

別添資料3	名 称	全国版空き家バンクの自治体参画促進事業
事業主体名	株式会社 LIFULL	
連携先		
対象地域	全国自治体	
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・自治体職員向けレポートの配信 ・オンラインセミナーによる勉強会の実施 ・新規参画自治体の物件情報入力代行 ・全国版空き家バンクサイトの物件検索方法の充実化 	
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・全国版空き家バンクを運営する中で分かった全国レベルでのユーザーの動向等を公開 ・物件情報の入力を代行することで、自治体の作業負担を軽減しつつ既に構築されている自治体版の空き家バンクの情報を全国版に掲載 ・実現したい「暮らし」をテーマに物件を探す機能を追加することで、全国の空き家情報とユーザーとのマッチングを促進 	
成果	<ul style="list-style-type: none"> ①全国版空き家バンクの参加自治体増 ②全国版空き家バンクのユーザーデータをまとめた自治体職員向けレポートの作成 ③全国版空き家バンクユーザーデータ、優良自治体・団体の事例や考え方などを学ぶセミナーの開催 ④全国版空き家バンクサイトの新機能リリース 	
成果の公表方法	<ul style="list-style-type: none"> ・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) ・LIFULL : https://lifull.com/news/ ・セミナー資料については、全国版空き家バンク Manager (自治体向けページ) で部分的に pdf 公開 ・https://manager.akiyabank.homes.co.jp/ ・自治体別レポートについては、希望自治体向けに個別配布予定 ・サイト改修については 2022 年 1 月 18 日に公開済 LIFULL HOME' S 空き家バンク : https://www.homes.co.jp/akiyabank/ 	
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・参画自治体の物件入力工数の削減 <ul style="list-style-type: none"> ・他空き家バンクサイトとのデータ連携などにより、自治体担当者が手入力する範囲を減らすための取り組みを進める必要 ・空き家情報の掘り起こし <ul style="list-style-type: none"> ・自治体での空き家バンクに掲載できる物件情報の掘り起こしをサポートする体制が必要 ・更にサイトユーザーを増やしマッチングを高めるためのサイト構築 <ul style="list-style-type: none"> ・お試し移住体験施設などの地域体験コンテンツなども一緒に探せるなど、地域移住関心層に届く設計にする必要 	

1. 事業の背景と目的

- ・全国版空き家バンクのユーザー数はコロナ禍による地方拠点への関心が高まったこともあり、2021 年 3 月時点で、1 年前と比べて約 56%増加し、関心が高まっている。この機を逃さず物件マッチング数を増やしていくため、更なる物件数の増加とサイトの利便性向上の取り組みを実施する必要がある。
- ・掲載物件数の増加のためには、参画自治体数が増える、または参画自治体が掲載する物件数が増える

必要がある。新規参画自治体の参加促進のために物件情報の初回代行入力を実施し、新規参画自治体の検討材料と掲載促進のための情報提供を行う。

- ・全国版空き家バンクサイトについても、更に空き家のマッチングを増やすことができるように、物件の検索方法を「地域」だけでなく、「住みたい暮らし」から探すことができるようにし、希望する地域が決まっていないユーザーと地域が出会えるしかけをつくることでユーザビリティを向上させ、ユーザー数増を図る。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

本事業においては、参画自治体促進のための自治体担当者向け取り組みとして、①全国版空き家バンクのユーザーレポート配信及びオンラインセミナーの実施、②新規加入自治体の物件情報登録代行を実施した。また、全国版空き家バンクの閲覧ユーザー拡大の取り組みとして、③全国版空き家バンクサイトの改修を行った。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

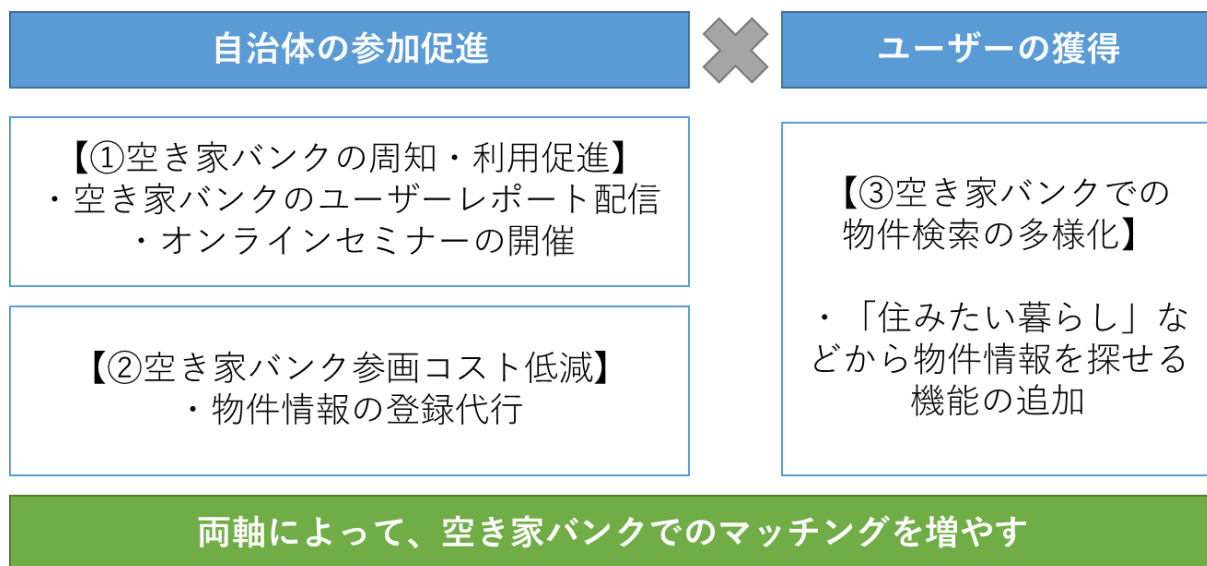


表2 取り組みの役割分担表

取組内容	具体的な内容 (小項目)	担当者 (組織名)	業務内容
①全国版空き家バンクのユーザーレポート、オンラインセミナー	レポート内容の企画・配信・情報収集	LIFULL 地方創生推進部 空き家プラットフォームグループ	<ul style="list-style-type: none"> ・レポートに記載する項目の設定、空き家バンク参画自治体への送付 ・空き家バンク登録情報等の分析によるレポートの作成 ・空き家バンク利用自治体へのヒアリングの実施
	サイトユーザーの分析	(株) LIFULL Marketing Partners	<ul style="list-style-type: none"> ・自治体別ユーザーレポートの作成
	オンラインセミナーの	LIFULL 地方創生推進部	<ul style="list-style-type: none"> ・オンラインセミナーの広

	企画・運営・広報・当日講師	空き家プラットフォームグループ (講師) NPO 法人空き家コンシェルジュ 自治体担当者	報、当日運営 ・第1回は、PO 法人空き家コンシェルジュ、大分県臼杵市、岩手県陸前高田市 (NPO 高田暮舎) に講師を依頼 ・第2回は、NPO 法人空き家コンシェルジュ、岡山県笠岡市に講師を依頼
②新規加入自治体の物件情報登録	新規参画自治体への案内	LIFULL 地方創生推進部 空き家プラットフォームグループ	・新規参画を検討している自治体への案内、打合せ
	物件情報の入力代行	LIFULL 地方創生推進部 FaM グループ	・空き家バンクへの物件情報の入力
③全国版空き家バンクの改修	サイト要件定義・設計	LIFULL 地方創生推進部 空き家プラットフォームグループ	・空き家バンクサイトサービス内容の企画、デザイン、設計
	システム開発作業	(株) レバテック	・空き家バンクサイトのシステム設計
	サイトコーディング	Sol-project design team	・空き家バンクサイトの改修部分のコーディング
	サイト改修に係る自治体フォロー	LIFULL 地方創生推進部 空き家プラットフォームグループ	・改修に伴う自治体側への対応依頼、マニュアル配布

表3 事業実行程表

取組内容	具体的な内容 (小項目)	令和3年度								
		8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
①全国版空き家バンクのユーザーレポート、オンラインセミナー	レポート内容の企画・配信・情報収集	情報収集		○ 配信			情報収集		○ 配信	
	サイトユーザーの分析									
	オンラインセミナーの企画・運営・広報・当日講師	企画集客		○ 実施		企画集客		○ 実施		
②新規加入自治体の物件情報登録促進	新規参画自治体の募集									
	物件情報の入力・更新代行									
③全国版空き家バンクの改修	サイト要件定義・設計									
	システム開発作業									
	サイトコーディング									
	サイト改修にかかる自治体フォロー									

