

「空き家対策に関する効果・コスト推計ツール」

利用ガイド【市町村向け】

Ver.2.1

2024.01

国土技術政策総合研究所

住宅研究部

0. 目次

1. はじめに

2. 使い方

3. データの入力

4. 結果の見かた

5. 参考

1. はじめに

この利用ガイドについて

この利用ガイドは、国土技術政策総合研究所（以下、国総研と言います。）が作成した「空き家対策に関する効果・コスト推計ツール¹」の利用ガイドです。（以下、本ガイドと言います。）

「空き家対策に関する効果・コスト推計ツール」について

「空き家対策に関する効果・コスト推計ツール（以下、本ツールと言います。）」を用いることで、市町村において空き家対策を実施した場合に、空き家の管理不全化を予防する等の効果や、対策に伴い生じるコスト等を、一定のシナリオ・条件に基づいて推計することができます。

本ツールの背景

近年のわが国では、空き家数は継続して増加傾向にあるとともに、近い将来の世帯数の減少が現実視されており、空き家対策を適切に進めることが重要と言えます。

その一方で、特定空家等のように管理不全状態になってからの事後的な対応では、市町村のマンパワーを超過するような状況も見られます。

このような状況においては、様々な観点から、空き家対策の検討・推進を図っていく必要があり、空き家が管理不全状態になることを予防するための対策（以下、予防的対策）を推進していくことも有効となると考えられます。

たとえば、空き家の所有者の方にとっても、空き家が管理不全状態になること（以下、管理不全化と言います。）は望ましいことではありません。その一方で、適正な管理を行うことが、どの程度の効果をもたらすのかについては、必ずしも明らかではありません。

また、市町村において管理不全化の予防的対策を推進しようとしても、どのような対策によって、どの程度の効果が得られるかをあらかじめ把握することは容易ではないと考えられます。

本ツールは、空き家の管理不全化の予防的対策の推進に向けて、予防的対策の効果を定量的に推計することを目的として開発されたものです。

本ツールの目的

本ツールを用いて、市町村において空き家対策を実施した場合に生じる効果やコストを大まかに把握することで、今後の空き家対策、特に、空き家の管理不全化を予防するための対策の推進に向けて、具体的な検討の参考としていただくことを目的としています²。

たとえば、空き家対策の担当部局等における空き家対策に関する業務量や、予防的対策の費用対効果を把握することにより、予算措置等を含む空き家対策の検討のための基礎資料として用いることが考えられます。

¹ 国土技術政策総合研究所 HP「空き家管理・対策関連コスト推計ツール」

<https://www.nilim.go.jp/lab/ibg/contents/VCET/VCEtool.html>

² それぞれの市町村により社会的状況・地理的状況等は異なります。一方、本ツールの推計結果については、その性格上、一定のシナリオ・条件のもとでの大まかな結果となりますのでご注意ください。

本ツールの推計の考え方

本ツールは、市町村において空き家対策を実施した場合に生じる効果やコストを推計するために、以下の考え方に基づき作成されています。

1) 市町村における空き家対策等において、コストおよび効果が生じると考えられる、空き家への対応項目および管理不全化の予防的対策項目を網羅的に整理。

例：所有者調査、現地調査、所有者への管理改善依頼、助言・指導（空家法14条）、空き家の適切な管理に関するパンフレット等の配布やポスター掲示 等

2) 各項目について、市町村が対応に要した費用や時間について、推計の原単位となるデータを収集し、市町村規模や居住特性等も踏まえ整理。

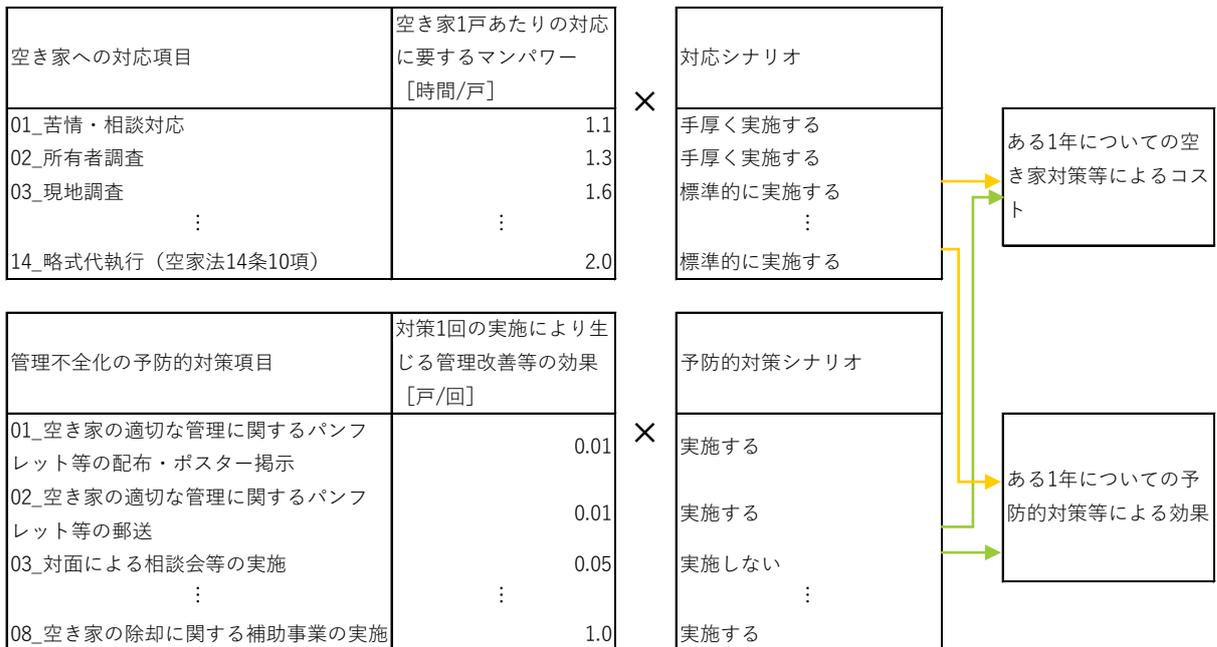
例：空き家のランクをいくつかに分類したうえで、空き家1戸について所有者調査に要する時間を整理。

3) 空き家対策への取り組みについてのシナリオを設定した上で、1)、2)に基づき、空き家対策に関する効果およびコストの推計手法を開発し、本ツールとしてとりまとめ。

(イメージ図)

1) 項目の整理

2) 原単位データの収集・整理 3) シナリオの設定・効果・コストの推計



(※数字はイメージです)

本ツールの利用について①

本ツールは、Microsoft Excel（以下、Excelと言います）を利用することを前提に作成されています。また、Excelのマクロ機能を利用しています。本ツールの利用に当たっては、はじめに、Excelのマクロを有効にしてください。（詳しくは「5. 参考」を参照ください。）

本ツールの利用について②

本ツールは、市町村の空き家対策の担当部局等において、今後の空き家対策について検討する際の参考として用いることを想定しています。このため、商用・その他の目的での利用は基本的に認められませんのでご注意ください。

