

農山村不動産市場の構築

—遊休不動産の活用による農山村の再生を目指して—

主査 藤原 三夫*¹

委員 垂水 亜紀*²，藤井 多起*³，岡田 麻由*⁴

本研究は、増加傾向にある耕作放棄地、施業放棄林、空き家を農山村遊休不動産と定義し、農山村への移住希望者と農山村住民間で適切な不動産需給調整が行われるための市場（仲介機能）の構築可能性を検討した。まず農山村不動産需要者である移住希望者と供給者の地元住民、更に既 UI ターン者への意向調査から、需給意向と需給構造を明らかにした。また不動産仲介組織の事例調査から、組織形態毎に現状と課題を分析した。その結果、多くの需給ギャップが見いだされ、農山村不動産市場構築には、都市住民に開かれ、かつ地元住民の信頼の元で地域情報と不動産活用に関する制度を確実に把握したうえで仲介機能を果たせる新たな組織の必要性を指摘した。

キーワード： 1)農山村不動産市場， 2)仲介組織， 3)耕作放棄地， 4)施業放棄林， 5)空き屋，
6)UI ターン， 7)家族構成， 8)集落類型， 9)地域活性化， 10)資源管理

THE CREATION OF RURAL PROPERTY MARKET

— In An Attempt To Revitalize The Rural District By Use Of Underutilized Real Estate —

Ch. Mitsuo Fujiwara,

Mem. Aki Tarumi, Taki Fujii, and Mayu Okada.

This study aims at discussion about the creation possibility of real estate market between the perspective migrants to the rural area and the villagers under defining increasing abandoned cultivated lands, forest which needs silvicultural prescription and vacant houses in a village as rural property. The grasp intents of demand and supply, and the potential consumers were examined from the survey to measure feelings of the perspective migrants as consumers, the local residents as suppliers and in addition, the U-turn and I-turn people in the rural districts. Also, the intermediate functions problem in each management type was revealed from the case research into intermediacies. To create the rural property market, it is required to be opened for urban residents, to figure out the system regarding the reliance of local public, local information and utilization of real estate, and to actualize the new intermediacy which based on those intermediate functions.

1 はじめに

農山村では農林業従事者の高齢化と後継者不足が続いている。2005年の農業就業人口は337万8千人で2002年比14.2%の減少となり、65歳以上の高齢者が58%を占めている。林業就業者も同様に減少・高齢化し、全体の25%は65歳以上の就業者である。その結果、農山村では耕作放棄地、施業放棄林及び空き家が増加している。

一方で、団塊世代の農山村移住や30～40歳代の就農就林志向が高まっている。

団塊世代の人口はおよそ676万人と推計され、各分野で巨大シニア市場の形成を見越した戦略が打ち出されている。ある大手旅行会社は、自治体と共同で定年後Uターンする農山村の候補地を見学する「定年後の田舎暮らしツアー」を企画し、好評を博している。また、農的暮らしや自給自足に焦点をあてたテレビ番組の放映や雑誌の刊行も目立つ。

農林業においては、新たな担い手として団塊の世代とともに若年の新規就農希望者に注目が集まり、全国農業会議

所や全国森林組合連合会などが各地で就業相談会や就業体験ツアーを開催している。

このような農林業や農山村をめぐる新たな動向は、今後農山村の農林地や空き家をめぐる不動産市場形成の可能性を含んでいると考えられる。

これまで、都市住民の農山村居住・農林業就業のニーズに対する調査や施策は積極的に進められてきた。しかしながら、農山村における定住人口確保と土地取得に際する仲介者については、その必要性は認識されているものの、農山村住民のニーズに関する調査研究は弱く、都市住民と農山村を調整し、取引を仲介する組織の形態や機能に関する研究はほとんど見られない。

そこで本研究では、都市住民の農山村居住に関する意向調査とともに、農山村住民の農林地管理及び空き家保有状況と貸与売却意向の把握、さらに移住者受入意向について調査し、農山村「遊休」不動産の需給状況と、需給の調整、仲介を担う組織のあり方について分析した。

*¹ 愛媛大学 教授

*² (独)森林総合研究所 研究員

*³ 愛媛大学大学院 博士課程

*⁴ 愛媛大学大学院 修士課程

2 農山村遊休不動産需要の構造

－農山村遊休不動産を求める都市住民像とその内容－

2.1 全国的な動向

都市住民の農山村・農林業に対する関心は、年々高まっている。NPO法人100万人のふるさと回帰・循環運動推進センターが三大都市圏の在住者50,150人を対象に行った「都市生活者に対するふるさと回帰・循環運動に関するアンケート（2005年1月公表）」では、20～60歳代の約40%がふるさと暮らしを志向する結果が出た。また、国土交通省は2030年には潜在的な2地域居住人口が1,080万人に達する可能性もあると推計し、各自治体に対して①住民である定住人口、②インターネットを通じての情報交流人口、③観光に来る交流人口の他、「2地域居住人口」も対象に、農山漁村の滞在者を増やす具体策を盛り込んだ「地域計画」の策定を提案している。

農業では、新規就農者と団塊世代の帰農に注目が集まっている。新規就農者は1995年には48,000人だったが、2000年には77,100人、2003年は80,200人に増加した。うち約半数は60歳以上だが2001年以降は減少しており、一方39歳以下、40歳代および50歳代の就農者数は1995年以降増加している。新規就農相談センターへの相談者の50%以上は39歳以下との統計も出ている（農林水産省・農業構造動態調査）。

また、市民農園に対するニーズも高まっており、農林水産省の調査では全国で3,001農園（2004年末）が設置され過去5年間で1.3倍に増加した。このうち、関東、東海および近畿の農園数が全国の70%を占め、都市近郊の市民農園では空き待ちの場所もある。さらに、農的暮らしへの関心の高まりから簡易ロッジを伴う滞在型市民農園も増加しており、市民農園には都市住民との交流活性化と共に、耕作放棄地解消の効果も期待されている。

林業については、2003年度からは導入された「緑の雇用担い手育成事業」により、1999年以降2000人台で推移していた林業への新規就業者は、2004年に3538人に転じた。このうち86%は離職による林業就業である。2005年には44都道府県・473事業体で同事業が行われ、研修終了生1815人のうち約90%にあたる1658人が林業へ就業している。

2.2 アンケート調査と調査結果の概要

本研究では、都市住民の農山村不動産取得意向把握について、インターネットを利用したアンケート調査と、農林業就業フェア来場者に対するアンケート調査の2通りで実施した。調査期間は、インターネット利用のアンケート調査が2004年11月から2005年12月までの13ヶ月間である。就農フェアでのアンケート調査は2005年6月および9月、林業就業フェアでのアンケート調査は2005年7月および11月に実施した。合計回答数は462である。

これらを年齢別、移住方法別（移住・別荘）、出身地・現住地（地域類型）別および家族構成別に分類し、それぞ

れについてクロス集計を行った。

2.3 移住希望者の意向

2.3.1 年齢別分析

年齢別分析は、回答者を20代以下、30代、40代、50代、60代以上の5グループにて行った。有効回答数は458である。

全体の6割強に移住意向があり、とくに30代と40代に強い意向が見られる。しかも30代は、5年以内での移住希望が顕著である。別荘取得意向は若年層では弱く、50代以上の団塊世代に表れており、年齢によって農山村への移住形態が異なることが分る。

表2-1 年齢階層別移住・別荘取得意向

	人数	移住 (%)			別荘 (%)		
		意向あり	5年以内	10年以内	意向あり	5年以内	10年以内
20代以下	120	59.9	58.3	24.3	9.9	5.9	41.2
30代	102	74.4	68.8	18.3	7.2	11.1	44.4
40代	60	67.1	61.2	24.5	15.1	36.4	27.3
50代	46	51.8	69.0	24.1	30.4	35.3	52.9
60代以上	1	15.8	66.7	33.3	5.3	100.0	100.0
合計	329	62.9	65.0	31.4	13.0	25.9	55.2

資料：都市住民アンケート調査結果。

全体の約2/3に農地保有意向があり、20代以下と40代でとくに強い。逆に、移住意向が最も強い30代の保有意向は68.6%と、全年齢層で最も低くなっている。林地保有意向は、農地に比べ弱く全体の約1/3に止まった。40代、60代以上の順で意向が強くなり、30代は農地と同じく最も意向が弱い。以上から、30代は農山村に居住しつつも農林業以外への就業や自らが農林地を所有しない農林業事業体への就業意向があると考えられる。また、20代と40代には農林地の保有意向があり、農林業への関心が他の年齢層よりも強いことが推測できる。

