

## 全国でもトップクラスの 空き家・空き地バンク成約実績

市が物件調査までを行い、業者の負担を軽減

### 市が物件調査まで手掛ける 体制を確立

——空き家・空き地バンクを開始したころの様子を教えてください。

**桐生市**（桐生市都市整備部空き家対策室定住促進係係長・峯岸靖子氏、以下は桐生市）：桐生市では平成18年に空き家・空き地バンクをスタートしました。その頃、団塊世代の退職や田舎暮らしブームがあり、空き家を何とか移住へつなげることができないかということから、町内会・自治会を通じ、「桐生市が空き家の売却や利活用の相談窓口になります」と呼びかけました。ですが開始して1年目の登録物件は4件しか出ず、市民の皆さんに仕組みをなかなか理解していただけませんでした。

**協会**（（一社）群馬県宅地建物取引業協会桐生支部事務局長・中野博和氏、以下は協会）：協会には平成18年の空き家・空き地バンクスタート時に市から相談がありました。協会としては、厄介

な物件も多いだろうから「まずは役員でやってみよう」という話になりました。当時バンクには、宅造規制法ぎりぎりの物件や境界が不明瞭の物件など、業者としてはあまりやりたくない物件や、査定しても100万～200万円の物件が多かったです。当初、物件調査は業者側でやっていたのですが、成約しても報酬は調査代くらいしかないような状況で、このままでは業者は誰もやらなくなる、これではいけないということで桐生市と相談をしました。そして、どこまでの業務を市がやり、どこまでを宅建業者がやるかの線引きを行い、両者の仕事の範囲とルールを決めていきました。

**桐生市**：市としても、本当に何もわからない状態でのスタートでした。バンクへの登録申請についても、最初は所有者が申請する際に、申請書と登記簿謄本、公図の添付をお願いしていました。ですが費用をかけて謄本や公図を持ってきてもらったのに、（宅地として基本性能を有しないので）登録できない、という物件がかなりありました。そこで、相談を受ける際にまず所有者から「調査をしてもいい」という委任状をいただき、所有者確認や納税確認、道路の確認など物件調査を行うようにしました。最終的には申請した物件が再建築可能かどうかの基準で登録の可否を判断します。再建築可能なら登録申請してもらい、市から（協会桐生支部）事務局長に申請をし、OKが出てから所有者から謄本などの書類をもらうようにしました。



左：（一社）群馬県宅地建物取引業協会桐生支部事務局長 中野博和氏  
右：桐生市都市整備部空き家対策室定住促進係係長 峯岸靖子氏

**協会：**市から相談を受けた段階で、市に調査のポイントを指示しています。登録できると判断された物件は、桐生支部の全会員のうち物件に近い業者から順番に声をかけることを支部の内規として決めています。

**桐生市：**桐生市の空き家件数は約9,600棟あり、高齢化でその数も増えています。これまで空き家・空き地バンクは観光交流課が移住定住を増やす視点で担当していましたが、平成27年4月に空き家対策室を設置し、3人体制で特措法（空家等対策の推進に関する特別措置法）への対応と、利活用して定住促進につなげる目的で活動しています。特措法の全面施行もあり空き家に関する相談件数はすごく増えています。さらに、平成26年には宅建士を1名嘱託職員として採用し、より専門的な知識を持って対応できるようになりました。現地物件調査にも同行してもらっています。

## 登録総数230件、 成約件数93件と抜群の実績

——これまでの実績はどれくらいですか？

**桐生市：**平成27年11月末で、登録総数は230件（土地も含む）、成約件数は93件になりました。他にも協会会員の業者を通さずに契約となった物件もあります。

——相談件数のうち再建築可能な物件（登録物件）の比率は？

**桐生市：**例えば10件相談があれば、再建築可能の判断ができるのは9件で、相談件数の9割はバンクのネットワークに乗せることができます。

**協会：**協会としても、再建築可能な物件は全部受けるようにしています。誰も担当が付かないということはありません。

——登録物件はどのようにPRしていますか？

**協会：**自分たちで個別に広告を出すこともありま

すが、基本的には桐生市のホームページ（移住コーナー）に掲載されます。これは非常にありがたいことです。市のほうで全面的なPR活動をしてくれているので、業者としては助かっています。

