

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—

秋永雄一朗*・安武敦子**

Study on the Potential for Utilization of Vacant Houses from the Viewpoint of Actual Conditions of the Vacant House Bank System and the Residents' Consciousness -Case study of Higashisonogi Town in Nagasaki Prefecture-

by

Yuichiro AKINAGA* and Atsuko YASUTAKE**

The purpose of this study is to clarify actual conditions of the vacant house bank system and to extract the requirements for this system to lead to regional revitalization. In Nagasaki Prefecture, 81% of the municipalities have established the vacant house bank, and by establishing various other subsidy systems, they are trying to reduce vacant houses and increase immigrants. In Higashisonogi Town, we found that low rents greatly affect the needs of vacant houses. In addition, properties unique to the area, such as properties with fields, which are linked to regional issues, may not only increase migrants, but also alleviate residents' concerns about immigrants.

Key words : vacant house bank system, subsidy, demand, immigration

1. はじめに

1.1 研究背景と目的

全国で人口減少や高齢化, 空き家の増加が深刻化しており, これらの問題を同時に解決すべく, 空き家を活用しながら転入者を増やし地域活性化, 高齢化抑制に繋げようとする活動が各地域で行われている。その活動の一つとして, 空き家の売却・又は賃貸を希望する所有者等から申し込みを受けた情報を, 空き家の利用を希望する者に対し紹介する空き家バンクがあり, 2017年時点において全国市町村の56%の763市町村で実施済み, 20%の276市町村で実施予定¹⁾と, その効果が期待されている。そこで本研究では, 空き家率²⁾, 高齢化率³⁾, 人口減少率^{3) 4)}がいずれも全国平均を大きく上回る長崎県 (Table1) における空き家バンクの実施状況について調査することで, その実態を明らかにするとともに, 当該制度が地域活性化に繋がるための要件を抽出することを目的とする。

1.2 研究の位置づけ

空き家バンクに関する既往研究としては, 空き家バンクの仕組みや運用上の課題に着目したものが多くある。

山本氏ら⁵⁾は, 空き家バンクを運用するにあたって, 空き家活用の相談対応等の地域密着で対応すべき業務と, 事業の普及啓発や宅地建物取引業協会との連携等の全県的に対応すべき業務を行う主体を分けることで, 市町村の業務負担を軽減するとともに質の高いサービスの提供が可能になることを示している。高橋ら⁶⁾は, 移住希望者の空き家の関心が高まってきている一方で空き家バンクへの登録物件が減少しており, 需給バランスが今後一層取れなくなる可能性がある

Table 1 空き家率・高齢化率・人口減少率

	人口減少率 (2021-2022年)	高齢化率 (2022年)	空き家率 (2018年)
全国平均	0.57	28.5	13.6
長崎県	1.2	33.3	15.1

令和4年12月21日受理

* 工学研究科 (Graduate School of Engineering)

** システム科学部門 (Division of System Science)

ことを示している。

しかし、空き家バンクの契約物件や入居者の特徴を基にその地域特有の空き家のニーズを分析したものや、空き家バンクの認知度・移住者の受け入れ意識と空き家活用の意向の関連性を分析したものは限られている。

1.3 研究方法

長崎県各市町における空き家バンクの実施状況と空き家に関連する助成を各市町のホームページの閲覧により調査した。その後さらに空き家バンクの登録・契約物件、入居者の特徴を詳細に調査するにあたって、長崎県において2022年10月3日時点で世帯数に対する空き家バンクへの登録物件数が最も多く、活動が活発であると考えられる東彼杵町を対象とした。東彼杵町における空き家バンクの実態は、東彼杵町役場への質問票の送付(2022年9月)と本役場からの提供資料により調査した。住民の空き家活用に関する意識調査をするにあたっては、2021年8月に東彼杵町において居住環境が比較的類似している瀬戸地区・蔵本地区・東町地区に100部ずつ(計300部)回覧板で住民アンケートを配布した(うち、回答があったのは179部)。

2. 長崎県各市町における空き家バンクの実施状況と空き家に関する助成

長崎県の各市町における空き家バンクの実施状況と空き家に関する助成をまとめた(Table2-1, 2-2)。長崎県内全21市町のうち17市町(81.0%)が空き家バンクを実施している。

空き家に関する助成に関して、空き家を売却する場合、通常は譲渡所得税がかかるが、空き家になってから又は空き家を相続してから3年後の年末までに売却することで譲渡所得の3,000万円特別控除が全国で受けられる。この特別控除を受けするためには一定の耐震基準を満たす必要がある。長崎県内において、耐震診断費の助成は21市町(100%)、耐震改修計画費の助成は16市町(76.2%)、耐震改修費の助成は14市町(66.7%)で実施されている。対象物件に関しては、すべて1981年5月31日以前に建てられた戸建て木造住宅であり、市町によって3階以下のものや在来軸組工法のより建築されたもの等その他の条件が異なる。対象者に関しては、対象物件を所有し現にその物件に居住している者を含むものが21市町(100%)、耐震改修後に対象物件に居住することが確実な者を含むものが3市(14.3%) (うち、耐震改修後30日以内に居住する者とするものが1市(4.8%))ある。

