

空き家バンクに関する一考察：西日本の3事例をもとに

著者	平 修久
雑誌名	聖学院大学論叢
巻	30
号	1
ページ	13-30
発行年	2017-10
URL	http://doi.org/10.15052/00003133

〈原著論文〉

空き家バンクに関する一考察 ——西日本の3事例をもとに——

平 修 久

抄 録

人口減少に直面している地方の多数の自治体では、空き家を活用し、新規住民の獲得のため、空き家を売却ないし賃貸したい所有者と、転入したい人をつなぐ空き家バンク事業を実施している。しかし、十分な成果を上げられている自治体は限られている。今回調査した西日本の3自治体（松江市、雲南市、神河町）の事例から、空き家バンクの課題・問題として、①登録物件の確保、②空き家提供者や自治体と利用者の希望のミスマッチ、③行政の関与の程度による相反する信頼性とリスク回避の度合い、④空き家の質的保証、⑤総合的な人口確保施策との連携、⑥民間不動産業者との連携などが挙げられる。

キーワード：空き家バンク、人口減少、移住

1. はじめに

我が国では、人口及び世帯の減少に伴い、空き家が増加している。地方部では、これらの空き家を活用し、新規住民の獲得のため、空き家を売却ないし賃貸したい所有者と、転入したい人をつなぐ空き家バンク事業が多くの自治体で行われている。これは、空き家の解消と居住人口の確保の一石二鳥をねらった事業である。都市部から地方部への移住を希望する人が増えつつある中で、時流に合った取り組みともいえる。

空き家バンクの先行研究として、個別の自治体の事例を取り上げたものが多い。三浦（2014）は奈良市、梅村（2016）は尾道市、大塚（2014）はときがわ町、畑山（2015）は秩父市のそれぞれの空き家バンクを対象に、特徴、効果、課題などを論じている。空き家バンクを総合的に取り上げた調査研究は限られている。米山（2014）は、空き家バンクの成功要因を分析し、空き家の売却・賃貸化のネックの原因とその対策を論じた。中山・大谷（2013）は、アンケート調査をもとに、運営及びしくみの問題を指摘し、新規居住者の支援の必要性を述べている。また、一般社団法人移住・

交流推進機構が2010年と2014年に空き家バンクを対象にアンケート調査を実施し、現状と問題を整理している。これらの調査研究により、空き家バンクの現状、課題・問題、対応策は一とおり整理された。

本稿は、先行研究を踏まえつつ、調査研究が必ずしも十分ではない、西日本の3自治体の空き家バンク事業を取り上げ、改めて、課題・問題、それらの対応策を分析し、空き家バンクに関する知見を深めることを目的とする。調査対象は、中核市への移行を目指している松江市、移住促進政策の一環として実施している島根県雲南市、国の補助制度を活用して空き家を店舗に再活用している兵庫県神河町である。自治体担当者に対する聞き取り調査及び関連資料をもとにして、空き家バンクの課題・問題と対応策を整理する。

2. 全国の空き家バンクの概況

1991年時点において、空き家バンクはすでに100近くあったといわれるが⁽¹⁾、2000年代以降の移住促進事業の一つとして、日本各地で空き家バンク事業が本格化した。

一般社団法人移住・交流推進機構（2014）によると、2014年1月時点において、62.9%の市町村が空き家バンクを実施している。実施主体は、85.8%の自治体が単独、他の自治体との連携が4.6%、第三セクター・NPO・民間企業・団体があわせて4.3%である。最も古い空き家バンクは1980年代に設立されているが、2005年以降が93.9%を占めている。53.3%の自治体が土地も取り扱っている。しかし、調査時点の登録件数が10件未満の市町村が48.7%を占め、成約件数の累計が10件未満の市町村が49.2%となっている。このように、十分な成果を上げられていない市町村が多い。

いずれの空き家バンクも、アメリカのランドバンク⁽²⁾とは異なり、実施主体が不動産を取得、保有、販売・賃貸するのではなく、不動産情報の収集と発信を主たる機能としている。

3. 空き家バンクの状況

3.1 松江市

3.1.1 空き家管理条例と空き家バンクのしくみ

島根県は県を挙げて転入人口の増加を図るため、公益財団法人ふるさと島根定住財団を1992年に設立した。転入人口増加に向けた努力は、県庁所在地の松江市でも行われている。

松江市では、まちなかの空き家の適正管理や有効活用のため、「松江市空き家を生かした魅力あるまちづくり及びまちなか居住促進の推進に関する条例（通称：空き家管理条例）」を2011年から施行している。

この条例に基づき、松江市は、空き家の有効活用を通して不動産の流通を推進し、定住を促進す

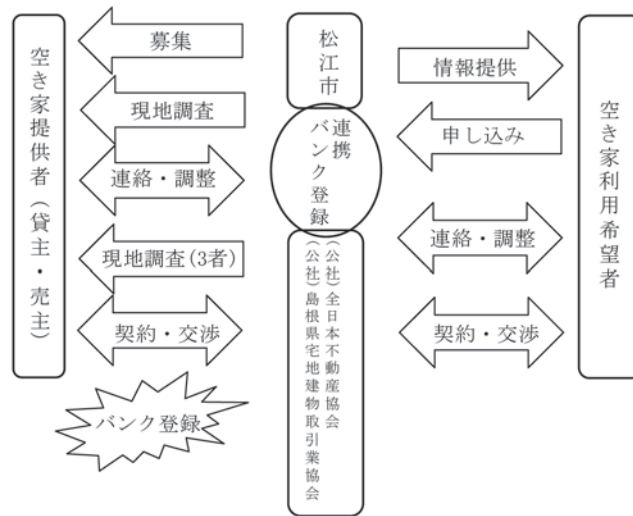


図1. 松江市空き家バンクのしくみ

出典：松江市 HP (<http://www.matsue-akiyabank.jp/pages/?page=1>)

