

空き家情報提供事業方式の類型化と事例分析

- 地方自治体による情報提供型空き家活用システムに関する研究 その2 -

空き家活用システム 類型化 登録制度  
 宅建業者 不動産業者 連携体制

正会員 黒木 彩音\*  
 正会員 山本 幸子\*\*  
 正会員 中園 真人\*\*\*

1. 序論

その1では空き家情報提供事業の実施状況と事業内容について述べた。本報では「情報提供」型空き家活用システムの類型化を行い、システムの特徴を整理した上で、典型事例の分析により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。

なお、空き家情報提供事業において、改修費に対する助成金制度を導入している32例については、本報の分析対象からは除外し、稿を改めて報告する予定である。

2. 登録制度・専門機関連携と空き家情報量の関連

登録制度・専門機関連携の有無と収集される空き家情報量の関係を図1に示す。

登録制度を導入している88/99自治体(88.9%)の、接道条件(42.0%)、付帯物件(58.0%)に対して、導入していない11/99自治体(11.1%)の接道条件(9.1%)、付帯物件(27.3%)となっている。約3割の差異が見られ、登録制度を導入している自治体は空き家周辺情報を多く収集する傾向が見られる。一方で地図、外観写真、間取り、平面図は登録制度のない自治体の収集率が高くなっており、比較的容易な調査で採取できる情報であることから、空き家現地調査で収集された情報と考えられる。

次に空き家現地調査又は情報収集で専門機関との連携のある21/99自治体(21.2%)と連携のない78/99自治体(78.8%)には、内観写真の収集率は連携のない自治体が2割程高いが、大半の情報内容の差異は少ないことから、専門機関との連携と空き家情報収集に相関は見られない。

3. 登録制度・専門機関連携と成約数の関連

登録制度・専門機関との連携と成約数の相関を図2に示す。平均成約数/年に違いは見られないが、登録制度又は専門機関との連携のある自治体には年間9以上の高い成約数が存在する。また成約数のない自治体は専門機関との連携なしが18.4%(7/38自治体)と最も多いことから、専門機関との連携が成約数の増加に大きく影響していることが分かる。

4. 空き家情報提供システムの構成と特徴

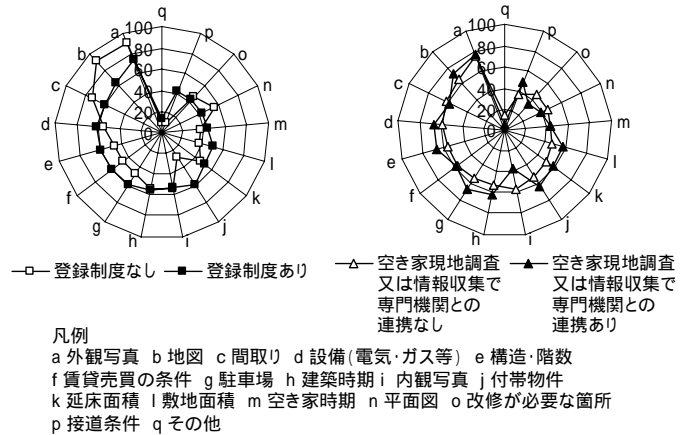


図1 登録制度・専門機関連携の有無と空き家情報量

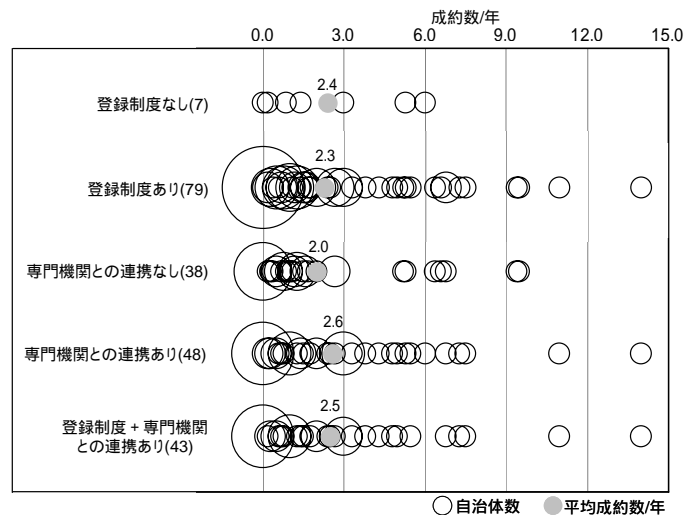


図2 登録制度・専門機関連携の有無と成約数

4.1 システムの類型化

システム類型は支援内容に影響を与えられ、改修費助成金制度、登録制度、専門機関との連携の有無に従って行う。

空き家は高額な改修費が必要なため、空き家情報提供と併せて空き家改修費に対する助成金制度を設けた「助成金制度」型空き家活用事業があり、32/131自治体がこれに該当した。ただし、本報では分析対象外とする。

