

事業名称	法務・不動産・金融の専門家ネットワークを発足し、官民が一丸となり空き家問題を円滑に解決し、空き家相談員を育成する事業
事業主体名	庄原市空き家解決専門家ネットワーク
連携先	広島県 庄原市 庄原商工会議所 広島みどり信用金庫 庄原市社会福祉協議会 広島銀行庄原支店
対象地域	広島県庄原市を主体とするも、全国を対象とする。
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・各士業が協力し、行政と連携してワンストップで対応する空き家対策執行体制の整備 ・空き家問題に取り組む官民の相談員のレベルアップ ・空き家に対する市民の意識改革 ・他の自治体、空き家解決団体のレベルアップ
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・司法書士・行政書士・宅建士等専門家と行政、後援団体の連携体制の構築 ・行政、住民自治組織・市民活動団体等へのセミナー実施とコンサルティング ・市民セミナーや無料相談会の実施 ・空き家を予防するため、福祉関係者への啓発啓蒙
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・専門家と行政、後援団体のネットワークを設立 相談者 268人、相談件数 325回→適正管理 84件、除却 4件、流通 52件、利活用 4件、予防による解決 10件、解決中 69件 問い合わせのみ 45件 ※当団体は事業 1 と 3 を双方行っており、合算した数字となる。 ・空き家対策執行体制を確立し、専用ホームページを運営 ・行政・空き家相談員・会員・内部向けセミナーの実施（2回） ・行政及び空き家相談員に対する専門家のコンサルティングの実施（15回） ・市民向けセミナー及び無料相談会の実施（8回） ・福祉関係者へ空き家予防のセミナーの実施（3回） ・県内他の自治体・解決団体への波及のためのセミナーの実施（4回）
成果の公表方法	事業専用ホームページ（ https://akiyanetshobara.com/ ）
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・想定を上回る相談件数に対応する専門家の不足 ・非営利活動や組織運営業務に対する人件費の捻出（自主財源の不足）

1. 事業の背景と目的

【課題 1 単独士業では解決できない壁があること。】

各士業には各々管轄する法律があり、単独では法律上全ての相談に回答できない。また、広島県庄原市は、東西約 53km、南北約 42km のおおむね四角形で、面積は 1,246.49km²。広島県の約 14%を占め、全国自治体の中で 13 番目、近畿以西では最大の広さ(平成 28 年 4 月 1 日現在)があるため、郊外の空き家問題に対応するには、往復で 2～3 時間かかっており、各士業にとって負担となっている。

【課題 2 行政が主たる窓口となっている空き家問題対応の限界】

現在当地における空き家問題は、庄原市役所の空き家バンクが主たる窓口となっている。庄原市役所の職員は、法律・不動産・金融の専門家ではないため、相談対応に苦慮することが多い。また、特定の者だけに案件を紹介することは中立公平性に反するため、市から民間事業者へ案件紹介をすることができない。そのため、相談者は市からの情報を基に、自ら専門家へ相談しなければならない。空

表3 各取組の役割分担

取組内容	具体的な内容（小項目）	担当者（組織名）
①地域の専門家等の連携体制の構築	連携会議の開催及び法務部門	広島北部司法事務所、 合同会社空き家解決サポート
	空き家の調査及び不動産部門	こうき不動産（宮崎孝記）
	金融部門	認定経営革新等支援機関
	広報に関するサポート及び空き家の予防・空き家問題解決のための支援	庄原市・庄原商工会議所・庄原市社会福祉協議会・広島みどり信用金庫・広島銀行庄原支店
	空き家問題解決のための支援	広島県
②相談員や専門家の研修・育成	勉強会・セミナー・無料相談会の運営・講師の手配	広島北部司法事務所、 合同会社空き家解決サポート
	住民自治組織へのコンサルティング及び認知症や障がい者等の空き家に関する諸問題に対応する窓口	広島北部司法事務所、 合同会社空き家解決サポート
③空き家対策の執行体制の整備等	上記広報及び広報ツール制作。ホームページやSNS等を活用。	広島北部司法事務所、 合同会社空き家解決サポート、 みやざき法務事務所
	視察の実施	広島北部司法事務所、 合同会社空き家解決サポート
	視察の受入・他団体へのコンサルティング	広島北部司法事務所、 合同会社空き家解決サポート、 みやざき法務事務所
④その他の取組	空き家情報や活動実績の発信、HP、SNS等による発信を検討する。	広島北部司法事務所、 合同会社空き家解決サポート、 みやざき法務事務所
⑤①～④において実施した取組のとりまとめ・公表	情報公開及び広報。ホームページ、SNS等による発信。	広島北部司法事務所、 合同会社空き家解決サポート、 みやざき法務事務所

(2) 事業の取組詳細

①地域の専門家等の連携体制の構築

法務・不動産・金融等、専門家メンバーと後援団体の役割分担は表4のとおりである。

表4 専門家メンバーと後援団体の役割分担

法務	弁護士・司法書士・行政書士・社会保険労務士・社会福祉士
不動産	宅建士・土地家屋調査士
金融・補助金・クラウドファンディング	大学教授・認定経営革新等支援機関
後援団体	広島県・庄原市・庄原商工会議所・広島みどり信用金庫・庄原市社会福祉協議会・広島銀行庄原支店

