

13	特定非営利活動法人100万人のふるさと回帰・循環運動推進・支援センター
活動名称	ふるさと空き家市場化の仕組み構築と協議会設立準備事業
活動地域	全国

“借り手がつけば空き家は改修できる”という「低廉な水回り改修モデル」による空き家の市場化の可能性をさらに発展させるため、4つの県の宅建業者にアンケート調査しこれをもとに全国推計したところ、5千～1万の空き家物件がこのモデル登録できることが確認された。一方、ふるさと回帰フェア2011やNPOふるさと回帰支援センター来場者アンケートで、借り手のこのモデルに対する意向も把握された。協議会準備会を開催し、今後は宅建業界と協力しながら全国的な宅建業調査と大都市居住空き家オーナーへの働きかけを検討する必要があることが確認された。

1. 活動の背景と目的

(1) 活動の背景

①市場化の可能性

全国の“地方”には空き家が300万戸存在する。しかし、これらの空き家は、人に貸したり売ったりという市場性を持たない。「お盆に帰ってくる」「仏壇がある」「先祖代々の家なので」空き家を売ったり貸したりしてくれるのはわずか1%、3万戸程度であり、ふるさと回帰者の需要にほとんど追いついていない現状がある。

(株)ふるさと回帰総合政策研究所(ふるさと総研)が全国10万人にアンケートしたところ、田舎に空き家を持っている人が5,000人、5%が把握された。全国の空き家率は10%であり、その半分が地方に所在するため、アンケートで把握された5%は、ほぼ全国の空き家所有者の平均像を示すものとみられる。

これまで田舎での空き家(ふるさと空き家)は市場性がないとみられていたが、アンケートで捉えた5,000人の所有者について分析すると、その6割はすでに大都市に住んでおり、田舎の“しがらみ”が比較的少ない家主であるため、58%の空き家所有者は「何らかの形で使いたい」と望んでいることが分かった。

②空き家を市場化する上での問題点

しかし、空き家を市場に出す場合、いずれ何らかの改修を必要とする。空き家所有者、借り手希望者ともに「トイレ」「台所」「風呂場」の改修が必要であるとの意見が多い。

空き家の所有者は、こうした改修に数百万円の費用がかかるとみているが、問題は、この費用が捻出できないことにある。

③低廉な空き家改修のプロトタイプ構築の試行と評価

そこで、空き家に「借り手がつけば改修ができる」というモデルを想定する。借り手の改修希望を聞きつつ、借り手の“家賃”を原資にして空き家を改修するのである。

もとより、水回りの改修をするにしても、200～300万円の費用を要する。一方、借り手が希望する空き家の家賃は、月額3万円程度である。家賃を原資にして水回りを改修するにし

ても、70～100 ヶ月分の家賃を確保しなければならない。これは現実的ではないため、改修コストの低廉化が必要になる。

民間事業者の力を借りて、低廉なコストによる水回りの改修モデルを構築する。目標は通常の価格の3分の1のコスト、60～100万円程度でできる水回りの改修である。

以上から、空き家の低廉な水回り改修モデル仮説を構築する。

その要諦は、借り手がつき、低廉なコストで水回り改修ができる、というモデルである。

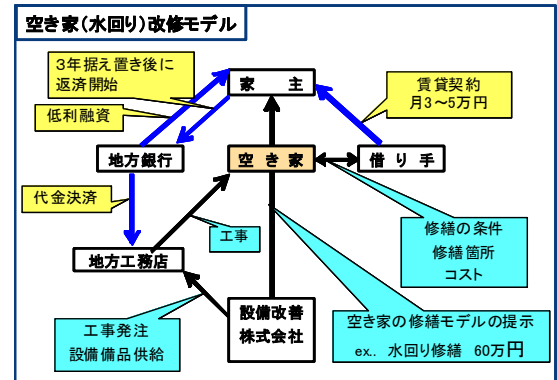
家賃収入と、工務店への支払いの時間差を補うものとして、地域の金融機関の協力があれば、このモデルはよりスムーズに機能すると考えられる。

このモデルについて、平成22年度長期優良住宅等推進環境整備事業「地方の空き家改修のプロトタイプ構築と流通促進事業」において、実証事業を行った。

佐渡市の空き家を利用してトイレ、風呂、台所の水回り改修実験を行い、工事費60万円の確認を行うとともに、その結果を空き家の所有者、利用者双方に評価をしてもらったところ、いずれも高い評価を得、このモデルは実現可能性が高いことが確認された。

以上のように、借り手の家賃を原資にした「低廉な水回り改修モデル」は現実的な「空き家の市場化」の方法である。

図1 空き家改修モデル図



(2) 本事業の目的

① 検討の項目

昨年度の長期優良住宅等推進環境整備事業の成果を受け、本年度の事業では、これをさらに発展させ、「空き家市場化」のための仕組み構築を行い、「ふるさと空き家市場開発普及協議会（仮称）」設立の準備をさらに進めることを目的とする。

- 「ふるさと空き家」物件DB化のプロトタイプ構築
- 「低廉水回り改修モデル」普及と借り手探索方法の検討
- 協議会準備会の設立とビジネスモデル開発

② 賃貸をメインターゲットに

「低廉水回り改修モデル」を手掛かりに、ふるさと空き家市場を立ち上げる準備をすることが本事業の目的である。それは、空き家の利用を「賃貸」中心に考えてみるということである。

NPOふるさと回帰支援センターの銀座相談コーナーでは、多くの田舎暮らし希望者の相談に乗っているが、昨年あたりから空き家の「賃貸」希望が急速に増え、7割を超える状況となっている。今般の経済情勢、将来の見通しの不安などから、田舎暮らしするにしても、住むところに対して売買という大きな投資を行うのではなく、「借りる」ことが選好されているためだと考えられる。

