



### 移住促進と家に関わる移住者の動向

タウンプロモーション推進部の事業の一つ、総合移住促進では、移住までの各段階に応じた働きかけや支援の方法を用意しています。

移住するまでの流れとしては、最初に「下川町」という存在を知ってもらうところから始まります。次に「町のことを調べたり、オンラインでの移住相談や実際に下川町を訪れる」という段階に進みます。そして最後に移住を見据えて、「住宅や仕事決め」をしていきます。今回は、その中の「住宅」について掘り下げていきたいと思います。

- ① 公営住宅を借りる
- ② 民間アパートを借りる
- ③ 一軒家を新築する
- ④ 空き家を借りる
- ⑤ 空き家を買う

移住検討者の動向として、約半数は①を希望しますが、お子さんが複数いる・ペットを飼っているなどの世帯は④か⑤を希望する傾向にあります。

また、すでに下川町に住んでいる子育て世帯も、子どもの成長等により、空き家を探している人も多くいます。空き家がなかなか見つからず移住ができない、公営住宅が手狭だがなかなか引っ越しができない、という世帯が多いのが現状です。

令和3年7月からタウンプロモーション推進部内に事務所をおき、当部署と連携をとりながら空き家の流動化を行っている「下川町ふるさと開発振興公社」に、下川町の空き家の現状や課題についてお聞きしました。

### 空き家活用による住宅不足の解消に向けて

#### 【取組の経過】

空き家活用の取組は、下川町ふるさと開発振興公社が窓口となっており、平成29年度から空き家対策の一環として空き家の登録・住宅希望者とのマッチングや成約時の事務的なサポートを行うことにより、40件近くの空き家や空き地が活用されています。(図1参照)  
その背景には、移住者の増加と、補助制度の充実などの要因もあります。

#### 【現状と課題】

現在、下川町には80件以上の空き家があります。その一部は移住者等の住居として活用されていますが、まだまだ住宅需要に供給が追いついていないのが現状です。そういった状況を解消するため、さらなる空き家活用の促進に向けた対策・取組が求められています。

#### 【空き家売上の傾向】

今までの取引の傾向から、様々なことがわかってきました。例えば築年数と売却までの期間に着目すると、築年数が新しい住宅はたとえ高額でも早期に成約する傾向にあります。また、築年数と売却価格の関係では、当然のことながら築

年数とともに価格は下落します。しかし、築年数が経過した住宅でも改修の度合いで大きく売却価格が変わってきますので、築年数が古いからといってあきらめることはありません。売却価格と空き家の築年数との関係(図2)からもわかるように、築60年の住宅でも途中で改修を行っていたため、180万円で取引されている例もあります。  
一方、住宅を求める側のニーズは、価格優先、敷地面積優先、立地環境優先など多様化しています。さらに近年は事業所としての空き家活用があります。

#### 【空き家の流動化促進に向けて】

- 空き家の流動化を促進させるための相談窓口を、タウンプロモーション推進部の事務所に常設しています。
- ・以下のように住宅等の処分が足かせとなっている部分を解決するためのお手伝いを行っています。
  - ・住宅を処分したいがどうしたら良いかわからない
  - ・家財の整理・処分に困っている
  - ・住宅や土地をいくらで売ったら良いかわからない
  - ・住宅を売却したいが相続が済んでいない
  - ・解体を考えているが費用が高くて困っている

