

地方小都市におけるストック量把握による空き家流通ビジネスモデルの構築 - 空き家活用による地方都市再生 その5 下川町での研究 -

正会員 ○ 山田 悠介*

同 瀬戸口 剛**

同 渡部 典大***

同 杉本 匠****

空き家対策 ストック量 ビジネスモデル
移住定住 空き家改修 北海道下川町

1. 研究の背景と目的

人口減少・少子高齢化の著しい地方小都市では、空き家の増加に伴い、老朽化による倒壊や不審者による治安悪化など住環境への悪影響が懸念され、空き家を利活用する必要性が高まっている。

北海道下川町では、近年移住や住み替え需要の高まりから、即時利用可能な住宅が減少している。一方で、空き家は継続的に発生していることから、移住者の住宅需要に対応する空き家活用による住宅供給が求められている。しかし現在、空き家は移住者との個別対応のマッチングにとどまっており、町全体の空き家を継続的にマネジメントする仕組みとはなっていない。

そこで本論では、移住定住促進に取り組む北海道下川町を対象に、経常的かつ経年的な空き家ストック量の実態と移住定住者の空き家へのニーズを把握することで、町全体の空き家を長期的にマネジメントする仕組みである「空き家流通ビジネスモデル」を構築することを目的とする。

2. 研究の手法

本論では①下川町産業活性化支援機構タウンプロモーション推進部（以下「TP推進部」）が把握する空き家活用戸数から、下川町全体の空き家ニーズを把握し、年間の必要空き家戸数を求める。②下川町の目標人口から移住者が必要とする空き家戸数を定める。③TP推進部へのヒアリング調査から、移住者の空き家ニーズを明らかにする。④本研究室^{注1)}で実施している空き家調査^{注2)}の結果¹⁾²⁾³⁾を時系列で整理し（空き家のタイムスケール）、空き家ストック量と現状の空き家流通の傾向を把握する。⑤TP推進部へのヒアリング調査から、空き家改修の傾向を明らかにする。⑥①～⑤の結果に基づき、町全体の空き家ストック量を捉えた空き家流通ビジネスモデルを構築する。

3. 下川町全体の空き家ニーズ

3.1 空き家活用の実績

TP推進部が把握している空き家活用戸数を表1に示す。平均して9戸の空き家が毎年活用されている。

表1 空き家活用戶数

年度	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合計	平均
活用戶数(戸)	2	7	6	7	11	11	19	63	9.0

3.2 下川町の目標人口(図1)

下川町の目標人口⁴⁾は純移動率^{注3)}がプラスの年齢層はその率を維持し、マイナスの年齢層では3割の改善を1つの根拠としている。転入者増での純移動率改善を仮定すると、現在より14人多くの移住者が転入する^{注4)}。

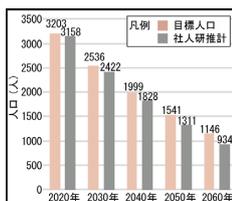


図1 目標人口

3.3 移住実績と必要空き家戸数

平均して23人、12世帯が下川町へ移住している(表2)。3.2章で定めた移住者数を平均世帯人数(1.8人)で除すと、7.8世帯である。空き家でこの住宅需要を賄うと仮定した場合、現状の9戸に加えて新たに8戸の空き家を要する。

表2 移住実績

年度	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	合計	平均
移住者(人)	3	11	32	19	32	33	32	162	23.1
移住世帯(世帯)	3	9	16	10	19	17	15	89	12.7

3.4 移住者の空き家ニーズ

下川町では、公営住宅を経てから空き家に入居する移住者が多く、数年後を見据えた空き家の流通計画が必要である。また、北海道らしい生活を求める移住者も多い(表3)。

表3 移住者の空き家ニーズ

変遷	最初は公営住宅に住むことが多い。ゆくゆくは持ち家を持つ意思がある
金銭	都会の相場より安く金銭的なハードルが低い。新築の値段が高騰→空き家の需要
自然	家庭菜園が可能な庭。薪ストーブが可能な環境(音・広さ)
立地	郊外に憧れがある。最終的に利便性も踏まえて市街地の端、郊外との境目が人気
間取り	平屋建てへの憧れがある。広くてコンパクトな間取り→2LDK、3LDKが人気
性能	断熱性能の重要性を知らないことが多い。耐震性能を重視する人も少ない
DIY	DIYを希望する人もいるが、性能面を考慮すると壁塗り程度が限界

