

## 《定住促進》

やまなしし  
山梨県山梨市「空き家バンク制度」の実践



## 定住促進

# やまなし し 山梨県山梨市「空き家バンク制度」の実践

空き家への定住を総合的に支援する仕組みづくり

## 空き家バンクに宅建協会が参加することにより、 物件契約段階までの実行力が向上

中山間地域に残された老朽化した空き家。防犯、防災、美観上の問題が積み重なり地域のお荷物状態となっている。そんな空き家を地域資源として捉え、定住促進事業に活用できないか——。

空き家の流通促進をはかる空き家バンク制度は画期的なアイデアであったが、先進事例といわれる既往の取り組みを研究していくと課題も明らかになってきた。本来、民間同士の不動産契約に行政が積極的に関わることは難しいのだ。しかしこのまま行政が動かなければ、何も変わっていかず、問題が増えていくのも事実である——。

民間事業者の団体と連携することで、いかにして彼らがこのジレンマを解決したのか？また実際に取り組みを機能させるまでの苦勞とは——？



出典：山梨市パンフレット

### ◆取り組み概要

#### ●取り組みの目的

山梨市では行政が主体となり、2007年9月に空き家情報登録制度「山梨市空き家バンク」を立ち上げ、賃貸や売買のできる市内の空き家情報について、ホームページ、広報誌などにより物件所有者からの情報提供を求め、市を挙げて定住促進に取り組んでいる。

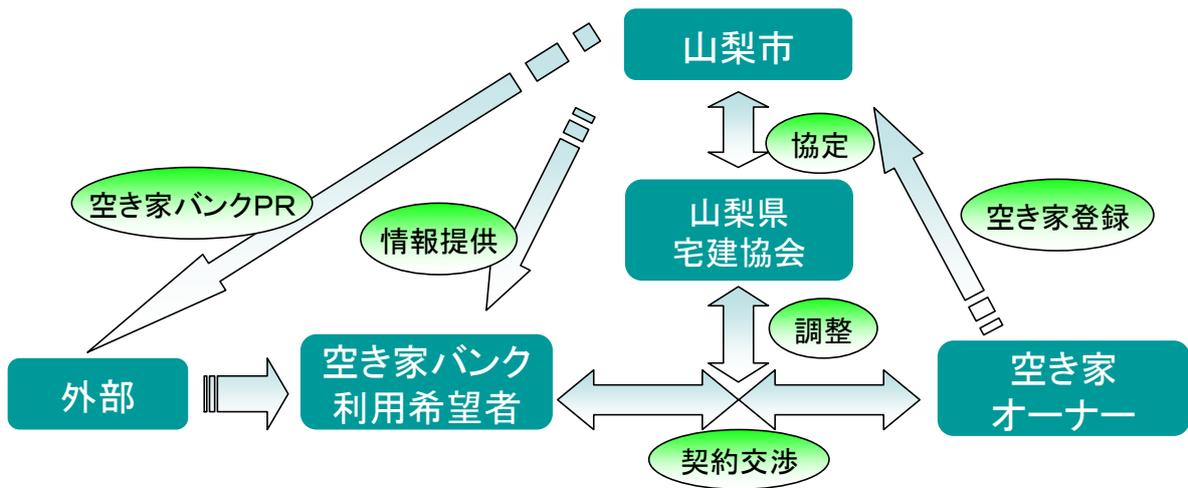
#### ●取り組みの内容

- ・宅建協会と連携した空き家バンク制度の構築、運用

#### ●取り組み主体

- ・(社)山梨県宅地建物取引業協会(山梨県宅建協会)
- ・山梨市役所

## ◆取り組み体制



## ◆取り組みのポイント

## 1. 宅建協会との連携

物件契約時に宅建協会が調整に入ることによって、円滑な契約実施を可能にしている。また物件見学時に宅建協会が帯同し、専門的観点からのアドバイスを与えることで、見学者の信頼を得ている。

## 2. 効果的な空き家情報提供

物件の価格（売却希望額）、広さ、構造などの基本的な情報のみでなく、保存状況を★5つで分かりやすく表示。また関心を持った方に対しては、家屋の状況について、特に悪い点を重点的に、より詳細な情報を提供し、買い手が「こんなはずではなかった」と思うような事態を極力回避している。

また、空き家バンクに登録した方を対象に、登録物件の現地説明会を毎週金曜日に、物件の新着情報をその都度メールと郵送で配信している。

## 3. さまざまな手法をミックスしたプロモーション

ホームページ、山梨県アンテナショップなど、多様な手段を用いた情報提供を実施している。また、空き家バンクに登録した方をターゲットに、4泊5日で地域のことをじっくり見てまわってもらう「田舎暮らしお試し体験」事業を実施している。

## 取り組みによる成果

- ・ 3年半の間で45件にのぼる空き家バンク成約件数を達成した
- ・ 中山間地域の空き家戸数が減少した
- ・ 不動産業界のイメージアップを達成した

## 今後の展望

- ・ 市街地に立地している物件、店舗併用物件などの取り込み
- ・ 市内の物件の掘り起こし
- ・ 県内他市町村との連携

# 山梨市の概況

## 山岳資源が豊かなフルーツ王国

山梨市は、山梨県の北東部、埼玉県と長野県の県境に位置している。2005年3月に山梨市、牧丘町、三富村が合併し、新しい「山梨市」としてスタートした。人口は38,435人（2010年1月1日現在）で、1998年をピークに減少に転じている。また高齢化率も2005～2008年で約2ポイント上昇し2008年時点の高齢化率は26.3%と、県平均を上回る。

山梨市の特徴といえば、なんといっても美しい山岳資源が豊かであることである。秩父多摩甲斐国立公園に位置し、日本の滝百選としても有名な西沢渓谷をはじめ、日本百名山になっている甲武信ヶ岳など、2,000m級の山々が連なり、シーズン中は多くの登山客、ハイカーでにぎわう。富士山と甲府盆地を見渡せる絶景ポイントを有し、豊かな河川が作り出した肥沃な土地には、ぶどうや桃などのフルーツが豊かに稔る。山梨市の産業は、ぶどう、桃など果樹栽培を中心とした農業が主流であり、第1次産業への就業率は20%（平成17年国勢調査）と高く、典型的な農業地域である。

