	1.2	ー	0.3
その他の住宅空き家率	4.8	6.4	6.4	6.8	9.2	7.6

総務省統計局「住宅・土地統計」（13年）をもとにARC作成

(4) 鹿行地域

地域全体で総じて高い空き家率

鹿行地域は、行方市を除く全ての市で、空き家率が県平均を上回っている（図表1-19）。特に、鹿嶋市の空き家率は24.3%と、県内で最も高い。

種類別にみると、「賃貸用」あるいは「その他の住宅」が中心であるものの、他地域と比較して、「二次的住宅」の割合が高い。特に鉾田市では、「二次的住宅」が全体の5割超をとなっている（図表1-19）。

図表 1-19 【鹿行地域】空き家の種類別構成内訳（13年）

出所：総務省統計局「住宅・土地統計調査（13年）」

図表 1-20 【鹿行地域】空き家数及び空き家率（13年）

（単位：戸、%）

	鹿嶋市	潮来市	神栖市	行方市	鉾田市
空き家数	7,780	1,850	7,260	960	3,410
二次的住宅	2,210	20	370	140	1,820
賃貸用	3,290	980	4,270	180	480
売却用	170	30	70	30	60
その他の住宅	2,100	820	2,540	610	1,050
空き家率	24.3	15.5	17.6	8.5	18.2
賃貸用空き家率	33.4	32.2	29.6	18.0	25.7
売却用空き家率	1.0	0.4	0.3	0.3	0.4
その他の住宅空き家率	6.6	6.9	6.2	5.4	5.6

総務省統計局「住宅・土地統計」（13年）をもとにARC作成

当地域では、鹿島臨海工業地帯の開発とともに、移住者のための住環境整備が行われてきた。このため、民間賃貸住宅については、産業動向により需給バランスが崩れる可能性がある。現在、地域の賃貸用空き家率が高いのは、過去の大量供給が影響していると考えられる。

(5) 県南地域

TX沿線地域では、空き家率は10%以下と低い

県南地域では、土浦市、つくば市、稲敷市、美浦村、阿見町の5市村で空き家率が15%を超える（図表1-21）。一方、TX沿線の守谷市、つくばみらい市では空き家率が10%を下回っている。

種類別にみると、JR常磐線沿線の土浦市、牛久市、龍ケ崎市、TX沿線のつくば市、守谷市、工業団地のある阿見町では、「賃貸用」の割合が6割超と高い。また、美浦村、利根町では「その他の住宅」が8割を超えている。

図表 1-21 【県南地域】空き家の種類別構成内訳（13年）

出所：総務省統計局「住宅・土地統計調査（13年）」

移住者の増加に伴い不動産需要が高まるつくば市

土浦市の種類別の構成は、「賃貸用」の空き家が中心となっているものの、「その他の住宅」が3,240戸と、水戸市、日立市に次いで多い（図表1-9,22）。市内の不動産業者によれば、市街地、郊外ともに戸建ての空き家が散在しているという。

つくば市の空き家数は、16,940戸で、水戸市、日立市に次いで多い（図表1-9）。しかし、同市ではTXが開通した05年以降、転入超過が続いている（図表1-23）。不動産需要の高まりを背景に、生活利便性の高い駅周辺を中心に、住宅地開発が進んでいる。空き家の大部分を占める賃貸住宅についても、不動

図表 1-22 【県南地域】空き家数及び空き家率（13 年）

（単位：戸、%）

	土浦市	石岡市	龍ケ崎市	取手市	牛久市	つくば市	守谷市	稲敷市	かすみがうら市	つくばみらい市	美浦村	阿見町	利根町
空き家数	10,930	4,330	4,440	6,310	4,330	16,940	2,550	2,610	2,450	1,610	1,620	3,540	880
二次的住宅	350	110	70	50	200	20	10	230	220	100	120	—	70
賃貸用	7,010	2,190	2,830	2,940	2,640	13,020	1,700	660	1,230	370	70	2,330	20
売却用	330	60	150	500	70	1,140	210	80	100	20	30	90	30
その他の住宅	3,240	1,970	1,390	2,830	1,410	2,760	620	1,650	910	1,110	1,400	1,120	760
空き家率	16.1	14.0	12.6	13.1	11.8	15.8	9.8	15.1	14.5	8.7	18.9	16.6	12.6
賃貸用空き家率	24.7	24.8	25.8	21.6	22.9	22.6	21.9	27.8	28.1	9.7	4.2	30.6	6.9
売却用空き家率	0.9	0.3	0.7	1.6	0.3	2.4	1.2	0.6	0.9	0.1	0.6	0.7	0.5
その他の住宅空き家率	4.8	6.4	3.9	5.9	3.8	2.6	2.4	9.6	5.4	6.0	16.4	5.3	10.9

総務省統計局「住宅・土地統計」（13年）をもとにARC作成

産業者は、現在のところ、大きな需給バランスの崩れはないとみている。

図表1-23 つくば市の新設住宅着工戸数及び社会増減数（05～13年）

出所：茨城県住宅課 HP、茨城県統計課「茨城県常住人口調査（05 ～ 13 年）」

守谷市、つくばみらい市は空き家数も少ない

同じくTX沿線の守谷市では、「賃貸用」の空き家の割合は高いものの、全体の空き家数は2,550戸と少ない。つくばみらい市も、新設住宅着工戸数が多い一方で、空き家数は1,610戸にとどまる（図表1-16,22）。

阿見町では、「賃貸用」の空き家が2,330戸と、戸数ベースでみるとそれほど多くないものの、県南地域で唯一、賃貸用空き家率が30%を超えている。

(6) 県西地域

県平均と比較し「賃貸用」の空き家率が高い

県西地域では、筑西市で16.8%、下妻市で15.0%、常総市で15.8%と空き家率が高い（図表1-24）。種類別にみると、桜川市、八千代町、境町を除き、「賃貸用」の割合が 5 割を超えている。また、筑西市、坂東市、下妻市、常総市は、賃貸用の空き家率が 3 割超となっている（図表1-25）。

図表 1-24 【県西地域】空き家の種類別構成内訳（13 年）

出所：総務省統計局「住宅・土地統計調査（13 年）」

筑西市では「賃貸用」の空き家が急増

筑西市は、前回調査から空き家数が2,520戸増加

図表 1-25 【県西地域】空き家数及び空き家率（13 年）

（単位：戸、%）

	桜川市	筑西市	結城市	古河市	坂東市	下妻市	常総市	八千代町	境町
空き家数	1,710	7,230	2,130	8,190	2,880	2,570	3,670	500	950
二次的住宅	30	70	30	390	80	30	40	20	-
賃貸用	580	4,870	1,310	4,460	1,440	1,760	2,600	160	450
売却用	20	40	10	450	50	10	30	20	20
その他の住宅	1,080	2,260	790	2,890	1,310	770	1,000	300	480
空き家率	11.5	16.8	11.0	13.9	14.5	15.0	15.8	7.2	10.8
賃貸用空き家率	29.7	35.1	26.0	25.9	36.2	34.0	44.5	28.6	20.8
売却用空き家率	0.2	0.2	0.1	1.2	0.3	0.1	0.2	0.3	0.3
その他の住宅空き家率	7.2	5.3	4.1	4.9	6.6	4.5	4.3	4.3	5.4

総務省統計局「住宅・土地統計」（13年）をもとにARC作成

しており、その９割弱を「賃貸用」が占めている。市内の不動産業者によると、近年は人口の社会減が続き（図表1-26）、駅周辺に集中的に建設されたアパートの空室が目立っているという。

図表 1-26　筑西市の社会増減数（前年比）（09 ～ 13 年）

出所：茨城県統計課「茨城県常住人口調査（09 ～ 13 年）」

賃貸用空き家率が県内最高の常総市

古河市は、空き家率が13.9%、賃貸用空き家率が25.9%と、周辺各市と比較するとそれほど高くない。日野自動車の進出により、従業員向けのアパートが多く建設されているものの、需給バランスは保たれているとみられる。

