

所有者不明土地問題 研究会 II

鶴岡LBの概要と仕組み

— 山形県 鶴岡市 —



平成 30年 10月 1 日 (月)

NPO 法人
つるおかランド・バンク

前理事長 ・ 阿部 俊夫

1

●鶴岡市の概要

■面積 1,311.49 km²
(東北地方最大の市域)

■都市計画区域内人口
107,200 人

■人口 **127,736人**
(山形県第2の人口)
(H30.3.31現在)

■市街化区域面積
2,327 ha

■世帯数 **48,569世帯**

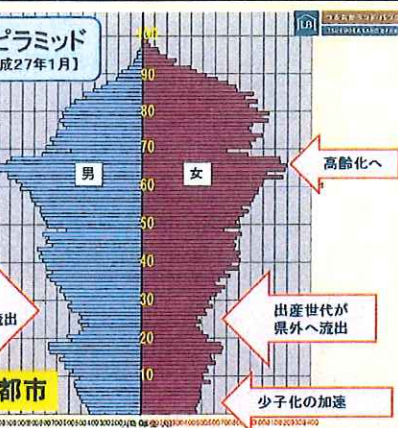
■市街化区域内人口
79,600 人

■一世帯当り **2.63人**

2

鶴岡市人口ピラミッド 【平成27年1月】

25歳が0歳より少ない最少人口



鶴岡市空き家 実態 調査

平成22年 **2,273** 棟 の空き家

↓ 5年間 < 532棟増
【毎年100棟増ペース】

平成27年 **2,805** 棟 (解体 約300棟)

↓ 2年間 < 605棟増
【毎年350棟増ペース】

平成29年 **約3,500** 棟

大幅にペースアップか？

● 将来人口推計【鶴岡市】 (H26年)



空き地問題 (放棄地)



少なく試算しても
約5000区画
発生するかもしれない?

空き地をどう
管理・再生
していくか?

- ・相続放棄地
- ・固定資産税未納
- ・周辺の問題 (雑草・虫やネズミ等)

20年間何もなかった住宅地内の空き地。高さ3mの雑草。

特定非営利活動法人

NPOつるおかランド・バンク

(平成25年1月22日 法人許可)

目的

つるおかランド・バンクは、中心市街地の空洞化をおこしている居住地域を活性化させ、元気な街にさせていく事を目的としています。

その手法として、空家・空き地・狭隘道路を一体の問題として捉え、その不動産を動かすときに、所有者などのステークホルダーから協力をいただき問題を解決し、生活しやすい環境に小規模ではあるが、それを連鎖させて再生させていきます。不動産に関わる有資格者の専門家が、集合して対応する「プロボノ」のNPO法人です。(H25.03.01)

空き家・空き地が動くそのチャンスに、街の将来を見据えて今から整備していく。(小規模連鎖型の区画再編事業を含む)

プロが不動産の売買・賃貸・相続登記・境界問題・・・
リフォーム etc. 問題解決の窓口となっていける。

ランド・バンクが、将来・未来に方向性を示して動かす！

鶴岡ランド・バンクが注目されたポイント

- NPO一街づくり
(H25.1 法人許可)

宅建士・司法書士・土地家屋調査士
建築士・解体業・建設業・銀行・大学



プロ集団
プロボノ



- ファンドをもっているー3000万円助成金を利用した
民都機構1000万、鶴岡市1800万、民間200万



4種類の助成金
【特筆】当初より
モチベーションマネー

- 小規模連鎖型区画再編事業 ⇒ ランド・バンク事業？



できる時に
できることからやる
プロの低コストで
出来る街づくり

- 官民連携ー所有者探す・相談者集客
必須 法・制度・解釈の緩和・改正



固定資産税の納付書に
相談会の案内書同封。 効果(大)

- 相談者とLBのパートナーシップによる新たな街づくりのタイプ提案

5

【目的:元気な街にしていくこと】

よく考えてみると・・・目指していたのは

①消滅可能都市向き街づくり

②限界集落から集約する地域拠点都市向き街づくり

③ウラ日本(山形・秋田・青森・・・)

人口減少率ワースト3の地域拠点都市向き街づくり



土地の底値がどこかわからない都市向き街づくり

最低コストで活性化?できる

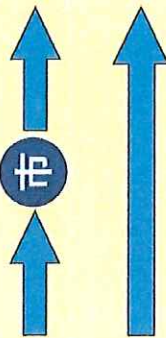


他の都市でも利用可能?

