

空き家を取り巻く問題と対応 鳥取市・倉吉市空き家実態調査を通して

研究員 倉持裕彌

【要旨】

本論は、市街地における空き家を取り巻く諸問題の実態を調査によって明らかにし、対応を検討したものである。空き家を取り巻く諸問題には、所有者不在のまま長らく放置されることで生じる景観上の問題や安全上の問題をはじめ、中古住宅の流通における所有者と購入者の事情や移住定住施策で活用する際の問題点、地区コミュニティの衰退などがある。なお、これらの問題に対して、移住定住分野で行政が関与している以外は、誰がどのように問題に対処するのか決まっていない。

現地調査によって明らかになったことの第一は、国の統計データより、実際の空き家は多かったことである。空き家の状態は、程度の良いものから半倒壊しているものまである。管理が十分ではない空き家は住民にとって安心・安全を脅かす存在になりつつある。

調査対象地区の住民に対して行ったアンケート調査は、高齢者の世帯主ほど将来空き家になるリスクを低く見積もっているため、高齢者世帯の多い地区は今後空き家が増加する可能性が高いことを示している。

また、不動産業者からのヒアリング調査では、中古住宅市場には十分ビジネスチャンスがあるとした上で、中古住宅向けのローンが充実していないことなど、住宅を購入する際に利用する各種の制度が、中古住宅購入を検討している人々にマッチしていないことを指摘している。他には、購入者層の就業形態の多様化、つまり終身雇用ばかりではないことに対応した融資制度が充実していないこと、などが指摘された。

これらの問題への対応として、まず管理されていない空き家をどうするか検討する必要がある。そのためにはまず、不動産鑑定士などによる空き家の調査を行い、周辺に与えるリスクを評価しなければならない。評価によってリスクが一定以上考えられる空き家については、所有者の意思を確認した上で、行政などの公的な機関による物件管理と、その管理費用捻出のための物件売買といった仕組みが考えられる。

次に、空き家の流通を促進させるための誘導と規制を制度として確立する必要がある。誘導は主に購入者層に対して、不動産登録税や固定資産税の減免などを働きかける。規制は、空き家所有者に対して、固定資産税の特例を廃止する、などである。

最後に、時代の流れと共に役割を終えつつあった地区コミュニティの新たな活動として地区内の空き家問題への包括的な対応も考えられる。土地の利活用を含めた資産管理へ地区として関与することは、財源を伴った小さな自治へ向けた第一歩となる可能性を含んでいるのである。

はじめに

人口減少に伴う移住・定住支援施策で注目集まる「空き家」は、利活用だけでなく、その負の側面にも目を向けなければならなくなっている。なぜなら、空き家が住民の安心や安全に脅威となる可能性が高まっているからである。とりわけ市街地において、隣家との距離が近く、長らく管理されていないような空き家については、倒壊や不審火などによる周辺への実害が懸念される。

今なぜ「空き家」が注目を集めているか、といえば、空き家がいつまでも空き家のまま放置される状態が目につくようになってきたからである。空き家となった要因は様々ある。例えば中山間地に空き家が発生している要因のひとつは、所有者が暮らしやすさを求めて市街地に新たに家を建て、主な生活を市街地で過ごすことによる。市街地に空き家が発生する要因は、所有者の死亡によって相続がスムーズに行えなかった、などである。これらの背景は、人口流出、人口減少や高齢化といった県が抱える社会的問題と密接な関係にある。

人口の流出や減少を少しでも食い止めるべく、空き家を移住希望者へ提供という形態で利活用するという視点で捉えた施策が、移住・定住支援施策であり、鳥取市をはじめ、いくつかの自治体で取り込まれる空き家バンクなどの制度である。

しかし本来、個人所有の不動産の流通・利活用は個人、もしくは不動産業者を介して行われる領域であり、行政が関与する領域ではなかった。個人や不動産業として利活用しない空き家の発生は、一方で空き家を希望する移住者、もう一方で空き家によって暮らしの安心・安全が脅かされる住民という構図を生

み出し、行政の関与する領域を形成している。

ただ、この領域において行政が関与しているのは一部である。他の問題、例えば倒壊の危険のある物件の処理をどうするか、流通せず空き家のままになっている物件をどうするか、といった問題については、誰がどのように解決を図るのかはもとより、問題そのものの正確な把握すらされていない。本稿はその領域における具体的問題を明らかにし、解決策を提示することを目的とする。

そこで、具体的問題を明らかにするために行った調査は以下の内容である。

- ・ 空き家実態（空き家数、家屋の状態）
《現地調査》
- ・ 空き家発生要因
《現地ヒアリング調査》
- ・ 空き家に対する住民意識
《地区アンケート調査》
- ・ 不動産業者の見解
《ヒアリング調査》

なお、調査は市街地の空き家を対象として行った。理由は、市街地における空き家の実態は明らかではないこと、不動産業者が取り扱っている物件があるにもかかわらず空き家があること、である。なお、中山間地の空き家については、島根県で詳細な調査報告がされている¹。これら調査概要、結果については2章以降で検討する。1章ではまず、空き家をめぐる社会的状況などを整理しておく。

1. 空き家の存在

1.1 空き家をめぐる社会的状況

いま、鳥取県が直面している大きな社会的変化は人口減少である。人口減少の影響を単純にみれば、人口のピークにあわせて整備されたインフラや社会的資本が、人口減少が進

1 作野広和・神谷聡史. 2007. 『江津市空き家調査報告書』島根大学教育学部人文地理学研究室.

むにつれて今後余剰となってくることを意味している。それは例えば、公共交通の利用低下による存続問題といった形で現れてきている。その影響によれば、住宅という社会資本についても例外なく、余剰が発生することになる。

しかし、住宅や土地は社会資本であると同時に個人資産であり、相続や売買を通して所有者を変えながら受け継がれていくものであるため、本来余剰は発生しにくい。したがって、地域差や時間軸にかかわらず、空き家は、受け継がれる仕組みが十分に機能しなかった結果として存在している。

他の理由としては、バブル崩壊以降の日本経済の影響（地域経済の低迷）や住宅購入者層における就業形態の多様化がある。後述するヒアリング調査でも得られた回答として、地価が上がらない、終身雇用ではなくなっている、といった不動産や購入者を取り巻く経済的環境が、住宅購入者層に「様子見」を強いており、ニーズが先延ばしされている。よって、必要とされる供給も限られる。既に新築マンションは供給過多といわれている。空き家を流通させるには、物件の程度、価格等をよほど考慮しなければ困難な状況である。

次に、地域コミュニティの衰退が起きていることも管理されない空き家の発生と関係している。町内会などの地域コミュニティは、空き家の発生など地域における変化に敏感である。そのような地域コミュニティに属している限り、「ご近所の目」は健在であり、空き家を発生させた所有者は、近隣に迷惑のかからないよう、維持管理に気を使う。それは、町内会への住民のコミットメントを前提として成り立っている。ただ、個人主義やプライ