表2-2 年齢階層別農林地保有意向

	人数	農地 (%)			林地 (%)			
		必要	不要	その他	必要	不要	その他	
20代以下	99	89.9	6.1	4.0	84	40.5	50.0	9.5
30代	94	76.6	21.3	2.1	80	33.8	55.0	11.3
40代	49	93.9	6.1	0.0	45	48.9	44.4	6.7
50代	45	75.6	17.8	6.7	37	40.5	51.4	8.1
60代以上	7	85.7	0.0	14.3	6	66.7	16.7	16.7
合計	294	84.0	12.6	3.4	252	40.5	50.0	9.5

資料：都市住民アンケート調査結果

空き屋志向性は年代が上がるにつれ高まる傾向にあり、60代以上では全員が「空き屋がよい」と回答している。

表2-3 年齢階層別空き家指向性

	移住希望(%)			
	n	空き家がいい	空き家でも可	空き家不可
20代以下	102	22.5	74.5	2.9
30代	93	28.0	68.8	3.2
40代	48	41.7	58.3	0.0
50代	30	43.3	46.7	10.0
60代以上	2	100.0	0.0	0.0
合計	273	30.0	66.7	3.3

資料：都市住民アンケート調査結果

2.3.2 地域類型別分析

出身地－現住地の地域類型別の分析では、自治体を「都市」と「地方」に分類して行った。本研究での都市の定義は、東京都23区、政令指定都市および近隣の政令指定都市間の沿線都市である。

都市－地方、地方－都市タイプの2地域居住経験者に移住意向があり、都市居住経験者には別荘保有意向が見られた。

表2-4 地域類型別移住・別荘取得意向

	人数	移住(%)			別荘(%)		
		意向あり	5年以内	10年以内	意向あり	5年以内	10年以内
都市－都市	111	62.3	64.8	23.1	13.7	35.0	30.0
都市－地方	38	63.8	66.7	23.3	17.0	12.5	62.5
地方－都市	57	74.3	61.5	19.2	7.1	20.0	20.0
地方－地方	127	52.6	62.0	23.0	14.2	18.5	44.4
合計	333	62.3	63.4	22.3	13.7	23.3	40.0

資料：都市住民アンケート調査結果

農林地ともに地方－都市、都市－地方タイプに強い保有意向が見られたことから、地方・都市両方の居住経験者は農林業への関心が高いことが推測できる。

表2-5 地域類型別農林地保有意向

	農地(%)				林地(%)			
	人数	必要	不要	その他	人数	必要	不要	その他
都市－都市	101	77.2	17.8	5.0	91	37.4	52.7	9.9
都市－地方	35	88.6	11.4	0.0	29	48.3	51.7	0.0
地方－都市	55	85.5	10.9	3.6	44	52.3	43.2	4.5
地方－地方	92	88.0	7.6	4.3	77	27.4	52.4	11.9
合計	453	83.7	12.4	3.9	241	37.9	50.8	8.5

資料：都市住民アンケート調査結果

都市－都市タイプと地方－都市タイプで空き屋指向性が現れており、都市現住者に農家住宅や古民家への強い憧れがあると考えられる。

表2-6 地域類型別空き家指向性

	n	移住希望(%)		
		空き家がいい	空き家でも可	空き家不可
都市－都市	92	29.3	68.5	2.2
都市－地方	30	23.3	70.0	6.7
地方－都市	51	33.3	64.7	2.0
地方－地方	100	31.0	64.0	5.0
合計	273	30.0	66.3	3.7

資料：都市住民アンケート調査結果

2.3.3 家族構成別分析

1) 移住時家族構成と移住動機及び移住時期

農山村への移住希望者の意向と遊休不動産需要について、現在の家族構成に基づいて区分し整理したのが表2-7である。家族構成は、1人暮らし、夫婦、ファミリー（回答者とその子供との同居）、親同居家族（回答者とその親との同居）、3世代家族（回答者とその親及び子供との同居）に5区分している。回答者数は1人暮らし、親同居家族、ファミリー、夫婦、3世代家族の順で、前2者で2/3を占めている。これは、アンケート調査対象者が農業フェアや林業研修会などへの参加者にほぼ限られたことが影響していると考えられる。平均年齢は、親同居家族、1人暮らし、夫婦、ファミリー、3世代家族の順で、親同居家族の回答者はファミリーでの大学生や社会人の子供と表裏の関係にある。また、ファミリーでの子供が就学前から社会人まで幅広いのに対し、3世代家族の子供は大学生以上と年齢的に高くなっている。

移住時に想定されている家族構成は、単身から家族にまで分散しているが、基本的には現在の家族構成が想定されており、そうした傾向はとくに夫婦で強い。しかし、ファミリーや3世代家族では夫婦で、親同居家族では単身で移住するとの見通しをもつ移住希望者が多い点に特徴を見いだすことができる。すなわち、親や子供との別居や別離など家族の変化を前提に、夫婦か単身で移住を考える希望者が多く、両者で移住時家族構成の49%程度を占めている。また、まだ決めかねている回答者が1人暮らしと親同居家族に多く見られ、移住希望はあるものの、機が熟していない者も多く含まれていると推測される。

自然環境と教育は都市居住者で不満が強く、通院と仕事に関しては地方在住者で相対的に不満が強いが、家族構成では1人暮らしか親同居家族あるいは夫婦で不満のある評価項目が見られる。これに対して、3世代家族はおしなべて満足している状況がうかがえ、ファミリーでは相対的に不満な項目がない。前3者の方が年齢的に若いことも加味すれば、現在の生活環境等への何らかの不満や違和感をきっかけに農山村への移住を考えているのに対し、後2者では第2の人生設計の1つとして農山村暮らしがイメージされているように考えられる。

表2-7 農山村移住希望者の家族構成と意向

(単位:人、歳、%)

家族構成	人数	平均年齢(歳)	子供の社会的地位(%)					環境評価(得点)					職業選択			移住時家族構成(%)				
			就学前	小学生	高校生	大学生	社会人	自然環境	教育	通院	仕事	人間関係	林業雇用	農業自営	その他	単身	夫婦	ファミリー	家族	未定
1人暮らし	98	30.5	—	—	—	—	1.82	2	2.19	1.8	1.92	12.2	57.1	30.7	36.7	9.2	8.2	7.1	38.8	
夫婦	30	39	—	—	—	—	1.9	1.87	2.37	1.73	1.93	3.3	46.7	50	3.3	73.3	16.7	3.3	3.4	
ファミリー	42	44.4	28.6	33.3	14.3	26.2	31.0	1.88	2.19	2.43	1.76	1.95	19	47.7	4.8	33.3	42.9	7.1	11.9	
親同居家族	66	29.1	—	—	—	—	—	1.91	2.14	2.52	1.73	1.91	21.2	51.5	27.3	33.3	12.1	9.1	19.7	25.8
3世代家族	9	50.1	—	11.1	22.2	44.4	66.7	2.22	2.56	2.67	2.33	2	11.1	55.6	33.3	0	55.6	22.2	22.2	0
計	245	34.2	4.9	6.1	3.3	6.1	7.8	1.88	2.07	2.36	1.78	1.93	14.7	50.2	35.1	24.9	23.7	15.9	10.6	24.9
家族構成	住居手当		移住時期		空き屋居住意向		農地取得		林地取得		集落行事頻度			移住先必要施設等(重要度)						
	戸建賃貸	戸建購入	10年以内	5年以内	空き屋でも可	空き屋が良い	相続等	必要	放棄地OK	相続等	必要	年2-3回	月1回	週1回	コンビニスーパー	郵便局	銀行	バス停	保育・幼稚園	小中高学校
1人暮らし	34.7	42.9	13.3	59.2	69.4	24.5	3.1	79.6	83.3	5.1	28.6	18.4	55.1	14.3	0.49	0.49	0.18	0.16	0.30	0.58
夫婦	56.7	40	26.7	46.7	50	50	0	73.3	95.5	6.7	33.3	23.3	53.3	6.7	0.43	0.53	0.23	0.17	0.37	0.80
ファミリー	33.3	57.1	16.7	66.7	59.5	35.7	7.1	64.3	88.9	11.9	28.6	28.6	45.2	9.5	0.48	0.48	0.24	0.17	0.36	0.74
親同居家族	42.4	34.8	18.2	60.6	74.2	22.7	1.5	75.8	80	9.1	25.8	16.7	60.6	13.6	0.56	0.55	0.23	0.08	0.24	0.65
3世代家族	33.3	55.6	33.3	22.2	55.6	22.2	0	55.6	100	0	33.3	44.4	44.4	0	0.56	0.44	0.22	0	0	0.78
計	39.2	43.3	17.6	58	66.1	29	2.9	74.3	85.2	7.3	28.6	21.2	54.3	11.8	0.50	0.51	0.21	0.13	0.29	0.66

