

# やまなし官民連携 空き家活用ビジネス

山梨県 県土整備部 住宅対策室

## 1. はじめに

山梨県の空き家率は、総務省が5年ごとに実施している住宅・土地統計調査によると、H15・H20・H25・H30と4期連続で全国ワースト1位であり、直近の調査では約21%が空き家となっています。空き家等の管理不全は、物件の市場性の低下をもたらすだけでなく、不動産としての有効活用機会損失にもつながり、管理不全な空き家等による外部不経済は、防災・防犯、衛生、景観など多岐にわたるとされています。空き家対策では、活用すべきものは活用し、除却すべきものは除却することで、増加する空き家を放置させない

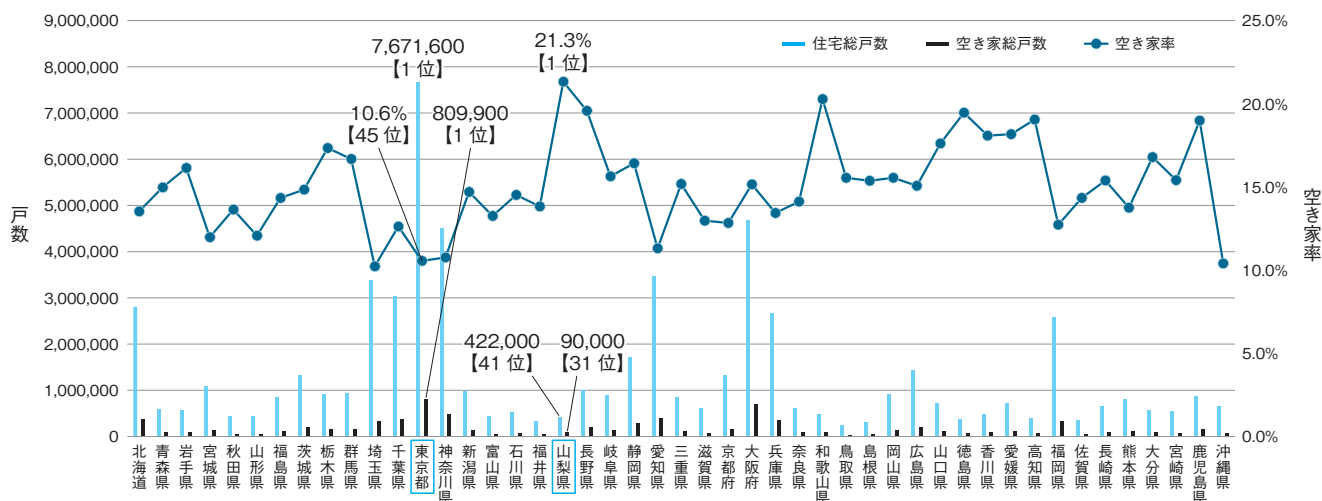
ことが重要です。

本稿では、このような状況を踏まえて、本県が推進している民間の空き家活用ビジネスを県土全域に広める取り組みについて紹介します。

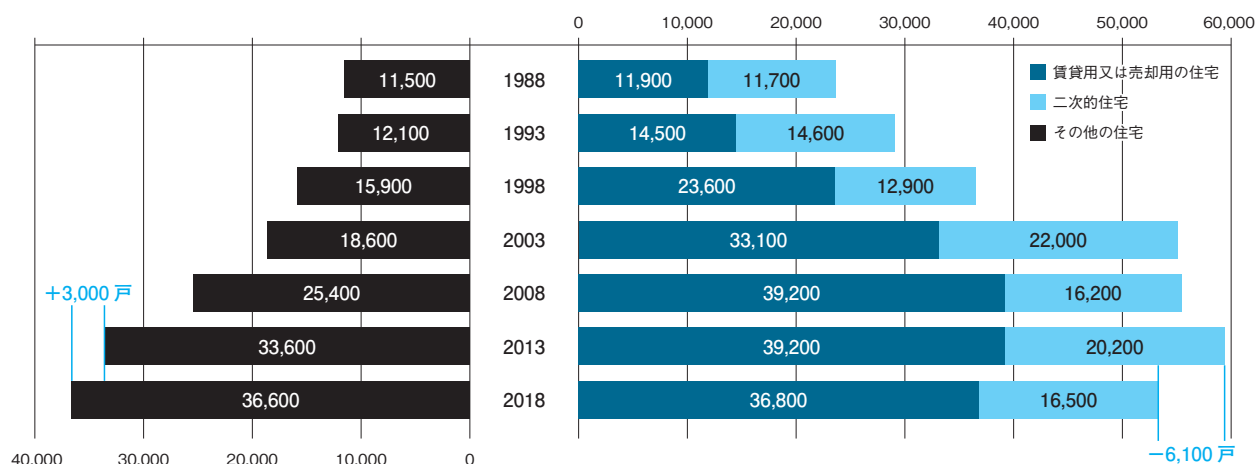
## 2. 山梨県における空き家の現状

山梨県の住宅総戸数は全国41位の約42万戸と比較的少なく、空き家の絶対数は全国31位の約9万戸であることから、山梨県は空き家の絶対数が多いのではなく、人口・世帯数規模に比べて相対的に空き家が多いことが分かります（図－1）。

住宅・土地統計調査における「空き家」の定義は、調査時点で3か月住む予定のない住宅とされ



図－1 都道府県ごとの住宅総戸数、空き家総戸数、空き家率



図－2 山梨県の空き家数の推移

ており、オーナーなどが適切な管理を行っていて周辺へ悪影響を及ぼす恐れのない別荘やセカンドハウスなどの「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」と「その他の住宅」に分かれています。空き家対策において特に問題となるのは、管理が行われておらず、使用状況が不明な「その他の住宅」に分類されるものです。

