

第八回不動産再生研究会議事概要

株式会社富士通総研 上席主任研究員 米山 秀隆様からの説明は以下のとおり。

はじめに

- ・本日は、「急増する空き家とこれからのまちづくり」というテーマで、1. 空き家の実態、2. 空き家発生に伴う問題、3. 空き家対策（危険なもの、外部不経済を与えるものについての撤去促進対策と、まだ使えるものについての利活用促進策）、最後に、4. 空き家対策とまちづくりとの連動について話をさせていただく。

1. 空き家の実態（資料 2～11 ページ）

- ・空き家の実態としては、2013年時点の全国の空き家数は820万戸、空き家率は13.5%ということで、過去最高を更新した。過去一貫して空き家率は上昇し続けてきたが、1950年代終わりから1960年代初めぐらいまでは、住宅戸数に比べて世帯数がまだ多い状態で住宅が足りない状態であった。
- ・その後、人口増と高度経済成長期を迎えて、都市部に人口が移動したのに伴い、新築住宅着工による住宅供給が増え、その過程でストックが順調に積み上がり、世帯数を上回るようになって、住宅市場に一定のゆとり部分としての空き家ができる。
- ・その後、1990年代終わりぐらいから、地方の条件の悪い地域から人口や世帯数が減少し始め、引き継ぎ手がなく放置されるような空き家、相続したものの相続人が遠くに住んでいて、そのまま放置しておくという空き家が増え始め、全国で倒壊しそうな空き家の問題が一斉に出てきて、50～60年前の高度経済成長期の物件が、既に耐用年数を超え、放置されて崩れ落ちて外部不経済をもたらす状況になった。
- ・都市部でも、高度経済成長期に都市郊外に一戸建てや共同住宅の団地が造成されたが、立地的あるいは条件的にあまり便利ではないと住宅が放置されて、そういった家をどうするかという問題が非常に顕在化している。
- ・空き家の内訳としては「売却用の住宅」、「賃貸用の住宅」、「二次的住宅」、「その他の住宅」の4類型ある。売却用の住宅の空き家は、2013年時点で30万8000戸、空き家総数に対する比率3.8%で、この比率は2008年比較では下がっている。
- ・賃貸用の住宅の空き家は429万2,000戸、空き家総数に対する比率は52.4%と空き家のうち半分以上を占めている。売却用の住宅の空き家同様、比率は2008年比較で下がっている。これらの空き家は営業用の空き家であり、一定の管理は行われていると考えられるので、外部不経済を与えるような状態にはなっていないと一応は判断され、今問題になっているわけではない。
- ・二次的住宅の空き家には別荘、その他が分類される。別荘等は、普段住んでいるわけではないので空き家にカウントされている。戸数は41万2000戸、空き家総数に占める比率で5%である。この比率も2008年時点より下がっている。
- ・空き家のうち、その他の住宅の空き家が今問題になっている。一戸建ての崩れ落ちそうな空き家と

いうイメージが一番合うもので、318万4,000戸、比率で38.8%である。4類型のうち、この比率だけが2008年の35.4%から38.8%と上がっている。

- その他の住宅の空き家というのは、for sale でも for rent でも別荘でもない住宅で、そのまま放置されているようなものを言い、例えば、親の家を引き継いだが自分は既に家を持っている、遠くに住んでいるため、そこには住まず、ときどき見に行っているというような住宅である。当座は問題ないが、この状態が5年、10年、20年と続くと崩れ落ちたりして外部不経済を与える問題空き家の予備群と、既に問題になっている空き家とが、この類型に含まれており、こういう空き家が増えたことで、空き家による問題も増えると考えられる。
- 日本の2,013年の総住宅数に占める空き家率は13.5%に対し、アメリカの2011年の同様の統計では10.5%なので大差はないという印象を持つが、この時点ではアメリカはリーマンショックの影響を引きずっており、アメリカとしては高めの比率で、景気の循環によって上下するが、低いときには8%ぐらいである。
- 持ち家と、売却用の住宅の空き家を足した戸数に対する、売却用の住宅の空き家の比率は0.9%で低い。アメリカは若干高めで3.2%である。日本の住宅取引は新築が中心のため、売れないと値引き等で売り切ってしまうのに対し、アメリカは中古が中心で、中古にはいろいろな物件があり、多分売れないものもあつたり、売れるには時間がかかるものもあるので、この違いが比率にも反映していると思う。
- 借家と、賃貸用の住宅の空き家を足した戸数に対する、賃貸用の住宅の空き家の比率は、公的な賃貸物件も含んでいる率ではあるが、日本の場合18.9%と非常に高く、9.1%であるアメリカの約2倍である。
- 日本の賃貸住宅は、純粹に需要があるからというよりは、地主の節税とか相続対策として建築するという面があるため、2008年と2003年を比較すると、賃貸の空き家率は上昇している。アメリカでも住宅建築にかかる税制上の措置はあると思うが、日本の場合には相続税の関係で、全体として着工数は減る中で、賃貸物件の着工数は最近まで増えており、古い賃貸住宅はどんどん空き家になっていくので、賃貸用の住宅の空き家率は、先行き更に上がっていくと考えられる。
- 賃貸用の住宅の空き家も、for rent で募集している限りは問題にはならないが、今、一部で顕在化しているのは、古い物件で管理が放棄され募集もやめてしまった賃貸用の住宅の空き家が地域により出ており、そうなると統計上は、その他の住宅の空き家にカウントされる。大田区で代執行された空き家は、賃貸用の住宅の空き家で募集をやめた物件であった。
- 空き家の内訳のうち、賃貸用の住宅の空き家の比率は52.4%と非常に高く、そもそも供給過剰で、まだその供給が減っていない中で、古い賃貸物件の管理が放棄されていくと、賃貸の物件はどうなっていくのかと思う。
- その他の住宅の空き家は、総住宅数6,000万戸のうち318万戸で5.3%であるが、アメリカはこの比率が低い。アメリカではそのまま放置するのではなく、市場に出して中古として取引されるので、売却用の住宅の空き家比率はアメリカは高めだが、その他の住宅の空き家の比率は低い。
- 国土交通省の資料で、住宅流通市場における日本と欧米の中古住宅の比率を見ると2008年時点で、日本では新築住宅と中古住宅をあわせた取引のうち、中古住宅の比率は13.5%であるが、欧米は7割から9割という状況である。中古住宅比率は、日本でも過去一貫して上昇し続けており、直近