資料：都市住民アンケート調査結果

注1) 平均年齢は、20歳代以下23.5歳、30歳代34.5歳、40歳代44.5歳、50歳代54.5歳、60歳代以上63歳で計算。

注2) 移住時家族構成の家族には、親同居家族と3世代家族を含む。

注3) 環境評価(得点)は、満足3、普通2、不満1で計算。

注4) 移住先必要施設(重要度)は、コンビニ・スーパーと郵便局・銀行では両方とも必要2、どちらか必要1、不要0、その他については必要1、不要0で計算。

この点についてさらに検討を加えてみる。移住時期については、具体性を持った対応が必要で移住意向が固まっていると理解される5年以内との回答率が、ファミリー、親同居家族、1人暮らしで5割を超え、夫婦でも5割弱見られる一方で、3世代家族では2割程度にとどまり10年以上・未定が4割強を占めている。職業選択については、1人暮らし、3世代家族と親同居家族で農業自営が5割を超える一方、ファミリーでは1/3にとどまっている。林業雇用の希望者は親同居家族とファミリーで2割前後を占める反面、夫婦ではわずか3%にとどまっている。その結果、夫婦とファミリーでは農林業以外への就業が多くなり、夫婦では5割に達している。職業選択について少し整理すると次のようになる。農業自営の希望者は、平均年齢32.8歳、移住時の家族構成は1人暮らしと親同居家族で73%、ファミリーと夫婦が各11%、5年以内の移住が62%である。林業雇用希望者は、同じく33.0歳、1人暮らしと親同居家族72%とファミリー22%、61%が5年以内となっている。つまり、農業自営と林業雇用の希望者は、基本的な事項で共通していると見なせるであろう。ただ、林業雇用でファミリーの、農業自営で夫婦の比率がやや高い点が唯一異なる。

移住先に必要な施設については、病院を除き重要度は高くなく、やや必要程度である。保育園・幼稚園・学校に関しては、当然のこととして該当者がいる家族でのみ重要度が高くなっている。

2) 農山村不動産取得意向と集落付き合い

農山村不動産の取得意向について家族構成別に見ると、住宅の手当については、戸建ての購入意向が強く、戸建ての賃貸が続いている。こうした傾向はファミリーや3世代家

族で顕著に見られる反面、夫婦や親同居家族では賃貸意向にやや傾いている。戸建て住宅について空き屋指向性が高い(空き屋が良いとの回答者)のは夫婦とファミリーで、とくに都会出身者で顕著である。また、5年以内での移住希望者と農業自営希望者で空き屋指向が強く現れている。つまり、都会出身の農業自営希望で5年以内に夫婦やファミリーでの移住を考えている回答者(平均年齢は37歳)で、強い空き屋指向が見られる。

農地取得希望は全体の3/4で現れ、当然ながら農業自営意向をもつ移住希望者に強く見られるが、林業雇用希望者でも6割程度が取得意向を示している。また、農地に関して、耕作放棄地でもかまわないとの回答が家族構成に関わりなく8割を超えている。一方、林地については、林業雇用希望者の47%が取得意向をもつとともに、農業自営希望者でも26%が意向を示している。また、この両方で林地取得希望者(職業未定を含む)の7割を占めているが、家族構成による大きな差は見られない。

集落行事への参加頻度については、親同居家族と1人暮らしで月1回以上を7割前後が許容しているのに対し、ファミリーでは5割台、3世代家族では4割台にとどまっている。こうした意向は、農業自営希望や農地取得意向とも照応し、若くて農業に就業する意向をもつほど集落付き合いにも積極的な関係が浮かび上がっている。反面、農業自営への意向が弱く農地取得にも相対的に消極的なファミリーや3世代家族では、集落行事への参加意向もまた弱くなっている。

3) 簡単なまとめ

現住地での生活環境に何らかの不满をもつ1人暮らしや親同居の若年層で農業自営や林業雇用への意向が相対的に

強く、また農地取得希望を持ち、集落との付き合いにも積極的な態度を示している。住居については、戸建てを希望しているものの、空き屋への居住については中立的である。一方、現住地での生活に比較的満足しているファミリーや3世代家族では、農地や農業への拘りが少ない反面、戸建ての空き屋への高い関心を示しており、第2の人生を農山村で過ごしたいとの意向もうかがえる。林地取得については、農林業就業希望者でやや強い意向が見られるものの際だったものではなく、また家族構成によっても違いは少ない。あってもかまわない、という態度が一般的と考えられる。

2.4 別荘取得希望者の意向

後掲表2-9に掲げる項目を変数として、別荘取得希望の54人を対象に因子分析を行った結果、7因子を抽出し、各因子を次のように命名した。第1因子；地域密着度（変数；農地取得意向、耕作放棄地利用意向、林地取得意向、集落行事参加頻度、病院重要度）、第2因子；家族数（別荘同居者、現同居者、人間関係）第3因子；学校需要（保育園・幼稚園重要度、焼酎高校重要度）、第4因子；児童同居（小中学生、就学前）、第5因子；生活環境満足度（通院・教育・仕事・自然環境満足度、別荘取得時期）、第6因子；男性高齢度（年齢層、就業者、性別）、第7因子；地方性（現住地、バス停重要度、出身地）であり、7因子の累積寄与率は0.575である。また、同じ変数と標本を使ってクラスター分析（ウォード法、ユークリッド平方距離法）を行い、4つの類型を抽出し、類型名、人数、因子得点を表2-8に示している。

さて、類型毎に各変数の平均値を掲げたのが表2-9である。類型Ⅰ（自然環境指向（農山村隠遁）型）は、都市出身で様々な家族構成が含まれており年齢的には中位にある。現在の生活環境に関しては自然環境に対してだけやや不満をもち、主にレジャー娯楽目的で別荘の取得意向をもち、空き屋指向性もある。しかし、取得予定時期は比較的遅く、農地や林地取得意向も極めて弱い。そのため、集落行事への参加意向も希薄である。

類型Ⅱ-1（地方出身単身2地域居住型）は、1人暮らしの地方出身者が多く、自然環境と教育以外に強い不満を持ち、

やはりレジャー娯楽に別荘取得の主目的があり、戸建ての別荘を購入する意向が強く、別荘取得の時期も明確である。ただ、空き屋に関しては中立的だが、農林地取得意向や集落行事への参加意向は強い。類型Ⅱ-2（高齢ファミリー2地域居住型）は、現住地が都市の高齢者ファミリーで生活環境評価は全ての項目において平均的で、週末農林業を主目的に別荘取得意向をもっている。そのため、農林地取得意向が強く、別荘の取得時期も10年以内が7割に達しているものの、集落行事への参加意向ではやや消極的な部分も見られる。類型Ⅱ-3（若齢親同居家族2地域居住型）は、都市出身で若齢の親同居家族で、生活環境にはおしなべて不満がなく、別荘取得目的もレジャー娯楽を中心に週末農林業も含まれている。農地取得意向や空き屋指向性が強く、集落行事への参加意向も最も高い一方で、林地への関心は薄くなっている。

2.5 農山村遊休不動産の需要構造

都市から農山村への移住は、資金面や就業面、生活環境等、生活全般に大きなインパクトをもたらす行動である。それ故、田舎暮らしや農林業就業への憧れで終わる場合や、移住したいと強く希望するものの現在の生活を変えることへの不安から長期間に渡って躊躇する場合もある。だからこそ、農山村不動産の需要構造を明らかにする際には、何が移住動機であるかについて慎重に検討付けをしておく必要がある。

