

「平成 28 年 空き家バンク運営実態調査」結果報告書

Ver.1.2

【調査の目的】

2013 年度の国土交通省の調査によると、全国には 820 万戸の空き家があり実に 7.4 軒に 1 軒が空き家であることがわかりました。また、野村総合研究所の調査によると、2033 年までに空き家は 2100 万戸になり、3.3 軒に 1 軒が空き家になると予想しています。

日本における空き家問題は大変深刻なものとなっており、各自治体により空き家バンクが運営され、空き家の活用及び地域への移住・定住者の増加を目指して動き始めています。

この調査では、各自治体を実施する空き家バンクの実態を把握し、より多くの空き家の活用及び地域への移住・定住者の増加を目指すために実施いたします。

【調査概要】

調査名：『平成 28 年 空き家バンク運営実態調査』

企画：株式会社うるる

運営：株式会社うるる

集計：株式会社うるる

対象：空き家バンクを運営する 750 自治体

調査方法：インターネット及び FAX

調査期間：平成 28 年 9 月 20 日～平成 28 年 9 月 30 日

回答数：219 自治体（回答率：29.2%）

【集計結果に関する注意事項】

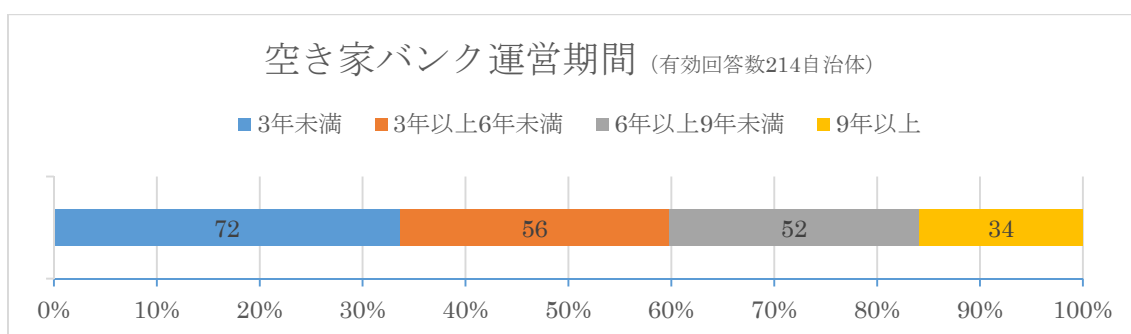
本集計は、回答いただいた 219 自治体に対してそれぞれの項目で有効回答となったものを集計やランキングしております。空き家バンクを実施している全国のすべての自治体を集計したものではありません。また、回答内容が憶測だったり大まかだったりする可能性がありますので、集計結果はあくまでも目安となります。

1 空き家バンクの運営期間

※ ご回答いただいた空き家バンク開始時期からご回答日までの日数を算出し年に換算しています。

※ 空き家バンク開始時期に月日の記載がない場合は 4 月 1 日を開始としています。

一番古くから空き家バンクを運営しているのは、石川県輪島市で 2004 年からとなっております。また、空き家バンクの運営期間の平均は 5 年 1 ヶ月ということがわかりました。

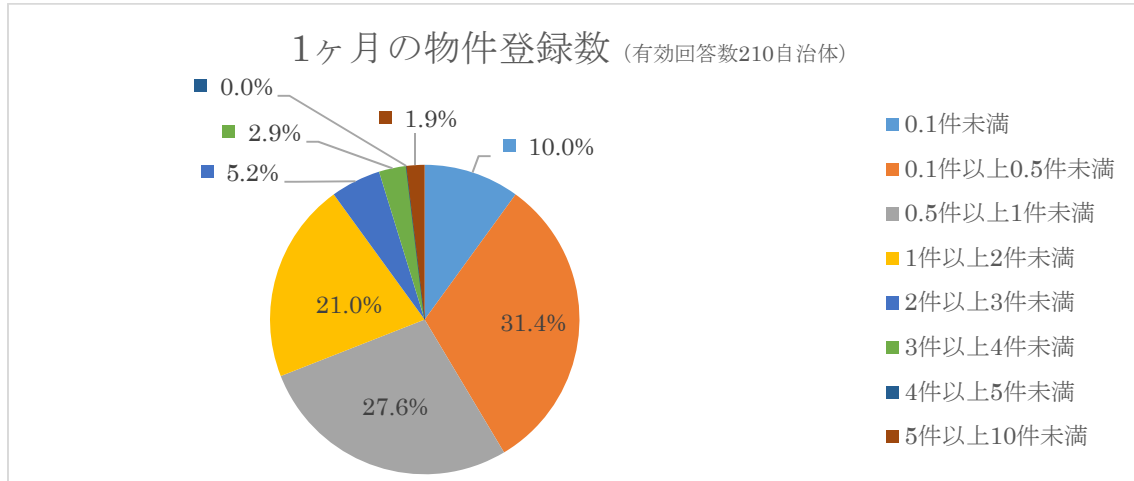


運営が 10 年以上 11 年未満	運営が 11 年以上 12 年未満	運営が 12 年以上 13 年未満
愛知県東栄町 山形県遊佐町 富山県滑川市 兵庫県神河町 富山県氷見市 岩手県和賀郡西和賀町 福井県勝山市 広島県北広島町 岡山県矢掛町 岐阜県七宗町 大分県豊後高田市	島根県飯南町 長崎県新上五島町 広島県安芸高田市	石川県輪島市

2 月間の物件登録数

※ 各自治体には累計数を回答していただいております。集計期間の指定がある場合はその期間で、ない場合は空き家バンク運営期間から月間の登録数を算出しております。

1ヶ月の物件登録数は0.1件以上0.5件未満が一番多く全体の31.4%となっており、全体の69.0%が1件未満の物件登録数となっております。また、月間の物件登録数の平均は0.9件/月ということがわかりました。



1ヶ月の物件登録数 TOP5 ※空き家バンクの運営1年以上が対象			空き家バンク運営期間
1位	長野県小諸市	7.0件	1年6ヶ月
1位	岩手県花巻市	7.0件	1年2ヶ月
3位	長崎県西海市	3.9件	1年5ヶ月
3位	福岡県北九州市	3.9件	2年6ヶ月
5位	北海道富良野市	3.6件	9年3ヶ月

2-2 空き家登録率

※政府統計情報で公開されている2008年の市区町村別空き家数に対して、それぞれの自治体の累計物件登録数から空き家登録率を算出しております。

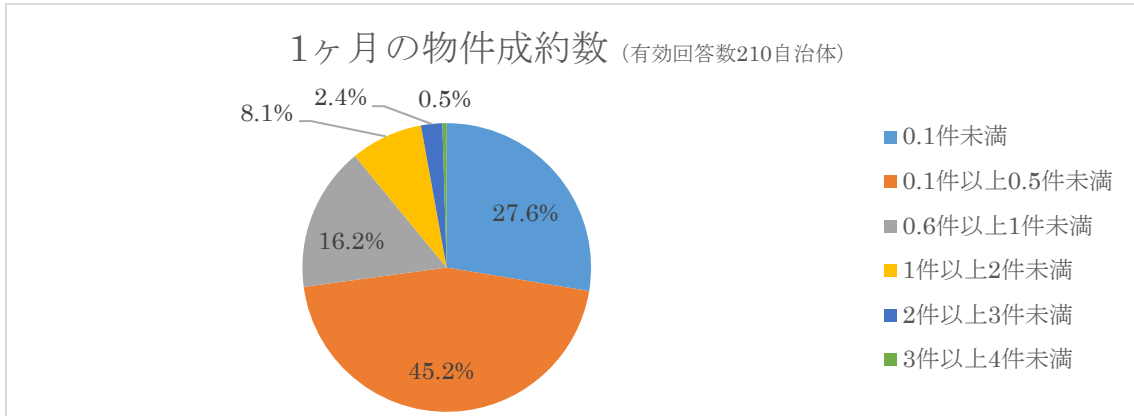
空き家登録率1位は山形県遊佐町の46.5%となっており、平均は3.1%となっております。