(2) 事業の取組詳細

①全国版空き家バンクのユーザーレポート、オンラインセミナー

1. 空き家バンクのユーザーレポート

全都道府県と物件情報を公開している市町村分の物件数、閲覧数の推移レポートを作成し、自治体向けに配布した。

(分析方法)

- ・分析はLIFULL Marketing Partners (以下LMP) に委託し、Google Analytics と Google DataStudio を利用して実施した。
- ・閲覧数は、Google Analytics に保存されている毎月のデータを活用して計算した。閲覧数は各自治体が公開している物件を閲覧しているセッションの数を合計した。

※9月以降の閲覧数分については、各自治体の物件の一覧を表示しているページの数も合計して集計した。(図1、2参照)

※図1 自治体別物件数の考え方

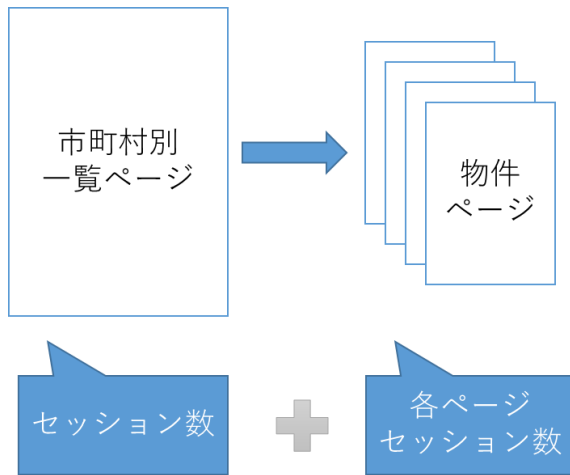
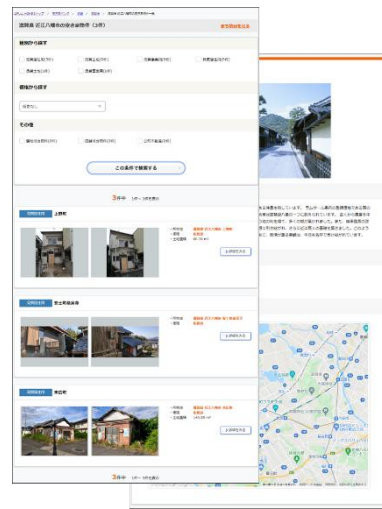


図2 市町村別一覧ページ例



- ・物件数は毎月末時点の公開物件数を集計した。
- ・LIFULL HOME' S 空き家バンクには問い合わせ管理機能がないため、自治体への問い合わせ数を計測することが難しいが、各物件ページに表示される「問い合わせ」ボタン(物件ページ下段の問合せ先情報に表示されるお問合せ先ボタン)のクリック数を集計した数字を集計した。

※図2 問い合わせボタン(右下)

物件の問合せ情報に担当窓口の問い合わせフォーム URL または関連ページ下 URL を設定している場合のみボタンが表示される。電話のみ問い合わせ先情報として登録している場合はこちらで計測できない。

- ・2021年9月以降集計分で「詳細リンク」ボタンのクリック数の集計を追加した。

図3 詳細リンクボタン（市町村サイトに飛ぶリンク）



(分析内容)

◆エリア版（全国版）

- ・訪問数（サイトへの訪問回数）：過去1年分
- ・掲載物件数：過去1年分
- ・問い合わせクリック数（詳細リンククリック数）
- ・ページ別訪問数
- ・エリア別都道府県閲覧数ランキング
- ・検索パフォーマンス：過去1年分

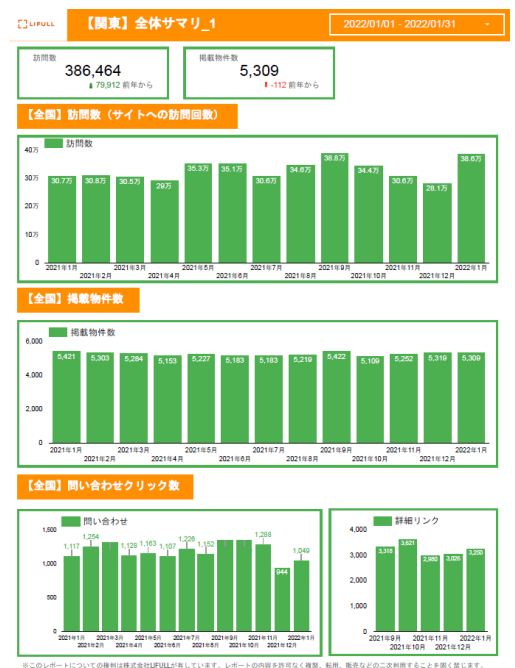
◆都道府県版

- ・当該県の訪問数（サイトへの訪問回数）：過去1年分
- ・県内市町村別訪問数ランキング
- ・県内市町村別掲載物件数ランキング
- ・問い合わせクリック数：過去1年分

◆市町村版

- ・当該市町村の訪問数（サイトへの訪問回数）：過去1年分
- ・当該市町村が登録している物件別訪問数ランキング
- ・掲載物件数：過去1年分
- ・問い合わせクリック数：過去1年分

図4 レポート例（エリア版）



(レポートの分析・配信スケジュール)

- ・以下のスケジュールで作業を行った。

2021/8/2	LIFULL	委託先へのGAアカウント等の権限付与
2021/8/10	LIFULL/LMP	レポート内容・テンプレートの決定、対象自治体の確定
2021/8~2021/9	LMP	自治体別のレポートの作成
2021/9/27~	LIFULL	レポート内容の検収・確認、郵送配信
2021/10/1~10/28	LIFULL	1回目レポートの配信作業
2022/1/1~2/10	LMP	自治体別レポートの再作成（テンプレート一部変更）
2022/2/10~2/22	LIFULL	2回目レポートの配信作業

(レポートの配布)

◆未参画自治体向け

- ・エリア別のレポート情報を新規参画促進用 DM (配送内容と時期の詳細は②の 1.) に同封して配布した。

◆参画自治体向け

- ・自治体にレポート配信の希望を調査し、2021 年 9 月と 2022 年 2 月に配信を実施した。
- ・2021 年 9 月は、レポートを DataStudio のスケジュール配信機能を利用して配信した。ただし、配信した履歴が分かりにくいことと、配信設定が煩雑で誤配信を誘起しやすいことから、9 月以降の配信はメールで実施することとした。
- ・2022 年 2 月は、PDF 化したレポートを事務局担当者からメールで配信した。

2. オンラインセミナー

- ・市町村の空き家対策担当者向けのオンラインセミナーを 2 回開催した。
- ・セミナー事前に全国版空き家バンクの閲覧者数や物件登録数が多い自治体から具体的な空き家バンク運営事例をヒアリング調査し、他自治体にも事例として共有するべき取り組みをされている自治体 (大分県臼杵市、岩手県陸前高田市、岡山県笠岡市) の事例を発表いただいた。

(発表自治体の選出方法)

- ・物件登録数、物件成約数、市町村別閲覧数で上位 10 位となった自治体に電話でヒアリングを実施し、優良事例を調査した上で、許諾をいただいた自治体に登壇いただいた。

(自治体選出のためのヒアリング内容)

- ・空き家バンクの運営スタッフ体制について
- ・空き家所有者や利用者からの相談の受付方法、受け付ける内容
- ・利用希望者からの問い合わせ数 (媒体別問合せ数)
- ・空き家の調査方法、頻度
- ・専門家との連携 (専門家の種類、団体、連載内容)
- ・所有者・利用者向けのアプローチの内容、効果のある内容
- ・効果があると感じている施策、特に重点を置いている施策
- ・空き家に対する補助制度の有無

(セミナーの運営スケジュール)

2021/8/1～9/15	田中	優良自治体ヒアリング
9/1～	田中・岡林	第 1 回セミナー企画概要作成
9/1～	田中・岡林	講師依頼・相談 (空き家コンシェルジュ・臼杵市)
9/17	田中	セミナー企画募集フォーム作成
9/17～10/27	田中・岡林	セミナー資料制作、アンケート作成
10/28		第 1 回セミナー当日、後日セミナー資料配布
11/20～	田中・岡林	第 2 回セミナー企画概要作成
11/20～12/16	田中	優良自治体ヒアリング
12/1～12/20	田中・岡林	講師依頼・相談 (空き家コンシェルジュ・笠岡市)
12/13～12/14	田中	セミナー募集用ページ作成
2022/1/1～1/14	田中・岡林	セミナー資料制作、アンケート作成
1/18		第 2 回セミナー当日、後日セミナー資料配布

