

空き家問題

空き家の流通促進を目的とする 官民連携スキームの構築

平成29年8月7日

マッチングの難しさ

流通にのらない・取扱いにくい空き家とは

- 交通の利便性が低い
- 再建築できない(ex.接道、調整区域、用途規制)
- 建物自体が古く、安全性が分からぬ
- 登記されていない
- 抵当権が付いたまま
- 所有者が不明
- 所有者が高齢で意向確認できない
- 共有資産であり、所有者間で意向が異なる
- 家財が残されたまま
- 物件価値が低く、割が合わない(仲介手数料がわずか)

使えない空き家(ex.建物自体老朽化して危険)

- ➡ 除却に向けての指導、支援
…空き家特措法において、「特定空家」に対する指導・処分の流れが示され、全国の市町村で急速に進みつつある。

使える空き家(ex.建物の傷みが少なく活用可能)

- ➡ 最大の課題は「マッチング」
物件の所有者と利用希望者が出会わない
自治体の空き家バンクは殆ど機能していない

空き家所有者の探索

空き家特措法第10条

- ➡ 空き家所有者(納税義務者)の同意なしに、固定資産税の課税情報を市役所内部において利用することが可能となった
- ➡ 流通を考える場合、民間事業者等との連携が重要であるが、市が得た所有者情報をそのまま民間事業者等に提供することはできない。(地方税法、個人情報保護条例etc.)

空き家所有者の探索(市ができること)

空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン(試案)

- ➡ 空き家所有者の同意が得られれば、課税情報と含む所有者情報を外部に提供することも可能
- ➡
 - 口頭ではなく書面にて同意を得る
(情報提供先、利用目的、提供情報の内容を明示)
 - 情報提供先と協定を締結して公開
 - トラブル防止、苦情対応等についても取り決めが必要

5

生駒市空き家データベース

平成28年度空き家実態調査(外観及びアンケート調査)で得られた結果を一元化したもの

市所有情報

- 所有者の氏名、住所、TEL
- 所有者の意向(売却・賃貸・自己利用etc.)
- 物件の所在、築年、構造、階数
- 前面道路幅員、車両進入可否、車庫有無
- 外観写真、位置図
- 確認済証の有無 など

7

強みと弱み

	生駒市	民間事業者等
強み	<ul style="list-style-type: none">・豊富な情報 (空き家データベース)・安心感 (地域住民の受け皿)・市民向けPR(ex.広報)	<ul style="list-style-type: none">・高い専門性・流通状況等の実情把握 (売買・賃貸共)・業界のネットワーク
弱み	<ul style="list-style-type: none">・流通等の実情があまり把握できない・実際に仲介できない・市外へのPR力が弱い	<ul style="list-style-type: none">・一般市民からはハードルが高い場合がある・市民に広く周知するツールを持っていない

6

国土交通省モデル事業

「空き家所有者情報提供における空き家利活用推進事業」

事業の趣旨

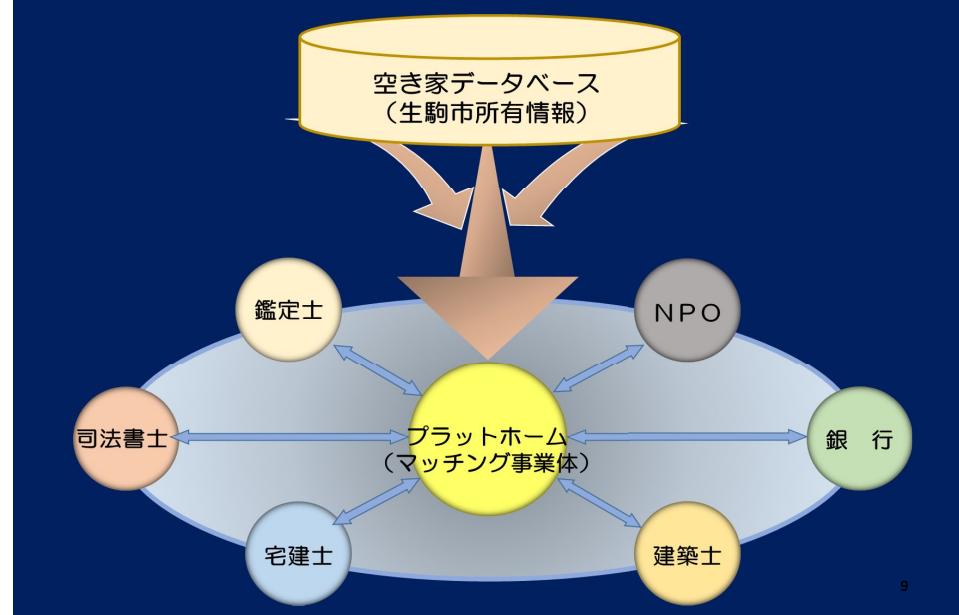
空き家の多様な利活用等を進めていくため、民間事業者と連携して空き家所有者情報を活用するモデル的な取組等を行う市区町村を支援し、それら取組の全国的な普及を図る。

