

2024 年度 卒業論文

パネル分析に基づく空き家バンクの可能性

東洋大学経済学部第一部総合政策学科

松本健一ゼミ

学籍番号 1230210051

小山優太郎

要旨

日本における空き家の増加問題は、少子高齢化や人口減少、都市部への人口集中といった社会的・経済的要因に深く起因している。本研究は、特に「空き家が増える地域にはどのような特性があるのか」を明らかにすることを主目的とし、それに基づいて効果的な対策を提言することを目的としている。そのために、1983年から2013年までの5年ごとの全国自治体データを用い、パネルデータ分析を実施した。空き家比率を目的変数とし、地域特性を反映する複数の変数を説明変数として固定効果モデルを適用した。

分析の結果、空き家比率に影響を与えるいくつかの要因が明らかになった。特に注目すべき点は、郵便局数が空き家比率の増加に統計的に有意な正の影響を与えていることである。この結果は、郵便局が多く存在する地域が過疎地である可能性を示唆している。こうした地域では住宅需要が低下し、空き家が放置されやすい傾向にあることが分かった。一方で、理容店数、公園数、スポーツ公園数が空き家比率の低下に寄与しており、住環境の充実や利便性の高さが住民の定住意欲を高め、空き家化の抑制に繋がっていることが示唆された。また、所得が低い地域ほど空き家比率が高いという結果も得られ、経済的余裕が住宅の維持管理や活用を促進していることが考えられる。

これらの結果から、空き家が増える地域には明確な特性が存在することが示された。それは、人口が減少し、高齢化が進行している地域や、住環境が整っていない地域である。このような地域では、空き家が放置される傾向が強く、適切な維持管理や利活用がなされないまま、地域全体の活力が低下する負の連鎖が発生していることが分かった。一方で、住環境が整い、経済的に活発な地域では空き家の発生が抑制される傾向があり、地域特性が空き家問題に与える影響の大きさが明確に浮き彫りになった。

本研究では、空き家の増加特性を踏まえ、空き家バンクを活用した具体的な対策を提言している。空き家バンクは、空き家の所有者と利用希望者を結びつける仕組みであり、特に空き家が増える特性を持つ地域での課題解決に役立つ可能性が高い。例えば、過疎地や高齢化地域では、空き家バンクを通じた物件の情報提供を拡充し、移住希望者への補助金やリフォーム費用の一部負担といった具体的なインセンティブを提供することで、空き家の有効活用を促進することが求められる。また、住環境が整っていない地域では、空き家と周辺環境の整備を一体的に進めることで、地域全体の魅力を向上させる取り組みが必要である。

以上の結果から、本研究は「空き家が増える地域には特定の特徴があり、それに基づく対策が不可欠である」という結論を強調する。地域の特性を十分に理解し、空き家問題の

本質を捉えたうえで、空き家バンクを活用した政策を展開することが、持続可能な地域社会の実現に向けた鍵となると考えられる。

目次

第1章 空き家問題と研究の目的.....	エラー! ブックマークが定義されていません。
1-1 背景.....	1
1-2 空き家増加が地域社会に与える影響とその課題.....	2
1-3 空き家バンクの現状.....	3
1-4 本論文の目的・意義.....	5
1-5 本論文の構成.....	6
第2章 研究方法.....	6
2-1 データの概要.....	8
第3章 分析結果.....	10
3-1 分析結果について.....	10
3-2 考察.....	11
第4章 空き家バンクの活用とその成功要因.....	13
4-1 空き家バンクの成功例.....	13
4-2 成約に関するサバイバル分析.....	15
4-3 考察.....	15
第5章 空き家バンクを活用した地域活性化の新たな提案.....	18
5-1 改修費助成と税制優遇措置の役割.....	18
5-2 修繕支援型空き家管理システムの提案.....	18
5-3 シェアハウス専用空き家バンク.....	19
5-4 テーマ別住人マッチング機能の提案.....	19
第6章 結論.....	21

図表目次

図 1 1978 年～2023 年の日本の空き家率	1
図 2 空き家バンクの普及率	3
図 3 空き家の登録件数	3
図 4 登録件数の増加傾向	4
図 5 運営の課題	4
表 1 記述統計量	8
表 2 分析結果	8

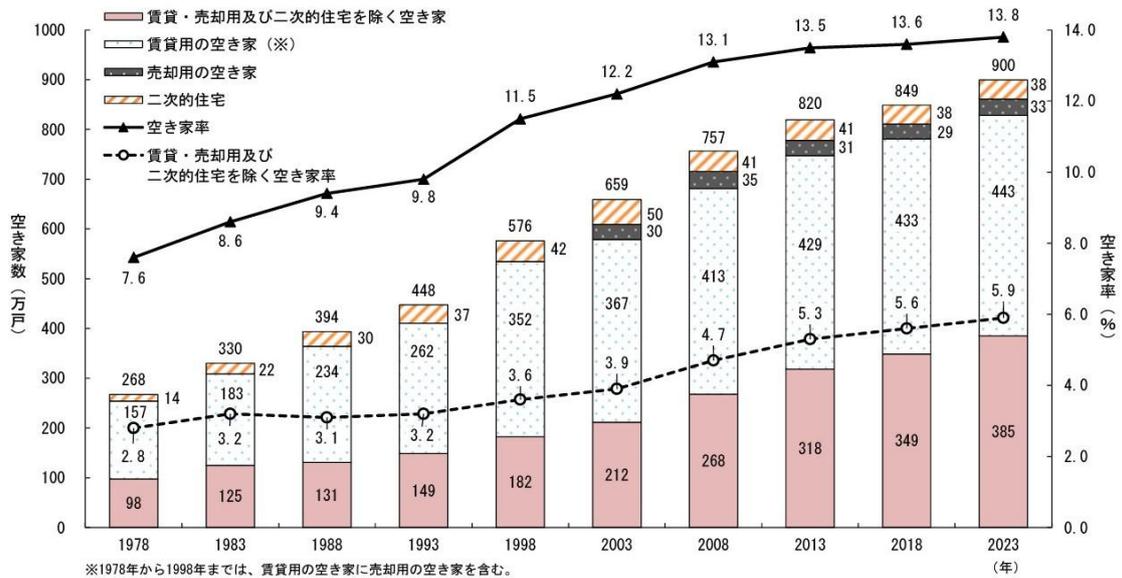
第1章 空き家問題と研究の目的

1-1 背景

日本における空き家の数と空き家率は、過去数十年にわたり一貫して増加傾向にある。総務省が実施する住宅・土地統計調査によると、空き家数は1978年時点で268万戸であったが、2023年には900万戸に達し、約3.4倍に増加している。この間、空き家率も7.6%から13.8%へと大幅に上昇した。(図1)

