

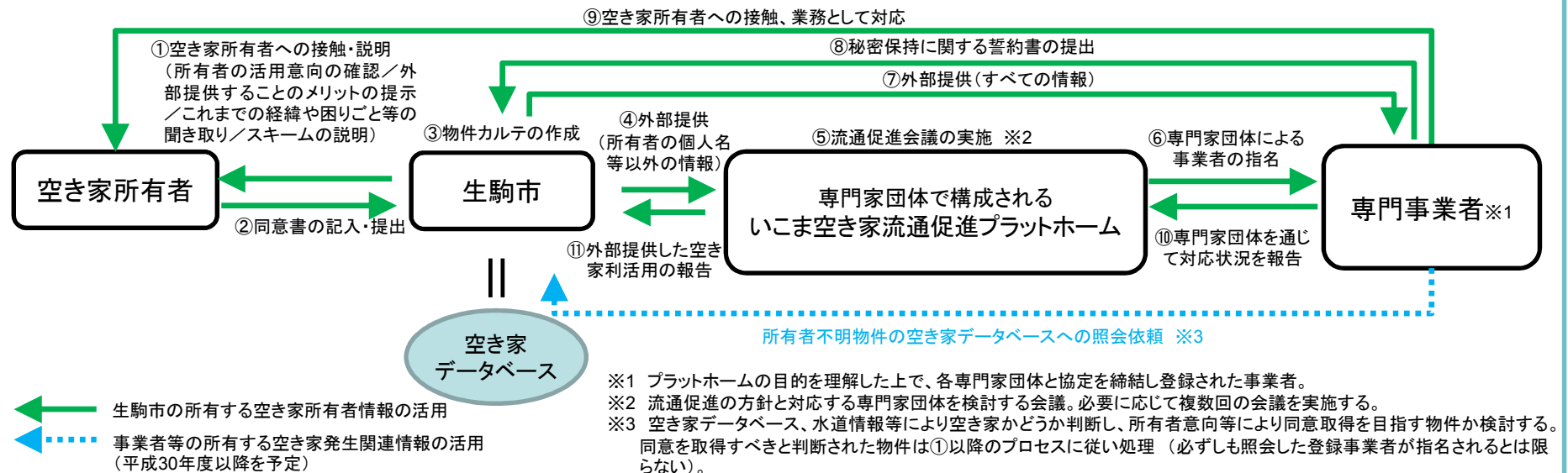
奈良県生駒市

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

- 空き家所有者に情報を外部提供するメリットを提示し、同意を得た上で、空き家流通促進を目的とする民間事業者等の協議組織への情報提供を図る。その情報を活用し、空き家を流通させるための方策を民間主導で個別に検討する仕組みを構築する。

1. 市が所有者する空き家の所有者情報の外部提供の流れ

(対象地域:市内全域 / 対象とする空き家:市内すべての空き家(共同住宅を除く))



2. 情報提供における官民の役割

【官: 生駒市】

- 所有者への外部提供意向確認、物件カルテの作成
- プラットフォームへの情報提供、運営支援

【民: プラットホーム・民間事業者】

- 情報提供をもとに、空き家の流通促進の方針及び対応する専門家団体の検討、専門家団体からの事業者の指名
- 提供情報をもとに、所有者への接触、業務として対応

3. 民間事業者への情報提供における取り決め等

- 市と専門家団体、専門家団体と専門事業者との間で、業務範囲、所有者情報の取扱、苦情等の処理、権利義務の譲渡等の禁止等について協定を締結。
- 流通促進会議において、所有者氏名、連絡先を秘匿して提供。
- 所有者に接触する専門事業者に対しては、物件ごとに市と誓約書を交わして上記の秘匿情報を提供。

奈良県生駒市

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

4. 事業における特徴・成果

【専門家団体によるプラットフォームの運用方法について】

- 専門家団体のノウハウを活用することで、流通困難な空き家の所有者に対して、流通促進の方針を個別に提示するプラットフォームを構築するため、9つの専門家団体及び有識者等を委員とする懇話会で議論を行った。
- 懇話会での議論、プラットフォームへ参画する専門家団体との個別協議、サンプル物件を用いた試行の結果を踏まえ、空き家流通促進プラットフォームの運用方法として、以下の方針を得た。
 - ・ 市が空き家所有者の情報をプラットフォームへ提供することについての同意を得るために、空き家所有者を対象としたサービス内容を具体的に提示する。また、同意書の別表として、情報の提供先である各専門団体の登録事業者の一覧を添付する。
 - ・ 個別の案件における対応方針の決定は、プラットフォームに参画する5つの専門家団体からなる「流通促進検討会議」において行う。
 - ・ 担当事業者の本決定は、現地確認・所有者意向を踏まえた「流通促進検討会議」の二次検討結果に基づき各専門家団体を指名することにより行う。