常総市は、賃貸用空き家率が44.5%と県内で最も高い（図表1-25）。法務省「在留外国人統計」によると、市内には14年６月末時点で4,152人の在留外国人が居住し、県内ではつくば市に次いで２番目に多い。外国人の多くは中心市街地のアパートに居住しながら、市内の工場に勤務している。ブラジル人等の外国人労働者は、職を求め全国を移動するケースが多く、市内の賃貸用空き家率の推移は、地域の産業動向に左右されるとみられる。

【筑西市を中心とした県西地域の不動産業者の声】

県西地域の住宅市場について、不動産業者から以下の指摘があった。

地域の住宅市場は落ち込みが目立つ

・人口減少が影響してか、新築住宅の着工数は、以前と比較し落ち込んでいる。
・住宅の購入・賃借希望者が、より利便性の高い小山、つくば等の周辺地域を選択する例が増えている。
・結城市の国道50号線沿いは、商業施設が集中していることもあり、人気エリアとなっている。
・賃貸住宅は、筑西市内の中心市街地等、一部のエリアで供給過剰となっている。

利便性を求め他地域に移住し空き家となる

・親世帯のみで生活し、子世帯が地元には戻らない場合等において、親が亡くなった後に実家を処分せず、空き家になるケースが多い。
・子供が地元に就職していても、実家が生活に不便な地域にある場合には、他の地域に出ていき、土地と家を購入するケースも少なくない。

住民が安心して生活できる環境づくりが必要

・空き家問題の解決には、地域の人口減少問題を解決していくことが不可欠である。高度な専門医療が可能な施設や、大型商業施設の誘致等、住民が安心して生活できる環境づくりが求められる。

第２章　行政の取り組み状況

本章では、国による空き家対策を整理するとともに、アンケートをもとに県内市町村の空き家対策の現状と課題を確認する。

１．国による空き家対策の動向

国による空き家対策について、中古住宅の市場流通促進及び流通を目的としない空き家の除却・利活用の２点から確認する。

⑴ 中古住宅の流通促進に向けた取り組み

「新成長戦略」（20年に市場規模を20兆円に）

06年の「住生活基本法」の制定により、国は、ストック重視の施策展開を打ち出した。政府は、「新成長戦略」（10年６月18日閣議決定）で、20年までに中古住宅流通･リフォーム市場を現状（10年時点）の10兆円から20兆円規模に倍増させるとの目標を掲げた。その後発表された「日本再生戦略」（12年７月31日閣議決定）、「日本再興戦略」（13年６月14日閣議決定）でも、この方針を引き継いでいる。

「中古住宅・リフォームトータルプラン」

市場規模の倍増に向け、国土交通省では12年３月に「中古住宅・リフォームトータルプラン」を策定した。プランでは、以下の５点から今後講ずる施策を取りまとめている。

①中古住宅流通を促す市場の環境整備
②リフォーム市場の環境整備
③既存住宅ストックの質の向上の促進
④中古住宅流通・リフォームの担い手の強化
⑤住環境・街並みの整備

プランの策定を受け、現在、国では、中古住宅市場活性化に向け、「中古住宅の建物評価手法の改善」と、「ライフステージに応じた住み替えの促進」を中心とした施策を展開している。

中古住宅の建物評価手法の改善

現在の中古住宅流通市場においては、築年数のみを基準とする評価（築後20～25年で建物価値をゼロとみなす）が一般的で、補修による劣化状態の違い等を踏まえた評価を行うための基準がない。

そこで、「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」を設け、不動産・金融市場での評価に係る考え方の定着を図っている。指針における評価方法の基本的な考え方は以下のとおりである。

・住宅を基礎・躯体部分と内外装・設備部分に区分し、それぞれを評価のうえ合算
・基礎・躯体は住宅診断の結果等をもとに、性能に応じ20年より長い耐用年数（評価上の経過年数）を設定
・基礎・躯体部分の性能が維持される限り、適切な内外装・設備の補修等を行った場合、住宅の使用価値が回復･向上すると捉え評価に反映（図表2-1）

図表 2-1　評価のイメージ

出所：国土交通省 HP

国では、この指針をもとに、15年中を目途に、宅建業者や不動産鑑定士向けの評価ツールとなる「中古住宅性能基準」（仮）を設定する予定である。

ライフステージに応じた住み替えの促進

子育て世代、高齢者等、それぞれのライフステージに応じた住み替えの円滑化に関しては、（独）住宅金融支援機構が、各種住宅ローンの供給支援を行っている。

具体的には、若年層に対しては、証券化支援事業（フラット35）において、リフォームを含めた中古住宅の取得に対する融資を実施している。

また、住宅融資保険事業として、より利便性の高い住宅等へ住み替えるシニア層に対し民間金融機関が行うリバースモーゲージ型住宅ローンの支援（金融機関への付保）を実施している。

⑵ 空き家の除却・利活用に向けた取り組み

空家等対策の推進に関する特別措置法の制定

適切に管理されていない空き家等への措置の規定を含む「空家等対策の推進に関する特別措置法」が、14年11月に成立した。

14年10月時点で、全国の401の自治体が、空き家の管理や所有者への指導等に関する条例を定めている。しかし、指導や調査権限の不足や、所有者の特定が困難であること等から、十分な対策が採られないケースも多かった。

こうした背景から、同法では、特定空家等※に対する助言又は指導、勧告及び命令の措置や、措置の実施に必要な立入調査の権限を市町村長に認めている。また、市町村長が、空家等の所有者を把握するための固定資産税情報等を内部利用することも可能としている。

国は、法に基づき、空家等に関する施策を総合的に実施するための基本指針を15年２月に策定した（図表2-2）。今後、各市町村で基本指針に即した「空家等対策計画」を策定することとなる。

特定空家等に該当するか否かを判断する際に参考となる基準や一連の手続きに関しては、国が別途ガイドラインを定める予定である。

固定資産税等に関する措置

現在の住宅用地の特例措置では、適切に管理されていない空き家の敷地についても、固定資産税の軽

図表 2-2　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【概要】

「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）」第５条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1　本基本指針の背景
- ⑴ 空家等の現状
- ⑵ 空家対策の基本的な考え方
  - ①基本的な考え方
    - ・所有者等に第一義的な管理責任
    - ・住民に最も身近な市町村による空家対策の実施の重要性　等
  - ②市町村の役割
    - ・空家等対策の体制整備
    - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施　等
  - ③都道府県の役割
    - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施　等
  - ④国の役割
    - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
    - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施　等

2　実施体制の整備
- ⑴ 市町村内の関係部局による連携体制
- ⑵ 協議会の組織
- ⑶ 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

3　空家等の実態把握
- ⑴ 市町村内の空家等の所在等の把握
- ⑵ 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
- ⑶ 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
  - ・固定資産税情報の内部利用　等

4　空家等に関するデータベースの整備等

5　空家等対策計画の作成

6　空家等及びその跡地の活用の促進

7　特定空家等に対する措置の促進
- ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進

8　空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
- ⑴ 財政上の措置
- ⑵ 税制上の措置
  - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

1　効果的な空家等対策計画の作成の推進

2　空家等対策計画に定める事項
- ⑴ 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
  - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示　等
- ⑵ 計画期間
  - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保　等
- ⑶ 空家等の調査に関する事項
  - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載　等
- ⑷ 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- ⑸ 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- ⑹ 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
- ⑺ 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- ⑻ 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
  - ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載　等
- ⑼ その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
  - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針　等

3　空家等対策計画の公表等

三 その他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に必要な事項

1　空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

2　空家等に対する他法令による諸規制等

3　空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

出所：国土交通省 HP

※特定空家等とは、問題性が高く何らかの措置が必要とされる空き家等を指す。法律上は、①そのまま放置すれば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こと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　の4点が明記されている。

減対象となる（図表2-3）。この特例措置が、危険な空き家が放置される要因の一つではないか、との指摘がなされていた。

そこで、特措法に基づき、必要な措置をとることを勧告された特定空家等の敷地については、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなった（適用は15年度内を予定）。これにより、今後、特定空家等の所有者等の自発的な改善の意志が促されることが期待される。

図表 2-3　現行の住宅用地特例

	小規模住宅用地（200㎡以下の部分）	一般住宅用地（200㎡を超える部分）
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

