

空家対策と不動産取引

株式会社川商ハウス 今田 正仁

鹿児島市内にて昭和50年4月に設立し市内のみ店舗開設を行ってきた弊社が離島（中種子町・西之表市）不動産事業者のいなかった市外（長島町）へ平成29年から出店を行いました。本稿におきましては『空き家対策と不動産取引』と題して、鹿児島市外への出店理由、官民連携での空き家対策、また過疎地域での不動産取引の実情についてご説明させていただきます。

1. 鹿児島市外への出店理由

平成28年に長島町の中でもフェリーでのみ渡航可能な獅子島にて、弊社代表と当時長島町副町長として内閣府から来られていた井上貴至氏との出会いにより長島町への出店を打診され、翌年長島町役場職員からの再度訪問により出店に関しての不動産取引ニーズを把握するために相談会を計画しました。

その際に国土交通省の「地域の空き家・空き地等の利活用等に関するモデル事業」へ長島町役場と弊社での官民連携という形で応募し採択頂きました。

その中で9月に長島町との空き家・空き地の利活用に関する連携協定の締結、12月には初の鹿児島市外へ長島支店を開設しました。

因みに応募の際のプロジェクト名が長島の「N」を取って『N-project』となり、以後令和2年度まで4年間モデル事業を行うことと

なりました。

長島支店を開設後、様々な自治体からのお話も頂きましたがまずは不動産事業者がいないエリアで住民の不動産需要に対応する事を念頭に営業していく中で弊社代表の故郷である種子島において、役場近くに新築物件を建設中のオーナー様より物件管理についてお問い合わせがあったこと・種子島一市二町の中でもその物件が故郷の中種子町に建つということもあり建物のテナントスペースに支店を出店することが決まり平成31年4月に種子島支店を開設しました。

従来であれば出店前に自治体との連携協定を結ぶべきなのでしょうが種子島一市二町との連携をとるため7月に協定の締結を行いました。

種子島支店開設から約1年半経った令和2年の年末に、西之表市のオーナー様より空きテナントの入居者募集の依頼があり現地の近辺を調査したところ、既存の不動産業者では対応しきれていない部分（空き家対策関連）に関して市役所担当課からも出店の依頼があったこともあり募集予定だった空きテナントに西之表支店を令和3年4月に開設しました。

今までの3店舗においてお客様から一番要望が高かったのが「進学・就職等で鹿児島市内へ引っ越しが必要な時に地元で物件が探せる」事です。

長島町からは車で約2時間、種子島からは

高速船で約95分の移動時間が必要なこと、進学等の繁忙期には即決する物件が多くネットである程度情報収集していざ内見する際に先客があり再度探しなおしという事も多々ある状況です。

まずは過疎地域においてはこのような地理的ハンディが多いことをご認識頂き、次の空き家対策についてご説明いたします。

2 . 官民連携の空き家対策

まずは長島町の事例をご紹介させていただきます。弊社が長島町との連携をする前から町では空き家対策専従の地域おこし協力隊が2名いらっしゃいました。

特筆すべき点はこの協力隊主導で町の空き家改修補助金が要綱改正されたことです。

弊社が支店を開設するタイミングと同じく政策審議会にて改正を承認され、平成30年1月より新制度での対応が可能となりました。(表1参照)

また、鹿児島相互信用金庫にて「空き家活用パッケージ」を開発され、その中に移住者でも利用可能なリフォームローン・つなぎローンが発表されました。(資料1参照)

移住・定住を促進するのにまず必要なのは「住居の確保」・「仕事の確保」が最優先であると考えます。長島町には約900戸の空き家があるとの調査結果が出ており(平成28年調べ)、町単費での町営住宅を建築するコストを考えれば空き家改修補助金を手厚くし、移住・定住の促進に繋げることを政策の方向性と町が定めたことも利用者の増加に繋がっているのではと考えます。

また、私共が支店を開設したことにより今まで町内での不動産取引にほぼ限定されていたものが権利関係等詳細に調査し重要事項説

明・書面による契約を行うことで移住者からも安心して取引が出来る、町内の不動産所有者もしっかり書面で残しておく事・契約前の調査を不動産業者が行うことで売却する際の心理的なハードルが下がった等のお声も頂きました。

空き家バンク制度発足から空き家改修補助制度改正前の期間まで7年間で35件だった成約事例が、補助制度改正後(平成30年1月~平成31年3月)には賃貸43件、売買9件の計52件と劇的に増加しております。

また制度改正で加わった賃貸人のみでは無く賃借人、売買の買主も改修補助を受けられることが成約数アップに繋がったと考えられます(補助金交付決定件数における72%が賃借人・買主からの申請)。

しかしながら、成約件数増加の要因として最たるものは地域おこし協力隊のフットワークの良さだと考えます。集落を回って空き家情報の収集、町内外の住居探しの対応、移住からの就業希望者には地元事業者との連携等、賃貸・売買契約までのステップをしっかりと補助していただき安心して取引を進めることが出来ました。

