



空き家増加の原因と、利活用事例と課題

氏名 吉田貴彦（よしだたかひこ）

所属・役職 株式会社住宅相談センター 代表取締役

著者略歴 立教大学法学部卒 証券系不動産会社・ハウスメーカーを経て現職。FPやモーゲージブローカー・ホームインスペクターなどアメリカの住宅制度を導入して、顧客側に立った住宅コンサルティングを行っている。

平成24～令和元年度 国土交通省『地域の空き家・空き地の利活用等に関するモデル事業』、令和2年度同省『空き家対策の担い手強化・連携モデル事業』で採択を受けている。

資格 CFP®・宅地建物取引士・賃貸不動産経営管理士・神社検定1級

本稿では空き家が増加する原因を検証したうえで、空き家の解消策を提示し、それを踏まえて筆者が関わった空き家の利活用事例を実務者の立場から紹介する。

1. 空き家増加の原因

空き家が増加する原因について多くの人が人口減少を挙げるが、これには疑問が残る。原因把握を誤れば対策も間違えることになる。そのため本章ではまず空き家が増加する原因を検証することから始める。

空き家に関する統計は、総務省が昭和23年から5年毎に行っている「住宅・土地統計調査」（以下「統計調査」）が公的な統計として知られる。最新の「統計調査」は平成30年10月1日に実施されたもので、空き家に関する主な数値は以下のとおりとなった。

- ・空き家総数 894万戸
- ・空き家率 13.6%
- ・空き家の内訳 賃貸用の住宅51.0%・売却用の住宅3.5%・二次的住宅4.5%。その他の住宅41.4%

「統計調査」で規定する空き家は①賃貸用の住宅、②売却用の住宅、③二次的住宅、④その他の住宅、に分類されているが、①②③は入居者募集中、売却手続き中の住宅や別荘などで利用目的がはっきりしている住宅であり、空き家であっても現在問題となっている空き家には当たらない。ただし賃貸用の住宅が空き家総数の過半数を占めていることについて、供給過剰や賃貸住宅の経営方法に問題があることについては本稿とは別に注意しておく必要がある。

一方④は「空家等対策の推進に関する特別措置法」

（以下、「空家特措法」）に定める「特定空き家等」を含む空き家で、賃貸も売却も利用もしていない住宅を指し、この部分が問題となっている空き家を含んでいる。

空き家率が高い都道府県を「統計調査」に従ってランキングすると①山梨県、②和歌山県、③長野県となるが、これらの県は別荘など「二次的住宅」の割合が高い県に当たり、空き家が問題化している県とは必ずしも一致しないことに注意が必要である。よって本稿ではこの「その他の住宅」を中心的対象として論を進める。

なお「統計調査」の空き家数や空き家率については、筆者が連携して空き家対策を行っている複数の自治体の実施している独自の調査と比較すると、ほとんどの自治体で「統計調査」の数値を6～7割下回っている。自治体の調査は、空き家と思われる住宅の所有者に直接アンケート調査を実施したり、水道メーターで使用水道量を計測した上で、現地調査を行っているので、空き家の実態をより反映しているのではないかと考えられる。

しかし現在のところ各自治体の調査結果を全国的にまとめた資料はなく、他に信頼に足るべき公的統計が見当たらないことから、本稿ではこの「統計調査」を基にして論を進める。

1.1 人口減少

「統計調査」では昭和23年の調査開始以降、空き家数・空き家率共に一貫して右肩上がりに増加している。例えば昭和48年から平成20年の35年間

では、空き家数は172万戸から757万戸と440.1%増加し、空き家率は5.5%から13.1%に上昇した。

一方この間の日本の人口は104,665千人からピーク時の平成22年128,084千人まで増加している。

(人口増加率22.3%)

また同時期の世帯数も25,320千世帯(沖縄県除く)から52,453千世帯(沖縄県含む)と人口の増加を大きく上回る勢いで増加し(増加率207.1%)、現在もなお増加中である。国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、そのピークは令和5年と予測されている。

