

移住・二地域居住の促進 ～空き家の有効活用による住まいの提供～

長野県空き家対策市町村連絡会ワーキンググループ

経過

H27. 5.28 第9回県と市町村との協議の場
 検討テーマ: 移住・二地域居住の推進
 論点: 空き家の有効活用による住まいの提供

H27. 6.15 長野県空き家対策市町村連絡会の設置
 全市町村参加の連絡会を設置するとともに、空き家の利活用を検討するワーキンググループも設置

H27. 7.30 第1回ワーキンググループ会議

H27. 9.18 第2回ワーキンググループ会議

H27.10.18 第3回ワーキンググループ会議

現状

①長野県の空き家数・率の推移

年度	空き家数(万戸)	空き家率(%)
H5	9.5	12.6%
H10	13.0	15.3%
H15	14.9	16.7%
H20	18.3	19.3%
H25	19.4	19.8%

出典: 住宅・土地統計調査

平成25年の空き家は19.4万戸で、この20年間で倍増。空き家率は全国2位。

②移住希望者が求める住宅物件

物件種別	割合(%)
中古一戸建て・賃貸	26.8
中古一戸建て・購入	20.8
集合住宅・賃貸	11.6
新築一戸建て・購入	7.2
新築一戸建て・賃貸	2.8
集合住宅・購入	2.4

出典: 県主催移住セミナー参加者アンケート

移住希望者の約半数が中古一戸建て住宅の賃貸・購入を希望している。

③空き家が不動産市場に流通しない要因

- 貸すと戻ってこないのではとの不安感
- 借主と近隣の関係や、家を雑に扱われるのではとの不安
- 維持管理について相談相手がいない
- 荷物等の片づけが面倒・費用がかかる
- 所有者が遠方(大都市部)に多く存在(所有者を特定しにくい)

出典: 国土交通省「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会報告書 平成26年3月」

所有者(貸主)に対する支援

空き家を不動産市場に流通させるための対応策は物件により異なる

- ① 物件の流通システムの整備
- ② 有効活用に向けた相談体制の整備
- ③ 放置物件所有者への支援

区分	支援策
①流通促進	「楽園信州空き家バンク」開設 (H27.8.7) 県・市町村と長野県宅地建物取引業協会が連携し、県内の住宅情報や移住支援策を一元的にサイトで提供
②相談体制	「空き家相談窓口」開設 (H27.11.2) 県・市町村と長野県建築士会をはじめ関係機関が連携し、県内12カ所にワンストップ相談窓口を設置
③支援	所有者に的確な情報(契約・税金・相続の基礎知識、賃貸した場合の収支見込み等)を提供するとともにサポート体制を整備

課題

- ◆ 全市町村での空き家の実態調査の実施(調査済市町村 25)(H27.10.1現在)
- ◆ 県・市町村主導による建築士、司法書士、税理士など関係機関との連携

↓

長野県空き家対策市町村連絡会で所有者への支援方法を検討する

利用者(借主)に対する支援

個人住宅(特に戸建て)の質や内容、設備の状況は物件により大きく異なる

- ① 利用者への情報提供・相談体制の整備
- ② 物件の安心の担保

区分	支援策				
①情報提供等	「楽園信州空き家バンク」「空き家相談窓口」(再掲)				
②物件の担保	<table border="1"> <tr> <td>県</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ● インспекション、瑕疵保険料の補助検討 ● インспекター(検査員)の育成 </td> </tr> <tr> <td>市町村</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ● インспекションを促進する上乗せ補助制度の創設・拡充を検討 </td> </tr> </table>	県	<ul style="list-style-type: none"> ● インспекション、瑕疵保険料の補助検討 ● インспекター(検査員)の育成 	市町村	<ul style="list-style-type: none"> ● インспекションを促進する上乗せ補助制度の創設・拡充を検討
県	<ul style="list-style-type: none"> ● インспекション、瑕疵保険料の補助検討 ● インспекター(検査員)の育成 				
市町村	<ul style="list-style-type: none"> ● インспекションを促進する上乗せ補助制度の創設・拡充を検討 				

※ インспекション(性能検査)
 既存住宅の蟻害、基礎のひび割れ、給排水管の漏れなどの現況調査。検査費用は約6~10万円。

インспекション実施箇所例