

深刻化する空き家問題と
空き家から生まれるビジネス

明治大学経営学部経営学科
4年16組1番 青木 絢矢

目次

前書き…P3

第一章 空き家問題の現状…P4～8

- 1、増え続ける空き家と空き家の定義
- 2、空き家をもたらす問題点
- 3、空き家が増加する原因

第二章 なぜ空き家は減らないのか…P9～13

- 1、空き家対策特別措置法の限界
- 2、伸びない中古住宅市場
- 3、法令上の制限

第三章 空き家を活かしたビジネス…P14～17

- 1、事業の選択肢
 - ①コインパーキング
 - ②トランクルーム
 - ③古民家カフェ
 - ④貸しスペース
- 2、民泊事業を手助けする Airbnb

第四章 空き家ビジネスの実例…P18～21

- 1、カリアゲ
- 2、ダントラスト
- 3、空き家活用が進まない理由

第五章 空き家問題の今後…P23

- 1、新築住宅の供給過多の抑制
- 2、空き家を放置しない

おわりに…P24

参考文献

前書き

近年、少子高齢化や地方における人口減少などの理由により、国内空き家数が増加の一途を辿っている。空き家が増加することで、周辺地域の犯罪・災害リスクも高まり、不動産の資産価値を低下させるということが問題となっている。総務省が5年ごとに行う「住宅・土地統計調査」の結果発表や2015年に施行された「空き家対策特別措置法」など、国としても対策を掲げているが、状況は年々深刻化している。

しかし、一言で「空き家」といってもそれぞれには背景があり空き家となっていて、中には所有者もなく危険な状態にあるために解体・撤去されるしかないものもある。それらの中でビジネスとしてなりうるものの最低条件としては所有者がその建物に少しでも興味・関心を持っていることである。いくら現状が空き家だとしても、その空き家所有者には建物に対して何かしらの縁や愛着が存在するはずだ。その思いが発端となり、具体的な対策を講じることで、予期せぬ収益や地域の活性化につながることもある。

「空き家」は、地域や対象によって見方や原因が異なるため、本論文では都市部での視点においての空き家を捉え、それに対し空き家所有者・民間企業が空き家をどのようにして新たなビジネスに繋げていけば良いかについて言及していくとする。対象も、アパート・マンションの空室ではなく、戸建て住宅の空き家に重点を置いて取り上げるとする。1章ではまず、日本国内の空き家の現状や種類、空き家問題が深刻化した大まかな原因について述べる。2章では、空き家が増加の一途を辿る理由を、法律や中古市場という点に触れながら説明する。3章で、その空き家によってもたらされる不利益や期待損失を未然に防ぐために、空き家所有者が取り組むことの可能な事業の選択肢をいくつか紹介する。4章では、空き家を実際にビジネスとして確立した民間企業の活用事例を紹介していきたい。そして、今後の空き家問題の展望について言及し、筆者の結論とする。

第一章 空き家問題の現状

1、増え続ける空き家と空き家の定義

総務省の平成 30 年住宅・土地統計調査（図 1）を見ればわかるように、2018 年現在で空き家は 848 万 9 千戸と、前回調査した 2013 年と比べ、29 万 3 千戸（3.6%）増となっている。また、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は 13.6%と、2013 年から 0.1 ポイント上昇し、過去最高となっている。図 1 を見れば、1973 年以降から総住宅数と総世帯数の差が止まることなく拡大している。空き家の原因については後ほど触れるが、図 1 から 1973 年以降、住宅の供給過多と人口減少に伴う世帯数の減少という需要と供給バランスのずれが生じているのだ。

また日本には空き家の定義がいくつか存在するが、一般的とされるのは総務省「住宅・土地統計調査」の定義であろう。この定義に従うと、空き家とは一時現在者¹のみの住宅と建築中の住宅を除いた住宅を示す。さらに空き家には、

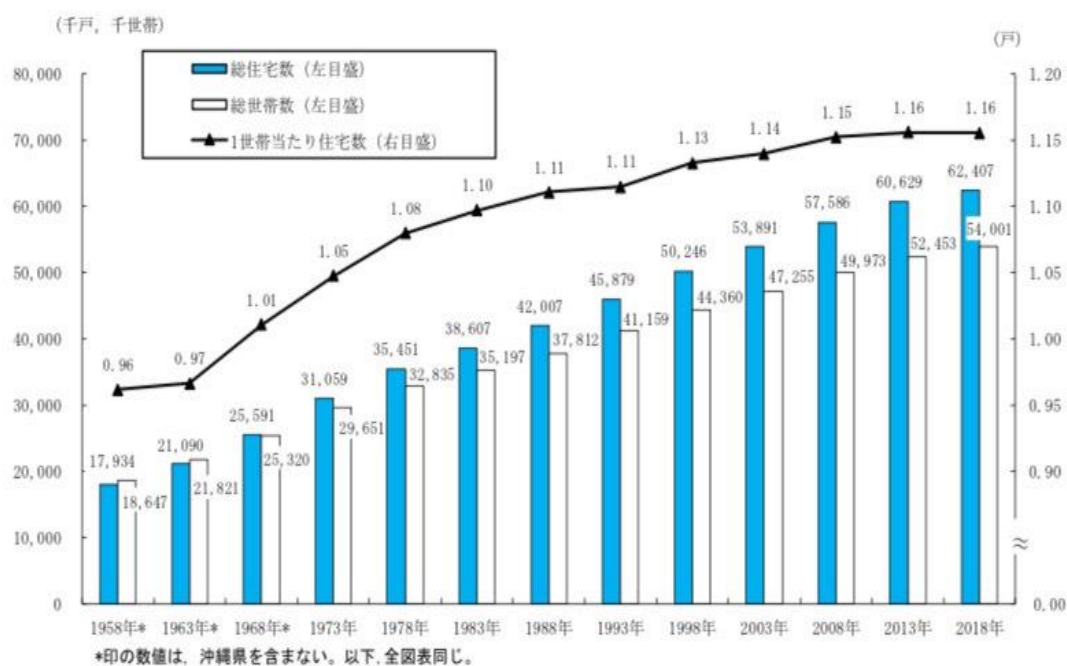
- ① 二次的住宅 ② 賃貸用の住宅
- ③ 売却用住宅 ④ その他の住宅 の 4 つに分類される。

①は避暑地や避寒地に建てられた別荘、本宅とは別に寝泊まりできる居宅(別宅)などが該当し、常住していないにせよ、家主あるいは管理人がいることから、これらの空き家は一定の維持・管理がされているとみなされる。②と③も新築、中古の別を問わずに不動産市場で賃貸もしくは売却を待っている住宅であることから、所有者等がこれらの空き家を維持、管理しているとみなされる。そして今回の空き家問題で最も懸念されているのは①～③ではなく、むしろ維持、管理が行き届いていない可能性が高い④の「その他の空き家」である。「その他の住宅」は総務省の用語の説明によれば、「転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など」²が例として挙げられている。その他にも家主や居住者が長期間不在になっている住宅がこれに該当する。「その他の住宅」の中には所有者不明の住宅も含まれ、自治体が住宅の適切な維持・管理を所有者等に求めようにも求められずに、結果的に長期間空き家のまま放置されるケースが多い。空き家の内訳について、2013 年と統計と比べるとこの「その他の住宅」が 2018 年までの 5 年間で、30 万 4 千戸(9.5%増)と特に増加している。

¹ …「昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん移住しているものが一人もいない住宅」を指す。総務省「平成 25 年住宅・土地統計調査 用語の解説」
<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/1.html>、2019 年 10 月 27 日アクセス

² …同上

図1 総住宅数、総世帯数及び1世帯当たり住宅の推移—全国（1958年—2018年）



（出所）総務省統計局 「平成30年住宅・土地統計調査」

<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/tyousake.html> 2019年10月27日アクセス

また空き家というと人口が減少し、過疎化が進む地方を連想するかもしれないが、そうではない。表1を見ると確かに大阪や東京などの首都圏地域は空き家率の順位は低いですが、空き家率も決して低いとは言えず、さらに総住宅数が多いことにより空き家戸数に関しては、東京は全国で約10分の1を占めている状況となっている。空き家問題は地方だけでなく、都心部も含めた国内全体における社会問題であることがいえる。

