

効果のある空き家の流通促進方法とは？ ～新潟での実践を通して～

(株)ジェクトワン/三条市特命空き家仕事人
熊谷 浩太

本日の内容

【三条市での取り組み】

昨年度の成果・施策

今年度の実績

何をしてきたか？

【その他の取り組み】

三
条
市
特
命
空
き
家
仕
事
人
熊
谷
浩
太
Kota Kumagai

三
条
市
特
命
空
き
家
仕
事
人
(一
社)
燕
三
条
空
き
家
活
用
プ
ロ
ジ
ェ
ク
ト
理
事
(株)
ジ
ェ
ク
ト
ワ
ン
(ア
キ
サ
ポ
×
燕
三
条)
Team Incubation Labo

#国
交
省
空
き
家
対
策
モ
デ
ル
事
業
"空
き
家
D
A
O"

#国
交
省
全
国
自
治
体
向
け
研
修
講
師

#グ
ッ
ド
デ
ザ
イ
ン
賞
3
度
受
賞

登
壇
者
プ
ロ
フ
ィ
ー
ル




#東
京
か
ら
燕
三
条
に
家
族
ま
る
ご
と
移
住

#一
級
建
築
士
#宅
地
建
物
取
引
士

三條市の成果 昨年度の

外部人材として、特命空き家仕事人、
空き家相談員がジョイン

空き家相談件数：303件 

 空き家バンク新規登録：81件

