

# 農村地域における自治体主導型空き家活用システムの比較分析

## Comparative Analysis of the Vacant House Renovation System Administered by Local Governments in Japan Rural Areas

○山本幸子\*1、中園真人\*2  
Sachiko Yamamoto, Mahito Nakazono

This study is to verify the validity of the vacant house renovation system administered by local governments in rural areas and to clarify some relevant issues. The system structure, its applications and renovation items are compared and analyzed. Based on the comparative analysis, the system features are made clear. The system evaluation and the system drawbacks are discussed as well. The research concludes that enterprise-business-based form is an effective way to run the system. That is: the repair cost is shared by the local government, owners and tenants, and the renovation fee is paid back to owners by collecting rent.

キーワード：空き家活用事業、空き家活用システム、改修助成金、改修費、改修内容  
*Keywords: Project of vacant house renovation, Vacant house renovation system, Grant for renovation, Renovation costs, Renovation details*

### 1. 序論

都市から農村への移住希望者の増加を契機に、多くの自治体で「空き家活用事業」が始められており、空き家の有効活用方策として注目されている。しかし一方で、空き家は多数存在するものの、提供が進んでいない点が問題となっている。

その主要因として、①不動産業が未発達の農村地域において、都市と比較すると空き家の賃貸市場への出現度が極めて低い：空き家の市場流通、②空き家の老朽化の進行と設備更新の必要性から、入居可能な状態にするには高額な改修費が必要：改修費調達、③所有者と入居者の信頼関係構築が困難：信頼関係構築、④家主自身による一時的な利用や仏壇・位牌の安置、家具保管等により持家の貸出に消極的である：家主の自己理由、があげられる<sup>註1)</sup>。

これらの課題に対し自治体の事業方式では、空き家の市場流通の課題解決を目指し、空き家の情報提供を行う事業が大半の自治体で取り組まれている。改修費調達の課題に対しては、情報提供と併せて改修費に自治体が助

成金を支給する事業が始められ、少数ではあるが近年増加傾向にある<sup>註2)</sup>。さらに信頼関係構築の課題に対して、自治体が個人の空き家を借り上げて県の外郭団体からの補助金を活用して改修後に貸し出す事業が、島根県下の自治体で取り組まれており<sup>註3)</sup>、現状の事業方式は図1に示す「情報提供」型、「情報提供+助成金」型、「借り上げ+助成金」型に3分類される。

空き家活用事業に関する既往研究としては、自治体に対するアンケート・ヒアリング調査結果から、自治体の空き家調査・現状把握の重要性を指摘した研究<sup>4,5)</sup>、空き家所有者の貸し出し意向、空き家の質、事業体制に課題があることを指摘した研究<sup>6)</sup>、「空き家バンク」利用登録者に対するアンケートから、利用の現状を明らかにした研究<sup>7)</sup>等が見られる。いずれも空き家活用が円滑に進んでいない現状が明らかにされているが、自治体の取組状況の把握に留まっており、空き家活用手法についてシステム論的観点から分析を行った研究は少ない。

本論では自治体による上記3事業方式を「空き家活用システム」として位置づけ、3タイプの空き家活用シス

\*1 山口大学大学院理工学研究科 助教・博士 (工学)

Assistant Prof., Graduate School of Science and Eng., Yamaguchi Univ., Dr.Eng.

\*2 山口大学大学院理工学研究科 教授・工博

Prof., Graduate School of Science and Eng., Yamaguchi Univ., Dr.Eng.

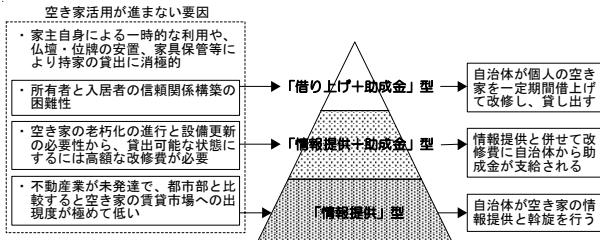


図1 空き家活用システムの分類

表1 空き家活用システム調査事例

システム	自治体
「情報提供」型	山口県下関市豊田町(旧豊田町)、周防大島町
「情報提供+助成金」型	鹿児島県薩摩川内市東郷町(旧東郷町)、南九州市姶良町(旧姶良町)
「借り上げ+助成金」型	島根県川本町、海士町、津和野町、浜田市旭町(旧旭町)、浜田市三隅町(旧三隅町)、隠岐の島町(旧西郷町)、飯南町(旧赤来町)、奥出雲町(旧仁多町)、松江市鹿島町(旧鹿島町)、西ノ島町、大田市仁摩町(旧仁摩町)、浜田市弥栄村(旧弥栄村)

システムの比較分析により各々の特徴を明確にするとともに、現状の課題に対する各システムの効果と今後の展開に向けた課題を明らかにすることを目的とする。

第一に空き家の市場流通と信頼関係構築の課題について、空き家活用システムの構成を明らかにした上で、その解決方法について比較分析を行う(第3章)。次に改修費調達の課題について、改修費と改修内容の関連分析により空き家改修の実態を明らかにする(第4章)。以上の結果をもとに、現状の3つの課題に対する空き家活用システムの効果を整理するとともに、今後の課題について考察を加える(第5章)。

## 2. 調査概要

調査方法は自治体を対象とした空き家活用システムに関する聞き取り調査と空き家活用住宅の入居者を対象とした住まい方調査である。調査自治体は表1に示す「情報提供」型3自治体、「情報提供+助成金」型2自治体、「借り上げ+助成金」型12自治体で、これらの自治体において改修・賃貸された空き家活用住宅のうち、調査協力の得られた33戸に対して住まい方調査を実施した。調査項目は①転居の経緯、②契約内容、③改修費用、④改修内容、⑤平面図と家具配置図の採取、⑥改修後の住まい方で、調査期間は平成14年12月～平成18年11月である。