表1 都道府県別の空き家状況 2013年

（順位）都道府県	空き家率（%）	空き家戸数（1000戸）	総住宅数実数（1000戸）
（1）山梨県	22.0	93	422
（2）愛媛県	17.5	123	705
（3）高知県	17.8	70	392
（17）大阪府	14.8	678	4585
（42）東京都	11.1	816	7352
全国	13.5	8185	60631

（出所）総務省「平成25年統計局住宅・土地統計調査」

<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/tyousake.html> 2019年10月28日アクセス

2、空き家をもたらす問題点

1で説明したように、国内には現在約849万戸の空き家が存在している。単純に言えば、人の住んでいない家が約849万戸あることになる。そういったケースでまず起こりうるのが犯罪リスクである。ここでいう犯罪とは、不法占拠・放火・盗難などを指す。こうした犯罪が多発するようになれば、地域の治安を悪化させ、その家だけでなく近隣住宅まで被害が及ぶこととなる。近年では偽造クレジットカードによる不正な買い物や、違法物品の売買の中継拠点としても空き家が「活用」される事例があるとされている。

また、空き家が増えることで災害リスクも上昇する。高温多湿の気候を広く有する日本では、湿気を逃すために定期的な換気を行わないと、木造家屋の多くでは腐食が進む。ひとたび住まい手を失った住宅では、建物の腐食に加え、雑草の繁茂、景観悪化、ひいては建物の倒壊や放火の温床など、様々なリスクが高まる恐れがある。長期不在の住宅を含む「その他の住宅」などは、空き家管理が徹底して行われていないため、建物が劣化するのも早い。そのため、強風や積雪によって建物が倒壊、または一部破損することで、近隣住民や地域コミュニティに対して多大な煩慮を及ぼしかねないのだ。

さらに空き家の増加は、資産価値の低下にもつながる。物件の資産価値は「建物状況」が大きく左右するため、空き家が多いほど資産価値の低い建物が増えていく傾向にある。そうして資産価値が低い建物が増えるということは、売却金額が下落する建物が増えていくことである。そのような物件に空き家管理の費用を充てることは考えにくく、さらに売却金額が下がるという悪循環が発生している。³そして、一つの空き家がますます劣化すれば、そのエリア全体の資産価値を低下させてしまう。ボロボロの外観をした空き家があれば、それだけでエリアの景観を阻害し、購入検討者の印象を悪くしてしまう。購入意欲が薄れば、需要も比例して低下してしまうのだ。またエリアの相場価格は、上述した需要バランスだけでなく、「直近で成約した金額」によっても左右される。空き家の資産価値がますます下落すれば、いざその建物を売り出す際に低い金額で売り出される場合がある。そうすれば、直近での成約金額が低くなってしまい、結果的にそのエリアの不動産相場金額も落ちてしまう。空き家には相続したケースも多いので、住宅ローンが残っていないことも多い。建物に対しての思い入れや金額にこだわりがないため、「金額」より「売却スピード」を優先するケースが多いようだ。⁴そうすることで、ますます物件の金額は落ち、それが結果的にエリア相場の低下を招いてしまう。これは、空き家所有者だけでなく、国内の不動産業の悪影響を及ぼしており、こうした要因から現在、空き家の増加は国内における深刻な社会問題として取り上げられている。

3、空き家が増加する原因

周辺への悪影響や犯罪の増加、住宅市場の需給バランスの悪化など様々な悪影響があるとして問題視される全国での空き家の増加であるがそもそもなぜここまで空き家が増えてしまったのか。その要因として最初にあげられるのはやはり「人口減少」と「少子高齢化」だろう。ここに関しては都市部ではなく、地方の方が特に空き家増加の影響を受けているといえる。図2を見ればわかるよ

³ …マンションサプリー「空き家が問題となっている4つの問題点」

https://mansion-market.com/sapuri/akiya_4problem/ 2019/10/27 アクセス

⁴ …同上

うに、日本社会は、少子高齢化社会へと急激にシフトしてきた。団塊・団塊ジュニア世代の変動も興味深いだが、ここで注目すべきは64歳以下の人口推移である。1990年と2013年を比べると、総人口は減るどころか増えている。しかし、64歳以下の人口比を見ると、1990年は1億839万人であるのに対し、2013年には9540万人と1299万人が減少している。2025年になると8408万人、2060年には5209万人まで減少すると言われている。そして平成26年国民生活基礎調査によれば、2014年の世帯平均人数は2.49人であった。1990年から2025年までの間に64歳以下の人口が2431万人に減るという事は、世帯にして約1000万世帯減ることになる。⁵

・計算式 (2431万人(人口減少分))÷2.49(世帯平均人数)=976.3万世帯≒約1000万世帯)

2018年12月8日に改正出入国管理法が参議院本会議で可決、成立したことで、日本は外国人労働者の受け入れ拡大に向けて大きく舵を切った。将来的に見ると、日本に定住する外国人世帯が増え、住宅需要を増やす可能性はある。しかし、現時点では受け入れ人数が5年間で最大34.5万人程度とされており、増え続ける空き家をどの程度、吸収できるかは未知数と言わざるを得ない。

(高崎経済大学地域科学研究所 2019)

