

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

(成果報告書)

2011 年 3 月

認定NPO法人 ふるさと回帰支援センター

(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)

協力：(株)ふるさと回帰総合政策研究所

目次

<成果の概要>

<各論>

I. 問題の背景

1. 根強い「空き家」需要

- 1) ふるさと回帰は近々400万世帯に
- 2) ふるさと回帰における根強い「空き家」需要

2. 「空き家」市場の現状

- 1) 空き家市場の不在
- 2) 「空き家」市場の担い手の現状
- 3) 「空き家バンク」の現状
- 4) 地元の不動産屋の現状

3. 「空き家」の需要・供給のミスマッチの解消

- 1) 「空き家」所有者の市場化ニーズ
- 2) 「空き家」市場化の可能性

II. 空き家の市場化の問題点

1. 空き家オーナーへのアンケートの実施

- 1) アンケートの概要
- 2) アンケートの結果

2. 空き家を市場化する上での問題点

- 1) 空き家を市場化する「両輪」のシステム
- 2) 空き家の「水回り」改修希望
- 3) 改修費用が捻出できない空き家のオーナー

III. 低廉な空き家改修のプロトタイプ構築の試行と評価

1. 「水回り改修」のビジネスモデル仮説構築

- 1) 借り手がつけば空き家は改修できる
- 2) 低廉なコストによる水回り改修
- 3) 低廉な水回り改修モデル仮説

2. 佐渡市等をフィールドにした実証実験とプロトタイプ構築

- 1) 佐渡市での物件の選定
- 2) 対象物件の概要

- 3) 実証実験の成果とプロトタイプ構築
 - 3. 低廉な空き家改修プロトタイプのPRと普及
 - 1) ふるさと回帰フェアでの「ふるさと空き家市場」の開設
 - 2) 自治体研修セミナーでの普及
 - IV. 田舎空き家を所有する都会オーナーの物件の流動化
 - 1. 都会オーナーの意向による市場化のモデル形成
 - 1) 都会オーナーによる「空き家改修モデル」の評価
 - 2) 都会オーナー物件紹介の高い意欲
 - 2. 都会オーナーの相談会の開催
 - 1) 空き家物件紹介
 - 2) 空き家相談と来場アンケート
 - 3) 借り手による空き家改修モデルの評価
 - 3. 空き家の再生と流通に関する展開方策
 - 1) これまで得られた結論
 - 2) 「ふるさと空き家市場」研究会の開催
 - 3) 「ふるさと空き家市場」協議会の形成
- <資料>
- 「空き家所有者アンケート票」
 - 「ふるさと回帰フェア来場者アンケート票」

＜成果の概要＞

1. 必要な「空き家」の需要・供給のミスマッチの解消

ふるさと回帰は、年々その高まりをみせている。ふるさと回帰とは、地方への移住定住に加え、二地域居住を行うものを指す。(株)ふるさと回帰総合政策研究所（ふるさと総研）では、2012 年に全国の 10%、400 万世帯がふるさと回帰を実行すると予測している。

ふるさと回帰をする人は、33%が「空き家を借りる」、22%の人が「空き家を買う」ことを望んでいる。2012 年には 400 万世帯がふるさと回帰をするから、およそ 200 万戸の空き家需要が存在することになる。

一方、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。全国で 300 万戸の空き家があるといえども、「お盆に帰ってくる」「仏壇がある」「先祖代々の家なので」貸したり売ってくれるのはわずか 1%、3 万戸程度であり、ふるさと回帰の 200 万戸の需要にほとんど追いついていない。

しかし、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%の空き家保有者は「何らかの形で使いたい」と望んでいることが分かった。

つまり、田舎の空き家の 6 割近くは、売ったり貸したりしたいと考えている。これは空き家に市場がある可能性を示している。空き家の需要・供給のミスマッチを解消して、空き家市場の開拓を急ぐ必要がある。

2. 空き家を市場化する上での問題点

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。空き家オーナー、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。

空き家のオーナーは、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。

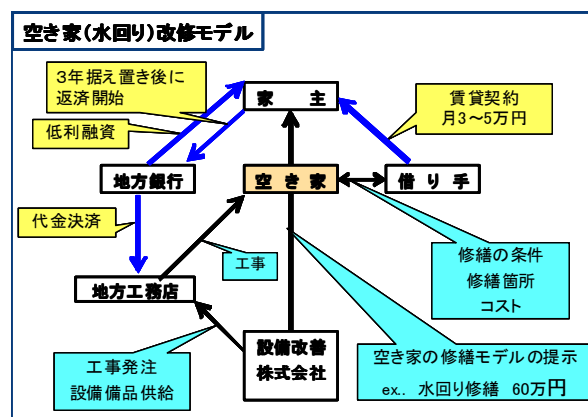
もとより、水回りの改修をするにしても、200～300 万円の費用を要する。一方、借り手が希望する空き家の家賃は、月額 3 万円程度である。家賃を原資にして水回りを改修するにしても、70～100 ヶ月分の家賃を確保しなければならない。これは現実的ではないため、改修コストの低廉化が必要になる。

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。



このモデルの可能性を実証するために、佐渡市金井地区にある空き家を利用して実験を行った。家主のご好意によりこの空き家を 2 年間、家賃 3 万円で契約をし、トイレ、風呂、台所の水回りの改修を行った。工事費はちょうど 60 万円であった。

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」（2010 年 9 月 23 日、早稲田大学）で「ふるさと空き家市場」ブースを開設し、この試行で得られた結果を展示し、評価を得た。

また、2011 年 2 月 1 日、NPO ふるさと回帰支援センターが主催した「都市と農山漁村の交流・移住実務者研修セミナー」において、自治体、NPO 団体等の担当者に対し、上記の結果の紹介を行い、評価を得た。

4. 田舎空き家を所有する都会オーナーの物件の流動化

空き家の都会オーナーの物件の流動化を図るため、佐渡市で実験した「低廉な空き家改修モデル」について、空き家のオーナー3,000人にその評価を聞いた。その結果、「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」について評価をいただいた。

また、ふるさと回帰フェア 2010 で開設した「ふるさと空き家市場」の展示ブースで、「空き家物件紹介」コーナー、および「低廉な空き家改修モデルの紹介」コーナーを設けた。当日は雨天にもかかわらず、およそ 400 名の来場者があり、そのうちおよそ 220 名の来場者アンケートの記入があった。

「空き家物件紹介」コーナーでは、家主から希望を募って紹介物件を応募してもらい、30 の物件紹介を行った。

「低廉な空き家改修モデルの紹介」コーナーでは、借り手であるフェア来場者にその評価を聞いた。「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」32.9%、「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」27.1%、「家賃を下げてくれれば、改修は借り手自身がすればよい」23.5%などの意見がみられた。借り手の協力の仕方は、「家賃の前払い」「敷金による協力」契約期間担保の銀行融資」などである。

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。

これを踏まえ、2011 年 2 月 1 日に、自治体、NPO、民間企業、起業家などからなる研究会を開催した。その議論の過程で、今後、空き家の市場化を促進するために、協議会を設立することが提案された。

<各論>

I. 問題の背景

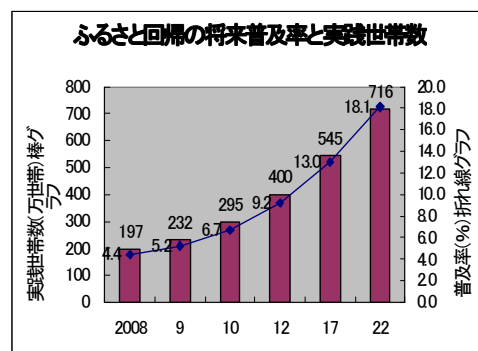
1. 根強い「空き家」需要

1) ふるさと回帰は近々400万世帯に

ふるさと回帰は、年々その高まりをみせている。ふるさと回帰とは、地方への移住定住に加え、二地域居住を行うものを指す。

㈱ふるさと回帰総合政策研究所(ふるさと総研)が、国土交通省で行った2008年の調査「平成19年度 地域への人の誘致・移動による市場創出の可能性及び方策に関する調査」の結果によれば、2012年には人口のおよそ10%、400万世帯がふるさと回帰を実行しているものと予測されている。

景気の低迷や定年延長で、移動の主体が、当初想定されていた団塊の世代から30-40代へと変化し、3～5年程度のずれが起きているが、潜在的な需要は非常に大きい。



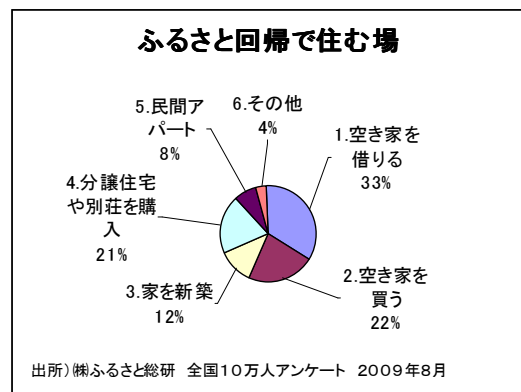
出所)「平成19年度 地域への人の誘致・移動による市場創出の可能性及び方策に関する調査」
2008年3月 国土交通省 ㈱ふるさと回帰総合政策研究所

2) ふるさと回帰における根強い「空き家」需要

ふるさと回帰をする人の多くは、「空き家」に住むことを望んでいる。

ふるさと総研が、2009年8月に行った10万人アンケートの結果によれば、ふるさと回帰を行いたい人の33%が「空き家を借りる」、22%の人が「空き家を買う」ことを望んでいる。合計ふるさと回帰者の半分以上は空き家暮らしを志向している。

400万世帯のふるさと回帰者のおよそ200万戸の空き家需要が存在することになる。



出所) ㈱ふるさと総研 全国10万人アンケート 2009年8月

2. 「空き家」市場の現状

1) 「空き家」市場の不在

一方、全国の“地方”には、空き家が300万戸存在する。これが2020年には460万戸に達すると予測される。

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。佐渡市の例では、空き家は2,000軒あるが、使える空き家は半分の1,000軒、貸してくれるのは200軒、実際に空き家バンクに登録してくれるのは20軒、1%にすぎない。

全国で300万戸の空き家があるといえども、貸したり売ってくれるのはわずか1%、3万戸程度であり、ふるさと回帰の200万戸の需要と大きなギャップがある。

なぜ貸したがらないのか。一般的には、

- ・お盆に帰ってくるので・・・
- ・仏壇があるので・・・
- ・先祖代々の家なので・・・
- ・貸すにはあまりにボロ屋なので・・・

と言われており、空き家の市場開拓がそこで止まってしまっている現状にある。

地方の空き家の増加

	空き家数 (万戸)	空き家率 (%)
1980年	130	7
2000年	300	11
2020年	460	18

出所)住宅・土地調査

2020年は、玉田「兼業・兼居のすすめ」
(東洋経済新報社)2006年

**地方に空き家が300万戸ある
……といえども……**

佐渡市の例

空き家	2000軒
使える空き家	1000軒
貸してくれる	200軒
実際にOK	20軒

2) 「空き家」市場の担い手の現状

一般に住宅の流通を担っているのは町の不動産屋であるが、地方、特に田舎では、賃貸住宅の市場規模は非常に小さい。顕在的な需要が見えない事もあるが、家賃の2ヶ月程度の手数料収入では、家賃が一般よりも安い「空き家」の市場化に積極的に取り組むインセンティブが持てない。

一方に、全国ネット型の「古民家」市場がある事はあるが、こちらは、“質の高い”古民家（または古民家材）の売買に主眼を置くものがほとんどで、低廉な賃貸市場を開発する主体となっていない。

この状況に対して、各自治体が主導で「空き家バンク」を作っているが、その実情は佐渡市の状況と同様である。

3)「空き家バンク」の現状

空き家バンク制度とは自治体やNPO等が不動産物件の情報を提供する制度で2005年より始まった。不動産取引については宅地建物取引業法による規制が存在し、宅地や建物の売買、交換、貸借の代理・媒介を業として行う場合には、国土交通大臣または都道府県知事の免許が必要となる。そこで空き家バンク制度では、データベース化された空き家物件の情報を免許のない自治体やNPOがインターネットなどで公開し、物件の所有者と購入希望者あるいは賃貸希望者のマッチングを行い、契約については当事者間で行う形態をとっている。

(財)地域活性化センターのアンケート調査によれば、自治体等が運営する空き家バンクが全国に245存在する。これは全自治体の13.6%にすぎない。2009年8月現在、およそ2,600の物件が登録されており、これは空き家バンク1市町村当たり約10件の空き家登録となるが、全体の54%の空き家バンクが10件未満の状況にある。

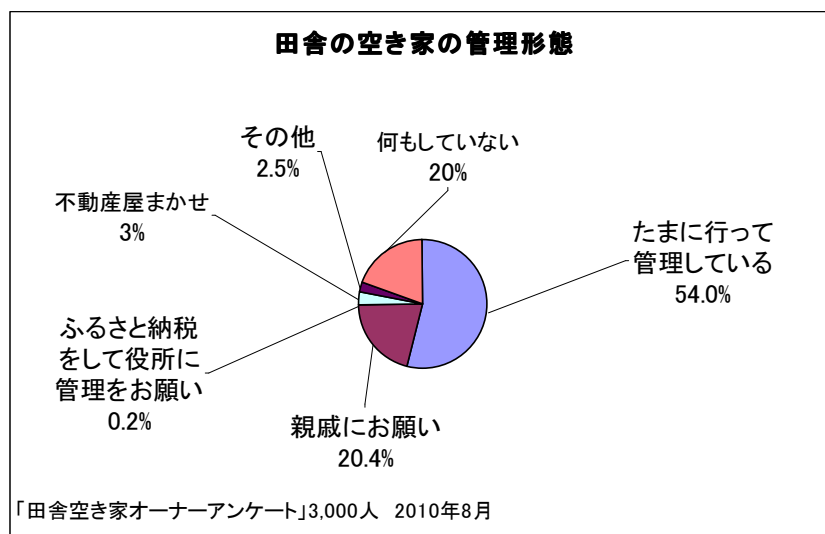
制度の開始以来5年間でマッチングが成約したのはおよそ1,300件で、1空き家バンク当たり5件、年間1件が動いたにすぎない状況にある。

4)地元の不動産屋の現状

後に述べるように、本事業で空き家の所有者を対象にアンケートを行った。およそ3,000人から回答があり、「田舎の所有空き家の管理形態」について質問したところ、地元の不動産屋にまかせているのは3%であった。

これから推計すると、300万戸（地方の空き家数）×3%=9万戸の空き家が地元の不動産屋に登録されている。

ただし、この物件情報の多くは地域に埋もれたままになっている。



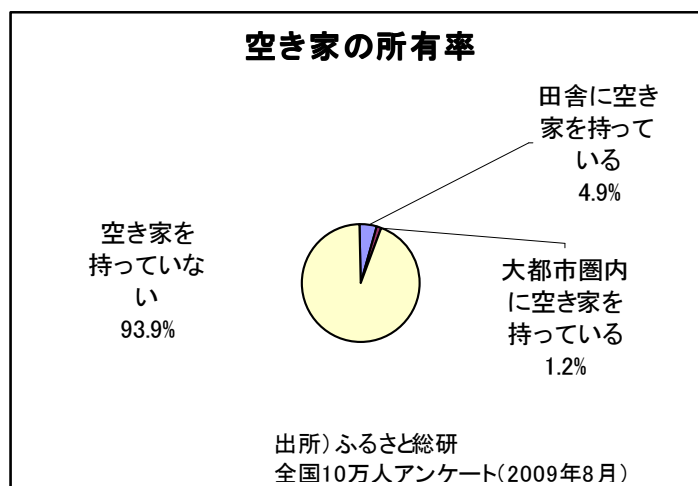
3. 「空き家」の需要・供給のミスマッチの解消

1) 「空き家」所有者の市場化ニーズ

佐渡市が丹念に調べたように、「空き家」で市場に出回るのは全体のわずか1%すぎない。これは、全国どこでも見られる光景である。

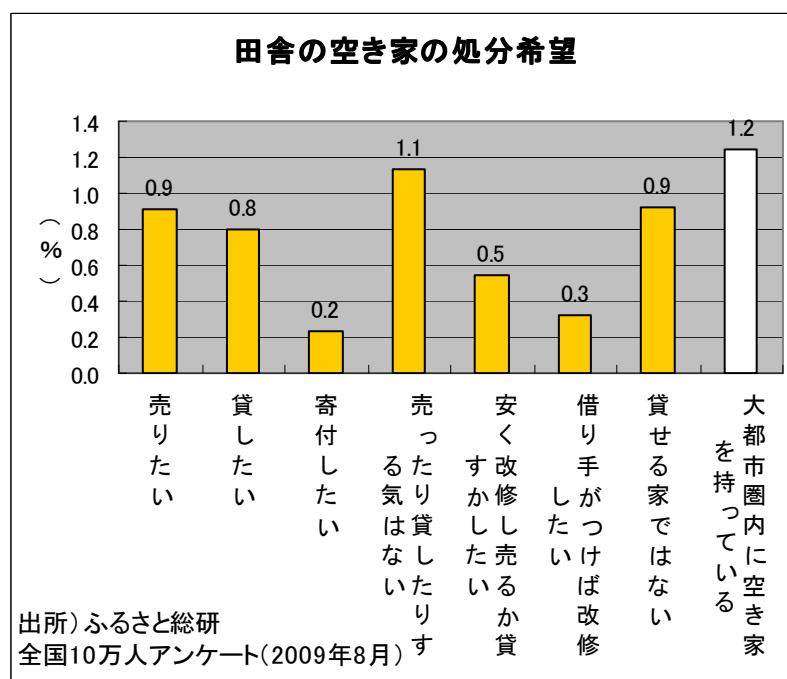
しかし、ふるさと総研が全国 10 万人にアンケートしたところ、人口の 5%に当る人が“田舎”に空き家を持っている。