ではもう少し上がっているとは思いますが、それにしてもまだ比率は低い。

- 日本の空き家率を他国と比較すると、アメリカは8~10%と高いときもあるが、景気によって上下している。ところが、イギリスは3~4%で、ドイツはもう少し低く0~1%ぐらいである。恐らく、住宅のそもそもの作り方、その後の使い回し方、それからまちづくりの在り方といった3つの要素の違いが、日本と諸外国との空き家率の違いに表れていると考えられる。イギリス、ドイツ、また、アメリカも、まず、しっかりとしたものを作り、それを手入れしながら、不動産流通市場に出して社会の中で循環して何世代かにわたって使っていくという考え方である。
- また、日本の場合、高度経済成長期に住宅不足の時代が長く続き、市街地を拡散させて住宅を外側に広げていったが、ヨーロッパ、アメリカもそうだが、宅地とそれ以外、つまり建てていい所と駄目な所の線引きが結構明確で、どこでも建てられるというわけではない。そのため、欧米での住宅取得に対する考え方は、評価の確立された住宅地で、評価の確立された住宅に住みたいということ、良い中古住宅に住みたいというものである。住宅は、何世代かに亘り使い回していくので、どんどん建てていかなくとも、結果としてゆとり部分としての空き家ぐらいがあれば済むのかもしれない。
- 日本の場合には、特に高度経済成長期に、どんどん市街地を拡散させ、しかも、大量供給の中で今の基準からすると質が伴わない住宅が多く、今の人はそういう所には住みたくないため、条件の悪い所からどんどん空き家になっていく。
- 今、日本では人口が減少して、世帯数ももう少ししたら全国でも減少していき、宅地を広げる必要もないため、条件の悪い所は使い捨てられていき、空き家率の上昇に歯止めが掛からなくなっており、試算でもこの先も空き家率を下げるのはなかなか難しいとされている。
- なお、アメリカは、イギリス等より空き家率が少し高いのは、国土が広い中で、職の移動、住む場所の移動が激しいためと考えられる。日本が、国土の広いアメリカの空き家率を超えてどこまでいくのかは、海外の人の関心事となっている。
- その他の住宅の空き家は、全国で318万戸、空き家全体のうち39%であるが、地方ではこの比率が46%と高く、また、5年前に比べて、空き家全体戸数は1.1倍の伸びに対し、その他の住宅の空き家戸数は1.2倍となっている。なお、2013年のデータは速報段階のため詳細は分からないが、5年前の調査ではその他の住宅の空き家268万戸のうち、木造戸建ての割合は65%、また、268万戸のうち腐食・破損のある住宅は32%で、崩れ落ちるような住宅もここに含まれている。
- 全国平均の空き家率は13.5%であるが、都道府県別の空き家率は山梨と長野が1位、2位である。理由は二次的住宅の空き家である別荘が多いことによる。それを除くと、和歌山、高知、徳島、九州、四国と人口減少県が目立っている。今回、宮城、山形、福島と東北の県が下位なのは、震災による賃貸の需給逼迫が理由である。家が流され、賃貸物件や空き家に移り住んだりしている。工事関係者が入って来て賃貸物件をどんどん押さえたため、宮城、仙台では賃貸業者の仕事がなくなったという話も聞いたことがある。沖縄が低いのは島であるという要因が大きいと思う。それを除くと、埼玉、東京、神奈川等の都市部が低い。
- その他の住宅の空き家率が一番高いのは鹿児島、高知、和歌山で、鹿児島だと10%を超えており、四国、九州、山陽といった所が高い。都市部はもちろん低いが、人口が密集し住宅も密集している地域では、問題のある空き家が1軒でもあると近隣への外部不経済が甚だ大きいので、空き家率

