

# 増える空き家

## 見直される中古住宅の活用



特集

1

## 空き家の現状と利活用の 取り組み



**米山 秀隆** Yoneyama Hidetaka 富士通総研経済研究所 上席主任研究員  
1989年筑波大学大学院経営・政策科学研究科修了。専門は住宅・土地政策、  
日本経済。著書に「空き家急増の真実」ほか多数。



### 空き家の現状



総務省「平成25年住宅・土地統計調査(速報集計結果)」\*1によれば、2013年の空き家数は全国で820万戸、空き家率は13.5%と過去最高を記録しました(図)。

空き家には、「売却用」「賃貸用」「二次的住宅(別荘等)」「その他」の4つの類型があります。こ

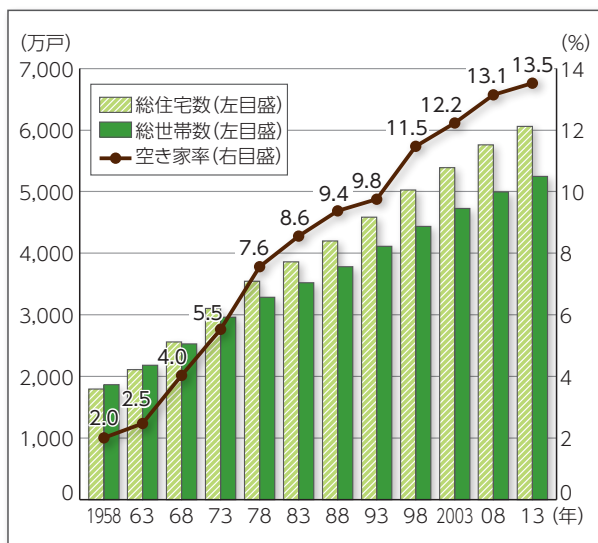


図 総住宅数、総世帯数、空き家率の推移  
(出典)総務省「平成25年住宅・土地統計調査」

のうち特に問題となるのは、空き家になったにもかかわらず、買い手や借り手を募集しているわけではなく、そのまま置かれている状態の「その他」の空き家です。例えば、親の死亡後、そのままにしておくケースがこれに当たります。

住まなくても維持管理を行っていけば問題はありませんが、放置期間が長引くと倒壊したり、不審者侵入や放火、不法投棄の危険性が増すなど周囲に悪影響を及ぼします。空き家全体に占める「その他」の空き家の割合は、総務省の調査では、2008年の35%から2013年には39%にまで高まりました。

### 行政の空き家利活用政策



空き家対策としては、危険な空き家を撤去するという方向性と、まだ使える空き家については利活用を促していくという2つの方向性があります。前者については、空き家所有者に対し指導、勧告、命令、行政代執行を行うことができるとする条例を定める自治体が増えています(2014年4月1日時点で355自治体が施行済み\*2)。

\* 1 <http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/tyousake.htm>

\* 2 国土交通省による都道府県等への調査結果(2014年4月)

## ● 空き家バンクの設置

一方、利活用促進策としては、地方の自治体を中心にかねてから取り組まれてきた「空き家バンク」があります。空き家バンクとは、自治体等が空き家の登録を募り、ウェブ上で物件情報を公開して、買い手や借り手を探すものです。しかし、累計成約件数が0件と開店休業状態のものがある一方、100件以上の実績を誇るものもあるなど、空き家バンクによって差が大きくなっています。

成功している空き家バンクは、所有者による自発的な登録を待つだけでなく、地域の不動産業者や協力員などと連携して物件を発掘しています。さらに、移住希望者に対しては、生活や仕事面などさまざまな相談にも応じています。こうした対応は行政だけではできないため、地域のNPOなどと連携して行っています。

空き家バンクの成約件数が最も多い自治体は長野県佐久市ですが(これまでの累計成約件数は約270件)、地元で相談員(先に移住した人も含む)を置くほか、東京にも推進員を置いて、移住者受け入れに取り組んでいます。

空き家バンク成功のためには、物件発掘、移住希望者への相談のほか、移住者を引きつけることのできる、地域の魅力を発信できているかどうかも重要になります。佐久市の場合、訪問診療への先進的な取り組みなどで知られる佐久総合病院を中心に医療が充実している点は、シニア層を引きつける要因になっています。

さらに、お試し暮らし助成金や改修費、家賃の補助など、金銭的インセンティブを設けることも有効です。空き家を活用して地域に根ざした伝統工芸の分野などで起業する場合に手厚く支援を行い、地域活性化につなげている大分県竹田市のような事例もあります。

