

■「湧別町さかさまバンク（仮称）」の制度設計について

空き家バンク制度が抱える課題

「湧別町空き家等情報バンク」（以下、「空き家バンク」）については、「湧別町住まいの情報バンク」として平成 24 年度から開始し、令和 8 年 2 月末時点での売買成約件数は 43 件、賃貸契約件数 9 件と、一定の成果はみられるものの、物件所有者の中には「物件情報を公開したくない」「良い人がいれば貸したいけれど誰でも良い訳ではない」といった理由から、物件登録や利用促進が進まないことが、本町のみならず全国的な課題となっています。

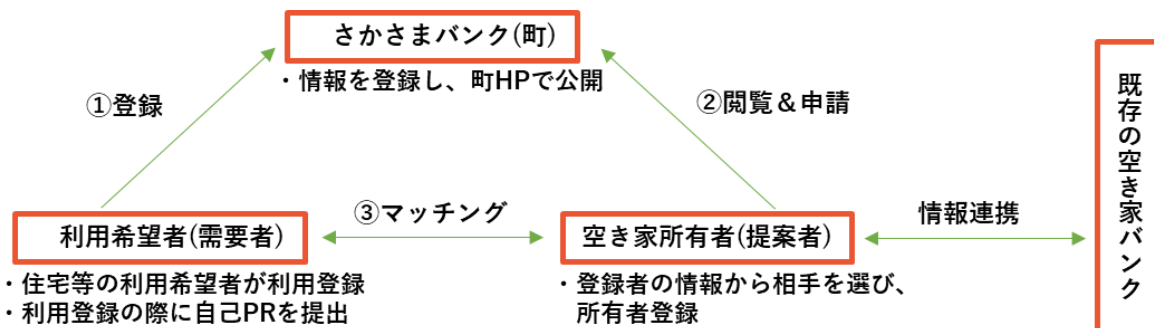
また、上記のような理由により、現在の不動産市場であれば売れる・貸せるような状態の良い空き家であっても、市場に出てこないために、流通がされていないケースがあります。



通常の空き家バンクに加え、この仕組みを逆転させた「湧別町さかさまバンク（仮称）」を開始することで、バンク全体の活性化・空き家のさらなる流動化を図る。

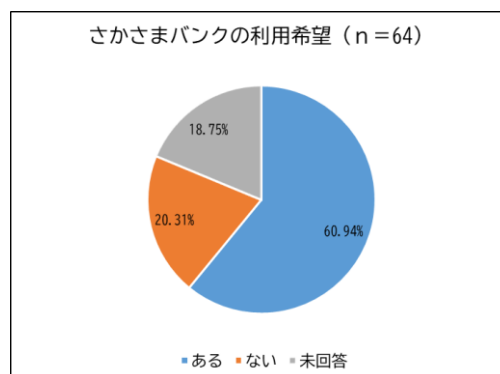
さかさまバンクとは

住まい等を探している方（以下、「利用希望者」）の求める物件像や世帯構成（個人を特定できる情報を除く）、予算等の情報を町公式ホームページ等で公開し、空き家所有者が登録されている利用希望者の中から、売却・賃貸をしたい方を選び物件の提案を行う、空き家バンクと逆方向のマッチング制度です。



国の補助金を活用したモデル事業として、民間企業が空き家問題解決のために 2019 年に開始したサービス「さかさま不動産」をもとに、この取り組みを始める自治体が出てきています。

また、令和 6 年 9 月に本町が実施した、世帯向け公営住宅の入居者を対象としたアンケート調査においても「さかさまバンクを利用したい」と回答した方が 6 割を占める結果となり、この仕組みについて一定のニーズがあることを確認できました。



湧別町さかさまバンク（仮称）の基本的な考え方

○利用希望者の定義

- ・利用が出来る方は、湧別町内に居住しているもしくは居住する予定の方とします。なお、営利を目的に第三者への売却・賃貸のために物件を取得しようとする方は対象外とします。

○空き家所有者（物件提案者）の定義

- ・物件情報を提案できる方は物件の所有者もしくは管理者（宅地建物取引業者含む）とします。

○空き家の定義

- ・不動産登記の有無は問いませんが、現に使用しておらず、即時引き渡しができる状態にある建物とします（不動産登記されている物件については抵当権が設定されている場合や、相続登記が未了の場合は登録を認めない）。
- ・専用住宅以外にも併用住宅、店舗なども対象とすることとします。
- ・本町では現在も空き家の解体に対して助成を行っており、住宅取り壊し等による跡地も有効活用させるため、空き地の利用についても認めることとします。ただし、農地の利用については認めないこととします。

○その他

- ・宅地建物取引業者による仲介を介さない取引についても認めることとします。
- ・利用希望者と空き家所有者のマッチング後は、町は一切関与しないものとします。
- ・現在実施している「湧別町空き家等情報バンク」とは別の制度として制定しますが、相互に情報を連携できる仕組みとして構築します。既存の空き家バンクと並行して運用することで、多様なニーズに対応した空き家の流動化を図ります。