本ツールで用いる用語について

本ツールおよび本ガイドで用いる主な用語の定義は以下のとおりです。

管理不全化	: 空き家が管理不全状態になること。
空き家対策	: 市町村が空き家に対して行う対策全般のこと。「空き家対応」と「予防的対策」の2つを含む。
空き家対応	: 市町村の調査等や周辺住民の通報により存知された空き家に対し、市町村として行う対応のこと。例えば、所有者調査、現地調査、空家法14条における代執行など。
予防的対策	: 空き家が管理不全状態になることを予防するための対策のこと。例えば、空き家の適切な管理に関するパンフレット等の配布やポスター掲示、空き家の除却に関する補助事業の実施など。
要対応度	: 市町村が空き家対応を行う空き家に対して、市町村が対応に要する時間やマンパワーの大きさ。具体的には以下のとおり。

要対応度：軽	・周辺住民等からの相談の受付や空き家所有者の調査などを実施することで空き家対応が完了するもの。
要対応度：標準	・「要対応度：軽」の対応内容に加え、所有者への郵送等による管理改善依頼や、空家法9条による立ち入り調査などを実施することで空き家対応が完了するもの。（空家法14条による対応を行わずに空き家対応が完了するもの。）
要対応度：重	・「要対応度：標準」までの対応内容に加え、空家法14条に基づいて行われる、所有者に対する助言・指導や代執行、また、特定空家等の判定・指定に関する空き家対策協議会の開催などを実施することで空き家対応が完了するもの。

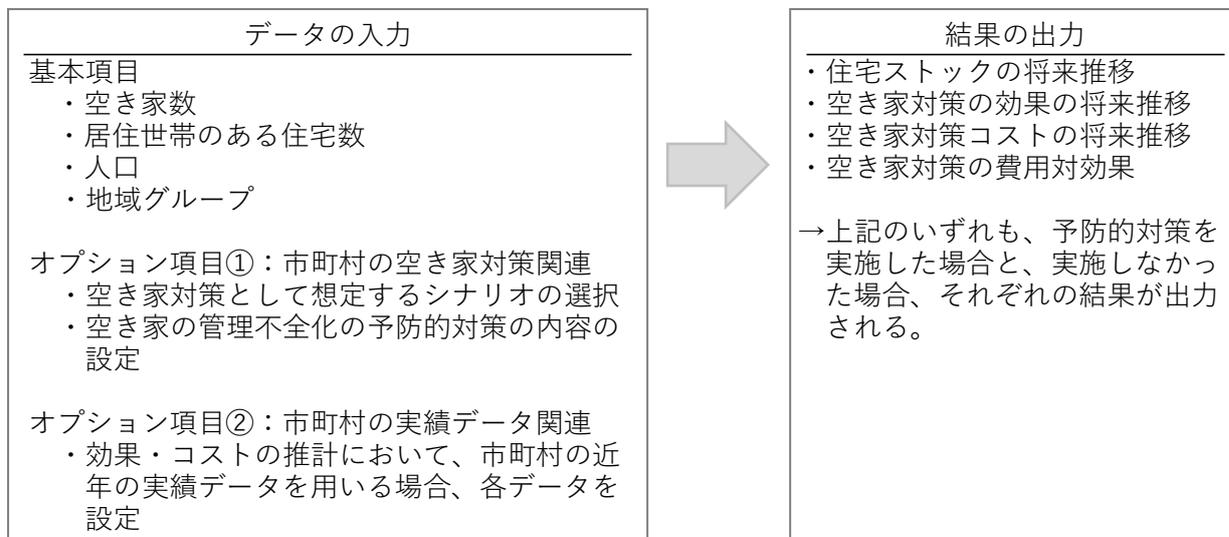
空き家タイプ :所有者による空き家の管理内容に基づく、空き家の管理状態などを表すタイプ。

空き家タイプ:健全	・空き家所有者により適切に管理が行われており、今後も同様の管理が見込まれる空き家。
空き家タイプ:標準	・空き家所有者により適切に管理が行われており、当面の間は同様の管理が期待される空き家
空き家タイプ:管理 困難	・空き家所有者に管理意欲および管理改善意向はあるものの、かならずしも適切に管理が行われてはおらず、今後の十分な管理を期待しにくい空き家。
空き家タイプ:管理 意思なし	・空き家所有者に管理意欲および管理改善意向が見られないとともに、かならずしも適切に管理が行われてはおらず、今後の十分な管理を期待しにくい空き家。

2. 使い方

本ツールの構成

本ツールは大きく次の構成からなっています。



本ツールの使い方①

本ツールは、Microsoft Excel（以下、Excelと言います）を利用することを前提に作成されています。この際、ダウンロードした zip ファイルに格納されている「subFolder」のファイルも利用しますので、ディレクトリ構成を変更しないでください。具体的には、ツール本体(VCETool_v3_8_2.xlsm)と subFolder を同じフォルダに格納するようにしてください。

なお、ツール本体のファイル名は変更できます。

本ツールの使い方②：データの入力①（基本項目）

本ツールにいくつかのデータを入力することで、市町村において空き家対策を実施した場合に、空き家の管理不全化を予防する等の効果や、対策に伴い生じるコスト等を、一定のシナリオ・条件に基づいて推計することができます。入力するのは次のデータです。

[入力するデータ（基本項目）]

- ・ 空き家数
- ・ 居住世帯のある住宅数
- ・ 人口
- ・ 地域グループ

本ツールの使い方③：データの入力②（オプション項目）

社会的状況や地理的状況等は市町村により異なります。一方、本ツールの推計結果については、その性格上、一定のシナリオ・条件のもとでの大まかな結果となります。このため、オプション項目として以下の項目を入力することにより、より市町村の実態に合わせた推計を行うことができます。

[入力するデータ（オプション項目）]

○シナリオの設定：市町村において空き家対策として想定するシナリオの設定

対応注力度：空き家対応をどの程度手厚く行うか。（デフォルトは「1：標準型」）

予防的対策注力度：予防的対策をどの程度手厚く行うか。（デフォルトは「1：標準型」）

予防的対策（情報提供）の対象に居住あり住宅を含めるか否か

：予防的対策としてパンフレットの郵送配布等を行う対象に、空き家所有者以外の一般の世帯を含めるかどうか。（デフォルトは「0：含めない」）

予防的対策を実施するか否か

：予防的対策を実施するかどうか。（デフォルトは「1：実施する」）

空き家除却の補助事業等を実施するか否か

：空き家除却の補助事業等を実施するかどうか。（デフォルトは「1：実施する」）

○予防的対策の方法別の情報提供の内容

：情報提供の方法別に、どのような内容の情報提供を行うか。（デフォルトは、「パンフレット・チラシ等の配布・掲示」、「郵送」、「セミナー」による「管理改善等の呼びかけ」を実施する。）

○市町村職員人件費の設定

：市町村職員人件費を市町村実績データ等に基づく値に置き換えるかどうか。（デフォルトは全国平均値³。）

○市町村の実績データ

：計算に用いるデータとして、市町村における実績データを利用するかどうか。（デフォルトは「0：用いない（デフォルトの値を利用）」）

³ 出典：「令和2年地方公務員給与実態調査結果等の概要」総務省

本ツールの使い方④：結果の出力①

データの入力を完了したら、シート中ほどにある「計算を実行する」のバナーをクリックしてください。

本ツールの使い方⑤：結果の出力②

本ツールでは、主に以下の項目を結果として出力します。これらはそれぞれ、期首時点から10年間の各年について推計されます。

いずれも、「空き家の管理不全化の予防的対策」を実施した場合と、実施しなかった場合、それぞれの結果が出力されます。これらを比較することで「空き家の管理不全化の予防的対策」の実施により生じると想定される効果を把握することができます。

