

事業名称	空き家ワンストップ相談体制構築事業
事業主体名	ときがわ移住相談連絡協議会
連携先	ときがわ町
対象地域	埼玉県ときがわ町
事業の特徴	1) 空き家所有者向け及び移住希望者向けのワンストップ相談の体制を地域の関係者の連携で構築する。 2) 空き家所有者向けには、不動産流通を妨げている要因を取り除くための多様なサービスを包括的に提供できる体制を構築する。 3) 移住希望者向けには、移住にあたっての不安に応えられる既移住者の経験を提供できるネットワーク体制を構築する。 4) 地域の木材生産者等との連携により、ときがわ町産の木材の利用を促進し、森林・木材産業の振興を図る。
成果	・連携体制の構築 ・空き家所有者向け町内相談所の開設 ・移住希望者向けの都内相談所の開設 ・ホームページの開設、パンフレット作成
成果の公表先	・ホームページで公表 http://www.tokigawa.site

1. 事業の背景と目的

埼玉県ときがわ町は埼玉県の森林地帯の入り口に位置する中山間地を多く含む地域であり、林業・木材産業が主要産業の一つで、建具の里として有名である。

ときがわ町では平成 28 年度に、若い世帯の移住・定住を目的に空き家バンク制度を開始したが、空き家を登録する所有者が少なく、十分に機能しているとは言いがたい。空き家バンク制度が十分に機能しなかった要因の一つは、不明確な敷地境界、上下水道本管への取り付け問題、がけ地といった面倒な案件のうえ取り引き額も小さく、空き家バンクの協定宅建事業者も引き受けを敬遠しがちということがあげられる。もう一つの要因は、空き家として登録しようと考えた時には、劣化が進み手遅れになってしまう物件も少なくないためである。

取組のもう一つの背景としては、ときがわ町では森林資源の活用が地域活性化の重要な柱であるが、地域の工務店にはときがわ産材を使おうという機運に乏しいのが実情である。移住者も限られた予算で地域材を使用してリフォームするまでには至らず、空き家バンク制度と連携した運用も考えられている町のリフォーム助成制度も活用されていない。

以上のような問題をふまえ、空き家ワンストップ相談体制構築事業は、以下の 2 点を目的として実施する。

- 1) 単に不動産の賃貸や売買の仲介サービスだけでなく、不動産の流通を妨げる要因を取り除くための付帯する多様なサービスを包括的に提供する体制を構築する。
- 2) 空き家の活用にあたって、ときがわ町産の木材の利用を促進し、森林・木材産業の振興を図る。

2. 事業の内容

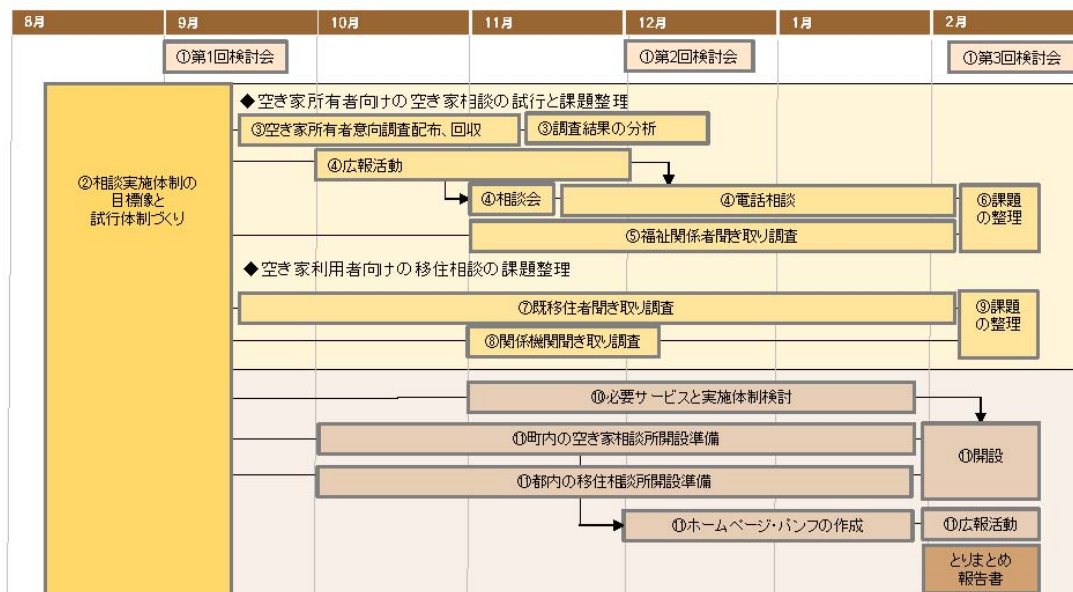
(1) 事業の概要と手順

1) 事業の概要

- ①検討会の開催 : 本協議会メンバーで検討会を3回開催し、相談体制づくり必要な情報収集をふまえ、ときがわ町の実情にそった相談体制の構築を準備する。
- ②空き家ワンストップ相談の目標像と試行体制 : 事前に空き家ワンストップ相談の目標像を関係者で共有し、これを試行しつつ、ときがわ町にふさわしい実施体制を探る。
- ③空き家所有者意向調査 : 空き家の不在家主を対象に空き家に関する意向調査を実施する。
- ④空き家所有者向け相談の試行 : 相談会・電話相談等の方法で、町内の空き家所有者向けにヒヤリング調査を実施する。
- ⑤福祉関係者ヒヤリング調査 : 福祉関係者を対象に、空き家予備軍へのアプローチに関するヒヤリング調査を実施する。
- ⑥空き家の課題整理 : 空き家所有者意向調査、空き家所有者向け相談の試行結果、福祉関係者ヒヤリング調査結果をふまえ、ときがわ町の空き家の課題を整理する。
- ⑦既移住者ヒヤリング調査 : ときがわ町に移住した人たちを対象に、ときがわ町への移住に関するニーズの特徴、不安や懸念事項についてヒヤリング調査を実施する。
- ⑧移住支援機関ヒヤリング調査 : 移住者の相談先となる行政の窓口を対象に、どのような支援を実施しているのか、ヒヤリング調査する。
- ⑨移住希望者の課題整理 : 既移住者ヒヤリング調査、移住支援機関ヒヤリング調査結果をふまえ、移住者の視点からの課題を整理する。
- ⑩空き家ワンストップ相談の必要サービスと実施体制の検討 : 移住に伴い必要とされるサービスと提供可能な事業者を洗い出し、その連携体制の在り方を検討する。
- ⑪空き家ワンストップ相談の実施体制の準備 : 空き家所有者向け町内相談所及び移住希望者向け都内相談所を開設するとともに、ホームページを立ち上げ、空き家ワンストップ相談の体制を準備する。

