

生駒市における空き家発生と流通化プロセスに関する研究

－ 「いこま空き家流通促進プラットフォーム」の取り組みから －

A Study on Emerging and Distribution Process of Vacant Houses in Ikoma City, Nara Prefecture

- Focusing on the Project called “Ikoma Vacant Houses Platform for Distribution Promotion” -

荻巢 友貴*・岡 絵理子**

Tomotaka OGISU, Eriko OKA

In Ikoma city, the project started in 2018 for the purpose of putting vacant houses on market by public-private partnership. The interview survey on owners (or successors) of vacant houses and agents involved in the project revealed several issues. The background of vacancy differs in residential area. Because the process of putting vacant houses on market also varies depending on locality, agents are required for specialty. Duration of vacancy is prolonged because some owners don't fully recognize the shortcomings of their houses and land as properties and fail to contract. Currently, successful distribution of vacant houses depends on relationship between owners and agents. Furthermore, successful contract of real estate has been more affected by the change of owners' value and trust in the agents than contents and situations of vacant houses.

Keywords: Vacant Houses, Distribution of Vacant Houses, Public-Private Partnership, Ikoma City

空き家、空き家流通、官民連携、生駒市

1. 研究の背景と目的

わが国では空き家が年々増え続けており、2018年住宅・土地統計調査（総務省）によると、全国で約850万戸に達する。そのうち別荘等の二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅を除いたその他の住宅（以下、「その他空き家」という）は約350万戸存在し、最近20年で約2倍の増加を示す。「その他空き家」は買い手や借手を集めず、そのまま置かれている状態にあり、空き家の4類型のうち最も懸念されている。

2015年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、適切な管理が行われていない空家等の影響から地域住民の生命、身体、財産を保護することがその目的の第一として示された。地域環境に悪影響を及ぼす「特定空家」の解消には一定の効果があつたものの、その予備軍とも言える「その他空き家」は、新築住宅が建設され続ける中で、今後も増加することが予想される。人が住まず、管理もされない住宅が地域に増えると、まちの活気が損なわれ、新たな住環境として選ばれにくくなる。

奈良県生駒市では、2018年より「特定空家」予備軍とも言える「その他空き家」を市場流通に乗せ、空き家を解消する取り組みを行っている。その背景は以下のとおりである。2016年に全市域の戸建て住宅を対象とした空

き家の実態調査（以下、「2016年空き家調査」¹⁾）が実施され、1444戸が空き家と判定された。本調査報告書によると、現地調査（外観調査）²⁾の対象となった空き家の8割以上が利活用可能な状態で維持され、アンケート調査³⁾の回答者の8割以上が年1回以上の維持・管理を行い、約7割が利用したい（賃貸・売却・自己管理等）意向を示す一方で、賃貸・売却を希望する所有者の半数以上が「買い手（借手）が見つからない」と回答し、「賃貸、売却をする場合の不動産業者等の情報がほしい」という意見も多数見られた。これを受けて、2017年に市内の空き家の流通促進をはかる仕組みが検討され、2018年、住宅の所有者や管理者の承諾を得た上で不動産流通を促す専門家集団「いこま空き家流通促進プラットフォーム」（以下、「プラットフォーム」という）が設立された。以後現在に至るまで、「プラットフォーム」と市が連携して空き家の流通を促す取り組みを続けている。

本研究では、まず生駒市の戸建て住宅地を類型化した上で、「プラットフォーム」で取り扱った空き家の発生及び長期化の要因を明らかにし、「プラットフォーム」の対応記録から、空き家が解消した物件の「プラットフォーム」での流通化プロセスを明らかにすることを目的とする。なお、一般の不動産流通においては、所有者は相続登記

* 生駒市役所 Ikoma City Government

** 関西大学環境都市工学部 教授・博士（工学） Faculty of Environmental and Urban Engineering, Kansai University, Professor, Dr

がされているなど流通にのせられる状態の物件を専門家（事業者）に仲介依頼するが、「プラットホーム」においては、市が所有者に物件の状況を知らせたうえで流通にのせる意思があることを確認し、専門家が流通にのせるための前捌き⁴⁾から支援する点が特徴である。

戸建て住宅の空き家の発生要因に関する研究は、2010年以降数多く存在する。全国を対象とした研究⁵⁾、全市など比較的大きなエリアでのデータを用い数値的に解析、予測する研究⁶⁾、開発住宅団地を対象とし空き家発生要因を明らかにする研究⁷⁾などがあるが、数値データ、アンケート調査を用い全体の傾向を知る研究が主である。本研究は空き家の所有者等への長期にわたるヒアリングから、空き家の長期化の要因を明らかにしている点に独自性がある。また、空き家の流通化のプロセスを明らかにしている研究は見られない。

2. 生駒市の戸建て住宅地類型と空き家の分布

(1) 生駒市の概要

生駒市は奈良県の北西部に位置し、大阪府及び京都府に接する（図1）。生駒山系と矢田丘陵に囲まれ、小さな森や丘が点在するために起伏の多い複雑な地形をした都市である。大阪府との境となる生駒山の宝山寺は、江戸時代から商売の神様として大阪商人の信仰を集めた。

