

事業名称	全国的な空き家対策推進のための協議・検討及び事例収集・情報提供事業
事業主体名	一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会
連携先	市原市・井手町 他
対象地域	全国
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家対策の総合的なプラットフォームの構築・運営 ・プラットフォーム構築・運営のための情報収集・整理 ・空き家対策の具体的課題に関する検討・協議のための専門部会の運営
事業の特徴	空き家対策に取り組む地方公共団体等が専門知識やノウハウが必要な具体的な課題等を共有し、専門家と連携して対応策を協議・検討する場を設ける。
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・民間連携による空き家発生抑制対策の進め方 ・空き家に関する普及啓発パンフレット原稿 ・空き家対策のプラットフォーム構築を進める上での留意点 ・所有者の意向確認が困難な空き家への対応事例集 ・空き家所有者の探索を目的とした住基ネットの効果的な利用方法 ・空き家対策における新たな財産管理制度活用促進に向けた課題と留意点 ・令和4年度 空き家対策に関する財産管理制度の活用事例集 ・空き家バンクに関するアンケート調査結果 ・空き家バンク登録物件の成約事例集 ・宅建業者・団体との効果的な連携に向けたポイントの整理
成果の公表方法	全国空き家対策推進協議会のホームページで公表（pdf版はダウンロード可）
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・最終成果を見据えた専門部会の協議方法や活動プロセスの改善 ・全国空き家対策推進協議会の相談機能の強化（協力会員との連携強化等） ・専門部会活動による成果の普及・情報提供機能の拡充

1. 事業の背景と目的

近年、超高齢社会の到来等による高齢者世帯のみの居住形態の増加、及び空き家（中古住宅）流通の低迷等を背景に、全国的に空き家が増加し、空き家の個別的点的対応や都市・地域のスポンジ化への面的な対応が地方公共団体等の喫緊の課題となっている。

都道府県、市区町村にあつては、平成27年に空家法が施行され、法に基づく特定空き家等の助言・指導～行政代執行等の措置や、略式代執行の費用回収のための財産管理制度の活用など、着実に取り組みを進めつつあるが、そうした取り組みの入口となる所有者の特定や相続放棄の確認方法、行政代執行等を執行する際の事務手続き、財産管理制度活用の際の家庭裁判所への財産管理人の申立等の事務手続き、活用可能な空き家の流通のための空き家バンク制度運営など、様々な場面で課題を抱えている。

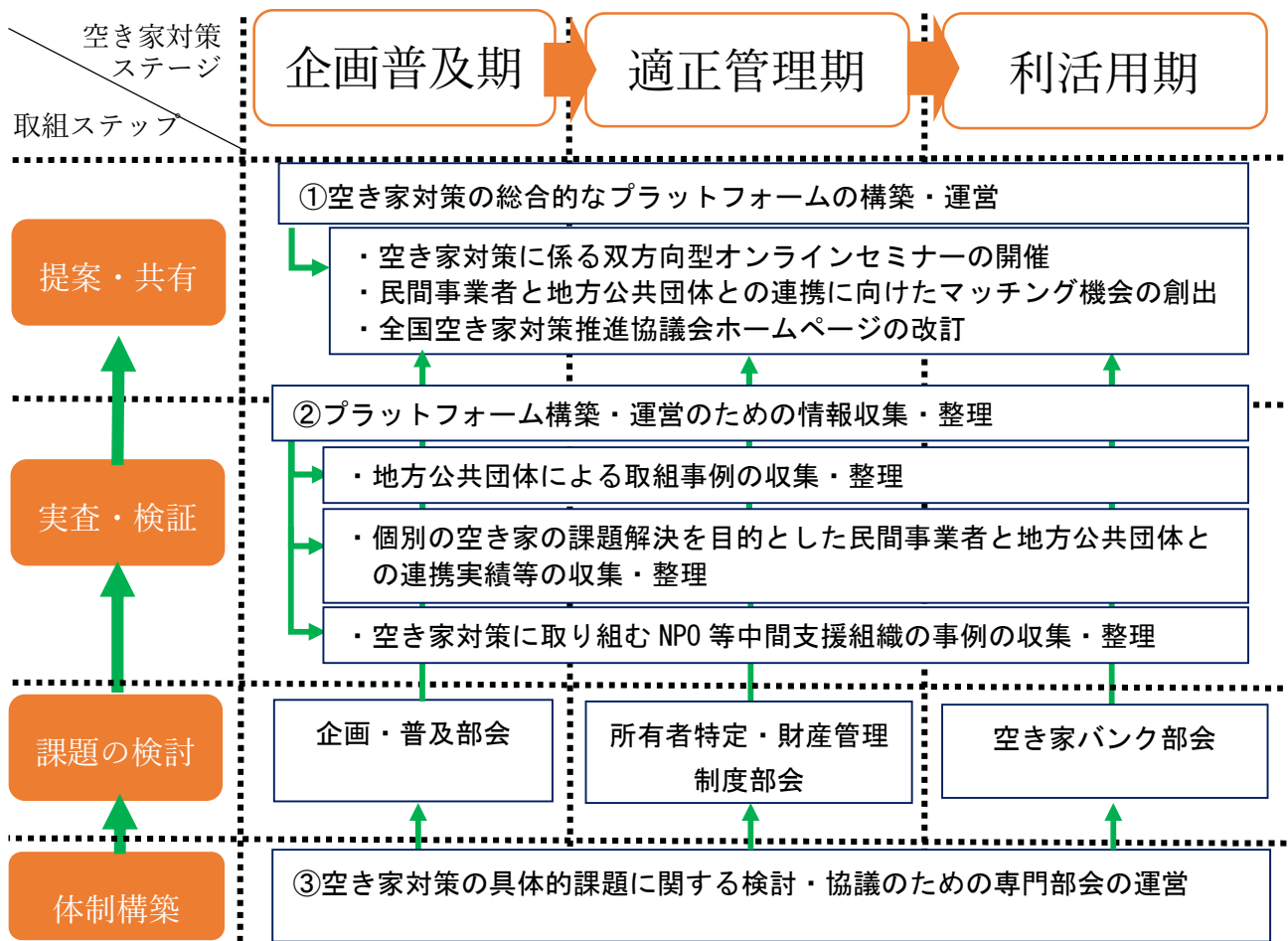
このため、空き家対策に取り組む地方公共団体等が、専門知識やノウハウが必要な具体的な課題や効果的な課題解決策等について共有し、法務・不動産等の専門家と連携した対応方策を協議検討し、実践的な空き家対策について政策提言を行い、空き家対策の実現を図るとともに、協議検討等の過程で蓄積したノウハウや各種取り組み事例等の周知普及を図ること（空き家対策の全国的なプラットフォームの構築）を目的とする。

これらの協議・検討や情報共有、地方公共団体及び専門家等との連携体制の構築を通じて、空き家に纏わる多様な課題に対する地方公共団体の自力解決力や連携による課題解決力が高まり、全国の空き家対策の推進に寄与することができるものと考えられる。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

【取組フロー図】



【役割分担表】

取組内容	具体的な内容(小項目)	担当者(組織名)	業務内容
①空き家対策の総合的なプラットフォームの構築・運営	空き家対策に係る双方向型オンラインセミナーの開催	(一社) すまいづくりまちづくりセンター連合会 業務一部	オンラインセミナーの企画・開催、講演動画の収録・公開
		三菱UFJリサーチ&コンサルティング(株)	オンラインセミナーの開催支援
	民間事業者と地方公共団体との連携に向けたマッチング機会の創出	(一社) すまいづくりまちづくりセンター連合会 業務一部	上記オンラインセミナー説明企業への連携状況に関する照会
		三菱UFJリサーチ&コンサルティング(株)	上記オンラインセミナー参加自治体を対象とした連携状況等に対する情報提供依頼

取組内容	具体的な内容(小項目)	担当者(組織名)	業務内容
	全国空き家対策推進協議会ホームページの改訂	(一社) すまいづくりまちづくりセンター連合会 業務一部 (有) オレンジ・ブラッサム	専門部会の配布資料・議事録・検討結果・財産管理制度活用事例情報等の情報掲載 空き家対策支援制度情報更新
②プラットフォーム構築・運営のための情報収集・整理	地方公共団体による取組事例の収集・整理	(一社) すまいづくりまちづくりセンター連合会 業務一部 三菱UFJリサーチ&コンサルティング(株)	事例等情報提供依頼・回答受取 調査票等作成・回答受取・整理・集計・分析、資料作成
	個別の空き家の課題解決を目的とした民間事業者と地方公共団体との連携実績等の収集・整理	(一社) すまいづくりまちづくりセンター連合会 業務一部 三菱UFJリサーチ&コンサルティング(株)	事例等情報提供依頼・回答受取 調査票等作成・回答受取・整理・集計・分析、資料作成
	空き家対策に取り組むNPO等中間支援組織の事例の収集・整理	(一社) すまいづくりまちづくりセンター連合会 業務一部 三菱UFJリサーチ&コンサルティング(株)	事例等情報提供依頼・回答受取 調査票等作成・回答受取・整理・集計・分析、資料作成
③空き家対策の具体的課題に関する協議・検討のための専門部会の運営	企画・普及、所有者特定・財産管理制度、及び空き家バンク部会・分科会等開催	(一社) すまいづくりまちづくりセンター連合会 業務一部 三菱UFJリサーチ&コンサルティング(株)	部会員選定等検討、事前アンケート等依頼・回答受取、議事録の確認依頼等 事前アンケート等の調査票等作成・回答受取・整理・集計・分析、検討内容等の事前検討、会議の開催準備支援、部会長等との調整、配布資料の作成、会議進行管理(資料説明、質疑応答等)、議事録作成
④その他		(一社) すまいづくりまちづくりセンター連合会 業務一部	完了実績報告書等の作成・報告
		三菱UFJリサーチ&コンサルティング(株)	成果報告会資料作成・説明、事業報告書作成

【進捗状況表】

事業項目	具体的な取組内容	令和4年度									
		7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
(1) 空き家対策の総合的なプラットフォームの構築・運営	① 空き家対策に係る双方向型オンラインセミナーの開催					-----●-----	●-----	-----●-----			
	② 民間事業者やNPO等と地方公共団体との連携に向けたマッチング機会の創出	●6/14			-----●-----	●-----	-----●-----				
	③ 全国空き家対策推進協議会ホームページの改訂										-----●-----
(2) プラットフォーム構築・運営のための情報収集・整理	① 地方公共団体による取組事例の収集・整理					●-----	-----●-----	-----●-----			
	② 個別の空き家の課題解決を目的とした民間事業者と地方公共団体との連携実績等の収集・整理					●-----	-----●-----	-----●-----			
	③ 空き家対策に取り組むNPO等中間支援組織の事例の収集・整理					●-----	-----●-----	-----●-----			
(3) 空き家対策の具体的な課題に関する協議・検討のための専門部会の運営	① 企画・普及部会の開催			●-----	-----●-----	-----●-----	-----●-----	-----●-----			
	② 所有者特定・財産管理制度部会の開催			●-----	-----●-----	-----●-----	-----●-----	-----●-----			
	③ 空き家バンク部会の開催			●-----	-----●-----	-----●-----	-----●-----	-----●-----			

成果報告会

(2) 事業の取組詳細

① 空き家対策の総合的なプラットフォームの構築・運営

地方公共団体等への空き家対策に係る総合的な情報の提供・共有を目的としたプラットフォームの構築に向けて、空き家対策に係る双方向型オンラインセミナーや、民間事業者等と地方公共団体との連携に向けたセミナーを複数回開催した他、全国空き家対策推進協議会ホームページを改訂した。

■ 空き家対策に係る双方向型オンラインセミナーの開催

< 民事基本法制の見直しに関するリモート講演会の開催 >

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しを踏まえた自治体の空き家対策の今後の展開について、住宅・建築業界の法務実務に精通し、今般の民法改正に関する有識者である弁護士による講演会を開催した。

