

令和2年度第2回空家等対策協議会  
令和2年11月13日（金）

# 府中市NEW空き家バンク



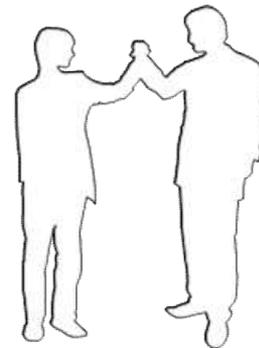
府中市

建設部  
総務部

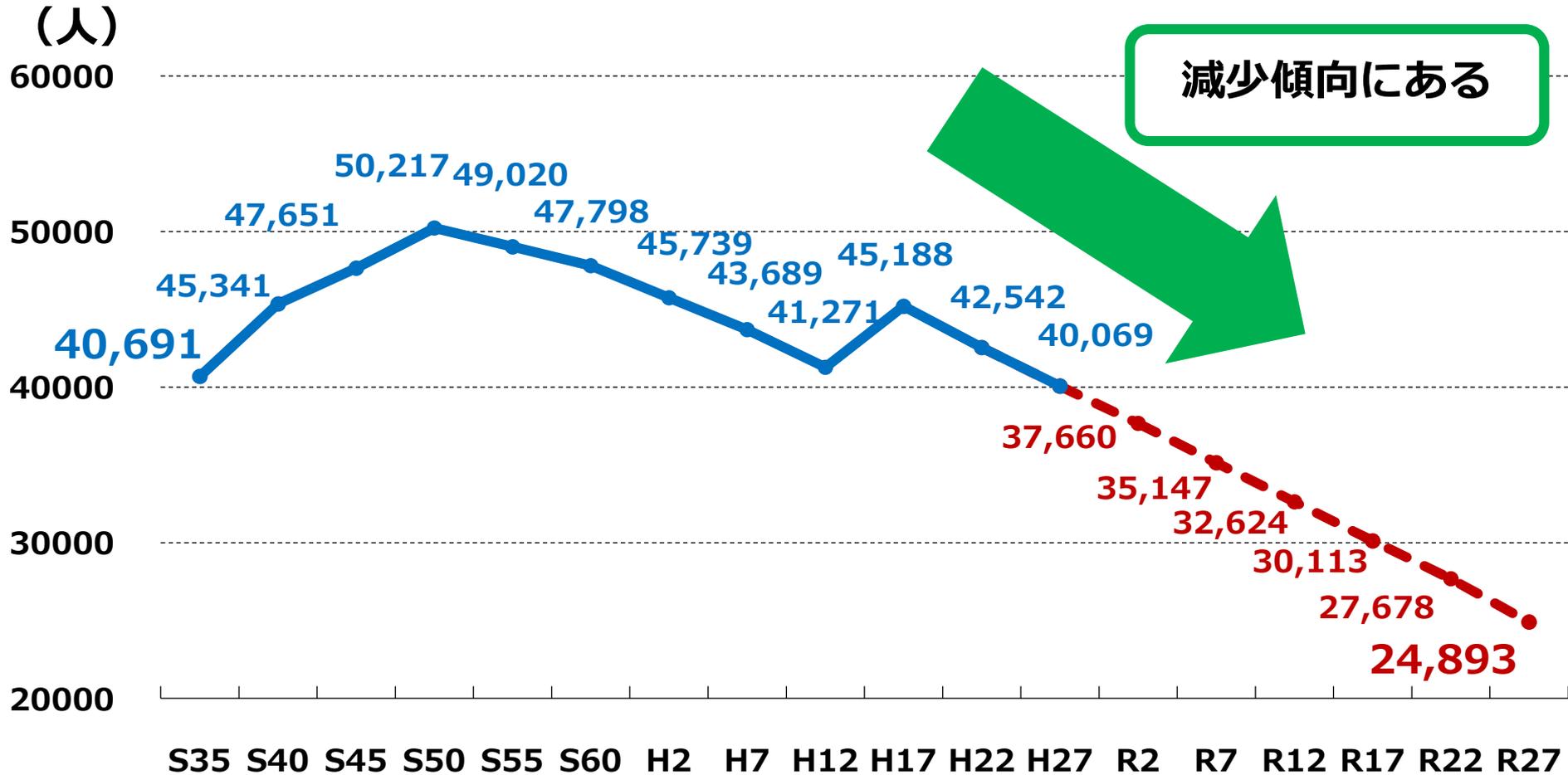
都市デザイン課  
地域振興課

# 内容

- 1 府中市の状況