の高低にかかわらず、問題になっている。空き家数は東京、大阪が一番多く、空き家率は低いが集まっているため、空き家が1軒でも問題は大きい。

- 賃貸用の住宅の空き家率で山梨が一番高いのは、貸別荘の要因が働いているものだと考えられるが、同様に貸別荘の多い長野と比較すると、山梨は少し高めである。地方が高く、東北と都市部が低いという傾向がある。
- 売却用の住宅の空き家率は逆で、都市部ほど高い。for saleの物件の供給も多いため、売れるまでの間、空き家にカウントされる。供給が多いため、一時的に空き家になっていることで空き家率が高くなっていると考えられる。地方はその逆で、需要もなく物件供給もないため、高くなりようがないのだと思う。
- 総務省の住宅土地統計調査だと、数値や空き家の類型は分かるが、空き家になった理由までは分からない。国交省が、2008年の住宅土地統計調査の中からサンプルを選び、アンケート調査をした結果からは、空き家になった理由は、別の住居へ転居したとか、相続により取得したが入居していないとか、そういうものが多い。空き家状態であった継続期間、これは持ち家の場合についてだが5年以上が約45%、腐朽・破損ありというのが半分近くある。しかし、空き家をfor sale、for rentとして募集はしていないため、その他の住宅の空き家となっている。また、利用もしておらず、利用していても物置きやトランクルームとしての利用である。
- 空き家を今後5年間はどうかの問いに対しては、現状維持が一番多い。親や子ども等の親族の利用に供したり、貸すとか売るという選択をするのであれば、管理するはずであり問題ないが、for rentにしたいが2.2%、for saleにしたいは8.7%しかなく、合わせても流動化指向は1割ぐらいしかない。
- 空き家を流動化させればいいが、立地が悪いとか、そもそも流動化を前提に手入れをこななかったので、不動産流通市場での価値を持ちにくく流動化できない。また、愛着があったり、家材道具や仏壇を残しており、なかなか流動化に踏み切れていない。
- 流動化できない物件であれば解体すればいいが、固定資産税の問題があり、解体することで住宅用地特例の適用が受けられなくなり、固定資産税が上がるので解体を躊躇している人も少なからずいる。ただ、これは地価の高い所での問題で、全ての人が固定資産税の問題のために解体していない訳ではない。多分、一番大きいのは解体費用がかかることだと思う。
- 島根県江津市は海もあり山にも面しており、過疎地域も抱えている。山間部の空き家率は4軒に1軒になっている。総務省・江津市の調査データでは、居住不可能なぐらいに傷んでいるとか、柱や屋根などの建材が朽ち果てているような状態になり、かなり状態が悪くなって、初めて流動化指向が高まるという結果になっている。
- 親の家を引き継いで、ときどき帰省し手入れはしていたが、自分も年を取ってきて、このままではいけないという意識が強まると流動化指向が高まるが、そのときにはもう空き家の状態はかなり悪く、本来ならばもう少し活用できたはずであったが、決断の遅れにより、利用されるどころか、外部不経済を与えるような存在になってしまっている。
- 自治体の方などには、空き家の所有者に最初の段階で速やかに判断してもらおうと、後々所有者にとっても地域にとっても良い結果になるので、啓発は難しいが啓発をする必要があり、更に、いろいろなインセンティブで流動化を推し進めることが必要であると話している。

2. 空き家発生に伴う問題（資料 12～14 ページ）

- ・管理不全は、空き家発生に伴う問題を生む要因である。国交省近畿地方整備局のデータでは、管理不全となる理由として、居住者の死亡や相続人不在による管理不全、遠方居住等により定期的な管理ができないことによる管理不全等、大体想像がつく理由が多いが、所有者に適正管理意識や近隣への迷惑意識がないことによる管理不全も高い比率であり、自治体の人には、まず迷惑意識がないことを質していくところから出発しないといけないと話している。
- ・空き家発生に伴う問題として一番相談が多いのは、雑草や枝が伸びたりすることであり、些細な問題と思われるかもしれないが、自分の家の隣がそうなったら甚だ迷惑であり、何とかしてくださいと自治体に申し出るわけである。しかし、もっと深刻な倒壊事故や火災延焼、不法滞在、不法投棄、景観の阻害といった問題も一定の比率で発生している。あと注目したいのは、これらの問題が将来的に発生することを懸念した住民からの相談が増加している。
- ・解体しないと危険だといった問題とは別に、使われず放置された空き家が多くなると、地域の活性化に支障を来すという問題もある。

3. 空き家対策①：撤去促進策（資料 15～20 ページ）

- ・空き家に対する施策としては、撤去促進策と利活用促進策がある。
- ・撤去促進としては、2010年に所沢市が初めて空き家管理条例を作った後全国に広がり、2014年4月1日時点でその種の条例を作っている自治体は国交省集計で355、その他に296の自治体が条例作りを検討しており、計600近い自治体が対応を考えている。
- ・その内容は、所有者に対する指導、勧告、命令とか、強制的に取り壊して費用を請求するという代執行というものである。自治体によって内容は違うものの全国的に広がったことで、このほど条例では定めにくいものを定めた空き家対策特措法が成立した。
- ・氏名を公表するとか、罰則とかもある条例等が制定されただけでも、対応してくれる人は結構増えるものの、何を言っても対応しない人もおり、最後は代執行までいくケースもある。
- ・代執行に関して一番事例が多いのは秋田県大山市で、今まで3ケースで13棟の代執行を行っている。3ケースで13棟なのは、不動産会社が所有していた事務所とか倉庫とかが対象であったためだが、不動産会社倒産により放置されていたため、自主撤去が基本だが対応も見込めず、雪国で倒壊の危険性が非常に高いため、公益を重視して代執行した。
- ・費用は620万円かかっているが全く回収できていない。代執行は、費用を請求して回収できなければ土地を売却するが、債権者がおり、自治体まで売却代金が回ってこない。回収できないので、代執行が結果として公費投入になったが、雪国で倒壊の危険が切迫しているので代執行の手段を取っている。秋田県の八郎潟町とか美郷町でも代執行の事例はある。
- ・東京では、大田区で代執行の事例がある。賃貸の募集をやめてしまった物件で屋根も抜け落ち、隣の人も非常に迷惑、危険だということで、所有者に再三話したが何も対応してくれなかったので代執行に至った。費用は500万円ぐらいかかったが、最終的に費用が回収できるかはまだわからない。
- ・長岡市の事例も特徴的な事例で、この事例はリゾート旅館である。木造2階建てなのでリゾート