**桐生市：**移住を考える人はほとんどの方が市のホームページを見えています。群馬県やJOIN（一般社団法人移住・交流推進機構）などが主催する東京でのイベントにも年間で10回程度参加していますし、群馬県のアンテナショップ『ぐんまちゃん家』でのPR活動も実施しています。

**協会：**広告の面に加え、普通5万円程度かかる物件の基礎調査を市でやってくれることも大変ありがたい点です。業者側も受託すれば、自ら現地に足を運び給排水設備などの再調査は行いますが、市側の基礎調査の内容を見れば大体どれくらいの価格で売れるかなど、事前に見当がつきます。販売受託した物件は、早ければ1カ月程度で成約となります。



桐生市空き家空き地バンク・物件情報例

——売却者・購入者のプロフィールは？

**桐生市：**売却を希望する人や所有者は、桐生市内の人がほとんどです。平成24年度に市外オーナー対策として固定資産税関係の通知に空き家・空き地バンクの告知を同封したときには、相談件数がかなり増えましたので、市外オーナーの潜在需要もあると思います。購入者プロフィールは、市内6割、市外4割という感じですが、市内の人については、賃貸組から持ち家への移行などもあり、

市外流出防止になっていると考えられます。市外  
の人は、『住まい』や『仕事』という切り口でア  
プローチしてきます。住まいの観点からすると、  
桐生市の魅力は“暮らしやすさ”です。東京から  
近く、総合病院もあるなど、ある程度のインフラ  
が整っている上に、山があり川がある“まち田  
舎”を体感できるのがメリットです。そういった  
部分に魅力を感じてI・Uターンを検討している  
ようで、桐生にゆかりのない人が定住・移住全体  
の2割ぐらい占めている感じです。

また、市では平成26年から「住宅取得応援事  
業」と「子育て就労者市内居住奨励金」いう、補  
助金制度もスタートしており、実績も上がってき  
ています。

## “地域活性化が必要”と危機感

——会員への協力はどのようにして募っているの  
でしょうか？

**協会**：空き家・空き地バンクの物件については、  
両手取引になりますが、100万円の物件の場合、  
手数料は10万円にしかありません。それでも  
「協力してほしい」と役員が会員業者に向けてお  
願いしています。それは、「桐生で商売している  
のだから、桐生地域が活性化しないと自分たちの  
商売がこの先やっていけなくなる」という危機感  
からです。空き家が目立つと物件の値段が下がり、  
人がいなくなると不動産業が成り立たなくなっ  
てしまいます。だから「まちづくりに協力して地域  
を盛り上げていくべきだ」という考え方が根底に  
あります。このような思いが少しずつ伝わり、会  
員も最近では難しい仕事を受けてくれるようにな  
りました。今でも会員には事あるごとに状況を話  
したり、支部の年次の事業報告の際に市の担当者  
に説明をしてもらうなど、会員の意識高揚を図る  
ようにしています。