空き家の種類は主に「賃貸用住宅」「売却用住宅」「二次的住宅」「その他」に分類されるが、中でも所有者が利用意向を示さない「その他」の空き家が増えていることが問題視されている。この背景には、高齢化による家主の死亡や相続放棄、住宅需要の変化といった要因がある。

図1 1978年～2023年の日本の空き家率



出典：総務省統計調査(2024)

特に地方では、人口流出が顕著であり、空き家の増加に拍車をかけている。若年層が都市部に移住する一方で、地方の住宅はそのまま放置されるケースが多い。これにより、空き家の老朽化が進み、地域の景観や安全性を損なうだけでなく、火災や犯罪のリスクも高

まっている。一方、都市部でも空き家が増加しており、供給過剰や高い固定資産税などが所有者に負担を与え、放置につながるケースがある。

政策面では、空き家対策特別措置法が2015年に施行され、「特定空き家」に対する指導や是正勧告が可能となった。しかし、実際に解体や再利用が進んでいるのは一部にとどまり、多くの自治体では財政や人員不足から対策が十分に機能していない。また、空き家バンクの運用や補助金制度を導入する自治体も増えているが、利用者が限られ、情報の整備や運用の効率化が課題となっている。

空き家問題の根底には、日本特有の住宅文化も関係している。多くの人々が新築住宅を好むため、中古住宅市場が活性化せず、古い住宅が空き家として残される傾向が強い。また、所有者の意識不足や相続問題が複雑化し、法的な処理が遅れることも空き家増加を助長している。加えて、空き家の管理には一定のコストがかかるため、持ち主が管理を放棄する場合も少なくない。2023年現在、空き家を地域資源として再利用する取り組みが注目されている。具体例として、空き家を改修してシェアハウスやカフェ、地域コミュニティ拠点として活用するプロジェクトが各地で進行中である。これにより、空き家問題の解決と地域活性化の両立を目指す動きが広がりつつある。しかし、これらの取り組みを広く普及させるには、行政と民間の協力体制の強化、法制度の見直し、そして国民の意識改革が必要不可欠である。空き家問題は今後も日本社会が直面する重要課題であり、持続可能な解決策の模索が求められる。

1-2 空き家増加が地域社会に与える影響とその課題

空き家の増加は、地域社会や経済、環境に多大な影響を及ぼす。まず、放置された空き家は外壁の劣化や雑草の繁茂などによって景観を損ない、住民の居住環境を低下させる。こうした状況が続くと、周辺地域全体の魅力が失われ、新たな住民や事業者の流入が妨げられる可能性が高い。また、空き家は不法侵入や犯罪行為の発生源となるリスクを含んでいる。無人の建物は不審者に利用されやすく、地域の安全性が脅かされる。さらに、老朽化が進むことで火災や倒壊などの災害リスクも増加する。これらの問題は、地域全体の防災体制を弱体化させる原因ともなり得る。さらに、空き家の増加は地域の社会的つながりを希薄化させる要因にもなる。住民間の交流が減少することでコミュニティの結束力が弱まり、結果として生活の活気が失われる。こうした環境では人口流出が加速し、地域が衰退する恐れがある。

経済的な側面でも空き家の増加は深刻な問題を引き起こす。地価の下落や資産価値の低下を招き、地域経済に悪影響を及ぼす。また、自治体が空き家対策に十分な財源を確保で

きなければ、維持管理や解体にかかる費用がさらに問題を複雑化させる。環境面では、適切に管理されない空き家が建材の劣化や害虫の発生源となり、地域住民の健康や生活環境に悪影響を及ぼす可能性がある。これにより、周囲の衛生状況が悪化する恐れもある。

空き家の増加は、結果的に人口減少や経済停滞を加速させ、地域全体を衰退へと導く危険性を孕んでいる。このような問題を解消するためには、空き家の有効活用や管理を進めるだけでなく、地域全体で協力した対策を講じる必要があり、持続可能な地域社会を実現するためには、空き家問題の包括的な解決が不可欠である。

1-3 空き家バンクの現状

空き家バンクとは、地方自治体や民間団体が運営する仕組みであり、空き家の所有者と、それを活用したいと考える利用希望者をつなぐマッチングサービスである。この仕組みは、空き家の放置や管理不足が社会問題となる中で、その有効活用を促進し、地域の活性化を図ることを目的としている。特に、過疎化や高齢化が進行する地方地域において、空き家の増加が深刻化している背景から、空き家バンクは地方創生や地域活性化の重要な手段として注目されている。

空き家バンクの普及率に関する調査によれば、全国の自治体のうち 62.2%が空き家バンクを運営しており、さらに 19.9%が実施予定である。一方で、17.9%の自治体は実施予定がないと回答している（図 2）。登録されている空き家件数については、1 割未満の自治体が 62.4%を占めており、登録が十分に進んでいない状況が明らかになっている。これに対し、登録件数が 1～3 割の自治体は 33.9%、3～5 割は 2.9%、5 割以上はわずか 0.8%にとどまる（図 3）。また、登録件数の推移については、42.0%の自治体が「増加傾向にある」と回答した一方で、46.1%が「ほとんど横ばい」、11.9%が「減少傾向」と答えており、登録数の伸び悩みが見られる(図 4)。