さらに当時地域おこし協力隊として着任していた明石照久氏(熊本県立大学名誉教授)が空き家改修補助金の要綱改正実現に欠かせない存在だったのではと思います。

引き続き種子島の事例となります。先に支店を開設した中種子町では平成30年4月から空き家バンク制度が始まったこと、空き家専属の地域おこし協力隊がいなかったこともあり中々物件情報が少なくマッチング事例が少ない状況でした。

そのような中で令和2年度に地域おこし協力隊として着任した湯目夫妻は「まちづくり」の視点から空き家等の利活用に積極的に関わってくださり、トヨタ財団の助成やクラウド

表1 空き家活用支援制度改正の新旧対比

支援制度などの項目	改正前	改正後
空き家利活用支援制度	<p>空き家バンク要綱</p> <p>①対象者 家主のみ 法人は対象外</p> <p>②利用目的 住宅利用のみ</p> <p>空き家改修工事費補助金制度要綱</p> <p>①工事費の上限 300 万円 ②補助率 1/2 ③最大補助金額 150 万円 ④年間予算額 600 万円</p>	<p>空き家バンク要綱</p> <p>①対象者 家主の他, 賃借人, 購入者も対象, 法人も可</p> <p>②利用目的 住宅の他, 店舗・ 事務所も可</p> <p>空き家改修工事費補助金制度要綱</p> <p>①工事費の上限 500 万円 ②補助率 2/3 ③最大補助金額 333 万円 ④年間予算額 5000 万円</p>
実施体制	<p>町役場の企画財政課職員(兼務のため, 専従者なし)</p> <p>景観推進課職員が完成検査</p>	<p>2名の地域おこし協力隊員を配置</p> <p>地方創生課が担当部署となり, 補助金担当の係長を配置</p> <p>景観推進課職員が完成検査</p>
宅建業者などとの連携	<p>一切なし</p>	<p>①川商ハウスの長島支店が平成29年12月に開設され, 日常的に地域おこし協力隊員と川商ハウス支店長が一緒に行動できる体制が整備された。</p> <p>②地元の司法書士事務所と連携し, 相続登記の更正手続きなどの相談に対応できるようになった。</p> <p>③地元金融機関が町の補助制度と連携した有利な融資制度が創設された。</p>
契約書の作成	<p>当事者の自由, 書面契約締結の実績はほとんどない。</p>	<p>基本的に書面契約を推奨</p> <p>川商ハウスが仲介, その他も簡易版契約書モデルを提供</p>

(表1) 明石照久(2020, P171). 公民連携による空き家利活用支援制度に関する法社会学的考察 -鹿児島県長島町の空き家再生エスノグラフィー-. 泉水文雄・角松生史監修, 法政策研究会編. 法政策学の試み 法政策研究第20集. 信山社

ファンディングを通じて商店街の空きテナントをリノベーションし空きテナントが目立つ商店街の再興にも尽力されています。

また、その年のモデル事業では「コロナ禍における移住促進」という点でVRを使った内見システムと地図上に不動産所有者が空き家情報を提供できるシステムを融合した『空き家マッチングマップ』を作成し、来島する事なく不動産を探す事業を行い実際に島内だけでなく県外からの住宅購入者も出てきました。

西之表市においては令和元年7月に連携協定を締結したこともあり、支店が出来る前から市役所担当課及び地域おこし協力隊との連携は行っていました。

平成28年4月に始まった空き家バンク事業はホームページの閲覧・問い合わせも多く掲載するとすぐ決まる状況ですが、肝心の物件掘り起しが進んでいないようです。

西之表支店を開設してから始めたのは学区の校区長へアポイントを取り、西之表全体の空き家情報を収集することでした。

小学校は各校区ほぼ残っているのですが中学校は1校だけで足りるほどの生徒数となっており、市としても中心部だけでなく各校区に移住促進を図る政策をとっているためまずは利活用しうる空き家情報の収集が最優先事項だったのです。

ただ、過疎地域にありがちな「盆正月に使う予定があるので難しい」、「仏壇・神棚が置いてあり先祖代々伝わる土地の為賃貸・売買は考えられない」、「もし貸すとしてもリフォーム等が必要だから先に投資した分が回収できないのではないか」という声が多く中々利活用が図れていない状況でした。

そこで長島町でも実例のある「空き家所有者から弊社が原賃貸借契約(マスターリース)を定期借家契約で行い、リノベーションした

物件を転貸借(サブリース)する」方式を現在検討中です。

西之表市が廃校に誘致したIT企業より海外から従業員を呼び込むための住宅を整備して欲しいとの依頼があり、自治体が予算を付けて整備するには時間も予算もかかるとの事で民間の空き家利活用がマッチするのではないかと進めております。

また種子島では島外からの小中学生を留学生として受け入れる制度があり、家族で1年間留学した方がそのまま定住を希望するケースも多いのですが、肝心の住宅が無いため苦労されているという話も自治体担当者より聞いており同じようなスキームで住宅の確保をしていくことも考えております。