## 首都圏からのアクセスの良さが特徴

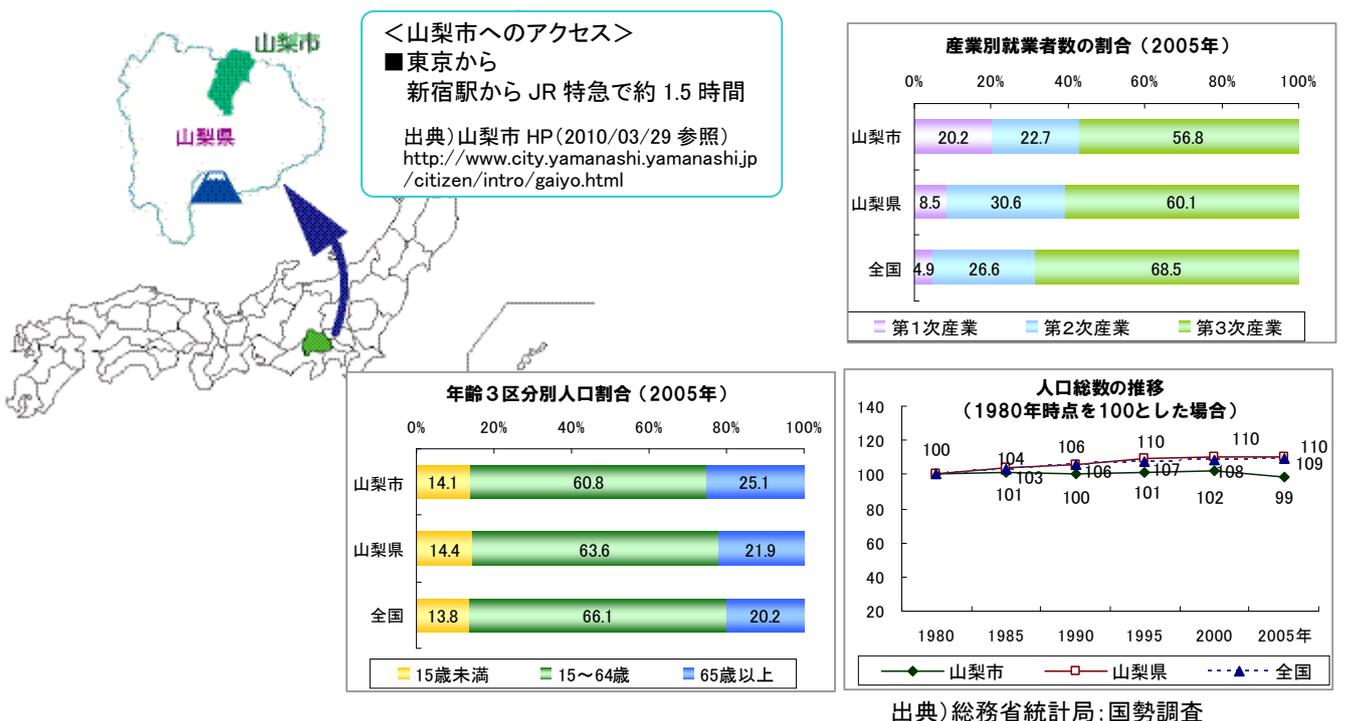
首都圏から100km圏内にある山梨市は、中央自動車道のインターチェンジにも近く、JR中央線の山梨市駅、東山梨駅があるため、都心から90分という交通の利便性を有している。また、南部市街地を東西・南北に国道が縦貫しているため、近隣市町村との連絡も容易で、甲府盆地の北の玄関口として重要な位置にある。

## 取り組みに至る経緯

### 過疎化・高齢化・遊休農地の増加に悩む

首都圏との交通の利便性も良く、温暖な気候で自然な豊かな山梨市。ただ、高齢化が進行しており、基幹産業である農業において担い手の減少が顕著となっている。特に山間地においては荒廃農地や空き家の増加が深刻になっている。

問題意識をもった市は、豊かな自然と恵まれた立地を活かし、首都圏からの移住・交流を進めていくこととした。合併後の2007年を初年度とする第一次山梨市総合計画にも定住促進を盛り込み、市として取り組んでいく姿勢を明確にした。





↑ 山梨市の観光資源としては、新日本の三大夜景に選ばれた恋人の聖地「笛吹川フルーツ公園」が有名であり、ほとんどの観光客が訪れる。その他にも四季折々の美しさを楽しめる西沢渓谷などを近年「癒しの森」として打ち出している。  
出典)山梨市資料



## 全国一空き家の多い山梨県

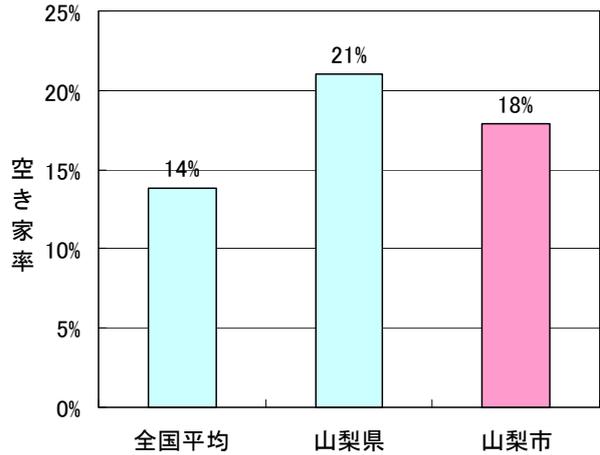
総務省の「平成20年住宅土地統計調査報告」によると、全国の住宅総数に占める空き家の割合は約13%にのぼり、過去最高となった。都道府県別にみると山梨県の空家率が21%と最も高く、全国平均を7ポイントも上回る。

なぜ、こんなに空き家が多いのか。山梨県観光部は「空き家とみなされる別荘が多いことが、空き家率が高い要因」と説明するが、少子高齢化の進展も空き家増加に影響を与えている可能性があるとも分析している。

こうした状況から山梨県としては、2007年から二地域居住を促進する「やまなしライフ推進事業」を開始。これは、都市住民と農山村の持続的な交流を進めるとともに、二地域居住等を促進するための取り組みを行うものである。県はこの事業で、空き家等での居住体験の機会の提供や、受け入れ体制の整備を行う事業への補助や、ETCを活用した移動経費等の支援を行う。

## 行政職員の「何とかしたい」からの始まり

山梨市における空き家バンクの取り組みの発端は2006年、当時の中村照人市長なかむらてるひとと総合企画



↑ 2008年時点の空き家率の比較。山梨県の空き家率が著しく高い現状が見て取れる。山梨市の空き家率も18%と高い。

出典)平成20年住宅土地統計調査

課の磯村賢一氏いそむらけんいち（現在は観光課企画担当副主査）が参加した「ふるさと回帰フェア」にさかのぼる。当時はちょうど農村部の空き家情報を都市住民に提供し、空き家解消を目指す「空き家バンク」が着目され始めた頃であり、山梨市の人口減少傾向に頭を悩ませていた二人は「これしかない！」と確信したという。

