

事業名称	空き家バンク等の活性化を目的とした低利用不動産の流通促進支援事業
事業主体名	空き家等低利用不動産流通推進協議会
連携先	<ul style="list-style-type: none"> ・荒井法律事務所 : 空き家問題に関連する法的知識の提供や支援 (https://arai-lawoffice.jp/) ・家いちば株式会社: セルフセル方式による不動産取引マッチングサイト「家いちば」のプラットフォーム提供 (https://ieichiba.com/) ・株式会社KLC : 遊休不動産の引取サービスおよび不動産取引マッチングサイト「フィールドマッチング」のプラットフォーム提供 (https://klc1809.com/)
対象地域	全国
事業概要	<p>【空き家バンクの活用支援／空き家流通にかかる知識・ノウハウの提供】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地方公共団体向けの勉強会の開催、個別支援 ・一般向けのセミナーの開催 ・YouTube、SNS 等を用いた情報発信、知識提供 ・空き家流通にかかる自主規制、ガイドラインの整備
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家問題に対し、法的観点と実務的観点の双方から、課題整理や具体的解決を実現するためのノウハウを有している。 ・空き家および山林、農地等の低利用不動産の流通実績があり、連携先の取引プラットフォームを活用できる。
成果	<ol style="list-style-type: none"> ① 地方公共団体向けの勉強会の開催 ⇒延べ約 300 人の動員(計6回開催) ② 地方公共団体担当者向けの情報提供・支援を目的とした SNS コミュニティ開設 (Facebook グループ/参加者 31 名) ③ 一般向けセミナーの開催 ⇒新潟県三条市主催の市民向けセミナーへ講師登壇(22/11/23) ⇒その他、来期実施予定の自治体主催セミナーも複数協議中 ④ ホームページ、YouTube チャンネル「そらりゅう」チャンネル開始 ⑤ 自主規制、ガイドライン資料の作成
成果の公表方法	<ol style="list-style-type: none"> ① 当協議会ホームページでの公表(https://www.soraryu.jp/) ② 当協議会理事による SNS (Facebook、Twitter 等)での公表(予定)
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・当協議会の活動の認知度向上のための更なる広報活動 ⇒YouTube や SNS での広報継続・強化 ・自治体毎に異なる課題意識に対し、オーダーメイドで柔軟に課題解決の支援を実現するためのリソースの確保 ⇒勉強会等の開催継続と、自治体への個別支援取組の強化 ・一般市民に対する当協議会の活動 ⇒自治体の他、親和性の高い民間事業者とのセミナーの共催

1. 事業の背景と目的

当協議会では、空き家の増加の課題とともに、空き家所有者からの相談増加や流通サポートを行う地方公共団体の行政サービスの負荷の増加を、深刻かつ重要な解決課題として捉えてきました。

そこで、主に地方公共団体向けの支援(空き家バンクの活用促進、その他行政サービスとしての負荷軽減寄与する業務支援)を行うことにより、当協議会が考える課題解決を実現することを目的に、本事業に取り組みました。

特に、この課題解決にあたっては、「セルフセル方式」「個人間マッチングによる不動産売買」といった、インターネットを活用した、これまでにない不動産売買プラットフォームを有する民間事業者のリソースやノウハウ、空き家・相続問題やそれに付随する諸問題に精通した法律専門家等の専門的かつ実務ノウハウを活用した業務提供を行いました。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

本事業では、当協議会が目指す「空き家増加の課題」と、それに伴う「行政サービスとしての負荷増加の課題」の解決のために、以下の事業に取り組みました。

① 協議会の組織体制の構築

本事業を推進するために必要なリソースや、質の高い組織運営を実現するための組織体制の構築を行いました。

② 一般向けセミナー等の開催

空き家所有者からの個別相談に対応することで、ひいては地方公共団体にかかる行政サービスとしての負荷軽減につなげることを目的として、そのきっかけ作りとしての一般向けセミナーを実施しました。