3. 過疎地域での不動産取引の実情

ここまでは弊社で行ってきた空き家等利活用の事例をご紹介しましたが、実際に賃貸・売買の取引が成立するまでは多くのハードルがありました。

一番多いケースは「現在の不動産登記名義・固定資産税納税者・実際の不動産所有者(または相続人として登記名義人になりうる方)が全て違う」ことがほとんどだという事です。

大体弊社に来店される方は固定資産税納税者が多いのですが、地番の情報から登記簿を取得するとその方の二世帯、三世帯前で登記がされておりその後の相続登記が全くされていないことが多いです。

そこから遡って登記を正そうとするとかなりの関係者から書類をもらわなければいけない、当事者がお亡くなりになっており代襲相続人との連絡が取れない等のパターンが多くみられます。

また、建物の表題登記がされていない物件も多く見受けられます。特に不動産業者がいない長島町においては建物登記がされている物件が相談案件の半分以上であり、そこからのスタートになるものが多いです。

長島町・種子島にてどちらも直面するのは法定相続人の方が現地にお住まいでない、ご年配の方が多いためzoom等での打合せが出来ず書面のやり取りで時間がかかることが多く利活用希望者から依頼を受けて半年、一年かけてやっと成立するケースも少なくないという状況です。

その中で話題に上がるのは固定資産税が高額ではないため売買価格も期待できない、それなのに相続登記の手続き等で経費だけが掛かるので検討します、という方もいらっしゃいます。

確かに相談いただく物件は都市計画区域外で築年数も経っており金額としては高額でない案件がほとんどです。

しかしながら、今ご相談いただいた方にはご自身の代で賃貸・売却など利活用して頂ければ次のお子さんやお孫さんに同じような苦労はかけないですよ、とお話しすると前向きに検討頂けるケースも増えております。

長島町に支店を開設して約4年間空き家の利活用について活動してきた中で実感したのは「現在所有者であるべき方またはそのご家族・関係者に不動産の存在を認識させ、それをどう処理するべきか考えていただく時間を作っていただく」ことが何よりも重要なのではと考えます。

賃貸・売買に係わらず

- ・『登記名義人 = 所有者』である事がスタートだという事
- ・固定資産税が少額または発生しないためそのまま放棄しない事

- ・移住、定住の機運がコロナ禍の今だからこそ高まっており、ご自身では使わない不動産も外から見れば非常に価値のあるものになるかもしれない事

を認識していただくため官民連携を更に加速し、様々なステークホルダー（宅建業者がけでなく金融機関・司法書士・土地家屋調査士・弁護士・税理士等）とで構成するランドバンク的機関を自治体で運営している空き家バンクの上位として立ち上げ、運営していくことも必要なのではと感じております。

PRESS RELEASE

報道機関 各位

平成 30 年 9 月 26 日

鹿児島相互信用金庫

金融機関が自治体と連携し、空き家活用、移住・定住支援を目的とした 地方創生のためのローン制度の取扱いを開始 賃借人専用の「リフォームローン」及び「つなぎローン」の取扱開始について

鹿児島相互信用金庫（本店：鹿児島市・理事長：稲葉直寿）は、慶應義塾大学 S F C 研究所のコーディネートの下、長島町（町長：川添健）と連携して空き家対策に取り組むために賃借人専用の「リフォームローン」及び「つなぎローン」を開発しました。

今般、同商品の取扱いを下記のとおり開始しますのでお知らせします。

本商品は、長島町が空き家対策として実施している「長島町空き家改修費補助金」制度利用者専用の融資商品であり、官・金が連携して空き家対策に取り組むため、自治体が創設した補助金に対し金融機関が専用商品を開発してサポートする事例は全国初（※当金庫調べ）です。

記

1. ローン開発の経緯と特徴

(1) 経緯と特徴

- 長島町では、地方創生の一環として平成 29 年度から地域おこし協力隊を空き家対策の専従スタッフとして登用するなど、積極的に空き家対策に取り組んでいます。
- 空き家対策の取組みの一つが、平成 30 年 1 月に行われた「長島町空き家改修費補助金」の拡充です。補助金の対象者が家主に限定する取扱いから、家主及び賃借人へ拡大した他、改修費の補助額も最大 150 万円（工事費用上限 300 万円の 1/2）から最大 333 万円（工事費用上限 500 万円の 2/3）に増額されました。
- 一方で当該補助金制度上は、補助金申請者が工事費用全額をいったん施工業者等に支払うことが必要であり、その後町への交付申請等一定の手続きを経てから補助金が交付される流れとなるため、工事費用相当額全額を一時的に準備する必要があります。
- 今回、工事費用支払いから補助金が支給されるまでの「つなぎローン」と、借主の自己負担分（補助金でカバーされない 1/3 の部分）に利用できる「リフォームローン」を開発しました。
- 通常の「リフォームローン」の対象者はリフォームする物件の持ち主ですが、今回当金庫が開発した「リフォームローン」は、移住・定住支援の目的から、賃借人が借家をリフォームする「DIY 型賃借」（※国土交通省定義）に対応できるよう、対象者を空き家の賃借人（借主）としています。

(2) 長島町補助金制度と当金庫融資商品の関係図