図2 空き家バンクの普及率

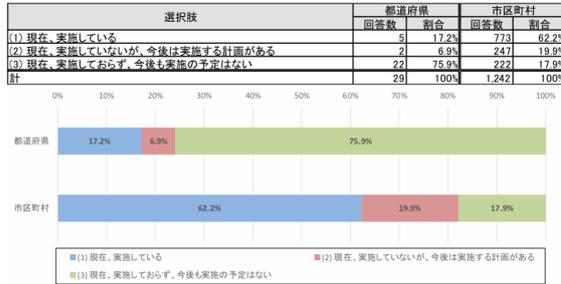


図3 空き家の登録件数

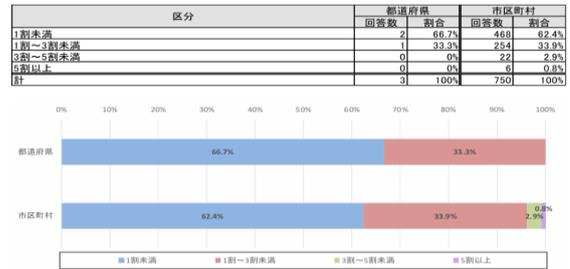


図4 登録件数の増加傾向

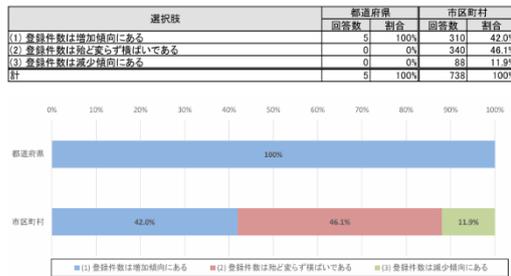


図5 運営の課題

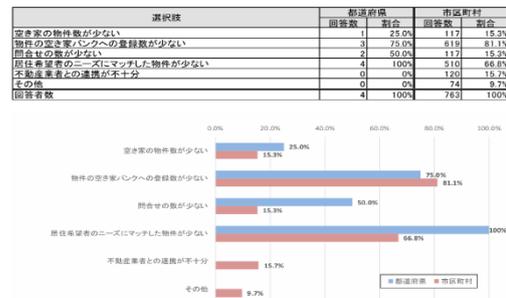


図 2.3.4.5 出典：「空き家バンクに関する調査 調査研究報告書」 株式会社価値総合研究所 (2018)

空き家バンクの運営において、最も大きな課題の一つは「登録件数が少ない」ことである。調査によれば、81.1%の自治体がこの問題を指摘しており（図5）、多くの自治体が空き家所有者から十分な登録を集められていない現状が明らかになっている。登録件数が少ないことは、空き家バンクの運営全体に悪影響を及ぼし、利用希望者が希望する物件を見つけられない原因となる。このような状況が続くと、空き家バンクへの信頼性や利用意欲が低下し、結果として制度そのものの効果が限定的なものになってしまう。

さらに、空き家バンクを通じて利用希望者に適した物件が提供されていないという点も大きな課題として挙げられる。66.8%の自治体がこの「マッチングの不足」を問題視しており（図5）、需要と供給のミスマッチが顕著であることが分かる。このミスマッチの要因には、登録物件が利用希望者のニーズに合致していないケースが多いことが含まれる。例えば、老朽化が進んだ物件や、立地条件が不便な場所にある物件は、たとえ登録されても

需要が低い傾向にある。また、物件情報が十分に整備されておらず、詳細な状態や設備に関する情報が不足していることも、利用希望者の選択肢を狭める原因となっている。

これらの課題の背景には、所有者が空き家を空き家バンクに提供することへの心理的および経済的なハードルが存在している。心理的な面では、空き家が家族の思い出が詰まった場所である場合、所有者がその処分や賃貸に踏み切れないケースが多い。特に仏壇や家財道具の処分が問題となることが多く、これには物理的な手間だけでなく、感情的な負担も伴う。また、経済的な側面では、老朽化した空き家の修繕や改修にかかる費用が高額であることが、所有者が登録を躊躇する大きな要因となっている。

さらに、法律的な理解や認識不足も登録を妨げている。例えば、定期借家制度（期間を限定して物件を貸し出す契約形態）が存在しているにもかかわらず、その内容や利点が十分に所有者に浸透していないため、貸し出した後の物件返還が難しいという懸念から、賃貸を避けるケースが少なくない。所有者が一度物件を賃貸すると、契約終了後に自由に物件を再利用できなくなるのではないかという不安が、登録を阻む心理的な障壁となっている。

1-4 本論文の目的・意義

本論文の目的は、空き家バンクを効果的に普及させるべき地域の特性を明らかにし、空き家バンクの運用に必要なシステムを提案することである。空き家問題は、日本における少子高齢化や人口減少、都市部への人口集中といった社会的・経済的要因を背景に、特に地方都市や過疎地域で深刻化している。この問題に対応するためには、空き家バンクを単なる住宅仲介の仕組みとしてではなく、地域特性に応じた包括的な対策として活用することが求められる。

本研究では、空き家バンクを普及させるべき地域の特性を理解するために、空き家比率に影響を与える要因として高齢化率、持ち家率、地域の利便性を示す指標（公園数、コンビニエンスストア数、郵便局数など）に着目する。それらの要因が空き家の発生や抑制にどのように関連するかをデータ分析によって検証し、空き家バンクがどのような地域で特に効果を発揮するかを明らかにする。

さらに、空き家バンクの普及を目指すために必要なシステムの条件を具体的に示す。現在、空き家バンクは各自治体に運用されているが、その仕組みや情報提供方法は統一されておらず、利用者にとっての利便性が低いという課題がある。本研究では、空き家情報の

検索性を向上させる全国規模の統一プラットフォームの構築や、空き家バンク利用者への税制優遇や補助金の提供といったインセンティブ強化策を提案する。また、空き家を単なる居住用としてだけでなく、地域資源として多目的に活用する仕組みを導入し、地域特性を生かした空き家の活用促進を目指す。

1-5 本論文の構成

空き家問題の現状や要因、地域特性に基づいた分析、そして具体的な提言を一貫した論理構成で展開している。まず、日本における空き家問題が深刻化している現状を背景に、空き家問題解決のための実効性の高い空き家バンクシステムの提案を目的としていることを示している。研究方法としては、1983年から2013年までの全国自治体データを用いたパネルデータ分析を採用し、空き家率とその関連要因について統計的手法で検証を行っている。

分析結果として、所得の高さが空き家率の低下に寄与することや、公園数や理容店数の多さが住環境の充実を示し、空き家問題の抑制に繋がることが示されている。一方で、郵便局数が多い地域では空き家率が高いことが確認され、地域の社会的・経済的構造が空き家問題の発生に密接に関連していることが明らかになった。これらの知見をもとに、地域ごとに異なる要因が空き家問題に与える影響を議論している。