日本の人口ピラミッドの変化

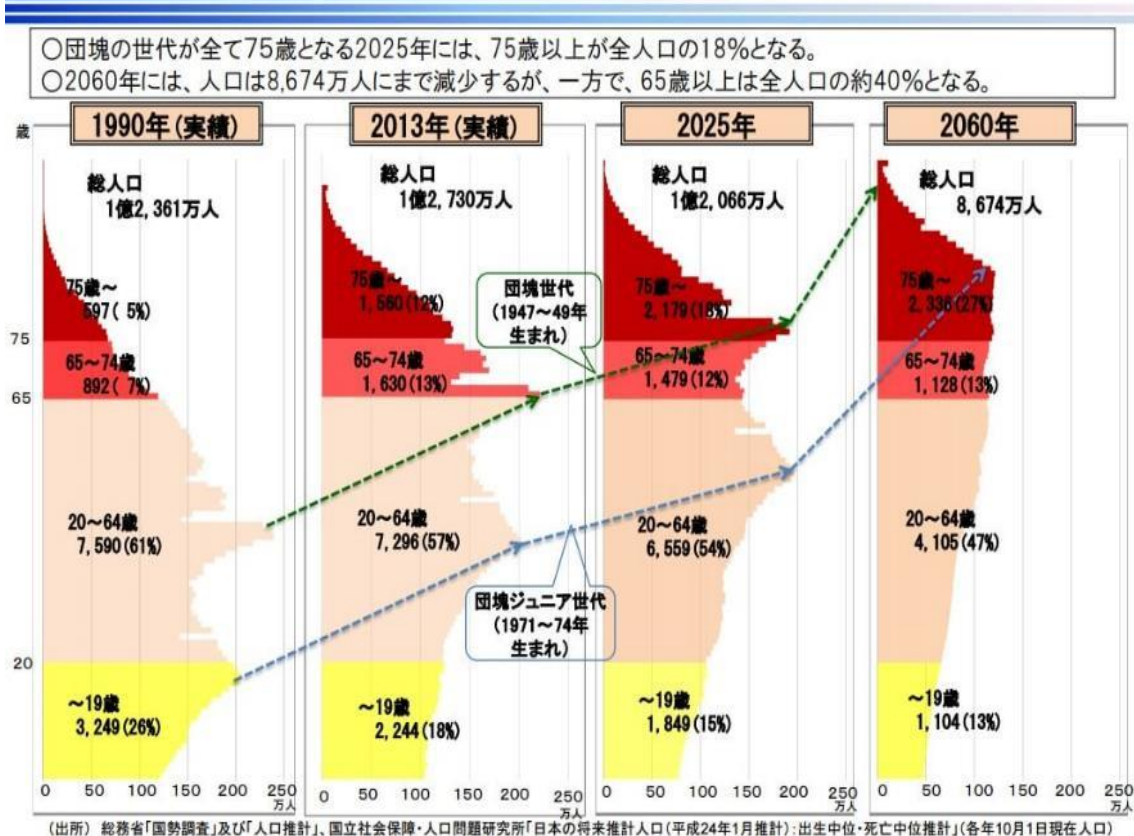


図2 日本の人口ピラミッドの変化

(出所) 総務省「国勢調査」及び「人口推計」

<http://www.stat.go.jp/data/jinsui/index2.html> 2019年11月27日アクセス

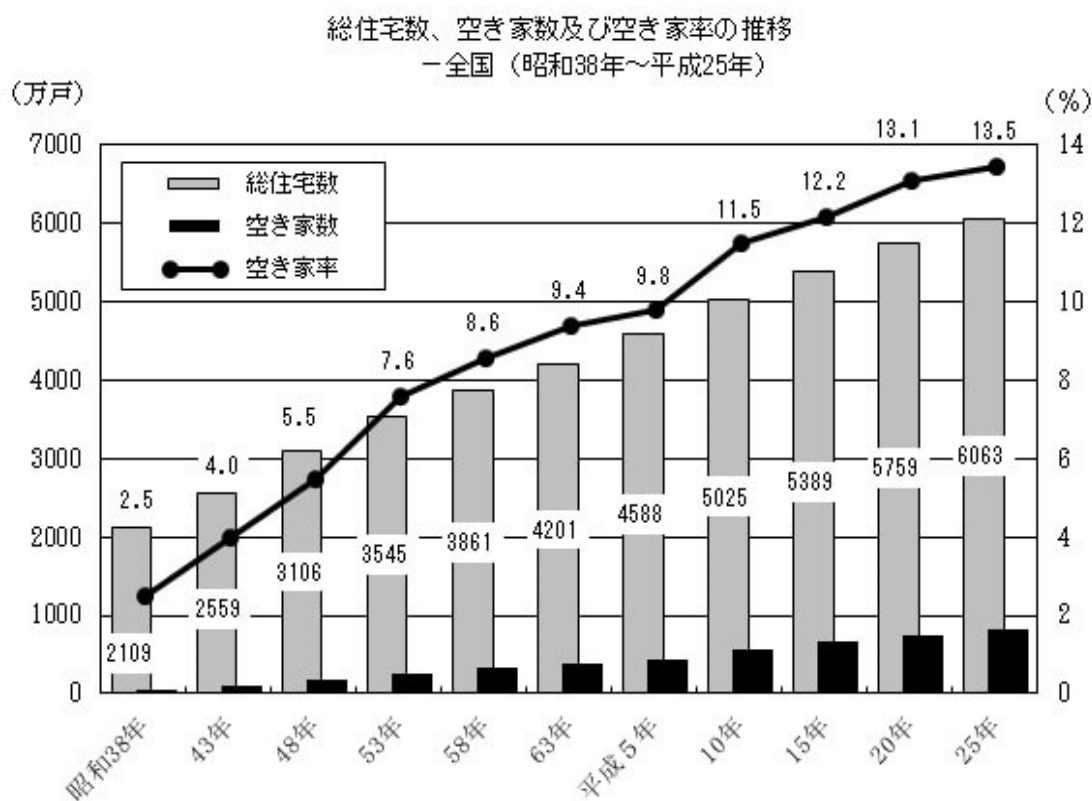
⁵ …わかった不動産「空き家問題—概要、原因、影響と対策について」

<https://antenna-re.com/introduction-of-vacant-house-problem/2/> 2019年10月28日アクセス

だが、人口減少・少子高齢化により住宅戸数が世帯数を大きく上回っているにもかかわらず、住宅が過剰に供給されている事実がある。この「新築の供給過多」も、空き家が増加している原因の一つである。図3をみれば、新築がいかに供給されているかは明らかである。総住宅数約6063万戸は総世帯数5245万世帯を上回っている。この傾向は50年以上にわたって続いているにもかかわらず、建築・住宅・不動産の業界において消費者、供給者、政策がそれぞれの利得・思惑で新築を重視した結果、住宅数は未だに増加しているのだ。

人口が減少を続ける中で住宅のみが供給されれば、供給過剰により空き家がさらに増加するのは明らかだ。言い換えれば、消費者は居住可能な住宅を幅広い選択肢から選ぶことができる。しかし、病院・商業施設・インフラなど生活に必要なものが多く備わった都心に近づき、利便性の低い住宅地は住まい手が見つからず、空き家だけでなく地方格差をより拡大してしまうことが懸念される。

図3 総住宅数、空き家数及び空き家率の推移



(出所) 総務省「住宅・土地統計調査」

<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/tyousake.html> 2019年10月28日アクセス

第二章 なぜ空き家が減らないのか

一章の後半で、空き家が増加する代表的な原因について述べた。しかし、空き家はこれ以外に多くの原因が数多くある。二章では、その原因をより具体的に述べていくとする。

1. 空き家対策特別措置法の限界

空き家をもたらす問題が多岐にわたる一方、空き家の所有者等の特定が困難な場合があること等解決すべき課題が多く、県や市町村の既存法や条例に基づく施策では限界があった。そこで、空き家をもたらす問題に総合的に対応するため、空き家に対する①立ち入り調査、②固定資産税情報の利用、③行政代執行の特例等を定めた2015年に空き家対策特別措置法（空き家法）を施行された。この空き家法において、「空き家等」とは、「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がされていないことが常態である者及びその敷地（立木その他の土地に抵触するものを含む）をいう。ただし国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く」（空家法2条1項）と定義されている。また、空き家法において「特定空き家等」とは、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態または著しく衛生上有害となる恐れのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空き家等」と定義されている（空家法2条2項）。（高崎経済大学地域科学研究所2019）

この空き家対策特別措置法により、危険であったり、衛生上問題があったりする空家には行政が指導や勧告、所有者の負担で強制的に執拗な対策を取らせることができるようになった。また行政が、上記の「特定空家」として指定し、改善勧告すると、住宅用地に対する固定資産税の優遇措置も受けられなくなる。住宅が立っていることで固定資産評価額が6分の1になるほどの優遇なので、これがなくなると、固定資産税が数倍に増えるなどの影響がある。

2015年に施行されたときには効果を期待する声も多くあった。しかし国土交通省の18年3月末のまとめでは、施工から3年経っても、個別の特定空き家への対処を協議するための「空き家等協議会」を設置した市区町村は34%しかない。それでも、特定空き家に対する助言・指導は452市区町村の累計10,000件以上になった。しかし、固定資産税が上がることにつながる勧告は552件、行政代執行による取り壊しは、21自治体の23件にとどまっている。（朝日新聞取材班2019）

空き家対策特別措置法が現状このような不発という結果にあるのは様々な理由があるが、その中でも、所有者が不明等の空き家は最大の理由の1つといえる。雑草が繁茂している空き家は、不法投棄の誘発や害虫の発生といった問題があり、空き家と同様に地域の問題として認識されてきている。略式代執行により危険な空き家を除却しても、その敷地についても不動産登記簿帳は同一の所有者が記載されている等、敷地の所有者等も不明であれば、その敷地も適切に管理されていく事はなく、いずれは雑草が繁茂し、不法投棄の温床となる。あるいは害虫が発生すると、地域の問題となることになる。

適切に管理されていない空き家の問題に対応するため、市町村によっては条例に基づき必要な助言、指導・勧告、命令等を行い適切な管理を促し、命令に従わない場合は強制的に敷地に立ち入り、必要な対策行政代執行を行うという対応を行っているところもある。しかし、条例で略式代執行の規定を設けることができるかについては不明な点があり、多くの市町村では所有者等が不明の空き

家については、条例では対応ができないとされている。

空き家法は、特定空き家等について倒壊の恐れがある等の危険な状態を解消するという面では一定の効果をあげている。しかし、終局的な解決には足りない部分があるということが明らかになっている。

2、伸びない中古住宅市場

一章で、空き家の原因として「新築住宅の供給過多」を挙げたが、これには国内中古住宅市場が未熟であるということが原因の一つとしていえる。日本の中古住宅の流通比率は約 35% (2012 年) と、6 割・7 割を超える欧米諸国に比べとても少ないのが現状である。

国土交通省が 2015 年に、新築住宅を購入した人に対し、中古住宅を選ばなかった理由のアンケートを取ると、「新築の方が気持ちいいから」という回答が、6 割以上と最も多い結果となった。次いで「リフォーム費用を考えると割高(約 27%)」、「耐震性や耐熱性などの問題がありそう(約 26.1%)」、「隠れた欠陥がありそう(約 24%)」などの理由が続く。これを見ると、1 位と 2 位の理由から「気持ちのいい家に住みたいため、中古住宅+リフォームと新築を比較すると、新築の方が安くつく」と思われていることが考えられている。⁶