4. 空き家ストック量と現状の空き家流通の傾向

本研究室では2017年より下川町の空き家調査を行い、空き家の状態及び空き家の流通情報を把握している。空き家の状態に応じてAからEまでのランクに分類している(図2)。調査の結果を年度毎にランク別の空き家戸数と新規空き家戸数に整理し(図3)、ランク別の空き家期間を整理した(図4)。

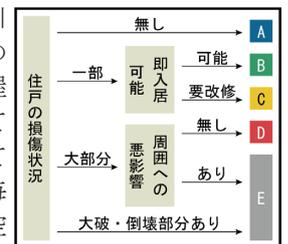
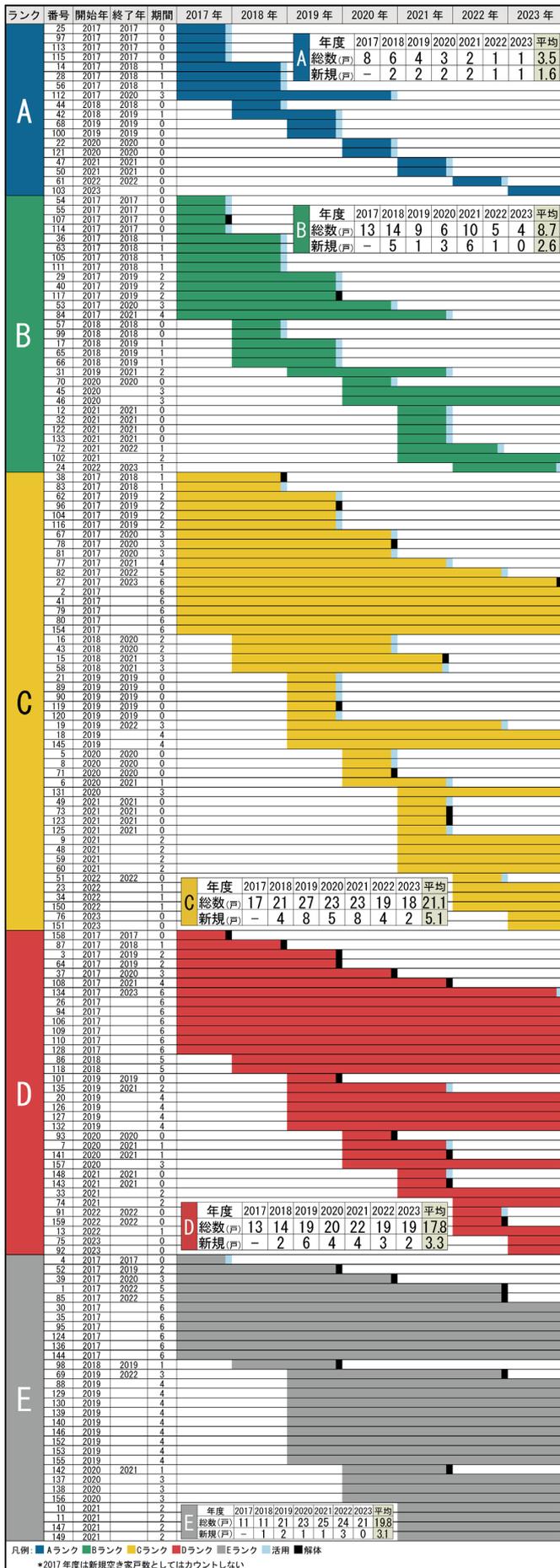


図2 空き家判定基準

図3より次の傾向がわかる。即時利用可能な空き家(A、Bランク)は減少傾向であり、近年は5戸程度で推移している。改修を伴って利用可能な空き家(Cランク)は17戸から27戸の間で推移している。利用困難な空き家(D、Eランク)は24戸から47戸の間で推移している。また、新規空き家戸数は減少傾向であることがわかる。平均してAランクは1.67戸、Bランクは2.67戸、Cランクは5.17戸の空き家が毎年発生していることがわかる。