■ 講演日：令和4年12月2日（金）※オンラインによる開催

■ 講演内容

< 第1部 >

○ 講演：「所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しのポイント」

○ 講演者：弁護士 犬塚 浩 様

< 第2部 >

○ 施策の紹介：「所有者不明土地・低未利用土地対策について」

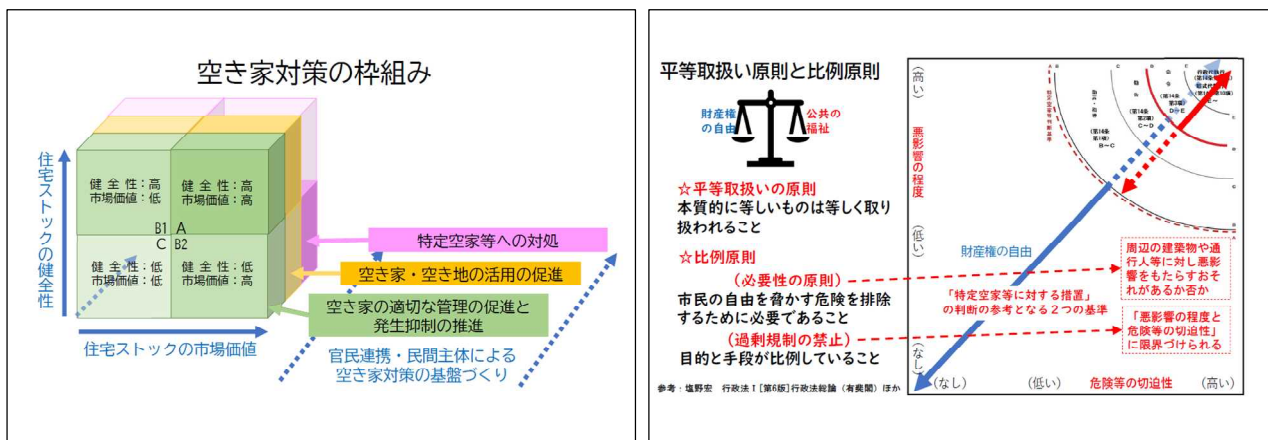
○ 講演者：国土交通省 不動産・建設経済局 土地政策審議官グループ
土地政策課 土地調整官 高橋 宏幸 様

■ 視聴者：222名（講演動画は協議会HPに掲載（令和5年3月31日まで））

< 新任者向け空き家対策『スタートアップ空き家対策』セミナーの開催 >

市区町村の空き家対策新任者を主な聴講者としたセミナーを開催し、その内容を動画としてまとめ、本協議会ホームページに掲載した。講師は、平成30年度から令和3年度に企画・普及部会の分科会主査として、令和3年度に「先任者が初任者に語る空家法の概説」の取りまとめに尽力した白川英明氏（元愛知県四国中央市職員）に依頼し、空き家の定義、空家法における空き家対策の枠組み、今後の空き家対策のあり方等について解説を頂いた。

図表 1 新任者向けセミナーの講演内容（抜粋）



<都道府県意見交換会の開催>

都道府県による空き家対策の取組状況や空き家対策を推進する上での課題等を把握するため、47 都道府県を対象に、アンケート調査を実施した。また、アンケートの調査結果の報告や、意見交換を目的としたオンライン会議を開催した。

<p>■開催日：令和5年1月11日（水）※オンラインによる開催</p> <p>■開催内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都道府県による空き家対策に関するアンケート調査結果報告 ・令和4年度の協議会活動について ・意見交換 <p>■参加都道府県：宮城県、栃木県、茨城県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、石川県、富山県、福井県、山梨県、長野県、静岡県、愛知県、岐阜県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、岡山県、広島県、山口県、島根県、香川県、徳島県、高知県、佐賀県、長崎県、宮崎県（32 都道府県）</p>
--

■民間事業者と地方公共団体との連携に向けたセミナーの開催

地方公共団体と空き家の利活用や発生抑制等の推進に向けて、高度なノウハウを有する民間事業者との連携を促進するため、民間事業者による取組内容や連携実績等を紹介するセミナーを複数回開催した。

株式会社クラッソーネの説明会に参加した自治体の中には、参加を契機に同社との連携協定の締結に至る事例も確認された（神奈川県茅ヶ崎市：令和4年12月23日に「空家等の除却促進に係る連携協定」を締結、大阪府泉南市：令和5年2月9日に「空き家除却促進に係る連携協定」を締結）。

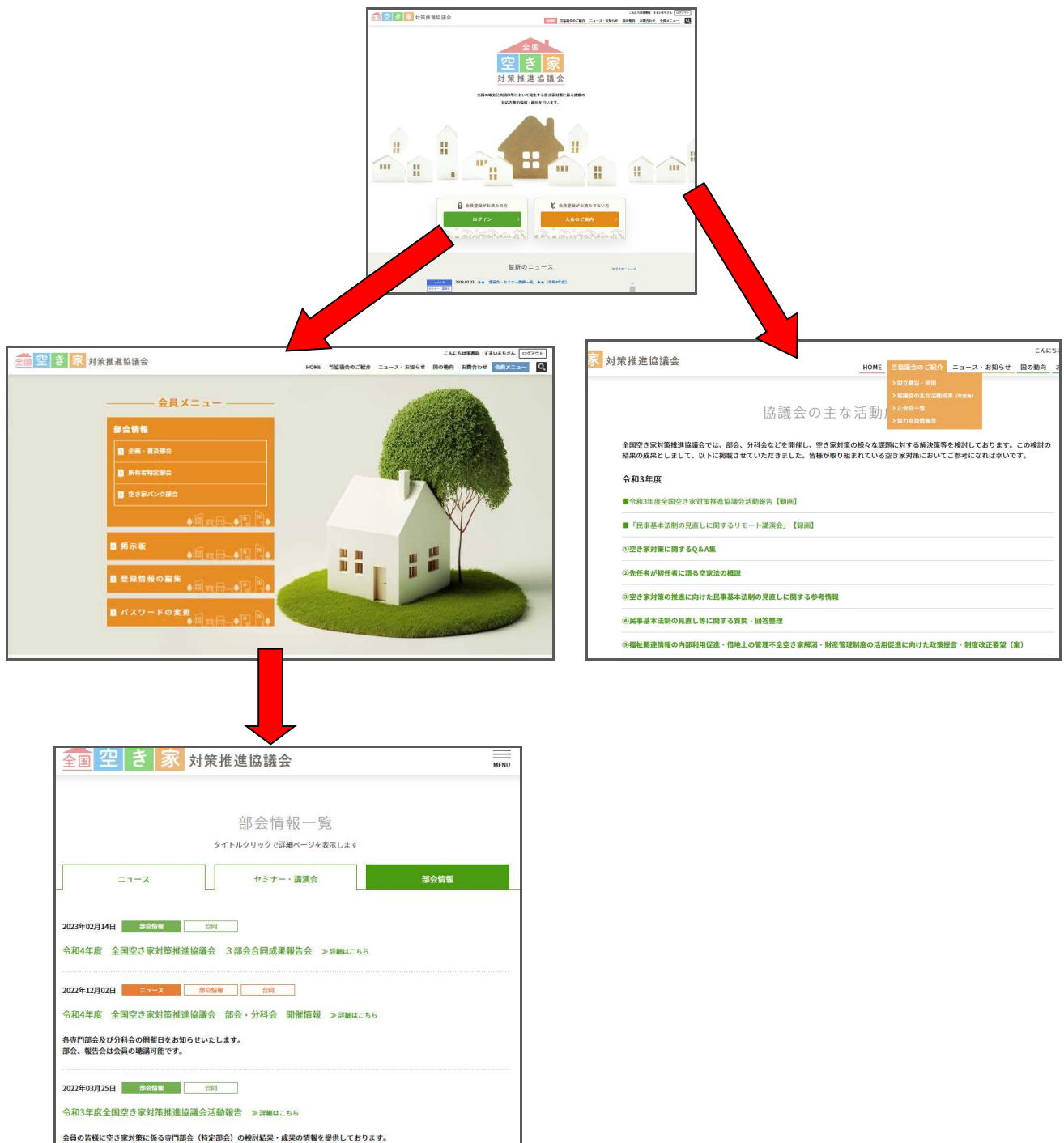
図表 2 セミナーの開催概要

講演者	グリッドデータバンク・ラボ有限責任事業組合(GDBL)	株式会社クラッソーネ	FANTAS technology 株式会社
開催日	令和4年6月14日	令和4年11月17日	令和5年1月19日
セミナー名	電力データを活用した空き家実態調査支援サービスに係る説明会	『空き家を減らす、すまいの終活ナビ（解体費用シミュレーター）』オンライン説明会	空き家流通促進の公民連携事例のご紹介
セミナー内容	スマートメーターによる電力データの抽出・統計加工・データ分析をし、空き家を特定して、「新しい空き家」を早期発見し、特定空き家化の防止につなげることができる取組みの紹介	空き家除却のトップランナーが、事例と共に自治体費用負担が無い取り組みを解説	空き家流通促進の為、事例を踏まえ民間連携の取組みの紹介
参加者数	79名	74名	48名

■全国空き家対策推進協議会ホームページの改訂

協議会ホームページの立ち上げより5年を経過し、会員サイト内での各専門部会の情報等が蓄積されたが、目的の情報掲載ページにたどり着くまでの階層が深く、使いにくいとの指摘が多く寄せられていた。そこで、協議会の活動成果がトップページのバナーより一覧で見られるようにする、会員ページの改良等全面的なリニューアルを行った。

図表 3 改訂後の全国空き家対策推進協議会ホームページ画面



②プラットフォーム構築・運営のための情報収集・整理

(1)で構築するプラットフォームを通じて空き家対策に係る有効な情報を発信するための情報を、新たに収集・整理した。

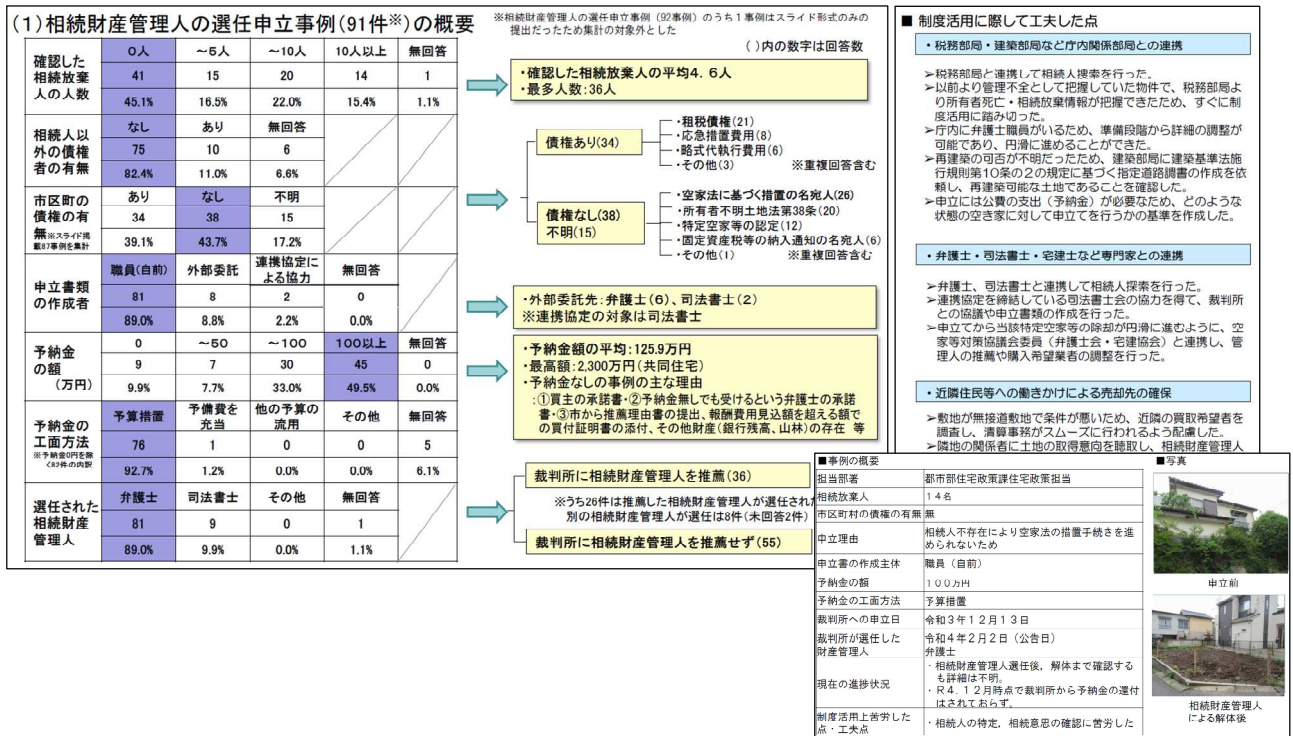
■地方公共団体による取組事例の収集・整理

空き家の除却、利活用、取得、及び空き家バンク関連等に係る支援制度情報や、財産管理制度の活用事例を、会員等アンケートにより収集・整理し、空き家対策支援制度情報検索サイトや事例集として取りまとめた。