上記の連携体制により、ワンストップサービスにて相談を受任する。これにより相談者は一度当団体に相談するだけで、多くの専門家に相談内容を伝達することができ、相談に関する労力を大幅に削減することができる。また、県や市とも連携し、行政機関に寄せられた相談解決にも協力した。その為、行政機関の職員の負担も軽減することができた。

②相談員や専門家の研修・育成及びコンサルティング

空き家問題解決には、住民自治組織・NPO法人・市民活動団体や企業や当団体の会員等の協力が不可欠である。これらの組織に、空き家問題を解決するために必要な基礎知識などの研修を行った。また、庄原市役所及び民生委員や住民自治組織等の空き家相談員の研修も積極的に引き受け、自治体担当者の空き家問題に対する法的知識等の向上に貢献し、情報交換を行った。

さらに、庄原市の郊外や、移住等別角度からのアプローチにて空き家問題を解決する他の組織を設立するため、団体設立の仕組み作りについてコンサルティングを行った。

上記の取り組みを通して、空き家問題の初期相談に対応できる人材を研修し、育成した。また空き家の問題を未然に防ぐため、市民や福祉関係者に対しセミナーや無料相談会を行うことにより、空き家問題に対する啓発と啓蒙を行った。これらはホームページ等により周知した。さらに、単なるセミナー実施に留まらず、実際に、行政や住民自治組織の相談員の抱える問題を一緒に解決した。

③空き家対策の執行体制の整備等

全国の空き家問題に取り組む団体と、空き家問題に関する情報交換を行った。当団体に対する講師依頼を、積極的に引き受けた。また、空き家問題に関するノウハウや情報などを当団体だけでなく、空き家問題解決に取り組む同志に情報公開をし、空き家問題解決技術の全国的なレベルアップに貢献した。(HP、SNS、ZOOM等)。

④その他の取組

空き家問題に対する当事者意識を高めるため、清掃業等の空き家問題に関係する事業者や、地域住民の中から会員を募り、空き家情報や活動実績などを届けた。(HP、SNS等)

(3) 成果

①専門家と行政、後援団体のネットワークの設立

図1のとおり、司法書士・行政書士・宅建士を中心とする非営利の民間団体である専門家のネットワークを設立し昨年度から運営している。

そして、補助金に頼らず、自立した組織にするため、会員を「社員」、「専門家メンバー」、「正会員」、「賛助会員」に分け、すべての会員から会費収入を得ることで運営費を賄う仕組みを作った。

今年度 (昨年度、昨年比)

正会員 12名 (8名、150%増)

賛助会員 8名 (5名、160%増)

会費収入 152万3981円

(47万976円、323%増)

図1 庄原市空き家解決専門家ネットワーク組織図



また、団体設立時には、後援団体として、広島県、庄原市、庄原商工会議所、広島みどり信用金庫、庄原市社会福祉協議会に参加していただいていたが、今年度はさらに広島銀行庄原支店にも参加いただき、官民が連携し、空き家問題の解決にあたった。これらの後援団体との繋がりにより、信用力が増し、広報や集客面での連携が図れた。具体的には、写真1のとおり地元紙である中国新聞に掲載されたり、写真2のとおり庄原市社会福祉協議会の広報誌に掲載されたり、写真3のように行政回覧に無料で回覧文書をいれてもらったりと様々な支援を得られ、団体の知名度の向上と空き家問題の掘り起こしに大いに寄与していただいた。さらに、空き家の相談会については、庄原市の後援を得たことにより、市の告知放送にてすべての世帯に周知していただけた。会員にも積極的に問題の掘り起こしと当団体に紹介することをお願いした。その結果、想定を上回る相談件数に対応することができた。

事業成果 相談者268人、相談件数325回

(内訳)

事業1 相談者145人、相談件数173回→適正管理84件、除却4件、解決中30件
 予防による解決10件 問い合わせのみ17件

事業3 相談者123人、相談件数152回→流通52件、利活用4件、解決中39件
 問い合わせのみ 28件

※単なる登記の相談や空き家や空き地に関係ない相談は相談件数に含まれていない。

※当団体は事業1・事業3双方の事業を行っているので、両事業の合算した数字となる。

※流通52件のうち17件が他人へ売買。残りは近所や親戚、借主に譲渡したもの。

写真1 中国新聞朝刊(令和4年10月5日)

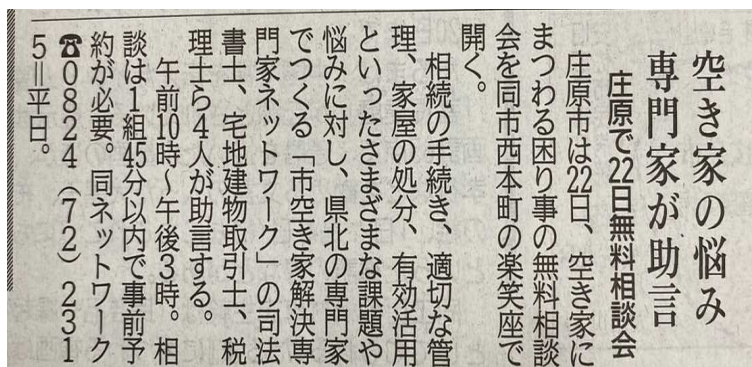


写真3 庄原市役所行政回覧

(令和4年12月20日)

1/17 (火)

空き家の無料相談会

『亡くなった父の名義のままにしている空き家がある』
 『実家の空き家をどうにかしたい』『施設に入るので、自宅が空き家になる』
空き家の相続・遺言をはじめ成年後見、空き家の処分や管理、利活用など、空き家に関する様々な、専門家が無料で相談に応じます。

