

事業名称	全国版空き家バンクの物件数増加及びマッチング促進事業
事業主体名	株式会社 LIFULL
連携先	<ul style="list-style-type: none"> LIFULL HOME' S 空き家バンク参画自治体:実態調査のアンケートへのご協力 先進自治体(奈良県空き家コンシェルジュ・滋賀県米原市):空き家対策業務支援システムのニーズヒアリング アットホーム株式会社:所有者不明土地に関する自治体調査のリストのご協力
対象地域	全国
事業概要	<ol style="list-style-type: none"> ① 空き家バンクを運営する自治体の空き家対策業務の負担・実態の調査 ② 空き家対策をサポートする業務支援システムの企画・プロトタイプ開発 ③ 新規参画を増やすための自治体向け周知活動（リーフレット・セミナー） ④ 所有者不明土地の管理する自治体の空き家バンク利用ニーズの調査 ⑤ 空き家バンクの画面デザインの変更・自治体の PR 機能の追加
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> 複数の空き家バンクを運営する自治体のコストの分析と、軽減に向けた取り組み 単なる物件情報サイトから発展し、移住検討層に向けた情報提供を見据えた空き家バンクサイトへの改修 全国版空き家バンクの自治体向けのマニュアル・リーフレットの再整備による、空き家バンク参画自治体増の取り組み 今後増加が見込まれる所有者不明土地を全国版空き家バンクに掲載するための企画準備
成果	<ul style="list-style-type: none"> 全国版空き家バンクの参加自治体増 自治体向け空き家対策業務支援システムのプロトタイプ 全国版空き家バンクサイトの新機能リリース 空き家対策業務に関するアンケートの集計結果 所有者不明土地の管理業務に関するアンケートの集計結果 所有者不明土地の掲載を検討するためのワイヤー案 自治体向け LIFULL HOME' S 空き家バンク利用紹介リーフレット
成果の公表方法	<ul style="list-style-type: none"> 報告書及びアンケート結果は株式会社 LIFULL のコーポレートページにて公表（pdf 版はダウンロード可） <ul style="list-style-type: none"> ➢ LIFULL : https://lifull.com/news/ 空き家バンク改修については 2023 年 2 月 8 日に公開済 <ul style="list-style-type: none"> ➢ LIFULL HOME' S 空き家バンク : https://www.homes.co.jp/akiyabank/ 空き家バンクの新しい自治体向けマニュアルは国土交通省 HP にて公開 <ul style="list-style-type: none"> ➢ http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000131.html
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> 複数の空き家バンクサイトや空き家情報システムとの情報連携 <ul style="list-style-type: none"> ➢ LIFULL HOME' S 空き家バンク以外の空き家バンクサイト（都道府県版や市町村版）等と自動で情報連携ができる仕組みの構築が必要 所有者不明物件の掲載とマッチングに向けた、利用者向けガイドライン・周知 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 所有者不明物件を掲載することのメリットを整理しつつ、利用希望者の誤解を招かない形での情報提供の場が必要。 オンライン上も含めた所有者からのアプローチ等による物件情報の収集

1. 事業の背景と目的

- 令和3年度事業により、LIFULL HOME' S 空き家バンク（以下「全国版空き家バンク」という。）のユーザーレポートの配信、自治体担当者向けセミナー、物件情報の入力代行によって市町村の参画促進を図ったものの、市町村が参画するためのハードルを抜本的に解決することができず、新規参画数は一定程度にとどまった。また、「住みたい暮らし」等から探す機能を追加したものの、自治体側の入力工数の負担になった面もあり、利用が伸び悩んでいた。
- 全国版空き家バンクで公開される物件を増やし、マッチングを増やすためには、現在二重・三重の間となっている、市町村が全国版空き家バンクを始め、複数のサイトを運用することのコストの抜本的に低減し、また自治体へのお問い合わせを増やすことによる全国版空き家バンクの利用することのメリットを増加させることが重要。
- コロナ禍で地方移住を検討している人が増えた中で、全国版空き家バンクの閲覧者も昨年度に引き続き増加。一方、令和3年度事業で作成した閲覧者レポートによると閲覧されている地域が首都圏周辺等に偏りがあつたり、規模の小さい自治体の物件が閲覧されていない傾向が見られるため、物件情報だけでなく、自治体情報（まち情報）をPRすることで、広い地域でのマッチングを促進させる。
- また、全国版空き家バンクの掲載される物件を多様化させるため、特定空き家除却後の空き地についての検討を行う。所有者が不明な場合に、利用促進が進まないことが想定される中で、今後もこうした所有者不明土地を自治体内で抱えるケースが増えることが想定されていた。全国版空き家バンクをこうした所有者不明土地を掲載できる場所として活用していただくことで遊休不動産の有効活用に繋がられることが想定される。
- 上記により、本事業の目的を「1. 自治体の掲載作業の調査及び軽減に取り組むこと」「2. 参画自治体を増やすこと」「3. 所有者不明土地の掲載追加による対象物件を増やすこと」「4. サイト改善によるマッチングの促進」の4つを掲げ事業を実施した。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