以上のことから、空き家の増加は人口増加や世帯数の増加の中でも進行していたことが確認され、人口減少に原因があるのではないことがわかる。

【図1】は、直近10年毎の「統計調査」の結果である。人口増加期にある平成10年から平成20年までの10年間と、人口減少期を含む平成20年から平成30年の10年間を比較した場合、空き家増加率は131.4%→118.0%と後者の方が鈍化している。

また人口減少期に入った平成25年調査の空き家率が13.5%で、その後の平成30年調査では13.6%と鈍化し横ばいになったことを見ても同様の結果が得られ、少なくとも現時点までは人口減少期の方が空き家の増加率は低くなっていることがわかる。

【図1】

調査年	平成10年	平成20年	平成30年
空き家数	576万戸	757万戸	894万戸
空き家増加率	—	131.4%	118.0%
空き家率	11.5%	13.1%	13.6%
人口数	126,486千人	127,693千人	126,443千人
人口増加率	—	0.95%	▲0.97%

【図2】は「その他の住宅」の空き家率が高い県を上位8位まで表示しているが、すべて西日本に分布している。

それに対して人口減少率が高い県は東北地方に多く見られ、「その他の住宅」の空き家率が高い県は3県が該当するのみで、空き家率と人口減少率の間に明確な相関関係は見出すことができない。

【図2】

その他の住宅の空き家率	人口減少率	高齢化率	世帯に占める高齢者世帯の割合
1. 高知県	1. 秋田県	1. 秋田県	1. 秋田県
2. 鹿児島県	2. 青森県	2. 高知県	2. 山口県
3. 和歌山県	3. 高知県	3. 島根県	3. 鹿児島県
4. 鳥取県	4. 山形県	4. 山口県	4. 和歌山県
5. 徳島県	5. 岩手県	5. 徳島県	5. 島根県
6. 愛媛県	6. 和歌山県	6. 山形県	6. 富山県
7. 山口県	7. 長崎県	7. 和歌山県	7. 高知県
8. 香川県	8. 徳島県	8. 愛媛県	8. 佐賀県
	14. 鹿児島県	15. 鹿児島県	19. 鹿児島県

1.2 高齢化と単独世帯化

【図2】において、高齢化率が高い県の上位8位までに「その他の住宅」の空き家率が高い5県が入っており相関関係が推測される。また総世帯に含む高齢者世帯の割合の順位でも、4県が含まれており同様の推測ができる。

一方、「その他の住宅」の空き家率が2番目に高いにもかかわらず、人口減少率や高齢化率、高齢者世帯の割合が14位以下と相関関係が認められない鹿児島県について検討すると、世帯当たりの人員数が2.25人と東京都・北海道について3番目に少なく、それに続く4位が「その他の空き家」率が1位の高知県の2.29人であることを考慮すると高齢化とは別の要素との関連が疑われる。

そこで厚生労働省の「令和元年国民生活基礎調査」で世帯当たりの平均人員数を見ると、昭和28年5.00人であったものが漸減し令和元年には2.39人となっている。昭和28年には6名以上で構成されている世帯が40%以上あったのに対して、現在は2%を切っている。

また令和元年現在の世帯を世帯構造別にみると、①単独世帯28.8%、②夫婦と未婚の子世帯28.4%、③夫婦のみ世帯24.4%、④ひとり親と未婚の子のみ世帯7.0%、⑤三世帯世帯5.1%となって少人数世帯が上位を占めている。

さらに65歳以上の高齢者がいる世帯(全体の

49.9%)に限ってみると、①夫婦のみの世帯 32.3%、②単独世帯 28.8%となっており合わせて 60%超を占めている。「統計調査」開始後、世帯数は急増していたことから、大家族→核家族化→単独世帯化が急速に進んだことがわかる。