空き家成約数：12件

今年度の実績

UPDATE



相談件数

昨年度の2倍ペース！
2件／日以上の問い合わせ、相談あり。



新規登録数

昨年度を超え、100件
超えの登録を視野に。

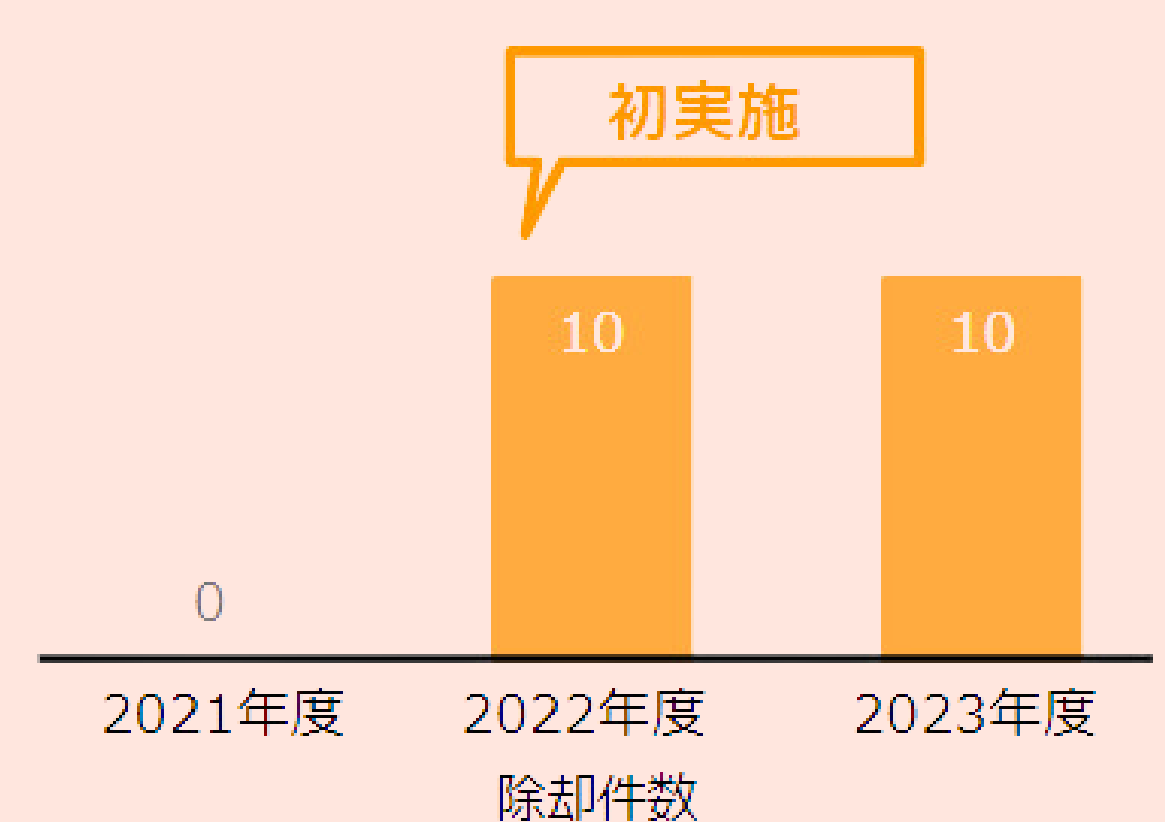
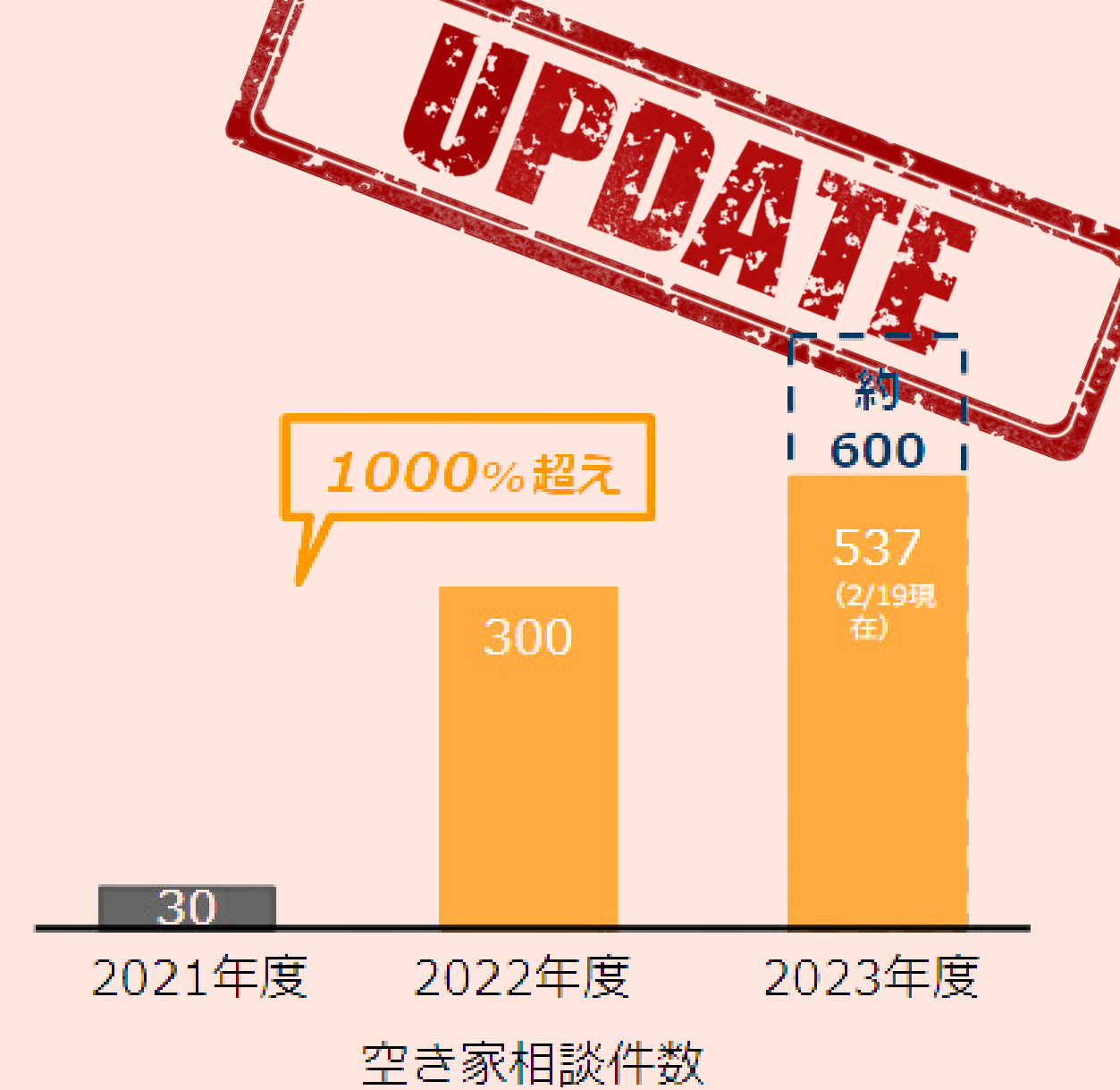
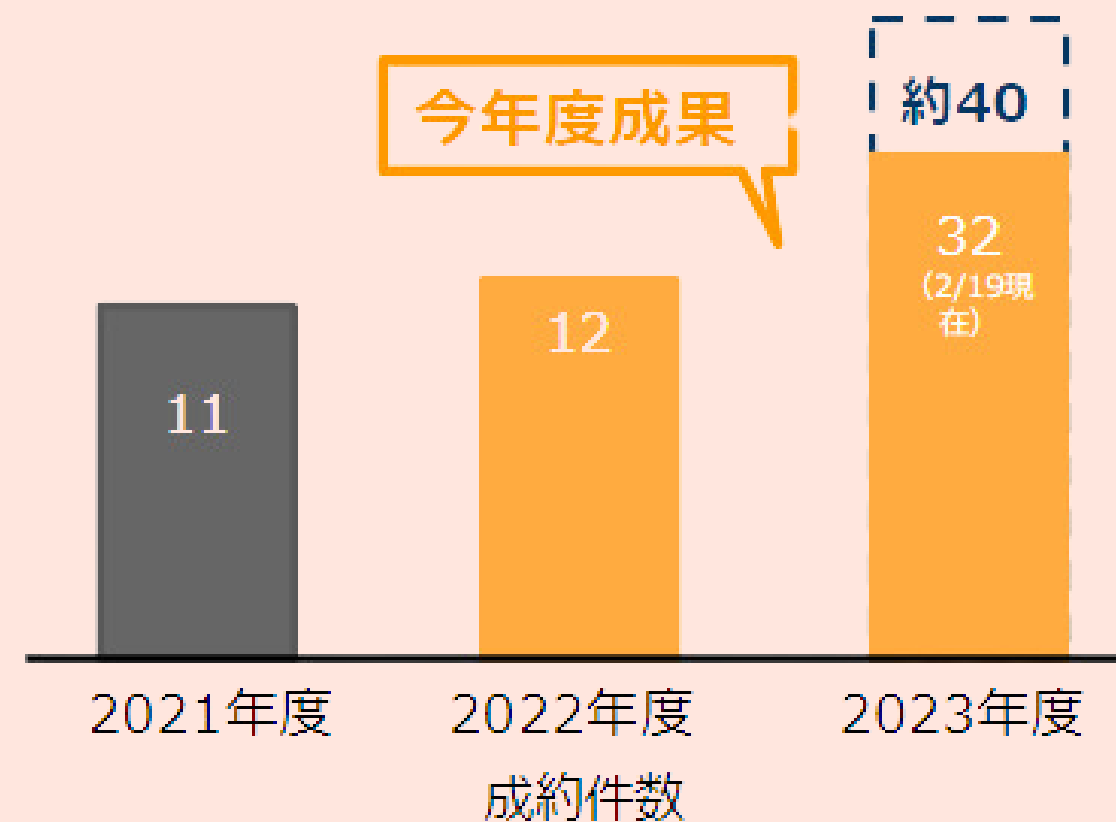
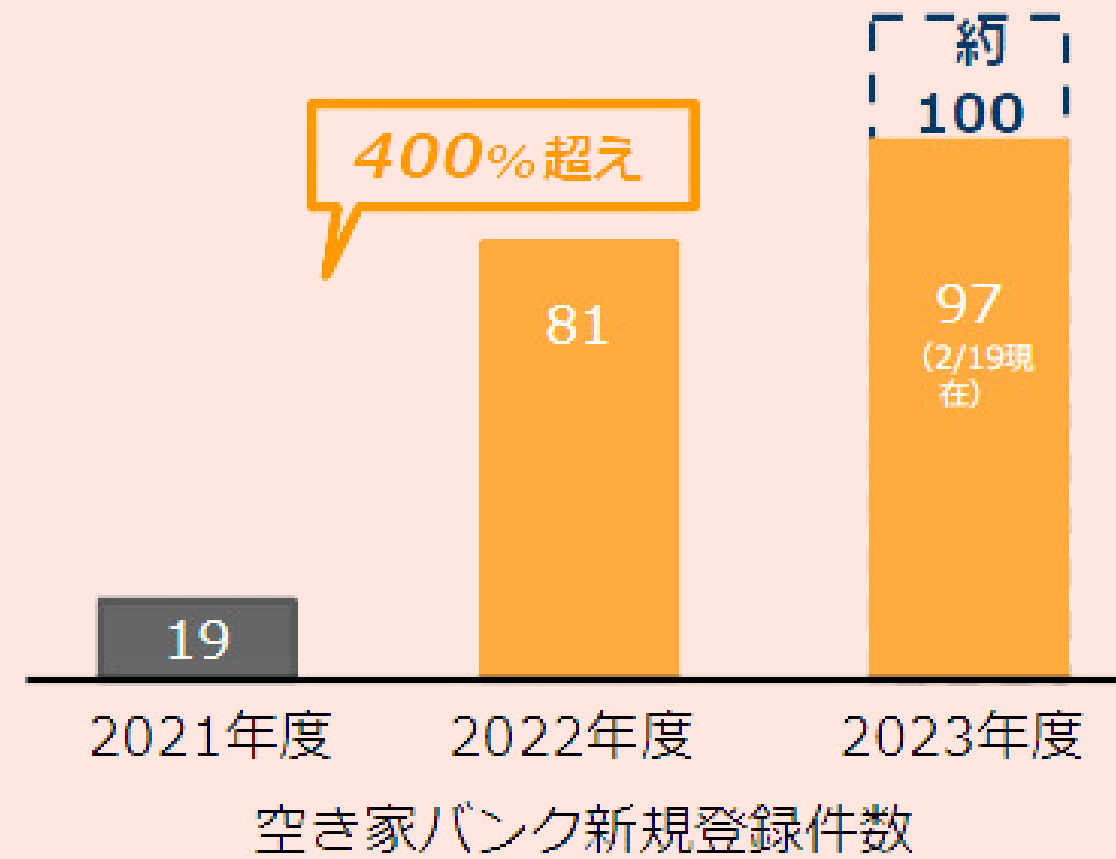