本事業では、このような動向を見定めながら、借り手がつけば空き家は改修できるとする「低廉水回り改修モデル」による市場化について検討を行う。

2. 活動内容

(1) 活動の概要と手順

今年度事業では以下の3点を軸に調査を実施した。

①「空き家」物件DB化のプロトタイプ構築

○目的：地元不動産屋の管理する「空き家」の市場化の可能性を検討し、DBのプロトタイプを構築する。

○実施地域：山梨県、長野県、新潟県、和歌山県

○実施内容：
 ・4県の宅建協議会等での集中ヒアリングと普及
 ・上記参加の地元不動産屋へのアンケートによる空き家物件の収集

②「低廉水回り改修モデル」普及と「借り手」探索方法の検討

○目的：「モデル」の普及、活用を促し、また、「借り手」マッチング方法を具体化する。

○実施地域（1）：東京「ふるさと回帰フェア」（2011年9月23日）

○実施地域（2）：東京銀座NPOふるさと回帰支援センター相談コーナー（2012年1月）

○実施内容：
 ・普及資料の作成
 ・空き家物件（既存候補）の収集とカード化
 ・「物件」と「借り手」のマッチング方法の探索

③協議会準備会の設立とビジネス・モデル開発

(2) 活動内容

①「空き家」物件DB化のプロトタイプ構築

○不動産管理「空き家」の特徴

ふるさと空き家のうち、不動産屋に管理を依頼しているのはおよそ3%の物件である。

不動産が管理している物件の所有者は、「売りたい」が49%、「貸したい」が26%、合計75%が空き家の売買・賃貸を望んでいる。

これに比較して、空き家を自ら管理している人は、「売りたい」26%、「貸したい」14%、合計40%であるので、当然のことながら不動産管理の物件の場合、圧倒的多数が所有空き家の市場化を望んでいることになる。

○貸家に多い改修意向

不動産業が管理する空き家物件の多くは売買、賃貸を望んでいる。そのうち24%は「そのまま売りたいので、改修するつもりはない」と考え、30%は「売るか貸すかしたいが、そのまま住めるので、改修の必要はない」と考えている。一方、安価な改修や借り手を見つけて改修したいとするのは24%にとどまっている。

実際には、空き家を市場に出す場合、多くは改修が必要とみられ、特に賃貸を望む物件については、約半数の47%が安価な改修や借り手を見つけて改修する必要があるとみている。

図2 田舎空き家の管理状況

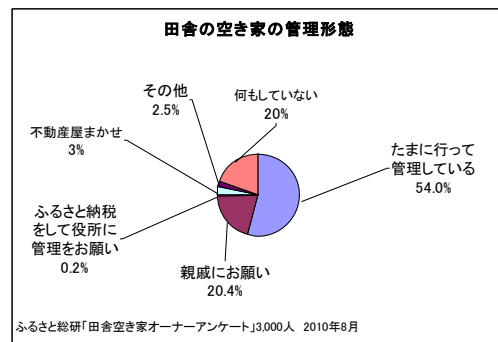


図3 管理形態別空き家の活用意向

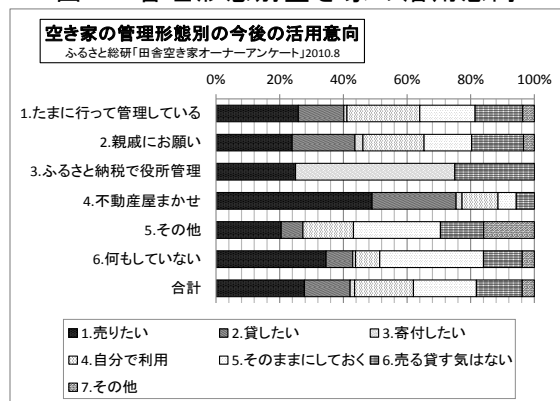
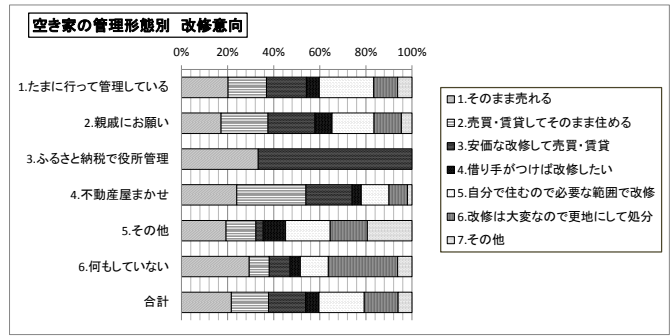


図 4 管理形態別改修意向



○「低廉な水回り改修モデル」の評価

不動産業が管理する空き家物件の所有者は、「低廉な水回り改修モデル」について、他の所有者と同じような評価をしている。「低廉なコスト」「改修に先立ち借り手を見つけるサービス」「借り手の家賃により投資を回収するシステム」などを評価している。

○宅建業者アンケート

「ふるさと空き家」物件DB化のプロトタイプ構築を行うため、4つの県の宅建業協会にご協力いただき、会員宅建業者にアンケート等を行い、「低廉な水回り改修モデル」活用可能な空き家の収集、DB化を図る準備を行った。

本事業でご協力いただいた宅建業協会は、新潟県、山梨県、長野県、和歌山県の4県である。

新潟県、長野県、和歌山県の3県は、会員企業全数にアンケートを配布し、山梨県は空き家に積極的に取り組んでいる会員企業のみを対象にした。

2011年12月に各県の会員企業にアンケート票を配布し、2012年1月に回収した。配布数は全体で3,961サンプル、回収数は264票、回収率6.7%であった。

○調査の概要

ア 種類・方法

- ・対象者：新潟県、山梨県、長野県、和歌山県で業務を行っている宅建協会登録の業者
- ・調査方法：協会を通じた配布、郵送による返送

イ 調査時期

- ・平成23年12月配布、平成24年1月中旬回収

ウ アンケート票配布数と回収状況

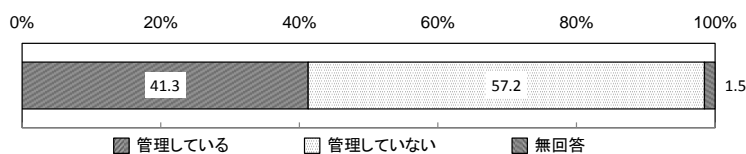
- ・新潟県： 配布 1,508 票、回収 66 票（回収率 4.4%）
- ・山梨県： 配布 126 票、 回収 61 票（回収率 48.4%）
（会員企業 630 のうち、空き家に積極的に取り組んでいる企業に配布）
- ・長野県： 配布 1,543 票、回収 112 票（回収率 7.3%）
- ・和歌山県： 配布 784 票、 回収 25 票（回収率 3.2%）
- 合計 配布 3,961 票、回収 264 票（回収率 6.7%）