以上を考慮すると高齢化と少人数世帯化（単独世帯化）が空き家数・空き家率の増加と相関関係があるように認められる。

その点人口減少率・高齢化率・高齢者世帯の割合がすべて 1 位の秋田県が、「その他の住宅」の空き家率で上位に入らないのは、世帯当たりの人員数が 2.71 人で 11 番目に多いことによるものと推測できる。

1.3 世帯当たりの住宅数

もう 1 点「統計調査」で注目しておきたいのは「世帯当たりの住宅数」で、昭和 43 年に 1.01 戸であったものが徐々に増加し、平成 25 年には 1.16 戸（平成 30 年も 1.16 戸で横ばい）となり、空き家が比較的少ないと言われるドイツ（1.04 戸）やイギリス（1.06 戸）などを大きく上回っていることである。ちなみにドイツでは、政策的に新築住宅の供給制限を行っている関係で空き家が少ないと言われている。

これは日本では住宅がすでに量的には満たされていることを示しており、特段の事情がなければ新規で住宅を必要としない、あるいは余程条件が満足できる住宅でなければ求める必要がない状態になっていることを示している。この点が仮に空き家を売却・賃貸しようとしても、容易に次の買主、借主が見つからないことの一因となっている。

1.4 多死社会

国土交通省「令和元年空き家所有者実態調査」において、空き家の所有者がその空き家を取得した経緯について尋ねているが、①相続 54.6%、②新築・建て替え 18.8%、③中古住宅を購入 14.4%となっており、相続によって取得した住宅が半数を超えている。この傾向は前回調査でも同様であった。

厚生労働白書によれば、相続の発生数は昭和 48 年に 709,416 人であったものが、令和元年には

1,393,917 人となり、高齢化の進展とともに倍増し、令和 22 年に約 166 万人となってピークを迎えると予想されている。現在の日本は多死社会と言っても過言ではない。

「統計調査」の「家計主の年齢階層別持ち家率」によると、70 歳以上の高齢者の持ち家率は 80.4%となっているので、この層に相続が発生すれば、住宅の相続が課題になることは自明と言える。

以上 4 項目を総合すると、現在の日本の住宅市場は量的に満たされているところに、単独世帯化が進行し、そこに居住していた高齢者に相続が発生した後、その住宅に居住したり利活用する人が見当たらず空き家になることがわかる。ここまでの空き家の増加は、人口減少ではなく、住宅飽和状態の中で単独世帯化の進行と高齢化によってもたらされたと考ええる。

2. 空き家の解消策

空き家を解消する方策には①空き家の除去、②新築住宅の供給制限、③利活用するの 3 つが挙げられる。本稿の趣旨には直接関係しないが①と②について簡単に触れておきたい。

2.1 除去と供給制限

空き家の除却は、そのまま空き家数を減らすことに直結するため、空き家の解消策としては最も有効と考えられる。

国土交通省「令和元年空き家所有者実態調査」において、「空き家をそのままにしておく理由」について複数回答可で質問しているが、回答は①物置として必要 60.3%、②解体費をかけたくない 46.9%、③更地にしても使い道がない 36.7%となっている。

また「除却費の用意は」という質問に対して①貯蓄から 55.3%、②未定 29.1%、③補助金を利用したが 17.1%となっている。

このうち除却費の補助については、一部の自治体ですでに用意されているが、全体から見るとわずかである。またその補助額は解体に要する費用の総額からすると一部であることがほとんどで、除却のインセンティブになるまでに至っていない。

また自治体主催の空き家相談で筆者が受けた事例

では、空き家を除却すると建物部分の固定資産税等はなくなくなるものの、土地部分の固定資産税等の評価額の軽減措置（図 3）が受けられなくなって、かえって増税になるから解体しないという回答も多く見られた。

【図 3】

区分	住宅 1 戸に 対する土地面積	評価額の特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	200 ㎡以下	1/6	1/3
一般住宅用地	200 ㎡超	1/3	2/3

さらに空家特措法に基づく特定空き家等に指定され、そのまま放置しておけば公費で代執行されるので、除去費用を負担しなくて済むのではないかというモラルハザードもわずかではあるが見られる。