出所：国土交通省資料等をもとにARC作成

空き家再生等推進事業

国土交通省では、居住環境の整備改善を図る観点から、空き家等の除却・活用を促進する地方公共団体の取り組みに対し、財政支援を行っている。

15年度からは、市町村による「空家等対策計画」の策定に必要な、空家等の実態把握に要する費用が助成対象に加えられる予定である。

2．県内市町村の空き家対策

ここでは、県内市町村の空き家対策について、アンケートの結果から確認する。

(1) アンケートの調査日・調査対象・調査方法

15年１月９日～２月４日にかけて、県内44市町村の空き家対策担当部署に、郵送によるアンケートを実施し、43市町村から回答を得た。

(2) アンケート結果

対策を実施している市町村は7割超

空き家対策を実施している市町村は32市町村、実施していない市町村は11市町村であった（図表2-4）。７割超の市町村が何らかの対策を実施していた。

図表 2-4　空き家対策の実施（n=43）

現在の対策は空き家の実態調査の実施が最多

現在実施している対策については、「所有者情報等、管内の空き家の実態調査の実施」が24市町村で最も多かった（図表2-5）。次いで、「条例の制定」が14市町村、「空き家バンク等、利用希望者に対する空き家情報の提供」が９市町村、「空き家に関する相談窓口の設置」が７市町村であった。

図表 2-5　現在実施している空き家対策（複数回答）（n=32）

未実施の市町村の過半数で実態調査を予定

空き家対策を実施していない市町村が、今後取り組みを予定する空き家対策は、「所有者情報等、管内の空き家の実態調査の実施」が５市町村で最も多かった（図表2-6）。続いて、「条例の制定」、「空き家に関する相談窓口の設置」、「その他」が３市町村であった。

図表 2-6　今後予定する空き家対策（複数回答）（n=11）

「特に空き家対策の実施は予定していない」は、３市町村であった。

条例への記載項目は調査、指導、命令が上位

14市町村が制定する条例のうち、所有者等への対応に関する項目では、「管理不全な空き家の実態調査」、「管理不全な空き家の所有者に対する勧告、指導」、「管理不全な空き家の所有者に対する命令」が全ての条例に記載されていた（図表2-7）。

行政代執行の規定は、８市町村であった。

図表 2-7　条例に含まれる所有者等への対応に関する項目（複数回答）(n=14)

条例に基づく指導件数は市町村によって差

条例に基づく指導件数は、「10 ～ 49件」が４市町村で最も多かった（図表2-8）。

回答をみると、指導・調査件数が10件に満たない市町村から、300件近い市町村まで様々であった。

図表 2-8　条例に基づく指導等の件数（調査件数も含む）(n=14)

住民からの問い合わせは月に数回のペース

空き家に関する住民等からの問い合わせや相談、情報提供については、「月に数回程度」が29市町村で最も多かった（図表2-9）。次いで、「住民からの問い合わせや相談、情報提供はほとんどない」が10市町村、「週に数回程度、住民からの問い合わせや相談、情報提供がある」が４市町村であった。

図表 2-9　住民等からの問い合わせ、情報提供等の状況 (n=43)

衛生上の問題や景観悪化に関する相談が最多

住民等からの相談内容では、「空き家周辺での不法投棄等、衛生上の問題、景観悪化に関する相談」が26市町村で最も多かった（図表2-10）。続いて「空き家周辺の不審者、不審火等、治安悪化に関する相談」が18市町村、「空き家の利活用に関する相談」が10市町村であった。

図表 2-10　住民等からの問い合わせ、相談内容（複数回答）(n=33)

空き家の実態把握や関係課との連携に課題

今後の対策に係る課題は、「管内の空き家の実態把握」が23市町村と最も多く、次いで「所内関係課との連携」が21市町村、「対応に係る対応職員数、事業予算の不足」が19市町村であった（図表2-11）。

なお、「その他」の回答の大半は、「所有者の特定」であった。

図表 2-11　今後の対策に係る課題（複数回答）（n=43）

⑶ まとめ

市町村アンケートのポイントをまとめると、以下の通りである。

・空き家対策に取り組む市町村は、全体の7割超に上る。

・空き家対策として、空き家の実態調査や条例の制定を行っている市町村が多い。また、対策未実施の市町村の過半数が、実態調査の実施を予定している。

・現在制定されている全ての空き家条例で、調査の実施、所有者への指導、命令について規定されていた。

・７割弱の市町村で、月に数回程度、住民等からの空き家に関する問い合わせや相談が寄せられる。相談内容は、衛生上の問題や景観悪化に関するものが多い。

・約半数の市町村が、管内の空き家の実態把握や所内関係課との連携を今後の課題と考えている。

【Topics 1】 空き家バンクの実施状況と利用促進の課題

空き家バンクとは

空き家バンクとは、自治体や業界団体等が、空き家の売却や賃貸を希望する所有者が登録した物件情報をホームページ等で公開することによって、新たな入居者や購入者を募集する制度である。

空き家の利活用だけでなく、移住・交流促進策の一環として、他地域から新たな住民を呼び込むことにより、地域活性化につなげる目的で設置する自治体も多い。

自治体が設置する場合、空き家所有者と利用希望者との連絡調整や、物件の売買、賃貸借に関する交渉、契約等の仲介は、自治体と協定等を締結した業界団体等が行うことがほとんどである。

全国で空き家バンクを実施する市町村が増加

一般社団法人移住・交流推進機構が、14年３月に全国の自治体を対象に実施した「『空き家バンク』を活用した移住・交流促進事業自治体調査」によると、13年度に空き家バンクを実施した市町村は全国で374市町村に達し、前回調査（09年度）から129市町村増加した（図表2-12）。

図表 2-12　市町村における空き家バンクの実施状況（全国）（09 年度、13 年度）

出所：一般社団法人移住・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」（14年3月）

物件の登録件数、成約数は横ばい状態

一方、空き家バンクへの物件の登録状況については、「登録件数はほとんど変わらず横ばいである」が48.9%となっており、登録件数が全国的にあまり増加していないことがわかる（図表2-13）。

登録物件の成約数についても、13年度は「成約件数はほとんど変わらず横ばいである」が57.5%

図表 2-13　市町村における空き家バンクへの物件の登録件数の過去数年間の動向（全国）（09 年度、13 年度）

出所：一般社団法人移住・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」（14年3月）

図表 2-14　市町村における空き家バンク登録物件の成約に至った件数の過去数年間の動向（全国）（09 年度、13 年度）

出所：一般社団法人移住・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」（14年3月）

に達し、「成約件数は増加傾向にある」は19.8%にとどまっている（図表2-14）。

県内市町村でも空き家バンクを設置する流れ

現在、県内でも笠間市や利根町等の市町村が空き家バンクを実施している。しかし、各実施自治体とも、全国同様に、登録物件数の伸び悩みが課題となっている。

このため、空き家バンクの利用促進に向けて、登録物件利用者への購入費・家賃や、登録物件のリフォーム等に係る修繕費を助成する市町村もある（図表2-15）。

図表 2-15　空き家バンク登録物件利用者等への支援例（笠間市）

・空き家バンク登録物件を取得する入居者等に対し、土地建物の購入費の3%（30万円限度）を補助
・空き家バンク登録物件を貸借する入居者（新規転入者のみ）に対し、家賃2ヶ月分（10万円限度）を補助 ※物件に5年以上居住すること
・登録物件の個人所有者、または物件の入居者（新規転入者のみ）に対し、修繕費用の1/2（50万円限度）を補助 ※市内事業者が修繕工事を実施する事 ※登録物件の個人所有者は、空き家を自己の3親等内の親族に貸与又は譲渡するときには、補助金を返還しなくてはならない

出所：笠間市HP

行政と連携し空き家対策を実施

各市町村と空き家バンクの媒介業務や物件情報提供に関する協定を締結し、行政と連携して空き家対策を実施する、公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会に、取り組み内容や対策の課題について話を伺った。

公益社団法人　茨城県宅地建物取引業協会　会長　山田　守氏

県内不動産の流通の活性化に向け活動

当協会は、宅地建物取引業の適正な運営を確保するとともに宅地建物取引業の健全な発展を図ることを目的に67年に設立されました。会員業者に対する講習会の実施や、一般消費者向けに不動産無料相談所の運営等を行う他、上部団体の（公社）全国宅地建物取引業協会連合会と連携し、国に土地や住宅に関する税制改正や政策提言を実施しています。

