

空き家所有者を対象とした空き家提供意向の要因分析

- 長岡技術科学大学大学院 環境社会基盤工学専攻 非会員 成田 光裕
長岡技術科学大学 環境社会基盤工学専攻 正会員 高橋 貴生
長岡技術科学大学 環境社会基盤工学専攻 正会員 佐野 可寸志
長岡技術科学大学 環境社会基盤工学専攻 正会員 鳩山 紀一郎

1. はじめに

(1) 研究の背景

近年、全国各地において空き家が増加している。平成 25 年の住宅・土地統計調査¹⁾では空き家数が約 820 万戸存在しており、日本の総住宅数の 13.5%が空き家という現状である。将来的にさらに空き家や空き地が増加していくと予想される。増加した空き家は防犯、防災上の問題要因となっており、所有者が頻繁に戻らず、適切に管理されていない空き家が多くの問題を引き起こしている。²⁾

都市居住者による中山間地域への移住希望者は少なからず存在しているが、移住が実現しない例が多い。その理由の 1 つとして I ターン者に提供できる住宅が少ないことが挙げられる。前述したように、空き家の増加が問題となっている一方で、居住を希望する I ターン者には住宅が供給されないミスマッチが生じている。³⁾原因の 1 つとして、空き家が数多く存在していても空き家所有者が空き家提供を行っていないことが多く、移住希望者が容易に移住できない状況に陥っていることが挙げられる。

(2) 研究の目的

研究の背景で述べた空き家所有者が空き家提供を行わないといった課題に対して、実際に空き家所有者の空き家提供意向から課題の原因・改善策を考案することを本研究の目的とする。

データは長岡市から提供してもらった「長岡市空家等対策計画」のために実施されたアンケートデータを使用した。「空家等対策計画」とは、長岡市の空き家所有者に空き家の状況や空き家の提供意向などのアンケートしたものを統計したものであり、このデータを取り扱い、分析を行う。

2. 空き家提供意向の要因分析

(1) 「空家等対策計画」について

「空家等対策計画」について簡単に説明を行う。この計画の目的としては、空家等の増加により発生している様々な問題を解決していくための方針を示すとともに、管理不全な空家等の予防から跡地活用までを視野に入れた取組を計画することで、市民の安全安心の確保と生活環境の保全及び地域の振興に寄与することであり、対象地域は全域としている。計画の期間は 5 年間とし、5 年を経過する時に更新するものとしている。今回取り扱うのは最新の平成 29 年度のものである。アンケートの数は、送付数が 2,083 通で回答数が 1,134 通（回答率は約 54%）である。

(2) 分析方法

本研究では判別分析を用いてアンケートの中から空き家の提供意向が見られる項目、反対に空き家の提供意向が無いと判断できる項目を明らかにする。本研究で使用できるサンプル数は 648 個であり、目的変数の定義は「空き家提供意向の有無」とした。有無の選定の仕方として、「今後 5 年間程度のうちに、居住や売却、解体等の予定はありますか」という設問で、賃貸・売却・寄付といった提供を行う選択肢を提供意向有とし、その他の選択肢と予定がないに回答した所有者を提供意向無とした。

(3) 説明変数

今回アンケートの中から空き家提供意向に影響のある可能性があるものとして説明変数として取り扱った設問は、「年齢」「土地の所有者」「建物の使用状況」「空き家年数」「年間の維持管理費用」の以上 5 つとした。

「年齢」の設問は選択肢として①20代以下，②30代，③40代，④50代，⑤60代，⑥70代以上であった。（図1）仮定として高齢になるにつれ相続等の理由で空き家提供率が増加すると考え，選択肢の①～⑤を結合し70代未満と70代以上の2つに整理した。比較すると70代以上の提供意向が高くなった。従って70代以上を1，70代未満を0とするダミー変数とした。