バシー重視、あるいは行政サービスの充実に伴う町内会の役割の後退といった時代の潮流によって、衰退を迎えている地域コミュニティでは、「ご近所の目」は成立しにくく、管理されない空き家の発生を抑制することは難しい。

最後に、人口減少や人口流出に対応して、自治体に移住者を募る必要性に迫られている状況がある。この点については、拙稿²で詳しく述べているため省略するが、移住定住に一定の成果を挙げている鳥取市によると、引き続き移住希望者は多く、紹介物件の不足に悩んでいるという。

さて、これら空き家を取り巻く社会状況を整理すると、不動産取引が活発化することが一つの解決策であるように見える。しかし、人口減少や人口流出といった社会的要因が、不動産取引そのものや、地域コミュニティの問題に間接的に影響を与えているため、この点も考慮した新たな対応をしない限り、空き家の維持管理や利活用への展望は開けない。

そして次節に見るように、鳥取県内の空き家率は全国に比べ高い値を示しており、空き家先進県の一つである。鳥取県で空き家への対応を検討することは、県のみならず、全国の自治体にとっても重要な意味を持つのである。

1.2 全国的な空き家の状況

住宅土地統計調査によれば、平成15年の全国の空き家率は12.2%とされている。これは一戸建てから賃貸アパートまで含む「住宅」の空き家率である。そのうち約60%が賃貸や売却を検討している物件である。一般にはこの12.2%がよく取り上げられるが、本研究が対象とするような空き家の数値をみるにはもう少し細かく見ていく必要がある。

2 倉持裕彌. 2007. 「鳥取県における移住定住施策の課題と展望」『TORCレポート』No.29 財団法人とっとり政策総合研究センター.

表1 鳥取県の空き家率

	戸数	空き家数	空き家率
専用住宅・一戸建	41500	4100	9.88%
専用住宅・長屋建	3400	1400	41.18%
店舗その他の併用住宅	3200	300	9.38%
一戸建・長屋建 合計	44900	5500	12.25%

	戸数	空き家数	空き家率
専用住宅・一戸建	143400	13500	9.41%
専用住宅・長屋建	7500	2600	34.67%
店舗その他の併用住宅	6300	600	9.52%
一戸建・長屋建 合計	150900	16100	10.67%

	戸数	空き家数	空き家率
専用住宅・一戸建	13760100	923000	6.71%
専用住宅・長屋建	1031800	289300	28.04%
店舗その他の併用住宅	1095000	86400	7.89%
一戸建・長屋建 合計	14791900	1212300	8.20%

	戸数	空き家数	空き家率
専用住宅・一戸建	25070100	1986500	7.92%
専用住宅・長屋建	1418000	405200	28.58%
店舗その他の併用住宅	1604500	130600	8.14%
一戸建・長屋建 合計	26488100	2391700	9.03%

出所：住宅土地統計調査2005

そこで鳥取県の主に一戸建て住宅の空き家の状況を全国と比較したのが表1である。表1は調査を実施した人口集中地区と人口集中地区も含む全体も比較している。鳥取県においては人口集中地区、全体ともに、全国の空き家率よりも高い割合となっている。また、県内では、人口集中地区と全体の差はほぼない、といってよい。人口集中地区に長屋建てが多いことが若干の差を生み出している程度である。

なお、住宅土地統計調査による空き家の定義は以下になっている。

〈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

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〉

上記以外の方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

このように統計の結果をみれば、鳥取県内の人口集中地区では、一戸建て住宅の概ね10件に1件は空き家、ということになる。なお、住宅土地統計調査は5年に1度行われており、本研究を行っている2008年は最新の調査の年である。これまでの傾向から推測するに、2008年の空き家率は、2003年調査時より少なくとも1%から2%上昇すると考えられる。

次章で、統計的に示された空き家の実態について、現地調査、アンケート調査、ヒアリング調査を通して明らかにしていきたい。

2. 現地調査結果

2.1 調査について

空き家に関する実態調査は、鳥取市・倉吉市の一部の地区を対象とし、実在する空き家を特定するための現地調査と、対象地区住民の住宅や空き家に関する意識調査を行った。調査は平成20年6月～7月にかけて実施した。

地区を選定するうえでは、「市街地地域で人口集中地区に指定されていること」、「賃貸住宅が多くないこと」、「地区の世帯数が調査

に適していること」などを基準とし、市役所とも相談のうえ倉吉市3地区、鳥取市3地区を対象とした³。調査メンバーは鳥取大学の学生で、200～300世帯を2名で調査した。

調査は以下のような手順で行った。まず対象地区に行き、一軒ずつアンケート調査票を配布していく。その場で回答がもらえるようならば回答してもらい、回答がもらえない、あるいは不在の場合はポストインし、1週間後に回収する。空き家らしき物件を見つけた場合は、近隣の住民に調査票を配布しつつ、空き家なのかどうかの確認を行う。その際、以前の世帯主や空き家になった理由など、空き家物件に関する情報はできる限り収集する。不在世帯で空き家と思われる物件については、敷地内に進入しない範囲で、電気メーターなどの確認を行い、空き家を特定する。

実際の調査は、調査に関する事前の告知が十分ではなかった地区や、非協力世帯が多い地区などの存在によって困難を極めた。その

中でも特筆すべきは、地区全体としてまちづくりに積極的な地区や空き家に関心の高い地区においては比較的スムーズに調査を進められたことである。

また、空き家についての情報収集については、「空き家である」という情報以外の情報、例えばどのような人が住んでいたのか、どういう理由で空き家となったのか、といった具体的な情報はプライバシーの問題もあるが、実際に詳しいことは知らない、という隣人が多く、十分な情報を得られたとは言いがたい。

2.2 空き家率

表2は、調査を行った地区における空き家率である。正確には、調査員が訪問した物件のうち何件が空き家であったかを表している。調査員は主に一戸建ての住宅を中心に訪問したため、全ての地区において全ての物件を訪問したわけではないが、一部地区を除いては全ての一戸建て住宅を訪問しており十分に信

表2 調査対象地区における空き家率 住宅土地統計調査2005を元に作成

倉吉市	訪問物件数	空き家物件数	空家率	印象
倉吉駅南側地区	113	13	11.50%	比較的新しく開発された地区。地元の人には「この地区には空き家はほとんどない」
市役所周辺東側地区	250	32	12.80%	空き家問題への住民の関心は高い。古くからの地区で高齢者世帯が多い。
市役所周辺西側地区	209	39	18.66%	調査対象の中でもっとも古い地区。高齢者世帯も多い。
鳥取市	訪問物件数	空き家物件数	空家率	印象
漁師町地区	183	31	16.94%	住宅が密集する典型的な漁師町。比較的若い世代も住んでいる。
中心部周辺北側地区	125	15	12.00%	中心部に近い利便性の高い地区。大火後に地区形成される。
中心部周辺東側地区	172	29	16.86%	中心部に近い利便性の高い地区。ただし、地価の下落はもっとも幅が大きい。

