

事業名称	地方圏における空き家流通促進のための相談体制構築事業
事業主体名	信州中古住宅流通ネットワーク（NEX-T）
連携先	松本市
対象地域	長野県松本市
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・官民が連携した空き家情報調査の仕組化による流通性の改善 ・官民が情報を集約共有できる空き家データベースの構築 ・関係人口を増加させる地域情報デモサイトの立ち上げ（空き家情報とのマッチングによる情報提供を見込む）
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・官民連携用 空き家データベースの作成 ・空き家初期調査のフロー作成 ・空き家情報とのマッチングを想定した地域ポータルサイトの作成
成果の公表先	信州中古住宅流通ネットワークのホームページで公表 http://nex-t.jp/ 当事業専用ページを設置し、成果物について紹介する。

1. 事業の背景と目的

本事業は長野県の主要都市のひとつ松本市（人口 24.3 万人）で実施する。松本市はインフラが整備されていること、首都圏からのアクセスが良く、また広大な自然や多くの史跡や観光名所が存在することから移住人気の高い地域である。しかしながら松本市においても空き家は増加傾向にあり、総務省の平成 25 年住宅・土地統計調査によると別荘・賃貸等を除いたその他住宅の空き家は 7,040 戸に達している。このため、一層の空き家活用が求められるが次の課題を抱えている。

（課題 1）

- ・宅建業者が扱えない空き家が多いため市場で流通しない

不動産売買を行うにあたり、宅建業者には事前調査、販売価格査定、持ち主との各種調整、広告経費等の人的、金銭的コストが発生する。これらのコストは都市圏と地方圏で大差ない（複数物件の調査等をまとめて行うことができる都市圏のほうが効率的なので、1 件当たりのコストは地方圏のほうが高い可能性がある）。地方圏では不動産価格が低いため、これらのコストが仲介手数料の収入額を上回るケースが多い。また、地方圏では不動産が売却できないリスクも大きい。一方で、宅建業者が負う各種責任は都市圏と同等である。以上の理由から地方圏では宅建業者が扱えない空き家が多いため、多くの空き家が市場で流通しないという課題がある。松本市においては、市の約 81% は森林であり、中山間地が多く、これらのエリアにある空き家の多くが同様の課題を抱えている。

（課題 2）

- ・官民が効率よく連携する仕組みが存在しない

「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、空き家特措法と呼ぶ）に対応して自治体が調査・収集する空き家情報と、不動産売買のために宅建業者等が調査・収集する情報は、所在地や所有者情報等の一部を除き異なっている。これが空き家対策の官民連携を阻害する要因の一つになっている。課題 1 を解決するためには官民がスムーズに連携する仕組みづくりが不可欠である。

すでに対策を開始している多くの自治体で空き家問題に進展がみられないのは課題1を念頭に置いた仕組みになっていないことが考えられる。松本市は、現在空き家対策の骨子を検討中であり、人材や知見の蓄積はこれからであるが、視点を変えると、官民のスムーズな連携を構築する良い機会とも捉えられる。なお、この課題は松本市に限らず、地方圏の自治体に共通する課題と考え、平成31年度は本事業の水平展開も検討する。

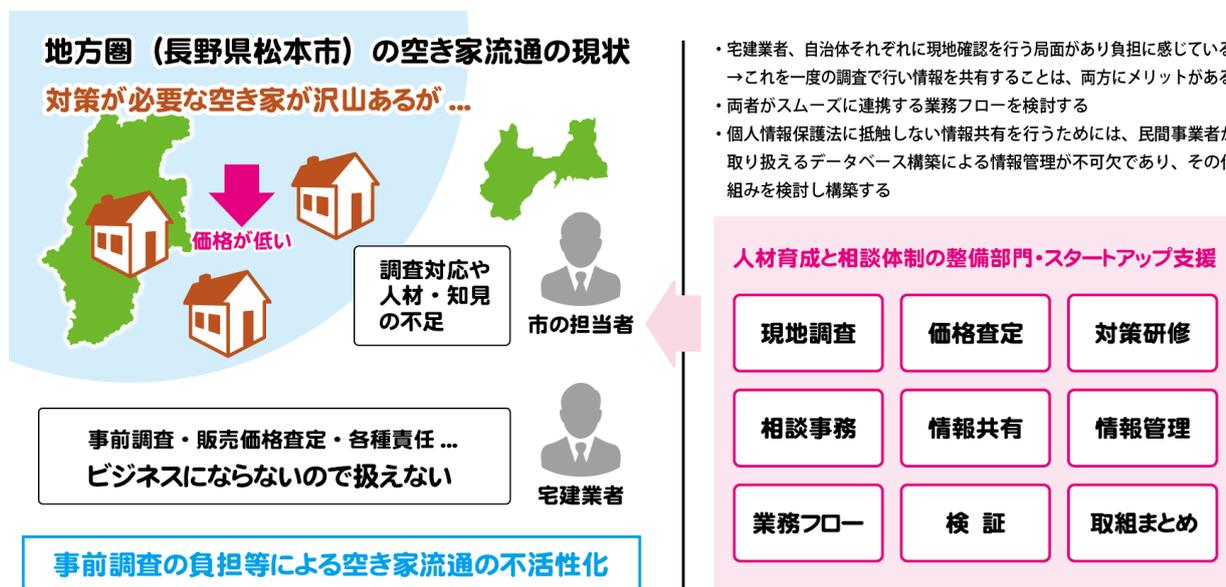
(課題3)