国土交通省「建築物滅失統計調査」では、住宅の除却数の推移は【図 4】の通りとなっており、徐々に建て替えにともなう除却ではない除却が増えていることが伺えるが、明確に空き家の除却を目的としたものが増えていると判断できる材料はない。

【図 4】

平成（年）	15	20	25	30
除却数（件）	153,729	122,337	123,415	108,435
新築住宅着工件数の持ち家に対する割合（％）	41.2%	38.4%	34.7%	37.5%

以上のとおり、現状のままでは所有者の負担で除却を推進することに大きな期待できない。

新築住宅の供給制限については、経済的波及効果が高いとされる持ち家住宅の供給を制限することは、戦後一貫して続いている経済対策としての住宅供給を根本的に見直さなければならないため、早期の効果は期待できない。

2.2 空き家解消策としての利活用の課題

前章での考察から、空き家を解消するためには①これ以上住宅ストックを増やさない、②単独世帯を増やさない（特に高齢者のみ世帯を増やさない）の 2 点を満たしていることが必要になるというのが筆

者の見解である。

②の対策として考えられるのが、令和 3 年度に開始されるグリーン住宅ポイント制度に見られる要件にある。このポイント制度は、一定要件の住宅の取得やリフォーム等に対してポイントを付与することとしているが、その中でポイントを加算できる特例条件が用意されている。それには①東京圏から移住するための住宅、②災害リスクが高い区域から移住するための住宅、③多子世帯（子供 3 人以上）が取得する住宅のほかに、④三世帯同居仕様である住宅が含まれている。

近年の住宅政策では、三世帯同居仕様を優遇する制度が多く見られるようになったが、これも単独世帯の増加防止を狙ったものと推測され、現在すでに集住している複数世帯が、そのまま集住し続けるための三世帯同居仕様の住宅の取得であれば、将来の単独世帯化を防止することに役立つと考えられる。

しかしすでに少人数世帯や単独世帯が多数を占めている状況で、この制度を推進すると、現在別々に居住している世帯が 1 つの住宅に集住することになり、現在居住している住宅が空き家になってしまう可能性があり、かえって空き家を増加させる恐れがある。このように単に多世帯が集住する住宅の取得を促進するだけでは、空き家を解消することができない。

2.3 効果的な空き家の解消法

以上のことから空き家解消の 2 つの要件を満たす利活用とは、①これ以上住宅ストックを増やさない→現状の住宅ストックを利用すること、②単独世帯（特に高齢者のみ世帯）を増やさない→比較的若い世代が複数人で、しかも供給が行き渡っている中でも住宅を必要としている人に提供する形での利活用が必要と考える。これを満たせば、利活用によって他で空き家を増加させる恐れはない。

国土交通省が平成 30 年の「統計調査」を踏まえて発表した「空き家の現状について」では、「利用可能な空き家の推計」として、一定条件下¹⁾で利用可能と考えられる空き家の数は約 48 万戸と算出している。

空き家の利活用では、必ずしも駅徒歩圏内であることを重視しないが、比較的利便性が高く利活用しやすい空き家を優先して解消すると考えるのであれば、この数値は空き家解消件数の1つの目安になると考える。

空き家の利活用と言えばカフェやレストラン、ギャラリー、民泊、ホテル、アグリツーリズム用の宿泊施設などへの転用が注目されるが、商業施設への転用の場合、市場性の有無や経営主体の確保の問題、建築基準法上の用途地域の制限や用途変更などの課題²⁾もあり、48万戸を利活用の目標値とするにはもの足りない。これだけのボリュームの空き家を解消するためには、やはり居住用の建物として広範囲に利活用しなければ追いつかない。

そこで考えられるのが、急増する外国人技能実習生や特定資格者のための住宅、身体障害者のためのグループホーム、シングルマザーのための住宅などに利活用することである。外国人技能実習生や特定資格者は、現在すでに日本社会を支える重要な市民であって若い世代が多い。しかもニューカマーであるため、仮に彼らが1つの空き家に集住したとしても他で空き家が増える心配はまったくない。

