

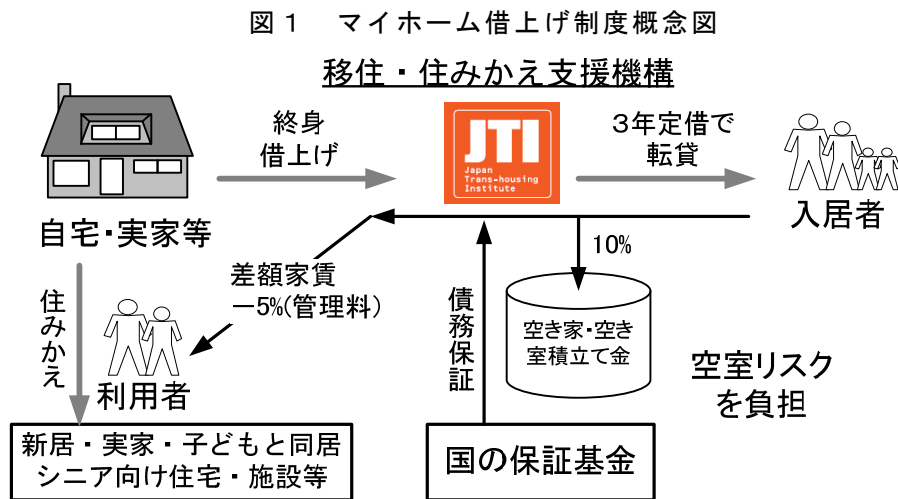
14	一般社団法人移住・住みかえ支援機構
活動名称	郊外ニュータウンにおける空き家の賃貸資産化促進事業
活動地域	全国

郊外ニュータウンにおいて問題となりつつある空き家の増加に対応するために、当機構のマイホーム借上げ制度の利用を促進するため、特に関西地域と老人ホーム入居者という2つの異なる視点から、自治体や地域の企業の協力を得て実情調査を実施し、調査内容にもとづいて制度周知を図ると同時に、マイホームの有効活用と空き家解消の同時実現の可能性さぐるもの。成果を踏まえて、詳しいマニュアルを作成して関係者に配布する。

## 1. 活動の背景と目的

### (1) マイホーム借上げ制度

当機構は、2006年から日本全国を対象に50歳以上の者（国籍は問わない）が保有する住宅（戸建て・マンションを問わず、通年居住が可能であれば、居住中かどうかや別荘、セカンドハウス、相続した家等を問わず）を、原則として保有者ならびにその同居人が亡くなるまで終身で借り上げることによりマイホームを賃貸資産化する「マイホーム借上げ制度」を運営しています。借り上げたマイホームは入居を希望する者に転貸しますが、最初に入居者が決定したあとは、仮に空き家になっても最低保証家賃が支払われます。このために、転貸家賃の10%を空き家・空き室積立金として控除して独立採算で運営しますが、万が一の場合には国の基金（本報告現在5億円）により債務保証がなされています（詳細は、www.jt-i.jp参照）。



### (2) 空き家の借上げ推進

近時、昭和40年代や50年代に開発がなされた首都圏や大都市郊外のニュータウンにおいて住人の高齢化が進み、空き家化が深刻な問題になっています。空き家は老朽化が進む上に治安の悪化や庭の手入れがなされないことによる近隣への迷惑、多雪地帯では雪下ろしの問題等、地域全体に与える悪影響が少なくありません。もし、所有者がこれを放置せずに賃貸運用すればそうした問題が解決することに加えて、入居者が増えることによって地域の活性化も図ることができます。こうしたマイホーム借上げ制度は空き家対策の切り札のひとつと

して大きく期待されました。

これに応えるべく、当機構では、2008年頃より首都圏の京王線沿線、八王子市めじろ台・館町両団地における空き家現況調査、ならびに、ポスター貼付等を通じた空き家の借上げ促進活動を行っています。また2010年には浦安市美浜3・4丁目・今川1・2・3・4丁目における空き家現況調査ならびに、ポスターのポスティング(1450部)による空き家の借上げ促進活動を行ってきました。この結果、徐々にではありますが、空き家で放置している住宅についてマイホーム借上げ制度を利用する事例が増えています。

### (3) 関西地域や老人ホーム入居者に対する取組みの推進

しかし、関西地域や老人ホーム入居者への取組みはこれまで相対的に十分ではありませんでした。そこで、今次事業において新たに、①関西の自治体、②沿線ニュータウンの高齢化に悩む関西地区の鉄道会社、③有料老人ホーム・高齢者住宅のあっせん事業者という、空き家保有者に対し訴求力を有すると考えられる、種類の異なる3つの主体(いずれも当機構に協賛)と共同で、空き家マップの作成・現況調査を行い、その成果に基づいて重点的・戦略的な借上げ制度の促進を図ることとしたものです。