その所有者の6割はすでに大都市に住んでいることがわかった。これらの空き家所有者は、田舎の“しがらみ”が比較的少ない家主である。



こうした点もあって、所有空き家の今後の処分希望は、「使用不能」は19%、「貸したくない」は23%にすぎず、残り58%の空き家保有者は「何らかの形で使いたい」と望んでいることが分かった。

つまり、田舎の空き家の6割近くは、売ったり貸したりしたいと考えている。これは空き家に市場がある可能性を示している。



2)「空き家」の市場化の可能性

これをもとにすると、300 万戸ある田舎の空き家のうち、およそ 175 万戸は売ったり貸したりしたいと考えている。ふるさとでの空き家の多くは、市場に出したいと家主は考えている。これが具体化すれば、ふるさと回帰者の 200 万人が希望する「空き家住まい」が可能となる。

ふるさと回帰希望者はいるけれど「空き家がなかなか見つからない」という田舎の課題は、大都市に住んでいる田舎の空き家の家主を対象にすれば、空き家市場の可能性は大きい。

田舎の空き家処分の希望別戸数推計

		10万人アンケート結果		地方の300万戸空き家	
状態区分	家主の今後の希望	地方空き家の構成	状態区分ごとの構成	地方300万戸空き家の推計分布	状態区分ごとの推計戸数
		(%)	(%)	(万戸)	(万戸)
使用不能	とても使える状態にない	19.0	19.0	57.0	57.0
その気なし	売ったり貸す気はない	23.2	23.2	69.6	69.6
改修希望	安く改修して売るか貸すかしたい	11.2	17.9	33.6	53.6
	借り手がつけば改修したい	6.7		20.0	
即市場	そのまま売りたい	18.7	39.9	56.2	119.8
	そのまま貸したい	16.4		49.2	
	そのまま寄付したい	4.8		14.3	
	合計	100.0	100.0	300.0	300.0

出所) ふるさと総研 10万人アンケート(2009年8月)の結果をもとに推計

Ⅱ. 空き家の市場化の問題点

1. 空き家オーナーへのアンケートの実施

1) アンケートの概要

10 万人アンケートで田舎の空き家所有者の 6 割近くが売ったり貸したりしたいと考えている事が分かったが、しかし、それが即マーケットに出てくるわけではない。そこで、空き家の市場化を図る際の問題点を明らかにするために、本事業で田舎の空き家オーナーへのアンケートを実施した。

アンケート対象者は、2009 年の 10 万人アンケートで田舎に空き家を持っていると分かった 5%の人、約 5,000 人である。

WEB ベースで巻末に掲載したアンケートを 2010 年 9 月に実施した。回収数は 3,014 サンプルである。

この空き家所有者 3000 人アンケートは、①空き家の実態・意識、②空き家改修モデル（後述）への意見、③空き家の物件登録意志（後述）の 3 つのパートで構成している。

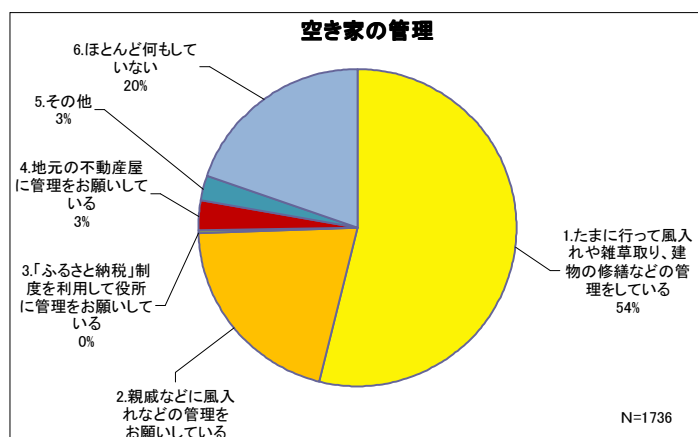
2) アンケートの結果

以下に、「①空き家の実態・意識」のパートのアンケート結果を示す。

- ・回答者 3,014 名の内、現在も空き家を保有している人は、1,736 名（57.9%）である。（以下は、現在も保有している 1,736 名の回答の分析）

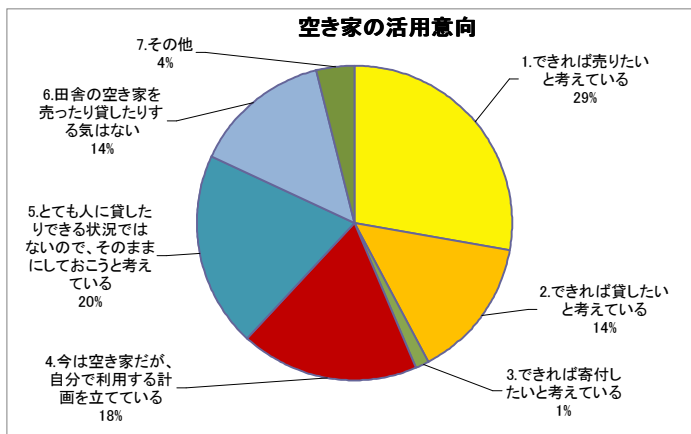
*10 万人アンケート段階で、誤回答（非保有者）が 23%あった。また、売却、賃貸、自己利用など空き家でなくなったものが 2 割弱ある。

- ・空き家の所在地（東京を除く）は、北海道、北陸、南関東に少ない。北関東、四国にやや少なく、近畿、九州がやや多いが、全国的に分布している。
- ・所有者の半数の人は、「たまに風を入れに行く」など自己管理をしている。



2割の人が親戚などに管理をお願いしている。地元の不動産屋に委託している人は3%に過ぎない。また、2割の人は「ほとんど何もしていない」という回答である。

- ・空き家の利用については、将来自分で利用する」人が2割弱、「売ったり貸したりする気が無い」人が14%で、約1/3の人は市場化する気を持っていないが、残りの2/3が市場化対象となる。これらの内、すぐに市場化される可能性のある空き家（「できれば売りたい（29%）」「できれば貸したい（14%）」「寄付したい（1%）」）が約半分、「とても人に貸せる状況にない」空き家が2割ある。



空き家所有者アンケート結果

案件名 「ふるさと空き家の活用」に関するアンケート
 実施方法 インターネットリサーチ
 調査期間 2010年09月01日（水）～09月01日（水）
 回収サンプル数 3014

【Q.1】：あなたは、今でも田舎に“空き家”を持っていますか。（ひとつだけ）※「田舎」とは、3大都市圏の「都区部」「市」以外の地域を指します。[SA]	回答数	%
1. まだ、田舎に空き家を持っている	1,736	57.6
2. すでに、田舎の空き家は売却した	114	3.8
3. すでに、田舎の空き家は人に貸している	234	7.8
4. 今は、自分で利用している	231	7.7
5. もともと、田舎に空き家はなかった	699	23.2
合計値 (N値)	3,014	100.0

【Q.2】：現在お持ちの田舎の“空き家”はどこにありますか。所在地（市町村名まで）をお知らせください。[SA]	回答数	%
1. 北海道	89	3.0
2. 東北	249	10.0
3. 北関東	175	7.6
4. 東京	19	0.8
5. 南関東	106	4.6
6. 甲信越	244	10.5
7. 北陸	85	3.7
8. 東海	274	11.8
9. 近畿	315	13.6
10. 中国	276	11.9
11. 四国	168	7.3
12. 九州・沖縄	315	13.6
13. その他	0	0.0
合計値 (N値)	2,315	100.0

【Q.3】：現在お持ちの田舎の“空き家”は、どのように管理されていますか。（ひとつだけ）[SA]	回答数	%
1. たまに行って風入れや雑草取り、建物の修繕などの管理をしている	936	53.9
2. 親戚などに風入れなどの管理をお願いしている	355	20.4
3. 「ふるさと納税」制度を利用して役所に管理をお願いしている	4	0.2
4. 地元の不動産屋に管理をお願いしている	53	3.1
5. その他	44	2.5
6. ほとんど何もしていない	344	19.8
合計値(N値)	1,736	100.0

【Q.4】：現在お持ちの“空き家”を今後どのようにするお考えかをお知らせください。（ひとつだけ）[SA]	回答数	%
1. できれば売りたいと考えている	482	27.8
2. できれば貸したいと考えている	250	14.4
3. できれば寄付したいと考えている	24	1.4
4. 今は空き家だが、自分で利用する計画を立てている	321	18.5
5. とても人に貸したりできる状況ではないので、そのままにしておこうと考えている	343	19.8
6. 田舎の空き家を売ったり貸したりする気はない	250	14.4
7. その他	66	3.8
合計値(N値)	1,736	100.0

【Q.5】：“空き家”を活用するに当たって、改修する予定はありますか。（ひとつだけ）[SA]	回答数	%
1. そのまま売りたいので、改修するつもりはない	307	21.6
2. 売るか貸すかしたいが、そのまま住めるので、改修する必要はない	229	16.1
3. 安くできるのであれば、改修して売るか貸すかしたい	229	16.1
4. 空き家の借り手がつけばその家賃を元手に改修したい	82	5.8
5. 自分で住むために必要な範囲で改修したい	279	19.6
6. 改修は大変なので、更地にして処分したい	209	14.7
7. その他	85	6.0
合計値(N値)	1,420	100.0

【Q.5-S.1】：“空き家”を改修しようとした場合、改修にかかる費用の想定はどれくらいですか。（ひとつだけ）[SA]	回答数	%
1. 50万円程度	74	12.5
2. 100万円程度	140	23.7
3. 150万円程度	47	8.0
4. 200万円程度	131	22.2
5. 300万円程度	78	13.2
6. 400万円程度	12	2.0
7. 500万円程度	37	6.3
8. 500万円以上	71	12.0
合計値(N値)	590	100.0

【Q.6】：改修したいとお考えの場所はどこでしょうか。（いくつでも）[MA]	回答数	%
1. トイレの水洗化（簡易水洗を含む）	279	47.3
2. 台所（流しや給湯設備）	281	47.6
3. 風呂場	293	49.7
4. 既設の公共下水道等への接続	76	12.9
5. 合併浄化槽の設置	61	10.3
6. 畳や床の張り替え	314	53.2
7. 部屋の間仕切り（壁の設置など）	90	15.3
8. サッシの取り替え	151	25.6
9. 床や壁、窓などの断熱工事	144	24.4
10. 内装工事（塗装やクロス張り）	215	36.4
11. 電気工事	100	16.9
12. 外装の塗装	166	28.1
13. 屋根の修理（雨漏りなど）	160	27.1
14. 屋根の葺き替え	94	15.9
15. その他	20	3.4
回答者数（N値）	590	100.0

【Q.7】：実際に“空き家”を改修しようとした場合、どのような事がネック（障害）になると思いますか。あてはまるものをお知らせください。（いくつでも）[MA]	回答数	%
1. そもそも改修は買い手や借り手がやるべきだと思うが理解してもらえない	35	5.9
2. 持ち主が改修すべきだが、どこを改修すればよいのかの改修の範囲がわからない	101	17.1
3. 改修費用がないため、その捻出方法がわからない	241	40.8
4. 改修費用を負担してくれる借り手などの確保の方法がわからない	108	18.3
5. 改修後の売値や家賃の設定がわからない	121	20.5
6. その他	17	2.9
7. 特に問題はない	145	24.6
回答者数（N値）	590	100.0

【Q.8】：“空き家”を貸したり、売る気になれない理由は何ですか。あてはまるものをお知らせください。（いくつでも）[MA]	回答数	%
1. 近いうちに自分や家族が利用する計画があるから	51	20.4
2. 盆や正月に帰省するなど、時々利用しているから	107	42.8
3. 仏壇があるから	57	22.8
4. 先祖伝来の土地であり、売ったり貸したりすると、まわりの目がうるさいから	69	27.6
5. 人に貸すためにはある程度手を入れる必要があるが、その費用を回収できないから	41	16.4
6. 売るか貸すかしたいと思っているが、そもそも買い手や借り手がみつからないから	24	9.6
7. その他	18	7.2
回答者数（N値）	250	100.0

2. 空き家を市場化する上での問題点

1) 空き家を市場化する「両輪」のシステム

すでに述べたように、空き家を貸したがる理由、額面上は、お盆に帰ってくるので、仏壇があるので、先祖代々の家なのでなどがあげられる。しかし経験から言えば、「周囲への気がね」と「貸すにはあまりにボロ屋なので」というのがどうやら本音らしい。この2つの問題解決を両輪として、空き家の市場化を図ることが必要と考える。

「気がね」の中心は、ご近所に迷惑をかけたくないという地域社会への配慮であるが、これに関しては、空き家のあっ旋に併せた、地域社会との交流、地域での就労や起業の支援などのソフトなシステムが求められ、先進的な空き家バンクや国・県・自治体の移住・定住施策の中で取り組まれてきた。当センターでも、一般的な情報提供だけではなく、田舎で働き隊！（農水省）や「農村六起」（内閣府地域社会雇用創造事業）等のプロジェクトを通し具体的な支援をしている。

「気がね」は、空き家のある地元は何らかのかかわりがある場合大きな要素になる。しかしすでに述べたように、田舎の空き家所有者の約 6 割がすでに大都市に居住しており「気がね」から比較的自由になっているため、空き家は市場に出やすくなっているものとみられる。したがって、空き家の市場化を図るためには、この大都市居住の空き家所有者に働きかけることが不可欠となる。

一方で「貸すにはあまりにボロ屋なので」という問題がある。10 万人にアンケートの結果でも全体の 18%、54 万戸が「改修して借り手をつけたい」としている。また、「そのまま売ったり貸したりしたい」とするのは 40%、120 万戸あるが、そのまま住めるところはそう多くはなく、いずれ何らかの改修を必要とする。

「貸すにはあまりにボロ屋なので」という問題に対応するため、永年放って置かれた空き家を改修し、使える空き家として大量に市場に出すハード面のシステムが必要である。

空き家は、ただ単に不動産屋や空き家バンクに掲載されているだけでは、動

田舎の空き家保有者の居住地

田舎の空き家保有者の現在居住地		
地方 (%)	大都市 (%)	合計 (%)
41.5	58.5	100.0

出所)ふるさと総研 10万人アンケート(2009年8月)

かない。そのため、

- ①「気がね」に対応した“大都市オーナー”への働きかけ
- ②「貸すにはあまりにボロ屋なので」に対応した“改修システム”の構築を車の両輪として「空き家の市場化」を図るべきである。