(セミナーの概要)

【第1回】

◆テーマ：～データと事例で学ぶ～ 空き家バンクを活用した空き家対策

◆日時：2021年10月28日 15:00～16:45

◆実施ツール：zoom

◆参加者の募集方法：

未参画自治体向けご案内 DM

JOIN 加入自治体向けメール (BtoG 通信)

国土交通省から各地方整備局経由での周知

全国版空き家バンクサイトでのお知らせ

全国版空き家バンク参画自治体向けメール

※メール又は Google フォームにて参加申込を受け付け

◆登壇：NPO法人空き家コンシェルジュ代表 有江様

大分県臼杵市

岩手県陸前高田市 NPO法人高田暮舎

◆申込：178件

◆参加：同時接続最大171件

◆内容：

空き家バンクのユーザーの動向トレンドについてや、先進自治体様や体制構築支援を行っているNPO法人空き家コンシェルジュ様の取り組みを発表。

①LIFULL HOME'S 空き家バンクユーザー分析最新レポート (LIFULL 地方創生推進部)

②空き家対策の先進的自治体様からの体制構築、空き家相談対応に関する事例発表(大分県臼杵市、岩手県陸前高田市 (委託先：NPO法人高田暮舎))

③空き家対策を進める市町村の体制構築について (NPO法人空き家コンシェルジュ)

写真1 セミナーの様子



【第2回】

◆テーマ：空き家情報の掘り起こしとマッチング

◆日時：2022年1月18日 13:30~15:00

◆実施ツール：zoom

◆参加者の募集方法：

未参画自治体向けご案内DM

JOIN加入自治体向けメール（BtoG通信）

国土交通省から各地方整備局経由での周知

全国版空き家バンクサイトでのお知らせ

全国版空き家バンク参画自治体向けメール

※メール又はPeatix ページから参加申込を受け付け

◆登壇：NPO法人空き家コンシェルジュ代表 有江様

岡山県臼杵市

◆申込：86件

◆参加：同時接続最大74件

◆内容：

第1回オンラインセミナーで関心が高かった空き家情報の掘り起こしに重点を置いて実施した。

- ①空き家情報収集のために重要なポイント（所有者への情報提供や、空き家物件情報の聞き取り、調査について）（空き家コンシェルジュ）
- ②空き家情報の収集・マッチングに取り組む自治体の事例（岡山県笠岡市）
- ③LIUFLが取り組む空き家情報の掘り起こし・マッチング（LIFULL HOME'S 空き家バンクのレポートからの事例と、水道使用量データを利用した空き家情報の掘り起こし調査について）（LIFULL 地方創生推進部）

写真2 セミナーの様子

空き家の掘り起こし（自治体連携など含む）

- ① 固定資産税通知書に同封する資料の充実化
- ② 広報誌での周知・合同相談会の実施
- ③ 地域への空き家バンク制度の周知から掘り起こしを図る
- ④ 空家等対策計画に合わせて、実態調査を実施～意向調査～空き家バンクなどへの登録促進
- ⑤ 地域（地域・自治会・区）で空き家相談員の育成
- ⑥ 安心して提供できる出口の開発

岡山県笠岡市の空き家対策の概要

スタッフ体制	・定住促進センター(スタッフ8名)のうち、3名の専任職員 契約が増えたことに伴いR3.8に1名増員	空き家情報の収集	・平成25年に全戸調査 ⇒空き家1,800件のうち利用可能1,000 ⇒外観調査のため空き家バンク利用困難
役割・業務	・物件情報の収集 ・現地の確認 ・意向アンケート調査 ・物件情報登録 ・家財処分支援 ・HP等公開 ・物件の内覧案内 ・不動産事業者へ契約手続き依頼 ・契約立会 ・地域への挨拶まわり同行 ・移住関連の助成金の手続き ・地域おこし協力隊、シティプロモーション	・まちづくり協議会等へ情報提供依頼 ⇒空き家の増加を地域課題と認識していないければ協力は困難	・水道閉栓情報 ⇒空き家ではないことが多い
問合せ	・利用登録者数:100名/年程度 ・3分の2以上は市外から登録 ・内覧案内件数:270件/年程度	・各種団体、金融機関外交員 ・死亡届 ・固定資産税の市外送付リスト ・火災報知器調査、国勢調査データ	

ユーザー地域・年齢層など（2021年12月）

引き継ぎ、閲覧上位は東京都、大阪府、神奈川県（全体の約半分）。年齢層は比較的若い層が多い傾向があるものの、年齢層で見られていない。サイトへ訪れるきっかけは検索によるものが多い。

閲覧上位	閲覧に占める割合
1 東京都	20.03%
2 大阪府	18.07%
3 神奈川県	11.47%
4 愛知県	6.12%
5 福岡県	4.12%
6 埼玉県	3.26%
7 兵庫県	2.99%
8 千葉県	2.92%
9 北海道	2.90%
video1292092475	1.95%

使用している媒体

タブレット	8%
PC	22%
モバイル	70%

チャネル

Direct	10%
Referral	11%
Search	30%
Video Search	30%

水道使用量を活用した空き家特定調査

東京大学・磐梯町・LIFULLは共同で水道使用量を活用した空き家特定調査の実証実験を2021年1月～本調査について、全国の自治体への展開を2022年4月から実施（予定）。

実証実験の概要

- 検証内容
 - 水道使用量を活用して空き家予備軍を発見する簡易的なモデルの有効性を検証。
- 実証実験の体制
 - 磐梯町 磐梯町
 - 東京大学 都市環境学研究所
 - LIFULL 空き家の全体実態調査、活用可能な空き家の抽出、水道データの連携
- 検証のポイント
 - ① 水道使用量を活用した空き家の抽出
 - ② 追加で全体の8~17%程度抽出
 - ③ 追加の抽出は適合率68%
 - ④ 住基情報等で空き家情報を統合
- 検証結果
 - ① 空き家の実態調査の再現率82%
 - ② 追加で全体の8~17%程度抽出
 - ③ 追加の抽出は適合率68%
 - ④ 住基情報等で空き家情報を統合
- スケジュール
 - 2021年1月から実証実験を開始
 - 2022年4月から全国自治体へ展開（予定）

（参考）磐梯町の既存調査
2020年度に町内全域の空き家実態調査を実施済み
2022年4月から全国自治体へ展開（予定）

②新規加入自治体の物件情報登録促進

1. 新規参画自治体の募集

(DMの配信)

- ・空き家バンクに未参画の自治体に新規参画を促す内容でDMを作成し、2回配布した。
- ・DMの送付先は、「現在都道府県または市町村版の空き家バンクに参画している自治体」で、LIFULL HOME'S 空き家バンクに参画していない自治体を対象とした。現在都道府県版または市町村版の空き家バンクに参画している自治体のリストは国土交通省サイトの「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)を参照した。

- ・DMでは、全国版空き家バンクの紹介リーフレット、セミナーの開催案内、エリア別空き家バンクレポート、全国版空き家バンクの利用申込書を送付した。
- ・DMは、セミナーの開催に合わせて2021年9月、12月に発送した。

図4 空き家バンク紹介リーフレット

図5 セミナーの開催案内

(自治体向け個別対応)

- ・自治体向け合同説明会（青森県弘前地域）への参加や、訪問・電話・メール等によって自治体向けに空き家バンクのサイトの概要、メリットについて説明し、参画を促した。

2. 物件情報の入力代行

- ・新規に参画いただいた自治体や、検討している自治体向けに、物件情報の入力代行について説明し、希望する自治体向けに空き家情報の入力代行を実施した。
- ・2021年9月から受け付け、2022年1月末受付分まで実施した。
- ・物件情報は、自治体側から市町村版空き家バンクサイトの掲載情報、PDF、画像データを受け取り、LIFULL 地方創生推進部 FaM グループに登録しているフリーランス、社員が作業代行して実施した。情報の受け取りについては、フォーマットを不要として自治体側で手持ちの情報（PDFや市町村版空き家バンクの掲載ページ）から画像データや間取り、地図情報を抜き出して掲載するようにし、登録内容はダブルチェックにより不正確な情報が無いか、齟齬がないかの確認を行った。
- ・LIFULL 側で物件情報を非公開で登録したあと、自治体側で確認いただき、公開設定する流れとした。