ることにより、地域の活性化を図ることを目的として、2014年3月に空き家バンク事業を開始した。歴史まちづくり部建築指導課住宅政策係が窓口になっている。そのしくみは図1に示すとおり、市は、空き家の情報提供のみを行い、宅建業者と利用者による空き家の売買、賃貸等の交渉及び契約において、市は直接関与しない。

空き家バンクに登録できる物件は、所有者等が宅建業者と売買又は賃貸借の媒介契約を締結しているもの及び、居住を目的として建築し、かつ現に居住していない（居住しなくなる予定のものを含む）市内に存在する一戸建ての建物とその敷地又は建物の跡地である。ただし、建築当初から、賃貸、分譲等を目的とする建物、土地は除く。また、登録に際して、売買物件は媒介契約を、賃貸物件は管理契約をそれぞれ締結することを義務付けている。賃貸物件については、耐震性の観点から、1981年6月1日以降に建てられた一戸建ての住宅及び、1981年5月31日以前に建てられた一戸建ての住宅であっても耐震基準を満たしている住宅としている。この条件は、空き家利用希望者に安心感を与えるが、一方で、耐震基準を満たさないものは対象外になり、空き家バンクの登録物件の確保にとってネックの一つになっている。

3.1.2 空き家バンクの実績

空き家バンクの実績は表1に示すとおりである。賃貸に関しては登録も成立も0件であるが、売買に関しては、累計で、登録が47件、成立が37件である。成立件数は、2014-16年度は12、13件と横ばいで推移しているが、登録件数は減少傾向にあり、2016年度は5件のみである。

したがって、登録件数をいかに増やすかが大きな課題となっている。松江市では、固定資産税の通知の際に、空き家バンクのちらしを同封し、登録を呼び掛けている。登録された空き家の所在地

表1. 松江市空き家バンクの実績

年度	2013	2014	2015	2016	計
登録件数（賃貸）					
登録件数（売買）	2	26	14	5	47
合計	2	26	14	5	47
成立件数（賃貸）					
成立件数（売買）		12	13	12	37
合計	0	12	13	12	37
登録件数－成立件数	2	14	1	-7	10

出典：松江市資料

を見ると、市中心部は少なく、周辺の物件が目立つ。市の中心部は不動産価値が高く、空き家を手放すことを躊躇するため、登録件数が少ないと考えられる。

松江市民は戸建て、新築志向が強いため、空き家利用希望者はJIターンの人が中心になる。しかし、これらの人にとっては、いきなり住宅を購入することは金銭面から一般的に難しい。

賃貸に関して不動産業者がリスクの話をする、所有者が不安がる傾向が見られる。これは、所有者にとってのリスクがわかりにくいと思われる。テナントによる補修など、リスク対応や費用負担の軽減方策が理解されれば、賃貸物件が増える可能性がある⁽³⁾。

3.1.3 空き家バンクの関連制度

空き家の提供及び入居の推進のため、松江市では次のような補助制度を設けている。

(1) 中古木造住宅取得等支援事業

中古木造住宅取得等支援事業は、2009年8月1日以降に、松江市内にある中古木造住宅（中心市街地においては、木造以外の中古住宅及び中古マンションを含む）を自己の居住用として購入した人が、取得してから1年以内に工事を行う場合を対象としている。中心市街地内の場合、補助率20%（上限80万円）で、そのうち、UJIターン者の場合は、補助率25%（上限100万円）である。その他の地区の場合、補助率10%（上限40万円）で、そのうち、UJIターン者の場合は、補助率15%（上限60万円）となっている。

(2) 戸建賃貸住宅改修支援事業

戸建賃貸住宅改修支援事業の対象となる空き家（店舗併用住宅も可）は次のとおりである。

- ・築10年以上の個人居住用の住宅で、概ね5年以上空き家となっているもの
- ・玄関、トイレ、浴室及び台所が設置されている一戸建ての住宅
- ・延べ床面積が80平方メートル以上の住宅

補助金交付の条件は次のとおりである。

- ・家賃（管理費、共益費、駐車場使用料等を除く）が月額6万円以下

- ・賃貸物件として、不動産業者と賃貸借媒介契約等を締結すること
- ・松江市のHP等で、賃貸住宅として紹介できること
- ・補助対象経費に係る国又は地方公共団体が交付する他の補助金(資金融資あっ旋制度等を含む。)の交付を受けていない者

補助対象経費は、賃貸住宅にするため空き家の改修工事(外構、ガレージ、庭などの工事は対象外)、浴室、台所、洗面所、トイレ等の改修、クロス張替え及び畳の表替えを含む工事、並びに、空き家内の家具等の片づけ又は清掃に要する経費である。補助率は、中心市街地が15%(上限60万円)、その他の地区が10%(上限40万円)となっている。