一方、身体障害者やシングルマザーは、そもそも住宅を必要としているにもかかわらず、適切な条件の住宅が見つからずに困っているのが実情で、空き家に集住したとしても問題はない。

これらの層に空き家を住宅として提供することは、そのまま空き家の利活用に直結するので空き家の解消に寄与し、量的にも潜在的需要を見込むことができる。

3. 空き家の利活用事例

本章では筆者が関わって実現した空き家の利活用のうち、前章までの趣旨に合致した事例を紹介する。利活用を実現することで、他で空き家を増やすことなく、また将来にわたっても空き家化する可能性を極力低下させた事例を挙げる。

3.1 事例①バディを活用した技能実習生の住宅

外国人技能実習生制度は、外国人が日本において

製造業、建設業、サービス業など一定の職種に期限を定めて従事することで得たノウハウを祖国に戻って還元することを目的とする制度で、令和元年10月現在1,668,804人が日本に滞在している。

【事例の概要】

- ・空き家の所在地：愛知県高浜市（令和3年1月現在の外国人住民比率8.5%で県下1位）
- ・空き家の概要：木造平屋建て住宅、昭和6年築、土蔵付き
- ・利用形態：普通借家による賃貸借契約
- ・借主：実習生の監理団体
- ・改修工事：貸主がトイレ・キッチン・浴室のみ改修工事を実施
- ・入居者：5名

【外国人介護技能実習生に住宅を提供する理由】

事例ではインドネシアから来日する外国人介護技能実習生（以下、実習生）の住宅として、空き家を活用した。実習生の住宅については、雇用先が住宅を確保していることが雇用要件となっているが、用意されている住宅は、通常ワンルームタイプの賃貸マンションであることが多い。

また一般に雇用先は実習生に対して勤務時間中の職務上の注意は払うものの、勤務時間外の日常生活についてまで面倒を見ることはない。これでは異国の地で生活する実習生は孤立しやすく、ひいては業務にも悪い影響を及ぼす。また出身国の仲間に対して住環境の悪さを訴えることで、次の優秀な実習生の獲得が難しくなるという問題もある。

そこで同じ国の出身者が集住して暮らすことができるシェアハウスタイプの戸建て住宅を、空き家を活用して提供することで課題を解決した。

また実習生はまったくのニューカマーであるため、複数人数で集住したとしても、他で空き家が増える心配はない。

【実習生が入居することの課題】

外国人が空き家に集住することについては、一般の住宅と同様に敬遠される傾向にあり、貸主がなかなか見つけられない。その理由として、

- ・特に愛知県においては、過去に地域住民と外国人入居者の抗争事件や殺人事件が起こり、大きく報道

されたので周知の事実となっている。

- ・愛知県は令和元年まで侵入盗の認知件数が 12 年連続全国 1 位の記録を作った。(外国人による凶悪侵入盗として全国ニュースでも流されている有名な映像がある)
- ・外国人入居者の 3 大トラブル：交通ルールを守らない、ゴミ出しルールを守らない、夜大声を出す。
- ・設備の使用方法に対する考え方が異なるため、大量の油で配管が使えなくなったり、トイレが詰まる、壁に落書きをするなど。
- ・リーマンショック時やリオデジャネイロオリンピック時には、何の連絡もなく退去・帰国したために家賃の不払いが発生した。

【課題の解消】

前記の課題を解消するため、外国人と地域住民との架け橋となる「バディ」を付帯することとした。バディとは「相棒」と訳し、ベルギーのメヘレン市で地域住民と移民の対立が激化していた中、平成 13 年(2001 年)に就任したソーメルス市長が、移民 1 人に対して住民 1 人をバディとして付帯することで、コミュニケーションを図り、地域の治安改善を果たしたことで知られる。その後平成 28 年(2016 年)に市長は「世界の市長」の称号を受けた。