- ・市外居住者からは居住環境が不明である

見知らぬ地域いきなり移住を考える人は存在しない。一般的には、①その地域に関心を持つ(関係人口となる)、②地域の居住環境を調査し、③気に入れば住居を探し、④移住する、といった段階を踏む。居住環境情報が豊富に発信されている都市圏に比較して地方圏の居住環境情報を得ることは困難である。したがって空き家情報に合わせて地域の居住環境を発信することにより関係人口を増加させる取り組みは重要である。

以上の課題への対応方法として、不動産取引において特に負担が大きい空き家の事前調査や価格査定などを官民が連携して簡便・効率的に実施できる仕組みづくりを行う。また官民がスムーズに連携するためには、両者が空き家データベースを共有し、仕組みに基づき情報を蓄積することが重要である。これらを検討・構築し、松本市の空き家対策や相談業務で利用できる環境を作る。また空き家情報と地域の暮らしの情報を合わせて発信することにより、松本市に関心を持つ関係人口が、移住に向けての段階をスムーズに進める為に、地域情報のポータルサイトを構築する。

図1 事業概要



2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

- ①空き家が市場に出るまでの業務対応マニュアル化
- ②空き家が市場に出るまでの空き家情報管理データベースの制作
- ③空き家情報へ暮らし・生活の情報を付与する地域情報ポータルサイトの制作
- ④松本市後援のセミナー2回の実施
- ⑤松本市と空き家対策先進自治体との意見交換会の実施

(2) 事業の取組詳細

- ①本事業でマニュアル化を行う官民連携の空き家対策業務対応フローと同様の検討を他自治体と行っており、知見を有する会社にコンサルティングを委託し、松本市の地域性、事情に合わせたフローを検討する。
- ②①で検討した空き家業務対応フローの内容に対応して、問合せ対応、初期調査、詳細調査等の空き家対応情報を官民で共有できる空き家情報管理データベースの設計とプロトタイプ制作を行う。
- ③松本市に関心を持つ関係人口が、移住に向けての段階をスムーズに進める為に、空き家情報と一緒に提供すると相乗効果が期待できる地域情報を検討し、地域コードのマッチングによって、地域情報と空き家情報が一緒に掲載できる仕組みを設計する
- ④空き家セミナーを2回（12月と2月）開催する。計約100名の参加を見込む。
- ⑤空き家対策の専門部署を設け、関係10団体との空き家対策に係る連携協定を締結している福島県福島市との意見交換会を行う

(3) 成果

- ①福島県福島市や奈良県葛城市で空き家対策業務対応フローの検討実績がある株式会社タスにコンサルティングを委託し、問い合わせ受付から空き家バンク掲載までの松本市とNEX-Tの対応フローを検討した。松本市とNEX-Tが対応を分担し共通のデータベースに登録することでそれぞれの業務負担の軽減を目指している。フローの概要は以下のとおりである。

【相談受付～所有者の意向確認フェーズ】 担当：松本市

- ・近隣からの苦情や所有者からの問い合わせ相談
- ・空き家特措法に基づく初期調査、指導、処置
- ・所有者確認、所有者の意向確認
- ・所有者が利活用等を専門家に相談したいという意向を示した場合、データをNEX-Tおよび市の指定業者が閲覧可能とする