- 2 現行の空き家バンク
- 3 宅建業者へのヒアリング結果
- 4 課題整理
- 5 NEW空き家バンク



# 1、府中市の状況 ～人口～

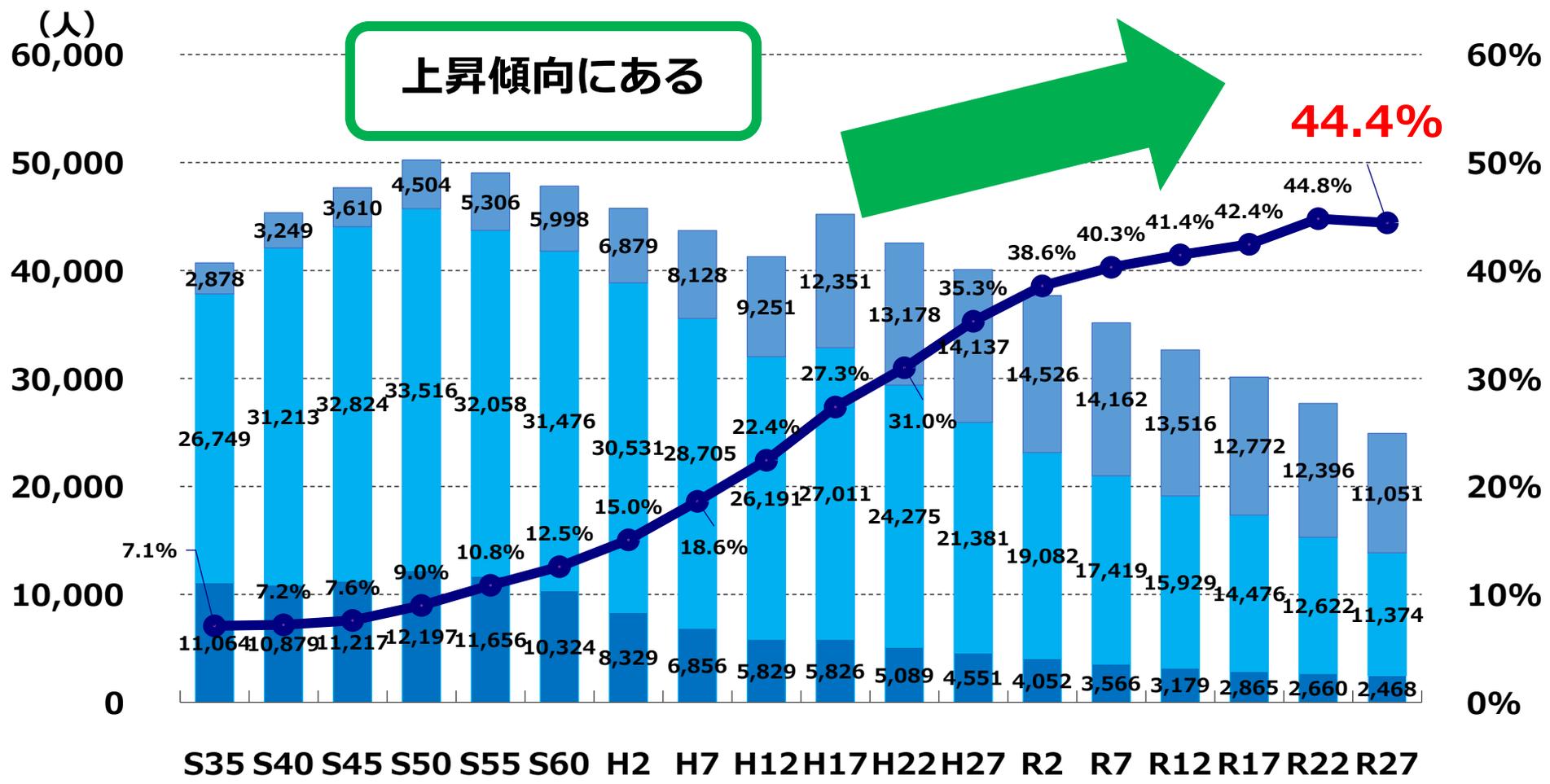


青：実質の値

赤：推定値

出所：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所  