「土地の所有者」の設問は選択肢として①建築所有者と同じ，②建築所有者の親族の2つであった。土地の所有者が建物所有者と同じであれば，提供する際にスムーズに手続き等が済ませられるため，空き家提供率が増加すると考え，建築所有者と同じを1，建築所有者の親族を0とするダミー変数とした。（図2）

「現在，建物をどのように使用しているか」という設問では①実家であり，お盆・正月等に使用している，②物置・倉庫として使用している，③貸家・売家として使用している，④週末や休暇に別荘等として使用している，⑤特に使用していない。の5つであった。定期的に空き家を利用しているか，していないかの二つに区分し，選択肢は①，④をこの2つを定期的に利用している，その他の選択肢を定期利用していないと分けた。

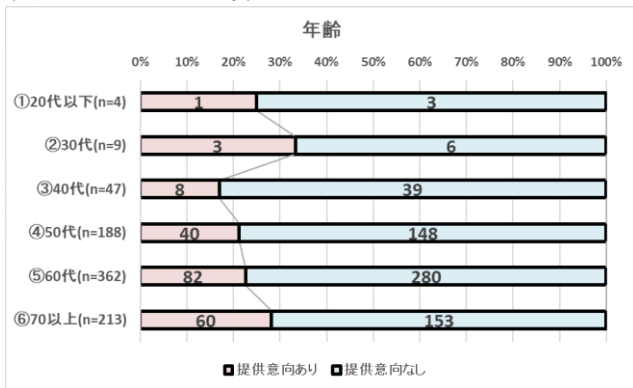


図1. 年齢

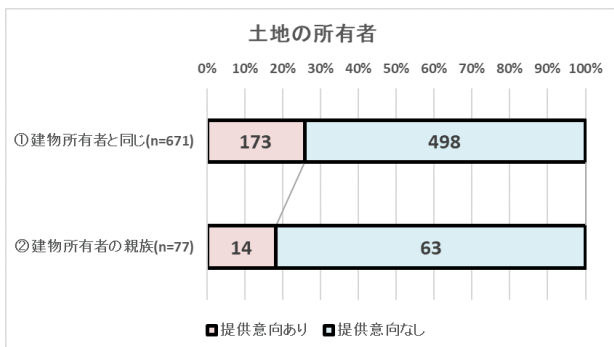


図2. 土地の所有者

「空き家年数」という設問は選択肢として①1年未満，②1年以上5年未満，③5年以上10年未満，④10年以上の4つであった。仮定として空き家の所有者になった年数が短いほど，空き家をどうにかしたいという思いから，空き家提供率が増加すると考え，①とその他でグループ分けを行った。図3から1年未満を1，その他の選択肢を0とするダミー変数とした。

「年間の維持管理費用」の設問は選択肢として①費用はかかっていない，②1万円未満，③1年間以上5万円未満，④5万以上10万円未満，⑤10万円以上の5つであった。図4を見ると④5万以上10万円未満から提供意向ありの空き家所有者の割合が増加していることがわかる。よって②1万円未満，③1年間以上5万円未満の間で分け，①～③を0，④，⑤を1とするダミー変数とした。