<財産管理制度活用事例の収集・整理>

会員市区町村における令和3年10月2日以降令和4年10月1日までの空き家対策に関する財産管理制度の活用事例を対象として、申立理由や予納金の額、予納金低額の工夫、制度活用際に苦勞した点などの事例調書と事例概要の収集を行い、99件（相続財産管理制度87件、不在者財産管理制度12件）の事例集を作成した。

図表 4 相続財産管理人の選任申立事例の概要



<空き家対策支援制度情報の収集・整理>

空き家対策に係る支援制度について、全国空き家対策推進協議会会員の全ての都道府県・市区町村を対象に、今年度に立ち上げられた支援制度等の情報の提供を依頼した。

結果、情報更新の依頼も併せて約 600 件の情報をいただき、これら情報を整理し、空き家対策支援制度情報検索サイトに登録・掲載した。

■個別の空き家の課題解決を目的とした民間事業者と地方公共団体との連携実績等の収集・整理

<先行事例・留意点等の整理>

個別の空き家の課題解決を通じて発生抑制や利活用に取り組む個々の民間事業者と地方公共団体の連携による取組状況や連携を行う上での課題について、本協議会の専門部会設置に先立ち実施した会員に対するアンケート調査を通じて把握した。また、企画・普及部会の活動の一環として、国土交通省における過年度のモデル事業の採択を受けた事業者・団体などから、複数の民間事業者と連携実績を有する地方公共団体や、同一地域においてモデル事業終了後以降も地方公共団体との連携に取り組む民間事業者・NPO 等の中間支援団体の事例を選定した。

これらの収集事例について、取組主体である地方公共団体や企業、NPO へのヒアリングを実施し、空き家発生抑制対策に取り組む上で官民連携に至った経緯や、連携を行う上での役割分担、取組を通じて得られた相談者等に関する情報の取扱いや、持続的な取組を行う上での課題等を把握した。

■空き家対策に取り組む NPO 等中間支援組織の事例の収集・整理

<空き家の発生抑制を目的とした所有者等に対する啓発が必要な事項の検討>

企画・普及部会の活動の一環として、空き家を放置することによる所有者等自身へのリスクや、住まいの将来について自ら振り返り、行く末を考えるための情報として、終活や相続手続き、関連法令や不動産流通など、空き家所有者にとって身近なテーマ、トピックについて検討を行い、啓発パンフレットの原稿として整理した。

<複数の関連団体・事業者との連携による空き家対策プラットフォームの構築に係る先行事例・留意点等の整理>

他分野の関連団体・事業者等が一堂に会し個別事案の解決にワンストップで対応できるプラットフォーム事例やプラットフォームを構築する上での課題について、本協議会の専門部会設置に先立ち実施した会員に対するアンケート調査を通じて把握した。また、企画・普及部会の活動の一環として、国土交通省における過年度のモデル事業の採択を受けた事業者・団体などから、複数の民間事業者・団体と地方公共団体が連携して空き家対策に関するプラットフォームを構築し、現在も運営が継続している事例を選定した。

これらを通じて収集した事例について、取組主体である地方公共団体や NPO へのヒアリングを実施し、プラットフォーム構築に至った経緯や、連携を行う上での役割分担、持続的な取組を行う上での課題等を把握した。

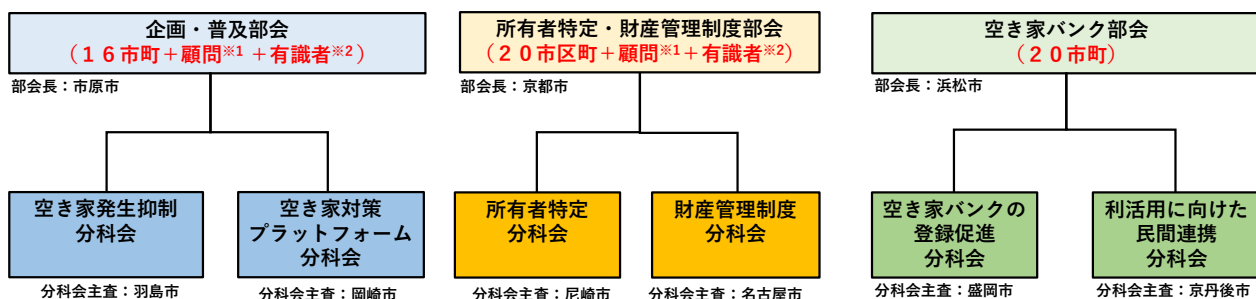
さらに、これらの先行事例を踏まえ、企画・普及部会の分科会主査を務める愛知県岡崎市において、携協定先の専門団体や民間事業者との連携によるプラットフォーム構築に向けた具体的な検討を試行した。具体的には、ワンストップ相談窓口や、単独での解決が困難な空き家に対する面的な解決機能、ランドバンク事業、空き家管理業務、利活用可能な空き家の発掘等、プラットフォームとして取り組む課題や内容を整理した上で、プラットフォームの運営事務局の担い手となる地域の NPO 等に対するヒアリングを実施し、相談窓口委託の可能性を検討したほか、令和 6 年度中の体制発足に向けたスケジュールを整理した。

③空き家対策の具体的課題に関する協議・検討のための専門部会の運営

空き家対策の具体的課題に対して検討・協議を行うため、企画・普及部会、所有者特定・財産管理制度部会、空き家バンク部会の3つの専門部会を設置し、運営した。専門部会の部会員の選定にあたっては、協議会市区町村会員を対象とした事前アンケートを実施し、専門部会への参加希望や希望した部会で検討して欲しい具体的な検討テーマとその理由などについて照会した。

事前アンケートの結果を踏まえ、企画・普及部会においては、空き家発生抑制分科会及び空き家対策プラットフォーム分科会を、所有者特定・財産管理制度部会においては、所有者特定分科会及び財産管理制度分科会を、空き家バンク部会においては、空き家バンクの登録促進分科会及び利活用に向けた民間連携分科会をそれぞれ設置した。

図表 5 専門部会の構成について



*1：国立研究開発法人 建築研究所 住宅・都市研究グループ
国土技術政策総合研究所 住宅研究部 住宅計画研究室
*2：日本弁護士連合会 所有者不明土地問題に関するワーキンググループ
日本司法書士連合会 空き家・所有者不明土地問題等対策部
日本行政書士連合会 法務業務部

図表 6 専門部会の開催実績

	企画・普及部会		所有者特定・財産管理制度部会		空き家バンク部会	
	空き家発生抑制分科会	空き家対策プラットフォーム分科会	所有者特定分科会	財産管理制度分科会	空き家バンクの登録促進分科会	利活用に向けた民間連携分科会
第1回部会	11/4 開催		11/8 開催		11/9 開催	
第1回コアメンバー会議*1	11/29 開催		11/25 開催		12/1 開催	
第1回分科会*2	12/8 開催		12/1 開催		12/6 開催	
第2回コアメンバー会議*1	1/25 開催		1/18 開催		1/23 開催	
第2回分科会*2	2/1 開催		2/1 開催		1/26 開催	
第2回部会	2/7 開催		2/6 開催		2/9 開催	
報告会	2/14 開催（3部会合同）					

*1：部会長・各分科会主査・事務局で構成

*2：各部会員が両分科会に参加しやすいよう、2つの分科会は同日連続開催とした

(3) 成果

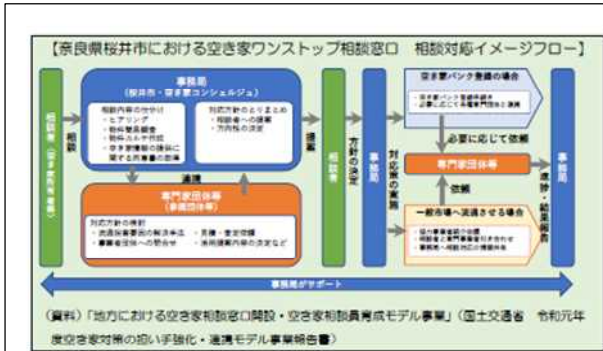
■企画・普及部会

<民間連携による空き家発生抑制対策の進め方>

本資料は企画・普及部会の活動の一環として取りまとめた。本資料では、空き家に関するセミナーや相談会など、空き家対策の普及・啓発や、空き家所有者に対する早期解決の支援などの発生抑制対策の実施に向けて、民間事業者や団体との連携を模索する市区町村を主な読者と想定して、協議体での情報共有、協定の締結、業務委託等の具体的な連携方法について全体像を整理した。また、民間との連携を行う上でのポイントや留意点として、先進事例での取組をコラムとして紹介しつつ、連携目的の明確化や、連携を進めるにあたっての庁内調整の必要性、連携先の民間団体の掘り起こし、連携先との役割分担、相談窓口等の取組を通じて把握した個人情報等の取扱いについて整理を行った。

図表 7 民間連携による空き家発生抑制対策の進め方（抜粋）

目次
1.はじめに
2.本資料で対象とする空き家の発生抑制に向けた取組
3.連携先として想定される事業者・団体
(1) 地域内に空き家対策に関連する取組を行う事業者（団体）が存在する場合
(2) 地域内に空き家対策に関連する取組を行う事業者（団体）が存在しない場合
4.連携方法
(1) 協議体での情報共有
(2) 空き家対策に関する協定の締結
(3) 個別事業の外部委託等
(4) 予算の確保
5.連携を進める上でのポイント
(1) 連携の目的・ゴールの設定
(2) 民間との連携を進める上での庁内調整
(3) 連携先の掘り起こし
(4) 連携先の選定方法
(5) 連携先との役割分担の明確化
(6) 取組を通じた把握した個人情報等の取扱い
(7) 事業者（団体）にとっての連携のメリットの明確化
(8) 効果的な発生抑制対策を行う上での工夫



（4）連携先の選定方法

空き家対策の取組に関して一定のノウハウを有する事業者（団体）が複数存在する場合には、公募等により提案内容を募り、連携先を選定することが一般的な方法です。しかし、地域内でそうした事業者（団体）が見つからない場合には、地域外で活動する事業者（団体）との連携を模索する必要があります。その際、連携する取組内容や連携先として選定した理由等を公表することにより、地域内の同業事業者（団体）から、地域外の実業家（団体）の理解を得ることも重要です。

【先進事例：〇円都市開発合会社】

- ・同社では、「みんなの〇円物件」サイトを運営し、全国の流通が困難な空き家・空き地物件情報を掲載し、不動産の無償譲渡のマッチングを支援している。物件情報の掲載は無料で、仲介手数料は不要となっている。なお、取得希望者との交渉や契約書作成・締結、所有権移転手続き等のサポートにも対応する有償のプランも提供している。
- ・同社では、全国で複数の地方公共団体と空き家の流通促進に関する連携協定を締結している。連携協定を締結した団体では、空き家所有者等からの相談対応の際に、チラシやパンフレット等を配布し、同社の取組内容を説明するなどの対応を行う際に、協定を締結することで、個社の取組を紹介することの妥当性を担保している。（ただし、連携協定を締結していない団体においても、同社の取組内容を相談者に紹介している事例もある。）