- 4つの目的に沿って、5つの事業を実施した。各取り組みについて、具体的な内容は以下の通り。

図1 取り組み全体図

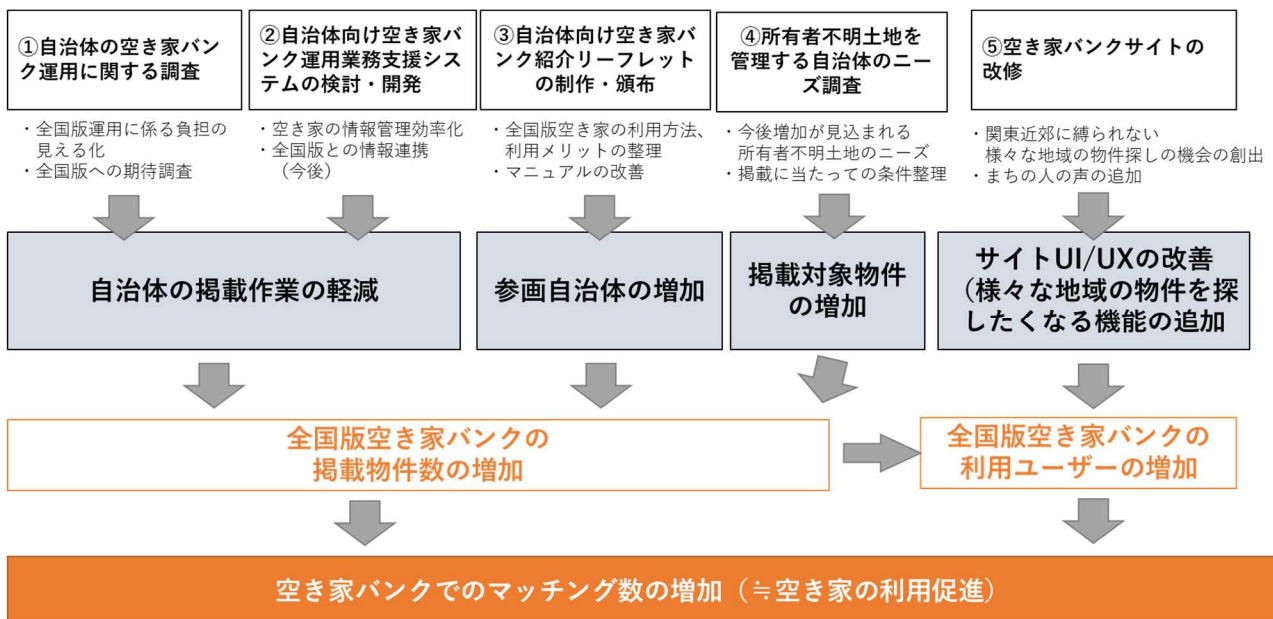


表1 取り組みの役割分担表

自治体の全国版 空き家バンク運用 のコスト低減	①自治体の空き家バンク 運用に関する調査	LIFULL 地方創生推 進部空き家プラッ トフォームソリュ ーショングループ	対象自治体リスト作成、調査内 容の企画、調査票作成、調査結 果の集計
		LIFULL FaM	自治体向け発送資料の印刷・封 入・発送事務・
		LIFULL 地方創生推 進部空き家プラッ トフォームソリュ ーショングループ	アンケート結果の入力補助
	②自治体向け空き家バン ク運用業務支援システム の検討・開発	LIFULL 地方創生推 進部空き家プラッ トフォームソリュ ーショングループ	業務支援システムの企画・委託 事業者との連絡帳性
		LIFULL 地方創生推 進部 開発担当	利用想定自治体との連絡調整・ ヒアリング企画
		(株) アクロホー ルディングス	業務支援システムから LIFULL HOME' S 空き家バンクへの情報 連携の調整
		NPO 法人コンシェ ルジュ	システム要件定義・kintone 調 達・開発・テスト
滋賀県米原市	システム利用を想定したヒアリ ング		
全国版空き家バ ンク活用の自治 体担当者向けの 理解促進・参画 自治体の増加	③自治体向け空き家バン ク紹介リーフレットの制 作・頒布	LIFULL 地方創生推 進部空き家プラッ トフォームソリュ ーショングループ	リーフレットに掲載するの企 画、情報整理
			リーフレットの発送資料の印 刷・封入・発送事務
			リーフレットのデザイン制作
掲載対象物件の 増加	④所有者不明土地を 管理する自治体のニーズ 調査	LIFULL 地方創生推 進部空き家プラッ トフォームソリュ ーショングループ	自治体向けアンケート案の作 成・集計 サイト掲載に向けた企画検討
		LIFULL FaM	アンケート結果の入力補助
		faag 株式会社	サイト掲載に向けた企画検討支 援・ワイヤー作成
サイト UI/UX の 改善 (様々な地域の 物件を探したく なる機能の追加	⑤LIFULL HOME' S 空き家 バンクサイトの改修	LIFULL ブランドデザイン ユニット	サイトのデザイン・UI/UX 提案
		Sol-project design team	サイト改修ページのコーディン グ
		(株) レバテック	サイトシステム開発支援
		LIFULL 地方創生推 進部 開発担当	サイトシステム開発

表2 事業実施行程表

取組内容	具体的な内容（小項目）	令和4年度								
		8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
自治体の全国版空き家バンク運用のコスト低減	①自治体の空き家バンク運用に関する調査				企画	発送	集計			
	②自治体向け空き家バンク運用業務支援システムの検討・開発		相見積	要件定義		ヒアリング		開発		
全国版空き家バンク活用の自治体担当者向けの理解促進	③自治体向け空き家バンク紹介リーフレットの制作・頒布					企画	発送	セミナー		
所有者不明土地の掲載検討による掲載対象物件の多様化	④所有者不明土地を管理する自治体のニーズ調査 サイト掲載に向けた企画検討						企画			
							発送	集計		
全国の幅広い地域の物件とマッチングできるような空き家バンクサイトの実現	⑤空き家バンクサイトの改修	企画		デザイン						
					コーディング					
										開発

(2) 事業の取組詳細

1. 自治体の全国版空き家バンク運用のコスト低減

①自治体の空き家バンク運用に関する調査

全国版空き家バンクに参画している市町村の担当者宛に、空き家対策業務の負担感や課題について調査するため、アンケートを依頼し、業務分担や業務内で感じる人的・時間的コストがかかっている項目等を調査した。

(実施目的)

今回のアンケートでは、空き家対策業務で負担となっているものを明らかにしつつ、それに対してLIFULLのリソースを活用し、今後実施できるサポートメニューを検討するため、業務内容に関する内容を重点的に調査した。

(設問内容)

設問は大きく3つの項目に分けて用意した。

1. 自治体の空き家対策事業（空き家の相談窓口の実施状況）
2. 運用している空き家バンクの内容と全国版空き家バンクの改修ニーズ
3. 物件データを活用した空き家利用促進・空き家対策業務支援システムのニーズ

(アンケートの配布・改修方法)

メール等ではアンケートに気づいていただけない可能性があることを考慮し、今回はアンケート用紙を書く自治体に郵送配布することとした。なお、全国版空き家バンクの自治体向け管理画面である「LIFULL HOME'S 空き家バンク manager」にも、回答 URL を設置した。

アンケート用紙の配布方法：印刷したアンケート用紙を郵送

アンケートの回収方法：Google フォーム、メール、FAX、郵送のいずれか

図2：アンケート依頼文章

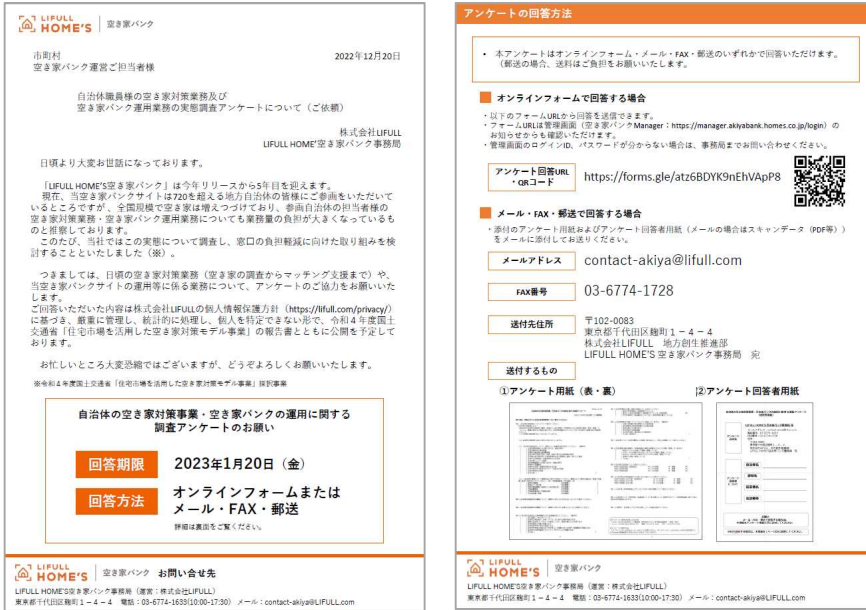


図3：アンケート用紙 (A4表・裏)

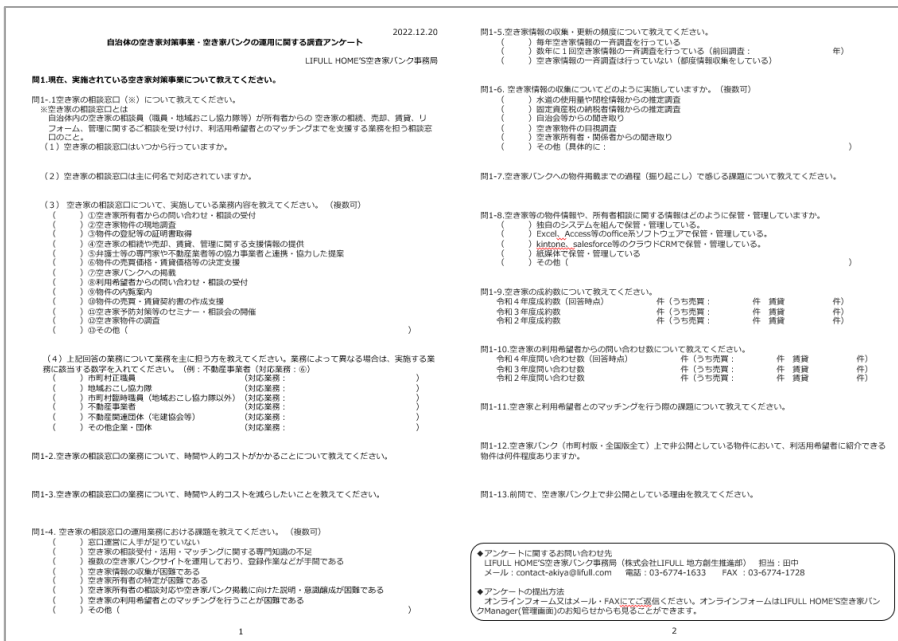


図4：回答募集フォーム (Google フォーム)



(アンケートの実施スケジュール)

11月	実施目的・企画内容の整理
12月1日～12月9日	アンケート設問準備
12月12日～12月14日	アンケート用紙印刷
12月14日～12月16日	用紙と依頼文の封入、ラベル張り
12月20日	発送・回答募集
1月20日	回答締め切り (1月23日に回答追加募集のためリマインドメールを送付)
1月～2月27日	集計・レポート作成

(アンケートの回収結果)

発送枚数：720件 (うち8件は住所不明のため返送有)

回収枚数：232件 (回収率 32.2%)

