

栃木県小山市における空き家バンクの状況と 新たな促進活動について

大島 隆一*¹, 徳永 楓*²

About the Situation of Vacant House Bank System and New Promotion Activities
in Oyama City, Tochigi Prefecture

Ryuichi OSHIMA, Kaede TOKUNAGA

In Japan, the increasing tendency of vacant house is regarded as a problem. In this study, we will grasp the current situation of vacant house in Oyama City. Vacant house bank is one of the basic policies of "Oyama City's vacant house countermeasure plan". Since vacant house bank is the main body of "promotion of utilization", the situation and issues will be clarified. The survey is for properties registered in vacant house bank and buyers and renters of vacant house. We will consider the results and trends of vacant house bank system. Also, many users know vacant house bank on their homepage. For this reason, we will create new content to make the homepage of the vacant house bank more attractive. This will take measures against vacant house. We will make proposals that will contribute to the promotion of migration and settlement.

KEYWORDS : vacant house, vacant house bank system, oyama city

1. はじめに

人口減少社会に伴い我が国では空き家が増加傾向にある。空き家は、適切な管理がなされないまま放置されると、防災、防犯、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性も高く、既に社会問題化している。

2018年住宅・土地統計調査における栃木県小山市の空き家率は14.6%であり、全国の空き家率

13.6%を超えている。また、2016年度に小山市が行った外観目視調査により空家等と思われた戸数は1,070戸であり、そのうち建物の利活用が可能と判断された空き家は422戸(39.4%)であった¹⁾。これに基づいて小山市も「小山市空家対策計画」を策定し空家対策に取り組んでいる。

既存の住宅市場の活性化を促進する上で、空き家の利活用を図ることが重要な課題とされており²⁾、その地方公共団体の取り組みの仕組みと空き家の既存住宅としての流通が優先すべき対策と考えられる。

*1 建築学科(Dept. of Architecture), E-mail: o-shima@oyama-ct.ac.jp

*2 専攻科建築学コース(Advanced Course of Architecture)令和2年度修了生

2. 研究目的

本研究では、「小山市空家等対策計画（平成30年3月）」の基本方針「空家の流通・活用促進」の主となる「小山市空き家バンク制度」の状況と課題を明らかにし制度の成果を把握する。これを受け、積極的な中古住宅や空き家の活用、新たな促進活動を展開することを目的とする。

3. 研究方法

1) 空き家バンク情報の属性分析調査

小山市に2020/7/30時点の情報提供を依頼した。空き家バンク登録物件92物件の所有者や利用登録者152件についての属性・情報を把握し、制度の成果を考察した。

2) 利用登録者へアンケート調査

空き家バンク制度に対する認識調査と空き家物件に対する意識調査を行うため、利用登録者（成約者14件、未成約者98件）に対しアンケートを送付した（2020/9/30）。そのうち31件（成約者8件、未成約者23件）を回収した（2020/10/20）。

3) 現地調査による提案

小山市空き家バンクに登録されている物件（2020/7/30時点92件）の中から、7物件について立ち入り物件調査を実施した（2019/9/25, 2020/8/6, 2020/8/12）。これを新たな促進活動の例としてリノベーションやライフシーン提案資料の作成を行った。そして空き家バンクホームページ（以下HP）のアナリティクスからその成果を把握した。

4. 結果・考察

4.1 小山市空き家バンクの状況

(i) 成約状況

小山市の空き家バンク制度は、HPで展開し、物件と希望者の登録を定め促進に繋げている。これまでに92物件152名が登録、41物件が成約した（2020/7/30時点）。登録物件（売主貸主）より利用登録者（買主借主）の方が多い傾向にある。新規の登録数は2018年度に急激に増加し、登録物件は45%が成約につながっている。成約数は上昇傾向にあり（図1）、これは2018年3月に策定された「小山市空家等対策計画」の効果と考えられる。

(ii) 空き家カバー率

小山市内の空き家バンク登録物件数と空き家数

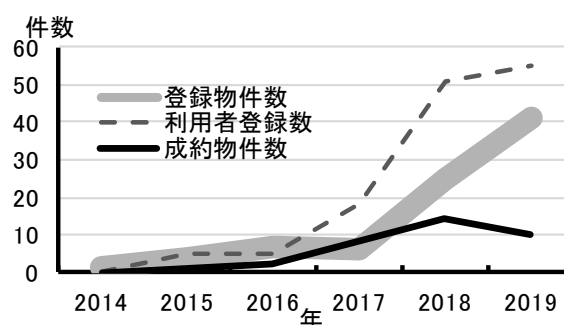


図1 空き家バンク物件及び利用者

から、登録物件が市内の空き家をどの程度カバーできているか算出した（登録物件数/空き家数×100＝カバー率）。

小山市に現存する空き家1070戸のうち、空き家バンク登録率は8.6%であり、カバー率は1割に満たない。空き家バンク物件登録状況は比較的低位にあるといえるが、全国的な比較でも1割未満といった市町村が62.4%³⁾であることから全国の傾向と同位であるといえる。また、小山市地区別では、市街地や駅周辺の都市部、農村部どちらにおいても高低差があり傾向はない（表1）。

