

「空き家問題」に 対するわかやま移住 定住支援センターの 取り組み

(一財)和歌山社会経済研究所 研究部長
兼 わかやま移住定住支援センター長

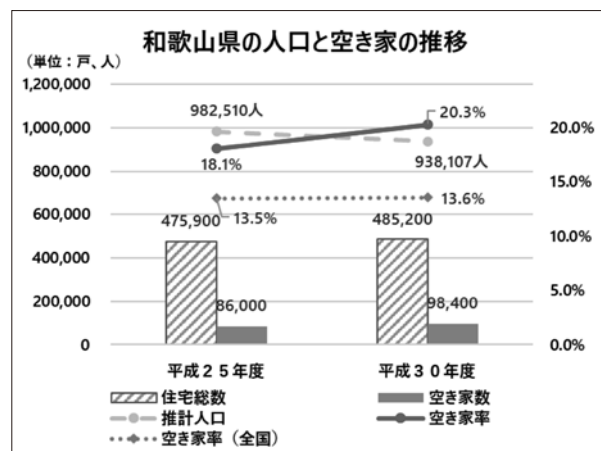
那須 大朗

1. 空き家の現状

直近の全国の空き家調査「平成30年住宅・土地統計調査」によると、全国の総住宅数は約6,241万戸あり、うち、人が住んでいない空き家は約849万戸と、その割合（空き家率）は13.6%となっています。

一方、和歌山県においては、総住宅数は約48.5万戸あり、うち空き家は約9.8万戸と、空き家率は全国平均を大きく上回る20.3%で、国内2番目の多さとなっています。また、前回の空き家調査「平成25年住宅・土地統計調査」との比較では、この5年間で総住宅数は約0.9万戸の増加（増加率+2.0%）であるのに対し、空き家は約1.2万戸の増加（増加率+14.4%）で、空き家率は2.2ポイント拡大しました。（下表）

今後、県内人口の減少傾向が続く見通しの中、空き家数の増加傾向が続き、「空き家問題」は、和歌山県においてますます重要な課題になるものと考えられます。



(出典：「住宅・土地統計調査」(総務省統計局) および「和歌山県推計人口について」(和歌山県調査統計課) 発表資料より筆者作成)

2. わかやま移住定住支援センターでの空き家利活用の取り組み

和歌山県では、2022年6月より、「わかやま移住定住総合戦略」の一つとして、それまで県内3拠点で行っていた「移住相談」「現地案内」「空き家相談」の3つの機能を統合し、「わかやま移住定住支援センター」（以下、セ

ンター)としてリニューアルオープン。そのセンター運営を当研究所が和歌山県より受託し、空き家利活用に向けた様々な取り組みを行っております。

以下、センターでの具体的な取り組みについてご紹介します。

(1) 空き家情報の掘り起こし

県内には空き家が多く存在するものの、適切な管理が行き届かず放置されているケースが多く見られます。そのような空き家は、家屋の状態が日々悪化し、倒壊や防災面での避難障害になるなど負の影響を与えます。

和歌山県では、まずは空き家の所有者に働きかけを行い、相談を受け付ける中で所有者の意向に沿った対処方法をご案内しております。所有者への働きかけ方法としては、市町村別に特定の地域の全世帯を対象に、「空き家相談のリーフレット」(以下、リーフレット)を郵送にて配布し、空き家や実家について相談事項がある方が、返信用ハガキとなっているリーフレットの相談事項記載欄に相談事項を記載し、投函する仕組みです。センターでは、返信されたハガキに基づき相談者に直接連絡を取り、記載された相談内容についてのヒアリングを行い、物件の状況や今後の意向などを確認します。

令和3年度は、海南市と橋本市高野口町で約2.8万枚、令和4年度は和歌山市や田辺市等で約6.8万枚のリーフレットを配布しました。相談内容で最も多いのは「売却」で、続いて「賃貸」「解体」となっています。センターでは物件の状況や、ご本人・ご家族の意向などをヒアリングする中で、適切な対処方法を提案しています。具体的には、物件の状況によりますが、所有者等の合意の上で、「すぐに住める」など市場流通性が高く見込まれば、公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会を通じて民間不動産業者を紹介し、また「補修・改修が必要」「進入路が狭い」など市場流

通性があり見込まれない場合は、市町村と連携しながら、空き家バンク登録等を通じた利活用促進に努めています。

「空き家相談のリーフレット」(表)