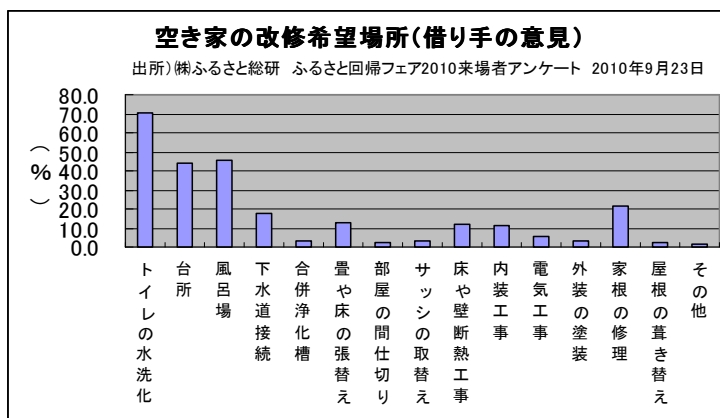
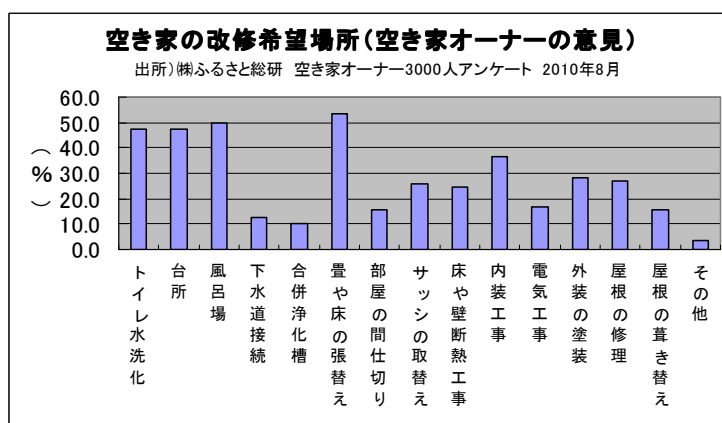
2) 空き家の「水回り」改修希望

しかし、いずれも、安価にできる改修が求められている。

そこで、空き家のオーナー3000人にアンケートで聞けば、必要となる改修場所は「畳の張替え」が最も多く、同様に「トイレ」「台所」「風呂場」の改修が必要であるとの意見が多い。

一方、空き家の借り手はどうみているのか。後述する、ふるさと回帰フェア 2010 の来場者のアンケートによれば、「トイレ」が圧倒的に多く、次いで「台所」「風呂場」がダントツの改修希望場所となっている。

これから分かるように、空き家を貸す場合、「トイレ」「台所」「風呂場」のいわゆる水回りの改修が不可欠になっている。



3) 改修費用が捻出できない空き家のオーナー

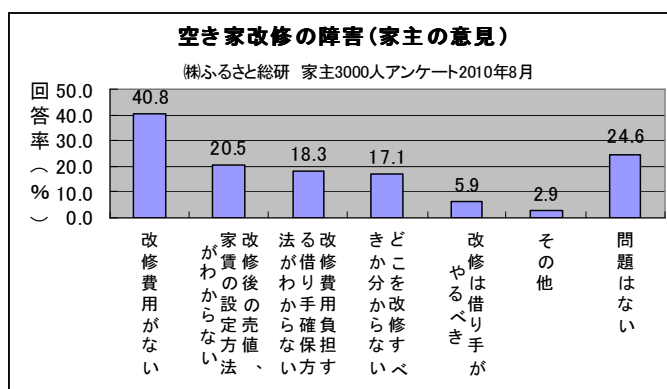
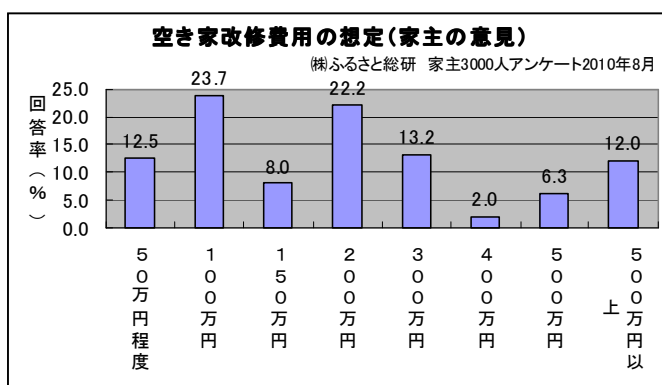
空き家のオーナーは、こうした改修に数百万円の費用がかかるとみている。100万円、200万円と想定している人が多いが、平均すると240万円の改修費用がかかると考えている。一般的な水回り改修の費用は200～300万円かかると言われており、家主の想定費用は妥当な範囲とみられる。

しかし問題は、この費用が捻出できないことにある。

空き家オーナーの意見によれば、「改修費用がない」が 41% に上っている。

また「改修後の売値、家賃の設定方法がわからない」「改修費用を負担する借り手確保の方法がわからない」が 20%に上り、改修費用の回収方法が見えないため、改修に二の足を踏んでいる状況にある。

さらに、「どこを改修すべきかわからない」といった意見もあり、家主が一方的に改修しても借り手の希望に沿うかどうかの不安がある。



Ⅲ. 低廉な空き家改修のプロトタイプ構築の試行と評価

1. 「水回り改修」のビジネスモデル仮説構築

1) 借り手がつけば空き家は改修できる

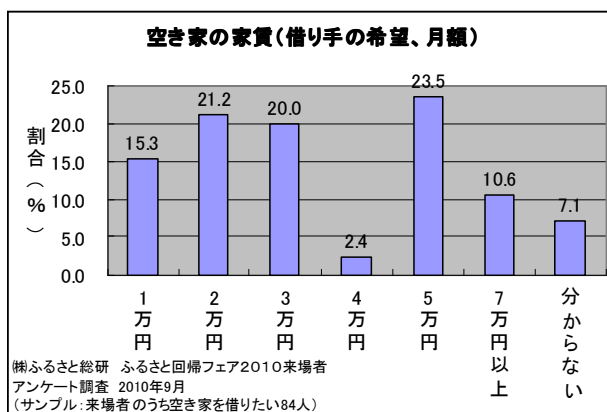
そこで、空き家に「借り手がつけば改修ができる」というモデルを想定する。借り手の改修希望を聞きつつ、借り手の“家賃”を原資にして空き家を改修するのである。

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。

したがって、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、6～8年分である。これは現実的ではない。

継続的な借り手が確保できないかぎり、リスクをとまなうことになるので、改修コストの低廉化が必要になる。



2) 低廉なコストによる水回り改修

そこで、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。

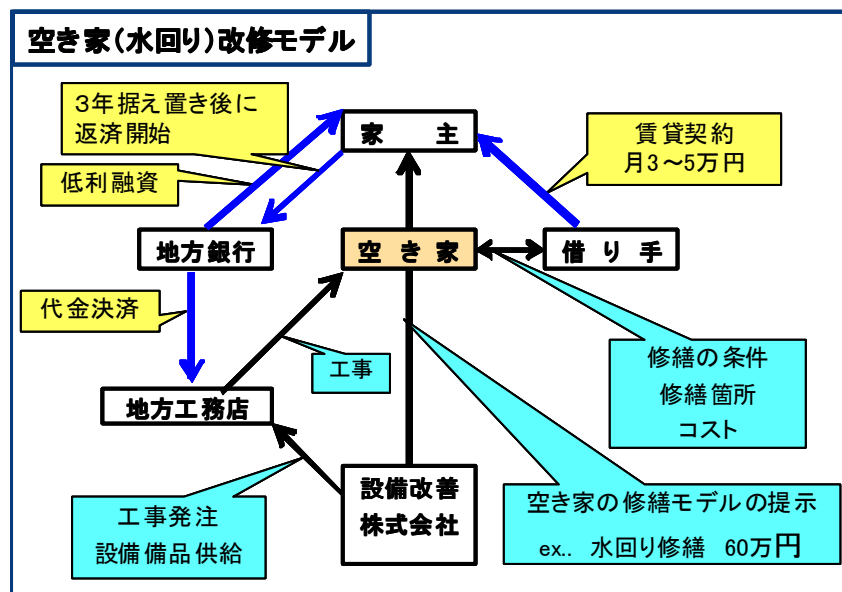
これは、民間事業者のもつノウハウと、規模効果によって実現するもので、特に部材単価の圧縮による。空き家の現状によって改修費は大きく異なるが、民間事業者による標準的な見積りによれば、台所、風呂、トイレの改修費は、設備費(台所レンジ、給湯器、洗面台、水洗便器)29万円、工事費39万円、合計68万円である。これにシンク、風呂桶を加えると100万円超になる。したがって、何を改修すべきかによって、改修費は60～100万円超の幅がある。

3) 低廉な水回り改修モデル仮説

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。



「水回り」改修モデルのシナリオ

①「空き家」家主に、60～100万円のコストで水回り改修を行う提案を行う。

空き家の現状によって改修費は大きく異なるが、全国的な事業展開を行い有利な部材調達ができるシンプロメンテ(株)による標準的な見積りによれば、台所、風呂、トイレの改修費は、設備費(台所レンジ、給湯器、洗面台、水洗便器)29万円、工事費39万円、合計68万円である。これにシンク、風呂桶を加えると100万円超になる。したがって、何を改修すべきかによって、改修費は60～100万円超の幅がある。

②家主にとっては60～100万円の投資もリスクが高いため、改修に先立ち「借り手」を見つける。この借り手が3万円／月の家賃で2～3年間借りてくれば、元がとれる算段が立つ。

③しかし、改修費は工事完了後に工務店に支払わなければならない。家主にとってこれは負担である。この60～100万円を例えば3年据え置き後に返済開始という条件で地域金融機関の協力で融資してもらう。

④水回りが改修できれば、以後の借り手に若干なりとも高い家賃で貸すことができ、家主にとっては大きな収入源になり、一方、借り手がつくことで地域の活性化が図れる。

2. 佐渡市等をフィールドにした実証実験とプロトタイプ構築

1) 佐渡市での物件の選定

このモデルの可能性を実証するために、佐渡市にある空き家を利用して実験を行った。

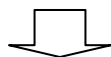
佐渡市を社会実験のフィールドとしたのは、同市はかねてより空き家調査や改修補助など空き家対策に力を入れており、同市の協力が得られたからである。

同市の空き家バンクに登録されている物件の所有者に対し、下記のような現実的なシナリオの案内をし、賛同が得られた物件について、現地視察を行い、金井地区にある物件を空き家改修モデルの実験モデルとして選定した。

(佐渡市での現実的モデル・シナリオ)

① 空き家の現地確認と物件の選定

本事業にご賛同いただいた所有者がお持ちの空き家物件を見学させていただき、水周り改修を趣旨とする社会実験を行う空き家1軒を選定いたします。(7月末)

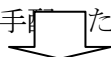


② 所有者様へ水周り改修の提案

修繕の箇所や条件、費用等を空き家所有者とご相談の上、60～100万円ほどの水周り改修（台所、給湯器、洗面台、水洗便器など）をご提案します。

改修費用については、空き家物件を(株)ふるさと回帰総合政策研究所が2～3年間、無償で借上げさせていただき、本来お支払いすべき家賃分を改修費用として充てることとしますので、所有者様に経済的負担はおかけしません。

改修業者についても、こちらで手配いたします。(水周り改修は8～9月実施予定)



③ 水周りを改修することによって、本事業による賃貸期間終了後も次の借り手が付きやすくなり、所有者様にとっては収入源に繋がることが考えられます。

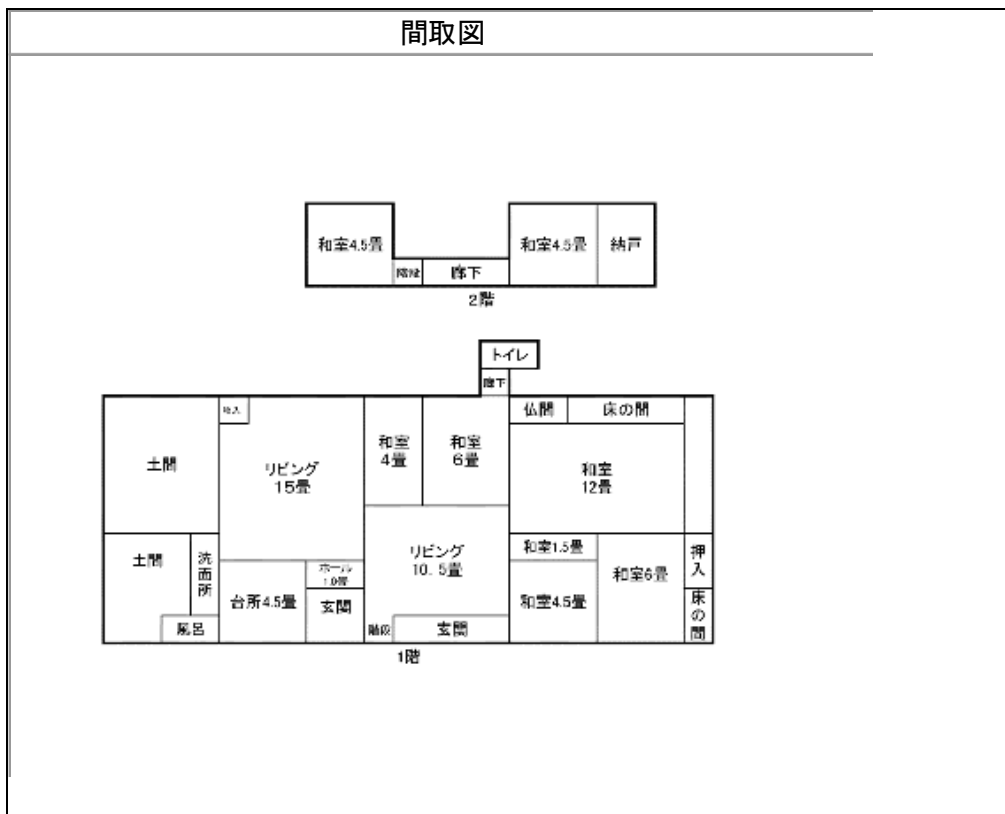
2)対象物件の概要

選定した物件は、築 100 年を越える民家で、10 年以上前から空き家状態になっており、家主は新潟市に住んでいるために、かねてより売却希望をもって市の空き家バンクに登録していたものである。

佐渡市 空き家改修物件の概要

物件名	所在地	販売価格	月額賃料
金井-5	佐渡市貝塚	1,000 万円	販売のみ
敷地面積	延べ床面積	建築年	バス停
4,054.00 平方メートル	259.66 平方メートル	不明	貝塚バス停(徒歩4分)

外観	屋内-1
	
屋内-2	屋内-3
	



		特記事項
建物構造	木造2階建て	・佐渡空港まで車で15分 ・両津港まで車で20分 ・小木港まで車で65分 ・赤泊港まで車で70分 ・佐渡総合病院まで車で5分 ・市立金井小学校まで徒歩30分 ・市立金井中学校まで徒歩20分 ・市立金井新保保育園まで徒歩10分 ・市役所本庁まで車で5分
空き家年数	平成9年から	
空き家の程度	大規模な修繕が必要	
電気	使用可	
ガス	プロパンガス	
水道	使用可	
トイレ	あり	
風呂	使用可	
空き地等	有り	
駐車スペース	有り	
所在地	佐渡市地理情報サービスで確認する	※佐渡の中心に位置し、空港、港、病院、市役所、買い物等、お出かけに便利な立地です。 ※家屋のほかに、納屋、蔵等があります。 ※家庭菜園が楽しめます。

3)実証実験の成果とプロトタイプ構築

今回、家主のご好意によりこの空き家を2年間、家賃3万円で契約をし、トイレ、風呂、台所の水回りの改修を行った。

トイレは、簡易水洗にするとともに、室内の拡張を行った。浴室はシャワーの取り付け、台所は外回り、流し回りの配管の付け直し等を行った。

見積価格はちょうど60万円であった。

佐渡市の空き家改修結果

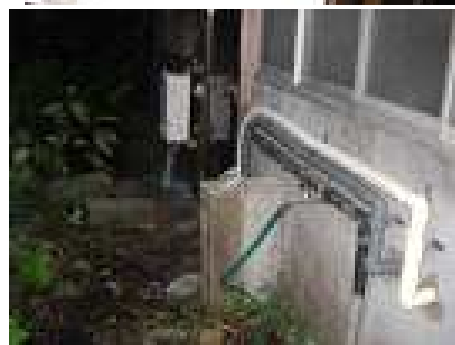
トイレ



風呂



台所
(外周り)