高度経済成長期には大阪のベッドタウンとして転入が進み、2013年のピーク時には人口121,331人に達したが、以後横ばいの状態が続き、2020年6月1日現在119,262人である。



図1 生駒市の位置

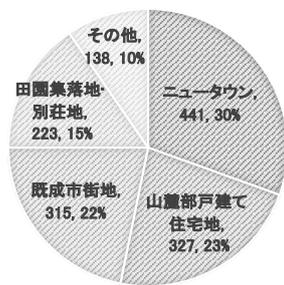


図2 空き家の割合
(住宅地類型別・1444棟)

(2) 戸建て住宅地類型

生駒市は、高度経済成長期以降に戸建て住宅中心の住宅地が多く形成され（1971年に市制施行）、近代都市計画以前の住宅地はほとんどない。住宅地の形成時期とそこに建てられた住宅の特徴には関係があり、住宅地は用途地域と照らして5つの類型に区分できる。

1914年に鉄道（大阪電気軌道、現在の近鉄奈良線）が開通する以前から、谷筋に沿った平地や奈良と大阪を結ぶ街道沿いに集落地が存在していた。江戸時代には23の村があったと言われるが、現在は、市の北部や南部の一部、生駒山中腹の街道沿いなど、主として市街化調整区域に残っている。それぞれの住宅は畑や物置を有しており敷地は広く、いわゆる古民家や、平屋もしくは小さな2階が載った木造家屋が一般的である。（**田園集落地**）

1914年の鉄道開通に伴い生駒駅周辺で急速に市街地が広がるほか、戦前から戦後にかけて河川の谷筋に沿った平地の集落や田畑がスプロール的に宅地化し小規模の戸建て住宅地を形成した。用途地域は概ね第一種住居地域である。それぞれの住宅とその敷地は、田園集落地のそれらと比べれば狭く、住宅の多くは木造2階建てである。（**既成市街地**）

1960年代になると、谷筋の平地に加えて山麓部あるいは斜面地にもスプロール的に戸建て住宅地が開発された。開発許可を要しない「ミニ開発」によるものも多く、細街路に接するもの、擁壁上に立つものも少なくない。用途地域は概ね第一種低層住居専用地域である。比較的小さな敷地いっぱい建つ木造2階建てが多く、前面道路から2階にアプローチする「吉野建て」も斜面地ではしばしば見られる。（**山麓部戸建て住宅地**）

1970年代・80年代になると、各地で大規模な開発が進み、人口は急増した。本論文では、概ね5ha以上の計画的に開発された戸建て住宅地を「ニュータウン」と定義し、土地・建設産業局の提供する全国のニュータウンリストにある住宅団地を含むものとする。用途地域はセンター地区である商店街を除いて第一種低層住居専用地域である。一区画60坪を超えるほどの敷地に主として木造あるいは軽量鉄骨造の2階建てが建っている。（**ニュータウン**）

1970年12月に「市街化区域」と「市街化調整区域」の区分、すなわち「線引き」が行われ、「線引き」後の経過措置として土地権利者の建築が可能とされた5年間、生駒山の中腹などに造成された別荘地（市街化調整区域）に個人の別荘や企業の保養所が建てられた。意匠に凝った建物が森の中の斜面地に建つが、森や道が適切に管理されず、建物に人が住まないまま荒廃してしまったものも時折見られる。（**別荘地**）

以降も中小規模の開発は続いたが、住宅地類型としてはほぼ上記に含まれ、宝山寺参道の商業地域や主要駅周

辺の近隣商業地域など、上記に当てはまらない市街化区域の住宅地は「その他」とする。

(3) 空き家の分布

2018年住宅・土地統計調査によると、生駒市の住宅総数 51,100 戸のうち、空き家数は 5,160 戸、空き家率は 10.1%であり、全国平均 13.6%を下回っている。

「2016年空き家調査」によると空き家数は 1,444 戸、市街化区域の空き家は市全数の 84.6% (1221 棟)、市街化調整区域の空き家は 15.4% (223 棟) であり、用途地域別に見ると、第一種低層住居専用地域が最も多く市全数の 53.2% (768 棟)、次いで第一種住居地域が 21.8% (315 棟) である。

図 2 は、上記の類型別の空き家の割合を見たものである。ニュータウンの空き家数は 441 棟 (30.5%)、山麓部戸建て住宅地は 327 棟 (22.6%)、既成市街地は 315 棟 (21.8%)、田園集落地及び別荘地は 223 棟 (15.4%) であった。

3. 「いこま空き家流通促進プラットフォーム」の概要

生駒市では、「2016年空き家調査」で明らかになった課題を踏まえて「生駒市空き家等対策計画策定及び空き家流通促進検討懇話会」が開催され、2018年5月28日、市内の空き家の流通を促進するために、不動産、建築、法律などの専門家による「いこま空き家流通促進プラットフォーム」が設立され、2020年4月1日時点で8団体55事業者⁸⁾が登録している。プラットフォームでの取り扱いのフローを図3に示す。

