

市区町村名	長野県上田市	担当部署	住宅政策課
		電話番号	0268-71-6722
		所属メール	jutaku@city.ueda.nagano.jp

1 取組事例名
上田市空き家セカンドユース事業

2 取組期間
令和4年度～(継続中)

3 取組概要
<p>これまでの空き家対策は「解体」または「売買」が主なものでしたが、「賃貸」の選択肢を広げる取組です。</p> <p>空き家は、そのままの状態では借り手希望が少ないため、市内の空き家を所有者がリフォームをした後、原則5年間賃貸物件として運用する場合に、市がリフォーム費用の1/2(上限50万円)を補助します。</p> <p>公民連携事業として、公益財団法人長野県宅地建物取引業協会(以下宅建協会)と事業協定を締結し、物件の買取や賃貸契約の事務サポート等の専門的な部分をお願いしています。</p>

4 背景・目的
<p>空き家の増加は全国的な社会問題となっており、上田市も同様です。一方で、戸建て物件はニーズが高いものの、初期負担が大きい「購入」に対し、「賃貸」の需要も求める声も多くあります。</p> <p>空き家の所有者の選択肢は、これまで「放置」「解体」「売買」がメインとなっていましたが、もう一つの選択肢として「賃貸」を行う仕組みを行政がサポートをすることで、空き家の解消と同時に、移住者の増加や需要が高い地域への居住誘導といった効果を見込んでいます。</p>

5 取組の具体的内容
<p>空き家所有者(もともとの所有者、買い取った不動産業者、その他投資家等)がリフォームを行い、入居者が決定した場合、リフォーム費用の1/2を市が補助します。</p> <p>賃貸に関する事務手続きは宅建協会にてサポートします。</p> <p>リフォーム後は、原則5年間は賃貸物件として運用することとしています。ただし、賃貸契約を締結した入居者から当該物件の購入希望があった場合は、5年以内での売買も可能としています。</p>
<pre> graph TD Ueda[上田市] -- ① 物件の選定 所有者交渉 --> Owner[空き家所有者] Ueda -- ④ 補助金交付 --> Landlord[貸し主] Owner -- ② リフォーム契約 --> Contractor[リフォーム業者] Owner -- ③ 賃貸借契約 --> Landlord Landlord -- ③ 賃貸借契約 --> Tenant[移住者等 入居希望者] Landlord -- ④ 補助金交付 --> Ueda Association[宅建協会] -- 賃貸契約サポート --> Landlord Association -- 売買契約も可 --> Owner </pre>

6 特徴（独自性・新規性・工夫した点）

- ・原則 5 年間賃貸物件として市場に流通させることで、住宅の購入は難しいが戸建てに住みたいというニーズにえています。また、実際に入居したのちに購入することができるよう、入居者に限り 5 年以内での物件購入を可能としています。
- ・公民連携事業として、宅建協会と事業協定を締結し、それぞれ得意とする領域で業務を分担しています。
- ・補助金の交付タイミングを「入居者との賃貸借契約締結時」とすることで、需要が見込まれる地域での確実な入居に繋げています。

7 取組の効果・費用

【取組の効果】

- ・空き家の所有者の視点では、賃貸運用では一般的な不動産投資のような大きな収益を出すことは難しい一方で、①一度他人が住むことで「思い入れのある家を手放したくない」という気持ちの整理、②空き家の放置により近隣居住者への迷惑の解決、③売却につながらない場合に解体するときの準備費用にできる、という利点があります。
- ・入居者の視点では、実際に居住してから購入を検討することができます。特に、移住者をファーストターゲットとした「お試し移住」の需要に応えるものとなっています。

【費用】

現在まで 4 件の空き家を賃貸物件として利活用しています。1 件 50 万円×4 件＝補助金合計 200 万円。

デジタル田園都市国家構想交付金、ふるさと納税企業版を活用しています。

移住経済効果から 4 年で費用は回収できる見込みです。解体する場合、費用は平均 220 万/1 件(R5 実績)

8 取組を進めていく中での課題・問題点（苦労した点）

令和4年の事業開始当初は補助金の交付対象を市内の不動産業者に限定し、不動産業者が物件を買い取り、リフォームを実施した後、賃貸物件として運用するスキームでスタートしました。

しかし、物件を購入する初期費用に加え、リフォーム費用となると不動産業者の初期負担が大きく、対象物件が増えませんでした。解決策として補助金の交付対象を市外の不動産業者に拡大し、さらに物件の所有者も対象としました。(実施要綱の変更)

一般の所有者が賃貸運用をするうえで不安となる契約書の作成、締結、入居者募集、維持管理は、当市と事業協定を締結している公益財団長野県宅地建物取引業協会にサポートを依頼することでトラブルを防止しています。

9 今後の予定・構想

【中期的】今後 2 力年は年間 10 件をベースに政策を行います。

【長期的】戦後、慢性的な住宅不足から質より量が優先され、住宅品質が低かったことから、日本においては先進国と比べ中古住宅割合が低くなっています。しかし、現在は長期優良住宅等、建築技術が発展したことに加え、多様な価値観が普及していくことで新築至上の考え方も変化していくと考えます。今後中古住宅市場が成熟していく中で売買だけでなく、「リフォームし、賃貸物件として貸し出す」という文化が当たり前のものとして自走していくことを目指します。

10 他団体へのアドバイス

行政だけでは実施は難しいため、空き家バンクの運用等で付き合いのある宅建協会との協力関係が必須となります。入居者を募集する段階では空き家バンクへの掲載が有効な手段のひとつとなるため、空き家バンク運営部署との横連携も重要です。除却メインの空き家対策と空き家バンクの運営をシームレスに行い、相乗効果を最大化するため同一部署で行えるよう組織改編も視野に入れた実施体制をお勧めします。

11 取組について記載したホームページ

<https://www.city.ueda.nagano.jp/soshiki/akiya/82325.html>