

ISFJ2022

政策フォーラム発表論文

空き家バンクにおける成約要因に 関するサバイバル分析¹

空き家の借り上げ・保険・補助金政策の提言

山口大学
加藤真也研究室
行政
佐藤真大跳
長崎右京
岸野風紗
下川拓斗
中川弘太郎
渡邊晴花
2022 年 11 月

¹ 本稿は、2022 年 12 月 10 日、11 日に開催される ISFJ 日本政策学生会議「政策フォーラム 2022」のために作成したものである。本稿にあり得る誤り、主張の一切の責任はいうまでもなく筆者たち個人に帰するものである。

要約

日本では近年、空き家の増加が顕著になっており、政府が「空家等対策特別措置法」を実施するも空き家の管理状態に改善は見られないのが現状である。本稿では、この問題に対して、空き家バンクの活性化、空き家所有者の修繕費を補填することで空き家対策の推進を促すことを目的とする。

空き家対策としては、空き家の「予防」「活用」「除去」の3つが考えられるが、本稿では「予防」「活用」の観点からの対策に着目した。具体的には、空き家バンクの促進・空き家保険の導入を目指す。空き家バンクの促進によって、全国どこからでも物件検索ができるようになり、空き家所有者と希望者の効果的なマッチングが実現できる。これにより空き家活用の促進に繋がると考えられる。

また、現在住宅保険において空き家に対する保険制度は存在しない。そこで空き家保険を導入することで空き家所有者の修繕費問題が解決できる。よって空き家の発生予防に繋がると考えられる。

空き家バンクを活性化する上での問題点として主に、「予算・人員不足」、「不動産業者等との連帯不足」、「修繕費」、「保険制度」、「物件自体の魅力の低さ」、「空き家市場における需給のミスマッチ」の6つが挙げられる。国土交通省や各地方自治体はそれぞれの問題に対して政策を実施しており、例えば、「予算・人員不足」に関しては、「空き家・空き地バンク未設置向け空き家・空き地バンク導入ポイント集」の作成、「不動産業者との連帯不足」に関しては、地域密着業者と地方自治体の連帯、「修繕費」の問題に関しては、各地方自治体が修繕費の保証制度を設置、「物件自体の魅力の低さ」に関しては、空き家バンクに掲載される物件情報の統一、「空き家市場における需給のミスマッチ」に関しては、空き家物件の提供形態を売買と賃貸の両方を設置することで解決を測っている。しかしながら、空き家バンクの更なる普及には、様々な課題が残るのが現状である。そこで、本稿では空き家対策に関して空き家所有者と利用者が同様に抱える空き家市場における需給のミスマッチ、所有者の抱える保険制度、更には、所有者の過度な修繕費負担を問題意識とする。

先行研究としては、佐藤(2020)、木村ら(2013)、米山(2014)、高橋ら(2014)を参照する。佐藤(2020)からは、積立保険金の「空き家対策」としての利用可能性について考察を行った点を参考にする。木村ら(2013)からは、空き家所有者の改修費を家賃収入で回収する仕組みを構築した点を参考にする。高橋ら(2014)からは、空き家バンク市場について需給のミスマッチが生じていることを明らかにした点を参考にする。本稿では、空き家バンクの成約要因について定量的な分析を行う点、空き家保険の導入について検討する点で新規性があるといえる。

そのうえで、筆者は中国地方の各地方自治体(78市町村)、関連団体(公益社団法人 広島県宅地協会・全国空き家対策推進協議会)へのデータ提供依頼と聞き取り調査を実施した。それらを用いて空き家バンクへの掲載日から成約日までの期間に対して、どの程度の期間であれば成約に対して有効的であるのか、掲載日から成約日までその期間を短くする要因は何なのかを明らかにする実証分析を行う。

これらの結果をもとにシミュレーションを実施し、空き家の「予防」「活用」をするための政策を提言する。

分析の結果、賃貸物件は売却物件よりも成約率が 2.13 倍高いこと、空き家バンクに物件が登録されてから 10 か月が経過すると、生存率は 50%まで低下するという結果が得られた。

この結果を踏まえ、以下の政策提言を行う。

政策提言Ⅰ 賃貸物件数増加を目的とした借り上げシナリオ導入

木村ら(2013)において構築された行政が改修費の一部を負担する代わりに空き家を一定期間借り上げて賃貸する仕組み(借り上げシナリオ)を提言する。

政策提言Ⅱ 賦課方式の空き家保険導入

佐藤(2020)では積立方式の空き家保険導入について挙げていたが、積立方式の場合、長期的な案となってしまうため、賦課方式を採用することにより実現可能性を高めたものとして提言する。

政策提言Ⅲ 築年数別補助金制度の提言

築年数ごとのシミュレーションを行うことにより、築年数によって掲載からどれくらいの期間が経過すると成約を見込めないか算出した。この結果から、補助金額を築年数によって変動させ、補助金額の充実化と空き家バンクでの成約率を高めることを可能とした提言を行う。

以上3つの政策提言により、空き家市場における需給のミスマッチ、所有者の抱える保険制度、更には、所有者の過度な修繕費負担の問題が解消され、本稿の目的である空き家バンクの活性化・空き家所有者の修繕費負担の補填を実現できる。

目次

内容	
要約	2
目次	4
第1章 現状分析・問題意識	6
第1節 空き家について	6
第1-1項 空き家の定義	6
第1-2項 空き家の問題点	7
第2節 空き家が増加する要因	9
第3節 空き家の増加予防に関する自治体の取り組み	11
第4節 空き家バンクの現状	12
第4-1項 空き家バンク活性化の意義	12
第4-2項 空き家バンク事業の流れ	12
第4-3項 空き家バンクの現状	13
第5節 空き家バンクの問題点	16
第5-1項 自治体が直面する問題点	16
第5-2項 利用者が直面する問題点	17
第5-3項 所有者が直面する問題点	18
第6節 空き家バンク活性化に向けた政府の取り組み	20
第7節 問題意識	22
第2章 先行研究及び本稿の位置づけ	23
第1節 先行研究	23
第1-1項 積立保険金についての先行研究	23
第1-2項 空き家バンクの成約要因についての先行研究	23
第2節 本稿の位置づけ	24
第3章 理論・分析	25
第1節 分析の目的と流れ	25
第2節 分析の枠組み	25
第2-1項 各分析に用いるデータと概要	25
第2-2項 分析モデル	30
第3節 成約に影響を及ぼす要因分析	30
第3-1項 サバイバル分析における説明変数	31
第3-2項 結果の解釈	34
第3-3項 シミュレーション	35
第4章 政策提言	38
第1節 政策提言の方向性	38
第2節 政策提言	38
第2-1項 賃貸物件数増加を目的とした借り上げシナリオ導入	38
第2-2項 賦課方式の空き家保険の導入	40
第2-3項 築年数別補助金制度の提言	43
第5章 終わりに	45

第 6 章 付録	46
先行研究・参考文献	48

第1章 現状分析・問題意識

第1節 空き家について

本節では、空き家に関する知識として、空き家の定義、空き家の問題点について取り上げることとする。

第1-1項 空き家の定義

空き家対策特別措置法(以下、「特措法」と呼ぶ)は空き家を以下のように定義している。

「空き家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除いたものを指す。

空き家は表-1 のように分類されるが、その中でも特に危険度が高く「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等」を「特定空き家」と定義している。

表-1 空き家の分類

二次的住宅（別荘）	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
二次的住宅（その他）	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）

(国土交通省(2015)より筆者作成)

表-1 に示した空き家の 5 分類の内、本稿ではその他の住宅に対して分析・提言を行うものとする。その理由としては、この類型の空き家は、現時点で売却用及び賃貸用住宅、二次的住宅のいずれにも分類されない住宅であり、使用目的が明確に存在せず、管理不全に陥りやすいためである。

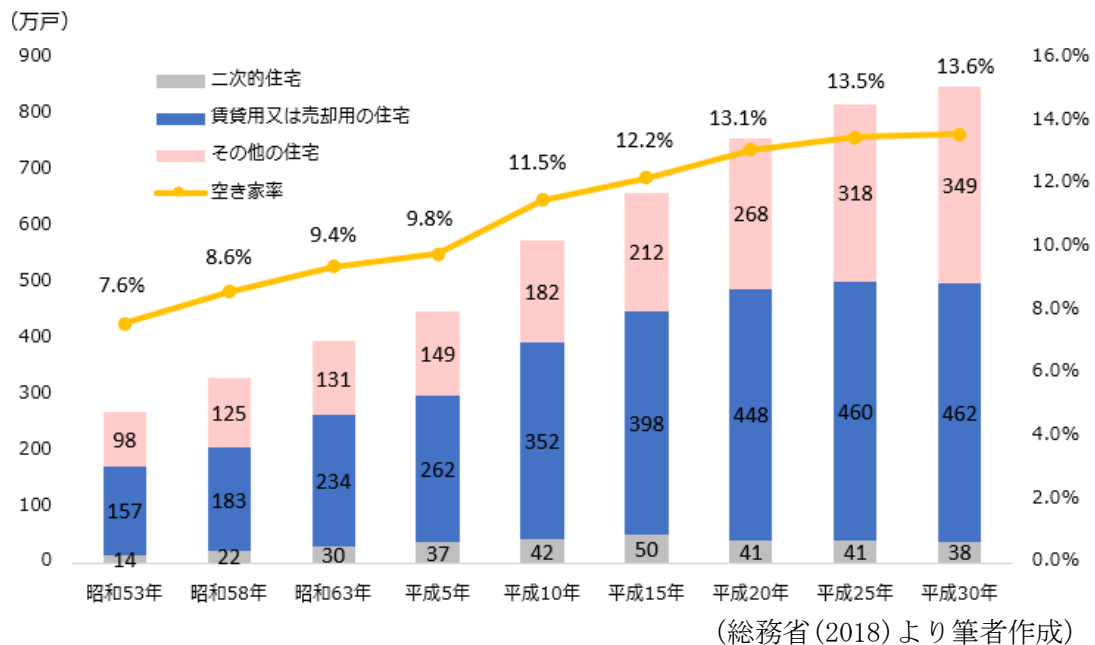
第1-2項 空き家の問題点

(1) 空き家数の現状

空き家の戸数は、総務省統計局が5年に1度全国で実施する住宅・土地統計調査によって把握しており、本稿では主にその統計調査のデータを用いることとする。図-1は種類別空き家数及び空き家率の推移を表している。調査初期の昭和53年、空き家数は269万戸で全国の住宅に占める割合(以下「空き家率」と呼ぶ)は7.6%ほどであったが、その後年々増加し続け、平成30年度の調査によると、空き家数は848万9千戸と過去最多となり、空き家率も過去最高の13.6%となっていることが明らかとなった。

また、空き家数の内訳についても見ると、「二次的住宅」においては平成10年の14万戸から平成15年には50万戸と3倍近く増加したものの、平成30年には38万戸と減少の傾向を見せつつある。しかし本稿で扱う「その他の住宅」においては、昭和53年の98万戸から下がることなく増加し続け、平成30年では462万戸と約3.5倍に、「賃貸用又は売却用の住宅」についても同様に昭和53年の157万戸から平成30年には462万戸と下がることなく増加し続け、どちらも今後、増加し続けることが予想される。

図-1 種類別空き家数及び空き家率の推移



(2) 空き家の取得要因と活用状況

国土交通省(2019)によると、令和元年11月～令和2年1月の調査時点で空き家を取得した経緯としては、調査総数3,912件中「相続した」が全体の54.6%を占めており、「相続」が最も大きな要因としてある。

その相続について、同調査から建築時期別では、昭和25年以前の建築に関しては相続による取得が78.7%、昭和26～45年は66.5%、平成23～27年には16.3%と建築時期が新しく

なるほど相続の割合が小さくなっている。

腐朽・破損の状態別では、「屋根の変形や柱の傾きなどが生じている」の場合に関して、相続による取得が 63.3%、「住宅の外回りまたは室内に全体的に腐朽・破損がある」の場合は 51.5%、「住宅の外回りまたは室内に部分的に腐朽・破損がある」の場合は 59.8%、「腐朽・破損なし」の場合は 46.5%と、腐朽・破損があるものに比べて、腐朽・破損なしは割合が小さくなっている。

次に空き家の活用状況についてであるが、「空き家にしておく(物置含む)」が全体の 28%で最も割合が大きい。次に「賃貸・売却」が 22.6%を占めているが、買い手・借り手の少なさが問題視されている。

以上より、賃貸・売却に出しても買い手や借り手の少なさも問題ではあるが、建築時期が古くなるほど老朽化が進むだけでなく、相続の割合が大きくなっており、腐朽・破損、建築時期の状況から、あまり収益が期待できず、それであれば「空き家にしておく(物置含む)」方が良いと考えている人が多いと考えられる。

(3) 空き家に対する市区町村の措置内容と実施状況

空き家に対しては多くの市区町村が空き家対策計画を策定している。国土交通省(2019)によると、1,741 の市区町村を対象に調査を行い、空き家等対策計画の策定状況は「既に策定済み」が全体の 63%を占めており、この数値は年々増加傾向にある。その一方で、計画の策定率は高いものの、特定空き家等に対する措置状況はあまり良いものとは言えない。

特定空き家については第 1-2 項でも述べたが、「(省略)…周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等」であり、特に空き家の中でも危険度が高いものを指している。その特定空き家に関しては「特措法」の第 14 条で措置制度を設けている。同制度では市区町村が、該当する空き家を特定空き家と判定するとともに、特定空き家の所有者に対して、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう「助言・指導」「勧告」「命令」を行い、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、「代執行」による措置を講じていくこととされているわけであるが、それらの措置の状況については問題点が多いのが現状である。

表-2 空き家に対する措置状況を示しており、令和元年 10 月 1 日時点の調査によると、所有者を特定した空き家は 26.5 万戸あるのに対して、市区町村の取組により除却等がなされた管理不全の空き家(特定空き家は除く)は 6.9 万戸となっている。また、所有者を特定した物件の内、特定空き家等として把握されているのが約 2.4 万戸であり、市区町村の取組により除去等がなされたのは 0.8 万戸、逆に除去等が出来ず現存している特定空き家等は 1.8 万戸にも上る。その中でも、措置の構成を見ると、「助言・指導」17,026 件(約 70%)、「勧告」1,050 件(約 4%)、「命令」131 件(約 0.5%)、「代執行」196 件(約 0.8%)と、その殆どを「助言・指導」が占めていることが分かる。しかし、それらの措置に対して実際に除去された件数は以下の通りである。

表－2 空き家に対する措置状況

	実施数	実施された割合	実施により除去された件数	除去された割合
助言・指導	17,026件	70%	4,703件	27%
勧告	1,050件	4%	266件	25%
命令	131件	0.5%	31件	23%
代執行	196件	0.8%	196件	100%

(国土交通省(2019)より筆者作成)

代執行を除き、その他の措置に関しては効果が大きく見られないことが分かる。その要因として、代執行以外の措置では強制力がないことが挙げられるが、その他に、措置による行政側の負担の大きさが挙げられる。

泉水(2019)によると、「勧告」については施行した場合、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例の対象から除外することとなる。これは所有者自らによる、特定空家等の除却・管理・活用等を促進するためであるとされているわけであるが、一方で所有者側から見れば、税負担が重くなるという不利益がもたらされることとなり、市区町村と所有者側とのトラブルにつながる懸念もあるとされる。

市区町村側としてはこのトラブルつながることを避けるため、助言・指導を繰り返すなど、所有者等の自主的な改善措置に期待する等して勧告にすら踏み込まない場合が多い。その結果、強制力のある代執行にまで段階が進むことはなく、所有者の自主的な改善措置に頼る「助言・指導」が増えてしまい、特定空家家の減少が進まないのである。

また、特定空家等措置の最終的な手段である代執行についても施行件数が少ないのには理由がある。令和2年度までの調査によると、代執行の施行件数は351件(略式代執行259件、行政代執行92件)と必ずしも施行が進んでいるとはいえない件数である。代執行は「最後の手段」とも呼ばれ、件数からも分かるように市区町村側は慎重になりがちであるが、その背景には財産権の制約を伴う行為を含むことが挙げられる。また、総務省(2019)によると、調査により明らかとなった行政代執行・略式代執行の実施事例48件のうち、費用全額を回収済みの事例は、わずかに5件(行政代執行1件・略式代執行4件)だったのに対し、全額を地方公共団体が負担した件数は13件(すべて略式代執行)となっており、財政事情が厳しい地方公共団体では代執行の実施に踏み込みにくいとの声もあるのが現状である。