③ 地方公共団体向け勉強会等の開催、個別支援

地方公共団体が抱える課題意識を知ったうえで、より必要とされる情報やノウハウの提供を実現するために、地方公共団体担当者向けの勉強会や個別支援を行いました。

勉強会では、当協議会理事による講義のほか、有識者を招聘しての講義を実施し、より専門的な知識・ノウハウとして情報提供をしたほか、地方公共団体担当者にケーススタディとして講義いただく形で、市町村の垣根を越えて横断的な情報交換の機会を作り、コミュニティの活性化の実現を目指しました。

④ 協議会としての自主規制、ガイドライン等の整備

当協議会として目指す空き家流通の活性化にあたり、起こりうる取引上ないし事業者間でのトラブル抑止と、より安全かつ円滑な取引ができる社会を目指し、自主規制およびガイドライン等の整備を行いました。

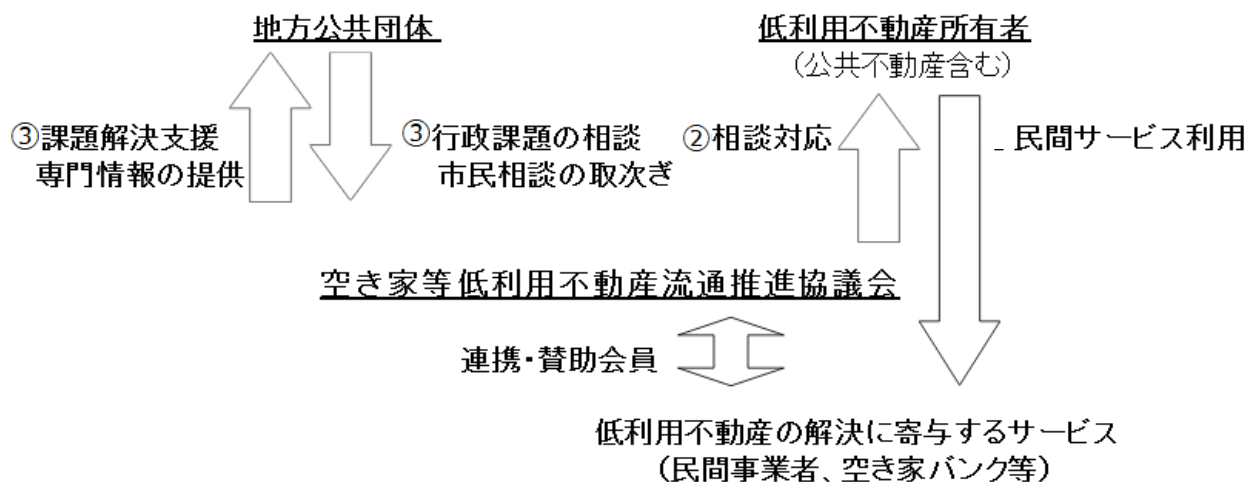
⑤ 動画、SNSによる情報配信

当協議会の活動 PR と、空き家課題に対する有益な情報・ノウハウの蓄積のために、YouTube 動画や、Facebook グループ等の SNS を活用した情報発信と、会員等との相互の意見交換の場を整備しました。

⑥ 実績調査・インタビュー等

今後の活動に生かすために、地方公共団体の抱える課題の収集と、本事業期間中の当協議会の取り組みについてのヒアリング・アンケートを行いました。

【本事業のベースとなるスキームとフロー図】



【取組スケジュール実績】

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	協議会組織体制の構築	[Progress bar from July to August]									
②	一般向けセミナー等の開催	[Progress bar from November to March]									
③	地方公共団体向け勉強会等の開催、個別支援	[Progress bar from July to February]									
④	協議会としての自主規制、ガイドライン等の整備	[Progress bar from July to August]									
⑤	動画、SNSによる情報配信	5-1	5-2	5-3	[Progress bar from July to March]						
⑥	実績調査、インタビュー等	[Progress bar from January to March]									

