

上田市の 空き家バンクについて

2024年5月28日（火曜日）午後1時～
第1回移住・子育て向け住まい確保策検討会議

◎ 自己紹介

中村 多香子（京都市出身、長野県上田市真田町在住）

真田丸対策のシティ
プロモーション推進室所属

* H26年11月 移住定住コーディネーターとして採用

* H27年4月 空き家バンク本格的運用開始

最長5年の任期

* H28年4月 任期付き臨時職員として従事

* H30年10月 合同会社 信州うえだ移住支援センターへ移籍

現在に至る

◎ 上田市の空き家バンクの流れ

* H27年3月 市と宅建協会上田支部で協定締結	◎ H27年5月 空家等特ソ法施行
* H28年4月 空き家バンク2人体制	◎ H29年1月 空き家実態調査アンケート実施
* H29年4月 移住定住推進課設立	◎ H30年 低廉な空き家の手数料特例 上田市空家等対策計画策定
* H30年10月 業務委託開始	◎ R元年4月 空家対策室設立（空き家総合窓口） 生活環境 草木など近隣苦情対応
* R元年 移住交流推進課と名称変更 空き家バンク 空き家利活用 SNS（旧Twitter、Instagram）開始	◎ R元年4月 空家対策室設立（空き家総合窓口） 生活環境 草木など近隣苦情対応

