

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
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 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 ・空き家対策執行体制を確立し、専用ホームページを運営 ・行政及び空き家相談員向けセミナーの実施（10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（13回） ・市民向けセミナー及び無料相談会の実施（5回） ・福祉関係者へ空き家予防のセミナーの実施（4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（1回） （広島県内のすべての市町の空き家相談員へセミナー実施） ・先進地視察の成果による空き家対策執行体制の確立
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)となっているため、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

き家で困っている人や移住者にとって、このことは大きな負担となっており、空き家解決の遅延の原因にもなりかねない。

【課題3 空き家問題相談数の増加】

人口減少と高齢化により、相続や空き家を管理する人の高齢化が進んでいる。それに伴い、空き家に関する相談が年々増加している。中山間地域の空き家問題については黒字化が困難で、積極的にこの問題に介入する事業者は少ない。しかし、空き家問題の対処は事前と事後では、解体費用・維持管理費用の関係から圧倒的に事後の方に多額の費用がかかる。そのため未然の問題解決が重要である。まずはこの事実を多くの人が認知する必要がある。

よって、下記事業目的の達成を通じて上記の課題解決に取り組むものとする。

- ・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

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

交付決定（令和3年7月12日）から事業終了（令和4年2月28日）までの間の事業内容とスケジュールについて、表1～3に示す。

表1 取組フロー図

空き家ステージ		通常期	➡	予備期	➡	空き家
取組 ステップ						
実施						
提案						
相談				<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> ②市民及び行政職員等に対する法律相談及びコンサルティング ⑥空き家対策の執行体制の整備のための他団体に対するコンサルティング </div>		
対応				<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> ③相談員や専門家の研修・育成のためのセミナー実施 ④市民に対する空き家に関する啓発セミナー及び無料相談会の実施 </div>		
		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> ⑤空き家対策の執行体制の整備のための視察研修の実施 </div>		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> ①地域の専門家等の連携体制の構築 (法律・不動産・金融等の専門家と広島県・庄原市の連携及び専用HPの制作) </div>		
				⑦HP・SNS等による情報公開・活動実績の発信及び広報		

表2 事業の内容とスケジュール

取組内容	具体的な取組内容	令和3年度											
		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
①-1	連携会議の開催及び法務部門												
①-2	空き家の調査及び不動産部門												
①-3	金融部門												
①-4	広報に関するサポート及び空き家問題解決のための支援												
①-5	空き家問題解決のための支援												
②-1	勉強会・セミナー・無料相談会の運営・講師の手配												
②-2	上記広報及び広報ツール、ホームページ(SNS他機能検討)制作												
③-1	視察の実施												
③-2	視察の受入・他団体へのコンサルティング												
④	空き家情報や活動実績の発信												
⑤	情報公開及び広報												

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)	業務内容
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 (飯田一生)	
		合同会社空き家解決サポート(代表社員 飯田一生)	司法書士のフォロー及び法律以外の専門性が不要な部分についてすべて担う。
	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(高杉将寿)	
	広報に関するサポート及び空き家問題解決のための支援	庄原市(西村仙)	広報
	空き家問題解決のための支援	広島県(小倉有加)	広報、広島県域への情報発信
②相談員や専門会の研修・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 (飯田一生)	講師、依頼者と講師との連絡調整
		合同会社空き家解決サポート(代表社員 飯田一生)	司法書士のフォロー及び法律等の専門性が不要なセミナー・無料相談会の運営
	上記広報及び広報ツール制作。ホームページやSNS等を検討する。	広島北部司法事務所 (飯田一生) みやざき法務事務所 (宮崎孝記)	ホームページの作成と運営をする。
		合同会社空き家解決サポート(代表社員 飯田一生)	司法書士のフォロー及び法律等の専門性が不要な広報