2) 事業の手順

図1 事業の手順



3) 事業の実施体制

取組内容	具体的な内容	担当者(組織名)	業務内容
(1) 関係者検討会	①関係者検討会の開催	鈴木進・山本幸恵(NPO 木の家だいすきの会) 尾上美保子(㈱リリース)	・検討会の企画、調整、運営、記録、結果のとりまとめ
(2) ワンストップ相談の目標像と試行体制	②ワンストップ相談の目標像と試行体制づくり	鈴木進(NPO 木の家だいすきの会)	・相談実施体制にかかる情報収集、素案作成、事前の関係者調整
(3) 空き家所有者向け空き家相談試行と課題整理	③空き家所有者意向調査	荻野実(ときがわ町) 鈴木進・山本幸恵(NPO 木の家だいすきの会)	・町内に不在の空き家所有者向けに意向調査を実施する。
	④空き家所有者向け相談の試行	尾上美保子(㈱リリース)	・タウン誌等への情報発信などの広報活動 ・町内で開催されるイベントに相談コーナー出展。 ・電話相談。
	⑤福祉関係者ヒヤリング調査	尾上美保子(㈱リリース)	・社会福祉協議会及び民間の要介護高齢者のケアマネジャーを対象に連携の可能性について聞き取り調査を実施する。
	⑥課題整理	鈴木進・(NPO 木の家だいすきの会)	・意向調査、試行相談、聞取調査をふまえ課題を整理する。
(4) 空き家利用者向けの移住相談の課題整理	⑦既移住者ヒヤリング調査	鈴木進・山本幸恵(NPO 木の家だいすきの会) 尾上美保子(㈱リリース)	・既移住者を対象に聞き取り調査を実施する。
	⑧関係機関ヒヤリング調査	鈴木進・山本幸恵(NPO 木の家だいすきの会)	・移住支援の行政機関を対象に聞き取り調査を実施する。
	⑨課題整理	鈴木進・(NPO 木の家だいすきの会)	・聞き取り調査結果をふまえ、課題を整理する。
(5) 必要サービスと実施体制	⑩必要サービスと実施体制検討	尾上美保子(㈱リリース) 鈴木進・山本幸恵(NPO 木の家だいすきの会)	空き家所有者の相談内容を分析し、必要なサービスと実施体制を検討する。 既移住者の実態調査をもとに必要なサービス内容と実施体制を検討する。 ワンストップ相談プラットフォームの全体像を検討する。
(6) 実施体制準備	⑪町内の空き家相談所開設	尾上美保子(㈱リリース)	宅建事業者事業所の一部に空き家相談コーナーを新たに開設。
	⑪都内の移住相談所の開設	鈴木進・山本幸恵(NPO 木の家だいすきの会)	東京都千代田区内に移住者向けの情報を提供する相談所を開設する。
	⑪ホームページ、パンフ作成	鈴木進・山本幸恵(NPO 木の家だいすきの会)	移住希望者向けの相談サイト、パンフを作成する。
(7) とりまとめ		尾上美保子(㈱リリース) 鈴木進・山本幸恵(NPO 木の家だいすきの会)	報告書作成

(2) 事業の取組詳細

1) 検討会の開催

① 第1回検討会

1) 日時・会場 令和元年9月9日(月) 10:00~12:00、ときがわ町第2庁舎会議室

2) 検討内容

- ・空き家ワンストップ相談の実施体制の目標像 資料1
- ・空き家ワンストップ相談体制構築事業の概要 資料2
- ・空き家所有者向け空き家相談の試行 資料3
- ・空き家所有者意向調査 資料4
- ・福祉関係者聞き取り調査
- ・既移住者聞き取り調査 資料4
- ・ときがわ町内の空き家相談所の開設
- ・東京都内の移住相談所の開設 資料4

3) 検討概要

- ・ときがわの不動産流通についての意見交換
- ・ときがわの特徴についての意見交換
- ・空き家所有者意向調査の進め方の方針決定

② 第2回検討会

1) 日時・会場 令和元年12月16日(月) 13:30~16:30 ときがわ町第2庁舎会議室

2) 検討内容と概要

- ・空き家所有者向け相談の試行の中間報告
- ・福祉関係者ヒヤリング調査の中間報告
- ・空き家所有者意向調査結果報告 資料1
- ・既移住者ヒヤリング調査中間報告 資料2
- ・移住相談所の開設順位状況報告 資料3
- ・空き家ワンストップ相談所の開設準備状況報告

③ 第3回検討会

1) 日時・会場 令和2年2月18日(火) 15:00~17:00 ときがわ町第2庁舎会議室

2) 検討内容

- ・福祉関係者ヒヤリング調査報告 資料1
- ・空き家所有者向け相談の試行報告 資料2
- ・移住支援関係機関のヒヤリング調査報告 資料3
- ・空き家案ストップ相談体制構築事業のとりまとめ報告 資料4

3) 検討概要

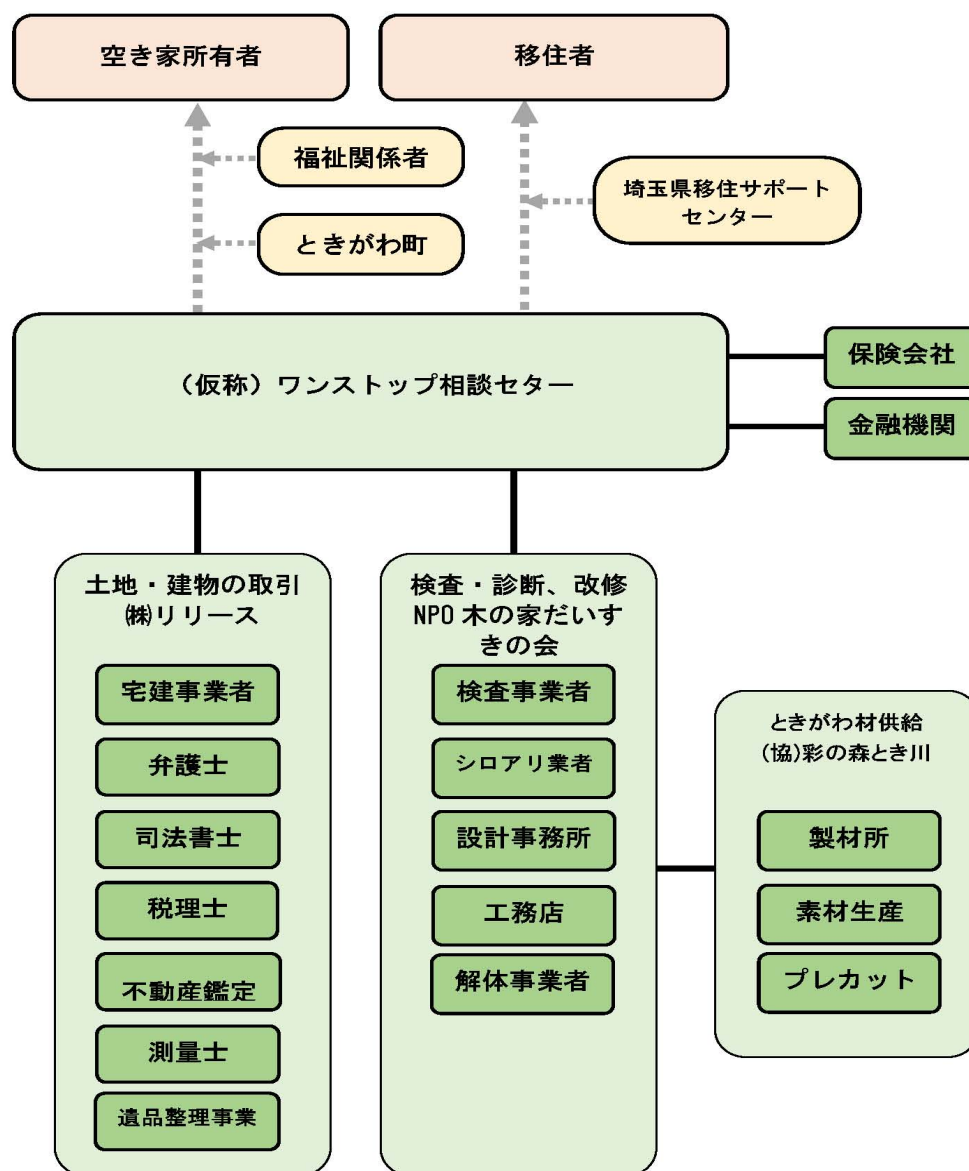
- ・空き家活用と移住促進に関する意見交換
ときがわ町は移住促進が目的なので、賃貸居住者は定着性が悪いとの懸念あり取組にくい。
- ・ときがわ材の活用に関する意見交換
木材での差別化は難しい。町のことを知って愛してもらうことで差別化につなげていきたい。
- ・空き家ワンストップ相談体制構築事業のとりまとめ報告