バディは事業性のものではなく、実習生の隣人、友人として、まったくのボランティアで活動する人たちである。6 歳から 84 歳までの老若男女、そのうち女性が 4 分の 3 以上を占めた。

【利活用の効果】

- 本事例における効果には以下の点が挙げられる。
- ・長期間放置されていた空き家を利活用できた。
 - ・バディを付帯したことにより近隣住民とのコミュニケーションが円滑に進み、他の空き家所有者からも所有する空き家をバディを付帯して賃貸したい旨申し出があった。
 - ・市内全域に外国人がいる状況にもかかわらず、互いにあいさつもしなかったが、バディの活動によって住民が外国人に声をかけるようになり、ドブ掃除や祭りなどにも参加したことで地域が活性化した。
 - ・雇用先介護施設からは、バディを付帯した住宅の評判が良いため、追加で借りられる空き家を探すよ

う依頼があった。

- ・民間の活動による多文化共生事業として多くの自治体から視察があった。
- ・入居者である実習生の満足度が高い。他地域に就職した同国出身の実習生からも高い評価を受けた。

3.2 事例②パートナーによる空き家の活用事例

前述のとおり、空き家は単独で生活する高齢者に相続が発生することで生まれることが多い。本事例は相続発生前に、施設に入所する高齢者の住宅を利活用することができたため、未然に空き家化を防止できた事例である。

【事例の概要】

- ・空き家の所在地：愛知県南知多町(統計調査による空き家率 21.6%で県下 1 位)
- ・空き家の概要：木造 2 階建て住宅、昭和 30 年代築、土蔵付き
- ・利用形態：普通借家による DIY 型賃貸借契約³⁾
- ・借主：介護事業者
- ・改修工事：すべて借主負担で実施
- ・入居者：5 名

【利活用の経緯】

住宅の所有者は 80 歳超の高齢者で単独世帯であったところ、要介護となって施設に入所することになった。所有者と入所先の介護事業者に対して、施設に勤務する実習生のために本住宅を利用することを提案したところ合意。

【利活用の効果】

- ・所有者の施設への入所と同時に改修工事を開始、工事完了後直ちに実習生が入居したため、空き家になることを防止できた。
- ・住宅所有者は、賃料収入を施設入所費用に充てることができ経済的な不安を解消できた。
- ・入所先が借り上げるため所有者には安心感がある。

本事例のようなケースでは、通常であれば所有者が健常であるうちに民事信託を利用して、所有者が認知症になった後の自宅の維持管理や経営を委託者に信託して任せる方法しか考えられないところであったが、賃貸を継続するための最低限の住宅の維持管理や賃料等の精算方法にかかる課題は残るものの、

空き家として放置される事態は避けることができた事例と言える。

3.3 事例③廃寺の利活用

近年では信仰心の変化や人口減少の影響を受け、檀家が減少することで運営に困難をきたしている寺院が増えている。本事例もそのような状況で廃寺を検討していた寺院の建物を利活用したものである。

【事例の概要】

- ・空き家の所在地：愛知県一宮市（名古屋市中心部から急行電車で10分、駅徒歩圏）
- ・空き家の概要：軽量鉄骨造2階建ての庫裏、昭和58年築
- ・利用形態：定期借家によるDIY型賃貸借契約
- ・借主：グループホーム運営事業者
- ・改修工事：すべて借主が実施
- ・入居者：10名程度

【利活用の経緯】

寺院の住職から、本堂の雨漏れの改修工事の依頼があったが、檀家がほとんどいないため工事費を捻出することができないので、廃寺を検討することになった。

境内の庫裏を賃貸することで賃料を工事費に充てることを提案。賃貸のための庫裏の改修工事費も出せないことから、DIY型賃貸借契約で賃貸することを条件として入居者を募集。精神障害者のためのグループホームにするため運営事業者が借り上げた。

