

事業名称	健康なうちに相続！地域企業と連携した不動産相続サイトのプロトタイプ構築
事業主体名	一般社団法人スマートシティサーベイ
連携先	土地家屋調査士 小野勇、宮内龍
対象地域	愛媛県松山市
事業概要	・空き家を防止するため早期に相続を行うための土業ポータルサイト
事業の特徴	・地域の企業、自治体、NPO など様々な関係者の協力をITで支援する実証 ・空き家になる前の予備期に該当する不動産所有者を地域の関係者の協力で網羅的に把握が可能
成果	・Web サイト(不動産相続ポータルサイト「不動産相続.tv」のプレリリース) ・動画チャンネルの開設(Youtube チャンネル「不動産相続.tv」) ・チラシ ・協力体制/知見 ・システム設計用の内部ドキュメント各種
成果の公表方法	・スマートシティサーベイの Web サイトでの事例掲載(予定) https://flda.or.jp/results/ ・Youtube チャンネル「不動産相続.tv」での説明動画の掲載 https://www.youtube.com/watch?v=JGiLIY6IICU ・不動産相続ポータルサイト「不動産相続.tv」のリリース(2023年4月予定) https://fudousansouzoku.tv/
今後の課題	・協力、賛同いただける土業、自治体、地域企業などの拡大 ・一般利用者(不動産所有者、ご家族)の拡大 ・収益性の確保(マッチングで地域経済が加速する仕組み)

1. 事業の背景と目的

R3 ランドバンクモデル事業で自治体向け空き家調査スマホアプリを開発・実証したところ、高齢者が認知症になり相続が困難になるパターンが存在に気がついた。空き家の予備期の網羅的な把握、不動産所有者・家族への啓蒙がボトルネックと仮定し、解消できるソリューションとして地域企業などが網羅的に把握する体制を支援するWebサイトを着想した。目的は「空き家になる前の予備期に該当する不動産所有者を、地域の関係者の協力で網羅的に把握すること」である。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

図1-1と1-2のとおり、Webサイトを軸(ハブ)に多様な関係者が協力し、未然に空き家を防ぐことを目的とした。本事業では「①Webサイトの設計、構築」「②協力体制の強化」「③デモ・統括」を行った。

体制として表1と2のとおり、業務役割分担を行った。スマートシティサーベイは開発管理、統括などを行った。土業の業務フローについては土地家屋調査士からレクチャーを受け、その内容をもとにシステムの要件定義、データベース設計に反映した。