所有者把握や調査権限不足を課題とする市町村が多数

県内の空き家の増加は、業界でも大きな課題として捉えられています。業者間においても、売買・賃貸を問わず、中古住宅の対応に関する課題が山積しています。

当協会では、まずは課題を明らかにしようと、13年に空き家対策の現状について、市町村アンケートを実施しました。

アンケートの結果からは、空き家の所有者の把

握や調査権限の不足について、多くの市町村が課題を抱えていることがわかりました。空き家条例を制定している市町村も一部ありましたが、まだ居住可能な物件も多いため、除却への対応をメインとした条例の制定だけでは解決できない、との声も聞かれました。

一方で、危機感を抱いていても、実際の対策については、まだ具体的に動くことができていない市町村が多いのが現状です。空き家問題は、多岐に亘るため、行政だけでは解決が難しいのが実態です。

15年2月現在で8市町村と協定を締結

当協会では、積極的に各市町村と「空き家バンク」の媒介業務や、不動産売却物件の情報提供に関する協定を締結しています。市町村によって協定の内容は様々ですが、原則として、当協会の会員である不動産業者が物件に係る契約交渉業務を行います。15年２月現在で、協定締結数は８件に達しました。

市窓口で市営住宅待機者等へ住宅情報を提供

また、12年10月につくば市、13年９月には土浦市とそれぞれ、「民間賃貸住宅情報提供事業に関する協定」を締結しました。これは、住宅確保要配慮者や市営住宅への入居待機者等、安価な賃貸住宅を求める人に対して、市窓口で当会員業者が持つ賃貸住宅の空き室情報を提供するというものです。

市営住宅は、利便性の高い住宅や築年数の浅い住宅に申し込みが集中し、入居まで長期間待たなければならないケースも少なくありません。民間の賃貸住宅を積極的に活用することで、入居希望者の選択の幅を広げることができます。

地域貢献の意味で空き家問題に取り組む

空き家問題への取り組みは、不動産流通市場の活性化と地域経済の発展に貢献する意味があると考えます。行政との積極的な連携は、会員である宅建業者のビジネスチャンスの拡大にもつながり、中古住宅を活用して希望者に住んでもらうことで地域の人口流出を防ぐことができます。今後とも他の主体との連携を強めながら、地域の空き家問題の解決に向けて取り組んでまいります。

第３章　事業者等の空き家問題への取り組み

本章では、空き家関連ビジネスの現状や地域課題解決に向けた空き家対策等について、県内外の不動産業者やNPO法人等にヒアリング調査を実施した。

１．空き家関連ビジネス実施事業者等

所有者ニーズに即した空き家相談サービスを実施　～東急リバブル株式会社（東京都渋谷区）

経営企画部広報課長　櫻井　弘久氏

設立：1972年　資本金：13億9,630万円　従業員数：2,780名（連結）

東急電鉄沿線を中心に全国的に店舗を展開

当社は、72年に東急不動産㈱の流通部門が独立し、設立されました。売買仲介を中心に、不動産ソリューションや不動産販売、新築販売受託等のサー

ビスを実施しています。対象エリアは東急沿線をはじめとする首都圏が中心ですが、関西や地方都市にも店舗を展開しています。

13年7月より相続相談サービスを開始

当社では、長年、不動産売買仲介事業に携わってきましたが、13年７月から相続に係る不動産の処分等に関する相談サービス「プロの『相続×不動産』診断」を開始しました。

通常、相続相談サービスは税理士や信託銀行等が実施することが多いのですが、このサービスでは、税理士法人と協力し、相続税と不動産の両面から診断を行うことで、相続人同士のトラブル防止や節税対策につなげています。サービスは好評で、これまでに800件程の相談がありました。

空き家所有者の多くが処分方法に悩む

相続相談サービスを実施する中で気付いたのは、空き家に関する相談が非常に多いということです。特に、空き家の処分に関し、どこに相談したら良いのかわからない、という声が多くありました。

そこで、14年３月に首都圏に空き家を所有する300名を対象にアンケート調査を実施したところ、空き家の取得は半数が相続によるもので、処分方法についても半数以上が具体的にどうするか決めていないことがわかりました。

アンケートを踏まえ空き家相談サービスを開始

アンケートの結果を踏まえ、空き家の総合的な診断・提案を行う「リバブル『空き家』相談」サービスを14年８月から開始しました。サービスでは、建物耐震診断等の現地調査を経た上で、売却・賃貸・管理の３つの視点から、診断報告書を作成します。診断に係る費用負担はありません。

シミュレーションに基づく試算金額を提示

空き家相談サービスの大きな特徴は、単に査定価格を示すだけでなく、シミュレーションに基づいた試算金額を提示することです。売却については、手数料や登記、譲渡税等の経費を差し引き、手元に残る資金まで示します。

賃貸についても、リフォーム費用等、市場に流通させるまでにかかるコストや、経年し老朽した場合の賃料の引き下げのリスク等を勘案して、10年間の収支及び初期投資の回収時期を示します。

「リバブル『空き家』相談」で提示される診断報告書

売却、賃貸希望者にはサポートメニューを用意

売却や賃貸を希望する方へのサポートの一つに、「リバブル売却保証システム」があります。これは、審査後の物件が一定期間内に売却できなかった場合に当社が購入を保証するシステムです。この他にも、弁護士法人と連携した無料法律相談の受付等、様々なサポートメニューを用意しています。

首都圏では中古物件のニーズが存在

首都圏では、マンション等の建築可能エリアも限られているため、人気エリアでは新築物件が見つからないことも多くなっています。そのため、中古物件も視野に入れて家を探す購入希望者も多く、ニーズはあると感じます。

一方で、売主と買主との間では、長年、互いに住宅に関する情報不足が課題となっていました。以前は、物件の診断というと、粗探しをされるようで不快に感じる売主も多くいました。しかし、メリットを示すことで、「物件を売りやすくするために実施する」との考えが広まりつつあります。

首都圏は特に中古住宅のニーズがあるにもかかわらず、空き家が放置され流通していない実態があります。その流動性を高めていくことが、当社の役割だと考え、今後も空き家対策を進めてまいります。

ホームインスペクション（住宅診断）の普及を通じ中古住宅の流通活性化に取り組む
～NPO法人　日本ホームインスペクターズ協会（東京都渋谷区）

理事長　長嶋　修氏

ホームインスペクターの資格試験・研修等を実施

当協会は、住宅購入者向けのホームインスペクションの普及や、ホームインスペクター（住宅診断士）の育成を通じ、住宅流通の透明化、活性化を促すことを目的に08年に設立されました。現在は、公認ホームインスペクターの資格試験の実施、育成やスキルアップのための研修等、住宅診断の普及活動を実施しています。

目視検査が基本

ホームインスペクション（住宅診断）とは、住宅に精通したホームインスペクター（住宅診断士）が、第三者的な立場から、住宅のコンディションについて見極めアドバイスを行う専門業務です。具体的には、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、おおよその費用について診断を行います。

インスペクションのようす

検査の深度（レベル）によって実施方法は様々ですが、一般的には、対象箇所は屋根裏や床下には潜らずに確認できる範囲とされ、内容は目視を中心とした非破壊検査が基本となっています。

買主側からの診断実施依頼が大半

現在、約1,000人のホームインスペクターが業界内で活躍しています。当協会の関連会社である㈱さくら事務所には約50人が在籍し、年間2,200～2,400件程度の検査を実施しています。同事務所が実施するホームインスペクションでは、８割超が買主側からの依頼、残りが売主や買取・再販業者からの依頼となっています。

インスペクションの普及率は10%に満たない

通常のインスペクションであれば、実施者に特段の資格要件等は設けられていません。しかし、現在、年間45～50万戸流通する中古住宅のうち、ホームインスペクションの普及率は10%にも満たないのが現状です。これは、70～100%の割合でインスペクションが実施される欧米諸国と比較し、極めて低い数字です。また、不動産会社とインスペクターが癒着して検査が実施されるようなことを防ぐには、検査における第三者性の確保と実施者共通の評価基準の設定が重要となります。