【精神障害者が入居することの課題】

精神障害者に対する偏見は根強く、グループホームを開設することに対する近隣住民の反対はどの地域でも見られ、入居希望者は大変に困っているのが実情である。

【課題の解消】

実際は障害にも程度があり、施設によっては地域住民が想像しているような事態が発生することはまったくない。この点を運営事業者が開設前に地域住民に説明することが一般的であるが、今回は広い寺の境内の庫裏ということで、周辺に住宅がないため説明会開催の必要もなく、開設まで円滑に進んだ。

【利活用の効果】

- ・空き家であった庫裏を活用することができたとともに、本堂の改修工事費調達の見込みが立った。
- ・地域の精神障害者の住まいと雇用を確保することができた。
- ・貸主である住職は、地域に貢献できる業態に借りてもらったことを評価している。寺院は歴史的にそのような役割を担ってきた。

4. まとめ

従来の空き家対策はリフォーム・リノベーションの推進、税制優遇⁴⁾、制度改正⁵⁾などを中心に行われてきたが、いずれも期待したような効果が出たとは言いがたい。

そのような中、国土交通省「平成31年度 地域の空き家・空き地の利活用等に関するモデル事業」の総括報告会では、空き家の利活用を促進するためには、キーマンとなる「人」が重要であるという1つの報告が出された。

単に空き家をリスト化してホームページ等で公開するような一般的な不動産取引と同様の告知だけでは、空き家の借主や買主を探すことは難しく、事務的に両者の間をコーディネートできる仲人的な人がいればスムーズにマッチングできた事例が多いとの報告がなされた。例えば空き家の賃借希望者に、その地域の実情を説明し、地域住民との面談をセットして面接することで、地域社会と共生ができるかなどを確認する作業など、世話役的な役割を担える人がキーマンになる。不動産業として単に空き家の賃貸借契約や売買契約を媒介して終わりではなく、その後の地域社会での生活までアドバイスするなど深く関わってくれる人が必要となる。

従来そのような人は地域に何人かいたはずだが、近年では見当たらなくなってしまった。今後の空き家対策では、不動産取引のノウハウはもちろん、そうしたコーディネート力を持つ人が望まれる。

また住宅は量的には充足しているとは言え、実際に住宅に困っている人たちが多数いる現実がある。この人たちは賃貸住宅の所有者から入居を敬遠⁶⁾されることが多い層でもある。この層に対して所有者が安心して賃貸できるような仕組み作りが最低限必

要であり、またこの人たちが居住した後にも、所有者だけでなく周辺住民と良好な関係を維持することができるようサポートするバディ的役割を担える人も必要になる。

筆者が関わる空き家対策事業では、シングルマザーや生活保護者、一般的な高齢者まで入居対象を広げて利活用することを検討している。こうした人たちにとって空き家は、充分利用に値する住宅として映っている。

[補 注]

- 1) 駅から 1 km 以内で、簡易な手入れにより利用できる「その他の住宅」に分類される空き家
- 2) 令和元年 6 月の建築基準法改正では、延床面積 200 m²までの住宅の商業施設等への用途変更では、建築確認申請が不要となる緩和などが行われた。
- 3) 工事発注者が誰かに関わらず、借主が希望する内装工事をするのを貸主が承諾する賃貸借契約。賃料は相場より低くなることが多いが、貸主は内装工事費を負担しなくて済む。
- 4) 「相続によって取得した空き家の譲渡所得の 3,000 万円の特別控除」や「低未利用土地等を譲渡した場合の譲渡所得の 100 万円控除」の創設など
- 5) 全国版空き家バンクの創設、低価格不動産の媒介報酬額の改定など
- 6) 2016 年には「障害者差別解消法」「部落差別解消推進法」が施行されているが、入居拒否は現在もなくなっていないと言われている。

[参考文献]

- 1) 橘川武郎他編「日本不動産業史」名古屋大学出版会
2007 年
- 2) 山本理奈著「マイホーム神話の生成と臨界」岩波書店
2014 年
- 3) 野澤千絵著「老いる家 衰えぬ街」講談社現代新書
2018 年
- 4) 澤田晃宏著「ルポ技能実習生」ちくま新書 2020 年