3 今回の調査対象を鳥取市と倉吉市の2つの自治体に分けて行ったことについて、特に比較検討を行う予定はない。

用できる値である。

調査対象となった地区には、10件に1件以上の空き家、存在していることが明らかになった。感覚的には10件に2件程度は空き家である、という印象である。各地区の空き家率には差があるが、いずれの数値も2005年住宅土地統計調査の値を上回っている。2008年の調査結果も2005年に比べここまで極端に数値が変化するとは考えにくい。この理由は一つに、住宅土地統計調査がサンプリングによる結果から全体を予測する調査であることに対して本調査は実地であること、もう一つには、本調査は地区を限定しているため、偶然空き家率の高い地区を選んでしまった可能性があること、が考えられる。次に、現地調査によって得られた空き家の状態（概観）と、空き家発生の理由についてみていく。

2.3 空き家の状態と発生理由

空き家の多くは古い物件である。中には写真1に示したように半倒壊といえる物件もある。空き家になってからかなりの年月が経っていると思われる物件や、既に屋根や躯体にたわみが生じている物件もある。専門家の診断が必要であるが、あまり手をかけずに再利用できそうな物件は、全体の3割もない、という印象である。程度の良くない物件が、景観の悪化、倒壊や火災の危険など、暮らしの安心・安全を脅かすリスクとなっていることに大きな問題があることは明らかであった。調査を通して、比較的度合いがよい物件は、近隣の方に聞くと「空き家となってから間もない」という答えが多かった。ただこういった物件であっても管理がされていなければ数年の間に傷んでしまう。物件の状態を保つための維持管理の有無が極めて重要であることを示している。



写真1 比較的程度の良い物件（左）と半倒壊の物件（右）

次に、どうして空き家になったのか、という理由は今回空き家と特定できた153件のうち21件から収集することができた。そのうち、もっとも多かった理由（9件）が、「高齢者独居世帯、高齢者単身世帯における、施設への入所や入院」である。次に多かったのは、「世帯主の死亡」（3件）である。「都市部に住む親族の家に移った」という理由も2件あった。高齢者独居世帯、高齢者単身世帯に特徴的に見られるこれらの理由は、今後さらに高齢化が進む各地区にとって無視できない理由である。

2.4 現地調査を通して

これまでみてきた空き家率や空き家の状態、発生理由はまさに現地調査でなければ得られない貴重なデータであった。他にも、空き家に見知らぬ人が入り込んで小火を出した、とか、空き家にしていった人は町内会への参加もほとんどなかった、などの情報もある。また、地区によっては、居住用の土地の形による難しさも現れていた。

例えば、古い住宅街によくある縦長の土地では、手前（道路側）に使わなくなった住居兼物置があり、奥に実際に居住している物件がある。これらの建物は幅一杯に建てられており、隣家との距離も近い。これでは、あまり利用しない建物があったとしても、流通させることも難しく、物置程度にしか使えない。他にも地区内で大通りに面している物件には空き家が少なく、大通りに面していない物件に空き家が多いことや、空き家が集中している場所とそうでない場所がある、というように、地区といえども一様ではないことが明らかになっている。

また、空き家の情報を収集する上でなにより頼りになるのは、その地区のことをよく知っている人物である。そして、地区のことを良く

知っている人がいる地区は、町内会活動やまちづくり活動などで地区内のコミュニティ活動、あるいは近隣付き合いが停滞していないことを意味している。この点からみれば、空き家問題を検討するうえで、地区の持つ意味は少なくない。むしろ空き家による社会問題は、直接的に隣人、あるいは地区にとって問題となることを考えれば、地区単位での空き家問題への対応も検討する必要があるだろう。

そして何より、地区にとって空き家は、決してポジティブなものではなく、むしろ今後発生しうる問題を抱えたネガティブなものとして扱われていることは明白であった。それは次章でみるように、空き家に関する住民アンケート調査の結果にもあらわれている。

3. アンケート調査結果

3.1 アンケート調査について

空き家問題は、発生している空き家の利用や対処を検討することも重要だが、空き家を発生させない仕組みを検討することもまた重要である。空き家が発生する多くの場合は、物件所有者や世帯主にとって、あまり喜ばしいことではない。不測の事態が発生する場合は言うまでもないが、他に家を建てて住む場合でも、現在の家に不満がある、売りたいても売れない、といったネガティブな要因に基づくことは容易に想像できる。アンケート調査はまず、これらの不測の事態やネガティブな要因、つまり「空き家発生リスク」を住民がどれだけ見込んでいるのか、を明らかにするために行った。

次に、空き家が周囲に発生することで、住民はどのような事態を懸念するか、を明らかにすることが第二の目的である。その他、分析のために必要となる住まい全般についての情報や、空き家登録制度の認知状況（鳥取市のみ）、あるいは地区単位の分析に必要な項

目などについてたずねている。本稿で提示するのは一部の結果である。

なお、アンケート調査は鳥取市、倉吉市あわせて約435件回収できた。調査対象とした総物件数（アンケート調査票配布数）は1052件だったので、回収率は約40%である。以下で、アンケート調査の結果を提示していく。

3.2 調査結果

ここでは、アンケート調査結果の単純集計をみていきたい。属性項目とのクロス集計は次節において行う。

まずは回答者の属性からみていく。

- ・回答者の年齢は60代～70代が50%とおよそ半数を占めている。
- ・住まいの形態・所有状況については、現地調査で主な対象とした「自己所有」「一戸建て」がほとんどである。
- ・世帯構成は、大まかに2世帯、核家族、単世帯、独居という分類を行った。さらにそれぞれ年齢ごとに前期・後期と区分した。2世帯を除くと、いずれに分類においても後期（主な世帯構成者が60歳以上）の世帯が多いことが目立つ⁴。

続いて、住まいや空き家に関する意識をみていく。

- ・今の住まいは10年後どのようなになっているか、という質問に対しては、93.8%の人が「変わらない」と答えている。賃貸や売却を検討している人は極めて少ない。
- ・仮に、今の住まいに住み続ける場合、どのような問題が想定されるか、という質問に対しては、50%の人が「問題点はない」、と答えている。想定される場合の問題の内