佐渡市 金井の空き家の改修見積り						
水回り改修工事						
No.	名称	規格・寸法	数量	単位	単価	金額
1	トイレ回り					
	・簡易トイレ(洋式)設置	A.T.W-600G	1	台		80,000
	・建築雨漏修繕		1	式		250,000
	・室内造作 ・解体					
2	風呂場回り					
	・シャワー水栓(サーモ付)		1	個		24,000
	(浴槽は既存品使用)					
3	台所(流し回り)					
	・自在水栓		1	個		3,000
4	洗濯機用水栓取出		1	個		3,000
5	その他					
	・ガス(LP)給湯器(20号)	GQ-2037W.S	1	台		95,000
	・電気工事		1	式		65,000
	・配管及び器具付工		1	式		80,000
			直接工事費計			600,000
			消費税			30,000
			合計			630,000

工事スケジュール							
	工事項目	1日目	2日目	3日目	4日目	5日目	6日目
1	トイレ工事						
	解体工事	トイレ解体					
	木工事		床、壁、天井下地、ボード貼り				
	建具工事						簡易座取付
	塗装工事				水栓塗装		
	内装工事						CP・クロス貼り
2	給排水設備工事	器具取外し・新規配管	浴室配管改修・給湯器取替え				器具取付
3	電気設備工事	器具取外し・新規配線					器具取付
4	トイレ屋根漏水改修工事		下地改修	採寸・板金発注			板金葺き

3. 低廉な空き家改修プロトタイプのパブリシティと普及

1) ふるさと回帰フェアでの「ふるさと空き家市場」の開設

2010年9月23日、NPOふるさと回帰支援センターが主催する早稲田大学での「ふるさと回帰フェア 2010」において、「ふるさと空き家市場」を開設した。

ふるさと「空き家」市場では、

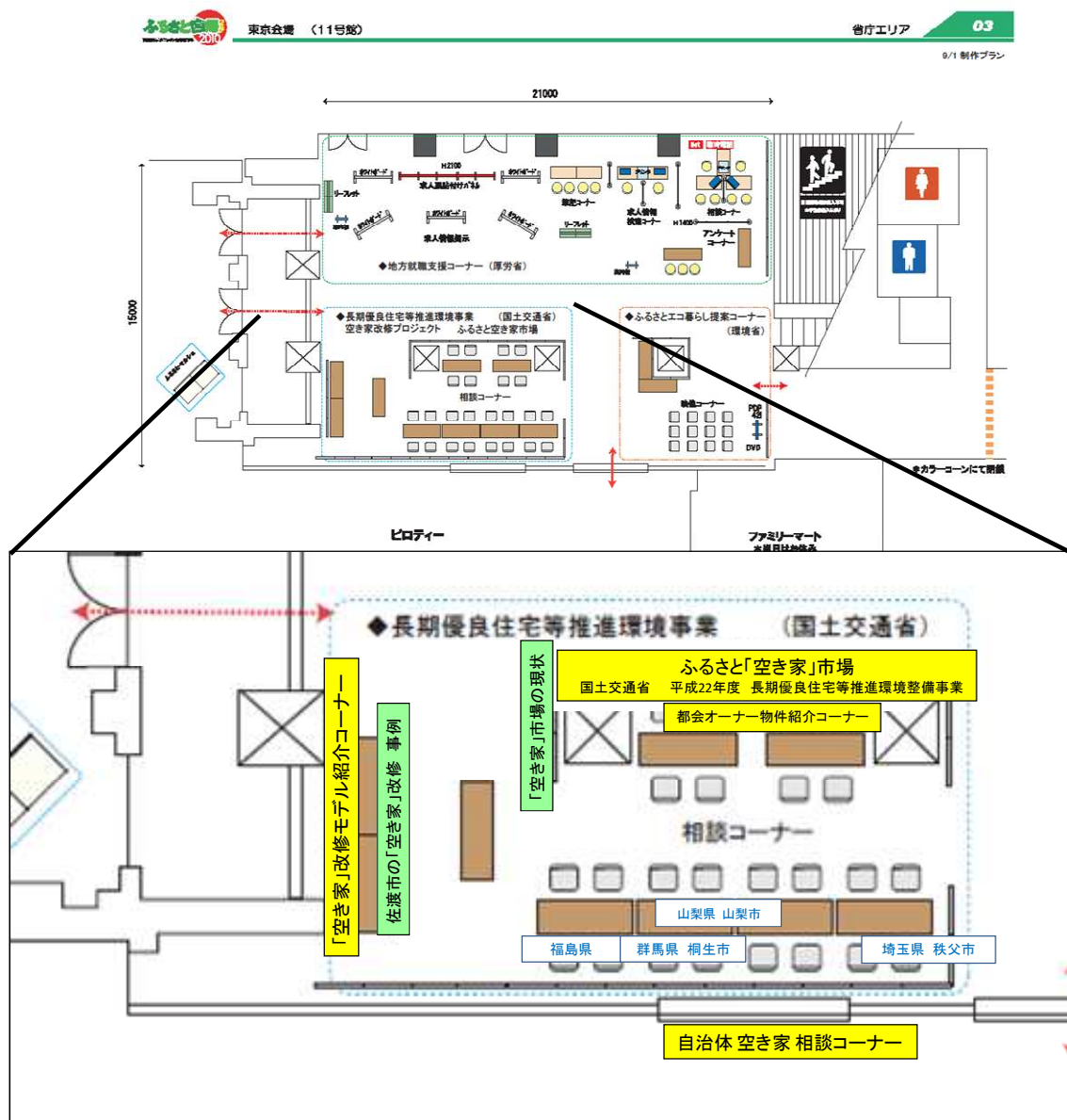
- ① 空き家改修モデル紹介コーナー
- ② 都会オーナー物件紹介コーナー

を設けるとともに、別途、

③ 自治体の空き家相談コーナー（福島県、桐生市、山梨市、秩父市）が併設され、合計3つのコーナーが設置された。

このコーナー（ふるさと空き家市場）は、当日は雨天にもかかわらず、およそ400名の来場者があり、大変活況であった。都会オーナーの物件紹介コーナーでは、熱心に物件カードや改修事例を見る人達が多く、来場者に対して行ったアンケートへの反応も大変良かった。さらに、自治体空き家相談コーナーで相談する人も多く、出展した自治体・空き家バンクの人達の評価も高い市場となった。

9月23日早稲田大学 ふるさと空き家市場 開催



イベント情報

ふるさと「空き家」市場

早稲田大学 11 号館 (10:00～17:00) 9月23日(木・祝)

田舎暮らしを求めている方、是非、ご参加ください

！ ふるさと「空き家」市場では、
こんなことをします

- 空き家改修(とくに水回り)モデルの紹介
- ふるさとに空き家を持つ都会オーナーの物件紹介
- 自治体等の「空き家バンク」紹介と相談

空き家改修モデル 紹介コーナー

空き家改修を
安く実施する
モデルを提案・
紹介します。



詳しくは ▶

都会オーナー 物件紹介 コーナー

・貸したい！
・売りたい！
そんなふるさと空
き家情報を多数紹
介します。

詳しくは ▶

自治体 空き家 相談 コーナー

参加自治体

・佐渡市

・

・

ほか、多数の自治
体でご相談をお聞
きします。

この企画は、国土交通省平成22年度長期優良住宅等推進環境整備事業の一環として行われます。

また、この市場は、空き家の仲介、あっ旋を行うものではありません。実際の契約等は、不動産屋などの一般的な手続きを行ってください。

【連絡先】ふるさと回帰フェア2010運営事務局 安田・須藤・原(平日10:00～18:00土・日・祝休み)

電 話: 03-5206-8671 FAX: 03-3260-6778 E-mail: fair-info@furusatokigyo.net

©NPO法人 100万人のふるさと回帰・循環運動 推進・支援センター

◆空き家の現状紹介パネル化

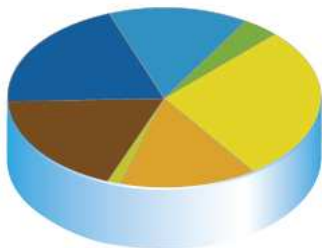


ふるさと「空き家」市場



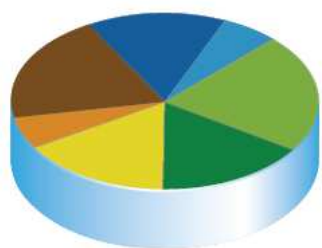
ふるさと総研による、全国 3000 名の空き家オーナーアンケート

**空き家を売ったり貸したりしたいのは、43%に上る。
改修したいと考える空き家は 22%もある。**



空き家の活用意向

- 1.できれば売りたいと考えている 28%
- 2.できれば貸したいと考えている 14%
- 3.できれば寄附したいと考えている 1%
- 4.今空き家だが、自分で利用する計画を立てている 19%
- 5.とても人に貸したりできる状況ではないので、そのまましておこうと考えている 20%
- 6.田舎空き家を売ったり貸したりする気はない 14%
- 7.その他 4%



「改修」の意向

- 1.そのまま売りたいので、改修するつもりはない 22%
- 2.売るか貸すかしたいが、そのまま住めるので、改修する必要はない 16%
- 3.安くできるのであれば、改修して売るか貸すかしたい 16%
- 4.空き家の借り手がつけばその家賃を元手に改修したい 6%
- 5.自分で住むために必要な範囲で改修したい 19%
- 6.改修は大変なので、更地にして処分したい 15%
- 7.その他 6%

この企画は、国土交通省平成 22 年度長期優良住宅等推進環境整備事業の一環として行われます。

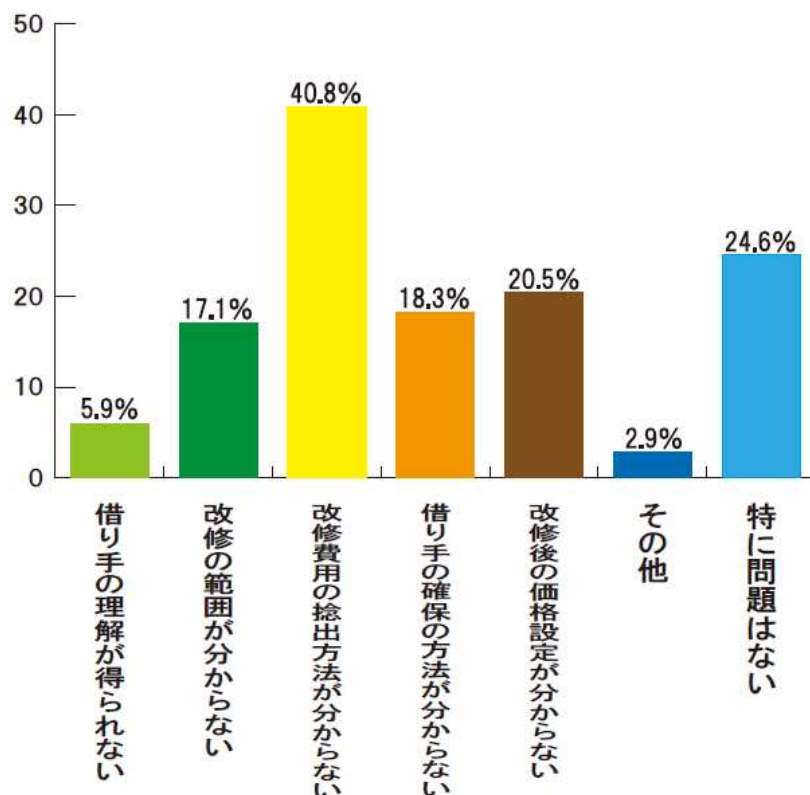
また、この市場は、空き家の仲介、あっ旋を行うものではありません。実際の契約等は、不動産屋などの一般的な手続きを行ってください。

ふるさと「空き家」市場



改修費用について（オーナー 3000 人）

実際に「空き家」を改修しようとした場合、どのような事がネック（障害）になると思いますか。あてはまるものをお知らせください。（いくつでも）



（株）ふるさと回帰総合政策研究所「ふるさと空き家の活用」に関するアンケート調査
（調査期間：2010年09月01日（水）～09月01日（水）、回収数：3014件）

この企画は、国土交通省平成22年度長期優良住宅等推進環境整備事業の一環として行われます。

◆空き家改修モデルの紹介パネル化

低廉な空き家改修プロトタイプについて、下記のようなパネルを作成し、またパンフレット化を行った。

このパネルとパンフレットは、

- ① ふるさと回帰フェアでの展示・配布
- ② NPOふるさと回帰支援センターHPでの紹介
- ③ 空き家所有者 3000 人アンケートでの閲覧・評価

に使われた。

ふるさと「空き家」市場



「空き家」改修モデル紹介コーナー

！ 低廉な空き家（水回り）改修モデルの考え方

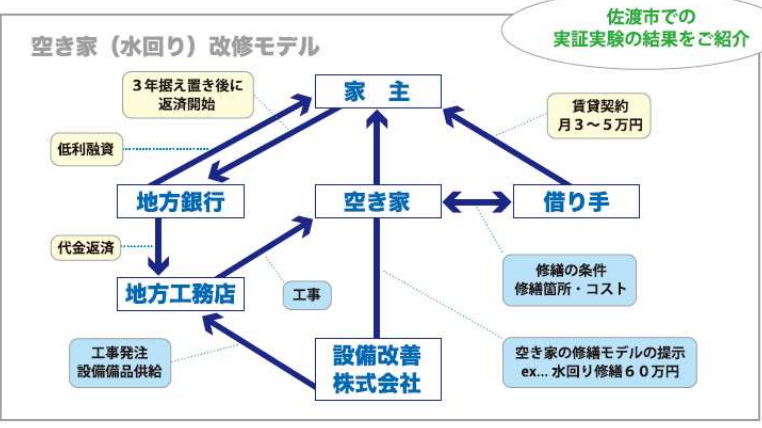
このモデルは、
「空き家に借り手がつき、かつ低廉な価格で（水回り）改修が可能であれば、家主は空き家を改修できる」というものである。

① 低廉なコスト（建物状態によるが 60 万円程度を目標）で水回り改修が行える技術を開発する。
 ② 家主にとっては 60 万円の投資もリスクが高いため、改修に先立ち「借り手」を見つける。
 この借り手が 3 万円／月の家賃で 2 年弱借りてくれば、元がとれる算段が立つ。
 ③ しかし、改修費は工事完了後に工務店に支払わなければならない。この 60 万円を例えば 3 年据え置き後に返済開始という条件で地域金融機関の協力で融資してもらう。




佐渡市での
実証実験の結果をご紹介します

空き家（水回り）改修モデル



この企画は、国土交通省平成22年度長期優良住宅等推進環境整備事業の一環として行われます。

【連絡先】 ふるさと回帰フェア2019 運営事務局 宇田・星（平日10:00～18:00 土・日・祝休み） 電話：03-5206-8671 FAX：03-3260-6778 E-mail：fairs-info@furusatokigyo.net

