



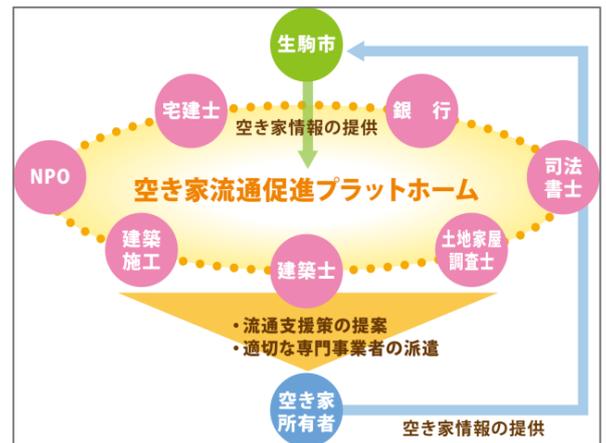
空き家の 3 割以上に新しい住まい手が誕生

～ オーダーメイドの支援「いこま空き家流通促進プラットフォーム」～

宅建士や建築士など不動産流通の専門家からなる「いこま空き家流通促進プラットフォーム」（平成 30 年 5 月 28 日設立）は、設立から 2 年間で、空き家期間平均 11 年の空き家を 61 件取り扱い、そのうち 21 件が売買または賃貸借契約に至りました。

「どこに相談していいのかわからない」「不動産会社に相談したが成約に至らなかった」など様々な悩みを抱えている空き家の所有者の不安を丁寧に聞き、粘り強く対応することで 3 割以上の物件が成約に結び付いています。

取り扱う物件は、空き家期間が長く老朽化していたり、非接道で建て替えできなかつたりと、一般的に市場で流通しにくい物件が多いため、専門家が連携し、一つ一つの物件に対してオーダーメイドで支援策を提案していることが成果につながっているものと考えられます。



いこま空き家流通促進プラットフォーム（イメージ）

■ プラットホームの取組事例（抜粋）

Case1／不動産取引への不安を丁寧に取り除き、無事売却（空き家期間 2 年 対応期間 5 ヶ月）

所有者（母と娘）は、名義の異なる 2 筆の土地にまたがる「築 59 年の木造 2 階建」と「未登記・建築年不明の平屋」計 2 棟の解体・売却を希望。空き家相談会に参加され、プラットフォームで取り扱うことに。最初は不動産業者に対する警戒心もあり、売却の進め方に非常に慎重であったが、ゆっくり検討するように促すなど、丁寧な対応で信頼関係を築き、売却に至った。

Case2／老朽した建物・建て替え不可の難物件。救世主は隣人（空き家期間 4 ヶ月 対応期間 8 ヶ月）

建物の老朽化がひどく、住み続けることが不安で引っ越した後、空き家相談会に参加され、プラットフォームで取り扱うことに。敷地は接道がなく、建て替え不可であったが、所有者は改修など手をかけず、売却を希望。交渉途中で解体費用の折り合いがつかず時間もかかったが、最終的に所有者とその親族の理解を得て、隣地所有者に売却できた。

Case3／愛着ある家を手放す後押し。新たな住まい手へ引き継ぐ（空き家期間 7 年 対応期間 5 ヶ月）

所有者は建物にも地域にも愛着があったため、使わなくなった後も手放せずにいた。市役所からの電話がきっかけで、プラットフォームで取り扱うことに。事業者との面談で納得して売却を目指すこととなり、所有者自身で相続登記手続きや家財撤去などを行った。台風による軒の損傷、一部白アリ被害などもあったが、買主側で修繕を行う条件で、売却できた。

(全 2 枚 2/2)

Case4／状態が良い家にも、落とし穴あり。時間をかけて値段交渉 (空き家期間 5 年 対応期間 11 ヶ月)

以前、不動産会社に依頼したが、売却に至らず、市へ相談。建物はすぐに住める状態であったが、建て替えできない物件だったため、物件を気に入っても二の足を踏んだり、ローン審査で担保がつかず購入を断念したりする方が多かった。事業者が所有者と時間をかけて価格等を調整し、新たな住まい手が見つかった。

Case5／賃貸に強い宅建士が担当。粘り強い販売活動を展開 (空き家期間 13 年 対応期間 1 年 4 ヶ月)

建て替えが難しく売却しづらいため、賃貸に強い宅建士が対応。賃貸需要が高くなく、案内しても契約まで至らないことが多かったが、宅建士が粘り強く所有者と借り手の希望を調整し契約に至った。入居前には、宅建士と借り手が一緒に汗をかき物件内を清掃し、引き継いだ。

Case6／異業種が連携。専門性を活かし流通阻害要因を解決 (空き家期間 15 年 対応期間 1 年 1 ヶ月)

所有者は以前、不動産会社に相談したが売却できず、将来に残したくないという思いで市に相談された。壁・天井の一部が崩れている、建て替えが困難、相続登記されておらず想定外の相続人が出現するといった問題があったが、司法書士が相続登記を完了させ、宅建士が根気強く販売活動を実施したことで売却に至った。

■ 2 年間の実績 (令和 2 年 5 月末現在)

◇取扱件数	61 件 (空き家期間平均 11 年)	[1 年目	36 件]
◇成約件数	21 件 (うち売却 17 件、賃貸 4 件)	[1 年目	8 件]
◇登録事業者総数	55 社	[1 年目	51 社]
◇空き家セミナーでの講演	年 2 回		



■ プラットホーム設立の経緯

平成 28 年度に実施した空き家等実態調査では、本市の空き家率は 2.8%でしたが、今後の人口減少や高齢化の進行に伴い、急速に空き家率が増加することが予測されます。また、所有者アンケートの結果から、生駒市には活用可能と思われる空き家や活用意向を示す所有者が少なくない一方で、「賃貸、売却をする場合の不動産業者等の情報がほしい」といった支援を求めていることが分かりました。そこで、不動産、建築、法律などの専門家 7 業種 8 団体と協定を締結し、市が空き家所有者から同意を得たうえでプラットフォームに情報を提供し、参画事業者が空き家の状況や所有者の意向にあわせて個別の流通支援策を検討・実施するという仕組みを構築しました。

プラットフォームの利用に関する空き家所有者からの相談については、住宅政策室にて随時受け付けています。空き家の維持管理を含めた幅広い内容の相談については、空き家相談窓口 (奇数月第 2 水曜・予約制) を設置しています。

この件に関する報道関係からのお問い合わせ

生駒市都市計画課住宅政策室 (室長 井上) ☎0743-74-1111(内線 562)