空き家バンクは、
空き家化の予防、発生の抑制、
利活用促進のための施策として
位置づけ

◎ 上田市の空き家バンクの流れ

* R2年 新型コロナウイルス感染症の流行

* R2年4月
農地付き空き家の取り扱い開始
空き家利活用推進事業

利用希望者からの
問い合わせ件数が
激増

* R2年9月
オンライン古民家見学会

物件の掘り起こし
に注力

* R3年
所有者向け説明会

年間登録件数が
52件と過去最高
を記録

* R4年
空き家利活用推進事業 完了

◎ R4年 住宅課
空き家セカンドユース事業開始

☆ R5年 住宅政策課 設立 住宅課 / 空家対策室 / 空き家バンク 合併
・ 空き家セカンドユース事業 4件成立 ・ こみけん。@真田
・ 業務委託費用増額

◎ 基本情報

全日本不動産協会とは協定はないが、部会には加入できる

* 行政と（公社）長野県宅地建物取引業協会上田支部
【空き家バンク部会】との協定事業

* 市ホームページ、楽園信州空き家バンク
公式YouTube、Instagram、X（旧Twitter）

全国版空き家バンクは
2つとも利用していない

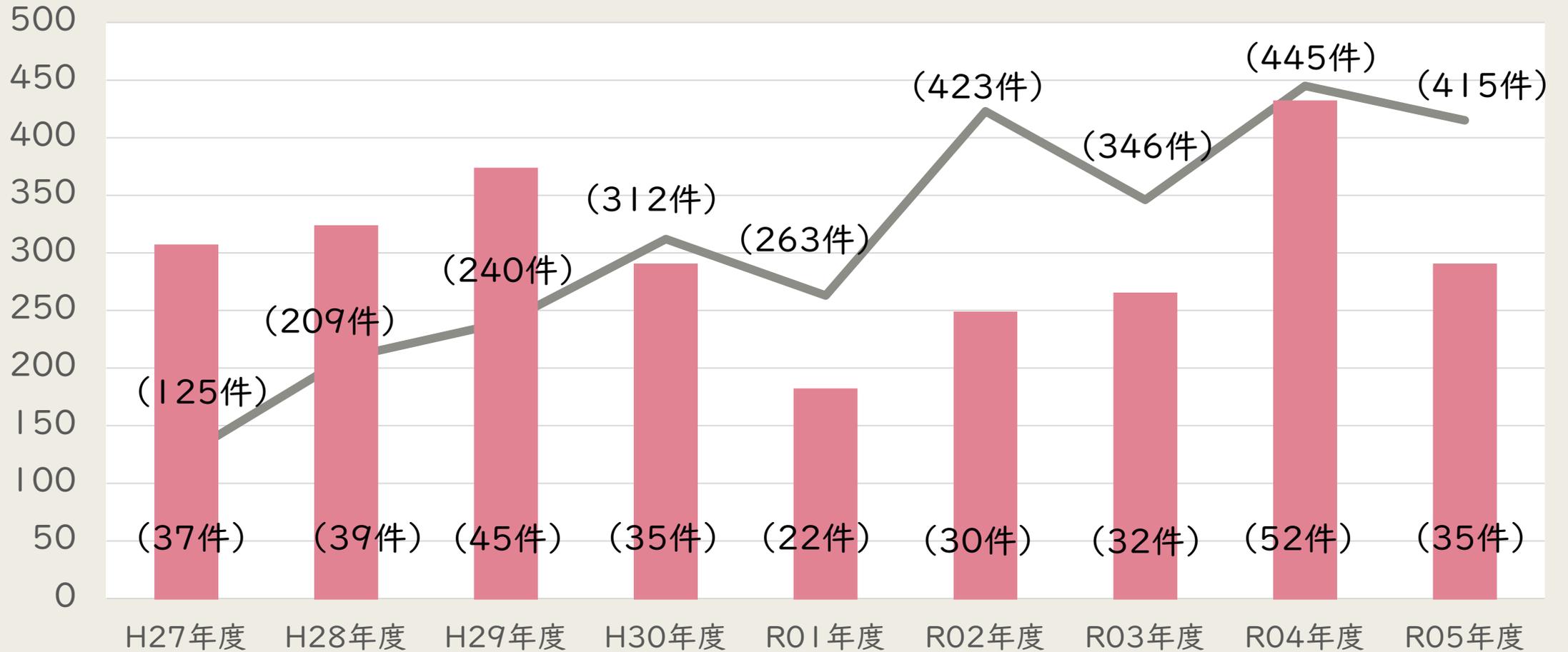
* 固定資産税課税明細書への記載、相続手続き案内書への記載
空き家・住宅相談会

* 引越費用補助金⇒引越・改修費用補助金⇒移住者枠拡大

◎ 実績 (平成27年度から令和5年度末までの累計)