日 時: 令和5年1月17日(火) 16~20時

会 場: 楽笑座 (広島県庄原市西本町二丁目1-10)

内 容: ○空き家の管理、処分、活用に関すること
 ○空き家の相続・遺言・成年後見に関すること

相談員: 司法書士、宅地建物取引士、社会福祉士
 (庄原市空き家解決専門家ネットワーク)

※一組 45分以内
 <事前予約制>

【ご予約・お問合せ先】
 庄原市空き家解決
 専門家ネットワーク
 電話 (0824) 72-2315

※新型コロナウイルス感染症拡大状況によっては、中止する場合があります。
 主催: 庄原市空き家解決専門家ネットワーク
 後援: 庄原市(企画課・総務課) 自治体登録 定住推進係
 電話:0824-73-1257 FAX:0824-73-3322 x-11-netj@city.utsunomiya.jp

写真2 庄原市社協広報

よろず相談のご案内 【いずれも要予約・先着順】

1人で悩んでいませんか?
 庄原市社協では、24時間365日、あらゆる相談を受け付けています。

<p>司法書士相談 (45分以内)</p> <p>● 日 時: 8月17日(水)・9月21日(水) 13:00~16:00</p> <p>● 場 所: 庄原市ふれあいセンター</p> <p>● 相談内容: 空き家問題、不動産の名義変更、相続登記・遺言、借金の整理、成年後見、会社の登記、簡易裁判所訴訟代理など</p>	<p>法律相談(弁護士相談) 30分以内</p> <p>● 日 時: 8月26日(金)・9月23日(金) 12:45~15:45</p> <p>● 場 所: 庄原市ふれあいセンター</p> <p>● 相談内容: 賃貸に関するトラブル、交通事故、相続、離婚、借金問題、消費者トラブルなど</p>
--	--

地域共生推進課 (0824)75-0345 ●早朝・夜間・緊急時 080-5239-4085
[8:30~17:30] お近くの各地域センターでも対応しています。

相談者の知得媒体については、会員からの紹介が212件、新聞・折込みチラシ・行政回覧から29件、行政・後援団体から27件であった。当団体自身で、1度折り込み広告を配布した。また、庄原市のおかげで、広報やチラシを無料で利用することができ、さらに、庄原市の告知放送にて、すべての世帯に当団体や無料相談会のことを放送していただけたので、庄原市内の相談者について

は周知ができた。庄原市外に居住する空き家の所有者や空き家の相続人に対する広報を課題に感じていたが、広島県内に周知できる中国新聞の記事に掲載されたことにより、庄原市外からの相談件数が増えて解決につながった。また、1番多かった「会員からの紹介」については、専門家の各会員がそれぞれの事務所でホームページ持っていることと、自己負担で市政便りや市の封筒の広告欄等に空き家の広告を入れていることが周知に寄与したと考えられる。その中でも、市外の空き家の所有者に一番周知できたのは、固定資産税納税通知書に空き家問題の広告を入れたことである。各会員に相談があり、その相談の中から空き家に関するものを当団体に繋ぐことにより、円滑に相談に当たることができた。その他、行政から直接的に紹介された案件もあり、様々な入口を持っていたことが相談件数が伸びた原因と思われる。

②空き家対策執行体制を確立し、専用ホームページを運営

写真4のような独自のホームページを作成し、司法書士と行政書士が相談窓口を務め、法律相談を積極的に行った。

その後、相談の交通整理を行って各種専門家がワンストップで問題の解決に当たった。



当団体は、空き家問題の解決を適正管理・除却・流通・利活用・予防による解決・解決中・問い合わせのみと以下のとおり分類した。

「適正管理」

- 例① 相続の発生が原因で空き家になったが、当初は、金融資産のみ分配し、空き家は放置しておく内容の遺産分割だった。しかし、当団体の弁護士・司法書士の支援を受け、空き家の維持管理、解体等に配慮した遺産分割協議が成立し、適正に管理された。
- 例② 長年にわたり、相続の手続きと空き家を放置してことにより、権利関係が複雑になっていた。空き家を放置することのリスクを理解し、当団体の支援を受け、相続登記を行い、今後は適正に管理することになった。
- 例③ 空き家を放置していたが、当団体に相談した結果、放置することのリスクを理解し、適正に管理することになった。さらに、管理だけでなく、除却や流通に向けて動き出す人もいた。

「除却」・・・当団体に相談した結果、解体したケース

例 行政との連携や会員の紹介、協力により、地域に迷惑をかけている空き家の所有者の相談に応じ、解体することになった。

「流通」・・・空き家や空き地に困っていたが、当団体に相談した結果、空き家や空き地が売買・贈与・

交換等の理由で新しい所有者に変わったケース

例① 都市部の相続人が庄原市の空き家と空き地を相続したが、庄原市に知り合いもいないし、コロナ禍により、頻りに庄原市に戻ることができない。そこで、当団体の支援を受けながら、農地や測量、不動産売買、登記、墓地、税金の問題を解決し、無事に空き家の名義が新しい所有者のものとなった。