- ・住宅ストックの将来推移　　：住宅数、空き家数、空き家率など
- ・空き家対策コストの将来推移：空き家対応に要するコスト、予防的対策に要するコストなど
- ・空き家対策の効果の将来推移：空き家対応の効果、予防的対策の効果など
- ・空き家対策の費用対効果　　：空き家1戸を解消するために要するコストなど

3. データの入力

ここでは、本ツールの「0110_入力」シートにおける、データの入力について記します。以降の見出しは「0110_入力」シートにおける入力項目に対応しています。

3-1. 市町村データの入力

市町村コード

推計対象とする市町村の市町村コードを入力してください。なお、入力しなくても計算自体には影響しません。

市町村名

推計対象とする市町村の市町村名を入力してください。なお、入力しなくても計算自体には影響しません。

空き家数

推計対象とする市町村における空き家数を入力してください。

入力するデータとしては、以下を想定しています。

(人口が1万5千人以上の市町村の場合)

- ・住宅・土地統計調査の結果を用いることを想定しています。
- ・具体的には、「平成30年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計 第1-2表」などを用いることが考えられます。

(人口が1万5千人未満の市町村の場合)

- ・市町村が独自に行う空き家実態調査のデータを用いることが考えられます。
- ・あるいは、周辺市町村の空き家率等を用いて、当該市町村における空き家率を推計したうえで、国勢調査における世帯数を居住あり住宅数とみなし、算出した値を入力すること等が考えられます。

居住あり住宅数

推計対象とする市町村における居住あり住宅数を入力してください。

入力するデータとしては、住宅・土地統計調査の結果を用いること、または、国勢調査における世帯数を居住あり住宅数として用いることが考えられます。

人口

推計対象とする市町村における人口を入力してください。

入力するデータとしては、国勢調査を用いることが考えられます。

3-2. 地域グループの設定

地域グループ

推計対象とする市町村の種類をプルダウンリストから選択してください。

3-3. シナリオの設定

デフォルトでは、国総研が想定したシナリオが設定されていますが、より市町村の実態に合わせた推計とするために、空き家対策のシナリオの設定を行うことができます。設定できるのは以下の項目です。

対応注力度

空き家対応をどの程度手厚く行うかについて、プルダウンリストから選択してください。

デフォルトでは、「1：標準型」としています。「2：省力型」では、「1：標準型」に比べ、投入されるマンパワー等がやや低減する想定に基づいて推計されます。「3：注力型」では、「1：標準型」に比べ、投入されるマンパワー等がやや増加する想定に基づいて推計されます。

予防的対策注力度

予防的対策をどの程度手厚く行うかについて、プルダウンリストから選択してください。

デフォルトでは、「1：標準型」としています。「2：省力型」では、「1：標準型」に比べ、投入されるマンパワー等がやや低減する想定に基づいて推計されます。「3：注力型」では、「1：標準型」に比べ、投入されるマンパワー等がやや増加する想定に基づいて推計されます。

予防的対策（情報提供）の対象に居住あり住宅を含めるか否か

予防的対策として、空き家の適切な管理等に関する情報提供を行うことが考えられます。このとき、この情報提供（空き家の管理に関するパンフレットの郵送配布や、空き家説明会等）の対象として、空き家所有者以外の一般の世帯を含めるかどうかを選択することができます。

デフォルトでは、「0：含めない」としています。（規模の大きい市町村で「含める」こととすると、予防的対策コストが大きくなりすぎる可能性があるためです。）

予防的対策を実施するか否か

空き家対策として実施する施策等の中で、予防的対策を実施するかどうかが選択することができます。

デフォルトでは、「1：実施する」としています。

空き家除却の補助事業等を実施するか否か

推計対象とする市町村の種類をプルダウンリストから選択してください。

3-4. 予防的対策の方法別の情報提供の内容

予防的対策の方法別の情報提供の内容の設定

予防的対策として、空き家の適切な管理等に関する情報提供を行うことが考えられます。このとき、情報提供の方法と、それぞれの方法で提供する情報の内容の組み合わせを設定することができます。情報提供の方法ごとに、提供する内容を選択し、情報提供の取り組みを実施する場合には、「1: 情報提供の取り組みを実施する」を選択してください。

デフォルトでは、国総研の調査をもとに、「パンフレット・チラシ等の配布・掲示」、「郵送」、「セミナー」による「管理改善等の呼びかけ」等を実施することを想定しています。

なお、本ツールが想定している情報提供の方法および予防的対策により提供する情報の内容は以下のとおりです。

(情報提供の方法)

- ・ 配布・掲示の実施
- ・ 郵送の実施
- ・ 対面相談等の実施
- ・ セミナーの実施

(情報提供の内容)

- ・ 空き家の管理改善等の呼びかけ
- ・ 空き家の倒壊等により生じる費用等のリスクが、ある期間における管理コストより高額化する可能性に関する情報提供
- ・ ある期間における空き家の管理コストが、空き家の処分コストより高額化する可能性に関する情報提供
- ・ 地域の自治会等による空き家管理等の取り組みに関する情報提供
- ・ 空き家の活用を促進するための施策・制度等に関する情報提供
- ・ 空き家の除却を促進するための施策・制度等に関する情報提供
- ・ その他の空き家関連施策の案内（改修、管理改善、除却等につながる施策など）

3-5. 市町村職員人件費の設定

市町村職員の時間あたり単価（時給）の設定

市町村において空き家対策に携わる職員の人件費（単価）について、市町村実績データ等に基づく値を設定することができます。たとえば、実際に業務を担当する職員の職位等に基づいて設定すること等が考えられます。

3-6. より詳細な設定

市町村の実績データの利用

推計に用いるデータとして、市町村における実績データを利用することができます。

実績データを用いる場合は、「詳細設定」に示される項目について、プルダウンリストから「1：市町村の実績データを利用」を選択してください。選択すると「0112_入力（実績データ）」シートが表示されますので、該当する箇所に、具体的なデータを入力してください。

市町村における実績データを利用することができる項目は以下のとおりです。

- ・前年度から引き続き対応する空き家の割合

：本ツールでは、市町村による空き家対応への取り組みにおいては、必ずしも年度内に対応が終了しない事例もあることを踏まえ、「前年度から引き続き対応する空き家の割合」を設定した上で推計を行っています。これに対して、市町村における実績データに基づく値（割合）を用いて推計を行うことができます。

- ・要対応度⁴別割合

：本ツールでは、国総研の調査結果に基づき、市町村の規模（地域グループ）を目安として、空き家の要対応度別の空き家の割合を設定した上で推計を行っています。これに対して、市町村における実績データに基づく値（割合）を用いて推計を行うことができます。