図6 空き家情報の代行登録までの手順



③全国版空き家バンクの改修

(「住みたい暮らし」から物件を探す機能の追加)

- ・空き家物件に「住みたい暮らし」に関するタグを登録する機能を追加した。
- ・「住みたい暮らし」タグとして、「海が見える暮らし」「山が見える暮らし」「自然に囲まれた暮らし」「島暮らし」「暖かい場所で暮らす」「涼しい場所で暮らす」「雨や雪が少ない」「田舎だけど都会」「街並みが自慢」「車を持たない移住」「子どもと暮らす」「テレワーク」「おひとり様の移住」「農のある暮らし」「コアキナイをやりたい」「東京にも近い」を追加した。
- ・また物件を「価格」から検索できるように検索軸を追加した。

(「支援制度」から自治体を探す機能の追加)

- ・参画自治体のまち情報を登録する際に移住や定住に関する「支援制度」を登録する機能を追加した。

- ・「支援制度」として、「家賃補助」「リフォーム補助」「移住費用補助」「就職祝い金」「企業サポート」「医療費補助」「介護サポート」「子育てサポート」「住宅購入補助」「独自支援制度」を追加した。

(サイト改修、追加範囲)

サイトの改修に当たっては、デザインの変更、サイトコーディング、システムの改修、リリース前テストを実施した。

表 全国版空き家バンクの改修範囲

フロント：閲覧者が見るサイト	管理画面：自治体が見るサイト
<ul style="list-style-type: none"> ◆トップページ <ul style="list-style-type: none"> ・「住みたい暮らし」から探すページの入り口を追加 ・自治体一覧へのリンクを分かりやすい位置に追加 ◆地域から探すページ（都道府県／市） <ul style="list-style-type: none"> ・価格絞り込み、タグ絞り込み機能を追加 ◆物件詳細ページ <ul style="list-style-type: none"> ・タグ情報、支援情報を追加 ◆自治体一覧ページ <ul style="list-style-type: none"> ・検索条件追加、検索結果追加 ◆「住みたい暮らし」探すページ（全国／都道府県別）追加 	<ul style="list-style-type: none"> ◆まち情報入力画面 <ul style="list-style-type: none"> ・支援情報を追加できる項目の追加 ◆物件入力画面 <ul style="list-style-type: none"> ・「住みたい暮らし」タグを追加できる項目の追加

表 改修スケジュール

1 業務委託準備						
開発：レバテック	瀧澤	0	完了	100%		
コーディング：FaM	大川	0	完了	100%		
		0		0%		
2 空き家バンク改修範囲企画・設計						
要件定義	大川	08/31	0	完了	100%	
ワイヤーフレーム・仕様策定	大川	08/31	0	完了	100%	
デザイン	大川	09/30	0	完了	100%	
コーディング	大川	10/05	10/20	0	完了	100%
コーディング：クロスブラウザチェック	大川・佐藤	10/21	10/25	0	完了	100%
コーディングFIX	大森	10/26	10/29	0	完了	100%
		0		0%		
3 機能改修						
調査：要件確認、影響範囲調査	朝倉	10/04	10/08	0	完了	100%
設計：改修仕様整理、テーブル設計	朝倉・瀧澤	10/11	10/13	0	完了	100%
実装：マネージャー：物件編集	朝倉	10/13	10/15	0	完了	100%
実装：マネージャー：まち情報編集	朝倉	10/18	10/20	0	完了	100%
実装：マネージャー：ソースレビュー、修正	朝倉・瀧澤	10/21	10/26	0	完了	100%
実装：フロント：トップ	朝倉	10/27	10/28	0	完了	100%
実装：フロント：物件一覧（地域、特集）	朝倉	10/29	11/02	0	完了	100%
実装：フロント：物件一覧（タグ）	朝倉	11/04	11/08	0	完了	100%
実装：フロント：物件一覧（地図）	朝倉			0		
実装：フロント：詳細	朝倉	11/12	11/12	0	完了	100%
実装：フロント：自治体一覧	朝倉	11/15	11/17	0	完了	100%
実装：フロント：ソースレビュー、修正	朝倉・瀧澤	11/18	11/25	0	完了	100%
実装：移行SQL	朝倉	11/26	11/26	0	完了	100%
実装：移行SQL：ソースレビュー、修正	朝倉・瀧澤	11/22	11/25	0	完了	100%
機能テスト：マネージャー：テスト仕様書作成	朝倉	12/1	12/02	0	完了	100%
機能テスト：フロント：テスト仕様書作成	朝倉	12/3	12/07	0	完了	100%
機能テスト：移行SQL：テスト仕様書作成	朝倉	12/8	12/8	0	完了	100%
機能テスト：テスト仕様書レビュー、修正	朝倉・瀧澤	12/9	12/10	0	完了	100%
機能テスト：テスト、改修	朝倉・瀧澤	12/13	12/15	0	完了	100%
シナリオテスト：テスト仕様書作成	朝倉	12/16	12/17	0	完了	100%
シナリオテスト：テスト仕様書レビュー、修正	朝倉・瀧澤	12/20	12/20	0	完了	100%
シナリオテスト：テスト、改修	朝倉	12/21	12/22	0	完了	100%
性能テスト	朝倉	01/07	01/14	0	完了	100%
探索的テスト	瀧澤	01/05	01/12	0	完了	100%
脆弱性診断：テスト、改修	朝倉・瀧澤	12/01	12/28	0	完了	100%
リリース	瀧澤	01/18	01/18	0	完了	100%

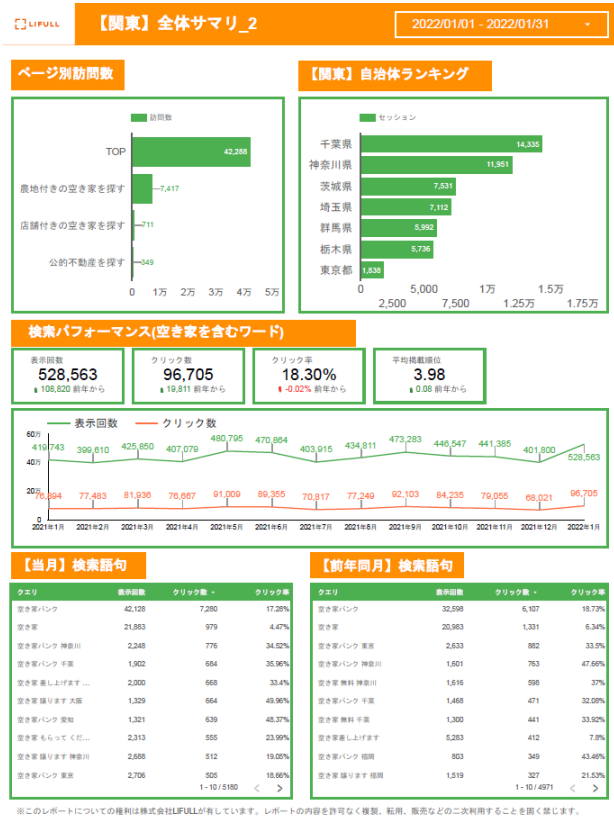
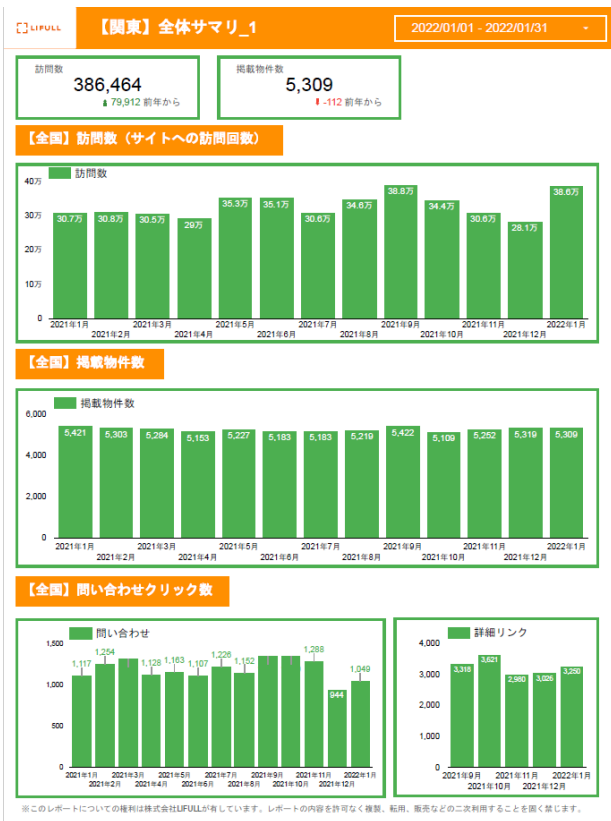
(3) 成果

