

「創業理事長語る19」

空き家空き地相談会について

(社会実験：県下一斉空き家相談会等)

— 山形県 鶴岡市 —



令和元年10月1日(火)

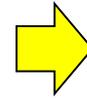
NPOつるおかランド・バンク

創業理事長 阿部俊夫

鶴岡ランド・バンクが注目されたポイント

- **NPO一街づくり**
(H25.1 法人許可)

宅建士・司法書士・土地家屋調査士
建築士・解体業・建設業・銀行・大学・市



プロ集団
プロボノ

- **ファンドをもっている** - 3000万円助成金を利用した

民都機構1000万、鶴岡市1800万、民間200万



4種類の助成金
【特筆】当初より
モチベーションマネー

- **小規模連鎖型区画再編事業** ⇒ **ランド・バンク事業?**



できる時に
できることからやる
プロの低コストで
出来る街づくり

- **官民連携** 相談者集客・所有者探す
制度・解釈の緩和・改正



必須



固定資産税の納付書に
相談会の案内書同封。

効果 (大)

- **マインド・チャネル** ★ 必須

相談者等(ステークホルダー)とLBのパートナーシップ & 官民マインド
& プロが善意・共助・利他...で貢献する 新たなタイプの街づくり

【目的：元気な街にしていくこと】

よく考えてみると・・・目指していたのは

①消滅可能都市向き街づくり

②限界集落から集約する地域拠点都市向き街づくり

③ウラ日本（山形・秋田・青森・・・）

人口減少率ワースト3の地域拠点都市向き街づくり



土地の底値がどこかわからない都市向き街づくり

最低コストで活性化?できる



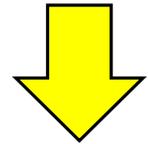
他の都市でも利用可能?

総相談件数 (売却・賃貸希望) **1,278 物件**



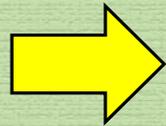
空き家バンク登録 **154 物件**

※普通に不動産で売買になる物件は市場物件として地元不動産業者を案内しています



■ 多少問題あり物件

宅建業者へのべ
情報 **245 物件**

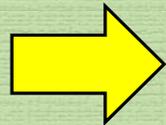


成約
111 物件



問題
解決

解体業者へのべ
情報見積**177 物件**



成約
39 物件



問題
解決

ランドバンクへの総相談件数 **1,278 物件**

※普通に不動産で売買になる物件は市場物件として地元不動産業者を案内しています

【多少問題あり物件】

宅建業へ、のべ **245 物件** 情報



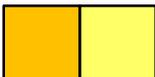
成約 111 物件 = 問題解決!!

(内、売買成約物件件数 95物件)