- ・空き家タイプ⁵別割合

：本ツールでは、国総研の調査結果に基づき、市町村の規模（地域グループ）を目安として、空き家タイプ別の空き家の割合を設定した上で推計を行っています。これに対して、市町村における実績データに基づく値（割合）を用いることができます。

⁴ 要対応度：市町村が空き家対応を行う空き家に対して、市町村が対応に要する時間やマンパワーの大きさ。「1. はじめに」>「本ツールで用いる用語について」も参照ください。

⁵ 空き家タイプ：所有者による空き家の管理内容に基づく、空き家の管理状態などを表すタイプのこと。「1. はじめに」>「本ツールで用いる用語について」も参照ください。

- ・ 1年間で管理等が改善する空き家の割合
 - ：本ツールでは、国総研の調査結果に基づき、市町村の規模（地域グループ）を目安として、市町村による対応を要する空き家について、要対応度別に、1年間で管理等が改善する空き家の割合を設定した上で推計を行っています。これに対して、市町村における実績データに基づく値（割合）を用いて推計を行うことができます。

- ・ 市町村の空き家対応の対象となる要対応空き家割合
 - ：本ツールでは、国総研の調査結果に基づき、市町村の規模（地域グループ）を目安として、市町村による対応を要する空き家の、空き家数の市町村合計に対する割合を設定した上で推計を行っています。これに対して、市町村における実績データに基づく値（個数・対応件数）を用いて推計を行うことができます。

- ・ 要対応空き家に対応した回数（対応項目別、要対応度別）
 - ：本ツールでは、国総研の調査結果に基づき、市町村の規模（地域グループ）を目安として、市町村による対応を要する空き家について、1年間における対応の回数を設定した上で推計を行っています。これに対して、市町村における実績データに基づく値（回数）を用いて推計を行うことができます。

- ・ 要対応空き家への対応コスト単価
 - ：本ツールでは、国総研の調査結果に基づき、市町村の規模（地域グループ）を目安として、市町村による対応を要する空き家について、1回の対応に要した時間（時間/回）を設定した上で推計を行っています。これに対して、市町村における実績データに基づく値（時間/回）を用いて推計を行うことができます。

- ・ 予防的対策の対象となる空き家割合
 - ：本ツールでは、国総研の調査結果に基づき、市町村の規模（地域グループ）を目安として、市町村における予防的対策の対象とする空き家について、空き家数の市町村合計に対する割合を設定した上で推計を行っています。これに対して、市町村における実績データに基づく値（戸数）を用いて推計を行うことができます。

- ・ 予防的対策の実施回数（予防的対策項目別）
 - ：本ツールでは、国総研の調査結果に基づき、市町村の規模（地域グループ）を目安として、市町村における予防的対策の対象とする空き家について、1年間における対策実施の回数を設定した上で推計を行っています。これに対して、市町村における実績データに基づく値（戸数）を用いて推計を行うことができます。

- ・ 予防的対策コスト単価

：本ツールでは、国総研の調査結果に基づき、市町村の規模（地域グループ）を目安として、市町村における予防的対策の対象とする空き家について、対策実施に要する単価（円/戸）を設定した上で推計を行っています。これに対して、市町村における実績データに基づく値（円）を用いて推計を行うことができます。

推計の補正係数の設定

推計結果が実態を十分には反映できていないと考えられる場合、推計を補正する係数を設定することができます。

具体的には、空き家対応や予防的対策による効果やコストについて、デフォルトのシナリオを1として、これより大きい係数または小さい係数を独自に設定することができます。

推計を補正する係数を設定することができる項目は以下のとおりです。

- ・ 対応コストに対する補正係数
- ・ 対応効果に対する補正係数
- ・ 予防的対策コストに対する補正係数
- ・ 予防的対策効果に対する補正係数

4. 結果の見かた

ここでは、本ツールの以下のシートにおける推計結果の見かたについて記します。以降の見出しは、それぞれのシートにおける入力項目に対応しています。

- ・「01201_住宅ストック推移」シート
- ・「01202_空き家対策コスト」シート
- ・「01203_空き家対策効果」
- ・「01204_費用対効果」シート

4-1. 結果の見かた①：「01201_住宅ストック推移」シート

01_住宅ストック推移

「0110_入力」シートにおいて入力した「住宅総数」、「空き家数」、「居住あり住宅数」を期首時点の住宅数として、「住宅総数」、「空き家数」、「居住あり住宅数」および「空き家率」、「除却数（累積）」について、10年間における各年の推計結果を示しています。このうち「除却数（累積）」は、空き家対策（市町村による空き家対応、予防的対策）によって除却された空き家数の累積値を示しています。

（参考）予防的対策を実施しない場合

「住宅総数」、「空き家数」、「居住あり住宅数」および「空き家率」、「除却数（累積）」について、予防的対策を実施しなかった場合の、10年間における各年の推計結果を示しています。

予防的対策を実施した場合と、実施しなかった場合を比較することで、「空き家の管理不全化の予防的対策」の実施により生じると想定される効果を把握することができます。

その他

本ツールは、空き家対策による効果・コストを把握するためのものであることから、空き家対策（空き家対応および予防的対策）による空き家数・居住あり住宅数についてのみを表していることに留意してください。たとえば、市町村における世帯数の減少により生じる空き家数等は、当該シートおよび本ツールの推計には反映されません。

市町村における空き家数の推移について、空き家対策以外を要因とする増減等を反映したい場合には、たとえば、トレンドによる将来空き家数の推計を別途実施し、本ツールにおける推計と照らし合わせるにより把握する等の方法が考えられます。

4-2. 結果の見かた②：「01202_空き家対策コスト」シート

0200_コスト合計（空き家対策による1年間のコスト）〔千円〕

市町村における空き家対策に要するコストの合計について、10年間における各年の推計結果を示しています。

市町村における空き家対策に要するコストは、「空き家対応に要するコスト」と「予防的対策に要するコスト」から成り、ここでは、この2種類について、貨幣価値（単位は千円）の形で示しています。

0210_対応コスト（市町村の担当部署における空き家への対応に要する1年間のコスト）〔時間〕

市町村における空き家対策のうち、「空き家対応に要するコスト」について、10年間における各年の推計結果を示しています。

ここでは、空き家対策においては市町村の職員による対応も多いことを踏まえ、時間の形で示しています。

0210'_対応コスト（市町村の担当部署における空き家への対応に要する1年間のコスト）〔千円〕

市町村における空き家対策のうち、「空き家対応に要するコスト」について、10年間における各年の推計結果を示しています。

ここでは、予防的対策に要するコストとの比較を容易とするため、「時間」をベースに推計した結果および市町村職員人件費単価に基づき、貨幣価値（単位は千円）の形で示しています。

0220_予防的対策コスト（市町村における空き家への予防的対策に要する1年間のコスト）〔千円〕

市町村における空き家対策のうち、「予防的対策に要するコスト」について、10年間における各年の推計結果を、貨幣価値（単位は千円）の形で示しています。

（参考）予防的対策を実施しない場合

「空き家対策コスト」について、予防的対策を実施しなかった場合の、10年間における各年の推計結果、および、実施した場合の推計結果との比較を示しています。

予防的対策を実施した場合と、実施しなかった場合を比較することで、「空き家の管理不全化の予防的対策」の実施により生じると想定される効果を把握することができます。

「空き家への対応項目」および「管理不全化の予防的対策項目」について

推計の対象とした「空き家への対応項目」および「管理不全化の予防的対策項目」は、具体的には以下のとおりです。

[空き家への対応項目]