【相談開始～空き家バンク掲載フェーズ】 担当：NEX-Tと指定業者

- ・閲覧可能となったデータを基に所有者の相談開始
- ・所有者が売買や賃貸の意向がある場合に空き家トリアージュ

松本市の物件調査記録（写真等）、登記情報、土地建物評価レポートや土地情報（地盤調査）レポート等を活用することで、机上で物件が再利用可能かどうか確認することで宅建業者等の物件調査負担を軽減

- ・再利用可能性がある物件のみインスペクション等の詳細調査を行うため、空き家所有者の費用負担、宅建業者等の物件調査負担を軽減
 - ・利用不可の場合は、適宜管理もしくは除却をコンサルティング
 - ・上記調査結果はすべてデータベースに登録し、空き家バンクで公開時に閲覧可能とする
 - ・購入希望者は詳細で正確な物件情報を得ることができるため、空き家購入の判断が可能
- 【購入希望者対応～売買・賃貸フェーズ】担当：NEX-T と指定業者
- ・購入希望者の相談、内乱対応
 - ・利用可能な補助制度、条件、重要事項等を説明
 - ・購入意向確認後、リフォーム、資金計画（担当：八十二銀行等）等をコンサル
 - ・売買・賃貸手続き

②①で検討した空き家業務対応フローの内容に対応して、本年度は空き家持ち主情報、空き家初期調査情報、問合せ対応情報等、主に松本市の業務にかかわる部分の設計およびプロトタイプを、コンサルを委託している株式会社タスが平成 29 年度に他の自治体と制作した既存システムをベースにして制作した。売買に必要な情報を管理するデータベースは、NEX-T メンバーの株式会社 JOHO が所有しており既存現在稼働中のデータベースを使用する。平成 31 年度は、松本市空き家バンクの構築と、③の地域情報の連携部分等について構築する予定である。

③地域情報については、本年度はデータベースの設計と、デモサイトの制作を行った。本年度はコンテンツの登録までには至らなかった。
平成 31 年は、NEX-T で地域情報を企画・登録し、松本市地域情報ポータルサイトとして運営するだけでなく、松本市空き家バンクとの連携についても制作する予定である。

④セミナーについては 2018 年 12 月 1 日（土）および 2019 年 2 月 10 日（日）の 2 回開催した。それぞれのセミナーの詳細は以下のとおり。

日 時：平成 30 年 12 月 1 日（土） 12：30 開場 13：00 ～ 15：00

主 催：信州中古住宅流通ネットワーク（NEX-T）

後 援：一般社団法人 松本ヘルス・ラボ／松本市

協 力：一般社団法人 暮らし親交支援機構〈はなきりん〉

場 所：イオンホール（イオンモール松本 風庭 2 階 松本市中央 4-9-51）

参加費：無料

講 師：一般社団法人 暮らし親交支援機構〈はなきりん〉 代表理事 大田麻美

参加者：60 名

日 時：平成 31 年 2 月 10 日（日） 12：30 開場 13：00 ～ 15：00

主 催：信州中古住宅流通ネットワーク（NEX-T）

後 援：一般社団法人 松本ヘルス・ラボ／松本市

協 力：一般社団法人 暮らし親交支援機構〈はなきりん〉

場 所：イオンホール（イオンモール松本 風庭 2 階 松本市中央 4-9-51）

参加費：無料

講 師：一般社団法人 暮らし親交支援機構〈はなきりん〉 代表理事 大田麻美

参加者：70 名

⑤松本市と空き家対策についての意見交換会を実施した。

日 時：平成 31 年 2 月 14 日（木） 14:00～16:00

場 所：松本市役所会議室

参加者：松本市 建設部 都市政策課 課長補佐 柳澤 均
都市計画担当係長 岡田 健
都市計画担当 立野 駿
福島市 都市政策部 開発建築指導課 空き家対策係長 河野 史隆
空き家対策係主査 岩淵 法史
NEX-T 株式会社小林創建 代表取締役社長 小林 稔政
有限会社中央不動産 代表取締役 鈴木 孝之
株式会社 JOHO 代表取締役 松本 義隆
株式会社タス 新事業開発部 部長 藤井 和之
和才絵里加

議事次第

- 1) 信州中古住宅流通ネットワークについて（NEX-T 小林）
- 2) 各種補助事業を経た今までの経緯について（タス 藤井）
- 3) 「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」の取り組みについて（NEX-T 松本）
- 4) 松本市の空き家対策について（松本市 柳澤）
- 5) 福島市の空き家対策について（福島市 河野）
- 6) 質疑応答
- 7) その他

