

長野県住まいの終活推進施策検討会議について

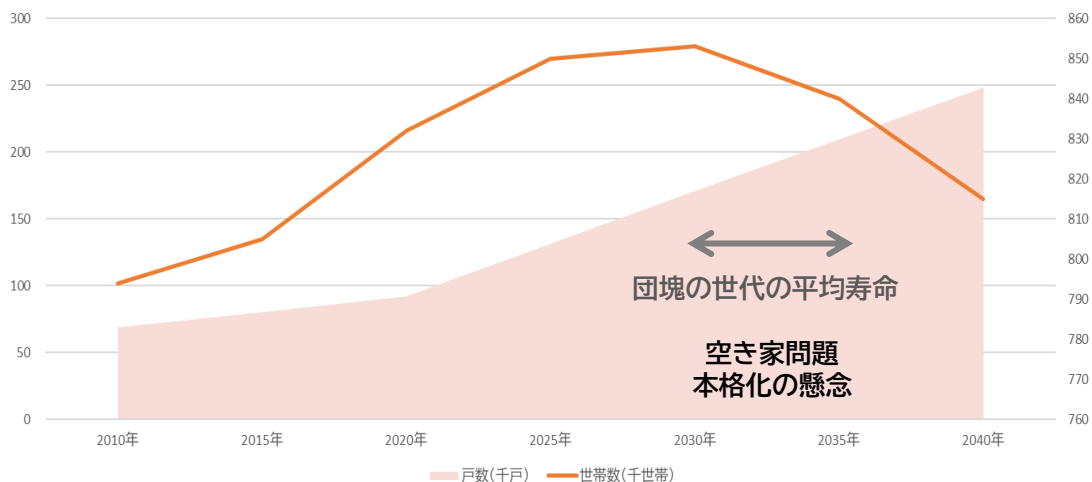
1 目的

来る空き家大量発生時代に備え、空き家にすることなく中古住宅の流通を促すため、金融や相続など多面的な視点から課題やニーズを抽出し、長野県にあった制度を金融機関、司法書士会などの関係団体とともに検討し、令和8年度以降の県の施策展開を目指す。

2 現状と課題

- 空き家の取得経緯として最も多いのは相続(55%)であるが、法定相続人が、遠方に在住、相続人間の調整が必要、故人への感情等からその後の対応が上手く進まないとされている。
- また、相続人のいない空き家は、市町村(または利害関係者)が財産管理人を申し立て、当該管理人による処分をする以外に、流通を進める手立てがないことから、危険空き家化する可能性が高く、多額の公費が投入される代執行等での処分が余儀なくされる。
- 5～10年後には、団塊の世代の平均寿命が到来するため、空き家の大量発生が懸念される。これら空き家が流通せずに放置されると、景観の悪化、不法侵入や放火のリスク等による治安悪化など地域幸福度の低下に繋がるとともに、移住者向け等の住まい確保に支障をきたすなど人口流入阻害要因になるため、今のうちから強力に対策を講じることが必要。

長野県内の築50年以上の住宅戸数及び世帯数推計



出展：総務省住宅土地統計調査(H20～R5) ※2025年度以降は過去の解体率を考慮し推計
H22～R2 国勢調査 ※2025年度以降は国立社会保障・人口問題研究所による推計

【ポイント】

今後5年間に集中的に予備軍も含めて所有者にアプローチする必要

今後出てくる空き家をスムーズに手放してもらうためにも今が勝負(終活推進が決め手)

3 検討方針

県の役割(特措法等)・・・ 空き家対策の主体は市町村。県は市町村に対する情報提供や技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等の必要な援助を行う

(1) 仕組みについて(会議の意見を踏まえ、柔軟に変更)

- ・既にある金融手法や信託制度等について整理したうえで、より利用しやすい仕組みにできないか検討

(2) 仕組み以外

- ・(1)の仕組みを届ける効果的な方法(啓発の方法)の検討

今ある空き家ではなく、空き家予備軍所有者(65歳以上高齢者)を主対象に、空き家として残さない(住まいを手放す=市場流通させる)方法を、啓発方法を含め検討
→ 県内市町村に展開し、県全体の住まいの終活を推進していく