2016年度に開催した空き家の片づけ・活用セミナーに120-130人の参加者があったという。土日の相談会にも100人以上参加し、ある程度ニーズがあることが確認されている⁽⁴⁾。

(3) 若年者まちなか住宅家賃助成事業

35歳以下のUJIターンのうち、中心市街地に1年以上居住した人で、松江市に転入した日から1年以内の人を対象にしている。ただし、単身者は除く。また、次の条件を満たしていることが求められる。

- ・給与所得者の場合は、市内及び周辺市町に本社を有する事業所、または、市内及び周辺市町(安来市・出雲市・雲南市・奥出雲町・米子市・境港市)に所在する支社等に勤務地を限定して採用されていること(世帯主及びその配偶者が勤務している場合は、いずれもが該当すること)
- ・世帯の所得が基準以下であること
- ・町内会・自治会に加入していること
- ・世帯の全員に市税の滞納がないこと
- ・家賃の滞納がないこと
- ・生活保護法による住宅扶助その他の公的制度による家賃補助等を受けていないこと

助成額は家賃と住宅手当の差額で、上限は月額1万円である。また、助成期間は、最長3年である。

3.2 雲南市

3.2.1 雲南市の移住・定住政策

雲南市は松江市の南に位置する。2004年に、大東町、加茂町、木次町、三刀屋町、吉田町、掛合町が合併して雲南市が誕生した。以後、年間に自然減が約300人、社会減が約200人で人口が継続的に減少している。2004年には約45,000人であった人口が、2015年には39,032人(国勢調査)に減少した。高齢化率は36.5%(2015年)である。

合併前から、旧大東町において、地域自主組織づくりが始められていた。現在、雲南市全体で30組織がある。小学校単位で結成され、高齢者サロン、水道の検針に合わせた高齢者の見守り、

表 2. 定住支援スタッフの活動実績

年度	相談件数	定住世帯数	うち、空き家 物件入居	定住人数	うち、高校生 以下
2005	100	21	17	47	8
2006	127	24	16	59	10
2007	132	31	19	75	23
2008	104	19	16	50	18
2009	154	24	21	68	20
2010	110	26	22	70	18
2011	168	30	28	83	22
2012	186	34	26	90	30
2013	185	30	29	76	22
2014	212	36	35	87	26
2015	282	53	37	112	28
合計	1,760	328	266	817	225

出典：雲南市資料

交流センターの指定管理などの活動を展開している。

雲南市では、継続的な人口の社会増を目指して、子育て、仕事、住まい、移住・定住を重点分野として、定住基盤を整備し、子育て世代の流出抑制及び UI ターン人口の増加を図っている。また、子ども、若者、大人を対象にした6つのチャレンジプロジェクトの実施を通して、人材の育成・確保を行い、課題解決人材の増加を図っている。

移住定住相談・支援の柱は、①定住支援スタッフの配置と②空き家バンク制度である。定住支援スタッフとして、定住企画員が2名、定住推進員が3名いる。加えて、30の地域自主組織に31名の定住協力員がおり、空き家情報収集及び移住者受け入れ機運醸成に関して市に協力している。また、2015年に、うんなん暮らし推進課を新設した。同課の主な業務は、移住定住対策、空き家バンク運営、ふるさと会支援、結婚対策である。

3.2.1 雲南市の空き家バンク制度

空き家バンクの流れは次のとおりである。

- ・定住協力員を通じての空き家情報の提供
- ・定住推進員が登録希望の空き家を調査し、登録
- ・利用希望者に、定住推進員が空き家を紹介
- ・所有者の連絡調整や物件見学など、専属スタッフがサポート
- ・契約前に所有者と面談し入居要件等を確認
- ・不動産協力会（12社）による交渉・契約の仲介

- ・仲介が不要であれば当事者間の交渉・契約
- ・地元自治会の入会が原則のため、自治会長へつなぐ

登録に際しては、登録申込書、意向確認書（専門業者による取引仲介、情報サイト等への物件情報の掲載、空き家改修の承諾）の提出を求める。なお、耐震基準は求めている。物件登録申し込み後に、事故物件等、状況や内容に関して確認・調査を行い、写真や間取りをHPに掲載する。

空き家バンクの対象は、市内の使用されていない民家（予定を含む）のうち、宅建業者等を介さない一戸建ての物件である。居住部分を含む空き店舗の登録はあるが、空き地は対象外にしている。

登録した物件の維持管理状態について、定期的な確認は行っていない。登録内容に変更がある場合は、登録者から申し出ることを依頼している。

空き家見学ツアーは行わず、利用希望者一人ひとりと事前にじっくり話をし、「見に来たい」という人を個別に案内することが、雲南市の一つの特徴である。そのため、雲南市に物件を見に来る人は、かなりの確率で成約に結び付く。移住する人の大半は、里山の恵みや伝統など、地域にあるものを工夫次第で何とでもできる柔軟さが豊かさだと気付いた人たちである。専門の定住推進員3人が地域を手分けして担当し、空き家の発掘、所有者との協議からすべて行うので、あらゆる情報を把握している。利用希望者のニーズに応じて最適な物件を紹介し、丁寧に話を進める。そのため、年間、1人10件まとめるのが限界という⁽⁵⁾。

登録者が利用希望者に要望することは、地域活動への参加など、居住する地域へなじむことで、具体的には、イベントへの参加、自治会加入、近所づきあいである。市としても、利用希望者が、自治会加入や地域の祭り等行事への参加を想定している。