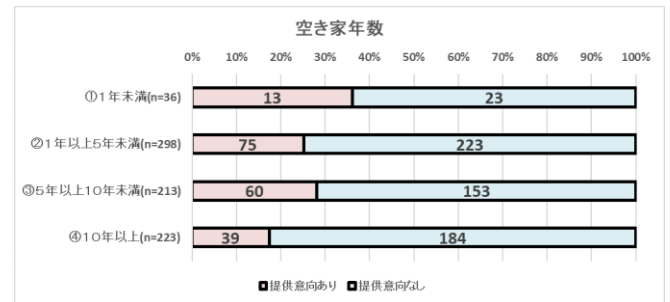


図3. 空き家年数

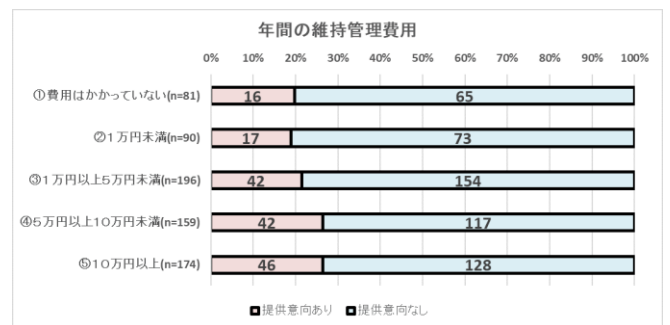


図4. 年間の維持管理費用

(4) 判別分析の結果

判別分析の結果を表1に示す。

Wilksのラムダが有意水準0.5%を満たしていること、正判別率が約6.5割以上であることから、判別係数の値は妥当であると考えられる。

表1のP値から、5%水準で有意である説明変数は「定期的利用」「空き家年数」「年間の維持管理費用」の3つとなった。

説明変数「建物の使用状況」における「定期的利用」層の標準化判別係数の符号は負となっており、空き家提供意向が低い所有者に影響を与えている。盆や正月などの頻度の少ない利用や、別荘として扱っている所有者は空き家提供する必要はないという意向を持つ傾向にある。

表1. 空き家提供意向に関する判別分析の結果

説明変数	標準化判別係数	P値
年齢 (0: 70歳未満 1: 70歳以上)	0.099	0.298
土地の所有者 (0: 建築所有者の親族 1: 建築所有者と同じ)	-0.080	0.394
定期的利用 (0: その他 1: 正月やお盆などに使用・別荘等)	-0.547	0.000
空き家年数 (0: 1年以上 1: 1年未満)	0.205	0.030
年間の維持管理費用 (0: 5万円未満 1: 5万円以上)	0.362	0.000
定数項	0.167	
Wilksのラムダ	0.94	
等価なF値	8.32	
自由度	(5, 640.00)	
P値	0.0000	
正判別率	64.24%	

説明変数「空き家年数」の標準化判別係数の符号は正となっており、空き家提供意向に高い影響を与えている。空き家になって1年未満が最も空き家提供意向が高くなり、年数が経つにつれ空き家提供意向の減少傾向が見受けられる。

説明変数「年間の維持管理費用」の標準化判別係数の符号は正となっており、空き家提供意向に影響を与えている。年間の維持管理の費用が5万円以上になると空き家提供意向が高くなるということが言える。

(5) 結果の考察

5%水準で有意となった3つの設問の結果を考察する。

まず、説明変数「空き家年数」では空き家になってから1年未満の空き家を所持する所有者が特に提供意向が高いという結果になった。要因の推測として、空き家になったばかりの場合空き家をどうするかについて考えることが多く、空き家年数が1年未満だと空き家提供意向がある所有者が残っていることが挙げられる。また、空き家になったタイミングで親族等が集まり空き家をどうするか決定する機会が増えることも考えられる。

次に、説明変数「定期的利用」では、反対に定期的に利用していない空き家所有者は提供意向が高いのではないかと考える。0のダミー変数とした項目の中でも「特に使用していない」に回答した所有者は空き家を使用していなく、所有しているだけの状態となっている。そういった空き家所有者は提供意向が増加しやすいと推測する。

最後に、説明変数「年間の維持管理費用」の考察を行う。まず、この設問では年間の空き家の維持費用が5万円以上の空き家所有者の空き家の提供意向が高いという結果になった。費用が高ければ高いほど自分の手元から離れたほうが良いと考えるのは自然なことである。実際に空き家の維持管理費用で一定の金額を収めるならば提供した方が良いと考えた空き家所有者もいることが想定される。