図4より次の傾向がわかる。【Aランク】大半の空き家が活用されている。空き家期間が短い(0.91年)。【Bランク】大半の空き家が活用されているが、Aランクと比べ空き家期間が長い(1.38年)。【Cランク】50%の空き家が活用されている。空き家期間は2.04年。【Dランク】活用される空き家よりも解体・除却される空き家が多い。【Eランク】長期にわたって放置されている。



5. 空き家改修の傾向

TP推進部へのヒアリング調査から、下川町における空き家の取得費用と改修の程度・費用・期間を明らかにした。

5.1 空き家の取得費用（表4）

空き家の取得費用は平均してAランクで893万円、Bランクで502万円、Cランクで145万円の費用を要する。

5.2 空き家改修の実績（表4、表5）

【Aランク】改修は必須ではなく、入居者の好みで改修の有無が決まる。改修費用は100万円以内に収まることが多い。把握しているAランクの空き家は改修されずに活用されているため平均改修費用は0万円である。数日程度で改修が完了する。【Bランク】設備改修が必要である。改修費用は100万円から1000万円の間で収まることが多く、平均して625万円である。1ヶ月程度で改修が完了する。【Cランク】水回りの大規模改修や外装の改修が必要な場合が多い。Bランク相当に改修する場合は1,000万円を下回るが、Aランク相当に改修する場合は1,000万円を上回る。平均改修費用は845万円である。空き家の損傷状態に合わせて改修するため3ヶ月程度要する。【その他】空き家期間が長いと設備改修が必要な可能性が高い。資材価格の高騰と人件費の増加から改修費用は増加傾向にある。また、積雪の影響から冬季は内装の改修のみ可能である。

表4 空き家改修の実績

ランク	成約年度	世帯人数	目的	立地	建築年	取得費用 (万円)	取得後の 改修規模	改修費用 (万円)
A	2019	2	居住	郊外	2001	1080	なし	0
	2020	2	居住	郊外	2014	1100	なし	0
	2022	1	居住	住宅地	2001	500	なし	0
B	2017	2	居住	住宅街	1980	500	中	650
	2019	4	居住	住宅街	1982	600	中	650
	2021	4	居住	住宅街	1973	200	小	250
	2021	2	居住	住宅街	1978	450	中	650
	2021	4	居住	住宅街	1985	550	中	650
	2022	3	居住	住宅街	1987	550	大	1250
	2023	4	居住	住宅街	1977	450	なし	0
	2023	2	事/居	商業地	1950/2000	1050	大	1250
	2023	4	事/居	郊外	1958/2007	370	中	650
	2023	4	居住	郊外	1983	300	小	250
C	2018	3	事/居	商業地	1957	150	解体除却	-
	2019	2	事/居	商業地	1968	140	大	1250
	2019	1	居住	住宅街	1977	180	大	1250
	2020	2	居住	住宅街	1978	150	中	650
	2021	2	事/居	郊外	1977	200	大	1250
	2021	1	事/居	住宅街	1976	130	大	1250
	2022	1	居住	住宅街	1966	70	小	250
	2022	1	事業用	郊外	1983	150	なし	0
	2022	1	事/居	郊外	1948/1980	150	大	1250
	2023	4	居住	住宅街	1981	250	大	1250
	2023	4	事業用	住宅街	1989	180	不明	-
	2023	2	居住	商業地	1978	170	中	650
	2023	1	居住	住宅街	1981	10	小	250
2023	3	居住	郊外	1956/1965	322	不明	-	

A 平均取得費用：893万円 平均改修費用：0万円
B 平均取得費用：502万円 平均改修費用：625万円
C 平均取得費用：145万円 平均改修費用：845万円
 *1 大：1000万円～1500万円の大規模改修 → 1250万円として計算
 中：300万円～1000万円の中規模改修 → 650万円として計算
 小：200万円～300万円の小規模改修 → 250万円として計算
 *2 建築年の「〇〇/〇〇」において左側は建築年、右側は改修年を示す
 *3 取得後の改修規模が「解体除却」と「不明」の場合は計算から除外

