



信金中央金庫
SHINKIN CENTRAL BANK

地域・中小企業研究所
ニュース&トピックス No. 2020-85
(2021. 3. 9)

〒103-0028 東京都中央区八重洲1-3-7 TEL. 03-5202-7671 FAX. 03-3278-7048
URL <https://www.scbri.jp> e-mail : s1000790@FaceToFace.ne.jp

旭川信用金庫の空き家対策事例「みんなの0円物件[®]」の活用について

北海道支店 徳永 佳奈

ポイント

- 旭川信用金庫¹（以下「同金庫」という。）は、顧客・地域の課題解決の一環として外部機関および外部専門家と連携し取引先の販路拡大および経営指導にかかる支援等を行っており、本稿では、連携協定先「0円都市開発合同会社（以下「同社」という。）」の手がける無償譲渡物件の不動産マッチング支援サイト「みんなの0円物件[®]（以下「同サイト」という。）」について紹介する。
- 総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査結果」によると、同金庫所在地である旭川市の空き家率は12.1%であり、全国平均および北海道平均より良い傾向にあるものの、旭川市やその周辺市町村人口の自然減および札幌市への流出等の社会減に伴い空き家率は上昇するとみられている。かかる状況に危機感を抱いていた同金庫は、同社の取組みを知り、その理念に共感を覚え、同サイトが活用されることが地域の課題解決の一助になると考えた。
- 同サイトは、空き家等は無償で譲りたい人とそのような空き家等を取引して活用したい人に対し、オンラインによる空き家・空き地・空き店舗等のマッチング機会を提供している。物件情報の掲載料は無料であり、掲載後の問い合わせ対応や所有権移転手続き等のサポートを希望する場合は、所有権移転完了時に同社へ手数料15万円（税別）を支払うプランの他、サポートを希望しない場合は、手数料0円プランがある。2019年7月の同サイト運営開始以降、全国160件以上の物件を掲載し、うち8割が成約に至っており、同社および同サイトの取組みについては、北海道財務局および国土交通省等の公的機関からも一定の評価を得ている。
- 同金庫は、各市町村の空き家対策担当部署に対して、同サイトの活用提案や周知活動を実施している。また、同金庫各営業店においては、顧客の相続発生時、今後利用予定のない不動産を相続する場面において、同サイトのチラシを相続人に適宜配布する等の周知活動を行う予定である。

はじめに

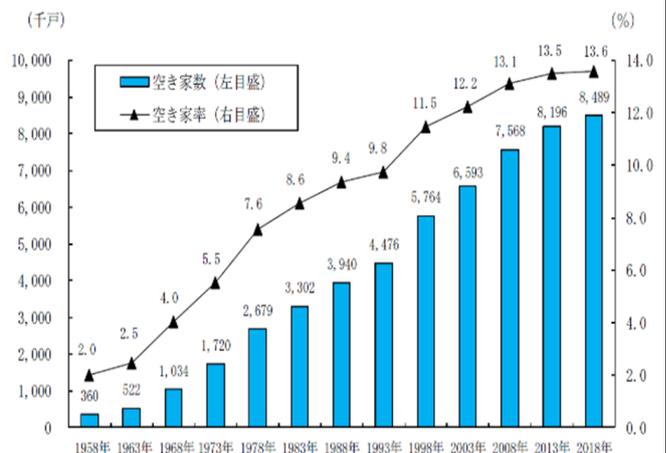
旭川信用金庫は、「明日をひらく」を経営理念に、中期経営計画において「真の課題解決型営業を追求する」を基本方針の一つに掲げ、各種施策の推進に取り組んでいる。顧客・地域の課題解決においては、外部機関および外部専門家と連携し取引先の販路拡大および経営指導にかかる支援等を行っている。

本稿では、2020年12月9日に「地域における空き家・空き地の発生抑制・解消および流通促進を強化するための連携協定」を締結した「0円都市開発合同会社」の手がける無償譲渡物件の不動産マッチング支援サイト「みんなの0円物件[®]」について紹介する。

1. 北海道内の空き家の状況について

総務省の住宅・土地統計調査によると、2018年10月1日時点の空き家率は、全国平均13.6%と過去最高となっている（図表1）。

（図表1）全国の空き家率の推移



（備考）総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査結果」より抜粋

北海道平均は13.5%であり、前回調査時(2013

¹ 2020年9月末の同金庫の概要は以下のとおり。本店所在地：北海道旭川市、預金量：9,282億円、貸出金：3,284億円、店舗数：40店舗（うち出張所6店舗）、従業員数：387人