景観、地域の活動、防犯、安全性などの観点から地域にとってマイナス要因である空き家に市外から人を呼び込むことで、人口増、地域の活性化、税収増につながる一石二鳥にも三鳥にもつながっていく、起死回生の施策に思えたのだ。

もともと、「自然豊かな農村地区へ移住したい」「田舎暮らしをしてみたい」という山梨市への問い合わせは増えつつあった。ちょうど、数年のうちに、団塊の世代が定年退職を迎える時期に当たり、今後、田舎暮らしへのニーズは高まっていくことが予想された。「実際に団塊の世代が定年退職を迎える時期になってから取り組んだのでは遅い。すぐに取りかかろう。」市長の強いリーダーシップのもと、仕組み作りは急ピッチで進んだ。仕組みづくりに当たっては、磯村氏がほとんど1人で、他の業務をこなしつつ、制度設計を行った。こうして2006年9月、山梨市は移住を希望

## →ふるさと市民カード

いわゆる定住促進施策のほかにも、「山梨市ファン」を増やす取り組みとして「ふるさと市民制度」が存在する。山梨市を愛し、応援する方で、山梨市以外にお住まいの方であれば、年齢、性別、国籍は問わず、だれでも参加できる。

出典)山梨市資料



“山梨市”を応援します

秩父多摩甲斐国立公園 新名水百選  
新日本三大夜景 関東富士見百景  
恋人の聖地 森林セラピー基地

ふるさと市民 **山梨桃子**

Yamanashi Momoko

〒405-00×× 山梨県山梨市小原西××××  
Tel:0553-22-×××× Fax:0553-23-××××  
E-mail: akiya@city.yamanashi.lg.jp

発行：山梨市役所総合政策課 Tel:0553-22-1111

## ←山梨市への定住を促すパンフレット

山梨市では移住に対する相談を総合政策課でワンストップで受け付けている。今回紹介する空き家バンクのほかにも住宅リフォーム相談、農業支援などのサポートを受けられる

出典)山梨市パンフレット

する人へのワンストップ相談窓口を総合政策課に作り、「空き家バンク制度」を立ち上げた。

## 宅建協会と連携した仕組みづくり

空き家バンクの制度設計にあたって、磯村氏は他の地方公共団体で行われている空き家紹介制度の先進事例を研究したが、行政は、空き家の「紹介」までしか対応していない事例ばかりであることに気づいた。自治体は物件紹介までは行っても、個々の契約に介入することはせず、希望者が空き家を見つけた後の交渉・契約は売り主と買い主で直接行い、そのことによる煩雑さとトラブルが発生することもあった。また、そうしたトラブルに関する苦情や対応に、地方公共団体の担当者が追われるケースが多いことも分かった。

「実際に定住増加を狙うなら、それぞれのオーナーと希望者での交渉に任せてしまうのは、売り主も買い主も不安。トラブルが起きると、空き家を提供する人も出なくなり、制度そのものも持続しない。でも、全国の地方公共団体の例を見ても、契約交渉に地方公共団体が関与している例は見当たらなかった」と磯村氏は語る。地方公共団体の職員に不動産の売買のノウハウがあるわけでもなく、また、値引き交渉や売買後に想定した以

上の修復作業がかかる場合の売り主と買い主の利害調整など、個人で解決すべき様々な課題に行政が関与してはいけない、とのことである。とはいえ、市の事業として空き家バンクをすすめ、「市のホームページに掲載しているから」「市が間に立ってくれるだろう」との信頼感から空き家を提供し、また、空き家への入居を希望する人がいる以上、市として「安心して空き家への入居」ができるような仕組みをつくる必要があることも確か。磯村氏は上司の紹介で、これまで面識がなかった社団法人山梨県宅地建物取引業協会（当時は山梨市宅建協会。以下宅建協会という。）の内田まさお正朗氏に話をもちかけることになる。山梨市と宅建協会は、駅前開発の都市計画策定時に協定を締結した実績があり、今回も、そういった協力をお願いできるのではないかと考えた。

相談をうけた内田氏は取り組みの意義を理解し、二つ返事で賛同した。

「かつては、『不動産業者』に対する社会的な理解がなく、アウトローなイメージをもたれがちでした。私たちの世代の不動産屋はそうした誤解を解きたいとずっと思ってきたし、努力もしてきました。以前から、地域に貢献するため、地域活動にも積極的に参加している。市や県が事業をすると

→山梨県宅建協会との連携

山梨市での成功を踏まえ、現在では県内の10箇所の市町において自治体と宅建協会の協定が締結されている。宅建協会のホームページから、関心のある市町の空き家バンクのページにリンクが張られている  
 出典)山梨県宅建協会HP(2010/3/1 参照)  
<http://www.yamanashi-takken.or.jp/inaka.html>



↑山梨市と宅建協会との協定締結の様子

定住促進に向け、2006年8月31日に宅建協会と協定を締結した。  
 出典)山梨市HP(2010/03/29 参照)  
[http://www.city.yamanashi.yamanashi.jp/citizen/now\\_back/now0608.html](http://www.city.yamanashi.yamanashi.jp/citizen/now_back/now0608.html)

きに、公共用地の取得などについても、利益度外視で協力を申し出たが断られた経緯がある。だから山梨市から協力して欲しい、と、話が来たことが純粋に嬉しかった」と語る。

これにより、空き家を利用したい人と所有者間の交渉について、専門知識を有する宅建協会が仲介に入り、安全かつ円滑に手続きが行えるようになった。

このことの意味は大きい。前述したとおり、他の地方公共団体でも「空き家バンク制度」に取り組んでいるが、物件の取引は当事者間で行うようにしているため、トラブルになったり、話が前に進まなかったりするケースは少なくないのだ。プロが入ることで、売り主も買い主も安心できる。

「現在空き屋バンクに登録されている物件の中には数十年のあいだ人が住んでいない建物があります。雨漏りやすきま風などから、倒壊寸前の状況など、建物で改修の手を入れないと住めないのは勿論、耐震構造など構造的な安全性も考慮する必要があります。これらの改修費は、私達で見積もることもできないし、そもそも、どうしたら良いのか分からない。また、売買契約や移転登記、賃貸の場合は賃貸契約書や敷金礼金の有無、現状復旧等の要否など、様々な細かい取り決めや