2) 空き家ワンストップ相談の目標像と試行体制づくり

本事業に取り組むにあたり、将来目標像について共通認識を持つことが重要と考えメンバー間で検討したところ、メンバー個々のおかれている環境やときがわ町の事情について深く知る必要性が認識されることとなった。

そこで、コーディネーター設置型のモデルをとりあえず仮説的に設定することとし、こうした取り組みの成功例である奈良県の「空き家コンシェルジュ」の活動を参考として、理念型のモデルを目標像として仮設した。(図2)

図2 空き家ワンストップ相談の実施体制の目標像(仮説)



3) 空き家所有者意向調査

① アンケート概要

i) 調査目的

ときがわ町内の空き家物件の概要、空き家所有者さんの意向、抱えている課題を把握する。

ii) 調査概要

イ) 調査対象、対象数

- ・ 町外にお住まいの空き家所有者(町外の固定資産税課税通知送付者) 約 350 人

ロ) 調査内容

- ・ 空き家所有者のお住まい
- ・ 空き家の延床面積
- ・ 空き家になってからの期間
- ・ 空き家の築年数
- ・ 空き家の利用方法
- ・ 空き家の管理についての意向
- ・ 空き家の利用活用についての相談窓口について
- ・ 空き家の賃貸住宅としての活用意向
- ・ 空き家の賃貸住宅利用の課題・不安

ハ) 調査方法

固定資産課税の通知書に同封して調査票を郵送し、郵送で回収。

二) 調査期間

- ・ 発 送: 2019 年 10 月 11 日 返信締切: 2019 年 10 月 31 日

iii) 回収状況

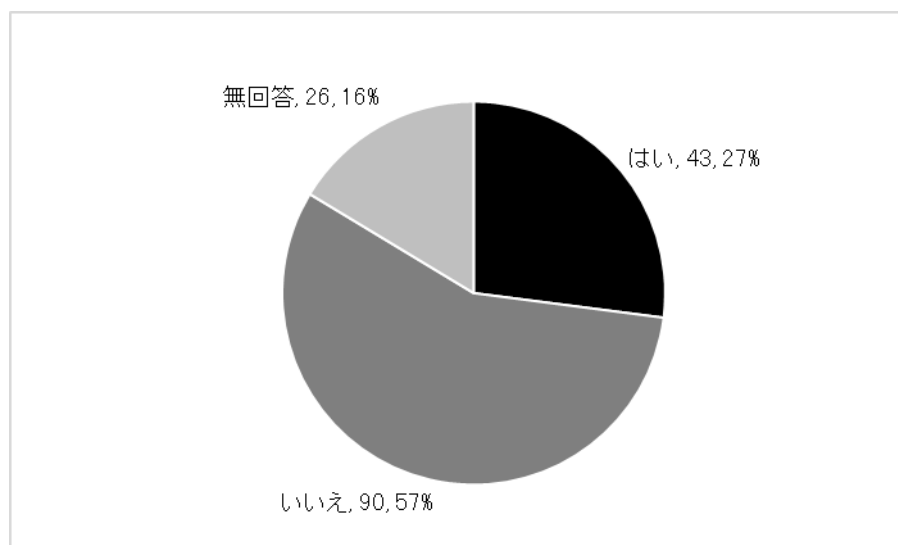
- ・ 回収数:159 件(回収率:約 45%)

