

## 地方における空き家の市場流通化への方略

～空き家現所有者と元所有者の意識の違いに着目して～

氏名 徳田 光弘  
指導教員 鳥取部 真己

### 要旨

本論は、地方における空き家は如何にして利活用が進むかという問いに対して、空き家現所有者と元所有者の意識の違いに着目した上で、空き家所有者の意識とその関係構造を明らかにするとともに、地方における空き家の市場流通化への方略を検討することを目的としている。その動機には、地域課題解決の糸口の一つとして空き家の利活用等に期待が寄せられるものの、地方における不動産の市場性が致命的に低いという問題認識と、著者らが五島市において設立した空き家マッチング団体においても直面している問題であることが背景にある。

調査方法は、五島市における空き家の現所有者と元所有者の計 557 件を対象とするアンケートとしている。主な質問は、回答者の属性に関する項目と、5段階のリッカー尺度を用いた空き家の利活用等に対する意識に関する項目からなる。結果、現所有者 103 件、元所有者 50 件、計 153 件（有効回答率：27.5%）の回答が得られた。

まず、単純集計の結果より、総じて建物や地域への愛着は高く、元所有者がより貢献、応援したい意識が高いこと、一方、建物の物的な状況や利活用等の障害に関して、現所有者が元所有者より空き家の老朽化や所有にかかる費用負担といった維持管理を不安視する意識が高く、利活用等の方法や相談相手を知り得ていない傾向が高いことが読み取れた。

続いて、それら空き家の利活用等の意識に関して、因子分析により 7 尺度を導出した上で、それらを独立変数に、回答者属性をコントロール変数に、元所有者ダミーを従属変数に設定したロジスティック回帰分析を実施するとともに、解析により統計的に有意な関係が認められた「利活用等情報不足」「郷土愛」「利活用等トラブル」に対して、さらにそれぞれを従属変数に、その他の空き家利活用等尺度を独立変数に設定した重回帰分析を行い、空き家利活用等に至る要因間の関係構造を明らかにした。

これらの結果より、元所有者は必ずしもすべての不安を解消した上で利活用等を決断しておらず情報等の取得により不安を一定まで最小化していること、現所有者と元所有者の間には空き家の利活用等に対する明確な情報格差があること、経済合理性以外の郷土愛の強さによっても空き家の利活用等は進む可能性があることが明らかになった。

また、空き家所有者の相談にワンストップで対応可能な専門家チームの体制づくり、空き家所有者の郷土愛を喚起させるようなアプローチ、転貸事業をはじめ事業形態の工夫を含めて空き家を安心して託すことができる組織の必要性を指摘できた。