

中古住宅市場における空き家・空き地の流通促進 のための公民連携体制のあり方に関する研究

代表研究者 有田 智一(筑波大学システム情報系社会工学域 教授)

[研究報告要旨]

本研究では、国土交通省による各種の空き家対策の支援を受けた全国の事例との比較の観点から、多数の空き家・空き地の再市場化の実績を生み出しているという点で、全国的にみて最も先進的事例の一つである山形県鶴岡市のNPO法人つるおかランド・バンク（鶴岡LB）を詳細調査対象として選定した。

まず鶴岡LB特有の公民連携の仕組みとその確立プロセスを明らかにした。更に、当該NPO法人が実施してきた空き家・空き地400件超の相談案件実績データを対象として、空き家等の相談に至る背景、相談案件毎の立地条件や物件の特性等の傾向及び成約に至り市場流通した案件の特性等を分析した。

空き家・空き地がなかなか中古市場において流通するまでに至らない原因として、相続や権利関係の調整、敷地・道路等の境界問題の未解決など多岐にわたる内容が関連している。こうした取引に係る課題解決のために、宅建士がリーダーとなり、司法書士、行政書士、建築士、土地家屋調査士、行政職員等の多様な専門家が連携体制を構築し、個別の物件の専門的審査と再市場化に向けた一貫した処理体制を構築している点が鶴岡LBの大きな特徴である。

また、一般的に空き家・空き地は市場価値が低く低廉な不動産取引となるため、民間の不動産事業者にとって手数料収入が見込めず、積極的に取引をしようとしにくい可能性が高い。鶴岡LBが扱った実績データからも、成約平均価格が低いことが示唆された。鶴岡LBでは扱った案件の3割弱である142件の物件の（H25～R2の間）再市場化に成功している。これは、鶴岡LB会員事業者は空き家相談対応には無償で対応している他、鶴岡LBの準備したファンドを活用して運営資金や会員事業者への助成を行うなどの仕組みにより成立しているが、ファンドが目減りし続けており今後の持続可能性に課題を抱えている。低廉不動産の再市場化については、会員事業者に対するインセンティブとなる補助的仕組みを今後も確保することが必要であり、今後の鶴岡LBの安定的な体制維持のための資金確保が不可欠となっている。