本研究において、都市在住経験者に農林地保有意向や空き家指向性が強いとの結果が得られたが、そこには近年ブームともなっている「田舎暮らし」への憧れが少なからずあるとも考えられ、意向が直ちに需要に結びつくのかさらなる検証が必要になる。

また年齢や出身地、現住地および現在の生活満足度とともに農山村での職業選択が農山村不動産の需要に影響を及ぼしてもいる。全体的な傾向としては、農地保有と空き家指向性が強く林地保有意向は弱いものであったが、就農希望者と林業就業希望者の間においても農林地保有意向に差が見られた。このことは、農山村不動産市場を構築する

表2-8 別荘生活希望者類型別因子得点

類型	類型名	人数 (人)	地域 密着度	家族数	学校 需要	児童 同居	生活環境 満足度	男性 高齢度	地方性
I	自然環境指向(隠遁)型	15	-1.4524	-0.1415	-0.0394	-0.0491	-0.1148	-0.1232	-0.2204
Ⅱ 1	地方出身単身2地域居住型	9	0.6539	-1.4715	-0.115	-0.2084	-0.0956	-0.4269	0.4062
Ⅱ 2	高齢ファミリー2地域居住型	20	0.5428	0.2642	0.1092	0.1688	0.1053	0.7837	0.0468
Ⅱ 3	若齢家族2地域居住型	10	0.5045	1.0082	-0.0559	-0.0765	0.0476	-0.9983	-0.1286

資料：都市住民アンケート調査結果

注1) 類型は54人の因子得点を用いたクラスター分析結果（ウォード法・ユークリッド平方距離法）による。

2) 類型名は7因子の因子得点を勘案して命名。

表2-9 類型別別荘生活希望者の現状と不動産取得意向等

(単位:人、歳、%)

類型	人数	平均年齢(歳)	出身地		現住地		家族構成					環境評価(得点)				
			都市	地方	都市	地方	1人暮らし	夫婦	ファミリー	親同居家族	3世代家族	自然環境	教育	通院	仕事	人間関係
I	15	39.4	60.0	40.0	53.3	46.7	26.7	20.0	20.0	33.3	0.0	1.93	2.27	2.4	2.07	2.07
II-1	9	34.1	33.3	66.7	55.6	44.4	88.9	11.1	0	0	0	2.33	2.11	1.89	1.78	1.44
II-2	20	53.7	45.0	55.0	75.0	25.0	0	5.0	70.0	20.0	5.0	2.15	2.15	2.35	1.85	2
II-3	10	25.7	70.0	30.0	60.0	40.0	0	0	0	90.0	10.0	2.1	2.1	2.5	1.9	2.1
計	54	38	51.9	48.1	63.0	37.0	22.2	9.3	31.5	33.3	3.7	2.11	2.17	2.31	1.91	1.94
類型	別荘目的			別荘手当		別荘取得時期		空き家居住意向		農地取得		林地取得		集落行事頻度		
	レジャー 娯楽	週末 農林業	仕事	戸建 賃貸	戸建 購入	10年 以内	5年 以内	空き家 でも可	空き家 が良い	必要	放棄地 OK	相続等	必要	年2-3回	月1回	週1回
I	46.7	33.3	0	26.7	53.3	26.7	20.0	73.3	20.0	0	0	0	13.3	13.3	26.7	13.3
II-1	44.4	33.3	11.1	22.2	77.8	44.4	22.2	77.8	0.0	100	88.9	22.2	55.6	22.2	66.7	11.1
II-2	35.0	50.0	10.0	30.0	65.0	50.0	20.0	75.0	10.0	100	85.0	5.0	75.0	25.0	50.0	15.0
II-3	40.0	30.0	10.0	20.0	60.0	40.0	10.0	50.0	30.0	100	80.0	10.0	30.0	10.0	70.0	20.0
計	40.7	38.9	7.4	25.9	63.0	40.7	18.5	70.4	14.8	72.2	61.1	7.4	46.3	18.5	50.0	14.8

資料: 都市住民アンケート調査結果

注1) 表2-7の注を参照。

際に需要側のニーズを詳しく把握する必要性を物語っている。

また農林業への就業を希望しながらも農林地保有意向が見られないケースがあることは、農業法人や林業事業者などで役場や農協並みの給料を得ながら雇用され農林業に関わりたいとの意向をもつ都市住民の存在を示しており、若年層を中心に農林業に自営以外での就業パターンが定着しつつあることを証明している。これは、農地法等の規制緩和による農業への法人参入の加速化にも影響を与えるものであろう。このような法人等の農林業への参入によっても農林地に対する需要が発生し、その結果、雇用の形態を通じて都市居住者に対する求人-移住の動きを生み出す可能性もある。つまり、間接的な農林地需要の発生が移住者を伴って直接的な住居需要を生み出すといった連鎖が起こることになる。こうした新たな農山村不動産需要も含めて、より詳細な需要者構造の把握に努めることが農山村不動産市場構築において極めて重要な課題となる。

2.6 補論: UIターン者の農山村不動産取得の現況

本研究では、農山村遊休不動産需給の現況把握のために、近畿、山陰および九州の農山村へUIターンした元都市住民に対して意向調査を実施した。

調査実施地は、兵庫県(全域)、島根県(全域)、大分県(全域)、京都府綾部市、熊本県小国町である。それぞれの地域でUIターン者の相談窓口を担当する組織を通じて、2006年8月末から10月中旬にかけて郵送法によるアンケート送付回収を行った。調査対象者数は520人、回収率は27.7%である。以下では、農山村不動産にかかわる側面に限り、取得の経緯と問題点について回答結果を取りまとめた。

農地: 定住意向がある者で賃貸での保有傾向(28.1%)があり、中古の空き家を借りている者については「借りた家に田畑が付いていた。」との回答が多く見られた。また、実家が所有していた(12.3%)との回答も多い。地域に定住

するうえでは、購入による農地保有が望ましいが、農地購入意向が最も強いのは定住希望が無い者(7.7%)であって、今後の保有希望においても同様の傾向(15.4%)が見られた。

林地: 農地と同じく、定住意向のある者の保有が最も多い(保有11.9%、実家所有9.0%)。また今後の保有を希望する者は、定住意向のない者(回答者の13.3%を占める。)で見られ、定住予定者(38.8%)と未定者(43.6%)では意向が弱い。

また農林地を比較した場合、現在の保有者率は農地(40.6%)が林地(13.2%)よりも多く、今後の保有意向についても農地(7.0%)が林地(4.9%)を若干上回った。

空き家: 現在の居住形態で最も多いのは、中古住宅の賃貸(26.8%)でこれに公営住宅(25.4%)が続き、以下、実家、新築の持ち家(11.6%)中古の持ち家(8.0%)となっている。これを定住意向別にみると、賃貸中古住宅の需要は、定住しない者(46.2%)、未定者(29.1%)、定住予定者(20.6%)となる。これは、定住意向が弱い程、公営住宅の入居条件を満たせない事や持ち家の所有には至らない事から空き家に身をおく消極的な動機による居住が考えられる。ただ、中古住宅の購入者について見ると定住意向のある者が最も多く、広い住まいを求めて同一自治体内での転居を検討している者も見られることから、契約条件の明確な空き家物件が安定的に供給されれば、定住予定者による空き屋需要は高まる可能性がある。

3 農山村遊休不動産の供給構造

一農山村住民の供給意向と特徴一

3.1 全国的な動向

農林業従事者の高齢化と後継者不足は依然として継続している。農業就業人口は2005年に337万8千人で2002年比14.2%の減少となり、68歳以上の高齢者が58%を占める。林業就業者も同様で全体の25%は65歳以上の就業者である。その結果、農山村では耕作放棄地・施業放棄林および空き家

が増加している。2005年時点で全国の耕作放棄地面積は380,000haであり、1995年に162,000haだったものが10年間で確実に上昇し、さらに2006度の耕作放棄地面積率は2002年に比べ12%も増加している。

林地も、材価低迷と林業従事者の高齢化により施業放棄が増加している。2006年森林・林業白書によると、スギの立木価格は1970年に9,380円、ピーク時の1980年には22,707円であったが、2005年では3,628円にまで落ち込み、一方苗木代や伐出賃金は1980年以降も値上がりし林業所得は大きく減少している。こうした価格の推移は林業者の意識に影響を与え「森林資源の循環利用に関する意識・意向調査（農林水産省実施）」では森林の手入れがされない原因として「採算があわない」「施業費用を負担できない」等が報告された。