また、東日本不動産流通機構が公表している首都圏の中古戸建住宅の成約件数をみると、平成 26 年度は 11,125 件で平成 12 年度 (11,874 件) に比べて 6.3% 減少している (図 4)。一方、新規登録件数は平成 26 年度が 65,335 件で、平成 12 年度 (49,924 件) に比べて 30.9% 増加した。なお、ここでいう成約件数は上記の機構に報告された実際の取引件数で、新規登録件数は販売目的で機構に登録された売り出し物件の数である。景気変動や災害が起きたことで変動しているが、どちらも市場として拡大しつつあるとは言えない状況である。⁷

⁶ …オウチーノニュース「中古住宅流通市場の活性化～現実と今後の課題」

<https://o-uccino.com/front/articles/48577> 2019 年 12 月 3 日アクセス

⁷ …不動産ジャパン「既存住宅市場の現状」

https://www.fudousan.or.jp/market/1509/09_01.html 2019 年 12 月 18 日アクセス

図4 首都圏中古戸建て住宅の成約・新規登録件数の推移



(出所) 不動産ジャパン「既存住宅市場の現状」

https://www.fudousan.or.jp/market/1509/09_01.html 2019年12月18日アクセス

では、なぜ既存住宅市場というものが、我々日本人の中に浸透しないのだろうか。中古としての市場性の貧しさを招く住宅の質の問題としては、最近でこそ長期優良住宅が少しずつ増えているものの、日本で戦後建てられた多くの住宅は、短期間で建て替えることが前提で住宅寿命が短く⁸、中古として使うに使えないという事情がある。また物件のメンテナンスをきちんと行ってきたとしても、それを評価して価値が高まるという流通市場でもなかった。

戦前であれば、棟梁が腕の立つ職人と良質な素材を調達して長持ちする住宅を作り、使う側も必要な時に必要な手入れを行い、住宅は長く引き継がれるものであった。しかし、戦後そして高度成長期に住宅が大量供給される過程で、住宅の質が劣化した事は否定できない。こうした市場構造の下では中古として良質の物件は残りにくく、買うならば新築でなければという考えが支配的となっていた。

日本で中古を買う人が少ない背景には、俗に日本人の新築志向が指摘される。日本人が新築重視

⁸ …減失住宅の平均築後経過年数は、国土交通省の推計によれば、日本は32.1年。

総務省「住宅、土地統計調査」2008年～2013年から算出。

<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/tyousake.html> 2019年12月18日アクセス

なのは事実であるが、日本人が生まれついて新築が好きというわけではなく、戦後の住宅市場構造が新築でなければという日本人の思考を強めていったと考えるのが妥当と思われる。

(米山ほか 2018)

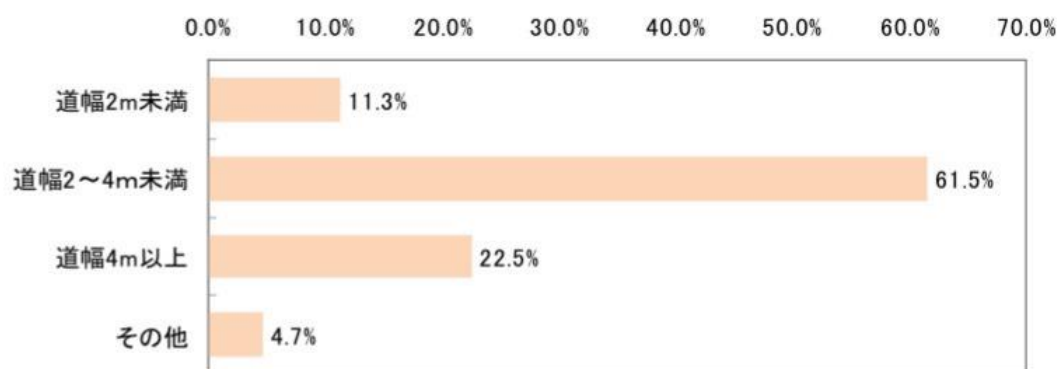
3、法令上の制限

空き家所有者の中には、何とかしてでも空き家活用して収益を得ようとする人もいる。そのような中で立ち塞がるのが、法律上の問題である。日本では戦後、高度成長期の住宅不足に対応するため、街(市街地)を広げ、新築を大量に作ってきたが、移転して人口・世帯が減少に向かうようになると、条件の悪い地域では引き継ぎ手がなく、空き家が増加してきた。そして、都市中心部でも、郊外化の進展とともに空洞化が進み、再開発の見込みがないエリアや、摂動要件を満たさず再建築不可能など条件の悪い立地にある物件は価値がなくなり、空き家が増えるという現状がある。

空き家を対処する際、「適法性」は極めて重要な問題となる。世田谷区では 2013 年度から区内の空き家等を社会の資産として活用すべく、空き家を社会貢献的な事業に活用するモデル事業に助成を出したり、活用してもらいたいという空き家を募集しているが、そこで相談のあった物件のうち 3 分の 1 は建物の欠格から活用できていない。世田谷区の相談窓口では、設置から 1 年半で 39 件の相談があり、そのうち窓口対応困難とされた物件は 13 件であった。その要因として建築確認申請無届、無接道、容積超過、共同住宅の窓先空地などであり、活用したいという意思があったものの、そのうち 3 分の 1 の物件は建物の欠格から活用対象にできなかったという。(中川寛子 2015) 相談後に判明したと言う事情を考えると、所有者も欠格であることを知らなかったケースが多いと思われる。無接道のように明らかに見てわかる欠格以外は、素人ではどこが不適合なのか判断しにくいのだ。

世田谷区に限らず、古くから人が密集して住んできた年では既存不適合の物件が多い。豊島区が 2012 年に行った空き家実態調査によると、目視とアンケート調査等の結果から空き家とされた住宅のうち、72.8%が 4 メートル未満の道路と接道していたという。

表 2 空き家の接道状況



(出所) 豊島区 HP 「空き家実態調査」

<https://www.city.toshima.lg.jp/310/kuse/shisaku/shisaku/hakusho/documents/24akiyatyouzahouku.pdf> 2019 年 12 月 15 日アクセス

今現在の建築基準法では建物の敷地は4メートル幅の道路に2メートル以上接していなければならないとするが、1950年の建築基準法以前の建物ではその基準に満たないものも少なくない。いわゆる既存不適格である。そして、これは再建築不可という意味でもある。一度壊したら次は立てられない。そんな物件を取り壊したら税金が高くなるだけで、更地にしたところで売れるはずがない。だったら放置しておこう。住宅密集地の空き家がいつまでも取り壊されないのは、そういった意味が含まれている。(米山ほか 2018)

また、活用にあたって用途を変更する際、新たな用途の法令基準を満たしていなければ、建物を転用することができない。このような用途変更という観点から適法性が必要で、空き家を放置するしかないという問題もある。例えば、一戸建てをシェアハウス、グループホームなどに転用すると考える。シェアハウスは居室+共同で利用するリビング、キッチン、バス、トイレからなる中携帯で、3LDKであれば3人で住むことができ、賃貸経営の観点からすると1人に貸すよりも収益を大きくすることができる。そのため2006年以降急増しており、特に一戸建てを利用するケースが多い。

また、グループホームは認知症の症状があり、病気や障害などで生活に困難を抱えた高齢者が、専門スタッフの援助を受けながら5人から9人で共同生活する介護福祉施設を指す。建物の使い方としてはシェアハウス同様で、いずれも一戸建てを活用するには適した用途といえる。いずれも登場し始めた初期には建物の用途等基準については特に指摘されることなく、グレーゾーンであるにしても、転用は黙認されてきた。ところが、2013年になり、シェアハウスの名称で1部屋に複数人を詰め込み、儲けを企む、いわゆる脱法ハウスが急増する。また、同時期には消防設備等に不備のあるグループホームで火災が相次いだ。

その結果、転用が進むのは問題であると国土交通省は脱法ハウス対策として、シェアハウスには一般の住宅より防火性能の高い間仕切り壁の設置等が求められる寄宿舍基準を適用した。厳密に基準を適用すると間仕切り壁を準耐火構造にする、廊下の幅を広げる、広い住宅なら直通する階段を2つ以上にするなど、元の建物の状況によっては現実的に難しいものとなった。東京都では要件等を緩和し、建てやすいようになっているが、そうした動きはごくわずかであり、多くの府県では転用したくてもしにくい状態、グレーゾーンなままに転用するというような状況が続いている。

(中川寛子 2015)