——民間団体と提携することに反対はありません

でしたか？

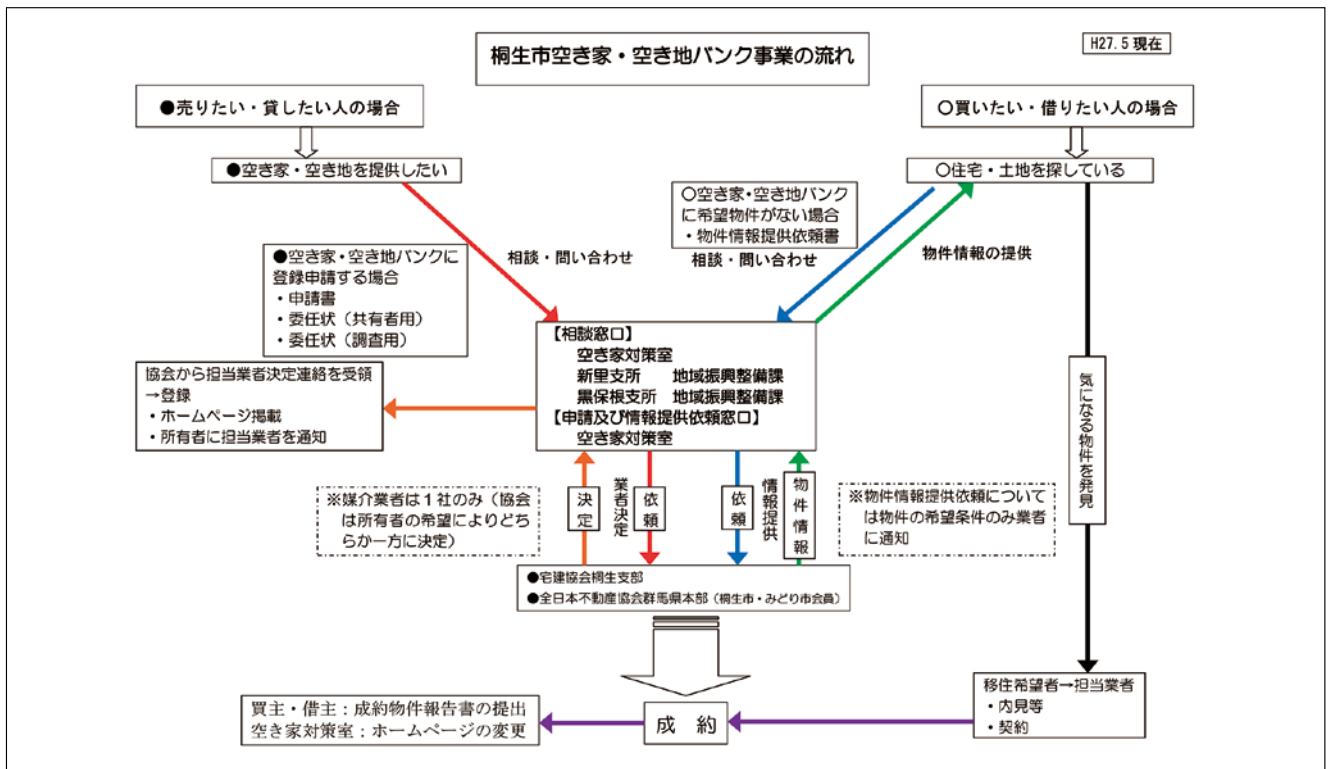
**桐生市**：空き家・空き地バンクをスタートする  
とき、全国の事例を調べたところ、自治体独自で実  
施するやり方と、宅建協会（業者）に協力を求める  
やり方の2パターンがありました。どちらの方法  
にするか市役所内でも議論になったので、最初は  
それら両方の方法でやることにしたのです。つま  
り、所有者が宅建業者をつけるかつけないかを選  
択する形でスタートしました。相談窓口では「業  
者をつけると手数料はかかるがトラブル時の対応  
をしてもらえ」ということを説明し、業者の有  
無を選んでもらっていると、「業者をつける」と  
いう件数は非常に多かったです。空き家・空き地バン  
クも全国的に認知されるようになったこともあり、  
やはり専門業者に間に入ってもらう形でやるべき  
だ、という考えが役所内で固まっていきました。

——空き家・空き地バンクが事業と競合してしま  
うのでは、という話にはならなかったですか？

**協会**：民業圧迫といった話はまったく出ません  
でした。ただ「成約した際に桐生市や協会に手数料  
を取られるのではないか」という会員側の懸念は  
ありましたので、「そういうことは一切ありませ  
ん」と細かく説明しました。その代わり、成約し  
た場合は宅建業者が市に成約報告書を提出します。  
それは、買主が業者から重要事項説明を受けたと  
いう確認書と、買主のプロフィールを記入した物  
件成約報告書で、市の関与があったという信用を  
担保する意味があります。さらに、市としても成  
約報告書から移住してきた人とのつながりを続け  
たいという狙いもあります。

——空き家・空き地バンクでは居住・商業物件と  
もに扱っているのですか？

**桐生市**：桐生市では居住物件、区分所有物件と戸  
建賃貸物件のみです。賃貸アパートや業者が売  
主・貸主の物件は受け付けていません。居宅付き  
商業物件は扱いますが、商業用の物件は別部署が



担当しています。価格については、賃貸・売買物件とも所有者の希望価格を基本にしていますが、希望価格が「応相談」でも受けています。

——事業者として注意している点がありますか？

**協会：**所有者に対しては、バンクに登録申請の段階で希望宅建業者の有無があるかを必ず聞くようにしています。事前に売り依頼をしている人は多く、それでもどうにもならないのでバンクに相談しにくる人も多いですね。また賃貸の場合は、事務局長の判断で担当する賃貸会社を決めるようにしています。物件に近い業者が担当することが基本ですが、賃貸を手掛ける業者数は少ないのでそのように調整するようにしています。