空き家活用住宅調査事例の概要を表2に示す。調査事例は農山漁村地域であるが比較的役場や商業施設に近い利便性の良い場所に立地しており、農家住宅と一般住宅が同程度である<sup>注4)</sup>。木造平屋建が23例、木造二階建が10例で、延床面積の平均は山口県の事例が128.1㎡、鹿

表2 空き家活用住宅調査事例概要

システム	事例番号	所在地	住宅種別	構造・階数	延床面積(㎡)	築年数	契約期間(年)	改修費用(万円)	家族人数(人)	
「情報提供」型	Y1	山口県 豊田町	農家住宅	木造平屋	118.1	約35年	10	217	1	
	Y2		一般住宅	木造二階	175.7	79年	10	200	5	
	Y3		一般住宅	木造二階	113.3	49年	2	15	3	
	Y4	油谷町	農家住宅	木造平屋	146.5	約100年	10	50	2	
	Y5	大島町	一般住宅	木造平屋	90.0	28年	2	20	1	
	Y6		一般住宅	木造平屋	125.0	61年	1	0	3	
「情報提供+助成金」型	K1	鹿児島県 東郷町	一般住宅	木造平屋	89.0	約30年	5	171	3	
	K2		農家住宅		82.0	約70年	5	134	5	
	K3		一般住宅		97.0	18年	不定	79	2	
	K4		農家住宅		106.0	38年	不定	40	6	
	K5		一般住宅		63.3	37年	7	70	4	
	K6		農家住宅		47.9	41年	7	67	2	
	S1	島根県 川本町	一般住宅	木造二階	126.4	50年	2.5	735	2	
	S2		一般住宅	木造二階	134.7	55年	10	735	4	
	S3		海士町	一般住宅	木造二階	198.0	44年	10	600	4
	S4			一般住宅	木造平屋	82.9	46年	10	580	2
	S5		津和野町	農家住宅	木造平屋	101.9	100年	10	180	2
	S6		旭町	農家住宅	木造平屋	112.8	42年	2	600	1
	S7		三隅町	農家住宅	木造平屋	104.9	100年	不定	503	5
	S8		西郷町	農家住宅	木造平屋	163.0	100年	1	250	2
	S9			農家住宅	木造平屋	116.0	50年	1	118	1
	S10		赤来町	一般住宅	木造二階	146.9	推定40年	10	338	1
S11	一般住宅	108.8		推定30年		不定	256	3		
S12	一般住宅	158.6		推定50年		3	500	3		
S13	一般住宅	165.8		50年		10	217	2		
S14	一般住宅	137.2		70年		不定	41	3		
S15	商家住宅	146.3		70年		10	400	2		
「借り上げ+助成金」型	S16	西ノ島町	一般住宅	木造平屋	84.1	30年	10	250	2	
	S17		農家住宅		129.0	100年	10	163	2	
	S18		農家住宅		92.0	100年	10	167	3	
	S19		一般住宅		124.8	36年	10	153	2	
	S20		農家住宅		132.0	70年	10	128	2	
	S21		農家住宅		132.9	100年	10	250	2	

児島県 80.9㎡、島根県 128.5㎡である。築年数は18年から100年と幅広く、戦前建築が13例、戦後建築が20例と戦後が多いが、築100年以上も7例存在する。改修費用は空き家活用システムにより違いが見られ、「情報提供」型は50万円以下と200万円程度に分かれ、「情報提供+助成金」型では100万円前後が多いのに対し、「借り上げ+助成金」型は21例中14例が200万円以上で、うち500万円以上が7例含まれる。

## 3. 空き家活用システムの構成

### 3.1 「情報提供」型

#### ①山口県下関市豊田町(旧豊田町)の事例

定住促進による過疎化対策を目的に平成元年から「空き家活用事業」が実施されている。豊田町の空き家活用システムのフローを図2に示すが、町が空き家調査を行い、所有者から賃貸の意思が得られた物件について空き家台帳を作成し、UIターン希望者から問い合わせがあった場合に情報を提供する。町は情報提供のみを行い、その後は空き家所有者と入居希望者が直接交渉を行い、契約内容・改修内容についても当方の話し合いにより決められる。改修は基本的に入居者負担で行われる。豊田町の取り組みは都市に居住する芸術家や工芸家に注目され、5人の陶芸・銅工芸・ガラス細工等の作家が移住したことから、町では情報発信のきっかけとして「とよた工芸村」マップを作成し、芸術家らの作品展示や販売の機会を提供している。平成16年4月に下関市と合併後も引

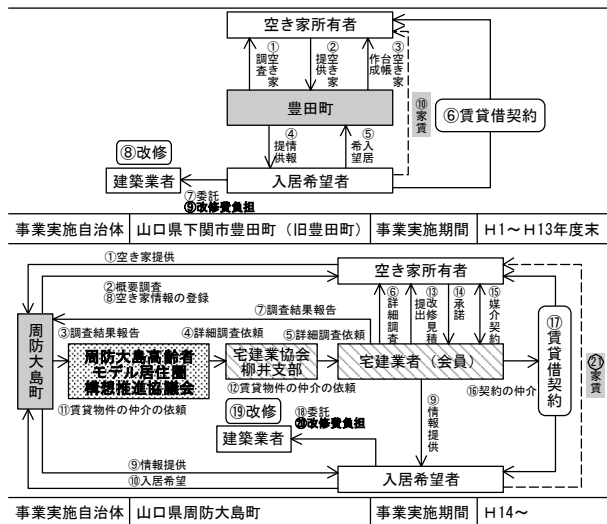


図2 「情報提供」型の空き家活用システムのフロー

引き続き豊田総合支所では空き家情報提供が行われているが、所有者と入居者との間で信頼関係の構築が難しい点や、提供された空き家は所有者の荷物がある等、すぐに貸し出しできない状態である点が要因となり、空き家の賃借希望者は多いものの、提供は少数に留まっている<sup>注5)</sup>。