### (4) 耐震改修

なお、空き家化が問題となっている地域は早い時期に開発されているため、空き家化した住宅の依拠する耐震基準が旧基準のことが多いと考えられ、「耐震改修等を自ら行う必要があることが有効活用の妨げとなっているのではないか」という指摘がなされています。そこで、借上げ希望者の中で、すでに老人ホームに入居済みである等の理由で自ら改修を行うことが難しい者について当機構が改修を行って、転貸家賃から改修費を回収する新制度を試験導入して利用状況を確認することにしました。

### (5) マニュアル作成

また、自治体等が空き家対策にマイホーム借上げ制度を活用しやすくするために、以上の成果をもとに、空き家有効活動促進のためのマニュアルを作成し、一般にも公開することとしました。

## 2. 活動内容

### (1) 活動の概要と手順

以上の方針のもと、具体的には以下のような活動を実施しました。

#### ① 空き家状況調査の実施

奈良県(県として当機構に特別協賛)、南海電鉄・京阪電鉄(関西地区)、③有料老人ホーム協会と関連事業者の協力により、県内・沿線の郊外ニュータウンに関する空き家の実態調査(空き家マップの作成等)を実施しました。

#### ② 首都圏の老人ホーム利用者やその家族に対するアンケート調査

老人ホーム入居者の状況を把握するために、入居者やその家族を対象に自宅の現況調査アンケートを実施しました。

### ③空き家についての制度利用促進

それぞれの協力主体や地域の協力事業者を通じた制度周知や講演・相談会を実施。奈良県については地域の宅地建物取引事業者について協賛金の減免による協賛促進を実施しました。

### ④マイホーム借上げ制度の制度改訂

マイホーム借上げ制度の利用にあたり利用者ではなく当機構が利用者の承諾を得て改修を実施し、そのコストを家賃から回収する仕組みを、当機構の手持ち資金で対応可能な5件程度を上限に試験導入しました。