6

相談者 (所有者・相続人・親戚...)

直接



相談会

【年3回80組以上】

官民連携

- ・政策制度
- ・固定資産税の納付書に相談会の案内書同封
- ・所有者の連絡先探す (納税義務者...)

新しい街づくりの考え方

マインドを底流とする街づくり
=T・aチャネル

宅建業者が主に活躍
しかし採算があわない (低廉売買)

コーディネーター助成金で補てん

入口

出口

NPO つかうおカランド・バンク

窓口
・空き家
・コーディネーター
・相談員
...
【下調べ】

宅建協会 鶴岡 LB 委員会 (割りふり)
理事・会員
建設・解体業者
司法書士
行政書士
土地家屋調査士
建築士
銀行・大学



解決

売主良 近隣良
買主良 地域良

解決不可

- ・権利問題 ×
- ・低廉売却 ×
- ・家族問題 ...

所有者不明

法・規制・制度
の壁がじゃま

提案 → 改正・緩和

点・線・面の整備

連携・連鎖

地区・地域の整備

街の整備・活性化

そのまま

所有者不明
土地予備軍

空き家バンク
登録

空き家バンク事業

H30 年8月末現在

総相談件数 (売却・賃貸希望) **980 物件**

(平成26年4月～)

空き家バンク登録 **141 物件**

※普通に不動産で売買になる物件は市場物件として地元不動産業者を案内しています

■ 多少問題あり物件

宅建業者へのべ
情報 224物件

成約
96物件

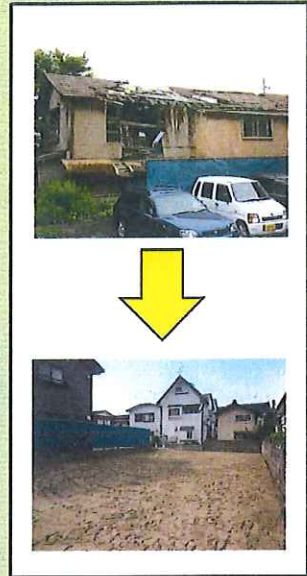
問題
解決

解体業者へのべ
情報見積154物件

成約
36物件

問題
解決

8



H26 年4月～H30 年2 月末現在

ランドバンクへの総相談件数 **847物件**

※普通に不動産で売買になる物件は市場物件として地元不動産業者を案内しています

【多少問題あり物件】

宅建業へ、のべ **166物件** 情報

成約**78物件** = 問題解決!!

(内、**売買**成約物件件数**67物件**)

売買成約価格**67物件**中

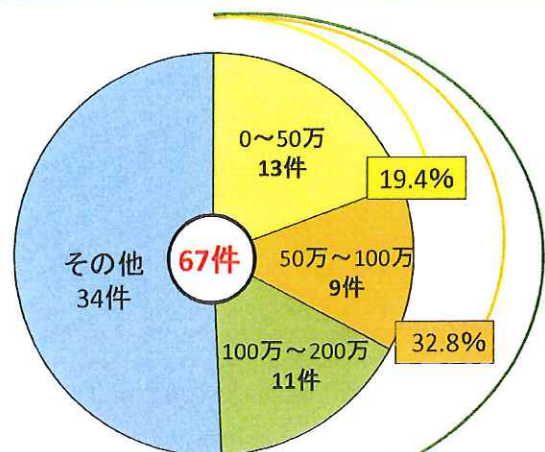
200万円以下 **33件**

のうち

100万円以下 **22件**

のうち

50万円以下 **13件**



200万円以下の物件が占める割合は全体の **49%**

9

低廉売却の 物件事例

●低廉売却物件① (市街地)

土地: 161.96㎡(48.99坪)
建物: 1階 55.58㎡
2階 25.67㎡
合計 81.25㎡(24.57坪)