② アンケート結果

Q. 不在住宅の利活用についての相談窓口があったら利用してみたいですか？

図 3 不在住宅の利活用の意向

回答数 159

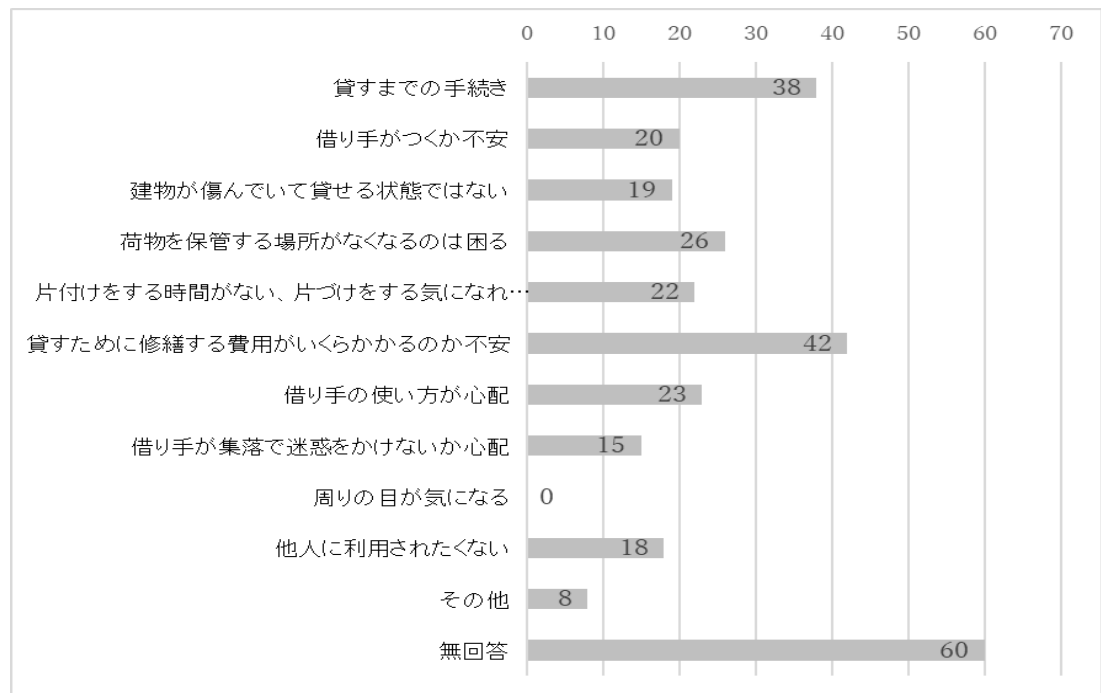


27%の空き家所有者が、空き家の利活用の相談窓口に関心を寄せている。

Q. 不在住宅を賃貸住宅として貸そうと考える時、どのような課題や不安がありますか？

図4 賃貸住宅として貸す場合の課題や不安

回答数 159

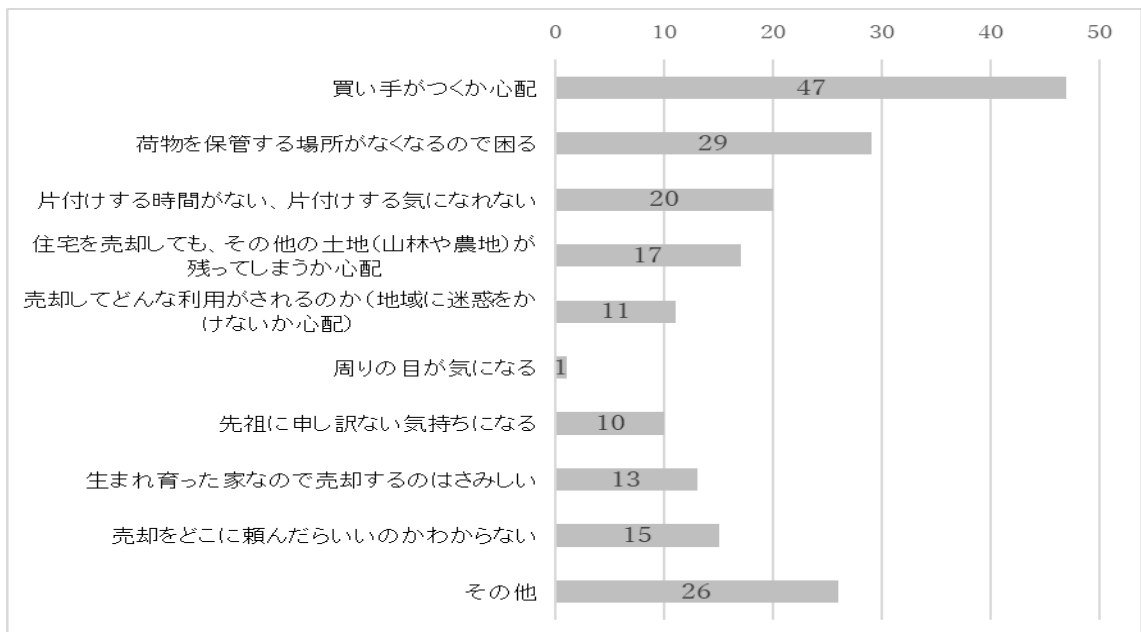


空き家を賃貸住宅としての貸す場合、「修繕費用」「貸すまでの手続き」などに不安を感じられている方が比較的多い。したがって、相談会等において、貸すまでの手順や、費用の不安を払拭するような情報を提供すれば、参加者も増える可能性がある。

Q. 不在住宅の売却を検討する際、どのようなことが課題あるいは不安を感じますか？

図5 売却する場合の課題や不安

回答数 159



多くの空き家所有者さんが、売れるのかどうかについて不安を感じている。どのような物件が求められているのかというニーズ情報の提供も相談会への参加を促す可能性がある。空き家にある荷物の問題(保管場所、片付け)も少なくはないため、空き家片付けのサポートも必要とされていると考えられる。

4) 空き家所有者向け相談の試行

表 1 空き家所有者向け無料相談会(木のくにときがわ祭りに出店)

相談時期	居住地	年齢	性別	希望
2019/ 11/3	埼玉県ときがわ町	60 代	女	未定

表 2 空き家所有者向け電話相談の試行一覧

相談時期	居住地	年齢	性別	希望
2019/ 12/14	埼玉県浦和市	60 代	女	売買
12/14	東京都小平市	50 代	男	売買
12/15	埼玉県川越市	70 代	男	売買
12/15	ときがわ町	70 代	女	売買
12/21	ときがわ町	60 代	男	売買
12/22	ときがわ町	80 代	女	売買
2020/ 1/4	埼玉県ふじみ野市	80 代	男	売買
1/4	埼玉県飯能市	70 代	女	売買
1/5	ときがわ町	70 代	女	売買
1/10	東京都立川市	60 代	女	売買
1/11	ときがわ町	50 代	男	売買
1/12	ときがわ町	50 代	男	売買
1/12	さいたま市	60 代	女	売買
1/18	ときがわ町	60 代	女	売買
1/19	埼玉県飯能市	20 代	女	売買
1/19	埼玉県ふじみ野市	50 代	男	売買



写真 1 木のくにときがわ祭りでの無料不動産相談会



写真 2 木のくにときがわ祭りチラシ

5) 既移住者ヒヤリング調査

① 概要

1) 調査目的

既移住者から移住の意図、経緯、物件探し等についてヒアリングし、移住相談所の開設やワンストップ相談の検討に役立てる。

2) 調査方法

○調査日

2019年11月12日、28日

○調査対象

ときがわ町または周辺市町に移住した30代～60代6人

○調査内容

- ・移住前の居住地
- ・移住の目的
- ・どんな物件を求めていたか
- ・現在の生業
- ・移住するまでにかかった時間
- ・移住の苦労
- ・移住先の住まい
- ・移住してみて困っていること
- ・その他

○聞き取り調査方法

移住者さんの住まいや工房などに伺い、1組あたり1～2時間かけて聞き取り調査を実施した。



写真3 聞き取り調査の様子

表3 既移住者聞き取り調査一覧

年齢	性別	前住地	仕事等	動機
30代	女	川越市	夫：輸入商社勤務、妻：フリーのTVディレクター	夫の通勤圏での田舎暮らし
30代	男	川越市	夫：農業	新規就農
30代	女	蓮田市	夫：英語教師（イギリス人）	田舎すぎない自然な暮らし
40代	男	ときがわ町 →生越町	夫：家具製造、妻：カフェ	家具工房兼カフェの開業
60代	男	羽村市	家具製造	ときがわ町内の工房近くに移転
40代	男	寄居町	人材育成会社経営	自然豊かな場所で子育て
40代	男	—	都内会期事務所勤務	林業ボランティアに通う事務所として空き家賃貸
40代	男	川越市	農家兼民宿経営	就農

6) 福祉関係者聞き取り調査

訪問先	○多機能型居宅介護事業所さくらさくら(認知症対応型) ○多機能型居宅介護事業所彩香らんど田舎の家(認知症対応型)
目的	・孤独死を防ぐとともに空き家となる前に情報をキャッチするため福祉関係者との連携の可能性を探る。
現状と課題	・将来空き家になるだろうという見込みや相続人などの家族の事情は把握できるが、介護事業者としてはそうした家族問題には触れたくない。 ・孤独死はさけてあげたいと思うし、事故物件などへの対処方法などの知識を持つことで、福祉事業者として空き家問題に役に立てる部分はあると思う。 ・以上のように、空き予備軍の情報を入手するという目的ではなく、住宅所有者にとって有用な情報を提供しながら普及啓発活動をするチャンネルとして福祉事業所との連携の可能性はある。

