

## 無料相談会に専門家集団が ワンストップで対応

“まずは受ける、そしてすぐ対応”が成功の要因

### 官民協働で空き家対策に着手

——酒田市では全国に先駆けて空き家対策協議会を設立し、成約実績も着実に伸びています。

**酒田市**（酒田市市民部まちづくり推進課地域づくり主査加藤栄一氏、同地域づくり係主事石黒貴仁氏）：山形県内でも空き家への対策は早かったと思います。空き家の一部が隣家や道路に倒壊した危険老朽空き家があり、早急に対応しないといけないという事案があったことが1つのきっかけです。また、市に寄せられる空き家に関する苦情が年々増えていたことも背景にあります。これに対して何らかの施策を講じることが必要と判断し、2012年3月に全国に先駆けて『酒田市空き家等の適正管理に関する条例』を制定しました。

その後、同年には2回の無料相談会と、緊急雇用事業による空き家現地調査を実施。翌年は、関連5団体で（現在8団体）「酒田市空き家等ネットワーク協議会」を設立し、年2回（8月、12月）の無料相談会をスタートさせました。



無料相談会

**酒田地区**（(公社)山形県宅地建物取引業協会 会長/酒田地区長鈴木憲一氏）：酒田市が条例を制定し、施行を控えて協力依頼があり、協会としては「すぐに協力しよう」という運びになりました。いわゆる空き家等に関し以前から起きていた問題でしたので、何とかしないといけないという思いがありました。ですが、一方で会員の協力をもらい前に進めるためにはボランティアを前面に出すだけでは長続きしないと思いましたので、『酒田市空き家等ネットワーク協議会』を立ち上げる際、協議会規約内に①地域貢献を大義にうたう、②会員相互の利益につながるものにする、という項目を入れてもらい活動しています。



酒田市空き家等ネットワーク協議会

**酒田地区**（(公社)山形県宅地建物取引業協会 酒田地区今井和彦氏）：少子化高齢化が進み、このままでは将来自分たちは不動産業で飯を食っていいのか、という不安があったことも協力しないといけないという思いを後押ししました。

**酒田地区**（(公社)山形県宅地建物取引業協会 理事日向孝吉氏）：実際に空き家所有者のための無



にエントリーしてもらいました。そして協力会員として誓約書を提出し、登録した業者が対応します。「酒田市の空き家を何とかしないとイケない」という思いに賛同してくれる業者に参加してほしいだったので、無理強いはしませんでした。

相談会で合意ができた物件は、相談者から提出してもらった確認資料（固定資産税納付書・登記簿謄本・公図など）をもとに、まずは当協会酒田地区の空き家委員会で、すぐに売りに出せる物件かどうか精査するために物件調査を行います。調査結果は相談者に報告書を提出しています（遠方の相談者には現地の写真も添付）。市街化調整区域の物件、相続登記されていない物件、所有者が高齢で施設に入所されている物件など手間のかかる物件については地区役員が担当しますが、基本的にはエントリー順に公平に割り当てています。担当する会員は、3カ月の限定期間中に売却や賃貸の活動を行い、成約した場合は相談者からいただく規定手数料の10%を当協会酒田地区に納めます。地区に納められたお金は、物件調査費用に充当しています。

引き受けた物件のPRは、担当会員自身に加え当協会酒田地区でも行います。地区では月刊誌『庄内不動産情報』（発行部数は3,000部）を発行していて、そこに情報を掲載します。

#### 酒田市の空き家対策経緯

平成23年	8月	自治会での空き家実態調査実施
	11月	市職員による再調査実施
平成24年	3月	「酒田市空き家等の適正管理に関する条例」制定
	4月	山形県宅地建物取引業協会酒田に協力依頼 固定資産税納税通知書に条例通知同封（市外在住者）
	7月	「酒田市空き家等の適正管理に関する条例」施行
	8月	第1回無料相談会を実施
	10月	緊急雇用事業による「空き家等現調調査」実施
	12月	第2回無料相談会を実施
平成25年	4月	「空き家等見守り隊」モデル事業スタート
	7月	酒田市空き家等ネットワーク協議会設立 ※年2回（8・12月）の無料相談会スタート
平成26年	11月	空き家等対策特別措置法公布
平成27年	4月	移住（人口減少）政策との連携（補助金制度スタート）
	7月	空き家等対策特別措置法施行

#### 無料相談会の実績

年度	相談会実施時期		宅建協会受付分			
	8月	12月	相談受付	物件受付	成約件数	継続件数
H24年	20	7	18	3	1	0
H25年	35	22	56	34	8	20
H26年	22	23	57	37	11	15
H27年	29	17	43	16	1	4