エ アンケート概要

“空き家”の管理・取引について

- ・“空き家”を「管理している」のは4割で、「管理していない」6割弱となっている。

図5 空き家管理の有無（SA）[N=264]



- ・管理している“空き家”の軒数で最も多かったのは「1～5軒」で、8割弱である。
- ・「賃貸」可能な物件割合は、「ほとんどが販売物件である」が約3割、「ほとんどの物件は賃貸も可能である」が2割半となっている。

図6 管理している空き家の軒数（SA）[n=109]

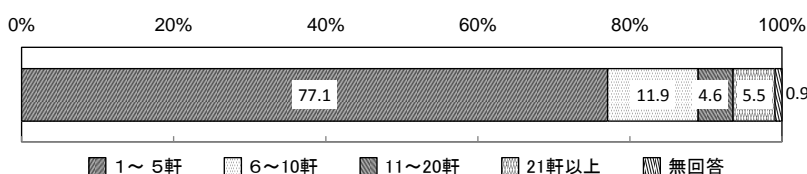
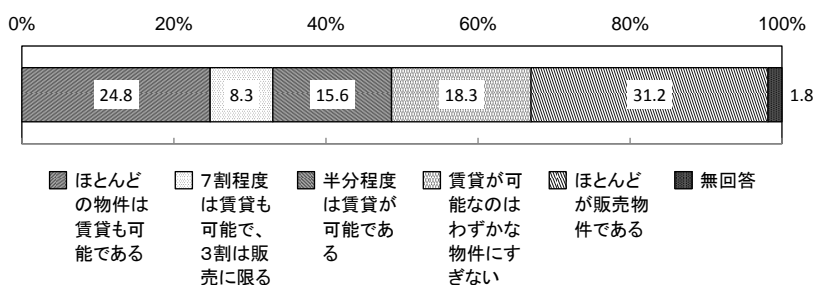


図7 管理している空き家のうち「賃貸」可能な物件の割合（SA）[n=109]



- ・賃貸物件の月当たり平均家賃は、「4～5万円程度」が5割弱と、最も多くなっている。次いで「7万円」が1割半、「3万円」が約1割である。
- ・販売物件の平均販売価格は「1000万円程度」が約3割、「700万円程度」が約2割である。

図8 [賃貸]管理物件の月当たり家賃の平均水準（SA）[n=109]

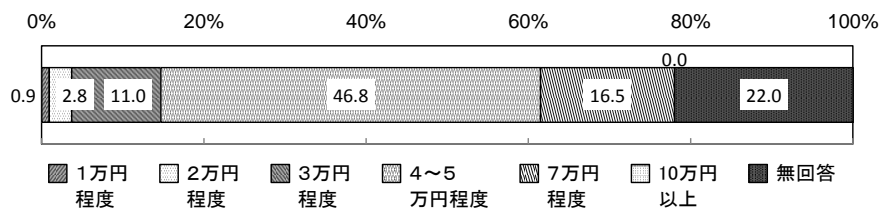
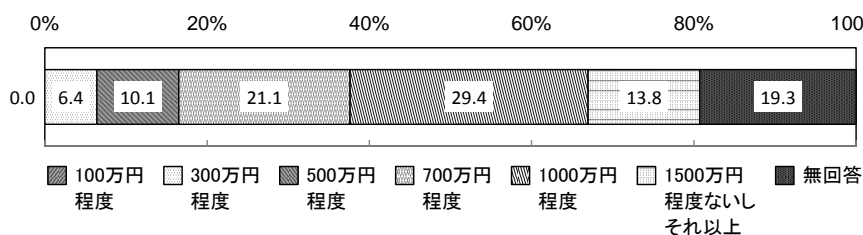


図9 [販売]管理物件の販売価格の平均水準（SA）[n=109]



- ・賃貸物件での希望する月当たり平均家賃は、「4～5万円程度」が4割半、「3万円程度」が2割強となっている。
- ・販売物件での平均販売価格は、「500万円程度」が2割半、次いで「700万円程度」が2割強、「1000万円程度」が2割となっている。

図 10 [賃貸]お客の希望する月当たり家賃の平均水準 (SA) [n=82]

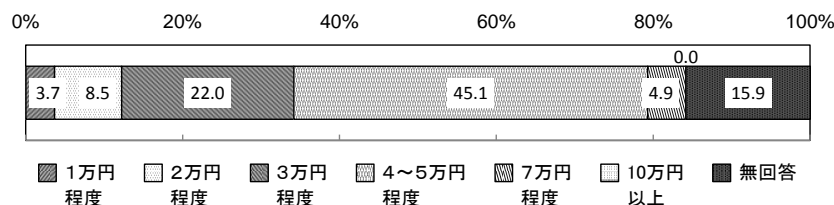
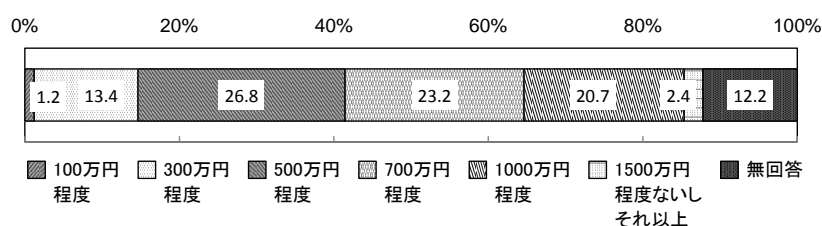