7) 移住支援機関聞き取り調査

① 埼玉県

訪問先	埼玉県移住サポートセンター
目的	・連携の可能性を探る。
現状と課題	・就農希望の方が相談に来ることが多く、全体の2割程度を占める。また、40代の方の相談が多い。 ・同センターは一次相談の場所なので、基本的に地域を紹介する。紹介先はキーマン、市町村、地域の団体など。比企地域は横のつながりがあるので、そういったところとネットワークを組んで相談にのれるような体制ができると良いのではないかな。 ・以上のように、同センターとは何らかのかたちで連携の可能性があることがわかった。

② ときがわ町

訪問先	○企画財政課(空き家バンク) ○総務課(自治会、消防団等) ○産業観光課(就農支援) ○産業観光課(林業就業支援)
目的	・移住にあたり、町がどのような支援を提供しているか把握する。
現状と課題	○空き家バンク ・空き家バンクは、町が埼玉県宅地建物取引業協会と協定を結び運用しているが、十分機能しているとは言えず、制度の見直しが課題となっている。 ○自治会・消防団等 ・行政区ごとに自主的に活動しているので、町の方から関与することは基本的にない。 ・消防団は自営業の人が少なくなり、団員が減少している。30才～40才が

	実働部隊で50才代は役員を務める。加入すると地域に知りあいができるというメリットはあり、移住者でも入っている人は多い。ただし、加入を義務付けているわけではなく、あくまでも自主的なものである。 ○就農支援 ・新規就農総合支援事業補助金を活用し、助成金を利用したい就農者を対象に、農地の貸し借り、営農計画書の作成、農業委員会との調整、農産物加工所の利用、耕作放棄地の取得など、さまざまな支援を行っている。 ○林業就業支援 ・農業とは異なり、林業就業に関する問い合わせはほとんどないため、専任の担当がいるわけではない。全国各地で地域おこし協力隊の制度を活用して林業就業者の育成を実施しており、ときがわ町においても募集を実施したが応募者いなかった。森林組合が常時人手不足のため、林業就業を目指す人のための研修を実施している。 ○課題整理 ・埼玉県移住サポートセンターについては、地域での二次的相談受付の窓口を求めている、そうした役割を果たすことができる体制を整備して連携することが望ましい。 ・現在、就農支援を考えている移住希望者が多いことから、ときがわ町の就農支援担当との連携を図ることが望ましい。
--	---

8) 先進地事例調査

訪問先	特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ
目的	・ 空き家相談件数の伸びが著しい同法人の運営に関する知見を学ぶ
見えてきた課題	・ 空き家相談が伸びたのは、市町村の空き家バンク制度の受託が大きい。空き家バンク制度の運営を受託できているのは、法施行前から独自の空き家バンク制度を立ち上げていた信頼に加え、常に市町村のメリットを考え事業を改善している点大きい。 ・ 一定のノウハウを持った相談員（空家コンシェルジュの職員）が、法務、建築、不動産流通、相続、登記に関する無料相談を実施し、前裁きをしてから、一般の不動産流通市場で対応可能な物件は、そちらに任せ、通常の市場では対応できない物件については、活用方法の見込みを建てたうえで専門家の参加を得て利活用を図る。 ・ 自治体がこうしたプラットフォームを直接運営するのは、公平性の原理からブレーキがかかりやすい。特定非営利活動法人だからこそ対応できる事業である。 ・ 以上のように「空き家の解消」を目的とした市町村の空き家バンク制度を協議会が受託して、空き家の取り扱いに関する前裁きを担う事業モデルは有力なモデルではあるが、ときがわ町の空き家バンク制度は「移住促進」の手段として位置づけられているため、直ちに採用可能なモデルではない。

9) 聞き取り調査から見てきた課題の整理

① 町の空き家バンク制度が十分に機能していない

ときがわ町における空き家バンク制度は、ときがわ町と埼玉県宅地建物取引業協会が協定を結び実施している。ときがわ町内の不動産の取引価格は、県内の他地域と比較して立地条件との関係から比較的少額であり、宅建業者にとっては利益の薄い案件となる。一方、遠隔地のため必要経費は比較的大きくなる傾向にある。このため、空き家バンクの案件を引き受ける宅建業者が少なく、引き受けたとしても依頼者向けのサービス体制が十分でないことから、依頼者及び宅建業者の双方の不満が少なくない。このため、空き家バンク制度自体が円滑に機能しているとは言えず、制度の改善が課題となっている。

② 行政も民間も対応できない中間領域の問題

町の空き家バンク制度がうまく機能していないもう一つの原因は、不動産流通市場にのさせるための前裁きの経費、例えば相続手続き、境界画定、認知症所有者への対応などが通常の不動産取引の手数料ではまかなえないという問題が大きい。一方、こうした問題は行政でも民事不介入原則から手が出しにくい領域の問題である。しかし、こうした中間領域の問題を解決しなければ、空き家の利活用が進まず、結果として打ち捨てられ老朽化し、解体すらできないまま放置されるという問題の原因となる。

③ 利用可能な空き家が見えてこない

今年度の9月以降の半年間で、20件弱の相談があったが、相談件数はまだまだ少ないのが実態である。今回の相談者の中には、「初めから売れるとはおもっておらず、放置してきた。」というようにあきらめている方が見受けられたが、こうした考えを持つ空き家所有者は少なくないものと考えられる。したがって、「利用希望者が求めている空き家」はどのような空き家なのか、という情報を空き家所有者向けに発信し、まずは空き家所有者の意識の啓発を図る必要がある。

④ 空き家所有者と利用者のニーズのミスマッチ

今回の空き家所有者を対象とした相談の試行では、空き家を早く処分したいと考えている空き家所有者の方が多いことがあらためて判明した。一方、移住希望者については、地域に馴染めるのかという不安が大きいと、当初から購入するのではなく、まずは賃貸して住んでみて判断したいという要望が大きい。

空き家所有者と利用者の間には以上のようなミスマッチがあり、こうした傾向はときがわ町だけでなく、全国的な傾向である。こうしたミスマッチをときがわ町の特性をふまえてどのように埋めるか課題となる。

⑤ 空き家所有者の不安・懸念

空き家所有者が空き家を売却したり、賃貸しようと決心するには、いくつかのハードルがある。例えば、「移住した人のために、地域のコミュニティに波風が立つのは困る」「家族の考えがまとまっていない」「早く売却したいが売却できるかわからず思いきれない」「先祖代々受け継いできた土地を売却するには抵抗感がある」「荷物の処分や補修費などどれくらいかかるかわからず不安、あるいはそのような費用は負担できない」「農地を処分したいが農地転用ができるか不安」「接道条件が満たせていないので売れないのではないかな」といった様々な不安や懸念を持っている。こう

したことが心理的な障壁となって、空き家の利活用に踏み切れないという方が少なくないことが分かった。

⑥ 遺品や荷物の処分、解体費

遺品や保管している荷物の処分は空き家を活用する上で必ず対処しなければならない課題である。荷物の処分費用もばかにならないため、その費用負担が空き家の利活用のネックになることも多い。解体費も空き家の利活用の際にネックになることが多い課題である。特に、ときがわ町のように中山間地帯では、手運びのための付加的な経費のため空き家の売却代金と比較して解体費が大きな割合を占め、場合によって売却代金を上回る解体費が必要になるという場合もある。このように、売却希望であっても、遺品や荷物の処分費用、解体費の一部を稼ぐために当面賃貸する、というような空き家活用の出口戦略も有効な場合があり、地域事情にあった対策を工夫する必要がある。