成約状況からみても、空き家バンクは空き家解消に繋がる可能性があるため登録物件を増やす必要がある。このため小山市は、空き家所有者へのバンク登録の促進のため、固定資産税通知の際に、空き家バンク紹介のパンフレットを同封している。

表1 小山市地区別空き家・バンク登録物件数

地区名	世帯数(世帯)	建物数(戸)	空き家数(戸)	空き家率	登録物件数(戸)	バンク登録率
間々田	10,687	13,306	282	2.1%	24	8.5%
大谷	17,659	17,500	168	1.0%	22	13.1%
小山	24,731	18,769	338	1.8%	19	5.6%
桑	7,478	11,210	145	1.3%	10	6.9%
穂積	1,874	3,008	14	0.5%	6	42.9%
寒川	485	1,369	13	0.9%	3	23.1%
豊田	2,428	5,545	34	0.6%	2	5.9%
絹	1,494	4,150	46	1.1%	2	4.3%
生井	632	1,802	16	0.9%	1	6.3%
中	808	2,299	14	0.6%	1	7.1%
不明					2	
総数	68,276	78,958	1,070	1.4%	92	8.6%

(iii) 成約物件の築年数

全国の空き家の68.9%が現在の耐震基準がなかった1980年以前の建物であることが2014年度の国土交通省の調査で分かっている⁴⁾。小山市においてもバンク登録物件は半数近くが旧耐震基準の建築である。旧耐震基準で建築された空き家は、市場価値の低さなどから放置されるケースが多いと思われたが、小山市空き家バンクの成約状況を

みると成約した41物件のうち1981年以前に建築の物件は46%と半数を切ってはいるもののあまり影響は見受けられなかった(図2)。これは、古民家ブームなど古い建物でもその評価が高いことと、売買や賃貸希望価格が古い建物ほど低いこと

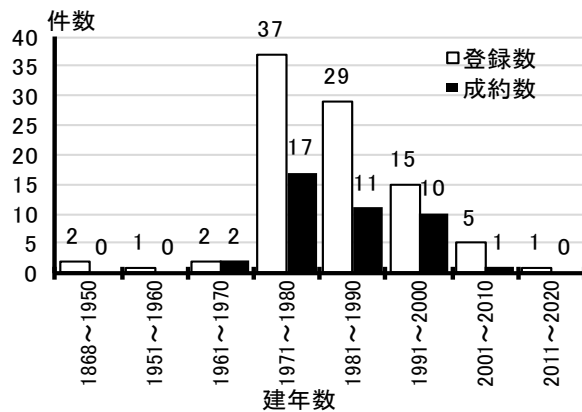


図2 空き家バンク物件の築年数

が影響しているのではと考えられる。

(iv) 利用登録者について

バンクの利用登録者について、その属性の傾向を示すと、登録人数は152件で年々増加傾向にあり、年代は20～80代まで幅広い。6割が市内、4割が市外住民による登録である。

利用者側からのバンクへの関心や制度の普及は世代や市内外に関係なく広がりつつあると言える。賃貸希望か売買希望かの登録物件との差はあるものの、登録物件も利用者も同様の傾向で売買希望が多い(図3)。登録物件が多くなり、利用者の要望に沿う物件が登録・紹介されれば、より一層の促進に繋がると考えられる。

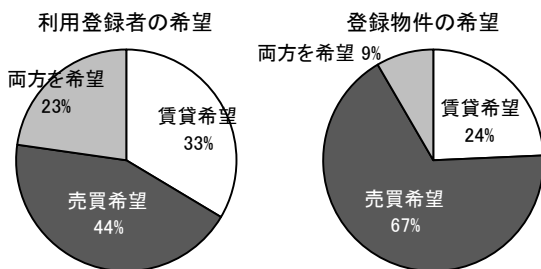


図3 利用登録者と登録物件の賃貸・売買希望別

4.2 小山市空き家バンク利用登録者の考え

(i) 利用登録理由と登録のタイミング

利用登録者へのアンケートで、利用登録理由として最も多く挙げられた回答は、「小山市への移住定住に関心」であった。また、「空き家物件への関

心」も多い。空き家バンクに登録することで補助金が利用できること、空き家バンクは市が関係しているため中古住宅契約への不安感が和らぐことも多く挙げられも登録の要因となっている(表2)。

表2 利用登録者への登録理由アンケート

利用登録者の登録理由回答項目	件
小山市への移住・定住に関心があったから	14
空き家物件に興味があったから	12
補助金等を利用するため	12
空き家バンクは市が関係しているため安心感があるから	11
不動産会社と物件を探していた際に、空き家バンクの存在を知ったため	7
社会問題となっている空き家の貢献のため	7
その他	1

利用登録のタイミングは、成約者全員が物件を見つけた後に登録をしていた。また未成約者は、バンクHPで先に物件を見つける場合と、利用登録が先の場合が多い。物件探し的手段として、不動産業者が有力だと思われたが、空き家バンクの制度が主となる成果が現れている(表3)。

