

研究指導 石光 真 教授

空き家バンクが成功する要因は何か

—福島県内5つの自治体を対象にして—

渡邊 朱音

1. 研究背景

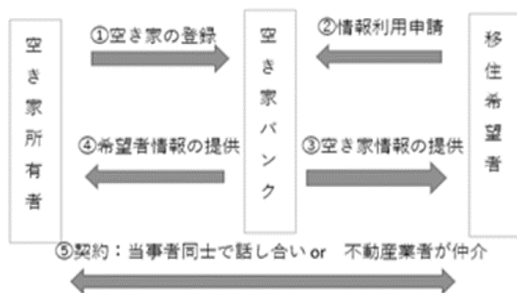
1.1 空き家の現状

都市部と地方では高齢化やライフスタイルなどの変化により、空き家の状況が悪化してきている。総務省統計局2018[1]によると、空き家数の推移はこれまで一貫して増加が続いており、1963年(52万戸)から2018年(846万戸)までの55年間にかけて794万戸の増加となっている。さらに総住宅数に占める空き家の割合(空き家率)は1963年(2.5%)から2018年(13.6%)までに11.1ポイント上昇し、過去最高となった。また、全国の空き家率の内訳をみると、最も高いのは山梨県(21.3%)次いで和歌山県(20.3%)、長野県(19.5%)である。都市部では空き家の数自体は多いが、住宅開発が進んでいることから率にすると小さくなる。全国で最も低いのが埼玉県(10.2%)であり、東京や神奈川県も10%にとどまっている。2018年時点では福島県は14.3%であり、全国で29位である。[2]から福島県の空き家数は1973年(18,600戸)から2018年(123,500戸)まで104,900戸と増加傾向にある。さらに空き家率は1973年(3.8%)から2018年(14.3%)まで10.5ポイント上昇した。

1.2 空き家バンクとは

空き家バンクとは、自治体が、地域内の空き家を有効活用して地域の活性化を図るために、空き家所有者と移住希望者のマッチングを行う施策である。図1のようになっている。

図1 空き家バンクの流れ



(出所)高橋、佐野、高野(2014)をもとに筆者作成

1.3 先行研究による空き家バンクの問題点

この空き家バンクの課題として、上記の図1より③空き家情報の提供の点であると考え。③については、ほとんどの自治体ではホームページにて空き家の外装の写真や、面積など大まかな情報しか載せておらず、移住希望者としては少ない判断材料で購入

することになる。

高橋、佐野、高野(2014)の研究では、移住希望者の空き家に対する関心が高まっている一方で、空き家バンクの登録物件数が減少していることから、需給バランスは、今後一層取れなくなることが懸念される。今後の課題としては、空き家の提供形態に関する移住希望者の特徴を調査し、空き家所有者の特徴を合わせて空き家提供が活発化するための方策を検討すべきであると述べられている[3]。

また佐々木ら(2010)は、空き家所有者に着目しアンケート調査を実施し、コンジョイント分析を用いて、空き家提供の意向がある空き家所有者の特徴を明らかにした。結果、自らの空き家を提供するために移住希望者に求める条件としては、空き家の「提供形態(売却か賃貸)」と「集落活動への参加(祭りや掃除など)」を重要視していることを明らかにしている[4]。

さらにふるさと回帰センター(2011)の調査によると、空き家バンクを利用しマッチングが成約したのは全国平均で1空き家バンク当たり年間1件にすぎず、空き家バンクを活用した移住希望者への空き家提供が活発に行われているとは言い難い[5]という報告があった。

以上のことから、上手く空き家バンク制度を活用できていない自治体が多いのが現状である。

2. 研究目的

多くの研究では、空き家の活用方法を提案する研究や、空き家所有者に関する研究が多かった。また、福島県内の空き家バンクを対象にした研究がなかった。本研究では県内を対象に調査を行い、①空き家を活用する移住者・移住希望者の特徴について調査をする②空き家バンクの運営形態に着目して空き家バンクの促進方法について考察を行うことを本研究の目的とする。

3. 県内の空き家バンクを実施している自治体への調査

3.1 調査概要

今回選んだ5つの自治体(西会津町、南会津町、福島市、郡山市、会津美里町)を選んだ理由として、1.自治体が空き家バンクを委託して運営をおこなっているか2.自治体自身で空き家バンクを行っているか3.同じ福島県内でも空き家バンクの運営形態に違いがあるか3つに着目した。また、福島県移住ポータルサイト[6]より県内の空き家バンクの実施状況を把