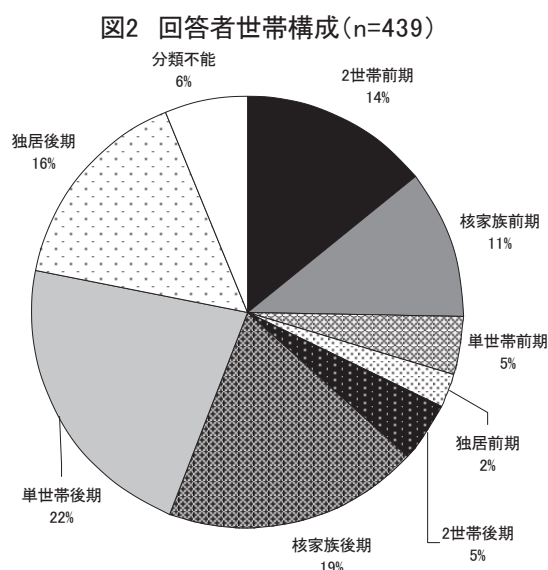
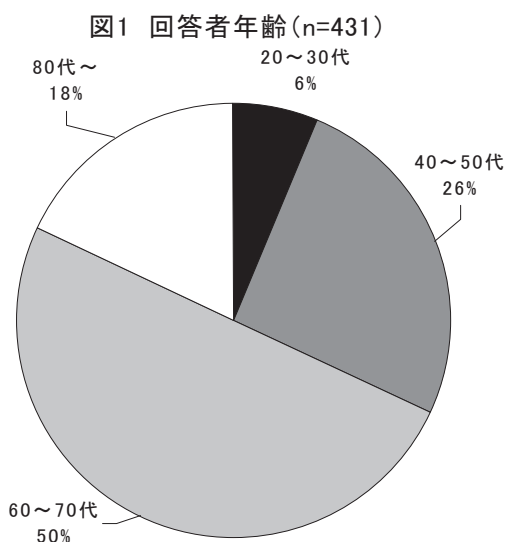
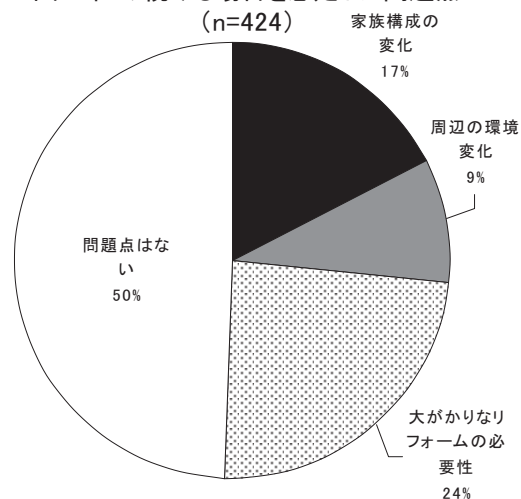
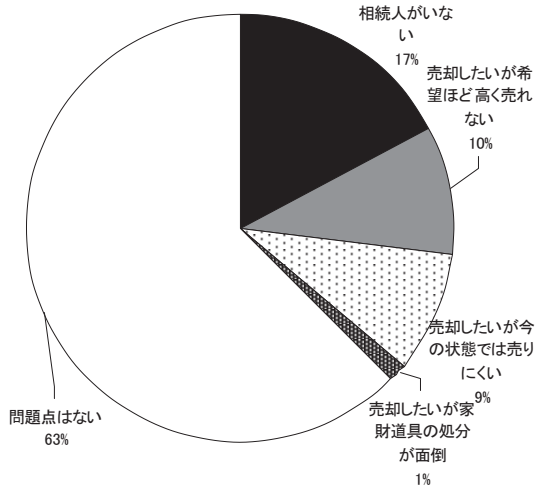


図3 住み続ける場合を想定した問題点 (n=424)



⁴ なお、これらの分類は回答欄の問題から厳密なものとするのができなかったため、便宜的なものに過ぎず、分析のために使用することはない。

図4 手放す場合を想定した問題点
(n=372)



容は「大がかりなリフォーム、もしくは建て替えの必要があると思う」(24%)、「家族構成の変化によっては住みにくくなることもあると思う」(17%)、「周辺の環境変化によっては住みにくくなることもあると思う」(9%)、となっている。

- 仮に、今の住まいを手放す場合、どのような問題が想定されるか、という質問に対しては、63%の人が問題点はない、と回答している。想定される問題の内容は、「相続したいが、相続人が地元にはいない、もしくは戻らない」(17%)、「売却したいが資産価値が希望ほど高くないかもしれない」(10%)、「売却したいが、今の建物の状態では売れないかもしれない」(9%)、「売却したいが家財道具の処分が面倒だと感じる」(1%)となっている。
- 住まいの周辺に空き地や空き家が増えた場合の問題については、「地域コミュニティ(町内会など)の衰退」(42%)と、「安心・安全」(32%)が多い。次に「土地建物の維持管理」(14%)であり、「資産価値の下落」は3%である。
- 今住んでいる地区は住みやすいと感じるか、という質問に対しては、76%の人が「市内

では一番住みやすいところだと思う」と答えている。次いで、「住みやすいが、市内の他の地区のほうが住みやすいと思う」(16%)、「住みやすいが市内では住みにくい地区だと思う」(5%)、「住みにくい地区だと

図5 周辺に空き家や空き地が増えた場合の問題(n=358)

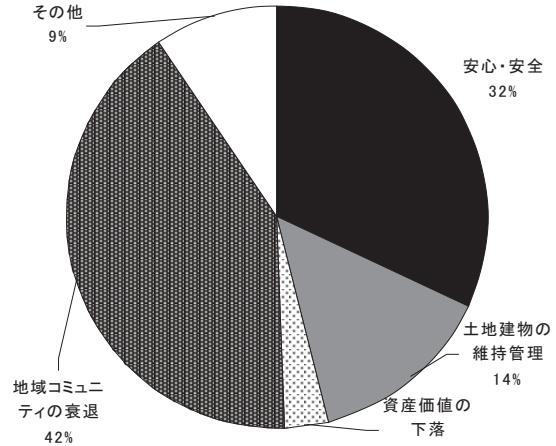


図6 お住まいの地区は住みやすいと感じるか(n=319)

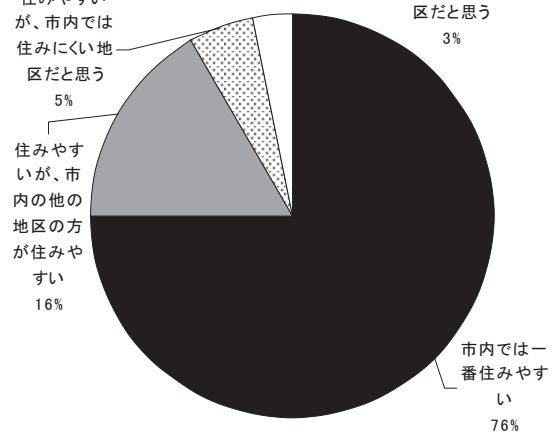
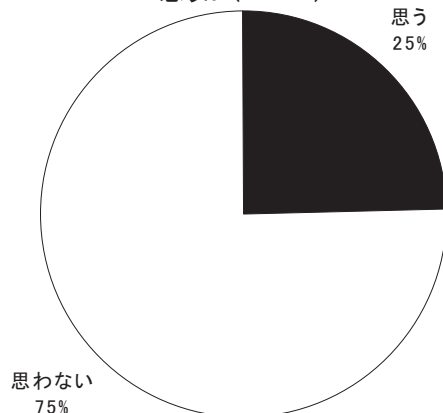