生駒市事業名称

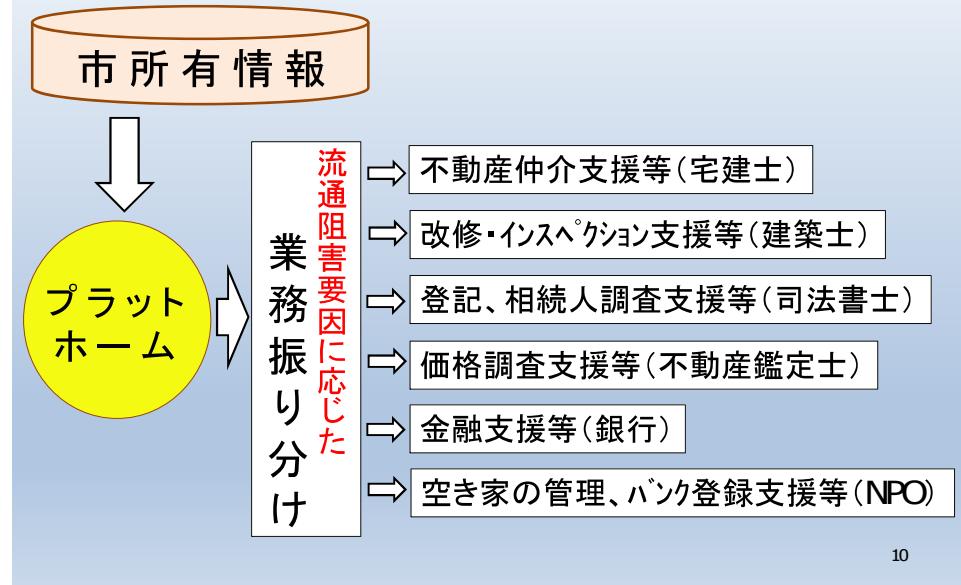
市所有情報及び民間事業者提供情報の
実効的活用スキームの構築

8

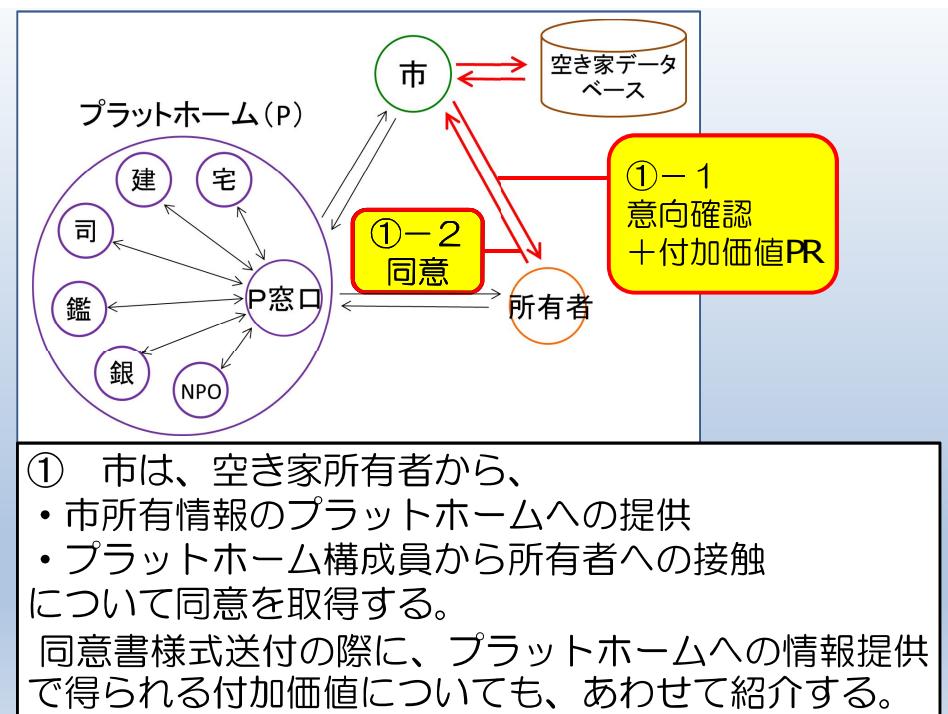
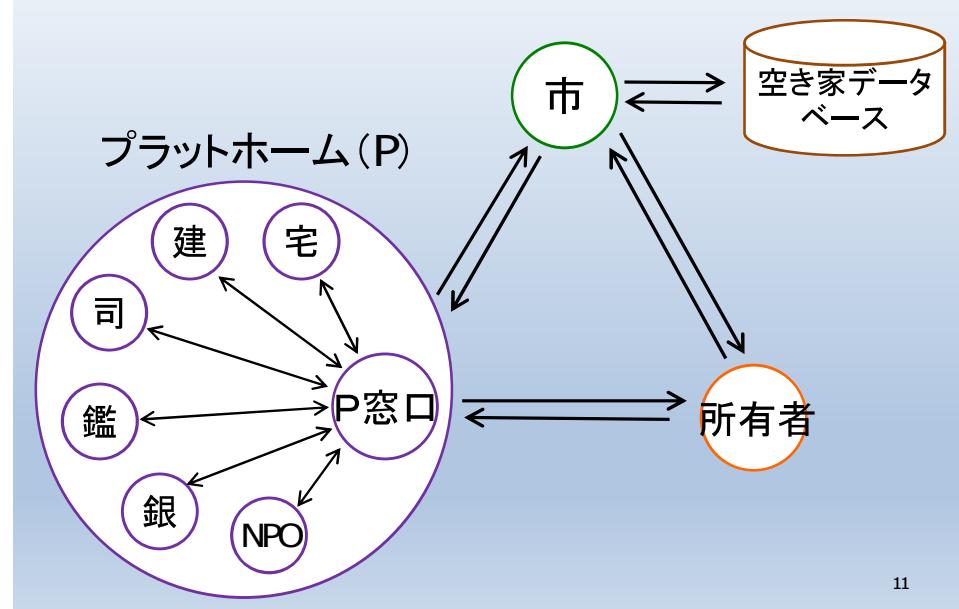
官民連携プラットホームのイメージ(案)