握した。

4つの自治体にはメールで質問事項にご回答していただいた。メールでの質問事項は、(1)その自治体の空き家バンクの概要(2)空き家バンクの実績(3)移住希望者の特徴について(4)空き家バンクの課題点・苦勞した点の4項目にご回答していただいた。会津美里町は現地での取材を承諾していただき、実際にお話を伺った。また南会津町の空き家バンク制度において不動産事業者との調整を行うために協定を結んでいるNPO法人南山匠会に電話でヒアリングを行った。

3.2 ケース 1 西会津町

【回答】

- (1) 西会津町内において、住む人がいなくなり空き家状態になっている住宅の賃貸・売買物件情報をウェブサイト等で公開し、町内へ移住・定住・二地域居住等を目的とした空き家の利用希望者に対して紹介する。
- (2) 西会津町では 2013 年から空き家バンクの運営を開始し、これまでに 13 件の登録があり、6 件の成約があった。成約はすべて売買契約。登録物件でも売買を希望する所有者が多い。
- (3) 空き家バンクの利用者登録をしている人は居住地、家族構成なども様々で、属性を特定することは難しい。今まで利用した人で「若い起業家の移住希望者」や、「空き家を探していた町内の人」がいた。
- (4) 物件登録数が増えないことが課題。相続や必要書類の取得の手続きに手数料や手間がかかるために、登録手続きの途中で諦めてしまう所有者も多い。

3.3 ケース 2 南会津町

【回答】

- (1) 空き家の売買、賃貸したい人同士のマッチングまでを町で行い、仲介については NPO 法人南山匠会に依頼している。
- (2) 2019 年度末で売買 13 件、賃貸 5 件成約。売買物件が多い。
- (3) 町外 9 名 町内 4 名 二地域居住 5 名
- (4) 登録までに調査や事務に時間がかかる。また空き家の売買に係る全体的な説明について専門性が高くなり、人事異動等により担当者が変わった場合のスムーズな移行が困難。

NPO法人南山匠会

主に、不動産事業者を空き家所有者と移住希望者に紹介するだけであり、南山匠会は契約には関わらない。特に、広報活動等も行っておらず、空き家バンクの運営は役場に任せている。

3.4 ケース 3 福島市

【回答】

- (1) 特徴は、全掲載物件に不動産事業者が関与しており、物件の掲載から成約まで不動産が担っている(市は関与しない)。また、不動産事業者の自社サイトやその他不動産情報掲載サイト等へ重複して掲載することが可能。
- (2) 2021 年 1 月末時点で成約件数は、売買 19 件、賃貸 3 件。2021 年 2 月 1 日時点でサイトに掲載されている物件数は、売買が 24、賃貸が 0。売買物件が多い。賃貸物件が少ない理由として、不動産事業者へ聞き取りを行うと①戸建て賃貸物件は、空きが出てもすぐに入居者が決まるため、掲載に至らない②所有者は賃貸として出すための改修費用等を捻出することが困難であるため、現状売却を希望している。
- (3) 現在のところ、市外の人ではなく市内移住者が購入するケースが多い傾向がある。
- (4) ・賃貸物件の登録件数が少ない
・市外からの移住希望者への広報が不十分である。

3.5 ケース 4 郡山市

【回答】

- (1) NPO 法人こおりやま空家バンクは、所有者又は移住希望者からの相談等への対応やセミナーの開催により空き家の活用等に関する普及啓発に取り組んでいる。郡山市では、固定資産税納税通知書にこおりやま空家バンクのチラシを同封するなどして、所有者に対する効果的な周知・PRに取り組んでいる。
- (2) 2020 年 11 月時点で、成約数は 27 件。内訳は売買 19 件、賃貸 3 件、解体 3 件、買取 2 件。売買物件が多い。
- (3) 移住相談をする人の傾向として、①20 代後半から 40 代前半が増加傾向②テレワークを機に移住を検討している人の相談が増加している。
- (4) 2019 年に実施した市民へのアンケートにおいて、約 90%の人がこおりやま空家バンクを「知らない」と回答しており、効果的な周知・PR を行っていく必要があると感じている。

3.6 ケース 5 会津美里町

【調査日】

2020年12月4日(金)

【調査対象】

会津美里町財政課 長谷川貞幸さん

一般社団法人 TORCH 長谷川達也さん、長谷川祥子さん

一般社団法人TORCHは長谷川ご夫婦が地域おこし協力隊の任期が終了し、2020年2月に新たに起業した。祥子さんは東京からUターンで会津美里町

に戻り、竜也さんは東京からIターンで会津美里町に移住した。

① 会津美里町空き家バンク実績

2017年から2020年11月末で売買25件、賃貸7件成約。

一般社団法人TORCHは空き家促進のために次のような活動を行っている。

1. 不動産業が扱わない空き家の確認

TORCHと自治体が協力し合い、実際に自分たちの足で現場を回り、活用されていない空き家の確認を行った。その結果、不動産には取り扱われていない280軒ほどの空き家を確認した。