■ 空き家バンク協定先

当協会は以下の各8市町村と空き家バンク事業について、業務提携をしています。写真をクリックすると各市町村の空き家バンクのページへ移動します。

\*空き家バンクの専用ページがない市町村については、市町村のトップページが表示されます。


地図の市町村名をクリックすると、各市町村のホームページへ移動します。

煩雑な手続きがあります。こうしたことから、専門家を取り組みに加えることは必要不可欠です」と磯村氏は語る。

空き家バンクは、不動産事業者が所有する物件を登録することは出来ない。また、不動産業者に入る手数料は、売買価格、家賃の一定割合となっているため、家屋の評価額がゼロまたは限りなくゼロに近い古民家の売買は、利益につながらない。市との提携に関して、当初は宅建協会の会員も懐疑的な意向を示していたが、業界全体のイメージアップの重要性を語る内田氏らの説得で2006年8月に協定の締結に結びつけた。この協定に基づき、空き家バンクに関する契約や登記等の手続きは、「個々の不動産業者」が行うのではなく、「宅建協会」の立場で行うこととなった。

意欲がある宅建協会と連携できたことが、山梨市空き家バンク制度の円滑な運用につながっていることは間違いない。



↑ 山梨市空き家バンク制度の事業スキーム  
 一般的な空き家バンクと比較して、最も特徴的なのは物件の交渉及び契約段階の調整を事務局が行うことである。第三者的な専門家を含めているからこそできる手法といえる。  
 出典)山梨市HP(2010/03/29 参照) <http://www.city.yamanashi.yamanashi.jp/citizen/akiya/index.html>



**山梨県**  
**宅地建物取引業協会**  
 うちだまさお  
**内田正朗 氏**



不動産業者のイメージ向上に取り組んできた内田氏は二つ返事で取り組みに賛同した。「今日明日の儲けのためでなく5年後、10年後の信頼関係の構築のために動こう」と語る姿が印象的である。

## 「空き家バンクで業界全体のイメージアップを」

### Q. 空き家バンクの取り組みに参加されたきっかけは？

以前から面識のあった磯村氏の当時の上司の紹介で、磯村氏からの依頼を受け、宅建協会として取り組みに関わることになりました。市役所が我々によく声を掛けてくれたというのが第一印象で、とにかく嬉しかったです。私は20代のときからこの業界にいますが、昔は本当にダークなイメージをもたれていた業界で、どうやって市民権を獲得していくかというのは我々の世代にとってずっと大きなテーマでした。空き家バンクをやることで、我々が儲かるからじゃなくて、不動産業界も行政と手をつないで取り組みができるんだってことを世間の人に知ってほしくて、当初渋っていた会長に掛け合って、空き屋バンクに参加しました。

### Q. 古民家を扱う難しさはどんなところにありますか？

一般的な不動産価値の判断基準に乗らないものを扱う難しさは感じています。築年代の古い民家は「全く商品にならない」のが我々の常識ですが、空き家バンクでは取引の対象になるのが最初は不思議な感覚でした。

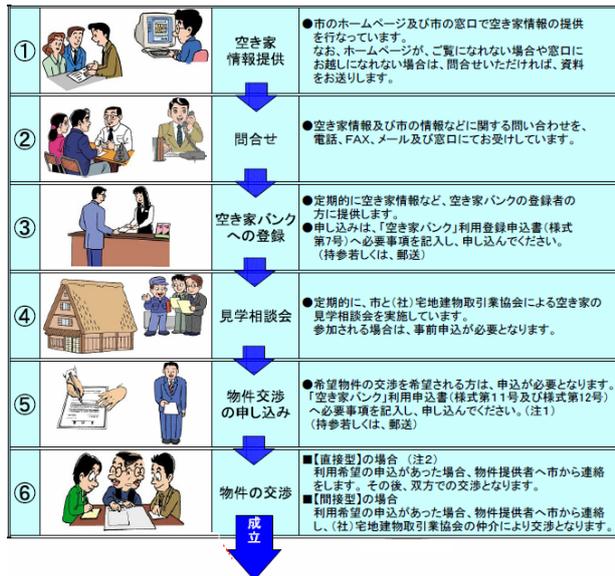
物件の価格に対するオーナーの考え方も人それぞれですが、基本的には家屋はほぼ評価額ゼロで、土地の値段で取引価格が決まります。

最近では古民家だけでなく山梨市で家屋や土地を探したいというお客さんも出てきています。「空き家バンクの物件を見に来たけれど、たまたま入った不動産屋で気に入った物件があったので購入した」という方もいらっしゃいます。空き家バンク制度によって、不動産取引全体が活性化しているのを実感します。

市外の人に物件を紹介するうえで、購入や賃貸の決め手として、利便性などだけでなく、畑を借りることができるところとか、富士山の見えるところだと高く買ってもらえたりするのは山梨ならではの現象かもしれませんね。

### Q. 今後の展望について教えてください。

山梨市は総合病院が2つあるなど、医療インフラは充実していますが、車社会で、公共交通が少ないことを不便に思う方は多いようです。行政と宅建協会だけでなく、病院、流通業者や地元のスーパーなどと提携して宅配サービスや配食サービスをやってみるなど、もっと地域を巻き込んだ取り組みができれば、移住を考える方も便利になるし、地域も元気になるんじゃないかって思いますね。



### ←実際に空き家を取得するまでの流れ

利用希望者は登録時にニーズを市に伝え、市は物件情報を随時利用希望者に伝える体制をとっている。その結果、最近の傾向として、良い物件は登録されたのとほぼ同時に契約成立するケースが増えてきているという。

出典)山梨市HP(2010/03/29 参照)

<http://www.city.yamanashi.yamanashi.jp/citizen/akiya/index.html>

## 空き家バンクの認知度向上に向けた努力

「物件紹介」だけでなく「取引」までサポートするという山梨市独自の体制は当初から構築されていたわけだが、とはいえ空き家バンクの仕組みが始めからすんなりと受け入れられていたわけではない。

先述したように空き家バンクには不動産業者の手持ち物件は登録することが出来ない。いかに良い物件を確保するかは地域の人たちの協力にかかっているといえるわけだが、当初はなかなか上手くいかなかった。

特に中山間地域に居住されている方を中心に「先祖代々の土地や建物を他人に貸したり、まして売ったりするとは何事か」という雰囲気の色濃くあったという。使い手のいない中古住宅であっても売却することへの理解はなかなか得られず、取り組み開始後の半年間で、空き家登録件数はわずか4件だけだった。空き家自体は地域に無数に存在しているのがわかっているだけに、関係者はもどかしい思いをした。

