

# 空き家の利活用推進に向けた提言

2022年12月20日

一般社団法人シェアリングエコノミー協会  
スペースシェア総研

# 組織概要



## 一般社団法人シェアリングエコノミー協会

設立日:2016年1月15日

代表理事:上田祐司

石山アンジュ

所在地:東京都千代田区平河町 2-5-3

NagatachoGRID

事業概要:シェアリングエコノミーの健全な市場の発展に向けて、政府・自治体等と連携し、安全安心な利用環境の整備を含めたシェアエコの普及推進策を展開。

公式サイト:<https://sharing-economy.jp>



## スペースシェア総研

設立日:2022年8月9日

所 長:積田有平

所在地:東京都渋谷区神宮前6-25-14

JRE神宮前メディアスクエアビル2F

事業概要:スペースシェア専門のシンクタンクとして、スペースシェアの可能性や課題等を提案・実証し、不動産活用の新たな選択肢を提示することを目的に活動。

公式サイト:<https://spaceshare-research.com>

# 空き家利活用推進に向けた提言 目次

1.提言の背景

2.スペースシェアの範囲・定義

3.代表的なスペースシェアサービス

4.第一回 スペースシェアに関する全国実態調査

5.空き家の利活用推進におけるスペースシェアの可能性

6.空き家利活用の選択肢

7.スペースシェアが解決する空き家所有者の具体的ニーズ

8.空き家利活用推進に向けた提言

# 1.提言の背景

団塊世代が75歳を迎える2025年問題を背景にした大量相続時代を迎える中で、空き家・空き店舗などの「使わない」スペースは、今後、さらに増加することが見込まれる。特に、高齢者のみ世帯が住む戸建て住宅を空き家予備軍と仮定すると、約829万戸（2018年の総務省住宅・土地統計調査をもとに算出）もの空き家予備軍が控えていることになる。

さらにコロナ禍等の影響を背景に、2021年の出生数は約84万人（2022年2月公表の厚生労働省による速報値）となり、今後、国立社会保障・人口問題研究所の推計よりも早いスピードで人口減少が進む可能性もでてきた。

つまり、これまでつづけてきた大量のスペースはますます空いてくることも懸念される。特に、核家族化が進行し、実家を引き継ぐことが少なくなっている中で、団塊ジュニア世代は、相続後の実家の空き家問題を抱える場合を想定しておく必要がある。

2021年3月に閣議決定された政府の住生活基本計画では、その成果指標として、売却用・賃貸用・別荘などを除いた空き家数について、2018年時点で349万戸を、12年後の2030年時点で400万戸程度に抑えるという目標が掲げられた。この目標を達成するには、空き家予備軍が本当に空き家にならぬよう、相続発生後に売る・貸す・解体するといった動きへ向かう件数を相当に増やさなければならないこととなる。

しかし、空き家問題の解決を行政の力に頼るのは限界が見えている。相続等で空き家を所有することになった場合、とにかく問題を先送りせず、われわれ一人ひとりが持っているスペースをどう活用するかについて考え、動き出すことが当たり前の社会になることが必須となっている。

既に空いているスペースやこれから空いてくるスペースが、より豊かな暮らしが楽しめる場に活用され、様々な特性を持った地域の経済が活性化するためには、空き家・空き店舗など「使わない」スペースをお持ちの方々に、「スペースシェア化」という考え方や選択肢をまずは知ってもらうことが必要不可欠である。

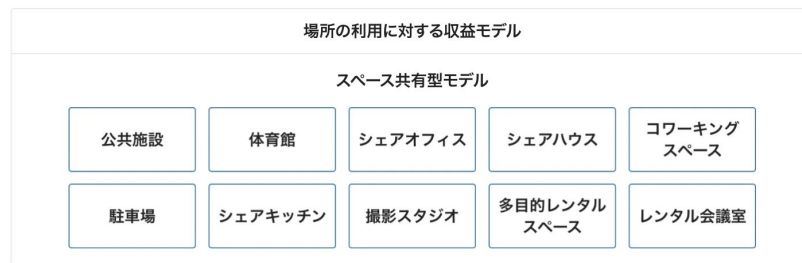
## 2.スペースシェアの範囲・定義

インターネット上でスペースをマッチングして課金するプラットフォームモデル(図1)及びコワーキングスペースやシェアオフィスのようにスペースを占有ではなく共有することにより課金するサービスモデル(図2)をスペースシェアと定義しています。

(図1)



(図2)