2. 空き家の状態など生の情報を提供

空き家がある周辺の住民から教えてもらうことで、自治体のHPには載っていない情報を移住希望者に提供することができる。また、こうした情報を収集することが可能な場があるからこそ、お二人のもとに住民たちが空き家の情報提供や相談に来てくれる。

3. 地方圏と都市圏の2つの視点からアドバイス

お二人が会津美里町に住んでいるからこそ伝えられる町の良さを教え、また東京にいた時の経験から地方圏と都市圏の立場どちらの視点からでも移住希望者に的確にアドバイスをすることが可能である。多くの都市圏からの移住希望者は地方圏の雪の大変さを知らず、さらに地方圏のほうが物価が安いと幻想を抱いている人が多い(車の所持や住民税などで費用はかかる)。

4. 移住体験の実施

民宿などの施設を借りて移住希望者に移住体験してもらい、町と移住希望者の相性を確認することで、空き家を活用する入居者の「質」を高めることも行っていた。

② 空き家に関する課題(町役場からの)

・登録物件数の少なさ・未相続である・利活用への根強い抵抗感(気持ちの整理がつかない、近所の目が気になるなど)・仏壇や荷物がある

③ 移住者・移住希望者のデータ

今回「移住者」と「移住希望者」に分けて、TORCHの長谷川祥子さんに利用者調査を行っていただき、そのデータをもとに筆者が作成した(図2、図3)。

● 移住者

1. 60代 女性 関東→会津美里町

中古の平屋を求め、問い合わせ。その後交渉し成約となる。

2. 40代 女性 福島市→会津美里町

起業のために古民家と広いエリアでの空き家を探していた。町案内を行い、その後交渉、成約となる。

3. 60代 男性 会津美里町

農園での研修生を受け入れるための施設として、空き家を利活用したいと希望。補助金制度を活

用し、成約となった。

● 移住希望者

1. 50代 男性 関東→会津美里町

新型コロナ禍での都市部の暮らしに限界を感じ、農ある暮らしへの希望が出てきた。念願だった米作りや農業に従事したいと農地付き空き家を希望。

2. 40代 男性 関東→会津美里町

新型コロナ禍により進んだテレワークより緑のある会津での暮らしを実現したいと問い合わせ。いずれは移住を希望するが、収入等を考えると、現在の会社に籍を置きながら、二拠点を往復したい。

3. 40代 女性 会津美里町→海外→会津美里町

眺望の良さを求める。作品を制作する拠点を作るために空き家の利活用を希望。

図 2 会津美里町の移住者の特徴

移住者			
ケース1	単身世帯		
属性	60代	女性	2019年4月契約年内移住
移住経路	関東→会津美里町		
家族構成	単身世帯(夫と息子は関東に在住、世帯分離)		
利用補助金制度	・町の移住補助金 ・住宅改修補助金		
理由	中古平屋住宅を探していたところ、「住まいるバンク」内で希望条件に合致する物件を見つけ、その後交渉し成約となる。		
ケース2	子育て世代		
属性	40代	女性	出身九州 2018年12月契約 2019年3月移住
移住経路	福島市→会津美里町		
家族構成	夫(フォトジャーナリスト)、本人(パン屋を起業)、子1、子2		
利用補助金制度	・町住宅取得補助金 ・改修補助金 ・県空き家子育て改修補助金		
理由	古民家を希望し、広いエリアで希望物件と土地を探していた。相談に訪れた時に町内案内をし、エリアの紹介を行った。その後住まいるバンク利用登録。希望の物件が登録された後交渉、契約となった。		
ケース3	地元住民による利活用		
属性	60代	男性	出身会津美里町 2018年契約
移住経路	会津美里町		
利用補助金制度	・町空き家改修補助金利用		
理由	農園での研修生受け入れ施設(合宿所)として空き家を利用したいと空き家バンク利用登録。希望条件に合う物件(間取り・コンビニ近)が登録された後、交渉、成約となる。改修後も現在利活用中。		

