

(1) 事業名称等

【事業名称】 空き家の歴史的建築物と所有者等への流通と活用の促進支援の仕組みと課題 【実施団体】 NPO 法人金澤町家研究会 【事業経費】 差引合計 2,100,000 円

(2) 事業の目的

NPO 法人金澤町家研究会は 2011 年 7 月より金沢市から委託を受け、金沢の歴史的建築物である金澤町家の所有者（オーナー）と利用希望者（ユーザー）をマッチングする流通コーディネート事業を行っている。最も大きな課題は、オーナー物件が少ないことである。空き家となった歴史的建築物の所有者が建物の利活用を積極的に行わない理由は、様々なケースが考えられるが、現状では個別に話を聞くことにとどまる。

空き家の流通に関わる代表的な専門家として、宅地建物取引士が挙げられる。一般に、宅地建物取引士が歴史的建築物を取り扱うことは、手間がかかる割に報酬は、法定上限額の規定により、更地を仲介する場合と変わらないため、避けられる傾向にあり、流通を阻害している一因として考えられる。

金沢市には歴史的建築物に対する様々な支援制度が揃っているが、流通と活用がなされない建物が多く存在している。金沢市の旧市街地で調査を行うことにより、空き家となった歴史的建築物の所有者が抱える問題や課題を明らかにするとともに的確に対応し、流通を促進する仕組みについて提案することを目的とする。

(3) 事業活動の内容

調査研究組織：川上光彦（金澤町家研究会理事長、一般社団法人金澤町家活用推進機構代表理事、金沢大学名誉教授）、増田達男（金澤町家研究会理事、金沢工業大学教授）、馬場先恵子（金澤町家研究会理事、金沢学院大学教授）、村田一也（石川工業高等専門学校准教授）、豊島祐樹（金澤町家研究会幹事、石川工業高等専門学校助教）、細野美希（金澤町家研究会幹事、金沢湯涌江戸村技師）、塚越俊介（金沢大学大学院博士前期課程）、古村尚子（金澤町家研究会事務局職員）

・宅地建物取引士へインタビュー調査を行い、宅地建物取引士が歴史的建築物に関わる場合の実態と課題を明らかにする。

・空き家となった歴史的建築物の所有者へインタビュー調査を行い、所有者の実態と課題を明らかにする。

・「金澤町家の継承と活用シンポジウム 文化庁委託事業報告&意見交換会ー空き家の歴史的建造物と所有者等への流通と活用の促進支援の仕組みと課題ー」の開催

開催日時：平成 31 年 3 月 2 日（土）13:30～16:45

場所：近江町交流プラザ「集会室」（近江町いちば館・4 階）

内容：報告 利活用者 陣内智子（茶論 花色木綿 オーナー）

建築設計士 北出健展（一級建築士、ジェル・アーキテクト 代表）

宅地建物取引士 柴野道雄（有限会社 あおぞらプランニング 代表）

事業報告 報告者：豊島祐樹（石川工業高等専門学校助教）

パネルディスカッション「金澤町家の継承と利活用の進展に向けて」

パネリスト 陣内智子、北出健展、柴野道雄

コーディネーター 川上光彦（金沢大学名誉教授）

主催：NPO 法人金澤町家研究会 後援：金沢市

（４）事業の成果

・宅地建物取引士が歴史的建築物に関わる場合の実態と課題について

金沢市の宅地建物取引業者 32 者にインタビュー調査の依頼を行い、17 件の調査を行った。断られることが多く、アポイントをとることに苦戦した。宅地建物取引士を対象にしたインタビュー調査の結果の概要は以下の通りである。

○「金澤町家」の定義や金沢市の取組みについての認知：「ある程度知っているが、詳しくは知らない」という回答が一番多く、「よく知っている」という回答が続く。「知らなかった、意識していない」という回答は 2 件と少ない結果となった。一定の認知はされているが、業界全体に認知されているとは言えない。

○直近 5 年間程度で金澤町家の取引実績について：多くて「20～30 件」という回答があったが特殊な例であり、ほとんどが 0～2 件の実績にとどまる。

○金澤町家を取引する理由、しない理由：「たまたま依頼があった」が多数であり、「歴史的に価値がある」と意識して取り扱っているところはわずかである。

○金澤町家の取引の経緯：「頼まれたから」「相談を受けたから」が多数。

○新築や戦後の中古住宅の取引と比較して、金澤町家の取引は特別な知識や対応が必要か：「経験がないと難しい」「町家の価値を説明するのが難しい」「境界線が不明確」「お客さんへのアドバイスが必要」など、特別な知識や対応が必要だという回答が大半であるが、「特に必要ない」という回答も 2～3 割みられる。

○金澤町家を取壊すことを建物所有者に提案したことがあるか、それはなぜか：「ない」との回答は 2 割程度で、ほとんどの宅地建物取引士が「ある」と回答し、理由として「建物の状況によって提案する」「新築の方が利益が上がる」との回答が多く、経済面で判断していることがわかる。また、瑕疵担保責任の発生を避けるため、「建物の取壊しを前提として契約する」との回答もみられた。