「日本の地域別将来推計人口」

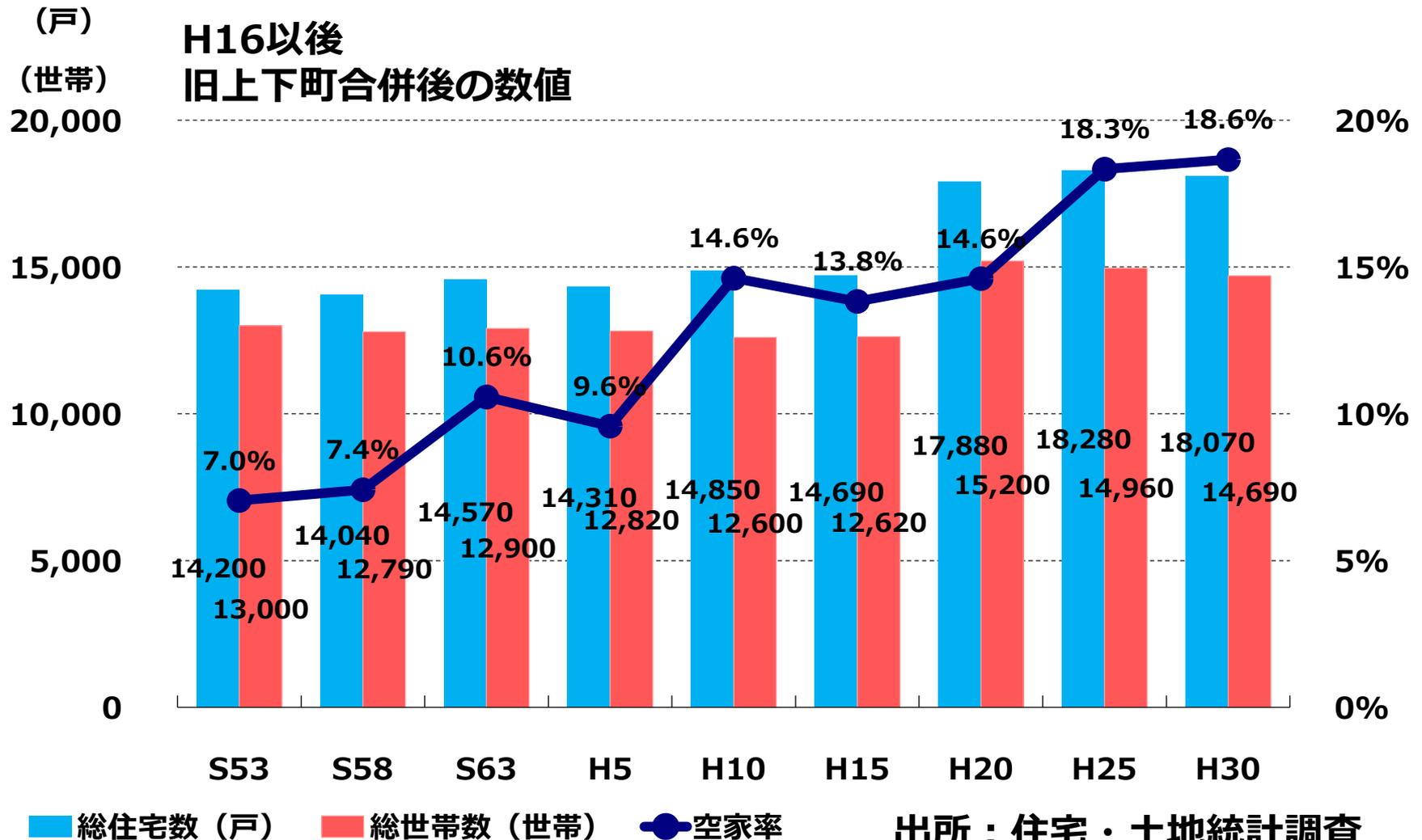
# 1、府中市の状況 ～高齢化率～



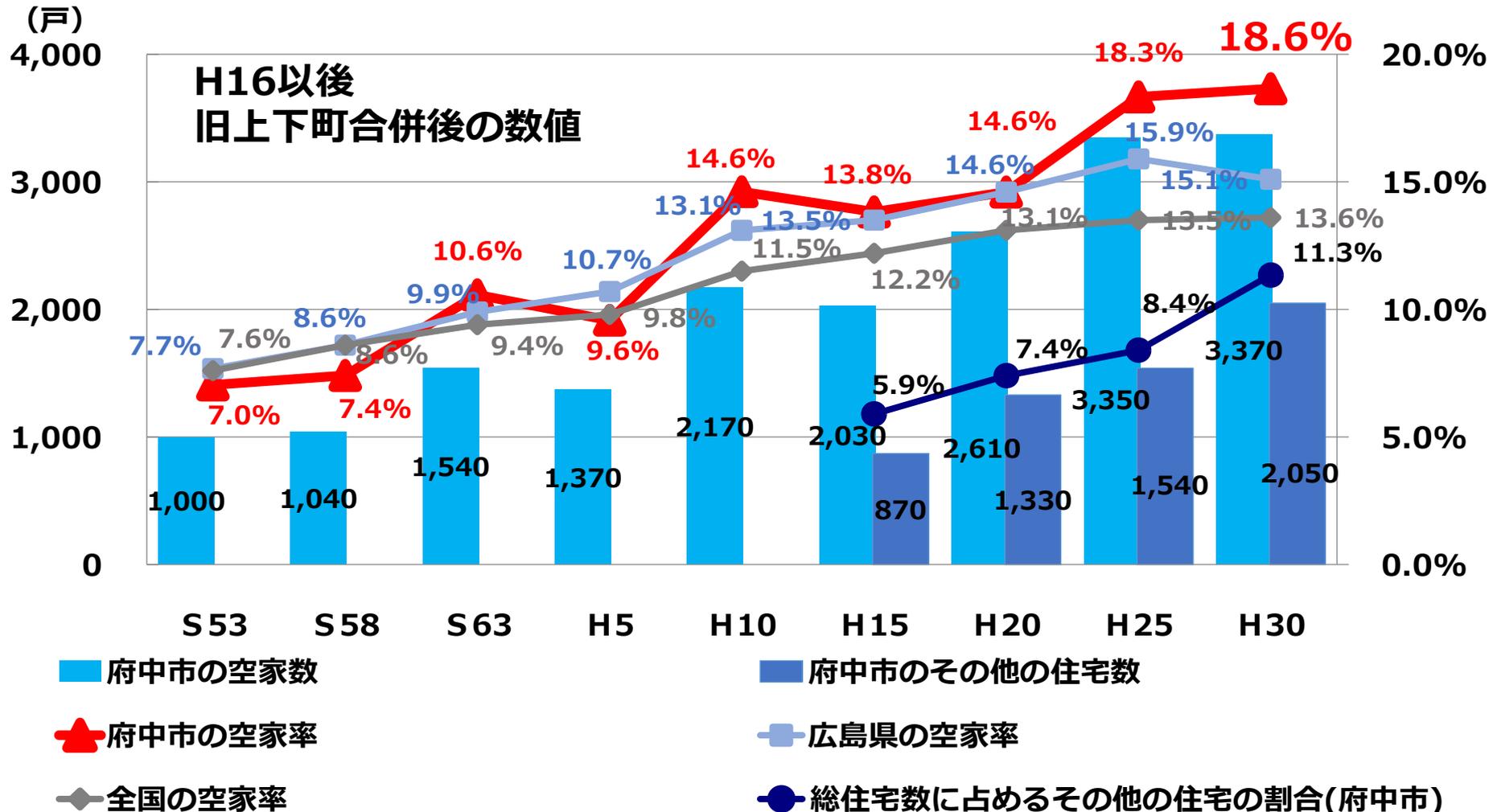
出所：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所  
「日本の地域別将来推計人口」