また、長崎県では3世代同居等をする世帯を対象に改修費と住宅取得費を助成する「長崎県親子でスマイル住宅支援事業」が21市町(100%)で実施されている。助成対象物件に関しては、すべて市町内に存在する戸建て住宅が対象となっている。助成対象者に関しては、3世代同居・近居世帯が含まれるものが21市町(100%)、多子世帯が含まれるものが16市町(76.2%)、職住・育住近接世帯が含まれるものが7市町(33.3%)ある。

「長崎県親子でスマイル住宅支援事業」とは別に市町村独自の施策として物件改修費の助成が18市町(85.7%)で実施されている。助成対象物件に関しては、空き家バンク登録物件のみとしたもの、または空き家バンク登録物件の助成額をその他の物件より高く設定したものが11市町(52.4%)ある。助成対象者に関しては、空き家所有者のみとしたものが3市町(14.3%)、入居予定者のみとしたものが5市町(23.8%)、両者としたものが14市町(66.7%)ある。また、市町外からの移住者のみを対象、または市町外からの移住者の助成額をその他の人より高く設定したものが3市町(14.3%)ある。賃料・物件取得費の助成も10市町(47.6%)で実施されている。助成対象物件に関しては、空き家バンク登録物件のみとしたものが1市町(4.8%)ある。助成対象者に関しては、市町外からの移住者のみ、または市町外からの移住者の助成額をその他の人より高く設定したものが4市町(19.0%)ある。物件を利用するためには家財処分も必要であり、7市町(33.3%)で家財処分費の助成が実施されている。助成対象物件に関しては、空き家バンク登録物件のみとしたものが4市町(19.0%)ある。助成対象者に関しては、空き家所有者のみとしたものが2市町(9.5%)、空き家所有者と入居予定者の両者を対象としたものが5市町(23.8%)ある。

各市町の空き家に関する助成をみると、全体的に若年層や家族連れに対する助成が手厚く、空き家を減らしつつ市町への定住者増加により人口減・高齢化の抑制を図っていることがうかがえる。また、世帯数に対する空き家バンクへの登録物件数が少ない市町では空き家への新規入居を促す助成は多い中、空き家の流通を促す助成が少ないことが分かった。一方、世帯に対する空き家バンクへの登録物件数が最も多い東彼杵町は、空き家所有者が対象の物件改修費の助成額が他に比べて高いことや、空き家バンクへの物件登録による奨励金がある等、空き家所有者に対する助成が手厚いことが特徴である。

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

Table 2-1 長崎県各市町の空き家バンク実施状況と空き家に関する助成 (1/2) 8) ~20)

市町村	世帯数	空き家バンク登録物件数/世帯数	2.92	助成内容									助成率 【】内は上限額		
				改修費	賃料・取得費	家財処分費	長崎県親子でスマイル住宅支援事業第1			長崎県前親・安心住まいづくり支援事業第2				その他	
				3世代同居・近居	多子世帯	難任・育児支援	前親診断	前親改修計画	前親改修工事						
東彼杵町	3152	92	2.92										50% 【100万円】 +公共下水道接続または浄化槽設置工事を伴う場合定額15万円		
				空き店舗										50% 【50万円】 (1回)	
				空き店舗										50% 【2.5万円/月】 (1年間)	
				新築世帯										2万円/月 (24か月分)	
												「空き家バンク登録・契約奨励金」 登録者：定額15万円+契約時10万円 契約者：世帯数1人につき定額10万円 【20万円】			
												20% 【40万円】			
							現に居住する所有者	現に居住する所有者	現に居住する所有者				前親診断：定額4.1万円 前親改修計画：2/3 【7万円】 前親改修工事：1/2 【60万円】		
												「前親改修奨励金」 空き店舗	定額20万円		
五島市	19633	422	2.15	リターン者・新築世帯 空き家所有者		リターン者・新築世帯 空き家所有者							リターン者 50% 【50万円】 (令和4年3月31日までは100万円) 新築家賃または空き家所有者 50% 【100万円】		
														20% 【40万円】 (子育て応援団体に所属：+4万円)	
													前親診断：定額4.1万円 前親改修計画：2/3 【7万円】 前親改修工事：1/2 【60万円】		
小値賀町	1244	18	1.45	空き家バンク登録物件									不明		
														20% 【40万円】	
													定額4.1万円		
西海市	12367	173	1.40										新築：80% 【120万円】 その他：80% 【60万円+同居世帯員1人につき20万円加算 【120万円】】		
														20% 【40万円】	
													前親診断：4.1万円 前親改修計画：2/3 【7万円】 前親改修工事：1/2 【60万円】		
長崎市	205774	2674	1.30	所有者は 空き家バンク登録物件									10%又は20% 【10万円】		
														50% 【50万円】	
						空き家バンク登録物件									50% 【10万円】
															20% 【40万円】
												診断費：定額5.1万円 前親改修計画・改修工事費：80% 【100万円】			
南島原市	18596	216	1.16	空き家									昭和56年5月31日以前に譲渡された空き家：昭和56年5月31日以前に譲渡された空き家で前親性が確保されているもの：2/3 【50万円】 上記以外の空き家：50% 【50万円】 前親性が確保されているもの：2/3 【50万円】		
														住宅：10% 【20万円】 店舗：20% 【100万円】 旅館等：30% 【200万円】	
														20% 【40万円】 (子育て応援団体に所属：+4万円)	
															前親診断：定額4.1万円 前親改修計画：2/3 【7万円】 前親改修工事：1/2 【60万円】
平戸市	13802	145	1.05	空き家バンク登録物件									50% 【50万円】		
				リターン者										50% 【30万円+高校生以下の子供1人につき10万円】	
														転入率：7%または50万円のうちいずれか低い方 市内在住率：3%または30万円のうちいずれか低い方 +高校生以下の子供1人につき10万円	
														20% 【40万円】	
												前親診断：定額4.1万円 前親改修計画：2/3 【7万円】			
雲仙市	17447	167	0.96	空き家バンク登録物件									50% 【50万円】		
					55歳以下の 専業主婦 加入者・希望者										定額10万円+18歳以下の子ども1人につき1万円
															100% 【10万円】
															「空き家バンク登録奨励金」 定額5万円 【3件まで】
															20% 【40万円】 (子育て応援団体に所属：+4万円)
															前親診断：定額4.1万円 前親改修計画：2/3 【7万円】 前親改修工事：3/4 【90万円】
壱岐市	11608	90	0.78	空き家バンク登録物件									10% 【20万円】		
						空き家バンク登録物件								50% 【100万円】 +中学生以下の子供1人につき20万円 【100万円】	
														中古住宅 20% 【100万円】	
														20% 【40万円】	
												定額4.1万円			