項目	件数	内訳
物件登録総件数	327件	成約率 78%
成約数	257件	
利用希望者登録件数	1151件	住替481件 移住670件

空き家利用希望者からの問い合わせ件数の推移 と 空き家登録件数の推移



◎ 特徴

- * 可能な限り断らない
- * 早期からの外部委託
- * 空き家対策としての側面
- * 宅建協会内での部会体制

◎ 展望と課題

↑ 地域おこし協力隊の任用

事業用などへの拡大
空き家化の予防、発生の抑制
空き家活用プレイヤーとのつながり など

↓ 賃貸物件が少ない

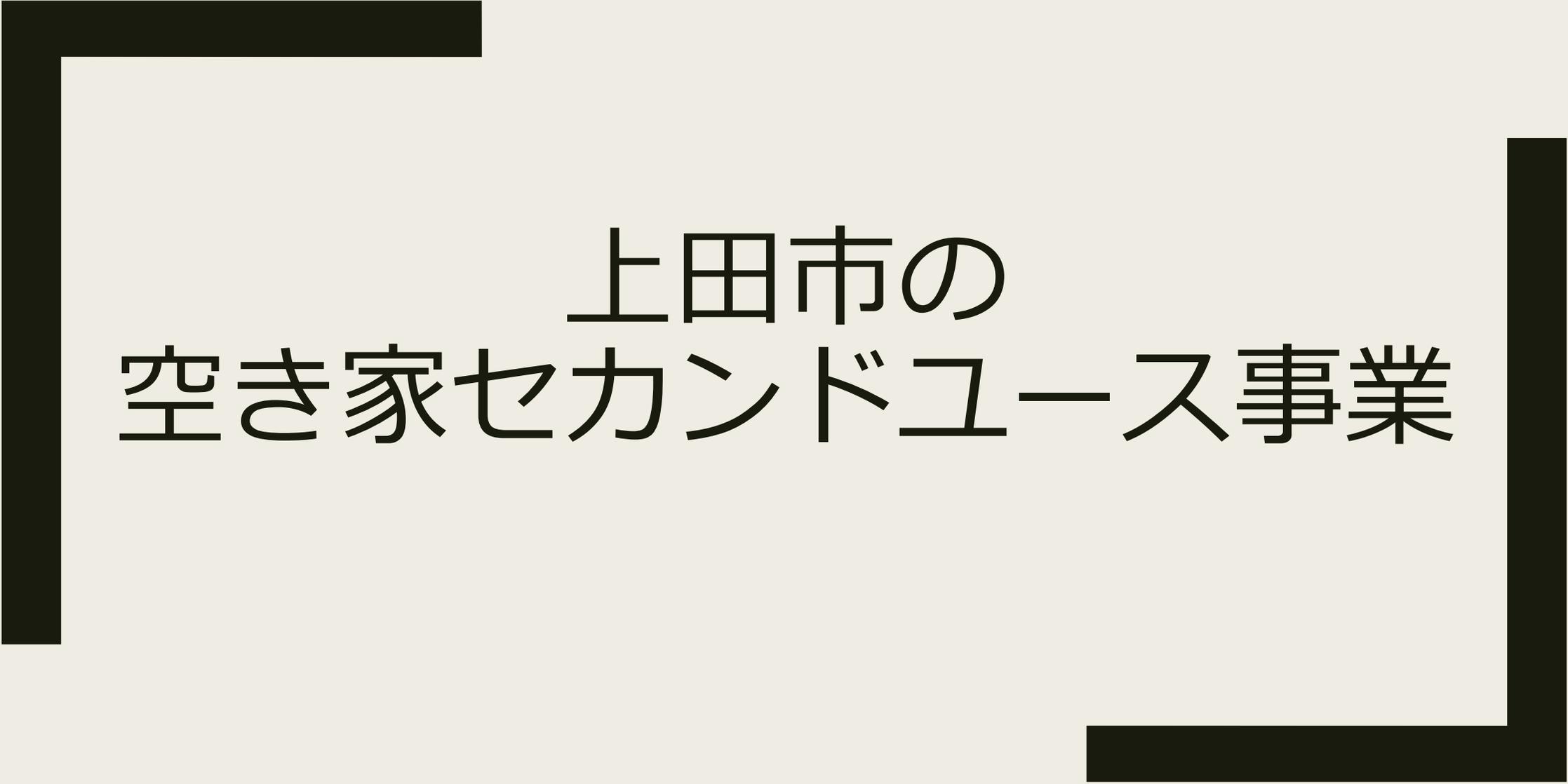
空き家セカンドユース事業

↓ 低廉な空き家の増加

0円物件

↓ 受け入れる側の不安

こみけん。@真田



上田市の
空き家セカンドユース事業

◎ 経過

- * 企画の発端は賃貸物件を増やしたい
- * 高知県の梶原町「空き家利活用事業」
2013年より「空き家活用促進事業」開始
町内の空き家を10年から12年、家主から町が借り上げ、
最低限の改修をして移住者に貸し出し、かけた費用を回収
できた後に家主に空き家を戻す事業
(最長12年、無償借上げ、固定資産税免除)

