

平成22年度事業成果報告書（長期優良住宅等推進環境整備事業）

<p>事業分野 住替え・二地域居住を推進するための住宅の再生、流通の促進等を行なうモデル事業</p>	
<p>事業名 地方の空き家改修のプロトタイプ構築と流通促進事業</p>	<p>事業主体名 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</p>
<p>1. 事業のあらまし</p> <p>(1) 概要</p> <p>地方には全国で300万戸の空き家がある。そのうち売ったり貸したりすることが可能な空き家は、わずか1%にすぎない実態がある。しかし(株)ふるさと総研の10万人アンケート調査によれば、売ったり貸したりしたいと希望する家主は60%近くに上り、しかも空き家の持ち主の6割は大都市に住んでいることが分かった。こうした空き家にかかわる潜在需要を出発点にして次の2点の検討を行い、この空き家の市場化の突破口を見出し、それを普及させる活動を行った。</p> <p>①低廉な空き家改修のプロトタイプづくり</p> <p>A. 「水回り改修」のビジネスモデル仮説構築</p> <p>空き家を流通させるために、「低廉な」水回りの改修が鍵を握る。通常の改修工事の1/3～1/5の費用でこれができ、しかもその費用を地域金融機関が融資するモデルを想定し、その実証実験を行う。</p> <p>このモデルは「借り手がつき、低廉な価格であれば、家主は空き家を改修できる」を前提とするものである。</p> <p>B. 佐渡市をフィールドにした実証実験とプロトタイプ構築</p> <p>佐渡市で1軒の空き家の確保し、借り手の確保を行ったうえで、地元工務店などの協力を得てトイレ、風呂、台所の水回り改修を行った。工期1週間、60万円の改修費で、2年間の分の家賃で改修ができた。</p> <p>C. 低廉な空き家改修プロトタイプのPRと普及</p> <p>ここで得られたビジネスモデルのプロトタイプは、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「ふるさと回帰フェア2010」の「ふるさと空き家市場」ブースで展示・普及</li> <li>・「都市と農山漁村の交流・移住実務者研修セミナー」で紹介</li> </ul> <p>し、多くの人の関心と評価を得た。</p> <p>②空き家の都会オーナー物件の流動化</p> <p>A. 都会オーナーの意向による市場化のモデル形成</p> <p>地方の空き家の6割に上る大都市在住所有者の物件を流動化させるために、(株)ふるさと総研が所有する5,000人の空き家所有者パネルを対象に、Webアンケートを実施し、3,000人から回答を得た。</p> <p>その結果、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「低廉な空き家改修モデル」は、空き家の所有者の悩みを解決する手段として有効である</li> <li>・回答者3,000人のうち、1,000人が空き家物件を紹介したいとの具体的な意向がある</li> </ul> <p>ことが明らかとなった。</p> <p>B. 都会オーナーの相談会の開催</p> <p>NPOふるさと回帰支援センターが主催した「ふるさと回帰フェア2010—ふるさと空き家市場化ブース」で、30件の空き家物件を具体的に紹介した。400人の来場者があり、「空き家相談会」を実施し</p>	

た。

来場者アンケートを実施し、220 サンプルを回収した。その結果、

・「低廉な空き家改修モデル」は、借り手としても協力できることが明らかとなった。

#### C. 空き家の再生と流通に関する展開方策

以上のことから、空き家の再生と流通に関する展開方策を検討した。低廉な空き家改修プロトタイプ  
のPRと普及を兼ねて、自治体、NPO、民間企業からなる「ふるさと空き家市場化研究会」を開催し、  
今後の展開方策について議論した。

その結果、「空き家の市場化」のために、今後、推進協議会のようなものが必要であるとの結論を得  
た。

(2) 実施期間 平成22年7月10日～平成23年3月18日

## 2. 事業の実施結果（成果）

(1) 「低廉な空き家水回り改修モデル」の実証実験（平成22年9月8日～16日）

- ・対象：佐渡市の築100年の空き家
- ・改修：トイレ、風呂、台所
- ・業者：地元工務店
- ・費用：60万円（自己負担）

(2) 「低廉な空き家水回り改修モデル」成果のHP・パネル作成

- ・NPOふるさと回帰支援センターのHP開設  
<http://www.furusatokaiki.net/fair/contents/event/akiya/>
- ・パネルの作成

(3) 「低廉な空き家水回り改修モデル」成果のPR・紹介

- ①「ふるさと回帰フェア2010」早稲田大学（平成22年9月23日）
- ②「都市と農山漁村の交流・移住実務者研修セミナー」（平成23年2月1日）
- ③「ふるさと空き家市場化研究会」（平成23年2月1日）

(4) 「ふるさと空き家の活用」に関するアンケート（平成22年9月1日）

- ・対象：㈱ふるさと総研が保有する空き家所有者パネル5,000人
- ・方法：Webによるネットアンケート
- ・回収数：3,014
- ・内容：①空き家の実態・意識  
②空き家改修モデルに対する意見  
③空き家の物件登録意志

(5) ふるさと回帰フェア来場者アンケート（平成22年9月23日）

- ・対象：ふるさと回帰フェア2010における「ふるさと空き家市場」来場者およそ400人
- ・方法：面談による配布・回収
- ・回収数：217サンプル
- ・内容：①ふるさと回帰意向と住む場の意向  
②空き家改修モデルに対する意見

### 3. 事業実施の結果

#### (1) 成功点

- ① 「低廉な空き家水回り改修モデル」の仮説を、佐渡市の物件を対象にして実験したところ、60万円で行うことが実証できた。この成果は、空き家が流動化しないことに悩んでいる地域に大きな刺激を与えつつある。
- ② 「低廉な空き家水回り改修モデル」は、「借り手の家賃を原資にして改修を行う」ものである。そうした点で、所有者、借り手の双方が納得しなければならない。これを確認するため本事業では、双方にアンケートを行い、ともに一定の高い評価を得た。したがって、このモデルの普及を行うことを通して「空き家の市場化」促進をすることができると考えられる。
- ③ 地方の空き家の所有者の6割は大都市に住んでいる。彼らは田舎の「気がね」から比較的自由であるため、所有する空き家を市場に出したいと考えている人は60%に上る。この人たち3,000人にアンケートをしたところ、1,000人が物件紹介を是非したいと回答があった。このことは、田舎の空き家はなかなか貸してくれないというこれまでのパラダイムの変更を迫るものである。こうした観点で、大都市に住んでいる田舎の空き家の所有者を対象にして、空き家の市場化を図る必要があることが確認された。

#### (2) 残された課題

- ① 「低廉な空き家水回り改修モデル」は、部材価格が低廉であることが不可欠である。今回は民間事業者の好意により実施できたが、今後これを普及していくためには、恒常的なシステムを開発する必要がある。
- ② 「ふるさと空き家の市場化」を促進するためには、単に空き家情報を開示するだけでなく、本事業で実証されたように、「改修」というアクションを通して「市場化」を図る必要がある。そのためには市場化の主要なプレーヤーとなる民間事業者への普及・啓蒙を目的とした「協議会」のようなものを組織化する必要がある。

### 4. 今後の見通し

「ふるさと空き家の市場化協議会（仮称）」のようなものを組織化する検討を深めていく。