ただ農地や山林は取得制限があるため受け付けません。また、たまにエントリー会員でも途中で売却活動がスムーズにいかなくなる物件もあるので、この場合は役員が引き継いで媒介します。公平なシステムで運用していることを伝えるため、会員への実績報告もきちんとしています。そういうことを1件ずつ積み重ねていくことが大切で、それにより会員も理解してくれるようになります。ただ単に「行政の空き家対策に協力する」だけでは回りません。

#### ——成約に至る物件の傾向はありますか？

**酒田地区**（日向氏）：相談者が酒田市の市場と物件の現況を理解し、需要に合致した金額を設定した場合は成約につながります。たとえ限界集落にある物件であっても決まるときは決まります。また相続物件では、相続人同士の意思疎通がきちんとできていて処分に協力的な場合は成約することが多いです。これまでの実績では成約金額は12万～1,500万円です。先日も通学路沿いで危険な空き家について、自治会長と連絡を取ってうまく処理ができ自治会から感謝されました。日頃から行政や地域の皆さんと密に連携をとり、このような情報を共有するようにしています。

## “地元密着で誠意を持って接する”がポイント

——行政との信頼関係が構築されているように感じます。

**酒田市**：市と協会が一緒にやっていることが相談者の信頼にもつながっていると思っています。相談者からの問い合わせに対しても、胸を張って、「協会が親身になって相談に乗ってくれます」と言えます。

**酒田地区**（日向氏）：市からの無料相談会の依頼や空き家等ネットワーク協議会への参加などを引き受けたのは、目先の利益にとらわれずに社会貢

献事業として取り組むことで所有者をはじめ市民から多くの信頼を得ることで、将来的には業界全体の利益につながると考えたからです。所有者の気持ちに寄り添い、空き家が法律や条例にもとづく行政代執行の対象とならないようにしっかりと支えようと思っています。「頼れる宅建協会」になるのも大事なことです。

実際問題として昔は不動産は持っているだけで財産でしたが、今は持っていることが負債と考える人が増えました。最近では空き家が深刻な社会問題であることが社会的に認知されてきたと感じます。

**酒田地区**（鈴木氏）：私も空き家対策は地域貢献であり不動産活性化策だと思っています。私たちの取り組みは、空き家バンクというよりは市場で扱わない物件の相談に乗り、解決のために活動することがメインです。相談を受けていると、どうしても救える（市場に流通できる）空き家と救えない物件が出てしまいますが、どちらも責任を持って対応するようにしています。建物は地域の共有財産です。悪くならないうちにリフォームして次世代に渡すのが今の世代の務めではないでしょうか。

**酒田地区**（日向氏）：他の自治体の空き家バンクでは、空き家物件を受け付けてデータをホームページに反映するだけというところも多いですが、酒田市での取り組みの特徴は、どんなことでも直接相談を受け、すぐに対応する流れを作ったことです。そこが他の自治体とは大きく異なる点です。市が早めに条例を制定し、協議会の組織化や無料相談会など具体策を出したことが成功の要因だと思います。

## 移住目的の相談も増加

——県外からの相談も増えていると聞きます。

**酒田地区**（日向氏）：最近では県外からの相談も増えてきていて、平均すると相談件数の3割を占めています。大半が相続してどうしようかと悩んで

いるときに、酒田市の空き家対策の話聞き、土日を使って相談に訪れて来られます。

——購入者はどういう人が多いですか？

**酒田地区**（日向氏）：大半が解体し、新築を建てます。土地代のボリュームゾーンは400～600万円で、それに1,000万～2,000万円の住宅を建築されます。購入者の9割は地元で、5万～6万円の賃貸住宅に住んでいる人ですので銀行の融資も受けやすい。地主も、昔は土地を手放す抵抗感があったと思いますが、今は「いらないので売りたい」という意識に変わってきています。

**酒田市**：無料相談会は、最初は「空き家所有者のため」でしたが、最近では買いたい・借りたいという相談が増えたことから、「空き家等無料相談会」に名称を変更しています。

——他の地域ではニーズはあるが物件が出てこない場合が多い。酒田市では逆ですね。

**酒田地区**（日向氏）：地元の人々の住み替えニーズがあり、安い物件を探す中で空き家物件も選択肢に入っているという状況だと思います。県外からの移住についての問い合わせについても増えつつあるので、移住してもらう前提で丁寧に相談に乗るようにしています。

——とはいえ、解体費の問題など課題もあります。

**酒田市**：空き家対策全体における今後の課題としては、①空き家の管理の意思があっても資力の無い人への支援のあり方、②公的資金を投入した場合の無責任な所有者意識の助長、③危険老朽空き家対策と特定空き家の未然防止策、などがあると思っています。