空き家所有者
 入居予定者
 両者

※1 長崎県が実施する事業であり、3世代同居等をする世帯を対象に「改修費」と「住宅取得費」を補助する。
 ※2 長崎県が実施する事業であり、昭和56年5月31日以前に建てられた戸建て木造住宅の前親化を支援する。

Table 2-2 長崎県各市町の空き家バンク実施状況と空き家に関する助成 (2/2) 21) ~ 32)

市町村	世帯数	空き家バンク登録物件数	空き家バンク登録物件数/世帯数	助成内容										助成率 【】内は上限額		
				改修費	賃料・取得費	家財処分費	長崎県親子でスマイル住宅支援事業第1			長崎県耐震・安心住まいづくり支援事業第2			その他			
							3世代同居・近居	多子世帯	難任・育住近接	耐震診断	耐震改修計画	耐震改修工事				
波佐見町	5306	41	0.77													50%【50万円】 定額10万円+中学生までの子供1人につき5万円(3人まで) +町外からの転入:10万円(指定行政区への転入の場合は20万円) 20%【40万円】(子育て応援団体に所属: +4万円) 定額4.1万円
対馬市	14785	93	0.63	空き家バンク登録物件												50%【100万円】 20%【40万円】 定額4.1万円
島原市	19706	38	0.19	空き家バンク登録物件		空き家バンク登録物件										50%【50万円】 50%【10万円】 「空き家バンク契約奨励金」定額5万円 初年度: (新增改築費-助成金額)の50%【30万円(市内事業者の場合50万円)】 翌年度-翌々年度: 新增改築部分にかかる固定資産税の50%【30万円】 戸建て耐震診断: 定額4.1万円 耐震改修計画: 2/3【7万円】 耐震改修: 1/2【60万円】 併用耐震診断: 定額4.1万円 耐震改修計画: 2/3【7万円】 耐震改修: 1/4【30万円】
新上五島町	9625	14	0.15													50%【50万円】(うち家財道具除去費は10%まで) 10%【100万円】+中学生以下の子供1人につき25万円 20%【40万円】 耐震診断: 定額4.1万円 耐震改修計画: 2/3【7万円】
川棚町	5709	6	0.11		空き店舗											50%【2.5万円/月】(2年間) 20%【40万円】(子育て応援団体に所属: +4万円) 耐震診断: 定額4.1万円 耐震改修計画: 2/3【7万円】
諫早市	61251	33	0.054	空き家バンク登録物件												一帯地域 1/2【100万円】 指定地域(大草・伊木力・船越西小学校区域) 1/2【200万円】 小島井地域 2/3【50万円】 未婚世帯: 100%【50万円】(夫婦の双方又は一方が市外からの転入の場合は100万円) 子育て世帯: 100%【75万円】(夫婦の双方又は一方が市外からの転入の場合は150万円) 夫婦の双方が指定地域内に居住している未婚世帯: 100%【50万円】 準4 一帯地域 1/2【10万円/月】 指定地域(大草・伊木力・船越西小学校区域) 1/3【2万円/月】 小島井地域 1/2【2.5万円/月】 20%【40万円】 耐震診断: 4.1万円 耐震改修計画: 1/2【3.5万円】 耐震改修工事: 1/2【60万円】
佐世保市	120922	58	0.048													県外→市内: 50%【30万円】(中学生以下の子供あり: 50%【50万円】) 県外→市内離島: 50%【50万円】(中学生以下の子供あり: 50%【70万円】) 20%【40万円】(子育て応援団体に所属: +4万円) 40%(住宅以外は1/3)【60万円】 定額4.1万円
松浦市	10059	43	0.0042	空き家バンク登録物件		空き家バンク登録物件										50%【50万円】 新規転入者(単身): 定額20万円 その他: 定額30万円+中学生以下の子供1人につき10万円 市内在住転入者(単身): 定額10万円 その他: 定額15万円+中学生以下の子供1人につき5万円 20%【40万円】 (子育て支援団体に所属: +4万円)(2022年6月1日以後新転入: 同額: +20万円) 耐震診断: 4.1万円 耐震改修計画: 2/3【7万円】 耐震改修工事: 3/4【90万円】
長与町	17214	0	0													20%【40万円】(子育て応援団体に所属: +4万円) 耐震診断: 4.1万円 耐震改修計画: 2/3【7万円】 耐震改修工事: 3/4【90万円】
時津町	13188	0	0													20%【40万円】 耐震診断: 4.1万円 耐震改修計画・耐震改修工事: 4/5【100万円】
大村市	44725	0	0													20%【40万円】 20%【40万円】 耐震診断: 4.1万円 耐震改修計画: 2/3【7万円】 耐震改修工事: 1/2【60万円】
佐々町	6093	0	0													30%【20万円】 20%【20万円】 20%【40万円】 耐震診断: 定額4.1万円 耐震改修計画: 不明 耐震改修工事: 不明