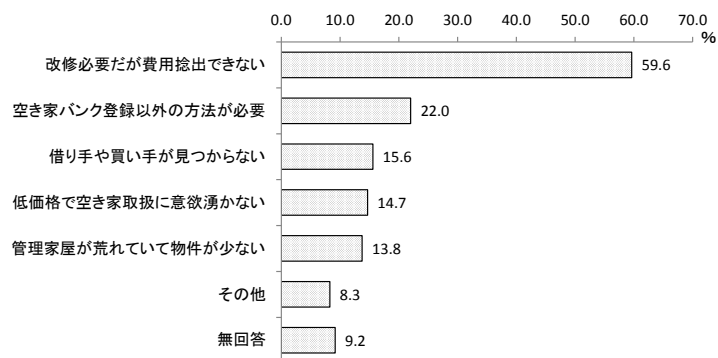
図 11 [販売]お客の希望する販売価格の平均水準 (SA) [n=82]



○ “空き家”の販売・賃貸に関する問題等について

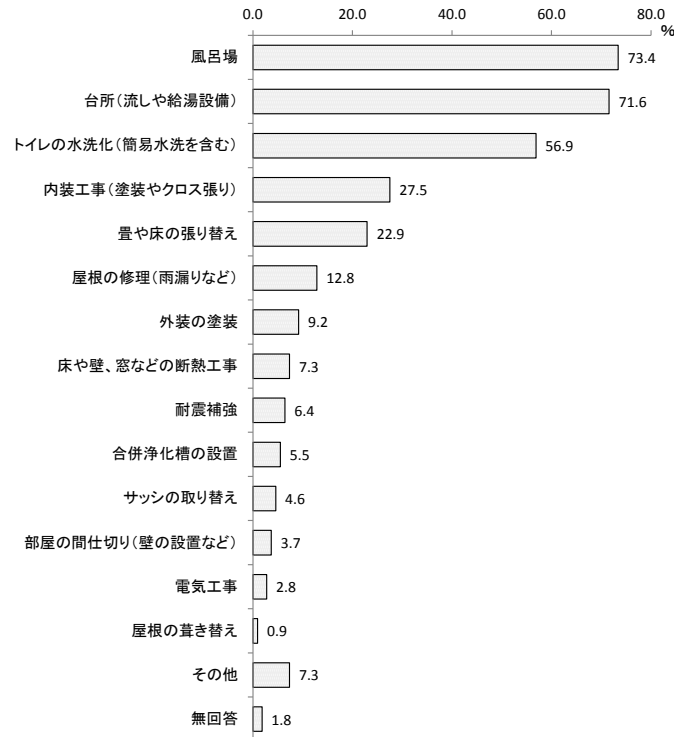
- ・最も大きな問題は、「現状のままでは販売や賃貸できないので、ある程度改修する必要があるが、その費用が捻出できない」が6割、「レインズやハトマーク・サイト、空き家バンクなどにできるだけ登録するようにしているが、それだけでは埒があかないため他の販売方法が必要と感じている」は2割強、「空き家の借り手や買い手が、そもそも見つからない」「売買価格や賃料が低価格だから、積極的に“空き家”を市場に出す意欲が湧かない」が共に1割半である。

図 12 “空き家”の販売・賃貸の問題について (MA) [n=109]



- ・改修を要する場所で最も多かったのは、「風呂場」と「台所」で共に7割強と高い値となっており、次いで「トイレの水洗化」が5割半となっている。

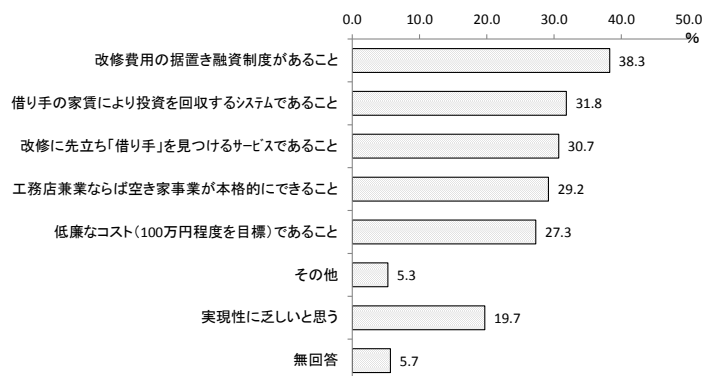
図 13 “空き家”を市場に出す際に改修を要する場所（MA）[n = 109]



○『低廉な水回り改修モデル』について

- ・『低廉な水回り改修モデル』の関心点は、「改修費用の据置き融資制度（家主の負担ゼロ）があること」が4割強、「借り手の家賃により投資（改修費用）を回収するシステムであること」が3割強、「宅建業が工務店を兼業していれば、仲介料にプラスして改修費用が加わるので、空き家を扱う事業が本格的にできること」が3割強となっている。
- ・「実現性に乏しいと思う」は約2割である。

図 14 『低廉な水回り改修モデル』について関心を持った点（MA）[N = 264]



ODB化のプロトタイプの検討

全国宅建事業者数 13万
 宅建協会会員数 10万
 地方宅建会員数 5万

ア 本事業に関心をもつ宅建業者の割合

アンケート回答率 配布 3,961 票、回収 264 票（回収率 6.7%）

イ 物件登録の可能性

表2 物件登録の可能性

問10:「低廉な水回り改修モデル」を活用する空き家を”募集”し、借り手を探索することについての御社のお考えを聞かせてください。（いくつでも○）		
1 募集が開始されれば、物件を登録することを検討したい	39	14.8
2 物件登録について家主の理解を得るための説明資料があったら登録を考える	82	31.1
3 登録物件が全国規模で収集され、利用希望者が簡単に閲覧できたら登録を考える	52	19.7
4 登録については少し様子をみたい	85	32.2
5 全く関心がない	31	11.7
無回答	28	10.6
合計	264	100.0

- ・ いますぐ = 15%
- ・ 全国展開・閲覧システム = 20%
- ・ 説明資料あれば = 31%

ウ 1社当り登録可能物件数

表3 登録可能物件数

問10-1:登録できそうな物件数(ひとつだけ○)		
1 1～2件	9	23.1
2 3～5件	4	10.3
3 6～10件	0	0.0
4 11～20件	1	2.6
5 21～30件	1	2.6
無回答	24	61.5
非該当	225	
合計	39	100.0