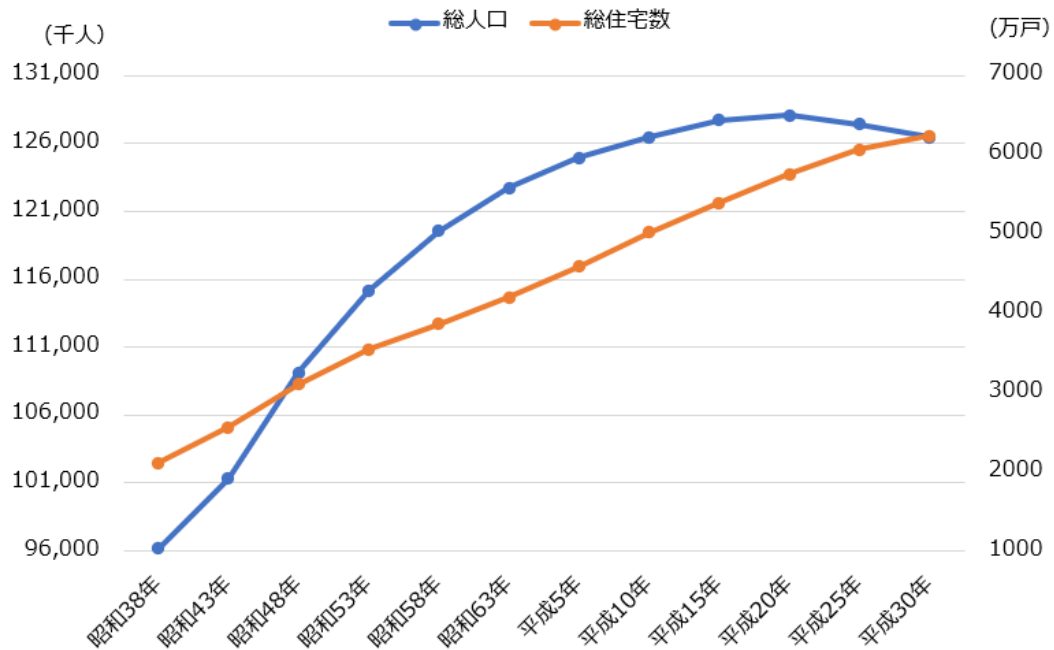
第2節 空き家が増加する要因

第2節では空き家が増加する代表的な要因として、社会的要因と法的要因について取り上げる。

(1) 社会的要因

社会的要因としては主に核家族化、少子高齢化、住宅市場の需給バランス、高齢単身世帯の割合等が挙げられる。図－2 は日本の総人口及び総住宅数の推移を表している。日本の総人口は、平成20年を境に減少傾向にあるが、その一方で総住宅数は平成20年以降も増加傾向で推移している。

図ー2 日本の総人口及び総住宅数の推移



(総務省(2022)より筆者作成)

その理由の一つとして核家族化が考えられる。これにより自宅を所有する高齢者が老人ホームなどの高齢者住宅に転居することで自宅の空き家化が増加しているといえる。また、内閣府(2016)によると、昭和55年には、65歳以上男性が約19万人、女性が約69万人、高齢者人口に占める割合は男性4.3%、女性11.2%であったのに対し、平成27年には男性が約192万人、女性が約400万人、高齢者人口に占める割合は男性13.3%、女性21.1%と大幅に増加している。高齢単身世帯が増加する理由には、少子化や核家族化、高齢化以外にも、「何らかの理由で家族を頼れない」「今の生活に不満がない」「老後は子供たちに頼らず自立したい」という意見が多数存在し、空き家増加の要因になっているといえる。

さらに、国土交通省(2017)によれば、日本における中古住宅の流通シェアは平成27年において12%程度に留まっており、中古住宅市場が発達しているアメリカの77%、イギリスの89%、フランスの71%に比べて極めて低いことがわかる。一方で、日本における新築住宅市場の流通シェアは88%と高い値になっている。このことから、他の先進国と比較して日本では新築住宅の需要が圧倒的に高く、中古住宅市場が十分に成熟していないことがわかる。それ故、中古住宅の流通が少なく、空き家が増加しているといえる。

(2) 法的要因

法的要因として固定資産税、相続問題が挙げられる。

まず固定資産税については、空き家を解体し、更地として所有するほうが、空き地として土地を所有している際より高税率になってしまうという理由から、空き家のままで放置し、その結果として老朽化が深刻となった空き家が増加し続けているのが現状である。

次に相続問題であるが、空き家の所有者が亡くなった場合、法的拘束力のある遺言がある場合を除いて、空き家も遺族が相続する形になる。しかし、相続人が 1 人であれば大きな問題は生じないが、複数人いる場合は話し合いが必要となる。そこで相続人同士の同意が得られなかった場合、物件の処理や土地の売却などの手続きを行うことができない。その結果として放置される空き家も多く、また所有者がいることから行政が勝手に処分することもできないというのが現状である。

第 3 節 空き家の増加予防に関する自治体の取り組み

空き家が増加する原因については前節に示した通りである。第 3 節では、国土交通省(2021)より、この原因に対処するための予防策・活用策として自治体が民間事業者と連携して行っている取り組みを紹介する。

まず、空き家の予防策に関する取り組みを紹介する。宮崎県都城市では、高齢化に伴う空き家発生を予防するために相続までを見据えたライフプラン(終活プラン)の相談所を開設、自治体や社会福祉士、税理士、弁護士等が一体となって支援を行い、終活を見据えたプランの実行による自宅の有効活用を図っている。

また東京都八王子市では、自治体と NPO が連携し、空き家対策に関する全居住者アンケート調査と個別ヒアリング等をもとに独自の「空き家予防実践ガイドライン」を策定した。しかしながら、これらの取り組みに関する効果がどのくらいあったかについては明記されていない。したがって、今後は取り組みの効果を数値化することが必要であるといえる。

次に、空き家の流通促進に関する取り組みを紹介する。新潟県新潟市では、中古住宅の流通促進を目的に、空き家市場に求められる価値を可視化させ、魅力的な空き家市場を形成すべく、所有者と利用者のマッチング機会を高める手法(仕組み)の開発を行った。地域動向調査、プラットフォーム整備をもとに地域を回遊する消費者動向の把握・WEB プラットフォームの構築を達成した。

また、和歌山県では流通困難物件に対する買取マッチングサービス「空き活」の構築を行った。具体的な内容としては、主に買取サービスを行う事業者等の拡大、買取体制強化のための購入者サポートを行った。その結果、県内で初となる行政と関係専門家団体が協力した不動産フェアの実施に至ったが、買取希望案件 65 件のうち買取マッチング成立は 2 件にとどまる結果となった。

このように様々な政策が空き家対策として実施されている。しかしながら、上述の結果から見ても予防・活用の政策が効果的に機能しているとは言い難い。そこで本稿では、近年全国各地で空き家対策として拡大をし、国土交通省(2021)にも盛り込まれその効果が期待されている空き家バンクに焦点を当てることにする。

第4節 空き家バンクの現状

近年空き家の増加に伴って各地方自治体で「空き家バンク」と呼ばれる制度が話題となっている。しかし空き家バンクへの登録物件数などは各地方自治体によって大きく差が出ているのが現状である。本節ではまず、空き家バンクを活性化させることの意義と空き家バンクの現状について述べることにする。

第4-1項 空き家バンク活性化の意義

空き家バンクとは、増加する空き家への対策として地方公共団体が住民から空き家の登録を募り、空き家の利用を希望する人に物件情報を提供する制度を指す。その主目的は、①移住定住の促進による地域の活性化②空き家等流通活性化による空き家等問題の解決にある。以下、それぞれについて概観する。

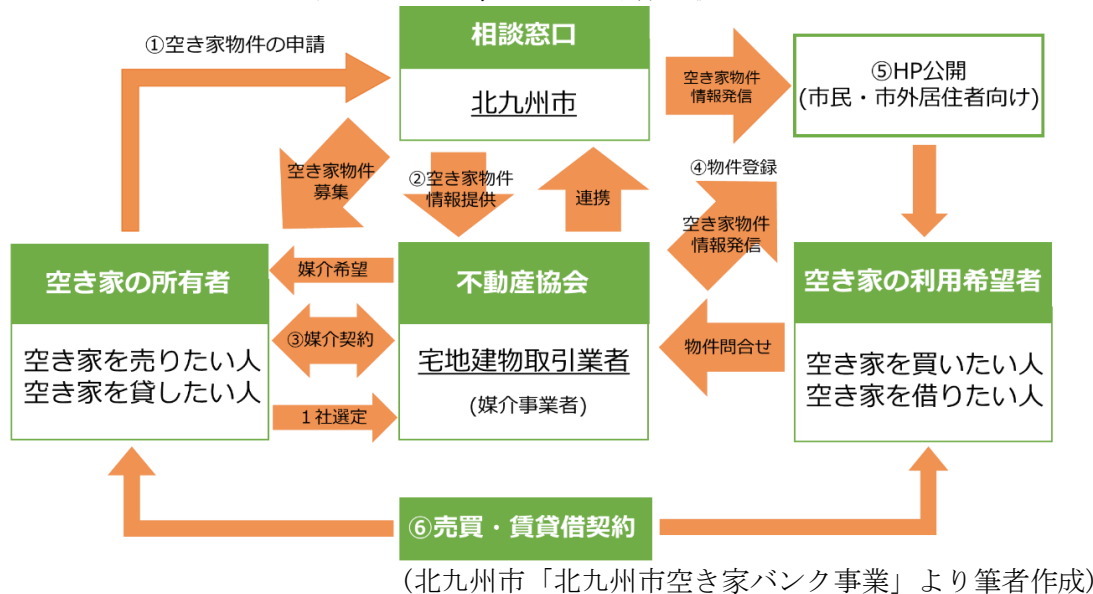
- ① 少子高齢化、人口減少及び若年層の東京圏流出に直面した地方公共団体が「地方移住」に関心を持つ都市部等からの移住者を確保することにより活力のある地域社会を実現させること。
- ② 国が各地方公共団体の空き家情報を集約し、全国どこからでも物件検索ができるような形での整備を進め、効果的なマッチングを行うことで空き家問題の解決を測ること。

このように空き家バンクは、空き家問題の解決だけでなく、地域活性化、移住政策の推進など様々な社会的意義があり重要な政策であるといえる。

第4-2項 空き家バンク事業の流れ

図-3 は空き家バンク事業の流れを示している。空き家バンクの運用は、各地方自治体が独自に行っており、全国で統一された運用方法は存在しないため、今回は福岡県北九州市の空き家バンク事業を取り上げることにする。事業の内容としては、既存住宅を促進するため、市内の利用されていない空き家の情報を登録してもらい、市が不動産流通団体と連携して仲介を行うとともに、物件情報を広く発信するものとなっている。

図-3 空き家バンクの事業の流れ



空き家バンクの事業の流れをまとめると、

- ①空き家所有者は、「空き家バンク」への申請を行う。
 - ②市は申請された空き家情報を宅地建物取引業者へ提供し、媒介希望事業者を募る。
 - ③空き家所有者は、媒介希望事業者の中から1社を選定し、媒介契約を行う。
 - ④市は媒介契約を行った物件を登録する。
 - ⑤市と媒介事業者は、ホームページ等で空き家情報を発信する。
 - ⑥媒介事業者の仲介により、空き家の所有者と利用者間で売買・賃貸借契約を締結する。
- となっている。

このように空き家バンクの運営は地方自治体が行っているにも関わらず実際は媒介事業者の仲介により、空き家所有者と利用者間で行われているという実情が分かる。したがって、自治体の空き家バンクの運営に関する関与の薄さがうかがえる。

第4-3項 空き家バンクの現状

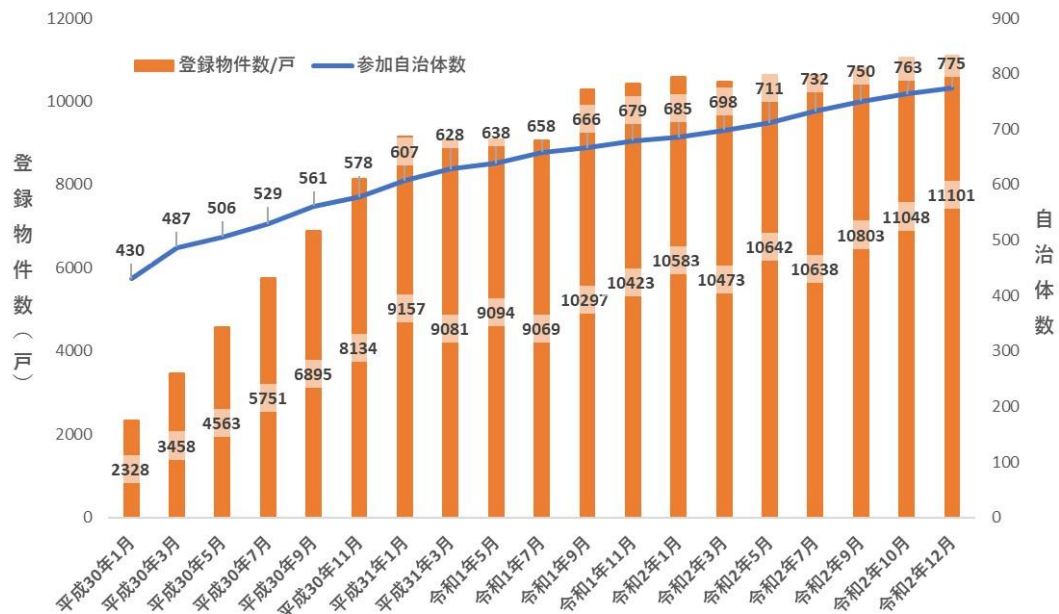
国土交通省(2021)の調査によると、平成27年4月時点において全市町村の約4割が既に空き家バンクを設置済みであった。しかしながら空き家バンクは、自治体ごとに独立して設置されているため、開示情報の項目が異なり、必要な情報を取得しづらいという課題がある。

そこで国土交通省は、各地方自治体が個々の空き家バンクに掲載している空き家等の情報について、自治体を横断して簡単に検索できるよう「全国版空き家・空き地バンク」を構築し、公募により選定した事業者であるLIFULL社及びアットホーム社が社試行運用を経て平成30年4月より運用を開始した。本項ではこれらのデータを用いることとする。

図-4は全国版空き家・空き地バンクの自治体数・登録物件数推移を表している。「全国版空き家バンク」の運用開始直後(平成30年1月)と比較すると、令和2年12月末時点

での参加自治体数は約 1.8 倍、物件掲載件数は約 4.7 倍と大幅に増加する結果となったことが分かる。また、自治体へのアンケート調査等によると約 6,000 件の物件が成約済であるという結果が得られた。したがって、全国の約 7 割の自治体が設置済みという状況になり自治体の全国空き家バンクに対する関心・期待が高まったことがうかがえる。一方で、約 3 割の自治体では、いまだに空き家バンクが設置されていない現状にある。

図－4 全国版空き家・空き地バンクにおける登録自治体・登録物件数の推移

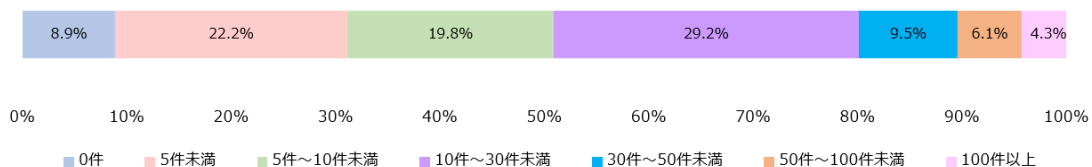


(国土交通省(2021)より筆者作成)

次に各地方自治体における空き家バンクへの「空き家登録件数」「問い合わせ・相談件数」「成立件数」について整理する。

図－5 は、平成 30 年度 1 月時点で 771 の市町村における空き家の登録物件数を示している。登録物件数「10 件～30 件未満」が最も多く(29.2%)、次いで「5 件未満」(22.2%)、「5 件～10 件未満」(19.8%)となった。このことから、全国では空き家バンクへの登録数が増えているものの、市町村によっては登録が少ないのが分かる。