2-1: 三条市での一般向けセミナーの開催…(2)②参照

3-1: 北村喜宣教授による、地方公共団体向けセミナーの開催…(2)③参照

5-1: 当協議会のホームページの作成および紹介動画の配信…(2)⑤参照

5-2～5-4: 当協議会会員向けの動画配信(2)⑤参照

(2) 事業の取組詳細

① 協議会組織体制の構築

本事業を推進するために必要なリソースや、質の高い組織運営を実現するための組織体制の構築を行いました。

具体的には、後掲の SNS 等を用いての地方公共団体担当者とのコミュニティ形成のほか、当協議会に賛同・賛助頂ける民間事業者との関係構築に注力しました。

②一般向けセミナー等の開催

2-1: 三条市での一般向けセミナーの開催

新潟県三条市様向け企画として、「空き家を増やさない／させない対策」をテーマとしてのセミナー開催をご提案し、市民向けセミナーとして開催しました。

セミナーは、三条市様主催として集客し、当協議会の理事および事務局員と、地元の行政書士様との共同登壇としました。当日は、空き家になる前に出来る対策として、民事信託の有効性や、空き家になる前にできること／空き家になったらすぐに着手すべきポイント、インターネットを活用した売買プラットフォームの活用余地等を解説しました。

また、当日は二部構成とし、各回セミナー終了後に個別相談会の場も設け、参加者のお悩みにも対応する体制としました。

2-2: その他一般向けセミナーの開催

前掲のほか、一般向けセミナーの企画を進めました。本事業期間中の実施には至りませんでした。現在複数自治体において、市民向けセミナーの共催や、地方公共団体の主催するセミナーへの講師登壇を予定しています。

【2-1参考資料:一般向けセミナーでの講師登壇(新潟県三条市役所様主催/2022年11月23日)】

三条市主催 第3回空き家セミナー

空き家には させない 新たな対策



高橋正芳
新潟県行政書士会三条支部 理事
行政書士/相談士

李由美
空き家等低利用不動産流通協議会 広報
フリーアナウンサー

小林弘典
空き家等低利用不動産流通協議会 理事

トークセッション + 個別相談会
2022.11.23 wednesday @ 会場・まちやまサイエンスホール(三条市元町11-6)
10:00-15:30 オンライン配信 - YouTube [13:00-14:00のみ]
*オンライン配信はトークセッションのみ

トークセッションのお申込みについて

<電話での申込み> 三条市 市民部課係 TEL:0256-34-5435 受付時間:平日 8:30-17:00	<メールでのお申込み> メール: kankyo@city.sanjo.nigata.jp 以下の内容をメールにてご連絡ください お名前/住所/電話番号/参加人数	<WEBでのお申込み> 右のQRコードより 参加申込みを お願い致します	<オンライン配信> 右のQRコードもしくは 「燕三条空き家ライフ」と YouTubeにて検索
--	---	---	---

10 トークセッション (要予約) 11 相談会 (予約不要) 12 お昼休み 13 トークセッション (要予約) 14 相談会 (予約不要) 15:30 要予約
相談は時間制はいつでも可能 (12:00-13:00 をのぞく)

本セミナーのお申込みにおいてお預かりした個人情報は、三条市個人情報保護条例に基づき適切に取り扱い、次の目的に利用致します。
その他の目的で利用する場合は、別途お客様の同意をいただくものとします。
(1) ご記入内容の確認のため (2) 今後のセミナー、イベント等のご案内
お問い合わせ先: 三条市 市民部課係 | 新潟県三条市旭町2-3-1 | TEL 0256-34-5435



③地方公共団体向け勉強会等の開催、個別支援

3-1 地方公共団体向け勉強会の開催

地方公共団体担当者に対して、空き家課題や解決手法等の情報提供を目的として、勉強会の開催や、個別支援を行いました。

勉強会は、本事業開催期間中に、概ね1ヶ月毎にオンラインにて開催し、延べ約 300 名の聴講者を動員しました。

【3-1参考資料:自治体担当者向けセミナーの開催(2023年1月21日)】

空流勉強会公開WEBセミナー

参加費無料

自治体担当者・士業資格者のための

空き家問題

解決を進める政策法務

—実務課題を乗り越えるための法的論点とこれから—

2023.1.21[Sat] 15:00-17:00

【取り上げるテーマ(予定)】

1. 略式代執行法実施後に所有者等が判明した場合の代執行費用の徴収
2. 所有者等が意思能力を欠いている場合の対応
3. 代執行に際しての残置動産の取扱い
4. 全部非居住長屋・部分居住長屋に関する命令の発出
5. 空き家条例にもとづく緊急安全措置(即時執行)の費用徴収
6. 事前質問への回答