- 昭和42年6月新築
- 幅員 4m私道 市道より30m奥
- 市の除雪入らない
- 約 3年間空き家



★中古住宅再販業者 買取

売買価格 517,000円 → 業者受取仲介料 55,836円 (税込)

●低廉売却物件② (危険家屋 郊外地)

土地: 367.18㎡(111.07坪)
建物: 平家 62.76㎡(18.98坪)
車庫倉庫 不明

- 昭和30年5月新築
- 土地変形地
- 接道 5m弱
- 一部危険家屋
- 約 7年間空き家



★隣接者購入 解体費 買主負担 125万円

売買価格 150,000円 → 業者受取仲介料 16,200円 (税込)

●低廉売却物件③ (リフォーム必要物件・瑕疵有)

土地: 642.52㎡(194.36坪)
建物: 離れあり 2階建住宅
1階 98.25㎡
2階 33.12㎡
合計 131.37㎡(39.73坪)

- 昭和44年9月新築
- リフォーム必要物件
- 郊外地 瑕疵あり物件
- 約 2年間空き家



★大型物件希望者 + リフォーム工事費 買主負担

売買価格 800,000円 → 業者受取仲介料 86,400円 (税込)

10



コーディネート助成金による効果あり

他の地域は、なかなか動かない
低廉売却物件を 鶴岡は動かしている

(仲介手数料が低く不採算である)



コーディネート助成金

(LB設立当初から組み入れる)
(モチベーションマネーの効果)

宅建業の
低廉売却物件の
報酬改正

いいネ!!



全国的に動くか?

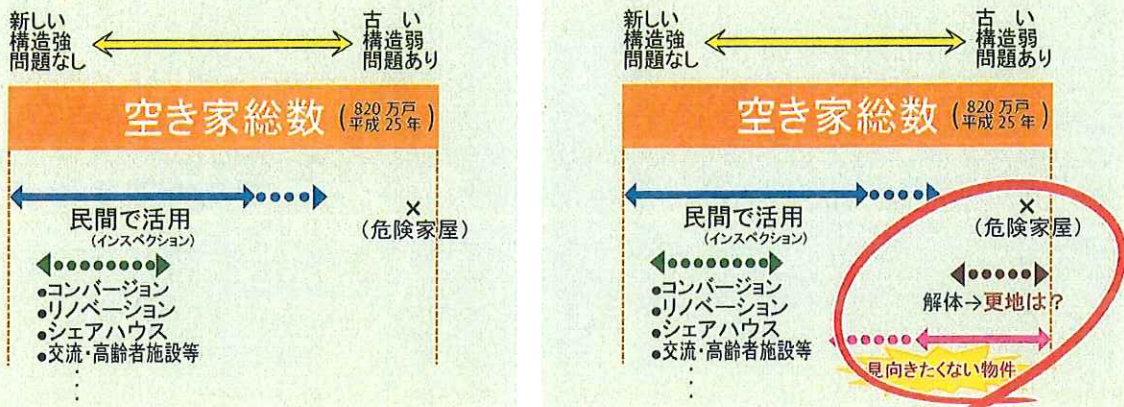
11

○ランド・バンクが対応しているカテゴリー

平成25年に、全国で820万戸 空き家があるといわれていますが、次のような座標で分けた場合

○民間で活用できる空き家は、民間の力で再利用・再活用が可能なので、弊法人では、基本扱っておりません。（民間業者に誘導）

○どちらかというと、民間が手をつけない・行政も見向きたくない所に、【本物の街づくり】に繋がる重要なものもありますので、そのカテゴリーにLBは手をつけています。（解決の仕組みがあります）



12

誰も手をつけない所を誰がするか？

ソーシャルビジネスとして成立できるか？
【LBで実験した】（収益を確保できるそうにない！）

多くの部分で無理のようです！

① 街づくりの為、
不動産業者を動かすか

② 行政が担うか

不動産業が主となって活動可能 → 採算合わない！
【公的資金を入れて街づくりが可能か？】

（T・aチャンネルとモチベーションマネーを入れて動くか??）

13

I 整備の手法

点整備 + 線整備 + 面整備

将来、連携・連鎖させて

地区の整備 → 地域整備へ

【低額・小規模連鎖型区画再編事業】

(時間はかかるが、お金はそんなにかからないで出来る)