このように、不動産の活用に法律が追いついていけておらず、空き家のままというケースも存在している。

第三章 空き家を活かした事業

二章では、なぜ空き家が減らない原因について適法性、既存戸建住宅の捉え方などを具体的に述べた。そしてこの三章では、本論文の核ともいえる「空き家ビジネス」の可能性について言及していく。空き家を活かしたビジネスの選択肢やそのビジネスの手助けとなる取り組みを紹介していきたい。

1、事業の選択肢

空き家を事業の「資源」として再利用するメリットは、新たに物件や土地を取得する必要がなく、通常の事業化よりも初期費用を抑えられることである。他にも収益が得られたり、節税対策になるなど、多くの魅力がある。ここでは、所有者が比較的参入しやすいような空き家活用事業を4つ紹介し、それぞれのメリット・デメリットに触れるとする。

① コインパーキング

まず、コインパーキングへの転用である。近年、パーク24の「Times」、三井不動産の「三井のリパーク」を筆頭に、街中でコインパーキングを目にする機会は増えている。実際に駐車場業界は2007年以降増加が続いており、拡大傾向にある。都市部を中心とした不動産市場の活発化、企業の設備投資の増加基調のもと近年でも底堅さを維持している。⁹

コインパーキング経営の大きなメリットは、まず初期費用が少なく済むことが挙げられる。解体費用と、その土地を整備する費用さえあればオープンでき、新しく建物を建てるための費用がかからない。土地の広さも車1台に対して5坪もあれば十分とされている。¹⁰2~3台の車を駐車できる広さがあり、車の出入りがスムーズであれば経営できるという容易さがある。また、事業開始までの準備が短期間で済むことも魅力である。建物の解体を行う場合、解体から舗装して設備の設置まで一ヶ月程度、既に舗装されていて設備の設置だけで良い場合は、半月程度もあればいち早く土地を活用することができる。

経営上のデメリットとしては、土地の利用効率が低いということが挙げられる。平面駐車場は土地の面積しか活用できないため、同じ土地を延べ面積で大きく利用できるマンション型などに比べると収益力はかなり落ちると思われる。自主運営は可能だが、継続していく経験や自信がない場合、専門業者に経営委託する方法が良いとされる。

② トランクルーム

2つ目の事業として、トランクルームを取り上げる。トランクルームとは、整備したときに専用のコンテナ型の収納庫を設置し、物置やクローゼットがわりに貸し出す事業である。現場では認知度が低いものの、業界紙の推計によると2019年の市場規模は10年前の倍増となる600億円を突破す

⁹ …業界動向「駐車場業界」

<https://gyokai-search.com/3-parking.html> 2019年12月19日アクセス

¹⁰ …1坪3.31㎡、約2畳。

る見込みであり、個人用の需要が高まっており、セキュリティーや顧客目線のサービスが加われば、より需要は増していくと考えられている。

収納の携帯として、屋内型と野外型の2種類があり、前者は空きビルを使うのが通常、空き家を活用するなら、更地にしてコンテナを設置するものが一般的である。必要になる広さとしては、駐車場と合わせてコンテナ1基に対して20~25㎡程度である。アパートやマンション経営ではどうしても初期費用が高額になるが、トランクルームは比較的、初期費用が少なく済む。また、ランニングコストもかからないため、長期にわたって収益を上げやすいのが大きな魅力である。

コンテナを設置すれば簡単に始められる事業の1つだが、財政面でのメリットがないというデメリットもある。コンテナを継続的に使用すると家屋扱いになるため、住居に対する固定資産税が発生する上に優遇措置がない。また運輸局への事前相談や、各種審査を経て国土交通省への登録が必要など法律上の手続きが面倒という面もある。さらにコンテナを設置する際、建築確認申請が必要となり、住居専用地域では原則として認められていないという適法性もクリアしなければならない。用途地域さえクリアすれば、アパート経営等には向かないような立地でも、安定した収益を得られる可能性があり今後も市場は拡大していくとみられる。

③ 古民家カフェ

3つ目に取り上げる空き家活用事業が、古民家カフェである。古民家カフェは、近年おしゃれな店作りのスタイルとして人気を得ている。趣のある内外装、肌の温もりなど、ゆったり過ごしたくなる雰囲気はカフェならではの「京町家」という古民家ブランドを生んだ京都では、観光資源の1つにもなっている。古民家カフェは、少ない資金しかない場合でも自治体の援助を受けやすいメリットがある。支援事業としては、特に古い町屋の維持・継承を目的とする事業を始める場合、外観の修復や内部の改修工事等に対して補助金が受けられる。例を挙げれば、石川県金沢市では、空き家を住まいとして回収する場合外部修復工事や内部改修・内装改修工事に補助率50%、そして限度額150万円の補助を事業の一環として行っている。また民間の動きも盛んになっており、空き家活用の業者と提携するケースも増えている。地元クリエイターに協力してもらうなど、個性豊かな街づくりを行う面白い取り組みもある。

逆にデメリットとして、全ての空き家がカフェに再利用できるわけではないことである。開業の際、保健所への営業許可申請が必要となり、構造や設備が決められた基準を満たす必要がある。特に築100年近いような古民家の場合、厨房の衛生面での検査をクリアするとなると、水回りや電気設備の改修工事が必要となる場合も少なくない。また商売を継続する上で、競争が激しいことも考えなくてはならない。カフェ経営は、参入障壁が低いこともあり、競合店が出現しやすい。新規参入カフェの廃業率も高くなっており、既存店にないオリジナリティーのある店づくりが無くては、事業の存続は難しい。

④ 貸しスペース

4つ目の活用事業として、貸しスペースを取り上げる。貸しスペースはイベントやウェディング、企業セミナー、会議など、様々な用途で需要がある。一戸建てを丸ごと貸し出すケースのほか、マンションの1室を貸し出す場合もあるレンタル料は1時間あたり2000円~5000円程度と幅広く、

大人数で利用できる一戸建てなどは高い料金設定になる傾向がある。空き家を貸しスペースに転用する際の大きなメリットとして、建物の築年数がニーズに影響しない点が挙げられる。利用客は住居ではなくサービスを提供する場所として使用するので、いかに内装や設備を整えられるかが重視される。ニーズが多いのは主に都市圏であり、幅広い用途での利用が期待できる。

デメリットは、所有者の自営が困難ということである。貸しスペースは具体的な利用プランをホームページに掲載することで予約の確率が上がる。そのためにはホームページの内容を充実させる必要があり、素人では始めにくいかもしれない。また、用途の多様性があるということから細かなシステムの導入が必要であり、未経験では難しいことが多い。このように自営で大きな収益を望むには、ハードルが高いということが現実としてある。

2、民泊事業を手助けする Airbnb

本章の1では取り上げていないが、民泊も空き家活用の代表的なビジネスの一つである。民泊とは、一戸建て住宅や分譲マンションなどの民家を利用して、全体または一部を宿泊施設として提供するサービスを指す。従来は、不特定多数の利用者に対し、有償で宿泊施設として提供する場合、「旅館業法」の許可が必要であった。だが、2018年に「民泊新法」が施行されたことにより、届出を行えば民泊が合法的に利用できるようになった。

そして、この民泊市場の拡大を後押しする存在として、現在「Airbnb」が注目されている。Airbnb（読み：エアビーアンドビー）は所有している不動産を空いている期間だけ貸し出して収益を得るシェアリングエコノミーサービスである。宿泊料は一般的なホテル・旅館よりも割安で設定されることが多く、安宿に泊まりたいゲストと空き部屋を有効活用したいホストのニーズがマッチしたサービスで2008年の創業以来全世界で急拡大している。2019年現在で、190カ国34,000以上の都市で100万件以上の物件が登録されており通算2500万件以上の宿泊実績を誇る。¹¹

Airbnbを利用した空き家対策のメリットとしては、

- 1、貸し出しのハードルが低い
 - 2、収益性が非常に高い
 - 3、従来の空き家対策とは違うニーズにアプローチできる
- の3つが挙げられる。

1に関して言えば、Airbnbは元々、個人(素人)が自分の空き部屋を手軽に貸し借りするために作られたサイトである。ネットへの掲載は無料で、予約が確定した際に3%のサービス料が発生する成約報酬型サービスなうえにプロの写真家による撮影を無料で提供している。所有者が行うのは、会員登録のみであり、簡単な手続きで事業を開始できる。