開催方法: WEB配信
申込フォーム: <https://forms.gle/AxQvmZTchpFjfLxx8> ※右記QRからも可
主催: 空き家等低利用不動産流通推進協議会(空流:そらりゅう)

申込フォーム



講師 北村 喜宣 先生
上智大学 法学部 教授

3-2 地方公共団体向け勉強会の開催

課題解決に向けて、より具体的に取り組む意向の地方公共団体担当者に対しては、個別でのオンライン面談を通しながら、今後の取組スキームの検討や流れなどを協議しました。

具体的には、空き家バンク利用促進に向けた課題整理や取組み施策についてのアドバイス、特定空き家に関する法的課題についての情報提供などを行いました。

④協議会としての自主規制、ガイドライン等の整備

空き家課題解決に向けて、特に民間事業者において法的・倫理的に適切なサービスを提供し、健全な業界として成長させていくために、協議会としての自主規制ルールやガイドラインの整備を行いました。

【④参考資料:不動産有償引取業に関するガイドライン(一部抜粋)】

不動産有償引取業に関するガイドライン(議案)

1 制定経緯

近年、負動産問題や相続土地国庫帰属制度を背景に、不動産の所有者から一定の金銭を受領し、不動産を引き取る事業者が増えてきている。

これらの事業者の中には、詐欺的取引を行う事業者も存在し、国民生活センターから注意喚起もなされている。

また、詐欺業者ではなくても、負動産の引取りは法的にも不明確な部分が少ないため、法整備が不十分であり、引取後の管理が不十分になるおそれがある可能性や不採算時に会社を倒産させ、負動産が放置されるという事業者のモラルハザードの危険も否定できない状況にある。

そこで、利用者が安心でき、かつ、負動産問題の解決にも寄与できるように、引取業者が遵守することが望ましいガイドラインを以下のとおり定めることとした。

2 ガイドライン遵守のインセンティブ

当協議会は、今後、詐欺事例や負動産の引取に関する問題事案を広く情報発信し、利用者に注意喚起を促しつつ、他方で、ガイドラインを遵守する企業には、当協議会から認証、有益な情報の提供その他の事業支援を行うこととする。

これにより、ガイドライン遵守にインセンティブを与えることを予定している。

3 ガイドラインの具体的内容

①事業者の商号、HPその他の発信情報が不動産引取業と相違しておらず、利用者に公共性の有無、信頼性その他の事項に関して誤解を与えるものではないこと

②登記された会社の目的に、不動産引取業を営む旨の記載があること

③宅地建物取引士その他の引取対象となる不動産に関する専門知識を有する者を設置していること(専門家に業務委託を行う場合は、必要なタイミングで速やかに当該委託先専門家からアドバイスをもらえる契約となっていること)

④引取後の不動産の管理について、必要な費用とともに合理的な管理計画を策定しているこ

⑤動画、SNSによる情報発信

5-1 当協議会のホームページの作成および紹介動画の配信

当協議会の認知度向上と空き家課題に対する啓蒙活動を目的に、当協議会のホームページの作成とYouTubeでの動画配信を行いました。

ホームページでは、当協議会の理念や取り組みに関する発信のほか、個人および地方公共団体等からの個別相談にも随時対応できるよう、問い合わせ用フォームを設けての受け入れ体制を整備しました。

また、協議会としての考えや課題意識をより深く知ってもらうために、理事が出演してのYouTube動画も配信しました。

5-2 当協議会会員向けの動画配信

空き家に関する課題や解決手法等を発信し、かつそれら情報をストックとして蓄積していくために、YouTube動画での情報配信を行いました。対象は、主に当協議会の会員として参加している地方公共団体担当者として、参加会員向けの限定公開動画として配信しました。