図 3 会津美里町の移住希望者の特徴

移住希望者				
ケース1	農地付き空き家			
属性	50代	男性	出身不明	2020年12月契約 今後移住予定
移住経路	関東→会津美里町			
家族構成	夫、妻、数年後に母を呼び寄せたい			
理由	「会津」に長年通う中で移住を希望する思いが強くなる。新型コロナ禍での都市部の暮らしに限界を感じ、合わせて農ある暮らしへの希望も出てきた。中国で先代から引き継いだ会社を経営している。今後は一線を退き念願だった米作りや農業に従事したいと農地付き空き家を希望し、会津美里町へ問い合わせ。新鶴エリアの眺望等も確認し、エリア重視で希望物件を絞り、交渉成約。区長挨拶は新型コロナ情勢を見ながら行う。			
ケース2	二地域拠点としての空き家利用			
属性	40代	男性	出身関東	
移住経路	関東⇄会津の2地域拠点の場所として空き家の利活用を考えている。			
家族構成	夫、妻、子1、子2、子3			
理由	賃貸物件希望。DIY等を行いながら拠点づくりをしたい。コロナ禍によりすずんだテレワークにより緑のある会津での暮らしを実現したいと問い合わせ。オンライン相談も行った。いずれは移住を希望するが、収入と子供の教育等を考えるとしばらくは現在の会社に籍を置きながら二拠点を往復することが現実であると考えている。			
ケース3	海外からのUターン			
属性	40代	女性	出身会津美里町	
家族構成	夫(外国人)、妻 職業ともにクリエイティブデザイナー			
理由	眺望の良さと庭の広さを求めている。アトリエや芸術的拠点としての利活用を希望。			

4. 調査のまとめ

4.1 移住希望者の特徴

郡山市と会津美里町の調査からは移住希望者の属性や移住理由は様々ではあるが、主に40代から50代後半の移住希望者が増加している。移住の目的としては、新型コロナウイルスの影響によりリモートワークでの移住を求め、地方への移住希望者が増加してきていることが調査から分かった。また、同じ自治体内の地域住民でも空き家の利活用を求めている人もいたことも明らかとなった。

さらに西会津町と会津美里町の調査から空き家を活用することで、新たに起業をする移住希望者の存在も明らかとなった。今後、移住希望者の移住目的を把握したうえで、空き家の情報を提供していくことが重要である。

4.2 自治体、NPO 法人、不動産事業者の役割

調査の結果、同じ県内でもそれぞれ自治体ごとに異なった運営形態を行っており、空き家バンクの促進に取り組んでいる。それぞれの自治体の空き家バンクの運営形態と課題等をまとめる(図4)。

図 4 調査結果のまとめ

調査対象	西会津町	南会津町	福島市	郡山市	会津美里町
組織形態	自治体が運営	NPO法人南山匠会と連携	不動産事業者に委託	NPO法人こおりやま空家バンクと連携	一般社団法人TORCHと連携
実績	売買物件が多い	売買物件が多い	売買物件が多い	売買物件が多い	売買物件が多い
移住希望者の特徴	・起業を目的とする人 ・住民による利活用が多い	・県外からの移住希望者が多い	・住民による利活用が多い	市外からの移住希望者20代後半～40代前半が増加傾向	県外からの移住希望者が多い40代～50代後半が増加傾向・起業・テレワーク・利活用(合宿施設、アトリエ、農業)
課題点	・登録物件数の少なさ ・空き家の登録作業の多さ	・担当者の空き家に対する知識不足 ・登録作業の多さ	・賃貸物件が少ない ・住民への空き家バンク広報が届いていない	・住民への空き家バンク広報が届いていない	・登録物件数の少なさ

西会津町では自治体が空き家バンクの運営を行っている。登録物件数が少なく、空き家の登録手続きにかかる作業の多さを課題としていた。

南会津町ではNPO法人南山匠会と協力して空き家対策を行っているが、南山匠会は空き家所有者と移住希望者に不動産事業者を紹介するだけであり、移住希望者とは深い関わりがなかった。また、町役場の空き家バンク担当者の空き家に対する知識不足等を課題としていた。

福島市では、空き家バンクを不動産事業者が担っており、市はほとんど関与していないことが分かった。また、空き家の情報を不動産事業者の自社サイトやその他不動産情報掲載サイト等へ重複して掲載することが可能である。市役所では市外からの移住希望者への広報を課題としていた。

郡山市ではNPO法人こおりやま空家バンクと協力して、空き家バンクの促進を行っている。NPO法人こおりやま空家バンクが空き家セミナー等の広告活動を行っているが、市民へのアンケートにおいて、約90%の人がこおりやま空家バンクを「知らない」と回答しており、効果的な周知・PRを行っていくことを課題としていた。

会津美里町では一般社団法人TORCHと自治体が互いに連携しあい、空き家バンクの促進を行っている。主にTORCHが住民たちの声を聴き、さらに移住希望者の状況について理解したうえで、町役場と協力して、移住希望者の支援を積極的に行っている。課題としては登録物件数の少なさ等を挙げている。