空き家登録率 TOP10 ※空き家バンクの運営1年以上が対象			空き家バンク運営期間	累計物件登録数	空き家数
1位	山形県遊佐町	46.5%	10年6ヶ月	79	170
2位	北海道富良野市	36.0%	9年3ヶ月	400	1110
3位	鳥取県大山町	25.6%	9年7ヶ月	184	720
3位	茨城県利根町	21.2%	5年6ヶ月	91	430
5位	栃木県栃木市	17.6%	2年6ヶ月	88	500
6位	大分県豊後高田市	12.1%	10年6ヶ月	238	1970
7位	栃木県茂木町	11.4%	1年6ヶ月	48	420
8位	広島県北広島町	11.2%	10年6ヶ月	181	1610
9位	佐賀県多久市	11.0%	6年6ヶ月	97	880
10位	大分県国東市	9.1%	6年6ヶ月	238	2610

3 月間の物件成約数

※ 各自治体には累計数を回答していただいております。集計期間の指定がある場合はその期間で、ない場合は空き家バンク運営期間から月間の登録数を算出しております。

1ヶ月の物件成約数は0.1件以上0.5件未満が一番多く全体の45.2%となっており、全体の89.0%が1件未満の物件成約数となっております。また、月間の物件成約数の平均は0.4件/月ということがわかりました。

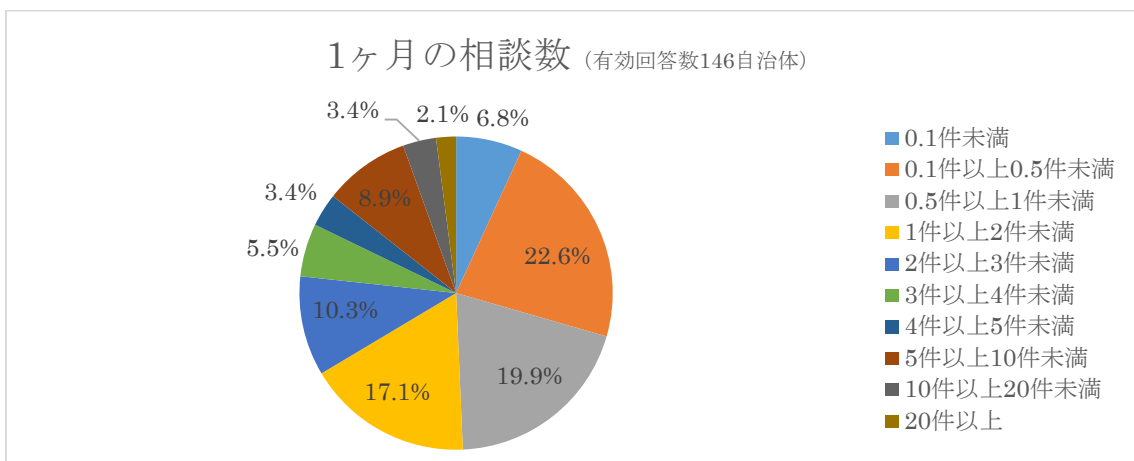


1ヶ月の物件成約数 TOP5 ※空き家バンクの運営1年以上が対象			空き家バンク運営期間
1位	北海道富良野市	3.3件	9年3ヶ月
2位	長野県小諸市	2.7件	1年6ヶ月
3位	長崎県西海市	2.4件	1年5ヶ月
4位	北海道滝川市	2.2件	3年6ヶ月
5位	熊本県天草市	2.1件	8年4ヶ月

4 月間の相談数

※ 各自治体には累計数を回答していただいております。集計期間の指定がある場合はその期間で、ない場合は空き家バンク運営期間から月間の登録数を算出しております。

1ヶ月の相談数は0.1件以上0.5件未満が一番多く全体の22.6%となっており、全体の49.3%が1件未満の物件成約数となっております。そのような中、福岡県北九州市で31.0件、山口県柳井市で20.7件の月間相談数となっております。また、月間の相談数の平均は2.8件/月ということがわかりました。

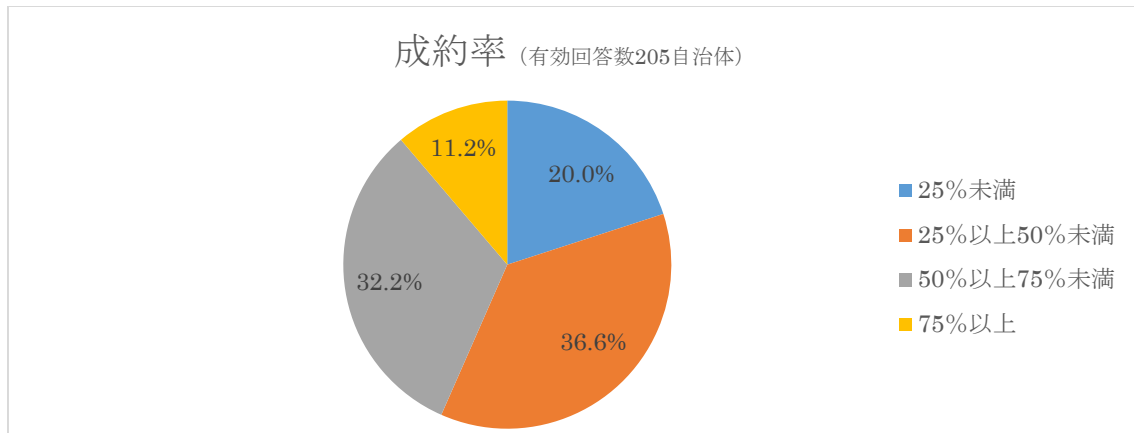


1ヶ月の相談数 TOP5 ※空き家バンクの運営1年以上が対象			空き家バンク運営期間
1位	福岡県北九州市	31.0件	2年6ヶ月
2位	山口県柳井市	20.7件	4年4ヶ月
3位	長崎県西海市	13.9件	1年5ヶ月
3位	高知県黒潮町	13.9件	8年6ヶ月
5位	岡山県吉備中央町	13.3件	9年6ヶ月

5 物件成約率

※月間の成約数/月間の物件登録数で物件成約率を算出しております。

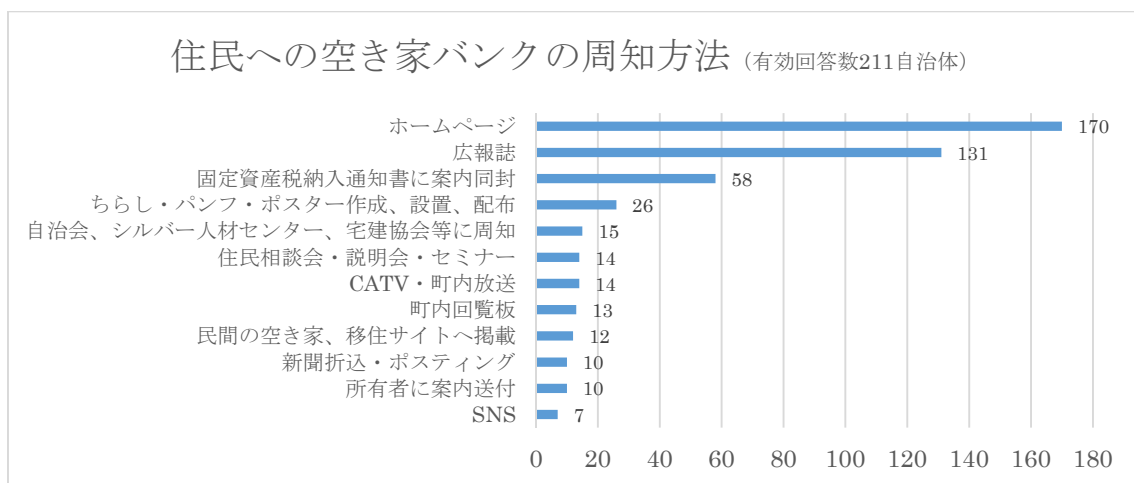
56.6%の自治体では成約率が50%未満となっております。そのような中、累計物件登録件数が50件以上の自治体において、北海道滝川市で90.8%、北海道富良野市で90.3%の成約率となっております。また、物件成約率の平均は46.9%ということがわかりました。