図 1-1.事業の取り組みフローとWeb サイト完成後の運用フロー

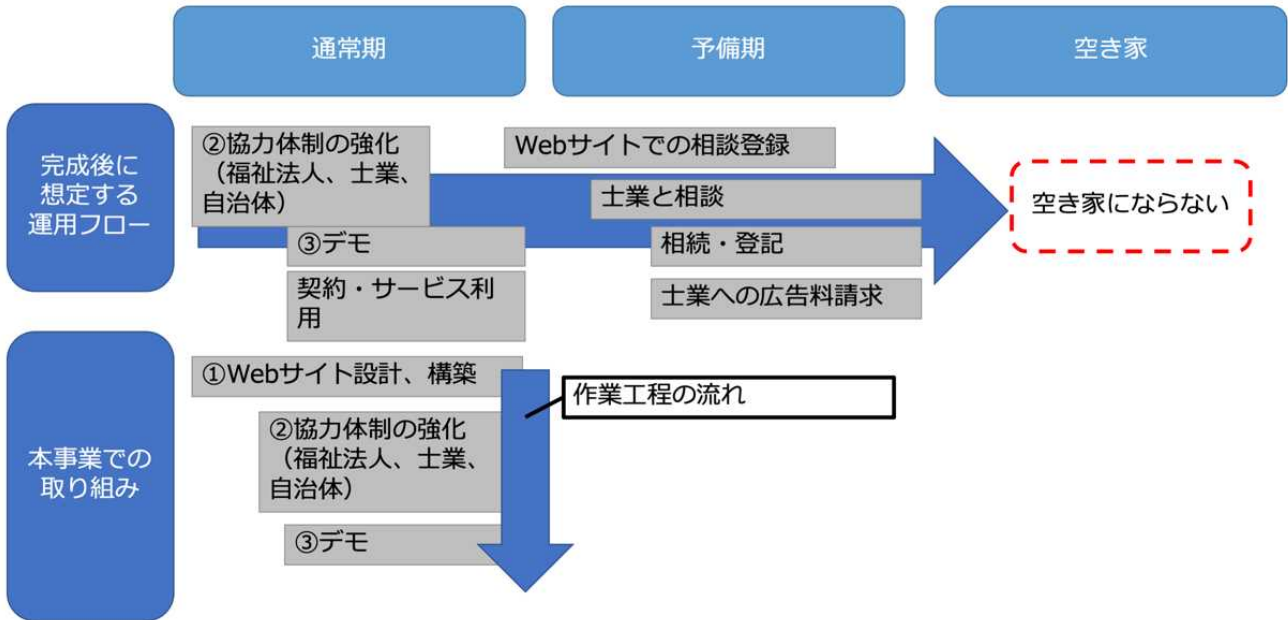


図 1-2.空き家の予備期に着目する取り組み

通常期 **予備期** **空き家**

本事業では「予備期」に入った物件を網羅的に把握する方法に着眼

過去の弊社含む、多くのアプローチは「空き家」段階に対して

自治体向け空き家現地調査スマホアプリ
 R3 国土交通省 ランドバンクモデル事業
 ・フィールド協力:大阪府羽曳野市
 ・技術協力:一般社団法人スマートシティサーベイ
 ・ソフト支援:ESRIジャパン株式会社
 ・使用ソフト:ArcGIS Online、Survey123

表 1.取組内容の業務役割分担

取組内容	具体的な内容(小項目)	担当者(組織名)	業務内容
Web サイト構築	開発管理、要望整理	スマートシティサーベイ	開発の進捗を管理し、要望や条件を各社に伝える。
	要件定義、基本設計	株式会社 TASKS	要件定義を行う。
	プロトタイプ構築	株式会社ナンクマ	Web サイトを構築する。
協力体制の強化	地域の法人、士業への説明、アポイント	スマートシティサーベイ	コンタクトを取り、説明する。TEL、メール、Web 会議、訪問。
	士業の業務フローについてのレクチャー	土地家屋調査士 小野様、宮内様	業務を聞き出し、設計、DB 項目に反映する。
デモ・統括	デモンストレーション	スマートシティサーベイ	地域の法人等にデモを行う。
	統括・報告書作成	スマートシティサーベイ	一連の取り組みから改善点を明らかにし、報告書にまとめる。

表 2.スケジュール

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	要件定義、ヒアリング(業務全体の流れの確認)	■	■								
①	基本設計		■	■							
①	プロトタイプ構築				■	■	■	■	■		
②	協力体制の強化(自治体、福祉法人、士業、不動産)、説明	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
③	デモンストレーション							■	■		
③	課題の検討							■	■	■	■
③	統括・報告書作成									■	■

(2) 事業の取組詳細

① Web サイトの設計、構築

システム開発の要件定義、基本設計を行い、Web サイトに求めるもの、コンセプトを明確化した(図 2)。ユーザーの目に触れるものは Web サイトであるが、背後(バックエンド)に存在するのは士業のデータベース、相談のデータベース、それらデータベースの登録・検索・閲覧・編集・削除のシステムである。そのため通常の Web サイトよりも綿密な設計が必要になる。

コンセプトを明確化する中で、差別化のポイントを考えた。よくある士業検索ポータルサイトとの違いは「地域組織との連携・地域社会との密着」である。

サイトの機能として今後、松山市以外でも継続して活用できるように全国に対応した都道府県検索機能を搭載した(表 3)

図 2.Web サイトのコンセプト



**よくある士業検索ポータルとの違いは
地域の組織との連携**

表 3.サイト機能表

不動産相談ポータルサイト機能表
2022/8/22

■フロントページ(動的表示・プログラムあり)

ページ	概要	
トップ	サイトの概要や検索ページへのリンクなど表示	
専門家検索	一覧表示	該当条件の専門家を一覧表示。絞り込み機能あり
	詳細表示	専門家の説明や写真、対応エリアなどを表示
	相談・依頼フォーム	専門家への相談や依頼をフォームから送信する
	エリアから探す	市区町村から専門家を検索
	こだわり条件から探す	こだわりの条件から専門家を検索
掲載案内	専門家の掲載の案内	
お問い合わせフォーム	サイトへの各種お問い合わせをフォームから送信する	

