

空き家（空き地）バンク制度の運営に向けた計画

総務課 地域おこし協力隊 高田



目次

1. 本計画の背景・位置づけ
2. 空き家バンク制度運営における前提
 1. 目的
 2. 対象物件
 3. マッチングにおける優先事項
3. 事前調査結果
 1. 空き家（空き地）の地区別傾向
 2. 物件（土地）所有者の意向
 3. 移住希望者の意向
4. 空き家バンクの方針案
 1. 空き家バンクの全体像
 2. 空き家バンクにおけるスキーム3案
 3. 移住・定住サポート
5. 今後の体制・役割分担
 1. 体制
 2. 取引の流れ（空き家バンク）
 3. 取引の流れ（さかさまバンク）
 4. 役割分担
6. 今後のスケジュール・タスク
 1. 空き家バンク制度運営に向けたフェーズ
 2. 全体スケジュール（空き家バンク、さかさまバンク）
 3. 全体スケジュール（村管理住宅）
 4. 詳細スケジュール（計画・準備フェーズ）
 5. 想定タスク

1. 本計画の背景・位置づけ

1. 本計画の背景・位置づけ

本計画は、令和6年3月に策定された「白馬村空家等対策計画」の「第4 空家等対策の取組方針」で記されている具体的な取組の一つである「白馬村空き家（空き地）バンク制度の運営」に向けた計画となる。
なお、本書においては、空き家（空き地）バンクのことを「空き家バンク」という。

2. 空き家バンク制度運営における前提

2. 空き家バンク制度運営における前提

2-1. 目的

「白馬村空家等対策計画」で定められている主な目的は、①生活環境の保全、②移住・定住の促進や、まちづくり活動の活性化、の2つとなっているが、空き家バンクでは、主に②移住・定住の促進や、まちづくり活動の活性化を目的とする。空家等や特定空家等となるのを未然に防ぐための策の1つとして空き家バンク制度を運営する。

「白馬村空家等対策計画」の目的

1

生活環境の保全

(保安面や環境面で周辺住民への影響
が大きい空家等の対策)

空き家バンクの目的

2

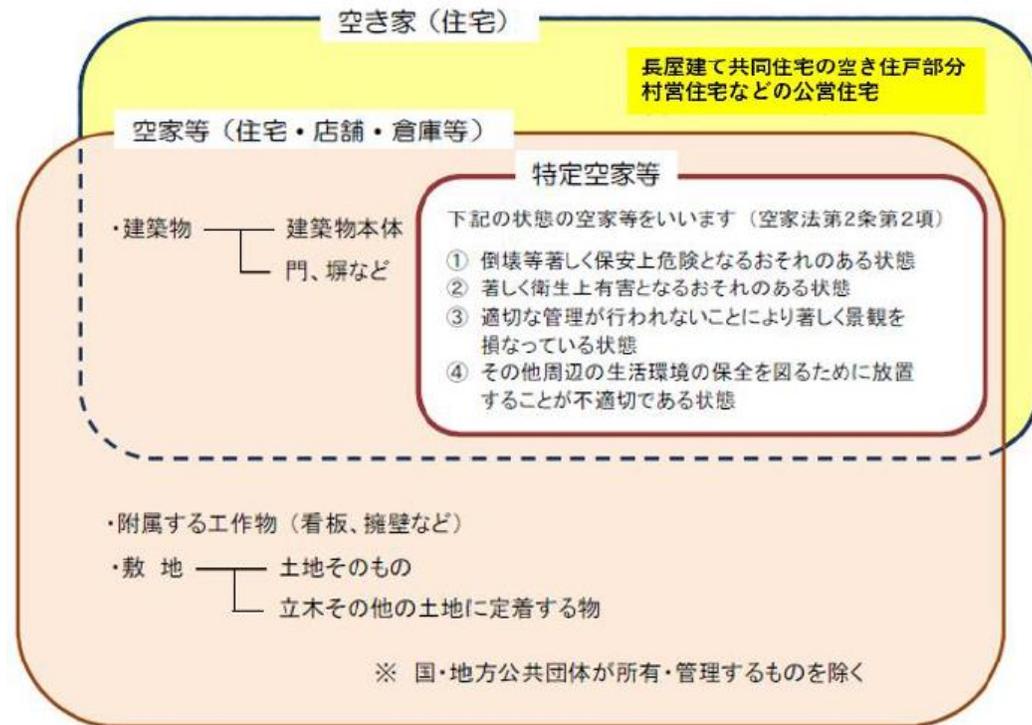
移住・定住の促進や、
まちづくり活動の活性化

2. 空き家バンク制度運営における前提

2-2. 対象物件

空き家バンクで対象とする物件は、「白馬村空家等対策計画」で規定されている「特定空家等」を除く「空家等」のうち、売買においては居住用目的のみ、賃貸においては店舗・事務所も対象とする。

「白馬村空家等対策計画」における空家等の定義



「白馬村空家等対策計画」より抜粋

空き家バンクで対象とする物件

	建物	土地
売買	✓ 建物（中古住宅／中古別荘）	✓ 土地（住宅用土地／別荘用土地／店舗用土地／自然林等）
賃貸	✓ 貸家 ✓ 貸店舗／貸事務所	不可

※ 営業用土地、農地・資材置き場、リゾート事業用土地、アパート・マンション、工場倉庫、駐車場は取扱い不可

R5年度に実施した空家等調査の対象210件のうち、
 空き家バンク対象となる物件は**189件（90%）**の想定

※空家等調査時における建物・土地種類が「土地（宅地）」「戸建専用住宅」「宿泊施設」「店舗・事務所」となっているものを対象とした場合

2. 空き家バンク制度運営における前提

2-3. マッチングにおける優先事項

空き家バンク制度開始直後は、物件所有者の希望を優先させたマッチングを実施していくが、将来的には白馬村の持続可能な発展のため、若年世帯（20～40代）をターゲットにするようシフトしていく。

現時点では白馬村への移住を希望している年齢層が比較的高め※だが、若い年齢層にもアピールできるよう、若年世帯にターゲットを絞った施策や支援策の更なる充実を検討していく必要がある。