成約率 TOP10 ※累計物件登録数 50 件以上が対象			運営年月	月間物件登録数	月間成約数
1位	北海道滝川市	90.8%	3年6ヶ月	2.4件	2.2件
2位	北海道富良野市	90.3%	9年3ヶ月	3.6件	3.3件
3位	北海道網走郡大空町	78.1%	8年6ヶ月	0.6件	0.5件
4位	山梨県北杜市	77.8%	9年6ヶ月	0.8件	0.6件
5位	鳥取県琴浦町	77.5%	8年0ヶ月	0.8件	0.6件
6位	鹿児島県和泊町	75.5%	7年6ヶ月	0.6件	0.5件
7位	富山県魚津市	75.0%	9年6ヶ月	0.5件	0.4件
8位	熊本県天草市	74.0%	8年4ヶ月	2.8件	2.1件
9位	広島県江田島市	72.5%	9年6ヶ月	1.5件	1.1件
10位	三重県大台町	71.9%	4年6ヶ月	1.2件	0.9件

6 住民への空き家バンクの周知方法

全体の80.6%の自治体がホームページに情報を掲載、62.1%が自治体の広報誌に掲載、27.5%が固定資産税納入通知書に案内を同封することで住民へ空き家バンクを周知していることがわかりました。

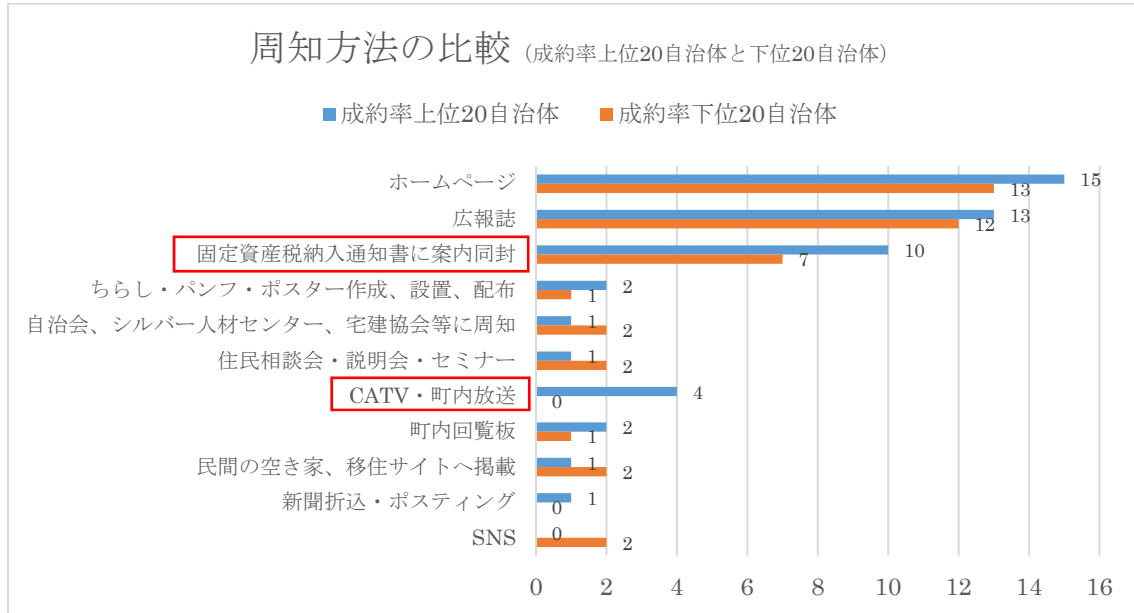


その他の少数の回答 (一部抜粋)

雑誌への掲載、マスコミの利用、ロコミ、市のイベント等でビラ配り、窓口でチラシ配布、駅にチラシを設置、空き家所有者へのアンケート調査、移住相談会への参加

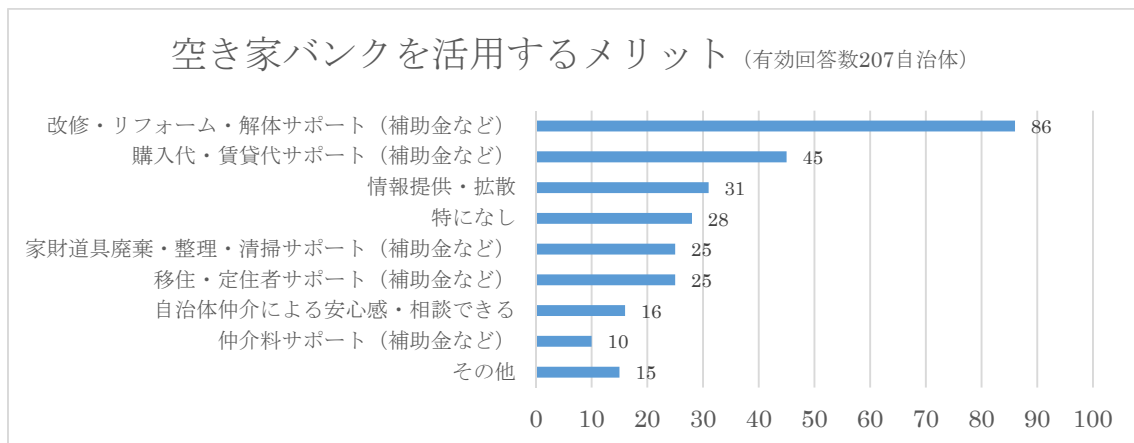
6-2 成約率上位 20 自治体と下位 20 自治体の周知方法の比較

累計物件登録数 50 件以上を対象とした、成約率上位 20 自治体と下位 20 自治体の周知方法を比較したところ、「固定資産税納入通知書に案内同封」と「CATV・町内放送」による周知方法で、成約率の高い自治体の実施数と成約率の低い自治体の実施数で大きな差が出ました。また、周知施策数平均においても上位 20 自治体は 2.5 施策、下位 20 位は 2.2 施策と差が出ました。



7 空き家バンクを活用するメリット

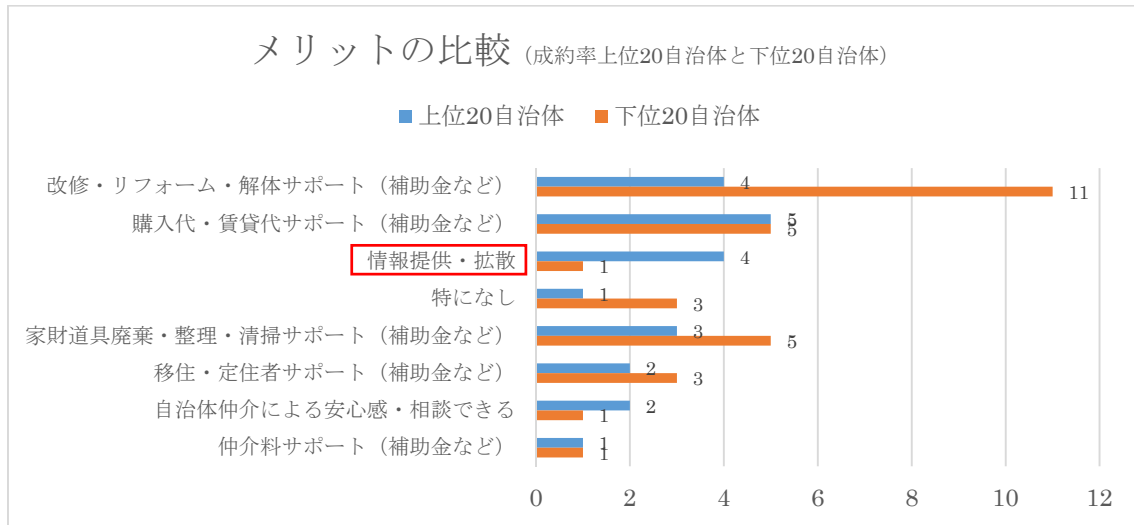
全体の 41.5%の自治体で、「改修・リフォーム・解体サポート（補助金など）」を受けられることが空き家バンクを活用するメリットだと感じていると回答しております。全体でも 86.5%の自治体で何かしら空き家バンクを利用するメリットを提供していると感じていますが、空き家バンクを活用するメリットを提供できていないと感じて「特になし」と回答している自治体も 13.5%存在しています。