○金澤町家の需要と動向、供給の状況について：「ニーズはあるが、物件が少ない」「物件が出ればすぐに使い手が見つかる」「飲食・ゲストハウスの需要が多い」

「東京の人から見ると金沢の物件は安く見える」など、需要が高いことを感じさせる回答が多数であった。一方、「需要はない」との回答も2件みられた。

○金澤町家を店舗や宿泊施設に利用することについて：「よいことだと思う」「好ましい」との回答が半数以上であるが、「店舗は良いが、民泊は住環境を悪化させる」など民泊に対するマイナスイメージの回答があがった。

○所有者が空き家の金澤町家を流通させない理由：所有者は「今よりも価値が上がるかもしれないと思っている」「愛着がある」「価値を感じていない」「高齢の場合タイミングが合わない」「貧乏していると思われたくない」「相続が上手くいっていない」「改修資金がない」「不動産屋が壊すことを提案する」などが理由としてあげられ、関わる人の様々な状況が絡んでいることがわかる。

○宅建士が積極的に金澤町家を取り扱わない理由：「手間がかかる上に成功報酬が少なく採算性が悪い」「相続の問題があり取扱いにくい」との回答が多数。

○金澤町家の流通を阻害している要因：「改修の補助金を受けにくい」「維持管理に費用と手間がかかる」「流通に時間がかかる」「相続・境界線の問題」「所有者が近隣に住んでいない」などの要因があげられた。

○建替えや新築と比較した金澤町家の取引の経費や業務量：「境界線の確定に手間がかかる」が多数。「流通に時間がかかり、商いにならない」との回答がみられた。

○他の業務と比較した金澤町家の取引の収益：「変わらない」が半数以上。

○金澤町家の改修の支援制度について：「利用しようとしたが、時間がかかりすぎる」「補助を受けるための達成内容が厳しい」との回答がみられた。

○金澤町家の流通支援事業について：「よい制度」「業者でできるのでそこまでしなくてよい」「評価はするが中々決まらない」「知らない」との回答があった。

・空き家となった歴史的建築物の所有者の実態と課題

所有者を対象にしたインタビュー調査の結果の概要は以下の通りである。

○「金澤町家」の定義や金沢市の取組みについての認知：「知っている」「ある程度知っている」という回答が大半。

○所有形態、取得経緯：所有は本人または親族の1名が多い。一部夫婦または兄弟で所有がみられる。取得経緯は大半が相続である。

○改修内容：生活のための「増築」「水回りの改修」「外観」が多くみられた。

○現在の利用用途になった時期、理由：親の「死去」や「施設への入所」の他、「事業や商売をやめた」という回答が多い。

○所有している金澤町家の価値の評価 価値を評価している回答は3割程度であり、その他は「よくわからない」「価値がない」との回答であった。

○所有している金澤町家を貸したり売ったりすることを考えているか：「賃貸・売買どちらでも」は1割程度、「賃貸のみ希望」は3割程度、「売買のみ希望」3割程度の回答で、その他は「どちらも考えていない」「自己利用」の回答があった。

○所有している金澤町家について、金沢市に相談したことがあるか：4割程度が「無い」と回答した。相談内容は「改修」「売却」「補助金」の回答がみられる。

○所有している金澤町家について、宅地建物取引士、建築設計者、建築施工者に相談したことがあるか：6割程度が宅地建物取引士、建築設計者、建築施工者のいずれかに相談をしている。また、4割程度が「相談したことが無い」と回答した。

○金澤町家を店舗や宿泊施設に利用することが多くなっていることについて：「自分の建物もそのように使って欲しい」という回答が多く、期待がうかがえる。

○金澤町家の耐震性、防火性、断熱性などの性質について：傾きや老朽化に対して心配する回答がみられる。

○金澤町家の流通を阻害している要因：「家財問題」「オーナー側とユーザー側の希望価格が合わない」「遠方での住まい」「近隣との関係」などの回答がみられる。

○金澤町家の改修の支援制度について：「ありがたい」という回答がある一方、「時間がかかる」「補助対象が外観中心でおかしい」との回答がみられる。

○金澤町家の流通支援事業について：「町家を大事にしてくれる人・活用してくれる人を探すのは良い制度」「利用したい」「コーディネートは非公開で探してもらえるのが良い」と評価する回答が大半である。

○所有している金澤町家の将来の改修や継承について：将来の改修については「無い」「考えていない」との回答が多い。「痛んだ場所の応急処置」との回答が続く。改修費をあまり自己で負担できない所有者が多い。継承については「手放したい」との回答が多く、「子どもに継承したい」との回答も一部みられた。

(5) 事業実施後の課題

- ・宅地建物取引士は金澤町家の需要が高いことを認識しているが、相続問題や境界線問題、取り扱いの長期化、採算性の悪さから積極的に取り扱わない状況がある。
- ・空き家の所有者は最低限の改修もできないまま、放置せざるを得ない状況にある。
- ・空き家の所有者は建物を手放したいにも関わらず手放せない状況にある。

(6) 今後の展開

- ・金澤町家の流通において、地域に根ざした宅建業者と連携していく必要がある。
- ・金沢市は補助事業において、金澤町家の継承や活用に大きく貢献してきているが、文化財的な運用をしている傾向がみられる。金澤町家の取り壊しをできるだけ少なくし、流通、改修、活用を進めるためには、方針を大きく変革させる必要がある。