※「白馬村移住希望者アンケート」（2024年4月23日より実施）の結果より（P.12参照）



3. 事前調査結果

3. 事前調査結果

3-1. 空き家（空き地）の地区別傾向

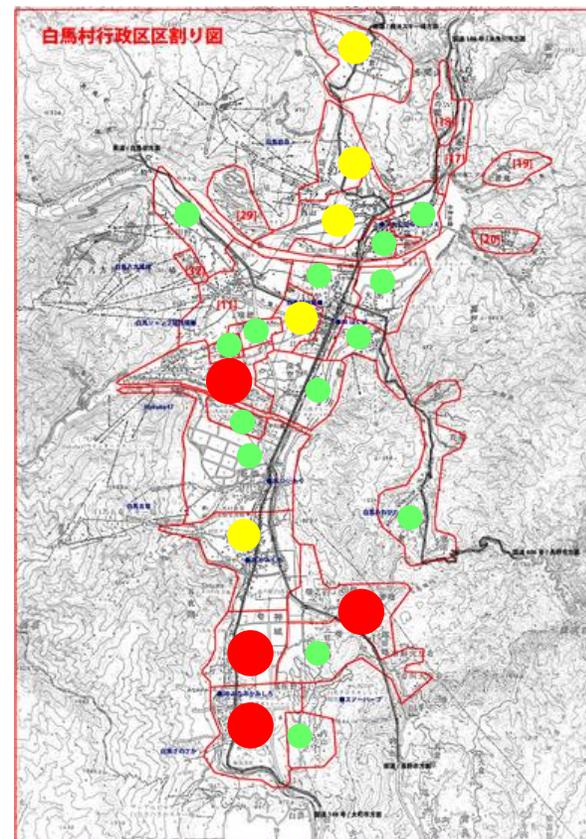
「白馬村空家等対策計画」策定時に実施した空家等調査の結果より、所有者等に対して実施した意向調査で回答が得られた112件（内、空き地13件、空家等99件）の物件の所在地を下記にて地区別に整理。

村南部（堀之内、沢渡、等）や、村北部（切久保、新田、等）に比較的多く空き家（空き地）が見られるが、村中部（みそら野、八方口）にも多く確認できる。

地区別空き家（空き地）の数

地区	売却・貸出意向			計 (A)	現世帯数 (B)	A÷(A+B)
	あり	なし	条件による			
堀之内	5	6	2	13	83	14%
沢渡	4	4	4	12	101	11%
みそら野	3	4	3	10	443	2%
佐野	2	6	2	10	133	7%
切久保	2	5		7	61	10%
飯田	3	3	1	7	503	1%
新田		3	3	6	171	3%
八方口	4	2		6	203	3%
落倉	4	1	1	6	111	5%
森上		2	2	4	173	2%
深空		4		4	278	1%
白馬町	1	3		4	384	1%
飯森	2	2		4	200	2%
エコランド	1	1	1	3	236	1%
内山	2	0	1	3	22	12%
みねかた	1	1		2	28	7%
めいてつ	1	1		2	195	1%
塩島	1	1		2	69	3%
三日市場	1	0	1	2	39	5%
大出	1	1		2	130	2%
瑞穂		1		1	182	1%
和田野	1	0		1	193	1%
藤平	1	0		1	81	1%

空き家（空き地）の分布



- 【凡例】
- : 空き家（空き地）1～5件
 - : 空き家（空き地）6～9件
 - : 空き家（空き地）10件以上

3. 事前調査結果

3-2. 物件（土地）所有者の意向

「白馬村空家等対策計画」策定時に実施した空家等調査の結果より、所有者等に対して実施した意向調査で回答が得られた112件（内、空き地13件、空き家99件）を対象に、調査結果の分析を追加で実施。
 空き家バンク検討に向けて重要と思われる4件の課題について下記のとおり整理を実施。

#	分析結果	仮説・対策
1	使用状況に関係なく、「売却・貸出意向」>「空き家バンク登録意向」となっている	空き家バンク制度についての知識不足・不信感から生じている可能性があるため、制度について理解していただく必要あり
2	使用中の物件・土地であっても、「売却・貸出意向」・「空き家バンク登録意向」ありの回答が一定数存在	将来的な意向、もしくは、条件によっては手放すことも視野に入れている可能性があるため、継続的なフォローが必要
3	「売却・貸出意向」・「空き家バンク登録意向」、双方において「条件による」との回答が多い	残置物の撤去、解体費用の捻出に関する困りごとや、物件情報を公に出したくない、売却・貸出相手を選びたい、周りに迷惑をかけたくない等の意向が一定数あると推測できるため、所有者に対する包括的な支援や、さかさまバンク制度導入※等の工夫が必要
4	物件を使用していないにも関わらず、「売却・貸出意向」・「空き家バンク登録意向」がないとの回答が一定数存在	※「さかさまバンク制度」についてはP.15を参照

定量結果（物件使用状況別意向）

（単位：件）

使用状況	売却・貸出意向				空き家バンク登録意向			
	あり	なし	条件による	計	あり	なし	条件による	計
使用中（特定時期のみ、物置利用等含む）	11	10	43	64	1	23	40	64
使用していない	23	7	5	35	9	17	9	35
不明	6	4	3	13	1	7	5	13
計	40	21	51	112	11	47	54	112

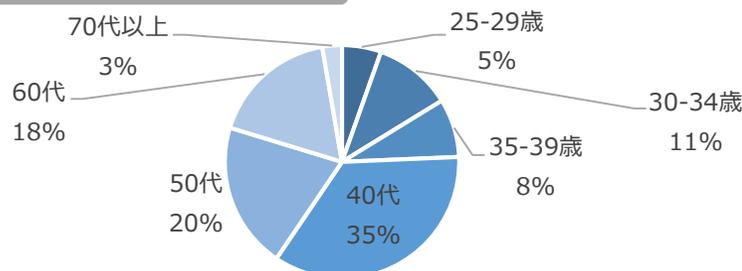
3. 事前調査結果

3-3. 移住希望者の意向

2024年4月23日から実施した「白馬村移住希望者アンケート」より、5月8日までの期間で得られた74名の回答の分析を実施。空き家バンク検討に向けて重要と思われる5件の分析結果について下記のとおり整理を実施。

#	分析結果	仮説・対策
1	移住希望者の年齢層が比較的高めであった ※ページ下部グラフ参照	持続的な地域の発展には若年世帯の移住を推進すべきだが、現状そのような土台が整っていないため、若年世帯への支援策の検討とともに、徐々にシフトしていく方針とする
2	移住に伴い職を探す必要がなく、現職を継続する選択肢を持っている人が約半数いることがわかった	就業支援は、他支援策よりも優先度を下げて対応する
3	移住後の住居について、賃貸と購入を希望している人がそれぞれ半数存在。また、集合住宅の賃貸を希望している人の希望間取りは1K~1LDKが多かった	賃貸と購入それぞれ需要があることが判明したため、両方を空き家バンクの対象として扱うこととする。ただし、空き家バンクでの供給が難しい間取り・物件は村管理住宅等で取り扱うことも検討する
4	空き家バンク利用意向ありとの回答は8割を超えていた	
5	地域のコミュニティに馴染めるかという懸念を持っている人が17%存在。加えて、コミュニティ受入れに関するサポートを行政に期待しているというコメントが複数あった	移住・定住サポートの優先度を上げ、移住直前・直後のみではなく、継続的な支援ができるような施策を検討する