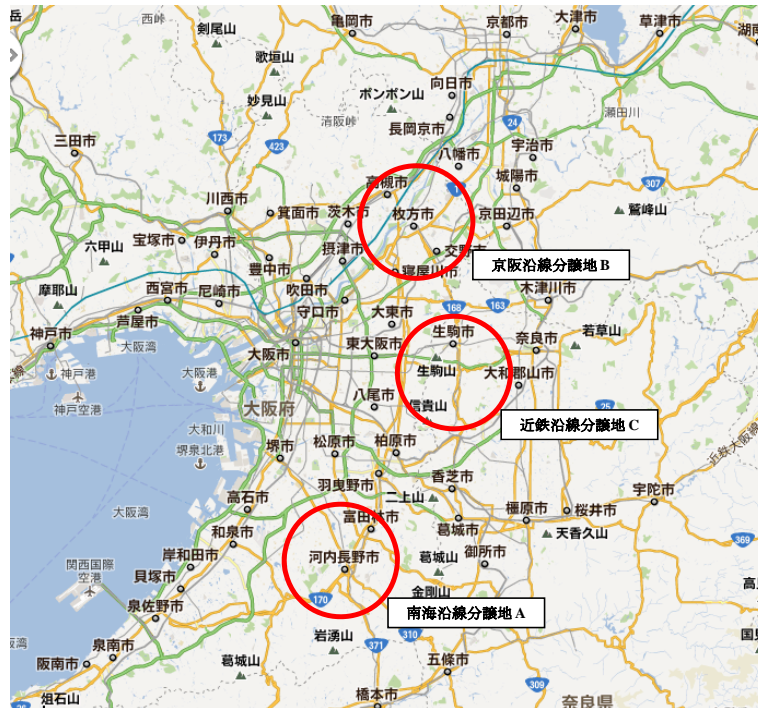
### ⑤空き家有効活用促進マニュアルの作成

①～③の成果をとりまとめ、空き家を放置せず、借上げ制度等を利用して有効活用してもらうために必要な具体的な施策や注意点をマニュアル化し、一般にも公開しました。

## (2) 活動内容



### ①関西地域における空き家状況調査の実施（空き家マップの作成とアンケートの実施）


図2 調査地区



下表の通りです。

表1 郊外ニュータウン空き家マップ 近畿エリア概要

対象	活動内容																															
奈良県 近鉄	<p>県の当機構協賛をきっかけに、近畿日本鉄道の関連会社である近鉄住宅管理が協賛事業者に加わったことから、奈良県内の近鉄沿線（近鉄の分譲地）を対象に調査を行うことにしました。</p> <p>奈良県によれば、近鉄沿線である萩の台分譲地が生駒市の空地・空家対策検討のモデル地区となっていることから、同分譲地を対象を絞り込み、自治会への実施連絡をした上で調査を実施しました。</p> <p>◎分譲地名：萩の台分譲地（C分譲地）◎開発規模：34ha ◎区画数：約670戸            ◎開発確定年次：1978年～ ◎建ペイ/容積：40/60            ◎アクセス：近鉄生駒線「萩の台」駅 徒歩約10分</p>																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="336 622 459 714">新築～10年</th> <th data-bbox="459 622 582 714">11年～25年</th> <th data-bbox="582 622 705 714">25年以上</th> <th data-bbox="705 622 828 714">空き家</th> <th data-bbox="828 622 951 714">空き地</th> <th data-bbox="951 622 1074 714">店舗</th> <th data-bbox="1074 622 1197 714">AP</th> <th data-bbox="1197 622 1305 714">駐車場（P）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="336 714 459 768">30戸</td> <td data-bbox="459 714 582 768">29戸</td> <td data-bbox="582 714 705 768">580戸</td> <td data-bbox="705 714 828 768">9戸</td> <td data-bbox="828 714 951 768">7戸</td> <td data-bbox="951 714 1074 768">6戸</td> <td data-bbox="1074 714 1197 768">0戸</td> <td data-bbox="1197 714 1305 768">8戸</td> </tr> <tr> <td data-bbox="336 768 459 822">4.5%</td> <td data-bbox="459 768 582 822">4.3%</td> <td data-bbox="582 768 705 822">86.6%</td> <td data-bbox="705 768 828 822">1.3%</td> <td data-bbox="828 768 951 822">1.0%</td> <td data-bbox="951 768 1074 822">0.9%</td> <td data-bbox="1074 768 1197 822">0%</td> <td data-bbox="1197 768 1305 822">1.2%</td> </tr> </tbody> </table>									新築～10年	11年～25年	25年以上	空き家	空き地	店舗	AP	駐車場（P）	30戸	29戸	580戸	9戸	7戸	6戸	0戸	8戸	4.5%	4.3%	86.6%	1.3%	1.0%	0.9%	0%	1.2%
新築～10年	11年～25年	25年以上	空き家	空き地	店舗	AP	駐車場（P）																									
30戸	29戸	580戸	9戸	7戸	6戸	0戸	8戸																									
4.5%	4.3%	86.6%	1.3%	1.0%	0.9%	0%	1.2%																									
																																
南海電鉄	<p>南海電鉄より沿線開発のリストを提供いただき、1970年より開発が実施された荘園町分譲地を調査対象として選定しました。</p> <p>◎分譲地名：荘園町分譲地（A分譲地）◎開発規模：26ha ◎区画数：約650戸            ◎開発確定年次：1970年～ ◎建ペイ/容積：50/100            ◎アクセス：南海電鉄高野線「千代田」駅 バス約10分</p>																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="336 1451 459 1543">新築～10年</th> <th data-bbox="459 1451 582 1543">11年～25年</th> <th data-bbox="582 1451 705 1543">25年以上</th> <th data-bbox="705 1451 828 1543">空き家</th> <th data-bbox="828 1451 951 1543">空き地</th> <th data-bbox="951 1451 1074 1543">店舗</th> <th data-bbox="1074 1451 1197 1543">AP</th> <th data-bbox="1197 1451 1305 1543">駐車場（P）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="336 1543 459 1597">72戸</td> <td data-bbox="459 1543 582 1597">119戸</td> <td data-bbox="582 1543 705 1597">418戸</td> <td data-bbox="705 1543 828 1597">15戸</td> <td data-bbox="828 1543 951 1597">12戸</td> <td data-bbox="951 1543 1074 1597">3戸</td> <td data-bbox="1074 1543 1197 1597">1戸</td> <td data-bbox="1197 1543 1305 1597">11戸</td> </tr> <tr> <td data-bbox="336 1597 459 1650">11.1%</td> <td data-bbox="459 1597 582 1650">18.3%</td> <td data-bbox="582 1597 705 1650">64.3%</td> <td data-bbox="705 1597 828 1650">2.3%</td> <td data-bbox="828 1597 951 1650">1.8%</td> <td data-bbox="951 1597 1074 1650">0.5%</td> <td data-bbox="1074 1597 1197 1650">0.2%</td> <td data-bbox="1197 1597 1305 1650">2.0%</td> </tr> </tbody> </table>									新築～10年	11年～25年	25年以上	空き家	空き地	店舗	AP	駐車場（P）	72戸	119戸	418戸	15戸	12戸	3戸	1戸	11戸	11.1%	18.3%	64.3%	2.3%	1.8%	0.5%	0.2%	2.0%
新築～10年	11年～25年	25年以上	空き家	空き地	店舗	AP	駐車場（P）																									
72戸	119戸	418戸	15戸	12戸	3戸	1戸	11戸																									
11.1%	18.3%	64.3%	2.3%	1.8%	0.5%	0.2%	2.0%																									
																																