成約数

今年度のテーマだった
成約数が大幅に伸びて
いる。

2カ年目は成約数も含め右肩あがり

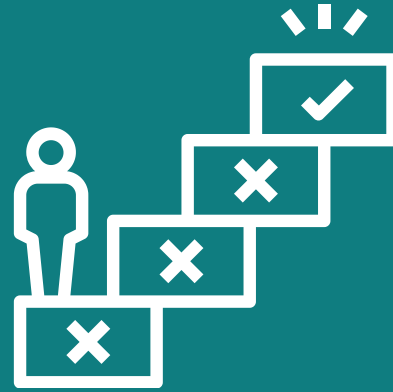
R4年度は掘り起こし
R5年度は
マッチング
に成果あり



何をして
きたか？



とにかく
知ってもらおう



とにかく
トライ＆エラー



とにかく
連携



とにかく
まちにダイブ

知ってもらったために何をすべきか。



三條市には、
空き家相談窓口
があるんです。

あなたと一緒に空き家の可能性について考えます。

例えば ...

- 売りたい・貸したい
- どうしてもいかならない
- ボロボロで欲しい人がいるか分からない
- 荷物がありすぎて相談できない
- 遠方にいる

三條市 市民部環境課
空き家相談窓口 TEL.0256-34-5435

お持ちの空き家を手放したい方、空き家をお求めご希望の方は、お気軽にご相談ください。
登録物件はQRコードから、ご覧になることが可能です。

発行：三條市 市民部環境課



三條市
SANJO CITY

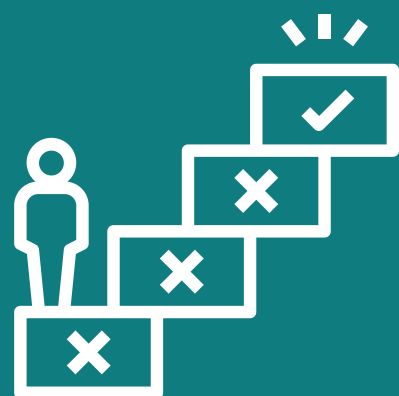
三條でつくる
一歩先の生活。
三條市空き家相談窓口

特命空き家仕事人が
『燕三條ライフ』をサポートします。

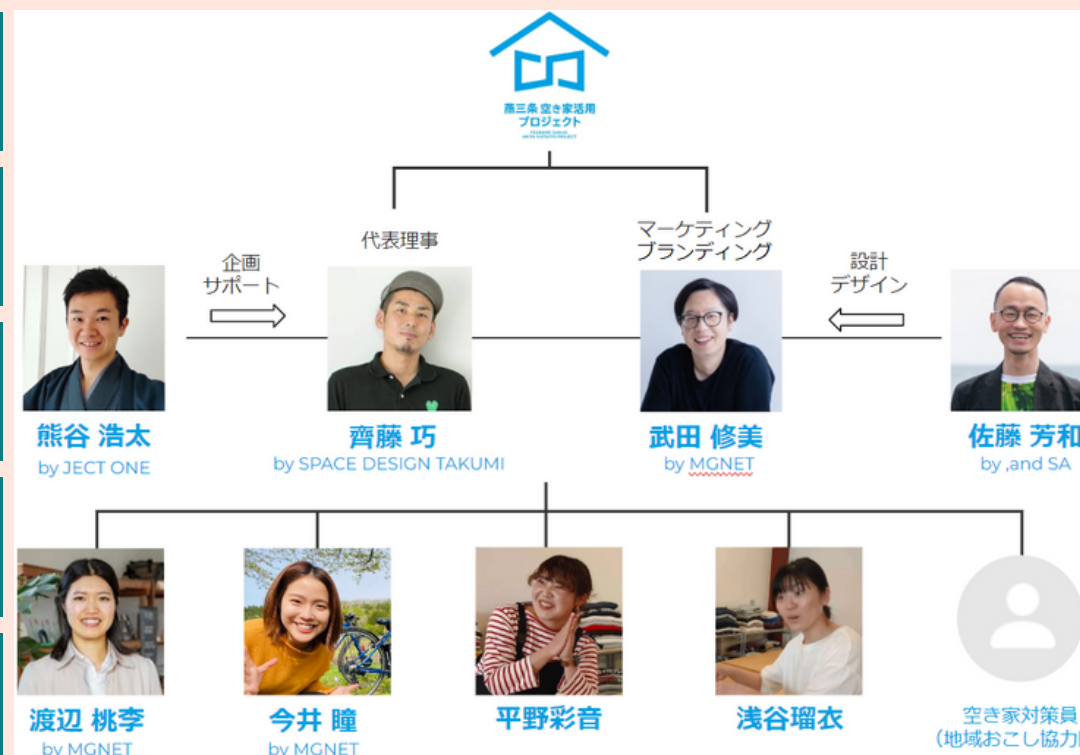


三條市では
空き家を使って
素敵な暮らしができます。

コスト リスクを みてトライ！



いかに自分たちだけでやらないか。



まちに ダイブ



NEW

今年度は何を
しているか？



三条市×一般社団法人 三条空き家活用プロジェクト

空き家対策"新"支援制度

もしもの時に備えて、親族に
おうちの未来を託しましょう

**民事信託制度
への周知協力**

委託者(財産を保有する人)と受託者(信頼できる親族など)が信託契約を結び、
財産管理を託すことができる制度です。お家が空き家になる前に管理を親族
などに託すことで、空き家の発生を未然に防止できます。

対象：民事信託制度をご利用いただいた方
特典：4万円の謝礼金

**お隣さんの空き家・空き地を利活用し、
土地の価値を向上させましょう**

隣地買取促進

空き家や空き地はお隣さんでないと利活用が難しいケースが多いです。
未活用による再建築不可の問題の解決や土地の形を整えること
で、土地の価値の向上を図ることができます。

対象：所有地に隣接する空き家・空き地を購入いただいた方
特典：4万円の謝礼金

**感謝の気持ちを込めて、
空き家を綺麗にしましょう**

**空き家の残置物
撤去・清掃支援**

対象：空き家・空き地バンクに登録された物件内の残置物の撤去・清掃を
専門業者により実施された方(所有者または購入者どちらでも)
特典：4万円の奨励金

【お願い】X等のSNSによる発信・PRIにご協力いただいた方が対象となり、対象者数に限りがございます。
【注意事項】一般社団法人 三条空き家活用プロジェクトからのお支払いとなります。

【お申し込み先】
三条市 空き家相談窓口 TEL:0256-34-5435 / MAIL:kankyo@city.sanjo.niigata.jp
三条市 空き家活用プロジェクト MAIL:vh.worker@gmail.com