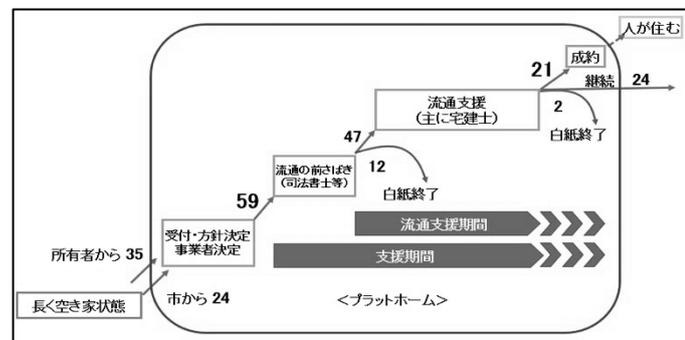


図3 プラットホームにおける物件の取り扱いフロー (数字は2018/5/28~2020/3/31に取り扱った59件の経緯を示す)

物件の取り扱いの初動は、市職員が所有者などに空き家の流通に関する意向確認を行うことであり、市が所有者などへ直接連絡する場合と、所有者などが自ら市へ相談に来る場合がある。前者については、「2016年空き家調査」で既に活用意向を確認済みのもののうち空き家期

間の長いものを優先している。自身は「特段困っていない」、「どうしたらいいかわからない」相談者も存在するが、市職員がヒアリングする過程で活用意向を確認している。市へ相談される物件の情報は、その物件の所有者など(以下、「相談者」という)から外部提供の同意を得たうえで、必要な範囲内でプラットフォームへ提供される。

市職員は、プラットフォームで取り扱う各物件のカルテを作成する。その内容は、建物の基本情報(住所、面積、築年数等)、現況など対象物件の概要に加えて、相談者の物件取得経緯や懸念事項、活用意向が記され、登記事項証明書や建築確認概要書等の資料が添付される。カルテをもとに宅建士や建築士、司法書士などが定期的に集まり、物件ごとに流通を妨げる要因を特定し、支援方針、支援業種を決定する。すなわち、プラットフォームに専門家が集い、流通促進に向けた具体的な支援をワンストップで行っている。その結果、最初から一人の専門家に対応する場合もあれば、複数業種の専門家に対応する場合

表1 プラットホームで取り扱った物件(受付順)