■ 15歳未満 ■ 15～64歳 ■ 65歳以上 ● 高齢化率

# 1、府中市の状況 ～住宅数・世帯数の推移～



# 1、府中市の状況 ～空き家率～

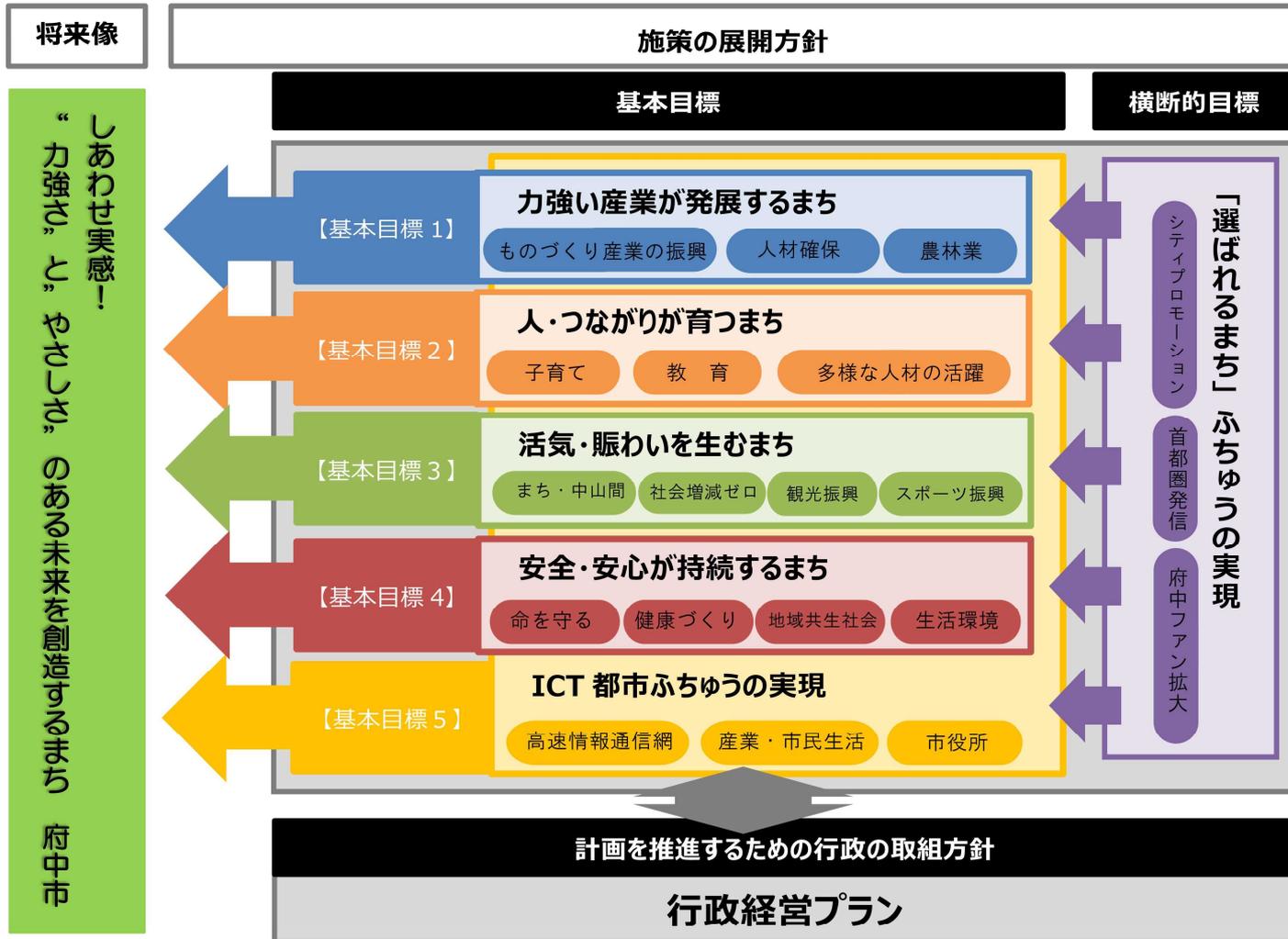


# 1、府中市の状況 ～まとめ～

- 人口：
  - ・ 老年人口（65歳以上）  
→ R2がピーク。以後、減少傾向
  - ・ 年少人口（15歳未満）  
→ 減少傾向
  - ・ 生産年齢人口（15～64歳）  
→ 減少傾向
- 高齢化率：約40%
- 空き家数：増加傾向

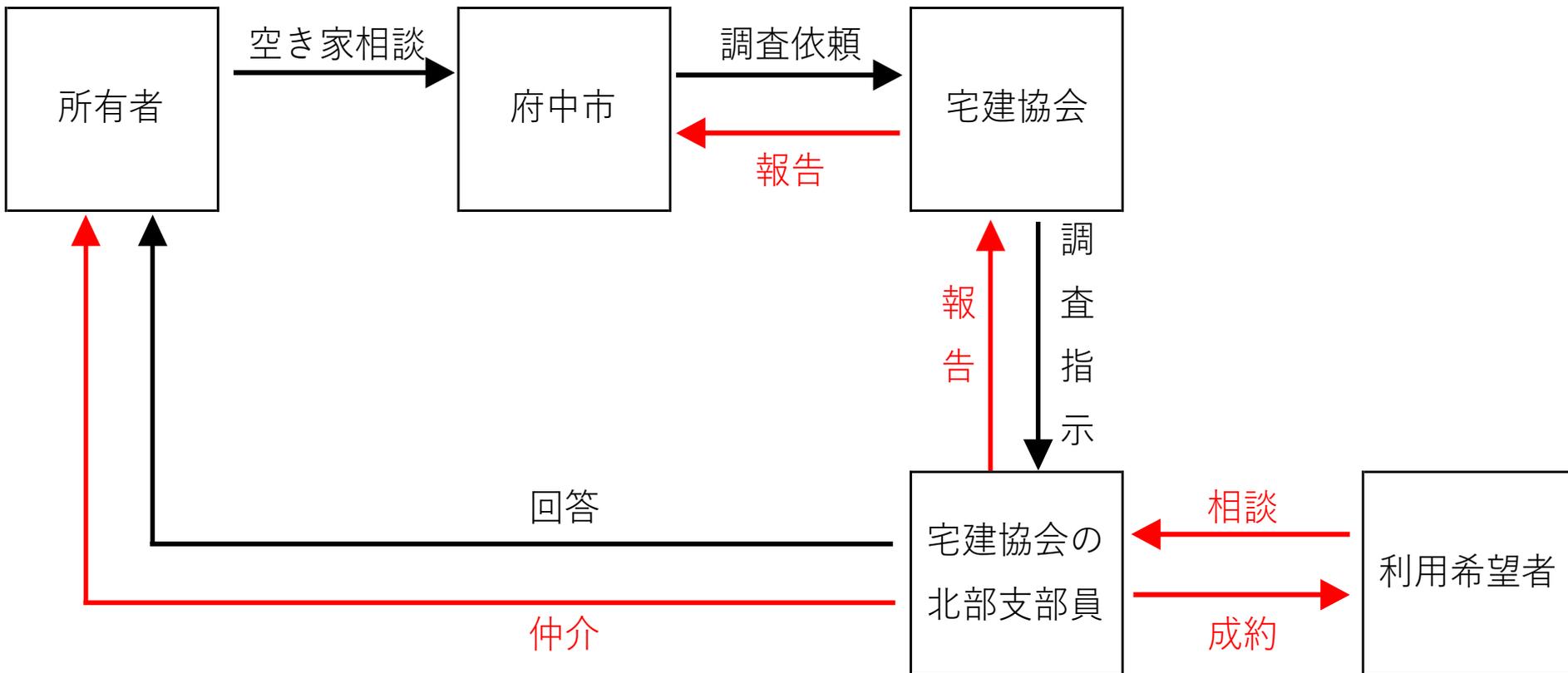
高齢者のみ世帯・高齢者単身世帯は「空き家予備軍」であり、今後の老年人口減少に伴い、**更なる空き家の増加**が予想される。