危険は 税

空家解体後の 土地の固定資産税 等を減免します

特定空家と認定された空家を解体した場合に、解体後の土地について一定期間、固定
資産税及び都市計画税の一部を減免します。

対象空家	空家等対策特別措置法に基づく「特定空家等」のうち 人の居住の用に供する家屋 ※倒壊など保安上危険な場合や、ゴミの放置、不法投棄など著しく衛生上有害な場 合など、「建物の状態」と「周辺への影響」を総合的に勘案し、市が認定します。
対象者	特定空家が解体されたことにより、住宅用地に係る課税標準の特例 (以下「住宅用地特例」)が解除された土地の所有者またはその相続人 (市税の滞納がないことが条件です)
減免額	減免期間における各年度において、住宅用地特例が解除された後の 税額と当該特例が適用されるものとみなした場合の税相当額との差額
減免期間	上限2年度間(解体された翌年度から適用)
注意事項	・空家を解体する前に、減免対象空家に該当するかを必ず事前に確 認してください。 ・市が減免対象空家と認めた日から1年以内に空家を解体しなけれ ばなりません。 ・減免開始後、売買等(相続は除く)により所有者の変更等があっ た場合は減免終了となります。 ・次年度も継続して減免を受けようとするときは、再度申請する必 要があります。

【問合せ先】
三条市市民部環境課 生活安全・交通係
〒955-8686 新潟県三条市旭町2-3-1
電話：0256-34-5435 E-mail: kankyo@city.sanjo.niigata.jp

ホームページ

三条市空き家相談窓口

Sanjo Akiya Magazine

2023.10
vol.01

空き家モデル自治会 募集します！

今年度、市では、自治会の皆様から空き家調査
にご協力いただき、空き家の顕在化を進めており
ます。
今後は、自治会の皆様と一緒に空き家を把握
し、管理していくことで、安心安全なまちを作
っていく仕組みの構築を進めてまいります。
そこで、空き家情報の整理、管理、流通を自治
会の方々と進めていくため、モデル自治会を募集
させていただきますので、ご協力いただける自治
会様は、お問い合わせをお待ちしております。

"空き家・空き地バンク"への
登録物件を募集中！

皆様がお持ちの物件を掲載し、流通に結びつける
マッチングサービスです。
昨年度、80件以上の新規登録があり、成約に結びつ
いていました。是非ご利用をお待ちしております！

編集後記

秋の訪れを感じる今日この頃、空き家の内見がしや
すい気候となってまいりました。
物件のご紹介から成約まで、幅広いサポートをさせ
ていただきますので、是非ご相談ください。
(23.09.22)
【制作・編集担当】特命空き家仕事人 熊谷 浩太

「空き家ステッカー」
はじまりました！

空き家・空き地バンクに登録いただいた物件を、さ
らに使っていただく方へアピールするために、空
家ステッカーの掲示を開始しました！
物理的に明示することで、利用できる空き家がこ
にあるか、三条市に登録しているという状態を伝えて
いくことを目的としています。
バンク登録の際に、同時に空き家ステッカー掲示の
可否についても、物件所有者の方に確認させていた
いておりますので、安心してご利用いただけます。

(お問い合わせ先)
三条市 空き家相談窓口

0256-34-5435
kankyo@city.sanjo.niigata.jp

!!

三條市空き家・空き地バンク登録!

ここ、使える
空き家です!

TEL.0256-34-5435

発行：三条市 市民部環境課
空き家相談窓口
空き家を手放したい方、空き家をお求め
ご希望の方は、お気軽にご相談ください。

ホームページ

NEW

空き家MAP 空き家マッチ ング掲示板の 構築

- ※国交省採択事業
これ以外には、
- ・ 空き家体験NFT開発
 - ・ 空き家活用実証実験



NEW

空き家対策 新支援制度

三条市×一般社団法人燕三条空き家活用プロジェクト

空き家対策"新"支援制度

ぜひご活用ください！

もしもの時に備えて、親族に
おうちの未来を託しましょう

民事信託制度 への周知協力



委託者(財産を保有する人)と受託者(信頼できる親族など)が信託契約を結び、財産管理を託すことができる制度です。お家が空き家になる前に管理を親族などに託すことで、空き家の発生を未然に防止できます。

対象：民事信託制度をご利用いただいた方

特典：4万円の謝礼金



お隣さんの空き家・空き地を利活用し、
土地の価値を向上させましょう

隣地買取促進

空き家や空き地はお隣さんでないと利活用が難しいケースが多いです。未接道による再建築不可の問題の解決や土地の形を綺麗に整えることで、土地の価値の向上を図ることができます。



対象：所有地に隣接する空き家・空き地を購入いただいた方

特典：4万円の謝礼金

感謝の気持ちを込めて、
空き家を綺麗にしましょう

空き家の残置物 撤去・清掃支援



対象：空き家・空き地バンクに登録された物件内の残置物の撤去・清掃を
専門業者により実施された方(所有者または購入者どちらでも)

特典：4万円の奨励金

[お願い] X等のSNSによる発信・PRにご協力いただいた方が対象となり、対象者数に限りがございます。

[注意事項] 一般社団法人燕三条空き家活用プロジェクトからのお支払いとなります。

[お申し込み先]
三条市 空き家相談窓口 TEL:0256-34-5435 / MAIL:kankyo@city.sanjp.niigata.jp
燕三条空き家活用プロジェクト MAIL:vh.worker@gmail.com