表5 空き家改修の傾向

	改修の程度	改修費用	期間
A	好みで壁紙等改修	0～100万円で収まることが多い	数日程度
B	設備面の改修	100万～数百万円	1ヶ月以内
C	水回り(大規模)や外装を改修	B相当：～1000万円 A相当：1000万円～	3ヶ月以内
他	空き家期間が長い→要設備改修	物価上昇・人手不足→費用は増加傾向	冬は内装のみ可

6. 空き家流通ビジネスモデルの構築

10年間で費用が回収されるビジネスモデルを町が実施すると仮定し、空き家流通ビジネスモデルを構築した。

6.1 計算手法

各モデルの収入と支出の費用項目を設定(表6)。**【家賃】**次の2つの条件を満たすように1000円単位で設定。①「半年の家賃収入－毎回の返済金額」が常にプラスになる。②10年間の収支がプラスになる。**【補助金】**国土交通省の空き家対策総合支援事業を利用。市区町村が実施するため活用の際は費用の1/2、解体の場合は費用の2/5が補助される。**【融資】**初期費用(空き家の取得費用と改修費用の合計)の1/2の金額とした。**【利息】**2.5%⁵⁾の固定金利制、半年賦元金均等償還方式として算出した。

表6 計算手法

買い上げモデル	収入	金融機関からの融資+補助金+家賃
	支出	(取得費用+改修費用)×戸数+(解体費用×戸数)+元金+利息
借り上げモデル	収入	金融機関からの融資+補助金+家賃+(固定資産税×戸数)
	支出	(賃貸料+改修費用)×戸数+(解体費用×戸数)+元金+利息

6.2 空き家流通ビジネスモデルの効果(図5)

6.1章で設定した条件を満たすビジネスモデルとして次の4つのモデルを構築した。**【買い上げモデル①】**現在の空き家需要を基に9戸の空き家を買上げ改修し流通させる。この場合の家賃は5.6万円、10年間の収支は53万円の黒字である。**【買い上げモデル②】**人口目標を加味した空き家需要を基に17戸の空き家を買上げ改修し流通させる。この場合の家賃は5.3万円、10年間の収支は337万円の黒字である。**【借り上げモデル①】**現在の空き家需要を基に9戸の空き家を借り上げ改修し流通させる。この場合の家賃は4.5万円、10年間の収支は92万円の黒字である。**【借り上げモデル②】**人口目標を加味した空き家需要を基に17戸の空き家を借り上げ流通させる。この場合の家賃は4.5万円、10年間の収支は108万円の黒字である。

買い上げモデルでは、空き家を買上げるため家賃は高いが費用を回収した後は収益を上げる。所有者は資産の現金化が可能というメリットがある。借り上げモデルでは、空き家を借り上げるため初期費用が抑えられる。そのため、家賃を引き下げることが可能である。所有者に対しては一定の収入と資産価値向上のメリットがある。

7. 結論

- 町全体の空き家をランク別に分けて年間の総量、空き家期間、新規の空き家戸数が明らかにした。これにより、流通して活用すべき空き家の年間マネジメント計画が立てられるようになった。
- 空き家の年間マネジメント計画、空き家のニーズと改修の傾向から活用する際の経費の計算が可能になった。これにより、赤字にならず公的事業として成立するビジネスモデルが構築した。
- 空き家を改修し移住者に貸し出す過程で地域に仕事が創出される。これにより、産業の活性化や地域の人口を支えることに寄与する。