14

II マインドとモチベーションマネーを利用

© T・aチャンネル

低廉・放棄・寄付不動産を集約 → 再整備

(マーケットでは解決出来ない)

善意・共助・利他・公益・貢献・公正

の考えがあると進む

【低額・少額での区画再編→面整備可能】

コーディネーター = 不動産業者

モチベーション
マネー

【公的補助導入要望】

住環境整備可能

司法書士・測量士・建設解体業者へは
まとまると仕事が生まれ 採算OK

15

★街を元気にする新しい仕組み

①官民連携は必須

i) 所有者等の特定 (所有者不明土地対策)

ii) 問題点の解決への協力 (改正・緩和...)

iii) 民間を動かす (人件費+ α) ← 公的補助

【モチベーションマネー】

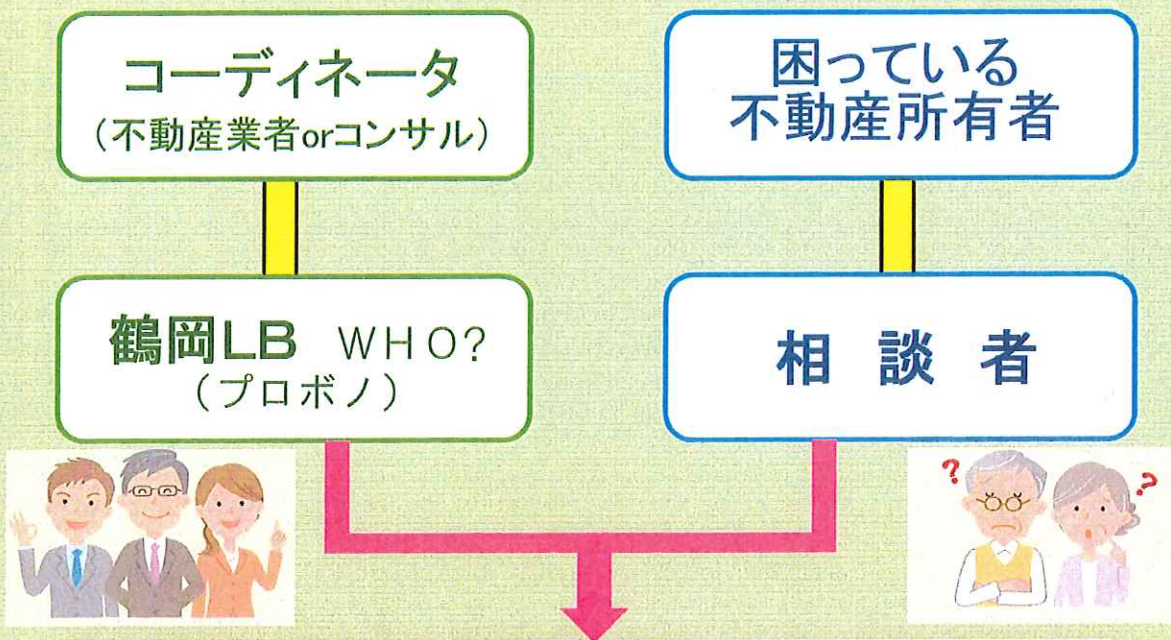
②所有者・相続人・近隣...

(T・aチャンネル)

ステークホルダーとの

パートナーシップの体系化

16



17

新しいタイプの住環境整備

考え方

T・aチャンネル（マインド・考え方）
（この考え方が入らないと成功しない！）

手法

小規模連鎖型 ... 面整備 ... 危険家屋除去
区画再編 ... 新型 ... 相続財産制度
...etc.