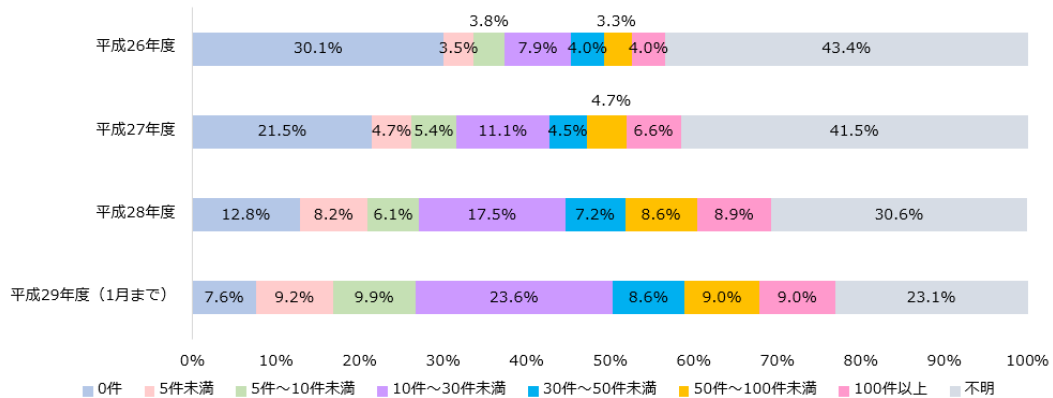
図－5 市町村の空き家バンク登録物件数(平成 30 年 1 月時点)



(価値総合研究所(2017)より筆者作成)

図－6 は、707 の市町村における空き家バンク登録物件数への問い合わせ・相談の件数を示している。空き家バンクに登録された物件への「問い合わせ・相談件数」は、「0 件」や「不明」の割合が年々減り、相談件数が年々増加していることが分かる。

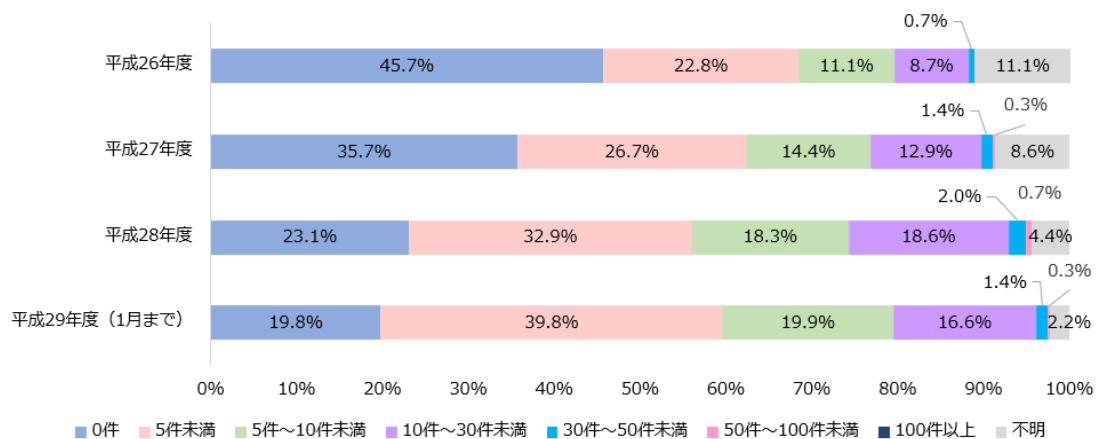
図－6 市町村の空き家バンク登録物件への問い合わせや相談の件数



（価値総合研究所(2017)より筆者作成）

図－7 は、705 の市町村における空き家バンクの成立件数を示している。成立件数においても、年々、「0 件」や「不明」の割合が減っている。一方で、平成 29 年においても最も多いのは 5 件未満であり、大幅増加には繋がっていないことが分かる。

図－7 市町村の空き家バンクの成立件数



（価値総合研究所(2017)より筆者作成）

第5節 空き家バンクの問題点

第4節で述べたように、全国版空き家バンクへの参加自治体数は増加傾向にあるものの、約3割の自治体では設置されておらず、また、登録物件数、問い合わせ・相談件数、成立件数についても十分とは言えないため、今後も更なる取り組みが必要であることが明らかとなった。

本節では更に、空き家バンクにおける自治体、利用者、所有者それぞれの立場から問題点を挙げていく。

第5-1項 自治体が直面する問題点

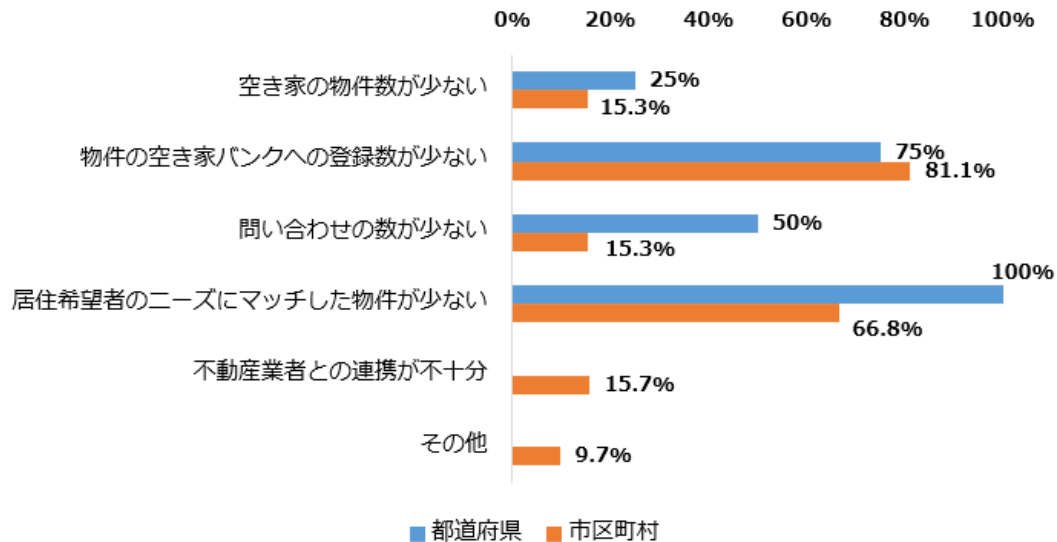
まず、空き家バンクの運営者である自治体が直面する問題点を2点挙げる。

1点目は人口規模の小さい自治体における予算・人員不足である。国土交通省(2021)によると、人口規模の小さい自治体は予算・人員等の不足により空き家バンクを構築できていない状況にあることが分かった。そのため、全国の自治体の空き家バンクの要綱等を調査し、標準的な空き家バンク制度を整え、運営に関するガイドラインを作成する必要があるといえる。

2点目は不動産業者等との連携不足である。図-8は空き家バンク運営上の課題を示しており、株式会社価値総合研究所(2017)によると、空き家バンクの運営において生じている課題として、都道府県では全ての自治体が「居住希望者のニーズにマッチした物件が少ない」を挙げ、次いで「物件の空き家バンクへの登録数が少ない」(75.0%)となった。一方、市区町村では、「物件の空き家バンクへの登録数が少ない」が最も多く(81.1%)、次いで「居住希望者のニーズにマッチした物件が少ない」(66.8%)という結果が得られた。なお、空き家バンク運営における課題として不動産業者との連携を挙げる市区町村は少ないが、不動産関連団体や宅地建物取引業者による連携や支援も空き家等の流通促進にとって重要な取組として位置づけられている²。実績が出ている空き家バンクは、不動産業者等と連携して積極的に物件情報を収集しているとの指摘もあり、今後は地方公共団体の側からも不動産業者等との連携を積極的に進めることが必要であるといえる。

² 岩崎(2016)

図－8 空き家バンク運営上の課題



(価値総合研究所(2017)より筆者作成)

第5－2項 利用者が直面する問題点

続いて空き家バンクにおける利用者が直面する問題点を2点挙げる。

1 点目は物件自体の魅力の低さである。空き家バンクに登録される物件の多くは、使い道が定まらない物件や需要が集まりにくいゆえに登録されるものが多い。そのため、登録される物件の多くは買い手の購買意欲を誘うことができず、買い手側にとっては希望の物件を見つけにくいといった問題が存在する。

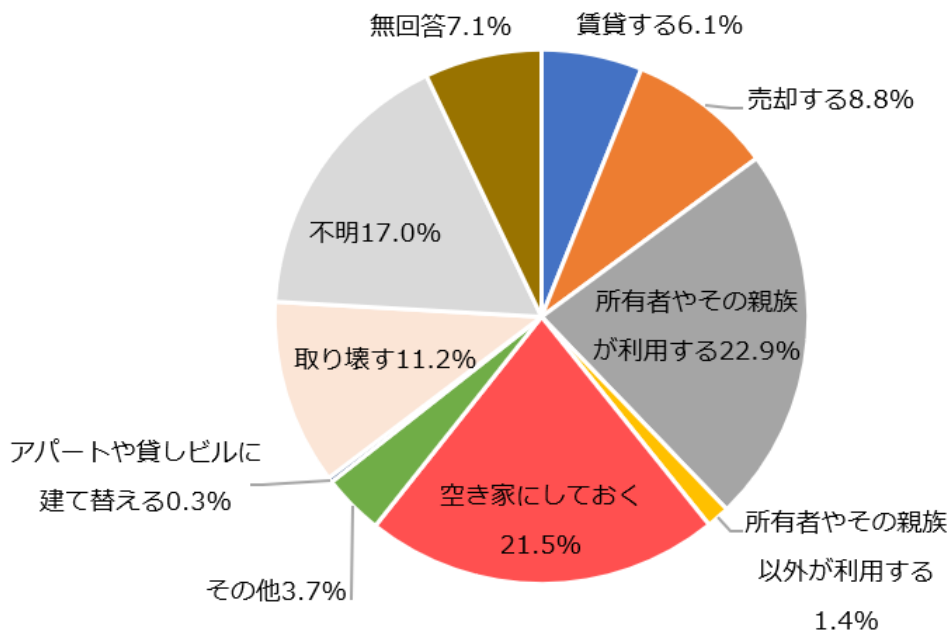
2 点目は空き家バンク市場における需給のミスマッチである。空き家バンクの利用者は、空き家の提供形態として売買よりも賃貸を希望する傾向にあることが明らかになっている。高橋ら(2014)では、移住希望者が望む空き家の提供形態を明らかにするため、全国の空き家バンクへのヒアリング調査を実施した。その結果、移住希望者からの空き家に対する問い合わせについては、賃貸物件に対するものが全体の6割以上を占めていることが判明した。また、新潟県長岡市の空き家バンクに行った調査では、売買物件が多く登録されている一方で、契約成立数は賃貸物件数の方が多いという結果が得られた。これらの理由としては、近年の賃貸サービスの利便性の向上が挙げられる。その一例として最近では、カスタマイズやDIYに対応した賃貸住宅が増えてきており、マンションやアパートでも自分の好みに合わせて部屋のレイアウトを変えられるようになっている。この他にも存在する様々な利便性の向上によってわざわざ持ち家を購入する必要性が薄くなり、結果として空き家市場における需給ミスマッチが生じているのではないかと考えられる。

第5-3項 所有者が直面する問題点

最後に空き家バンクにおける所有者が直面する問題点を3点挙げる。

1点目は修繕費の問題である。図-9は空き家所有者の今後5年間の利用意向を示しているが、「賃貸又は売却する」は14.9%に留まる一方で、「空き家にしておく」が21.5%であり「所有者やその親族が利用する」の次に多いことが分かる。このような結果が出た理由として中園ら(2007)が山口県山口市と山口県萩市の空き家所有者118名に行ったアンケート調査では、「修繕費がかかる」が26例と最も多く、次いで「使う当てがない」が25例、「いずれ取り壊す」が15例と続く形となった。したがって空き家の状態が継続される要因としては、空き家の老朽化による修繕費負担が挙げられる。

図-9 空き家所有者の今後5年の利用意向



(国土交通省住宅局(2014)より筆者作成)

2点目は空き家市場における需給のミスマッチである。前節で示した通り、空き家バンクの利用者は、売買よりも賃貸を希望する傾向にあったが、空き家所有者は、賃貸よりも売買を希望する傾向にあることが明らかとなった。全国版空き家・空き地サイトであるアットホーム社のホームページに掲載されている掲載物件数5,664件のうち、売買物件が4,615件、賃貸物件が1,049件であることから周知の事実である(令和4年10月14日現在)。この空き家所有者が、売買を希望する理由として高橋ら(2014)では、賃貸で空き家を提供する場合、空き家を住める状態にする必要があるが、その点について空き家所有者は否定的であることを指摘している。また空き家を取り壊したいと考えている所有者は、空き家を手放したいとも考えていると指摘している。

3点目は保険制度の問題である。空き家に対する保険は事例が少ないため、ここでは空

き家特有の保険ではなく一般的な住宅保険について言及しておく。

まず住宅保険とは、住宅にかける保険をいい、主に火災保険と地震保険を指す。

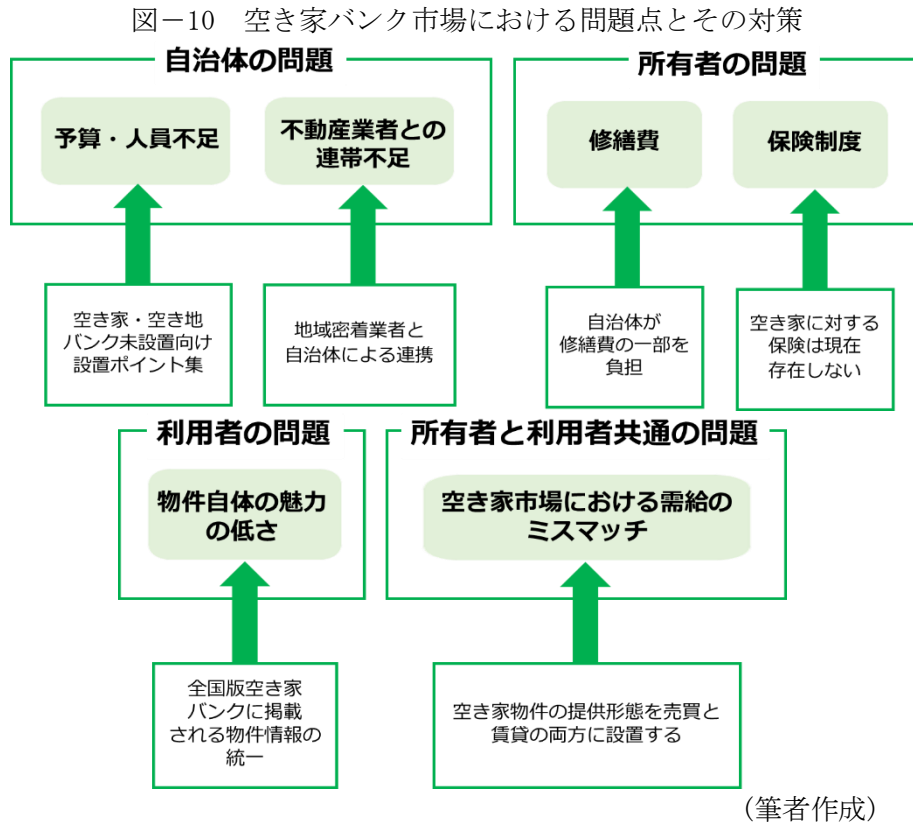
火災保険の対象となるのは建物と家財であり火災、雷、爆発、破裂、風災、雪災などによる被害を補償する住宅火災保険と、水災や外部からの物体の落下、盗難などまで幅広くカバーする住宅総合保険という種類がある。火災保険は補償内容が多いため加入方法としては、①火災保険「建物」を契約する。②火災保険「家財」を契約する。③火災保険「建物」と火災保険「家財」の両方を契約する。と 3 つのパターンがあり、「建物」と「家財」をそれぞれ違う会社で契約することもできる。

地震保険は地震による火災や噴火、津波などによる損害を補償する保険である。地震保険は単独では契約できず、火災保険とセットで契約しなければならない。

家を借りたり、買ったりするときは火災保険、地震保険を契約しなければならないがこれらの保険は空き家には適応されないのが現状である。その理由として、空き家を対象にした火災保険では、大手保険会社でも取り扱いが非常に少ないからである。火災保険会社は住民票をチェックしているわけではないため所有者の変更や住所変更などは保険会社に対して通知していないケースもあり空き家になったか判断が難しく空き家は保険の対象外になる場合がある。さらに、空き家に住宅保険を掛けようとするのであれば契約条件は厳しく、保険料も一般の保険料に比べて高いこともあり普及が進んでいない。

第6節 空き家バンク活性化に向けた政府の取り組み

前節で述べた空き家バンク市場における問題点を解消するため政府や自治体は様々な対策に取り組んでいる。以下、図-10 に空き家バンク市場における問題点とその対策についてまとめた。