		一生)	を行う。
③空き家対策の 執行体制の整備 等	視察の実施	みやざき法務事務所 (宮崎孝記)	視察のための連絡調整を行 う。
	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 (飯田一生) みやざき法務事務所 (宮崎孝記)	同様に空き家解決を図る田 団体へのコンサルティング を行った。
		合同会社空き家解決サ ポート(代表社員 飯田 一生)	法律の専門性の低い部分を 担う。
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 (飯田一生) みやざき法務事務所 (宮崎孝記)	HP、SNS 等による、空き家情 報や活動実績を発信する。
		合同会社空き家解決サ ポート(代表社員 飯田 一生)	法律の専門性の低い部分で の情報発信を行う。
⑤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 信を検討する。	広島北部司法事務所 (飯田一生) みやざき法務事務所 (宮崎孝記)	ホームページ、SNS 等による 情報公開及び広報をする。
		合同会社空き家解決サ ポート(代表社員 飯田 一生)	法律の専門性の低い部分で 広報や情報発信を行う。

(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2のとおりである。

表2 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

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、庄原市役所や近隣市町村の空き家バンク担当者へ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。

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。当団体に対する視察や講師依頼を、積極的に引き受けた。また、他団体にも積極的に視察や意見交換のため訪問した。オンライン会議対応など、コロナ感染症防止対策も行っていき、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所有するのではなく、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)

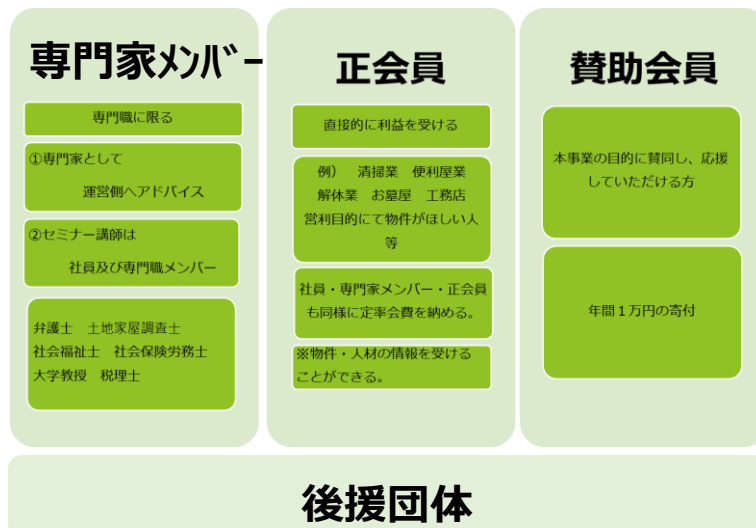
(3) 成果

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た。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。

(初年度 正会員8名、賛助会員5名、会費収入47万976円)

図1 庄原市空き家解決専門家ネットワーク組織図



また、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は、後援団体として参加していただき、官民が連携し、空き家問題を解決した。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の記事に掲載されたり、写真2・3のとおり、庄原市や庄原商工会議所の広報誌に掲載されたり、写真4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、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128人、相談件数175回

内訳

事業1 相談者57人、相談件数83回→適正管理24件、除却2件、解決中16件

事業2 相談者71人、相談件数92回→流通6件、利活用5件、予防による解決2件、解決中35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2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。

写真1 中国新聞朝刊（令和3年8月29日）



写真2 商工会議所所報（令和4年1月号）



写真3 中国新聞朝刊（令和4年1月24日）

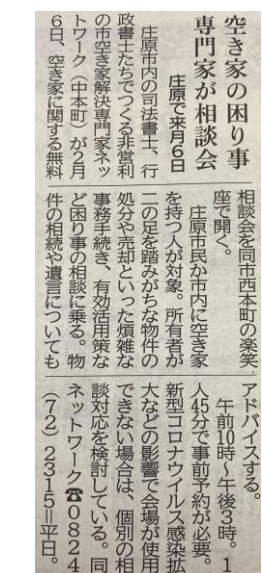


写真4 庄原市役所（行政回覧）（令和4年1月20日）

2/6 (日) 空き家の無料相談会
 「亡き祖父名義のままの不動産がある」
 「将来、自宅が空き家になる」 「空き家を処分したい」

相続・遺言をはじめ、空き家の処分や空き家（空地）の管理、利活用など、空き家に関するお困りごとに、司法書士等による専門家が無料で相談に応じます。

日時：令和4年2月6日（日）10～15時
 会場：楽笑座（広島県庄原市西本町二丁目1-10）
 内容：○空き家に関すること（管理、処分、活用など）
 ○相続・遺言に関すること