【参考文献】1)伊勢谷拓也ほか3名：移住者に向けた空き家情報の提供と利活用方針の提案－IT活用による地方再生研究 その1－、日本建築学会大会学術講演梗概集、都市計画、pp.467-468,2018 2)寺嶋啓介ほか3名：地方小都市における未来空き家マップの提案－空き家活用による地方都市再生 その3、日本建築学会大会学術講演梗概集、都市計画、pp.469-472,2020 3)寺嶋啓介ほか2名：地方小都市における空き家ライフサイクルプランニング－空き家活用による地方都市再生 その4、日本建築学会大会学術講演梗概集、都市計画、pp.889-890,2022 4)下川町：第2期下川町まち・ひと・しごと創生総合戦略、2021 5)下川町：令和4年度各種会計決算附属資料【注釈】注1)北海道大学大学院工学研究院建築都市部門都市地域デザイン学研究室 注2)本研究室では一般社団法人下川町ふるさと開

発振興公社より「実効性の高い空き家情報システム構築のための調査研究」を受託し、研究を実施している（注3）純移動率とは移動による人口の変化率を示す値であり、プラスの場合は転入超過であり、

マイナスの場合は転出超過である（注4）0～64歳までの年齢層を対象に純移動率を改善すると仮定した

流通経路	買い上げモデル①【現在の空き家需要】		買い上げモデル②【人口目標を加味した空き家需要】																																									
	PHASE-01 調査・報告	PHASE-02 買上・改修	PHASE-03 入居～10年後	PHASE-04 10年後～20年後																																								
流通経路																																												
概要	現行の空き家需要（年間9戸）を基に下川町が空き家を買上げ改修し貸し出す。10年間で費用を回収し、残りの10年間は家賃を引き下げ解体費用を積み立てる。		目標人口を加味した空き家需要（年間17戸）を基に下川町が空き家を買上げ改修し貸し出す。10年間で費用を回収し、残りの10年間は家賃を引き下げ解体費用を積み立てる。																																									
流通計画	<p>A → 【買上】1戸 → 【改修】1戸 → 【流通】年間9戸</p> <p>B → 【買上】3戸 → 【改修】3戸 → 【流通】年間16人</p> <p>C → 【買上】5戸 → 【改修】5戸 → 【流通】年間16人</p> <p>D → 【買上】5戸 → 【改修】5戸 → 【流通】年間16人</p> <p>E → 【買上】5戸 → 【改修】5戸 → 【流通】年間16人</p>		<p>A → 【買上】1戸 → 【改修】1戸 → 【流通】年間17戸</p> <p>B → 【買上】3戸 → 【改修】3戸 → 【流通】年間30人</p> <p>C → 【買上】13戸 → 【改修】13戸 → 【流通】年間30人</p> <p>D → 【買上】13戸 → 【改修】13戸 → 【流通】年間30人</p> <p>E → 【買上】13戸 → 【改修】13戸 → 【流通】年間30人</p>																																									
収支計算（10年間）	<table border="1"> <tr><td>家賃</td><td>6,048万円（1ヶ月の家賃を5.6万円として計算）</td></tr> <tr><td>借入金額</td><td>4,637万円（取得費用+改修費用の1/2）</td></tr> <tr><td>補助金（活用）</td><td>4,637万円（空き家活用に関する費用の1/2）</td></tr> <tr><td>補助金（解体）</td><td>500万円（空き家解体に関する費用の2/5）</td></tr> <tr><td>取得費用</td><td>3,124万円（A:893万円 B:502万円 C:145万円）</td></tr> <tr><td>改修費用</td><td>6,150万円（A:50万円 B:625万円 C:845万円）</td></tr> <tr><td>返済金額</td><td>5,245万円（半年賦元金均等償還方式、固定金利2.5%）</td></tr> <tr><td>解体費用</td><td>1,250万円（10年間で10戸の空き家を解体）</td></tr> <tr><td>差し引き</td><td>【収入】15,822万円-【支出】15,769万円=【収支】53万円</td></tr> </table>		家賃	6,048万円（1ヶ月の家賃を5.6万円として計算）	借入金額	4,637万円（取得費用+改修費用の1/2）	補助金（活用）	4,637万円（空き家活用に関する費用の1/2）	補助金（解体）	500万円（空き家解体に関する費用の2/5）	取得費用	3,124万円（A:893万円 B:502万円 C:145万円）	改修費用	6,150万円（A:50万円 B:625万円 C:845万円）	返済金額	5,245万円（半年賦元金均等償還方式、固定金利2.5%）	解体費用	1,250万円（10年間で10戸の空き家を解体）	差し引き	【収入】15,822万円-【支出】15,769万円=【収支】53万円	<table