表3 利用登録のタイミングと物件の見つけ方

利用登録のタイミング	物件の見つけ方	成約者	未成約者
目ぼしい物件を見つけたのが先	不動産業者	4	1
	空き家バンクHP	4	11
空き家バンク利用者登録が先		0	9
未回答		0	2

(ii) 空き家に対する意識

利用登録者へのアンケートでは、空き家の活用促進に積極的な意見が多く挙げられた一方、中古住宅への不安感とリフォーム代を考慮した予算の兼ね合い等の難点が浮かび上がる結果となった。また、登録物件の多くは不動産業者が管理しているが、不動産業者と市の間で補助制度などの情報伝達が積極的に行われておらず、顧客の中古住宅購入時の不安につながっていることが分かった。

4.3 促進活動

バンク制度の促進のためには、より緻密で詳細な情報を提供することが物件登録にも利用者登録にも繋がると考え、HPを利用した以下を提案する。

(i) 提案内容

2014年10月に開設された小山市空き家バンクホームページ(以下旧HP)は、最小限の情報であり無味乾燥なデザイン、情報が不統一などの問題点があった。これらを解決し制度の促進を図るため、新ホームページ(以下新HP)の作成を行った。新HPの作成にあたり物件情報の統一、地図上ク



図4 利用登録者と登録

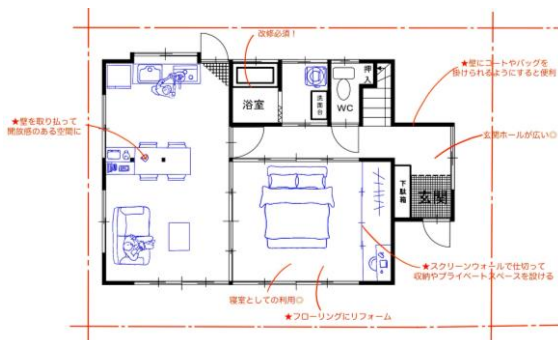


図5 利用登録者と登録



図6 利用登録者と登録

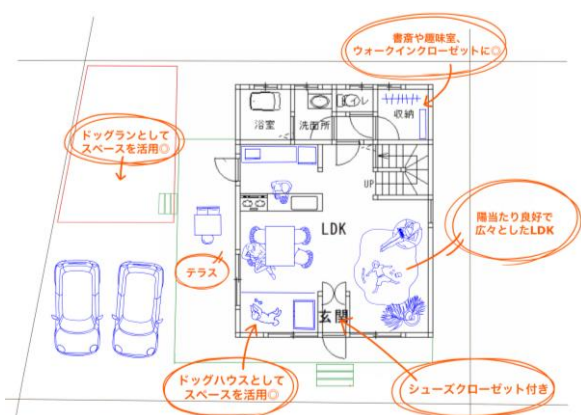


図7 利用登録者と登録

リックで情報を与えるコンテンツ等の機能を提案した。

現地調査7物件に対して、室内外の観察や計測、想像できるライフシーンやリノベーション提案を

実写真上書き入れた(図4～7)。これにより買い手借り手に空間や生活イメージが伝わりやすくなり促進につながると考えた。

(ii) 集客成果

旧HP(2018/12/1～2020/3/12)と新HP(2020/3/13～2020/12/24)を対象に、HPにおける一日当たりのページビュー数を比較した。旧HPが46.1ページ、新HPが514.9ページで、約10倍を超える閲覧結果となった。また、新HPに対しての利用登録者アンケートでは、「見やすくなった」、「明るくなった」等の好意的な回答が得られている。

5. まとめ

小山市空き家バンク制度の状況は、

- ・バンク登録されている物件は小山市全空き家の1割未満であるが成約数は多い。登録物件は築年数にあまり影響なく半数近くが成約している。バンク制度に登録する効果はあるといえる。
- ・利用登録者数に対し登録物件数が少ない。利用登録者はバンク制度を有効に利用し関心もある。登録物件が増えれば、ニーズにあった空き家を紹介できる可能性がある。利用登録者のためには、不動産業者とバンク制度の連携も必須と考える。

このことから、バンク各物件のライフシーンの想像のし易さやリノベーション提案を施した新HPを作成し、利用者の要求を満たす新たな促進活動を展開した。これにより集客効果も現れている。

謝辞

本研究は、小山市との連携における受託研究(令和元年,2年)における成果です。研究を進めるにあたりご協力いただいた小山市及び小山市空き家バンク利用登録者の皆様に記して感謝の意を表します。また促進活動において、調査及び提案図の作成では小山工業高等専門学校建築学科5年(令和2年度)織田 大輝 氏に協力頂いた。

参考文献

- 1) 「小山市空家等対策計画」施行日:2018年3月発行:小山市都市整備部建築指導課
- 2) 「経済財政運営と改革の基本方針2019～「令和」新時代:「Society5.0」への挑戦～」(令和元年6月21日閣議決定)
- 3) 株式会社価値総合研究所「平成29年度空き家バンクに関する調査 調査研究報告書」(平成30年2月)
- 4) 国土交通省住宅局住宅政策課「平成26年空家実態調査」(平成26年)

[受理年月日 2021年9月8日]