

# 空き家バンク事業、災害時民間賃貸住宅提供の 取り組みについて[(公社)山梨県宅地建物取引業協会]



山に囲まれた山梨県は緑豊かで住宅地や観光地としても底堅い人気がある

全宅連と各都道府県協会は、公益事業として行政と協力のもと、さまざまな事業を行なっている。(公社)山梨県宅地建物取引業協会(山梨県甲府市、会長：市川 三千雄氏、以下、山梨宅協)では、山梨県はもとより、各市町村まできめ細やかに関係性を構築し、協力体制を敷いている。中でも高い実績をあげている「空き家バンク」事業への取り組みと、「災害時の対応」についての動きについて報告する。

特急に乗ればわずか90分ほどという立地に加え、山に囲まれた豊かな自然により、住宅地としても観光地としても底堅い人気を誇る山梨県。しかし他の地方都市同様、空き家の発生が深刻化している。総務省が発表した「平成25年度住宅・土地統計調査」によると、別荘等を除いた空き家率は17.2%にのぼり、前回調査(平成20年調査)に引き続き、全国ワーストワンとなった。

このような状況に対し、山梨県下の多くの市町が空き家バンク事業の創設に着手。山梨宅協は2006年に山梨市と空き家バンクに関する媒介で提携。その後、甲州市、南アルプス市、北杜市、と協定の輪は広がり、現在15の市町と協定を結んで

## 空き家バンク事業について

### 15市町と協定

首都圏に隣接しており、新宿から

#### ※1 空き家バンク事業協定先

No.	協定先市町	協定名	協定締結日
1	山梨市	空き家情報登録制度「空き家バンク」媒介に関する協定	2006年8月31日
2	甲州市	空き家情報バンク制度における媒介に関する協定	2007年2月21日
3	南アルプス市	空き家バンク実施に係る媒介に関する協定	2007年9月26日
4	北杜市	空き家情報登録制度「空き家バンク」媒介に関する協定	2007年10月15日
5	韮崎市	空き家バンク制度の媒介に関する協定	2007年10月19日
6	甲府市	空き家バンク制度に係る媒介に関する協定	2008年1月25日
7	南部町	空き家バンク制度の媒介に関する協定	2008年3月26日
8	身延町	空き家情報制度「空き家バンク」媒介に関する協定	2008年3月31日
9	大月市	空き家バンク制度 媒介に関する協定	2008年12月17日
10	都留市	空き家バンク事業 媒介に関する協定	2009年10月26日
11	市川三郷町	空き家情報登録制度「空き家バンク」媒介に関する協定	2010年3月24日
12	甲斐市	空き家バンク実施に係る媒介に関する協定	2010年4月1日
13	上野原市	空き家バンク仲介に関する協定	2011年4月1日
14	富士川町	空き家バンク仲介に関する協定	2013年9月1日
15	笛吹市	空き家情報登録制度の媒介に関する協定	2014年7月1日
16	甲府市 まちなか不動産バンク	甲府市まちなか不動産バンク事業に係る媒介に関する協定	2014年8月12日

(公社)山梨県宅地建物取引業協会

山梨県甲府市  
会長 市川 三千雄氏

いる<sup>※1</sup>。

山梨市の場合、山梨宅協と提携するまでは、行政は物件の紹介はするが個々の契約には関与せず、希望者が物件を気に入った後の交渉は買い主（借り主）と売り主（貸し主）が直接交渉を行っていた。そのため、トラブルが発生することも多かった。一方で、行政側は、行政の事業に民間の団体が入ることについて公平性について懸念もしていた。しかし山梨市の場合、担当職員の熱意、そして山梨宅協役員が地域貢献活動に積極的に取り組んでいたことから提携が実現、不動産会社が仲介に入ることによって、安全かつ円滑に手続きが行なえるようになった。

なお、公平性遵守の立場から、空き

家バンクの登録に際しては、不動産会社の所有物件の登録は不可とし、また賃貸物件も戸建てのみでアパートは除外というルールを定めた。

山梨宅協副会長の三枝照二氏は「山梨市から協力依頼があった時、利益にはつながりにくいと思いましたが、しかし、不動産業界はイメージが悪く、その誤解を解きたいとの思いが強かったし、努力もしてきました。そこで10年後の信頼関係の構築のために協力し、行政から頼られる業界になろうと決断しました。空き家バンクに取り組むことで、業界も行政と協力してできるんだということは何とか伝えたかった」と述懐する。提携事業の開始にあたり、当時の副会長の内田正朗氏と三枝氏で