border="1"> <tr><td>家賃</td><td>10,812万円（1ヶ月の家賃を5.3万円として計算）</td></tr> <tr><td>借入金額</td><td>8,597万円（取得費用+改修費用の1/2）</td></tr> <tr><td>補助金（活用）</td><td>8,597万円（空き家活用に関する費用の1/2）</td></tr> <tr><td>補助金（解体）</td><td>500万円（空き家解体に関する費用の2/5）</td></tr> <tr><td>取得費用</td><td>4,284万円（A:893万円 B:502万円 C:145万円）</td></tr> <tr><td>改修費用</td><td>12,910万円（A:50万円 B:625万円 C:845万円）</td></tr> <tr><td>返済金額</td><td>9,725万円（半年賦元金均等償還方式、固定金利2.5%）</td></tr> <tr><td>解体費用</td><td>1,250万円（10年間で10戸の空き家を解体）</td></tr> <tr><td>差し引き</td><td>【収入】28,506万円-【支出】28,169万円=【収支】337万円</td></tr> </table>		家賃	10,812万円（1ヶ月の家賃を5.3万円として計算）	借入金額	8,597万円（取得費用+改修費用の1/2）	補助金（活用）	8,597万円（空き家活用に関する費用の1/2）	補助金（解体）	500万円（空き家解体に関する費用の2/5）	取得費用	4,284万円（A:893万円 B:502万円 C:145万円）	改修費用	12,910万円（A:50万円 B:625万円 C:845万円）	返済金額	9,725万円（半年賦元金均等償還方式、固定金利2.5%）	解体費用	1,250万円（10年間で10戸の空き家を解体）	差し引き	【収入】28,506万円-【支出】28,169万円=【収支】337万円				
家賃	6,048万円（1ヶ月の家賃を5.6万円として計算）																																											
借入金額	4,637万円（取得費用+改修費用の1/2）																																											
補助金（活用）	4,637万円（空き家活用に関する費用の1/2）																																											
補助金（解体）	500万円（空き家解体に関する費用の2/5）																																											
取得費用	3,124万円（A:893万円 B:502万円 C:145万円）																																											
改修費用	6,150万円（A:50万円 B:625万円 C:845万円）																																											
返済金額	5,245万円（半年賦元金均等償還方式、固定金利2.5%）																																											
解体費用	1,250万円（10年間で10戸の空き家を解体）																																											
差し引き	【収入】15,822万円-【支出】15,769万円=【収支】53万円																																											
家賃	10,812万円（1ヶ月の家賃を5.3万円として計算）																																											
借入金額	8,597万円（取得費用+改修費用の1/2）																																											
補助金（活用）	8,597万円（空き家活用に関する費用の1/2）																																											
補助金（解体）	500万円（空き家解体に関する費用の2/5）																																											
取得費用	4,284万円（A:893万円 B:502万円 C:145万円）																																											
改修費用	12,910万円（A:50万円 B:625万円 C:845万円）																																											
返済金額	9,725万円（半年賦元金均等償還方式、固定金利2.5%）																																											
解体費用	1,250万円（10年間で10戸の空き家を解体）																																											
差し引き	【収入】28,506万円-【支出】28,169万円=【収支】337万円																																											
特徴	費用を回収した10年目以降は解体費用を積み立てる必要はあるが収益を上げる。所有者は資産の現金化が可能。空き家を所有するため長期的なマネジメントが容易。		買い上げモデル①と比較して借入金額は増大するが、家賃を低く設定することが可能。4つのモデルの中で一番大きな収益を上げる。																																									
流通経路	借り上げモデル①【現在の空き家需要】		借り上げモデル②【人口目標を加味した空き家需要】																																									