○これまでの検討会議の総括

<空き家問題解決に向けた仕組みについて>

✓ 具体的な空き家にせず市場への流通を促進するための既存の仕組みとして、以下のような例が検討対象として想定される。

事例・仕組み	制度概要	第一回検討会議における議論内容と今後の方向性
リバースモーゲージ制度	自宅を担保にして、金融機関から融資を受ける制度で、一般的に、毎月の利息返済を行い、契約者が亡くなった後や自宅を売却する際に元金を一括返済する。	<p>基本的にリバースモーゲージやリースバックは、資金調達の方法であるため、どちらかというとお金がない人に向けた制度。また、長野県内でも中古住宅需要がある地域では取り組む価値・意義はあるが、そうでない地域ではスキーム自体が成立しない。</p> <p>日本では今後も取り組んでいくべき制度だと言えるが、県内において一律で利用できるサービスではないことに注意が必要。</p> <p>→<u>長野県全体での取り組み、本検討会議での取り扱いについては優先度を下げる</u></p>
リースバック制度	自宅を売却し、不動産売却代金を受け取った後も、所有者と賃貸契約を結んでそのまま自宅に住み続ける制度。	
身寄りのない方への信託サービスのパッケージ化	身寄りのない方が、自身の財産管理、医療・介護に関する手続き、葬儀・納骨の手配などを、生前から専門機関（行政書士法人やNPO法人等）に委託するサービスをまとめたもの。	<p>遺言含めて、家族信託、信託サービスのパッケージ化や生前整理の仕組みは、不動産や資産について処分方法を考えたり、家族内で合意したりする契機となる。</p> <p>制度やサービス自体は既にあるが、地域特性関係なく、横断的に必要な取組であるため、市街地と中山間地を問わず県全体で整理すべき問題である。</p> <p>→<u>長野県として、本検討会議での議論すべき分野であるため、重点的に取り扱う</u></p>
家族信託のパッケージ化	親が子など信頼できる家族に財産を託し、管理・運用・処分を任せる家族信託について、信託契約書の作成、信託財産の管理方法などの必要な手続きをパッケージ化するもの。	
生前整理を促進するための仕組み・取組	生前に所有物などを整理する生前整理促進に向けて、自治体やNPO法人などが主体となり、セミナー開催、相談窓口の設置、遺品整理業者の紹介などを行うもの。	
空き家バンクの予約	自治体などが運営する空き家バンクに予約機能を持たせることで、空き家予備軍の住宅に対して、購入や賃貸の希望者が事前に利用意向を示すことができる仕組み。	<p>予約により相続発生からスムーズに中古住宅化することができるが、根源的な課題としては、空き家所有者および相続人が、住宅の利活用（賃貸、売却、除却）に合意しないこと。</p> <p><u>（意思決定をした後の処分方法に関するフェーズで、空き家に対する需要拡大とセット）</u></p> <p>→<u>不動産業や地域のプレイヤーに対するアプローチは、本検討会議ではカバーが難しい</u></p>

○今後の検討に向けた論点

<今後の展開の実施内容案>

✓ 前スライドまでの方向性を基に、具体的な長野県の施策としての取組実施案を以下の様に示す。

1. 各種制度・サービスの見える化

【取り組み内容案】

- ・住まいの終活に関する大規模イベント等を開催し、主に空き家予備軍とされる方に対して、住居や空き家の問題を自分事として認知してもらう。
- ・イベントには関心が薄い層にも来てもらえるようなゲストの招聘とトークショー、その場で相談できるように事業者相談ブースの設置、講演会、大相談会なども行う。
- ・県が主催となり、県内の企業や専門家が参画することで、各種サービスや制度についての認知度と理解度を高め、相談のハードルを下げる。
- ・単発のイベント実施で終わらないように、住まいの終活ノートや遺言に関する資料の配布、専用HPの開設などに取り組むことで、自宅で家族と話したり、専門家に相談するきっかけとする。

2. 福祉部局との横連携

【取り組み内容案】

- ・ケアマネジャーや生活相談員などの地域福祉の担い手に対して、基礎的な内容から不動産や空き家に関する知識習得を進めてもらい、実際に相談来た際の感度を高くしてもらう。そのために、地域福祉の担い手に対して、空き家問題に関する各種研修やセミナー、勉強会などを実施する。
- ・ケアマネジャー等に使ってもらえるようなツールや相談先を共有する。また、チラシや資料などは既存のものを使いつつ、必要に応じて新しく作成を行う。
- ・「1. 各種制度・サービスの見える化」と絡めて、住まいの終活ノートや「空き家すごろく」などのツールも有効活用して、知見を深めてもらう。