# 1、府中市の状況 ～総合計画～



# 2、現行の空き家バンク ～現行の空き家バンク制度～

(現在の空き家バンク)



## 2、現行の空き家バンク

### ～府中市から見た現行の空き家バンクの課題～

#### 問題点

- ・ 制度への登録数が**低調**
- ・ 対応が**困難**  
→市が物件の最新状況を把握できないため。
- ・ 市場流通が**困難な物件**（老朽化が著しい、立地が悪い等など）は扱いづらい  
→調査の結果、登録に至らない。
- ・ 契約内容の**トラブル**  
→市が対応。

# 2、現行の空き家バンク ～宅建業者へのヒアリングを実施～

・ 実際に土地・建物の流通を担っている市内の宅建業者へヒアリングを行い、現在の状況や、空き家・中古住宅の流通について話を伺った。

## ■ 実施内容

期間：R1.9月～R2.2月

対象：市内の宅建業者9社

# 3、宅建業者へのヒアリング結果

～宅建業者へのヒアリングにより把握した意見（抜粋）①～

## 法制度の難しさ

- ・ 重要事項説明に書いていない場合、不動産屋の責任になる。
- ・ 業が絡むと問題になったときに大変。免許を失う可能性もある。

## 中古物件のリスク・トラブル

- ・ トラブルが多い：保証が困難。リスクが高い。
- ・ 空き家で使えるのは2割。残りは大規模な改修が必要。
- ・ 建築基準法の旧耐震基準（昭和56年5月31日以前築）の中古住宅は信頼できない。
- ・ 壊して売却不可。土地の固定資産税が上がる。

# 3、 宅建業者へのヒアリング結果

～宅建業者へのヒアリングにより把握した意見（抜粋）②～

## 中古物件は割に合わない

- ・ 価格が低いと割に合わない。
- ・ 売れる見込みがないと扱わない。
- ・ 仲介で売れたらお金が入るが、不動産業に相談料はない。
- ・ 査定だけでも費用が発生するので、扱わない方向でいる。

## 中古物件の流通の難しさ

- ・ 住宅や土地を載せたくないという人が多い。
- ・ 府中市は元々土地が安いので中古の意味がない。  
新築傾向が強く、新築2,000万円、中古1,000万円なら新築が選ばれる。中古500万円でも新築。
- ・ 建物は壊して土地を売るのが、問題になる可能性がないので主流。

# 3、 宅建業者へのヒアリング結果

～宅建業者へのヒアリングにより把握した意見（抜粋）③～

## 中古住宅・土地の需要

- ・ 需要があるエリア：中心部の国道沿い、バス通り。  
周辺部になると需要がない。
- ・ 都会から田舎へ来る人は、しっかりとした古民家を求めている。戦後築の老朽化した住宅を求めてはいない。
- ・ 空き家や空き地がある隣・近所へ専門家が適正な金額で話をすれば売れることがある。  
少し安くすればなお売れる。話は素人よりプロ。

## 所有者調査の難しさ

- ・ 空き家の所有者について法務局で登記情報を調べたが、その住所にいない。所有者に辿り着けない。

# 3、 宅建業者へのヒアリング結果

～宅建業者へのヒアリングにより把握した意見（抜粋）④～

## 必要・あれば良いと思うこと

- ・ 掲載数が必要。数件では魅力がない。
- ・ スマホもあるし、ネットで簡単に見れるので、ホームページの充実が不可欠である。
- ・ 再利用できる空き家のルールを作るべき。改修できないような空き家ばかりなので、何か基準が必要では。
- ・ 相談を受けた時に、公図や登記簿があると楽になる。固定資産税納税通知書（課税明細書）のコピーがあるとありがたい。
- ・ 空き家活用は、元気な企業があるうちに、定住促進と合わせて行う必要がある。協力が必要。

