

事業名称	流通困難空き家未然防止対策システムの検討
事業主体名	特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ
連携先	弁護士、司法書士、行政書士、宅建士、社会福祉協議会 等
対象地域	奈良県
事業概要	<p>流通困難になる可能性のある空き家の早期対応、未然防止の為、空き家になる前の相談に誘導できる様、一昨年度より実施してきた「福祉×空き家相談」や空き家バンク、空き家バンク版リースバック制度等を融合させた新たなビジネスモデルの検討を行い、中山間地域等の流通困難地域も含めた全国的に運用可能な「空き家の未然防止」システムの構築を目的とした事業として取り組む。</p>
事業の特徴	<p>①「流通困難空き家未然防止対策システム」検討会の実施</p> <p>約 10 年間空き家バンクを運営する中で「家をつなぐ」業務を実施してきたが、これまでの空き家相談窓口体制では対応できなかった相談にも対応できるよう、システムや制度構築を検討し空き家未然防止システムのモデル構築を目指す。</p> <p>1)「流通困難空き家未然防止対策システム」スキーム検討 1 回(意見交換会) 2) 空き家バンク事前登録制度の検討 2 回(オンライン) 3) リースバック契約に関する検討 2 回(オンライン) 4) 信託契約(空き家寄付)システムなどの検討 2 回(オンライン) 5) 死後事務委託契約などの検討 2 回(オンライン) 6) 運営方法に関する検討 1 回(意見交換会)</p> <p>② 対応困難事例の特徴と傾向の調査</p> <p>約 10 年の空き家相談窓口運営実績をもとに、空き家相談窓口における「どうにもできない」物件の特徴や傾向をサンプル調査し、効果的な空き家の未然防止システムとなるよう検討を行う。</p> <p>1) 相談事例からの特徴と傾向抽出業務 2) 平成 28 年度国土交通省「先駆的空き家対策モデル事業」で調査した流通困難物件の 5 年後の実態調査を実施し、空き家相談窓口における対応困難事例の特徴を分析する。</p> <p>③「家をつなぐ+人をつなぐ」リーフレット作成</p> <p>本事業にて検討した内容を踏まえ、対象者が早期に関心を持ち相談するきっかけとなる様、所有者向けおよび親族（/相続人）向けの 2 種類のリーフレットを用意する事により物件の掘起しと未然防止につながるものを作成。全国の活動団体等で早期周知に利用できるものとした。</p>
成果	<p>①「流通困難空き家未然防止対策システム」の問題課題整理と仕組みづくり ②対応困難事例の特徴と傾向の整理 ③「家をつなぐ+人をつなぐ」リーフレットの作成</p>
成果の公表方法	<p>「家をつなぐ+人をつなぐ」リーフレットの作成 当法人ホームページでも公開 アドレス http://akiyaconcierge.com/</p>
今後の課題	<p>リースバックや信託契約等の活用は現状の仕組みの応用ではなく、新しい仕組みや仕組みが必要であることが明らかとなった。また、仕組み構築に当たっての早期相談の事例はまだ少なく、各分野の専門家や福祉団体、自治体等と連携した柔軟な提案が出来る新たな仕組みを構築し、相談を受ける中で実情に沿った「わが家の未来ナビ」の仕組み検討を継続する必要があると考える。</p>

1. 事業の背景と目的

これまでの国土交通省実施の補助事業や、空き家相談窓口の運営を日々実施する中で、空き家掘り起こしの問題が大きな課題となっており、空き家から相談までの期間が長期化することで、流通困難や所有者不明につながる事が大きな課題となっていることから、空き家発生前からの取組みが重要であると認識している。ただ、空き家状態ではない物件の対応システムがなく、流通困難になる可能性がある空き家を早期対応できる仕組みづくりが喫緊の課題と考える。空き家相談窓口において多角的な相談に応じられる体制を構築しているが、未だ大きな障害/壁として、認知症・修繕困難な老朽化・権利関係の複雑化等による「どうしようもない」案件が存在する。このような課題を解決するために、空き家になってから相談体制だけでなく、空き家になる前に相談できる仕組みや事前準備の重要性を痛感している。近年リースバック制度等の取組みが広がっているものの、多くは収益化が見込まれる一部都市圏が対象になっていることが多いように見受けられる。物件の売却益等による収益化が困難な中山間地域なども含め、空き家になる前の相談に誘導するためにも、一昨年度より補助事業で実施してきた「福祉×空き家相談」や空き家バンク、空き家バンク版リースバック制度等を融合させた新たなビジネスモデルの検討を行い、一般流通しやすい地域だけのシステムではなく中山間地域などの流通困難地域も含めた全国的に運用可能な「空き家の未然防止」システムの構築を目的としている。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