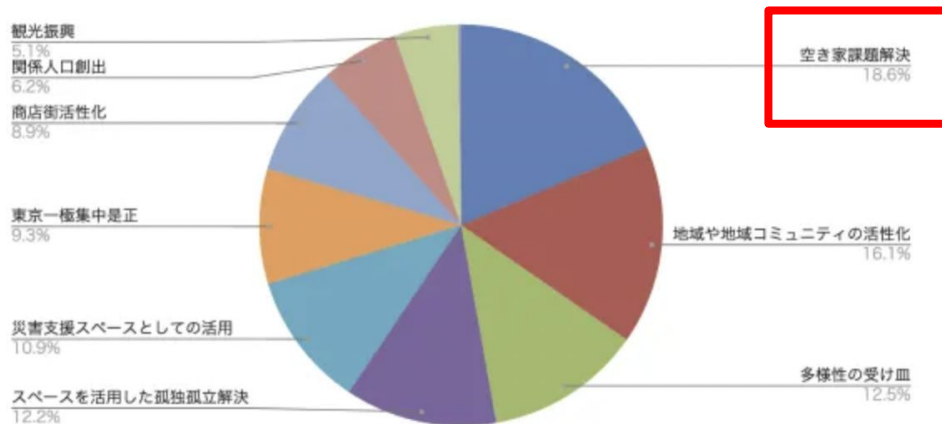


### 3.代表的なスペースシェアサービス

サービス			
カテゴリ	時間貸し	民泊	多拠点居住サービス
サービス概要	<p>あらゆるスペースを時間単位で貸し借りするプラットフォーム。イベントスペース、貸し会議室、撮影スタジオなどさまざまなタイプのスペースを22000件以上掲載。</p>	<p>全世界191カ国以上・500万件以上の宿泊先が登録されている世界最大の民泊サービス。日本ならではの一風変わった民泊&amp;体験を提供</p>	<p>月額4万円から、ADDressが日本各地に管理する家に住み放題。“好きな時に、好きな場所で、好きな暮らしを” ADDressは、そんな新しい生き方を実現する多拠点生活プラットフォーム。</p>
掲載物件例		 <p>Oume-shi, 日本 ★ 4.75 目的地までの距離：46km 12月25日～30日 ¥ 4,852 /泊</p> <p>Kiryu, 日本 ★ 5.0 目的地までの距離：88km 3月1日～7日 ¥ 11,014 /泊</p>	

## 4.第一回 スペースシェアに関する全国実態調査

スペースシェア総研が実施した「第一回 スペースシェアに関する全国実態調査(2022.8.9)」では、「スペースシェアが、どんな社会課題解決につながると思うか？」という設問の中で、空き家課題解決への期待が最も高いことがわかりました。



※複数選択可

- ・調査対象 : 全国の 20-60代
- ・調査期間 : 2022年7月16日～7月17日
- ・調査方法 : インターネット調査
- ・有効回答数: 10,000人
- ・調査詳細 : <https://spaceshare-research.com/report/2022no1>

## 5.空き家の利活用推進におけるスペースシェアの可能性

大量の廃棄物を生み出すスクラップ&ビルドではなく、既存ストックを活用することは、資源の有効利用、環境負荷の低減にも寄与する。また、農地・森林・埋立地等の新規開発と異なり、インフラ投資も不要であり、地域内での消費活動の促進や交流・関係人口の増加などを通じた地域経済の活性化など、財政や経済的なメリットも大きい。

例えば、コロナ禍で一般化したテレワークという新しい働き方への対応として、全国各地で、空き家や空き店舗・空きスペースが、ある時はコワーキングスペースやオンライン会議用のスペースとして、またある時は、動画配信の撮影やイベント・パーティの場として多機能に活用されている。また、軒先スペースをポップアップストアや飲食店舗として間借りできたり、お寺の宿坊のシェアサービスや古民家やお城を利用した民泊や農泊といった日本の文化・歴史を体験できる個性的なスペースシェアも展開されている。こうした多様化しつつあるスペースシェアの状況をふまえると、所有者にとっては「使わない」「使えない」と思っているスペースであっても、他の人にとっては利用価値や「使う」ための潜在的なニーズがあると言える。