京阪電鉄	<p>京阪電鉄と相談の上、市として空き家対策の取り組みを進めている枚方市内において分譲地調査を行うこととし、同社の関連会社である京阪不動産が1966年頃より開発したさつき丘を対象地としました。</p> <p>◎分譲地名：さつき丘分譲地（B分譲地） ◎開発規模：23ha  ◎区画数：約600戸  ◎開発確定年次：1966年～ ◎建ペイ/容積：50/100  ◎アクセス・・・京阪電鉄本線「枚方公園」駅 バス約10分</p>																									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>新築～10年</th> <th>11年～25年</th> <th>25年以上</th> <th>空き家</th> <th>空き地</th> <th>店舗</th> <th>AP</th> <th>駐車場（P）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>88戸</td> <td>109戸</td> <td>359戸</td> <td>9戸</td> <td>15戸</td> <td>18戸</td> <td>3戸</td> <td>4戸</td> </tr> <tr> <td>14.5%</td> <td>18.0%</td> <td>59.3%</td> <td>1.5%</td> <td>2.5%</td> <td>3.0%</td> <td>0.5%</td> <td>1.0%</td> </tr> </tbody> </table>	新築～10年	11年～25年	25年以上	空き家	空き地	店舗	AP	駐車場（P）	88戸	109戸	359戸	9戸	15戸	18戸	3戸	4戸	14.5%	18.0%	59.3%	1.5%	2.5%	3.0%	0.5%	1.0%	
新築～10年	11年～25年	25年以上	空き家	空き地	店舗	AP	駐車場（P）																			
88戸	109戸	359戸	9戸	15戸	18戸	3戸	4戸																			
14.5%	18.0%	59.3%	1.5%	2.5%	3.0%	0.5%	1.0%																			

以上のように、いずれの地域も空き家化はまだ深刻な状態ではないものの、築後25年以上を経過した住戸がいずれも6割～9割近くに及んでおり、今後急速に空き家化が進む可能性があり、その場合、賃貸化の場合に必要なリフォーム等の負担が問題となる可能性が窺われます。

首都圏での活動の経験では、いったん空き家化してしまうと、そもそも所有者を探すこと自体が難しくなりますので、何らかの理由で住みかえる時点で賃貸化も可能だということをあらかじめ周知しておくことが重要と考えられます。

## ②有料老人ホーム、高齢者住宅のあっせん事業者を通じた調査の実施

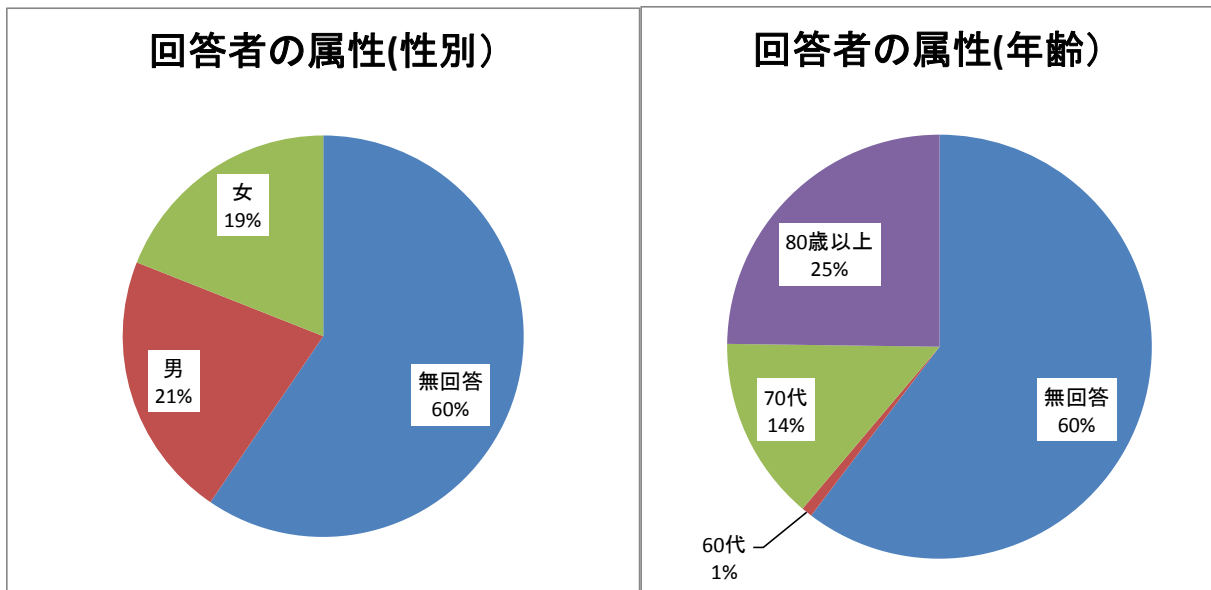
当機構の協賛企業である神奈川ロイヤル社、ならびに、神奈川県住宅供給公社と協働で県内5か所の有料老人ホーム入所者800人に対しご自宅の現況調査アンケートを実施し、121名から回答を得ました。



