

研究テーマ：空き家に新たな役割を持たせる研究 ～空き家の需要と供給を促進する戦略的な空き家活用策の検討～	
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 地域連携センター 教授 上水流久彦	
<p>【研究概要】</p> <p>空き家の需要と供給の促進方策を検討するために、空き家活用の需要の掘り起こしとして、安芸高田市における空き家の活用事例からその特徴を整理した。事例からは、人口減少という地域課題を地区で共有することから受け入れ態勢の充実を図ること、安芸高田市の強みを生かした事業（農業）により外部からの企業誘致、空き家活用の始まりを二地域居住から行うことが挙げられた。大学生による事例提案からは、大学生、子育て世代、地域の拠点がキーワードとして挙げられた。さらに、空き家バンクへの供給の促進のために、不動産の実取引情報をもとに安芸高田市の不動産取引の特徴を整理した。以上より、空き家活用の特徴を生かした市外へのPR、市内では地区内の住民への意識啓発が必要である。</p>	

【研究内容・成果】

1. はじめに

空き家の需要と供給の促進方策を検討するために、需要の掘り起こしとして、【目的①】安芸高田市における空き家の活用から地域に対する魅力の発見及び地域への移住の課題を整理する。さらに、供給の促進のために【目的②】空き家バンクへの空き家の供給のあり方を検討するために、不動産の実取引情報をもとに安芸高田市の不動産取引の特徴を整理した。以上から、空き家や地域に対する魅力の発見及び地域への移住の課題を整理した。昭和55年以前の耐震性が十分でない物件が多く見られた。空き家活用の際には建物の耐震化の周知を図ることが重要である。

2. 調査結果

2-1 調査① 空き家活用事例にみる空き家活用の特徴と課題

安芸高田市における空き家に対する魅力を整理するために、安芸高田市での特徴的な空き家活用の3事例を対象に、空き家の取得方法、活用方法、活用のための課題についてインタビューを行った。さらに、若者からみた空き家活用について検討するため、本学学生による空き家事例の抽出を行い、その特徴を整理した。

安芸高田市の空き家の事例インタビューでは、次のことが分かった。1つ目の事例では、空き家を改修し、地区のたまり場として活用している。この地区では移住者の受け入れを積極的に行っており、地区全体で受け入れる態勢を整えている。地区での人口減少への危機感が空き家を活用した移住者の受け入れに繋がっている。また、2つ目の事例では、空き家活用の事業者が安芸高田市による企業誘致の支援を受けて、空き家を住まいと工場として活用し、雇用も生み出している。安芸高田市の支援の手厚さが活用につながっている。安芸高田市の農家が排出する売れない農作物を乾燥して販売することを通して、フードロス削減に取り組んでいる企業である。3つ目の事例では、安芸高田市の空き家を購入し、DIYで家屋を改修したり、農業を行うなど空き家高田市に移住した事例である。これでは二地域居住からスタートし、元所有者との空き家譲渡の連携を巧みに行ったことで、農業や地域の担い手となるという特徴があった。このように、3事例からは空き家活用が円滑に進む特徴がわかった。

次に、学生による3つの空き家活用の提案を行った。1つ目は、大学生と協同して空き家の整備を行った事例である。大学生が足を運び、地元住民と整備を行い、地域の居場所として空き家活用が行われるようになった。さらに大学生が地元の小学生らを対象とした勉強会を開くなど、空き家の開設後も継続的にかかわっている。2つ目は、空き店舗を活用して、

保育施設を併設した事業所の開設である。若い子育て世帯を対象とした空き家活用であり、子どもを通じた利用者同士の交流もみられる。3つ目は、商店街に設けられた地域の立ち寄り場所の開設から、高齢者サービスや子どもに関する支援などを展開する事例である。住民が主体的に活動をしている。以上から、学生が考える空き家活用の事例では、大学生、子育て世代、地域住民というように、空き家活用を通して交流が生まれるという特徴があった。

2-2 調査② 空き家活用事

空き家バンクへの空き家の供給のあり方を検討するために、不動産の実取引情報をもとに安芸高田市の不動産取引の特徴を整理した。不動産実取引情報（国土交通省，土地総合情報システム 不動産取引価格情報検索，[https://www.land.mlit.go.jp/webland/servlet/Main](https://www.land.mlit.go.jp/webland/servlet/MainServlet)

[Servlet](https://www.land.mlit.go.jp/webland/servlet/MainServlet)，令和3年1月30日閲覧）のデータを用いて、流通する不動産の特性を分析した。この情報は、不動産取引の契約後に法務局で不動産登記をした方全員に対して、不動産登記の受付日から通常1～2ヶ月後にアンケート調査票が郵送され、実施される。そのため、登録される情報は、このアンケートに回答したもののみである。国土興津省が、不動産市場の信頼性・透明性を高め、不動産取引の円滑化、活性化を図るため、実際に行われた取引の価格を、回答者の氏名、会社名等は削除し、物件の詳しい所在と詳しい面積をわからないようにして、情報提供されたものである。平成19（2007）年4月から全国での情報収集及び提供が行われている。

「不動産取引価格情報検索」に掲載されている安芸高田市の不動産実取引価格宅地（土地と建物）は249件（住宅地221件，商業地28件）が対象である。取引が行われた期間は、2007年第2四半期から2021年第3四半期である。土地の面積と取引総額には関連があり、取引総額が高い方が面積は大きい。また、建物の用途は住宅が7割を占めており、取引後には用途の変更は1割にとどまった。建物の建築年代は耐震性の低い昭和55年以前は全体の26.9%を占めており、取引総額が500万円以下であれば取引総額が低いほど、昭和55年以前の建物が多かった。

2-3 まとめ

空き家活用及び空き家バンクへの登録促進について、本調査で明らかになったことと、今後の課題について述べる。

空き家活用においては、地区の受け入れ態勢を整えるためには、地区の人口減少への危機感を共有することから始まる。また、コーディネーターとなる移住者や地区居住者の存在が重要である。

二地域拠点による空き家活用を推進していくことも空き家活用の一方法である。安芸高田市は広島市に近いことを利用して、二地域拠点での空き家活用のPRを実施することも重要である。

不動産の実取引価格の分析から、昭和55年以前の耐震性が十分でない物件が多く見られた。空き家活用の際には建物の耐震化の周知を図ることが重要である。

空き家活用の特徴を生かした市外へのPR、市内では地区内の住民への意識啓発が必要である。

最後に、安芸高田市では令和4年度から「空き家バンク事前登録制度」（所有者が生前に空き家バンクへの登録意向を表明するもの）を始めることとなった。このような生前登録者の意向調査を実施し、空き家の譲渡に前向きな所有者の特徴を整理することも可能である。また、生前登録される空き家において、譲渡者を生前に結び付けることも今後検討していくことが求められる。