② 協力体制の強化

要件定義と並行して、土地家屋調査士から業務フローについてレクチャーを受けた。現在の営業・マーケティングのフロー、業務の流れ、受注の流れ、司法書士や不動産業や自治体との連携状況、松山市及び周辺の地域の特性、今後の市況など。レクチャー、ヒアリングで得た知見をシステム設計に反映した。

地域の法人、士業、団体、自治体、行政などに取り組みの説明、協力の依頼を行った。本事業期間にご説明できた組織は 11 組織になる。うち 7 組織にご訪問しての説明の機会を頂いた。

③ デモ・統括

プレオープンしたデモサイトを元にデモを行った。プレオープンのためテスト登録したデータを元にした。

図 3.トップページ(上)、不動産相続.tv とは(下)



不動産相続.tv

ログイン お気に入り 相談履歴 MENU

不動産相続を地域ぐるみで安心サポート

対応エリアから専門家を探す

不動産相続.tvとは？

不動産相続.tvとは、不動産相続を地域ぐるみで安心サポートするポータルサイトです。地域の土地家屋調査士、司法書士、弁護士に相続することができます。また社会福祉法人、その他の法人が「地域協力法人」として地域の空き家・空き地対策として、Webサイトの入力の一部を支援する場合があるのも特徴です。

※地域協力法人の施設利用者、顧客に限定されている場合がございます。

続きを見る →

専門家管理

エリア	すべて 北海道 青森県 岩手県 宮城県 秋田県 山形県 福島県 茨城県 栃木県 群馬県 埼玉県 千葉県 東京都 神奈川県 新潟県 富山県 石川県 福井県 山梨県 長野県 岐阜県 静岡県 愛知県 三重県 滋賀県 京都府 大阪府 兵庫県 奈良県 和歌山県 鳥取県 島根県 岡山県 広島県 山口県 徳島県 香川県 愛媛県 高知県 福岡県 佐賀県 長崎県 熊本県 大分県 宮崎県 鹿児島県 沖縄県
-----	--

新規登録 >

2件中1~2件を表示しています

CID	専門家名	法人タイプ	法人名	都道府県	市区町村	TEL	掲載最終更新日	操作
2	土業 次郎	土地家屋調査士	空き家専門家事務所	大阪府	大阪市中央区	06-8888-9999	掲載中 2022/10/01	確認 編集 ログイン 削除
1	不動産 太郎	土地家屋調査士	相続相談事務所	大阪府	大阪市中央区	06-8888-9999	掲載中 2022/11/04	確認 編集 ログイン 削除

2件中1~2件を表示しています

(3) 成果

● Web サイト

本事業で構築した Web サイトは不動産相続ポータルサイト「不動産相続.tv」としてのリリース予定である。
(2023 年 4 月予定)

<https://fudousansouzoku.tv/>

Web サイトは一般の不動産所有者とそこご家族にとってはずっと無料で使える Web サイトとして運用を行なっていく。無料であるだけでなく、お祝い金(クオ・カード 1,000 円分)が貰える仕組みを検討している。

(参考解説:お祝い金申請とは)

Web サイトでのお祝い金申請は転職サイト、アルバイトサイト、介護施設検索サイトなど様々なジャンルで普及している仕組みである。お祝い金がもらえることで一般利用者にはお得感があり、申請する動機となる。サイト運営者にとっては転職や契約が確定したことを把握する重要なシグナルとなり、企業(転職受け入れ先、介護受け入れ先)にとっては契約獲得や受注の見える化やサイト費用や手数料の納得感につながる仕組みである。

Web サイトは、もう一方で収益を上げないと継続ができない。自治体、士業団体、士業個人向けの会費を収益の柱にするビジネスモデルを検討している。会費の価格は検討中である。自治体や士業団体の公認ページを作成することを有料会員だけの追加メニューとしたい。現在は会費管理、請求システムなどは実装されていない。