表1 各取組の業務役割分担

取組内容	具体的な内容（小項目）	担当者（組織名）	業務内容
①「流通困難空き家未然防止対策システム」検討会の実施（オンライン8回・意見交換会2回）	1)「流通困難空き家未然防止対策システム」スキーム検討	特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ	不動産に関連する専門団体や福祉関連団体と意見交換会を1回開催
	2) 空き家バンク事前登録制度の検討	特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ	不動産に関連する専門団体や福祉関連団体とオンラインによる検討会を2回開催
	3) リースバック契約に関する検討	特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ	不動産に関連する専門団体や福祉関連団体とオンラインによる検討会を2回開催
	4) 信託契約(空き家寄付)システムなどの検討	特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ	不動産に関連する専門団体や福祉関連団体とオンラインによる検討会を2回開催
	5) 死後事務委託契約などの検討	特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ	不動産に関連する専門団体や福祉関連団体とオンラインによる検討会を2回開催
	6) 運営方法に関する検討	特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ	不動産に関連する専門団体や福祉関連団体と意見交換会を1回開催
②対応困難事例の特徴と傾向の調査	1) 相談事例からの特徴と傾向抽出業務	特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ	これまでの相談窓口で実施した空き家相談における対応困難事例の流通困難要因等の分析
	2) 平成28年度国土交通省「先駆的空き家対策モデル事業」で調査した流通困難物件の5年後の実態調査	特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ	H28年度国土交通省「先駆的空き家対策モデル事業」で調査した流通困難物件の現状調査
③「家をつなぐ+人をつな	リーフレットの企画・構成など作成業務	特定非営利活動法人空き家コン	上記①～②の事業で得た内容を取りまとめ、早期に対象者が関心

「家をつなぐ+人をつなぐ」リーフレット作成	スケジュール	を持ち相談するきっかけとなり、物件の掘起しと未然防止につながる様、全国の活動団体等で周知に利用可能な所有者向けおよび親族（/相続人）向けの2種類のリーフレット作成
-----------------------	--------	---