利用希望者は、自治会加入や積雪など地域のことを質問する。実際、2017年は2回大雪があり、最大1mの積雪があった。利用希望者の特徴（出身地、年代、職業など）は、表3に示すとおりである。

2005-14年の10年間で成約が241件と、「田園回帰先進県」の島根県の中でも群を抜く実績を上げている。自治体が求めている転入者像を明確に提示していることがその一因と思われる。ホームページもパンフレットも、特に若い女性向けに「ほっこり雲南」というテーマとデザインで統一している。移住・定住政策の目的は、持続可能な地域をつくるためである。そのためには子育て世代が必要であるという考えで、空き家バンク事業が実施されている⁽⁶⁾。

2016年度の登録件数は40件で、開始からの累計は登録260件を数える。登録物件のうち、紹介可45件、紹介不可25件、交渉中16件、入居中（賃貸）104件、抹消（売却済みなど）70件である。売買及び売買後のトラブルとして、次のようなことがある。

- ・境界が不明確な物件の契約
- ・相続されていない物件の契約
- ・契約後に事故物件と発覚した事例

表3. 雲南市空き家利用希望者

年度	20代	30代	40代	50代	60代	70代	合計
2005	7	5	4	3	0	2	21
2006	9	8	0	4	3	0	24
2007	4	17	4	5	0	1	31
2008	3	7	3	6	0	0	19
2009	3	7	3	6	0	0	19
2010	3	7	3	6	0	0	19
2011	2	10	5	5	8	0	30
2012	6	15	8	3	2	0	34
2013	9	9	4	4	2	2	30
2014	9	16	6	3	2	0	36
2015	5	18	16	2	11	1	53
合計	60	119	56	47	28	6	316

出典：雲南市資料

- ・ 契約後の瑕疵担保責任
- 空き家バンクの課題は次のとおりである。
- ・ 湿気などによる空き家の老朽化の進行
 - ・ 空き家情報の不足
 - ・ 地域におけるIJターンの受け入れ機運の醸成
 - ・ 宅建業者、不動産業者との一層の連携協力
 - ・ 就農希望など空き家ニーズの多様化
 - ・ 農地などを含めた一括での売却

3.2.3 空き家バンクの関連制度

(1) 農地付空き家制度

自給自足の生活を行いたいという要望に応えるため、2012年度より、空き家バンクに登録された空き家に付随する遊休農地1アール以上を、農業委員会が区域指定し、空き家と農地をセットで売買する制度を始めた。農地の権利取得については、農地法により下限面積50アールが定められていたが、2009年の農地法改正を受け、雲南市では、下限面積を独自に引き下げ、農地の所有権移転を行いやすくした。

手続きの流れは、以下のとおりである。

- ①登録希望者（所有者）からの問い合わせ
- ②登録に関する申し込み、現地確認
- ③雲南市農業委員会の区域指定手続き

④所有者と購入希望者の交渉・契約

(2) 空き家改修事業補助金

空き家改修事業補助金は、UIターン者の住居とする空き家（バンクの登録物件のみ）の改修費用の一部を助成するものである。水回りなどの改修経費が50万円以上の場合、対象となる。50万円を上限（子育て世帯（中学生以下の子ども、どちらかが40歳未満の夫婦）は100万円）として、対象経費の2分の1以内を補助する。

対象者は次のとおりである。

1) 市外から雲南市へ移住する者（アからウのすべての該当者）

ア. 市内に住所を有していない者、または市内に住所を有して1年6月を経過しない20歳以上の者

イ. 市外に5年以上居住している者

ウ. 今後10年以上定住する見込みのある者

2) 空き家物件の所有者、または地域自主組織、自治会等、NPO法人（上記が入居する場合に限る）

2009-2015年度の実績は25件である。

(3) 空き家片づけ事業補助金

空き家を貸せない代表的な理由は、屋内に荷物や仏壇があるためである。空き家片づけ事業補助金は、空き家バンク登録物件及び登録予定物件のうち、住宅として居住に必要な部分の片づけに要する経費（管理費、消費税を除く）を対象にしたものである。その額が2万円以上の場合に対象となり、上限を5万円とし補助率は対象経費の2分の1以内である。対象者は、空き家物件の所有者、または地域自主組織、自治会等、NPO法人である。

本事業に対する需要は多く、登録件数が2014年の33件から、本事業を開始した2015年度には41件に増加し、空き家バンクの登録促進に貢献していると考えられる。

3.3 神河町

3.3.1 神河町の概要

神河町は、2005年に神崎町と大河内町が合併して誕生した兵庫県のほぼ中央に位置する町である。人口は、2010年の12,289人から、2015年には11,419人へと減少した。年齢別の人口を見ると、年少人口、生産年齢人口の占める割合が低下している一方、老年人口の占める割合は2015年で34.2%に達し、高齢化が進んでいる。世帯数も、2010年の3,813世帯から、2015年には3,798世帯へと減少した。