加えて空き家も増加している。2005年3月に国土交通省国土計画局が発表した「平成16年度国土施策創発調査・半定住人口による多自然居住地域支援の可能性に関する報告書」では、地方の空き家件数は2000年には300万戸あると推計されており、1980年の推計値に比べ70万戸の増加、更に2020年には460万戸に達すると見込まれている。2000年には11%である空き家率も、2020年には18%まで上昇するとの予測値も出ている。

一方、近年はこれらに対応するための新たな動きも見られる。農地については農地施行規則が改正され、耕作放棄地が相当程度存在する地区における農地取得の下限面積を最低10aにまで緩和することが認められた。また、市民農園特区の全国展開により、地方公共団体または農業協同組合以外の者が、適正な農地利用を確保する方法を定めた貸付協定を市町村などとの間で締結することを義務付けた。更に遊休農地所有者に対する市町村による草刈等の措置命令および代執行の制度化、民間業者や都市住民による農作業体験施設の設置・運営や民宿事業許可等が盛り込まれ、遊休農地解消を見据えた法改正となっている。

林地においては、効率的な管理が様々な観点から求められており、新規林業従事者の安定的な確保が急がれている。2003年から開始された「緑の雇用担い手対策事業」では就業先の70%を森林組合が占め、林業就業者の受入に積極的な対応が見られる。

空き家についても、行政やNPO法人等による空き家バンクの開設や宿泊施設としての整備・利用等の事例が見られ、「田舎暮らし」をキーワードに事業展開をする不動産業者も増えつつある。

これら農山村遊休不動産に共通する懸案事項は、一度管理放棄された不動産は急速に荒廃・劣化する点であり、放棄前の状態に戻すには多くの時間と費用が必要となる。そのため、所有者は不動産管理の新たな方策を模索している現状にある。

ここで視点を農山村集落に転じてみる。2005年4月現在、

全国の市町村のうち過疎市町村数は37.5%にあたる899市町村である。市町村合併が進んだ近年は、農山村集落の維持が危惧されている。

このような状況下で、農山村には独自のモデルやマネジメントの構築、地域ブランドの発掘、地域内外への情報発信等、主体的な立ち回りが求められている。その結果、現在各地でグリーンツーリズムや農林業体験、農山村定住など、都市住民への情報発信や交流や移住の受入が盛んに進んでいる。財団法人都市農山漁村交流活性化機構が実施した「主な公的グリーンツーリズム関連施設における経済的・社会的活動実績動向調査」では、都市農山村交流に関する公的施設は全国に約7,000箇所あると報告されている。施設別の構成比は、農産物等の直販、飲食関係が約60%、宿泊・滞在が約20%、その他には農業等の体験、保養・休養、鑑賞探勝があり、都市住民と農山村住民の間に様々な交流が生まれていると考えられる。また、農山村への定住を希望する都市住民に対して、地場産業の体験・研修や住宅整備、資金助成などに取り組む地方自治体も多く見られ、都市住民との交流や定住を受け入れる体制が整備されつつあることから、農山村遊休不動産の供給意向の把握も、都市住民の需要意向とあわせて必要であると考えられる。

3.2 アンケート調査結果の概要

農山村住民への意向調査は、集落の常会等での聞き取り調査および郵送アンケート調査の2通りで実施した。

聞き取り調査は2004年12月から2005年12月にかけて愛媛県内子町、久万高原町、松野町と高知県四万十市の計6集落で実施した。

郵送アンケート調査は、ある程度の農林地があり、かつ新規就農者やUIターン者の受け入れにも対応している愛媛県旧中山町、旧双海町、旧広田村、旧河辺村、旧久万町、旧小田町、旧内子町、旧野村町、旧城川町、松野町および高知県旧西土佐村の計11町村の集落を対象に行った。各市町村役場で紹介を受けた集落代表者に電話で調査依頼を行い、許可の下りた集落に対して2005年8月から12月にかけて郵送式のアンケート調査を実施している。

このアンケート調査では、回答者は原則1世帯1人とし、総回答数は1,953である。

3.3 集落の特徴と遊休不動産供給意向

愛媛県と高知県の93集落（字）を対象にしたアンケート調査の有効回答数1,602を標本に行った因子分析の結果を表3-1に示している。用いた変数は26で、これらは表3-3の項目に対応している。6因子を抽出し、各因子について変数等を勘案して表3-2に掲げる因子名をつけた。6因子の累積寄与率は0.473である。また、同じデータを用いてクラスター分析（ウォード法、ユークリッド平方距離法）を行い、4類型（亜類型2つを含む）を抽出している。

さて、各類型に含まれる集落の因子得点の平均値を表3-2に示すとともに、その傾向から各類型に名前を付けた。また、表3-3は、変数に使用した項目について各類型の平均値を示している。

まず類型Ⅰ（開放集落）は、高齢化が進み、子供との同居やその可能性も少なく、集落の活力が不足し望ましい集落規模は現在の倍必要だが、かといって集落維持が無理だとも認識されていない13集落で構成されている。不動産所有構造は、農地及び林地を所有する住民の比率が最低で、林地の手入れもやや不十分だが農地耕作は比較的行われ、農林地ともに売却意向と貸与意向が最も強く現れている。また、空き屋を所有する住民比率と売貸意向ともに最高である。不動産の斡旋主体と売貸対象については様々で、都会からの移住者も対象として十分に認識されている。そのため、都会出身者の受入に対しても最も積極的で、受入条件の設定も緩やかである。つまり、集落や不動産の維持管理が困難な状況になりつつある中で、それらを管理する主体の模索や受入に積極的な集落といえ、集落維持についても必ずしも絶望的だと認識されているわけではない。

類型Ⅱ-1（衰退集落）は、含まれる集落数と回答者数が最多で、年齢もわずかな範囲内ではあれ最も若く、子供との同居率も高めであり、集落活力も相対的にあると認識されているものの、集落規模については不安がもたれている。また、農林地の所有者率は高い方だが、耕作や手入れ放棄が最も進んでいるにもかかわらず売貸意向は必ずしも強くない。空き屋所有についても同様で、比較的高いけれども売貸意向は強くない。また、斡旋や売貸対象は地元の関係者に集中する傾向が見られ、都市からの移住者への売貸意向は最低で、受入についても最も厳しいが、集落行事への参加要請は弱い。標準的な農業集落といえ、まだなんとか集落は維持されているものの、生産面での後退が進み、不動産の維持管理についても消極的で、閉鎖的な対応にとどまっている。そのためか、集落維持が無理との認識も予想外に強い。

類型Ⅱ-2（活性集落）は、50歳代以下率と子供との同居率が最高で、集落活力もあり集落規模的にも好ましく、集落維持でも不安はあるもののなんとかやれそうだと認識されている。農林地所有者率は類型Ⅰに次いで低く、耕作や手入れも積極的に実施されており、売貸意向が最低である。空き屋についても同様で、所有者率、売貸意向とも最低である。そのため、斡旋・売貸対象も地元を含め想定されておらず、都会出身者の受入にもどちらかといえば消極的である。少なくとも調査対象のなかでは、活力が高く活性化している集落で、集落や農林業生産の維持、不動産管理も比較的行われており、不動産の売貸意向は弱い。そのため、都会出身者の受入には消極的で、不動産市場が最も成立しにくい集落類型と考えられる。

類型Ⅲ（合理的集落）は、60・70歳代に固まった年齢構

成で、子供との同居率も低い。集落活力が不足し、集落維持は難しいと認識される傾向にある。農林地所有者率は最高で、耕作放棄が見られるが、森林の手入れは比較的進んでいる。また、農林地の売貸意向も強く現れている。