上田市流にアレンジしたものが
空き家セカンドユース事業

- * 令和4年度より実施⇒残念ながら成立しなかった
- * 令和5年度⇒4件成立も課題の洗い出し

◎ 事業概要

市は物件の掘り起こし
とリフォーム費用を
50万円補助

* 市内の宅建業者が買取をしてリフォームを実施後、主に移住希望者に貸し出す。居住後、希望があれば入居者による買取も可能。

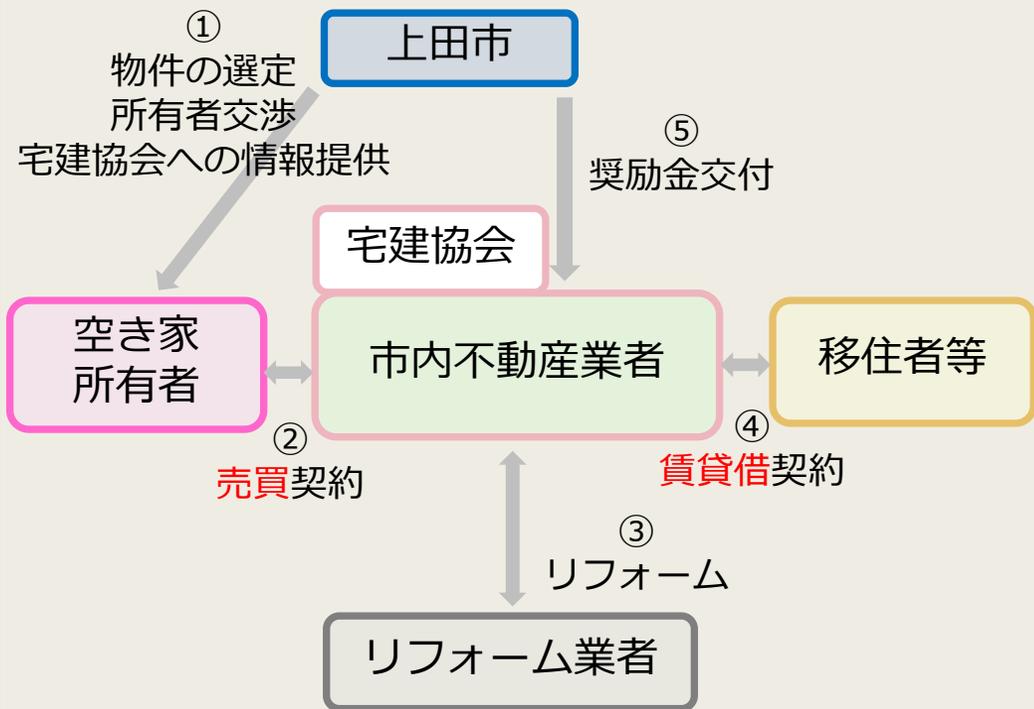
↓ 宅建業者が買取を希望する物件が見つからない

↓ 所有者の希望額と宅建業者の買取価格との乖離

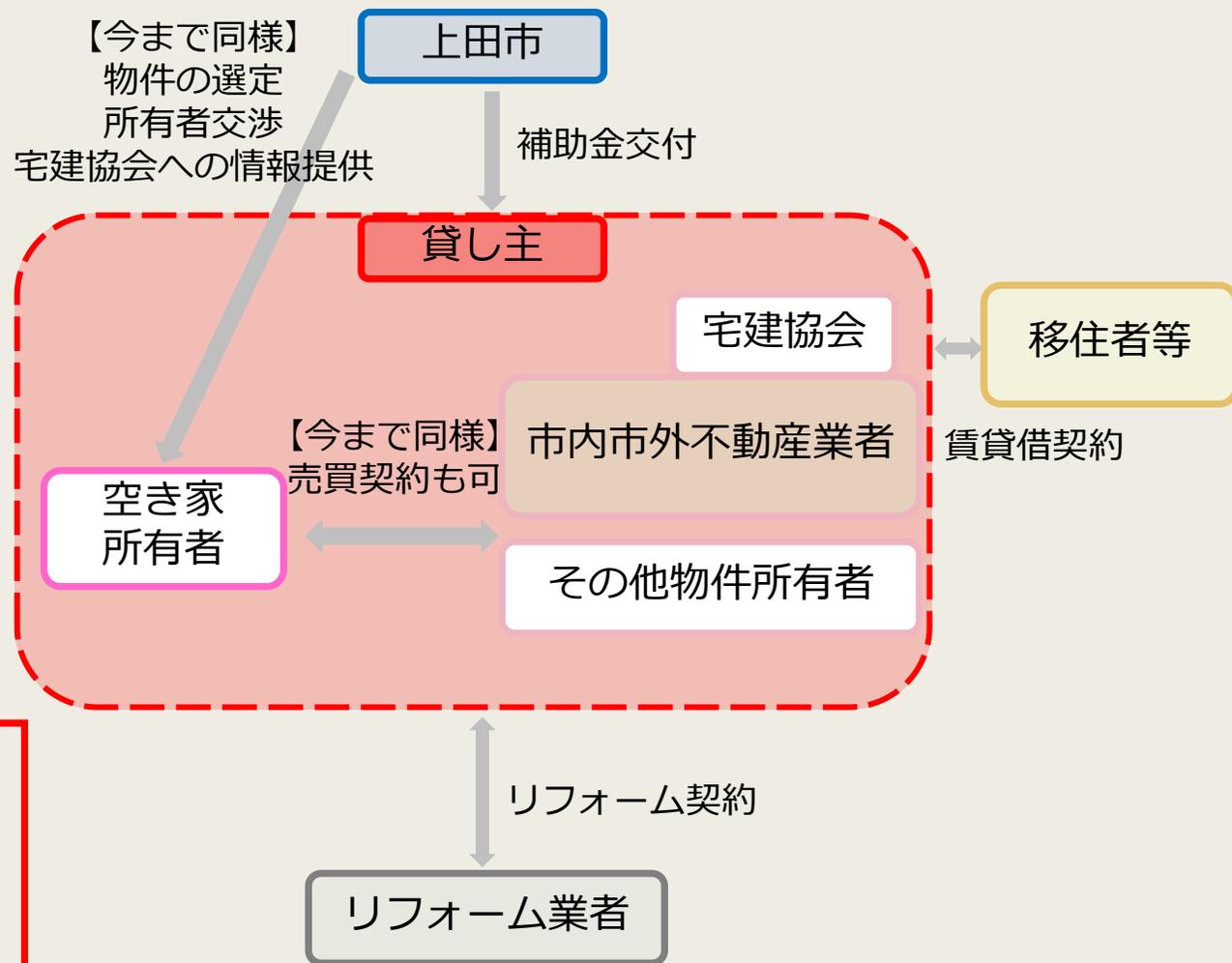
* 補助金の対象を一般の所有者、法人に拡大して実施

◎ 事業変更点

【これまでのセカンドユース事業のイメージ図】



【今後のセカンドユース事業のイメージ図】



変更点

- ◇ **空き家所有者が貸し主となり**、貸し出すことが可能に、賃貸借に関わる事務業務は宅建協会にてサポートする
- ◇ 対象不動産業者を市内から**市内市外**に拡大。
- ◇ **その他物件所有者(個人投資家等)**を対象に拡大。

◎ 課題と提案 ◎

以上、ありがとうございました。