旅館と仮に呼ぶが、これは分割販売されたので所有者が 200 人以上いる。その中で業者が倒産した。そうすると誰も責任を持たなくなってしまい、リゾート物件では管理組合もないため放置され、しようがないので代執行したという事例である。代執行費用は 630 万円かかったが、所有者のうち 8 割ぐらいを突き止めて、そのうちの 8 割ぐらいの人は払ってくれ、一人当たり負担が多くなかったため、回収率が高かったケースである。この事例を紹介したのは、将来的に分譲マンションが直面する可能性のある問題であるからである。

- 分譲マンションが老朽化した場合の出口の一つは建替えである。ただし、余剰床が作れ、それを売却して建替え資金にできる場合でないと建替えるのは難しい。最近の法改正で、区分所有権を解消、解体して敷地を売却するという選択肢もできたが、敷地が売れるという前提でなければ解体費は出ないので、多分積極的には行われなと思う。
- 建替えもできず、取壊しも解体費が捻出できず放置されたマンションは、誰が解体費用を出すのかという問題がある。マンション解体には多分億単位でかかる場合もあるが、それを代執行できるのかという問題である。
- 今、一戸建てであれば、切迫している場合は代執行とか、撤去費を補助する形で解決はできるが、分譲マンションで、取壊しの意思決定もできず、住む人もいない物件は、誰が最終的に費用負担するのかという問題は、20 年後ぐらいに深刻な問題になると思う。
- 今、601 万戸のマンションがあり、20 年後に築 50 年を超えるマンションが 130 万戸ある。建て替えられるものも結構あるだろうが、放置されるものも相当数になると予想されるので、空き家問題は戸建てだけの問題ではない。
- 代執行でなく、撤去費の補助を積極的に行っている自治体もあり、都内だと足立区が今年度は費用の 9 割までで上限は 100 万円としている。足立区は条例で代執行の規定は設けていない。代執行は最終的に土地を売却してまでという覚悟が必要であり、適法性をめぐって所有者から訴えられる可能性もある。代執行してもその後のコストもかなり膨大になる。そういうコストを払うよりは、100 万円補助することにより、自主撤去が望めない危険な空き家を速やかに撤去できれば、そちらのほうが遥かに良く、公益に即しているという考え方で行っているのだと思う。
- 撤去費補助を一番やっている所は広島県呉市であり、上限は 30 万円で、今までに 272 件、7,000 万円ぐらい補助している。呉市は斜面の町で、条件が悪く撤去が進みにくいので、額は低めの額ながら、広範囲に撤去を促すという考え方である。
- 寄附を条件とした公費撤去というのもあり、例えば長崎市で行っている。その土地が地域のために価値があり、例えばゴミステーションがない場所で、そのために使うのであれば、公益に即するので、地域でその後管理していくという前提であれば、その土地を寄附してもらえれば、空き家を公費を投入し撤去しており、これまでに 41 棟実績がある。
- 取組みとして一番多いのは、国交省近畿整備局の 2012 年時点での空き家対策の取組状況に関する調査によれば、空き家バンクである。次に多いのは実態の把握、次は、補助・助成であり、この時点では条例に基づく指導等はまだ少なかったが、先ほど話したとおり、増加している。
- 固定資産税の問題に関しては、独自に工夫している自治体がある。そもそも固定資産税の住宅用地特例はその考え方として、居住の用に供するため優遇するというものであり、字義どおりに解釈すれば、倒壊しそうな危険な住宅には住めないのも、そもそも特例を適用するのは間違っているとい