2に関して、Airbnbでの部屋貸しをビジネスや投資として考えると、その収益性はかなり高い水準となる。実際に、Airbnbに登録してある東京都世田谷区3LDK 62.0㎡の戸建て住宅では、2泊以上の連泊を希望する客をターゲットとし、月約16万円の利益を得ることに成功している。¹²そし

¹¹ …空き家ナビ「世界的流行 Airbnb で収益化」

<https://akiya-navi.jp/monetize/airbnb/> 2019年12月21日アクセス

¹² …みんなため「Airbnbを使った民泊運営は実際いくら収益ができるのか？」

http://t-minpaku.jp/post_knowhow/airbnb-earning/ 2019年12月21日アクセス

てこの Airbnb を空き家対策として使う場合、現状は赤字続きの遊休資産を使うことであり、手に入った宿泊料のほとんどが利益となる。空き家が月数十万円の収益を生む民泊に生まれ変わることも十分可能である。

3 に関して、従来の空き家対策では、家を貸したり売ったりする日本国内の需要を取り込む事しかなかった。しかし、Airbnb を利用する利用客は、ほとんどが外国人観光客であり外国の需要を取り込むことができる。通常、ホテルや旅館で行うチェックインのような手続きは必要なく、言葉が通じないという問題が起きない。1 人当たり一泊 3 000 円程度で利用でき、安価で広い家に泊まれることも観光客から人気の理由である。

しかし、問題点がないわけではない。Airbnb 及び民泊ビジネスは、民泊新法の規定により年間 180 日を超えて営業することができない。また、ホテルや旅館のような一般的な形式が存在しないため、他との差別化のためにサービスの充実を図らなければならず、建物を改装するなど初期投資がかかるといった課題がある。貸し出す住宅は住宅地にも多くあり、宿泊客の騒音により近隣住民とトラブルを引き起こす場合もある。民泊事業を行う際は、このようなデメリットも十分考慮していかなくてはならない。

日本では 2014 年からサービスを開始し、東京では 2019 年現在で 3000 件程度の物件登録がある Airbnb だが、ニューヨークの 30,000 件、パリの 40,000 件比べると、まだまだ増える余地があるといえる。日本は観光地として外国人旅行者からの人気が高く、2020 年の東京オリンピックに向けて、今後さらに訪日人数が増えホテル・旅館の数が不足する事が予測される。日本国内で増え続けている空き家をこの Airbnb に登録し、訪日外国人に向けて貸し出すことで、宿泊施設不足と空き家の問題を合わせて解決することが期待できる。

参考文献 Airbnb 総合案内所「第 3 の空き家対策」としてメディアで話題の Airbnb とは一体！？」<http://airbnb.jp.net/airbnb-akiyataisaku.html> 2019 年 12 月 21 日アクセス

第四章 空き家ビジネスの実例

三章では、あくまで空き家所有者が行える活用ビジネスを紹介した。そして本章では、実際に空き家をビジネスツールとして再生した企業の取り組みを紹介する。取り組み内容を紹介するとともに、事業を行いながらも空き家の活用がなかなか進まない理由を株式会社ダントラスト代表取締役堀田直宏氏への取材記録（小関隆志教授）をもとに、取り上げていくとする。

1、カリアゲ

神奈川県横浜市にある株式会社ルーヴィスは、2015年から自社で空き家を借り上げてリノベーションを施した後、一定期間、転貸（サブリース）をするサービス「カリアゲ」を行っている。この事業は第三章で紹介した事業の中には当てはまらないが、オーナー代行として空き家をアパートやマンションなどの賃貸物件として改修し、収益を確保するサービスである。それではこの「カリアゲ」という空き家活用に特化した事業の特徴をいくつか取り上げたい。

カリアゲの対象物件は、東京23区内と都市部に限定しており、築30年以上で1年以上空き家となっている物件である。引き受け可能な物件の中には、長屋や再建築不可である建物も含まれており、所有者がお手上げ状態で頭を抱えているような物件にも対応することができる。

カリアゲ事業はまず、その物件周辺の街並みや利便性を生かし、資産価値を向上する改修（リノベーション）を行い、不動産を再生する。リノベーションする際は、周辺の相場賃料の42ヶ月分を上限に、費用をルーヴィスが負担して改修する。改修費用は入居者からの賃料との差額で埋め合わせる仕組みである。そのため、空き家所有者はほぼ負担ゼロでリノベーションを施す事ができる。また入居者の募集や入退去手続き、家賃回収、クレーム対応、共用部の保全や修繕対応、退去時の原状回復等の賃貸管理業務は、カリアゲが一手に引き受けてくれる。

契約期間は6年～8年間で、契約期間の終了後は、賃料の100%が空き家所有者の収入となる。契約期間の終了後に、物件は空き家所有者に引き渡される。そしてこの際、所有者が自ら利用する事も、引き続き賃貸活用することも可能である。所有者自らが物件を売却することもできるなど、所有者が活用方法を自由に選べることも魅力である。

リノベーション後は1カ月の無料貸し出し期間を設けて入居者を募集し、改修後2ヶ月目から、保証賃料として賃料の10%を空き家所有者に支払う。契約期間中に保証賃料率の変動する事はなく空室や家賃滞納が発生しても空き家所有者への支払いはルーヴィスが保証している。またリノベーションと最初の入居者募集までをルーヴィスにお願いし、入居後、空き家所有者が別の管理会社を選び、賃貸管理を行うこともできる。¹³以上がカリアゲ事業の仕組みである。

修繕、改修を行う事業者が費用を負担するというこのルーヴィスのカリアゲ事業のようなビジネスは、近年、空き家活用事業の中で注目を集めている。一般的に空き家所有者には高齢者が多く、建物に関しての知識やどうビジネスに反映していけばよいのか分からない人も少なくない。その人々にとって、リノベーションから入居者募集、物件管理までのすべてを行い、尚且つ、少ない金額から依頼できる「カリアゲ」は、空き家状態から脱却するという課題において大いに役立つことが期待できる。カリアゲ事業は、「東京なら一部のエリアを除けば、たいていの地域の空き家を解消

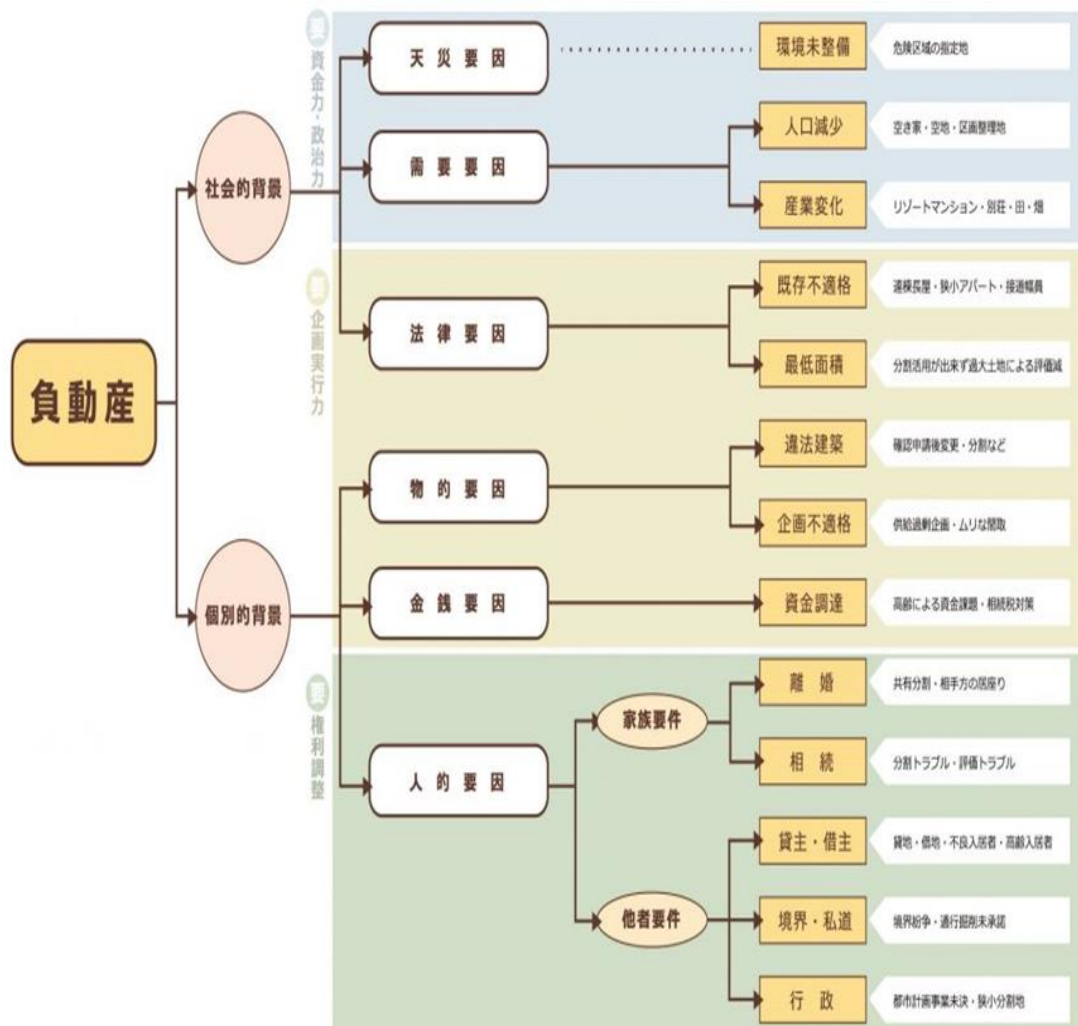
¹³ …「カリアゲHP」<https://www.kariage.tokyo/> 2019年12月22日アクセス