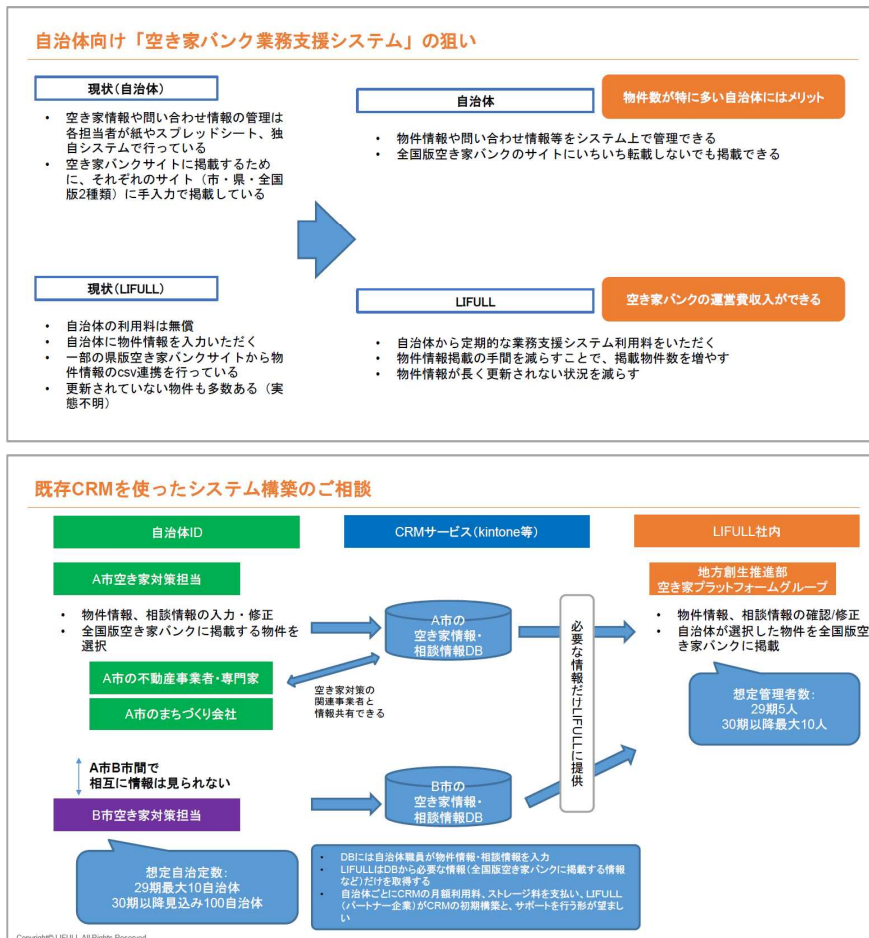
※アンケートの成果については(3)①に記載。

②自治体の空き家バンク運用業務支援システムの検討・開発

空き家バンクの運営に際して、昨年度事業においても自治体から、「複数の空き家バンクを運営することが負担であるため、全国版空き家バンクを利用しない」とあり、空き家バンクの情報入力や管理に関するコストを低減させるための仕組みが必要であると考えられた。

そのため、空き家バンク運営で必ず発生する、所有者情報・利用者情報・物件情報をシステム上で管理できるシステムを構築しつつ、全国版空き家バンクとの自動での情報連携ができるものの検討・プロトタイプ開発に取り組んだ。

図5：システムのイメージ (企画原案)



(既存クラウドサービスを選定した理由)

業務支援システムで保管するデータについては、多くの個人情報が含まれているため、空き家バンクサイトに掲載するもの以外の情報は、自治体担当者が管理できる状態でシステムを構築する必要があった。

一方で、全国版空き家バンクとの連携を前提とした場合に、各自治体で共通の仕組みとしていく必要があることや、初期導入・運用コストを抑えていくことを鑑みると、クラウド上の既存 CRM サービスを利用することが良いと考えられたため、今回は各自治体が導入するクラウドサービスに、全国版空き家バンクとの連携機能を追加するかたちでの開発を検討した。

(開発事業者の選定)

システムの検討にあたっては、自治体での導入実績があり、セキュアなデータ保管システムを有しているものが望ましいとされた。前述に該当する中で、今回以下 2 社のシステムを検討した。

表 3：システムの比較

クラウドサービス名	① salesforce	② kintone
運営会社	株式会社セールスフォース・ドットコム	サイボウズ株式会社
利点	<ul style="list-style-type: none">・LIFULL での導入実績があり、情報連携が同プラットフォーム内で行える	<ul style="list-style-type: none">・月額基本料金が 1 自治体あたり 1 万円以下に抑えられる。・ノーコード開発がしやすく、自治体ごとにカスタマイズしやすい。・不動産情報管理のパッケージがある
課題点	<ul style="list-style-type: none">・月額利用料、特にデータ保管に係るサーバー利用料が比較的高額・ノーコード開発の範囲が限られており、自治体ごとにカスタマイズするときにコストがかかる	<ul style="list-style-type: none">・LIFULL での導入がないため、情報連携の可能性が未知数

2 つのサービスを検討した結果、今回は自治体担当者がカスタマイズしやすいプラットフォームであり、月額利用費用を抑えらそうな「kintone」を選択して、開発検討を行った。

Kintone を活用したシステム開発について、開発を担当する事業者を選定するにあたっては、ビジネスマッチング・見積の一括取得サービスの「アイミツ cloud (<https://imitsu-cloud.jp/>)」を活用した。

表 4：事業者の募集内容（一部）

システム種別	顧客/会員管理システム
開発内容の詳細	<p>現在市町村では空き家の情報を紙やスプレッドシートで管理されており、相談情報も属人的に管理されていることが多い状態です。また空き家情報を公開する際には、市町村のホームページや都道府県、全国版空き家バンクサイトに転載する作業が発生し、手間がかかります。空き家対策業務の支援システムを利用いただくことで、こうした空き家対策業務を効率化したり、関係者との情報共有をスムーズにさせていただくことを目標にしています。</p> <p>【クラウドサービスについて】</p> <p>kintone またはセールスフォースで構築したいと考えています。</p> <p>それ以外に要件を満たせるものがあれば検討可能です。</p>

	<p>(サーバーについて)</p> <p>SaaS を利用を前提として、自社内にはサーバーを持たない想定です。</p>
必須機能	<p>【アカウント・権限管理】</p> <p>組織やグループといった階層管理ができること</p> <p>機能やデータ項目ごとに閲覧、編集、公開といった細かい権限設定ができること</p> <p>【所有者管理】</p> <p>所有者情報の登録ができること</p> <p>所有者からの問い合わせや対応状況、履歴の管理ができること</p> <p>【物件管理】</p> <p>物件情報、物件画像、添付資料の登録ができること</p> <p>全国版空き家バンク等、他の出稿媒体へデータの提供ができること (API や CSV による連携を想定)</p> <p>【利活用希望者管理】</p> <p>利活用希望者情報の登録ができること</p> <p>利活用希望者からの問い合わせや対応状況、履歴の管理ができること</p> <p>全国版空き家バンク等、他媒体からの問い合わせを API やフォームの提供によって自動収集できること</p> <p>【協力事業者管理】</p> <p>空き家窓口支援員、空き家相談士、不動産仲介会社といった協力事業者とのメッセージや情報の管理ができること</p> <p>【セキュリティ】</p> <p>サービス選定にあたり、官公庁で利用できるセキュリティ環境があること</p>
企業選定で重視するポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・官公庁向けシステムの実績があることが望ましいと考えています。 ・会社として情報セキュリティマネジメントシステムの国際規格「ISO/IEC 27001」および国内規格「JIS Q 27001」の認証等をもっていることが望ましいです。

上記による見積取得の結果、6社から応募があった。オンラインでの打ち合わせ、見積書の取得を行い、官公庁向けのシステム開発の実績があり、開発・保守体制が整えられている「アクロホールディングス株式会社」を選定した。

(要件定義)

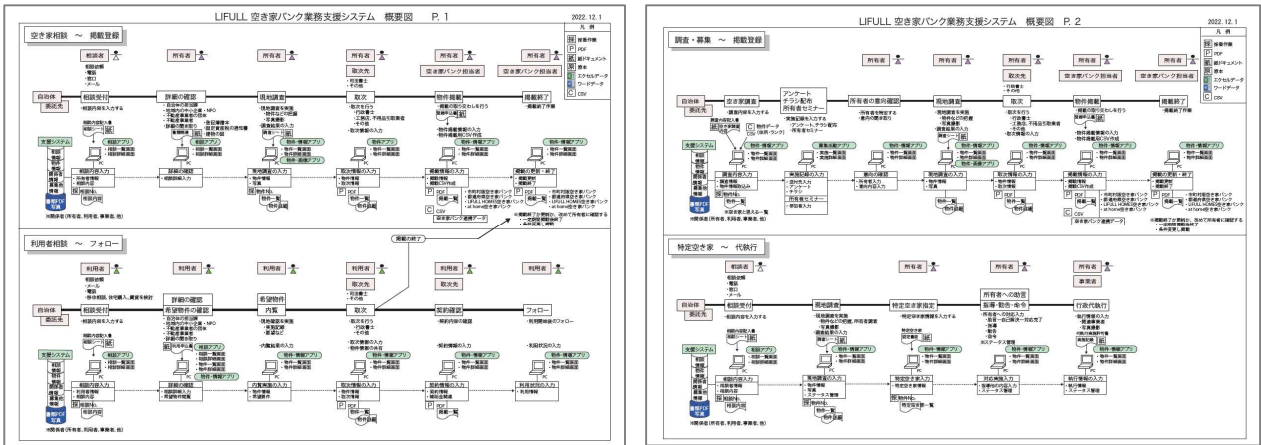
本業務支援システムの開発にあたっては、今年度本格運用前のプロトタイプ開発として、開発・運用にどの程度費用が必要となるか、必須となる要件は何かを整理することから実施した。

