

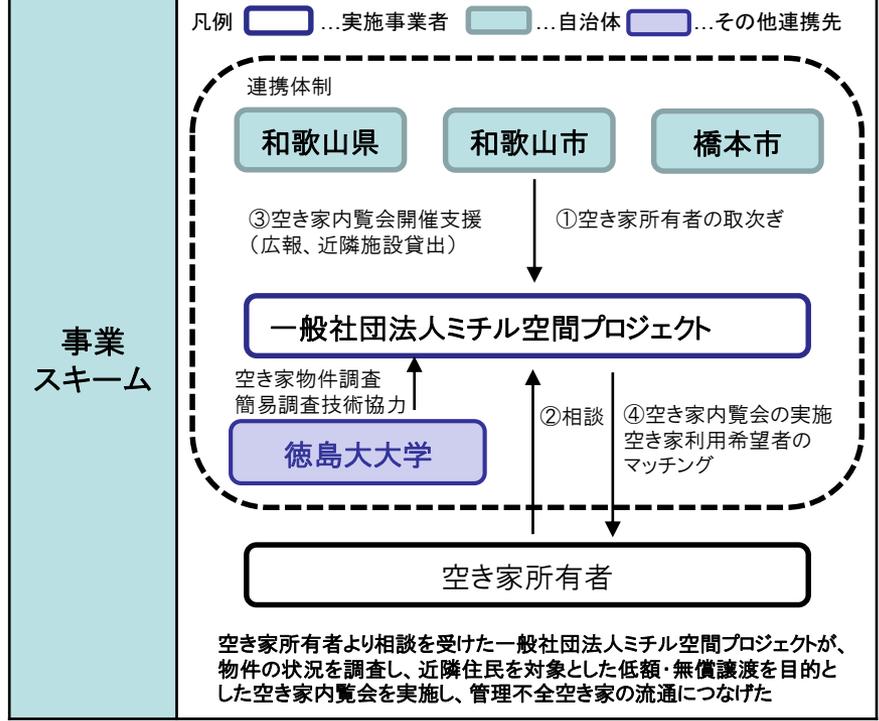
# 一般社団法人ミチル空間プロジェクト

**事業概要** 管理不全空き家の解消を目的に、近隣住民への無償・低額譲渡や、公的利用を目的とする地元町内会や自治体への寄付により、積極的に所有権の移転を図る「地域内譲渡・寄付モデル(空き家内覧会事業)」を構築した。

## 事業者情報

団体名	一般社団法人ミチル空間プロジェクト
所在地	和歌山県和歌山市十二番丁9-502
設立時期	平成27年3月16日
団体HP	<a href="https://michiru-space.jp">https://michiru-space.jp</a>

**活動地域** 和歌山県和歌山市、橋本市



## 取組内容及び成果

### 1. 空き家の「地域内譲渡・寄付モデル」の検討

- ・(一社)ミチル空間プロジェクトが運営する「空き家相談センターわかやま」に寄せられた相談から、民間流通が困難な物件を抽出し、地元自治体との連携による空き家内覧会を通じた低額・無償譲渡取引を促す
- ・個人間取引に必要な情報を所有者、利用者と共有し、必要に応じて司法書士や宅建士等の専門家を紹介する

**地域内循環モデル**

空き家所有者 ↔ 無償・低額譲渡の相談 / アドバイス ↔ 空き家相談センターわかやま ↔ 近隣住民

個人間取引

空き家内覧会の開催 取得時のアドバイス

### 2. 空き家物件調査、簡易調査の実施

- ・不動産取引の際に行われる物件調査等の手法を参考に、現地での調査、法務局・役所での調査、インフラの調査等を、所有者と協力し実施する
- ・既存住宅状況調査等の手法を参考に、所有者と協力し、建物の不具合箇所の調査を実施する

**簡易調査の様子**

### 3. 空き家内覧会を通じた所有者・利用者のマッチング

- ・譲渡や寄付対象となる近隣住民へ、地元自治会やSNSによる広報活動を行い、内覧会参加者を募る
- ・令和5年度は和歌山市8件、橋本市2件の内覧会を実施し、内6件の取引が成立した(実施予定含む1/31現在)

