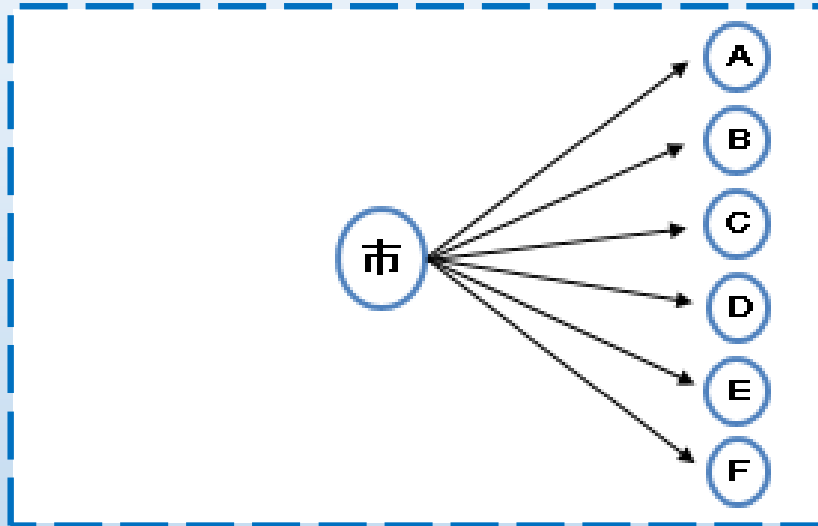


生駒市空き家流通促進プラットフォーム 基本の方針(案)