※3 移住者のうち夫婦世帯・子育て世帯を対象とする(夫婦双方が指定地域内に居住している場合は新婚世帯のみ)。
※4 夫婦双方の婚姻日における年齢が29歳以下、かつ、世帯の所得が400万円未満の新婚世帯については、60万円(市外からの転入の場合120万円)。

3. 東彼杵町の概要

東彼杵町は、長崎市まで約 60 分、大村市まで約 20 分、川棚町まで約 10 分で結ぶ JR 大村線が大村湾沿いに南北に走り、町民の通勤・通学の交通手段となっている (Fig.1)。幹線道路は、2つの国道が南北に縦断するとともに長崎自動車道のインターチェンジがあり都市部及び隣接する町と連絡しているほか、長崎空港へ車で 30 分の場所であり、交通の利便性は高い。土地利用に関しては、総面積 74.28 km^2 ⁷⁾ のうち林野面積 4,468 km^2 ⁸⁾ と町の大半を山林が占めている。また農地面積は 12.00 km^2 ⁸⁾ を占めており棚田も発展しているが遊休農地の増加も課題となっている。人口動態に関しては、2022 年 1 月 1 日時点で人口 7,651 人、高齢化率 38.5%と年々人口減少と高齢化が進行しており (Fig.2)、地域行事等の実施が困難となっている地域もある。若年層は職場を求めて町外に出ることが多いなか、Uターン者の起業や雇用創出、店舗の増加による若年層の流出抑制等を目的に、2015 年に一般社団法人東彼杵ひとこともの公社が設立された。空き家を活用した店舗開業の相談や金銭面のサポート、ウェブサイトを通じた地域のひと・こと・ものの発信等を行っている⁷⁾。民間団体の活動に加え、物件改修費助成や空き家バンク登録・契約奨励金、賃料・物件取得費の助成、空き店舗の初度経営開始奨励金、耐震改修費の助成等、空き家に関する助成が潤沢であり、空き家の利活用は活発に行われている。

4. 空き家バンクの登録物件

東彼杵町の空き家バンクは賃貸のみを扱っており、空き家バンク登録物件は主に 2つの駅周辺に分布している (Fig.1)。物件の登録に関しては、空き家の所有者からの申し込みに加え、全戸を対象に空き家バンクのチラシ配布や、口コミ等を利用し、役場から直接交渉も行っている。また、空き家バンクの登録条件に関しては、「専ら所有者等の居住の用に供されているか、又は、供されていたもので、5 年 (改修助成金活用希望物件については 10 年) 以上引き続き賃貸できるもの」という条件をベースに、所有者と現地で物件の現況 (物件全体、家財道具、仏様、雨漏り等) を確認し、登録の可否を役場が判断するものとなっている。

空き家バンクが開始した 2012 年から 2022 年までに 94 物件が登録された。延べ面積は最小の物件が 39.74 m^2 、最大の物件が 302.24 m^2 (平均 117.00 m^2) (Fig.3) であり、築年数は最も浅い物件が 17 年、最も古い物件が 147 年 (平均 46.72 年) (Fig.4) と、規模・築年数ともに幅広い物件が登録されている。補修の可否につい

