

# 「過疎地」における 空き家対策事例

## ➤ 「サブリース」活用事例

～高知県梶原町～

野村 徹

# 1. 空き家の問題点

- 近隣に対する悪影響
  - ・ 倒壊、屋根材や外壁材の飛散と落下
  - ・ 火災など防災性の低下
  - ・ 犯罪の誘発など防犯性の低下
  - ・ ごみの不法投棄の誘発
  - ・ 動物が棲みつくことによる衛生の悪化と悪臭
  - ・ 風景・景観の悪化 etc . . .
- 空き家対策

## ① 発生予防

- ・ 管理状態の悪い空き家を増やさないための取り組み

## ② 活用

- ・ 住宅としての活用、別用途へ転用

## ③ 解体・除去

## ④ 跡地利用

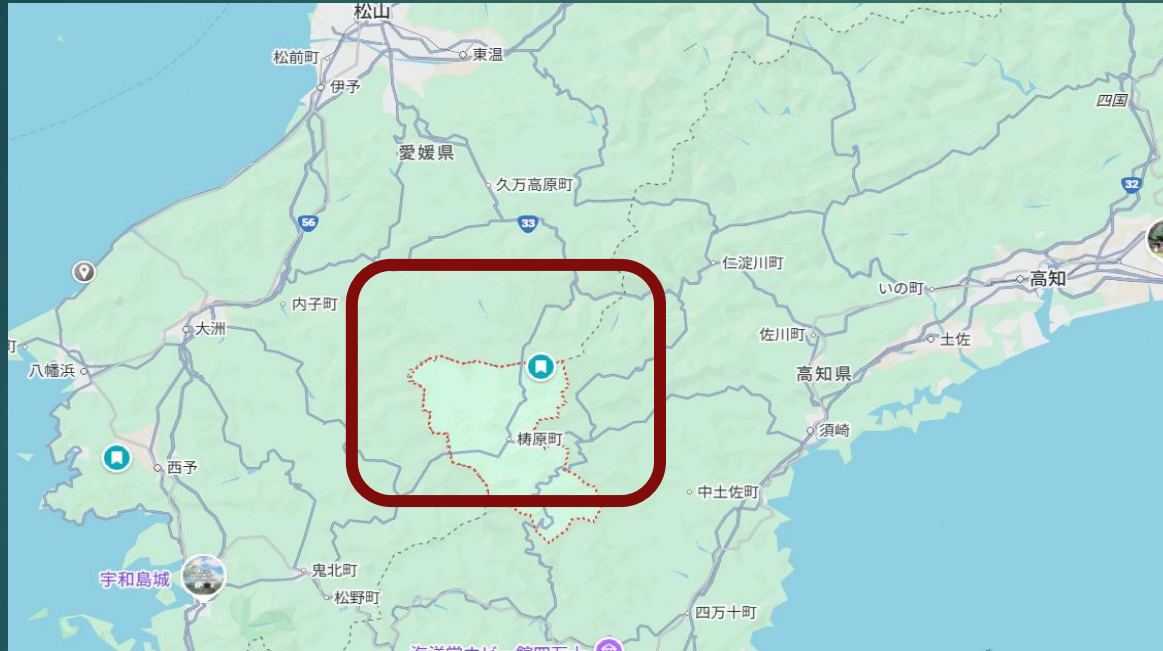
参考：空き家大全、学芸出版社、2024

「活用」が限られている過疎地は、より厳しいといえる

## 2. 高知県梼原町の事例

### (1) 町の概要

#### A. 位置



#### B. 特色

- ・ 高知県の西北部、愛媛県との県境の町。日本三大カルストの一つ、四国カルスト台地の山々に包まれた裾野を清流 四万十川がゆるやかに流れる源流の町
- ・ 高知市・松山市より 車で90分
- ・ 町面積の91%を森林が占める
- ・ 建築家“隈研吾”の建築が世界で最も多く集まっている

### C. 人口推移

年	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年
人口数(人)	4,860	4,625	3,984	3,608	3,307

### D. 交通

町内を走る鉄道路線はなし。路線バスは町の東側にあるＪＲ四国土讃線須崎駅から１日７往復程度

### E. 公共施設

警察：駐在所 1、消防署 0

### F. 教育環境

保育園・幼稚園：1（栲原こども園）

小学校：1、中学校：1（栲原学園）

高等学校：1

### G. 医療環境

1診療所：2、一般病院：1（うち救急病院：1）

## (2) 梶原町の空き家対策

### A. 「サブリース方式」

#### <サブリース>

「貸主が所有する物件をサブリース会社が借り受け、サブリース会社（本件では梶原町）が借主（入居者）に転貸する」仕組みの賃貸経営方法

- ・ 「梶原町」が町内の空き家を借上げ、改修工事を実施したうえで移住者に低廉な家賃で「梶原町移住定住促進住宅」として転貸。

#### <町のメリット>

- ・ 定住促進住宅（公有住宅）の建設が不要
- ・ （建設した場合の）維持管理費が不要

#### <保有者のメリット（当面の活用方法がない場合）>

- ・ 無償で改修による資産向上が図れる
- ・ 固定資産税が免除

- ・ 地方公共団体自らが空き家をサブリースする方法はほかにも見られるが、改修工事の規模の大きさと事業性の高さが特色。
- ・ 背景として地域内に民間賃貸住宅やそれを仲介する宅建業者が存在しないことが重要