福島市は、

平成 28 年 4 月

- ・空き家対策係（建築開発指導課）を設置し、空き家対策等に対する窓口の一元化を開始
- ・空き家特措法に基づく法定協議会「福島市空家等対策協議会」を設立。

平成 29 年 3 月

- ・「福島市空家等対策計画」を策定。

平成 30 年 1 月

・11 団体による「福島市における空家等対策に関する連携協定」を締結等、空き家対策に関する先進的な取り組みを行っている。また平成 29 年度以降、株式会社タスを代表とする民間協議会と空き家対策に関する官民の効率的な連携方法等について検討を行っている（平成 29 年度は国土交通省「良質ストック維持・向上促進事業」を活用）。意見交換会では、福島市の取り組みについて紹介いただくとともに、参加者が活発な意見交換を行った。

図2 松本市空き家対策業務対応フロー

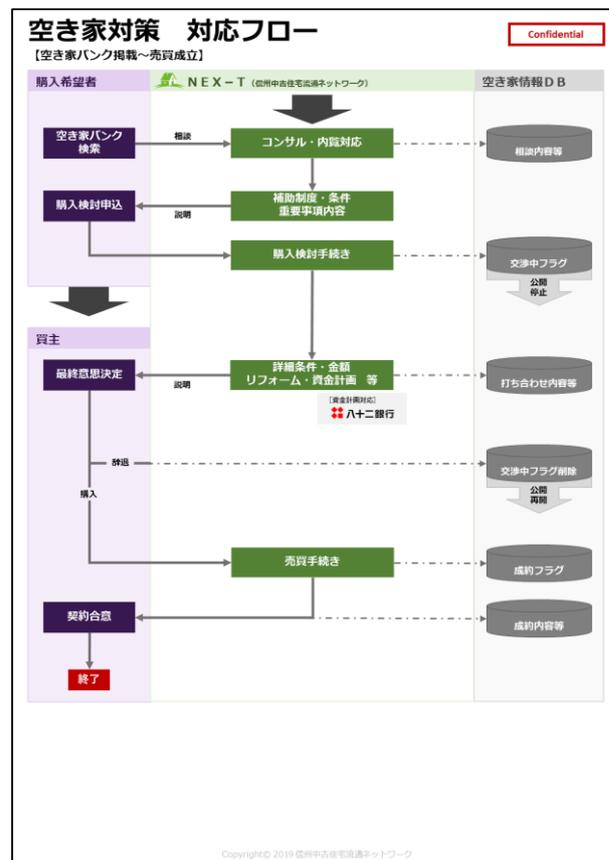
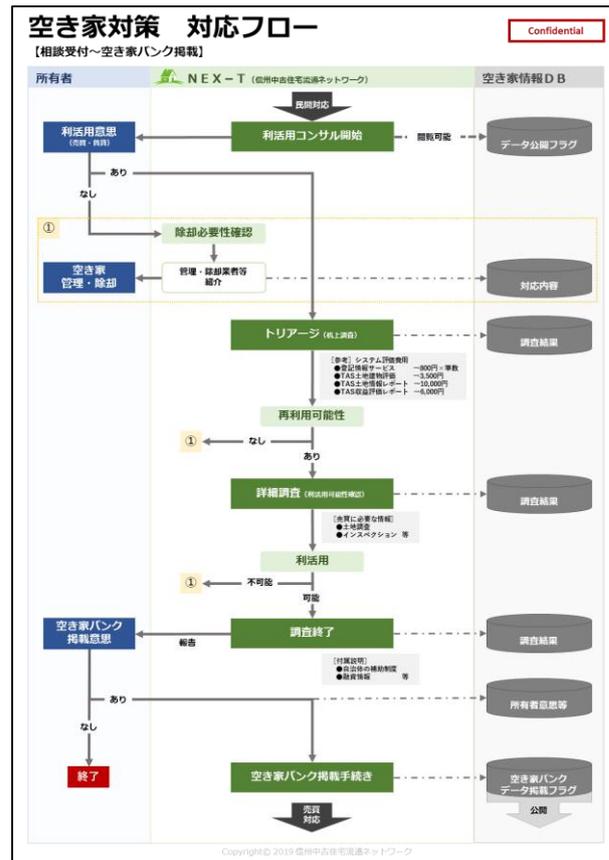
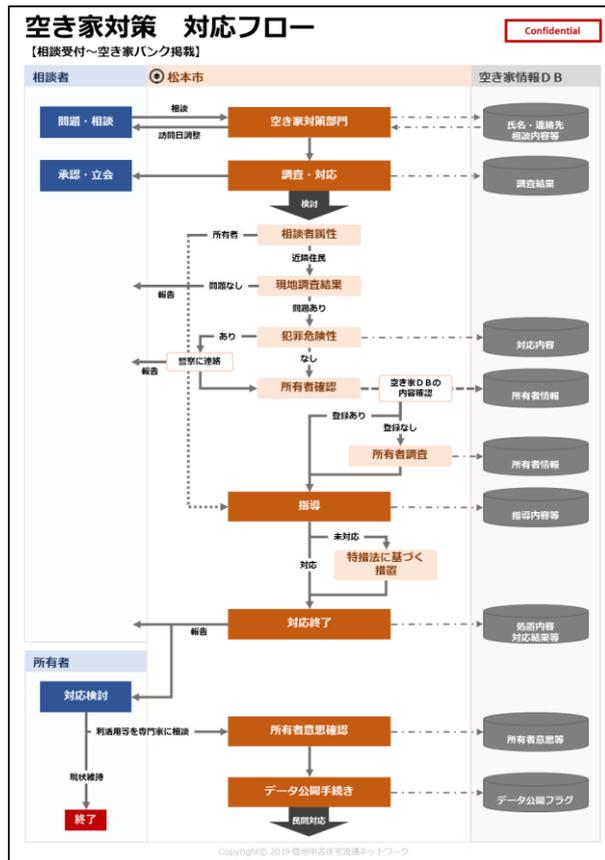