## ②山口県周防大島町の事例

周防大島町では、高齢化の進行を背景に平成9年に「周防大島高齢者モデル居住圏構想推進協議会」（以下推進協議会）を発足させ、平成14年度からUIターン促進と空き家活用を目的に、希望者に空き家の紹介を行なう「空き家情報有効活用システム」を構築している。

周防大島町の「情報提供」型空き家活用システムは、情報提供と併せて宅建業協会と連携し調査依頼や賃貸借契約時の仲介が行われている点が特徴である（図2）。まず、町担当者が提供の同意が得られた物件について、所在地・管理状況等について概要調査を行い、調査結果を推進協議会に報告する。次に町の調査結果をもとに推進協議会が宅建業協会に委託し詳細調査が行われ、その調査結果を基に町が空き家情報の登録を行い、ホームページに概要を公開する。UIターン者が賃貸を希望する場合は、町は会員宅建業者に賃貸借契約の仲介を依頼し、宅建業者は空き家所有者と媒介契約を結ぶ。詳細調査により改修が必要と認められた物件については、改修内容について所有者の意思確認を行った上で見積書を所有者に提出し、最終確認が得られた場合に媒介契約を結ぶ。その後所有者とUIターン者が賃貸借契約を結ぶが、その際に宅建業者による仲介を希望することもできる。平成20年6月末までに「空き家情報有効活用システム」を利

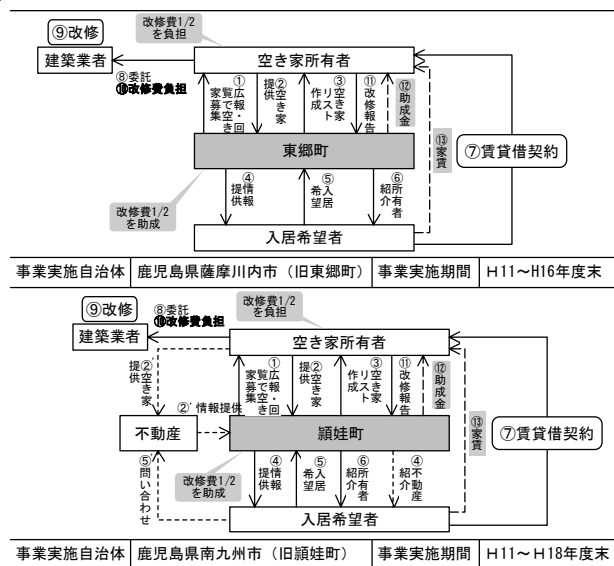


図3 「情報提供+助成金」型の空き家活用システムのフロー

用した転入者は16世帯で、うち11世帯が60代の定年退職後の夫婦世帯である<sup>注6)</sup>。

## 3.2 「情報提供+助成金」型

### ①鹿児島県薩摩川内市東郷町（旧東郷町）

過疎化対策と定住促進を目的として、平成3年から転入者等に対し「宅地造成事業」を開始、平成5年からは「ふるさとづくり促進事業」が開始されている。事業内容はUIターン者又は町内の若年定住世帯が新規に住宅を取得する際の費用に対する助成が主で、新築・購入に対して30～50万円、建売・中古住宅購入に対して10～40万円が助成される<sup>注7)</sup>。平成11年より空き家活用の促進を目的に所有者が持家を改修して貸し出す場合に改修費の1/2（上限50万円）が助成されており、改修を行わずに貸し出す場合には10万円が奨励金として支給される。平成5～15年までの実績は、定住助成金523件、空き家改修助成金9件、空き家提供奨励金5件で、「宅地造成事業」の平成3～14年までの実績は142区画であることから、宅地分譲が主な住宅の受け皿となっている。

東郷町の「情報提供+助成金」型の空き家活用システムのフローを図3に示す。基本的に「情報提供」型と類似しているが、所有者負担で改修が行われる点が特徴である。また、助成金交付を受けた所有者は、5年間の賃貸義務が課せられている。平成11～15年度末までの実績9件のうち、助成金の上限である50万円が交付された事例は3件で、共に改修費が100万円を上回っており、他6件は比較的軽微な改修が行われたものと推察される。

平成 17 年 4 月に薩摩川内市として合併し、平成 20 年 4 月から「情報提供+助成金」型の空き家活用システムが運用されている。

## ②鹿児島県南九州市頴娃町（旧頴娃町）

地域活性化及び住民の福祉の向上を目的に平成 11 年から「定住促進事業」に取り組んでおり、転入者が住宅の取得や改修に要した費用に対する助成が主である。助成額は新築の場合は建築費の 10%（上限 100 万円）、購入の場合は購入費の 10%（上限 50 万円）で、空き家改修に対しては改修費の 1/2（上限 50 万円）、提供のみの場合は報奨金として 10 万円が交付されていた。しかし町の財政難のため平成 15 年から助成額上限は新築 50 万円、購入 25 万円、改修 25 万円に削減されている。

頴娃町の「情報提供+助成金」型の空き家活用システムは入居者と所有者の直接賃貸借契約で、改修は基本的に所有者負担で行われる点は東郷町と同様で、賃貸期間 7 年が課せられている（図 3）。町の空き家物件情報が不足している場合は不動産業者から情報を得ることもある。平成 14 年度末までの 4 年間で 15 件の実績をあげており、助成金の上限である 50 万円が交付された事例は 3 件で、共に改修費が 100 万円を上回る。その他は 50 万円以下が 3 件、50-100 万円が 9 件で、助成金の範囲内で改修が行われた事例が多い。東郷町と比較すると短期間で多くの実績をあげていることから、不動産業者と連携し情報提供を行っている成果と考えられるが、合併前の平成 18 年 3 月に事業は終了している。