図1 取組みフロー図

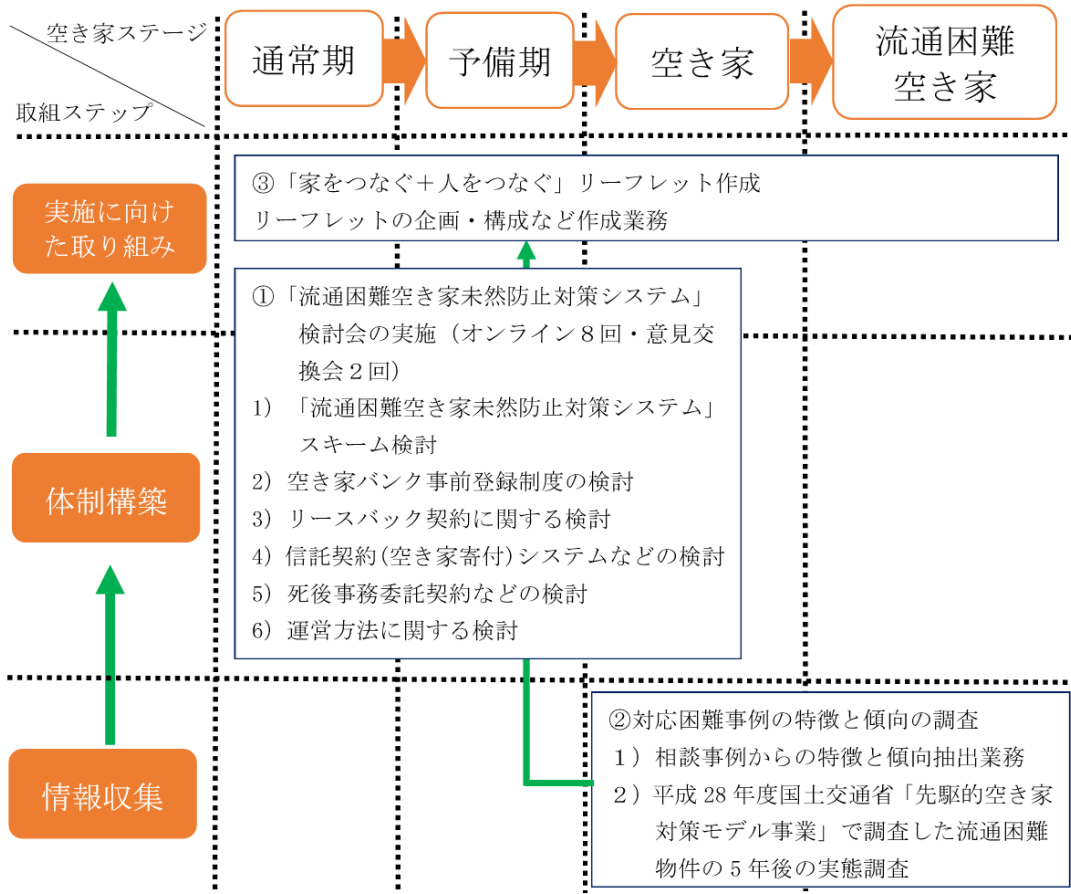


表2 進捗状況表

ステップ	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		
体制構築	①「流通困難空き家未然防止対策システム」検討会の実施（オンライン8回・意見交換会2回）	1) 「流通困難空き家未然防止対策システム」スキーム検討		●8/5									
		2) 空き家バンク事前登録制度の検討		●8/23	●9/12								
		3) リースバック契約に関する検討			●9/27	●10/14							
		4) 信託契約(空き家寄付)システムなどの検討				●10/27	●11/8						
		5) 死後事務委託契約などの検討					●11/21	●12/6					
		6) 運営方法に関する検討						●12/16					
情報収集	②対応困難事例の特徴と傾向の調査	1) 相談事例からの特徴と傾向抽出業務		—————									
		2) 平成28年度国土交通省「先駆的空き家対策モデル事業」で調査した流通困難物件の5年後の実態調査			—————								
実施に向けた取り組み	③「家をつなぐ+人をつなぐ」リーフレット作成	リーフレットの企画・構成など作成業務								—————			

(2) 事業の取組詳細

① 「流通困難空き家未然防止対策システム」検討会の実施（オンライン8回・意見交換会2回）

約10年間空き家バンクを運営する中で「家をつなぐ」業務を実施してきたが、これまでの空き家相談窓口体制では対応できなかった相談にも対応できるよう、空き家未然防止システムのモデル構築を目指し、システムや制度構築の検討を実施した。

1) 「流通困難空き家未然防止対策システム」スキーム検討 1回(意見交換会)

表3 検討会概要

開催日	検討会概要	検討会参加委員
8/5	(1) 空き家コンシェルジュの現況と概要 (2) 令和3年度国土交通省事業の概要 (3) 令和4年度国土交通省事業について ① 空き家バンク事前登録制度について ② リースバック契約について ③ 信託契約システムについて ④ 死後事務委託契約について	不動産事業者 社会福祉協議会（県・市） 障がい者福祉施設相談員 弁護士 司法書士 行政書士

8/5 意見交換会のようす



8/5 意見交換会資料


1) 「流通困難空き家未然防止対策システム」スキーム検討【全1回】

➤ **新たな対応手段の構築**

- ・ 流通困難課題の解決

➤ **空き家予備軍の所有者等への周知、意識啓発**

- ・ 空き家の発生抑制
- ・ 空き家期間の短縮
- ・ 流通の可能性が高まる



【意見交換会での意見】

- ・ 空き家バンク事前登録制度は、居住中の方にもアプローチしていくことで、空き家期間の短縮や空き家になってからの動きをスムーズにすることを目的とする。
- ・ 居住中の方の空き家に対する意識の醸成にもつながる。
- ・ 相談者の状態にあったプランを提示する形にするといいのではないかな。
- ・ 例えば、住み続けたい場合はリースバック、相続対策として信託契約、相続人がいない場合等の対策として死後事務委託、これら全般の入り口・相談窓口となる事前登録制度、というようなことを可能とする仕組みがあるといいのではないかな。
- ・ 相談のきっかけ作り、周知が重要になる。
- ・ 福祉関係の相談窓口などヘリーフレット等を設置することも検討。

表4 検討会概要

開催日	検討会概要	検討会参加委員
8/23	(1) 空き家バンク制度について (2) 事前登録制度について ①事前登録制度の作成することによる効果 ②問題点・課題	社会福祉協議会(県・市) ケアマネージャー 障がい者福祉施設相談員 行政書士
9/12	(1) 各士業・福祉団体等・行政などが どのタイミングで関わる・連携できる可能性があるか (2) ほかにも利用・提案できる選択肢(制度等)はあるか (3) 制度名称	社会福祉協議会(県・市) ケアマネージャー 障がい者福祉施設相談員 行政書士

8/23 オンライン検討会のようす



9/12 オンライン検討会のようす



【検討会での意見】

- ・ 空き家バンクの事前登録制度という名称では意図が伝わりにくいため、分かりやすい名称に変更した方がよい。
- ・ 次のステップへ進むためのリード部分として、気軽に相談できる窓口があるのは効果的。メニューが目に見えるとより相談しやすいと思う。
- ・ 早い段階で自宅の価値や将来の選択肢を知る機会を得ることができ、空き家バンクでも良い状態でマッチングできるようになるのではないかと。
- ・ 地域にとっても後で困るような課題に早く気づくことができるだろう。
- ・ 福祉関係でも終活となると抵抗感があるものの、空き家については不安を抱いていると感じる。
- ・ 事前登録することで、高齢期が安心して過ごせることをアピールするといいいのではないかと。
- ・ 空き家になりそうな情報を最初にキャッチできる人との連携、空き家のセーフティーネット(担い手)を広げることが必要。
- ・ 福祉関係、例えばケアマネージャーとの連携を考える上では、様々な案件を担当者だけで抱え込むのではなく、少しでも担当者の負担が軽くなる様に活用できるとよい。
- ・ 家や制度について、チラシ等で簡単に説明や紹介できる仕組み等が必要。
- ・ 制度の周知は所有者だけでなく、親族等の関係者や関連する窓口担当者等にも必要。