図3 本事業で構築するシステム相関図

■ NEX-T「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」システム相関（修正）

2018.12.15 (株) JOHO

■ 担い手事業で今年度構築する部分

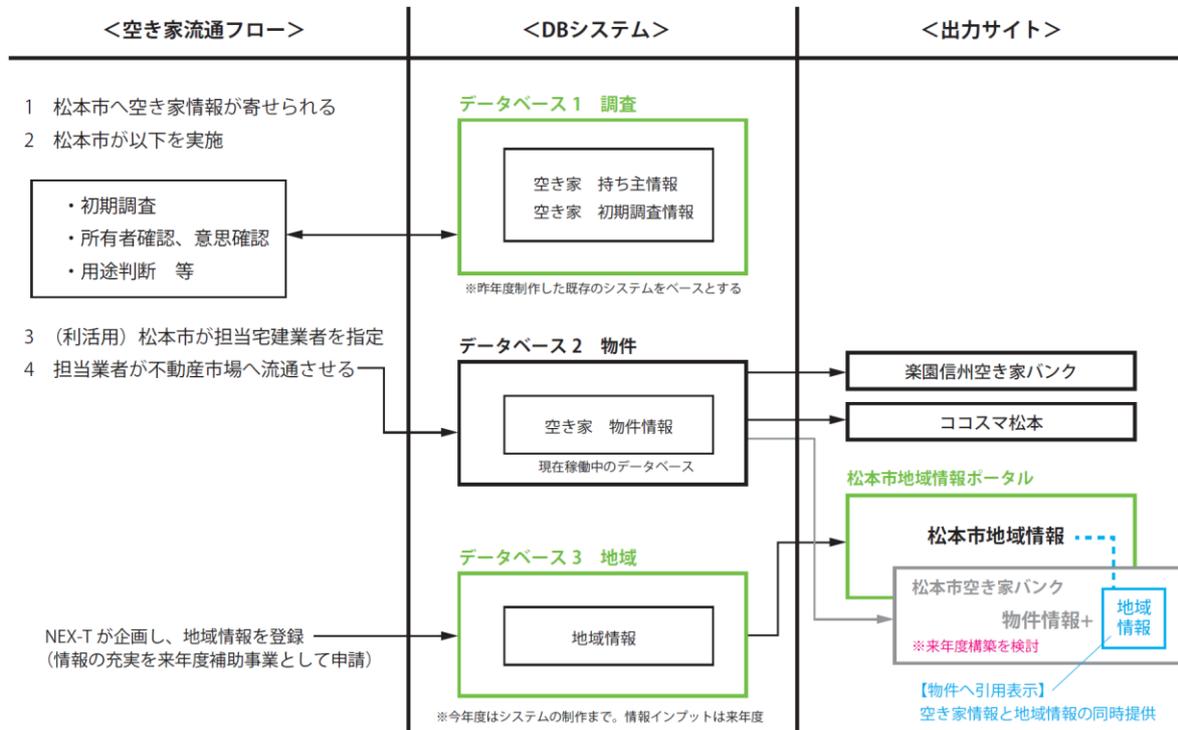


写真1 松本市空き家データベース ※別途仕様書を参照



写真 2 地域情報デモサイト「まつもとライク」 ※別途仕様書を参照



図 4 空き家対策セミナーチラシ

空き家が増えてきたなあ…
妻と二人か…
預金残高は…
最近うちの人が
何考えているんだか…
家をなんとかしたい

第二就職するか…
健康診断
うちの人が、
ボケなきゃいいけど…
あっ！保険が満期…



大人の学び場「はなきりん」セミナー
参加費：無料
定員：90名

50代・60代の「健康」「お金」「住まい」

第二の人生の「準備期」はすでに始まっています。

2/10 (日) 13:00~15:00 イオンホール
(受付 12:30) イオンモール松本<風庭2F>
(長野県松本市中央4丁目9番51号)

講演内容

- 日本人のおかしな家族関係
- 第二の人生における仕事とは
- 老後の不安を解消する意外と簡単な2つの考え方
- 簡単すぎる健康生活脳
- 日本は冬に死者が増える
- 本当のバリアフリー
- 地震から守りたいもの
- 日本人が相続準備をしない理由
- 空き家だらけの未来予想図
- 子どもに伝えるべきこと

講師 大田 麻美

一般社団法人 暮らし振興支援機構
代表理事 / ホームライフクリエイター

大阪市出身。1993年より輸入建築資材の卸業を行う中、建築企業へ耐久住宅のプロデュース、消費者向け講演を全国で行い無料で住宅相談に対応。2016年に一般社団法人暮らし振興支援機構（はなきりん）を設立し、代表理事に就任。学び場の提供活動を行う。

お申し込みは、電話・ホームページから

0120-552-643 (受付時間：平日 8:30~17:30)

【受付事務局】(株)テオリアランパーテック<信州中古住宅流通ネットワーク事務局>

主催：信州中古住宅流通ネットワーク
後援：一般財団法人松本ヘルス・ラボ / 松本市
協力：一般社団法人暮らし振興支援機構



仮画像