予算・人員不足の問題に対しては、国土交通省が令和4年に「空き家・空き地バンク未設置向け空き家・空き地バンク導入ポイント集」を作成し、空き家バンクの未設置自治体を対象に設置運営や参加への流れの解説を行っている。また、自治体が独自に空き家バンクの運営に関するガイドラインを作成する事例もあり、東京都豊島区では空き家活用として地域福祉事業に着目し、事業者が活用を円滑に進めるために参考となる多様な事例を紹介するガイドを作成している。

不動産業者等との連携不足の問題に対しては、地域密着業者を中心とする業界の参画が目立っている。全国宅地建物取引業協会連合会では、傘下の44都道府県協会（支部を含む）が、476の地方自治体と空き家バンクの協定を締結した（平成30年3月現在）。自治体も独自に対策に乗り出しており、三重県大台町では行政のみでなく町内民間事業者とも連携する体制を構築している。これにより、役場内関連部署での情報共有が可能となり、了承を得た物件のみを外部関係者に情報提供することが可能となった。効果として空き家所有者の積極的な意欲が確認できた。また、山形県宅地建物取引業協会酒田支部では、宅建士だ

けでなく司法書士や行政書士、建設業、金融業などが連携し、空き家の売却や解体、解体費用の融資、相続登記など様々な問題に対応する仕組みの構築を行っている。このように、地域をよく知る不動産業者こそが空き家所有者に対して納得できる資産活用を提案できると考えられるため、行政と不動産業者との連携は有効であるといえる。一方で、予算の成約がある行政と採算を重視する民間が継続的に連携するには、一定の費用を確保できる持続的なビジネスモデルの構築が必要であるといえる。

空き家所有者の修繕負担の問題に対しては、多くの自治体が修繕費の一部を負担することで問題解決に取り組んでいる。例えば山口県山口市では、表-3 のような改修事業補助金を設けている。

表-3 山口県山口市の補助金制度について

成約物件に入所する世帯の状況	補助率	補助金の上限率
入居者若しくは配偶者が45歳未満、又は、15歳未満の者がいる世帯	2/3	60万円
入居者及び配偶者が45歳以上で、かつ、15歳未満の者がいない世帯	1/2	45万円

(山口市「山口市空き家バンク改修事業補助金制度)」より筆者作成)

補助対象には様々な条件が存在するものの、最大で60万円の補助金が支給されることが分かる。また国内大手のデベロッパーである住友不動産によると、戸建物件のリフォームには約300万円から2,000万円程度の費用を要するという。このことから、補助金60万円という額は、所有者にとって十分でないのは明らかである。

物件自体の魅力度の低さの問題に関しては、全国版空き家・空き地バンクの運営サイトにおいて物件詳細情報の項目を統一することによって提供情報の充実、更には、全国の空き家・空き地の比較が簡単にできるようになった。

空き家バンク市場における需給のミスマッチについては、各地方自治体が空き家の所有者に対して提供形態を売買と賃貸の両方を提供できる仕組みを取ることで解決に取り組んできた。また、「空き家に将来住む可能性がある所有者」や「空き家に対する思い入れがある所有者」に対しては、定期借家制度、つまり契約期間満了により契約が更新されずに終了する制度を勧めることで賃貸物件の登録件数の増加を測っている。

最後に保険制度の問題に対しては、前節で述べたように空き家保険と呼ばれる制度は整備されていないのが現状だ。そこで本稿では、空き家保険の導入を検討するため、空き家保険制度の魅力の低さは何なのか、また筆者の目指す空き家保険の将来像について検討する必要がある。

ここまで述べたいずれの政策に関しても、その効果は十分に検証されないまま実施されている状況にある。

第7節 問題意識

以上の現状分析より、今後も少子高齢化、核家族化等の社会的背景により空き家は増加を続けることが予測される。この問題解決のため空き家バンクが導入されているわけであるが、さらなる普及には、現在も様々な課題が残る。本稿では、このうち空き家所有者と利用者が同様に抱える空き家市場における需給のミスマッチ、保険制度の問題、物件自体の魅力の低さ、更には、所有者の重すぎる修繕費の負担を問題意識とし、それらの解決のために、どのような政策が効果的か分析と共に明らかにしていく。

第2章 先行研究及び本稿の位置づけ

第1節 先行研究

本節では、積立保険金と空き家バンクについてそれぞれの先行研究を紹介する。

第1-1項 積立保険金についての先行研究

現状分析で示した通り、現在空き家保険と呼ばれるような空き家特有の保険制度は存在しない。そのため本項では、空き家保険について検討を行った以下の研究を参考にする。

佐藤(2020)では、積立保険金の「空き家対策」としての利用可能性について考察を行っている。積立保険とは、満期時や解約時に保険料から積立、運用されたお金が戻ってくる貯蓄性の高い保険のことである。本先行研究では、建物の所有者に対して、この積立保険への加入を義務付ける理由として相続、特に遺産分割協議に影響を与えることを挙げている。「積立保険金」の用途を「空き家の解体等の費用」に限定することで、建物所有者の経済的負担を軽減させることを目的とすべきであると論じている。一方で、民法、不動産関連法規、保険法、保険業法、民事執行法、税法などの各法令の知見が必要となるためこれらの知識を併せて論じることが今後の課題であるとしている。

第1-2項 空き家バンクの成約要因についての先行研究

空き家バンクの重要性が注目されるようになったのはここ数年のことであり、以下では空き家バンク活性化に向けた課題について実証分析を行った論文を参考にする。

木村ら(2013)では、空き家バンクの「登録物件数の増加」及び「事業収支」の観点から補助金の給付内容の比較評価が可能なモデルを構築し、提案した給付シナリオ下でのシミュレーションを行った。その結果「借り上げシナリオ」では、改修費を家賃収入で回収する仕組みによって、より高額な補助金の支給が可能となることを示した。しかしながらデータ不足のため仮定値を使用した箇所が多く、実用性に欠けるのが課題であるとしている。

米山(2014)では空き家バンクへの物件登録、成約実績は各地方自治体の空き家バンクによって差が大きいことを示した。そのうえで、空き家バンクの成功要因として所有者による自発的な登録を待つだけでなく、不動産業者や地域の協力員などが連携して、積極的に物件情報を収集する必要性について論じた。また、空き家バンクに希望者から問い合わせがあった場合に、物件案内はもちろんのこと、生活面や仕事面など様々な相談にも応じたり、先に移住した人と引き合わせたりするなどきめ細かな対応が必要になることを示唆した。

高橋ら(2014)では、空き家の提供形態である「売買及び賃貸」に着目し、空き家市場における需給ミスマッチを分析することを目的として農村地域である長岡市、飯山市並びに魚沼市の空き家バンク及び空き家所有者を対象にアンケート調査を実施した。アンケート調査をもとにコンジョイント分析を行った結果、移住希望者は賃貸物件を希望する傾向にある一方で、空き家所有者は売却物件としての提供を希望する傾向にあり、空き家市場において需給ミスマッチが生じていることが明らかになった。

第2節 本稿の位置づけ

これまで、空き家問題解決のため、空き家バンクに関する研究は多くなされてきた。木村ら（2013）の限界として、データ不足のため借り上げシナリオの作成において仮定値を用いた点が挙げられる。高橋ら（2014）の限界として、空き家バンクに関する定量的な分析が提供形態に限られていた点が挙げられる。佐藤（2020）の限界として、積立保険金の空き家対策としての利用可能性について考察を行っているものの保険の仕組みについて構築できていない点が挙げられる。そこで、本稿では、空き家バンクの生存率、成約要因について定量的に分析を行う点で独自性があるといえる。また、新たな基準を設けた借り上げシナリオの構築、積立保険と比較した賦課方式の空き家保険の導入を検討する点で新規性があるといえる。

第3章 理論・分析

第1節 分析の目的と流れ

本分析では空き家バンクへの掲載日から成約日までの期間に対して、どの程度の期間であれば成約に対して有効的であるのか、それと共に掲載日から成約日までの期間を短くする要因は何なのかを明らかにし、その結果をもとにシミュレーションを実施した上で、政策提言へと繋げることを目的とする。流れとしてはまず初めに、サバイバル分析によって生存率曲線を算出し、どの程度の掲載期間であれば成約に対して有効的であるかを考察した後、掲載日から成約日までの期間を短くする要因は何かをCox 比例ハザードモデルを用いて分析する。そして、その結果を元に、空き家の成約期間に関するシミュレーションを実施する。

第2節 分析の枠組み

本節では、各地方自治体から頂いたデータを用いて、掲載日から成約までの期間における生存率曲線の算出、成約と物件情報の関係について分析を行う。

第2-1項 各分析に用いるデータと概要

本分析に用いるデータは、中国地方の各地方自治体(78 市町村)、関連団体(公益社団法人 広島県宅地協会・全国空き家対策推進協議会)へのデータ提供を依頼し収集した。その結果、データ提供頂けた市町村(30 市町村)のうち、記載項目にばらつきがなく、欠損値も比較的少ない、以下の市町村のものを採用し分析を行うこととする。

山口県：山陽小野田市、周南市

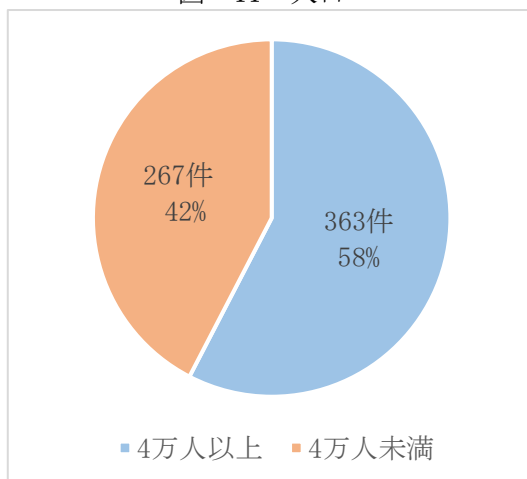
広島県：坂町

鳥取県：倉吉市、境港市、三朝町

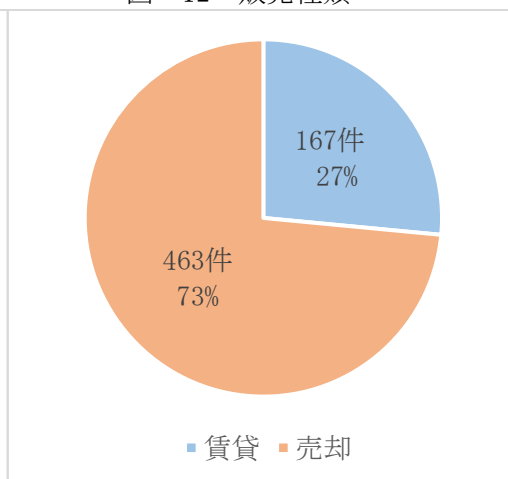
島根県：出雲市、安来市、江津市

分析で用いるデータ項目のみ以下に概要を記載する。なお、その他項目については、本稿の付録に記載する。

図－11 人口

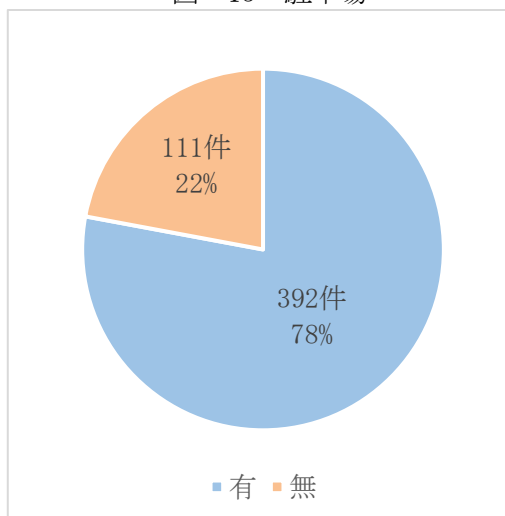


図－12 販売種類

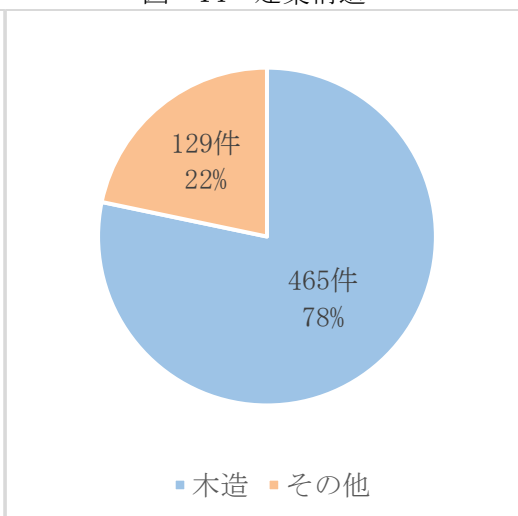


(筆者作成)

図－13 駐車場

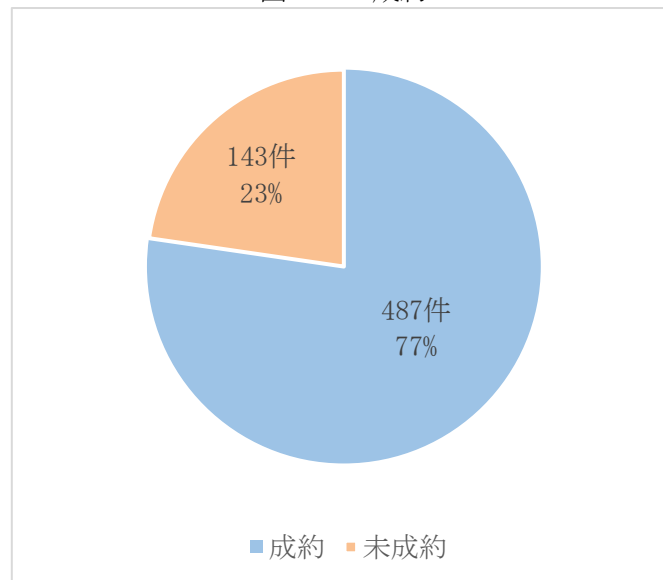


図－14 建築構造



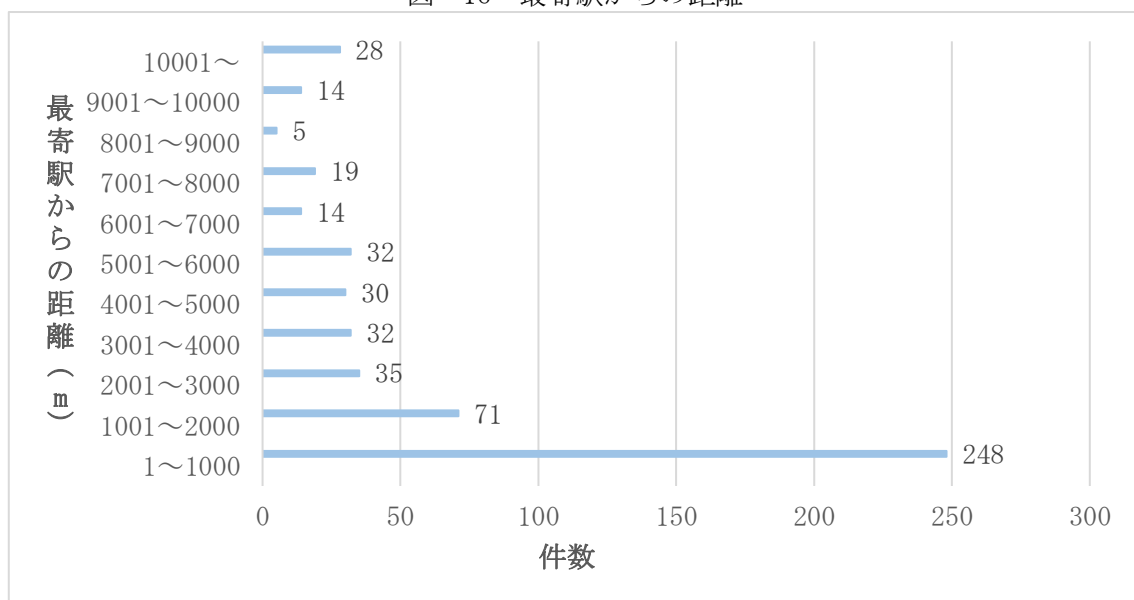
(筆者作成)