直近の調査では空き家総数に占める「その他の住宅」の割合が約4割となっており、空き家率を押し上げる大きな要因となっています。前回の調査と比べると、空き家総数と空き家率は減少しているものの、「その他の住宅」では約3,000戸増加していました（図－2）。「その他の住宅」には、転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、物置のような状態になっている低未利用のものも含まれていますが、放置すると腐朽や破損の程度も深刻となるため、活用できる空き家については、積極的な利活用の推進が必要だと考えられます。

### 3. 官民連携空き家活用ビジネス制度

既存の空き家活用施策のほとんどが、住宅用途のままの活用を前提とした中古住宅流通施策となっている一方で、空き家には、地域に根ざし長年存在し続けている歴史があり、地域住民にとっても馴染み深い存在であることが多く、近年ではこうした空き家の価値・特徴に着目した、地方創生

ビジネスや福祉転用などの空き家活用ビジネスが広がりつつあります。空き家活用の担い手は民間であり、その活用用途が地域の課題解決や活性化に資するなど、行政課題にマッチするものについてはその展開を優先的に支援すべきだと考えています。

空き家活用ビジネスの展開にとって大きな障害の一つは、市中において空き家であるかないかの判断が付かないことや、空き家と判明しても所有者との連絡手段がなく空き家の活用意向も確認できないなど、空き家情報の取得困難性にあります。特にこの点において空き家情報を保有する行政との官民連携体制の構築が有効だと考えられます。

本県では、複数の空き家を活用するビジネスモデルであって一つの市町村の区域を越えて展開されるもの（広域タイプ）については、官民連携の行政主体を県が代表し、市町村及び不動産業団体の協力のもと事業者を支援することとしました（図－3）。

#### (1) やまなし創生官民連携空き家活用事業認定制度

民間が行う空き家活用ビジネスに対して県が認定を行い、認定を受けた事業者（以下、「認定事業者」という）は、空き家情報の提供が受けられるようになります。認定の基準としては、地域の課題解決や活性化等に貢献するビジネスであること、複数の空き家を活用する見込みのあるビジネ