また、行政が空き家活用に取り組むこと自体に批判的な市民もあり、「なぜ役場が不動産屋まがいのことをするのか」との声も聞かれたという。

「これでは話にならない。まとまった登録件数を確保するためにはまず地域の意識を変える必

要がある」と感じた磯村氏は、空き家バンク制度を含めた地域活性化に関するシンポジウムを開催するなど、住民の啓発につとめた。

関係者の地道な努力、また2007年に入り、2件成約できたことなどがきっかけとなって市民の目も急速に変わり始めた。

### Point 宅建協会と協定を締結するまでの苦勞

山梨市が特定の業界団体と協定を締結することについて、当初、公平性の観点から実現性が懸念されていた。しかし磯村氏が先例をあたったところ、かつて駅前再開発を行った際に市と土地開発公社、宅建協会が三者契約を結んだ事例があり、実現まで比較的スムーズに協定締結が実現した。

山梨市の場合、担当職員の熱意、宅建協会の役員が積極的に地域活動に取り組んでいたこと、また空き家バンク制度に対する市長の理解があったことなど、「人」に恵まれたことが大きい。



↑→空き家バンクで提供されている物件の一例  
空き家バンクには様々な広さ、築年代、腐朽状態の物件が登録されており、最近では1階部分に飲食店の施設を併設した物件も登録されている。  
また買い手/借り手が見ついた過去の物件に関する情報も見られるようになっている。  
出典)山梨市HP(2010/03/29 参照)  
<http://www.city.yamanashi.yamanashi.jp/citizen/akiya/index.html>



## 現在の取り組み

### 山梨市における空き家バンクの仕組み

山梨市空き家バンクでは、古民家を中心とした市内の空き家を登録し、市外の希望者に対してホームページ・定期的な情報の郵送などを通じて情報提供することで、空き家解消を目指している。

山梨市で空き家を探す希望者はまず、空き家バンクに登録する必要がある。

利用希望者に対して、市の職員が物件情報を提供し、ニーズに合致する住宅があれば市職員が現地を案内する。ここで現地見学に宅建協会も帯同し、第三者的な立場からアドバイスを行うのが特徴だ。

気に入った物件が見つかると、宅建協会の仲介のもとで民家のオーナーとの交渉を行い、条件が合えば契約が成立する。

手続きにプロが入ることで、不要なトラブルが発生することを防ぐことができる。このスキームについて、磯村氏の後任で空き家バンクを現在運営する総合政策課副主査のほしのまさひろ星野正裕氏は語る。

「空き家バンクを開設した頃は、宅建協会を間に立てずに当事者同士で協議することも選択可

能なようにしていました。しかしやはり素人同士でなかなか話が進まないケースが多く、一度トラブルになりかけたこともあります。幸い未然に解決できましたが、双方が気持ちよく取引をするためには第三者の専門家がいたほうが良いので、今は直接取引方式はなしにしています。もちろん市職員の私も可能な限り同席するようにはしています」

### 物件確保に向けた働きかけ

「利用希望登録者数、物件登録数ともにその後少しずつ増えてきて、2年目には物件が18件成約し、新規物件も地域から出るようになってきました。地元の意識も変化してきて『地域に新しい人が入ってくれて活性化する』『治安面からも助かる』『買う人なんかいないと思っていたが、売却できて良かった』など空き家バンク登録のメリットが浸透してきたのを感じます」と磯村氏は振り返る。ただ、依然として空き家の情報は十分とは言えず、この取り組みを続けていくためには、より多くの新しい物件の登録が必要となる。山梨市では、市民からの情報の提供を待つだけでなく、各地域を回り、良い物件の確保に向けて働きかけを行っている。

## Voice

## 定住実践者

たかはししんいち  
高橋新一 氏

自衛隊を定年退職した高橋氏は、かねてよりあこがれていた自然の中での生活を手に入れた。現在は都会との二地域居住の形だがゆくゆくは山梨市に移住するつもりだという。

## 「普通の不動産屋では手に入らない情報を得られました」

## Q. 山梨市に来られたきっかけは？

定年後田舎暮らしをしたいと思っていました。妻とふたりで日本中を歩き回って、住むのに良い場所を探しました。自分たちで現地を見ないと本当のところは分からないという信念のもと、国土地理院の等高線入りの地図を買って、自分の目と足を頼りに見てまわった結果、山梨市に落ち着きました。

空き家バンクに登録して、市役所の星野さんにいくつか案内してもらいましたが、周囲のひなびた雰囲気が気に入りまして、今の住宅を購入しました。近所の方との付き合いも上手く行っており、祭りに誘ってもらったり畑で取れた野菜を頂いたりしています。

## Q. 空き家バンクを利用された感想は？

「市の取り組み」として空き家紹介をされており、安心して利用することができたと思います。実は空き家バンクだけでなく、駅前の不動産屋にも相談しましたが、市街地ならともかく山の中の住宅は、普通の不動産屋では取り扱っていないようです。本来は個人的なつながりがないとなかなか古民家の情報は手に入らないと思います。

オーナーもとても良い方で契約もスムーズに済みました。今は都会から通っていますが、いずれは本格的に山梨市に住みたいと思います。

## Voice

## 定住実践者

あだちひさし  
安達久 氏

安達氏はリタイア後茨城県に居住した後、改めて山梨市に移住してきた。趣味は将棋で、プロを相手に良い勝負をするほどの腕前とか。

## 「宅建協会に良い改修業者を教えてくださいました」

## Q. 山梨市に来られたきっかけは？

実は山梨市に来る前には茨城県に住んでいましたが、気候が合わないのと、都心に住む子どもたちへの行きやすさを考えて、山梨市で家を探していました。最初は不動産屋の紹介でいろいろ見て周っていたのですが、観光センターで一休みしているときに、たまたま空き家バンクのことを知りました。

リュックを背負って物件をいくつか周って試しているうちにこの家を見つけました。富士山がきれいに見えるのと広い畑が借りられるのとですっかり気に入ってしまいました。

## Q. 建物の改修で困ったことなどありましたか？

契約自体はスムーズに進みましたが、購入したときは土壁に穴は開いているし、2階には床が張られていないので修繕工事にだいぶお金がかかりました。うちはいわゆる古民家なので普通の住宅の改修とは少し工事の手法が異なるのですが、宅建協会の紹介で、古民家の再生を出来る業者さんを教えてもらって、家を直して貰いました。最初は床にピンポン玉を置くとコロコロ転がっていくぐらいでしたが今では気にならないくらいになっています。