また、国内の空き家バンクの運用事例を取り上げ、福島県や長崎県の成功事例を通じて、広報活動や登録物件の充実、地域特性を活かした運営の重要性を指摘している。一方で、登録物件の不足や手続きの煩雑さといった課題も明らかにされている。これらを踏まえ、空き家バンクが地域特性を考慮した形で運営されるべきであると結論付けている。

提言としては、所得の低い地域における空き家バンク普及のために、多角的な施策を示している。具体的には、改修費助成と税制優遇措置を通じて所有者の経済的負担を軽減すること、AIを活用した修繕支援型空き家管理システムの構築、シェアハウス専用空き家バンクの導入、テーマ別住人マッチング機能の実装などが挙げられている。これらの施策は空き家問題の解消だけでなく、地域活性化にも寄与するものであると考えられる。

この論文では、データ分析に基づく客観的な知見と具体的な提言を通じて、空き家問題の包括的な解決策を示している。空き家バンクは単なる仲介ツールにとどまらず、地域の社会的・経済的課題を解消するための政策的手段としての可能性を持つものである。実効性のあるシステム構築を進めることが、持続可能な地域社会の実現に大きく貢献すること

が期待される。

第2章 研究方法

2-1 データの概要

本研究では、日本における空き家問題を定量的に分析するために、空き家率を目的変数とし、コンビニエンスストア数、美容室数、郵便局数、公園数、運動公園数、可住地面積、65歳以上の死亡率、持ち家比率、所得を説明変数とする固定効果モデルによるパネルデータ分析を行った。この手法を用いることで、地域ごとの固定的な特性を考慮しつつ、各変数が空き家率に与える影響を明らかにすることを目指した。

本研究で使用したデータは、1983年から2013年までの5年ごとの全国自治体データである。分析に使用した変数は以下の通りである。

目的変数

空き家率：空き家問題の深刻度を測る指標として設定

説明変数

コンビニエンスストア数：地域の商業利便性を反映。

美容室数：住民の日常的なサービス需要を表す指標。

郵便局数：地域の公共サービスの充実度を示す。

公園数：地域の住環境の快適性を表す。

運動公園数：地域住民の健康維持や娯楽環境の充実度を表す。

可住地面積：地域の地理的制約や都市化の程度を反映。

高齢者人口：高齢化の進行や高齢者人口の変動を表す。

持ち家比率 (%)：持ち家文化の強さを示し、住宅の放棄リスクに関連。

所得：地域住民の経済力を表す。

これらの変数は、空き家率の変動を説明するために、地域の住環境、経済状況、人口構造といった多面的な要素を反映するよう設定された。

固定効果モデルに基づく本研究の基本的な回帰式を、目的変数と説明変数を具体的に表した形で記述すると、以下のようになる。

$$\begin{aligned} \text{空き家率}_{it} = & \alpha_i + \beta_1 \text{コンビニ数}_{it} + \beta_2 \text{美容室数}_{it} + \beta_3 \text{郵便局数}_{it} + \beta_4 \text{公園数}_{it} \\ & + \beta_5 \text{運動公園数}_{it} + \beta_6 \text{可住地面積}_{it} + \beta_7 \text{高齢者人口}_{it} + \beta_8 \text{持ち家比率}_{it} \\ & + \beta_9 \text{実収入}_{it} + \epsilon_{it} \end{aligned}$$

表 1 記述統計量

変数名	平均値 (Mean)	中央値 (Median)	最小値 (Min)	最大値 (Max)
空き家率	11.39	11.10	5.30	22.00
コンビニ数	29.23	28.50	10.47	77.00
理容店数	311.90	311.90	171.90	539.90
郵便局数	25.67	22.84	6.81	110.15
公園数	4.25	2.64	0.61	24.69
スポーツ公園数	0.62	0.48	0.12	3.62
可住地面積	420.17	41.93	30.48	9558.70
高齢者数	420.90	310.00	1.00	2914.00
所得	578.22	527.40	327.30	814.20
持ち家率	68.44	69.00	39.60	85.70

第3章 分析結果とその考察

3-1 分析結果について

表 2 分析結果

変数名	回帰係数 (Estimate)	標準誤差	p 値
コンビニ数	0.0057	0.0155	0.743
理容店数	-0.0065	0.0019***	0.0008
郵便局数	0.0884	0.0115***	0.000000000000221
公園数	-0.2450	0.0529***	0.00000540
スポーツ公園数	-1.0927	0.2599***	0.0000343
可住地面積	-0.0002	0.0001	0.094
高齢者数	-0.0043	0.0047	0.081
所得	-0.0041	0.0019*	0.030
持ち家率	-0.0005	0.0194	0.978

5%水準で統計的に有意な影響を示した変数として、理容店数、郵便局数、公園数、スポーツ公園数、所得が挙げられた。以下に、それぞれの変数について分析結果を詳述する(表2)。

理容店数については、回帰係数が -0.0065、p 値が 0.0007 であり、統計的に有意であった。この結果は、理容店の数が1つ増加するごとに空き家比率が 0.65 ポイント減少することを示している。理容店は地域の活気や人口規模を反映する指標の1つであり、理容店が多い地域ほど住民が多く、結果的に空き家比率が低くなることを意味していると考えられる。

郵便局数については、郵便局の数が1つ増加すると、空き家比率が 8.84 ポイント増加するという結果が得られた。この結果は、郵便局が多く設置されている地域で空き家比率が高いことを示している。

公園数については、公園の数が1つ増加するごとに空き家比率が 24.49 ポイント減少することが示されている。公園は住環境を向上させる要素であり、公園が多い地域では住民が定住しやすく、空き家比率が低下していることが分かる。

スポーツ公園数については、スポーツ公園が1つ増加すると、空き家比率が 109.27 ポイ

ント減少するという結果が得られた。この結果は、スポーツ公園が住民にとって大きな価値を提供し、住民が地域に留まる要因となることを示している。

所得については、所得が1単位増加すると空き家比率が0.4ポイント減少することが示された。この傾向は、所得の高い地域では住宅の維持管理や物件の流通が円滑に行われる可能性が高いことに起因していると考えられる。所得の高さが物件の市場価値を維持しやすくし、空き家となる前に売却や賃貸への転用が進みやすい状況を生んでいることが示唆される。