**内覧会のリーフレット**

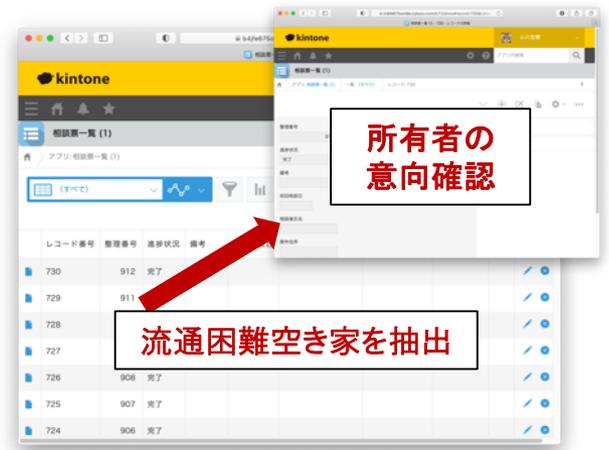
# 一般社団法人ミチル空間プロジェクト

## 取組内容及び成果

### 1. 空き家の「地域内譲渡・寄付モデル」の検討

#### 1) 事前準備

- ・流通困難空き家の抽出
  - 空き家相談センターわかやまに寄せられた相談から抽出
  - 150～200件/年の相談に対し、流通困難空き家は約2割
  - 所有者へのモデル事業への協力依頼（空き家内覧会実施の意向確認）
- ・個人間取引に必要な情報の確認
  - 司法書士や宅建士等の専門家のサポート体制の構築



相談案件データベース

#### 2) 空き家内覧会の実施方法の検討

- ・空き家の地域内譲渡・寄付モデルの検討
  - 徳島大学建築計画研究室による類似事例の収集（民間企業・団体による低額譲渡・寄付事業の）
- ・空き家内覧会の実施方法の検討
  - 空き家内覧会実施マニュアルの作成

#### 3) 空き家内覧会の実施説明会の開催

- ・連携する自治体と協力し、空き家内覧会実施に
  - 自治会を通じた内覧会の実施説明会を開催（本年度は、和歌山県橋本市で試行）
- ・回覧板等を用いた地域住民への広報
  - ターゲットの絞り込みによる広報の効率化



空き家内覧会の実施説明会

## 取組内容及び成果

### 2. 空き家物件調査、簡易調査の実施

#### 1) 空き家物件調査(取引に必要な情報収集)

- ・不動産取引の際に行われる物件調査等の手法を参考
  - 現地での調査(境界、周辺環境等)
  - 法務局・役所での調査(登記事項証明書、公図等)
  - インフラの調査(上下水道、電気、ガス)
- ・所有者が収集可能な資料を自らが入手
  - コストダウン
  - 所有者自らが物件の情報を知るきっかけ

#### 2) 空き家簡易調査(建物の調査)

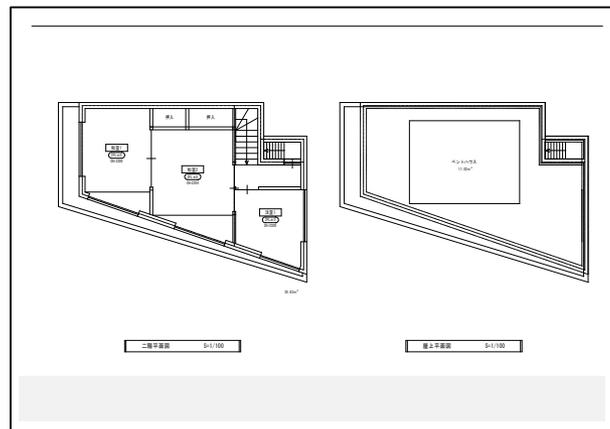
- ・既存住宅状況調査(インスペクション)等の手法を参考
  - 外観目視による建物のチェック
  - 柱・床・壁の傾きや破損の確認
  - 屋根、外壁、サッシュからの雨漏の確認
- ・状況に応じて建築士によるインスペクションを推奨  
※インスペクション実施は建築士に限定  
(簡易調査は、現在把握できる不具合を明確にする目的)

#### 3) 自治体空き家バンク登録の支援

- ・収集した情報は空き家バンク登録時にも利用可能
  - 所有者自身が積極的に関与



空き家簡易調査の様子  
(所有者へのアドバイス)