その他の少数の回答（一部抜粋）	
価格帯の低い物件を売却・賃貸できる、空き家登録時に所有者に固定資産税相当額を交付、住宅性能表示制度・耐震診断（インスペクション）、就職支援・地域交流支援、物件の紹介のみならず幅広いまちの情報を提供	
多い制度	
改修・リフォーム費用の一部補助、移住者への家賃・購入費用の一部補助、家財道具・清掃費用の一部補助、空き家バンク利用にて成約した場合に交付金支給	
ユニークな補助制度	
移住者を受け入れた集落への報奨金、子育て世帯が賃貸すると3年間一定額の家賃補助、登録されてから6カ月をこえる空き家を取得した場合市から補助金、三世帯近居・同居に対して固定資産税や引越費用補助、空き家バンクに登録したものの同士の成立の場合補助金、満45歳未満の若夫婦に補助金	

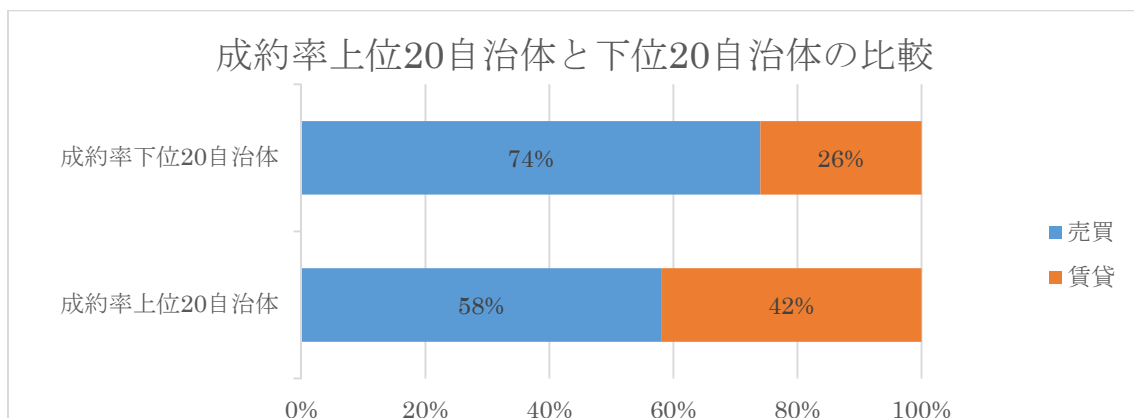
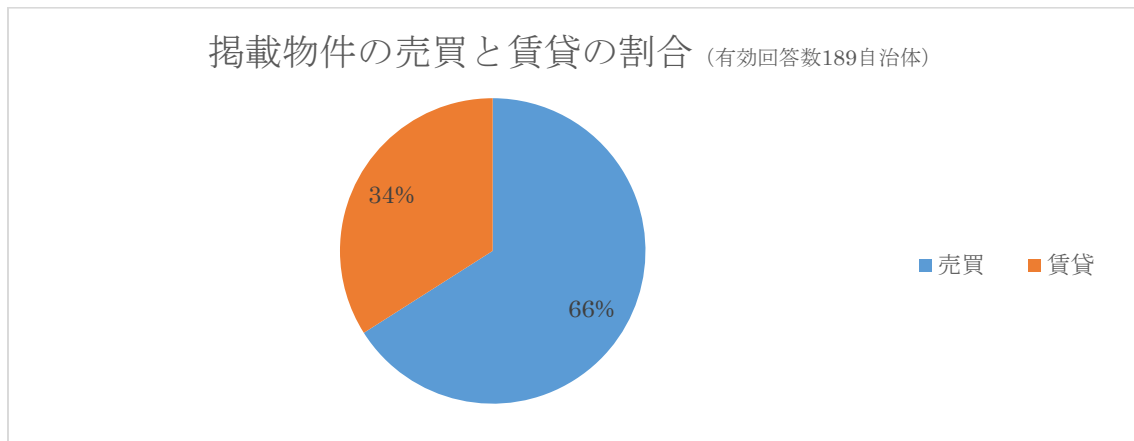
7-2 成約率上位 20 自治体と下位 20 自治体のメリットの比較

累計物件登録数 50 件以上を対象とした、成約率上位 20 自治体と下位 20 自治体のメリットを比較したところ、成約率上位の自治体では「情報提供・拡散」が空き家バンクを活用するメリットだと感じている割合が高くなっています。また、補助金などによるサポートをメリットとすることは必ずしも成約率につながらないということがわかりました。



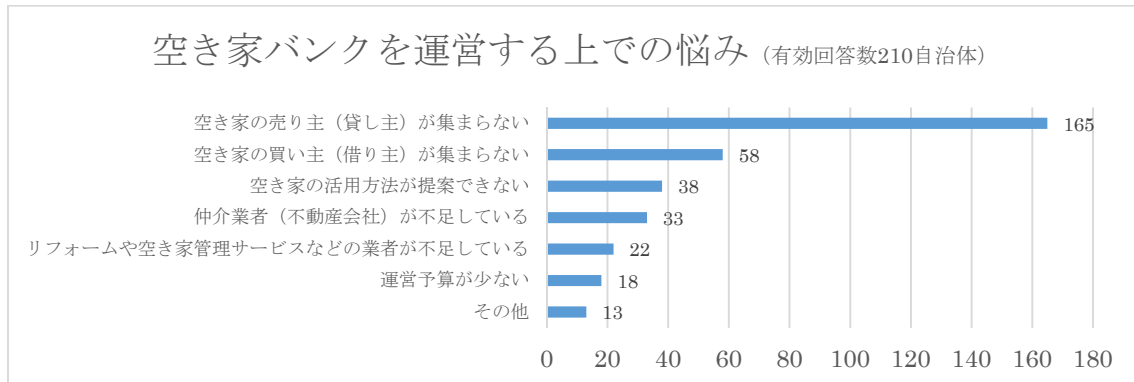
8 掲載物件の売買と賃貸の割合

全体の平均は売買が 66%、賃貸が 34%という結果になりました。累計物件登録数 50 件以上を対象とした、成約率上位 20 自治体の賃貸割合は 42%、下位 20 自治体の賃貸割合は 26%となっており、賃貸比率を高めることが成約率の向上につながっているということがわかりました。



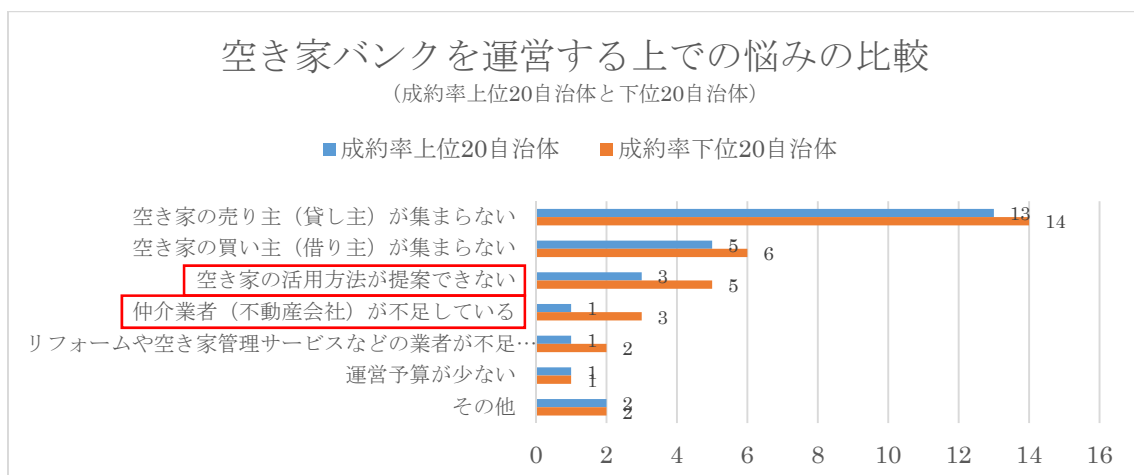
9 空き家バンクを運営する上での悩み

全体の78.6%の自治体が空き家の売り主（貸し主）が集まらない、27.6%が空き家の買い主（借り主）が集まらないという悩みを抱えていることから、空き家を買いたい（借りたい）と探している人よりも、空き家を売りたい（貸したい）と思っている空き家所有者集めに苦労していることがわかりました。