図-15 成約

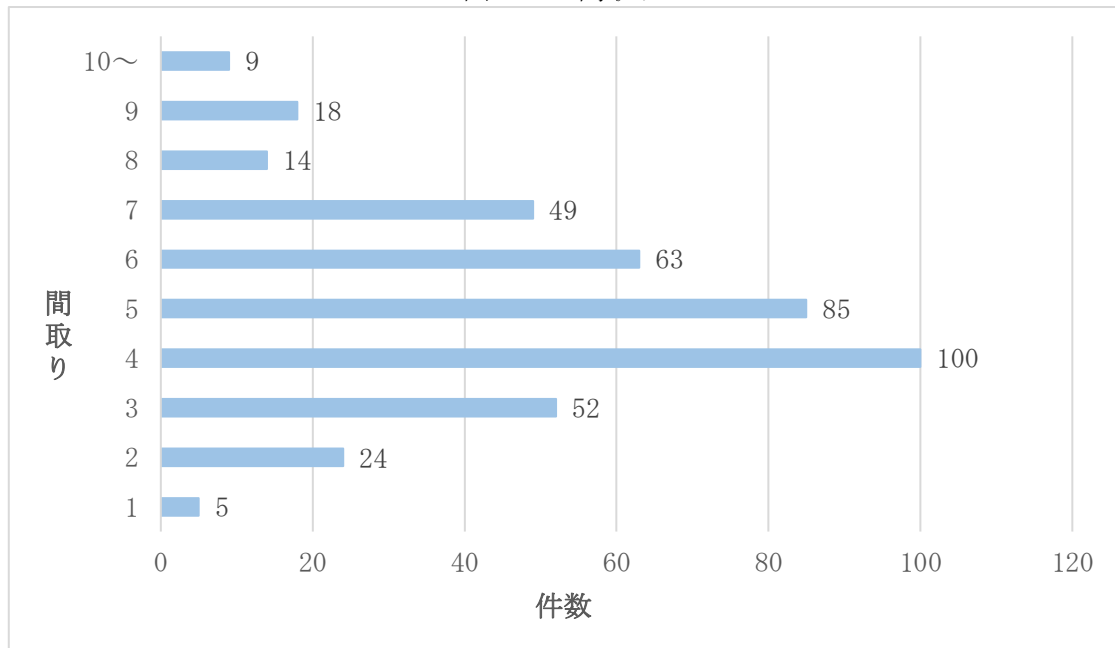


(筆者作成)

図-16 最寄駅からの距離

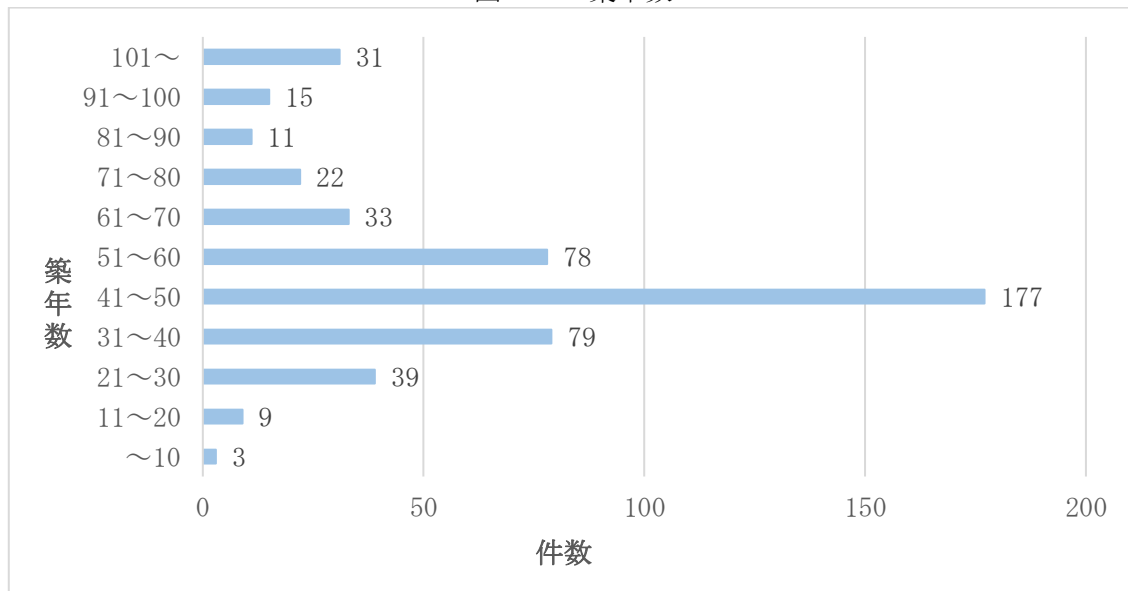


(筆者作成)

図-17 間取り³

(筆者作成)

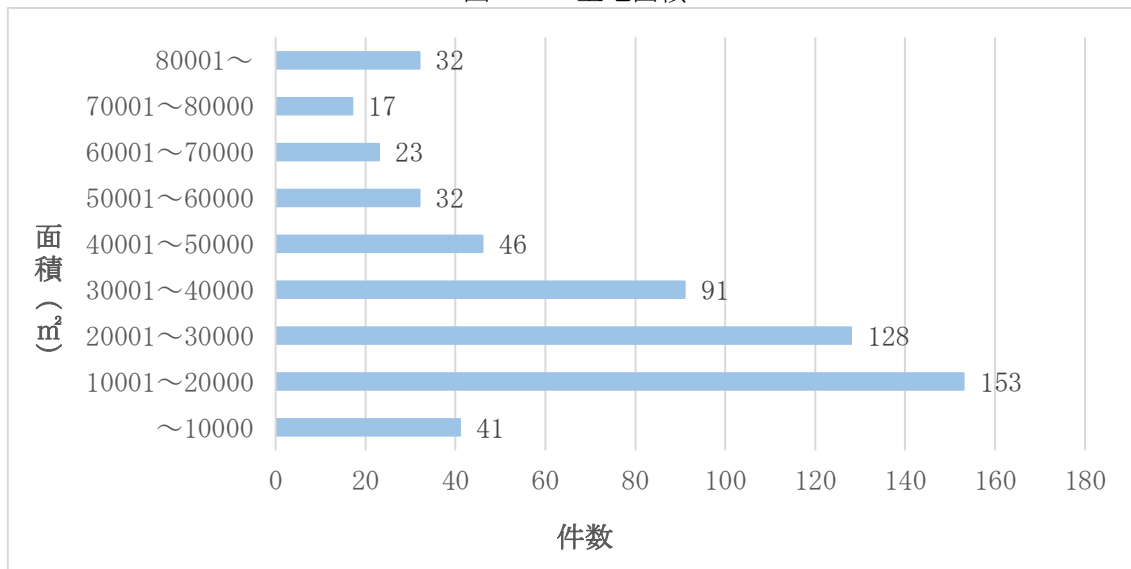
図-18 築年数



(筆者作成)

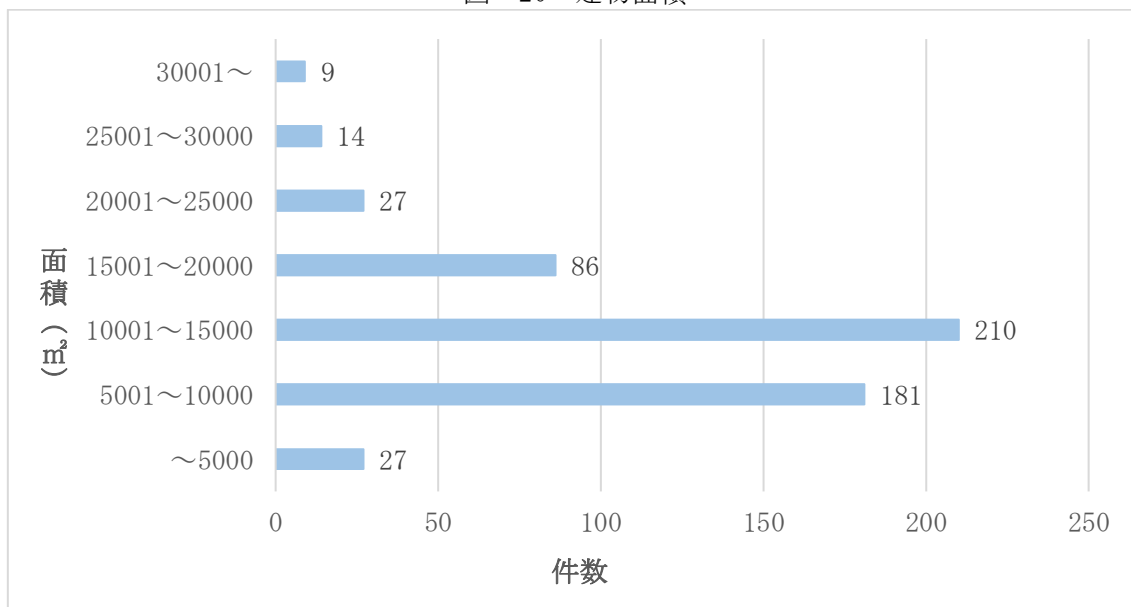
³ 間取りの種類は多岐に渡るため、本分析では、例えば 1K、1DK、1LDK、1SLDK を 1 つの間取りと見なしている。

図-19 土地面積



(筆者作成)

図-20 建物面積



(筆者作成)

第2-2項 分析モデル

本分析では掲載日から成約日までの期間に影響を与える要因を考えるため、サバイバル分析を利用する。推定には一般的に採用されているCox比例ハザードモデルを適用することとする。なお、Coxハザードモデルではハザード率が時間によってどのように変化するかを規定する基準ハザード関数の形状を考える必要が無く、その代わりに説明変数に応じてサンプル比率を取ることで、基準ハザード関数を相殺するというメリットが存在するため適用している。

このセミノンパラメトリックなモデルは時間のみに依存するベースラインハザード関数 $h_0(t)$ と、共変量の線形関数 $\sum_{j=1}^K \beta_j x_{ij}$ (K は説明変数の総数)を組み合わせたものである。

時刻 t における未成約数 i のハザード率 $h(t|x_i)$ は、以下のように仮定される。

$$h(t|x) = h_0(t) \exp(\beta x) = h_0(t) \exp\left(\sum_{j=1}^K \beta_j x_{ij}\right) = h_0(t) \exp(\beta_1 x_{i1} + \dots + \beta_K x_{iK})$$

なお、本分析では以下の式となる。

$$h(t|x) = h_0(t) \exp\left(\beta_1 4 \text{ 万人} D_i + \beta_2 \text{ 賃貸} D_i + \beta_3 \text{ 築年数}_i + \beta_4 \text{ 建築構造} D_i + \beta_5 \text{ 間取り}_i + \beta_6 \text{ 最寄駅からの距離}_i + \beta_7 \text{ 建物面積}_i + \beta_8 \text{ 土地面積}_i + \beta_9 \text{ 駐車場} D_i\right) \\ i = 1, 2, \dots, 199$$

各変数については第3節第1項にて述べる。

第3節 成約に影響を及ぼす要因分析

本分析では、提供して頂いたデータをもとにどのような要因が空き家バンク掲載物件において成約への影響を与えるのか。また、成約の可能性が高い期間はいつなのかを検証するため、サバイバル分析を用いることとする。

サバイバル分析では、事象・状態の持続期間(本分析では掲載日から成約日までの期間)の決まり方を分析するものであり、イベントの持続とリスク(イベントの終了)を「生存時間」、「生存率」、「ハザード率」といった指標で捉える。なお、それぞれの用語の意味は以下の通りである。

(1) 生存時間

生存時間とは、あるイベントが生じてからの持続時間のことで、時間、月、年などさまざまな単位で測られる。

本分析においては時間を月単位で、持続時間については空き家バンクの掲載日から成約日までとしており、成約までの期間が短いほど空き家が短い期間で取引されることになるため良いと考える。そのため、生存時間が短い場合はリスクではないことに留意しなければならない。

なお、本分析では生存時間について誤解を招かないために「未成約期間」と記載する。

(2) 生存率

生存率とは、イベントが生じた後にどのくらいの割合で持続しているサンプルが存在するかを示す指標である。本分析では、未成約物件が残っている割合を示しているため、生存率を「未成約率」と表現する。

(3) ハザード率

ハザード率とは、ある時点で持続しているイベントのうち、どの程度が次の時点で終了しているかを示す指標である。本分析においては、ある時点で持続しているイベントを「未成約状態」、終了を「成約状態」として考えるため、ハザード率が高いことは次の時点で成約状態になる確率が高いことを意味していることに留意しなければならない。

第3-1項 サバイバル分析における説明変数

空き家バンクへの掲載には築年数や土地面積、間取り、設備の有無など様々な項目の記載が必要であるが、その項目は各地方自治体によってかなり異なる。本分析においても各地方自治体から頂いたデータにはばらつきがあり、全ての項目を採用することは困難であったため、以下のように9つの説明変数を採用し、それぞれについて説明する⁴。

第一に販売種別について考えるため、賃貸ダミーを採用する。先行研究では日本全体において賃貸物件の需要が売却物件よりも高いこと示唆されていたが、一方で空き家バンク全体での賃貸物件の掲載は売却物件よりも少ないのが現状である。もしこの状況が変わり、賃貸物件の数が売却物件を上回るほどに増えれば、空き家バンクへの需要は高まる可能性がある。そこで賃貸物件と売却物件を比較するため、賃貸ダミーを説明変数に加えることとした。なお、上記から分かるように、この変数はハザード率と正の相関にあると考えられる。

第二に物件の老朽化に伴う成約への影響を調べるため、築年数を採用する。築年数が経過するほど、物件自体の老朽化が進むため、物件としての価値は下がると考えられる。

第三に木造建築物とその他(鉄骨、コンクリート)の建築物の場合、その他建築構造の方が耐用年数は長いため⁵、安全性を比較するとその他建築構造の方が安全性は高いと言える。そのため、建築構造によって成約への影響は変化すると考えられるため建築構造ダミーを加えることとする。なお、建築構造については空き家の場合、築年数は比較的経過している物件が多いため、木造物件の場合は、ハザード率に対して負の相関があると考えられる。

第四に物件の部屋数による影響を考慮するために、間取りを採用する。間取りが1LDから2LDKに変化した場合、部屋数が増えるためその分、物件としての価値は高まるだけでなく、居住者の多様なニーズにもマッチしやすくなると考えられる。なお、ハザード率には正の相関があると考えられる。

第五に空き家率は都市部よりも地方地域で高い傾向があるため、車での移動が必要である可能性が高いと考え、駐車場ダミーを採用する。駐車場が無い物件と比べて有る物件は、物件としての価値が高まると考えられる。その他コントロール変数として、建物面積と土地面積、最寄駅からの距離、人口4万人以上ダミー⁶を採用する。

⁴ 本分析では、売買価格と賃貸価格を説明変数から除いている。この理由は、本分析で説明変数として採用した、築年数、建築構造、間取り、最寄駅からの距離、建物面積、土地面積、駐車場の有無などから売買価格や賃貸価格は決まるはずであるため、さらに価格を説明変数に加えることは多重共線性の問題に繋がると考えたからである。また、賃貸物件の価格データは欠損値が多く、データがあまり集まっていないという事情もある。

⁵ 国税庁(2022)による。なお、耐用年数については木造物件の方が鉄骨等と比べて短いのが現状ではあるが、木造物件を無くすのではなく、今後はより木造物件の耐用年数を延ばすことが出来るように考える必要がある。

⁶ 4万人については、使用する全市町村人口での中央値を採用した場合、データ数に偏りが大きく出てしまうため、データ数に最も偏りのない4万人以上、4万人未満の市区町村の区切りを採用している。

なお、本分析における変数は表－4 に基本統計量は表－5 に一覧としてまとめている。

表－4 各変数の説明

変数の説明	
変数名	内容
賃貸ダミー	各物件の販売種別。賃貸物件の場合は1, 売却物件の場合は0としている。
駐車場ダミー	各物件の駐車場の有無。駐車場有の場合は1, 無の場合は0としている。
築年数	各物件の築年数。
建築構造ダミー	各物件の建築構造。木造物件の場合は1, その他建築構造の場合は0としている。
間取り	各物件の間取り。1K, 1DL, 1LDKは1というように間取りの数値によってまとめている。
以下、コントロール変数	
最寄駅からの距離	各物件の最寄駅からの距離。単位はm。
建物面積	各物件の建物面積。単位は m^2 。なお、建物面積は各階の床面積の合計である。
土地面積	各物件の土地面積。単位は m^2 。なお、土地面積は土地を真上から見下ろした際に測った面積である。
4万人ダミー	各市町村の人口規模。人口4万人以上の市区町村の場合は1, 4万人未満の場合は0としている。