3) リースバック契約に関する検討

2回(オンライン)

表5 検討会概要

開催日	検討会概要	検討会参加委員
9/27	(1) リースバック契約について (2) 新リースバックのようなもの(仮称)について 問題点・課題	社会福祉協議会(県) 不動産事業者 司法書士 行政書士 社会保険労務士・FP
10/14	(1) 新リースバックのようなもの(仮称)について モデルケースを基に、具体的な仕組み・課題の抽出	社会福祉協議会(県) 不動産事業者 司法書士 行政書士 社会保険労務士・FP

9/27 オンライン検討会のようす



10/14 オンライン検討会のようす



【検討会での意見】

- ・一般的なリースバックの仕組みは、土地建物の値段が付くところでないとなりに成り立たない。
- ・目的としては、売却するまでの間住み続けるという前提で、施設入所や死亡したタイミングで売却や解体ができるような仕組みにしたいが、不動産価値の低い地域でも利用できるものが望ましい。
- ・所有者の名義変更を行う事に対して、どのようなメリットを提示できるかが課題。
- ・デメリットを小さくするという考え方に切り替えることが大事かもしれない。
- ・一般的に家の価値は高いと思われているが、価値は下がっていき、マイナスになることも有るということを認識してもらう必要がある。
- ・対象エリアの実情に即した仕組みを組み立て、名称もイメージに合わせて変更した方が良い。
- ・新リースバックのようなもの(仮称)として、新たなセットプラン化が必要ではないか。
- ・オーナーチェンジが近いが、売却を伴うため1円でも収入は期待されるだろう。
- ・様々な選択肢の中から、納得して選んでもらう必要がある。
- ・相談者ごとの様々な背景に応じて対応できるよう、柔軟な仕組みづくりが良いのではないか。

4) 信託契約(空き家寄付)システムなどの検討 2回(オンライン)

表6 検討会概要

開催日	検討会概要	検討会参加委員
10/27	(1)相談事例紹介 (2)信託契約および遺言について ①基本的な制度利用の流れ ②対象となる物件で信託を活用する際の問題点	社会福祉協議会(県・市) 弁護士 司法書士 行政書士
11/8	(1)住まいを空き家にしないための手段・制度の整理 (2)信託(不動産信託・家族信託)【簡易プラン】の検討 (3)モデルケースに応じた制度の検討	社会福祉協議会(県・市) 弁護士 司法書士 行政書士

10/27 オンライン検討会のようす



11/8 オンライン検討会のようす



【検討会での意見】

- ・信託契約について、司法書士と弁護士が窓口になっているが、特に費用の決まりはない。
- ・不動産に特化した定型的な様式に当てはめる形なら費用を抑えた簡易プランが可能ではないか。
- ・内容により費用も異なるため、単純なプラン化は難しいのではないか。
- ・具体的な信託契約プランを検討するためには、信託銀行との協力が不可欠。
- ・信託先を不動産会社などにするためには、信託業法の許可を取らなければならない。
- ・信託先を家族とする場合は、無報酬でも可能(所謂家族信託)。
- ・信託は資産家が利用している、高額なイメージがあり、身近な例が無いと心理的に利用しづらい。
- ・どういう対象者像が信託を利用出来るのか、だれもが理解できる様な仕組みや手引き書があればすごくいいと思う。
- ・簡易プランとして、乱用出来ない物件を空き家にしないという主旨では出来るかもしれない。
- ・信託は、ある程度資産価値があり、協力者がいる程度人数もいる案件が対象になるのではないか。贈与税等が心配な方向けの方が良いと思われる。
- ・家の価値があまり無く、財産もほとんどないということであれば、生前贈与でいいのではないか。
- ・その他の手段でかかる売買金額や税金、信託の報酬(経費)との兼ね合いでどちらの方が良いか等も含めてプランニングする必要がある。
- ・いずれにしても早期に相談してもらう事がキーワードになってくる。福祉的課題が大きく出ているタイミングでは、様々な手段から選択することは難しくなってくるだろう。
- ・例えばエンディングノート等、様々な福祉に関する啓発的な場面、予防的な段階で、様々な選択肢があるということを提示していくというのがポイントになるだろう。