「登録制度」とは、空き家所有者が空き家を登録する際、又は利用希望者が空き家の賃借・購入を目的に、自治

The classifying and case study of Information Service project of vacant houses

- Case study on the "Reuse system of vacant houses" of the Information Service type by local government part2-

KUROKI Ayane, YAMAMOTO Sachiko, NAKAZONO Mahito

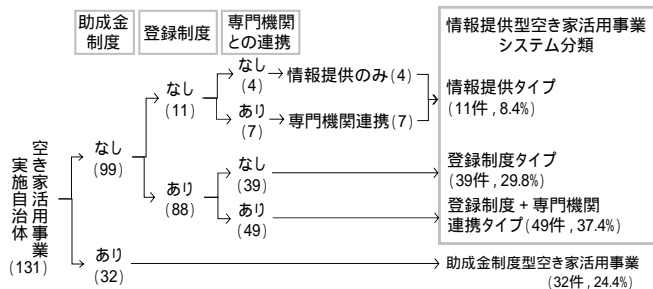


図3 情報提供型空き家活用事業のシステム分類

表1 システムタイプと人口・高齢化率

システムタイプ	人口 (2010年国調)	人口増減率 (%)	高齢化率 (%)	
情報提供のみ	最大	11,536	-4.42	43.42
	最小	2,849	-12.82	29.89
	平均	<b>7,386</b>	<b>-7.44</b>	<b>35.52</b>
専門機関連携	最大	208,613	-1.04	38.49
	最小	13,723	-9.08	24.21
	平均	<b>58,957</b>	<b>-6.74</b>	<b>32.05</b>
登録制度	最大	280,947	0.47	48.86
	最小	2,374	-12.88	21.93
	平均	<b>32,466</b>	<b>-6.14</b>	<b>33.97</b>
登録制度 + 専門機関連携	最大	709,584	3.09	47.70
	最小	3,542	-11.84	18.85
	平均	<b>72,326</b>	<b>-5.24</b>	<b>31.39</b>

注)人口増減率は2005年から2010年の5年間、高齢化率は2010年を示す

体に登録申請書等の書類提出により登録されることを指す。自治体により、書類形式や記入内容に違いは見られるものの、空き家の登録申請書には所有者の連絡先・権利関係や空き家の概要、入居希望者への条件、情報公開へ野承諾等を、利用希望者の登録申請書には家族構成や希望事項等を記入する。

専門機関とは不動産や建築の専門知識を持つ機関のことを指す。宅建協会又は業者との連携が多く見られ、契約や空き家調査等の支援が行われている。

情報提供事業方式のシステム分類結果を図3に示す。空き家の情報収集・提供のみを行うシステムと専門機関と連携したシステムを併せた「情報提供」タイプ、登録制度を導入した「登録制度」タイプ、登録制度を導入し、かつ専門機関と連携した「登録制度+専門機関連携」タイプに3分類できる。

システムタイプと人口・人口増減率・高齢化率には相関が見られる(表1)。人口増減率の平均値-7.4%(情報提供のみ)、-6.7%(専門機関連携)、-6.1%(専門機関連携)、-5.2%(登録制度+専門機関連携)で、約2%の差異が見られる。高齢化率の平均値は35.5%(情報提供のみ)、34.0%(登録制度)、32.1%(専門機関連携)、31.4%(登録制度+専門機関連携)で、約4%の差異が見られる。人口の平均値は72,326人(登録制度+専門機関連携)、58,957人(専門機関連携)、32,466人(登録制度)、7,386人(情報提供のみ)で、人口規模が大きい程専門機関と連携する傾向が見られる。人口規模の小さい農村部では不動産が少ない又は存在しない自治体もあることから、人口規模は専門機関