## ※2 空き家バンク事業の実績

	登録物件数				成約物件数		
	売買	賃貸	売買・賃貸 どちらでも可	合計	売買	賃貸	合計
山梨市	92	46		138	25	45	70
甲州市	34	11		45	9	5	14
南アルプス市	32	21		53	26	20	46
北杜市	18	9		27	9	9	18
韮崎市	9	10		19	5	6	11
甲府市	4	6	3	13	2	6	8
南部町	7	8		15	3	6	9
身延町			26	26	7	13	20
大月市	24	11		35	7	3	10
都留市	12	9		21	1	4	5
市川三郷町	7	5	1	13	4	1	5
甲斐市	6	3		9	2	2	4
上野原市	2	1		3	2	1	3
富士川町	9	9		18	2	3	5
笛吹市				0			0
合計	256	149	30	435	104	124	228

2014年9月30日現在

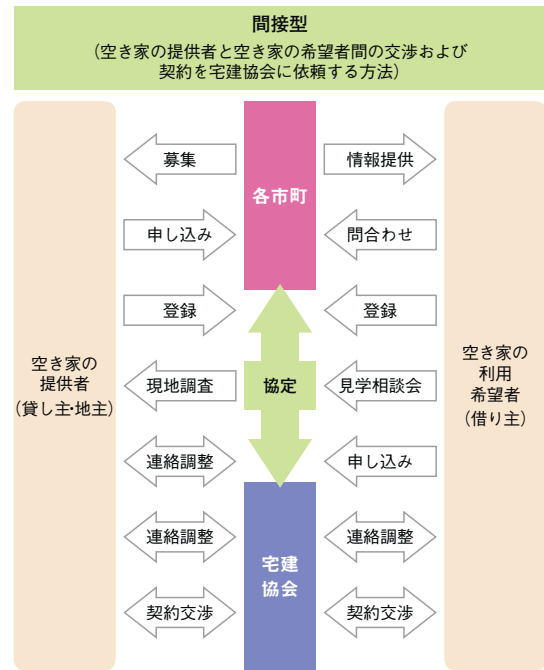
会員を回り、協力を仰いだという。

「山梨市では空き家バンク協力会を18社で構成しています。売買も賃貸借もこだわらずにやってくれる人をお願いしており、その中で順番に担当を決めています。賃料4万円の物件でも、改修費を入居者が負担となった場合は賃料を1万円とすることがある。その場合、手数料は1万円になってしまい採算ベースでは合わないことも出てくる。しかし派生して売買や建築につながる可能性もあるわけです。そういうこと

も会員業者に伝えて、理解をしていただけるようお願いしています」(三枝氏)。

山梨市の場合は、売買なら平均で800万円台の物件が最も売れ行きが良く、200万円位の予算でリフォームを行なうというケースが多いそうだ。首都圏でリタイアして4,000万円の退職金を得て1,000万円を住居に使い、残りを生活費に、というケースが多いのではないかと分析している。

山梨市との取り組みが他市にも広まり、続々と行政から声がかかるようになった。ちなみに各市町との協定には全てマスコミの取材が入ったというから、その高注目度がうかがえよう。実績としては、2014年



(山梨市の資料をもとに作成)

9月末現在で山梨市ではのべ70件(売買物件25件、賃貸物件45件)が成約し、提携した15市町では228件(売買104件、賃貸物件124件)にのぼる<sup>\*2</sup>。

### 空き家バンクの課題

山梨県に居住したいというニーズは非常に底堅く、2014年9月末時点で、空き家バンクを利用して移住をしたいという申し込み者は1,510人にのぼった。ちなみに、山梨県外からの申し込みが1,054人と全体の7割を占める。

しかし、現在のバンク登録物件はわずか83件。つまり空き家はたくさんあって、そこに入居を考える人

もたくさんいるのに、入居者・購入者を求めている物件が非常に少ないという状態なのだ。そのため、物件をどう増やすかが次なる課題である。

そこで、各市町では、空き家バンク事業の認知度向上に向け、広報誌に案内を掲載したり、固定資産税納税通知書に空き家バンク事業についての案内を同封したりと、さまざまな工夫を重ねている。

空き家の所有者は、「世間体があるから、空き家バンクには出せない」、「兄弟間で話がついていない」、「親が生きているうちは、どうするつもりもない」など、さまざまな事情を抱えているケースが多い。山梨宅協としても会員を通じて区長会にアプローチしたり、個別にオーナーを訪問したりするなど、努力を重ねている。また、市によっては改修費に助成金を使えるケースもあるので、その制度を使って賃貸物件に登録するようオーナーを説得するケースもあるようだ。