### 3.3 「借り上げ+助成金」型

#### ①島根県隠岐郡海士町

海士町では若者の U I ターンを積極的に誘致しており、平成 8 年からふるさと島根定住財団の「産業体験事業」に取り組んでいる。平成 10 年からは U I ターン者に地元の人が気づかない魅力的な発想や知恵を提案してもらい、町づくりに活かすことを目的に「商品開発研修生」を募集している。住まいの支援策としては、優先的に家電付きの産業体験住宅が確保され、原則 1 年間の賃貸が可能で 8 戸用意されている。その他定住促進住宅 1DK（単身用）・3DK（ファミリー世帯用）が 32 戸（平成 18 年度末時点）、旧 N T T の宿舎や空き家を活用したリニューアル住宅が 27 戸用意されている。

海士町の「借り上げ+助成金」型の空き家活用システムのフローを図 4 に示すが、広報で空き家募集を行い、同意が得られた場合町と所有者間で 10 年間の使用貸借

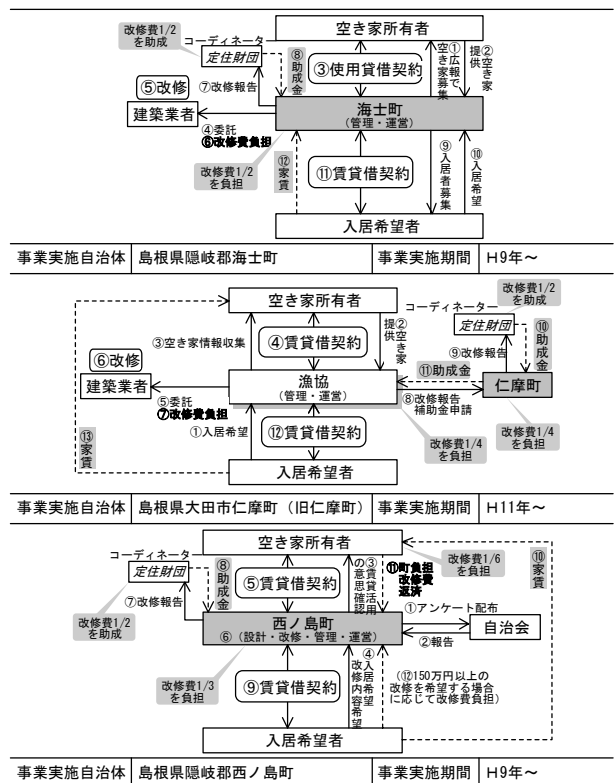


図 4 「借り上げ+助成金」型の空き家活用システムのフロー

契約が結ばれる。その後町が委託した建築業者により改修設計・工事が行われる。改修費は町が負担し、財団に改修報告後、財団から改修費の半額が助成金として町に支給される。助成金の上限は 250 万円（離島部 300 万円）<sup>注 8)</sup>である。改修後インターネット等で入居者の募集を行い、入居者決定後、町と入居者間で賃貸借契約が結ばれる。入居者から町に家賃が支払われるため、所有者は家賃収入を得ることができない。町が負担した改修費を家賃収入により回収する仕組みで、島根県下の「借り上げ+助成金」型の空き家活用システムを採用している自治体の大半が同様なシステム構成となっている。

#### ②島根県大田市仁摩町（旧仁摩町）

漁協が漁業研修後の定住者の住まいとして空き家を活用する目的で町に補助申請したことから、平成 11 年より事業が開始された。仁摩町の「借り上げ+助成金」型の空き家活用システムは漁協が空き家提供者を探し、漁協と所有者間で賃貸借契約が結ばれる（図 4）。改修は漁協負担で行われ、町を通して財団に改修報告と補助金申請を行えば、財団から改修費の半額、町から改修費の 1/4 が漁協に助成金として支払われる。つまり、改修費用の 1/2 が助成金、1/4 が町、1/4 が漁協によって負担される。漁協と入居者間で賃貸借契約が結ばれ、家賃は入居者か

ら所有者に直接支払われるため、町と漁協が負担した改修費は回収されない。海士町のシステムと比較すると、町の業務負担と初期投資が軽減されており、所有者は10年間家賃収入を得ることができる点が特徴である。島根県下の取り組みで公的団体が事業主体となっているのは本事例のみで、平成15年までに2件の実績がある。

### ③島根県隠岐郡西ノ島町

平成6年から中高齢者の移住促進を目的として、「シルバーアルカディア事業」に取り組んでおり、当初は土地を分譲し定住を図る考えであったが、希望者が殺到したため平成11年より「空き家活用事業」が開始されている。

西ノ島町の「借上げ+助成金」型の空き家活用システムは、町と所有者間で賃貸借契約後、町が入居者の希望を取り入れて改修設計を行い、環境課の技術職員<sup>注9)</sup>により改修工事が行われる(図4)。財団の助成額は離島部では300万円を上限としているため、西ノ島町では600万円までの改修が可能であるが、上限は150万円に定められ、入居者はシルバーアルカディア事業による定住者に限定している。改修費の半額は助成金で賄い、町は改修費の1/3を、所有者が1/6を支払う。賃貸借契約は町と所有者間で結ばれ、家賃は所有者に支払われるが、所有者は町が負担した1/3の改修費の返済が終わるまで町に毎月家賃相当額を支払い、返済後は所有者の家賃収入となる。一方、入居者が150万円以上の改修を希望した場合は、超過分の改修費を入居者が負担する仕組みで、平成18年までに13件の実績がある。

このように、所有者も改修費を一部負担することで町の初期投資は50万円に軽減され、さらに町の負担額回収後は所有者が家賃収入を得ることができる点が特徴である。さらに技術職員が改修工事全般を担当するため、民間業者に外注する場合に比べ改修費が安価に抑えられている。