民事信託インタビュー「制度を利用できる状態であることが大切です。」

© 2023年8月28日



民事信託制度を利用して、ご両親がご健在な今、不動産などの財産整理を行ったさAKOさん。(仮名 40代 三条市在住)

不動産権利保有者が病気など判断が難しい状態になってしまうことで、家の売買や解体ができずに放置空き家になってしまうという問題があります。事前に所有権を家族に信託することは空き家増加の未然防止につながります。

制度を利用されたご経験をインタビューさせていただきました！

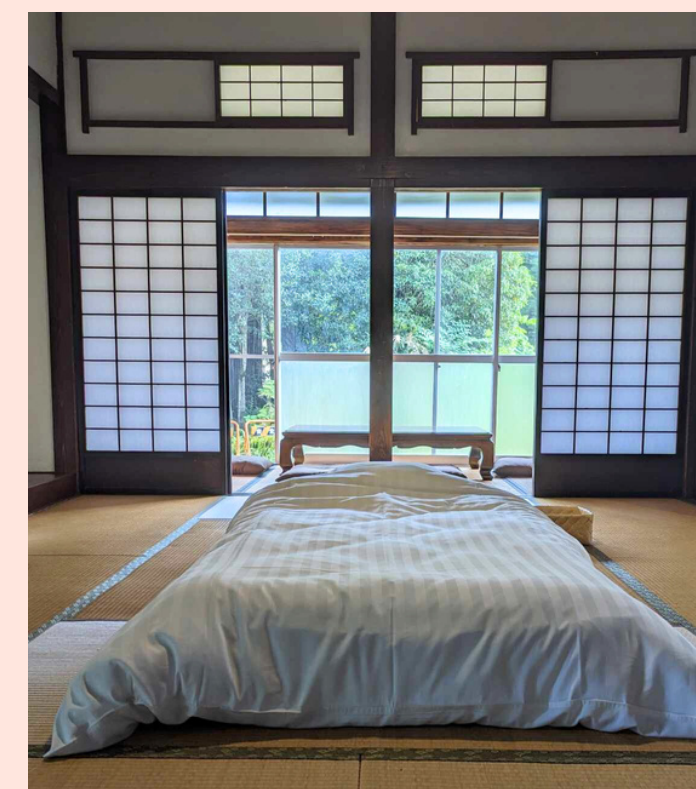
AKOさんのご相談を受けられた行政書士の高橋さんにもインタビューにご協力いただきました。