①全国版空き家バンクのユーザーレポート、オンラインセミナー

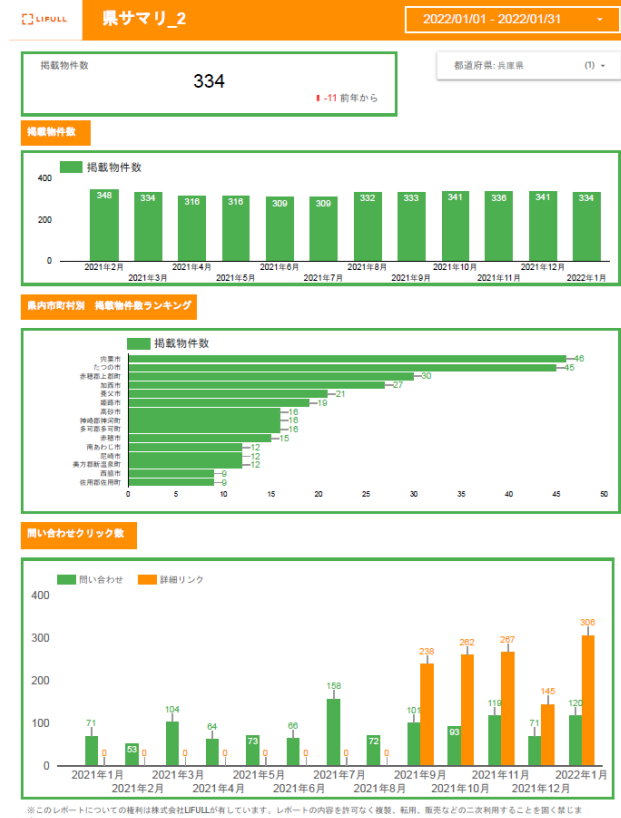
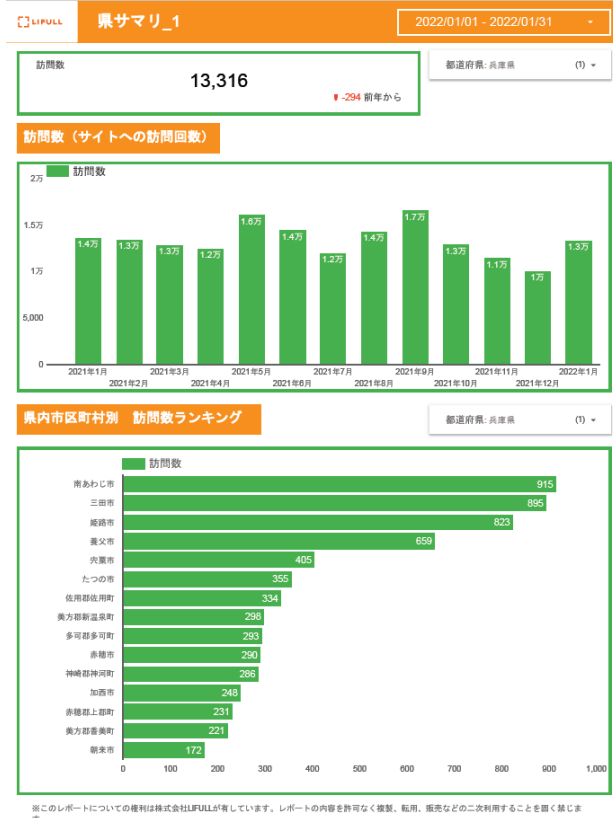
1. 全国版空き家バンクの自治体別ユーザーレポート（エリア版・都道府県版・市町村版）

- ・本レポートについては、主に市町村の空き家対策担当職員の業務参考としていただき、全体版空き家バンクを有効活用する際の指標（目標設定など）に利用いただくことを目的に作成した。
- ・また、未参画自治体に対しても、近隣や同規模の自治体がどの程度空き家バンクを利用しており、同様に運用する際の見込みや目標数字の設定に利用いただくことを想定して、エリア版・都道府県版を作成した。未参画自治体に対してのLIFULL HOME'S 空き家バンクからの情報提供資料として利用する。
- ・レポートは全体で493件（都道府県版47、市町村版446）を制作し、うち122市町村のレポート送付を希望する参画自治体に対して送付した。※2022年2月時点
- ・レポートの内容の概要は以下の通り。

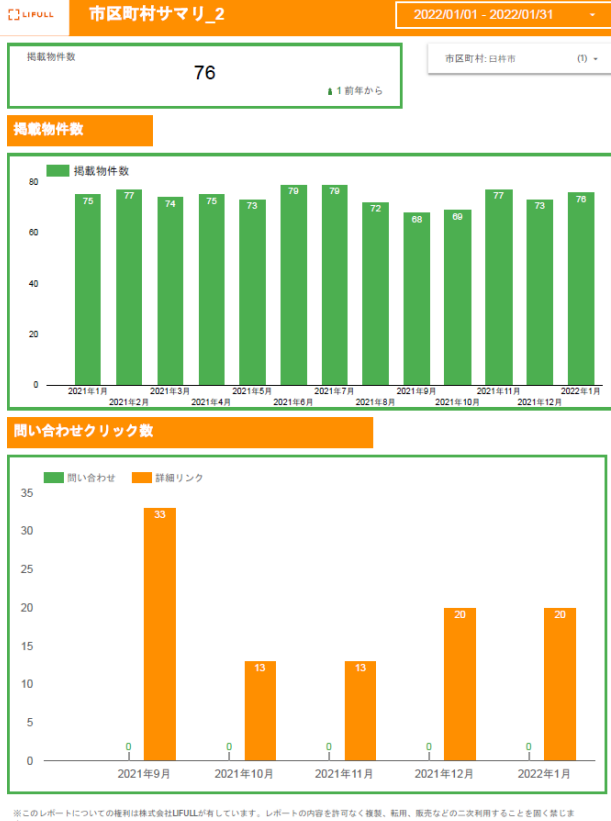
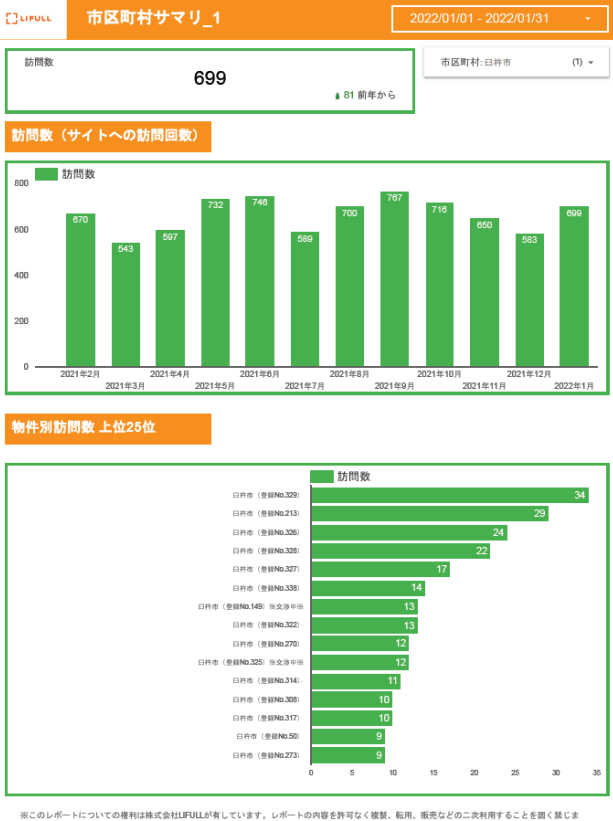
【全国版】



【都道府県版】



【市町村版】



2. オンラインセミナー

オンラインセミナーでは、過去 LIFULL HOME' S 空き家バンク事務局で行ったセミナーの中でも最も多くの方に参加いただいた。申込、参加人数については以下の通り。

表 セミナー参加者数

	第1回	第2回
テーマ	～データと事例で学ぶ～ 空き家バンクを活用した空き家対策	空き家情報の掘り起こし・マッチング
開催日	2021年10月28日	2022年1月18日
申込数	178	86
視聴最大数	171	74