まず、LIFULL 地方創生が運営している「空き家の相談員育成講座

(<https://local.lifull.jp/ikusei/madoguchi/soudan/>)」のテキストを参考に、自治体が利用する空き家対策業務のフローを次ページの概念図フローに整理し、システムの要件を整理した。

その後、自治体ヒアリングの結果を踏まえて要件定義書に整理した。

図7：システム概念図



(ヒアリング)

システム概念図をもとに、滋賀県米原市役所、NPO法人空き家コンシェルジュにヒアリングを行い、要件のブラッシュアップを行った。一部、物件登録や利用希望者登録に必要な様式を受け取り、業務支援システムの画面に反映できるようにした。

<米原市ヒアリング概要（一部）>

- 米原市では所有者からの空き家の対策業務は、「まいばら空き家対策研究会」が市から業務委託を受けて実施している。
- 現在、所有者・利用希望者情報や物件情報は全て紙で整理されているため、担当者が不在の際に、所有者・利用希望者からの問い合わせに対応できない、過去の事例を探すのに時間がかかるなどの課題があった。また、利用希望者に新しい物件を紹介したり、補助制度ができた際の案内をする際にも手間がかかっていた。
- 空き家対策の業務支援システムについては、上記の課題を解決できることを期待。様々な条件で物件情報や所有者情報を絞り込んで検索する機能等があると良い。
- 所有者情報と物件情報は現在同じ紙で保管している。業務支援システムでは、物件情報を入力したり参照する際に、所有者の対応履歴がすぐにみられることが必須。
- 1つの物件に対して、誰が興味を持っているのか、内覧を希望したり、実施したことがある人はだれかなど利用希望者の情報を整理できると良い。そこで、内覧があるにも関わらず、物件成約しないケース等を後から振り返られるようになっていないと良い。

<空き家コンシェルジュヒアリング概要（一部）>

- 空き家コンシェルジュでは、複数の自治体から空き家の相談窓口業務を委託されているため、既にNPO法人内で利用できる業務支援システムを独自に組んでいる。
- 今回、業務支援システムを開発するのであれば、自治体担当者が委託先団体のどちらが利用するのかによって要件が異なってくると思われるため、ある程度自治体ごとにカスタマイズできる仕組みが必要。
- 特定空き家の対策業務については、所有者の同意がない段階で情報として整理しておくのは問題があるのではないか。空き家特措法に基づいて個人情報等を取得するため、その前の段階で「特定空き家予備軍」として登録しておくのは、個人情報保護の観点から問題がある。（今回の業務支援システムの対象からは外した方が良い）

- 空き家の一斉調査の結果を一度に業務支援システムに流し込む件についても同様に、空き家の相談窓口で個人情報を取り扱うには本人の同意が必須であるところ、外見だけで空き家情報として管理し、推定される所有者の住所・連絡先等をリスト化しておくのは問題があるため、まずプロトタイプ開発としては、所有者からの相談があったもの等に限って物件情報を登録する基礎的なもので良いのではないかと。
- 空き家情報の登録にあたっては、全国版空き家バンクに合わせると登録できる情報がかなり多岐にわたるが、自治体ごとに入れたい情報も異なることが想定されるので、できる限り幅広く情報を入力できるようになっていると良い。
- 空き家の成約事例や、課題解決事例を後から振り返りができるようにしておき、トラブルが起きたときや課題があるときに分析ができるようにしておくのが良い。
- 所有者・利用希望者の対応履歴だけでなく、内覧の順番の管理や問い合わせの流入経路の整理等ができるとう良い。
- 自治体の担当者が移動になった際に、IDを入れ替えると思うが、IDが無くなった後も、誰が対応したかの記録が残しておく必要がある。
- 自治体が継続して利用するにあたって、業務支援システムとして情報が整理できるだけでなく、整理した情報を分析して課題解決につながるような仕組みが、システム外のサービスとして必要ではないかと。

(開発)

開発は、システム上で入力できる項目を整理した上で、委託事業者の環境において画面イメージの作成し、LIFULL が契約する kintone サーバー上への移築という流れで行った。

入力できる項目については、将来的に LIFULL HOME' S 空き家バンクとの情報連携ができることを想定して、LIFULL HOME' S 空き家バンクで入力できる情報に追加して、米原市や空き家コンシェルジュで使用している様式の項目を追加する形で整理した。

※開発した画面・内容については、(3) ①に記載。

(システムの検討・開発のスケジュール)

8月～9月	委託先企業の選定、相見積
10月20日	委託先企業とのキックオフミーティング
10月20日～12月末	要件定義 (10/31) 空き家の対策業務の流れの説明 (11/17) システム概念図作成 (12/1) システム概念図見直し (12/19) 米原市ヒアリング 1回目 (12/22) 空き家コンシェルジュヒアリング 1回目
12月	モック (画面イメージ) 開発
1月5日	モック (画面イメージ) 受け取り、プロトタイプ開発
1月25日	LIFULL のアカウントに環境を整備、項目を確認
2月	自治体ヒアリング (2月14日・15日) 米原市ヒアリング 2回目 (2月22日) 空き家コンシェルジュヒアリング 2回目
2月22日～28日	ヒアリングをふまえた修正

2. 全国版空き家バンク活用の自治体担当者向けの理解促進・参画自治体の増加

③自治体向け空き家バンク紹介リーフレットの制作・頒布

全国版空き家バンクについては、令和3年度事業での自治体ヒアリングにおいて、利用するメリットがわからない、利用に当たって自治体内の運用の実態に合わない懸念があるとの声があったため、全国版空き家バンクへの参画を検討している自治体を対象にメリット・使い方を整理したリーフレットや資料を作成し、配布した。

(企画内容)

自治体版空き家バンクを運用しつつ、全国版空き家バンクに参画していない自治体のリストを作成し、全国版空き家バンクの機能をまとめた資料やリーフレットを制作し、配布した。

また、リーフレットの配布に合わせて、全国版空き家バンクの利用方法をオンラインセミナーで発信することで理解増進に努めた。

図8：リーフレットイメージ (A3見開き)



(配布)

対象：658 団体

リスト作成方法：国土交通省の「全国地方公共団体空き家・空き地情報サイトリンク集

(https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/akiyabank_link.html) に記載の自治体から、全国版空き家バンクに参画していない自治体を抽出することにより作成。

(作成・配布スケジュール)

12 月	LIFULL HOME' S 空き家バンク紹介資料の作成 リーフレットの内容企画
1 月上旬	リーフレットのデザイン制作 空き家バンク事務局主催オンラインセミナーの企画準備
1 月 17 日～1 月 19 日	リーフレットの封入・発送
2 月 3 日	自治体向けオンラインセミナーの実施

(空き家バンク紹介資料の更新)

国土交通省ホームページに掲載している空き家バンクの説明資料についても、後述の空き家バンクサイトの改修に合わせて更新した。これまで全国版空き家バンクの詳細機能や参画の流れを紹介する資料が未整備であったため、物件情報として何が入力できるのか（必須項目は何か）や、利用料、物件登録にあたってセミナー等で質問が多く上がる項目を追記し、より未参画の自治体においても内容を把握できるようにした。

図9：空き家バンク紹介資料（抜粋）



(セミナーの開催)

2月3日に自治体職員向けのオンラインセミナーを開催した。同時開催で、LIFULL が有する物件データを活用した街づくり・空き家対策業務についての勉強会も開催し、データの面からも空き家対策業務に貢献できるようなアイデアを紹介した。

<開催概要>

タイトル：LIFULL HOME'S 空き家バンク×不動産データ活用術！

日時：2023年2月3日（金）14:00～15:00

ツール：zoom ウェビナー

定員：30名

内容：①リニューアルする空き家バンクサイトを徹底解説！
②不動産データを活用したエリアマネジメントの事例とアイデア

申込受付ページ：<https://lifull-local-230203.peatix.com>

図10：セミナー開催告知ページ



3. 掲載対象物件の増加

④所有者不明土地を管理する自治体のニーズ調査

空き家特措法に基づく代執行により、更地となった物件で、所有者が分からないために利用が促進されていないケースについて、全国版空き家バンクに掲載することで、民間による地域福利増進事業での利用促進を図る自治体のニーズを調査した。