例② 上記と同様のケースにおいて、売買できない方は贈与することで、新しい所有者の名義となった。

「利活用」・・・空き家を使って事業をしたり、空き家を貸すことにより空き家問題を解決したケース

「予防による解決」・・・一人暮らしの高齢者、認知症、知的障害等の理由で空き家になるケースを事

前に法律相談を行い、遺言、成年後見制度等の法的手続きを使って解決したケース

「解決中」・・・当団体に依頼し、現在解決のため、各専門家が動いているが、本事業の報告期間内

に解決できなかったケース

「問い合わせのみ」・・・当団体に相談しても、空き家の所有者の気持ちを変えられず、適正に管理して

もらえなかったケース。また、当団体に依頼しても、費用面や相手側の都合

で解決できなかったケース。

また、相談を重ねるうちに、下記のような解決スキームができ、これを相談員の中で共有することにより、当ネットワークに相談する空き家の所有者や相続人が増加した。

ステップ①相談者は具体的な事はわからず、漠然と空き家問題に対して不安がある方が多い。

ステップ②相談者の不安に対し、まず法的に答えを出す。マイナスなことも含めてすべて伝える。

例えば、「空き家を放置していると法的にどうなるか」「特定空き家とは」

「相続が起こるとどうなるか」「相続放棄するとどうなるか」

「行政に空き家や空き地を寄付できるか」「相続登記義務化」等

ステップ③この問題を解決する方法をメリット・デメリットを踏まえ、いくつか提案する。

その際の注意点は、必ず当団体の方ですべての見積を取得し、具体的な金額を提示することである。また、デメリットや法的リスクも含めてきちんと説明する。

ステップ④当団体の解決実績や解決方法、未解決案件の説明する。

また、庄原市における空き家の状況、高齢化率・人口減少・取引相場等の情報をすべて開示する。また、相続登記義務化や特定空き家に対する行政代執行等、現在の空き家問題に対する世の中の流れを伝える。

ステップ⑤最後に相談員の想いを伝える。当団体を設立したきっかけは、代表の司法書士自身が自身の亡曾祖父、亡祖父名義の空き家を放置していたことにより、多額の解決費用を負担したことで、自分と同じ思いをしてほしくないと思ったことである。また、自分の次の世代のため、庄原市民のために、空き家を放置せずなんとかあなたの代で解決しませんかと提案する。

空き家問題の難しいところは、相談者の想いと空き家の市場価値にズレが生じ、空き家が負の遺産となっていることである。相談者によっては、上記の事実を伝えると気分を害し、相談者とトラブルになるケースも見受けられる。また、都市部と違って中山間地域では不動産に物件の価値がなく、むしろ解体費用や維持管理費用を計算するとマイナス評価である空き家は利益を生むことが難しく、誰もができれば関わりたくない問題である。そのことは行政の空き家バンクも同様である。しかも、空き家問題を解決するために、相談者が費用を支出したとしても、相談者が直接的な経済的利益を受けることはない。しかし、誰かが嫌な役を引き受け、嫌われ役になっても「放置すると大変なことに

なる。次の世代のために、あなたの世代で解決しましょう。」と専門家が言わなければ、この問題は前に進まない。士業である専門家の覚悟が決まり、相談手法もブラッシュアップしていった結果、当団体への相談件数は伸びた。加えて、令和5年4月27日「相続土地国庫帰属制度」令和6年4月1日「相続登記義務化」がスタートすることが相談件数の増加に寄与した。新聞やメディアにて、上記の事が取り上げられることにより、長年空き家を放置していた人たちが、漠然と不安を感じ、当団体へ相談に来られるケースが多かった。

③行政・空き家相談員・会員・内部向けセミナーの実施（2回）

表5のとおり、行政及び空き家相談員・会員・当団体の内部向けにセミナーを行った。上記の解決スキームを共有し、空き家に特化したセミナーを行うことにより、相談員のレベルアップを図ると共に、各相談員の連携を促した。

また、対面とオンラインを組み合わせることにより、庄原市の職員だけではなく、広島県の空き家担当の職員に対してもセミナーを実施した。

写真5 会員・当団体内部の専門家向けセミナー



表5 行政・空き家相談員・会員・内部向けセミナーの開催状況

日付	会場	講師	内容	参加人数
令和4年9月28日	ホンマチスタンド	司法書士	当団体の説明や使い方と解決事例について	23人
令和4年10月12日	ホンマチスタンド	司法書士	当団体の説明や使い方と解決事例について	28人
合計	2回			51人

④行政及び空き家相談員に対する専門家のコンサルティング（15回）

行政や空き家相談員に対してセミナーを行うだけではなく、現場の人間が抱える問題を具体的に解決するため15回専門家を派遣し、一緒に問題解決に当たった。都市部のコンサルティング会社に委託し、最先端の技術を中山間地域に導入することはとても大切だが、この事業の肝は、単なるセミナーや相談だけではなく、現地の専門家が一緒に汗をかくことだと考える。さらに、庄原市の郊外や移住等の別のアプローチで空き家問題を解決する他の組織を設立するため、団体設立の仕組み作りについてコンサルティングを行った。その結果、「西城みらいらぼ」という庄原市の郊外にて移住に特化する空き家問題解決団体が立ち上がった。その団体と連携することにより、下記のような今まで解決できなかったケースも解決できた。

事例

1. 空き家があるが、相続登記をしておらず、相続人が誰かわからなかった。
2. 専門家に依頼して、相続人の調査を考えたが、専門家と言えど、勝手に他人の戸籍や住民票を取得できず、相続人の居所が分からなかった。
3. 「西城みらいラボ」としては、空き家をこのままにしておくわけにはいけないので、地域の間人関係や口コミを通じて、都市部に住む空き家の相続人を探しあて、空き家問題の解決を促した。