**市内外へ積極的に情報発信、ホームページには詳細情報を掲載**

——登録物件数が多いのも特徴です。どうやって集めているのでしょうか？

**桐生市：**固定資産税の通知書に相談受付の告知を同封する以外に、市内16カ所の公民館が発行す

る公民館報や広報を活用しています。これは各家庭に配布しているので、かなりの告知力があります。また、市と商工会議所・桐生信用金庫とで地域包括連携協定を結んでいることもあり、空き家・空き地バンクと移住・定住関係のチラシ配布をお願いしています。

ホームページについては、市が物件調査をしているので概要の詳細情報や写真が充実しています。成約物件の情報も掲載しています。特に囑託で採用した宅建士が中心になって図面や必要表示項目をふまえた説明文を作成してくれるので、かなり充実した内容になっていると思います。ほかにも、東京有楽町にあるふるさと回帰支援センターや移住相談会などでもPRしていますし、移住相談会に会場いただいた方には『IJU (移住) 新聞』を送っています。平成25年度には空き家見学会もスタートし、27年度 (11月開催) は県内外から8組16人の参加がありました。

**協会：**桐生支部でも、桐生市の担当は私 (中野事務局長) が、みどり市にも別の業者が担当になり窓口を置いています。市からの相談や疑問点、物件の選別などについては全て事務局長の私が対応

するようにしています。それから、会員にも、最近は空き家・空き地バンクの取り組みが浸透しているので、各会員が受けた仲介物件についても空き家・空き地バンクへの登録を勧めるといったアドバイスもしています。

## 不動産＝町の財産。 再生不可能物件の活用が重要に

——今後はどういった事業展開を考えていますか？

**協会：**空き家・空き地バンク事業をすることによって再生可能物件と再生できない物件が見えてきました。空き家の中で再生できないものは、それだけの資産が眠ってしまうということ。これを表に出して、ミニ区画整理や再開発などの手法でもっと活用できると感じています。空き家・空き地バンクで相談件数が増えれば、眠っていた資産が表面化するので、市としても今後やるべきことが明確になってくる。不動産という資産は、どんなものでも町の財産。しっかりと利活用していけばいい町になっていくと思います。所有者が個人で悩んでいても解決方法は見つからないでしょう。

**桐生市：**例えば黒保根地区は山村で古民家も多く、移住者には最適な地域。でも盆暮れのみ利用や荷物置き場になっていたりして、なかなかバンクに物件が出てこないことがネックです。一方新里地区は比較的農業が盛んで、農業従事者の受け入れはしやすい地域だと思います。市中心地については、観光利用も可能な『おためし暮らし住宅』を2棟準備しています。群馬大もあるので、学生向けのシェアハウスもあればいいな、と思っています。



空き家見学会のチラシ

——空き家・空き地バンク事業を進める上での課題はありますか？

**協会：**空き家に関する一番の問題は、相続登記していないので所有者が誰かわからない場合です。道路が無い物件や日照が無い物件は何とかなりますが、住んでもいなくて相続登記もされていない、所有者がわからないというケースはどうしようもない。壊すこともできない、壊しても土地が残ってしまいます。空き家バンク事業をしていて、こういった問題が見えてくるようになりました。

### 事業概要

## 平成18年空き家・空き地バンク設立

群馬県桐生市は人口約12万人の地方都市。昭和50（1975）年をピークに人口・世帯数ともに減少し、高齢化率も2015年には30%を超えると予想されている。それに伴い空き家数も増加しており、平成25年度には空き家数が9,630戸、空き家率17.3%（いずれも平成25年度、総務省「住宅・土地統計調査」）と、全国・群馬県の水準を上回っている。

市では移住・定住促進事業の1つとして、平成18年度に空き家・空き地バンクを設立した。最初は山間部の“いなか”への移住・定住を狙い、平成17年度に合併した黒保根地区と、旧桐生市の川内町・梅田町を同バンクの対象地域としていたが、平成20年度に対象地域を桐生市内全域に拡大したことから、徐々に登録件数が増加。27年度（11月末時点）には累計登録件数230件、成約件数93件と、全国の自治体が運営する空き家・空き地バンクの中でもトップクラスの実績となっている。