⑦ 移住希望者の不安・懸念

既移住者ヒヤリング調査から明確になった移住希望者の不安や懸念の第一は、地域になじめるのか、という不安である。このため、多くの移住者は住宅を購入して移住するのではなく、まず賃貸してその地域に馴染めるかどうか時間をかけて判断したいという人が多い。

既移住者ヒヤリング調査から判明したもう一つ重要な点は、ときがわ町自体が比較的外部から移住した人たちに開放的なコミュニティであるということである。また、移住者の方で先輩移住者の話を聞いて移住を決めた人も複数存在するが、移住希望者への相談役を担っている先輩移住者からこうした情報をもらえることは、移住への心理的障壁を下げていることがうかがえる。このように、移住希望者の不安を解消するためには、既移住者のネットワークを活用することも有力な方法である。

⑧ 空き家利活用のための追加工事費の問題

ときがわ町の場合、空き家を活用するにあたって、浄化水槽の設置、宅内給水配管及び排水管の敷設費用、接道条件の確保、擁壁の設置などの問題をかかえる空き家は多く、利活用の前提としてこうした追加工事費の費用負担の問題がある。

⑨ “負”動産への対応

立地条件や接道条件、再建築不可などの個別条件により、土地・建物代金から解体費や遺品処分費、給排水管敷設費などを控除するとマイナスになってしまう、いわゆる“負”動産も存在する。ただ、こうした一般流通市場では“負”動産と評価される物件も、ときがわに住みたいという「ときがわファン」には、購入されたり賃貸されたりして、市場価値を有している。

・このように移住希望者のニーズを把握していると、通常では市場価値がないと判断される空き家も出口戦略(＝利活用の道)を描くことが可能になるので、移住希望者を把握しストックできる仕組みづくりが必要である。

⑩ 移住希望者の DIY 志向

既移住者ヒヤリングから、DIY 志向の強さはときがわ移住者の特徴的な志向の一つであることがわかった。DIY 志向を活かした空き家の維持管理の仕組みづくりは課題の一つになると考える。

10) 必要サービスとサポート体制の検討

① サービス体制の基本方針

- ・ときがわ町の空き家バンク制度は、通常の不動産市場を活用して空き家を流通させようと意図した仕組みであるが、結果的にうまく機能しているとは言えない。その原因としては、物件の評価額が低いと遠隔地の宅建事業者では経営的に扱えないという問題がある。また、相続問題や認知症高齢者の問題など、行政でも民間でも扱いにくい中間領域の問題をどう解決するかという問題もあり、協定締結先の宅建業協会でも業務を引き受ける会員を探すことに苦労しているという実態がある。
- ・一方、ときがわ町の空き家バンク制度は「移住の促進」を目的とし、「空き家の利活用」をその手段と位置付けているため、行政としては、直ちにこうした空き家の問題に取り組むという認識には至っていない。
- ・そこで、本協議会としては、ヒヤリング等で見えてきた地域資源をもとに、第1段階としては、以下の2つのサービス体制を築く。
 - 1) 地域の事業者の連携で従来の不動産流通市場にのらない空き家の相談体制を構築する
 - 2) 移住者の不安を解消するための既移住者のネットワークによる相談体制を構築する

② 空き家所有者向けサービスとサポート体制の検討

- ・対象とする空き家は、これまで不動産市場にのらなかった物件のうち、地域の事業者の連携と近いという地の利を最大限に生かして、取り扱えるようにした物件である。
- ・具体的には以下のような問題があつて、空き家所有者がこれまで利活用できないと考えていた物件を対象とする。

必要サービス : 農地転用、境界査定、解体工事費、遺品整理・荷物の処分
税務問題、ときがわ材の提供

表 4 サービス提供事業者候補リスト

	業種	所在地	備考
A 社	不動産仲介	埼玉県ときがわ町	空き家の賃貸及び売買の仲介業務
B 社	建築設計	埼玉県川越市	中古住宅の改修設計
C 社	建設工事	埼玉県ときがわ町	中古住宅リフォーム及び新築
D 社	司法書士 行政書士	埼玉県鶴ヶ島市	所有権移転登記 農転申請
E 社	測量・土地 家屋調査士	埼玉県坂戸市	道路計画測量・がけ地測量 その他測量全般・保存登記
F 社	解体工事 土木工事	埼玉県ときがわ町	解体工事・残物処理・土木工事
G 社	税理士	埼玉県東松山市	不動産税務全般 セミナー講師
H 社	木材生産	埼玉県ときがわ町	ときがわ材の提供

③ 移住希望者向け必要サービスサポート体制の検討

- ・ときがわ町に既に移住した方は、移住した時期により特徴がある。第1世代は1990年代終わりから2000年にかけて移住した方々で、陶芸家、和紙関係などのアート系の方が多い。ときがわ町に陶芸の釉薬製造、陶芸材料の大きなメーカーがあることの影響が考えられる。第2世代は2010年代で、団塊ジュニア世代が子供のために自然を求めて移住をしてきた。第3世代は、今現在進行中で、自然派、有機農業就農者、レストラン、民泊経営者など生業を持った方が多い。
- ・こうした移住者の中に農家民泊を営んでいる方がいて、その紹介で移住された方は多い。それは、先輩移住者から得た情報が重要な判断要素になっているためである。既移住者ヒヤリング調査から移住希望者が不安に感じるポイントは以下の2点である。
 - 1) 地域に馴染むことができるか
 - 2) 生業を営むための環境はどのようになっているか
- ・就農であれば、農地の入手、農業委員会の許可、就農助成や就農支援など。
- ・移住希望者の不安を解消するに有用な情報提供のサポート体制として、協力をして頂ける移住者ネットワークを構築する。

表5 移住相談者向けサポート受け皿候補リスト

	業種	所在地	備考
A氏	経営コンサルタント	埼玉県ときがわ町	起業研修講座を町内で開催 起業相談
B氏	農業	埼玉県ときがわ町	脱サラしてときがわ町内で就農 就農情報の提供
C氏	農家民宿	埼玉県ときがわ町	有機農法による農業経営と民泊 就農情報の提供
D氏	社寺	埼玉県ときがわ町	町の商業観光推進関係の委員 檀家の空き家情報の提供
E氏	家具工房	埼玉県ときがわ町	町内の主要イベント開催 町内事業者の紹介
F氏	森林もランティア	東京都新宿区	町の商業観光推進関係の委員 既移住者ネットワークづくり
G氏	民泊	埼玉県ときがわ町	町の商業観光推進関係の委員 既移住者ネットワークづくり
H団体	移住相談	東京都千代田区	移住相談、コーディネート