4. 同じころ、「西城みらいラボ」に空き家を購入し、社宅として利活用したいという相談が寄せられた。
5. 西城みらいラボを通じて、当団体に相談があり、当団体の専門家が法律相談を行うことで、都市部に住む相続人は相続、測量、不動産調査、空き家を放置することのリスクを理解し、相続の手続きを行い、流通に向けて動き出した。
6. 相続手続き終了後、都市部の物件所有者に代わり、宅建士、土地家屋調査士、司法書士が間に入り、ワンストップで社宅として利活用できるように当団体がサポートし、流通し、利活用することで空き家が減った。

この事例は、法律の限界を地域の方で超え空き家問題を解決した好例だと考える。

さらに、庄原市の依頼により、下記の企画を現在進行中である。

1. 後援団体の庄原市から、移住者の増加や交流人口拡大のために新組織を立ち上げたいので、専門家を派遣してほしいという依頼があった。
2. 当団体の専門家が立ち上げに参画し、都市部に出かけていき、庄原市をアピールする企画が立ち上がった。
3. 今後、この企画は都市部で庄原市の物を売ったり、イベントすることを計画している。そのような企画を通じて移住者や交流人口の増加により、空き家が減ることが期待される。

写真6 みらいラボ新聞記事



写真7 ファンクラブパンフレット 新聞記事



⑤市民向けセミナー及び無料相談会の実施（9回）

表6のとおり、市民向けセミナー及び無料相談会を実施した。

写真4のような折り込み広告を庄原市全域に配布し、広報の支援を庄原市に依頼し、後援団体にも声かけを行ったところ、表6のような結果となり、市民への啓発啓蒙を達成できた。

表6 市民向け空き家セミナー・相談会の開催状況

日付	会場	講師	内容	参加人数
令和4年9月21日	庄原市社協	司法書士	空き家相談会	4人
令和4年10月19日	庄原市社協	司法書士	空き家相談会	4人
令和4年11月16日	庄原市社協	司法書士	空き家相談会	1人
令和4年12月21日	庄原市社協	司法書士	空き家相談会	2人
令和5年1月18日	庄原市社協	司法書士	空き家相談会	4人
令和5年2月15日	庄原市社協	司法書士	空き家相談会	5人

令和4年10月22日	楽笑座	司法書士・宅建士・ 土地家屋調査士・ 税理士	空き家の総合法 律相談	14人
令和5年1月17日	楽笑座	司法書士・宅建士・ 社会福祉士	空き家の総合法 律相談	6人
令和4年11月1日	庄原市ふれあいセンター	司法書士	空き家セミナー	21人
合計	9回			61人

写真8 無料相談会



写真9 空き家セミナー（令和5年1月12日）



⑥福祉関係者へ空き家予防のセミナーの実施（3回）及び成年後見人等への就任による直接的な解決

空き家の予防に着目し、空き家の予備軍である一人暮らしの高齢者や施設入所の高齢者に対する啓発啓蒙が大切だと考えた。そこで、表7のとおり、庄原市社会福祉協議会の協力を得て、庄原市内の福祉関係者や民生委員・行政の福祉担当者に対して空き家予防のセミナーを行い、空き家になる前に、当団体に繋いでいただき連携を図るよう依頼した。

福祉と空き家は一見関係のないように思えるが、密接に関係しており、現場の相談員等が空き家問題というアンテナを張って業務を行ってもらいと空き家問題を未然に防ぐことが可能となる。問題点が事前に発覚すれば、当団体には、「遺言」や「成年後見」等の業務に精通している司法書士と弁護士が在籍しており、このような手続きを活用して、未然に空き家になることを防ぐことができる。

写真10 空き家予防セミナー
（令和5年1月12日）



表7 福祉関係者向けセミナーの開催状況

日付	会場	講師	内容	参加人数
令和4年12月23日	庄原市社協	司法書士	「成年後見と空き家問題」	24人
令和5年1月12日	西城自治振興センター	司法書士		39人
令和5年2月20日	比和ふれあいセンター	司法書士		9人
合計	3回			72人

また、今年度は空き家の予防の相談を受けるだけではなく、空き家の原因が認知症や相続人が存在しないという場合、空き家問題を解決するという目的で、当団体の専門家が直接、成年後見人等に就

任し解決するという事業計画にしていた。そこで、空き家問題を解決する目的で成年後見制度を利用した。(但し、成年後見人は専門家ではなく、空き家の当事者が就任予定。当団体の専門家が成年後見人には就任しなかったため、この当事者をネットワークとして支援する予定である。) また、空き家問題に苦しむ成年後見人等に対して、空き家の調査や査定、アドバイスを行う等の支援を行い、1件の空き家が解決され、現在、2件解決中である。

⑦県内他の自治体・解決団体への波及のためのセミナーの実施（4回）

広島県に後援団体になってもらうことにより、広島県内の他の空き家解決団体にセミナーを行い、情報の共有ができた。広島県内の各市町村において、専門家が非営利の民間団体を立ち上げ、このような活動している例が少なく、どの市町も似たような空き家の問題を抱えており、同様の団体の設立を願っている。