4.3 広報・手続き円滑化の必要性

福島市と郡山市の調査より、登録物件数が少ない共通の理由として、空き家バンク制度の存在があまり周知されていないことが考えられる。さらに、西会津町では空き家登録の手続きが円滑ではないため、途中で登録をやめてしまうという所有者の存在も明らかとなった。

今後、高齢化などで空き家は増えていき、相続等で困る人が出てくることが予想できる。多くの自治体はホームページや固定資産納税通知書等で周知を行っているが、取材からPRにつながっていない。住

民に空き家バンクの存在を認知していく方法や、登録手続きの方法を改めて検討していかなければならない。

4.4 NPO 法人によるきめ細かい情報提供

自治体がNPO法人や不動産業者に空き家バンクを委託していたとしても、必ずしも空き家の促進に繋がっていないことが調査により得られた。しかし、今回取材先で訪れたTORCHのような存在が今後空き家を減らしていく大きな成功要因である。ほかの自治体と比べ、売買の成約数が多かったのは会津美里町であった。TORCHから聞く現地の情報がより説得感を増し、定住に繋がっている。県外から福島県へと移住を考えている人は、一番はその地域に住んでいる人の意見や、住み心地の情報を求めている。そんな時にTORCHのご夫婦のように、移住希望者の立場を親身に理解し、アドバイスを行ってあげること、積極的な定住促進につながると考える。

5. 結論

本研究では、福島県内の空き家バンクを実施している5つの自治体を対象に調査を行った。空き家バンクを促進させるためには、①住民への広報②NPO法人との連携③空き家の細かな情報の提供を上手く活用することで、促進することが可能である。

①についてはほとんどの自治体が課題点として挙げている。今回広報に関して調査は行わなかったが、TORCHお二人のもとに住民が空き家の情報提供や相談に足を運んでくれることから、住民に認知されていたことが取材で分かった。よって、情報を収集・提供する場の重要性が明らかになった。

②、③は今回一つのモデルケースとしてTORCHの活動が空き家対策に大いに結びつく。日本では新築住宅を好む傾向があり、中古住宅市場はあまり活性化していない。欧米では住宅流通シェアの7割以上が中古住宅と非常に大きな市場が出来ている[7]。今回、TORCHのように活用されていない空き家の確認を自治体と協力して行うことで、中古住宅を新たに市場に出すことが可能である。今後、空き家の情報をただ提供するだけでなく、移住希望者の立場や状況を考えた空き家情報を提供し、さらに空き家所有者が空き家について気軽に相談に来てくれるような環境を作り出せる人たちの存在が空き家バンクを成功させる要因となる。

6. 謝辞

ご多忙の中、メール調査において質問にご回答していただきました西会津町商工観光課橋谷田様、南会津町総合政策課菅家様、福島市都市政策部住宅政策課浅田様、郡山市住宅政策課中釜様と、今回ヒアリング調査にご協力していただいた会津美里町役場長谷川貞幸様、一般社団法人TORCHの長谷川

竜也様、祥子様に厚く御礼申し上げます。

参考文献

- [1] 総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計 結果の概要」,(参照 2020/10/30)
www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/g_gaiyou.pdf
- [2] 福島県「平成30年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計 結果の概要」,(参照 2020/10/30)
www.pref.fukushima.lg.jp/uploaded/attachment/376116.pdf
- [3] 高橋貴生,佐野可寸志,高野靖大 “農村地域の空き家市場における需給ミスマッチに関する分析”,2014,pp1-6(参照 2020/10/21)https://www.jstage.jst.go.jp/article/arp/33/Special_Issue/33_233/_pdf-char/ja
- [4] 佐々木貴生・佐野可寸志・川端光昭・梶雅弘 “農村地域における空き家提供意向の実態と提供促進施策の提案”2010,農村計画学会誌,pp173-178(参照 2020/10/27)
https://www.jstage.jst.go.jp/article/arp/29/Special_Issue/29_Special_Issue_173/_pdf-char/ja
- [5] 認定NPO法人ふるさと回帰支援センター”地方の空き家改修のプロトタイプ構築と流通促進事業”2011(参照 2021/02/07)
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/sumikae/seika22_list/06_hurusatokaiki_gaiyou.pdf
- [6] ふくしまぐらし。福島県移住ポータルサイト,(参照 2021/02/03)
<https://www.pref.fukushima.lg.jp/site/fui/akiya-bank.html>
- [7] 国土交通省「中古住宅流通市場活性化に向けた取組について」(参照 2021/02/09)
<http://www1.mlit.go.jp/common/001046295.pdf>