表3-1 集落現況・意向等因子分析結果（因子負荷量）

変数名	a(1)	a(2)	a(3)	a(4)	a(5)	a(6)	共通性
農地売却意向	0.808	0.0602	0.0038	-0.0404	0.038	0.2588	0.7266
林地売却意向	0.7225	-0.0642	0.045	0.1158	0.0945	0.3685	0.6863
林地手入れ不十分	0.5352	-0.0801	-0.311	0.1869	-0.0337	0.0437	0.4276
農地全て耕作	-0.5153	-0.6338	0.1043	0.1403	-0.417	0.0754	0.8774
林地手入れ終了	-0.4437	0.1123	0.1517	-0.0642	0.1126	0.2097	0.2933
農地所有者率	-0.409	0.0538	-0.2645	0.257	0.3152	0.0028	0.4055
林地所有者率	-0.3378	0.2435	-0.1374	0.0938	0.2931	-0.0165	0.2873
集落活力なし	-0.2062	0.5965	-0.1346	-0.1605	-0.0726	0.1075	0.4591
集落維持無理	-0.1787	0.579	-0.1967	-0.0579	0.0577	0.0828	0.4195
農地一部耕作	0.3179	0.5728	-0.1925	-0.0306	0.5453	-0.2071	0.8073
集落戸数倍必要	-0.0293	0.5609	0.2676	-0.0284	-0.0423	0.1735	0.4198
宗教活動参加要請	-0.1882	-0.3506	-0.0456	-0.1999	0.333	0.2652	0.3816
1ター受入意向	-0.0615	-0.1581	0.8863	0.1424	0.1807	0.1657	0.8947
地区合意必要	0.0948	-0.0084	-0.8427	-0.1588	-0.001	-0.1243	0.7599
地区活動参加希望	-0.0028	-0.1459	0.3934	0.0465	0.3453	-0.1159	0.311
林地貸与意向	0.0849	0.1447	0.0002	0.683	0.0544	0.136	0.5161
年齢	-0.0825	0.1465	-0.0191	-0.5989	-0.0492	0.1987	0.4292
子と同居	0.0089	-0.3058	0.1389	0.5932	0.1845	-0.2202	0.5473
農地貸与意向	-0.0424	-0.0512	0.1592	0.5495	-0.0598	0.1405	0.355
地元若者貸与	0.0178	0.0011	0.1384	-0.0322	0.5903	0.0721	0.3742
親戚貸与	-0.0992	0.0307	0.0993	0.134	0.5222	0.1231	0.3265
移住者貸与	0.0376	0.0784	0.0307	0.0844	0.1565	0.5994	0.3994
公的組織仲介	0.0509	-0.0972	-0.0618	0.1891	0.4039	0.4688	0.4345
空き屋売却意向	0.1469	0.0462	-0.0114	-0.2922	-0.0226	0.4305	0.2951
空き屋貸与意向	0.073	0.0631	0.1067	-0.0167	-0.0356	0.404	0.1855
空き屋所有者率	-0.0525	0.1618	0.1694	-0.2452	0.279	0.2875	0.2782
寄与率	0.0957	0.0839	0.083	0.0751	0.0725	0.0627	
累積寄与率	0.0957	0.1796	0.2627	0.3378	0.4103	0.473	

資料：集落アンケート調査結果

注 変数については表3-3を参照のこと。

空き家所有者率も高く、貸与を中心に強い売貸意向が見られる。不動産の斡旋・売貸対象は幅広く、しかも偏り少なく想定され、都会出身者にも地元と同様に開かれている。都会出身者の受入にも比較的積極的であるとともに、集落行事への参加要請も強い。集落の衰退傾向が最も強く現れるなかで危機感も強く、不動産管理や集落維持のためあらゆる主体や対象に積極的に働きかけようとする態度や努力が浮かび上がっており、なおかつ集落活動へのこだわりも強く有している。その意味で、不動産市場が成立しやすい環境が醸成されているともいえるであろう。

3.4 農山村遊休不動産の供給構造

農山村不動産市場の供給構造について、集落タイプとの関係において見てきた。要約すると、当然のこととして、不動産が利活用されていれば売貸意向は弱く、遊休化するにつれ売貸意向も強まる傾向がうかがえる。しかも、不動産の売貸や集落維持のため、集落サイドにも工夫や努力が見られ、意識の変化も起こっているように思われる。そのため、農山村遊休不動産市場の成立可能性は、供給サイドからも高まっていると理解できるであろう。しかし、遊休

不動産があるからといって、必ずしも売貸意向に結びついているわけではない。売貸を制約する集落の雰囲気や特性が作用している側面も否定できない。今後、どのような集落で不動産売貸意向が強く、あるいは弱いのか、さらに分析をすすめる必要がある。また、その要因がどこにあるのか、集落での丁寧な観察や意見徴集によって見極めることが重要である。

3.5 補論：UIターン者の視線による供給構造の問題点

農地：UIターン者の調査結果からは、定住意向と購入での農地保有意向は一致しないが、実際に就農意向をもち定住した者の事例からは違う側面が見られ、農地をめぐる新

たな需給意向の符合を指摘できる。

専業農家が減少し兼業化が進む兵庫県丹波市では、自らは高齢等を理由に管理が困難であるが農地は荒らしたくない所有者と、農地を保有し農業を営みたい新規就農者の間で、土地利用権の貸借関係が結ばれている。農地は一度放棄を始めるとわずか数年で灌木が生育し、再び耕作可能な農地に戻すには多くの費用と時間がかかるため、所有者にはできるだけ農地に手を入れたいとの意向がある。一方、農地保有を希望する新規就農者には農地法における下限面積規定や就農計画の作成、農地所有者との信頼関係の構築などクリアすべき課題が多い。これらの現状をふまえた時、土地そのものではなく利用権のみの貸借は、需給者それぞれ

表3-2 集落類型別因子得点

類型	集落数	類型名	不動産管理 実態・意向	限界 集落性	移住者受入 意向	不動産貸与 家族タイプ	地縁血縁 貸与意向	空き家処理 意向
I	13	開放集落	0.6295	0.0565	0.61552	-0.1108	-0.29237	0.63069
II 1	40	崩壊集落	0.14552	0.36285	-0.33728	-0.00835	0.20883	-0.39517
II 2	24	活性集落	-0.3957	-0.6471	0.18758	-0.03427	-0.64638	-0.34789
III	16	合理的集落	-0.28171	0.01761	0.06171	0.16229	0.68506	0.99733

資料：集落アンケート調査結果

- 1) 類型は93集落のクラスター分析結果による。
- 2) 類型名は6因子の因子得点を勘案して命名。

表3-3 類型別集落の現状と不動産売却・Iターン者受入意向

(単位：人、歳、%)

類型	集落数 (字)	回答数 (人)	年齢 (歳)	年齢階層		子供との同居		集落活力		望ましい集落規模		集落維持		農地 所有者 率	農地			
				50歳代 以下率	80歳以 上率	子と 同居	今後 同居	活力 充分	不足	今の倍	今の 半分	現状で 可能	無理		耕作状況		売貸意向	
				全 て 耕 作	一 部 耕 作	売 り た い	貸 し た い											
I	13	190	64.8	34.7	12.1	36.8	3.7	8.4	47.4	39.5	2.6	11.1	17.4	72.6	49.3	43.5	13	23.9
II 2	40	706	61.3	39.2	11	38.2	4.7	11	45.2	33.6	3.4	12.9	25.8	88.7	37.9	55.3	10.5	20.8
II 3	24	480	62.2	42.9	7.3	39.2	5.6	16.3	30	25.6	2.9	13.8	14.4	83.5	65.1	30.7	5	18.7
III	16	226	63.6	36.7	8.4	34.1	7.1	8.4	52.2	30.1	10.2	8.4	31.4	93.8	44.3	49.5	11.3	21.7
計	93	1602	62.3	39.5	9.7	37.8	5.2	11.9	41.9	31.4	4.1	12.3	22.2	86	47.9	46	9.3	20.6

類型	林地 所有者 率	林地				空き家 所有者 率	空き屋売貸意 向			幹旋・売貸対象				都会出身者の受け入れ条件			
		手入れ状況		売貸意向			公的 組織	地元 の若者		都会		受け入れ態度		行参参加の必要性			
		手入れ 終了	手入れ 不十分	売 り た い	貸 し た い			親戚	不 動 産 業 者	移 住 者	積 極 的 に 受 入	地 区 合 意 必 要	地 区 活 動	宗 教 活 動			
I	70.5	20.9	54.5	17.2	9	18.4	17.1	60	21.6	14.7	8.9	0.5	12.1	57.9	35.8	86.3	26.3
II 2	84.3	14.5	60.3	17.3	6.9	14	11.1	11.1	27.4	16.4	8.5	1.4	7.8	40.4	49.4	86.1	22.9
II 3	79.4	22	47	13.1	5.5	7.9	2.6	5.3	24.8	9.2	4.6	1.9	7.9	47.5	44.6	85.8	25
III	93.4	24.6	46.4	17.5	9	15	8.8	35.3	81	15.5	10.6	0.9	15.5	50.4	45.6	92.5	37.2
計	82.5	18.9	53.7	16.1	7	12.9	10.2	22.3	33.6	13.9	7.7	1.4	9.4	46	45.8	87	26

