

2017年10月16日

各自治体空家対策担当部署・企画担当部署 御中

早稲田大学環境総合研究センター  
ソーシャルイノベーション研究プロジェクト  
代表 上級研究員 岡田久典

## 空家対策、住宅ストック活用社会に関する地方自治体意向調査のお願い

日本の住宅市場に関する政策は、住宅難解消や景気対策など、目的は異なっても常に「新築住宅」を対象とした供給と取得が繰り返されてきましたが、近年になって「住宅ストック活用型社会」への移行が求められることが明確となっています。

一方で「空家問題」は社会的な重要な課題となっており、2014年7月29日に総務省から公表された「住宅・土地統計調査」(2013年10月1日現在)の速報集計によれば、空き家率は13.5%に達しており、住宅需給のギャップだけではなく、地域の安全、防災、衛生環境などにも大きな脅威となりつつあります。

まさに、住宅(空地問題含む)問題は、地域の住民の生活に大きな影響を与えており、都市部、地方部を問わず地方自治体において最も重要な課題のひとつとあって過言ではありません。ただし、その解決には既存住宅の質の確保、住宅に関する情報の標準化とその認証、小規模不動産流通の促進施策(金融的支援を含む)など様々な観点からの取り組みが必要です。

早稲田大学環境総合研究センターソーシャルイノベーション研究プロジェクトでは、一般社団法人安心R住宅推進協議会等と連携して、住宅ストック維持・向上促進事業(国土交通省住宅局)に取り組んでおり、この一環として全国の地方自治体(市区町村)における本問題に対する意向を調査させていただいております。各位におかれましては、ご多忙中大変申し訳ございませんが趣旨をご理解いただき、本調査にご協力いただけるようお願い申し上げます。なお、本調査は統計的な処理及び追加ヒアリングにのみ使用し、ご協力を頂いた自治体には調査結果をフィードバックさせていただきます。

本調査に関するシンポジウムを、下記要領で開催いたします。参加ご希望の方は、件名を「シンポジウム参加希望」と明記の上、氏名、所属、連絡先、メールアドレスをご記入の上、ecoric@list.waseda.jp宛にお申し込みください。折り返しご案内状を送りいたします。

### 空家対策シンポジウム ～地域再生に向けた空家問題にどう取り組むか～

#### 調査結果中間報告、自治体事例報告、事例紹介等

日時：11月14日(火) 13:00～16:00(12:30開場)

場所：早稲田大学大隈記念講堂 小講堂(東京都新宿区戸塚町1-104、大講堂地下)

主催：早稲田大学環境総合研究センターソーシャルイノベーションプロジェクト  
一般社団法人安心R住宅推進協議会

協力：国土交通省平成29年度住宅ストック維持・向上促進事業 採択協議会

参考資料：文責 早稲田大学環境総合研究センターソーシャルイノベーションプロジェクト

**資料1** 「全国版空家・空地バンクに代表される横断的な情報プラットフォームの活用」

地方公共団体ごとに運用されている現行の空き家・空き地バンクが活用されていない要因の一つは、インフラとアプリケーション（サービス）が1 to 1の関係であることによる、同時多発的なコストの発生と関係各者（消費者、事業者、地方公共団体等）のインセンティブの希薄にあると考えます。国土交通省が検討している全国版空家・空地バンクに代表される横断的な情報プラットフォームの活用を推進していくにあたり、情報が一元化されることにより難易度が上がる空き家等の管理について、人材の地産地消・クラウド型の不動産管理システムによる解消が期待されています。

**資料2** 「地域の空き家・空き地等の利活用等に関するモデル事業」（国土交通省本年度事業）

近年、全国の空き家の総数は増加の一途をたどっており、平成25年時点で空き家の総数は約820万戸、住宅ストック総数の13.5%を占めています。また、世帯が所有する空き地面積は、平成15年からの10年間で約1.4倍に増加しています。空き家・空き地等の有効活用や適正管理を推進するためには、地方公共団体だけではなく、不動産取引の専門家である宅地建物取引業者のノウハウや経験を活かすことが有効です。本事業では、地域の空き家・空き地等の利活用等に取り組むモデル事業者を募集し、地域の空き家・空き地等の利活用等の推進を図ることを目的としています。

**資料3** 「小規模不動産特定共同事業を活用した遊休不動産等の再生事業」

不動産特定共同事業法（以下「不特法」）の一部を改正する法律が、2019年6月2日に公布されました。

平成29年不特法改正のポイントは、以下の通りです。

- 適格特例投資家限定事業の創設
- 小規模不動産特定共同事業の創設
- 特例事業の事業参加者（投資家）の範囲を拡大
- 特例投資家向け事業における約款規制の廃止
- クラウドファンディングを可能とする制度の整備

この改正の最大の着目点は、“主たる業として宅建業に従事していない会社”であり、“資金調達がクラウドファンディング”などによる方法であって、“ファンドの規模が少額”の場合でも、「不動産ファンド事業」に参入できるようになり、地域での空家・空店舗などの活用が進むことが期待されます。

**資料4** 「地域共創ファンド」について（想定事例）

賃貸物件として供給される「戸建物件」「区分所有物件」について、その住宅に居住する入居者を対象として「将来の買取優先権」を付与し、持ち家としての取得を後押しすることでの「既存住宅流通市場の活性化」を目的とする、官民連携型のファンドが研究されています。

一般に供給されている賃貸住宅は徐々に設備レベルが向上しているものの、持ち家用に供給される住宅と比較するとまだまだ十分なレベルではなく、「住宅取得弱者（移住者世帯，子育て世帯，若年層世帯，高齢者世帯，他）」においては経済的な信用面での保証が十分でないために、「快適な住まい環境」の実現ができていく状況があります。

そこで、空家となっている既存住宅，空土地となっている不動産を対象に、ファンドが購入し、持ち家として求められるレベルのリフォームの実施や新たな戸建住宅の建築を行なったうえで「将来の買取優先権賃貸住宅」として市場に再流通させ、まずは「賃借人」としての立場での居住をしてもらいます。賃貸住宅であっても将来の持ち家として愛着を持って住んで頂くことで、入居時のリフォームや定期的なインスペクションおよびメンテナンスを誘導し、高い流動性の維持に努めることができます。その購入の際の資金については、住宅の良質性の要件を整理してその要件を価格評価に反映するものとして「専用ローン」の開発も検討されています。

このスキームによって、全国各地で増加しており社会問題化しつつある「空き家」を活用した「住宅ストックの解消」を図るとともに、地方商圏の不動産に対する投資を促すことで経済を活性化させ、自治体の税収を増加させることが期待されます。

本調査に関するお問い合わせは、なるべくメールでお願いいたします。

**【お問い合わせ先】**

早稲田大学環境総合研究センターソーシャルイノベーションプロジェクト

〒169-8050

東京都新宿区西早稲田 1-6-1 早稲田大学 9 号館 157 W-BRIDGE 内

担当（岡田、永井）

TEL : 03-5292-3526

FAX : 03-5292-3527

E-Mail : [ecoric@list.waseda.jp](mailto:ecoric@list.waseda.jp)