おふたりは「こんな制度もあるんだということを知るきっかけになってくれたら」と仰っていました。



NEW

三条市初
農家民宿
Sanju～燕三
条古民家の宿
～オープン！



三条市にて グッドデザイン賞

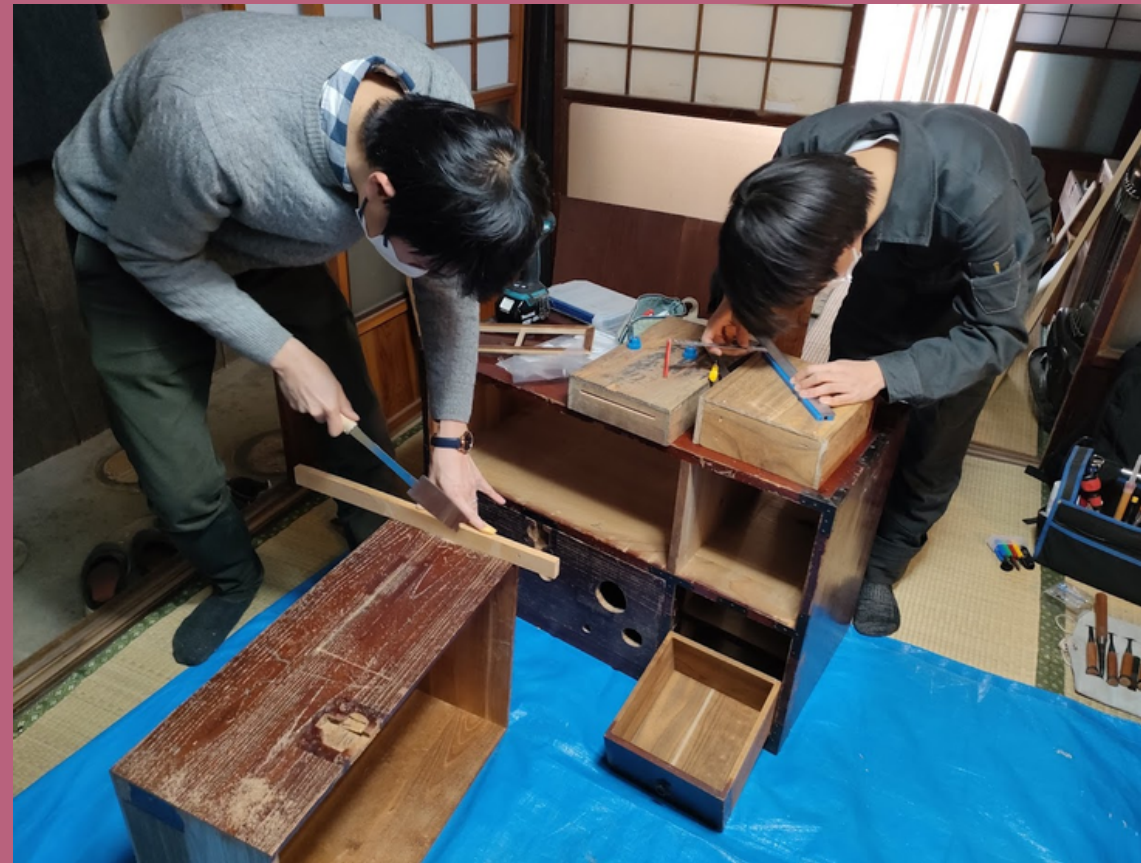


燕三条 空き家活用
プロジェクト
TSUBAME SANJO
AKIYA KATSUYO PROJECT

空き家対策人材を積極
採用中！

空家等管理活用支援法人
申請予定！

空き家活用を進めるには？



まちなかオープンカフェ
空き家 de 商店街
with **HADO**
～ARとマルシェを共に楽しむ新しい体験～
feat. SANJO AKIYA ASOBI

in 中央商店街 アサマ家具倉庫
(本町2-12-2)
11月26日 (日) 10:00～15:00

HADOとは
頭にヘッドマウントディスプレイ、腕にアームセンサーを装着して楽しむ最先端のテクノスポーツです。
最大3対3で戦おう！

※対象年齢は15歳以上です。
※参加にはヘルメットとヘルメットストラップが必要です。お持ちでない場合は会場でご用意いたします。
※参加料は無料です。参加費は別途お支払いください。参加費は別途お支払いください。

ふるまひ
美着200名のお客様に
無料の
コーディネート
プレゼント！
「美着着る会」のコーナー
10:00～15:00無償開催！
詳しくは要チェック！

出店
出店数16店舗！
「美着着る会」のコーナー
10:00～15:00無償開催！
詳しくは要チェック！

ワークショップ
出店数8店舗！
自分だけのオリジナルグッズ
が作れます！
詳しくは要チェック！

まちのコイン
コインをもらって
お買い物！
詳しくは要チェック！

アサマ家具
イスと机の
リメイク家具販売
に挑戦します！
リメイク家具販売は体験型です。
詳しくは要チェック！

【会場・駐車場・お手洗い案内】
会場：中央商店街 アサマ家具倉庫
(本町2-12-2)
駐車場：歴史民俗産業資料館・三善別荘
お手洗い：そばや・SANJO PUBLISHING

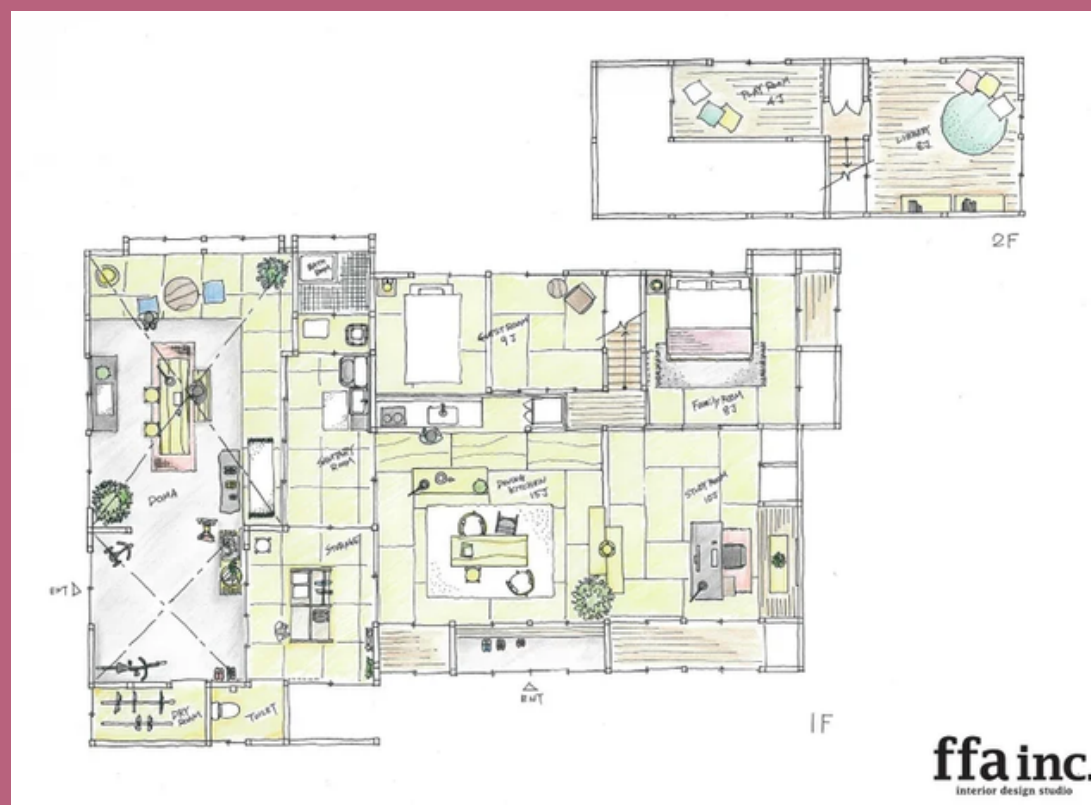
【主催・共催・問い合わせ】
主催：三善市地域経済振興中心・市街地活性化推進課
TEL：0254-34-5628
Mail：chikakei@city.sanjo.niigata.jp
共催：(一社)南三善空き家活用プロジェクト