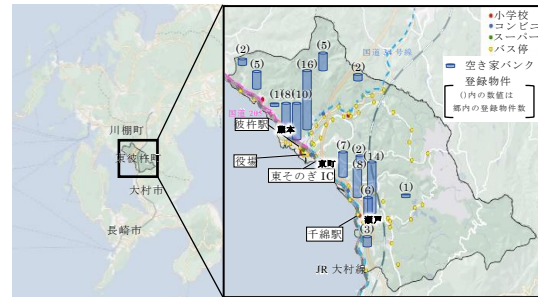


Fig. 1 東彼杵町の位置と空き家バンク登録物件・主要施設等の分布 ※Yahoo!地図より作成<https://map.yahoo.co.jp/>

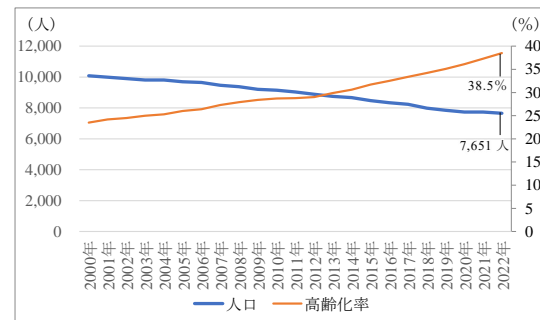


Fig. 2 東彼杵町の人口・高齢化率の推移^{3) 4)}

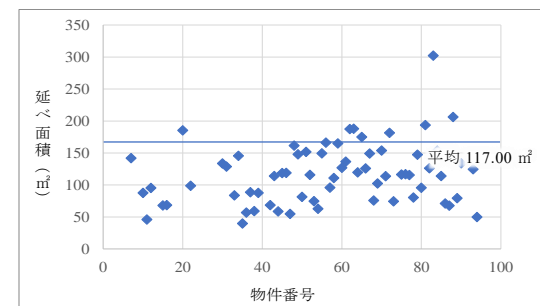


Fig. 3 空き家バンク登録物件の延べ面積

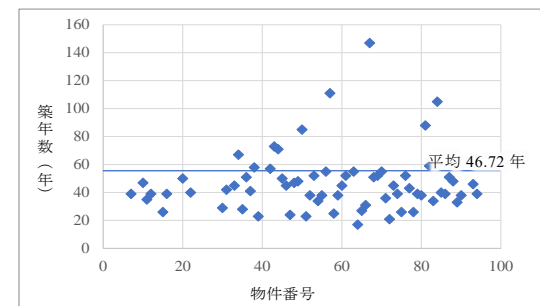


Fig. 4 空き家バンク登録物件の築年数

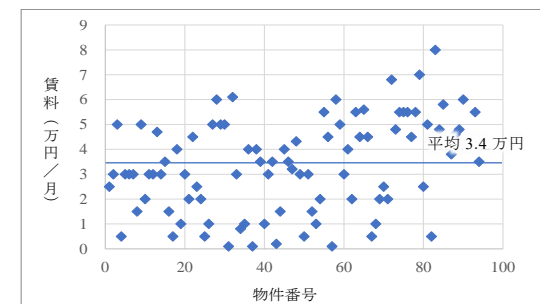


Fig. 5 空き家バンク登録物件の賃料

ては、要否が分かる 68 物件のうち補修不要な物件が 31 件 (43%)、多少補修が必要な物件が 32 件 (47%)、床・畳・水回り等大規模な補修が必要な物件が 7 件 (10%) であり、補修が必要な物件が過半数を占めている。また、畑の有無について、有無が分かる 65 物件のうち 20 件 (31%) が畑付きであることも特徴である。物件の賃料については、基本的に家主が決定することや不動産を仲介しない直接交渉で契約するといった特徴から、比較的賃料の低いものが多い。実際、東彼杵町の空き家バンクに登録された物件の 94 件のうち賃料が 1 万円/月以下のものは 17 件あり、賃料が 0.1 万円/月の物件もある (平均 3.4 万円/月) (Fig.5)。

5. 空き家バンクの契約物件

登録物件 94 件のうち 92 件が契約済み、2 件が契約調整中であり、空き家のニーズは高い。入居者の属性に関して、入居者の前住所が分かる 92 世帯のうち、町内が 31 世帯 (33.7%)、県内町外が 39 世帯 (42.4%)、県外が 22 世帯 (23.9%) であり、県外からの入居者のうち 63.6% の 14 世帯が首都圏からの入居者と、首都圏からのニーズも高い。また、入居者の世帯構成人数が分かる 89 物件のうち、1 人が 25 世帯 (28.1%)、2 人が 15 世帯 (16.9%)、3 人以上が 49 世帯 (55.1%)、世帯主の年齢が分かる 89 世帯のうち、20・30 代が 47 世帯 (52.8%)、40・50 代が 31 世帯 (34.8%)、60・70 代が 11 世帯 (12.4%) と、家族連れや若年層も多く入居している。

5.1 相関係数による支配的要因の検出について

空き家のニーズは高いものの、物件登録から契約に至るまでの日数は 0 日のものから 1,541 日のものまであり (Fig.6)、物件のニーズに差が生じていることが分かる。

空き家バンクで契約がなされた物件のニーズについて、物件登録から契約に至るまでの日数を左右している要因を求める。契約物件の条件と、物件登録から契約に至るまでの日数との相関係数を Table3 に示す。「入居者の前住所」については町内を 0.000、県内町外を 0.500、県外を 1.000、「補修費用の負担」については入居者負担を 0、所有者負担を 1、「増改築の有無」・「庭の有無」・「畑の有無」については無しを 0、有りを 1、「補修の要否」については不要なものを 0、多少の補修が必要なものを 0.5、大規模な補修が必要なものを 1 とし、物件登録から契約に至るまでの日数との相関係数を求めた。また、ここでは相関係数の絶対値が 0.4 以上のものを相関があるとみなす。