NO	用途地域	地域分類	敷地面積(m ²)	延床面積(m ²)	建築年	検査済証	所有形態	相談者	空き家期間(年)	空き家発生理由	支援状況
1	一低	ニュータウン	229.8	137.0	1980	あり	単独	所有者	9	転居	売買成約
2	一低	ニュータウン	200.8	120.0	1977	あり	単独	所有者	18	転居	売買成約
3	一	別荘地	555.4	78.5	50年以上前	不明	単独	所有者	29	不使用	売買成約
4	一住	既成市街地	90.5	-	不明	不明	共有	孫	7	死亡等	白紙終了
5	一低	ニュータウン	214.3	122.5	1981	あり	単独	所有者	22	転居	白紙終了
6	一低	ニュータウン	201.1	94.4	1977	あり	単独	所有者	5	転居	白紙終了
7	一住	既成市街地	150.0	48.0	1966	不明	単独	所有者	3	転居	白紙終了
8	一低	ニュータウン	219.5	129.1	1977	なし	単独	所有者	20	転居	賃貸成約
9	一	田園集落地	273.0	183.6	不明	なし	単独	所有者	25	死亡等	売買成約
10	一低	ニュータウン	442.6	307.7	1976	なし	単独	所有者	16	死亡等	白紙終了
11	一低	山麓部	271.4	154.0	1973	なし	共有	所有者	7	死亡等	白紙終了
12	一低	山麓部	216.3	94.0	1974	なし	単独	所有者	1	転居	賃貸成約
13	一住	既成市街地	72.5	64.0	1972	なし	共有	所有者	20	転居	売買成約
14	一低	山麓部	249.0	106.0	1980	あり	共有	子	8	死亡等	白紙終了
15	一	その他	100.7	153.6	1984	なし	単独	所有者	17	不使用	白紙終了
16	一低	ニュータウン	329.5	211.3	1977	なし	共有	所有者	9	転居	白紙終了
17	一	別荘地	824.0	48.6	1975	なし	共有	所有者	5	不使用	売買成約
18	商業	山麓部	161.5	69.1	1973	なし	共有	子	9	死亡等	白紙終了
19	一	別荘地	1209.0	38.9	1975	なし	単独	所有者	20	不使用	白紙終了
20	一	田園集落地	545.5	84.3	50年以上前	不明	共有	子	13	死亡等	白紙終了
21	一住	既成市街地	74.2	72.9	1977	なし	共有	所有者	13	転居	賃貸成約
22	商業	その他	52.8	58.4	1981	なし	共有	所有者	15	転居	白紙終了
23	一	田園集落地	271.0	81.0	1975	なし	共有	子	15	死亡等	売買成約
24	一	別荘地	396.0	49.8	1975	あり	単独	所有者	14	死亡等	白紙終了
25	一住	その他	170.8	213.2	1992	なし	単独	所有者	7	転居	売買成約
26	一低	山麓部	186.9	72.1	1974	なし	単独	所有者	20	転居	白紙終了
27	商業	その他	49.3	117.9	1977	なし	共有	所有者	5	死亡等	売買成約
28	近商	その他	220.0	231.0	1980	なし	単独	所有者	8	死亡等	白紙終了
29	一低	山麓部	65.8	46.5	1967	なし	単独	所有者	1	転居	売買成約
30	一低	ニュータウン	542.9	178.0	1978	なし	単独	所有者	18	転居	白紙終了
31	一住	既成市街地	1089.2	81.9	1968	不明	共有	所有者	15	死亡等	白紙終了
32	一住	既成市街地	67.0	70.6	1991	不明	単独	所有者	5	転居	売買成約
33	一低	既成市街地	1861.0	-	不明	不明	共有	所有者	55	死亡等	白紙終了
34	一低	山麓部	357.6	131.2	1958	なし	共有	所有者	2	転居	売買成約
35	一住	既成市街地	66.1	81.2	1985	なし	共有	子	3	死亡等	白紙終了
36	一	田園集落地	1909.3	-	1965	なし	共有	子	4	死亡等	白紙終了
37	一低	ニュータウン	313.5	106.5	1981	あり	共有	子	7	死亡等	売買成約
38	一低	山麓部	114.9	83.1	1974	なし	単独	子	1	転居	白紙終了
39	一住	既成市街地	138.2	117.4	1986	なし	共有	子	9	死亡等	売買成約
40	一低	ニュータウン	129.5	69.5	1973	なし	共有	所有者	0	不使用	売買成約
41	一低	山麓部	101.7	81.0	1982	あり	共有	所有者	1	転居	賃貸成約
42	一低	山麓部	121.1	73.7	1972	なし	単独	子	16	死亡等	白紙終了
43	一低	山麓部	210.0	-	不明	不明	単独	子	1	死亡等	白紙終了
44	一	田園集落地	247.0	38.0	1975	なし	共有	所有者	45	不使用	売買成約
45	一低	山麓部	89.3	198.2	1979	なし	単独	所有者	2	転居	白紙終了
46	一低	山麓部	110.4	69.0	不明	不明	単独	所有者	13	不使用	白紙終了
47	一住	既成市街地	667.8	292.9	1970	なし	共有	所有者	5	死亡等	白紙終了
48	一	田園集落地	403.3	221.0	1970	なし	共有	配偶者	9	死亡等	白紙終了
49	一住	既成市街地	123.1	98.8	1986	なし	共有	孫	2	死亡等	白紙終了
50	一住	既成市街地	109.2	95.6	1989	あり	共有	所有者	1	転居	白紙終了
51	一住	既成市街地	848.0	139.0	不明	不明	共有	配偶者	1	死亡等	白紙終了
52	近商	既成市街地	51.8	56.2	1967	不明	単独	所有者	4	転居	白紙終了
53	一	別荘地	564.0	60.0	1975	なし	単独	所有者	13	転居	白紙終了
54	一住	既成市街地	393.0	124.5	1974	なし	単独	所有者	4	死亡等	白紙終了
55	一住	既成市街地	138.4	82.4	1980	なし	単独	子	14	死亡等	白紙終了
56	一低	ニュータウン	201.9	109.5	1980	なし	単独	所有者	4	転居	白紙終了
57	一住	既成市街地	47.3	61.4	1984	なし	共有	所有者	4	転居	白紙終了
58	一低	山麓部	198.1	88.6	1973	なし	共有	子	5	死亡等	白紙終了
59	一	田園集落地	413.2	92.6	不明	なし	共有	所有者	6	死亡等	白紙終了

もあるが、相談者の事情に合わせて長く寄り添うケースが多く見られる。毎月の対応記録は報告シートにまとめられ、プラットフォームで共有される。⁹⁾

なお、プラットフォームの設立後、2020年3月までの1年10ヶ月の間に取り扱った物件は59件であり、そのうち21件が売買あるいは賃貸借契約に至っている。

4. 空き家の発生と長期化のメカニズム

(1) プラットホームで取り扱った物件の概要

プラットフォームで取り扱った空き家の住宅地類型別割合を図4に示す。ニュータウンの空き家数は11件、山麓部戸建て住宅地は14棟、既成市街地は17件、田園集落地及び別荘地は12

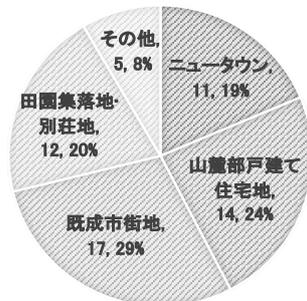


図4 空き家の割合 (住宅地類型別・プラットフォームで取り扱った59件)

件で、図2と比較すると、ニュータウンの割合が少なく、既成市街地での扱い数が多くなっている。59件の主たるデータを表1に示す。

(2) 空き家発生と長期化の要因 (住宅地類型別)

プラットフォームで取り扱った59件の空き家の発生理由と空き家状態の長期化の要因について、カルテの記載内容(プラットフォーム利用開始時の相談者へのヒアリング結果を含む)をもとに、2(2)の戸建て住宅地類型別に記す。(表2)

① ニュータウン (11件)