売買成約価格 **95 物件中**

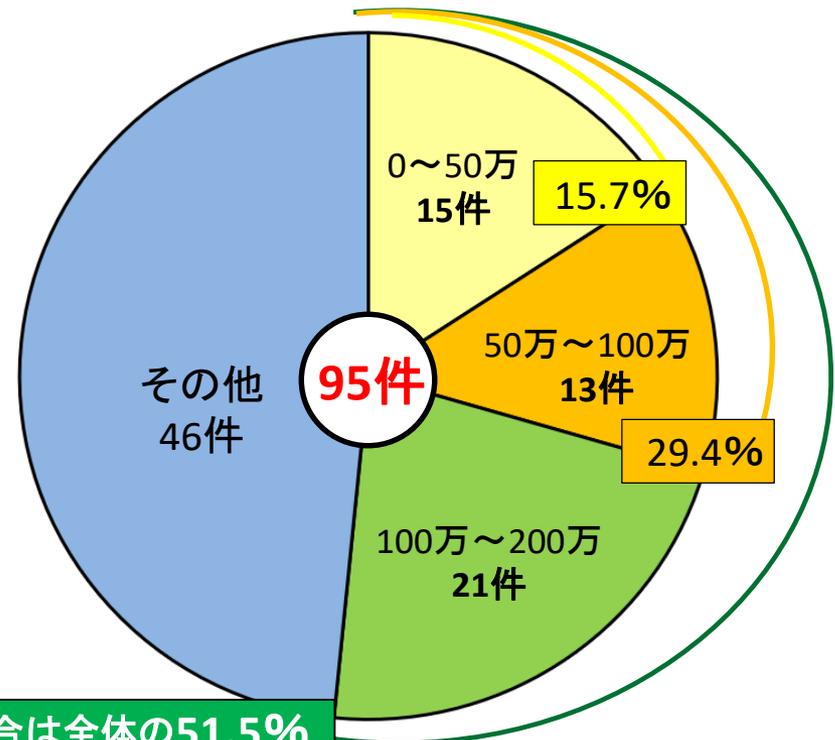
 200万円以下 **49 件**

のうち

 100万円以下 **28 件**

のうち

 50万円以下 **15 件**



200万円以下の物件が占める割合は全体の51.5%

低廉売却の 物件事例

●低廉売却物件② (危険家屋 郊外地)

土地: 367.18㎡(111.07坪)
建物: 平家 62.76㎡(18.98坪)
車庫倉庫 不明

- 昭和30年5月新築
- 土地変形地
- 接道 5m弱
- 一部危険家屋
- 約7年間空き家



★隣接者購入 解体費 買主負担 125万円

売買価格 150,000円 → 業者受取仲介料 16,200円 (税込)

●低廉売却物件① (市街地)

土地: 161.96㎡(48.99坪)
建物: 1階 55.58㎡
2階 25.67㎡
合計 81.25㎡(24.57坪)

- 昭和42年6月新築
- 幅員 4m私道 市道より30m奥
- 市の除雪入らない
- 約3年間空き家



★中古住宅再販業者買取

売買価格 517,000円 → 業者受取仲介料 55,836円 (税込)

●低廉売却物件③ (リフォーム必要物件・瑕疵有)

土地: 642.52㎡(194.36坪)
建物: 離れあり 2階建住宅
1階 98.25㎡
2階 33.12㎡
合計 131.37㎡(39.73坪)