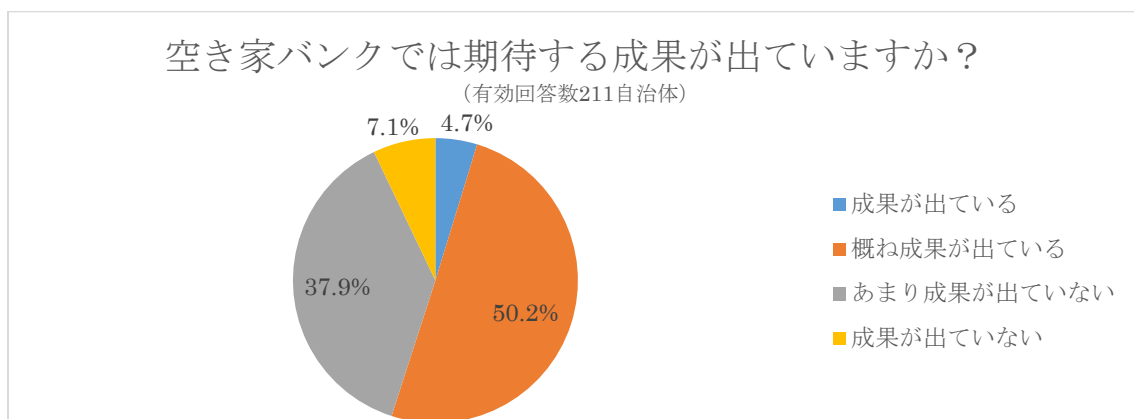
9-2 成約率上位20自治体と下位20自治体の悩みの比較

累計物件登録数50件以上を対象とした、成約率上位20自治体と下位20自治体の悩みを比較したところ、下位20自治体では「空き家の活用方法が提案できない」と「仲介業者（不動産会社）が不足している」という悩みをより多く抱えていることがわかりました。



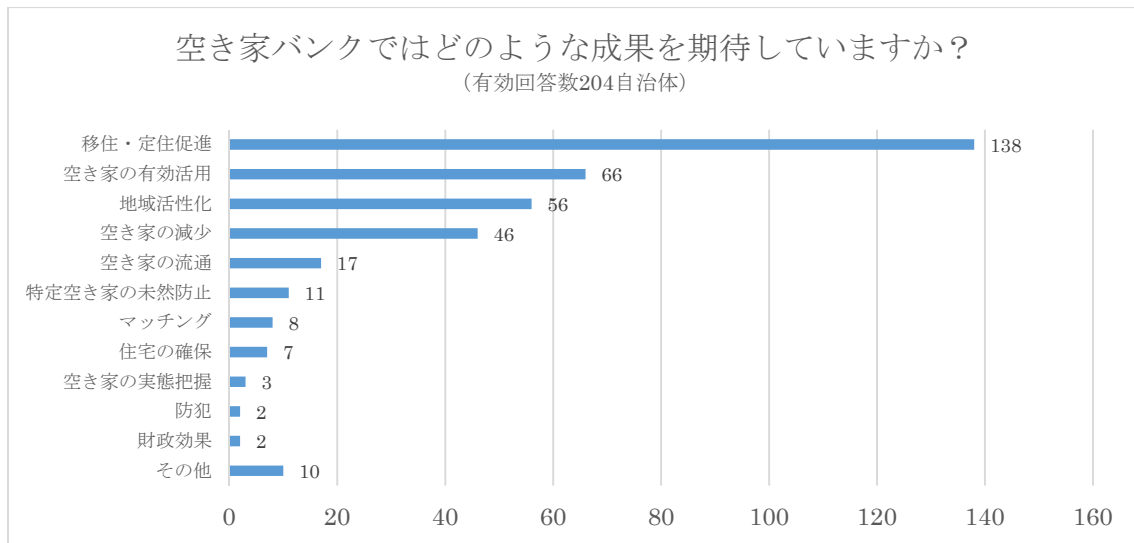
10 空き家バンクでは期待する成果が出ていますか？

全体の55.2%の自治体が「成果が出ている」もしくは「概ね成果が出ている」としています。



11 空き家バンクではどのような成果を期待していますか？

全体の67.6%の自治体が「移住・定住促進」することを空き家バンクに期待しており、空き家問題と移住・定住促進は密接な関係であることが伺えます。

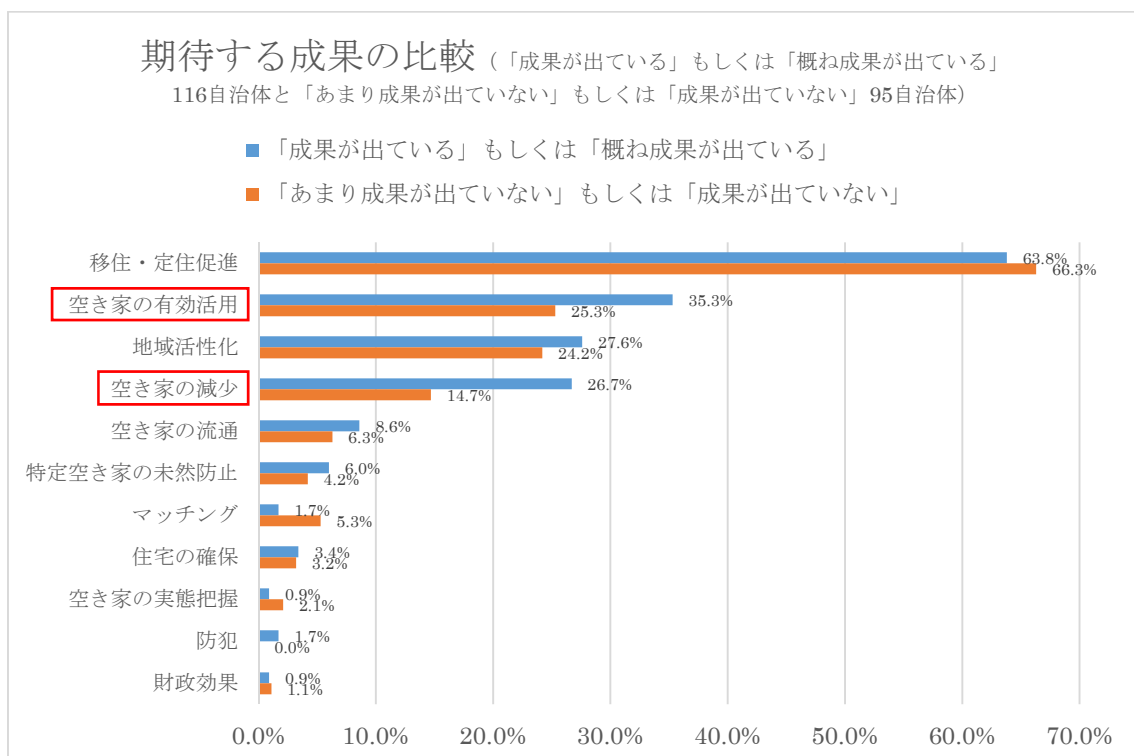


その他の少数の回答（一部抜粋）

地方創生、中古住宅の価値向上、適正管理、登録物件の充実、農村機能の維持、住み替えによる住環境の改善、障害者のための就労支援施設づくり、DVのためのシェルターづくり、物件周辺環境の改善、市街地の空洞化防止、良好な物件の掘り起こし