以上のように、各変数が空き家比率に与える影響は異なっており、地域特性や社会経済的要因が空き家問題の背景にあることが分かった。本研究の分析結果は、空き家比率に関連する要因を詳細に示したものであり、それぞれの変数が空き家問題にどのように関わっているかを明らかにする重要な知見を提供している。

3-2 考察

本研究では、空き家問題の要因と解決策について、多角的な視点から分析を行った。理容店数や公園数、スポーツ公園数といった地域の居住環境や利便性を示す変数が空き家比率の低下に寄与していることが確認された。一方で、郵便局数が多い地域では空き家比率が高い傾向が見られた。また、所得と空き家比率の間に有意な負の関係が示されたことから、経済的要因が空き家問題の発生と密接に関連していることが示唆された。

これらの結果から、空き家問題は地域の社会的・経済的構造に深く根ざした複雑な課題であることが明らかになった。例えば、理容店数が多い地域では、日常生活に欠かせないサービスが充実しており、住民が地域に定住しやすく、結果として空き家の発生が抑制されていると考えられる。また、公園やスポーツ公園といった公共施設が充実している地域では、住環境の魅力が高まり、住民の流出が抑えられていることが示唆される。このように、住環境や経済状況が空き家問題に与える影響は多岐にわたる。

今井（2021）によると、日本特有の住宅に対する価値観や税制の仕組みも空き家問題に深く関与している。戦後の住宅政策では、住宅金融公庫を通じた新築住宅の取得支援が主流であり、これが新築志向を助長し、中古住宅市場の停滞を引き起こしている。その結果、居住者が不在になった住宅が売却や賃貸に回されず、空き家として放置される状況が生じている。また、固定資産税における「住宅用地の課税標準の特例」は、家屋を解体した土地が更地として扱われ、税負担が大幅に増加する仕組みを持つ。このため、所有者は

税負担を回避するために老朽化した住宅を解体せず放置することが多く、結果として使用されない空き家が増加している。

さらに、新築住宅に対する優遇措置に比べ、中古住宅の流通を阻害する税制の不均衡も問題である。不動産取得税や登録免許税の特例控除は新築住宅に適用される一方で、中古住宅購入時の控除は不十分であり、これが新築住宅の需要を高める一方で中古住宅の流通を停滞させている。加えて、消費税も中古住宅市場の価格競争力を低下させる要因となっている。新築住宅購入時には消費税が課される一方で、中古住宅の個人間取引では課されない場合があるが、消費税分を売却価格に反映させることが難しいため、中古住宅の流通をさらに妨げている。

研究結果で所得の負の関係が示されたことから、所得の低い地域で空き家バンクを普及させることが可能なシステムが必要である。住環境の整備や地域経済の活性化を進めることが、空き家の増加を抑制する上で重要である。また、過疎地が進行している地域では、住宅需要を喚起する新たな仕組みの導入が求められる。その一環として、空き家バンクは有効な手段である。

空き家バンクは、放置された空き家を移住希望者や地域の新たな需要に応じた利用者へと繋ぐマッチングプラットフォームであり、地域社会の再生や空き家問題の解消に向けた重要な役割を果たす。例えば、利便性が高く住環境が整った地域では、その魅力を積極的にアピールすることが必要である。一方で、高齢化が進んだ地域では、空き家を高齢者向けの施設やコミュニティスペースとして活用するなど、その地域に適した用途の提案が求められる。

さらに、空き家バンクの運営においては、所得の低い地域や老朽化した空き家が多い地域を対象とした修繕支援や補助金制度を充実させることで、登録件数の増加を図ることが期待される。加えて、登録物件の詳細情報を提供することで、利用者が物件や地域の特性を十分に理解できる環境を整えることが重要である。

本研究で得られた知見は、空き家バンクを地域特性に基づいて運用し、活用を促進するための実践的な指針を提供するものである。これにより、空き家問題の解決だけでなく、地域社会の活性化にも寄与することが期待される。空き家バンクを通じて、地域の特性を活かした持続可能な社会を実現するための取り組みが求められている。

第4章 空き家バンクの活用とその成功要因

空き家バンクの運営では、主に以下のプロセスが含まれる。まず、空き家の所有者が自治体や運営団体に登録を行うことで、空き家が空き家バンクのリストに掲載される。この際、空き家の所在地、間取り、築年数、価格（売却または賃貸の場合）などの詳細な情報が登録される。次に、空き家を利用したい移住希望者や事業者がこのリストを閲覧し、自分のニーズに合った物件を探す。具体的な物件が見つければ、自治体や仲介者を通じて所有者との交渉が行われ、契約が成立する。多くの場合、自治体がサポート役となり、移住希望者と所有者の間の調整や法的手続きの支援を行う。

空き家バンクの特徴として、地域ごとに異なるニーズや背景に応じた柔軟な運営が挙げられる。例えば、移住希望者に対して補助金や支援金を提供する自治体も多い。また、リフォーム費用を一部負担する仕組みや、地元の工務店と連携してリノベーションを進めるケースもある。こうした支援は、移住希望者にとって経済的な負担を軽減すると同時に、空き家の資産価値を高める効果がある。さらに、最近では空き家を単に住居として利用するだけでなく、カフェやアートスペース、地域交流拠点など、新たな用途で活用する動きも広がっている。このように、空き家バンクは地域の課題解決だけでなく、新しい価値を生み出すプラットフォームとしての役割も担っている。

空き家バンクが持つ最大の利点は、放置された空き家を再利用することで、地域社会に新たな人材や経済活動を呼び込む可能性を提供する点にある。特に、都市部から地方への移住を希望する人々にとって、空き家バンクは手軽に物件情報を入手し、移住先を具体的に検討するための重要なツールとなる。また、空き家の所有者にとっても、維持費や固定資産税などの負担を軽減しつつ、所有物件を有効活用できる機会を提供する。このように、空き家バンクは所有者と利用希望者の双方にとってメリットのある仕組みといえる。