「空き家相談のリーフレット」(裏)



(2) 和歌山県空き家バンクへの登録

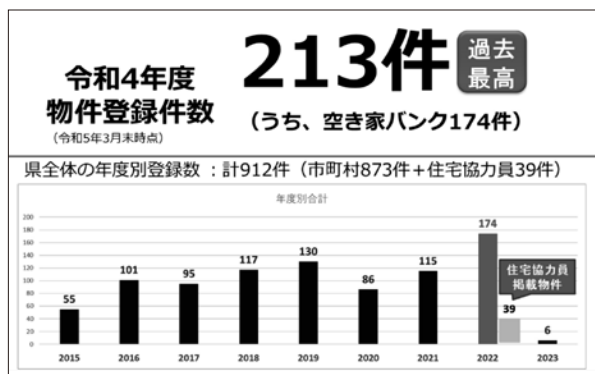
センターでは、和歌山県空き家バンクへの物件登録を通じ、移住希望者等の空き家利用希望者に対する情報提供を行っています。



和歌山県の空き家バンク制度は、平成27年4月より和歌山県定住支援住宅管理機構により運営管理を開始しました。令和4年6月からは、わかやま住まいポータルサイトの取扱い開始に伴い、空き家バンクの運営管理は

センターが担い、同時に、民間不動産会社（市町村と連携する住宅協力員が従事する宅建業者）が保有する物件情報の登録も可能となるなど、空き家の利用希望者に対し提供する物件情報数が拡大されました。

令和4年度の物件登録件数は213件（民間不動産会社物件39件含む）となり、空き家バンク制度運用開始以降年度別で過去最高となっています。



また、令和4年12月より、わかやま住まいポータルサイトに掲載されている空き家バンク物件の一部で、「360度VR案内」をスタートしています。空き家バンクの掲載情報の写真では分かりにくかった空き家内部の把握が可能となり、また、いつでもどこでも、

時間・場所に関係無くオンライン上で、まるで、実際に空き家の内見をしているかのように見渡すことができるようになりました。

(3) センターによる空き家物件の紹介支援

センターでは、移住希望者に向けた支援として、移住を検討している地域を実際に帯同訪問する「現地案内支援」に取り組んでいます。現地案内支援では、移住希望者のニーズに応じて、生活者目線で現地の生活圏や学校、病院等を案内しています。

その中で、訪問地域に所在する空き家バンク登録物件についてもできるだけご案内するようにしています。また、所有者等との都合が合えば立ち合いのもと、物件の内覧も行っています。こういった取り組みは、より地域の実際の雰囲気を感じていただけるとともに、空き家の現況を実際に確認することで、移住の実現性が高まるものと考えています。

3. 空き家利活用に関する補助金制度について

センターでは、空き家への居住を希望する移住相談に応じて、和歌山県が設けている以下の補助金制度を紹介しています。これらの

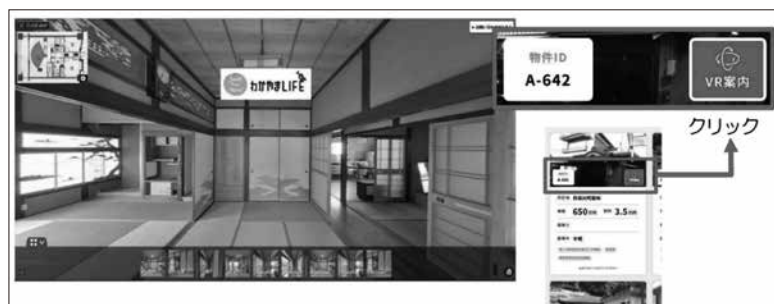
補助金制度は、移住者の空き家利活用の推進を目的としているため、「わかやま住まいポータル」に登録された物件が対象となります。

① 空き家改修補助金

居住の用に供する空き家で、住居としての使用に支障が生じている箇所の改修工事費を対象とし、補助率は3分の2、補助額の上限は80万円となっています。移住者用の利用を目的として、空き家の所有者または県外から移住し空き家を購入、あるいは賃貸する移住者に支給されます。

② 空き家お片付け補助金

空き家を賃貸または売買する際



の家財の整理・撤去・処分費を対象とし、補助額の上限は8万円（定額）となっています。管理されている空き家でも、家屋内には残置物があるケースが多いため、それらの整理や処分を行い、移住者への物件の提供を支援するものです。