ふるさと「空き家」市場



佐渡市の「空き家」改修 事例

外観施行（屋根）



屋根漏水改修
断水合板張り



屋根漏水改修
完了

外観施行（外壁）



外壁改修
既存壁去除了



外壁改修
完了

内装施行（浴室）



浴室改修
シャワー取付
着手前



浴室改修
シャワー取付
完了

内装施行（トイレ）



トイレ改修
着手前



トイレ改修
解体完了



トイレ改修
完了

ふるさと「空き家」市場

ふるさと帰郷フェア
「田舎暮らし」がニッポンを元気にする
7月
2010

佐渡市の「空き家」改修 事例

改修前



改修後



佐渡市 金井の空き家の改修見積り
水回り改修工事

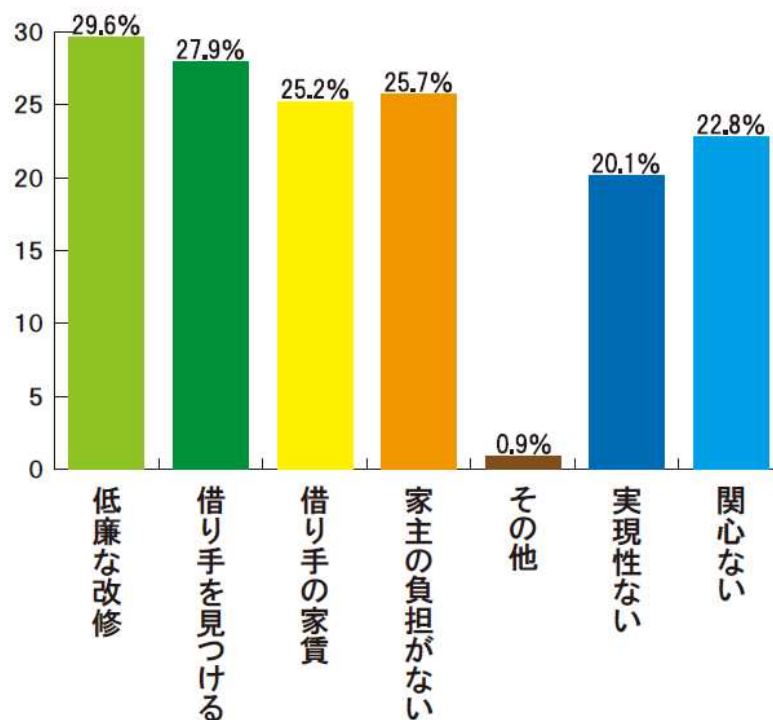
NO	名称	規格・寸法	数量	単位	単価	金額
1	トイレ回り					
	・簡易トイレ(様式)設置	ATW-600G	1	台		80,000
	・建築雨漏修繕 ・室内造作 解体		1	式		250,000
2	風呂場回り					
	・シャワー水栓(サモ付) (浴槽は既存品使用)		1	個		24,000
3	台所(流し回り)					
	・自在水栓		1	個		3,000
4	洗濯機用水栓取出		1	個		3,000
5	その他					
	・ガス(LP)給湯器(20号)	GQ-2037WS	1	台		95,000
	・電気工事		1	式		65,000
	・配管及び器具付工		1	式		80,000
				直接工事費計		600,000
				消費税		30,000
				合計		630,000

ふるさと「空き家」市場



「空き家」改修モデルの評価（オーナー 3000 人）

ホームページにあった[「空き家」改修モデルの紹介コーナー]について
お伺いします。どんなところに関心を持たれましたか。あてはまるもの
をお知らせください。（いくつでも）



（株）ふるさと回帰総合政策研究所「ふるさと空き家の活用」に関するアンケート調査
（調査期間：2010年09月01日（水）～09月01日（水）、回収数：3014件）

この企画は、国土交通省平成22年度長期優良住宅等推進環境整備事業の一環として行われます。

◆都会オーナー物件紹介

早稲田大学でのふるさと空き家市場では、田舎に空き家をもつ都会オーナーの物件紹介コーナーを設置した。

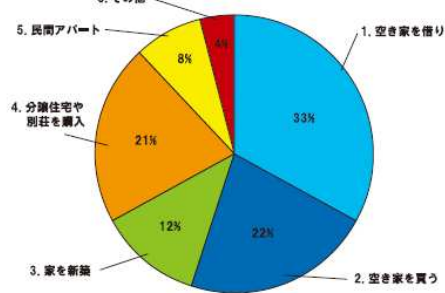


ふるさと「空き家」市場

都会オーナー物件紹介コーナー

**！ ふるさと回帰する人の半分以上は
空き家に住むことを望んでいます**

ふるさと回帰で住む場



出所) (株) ふるさと総研 全国10万人アンケート 2009年8月

**「ふるさと回帰フェア2010」には3万人を超える
ふるさと回帰希望者が集まります。**

！ 地方には 300 万個以上の空き家があります

地方の空き家の増加

	空き家数 (万戸)	空き家率 (%)
1980 年	130	7
2000 年	300	11
2020 年	460	18

出所) 住宅・土地調査
2020年は玉田「農業・環境のすずめ」(東洋経済新報社) 2006 年



ふるさと「空き家」市場では、この マッチングの場 を作ります。

この企画は、国土交通省平成 22 年度長期優良住宅等推進環境整備事業の一環として行われます。
また、この市場は、空き家の仲介、あっ旋を行うものではありません。実際の契約等は、不動産屋などの一般的な手続きを行ってください。

【連絡先】 ふるさと回帰フェア2010運営事務局 安田・原 (平日10:00~18:00 土・日・祝休み) 電話: 03-5206-8671 FAX: 03-3260-6778 E-mail: fair-info@furusatokigyo.net

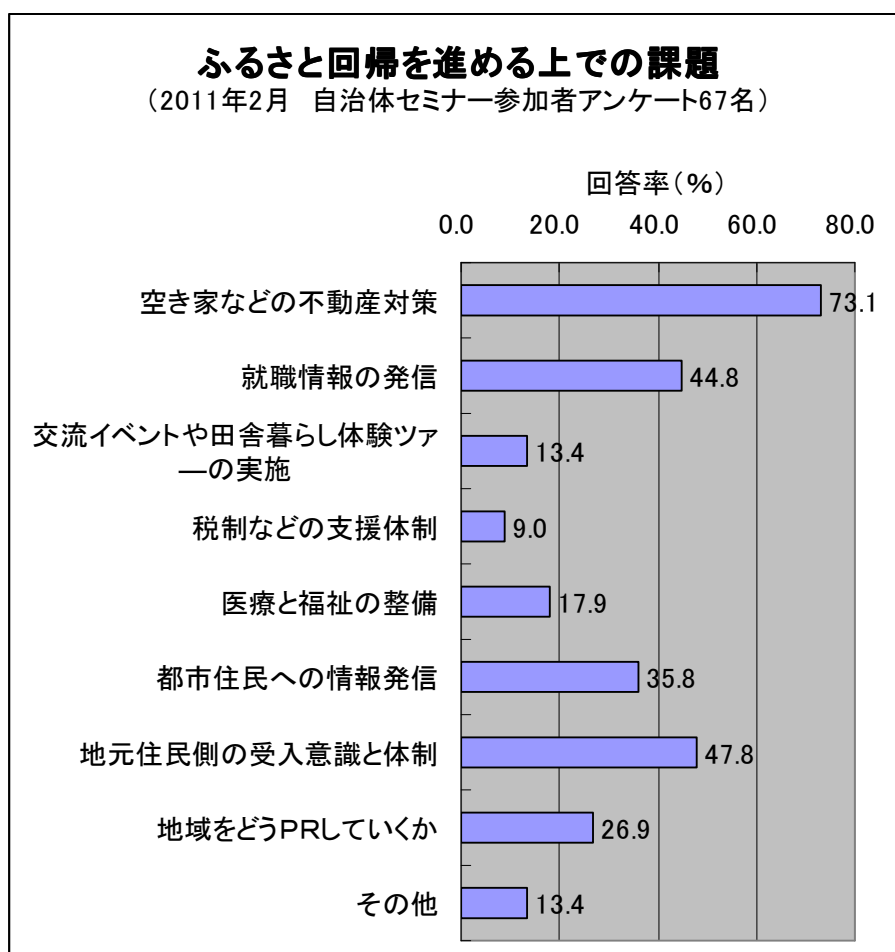
2)自治体研修セミナーでの普及

2011年1月31日、2月1日、NPOふるさと回帰支援センターが主催して「都市と農山漁村の交流・移住実務者研修セミナー」を行った。セミナーの参加者は、66自治体・団体から89名の参加があった。

このセミナー開催にあたって、下記のような案内文を「空き家バンク」担当者に送付した。このセミナーにおいて、全国の自治体、NPO関係者に対して空き家の市場化に向けた講演を行った。

講演の内容は「ふるさと空き家の市場化～ふるさと空き家改修モデルの紹介とその可能性～」で、これまで得られた結果を紹介した。

そのセミナーでは、参加した自治体の多くが、ふるさと回帰を推進する上で「空き家」をどのように確保するかの問題を抱えており、講演を通じて何らかのヒントを得たようにみうけられた。



2010年12月16日

自治体「空き家バンク」ご担当者 各位

「第1回 都市と農山漁村の交流・移住実務者研修セミナー」 のご案内

平素よりふるさと回帰運動にご理解、ご協力を賜り有難うございます。
また、「空き家バンク」の設立と活性化に向け、日々活動されている皆様へメールを送らせていただきます。

私ども認定NPOふるさと回帰支援センターでは、国土交通省の補助事業で「平成22年度長期優良住宅等推進環境整備事業」を受託し、「地方の空き家改修のプロトタイプ構築と流通促進事業」を行いました。2009年に株式会社ふるさと回帰総合政策研究所が行った10万人アンケートの結果によれば、ふるさと回帰を希望する人の33%が「空き家を借りる」、22%が「空き家を買う」ことを望んでいます。2012年には400万世帯がふるさと回帰を実行するものと予測されることから、200万戸の空き家需要が存在することになります。その一方で、地方には現在300万戸の空き家が存在し、2020年には460万戸に達するものと予測されています。

空き家を貸したくない理由に、①「お盆に帰ってくるから……」②「仏壇があるので……」③「先祖代々の家なので……」④「貸すにはあまりにボロ家なので……」と言われていますが、空き家の市場流通がそこで止まってしまっているのが現状です。

私どもは特に④に着目し、投資効率の悪い地方の空き家を如何にしたら流通市場に出てくるのかを考えました。特に「水回りの改修」は、一般的には200万～300万円かかるといわれています。それをプロトタイプ化することにより60万円程度で改修し、しかも地元の金融機関が融資を行えば家主の改修にかかる負担をかなり低減させることが可能となります。

10万人アンケートによりますと、家主の6割が「大都市」に住んでいることが分かりました。その都会オーナーに対するアンケートと、今年の「ふるさと回帰フェア2010」の会場で回収した、「空き家」を希望する人たちのデータも集計しています。

これからの空き家市場の活性化を推進するために、このプロトタイプ化の改修モデルがどれだけ機能するのかにかかっています。この事業の内容を政策提言としてまとめ、いかにして空き家市場を活性化させることができるのかを「第1回 都市と農山漁村交流・移住実務者研修セミナー」で政策提言致します。

このセミナー自体は、1月31日（月）13：30から2月1日（火）の12：00の

2日間ですが、2月1日（火）の9：45より45分間、ふるさと回帰総合政策研究所の玉田樹社長が「ふるさと空き家の市場化」～ふるさと空き家改修モデルの紹介とその可能性～と題しまして講演致します。「第1回都市と農山漁村の交流・移住実務者研修セミナー」のプログラムも同封致しますので内容をご確認の上、ぜひこの機会に参加されますようご検討の程宜しくお願い致します。

◆お問い合わせ・お申し込みは下記担当迄

認定NPO法人 ふるさと回帰支援センター

事業部 安田敏和

e-mail : yasuda@furusatokaiki.net

TEL 03-3543-0336 FAX 03-3543-0346

URL : <http://www.furusatokaiki.net/>



IV. 田舎空き家を所有する都会オーナーの物件の流動化

1. 都会オーナーの意向による市場化のモデル形成

1) 都会オーナーによる「空き家改修モデル」の評価

すでに述べたように、空き家所有者 3000 人アンケートは、①空き家の実態・意識、②空き家改修モデルへの意見、③空き家の物件登録意志の 3 つのパートで構成している。

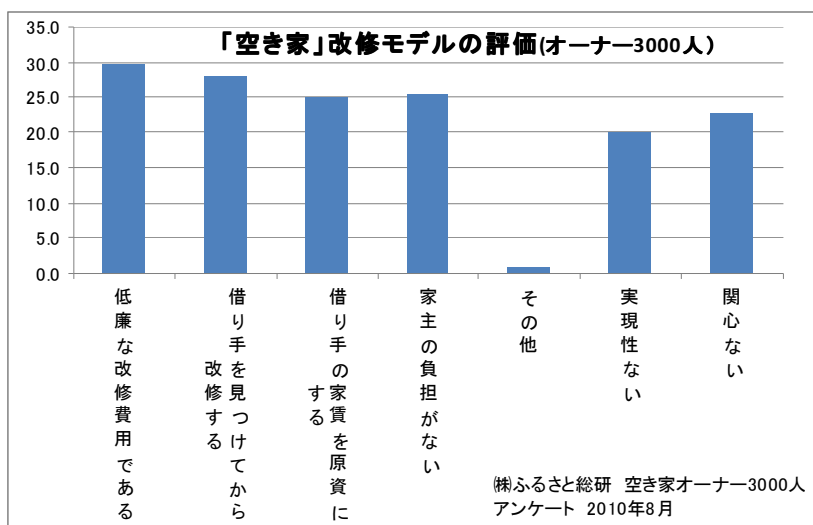
ここでは、「②空き家改修モデルへの意見」を紹介する。

佐渡市で実験した「低廉な空き家改修モデル」について、HP を閲覧のうえ、空き家のオーナーにその評価を聞いたところ、

- ①「低廉なコスト（建物状態によるが 60 万円程度を目標）であること」が評価できる 29.6%
- ②「改修に先立ち『借り手』を見つけるサービスであること」が評価できる 27.9%
- ③「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」が評価できる 25.2%
- ④「改修費用の据置き融資制度（家主の負担ゼロ化）があること」が評価できる 25.7%

という評価であった。

このモデルについて、「実現性がない」とするのは 20% であり、概ね空き家オーナーは「低廉な空き家改修モデル」について良好な感触でみていると考えてよさそうだ。



2) 都会オーナー物件紹介の高い意欲

空き家所有者 3000 人アンケートでの「③空き家の物件登録意志」は、かなり高いものがあった。

アンケートでは、その質問の最後に、下記に示すような案内を行った。ふるさと回帰フェアで空き家物件を紹介したい人に、メールアドレス等の連絡先を教えてもらった。

その結果、アンケート回答者 3,000 サンプルのうち 1,000 人から自分の空き家物件紹介などを希望するメールアドレスの登録があった。空き家所有者の 3 割が具体的な物件紹介に関心を持ちメールアドレスを教えてくれるというのは、驚異的である。

最後に

本アンケートは、国土交通省の委託を受けて、認定NPO法人ふるさと回帰支援センターが実施しています。

9 月 23 日(祝)に早稲田大学で開催される「ふるさと回帰フェア 2010」の「都会オーナー物件」紹介コーナーにあなたが持ちの田舎の空き家を紹介したい方は、次のいずれかの方法でお申し込みください。

①このアンケートの最後にメールアドレスをご記入ください。

ご記入いただいたメールアドレス宛に後日、ご案内をお送りします。

②ホームページより、登録の手続きを行うこともできます。

下記のURLをクリック後(別ウィンドウを開く)、いったんアンケートを終了していただき、申し込みの手続きを行ってください。

<http://www.furusatokaiki.net/fair/contents/event/akiya/owner.cgi>

※物件をご紹介いただく際には、物件所在地、築年数、空き家の期間、間取り、写真等をお願いすることになりますので、ご用意ください。

※この市場は、空き家の仲介、あっ旋を行うものではありません。実際の契約等は、不動産屋などの一般的な手続きを行っていただきます。

メールアドレス登録者の内、有効なサンプルが 950 件あった。またその中ですでに空き家を売却した方が 49 件あり、実質的な所有者は 901 件であった。

この 901 件には、自分で利用している人、賃貸している人が含まれるが、現在利用中の人でも、空き家の状態の人でも、空き家市場への関心や登録希望の割合はあまり変わらず、所有者の半数（49.8%）が何らかの形での登録意志を表示した。

このように、空き家の家主はかなり強く空き家の市場化を望んでいるとみられ、内 145 人（16.1%）が、「改修事業とセットで取り組めるなら登録したい」と回答している事は注目すべきである。

表 メールアドレス登録者の「空き家市場」登録意志

物件登録などへの意向	件数	割合
1. 関心があり、当日、ふるさと「空き家」市場へ行って物件紹介の相談会に参加したい	61	6.8%
2. 関心があるので、すぐに登録し物件紹介をしたい	45	5.0%
3. 関心があり、詳しい案内が送られてきたら登録を検討したい	197	21.9%
4. 改修事業とセットで取り組めるのなら、登録したい	145	16.1%
5. 登録する気はない	344	38.2%
6. その他	40	4.4%
7. 今登録できる物件を持っていない	69	7.6%
	901	