以上2つの設問の推測から改善策を考案する。

3. 空き家提供促進に向けた取り組み案

前章の結果に基づいた改善案を挙げていく。

1つ目の案は単純に「固定資産税の金額を上げる」という案である。一般的に空き家の固定資産税は以下の表2のようになっており、小規模住宅用地は課税標準の1/6となっている。固定資産税の減額を少し削り、固定資産税を上げることによって維持管理費用が高くなるため、空き家所有者の意識も変わるのではないかと考える。また、維持管理（空き家を綺麗な状態にする等）を怠っている所有者の方が全体的な維持管理費用が安くなり、提供意向が減少するといった問題点が挙げられる。しかしその対策として既に「空家等対策特別措置法」という法律が平成27年度に実施されている。この条例の内容は適正な管理がされていない空き家に対して、特定空家等と指定され固定資産税等や都市計画税の軽減税率の撤廃（結果として大幅な増税）が可能となったというものである。例えば小規模住宅用地で特定空家等となった場合は6倍、固定資産税が上がる。また、特定空家等に指定されてからいきなり固定資産税が上がるわけではなく、指定された場合自治体の立ち入り調査が入り、改善への指導を受ける。その指導に従わない場合、猶予期間を設けた上で勧告が出される。そして改善命令に従わず猶予期間を過ぎた場合に強制対処となる。強制対処になると第三者が強制的に空き家を取り壊し、空き家の完全撤去が行われる。その際にかかった費用に関しては全て所有者負担になるというものである。しかし、現状で空家等対策特別措置法が施行される空き家は相当悪い状態のみの適用で、実施例は多くはない。従って今後はもう少し幅広いの管理状態が良くない空き家も含めて特定空家等に指定することや、所有者に特定空家等の制度を周知することが効果的であると考えられる。

表2. 区分による固定資産税の違い

区分		固定資産税	都市計画税
空き地 (更地)	何も建物が無い状態	課税標準の 1.4%	課税標準の 0.2%
小規模 住宅用地	住宅1戸につき 200平方メートルまで	課税標準の ×1/6	課税標準の ×1/3
一般 住宅用地	住宅1戸につき 200平方メートルを 超えた部分	課税標準の ×1/3	課税標準の ×2/3

2つ目の案は「空き家年数が1年未満の空き家所有者に空き家維持の実態を詳しく伝達する」という案である。実態というのは空き家を維持していくにあたっての具体的な維持管理費用や、維持管理のために居住地から空き家に来る交通費や、降雪等による空き家の倒壊による被害等、これらを行う時間が必要になることを伝達し、空き家提供を促すということである。この案を施行するにはいち早くで空き家になったことを知ることが求められる。建物が空き家になったかを知る方法として、家の持ち主の死去や移動（引っ越し等）は住民登録情報の確認を行う。それに加えて水道の閉栓状況も判断材料である。以上の方法で空き家かの確認をして、空き家となった建物に空き家を維持していくにあたっての実態を伝達する。伝達方法として、死亡届受理の際にその場で受け渡しをすることや、所有者へ郵送で告知をし、時期が近ければ固定資産税納税通知書に同封することを提案する。

4. 今後の展望

空き家を所有していくだけで空き家の倒壊を始めとした様々なリスクがあるが、所有者は空き家を所有・維持していくにあたってのリスクをどの程度認知しているか調査したい。また、空き家所有者のリスクの認知の有無と空き家提供意向の変化の関係性についても調査していきたい。

謝辞

本研究を進めるにあたり、長岡市役所都市整備部住宅施設課より「長岡市空家等対策計画」に関する分析等にご協力をいただきました。この場をお借りし、感謝申し上げます。

参考文献

- 1) 総務省統計局:平成25年住宅・土地統計調査(速報集計)結果の要約
(https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/10_1.html)
2019年9月27日。
- 2) 遊佐敏彦・後藤春彦・鞍打大輔・村上佳代(2006):中山間地域における空き家およびその管理の実態に関する研究—山梨県早川町を事例として—,日本建築学会計画系論文集,第601号,111-118。
- 3) 作野 広和(2007):中山間地域における空き家の分布と発生要因,日本地理学会秋季学術大会