※お一人様45分まで
 ※事前予約制

主催：庄原市空き家解決専門家ネットワーク 後援：庄原市
 ご予約・お問い合わせは庄原市空き家解決専門家ネットワークまでお願いいたします。

庄原市空き家解決専門家ネットワーク 電話 (0824)72-2315

庄原市役所 企画振興部 自治定住課 定住推進係 電話：0824-73-1257
 メール：taku@city.abohara.jp フォックス：0824-72-3322

写真5 広報しようばら（令和3年12月号）

まちづくりを進める市民活動登録団体をご紹介します！

市は市内で活動している市民活動団体の登録制度をつくり広く公開しています。市民活動の充実、まちづくりの連携や協働を進めるため情報をお届けします。

庄原市空き家解決専門家ネットワーク

活動 空き家問題の解決

内容 私たちは、庄原市の空き家問題を解決するために集まった司法書士、行政書士、不動産業者などを中心とする専門家集団です。空き家問題だけでなく、問題の根源を解決するため、人口減少問題、移住者の支援、成年後見制度の活用、空き家問題の啓発啓蒙、社会貢献事業をしている人の支援に力を入れています。空き家問題でお悩みの人は、ぜひご相談ください。

また、下記日程にて「相続・遺言、空き家問題」をテーマに市民公開セミナーを行い、その後、無料相談会を実施します。受講・相談は無料ですが、電話予約が必要です。

市民公開セミナーおよび無料相談会
 【とき】12月14日(木)16時～18時（無料相談会は、17時から）
 【ところ】HONMATCHI STAND（中本町一丁目1番8号）
 【問い合わせ】
 担当 代表理事 司法書士 飯田一生
 ☎0824-72-2315

市民活動団体登録をしませんか？
 市は随時、登録を希望する市民活動団体を募集しています。詳しくは、自治定住課自治振興係（☎0824-73-1209）まで。

相談者の知得媒体については、会員からの紹介が91件、新聞・折込みチラシ・行政回覧から36件、行政・後援団体から19件であった。当団体自身で、2度折り込み広告を配布した。また、庄原市や庄原商工会議所等の後援団体のおかげで、広報やチラシを無料で利用することができ、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2回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6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。

写真6 専用ホームページ



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・未解決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、管理するだけでなく、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する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

「未解決」・・・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」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、まちづくりの観点からは庄原市民のために、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、嫌われ役になってでも「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。土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。

③行政及び空き家相談員向けセミナーの実施（10回）

表3のとおり、行政及び空き家相談員向けにセミナーを行った。上記の解決スキームを共有し、各種専門家が自分の専門分野について、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。

さらに、庄原市の中心部だけで行うのではなく、周辺部にも赴いてセミナーを行うことにより、庄原市全域の相談員のレベルアップに寄与した。

表3 行政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3年 8月 5日	庄原市役所	司法書士	空き家の予防と当団体の活用方法	26人
令和3年 8月 5日	ホンマチスタンド	司法書士	当団体の説明と解決事例について	16人
令和3年11月 2日	上高自治振興センター	宅建士・行政書士	当団体の説明と活用方法	6人
令和3年11月16日	ホンマチスタンド	司法書士	不動産登記と空き家解決実務について	18人
令和3年11月16日	ホンマチスタンド	税理士	空き家と税金 ～譲渡・相続・贈与～	17人
令和3年11月30日	ホンマチスタンド	土地家屋調査士	空き家の実務 ～境界・測量・地目変更・建物滅失登記～	19人
令和3年11月30日	ホンマチスタンド	弁護士	空き家の管理責任・トラブル事例	19人
令和3年12月 7日	ホンマチスタンド	社会福祉士	空き家と成年後見	16人
令和3年12月 7日	ホンマチスタンド	経営革新等支援機関・行政書士	補助金活用方法と注意点	16人
令和3年12月14日	ホンマチスタンド	行政書士・宅建士	先進地の取組事例紹介と 空き家の流通の取組	15人
合計	10回			168人