- 昭和44年9月新築
- リフォーム必要物件
- 郊外地 瑕疵あり物件
- 約2年間空き家



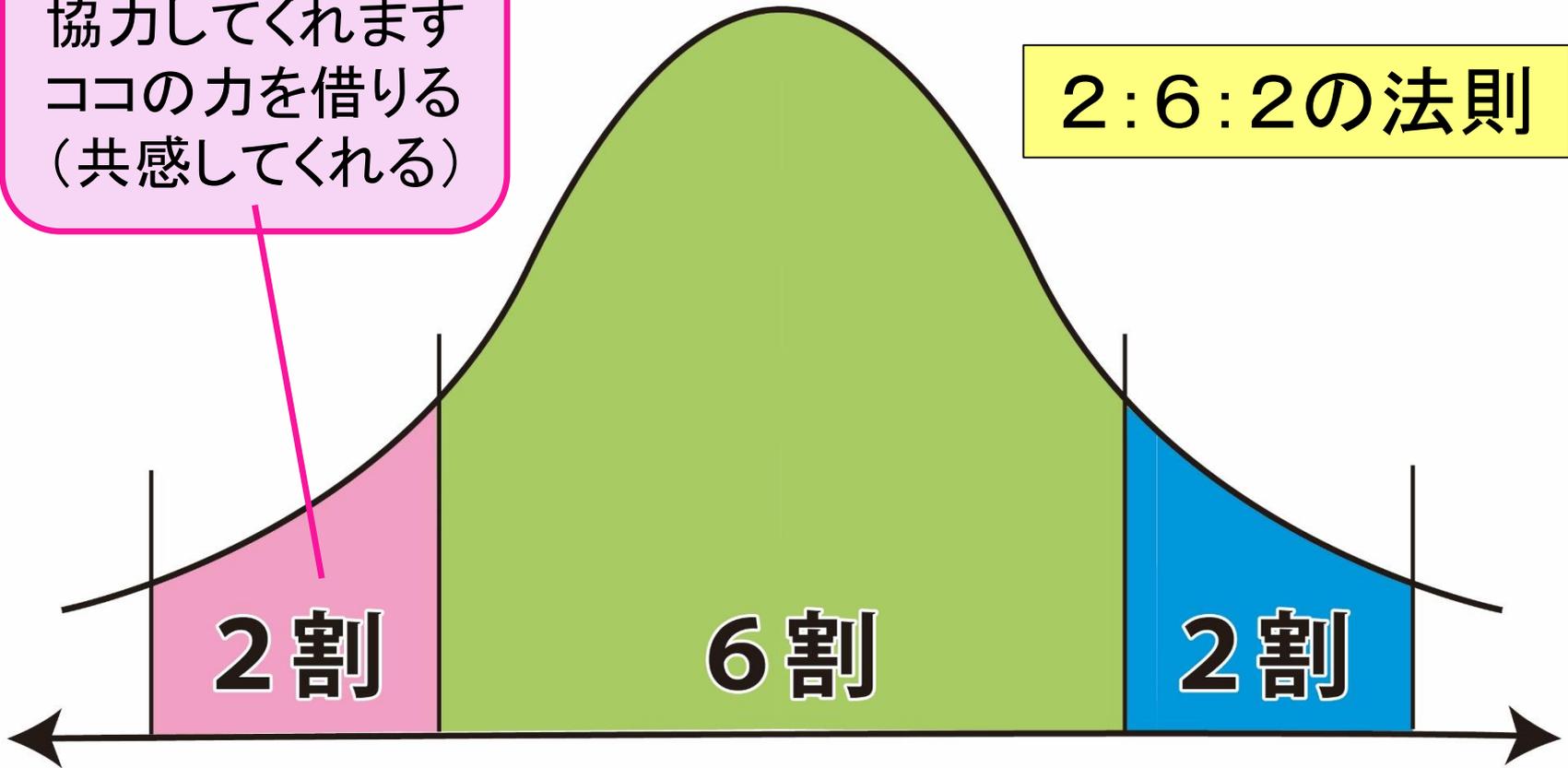
★大型物件希望者 + リフォーム工事費 買主負担

売買価格 800,000円 → 業者受取仲介料 86,400円 (税込)

汗をかくプロ業者の中身は？

2:6:2の法則

2割くらいが
協力してくれます
ココの力を借りる
(共感してくれる)



2割

6割

2割

公益性

不動産業者・自治体

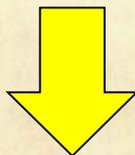
我・欲・無関心



コーディネート助成金による効果あり

他の地域は、なかなか動かない
低廉売却物件を 鶴岡は動かしている

(仲介手数料が低く不採算であるので)



コーディネート助成金

(LB設立当初から組み入れる)
(モチベーションマネーの効果)

宅建業の
低廉売却物件の
報酬改正

いいネ!!



でも限定的

平成30年度 低廉売却物件件数

売却価格

	NPO鶴岡ランド・バンク	A不動産
～ 50万円	3 件	6 件
51万円～100万円	4 件	0 件
101万円～200万円	8 件	8 件
201万円～300万円	6 件	8 件
301万円～400万円	1 件	12 件
400万円以下 契約件数合計	計 22 件	計 34 件

(H30年度 1年間)

○お金にならないけど・・・
○面倒で大変だけど・・・

+ コーディネート助成金

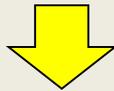
○困っているのだから
お助けしましょう！！

極論で 宅建業者の考え

面倒で大変・手間がかかる



お金にならない・採算合わない



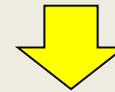
街は変わらず時間と共に劣化
無関心

短期的：自分が楽(ラク)
したい？ 損得勘定？

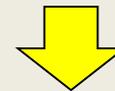
お客様じゃない??

A社の考え

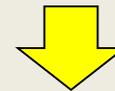
困っている人をお助け



手数料 低いが 感謝・信用



ライフサイクルの中から
(紹介やリピーター)



長期的：街も良くなり
安定的に収益も上がる

大事なお客様である

A不動産が、昔から当たり前に行っている誠実で親身な仕事の対応が、信頼・信用を生み、ライフサイクルの中から必ず不動産がらみの仕事が本人や知人に発生し、その時に弊社を指名や紹介して頂くことができる！ リピーターや紹介で弊社にお越しただいて仕事に繋がっている。

スパンが「食」であれば2日や1週間である。「住」の「不動産業」は5年や20年であるが、お客様が累積で増えていくと安定した仕事が生まれてくる。仕事を選び好みしたりお金にならないで決めない。