図7 使わなくなった家屋や土地を地域活性化やまちづくりのために提供しようと思うか(n=404)



思う」(3%)となっている。

- 最後に、使わなくなった家屋や土地を地域活性化やまちづくりのために提供しようと思うか、という質問に対しては、「思う」が25%、「思わない」が75%であった。

単純集計の結果は、回答者の多くは将来のリスクをあまり検討していないことがうかがえる。また、今の地区が住みやすい、という回答が7割を超えていることから、住みやすさは、客観的な住みやすさよりも「住めば都」といように、世帯主の主観的な選択による部分が大きいことが判る。いくつかの質問については、次節で行うクロス集計の結果も踏まえて言及したい。

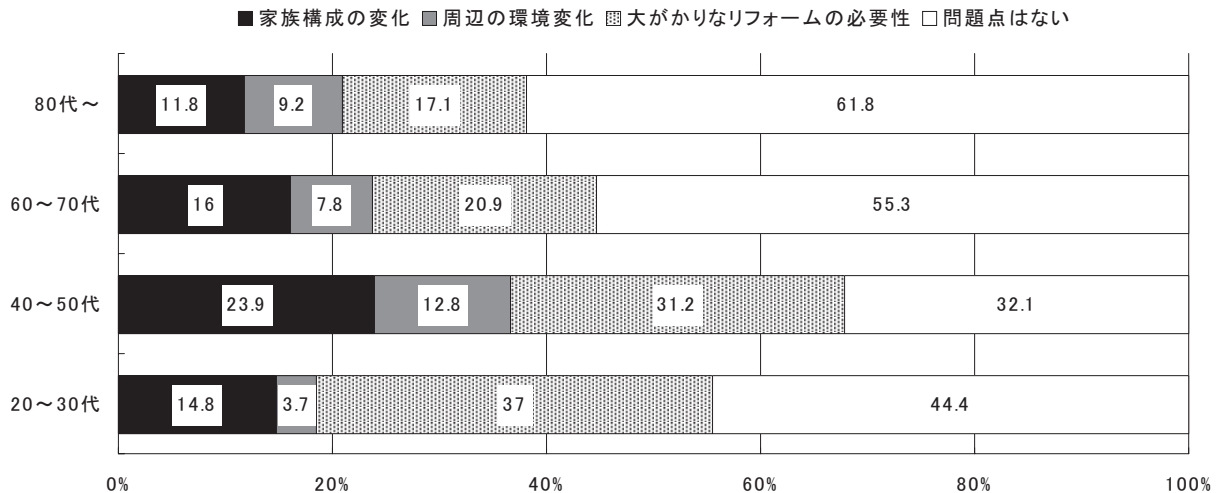
3.3 クロス分析

ここでは得られたアンケート調査の単純集計の結果から、空き家リスクに関連する項目について、主に年齢とのクロス集計分析を行う。2章でみたように、高齢化に伴う不測の事態が空き家の発生要因として考えられるのであれば、全体として結果を集計するだけで

なく、年齢層による住まいに対する意識を知る必要があるからである。なお、アンケート調査は回答者を世帯主をお願いしているため、この場合の年齢とは回答者、すなわち世帯主の年齢と同一のものとする⁵。

- 仮に、今の住まいに住み続ける場合、どのような問題が想定されるか、という質問と年齢をクロス集計した。これによると、60歳以降の年齢層では、住み続ける上での問題点はない、という回答が多くを占める傾向が現れている。逆に、40歳～50歳代の年齢層は、家族構成の変化や周辺の環境変化、家屋の維持管理について住み続けるうえでの不安を抱えていることが分かる。
- 仮に、今の住まいを手放す場合、どのような問題が想定されるか、という質問と年齢をクロス集計した。全ての年齢層において、「問題点はない」が多い。売却を視野に含めている年齢層は20歳～50歳代である。この年齢層においては、「希望ほど高く売れないかもしれない」という不安を抱えている人が、他の年齢層よりも多い。「相続人

図8 住み続ける場合を想定した問題点 × 年齢(n=418)



5 回答票のチェックからも同一視できる。

がない」という不安は、80歳代以降でもっとも多い。40歳～50歳代でも20%ほど確認できるが、「相続」という問題がより身近な高齢者層において、深刻な問題である。

- ・今住んでいる地区は住みやすいと感じるか、という質問と年齢をクロス集計した。結果は、年齢層が高ければ高いほど、住んでいる地区を住みやすいと感じていることを示している。
- ・使わなくなった家屋や土地を地域活性化やまちづくりのために提供しようと思うか、

という質問と年齢をクロス集計した。いずれの年齢層においても「思わない」が多数を占めるが、特に高齢者層ほど、「思わない」傾向が強い。

3.3 アンケート調査を通して

単純集計と年齢によるクロス集計から明らかになった重要なことを整理しておく。それは年齢層が高いほど、空き家発生リスクが高いということである。空き家発生リスクに関する2つの質問（「住み続ける場合」「手放す

図9 手放す場合を想定した問題点 × 年齢(n=366)