業者当り登録可能物件数

$$= (9 \times 1.5 + 4 \times 4 + 1 \times 15 + 1 \times 25) \div 15 = 4.6 \text{ 件} / \text{業者}$$

低廉水回り改修への物件登録希望数の全国規模推定

$$= 5 \text{ 万 (全国地方宅建会員数)} \times 6.7\% \text{ (モデル関心率} = \text{アンケート回収率)}$$

$$\times 15 \sim 30\% \text{ (物件登録希望宅建業数; アンケート問 10)}$$

$$\times 4.6 \text{ 件 (1事業者当り登録可能物件数; 問 10-1)}$$

$$= 2,312 \text{ 件} \sim 4,623 \text{ 件}$$

これからいえることは、「低廉な水回り改修モデル」が“いますぐ”適用できる物件は、全国地方全体でおよそ 2,300 戸あると推定される。これに「案内チラシ」で所有者に説明できる資料があれば、その倍の 4,600 戸の物件が登録できる可能性がある。

「空き家バンク」の現状(財地域活性化センターによるアンケート結果より)

- 実施市町村数 : 245(13.6%)
- 登録件数 : 2,600件(2009年8月現在)
(1市町村当り10件)(登録件数が10件未満が54%を占める)
- 開始以降成約件数 : 1,300件

○借り手の探索システムの検討

もとより借り手のマッチングができなければ、市場化できないことから、借り手探索の優位性を構築する。

ア 物件情報の展示・相談

- ・常設としてNPOふるさと回帰支援センター情報センターに物件カードを展示・相談
- ・ふるさと回帰フェアなどのイベントでの展示・相談

イ 市町村ふるさと誘致担当者とのリンク構築

- ・1～5万件の物件があれば、ふるさと回帰希望者の市町村への問い合わせに対応可能

ウ Web上での公開・相談

- ・NPOふるさと回帰支援センターHP
- ・他の機関
- ・アットホームなどの仲介機関

エ 物件紹介カードの改良

- ・「低廉改修モデル」活用の可否
- ・周辺情報掲載範囲の確定
- ・市町村の意見
- ・既存借り手の意見

図 15 物件紹介カード例

物件紹介カード(例示)



図 16 システム概念図

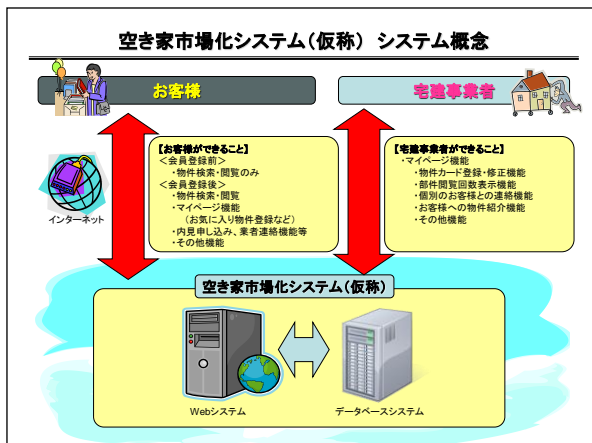
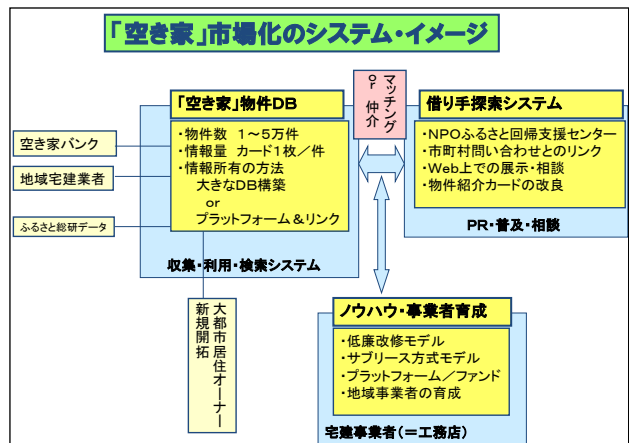


図 17 システムイメージ



②「低廉水回り改修モデル」普及と「借り手探索」方法の検討

○ふるさと回帰フェア2011での実証

昨年に引き続き、住替え・二地域居住等の推進を図るため「ふるさと空き家市場」として行われた。会場には現在の地方における空き家の状況や「水回りを中心とした改修モデル」が紹介された。空き家オーナーの意識調査をはじめ、来場者に対しアンケートを行った。

また、都会オーナー物件紹介コーナーも設置し、具体的な物件の紹介もおこなった。

「ふるさと空き家市場」実施概要

2011年9月1日

NPOふるさと回帰支援センター

(実施の目的)

ふるさとに多数存在する空き家の市場化を促すため、「低廉な空き家水回り改修モデル＝借り手がつけば、空き家水回りは改修できる」というモデルの普及を通じて、その活性化を図る。

1. 開催日時及び場所

日時 2011年9月23日(金・祝) 10時00分～16時00分

場所 ふるさと回帰フェア東京会場(早稲田大学・11号館1F)

(※このフェアには2万人ほどの来客があるものと予想されます)

2. パネル展示と来場者アンケート

「空き家の現状」、「低廉な空き家水回り改修モデル」などのパネルを常設し、来場者にその説明を行うとともに、アンケートを実施する。

(※「水回り改修モデル」では、佐渡市での実施事例やその後の活用状況などについて展示します)

3. 空き家物件の展示

「低廉な空き家水回り改修モデル」に対応できる空き家物件の展示を行います。

(※空き家物件は、当方でも用意しますが、ご参加いただける宅建業者がお持ちの不動産の物件についても展示することができますので、事前にご郵送またはご持参ください。サイズA3～4)

4. 不動産業への説明会

当日は、担当者が常駐しているので、いつでも内容についてご説明しますが、集中した説明時間を設けます。できるかぎりこの時間においでください。

12時00分～12時30分

(※この「ふるさと空き家市場」へのご参加は、当日でも結構ですが、できるだけ、あらかじめ参加が分かる方は、別紙にてFaxをお送りください)