日本では、これまでこうした基準が未整備でしたが、中古住宅流通の活性化に係る市場整備の一環として、13年６月、国土交通省は「既存住宅インスペクション・ガイドライン」を策定しました。ガイドラインでは、インスペクションの適正な実施を図るために、検査事業者が共通して取り組むべき事項をまとめています。

中古取得が家計での安定的な資産形成に寄与

中古住宅であっても、現在は、ローンを組んで購入する消費者が大半です。金融機関による中古住宅評価の確立が欠かせません。そのため、買主、金融機関双方の住宅診断が、これからの中古住宅の流通活性化にとって必要と考えられます。

インスペクション等が普及し、中古住宅の価値が長期間維持されるようになれば、資産価値の低下に伴う消費意欲の減退も緩和され、各家計での安定的な資産形成につながると考えています。

今後の市場拡大には診断士の養成や教育が必要

インスペクションをはじめ、市場での流通環境が整備されれば、中古住宅の流通量は、少なくとも200万戸程度は確保できるはずです。また、若い世代の中には、新築への興味がそれほど高くなく、価

格の安い中古住宅に魅力を感じる人も多いため、中古市場拡大の可能性は高いと感じます。

業界全体が、中古住宅やリフォーム市場を重視する方向へ変わっていくのであれば、診断士の養成や建築に関する教育にも注力しなければなりません。大学等では中古住宅やインスペクションについて学ぶ機会が少ないのが現状です。当法人では、今後とも、インスペクターの養成やセミナーの開催等を通じて、インスペクションの普及啓発に積極的に取り組んでまいります。

【Topics 2】 中古住宅に関する住民意識

中古住宅の品質や性能に不安を持つ声が多数

国土交通省が13年に全国の住宅購入者を対象に実施した「住宅市場動向調査」では、中古住宅を選んだ理由として、「予算的にみて手頃だったから」との回答が８割超で最も高い（図表3-1）。

一方、中古住宅を選ばなかった理由では、「新築の方が気持ち良いから」が60.2%で最も高く、「リフォーム費用等で割高になる」が30.4%で続いている。

また、選ばなかった理由では、「隠れた不具合が心配だった」、「耐震性や断熱性等、品質が低そう」との回答が３割弱に上る。中古住宅の流通促進には、住宅の品質や性能に関する不安を取り除いていく必要があると考えられる。

図表3-1　新築か中古かの選択理由（複数回答）

出所：国土交通省住宅局「平成25年度住宅市場動向調査」

2．県内不動産業者等

県北地域特有の空き家問題の解消に取り組む

～株式会社　日立ライフ（日立市）

取締役 不動産事業本部長　　林　貞夫氏（中央）
取締役 不動産事業本部副本部長　和田　高明氏（右）
不動産事業本部副本部長兼ひたちなか支店長　西名　幸司氏（左）
設立：1939年　　資本金：10億円　　従業員数：631名

県北・県央地域を中心に幅広く事業を展開

当社は、日立製作所のグループ会社として、1939年に設立されました。不動産関連事業をはじめとした生活関連サービス事業を展開しています。

不動産事業では、県北･県央地域を中心に、注文･分譲住宅、リフォーム、マンションの販売、不動産

賃貸やホテル、フィットネスの運営等、幅広く事業を展開しています。

市内丘陵部にある住宅地で空き家が増加

本社のある日立市では、近年、人口減少が著しく、また、高度経済成長期に市内丘陵部に相次いで建設された住宅地を中心に高齢化が進み、空き家が増加しています。

市内丘陵部の住宅地は戸建住宅が中心ですが、一時期に同年代の方が集中して購入・入居したため、高齢化が急激に進んでいます。生活利便性を求め、他地域に移り住む方がいる一方、子の多くは、市外や県外に出てしまい、実家に戻る機会も少ないため空き家が増加しています。

課題はインセンティブ不足とニーズのミスマッチ

中古住宅の流通を促進させるには、所有者にとって売却・賃貸するインセンティブが必要です。空き家の所有者に話を聞くと、「売却するほど資金に困っていない」、「急に処分する必要はない」、「貸しても大した家賃はとれない」等の理由で、売却・賃貸しないケースが多いようです。賃貸する場合は、所有者がリフォーム費用等を負担しなければならないため、入居者が確保されなければなかなか踏み切れない、と言います。

また、買い手・借り手にとっても、安さや広さのメリットよりも、利便性を重視して、市内丘陵部ではなく駅から近い住宅に希望が集中してしまいます。こうしたニーズのミスマッチも、中古住宅流通促進の課題です。

中古住宅の販売に関し5つの安心保証を付与

ミスマッチを少しでも解消できるよう、当社では中古住宅販売に関し、住宅診断の実施や住宅の資産価値を見える化する「家歴書（家の履歴書）」の作成等、５つの安心保証をつけています。中古住宅を保証するわかりやすい仕組みをつくることで、住宅のメリットが明示され、買い手は不安なく購入することができます。

ひたちなか市内に設置されたモデルルーム

また、自宅リフォーム並びに中古住宅購入後のリフォームの参考例として、ひたちなか市内で築35年超の物件を買い取り、一定期間モデルルームとして活用しています。リフォーム後の住まいを見学してもらうことで、買い手の不安感を取り除くことに努めています。

地域の課題解決へ向けた根本的な対策が重要

空き家対策は、「なぜ空き家になるのか」という視点が重要となります。事例一つひとつに対処していくことも重要ですが、「人口減少や高齢化にどう対処していくのか」という地域全体の方向性が決まらなければ、事業を実施しても単なる個別の対策としかなりません。根本にある地域の課題を解決するためには、民間事業者の取り組みだけでは限界があり、行政を含めた他の主体との連携が欠かせません。

当社は、日立市において日立製作所の社宅跡地等の再開発を実施、ひたちなか市内でも、市と協働で駅前再開発や中心市街地活性化事業を進めてきました。今後も地域の課題を意識しながら、中古住宅の普及はもとより、こうした再開発にも意欲的に取り組んでいきたいと思います。

県央地域を中心に中古物件の利活用を積極的に推進

～香陵住販　株式会社（水戸市）

代表取締役　薄井　宗明氏
経営統括本部次長　中野　大輔氏（写真）
設立：1981年　資本金：9,880万円　従業員数：170名

水戸市内の賃貸物件への入居率は90％以上

当社は、水戸市、ひたちなか市を中心とした不動産賃貸・売買業者です。アパート、マンションを含め、11,000戸の物件を管理しています。

水戸市内の賃貸物件への入居率は93％程度で、震災後に他県からの入居者が増加したこと等から、入居率が上昇し、現在も高水準が続いています。

ファミリー向けから単身者向けへ需要が変化

賃貸物件に関しては、以前はファミリー向け戸建て物件の需要が多かったのですが、現在は、単身者向け物件の需要が伸びています。水戸市内に単身の転勤者が増加したことが要因でしょう。

また、これまで、水戸駅周辺の中心部は商業用地が中心でしたが、現在は、地価も安くなり、駅前にマンションが建設されるようになったことで、街なかへの居住者が増えています。中心市街地における賃貸物件の入居率は高いと感じています。

空き家の処分に消極的な所有者も多い

市内の空き家については、手入れされていない物件が目立ちます。当社では、昔からの住宅地である水戸市内の双葉台地区において、目視で空き家と確認できる340戸をピックアップし、持ち主に住宅の活用を提案しています。これまでに、３割程度の所有者と面会し、活用の意向等について聞き取りをさせていただきました。

その中では、査定依頼や、現在の住宅を売却し利便性の高い地域に住み替えようと、住宅の処分を前向きに考える所有者がいる一方、「相続人が多数いるため一人では決められない」等、処分に消極的な所有者も多いのが現状です。また、バブル期に高値で購入した所有者にとっては、査定価格の安さも売却を渋る理由の一つとなっています。

居住以外にも中古住宅には様々な活用方法がある

しかし、市場に流通すれば、中古物件にニーズがあることは確かです。居住目的以外にも、例えば、中古住宅を高齢者向けの介護施設に活用する等、様々な活用方法が考えられます。