（8）効果的な発生抑制対策を行う上での工夫

市区町村の立場として、空き家所有者等からの相談に対応する際に、具体的な解決策を提案できる事業者を紹介してほしいといった依頼を受ける一方で、特定の事業者を紹介することが難しい場面は少なくありません。そのため、市区町村の空き家対策の推進に賛同・協力する事業者を募集し、相談者に対して、応募のあった複数の事業者をすべて紹介することも考えられます。

【先進事例：愛知県岡崎市】

- ・当市の企画担当部署では、「公民連携取組方針」を掲げ、あらゆる分野・領域・部門・制度・サービス・事務事業を対象に、公民連携による取組の活用を検討することとしている。その一環として、当市が抱える政策課題に関する提案書を作成し、市が予算を負担せずに解決できる事業者を募集する取組を実施している。
- ・空き家対策についてもこの仕組みを活用し、活用困難な空き家を処分できる事業者の募集に向けて検討を進めている。応募のあった事業者から、課題解決が可能と評価できる事業者を複数選定し、空き家所有者等からの相談が寄せられた際に、特定の1者に限定せず、選定したすべての事業者を紹介することを想定している。

＜空き家に関する普及啓発パンフレット原稿＞

企画・普及部会の活動の一環として、市区町村における空き家所有者等への普及啓発資料として活用する場面を想定し、A3レイアウト版とA4レイアウト版を作成した。

A3レイアウト版では、空き家として放置することのリスクに加えて、住まいの行く末や家屋の状態に関するチェックシートや、一般の方に空き家問題に関心を持っていただくきっかけとなるような空き家問題に関する基礎的な事項を解説したコラムなどを掲載したパンフレット原稿を作成した。

また、市区町村が地域の状況に応じて内容を編集できるように、終活や相続手続き、空き家の流通などに関する20程度のトピックを設定し、平易に読めるコラム文案を作成した。

A4レイアウト版では、空き家として放置することのリスクを端的に紹介する内容とした。

なお、このパンフレット原稿は、本協議会のクレジットとして作成しているが、各市区町村において独自の空き家対策の取組や相談窓口の連絡先等を記載するなど自由に編集して利用いただけるよう、パワーポイント形式のデータとして協議会ホームページに掲載した。

図表 8 空き家に関する普及啓発パンフレット原稿 (A3レイアウト版・抜粋)

当市で実施している空き家対策の取組

各市区町村の補助金案内や
移住相談窓口、空き家バンクなど
それぞれが力を入れている分野を
掲載するスペース

上記の内容の詳細は、〇〇市のウェブサイト上で紹介しています。(QRからアクセスできます)
<https://www.XXX.XX>
 お問い合わせ先: 〇〇市〇〇部〇〇課
 電話: 〇〇-△△△△ Eメール: XXX@XXX.XX

あなたのお住まいの行く末を 考えてみませんか？ ～お住まい・空き家のチェックシート～

現在のお住まいやご実家の行く末についてお考えになったことはありませんか？
 空き家となってから時間が経過するにつれて、維持管理や処分が難しくなります。そうなる前に、どのような心構えが必要か、今からご自身でチェックできるポイントや、将来のことを考えるきっかけとなるお役立ち情報をおご紹介いたします。

現在のお住まいが空き家になりそうな方へ

現在のお住まいやあなたが住まなくなった後のお住まいは、誰かが使う予定はありますか？ご家族とお話し合いをされたことはありますか？誰かが何とかなしてくれると安易に考えてはいけません。
 空き家になった後放棄され、第三者に迷惑をかけることがないように、元気なうちに空き家になった後の家を誰にどうしてもらおうかをお考えください。

空き家を所有されている(相続された)方へ

空き家として放置すると、思わぬ責任を問われる可能性があります！

▲ 空き家からの落下物等が原因で通行人等に被害があった場合、所有者や相続人などに損害賠償請求される危険があります！

まずは空き家が危険でないか状態を確認しましょう。
 また、今後使う予定がない場合は、売却や解体など、早めの処分を検討しましょう。

有価財産の低下により財産の減少(赤字の発生)が心配な場合は、早急な対応を

項目	金額
元金返済利息	3,400万円
敷料	2,100万円
修繕費用	130万円
合計	5,630万円

約5,600万円の損害

公益財団法人 日本住宅総合センターによる試算
 注)あくまで経済的損失率に基づいて試算したものであり、実際のケースで被害賠償額として認められる金額ではありません。

〇〇市 空き家対策課 全国空き家対策推進協議会

現在のお住まい・空き家の状況に当てはまるものにチェック！

- 空き家(になる予定の物件)は今後どうのご予定ですか？**
 誰かが住む・使うことを確認している
 (□あなた □子ども □孫 □兄弟 □甥・姪 □その他【 】)
※戻ってきてくれるはず、「誰かが何とかなしてくれるはず」という希望的観測ではなく、具体的に使う予定や意思があるかを事前に確認しておきましょう。
 誰かが定期的に適切な管理することを確認している
 (□あなた □子ども □孫 □兄弟 □甥・姪 □その他【 】)
※倉庫や物置として使うつもりがあっても放置されている家が増えていきます。適切な管理を行い、自分で木の腐食や雑草の除去ができない場合は業者等に依頼しましょう。
 売る予定があることを確認している
 (□あなた □子ども □孫 □兄弟 □甥・姪 □その他【 】)
 自分では管理できない、もしくはしてくれる人がいない
- 登記を確認しましょう。**
 建物登記はされている 建物登記はされていない
 建物登記の名義人は？ (□あなた □親族 □故人 □その他【 】)
 土地登記の名義人は？ (□あなた □親族 □故人 □その他【 】)
- 家の状態を確認しましょう。**
 そのまま売ってすぐ住める状態
 少し傷んできているが修繕すれば利用可能
 破損状況がひどく、解体が必要
- 具体的にどうするか考えましょう。**
★1で「自分では管理できない、もしくはしてくれる人がいない」に該当
 →このチラシの裏面の相談窓口にすぐに相談しましょう。
★2で「建物登記がされていない」、建物・土地の名義人があなたでない場合
 →空き家や土地の売却に向けて、権利関係の整理が必要です。特に故人が関係する場合、相続人が多数で自分では整理しきれなくなる場合もあるので、弁護士、司法書士などに相談を。
★3で「そのまま売ってもすぐ住める状態」、「少し傷んできているが修繕すれば利用可能」に該当
 →使える空き家は早めに売却を検討したほうがよいので、不動産業者や空き家バンクに相談を。
★3で「破損状況がひどく、解体が必要」に該当
 →解体業者等に見積等を依頼し、早急な解体を検討しましょう。解体費等が捻出できない場合は土地の売却等も合わせて検討するため、不動産業者等に相談しましょう。

建物の状態をチェック！

- 屋根 屋根材の異状(破損、変形)
- 軒裏 軒天井の異状(破損、浮き)
- 外壁 腐食、ハガレ、破損、浮き
- 雨とい 水漏れ、変形、外れ
- バルコニー、ベランダ、土上階 腐食、破損、傾斜、サビ
- 家のまわり 網のヒビ、績き、ごみ等の臭い、動物や害虫の発生、雑草、樹木の繁茂
- 窓、ドア ガラス割れ、績き、開閉の不具合
- 家中 雨漏り、カビ、害虫の大量発生、給水、排水の不具合、臭気

上の項目に1つでも当てはまる状態で、家をそのまま放置しておく、さらに老朽化が進み、近隣の方に迷惑をかけるだけでなく、ご自身が思わぬ責任を負う可能性があります。倉庫や物置として使用している場合は、劣化した部分の補修や掃除、敷地内の草刈りなどを定期的に実施し、適正管理に努めましょう。
 使用していない空き家は、時間が経つほど損傷が進み、使いづらくなっていきます。解体を行うとしても、損傷した家のほうが費用が高くなります。使わないと決めた段階で、早めに利活用や売却、解体等を検討しましょう。

お住まいの行く末を考える上でのヒント

認知症になった場合、空き家はどうする？
 近年、認知症になり施設入所することで空き家になるケースが増えています。認知症になってしまうと、空き家を手放したり、買したりといった契約行為ができなくなります。家族が施設費用のために家を手放したいと思っても、成年後見制度の利用が必要になります。事前に信託を行っておけば、空き家の売買が可能になるので、元気なうちに家をどうするか考えておくことが重要です。

相続手続きは急がないといけない？
 家族が亡くなった後の相続手続きにはそれぞれ期限があります。空き家に関しては、死亡から3か月以内に相続人の確定や、相続財産の調査を行わなければならない。安易な相続放棄は放棄された危険な空き家を増やしてしまいます。空き家を使わない予定なら早めに相談窓口にご相談を。

相続放棄って？
 相続放棄を行う場合、相続が開始したことを知ったときから3ヶ月以内に、家庭裁判所に申述しなければ効力はありません。相続放棄をするとき最初から相続人でなかったものとみなされるため、一部だけ財産を受け取り、空き家だけ放棄したりはできません。売れないと思いついて入っている空き家でも実は需要があるかもしれません。一度、専門家に相談してみましょう。

お住まいの行く末を考える上でのヒント集

パノフレット原稿(スライド2枚目右下・A4レイアウトとした場合の3ページ目下部)には、空き家問題に関連するトピックに関するコラムを掲載できるようにしています。以下では、コラムとして掲載する文例を複数ご紹介していますので、各市区町村の空き家・所有者の状況や空き家対策への取組内容を踏まえて、適宜ご活用ください。

終活に関するテーマ

<p>認知症や寝たきりになったらどうするの？ 意思表示ができなくなってしまうと、親族であっても成年後見制度を利用しないと、住まいを売ることができません。元気なうちに前もって住まいの処分を託しておく「信託」という方法もあります。専門家に早めの相談を。</p>	<p>生前整理で準備することは？ 生前整理とは、生きている間に身辺や財産の整理をすることで、家族等に負担を掛けないための備えをしておくことです。 ①財産の整理 あなたの財産が一目でわかるよう、「財産目録」を作成しておくことで、相続人が財産の把握をしやすくなります。併せて、誰に何を引き継ぐのが相続人を明記しておくとも良いでしょう。 ②エンディングノート 遺言書のように法的効力はありませんが、財産だけでなく家族や友人への思いなど伝えたいことを何でも書いておくことができます。近年は「デジタル遺品」と呼ばれる、有料サイトの登録情報やパソコンのデータなど、家族がDやパスワードを知らないと、解約できない契約なども多くなっています。伝えておくべきことを確実に記載しておきましょう。</p>
<p>認知症になった場合、空き家は どうする？ 近年、認知症になり施設入所することで空き家になるケースが増えています。認知症になってしまうと、空き家を手放したり、買ったりといった契約行為ができなくなります。家族が施設費用のために家を手放したいと思っても、成年後見制度の利用が必要になります。事前に信託を行っておけば、空き家の売買が可能になるので、元気なうちに家をどうするか考えておくことが重要です。</p>	<p>遺言書を作成するときに気を付けることは？ 遺言で一般的に多いのは、自筆で書く「自筆証書遺言」が公证役場にて2名以上の証人立ち合いのもと作成する「公正証書遺言」です。遺言書の作成にはルールがあります。ルール通りに作成されていない遺言は無効になってしまうので、専門家に確認の上作成すると良いでしょう。</p>
<p>空き家を任せる人がいないけど どうしよう？ 相続人などがいない場合でも、専門家に自分の死後の葬儀や身辺整理、空き家の処分などを委任する「死後事務委任契約」という制度があります。</p>	
<p>成年後見制度とは？ 成年後見制度は認知症等で物事を判断する能力が十分でない方について、本人の権利を守る援助者(成年後見人等)を選ぶことで支援する制度です。家庭裁判所に申立てを行うと、成年後見人等が選ばれます。家族が空き家を処分したくても、家庭裁判所の許可がないと売却を進めることができません。本人の財産の状況や、簿宅先の確保、売却条件など様々なハードルにより売却が認められないこともあります。認知症になる前に事前に対策を考えておくのが重要です。</p>	
<p>空き家を託しておく「信託」って？ 信託とは、「自分の大切な財産を信頼できる人に託し、大切な人あるいは自分のために管理・運用してもらおう制度」のことです。誰のために？という目的で？ということを決めて託すというのが信託の特徴です。子どもなどに託す「家族信託」では、成年後見制度よりも柔軟な財産管理ができます。認知症になってからは手続きができないので元気なうちに信託を進めるよう専門家に相談してみましょう。</p>	