うことになる。しかし、それを実行しようとする、公平性を期すため全軒チェックが必要となりがねないのでできていなかった。

- ・新潟県見附市、富山県立山町、福岡県豊前市では、固定資産税の特例措置を適用しないこととしているが一工夫もしている。老朽危険空き家については固定資産税の特例を解除するが、解除は2年間猶予するというのが見附市と立山町である。見附市では4件ぐらい撤去されている。豊前市は10年間も猶予している。最初の5年間は固定資産税を上げず、後の5年間で段階的に更地の固定資産税額に近づけていくという工夫をしている。
- ・固定資産税の特例解除は、まだ、老朽危険状態になっていない空き家の所有者に対しては、将来の負担増の可能性を考えて売れるうちに売っておこうと思わせるか、あるいは特例解除されないように維持管理をしておこうかと思わせる効果を持つ。一方、既に老朽危険状態になっている空き家の所有者にとっては、すぐに税額が引き上げられることになるが、税負担増に加え、解体費用もかかるということになると、実際に解体に踏み切るかどうかはわからない。そこで、引き上げるけれども一定期間猶予するという形で、撤去費を補助することにしたわけである。これにより4件の撤去が行われた。
- ・ただし、猶予期間の設定については、猶予を受けられる空き家よりちょっとだけ状態のいい空き家は、すぐ解体するのではなくて、もう少し待って状態を悪くしてから解体したほうが猶予を受けられるので、それまで放置するといったモラルハザード的なことが起こるという面もあり、一長一短がある。
- ・一方、富山市では、猶予期間を設けず特例を解除したが、この場合では、現に老朽危険状態になっている空き家の解体は進まなかった。引き上げられた固定資産税は払うものの、解体費用までは出せないと考えた人が多かったためである、来年度の税制改正では、猶予を設けず特例解除される見込みだが、それと併せて、一定の条件下で、撤去費を補助する仕組みを設けることも必要になると感じている。
- ・固定資産税に関しての対応としては、空き家の土地を公共利用、例えば10年間ポケットパーク的に公共的に使わせてくれれば、撤去の費用を補助するというものもある。越前町と文京区では、200万円までを補助している。文京区は今年度から実施しているが、解体費用のうち200万円までを負担し、その跡地を公共利用する。その間は公共利用なので固定資産税は減免する。越前町ではポケットパークを17件くらい作った。危険なものがあるよりはいい。文京区ではその跡地に今のところは消火器を置いているだけという感じであるが、それでも危険なものが放置されるよりは良いということである。
- ・自治体にとって悩ましいのは、空き家撤去に対する支援措置を最初から適用しすぎると、自主撤去を誰もしなくなるということである。モラルハザードの問題が甚だ大きく、本当に必要最低限として実施しないと、自主撤去の基本が守られないので導入していないという自治体も多い。自治体としては、どの段階・どの範囲で実施するのかという問題に直面しており、非常に悩ましい問題ではある。
- ・空き家に関する条例の制定・施行状況は、空き家率とはあまり関係がなく、秋田とか山形とかの施行率が高いのは雪による倒壊の危険性が非常に大きいためと思われる。また、佐賀とか山口とか人口減少県でも高い。大阪、千葉、埼玉、都市部も目立っているが、これは密集しており外部不経済

が起きるので対応を急いだということである。2014年4月1日時点だと山梨では0で、山梨は空き家率が高いと言われているが、切迫はしていないということだと思う。

- ・施行される空き家対策推進特措法においては、空き家内を調査することが不法侵入とならないよう立入調査権を認めており、また、目的外使用となるため面倒な手続きをしないと使用が許可されなかった固定資産税の課税情報を使えることとなり、従来、登記簿では分からなかった所有者を確認できる意義は自治体にとっては大きい。
- ・空き家対策推進特措法では、特定空き家について代執行をしようとしても相手がいないと命令できず不都合な場合があったが、相手方が分からなくても代執行できるようになる。今後は、固定資産税の特例の見直しと、自治体が負担する撤去費の補助等をどうするかが課題である。

4. 空き家対策①：利活用促進策（資料 21～32 ページ）

- ・利活用促進策としては、空き家バンクが一番代表的な施策である。移住交流推進機構が調査したところ、2014年時点でも成約数が0件とか、1件から10件と開店休業の所が多いが、100件とか200件という所も出てきており、一部では成功している所も出てきている。
- ・空き家バンクを通じた成約件数が一番多いのは長野県佐久市であり、今の時点で280件近く成約している。これは新幹線で1時間ちょっとで行け、地の利がよいことも理由ではあるが、移住交流フェアなどで熱心に誘致している。シニア層が多いが、佐久総合病院など訪問医療などの有名な所なので医療の心配もあまりない。首都圏に軸足を置きながら半農生活を行いたいといったシニア層に結構受けて、若い人も行ったりしている。
- ・成功している所は、物件発掘がまずできている。所有者はなかなか貸したがらないので、地元の不動産業者と連携して、物件発掘も含めて協力してもらっている。巡回して物件を発掘したり、場合によっては所有者に頼みに行くということも含めて、行政の担当者の1人、2人だけではなく、地域のNPOと連携するという手間のかかることをしないと物件発掘はできない。
- ・問合せ対応についても、行政の担当のみに任せず、生活相談、仕事の相談や、先住者との引合せとか、地域の人との引合せ、移住後のケアも含めてのサポート体制をとっている地域が成功している。
- ・あと改修費の補助といったインセンティブも必要である。空き家バンクでは100万円まで補助しているようなところも多い。要は、物件発掘が1番目、サポートコンサルティングが2番目、3番目がインセンティブである。
- ・4番目としては、手に職を持って人やIT系の人のように、居住する上でのエリアの限定が少ない人の場合、その地域の魅力が発見できなければ移住してくれないので、空き家バンクのサイト等で、そういう魅力をちゃんと発信できているかどうかである。こういう条件が揃った所が成功しているというのが私の印象である。
- ・物件発掘が難しい理由として、所有者が帰省時に利用しているとか、物置きとしているとか、家材道具を残しているとか、普通借家契約だとトラブルが怖いというのがある。逆にどういうときに貸すかという、修繕費用等を入居者や行政が負担してくれる、賃料は若干安くとも定期借家契約で貸せる、後は、仏壇や遺拝の安置場所が確保されているといった場合である。
- ・修繕については、最近はDIY型賃貸というのができ、国の制度も入居者が改修して、返すときも原状回復をしないで良いという契約形態のガイドラインもできた。仏壇や遺拝はどうすることもで