登録No. 067	土地・建物	<input type="checkbox"/> 賃貸 <input checked="" type="checkbox"/> 売却
物件住所 山梨市上之郷	築年 法	築年
価格 1680万円	金額交渉可	家屋状態の日安 ★★
物件の概要	面積	構造
土地	495 ㎡	■木造
建物	1階 106 ㎡	<input type="checkbox"/> 軽鉄骨造
	32.1 坪	<input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート
	2階 ㎡	<input type="checkbox"/> その他
間取り	1階 ■居間(6) ■ ■台所 ■風呂 ■トイレ	■その他( )
	2階 ■洋室( ) ■ ■和室(6) ■ ■和室(4.5) ■	■その他( )
利用状況	<input type="checkbox"/> 空置(0)年	■引き込み済み <input type="checkbox"/> その他
<input type="checkbox"/> 別荘	■ガス	■プロパンガス <input type="checkbox"/> その他
<input checked="" type="checkbox"/> その他	■ガス <input type="checkbox"/> 灯 <input type="checkbox"/> 電 <input type="checkbox"/> 機 <input type="checkbox"/> その他	■ガス <input type="checkbox"/> 灯 <input type="checkbox"/> 電 <input type="checkbox"/> 機 <input type="checkbox"/> その他
現状在住	■水道	■上水道 <input type="checkbox"/> 浄化槽 <input type="checkbox"/> その他( )
駅 0.5 km	■下水道	<input type="checkbox"/> 下水道 <input type="checkbox"/> 浄化槽 <input type="checkbox"/> その他( )
バス停 0.5 km	トイロ	■水洗 <input type="checkbox"/> 敷取り / <input type="checkbox"/> 知 <input type="checkbox"/> 洋
市役所 3.5 km	■車庫	■有 <input type="checkbox"/> 無
病院 4 km	■庭	■有 <input type="checkbox"/> 無
消防署 3.5 km	【間取】 (印刷可)	【地図】
警察署 2 km		
保育園 0.5 km		
小学校 1 km		
中学校 1 km		
公園 0.5 km		
スーパー 0.5 km		
ホームセンター 0.5 km		
<input type="checkbox"/>		




No.67 Page 1

←空き家バンクで提供されている物件情報の例

希望価格、面積、構造、インフラ条件などの一般的な不動産情報誌で取得できるレベルの情報はホームページ上で確認できるようになっている。

特筆すべきは「家屋状態の日安」であり、「修繕は不要」から「改修は困難」までの5段階に分けて必要となる修繕の規模の日安を伝えている。

出典)山梨市HP(2010/3/1 参照)

<http://www.city.yamanashi.yamanashi.jp/citizen/akiya/index.html>

「さすがに民家の持ち主に直接登録を呼びかけてはいませんが、地区の町会の区長クラスの人に空き家バンクのことをお知らせして、町会の方たちに口コミで勧めてもらうようお願いしています」と星野氏は語る。

### 県内の他市町との協力体制の構築

山梨市における成功を目の当たりにした県内他市町でも空き家バンクの取り組みが広まりつつある。「他の市はライバルではなく、共に定住促進に取り組むパートナー」との考え方から、山梨市を筆頭とする6市で「空き家バンク制度調査研究会」を2008年度に立ち上げ、協力体制を構築している。

現在、この研究会は、空き家バンクを実施する山梨県内の市町村の事務研究会に拡大し、空き家の実態把握手法や、地域の協力を得るための普及啓発手法の研究を行っているほか、情報交換等「自治体同士の横の連携」づくりに主眼が置かれている。

具体的には利用者が空き家バンク制度を利用する際の申し込みフォーマットの統一や、情報の共有など、利用者が使いやすい制度づくりが目指されている。

「山梨市の空き家バンクで空き家を捜す方は、たいていの場合、近隣の地方公共団体にも関心をお持ちです。物件を効果的に探す方法がないからチャンスを逃している方はかなり多いと思います。県が中心となるなど、広域的な取り組みができれば、様々なニーズに応じた物件の情報提供ができると思います。ポータルサイトとまではいきませんが、申し込み手順、物件情報を掲載している様式などは統一していますし、他の市の空き家バンクのページへのリンクも貼って協力しあっています」と星野氏は語る。

## 取り組みのポイント

### 宅建協会との連携

先述したように、宅建協会と協定を締結し、取り組みのパートナーとしたことは山梨市の空き家バンク制度の最大の特徴である。宅建協会は契約手続きの円滑化に一役買っているだけではなく、空き家バンク登録物件の現地見学時に、市役所職員と共に同行し、実務的なアドバイスを行うこともしている。宅建協会との協定というスキーム自体は県内他市にも広がりつつあるが、同様の方式を取り入れている山梨県内の市町村間でも担当職員、宅建協会には温度差がある。契約時だけでなく事前見学時にまで宅建協会が関わっているが、地域貢献への高い意識を持っていた内田氏が主導したからこそ、ここまで積極的な協力関係が実現したといえる。

#### →田舎暮らしお試し体験

空き家バンクの利用希望者は、4泊5日で山梨市に滞在し、物件を見てまわったり山梨市の雰囲気を感じたり、移住に向けた検討をじっくり行うことが出来る。

約半年間の体験期間のうち、好きな日程で山梨市に訪れることができ、また滞在期間中も基本的に束縛されることはない、「自由な」イベントである。

出典)山梨市HP(2010/3/1 参照)

<http://www.city.yamanashi.yamanashi.jp/citizen/akiya/index.html>

### 効果的な空き家情報提供

山梨市の空き家バンクの特徴的な点の一つは、空き家情報の詳細さにあるといえる。

ホームページでは外観の写真だけではなく、平面図、インフラ整備状況、築年数などツボを押さえた物件の情報がまとめられている。また「家屋状態の目安」も開示し、古民家を購入した人が契約後、どのレベルの改修が必要になるか事前にイメージできるよう情報を提示している。

ホームページをみて物件の問い合わせを行った方には、現地見学に先立って星野氏が詳細な写真を送付する。ここではあえて交換が必要な水まわりや雨漏りしている天井の様子などネガティブな写真を中心に送付するという。

「古い住宅ですので売買の時点では建物自体の価格は割安なケースが多いです。ですがあれこれと改修を加えるうちに修繕費がかさみ、気づいたら『こんなはずじゃなかった』ということが起こりうる怖さが古民家にはあります。良い面だけではなく悪い面も伝えたくて納得して契約してほしい」と星野氏は語る。



◆体験期間【計20組(定員4名/棟)】  
平成21年 8月17日～平成22年2月10日  
※年末年始(12/27～1/5)は除く  
※滞在期間は、4泊5日

#### ◆体験施設利用要件

- ・山梨市空き家バンクへの利用登録がされている方
- ・市からお願いする田舎暮らしに関する調査・報告書の作成等にご協力いただける方

#### ◆備え付け物品

テレビ・ビデオデッキ・ガスコンロ・冷蔵庫・電子レンジ・ポット  
炊飯器・洗濯機・掃除機 ※これら以外に必要な物は各自で持参。

#### ◆お申込方法

様式第1号「田舎暮らし体験施設利用申込書」に必要事項を記入して電子メール、FAX若しくは郵送にて申し込んでください。

お問合せ先

〒405-8501 山梨市小原西843 山梨市役所 総合政策課 政策推進担当  
TEL: 0553-22-1111 FAX: 0553-23-2800  
電子メール: akiya@city.yamanashi.lg.jp