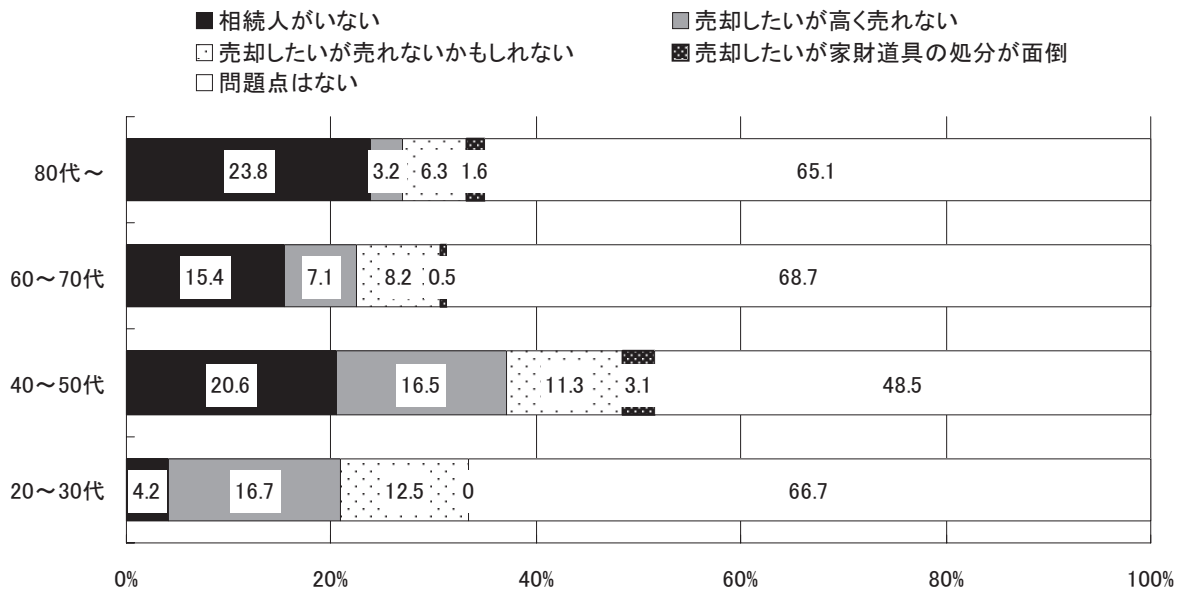


図10 周辺に空き家や空き地が増えた場合の問題 × 年齢(n=353)

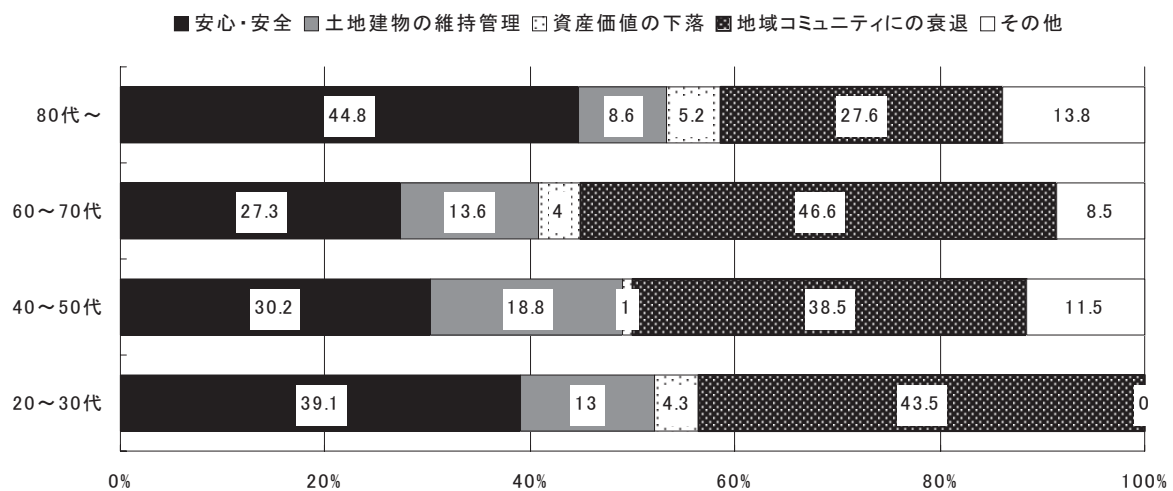
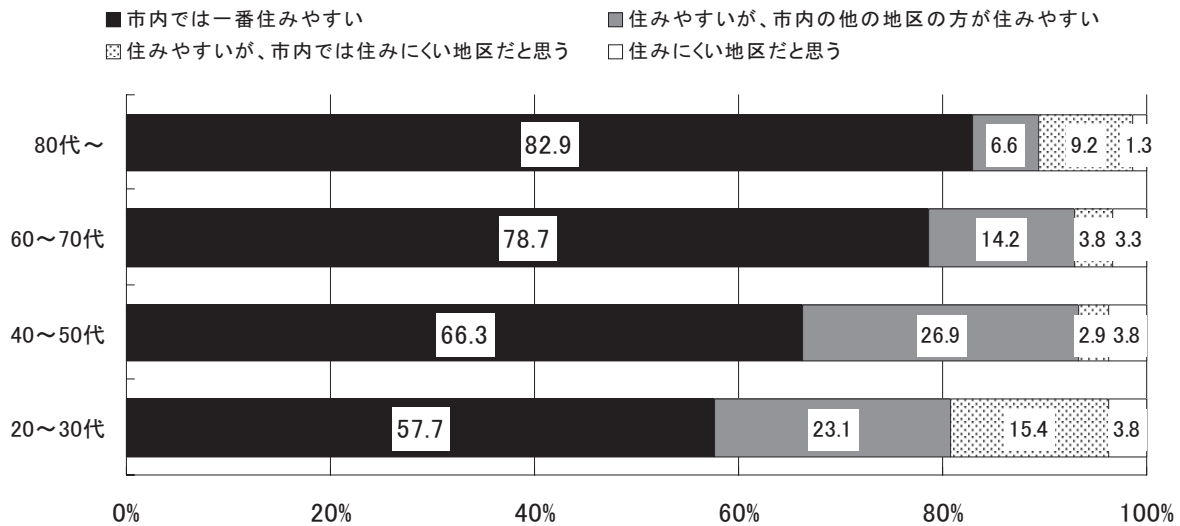


図11 お住まいの地区は住みやすいと感じるか × 年齢(n=417)



場合)において、空き家の発生リスクを検討するうえでもっとも注目しなければならないのは「問題点はない」という回答である。なぜなら、問題点を想定していれば、不測の事態に備えている可能性はあるし、将来問題が起きたときに抱えるリスクを認識していることになる。一方問題点を想定していない場合、不足の事態に遭遇するとあらゆる問題点は放置されることになる。

ただ、このリスクは、地区にとってのリスクと、家族や自分にとってのリスクと、2種類ある。例えば、家が高く売れないかもしれない、という将来の不安は、所有者にとっては、いまから売ることを考えて少しでも高いときに売るとか、価格が下がることを承知で資産管理を行うといった行為につながり、それは結果的に地区にとっては空き家の発生リスクを抑えることにつながる。

一方ですでにローンを払い終わり、身の回りに問題点がない状態であれば、案じるのは不測の事態だけである。不測の事態に加え、「何かあっても息子が面倒見てくれるはず」

という期待などは、誰にとっても、日常的に疑ったり検討したりしたくない。更にいえば、そのような不測の事態が地区にとってのリスクを高める可能性がある、ということまで考えが及ばないとしても無理はない。

仮に地区にとってのリスクを公的なリスク、家族や自分にとってのリスクを私的なリスクとして整理すれば、年齢層が若いほど、私的なリスクに備えることは同時に公的なリスクをカバーしており、年齢層が高いほど、私的なリスクに備えることと、公的なリスクをカバーすることは一致しない、ということをこれらのクロス集計は示していると解釈できる⁶。

4. ヒアリング調査

4.1 ヒアリング調査について

空き家や移住定住に関わる重要なアクターには、移住者や空き家所有者、行政のほかに不動産業者がいる。とりわけ、空き家の流通や利活用に関して、彼らの存在を抜きにしては、空き家を取り巻く環境を整理できない。そこで、不動産業者にヒアリング調査を行っ