### 3.4 空き家の市場流通と信頼関係構築の課題に対する評価

3タイプの空き家活用システムは共に所有者への空き家提供の募集・登録と、インターネット等の情報媒体を利用した入居希望者への物件情報提供により、不動産業が未発達である農村地域においてもUIターン希望者が気軽に空き家情報を入手することができ、空き家の市場流通の課題については解決されていると言える。さらに、頰娃町では町の空き家物件が不足している場合は町内の不動産業者を紹介し、空き家情報提供の機会を増やし、4

年間で15件と多くの実績をあげている。また周防大島町では宅建業者と連携し、建物の詳細調査が行われており改修必要箇所等の詳細な情報が提供されている点は評価される。

次に信頼関係構築の課題について、「情報提供」型・「情報提供+助成金」型については入居者と所有者の直接契約であるため、所有者が見知らぬ人に持家を貸すことに対する不安感から空き家提供の同意が得られにくい点や、同意が得られた場合でも長期の契約期間や大規模改修が認定されない可能性が危惧される。特に地域に馴染みのないIターン者が所有者と信頼関係を築くことは難しいと考えられ、豊田町でもこのことが要因となり空き家提供が進んでいない現状が明らかになった。この課題に対して周防大島町では宅建業者に仲介を依頼し、所有者の同意を得た上で改修見積もりが作成されている点では、所有者と入居者の直接契約の場合と比較すると課題の一部が解決されており、16件と多くの実績につながったと考えられる。さらに「借上げ+助成金」型では所有者と自治体、自治体と入居者がそれぞれ契約を交わし、契約期間中の管理・運営も自治体により行われるため、所有者と入居者は直接接触を持つことはなく、自治体が両者の仲介役となることでこの問題が解決されている。

## 4. 改修コストの分析

### 4.1 契約期間と改修費・家賃収入の関係

入居者負担で改修が行われる「情報提供」型の契約期間と改修費・住居費支出の関係を表3に示すが、10年間の長期居住が保障された事例Y1,Y2は改修費200万円が投資され、家賃が安価に設定されるため月額住居費支出<sup>注10)</sup>は市場家賃の範囲内に収まっている<sup>注11)</sup>。一方で事例Y3,Y5,Y6は契約期間が1~2年と短期で、改修費は0~20万円と低額である。また、契約期間中の所有者の家賃収入は、家賃設定が安価であるため少額であるが、固定資産税程度は賄うことができるものと考えられる。

次に基本的に所有者負担で改修が行われる「情報提供+助成金」型の所有者負担額と家賃収入を表4に示す。事例K3,K5では1年以内に所有者の負担額が回収可能であるため、契約期間中に200万円以上の家賃収入が得られる。一方事例K2は契約期間5年以内に改修費を回収することができず、回収のためには7年間の賃貸期間が必要である。また、自治体の負担額は回収されない。

次に自治体負担で改修が行われる「借上げ+助成金」型の改修費用と家賃収入・自治体収支一覧を表5に示す。

表3 「情報提供」型の契約期間と改修費・住居費支出

事例番号	契約期間(年)	改修費用(万円)	家賃(月/万円)	住居費支出(月/万円)	契約期間中の家賃収入(万円)
Y1	10年	217	0.50	2.50	60.0
Y2	10年	200	0.40	2.24	48.0
Y3	2年	15	0.60	1.24	14.4
Y4	10年	50	0.25	0.71	30.0
Y5	2年	20	2.50	3.36	60.0
Y6	1年	0	3.50	3.50	42.0

表4 「情報提供+助成金」型の所有者負担額と家賃収入

事例番号	助成金(万円)	(a)所有者負担額(万円)	家賃(月/万円)	(b)契約期間中の家賃収入(万円)	所有者負担額回収のために必要な期間	(b)-(a)(万円)
K1	50	121	3.0	180	3年1ヶ月	59
K2	50	84	1.0	60	7年	-24
K3	39	40	5.0	300	8ヶ月	260
K4	20	0	0.6	36		36
K5	35	35	3.5	294	10ヶ月	259
K6	33	0	1.0	84		84

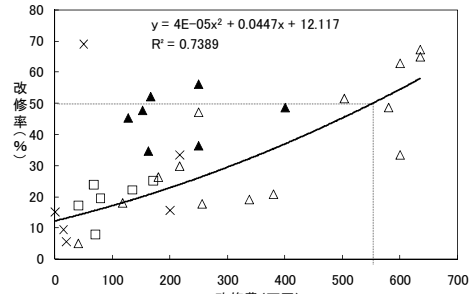
表注)事例K3,K4は契約期間5年として計算

表5 「借り上げ+助成金」型の改修費用と家賃収入・自治体収支

事例	自治体	改修費用(万円)					家賃(千円)	10年間の家賃収入(万円)		自治体収支②-①(万円)
		計	助成額	自治体負担額①	所有者負担額	入居者負担額		自治体②	所有者	
S1	川本町	735	250	485			25.0	300.0		-185
S2		735	250	485			30.0	360.0		-125
S3	海士町	600	300	300			25.0	300.0		
S4		580	290	290			25.0	300.0		10
S5	津和野町	180	90	90			3.7	44.4		-46
S6	旭町	600	250	350			20.0	220.0	20	-130
S7	三隅町	503	250	253			20.0	220.0	20	-33
S8	西郷町	250	125	125			16.0	132.0	60	7
S9		118	59	59			10.0	60.0	60	1
S10	赤来町	338	169	169			20.0	169.0	71	
S11		256	128	128			20.0	128.0	112	
S12	仁多町	500	250	250				500		
S13	鹿島町	217	108.5	108.5			15.0		180	-109
S14		41	20.5	20.5			15.0		180	-35
S15	西ノ島町	400	75	50	25	250	20.0	50	165	
S16		250	75	50	25	100	20.0	50	165	
S17	西ノ島町	163	71.5	47.7	23.8	20	15.0	50	105	
S18		167	75	50	25	17	20.0	50	165	
S19	西ノ島町	153	75	50	25	3	25.0	50	225	
S20		128	64	43	21	20.0	43	176		
S21	西ノ島町	250	75	50	25	100	35.0	50	345	