(筆者作成)

表－5 基本統計量

基本統計量						
変数名	サンプル数	平均	標準偏差	中央値	最小値	最大値
4万人ダミー	630	0.58	0.49	1	0	1
賃貸ダミー	630	0.27	0.44	0	0	1
築年数	497	52.96	24.05	47	2	153
建築構造ダミー	528	0.78	0.41	1	0	1
間取り	419	5.08	1.96	5	1	14
最寄駅からの距離 (m)	509	2847.19	3786.04	1040	80	25040
建物面積 (0.01 m^2)	555	12769.57	7176.56	11600	1145	96900
土地面積 (0.01 m^2)	563	34364.15	31066.12	26491	3258	366454
駐車場ダミー	503	0.78	0.42	1	0	1

(筆者作成)

図-21 未成約率曲線(生存率曲線)

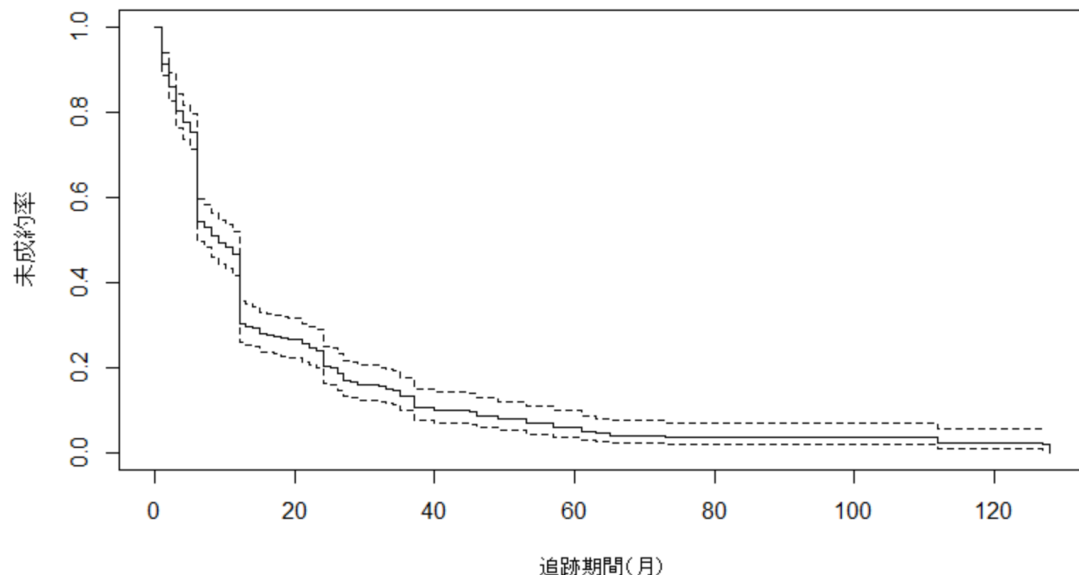


図-20 は未成約率曲線を示している⁷。この図から分かるように掲載日から約 10 カ月が経過すると全体の 50%は成約状態になることが分かる。約 50 カ月が経過すると全体の約 9 割が成約状態にあるためこれ以上経過すると成約の可能性はかなり低くなっていくことが分かる。

⁷ 用いているデータにおいて、掲載日と成約日が同一年の市町村があるため、そのデータに関しては掲載日を 1 年間で真ん中の日である 7 月 2 日に設定し、成約日までの期間を考えている。また、点線については 95%信頼区間を示している。

第3-2項 結果の解釈

表-6 推定結果

分析結果 【被説明変数：ハザード率】			
変数名	係数	exp (係数)	有意性
4万人D	1.72	1.01	
賃貸D	7.60	2.13	***
築年数	-1.05	0.98	*
建築構造D	2.65	1.30	
間取り	1.39	1.14	*
最寄駅からの距離 (m)	2.16	1.00	
建物面積 (0.01m ²)	-2.95	0.99	*
土地面積 (0.01m ²)	-5.52	0.99	*
駐車場D	1.50	1.16	
サンプルサイズ：199			
注：***, **, *印は1%, 5%, 10%有意であることを示す。			

(筆者作成)

表-6 は Cox ハザードモデルを用いた推定結果である。係数が負の場合、ハザード率を下げるため成約率を低下させ、未成約期間を長くさせる要因となる。それとは逆に、係数が正の場合、ハザード率を上げるため成約率を上昇させ、未成約期間を短くする要因となる。

まず築年数と建物面積、土地面積が負に有意となり、これらの値の増加はハザード率を下げる事が分かる。つまり成約率を低下させ、未成約期間を長くさせる要因となっている。築年数に関しては、築年数が経過するほど物件の老朽化が進み、それに伴って修繕が必要となってくる場合もあるため、物件としての価値が下がり、その結果として負に有意な結果になったと考えられる。次に建物面積に関しては、表-5 より築年数の平均値は 52 年であり、基本的には築年数がかなり経過している物件が多いことが明らかとなっている。築年数が経過した場合、修繕もそれに伴う形で必要となってくるが建物の面積が広くなると、修繕が必要な面積も広がると考えうるため、その結果として負に有意な結果になったと考えられる。

次に、賃貸ダミーと間取りが正に有意となり、ハザード率を上げる。つまり成約率を上

昇させ、未成約期間を短くする要因となる。まず、賃貸ダミーに関しては、先行研究等からも明らかになっていたように、賃貸物件の方が売却物件よりも問い合わせ件数が多いなど住民からは人気であることが判明していたため、その結果として正に有意な結果になったと考えられる。また、exp(係数)の値は 2.13 であり、賃貸物件は売却物件よりも成約率が 2.13 倍になることも明らかとなっているため賃貸物件は今後の空き家に対して重要となってくる。間取りに関しては、間取りが増えれば、様々な居住希望者のニーズに合う物件が増える点と、株式会社価値総合研究所(2018)の調査では、成約者の動向を確認すると夫婦・単身+子供の割合が 50.2%、夫婦のみの割合が 49.8%、単身のみの割合が 36.6%と家族構成は 1 人以上の割合が半分近くを占めているため間取りは少ないものよりも多い方がより成約率は上がり、その結果として正に有意になったと考えられる。

第 3-3 項 シミュレーション⁸

第 3 項では有意となった変数である「間取り」「築年数」で実際にシミュレーションを行うことにより、掲載から何カ月程度で物件が成約になるのかについて間取りごと、築年数ごとの違いを明らかにし、政策提言へ繋げることを目的とする。なお、本シミュレーションにおいて間取りは 3、5、7、9 の 4 通りでシミュレーションを行う。なお、間取りの数値の意味は前述したように 1K、1DK、1LDK、1SLDK を間取り「間取り 1」と見なしている⁹。また、築年数も同様に 30 年、50 年、70 年、90 年の 4 通りを採用してシミュレーションを行う。

まず間取りのシミュレーションに関しての結果は図-22 の通りである。

⁸ 本稿におけるシミュレーションは提供頂いた地方自治体のデータをもとに算出している。そのため、提言に関してもそれらを用いた結果を採用するわけであるが、空き家は日本全体に存在しているため、今後は全国を対象としたシミュレーションを実施する必要がある。また、本シミュレーションにあたり、間取り(もしくは、築年数)以外の説明変数は各変数の平均値を採用している。例えば、図-22 において間取り 3 の場合、築年数 52.96 年、最寄駅からの距離、2,847.19m などと想定した空き家に関する未成約率曲線を描いたことを表している。また、シミュレーションに際して、ダミー変数には平均値の値をそのまま採用している。

⁹ 間取りに関しては細かい分類が難しく、本稿での方法は分類が粗いため今後の分析の課題である。

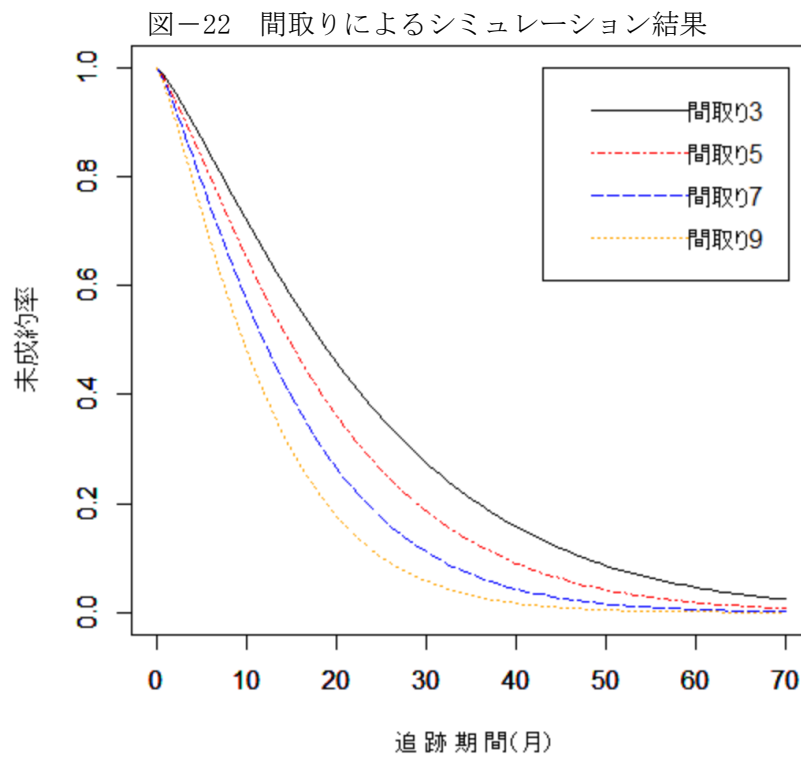
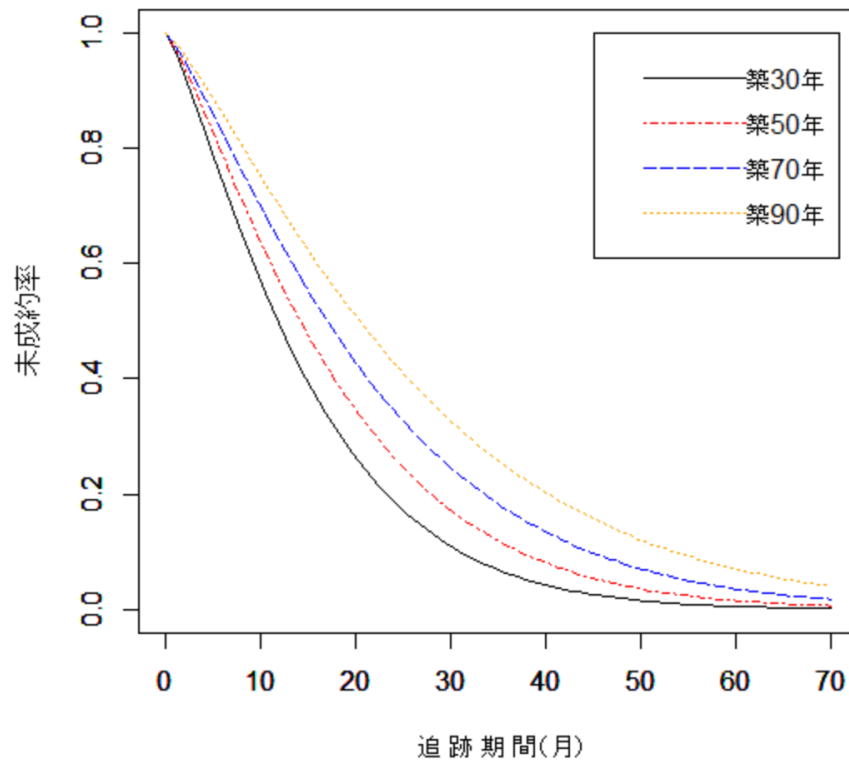


図-22 の結果より、50%が成約となる期間は間取り 3 の場合で掲載から約 20 カ月、間取り 5 では約 15 カ月、間取り 7 では約 11 カ月、間取り 9 では約 10 カ月であり、それぞれの間取りによって差が出ることが明らかとなった。なお、間取り 7 と間取り 9 ではあまり差が出ていないため、間取り 7 以上への増加の効果は薄いものかと考える。

続いて築年数によるシミュレーションを実施した結果は図-23 の通りである。

図-23 築年数によるシミュレーション結果



(筆者作成)

築年数に関しては、50%が成約となる期間は築30年の物件で掲載から約12カ月、築50年では約15カ月、築70年では約18カ月、築90年では約21カ月であり、90%が成約となる期間は築30年の物件で掲載から約30カ月、築50年では約37カ月、築70年では約45カ月、築90年では約56カ月であり、それぞれの築年によって差が出る事が明らかとなった。第4章では、間取り、築年数共にそれぞれの掲載からの経過月を成約までの目安となる期間であると考え提言を行うこととする。

第4章 政策提言

第1節 政策提言の方向性

本稿では空き家バンクの活性化に向けて空き家バンクに登録されている物件の未成約率（生存率）、空き家バンクに掲載されている物件の成約要因の2つの分析を行った。登録物件の未成約率の分析から、空き家バンクに物件が掲載されてから10か月を経過すると、未成約率は50%、約50か月経過すると、未成約率は約10%という結果が得られた。したがって、これらの期間を経過した場合は成約の可能性が低いと考えられるため、政策の実施をすることが必要であると考えられる。

また、登録物件の成約要因の分析から、売買物件よりも賃貸物件の方が成約率は2倍以上も上がるということが分かった。

以上の分析結果から、本稿では以下の政策提言をすることで空き家バンク市場の活性化と現状分析で挙げた物件としての魅力の低さ、補助金の不十分さについて解決を図り、結果として空き家の減少へとつなげる。

政策提言Ⅰ 賃貸物件数増加を目的とした借り上げシナリオ導入

政策提言Ⅱ 賦課方式の空き家保険導入

政策提言Ⅲ 築年数別補助金制度の提言

第2節 政策提言

第2-1項 賃貸物件数増加を目的とした借り上げシナリオ導入

第3節第2項の分析結果より、売買物件に比べて賃貸物件の方が約2倍程度、成約率が高いことと、先行研究からも利用者の多くは賃貸物件を好むことが明らかとなった。しかし、アットホーム社での空き家バンク掲載サイトにおける両販売種別での登録件数（令和4年10月14日現在。）を見てみると、売買物件4,615件、賃貸物件1,049件であった。このことから、所有者の多くは売却を希望し、利用者の多くは賃貸を希望するという両者のミスマッチが存在していることが分かる。しかし、所有者においても賃貸にできない理由が存在するのである。中島(2010)の研究によると、空き家を貸さない理由として最も多かったのは、「人が住める状態ではない」というものであった。これには、財源確保が不可能であるという要因も含まれる。先の先行研究でも述べたが、山口県山口市の補助金制度を見てみると、補助金額の上限額60万円とされているが、これでは不十分である。財源確保を可能にできれば「人が住める状態ではない」などの理由を排除でき、利用者と所有者双方のミスマッチ解消に繋げることができる。

そこで筆者は、借り上げシナリオを用いることで、財源確保を行った後にミスマッチを解消するための提言を行う。借り上げシナリオとは、先の先行研究でも述べたが、木村ら(2013)において構築された、行政が改修費の一部を負担する代わりに空き家を一定期間借り上げて賃貸する仕組みのことである。本稿では、木村らの仕組みを参考に独自の借り上げシナリオの導入を提言する。

【提言対象】

提言対象は、金融庁、国土交通省、地方自治体である。

【内容】

売却物件に対して、借り上げシナリオの導入を行う。第一項でも述べたが、所有者が賃貸物件として登録できない理由として、「人が住める状態ではない」が最も多く見られた。そのような物件に対しては、第一に改修費確保を目的とした借り上げシナリオを行う。さらに、改修後には再掲載を行う。また、人が住める状態の物件、再掲載後に成約がされない物件に対しては、(1)間取り数(2)築年数のシミュレーション分析の結果をもとに、新たな基準を設けた借り上げシナリオを提言する。