定量結果（移住希望者の年齢層）



4. 空き家バンクの方針案

4. 空き家バンクの方針案

4-1. 空き家バンクの全体像

事前調査結果等をふまえ、①空き家バンク、②さかさまバンク、③村管理住宅の3つのスキーム案を実現していく。また、全3スキームにおいて、移住・定住サポートを実施していく。



4. 空き家バンクの方針案

4-2. 空き家バンクにおけるスキーム3案

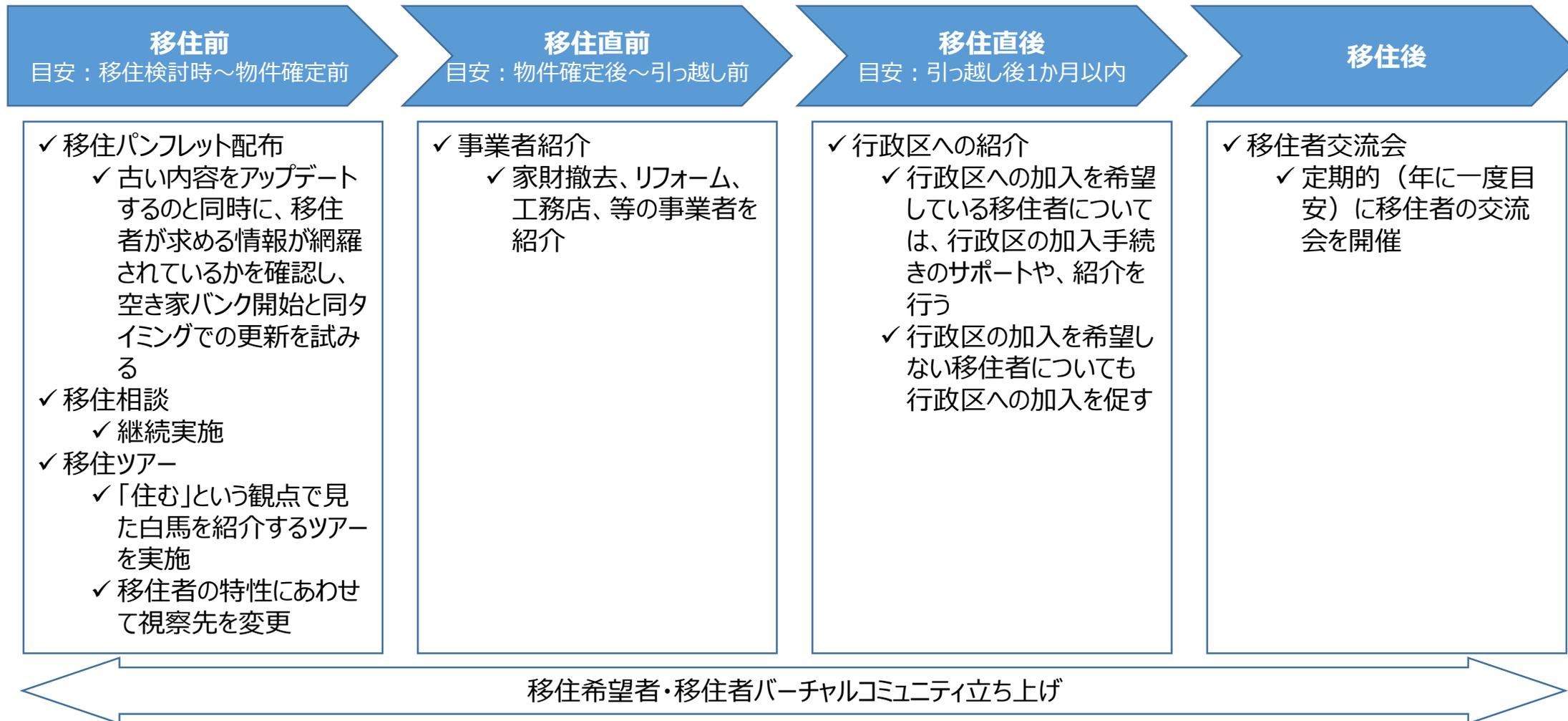
空き家バンクで実現したい3つのスキーム案（①空き家バンク、②さかさまバンク、③村管理住宅）の内容は以下のとおり。
なお、③村管理住宅については予算確保の目途が立ったのちに実施可否を含めた詳細の検討を行うこととする。

スキーム	①空き家バンク	②さかさまバンク	③村管理住宅 ※実施未確定
概要	物件所有者が、空き物件情報を登録し、その情報を閲覧した利用希望者が利用申請をあげる制度。 物件の情報登録を起点に、取引が開始される。	利用希望者が、希望する物件の内容と想い（ニーズ）を登録し、そのニーズに対して物件所有者が物件を提供する制度。 利用希望者のニーズ登録を起点に、取引が開始される。	村がある一定期間物件所有者から借上げ、必要最低限の修繕を実施したあと、賃貸に出す制度。 賃料は、修繕費用の回収に充て、その後は賃貸業務にまつわる経費や、別物件の初期修繕費用等に充てる。
メリット	<ul style="list-style-type: none">✓ 多くの自治体で既に導入済みのため、比較的簡単に立ち上げが可能（長野県内71市町村、2024年信濃毎日新聞調べ）✓ 現状のまま物件の取引が行われるため、物件所有者は改修費用を負担することなく引渡しができ、利用希望者は自分好みの改修・リフォームができる	<ul style="list-style-type: none">✓ 物件を提供する相手（利用希望者）を物件所有者が選ぶことができる✓ 所有する物件の情報を公に出すことなく取引が可能のため、近隣住民に迷惑かけることなく取引を進めることができる✓ 物件の売却・貸出意志がかたまっていない状況下で利用希望者の情報を見ることができるため、物件関係者全員の意見をまとめ、慎重に取引を進めることができる	<ul style="list-style-type: none">✓ 物件所有者観点では、修繕費用を一時的にも負担することなく、人が住める状態となった家が戻ってくるので、その後自由に利活用することが可能✓ 修繕費用を村が一時的に立て替える必要があるが、賃貸物件を希望している移住希望者が多いことを考えると、回収確実と考えることができる