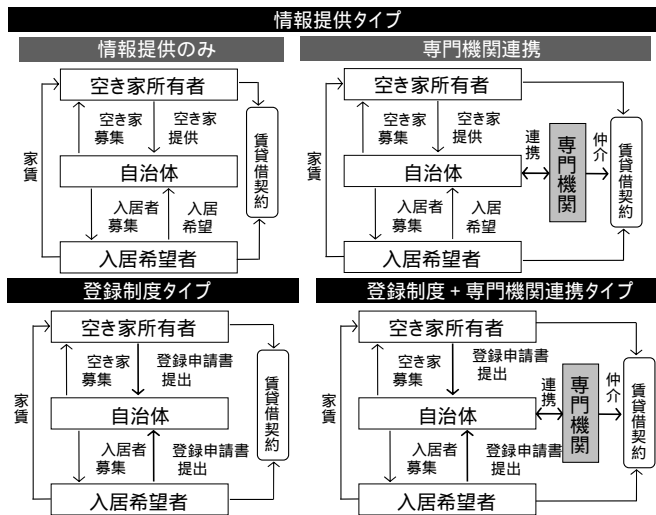


図4 情報提供型空き家活用事業のシステム図

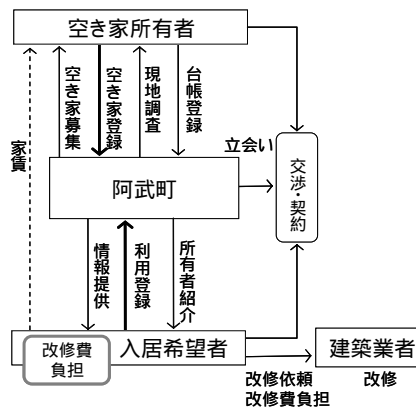


図5 阿武町システム図

との連携の有無に影響していると考えられる。

#### 4.2 システムの構成

##### 1) 情報提供タイプ(11自治体)

システム構成を図4に示す。情報提供タイプは情報提供のみ4自治体と専門機関連携7自治体がある。業務内容が少ない又は大半の業務を専門機関に任せる自治体が多い。成約数/年1.7と少なく、4自治体には成約がない。

##### 2) 登録制度タイプ(39自治体)

空き家と利用希望者両方の登録28自治体(71.8%)、空き家のみ登録10自治体(25.6%)、利用希望者のみ登録1自治体(2.6%)となっている。利用希望者に条件の合う空き家を提供することが容易となり、また効率的に情報管理ができるため、所有者の安心感を得ることができる。

##### 3) 登録制度+専門機関連携タイプ(49自治体) :

3システム中最も事例の多いタイプである。登録制度タイプの特徴に加え、専門機関による契約や調査等に関する支援を受けることができ、より多くの成約が期待できる。このことから「情報提供」型空き家活用事業で最も先進的なシステムといえる。

#### 5. 空き家情報提供システムの典型事例分析

表 2 登録数及び年度別成約数

	累積空き家登録数			利用希望者登録数			累積成約数			成約数/年		
	賃貸	売買	どちらでも可	賃貸	売買	どちらでも可	賃貸	売買	賃貸	売買	賃貸	売買
阿武町	46	20	2				24	10	4.8			2
周防大島町	不明		7				24		2.4			
垂水市	39	30	1	2			35	16	5	2.3		
萩市	45	74	78	52	26		23	18	3.8			3

注) 阿武町の累積空き家登録数の賃貸売買の別は不明

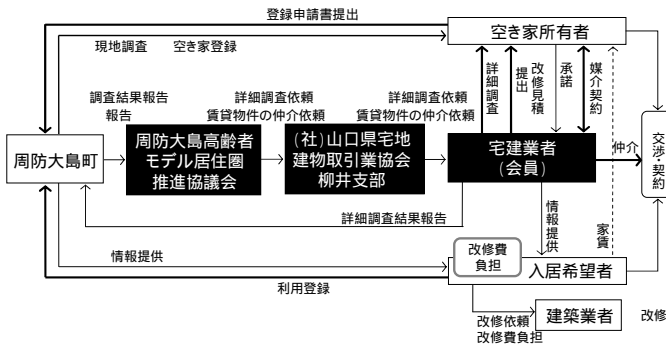


図 6 周防大島町システム図

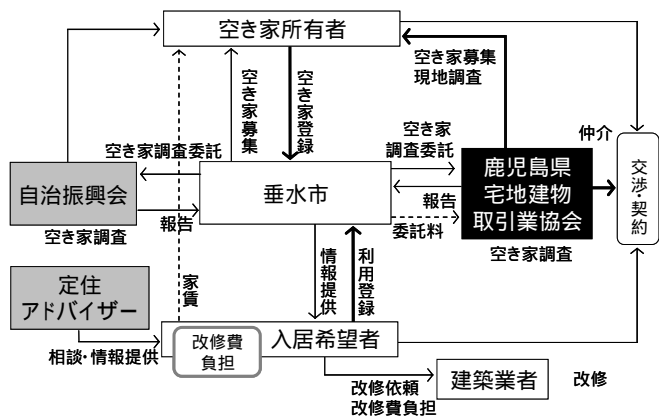


図 7 垂水市システム図

### 5.1 登録制度タイプ (阿武町)

阿武町は人口 3,743 人、人口増減率 - 8.7%、高齢化率 44.0% で、農村地域であり、不動産業者は町内に存在しない。過疎化対策として 2007 年 7 月に空き家情報システム制度が開始され、総務課が担当している。