6 高齢者の回答に「問題ない」が多かった理由として、全ての起こりうる問題への準備が整っているために「問題ない」と回答したことも想定されるが、質問では起こりうる問題そのものの可能性を問うているので、準備如何にかかわらず、問題を想定しているか否か、という視点が優先される。

た。ヒアリング対象者は鳥取県宅建協会の会員である。

主な質問項目は、まず、地価が下落し、人口減少が始まっている鳥取県における不動産全般に関すること、次に中古住宅の流通、需要と供給に関すること、そして空き家に関すること、最後に政策に関すること、である。以下にヒアリング結果を掲載する。

4.2 調査結果

〈人口減少局面における不動産について

（近年の動向、実態や認識）

回答：特に地方都市が人口減少になってきていることは、大きな変化だ。これからを考えればこれまでのように郊外に分譲地を造成することは少なくなるだろう。既に郊外に分譲地は高齢化し始めている場所もできており、空き家が発生する段階に近づいているといえる。マンションについても過剰供給気味であり、ピークは過ぎている。

〈地価の下落と市場価格について〉

回答：地価の下落と市場価格があまりに乖離しているとは思えない。むしろ適正であると考えている。固定資産税評価額がなかなか下げられないことも要因だが、これ以上上げるとは周辺の物件所有者の資産への影響も少なくない。ただ、場所によっては地価公示や固定資産税評価額よりも、業者間で決定する販売価格のほうが下回ってしまうようなケースもある。

〈今後の不動産の展望について〉

回答：土地本位制といった考え方や、これまでの不動産を取り巻く政策や制度が、人口減少時代に入って通用しなくなる局面が増えるだろう。今後の不動産の動向は、

今までの考え方や政策・制度の見直しとの関連が非常に強くなると考えている。つまり、制度や政策を時代にあった形にどう変えるかにかかっている。

〈近年の不動産（中古住宅、土地全般）の流通について（2000年頃までとの相違点を中心に）〉

回答：ここ最近で新築物件の着工件数は激減している。これは一定量の供給が行われたということと、もう一つ購入者側の収入が、長期安定雇用ばかりではなくなっていることで、金融機関からの借入れがしづらくなっていることと、今までが新築物件に重きを置いた融資制度であり、中古物件をリフォームして住むことへの融資制度があまり整備されていないというように、不動産向けの融資が時代に合致しなくなっているのではないかと。

〈中古住宅の需要と供給について〉

回答：供給過多、というよりは需要がない、といった方が正確なのではないか。それは先ほど述べた融資の問題もあるだろう。どの物件がどの程度耐用年数があるのか、などを正確に調べ、それに見合った融資などを展開しなければ改善しない。個人的には中古住宅のニーズは今後増えると考えている。それは収入が少なくなっていることと、融資を受けづらくなっている現状では、制度などを見直しができれば、割安感のある中古住宅をリフォームする方向になると考えられる。ただ、それも場所による。今後は鳥取市でいえばある一定の都市基盤が整備された場所でなければ、物件としての価値も見出しにくくなるだろう。

〈空き家・空き地に対する認識について
(空き家・空き地に対する不動産業界の
対応)〉

回答：中山間地の空き家といっても商品価値の低い物件をそのまま紹介することには違和感を覚える。そのような物件を好む人はまだしも、多くの人にとって、また将来的に考えても、都市部から違和感なく移住できるモデル地区のようなものを用意した方がいいように思う。業界としては、あまり商品価値がない空き家について、積極的に何かしようとは思わない。やり方によっては利益が上がるかもしれないが、そこまでのプロセスにリスクがありすぎると考えている。

〈空き家が流通しない理由について（空き家を流通させる上での問題点）〉

回答：空き家になった背景には様々な要因がある。身近なところでは、所有者が亡くなったといっても、そこは所有者の親類にとって思い出深い場所であり、子世代が簡単に処分や利活用できるものではない、というようなことがある。よく仏壇があるから利活用できない、という話を聞くが、仏壇は親類の家に対する思いや、あるいは複雑な家族関係の象徴のようなものであり、処分や移動も一筋縄ではない。このように、空き家が流通しない理由には、所有者側の問題が大きいと考える。市場については、さきほど述べたように、中古住宅に対する融資、リフォームに対する融資、を充実させていかなければ、なかなか流通しないだろう。空き家に対する税制の優遇措置を講ずるのも一案ではないか。

〈空き家の売却・利用の可能性について〉

回答：先ほど述べたように、今後を考えれば、空き家（というより中古住宅）は十分市場価値があり商品として可能性の高い分野だ。

〈自治体政策としての空き家登録、紹介について〉

回答：自治体が所有者と希望者をただ引き合わせていることは、後々問題になるのではないか。物件の見極め、手続きのトラブルなどが考えられる。民間事業者は中山間地や郊外の空き家物件にあまり興味はなく、その地区で発生している不動産物件について行政が掘り起こしているのは理解できる。しかし、土地の利用の仕方も含め、今あるものをタダ同然で横流ししてはいつまでも良好な住環境は形成されない。ひいては定住につながらないことを意味するのではないか。少なくとも空き家希望者に空き家物件を提示する前に、自治体が将来の方向性を考えた空き家のリフォームなり取得方法を検討したうえで提示すべきだろう。そこに期待される行政の役割は小さくない。

〈空き家、移住・定住といった政策課題と民間事業者との連携の可能性について〉

回答：まず基本的なことだが、民間事業者はビジネスにならなければ動かない。逆に言えばビジネスになるのであればいくらかでも可能性があるということだ。ただ、現行の制度枠組みの中でできることは限られてくる。様々な可能性を探る上でも、行政・民間事業者が協力して議論を重ねていくことが重要になってくるだろう。そのための協力・連携には十分応えていけると思う。

以上のヒアリング調査からは、これまでにみてきた空き家をめぐる諸問題を検討する切り口がいくつも含まれているように思う。要約すれば、空き家の流通に関し、購入者側、所有者側の事情を鑑み、時代に則した制度の確立を訴えている内容である。次章では、これまでの調査結果を踏まえつつ、制度の確立も踏まえた対応策を検討してみたい。

5. 空き家の実態と今後

5.1 明らかになった空き家をめぐる諸問題

調査結果からも明らかのように、高齢者層の将来の空き家リスクを考えれば、空き家は今後とも増加する見込みである。それは、管理されない空き家物件が増えることを意味する。事実、今回鳥取市の限られた地区で抽出された空き家は約75件、そのうち3分の1がすぐに利用可能な物件であっても25件であり、これは鳥取市が移住者向けに提供している空き家登録数（市全体で20件）を上回る。