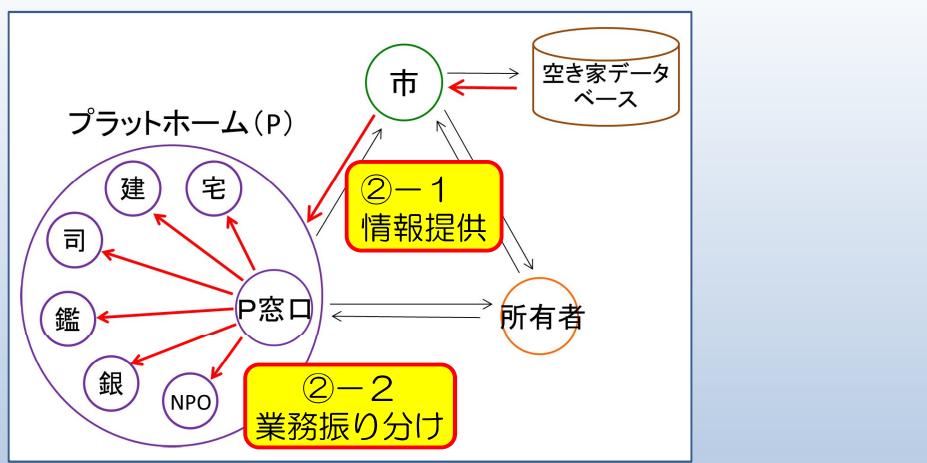


官民連携プラットホームのイメージ(案)