システム図を図 5 に示す。空き家情報の収集は、口コミ及び広報・町内無線放送で定期的に行われている。空き家所有者は空き家提供の際に登録申請書を提出する。申請書には申請者の権利関係や空き家の状況、希望価格/賃料、入居者への要望、情報公開の承諾を記入し、裏面に間取り図を描くようになっている。空き家が提供されると、自治体職員は登録申請書の確認・平面図採取・写真撮影等の現地調査を行い、調査後空き家が登録され、ホームページで情報発信される。利用希望者は登録申請書及び誓約書を提出し、申請者には家族構成や要望事項を記入する。交渉や契約は当事者間で行うが、希望があれば職員が立ち会う。交渉や契約は当事者間で行うが、希望

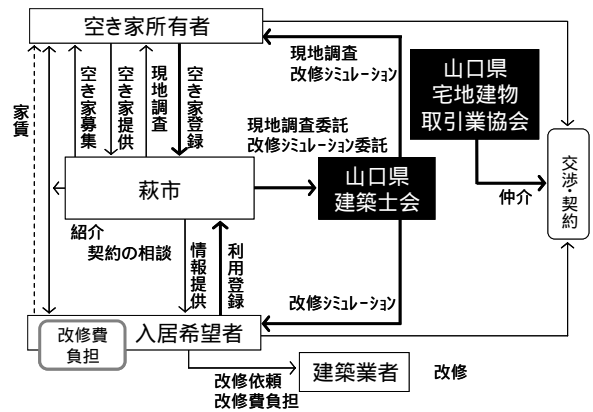


図 8 萩市システム図



図 9 改修シミュレーション

写真 1 改修された空き家

があれば職員が立ち会う。

町の地域活性化を図るため、UJI ターン希望者受け入れの際新生活に関する情報提供や相談等の支援を目的として、2009 年 4 月に U ターン者等から構成される定住アドバイザーが設置された。UJI ターン希望者募集の際の PR や住居の情報提供に関する助言等の業務を行い現在 5 名が任命されている。また 2010 年に山口県を行う住宅統計に調査区として協力し、一部地域で空き家数把握調査が実施されている。

表 2 に登録数・成約数を示すが、累積空き家登録数 46・利用希望者登録数 22・累積成約数 34 (2011 年 10 月時点) で、1 人の自治体職員が事業に専念して取り組んでおり、積極的に活動している点が特徴である。

### 5.2 登録制度 + 専門機関連携タイプ (周防大島町)

周防大島町は、人口 19,084 人、人口増減率 - 10.8%、高齢化率 47.7% である。高齢化の進行を背景に 1997 年に「周防大島高齢者モデル居住健康そう推進協議会」(以下推進協議会)を発足させ、2002 年 4 月、政策企画課担当による空き家情報有効活用システムを開始した。空き家活用以外に UJI ターン相談等の定住支援を行っている。

周防大島町のシステム図を図 6 に示す。ホームページやチラシ配布等で空き家を募集し、空き家が提供されると、まず自治体職員が所在地や管理状況等の概要調査を行う。調査結果を推進協議会に報告後、町の報告を基に推進協議会が宅建協会に詳細調査を委託する。詳細調査

報告に基づき町が空き家登録を行い、ホームページで情報を発信する。申請書には所有者連絡先や空き家の状況、要望事項、情報公開の承諾等を記入する。利用希望者に対しては、町は会員宅建業者に賃貸借契約の仲介を依頼し、宅建業者は所有者と媒介契約を結ぶ。利用希望者の登録の際は、申請書に利用目的や家族状況、農漁業の意思、希望事項等を記入する。契約は所有者と利用希望者で行うが、希望すれば宅建業者が仲介を行う。

賃貸物件のみを事業対象としており、累積成約数 24・利用希望者登録数 7 (2011 年 10 月時点) となっている。町には不動産業者が存在しないため遠方の山口県宅地建物取引業協会柳井支部と連携している点が特徴である。