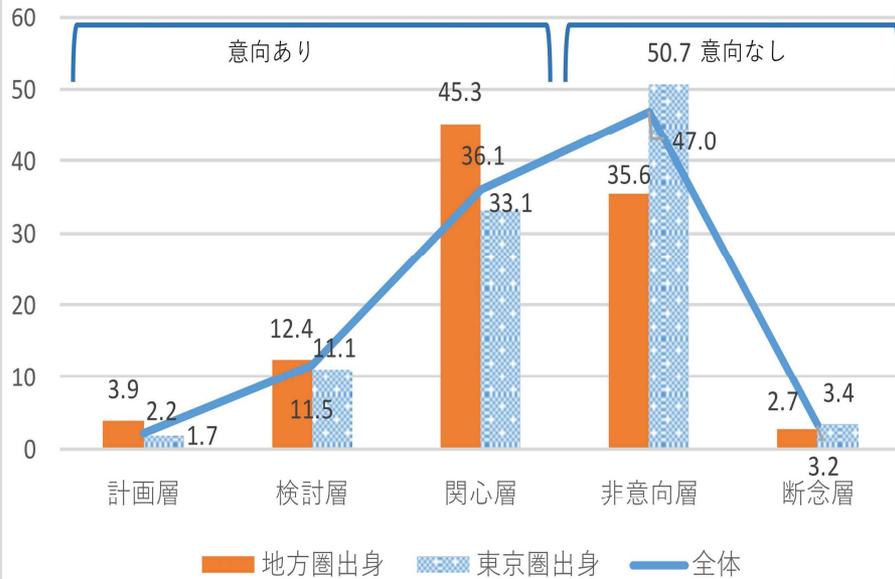
# 4、課題整理

## 必要・あれば良いと思うこと

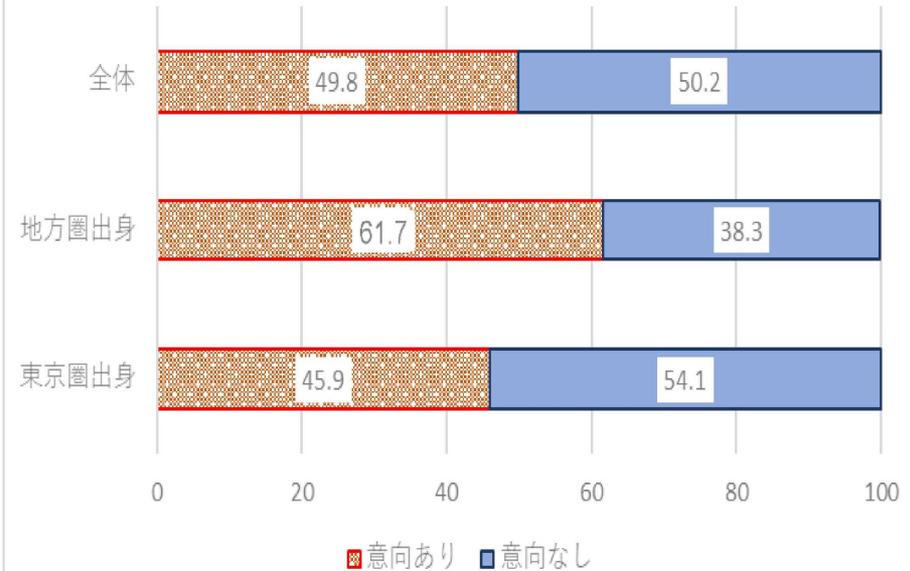
- 登録希望者・利用希望者から、直接相談の機会が多い市において、**物件情報を管理できた方が良い。**
- 不動産業者は、業として**中古住宅を扱いにくい傾向**がある。
- 不動産業者は、**低価格物件・周辺部物件への対応は困難**と感じている。

# 5、NEW空き家バンク ～地方暮らしへの意識・行動～

全体 = 10000s 地方圏出身 = 2492s 東京圏出身 = 7508s (%)



全体 = 10000s 地方圏出身 = 2492s 東京圏出身 = 7508s (%)