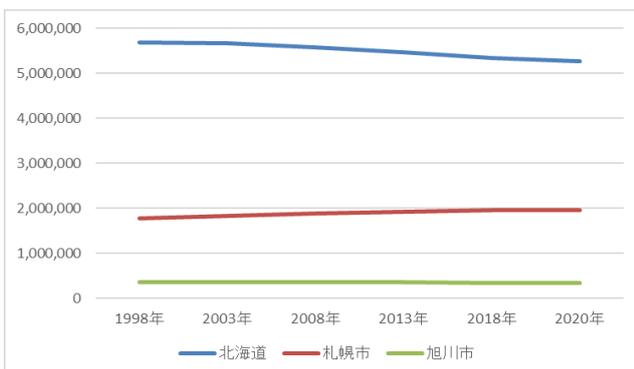
年10月1日時点、14.1%)より改善したものの、全国平均と同程度の数値を維持している。なお、同金庫所在地である旭川市においては、12.1%と全国平均および北海道平均より良い傾向にある(図表2)。

(図表2) 北海道内信用金庫の本店所在地における空き家率(2018年10月時点)(()は信用金庫名)

札幌市(北海道) 11.9%	旭川市(旭川) 12.1%
室蘭市(室蘭) 18.2%	稚内市(稚内) 14.7%
岩見沢市(空知) 12.6%	留萌市(留萌) 18.4%
苫小牧市(苫小牧) 14.4%	名寄市(北星) 13.9%
滝川市(北門) 14.8%	帯広市(帯広) 11.7%
伊達市(伊達) 12.4%	釧路市(釧路) 14.5%
深川市(北空知) 15.3%	根室市(大地みらい) 13.8%
浦河町(日高) 2.3%	北見市(北見) 13.6%
森町(渡島) 19.6%	網走市(網走) 13.1%
函館市(道南うみ街) 16.6%	遠軽町(遠軽) 15.2%

(備考) 総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査結果」より本中金作成
浦河町は、浦河町役場へのヒアリングに基づく

(図表3) 北海道の人口推移



(備考) 北海道総合政策部「住民基本台帳人口、世帯数」より本中金作成

しかし、旭川市は、北海道第2位の人口を擁するものの自然減および札幌市への流出等の社会減により人口が減少傾向にあり、2020年1月時点で334,070人(図表3)であるが、2045年には248,360人まで減少すると予測(国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(2018年推計)」)されている。今後、旭川市やその周辺市町村において、人口減少に伴い空き家率は上昇するものと考えられる。

かかる状況に危機感を抱いていた同金庫は、同社の取り組みを知り、その理念に共感を覚え、同サイトが活用されることが地域の課題解決の一助になると考え、同社と連携協定を締結した。これにより、空き家等の処分に悩む顧客に対し、同社のサイト「みんなの0円物件[®]」を周知する

こととした。

2. 概要および提供プランについて

同社・同サイトの概要および提供プランについては、以下の通り。

(1) 「0円都市開発合同会社」概要

「あらたな挑戦をする人たちが、0円物件等の活用により、可能な限りお金をかけずに持続可能な社会を創造していくことをサポートする」ことを目的として、2019年7月30日に設立された。不動産マッチング支援サイト「みんなの0円物件[®]」の運営のほか、0円物件を活用したグリーンツーリズム拠点の運営等を行っている。

(2) 「みんなの0円物件[®]」概要

同サイトは、空き家等を無償で譲りたい人とそのような空き家等を取得して活用したい人に対し、オンラインによる空き家・空き地・空き店舗等のマッチング機会を提供している。

不動産は、所有しているだけで固定資産税、都市計画税および火災保険料等といった維持費用が継続的にかかる。また、「特定空き家」に指定された場合、固定資産税の減免措置が解除され、税負担が増加することがある。

本来資産であるはずの空き家等が費用のかさむ「マイナス資産」となりうる場合がある。この点、同サイトは、空き家等を譲りたい人にとって、マイナス資産所有による費用負担から解放されるほか、処分費用の軽減にも繋がる。また、空き家等を取得して活用したい人にとっては、安価に物件を取得することが可能となるため、地域における新たな創業や移住等がこれまで以上に容易になるというメリットがある。