また、全国版空き家バンクに所有者不明土地を掲載するための要件整理と、画面設計案を作成した。

(設問内容)

設問は大きく3つの項目に分けて用意した。

1. 自治体が管理する所有者不明土地の有無
2. 管理する所有者不明土地の利用ニーズ
3. 全国版空き家バンクに所有者不明土地を掲載する自治体のニーズ

(アンケートの配布・改修方法)

アンケートは、空き家特措法に基づく代執行を過去実施したことがある自治体を対象に実施した。

メール等ではアンケートに気づいていただけない可能性があることを考慮し、今回はアンケート用紙を各自治体に郵送配布することとした。なお、全国版空き家バンクの自治体向け管理画面である「LIFULL HOME'S 空き家バンク manager」にも、回答 URL を設置した。

対象自治体：206 団体

アンケート用紙の配布方法：印刷したアンケート用紙を郵送

アンケートの回収方法：Google フォーム、メール、FAX、郵送のいずれか

(アンケートの実施スケジュール)

12 月	所有者不明土地にかかる追加提案の企画
1 月 4 日～15 日	アンケート設問準備
1 月 15 日・16 日	アンケート用紙印刷、用紙と依頼文の封入、ラベル張り
1 月 17 日	発送・回答募集
2 月 6 日	回答締め切り
2 月 6 日～28 日	集計・レポート作成

(アンケートの回収結果)

発送枚数：206 件

回収枚数：64 件（回収率 31.1%）

※アンケートの成果については（3）④に記載。

(空き家バンクへの所有者不明土地の掲載にかかる企画・要件整理)

全国版空き家バンクに所有者不明土地を掲載するための画面設計を検討した。

現在、全国版空き家バンクでは事務局側の権限で所有者不明土地を掲載することができるようになっているが、自治体側の ID では入力することができない状況だった。

また、所有者不明土地の掲載は賃貸に準じる形となっているが、物件の利用権を設定するための手続きや、費用、土地の利用制限などの情報を入力する欄が整備されていなかったため、それらを掲載できる画面設計を検討した。なお、今回の企画・要件整理にあたっては「土地」だけではなく、「建物」にも適用できる前提で検討した。

図 1 1 : 所有者不明土地を掲載するための改修範囲

空き家バンク		
対象ページ	対象URL	修正内容
1 公的不動産	https://www.homes.co.jp/akiyabank/pres/all/	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者不明のフラグがある物件が一覧に表示 ・所有者不明のフラグがある物件に「公的不動産」と「所有者不明」のラベルを表示
2 物件一覧	https://www.homes.co.jp/akiyabank/kinki/hyog	<ul style="list-style-type: none"> ・検索条件、その他「公的不動産」に公的不動産、所有者不明フラグのある物件の合計数を表示 ・所有者不明のフラグがある物件のうち、検索条件に合致する物件を一覧に表示 ・所有者不明のフラグがある物件に「公的不動産」と「所有者不明」のラベル表示 ・検索条件で「公的不動産」にチェックがある場合、所有者不明のフラグがある物件も表示される
3 物件詳細	https://www.homes.co.jp/akiyabank/b-物件ID/	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者不明のフラグがある物件に「公的不動産」と「所有者不明」のラベル表示 ・所有者不明のフラグがある物件の場合、「賃料」の項目名を「供託金」に変更 ・管理画面の所有者管理タブで入力した情報が表示
管理画面		
対象ページ	対象URL	修正内容
1	金銭・条件タブ	<ul style="list-style-type: none"> ・賃料の注意書きに下記追加 所有者不明の場合は供託金をご入力ください ・定期借家の下に注意書き記載（居住用、事業用のみ） 所有者不明の場合は所有者不明タブ内でご記入ください
2	賃貸居住用、事業用、土地新規登録 所有者不明タブ	<ul style="list-style-type: none"> ①所有者不明（任意） ②利用できる期間（必須） <ul style="list-style-type: none"> 期限 期間 ③利用用途制限の有無（必須） <ul style="list-style-type: none"> ラジオボタン ある場合、フリーテキストで、利用制限内容記載 ④PR文（任意） <ul style="list-style-type: none"> フリーテキスト ⑤申込手順（必須） <ul style="list-style-type: none"> フリーテキスト ⑥申込方法URL（任意） ⑦免責事項（任意）

4. サイト UI/UX の改善

⑤LIFULL HOME' S 空き家バンクサイトの改修

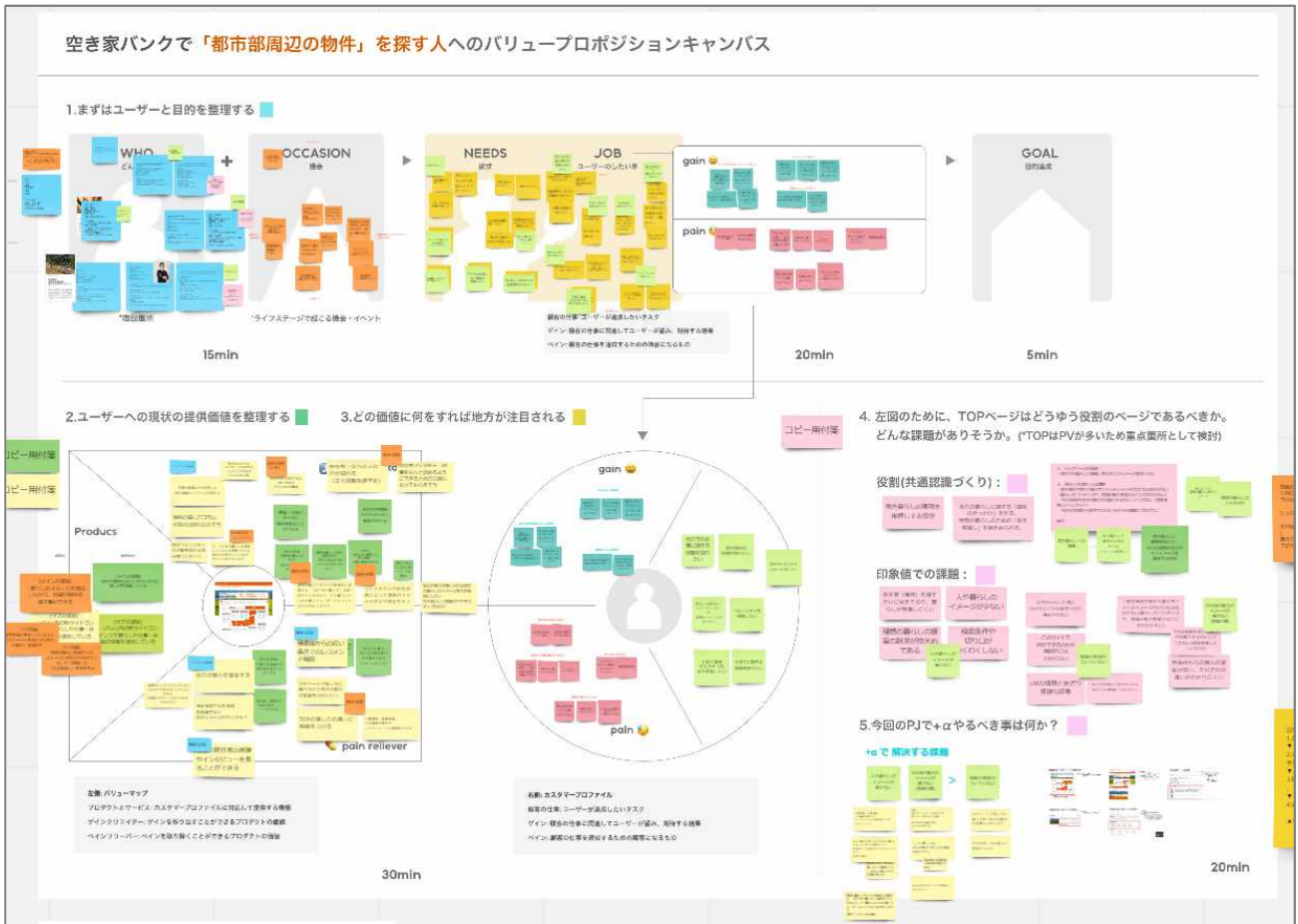
令和3年度事業で作成した閲覧者レポートによると閲覧されている地域が首都圏周辺等に偏りがちであり、規模の小さい自治体や知名度がまだ低い自治体の物件が閲覧されていない傾向が見られるため、物件情報だけでなく、自治体情報（まち情報）をPRすることで、広い地域でのマッチングを促進させるため、自治体情報（まち情報）の充実化を行う改修を実施した。