配信内容は、

(1)新潟県三条市様:特命空き家仕事人による空き家に対する取り組みのケーススタディ紹介

(2)前橋工科大学 堤博樹様:空き家の実態と地域の関係(取り組み事例の紹介)／前編・後編

の、本事業②の勉強会の様子を編集の上で配信し、本取り組みの目的実現のほか、当日参加の出来なかった会員への情報提供を実現しました。

【5-1-1参考資料:当協議会のホームページ】



そらりゅう
空き家等低利用不動産流通推進協議会

そらりゅう

日本の空き家や空き地の問題を流通の活性化によって解消します。

協議会のご説明

空き家や空き土地、空きビルなど活用されず低利用状態となっている不動産に関して、その流通（所有権移転＝売買）を促進することで空き家や歴史建造物等の保存、有効活用につなげ、移住者や来訪者を増やし、地域経済の活性化や雇用創出などにも広がっていくことができるように、その効果的でかつ「三方よし」となる仕組みづくりについて研究、調査、啓蒙、実践およびそのフィードバックを行います。

【5-1-1参考資料:当協議会紹介】



そらりゅう

日本の空き家や空き地の問題を流通の活性化によって解消します。

理事 自己紹介

空流理事紹介・県談・結成の経緯

そらりゅう

【5-2-2参考資料:三条市様講演(22年9月)】



【会員のみ視聴可】22/8/27 空流勉強会～三条市特命空き家仕事人 熊谷様～

【5-2-2参考資料:堤様講演/前編(22年9月)】



空き家の実態と地域の関係

2022年9月24日
前橋工科大学 堤洋樹

【会員のみ視聴可】22/9/24 空流勉強会～堤様～

【5-2-3参考資料:堤様講演/後編(22年11月)】



#そらりゅう限定動画 11/26堤先生

5-3 SNSでの情報発信

主に Facebook グループ機能を利用し、会員向けに、全国の地方公共団体の取組み事例や法令改正等の情報を発信しました。

⑥実績調査・インタビュー等

当協議会として、今後さらなる質の高い情報ができるように、会員をはじめとした関係者へヒアリング等を実施しました。

(3) 成果

①地方公共団体向けの勉強会の開催

地方公共団体向けの勉強会を開催し、オンラインで勉強会を開催しました(本事業期間中に6回開催)。結果として、延べ 300 人近い地方公共団体担当者に参加いただきました。これを通して、当協議会の情報・ノウハウ等を知っていただく機会を多く作ることが出来ました。今後もより密な関係を築き、課題解決に向けてよりニーズに即した支援、連携を実現できると期待しています。

②地方公共団体担当者向けの情報提供・支援を目的とした SNS コミュニティ開設

Facebook グループにて、地方公共団体担当者向けの SNS コミュニティを開設しました。結果として、参加者 31 名の会員参加となり、同会員に対して上記勉強会の告知のほか、空き家課題に関する法律関係の情報や実務にかかる情報の発信、会員同士のコミュニケーション機会を作ることができました。

③一般向けセミナーの開催

主に地方公共団体との連携の一環として、一般市民や空き家所有者向けのセミナーを開催しました。本事業では、新潟県三条市様と、市民向けセミナーを開催しました。また、その他市町村においてもセミナー開催を予定しています。

これにより、発足間もない当協議会の活動主旨や、会として有する情報・ノウハウ等を知っていただく機会ができました。また、地方公共団体が抱える「市民や空き家所有者に対する個別対応」の悩みを解決するための取り組みスキームやフローを模索することができ、今後活かせるノウハウとして蓄積することができました。

④ホームページ、YouTube チャンネル「そらりゅう」チャンネル開始

当協議会として情報をより広域に発信していくために、ホームページと YouTube チャンネルを開設しました。開始間もないこともあり、これらのツール・発信コンテンツをきっかけとした明らかな成果は現時点で出ていませんが、有益な情報をストックしていき、中長期的に活用していける点で、大きな基盤を気付けたと認識しています。