## アンケート回答結果

- ・ 回答者 121 名中、25 名（21%）が自宅を所有。
- ・ うち、7 名（28%）が空き家になっていると回答。
- ・ このうち、何らかのかたちで維持・管理を行っているとは回答した者は 5 名であった。
- ・ 一方、売買もしくは売買と賃貸の両方を考えている者は 2 名で、残り 5 名は何もせず放置していると回答。
- ・ 空き家のまま放置している 5 名のうち、3 名は自分や親戚等が使うかもしれないと回答。
- ・ 同様に空き家のまま放置している 5 名のうち 4 名は有効利用は考えておらず、1 名は親戚が入るかもしれないと回答。

図 3 回答者 121 名の属性



このように、自宅保有者がそもそも 2 割程度であり、そのうち 3 割程度は空き家として放置しているものの、当面はそのままにしておきたいと考えており、有効活用に対する意識は低いことが確認されました。

老人ホーム入居者については、特に入居後に自ら有効活用を考えるケースは稀であるため、首都圏での活動の経験では、いったん空き家化してしまうと、そもそも所有者を探すこと自体が難しくなりますので、何らかの理由で住みかえる時点で賃貸化も可能だということをあらかじめ周知しておくことが重要と考えられます。

### ③ 空き家についての制度利用促進

こうした考えに基づいて、次のようなかたちで、空き家に関するマイホーム借上げ制度の利用促進の取組みを行いました。

## 奈良県

- ・ 近鉄住宅管理の社員向けに、マイホーム借上げ制度の制度説明を実施する資格である HLP（ハウジングライフ（住生活）プランナー）の講習会を実施。奈良県内の近鉄沿線での対応を強化。
- ・ 取扱い事業者数の増加に向けた取組みの実施。従前協賛したが不継続となっていた 3 社に働きかけ 1 社が再登録。

- ・ 2月20日に、奈良県主催の既存郊外住宅地の再生フォーラムに機構代表理事が参加し、自治体向けに制度説明を実施。
- ・ なお、住民向けの説明会も計画していたが、夏以降の台風水害の影響で具体化することができなかった。

### 南海電鉄

- ・ 河内長野市民大学「くろまる塾」にて「次の住まいを考える」講座を全3回シリーズで開催（毎回30名の受講）。

図4 河内長野市民大学くろまる塾講座概要

企業等連携講座	
2単位 (各回)	南海電鉄連携「次の住まいを考える」 セカンドライフを考える3回シリーズ講座 講師:移住・住みかえ支援機構 副代表理事 斉藤 道生
詳細	●日時:①10/20(木)②11/30(水)③12/15(木) 各14:00~15:30 ●場所:市民交流センター(中会議室) ●定員:各30名 ●受講料:無料
申込み先	10/5(水)から電話で受付(先着順) まちづくり推進室 TEL 53-1111

- ・ 南海電鉄社員向けのHLPの追加講習会を実施。
- ・ 3月18日に一般向けのJTIセミナーを開催の予定（定員60名）

### 京阪電鉄

- ・ 新たな車内吊り広告及びリーフレットの作成を進めており、完成次第、制度告知と個別相談会を毎月実施予定。

### 神奈川ロイヤル、神奈川県住宅供給公社

- ・ 有料老人ホームでの調査事業で協力を得た、神奈川ロイヤル、神奈川県住宅供給公社と協働で相武台分譲地において郊外団地の活性化プロジェクトを開始。
- ・ 期間中には現地の視察、物件の内覧を実施。

※相武台団地：

相模原市南区相武台団地

交通：小田急線「相武前」駅下車徒歩19分またはバス7分

団地属性：1965年～開発した郊外型複合団地

賃貸住宅448戸/分譲住宅2,080戸/店舗13区画 開発面積31.4ha

- ・ 11月に神奈川ロイヤルと協働で神奈川県住宅公社の有料老人ホームにてJTIのセミナーを実施（参加者約50名）。

図5 神奈川県住宅供給公社 有料老人ホームセミナー概要

**秋の特別企画④**  
**学んで！食べて！見てみよう！**  
**ヴァンテージ・ヴィラ講座開講**

秋の特別企画として、午前中に「講座」を受けた後に貸切バスにて「ヴァンテージ・ヴィラ 横須賀」をご見学いただける企画をご用意いたしました。どちらの講座もヴァンテージ・ヴィラへのご理解を深めていただける内容ですので、是非ご参加ください。一日講座では、「ヴァンテージ・ヴィラ横須賀」での昼食体験やご見学後、特製デザートをお召し上がりいただきながらの茶話会もご用意しておりますのでお楽しみに！