11件の築年数はいずれも30年を超え、そのうち5件が完了検査済証を取得している。敷地面積は平均275.0m²、延床面積は平均144.1m²である。単独所有が8件で共有が3件、そのうち相談者が登記上の所有者である場合が10件ある。空き家の発生理由は転居8件に対し、死亡・入院・入所(以下、「死亡等」という)2件と少ない。相談者の居住地は、大阪・兵庫・京都(7件)、市内居住(2件)、県内居住(2件)である。空き家期間は平均11.6年と、「田園集落地及び別荘地」に次いで長い。管理頻度は「年1回～数回」もしくは「管理していない」が10件

である。空き家状態継続理由は、経済的に困ってない(8件)、価格感が合わない(安く売りにたくない)(5件)、愛着が強い(4件)などがあつた。

② 山麓部戸建て住宅地(14件)

12件の築年数が40年を超え、同じく12件が完了検査済証を取得していない。うち5件は建築基準法上の道路に接していない。建物の外観上、著しい老朽化が見られるものも5件ある。敷地面積は平均175.3m²、延床面積は平均97.4m²である。単独所有が8件、共有が6件であった。相続未登記が6件、空き家の発生理由は転居等(7件)、死亡等(6件)、相談者の居住地は、大阪・兵庫・京都(6件)、市内(5件)、県内(2件)である。空き家期間は5年以下が8件、平均6.2年と、5類型で最も短いものの、管理頻度では「管理していない」が8件と最も多い。空き家状態継続理由は、価格感が合わない(3件)、所有者の判断能力に不安(2件)、相続人間の不仲・遠慮(2件)などがあつた。

③ 既成市街地(17件)

16件の築年数が30年を超え、同じく16件が完了検査済証を取得していない。うち6件は建築基準法上の道路に接していない。3件は戸建て住宅を長屋として申請するなど申請図面と現物が異なっている。敷地面積は平均352.2m²、延床面積は平均99.1m²である。単独所有8件に対して共有が9件と、5類型で唯一共有の方が多い。相続未登記は4件、空き家の発生理由は転居(7件)よりも、死亡等(10件)が多い。登記上の所有者からの利用申込が11件あり、相談者の居住地は市内(5件)、県内(3件)、大阪・兵庫・京都(8件)である。空き家期間は5年以下が10件、平均6.9年と、5類型では「山麓部戸建て住宅地」に次いで短い。管理頻度では年1回～数回が6件(50%)と最も多く、空き家状態継続理由は、経済的に困ってない(4件)、価格感が合わない(4件)などがあつた。

④ 田園集落地及び別荘地(12件)

築年数が全て40年を超え、うち5件が50年を超える。11件が完了検査済証を取得していない。市街化調整区域に立地し、再建築不可は7件ある。老朽化が7件、草木

表2 プラットホームで取り扱った物件 (住宅地類型別集計)

地域分類	物件数	平均敷地面積(m ²)	平均延床面積(m ²)	築年数(年)	検査済証		所有形態		相談者		平均空き家期間(年)	空き家発生理由			空き家状態継続理由	
					あり	なし	単独	共有	所有者	所有者以外		転居	死亡等	不使用	敷地・建物	所有者の心情他
ニュータウン	11	275.0	144.1	40.9	5	6	8	3	10	1	11.6	8	2	1	アクセス不便3、車庫なし・小2	困ってない8、価格感5、愛着4
山麓部	14	175.3	97.4	>46	2	12	8	6	8	6	6.2	7	6	1	接道なし5、老朽化5	相続未登記6、価格感3
既成市街地	17	352.2	99.1	>44	1	16	8	9	11	6	6.9	7	10	0	接道なし6、違法建築(申請図面と現物違う)3	相続未登記4、困ってない4、価格感4
田園集落地・別荘地	12	634.2	88.8	>48	1	11	6	6	7	5	16.5	1	7	4	再建築不可7、老朽化7、草木繁茂6、建物未登記3	相続未登記5、困ってない4
その他	5	118.7	154.8	35.8	0	5	3	2	5	0	10.4	2	2	1	老朽化2	困ってない4、価格感2

繁茂が6件、さらには建物未登記が3件など、物件自体が抱える問題は重い。敷地面積は平均634.2m²、延床面積は平均88.8m²である。単独所有と共有が6件で等しく、相続未登記は5件と多い。空き家の発生理由は死亡等(7件)、不使用(4件)の順である。登記上の所有者からの利用申込は7件あり、所有者の居住地は市内(3件)、県内(5件)、大阪・兵庫・京都(4件)である。空き家期間は21年以上が4件、平均16.5年と、5類型で最も長い。管理頻度では「管理していない」が3件あり、空き家状態継続理由は、経済的に困ってない(4件)、業者への不安・不信(3件)などがあつた。

⑤ その他(宝山寺参道沿い、幹線道路沿い)(5件)

宝山寺参道沿い2件、幹線道路沿い3件は、①～④の類型に当てはまらないため、その他に分類した。参道沿いの2件は商業地域にあり、階段状の道路に接している。築年数は30年を超え、老朽化が見られる。幹線道路沿いの3件は市街化区域2件、市街化調整区域1件で、2件は幹線道路にある店舗等兼用住宅のため住宅用途での利用は想定しづらい。空き家の発生理由は様々であり、継続理由は、経済的に困ってないものが4件あつた。