のを 1 とし、物件登録から契約に至るまでの日数との相関係数を求めた。また、ここでは相関係数の絶対値が 0.4 以上のものを相関があるとみなす。

5.2 相関係数による支配的要因の検出結果

物件登録から契約に至るまでの日数との相関係数の絶対値が 0.4 以上のものは、「賃料」「補修費用の負担」「物件の状態」の 3 項目であり、それぞれの値は 0.44, 0.40, 0.45 であった。つまり、「賃料」は低いものほどニーズが高く、「補修費用の負担」は所有者負担よりも入居者負担のものの方がニーズが高く、「物件の状態」は悪いものほどニーズが高い傾向にあることが分かった。「賃料」は、低いほどが入居者の金銭的負担が減るためニーズが高いと考えられる。「補修費用の負担」に関しては、所有者負担の場合と入居者負担の場合の賃料はそれぞれ平均 4.8 万円、2.2 万円と入居者負担の方が平均 2.6 万円低い。補修費用の負担が必要な場合でも、町からの空き家改修の助成が潤沢であることから、長期的な居住を見据えた際に総費用が抑えられるためニーズが高いと考えられる。「物件の状態」に関して同様に、物件の状態が悪いほど賃料が低い傾向にある (相関係数 : 0.61, p 値 : 0.000005) ため、総費用が抑えられる。このように、物件の立地や広さ等に関わらず全体的に賃料が低い物件のニーズが高い一方、借家の平均賃料が 5.0 万円を超える都府県 (東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県・大阪府・兵庫県・京都府・愛知県・静岡県)²⁾ からの入居者が契約した物件の平均賃料は 4.2 万円であり、その他の人が契約した物件の平均賃料 3.2 万円より 1.0 万円高いことから、賃料が高い都府県からの入居希望者は移住先での賃料に比較的寛容であることがうかがえる。また、畑付きの物件は畑なしの物件と比較して町外からの入居者が多い (Fig.7) ことから、畑付きの物件は町外からの移住者をさらに増加させる可能性がある。入居者

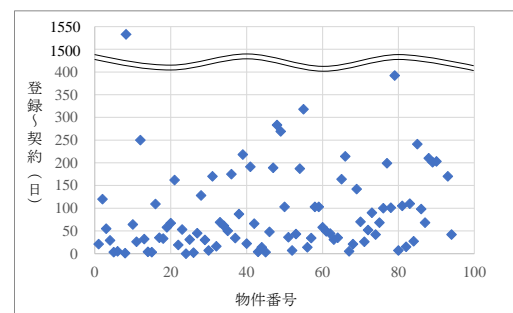


Fig. 6 空き家バンク登録物件の契約に至るまでの日数

Table 3 契約物件の条件と物件登録から契約に至るまでの日数との相関係数

	登録日	築年数 (登録時)	階数	延べ面積	部屋数	増改築の有無	庭の有無	畑の有無	駅までの距離	バス停までの距離	役場までの距離	小学校までの距離	コンビニまでの距離	スーパーまでの距離	インターまでの距離	特種の要否	補修費用負担	物件の状態	前住所 (入居者)	世帯構成人数 (入居者)	世帯主の年齢 (入居者)	賃料	賃料 (/㎡)
登録～契約 (日)	-0.17	-0.27	-0.05	0.17	0.26	0.09	0.11	0.09	-0.15	-0.17	-0.17	0.02	-0.01	-0.27	-0.12	-0.34	0.44	0.40	0.15	0.22	-0.17	0.45	0.30
p値*	0.236	0.062	0.727	0.243	0.079	0.543	0.441	0.557	0.305	0.248	0.256	0.879	0.940	0.067	0.402	0.018	0.002	0.005	0.311	0.131	0.256	0.001	0.036

*p値<0.05であればその相関係数が有意であるとみなす

属性と立地に関して、若年層が小学校までの距離が近い物件に入居する、高齢者がスーパーまでの距離が近い物件に入居すると予想したが、そのような傾向は特に見られなかった (Fig.8,9)。

6. 空き家に関する住民の意識

空き家バンクの制度を知っていると回答した人は全体の 44.0%，名前だけ聞いたことがあると回答した人は 43.4%，知らないと回答した人が 12.7%であった (Fig.10)。また、空き家所有者 6 人のうち自身の所有する空き家を貸してもよいと回答した 3 人は全員空き家バンクの活動内容を知らなかった (Fig.11) ため、空き家バンクのさらなる周知によって空き家バンク登録物件の増加が見込めることが分かった。住民の移住者に対する受け入れ意識については、移住者の増加を懸念している人が全体の 20.3%いる (Fig.12)。これは、移住者が地域住民との交流頻度が少なく (Fig.13)、交流に消極的な人が多い (Fig.14) ことから移住者と元々住んでいた人との間に隔たりができてきている可能性があることが分かった。実際、移住者の増加に対する懸念について「まちの静かな雰囲気の変化」に加えて、移住者が交流の場にあまり出ないことによる「農業や伝統・行事の引継ぎ」と回答する人が特に多い (Fig.15)。まちの静かな雰囲気をできるだけ変化させず、農業従事者を増やす対策や、移住者に伝統・行事への積極的な参加を促す体制の整備を行うことも重要であると考えられる。