当社でも、もともと賃貸で出ていた戸建て物件を、借り手となった介護事業者がリフォームし、デイサービス施設として利用した例や、共同住宅の一室に医師が往診を行うスペースを設け、在宅療養支援療養所併設型の高齢者向け賃貸マンションとして活用した事例があります。

空き家の利活用は合わせ技で対応

放置された物件をいかに流動させていくかが、今後の空き家問題の鍵となります。当社では、様々な活用事例を組み合わせ、分かりやすい形で紹介し、売主、買主・借主に対してもっとアピールしていきたいと思います。

水戸市は、人口も多く、市内の人の流れも活発ですが、潜在的な予備軍も含めると、空き家数はさらに多いと考えます。今後も増え続ける空き家に対処するためには、空き家の利活用について、複数事例の「合わせ技」で対応していく必要があります。

県南地域で空き家ビジネスを展開　～一誠商事　株式会社（つくば市）

取締役　営業事業部長（TXエリア担当）兼つくば本社営業部長　植北　浩典氏

設立：1979年　資本金：1,000万円　従業員数：179名

つくば市内を中心に9店舗を展開

当社は、つくば市内を中心とした県南地域に営業所を９店舗設置し、賃貸管理の他、土地売買、リフォーム工事請負等の不動産事業を展開しています。

同じ市内でも利便性の高さによって人気に差

県南地域の住宅市場は、TX沿線や常磐線ひたち野うしく周辺を中心に、新たな宅地分譲等、動きが非常に活発です。特に、守谷市内やみらい平（つくばみらい市）、みどりの（つくば市）等は、都心に近く、かつ埼玉、千葉よりも価格が安いことから、他県のお客様にも好評です。

「駅に近い」、「商業施設が充実」、「小学校が近い」という生活利便性の３つの条件が揃っている物件は、非常に人気があります。一方で、つくば市内でも利便性の低い物件は、売れ行きが良くありません。

地域の製造業の動向により賃貸住宅需要は変化

賃貸物件に関しては、新築・中古ともに、つくば市内では95％、土浦市・阿見町内では90％の入居率を目指しています。地域全体の需給バランスは崩れていないものの、入学や異動のシーズンである春や秋の時期には一時的に供給過剰になることもあります。

また、常総市や坂東市、阿見町等の賃貸住宅の需給関係には、地場の製造業の動向も影響しているとみられます。地域企業に勤める、外国人労働者や派遣社員用のアパート需要の変動により、空室状況は大きく変化しています。

14年から空き家管理サービス事業を開始

取手市、牛久市等の常磐線沿線には70年代に建てられた古い団地が多く、団地内で空き家問題が発生しています。つくば市内は、まだ中古物件数は少ないものの、農村部では徐々に空き家が増加しているようです。

当社では、14年から空き家管理サービス「巡回くん」を開始しました。親の介護施設への入所等により、売却・賃貸の予定はないものの、実家を管理できない方の利用を主に想定しています。同業者でも空き家の管理サービスを始める業者は多く、サービスのニーズは高いと感じています。

建物検査サービスにより中古売買のリスクを軽減

また、同じく14年から中古物件の建物検査サービス「すまいの太鼓判」を開始しました。検査の実施により、買主にとって安心が得られるだけでなく、売主にとっても売却後のリスクを軽減できるメリットがあります。検査は外部の有資格者に依頼しており、公正に実施され、売却・購入ともに安心して決めることができると、好評です。

空き家問題を契機に多主体によるサービス提供を

つくば市をはじめとする県南地域は、今後も人口増加が予測されています。県内外からの移住者の住宅を確保するためには、新築だけでなく、旧団地の活用等、中古住宅もその受け皿となるよう、業者は行政と協調して活用を促していかなければならないでしょう。

これまで不動産業者は住まいの提供をメイン業務としてきましたが、空き家問題を一つのきっかけ

空き家管理サービス事業の基本サービス

として、今後は子育てサービスや商業施設の立地等、住まいと生活サービスを一体で提供していく視点が必要になるのではないでしょうか。行政だけでなく、多くの主体が連携して具体的なサービスの仕組みを構築し提供することで、まちの魅力は高まるのではないかと考えます。

【Topics 3】 多様化する空き家の利活用

現在、単に居住する以外にも様々な空き家の利活用事例がある。ここでは、代表的な事例の一部を確認する。

【公的施設として活用】

空き家をコミュニティスペース等の公的施設として活用する取り組みがある。県内でも、牛久市が12年に、子どもと遊びながら子育て中の親同士が交流をはかる子育て支援施設「牛久市すくすく広場」を、空き家であった民家に移設した。

また、公的賃貸住宅への需要に対応するため、空き家である民間住宅を公的住宅として活用する事例もある。財政難で公営住宅の建て替えが困難な自治体にとっても大きなメリットがある。

牛久市が設置する「すくすく広場」

【福祉施設として活用】

空き家の活用の中でも、事例が多いのが、高齢者向けの介護施設等への転用である。高齢化が急速に進展する中、介護施設等、その受け皿の確保が急務となっており、戸建て・共同住宅の別に関わらず、多様な活用方法が考えられる。

民家を活用した小規模多機能型居宅介護施設（㈱日立ライフ）

【シェアハウスとして活用】

シェアハウスは、一部屋ごとに貸す形式で、借り手にとって、家賃が通常より安く、居住者同士での交流を深められる等のメリットがある。

一方、13年には、狭い空間をシェアハウスと称して貸す、いわゆる「脱法ハウス」問題が報道された。国土交通省でも、規模に関係なくスプリンクラー設置を義務付ける等、新たな基準を今後制定する予定である。

【DIY型賃貸】

DIY型賃貸とは、賃貸住宅の契約において、借り手が費用負担をして自由に修繕や模様替え等を行い、退去時も原状回復を不要とするものである。14年に国土交通省が発表した「個人住宅の賃貸流通を促すための指針（賃貸借ガイドライン）」にも盛り込まれた（図表3-2）。

貸し手は、入居前の修繕に係る費用を軽減できる一方、借り手には、自分好みに部屋をカスタマイズできるメリットがある。

図表3-2　DIY型賃貸の概念図

出所：国土交通省HP

3．まちづくりとして空き家対策を実施する事業者等

コーディネーターとして団地再生に取り組む　～NPO法人　ちば地域再生リサーチ（千葉市）

戸村　達彦氏　　東　秋沙氏

大学教員が中心となりNPO法人を設立

当法人は、千葉市美浜区にある千葉・海浜ニュータウンにおいて、大学教員と地域住民がともに地域の諸課題に対応し、暮らしやすいまちづくりを行うことを目的としています。千葉大学工学部の服部岑生名誉教授が中心となり、03年に設立されました。

現在は、常勤スタッフ３名、主婦や定年退職した地域住民を中心とした非常勤スタッフ６名で事業を実施しています。

高齢化や建物の老朽化等が地域の課題に

海浜ニュータウンは、1966年から埋め立てにより開発が始まりました。公団分譲、民間分譲、県営住宅、UR都市機構等、様々な住宅のタイプが入り混じっている点が特徴の一つです。

ニュータウン内では、近年、高齢化率の上昇に伴う孤独死の増加や高齢者見守り体制の欠如、周辺地域で働く外国人の増加に伴う対応、建物の老朽化等、様々な課題が生じています。また、エレベーターが未設置の住宅も多く、高齢の住民が日常生活に支障をきたし始めています。

ハード、ソフト両面から包括的な視点で支援を実施

公的な団地再生支援は例も少なく、内容は建て替えや施設整備等のハード面が中心です。そこで、当法人では、住まいのリフォームの他、空き店舗の活用等、コミュニティの維持や地域経済の活性化等のソフト面も併せて、包括的な視点で支援を行っています。

業者とDIYを組み合わせたリフォームを実施

団地内の住宅のリフォームについては、ふすま張替え等のリペア・リフォームの他、住民向けのDIY講習会を開催しています。

プロの業者によるリフォームとDIYリフォームを組み合わせた「ハイブリッドリフォーム」も人気です。これは、ペンキ塗りや壁紙張り等、出来る限りのリフォームは住民自ら行い、水回り・配管設備等の難しいところのみを専門業者に依頼するものです。当法人で、工事範囲や使用材料等について、業者とのコーディネートを行うため、責任の所在が明確になりトラブルを防止できます。