3. 専門家や行政の横連携

【取り組み内容案】

- ・上から目線ではない、「お互いに教え合う」研修や研究会のような場を全県単位、もしくは各地域単位で設計することで、実践的なノウハウを共有する。
- ・自分達の活動を褒め合ってもらったり、自身の活動を地域内外に発信していくことができる場、あるいは逆に悩んでいることを相談し合える場。
- ・「1. 各種制度・サービスの見える化」と絡めて、地域プレイヤーに対して国や行政、地域金融機関からの制度の紹介、事例勉強会があってもよい。
- ・議会への説明方法や、周辺住民との意識醸成・合意形成についてのノウハウなどを、他の市町村と交換するようなことも有効となる可能性。
- ・将来的に、本取組をきっかけとしたネットワークが事業者同士で生まれ、長野県の関与しない場でも有機的な成果が生まれることを期待する。

遊休公有建物の公民連携による賃貸住宅の流通促進

建築住宅課

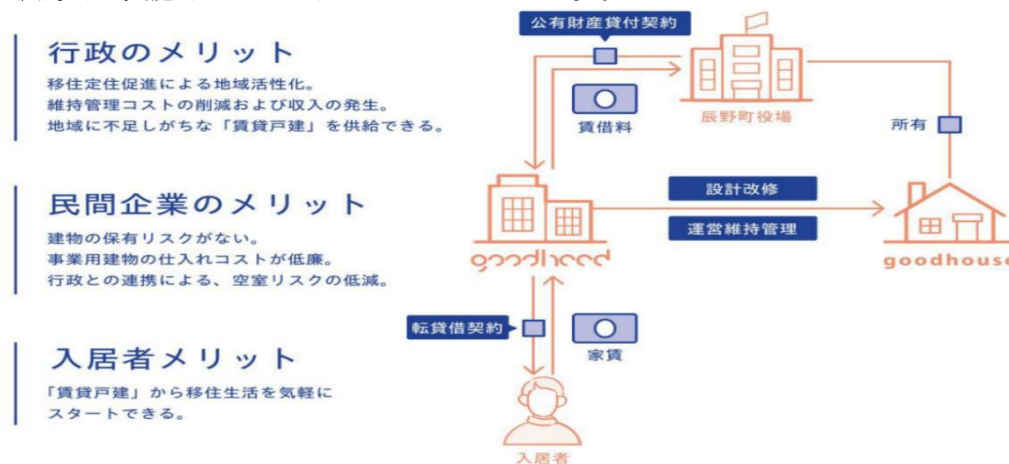
事業の目的

移住者ニーズの高い中山間地の賃貸住宅の流通を促進するため、県有・市町村有建物の公民連携による賃貸住宅としての活用を進める。
(令和7年度は体制整備・実施市町村発掘及び支援に重点)

現状と課題

- 移住者の1/3は自然環境を求め移住してくると共に、ハードルが低い賃貸住宅をまずは希望するが、県内の賃貸住宅の9割が市部に位置しており、移住者ニーズの高い中山間地の賃貸住宅が不足している。中山間地・農山村地域においては、市部と比較し需要が少なく、賃料も低廉になることから、民間事業者の事業リスクも大きくなるためアパートなどの賃貸物件そのものがほとんど存在していない状況。
- 一方、県内には使用されていないが、解体コストが嵩むことから放置されている遊休公有建物が一定程度存在し、自治体は草刈り等の維持管理に苦心している。
- 昨年度辰野町で実施された、PFI^{※1}（従来型/R0^{※2}方式）を活用した遊休公有建物（旧医師住宅）の移住者向け賃貸住宅としての供給（以下「マイクロコンセッション^{※3}」という。）は、これまで不足していた中山間地域の住宅の賃貸借を増やすための有効な取組であると、長野県移住・子育て向け住まい確保策検討会議でも高く評価された。

【参考】辰野町で実施されたマイクロコンセッション 事業イメージ



【R7 取組状況】

- ・今年度8/20 長野、9/4 飯田、9/8 佐久、9/19 辰野にて合計4回の勉強会を実施済。（辰野町で公民連携事業を行った株式会社 goodhood に勉強会の講師を委託。）
- ・勉強会后、アンケート調査を実施。市町村の感想を取りまとめ、次年度以降の事業展開の参考に活用する。

※1…Private Finance Initiative の略。公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することで、効率化やサービスの向上を図る公共事業の手法。（PFI法に基づく事業）

※2…施設の所有権を移転せず、民間事業者が施設を改修し運営する方式。

※3…狭義ではPFI法第16条に規定される、「公共施設等運営権」を設定したPFI事業を通称「コンセッション方式」とするが、ここではコンセッション方式に限定せず PPP/PFI 事業によって地方公共団体が所有している小規模な遊休不動産を活かす取り組みを総称している。