

8団体と市でプラットホーム設立。 物件ごとにオーダーメイドで支援

●奈良県生駒市

●ベル不動産コンサルタント(株)

奈良県生駒市は、不動産流通に関する8団体と連携した「いこま空き家流通促進プラットホーム」を2018年5月に設立。市が同意を得た空き家所有者の情報をプラットホームに提供。専門家が協力して一つひとつの物件に応じた対策をオーダーメイドで提案することで、「空き家を活用したい」という所有者をサポートしている。

**空き家率2%台で先手。
「攻めの対策」に着手**

生駒市は、大阪中心部まで電車で20分という地の利を生かし、1970年代からニュータウン開発が進展してきたエリア。2016年度に同市が実施した全戸空き家調査でも、空き家数は1444棟、空き家率は2・8%と極めて低かった。しかし、中心市街地の

空き家がじわじわと増え始めたことや、ニュータウン居住者の高齢化が今後急速に進行することが予想されることから、先手を打ち「攻めの空き家対策」に取り組むことに。

「空き家調査と同時に所有者へアンケートを行なったところ、空き家を売却や賃貸したいという人が6割近くいる一方で、約5割の所有者が『買手が見つからない』と答え、不動産事業者の情報を求める声も多く聞かれました。こうした結果から、流通に乗せる手前の課題をいかにして解決するかが重要だと考えました」と話すのは、**生駒市都市整備部都市計画課住宅政策室長の内蔵敏文氏**。

学識経験者や不動産流通関連の事業者団体等で構成される懇話会で具体的な支援フローを練り、7業種(宅建士、

銀行、司法書士、土地家屋調査士、建築士、建築・施工、NPO)8団体と市が連携協定を結び、空き家の流通を支援する官民連携組織「いこま空き家流通促進プラットホーム」は誕生した。



生駒市都市計画課
住宅政策室
内蔵 敏文 氏

**月に1回の検討会議で
問題を洗い出す**

同市は、空き家調査でリストアップされた空き家所有者に訪問や電話で連絡。空き家活用意向があり、プラットホームへの情報提供に同意した所有者の情報をプラットホームに提供している。プラットホームでは、月に1回の検討会議で、市から提供された空き家情報をもとに宅建事業者が中心とな

って流通阻害要因や流通促進策を検討し、担当する業種や事業者を決定。担当事業者だけに同市が所有者の連絡先を提供し、具体的な支援へと入っていく。

スタート時は(公社)奈良県宅建物取引業協会と(公社)全日本不動産協会奈良県本部から宅建業者10社が参加。「市は所有者の同意を取るため、しっかりと汗をかいてくれている。空き家が問題だという考えはわれわれも同じで、一緒に汗をかこうと。仲間の会員にも、『プラットホームは、空き家を減らすという地域貢献。収益目的で



プラットホームは月に1回、検討会議を開催。市から提供された空き家の活用方策を検討し、担当する事業者を決めている(写真提供:生駒市)

参加するのは止めてほしい」と理解を求めました」と話すのは、設立時から参加している**奈良県宅建物取引業協会理事でベル不動産コンサルタント(株)代表取締役の坂根一匡氏**。

流通に当たっては、担当事業者の直接買い取りは禁止。流通のためのリフォームやインスペクション、土地建物の測量、権利者調査や登記なども、必ずプラットホーム内の事業者に依頼するルールになっており、地域貢献を通じて地元の事業者が潤う仕組みになっている。また、プラットホーム内で得た収益の一部は運営費に充てられる。

**ニュータウンならではの
空き家問題も根気よく解決**

スタートから5年、所有者の同意を経てプラットホームが取り扱ってきた空き家は125件。このうち、媒介契約の締結、相続登記や耐震診断など何らかの業務につながった空き家は94件。そして59件を売却、9件を賃貸する実績を挙げってきた。



ベル不動産コンサルタント(株)
坂根 一匡 氏

ニュータウンならではの空き家問題にも苦労してきた。「バブル期に高値で家を取得された方は、われわれの提示価格に納得していきませんでした。特に困っていない、なんとなく空き家を放置している方も多く、空き家を放置するリスクをご理解いただく努力が必要不可欠です」(坂根氏)。

スタート当初からしばらくは、市から所有者にアプローチし空き家を集めてきたが、実績が積み重なり認知度が高まったことで、所有者から市へ直接相談が来ることも増えた。プラットホームの意義を理解し参画する不動産事業者も17社に増加。「事業者は、それぞれ得意とするエリアや空き家の特性があり、今では市内全域のあらゆる種類の空き家に対応できます」(坂根氏)。同市では今年、7年ぶりに空き家調査を行ない、空き家情報をアップデートする予定。「取り扱った空き家の半数は市外の方が取得・賃借されており人口流入にも寄与しています。今後も、空き家所有者へのアプローチを続けていきます」(内蔵氏)。

奈良県生駒市

人口：
約11万7,400人
(23年8月現在)
空き家数：
1,444戸(16年)