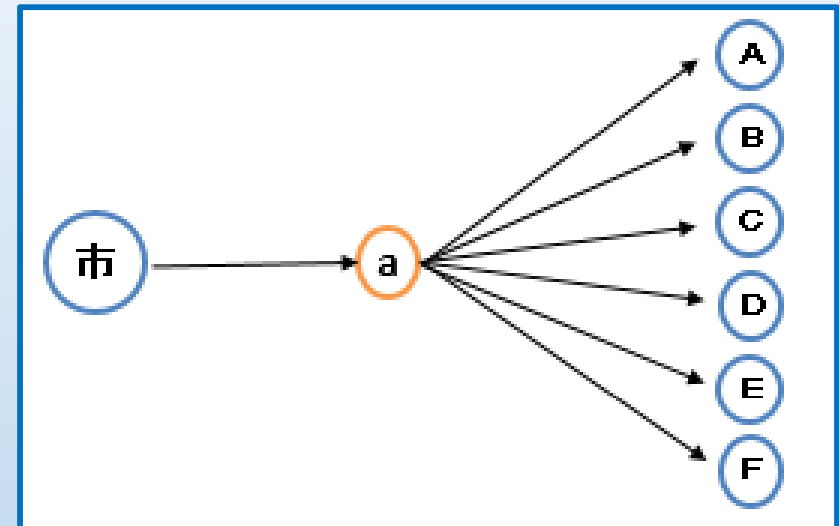
1. 民間主導の自立運営組織を目指す
2. 当事業を通じて、地域に貢献する

業務振り分け窓口のかたち（誰が行うか）

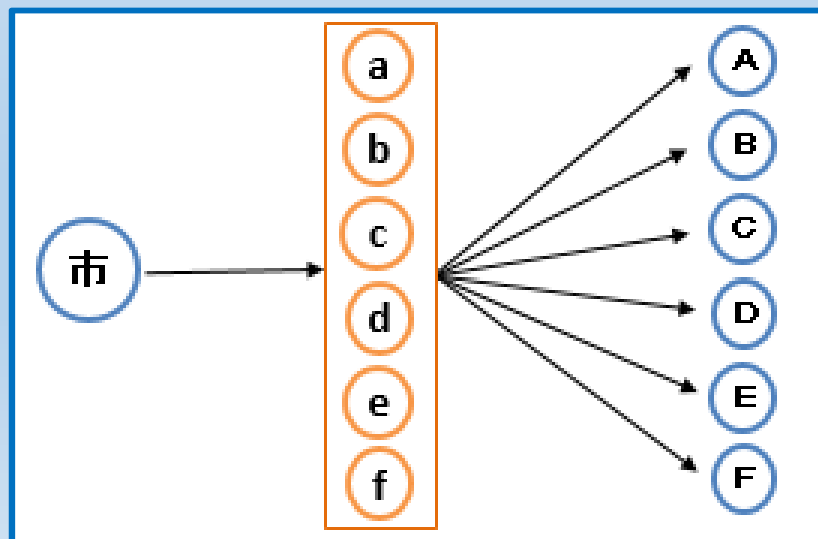
① 市が行う



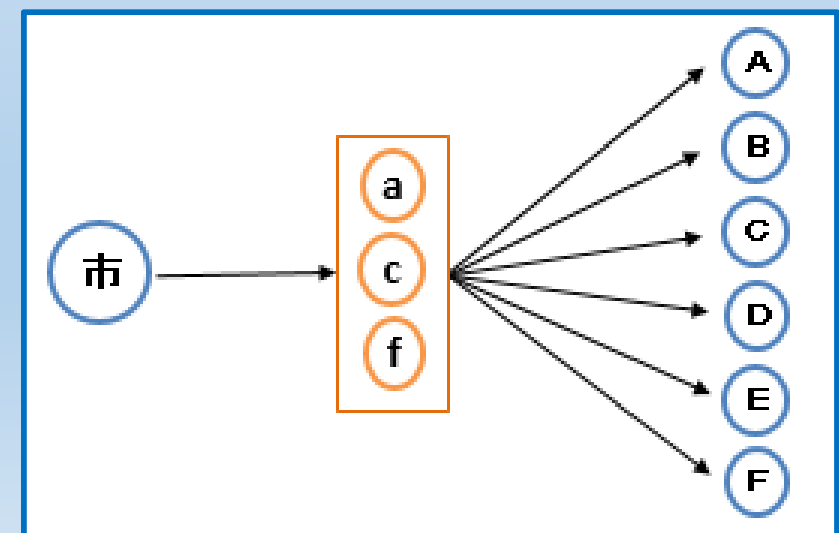
② 1団体が行う



③ 全団体が行う



④ キー団体が行う



業務振り分け窓口について協議したい内容 (皆様からの意見)

- 業務振り分け窓口に入る事業者と入らない事業者の間の**公平性**をどうやって確保するか
＝特定業者への利益誘導を疑われないためにどうすべきか
- プラットホーム運営および業務振り分けに要する**コスト**をどうするか（会費・成功報酬の徴収という意見あり）
- 業務振り分けの**効率化・平準化**
（マニュアル化・パターン化・パッケージ化）
- **相談窓口**（民間事業者接触前と接触後）をどこに置くか
- 参画者の**資格要件**（事業エリア・資質）
- **市の関わり方**（監査的役割を求める意見あり）

事業者が所有者に接触する際のトラブル防止策

想定されるトラブル

- ① 複数事業者が同時に接触し、不安を感じる、混乱する
- ② 提案内容(質が低い/不明確/所有者の意向を反映していない)に対して、不信感を持つ
- ③ 採算が合わない、処理が追いつかない、意思疎通が難しい等の事情により、相談案件が放置される
- ④ 利益を優先して強引な営業に走る

➡ プラットホーム全体の評判を落とす

➡ 新たな同意が得られず、プラットフォームが機能不全に陥る

事業者が所有者に接触する際のトラブル防止策







想定されるトラブル

- | | |
|--------------|-------------|
| ①複数事業者に不安を持つ | ③相談案件が放置される |
| ②提案内容に不信感を持つ | ④強引な営業に走る |



	プラットフォーム全体	個別の団体及び事業者
トラブル防止策	・初期対応・苦情対応を一本化	・身分を明らかにする (身分証を発行して明示する)
	・情報の流れを窓口が管理 (業者の選定、交渉の進捗)	・団体内で規定を明確にする
	・取組案件の選定基準の設定 (エリア、件数、難易度)	・業者を登録制とする (実績・経験値・能力の確認)
	・無償・有償の範囲の明確化	・資質維持・向上のための取組 実施(研修会開催など)

空き家所有者に対して提供できる専門性

種別	提供できる専門性	
宅建士	<ul style="list-style-type: none"> ・売買・賃貸借の媒介 ・管理 	 実際に売る・貸す
建築士	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の現状把握・性能評価 ・改修工事の計画・予算案作成 	 建物価値をはかる 活用の可能性を示す
司法書士	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者・相続人調査 ・相続登記・成年後見制度利用支援 	 売る(貸す)時ラクなように前さばき
NPO	<ul style="list-style-type: none"> ・流通困難物件の相談 ・空き家バンク登録によるマッチング 	 総合的なコンサルティング
不動産鑑定士	<ul style="list-style-type: none"> ・地域ごとの土地価格水準の提供 ・建物調査・改修後の価格査定 	 適正価格で売る (+買主の融資支援)
銀行	<ul style="list-style-type: none"> ・金融商品の提案 ・ファイナンシャルプランニング 	 改修・解体に伴う融資 (+買主への融資)

その他自由意見(抜粋)

- 情報のプラットフォームを公共が支援してつくる意味は、所有者及び希望者の意識改革にある
- 市が関与するからには、あくまで流通困難物件を想定し検討すべき
- 経済的インセンティブをいかに確保するか
- 大量の案件を扱う場合、処理スピードが重要
- プラットホームは、公と民の両方を担っており、それぞれのリスクと責任を明確にすべき
- 相談・調査・見積・提案において、どこまで無償で実施できるか
- 業者能力の差は非常に大きく、選定が重要
(所有者等からのクレームが全て市役所へ向かう可能性)
- 流通困難物件の歴史的価値の把握
- 自治会、地域団体等との連携

議論いただきたい内容

1. プラットホームの基本的方針
2. 業務振り分け窓口について
3. 事業者が所有者に接触する際のトラブル防止策
4. その他必要と考えられる内容