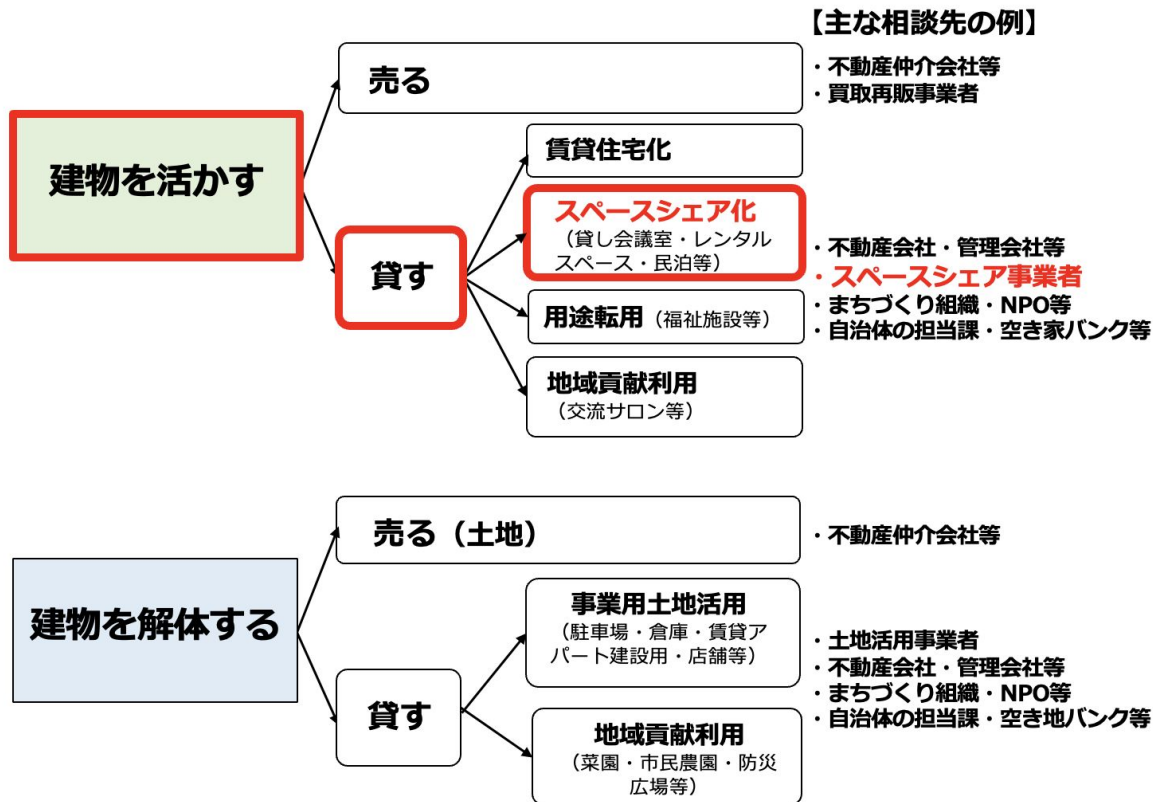
空き家利活用における選択肢の中でどのような位置づけとしては「物件の所有権や占有権を渡さずに収益化したい」「思い出のある家を、相続後、すぐに売りにたくないから、誰かに貸すことで維持し、自分でも使いたい」「固定資産税などの保有コストを捻出するために、一定期間、家を貸したい」「立地がよいのでレンタル料の収入で収益を得たい」「将来的には解体する必要があるが、その解体費を捻出するための資金を積み立てたい」「様々なニーズを持った人に使ってもらって、地域や地域コミュニティ活性化、観光振興、関係人口創出等、地域の課題解に貢献したい。」

といった場合に、「スペースシェア」という選択肢が有効である。

なお、様々な空き家利活用の選択肢の中でスペースシェアは、次ページの図のような位置付けとなる。



## 6. 空き家利活用の選択肢



## 7.スペースシェアが解決する空き家所有者の具体的ニーズ

- 思い出がある家なので、**物件の占有権、所有権を渡さず**に利活用したい。
- 物置として利用していたり、仏壇がある部屋以外の、**一部の部屋のみ**利活用したい。
- **固定資産税などの保有コストを捻出**するために、一定期間、家を貸して収益化したい。
- 将来的には解体する必要があるが、その**解体費を捻出**するための資金を積み立てたい。
- 様々なニーズを持った人に使ってもらって、**地域や地域コミュニティ活性化、観光振興、関係人口創出等、地域の課題解決**に貢献したい。

## 8.空き家利活用推進に向けた提言

売却用・賃貸用・別荘などを除いた空き家数を2030年時点で400万戸程度に抑えるという住生活基本計画の成果指標を達成するためにも、空き家所有者及び空き家所有者予備軍に対して、空き家の利活用促進に向けた「スペースシェア化」という選択肢をまずは知ってもらうことが必要不可欠である。そのためには、自治体・NPO等の空き家対策に携わる関係者の理解促進及びスペースシェア事業者との連携促進が重要となる。

### 【提言1】

国土交通省 空き家対策小委員会のとりまとめにおいて、空き家利活用の選択肢の一つとしてスペースシェアを位置づけた上で、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針を改正し、空き家等対策に携わる地域の関係者とスペースシェア事業者との連携促進を図るべき。

### 【提言2】

空き家対策関係者におけるスペースシェアの認知向上、空き家相談の人材育成の観点から、次のような方策を実施すべき。

- スペースシェア化を選択肢に入れた「空き家利活用ハンドブック」を作成し、自治体・NPO等の空き家対策関係者への周知、空き家相談窓口での配布等に活用する。
- 民間の専門家を中心に「国交省 空き家利活用アドバイザー」を認定し、全国でスペースシェアを含めた空き家の多様な利活用方法を全国の自治体・NPO等と連携して啓発する。