表注1)旭町、三隅町では年額2万円を所有者に支払う  
 表注2)西郷町では固定資産税と火災保険料相当額として月額5千円を所有者に支払う  
 表注3)赤来町、西ノ島町では町が負担した改修費返済後は所有者の家賃収入  
 表注4)仁多町では推茸業者が住宅を管理しており、家賃も推茸業者が町に支払う

10年間の長期賃貸借契約のため、契約期間中に自治体の負担額が回収できる額に家賃が設定されている。海士町の事例では助成金の上限である600万円の改修費が投じられているが、10年間の家賃収入で町の負担額が確実に回収されている。一方で自治体負担額が回収されない場合も7例存在し、特に最も高額な735万円の改修費をかけた川本町の事例では、10年間の賃貸期間満了後に100万円以上の負担が残り、鹿島町の事例では自治体の負担額は回収されない。それに対し赤来町や西ノ島町では自治体の改修費負担分は家賃収入により回収した上で、所有者の家賃収入が確保されている。特に西ノ島町では改修費用を抑え自治体と所有者が改修費用を分担する方式であるため、町の改修費負担額は50万円以下となり、約3年間の家賃収入で回収可能である。よって所有者は残りの賃貸期間で100万円以上の家賃収入を得ることが



×「情報提供」型(200万円以上の事例のみ) □「情報提供+助成金」型 △「借り上げ+助成金」型 ▲「借り上げ+助成金」型(西ノ島町)  
 図注) 近似曲線は西ノ島町を除く「借り上げ+助成金」型14例で求めた

図5 改修費と改修率

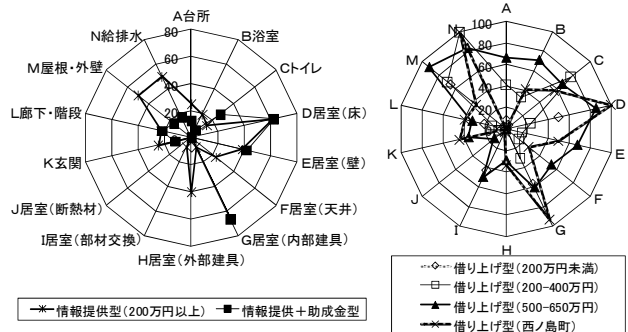


図6 部位別改修率の比較 図7 部位別改修率の比較  
 (「情報提供」型・「情報提供+助成金」型) (「借り上げ+助成金」型)

できる仕組みとなっている。

## 4.2 改修費と改修内容

各室の改修が行われた部位の合計を、全ての部位の合計で除した改修率と改修費の関係を図5に注12)、部位別改修率を図6,7に示す。

「情報提供」型は、50万円以下の事例4例のうち3例は改修率15%以下で、局部的な改修に留まっているが、1例のみ改修率が70%を超える事例が存在する。これは入居者自身により内装張替えと設備の取替え、屋根・外壁の改修が行われており、さらに廃材を再利用し材料費も極力抑えられているためである。200万円程度の改修費がかけられた2例は床の張替えや屋根・外壁の改修が行われており、うち1例は改修率30%を超える。一方で台所・浴室・トイレはほとんど改修されていない。

「情報提供+助成金」型の6例においては1例を除き改修率は20%前後に分布しており、床・壁の改修と障子・襖の張替えが中心に行われている。一方で台所・浴室・トイレの改修率は低く、屋根・外壁についてもほとんど行われておらず、外部建具・床下部材・断熱材については全く改修されていない。

「借り上げ+助成金」型は、西ノ島町を除く14例については改修費と改修率は図5の近似曲線のとおり相関

関係を示し、改修費 200 万円未満の事例では、改修率は 10%から 20%で、畳と障子・襖の張替えが中心である。200 万円－400 万円になると改修率は 20%から 35%で、水廻りの改修率はトイレが 77%と高い一方で居室は障子・襖の張替えに留まり、改修率は低い。500 万円－650 万円では改修率は 45%から 60%で、台所・浴室・トイレ共に改修率は 6 割を超えており、居室は床の張替えが大半の事例で行われており、壁・天井・内部建具についても比較的改修率は高い。また 14 例に共通して屋根・外壁については改修費の高低に関係なく改修率は 6 割を超え、雨漏り箇所や外壁老朽箇所の改修が最優先に行われていると考えられる。

一方西ノ島町の 7 例については改修費に関係なく改修率は 35%から 55%の範囲に分布している。部位別改修率は、水廻りは「借り上げ+助成金」型（200-400 万円）の結果と類似し、床・内部建具は 500-650 万円の結果を上回っていることから、水廻りは外注した場合の金額に相当する改修率、居室は外注した場合の金額を上回る改修率を示していると言える。これは町職員が改修工事を担当することにより民間業者に外注する場合に比べ大工手間が省ける効果と考えられる。

ただし「借り上げ+助成金」型の 500-650 万円の事例を除き、共通して断熱改修は全く行われておらず、耐震改修についてもほとんど行われていない。また「情報提供」型・「情報提供+助成金」型と西ノ島町においては大半の事例で屋根・外壁の改修が行われておらず、災害時等契約期間中の追加改修が必要となる可能性も懸念される。

#### 4.3 改修費調達課題に対する評価

3 タイプの空き家活用システムは改修費の負担方法に違いが見られ、「情報提供」型では入居者負担、「情報提供+助成金」型では所有者負担、「借り上げ+助成金」型では自治体負担という特徴がある。