きないが、インセンティブで対応しようという所もあり、空き家バンクでは改修費 100 万円している所もある。

- 福岡県は、空き家バンクの物件のみならず、性能調査を受けた中古住宅一般の購入者に対しても、最大 20 万円改修費を補助する仕組みを、全国で初めて設けた。昨年度もかなり利用されたので、今年度も 120 戸、2,400 万円の枠を設けている。
- 定住支援策と結び付けて成功した事例としては大分県竹田市の事例がある。竹田市は後期高齢化率が全国 1 位であり、日本創生会議の増田レポート報告の遥か以前から消滅の危機の状況にあり、増田レポートでも消滅自治体の候補に入っている。ところが、最近空き家バンクで 200 人近く入って来ており、住みたい田舎ベストランキングでも上位になっている。ちなみに大分県の自治体が結構上位に位置し、宇佐市、あと豊後高田といった所が入っている。
- 成功の理由は、仕組みの充実であり、移住者へのワンストップサービスとか、地元の住民との橋渡し、1 人当たり最大 6,000 円のお試し暮らしの助成金支給、トライアルの期間の設置、あるいは改修費も補助している。
- ユニークなのは、職を持っている人に来てもらうと雇用が生まれるし、家族で来てもらうと子どもも増えるかもしれないというので、例えば竹工芸とか、紙すき、陶芸などの伝統的な分野、そういう分野で空き家、空き店舗を活用して起業した場合の補助ということでターゲットを絞っている。この補助として 9 件で 900 万円を出しているが、こういった人に来てもらうと、職は用意できなくとも支障がない。また、これらの職業に該当しない人に対しても、大分は温暖で温泉も近く、風光明媚で移住したくなる気持ちになるような地域の魅力を発信できている。
- 移住して来る人への支援策のほかに、物件供給側の空き家所有者にも、売却または貸し出し成約した際に 10 万円のインセンティブを行っており、空き家所有者の背中を押す効果はあったと言える。こういう空き家所有者側にも金銭的なインセンティブを設けているのもユニークである。
- 江津市も同様の発想で、働き場がないのなら働き場をつくり出すことのできる人材を誘致しようということで、ビジネスプラン・コンテストといったアイデアを出して、働き場を作れる人に来てもらって移住者を増やしている。働き場を作る人のみに絞ってはいないが、そういう人を重点的に支援している。誰でも来てくださいとすると誰も来ないので、先駆的な自治体はターゲットを絞ってやっている。それに付随して NPO とかインキュベーション施設なども用意している。
- 定住支援策の有名な事例としては尾道市の事例がある。尾道市は坂の町で条件が悪く、水洗トイレもなく、あつという間に 500 軒ほどが空き家になった。尾道出身の女性が、この方は添乗員を経験され海外へも行かれた中で、尾道の景観が非常に美しく、古い洋館などもたくさん建っているこの景観を残したいと思われ、個人的な思い入れから空き家再生を始めた。
- 活動を始めたところ、尾道という魅力もあって、時間のある学生、芸術家が結構来て空き家を賃借することとなり、家主も渡りに船だということで、その後は売買にも至るようになった。売買の第 1 号物件は、外観からガウディハウスと言われていた 1933 年(昭和 8 年)建築の洋館で、中をリフォームして短期滞在施設として使っている。こういうのを 13 件ぐらいやっている。
- 尾道市では、空き家バンクも作っていたが、実績が捗々しくなかったなので、NPO に委託したところ、彼らは問合せ対応の他に案内や生活相談もして、更に家材道具の片付支援なども始めた。坂の町のため、古道具を降ろすのが大変なので、その場で蚤の市を開き買い取ってもらう。古道具に関

心のある人たちも来ているので結構さばけ、搬出の手間も省けている。

- ・尾道市では、行政も改修費補助とか、景観を守るために撤去費を補助といった金銭的な支援をしており、また、今度は廃校に IT 企業などを誘致できないかという施策も考えている。
- ・大分市では、家賃補助の定住支援策として、郊外型の一戸建ての団地が空き家になっているので、若い子育て層が住むときに家賃を補助し、気に入ってもらえれば、そこに定住してもらおうという形で、家賃補助もしている。
- ・横須賀市では、坂の上で空き家が増えた谷戸地域という場所で、改修するための補助費用を出している。そこに神奈川県立保健福祉大学の学生に家賃補助をして住んでもらい、家賃補助をする代わりに、地域の見守り活動をしてもらうことで、地域の老人たちの生活も見守り、かつ物件も活用するというような仕組みとしている。
- ・ひたちなか市では、市営住宅で老朽化した物件を建て直すことをせずに、民間住宅に入ってもらえばよいということで、市営住宅への入居資格のある市民が民間住宅に入居した場合に、家賃の一部を補助している。補助の条件は新耐震基準の物件で、家賃 5 万円以下等で、補助金額の上限は 2 万円で、補助期間は 5 年(60 か月)と区切っている。
- ・多くの自治体では、1960～1970 年代の公営住宅をどうやって再編、集約するかという問題に対し、集約しサ高住的なサービスも充実させた上で再編していくという考えが主流だが、活用できる民間住宅があれば、家賃補助で活用するというスキームも、自治体にもっと広がっていいと思う。