4-1 空き家バンクの成功例

渡邊（2020）の研究では、福島県内5つの自治体を対象に、空き家バンクの成功要因と課題が調査されている。この研究によると、空き家バンクが成功するためには、各自治体が直面する課題に対して具体的かつ実行可能な対応策を講じることが重要であると指摘している。成功を支える要因として、効果的な広報活動、外部団体との連携、登録物件数の増加、移住希望者への柔軟な支援、詳細な物件情報の提供が挙げられている。

例えば、郡山市では固定資産税納税通知書への空き家バンクのチラシ同封などの手法を用

いて認知度向上を図っているが、市民の約 90%が空き家バンクの存在を知らないと回答しており、さらなる広報強化が求められている。また、南会津町では、南山匠会との協力により空き家のマッチングを効果的に行っており、外部団体との連携が空き家バンクの利用促進や物件成約率向上に寄与していることが示されている。一方、西会津町や会津美里町では、空き家バンクに登録される物件が少なく、利用者に提供できる選択肢が限られている。特に、西会津町では所有者が相続手続きや必要書類の取得に伴う負担を感じ、登録を断念するケースが多いことが課題とされており、手続きの簡略化やサポート体制の整備が必要とされている。

同様に、秋永ら（2023）の研究では、長崎県東彼杵町における空き家バンク制度の成功事例が分析されている。同町では、空き家バンクを通じて高い成約率を達成するために、賃料の低価格化、空き家改修費助成の充実、地域特有の物件特性の活用、移住者向け支援の多角化、情報発信と周知活動の強化といった多岐にわたる施策が講じられている。特に、登録物件の平均賃料が 3.4 万円と全国的にも低価格に設定され、1 万円以下の物件が全体の約 18%を占めている点が、移住希望者にとって大きな魅力となり、成約率向上に寄与している。また、空き家の改修費助成を充実させることで、物件の修繕にかかる負担を軽減し、古い物件や傷みのある物件であっても成約に繋げる仕組みが整えられている。

さらに、東彼杵町では畑付き物件が移住希望者に人気であり、農業を希望する移住者にとって生活基盤を形成する資源として重宝されている。このように、地域特有の特性を活かした物件登録が新たな住民層の呼び込みに成功している。また、空き家所有者には登録奨励金や契約奨励金を提供し、移住希望者には賃料補助や改修費助成を行うことで、双方にメリットをもたらしている点も注目すべき施策である。

渡邊（2020）と秋永ら（2023）の研究を合わせて考察すると、空き家バンク制度の成功には、広報活動や外部団体との連携、物件登録の促進といった取り組みが共通して重要であることが示されている。また、東彼杵町の事例は、賃料の低価格化や改修費助成、地域特有の特性を活かした物件登録が制度の成功に大きく寄与することを具体的に示している。一方で、手続きの煩雑さや認知度の不足といった課題も依然として存在しており、これらの課題に対応することが、空き家バンクを通じた地域活性化をさらに推進するための鍵となると考えられる。

4-2 成約に関するサバイバル分析

加藤ら（2022）は空き家バンクにおける成約要因について、サバイバル分析を用いて定量的な分析を実施。本研究では、空き家バンクに掲載された物件の成約までの期間に影響を与える要因を明らかにし、政策提言を行うことを目的としている。データは、中国地方の78市町村から収集され、欠損値の少ない市町村のデータを用いて分析が行われた。

サバイバル分析は、イベントが発生するかどうかに影響を与える要因を調査する統計的手法であり、本研究では、物件が成約するまでの生存率曲線を算出した。分析の結果、掲載日から約10か月で全体の50%が成約し、約50か月で全体の90%が成約することが明らかとなった。この結果は、掲載後の物件の成約までに一定の期間が必要であることを示している。

成約要因を詳細に分析するためにCox比例ハザードモデルが用いられた。このモデルは、時間の経過に伴うイベント発生に複数の項目がどのように影響するかを調べるための統計的手法である。分析結果として、間取りが多いほど成約率が高く、築年数が増加するほど成約率が低下することが確認された。また、間取り数が一定以上になると成約率の上昇に大きな変化が見られなくなることが示された。

これらの分析結果を踏まえ、以下の政策提言がなされた。まず、掲載から30か月以上成約に至らなかった物件に対しては、空き家保険を適用し、解体費用に充てることを推奨する。この措置により、空き家の放置による地域への悪影響を軽減することができる。次に、間取りが5未満の物件を対象に借り上げシナリオを実施することが提案された。間取りが少ない物件は成約率が低い傾向にあるため、これらを賃貸物件として活用することで、成約率の向上が期待される。また、築70年以上の物件については、直ちに借り上げシナリオを適用することが推奨される。築年数が古い物件は成約率が低く、迅速な対策が必要であるためである。

4-3 考察

研究結果から、空き家が多い地域の特性として、所得の低さが大きく影響していることが示された。所得が低い地域では、住宅の維持管理が困難であり、結果として空き家が増加する傾向が見られる。この問題に対処するためには、所得水準の向上を目指す長期的な施策とともに、現状の空き家を有効活用するための実効性の高い空き家バンクシステムが不可欠である。

さらに、理容室や公園数などの住環境要因が空き家増加の抑制に寄与していることも明らかとなった。理容室は地域経済の活発さや住民の定住意識を示す指標であり、これが多い地域では住民が地域に根付く傾向が強い。また、公園数やスポーツ公園数といった住環境の充実は、特に子育て世代や高齢者層にとって住みやすい地域づくりに貢献している。これらの結果から、住環境の整備が空き家増加を抑制する重要な要素であることが示唆される。

渡邊（2020）の研究では、福島県内5つの自治体を対象に空き家バンクの成功要因が分析されており、効果的な広報活動、外部団体との連携、登録物件数の増加、移住希望者への柔軟な支援、詳細な物件情報の提供が成功の鍵であると指摘されている。一方で、手続きの煩雑さや認知度の不足、登録物件の質の低さが課題として浮き彫りになった。このような課題を解決するには、所有者が登録に踏み切りやすくなる環境整備や、登録物件の魅力を向上させる取り組みが求められる。

また、秋永ら（2023）の研究では、長崎県東彼杵町における空き家バンクの成功事例が取り上げられている。同町では、賃料の低価格化、空き家改修費助成、地域特有の物件特性の活用、移住者向け支援の多角化、情報発信と周知活動の強化など、多岐にわたる施策が実施された。その結果、登録物件の約98%が成約するという高い成果を挙げており、賃料の低価格設定や改修費助成が特に大きな効果を発揮していることが明らかになった。この事例は、低所得地域においても、適切な支援と施策により空き家バンクを効果的に運営できる可能性を示している。