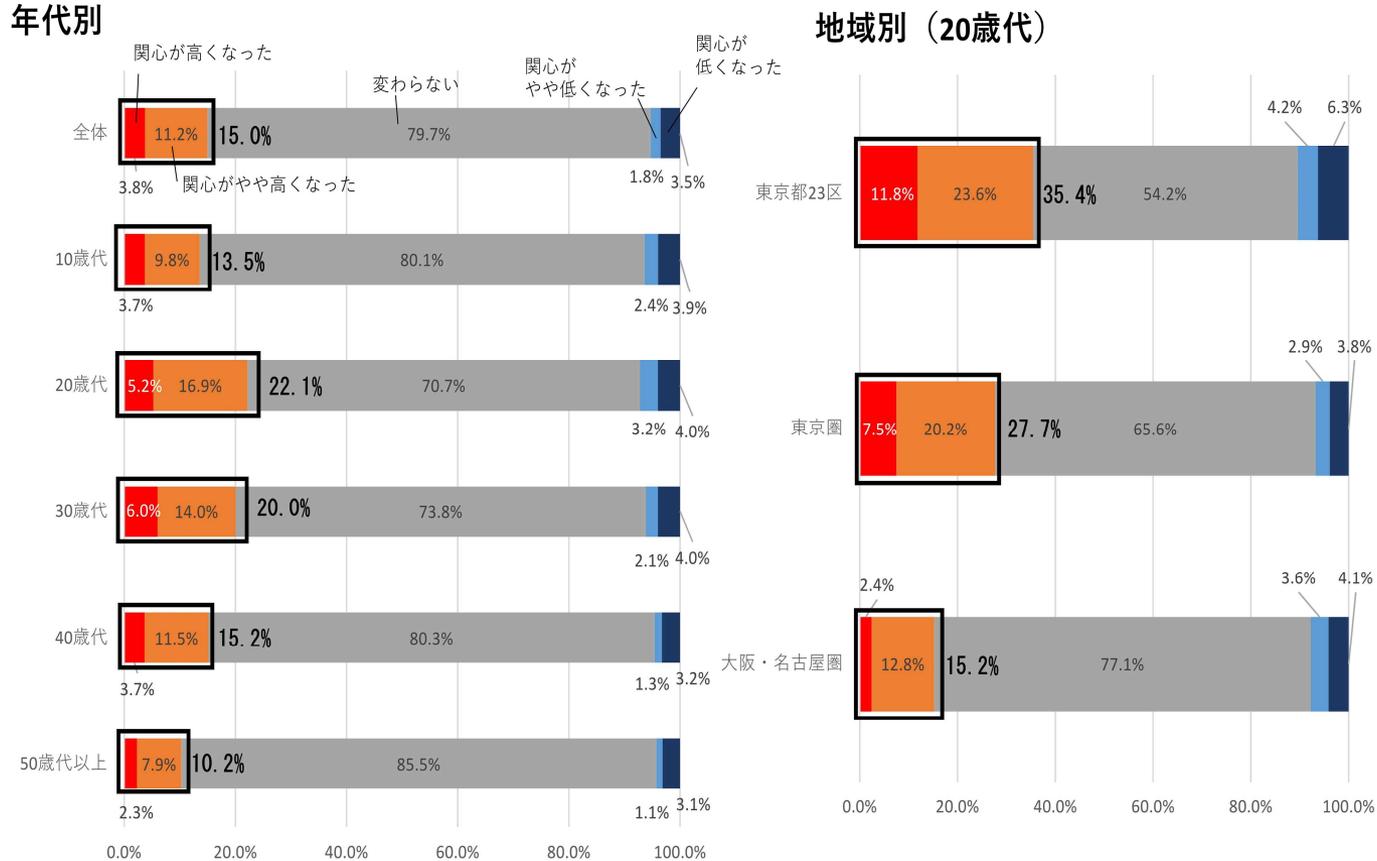


東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）在住者の「東京圏以外の地域（地方圏）での暮らし（以下「地方暮らし」）」の意識・行動を把握するためのWEBアンケート調査（令和2年1月）とグループインタビュー（令和2年2・3月）を実施

出所：内閣官房 まち・ひと・しごと創生本部事務局  
令和2年5月 移住等の増加に向けた広報戦略の立案・実施  
のための調査事業 報告書

# 5、NEW空き家バンク ～地方回帰の動き（コロナ禍の影響）～

質問 今回の感染症の影響下において、地方移住への関心に変化はありましたか。（三大都市圏居住者に質問）



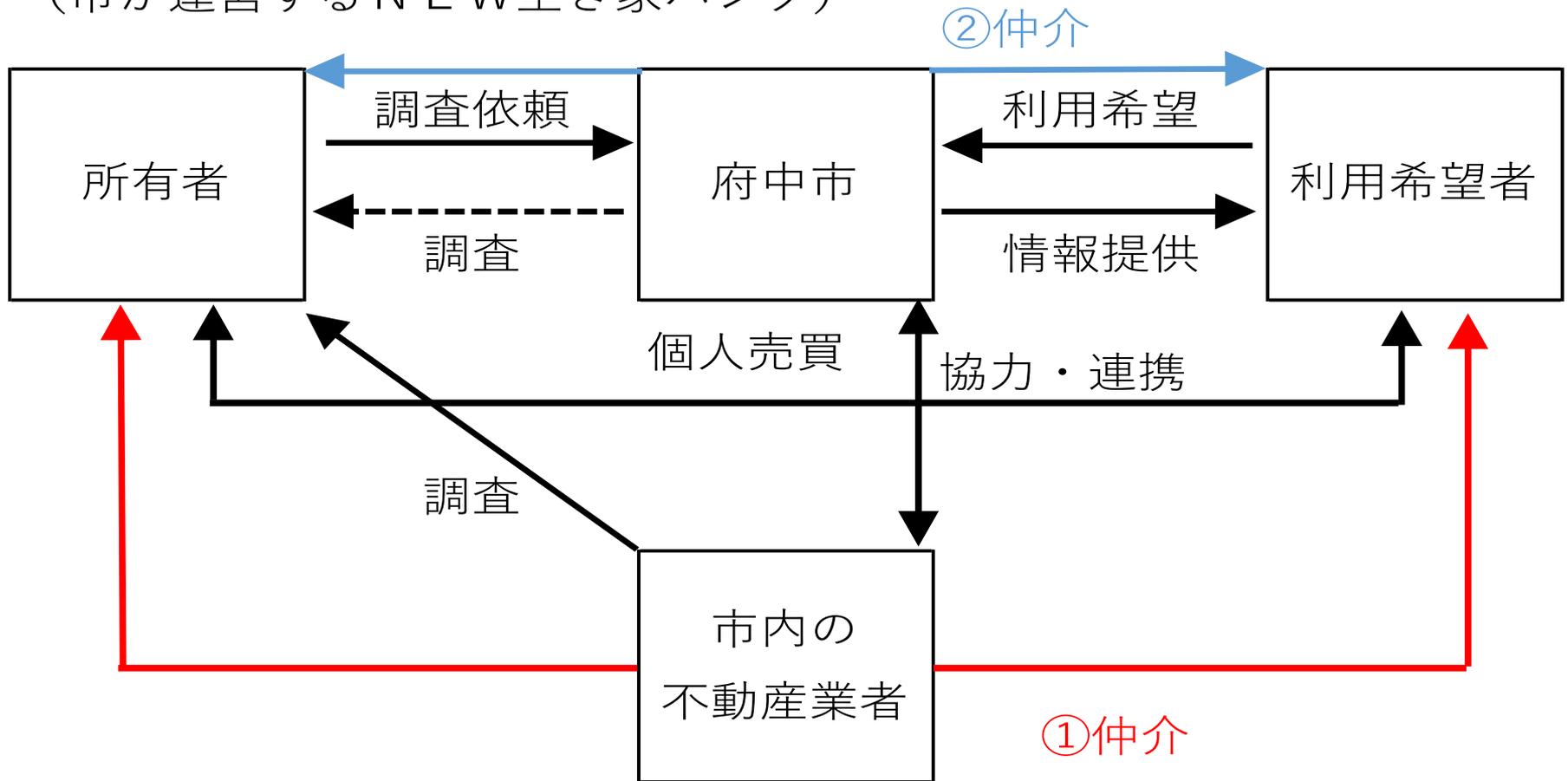
(備考) 三大都市圏とは、東京圏、名古屋圏、大阪圏の1都2府7県。  
 ・東京圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県  
 ・名古屋圏：愛知県、三重県、岐阜県  
 ・大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県