(3) 「みんなの0円物件[®]」提供プラン

同サイトで提供しているプランは、以下の2種類である。

「¥0プラン」および「おまかせプラン」ともに物件情報の掲載料は無料である。掲載後の問い合わせ対応や所有権移転手続き等のサポートを希望する場合は、同社の提携している司法書士等が対応する「おまかせプラン」を選択することとなり、所有権移転完了時に同社へ手数料15万円(税別)を支払う仕組みとなっている。同社によると、ほとんどの掲載者は、「おまかせプラン」を選択しているという。

なお、空き家等を取得する側は、物件取得代

金は0円であるが、登記費用や各種税金等は別途支払う必要がある。

(図表4) プラン概要

サービスメニュー

(2020年7月1日改定~)

		プラン名	
必要なこと		¥0 プラン	おまかせ プラン
物件情報の掲載		掲載料 ¥0 物件掲載内容の修正も何度でも¥0	
掲載後	1.お問い合わせ対応	自分で	◎ サポート・調整
	2.交渉	自分で	◎ サポート
	3.契約書作成・締結	自分で	◎ サポート ひな形ご用意
	4.所有権移転手続き	自分で	◎ 手配代行
総額費用		¥0 一切かかりません	4.所有権移転完了時に ¥150,000 (税別)
こんな方に オススメです		・安く処分を済ませたい ・不動産取引を自分で進められる	・面倒なのでまかせたい ・わからないので相談しながら進めたい

(備考)「みんなの0円物件[®]」より抜粋

3. 実績

2019年7月の同サイト運営開始以降、全国160件以上の物件を掲載し、うち8割以上が成約に至っている。成約物件のなかには、従来の不動産売買取引では流通し得なかった物件もあり、その成果がうかがえる。

以下は、北海道旭川市における事例の一つである(図表5)。マイナス資産の相続により本来処分費用等約266万円を負担するはずであったが、同サイトを通じて譲り渡したことで、負担額0円となったものである。

(図表5) 成約事例

成約事例1 急遽相続することとなった祖父母の家 北海道 40代 男性

父を亡くし、遠方にある100坪ほどの祖父母の家を急遽相続することとなりました。管理が行き届かないため、雪が積もる前に解体して売却処分をしようと思いましたが、あまりに高い解体費用と、地方の土地が売れない現状を初めて知りました。父の生前から建物を早く処分してほしいと思っていましたが、病気で気力が衰えていく中で、あまり強くは言えませんでした。

項目	金額
建物解体費用	-2,700,000円
不用品整理費用	-460,000円
土地売却収入(周辺相場)	500,000円
計	-2,660,000円

これだけの金額が0円に!!

負資産(マイナス資産)を相続してしまいましたが、ゆずり受けてくれる方が見つかり、処分費の負担を回避することができました。思い出のある建物を直しながら使っていただけのことでも嬉しく思っています。



(備考)「みんなの0円物件[®]」より抜粋

なお、同社および同サイトは、複数の新聞社に記事が掲載されたほか、以下のとおり北海道財務局や国土交通省等の公的機関から一定の評価を得ている。

(参考)

2020年1月 全国財務局長会議にて北海道財務局から紹介
<https://safe.menlosecurity.com/http://hokkaido.mof.go.jp/content/000250926.pdf>

2020年7月 令和2年度国土交通省「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」に採択

https://safe.menlosecurity.com/https://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000140.html

4. 今後の展望

(1) 旭川信金の展望

同金庫は、営業エリア内各市町村の空き家対策担当部署に対し、必要に応じて同社と同行訪問のうえ、同サイトの活用提案や周知活動を実施している。また、同金庫各営業店においては、顧客の相続発生時、今後利用予定のない不動産を相続する場面において、同サイトのチラシを相続人に適宜配布する等の周知活動を行う予定である。

(2) 0円都市開発合同会社の展望

同社は、同サイトを全国の空き家等の取扱いに悩む人々に活用してもらいたいという想いのもと、各自治体、金融機関、同サイトHP、各種メディア報道等周知活動を積極的に行っている。今後、北海道内に止まらず、全国の信用金庫等と連携してさらに地域活性化に資する取組みを行いたいとして、準備を進めている。

以上

(参考)「みんなの0円物件[®]」URL等

● 物件情報提供・ご相談はコチラから

情報提供 <https://zero.estate/form/>

LINE ID:@zeroestate ID検索またはQRコードから



(備考)「みんなの0円物件[®]」より抜粋

本レポートは、情報提供のみを目的とした上記時点における当研究所の意見です。施策実施等に関する最終決定は、ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、当研究所が信頼できると考える情報源から得た各種データ等に基づいて、この資料は作成されておりますが、その情報の正確性および完全性について当研究所が保証するものではありません。