※ そこを読みLBの設立時から助成金（モチベーションマネー）を創って多くの会社からも協力していただけるような仕組みを作ってスタートしました。

【鶴岡市】＋【つるおかLB】による

(士業:プロ集団)

毎年3回
開催

空き家相談会開催

- 毎年送付している、固定資産税の納付書の中に、開催日時・場所の書いた案内を同封して送付！
- 市の広報や、地域誌などにも開催情報を発信

- ・ 宅建取引士 ・ 司法書士 ・ 土地家屋調査士
- ・ 行政書士 ・ 解体業者 ・ 建築士 etc...
- ・ 市: 建築課・環境課 の参加 **相談ワンストップ実現！**

空き地・空き家相談会開催



大盛況

市：建築課
環境課

+

ランドバンク

共催

平成30年 3回 実施 計 89 組 来場

空き家の無料相談会

不動産に関する各専門家が空き家の相談にお応えします。
鶴岡市内に空き家をお持ちの方は、ぜひご参加ください。

解体ってどれくらい
お金がかかるの？

相続したけど、
これから住む予定は
ないし・・・
売却
できないかな？

最近よく耳にする
空き家バンク
ってなに？



(対応する専門家)

- ・山形県宅地建物取引業協会鶴岡・山形県建設業協会鶴岡支部
- ・司法書士・山形県行政書士会鶴岡支部・山形県土地家屋調査士会鶴岡支部
- ・解体業・鶴岡市環境課・都市計画課

- 日時：1回目 平成30年 6月 9日(土) いずれも
2回目 平成30年 8月 4日(土) 午前10時から12時まで
3回目 平成30年11月10日(土) ※最終受付は午前12時(正午)

場所：鶴岡市勤労者会館 大ホール(鶴岡市泉町8-57)(予定)

相談料：無料

申込み：事前の申込みは必要ありませんが、予約も可能です。

鶴岡市都市計画課
TEL (0235) 25-2111
FAX (0235) 25-2059
Email tokei@city.tsuruoka.yamagata.jp

NPO 法人つるおかランド・バンク
TEL (0235) 64-1567
FAX (0235) 64-1588
Email info@t-landbank.org



「つるおかランド・バンク」は空き家・空き地問題を解決し、住みよいまちづくりを目指す特定非営利活動法人(NPO 法人)です。

空き家バンク

空き家バンクに登録することで空き家を
処分したい方と望んでいる方の橋渡しを
します。

空き家管理受託

建物の内外部の点検、庭木や雑草の状況
確認、災害後のチェックなど、空き家の
安全・安心をサポートします。

オモテ

このお知らせは、空き家を所有していない方、適正に管理されている方にも同封しています。ご了承ください。

空き家の適正管理にご協力ください

誰も住まなくなった家は、外壁が壊れてきたり庭の草木が伸びたりして、ご近所や付近を通る人に迷惑をかけることがあり、市にはそのような空き家に関する相談が寄せられています。空き家は個人の財産ですので、所有者等が適正に管理してください。

所有する空き家の適正管理及び有効活用について

例えば、

- ・高齢のため、自ら管理するのが難しくなってきた
- ・遠方に住んでいるため、年に何度も点検に行けない
- ・台風や大雪の後、どうなっているか気になる
- ・解体して更地にするには、どのくらい費用がかかるか
- ・実家を相続したが、有効に利用する手立てはないか

または近所にある空き家について

例えば、

- ・老朽化した外壁や雨どいが落ちてきた
- ・敷地内の樹木や雑草が伸びて、道路や隣地に越境している

このようなお悩みや困りごとは鶴岡市環境課にお早めにご相談ください。

◎相続登記をしましょう◎

空き家の管理責任は所有者にあります。(空家等対策特別措置法第3条)しかし、相続登記をしていないと相続人が多数となり、思わぬトラブルに発展することがあります。自分の財産の権利と義務を守るために相続登記がたいせつです。



鶴岡市市民部環境課 電話 (0235) 25-2111 (内線 718)
FAX (0235) 22-2868
E-mail kankyo@city.tsuruoka.yamagata.jp