## 様々な手法をミックスしたプロモーション

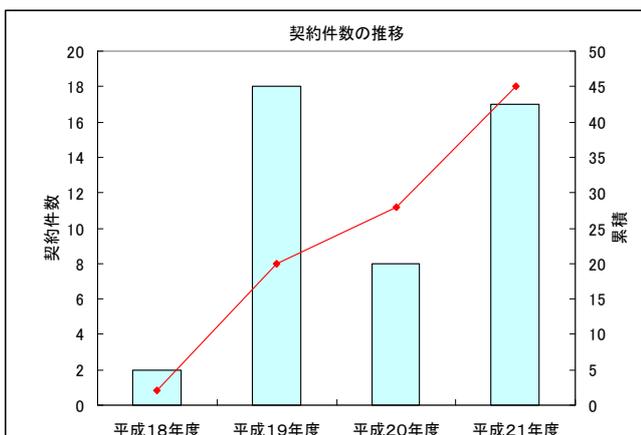
受け手のことを意識した情報発信を行っていることも成功のポイントとして挙げられる。先述したようにホームページで空き家情報をデータベース化しているほか、JR山梨市駅前にある観光案内所、日本橋に立地している山梨県のアンテナショップ「富士の国やまなし館」に設けられた田舎情報の相談窓口「グリーンカフェやまなし」でも取り組みをPRしている。実際に、インターネットを利用しない団塊世代以上の方の中には、ここで取り組みを知ったことが移住のきっかけとなった方もいる。

また、空き家の物件情報だけでなく、山梨市自体を移住希望者に良く知ってほしいとの思いから、山梨市空き家バンクへ利用登録を行った人を対象に「田舎暮らしお試し体験」の取り組みを行っている。参加者は4泊5日で参加費用は無料だが、5日間、どこに行ったとか、何をしたというレポートを書いてもらう。それによって、山梨市の良い点、悪い点を体験者が実感するだけではなく、山梨市が空き家バンク事業をはじめとする施策を展開する際の貴重なご意見となる。

体験者は、かつて教員住宅として使用していた

市の体験施設に滞在し、市内を見て回る。これによりスーパー、病院などの生活関連施設がどこにあるのか、移住に適した気候・風土か、またはどんな人が住んでいるのかなど、山梨市をじっくりと見てもらう。行動は制約せず、体験者が市外の温泉に行くことなども可能だ。

参加者に対しては、始めに星野氏が空き家バンク登録物件リストを渡したり、市内のお勧めスポットを紹介したりはするが、例えば、農作業プログラムを設定するなどのスケジュールは設定していない。可能な限り、体験者に自由な視点で山梨市を見てもらうとの考え方である。もちろん、相談があれば、アドバイスも行い、空き家バンクの中で気になる物件があれば、そこに案内もする。「田舎暮らしお試し体験」をきっかけに山梨市を気に入り、移住に繋がった方もおり、的を絞った情報提供も効果をあげている。

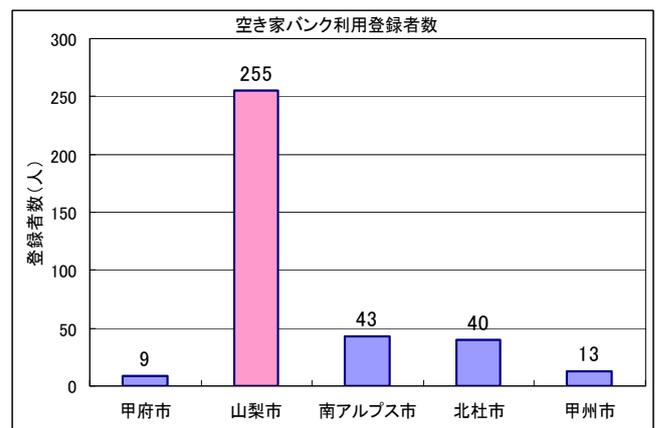


### ↑ 山梨市空き家バンクの成約件数の推移

取り組み初年度こそ2件のみの成約であったが、取り組みが認知されてからは順調に成約件数が伸びてきている。「自分の代になって失速したといわれたくないので、件数を減らさないよう頑張った」と星野氏は語る。

出典) 山梨市HPより作成 (2010/03/1 参照)

<http://www.city.yamanashi.yamanashi.jp/citizen/akiya/index.html>



### ↑ 空き家バンク利用登録者数(平成20年3月時点)

県内の他市と比較して、山梨市の利用希望者が明らかに多い様子が分かる。

出典) 空き家バンク制度調査研究会報告書より作成

## 取り組みの成果

### 活発な空き家バンク利用状況

山梨市空き家バンク制度による契約成立件数は2006～2009年の4年間で45件にのぼる。

また、利用希望登録者数は約530名、県内で空き家バンクに取り組む市町村の中でも群を抜いた活用状況にある。

また、当初は大都市圏からの移住者を呼び込むことを意図していたが、取り組みの認知度が高まるにつれて、山梨県内や山梨市内に在住する方が空き家バンクを利用するケースがでてきたという。「山梨市内の人にとっても、古民家の物件情報はこれまで手に入れにくかった。市内の民家好きや、安く戸建住宅を購入したがっている方たちにとっても空き家バンクは使いやすいのではないか」と、星野氏は語る。



Voice

山梨市役所

いそむらけんいち

磯村賢一 氏(左)

ほしのまさひろ

星野正裕 氏(右)



一から空き家バンク制度を立ち上げた磯村氏と、それを引き継いだ星野氏。空き家登録物件の整理から関係団体との調整、移住希望者の案内等、ほぼ全ての業務を一人でこなされている。移住後のフォローも欠かさない。

地域人材ネット  
登録者

### 「いい面も悪い面も含めてお伝えすることが大切」

#### Q. 取り組みを始めるにいたったきっかけは？

(磯村氏) 直接のきっかけは「ふるさと回帰フェア」でしたが、当時過疎計画の策定も担当していたことから、市内の過疎地域に対する問題意識は以前から持っていました。

田舎暮らしのニーズも高まっており、特に、これから団塊世代が大量退職するにあたって、彼らをターゲットにすることで定住人口の確保を狙えるのではないか、というのが取り組みのきっかけです。

#### Q. 物件の案内をするうえで気をつけていることはありますか？

(磯村氏) 地域を案内するうえで、つつい良い面ばかりを強調しがちになりますが、私たちは不動産屋ではないので、よいところだけではなく悪いところも含めてきちんと情報をお伝えするようにしています。