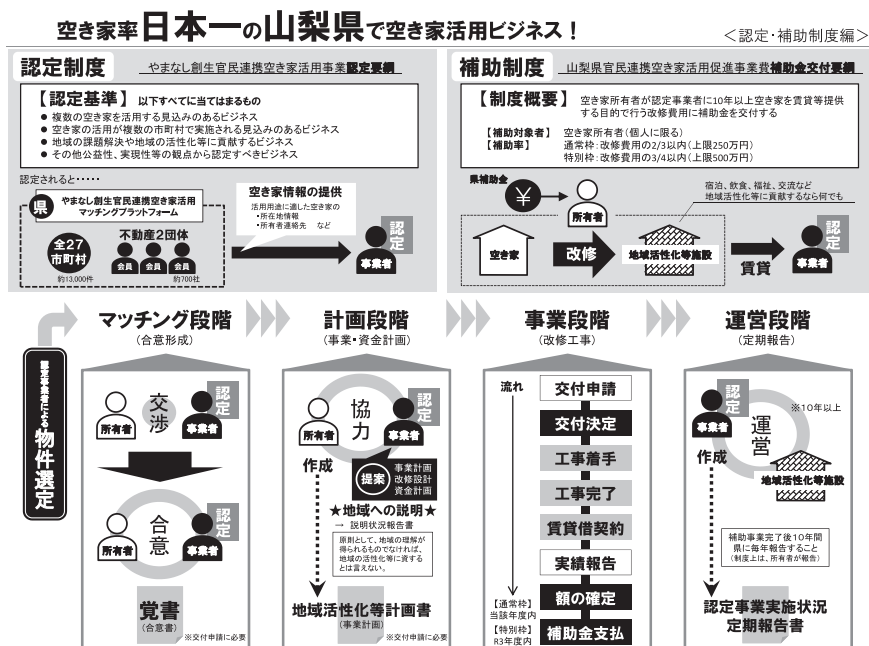


図-3 空き家率日本一の山梨県で空き家活用ビジネス！

スであること、空き家の活用が複数の市町村で実施される見込みのあるビジネスであること等、としています。就農・就業・観光体験付き多拠点居住サービスを提供する事業や、ものづくりとコミュニティの拠点を提供する事業など、現時点で10の事業を認定しました。

## (2) 山梨県官民連携空き家活用促進事業費補助金

本県では、空き家所有者が認定事業者に対して空き家を賃貸等提供する目的で行う改修費用に補助を行っています。地域の課題解決や活性化等に資する宿泊施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設その他の認定事業を実施するための地域活性化等施設に対して補助を行う通常枠と、地域活性化等施設で移住や二拠点居住の推進、関係人口の創出など、東京一極集中の是正につながる施設に適用される特別枠を設けています。

## 4. 補助制度の活用事例

### (1) 「結～yui～プロジェクト」

2棟のシェアハウスと1棟のイベント棟からなる当施設は、かつての日本の生活様式「結」をコンセプトに芸術文化と農業を体験できる一体的な

施設として整備されています。地方都市での豊かな暮らし方を求める入居者とともに、敷地内の農園などにおいてサステナブルを共通テーマにした自然環境や農業、芸術文化、衣食住に関する各種ワークショップを開催し、地域のあり方や暮らし方などを考えていく場となっています(写真-1)。