できる。まず、品川区、目黒区、谷根千エリアなどでの成功例を作り、そこから世間に浸透していきたい。」としている。(中川寛子 2015)

2、ダントラスト

東京都杉並区に本社を置く株式会社ダントラストは、「難あり不動産」という通常の不動産よりも流通性が劣り、換金することが困難な不動産の所有者を中心に、コンサルティングを行っている企業である。難あり不動産とは、所有するだけで不利益が生じ、所有者の負担となることから「負動産」とも呼ばれている。図5から、負動産は①社会的背景と②個別的背景の2種類に分類されることがわかる。①の社会的要因に関しては、少子高齢化や経済市場の影響などの要因を民間一企業が改善させるのは困難であり、ダントラストでもほとんど対応することができない。そのためダントラストは、金銭的、人的な②個別的背景によって負動産となった物件に重点を置き、コンサルティングを行っている。

図5 負動産俯瞰図



(出所) 株式会社ダントラスト HP

<https://dantrust.co.jp/realestate02-2/realestate01/> 2020年1月26日アクセス

コンサルティングを行う不動産業者は他にも多く存在するが、ダントラストの特徴は理論に基づいた企画提案や実行監理を行う一般的なコンサルティングだけでなく、所有者のもとに自ら寄り添い、計画を実行していくという、超実行型コンサルティングを得意とする点にある。そこでダントラストの超実行型コンサルティングについて、代表取締役の堀田直宏氏と明治大学小関隆志教授との対談記録の中で挙げられていた具体例を用いて説明する。

ある高齢者がボロボロのアパートに住んでおり、大家は移転を求めているが、入居者は全く応じなかったという。入居者は月7万円の年金生活で、アパートの家賃は5000円。引っ越しの費用もなく、移転後の家賃はずっと高いため、生活が成り立つはずはなかった。堀田氏は、この状況を経済的な原因だと判断し、この入居者に生活保護の申請を促した。入居者は約100万円の預金を持っていたのですぐに保護は認められなかったが、預金残高が10万円を切った段階で保護が認められた。堀田氏は1年半の間何度も通い、移転だけでなく生活保護申請も支援した。この活動を一種の社会貢献として位置づけているが、大家もこうした面を評価し、土地を安く売却してくれたおかげで、結果として自社の利益にもつながったという。

ただ専門知識から物件を査定するようなコンサルティングでは、堀田氏のように入居者の経済状況を何とかして救うような行動は考えられない。問題を抱えた物件のオーナー、入居者に対等の立場で寄り添い、信頼関係を築きながら問題解決に取り組んでいく。これがダントラストの超実行型コンサルティングであり、時間をかけてでも当事者が納得してもらえるような解決策を練ることに長けた手法である。

3、空き家活用が進まない理由

対談記録の中で堀田氏は空き家対策が思うように進まない原因を、手間とコストがかかりすぎるからだとしている。手間がかかるという点に関して、本章では戸建て住宅の空き家しか触れていないが、空き家の中にアパート・マンションの空き室も含まれ、空き室の問題もある。1棟10室のうち2室が埋まっているアパートが5棟あれば、入居者を1棟にまとめて残り4棟を建て替えて再活用できる。そのため入居者に移住を促すことになるが、行政は移住させられない。民間企業であればできるが、移住に同意しない入居者に明け渡しを求めるのは、入居者は賃借権を持っているので、不動産業者には弁護士法で認められておらず、弁護士が間に入って裁判を起こす必要がある。

しかし弁護士には不動産実務がわからないため、事実上できない。そのためアパートに関しては、入居者の移転がなかなか進まず本人の意思や死亡を待つしかないという。また弁護士にとっても、採算が合わない。入居者を追い出す訴訟をして、40-50万円ほどの費用（弁護士の報酬は自由に決められる）がかかったとしても、家賃額が低いので、大家さんが弁護士費用として40-50万円も払う気がしない。その結果、放っておくということになる。

またコストという点に関して、空き地の売却には手間がかかる割に報酬が少ないので、手掛ける業者はいないという。これは宅建業法で報酬額の割合が「土地価格が●●万円以下は5%×2（売主買主双方から合計報酬）」などと低く抑えられているからである。高価な土地であれば採算が合うが、そうでなければ放置されてしまう。実際に堀田氏は空き家の売却まで6か月以上の時間をかけて、様々な選択肢を調べたうえ、税法上の地目も変更して売却を可能にしたが、土地の売却益は165万円、堀田氏への手数料はわずか18万円だったという。中には建物の解体費用が多くかかり、売却価格がマイナスになるケースもあるという。所有者自身で解体費用解体費用の見積もりを作成するのは困難であり、投げ出してしまう人も多いそうだ。（堀田直宏氏・小関隆志教授 対談記録）

堀田氏の対談記録内で、一不動産業者が取り組む事ができる業務の狭さを感じた。価格交渉の際、弁護士が同席しないと法律違反となったり、また取引の媒介者として空き家の隣地所有者と接する際にも制限があるなど、空き家をどうにかしようにも法律が障害となり解決に進まないといったケースが多いように感じた。空き家対策を進めていくためにも、まずは手間やコストを軽減し、空き家を活用しやすいような法を整備していくことが重要だと考える。

第五章 空き家問題の今後

2章の「空き家のもたらす問題点」でも述べたように空き家は、不法占拠・放火・盗難などの犯罪リスクの上昇や周辺地域の不動産の資産価値までも低下させてしまうことから「負動産」とも呼ばれている。この空き家が2033年には、日本国内の全住宅の3分の1を占めると言われているほど社会問題となっているのだ。本論文ではこれまで、空き家の現状や原因、対策となる空き家ビジネスについて触れてきた。本章では、今後この厄介者の空き家の数をどのようにして減らし、問題を解決していけばよいのかについて触れていく。

1、新築住宅供給過多の抑制

2章の空き家が増加する原因で述べたように、空き家を増やさないためにはまず、新築住宅の供給過多を抑制しなければならないと考える。人口減少が進み、世帯数が減る中で、新築住宅の供給が増加しているのは、おかしな話である。新築住宅の供給過多には、様々な要因があるが、やはりその中でも、日本の住宅・建築業界が、新築住宅の建築に肩入れしすぎではないのかと思う。

それでは、他の国ではどうなのか。ヨーロッパでは、日本に比べるとはるかに新築よりリフォームの方が多い。中でもドイツは、建築業界が取り組んでいる業務のうち、4分の3をリフォームが占めている。新築はわずかに25%しかなく、半分が通常のリフォーム、残りが省エネのためのリフォームだという。日本では住宅を建て替える際、一定の補助が支給されるが、省エネであれば新築住宅でも補助が支給されている。一方前述した、ドイツでは新築で建物を建てる際、補助金は一切なく、日本と比べてはるかに厳しい省エネ基準が課せられる。基準を通過するには、新築住宅の建築コストが非常に高くなってしまう。そのため、補助金が支給されコストも安く済み、経済的に利点も出る。(日本弁護士連合会法律サービス展開本部 2018)

