

自治体政策最前線

地域からのイノベーション

第22回

奈良県生駒市

いこま空き家流通 促進プラットフォーム 所有者に寄り添った公民連携支援で 空き家の流通と利活用を促進

奈良県生駒市は、宅地建物取引士や建築士など不動産流通に関わる専門家団体等と連携協定を締結し、空き家の流通を促進するプラットフォームを設立して空き家の解消を進めている。物件や不動産取引に不安や悩みを持つ所有者に専門家が寄り添い、オーダーメイドの対応方針を提案して売却や賃貸を支援する取り組みだ。また、空き家を地域貢献に提供したい所有者と活用希望者をマッチングする取り組みを開始し、空き家利活用の可能性を広げている。

空き家実態調査を実施

- *1 空き家等対策の推進に関する特別措置法
*2 生駒市空き家等の適正管理に関する条例

奈良県北西端の生駒市は、大阪中心部まで車で約20分の交通利便性と緑豊かな住環境に恵まれ、1960年代からのニュータウン開発に伴って人口が増加。現在、約11万7000人が暮らし、約7割が戸建て住宅で持ち家率が8割を超えているのが特徴だ。住宅都市として成長してきた生駒市は、2016年度に初めて全戸空き家実態調査を実施した。「空き家が社会問題化する中、15年5月に空き家対策の特別措置法*

1」が施行されたが、市はそれ以前の13年7月から条例(*2)を施行し、空き家の適正管理の取り組みを進めていた。空き家実態調査はその一環として、机上調査・外観調査・アンケート調査で実施した」と住宅課長の井上雅至さん。

調査の結果、空き家数は1444棟、空き家率は2・8%であった。「空き家率は全国や奈良県の水準と比べて低かったが、人口減少と高齢化の急進展に伴い、今後、空き家の急速な増加が予測されることから、その対策を進める必要性を認識し

た」と話す。

7業種8団体が結集

空き家率は比較的低かったものの、調査からは空き家の活用が進んでいない実態が見えてきた。空き家所有者へのアンケート結果では、空き家の状態について80%が「修繕なし、または一部修繕で居住できる」と回答。今後の活用については38%が売却を、20%が賃貸を希望していた。一方、困り事として「買い手が見つからない」(55%)、「賃貸、売却等の手続が面倒」(18%)と回答し、

求める支援として「不動産業者等の情報」(17%)が挙げられていた。

活用可能な空き家が多く、活用の意向を持った所有者が少なくないことから、市は空き家流通促進の仕組みづくりに着手。17年度に不動産関係団体や有識者と検討を重ね、18年5月に不動産流通関連団体等と連携協定を締結して「いこま空き家流通促進プラットフォーム」を設立した。「空き家の物件ごとにオーダーメイドの対応方針を作成して所有者に提案し、プラットフォームに参画する不動産流通の専門家が売却や賃貸に向



「いこま空き家流通促進プラットフォーム」に参画する事業者で毎月開催している空き家流通促進検討会議。



定期的に実施している空き家流通に関する相談会。

けた具体的な支援をワンストップで行う、全国初の取り組み」と住宅課住宅政策係主任の松本博史さん。
プラットフォームは、連携協定を締結した、宅地建物取引士（宅建士）の団体である①奈良県宅地建物取引業協会と②全日本不動産協会奈良県本部をはじめ、③奈良県建築士会、④奈良県司法書士会、⑤金融機関の南都銀行、⑥空き家の管理・活用 of シェルジュ、⑦奈良県土地家屋調査士会、⑧建築施工業者による奈良県建築協同組合——の7業種8団体から計43事業者が登録して事業を開始した。
「宅建士の2団体から地元の不動産事業者10社が参画して空き家の仲介支援など流通の中心を担い、空き家



空き家マッチングセミナーを開催して中古物件を紹介。

物件ごとに担当を選定

の状況調査や改修プランを検討する建築士8事業所、空き家の権利者調査や登記手続などを行う司法書士5事務所、土地・建物の調査や境界確定などを行う土地家屋調査士4事務所などの専門家が結集し、空き家流通支援の体制を整えた」と松本さんは話す。

プラットフォーム利用対象は、売買や賃貸を希望し、不動産媒介契約を結んでいない市内の物件で、所有者以外の親族も利用申込みが可能。申込みがあった場合、①市職員が申込者の空き家活用の意向をヒアリングして物件情報カルテを作成するとともに、民間事業者に情報提供すること

とへの同意を取得、②物件情報をプラットフォームの空き家流通促進検討会議に提供、③同会議で物件情報カルテに基づき具体的な支援策と支援担当を個別に検討、④支援担当に選定された事業者へ市が利用申込者の情報を提供、⑤担当事業者は利用申込者に直接連絡して流通の具体的な支援を行う——というのが流れ。

「空き家流通促進検討会議は月に1回開催し、新規物件ごとの流通の方針の検討と売却・賃貸等を仲介する宅建士（不動産事業者）など担当事業者の選定、対応中の物件の進捗や成約状況の報告などを行っている。担当事業者はエリアや経験などを踏まえ、バランスもとりながらプラットフォームの事業者間で選んでいる」と松本さん。取り扱う物件は、相続登記や建物登記が行われていない、抵当権がついている、建物の老朽化が理由で不動産事業者から仲介を断られたなど、市場では流通しづらい物件が想定されている。