**◆開催概要◆**  
 ・日時 11月21日(月)・22日(火)・24日(木)・25日(金)・28日(月)  
 ※日程により講座のテーマが異なります。詳しくは、裏面をご確認ください。  
 コース① 午前講座 9:30~11:45(予定)  
 コース② 一日講座 9:30~16:00(予定)

・定員 コース① 午前講座 30名  
 コース② 一日講座 20名(午前講座とヴァンテージ・ヴィラ横須賀バス見学会)

・会場：神奈川県住宅供給公社 2階会議室  
 (JR横須賀線・横浜市営地下鉄線 関内駅 徒歩10分 みなとみらい線 日本大通り駅 徒歩1分)

・会費 コース① 無料コース コース② お一人様1,000円(バス代、昼食代)

コース①「午前講座」  
 講座1 11月21日(月) 「ヴァンテージ・ヴィラへの入居金をどうする?」 不動産売却の基礎知識  
 講座2 11月22日(火) 「遺言と相続の基礎知識」  
 講座3 11月24日(木) 「ヴァンテージ・ヴィラが目指す「介護」とは?」  
 講座4 11月25日(金) 「ヴァンテージ・ヴィラにおける保証人免除制度とは?」 成年後見人制度および預託金制度  
 講座5 11月28日(月) 「ヴァンテージ・ヴィラの安全性 免震構造と耐震構造のしくみ」

コース②「一日講座」  
 1.「午前講座」と同じ内容  
 2.実際に食べてみよう☆「昼食体験」  
 ~ヴァンテージ・ヴィラ横須賀ダイニングルームにて昼食をご用意いたします~  
 3.ヴァンテージ・ヴィラ横須賀内見学ツアー  
 ~多層にオープンいたしました新モデルルーム及び共用部をご案内いたします~  
 4.見学会、スタッフとの茶話会  
 ☆ヴァンテージ・ヴィラ特製デザートをご用意☆  
 ~コーヒー・紅茶とともにご堪能ください~  
 5.横浜駅西口まで貸切バスにてお送りいたします  
 (16:00頃到着予定)

【注意事項】  
 ・見学の際、脱ぎ履きしやすく歩きやすい靴でご参加下さい。  
 ・筆記用具を忘れずに。  
 ・どちらかのコースをお選びいただけます。(見学のみのみは、お受けできません)  
 ・応募者多数の場合は、抽選となります。

講座内容・講師・お申込方法等詳細は、裏面をご覧ください

**★開催日及び講座内容★**

講座1 ご存知ですか?「移住・住みかえ支援」その他、一般的な売却の流れをご説明します  
 11月21日(月) ヴァンテージ・ヴィラへの入居金をどうする? 不動産売却の基礎知識  
 説明者：移住・住みかえ支援機構 副理事 齊藤道生 氏

講座2 遺言?相続?私に何を遺したいと思われている方はいませんか?  
 11月22日(火) 遺言と相続の基礎知識  
 説明者：中央三井信託銀行 横浜駅西口支店 財産コンサルタント

講座3 「お一人、おひとりに合わせた介護サービス」この「本質」をご説明いたします  
 11月24日(木) ヴァンテージ・ヴィラが目指す「介護」とは?  
 説明者：(財)シニアライフ振興財団ケアサービス課長 神田けいこ 氏

講座4 「保証人」を頼みづらくて入居に踏み切れない方必聴です!!  
 11月25日(金) ヴァンテージ・ヴィラにおける保証人免除制度とは?  
 成年後見人制度および預託金制度  
 説明者：神奈川県住宅供給公社 高齢者住宅課 課長代理 吉崎雅人

講座5 「震災への備え」一般建築士が分かりやすく説明いたします  
 11月28日(月) ヴァンテージ・ヴィラの安全性 免震構造と耐震構造のしくみ  
 説明者：神奈川県住宅供給公社 高齢者住宅課 課長代理 吉崎雅人

【お申込・お問合せ】  
 下記方法にて、参加希望日、各コース①午前講座②一日講座のどちらかを選び、参加希望者(2名参加の場合は2名様分)の郵便番号・住所・氏名・年齢・電話番号・参加人数をお伝えください。

①お電話：0120-428-660  
 神奈川県住宅供給公社 高齢者住宅課 (平日9時から17時)

②メール：vnetinfo@kanagawa-jk.or.jp

③FAX：045-671-9112  
 ※メール、FAXでの応募の際は、文中に「クラブ会員」とご記載ください。

【応募締切】11月1日(火)17時まで  
 ※完全予約制のため、定員を超えた場合は、抽選となります。当選者へは11月2日(木)頃ご招待状を送付いたします。落選の方へは、ご連絡はいたしませんので予めご了承ください。

・1月に同施設入居希望者向けシニアライフフェアにて個別相談用のブースを設置(約200名の参加者)