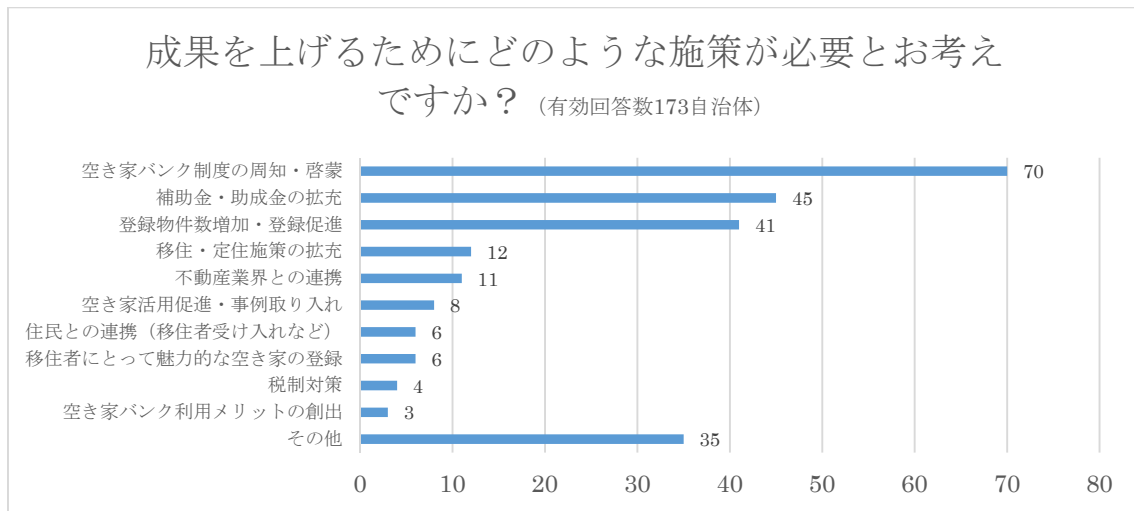
11-2 空き家バンクで期待する「成果が出ている」もしくは「概ね成果が出ている」と回答した自治体と、「あまり成果が出ていない」もしくは「成果が出ていない」と回答した自治体の期待する成果の比較

「成果が出ている」もしくは「概ね成果が出ている」と回答した自治体は、「あまり成果が出ていない」もしくは「成果が出ていない」と回答した自治体より、空き家バンクで「空き家の有効活用」と「空き家の減少」という成果を期待する割合が高いことがわかりました。



12 成果を上げるためにどのような施策が必要とお考えですか？

全体の 40.5%の自治体が「空き家バンク制度の周知・啓蒙」することが空き家バンクの成果を上げるために必要な施策だと考えており、「補助金・助成金の拡充」26.0%を大きく上回っていることがわかりました。

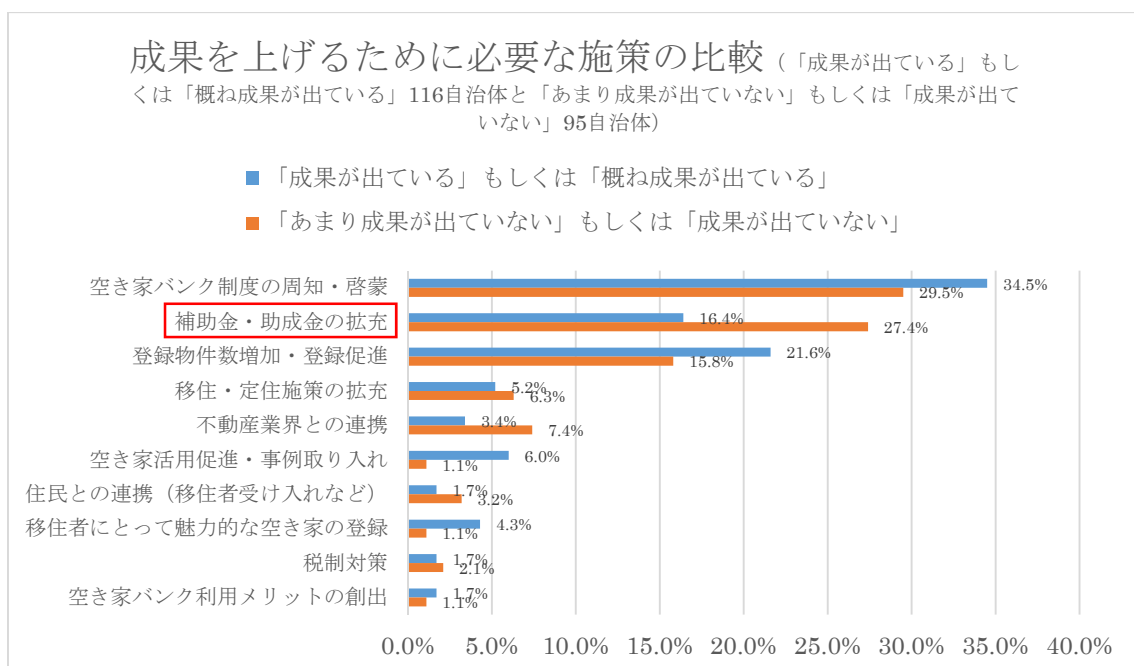


その他の少数の回答 (一部抜粋)

空き家対策の全体計画の策定公表、移住相談員や物件調査員を増やす、空き家の総合相談、お試し住居の活用、雇用環境の向上改善、専門家の導入、民泊体験、助成金を国が統一、知識向上、空き家実態把握、民間団体による空き家バンクの運営、相談会の実施、農地の取得特例、空き家所有者が所有している土地の法動化、制度の利便性向上、不動産コンサルティング支援

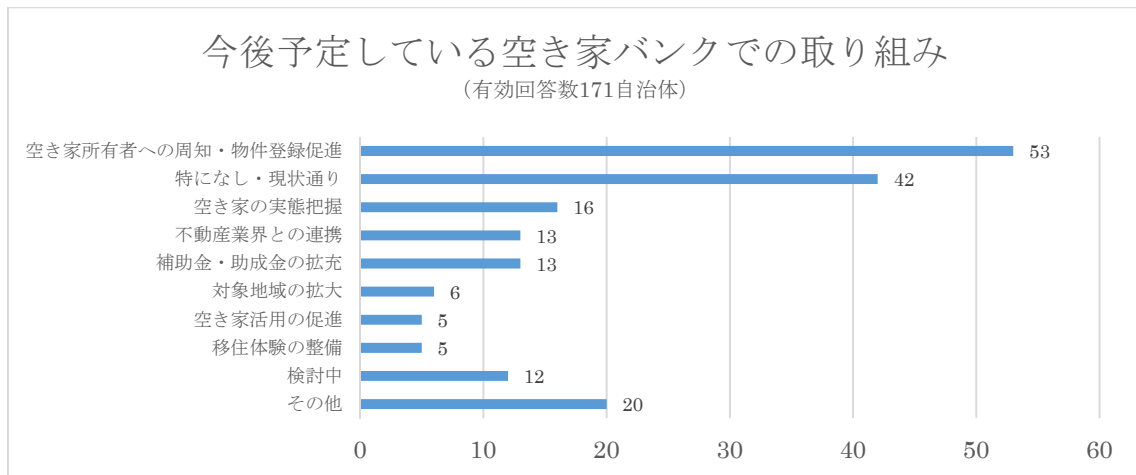
12-2 空き家バンクで期待する「成果が出ている」もしくは「概ね成果が出ている」と回答した自治体と、「あまり成果が出ていない」もしくは「成果が出ていない」と回答した自治体の成果を上げるために必要な施策の比較

「成果が出ている」もしくは「概ね成果が出ている」と回答した自治体は、「あまり成果が出ていない」もしくは「成果が出ていない」と回答した自治体より、「補助金・助成金の拡充」という施策が必要と考える割合が低いことがわかりました。



13 今後予定している空き家バンクでの取り組み

全体の 31.0%の自治体が「空き家バンク制度の周知・啓蒙」を今後の空き家バンクでの取り組みと考えているという結果になりました。また、24.6%の自治体は「特になし・現状通り」と回答しており、これ以上新たな取り組みを予定していないことがわかりました。