＜空き家対策のプラットフォーム構築を進める上での留意点＞

本資料は企画・普及部会の活動の一環として取りまとめた。本資料では、空き家対策の推進に向けて、既に民間との連携実績がある一方で、地域の複数の関係主体とのネットワークづくりや所有者等からの相談対応の一元化を模索する市区町村を主な読者と想定し、空き家対策に関する専門的な知見を有する地域の複数の事業者・団体と連携したり、周辺地域の他の市区町村と広域連携したりすることを、「空き家対策プラットフォーム」と位置付けた。

その上で、こうした空き家対策プラットフォームの連携の範囲として想定される3つのパターンと、複数の民間団体と地方公共団体をつなぐネットワーク構築や、個々の専門家の組織化を図るという運営体制の2つのパターンを示した上で、プラットフォームを立ち上げる際の標準的な検討の流れを示した。また、連携の方法として、任意の協議会の設置や、連携協定の締結、プラットフォームの運営の担い手となる事務局の設置や、クラウドサービス等を活用した情報共有の仕組み等についてポイントや留意点を整理した。

このほか、個別の相談内容に対してワンストップで対応して解決策の提案を行う取組や、個別の空家等の具体的な利活用や流通を通じてまちづくりを進める取組のうち、一定の実績を有する先行事例を紹介し、各事例に対するヒアリング調査結果等から得られた情報に基づき、体制構築の経緯や、運営体制、運営上の課題等を整理した。

さらに、企画・普及部会分科会主査を務める愛知県岡崎市において、令和6年度中のプラットフォームの構築に向けて、本年度に検討を試行した経過や結果を紹介した。今後同様の検討を行おうと考える市区町村にとって参考となるポイントや留意点を事例に即して示した。

図表 9 空き家対策のプラットフォーム構築を進める上での留意点（抜粋）

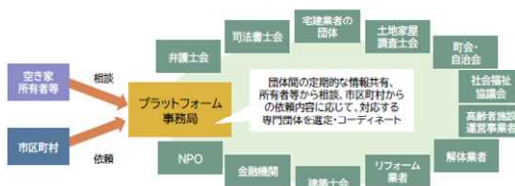
目次

1. はじめに
2. 空き家対策プラットフォームとは
3. 空き家対策プラットフォームとして取り組むことが効果的なテーマ、活動内容の例
4. 連携の範囲
 - (1) 地域で活動する多様な主体との連携
 - (2) 広域・周辺地域で事業を展開する事業者・団体との連携
 - (3) 都道府県内・複数市区町村での広域連携
5. 連携体制と検討の進め方
 - (1) 事務局を担う団体を中心とした各専門団体や行政のネットワーク
 - (2) 多様な分野の専門家がチームを組成し、市区町村と連携を図る体制
6. 連携の方法
 - (1) 任意の協議会の設置
 - (2) プラットフォームに関わる連携先事業者（団体）との協定の締結
 - (3) 空き家対策プラットフォーム事務局の設置
 - (4) 情報共有の仕組み
7. 先進事例の紹介
 - (1) 個別の相談内容に対してワンストップで対応し、解決策の提案を行う取組
 - (2) 個別の空き家等の具体的な利活用・流通を通じてまちづくりを進める取組
8. 特定地域における空き家対策プラットフォーム立ち上げに向けた試行
9. 空き家対策プラットフォーム構築に向けて検討すべきポイント
 - (1) 連携先の事業者・団体の選定
 - (2) 連携先との役割分担
 - (3) 取組を通じた把握した個人情報等の取扱い

る空き家対策事業に協力できる専門団体を選定し、事業が円滑に進むように調整したりすることが考えられます。

体制構築に向けた検討過程では、事務局機能を担う団体とプラットフォームに参画する専門団体を選定し、複数の団体間で円滑に連携を行う上でのルール・マニュアル等を整備することが重要です。

【プラットフォームの体制のイメージ（パターン①）】



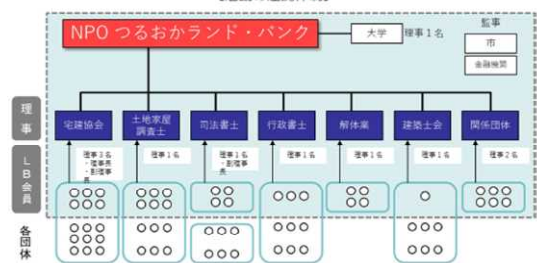
【プラットフォームの構築に向けた標準的な検討の流れ（パターン①）】



注）プラットフォームとして取り組む内容や参画する団体の構成に応じて、上記と異なる順序で検討が進む場合もあります。

(2) 多様な分野の専門家がチームを組成し、市区町村と連携を図る体制
2つ目のパターンは、個々の専門家・事業者が参画するNPO等中間支援組織を設立し、市区町村との連携を図る体制です。地域内で活動する各分野の専門団体が少ない・存在しない場合に、こうした体制を構築することで、様々な分野の専門的な知見・ノウハウを結果して地域の空き家対策に効果的に進めることが期待できます。中間支援組織の役割として、参画する各専門家や市区町村が定期的に情報交換を行う場を設けるほか、空き家所有者等からの相談内容に対して具体的な解決策を提案し

【活動の連携体制】



（資料）『令和2年度ランドバンクの活用等による土地の適切な利用・管理の推進に向けた先進事例構築モデル調査「ランドバンクの相談事例から見る空き家・空き地の流通手段の検討事業」』事業概要

- ・同法人は、所有者等からの相談内容により、関係する各会員業者へ担当・業務依頼をし、サポートを行いながら、一緒に問題解決に導く。会員業者は、依頼者からの業務収入の一部を寄付金として納入いただく。
- ・空き家の管理受託事業では、現在 30 件弱の依頼を受け、年間収入の約 2 割程度を占めている。市から送付される固定資産税の納税通知書に啓発チラシを同封したり、ふるさと納税の返礼品に設定したりするなどにより、周知活動を行っている。
- ・このほか、市からの補助事業として「靄岡市空き家利活用コーディネート推進事業」補助金の交付を受け、人件費 2 名分の補填を受けている。
- ・特定の物件を売りたい、工事を実施する際に近隣の空き家・空き地の所有者と連絡を取りたいといった相談が同法人に寄せられた際には、市との協定に基づき、「所有者不明不動産等の情報提供要綱」に従い、同法人が市へ依頼し物件の納税義務者等へ連絡し、了承された場合は、同法人から納税義務者等へ連絡、情報請求者へ引き継ぐことができることとしている。

■取組の成果

- ・同法人には、市と協賛開催の空き家相談会を含め、毎年約 200 件弱の様々な相談が寄せられている。設立時（平成 25 年 4 月）から令和 4 年 1 月末までの成果実績としては以下の通りである。
 - 同法人へ寄せられた総相談件数は 1,322 件
 - このうち、空き家バンクへの累計登録数は 590 物件

■所有者特定・財産管理制度部会

<所有者の意向確認が困難な空き家への対応事例集>

本資料は所有者特定・財産管理制度部会の活動の一環として、所有者を特定しているもののその意向を確認できないなど、空家等又は所有者等に関する情報が不十分であるために、14条措置や法第12条に基づく助言、空き家条例に基づく助言・指導・勧告・命令、任意の行政指導などを進めることが難しい空き家への対応事例をとりまとめたものである。

具体的には、所有者の居所が不明な場合の対応事例や、居所を把握しているが、通知に対する返信・連絡がない場合における対応事例、判断能力の問題や経済的な事情などで対応困難なことが判明した場合の対応事例などを市区町村より収集し、とりまとめた。

また、判断能力がない疑いがある所有者（法定代理人なし）の命令以降の措置の考え方や、所有者が外国籍であり、かつ相続が発生している空き家の所有者不確知の判断基準や、郵送による手続きのみでの命令（事前通知を含む）又は行政代執行の実施についての考え方を整理した。

図表 10 所有者の意向確認が困難な空き家への対応事例集（抜粋）

目次
1.はじめに
2.所有者の居所が不明な場合の対応事例
（1）住民票住所が空き家の所在地のまま
①福祉・税務部局への照会
②郵便局へ転送情報の照会
（2）空き家情報や所有権そのものの信頼性が確保できない場合
（3）職権消除
3.所有者の居所を把握しているが、通知に対する返信・連絡がない場合
（1）通知に関する工夫
（2）関係者への聞き取り
（3）直接訪問
4.判断能力の問題や経済的な事情などで対応困難なことが判明した場合
（1）福祉部局・税務部局との連携
①判断能力がない疑いがある者（法定代理人なし）の場合
②経済的な事情で対応困難な場合
（2）判断能力がない疑いがある所有者（法定代理人なし）の命令以降の措置の考え方
①14条措置の実施状況
②福祉部局との連携による後見人等の選任申立ての促進
5.所有者が外国籍であり、かつ相続が発生している空き家
（1）略式代執行の実施状況
（2）所有者不確知の判断基準の考え方
6.郵送による手続きのみでの命令（事前通知を含む）又は行政代執行の実施

<空き家所有者の探索を目的とした住基ネットの効果的な利用方法>

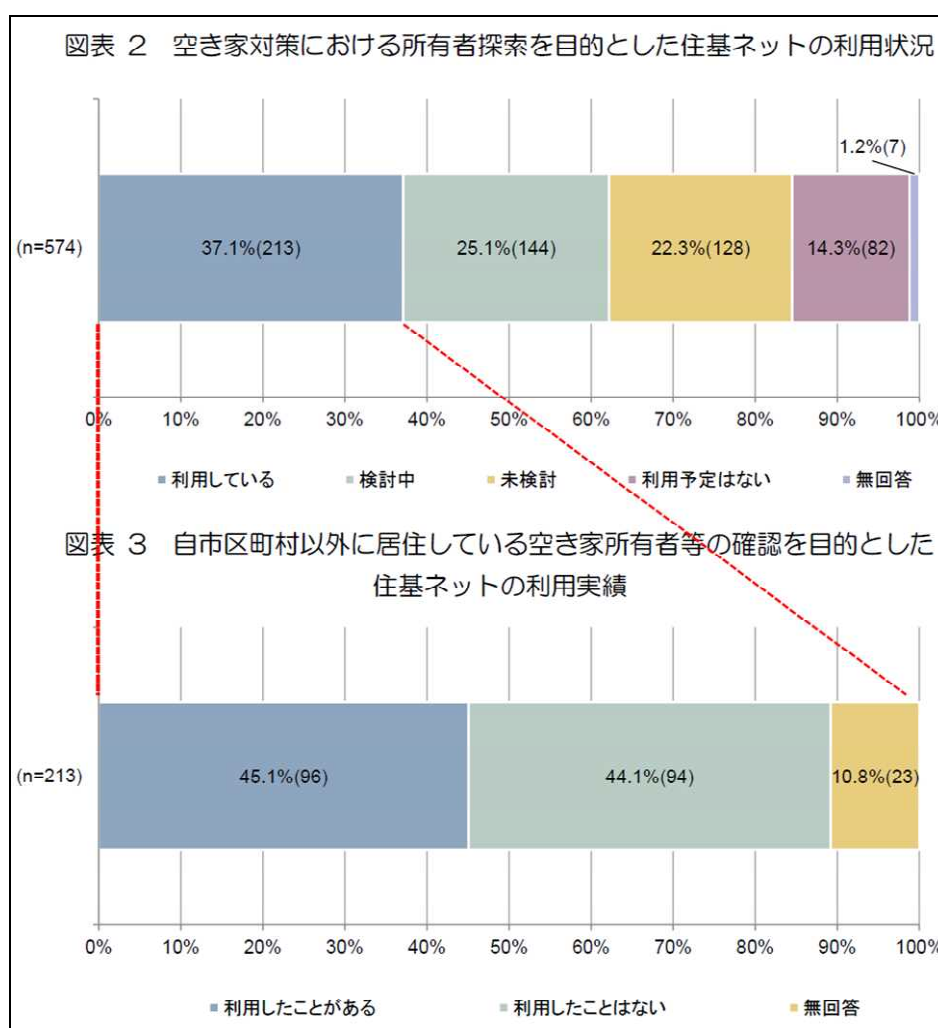
令和4年8月22日付事務連絡の通り、空家法第9条第1項の調査に関する事務のうち、所有者等の生存確認や住所変更の確認について、新たなに住基ネットを活用できるようになり、住基ネットの全国・都道府県ネットワークを経由して、自市区町村以外に居住している空き家所有者等の調査に、