現在、松山市以外の地域でも興味を持って頂いている。業種は様々で自治体・NPO、士業団体、保険業、金融業、不動産業などに説明をして実証や活用を提案している。

自治体では空き家の減少につながることで、地域協働のきっかけの一つになること、スマートシティや行政DX やシビックテック(市民参加型の IT での地域支援)の動きとの合流などを期待されている。

士業団体では空き家を防止する大前提の他に、士業にとっての広い意味でのマーケティング活動強化 (Web サイトの会費を広告費として捉える)、地域貢献活動の一環としての取り組みの文脈で期待されている。

保険業や金融業は、保険や信託などのコンサルティングに付随するサービスとしての活用がありうる。

不動産業は、空き家再生リフォーム事業の上流にこのサイトを位置付けることでシナジーが生まれるという意見を頂き、情報交換をしている。

● 動画チャンネル

Youtube チャンネル「不動産相続.tv」を開設し、説明動画の掲載を行った。今後、不動産相続に関する情報発信を行ない啓蒙を続け、Web サイトへの動線にしたい。

<https://www.youtube.com/watch?v=JGiLIY6IICU>

図 5.Youtube での情報発信、プロジェクト説明

「健康なうちに相続！」不動産相続.tvプロジェクト説明動画

(R4)健康なうちに相続!地域企業と連携した不動産相続サイトのプロタイプ構築 (一般社団法人スマートシティサーベイ)

発表資料

愛媛県松山市を事業地域として、空き家を事前に防止する目的で、「地域の福祉・保険などの企業」と「土地家屋調査士・弁護士」をマッチングするWebサイトのプロタイプを構築しました。

■ 事業概要

事業部門	部門2 住宅市場を活用した空き家に係る課題の解決を行う事業
事業地域	愛媛県松山市
背景・課題	問題となる空き家のうち高齢所有者の認知症により相続が困難になることがあり、それを防止したい
目的	空き家が発生する前の予備期で、啓蒙、防止を行うWebサイトと地域組織構築の試み
連携する団体・役割	愛媛県土地家屋調査士の2名＝地域の状況・業務ヒアリング、DB項目アドバイス

Webサイトをハブに多様な関係者が協力し未然に空き家を防ぐ

- 不動産所有者・ご家族
- 地域企業 (福祉・保険)
- 士業 (専門家)
- 自治体・NPO
- システム運営・啓蒙

スクロールして詳細を表示

- チラシ

関係者に説明するためのチラシを作成した。今後も説明に利用する。

図 6.チラシ(表、裏)

会員登録無料！ぜひ登録ください！
地域ぐるみで空き家を防止する
「不動産相続.tv」2023年4月オープン予定
<https://fudousansouzoku.tv/>
国土交通省 R4モデル事業に採択




ご存知ですか？
認知症になると相続が
非常に困難になります。
健康うちに対策！

不動産相続.tvに関するよくある質問

- Q 相続は有料になりますか？
- A 各専門家により無料の場合と有料の場合がございます
- Q サイトの会員登録は無料ですか？
- A はい、無料となります。

一般社団法人
スマートシティサーベイ

会員登録無料！ぜひ登録ください！
地域ぐるみで空き家を防止する
「不動産相続.tv」2023年4月オープン予定
<https://fudousansouzoku.tv/>



不動産相続を地域ぐるみで安心サポート

不動産所有者様・ご家族様

会員登録は無料です。ぜひご登録ください。
 ※別途、契約時に士業への依頼料が必要です。
 相談は土地家屋調査士、司法書士、弁護士の士業の専門家が対応。
 相続が完了した皆様にクオ・カード1000円分のお祝い金返礼キャンペーン。

**地域の福祉法人、
その他の法人の皆様**

会員登録の補助をお願いします。
 登録件数に応じて、手数料のお支払い制度があります。

自治体、NPOの皆様

空き家防止にぜひご協力ください。
 空き家調査を効率化するスマホアプリ
「スマートシティサーベイ」
(空き家調査版) もあります。

自治体向け空き家調査専用スマホアプリ
 採3 国土交通省 ランドバンクモデル事業
 ・フィールド魅力:大塚町有楽野市
 ・技術協力:一般社団法人スマートシティサーベイ
 ・ソフト支援:IPR1ジャパン株式会社
 ・使用ソフト:ArcGIS Online
 Survey123