流通経路	PHASE-01 調査・報告	PHASE-02 買上・改修	PHASE-03 入居～10年後	PHASE-04 10年後～20年後																																								
流通経路																																												
概要	現行の空き家需要（年間9戸）を基に下川町と所有者が10年間の賃貸借契約を結ぶ。町は空き家を改修し貸し出す。契約終了後は入居者へ売却、解体される。		目標人口を加味した空き家需要（年間17戸）を基に下川町と所有者が10年間の賃貸借契約を結ぶ。町は空き家を改修し貸し出す。契約終了後は入居者へ売却、解体される。																																									
流通計画	<p>A → 【借上げ】1戸 → 【改修】1戸 → 【流通】年間9戸</p> <p>B → 【借上げ】3戸 → 【改修】3戸 → 【流通】年間16人</p> <p>C → 【借上げ】5戸 → 【改修】5戸 → 【流通】年間16人</p> <p>D → 【借上げ】5戸 → 【改修】5戸 → 【流通】年間16人</p> <p>E → 【借上げ】5戸 → 【改修】5戸 → 【流通】年間16人</p>		<p>A → 【借上げ】1戸 → 【改修】1戸 → 【流通】年間17戸</p> <p>B → 【借上げ】3戸 → 【改修】3戸 → 【流通】年間30人</p> <p>C → 【借上げ】13戸 → 【改修】13戸 → 【流通】年間30人</p> <p>D → 【借上げ】13戸 → 【改修】13戸 → 【流通】年間30人</p> <p>E → 【借上げ】13戸 → 【改修】13戸 → 【流通】年間30人</p>																																									
収支計算（10年間）	<table border="1"> <tr><td>家賃</td><td>4,860万円（1ヶ月の家賃を4.5万円として計算）</td></tr> <tr><td>借入金額</td><td>3,075万円（改修費用の1/2）</td></tr> <tr><td>補助金（活用）</td><td>3,075万円（空き家活用に関する費用の1/2）</td></tr> <tr><td>補助金（解体）</td><td>500万円（空き家解体に関する費用の2/5）</td></tr> <tr><td>固定資産税</td><td>540万円（1戸の固定資産税を年間6万円と仮定）</td></tr> <tr><td>賃貸料</td><td>1,080万円（1戸の賃貸料を月額1万円と設定）</td></tr> <tr><td>改修費用</td><td>6,150万円（A:50万円 B:625万円 C:845万円）</td></tr> <tr><td>返済金額</td><td>3,478万円（半年賦元金均等償還方式、固定金利2.5%）</td></tr> <tr><td>解体費用</td><td>1,250万円（10年間で10戸の空き家を解体）</td></tr> <tr><td>差し引き</td><td>【収入】12,050万円-【支出】11,958万円=【収支】92万円</td></tr> </table>		家賃	4,860万円（1ヶ月の家賃を4.5万円として計算）	借入金額	3,075万円（改修費用の1/2）	補助金（活用）	3,075万円（空き家活用に関する費用の1/2）	補助金（解体）	500万円（空き家解体に関する費用の2/5）	固定資産税	540万円（1戸の固定資産税を年間6万円と仮定）	賃貸料	1,080万円（1戸の賃貸料を月額1万円と設定）	改修費用	6,150万円（A:50万円 B:625万円 C:845万円）	返済金額	3,478万円（半年賦元金均等償還方式、固定金利2.5%）	解体費用	1,250万円（10年間で10戸の空き家を解体）	差し引き	【収入】12,050万円-【支出】11,958万円=【収支】92万円	<table border="1"> <tr><td>家賃</td><td>9,180万円（1ヶ月の家賃を4.5万円として計算）</td></tr> <tr><td>借入金額</td><td>6,455万円（改修費用の1/2）</td></tr> <tr><td>補助金（活用）</td><td>6,455万円（空き家活用に関する費用の1/2）</td></tr> <tr><td>補助金（解体）</td><td>500万円（空き家解体に関する費用の2/5）</td></tr> <tr><td>固定資産税</td><td>1,020万円（1戸の固定資産税を年間6万円と仮定）</td></tr> <tr><td>賃貸料</td><td>2,040万円（1戸の賃貸料を月額1万円と設定）</td></tr> <tr><td>改修費用</td><td>12,910万円（A:50万円 B:625万円 C:845万円）</td></tr> <tr><td>返済金額</td><td>7,302万円（半年賦元金均等償還方式、固定金利2.5%）</td></tr> <tr><td>解体費用</td><td>1,250万円（10年間で10戸の空き家を解体）</td></tr> <tr><td>差し引き</td><td>【収入】23,610万円-【支出】23,502万円=【収支】108万円</td></tr> </table>		家賃	9,180万円（1ヶ月の家賃を4.5万円として計算）	借入金額	6,455万円（改修費用の1/2）	補助金（活用）	6,455万円（空き家活用に関する費用の1/2）	補助金（解体）	500万円（空き家解体に関する費用の2/5）	固定資産税	1,020万円（1戸の固定資産税を年間6万円と仮定）	賃貸料	2,040万円（1戸の賃貸料を月額1万円と設定）	改修費用	12,910万円（A:50万円 B:625万円 C:845万円）	返済金額	7,302万円（半年賦元金均等償還方式、固定金利2.5%）	解体費用	1,250万円（10年間で10戸の空き家を解体）	差し引き	【収入】23,610万円-【支出】23,502万円=【収支】108万円