4. 空き家バンクの方針案

4-3. 移住・定住サポート

物件所有者と利用希望者のマッチングを一番の目的としている3つのスキームとあわせて、移住・定住に関するサポートを実施していく必要がある。移住直前・直後のみではなく、継続的にサポートしていける仕組みを考える必要がある。

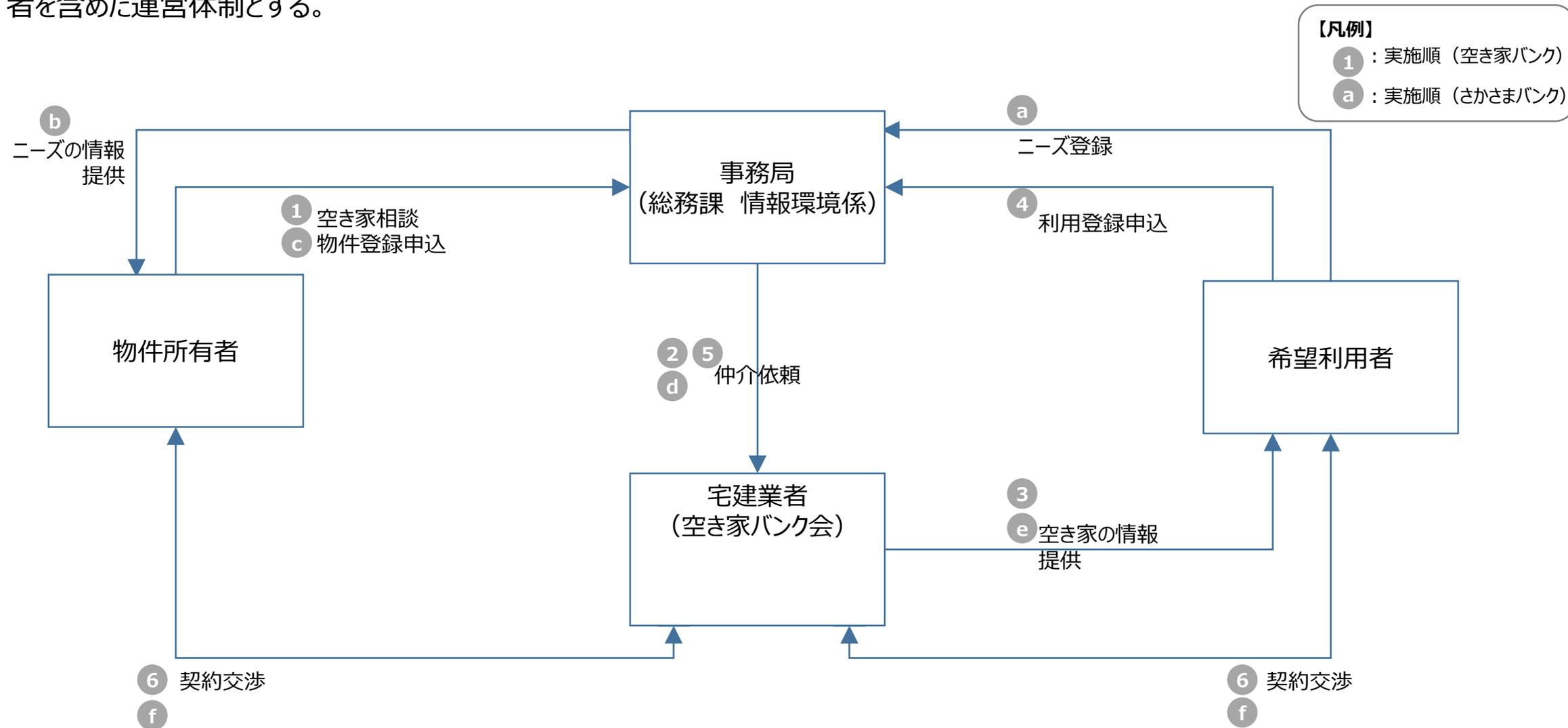


5. 今後の体制・役割分担

5. 今後の体制・役割分担

5-1. 体制

空き家バンク運営の体制は現時点では以下を想定。空き家バンクにおける契約は、必ず宅建業者仲介の元行うため、宅建業者を含めた運営体制とする。



5. 今後の体制・役割分担

5-2. 取引の流れ（空き家バンク）

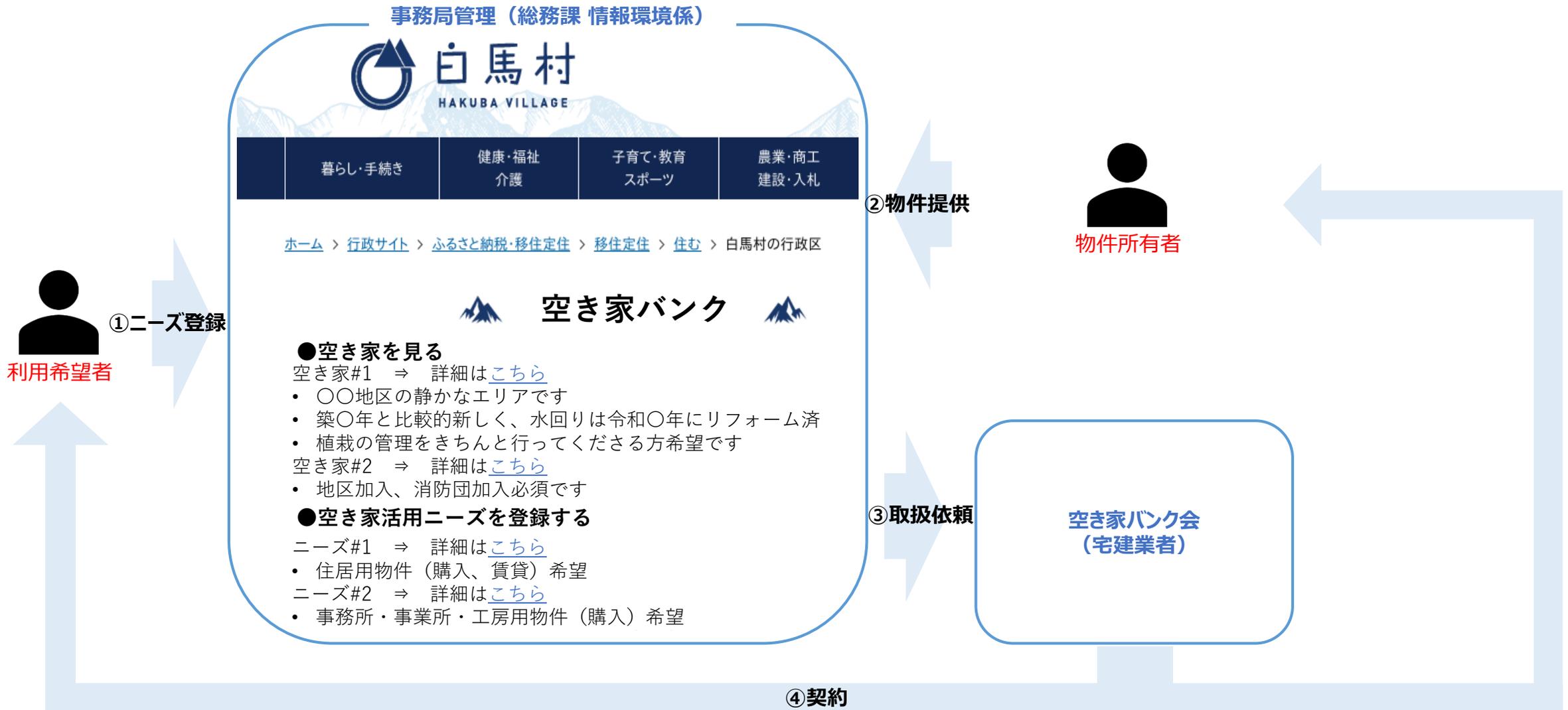
空き家バンクにおける取引の流れ、使用媒体及び媒体管理者は以下のとおり。



5. 今後の体制・役割分担