士業の皆様

会員登録は無料です。
 仕事の成約翌月から会費（広告費）
 を請求させていただきます。

■採択実績
 国土交通省 令和4年度「住宅市場を
 活用した空き家対策モデル事業」
https://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000154.html

■開発元
 一般社団法人 スマートシティサーベイ
 事務局 坂本・野谷
scs@smartcitysurvey.net
<https://flda.or.jp/>
 ※電話でのお問い合わせは受け付けておりません。
 〒658-0072
 兵庫県神戸市東灘区岡本1丁目5-14
 第2仲幸ビル402号室
 (株式会社TASKS内)

一般社団法人
スマートシティサーベイ

- 協力体制

ご説明、ご訪問できた組織のうちほとんどは興味、関心を持って頂いた。サイトがオープンしたら見せて欲しいとご要望も複数頂いているため、そのご縁を活かして活動や地域を広げていきたい。

- 知見

本事業で士業の業務、地域の法人の立場、自治体の立場、個人情報、関連する法律などについて知見が得られた。反面、課題も同じところに存在する。これは「課題」の項目で後述する。

3. 評価と課題

① Web サイトの設計、構築

評価できる点としては、プロトタイプの前オープンまで至り、オープンへの道筋が見えたところは成果を残せた。また、目的である「空き家になる前の予備期に該当する不動産所有者を地域の関係者の協力で網羅的に把握すること」に対しても、有効的な形が作れたと考えている。

課題としては、トップページの写真は素材サイトなどから使っており現場感、リアリティが乏しいため他の土業検索サイトと比較すると見劣りする。また、土業にコンタクトを取るには必ず会員登録をする仕組みになっているため手間がかかる。

② 協力体制の強化

評価としては、11 組織にご説明することができ、興味を持ってもらったり、ビジネスや地域の活動と連携も検討して頂いている。その中でも 2 つの企業は、大企業のオープンイノベーション部門であり、今後、連携や実証ができるように提案をしている。

課題としては思った以上に協力体制を作ることが難しいことである。各業種によって理由は違えど、すぐに協力するのは難しい、となった。

当初は社会福祉法人に「地域協力法人」として協力してもらい、網羅的に啓蒙活動を進めたいと考えていた。実際には福祉関連の企業は現場が忙しく、追加して活動するということに強い拒否感があることがわかった。アポイントも中々取れず、会えても立ち話ということもあった。結果、福祉法人の協力は難しそうであることがわかった。

自治体、行政機関は 1 社だけを応援することは公平制の観点から難しいという状況があった。

民間企業は、まだオープンもしていないサイトについて直ぐに協業とならない。

③ デモ・総括

デモについてはプレオープンの状態で動く Web サイトを見せることができ、意見を頂いたり実際のイメージを深めていただくことができた。

課題としてはテストデータがまだ不十分で、一部、ダミーサンプルであったり、工事中のページがあるなど完全な状態ではなかった。

総括としては、本事業で直接取り組んだのは空き家問題であるが、そこから垣間見れる様々な問題が多数あった。「地方の疲弊」「高齢化社会」「高齢者の孤独」「都市部への人口の集中」「希薄化する家族」。これらは空き家を生むだけでなく、防災面の問題や特殊詐欺や強盗などの防犯面の問題にもつながっている。必要なソリューションは空き家だけがターゲットではなく「自立した個人が支え合う社会」、それがスマートシティだと考えている。

4. 今後の展開

今後は松山だけでなく、他のエリアでも使って貰えるように積極的に提案を続けたい。当面は土業の団体組織(土地家屋調査士会、司法書士会、弁護士会)などを中心に提携を持ちかけたい。

また自治体には空き家問題だけでなく、地域のリアルな状況をタイムリーに把握して課題解決するためのツールとしてスマートシティに関連した提案を行いたい。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	2020年1月6日		
代表者名	共同代表理事 坂本 陽子		
連絡先担当者名	坂本 陽子		
連絡先	住所	〒658-0072	兵庫県神戸市東灘区岡本1丁目5-14 第2伸幸ビル402号 (株式会社 TASKS 内)
	電話	※お電話でのお問合せを受け付けておりません。	
	メール	scs@smartcitysurvey.net	
ホームページ	https://flda.or.jp/		

※事業に関してご質問等がある場合は、上記連絡先にご連絡ください。