また、過去に様々な改修を行った結果、特にトップページについて、各物件探しにつながる導線が整理されていない状況となっており、特にSP版については操作がしづらい状況となっていたため、主にトップページのデザイン面での改修を行った。

(UI改善のための要件整理)

デザイナー、エンジニア、企画担当で全国版空き家バンクのアセット・ユーザー像・バリューを整理する担当の企画ワークショップを実施して、どのような要素を追加するべきか改修要件の整理を行った。

図 1 2 : miro 企画ボード (一部)



(改修内容)

①自治体情報に「まちの特徴」「まちの人の声」の機能を追加

- 自治体管理ページから「離島がある」「農林水産業が盛ん」といった自治体の特徴を選択式で登録できる機能
- 自治体管理ページから移住者や地域住民などの「まちの人」の声を5つまで登録できる機能

②①による物件検索機能の追加とトップページ全体のデザインリニューアル (PC版/SP版)

- 日本地図から探すことがメインだったトップページから、「理想の暮らしテーマ」や「自治体の特徴」から探すボタンを配置し、より移住先・知らない地域とマッチングできるようにデザインをリニューアル
- SP版の検索導線が見づらくなっていた部分の改善。

②その他物件一覧ページ上部の検索条件の表示方法のデザインの修正や、空き家バンクサイトのアクセス負荷軽減を目的とした改修

※自治体の特徴については、当初、離島や山村を有する自治体のいくつかを特集し、静的な特集ページ集を作成することを検討していたが、以下の観点から見直すこととした。

- 自治体の特集ページを作成した場合、追加で自治体の記事を載せる場合や、掲載された自治体情報の更新（特に補助情報など）がある際に、毎回ページの書き換えが必要になること。

- ・ページの書き換えをスムーズに行えるようにシステムを組んだ場合、システムを維持するためのコストが必要となるが、掲載自治体側からのコスト回収がほぼ見込めないこと（空き家バンクで特集ページを組むにあたって、費用を出してまで特集ページを掲載するニーズは不透明だったこと）。
- ・今年度特集ページの対象となる自治体を公募で募集した後も、次年度以降に掲載される離島・山村自治体を公募する運営コストが想定されること。
- ・物件情報を検索している際に、静的なページを見ずに探すユーザーも想定されるため、物件ページから離島・山村自治体であることが分かりにくく、特集を組んだ効果が薄れること。
- ・上記を踏まえ、離島・山村自治体だけを集めた静的な特集ページを作るのではなく、選択式ながらも、自治体担当者が自治体の特徴を登録できるようにし、物件ページや、まち情報ページ（市町村の物件一覧ページ）から特徴タグが分かるようにした。また、全ての自治体の特徴を自由に登録できるようになるため、特徴の該当基準は事務局側でマニュアルを整備した。

(改修に係るスケジュール)

8月～9月	実装する機能のアイデア出し 改修範囲の調査
10月上旬	担当デザイナーのアサイン UI改善のための要件整理に向けた企画ワークショップ
10月下旬	改修範囲の企画ワイヤー（画面案）と画面表現・動作案の作成 PC版・SP版デザインの作成（～11月10日） 改修要件の整理
11月上旬	要件定義書・テスト仕様書の作成（～11月下旬） システム（管理画面）の改修
11月下旬	デザインのコーディング開始（管理画面、フロント画面） システム（管理画面）のテスト仕様書作成
12月上旬	コーディングされたページの表現・動作テスト（管理画面、フロント画面） 改修範囲の再確認・コーディング内容追加とテスト後の不具合の修正 システム（フロント画面）の改修
12月下旬	改修範囲の表現・動作再テスト コーディング終了 システム（フロント画面）のテスト仕様書作成 参画自治体向けに改修予定のアナウンス
1月上旬	システム（管理画面・フロント画面）のテスト
1月下旬	システムのシナリオ・性能テスト
2月8日	新機能・新トップページのリリース
2月20日・23日	システムの負荷軽減のための改修リリース

(自治体向けの運用案内)

今回の改修の内容については、**①自治体の空き家バンク運用に関する調査**のアンケート用紙を送る際の封書に合わせて改修概要のチラシを作成し、周知を行った。

また、新機能のリリースの2週間前に「自治体の特徴」「まちの人の声」の事前の情報入力フォームを用意し、参画自治体の情報入力を促した。

(3) 成果

1. 自治体の全国版空き家バンク運用のコスト低減

①自治体の空き家バンク運用に関する調査

(アンケート調査結果概要)

- **空き家の相談窓口運用における課題は「空き家の相談受付・活用マッチングに関する専門知識の不足」が最多の46.6%**
 - 空き家の相談窓口の運用における課題として最も多く挙げられたのが「空き家の相談受付・活用マッチングに関する専門知識の不足」となった。これは、空き家対策に取り組む自治体職員のスキルとして、空き家の所有者の特定業務から、物件の調査、相続等の法制度、所有者の気持ちに寄り添う態度や、利用希望者を募集する手立てなど、多くのものが求められている中、窓口職員の知識が追いついていない状況があると考えられる。
 - また、空き家情報の収集や所有者の特定が困難であることや、全国版空き家バンクサイトの他に、市町村版・都道府県版などの複数の空き家バンクサイトを運用することの手間についても課題として挙げられた。
- **4人に1人の担当者が「物件の現地調査や写真撮影などの現地対応業務」を減らしたいと回答**
 - 空き家の相談窓口の業務のうち、時間や人的コストを減らしたい業務内容について聞いたところ、いずれも「物件の現地調査や写真撮影などの現地対応業務」が最も多く挙げられ、回答数119に対して31件（約26.0%）の回答があった。
 - また、コストを削減したい項目として「空き家バンク等への物件登録業務」も30件、「所有者や利用希望者の相談対応」「所有者の特定や相続人の調査」についても20件挙げられた。
- **空き家の掘り起こしの重要ポイントは「所有者の意識醸成」と約4割が回答**
 - 空き家バンクへの物件掲載までの過程で感じる課題について聞いたところ、「空き家バンク登録に向けて所有者側の意識醸成」が約4割（37.8%）と最も多い回答となった。「空き家の所有者が空き家バンクの制度を知らない」「空き家に対する課題感が薄く意識決定がされない」などの回答が多く寄せられ、所有者の意識醸成が空き家の掘り起こしにおいて重要なポイントであることが分かりました。
 - また、「物件の相続手続きが行われていない」「所有者と連絡がとれない」といった、所有者による基礎的なアクションが不足しているケースも多いことが分かった。
- **利用希望者とのマッチングの課題は「登録物件と利用者の求める条件が合っていないこと」と29.7%が回答**
 - 空き家と利用希望者とのマッチングで感じる課題について聞いたところ、物件価格や修繕費用の負担感、立地、駐車場の有無など、利用希望者が空き家物件に求める条件と、登録されている物件との差異があることについて課題を感じると回答した自治体が44件（約29.7%）あった。他にも、登録物件数自体が少なく、紹介できないことや、利用希望者の賃貸のニーズに対して、賃貸可の物件が少ない・無いことが回答で多く挙げられた。
- **空き家・所有者情報の保管方法は、Excelなどのoffice系ソフトウェア利用が6割超**
 - 業務支援システムの利用を検討するために、既存の情報の保管・管理方法について尋ねたところ、Excel、Accessなどのoffice系ソフトウェアを利用している自治体が122件（回答の約66.3%）となった。次いで紙媒体での保管が25件（約13.5%）となり、独自のシステムを利用している自治体も23件（12.5%）あった。電子媒体で保管しているものについて、今後、移行性や情報の検索性を向上させることが業務支援システムを検討する上で必須となると考えられる。