5-3. 取引の流れ（さかさまバンク）

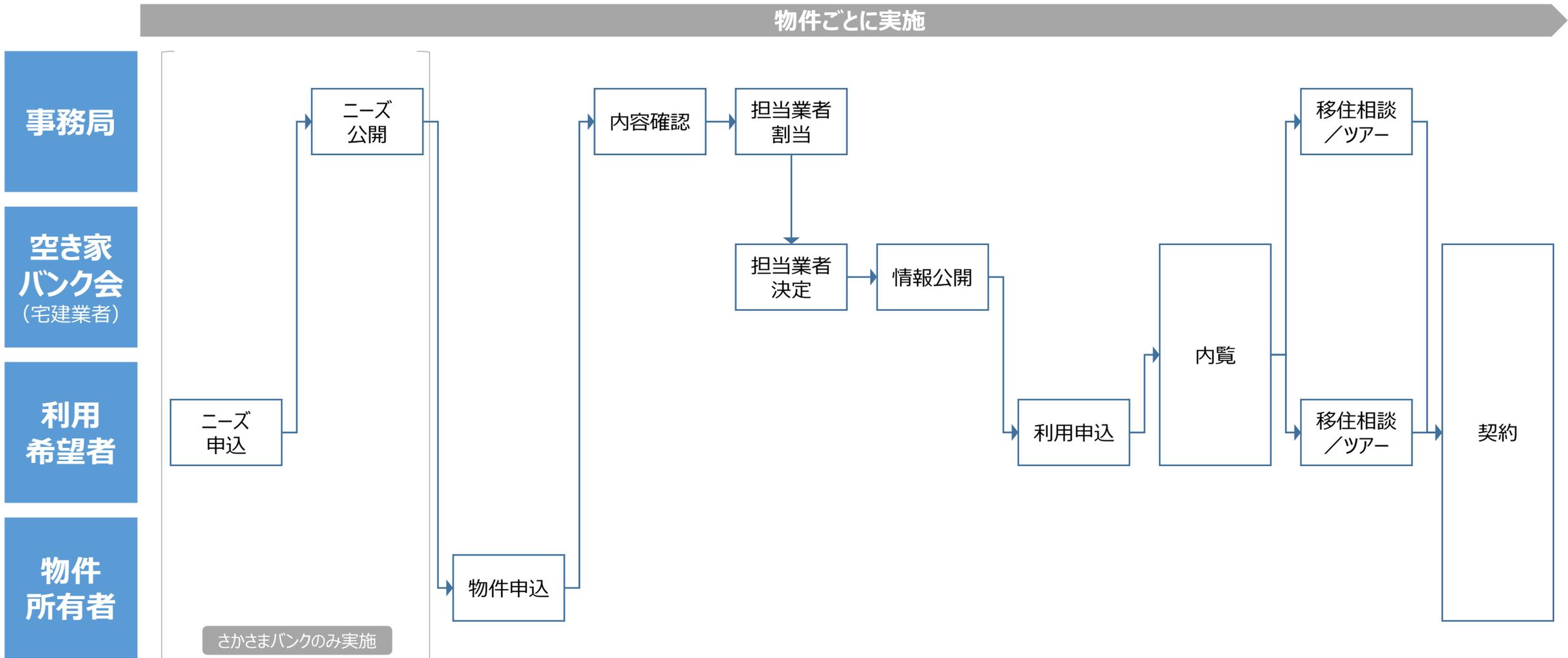
さかさまバンクにおける取引の流れ、使用媒体及び媒体管理者は以下のとおり。



5. 今後の体制・役割分担

5-4. 役割分担

空き家バンク運営の役割分担は現時点では以下を想定。



6. 今後のスケジュール・タスク

6. 今後のスケジュール・タスク

6-1. 空き家バンク制度運営に向けたフェーズ

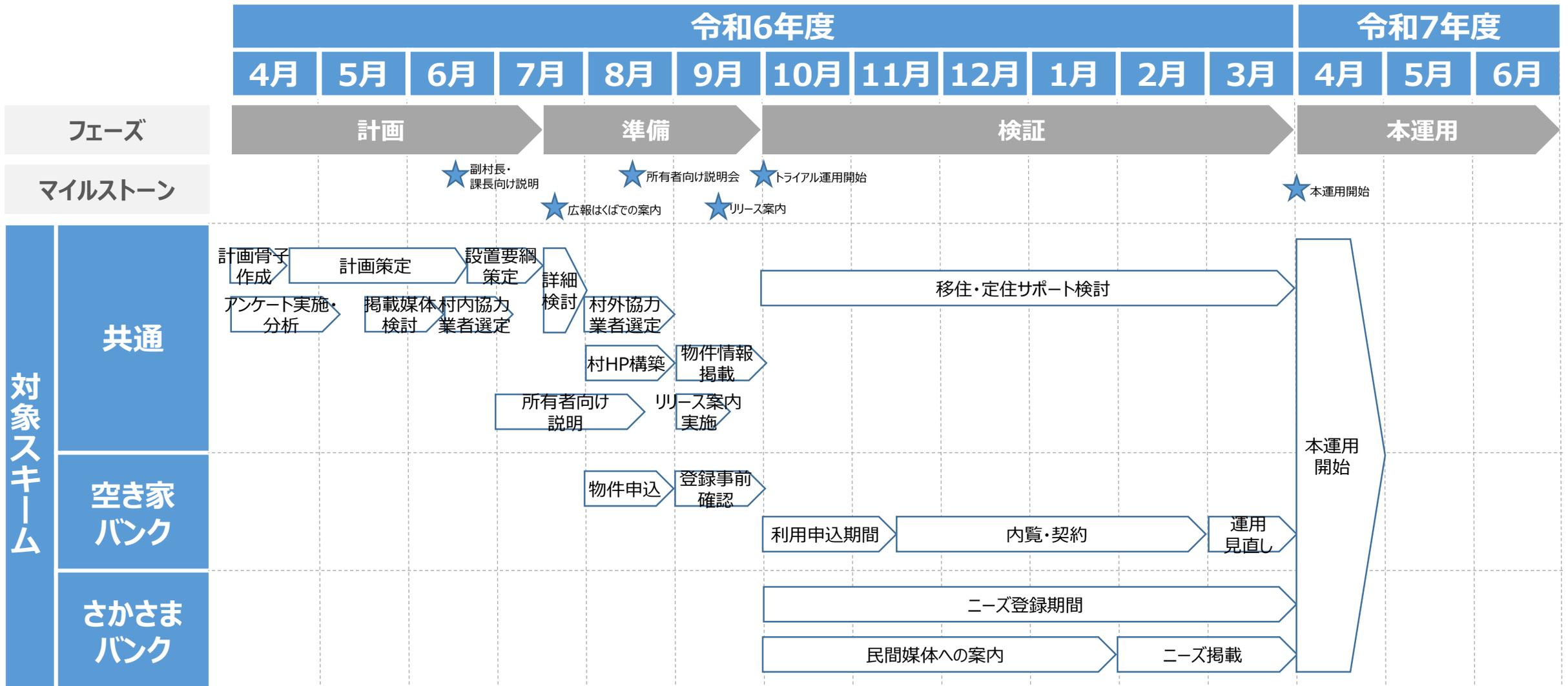
計画→準備→検証→本運用の4つのフェーズにわけて活動を行う想定。なお、空き家バンク及びさかさまバンクの2スキームをま
ず運用させるスケジュールとし、村管理住宅の実施可否を含めた詳細内容・運用時期は追って検討する。

フェーズ	計画	準備	検証	本運用
概要	<p>空き家バンク制度の計画を検討するにあたって必要となる事前調査の実施・結果の再整理を行う。 空き家バンク・さかさまバンク掲載媒体の選定や、運営体制を検討する。 その他検討が必要な事項についても検討を行い、空き家バンク実施要綱を作成する。</p>	<p>物件所有者に対して制度の説明を行い、物件の提供を希望する所有者には物件申込いただく。 トライアル期間対象の物件に関しては、申込内容確認を行い、宅建業者へ取扱を依頼する。 掲載媒体の構築を行い、順次トライアル対象物件情報を掲載する。</p>	<p>トライアル対象となった空き家バンクの物件3-5件に対する利用申込を受付け、契約までのトライアル運用を行う。 フェーズ終盤では、あらかじめ定めた検証項目にそって評価を行い、運営方法の改善をはかる。 また、さかさまバンクのニーズ登録を受け付け、一部は民間媒体への案内を行う。</p>	<p>空き家バンク、及び、さかさまバンクの本運用開始。</p>
期間	3.5か月	2.5か月	6か月	- R7 4/1を想定
現フェーズ				