対応段階	対応項目
01_初動	01_苦情・相談対応 02_所有者調査 03_現地調査 04_緊急安全措置(市区町村における条例)
02_法14条以前	05_管理改善依頼(空家法12条によらない) 06_立入調査(空家法9条) 07_情報の提供・助言(空家法12条)
03_法14条	08_特定空家等の判定にかかる現地調査 09_協議会等への諮問(特定空家等の判定) 10_助言・指導(空家法14条1項) 11_勧告(空家法14条2項) 12_命令(空家法14条3項) 13_行政代執行(空家法14条4項) 14_略式代執行(空家法14条10項)
04_事後処理	15_費用回収等

[管理不全化の予防的対策項目]

予防的対策の種類	予防的対策項目
01_情報提供関連	01_配布・掲示による情報提供 02_所有者等への郵送による情報提供 03_対面相談会等 04_空き家活用等のセミナー
02_実態調査関連	05_市町村による空家実態調査 06_その他独自調査
03_補助事業関連	07_補助事業(空き家等の活用) 08_補助事業(空き家等の除却) 09_補助事業(その他)
04_その他	10_その他の予防的対策の実施

4-3. 結果の見かた③：「01203_空き家対策効果」シート

市町村における空き家対策による効果

ここでは、市町村における空き家対策による効果として2種類を示しています。1つは空き家対策により「空き家でなくなった戸数」、もう1つは「市町村による対応を要する空き家でなくなった戸数（以下、「要対応空き家でなくなった戸数」と言います。）」です。

0301_効果①合計：空き家でなくなった戸数 [戸]

市町村における空き家対策による効果のうち、「効果①：空き家でなくなった戸数」の合計について、10年間における各年の推計結果を示しています。

市町村における空き家対策による効果は、「空き家対応による効果」と「予防的対策による効果」から成り、ここでは、この2種類について、「空き家対策によって空き家でなくなった戸数（空き家の減少数）」の形で示しています。

0310_対応による効果①：空き家でなくなった戸数 [戸]

市町村における空き家対策のうち、「空き家対応による効果①：空き家でなくなった戸数」について、10年間における各年の推計結果を示しています。

ここでは、「空き家対応によって空き家でなくなった戸数（空き家の減少数）」の形で示すとともに、その内数として、『居住あり住宅』となった戸数および「除却された戸数」について合わせて示しています。

0320_予防的対策効果①：空き家でなくなった戸数 [戸]

市町村における空き家対策のうち、「予防的対策による効果①：空き家でなくなった戸数」について、10年間における各年の推計結果を示しています。

ここでは、「予防的対策によって空き家でなくなった戸数（空き家の減少数）」の形で示すとともに、その内数として、『居住あり住宅』となった戸数および「除却された戸数」について合わせて示しています。

また、参考として、どの予防的対策の種類⁶により空き家でなくなったかについて、合わせて示しています。

⁶ 「予防的対策の種類」については、「4-2. 結果の見かた②」の『「空き家への対応項目」および「管理不全化の予防的対策項目」について』を参照ください。

0302_効果②合計：要対応空き家でなくなった戸数 [戸]

市町村における空き家対策による効果のうち、「効果②市町村による対応を要する空き家でなくなった戸数」の合計について、10年間に於ける各年の推計結果を示しています。

ここで、要対応空き家でなくなった戸数は、市町村による空き家対応による効果のみ算出されます。これは、予防的対策は要対応となる前の段階の空き家・住宅を対象として実施されるものであるためです。

また、参考として、どの対応段階⁷で要対応空き家でなくなったかについて、合わせて示しています。

(参考) 予防的対策を実施しない場合

「空き家対策による効果」について、予防的対策を実施しなかった場合の、10年間に於ける各年の推計結果を示しています。

予防的対策を実施した場合と、実施しなかった場合を比較することで、「空き家の管理不全化の予防的対策」の実施により生じると想定される効果を把握することができます。

⁷ 「対応段階」については、「4-2. 結果の見かた②」の『『空き家への対応項目』および『管理不全化の予防的対策項目』について』を参照ください。

4-4. 結果の見かた④：「01204_費用対効果」シート

0400_空き家1戸を解消するために要するコスト [千円/戸]

市町村において空き家1戸を解消するために要するコストについて、10年間における各年の推計結果を示しています。

ここでは、空き家対策の費用対効果として、「空き家対策として100万円を投入したときに解消できる空き家の戸数」(単位：戸/百万円)と、「空き家対策により空き家1戸を解消するために要するコスト」(単位：千円/戸)の形で示しています。また合わせて、「空き家対策に要するコストの合計(千円)」と「空き家対策による効果の合計(戸)」を再掲しています。

0410_市町村の担当部署における空き家への対応により、空き家1戸を解消するために要するコスト [千円/戸]

市町村において空き家1戸を解消するために要するコストのうち、市町村による空き家対応に係るものについて、10年間における各年の推計結果を示しています。

ここでは、空き家対応の費用対効果として、「市町村による空き家対応として100万円を投入したときに解消できる空き家の戸数」(単位：戸/百万円)と、「市町村による空き家対応により空き家1戸を解消するために要するコスト」(単位：千円/戸)の形で示しています。また合わせて、「空き家対応に要するコストの合計(千円)」と「空き家対応による効果の合計(戸)」を再掲しています。

0420_市町村の予防的対策により、空き家1戸を解消するために要するコスト [千円/戸]

市町村において空き家1戸を解消するために要するコストのうち、市町村による予防的対策に係るものについて、10年間における各年の推計結果を示しています。

ここでは、予防的対策の費用対効果として、「予防的対策として100万円を投入したときに解消できる空き家の戸数」(単位：戸/百万円)と、「予防的対策により空き家1戸を解消するために要するコスト」(単位：千円/戸)の形で示しています。また合わせて、「予防的対策に要するコストの合計(千円)」と「予防的対策による効果の合計(戸)」を再掲しています。

(参考) 予防的対策を実施しない場合

市町村において空き家1戸を解消するために要するコストについて、予防的対策を実施しなかった場合の、10年間における各年の推計結果を示しています。

また、市町村において空き家1戸を解消するために要するコストのうち、市町村による空き家対応に係るものについて、予防的対策を実施しなかった場合の、10年間における各年の推計結果を示しています。

また、予防的対策を実施した場合と、実施しなかった場合を比較するため、「空き家対策として100万円を投入したときに解消できる空き家の戸数」(単位：戸/百万円)と、「空き家対策により空き家1戸を解消するために要するコスト」(単位：千円/戸)を比較したグラフを示しています。これにより、予防的対策の実施により生じると想定される効果を把握することができます。

4-5. 推計結果の例

ここでは、本ツールによる推計結果の例を用いて、推計結果の見かたの具体的な例について記します。

「0110_入力」シート

「0110_入力」シートにおいて、「市町村コード」、「市町村名」、「空き家数」、「居住世帯のある住宅数 (=世帯数)」、「人口」を入力し、「計算を実行する」のバナーをクリックします。