住基ネットが利用できるようになった。それらの利用状況やその効果や課題を把握するために、市区町村にアンケート調査を実施した。

まず、空き家の所有者探索において、住基ネットを利用している市区町村は4割弱（213団体）、さらに、自市区町村以外の所有者探索を目的とした利用実績は45.1%（96団体）で、アンケート回答団体全体でみると、16.7%となった。

利用実績のある96団体からの自由意見をもとに、利用による効果と課題を整理すると、効果については、従来、公用請求は件数が膨大であり、複数回要する場合もあることから、所有者等の現住所の特定に時間を要する上、対応する市区町村の事務負担となっていたが、この点について、期待通り、具体的な業務改善につながっていることが確認できた。一方、こうした効果を実感でいる利用のタイミングが限定的なことが明らかとなった。具体的には、新たなに発生した空き家の所有者・相続人の調査に住基ネットの利用は適しておらず、記簿・戸籍等の公用請求済みの空家所有者・相続人の追跡調査、つまり、過去に判明している空家の所有者等の現住所確認には適していることが確認された。

図表 11 住基ネットの利用状況



図表 12 住基ネットの効果的な利用方法

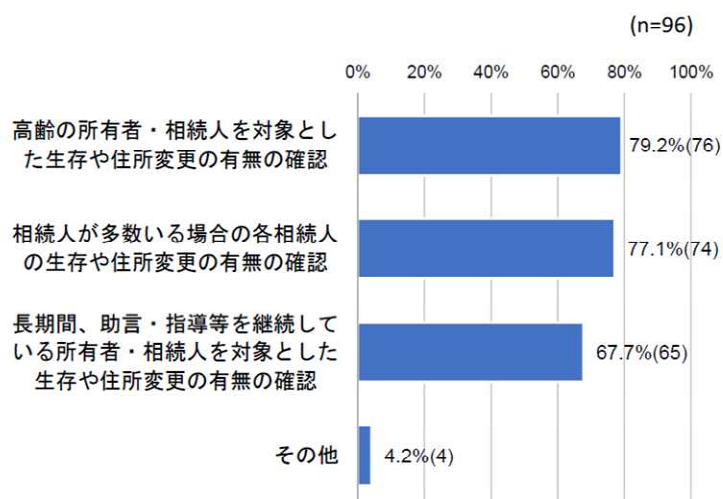
■登録簿・戸籍等の公用請求済みの空家所有者・相続人の追跡調査に適している

一方、既に住民票・戸籍等の公用請求が完了し、「氏名」の他、「住所」あるいは「生年月日」を把握している所有者・相続人等の生存状況や居所（転居の有無）を確認する際に住基ネットの利用は効果があると考えられます。

【最適な利用方法（タイミング）の例】

- ・過去に判明している空家の所有者等の現住所確認に、再度公用請求する必要がなくなり、確認に係る期間の短縮ができ、業務改善となっている。
- ・所有者等が市外居住で住民票を取得し間違えのない住所地に通知を発送するも通知が戻ってきてしまった場合は、転居の可能性を考慮し期間を設けつつ定期的に住民票の取得をする必要があったが、毎回郵送による照会の必要がなくなり、先方の住民票の発行（発送）業務も軽減された。
- ・すでに戸籍調査等が済んだ対象者が転居した場合などの限られたときに活用している。

図表 8 住基ネットの利用目的（市区町村以外に居住している空き家所有者等の確認を目的とした住基ネットの利用実績を有する市区町村）



注釈) その他の具体的内容「早急に相続人の生存や居場所を知りたい場合に利用」等

<空き家対策における新たな財産管理制度活用促進に向けた課題と留意点>

令和5年4月から、特定の土地・建物だけに特化して管理を行う所有者不明土地・建物管理制度及び管理不全土地・建物管理制度が施行される。これら新たな財産管理制度に関する期待もみられるが、多くの市区町村が新制度に関する情報不足から活用意向を未定としている。地方裁判所に制度利用に関する照会を行う市区町村もみられたが、いずれも検討中との回答とのことで検討状況の詳細を把握する段階ではなかった。

このため、市区町村を対象に、新たな財産管理制度の活用を予定・想定している事例や、不明点、期待している点など具体的な検討状況など幅広く情報収集を行い、弁護士・司法書士の知見も得ながら、現時点で想定される制度利用の課題や留意点等を整理した。さらに、第2回所有者特定・財産管理制度部会（令和5年2月6日開催）に有識者としてご出席頂いた幸田雅治弁護士（日本弁護士連合会）に、新たな財産管理制度に関する現時点でのおおよそそのご見解としてコメントを頂き、Q&A形式でとりまとめた。

図表 13 新たな財産管理制度に関する Q&A (抜粋)

■空き家の除却費用の回収可能性について

Q6：土地・建物の所有者が異なるケースで、土地・建物の管理人を同一の者とすることも可能か。利益相反の可能性を考慮して慎重に判断が必要とされ、また、裁判官の独立性により裁判官によって判断が分かれる面はあると考えられるが、地域の問題解決を図りたいという旨を地方裁判所に伝えて理解を求める必要があると考える。

A6：土地と建物の両方を管理命令とする場合、両方の管理命令を申し立てる必要がある。両方の管理人を同一とすることも可能だが、土地・建物の所有者が異なる場合は、利益相反の可能性を考慮して、別々にする必要があるとされている。土地・建物の管理人を同一にした方が効率的ということは想像できるが、通常、土地と建物で所有者が異なる場合は利益相反があり、同一の人ではなく、別々の管理人となるものと考えられる。

■予納金の設定について

Q7：倒壊のおそれのある特定空家等に対し新たな財産管理制度を利用し、管理人に対して除却を求める場合、裁判所は予納金の額をどのように設定されるのか。

A7：管理不全状態の内容を踏まえて、管理人が行うとされる管理行為の内容、管理に要する期間、実費等に基づいて事案に応じて裁判所が適切に定めるものとされている。建物の場合、定型的に定めることは難しいものと考えられる。

Q8：除却を求める場合以外でも予納金の額は土地・建物の規模や管理不全の状況によって決まると思われるが、予納金額の目安についてどのようにお考えか。予納金額の目安などについての地方裁判所と日弁連の都道府県支部との協議状況など関連情報や今後の見通しを可能な範囲でおうかがいしたい。

A8：裁判所・弁護士会・自治体の3者の関係が重要となる。弁護士が管理者になることが想定される場合、できるだけ予納金を低額に抑えるためには、事前に弁護士会（内部に空き家対策関連のPTが設置されていれば当該PT）に、管理人報酬を低額で受けてもらえないか相談し、予め了承を得ることである。その上で、実際に裁判所に申し立てる際に、弁護士会とも協議済みと伝えて、裁判所が弁護士会に管理人の推薦依頼をして進めていくことになる。

(中略)

Q13：市区町村による所有者不明建物管理人、管理不全建物管理人の申立は土地に対する同申立と合わせてでなければできないのか。土地と合わせて申立する必要があるならば、土地も所有者不明、管理不全の状態であることが必要となる。

A13：貴見の通り。

Q14：Q13の場合、土地と建物の所有者が別であっても可能か。

A14：可能。したがって借地上の空き家であっても対象とできる。

■空き家バンク部会

<空き家バンクに関するアンケート調査結果>

空き家バンクの大きな課題である物件の登録が進まないという問題に対し、多くの自治体が登録促進策を講じたり、宅建業者や宅建団体と連携しながら空き家バンクの運営を進めているところだが、取組内容や取組の効果、具体的な成果については明らかになっていなかった。空き家対策推進協議会の会員市区町村向けにアンケート調査を実施し、空き家バンク制度の効果検証を行い、整理することで、今後自治体担当者が空き家バンクの登録促進策を検討、予算確保する際に成果等の根拠や参考となる資料を作成した。

空き家バンクについて、宅建業者や宅建団体と協定を締結している団体は、7割に上ってきており、多くの自治体で民間と連携して空き家バンクを運営していることが明らかになったが、空き家バンクの登録数、成約数と連携体制の関係を見ると、必ずしも協定を締結しているからといって登録数や成約数が高いとは限らず、協定を締結したうえで、連携体制をしっかりと構築して運用までつなげていくことが必要であることが改めて示された。

図表 14 空き家バンクの登録・成約件数と運営体制の関係

2. 空き家バンクの実績

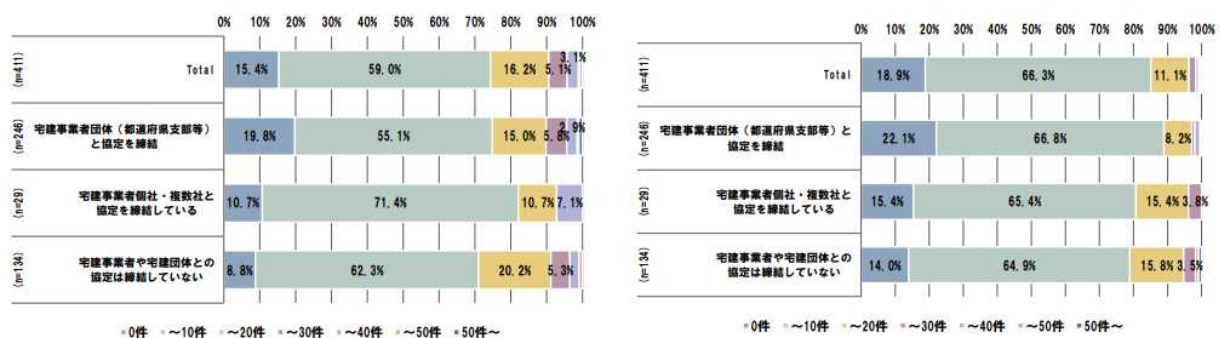
■売買物件の登録・成約件数

・売買物件の登録件数と成約件数を協定の締結有無別に見ると、宅建業団体と協定締結している自治体で0件が他よりも多くなっている。一方で、協定締結していない場合と比較すると、30～40件といった比較的多かった登録件数の自治体は協定締結を実施している場合に多い。

・連携による成果は必ずしも顕著ではなく、連携体制等には課題が残ることが窺える。

【登録件数：売買物件（令和4年）（協定締結別）】

【成約件数：売買物件（令和4年）（協定締結別）】



※宅建業者が仲介する、空き家バンクへの掲載依頼を前提としない物件も掲載可としている自治体の件数を除く。

また、空き家バンクの登録促進策については、「ホームページでの発信」「ちらしやパンフレット等案内資料の配架」「自治体広報誌での発信」といった広報系の取組みが多くなっているが、平成31年からの取組みの進捗を見ると、納税通知書への資料の同封、地元団体による呼びかけ、改修補助、残置物処分への補助の取組みが特に増加してきている。加えて、近年の取組みとして、SNSでの発信や登録要件・手続の見直し等も増えてきていることが確認された。

その一方で、登録策と物件登録件数の関係性を見ると、広報系の事業を実施している自治体で0件が多いといった結果も見られ、広報系の取組みよりも、普及啓発系、補助系の事業を実施するこ