「情報提供」型では 10 年間の長期居住が保障されている事例においては、200 万円の改修費が自己調達され改修が行われている点は評価されるが、一方で契約期間が短期の場合は改修費用が抑制され、部分的で軽微な改修のみに留まる傾向が見られる。

入居者が改修費を負担する必要がなく入居できるのが「情報提供+助成金」型で、助成金を活用し所有者が費用を負担して改修が行われており、所有者負担額は家賃収入により回収可能である点は評価される。一方で改修

表 6 空き家活用システムの効果と課題

システム	効果	課題
「情報提供」型	① 入居者が改修費を自己調達し、空き家を再生・活用 ② 長期居住が保障されれば、入居者は 200 万円の改修費用を負担しても月々の住居費支出を市場家賃の範囲内に抑えることが可能	① 短期契約の場合は、改修費が低額に抑制される可能性が高い ② 入居者が改修費を自己調達するため、改修費用に制限がある ③ 所有者と入居者の直接契約であるため、信頼関係の構築が困難
「助成金」型	① 所有者への改修費助成により、所有者が改修費を負担して改修を行い、比較的長期の賃貸経営を実現 ② 契約期間中の所有者の負担した改修費は回収可能で、さらに家賃収入を得ることが可能であるため、所有者の空き家提供を促進	① 自治体の負担額は回収されないため、財政状況によっては取り組みが困難 ② 改修費が助成金の上限に規定されていた額に留まる可能性が高い ③ 所有者と入居者の直接契約であるため、信頼関係の構築が困難
「借り上げ+助成金」型	① 入居者が一般の賃貸住宅と同様に一戸建て住居の賃貸が可能 ② 長期賃貸借契約のため、契約期間中の家賃収入を考慮すれば、大規模改修に必要な改修費を確保できる ③ 所有者は助成金により空き家となった持家を管理でき、運営も自治体に委託できるため、所有者の空き家提供を促進	① 自治体の初期投資としての改修費用負担が大きいため、財政状況によっては取り組みが困難 ② 自治体の管理・運営業務の負担が大きいため ③ 自治体が負担した改修費が回収されない場合も存在する

費が助成金の上限に規定される額に抑制される可能性が高いため、比較的軽微な改修に留まっており、また入居者の生活志向に沿った改修を行うことも難しいと考えられる。

これに対し、自治体が所有者から空き家を借り上げ、定住財団からの助成金を適用して改修を行う「借り上げ+助成金」型は、10 年間の長期賃貸借契約のため、契約期間中の家賃収入を考慮すれば 500 万円以上の改修費が確保でき、水廻り・居室の改修や断熱改修まで行うことができるため、この課題が解決されている。改修計画は基本的に自治体によって立てられるが、入居者の希望を考慮して計画する自治体もある。一方で、自治体の初期投資としての改修費負担が大きいため、自治体によっては改修費が低額となる場合も見られるものの、西ノ島町のように、自治体・所有者・入居者で改修費用を分担し、町職員が改修を行うことで改修費を抑制する方式を導入している点は評価される。

#### 5. 結論：空き家活用システムの効果と課題

本論では空き家活用を促進するための 3 つの課題に対し、自治体主導型の空き家活用システムの効果について比較分析を行った。表 6 にその効果と課題を示す。

まず効果については、「情報提供」型の場合は入居者が改修費を自己調達して改修が行われ、長期居住が保障されれば大規模改修に必要な改修費が確保されている点が評価される。また宅建業者が契約の仲介を行うことで、入居者と所有者の直接交渉の場合と比較すると契約が円滑に進むため、空き家提供を促し多くの実績をあげている自治体が見られた。

「情報提供+助成金」型では自治体からの改修助成を受けて所有者負担で必要箇所の改修が行われ、所有者負

担額は契約期間中に回収可能であるため、所有者の空き家提供を促進している点が評価される。

「借り上げ+助成金」型は10年間の契約期間中の家賃収入により大規模改修に必要な改修費を確保し、管理・運営も自治体が行う仕組みであり、現状の3つの課題を同時に解決するシステムとして評価される。

一方で今後の展開に向けた現状の課題としては、「情報提供」では信頼関係構築が難しく空き家提供を妨げている点や短期契約の場合は改修費が低額に抑制される可能性が高い点、「情報提供+助成金」型では、自治体の負担額が回収されないため、財政状況によっては取り組みが困難な点や、改修費が助成金の上限に規定される額に留まる可能性が高い点、「借り上げ+助成金」型では、自治体の財政的・業務的負担が大きい点があげられる。

これらの点に対して、入居者と所有者の直接契約の場合には、宅建業者が契約の仲介に入ることによって相互の安心感が得られるため、所有者からの空き家提供を促すだけでなく、長期契約や大規模改修の認定が得られやすいと考えられる。また、自治体が改修費を負担する場合には、自治体と所有者が改修費用を分担し、改修費負担分は家賃収入により回収した上で、技術職員等による改修工事により改修費を抑制する方式が有効な方式と言えよう。

## 注釈

- 平成18年3月に国土交通省が空き家所有者に対して行った『「二地域居住」促進等のための「空き家」の活用に関する調査結果』によれば、回答者85人のうち貸し出しを行っていない所有者は79人(93%)で、うち8割が今後も賃貸の予定は無いと回答している。その理由としては「益や正月、法事などで時々使用するから」(66%)、「仏壇等の家財を置いてあるから」(41%)と、使用の可能性が多くあげられており、次いで「老朽していて住める状態でないから」(20%)、「他人に貸すという面倒だから」(14%)があげられた。
- 筆者らは平成20年1月～7月末にかけて自治体ホームページとメール・電話による問い合わせにより空き家活用事業への取り組みに関する調査を行った。「情報提供」型を採用している自治体は中国地方で39/110(35.5%)自治体見られ、「情報提供+助成金」型に関しては、付表1に示す16自治体で取り組みが確認された。