建物を解体される皆さんへ

建物を解体するときは、届出をお願いします。
届出を基に現地調査を行い、課税台帳から抹消し
ますので、適正課税のためにご協力ください。

●建物解体の届出窓口

鶴岡市 総務部課税課 家屋評価係
電話 (0235) 25-2111
(内線 208~210、245)

ウラ

鶴岡市 空き家相談会 対応内訳

H24～開催

空き家相談会対応内訳(H28～R1)

NPOつるおかランド・バンク

※相談内容により複数の専門家が対応する場合あり(参加者数と対応者の合計は合わない)

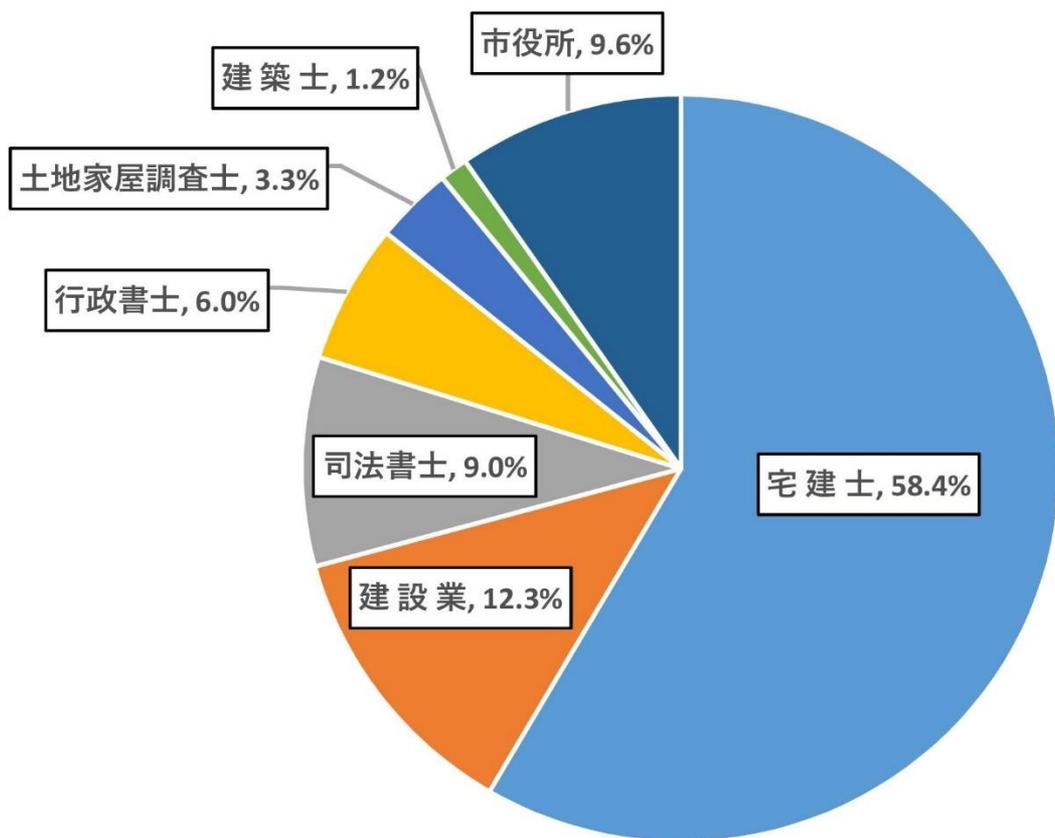
令和元年9月12日

開催日時	参加組数	主な相談内容 対応属性	売買・賃貸	解体	相続・権利	相続・権利	境界	用途転換	適正管理	用途・建築・税
			宅建士	建設業	司法書士	行政書士	土地家屋調査士	建築士	環境課	都計課・建築課
H28.06.11	27	組	16	7	3	1	0	0	2	0
H28.07.30	21	組	17	3	3	1	0	0	1	2
H28.11.12	13	組(年61組)	10	5	3	1	2	0	2	0
H29.06.10	36	組	20	4	3	5	2	0	2	4
H29.07.29	26	組	16	3	4	1	1	1	1	1
H29.11.11	20	組(年82組)	14	3	1	0	1	0	1	0
H30.06.09	40	組	28	5	2	1	0	0	2	4
H30.08.04	28	組	15	4	4	4	3	1	1	0
H30.11.10	21	組(年89組)	18	1	4	0	0	0	1	2
R01.06.08	39	組	25	4	2	2	0	1	1	4
R01.08.03	21	組	15	2	1	4	2	1	0	1
計	292	組	194	41	30	20	11	4	14	18
		対応割合	58.4%	12.3%	9.0%	6.0%	3.3%	1.2%	4.2%	5.4%