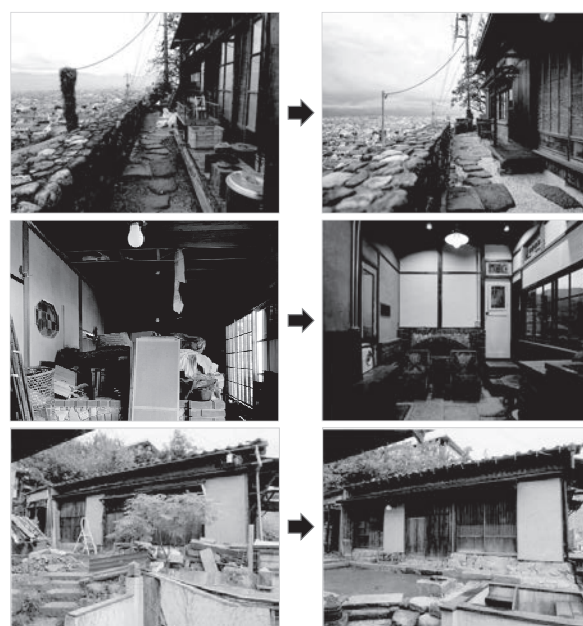
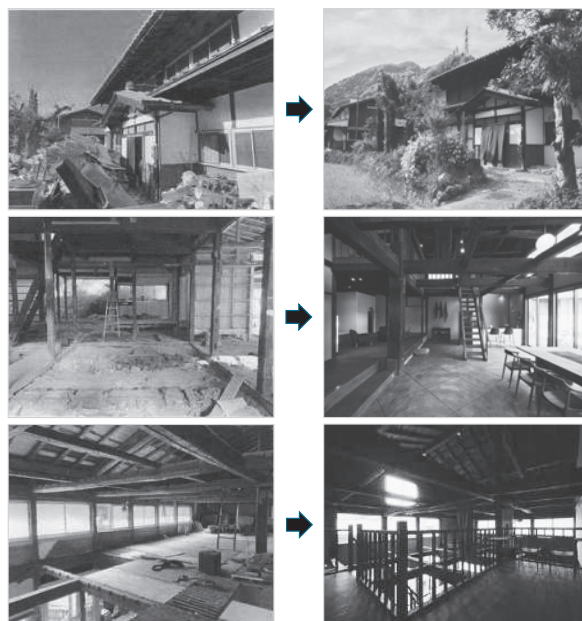


写真-1 制度活用事例【結～yui～プロジェクト】

(2) 「織之家」

およそ築 100 年の空き家だった古民家を地域の風土や建物の特色を活かしながら改修し、一棟貸しの宿泊事業を行っています。地元の酒造等と連携して地域に伝わる食や地域ならではの生活文化を味わう体験を宿泊者に提供することで、関係人口・流動人口の増加や定着を図っています。施設利用者からは、「子育てに伴う移住を検討している中で、地方での暮らし方の参考とするために利用しました。」「山梨の魅力に触れてみたくて、実際に住む際の参考になればと思い利用しました。」との感想をいただいています（写真－2）。



## 写真一 2 制度活用事例【織之家】

(3) その他

県内各地において、計 20 件の施設が制度を活用して整備されました。いずれも特別枠を活用しているため、本県への移住や二拠点居住など首都圏からの関係人口の増加に寄与する施設としての役割を担っており、今後の本県において行われる空き家活用事業のモデル的な事業となることを期待しています（図－4）。

## 5. 活用を促進するための支援

空き家を活用したいと考えている事業者は、“どこに活用できる空き家があるか分からない、また空き家があったとしても所有者との連絡手段がない”一方で、空き家の所有者は、空き家を活用してほしいと考えていても、“使い手や相談先が分からない”という課題が存在していました。そこで、本県では、空き家所有者等から情報提供を受け付け、調査を実施し、認定事業者に限定して空き家の情報が記載された物件カード（図－５）の提供を行うことで、空き家を使いたい事業者と使ってほしい所有者のマッチング支援を行う体制を整備しました。

また、広く空き家情報を募るために様々な広報活動に注力することとしました。具体的には、前後編から構成される特別テレビ番組「空き家のあした ～地域の未来のために～」の制作・放送、