ここでは地域グループとして「一般市」を想定し、その他の設定はデフォルトの設定を採用します。

入力 ※行・列の追加・削除は行わないでください。

○市区町村データの入力

市区町村コード	99999
市区町村名	テスト市
空き家数	5,800
居住あり住宅数	40,000
人口	90,000

値を入力

○地域グループの設定

地域グループ	3
--------	---

計算

計算を実行する

※結果は【出力】の一連のシートに表示されます。

クリック

「01201_住宅ストック推移」シート

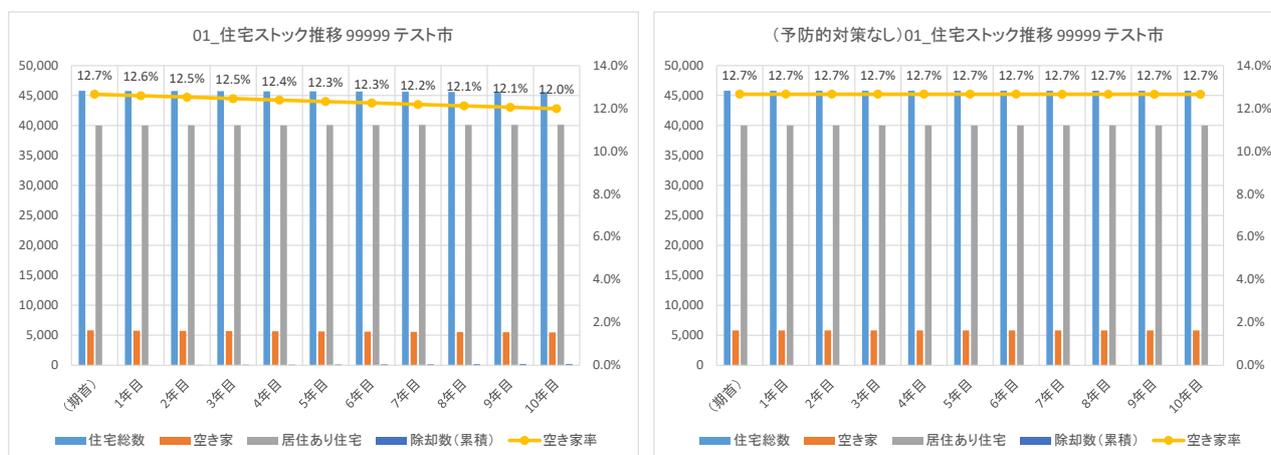
「住宅ストック推移」についての推計結果について、表およびグラフを参照します。

今回のケースでは、予防的対策を行った場合、行わなかった場合と比べて、以下のような推計結果が得られました。

- ・ 予防的対策ありの場合、なしに比べ、空き家数が 335 戸少なくなる。(活用・除却等の効果)
- ・ 予防的対策ありの場合、なしに比べ、居住あり住宅数が 117 戸多くなる。(活用等の効果)
- ・ 予防的対策ありの場合、なしに比べ、空き家率が約 0.7%低下する。(活用・除却等の効果)
- ・ 予防的対策ありの場合、なしに比べ、空き家の除却数が 217 戸多くなる。

このことから、市町村による対応を要する空き家が発生してからの対応のみならず、空き家の管理不全化を予防するための対策を講じていくことに、一定の効果が見込まれるとすることができます。

[住宅ストック推移の推計結果 (例)]

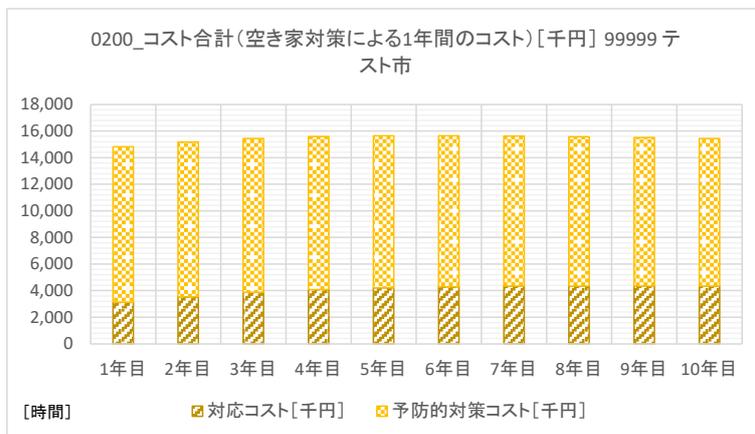


	住宅総数	空き家	居住あり住宅	空き家率	除却数(累積)
予防的対策ありの場合との差	-217	-335	117	-0.7	217

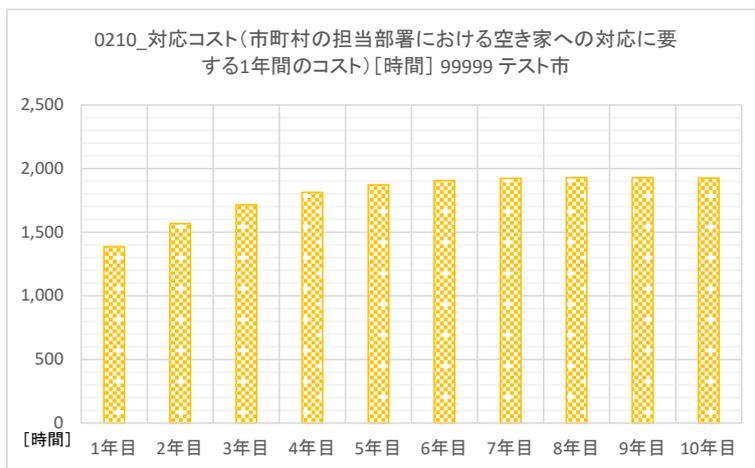
「01202_空き家対策コスト」シート

「空き家対策コスト」についての推計結果について、表およびグラフを参照します。

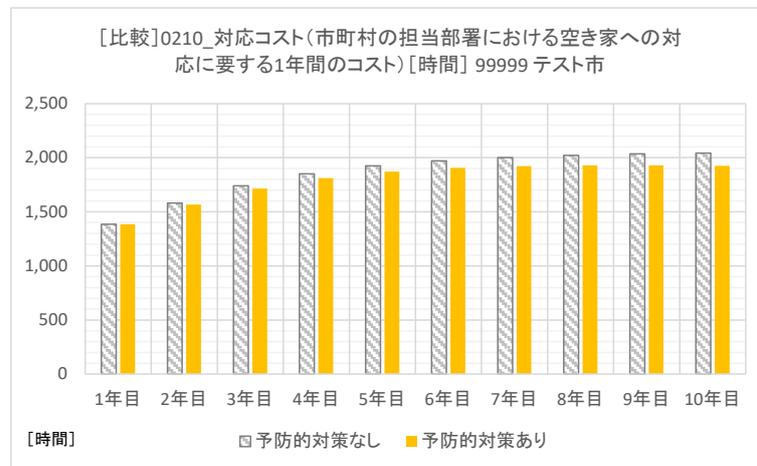
はじめに、「0200_コスト合計」のグラフは以下のようになりました。これを見ると、今回のケースでは、空き家対応コスト全体は、6年目まで緩やかに増加したのち減少に転じ、緩やかに減少を続ける結果となっています。また、このうち空き家対応によるコスト 2～3 割程度で推移しています。