5. まちづくりとの連動（資料 33～42 ページ）

- ・地方都市では人口減少が著しく、例えば 10 万人クラスの都市だと 2010 年から 2040 年に人口は 22%減少している。県庁所在地だともう少し減り方は緩やかだが、小規模な都市では人口がどんどん減っている。1970 年から 2010 年にかけて人口は 2 割増加したが、2040 年には 1970 年と同じ水準になる。DID（人口集中地区）に該当する市街地の面積は 2010 年までに倍増し、例えば和歌山市では市街地の面積が 3 倍に拡大したが、人口は 2040 年には 1960 年と同じ水準に戻る。
- ・自治体は、こういったエリアでインフラを維持できるかという問題に直面している。例えば下水道の老朽化に対する維持管理と同様に、空き家も全てのエリアで撤去、利活用できるかという点も難しく、人口を減少する中でのまちづくりと連動しながら考えていかないといけない。
- ・富山市は、まちなか居住の推進のためにいろいろな形でインセンティブを設けており、結果としてまちなか居住に該当する空き家が活用されることにもなるので、エリアを限定して活用を進めていくという 1 つのスキームとなり、成果も少しずつ出てきている。
- ・富山市は、インフラ整備の維持が困難なことと、中心市街地は面積が大きいのが、固定資産税に占める割合は大きいので、ここを衰退させると財政的にも危うくなるため、まちなかにたくさんお金を投入していくというロジックで、市民には説得している。
- ・島根県松江市はまだ成果は出ていないが、同様の考え方で、まちなか居住のための改修費補助とか、エリアを限定して重点化している。利活用でエリアを限定して重点化、撤去に関してもエリアを限定して公費投入というスキームが出てきているので、空き家対策もそういうことと合わせて考えていかないといけない。
- ・国交省の少し前の推計で、今住んでいる地域のうち 2 割が無人化してしまうという推計がある。

自治体の方にも、これは 1 つの試算だが、全ての地域が生き残れるわけではないので、そういう前提で重点化していかないと申し上げている。

質疑応答

Q：私は空き家問題を考えるときに、所有者に着目した対策が必要不可欠と考える。昔、不良債権絡みで競売などを促進し、損切り覚悟での処理が行われたが、所有者が手離してもいいというような対策、あるいはゴルフ会員券の売却で雑損控除を広範に認めたような、とにかく損切りしてでも処分したくなるような所有者側に着目した対策が必要ではないか。また、今、ネットでの不動産仲介の社会実験を検討しているが、ネットであれば非常に多様な購買層が存在し、例えば別荘地を 10 万円で買った業者が 100 万円で売るとか、損切りしたマンションを売るということであれば、結構購入希望者が付く可能性はあると思うがどうか。

A：処分のインセンティブと、新たな需要のマッチングは、条件のいい物件については可能性がある。リゾートマンションで条件のいい所は試してみる価値はある。

また、事実上空き家状態ながら、業者が買い取ってリノベーションして使えるという物件については、業者が区分所有者から全部買い取って丸ごとリノベーションして、賃貸用途にするといった需要を開拓するスキームも考えられる。分譲マンションについても、業者が判断して改修すればまだまだ使えるマンションであれば、区分所有者から全部買い取ってリノベーションして賃貸物件として改修するというのもあっていい。

こういう話をすると、地上げ屋的な者が出てくると心配する人がいるが、その問題は別として、区分所有建物で多数の所有者がいる物件は対応が難しく、今から考えないと 20 年後には本当に全部軍艦島になってしまう。

Q：空き家問題が発生している地域でもいろいろな場所があり、東京などで発生する空き家の問題もあるが、その中で限界集落ないし準限界集落的な所で空き家がある場合、場所によっては土地の価値がほとんどないが、建物解体費がかかる一方で、土地の固定資産税の評価額はある種高止まりしているような所では、固定資産税が上がるため、空き家の所有権の放棄はできない。

そういう準限界集落的な場所であれば、空き家だからといって防犯上あるいは火事の問題といった外部不経済性は、都市部に比べれば少ないから、放置した状態でも問題にならない気もするが、どうなのか。また、それに対して自治体は何らかの考え方を持っているのか。

これはコンパクトシティの話につながっており、準限界集落等が無居住地になることの良否は分からないが、インフラの範囲を縮めていくためには、無居住地に積極的にしていく必要のある場所もあると思う。こういう空き家問題とまちづくりの関係に関して、どのような議論がこれまでにされてきたのかも教えてほしい。

A：切り捨てるという観点からの議論はされていないが、下水道等のインフラの整備を人がほとんどいない所まで行えないので、優先順位を付けていく中で、結果として切り捨てていかざるを得ない地域が出てきている。その地域は結果として住みにくいので新たな入居者はおらず、今住んでいる人が転居するとか、亡くなると、結果としてエリアが絞り込まれていくという現実が起こりつつある。空き家も使えるものに重点化していくと、地域の絞込みと同じように絞り込まれていくと思う。

あと、地方都市の駅前のビルとか商店街も一部放棄されているが、土地の固定資産税が高く、建

物を壊すにも金がかかるし、固定資産税を払い続けて現状維持するのが精一杯というケースが非常に多い。中心市街地の衰退は非常に深刻で、民間ベースでは全く対応できないので、再開発のスキームに固定資産税を優遇するとか、費用を投入する形で、国とか自治体が動かしていかないと多分動かない。そこを空洞化させると非常に暮らしにくくなるとか、本来、残すべきところながら民間では動かないところは、やはりお金を投入していく必要性が高いし、放置しておくことが更に地域の衰退につながるので、そこは俊別する必要があると感じている。

Q：中心市街地等で古い建物を取り壊して歯抜け状態を解消すれば価値が復活する所はいいが、準限界集落的な所を相続で承継したような場合、放棄して朽ち果てていくしか方法はないのか。