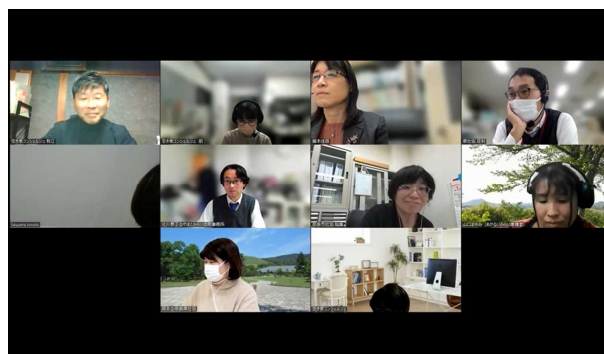
表7 検討会概要

開催日	検討会概要	検討会参加委員
11/21	死後事務委託契約について ①基本的な制度利用の流れ ②事例紹介 ③奈良県で可能な仕組みの検討	社会福祉協議会(県・市) 弁護士 司法書士 行政書士
12/6	全体を通じた新しい仕組みについて ①事前登録制度(仮称)を入口とした体制の検討 ②周知方法(リーフレット)について	社会福祉協議会(県・市) 弁護士 司法書士 行政書士

11/21 オンライン検討会のようす



12/6 オンライン検討会のようす



【検討会での意見】

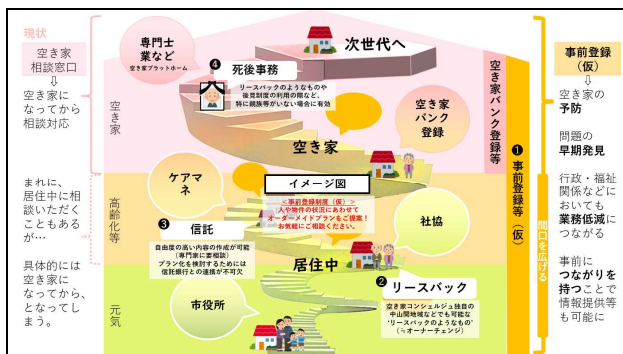
- ・死後事務委託契約は通常単独では利用せず、遺言や任意後見の際にセットで利用するもの。
- ・本人が元気な時に契約するもので、相続人がいない人が利用している。
- ・単独での運用は、預り金の管理や費用変動時の対処が困難と思われる。
- ・死後事務に関する業務は多岐に渡り、きめ細かな対応が必要になる。
- ・福岡市社協が行っている事例と同等の事を検討するためには、保険会社等との連携が不可欠。
- ・荷物の処分が大きな課題であるならば、葬儀や永大供養などは葬儀社複数と提携し、死後事務だけ引き受けるもしくは外部委託してもいいのではないかな。
- ・福祉窓口に来られるような金銭的な困窮者では、紹介できる専門家があれば良いが、紹介しても費用を支払えない可能性も十分あるため、結果的には繋げないということになると思われる。
- ・例えば「リースバックの様なもの」の所有者に対するメリットとして、荷物整理を引き受けるという内容で対価性に見合うのであればその方向で検討するのはどうか。
- ・関東の方では互助会のお金で葬儀だけでなく荷物の処分を一緒に出来るプランはある。
- ・全体を通して早期相談につなげることがポイントになっているため、それを目的とした周知のためのリーフレットを作成してはどうか。
- ・福祉窓口などでも手に取りやすいもの、目を引く文言等があればより良いものになるのではないかな。

6) 運営方法に関する検討 1回(意見交換会)

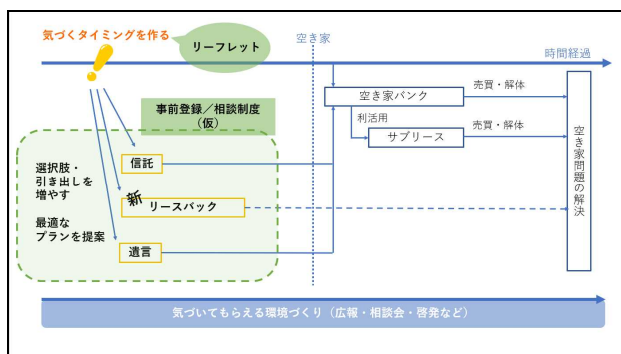
表8 検討会概要

開催日	検討会概要	検討会参加委員
12/16	(1)全体の総括 (2)制度名称 (3)周知方法(リーフレット)について	不動産事業者 社会福祉協議会(県・市) 障がい者福祉施設相談員 弁護士 司法書士 行政書士

12/16 意見交換会資料



12/16 意見交換会資料



【意見交換会での意見】

- ・空き家バンクの事前登録制度(仮称)に代わる名称として、家に関する事・未来につなぐ事などが想起しやすい、分かりやすい名称がいいのではないかと。
- ・多数の案が出た中で、制度名称を「わが家の未来ナビ」に決定。
- ・法制度の内容やタイミングを紹介するには文字数がかなり必要になる。リーフレットに掲載するために文字数を減らすと誤解を与えかねない内容になることが懸念される。
- ・リーフレットを手にとってもらいたいターゲットを絞った方が良い。
- ・当事者(所有者)向け、家族や支援者の方などの周りの関係者向け、の2パターンあると利用しやすいのではないかと。
- ・対象者に応じて文言の書き方も変更すると、より読みやすく、自分事として捉えてもらいやすい。
- ・リーフレットに書ききれない補足事項などは、HPなどに誘導することで補完してはどうか。
- ・HP等で詳しい事が分かれば、ニーズに応じた対応や今後の拡張性にも期待できるのではないかと。