(3) まとめ

(2)で示したように、住宅地類型によって空き家の発生理由は異なる。①ニュータウンでは、物件及び権利面の状況が比較的整っていて、転居により空き家となつたものが多いが、②山麓部戸建て住宅地、③既成市街地、

④田園集落地及び別荘地では、死亡等により空き家となり、物件及び権利面で流通しづらいものが多い。④では「不使用」の空き家も多い。

また、空き家の発生理由によらず、空き家状態の長期化が起きている。空き家期間は④、①の順に長く、両方で物件の状態は大きく異なるが、「経済的に困ってない」などの相談者の心情や、空き家がほとんど管理されていない点は共通している。

5. 空き家の流通化プロセス

(1) 流通化プロセスの概要(59件)(図3)

市は、所有者の同意が取れた59件をプラットフォームに提供した。この時点から支援期間が始まる。その後、専門家が相談者に寄り添い、物件の買い手、借り手を探すための前捌きを行い、流通化を目指す。12件は相談者からの申し出により、前捌きの時点で白紙終了している。47件については、専門家が相談者に寄り添い、物件管理や価格交渉などを行いながら、買い手、借り手を探す。この期間を流通支援期間という。2020年3月末で21件が成約し終了しており、2件は相談者からの申し出により白紙終了、24件は継続中である。なお、白紙終了の14件中12件は流通化プロセスにのっていないこと、継続中の24件中13件は1年未満であることから、流通化プロセスの分析は成約物件に限定する。

表3 成約物件(19件)の流通化プロセス

NO	市街地分類	専門家が判断した流通阻害要因			専門家がやったこと(抜粋)	相談者の変化	成約内容	支援期間(月)	平均	流通支援期間(月)	平均
		敷地	建物	心情他							
1	ニュータウン		凝った間取り	困ってない 価格感	価格の説得(バブル期購入)、家財の撤去依頼	困ってない、安値で売りたい →価格を受け入れる、すっきりしたい	売買	16		16	
2	ニュータウン	駐車スペース小	建物の傾き 家財多数	困ってない 愛着	建物調査→瑕疵を説明、売却・賃貸コストシミュレーション(価格の説得)→家財の撤去依頼→解体売却を勧めた	愛着、業者不安(大手と比較)、賃貸意向、倉庫利用 →子どもに迷惑掛けないようすっきりしたい、業者信用、家財処分	売買	10		10	
8	ニュータウン	草木繁茂		困ってない 価格感	庭の手入れ、家財の撤去依頼	困ってない、仕事が多い →庭の手入れ、家財の撤去、自ら内部改修	賃貸	8	9	8	8.6
37	ニュータウン	駐車スペース無		相続未登記 愛着	相続登記を促す(所有者自ら実施)	特になし	売買	6		4	
40	ニュータウン		老朽化 階段アプローチ	業者不安	所有者と事業者が顔見知りで、すぐに専任媒介	業者不安 →業者信用	売買	5		5	
12	山麓部		老朽化	困ってない	所有者と希望者の間に入って、DIY改修を前提とした直接賃貸借契約に向けて協力。所有者と家賃交渉。水回り改修実施。	費用は出さないけど、ただで貸してもいい。困ってないけど重荷 →水回り改修は折半。家賃を設定し、所有者責任を契約に明記	賃貸	7		7	
29	山麓部	再建築不可 (接道なし)	老朽化	業者不安	地域に精通しており、近隣マッチング	業者不安 →業者信用	売買	9	7.8	9	7.8
34	山麓部		建物1棟未登記	業者不安(警戒)	分譲地として効率よく販売できるよう隣地を少し分筆して敷地を広げ、建売業者に売却。3000万円控除の相談	業者警戒 →業者信用	売買	6		6	
41	山麓部		階段アプローチ		所有者負担のリフォームに協力。	専門家の求めに応じてリフォーム	賃貸	9		9	
7	既成市街地	駐車スペース無		価格感 業者不信(警戒)	地域に精通しており、近隣マッチング。価格の説得	警戒心あり、他社にも声掛け。価格合わず →一旦終了→再び戻ってきて、業者信用。価格納得	売買	11		11	
13	既成市街地	駐車スペース無		困ってない 価格感	価格の説得	困ってない、価格が合わない →価格を受け入れる、すっきりしよう	売買	13		13	
21	既成市街地		違法建築 (長屋申請)	困ってない	価格の説得	業者の求めに応じて値下げ	賃貸	17	11.8	17	11.8
32	既成市街地	再建築不可 (接道長さ不足)			再建築不可の理由を説明し減額交渉(価格の説得)	業者の求めに応じて値下げ	売買	12		12	
39	既成市街地		階段アプローチ	相続未登記	相続登記。境界確認。売却・賃貸コストシミュレーション(価格の説得)	事業者から様々な提案をしたが、リフォーム再販業者が買い取らず →相談者から対応事業者へ買取打診	売買	6		6	
3	別荘地	再建築不可 接道なし、崖地	老朽化	業者不信(警戒)	地域に精通しており、近隣マッチング	業者不信(かつて詐欺被害) →業者信用	売買	3		3	
9	田園集落地		老朽化	困ってない 裏に親戚	地域に精通しており、近隣マッチング	困ってない、敷地裏の親戚に遠慮→売却の動きに伴い、親戚が動き出す→親戚との間で直接売買成立。買い手が改修	売買	7		7	
17	別荘地	再建築不可 草木繁茂		業者不安(警戒)	地域に精通しており、近隣マッチング	警戒心強い。相続してしまったが、子に迷惑かけられない →業者信用	売買	4	6.6	4	6
23	田園集落地	再建築不可 階段アプローチ	老朽化	後ろ向き 相続未登記	相続登記。地目変更。 再建築の可能性(個人性解除)について県と協議	初めは後ろ向き →業者の求めに応じて諸手続をしたり価格を下げたり協力的	売買	14		11	
44	田園集落地	再建築不可 接道なし、草木繁茂	建物未登記		家財処分。草木伐採。 再建築の可能性(個人性解除)について県と協議	特になし	売買	5		5	