資料：集落アンケート調査結果

注 幹旋・売貸対象の公的組織の数値は、役場、農協、森組、農業委員会の類型である。

にとって契約を締結しやすい条件であると推察できる。

空き家：UIターン者にとって仕事と住居の確保は移住先の決定に関わる重要事項であり、また最も苦勞する点でもある。今回、供給側、仲介組織及びUIターン者への調査から、空き家確保は非常に困難である現状が明らかになった。

仲介組織の中には空き家と空き家提供希望者（地元住民）と移住希望者（都市住民）をデータベース化し「空き家バンク」を設けている組織もあるが、多くの組織で課題として挙げられたのは、空き家があるのに貸与売却可能な物件

が出てこない点である。それにはいくつかの原因があることが、供給者側への意向調査と併せて読み取れた。

1点目は、所有者が不在村であっても、空き家を墓参時等の会合や宿泊先として使用しているケースである。農山村では各家の墓が住宅の傍にある事も多く、盆暮れの墓参時に親戚一同が会しする場として空き家を使うため売却・賃貸はしないとの意向をもつ所有者が少なからず見られた。

2点目は、居住者がいなくなった家は傷みが早く、また築年数が多い家は水まわり等の整備が十分でないため所有者

が売却・賃貸を躊躇うケースである。この場合は更に2つの理由があり、1つは改修費用の負担が所有者にかかる場合があるため、もう1つは所有者にその気がなくても「古い家を人に売り貸して金儲けをしている」と地元住民から認識される場合があるためである。また逆に空き家を手放す事で「あの家は落ちぶれた」と思われるのは困るとの理由から、空き家はあるが売り貸しの意向はないとの回答もみられた。

このような状況下で、UIターン者の多くは仲介組織や職場・居住先の知り合い、地域によっては不動産業者や物件掲載雑誌を手がかりに中古物件を確保している。中でも地元で顔の聞かぬ住民がUIターン者と空き家所有者を紹介するケースは、双方からの信頼も厚いため話が迅速かつ的確に進み、その後の人間関係も比較的良好のようである。

なお、空き家確保が困難である場合の選択肢には「住宅の新築」も挙げられるが、地域慣行としての水利権が残る地域では、移住者が新築の住宅を建てられない可能性があることもあわせて明らかになった。これらは需給ギャップを生み出す原因の一つではあるが、同時に農山村が地域社会を今日まで存続させてきた重要な要因でもあったと考えられ、それだけに解決が難しい課題でもある。

4 農山村遊休不動産市場の構築

4.1 農山村遊休不動産市場の考え方とタイプ

本研究では、農山村遊休不動産市場を①遊休農林地および空き家、②都市住民（需要側となる移住・農林業就業希望者）、③農山村住民（不動産供給および移住者受け入れ側）④需給者をつなぐ仲介組織の4つの要素から成立する市場と想定した。

そこで最後に、不動産仲介組織について考察する。ここでは仲介組織を組織の形態毎に応じて、①行政関与型、②NPO、第3セクター型、③民間型の3タイプに分類し、事例を通じて各タイプの特徴を抽出するとともに新たな展開可能性について言及する。

1) 行政関与型組織の具体例

都道府県及び市町村役場が、農林地や空き家の仲介・UIターン者の相談窓口を担当しているケースである。具体例としては空き家の所有者と移住希望者をそれぞれ登録し情報バンクとして運営している大分県竹田市、京都府舞鶴市、高知県大豊町、産業体験など定住支援全般を行うふるさと島根定住財団、就農研修と併せて定住サポートも行っている高知県アグリ窪川体験塾（高知県農業大学校）等がある。また、京都府舞鶴市や兵庫県多可町では、近畿圏の都市住民を主な対象者として滞在型市民農園を設置している。市民農園では農地貸与のみならず地元特産品の加工販売等も行っている。施設運営は地元住民との協働や地元住民への経営委託で行われ、事業を通じて都市住民との交流や二地域居住の実現を進めている。

2) NPO、第3セクター型組織の具体例

田舎暮らしや新規就農のコーディネートを事業化するNPO法人の設立が各地で見られ、各団体とも地域のネットワークを生かして情報収集に努めつつ農山村体験ツアーを積極的に展開している。NPO法人大分YUKI生活応援団や、NPO法人ゆいまープラス（島根県）がその例である。またNPO法人いちじま丹波太郎（京都府）は有機農産物の直販や就農研修を、NPO法人地球デザインスクール（京都府）は農山村体験や公園整備を切り口に農山村不動産の活用や都市住民との交流に取り組んでいる。

NPO法人里山ねっと・あやべは森林ボランティアや農業体験などのプログラムの企画運営を通じて都市住民と地元住民との連携を図っている。インターネット上では空き家情報なども発信しており、UIターン者へのアンケート調査では里山ねっとあやべを通じて綾部市へ居住した都市住民も見られた。

バーチャル本川村は、高知県の出版会社の代表者が運営しているネット上の「仮想コミュニティ」である。アクセス者はバーチャル本川村の村民として会員登録ができるようになっており、約1000名の会員がいる。また、実際に旧本川村に空き家を借りて農作業や地元住民との交流の拠点にしながら活動しており、地域の祭りや台風被害の片付けなど積極的な交流を会員とともに進めている。

3) 民間型組織の具体例

民間型市場は大きく2つのタイプに分けられる。1つは不動産業者が営利活動として空き家の仲介を行うケースである。その具体例は東京にある「ふるさと情報館」である。ふるさと情報館は、不動産仲介業務の㈱ラーバンと出版・企画・コンサルタント業務の㈱ふるさとネットの2法人から成り、会員に対して情報誌の発行や物件案内、田舎暮らし体験館の運営など農山村移住に関する様々な情報提供と仲介を行っている。

また京都府美山町では、第三セクターの美山ふるさと株式会社が開発した新築の宅地販売と空き家の紹介業務を行っている。美山町は早くから移住者の受入に積極的な対応をとってきた自治体であり、美山ふるさと株式会社の設立はその動きに即した対応である。

もう1つは、農山村集落が積極的に移住希望者を受け入れているケースである。高知県四万十市（旧西土佐村）の集落では、区長が地域の空き家情報を収集するとともに移住希望者受け入れの窓口になり、住居や仕事の紹介、移住者同士や地元住民との仲介役を果たしている。また大分県宇佐市（旧安心院町）の集落では、地元住民が集落でイベントを開催したり農産物のアンテナショップを大分市内に開くなど都市住民との交流を積極的に展開しており、その結果UIターン者が集落人口の30%以上を占めるに至った。

4.2 新たな不動産市場の可能性

今回の調査の範囲での結論は、都市住民の農地需要は旺盛なもの、林地需要は弱いものであった。また、農山村居住における空き家需要は堅実である。

ところが供給サイドの農山村住民の空き家貸与・売却意向は5%程度に止まっている。その一方で農林地の供給意向には使用中の土地も含めて強いものがある。

したがって、現段階においては、都市住民と農山村住民の間には農山村遊休不動産をめぐる市場は二面性を持ち、空き家のように需要過多のものと、農地のように需給均衡の可能性をもつものが含まれている。しかし、後者についても需給がうまく調整されない実態がある。その原因として「都市住民と農山村住民」「仲介組織と需給希望者」の間で齟齬が発生している点が考えられる。

では、齟齬発生の原因は何であろうか。そして、どのような解決策が考えられるだろうか。本研究では以下の2点を指摘したい。

1点目は、行政が地域慣行や所有者の意向を正確に把握できていない点である。農山村での調査を通じて、農地取得の下限面積や水利権等に見られる法的規制、墓参時の空き家使用や農山村不動産全般をめぐる所有者や地元住民に見られる旧弊等、移住制約の要因が明らかになった。こうした制約と原因を正確に把握し変革を起こさない限り、農山村遊休不動産活用はありえず、移住者を農山村に確実に入れ込む方法としては、公営住宅の建設が最も確実な手段としてあげられる。