(3) 成果

1) 連携体制の構築 【ネットワーク型のプラットフォームの基本方針】

- ・当初目標像として設定したワンストップ相談の仕組みは、NPO 空き家コンシェルジュをモデルとして仮説的にセッとしたものである。空き家コンシェルジュへの訪問調査から、「空き家の解消」を目的として自治体の委託を基本とした仕組みでることがわかり、移住を目的として空き家の利活用を手段として位置付ける民間主導の本協議会の取組には、必ずしもそぐわない部分もあることがわかった。
- ・そこで、今年度の取組の結果として見えてきた地域にあるまだ弱いつながりであるが、これを活かしながら、移住相談の取組として、ネットワーク型の仕組みの構築を目指す。
- ・当初の仕組みがワンストップ相談の傘をかけて、その傘下にさまざまな専門事業者がぶらさがる、いわゆる「アンブレラ(傘)型」の仕組みをイメージしたが、今回、構築する体制の基本的な考え方は、地域内にある事業パートナーシップと移住者ネットワークの連携により相談体制を築き、それらに見える化しようというものである。
- ・現在の地域には、組織化の程度や体制の異なる以下のような事業パートナーシップや移住者ネットワークの種がある。これらを活かして、ネットワーク型のプラットフォームづくりを図る。
 - 1) NPO をコアとした事業パートナーシップ
 - 2) 協同組合彩の森ときがわの事業パートナーシップ
 - 3) 宅建業者を核とした事業パートナーシップ
 - 4) 移住者コミュニティ

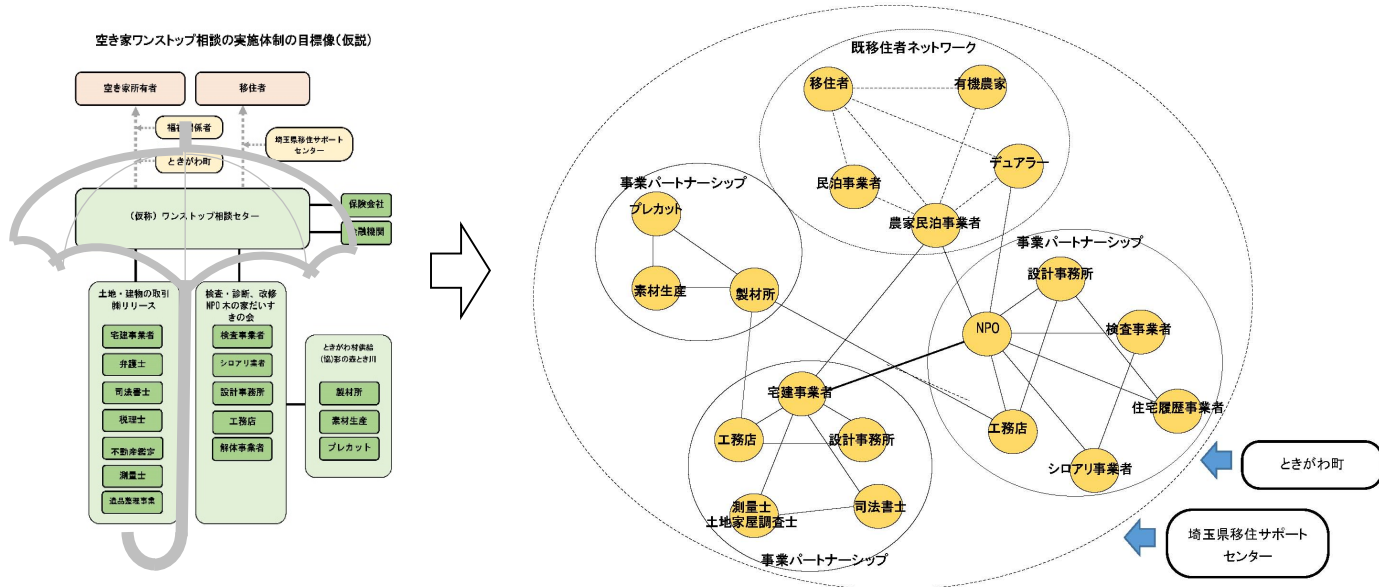
図 6 ネットワーク型のプラットフォームの基本方針

【当初の推進体制の目標像】

アンブレラ(傘型)の推進体制

【新たに設定したネットワーク型の推進体制】

地域に既にある人的資源を紡ぐことによる体制づくり



2) 活動の拠点となる相談所の開設

① 町内空き家所有者向け相談所の開設

i) 概要

- ・所在地 埼玉県比企郡ときがわ町桃木 8-1
- ・開設時期 2020 年 11 月上旬

ii) 移住相談所の開設で、提供できる情報

- ・ときがわ町空き家バンクの情報提供
- ・販売価格の査定
- ・農地の活用(就農者への賃貸・農地転用や売買)
- ・相続空き家になる前の実家の売買
- ・相続空き家の解体についての税金の特例措置
- ・墓じまい
- ・ライフライン・リフォーム(工務店)の紹介
- ・不動産販売の相談全般



写真 4 町内の空き家所有者向け相談所開設

② 都内移住希望者向け移住相談所の開設

i) 概要

- ・所在地 : 東京都千代田区四番町 3-10
- ・開設時期 : 2020 年 1 月下旬

ii) 移住相談所の開設で、提供できる情報

- ・都市情報: 防災、集落範囲と特徴、流域河川情報
- ・生活環境情報: 買い物、銀行、病院、保育園小中学校
- ・行政サービス情報:
- ・土地・建物情報
- ・移住支援情報
- ・就業支援情報: 就農、就林業、民泊、飲食店、工房
- ・人的ネットワーク情報: 既移住者情報等
- ・イベント情報
- ・その他まちの魅力



写真 5 都内の移住希望者向け相談所開設

③ ホームページの立ち上げ、パンフレットの作成

i) ホームページ

○目的: ときがわ町移住希望者向けの PR

○内容構成

- ・ときがわ町の魅力の紹介
- ・移住者インタビュー
- ・ときがわ町の移住を応援するイベント情報
- ・都内移住希望者向け移住相談所の紹介
- ・移住相談フォーム
- ・移住者サポート情報