山梨宅協では、空き家バンク事業のより良い運営をめざし、山梨宅協が事務局となり、自治体の市町担当者と山梨宅協の担当委員が一同に会しての意見交換会を年に1回開催している。内容は、各自治体からの現況報告や、意見交換、質疑応答など。山梨県の各市では、空き家バンク事業をすでに6～7年ほど継続して実施しているが、同じバンク事業に取り組みながらも、その担当者が顔を

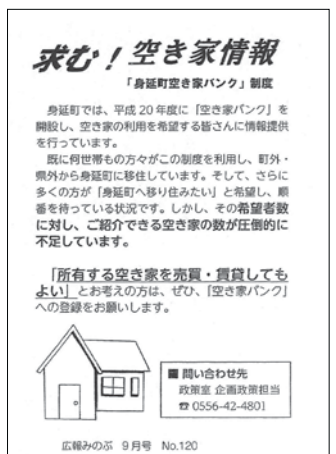
合わせる機会はなかった。それゆえ、参加者である自治体の担当者からは大変喜ばれているという。

なお、山梨宅協からも要望などを伝える貴重な場にもなっており、双方にとってメリットの大きい機会となっているようだ。

### 災害時民間賃貸住宅提供について

#### 2010年に災害協定を締結

こうして行政と良好な関係を構築していく中で、自然災害が相次ぐ昨今の情勢を鑑み、2010年4月、山梨宅協は山梨県と「災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定」を締結した。協定の内容は、災害救助法適用となる災害発生時に、山梨県は被災者用の民間賃貸住宅の提供の協力要請をし、要請があった場合は、山梨宅協は、民間賃貸住宅の情報提供と無報酬での媒介業務の提供を行なうというもの。協定締結時には、(1) 媒介報酬が無報酬ということについての会員の理解、(2) 賃貸住宅のオーナーの理解と啓発、(3) 緊急時の連絡体制の整備、(4) 時々における賃貸住宅数の把握、加えて、災害時のみならず(5) 住宅確保要配慮者である高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯等への「あんしん賃貸支援事業」の協力推進が、課題としてあげられた<sup>※3</sup>。「会員への協力は協会の研修会等を通じて、オーナーへの啓発活動はオーナー向けの研修会



広報紙で告知したり、固定資産税納税通知書を送付する際の封筒に案内をいれたり、各自治体とも空き家バンク事業の認知度アップに力を入れている〈提供：(公社)山梨県宅地建物取引業協会〉



各自治体を訪問し打ち合わせを行なった  
(写真は山梨市訪問時の様子) (写真提供:  
(公社) 山梨県宅地建物取引業協会)

にて、それぞれ、直接協力を要請しています。オーナー向け研修会は新聞等で告知し、2007年から毎年実施しています。また、災害時に協会から会員への緊急時連絡網は、市町村単位でブロックを作って整備してもらうことにしました(三枝氏)。

### ハトマークサイトの活用検討へ

さらに、「全宅連不動産総合研究所の主催で2013年に実施した“大規模災害時等における被災者への住まい確保方策に関する調査研究会”に委員として参加したのですが、そこで被災県の宮城県、新潟県の活動の報告を聞いて、災害協定は県と締結するものの、実際住民と対峙するのは各市町村であるため、各市町村とも災害時の協力体制について意見交換が必要だということがわかりました(市川会長)。

そこで、4日間をかけて、市川会長をはじめ山梨宅協の役員が山梨県の13市に出向き、大規模災害時に行なう被災者への支援活動に関する協力体制について事前打ち合わせを行なった。その場で

市からは、「市町村としては災害時に宅建業者側の窓口があることは非常に心強い。市町村でそれぞれ対応マニュアルを作成する必要性は感じていたものの早急な実現は難しく、そのため全宅連の調査研究報告書は大変役に立ち、ありがたい」ということが伝えられた。

その他、「物件情報は、すぐに入居できる物件のスピーディな情報提供が求められているので、ハトマークサイト<sup>\*4</sup>の情報を市町村でも共有化したい」という話や、「県だけ