## ● シニア層の持ち家の流動化

一方、シニア層の持ち家を流動化させようとする取り組みも活発化しています。国土交通省

の支援を受けて設立された一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)は、シニア層の持ち家を借り上げ、子育て層に転貸する事業を行っており、これまで500件以上の実績があります。自治体と連携して事業を行うケースも少しずつ増えています。

また、千葉県流山市は独自に相談窓口を設け、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始める予定です。流山市では、高度成長期に造成された住宅地に住むシニア層が広い持ち家を持つ一方、つくばエクスプレス開業以降は子育て層の流入が増加し、両者の需給をマッチングさせる意義が大きいと考えられます。

## ● DIY型賃貸の普及

個人の戸建て住宅の賃貸化を促すため、国土交通省は新たな契約形態を普及させようとしています。国土交通省が2014年3月に発表した「個人住宅の賃貸流通を促進するための指針Ⅱ(賃貸借ガイドライン)」\*<sup>3</sup>では、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とする「DIY型賃貸」が盛り込まれました。空き家所有者が貸したくても改修費用を負担できない場合も多いので、今後こうした契約形態が普及すれば、空き家の利活用が広がると考えられます。

## ● 空き家の公的活用

空き家を住宅セーフティネットとして活用する例もあります。公営住宅は高度成長期までに建てられた物件が多く老朽化が進んでいますが、財政的に建て替えが難しくなりつつあります。茨城県ひたちなか市では、空き家に公営住宅の入居資格者が住む場合に家賃補助を行うことで、公営住宅の一部を代替する取り組みを行っています。

また、東日本大震災後は仮設住宅の建設が遅

\* 3 「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会報告書」より  
<http://www.mlit.go.jp/common/001032284.pdf#page=41>

れ、一般の賃貸住宅が「みなし仮設」として利用されましたが、2014年7月には、災害時の住宅として、今後は賃貸住宅などの空き家を積極的に活用する方向性が打ち出されました(内閣府「被災者の住まいの確保策検討ワーキンググループ」)。

このほか、空き家を公的スペースとして活用する自治体は多いです。例えば東京都世田谷区では、所有者の好意で空き家(室)を提供してもらったり寄付してもらったりすることにより、地域交流の場などとして活用しています。

### ● 宿泊施設としての活用

空き家(室)を宿泊施設として活用する動きも出てきました。国家戦略特区として東京圏と大阪圏の一部で旅館業法の規制が緩和され、空き家(室)が宿泊施設として利用できるようになりました。東京オリンピック開催に伴う観光客増加に対応しようとするものです。特区で成功すれば、ニーズが強い他の地域に広げることも考えられます。

## 空き家活用ビジネス



### ● 空き家管理代行サービス

一方、空き家の増加に伴い、空き家を活用したビジネスも増えています。空き家管理代行サービスは、空き家の所有者から依頼を受けて空き家の通気や通水、屋内清掃等を行うものです。地域の不動産業者や警備会社のほか、最近では大手不動産業者も参入しています。不動産業者にとっては管理代行だけでは採算は取りにくいですが、空き家所有者と信頼関係を構築できれば、将来的に売却等の仲介につながれるとの期待があります。

### ● 中古住宅の買い取り・再販

空き家の中でも立地条件や状態の良い物件を発掘して仲介したり、リフォームしたうえで再販したりするビジネスも登場しています。なかには、登記簿から空き家所有者を割り出し、手

紙を出すなどして流動化を働きかける積極的な事業者もいます。

中古住宅をリフォームして再販するビジネスは、既に都市部の中古マンションでは十分確立されており、戸建てはまだこれからという状態ですが、最近では取り組む事業者が増えています。

首都圏の鉄道会社のように、シニア層には駅近くに新たに開発したマンションに移り住んでもらい、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もあります。

### ● シェアハウスとしての活用

このほか、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ため、シェアハウスに改修する例があります。分譲マンションの空室や社宅・寮などもシェアハウスとして活用される例があります。

ただし、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、違法シェアハウスなどと呼ばれる)を根絶する目的で、「寄宿舎」としての厳しい規制(準耐火構造の間仕切り設置など)を適用するとなりました。これにより空き家を活用した健全なシェアハウスであっても、造ることが難しくなりました。厳し過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されることになりました。

ここまで述べてきた空き家の利活用に対する官民のさまざまな取り組みは、空き家が人口定着や地域活性化の手段として活用し得るとの認識の高まりや、ビジネスとしても十分採算が取れる分野が出てきていることの表れととらえられます。こうした取り組みによって、従来、市場に出てこなかった空き家の流動化が進めば、空き家問題解決の一助になることは間違いありません。