2. 都会オーナーの相談会の開催

1) 空き家物件紹介

再三述べたように、9月23日早稲田大学で行われたふるさと回帰フェア2010で、「ふるさと空き家市場」の展示ブースを開設し、ここで、「低廉な空き家改修モデルの紹介」コーナー、および「空き家物件紹介」コーナーを設けた。

この「空き家物件紹介」コーナーでは、メールアドレスを登録した900人の家主から希望を募って紹介物件を応募してもらった。

ふるさと回帰フェア2010では、依頼時間の制約があり、間取り図、写真等を用意できず、物件紹介カードを作成できない方が多く、実際に紹介されたのは30件である。



紹介例		ふるさと回帰フェア2010(早稲田大学11号館1F/2010.9.23)	
物件NO	名称(キャッチフレーズ)	地域	取引形態
22	ゆとりある田舎生活向け農家住宅	新潟県佐渡市	☐ 賃貸 ☒ 販売
 		物件種類 ☐一般住宅 ☐別荘 ☒農家住宅 ☐その他 ☐古民家 希望価格 賃貸 万円/月 販売 1,000万円 物件情報(特徴等) ・佐渡の中心に位置し、空港、港、病院、市役所、買い物等、お出掛けに便利な立地です。 ・家裏のほかに、納屋、蔵等があります。 ・広い附付きで、畜産業が楽しめます。 所在地 新潟県佐渡市員塚 (交通) 高津港まで車で20分 員塚バス停徒歩4分 敷地面積 4,054㎡(約1,228坪) 延床面積 295㎡(約90坪) 間取り 建築年数 築後約 不明年 空家期間 約11年 構造/階 木造 平屋建(一部2階) 設備等 ・水道 ☒公営水道 ☐簡易水道 ☐井戸など ・ガス ☐都市ガス ☒プロパン ・トイレ ☐水洗 ☐簡易水洗 ☒汲取り ・風呂 ☐ガス ☒石油 ☐まき ☐要改修 備考	
 位置図 (こちらで作成します)			

ふるさと空き家市場 都会オーナー物件紹介カード

この作例は、空き家の紹介、あっせんを行うものではありません。実際の契約等は、不動産屋などの一般的な手続きを行ってください。(国土交通省平成22年度長期優良住宅等推進事業)

2) 空き家相談と来場アンケート

ふるさと回帰フェア 2010 の「ふるさと空き家市場」の来場者約 400 名に対し、アンケート調査を行った。来場者の約半数に配布（230 枚）し、そのうち 217 名（94%）から回収があった。

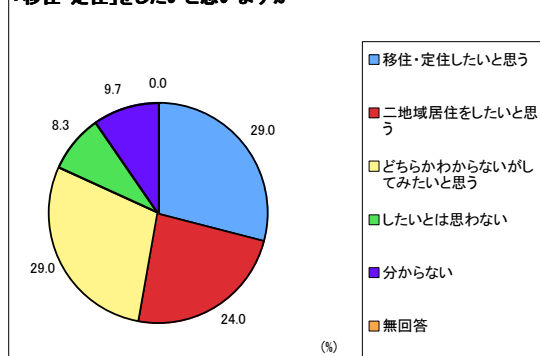
来場者アンケート回答者の属性及び結果の概要は、以下の通りである。

F1	年齢			
	20代	11	5.1	5.0
	30代	36	16.6	16.6
	40代	44	20.3	18.6
	50代	62	28.6	29.1
	60代以上	63	29.0	29.6
	無回答	1	0.5	0.5
	合計	217		
F2	性別			
	男性	117	53.9	54.8
	女性	95	43.8	42.7
	無回答	5	2.3	2.5
	合計	217		
F3	職業			
	勤め人	75	34.6	35.2
	自営業	33	15.2	14.1
	無職	35	16.1	16.6
	学生	4	1.8	1.5
	主婦	42	19.4	19.6
	その他	22	10.1	10.1
	無回答	6	2.8	3.0
	合計	217		

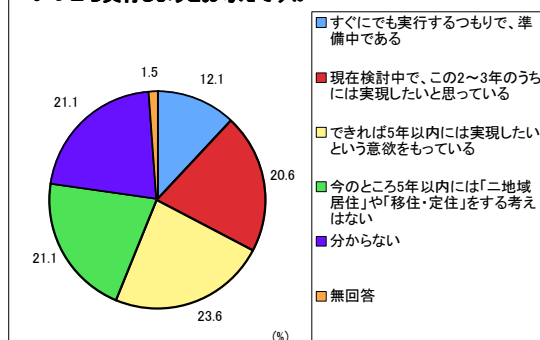
①「二地域居住」や「移住・定住」の意向

- アンケート調査をふるさと回帰フェア会場で実施したため、「二地域居住」「定住」の意向は、多くの人が実現への意欲をもっていた。「移住・定住したい」が 29%、「二地域居住」が 24%、「どちらかわからないがしてみたい」が 29%で、「したいと思わない」は 8.3%だけだった。
- 「二地域居住」「定住」の意向のある人に、実現する時期について質問した。「すぐにも実行するつもりで、準備中である」11.1%、「2～3 年のうちに実現したい」20.6%、「5 年以内に実現したい」23.6%という構成になっている。「5 年以内の考

Q1 今後あなたは、「二地域居住」や「移住・定住」をしたいと思いますか

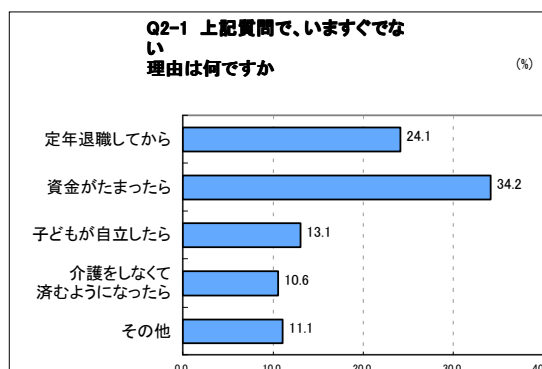


Q2 あなたは「二地域居住」や「移住・定住」をいつごろ実行しようとお考えですか



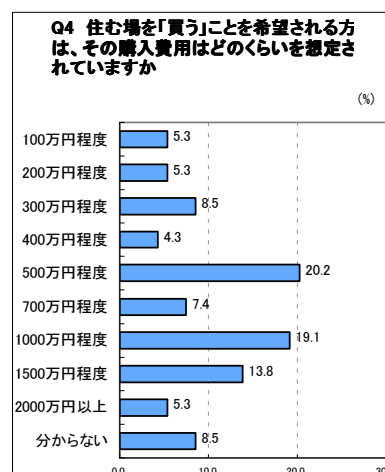
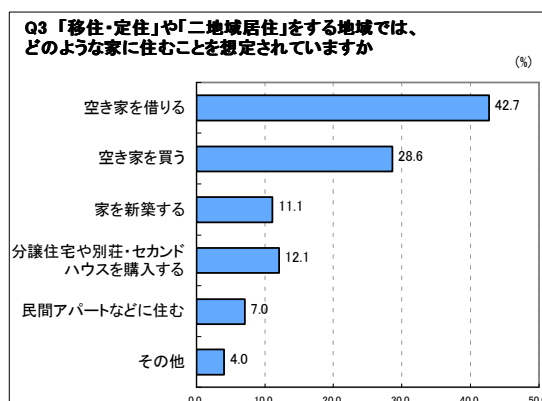
えはない」という人は21.1%だった。

- ・性年齢別には、男性の20～30歳代で「すぐにでも実行するつもりで、準備中」(27.8%)という人が多い。
- ・「いますぐでない理由」については、「資金がたまってから」(34.2%)、「定年退職してから」(24.1%)という答えが多い。
- ・性年齢別には、男性の50歳代で「定年退職してから」(44.1%)、60歳代は「資金がたまってから」(50%)が多くなっている。



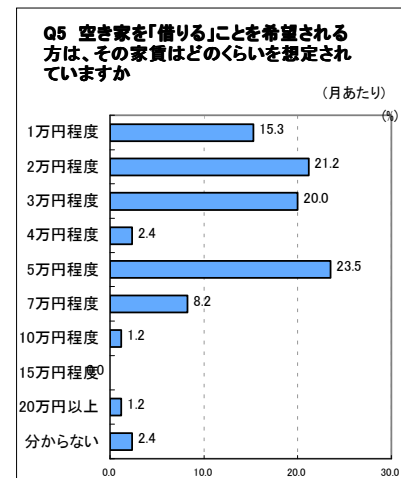
② 移住、二地域居住の「住まい」とそれに対する費用負担

- ・「移住・定住」や「二地域居住」をする際の住まいは、全体では「空き家を借りる」42.7%と「空き家を買う」28.6%を合わせて、約7割が空き家を希望している。
- ・性別に見ると、「空き家を買う」という人は女性(23.5%)より男性(33.9%)の方が多い。
- ・年齢別には、男性の20～30歳代で「空き家を買う」(44.4%)が高く、60歳以上では「空き家を借りる」(50.0%)という答えが高くなっている。
- ・住まいを購入・新築すると答えた人に想定する費用を質問した。全体では、「500万円」(20.2%)、「1000万円」(19.1%)という答えが多い。平均は791.5万円になる。
- ・性・年齢別には、「空き家を買う」が多い20～30代男性では平均557.1万円と全体よりかなり低い想定金額になっている。60歳以上は、男性(平均920万円)、女性(平均836.4万円)



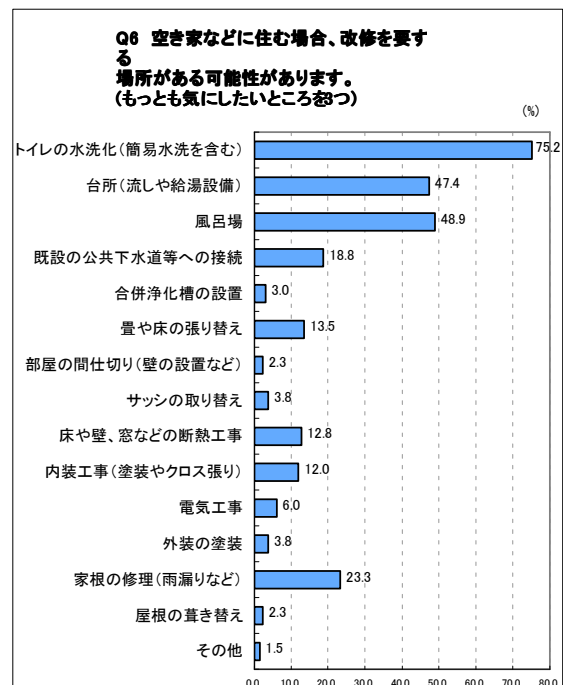
ともかなり高くなっている。

- ・「空き家を借りる」と答えた人が想定する家賃は、全体では「2 万円程度」(21.2%)「3 万円程度」(20%)「5 万円程度」(23.5%)という答えが多い。平均では 3.6 万円になっている。
- ・性別には、男性(3.4 万円)より女性(4.1 万円)で平均金額が高い。
- ・年齢別には、男女とも 60 歳代以上の想定金額が最も低い(男性 2.5 万円、女性 1.4 万円)。つまり、60 歳以上では「空き家を買う」という人の想定金額は高いのに対して、「空き家を借りる」という人の金額は低くなっていて、2 極化していると言える。

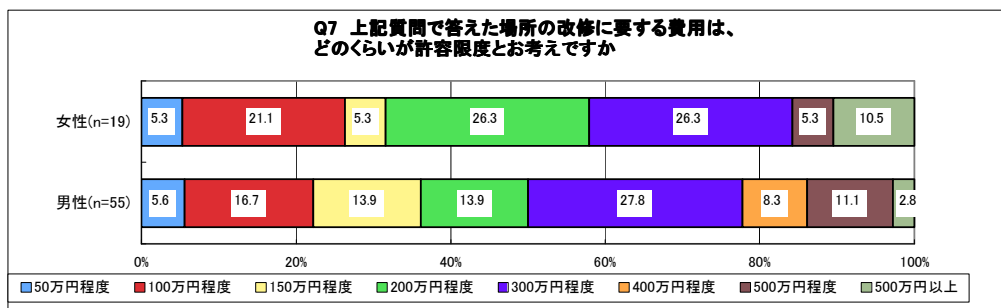
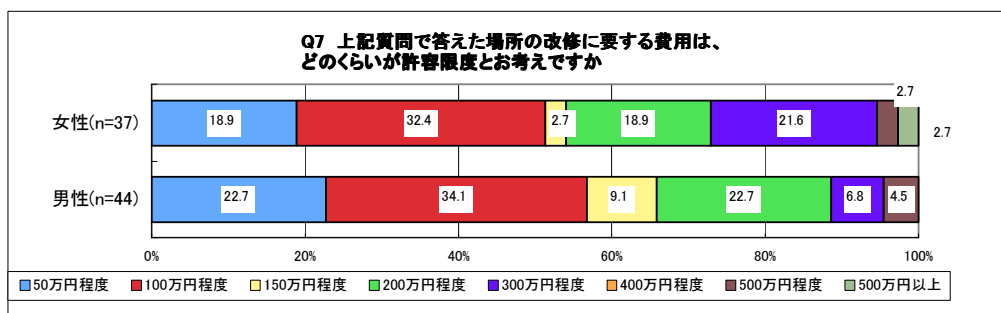
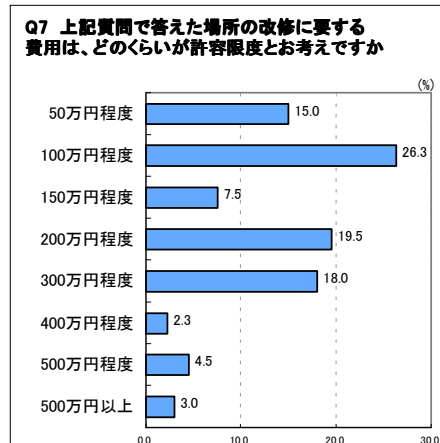


③ 改修に関する意向とかける費用

- ・空き家に住む際に改修したい場所については、トイレ(69.8%)、台所(45.7%)、風呂場(46.7%)をあげる人が多く、主に水回りを気にしている。



- 空き家に住みたいと答えた人が想定する改修費用は、全体では「100万円」以内が約4割、「200万円程度」が約2割、「300万円程度」が約1割5分となっている。平均は、278.5万円である。
- 「買う」と「借りる」に分けると、想定改修費用の平均は、「空き家を借りる」(平均163.6万円)より、「空き家を買う」(263.6万円)の方が高くなっている。
- 性別には、「空き家を借りる」で男性(平均147.7万円)より女性(平均182.4万円)の想定改修費用が高くなっている。



ふるさと空き家市場 来場者アンケート				
	2010年9月23日ふるさと回帰フェア（早稲田）	実数	全体 (n=217)	Q1, 4「したい と思わない」 を除く (n=199)
Q1	今後あなたは、「二地域居住」や「移住・定住」をしたいと思いますか	人	%	%
	1 移住・定住したいと思う	63	29.0	-
	2 二地域居住をしたいと思う	52	24.0	-
	3 どちらかわからないがしてみたいと思う	63	29.0	-
	4 したいとは思わない	18	8.3	-
	5 分からない	21	9.7	-
	無回答	0	0.0	-
	合計	217		
Q2	あなたは「二地域居住」や「移住・定住」をいつごろ実行しようとお考えですか			
	1 すぐにでも実行するつもりで、準備中である	24	11.1	12.1
	2 現在検討中で、この2?3年のうちには実現したいと思っている	42	19.4	20.6
	3 できれば5年以内には実現したいという意欲をもっている	47	21.7	23.6
	4 今のところ5年以内には「二地域居住」や「移住・定住」をする考えはない	52	24.0	21.1
	5 分からない	49	22.6	21.1
	無回答	3	1.4	1.5
	合計	217		
Q2-1	上記質問で、いますぐでない理由は何ですか			
	1 定年退職してから	50	23.0	24.1
	2 資金がたまったら	71	32.7	34.2
	3 子どもが自立したら	29	13.4	13.1
	4 介護をしなくて済むようになったら	25	11.5	10.6
	5 その他	27	12.4	11.1
	合計	202		