とで登録件数の増加が期待されることが窺えた。また、登録促進策を複数実施する自治体においては、5個と6個の間で、成果に大きな差があり、6個以上取り組む自治体では、宅建業者による呼びかけの依頼、登録要件の見直し、改修への補助、家財処分への補助を実施する自治体が多いことが明らかになり、広報系の取組みと組み合わせ、こうした補助系の取組み等の登録を円滑化する取組みを実施していく必要があることが明らかになった。

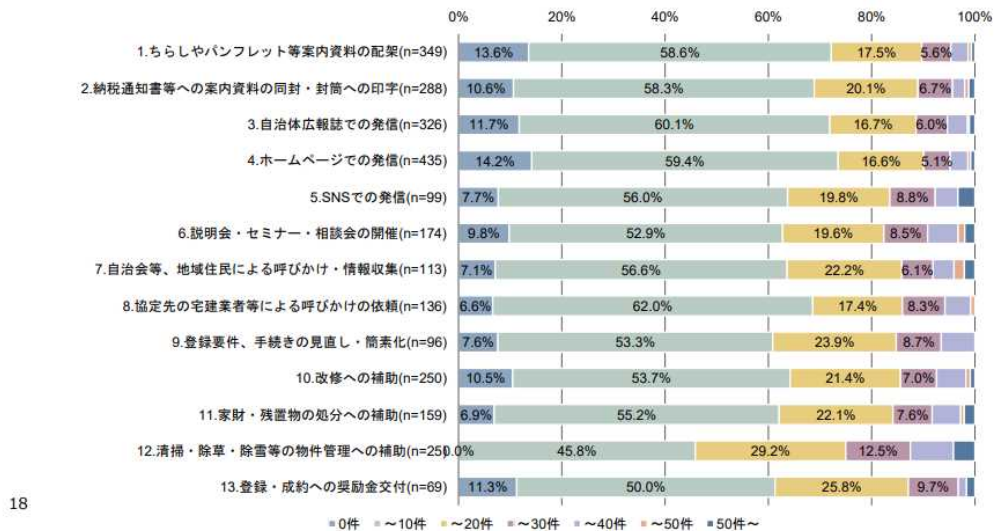
図表 15 空き家バンクの登録促進策の種類と物件登録数の関係

3. 空き家バンクの登録促進策について

■ 空き家バンクの物件登録促進策

・実施している物件の登録促進策と登録物件の関係性を見ると、1～5の広報事業で比較的0件が多く、6～8の普及啓発事業、9～13の補助支援で0件が少なくなっている。特に、12の清掃除草等の物件管理への補助を実施している自治体の半数以上で年間10件以上の登録件数があり、登録促進策の効果が窺える。広報系の事業では、納税通知書、SNSでの発信が効果的で、普及啓発事業では、説明会の開催、自治会・地域住民による呼びかけによる効果が見られている。

【実施している物件登録促進策と登録物件数の関係（令和4年）】



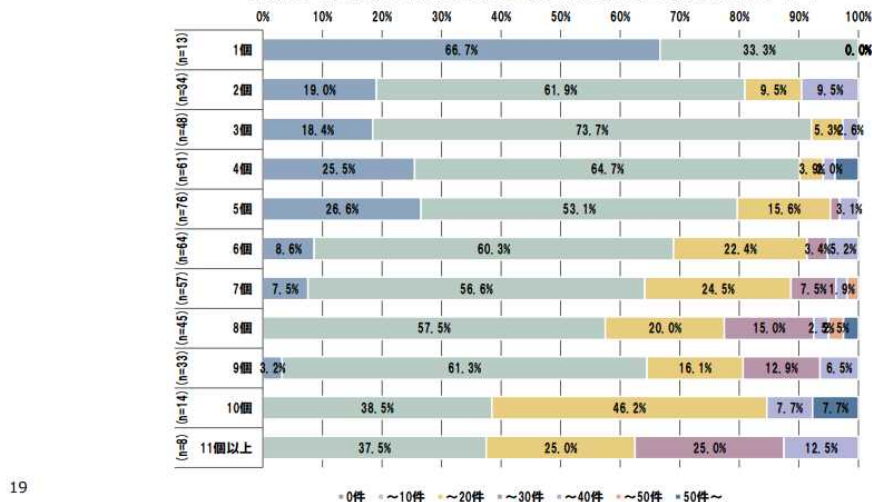
図表 16 空き家バンクの登録促進策の数と物件登録数の関係

3. 空き家バンクの登録促進策について

■ 空き家バンクの物件登録促進策

・実施している物件の登録促進策の個数別に物件の登録件数を見ると、実施している登録促進策の数が増えるほど、登録件数10件以上の自治体が多くなる傾向にある。特に、促進策が5個と6個の部分に、登録件数0件の自治体比率で差がみられることから、6個以上の取組みで大きく成果が上がっていく傾向にあることが窺える。

【実施している物件登録促進策の個数と登録物件数の関係（令和4年）】



<空き家バンク登録物件の成約事例集>

空き家バンクの登録をスムーズにし、かつ、物件の成約も増やすために、空き家所有者向けに、空き家バンクでどのような物件が成約しているかを示す資料を作成した。

本資料は、「空き家バンクに登録しても売れるかどうかわからない…」、「売れない物件を登録するのは手間がかかるだけではないか…」、といった空き家バンクへの登録を躊躇う所有者の方向けに、一般にどのような空き家が成約しているのかの傾向を示しつつ、物件の価値が低いような、一般に取引されないような物件でも空き家バンクを通して成約している実際の例を事例集として示すことで、空き家バンクの担当者による物件掘り起こしの際の交渉材料として活用いただくことを想定した。

全国的な成約物件の特徴は、令和4年度全国空き家対策推進協議会の会員市町村向けに実施したアンケート調査で、「近年空き家バンクに登録して成約された物件の情報」を直近5件分収集し、取りまとめたものである。

また、一般に取引されないような低廉な空き家の成約事例は、空き家バンク部会に参加する市町村から、低廉ながらも買い手がついた物件事例（売買価格400万円以下の物件）を収集し取りまとめた。

空き家バンクで成約している物件約1,400件の特徴を分析すると、以下のような傾向がみられており、こうした情報を所有者宛てに伝えていくことで、市場に対して適正な価格や状態の物件を登録し、成約につなげていくことが期待される。

図表 17 空き家バンクで成約する物件の特徴

空き家バンクに登録された物件の成約には以下の傾向が見られています。物件の登録の際に参考してください。

① 空き家バンクで成約する物件の半分以上が500万円以下で売れています。

- ・約8割の物件が1,000万円以下で売られています。
- ・築40年以上の物件は半数以上が500万円以下で売られています。1,000万円を超える物件はほとんどありません。

② 空き家バンクで成約する物件の7割が築30～60年の築古物件です。

- ・中でも築40～50年の物件が成約物件の3割を占めています。
- ・築年数が浅いほど成約価格は高い傾向にありますが、築30～60年の物件の半数以上が500万円以下で売られています。

③ 空き家バンクで成約した物件の半分以上が登録から半年以内に売れています。

- ・75%の物件が登録から1年の間に成約しています。
- ・築40年までの物件であれば8割の物件が1年の間に成約しています。

④ 空き家バンクで成約した物件の4割が残置物の撤去を実施しています。

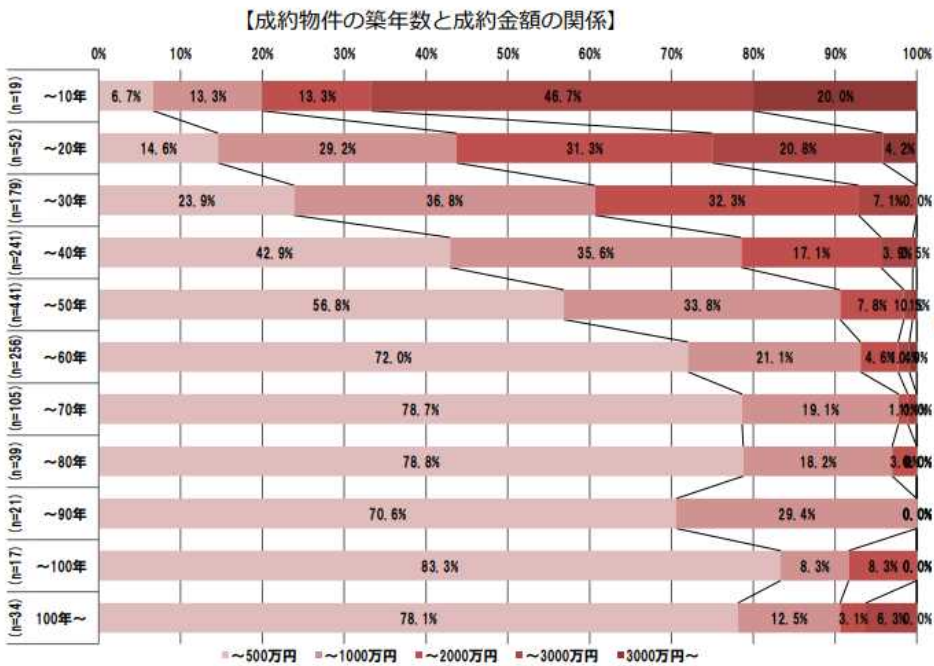
- ・残置物を撤去している物件のほうが、物件価格が高く、成約までにかかる期間が短い傾向があります。

⑤ 空き家バンクで成約した物件の買主のうち2割は域内の転居者です。

- ・空き家バンクで物件を購入した人は移住者に限らず、域内転居者や事業者も一定数見られています。

図表 18 成約物件の築年数と成約価格の関係

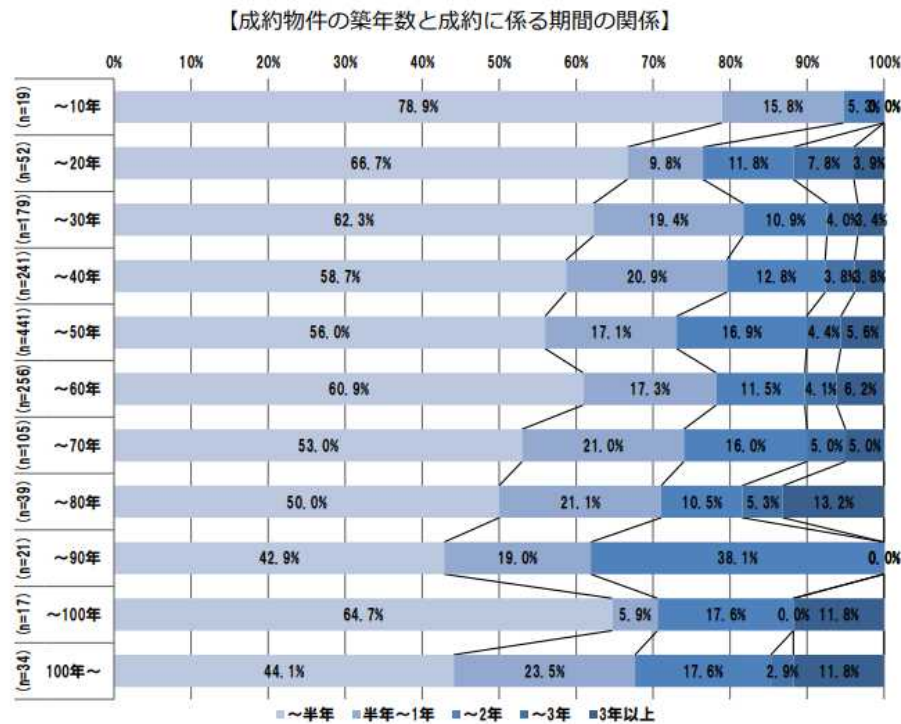
・築年数別に成約価格を見ると、40年以上の物件は半数以上が500万円以下となっており、8割以上が1000万円以下の物件になっている。



築40年以上の物件は半数以上が500万円以下。1000万円を超える物件は1割以下。

図表 19 成約物件の築年数と成約までにかかる期間の関係

・築年数別に成約までにかかる期間を見ると、築浅程、係る期間が短くなっており、築40年までの物件では約8割が1年以内に成約しており、築80年までの物件では約5割が半年以内に成約している。