箱

鶴岡LB・・・NPO・・・協議会・・・民間のプロ
（主は宅建業者）

モチベーションマネーを使い民間を動かす！

18

● 考え方の伝播路に必要不可欠

我・欲
（金・損得・）



善意・共助・
利他・公益・
貢献・・・

を底流とする街づくりの考え方



モチベーションマネーを使う
【T・aシステム】

T・a（鶴岡アクション）チャンネル：造語

19

● 点の整備事例 → 線へ ●

プラス
+ 狭隘道路解消

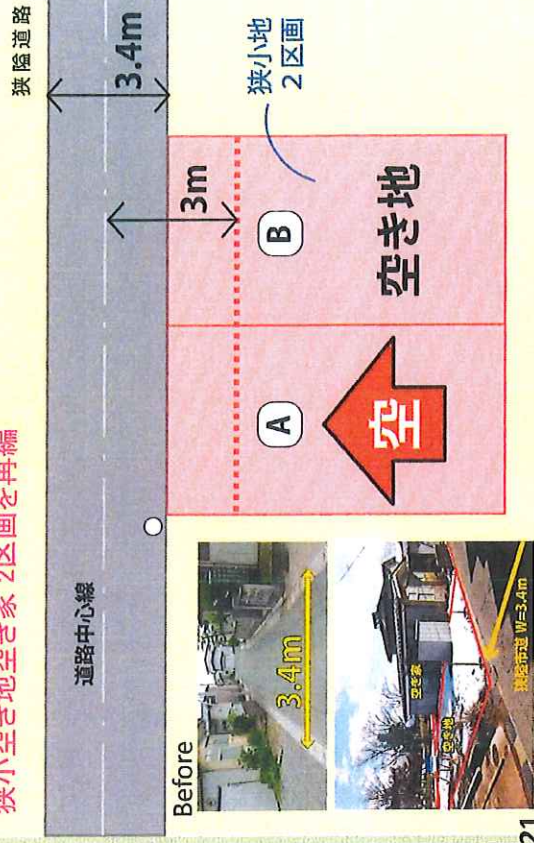
プラス
+ イメージアップ

(空き家・空き地街)

➡ 若者子育て世帯(新築)・連鎖

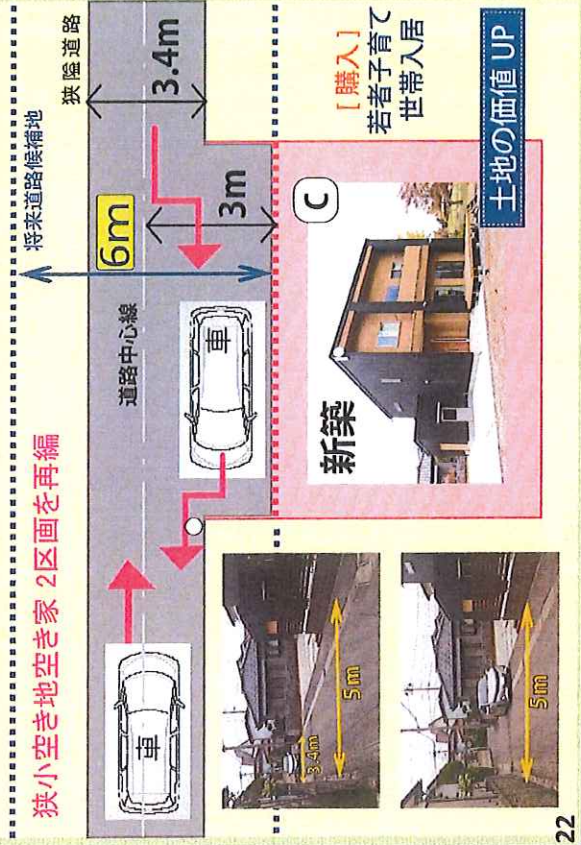
● 狭小宅地・狭隘道路解決事例(神明町)