5. 主催・後援

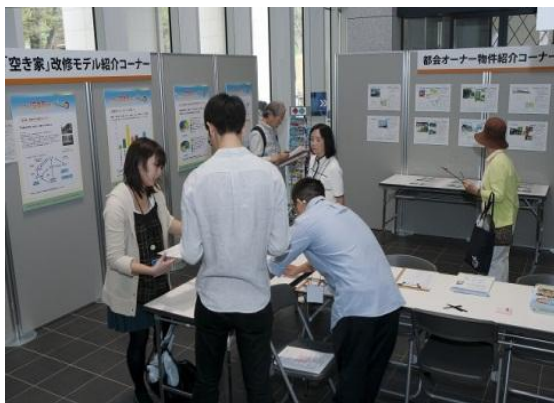
主催：NPOふるさと回帰支援センター

後援：国土交通省

表3 都会オーナー物件紹介申込者リスト

ふるさと空き家市場2011(ふるさと回帰フェア)物件紹介申込者リスト					
物件番号	所有者の現住所		物件所在地		備考
1	兵庫県	宝塚市	兵庫県	朝来市	
2	愛知県	名古屋市	岐阜県	岐阜市	
3	広島県	尾道市	山口県	岩国市	
4	東京都	三鷹市	千葉県	御宿町	2階建アパート
5	東京都	品川区	千葉県	東庄町	
6	宮城県	多賀城市	福島県	本宮市	
7	神戸市	北区	岡山県	瀬戸町	
8	東京都	杉並区	熊本県	熊本市	親族との話し合い次第で解体をも視野に
9	福岡市	中央区	山口県	宇部市	
10	香川県	坂出市	香川県	丸亀市	
11	茨城県	水戸市	香川県	坂出市	
12	兵庫県	豊岡市	兵庫県	養父市	周辺に空き家多し

写真1 ふるさと回帰フェアでの展示



○NPOふるさと回帰支援センター・銀座情報センター来場者アンケート

ア 種類・方法

- ・対象者：ふるさと回帰支援センターで開催された移住セミナー（2012年1月）への来場者。
- ・調査方法：セミナー会場での配布、及び回収。

イ 調査時期

- ・2012年1月

ウ アンケート票配布数と回収状況

- ・鳥取県セミナー：1月13日（金）開催（6票回収）
- ・熊本県伊佐市セミナー：1月14日（土）開催（7票回収）
- ・福島県南セミナー：1月15日（日）開催（5票回収）
- ・和歌山県セミナー：1月20日（金）開催（5票回収）
- ・岡山県セミナー：1月21日（土）開催（61票回収）
- ・高知県セミナー：1月27日（金）開催（17票回収）
- ・山形県川西町セミナー：1月28日（土）開催（26票回収）
- ・大分県竹田市セミナー：1月28日（土）開催（3票回収）

エ アンケート結果概要

- ・「移住・定住」の住まいについて、「空き家を借りる」が4割、「空き家を買う」が3割弱となっている。
- ・住む場を「買う」場合に想定される購入費用は、「500万円程度」が3割弱、「1,000万円程度」が1割半強となっている。

図 18 移住・定住先での住まい方（SA）[N=130]

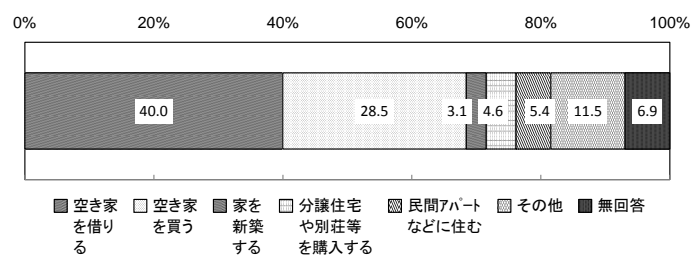
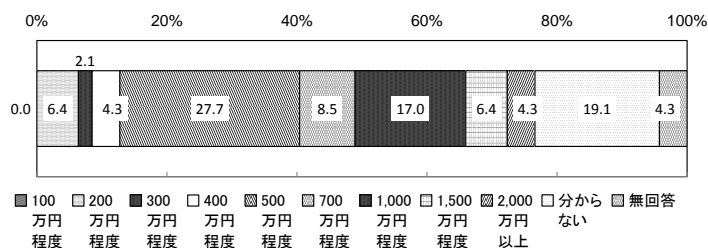
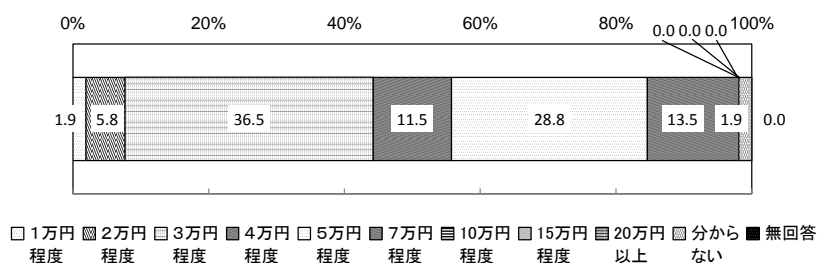


図 19 住まいを買う場合に想定される購入費用（SA）[n=47]