これらの研究から、空き家バンクの成功には、経済的支援と地域特性を活かした運営が不可欠であることが分かる。例えば、理容室や公園といった地域の基盤となる施設の整備は、地域経済の活性化や住環境の向上に寄与し、空き家増加の抑制につながる。また、低所得地域での空き家バンク運営を成功させるためには、所有者に対する補助金や税制優遇、仏壇や家財道具の処分を含む心理的負担へのサポートが有効である。

さらに、秋永ら（2023）の事例が示すように、地域独自の特性を活かした物件の活用策も重要である。例えば、畑付き物件や、移住者のニーズに合致した物件を優先的に登録することで、空き家の成約率を高めることが可能である。加えて、空き家を住居として利用するだけでなく、地域コミュニティスペースやテレワーク施設など多様な用途に転用することで、地域全体の価値を向上させることができる。

以上を踏まえると、所得の低い地域でも効果的に機能する空き家バンクシステムを構築するには、経済的支援、住環境の整備、地域特性を活かした多角的な利活用を組み合わせ

た包括的な施策が必要である。これらの取り組みを通じて、空き家問題の解消と地域活性化の同時達成が可能となり、持続可能な地域社会の実現に寄与することが期待される。

第5章 空き家バンクを活用した地域活性化の新たな提案

5-1 改修費助成と税制優遇措置の役割

所得が低い地域では住宅の維持や改修が困難であり、その結果、老朽化した空き家が放置される傾向が強い。このような地域において、空き家バンクを効果的に運用するには、登録を促進し、空き家の資産価値を向上させるための経済的支援と効率的なシステム設計が求められる。

改修費助成制度は、空き家の再利用を促進する有効な手段である。例えば、改修工事費支援制度では1戸あたり最大100万円の補助金が支給され、空き家解体補助金制度では解体費用の一部が自治体によって補助される。これらの補助金制度を所有者が活用しやすくするため、申請条件や利用方法を簡単に理解できるデジタルプラットフォームの整備が重要である。具体的には、シミュレーションツールやQ&A形式のオンラインガイドラインを提供し、所有者が必要な情報を迅速に取得できる環境を整備する必要がある。

改修費助成は単なる修繕を超えて、地域の特性を活かした新たな価値創出にも寄与する。例えば、農業地域では改修支援を通じて畑付き物件を活用した住居が提供でき、観光地では空き家を宿泊施設や地域交流拠点として再利用することで、観光客誘致を図ることが可能である。

さらに、税制優遇措置は、所有者が抱える「放置するほうが安い」という意識を転換する重要なインセンティブとなる。固定資産税の減免や改修後の税負担軽減といった施策は、所有者に具体的なメリットを提供し、登録や改修を促進する効果が期待される。

5-2 修繕支援型空き家管理システムの提案

研究結果によれば、公園数や理容室数が多い地域では空き家率が低く、住環境や地域サービスの充実が空き家発生の抑制に寄与している。一方で、住環境が整備されていない地域では、老朽化した空き家が放置され、地域全体の魅力を低下させる悪循環が生じている。この課題を解決するため、「修繕支援型空き家管理システム」の導入を提案する。

このシステムは、物件登録時に修繕が必要な箇所を自動評価し、推奨される修繕内容を所有者に提示する機能を備える。所有者が物件情報を入力すると、システムが老朽化の進行状況をスキャンし、修繕の優先度や具体的な対応策をリストアップする。また、画像解析技術やAIを活用して、所有者が理解しやすい形式で修繕情報を提供することで、物件管理の負担を軽減する。

さらに、修繕に必要な費用を試算し、利用可能な補助金情報を自動で提示する機能を搭載する。補助金申請の条件や必要書類、申請プロセスについてもオンラインで案内され、申請手続きを簡略化する仕組みを整備することで、所有者の負担を軽減し、修繕の実施を促進する。

修繕支援情報提供と補助金連携を組み合わせることで、修繕率の向上が期待される。修繕が進んだ空き家が再利用可能となることで、物件の市場価値が向上するだけでなく、空き家バンクへの登録が促進される効果も見込まれる。さらに、修繕が進んだ物件が地域住環境を改善し、空き家バンクの活性化と地域全体の魅力向上につながる。

5-3 シェアハウス専用空き家バンク

空き家が多い地域では、所得が低い傾向があり、一戸建ての空き家を購入または改修して利用することが経済的に厳しい場合が多い。このような状況を踏まえ、複数の利用者が住居費用を分担するシェアハウスとして空き家を活用する「シェアハウス専用空き家バンク」の構築を提案する。

シェアハウスは、特に若年層や移住希望者にとって低コストで住まいを確保できる魅力的な選択肢であり、共用スペースを通じて住民間の交流を促進する特性を持つ。この空き家バンクでは、物件登録時に改修支援と適性評価を行う機能を実装し、間取りや設備、立地条件を基にシェアハウスとしての適性を評価する。また、必要な改修内容や利用可能な補助金情報を所有者に提供することで、改修の負担を軽減する。

住人募集とマッチング機能も強化し、家賃や立地条件、ライフスタイルに合致する物件を提案する仕組みを整備する。また、共通の趣味や価値観を持つ住人同士を繋ぐ「テーマ別シェアハウス」の仕組みを導入し、快適な居住環境と高いコミュニティ満足度を提供する。

5-4 テーマ別住人マッチング機能の提案

シェアハウス専用空き家バンクにおいて、住人を効率的かつ効果的にマッチングするために、趣味や価値観、ライフスタイルに基づいたテーマ別住人マッチング機能を実装する。この機能は、住人間の親和性を高めるだけでなく、地域との結びつきを強化し、空き家活用の新たな価値を創出する。

例えば、以下のようなテーマ別シェアハウスを提案する。

まず、農業体験型シェアハウスでは、農作業や地域の食文化に興味を持つ人々を対象にする。このシェアハウスは、地域農家との連携により、住人が農業体験プログラムに参加し、収穫物を活用した料理教室や地域住民との交流イベントに参加できる仕組みを整備する。このような取り組みを通じて、農業の魅力を再発見し、地域産業を活性化させる。