図6 神奈川県住宅供給公社 シニアライフフェア概要

神奈川県住宅供給公社の  
**新春**  
**シニアライフフェア**

日時：1月26日(木)  
 開場 10:30 閉場 17:00

会場：新都市ホール(そごう横浜店9階)  
 横浜駅東口より徒歩5分

会場② 【講演会】一日でわかる!  
**有料老人ホーム徹底勉強会!**

講師 山中由美 氏  
 シニア・マーケティング専門会社 ㈱プロヴィジョン取締役

◆◆スケジュール◆◆  
 11:00~12:00 高齢者の住まい・基礎知識 (2012年最新事情)  
 13:00~14:00 高齢者に関わる法改正最新事情とメリット・デメリット検証!  
 14:20~15:00 公社の介護付有料老人ホーム「ヴァンテージ・ヴィラ」※公社ヴァンテージ・ヴィラ入居相談員による説明となります。  
 15:20~16:20 選びたくない施設・トラブル事例 具体的な活動計画を指南!

完全予約制  
 定員200名  
 お申込方法は裏面  
 をご覧ください

会場① 入場自由  
**公社の住まい相談会**

介護付有料老人ホーム「ヴァンテージ・ヴィラ」シリーズのご相談・ご試算コーナー  
 ご自宅査定コーナー  
 遺言ご相談コーナー その他

高齢者向け優良賃貸住宅「ヴィアンフォレ」シリーズのご相談コーナー

賃貸住宅  
 特定優良賃貸住宅

横浜・向ヶ丘遊園・洋光台・相模原・横須賀  
 各ヴァンテージ・ヴィラのブースで、お気軽にご相談いただけます。  
 また、ご希望の方は、ご入居金の試算もさせていただきます。  
 ※自宅の査定、遺言、お引越しのご相談等々...  
 ※申し込みをご相談にも対応しております。

高齢者向け優良賃貸住宅から、県内14,000戸ある豊富な一軒の方向けの賃貸住宅・特定優良賃貸住宅のご紹介。



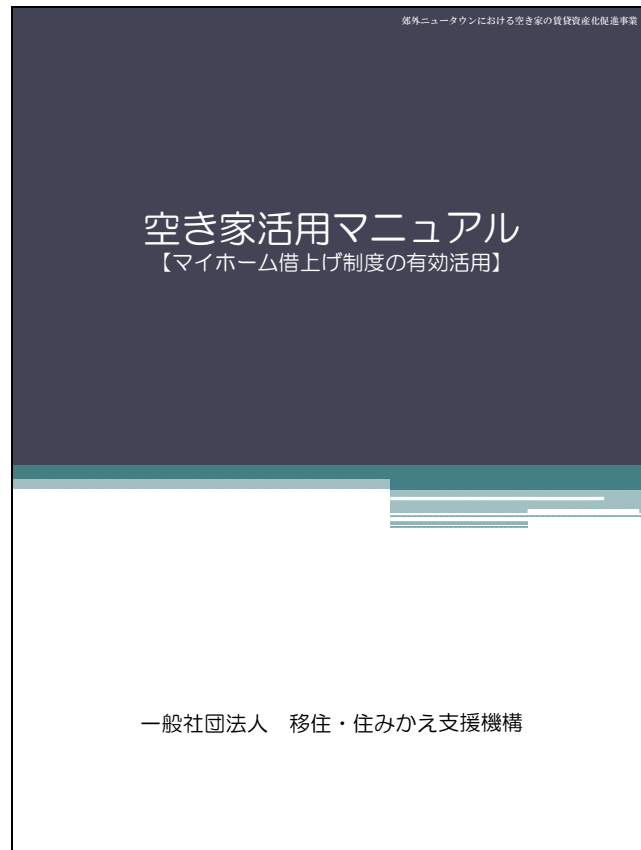
#### ④マイホーム借上げ制度の制度改訂

J T I 利用者の承諾を経て改修を実施し家賃から回収するスキームをパイロット導入したが、事業期間中において希望者はなく、実例が発生しなかった。このため、事業期間完了後も引き続き継続して希望者を募集することとしている。

#### ⑤空き家有効活用促進マニュアルの作成

空き家活用マニュアル(マイホーム借上げ制度の有効活用)を作成し(44 ページ、別添参照)、自治体や協力事業者等に配布した。

図7 空き家活用マニュアル 表紙



#### 空き家活用マニュアルの内容

- ・ 「ご自身の資産についてお考えになったことはありますか？」
- ・ マイホーム借上げ制度のしくみと特徴について
- ・ 情報会員登録カードサンプル
- ・ 申込みから契約まで
- ・ 全国の協賛事業者一覧
- ・ メディア掲載記事紹介
- ・ マイホーム借上げ制度を紹介している自治体窓口
- ・ 地方自治体による制度導入の実例
  - 青森県
  - 奈良県
  - 千葉県流山市
  - 東京都品川区
  - 東京都武蔵野市