Q4 住む場を「買う」ことを希望される方は、その購入費用はどのくらいを想定されていますか				Q3, 2. 3. 4「買う」(n=94) %
1 100万円程度	7	3. 2	3. 5	5. 3
2 200万円程度	10	4. 6	4. 0	5. 3
3 300万円程度	15	6. 9	6. 5	8. 5
4 400万円程度	7	3. 2	3. 0	4. 3
5 500万円程度	27	12. 4	13. 1	20. 2
6 700万円程度	18	8. 3	8. 0	7. 4
7 1000万円程度	23	10. 6	10. 6	19. 1
8 1500万円程度	13	6. 0	6. 5	13. 8
9 2000万円以上	7	3. 2	3. 0	5. 3
10 分からない	23	10. 6	9. 0	8. 5
合計	150			97. 9
Q5 空き家を「借りる」ことを希望される方は、その家賃はどのくらいを想定されていますか				Q3, 1「空き家を借りる」(n=84) %
1 1万円程度（月当たり：以下同じ）	14	6. 5	6. 5	15. 3
2 2万円程度	21	9. 7	10. 6	21. 2
3 3万円程度	39	18. 0	17. 6	20. 0
4 4万円程度	4	1. 8	2. 0	2. 4
5 5万円程度	32	14. 7	15. 6	23. 5
6 7万円程度	14	6. 5	6. 0	8. 2
7 10万円程度	8	3. 7	2. 5	1. 2
8 15万円程度	3	1. 4	1. 0	0. 0
9 20万円以上	1	0. 5	0. 5	1. 2
10 分からない	11	5. 1	4. 5	2. 4
合計	147			95. 3
Q6 空き家などに住む場合、改修を要する場所がある可能性があります。もっとも気にしたいところを3つ				Q3, 1. 2「空き家を借りる、買う」(n=145) %
1 トイレの水洗化（簡易水洗を含む）	148	68. 2	69. 8	70. 4
2 台所（流しや給湯設備）	98	45. 2	45. 7	44. 4
3 風呂場	98	45. 2	46. 7	45. 8
4 既設の公共下水道等への接続	35	16. 1	16. 1	17. 6
5 合併浄化槽の設置	8	3. 7	3. 5	2. 8
6 畳や床の張り替え	25	11. 5	12. 1	12. 7
7 部屋の間仕切り（壁の設置など）	8	3. 7	3. 5	2. 1
8 サッシの取り替え	11	5. 1	4. 5	3. 5
9 床や壁、窓などの断熱工事	26	12. 0	11. 6	12. 0
10 内装工事（塗装やクロス張り）	27	12. 4	12. 1	11. 3
11 電気工事	15	6. 9	6. 0	5. 6
12 外装の塗装	12	5. 5	5. 5	3. 5
13 家根の修理（雨漏りなど）	48	22. 1	21. 1	21. 8
14 屋根の葺き替え	5	2. 3	2. 0	2. 1
15 その他	6	2. 8	2. 5	1. 4
合計	570			

Q7 上記質問で答えた場所の改修に要する費用は、どのくらいが許容限度とお考えですか				Q1, 4「したいと思わない」を除く (n=199)	Q3, 1. 2「空き家を借りる、買う」 (n=145) %
	実数	全体 (n=217)			
1 50万円程度	27	12. 4		13. 6	14. 1
2 100万円程度	52	24. 0		23. 6	24. 6
3 150万円程度	17	7. 8		8. 0	7. 0
4 200万円程度	39	18. 0		17. 6	18. 3
5 300万円程度	34	15. 7		16. 1	16. 9
6 400万円程度	11	5. 1		4. 0	2. 1
7 500万円程度	12	5. 5		6. 0	4. 2
8 500万円以上	9	4. 1		4. 0	2. 8
合計	201				
Q8 あなたが気に入った空き家を借りる時に、改修工事をするためにその費用負担についてどのようなお考えをおもちですか					Q3, 1「空き家を借りる」 (n=84) %
1 改修は、あくまで家主の責任で行うべきで借り手はなら協力することはない	24	11. 1		11. 1	8. 2
2 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	55	25. 3		26. 1	32. 9
3 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	56	25. 8		25. 6	27. 1
4 家賃を下げてくれれば、改修は借り手自身がすればよい	48	22. 1		21. 1	23. 5
5 その他	2	0. 9		1. 0	0. 0
6 わからない	20	9. 2		9. 0	5. 9
合計	205				
Q8-1 (上記質問で2, 3と答えた方) 改修について、借り手として協力できる内容はどのようなものですか					Q3, 1「空き家を借りる」且つQ8, 2. 3「協力したい」 (n=51)
1 改修費用の全額相当の家賃 (2?3年分) を前払いする	19	8. 8		8. 5	7. 8
2 改修費用の半額相当の家賃 (1?2年分) を前払いする	51	23. 5		24. 1	37. 3
3 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	41	18. 9		19. 1	31. 4
4 賃貸契約期間を2?3年とすることで、家主が銀行から改修資金を借りられるようにする	23	10. 6		9. 5	13. 7
5 その他	7	3. 2		3. 5	2. 0
6 分からない	22	10. 1		10. 6	3. 9
合計	163				

3) 借り手等による空き家改修モデルの評価

「低廉な空き家改修モデル」について、借り手はどのようにみているのか。
ふるさと回帰フェア 2010 来場者のアンケートによれば、

- ①「改修は、あくまで家主の責任で行うべきで借り手がなんら協力することはない」8.2%
- ②「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」32.9%
- ③「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」27.1%
- ④「家賃を下げてくれれば、改修は借り手自身がすればよい」23.5%

という結果が得られた。

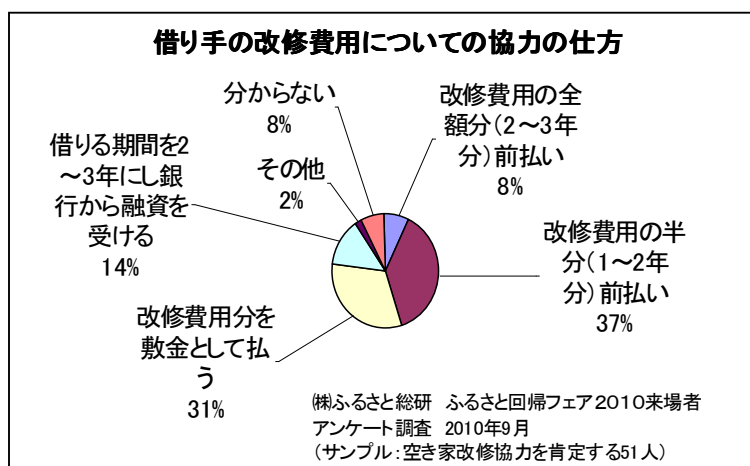
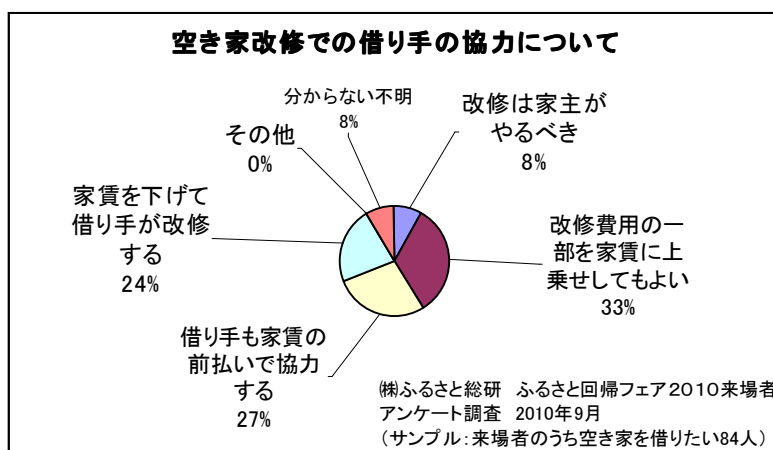
「借り手が協力することはない(8.2%)」という答えは少なかった。

つまり、空き家の改修について、借り手が協力する「低廉な空き家改修モデル」について、否定的な意見はわずかで、何らかの形で協力したいと多くの借り手は思っている。

この借り手のパワーを引き出さない手はない。

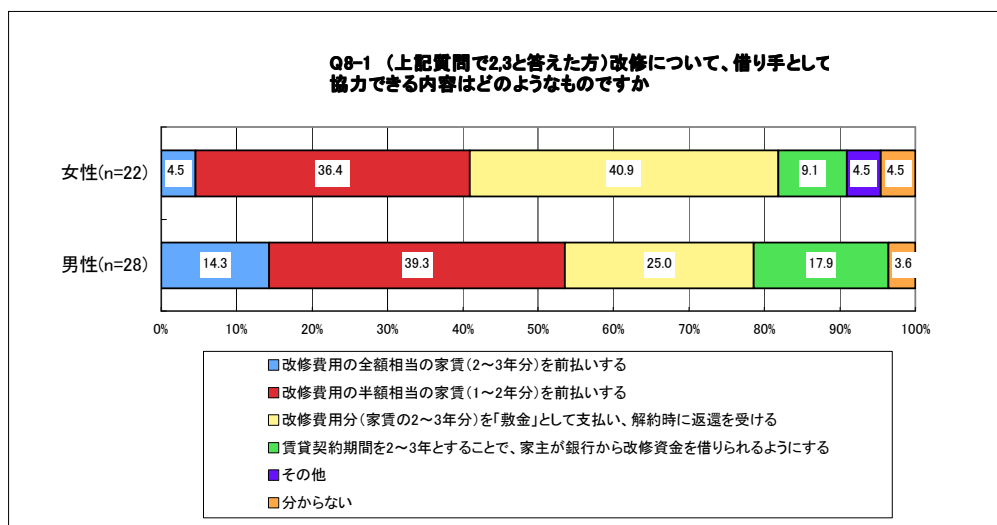
借り手の協力の仕方は、

- ①「家賃の前払い」45%
 - ②「敷金による協力」31%
 - ③「契約期間担保の銀行融資」14%
- などの方法がある。



家賃の前払いに関しては「改修費用の半額相当の家賃(1～2 年分)を前払いする」(37.3%)という答えが多く「全額相当の家賃(2～3 年分)を前払い」(7.8%)は少なかった。また、「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」(31.4%)という答えも多かった。「賃貸契約期間を 2～3 年とし、家主が銀行から改修資金を借りられるようにする」は、13.7%だった。

男女別には、女性では「改修費用を敷金として支払う」(40.9%)が高く、男性では、「家賃の前払い」と「銀行から借りられるように」(17.9%)が高かった。



ふるさと空き家市場の会場には、空き家のオーナー、空き家の確保に悩む地方自治体や空き家バンクの関係者や、空き家ビジネスの展開を検討している地方不動産業者などの来場もあった。

彼らの代表的な意見は以下のとおりである。

- ・ 空き家の発掘に悩んでおり、都会オーナーへのアプローチに興味がある。
- ・ NPO 組織（バンク）を立ち上げ、空き家捜しや登録を県内のブロック単位で進める事業計画を検討しているところなので、改修への取組みの必要性や地域ベースのバンクには限界があるという指摘は、新鮮で参考になる。
- ・ 房総で不動産屋をしており、空き家のあつ旋には興味を持っているが、採算に合わず悩んでいた。低廉な改修事業とセットすることで、家主の負担が少なく、事業採算に合う仕組みができれば、この事業に参加したい。
- ・ 地方に空き家を持っており、借り手を探してくれば、家主として改修負担もある程度可能になる。何時からこの事業は本格化するのか。

3. 空き家の再生と流通に関する展開方策

1)これまで得られた結論

- ① 空き家を利用したいニーズは高い
ふるさと回帰をする人の 55%は、空き家を借りるか買いたいと考えている。近々、その需要量は 200 万戸になるとみられる。
- ② 空き家を市場に出したいとする潜在的供給力は大きい
これまで、空き家はなかなか市場に出てこないという通念が一般的であったが、空き家所有者の 58%はそれを市場に出したいと考えている。地方にある 300 万戸の空き家のうち 175 万戸は市場に出てくる可能性が高い。
- ③ 大都市居住の空き家所有者が狙い目
地方の空き家所有者の 6 割が大都市に住んでおり、田舎のしがらみが少ないため、これらの空き家所有者をターゲットにして、空き家の市場化を推進することが望ましい。
- ④ 空き家を賃貸する場合、水回りの改修は不可欠
空き家は、そのまま賃貸市場には出にくい。トイレ、台所、風呂の水回り改修は不可欠な要素である。しかし、この投資には空き家所有者は二の足を踏んでいる。
- ⑤ 借り手と協働する水回り改修
借り手の家賃を原資にした「低廉な水回り改修モデル」は現実的な選択肢である。空き家所有者と借り手双方がこのモデルを評価しており、これが事業化されれば、空き家の市場化に大きなはずみとなる。
- ⑥ 安価な部材調達について
「低廉な水回り改修モデル」について、安価な部材調達を前提としているが、これまで 1 ケースしか試行していないため、この前提がどの程度フィージブルなのか、いま少しの検証が必要である。

2)「ふるさと空き家市場」研究会の開催

ふるさと空き家の市場化を促進するため、関係者に声かけし、2011年2月1日に研究会を開催した。

参加したのは、自治体、NPO、民間企業、空き家ビジネス起業希望者など合計11名、加えてNPOふるさと回帰支援センター、ふるさと総研の6名、合計17人である。

活発な意見交換が行われた。主な意見は次のとおり。

- ・ 低廉な空き家改修モデルは、大変面白いので、これを実施することを考えてみたい。
- ・ 空き家改修モデルをさらに発展させ、「サブ・リース」方式をかませるともっと大きな動きにすることができる。
- ・ 空き家の市場化を促すため、モデルとなるような地域を選定し、集中して空き家改修を行い、「空き家改修村」のようなものができるとよい。
- ・ 空き家の市場化を促すために、今回のような改修モデルに加えて、もっと多くのモデルができるとよい。
- ・ そのためには、空き家をすでに利用している人に、さまざまな問題点やこうすべきだという意見を聴取することが必要だ。
- ・ 空き家の市場化を促進するために、「協議会」のようなものをつくり、そこが普及促進の母体になることを検討すべきである。

2011 年 1 月 17 日

各位

NPO ふるさと回帰支援センター
事務局長補佐 嵩和雄
財団法人ふるさと回帰総合政策研究所
代表取締役 玉田樹

「ふるさと空き家市場」研究会 開催のご案内

謹賀新年 あけましておめでとうございます。本年もよろしくお願いします。

さて、国土交通省の支援を得てかねてより検討してきました「ふるさと空き家の市場化」は、昨年のシンプロメンテ㈱の協力による佐渡市での実験、早稲田大学でのフェアでの検証を通して、実現性高いものになりはじめてきました。

これをさらに発展させるため、今後「ふるさと空き家の市場」協議会のようなものを作りたいと考えています。

このたび、その準備として、発展方策を具体的に検討することを目的とした「研究会」を開催することにしました。

これまで協力関係にある各位にお集まりいただき、忌憚ないご意見を頂戴し、今後の発展のための力にしたいと考えています。

是非、ご出席くださるようお願いします。

記

日時：2011 年 2 月 1 日（火）午後 3 時～5 時

場所：銀座 NPO ふるさと回帰支援センター会議室

以上

----- **参加申込書** -----

返信先：NPO ふるさと回帰支援センター 嵩和雄 宛

FAX:03-3543-0346

メール：kasami@furusatokaiki.net

お 名 前		
所 属		
参 加 の 有 無	参加する	参加しない

3)「ふるさと空き家市場」協議会の形成

ふるさと空き家市場研究会を踏まえると、「『ふるさと空き家市場』開発・普及協議会（仮称）」のようなものが形成されてよいと考える。

この協議会は、田舎の空き家で売ったり貸したりしたいと考えている 175 万戸の市場化を目的として、市場化のモデル事業の開発・普及を行うとともに、それを担う事業者等の育成を図る。