- 空き家バンクからの利用者問い合わせが最も多いのは市町村版、全国版に対する期待は「他の空き家バンクサイトとの情報連動」や「自治体ホームページなどへの誘導やPR」など
 - 現在利用している空き家バンクについて聞いたところ、市町村空き家バンクの利用が最も多く（228件中188件（82.4%）、LIFULL HOME' S 空き家バンクは184件だった。また、問い合わせが入ってくる空き家バンクサイトの種類を聞いたところ、市町村版空き家バンクが最も多く（139件、61.2）他回答に比べて4倍以上となった。
 - また、LIFULL HOME' S 空き家バンクの運用にあたって時間がかかることについて聞いたところ、「複数の空き家バンクを更新する上で、同一の物件について入力の手間がかかること」が36件挙げられた。
 - 同サイトに追加してほしい機能としては、フロント画面（ユーザー向け画面）では、自治体ホームページ等への誘導用PRバナーが最も多く、次いで「空き家所有者からの相談受付フォーム」「まち情報の充実化」が挙げられた。Manager画面（管理者向け画面）では、「他の空き家バンクサイトとの情報連動」「物件ページ等のPV数のレポート機能」「物件に関する問い合わせをメール等で受け取れる機能」が挙げられた。
- LIFULL が有する不動産物件データの活用については、「空き家対策で活用してみたい」と32.2%が回答。業務支援システムについては、19.0%が「関心あり」と回答。
 - LIFULL の不動産情報サイト運営により蓄積してきた物件情報データをまちづくりに活用することに関心があるかどうか聞いたところ、72自治体（32.2%）から「空き家対策で活用してみたい」と回答があった。これについては、例えば自治体が有する固定資産税データや、水道使用量データと組み合わせることにより、空き家の早期発見や、価格推定に利用できる可能性がある。
 - 空き家対策業務支援システムのニーズについて聞いたところ、43自治体（19.0%）から、「関心がある」と回答があった。システムの利用にあたっては、利用料やシステムのセキュリティ・個人情報の保護の仕組み、初期導入コストや運用に係る人的コストがかかることが懸念として挙げられた。業務支援システムを本格稼働させていくためには、前述の懸念を丁寧に解消していく必要があると考えられる。
- その他調査結果の詳細は別添調査レポートを参照のこと。

②自治体の空き家バンク運用業務支援システムの検討・開発

（アプリの設計）

本事業では、業務支援システムとして4つのアプリの開発を行った。

a. 関係者アプリ

- ・所有者、利用者、関連事業者の氏名・連絡先を登録できる連絡先登録アプリ

b. 相談登録アプリ

- ・所有者、利用者の相談対応履歴や、希望する物件の条件（利用者のみ）、相談の目標などを登録できるアプリ
- ・相談の対応者を登録でき、前回の相談受付時にどのような対応をしたかを記録することができる。

c. 物件情報アプリ

- ・物件情報を登録できるアプリ
- ・主に所有者からの聞き取り、現地調査結果から情報入力することを想定。
- ・入力された情報の一部は csv で吐き出せるようにし、情報公開のフラグを立てることで、LIFULL HOME' S 空き家バンクサイトと情報連携ができるように設定した。

- ・今回の開発においては、クラウドの容量の関係でドキュメント（PDFファイル）、画像は限定的な入力フォームとしたが、代わりにデータの保管場所（デジタル・紙どちらも可）を情報として入力できるようにした。

d. 問合せ先アプリ

- ・LIFULL HOME' S 空き家バンクサイトと連動した際に、サイトに掲載する物件の問い合わせを登録するアプリ。
- ・業務支援システムのアカウントの有無や、自治体担当者かどうかは関係なく、物件ごとに問い合わせを設定できるようにした。

(画面イメージ)

a. 関係者アプリ

スペース: 空き家バンク業務支援システム
アプリ: 1. 関係者アプリ

関係者番号	作成日時 *	作成者 *	更新日時 *	更新者 *
<input type="text"/>	(自動入力)	(自動入力)	(自動入力)	(自動入力)

氏名	氏名 (フリガナ)	属性 *	事業者区分	続柄
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="-----"/>	<input type="text" value="-----"/>	<input type="text"/>

郵便番号

住所1 住所2

電話番号 FAX番号 メールアドレス

関連相談一覧

作成日時	作成者	相談内容
------	-----	------

参照するレコードがありません。

レコードタイトル

b. 相談登録アプリ (一部)

スペース: 空き家バンク業務支援システム
アプリ: 2. 相談登録アプリ

相談番号	作成日時 *	作成者 *	更新日時 *	更新者 *
<input type="text"/>	(自動入力)	(自動入力)	(自動入力)	(自動入力)

ステータス *

関係者番号	関係者	関係者 (フリガナ)	属性 *	事業者区分	続柄
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="-----"/>	<input type="text" value="-----"/>	<input type="text"/>

住所1 住所2

電話番号 FAX番号 メールアドレス

> 所有者情報

> 管理者情報

> 希望条件

> 希望条件

相談内容

物件の住所

対応テーブル

対応日時	対応者	対応内容
2023-03-13 14:24	<input type="text"/>	<input type="text"/>

関連関係者一覧

関係者番号	氏名	自社管理番号	建物名	部屋 / 区画No.
参照するレコードがありません。				

関連物件一覧

関係者番号	氏名	自社管理番号	建物名	部屋 / 区画No.
参照するレコードがありません。				

c. 物件情報アプリ (一部)

スペース: 空き家バンク業務支援システム > アプリ: 3. 物件情報アプリ

自社管理番号 相談番号 作成日時 * (自動入力) 作成者 * (自動入力) 更新日時 * (自動入力) 更新者 * (自動入力)

テーブル

相談ルックアップ	関係者	続柄
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

取得 クリア

ステータス *
受付

物件種別 * 建物名 * 部屋 / 区画No.
----- 100文字以下 255文字以下

自治体管理番号 物件スコア *
 100

物件の所有者 共有者の有無 共有者の氏名 共有者の続柄
 取得 クリア -----

抵当権の設定の有無 建物の登記名義人 登記名義人の続柄 土地の登記名義人 登記名義人の続柄
不明

築年月不明 築年月 (年) 築年月 (月) 建物構造 建物面積 建物面積計測方式
 不明 年 月 ----- m² -----

自治体ID * 問合せ先 * 問合せ先番号 * 自治体会名
※自治体ID 取得 クリア

修繕の要否 シロアリ被害 獣害被害 雨漏りの有無 雨漏りの備考

d. 物件情報アプリについては省略

2. 全国版空き家バンク活用の自治体担当者向けの理解促進・参画自治体の増加

③自治体向け空き家バンク紹介リーフレットの制作・頒布

(リーフレットの配布)

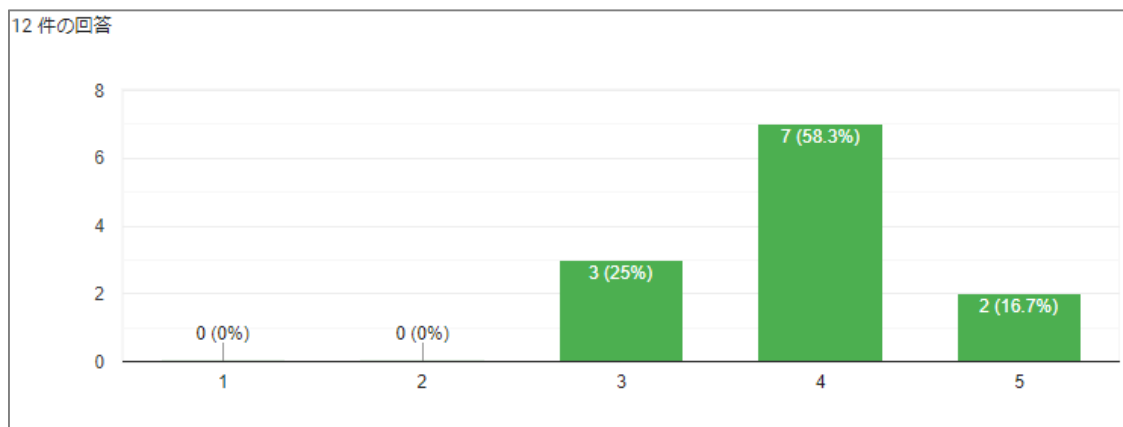
- ・リーフレットの配布対象、枚数、イメージについては(2)2.③を参照のこと。

(セミナーの開催結果)

- ・自治体向けセミナーの開催結果概要については以下の通り。

参加申込数：17件(アンケート回答：12件)

セミナーの満足度平均：3.91(大変満足を5としたとき)



セミナー参加者の感想(自由記述)

- ・空き家バンクの活用事例や周知方法などを学ぶことができ、本市の取り組みに活かしていきたいと思います。
- ・とても分かりやすい説明だったと思います。
- ・新規機能の使用方法について理解できました。
- ・空き家バンクの仕様変更について詳しく知ることができて、内容を充実させたいと思いました。
- ・リニューアル後の反響が楽しみです。エリアマネジメントについては、事例詳細(課題→解決策→効果)をもう少し伺いたかったです。
- ・セミナーに参加させて頂きまして有り難うございました。普段の業務内ではあまりセミナー参加がなく、貴重なお時間とさせて頂きました。内容的には過疎地域型というよりは、都市部型に近い内容だったように感じました。
- ・(物件データ活用について)過疎地域に特化したエリアマネジメントができる活用方法があれば検討したいと考えます。