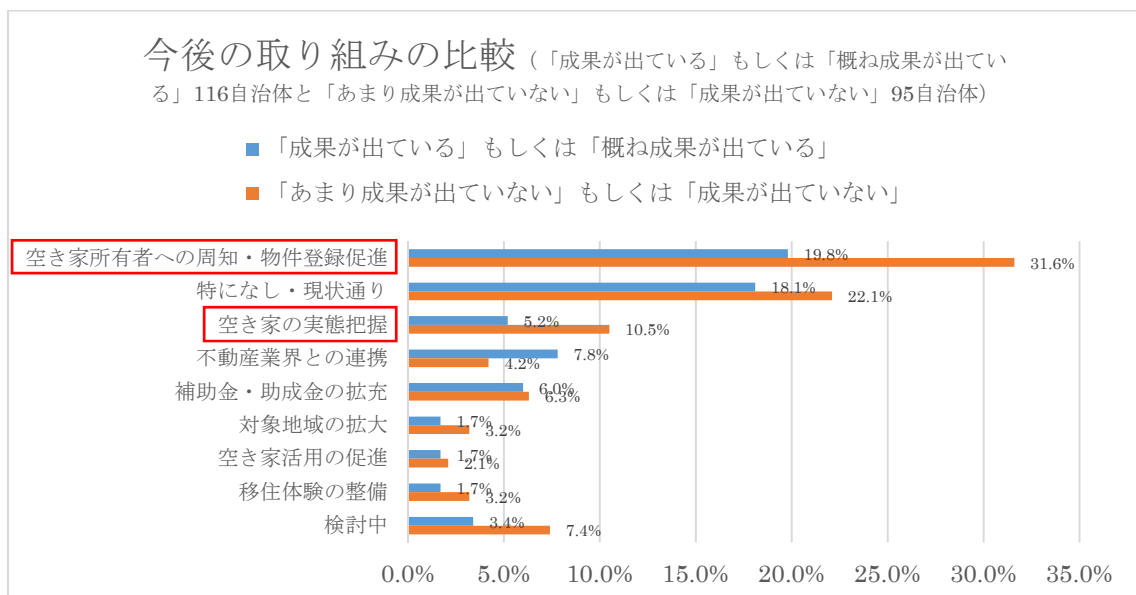


その他の少数の回答 (一部抜粋)

利用希望者が利用しやすいような仕組みづくりに取り組む、総合相談体制、利用者へのアフターフォロー、空き家予防啓蒙、移住相談員の設置、周辺自治体との空き家バンク連携、ホームページの改善、リノベーションスクールの開催、購入検討者向けのプレゼンテーションの実施、空き家バンク物件を「DIY 格安物件」として紹介、民間団体による空き家バンクの運営、空き地の登録、新たな起業を生む空き家再生事業、シルバー人材センターおよび廃棄物事業協同組合と一般廃棄物の片づけ及び処分等に係る協定を締結、空き家を活用した新規事業の検討

13-2 空き家バンクで期待する「成果が出ている」もしくは「概ね成果が出ている」と回答した自治体と、「あまり成果が出ていない」もしくは「成果が出ていない」と回答した自治体の今後予定している空き家バンクでの取り組みの比較

「あまり成果が出ていない」もしくは「成果が出ていない」と回答した自治体は、「成果が出ている」もしくは「概ね成果が出ている」と回答した自治体より、「空き家所有者への周知・物件登録推進」と「空き家実態把握」で回答率が高くなっていることから、効果が出ていないと感じている自治体はこれらの取り組みが遅れていることが伺えます。



14 国土交通省による空き家バンク統一の動きは知っていましたか？

全体の61.6%の自治体が「知っている」という結果になりました。

※2016年8月、国土交通相の諮問機関である国土審議会土地政策分科会企画部会は、土地・不動産の活用や管理の再構築を求めた提言「土地政策の新たな方向性2016」を取りまとめました。その中の一つに地方自治体が個別に運営する空き家バンクの情報を一元化する方針を固めております。(参照：http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000093.html)

国土交通省による空き家バンク統一の動きは知っていましたか？ (有効回答数219自治体)



15 国土交通省による空き家バンク統一についての期待度

全体の51.2%の自治体が「期待できる」もしくは「まあまあ期待できる」と回答し、38.9%の自治体が「あまり期待できない」もしくは「期待できない」と回答していることから、空き家バンク統一が必ずしも空き家バンク運営における成果アップにつながるとは期待できないと考えている自治体が少なくないということがわかりました。

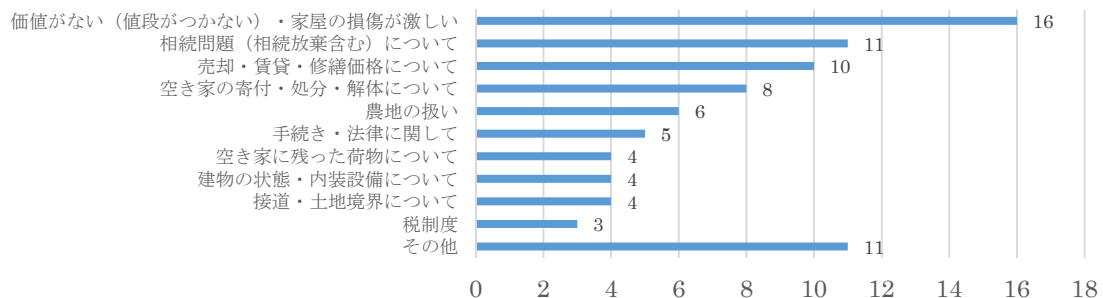
国土交通省による空き家バンク統一についての期待度 (有効回答数219自治体)



16 空き家所有者に答えられなかった相談があれば教えてください

全体の37.4%の自治体が回答しており、そのうち19.5%が「価値がない(値段がつかない)・家屋の損傷が激しい」という相談に対して答えられなかったという結果になりました。

空き家所有者に答えられなかった相談があれば教えてください (有効回答数82自治体)



その他の少数の回答(一部抜粋)

専門性の高い質問を受けた場合、住居ではなく作業場等に関する登録相談、空き家を市に貸すので家賃のみ入れてもらいたいとするニーズが多い、空き家の管理を行う業者の有無、古民家を探しているという問い合わせが非常に多いが、村内に不動産業者がいないため動きが鈍い