ii) パンフレット

○目的: ときがわ町移住希望者向け相談所の広報

○使用方法: 支援機関、イベントなどで配布



図 7 ホームページ

3. 評価と課題

1) 達成状況と効果

項目	内容	達成状況・効果・課題
(1) 関係者検討会の開催	①年3回開催 ・相談体制の構築を準備検討	①3回開催 ・相談体制の構築を準備検討
(2) 空き家ワンストップ相談の実施体制の目標像と試行体制検討	②先行事例の研究等をふまえ目標像と試行体制を設定	②空き家コンシェルジュの運営体制をモデルに目標像を設定し、現段階で可能な試行体制設定
(3) 空き家所有者向けの空き家相談の試行	③町内の空き家相談所の開設 ④広報活動と空き家相談の試行 ⑤空き家所有者意向調査 ⑥空き家予備軍把握のための福祉関係者ヒヤリング調査	③町内に空き家相談所開設 ④広報活動を行い、相談会を実施したが2件と少なかったため、電話相談に切り替え実施16件 ⑤納税通知に同封し、不在空き家所有者意向調査を実施159件(回収率45%) ⑥福祉施設事業者2社ヒヤリング:個人情報保護のため入所者情報入手は難しいが、孤独死対応などの情報提供を通じた啓発活動は可能との感触を得た。
(4) 空き家利用者向けの移住相談の試行	⑦都内移住相談所の開設 ⑧埼玉県移住サポートセンターとの連携検討 ⑨広報活動と移住相談の試行	⑦都内移住相談所の開設 ⑧埼玉県移住サポートセンターにヒヤリング実施、紹介先を求めていることを把握 ⑨ホームページとちらしを作成し広報活動を2月に開始、既移住者のキーマンを把握し、その参加による相談会の開催の調整に着手
(5) 空き家相談の仕分けと必要サービスの検討	⑩空き家所有者向けの必要サービスの検討 ⑪空き家利用者向けの必要サービスの検討	⑩空き家所有者向けには、利活用可能にするためのインフラ整備サポートを検討 ⑪空き家利用者向けには不安解消のための既移住者の情報提供を検討
(6) サービス提供事業者となる専門事業者・団体の洗い出し	⑫サービス提供事業者の洗い出し	⑫サービス提供事業者候補リスト作成
(7) 関係者の連携方策の検討	⑬ワンストップ相談手続きフローの整理	⑬ネットワーク型の相談体制を提案。空き家所有者向け及び移住希望者向けの相談の手続きフローについては、検討段階にまで至らなかった。
(8) 空き家ワンストップ相談の実施体制の準備	⑭連携協定案、運営規約の作成	⑭取組の目的と当初の目標像に齟齬があることがわかり、地域の実情に合わせた連携体制に修正したため、連携協定・運営規約の作成までは至らなかった。
(9) とりまとめ、公表	⑮報告書作成 ⑯パンフレット等作成 ⑰報告会の開催	⑮報告書作成 ⑯ホームページ立ち上げ、パンフレット作成 ⑰第3回協議会と報告会を兼ねて実施

2) 課題

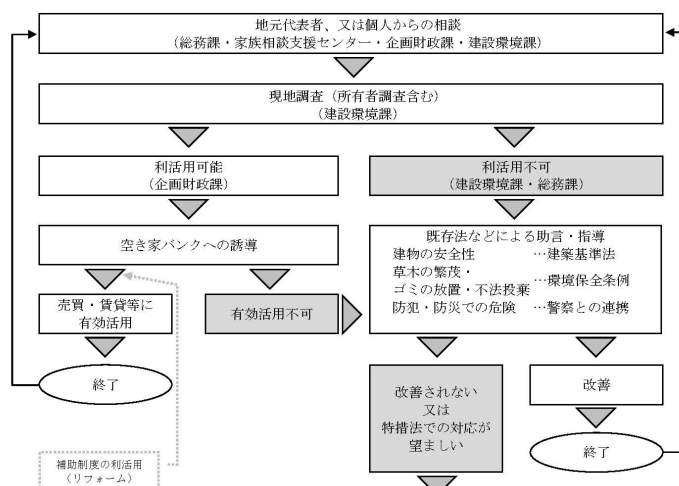
① 行政と民間の中間領域の問題への対応(当初想定した実施体制の目標像を修正した理由)

- ・ときがわ町における空き家対策では、区長等の地元代表者からの相談により町による現地調査及び所有者等調査が行われ、この結果をもとに町内関係各課による判定会議で「利活用可能」か「利活用不可」が判定される。利活用可能と判断されたものは空き家バンクへ誘導した上で有効活用が検討されるが、ここで不可と判定されたものは再度「利活用不可」対象の手続きにのるという実施手順である。
- ・不動産流通市場にのせるための前裁きの経費、例えば相続手続き、境界画定、認知症所有者への対応などが通常の不動産取引の手数料ではまかなえない中間領域の必要作業は、行政でも民事不介入原則から手が出にくい領域の問題である。
- ・奈良県内のNPO 空き家コンシェルジュが関わって実施している空き家相談プラットフォームでは、自治体からの業務委託というかたちで、こうした前裁きを実施しており、そのための窓口となる人材の育成を実施している。前裁き作業により不動産流通市場に流せるものと流しにくいものを仕分けしたうえで、それぞれの対策を講じており、この方式は、不動産流通市場にのせにくい物件を多く含む空き家への対処方法として有力な解決策と考えられる。
- ・ときがわ町において、空き家バンク制度への誘導を図るためには、この前裁き作業が不可欠と考えられるが、ときがわ町の実施手順の中にこのフローは組み込まれていない。このことが、空き家バンク制度が有効に機能しえない要因の一つになっていると考える。ときがわ町の場合は、施策の目的を「移住の推進」としており、前裁きの施策を町として直ちにに取り組むという状況にない。また、民間側にもこうしたノウハウが蓄積されていないため、こうした問題に直ちに組みにくいという状況にある。

② 空き家所有者の売却意向と移住者の賃貸意向のミスマッチへの対応

- ・空き家所有者は「空き家を早く処分したい」と考えているのに対し、移住希望者については、地域に馴染めるのかという不安が大きいため、当初から購入するのではなく、「まずは賃貸して住んでみて判断したい」という要望が大きい。
- ・こうしたニーズのミスマッチの傾向は、ときがわ町内に限定したものではなく、全国的な特徴といえる。こうしたミスマッチを埋める方法として、第3者によるサブリースを導入し、賃貸期間を購入への準備期間とするような仕組みが動いている。ときがわ町においても、サブリース方式が一つの方法論として考えられるが、家賃の滞納リスクを回避することから始まり、事業採算ベースには乗りにくい案件を関係者の協力によって持続可能な事業として成立させるための環境づくりが課題となる。

図8 ときがわ町における空き家等対策の実施手順



4. 今後の展開

評価と課題をふまえ、民間団体として可能な取組という視点から、以下の大きく 2 つの方向で令和 2 年度以降取組を検討する。

① 空き家所有者向けサポート体制の構築について

- ・従来の不動産仲介市場では扱えなかった空き家のうち、農地転用、境界査定、解体工事費、遺品整理・荷物の処分、税務問題等がネックとなっていた物件について、売却・賃貸の促進を図るため、そのサポート体制をしっかりとしたもの強化する。
- ・このため、実務の中で具体的な不動産仲介案件をこなしながら、問題の洗い出しと解決方法を整理し、構成メンバー間で実施手順の共有化、定型化を図る。

② 移住希望者サポート体制の構築について

- ・所有者の売却意向と利用希望者の賃貸意向のミスマッチを埋める方法としてサブリース方式が有効と考える。そこで、その具体的な実施方法とあわせ、環境整備の取組を実施する。
- ・具体的には、賃料の滞納リスクを限りなくゼロとするため、利用希望者をある程度選択できるよう、利用者登録制度を検討する。
- ・また、既移住者のネットワーク形成により、利用希望者に既移住者の情報提供や直接顔をあわせる機会を提供するなど、利用希望者の不安を解消する取組を実施する。
- ・既移住者の中には、当面、賃貸住宅を借りて移住したが、慣れてくれば購入を考えたいという人も存在するため、このような意向を持った方を対象に、DIY 志向をふまえた住まいの自主点検、購入に向けた改修プログラムの提案などを行い、サブリース方式の変形版である売却予約型定期借家方式を試行する。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		令和元年 6 月	
代表者名		尾上美保子	
連絡先担当者名		鈴木 進	
連絡先	住所	〒102-0081	東京都千代田区四番町 3-10 番町 MK ビル 301
	電話	03-6261-2970	
ホームページ		http://www.tokigawa.site	