「会議では流通阻害要因を特定し、流通を仲介する宅建士のほか、例えば相続登記されていない場合は司法書士、建物が老朽化している場合は建築士が担当となり、所有者に寄り添いながら阻害要因を除去して仲介を支援している」と説明する。

また、月1回の会議に加え、各団体の取りまとめ役の会議を年3回、各年度当初には全体会を開いてプラットフォームの活動状況の確認や事業者間の情報交換などを行っている。
プラットフォームの運営には、参画事業者の会費を充当。市は事務局を担っているが運営資金は補助しておらず、民間主導で活動している。

相談会などで利用を促進

プラットフォーム利用者の掘り起こしは、当初、空き家所有者へのアンケートの回答に基づいて個別に連絡して働きかけたほか、市の広報やホームページなどで周知して進めた。その後は、チラシ等による積極的なPRやメディアの報道などで認知されるようになり、所有者からの相談件数が増えていった。プラットフォームの活動として、宅建士や司法書士等による空き家に関する相談会や、建築士と建築施工業者によるDIY体験教室、中古物件の紹介等を行う空き家マッチングセミナーなどを定期的に開催し、プラットフォームの利用促進を図っている。

20年9月からは、包括連携協定に基づいて市内の全郵便局11局の窓口で所有者からのプラットフォーム利用申込みの受付を開始。21年度からは



住宅課長の井上雅至さん（中央）と住宅課住宅政策係主任の松本博史さん（左）、係員の伊佐綾夏さん。

プラットホームで取り扱っている物件情報を市のホームページと住宅課の窓口で公開し、空き家を探しやすい体制を整えている。

プラットホームは24年度に7年目を迎え、参画している宅建士（地元不動産事業者）は18事業者に拡大。11月末現在の空き家取扱件数は157件で、うち成約件数は83件（売却72件、賃貸11件）にのぼっている。建物の傷みや建替え困難など流通障害要因があっても、担当する宅建士や建築士などが丁寧に対応し、所有者が納得できる提案を行って売却や賃貸に結びつける努力を重ねている。「その結果、プラットホーム利用者の約87%が利用して良かったと回答。寄り添った対応が良かった、安



「恋文不動産」で古民家の活用をプレゼンする活用希望者。

心して相談できた、根気よく交渉し成約に結びつけてくれたなどの声が寄せられている。どのような流通障害要因があっても流通の支援は断らないので、プラットホームは空き家対策におけるセーフティネットの役割を担っている」と松本さんは話す。

空き家を活用する

「恋文不動産」を実施

売却・賃貸に加え、空き家を地域課題解決に向けて利活用する取り組みも進めている。建物の構造が複雑だったため、プラットホーム活動でも2年近く成約しなかった物件を、地域に不足していた民間学童保育所に転用し、22年4月に放課後児童クラブとして開所した。

この事例がきっかけとなり、地域課題解決や魅力創造につながる空き家の利活用を増やそうと、空き家を地域のために提供してもいいという所有者から空き家物件を募集し、社会的な活動を行うための物件を探している活用希望者とマッチングする「空き家利活用プロジェクト」が誕生。さらにプロジェクト名を「恋文不動産」に改称して、22年度から取り組んでいる。

「地域や物件に対する所有者の思い入れと活動の場を求める活用希望者の熱意を、ラブレターを送るように伝え合って活用につなげるとの意図を込めたネーミング」と松本さん。

22年度は3件の物件の応募があり活用希望者の見学会を実施したが、マッチングには至らなかった。翌23年度は2物件の応募があつて見学会を実施したところ、うち1件の築85年の古民家に対して5組の活用希望者があり、3組に絞り込んでプレゼンテーションを行った。その結果、ゲストハウスへの活用が決定し、現在、25年春の開業をめざして改修を進めているところだ。

「24年度はまだ候補物件の応募がない。物件がなければ話は進まないの」で、物件情報とともに所有者と活用希望者の声を載せてマッチングさせ

る恋文不動産専用サイトの開設も準備している」と松本さんは話す。

約7年間の取り組みで

693棟の空き家を解消

22年度には、戸建て住宅を改修して賃貸した所有者に50万円を交付する戸建て住宅賃貸促進奨励金を創設。戸建て賃貸ストックを増やし、子育て世帯等の転入や住み替えへの活用に取り組んでいる。また、オンライン移住相談や中古物件の住まい選び相談を行うなど、移住定住施策にも力を入れている。

23年度に実施した全戸空き家調査では1306棟の空き家を確認し、16年度の1444棟から138棟（9・6%）減少した。約7年間で空き家は693棟解消した一方、新たに555棟発生している。

「今後も、高齢化や住宅地の高齢年化等により、これまで以上に空き家の発生リスクが高まる。そのため、所有者にいかに関心事として考えてもらうかがカギで、管理不全な空き家の発生を予防する啓発活動を強化していきたい」と井上さん。松本さんも「プラットホームの安定的な継続には、相談を受ける市職員も知識を高める必要がある」と、今後を見据えている。（取材・文／吉田直幸）