### ※3 協定締結時にまとめた今後の課題

今後の活動	
(1) 会員への啓蒙	消費者に安心を提供する賃貸借業務に関連する研修を通じて、万が一の災害時における対応資料の1ヶ月分の媒介報酬(仲介手数料)を無料として被災者に住宅(賃貸)を提供する啓蒙 宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額 (昭和45年10月23日建設省告示第1552号)
	第1 定義 第2 売買又は交換の媒介に関する報酬の額 第3 売買又は交換の代理に関する報酬の額 第4 貸借の媒介に関する報酬の額 第5 貸借の代理に関する報酬の額 第6 権利金の授受がある場合の特例
(2) 会員への啓蒙を通じてオーナー・大家さんへの啓蒙活動	会員が管理する賃貸物件について オーナー・大家さんの理解がなければ貸せないため緊急時の対応について、日頃から、理解を深めていく
(3) 協会で実施している	オーナー・大家さんに対する研修会において直接的なオーナー・大家さんに対する啓蒙活動
(4) 連絡体制の強化	災害時に協会から、会員への連絡網の整備 被災者に対して、迅速に供給可能な住宅を確保するシステムの構築
(5) 時々における賃貸住宅数の把握	山梨県内における 人口 86万7,000人 余 世帯数 32万8,000世帯 余 持ち家 21万8,000戸 余 借家 9万0,000戸 余
(6) 住宅セーフティネット法に関連する	(住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律) 高齢者、障害者、外国人、子育て世帯等への「あんしん賃貸支援事業」の協力促進

2010年4月に「災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定」締結後に、協会としてすべきことを列挙し、実施していった(提供:(公社)山梨県宅地建物取引業協会)

※4 全宅連の物件情報サイト  
<http://www.hatomarksite.com>

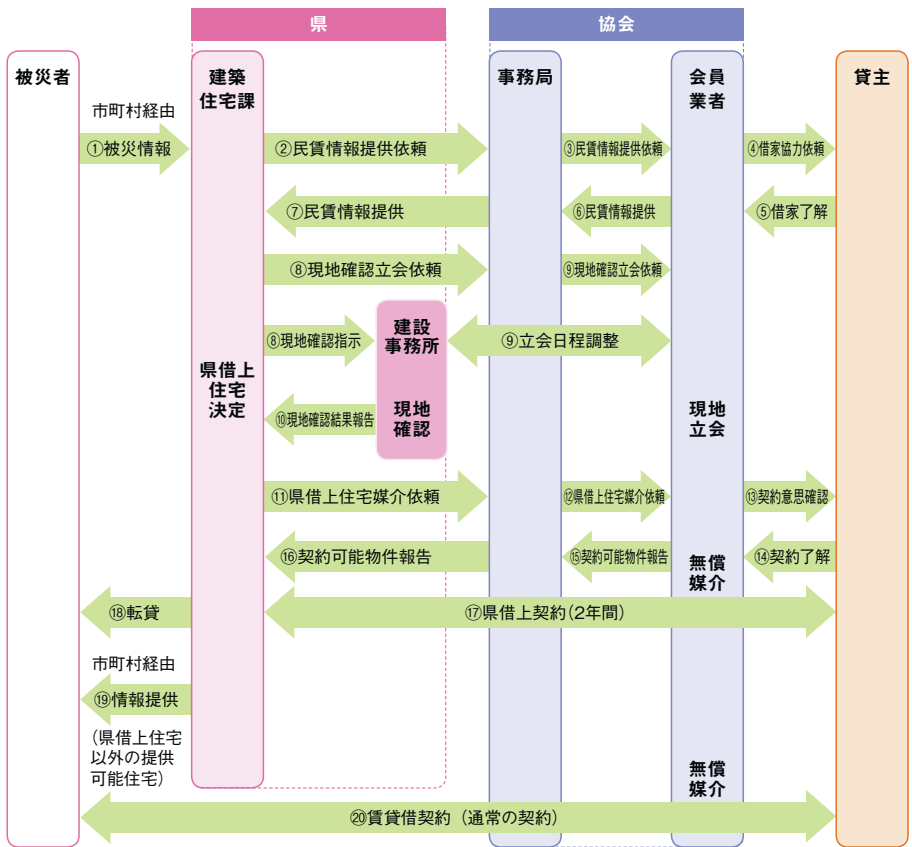
ではなく各市町村とも協定を結んでほしい」といった要望などもあった。

さらに『「県と市町村では担当部門も違うため、なかなか連絡が取れない。できれば、山梨宅協で県の担当者と各市町村の担当者、それも主管の建築住宅課だけでなく、防災担当課、市町村課も交えて意見交換ができる機会を設けて欲しい』との要望がありました。その要望に答え、山梨宅協から県と各市町村の担当者に働きかけを行ない、セッティング

していこうと考えています」(三枝氏)という。

このような議論を踏まえて山梨宅協としては、今後も山梨県はもとより各市町村と定期的な意見交換を行ないつつ、災害発生時に素早い対応を実現するための方策として、迅速な情報提供を実現するためにはどのような方法があるか、ハトマークサイトの活用によってそれが実現できるかなども含めて検討していく考えだという。

災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定業務フロー



〈(公社) 山梨県宅地建物取引業協会の資料をもとに作成〉