(2) 成約物件の流通化プロセス (19 件)

成約に至った 21 件のうち「その他」を除く 19 件について、住宅地類型別に流通化プロセスを記す。(表 3) プラットホームでは専門家が物件ごとに流通阻害要因を判断しているが、流通阻害要因を敷地・建物・(相談者の)心情他に分類するとともに、それらの要因の解消に繋がったと推察される専門家の支援の仕方や支援による相談者の心情や行動の変化を記す。

① ニュータウン (5 件)

計画的住宅地のため、整形敷地で接道条件も良く、発売当時の価格が、1 億円を超えるものもあった。専門家は建物の調査・価格シミュレーションを行い、相談者への家財撤去 (3 件)、庭の手入れを依頼し、まず物件を売れる (貸せる) 形に整えている。相談者は「経済的に困ってない」(3 件)、「愛着がある」、「価格感 (へのこだわり)」があり、希望価格を高く設定する傾向にあるが、専門家は「駐車スペースが小さい」、「凝った間取りである」、「建物が傾いている」といった負の要因も説明し、解体・売却の提案も行う。相談者自身が今困っていなくても子どもへの負担に繋がること、売るためには市場価格を受け入れる必要があることなどを説得し、成約に至っている。支援期間の平均は 9 ヶ月であった。

② 山麓部戸建て住宅地 (4 件)

斜面地にスプロール状に広がった住宅地であるため、道路から階段で敷地に上がるなどアクセスしづらく、工事費が割高になる敷地も少なくない。専門家は、「DIY 改修を前提とした直接賃貸借契約に向けての交渉」(事例 12)、「分譲地として効率よく販売できるよう隣地を分筆して敷地を再設定」(事例 34) など、物件特性を踏まえた個別対応を行った。2 人の相談者が「業者への不安 (警戒)」を感じていたが、流通化プロセスにおいて安心・信頼へと変化した結果、専門家の協力のもとでリフォームを行った 2 件は賃貸物件として成約した。支援期間の平均は 7.8 ヶ月であった。

③ 既成市街地 (5 件)

敷地面積に余裕がなく、駐車スペースがない物件や、二軒長屋で建築確認を取りながら実際には 1m 程度の間隔を空けて別々に建っている物件 (事例 21)、建築確認申請上は道路に 2m 接しているが実際には 1.8m しか接していない物件 (事例 32) がある。このような場合、取得のための融資を受けることが困難となる。専門家は、これらのマイナス要因を反映した価格を受け入れるように、

相談者への「価格の説得」を行っている。相談者は、「業者への不安」(2 件)、「価格感の不一致」(2 件)があったが、いずれも提示された価格設定を受け入れ、売買物件として成約した。支援期間の平均は 11.8 ヶ月と、4 類型で最も長かった。

④ 田園集落地・別荘地 (5 件)

市街化調整区域の物件であるため、基本的には再建築不可であるが、例外的に再建築可能なケースが存在する¹⁰⁾。接道なし (2 件)、崖地 (2 件) と敷地条件が整わない物件も見られた。建物の老朽化が激しい (3 件)、草木が繁茂している (2 件) など建築当時の状態に戻すことが難しい物件は、基本的に現状のままで売り出された。市街化調整区域の物件の事情に精通した専門家が担当し、隣地所有者とのマッチングが成立したものが 3 件ある。相談者は、「業者への不安・不信 (警戒)」、「困ってない」、「後ろ向き」などがあったが、業者を信用し、価格設定の見直しにも応じ、いずれも売買物件として成約した。支援期間の平均は 6.6 ヶ月と、4 類型で最も短かった。

(3) まとめ

(2) で示したように、住宅地類型によって流通化のプロセスは異なる。ニュータウンでは、物件自体に流通阻害要因は少ないが、所有者のこだわりが強くて価格設定も高く、専門家が空き家を持ち続けることのデメリットを示し、市場に合った価格で売り出すよう説得するのに長時間を要していた。一方、その他の住宅地では、物件自体に流通阻害要因が多く、地域や類似物件に精通した専門家が買い手・借り手を想定した流通方法を提案し、成約に至るケースが複数見られた。いずれにおいても相談者の専門家への信頼が重要であった。