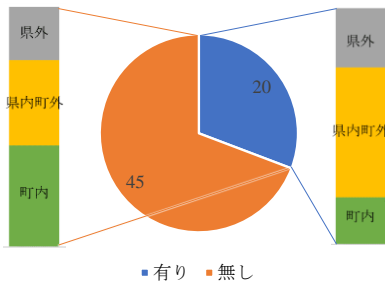


Fig. 7 空き家バンク契約物件の畑の有無と入居者の前住所の関係

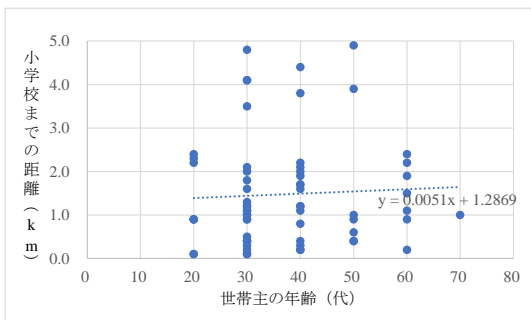


Fig. 8 入居世帯主の年齢と物件の小学校までの距離の関係

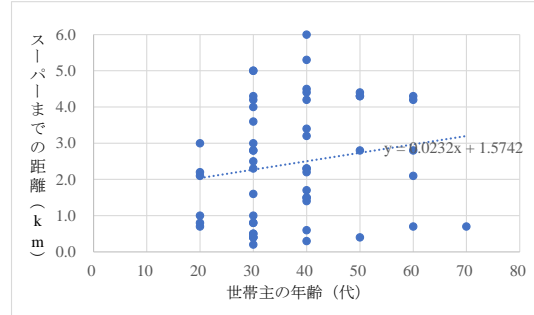


Fig. 9 入居世帯主の年齢と物件のスーパーまでの距離の関係

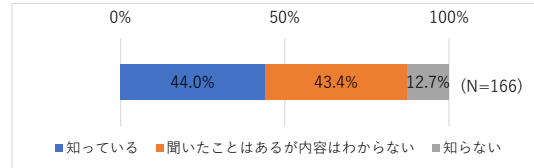


Fig. 10 空き家バンクを知っているか

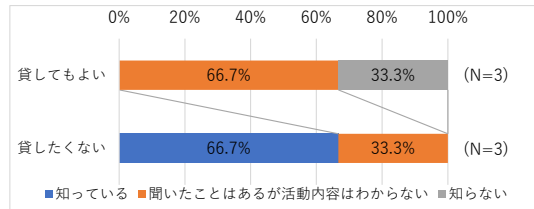


Fig. 11 自身が所有する空き家を貸してもよいか (縦軸) × 空き家バンクを知っているか (横軸)

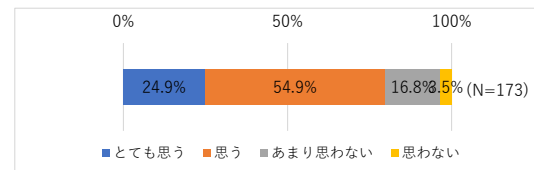


Fig. 12 移住者が増えてほしいと思うか

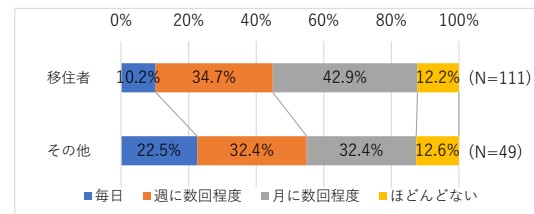


Fig. 13 地域住民との交流頻度

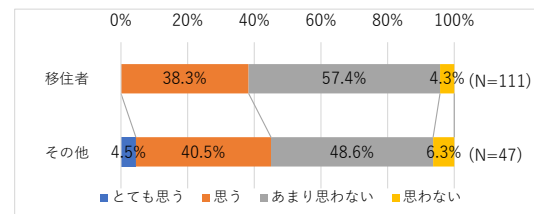


Fig. 14 地域住民との交流を増やしたいと思うか

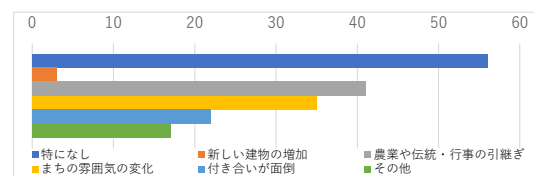


Fig. 15 移住者に対する懸念 (2つ回答)

7. まとめ

長崎県内全 21 市町のうち 17 市町（81.0%）が空き家バンクを実施している。物件改修費や賃料・住宅取得費の助成等、空き家バンクの物件への入居を促す助成が各市町で行われているが、特に若年層や家族連れ、市町外からの移住者に対する助成を手厚くすることで、空き家を活用しながら人口減や高齢化等の抑制を図っている。空き家所有者に対する助成が相対的に潤沢な地域では世帯数に対する空き家バンクへの登録物件数が高いことから、空き家所有者に対する助成は空き家の流通を活発化させるうえで効果的であることが考えられる。

長崎県内で世帯数に対する空き家バンク登録物件数が最も多い東彼杵町では、空き家バンクに 2012 年以降 94 物件が登録され、成約に至っている。登録物件は規模や築年数、状態に関して幅広いなか、利便性や改修の手間、物件の状態よりも賃料の低さがニーズを大きく左右し、世帯主の年齢や世帯構成による契約物件の特徴は見られなかった。ただし、東彼杵町は空き家改修費の助成が潤沢であるため、助成内容によって変動する可能性がある。しかし言い換えると、助成によって物件の不利な条件を克服することができると言える。また、畑付きの物件に関して町外からの入居者の割合が高いことから、地域特有の物件は町外の移住希望者からのニーズが高いことが分かった。

住民アンケートの結果からは、空き家バンクの周知によってさらなる登録物件の増加が見込めることが分かった。しかし、空き家活用による住民の移住者に対する懸念として特に「町の雰囲気の変化」や「農業や伝統・行事の引継ぎ」が挙げられた。移住者に対して町の雰囲気を尊重する仕組みや、移住希望者からのニーズが高く農業従事者の増加にも貢献する畑付きの物件の登録促進、伝統・行事への積極的な参加を促す体制の整備により、住民の移住者に対する不安や懸念を和らげることが結果として住民の空き家活用への関心につながると考える。

