

「創業理事長 語る！」

新しい住環境整備の考え方

－ 山形県 鶴岡市 －



令和元年8月11日(日)

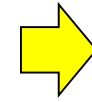
NPO法人
つるおかランド・バンク

前理事長・阿部俊夫

鶴岡ランド・バンクが注目されたポイント

- NPO—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

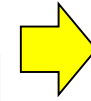


プロ集団
プロボノ



- 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



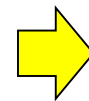
4種類の助成金
【特筆】当初より
モチベーションマネー

- 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—所有者探す・相談者集客
必須 法・制度・解釈の緩和・改正



固定資産税の納付書に
相談会の案内書同封。 効果(大)

- 相談者とLBのパートナーシップによる新たな街づくりのタイプ提案

空き家バンク事業

H30 年8月末現在

総相談件数 (売却・賃貸希望)

980 物件

(平成26年4月～)

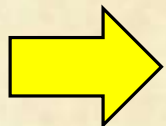


空き家バンク登録 141 物件

※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 224物件

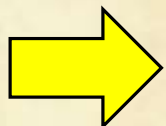


成約
96物件



問題
解決

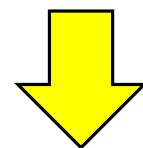
解体業者へのべ
情報見積154物件



成約
36物件



問題
解決



ランドバンクへの総相談件数 **847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 **166物件** 情報

成約78物件 = 問題解決!!

(内、**売買成約物件件数67物件**)

売買成約価格**67物件**中

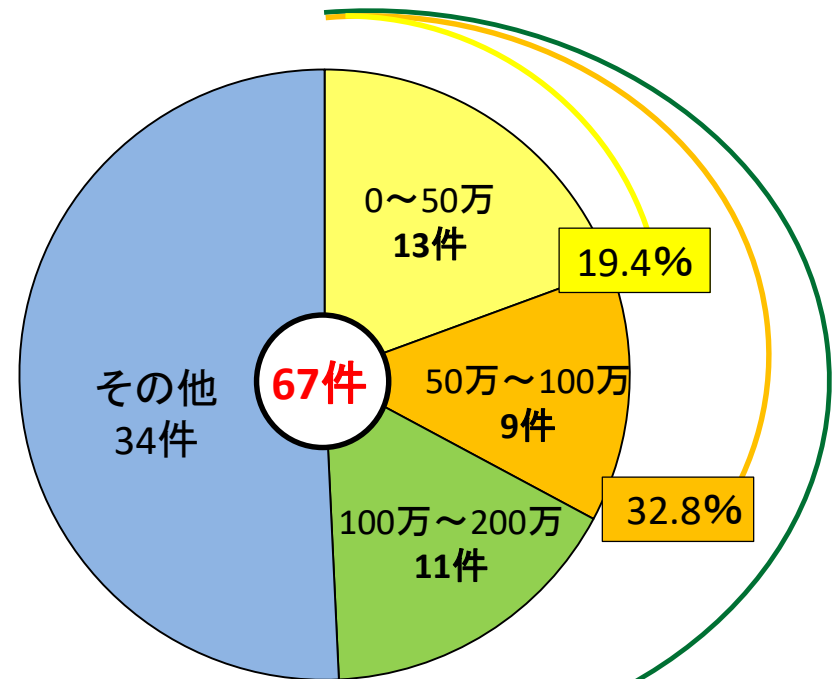
 **200万円以下 33件**

のうち

 **100万円以下 22件**

のうち

 **50万円以下 13件**



200万円以下の物件が占める割合は全体の **49%**

低廉売却の 物件事例

●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

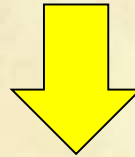
売買価格 **800,000円** → 業者受取仲介料 **86,400円**
 (税込)



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)



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

誰も手をつけない所を誰がするか？

ソーシャルビジネスとして成立できるか？
【LBで実験中】（収益を確保できるか？）

多くの部分で
無理のようです！

① 街づくりの為、
不動産業者を動かすか

② 行政が担うか

不動産業が【街づくりの公共事業】として参入する
【パラダイムシフト】

★街を元気にする新しい仕組み

①官民連携は必須

i) 所有者等の特定

ii) 問題点の解決への協力

iii) 民間を動かす(人件費 $+\alpha$) ← 公的資金

【モチベーションマネー】

②所有者・相続人・・・

ステークホルダーとの

パートナーシップの体系化

コーディネーター
(不動産業者 or コンサル)

困っている
不動産所有者等

鶴岡LB WHO?
(プロボノ)

相談者



パートナーシップが必要!!

新しいタイプの街づくりが可能です

低廉・寄付不動産を集約 → 再整備

(マーケットではあわない)

善意・共助・利他・公益・公正・貢献

の考えがあると進む

【低額・少額での区画再編 → 面整備可能】

コーディネーター = 不動産業者

モチベーション
マネー

【公的資金導入要望】

住環境整備可能

司法書士・測量士・建設解体業者
へは仕事が生まれ 採算OK

● 新しいタイプの住環境整備 ●

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)
(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

危険家屋除去
相続財産制度
.....

プロの
知識と
ノウハウ
..etc.

箱

鶴岡LB・・・ NPO・・・ 協議会・・・ 民間のプロ

(1番汗をかくのは宅建業者?)

モチベーションマネーを使い民間を動かす!

● 考え方の伝播路に必要不可欠 ●

我・欲・無関心

(金・損得…)



善意・共助・

利他・公益・

貢献…

を底流とする街づくりの考え方

モチベーションマネーを使う

マインドチャンネル (造語)

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 社
～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	22件	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！！

※ LB & 市 いろいろと話した時 ...

Z氏：「だったら、A社で LB の低廉物件をやってもらえばいいじゃない！！」

A社：「1社でやって これ位の数ができる。
LBの 会員宅建業者 15社 でやれば、
この 何倍 も街づくりが進むよ！！
最初の気持ちの持ち方だけだよ！！」

マインドチャンネル

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
(関係ない || と考えるか?)

短期的：自分に得なし？
楽(ラク)して金儲けしたいとか？

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

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

相談者 (所有者・相続人・親戚...)

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...)

入口

NPO つるおかランド・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

出口

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

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