③既存住宅状況調査補助金

国の講習を修了した建築士が行う既存住宅状況調査（インスペクション）費用を対象とし、補助率は2分の1、補助額の上限は5万円となっています。上記①空き家改修補助金を活用する際には、既存住宅状況調査（インスペクション）が条件となっていますので、併用されるケースが多いです。

4. 相続不動産に関する法改正

センターで受け付ける空き家や実家の相続不動産に関する相談において、比較的多いのは、「相続で物件を取得したが、相続登記を行っていない」というケースです。空き家となつてから居住の実態が無いことから、相続自体は終わっているものの相続に伴う名義変更を行っていないものです。現状では、相続登記は任意であり、義務ではありませんが、このような状況が続いていくと、いずれは誰のものか分からない「所有者不明」の不動産が増えることに繋がります。

その様な中、所有者不明の不動産（土地）の解消に向けて、総務省では令和5年4月から段階的に法律の改正が行われます。特に、令和6年4月1日からは、これまで任意とされていた「相続登記」が義務化されます。具体的には、相続（遺言）により不動産を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に、相続登記の申請をしなければならないというものです。


不動産の処分について「売却」を検討する場合には、相続登記を完了し、現在の所有者の名義にしておく必要があります。センターに相談いただいた場合には、和歌山県司法書士会を案内することも可能です。

所有者不明土地^(※)の解消に向けて、
不動産に関するルールが大きく変わります！
※登記簿を見ても所有者が分からない土地の面積は、全国で九州本島の大きさに匹敵するといわれています


令和6年4月1日から 相続登記の申請が 義務化^(※)されます！

※正当な理由がなく義務に違反した場合、10万円以下の過料が科されることがあります

- 今のうちから、相続した土地・建物の相続登記をしましょう！
今なら、相続登記の免税措置も、拡大されています
- 相続の際、遺産分割をちゃんと済ませましょう！
- 登記の手続きは、法務局のホームページをご覧ください
- 相続・登記の専門家への相談も、ご検討ください



新制度について詳しくは、以下の二次元コードか、「法務省 所有者不明」で検索！



法務省民事局
MINISTRY OF JUSTICE CIVIL AFFAIRS BUREAU

5. まとめ

先述のとおり、和歌山県において、人口減少傾向と空き家の増加傾向が今後も見込まれる中、「空き家問題」はますます重要な課題となるものと考えられます。

この様な中、当研究所では、センター運営を通じて、「空き家問題」の解決に取り組んでおりますが、現状は、一部の地域における個々の空き家物件所有者様への相談対応や、個々の空き家物件の空き家バンク登録業務に留まっており、その効果は限定的であると言わざるを得ません。

「空き家問題」は、和歌山県だけでなく全国各地で共通の重要課題であり、この問題を解決しようと、各地では様々な取り組みが行われており、一部には大変参考になる先進的な取り組み事例も見受けられます。

今後とも当研究所では、それらの先進事例を調査・研究し、和歌山県内で実践できないか検討して行くとともに、「空き家問題」解決のアプローチとして、現在の個別対応での解決方法に加え、例えば、空き家が多数存在す

る地域の再生やまちづくりの観点での解決方法について、和歌山県と協議・連携しながら効果のある取り組みに繋がっていきたいと考えています。

【移住相談／空き家相談窓口】

わかやま移住定住支援センター（和歌山窓口）

〒640-8033

和歌山県和歌山市本町1-22

Wajima 本町ビル1階

TEL 073-422-6110

FAX 073-422-6150

E-mail wakayamagurashi@wsk.or.jp

参考文献（資料）

- ・「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）
<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/index.html>
- ・「和歌山県推計人口について」（和歌山県調査統計課）
<https://www.pref.wakayama.lg.jp/prefg/020300/suikai/index.html>
- ・「地方移住をめぐる現状と課題」（NPO法人ふるさと回帰支援センター）
※まち・ひと・しごと創生会議（第25回）提出資料
https://www.chisou.go.jp/sousei/meeting/souseikaigi/pdf/0413_shiryoku2-1.pdf
- ・「令和3年度『今後の空家等対策に関する取組の検討調査』結果」※令和4年10月、国土交通省住宅局資料「空き家政策の現状と課題及び検討の方向性」より。
<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001518774.pdf>
- ・「『実家』と『空き家』の相談登録に関するご案内について」（和歌山県移住定住推進課）
<https://www.pref.wakayama.lg.jp/prefg/022200/d00209571.html>