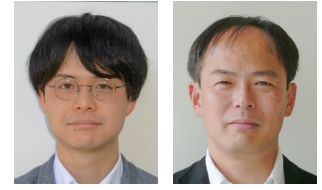


空き家にはどれだけお金がかかる？ ～市町村における空き家対策コスト の試算～



(研究期間：令和2年度～令和4年度)

住宅研究部 住宅計画研究室
主任研究員(博士(工学)) 内海 康也 室長 藤本 秀一

(キーワード) 空き家、空き家管理、管理不全化予防、コスト推計

1. はじめに

近年わが国では、空き家が増加してきており、これに伴い、適切な管理がされていない「管理不全空き家」の将来的な増加が懸念されている。また、市町村や所有者の負担の増大も見られており、適切な管理の実施や各種支援についての情報提供・助言等、空き家の管理不全化を予防するための対策の強化が求められている。これに対応するため、国総研では、「空き家の管理不全化に対する予防的対策効果の定量化に関する研究」において、「管理不全化を予防するために最低限必要な管理水準」を明らかにするとともに、「管理不全化の予防的対策効果の定量化手法」を開発することを目的としている。言い換えると、空き家が「ぼろぼろ」になるとどれだけ「損」をするのか、適切に管理するとどれだけ「得」をするのかを、平易に示すことを目指している。

予防的対策効果の定量化の基本的な考え方は、予防的対策を行ったときと行わなかったときで、それぞれ要するコストを比較するものである(図-1)。

今年度は、1) 空き家の所有者等を対象とした空き家の管理等に関するwebアンケート、2) 市町村にお

ける空き家の管理不全化の予防的対策等に要するコスト及び効果の試算を実施した。

2. 空き家の管理等に関するwebアンケート

実際にどのような管理を行っているか、今後どのような管理を行うつもりなのかによって、所有者が管理に要するコストや、管理不全化により生じるリスク(屋根の一部の飛散等)は変わってくる。また、市町村からすると、たとえば空き家をリフォームしたい、除却したいという所有者がどの程度いるのかによって、空き家活用のための補助事業や、除却のための補助事業等を実施すべき規模や、得られる効果が変わってくると考えられる。そこで、所有者の将来管理意向や、空き家関連補助事業の利用意向等について把握するため、webアンケートを実施した。

アンケート結果をもとに、所有者の管理内容、管理意欲等を踏まえ、表の4タイプに分類した。たとえば、管理改善傾向を空き家タイプ別に見てみると(図-2)、タイプ3において、「この空き家が倒壊することなどによるリスク(周辺住民を巻き込む事故など)が、管理や補修の費用よりも高額になることがわかったとき」が管理を改善する契機となるとする回答の割合が比較的高い。これは、管理意

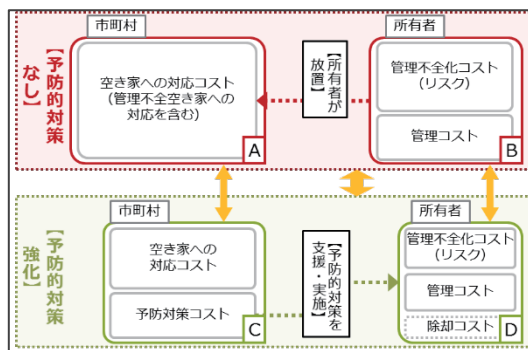


図-1 コスト推計イメージ

表 空き家タイプ

タイプ	特徴	割合
タイプ1	適切な管理が期待される空き家	42%
タイプ2	当面は適切な管理が期待される空き家	31%
タイプ3	所有者にあまり管理意欲が見られない空き家	15%
タイプ4	所有者が思うように管理できていない空き家	12%