A：そう思う。高度経済成長期にエリアが拡大したが、国立社会保障・人口問題研究所の推計では2060年には人口が今の3分の2になるので、維持することはそもそも不可能で、自然にかえっていくという現象はやむを得ないし、むしろ自然なことである。

Q：空き家発生に伴う問題は、基本的には都市での問題だと理解してよいのか。また、人が多く住んでいるエリアだから問題になるということか。

A：地方の場合には密集していないため、1軒が崩れ落ちても特に問題はないので、空き家発生による問題意識のない所は多く、むしろ転入施策として空き家バンクを推進している。逆に地方都市でも、ある程度密集している所は、撤去、苦情の問題が非常に大きく問題となっている。

Q：空き家のある土地の固定資産税の特例を解除した自治体でも、空き家の解体には至っていないという話があったが、やはり数百万円程度の解体費用が大変だからできないということか。

A：土地の固定資産税を上げると、所有者は当面払い続けていくか、もし売れる土地であればもう手離すかを判断させる可能性はあるので、上げることは悪いことではないが、解体が進むかは分からない。ともかく現状の安いままは良くないので、固定資産税を高くすると、次の展開が開けるかもしれないという考えである。

Q：その他の住宅の空き家は、構成比率が2008年に対して2013年が38.8%と上がっており、今後も当然増えていくと思うが、その他の住宅の空き家の状態はどういう状況なのか。

A：2013年時点の調査の結果はまだ出ていないが、2008年時点では、どういった種類の建物なのか、あるいはそのうち腐食・破損がどれぐらいかといった程度であれば分かる。2013年時点は3月までに結果が出るが悪化していると思う。

Q：腐食とか、かなり朽ち果てているとか、手を入れることが不可能な状態のものがかなりあるのか。

A：腐食・破損ありというのは、結構軽いものも含んでいるので、状態の悪いものはごく一部だと思うので、腐食・破損ありでも、手の加え方次第ではまだ使えるものもあると思う。ただ、重度のもの割合は高まっていくと思う。

Q：撤去費用がかさむということであるが、撤去費用がどのように設定されているか全く分からない。古い家屋の解体を見ていると、ガシャッと壊してしまえば、あとは問題がありそうなものは少なく、粗大ゴミに出してもいいようなもので、あとは材木とかなので、莫大に撤去費がかかるようには思えないがどうなのか。

A：適正なものかは私も判断できないが、一応1㎡1万円ぐらいと言われているので、解体に150万円ぐらいかかる。撤去費に関しては、撤去費の融資商品を秋田県の銀行が幾つか出し始めた。秋田県大山市は代執行の他に撤去費の補助もしているが、それだけだと間に合わないから、自主撤去

を促進するために、銀行もそういう商品を出し、金利も少し安くしている。そういう商品で支援する方法もある。

Q：松江市のようにエリアを限って助成をする自治体と、ひたちなか市のように、公営住宅のように使うのであればエリアは限定しない自治体とがあると思うが、全国の自治体ではどうなのか。

A：絞り込まざるを得ないという所は、やはり財政的に厳しい所である。ひたちなか市は財政的にゆとりがあるわけではないが、適用を厳しくすると、最初から「俺の所は駄目か」と思われてしまう。耐震基準を満たしているとか、取りあえず使えるものを使うという発想で、ひたちなか市は始めたのだと思う。

今は空き家の対策と、まちづくりというのは連動していない場合が多いが、10年とかもう少し先になったら、財政的に難しいので、絞り込まれる方向に収斂していくと思う。今は、まずいろいろな施策は試すという段階だと思う。

Q：空き家バンクの事例を幾つか紹介いただいたが、例えば尾道とか竹田は観光地でもあり、非常に地域のイメージがいいので、移住したいという人の潜在的な需要があると思うが、そうではない江津市に235人も移住することになった要因や、空き家バンクが果たした役割はどういうものか、また、一般的に空き家バンクがうまく機能するための条件を教えてください。

A：江津市については、ビジネスプラン・コンテストの話だけをしたが、いろいろとインセンティブを早くから設けていた。危機意識が非常に強かったので、改修費を補助するとか、誘致のためのいろいろな活動を行っている。また、入って来た人が出て行くと困るので、事前に地域の活動に参加できるかもヒアリングして、事前にいろいろな支援策、金銭的なインセンティブと事後のケアも含めて、市を挙げてやった。もちろん、そのお金は総務省とか、いろいろな補助事業でやっているが、それが結果としてうまくいって、プラスアルファでビジネスプラン・コンテストもやって成功したということである。

危機意識が高い点は竹田市も同様だが、総合的な施策を打ち出して魅力もアピールして、いろいろなサポートに熱心だということが伝われば、移住地域を絞り込まず探していた人には、それが響いて移住してきたのだと思う。

どこかの真似をしてできるというわけでもないで、自分の所の地域資源をどうやって生かしてアピールして、支援も含めて総合的にやって成功している。前提としては、物件を発掘しないといけないので、そういう物件が江津市にはたくさんあったということもある。

Q：物件のマッチングより、本人がどういう希望があって、その希望に自治体として、地域として何ができるか、そういう総合的なコンサルタント機能を持つことが大事ということか。

A：それは担当者1人、2人でできることではないので、地域のNPOとか、地元の橋渡し役といった人たちが一丸となって行う体制が必要である。