自分好みの部屋作りができると好評のDIYリフォーム

コーディネーターとして中古住宅の流通を促進

空き家が増加する背景として、デザイン性に乏しい物件が多いために相対的に競争力が弱く、入居希望者も、既存の中古住宅流通の物件の中で、好みに合った物件を探すことは難しいことが挙げられます。

そこで、国のモデル事業を活用し、入居者が物件を購入したり、借りた後にリモデル･リフォーム（間取り変更）を実施する仕組みを導入しました。当法人がコーディネーター役として情報提供や事業者の紹介を行うことで、希望に沿った満足度の高いリフォームが実現され、ミスマッチが解消できます。

この事業では、市や宅建業協会、住宅の管理組合と連携し、地域の中古住宅の流通促進を行っています。

ミスマッチの解消が空き家問題解決につながる

当地域は、都内まで快速で30分程度というアクセスの良さもあり、中古住宅のニーズは高いと考えています。問題は、借主・買主と貸主・売主との間のミスマッチをいかに埋めていくかという点にあります。

当法人では、今後とも国のモデル事業等を積極的に活用し、研究的なアプローチを継続しながら、地域の課題解決に向けた効果的な仕組みづくりに取り組んでまいります。

【将来を見据えた長期安定的なまちづくり】

～山万　株式会社（東京都中央区）

山万株式会社は、51年に設立された不動産・開発業者である。71年より、千葉県佐倉市で「自然と都市機能が調和した21世紀の新環境都市」をテーマに、敷地面積245ha、計画人口３万人（8,400戸）の「ユーカリが丘」の開発を開始した。

ユーカリが丘の中心部には、超高層マンションや大規模商業施設、ホテル等の都市機能が集約している。一方、これらを除く建物は全て平面開発（戸建て）とし、緑地を残し、都市機能と自然が調和した街としている。

通常のニュータウンは、入居者の年齢層が近く、同時に高齢化する問題が生じるが、ユーカリが丘では、年間の供給戸数を概ね200戸に限定し、長期かつ分散による住宅販売を進めることで、この問題を回避している。

また、戸建てと共同住宅の割合を概ね６：４にし、住民の生活の変化に合わせて、マンションから戸建て、戸建てからマンションへと住み替えが可能な体制を整えている。家の買い替えをする際には、会社側が鑑定金額の100％で家を買い取り、リフォームをして新たに売り出す「ハッピーサークルシステム」が適用される。

ユーカリが丘の中には、認可保育所や総合子育て支援センター等を設け、待機児童が出ないよう取り組んでおり、新しい子育て世帯も呼び込んでいる。また、住民の意見を伺うエリアマネジメントグループ（御用聞き係）を設置し、毎日戸別訪問活動を実施する等、住民との交流を重視しながらまちづくりを進めている。

（『JOYO ARC』2013年9月号調査「つくばエクスプレス沿線地域の現状とこれから」でのヒアリング記事をもとに再構成）

空き家の活用をまちの魅力向上につなげる

～有限会社風間総合サービス（栃木県鹿沼市）

代表取締役　風間　教司氏

自宅や空き家を改装し カフェを開業

私の本業は、カフェ経営と珈琲豆の卸業です。最初の店「Cafe饗茶庵」は、鹿沼市にある自宅を改装して開店しました。当時24歳で資金に乏しく、少しでも資金を安く抑えるために、自宅を利用したのです。現在は鹿沼市と日光市にそれぞれ２店舗のカフェを営業しています。次の店舗展開を考えたとき、自分たちで店を築くことを目的に、空き家や廃屋を改装して開業することとしました。

市内では中心市街地の空洞化が進行

店を始めてしばらくして、地域に自分と同年代の若者が少なく、地元の商店街も空き家や空き店舗が目立ち、賑わいを失っていることに気付きました。郊外の大型店が好まれるのは、様々な店が集まって活気があり、客にとって選択肢が多いことが理由でしょう。中心市街地にも多くの店ができれば、地域に来る客は増えるのではないかと考えました。

06年より創業支援事業「ネコヤド大市」を開催

自分が開業してから、同様に開業を希望する若手経営者から、経営や創業に関する相談を度々受けるようになりました。そこで、06年から、開業希望者を集め、創業支援・チャレンジショップ事業「ネコヤド大市」を開始しました。「ネコヤド」とは饗茶庵のある「根古屋路地」にちなんだものです。

ネコヤド大市では、路地の空き地に毎回10店舗程度、創業を目指すチャレンジ店が出店します。チャレンジ店はイベントに継続して出店することで、その都度、情報収集や商品改良のきっかけづくり等、試行錯誤しながら力試しをすることができます。また、常連客がつくことで、出店者の自信にもつながります。

Café饗茶庵

5年間で15店舗が独立、市内に開業

ネコヤド大市から独立し、開業した店は5年間で15店舗に上ります。すべて当店から半径300m以内に位置しています。空き店舗等を自ら改装した店がほとんどで、カフェや居酒屋、古着屋等、様々な業種かつ個性的な店が集まっています。

まち歩き用の「ネコヤドMAP」を作成

ネコヤド大市等のイベントの開催により市内に多くの人が訪れるようになったため、店巡りと併せてまち歩きをしてもらおうと「ネコヤドMAP」を作成しました。マップには、自分たちがおもしろいと思う店やスポットを掲載しています。後日、掲載した店舗から連絡がある等、他世代経営者との交流にもつながっています。

空き家の利活用もまちの魅力度向上策の一つ

「鹿沼には何もない」と話す市民は多いものの、住民の明るいキャラクターや風情ある路地等、特徴と思えるものは何でも、少し磨けば価値となります。ここには、他地域の住民にとって魅力が沢山あります。空き家の利活用も同様で、物件の古さや雰囲気が個性の一つとなります。

利活用する空き家に関しても、大家自身が「この物件はだめだ」と思い込んでいる場合が多いものです。流通を促進させるには、物件を放置するデメリットを理解してもらい、様々な活用方法があることを知ってもらうことが必要です。

鹿沼を地方都市の活性化のモデルケースに

今後は、空き家となった旅館の再生事業を予定しています。新たに宿泊施設ができることで、昼以外の時間帯の経済活動の広がりが期待できます。鹿沼はどこにでもある地方都市の一つだからこそ、多くの地方都市の活性化のモデルケースとなり得ると考えています。

第４章　空き家問題の解決に向けて

１．空き家の現状と課題の整理

⑴ 県内の空き家の現状

需給バランスが崩れ発生する賃貸用空き家

県内の空き家は全国同様、増加傾向にある。県内の空き家の内訳は、賃貸用物件が主流であるものの、種類構成は地域で違いがみられる。

賃貸用空き家は、需給バランスが崩れることで発生し、住宅需要は地域の産業動向に左右される面が強い。そのため、地域によっては、供給過剰となっているケースもある。

相続や施設への入居で発生するその他の空き家

県内の空き家のうち、賃貸用に次いで多いのがが、「その他の住宅」であり、より大きな問題となる可能性が高い。その他の空き家は、相続や介護施設への入居等のタイミングで発生する場合が多い。子が所有者となっても、すでに実家を離れ、管理が難しく、また、住宅を売ろうとしても市場が整備されていないために売れない実態がある。更地にしようとすると、固定資産税が増額されるため、建物を壊すインセンティブがない。これらの空き家が放置され、管理を怠ると周囲に悪影響を及ぼす可能性がある。近年、県内の全空き家数に占める、その他の空き家の割合は増加しており、今後問題のある空き家の発生に繋がり得る。

⑵ 県内の空き家の課題

空き家問題には、中古住宅が市場で流通・利活用しにくいといった経済的課題と、流通せずに放置された空き家が周囲の住環境を悪化させるという社会的側面の課題との２つがある。経済的課題への対応は、空き家の放置を未然に防ぐことにも繋がり、空き家問題解決に向けた柱の一つである。ここではまず、経済的課題について整理する。