次に、クリエイター向けシェアハウスでは、アート、音楽、デザインといったクリエイティブ分野に関心のある住人を対象とする。このシェアハウスには、共用のアトリエやスタジオを備え、住人が自由に作品制作やパフォーマンスの準備を行える環境を提供する。また、地域の文化イベントや展示会との連携により、住人の作品を発表する機会を創出し、地域の文化的な魅力を高めることが期待される。

さらに、リモートワーカー専用シェアハウスでは、フリーランスやリモート勤務を行う人々を対象に、高速インターネット環境や専用のワークスペースを完備した住環境を提供する。このシェアハウスでは、住人が快適に仕事を続けられるよう、地域とのネットワーク形成を支援するワークショップやセミナーも開催する。これにより、リモートワーカーの地域定着を促進し、地方の経済基盤を支える新たな人口動態を生み出す。

これらのテーマ別シェアハウスでは、住人が共通の趣味や目標を共有することで、快適な居住環境と高いコミュニティ満足度が実現される。さらに、住人同士の連帯感が地域コミュニティとの結びつきを強化し、空き家バンクが提供する価値を拡大する。この機能の導入は、単なる住居提供の枠を超え、地域活性化と空き家問題の同時解決を可能にする仕組みとして位置づけられる。

第6章 結論

本研究では、空き家問題の解決に向けた空き家バンクの活用方法について、地域特性を考慮した分析を通じて具体的な提案を行った。分析の結果、公園数やスポーツ公園数が空き家率の抑制に有意に寄与する一方で、郵便局数が多い地域では空き家率が高まる傾向が確認された。また、所得が高い地域ほど空き家率が低いことも明らかとなった。これらの結果は、住環境の整備や地域サービスの充実、地域経済の安定が空き家問題の解消に重要であることを示唆している。

これらの結果を踏まえ、空き家バンクを効果的に運用するための具体的な提案として、改修費助成や税制優遇措置の導入が所有者の負担軽減と物件登録の促進に寄与することを示した。また、修繕支援型空き家管理システムの構築を提案し、物件登録時に修繕が必要な箇所を自動的に評価し、所有者に修繕内容や補助金情報を提示する仕組みを示した。このシステムにより、修繕の実施率が向上し、空き家が再利用可能となるだけでなく、物件の市場価値が高まることが期待される。

さらに、所得が低い地域での現実的な利活用として、複数の利用者が住居費用を分担できるシェアハウス専用空き家バンクの構築を提案した。加えて、住人同士を趣味や価値観に基づいてマッチングする「テーマ別住人マッチング機能」を実装することで、住みやすいコミュニティ形成を促進し、地域活性化を目指すことを提案した。

本研究は、空き家バンクを単なる住宅仲介のツールとしてではなく、地域活性化と空き家問題解決の両方を実現する包括的な政策手段として位置づけ、その可能性を示した点に意義がある。本研究で提案した施策は、空き家問題の解消とともに地域社会の持続可能な発展に寄与することが期待される。

参考文献

秋永雄一朗・安武敦子 (2023). 「空き家バンク制度の実態と住民の意識からみた空き家の可能性に関する研究 —長崎県東彼杵町を対象に—」, 長崎大学大学院工学研究科研究報告, pp. 5-7.

加藤真也研究室, 佐藤真大跳, 長崎右京, 岸野風紗, 下川拓斗, 中川弘太郎, 渡邊晴花 (2022). 「空き家バンクにおける成約要因に関するサバイバル分析: 空き家の借り上げ・保険・補助金政策の提言」『ISFJ2022 政策フォーラム発表論文』, pp. 1-48. 山口大学.

国土交通省 (2018a). 「平成 29 年度 空き家バンクに関する調査」, 調査研究報告書, 国土交通省住宅局住宅政策課, p. 2.

国土交通省 (2018b). 「平成 29 年度 空き家バンクに関する調査」, 調査研究報告書, 国土交通省住宅局住宅政策課, p. 4.

国土交通省 (2018c). 「平成 29 年度 空き家バンクに関する調査」, 調査研究報告書, 国土交通省住宅局住宅政策課, p. 23.

野澤千絵 (2019). 「住宅・宅地分科会勉強会資料」, 東洋大学, p.1

一般財団法人土地総合研究所 (2018). 「空き家バンクの目的・現状・課題」. 一般財団法人土地総合研究所, p. 3.

あきサポ (2023). 「空き家の放置が及ぼす問題とは? 空き家を与える地域への影響について解説」. あきサポ. <https://www.akisapo.jp/column/1063> [取得日: 2024 年 10 月 17 日]

あきサポ (2021). 「空き家バンク制度とは? メリット・デメリットや登録・購入の流れを解説」. あきサポ. <https://www.akisapo.jp/column/3588> [取得日: 2024 年 10 月 19 日]

河野翔行政書士事務所 (2023). 「空き家問題とは? 空き家が増える原因とその対策」. 河野翔行政書士事務所. <https://office.konosho.com/empty-house-problem> [取得日: 2024 年 11 月 4 日]

高橋知征 (2016) 「空き家バンクの利用率が今ひとつ低い理由と今後の課題」『リビンマガジン Biz』 <https://www.lvmag.jp/column/takahashitomoyuki/19446/> [取得日: 2024 年 10 月 30 日]

エレミニスト編集部 (2024) 「深刻化する『空き家』問題とは? 現状と対策を考える」『ELEMENIST』 <https://elemenist.com/article/3473> [取得日: 2024 年 11 月 6 日]

あき家 ZERO (2024) 「空き家を売らない 9 つの理由を詳しく解説」『あき家 ZERO』
<https://akiyazero.jp/column/vacanthouse/nine-reasons-not-to-sell/> [取得日: 2024 年 10 月 31 日]

全国空き家管理ナビ(2022) AI で空き家問題が解消される？その活用方法とは？
https://akiya-kanri.biz/column/id_365350/ [取得日: 2024 年 12 月 7 日]

総務省統計調査 (2024). 「空き家数が 30 年で倍増、2023 年は 900 万戸に」, 総務省統計調査. <https://built.itmedia.co.jp/bt/articles/2405/08/news058.html>[取得日: 2024 年 10 月 7 日]