3.3.2 空き家・空き土地バンク制度

神河町でも空き家が増加している。空き家になる理由として、町では、次のような理由を挙げている。

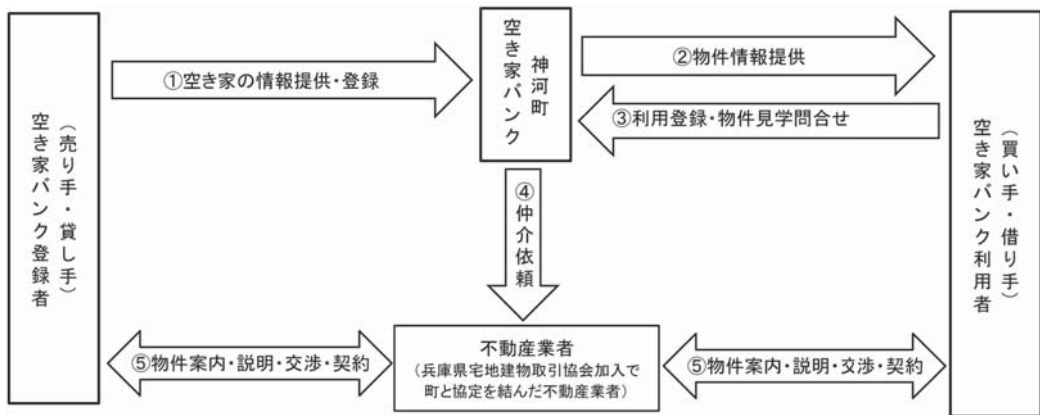


図2. 神河町空き家・空き土地バンク制度

出典：神河町資料

- ・ 高齢者の増加に伴う家屋の放置・老朽化
- ・ 子世代の町外への転出
- ・ 子どもたちの住んでいる近くに住む方が安心，車がないと生活できないが運転免許証を保有し続けることが難しいことなどから転出

神河町では、空き家・空き土地バンク制度を2006年に開始した。その後、地元職員に学ぶ空き家再生ワークショップや物件見学ツアーを実施している。空き家バンク経由での累積成約件数は、兵庫県下トップクラスの101件（2016年3月末現在）である。

町は、所有者、利用者、不動産業者等の間で起きた問題については、一切責任を負わないというスタンスをとっており、町は情報提供のみで、物件の現地案内・契約等は町と協定を結んでいる不動産業者が行う。

登録の申し込み後に、町の担当者が立地条件及び権利（登記）を確認する。また、マニュアルに基づいて、目視により住宅の状態を点数化し、老朽度判定を行う。さらには、反社会的勢力の排除のため、本人確認を行うことになっている。これは警察から要望されていることであるが、2017年3月時点では、まだ対応できていないとのことであった。老朽度判定結果、権利関係等によっては、登録を断ることもある。改修費用がかさむ場合も断る。

登録した物件の維持管理は、基本的に所有者の責任である。地元住民から維持管理などの問題の情報提供があれば、現場確認の上、所有者へ連絡することもある。また、空き家の管理サービスとして、公益社団法人中播広域シルバー人材センターが、庭木の剪定、放棄田の草刈り、雑草の処理といったサービスを提供している。

民間の不動産業者との連携は、主に、経緯報告と情報共有である。空き家バンクの登録者と利用者の面談はほとんど行われていない。

空き家バンクの登録条件は次のとおりである。

- ・提供者と登記簿上の名義が同一人物であること
- ・未登記物件は、売買のため表題登記・保存登記を依頼すること

空き家バンク開設後、空き土地を手放したいという要望に応じて、空き土地情報も取り扱うようになった。地目は宅地、雑種地（山林もあり）であり、田畑は対象外である。子ども用の住宅用地を市の中心部で確保したいというニーズがあり、土地は、問い合わせの10%程度を占めている。

耕作用農地の売買・賃貸については、従来、譲受人または借受人の耕作面積が農地取得後に、30アール以上（一部区域は10アール以上）にならないと農業委員会が許可しなかった。しかし、2017年4月から、空き家・空き土地バンクとセットで提供される農地については、農地取得の下限面積が1アール以上に緩和された。ただし、土地ころがしを防ぐため、3年以上耕作することが条件になっている。また、譲受人または借受人がきちんと耕作するかどうかという心配がある。

物件の提供者の特徴として、空き家については、「老朽化が進むので手放したい」「後を継ぐ者がいないので手放したい」であり、空き土地については、「税金が高いので手放したい」である。いずれの場合でも、「自分で処分できるうちに処分したい」「都会へ転出したい」「運転免許を返納し、子どもの近くに住みたい」という希望が見られる。

提供者が利用者に望むことは次のとおりである。

- ・地域とのつきあい
- ・近所に迷惑をかけない
- ・女性、子育て世代、若い人の入居
- ・改修費用は借主負担（賃貸の場合）

利用希望者の居住地は、近畿2府5県で93.1%（2017.3.7現在）を占めている。中でも、兵庫県が70.8%と多く、大阪府が16.0%で続いている。年齢構成（2016年度）は、20代4.9%、30代30.0%、40代13.3%、50代11.6%、60代11.4%、70代6.6%である。30代が多いのは、シングルマザー事業の効果が現われているためと考えられる。

利用者が気にすることは、ペットの飼育、リフォームの必要性、初期費用や生活費、静けさ（生活音、農機具の音、野生動物等）、近所との距離（近いといやがる人もいる）、自給自足の可能性、古民家か否かなどである。これらを見ると、空き家提供者の要望とのかい離が見られる。

これまでの実績（登録件数、契約成立件数）は、表4に示すとおりである。2006-2016年の成約数は110件で、空き家87件、空き土地17件、店舗・工場6件である。賃貸が67件で、売買の43件を上回っている。登録件数は、2017.3.7現在、41件で、うち住宅が9件である。