謝辞：質問票の回答、空き家バンクの情報提供に協力いただいた東彼杵町役場の峯氏、山下氏に深く御礼申し上げます。またアンケート調査に協力いただいた東彼杵町役場の松山氏、瀬戸区長の久保田氏、蔵本区長の滝川氏、東町区長の田中氏、居住者の皆様にも深く御礼申し上げます。なお、本研究は（公財）前田記念工学振興財団の助成を受け実施している。ここに記してお礼申し上げます。

参考文献

- 1) 国土交通省：「全国版空き家・空き地バンク」の施行運用について 2017 年
https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000158.html
- 2) 総務省統計局：平成30年住宅・土地統計調査
<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/tyousake.html>

- 3) 総務省統計局：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査 2022年
https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200241&tstat=000001039591&cycle=7&year=20220&month=0&tclass1=000001039601&result_back=1&tclass2val=0
- 4) 総務省統計局：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査 2021年
https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200241&tstat=000001039591&cycle=7&year=20210&month=0&tclass1=000001039601&result_back=1&tclass2val=0
- 5) 山本幸子，中園真人：山口県における「高齢者街なか居住支援支援事業」の創設と取り組み，山口大学工学部研究報告第60巻第1号，pp7-12，2009年
- 6) 高橋貴生，佐野可寸志，高野靖大：農村地域の空き家市場における需給ミスマッチに関する分析，農村計画学会誌，33巻特集号，pp233-238，2014年
- 7) 東彼杵情報サイト くじらの髭 2021年12月15日閲覧
<https://kujiranohe.com/>
- 8) 東彼杵町ホームページ 空き家バンク 2022年10月3日閲覧
<https://www.town.higashisonogi.lg.jp/soshiki/somuka/3/5/240.html>
- 9) 五島市移住定住促進サイト 住んでみらんかな五島やけんよか！ 空き家バンク 2022年10月3日閲覧
<https://www.city.goto.nagasaki.jp/iju/li/050/010/index.html>
- 10) 五島市ホームページ 助成 2022年10月3日閲覧
<https://www.city.goto.nagasaki.jp/>
- 11) 小値賀町ホームページ 空き家バンク 2022年10月3日閲覧
<http://www.ojika.net/>
- 12) 西海市ホームページ 空き家バンク 助成 2022年10月3日閲覧
<http://www.city.saikai.nagasaki.jp/>
- 13) 長崎市移住定住サポートながさき人になろう空地・空き家バンク 2022年10月3日閲覧
<https://nagasakijin.com/publics/index/69/>
- 14) 長崎市ホームページ 助成 2022年10月3日閲覧
<http://www.city.nagasaki.lg.jp/>
- 15) 南島原市ホームページ 空き家バンク 2022年10月3日閲覧
<http://www.city.minamishimabara.lg.jp/>
- 16) 平戸市ホームページ 空き家バンク 2022年10月3日閲覧
<https://www.city.hirado.nagasaki.jp/kurashi/life/sumai/inaka/2016-0301-0957-88.html>
- 17) 雲仙市に住もう雲仙市移住・定住・婚活支援サイト空き家バンク 2022年10月3日閲覧
https://www.city.unzen.nagasaki.jp/dynamic/ijuu/info/pub/default.aspx?c_id=30&pg=1
- 18) 雲仙市ホームページ 助成2022年10月3日閲覧
<http://www.city.unzen.nagasaki.jp/>
- 19) いきしまぐらし 空き家バンク 2022年10月3日閲覧
<https://ikishimagurashi.jp/step/houselist>
- 20) 壱岐市ホームページ 助成 2022年10月3日閲覧
<http://www.city.iki.nagasaki.jp/>
- 21) 諫早市ホームページ 空き家バンク 助成 2022年10月3日閲覧
<http://www.city.isahaya.nagasaki.jp/>
- 22) 島原市定住・移住サイト 島原暮らし 空き家バンク 2022年10月3日閲覧
https://shimabalove.jp/dynamic/shimabalove/info/pub/default.aspx?c_id=38
- 23) 島原市ホームページ 助成 2022年10月3日閲覧
<http://www.city.shimabara.lg.jp/>
- 24) 川棚町ホームページ 空き家バンク 2022年10月3日閲覧
https://www.kawatana.jp/c5-07/post_291/index.html
- 25) 波佐見町ホームページ 空き家バンク 2022年10月3日閲覧
<https://www.town.hasami.lg.jp/machi/kurashi/5/1/1/1211.html>
- 26) 佐世保市 「させぼ暮らし」 空き家バンク 2022年10月3日閲覧
<https://sasebo-kurashi.jp/akiya/>
- 27) 佐世保市ホームページ 助成 2022年10月3日閲覧
<http://www.city.sasebo.lg.jp/>
- 28) 松浦市ホームページ 空き家バンク 2022年10月3日閲覧
https://www.city-matsuura.jp/top/kurashi_tetsuzuki/UTurn/akiyabank/3289.html
- 29) 新上五島 交流プラザ 空き家バンク 2022年10月3日閲覧
https://kami510.com/?rent_category=&s=&post_type=article-list&x=124&y=22
- 30) 新上五島町ホームページ 助成 2022年10月3日閲覧
<http://official.shinkamigoto.net/> <http://ojika.net/akiya/>
- 31) 対馬市しまぐらしガイド 空き家バンク 2022年10月3日閲覧
<https://www.city.tsushima.nagasaki.jp/ijyu/kurashi/sumai/akiya/index.html>
- 32) 対馬市ホームページ 助成 2022年10月3日閲覧
<http://www.city.tsushima.nagasaki.jp/index.html>