写真7 庄原市自治振興区向けセミナー



写真8 行政向けセミナー



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（13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13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。

⑤市民向けセミナー及び無料相談会の実施（5回）

表4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4のような結果となり、市民への啓発啓蒙を達成できた。

なお、広島県では、令和4年1月、2月にまん延防止等重点措置が発令され会場の公共施設が使用できなくなったため、通常の相談会やセミナーを開催することができなかった。そこで、集合型の市民向けセミナーや無料相談会を止めて、オンラインや電話、個別相談等で開催をした。

しかし、令和4年2月24日（木）の市民向けセミナーだけは、対象者が高齢者であることと、後援団体として会場の無償提供のあった庄原市の意向もあり、中止に至った。ただし、この中止となった市民向けセミナーについては、令和4年3月以降に自主財源で開催する予定である。

表4 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3年10月21日	庄原商工会議所	司法書士	空き家セミナー	37人
令和3年11月3日	ジョイフル	宅建士・行政書士	空き家相談会	3人
令和3年11月4日	ジョイフル	司法書士	空き家相談会	6人
令和4年1月18日	広島みどり信用金庫	司法書士	空き家セミナー	13人
令和4年2月6日	楽笑座	司法書士	空き家相談会	23人
令和4年2月24日	楽笑座	司法書士	空き家セミナー	中止
合計	5回			82人

写真9 無料相談会
(令和3年11月3日)



写真10 空き家セミナー
(令和3年10月21日)



⑥福祉関係者へ空き家予防のセミナーの実施（4回）

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5のとおり、庄原市社会福祉協議会や庄原市内の福祉施設の協力を得て、庄原市内の福祉関係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える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11 空き家予防セミナー（令和3年11月9日）



表5 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3年11月9日	特養「相扶園」	司法書士	「具体的事例で考える 相談員が直面しやすい 空き家・その他の財産問題」	58人
令和3年11月25日	特養「風の街みやびら」	司法書士		15人
令和3年12月13日	庄原市ふれあいセンター	司法書士		15人
令和3年12月23日	比和自治振興センター	司法書士		10人
合計	4回			98人

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（1回）

広島県に後援団体になってもらうことにより、庄原市を含む広島県内のすべての市町の空き家相談員44人に対してセミナーを行う事できた。広島県内には、専門家が非営利の民間団体を立ち上げ、活動している例がなく、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、「私の市町でも、活動してもらえませんか」という問い合わせも多数あった。そこで、当団体の仕組み作りや解決スキームのノウハウを全市町の空き家相談員と共有した。

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、運営していくノウハウを学ぶため、「ありあけ不動産ネット協同組合」と「NPO法人出雲空き家相談センター」に視察研修を行った。コロナ禍のため、前者については、オンラインで、後者については、対面とオンラインのハイブリッドで行った。前者については、「資金の調達方法と長くつづけていける仕組み作り」を、後者については、「行政からの空き家委託事業とNPO法人ならではの大変さと組織運営の仕方」を学び、当団体の仕組みにも反映させた。その際、当団体の仕組みと取組についても説明し、情報共有を行った。

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件という初年度の成果については、ある程度評価できる。

課題・・・想定を上回る相談が寄せられた結果、仕事につながる事のない組織運營業務が一時期パンクする寸前になってしまった。元々、まちづくりに想いをもちた専門家や会員が各個人で本業とは別の空いた時間で事業を行う計画にしていたので、依頼が殺到し、本業よりも忙しくなることを想定していなかった。そこで、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。事業費と広報費やホームページ等のハード面に予算をとっていたため、組織運營業務を担う人材の確保と人件費に予算を取っていなかった。各専門家のみでは対応できず、慌てて、各専門家の事務所から出向する形で事務員を派遣してもらったが、その分の人件費や残業代は各事務所の自己負担となり、経営を圧迫させてしまった。

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・・・初年度の7か月間で行政向けセミナー（10回・168人）や広島県向けセミナー（1回・44人）という成果については、ある程度評価できる。また、セミナーやコンサルティングを通じ、何度も顔を合わすことにより、会員と行政や後援団体の担当者との連携が深まり、電話1本で物事が進みだしたので、次年度以降は更なる成果が期待できる。

