

既存住宅流通促進に向けた戸建て空き家・空き家予備軍の把握・評価ツールの開発

背景と目的

- ・空き家の市場流通を図るには、市町村が空き家・空き家予備軍を把握した上で、その所有者に働きかけを行うことが重要です。
- ・その際、できるだけ手間やコストをかけずに実態を調査し、更に流通可能性を示して所有者の意識醸成を図ることが求められます。
- ・本研究では、住民基本台帳をはじめとする自治体保有データから、戸建て空き家・空き家予備軍を簡便に特定した上で、各空き家・空き家予備軍の流通ポテンシャルを推定するツールを開発しました（図1）。

成果

A. 戸建て空き家・空き家予備軍の特定手法の開発

- ・敷地の位置情報（法務省が公表する登記所備付地図のGISデータ）に、世帯データ（住民基本台帳）と建物データ（固定資産税台帳等）をマッチングさせるプログラムを開発しました（図2）。
- ・実際の市町村データを用いてプログラムを用いた処理を行った結果、正答率が81.1%～91.5%と高精度で空き家の判定ができることが確認できました。

B. 戸建て空き家・空き家予備軍の流通ポテンシャル推計手法の開発

- ・北海道内の一次住宅取得者層にフルリフォームした既存戸建て住宅の購入意向とその金額を調査した結果から、流通ポテンシャル推計モデルを構築しました（図3）。

C. 把握・評価ツールを活用した空き家・空き家予備軍掘りおこしの社会実験

- ・社会実験の結果、売却・賃貸を諦めがちな農山漁村地域の戸建て空き家・空き家予備軍所有者に流通ポテンシャルを示すことは、市場流通の促進に有効であると分かりました。
- ・都市部においては、流通ポテンシャルだけでなく、それ以外の情報（図4）の提示によっても売却・賃貸意向を持つ所有者が増加しました。

成果の活用

本研究の成果については、北海道建築指導課と連携して普及を図っていきます。将来的には、市町村に対して本ツールを無償公開し、空き家・空き家予備軍の実態調査を容易に実施できるようにします。

本研究の実施にあたっては、旭川市、豊浦町、下川町、ニセコ町、鷹栖町、池田町、中富良野町、北海道宅地建物取引業協会の協力を頂きました。

1. 戸建て空き家・空き家予備軍の特定手法の開発

- ・自治体保有データの住所情報を座標変換する手法を開発
- ・GISで自治体保有データを重ね合わせ、空き家等を特定
- ・特定結果と市町村が把握する空き家を比較し、精度を検証

2. 戸建て空き家・空き家予備軍の流通ポテンシャル推計手法の開発

- ・既存住宅取得に関するアンケート調査から、リフォーム済み既存戸建て住宅への支払意思額の回答をモデル化

3. 把握・評価ツールを活用した空き家・空き家予備軍掘りおこしの社会実験

- ・流通ポテンシャル推定結果等の情報を伝えた前後にアンケート調査を行い、活用意向が醸成されたのかを検証

図1 研究フロー

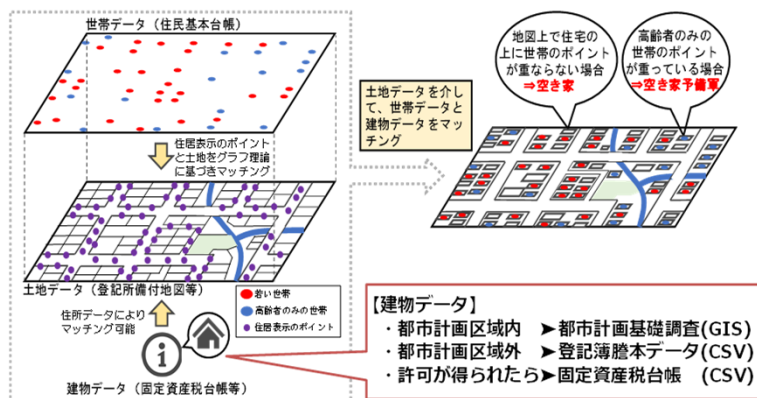


図2 空き家・空き家予備軍の特定手法の概要

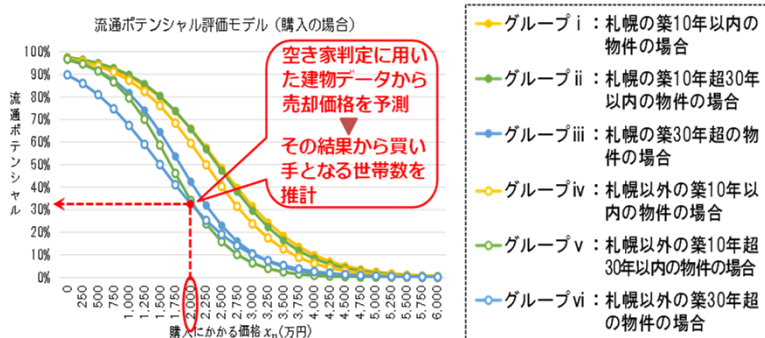


図3 流通ポテンシャル推定モデル

①. 社会実験の進め方を説明

②. アンケート調査 (1回目)

③. 専門家による情報提供

④. アンケート調査 (2回目)

⑤. 流通ポテンシャルの説明・推計結果の提示

⑥. アンケート調査 (3回目)

- 講義① 空き家の流通可能性 (北総研)
▶ 空き家バンク登録物件の成約状況など
- 講義② 空き家バンクの紹介 (道建築指導課)
▶ 空き家バンクへの物件の登録方法など
- 講義③ 家じまいに関わる法制度 (弁護士)
▶ 管理不全の訴訟リスクや相続放棄の要件など
- 講義④ 空き家の活用手法 (不動産事業者)
▶ 仲介・リースバックなどの方法やその注意点

図4 社会実験の進め方