神河町の空き家バンクの特徴の一つに、空き家や空き店舗を店舗として再生している事例が多いことがある。これは、田舎暮らしをしたいというニーズの中で、レストラン・カフェ・雑貨店を行いたいという要望があることに応えて、職員が国や県の補助金を積極的に活用していることがある。

表4 神河町の空き家・空き土地バンクの実績

年度	成約数				成約内訳	
	合計	空き家	空き土地	店舗・工場	賃貸	売買
2006	3	3	0	0	2	1
2007	2	2	0	0	2	0
2008	13	13	0	0	8	5
2009	8	7	1	0	4	4
2010	17	15	1	1	12	5
2011	14	9	4	1	7	7
2012	15	14	1	0	8	7
2013	12	6	4	2	8	4
2014	9	7	2	0	4	5
2015	8	5	2	1	5	3
2016	9	6	2	1	7	2
合計	110	87	17	6	67	43

注：2016年度は2017.3.7まで。
 出典：神河町資料

具体的には、景観まちづくり助成金（国土交通省）や多自然地域におけるIT関連企業の振興支援事業（兵庫県）などの活用実績がある。これらにより、空き家活用+創業が進められ、「楽や」（たのしや）（2013年4月）、美容院（2015年11月）、オフィス&コワーキングスペース（2016年12月）などが創業している。このほか、交流施設として、薪窯ピッツア〜ラ・ミア・カーサ〜、蕎麦どころ「咲」（さき）、古民家レストラン&カントリー雑貨STICK（スティック）、タイ料理・カフェ Faa Thai（ファータイ）、オムライス&コーヒーのお店 BECAUSE（ビコース）、店舗等として蕎麦処ばくの家、インドネパール料理「インドラ」、薪窯パン工房「丸藤」（まるふじ）、うどん「甚六」、リラクゼーションサロン谷間の家さんきらが開業している⁽⁷⁾。

補助金は、10年間の管理が必要なことから、任意団体（町が事務局）が賃借し、再生した後、賃貸するという方式をとっている。

基本的には、選考会でテナントを選ぶ。「楽や」の場合は、テナントを決めてから改修を行った。テナントは、「楽や」の40代を除き、60代が多い。営業は毎日ではなく、多少の赤字でも、余暇生活として営業している。店舗経営には経験が必要なので、若い人に貸すことは難しい⁽⁸⁾。

3.3.3 空き家バンクの関連制度

(1) 空き家活用支援

空き家活用支援事業は、一戸建ての空き家（空き家期間6か月以上）を改修し、住宅、事業所、交流拠点施設として活用する費用を補助するものである。住宅及び事業所の場合は、移転費も対象

になる。補助率は、住宅・事業所の場合、県と町あわせて2/3（上限200万円）、地域交流拠点は、県と町あわせて3/4（上限750万円）である。10年以上活用すること、町内業者による改修、地域産（県産）材活用が条件になっている。

(2) 空き家再生等推進

空き家再生等推進事業は、空き家住宅、空き建築物を改修し、滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等として再生する費用を補助するものである。補助率は国と町をあわせて2/3で、事業費の上限が2,000万円である。条件は、空き家活用支援事業と同じである。

(3) 古民家再生促進支援

古民家再生促進支援事業は、古民家を改修し、地域活動や交流の拠点、地域交流施設等として活用する費用を補助するものである。補助額は、対象経費が500-1,000万円の場合は250万円、1,000万円以上の場合は333万円、歴史的建築物で、経費が1,000-2,000万円の場合は500万円、2,000万円以上の場合は666万円である。10年以上の活用、県の再生提案を実施したもの、自主的な再生計画を策定し、価値を損なわず地域と連携が図れ持続可能な活用が見込まれるもの、町内業者による改修、地域産（県産）材活用が条件になっている。

(4) UJI ターン促進支援事業補助金

UJI ターン促進支援事業補助金は、転入1か月以内の人で、引き続き10年以上神河町に居住する、又は居住しようとする満65歳未満の人を対象にしている。補助対象経費は引越費用等移住にかかる費用である。補助金額は、補助対象経費合計額の2分の1（上限5万円）、ただし転入日現在、20歳～40歳の女性世帯の場合は上限10万円である。

(5) 空き家等おかたづけ支援事業

空き家等おかたづけ支援事業は、利活用可能な空き家等を確保し町内へのUJI ターンを促進するため、町内空き家の家財道具の処分等に要する経費を支援するものである。対象者は、空き家バンクに町内の自己所有又は親族の所有する空き家等物件の登録をしている又は登録しようとする人である。補助対象経費は、ごみ処理手数料、ごみ収集及び運搬料金、特定家庭用機器リサイクル料金、家財等を処分する経費、敷地内の樹木伐採・草刈り等の環境整備にかかる経費である。補助率は100%で、上限は20万円である。

(6) 若者世帯向け家賃補助制度

若者世帯向け家賃補助制度は、神河町内に住民票を有し、月額4万円以上の賃貸住宅に入居（予定を含む）している新婚世帯、婚姻予定者、子育て世帯（月収487,000円以下）を対象にしている。補助期間は、新婚世帯と婚姻予定者が24か月、子育て世帯が60か月である。家賃補助額は次の①、②、いずれか低い方の額である。