## 協会との連携で体制確立

成約実績に大きく寄与したのが、まず協会と連携したことだ。桐生市では、空き家・空き地バンク設立と同時に桐生支部に協力を求め協定を締結

した。バンク設立当初は、市の独自運営と協会との連携による共同運営と2つの方法を並行したが、実際に手掛けてみると「やはり専門知識を持ってないと対応できないことも多く、宅建協会との連携がなくては進められなかった」という。次は市と協会との役割分担を決めた点。三番目は、担当窓口を決めたことだ。市は嘱託で宅建士を雇用し専門性を高めたことと、協会支部では事務局長が窓口になり問い合わせ対応を一本化したことが実績の拡大に大きく貢献した。

### 市と協会(会員業者)の役割

同市のバンクへの登録の流れは、①空き家対策室で所有者からの相談受付(物件調査に関する委任状取得)、②担当職員(空き家対策室)が本人確認、所有者確認、売却や賃貸をするに至った経緯をヒアリング、③担当職員が関係部署での物件情報確認(道路関係、該当物件の固定資産税課税台帳、給排水関連など、宅地の基本性能の有無を確認)④所有者からのバンク登録申請書や必要書類を受付(所有者持参書類は、間取り図、登記簿謄本、公図等)一となっている。所有者が提出する物件調査に関する委任状をもとに市側が⑤現地

物件調査：担当職員が所有者同伴で、現地で物件調査(建物内部・周辺状況を確認し写真撮影)を行い、再建築可能だと判断された物件について桐生支部が販売依頼を受ける。またどうしても再建築が難しい物件については、桐生支部が毎月(第2土曜日)開催している無料相談会で引き継ぐようにしている。また物件の登録は最長2年間。成約した後は、業者が市に成約報告書を提出することになっている。

### 空き家・空き地バンクのPR活動

空き家バンクの概要紹介や相談窓口の告知などについては、町内会の回覧板や公民館報、固定資産税納税通知書に同封する形での情報発信を行う。ホームページについても詳細な物件概要が記載され写真も豊富だ。さらに県・市外への施策としては、JOINのwebサイトや、ふるさと回帰支援センターでのPR、移住相談会開催の実施。また桐生での生活体験事業「お試し暮らし住宅」(1泊1,500円と2,000円、2戸用意)や「空き家見学会」(年1回開催)などの企画も動き出している。

#### 桐生市の移住・定住推進事業と空き家対策の流れ

平成17年度	[6月]桐生市・新里村・黒保根村が合併
18年度	移住推進事業の一環で「空き家・空き地バンク」設立(川内・梅田・黒保根地区限定) 宅建協会桐生支部と協定締結
20年度	空き家・空き地バンクの対象地域を全市に拡大
21年度	「お試し暮らし住宅」スタート
24年度	市外所有者向け対策として納税通知書に案内添付
25年度	「空き家見学会」スタート
26年度	「住宅取得応援事業」スタート
27年度	[4月]空き家対策室設置 [5月]空家等対策の推進に関する特別措置法全面施行

## 空き家はありませんか？

桐生市では市内全域で空き家対策に取り組み都市からの移住や定住を促進しています。

使っていない空き家があるけど、  
今後住む予定がない  
何か活用する方法は？

ずっと空き家のままにしておくのは  
もったいないので誰かに買いたい  
でも、どうしたらいいの？

### 市役所へご相談ください！

移住を希望する方、住む家を探している方、田舎暮らしをしたい方などのご要望にお答えできる物件を探しています  
まだ使える！という物件をお持ちの方は、空き家・空き地バンクへ登録ください

※農地・集合住宅についてはお取り扱いできませんがご了承ください

**問い合わせ先**

居住地区及び全般的なことは→  
**桐生市役所 空き家対策室定住促進係**  
 〒376-8501 桐生市権延町1番1号 TEL: 0277-46-1111 (内線367)  
 Fax: 0277-46-0088 Eメール: akvatasaku@city.kiryu.lg.jp

新里町のことは→  
**新里支所 地域振興整備課産業振興係**  
 〒376-0194 桐生市新里町新井693 TEL: 0277-74-2217 (直通)  
 Fax: 0277-74-1338 Eメール: n-chikeshinwo@city.kiryu.lg.jp

黒保根町のことは→  
**黒保根支所 地域振興整備課産業振興係**  
 〒376-0196 桐生市黒保根町水沼182-3 TEL: 0277-96-2113 (直通)  
 Fax: 0277-96-2571 Eメール: k-chikeshinwo@city.kiryu.lg.jp

空き家・空き地バンク周知チラシ



ふるさと回帰支援センターで桐生暮らし相談会を開催