【プラットフォームへ情報提供する空き家所有者を対象としたサービスの一覧】

専門事業者	専門家団体 (プラットフォーム構成団体)	所有者のメリット
宅建士	・奈良県宅地建物取引業協会※ ・全日本不動産協会奈良県本部※	・調査・査定・相場・売買事例などに関する相談を無料で対応(近隣府県に限る)
建築士	奈良県建築士会※	・初回相談無料。最初に対応した建築士が、物件に応じた状況調査や改修プラン検討等をサポート
司法書士	奈良県司法書士会※	・初回相談無料 ・権利者(所有者、相続人)確定後の手続(財産管理人選任・成年後見制度等)について案内
不動産鑑定士	奈良県不動産鑑定士協会	・リフォーム等に係る各種ローン制度を紹介 ・鑑定費用は特別価格
銀行	南都銀行	・市内の店舗にてお金のことに関する悩み相談に対応
空き家関連NPO	空き家コンシェルジュ※	・調査、相談を無料で対応。空き家バンク登録を通じての活用・管理等に関する見積・提案無料
土地家屋調査士	奈良県土地家屋調査士会	・初回相談無料 ・敷地の境界確定等に関わる手続きについて案内
建築施工事業者	奈良県建築協同組合	・工事の概要説明・見積提案無料 ・施工1年後に施工部位を無料点検

※流通促進検討会議のメンバー

【空き家所有者への説明チラシ案(一部)】

空き家に関するお悩みありませんか?
安心できる
専門家が解決します!

いごま空き家流通促進プラットフォームのご案内

生駒市では、増加する空き家により地域環境が悪化することを防止するため、不動産、建築、法律、金融などの専門家による「空き家流通促進プラットフォーム」を設立し、空き家の流通の促進に取り組んでいます。

空き家流通促進プラットフォームとは

- 生駒市内の空き家の流通促進を目的とする組織です。
- 生駒市と協定を結んだ専門家団体等により組織されるプラットフォームです。
- 所有者の同意の下、生駒市から提供する情報を用い、空き家の状況や所有者の意向に応じた適切な流通方法を検討・提案し、実現に向け必要な事業者の体制を構築します。
- 当プラットフォームから派遣する専門事業者は、一定の基準を満たすことでプラットフォーム参加事業者として個別に登録されているため、安心してご相談いただけます。

活用してもらいたい物件の安全性や活用方法が分からない

- 物件の状況調査
- 調査、販売の仲介
- 必要な修繕等のプラン作成
- 必要書類の提出
- 金融機関での相談・支援 等

手放したいが、土地・建物に難があり買い手が見つからない

- 空き家バンク等を活用した、遠近からニーズのブロード
- 事業活用の可能性検討
- 修繕費調査
- 売却の仲介 等

権利者・権利内容が不明で、売却したくても出来ない

- 権利者の特定調査
- 新たな権利関係の確定
- 売却の仲介
- 他の権利者が集約の場合の対応 等

他にも、「関心されていない」「価格が安いままでは」「所有費だけで、所有費だけで家財がある」「家が手動維持されている」などのお悩みがあれば、ご相談ください。
※関心がない方は、参加する必要はありません。

主な支援メニュー

- 宅建士: 空き家情報提供、売却・賃貸の相談、不動産仲介
- 建築士: 現場調査、設計・改修の提案、改修工事の実施
- 司法書士: 権利関係の調査、相続・成年後見の手続
- 不動産鑑定士: 価格査定、相続税の計算
- 銀行: 融資の相談、ローンの提案
- 空き家関連NPO: 空き家バンクの運営、空き家バンクの活用
- 土地家屋調査士: 境界確定、測量
- 建築施工事業者: 改修工事の実施

提供に同意いただいた方への限定サービス内容

- 物件調査: 物件の状況調査、調査・販売の仲介
- 権利関係の調査: 権利関係の調査、相続・成年後見の手続
- 価格査定: 価格の査定、相続税の計算
- 融資の相談: 融資の相談、ローンの提案
- 改修工事の実施: 現場調査、設計・改修の提案、改修工事の実施
- 売却の仲介: 売却の仲介
- 他の権利者が集約の場合の対応: 他の権利者が集約の場合の対応

奈良県生駒市

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

4. 事業における特徴・成果

【想定されるトラブルと対応の整理】

○ プラットホームを運用することにより発生する可能性が考えられる事業者と所有者のトラブルを想定し、それらを防止する対応策を整理した。

【想定①】プラットフォームで得た情報を元に複数の専門事業者が同時に接触し、所有者が混乱する。

- ・所有者に直接アプローチするのはプラットフォームで検討された流通促進の方針に基づいて指名された専門事業者のみとする。
- ・情報提供の方法に応じて、市、プラットフォームに関わる専門家団体、物件対応に当たる専門事業者で、コンプライアンスの遵守と秘密保持の協定を締結し、情報が他の事業者には流れないようにする。

【想定②】対応する事業者に対して不信感を持つ(質が低い、事業者の利益が優先されている、所有者に意向に合わない提案をする。)

- ・指名された専門事業者と契約する前に所有者と専門事業者双方で方向性をすり合わせる期間を設ける。
- ・所有者の不信感につながる特段の事情がある場合、所有者が専門事業者の変更を求めるなど、プラットフォームに相談・要請できる仕組みをつくる。

【想定③】相談案件が放置される(採算が合わない、双方の意思疎通がとれない)。

- ・指名事業者からプラットフォームに対して、定期的な進捗報告を義務付ける。
- ・プラットフォームは、案件を常に把握し、一定期間成果があがらない案件については、プラットフォームと指名された専門事業者で今後の対応策について相談する機会を設ける。

【事業者から提供された空き家情報の活用スキームの検討】

○ プラットホームを構成する専門家団体に登録している事業者から空き家物件についての情報の照会を受け、その情報を活用して流通促進を図るスキーム案を検討した。