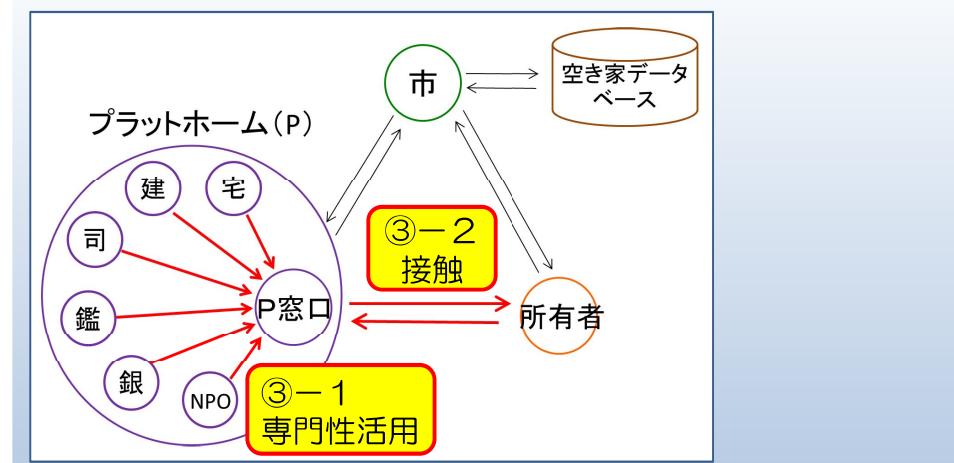
空き家情報活用のモデル概念図





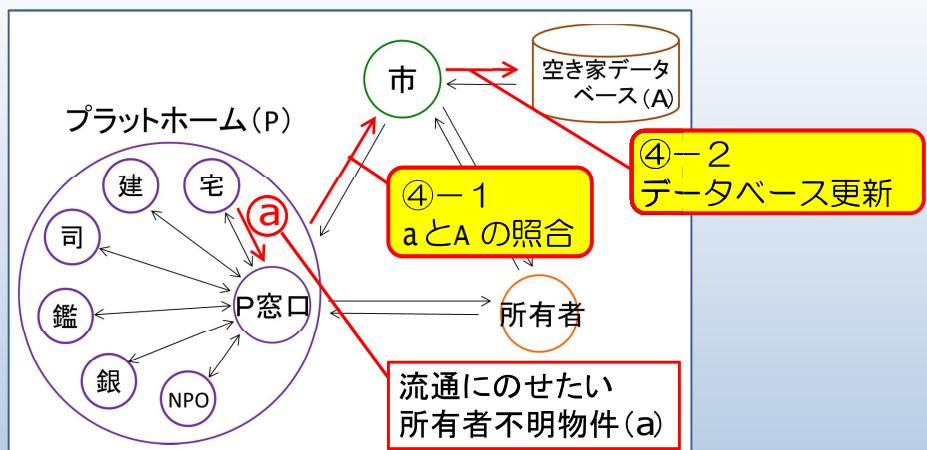
② 市は、所有者から同意が得られた市所有情報を、個人情報などに配慮して、プラットホームへ提供する。
プラットホームへ提供された情報は、窓口での業務振り分けにより、個別の構成員のもとへ提供される。

13



③ 情報を受けた構成員は、各々の専門性を活用し、物件ごとの流通阻害要因を踏まえて流通にのせるために、更なるヒアリング、調査、診断、各種見積提示などを実施する。

14



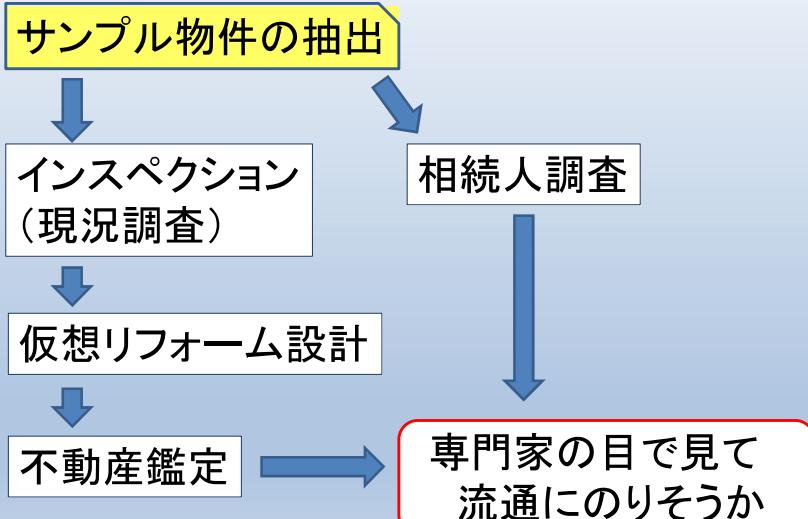
④ 民間事業者が流通にのせたい所有者不明物件aを見つけてきた場合には、プラットホーム窓口を介して、市へ空き家データベースAとの照合を依頼することができる。
市は、aをデータベース更新に活用する。

プラットホーム構築に関する課題

- 所有者からどれだけ同意が得られるか
→ 所有者が情報提供により得られる付加価値
- 情報の目的外利用をいかに防止するか
→ 目的外利用で起こりうるトラブルを洗い出す
　　プラットホームにおいて必要な情報を精査
　　協定書に利用目的を明記
- プラットホームにおける業務振り分けは、誰がどうやって実施するか
- 複数の事業者が所有者と接触することで起こりうるトラブルをいかに予防するか
- 流通にのりにくい物件、不動産価格の低い物件も含めて、どれだけ広く取扱えるか など

16

サンプル物件を用いた流通性向上の検証



17

第2回会議に向けて

- プラットホームにおける業務振り分け窓口の運用方法
- 複数事業者が所有者に接触する際のトラブル防止策
- その他、それぞれの立場から見えるプラットホーム構築に向けての課題

18