写真 3 12月8日セミナーの様子



写真4 2月10日セミナーの様子



写真5 2月14日 松本市・福島市 意見交換会の様子



写真6 2月15日 福島市職員による信州中古住宅流通ネットワークが改修した住宅の見学



3. 評価と課題

本年度事業では、①空き家対応業務フローの検討とマニュアル化、②松本市空き家情報管理データベースの設計と制作、③地域情報デモサイトの設計・制作、を行い、現在の松本市における空き家流通の課題の改善の仕組みを構築した。なお③のコンテンツ登録は来年度に行う予定である。また、当初は④松本市と連携した一般向けの空き家相談セミナーを開催し、寄せられた相談に対して、①～③の仕組みを適用した試行を行うまでを目標としていた。しかし、④については実施までは至らなかった。松本市は空家特措法に基づく空き家対策を来年度に実施するために、本年度は検討委員会を設けて組織や法定協議会等について本格的に対策骨子を詰めている段階である。検討委員会にはNEX-Tも参加しているが、行政は年度単位で予算申請を行い、議会承認を経て執行する必要があるため、民間のように期中に柔軟に実施することは困難である。つまり行政と民間とのスピード感が合わないことが試行までに至らなかった理由である。官民連携の仕組みを構築するためには、両者のスピード感の違いをいかに克服するかが課題である。

4. 今後の展開

来年度は構築した仕組みを松本市で試行し、問題点を抽出し、仕組みの実用性を向上させ、来年度中に実績を出すことを目標とする。また、本年度データベースの設計と、デモサイトの制作のみを行った地域情報デモサイトに掲載するコンテンツの検討・制作を行い、松本市空き家バンクとの連携を行う。また、本事業で構築を行っている仕組みは、他の自治体にも展開可能であると考えている。来年度は、周辺自治体も巻き込んだ広域の取り組みに発展させていきたいと考えている。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	2016年8月		
代表者名	会長 小林 稔政		
連絡先担当者名	丸山 淳治・松本 義隆		
連絡先	住所	〒399-0033	長野県松本市笹賀 7189-2 (テオリアランバーテック内)
	電話	0263-86-3486	
ホームページ	http://nex-t.jp/		