家賃額 - 40,000円 = ①（上限2万円）

家賃額 - 雇用主からの住居手当額 = ②

(7) 若者世帯住宅取得支援事業

若者世帯住宅取得支援事業は、新婚世帯、婚姻予定者、子育て世帯が対象である。対象となる住宅は、新築及び増築又は建売り（空き家等中古住宅を含む）物件で、自己の居住のための住宅である。補助額は、住宅取得費用（土地代は除く）の10分の1で、上限は100万円である。町内に主たる事業所を有する法人又は個人事業者を利用して新築又は増築する場合、町内の製材事業者から地域材を調達し、その使用量が10立方メートル以上の場合、それぞれ、補助額が50万円もしくは40万円上乗せされる。

4. 空き家バンクの課題・問題

これまで述べた、松江市、雲南市、神河町の事例をもとに、空き家バンクの課題・問題を整理すると次のようになる。

4.1 構造的限界

(1) 登録物件の確保

空き家バンクは、程度の差はあるが、各自治体の移住者の増加に貢献している。あるいは、人口の減少幅を最小限に留めている。空き家に人が住むことにより、不十分な空き家の維持管理から派生する問題は解消される。しかしながら、人口確保のために、空き家バンクは必要ではあるが、十分な施策ではない。数量的な効果は限定される。

大きな課題の一つが、登録空き家の十分な確保である。2014年時点において、登録件数が10件未満の市町村が半分弱を占めていることは先に述べたとおりである。

『「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』（2014）によると、物件情報の収集・登録における課題（複数回答）について、59.1%の自治体が「地域内に空き家はあるが、賃貸等に応じない所有者もいて、登録数が少ない」とし、次いで39.3%が「地域内の空き家の状況を把握していないため、収集活動ができず登録数が少ない」、29.7%が「居住可能な水準の空き家が少ない」と答えている。

登録は所有者の自由意志に基づくため、空き家は存在しても、様々な理由により登録につながっていない自治体が散見される。松江市のように、固定資産税の請求の際に、空き家バンク制度のちらしを同封している自治体は多いようであるが、それにより登録につながる件数は極限られている。所有者に個別に働きかける必要があるが、予算や人員の制約から空き家の把握が進んでいない自治体が多い。雲南市では、定住推進員3名のほか、30の地域自主組織に31名の定住協力員がいて、空き家情報を提供してもらっている。

住宅を手放したり、他人に貸すことに関しては抵抗のある所有者が多いことが容易に想像される。

行政職員が説明した方が安心して登録するかもしれないが、地元の人、あるいは、地元を熟知している人からの薦めが登録を後押しすると思われる。

(2) 空き家提供者と利用者・自治体の希望のミスマッチ

空き家の利用者として、中長期的視点から、子育て世帯を期待する自治体は多い。雲南市のように、それを明確に謳っている自治体もある。一方、地方暮らしに興味を持っている世代は幅広く、シニア世代の比率も低くはない。そのため、年代のミスマッチは避けることはできない。

地元自治体や空き家所有者としては、空き家利用者に、地元との交流、地元自治会の活動への参加を期待するが、都市部と同様に、人づきあいや地域づきあいを好まない空き家利用希望者もいる。そのため、短期間で利用者が転出してしまふ例があとをたたない。移住者の定着のためには、移住後も日常生活などに対する相談や支援が不可欠である。すなわち、空き家バンク事業単独では成果に限界があり、雲南市のように、総合的な移住・定住政策が必要である。

自治体が希望する子育て世代は貯蓄や収入が必ずしも多くないことから、賃貸を望む。賃貸の場合、所有者が補修費を負担することに躊躇する場合がある。そのため、松江市、雲南市、神河町、いずれの自治体でも改修費の補助制度を設けている。また、最近では、賃借人の費用負担で、賃借人の希望にそった補修を行う例も増えている。

4.2 行政の関与

どこまで関与するかは自治体により異なる。松江市のように、情報提供だけと割り切っている自治体が多い。一方、雲南市の場合は、所有者と利用希望者の面会までセッティングしたりと、他の自治体よりも一歩踏み込んだところまで関与している。前者は、トラブルが発生した場合のリスク回避であり、後者は、行政が関わることによる安心感の醸成がねらいである。どちらを重視するかは自治体の判断である。人口減少が深刻であれば、リスク回避に拘ってはられないであろう。

いずれの場合も、自治体は、売買もしくは賃貸借契約において、不動産業者の仲介を推奨している。

4.3 質的保証

登録物件の調査は、雲南市は登録前に、神河町は登録後に行う。調査の結果、登録しない場合もありうる。また、登録直後は状態が良くても、その後の維持管理が不十分な場合、豪雪、梅雨や冬季の湿気により住宅が傷むことがある。そのため、登録から日数が経過している物件に関しては、質的保証の信頼性が低下する。

松江市の場合、新耐震を登録基準としている。そのため、耐震性が保証されるが、逆に、それ以前に建てられた空き家は、耐震補強をしないと登録できないことになり、登録件数の伸び悩みの一因となっている。一方、雲南市や神河町では、新耐震を登録基準に含めていない。

4.4 関連施策との連携

雲南市では、移住・定住政策が総合的に実施され、その中に空き家バンクが位置づけられている。移住専門員が3名おり、空き家利用希望者にきめ細かく対応している。移住ないし、空き家利用者をまとめてバスツアーで案内するのではなく、問い合わせた人の意向や希望を確認した上で、希望に合った物件に個別に案内するなど、丁寧な対応を行っている。また、移住後のサポート・支援体制も整備している。