——今後の空き家対策に対する取り組みを教えてください。

**酒田地区**（日向氏）：当協会酒田地区が空き家対策で受け付けした件数は、2015年12月末までの

累計で、売買が26件、賃貸で3件成約となり、空き家問題の解決という点で一定の成果がありました。空き家自体は減少傾向にあります。一方で、問題あり又は危険と判断された空き家が年々増加しているため、これまで以上に効果的に空き家対策を取り組んでいく必要性があります。そのためには、無料相談会の開催のほか、空き家解消の数値目標を掲げ、年次計画で各専門家が役割分担をしながら取り組んでいくことが必要です。

今後空き家対策を強化することで土地・建物の取引が活発化する可能性もあります。空き家対策は不動産業者にとってはビジネスチャンスととらえて、ぜひ多くの不動産業者に関わっていただきたいと思います。

## 事業概要

### 法制化前に条例を制定

山形県の空き家総数は2013（平成25）年に4万6,100戸、空き家率は10.1%（平成25年住宅・土地統計調査、総務省）と全国で3番目に低い。しかし「その他の住宅」は年々増加しており、空き家率は5.1%（前回調査比0.4ポイント増）と全国平均（5.3%）に迫る状況となっている。酒田市でもここ10年間で人口が1万人減少（2016年3月末時点総人口数10万6,195人）したことで空き家が増え、それに伴い苦情相談も増加していた。

そこで同市では、2011年8月に自治会による空き家の実態調査を実施した。調査の結果、問題がある空き家が多いことに危機感を覚えた酒田市では、条例化の準備を始め、2012年3月に国の法制化を待たずに『酒田市空き家等の適正管理に関する条例』を制定した。同時に空き家問題に対して専門家の協力が不可欠と判断し、山形県宅地建物取引業協会酒田地区に協力を要請し、同地区としても全面協力することを約束。条例施行（同年7月）後の8月と11月には、同地区等の協力

の下で空き家所有者向けの無料相談会を開催し、第1回目は20組、第2回目は7組が参加した。

条例施行後に実施した緊急雇用事業による空き家現況実態調査では、空き家件数は1,475件（問題有497件、危険性有112件含む）と、2011年の調査時から件数が減少しており、「条例施行により対応を検討する所有者が増え、解体が進んだ」（酒田市）と一定の成果がみられた。

### 協議会設立しネットワークを構築

2013年7月、酒田市と山形県宅建協会酒田、酒田建設業協会、山形県司法書士会酒田支部、酒田金融協会の5団体は『酒田市空き家等ネットワーク協議会』（事務局・酒田市市民部まちづくり推進課）を立ち上げ、官民連携による年2回の無料相談会の開催と平日の無料電話相談サービスをスタートした。相談者にとっては、平日でも市内にある協会の地区事務所で相談できることは、安心感と利便性につながっている。

会員の相談実績は、2013年が相談件数94件に対し契約件数が11件、2014年が同108件に対し23件と、2015年が同129件に対し25件と着実に成果が現れている。酒田市でも「協議会を通じてスムーズに物件が市場に出ており、その利活用がスピーディに行われている」と評価している。

現在、協議会の参加団体は8団体にまで増え、専門分野に応じた相談体制を確立している。相談会でも各団体の専門家が一堂に会し、相談者は、不動産取引や解体、金融、相続登記、測量、行政関連などの相談をワンストップで受けられることが実績向上に大きく貢献している。年に数回開催している幹事会では、各種案件に対する意見交換や異業種間の情報交換の場として役立てるとともに、加盟会員の意識向上にもつながっているという。またこのような酒田市の取り組みが評価され山形県のモデル事業にもなり、昨年（2015年）7月からは当協会酒田地区が、空き家に関する県

の相談窓口（酒田市・遊佐町エリア）にもなっている。

### 空き家の把握・活用に向け 取り組み強化

また酒田市では、協議会と並行して自治会（近隣住民）と空き家所有者が連絡を取り合える良好な関係を構築できるように2013年4月には『空き家等見守り隊モデル事業』もスタート。自治会と市（まちづくり推進課）が連携し見守り隊の普及を目指しており、自治会には、①空き家や空き地になった新規物件を報告、②既存空き家空き地に新規入居者が居住し始めた場合の報告、③定例・緊急時の空き家の見守りを行うなどを依頼している。

移住政策と連携した定住促進などにも取り組む。これについては、①空き家改修費補助金（2015年4月から実施。5年以上居住、補助率2分の1、上限50万円）②移住定住者住宅取得費補助金（同年実施。補助率2分の1、上限100万円）③住宅リフォーム総合支援事業（県事業に上乗せ実施、最大60万円）などの助成制度を設けた。さらに、移住に不安を持たれる方に空き家紹介や空き家をリノベーションした移住体験シェアハウスを利用した短期移住体験など、空き家を活用した移住定住を促進していく。



協議会で検討を重ねる



相談窓口