そしてこれらの空き家が人口集中地区にある市街地で発生していることも覚えておかなければならない。それは鳥取県において、中山間地のみならず、市街地においても空洞化が既に始まっていたことを示している。とりわけ市街地においては、管理されていない空き家が存在する一方で、売り物件として不動産業者の管理下に置かれている物件もあるように、空き家に関してはまだら模様となっているため、管理されていない空き家は比較的目的立たない。

このように問題が表面化しにくい状態でありながら、着実に進行が懸念されるケースでは、問題への対応が後手にまわらないようにするため、早めの対処が肝要である。そこで市街地における空き家問題への対応として、まずは現在管理されていない物件が持つリスクを取り除くこと、次に規制と誘導を組み合

わせつつ、空き家物件の流通を図ること、を検討してみたい。

5.2 管理が十分ではない空き家について

まずは、現在管理されていない空き家が持つリスクを客観的に評価する仕組みが必要となる。これは不動産鑑定士など専門家の評価と、近隣住民の意見を組み合わせる形で制度化されることが望ましい。

そこで近隣住民に対して一定のリスクをもたらす可能性の高い物件については、まず所有者や親族にその旨を伝え、状況を改善するよう勧告する。それでも改善が見られなかった場合は、物件と土地の所有権を所有者から行政や地区など非営利な組織に移転したうえで、行政や土地開発公社による解体や改善を行う。その際の支出は更地化した土地やリフォームした物件の売買、賃貸による収益でまかなう。つまり、解体を行う組織が売買や賃貸の収益を受け取ることができ、かかった経費を除いて、物件の元の所有者に利益を還元する。

この仕組みを機能させるには、確実に売買できる価格を設定する必要があり、それは不動産業者が取り扱う物件からみればダンプングと言える価格である可能性が高い。この点をクリアするには、不動産業者にも空き家の解体・売買へ参入できる制度を作るか、行政が行う公的事業としての位置づけを明確に打ち出すといった工夫が必要になる。

土地が狭小であったり特殊な形状をしている密集地の場合は、隣家が更地化された土地を取得する場合の特例を設けることも検討されてよいだろう。そのことによって土地の形状が使いやすくなれば、売買するにしても利活用するにしても選択肢が広がるうえに、良好な宅地形成に資するからである。

5.3 流通のためのインセンティブ

空き家を流通させることは、市場を介したもっとも合理的な解決策である。しかしながら、人口減少下にあつては、従来の制度、枠組みだけでは対応しきれない物件が発生してしまう。ヒアリング調査の回答にもあつたように、ビジネスとして成り立つかどうか、が重要なのであり、そのためには何がしかのインセンティブが必要になってきている。

購入者側の事情を勘案すれば、固定資産税や不動産登録税の減免、中古住宅向けローンの充実などがインセンティブとして考えられる。所有者にとっては、先述の空き家の解体・販売を行政などの公的機関が行う仕組みも、インセンティブとなろう。他に考えられるのは、行政を通して移住者向けに提供される物件の維持管理を行政が請け負う仕組みである。所有者は移住希望者向けに通常を取り引きに比べ維持管理がかからない分、価格を下げて物件を提供する。行政は維持管理を請け負っている物件を優先的に、移住希望者へ紹介する。移住者は、維持管理の行き届いた物件を安価で手に入れることができる。

これは、一律で多額のリフォーム費用を面倒見るよりも、普段の管理を行き届かせる方が近隣住民にとっても重要であり、移住者への物件不足の状態にある自治体にとっては、提供者側にもメリットのある仕組みとなるため合理的である。なお、既に他県では空き家の維持管理をビジネスとして取り組んでいる業者がある。専門的に取り組む業者や建設業の副業的に行っている業者もあり、新規ビジネスの創出にもつながる可能性のあるインセンティブといえる。

5.4 流通のための規制

空き家を流通させる上では、前節で見た誘導だけでは十分に機能しない可能性がある。

そこで規制についても検討しておきたい。ただ、以下で述べる内容は、流通のための規制というよりも、結果的に流通を促進する方向に作用する、空き家を発生させないための規制である。

まずは、当然のことながら、空き家による隣家への実害が発生した場合、どのような賠償や費用負担が発生するのかについての啓蒙活動が重要である。同時に、所有者が死亡している場合に誰が責任を負うのか、という責任の所在も明確化し、広く周知してもらうことが必要である。

具体的な規制については、固定資産税を取り上げたい。なぜなら、現在は土地の固定資産税はその土地に家屋を建てることで一定額減免される。しかし別荘には適用できない。それは減免制度があくまでも家屋を常日頃住居として使っていることを前提としているからである。その考えに則れば、実態が空き家でありながら、形式的には家屋が建っているというだけで、固定資産税の減免を受けていることは、改めて検討されなければならないはずである。

繰り返しになるが、ここでも空き家がどの程度利用されているか、などの客観的評価が必要となる。つまり、空き家の実態や現状を調査し、評価する作業は、空き家問題を、どの角度から検討するうえでも必須の条件になる。したがって、まず急ぎ取り組むべき対応としては、空き家の実態を調査し、評価する組織なり制度の確立である。

5.5 終わりに

前節までに提案した内容は、適用できる地区と適用できない地区がある。具体的には住宅用の土地取引がある一定程度行われている地区でなければ成立しない。その線引きも含めて、行政が担う役割は重要となることをあ

えて強調しておきたい。

もう一つ、地区のコミュニティが機能していれば、空き家問題への包括的な対応を地区コミュニティが担うことも選択肢としてありうることを付け加えておきたい。冒頭で「近所の目」について触れたが、地区コミュニティはこの「近所の目」の機能以外にも、様々な役割を果たしうる。移住者が定住する場合にも地区の雰囲気は重要であるし、空き家が実際に問題となったときも、被害をこうむるのは隣家であり地区である。また、土地の値段には地区としてどのようなまちづくりを行ってきたのか、ということも含まれてくる。

景気の低迷や人口減少が生み出した空き家問題は、行政や不動産業者による規制や誘導、流通を必要としながらも、地区コミュニティが積極的に携わることのできる問題である。時代の流れと共に役割を終えつつあった地区コミュニティにとっては、その力を発揮できる新たな活動となる。同時に、土地の利活用を含めた資産管理へ地区として関与することで、財源を伴った小さな自治へ向けた第一歩となる可能性を含んでいるのである。

《謝辞》

このたびの調査を行うにあたって、鳥取市役所宮本様、倉吉市役所木藤様、NPO法人学生人材バンク田中代表をはじめ、調査対象地区の皆様、自治会・公民館関係者様ほか、多くの方にご協力いただきました。この場を借りて御礼申し上げます。

【参考文献】

倉持裕彌. 2007. 「鳥取県における移住定住施策の課題と展望」『TORCレポート』No.29. 財団法人とっとり政策総合研究センター
総務省統計局. 2005. 「住宅・土地統計調査」