6. 今後のスケジュール・タスク

6-2. 全体スケジュール（空き家バンク、さかさまバンク）

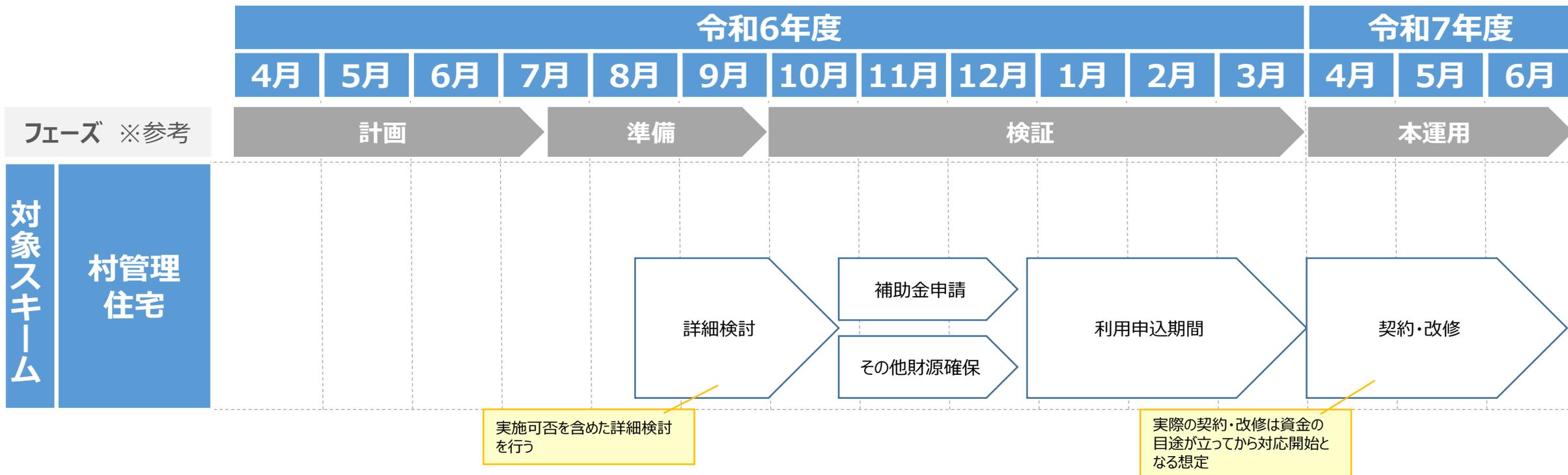
本運用までの全体スケジュールは以下を想定。



6. 今後のスケジュール・タスク

6-3. 全体スケジュール（村管理住宅）

村管理住宅については実施時期含め検討を重ねていく必要があるが、現時点では以下を想定。

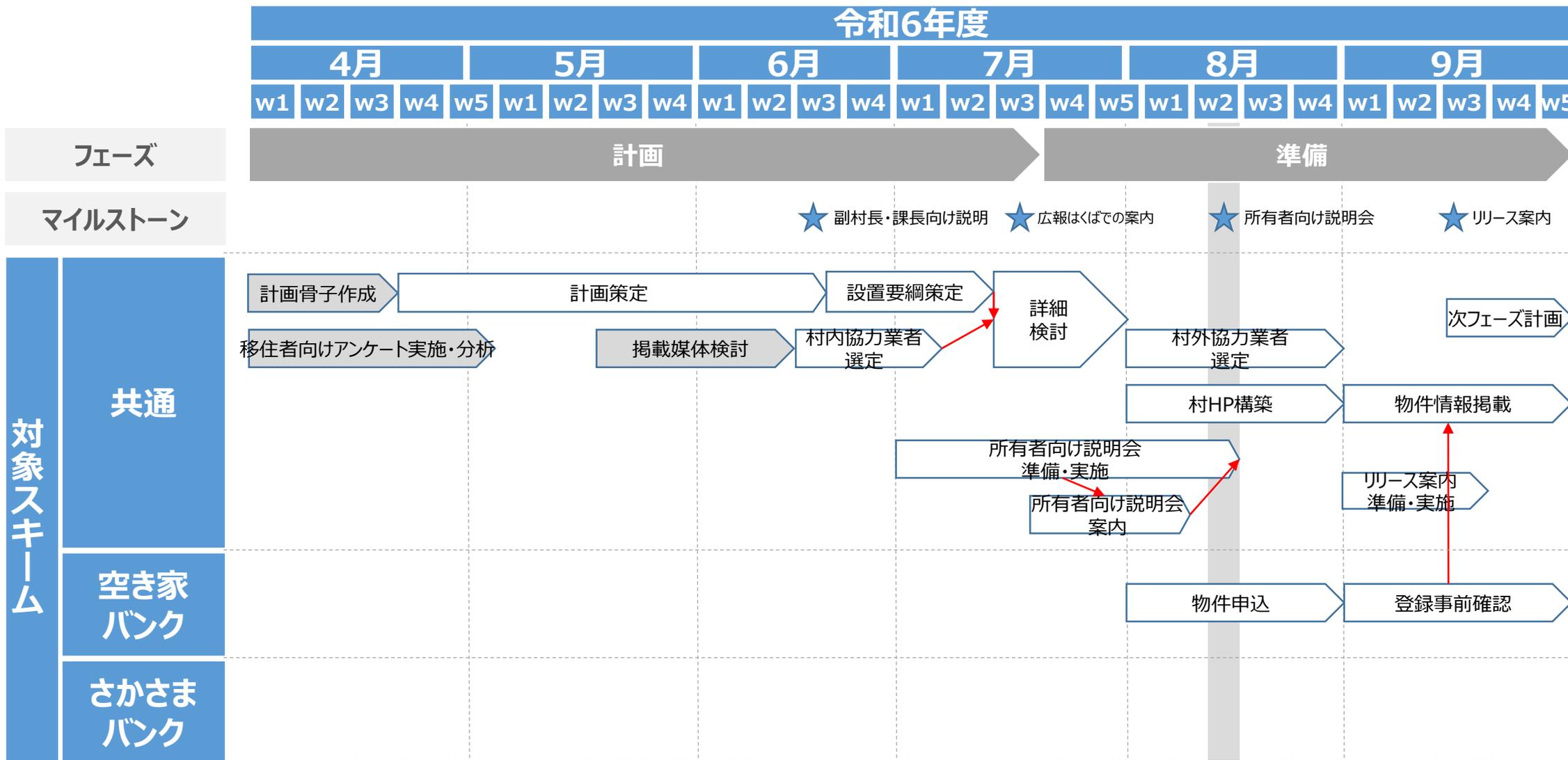


6. 今後のスケジュール・タスク

6-4. 詳細スケジュール（計画・準備フェーズ）

- 【凡例】
- ◻ : タスク（未完了）
 - ◼ : タスク（完了）
 - : 依存関係

計画・準備フェーズにおける詳細スケジュールは以下を想定。



6. 今後のスケジュール・タスク

6-5. 想定タスク (1/5)

【凡例】
 ◎：主担当・責任者
 ○：副担当
 △：必要に応じて協力

計画・準備フェーズで実施する想定タスクの概要と、各担当ごとの役割分担は以下のとおり。

	概要	担当者					
		事務局	宅建業者 (空き家バンク会)	物件所有者	利用希望者	その他	
タスク	1. 移住者向けアンケート実施・分析	<ul style="list-style-type: none"> 白馬村へ移住を希望している人に対して、移住に関する意向を把握するためのアンケートを実施 アンケートはオンライン上で実施し、村HP・村FB・LINEオープンチャットにて案内をする 実施期間は、4/19～8/31だが、本空き家バンクのために一度5/7時点での回答を分析する 	<ul style="list-style-type: none"> アンケートの作成・配布 結果の集計・分析 			<ul style="list-style-type: none"> アンケートへの回答 	
	2. 計画骨子作成	<ul style="list-style-type: none"> 空き家バンク立ち上げの計画を策定する前段階の案出しを実施 	<ul style="list-style-type: none"> 計画骨子の検討 				
	3. 計画策定	<ul style="list-style-type: none"> 空き家バンク立ち上げの計画を策定。前提、方針、体制、スケジュール等、今後の立ち上げに向けて必要となる基本的事項の検討、及び、文書化を実施 	<ul style="list-style-type: none"> 計画の策定 				
	4. 掲載媒体検討	<ul style="list-style-type: none"> 空き家バンク制度、及び、物件情報を掲載するための媒体を検討 村HP、空き家バンク専用ページの新設、楽園信州空き家バンク、全国版空き家バンクが主な候補 	<ul style="list-style-type: none"> 掲載媒体の検討 				

6. 今後のスケジュール・タスク

6-5. 想定タスク (2/5)

