

上田市空き家セカンドユース事業について

I 事業の背景

- (1) 空き家を所有している方の多くが「何とかして物件を売りたい」と考えていますが、空き家を探している方にとっては「賃貸により住みたい」という方も少なくありません。

【上田市空き家情報バンクにおける意向の割合】 (R5.5.31 現在)

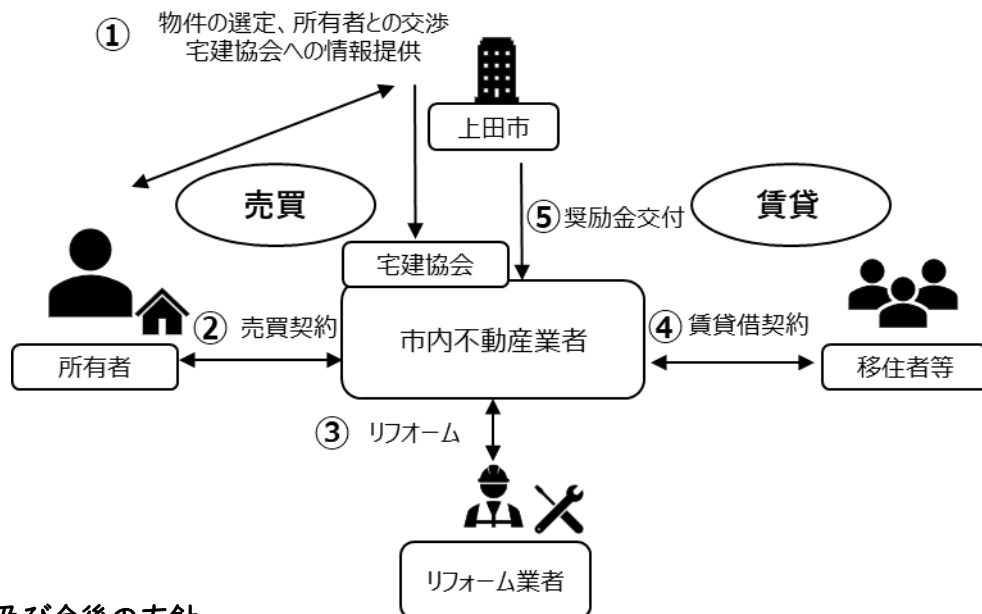
対象者	「売買」希望	「賃貸」希望
空き家を所有している方	259 件 (86.3%)	41 件 (13.7%)
空き家を探している方	516 件 (69.0%)	232 件 (31.0%)

- (2) 「賃貸により住みたい」というニーズの背景には、「一戸建てを購入するための資金を直ちに用意することが出来ない」という理由のほか、その土地に一定期間、生活することで初めて分かる「地域の風土や生活習慣、文化など」を体験することを通して、今後「その土地で永続的に住みたい」と判断するきっかけとなる「お試し移住」が理由のひとつとして考えられます。
- (3) このような背景から、空き家を解消する手段のひとつとして「空き家セカンドユース事業」を立ち上げ、令和4年5月に、公益社団法人長野県宅地建物取引業協会上田支部（以下「宅建協会」という。）と「上田市空き家セカンドユース事業に基づく空き家の媒介に関する協定書」を締結することにより、協力体制を確立しました。
- (4) 空き家が増加し続けているなかで、官民連携の空き家情報バンク制度の活用だけでなく、「民間による空き家市場への参入」が不可欠であると考えます。

2 事業の概要

- ① 上田市が空き家情報バンク等に寄せられた空き家のデータをもとに、事業に適している物件を選定、所有者との交渉を行い、宅建協会へ情報提供
- ② 宅建協会が選定した市内の不動産業者と所有者が売買契約を締結
- ③ 不動産業者がリフォームを実施
- ④ 入居希望者と賃貸借契約を締結し、賃貸物件として原則5年間維持管理(ただし、期間途中で、借主からの購入希望があった場合、借主への売却は可能)
- ⑤ 上田市から不動産業者へ奨励金50万円を交付(ただし、リフォーム費用の1/2以内)

【セカンドユース事業のイメージ図】



3 課題及び今後の方針

(1) 令和4年度から始まった事業であり、不動産業者への周知不足もあったことから、選定した46件の空き家に対して、売買成約に至ったものは1件のみでした。(この物件は7月末頃にリフォームが終わる予定とのことでした。その後、賃貸借契約を締結した場合、報奨金の対象となります。)

(2) 令和5年度4月の組織改正により、当該事業に加えて、空き家情報バンク、老朽危険空き家解体に関する業務が住宅政策課に集約されました。

このことにより、空き家情報が一元化され、対象物件が増加したことから、より多くのマッチングを目指して、SNSによる幅広い情報提供や、不動産業者とのさらなる連携強化を図り、事業を進めてまいります。