17 空き家バンク運営に関してご意見やご感想を自由にお聞かせください

<p>空き家問題については、専門的で幅広いジャンルの知識が必要であり、民間、関係機関との連携が重要である。</p>
<p>移住される方は一戸建て賃貸を求めるケースが多いが、所有者や不動産関係業者からすると売りたいというのが本音。互いにメリットを感じられる施策を実施して、一戸建て賃貸物件が多く流通している田舎の取り組みがあれば知りたい。</p>
<p>相談放棄される空き家が増えていくと考えられる。その対処方法の勉強会等が必要。</p>
<p>あくまで個人の資産であるため、どこまで口を出していいか、どこまで関わっていいのかという線引きに苦労しています。</p>
<p>空き家バンクだけではなく、空き家の利活用について成功されている自治体などの情報を提供していただければありがたいです。</p>
<p>過疎地域における空き家バンク運営はNPOなど（民間）が主体となり、地域づくりの一環として行うと良い。中間支援団体の必要性を感じている。</p>
<p>土地も含め、相続に伴うものなど、所有権の問題の解決は急務市場に出し、有効活用する防げになり、ひいては空き家を増加させるだけである。</p>
<p>国土交通省に一元化に向けて早急に対応していただきたいと思います。</p>
<p>今後も利用希望者に対し、所有者の登録が少ない状況が見込まれる。空き家利活用へのカベがある為、前向きに考えてもらえるよう所有者に働きかけていかないと前に進まない。</p>
<p>質も数も重要であるが、良い物件を良い人と結びつけるため1つ1つ丁寧に対応していくことが必要である。成立後のトラブルもあるので、その辺のアドバイスや仲介できる体制があれば安心して進められる。</p>
<p>売り買いするお客様は、市が関わっているという安心感が大きいようです。掘り出し物が出ることも時々あり、最速10日で売れた物件もあります。</p>
<p>古い空き家は相続されていない物件や相続手続中に承諾書をいただけない（不明）親族など多くの課題をかかえていて、登録に至らない物件が多い。このまま危険空き家になるのを待つだけになるという危機感があります。</p>
<p>空き家バンクを運営するボランティア及びNPO法人に対する支援策が皆無である。（当法人の年間予算は20,000円で運営をしております。）</p>
<p>全国統一でサイトを運営するのであれば自由入力（テキストや英数字の入力必須を緩和）としていただきたい。</p>
<p>空き家を探している人の需要はあるが、供給が追いついていない現状である。バンク登録物件を増やすことが課題となっている。</p>
<p>空き家バンクが全国的に広まりつつあり、当自治体でも週に数件問い合わせがある。しかし、登録物件がなかなか増えず、マッチングが難しいのが現状である。登録物件を増やし、空き家の有効活用、定住人口の増加に繋げていきたい。</p>
<p>立地場所、築年月日、修繕改修等の状況等々の物件の現状や所有者側の事情と、移住するなら価格が安く、駅や商店に近く利便性の高さなどを求める利用希望者のニーズがあり、マッチングが上手くいかない。空き家バンク制度は基本的に情報提供を主体とした仕組みであり、法令により仲介は出来ないが、一件毎にきめの細かい対応や支援が求められている。行政として関与する度合、人員、体制などの問題もあり、制度を十分に活用しきれていない。新規団地の新築物件が増え、その地域への住宅取得や移住は進むが、既存の郊外住宅団地の中古物件は、販売価格を相当下げても売れない状況である。人口減少や少子高齢化により全国的に空き家の増加が益々見込まれる中、住宅政策として中古物件の流通促進や、建替促進、優遇制度など、現複数の施策を組み合わせる必要があると感じています。</p>
<p>空き家であっても賃貸の場合は、ある程度の需要があるように実感しているが、空き家所有者のほとんどが売却を希望するため需給のギャップが生じているのが課題。</p>
<p>将来子供が使うかもしれないという理由で売買・賃貸しない所有者が多く、登録物件数が増えない。また、中古住宅を購入したい人は少なく、賃貸を希望するため、需要と供給のバランスが悪い。</p>
<p>成約数が累計で4件と実績が少なく、町の期待する移住・定住者の増加にあまり寄与できていない。空き家バンクに登録いただいた民間事業者と連携して、空いている賃貸物件にてお試し居住などを行うことができないかと考えている。</p>
<p>相続登記が出来ておらず、売買物件としてすでに活用できない空き家が多いと感じる。</p>
<p>今後も他市の状況を参考に運用していきたい。</p>
<p>価値の無い物件に、固定資産の評価額での価値で主張する税務サイド（税務署等）の対応を何とかして欲しい。価値は0円なのに、評価額は0円にならない。</p>
<p>当町では、空き家の数自体は増加しつつあるものの、空き家バンク登録物件のストックが不足してきており、いかにして空き家物件の情報を効率よく入手していくかが課題となっています。空き家バンクは、人口減少の解決策の一つですので、今後はより一層の広報活動を実施し、物件情報の獲得に努めなければならないと考えております。</p>
<p>マニュアル（物件の質、相談対応等について）Q&A集）が欲しい。</p>

総評

毎年新たな自治体で空き家バンクが発足しておりますが、この度の調査で把握できた空き家バンクは750自治体あり、日本にある1718自治体の43.7%にのびります。

2015年5月には「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施工され、空き家が社会問題として多くのメディアでも取り上げられることとなり、社会の注目をあびるようになりました。また、2016年8月には国土交通省で空き家バンクの一元化が検討されるようになりました。

このような背景の中、まだ空き家バンクを実施していない自治体においては空き家バンクの発足は急務であることが予想されますが、空き家バンクはどのように運営することで空き家問題の解決につながるかは、既に空き家バンクを運営している自治体においても関心の高い事柄だと思われま

す。また、空き家は所有者だけでなく近隣住民にとっても切実な問題であり、自分が住む自治体において空き家バンクがいかんして空き家問題の解消に向け活動するかは、注目の高いところでもあります。

今回の調査では空き家バンクを運営している自治体のうちおよそ3割の自治体から回答をいただき、各自治体の実施している空き家バンクの実態を明らかにすることができました。

物件登録数の累計は平均47.6件となっており、空き家バンクを運営している750自治体全体に換算すると35,700件になります。これは政府統計情報による2013年時点の空き家数820万戸の0.4%でしかなく、空き家バンクに登録される物件数はこれからまだまだ増えると考えられますし、空き家バンクが担う責任も大きくなっていくのではないかと考えられます。

空き家問題の早期解決を目指すために、各自治体はより効率的な対策を実施し成果をあげていくことが求められます。

空き家バンクの運営で最も重要なのが、空き家バンクに物件を登録してもらうことですが、そのためにはまず空き家バンクの存在を知ってもらわなければなりません。

周知方法に関して1番多かったのが「ホームページの活用」で80.6%、2番目が「広報誌の活用」で62.1%でしたが、自治体ならではの周知方法として「固定資産税納入通知書に案内同封」が3番目に多いものの27.5%と全体の4分の1程度しか活用していませんでした。

成約率上位20位の自治体では下位20位の自治体より「固定資産税納入通知書に案内同封」の活用割合が高く、また「CATV・町内放送」の活用割合も高くなっております。逆に「民間の空き家、移住サイトの活用」や「SNSの活用」においては下位20自治体の方が割合は高くなっており、成果が出ている自治体ではターゲットとなる空き家所有者の年齢層などを考慮しインターネット以外での周知を重視したり、自治体にしかできない効果的な周知方法を検討したりしていることが伺えます。

周知を効果的なものにして空き家バンクに物件を登録してもらうためには、どのような人が空き家を所有しているのか、どのような悩みを抱えているのか、どのような手助けを必要としているのかなど、まずは実態を把握するために市場やニーズを調査することが重要です。

また、この調査結果で把握できる空き家の実態もありますが、空き家問題は農地に関すること、税制、自治団体、環境など、地域特有の事情に左右される場合が少なくありませんので、単に空き家に関する調査だけでなく、様々な観点で地域独自の調査を実施することが欠かせません。その上でどのような施策をどのように実施するか、限られた予算の中で最大の効果を目指し、PDCAを短期間で回し成果を出すことが住民の期待に応えることにつながっていくのではないのでしょうか。

「成果を上げるためにどのような施策が必要とお考えですか？」に対しても、「空き家バンク制度の周知・啓蒙」が1番となっておりますが、少数の回答の中には「相談窓口の充実」といった回答が目立ちました。空き家所有者が抱える問題は単に売りたい、貸したいといったものだけではなく、国土交通省の平成26年空き家実態調査によると「空き家にしておく理由」の回答が、「物置として必要」44.9%、「将来自分や親族が使うかも」36.4%、「捨てられないものがある」32.8%、「労力や手間をかけたくない（リフォーム等）」16.7%、「資産として保有」10.0%などと様々であり、これら多種多様な問題に応えるには空き家整理会社、ライフプランナー、金融機関、リフォーム会社、税理士、司法書士、相続診断士などといった専門業者が必要となります。このような状況において、空き家バンクのみで問題を解決するのは非常にハードルが高いため、各種専門家に相談できる体制が不可欠ですが、特定企業との連携には問題がありますし、過疎地域においてはそもそも相談できる専門家が地域にいないなどといった問題もあります。

価値総合研究所の空き家所有者アンケートによると、空き家所有者の71.0%が「特に何もしていない」という結果となっており、どうかしなければならぬと考えている人が少数の中でアクションを起こしてもらうためには、所有者の負担は極力かからないようにワンストップでソリューション提供してあげることなどを念頭におかなければなりません。

この調査結果が空き家バンクを運営する自治体の参考となり、日本における空き家問題解決の一助を担えると幸いです。

【本調査に関するお問い合わせ先】

株式会社うるる 空き家手帳事務局 Tel : 03-3520-8770 Mail : akiya@uluru.jp

※本調査結果をご使用の際は『株式会社うるる 空き家手帳事務局 「平成28年 空き家バンク運営実態調査」』とご記載ください。