②対応困難事例の特徴と傾向の調査

約10年の空き家相談窓口運営実績をもとに、空き家相談窓口における「どうにもできない」物件の特徴や傾向を調査し、効果的な空き家の未然防止システムとなるよう検討を実施。

1) 相談事例からの特徴と傾向抽出業務

【地域】奈良県東部地域（宇陀市・曾爾村・山添村・御杖村）

【期間】平成28年度～令和3年度受付 計203件

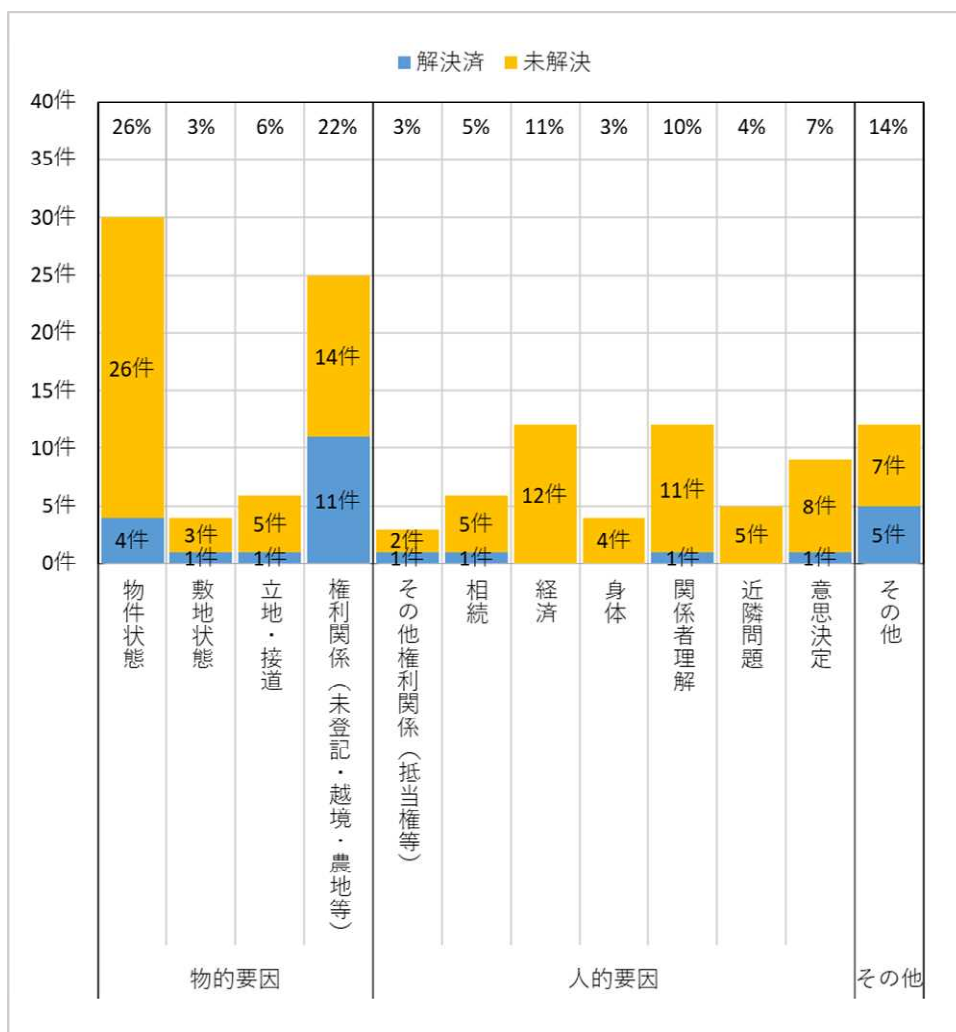
うち、下記の条件を除いた65件を対象に調査を実施した。

- ・流通希望（空き家バンク登録・売買・賃貸・業者買取・寄付・譲渡）以外の相談
- ・土地のみの相談や具体的な相談に進まなかったもの
- ・途中で不動産業者等に引継ぎを行いその後の状況が不明のもの
- ・流通困難課題のないもの

※解決済、未解決の判断は令和4年9月1日時点での状況で判定

流通困難な課題として、物件の状態および未登記等の権利関係に関する課題が全体の40%以上を占めており、解決済の件数も多くなっている。

図2 流通困難課題の傾向



相談の受付年度別にみると、令和2年度以降に相談が急増しており、令和3年度は27件中22件とほとんどが未解決の物件であった。全体を見ても1年未満に解決している件数は57件中7件と少なく、令和3年度受付の相談については、令和4年9月1日時点で受付から1年経過していないものも多く含まれることが要因の1つと考えられる。