- ・オンラインセミナーでは LIFULL HOME' S 空き家バンクのユーザーの動向レポートの他に、空き家コンサルジュ、大分県臼杵市、岩手県陸前高田市、岡山県笠岡市の取り組みについての発表があり、空き家バンク事業に取り組む自治体の参考としていただいた。
- ・特に今回のセミナーでは「自治体内で空き家バンク運用を完結させている自治体」と「外部団体に運用を委託している自治体」の2パターンの自治体に登壇をいただいたことで、視聴している自治体担当者にとって、より実態に近い事例を知る機会となった。
- ・セミナー参加者のアンケート結果については、第1回、第2回ともに9割以上の方が「とても有意義」または「有意義」と回答があった。また、空き家バンク参画の方針を聞いたところ、第1回、第2回ともに過半数が既に空き家バンクに参画している自治体であり、自治体は
- ・回答の詳細については以下の通り。

◆第1回参加者アンケート：回収98件

図 セミナーの満足度

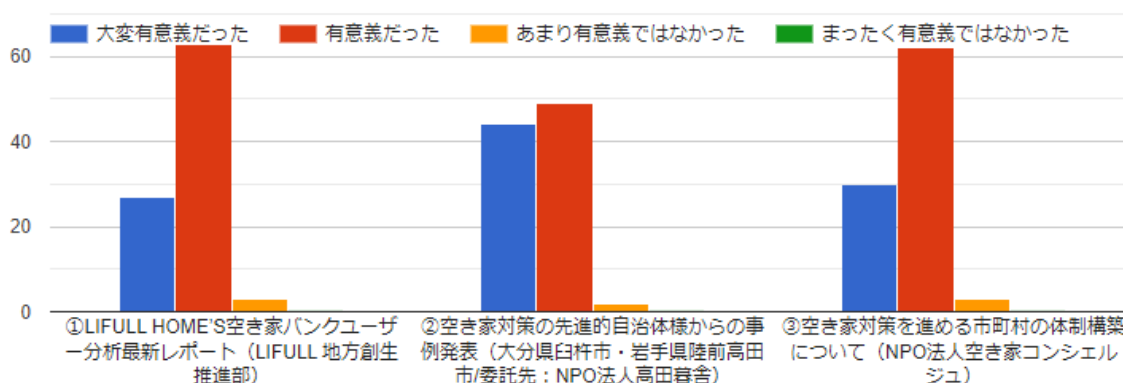
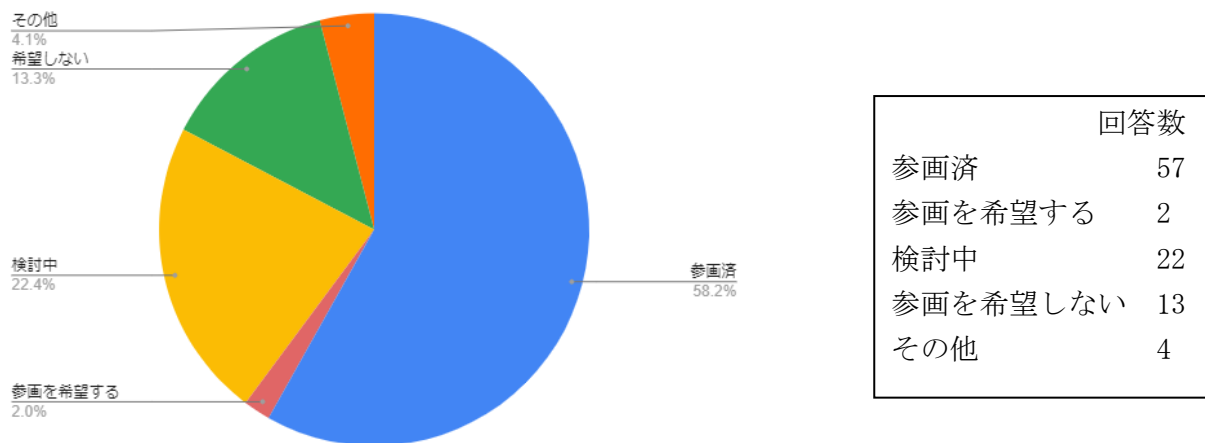


図 空き家バンク参画の方針



◆第2回参加者アンケート：48件回答

図 セミナーの満足度

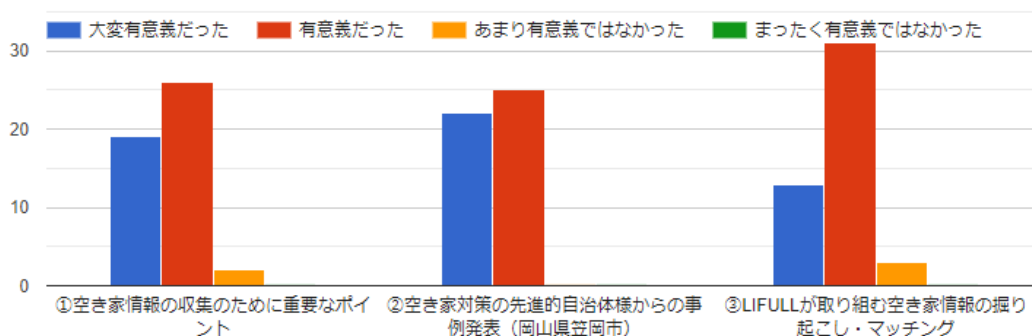
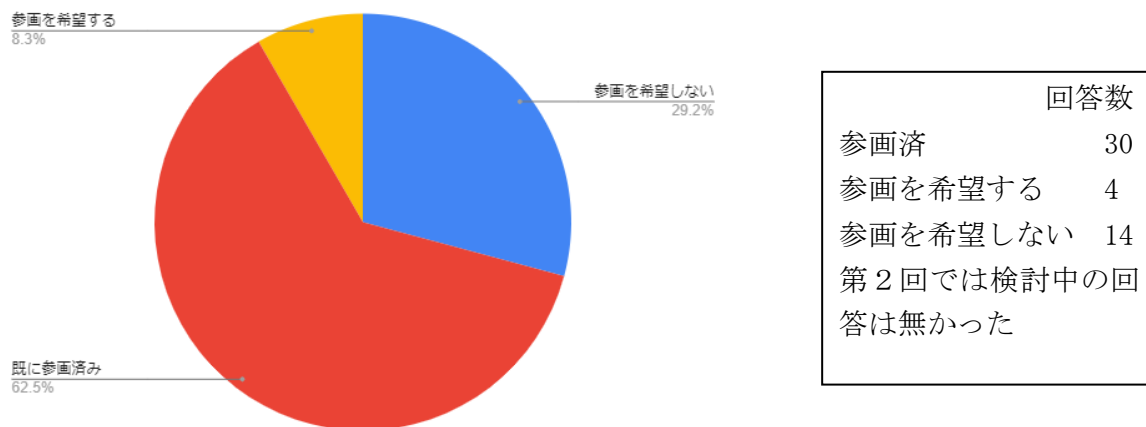


図 空き家バンク参画の方針



◆第1回、第2回共通：セミナーの感想（一部）

ある程度業務に携わり空き家知識を持ってる方と初任の方の参加者を分けていただけると、質問等でのやりとりがより深く、学びのあるものになると思いました。

「空き家情報の掘り起こし」については、私たちも課題に感じていたため、このポイントに焦点を絞ったセミナーは特に有意義でした。

納税通知に同封するチラシについて考え直すいいきっかけとなりました。

「空き家バンクが所有者にとって本当に有効か」という視点はなかったため、有江さんの言われていた所有者にとっての出口部分のシミュレーションをいろいろ考え、今後、所有者へアプローチしていこうと思います。また、笠岡市様の「こまやかな掘り起こし」と契約成立後までの手厚い対応についても大変参考になりました。空き家バンク担当職員は1名のため、どこまでできるかはわかりませんが、少しでも多く空き家を掘り起こし、バンク制度の活性化につなげていきたいと思っています。

NPO法人や他自治体の具合的な事例について伺えたのがよかったです。また、LIFULL 空き家バンクさんのUU分布など、近年の傾向を共有いただけたのも勉強になりました。質疑応答の時間がもう少しあると嬉しかったです。

空き家コンシェルジュさんの、空き家の出口をシミュレーションして見せ、所有者に選択肢を提示することで利活用への意欲を高める、というお話が大変参考になりました。

地域おこし協力隊として空き家バンクに関わらせていただく期間では、全然、人手と時間が足りません。改めて専属の方がいるのがいいと思いました。

水道使用量を活用した空き家発掘調査については、地下水の使用や区・集落ごとの水道組合のある私の地域での調査には向いていないなあと思いました。ここの地域でできる空き家発掘の方法を考えてみます。