空き家de商店街 with HADO

※国交省採択事業



移住促進住宅 空き家のサブ リーススキ ームを導入



✦ 全国初の新たなプラットフォーム

空き家DAO

AKIYA DAO

「空き家DAO」とは、Web3.0社会における空き家流通の新たなプラットフォームです。「空き家DAO」は、これまで流通が難しかった空き家を、資金やアイデアを集め、分散型自律組織「DAO」を形成し新たなコミュニティを生み出すことで、流通にのせていく日本初のプラットフォームです。

国交省空き家対策 モデル採択

AKIYA
DAO

SOUQ+JECT ONE



✦ 全国初の新たなプラットフォーム

第1回空き家DAO セミナーをメタバ ースで開催



南魚沼
&
メタバース



✦ 空き家DAO & 観光庁高付加価値事業にて爆進

湯沢にて 観光庁高付加価値 事業スタート



SNOW SAFARI
×
JECT ONE



✦ 隣村から空き家対策コンサル受託！

新潟県弥彦村から 三条市の実績を基 にコンサル依頼！

第1回 空き家セミナー & 無料相談会

空き家が売れない たった2つの理由

参加
無料



熊谷浩太氏
株式会社ジェクトワン
三条市特命空き家仕事人



小林弘典氏
株式会社KLC 代表
空き家等低利用不動産流通推進協議会理事

弥彦村の
空き家対策
はじまります

03.16 (Sat)

10:00-12:00

弥彦村役場

- ・セミナー
- ・バンク構築
- ・啓発発信
- ・体制構築

ジェクトワン、新潟県弥彦村の空き家対策に関するコンサルティング業務を受託

～空き家事業「アキサポ」の経験と知見を活かし、
新潟県三条市で「特命空き家仕事人」として従事する当社社員を中心にサポート～

不動産の売買・賃貸・仲介および空き家事業を展開する株式会社ジェクトワン（本社：東京都渋谷区、代表取締役：大河幹男 以下、ジェクトワン）は、新潟県西蒲原郡弥彦村から空き家対策に関するコンサルティング業務を受託し、2024年1月より弥彦村の空き家対策を支援することとなりましたので、お知らせいたします。



■ 村長および当社担当者のコメント



＜弥彦村 村長 本間 芳之 氏＞

当村では、「空き家等実態調査」によると平成 30 年時点で 153 棟の空き家があり、今後、更に空き家が増加していった場合に備え、村民の皆さまへの空き家に関する理解の促進や空き家バンクの構築といった空き家対策に、早期に着手していく必要があります。株式会社ジェクトワンは、近隣の三条市において国の地域活性化起業人制度により、人材派遣を行っており、空き家の掘り起こしや利活用等において成果を残されています。村としても空き家対策の体制を整備していくとともに、今後、県央エリアにおいて連携することで空き家を活用した移住体験等の関係人口創出など、移住対策にも取り組んでまいりたいと考えます。



＜株式会社ジェクトワン シニアマネージャー／三条市特命空き家仕事人 熊谷 浩太＞

「県央エリアの観光地「弥彦村」の空き家対策をスタートします！」
2022 年からスタートした三条市での活動・成果が認められ、弥彦村から空き家対策に関するご依頼をいただき、大変嬉しく思います。新潟県内でも有数の観光名所である「弥彦村」はポテンシャルが高く、空き家問題に取り組むことで、県央エリア全体の活性化に繋がると考えております。これまで三条市で培ってきた経験や実績を存分に発揮させていただき、弥彦村の空き家対策においても成果を出すことで、ひいては燕三条・県央エリア全体の関係人口・移住定住人口の創出に寄与していきたいと考えております。

三条市 空き家対策体制

三条市

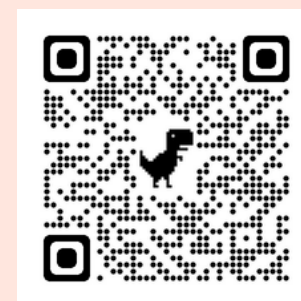


空き家・空き地
バンク

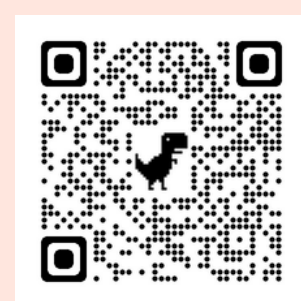


YouTube
燕三条空き家ライフ

一般社団法人燕三条空き家活用 プロジェクト

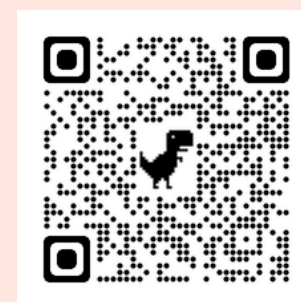


WEBページ

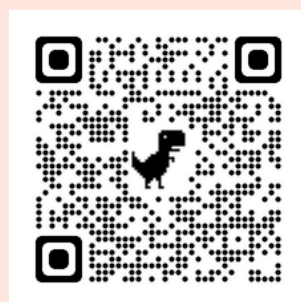


X
@tsubasan_akiya

特命空き家仕事人 熊谷浩太



X
@atelierKOH



standFM
空き家仕事人ラジオ