狭小空き地空き家 2区画を再編



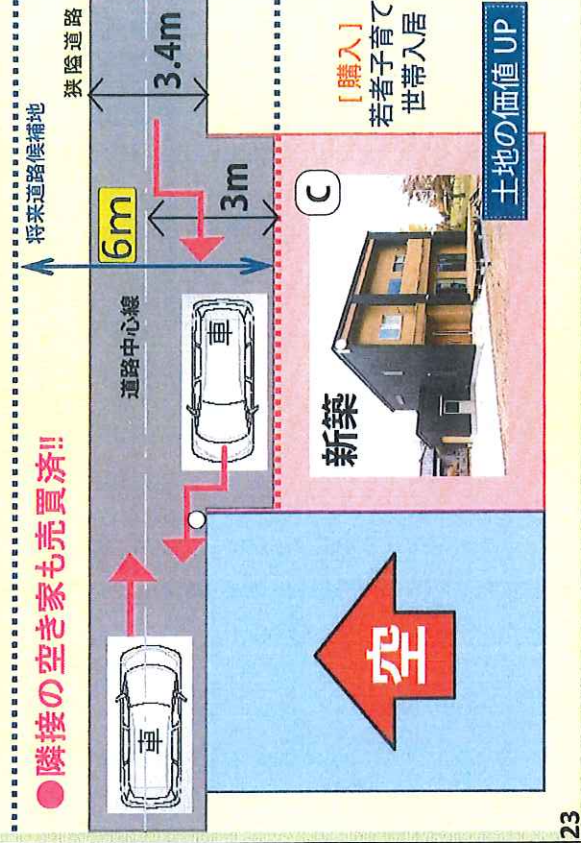
● 狭小宅地・狭隘道路解決事例(神明町)

狭小空き地空き家 2区画を再編



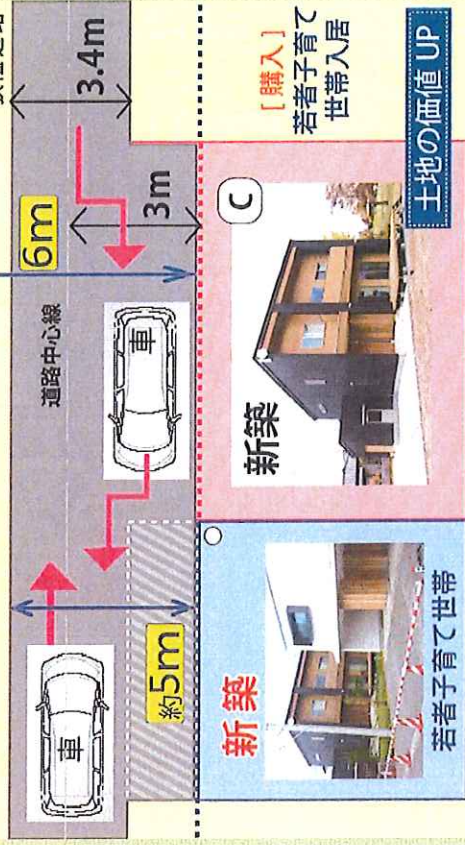
● 狭小宅地・狭隘道路解決事例(神明町) → 線へ

● 隣接の空き家も売買済!!