空き家を手放さない理由の一つに、家財道具がある。そのため、松江市、雲南市、神河町では、おかたづけ補助事業を行っている。また、賃貸に出すための、改修に対しても補助金を用意している。

4.5 民間不動産業者との関係・連携

空き家バンク制度は、民間不動産業者の理解と協力がないと、実施がおぼつかない。実際には、自治体は不動産の契約は行わず、その部分は不動産業者に委ねるため、民業を圧迫することはなく、むしろ、民業を支援していることになる。ただし、不動産業者は、扱っていない物件の案内を無償で行い、それが契約に結び付かないことが多々あることを理解し、その費用を負担しなければならない。

4.6 空き家利用希望者のニーズへの対応

空き家の利用希望者の中には、野菜を栽培し、野菜に関する自給自足を希望する人もいる。そこで、雲南市では、農地付き空き家の提供も行っている。農地の権利取得の下限面積を独自に1アールまで引き下げ、農地の所有権移転を行いやすくしている。

一方、店舗経営をしながら田舎暮らしを希望する人もいる。空き家・空き店舗を店舗として改修するためには費用がかかるため、神河町では、国や県の助成金を活用し、借り手の負担の軽減を図っている。

5. まとめ

人口減少時代においては、定住人口確保のためにあらゆる手段、しくみを採用、実施する必要がある。空き家バンクは比較的費用がかからない方策の一つであることから、地方部の多数の自治体で導入されている。しかしながら、期待どおりに成果を得ている自治体は限られている。今回、調査対象とした西日本の3自治体（松江市、雲南市、神河町）の事例から、次のような空き家バンクの課題が挙げられる。

- ・登録物件の確保

- ・空き家提供者と利用者・自治体の希望のミスマッチ
- ・行政の関与の程度
- ・空き家の質的保証
- ・関連施策との連携
- ・民間不動産業者との連携

登録物件の確保、空き家と利用希望者とのマッチング、空き家利用者の定着は、いずれも、個別に丁寧に対応することが必要である。行政の立場を明らかにしつつ、空き家所有者、利用希望者に正確な情報を提供することにより、両者の安心と信頼を得るとともに、ミスマッチを防ぐことが望まれる。トラブルを最少に抑えるためには、不動産業者という専門家との連携が不可欠である。空き家バンク事業単独では成果が限定されるため、総合的な移住・定住政策の中での実施が望まれる。

注

- (1) 『朝日新聞』1991年12月21日付
- (2) ランドバンクの詳細は、平修久、西浦定継、吉川富男「オハイオ州のランドバンク」『都市計画報告集』13号2015年 pp.121-127を参照されたい。
- (3) インタビュー調査、松江市、2017年3月6日
- (4) インタビュー調査、松江市、2017年3月6日
- (5) 季刊地域編集部「行政の空き家バンクもやり方次第!? 来る人を選ぶ強気の姿勢：鳥根県雲南市」『季刊地域』22号 2015年 pp.16-18
- (6) (5)に同じ。
- (7) 神河町空き家利活用事例 (http://www.town.kamikawa.hyogo.jp/forms/info/info.aspx?info_id=30073) (2017.6.5 確認)
- (8) インタビュー調査、神河町、2017年3月7日

参考文献

- 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』2014年
- 梅村 仁「自治体とNPOの協働による空き家バンクの取組み」『地方議会人』47巻6号 2016年 pp.13-16
- 大野健司「事例・取組紹介 若者を町に呼び寄せる：ときがわ町空き家バンク」『Think-ing』15号 2014年 pp.68-73
- 季刊地域編集部「行政の空き家バンクもやり方次第!? 来る人を選ぶ強気の姿勢：鳥根県雲南市」『季刊地域』22号 2015年 pp.16-18
- 中山恵介、大谷由紀子「空き家バンクの利用と運営に関する全国調査からの考察」『学術講演梗概集 2013 (建築計画)』2013年 pp.1467-1468
- 畑山直子『「移住者」を地域とつなぐのは誰か：ちちぶ空き家バンクにおける民間企業と自治体の連携』『日本都市学会年報』49号 2015年 pp.137-145
- 三浦哲司「空き家町の増加にどう対処するか：ならまち町家バンクの取組みを手がかりに」『同志社政策科学研究』15巻2号 2014年 pp.127-140
- 米山秀隆「空き家対策の最新事例と残された課題」『研究レポート』416号 2014年 pp.1-21

A Study on Vacant Property Banks : Cases of Three Municipalities in West Japan

Nobuhisa TAIRA

Abstract

Many municipalities suffering from population decrease operate vacant property banks that offer information on vacant properties to people seeking a living in rural areas. However, only a few banks receive enquiries from other areas as anticipated. A survey of Matsue City, Un-nan City, and Kamikawa Town in West Japan revealed that these banks face issues such as 1) lack of registration of vacant properties, 2) expectation mismatch between owners and users of vacant properties, 3) dilemma between reliability and risk avoidance for governments with respect to the extent of government intervention, 4) quality guarantees of vacant properties, and 5) necessity of a close linkage between the banks' activities and overall migration policies.

Key words: Vacant Property Bank, Population Decrease, Migration