6. 考察

本研究で得られた知見からの考察を以下にまとめる。

住宅地類型によって空き家の発生理由は異なる。ニュータウンでは、憧れのマイホームとして建てたものの、子どもの独立や身体能力の低下等により転居するケースがあるが、安く売却することを躊躇って家財を残したまま貸さずに置いてある空き家が多い。山麓部戸建て住宅地、既成市街地、田園集落地・別荘地では、元の所有者が死亡した後、「不本意ながら空き家を相続してしまった」、「気がつけば空き家所有者になっていた」と感じる所有者が多い。一方で、「経済的に困っていない」理由で放置されるケースが住宅地類型によらず多いことを

鑑みると、個別物件が持つ課題を所有者が十分に認識していない場合に、空き家状態の長期化が起きていると考えられる。空き家状態の長期化は建物の老朽化につながり、さらなる長期化へと悪循環を引き起こしている。

住宅地類型によって空き家の流通化プロセスもまた異なる。ニュータウンの物件は専門家による権利面での前捌きの必要が少なく、アクセスが良い、広い道路に接している等の立地である場合、建物を解体して更地にすれば分譲地として売却しやすいものもある。しかし、そうではない立地においては、所有者側で解体費用を負担できない、家財を整理できない等の場合、不動産事業者は積極的な販売活動になかなか入れない。その他の住宅地では、敷地の安全性に難がある、法に適合していない部分がある、建物の老朽化が著しいなど、一般的には買い手が付きにくいとされるような場合に、取り扱いがられない不動産事業者が多い。こうした物件の所有者にとって不動産事業者等の専門家に相談することは心情的なハードルが高いと推察される。つまり、敷地、建物、所有者の心情等の要因で、流通化の土俵にすら上がらない物件が多く存在するということである。

プラットフォームでは、住宅地類型ごとの個別課題を解決できる専門家が相談者に寄り添うことで空き家の解消に至っている。空き家状態が長期化し、一般の不動産事業者が積極的に取り扱わないような物件であっても、プラットフォームの専門家側から流通支援の活動を中止めることはない。専門家の誠実な姿勢と（価格等の）現実を相談者に納得させる力量、相談者の専門家に対する理解と歩み寄り、この両方が「成約」に大きく影響している。このことから、地域の事情に応じて適切な流通方法を選択できる専門家が地域に存在することが重要であると考えられる。

今後は、成約に至らなかった物件や流通支援期間が長期化している物件を分析し、空き家の流通化におけるさらなる課題を抽出することが必要である。

謝辞

本研究を実施するにあたり、生駒市都市計画課にご協力いただきました。ここに記して、深謝いたします。

参考文献

1. 「生駒市空き家等実態調査報告書」
<https://www.city.ikoma.lg.jp/0000010241.html>、2020.06 閲覧
2. 金森有子・有賀敏典・松橋啓介(2015)「空き家率の要因分析と将来推計」、『都市計画論文集』、Vol. 50 No. 3、pp. 1017-1024
3. 石河正寛・松橋啓介・金森有子・有賀敏典(2017)「住戸数と世帯

数に基づく空き家の詳細地域分布の把握手法」『都市計画論文集』Vol. 52 No. 3、pp. 689-695

4. 織田峻央・森本章倫・浅野周平(2018)「地域特性および物件属性に着目した空き家の発生状況に関する研究」『都市計画論文集』Vol. 53 No. 3、pp.1074-1079

5. 山下伸・森本章倫(2015)「地方中核都市における空き家の発生パターンに関する研究」『都市計画論文集』Vol. 50 No. 3、pp. 932-937

6. 坂本慧介・横張真(2016)「地方中核都市における空き家・空地の発生動態 - 栃木県宇都宮市の中心市街地周辺の住宅地を対象に -」『都市計画論文集』Vol. 51 No. 3、pp. 854-859

註

- 1) 参考文献 1. による。
- 2) 主として水道の利用情報（閉栓もしくは年間使用水量が3m³以下）をもとに空き家調査対象を抽出し、外観調査を実施した。
- 3) 現地調査から空き家の可能性があると判定した建物について、家屋課税情報等から建物の所有者（納税義務者）を特定し、特定できなかったものについては土地課税情報等から土地所有者を特定し、郵送によるアンケート調査が実施された。アンケート調査結果によると、全配布数の57.5%にあたる944件の回答が得られた。
- 4) 物件によっては、プラットフォームに属する司法書士が、相続登記や抵当権抹消登記、成年後見人の申立てなどが流通にのせるために必要であることを説明し、その手続きを支援する。
- 5) 参考文献 2. による。
- 6) 参考文献 3. による。
- 7) 参考文献 4. 5. 6. による。
- 8) 宅建士（2団体）、建築士、司法書士、銀行、NPO、土地家屋調査士、建築施工事業者の8団体に属し、原則として市内に事業所を置く55事業者が登録している。
- 9) プラットホームにおける会議等に対する、市から専門家への報酬等はない。個別の物件の調査等に要する費用は、物件の所有者と専門家が事前に交渉し、直接支払われる。成約時の仲介手数料は宅地建物取引業法の上限額以下としている。
- 10) 市街化調整区域の線引き前後で例外的に建築された物件の再建築は、建築主の相続人などに限られることが多い（これを「属人性」という）。建築主等のやむを得ない事情などで物件を手放す場合に属人性解除が可能な場合があるが、役所等手続きが複雑である。