【凡例】

- ◎ : 主担当・責任者
- : 副担当
- △ : 必要に応じて協力

計画・準備フェーズで実施する想定タスクの概要と、各担当ごとの役割分担は以下のとおり。

		担当者				
概要		事務局	宅建業者 (空き家バンク会)	物件所有者	利用希望者	その他
タスク	5. 村内協力業者選定	<ul style="list-style-type: none"> 空き家バンクに協力いただく宅建業者（空き家バンク会）を選定。応募業者数にもよるが、別途協力依頼を行う村外の業者とあわせて、5社ほどを想定 村内の宅建業者に声掛けを行い、簡単な説明を行った上で、協力意向を伺う 物件取扱いの協力意向だけではなく、制度の運用立ち上げに向けた検討の協力意向もあわせて伺う 	<ul style="list-style-type: none"> 村内宅建業界への声掛け・説明会実施・協力意向伺い 白馬村空き家バンク会会員の最終選定 	◎		
	6. 設置要綱策定	<ul style="list-style-type: none"> 宅建協会（中信支部）より提供があった空き家バンク設置要綱のテンプレートを参考に、白馬村版の設置要綱を策定 初版は事務局で作成するが、空き家バンク会に意見を伺った上で最終化を行う 	<ul style="list-style-type: none"> 設置要綱の初版作成 空き家バンク会会員の意見を踏まえた最終版策定 	○		
	7. 詳細検討	<ul style="list-style-type: none"> 業務フローを作成し、業務をまわしていくにあたって必要となる情報や用紙の準備。一部用紙については、宅建協会（中信支部）から提供があったテンプレートを参考に作成する その他、運用にあたって必要な詳細事項の検討を行う 	<ul style="list-style-type: none"> 業務フローの作成、及び、詳細検討 必要用紙の作成 その他必要な詳細事項検討 	◎		

6. 今後のスケジュール・タスク

6-5. 想定タスク (3/5)

【凡例】
 ◎：主担当・責任者
 ○：副担当
 △：必要に応じて協力

計画・準備フェーズで実施する想定タスクの概要と、各担当ごとの役割分担は以下のとおり。

		担当者				
概要		事務局	宅建業者 (空き家バンク会)	物件所有者	利用希望者	その他
タスク	8. 所有者向け説明会準備・実施	<ul style="list-style-type: none"> 説明内容検討 説明会準備・実施 相談会実施準備・調整 ◎	<ul style="list-style-type: none"> 説明会内容確認 △	<ul style="list-style-type: none"> 説明会参加、物件提供意向回答 物件申込（希望者のみ） ○		<ul style="list-style-type: none"> 相談会実施（宅建取引士・司法書士） ○
	9. 所有者向け説明会案内	<ul style="list-style-type: none"> 案内送付 個別連絡 村HPへの掲載 ◎		<ul style="list-style-type: none"> 説明会への参加意向表明 物件申込（希望者のみ） ○		

6. 今後のスケジュール・タスク

6-5. 想定タスク (4/5)

- 【凡例】**
 ◎：主担当・責任者
 ○：副担当
 △：必要に応じて協力

計画・準備フェーズで実施する想定タスクの概要と、各担当ごとの役割分担は以下のとおり。

	概要	担当者					
		事務局	宅建業者 (空き家バンク会)	物件所有者	利用希望者	その他	
タスク	10. 村外協力業者選定	<ul style="list-style-type: none"> 宅建協会（中信支部）から村外業者へ案内を出して頂き、協力意向がある業者から白馬村へ直接申し込んでもらうよう依頼する 	<ul style="list-style-type: none"> 宅建協会（中信支部）への協力依頼 ◎ 				<ul style="list-style-type: none"> 村外宅建業者への案内（宅建協会（中信支部）） ◎
	11. 村HP構築	<ul style="list-style-type: none"> 村HP上に空き家バンク用のページを新しく設ける必要があるため、掲載内容とレイアウトを検討したのち、構築を行う 掲載内容は、空き家バンク制度の概要、各必要用紙、物件情報を想定 	<ul style="list-style-type: none"> 村HP構築 ◎ 				
	12. 物件申込	<ul style="list-style-type: none"> 所有物件を空き家バンクに登録したい場合、必要用紙を記入し、物件申込を行う 	<ul style="list-style-type: none"> 申込み受領 ◎ 		<ul style="list-style-type: none"> 物件申込 ◎ 		
	13. 登録事前確認	<ul style="list-style-type: none"> 空き家バンクにおいて取扱可能物件か事前確認を行う 物件申込の内容をもとに、事務局側で権利・登記・公図の確認を行った上で、空き家バンク会に案件の確認・取扱依頼を行う トライアル期間で対象する物件の選別もあわせて行う。マッチングに苦労しない想定を物件を3~5件ほどを想定。物件状態や立地を見て判断する 	<ul style="list-style-type: none"> 権利・登記・公図の確認 ◎ 空き家バンク会への取扱依頼 ◎ トライアル対象選定結果確認 ◎ 	<ul style="list-style-type: none"> 物件内容確認 ◎ トライアル対象選定 ◎ 	<ul style="list-style-type: none"> 問い合わせ対応 △ 		

6. 今後のスケジュール・タスク

6-5. 想定タスク (5/5)

- 【凡例】**
 ◎：主担当・責任者
 ○：副担当
 △：必要に応じて協力

計画・準備フェーズで実施する想定タスクの概要と、各担当ごとの役割分担は以下のとおり。

	概要	担当者				
		事務局	宅建業者 (空き家バンク会)	物件所有者	利用希望者	その他
タスク	14. 物件情報掲載	<ul style="list-style-type: none"> 物件の情報を村HPや、楽園信州空き家バンクに掲載する 	<ul style="list-style-type: none"> 村HPへの掲載 	<ul style="list-style-type: none"> 楽園信州空き家バンクへの掲載 		
	15. リリース案内準備・実施	<ul style="list-style-type: none"> 村HP、村FB、LINEオープンチャット、過去に移住相談に来ていただいた方等の移住希望者へ空き家バンク開始のリリース案内、及び、トライアル物件への利用申込方法の案内を行う 案内は書面のみ、もしくは、Zoomでの実施を想定 	<ul style="list-style-type: none"> 案内内容検討 案内準備・実施 		<ul style="list-style-type: none"> 案内内容確認 	
	16. 次フェーズ準備	<ul style="list-style-type: none"> 次フェーズにて行うタスクの詳細化、スケジュール及び役割分担の検討を行う 	<ul style="list-style-type: none"> 次フェーズ準備 			



白馬村キャラクター
ヴィクトワール・シュヴァルブラン・村男Ⅲ世

ご清聴ありがとうございました