築80年までの物件では半数以上が半年以内に成約している。
築40年までの物件では約8割が1年以内に成約している。

また、一般の市場では流通しにくい物件でも空き家バンクに登録すれば成約することを周知するために、具体的な空き家バンクでの成約物件の事例を取りまとめた。この中では、一般的な物件情

報だけではなく、価格が安価な理由や、所有者が空き家バンクに登録した理由、成約に至るまでの期間や取り組み内容、成約の経緯についても掲載することで、どのような物件がどのような経緯で成約に至るのかを分かりやすく示している。

図表 20 成約物件の具体的な事例

3. 空き家バンクの成約物件事例集

宮城県の物件

■物件情報

売買価格	400万円		
構造・階数	木造2階	築年月	1978年築（築44年）
土地面積	761㎡	建物面積	135㎡
立地	農村部		
交通	最寄駅（バス停）から徒歩約15分		
附属物	・畑（約2100㎡）・山林（約4600㎡）		
バンクの登録理由	・60代の男性が、10年以上前に親から相続したが居住予定がなかったため。		
価格が安価な理由	・市街地から遠方で周辺土地単価の相場が低いため ・556年以前建築であり、全体的な老朽化が見られるため。		
劣化の状況	—		
リフォームの状況	—		
成約者の属性	移住者		



■登録から成約までの取り組み状況

物件登録日	令和4年2月	物件成約日	令和4年6月
登録の経緯（役に立った登録促進策）	不動産会社を介さず自身で売却に出していたものなかなか売れず、空き家バンク制度が令和3年度に開設されたことを機に、登録した。		
補助の利用	市定住促進住宅取得等補助金		
内見の回数	・1回程度		
成約の経緯	・畑や山林も併せて400万円と非常に安価であり、総合支所やバス停なども近く、農村部であるものの比較的利便性に長けていたため。		

福岡県の物件

■物件情報

売買価格	350万円		
構造・階数	木造2階	築年月	1971年（築50年）
土地面積	132.4㎡	建物面積	91.5㎡
立地	郊外		
交通	最寄駅から徒歩28分		
附属物	なし		
バンクの登録理由	空き家バンク登録宅建業者からの紹介		
価格が安価な理由	・上水道の敷地内引き込みが必要 ・建物は大規模修繕あるいは解体・再建築が必要 ・市街化調整区域 ・掲載時点で駐車場無し		
劣化の状況	—		
リフォームの状況	大規模改修が必要		
成約者の属性	買主情報については把握していない		

■登録から成約までの取り組み状況

物件登録日	令和3年7月	物件成約日	令和3年12月
登録の経緯（役に立った登録促進策）	空き家活用推進補助金（相続登記・家財撤去費用の一部を助成）の使用の要件となっていたため、宅建業者が紹介 ※ 結果的に補助金制度は使用せず		
補助の利用	利用無し		
内見の回数	不明		
成約の経緯	登録宅建業者に申込 売買価格 790万円⇒500万円⇒390万円 と変更		



＜宅建業者・団体との効果的な連携に向けたポイントの整理＞

アンケート調査においても明らかになった通り、空き家バンクの運営において、宅建業者や宅建団体と協定を締結する例が多いが、その体制は多岐にわたっており、協定を締結すれば空き家バンクが活性化するわけではない。そこで、協定を締結して運営していく際に、運営体制のパターンとして、どのようなポイントがあるかを解説する資料を作成した。

図表 21 宅建業者・宅建団体との効果的な連携に向けたポイントの整理・目次

目次
第1章はじめに
第2章宅建業者・宅建業団体との連携の実態
第3章体制構築に向けたポイントの整理
(1) 協定先の検討
① 宅建業団体との連携
② 宅建業者個社との連携
(2) 物件の登録・契約方法
① 一般媒介契約
② 専任媒介契約
③ 専属専任媒介契約
(3) 物件の担当決定方法
① 輪番制
② 手上げ制
(4) 宅建業者との関係構築
第4章全国版空き家・空き地バンクとの連携

ポイントとなる点としては、大きく4点あり、(1) 協定先の検討、(2) 物件の登録・契約方法、(3) 物件の担当決定方法、(4) 宅建業者との関係構築である。

それぞれの運営体制には、必ずしもどの体制が良いかということはなく、自治体によって選択の余地があるため、体制ごとにメリット、デメリットを自治体の目線で示すことで、検討の際の参考資料となることを目指している。

例えば、物件の担当決定には、輪番制と手上げ制があるが、輪番制のメリットデメリット、手上げ制のメリットデメリットをそれぞれ記載することで、選択の際の参考となるような資料としている。

【輪番制のメリット】

- ・事業者間の公平性の担保が容易となり、公共事業としての説明が容易です。
- ・団体を介した依頼で輪番の場合、良い物件だから受ける、嫌な物件だから受けないという事無く、対応してもらえます。

【輪番制のデメリット】

- ・必ずしも登録されている事業者が、その物件の媒介に対して最も適切かどうか分からない。
- ・不動産事業者の空き家流通への取組み実績やノウハウにも大小があり、公共的な事業を好む事業者もある一方で、あまり受けたくないという事業者もいますが、会に属している以上は対応する必要があり、結果として所有者へのアドバイスの有無や、対応のスピードの差につながっています。

【手上げ制のメリット】

- ・やる気のある事業者が媒介担当してくれます。
- ・事務所の位置や担当の得手不得手等の物件と事業者のミスマッチが少なくなります。

・申請者は複数の事業者が手を挙げれば、各事業者の説明を受けて、自分に合う事業者を選ぶことができます。

【手上げ制のデメリット】

- ・手上げまでの調整の手間や、誰も希望する事業者がいないリスクがあります。
- ・毎回手を挙げる事業者が固定化し、担当事業者が偏ると公平性に疑義が生じます。
- ・複数事業者が手を挙げた場合に、事業者の選定プロセスに時間がかかります。

3. 評価と課題

先進的な空き家対策を行う民間事業者等によるセミナー開催を通じた情報提供をきっかけとして、実際に当該事業者と協定を締結する自治体が見られるなど、目に見える成果が表れた。また、空き家対策の総合的なプラットフォームとして、全国空き家対策推進協議会のホームページを全面的に改訂し、成果の普及や情報提供に一層取り組んでいくための情報基盤が整えられた。

プラットフォーム構築・運営のための情報収集や専門部会での協議により、空き家対策の実務的な課題の解決に資する成果をとりまとめることができた。以下、主要な成果物に対する個別の評価と課題について記載する。

■企画・普及部会

<民間連携による空き家発生抑制対策の進め方>

本資料では、民間連携による取組を開始する場面を想定し、検討が必要となるポイントや留意点を整理したものであるが、本資料の検討に関わった企画・普及部会員からは、所有者等に対する相談会やセミナーの集客方法や相談対応者、講演者の選定など、発生抑制のための具体的な事業を行う際の各市区町村の工夫について情報共有を求める意見も示された。市区町村間における発生抑制対策に関する情報共有を推進するためにも、今後、発生抑制に係る個別事業の実施事例等についても収集することが考えられる。

<空き家に関する普及啓発パンフレット原稿>

空き家所有者等に対する普及啓発資料の作成や更新に取り組む市区町村を念頭に啓発パンフレット原稿として、A3レイアウト版では、所有者等が住まいや将来について自ら考えるきっかけとなるようなチェックシートや、空き家問題に関する平易なコラム文案を作成した。チェックシート形式のため掲載している情報量が多いこと、また、コラム文案については、今後見込まれる空家法の改正なども反映する必要があるなど、レイアウトやページ数、掲載コンテンツについてさらに更新の余地があると考えられる。

<空き家対策のプラットフォーム構築を進める上での留意点>

本資料では、空き家対策に関するプラットフォーム構築を行う場面を想定し、検討が必要となるポイントや留意点を整理したものであるが、今後、空家法の改正により空き家対策における民間団体の取組の重要性が高まると見込まれることから、プラットフォーム構築後の運営体制のさらなる民間への移行や、民間団体主導による地域の空き家対策の取組についても情報収集を行い、市区町村間の知見の共有を行う必要がある。

■所有者特定・財産管理制度部会

<所有者の意向確認が困難な空き家への対応事例集>

空き家対策は市区町村の経験値に差が見られる中、管理不全空き家への対応や特定空家等への措置を進める上で対応事例について網羅的・俯瞰的に整理することができた。

特定空家等となるおそれのある空き家の所有者に適切な管理を促す仕組みや、活用困難な空き家の除却への支援強化など、今後、管理不全空き家への対応が一層求められる中、各市区町村において、個々の空家等の状態及びその量、並びに所有者等の居所及び当該空家等（又は被相続人）との関連などをもとに総合的判断が重要となることから、引き続き、対応事例の積み重ねとともに、当該空き家や所有者の状況に関する情報の補強も必要になるものと考えられる。

<空き家所有者の探索を目的とした住基ネットの効果的な利用方法>

住基ネットの利用状況や効果的な利用方法についての情報・知見をとりまとめることができた。利用状況については次年度も引き続き調査して普及状況を確認することが必要である。加えて、市区町村の空き家担当部局が戸籍担当部局に公用請求し、戸籍情報連携システムを利用して戸籍情報を取得することを可能にするなど、市区町村が所有者探索に必要な情報を円滑に取得できるための環境整備などの課題や政策要望をとりまとめていくことも必要である。

<空き家対策における新たな財産管理制度活用促進に向けた課題と留意点>

令和5年4月1日からの新たな財産管理制度の施行を見据え、関連情報が限られる中ではあったが、弁護士や司法書士の知見を手がかりに、現時点で想定される制度利用の課題や留意点等を整理することができた。次年度以降、活用事例の収集を進めつつ、個別事例情報の共有と分析を進めて、多くの市区町村が財産管理制度を活用して空き家対策を推進できるよう情報提供していくことが必要である。

■空き家バンク部会

<空き家バンクに関するアンケート調査結果>

多くの定量的な情報を収集することができたが、自治体規模や空き家数等の自治体のステータスを踏まえた分析や、自治体が参考にする際のベンチマークになるような、近い属性ごとの集計結果等を示すことで、さらに空き家バンクの運営方法の検討の参考となる資料とする必要がある。

また、個々の登録促進策についての運用上の課題等まで踏み込んだ議論ができておらず、各自治体が登録促進策を検討して、予算取りをする際の参考資料としてだけでなく、実行段階での具体的な運用上の留意点等についても深堀調査をしていく必要がある。

<空き家バンク登録物件の成約事例集>

成約物件の情報についてはこれまで情報が十分ではなかったため、新たな情報源としての価値が高いものとなった。実際に事例集を用いて所有者にアプローチをし、物件価格の検討に寄与したか、成約につながる物件の登録につながったか等の効果検証をしていくことで、こうした情報のニーズや効果を把握していくことが必要である。

<宅建業者・団体との効果的な連携に向けたポイントの整理>

宅建業者との協定の内容は多岐にわたり、その実態は整理されていないが、おおよそどのようなパターンがあるか、それぞれについてどのようなメリットやデメリット、留意点があるかについて整理を行った。加えて、これらの運用体制が実際に効果的なのか、どのような自治体、どのような不動産市場の場合にどの運用体制が望ましいのかといった視点での検討が必要である。

4. 今後の展開

次年度の専門部会では、空家法改正も見据え、発生抑制、適切な管理・除却の促進、活用促進の3つの観点から、より実効性の高い検討課題を設定することが想定される。専門部会での協議・検討が着実な成果に結びつけられるよう、有識者との連携や専門部会の協議・検討方法・体制など引き続き工夫を講じていきたい。

また、唯一の全国レベルでの空き家対策プラットフォームとして、地方自治体と民間事業者との連携促進のための情報提供機能も一層強化していきたい。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成20年8月		
代表者名	永島 恵子		
連絡先担当者名	山口 博之		
連絡先	住所	〒162-0825	東京都新宿区神楽坂一丁目15番地神楽坂1丁目ビル6階
	電話	03-5229-7560	
ホームページ	https:// www. sumaimachi-center-rengoukai. or. jp		