また、相続や所有者の経済・身体的な問題といった「人的要因」のみの相談、市街化調整区域などの立地や物件の老朽化による修繕の問題など「物的要因」のみの相談、人的要因と物的要因どちらにもまたがって問題を抱えている「複合要因」の相談の3つに分けてみると、「物的要因」は57%を解決に導いているのに対し、「人的要因」は20%、「複合要因」は5%と解決状況に顕著な差が見られた。

図3 受付年度別相談解決状況

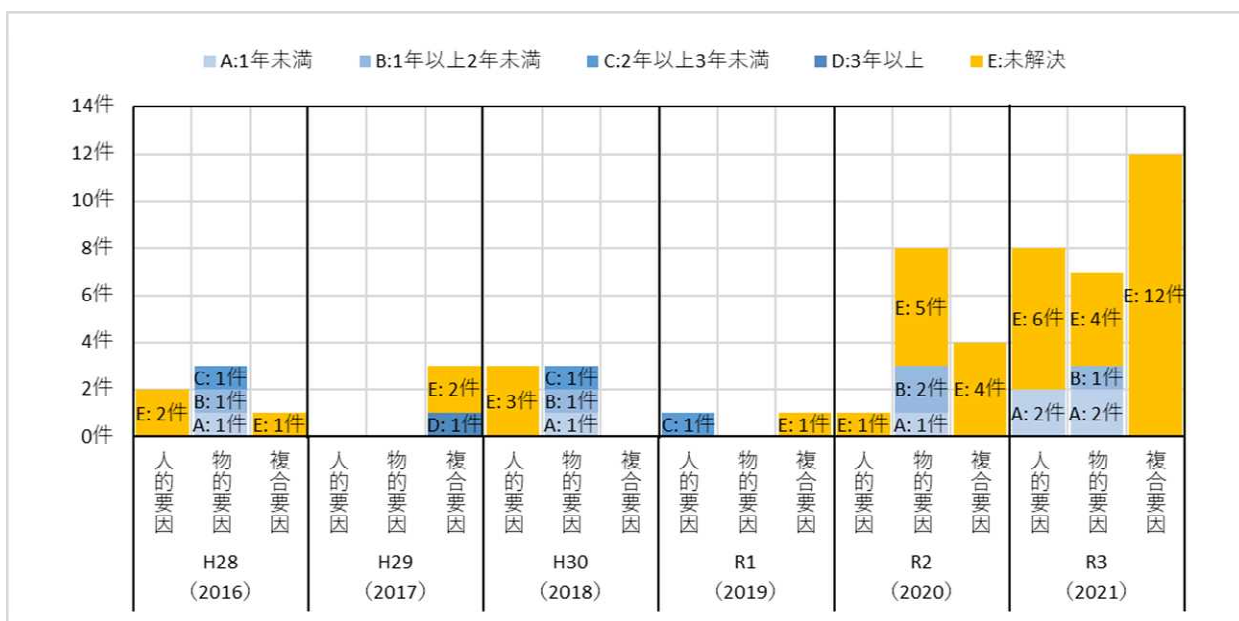
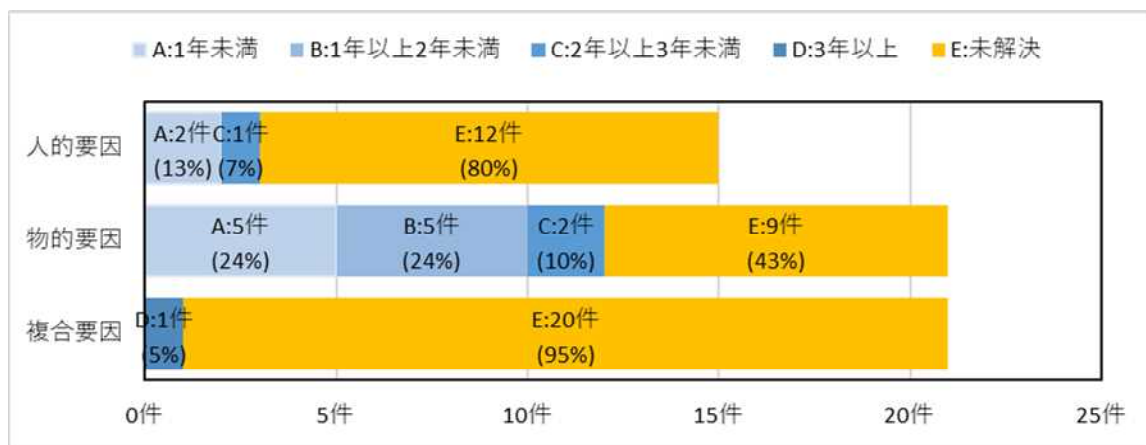