●狭小宅地・狭隘道路解決事例(神明町) →線へ

●現在新築中。道路も拡幅か？



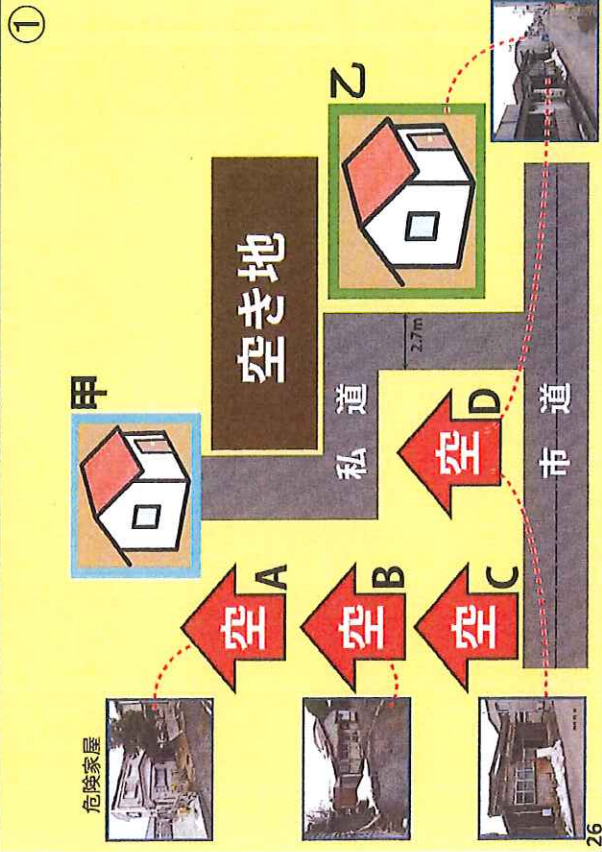
●面の整備事例●

4棟空き家 1区画空き地
クランク道路がネック

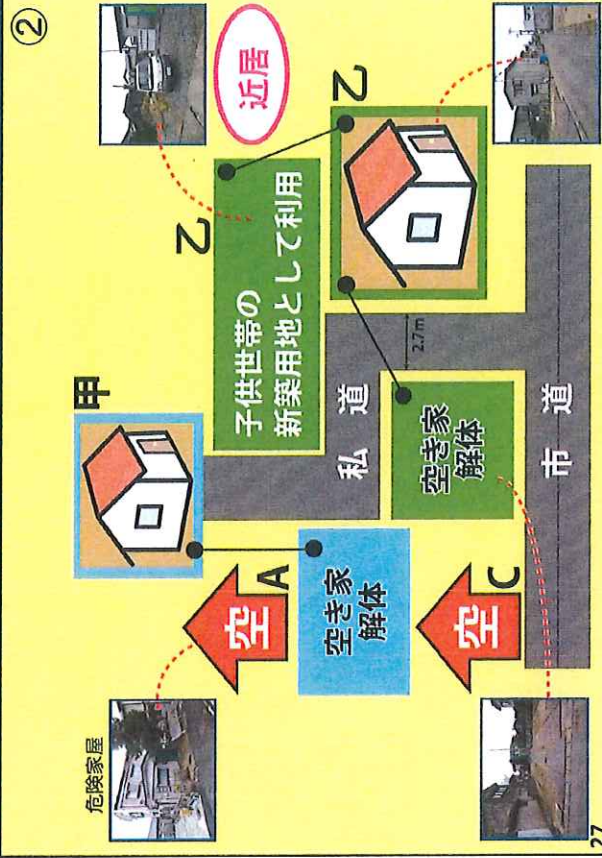
- ↑ 2棟解体・道路付替
近居子育て世帯新築へ
- ↑ 危険家屋撤去・相続放棄解決

