

空き家バンクで定住者獲得 [千葉県いすみ市]



前項で紹介した(有)渡邊土地建物が所在する千葉県いすみ市。温暖な気候で、海や里山など自然環境にも恵まれたこの地でも、空き家の増加は深刻で、市は2009年より空き家バンク事業をスタートさせた。

成果を向上させるために、同市が不動産会社に期待する役割について取材した。

内見～契約は宅建業者が担当

いすみ市の空き家バンク事業は、企画政策課が事務局を担当。千葉県、いすみ市、商工会、NPOなどにより2009年7月に設立された「いすみ市定住促進協議会」と共に事業を推進している。

同市の空き家バンク事業に賛同し、協力を約束した宅建業者を「協定不動産業者」(2015年2月現在、9社)として登録・公開し、物件所有者が空き家バンクに登録する際に、登録された業者の中から取引を依頼する宅建業者を指定するという点が大きな特徴だ^{*}。入居希望者が現れた場合には、内見には市の担当者と担当の宅建業者が立ち会い、以降は宅建業者が単独で仲介業務を行なう。

空き家バンクに登録できる物件は、固定資産税が課税されている自己居住用の物件。所有者は個人で、きちんと納税がなされているという点も要件だ。また賃貸の取引のみで、売買希望物件は受け付けていない。

空き家バンクを取引に利用する可能性を危惧する声に配慮し、そのようにルール化した。

不動産の媒介は専門性が高く、貸し手・借り手の素人同士の相対取引では、トラブルが発生しやすい。そこで同市は、空き家バンク事業開始当初から宅建業者が媒介を行なうシステムを確立した。

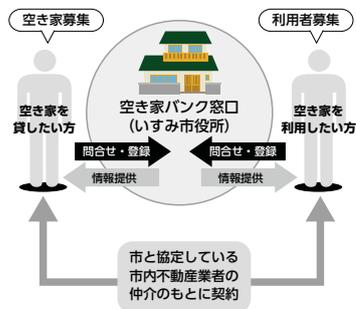
「いすみ市の空き家バンクは、最初から宅建業者さんに仲介をお願いする方針で始めました。この制度は、宅建業者さんに加わっていただければ成り立たないと感じています。私自身、過去に不動産の仲介営業に携わっていましたが、専門知識が必要です。賃貸なら取引の部分は自治体でもできますが、入居した後は管理が発生しますし、物件調査はさらに困難です。契約後のクレームに応じない旨を示している市もありますが、実際にはそれは通用しません。この仕事は、プロでないと無理だと思っています」(空き家バンク担当臨時職)。

なお同市では、相談窓口担当者には、可能な限り宅地建物取引士資格を持つ実務経験のある人を充てるような工夫もしている。

登録物件増加へ

2009年の事業スタート以来、これまで49件の実績を挙げている。なお2012年には年間19件の成約となったが、以降減少傾向となって

※いすみ市の空き家バンクのしくみ



(いすみ市の資料をもとに作成)

おり、問い合わせ件数も同様の動きを示している。

そこで、空き家バンク登録物件の増加に向け、さまざまな取り組みを進めている。

所有者から市に相談があっても、登録されるのは10件に1件ほどだという。その理由は、「身内に反対された」、「変な人に入居されたら困る」、「盆暮れに帰省する身内に使わせる」、「貸したら返ってこないのではないか不安」など、実にさまざまだ。「何よりここは田舎なので、よそから入ってくる人に対する警戒感も強いのです」(空き家バンク担当臨時職)。

登録物件増加に向けて、市では、遠方に居住する物件所有者に固定資産税支払いの案内を出す際、空き家バンク事業のチラシを同封するという工夫も行なっている。

また最近では、不動産会社の媒介物件も、市の承認を得たものについては登録できるようにした。

仲介手数料はオーナーは負担せず、入居者側が負担することをルール化しているのも、物件を増やすための一案だ。

サロンでいすみ在住者に相談

「いすみ市定住促進協議会」では、空き家バンク事業のサイト運営を始めさまざまな取り組みも行なっている。その一つが「いすみ暮らしサロン」の運営だ。毎週日曜日に開催し

ているもので、市民と市役所職員がペアとなり、移住を検討している人の相談に応じる。「相談員の中には、他の地域からいすみに移住を果たした方もいらっしゃいます。実際にいすみに暮らす人に相談できるので、移住検討者にとっては生の情報が入手できる良い機会となっていると思います」(企画政策課主任主事・秋葉克氏)。

また市では年に2回ほど、「空き家見学会」を開催。バスをチャーターし、空き家バンク登録物件を見学するイベントを開催している。いすみ市の魅力を少しでも感じてもらうために野菜直売所や移住経験者の住宅などにも立ち寄り、経験談を聞く時間も用意している。協力不動産会社には案内役を依頼。不動産に関する専門的な質問にも対応している。

さらにいすみ市では、移住を果たした人に長く生活してもらうため、居住者の定着を狙った取り組みも行なっている。それが、「農業基礎講座」だ。「農業への興味・関心が高い移住者の方が多いことを受けて開催しているものです。おおむね移住から5年程度の方を対象に、農業の基礎について座学・実践の両方のプログラムで実施しています。農業を楽しめるようになれば、いすみ市の生活の満足度も上がるのではないかと考えて実施しています」(秋葉氏)。



<http://www.uji-itsumi.com/akiyabank>