宅建士

市役所

【空き家相談会】で相談者がどのプロと相談したか？



宅建士 … 58%
解体業 … 12%
司法書士 … 9%
…
市役所 … 10%

市役所に相談が
10%いる。

官民連携の必要性

ランド・バンク H28~R1 計11回分

2019年 山形県下一斉空き家相談会 1回目 8/3 開催

○開催日:8月3日(土) 11 会場

山形県宅地建物取引業協会

会場名	場 所	開催時間	問い合わせ先
山 形	山形市中央公民館 (山形市七日町1-2-39)	9時00分～12時00分	山形県宅地建物取引業協会 山形 (023-642-8133)
米 沢	米沢市すこやかセンター 1F 第1会議室 (米沢市西大通1-5-60)	9時00分～12時00分	山形県宅地建物取引業協会 米沢 (0238-23-0001)
長 井	交流センターふらり (長井市屋城町6-53)	9時00分～12時00分	山形県宅地建物取引業協会 長井 (0238-88-2825)
南 陽	えくぼプラザ 小会議室 (南陽市赤湯791-1)	9時00分～12時00分	山形県宅地建物取引業協会 南陽 (0238-40-3880)
寒 河 江	ハートフルセンター 2階視聴覚室 (寒河江市中央2-2-1)	9時00分～12時00分	山形県宅地建物取引業協会 寒河江 (0237-86-4341)
天 童	天童市保健センター (天童市駅西5-2-2)	9時00分～15時00分	山形県宅地建物取引業協会 天童 (023-652-9070)
東 根	さくらんぼタントクルセンター (東根市中央1-5-1)	9時00分～12時00分	山形県宅地建物取引業協会 東根 (023-652-9070)
村 山	楯岡地域市民センター (村山市楯岡二日町6-24)	9時00分～12時00分	山形県宅地建物取引業協会 村山 (023-652-9070)
新 庄	新庄市民プラザ (新庄市大手町1-60)	9時00分～12時00分	山形県宅地建物取引業協会 新庄もがみ (0233-29-7333)
鶴 岡	鶴岡市勤労者会館 大ホール (鶴岡市泉町8-57)	10時00分～12時00分	山形県宅地建物取引業協会 鶴岡 (0235-24-8846)
県 協 会	山形県宅建会館 (山形市松波1-10-1)	9時00分～12時00分	山形県宅地建物取引業協会 (023-623-7502/0800-800-7509)

○開催日: 8月4日(日) 1会場

酒 田	酒田勤労者福祉センター (酒田市緑町19-10)	13時00分～15時00分	山形県宅地建物取引業協会 酒田 (0234-26-4420)
-----	-----------------------------	---------------	-----------------------------------

2019年 山形県下一斉空き家相談会 来場者データ

山形県宅地建物取引業協会

 固定資産税案内同封 3地区 平均来場者 **36.6組**／地区

 固定資産税案内同封 3地区 平均来場者 **3.6組**／地区
【相談会案内が目立たない案内文】

 自治体広報と協力無し 5地区 平均来場者 **3.2組**／地区

 は   の **約10倍の集客力差**があり

入口戦略

相談会受付

解決に向けて活動

物件管理・履歴

所有者不明土地予防対策

※ 案内同封 プラス 広告関係：県広報・自治体広報
・新聞・ラジオ・リーフレット・ポスター等で告知

納付書に同封したが、目立たない例 ×

お知らせ

空き家

所有の皆様へ

市の空き家対策・支援について

空き家は個人の財産であり、所有者等が適正に管理しなければなりません

1 空き家の適正管理

市では、空き家の適正管理を促進し、安全で安心な暮らしを実現するため、「**村山**」市等での適正管理に関する条例」を制定しました。また、「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、管理不全が原因で周囲に著しい影響を及ぼしている「特定空家等」に対してより厳しい措置を行うことができることなどが定められています。