(1)間取り数のシミュレーション分析による新たな基準

分析結果より、間取りが1増加した場合、成約率は1.14倍上昇することが明らかとなっている。さらに、間取り数のシミュレーション分析により、50%が成約となる期間は間取り3の場合で掲載から約20カ月、間取り5では約15カ月、間取り7では約11カ月、間取り9では約10カ月であると明らかになった。そこで、間取り7以上では大きな差が見られないため、間取り数が5未満の物件に絞って、借り上げシナリオを行う。この場合の借り上げシナリオでは、間取り数を増やすなどリノベーションを目的とした、借り上げシナリオとする。また、本稿の分析より売場物件に比べて賃貸物件の方が約2倍程度、成約率は高いことが明らかとなった。そのため、賃貸物件を求める多くの利用者とのマッチングを強化するために、リノベーションを終えた物件に関しては、原則賃貸物件としての再登録を行うこととする。

(2)築年数のシミュレーション分析による新たな基準

広島県庄原市の空き家サイトでは、登録期間が2年間と定められている。分析結果より、掲載後2年経過した時点での成約率は、築30年の物件では80%、築50年では75%、築70年では65%、築90年では55%であった。この結果に基づくと、築70年以上の物件では、2年間で半分あまりしか成約を得ることができない。そこで、築70年以上の物件に関しては直ちに借り上げシナリオを行うこととする。また、この際の借り上げシナリオでは、特にキッチンやトイレなどの水回りを優先的に修繕及び改修するための費用確保を目的としたものとする。理由としては、築年数が長い成約物件の多くは、水回りの修繕及び改修を行っていたからである。加えて、借り上げシナリオにより改修を終えた物件に関しては、(1)と同様に賃貸物件としての登録を原則とする。

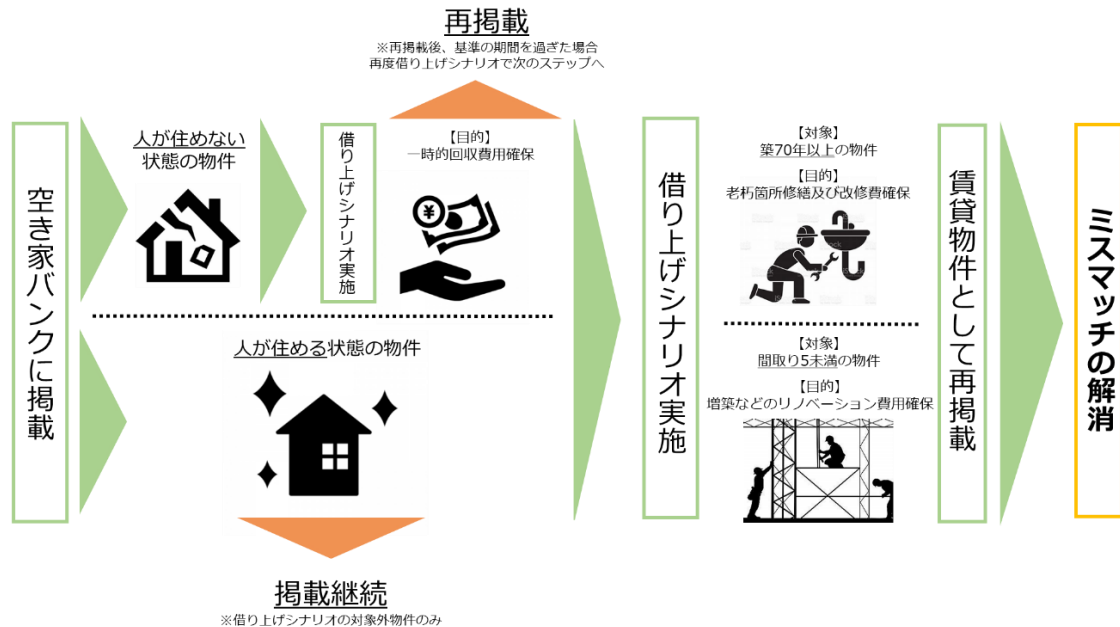
【期待される効果】

期待される効果は、賃貸物件増加に伴うミスマッチの解消である。本稿でも述べたが、賃貸物件として登録できずにやむを得ず売買物件としていた多くの所有者と、賃貸を希望する多くの利用者間でのミスマッチが存在していた。我々が提言する、新たな基準が設けられた借り上げシナリオを導入することで、売れる見込みのない売買物件を、利用者が借りたいと思える物件へと改修が可能になる。具体的には、これに伴い、魅力ある賃貸物件を増やすことができる。さらには、ミスマッチ解消にも繋がり、空き家物件全体の減少が可能になると考える。

【実現可能性】

先行研究で挙げた、借り上げシナリオでは仮定値が多く使用されており、不明確な点が多く存在していた。ゆえに、現実的な数値とは言えず、広く普及されなかったのだと考えられる。本稿の分析では、全て実際の数値を使用し、さらには、新たな基準を二つ設けた。これにより、各物件における成約までの方向性を示しやすくなったため、実現可能性は高いと考えられる。

図-24 借り上げシナリオの仕組み



(筆者作成)

第2-2項 賦課方式の空き家保険の導入

本稿ではこれまでの現状分析より、多くの空き家が日本各地に存在しており、それらに対して、様々な対策を行ってはいるものの、改善出来ていないことが明らかとなった。特にその中でも補助金制度は大きな課題である。現状分析でも述べたように、所有者としては早く物件を手放したいと考え空き家バンクに掲載するものの、補助金額が十分ではないため修繕出来ず、手放すことが出来ない。その結果として、需要の見込めない物件がそのままとなり、老朽化していく空き家の増加に歯止めがかからないからである。

筆者はこの課題に着目した上で、解決する手段として先行研究で述べた積立型の保険(空き家保険)を参考に導入することで、補助金を気にせずに住み続ける事を可能とする物件を増加させ、空き家問題を少しでも解決出来るよう提言を行う。

【提言対象】

提言対象は、金融庁、国土交通省である。

【内容】

全空き家を対象にし¹⁰、佐藤(2020)とは異なる「賦課方式」の保険を固定資産税の納税者に対して加入を義務付ける¹¹。本稿の先行研究では「積立保険」制度の創設と加入を義務とすることに、意義があることを述べている。筆者もこの積立保険の有効性は高いと考えるが、空き家バンク掲載物件の平均築年数は約 50 年であることから、かなり長期的な案となってしまうため、積立方式よりも実現可能性の高い賦課方式で提言を行うこととする。

まず、賦課保険適用については以下の方法で実施する。

1. 空き家となった際に建築基準法第 9 条第 1 項¹²の規律に基づいた上での判断を行う。この基準を満たす物件に関しては空き家バンクへ自動的に掲載する¹³。その際に、シミュレーションでも明らかとなったように、その後の掲載期間を保険の適用基準とする。例えば、掲載物件が築 30 年であった場合は約 30 カ月で 90%が成約となる結果が出ているため、掲載より 30 カ月経過しても成約にならなかった場合は保険を適用し、物件の解体費用として活用する¹⁴。
2. 建築基準法第 9 条第 1 項の基準を満たさない物件に関しては、期間に関わらず保険金の適用を可能とする。

また、賦課保険の財源に関しては先に述べた固定資産税の納税者を対象にして回収することとする。概算ではあるため今後はより詳しい数字を算出する必要があるが、例えば、現在空き家 1 軒の解体費用相場は約 150 万円と言われている。そして日本のその他空き家数は 349 万戸であり、全物件を解体対象とするわけではないが、仮に全物件で考えると、解体費用としては 5 兆 2,350 億円必要である。その金額を賄うために固定資産税の増税を実施する。日本の固定資産税は現在 1.4%であり、税収は令和 2 年度時点で 9 兆 4,000 億円となっている。解体費用と合算すると 14 兆 6,350 億円が必要となるため、税率を 2.18%¹⁵まで増税することによって、空き家解体費用の 5 兆 2,350 億円を賄うことができると考える。

【期待される効果】

期待される効果は 2 点ある。

まず 1 点目として補助金額が十分ではないことに対する改善を可能とする点である。

¹⁰ 本稿では空き家に限定することでより短期的な案としての提言を実施するが、今後は全物件を対象にすべきであると考える。

¹¹ ただし土地のみの所有者に関しては対象から除外すべきであり、本提言では家屋所有者に限定して考える。

¹² 建築基準法第 9 条第 1 項は、まず、同項に規律される対処すべき建物等を「特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反した建築物又は建築物の敷地」と規律している。当該建築物等の関係主体を同条同項では、「当該建築物の建築主、当該建築物に関する工事の請負人(請負工事の下請人を含む。)若しくは現場管理者又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者」と定める。建築基準法で定める「特定行政庁」は、同条同項で、これらの者に対し、下記の対処をするよう行政処分を行う。「特定行政庁は、(中略)、当該工事の施工の停止を命じ、又は、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他これらの規定又は条件に対する違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。」

¹³ なお、掲載は義務ではなく、所有者の判断によって行うこととする。

¹⁴ ここでは先行研究と同様、解体費のみへの適用とする。その理由としては修繕費とする場合、修繕を何度も実施する必要性が出てしまうためである。ただし、第 1 項では借り上げシナリオによって修繕費を扱うため、修繕費に関してはそちらを主とする。

¹⁵ 固定資産税は地方税(市町村税)であるが標準税率 1.4%は法律によって決まっている。そのため国をあげて取り組むべき課題である。

これまで、空き家に対する補助金は自治体からが大半であり、十分なものではなかった結果、空き家バンクへの掲載を行っても成約にならないものが多かった。しかし、この保険制度を設けることにより、自治体からの補助金額自体の必要性が無くなると共に、解体のみに限定することで空き家所有者の経済的負担も軽減される。

2点目として、空き家自体の減少が期待される。まず本提言の財源は固定資産税納税者全員を対象にし、加入を義務付けているため、空き家について考える機会は今よりも増加し、空き家の解体も増加するものと考えられる。

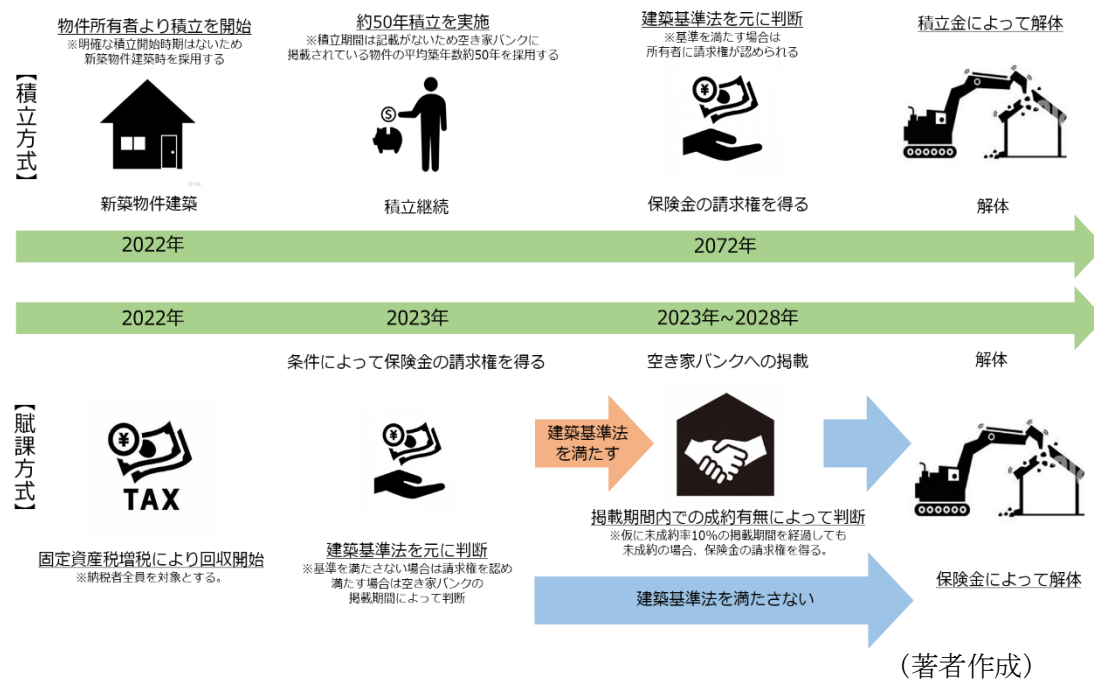
また、適用に掲載日から期間を基準として設けることにより賃貸としての需要が多い日本においてはそのニーズに応える機会が増加し、結果として空き家の減少に繋がると期待される。

【実現可能性】

先行研究で挙げた積立保険の場合は、何十年も先で実施されるため、実現可能性は低いものであったが、賦課方式であれば積立方式と比較した際に開始は早く、その分実現可能性も高いものである。

しかし、税金の増額であるため、空き家以外の課題も含め今後はより慎重に検討する必要があるが、今後も空き家は増加の一途を辿り、未だ減少への糸口を見つけ出せていない。補助金にも限界はあり、このままではより深刻化するのが明らかである。住居は人間にとって切っても切れない存在であり、解決の為には政府が主体となり全国民を挙げての行動に出なければ解決は見込めないのではないだろうか。

図-25 空き家保険の仕組みと比較



第2-3項 築年数別補助金制度の提言

空き家は築年数が経過するほど老朽化が進み、その分修繕費用も増加する。しかし各地方自治体では補助金額が一定であるため、築年数の経過している物件に対しては不十分であるのが現状として挙げられる。その結果として、成約とならずますます老朽化のみしていく一方となっている。

そこで分析を行った結果より、築年数は空き家の成約率に負に有意な影響を与えており、物件を放置しておくことで、成約の可能性は低くなり、ますます老朽化が進む一方になることは改めて明らかとなった。それと共に築年数ごとのシミュレーションを行った結果、成約可能性90%の期間として、築30年の物件で掲載から約30カ月、築50年では約37カ月、築70年では約45カ月、築90年では約56カ月であることを明らかにした。

そこで、築年数ごとに掲載からの期間で、それぞれに合った額の補助金の実施を提言として挙げる。

【提言対象】

提言対象は、国土交通省・各地方自治体である。

【内容】

空き家の築年数ごとに補助金金額設定を変動させるシステムを導入する。現在、補助金の額が各地方自治体によって様々ではあるが十分でないと言った声が上がっているのは先ほど述べた。そこで筆者は築年数によるシミュレーションを行ったわけであるが、その際に、90%が成約となる期間を算出し、その期間を経過した物件は成約の可能性がかなり低いと考える。

そのため、以下のような形の補助金増額を提言する。築30年の物件で掲載から約30カ月経過後、築50年では約37カ月経過後、築70年では約45カ月経過後、築90年では約56カ月経過後の条件を満たした場合に増額を実施する。また、サバイバル分析の結果より築年数が経過するほど成約までの期間は延びるため、築年数の長い物件程、短い物件よりも補助金額は多く設定することとする。逆に、築年数の短い物件は補助金額を下げ、上限を設けることにより、一定の予算内で補助金支給を可能とする。なお、この補助金増額は空き家バンクに掲載するものに限る。

【期待される効果】

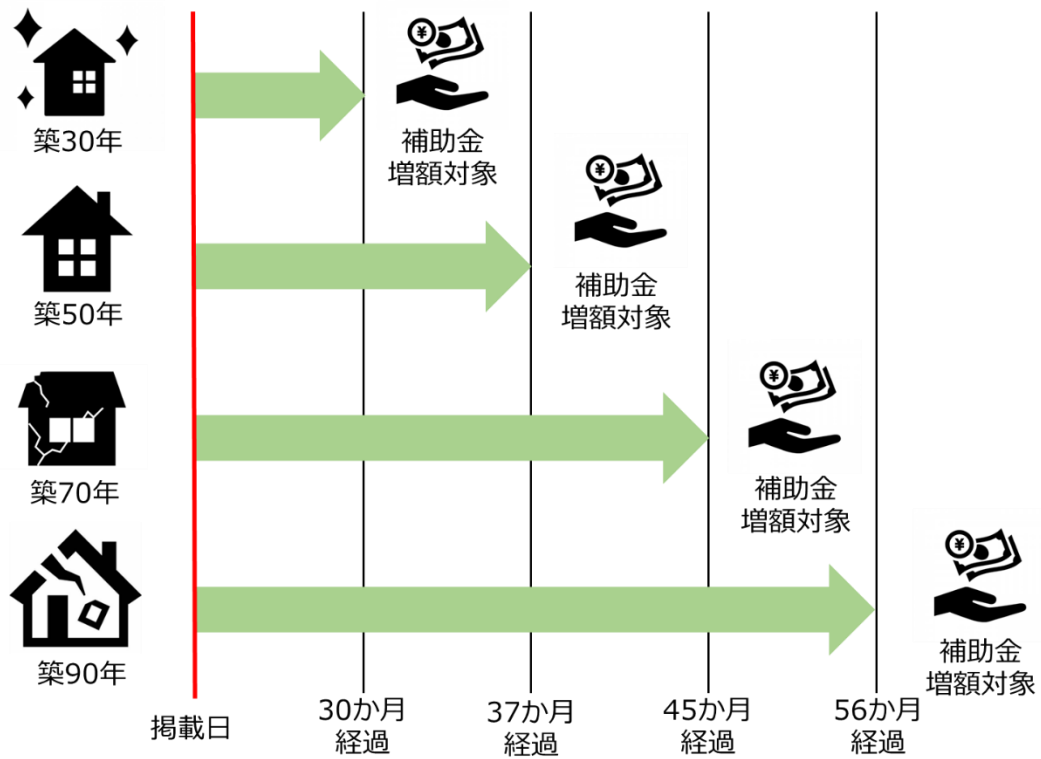
現状では補助金額が十分でないために、修繕出来ずの状態で空き家バンクに掲載され、放置状態が続くより老朽化するか、一定の期間が経過したら掲載を止めるなどしているが、いずれにせよ放置された状態となっている物件が多数あるのは事実である。