市民（5回・82人）や福祉関係者（4回・98人）向けセミナー及び無料相談会についても、啓蒙啓蒙と空き家問題の掘り起こしという意味ではしっかり目的を果たしたと評価できる。

課題・・・事業を進めていく中で、人気のある講師のセミナーと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・・・初年度にもかかわらず、事業開始月からかなりの相談件数に対応し各種の事業を遂行できたことは視察研修の成果と言える。

課題・・・団体設立のため、仕組み作りや空き家問題解決のノウハウを学ぶ視察研修を多く企画したが、団体の設立、運営は想定より早く達成できた。よって、補助金に頼らず、自走化している他団体の研修を組み込めばよかったと考える。

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12）を完成させ、SNS（写真13）も頻繁に更新し、折り込み広告（写真14）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・・・初年度ということと、広島県内に同様の団体がいないことから、注目度が向上し、無料で広報してもらえたが、次年度以降は目新しさが消えてしまうため、初年度と同様のことをしては、同様の広報の成果はあげることができないと考える。

写真12 団体パンフレット



写真13 Facebook



写真14 折り込み広告（令和4年1月23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、今年の教訓を生かし、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。

②相談員や専門家の研修・育成及びコンサルティング

初年度、同様、数多くのセミナーやコンサルティングを実施し、市民の啓発啓蒙と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。そこで、次年度以降は、一部の専門家に依頼が偏らないようにどの専門家が講師をしても、同じレベルの相談や講義ができるように教材と研修内容をブラッシュアップしていく予定である。

③空き家対策の執行体制の整備等

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、次年度以降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、既に想定を上回る相談が寄せられている現在の状況では、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、初年度同様、行政や後援団体の無料の広報を使っ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と言ったハード面よりも、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。

(2) 新しい取組

1. 自走化に向けて自主財源確保の強化

背景

現在、庄原市の各課や空き家バンクと連携し、市や行政職員、住民自治組織職員に対する市民の相談については、当団体を紹介してもらうことにより解決している。また、一般市民の空き家の相談についても、直接当団体に相談してもらうことにより、解決している。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。事業2の空き家の流通や活用を伴う事業は収益化の見込みは

立ちやすいが、専門家が行政と連携しワンストップサービスで空き家問題を解決し、行政職員へ対する空き家相談員育成を行う事業1については、直接的に収入が当団体に入る事業ではないので、収益化は困難が予想される。そのような事業を収益化するには、企業や個人からの寄付や会費の収入及び行政や企業からの事業委託による収入によるところが多いが、初年度における事業委託はなく、会費収入47万976円、セミナー講師料等の収入が5万350円となり、自主財源の合計は52万1326円のみであった。そこで、以下の事業を強化する予定である。

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

初年度、行政、企業、市民からの信頼を得るため、各専門家はかなり無理をして、短期間に相談業務やセミナーを実施した。その成果が認められ、現在、次年度に向けて、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について、庄原市から見積書の依頼があり、予算請求中である。

②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もので、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、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読めなかった。しかし、初年度の事業結果を受けて、これ以上既存の会員のみで空き家事業を執行することは不可能であり、他の専門家や新規会員を増やし、会費収入と解決実績を積み上げることを検討している。また、自走化に向けて、次年度は既存の会員に対しても、本事業の趣旨を説明し、理解が得られれば、会費の値上げをお願いする予定である。

③空き家管理事業の検討

初年度、広報に成功し相談、解決実績を積んだので、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あった。一般的には空き家の管理報酬は低額で、人件費もかかるので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設立できたことと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という面については、ある程度評価できる。また、空き家問題の解決についても、解決件数が示す通り、ある程度は解決できたが、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。よって、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行う予定である。課題については、初年度ということもあり、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未整備だった点である。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上がる。「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」と仕事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。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。空き家問題の解決はまちづくりの一環として行っている面もあり、あまり収益性ばかり追い求めると、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ので、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、会費収入や委託事業の増加により、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/		