万が一、空き家が倒壊し、建築資材が飛散するなどして近隣の建物や通行人などに被害を与えた場合、その空き家の所有者等は損害賠償など管理責任を問われます。周囲に被害や迷惑を与えないためにも、適正な管理をお願いします。

◆市の対応について

市では、調査の結果、空き家が管理不全の状態であると認めた場合には、所有者等に対し、条例に基づく助言や指導を行います。それでも改善されない場合は、勧告や命令を行い、なお改善されない場合は氏名等の公表を行う場合があります。また、法律に基づき、50万円以下の過料が科せられる場合があります。

◆空き家の固定資産税について

住宅の敷地として利用している土地の固定資産税は、通常の6分の1又は3分の1に軽減されています。空き家を取り壊すことでの軽減措置がなくなってしまうことがあり、取り壊した住宅分の固定資産税がからなくなることもあり、取り壊し後の税額の変動はケースバイケースです。

2 空き家バンク登録

空き家の有効活用を促すとともに、危険な状態の空き家の増加を未然に防ぐため、空き家の所有者等と利用希望者をむすびつける「**村山**」市「空き家バンク制度」を運営しています。

◆空き家バンクとは

空き家の売却、賃貸等を希望する所有者から予め登録していただいた情報を、市への移住・定住等を目的として、空き家の利用を希望する方に紹介する仕組みです。



◆登録できる物件

市内において個人が居住を目的として取得し、現に居住していない（近く居住しなくなる予定のものを含む）建物およびその敷地、建物の跡地です。

◆**村山**市「空き家財撤去処分事業費補助金」について

空き家バンクに登録されている空き家について、所有者等が家財道具などの運搬・処分を行った場合、その経費の一部を助成します。

助成額 経費の2分の1以内、上限5万円
手続き 市に交付申請後、運搬及び処分を実施する。実績報告後、助成金を支給。

オモテ

3 空き家の解体について

地域の防災・防犯・安全及び安心の確保、並びに生活環境の向上を図るため、周囲に対して悪影響等があり、使用されず適正に管理されていない不良住宅の除却を行う所有者に対し、その除却費の一部を補助します。

◆市不良住宅除却促進事業補助制度について
老朽化し不良住宅となった空き家の除却を行う所有者に対して、除却費の5分の4限度額100万円を補助します。

補助を受けるには、不良住宅に該当するか事前調査が必要ですので問合わせください。



事前調査申込締切
2019年6月28日（土、日、祝日を除く）

4 まちの再生支援事業について

市が市街地の空き家所有者から不良住宅となる空き家の寄付を受け、山形県すまいまちづくり公社が空き家の解体と跡地の分譲をしたり、広場などの都市施設としての整備を行う事業です。

◆対象空き家について
地域の都市計画用途地域内の、不良住宅となった空き家になります。事業実施には、立地条件や不良住宅に該当するか事前調査が必要ですのでお問い合わせください。

5 空き家相談会について

◆平成31年度 県内一斉空き家相談会日程（問：公益社団法人 山形県宅地建物取引業協会）

【第一回目】平成31年8月3日（土） 10：00～12：00 会場：
【第二回目】平成31年11月30日（土） 10：00～12：00 会場：

◆やまがた空き家利活用相談窓口をご利用ください

山形県空き家利活用支援協議会では、空き家の適正な管理や売却・賃貸、解体などについて受け付けています。相談は無料です。ホームページもご覧ください。（URL：<http://akiya.pref.yamagata.jp/>）

○公益社団法人山形県宅地建物取引業協会（天童・東根・村山）

TEL：023-652-9070（受付時間：月火水木金 10：00～15：30）

○公益社団法人全日本不動産協会山形県本部（東根）

TEL：0237-42-0232（受付時間：月火水木金土日 9：00～18：00）

※このチラシは、市内に固定資産をお持ちの方全員に同封させていただきました。空き家をお持ちでない方にも送付しましたことをご了承ください。

お問い合わせ 山形県 市役所 電話 1
空き家関係担当：建設課建築係（内線238）
固定資産税担当：税務課資産税係（内線124、125）

ウラ

市場物件
(地元宅建業者へ)

宅建業者が主に活躍
しかし採算があわない (低廉売買)