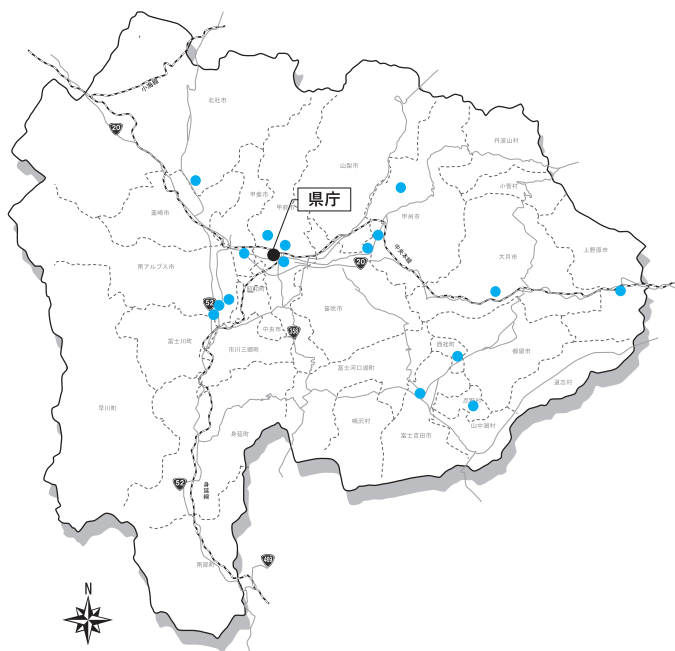


図-4 官民連携空き家活用ビジネス事業個所

ラジオ番組や TV 番組・TV コマーシャルでの宣伝の実施、制作番組の YouTube への投稿、県下全域を対象とした新聞の折り込みチラシ（図－6）の配布・特集記事の掲載を行いました。この他、大型ショッピングモールでのポスター掲示などにより制度の周知や空き家の募集を行ってきました。

制度を活用して整備する施設は、いずれも地域の活性化や、本県への移住・二拠点居住へつなげる施設です。これらの施設を最大限活用していく



様式第6号(第6条関係)

# 物件カード

記載例

令和3年 1月 11日

活用空き家等調査事業実施要綱第6条第2項の規定により作成したもので、同要綱第8条第1項の規定により提出します。

|                             |                                                                                               |                        |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 物件カード作成者<br>物件調査員<br>(宅建業者) | 免許証番号 山形県知事 ( 1 ) ×××× 号 住所 山形県 山形市下小沢町237-5 TEL 55-243-4300 メール jakya@yamamashi-takken.or.jp | 物件名 神山不動産 総括項目 代表者 従業員 |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|

物件に係る希望 ☒ 売却 ☐ 賃貸 ☐ どちらでも可

売却希望価格 7,000,000 円 賃貸希望価格 円/月

物件所在地 山形県 市街部 山形市××××× 広域 300 ㎡ ( 90.75 坪 )

面積 建物 1階 65 ㎡ ( 19.65 坪 )

2階 45 ㎡ ( 13.61 坪 )

構造 ☒ 木造 ☐ 軽量鉄骨造 ☐ 鉄筋コンクリート ☐ その他

築年数 1950 年

補修の要否 ☒ 不要 ☐ 多少必要 ☐ 大補修必要 ☐ 補修中

■ 和室 ( 6 ) 畳 ( 6 ) 畳 ( 6 ) 畳 ( 6 ) 畳

■ 洋室 ( ) 畳 ( ) 畳 ( ) 畳

■ トイレ ■ 台所 ■ 風呂 ■ その他 ( )

■ 和室 ( 6 ) 畳 ( 6 ) 畳 ( ) 畳

■ 洋室 ( ) 畳 ( ) 畳 ( ) 畳

■ トイレ ■ 台所 ■ 風呂 ■ その他 ( ベランダ )

電気 ■ 引き込み済 ☐ その他 ( )

ガス ■ プロパンガス ☐ 都市ガス ☐ その他 ( )

風呂 ■ ガス ☐ 灯油 ☐ 電気 ☐ その他 ( )

水道 ■ 上水道 ☐ 風呂水道 ☐ その他 ( )

下水 ■ 下水道 ☐ 浄化槽 ☐ その他 ( )

トイレ ■ 水洗 ☐ 汲水口 ☐ 和式 ■ 洋式

駐車場 ■ 有 ( 2 ) 台 ☐ 無 ☐ 屋根有 ☐ 屋根無

庭 ■ 有 ☐ 無 ☐ 無

テレビ ☐ CATV ■ 地デジアンテナ

通信回線 ☐ 光回線 ☐ その他 ( )

駅 × × km バス停 × × km 役所・役場 × × km

図書館 × × km 警察署 × × km 消防署 × × km

病院 × × km 幼稚園 × × km 小学校 × × km

中学校 × × km 病院 × × km コンビニ × × km

公園 × × km 通学施設 × × km

特記事項 2000年にリフォーム実施

2015年空き家状態(月1程度で管理している様様)