⑤自主規制、ガイドライン資料の作成

自主規制やガイドラインを明文化し、骨子ができたことで、今後の展開や業界としての成長を目指すにあたっての確固たる判断軸ができました。

特に、当事業にかかる領域が全国的に発展し、さまざまな団体や事業者による活動が増えていくとも、思いがけないトラブルや、当協議会を超えた”空き家にかかる団体・事業者”全体での、健全な業界を維持することの難しさに直面する可能性もあります。その意味で、今後もこの取り組みは継続してブラ

ッシュアップしていき、当協議会に限らず、社会全体として安心できる自主規制やガイドラインの整備を目指していく方針です。

⑥実績調査・インタビュー等

当協議会の活動に参加、相談のあった関係者等へのヒアリング等を行った結果、前掲の取り組み⑤の通り、「地方公共団体の担当者同士で意見交換のできる機会の提供は貴重である」といった感想のほか、「法務・実務両面からの質の高い情報を得られたことが良かった」「市民セミナーや個別相談など、具体的な相談や実行支援を得られることはありがたい」といった意見をいただきました。

これらは、概ね当協議会の存在意義や目的として掲げていたものに沿ったものであったため、引き続き、この方針が揺らぐず、より質の高い活動に繋がるよう活かしていきたいと考えています。

3. 評価と課題

(1)活動対象の再整理と支援フローのブラッシュアップ

本事業期間においては、地方公共団体に対する支援を第一に置きつつも、一般個人向けに対する情報提供や支援についても並行して取り組んできました。

一方、実際に地方公共団体・一般個人それぞれに対する取り組み実績ができ、さまざまな気づきや成果は得られたものの、その中で、「(一次的に)地方公共団体に相談を求める個人」の多さや、民間事業者の支援では解決されず、地方公共団体が矢面に立たされている案件(特定空き家等)の多さに気づきました。

そのため、今後は地方公共団体に対する情報提供や支援を特に注力的に取り組みながら、ひいてはその先にある空き家にかかる課題解決の支援に繋がるよう展開していく方針です。そして、その支援等のフローについても、地方公共団体毎に異なる事情や組織体制等にあわせて、なるべく柔軟に支援ができるように実績を積み上げながら、当協議会のフローについてもブラッシュアップしていきたいと考えています。

(2)情報発信ツールのさらなる活用

本事業期間においては、YouTube、Facebook 内のコミュニティ等による情報発信や、関係者間のコミュニケーションを図ってきました。しかしながら、現時点ではこれらの情報発信対象は、主に当協議会の会員限定のクローズドな発信に留まったため、その拡散や認知向上には繋がらなかった側面があります。

そのため、今後はこれらの情報も、既存会員に留まらないオープンな情報コンテンツとして発信し、コミュニティについても、より多くの方が気軽にアクセスできるコミュニティの形成が実現できるよう、一般公開としての情報も積極的に発信していく方針です。

4. 今後の展開

(1)本事業期間中の事業継続

原則として、本事業期間中の取り組みは、次年度以降も継続して取り組んでいく方針です。

尚、前掲3.(1)の通り、より地方公共団体に対する勉強会や個別支援に注力していこうと考えています。

(2) 賛助団体、事業者との連携強化

当協議会の活動推進のために、当協議会の主旨に賛同いただける団体や民間事業者との連携も積極的に模索していく方針です。

そして、その連携とともに必要性の高まる、組織内で保つべき”活動の健全性”等を保つために、自主規制やガイドラインもこまめに見直し、ブラッシュアップしていこうと考えています。

(3) 発信ツールとコンテンツ強化

本事業期間中に開設した YouTube、SNS ツール、ホームページを更に有効活用できるよう、一般公開も積極的に取り組み、当協議会の活動の認知向上と有益な情報提供に努めていく方針です。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	2022年5月		
代表者名	荒井達也		
連絡先担当者名	同上		
連絡先	住所	〒371-0835	群馬県前橋市前箱田町77番地3 Barrack201号室
	電話	027-212-8592	
	メール	tatsuya.arai@arai-lawoffice.jp	
ホームページ	https://www.soraryu.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。