実際に、隣町の三次市を含む全国の市民から「このような活動を私のまちの空き家でしてもらえませんか」という問い合わせも多数あったが、当団体の専門家の人員不足により、対応できず、断っていた。心苦しく思っていたが、隣町の三次市においても、空き家解決団体設立の機運が高まり、当団体の専門家を派遣し、セミナーやコンサルティングを行うことにより、「三次市空き家解決専門家ネットワーク」が設立された。また、三次市の外郭団体や三次市社会福祉協議会からも「庄原市における空き家問題やまちづくり活動について」の講演依頼を受けてセミナーを行った。

表 8 波及セミナーの開催状況

日付	会場	講師	内容	参加人数
令和4年7月28日	広島県	司法書士	「当団体の仕組み・解決事例」	9人
令和4年10月1日	三次市社協	司法書士	「成年後見と空き家問題」	44人
令和4年12月9日	三次市	宅建士・行政書士	「三次市空き家解決専門家ネットワークの設立に向けて」	10人
令和5年1月21日	三次市	司法書士	「将来に備えて地域で支える～空き家問題と成年後見～」	30人
合計	4回			93人

写真 1 1 波及セミナー（令和4年10月1日）



写真 1 2 波及セミナー（令和4年12月9日）



⑧先進地視察の成果による空き家対策執行体制の確立

当団体を設立した当初は、どのような組織にするか学ぶため、視察研修を数回行った。今年度にお

いても、更なるブラッシュアップのため、全国の先進地にて視察研修を行うように事業計画書を作成していたが、上記の通り、相談者が殺到し、解決実績が出ている中で、視察に行くよりは、その予算と時間を使って1件でも多くの空き家問題を解決した方がよいのではないかという意見が当団体の内部から上がった。そこで、視察研修を取りやめ、その分の予算で、空き家に困っている人に無料法律相談を行った。視察研修を行わない代わりに、広島県内の他の空き家解決団体と情報交換を行ったり、全国の空き家解決団体のオンラインセミナーやオンライン会議に当団体の専門家に出席させ、最新の情報を当団体の内部に還元してもらった。

3. 評価と課題

①地域の専門家等の連携体制の構築

評価・・・専門家のネットワークがうまく機能し、後援団体の支援、広報の成功により、相談者268人、相談件数325回→適正管理84件、除却4件、流通52件、利活用4件、予防による解決10件、解決中69件 問い合わせのみ 45件（昨年度実績・相談者128人、相談件数175回→適正管理24件、除却2件、流通6件、利活用5件、予防による解決2件、解決中51件）というの成果については、昨年度に比べて大幅に伸びており評価できる。

課題・・・昨年度、想定を上回る相談が寄せられた結果、仕事につながるものがない組織運營業務や非営利業務が一時期パンクする寸前になってしまった。体調不良を起こす会員やあまりの非営利活動の多さに悲鳴をあげる会員を出してしまった反省から今年度は、組織運營業務や非営利業務に予算を予め取っていたので、各専門家の事務員の力を借りて組織運営できた。しかし、相談や解決実績が上がれば上がるほど、市民や行政に対する周知度が上昇し、相談件数も伸びることにより、一部の会員の負担となり、各専門家の事務員等の人件費も増えてしまった。また解決実績が上がるにつれ、解決スキルを持つ専門家に業務が集中してしまったが、どの専門家が相談を受けても、同じように解決できるレベルには達していない。空き家解決の相談業務に対応できる専門家を増やしたいが、中山間地域の庄原市には、そもそも専門家の数が少なく、そのような専門家はいない。

②相談員や専門家の研修・育成及びコンサルティング

評価・・・数多くの無料相談会やセミナーを行った結果、相談件数が伸びたことは評価できる。また、個別案件の法律相談やコンサルティングに留まらず、地域の仕組み作りまで支援した結果、空き家を減らしまちをより良くしたいという共通の目的を持った新団体が立ち上がり、実際に空き家が減ったという成果が出たということは評価できる。

課題・・・事業を進めていく中で、空き家の問題を実際に解決できるスキルを持つ専門家に依頼が集中してしまい、一部の専門家に負担が偏ってしまった。

③空き家対策の執行体制の整備等

評価・・・隣の町に同様の目的を持った別の団体が設立できたことは評価できる。

課題・・・設立することもよりも、継続していく方が難しいので、今後も支援を続けていきたいと考えているが、当団体のマンパワーも不足しており、同様の志を持つ専門職の育成が急務である。

④その他の取組 空き家問題に対する当事者意識を高めるため、空き家情報や活動実績などを届ける（HP、SNS等）。

評価・・・後援団体の広報や新聞に取り上げられことにより、広報については想定を超える反響があった。また、当団体自身も、ホームページやパンフレット（写真13）を更新し、SNS（写真14）も

頻りに更新し、折り込み広告（写真15）も庄原市全域に入れたので、団体の認知度は向上した。課題・・・庄原市内の空き家の所有者に対する広報については、ある程度達成できているが、庄原市外の空き家の所有者に対する広報が弱い。HPやSNS、行政への問い合わせから市外の空き家の所有者の掘り起こしにつながるが、1番効果が高いものは新聞記事に取り上げられることである。メディアについては、同じことをやっていけば、年々目新しさが消えてしまうので、今後は今までのように取り上げていただけない可能性があると考え。行政等の無料の広告媒体についても、当団体ばかり取り上げてもらうと「中立公平性」の原則に反してしまう恐れがあるので、今後は断れる可能性があると考え。