コーディネート助成金で補てん

新しい街づくりの考え方

マインドを底流とする街づくり
= マインドチャンネル

入口

出口

NPO っるおかランド・バンク

窓口

- ・空き家
コーディネーター
- ・相談員
- ・
- ・
- 【下調べ】

宅建協会鶴岡
LB 委員会
(割りふり)

理事・会員

- ・建設・解体業者
- ・司法書士
- ・行政書士
- ・土地家屋調査士
- ・建築士
- ・銀行・大学

ファンドによる助成

1つの手法
小規模連鎖型
区分再編事業

解決

- 売主良 買主良
- 近隣良 地域良

解決不可

- ・権利問題 ×
 - ・低廉売却 ×
 - ・家族問題 ×
 - ・
 - ・
- 所有者不明

直接

市

協催：相談会
【年3回80組以上】

官民連携

- ・政策制度
- ・固定資産税の納付書に
相談会の案内書同封
- ・所有者の連絡先探す
(納税義務者…)
- ・
- ・

法・規制・制度
の壁がじゃま

提案
→ 改正・緩和

点・線・面の整備

連携・連鎖

地区・地域の整備

街の整備・活性化

空き家バンク
登録

管理可

そのまま

所有者不明
土地予備軍

相談者
(所有者・相続人・親戚…)

入口戦略

多くの相談者 集める

(所有者不明土地の方々も困っている)

- ・窓口の周知
- ・所有者不明土地の予防・防止

パートナーシップ

個人情報 空き家空地の情報管理

情報交換

プロ組織

主に宅建業者が汗をかき
【2.6.2の20%からの協力】

- 地方自治体と同じ

モチベーションマネー(仕事化へ)

地方自治体

- データ内容経歴の把握
- 協働による情報の提供・収集
- タイミングをみつける機能
- 啓蒙活動

協力分析

出口戦略

・カルテ化・ノウハウの蓄積

所有者不明解消や、街づくりの為の時間のズレ解消

● 新しいタイプの住環境整備3階建て ●

考え方

マインドチャンネル（↓マインドを底流とする街づくり）
善意・共助・利他・公益・公正・・・貢献

（この考え方が入らないとなかなか成功しない！）

手法

小規模
連鎖型
区画再編等

新型
面整備

地方自治体との連携

危険家屋除去
相続財産制度

プロの
交渉力と
ノウハウ

・・・etc.

箱

鶴岡LB・・・NPO・・・協議会・・・民間のプロ
+ 地方自治体
（主に宅建業者？）

モチベーションマネーを使い民間を動かす！

★街を元気にする新しい仕組み

①官民連携は必須

(マインドチャネル)

i)一緒に相談会開催 (固定資産税納付書の同封)

i)所有者等の特定 (所有者不明土地対策)

ii)問題点の解決への協力 (改正・緩和・解釈...)

②所有者・相続人・近隣...

(マインドチャネル)

ステークホルダーとの

パートナーシップの確立体系化

③プロが知識・技術交渉で貢献

(マインドチャネル)

善意・共助・利他・公益 + 公的資金【モチベーションマネー】

【相談No.1の不動産業者が汗をかく → 解決へ】

毎年たくさんの相談情報を集める

=所有者不明土地の予防

=

毎年これからも
多くの空き家が発生
(人口減少時代)



百人百様

プロが誠実にアドバイスと対応 (60%は宅建士担当案件)

マインド・チャネル ・ モチベーションマネー



解決OK



ノウハウの蓄積
(オープン化共有)



体系化・類型化



空き家等 問題を累積してデータ蓄積

管理:経過履歴の把握
=所有者不明土地防止



【時間】【規模】【位置】のズレの
マッチングのタイミングつかむ

相談会で空き家空き地問題に悩んでいる約60%の方々に、不動産業者が担当として対応してまいりました。

自治体との連携と、ステークホルダーとのパートナーシップに、不動産業が関わっていくことによって悩みを解決し、街づくりを格段に進める道が見えてきております。

但し、ボランティアだけではできません。労力としての金銭的な問題がどうしても不可避です。モチベーションマネーとして公的資金を入れることによって、新しい街づくりが実現可能ではないでしょうか？

また、業者のマインドを含めた、新しい不動産業界の仕組み(出口戦略)の構築も必須だと思います。