空き家簡易調査の支援  
(簡易な平面図の作成)

## 取組内容及び成果

### 3. 空き家内覧会を通じた所有者・利用者のマッチング

#### 1) 空き家内覧会当日の流れ

- ・空き家所有者との打ち合わせ
  - 鍵の預かり、可能ならば立ち会い
  - 希望する利用者像や取引金額を打合せ
- ・空き家利用希望者の案内
  - 来場目的(物件の利用目的)等を聞き取り
  - 付属物件(近農地等)があればそちらも
- ・所有者と希望者のマッチング
  - 利用希望者からの条件を所有者に伝える
  - 原則、所有者に判断をまかせる

#### 2) 空き家内覧会のマッチング実績

- ・令和5年度の実績:実施10件(和歌山市8件、橋本市2件)  
内6件の取り引きが成立
- ・主な取引ケース
  - 同一地域内での引っ越し
  - 地元不動産業者による希望者の紹介
- ・自治体空き家バンクとの連携
  - 空き家バンクで内覧会を広報することで多くの集客



内覧会のリーフレット



内覧会の様子

## 取組内容及び成果

### 4. 今後の課題

#### 1) 事業化に向けた課題の検討

##### ・コスト負担の課題:

空き家内覧会の実施費用(数万円～十数万円)をどうするか?

→所有者自らが情報収集する負担・・・情報料

→空き家利用希望者による負担・・・法定の手数料等

→内覧会主催者(自治体、町内会等)による負担・・・広報費

##### ・内覧会実施費用の低減方法の検討

→最小限のサービスの絞り込み

→収益化が見込めるサービスの追加

(専門家による付加価値のあるサービスの提供)

→地域による空き家所有者の支援(片づけ等)

→空き家所有者による資料収集のノウハウ蓄積

#### 2) 地元自治体への寄付の可能性の検討

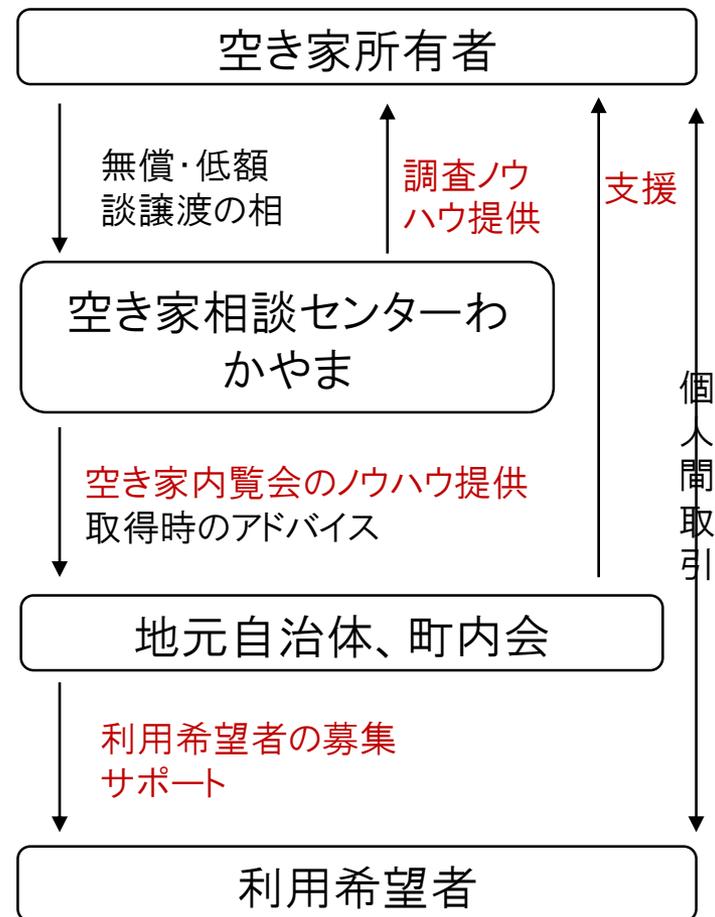
##### ・全国で24市町村が空き家の寄付制度を実施

→和歌山県岩出市等

##### ・市町村の負担とならない寄付条件の検討

→対象エリアの選定

→事前に利用者・目的の検討



地域内循環モデルの持続に向けたアイデア