古民家を取り扱う空き家バンク制度はとてもデリケートな一面をもっていて、一度トラブルが起こると、制度自体への信頼性が容易に揺らいで利用者が激減する恐れが大きいため、不要なトラブルの防止に気をつけています。

#### Q. 今後の展望について教えてください。

(星野氏) 空き家バンクに物件を紹介して、希望者が契約、購入するという事業の流れは出来たと考えています。同様の取り組みをはじめた6市も含め、山梨県内で空き家バンクに興味を持って、定期的に情報を提供している地方公共団体が17市町まで増えています。山梨市内の物件だけよりも、多くの市町村が参加していただいた方が、移住を希望される方にも選択肢が多くなり、良いことだと思います。

今後は、農業体験や自然と触れ合うエコツアーなどレジャーと田舎暮らしを融合した魅力ある地域づくりに心がけ、本来の目的である「地域活性化」が更に進むよう頑張りたいと思います。

そのためにも各分野の皆様と協力し情報交換を進め、この田舎暮らしのムーブメントを最大限に活かしたいと思います。

## 今後の展望

### 取り扱う物件の範囲の拡大

現在、一番の悩みは山梨市の空き家バンクに登録されている方に魅力的な空き家の情報を十分に提供できていないことである。古民家の空き家戸数には限りがあるため、最近では条件のいい物件は郵送したり、ホームページに掲載すると、その日のうちに「下見に行きたい」という反応があり、数日のうちに契約が決まるケースも珍しくないという。

「空き家自体はたくさんありますが、地域の中にはやはり外の人を受け入れることにためらいを持つ地域もありますし、持ち主の意向もあり、その全てが不動産として流通可能なわけではない。これまでは旧牧丘町など『いわゆる農村の古民家』にフォーカスしてきましたが、そういった物件は枯渇しつつあります。ただ、当初は想定していなかったニーズとして、駅前とか、『市街地』での需要もあります。『田舎暮らしと言う面で行けば、山梨市の駅前でも東京から見れば十分な田舎だよ』と。なるほど、と思いました（笑）。そういった地域での登録もやっていきたいと思えます。」と、星野氏は語る。

この他にも、ニーズに応じて、店舗併用住宅なども扱いはじめた。また、相続などで家屋を引き継いだものの、市外に住んでいる持ち主にも打診をしたりしている。

更に、地元新聞紙などもマスコミにも積極的に情報提供し、記事を書いてもらうなど、市民の理解度を高め、空き家バンク登録への垣根を下げる取り組みも欠かさない。

予算が10万円に満たず、担当職員も1名（しかも他の事務もたくさん抱えている）との状況で、できることの制約はあるが、これまでのきめ細やかな対応を行いつつ、新たな物件の登録、他地方公共団体との連携と情報共有など、「空き家バン

ク」事業の維持・継続・発展に向けた取組も行っている。

「空き家バンク」の成果があがっているのは、制度を創設した磯村氏と現在の担当である星野氏の熱意と気配り、努力によるものであり、この2人が住民、移住希望者、宅建協会との信頼関係を構築してきたからこそ。

宅建協会との連携、ホームページ上の情報発信など、かたちだけを整えても、担当職員が熱意を持って取り組まなければ、同様の成果をあげることは困難といえる。

移住促進による地域の活性化、交流・定住人口の増加という当初の目的だけではなく、「山梨市」のイメージ向上、周辺地方公共団体との連携、不動産取引全体の活性化による地域経済の活性化等の新たな「成果」も加わりつつあり、これらの面からも、「空き家バンク」事業をいかにして持続可能な仕組みとして確立するかが重要である。

## Voice

## 定住実践者

あみくらゆうた  
網倉勇太 氏

「年をとったら田舎で農業をして暮らしたい」と考えていた網倉氏は、予定を繰り上げて大学卒業後農業の道を歩むことになる。空き屋バンクに関わるシンポジウムに出席するなど市の移住推進事業に協力することも多い。

## 「田舎で暮らしていくには『近所づきあい』が重要」

## Q. 山梨市に来られたきっかけは？

高校生の頃から「いつか農業をやりたい」と考えていたのですが、農業大学校の知り合いから空き家バンクのことを教えてもらい、家を見つけることができました。

家賃は1年あたり20万円ととても安く、そのかわり家自体がひどくぼろぼろで修繕は全部自分もちでした。最初の頃は4人で共同生活をしながら農業をやっていたのですが、今は私ひとりになっています。今は農業がちょっとしたブームですから、若い人を呼んでくることはそんなに難しくないかもしれませんが、「定着」となるとやはり難しい面もあるようです。

## Q. 田舎で農業を志す人にアドバイスをお願いします。

近所の人たちと協力しあうことは、田舎で農業をするうえでは絶対に必要で、特に私のように元々基盤がないものにとっては重要です。

私の場合、集落の仕事を積極的にやることで、新参者ではありますが地域に顔を売るようにこころがけました。都会にいる頃は、そんなに近所の人と付き合いしたりする必要はないので、めんどくさいといえばめんどくさい話ではあるのですが、地域になじむと家族のように接してもらい安心でき、メリットも沢山ありますので、近所づきあいも含めての田舎暮らしだと思います。

## Voice

## 定住実践者

むとうのぶみつ  
武藤宣光 氏 ご夫妻

武藤氏は銀行を退職後、国際協力の仕事でパラオ、ウズベキスタンなどで勤務した後、日本の田舎暮らしに興味を持ち、山梨市の「田舎暮らし体験ツアー」を機に移住してきた。引っ越して日が浅く、ご自宅の畑は10坪程であるが、将来大きくしていくことが夢だという。

## 「医療施設が充実しており、安心感があります」

## Q. 山梨市に来られたきっかけは？

新聞で田舎暮らしお試し体験のことを知り、2009年の秋に4泊5日で山梨市を訪れました。そのときは山梨市周辺を広域で見回しながら、いくつか空き家を見てまわりました。

私たちは外国暮らしが長く、納屋を改修してお客をもてなすような生活にあこがれてもいたのですが、改修コストがどれだけかかるのか検討もつかないことから、古民家ではなく、築年代の新しい物件を選びました。

## Q. 山梨市の生活で不安に思われることはありますか？

こちらに来るまでは、主に医療施設の心配をしていましたが、総合病院が割りと近くにあるので、安心してしています。ただ、図書館などが近くにないのが残念なところです。またスーパーが近くにないので、車は生活の必需品ですね。今はまだ良いですが、これから年をとってからの生活に不安も感じます。週に1度でも生協のように生活用品を売りに来てくれると心強いのですが。