2点目は、機能的な仲介組織を設定しきれていない点である。取り扱い物件を切り口に考察すると、行政や第三セクター・NPO法人が進める空き家仲介は不動産情報に乏しい場合も多く、また売り手と買い手の紹介にとどまり、仲介活動が停滞している組織も見られた。それに対し地域に詳しい地元住民組織が仲介を進めている場合には、空き家の件数や所有者の意向把握および協議が比較的スムーズに進んでいた。

次に窓口機能の点から考察してみる。公的機関である行政や第三セクター、NPO法人は都市住民からの移住に関する問い合わせ窓口として認知されやすく機能もしているが、農山村不動産情報を持っている住民組織は表立った窓口がない場合が多く、都市住民からは分かりにくい。都市部の不動産会社は、都市住民からも比較的問い合わせ易く全国の物件を豊富に取り扱ってはいるものの、入居後の移住者と地元住民の関係構築などアフターケアには十分な対応が取りにくい。このように、仲介組織の活動はまだ不十分であり、それぞれに課題がある。

昨年、農林水産省、国土交通省及び総務省の3省からなる横断的な委員会が、半定住人口による多自然居住地域の可能性に関する調査報告書をまとめ、厚生労働省や全国農業会議も昨年インターネットを通じた農林漁業への就業

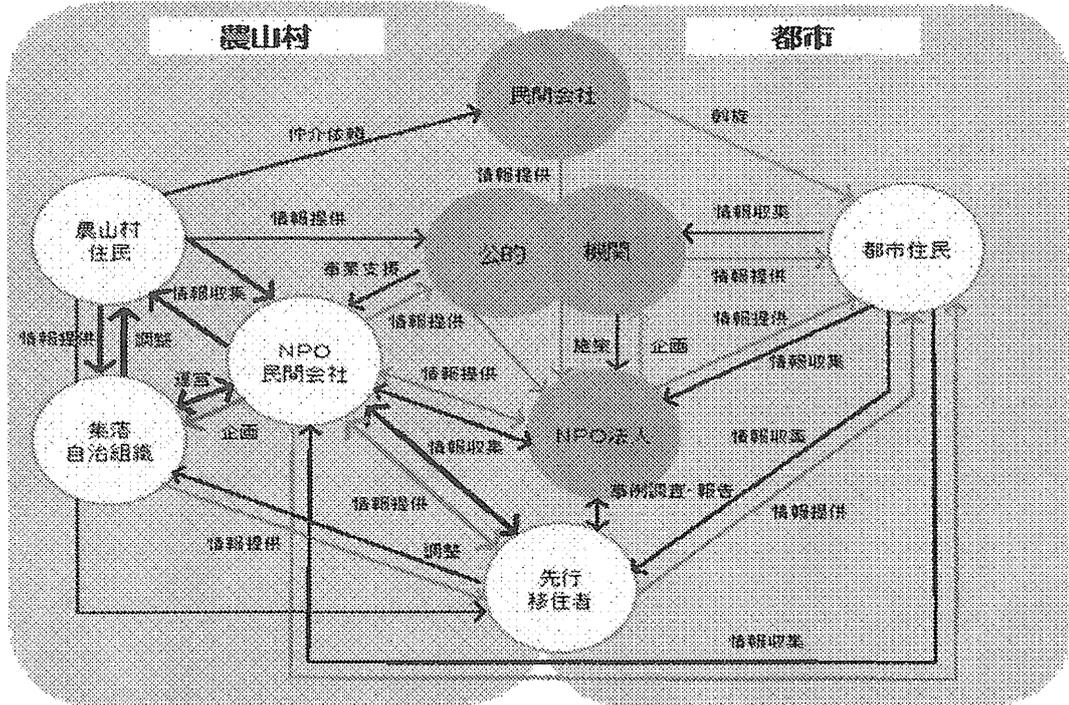
斡旋を開始した。また団塊世代の一斉退職は来年に迫っており、農山村不動産の活用は、農林業や農山村の活性化、変化するライフスタイルへの対応、ひいては国土保全など様々な局面から更に必要とされると予測される。そしてその実現には、都市住民に対して開かれた不動産情報や地域情報を提供し、かつ地元住民の信頼と情報を得ながら、移住希望者と地元住民の関係構築を担う仲介組織の編成が不可欠である。仲介組織の中には、それらに対応した新たな展開も見られ始めた。商工会を構成員に加え、メンバーである不動産業者が空き家の仲介斡旋を行う組織や、Uターン者同士のコミュニケーション構築に着手する組織、集落が自らも楽しみながら積極的に都市住民との交流に取り組む組織など、その模索は様々である。

しかし、今後さらに需給者のみならず、仲介組織同士や仲介組織と行政・民間等の各主体をつなぐ新たな仲介組織が必要と考えられる。その組織形態をNPO法人（公的機関の下部）と想定、図4-1に示している。また、併せて産学官民が役割分担をした上で、正確に農山村の現状や移住・土地取得に関する法律や制度、慣習を把握し、必要に応じてそれらを改変し新たな政策を打ち出すことが必要である。それらが動いた時、今回の「農山村の遊休不動産をめぐる市場は不成立である」という総括の転換が可能になるだろう。

<参考文献>

- 1) 平成18年度 食料・農業・農村白書
- 2) 平成18年度 森林・林業白書
- 3) 平成16年度 国土施策創発調査・半定住人口による多自然居住地域支援の可能性に関する報告書
- 4) NPO法人100万人のふるさと回帰・循環運動推進センター 都市生活者に対するふるさと回帰・循環運動に関するアンケート
- 5) 三須田善暢 新規参入者の土地確保過程と村落—山形県飽海郡遊佐町藤井での事例—村落社会研究第11巻第2号、日本村落研究学会
- 6) 原（福与）珠里、2002、新規参入者のサポートネットワーク 村落社会研究第8巻第2号、日本村落研究学会
- 7) 松井克浩、2002、就農意識の変遷と農業後継者ネットワーク—新潟県柿崎町「いぶきの会」の事例—、社会学研究第71号、東北社会学研究会
- 8) 九鬼康彰、高橋勉、アンケート調査にみる遊休農地利用の現状と課題、2001、農業土木学会要旨集、日本農業土木学会
- 9) 江崎雄治、地域人口の将来予測と地方圏出身者のUターン稼働、2004、ライフスタイルプロジェクト研究資料1巻、農林水産政策研究所
- 11) 中高年者のU J I ターン者に対する意識調査報告書、2004、三井情報開発株式会社

図4-1 新たな農山村遊休不動産市場の模式図



- 12) 平成16年度国土施策創発調査・半定住人口による多自然居住地域支援の可能性に関する報告書、2005、国土交通省国土計画局
- 13) ものづくり基盤技術の振興施策（ものづくり白書）、2005、経済産業省、厚生労働省、文部科学省
- 14) 新規就農事例集、2005、財団法人えひめ農林漁業担い手育成公社
- 15) 平成17年度版新規就農PRパンフレット・農業をやってみませんか！、2005、全国新規就農相談センター
- 16) こぶし（新規就農のための情報誌）、2005、全国新規就農相談センター
- 17) 農林漁業就業・ふるさと情報iju info 2006、全国農業会議所

<研究協力者>（敬称略）

- 総務省 自治行政局
- 農林水産省 農林振興局
- 全国農業会議所
- 全国森林組合連合会
- 社団法人 林業改良普及協会
- 社団法人 農山漁村文化協会
- 財団法人 都市農山漁村交流活性化機構
- 愛媛県庁農業経営課
- 財団法人えひめ農林漁業担い手育成公社
- 内子町（旧内子町、旧小田町）
- 旧広田村
- 松野町ふるさと振興課

- 伊予市（旧伊予市、旧双海町、旧中山町）
- 大洲市（旧大洲市、旧河辺村）
- 西予市（旧城川町、旧野村町）
- 四万十市（旧西土佐村）
- 多可町八千代地域局
- 美山町産業振興課
- 福知山市大江支所
- 舞鶴市経済部
- 高知県企画振興課
- 大豊町 産業建設課
- 竹田市
- 社団法人兵庫みどり公社
- 京都府農業会議
- 財団法人ふるさと島根定住財団
- 島根県中山間地域研究センター
- 高知県農業大学校
- NPO法人高知県ふるさと回帰支援センター
- ふるさと情報館
- 小国ツーリズム協会
- 里山ねっと・あやべ