

未利用住宅有効活用による生活設計改善プラン

現状分析

1. 空き家増加による環境悪化問題

1-1. 犯罪問題

ホームレス等が空き家に勝手に住み着く、不審者や犯罪者等がたまり場にするなど、犯罪の温床や治安悪化の原因となる可能性があります。さらに、放火などの標的にもなりやすい傾向があります。

1-2. 災害問題

適切な管理が行われていない空き家では、倒壊や崩落などの危険が生じる恐れがあり、建物の倒壊が起これば人が人や周辺の住宅への被害が発生します。

1-3. 衛生問題

空き家の敷地には、ごみ等が不法投棄されやすくなります。また、野良犬、野良猫が住みつき、その糞尿による悪臭などが生じる可能性があります。さらに、ネズミや害虫などの大量繁殖により衛生環境の悪化が生じます。

1-4. 景観問題

人が住んでいない家は老朽化が進みやすく、適切に管理されていないと建物自体の痛みが激しくなり、街全体の景観が損なわれます。

2. 老後資金不足問題

老後資金 2000 万円問題

【金融庁の金融審議会「市場ワーキング・グループ」が公表した報告書】2019年

- ・高年齢夫婦無職世帯の毎月赤字額は 54,520 円
- ・赤字額分は、貯金などから補填する必要がある

※高年齢夫婦無職世帯とは、夫 65 歳以上、妻 60 歳以上で世帯主が無職の世帯のことを指します。

この報告書以降の総務省統計局「家計調査報告」資料

	月収入額	月支出額	月収支	30年間の収支
2017年	209,198	263,717	-54,519	-19,626,840
2018年	222,834	264,707	-41,873	-15,074,280
2019年	237,659	270,929	-33,270	-11,977,200
2020年	257,763	259,304	-1,541	-554,760
平均※	223,230	266,451	-43,221	-15,559,560

※2020年は特殊事情の影響が大きいと考えられるので除外しました。

老後期間による不足分の試算 2017年～2019年の平均

30年間の収支

43,221円×12カ月×30年=15,559,560円

30年間で約1,600万円の貯蓄の取崩しが必要

年金収入で生活すると1,600万円の貯蓄がないと生活資金不足の可能性があります。

年金以外の収入源があれば、取崩す貯蓄額を減らすことができます。

3. 進学資金不足問題

日本学生支援機構奨学金(令和元年度)