写真13 団体パンフレット

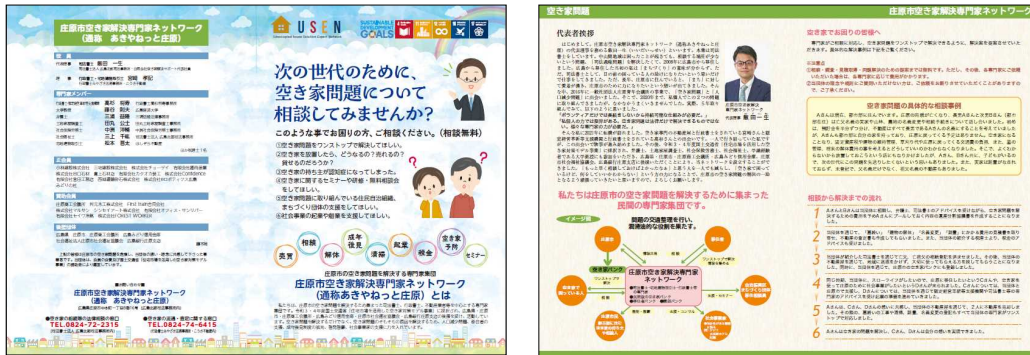


写真14 Facebook

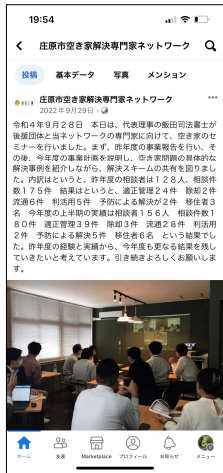


写真15 折り込み広告（令和5年1月17日）



4. 今後の展開

(1) 継続する取組

①地域の専門家等の連携体制の構築

現在のネットワークの仕組みを維持し、空き家に困る市民の相談を継続的に受け続ける予定である。空き家の問題を解決するには、「いかに多く空き家の問題を掘り起こすか」と「いかに多くの空き家の所有者の気持ちを変え、空き家問題解決に向け一歩踏み出させることができるか」と考える。そのためには、直接的に空き家問題を解決できる法律相談業務は欠かすことができないので、今後も拡充していく。ただ、次年度以降は、さらに相談件数が伸びることが予想されるので、今年度の教訓を生かし、団体存続に不可欠な非営利の組織運営業務（問い合わせの電話や来客対応、関係各機関の折衝、報告書や書類の作成等の事務作業、その他雑務）について予算や人件費を取ったり、自主財源を充て

ることにより、専門家が空き家問題の解決に集中し、この活動が長続きできるような組織運営を心掛けるつもりである。また、一部の専門家に業務が集中しすぎないように仕事の標準化を図り、どの専門家が業務にあたって、同一のスキルが保てるように「空き家問題」の総合相談業務ができる専門家を育成する予定である。

②相談員や専門家の研修・育成及びコンサルティング

今までと同様、数多くのセミナーやコンサルティングを実施し、空き家問題の掘り起こし、市民の啓発啓蒙、各種相談員のレベルアップを継続し、行政との連携を深めていく予定である。空き家問題を解決するためには、ただ問い合わせを受けたり、相談を受けるだけでは解決できない。法律問題を解決するだけではなく、空き家の所有者やその相続人の意識を変え、自分のお金を払ってでも、解決したいと思ってもらう必要がある。また、これまでの活動により、個別の相談業務については、専門家のマンパワー不足という問題を除いては、ある程度解決できる目途はついた。1人1人の力は限界があるので、次年度以降は各地域や他の団体の支援を強化し、同じような想いの団体を増やすことにより、当団体の負担を軽減することを考えている。具体的には、今年度立ち上がった団体の企画に参画することで、空き家問題を解決しようとする人を増やしたり、新たな別団体の設立に向けて動き、同じ思いを持った仲間を増やしていく。

③空き家対策の執行体制の整備等

当団体のネットワーク作りと組織運営は初年度に達成できたので、今年度は新たな専門家や会員や後援団体を増やしブラッシュアップすることができた。3か年計画の最終年度にあたる次年度は自走化に向ける取組を加速させる予定である。よって、自走化に成功している先進地に視察研修を行う予定である。ただ、団体の運営状況によって、もし、相談者の掘り起こしが既に達成され、自走化の目途もついた場合は、視察研修に予算を使うよりも、実際に空き家問題を直接解決できる上記①と②の事業と団体存続に不可欠な非営利の組織運営業務に予算を集中することにより、更なる成果を目指す予定である。

④その他の取組 空き家問題に対する当事者意識を高めるため、空き家情報や活動実績などを届ける（HP、SNS等）。

初年度で完成したホームページやSNSをブラッシュアップし引き続き、広報を強化していく。また、今までと同様、行政や後援団体の無料の広報を活用して発信力を強化していく。

ただ、上記③と同様の理由で、ホームページや折り込み広告等のハード面よりも、上記①や②のソフト面に予算を集中し、更なる成果を目指す予定である。

課題にも書いたとおり、庄原市外の空き家の所有者の掘り起こしをするためには新聞等のメディアに取り上げられる必要がある。そこで、次年度は、本年度の部門3で行った大学研究室やドローンの活用等、メディアにインパクトを与えるような新しい事業を検討中である。

写真 16 中国新聞朝刊（3D化）



(2) 新しい取組

1. 自走化に向けて自主財源のさらなる強化

補助金に頼らず、収益化を目指すには、当団体に対する行政や企業、市民の信頼は不可欠である。前年度は、設立したばかりの当団体には知名度や解決実績もなく、どれくらい空き家に対するニーズがあるかがわからなかったが、今年度は実績を積むことができたので、営業を強化し、下記の自主財源を確保することができた。次年度以降もさらにこの取組を加速させていく予定である。