### 3. 事後評価

#### (1) 事業の効果

空き家を賃貸活用するにあたっての最大の問題は、①まず、空き家放置が地域にとって好ましくない問題であるということ、保有者に理解してもらい、「家に住まないことも所有者の権利」ではあるものの「地域住民として空き家を放置することによって生ずるさまざまな問題を回避するべく努めることが所有者の義務」であることを同時に認識してもらう必要があります。

しかしながら、そうした倫理上の問題を主張するだけでは空き家の解消は望めません。

やはり、空き家を活用することで住みかえ後の生活がより豊かになるという、金銭的なメリットを十分に理解してもらうことが重要です。老人ホーム入居希望者や家族向けのセミナーにおいても、入居に伴う金銭的負担の軽減という視点からの説明を受けて初めて持家の有効活用という発想があることを認識する人が少なくありません。

こうした理解を進めるためには、当機構だけの努力ではまったく無理であり、自治体や関連の事業者がそうしたメリットを十分に潜在的な利用者に訴求できるよう、それぞれの窓口における制度周知を図る必要があります。

また、郊外ニュータウンは、開発された年代ごとに、非常に似た年齢層の住人が居住している場合が多いため、ある時点まではほとんど空き家がないにもかかわらず、住人が一定年齢に達して空き家化が進み出すと急速に進行するという特徴があります。逆に言えば、十分な実情調査を行っておけば、事前に適切な対応を行うことも可能です。

本事業ではこうした観点から関西地区と老人ホーム利用者という2つの側面からの実情調査を自治体や事業者の協力を得て行うことにより、現状把握を行う一方で、自治体や事業者の意識向上を同時に図ることが期待されました。

#### (2) 目的の達成状況

今回の事業を通じて、これまで事業の関心が最も薄い地域のひとつであった奈良県において、自治体職員や事業者の意識向上が図られ、従前に比べると活発な動きが起こるようになりました。

奈良県は、大阪のベッドタウンとしての機能を果たしてきましたが、今後はむしろアクティブシニアにとっての魅力的な住みかえ先として人を呼び込む政策も必要となります。セミナー等を通じてそうした新しい視点を提案することもできたことから、今後は関西地域で最も空き家化対策や住みかえ促進政策の進んだ地域として模範事例となることが期待されます。

一方、有料老人ホーム利用者についても、サービス付き高齢者向け住宅の制度が導入され、利用者の裾野が広がることが予想されるなか、従来以上にマイホーム借上げ制度を入居費用捻出のための手段として活用するという意識が強まりました。こうした意識の高まりが自然と空き家化解消につながることを期待されます。

同様に、神奈川県については住宅供給公社が積極的に関与して自ら開発・管理する団地の循環促進を行う動きを起こすことができました。こうした動きが同様の公社等に広がることが期待されます。

#### 4. 今後の課題

こうした動きにもかかわらず、マイホーム借上げ制度の利用者は徐々にしか増えていないのが現状です。引き続き地域を拡大しながら、制度周知を自治体、事業者、利用者のすべてのレベルで進めていく必要があります。

#### 5. 今後の展開

##### (1) 各地の空き家バンクとの連携

各地で空き家の情報を掲載したいいわゆる空き家バンクの作成が進んでいます。現在のところ、ほとんどが、売買事例ですがこうした情報をうまくマイホーム借上げ制度につなげることで、有効活用の可能性を広げることが考えられます。

##### (2) J T Iによる耐震改修の実施

本事業期間中には残念ながら実例を得ることができませんでしたが、今後老人ホーム利用者の制度利用希望が増えれば旧耐震基準物件が増えることが考えられることから、引き続き、こうした制度の有効性の検証を継続し、制度を恒久化していく必要があります。

##### (3) 多雪地帯における空き家問題への関与可能性

本年の大雪のために各地で、雪下ろしを行う者がいないために自治体や地域住民が対応を余儀なくされた空き家や、そうした対応が適わずに倒壊した空き家の事例が多く報道されました。自治体によっては、行政代執行により対応して所有者から費用徴求をする等の対応を条例で定める例も登場していると報道されています。

こうした事後的な強制では自治体にとっても所有者にとっても負担が大きくなります。現在のところ、空き家の有効活用を事前に誘導、指導することは行われていませんが、空き家で放置した結果生じた問題について一定の強制力を及ぼすことが予想されるのであれば、事前に有効活用することを促すこともあってよいと考えられます。今後の展開として、こうした多雪地帯の自治体とも協働していければと考えています。

■ 団体概要・担当者名			
団体設立時期	平成 18 年 4 月		
代表者名	代表理事 大垣尚司		
連絡先担当者名	伊藤雅一		
連絡先	住所	〒102-0093	東京都千代田区平河町 1-7-20
	電話	03-5211-0772	
ホームページ	<a href="http://www.jt-i.jp">http://www.jt-i.jp</a>		