物件の売却、賃貸についてさらに細分化して安心できる出口を開発とあったが、本町でも売却物件でなかなか契約に至らない場合に所有者へしばらく賃貸してみてもどうかと提案するが、断られることが多く、なかなか難しい。本町でも実施している取組みと同様のことを実施していることが分かった。今後も空き家に対する適正な助成制度等が必要であると感じた。

空き家バンクの普及には、空き家バンクを利用した際のメリットが必要であることを強く感じた。補助金以外で、所有者にとってメリットとなることはどのようなこと挙げられるのか検討し、制度を改正したい。

◆第1回、第2回共通：空き家関連事業に関わって感じた課題（一部）

空き家所有者との対応・物件の掘り起こし関連

通知を送った所有者からの反応がない

成約率は高いと感じているため、どうにか登録物件を増やせないものかと考えている。

登録物件が思うように増えない

空き家を売買や除却に進めることと、所有者や実質的な意思決定者を特定することの難しさ。

空き家の掘り起こしが進まない・移住者と住民の融和に時間がかかる。

売却を希望される所有者が多く、賃貸物件が少ない

所有者調査が非常に困難な物件がある

空家予備軍の方々への啓発

空き家の除却・利活用不能物件

使用に耐えない空き家が多い

相続放棄や相続人不在となっている管理不全状態の空家等への対応に苦慮しています。

行政と関係団体との連携関連

行政機関だけでは完結できない事例がほとんどであるため、関連団体・事業者との連携は重要と考える。

空き家バンクに掲載しなければならない空き家と、通常の不動産流通に乗る空き家の差は何かわからず、空き家バンクを設置する理由を考えている。
不動産業に踏み込むところまでの質問やサポートを望む方に対して、市役所では対応しきれないことがある。
補助金や制度に関して自治体と仲介事業者との間で認識の格差がある。
仲介業者と責任の棲み分け、全く売れない物件の対応、需要より供給（物件登録）が少ない
当市では複数の自治体及び宅建業協会との協働で空き家バンク事業を実施しているため、方針や意向の調整に難航を生じる事例もある。
法律・制度関連
市街化調整区域の空き家は、空き家の相談+調整区域の相談になり事務負担が大きいです。
相続等所有者の状況や市街化調整区域等で、空き家バンクの登録ができなかったり登録できても売却が難しかったりすることもあり、空き家が利活用されないまま時間が過ぎること、行政(市町村)にできることが限られることについて難しさを感じています。
登記情報が更新されていないことによって、所有者（相続人）の調査が煩雑であること。
法律（個人情報保護法など）や権利（所有権など）による壁が大きい。
職員の人的リソース、財源不足
職員の不足により、空き家バンクの物件掘り起こしができていない。
空き家対策の基礎づくりや、啓発活動の難しさを感じている。当市は移住促進や建替え、解体等の費用を助成できるだけの財源はなく、空家等対策に関する委託も難しい状況で、空き家を解消するための方法を見つけ出すことに苦慮している。
購入後のリフォームに戸建て購入するほどのお金がかかり購入を諦める方がいるため助成金等で改善ができればいいが、なかなか思うように進まない。

②新規加入自治体の物件情報登録促進

1. 新規参画自治体の募集

- ・本事業を実施した2021年7月～2022年2月での参画自治体数は21件であり、2021年度全体では42件となった。これは昨年度の参画数66件と比べて若干減少傾向という結果となった。
- ・2021年度内に参画した自治体42団体向けに、全国版空き家バンク利用による変化についてアンケートをとったところ、21団体から回答があり、反響・成約数の変化について半数の自治体からは「変わらない」との回答だったが、反響・成約数が増えたと感じる自治体も1~2割程度あった。
- ・空き家バンクに参加した理由としては、「市町村で空き家バンク制度を開始したタイミング」「より広く周知を拡大したいタイミング」で参画いただいていることがわかった。

表 全国版空き家バンクに参加した理由（一部）

空き家、空き地物件を広く告知するため
より多くの方に町を知っていただくため。移住者を増やすため
自治体内で空き家バンクの制度を実施し始めたため

移住先を具体的に決めていない方にアプローチできると思ったから

国のグリーン住宅ポイント制度において、空家バンクに掲載されている物件の購入が、制度の対象となったことを受けて参加をした。

全国版空家バンクは独自のものより知名度が高いと考えたため。

市独自の空家バンクを運営しているところではありますが、より多くの人に空家家の情報を周知するのに効果的と感じたため。

図 LIFULL HOME' S 空家バンクに参画して問い合わせ件数は増えたか

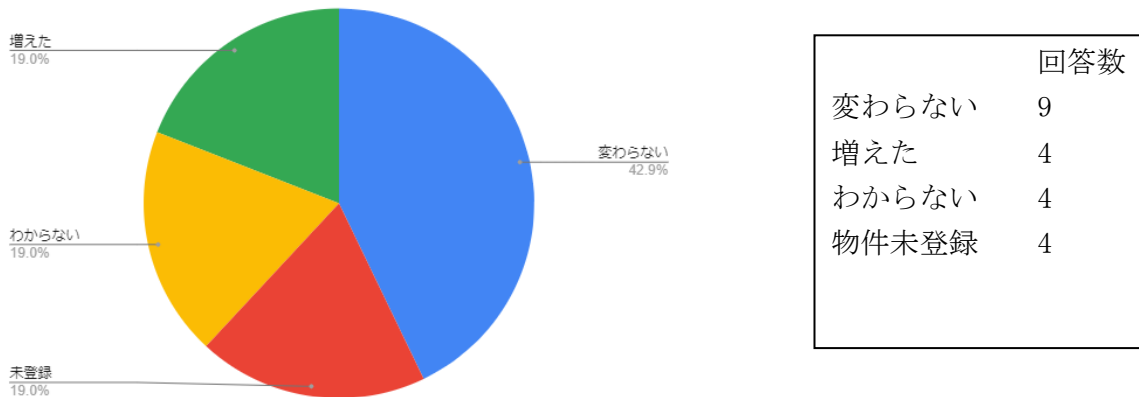


図 LIFULL HOME' S 空家バンクに参画して成約件数は増えたか

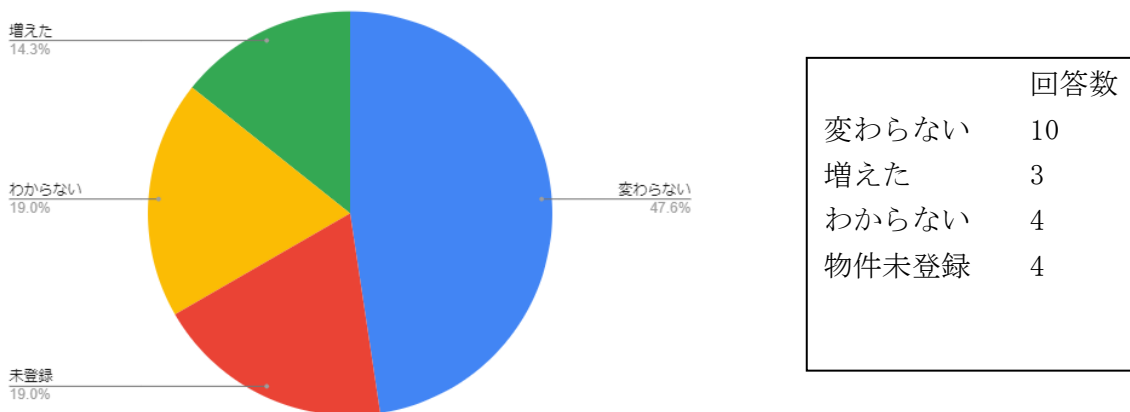


表 LIFULL HOME' S 空家バンクで追加・改修してほしい機能（一部）

アップ前の確認画面を充実させてほしい。

HOME' S の TOP ページから空家バンクのサイトまでが見つけにくいと感じるため改善してほしい。

自動メール機能が欲しいです。問い合わせからメールをいただいても役場のホームページへの問い合わせ先と変わらないため判断が難しかったので、LIFULL さんのメールフォームを経由する形での対応を希望します。