以下、宅建協会が記入

|        |     |       |       |
|--------|-----|-------|-------|
| 登録番号   | 住所  | 連絡先項目 | 担当係項目 |
| 所有者等情報 | 氏名  | TEL   |       |
|        | FAX | メール   |       |

(1面)

様式第6号(第6条関係)

# 物件カード(2面 所在地・間取り)

所在地 ※鮮明な地図に、物件所在地の印を付けたください。

(2面)

図-5 物件カード作成例

# 山梨県では活用可能な 空家を募集しています!

山梨県は空き家率が日本一。だからこそ、その空き家を活かさなければ...

例えは...  
「倉庫代に比べても...」  
「就着正月一年に数回しか使っていない」  
「将来、親族の誰かが使ってもいい」と空き家のまま...

## もったいない!

山梨県が改修費用の  
一部をバックアップ!

**補助金**

↓  
**改修!**

認定事業者と賃貸契約

認定事業者が  
補助金申請・改修・契約・運営など  
すべてをサポートします!

認定事業者とは地域の空き家を活性化し、地域活性化に  
つなげるビジネスを展開する者が認定した事業者です。

まずは応募!

**賃貸契約**

認定事業者が運営することで  
賃貸収入があります。  
詳しくはこちらをご覧ください。

空家活用用の立役者

応募 → 調査 → マッチング → 合意 → 改修計画 → 補助金

**補助金**

認定事業者が認定事業に  
1年以上以上空家を賃貸等提供する目的で、  
行う改修費用に補助金を交付します。

| 補助対象 | 認定事業者(個人に限り)            |
|------|-------------------------|
| 通常枠  | 改修費用の0/2以内<br>(上限250万円) |
| 特別枠  | 改修費用の0/3以内<br>(上限500万円) |

※同一物件につき2回の交付が行われます。ただし、一度だけ一定期間、  
個人にのみ交付し、第二、第三の年度に法人に改修費が

お問い合わせ

認定事業者による  
活用をご希望の場合には—  
**受付**  
まずは「宅建補助金へ」

公益社団法人 山梨県宅地建物取引業協会  
Tel. (055) 243-4300 (代)  
Fax (055) 243-4301  
〒400-0001 山梨県甲府市大井町1-1-1  
山梨県庁舎内  
山梨県庁舎内 山梨県庁舎内 山梨県庁舎内

山梨県 県土整備部 住宅政策室  
(空き家活用とビジネス推進課連絡)  
**Tel. (055) 223-7371**  
お問い合わせは「こちら」  
山梨県庁舎内 山梨県庁舎内 山梨県庁舎内

山梨県 県土整備部 住宅政策室  
(空き家活用とビジネス推進課連絡)  
**Tel. (055) 223-7371**  
お問い合わせは「こちら」  
山梨県庁舎内 山梨県庁舎内 山梨県庁舎内

YBSテレビ 空き家活用  
特集番組

「空き家のあした」  
～地域の未来のために～

空き家所有者が認定事業者との「は、は、は」の協働制  
契約を結ぶとします。その中で、空き家の「ア、ア、ア」の活用  
を交え、空き家の活用により地域の活性化に  
つながることを目指します。

「山梨県公式チャンネル」  
にて動画配信!

図-6 新聞の折り込みチラシ

ためにも、本県のホームページやSNSで空き家所有者や移住希望者へ向けて、活用事例や施設利用者の声などの発信を予定しています。

## 6. おわりに

本制度により活用されることとなった空き家は  
本県の空き家全体から考慮すると少数ではありま

すが、本制度により空き家が外部不経済をもたらすものから、地域の資源へと生まれ変わったことは変わらぬ事実です。今後は、空き家活用という選択肢を一過性のものにせず、本制度の実績により県内の各地に空き家を活用したモデル事業が誕生したことから、同様の事業に民間事業者が自発的に取り組んでいくための継続した支援が実施できる体制を整備していく必要があります。