

研究テーマ：空き家の需要と供給を促進する戦略的な空き家活用方策の検討	
研究代表者：保健福祉学部 保健福祉学科 人間福祉学コース 講師 吉田倫子	連絡先：nyoshida@pu-hiroshima.ac.jp
共同研究者：地域基盤研究機構 教授 上水流久彦 保健福祉学部 保健福祉学科 人間福祉学コース 教授 金子努	
<p>【研究概要】</p> <p>安芸高田市では空き家バンクの登録及び成約実績が優れている一方で、今なお2,000軒にも上る空き家があり、その活用が求められている。そこで、安芸高田市の空き家バンクの成約・登録データを分析した。補助制度の充実に伴い登録・成約実績が伸び、登録物件の7割が1年以内に成約していた。また、空き家所有者に対する質問紙調査では空き家バンク登録時に所有権を移転していない物件は5割、家財道具が残っている物件は6割であった。空き家バンクの登録促進には所有者に加え、空き家予備軍の市民への働きかけも必要である。</p>	

【研究内容・成果】

1. はじめに

広島県内でも随一の空き家成約件数の背景を探り、さらなる活用促進をはかるために、【調査①】空き家バンクの実績データの分析調査を実施し、空き家を手放す状況とその課題を把握した。【調査②】空き家所有者及び移住者の意向調査としてインタビュー及びアンケート調査を実施した。下記に調査結果の概要を示す。

2. 調査結果

2-1 調査① 空き家バンクデータ分析の結果

安芸高田市から2020年7月時点で登録されている物件及びこれまでの成約物件225件についての登録内容のデータの提供を受けて、統計的に分析した。

- ・安芸高田市では、2005年に空き家バンクが設立され、2013年に初めて空き家所有者や利用者を対象とした「空き家改修補助金」と空き家所有者を対象とした「空き家バンク登録奨励金」が創設され、それ以降様々な空き家対策が実施されている。(表-1)
- ・これまでの成約物件について、登録時期が2015年以前のものが55.1%、2016以降が44.9%である。さらに成約は、2015年以前が33.3%、2016年以降が66.7%である。補助制度や空き家対策特別措置法の効果が表れている。
- ・登録から成約までの期間が3か月未満は37.8%、1年未満は72.4%となっており、1年未満の早期に成約している。また、空き家の成約件数が登録件数を上回っている年度があり、空き家の登録促進必要である。
- ・登録物件については、市内4件の不動産事業者による仲介物件が66.7%を占める。インタビューから市外の不動産事業者では採算が合わないこと、市内事業者は安芸高田市における中古物件の流通促進に使命感をももって対応していることが影響している。

2-2 調査② 空き家所有者に対する意識調査の結果

2021年2月現在、空き家バンクに登録されている63件を対象に、郵送による質問紙調査を3月に実施した。34件の回答があった。

- ・空き家になる直前の居住者は、現在納税者「本人」であるのは14.7%で、「親」が50.0%と最も多かった。
- ・空き家になってからの訪問頻度が、数年に1回程度の方は14.7%で、それ以外は「週1回程度」から「1年に複数回」まで、全く放置していた訳ではないことがわかる。

- ・空き家バンクへの登録時の家財道具等の処分状況では、「すべて処分している」は35.3%であり、それ以外は家財道具が残されており、「仏壇の処分に困る」や「成約してから処分」などの意見があった。
- ・不動産事業者のインタビューでは物件の内覧時には家財道具がない方が良いこと、また家財道具の処分費用を売却価格に含めると高額になり成約につながらないなどの意見もあり、家財道具の対応が成約への課題であることがわかる。

3. まとめ

3-1 空き家物件の早期成約のための支援の充実

成約実績の分析では、「賃貸」は空き家バンクの登録から成約までの期間が「0-3ヶ月」の物件が全体の50.0%あった。また、「売買」は「0-6ヶ月」での成約が全体の45.8%を占める。一方で、成約までの期間が長い物件がある。「賃貸」「売買」のいずれにしても、早期の成約が実現するように、空き家バンク登録情報の充実を図る必要がある。現在、空き家バンクへ登録されているのは平成26年度に登録された物件が最も古い。空き家所有者に空き家の成約の現状を伝え、登録情報の見直しを行っていくことも検討する必要がある。空き家所有者との連絡手段は、固定資産税等の納付書の郵送という一方通行である。SNS等を活用していくことも検討できる。

3-2 将来の空き家所有者への働きかけで空き家バンクの充実を図る

空き家所有者意向調査では、空き家化後に空き家バンクへ登録するまでの期間で「10年以上」の物件が全体の1/3あった。回答者には県内居住が多数ということもあり、空き家化後には高頻度で訪問するなど一定程度、空き家管理が行えていることも明らかになった。

そこで、空き家になる前の超早期に空き家化後の対応を検討していく意識づけが必要と考える。つまり、現在の安芸高田市民に将来の空き家化について真剣に考える機会を提供することである。

空き家の当事者になって初めて考えるのでは、遅いともいえる。将来の空き家所有者である市民に向けて、空き家についての勉強会等を実施していくことも空き家バンクの充実を図る方法の一つである。

図1 空き家の登録件数及び成約件数の推移（令和2(2020)年11月現在）