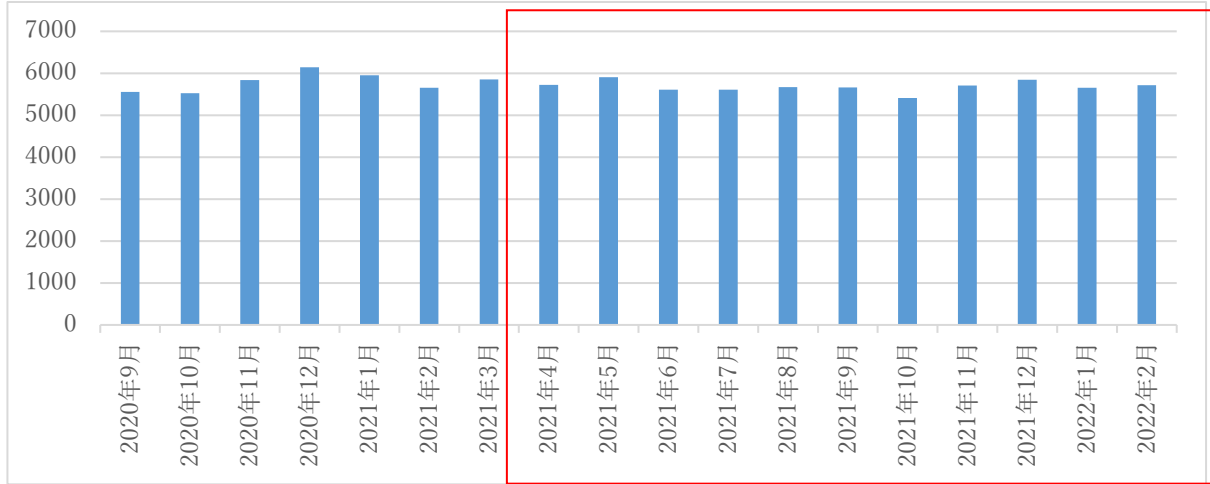
物件地番と地図上で示されている位置が合わない時がある。

物件登録の無料代行。

2. 物件情報の入力代行

- ・本事業により、16市町村、261件の物件情報を代行入力した。
- ・物件登録数は昨年と比較してもおおむね横ばいが続いている結果となった。

図 物件掲載数の推移（赤囲いが令和3年度）



③全国版空き家バンクサイトのリニューアル

- ・2021年1月18日に新機能をリリースし、同日中に空き家バンク参画自治体向けにメールによる周知を行った。また、マニュアルを更新して管理画面に掲載した。
- ・2021年2月7日現在で、「支援情報から自治体を探す」で支援情報を登録している自治体が28件、「理想の暮らしで探す」タグを登録した物件が217件（33自治体）となっている。

図 改修後のLIFULL HOME'S 空き家バンクトップページ、タグから探すページ

The image displays two screenshots of the LIFULL HOME'S website. The left screenshot shows the homepage with a search filter for '地域から探す' (Search by region) and a map of Japan. The right screenshot shows the 'タグから探す' (Search by tag) page with various filters and a search button.

図 改修後の自治体向け管理画面

(上：物件登録での「住みたい暮らし」タグ、下：まち情報登録の移住支援制度登録)

The image shows two screenshots of a web management interface. The top screenshot is titled '物件新規登録' (New Property Registration) and features a sidebar with navigation options like '物件管理' (Property Management) and 'お知らせ管理' (Notice Management). The main content area is for selecting tags for a property, with a list of 15 options such as '海が見える暮らし' (Living with a view of the sea) and '山が見える暮らし' (Living with a view of mountains). The bottom screenshot is titled '移住支援制度' (Relocation Support System) and displays a grid of 9 checkboxes for various support programs, including '家賃補助' (Rent subsidy) and 'リフォーム補助' (Renovation subsidy).

3. 評価と課題

①全国版空き家バンクのユーザーレポート、オンラインセミナー

1. ユーザーレポート

- ・閲覧数と物件登録数のランキングを公開したことで、自治体からは業務の参考になったという声をいただいた一方、「数字をどう参考にすればわからない」「同程度の自治体がどのような数字になっているのか知りたい」といった、各自治体の目標設定のための基準が分からないという意見をいただいた。
- ・今後、ユーザーレポートを配布することは参画自治体の空き家バンク業務の評価・振り返りに有用であると考えられるが、情報として、自治体規模別の平均値や物件数と成約数の推移などの情報も追加する必要がある。
- ・配信について、当初全自治体に配布する予定だったが、メール等を使って配布するために設定、配信のための工数が当初の想定よりもかかることが分かり、希望する自治体のみ絞って配信を実施した。今後、全国版空き家バンクの管理画面からユーザーレポートがダウンロードできるようにするなどのシステム化が必要。

2. オンラインセミナー

- ・多くの人にオンラインセミナーに参加いただいた。満足度も高かったが、既に空き家バンクに参画している自治体が参加者の過半数を占め、新規参画自治体の獲得につながらなかった。
- ・一方、「初任者の研修として良い」という意見や、「優良自治体の事例が参考になった」という意見

もいただき、全国版空き家バンクの運営で情報収集できた自治体の事例や経験を普及する機会の必要性があることが分かった。

②新規加入自治体の物件情報登録促進

- ・当初 100 自治体、500 件の物件情報を入力する予定だったが、新規参画自治体が 21 件に留まり、また物件情報入力を行った自治体も 16 件にとどまった。物件数も 261 件にとどまった。
- ・参画自治体の数がとどまった理由として、初回物件情報の代行を行ってもその後の空き家バンク運用に人的コストがかかることや、物件情報が充分にあつまっていないため掲載できる物件がないこと、既に市町村版や都道府県版を運用し、かつ反響もあるため、複数の空き家バンクサイトを運用するメリットを感じにくく、かつ人的コストが足りないことが考えられる。
- ・今後の課題として、初回物件情報の入力代行だけではなく、自治体の空き家相談窓口の負担軽減となる仕組みを検討する必要がある。
- ・また、今年度参画した自治体向けのアンケートでも、問い合わせ反響の変化を感じた自治体が 2 割以下にとどまっているという結果について、全国版空き家バンクを利用するメリットをあまり感じられない状況では参画自治体の参加につながらないため、空き家バンクサイト自体からの反響が出るようなサイト設計としていく必要がある。

③全国版空き家バンクの改修

- ・リリースから 1 か月程度のため、ユーザー数の獲得への影響は正確には把握できていないが、2022 年 1 月、2 月の UU 数は対前年同月比約 120% となり、一定の効果がでているものと考えられる。今後もユーザーの分析を通じて評価を実施していく。
- ・今後の課題として、「移住支援情報」や「住みたい暮らし」タグを入力いただく自治体をもっと増やしていくことが重要。一方、自治体の工数を増やすことにつなげるため、入力の補助や、入力方法の周知などを通じて、導入ハードルを下げつつ普及促進につなげていく必要がある。
- ・空き家バンクサイトを利用するユーザーが年々増えているため、より多くのニーズに応えられるサイト内容の企画設計が重要。

4. 今後の展開

- ・今後も新規自治体の参画促進を実施していく。今回作成したレポートのデータを使って、今回の事業の中で行ったようなオンラインセミナーの継続の他にも、各都道府県別の勉強会や、自治体との個別の問い合わせなどで説明するなどして、参画促進を図る。
- ・物件情報の代行入力については、一部自治体から入力代行業を希望する声があり、今後有料での代行作業も視野に入れつつ検討する。
- ・自治体へのヒアリングやアンケートの中で「全国版空き家バンクを使っても反響が分かりにくい」という意見があったため、レポートなどで閲覧数などの数字を把握できるよう、今後都道府県・市町村版レポートの配信に係るコストを低減して、希望したときにレポートを閲覧できるような仕組みを検討する。また、LIFULL HOME' S 空き家バンクからの問い合わせが分かるようなシステム設計についても検討する。
- ・「住みたい暮らし」「支援情報から探す」タグについて、全国版空き家バンクでの利用を促進していくため、各自治体での入力作業について今後も周知を図り、空き家バンク担当になって日が浅い人向け用など、LIFULL HOME' S 空き家バンクの利用説明用セミナーを実施する。
- ・今後も空き家バンクサイトの利用ユーザーを獲得していくため、機能の改良・追加に取り組む。

- ・空き家バンクへの掲載数を増やしていくためには、参画自治体の増加のほかにも各自治体を取り扱う物件数自体を増やしていくことが重要となるため、今後自治体の物件情報の掘り起こしや、所有者へのアプローチ、相談対応の支援などについて、LIFULL として全国統一的に実施できるサポートを検討する。

■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)	
ホームページ		https://local.lifull.jp/	