このように日本は、他国に比べて新築住宅を建築しやすい構造でできている。供給を抑制するためには、まずこの構造を変えていかなければならない。住宅の建築基準を厳格にし、補助金の支給対象も狭める必要がある。日本の中古住宅の老化が早く、中古市場がなかなか伸びないのも原点はここにあるのではないかと考える。

もちろん、我々日本人の新築志向という考え方も変えていかななくてはならない。2章で前述したアンケートのように、新築住宅を購入した人に対し、中古住宅を選ばなかった理由のアンケートを取ると、「新築の方が気持ちいいから」という回答が、6割以上と最も多い結果となっている。第四章の事例でも挙げたカリアゲのように、中古住宅を活かそうとする動きはあるものの、それが人々の中に浸透していないように感じる。

CMや電車内の広告でも、新築マンションの販売に関する広告はよく見かけるが、リフォームした家などは全く見かけない。日常生活でも、日本人の新築住宅志向は表れていると感じる。新築住宅の供給過多を抑制するためには、まずこの意識改革を行う必要があるのではないだろうか。人々が、既存住宅に新たな価値を見出ししていく。中古住宅市場が広がり、新築とのバランスの取れた供給が行えるようになれば、三、四章でも取り上げた空き家の活用法以外にない新たな空き家ビジネスが確立していくのではないかと考える。

2、空き家を放置しない

また今後空き家を増やさないためにも、空き家をそのまま放置し、一人で抱え込まないということも重要だと感じた。自治体では、そのような放置された空き家を何とかしようとする動きもみられている。二章で前述したが、世田谷区では2013年度から区内の空き家等を社会の資産として活用すべく、空き家を社会貢献的な事業に活用するモデル事業に助成を出したり、活用してもらいたいという空き家を募集している。空き家の課題解決に積極的な自治体は日本各地に存在している。しかし同時に、自治体が行っている空き家対策協議会や居住支援協議会のほとんどの活動があまり成果を挙げていないことも現状である。自治体だけでは空き家に関する知識が乏しく、不動産業者などの専門性を持った民間企業が協力して再生に取り組む必要があると感じた。

また、本論文でも多く触れてきた空き家活用ビジネスへの参入も有効な手段だが、やはり所有者一人で活用するというのは現実的に難しい。そのため、マーケットや情報収集に優れている不動産業者に相談するのも有効だと思う。四章の事例で挙げた、株式会社ルーヴィスのキャリアゲ事業は、建物をリノベーションから入居者募集、物件管理までのすべてを行ってくれる。初期費用もほとんどなく、空き家が収益を生み出せるようになってから支払えばよい。専門知識のない、所有者にとっては力になる存在だろう。また株式会社ダントラストは、ただ上から専門知識だけを用いて納得させるのではなく、所有者やオーナーと対等な信頼関係を築いた上で、空き家の問題解決に取り組む超実行型コンサルティングを行っている。空き家となった背景にも触れることで、所有者の思いもくみ取り、感情的にも納得のいく解決策が生まれていくはずだ。

しかし、不動産会社も利益を求めることが必要なため、誤った情報や判断をするかもしれない。不動産業は、国家資格である宅地建物取引士の資格があれば簡単に事業を始めることができる。この資格は、建物の建築や管理についての設問はないため、建物内部に関する知識が貧しい業者も少なくない。また放置され続けた空き家は、シロアリや排水設備の老朽化など、様々な問題を抱えている。正確な判断を下すことができ、信頼できる者に頼ることが重要である。

おわりに

本論文では、国内における空き家問題について現状や原因、対策となりうる空き家活用ビジネスについて述べてきた。前述したように、2033年には、空き家が日本国内の全住宅の3分の1を占めると言われており、空き家問題は今後ますます深刻化していくと考えられる。この空き家問題を解決する方向に進むには、人々が情報を共有しあうことが重要だと感じた。空き家を抱えている所有者の多くは、高齢者であり、四章の事例で紹介したキャリアゲ、ダントラストのようなビジネスを行っている企業があったとしても気が付くとは限らない。周辺の地域の人々とコミュニティを形成し、多くの役立つ情報を得ることが重要だと感じた。

また不動産会社としても、従来の貸す・売る・買うだけではなく、リフォームや他事業への転用など、柔軟な思考が求められていくと思う。自治体や多くの他社と交流し、違う視点から考えていけば、従来にない空き家対策となる新サービスが生まれ、空き家問題がますます解決する方向に進んでいくと考える。

参考文献

朝日新聞取材班（2019）『負動産時代 マイナス価格になる家と土地』（朝日新書）－朝日新聞出版

高崎経済大学地域科学研究所（2019）『空き家問題の背景と対策』日本経済評論社

土地総合研究所（2017）『既存住宅市場の活性化』東洋経済新報社

土地総合研究所（2014）『超金融緩和における不動産市場の行方』東洋経済新報社

中川寛子（2015）『解決！空き家問題』（ちくま新書）－筑摩書房

日本弁護士連合会法律サービス展開本部（2018）『深刻化する空き家問題』明石書店
自治体等連携センター

牧野寿和（2019）『空き家に困ったら最初に読む本』河出書房新社

牧野知弘（2014）『空き家問題－1000万戸の衝撃』（祥伝社新書）－祥伝社

松村秀一（2018）『空き家を活かす 空間資源大国ニッポンの知恵』（朝日新書）－朝日新聞出版

米山秀隆 小林正典 小柳春一郎

倉橋透 室田昌子 周藤利一 （2018）『世界の空き家対策』学芸出版社

参考 URL

空き家ナビ「世界的流行 Airbnb で収益化」

<https://akiya-navi.jp/monetize/airbnb/> 2019年12月21日アクセス

イエウール「空き家問題の原因は？深刻化する理由とリスク・解決策について」

<https://ieul.jp/column/articles/518/> 2019年10月28日アクセス

Airbnb 総合案内所「第3の空き家対策」としてメディアで話題の Airbnb とは一体！？」

<http://airbnb.jp.net/airbnb-akiyataisaku.html> 2019年12月21日アクセス

NPO 法人空き家空き地管理センター「最新の空き家調査の結果を『空き家率』ではなく『空き家数』で見ってみました」<https://www.akiya-akichi.or.jp/blog/2619/> 2019年10月27日アクセス

オウチーノニュース「中古住宅流通市場の活性化～現実と今後の課題」

<https://o-uccino.com/front/articles/48577> 2019年12月3日アクセス

株式会社ダントラスト HP

<https://dantrust.co.jp/realestate02-2/realestate01/> 2020年1月26日アクセス

カリアゲ HP <https://www.kariage.tokyo/> 2019年12月22日アクセス

業界動向「駐車場業界」<https://gyokai-search.com/3-parking.html> 2019年12月19日アクセス

国土交通省「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）の概要」

<https://www.mlit.go.jp/common/001080534.pdf> 2019年11月27日アクセス

総務省「住宅・土地統計調査」

<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/tyousake.html> 2019年10月27日アクセス

豊島区 HP「空き家実態調査」

<https://www.city.toshima.lg.jp/310/kuse/shisaku/shisaku/hakusho/documents/24akiyatyouhok>

oku.pdf 2019年12月15日アクセス

日本経済新聞「空き家率 13.6% 過去最高、2018年10月時点」

<https://www.nikkei.com/article/DGXMZO44242950W9A420C1MM8000/> 2019年10月27日アクセス

平瀬 敏郎「空き家の現状とそれをとりまく制度の状況についてーその2」

www.mlit.go.jp/pri/kikanshi/pdf/2016/61-7.pdf 2019年10月27日アクセス

不動産ジャパン「既存住宅市場の現状」

https://www.fudousan.or.jp/market/1509/09_01.html 2019年12月18日アクセス

マンションサプリア「空き家が問題となっている4つの問題点」

https://mansion-market.com/sapuri/akiya_4problem/ 2019/10/27 アクセス

マンション売却「空き家対策特別措置法とは？空き家所有者にどんな影響があるか徹底解説！」

<https://mansion-jicl.net/vacant-measures/> 2019年11月27日アクセス

みんなため「Airbnbを使った民泊運営は実際いくら収益ができるのか？」

http://t-minpaku.jp/post_knowhow/airbnb-earning/ 2019年12月21日アクセス

わかった不動産「空き家問題 - 概要、原因、影響と対策について」

<https://antenna-re.com/introduction-of-vacant-house-problem/2/> 2019年10月28日アクセス

研究協力

株式会社ダントラスト 代表取締役

堀田 直宏氏