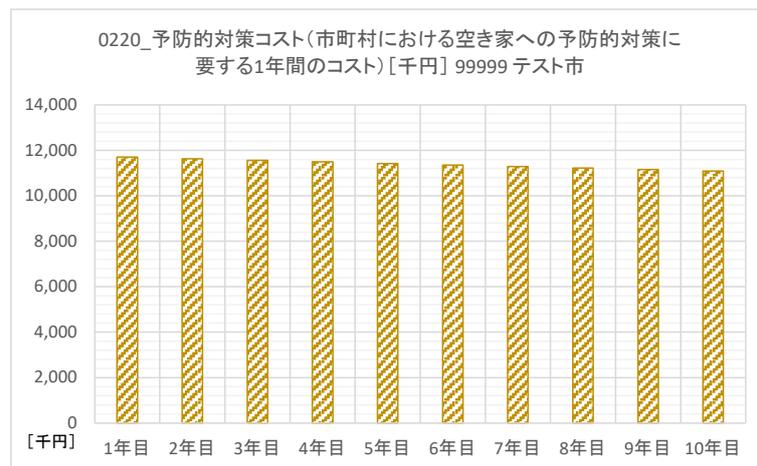
次に、「0210_対応コスト (市町村の担当部署における空き家への対応に要する 1 年間のコスト)」のグラフは以下のようになりました。これを見ると、今回のケースでは、対応コストは経年的に増加していくものの、7年目ごろから横ばい傾向となり、10年目でやや減少しています。



ここで、「(参考) 予防的対策を実施しない場合」では、予防的対策を行った場合と行わなかった場合を比較しています。これを見ると、予防的対策を行わなかった場合には、市町村による空き家対応のコストは、予防的対策を行った方が、2年目以降で低くなっていると同時に、予防的対策を行わなかった場合には、7年目以降に横ばい傾向とはなるものの、減少には転じていません。このことから、市町村による空き家対応の面において、予防的対策の効果が一定程度見られるということが出来ます。



次に、「0220_予防的対策コスト(市町村における空き家への予防的対策に要する1年間のコスト)」のグラフは以下ようになりました。これを見ると、今回のケースでは、予防的対策のコストは経年的に減少しています。これは、予防的対策および空き家対応の効果により、空き家数(要対応となる空き家数)が減少するため、予防的対策に要するコストが減少したものと考えられます。



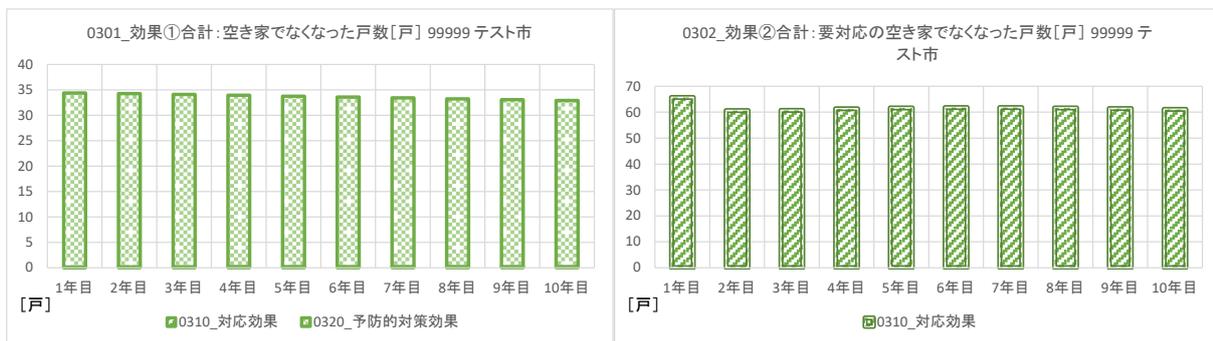
なお、予防的対策を行わなかった場合には、この予防的対策コストは生じないため、空き家対策のコスト全体の面からすれば、当然予防的対策を行わない方が有利になります。しかし、予防的対策を行わない場合には、対策による効果も得られませんから、空き家対策の推進に際しては、全体のバランスに十分配慮しつつ、予防的対策の実施を検討することが重要となると考えられます。

「01203_空き家対策効果」シート

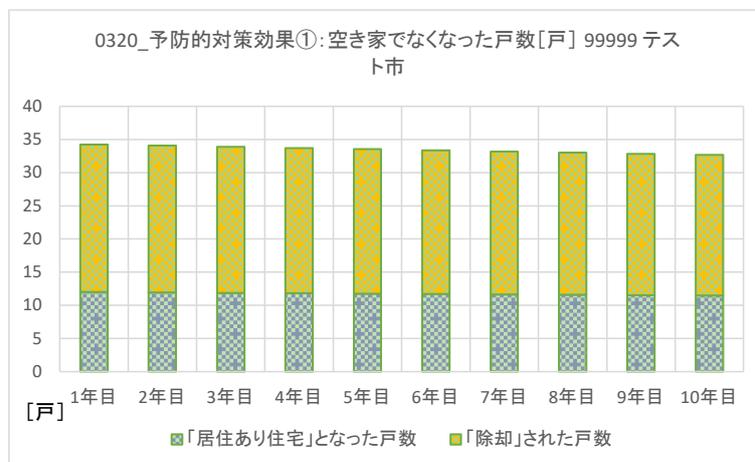
「空き家対策効果」についての推計結果について、表およびグラフを参照します。

はじめに、「0301_効果①合計：空き家でなくなった戸数」および「0302_効果②合計：要対応の空き家でなくなった戸数」のグラフは以下のようになりました。これを見ると、今回のケースでは、各年において 33 戸程度が空き家ではなくなり、60 戸程度が要対応空き家の状態が解消されると見込まれることがわかりました。

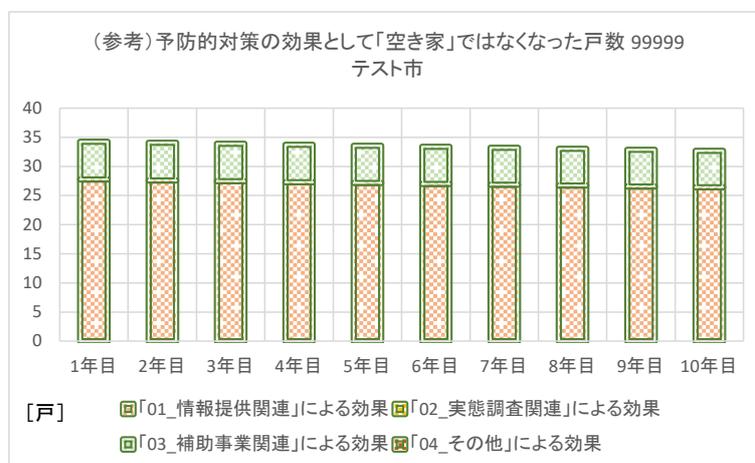
「0301_効果①合計：空き家でなくなった戸数」の内訳を見ると、ほとんどが予防的対策による効果であることがわかります。これは、市町村による空き家対応において除却がなされるのは、空家法 14 条による代執行など場面が限定される一方で、予防的対策においては、補助事業等のより直接的な効果が見込まれるためと考えられます。