しかし本提言の内容であれば、補助金額を増加させる明確な基準を設けることによってその課題を解決している。そのため、本提言内容を実施出来れば、空き家バンクでの成約物件増加を期待できる。また、空き家バンクへの掲載に限ることにより、空き家バンクへの掲載促進を期待でき、それと共に、多様なニーズに対しても応えることが期待できる。その他にも補助金に限らず、成約率に一定の基準を設けているため、自治体としても判断が現状よりも楽になり、全物件を調査するのが困難であっても例えば期間を経過した物件のみ、現地に出向き現状を確認するなど優先順位を付けることが可能になると考える。

【実現可能性】

空き家に対する補助金は現在実施しており、予算の大幅な増額をするような提言ではないため、実現可能性は高いと考えられる。

図－26 補助金制度における増額基準



(著者作成)

第5章 終わりに

本稿では今後も増加し続ける空き家について、減少に対する糸口が見えない中、空き家バンクの活性化、空き家所有者の修繕費を補填することに着目し、空き家対策の促進を図った。

まず現状分析においては、空き家バンク市場において需給のミスマッチが生じていること、空き家所有者は多額の修繕費負担に直面していることが分かった。そこから先行研究も含めて分析ではこれら問題解決のため、空き家バンクにおける成約要因を明らかにすることで、借り上げシナリオ、保険制度、補助金制度の提言を行った。また、その他にも空き家バンクに物件が掲載されてからの経過期間によって、どの程度成約の可能性が変化するのかを築年数ごとや間取りごとでシミュレーション行うことによって、提言により具体性を持たせた。

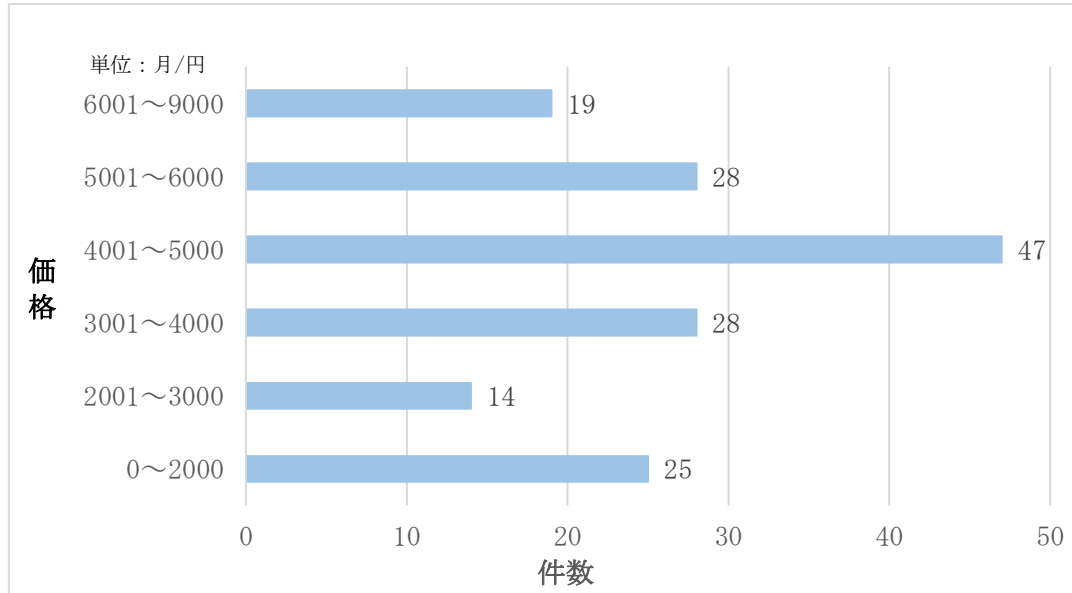
しかし本稿で行った提言の中には、固定資産税の納税者に対して保険の加入を義務付けるなど、慎重に検討しなければならない。しかし、空き家問題は将来世代の負担として残り続けるものであるため、国が主体となって取り組むべき重要な問題であると考ええる。

最後に、空き家数は減少への兆しがなく、それに対する大きな策も無いのが現状である。しかしこのままではこの問題がより深刻化するのは明らかであり、この問題解決の為に政府が主体となり全国民を挙げての行動に出なければ解決は見込めないのではないだろうか。

第6章 付録

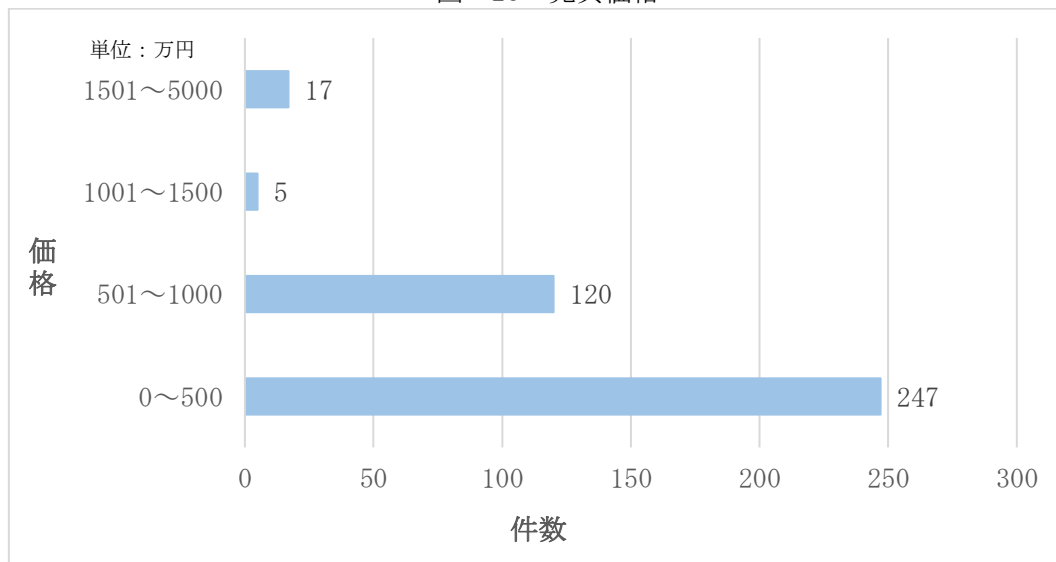
ここでは、第3章第2節第2-1項で記載した図の他に、本分析では用いていないがデータ提供頂けた項目まとめて記載しておく。

図-27 賃貸価格



(著者作成)

図-28 売買価格



(著者作成)

図-29 トイレ

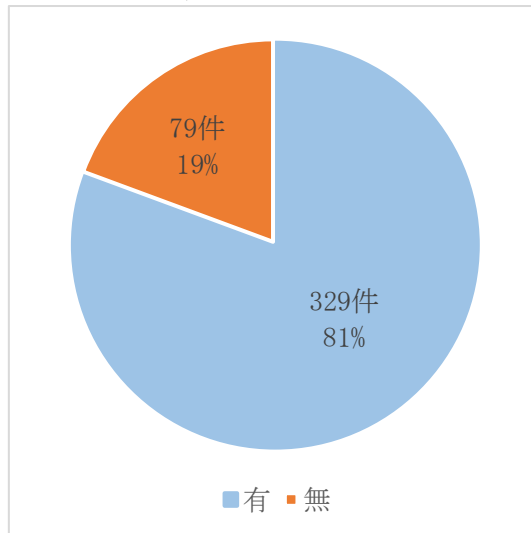
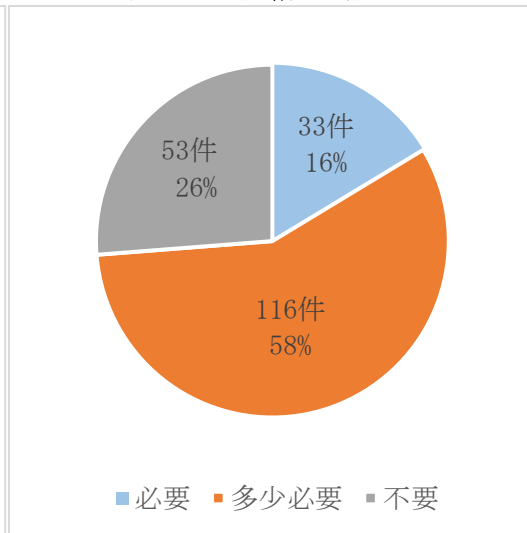
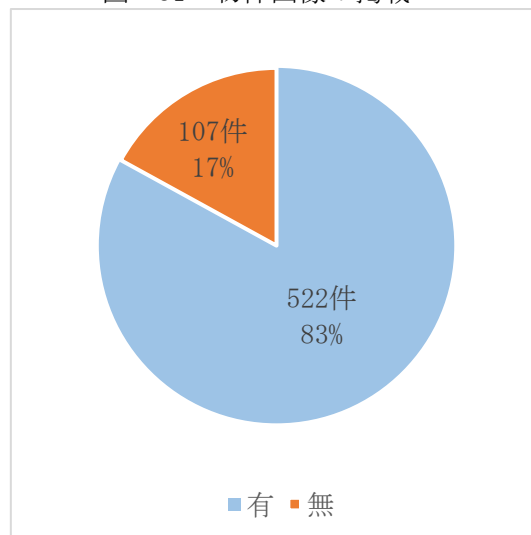


図-30 修繕必要性



(著者作成)

図-31 物件画像の掲載



(著者作成)

先行研究・参考文献

主要参考文献

- ・ 泉水健宏(2019)「空き家対策の現状と課題—空家等対策特別措置法の施行状況を中心とした概況」
- ・ 岩崎忠(2016)「空家特別措置法施行後の自治体の空き家対策～公共政策からのアプローチ～」『地域政策研究』(高崎経済大学地域政策学会)第19巻第2号 2016年11月 11頁～33頁
- ・ 株式会社価値総合研究所(2018)「平成29年度 空き家バンクに関する調査 調査研究報告書」
- ・ 木村駿介・新井健・森本英嗣(2013)「空き家バンクの運営実績向上施策に関するシミュレーション分析」公益社団法人日本都市学会、都市計画報告集
- ・ 佐藤雅俊(2020)「一戸建て住宅の所有者を対象とした 積立保険契約への加入制度の検討について」産大法学 53巻3・4号
- ・ 中島熙八郎(2010)「農村漁村地域におけるIターン者住宅の持続的活用・管理に関する研究—熊本県山都町における空き家所有者の意識調査から—」『日本建築学会大会学術講演梗概集』
- ・ 山本勲(2015)「実証分析のための計量経済学」
- ・ 米山秀隆(2014)「地方都市における空き家対策」『日本不動産学会誌』第28巻第3号
- ・ 高橋貴生・佐藤可寸志・高野靖大(2014)「農村地域の空き家市場における需給のミスマッチに関する分析」『農村計画学会誌』33巻
- ・ 中園真人・繁永真司・村上和司・山本幸子・鵜心治(2010)「地方都市中心市街地における空き家の活用意向と借家再生の可能性」『日本建築学会計画系論文集』第618号
- ・ 一般財団法人 土地総合研究(2018)「空き家バンクの目的・現状・課題」
- ・ 総務省行政評価局(2019)「空き家対策に関する実態調査 結果報告書」
- ・ 国土交通省(2017)「住宅事情について」
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/singi/syakaishihon/bunkakai/4seidobukai/4seido4-8.pdf> 2022/08/25 アクセス
- ・ 国土交通省(2021)「全国版空き家・空き地バンク」について
<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001385946.pdf> 2022/08/25 アクセス
- ・ 国土交通省(2021)「空き家対策における事例集」
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001407762.pdf> 2022/08/07 アクセス
- ・ 国土交通省(2020)「令和元年空き家所有者実態調査 報告書」
<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001377049.pdf> 2022/08/07 アクセス
- ・ 国土交通省(2018)「空き家対策の現状について」
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001429587.pdf> 2022/08/07 アクセス
- ・ 国土交通省(2020)「空き家対策の現状について」
<https://www.kkr.mlit.go.jp/kensei/jutaku/ol9a8v0000035gqjatt/ol9a8v0000036511>

pdf2022/08/09 アクセス

- ・国土交通省(2021)「空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001411707.pdf> 2022/08/10 アクセス

- ・国土交通省(2021)「二地域居住等関連施策のご紹介」

https://www.mlit.go.jp/2chiiki/files/210309document_05.pdf 2022/08/15 アクセス

- ・国土交通省(2022)「空き家・空き地バンク未設置の自治体向け空き家・空き地バンク導入のポイント集」

<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001484418.pdf>2022/10/15 アクセス

- ・菅野 拓(2017)「借上げ仮設を主体とした仮設住宅供与および災害ケースマネジメントの意義と論点-東日本大震災の研究成果を応用した熊本市におけるアクションリサーチを中心に-」地域安全学会論文集

https://www.jstage.jst.go.jp/article/jisss/31/0/31_177/_pdf/-char/ja2022/08/13 アクセス

- ・総務省統計(2020)「平成 30 年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計」

https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/kihon_gaiyou.pdf 2022/08/13 アクセス

- ・マンション“空き家問題”の深刻な実態 相続放棄で区分所有者がいない場合

<https://news.yahoo.co.jp/articles/33d56cd0eb5342d1c6c1b750c1a8c1e3a7cdb061?page=5> 2022/08/08 アクセス

- ・山口市空き家バンク改修事業補助制度

<https://www.city.yamaguchi.lg.jp/uploaded/attachment/74159.pdf>2022/10/28 アクセス

- ・内閣府(2017)「高齢化の状況」

https://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2019/html/zenbun/s1_1_3.html

2022/08/11 アクセス

- ・確定申告書等質問コーナー

<https://www.keisan.nta.go.jp/r2yokuaru/aioiroshinkoku/hitsuyokeihi/genkashokyakuhi/taiyonensutatemono.html>2022/10/28 アクセス

データ出典

- ・総務省『住宅・土地統計調査』

<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/> 2022/08/10 アクセス

- ・国土交通省『住宅着工統計』

https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_001030.html 2022/08/25 アクセス

- ・総務省統計局『住民基本台帳人口移動報告 平成 30 年(2018 年)結果』

<https://www.stat.go.jp/data/idou/2018np/kihon/youyaku/index.html> 2022/08/10 アクセス

- ・内閣府経済社会総合研究所『平成 30(2018)年度県民経済計算について』

https://www.esri.cao.go.jp/jp/esri/archive/e_rnote/e_rnote060/e_rnote059.pdf

2022/08/11

- ・総務省『地方公共団体の主要財政指標一覧』

https://www.soumu.go.jp/iken/shihyo_ichiran.html 2022/08/11 アクセス
・総務省『平成30年度都道府県財政指数表』
<https://www.soumu.go.jp/iken/ruiji/todohuken30.html> 2022/08/10 アクセス
・e-Start『人口動向調査』
https://www.estat.go.jp/statsearch/files?page=1&layout=datalist&toukei=00450011&tstat=000001028897&cycle=7&year=20030&month=0&tclass1=000001053058&tclass2=000001053061&tclass3=000001053065&result_back=1&tclass4val=0 2022/08/10 アクセス
・e-Start『住宅土地統計調査』
<https://www.estat.go.jp/statsearch/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200522&tstat=000001127155&cycle=0&tclass1=000001129435&tclass2=000001129436&tclass3val=0> 2022/08/10 アクセス
・住友不動産のリフォーム『知っておきたいリフォームの相場』
<https://www.sokkuri3.com/contents/marketprice/2022/08/10> アクセス