- ・空き家を「借りる」場合に想定される家賃は、「3万円程度」が3割半、「5万円程度」が3割弱となっている。

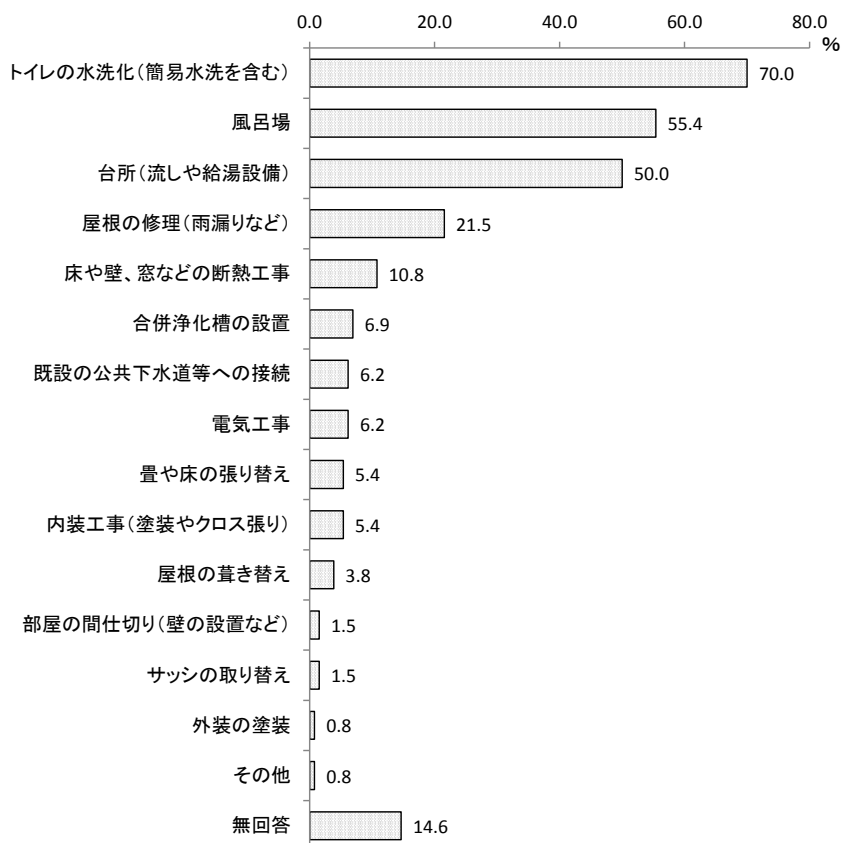
図 20 空き家を「借りる」場合に想定される家賃（SA）[n=52]



オ “空き家”に住む場合の改修について

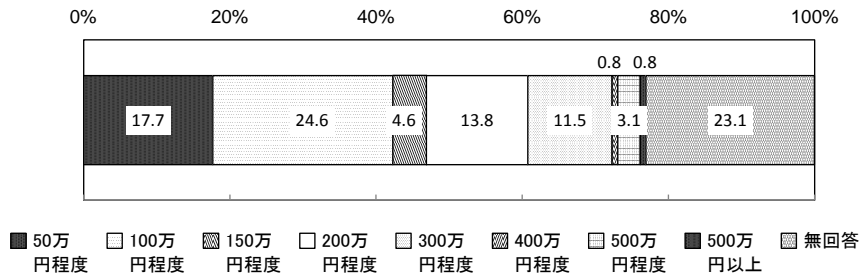
- ・特に気にしたいところは、「トイレの水洗化」が7割、「風呂場」が5割半、「台所」が5割、「屋根の修理」が2割となっている。

図 21 空き家の改修箇所で特に気にしたいところ（MA）[N=130]



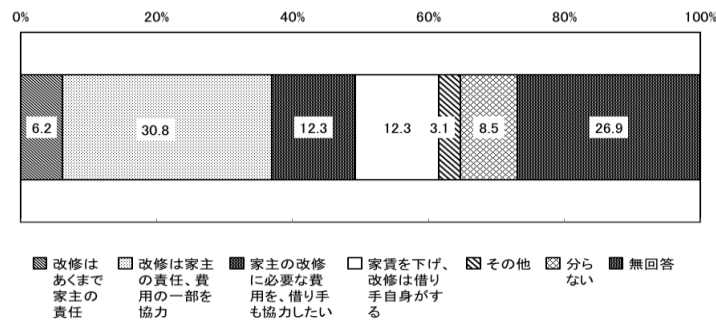
- ・改修費用の許容限度は、「100万円程度」が2割半、「50万円程度」が1割半強となっている。

図 22 空き家の改修に要する費用の許容限度（S A）[N=130]



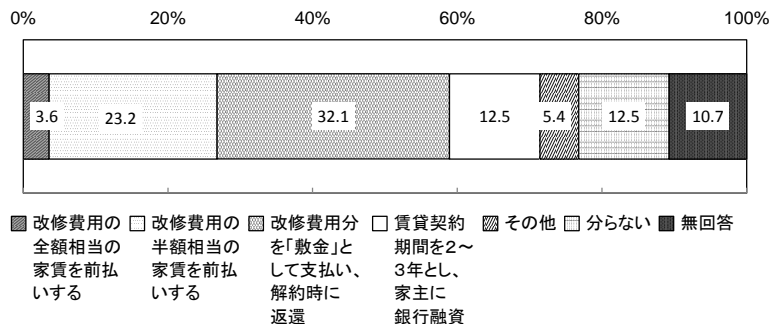
- ・空き家賃貸における改修工事の費用負担は、「改修は、家主の責任で行うべきであるが、その費用の一部を家賃に上乗せするなどの協力はしたい」が3割、「家主が行う改修に必要な費用について、借り手も家賃の前払いなどで協力できる部分があるならそうしたい」「家賃を下げてください、改修は借り手自身がすればよい」がともに1割強となっている。

図 23 空き家賃貸における改修工事の費用負担（S A）[N=130]



- ・協力できる内容は、「改修費用分（家賃の2～3年分）を「敷金」として支払い、解約時に返還を受ける」が3割強、「改修費用の半額相当の家賃（1～2年分）を前払いする」が2割強となっている。

図 24 改修において借り手として協力できる内容（S A）[n=56]



③協議会準備会の設立とビジネスモデル開発

「ふるさと空き家」調査報告会ならびにふるさと空き家市場協議会（仮称）準備会を開催した。

○開催概要

<日時> 平成24年2月22日（水） 14:00～16:30

<場所> NPO ふるさと回帰支援センター 会議室（東京都中央区銀座4-4-11）

<参加者>

- ・長野県宅建協会理事 情報提供副委員長 宮崎崇徳
- ・新潟県宅建協会総務委員長 保苺直栄
- ・千葉県南房総市企画部企画政策課長 福原孝雄
同課員 佐藤沙織
- ・ニューコムジャパン顧問 竹口秀雄
- ・ふるさと回帰総合政策研究所 玉田樹
- ・NPOふるさと回帰支援センター 嵩和雄