まずは、お気軽にご相談ください。

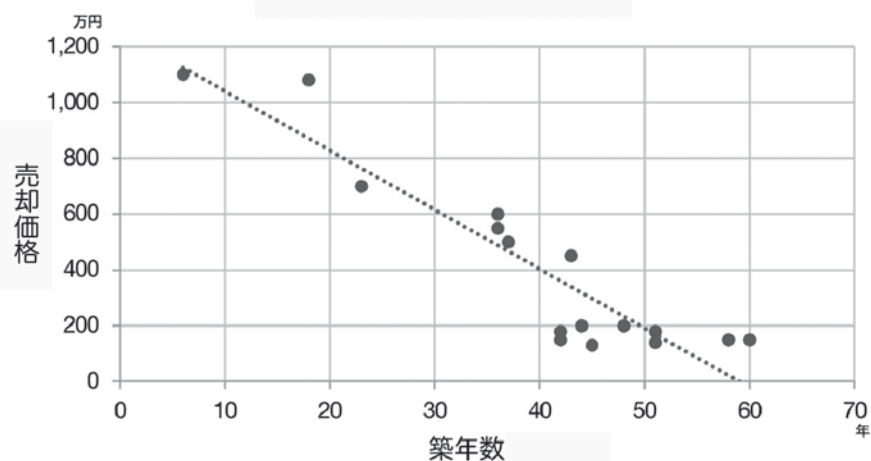


図2: 売却価格と空き家の築年数の関係

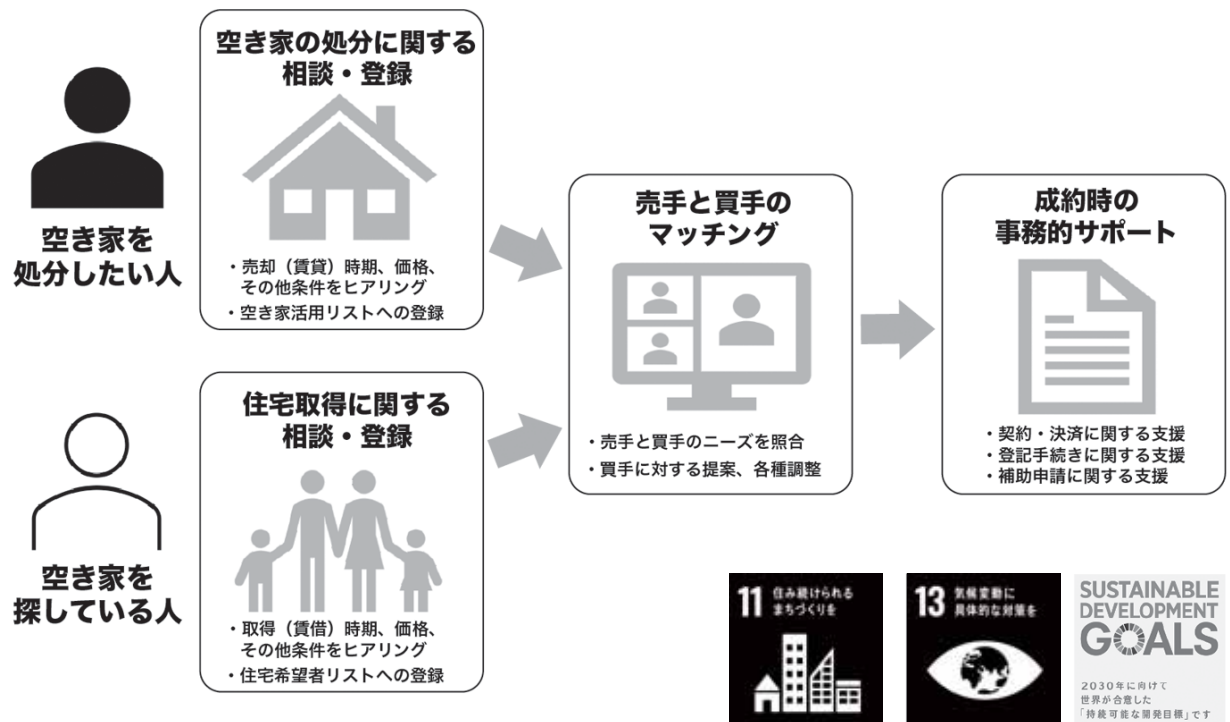


図1: 空き家マッチング

#### ■空き家に関する相談窓口

まちおこしセンター「コモレビ」  
タウンプロモーション推進部事務所内  
(一財)下川町ふるさと開発振興公社  
空き家対策担当  
☎512770  
受付時間：午前8時30分～午後5時15分  
土日祝除く