### 5.3 登録制度 + 専門機関連携タイプ (垂水市)

鹿児島県垂水市は、人口 17,248 人、人口増減率 - 8.9%、高齢化率 35.0% となっている。過疎対策を目的とした空き家活用として、2005 年 12 月に空き家バンク制度が開始された。企画課が担当しており、空き家バンクのほかに UJI ターン相談や雇用促進住宅支援、自然学校体験、交流体験施設等の定住支援を行っている。

垂水市のシステム図を図 7 に示す。空き家の募集はホームページや所有者に直接連絡する他に、自治振興会や宅建協会に委託されており、地縁と事業者独自のネットワーク・外からの目の両方を活用し、効果的な募集が行われている。空き家登録制度が導入されており、申請書を提出後空き家が登録されると、宅建協会に現地調査が委託され、写真撮影や平面図採取等の現地調査が行われ、ホームページで情報が発信される。利用希望者は登録申請書及び誓約書を提出する。申請書には家族構成や希望事項を記入する。空き家情報は自治体に登録されたものに加え、民間の空き家情報も併せて発信されており、多数の物件情報が発信されている。交渉や契約は原則宅建協会が仲介を行う。

累積成約数 51・累積空き家登録数 69・利用希望者登録数 3 (2011 年 10 月時点) で、空き家募集が自治振興会や宅建協会に委託することで、地縁と事業者独自の方法で効果的な募集が行われている点が特徴である。

### 5.4 登録制度 + 専門機関連携 (建築士会) タイプ (萩市)

山口県萩市は、人口 53,747 人、人口増減率 - 7.3%、高齢化率 35.1% となっている。過疎地域に空き家が多いことから、2006 年 8 月にホームページ上に「空き家情報バンク」が設立された。地域政策調整課が担当し、UJI ターン相談や空き家バンク以外の住宅支援、体験事業等の定住政策を行っている。

空き家バンクのシステム図を図 8 に示す。まず市報・ホームページ・地元ケーブルテレビや行政推進員集会等で PR

を行う。その他、帰省時期に併せた市内のホテルや、都市部での定住フェアでチラシを配布する等、効果的な広報の時期・場所を考えた情報発信が行われている。空き家が提供されると、行政又は山口県建築士会による写真撮影・平面図の採取等の現地調査が行われる。調査後、空き家を登録しホームページに掲載する。契約は宅建協会に仲介を依頼することが可能である。改修については建築士会が委託された改修プランの提案と改修費用の算定を行う改修シミュレーション業務があり、所有者又は入居者は希望すれば無償で依頼できる (図 9)。

累積空き家登録数 119・利用希望者登録数 156・累積成約数 41 (2011 年 10 月時点) で、空き家・利用希望者登録数ともに多く、多様な媒体・機会を活用した定期的な広報活動が多く空き家提供につながっている点が評価される。また、空き家現地調査や改修シミュレーション業務が建築士会に委託されており、行政と専門機関の連携が図られている点が特徴であり、今回専門機関による改修の算定を確認できたのは萩市のみだったことから、改修支援の先進的な事例といえる。

## 6. 結論

本報では「情報提供」型空き家活用システムの類型化を行い、システムの特徴を整理した上で、典型事例の分析を行った。得られた知見は以下の通りである。

- 1) 登録制度を導入している自治体は空き家の周辺情報をより多く収集する傾向が見られたが、専門機関との連携と空き家情報収集に相関は認められなかった。
- 2) 成約数のない自治体の割合は専門機関との連携なしが 18.4% (7/38 自治体) と最も多く、専門機関との連携が成約数の増加に大きく影響していることが分かった。
- 3) 「情報提供」型空き家活用事業は「情報提供」タイプ、「登録制度」タイプ、「登録制度 + 専門機関連携」タイプにシステム分類でき、人口規模の大きな自治体程専門機関と連携していることが分かった。
- 4) 萩市では建築士会が改修シミュレーション業務を行っており、改修支援の先進的な事例といえる。

今後は、空き家改修費助成金制度や専門機関等と連携し、契約や改修支援を組み込んだ空き家活用システムに着目し、既存の事業方式との相違点や展開内容を整理した上で、新しいシステムモデルの提案を行う予定である。

## 謝辞

本研究を進めるにあたり、アンケート調査及びヒアリング調査にご協力いただいた空き家情報提供事業担当者の方々に心よりお礼申し上げます。

\* 山口大学大学院理工学研究科 博士前期課程

\*\* 山口大学大学院理工学研究科 助教・博士 (工学)

\*\*\* 山口大学大学院理工学研究科 教授・工博

\* Graduate Student, Graduate School of Science and Eng., Yamaguchi Univ.

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

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