次に、「0320_予防的対策効果①：空き家でなくなった戸数」のグラフは以下のようになりました。これを見ると、予防的対策の効果のうち、居住あり住宅となったものが 4 割程度、除却されたものが 6 割程度となっています。



また、参考と示されている予防的対策の種類別の効果についてみると、補助事業関連によるものよりも、情報提供関連による効果のほうが大きくなっています。これは、除却事業を実施する空き家所有者がいる一方で、公的な補助を利用せずとも、市町村による適切な情報提供がきっかけとなって、空き家の売却や除却・活用を行うと見込まれる所有者が一定数存在することを表していると考えられます。

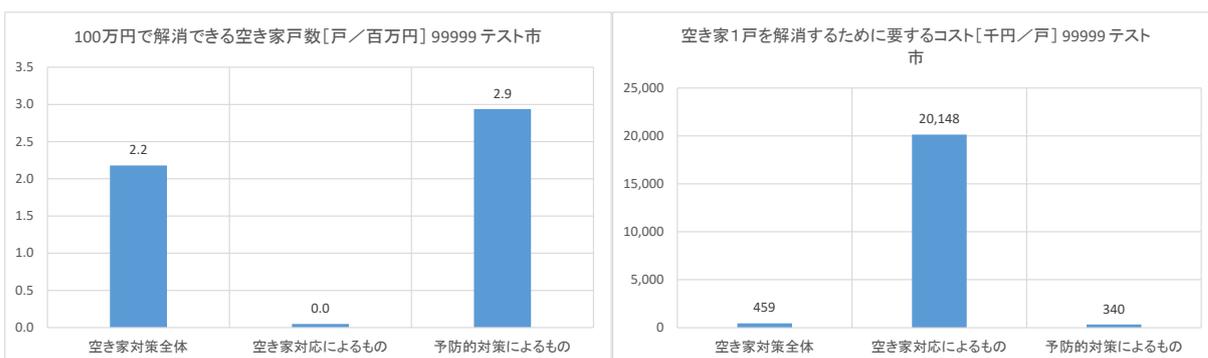


なお、予防的対策を行わなかった場合には、この予防的対策による効果は生じないため、空き家対策の推進の観点からは、予防的対策を行った方が有利になります。一方で、予防的対策に伴うコストも生じますから、空き家対策の推進に際しては、全体のバランスに十分配慮しつつ、予防的対策の実施を検討していくことが重要となると考えられます。

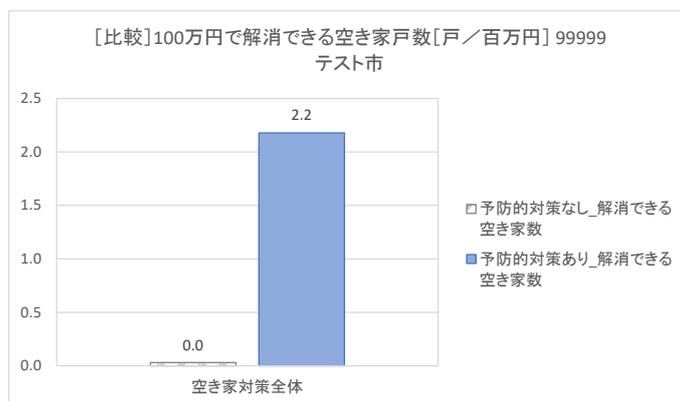
「01204_費用対効果」シート

「費用対効果」についての推計結果について、表およびグラフを参照します。

「100万円で解消できる空き家戸数」のグラフは以下のようになりました。これを見ると、今回のケースでは、全体としては約2.2戸を解消できる見込みとなっています。内訳を見ると、予防的対策によるものがやや有利となっているのに対し、空き家対応による解消戸数はかなり小さくなっています。合わせて「空き家1戸を解消するために要するコスト」を見ると、空き家対応による解消に要するコストは、予防的対策によるものに比べ多くなっています。これは、空き家対応に要する市町村職員等の人件費が大きくなると見込まれることを表していると考えられます。



このため、「(参考) 予防的対策を実施しない場合」を見ると、予防的対策を行った場合の方が、行わなかった場合に比べ有利となっています。今回のケースでは、空き家対策の推進に際して、予防的対策の実施を検討していくことが重要となると考えられます。



5. 参考

Excel でマクロを有効にする方法

本ツールは、Excel のマクロ機能を利用しています。ここでは、Microsoft Excel 2019 における方法を紹介します。（ご利用の環境を踏まえ、適宜 Web 上の情報などもご参考としてください。）

1) Excel のマクロを有効にします。

- ① 「ファイル」 タブをクリックします。
- ② 「オプション」 をクリックします。
- ③ 「セキュリティセンター」（Excel2019 以降では「トラストセンター」）をクリックし、「セキュリティセンターの設定」をクリックします。
- ④ 「セキュリティセンター」の「マクロの設定」をクリックします。

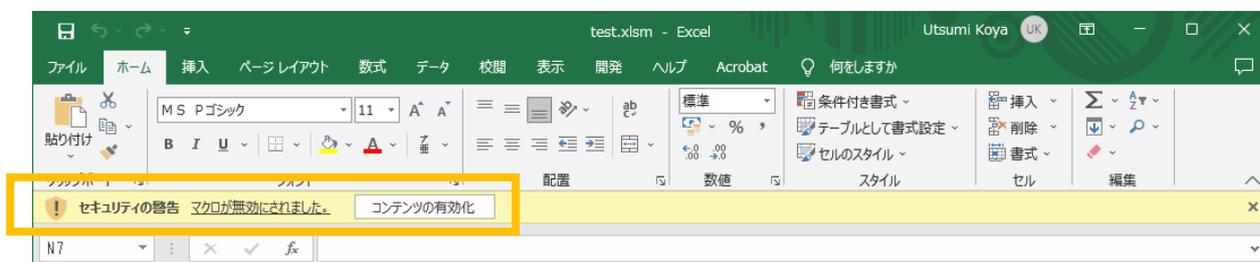


- ⑤ 「警告を表示してすべてのマクロを無効にする」を選択し、「OK」をクリックします。
（参考リンク：[セキュリティセンターでマクロの設定を変更する](#)）

2) ファイルのマクロを有効にします。

① ファイルを開きます。

② 「セキュリティの警告 マクロが無効にされました。」と表示されたら、「コンテンツの有効化」をクリックします。



③ 「保護ビュー 注意 - インターネットから入手したファイルは、ウイルスに感染している可能性があります。編集する必要がなければ、保護ビューのままにしておくことをお勧めします。」と表示されたら、「編集を有効にする」をクリックします。

参考情報

- ・ 空き家対策に関する情報提供（国土交通省 HP）
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000042.html
- ・ 空き家管理・対策関連コスト推計ツール（国総研 HP）
<https://www.nilim.go.jp/lab/ibg/contents/VCET/VCETool.html>

「空き家対策に関する効果・コスト推計ツール」利用ガイド Ver.2.1

2024 国土技術政策総合研究所 住宅研究部