<議題>

- ・アンケートの報告（宅建業向け、来訪者向け）および質問・意見交換
- ・南房総市の取り組みの報告および質問・意見交換
- ・ふるさと空き家改修モデル全体に関する意見交換および協議会設立の意見交換

<報告>

平成23年12月末に配布、1月に回収した長野県・新潟県・山梨県（空き家バンク会員）、和歌山県の各宅建協会会員向けに配布したアンケート回収結果について報告を行った。また、新たに空き家バンク事業等を実施する千葉県南房総市の取り組みについて報告をいただいた。

○アンケート結果について

長野の場合近年の傾向として、移住希望者が情報過多で頭でっかちになっている。報告にもあったが、不動産業者に集まる空き家情報はごくわずか、不動産業者に上がってこない空き家を掘り起こす必要があるのではないかと。

南房総市で空き家の調査を行ったが、旧白浜町で全戸調査を行ったところ、362/2377が空き家で、うち3%が空き家をなんとかしたいという意志があった。ネックになる点として、貸すことについての世間体、賃貸トラブル、また旧住民と新住民とのトラブルの懸念が上がっている。

○南房総市の取り組みについて

南房総市「空き家バンク事業」「改修促進事業」「お試し体験事業」

空き家バンクを開設し、そのインセンティブとして「改修費補助制度」を創設。（資料※参照）南房総市空き家リフォーム標準単価表で算出した額を上限とする（行政が2/3補助：上限200万円）

○ターゲットとなる都会のオーナーについて

基本的に面倒な事は嫌、販売したいが売れないので賃貸に出す。リフォーム費用の負担も大きくなると難しいのでは。雪が降る地域出身者で大雪を契機に多くの人があんたかきなきやという意識（解体も視野にいたしたもの）になってきている。

隣地境界確認など、売買に絡む事象で都会オーナーを追跡できないという課題は新潟の宅建協会ではクリアになっている。

○このモデル全体について

前提として、移住にあたっては雇用に関しても政策として取り組むべきでは。雇用の幅を広げないと「移住」そのものが成り立たなくなる可能性がある。

融資の問題：地方の信金だけでなく、農協にあたるのも手ではないか？金融部門で融資先がなくなっていることに加え、農家との付き合いが多いので、空き物件の掘り起こしも容易である（実際に長野県飯山市が JA みゆきと連携）

保証人の問題：移住者にとって、地域に身寄りのない人が賃貸に際して保証人を求められるのは酷である。中高年で独身の方ではなかなか保証人の成り手が無く、どこかが肩代わりすることも必要なのではないか（※都心部では保証人会社がある）

サブリースについて：ある程度のボリュームがないと難しいのと、家賃 2-3 万円程度だとマーケットとして成立しないのではないか？

○その他の意見

移住者のニーズが完全に変わってきている。これまでの自宅を処分しての「完全移住」から農村暮らしを 10 年程度と考えて、自宅は残したままの「二地域居住スタイル」が増えてきている。

新しい移住者は田舎暮らしの豊かさを求めてきているが、雇用が少ないので、田舎暮らし+起業といった新しいライフスタイルの提案をしていくべきではないか？

また 3.11 以降のふるさと空き家を持つ都会オーナーの動向も興味がある。

協議会設立はまだ早いのではないか。今後もこのような勉強会ベースで意識統一を語るべきではないか？その際の事務局はふるさと回帰支援センターにお願いしたい。

3. 事後評価

(1) 事業の効果

地方の宅建協会への聞き取り、宅建業者へのアンケートを通じて地方空き家の課題が見えてきたこと、不動産業者からみた地方空き家の課題、手数料が低いことや不在管理者の課題なども多く見えてきた。また、新しく空き家バンク事業に取り込む南房総市のリフォーム標準単価設定などの取り組みも調査できた。

(2) 目的の達成状況

交付決定が想定よりずれ込んだ為、全体的に一月程押し気味の実施となった以外はほぼ当初目標のとおり達成できた。

一方で、当初目標にしていた協議会設立については宅建協会などのヒアリングからも時期尚早との意見が多かったことから、当面勉強会ベースでの準備会として活動することにしたい。

4. 今後の課題

限られた数の宅建協会からのヒアリング、アンケート調査しかできなかったため、今後全国規模でのアンケート調査を実施ならびに提案モデルにあたっての融資元としている地域金融や既存の空き家バンク実施自治体へのニーズ掘り起こし調査を実施したい。

今回は空き家物件の3%を持っていると思われる地方の不動産業者を大賞とした調査を行ったが、地方の不動産業者にも上がってこない情報をどう取りまとめてユーザーに発信していくかが課題となる。

5. 今後の展開

(1) 全国宅建業者へのアンケートを通じた、実際の物件数把握

今回、4県の宅建協会を通じたアンケートを実施したが、県での移住施策と連動しているところは反応が良く、そうでない地域との差がかなり出てきた。全国的な調査を実施することで、移住者希望者ニーズとのギャップを明らかにする必要があると考える。

また、上記アンケートを通して、全国宅建業者への普及を図ることができると考える。

(2) ビジネスモデルの開発

物件情報を提供することが有利となる条件の開発とそれを実行する事業者を育成するにあたり、宅建協会へのヒアリングを通して、田舎の空き家所有者は、その物件が市場化することをそもそも諦めていることがわかった。これらのオーナーに対してのモデル紹介の機会をつくり、空き家の物件登録をすることが必要と考える。またそれを実行する事業者の育成も急務であると考えてるので、以下の項目を今後の課題として考える。

- ・「低廉な空き家水回り改修モデル」の精度の向上
- ・サプライヤーの協力体制の確立
- ・一括借受、サブリースの事業形態の確立
- ・借り手の探索システムの確立
- ・物件情報の展示・相談
- ・市町村ふるさと誘致担当者とのリンク構築
- ・物件紹介カードの改良

■ 団体概要・担当者名			
団体設立時期	平成15年4月		
代表者名	田中美枝子		
連絡先担当者名	嵩和雄（かさみかずお）		
連絡先	住所	〒104-0061	東京都中央区銀座4-14-11 七十七ビル3F
	電話	03-3543-0336	
ホームページ	http://www.furusatokaiki.net/		