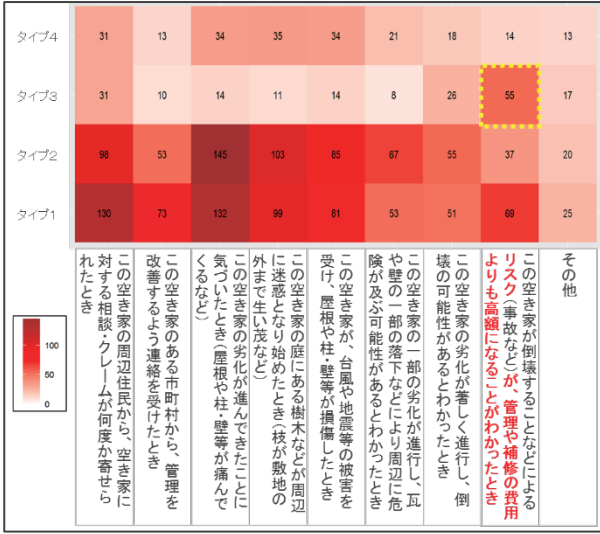


図-2 空き家タイプ別管理改善意向

欲がそれほど高くない所有者が、管理不全化によるリスクを必ずしも把握しておらず、適切な情報提供を行うことで、管理等が改善する可能性があることを示していると考えられる。

3. 市町村の空き家対策に要するコストおよび効果

市町村における空き家対策に要するコストおよび効果を試算した。試算対象は、市町村モデル（世帯数75,000、空き家数10,000、空き家率13.5%）であり、期間は5年間とした。算出したコストは「空き家の管理不全化の予防的対策に要するコスト」、「空き家への対応等に要するコスト」の2つである。

算出イメージとして予防的対策を例にとると、対策のコストは、「対策の対象件数（空き家所有者を対象とするか、居住ありの住宅所有者も含めるか等）」、「コスト単価」、「実施回数」により求められる（図-3）。なお、市町村において実際にコスト推計を行う際には、この3項目をどのように設定するかについては、空き家対策の方針や人口・世帯特性等を踏まえる必要がある。本課題ではこれを「シナリオ」と位置づけており、ここでは「基本シナリオ」を仮に設定している。

予防的対策の効果は、市町村がある年度において実施した対策の効果として、所有者の管理行動の改善等が見られる空き家の割合を設定し、次年度のコスト算出に反映した^{注)}（図-3）。値については今後

精査が必要であるものの、試算結果からは、予防的対策に一定の空き家対応コスト削減効果が確認された（図-4）。結果について、市町村にヒアリングを行い、予防的対策における人件費計上の重要性、対策に要する人件費の一定の妥当性等に関する具体的な意見をいただき、改良点等を整理した。

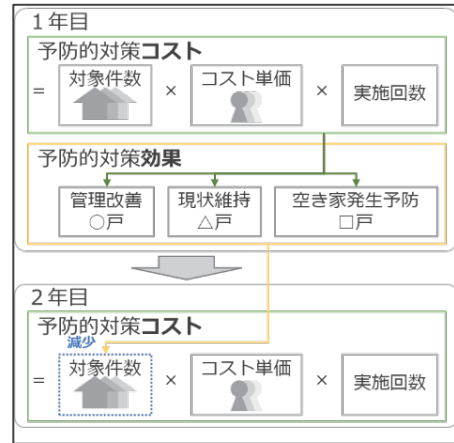


図-3 予防的対策のコスト・効果算出イメージ

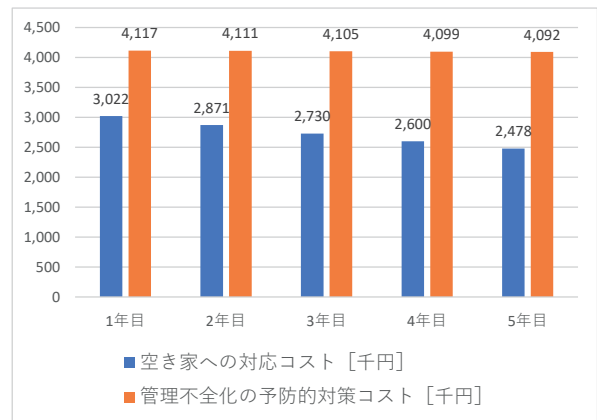


図-4 予防的対策のコスト試算結果

4. おわりに

今後は、市町村ヒアリング結果のフィードバック、空き家所有者に対する追跡調査等、いくつかの市町村を対象としたケーススタディ等を実施することにより、管理不全化を予防するために最低限必要な管理水準、ならびに、管理不全化の予防的対策の効果の定量化手法を取りまとめる予定である。

注) 試算におけるコスト単価等の原単位データは、本課題R2調査やwebアンケート等から設定した。