① 庄原市からの空き家問題解決セミナー及び空き家の無料法律相談の委託

成果が認められ、空き家問題解決セミナー及び空き家の無料法律相談会の委託を受けることができた。次年度以降も更なる委託をお願いし、予算請求中である。

② 庄原商工会議所からの創業塾の受託

成果が認められ、庄原創業塾の一部を受託することができた。次年度以降も更なる委託をお願いし、予算請求中である。

③ 新規会員の獲得及び既存会員の会費の値上げ

当団体設立当初、組織運営に慣れておらず、どのような団体になるか予想もできなかったため、次々と会員を増やし、大人数で組織運営することに不安を感じ、少数精鋭で事業計画を組み立てた。また、非営利事業という事で、会費も年間1万円としていた。今年度は成果が認められ、正会員12社・賛助会員8社・後援団体5社と会員が増加した。(昨年度実績・正会員8社・賛助会員4社・後援団体4社)また、自走化のため、会費についても改定し、年間1万円以上とすることで、趣旨に賛同し、年間30万円以上の大口の寄付をいただくことができた。次年度以降も、会員が増えず、組織運営に支障をきたさない程度に会員を増強し、寄付をお願いする予定である。

④ 企業からの事業の受託と定率会費の徴収の強化

国庫補助金を使って事業をする以上、非営利の部分を重視し、特定の企業に限って事業を行うことは控えてきた。しかし、本当の意味で空き家問題を解決するためには、自走化をしなければならない。そこで、例えば、無料相談会のスポンサーになっていただいただけの企業を探していくなど、営業努力を強化し、補助金に頼らず事業を行うことができる団体を目指す予定である。

また、当団体の規約では、空き家の解決実績を増やせば増やすほど、専門家や会員から定率会費を徴収する仕組みになっている。当団体が活動を続ければ続けるほど、掘り起こした空き家の問題が解決され、適正に管理される物件や除却、流通される物件は増えていった。その結果、定率会費についても比例して増加するので、今後も徴収を強化していくことで団体の存続を図った結果、3倍以上も収入が増加した。

※今年度の会費や業務委託費等の収入・金188万1947円(昨年度実績・金52万1326円)

⑤ 空き家管理事業の検討

相談や解決実績を積み重ねたので、数多くの空き家の相談が寄せられた。その中には、草刈りや風通し等の空き家の管理についての相談も見受けられた。一般的には空き家の管理報酬は低額であり人件費もかかるので、広大な庄原市内での事業化は困難が予想されるが、空き家の管理事業について検討する。

(3) 総括

①専門家のネットワークを運営できたこと②相談件数やセミナー回数が示す通り、想定を上回る空き家相談やセミナー依頼を受けた結果、市民への啓発啓蒙と相談員の育成できたことについては、評価できる。また、空き家問題の解決についても、解決件数が示す通り、昨年度に比べ、飛躍的に解決できたが、解決中というものも多数あり、もう少し事業期間があれば、解決件数は増えていく見込みはあった。ただ、本事業が終了しても、引き続き、この事業を自主財源で行う予定であり、今後も庄原市の空き家問題について取り組んでいきたいと思う。結果が出た以上、必要以上に事業の内容を変える必要はなく、基本的には、本事業をそのまま継続的に行う予定である。課題については、初年度と同様に、想定を超える依頼について対応するためのオペレーションが不完全だったという点である。このような事業は短期的に集中して行うよりも、長く継続的に行う方が効果が期待できる。「まちづくりや社会事業として空き家問題に取り組んでいきたい」という想いと「どうせやるなら、結果を残したい」という想いで本事業を行ってきたが、あまりに現場に負担をかけすぎたり、想定を超える非営利活動が長期にわたると、各専門家の本業が疎かになったり、体調不良になったり、人件費や業務の負担が増し、会員の士気が下がってしまう。本事業を、「営利事業」「営利につながる事業」「非営利事業」と業務を細分化することで、自主財源や補助金の使用用途を考慮することにより、非営利事業を頑張ってくれた会員に対し、営利事業で上げた利益が循環するような仕組みを構築し、持続可能な仕組みを作っていきたい。さらに、一部の会員に負担をかけすぎること防ぐため、どの専門家が相談に対応しても、同じ結果が得られるような仕事の標準化や専門家に育成や仕組み作りも急務である。また、自走化に向けて、収益化についての営業努力も引き続き行っていくことが必要となっている。空き家問題の解決はこれまでも「まちづくり」の一環として行っている一面もあり、あまり収益性ばかりを追求すると本来の趣旨から外れてしまう。しかし、ボランティアや補助金だけでは長続きしない。まずは、本事業で実績を残し、行政や庄原市民、企業に認めれることにより、会費収入（令和5年度も今年度と同等を見込む）や委託事業の増加（現在、令和5年度は130万円以上請求中）により、収益化を図り、今後も継続的に庄原市の空き家問題を解決していきたいと思う。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	2021年2月		
代表者名	代表理事 司法書士 飯田一生		
連絡先担当者名	上記と同じ		
連絡先	住所	〒727-0012	広島県庄原市中本町一丁目8番16号
	電話	0824-72-2315	
ホームページ	https://akiyanetshobara.com/		