家賃	4,860万円（1ヶ月の家賃を4.5万円として計算）																																											
借入金額	3,075万円（改修費用の1/2）																																											
補助金（活用）	3,075万円（空き家活用に関する費用の1/2）																																											
補助金（解体）	500万円（空き家解体に関する費用の2/5）																																											
固定資産税	540万円（1戸の固定資産税を年間6万円と仮定）																																											
賃貸料	1,080万円（1戸の賃貸料を月額1万円と設定）																																											
改修費用	6,150万円（A:50万円 B:625万円 C:845万円）																																											
返済金額	3,478万円（半年賦元金均等償還方式、固定金利2.5%）																																											
解体費用	1,250万円（10年間で10戸の空き家を解体）																																											
差し引き	【収入】12,050万円-【支出】11,958万円=【収支】92万円																																											
家賃	9,180万円（1ヶ月の家賃を4.5万円として計算）																																											
借入金額	6,455万円（改修費用の1/2）																																											
補助金（活用）	6,455万円（空き家活用に関する費用の1/2）																																											
補助金（解体）	500万円（空き家解体に関する費用の2/5）																																											
固定資産税	1,020万円（1戸の固定資産税を年間6万円と仮定）																																											
賃貸料	2,040万円（1戸の賃貸料を月額1万円と設定）																																											
改修費用	12,910万円（A:50万円 B:625万円 C:845万円）																																											
返済金額	7,302万円（半年賦元金均等償還方式、固定金利2.5%）																																											
解体費用	1,250万円（10年間で10戸の空き家を解体）																																											
差し引き	【収入】23,610万円-【支出】23,502万円=【収支】108万円																																											
特徴	買い上げモデルと比較して借入金額を抑えつつ家賃を引き下げることが可能。所有者に対しては一定の収入と資産価値向上のメリットがある。		1戸当たりの費用が高いCランクの空き家が増加したため、1戸当たりの利益は低く、家賃も据え置きである。																																									
*1: 買い上げ金額は下川町での取引実績を利用 *2: 多少の改修を仮定し50万円と設定 *3: 下川町での補助金実績における解体事業費から算出 *4: 類似事例の東川町の中間管理住宅の賃貸料を参照																																												

図5 空き家流通ビジネスモデル

- * 北海道大学大学院工学院 修士課程
- ** Graduate Student, Graduate school of Eng., Hokkaido Univ.
- ** 北海道大学 理事・副学長 / 大学院工学研究院 教授 博士（工学）
- ** Executive Vice President, Prof., Faculty of Eng., Hokkaido Univ., Dr. Eng.
- *** 北海道大学大学院工学研究院 助教 博士（工学）
- *** Assistant Professor, Faculty of Eng., Hokkaido Univ., Dr. Eng.
- **** 北海道立総合研究機構建築研究本部北方建築総合研究所 工修
- **** Hokkaido Research Organization Northern Regional Building Research Inst., M.Eng