8

出所：内閣府、令和2年6月新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査

# 5、NEW空き家バンク ～NEW空き家バンク概要（案）～

（市が運営するNEW空き家バンク）



# 5、NEW空き家バンク 主な変更点

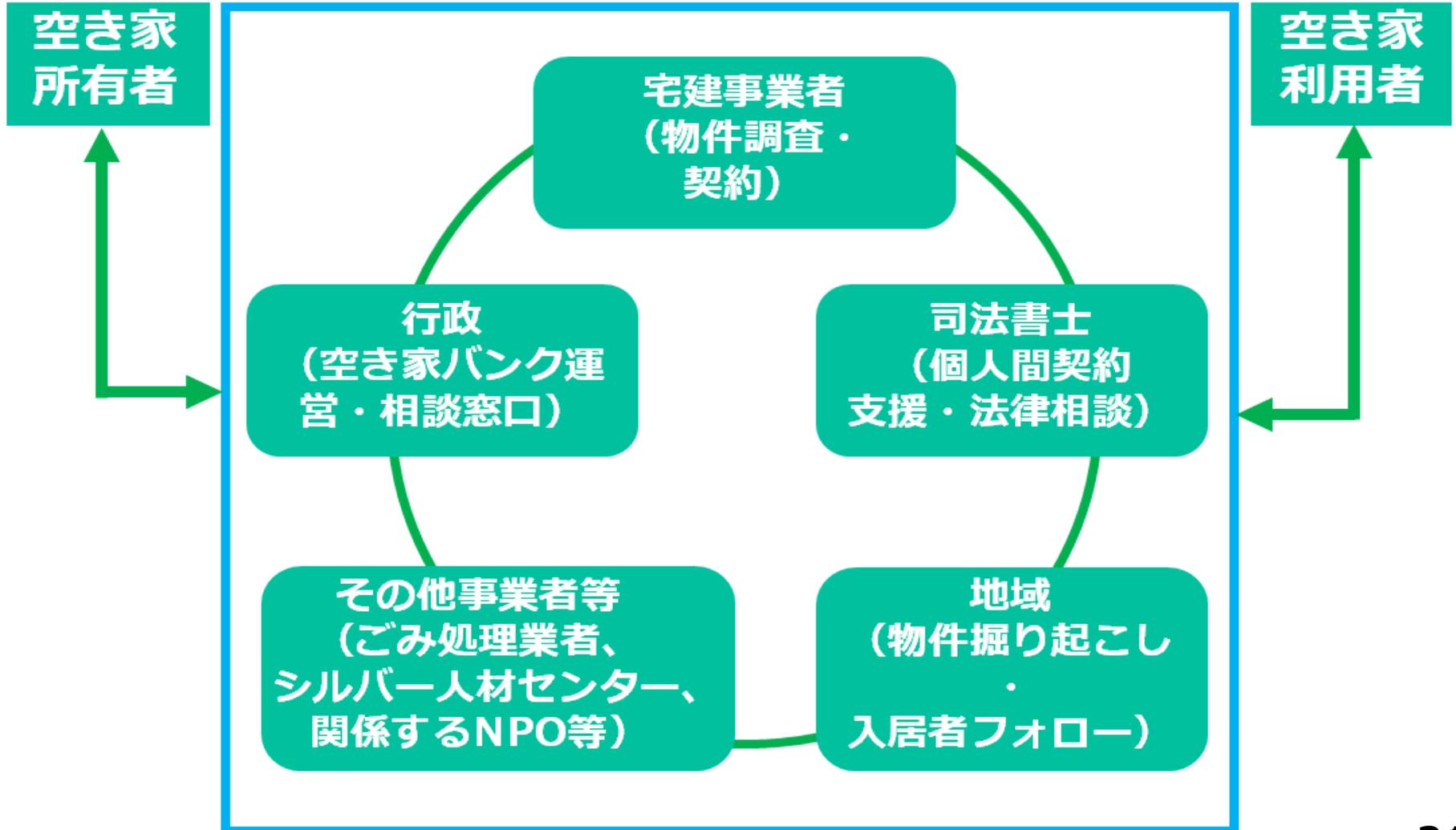
① 空き家物件情報を市が管理する  
-移住者（利用者）と所有者の柔軟な  
マッチングが可能

知り合いなら取引できるのに、、、  
という方など

② 「業」として取り扱うには難しい  
物件は個人売買を可能にする  
-登録物件数の増加  
-様々な物件（古民家・農地付・空き  
商店）ニーズへの対応が可能

# 5、NEW空き家バンク

## ～NEW空き家バンクの支援体系（案）～



# 5、NEW空き家バンク

## 空き家バンクからの広がり