この協議会は、5つの機能をもつことが想定される。

① 事業モデルの開発と普及機能

今回、開発された低廉な水回り改修モデルに加えて、さまざまな事業モデルの開発し、その利活用の普及を図る。

② 物件紹介機能

地元の不動産屋や空き家バンクとの連携し、また独自の発掘を通して市場化候補となる数万件の空き家データベースを構築する。

③ 住み手の募集機能

空き家情報のHPの開設や具体的な展示場所を確保するなどして、ふるさと回帰で空き家を使いたい借り手・買い手の募集を行う。

④ 空き家の仲介機能

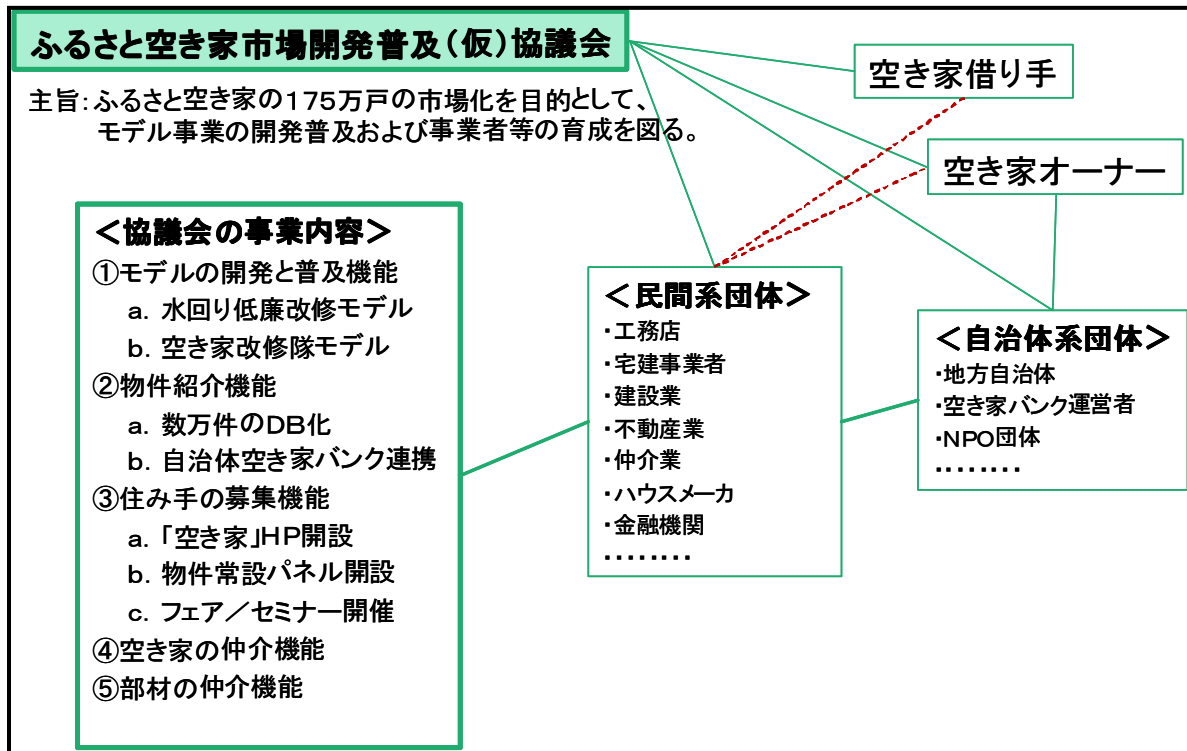
必要に応じ、仲介機能を備える。

⑤ 部材の仲介機能

安価な部材調達ルートを開発する。

この協議会は、自治体・NPOなどの団体、工務店・不動産屋などの民間企業をメンバーとして活動し、全国の空き家オーナー、空き家の住み手希望者に対しサービスを提供する。

このような協議会が設立されることが検討されてよい。



<資料>

空き家所有者 ネットアンケート票 20100901

■アンケートタイトル:

「ふるさと空き家の活用」に関するアンケート

このアンケートは以前に実施の「田舎暮らしに関するアンケート」にお答えいただき、「田舎に空き家を持っている」とお答えの方にご協力をお願いしております。

【Q.1】あなたは、今でも田舎に“空き家”を持っていますか。（ひとつだけ）

【必須】

＊「田舎」とは、3大都市圏の「都区部」「市」以外の地域を指します。

1. まだ、田舎に空き家を持っている
2. すでに、田舎の空き家は売却した
3. すでに、田舎の空き家は人に貸している
4. 今は、自分で利用している
5. もともと、田舎に空き家はなかった⇒e n d

<Q.1で1-4を選んだ人>

【Q.2】現在お持ちの田舎の“空き家”はどこにありますか。所在地（市町村名まで）をお知らせください。【必須】

都道府県名 （プルダウン）

市町村名_____

<Q.1で1を選んだ人>

【Q.3】現在お持ちの田舎の“空き家”は、どのように管理されていますか。

（ひとつだけ）【必須】

1. たまに行って風入れや雑草取り、建物の修繕などの管理をしている
2. 親戚などに風入れなどの管理をお願いしている
3. 「ふるさと納税」制度を利用して役所に管理をお願いしている
4. 地元の不動産屋に管理をお願いしている

5. その他（具体的に⇒ ）
6. ほとんど何もしていない

<Q.1 で 1 を選んだ人>

【Q.4】 現在お持ちの“空き家”を今後どのようにするお考えかをお知らせください。（ひとつだけ）【必須】

1. できれば売りたいと考えている
2. できれば貸したいと考えている
3. できれば寄付したいと考えている
4. 今は空き家だが、自分で利用する計画を立てている
5. とても人に貸したりできる状況ではないので、そのままにしておこうと考えている
6. 田舎の空き家を売ったり貸したりする気はない
7. その他（具体的に⇒ ）

<Q.4 で 1-5 を選んだ人>

【Q.5】 “空き家”を活用するに当たって、改修する予定はありますか。（ひとつだけ）【必須】

1. そのまま売りたいので、改修するつもりはない
2. 売るか貸すかしたいが、そのまま住めるので、改修する必要はない
3. 安くできるのであれば、改修して売るか貸すかしたい
4. 空き家の借り手がつけばその家賃を元手に改修したい
5. 自分で住むために必要な範囲で改修したい
6. 改修は大変なので、更地にして処分したい
7. その他（具体的に⇒ ）

<Q.5 で 3-5 を選んだ人>

【Q.5-S.1】 “空き家”を改修しようとした場合、改修にかかる費用の想定はどれくらいですか。（ひとつだけ）【必須】

1. 50万円程度
2. 100万円程度
3. 150万円程度

4. 200万円程度
5. 300万円程度
6. 400万円程度
7. 500万円程度
8. 500万円以上

<Q.5で3・5を選んだ人>

【Q.6】改修したいとお考えの場所はどこでしょうか。（いくつでも）【必須】

1. トイレの水洗化（簡易水洗を含む）
2. 台所（流しや給湯設備）
3. 風呂場
4. 既設の公共下水道等への接続
5. 合併浄化槽※の設置
6. 畳や床の張り替え
7. 部屋の間仕切り（壁の設置など）
8. サッシの取り替え
9. 床や壁、窓などの断熱工事
10. 内装工事（塗装やクロス張り）
11. 電気工事
12. 外装の塗装
13. 屋根の修理（雨漏りなど）
14. 屋根の葺き替え
15. その他（具体的に⇒ ）

※ 合併浄化槽：公共下水道等が整備されていない地域で、水洗トイレからの汚水（し尿）や台所・風呂などからの排水（生活排水）を微生物の働きなどを利用して浄化し河川などに放流するための施設。

<Q.5で3・5を選んだ人>

【Q.7】実際に“空き家”を改修しようとした場合、どのような事がネック（障害）になると思いますか。あてはまるものをお知らせください。（い

くつでも) 【必須】

1. そもそも改修は買い手や借り手がやるべきだと思うが理解してもらえない
2. 持ち主が改修すべきだが、どこを改修すればよいのかの改修の範囲がわからない
3. 改修費用がないため、その捻出方法がわからない
4. 改修費用を負担してくれる借り手などの確保の方法がわからない
5. 改修後の売値や家賃の設定がわからない
6. その他（具体的に⇒ ）
7. 特に問題はない

<Q.4で6を選んだ人>

【Q.8】“空き家”を貸したり、売る気になれない理由は何ですか。あてはまるものをお知らせください。（いくつでも）【必須】

1. 近いうちに自分や家族が利用する計画があるから
2. 盆や正月に帰省するなど、時々利用しているから
3. 仏壇があるから
4. 先祖伝来の土地であり、売ったり貸したりすると、まわりの目がうるさいから
5. 人に貸すためにはある程度手を入れる必要があるが、その費用を回収できないから
6. 売るか貸すかしたいと思っているが、そもそも買い手や借り手がみつからないから
7. その他（具体的に⇒ ）

<Q.1で1-4と回答した人>

現在、認定NPO法人ふるさと回帰支援センターでは、国土交通省の補助を受け、空き家の水周りを中心にした「廉価な改修モデル」の開発と「都会オーナーの空き家紹介」事業に取り組んでいます。

9月23日（祝日）に早稲田大学で行う「ふるさと回帰フェア2010」において「ふるさと空き家市場」を開催し、都会に住むオーナーが所有する田舎にある空き家を紹介展示するコーナーと佐渡市で実施した「空き家改修モデル事業」

の提案・紹介を行います。このフェアには昨年3万人以上のふるさと回帰希望者が集まりました。

まず、下記のホームページをご覧ください、以降の質問にお答えください。

<http://www.furusatokaiki.net/fair/contents/event/akiya/index.php>

<Q.1で1-4を選んだ人>

【Q.9】ホームページにあった「“空き家”改修モデル紹介コーナー」についてお伺いします。

どんなところに関心を持たれましたか。あてはまるものをお知らせください。

(いくつでも) 【必須】

1. 低廉なコスト（建物状態によるが60万円程度を目標）であること
2. 改修に先立ち「借り手」を見つけるサービスであること
3. 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
4. 改修費用の据置き融資制度（家主の負担ゼロ化）があること
5. その他（具体的に⇒ ）
6. 実現性に乏しいと思う
7. 関心はない

<Q.1で1-4を選んだ人>

【Q.10】ホームページにあった「都会オーナー物件紹介コーナー」についてお伺いします。

あてはまるものをお知らせください。（ひとつだけ）【必須】

1. 関心があり、当日、「ふるさと空き家市場」へ行って物件紹介の相談会に参加したい
2. 関心があるので、すぐに登録し物件紹介をしたい
3. 関心があり、詳しい案内が送られてきたら、登録を検討したい
4. 改修事業とセットで取り組めるのなら、登録したい
5. 登録する気はない
6. その他（具体的に⇒ ）
7. 今登録できる物件を持っていない

<属 性>

<全員>

【Q.11】あなたの性別をお知らせください。（ひとつだけ）【必須】

1. 男性
2. 女性

【Q.12】あなたの現在の満年齢をお知らせください。（半角数値）【必須】

_____歳

【Q.13】あなたがお住まいの都道府県をお知らせください。（ひとつだけ）【必須】

【Q.14】あなたの職業は、この中のどれにあたりますか。（ひとつだけ）【必須】

- | | |
|----------|-------------|
| 1. 学生 | 8. 会社役員 |
| 2. 主婦 | 9. 会社員 |
| 3. 自営業 | 10. フリーター |
| 4. 公務員 | 11. 無職 |
| 5. 教職員 | 12. 農林・水産 |
| 6. 医師・医療 | 13. 弁護士・税理士 |
| 7. 会社経営 | 14. その他 |

<Q.1 で 1・4 を選んだ人>

最後に

本アンケートは、国土交通省の委託を受けて、認定NPO法人ふるさと回帰支援センターが実施しています。

9月23日(祝)に早稲田大学で開催される「ふるさと回帰フェア2010」の「都会オーナー物件」紹介コーナー」にあなたがお持ちの田舎の空き家を紹介したい方は、次のいずれかの方法でお申し込みください。

①このアンケートの最後にメールアドレスをご記入ください。

ご記入いただいたメールアドレス宛に後日、ご案内をお送りします。

②ホームページより、登録の手続きを行うこともできます。

下記のURLをクリック後(別ウィンドウを開く)、いったんアンケートを終了していただき、

申し込みの手続きを行ってください。

<http://www.furusatokaiki.net/fair/contents/event/akiya/owner.cgi>

※物件をご紹介いただく際には、物件所在地、築年数、空き家の期間、間取り、写真等をお願いすることになりますので、ご用意ください。

※この市場は、空き家の仲介、あっ旋を行うものではありません。実際の契約等は、不動産屋などの一般的な手続きを行っていただきます。

メールアドレス記入欄: _____

(半角英数字)

ふるさと空き家市場 来場者アンケート

2010年9月23日
NPOふるさと回帰支援センター 事務局

【Q. 1】：今後あなたは、「二地域居住」や「移住・定住」をしたいと思いますか。（ひとつだけ）[SA]			
1	移住・定住をしたいと思う		
2	二地域居住をしたいと思う		
3	どちらか分からないがしてみたいと思う		
4	したいとは思わない		
5	分からない		
【Q. 2】：あなたは、「二地域居住」や「移住・定住」をいつごろ実行しようとお考えですか。（ひとつだけ）[SA]			
1	すぐにでも実行するつもりで、準備中である		
2	現在検討中で、この2～3年のうちには実現したいと思っている		
3	できれば5年以内には実現したいという意欲をもっている		
4	今のところ5年以内には「二地域居住」や「移住・定住」をする考えはない		
5	分からない		
上記質問で、いますぐでない理由は何ですか。			
1	定年退職してから		
2	資金がたまったら		
3	子どもが自立したら		
4	介護をしなくて済むようになったら		
5	その他(具体的にお知らせください)		
【Q. 3】：「移住・定住」や「二地域居住」をする地域では、どのような家に住むことを想定されていますか。（ひとつだけ）[SA]			
1	空き家を借りる（借りている）		
2	空き家を買う（買った）		
3	家を新築する（新築した）		
4	分譲住宅や別荘・セカンドハウスを購入する（購入した）		
5	民間アパートなどに住む（住んでいる）		
6	その他		
【Q. 4】：住む場を「買う」ことを希望される方は、その購入費用はどのくらいを想定されていますか（ひとつだけ）[SA]			
1	1. 100万円程度	6	6. 700万円程度
2	2. 200万円程度	7	7. 1000万円程度
3	3. 300万円程度	8	8. 1500万円程度
4	4. 400万円程度	9	9. 2000万円以上
5	5. 500万円程度	10	10. 分からない
【Q. 5】：空き家を「借りる」ことを希望される方は、その家賃はどのくらいを想定されていますか（ひとつだけ）[SA]			
1	1. 1万円程度（月当り；以下同じ）	6	6. 7万円程度（月当り；以下同じ）
2	2. 2万円程度	7	7. 10万円程度
3	3. 3万円程度	8	8. 15万円程度
4	4. 4万円程度	9	9. 20万円以上
5	5. 5万円程度	10	10. 分からない
【Q. 6】：空き家などに住む場合、改修を要する場所がある可能性があります。もっとも気にしたいところを3つまでお答えください（3つまで）[mA]			
1	1. トイレの水洗化（簡易水洗を含む）	9	9. 床や壁、窓などの断熱工事
2	2. 台所（流しや給湯設備）	10	10. 内装工事（塗装やクロス張り）
3	3. 風呂場	11	11. 電気工事
4	4. 既設の公共下水道等への接続	12	12. 外装の塗装
5	5. 合併浄化槽の設置	13	13. 屋根の修理（雨漏りなど）
6	6. 畳や床の張り替え	14	14. 屋根の葺き替え
7	7. 部屋の間仕切り（壁の設置など）	15	15. その他
8	8. サッシの取り替え		
【Q. 7】：上記質問で答えた場所の改修に要する費用は、どのくらいが許容限度とお考えですか（ひとつだけ）[SA]			
1	1. 50万円程度	6	6. 400万円程度
2	2. 100万円程度	7	7. 500万円程度
3	3. 150万円程度	8	8. 500万円以上
4	4. 200万円程度	9	9. 分からない
5	5. 300万円程度		