① 経済的課題

中古住宅の評価基準の未整備

これまで、不動産、宅建業界内では、住宅を築年数だけで評価する流れがあったが、中古住宅の流通が促進されるためには、まずは物件の価値が適正に評価されなければならない。現時点では、補修による劣化状態の違い等を踏まえて、物件を個別に評価するための基準がない。

また、国が実施したアンケートからは、消費者が中古住宅の品質や性能に不安を抱いていることがわかった。消費者の安心感を高めるためにも、住宅の価値をわかりやすく明示する基準が重要となる。

所有者が流通・管理方法を理解できていない

ヒアリングからは、空き家所有者が、「相談場所がわからない」等、住宅の流通・管理方法を理解できていないという実態がわかった。市場ニーズを把握できずに物件が放置されれば、腐朽が進み、流通不可能となる場合もある。空き家所有者のための相談の機会や、利用希望者とのニーズのマッチングを図る場の設置が求められる。

また、市町村が実施する空き家バンクも、住宅流通の間口を広げる取り組みの一つである。しかし、実施市町村からは、登録物件数の伸び悩みを指摘する声が聞かれる。

② 社会的課題

腐朽の進んだ空き家については除去等の対応が必要となる。以下、社会的側面からの課題についてみていく。

条例で指導等を定める市町村はまだ一部

周辺に悪影響を及ぼす危険な空き家を放置する所有者に対しては、各市町村で条例を定め、指導等を実施している。しかし、現在、県内で条例を定める

市町村は14市町村にとどまっている。

また、現行制度では、危険な空き家であっても、固定資産税等の住宅用地特例の対象となり、税額が1/6に減額となり、所有者の自発的な空き家の撤去を遠ざけている。

多くの市町村が空き家の実態把握を課題とする

流通不能な物件は、迅速に除却されるべきであるが、市町村へのアンケートによると、空き家の所在や所有者情報等の実態把握を課題とする市町村が多い。

2．課題・問題点解決の方向性

今後、空き家問題の解決に向けて、各主体に求められる対応の方向性について、「潜在力」・「デザイン力」・「連携力」の観点からまとめていく。

⑴ 潜在力

空き家を魅力あるストックとして認識する

空き家は、「魅力あるストック」とプラスイメージで捉えることで、貴重な地域資源となり得る。しかし、消費者の意識が中古住宅へと向かわなければ、積極的な流通・利活用は難しい。

消費者の意識の向上には、更なる認知度の向上が必要となる。消費者に対し中古住宅に関する普及啓発に取り組むのは、事業者だけでなく県や市町村の役割でもある。

具体的には、牛久市のように空き家を公的施設として活用する他、空き家バンクの設置を通じ、空き家や中古住宅が魅力あるストックとして消費者に認識されるよう、情報発信に取り組む必要がある。

住宅本来の価値を評価する仕組みを定着させる

中古住宅の価値が適正に認識されるためには、行政による統一的な評価基準の設定が必要となる。国では現在、宅建業者等向けの中古住宅の性能基準設定の準備を進めている。

この性能基準を取り入れるかどうかは事業者次第であるものの、国が統一的な基準を設定することで、事業者の建物検査サービスに関し、質の均一化が図れ、消費者の安心感にも繋がる。

基準整備後は、事業者による取り組みの広がりが期待される。㈱日立ライフや一誠商事㈱のように、基準をもとに、建物検査サービスに取り組む県内事業者が増えれば、県内でも住宅本来の価値を評価する仕組みが定着するだろう。

また、具体的な取引事例が増えれば、今後は、ローン審査を実施する金融機関等、他の主体が中古住宅の価値を見直すきっかけともなる。

⑵ デザイン力

所有者が住宅を流通・管理しやすい環境を整備

中古住宅や空き家の流通、利活用の促進には、行政・事業者双方による所有者が住宅を流通・管理しやすい環境の整備が必要だ。

東急リバブル㈱では、空き家の処分に関する提案を行う相談サービスを実施し、所有者の具体的な行動に繋げている。事業者が実施するこうした個別的なアプローチは、所有者が住宅を市場に流通させるまでのハードルを下げ、市場での物件の流通量を増やすうえで重要となるだろう。

バンク登録数増にはインセンティブ付与も一案

自治体が実施する空き家バンクの登録数を増やすためには、空き家が放置される前に、いかに登録に結びつけられるかが重要となる。例えば、周辺住民より情報提供があった際には、すぐに所有者との接触を図る等、実施市町村には、迅速な対応が求められる。

また、笠間市等で実施するように、登録者・利用者に対する修繕費の支援等、登録・利用に関し、何らかのインセンティブを付与することも一案である。

ニーズを結びつけるコーディネーターの必要性

空き家には、居住用だけでなく、コミュニティスペース等としての活用方法もある。しかし、空き家活用のニーズはあるものの、物件の所在等の情報を把握しにくい実態がある。

所有者と利用希望者のニーズを結びつけるには、ちば地域再生リサーチのような地域の住宅事情に詳しいコーディネーターの役割が必要となる。県内にはこうした団体は少ないものの、香陵住販㈱が、買主・借主にニーズに合った様々な活用事例の紹介を実施しているように、地域の不動産業者が代替する方法が考えられる。

⑶ 連携力

計画や判断基準の策定に関し連携体制を整える

「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定されたことにより、危険な空き家を放置する所有者に対する指導等に関する条例を制定する市町村は、今後、県内でも増えると予想される。

また、15年の税制改正により、特措法に基づき必要な措置をとることを勧告された特定空家等の敷地については、住宅用地特例の減税対象から外されることとなった。法的側面からも危険な空き家の放置を避ける環境づくりが進んでいることは確かだ。

今後、市町村が除却の対象となる特定空家等の判断基準等を定めた空家等対策計画を策定することとなる。しかし、多くの市町村が空き家の実態把握を課題とする中、市町村単独で協議会等を設け、判断を行うことは難しい。

そのため、県には、市町村が互いにあるいは業界団体等と積極的に情報交換を行うことができる場の設置が求められる。県が、関係者等と市町村とのつなぎ役となり、連携体制を整えることができれば、県内で統一感を持ちながら空き家対策を推進することができる。

管内の自治会や企業等に情報提供を依頼

地域の空き家の実態把握については、現状では効率的な把握方法はなく、市町村は、周辺住民からの通報や連絡を地道に集積していく必要がある。しかし、それだけでは情報が乏しい場合、不動産業者との協力や、管内の自治会や宅配サービスを実施する企業等に情報提供を依頼することも考えられるだろう。

まちづくりと一体で空き家問題を考える

空き家問題は、住宅市場の問題だけでなく、人口移動や高齢化、人口減少等、地域の諸課題と密接に絡み合っている。中古住宅の流通促進や利活用の推進だけでは、今後予想される更なる空き家の増加には対処できにくくなる。

民間事業者である山万㈱は住宅の年間供給戸数を設定する等、まちづくりの観点から計画的な取り組みを実施している。今後は行政も、個々の対応だけでなく、人口が減少する中でのまちづくりの一環として、空き家対策に一体的に取り組んでいく必要がある。

また、空き家発生の要因の一つである人口の流出を防ぐためには、生活利便性はもとより、「このまちに住み続けたい」と住民自身が考えるまちでなければならない。㈲風間総合サービスの風間氏は、地域にある何気ない特徴もまちの魅力の一つと捉え、まちづくりを進めている。住民が愛着を持ち、魅力あるまちであれば、仮に空き家が発生しても、利用希望者も現れやすい。

おわりに

県内は可住地面積が広く、まだ新築住宅を建築する余裕がある。そのため、住民の意識は、他地域と比較しても、より新築住宅に向きやすいかもしれない。しかし、人口移動や人口減少が進み、社会環境が変化する中で、これまでと同様に、新築住宅を優先し建設し続けるリスクについて、事業者、消費者がそれぞれ考えなければならない。個人の選択を誘導することはできないものの、中古住宅が新築住宅と遜色ない選択肢の一つとして、捉えられるようになれば、空き家問題は解決に向け、一歩前進するだろう。

空き家の増加がもたらす影響は、現時点では顕在化していない部分も多い。しかし、空き家が増えることは、地域から人がいなくなった象徴である。空き家問題への取り組みが、今後のまちの方向性を考える契機となることは間違いない。

（大川・大和田）