※不動産業者のコーディネート料は大赤字

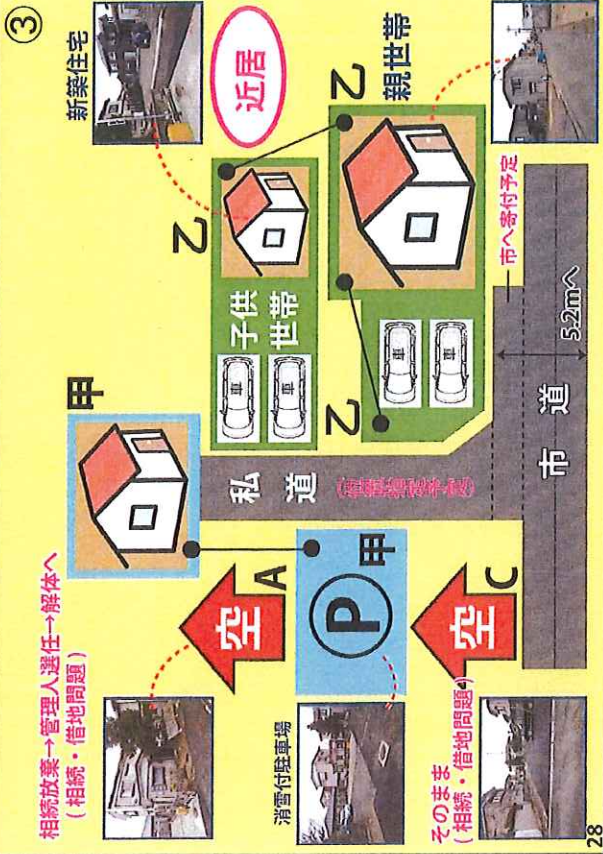
●行止まり私道の付け替えによる 面整備事例



●行止まり私道の付け替えによる 面整備事例



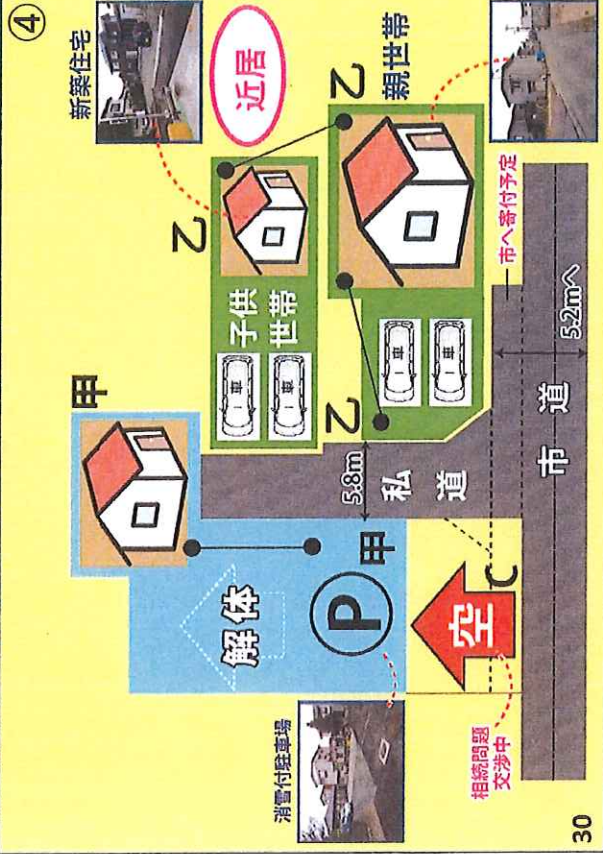
●行止まり私道の付け替えによる 面整備事例



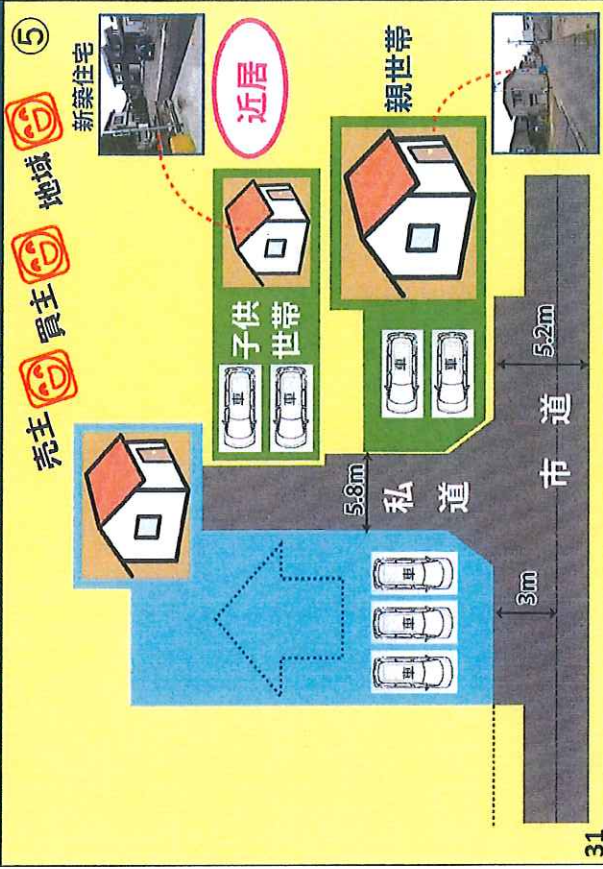
●危険家屋・相統放棄解決 面整備事例



●危険家屋・相統放棄解決 面整備事例



●危険家屋・相統放棄解決 面整備事例



川崎在住Aさんが父から相続し

Aさんも亡くなり妻(配偶者)Bさんが相続

平成28年に初めて鶴岡の土地を見た
 子供2人は東京と大阪に世帯を持っている

鶴岡とは縁を切ってもOK ⇒ 墓じまい。親戚もわからないし... ×
 ☆本音、相続登記しなければよかった。



※借地上の危険家屋解体 2棟処分だけで400万円以上かかる！

■ ケース スタディ ■

現在：プランニング中の物件事例

考え方の進化例 <いい参考例？>

小額・小規模連鎖型区画再編 (T・aチャレンジャー)