(空き家バンクの参画自治体数)

今年度、LIFULL HOME'S 空き家バンクには、合計44件の自治体申込があり、事業期間の7月から2月では、27件の申込があり、一定程度、本事業の取り組みにより自治体参加を促進したと考えられる。

3. 掲載対象物件の増加

④所有者不明土地を管理する自治体のニーズ調査

(アンケート調査結果概要)

- 所有者不明土地の有無と管理状況について、不在者財産管理人を選任していない所有者不明土地を1件以上抱えている自治体からの回答は計19件。

- アンケートの回答があった、64 件のうち不在者財産管理人を選任していない所有者不明土地を持っている自治体は 19 件で、不在者財産管理人を選任していない主な理由は「土地を活用することで換価が見込めない場所であるため」が最も多く半分以上となった。
- 所有者が分からないわけではなく、土地の相続人は分かっておりその管理について検討している自治体もいくつかあった。(回答されていない自治体も含む)
- 19 件のうち、管理者が決まっていないものは 12 件あり、管理自体がされていないものもあった。所有者不明土地について、何も措置を講じていない自治体も 8 件あり、その理由として土地の管理は空き家対応に劣後するため、というものもあった。
- 所有者不明土地の地域福利増進事業のニーズについて、市町村による整備については回答の全てで「意向無し」、民間による整備は「期待する」ももの、具体的な事業ニーズの把握されていない状況
 - 市町村自ら行う地域福利増進事業については、回答があった全ての自治体で「意向なし」の結果となった。その理由として、土地の立地条件が悪い、もしくは地域ニーズから特に整備する予定が無いという回答が多くあった。
 - 民間事業者による事業については、17 自治体から「期待する」という回答があったが具体的な整備ニーズについては全てにおいて把握されていないかった。
- 全国版空き家バンクサイトへの所有者不明土地の掲載意向について、掲載を希望する自治体は 2 件にとどまる
 - 「掲載を希望する」自治体で、掲載を希望する物件数は A 市で 1 か所、B 市で 2 か所となった。現時点での資料提供は不可能とのことで、具体的な物件情報は入手していない。
 - 情報掲載にあたっては、前所有者の個人名等の情報等を第三者に提供して良いのかについて、懸念が挙げられた。
- その他、アンケートの詳細結果については別添アンケート調査結果を参照のこと。

4. サイト UI/UX の改善

⑤ LIFULL HOME' S 空き家バンクサイトの改修

(改修後の画面イメージ)

全国版空き家バンクのトップページを中心に、改修を実施し、2023 年 2 月 8 日にリリースした。

図：暮らしのテーマから探す導線の整理 (トップページ)



図：自治体の特徴や、支援制度から探す導線の整理（トップページ）



図：まちの人の声の追加（トップページ）



（自治体向けマニュアルの再整備）

空き家バンクのリリースに合わせて、自治体向けマニュアル（ユーザーズガイド）を再整備した。特に「自治体の特徴」については、どのような情報にあてはまるかの基準やを整理した。

図：マニュアル記載「まちの特徴の該当基準（一部）」

● まちの特徴
 当てはまる自治体の特徴選択してください。複数選択可能です。
 支援制度の該当基準は以下を参考にしてください。

タグの名前	登録事例
離島がある	有人離島の地域がある自治体
海がある	海に面している自治体
森林が豊か	振興山村地域がある自治体、林地面積割合が80%を超える自治体

3. 評価と課題

1. 自治体の全国版空き家バンク運用のコスト低減について

- 今回、自治体向け調査の中で特に工数がかかる項目として、物件の調査や内覧に係る現地対応が挙げられた。こちらについて、現状 LIFULL HOME' S 空き家バンク事務局が提供できるものが少なく、今後も課題が継続すると考えられる。
- 一方で、調査では複数の空き家バンクを利用する上での物件情報の入力工数の削減についても、多くの自治体から負担感があるとの回答があり、問い合わせ数が自治体版に偏っていることも踏まえると、この物件情報の入力工数の削減に今後も取り組んでいけなければ、全国版空き家バンクサイト自体の更新が滞り、サイトとしての価値が下がることも考えられる。
- 本事業では業務支援システムによる LIFULL HOME' S 空き家バンクとの情報連携の可能性を模索したところ、技術的には可能であることが確認できた。ただし、運用コストや情報セキュリティの観点などの課題感も多く、実稼働に向けて更なる実証を行いつつ、多くの自治体で導入いただくことで運用コストを下げるのが必須であると考えられる。

2. 全国版空き家バンク活用の自治体担当者向けの理解促進・参画自治体の増加

- 本事業を通じて、27 件の自治体の参画を得ることができた。
- リーフレットの配布・セミナーの実施を通じて、自治体担当者からは全国版空き家バンクについての疑問や、導入の意義などについて質問を寄せられた。担当者も異動がある中で、今後も、こうした担当者向けの情報提供の場をこまめに設定する必要があると感じられた。

4. 掲載対象物件の増加（所有者不明土地への対応）

- 本事業を通じて、全国版空き家バンクに所有者不明土地の掲載までは至らなかった。また、全国版空き家バンクへの掲載ニーズも極めて少ないことが分かった。
- 一方、今後も行政に所有者不明・相続者不明の物件情報が集まってくることは想定されるため、土地に限らず空き家家屋についても物件掲載を検討する必要があると考えられる。その際、利用希望者による問合せが、故意に増えすぎてしまうと、自治体担当者の業務増につながる恐れがあるため、一般の土地・住宅とは異なる取扱いが必要であるなど、法律・制度の理解促進コンテンツをサイト内に用意する必要があることが分かった。

5. サイト UI/UX の改善（様々な地域の物件を探したくなる機能の追加）

- 本事業により、サイトの流入数・離脱率の改善につながったかについては、リリース日が2月中と比較的遅い段階であったため、ユーザーの行動に対する分析機関が短く、評価が難しい状況となっている。今後も流入数・離脱率の計測が必要である。
- また、本事業では全国版空き家バンクを利用するユーザーを「移住検討層」と仮定したが、それ以外のニーズ（例：所有者が空き家物件をどのように今後管理するか調べるため、など）に答えられる設計になっているかなどは、更なる検証が必要である。

4. 今後の展開

自治体向けアンケート調査の結果等を踏まえて、以下の展開が考えられる。

1. 他空き家バンクサイトとの情報連携の模索（業務支援システムの更なる検討）

- 自治体向け調査の中でも、コストを減らしたい項目としてあがった「物件情報の入力工数」の削減に向けて、アットホームや都道府県版空き家バンクとの情報連携を進めていくための検討

を進める。現在、都道府県版（北海道、茨城県など）との情報連携は実施しているところではあるものの、基礎自治体との情報連携は実績がないところである。

- 今後、業務支援システムの導入を軸に、基礎自治体に置いて物件情報の入力の手間をより削減できるような取り組みを検討する。業務支援システムについては、今後プロトタイプを自治体担当者にテスト利用していただき、更なる改善を行った後、サービスとして全国に展開できるような流れを想定している。
- 現在、各市町村でバラバラの様式で保管されている物件情報について、LIFULL HOME' S 空き家バンクの様式での空き家バンクサイト用データ様式を作成できれば、当社が情報のハブとなって、都道府県版・アットホーム版との情報連携もよりしやすくなるものと考えられる。

2. 空き家所有者・利用者に向けた働きかけを啓発するためのページの作成

- 自治体向け調査の中でも、所有者向けの情報提供のニーズは高く、今後空き家バンクへの情報掲載を更にすすめていくためには、所有者・利用希望者へのアプローチを更に促進していくため、空き家バンクサイト上に空き家を管理・手放すためのコンテンツを用意することが望ましいと考えられる。
- また、アンケートでは空き家所有者からのアクションが無いことについて課題を感じていると回答した自治体担当者も多く、今後、例えば所有者からのアプローチができるオンライン相談窓口や、物件情報の収集フォームなどを企画検討することで、特に物件から遠方に住んでいる所有者のアクションをサポートするような仕組みを検討したい。なお、上記の検討にあたっては、サイトの継続性のため、費用負担なども合わせた検討が必要である。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成9年3月		
代表者名	井上 高志		
連絡先担当者名	地方創生推進部空き家プラットフォームソリューショングループ (LIFULL HOME' S 空き家バンク事務局) 田中		
連絡先	住所	〒102-0083	東京都千代田区麴町 1-4-4
	電話	03-6774-1633 (部署代表)	
	メール	contact-akiya@lifull.com	
ホームページ	https://local.lifull.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。