	学生数	貸与者数	利用割合
全国平均	3,609,981人	1,270,225人	約35%
鹿児島大学	8,688人	3,697人	約43%

平成30年度学生生活調査結果

下宿、アパート、その他	家庭からの給付	奨学金	住居・光熱費
年額	1,493,600円	393,100円	471,300円

住居費の負担を軽減できれば、奨学金の利用を減らすことができます。

親世代の年収が少ない地方の学生は、奨学金を利用しないと進学することが難しい傾向にあります。

奨学金の実質は返済義務のある長期ローンです。奨学金の利用額が多い場合、40歳ぐらいまで毎月2万円程度の返済義務を負って卒業することになります。

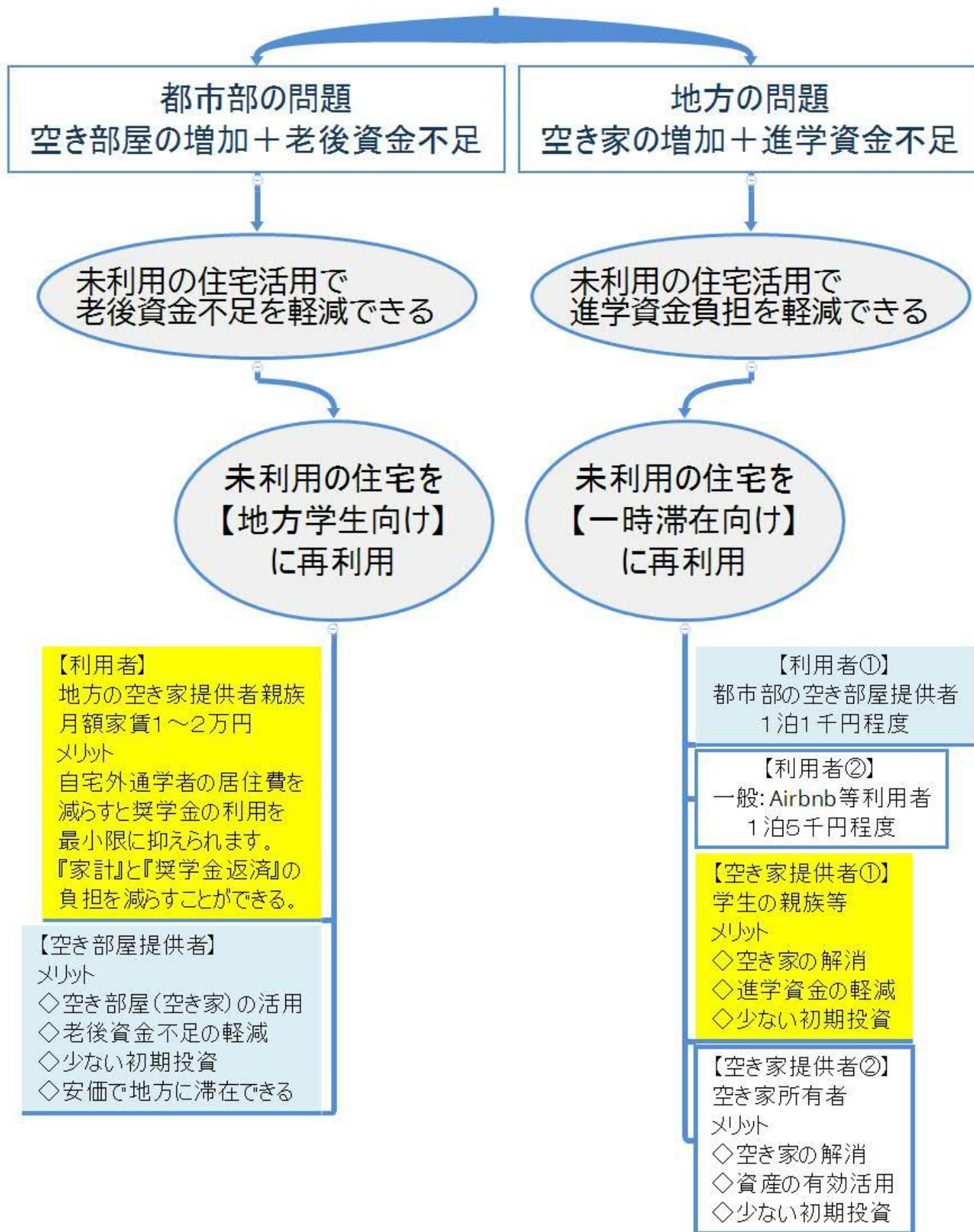
そうしたリスクにさらされる頻度が、地方の学生ほど高いことになります。

さらに、奨学金返済のためには、高額な所得が得られる都市部で働くことを選択するしかなく、結果として地方と都市部の格差がさらに大きくなるということも考えられます。

第二種奨学金【4年制 貸与月数48か月】年利0.50%

貸与月額	貸与総額	返還総額	返還月額	返還回数(年数)
30,000円	1,440,000円	1,491,061円	9,557円	156回(13年)
50,000円	2,400,000円	2,497,419円	13,874円	180回(15年)
80,000円	3,840,000円	4,045,295円	16,855円	240回(20年)
100,000円	4,800,000円	5,056,654円	21,069円	240回(20年)
120,000円	5,760,000円	6,068,011円	25,282円	240回(20年)

未利用住宅有効活用
生活設計改善プラン



空き家提供者について

都市部の【空き家提供者】：都市部に空き家・空き部屋等を所有している方
「地方の空き家提供者①」の学生向けに、低料金での賃貸をお願いします。
登録すると「地方の一時滞在向け施設」を低料金で利用できる特典が付きます。

地方の【空き家提供者①】：地方の空き家所有者で学生の親族の方
宿泊予約サイト（Airbnb など）に登録し民泊等の宿泊施設として利用します。
「都市部の学生向け施設」提供者に、低料金での施設利用をお願いします。
登録すると「都市部の学生向け施設」を低料金で利用できる特典が付きます。

地方の【空き家提供者②】：地方に空き家を所有している方
宿泊予約サイト（Airbnb など）に登録し民泊等の宿泊施設として利用します。
「都市部の学生向け施設」提供者に、低料金での施設利用をお願いします。

未利用住宅有効活用による生活設計改善プランの効果

1. 空き家増加による環境悪化問題

空き家の数を減らすことができるので、周辺地域の環境悪化を防ぐことができます。

2. 老後資金不足問題

都市部の未利用住宅有効活用により、月額2万円の収入が得られると仮定すると、毎月の赤字額は23,221円となります。
不足額を試算すると
 $23,221 \text{円} \times 12 \text{カ月} \times 30 \text{年} = 8,359,560 \text{円}$
30年で約840万円の貯蓄の取崩しに改善されます。

3. 進学資金不足問題

現状の住居・光熱費の支払
年471,300円（約4万円/月）
現状の奨学金の利用額
年391,300円（約3万円/月）
もし、住居費を月額2万円（年24万円）減らすことができれば、奨学金の利用を大幅に減らしても進学できる可能性が生まれます。
奨学金の利用を減らすことで、将来の返済負担が軽減されるので、地元に戻って働くという選択肢を持つこともできます。

まとめ

【未利用の住宅を有効活用することで】

- (ア) 全世代にとって生活設計の改善が見込まれます。
- (イ) 空き家として放置されることによって生じる、空き家周辺のさまざまな問題も解消されることが考えられます。
- (ウ) 若い世代が地元に戻ることが多くなれば、地域が活性化し都市部との格差も縮小するという好循環が生まれると期待されます。