付表1 「情報提供+助成金」型実施市町村

自治体	事業名称	対象期間	助成額の上限
鹿児島県	薩摩川内市 過疎地域定住住宅リフォーム補助	2008.4.1～2011.3.31	50% 70～100万円
佐賀県	伊万里市 空き家活用事業助成金	2006.4.1～	25万円
	鹿島市 空き家活用事業助成金	2007.4.1～	25万円
福岡県	立花町 立花町空き家情報バンク住宅改修資金助成事業	2006.4.1～2008.3.31	50% 100万円
広島県	庄原市 空き家活用改修費助成事業	2007.4.1～	50% 200万円
	北広島町 「住宅建築費等の補助制度」	2006.4.1～2011.3.31	5% 50万円
鳥取県	鳥取市 UJターン住宅支援事業	2007～2009	10% 100万円
	日南市 日南町いきいき定住促進条例	2006.1.1～	10% 30万円
岐阜県	飛騨市 飛騨市田舎暮らし啓発支援事業補助金	2005.9.15～	50% 200万円
	高山市 飛騨高山ふるさと暮らし・移住促進事業補助金	2007.4.1～	50% 100万円
	美濃市 美濃市らしい住まいづくり改修工事費補助金	2007.4.1～	50% 200万円
茨城県	常陸大宮市 空き家改修補助金	2004.10.16～2008.3.31	50% 50万円
栃木県	那須烏山市 奨励金	2008.4.1～	50% 15万円
石川県	羽咋市 住まいづくり奨励金交付事業	2006.4.1～	1/3 30万円
	小千谷市 都市住民等移住拠点整備事業	2006.4.1～	50% 50万円
山形県	庄内市 庄内町持家住宅建設助成金	2008.4.15～	5% 50万円

表注)鹿児島県薩摩川内市の助成額上限は、地域により差がある

- 筆者らは既報1<sup>1)</sup>において各自治体の空き家活用システムを類型化しその構成と特徴を明らかにし、既報2<sup>2)</sup>では、改修事例の改修内容

と住まい方の関連分析により、助成金制度を利用した空き家改修の実態を把握し、これを基に制度の意義と課題を示した。既報3<sup>3)</sup>では中高齢世帯移住促進事業の一環として独自の事業方式で借り上げ型の空き家活用に取り組む西ノ島町の空き家活用システムの改修事例分析を行い、事業方式の評価と課題について検討した。

- 四つ間取りの伝統的な農家住宅の平面構成を「農家住宅」、それ以外を「一般住宅」と定義した。また事例S15については四つ間取りの平面構成であるが、商家として建築された住宅である。詳細については参考文献3)P1488を参照されたい。
- 豊田町「空き家活用事業」担当者への聞き取りによる。
- 周防大島町「空き家活用事業」担当者への聞き取りによる。
- 地元定住者と比較すると、UIターン者の方が助成額が高く設定されている。
- ふるさと島根定住財団は平成4年に島根県の人口定住促進事業の総合的推進機関として発足し、定住情報の提供・相談、県内就職の促進と人材育成、UIターン受入れ施策、地域活性化を担う連携支援等が展開されており、その中で空き家活用助成事業が位置づけられている。事業主体は自治体及び公的団体で、自治体が保有するものか使用貸借契約等に基づいて管理している建物を改修して活用する場合に補助金が支給される。詳細については参考文献1)P66-67を参照されたい。
- 空き家の改修工事を担当する職員(大工)は、町営住宅や学校、その他町営施設の修繕や建築のために30年以上前に採用されている。
- 住居費支出は改修費用を年利2%で借入れ、賃貸契約期間の元利均等払いとした場合の月当たり返済額として算出した。
- 山口県の戸建借家(専用住宅)の平均家賃は、平成15年住宅・土地統計調査によると35,201円である。
- この場合の改修費は合併浄化槽設置費用を除いた額である。また各室の部位は床・壁・天井・内部建具・外部建具・床下部材・断熱材・設備(シンク・浴槽・シャワー・洗面台・便器)とし、

$$\text{改修率} = \frac{\sum \text{改修した部位数}}{\text{各室に存在する部位数}}$$

により求めている。

## 参考文献

- 中園真人, 山本幸子: 「ふるさと島根定住財団」の空き家活用助成制度と自治体の取り組み—農村地域における空き家活用システムに関する研究, 日本建築学会計画系論文集, No.603, pp.65-72, 2006.5
- 中園真人, 山本幸子: 「ふるさと島根定住財団」の空き家活用助成制度を利用した民家改修事例—農村地域における空き家活用システムに関する研究, 日本建築学会計画系論文集, No.620, pp.111-118, 2007.10
- 山本幸子, 中園真人: 島根県西ノ島町の中高齢世帯移住促進事業による空き家活用事例—農村地域における空き家活用システムに関する研究, 日本建築学会計画系論文集, No.629, pp.1485-1492, 2008.7
- 中島照八郎, 磯田節子: 過疎農山村自治体における空家・空農地の調査・活用状況に関する調査研究2—全国自治体アンケート調査から—, 日本建築学会九州支部研究報告, 第40号, pp.69-72, 2001.3
- 磯田節子, 中島照八郎: 過疎農山村自治体における空家・空農地の調査・処理・活用状況に関する調査研究2—その2全国ヒヤリング調査から—, 日本建築学会九州支部研究報告集, 第40号, pp.73-76, 2001.3
- 福田由美子, 高尾建治: 中山間地域における空き家活用事業の評価, 日本建築学会中国支部研究報告集, 第27巻, pp.777-780, 2004.3
- 前田真子: 農村地域における空き家活用の現状—奈良県明日香村「空き家バンク」を事例として—, 日本建築学会学術講演梗概集, E-2分冊, pp.565-568, 2004.8