## B. 事業スキーム

- ・「町」と「空き家所有者」が10年間の定期借地契約を結び、空き家を無償で借上げ、リノベーションを行う。他方、移住者（入居者）には一律の月額1.5万円で定期借地契約により転貸し、この家賃が町の家賃収入となる。
- ・改修は、1棟当たりの上限を630万円に設定。耐震改修や設備更新を行ったうえで予算状況に応じ内装・建具の修繕も実施。
- ・<修繕費>
  - 3 / 4・・・国と県の補助金、1 / 4・・・町の支出
  - ※ 町の支出分は、年間18万円の賃料差額の収入で9年以内に回収可能。

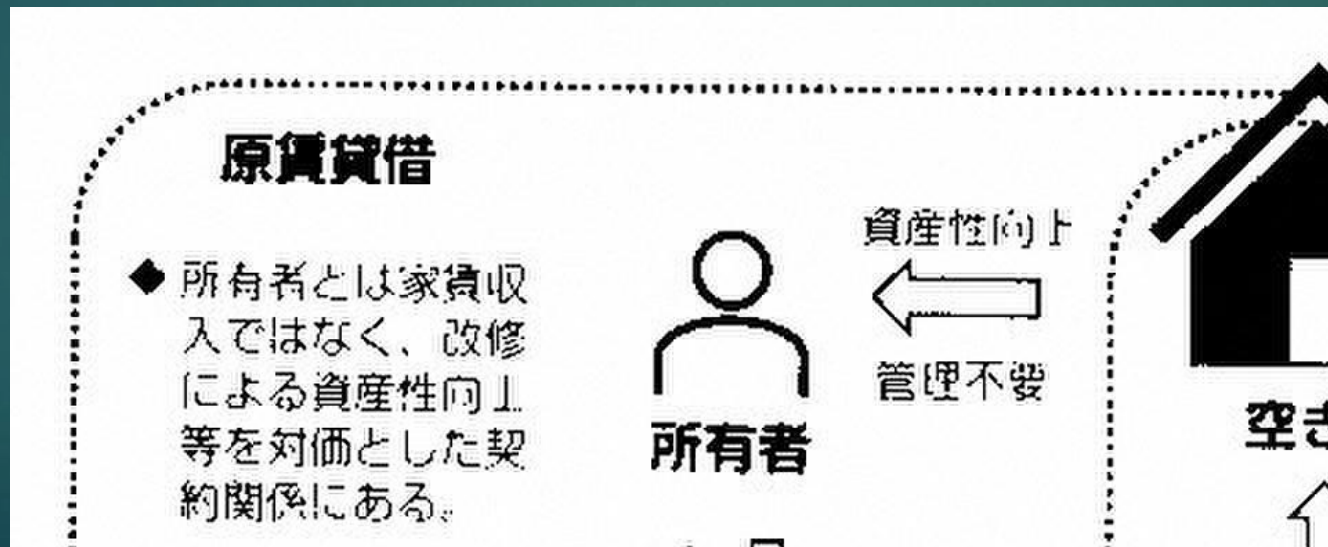
<<630万円の例>>

国と県の補助金：472.5万円

町の支出：157.5万円：A

家賃：1.5万円/月×12か月×9年＝162万円：B

● A：157.5万円 < B：162万円



参考：空き家大全、学芸出版社、  
2024、P209

## C. 実績

2012年に事業を開始。2023年3月、46棟の実績  
※野村HPで確認：33棟確認でき、30棟入居中（91%）



“高知県「梶原町」移住応援サイト | しあわせ田舎移住計画「ゆすはら暮らふと」”  
<http://www.yusuhara-iju.jp/>  
(参照 2026-01-16)

## D. 課題

### a. 修繕負担

築数十年を経過した空き家を活用することが多いため、10年という長期の期間では何らかの不具合が発生する蓋然性が高い

### b. 原賃貸借契約終了後の対策

ア. 町に魅力を感じず町から去ってしまう人が一定数いる

イ. 契約の終了後、町は再契約をしない方針で、移住者は退去者は退去して新たな住まいを確保する必要がある

### ※ 課題 b イ(10年後の強制退会)への対応

家づくり（持ち家）支援補助金

- ・町産材利用で上限200万円を助成
- ・40歳未満には100万円の助成

**町産材活用促進事業補助金**

町産材利用  
新築200万円を  
上限に助成

さらに  
40歳未満  
の方

**若者定住住宅整備補助金**

**新築** 100万円の助成

**増改築** 20万円～200万円の  
事業費の50%を助成



“移住・定住支援 | 梶原町の福祉”、<http://www.yusuhara-iju.jp/support/index.html> (参照 2026-01-16)

### 3. まとめ

#### →過疎地空き家対策として『サブリース』の有効性

##### (1) 梶原町の実績から考察

- ・実際の物件数は少ないが町の総世帯数から考えると2%程度
- ※例えば長岡市へ置き換えてみると、約2,000世帯に相当し需要はあると言える

		梶原町		長岡市
総世帯数		1,513	100%	110,000
サブリース 住宅	総数	33	2.2%	(仮定)2,399
	入居数	30	2.0%	(仮定)2,181

##### (2) 過疎地のサブリース案件例

沖縄県国頭村、宮崎県美郷町など（梶原町ほど大規模ではない）

##### (3) 過疎地以外の「サブリース」活用例

- 歴史的町並みからアプローチ：兵庫県丹波市柏原町、名古屋市西区四間道
- 他スキームからのアプローチ  
サブリース＋賃料一括前払い（参考：空き家大全、学芸出版社、2024、P206～207）