

# 点検の不動産利活用

第17回

一般財団法人日本不動産研究所

## 人口微減が続く

山形市は人口25万人弱の山形県の県庁所在地である。県内で最も人口が多く、昨年4月に中核市に移行したが、人口は05年をピークに微減傾向が続き、かつて中心部に存した大型商業施設や百貨店は撤退し、中心部は空き店舗が目立つ。今年1月には唯一営業していた百貨店が経営破綻し、山形県は日本百貨店協会加盟の百貨店が存在しない県となった。

## 中心部の空き家問題に挑む 山形県山形市

# 地域一丸で「準学生寮」提供

こうした中、中心部の居住人口を増やそうとする取り組みが始まっている。山形県、山形市、山形県住宅供給公社（以下「公社」）、山形大学、東北芸術工科大学が連携し、中心部の空き物件を学生のためのシェアハウス等にリノベーションし、公社が管理運営するという仕組み（準学生寮「山形クラス」）である。

### セーフティネットを応用

こうした学生を対象に安く住める「寮」を提供する取り組みが準学生寮「山形クラス」であるが、山形での独自の特徴は住宅セーフティネット制度を応用している点である。「住宅セーフティネット」制度は、低額所得者や高齢者等、住宅確保に配慮を要する世帯向けに住宅を改修する際に、オーナー等に改修費の一部を

なく、家賃と通学の交通費負担等を比較した結果、県外からの通学を遠く、学生も多いと思われる。

部（補助対象工費の3分の2、1戸（室）当たり最大200万円）を補助する制度であるが、山形県では改修費補助の入居対象者に全国で唯一「若者単身者」を設定している。これにより、若者を対象とした住宅への改修に補助金が活用できるようになった。

事業のスキームは、①オーナーが建物を補助金を活用し、準学生寮に改修、②オーナーは公社と10年間の管理委託計画を締結、③公社は準学生寮を管理・運営、④大学は学生に準学生寮を紹介、入居をあっ旋、⑤学生は公社と2

年間の定期借家契約を締結、⑥10年後はオーナーに入居者付きで建物を返還（オーナーの希望により公社と再契約可能）というものである。

空き物件のオーナーにとっ

ては金額がかさむ改修費用に補助金が活用でき、公社が物件を借り上げ管理運営してくれるので仮に空室が発生しても家賃収入が保証され、収入を生まなかった物件から家賃を得られる等のメリットがある。行政等からすれば、若年層である学生が中心部に居住することで定着・交流人口を少しも増やし、街に活気を

与え、いずれ卒業後も就業や起業等で定着してくれば、中心部の活性化にもつながるのではという期待がある。

衰退する中心市街地、増え続ける空き家の問題等は地方の多くの共通課題であるが、準学生寮「山形クラス」はこれらの課題を解決し中心部に人を呼び戻すための注目すべきアイデアである。今後は学生等の若年層だけでなく、買い物や通院等の移動、冬場の雪下ろし等に困難を抱える高齢者層の都心居住など、類似の課題への対応策にも応用できるかもしれない。まずは感度の高い若者が中心部に定着することから徐々にでも着実に中心部の活力が取り戻されていくことを期待したい。

山形市内には山形大学、東北芸術工科大学があるが、毎年新入生の約7割は県外から

（山形支所、不動産鑑定士・中村剛）



山形クラス「七日町一番街」。3～5階がシェアハウス（女子学生専用22戸）



山形クラス「香澄町の家」。木造2階建て、戸建てシェアハウス（男子学生専用3戸）