図4 流通困難要因別相談解決状況



2) H29 年度国土交通省「先駆的空き家対策モデル事業」で調査した流通困難物件の5年後の実態調査を実施し、空き家相談窓口における対応困難事例の特徴を分析する。

【調査期間】令和4年9月30日～令和4年11月9日

【解決状況】未解決 8件・解決済（売却・賃貸・新築・解体済のもの） 17件

未解決物件および解決済物件の現状（外観）と流通困難課題は以下の通りであった。

表9 未解決物件の流通困難課題概要

No1	地域	川西町吐田		流通 困難 課題	○	●	●				
	外観	H29 	R4 		物件 状態	立地	権利 関連	相続	経済	身体	その他
No2	地域	御所市多田		流通 困難 課題	○	○	●		●		
	外観	H29 	R4 		物件 状態	立地	権利 関連	相続	経済	身体	その他
No3	地域	奈良市邑地町		流通 困難 課題	○	○	●	●	●		
	外観	H29 	R4 		物件 状態	立地	権利 関連	相続	経済	身体	その他
No4	地域	五條市西吉野百谷		流通 困難 課題	○	○	●		●	●	
	外観	H29 	R4 		物件 状態	立地	権利 関連	相続	経済	身体	その他
No5	地域	東吉野村中黒		流通 困難 課題			◎			●	●
	外観	H29 	R4 		物件 状態	立地	権利 関連	相続	経済	身体	その他
No6	地域	天川村川合		流通 困難 課題	○	○	○				
	外観	H29 	R4 		物件 状態	立地	権利 関連	相続	経済	身体	その他
No7	地域	宇陀市室生下田口		流通 困難 課題		○				●	
	外観	H29 	R4 		物件 状態	立地	権利 関連	相続	経済	身体	その他
No8	地域	橿原市東池尻町		流通 困難 課題	○	○	◎	●			●
	外観	H29 	R4 		物件 状態	立地	権利 関連	相続	経済	身体	その他

※該当する主な流通困難課題に対して物的要因に「○」、人的要因に「●」、両方当てはまるものに「◎」を記載。更に状態が悪化しているものは下線を引いている。


表 1 0 未解決物件の流通困難課題詳細

物件状況	○危険空家、大規模修繕必要、ごみ屋敷、（荷物整理未了）
立地	○再建築不可、市街化調整区域、流動性の低い地域 ○接道狭小、再建築不可の可能性あり（接道問題）、接道私道
権利関連	○農地付帯、◎建物の敷地一部他人所有、建物未登記 ●相続登記未了、多額の抵当権、未解約の賃貸借契約（残置物多数）
相続	●相続人無し、相続人多数、相続人に行方不明者あり
経済	●諸費用捻出困難、希望価格の相違
身体	●施設入所、相続人遠方かつ体調不良で進捗困難
その他	●近隣からの通報、近隣住民による所有地の利用、近隣問題（進入路封鎖）

表 1 1 解決物件の流通困難課題概要

No	地域	外観	H29	R4	流通 困難 課題	物件 状態	立地	権利 関連	相続	経済	身体	その他
No1	生駒市萩の台				売却済						●	
No2	奈良市長谷町				売却済		○	○				
No3	広陵町大塚				売却済			◎				
No4	田原本町西竹田				解体済	○		●	●			●
No5	奈良市須川町				売却済	○	○	◎				
No6	奈良市古市町				解体中	○	○			●		

No7	地域	五條市本町		流通 困難 課題	○	○					
	外観	H29			R4		物件 状態	立地	権利 関連	相続	経済
No8	地域	奈良市あやめ池南		流通 困難 課題	○	○					
	外観	H29			R4		物件 状態	立地	権利 関連	相続	経済
No9	地域	奈良市大宮町		流通 困難 課題		○	◎	●			
	外観	H29			R4		物件 状態	立地	権利 関連	相続	経済
No10	地域	下市町下市		流通 困難 課題	○	○					
	外観	H29			R4		物件 状態	立地	権利 関連	相続	経済
No11	地域	生駒市松美台		流通 困難 課題	○	○			●		
	外観	H29			R4		物件 状態	立地	権利 関連	相続	経済
No12	地域	生駒市萩の台		流通 困難 課題	○	○					
	外観	H29			R4		物件 状態	立地	権利 関連	相続	経済
No13	地域	五條市下之町		流通 困難 課題	○	○					
	外観	H29			R4		物件 状態	立地	権利 関連	相続	経済
No14	地域	生駒市西松ヶ丘		流通 困難 課題	○	○					
	外観	H29			R4		物件 状態	立地	権利 関連	相続	経済
No15	地域	下北山村下桑原		流通 困難 課題			◎	●			
	外観	H29			R4		物件 状態	立地	権利 関連	相続	経済
No16	地域	川西町唐院		流通 困難 課題	○	○	●		●		
	外観	H29			R4		物件 状態	立地	権利 関連	相続	経済

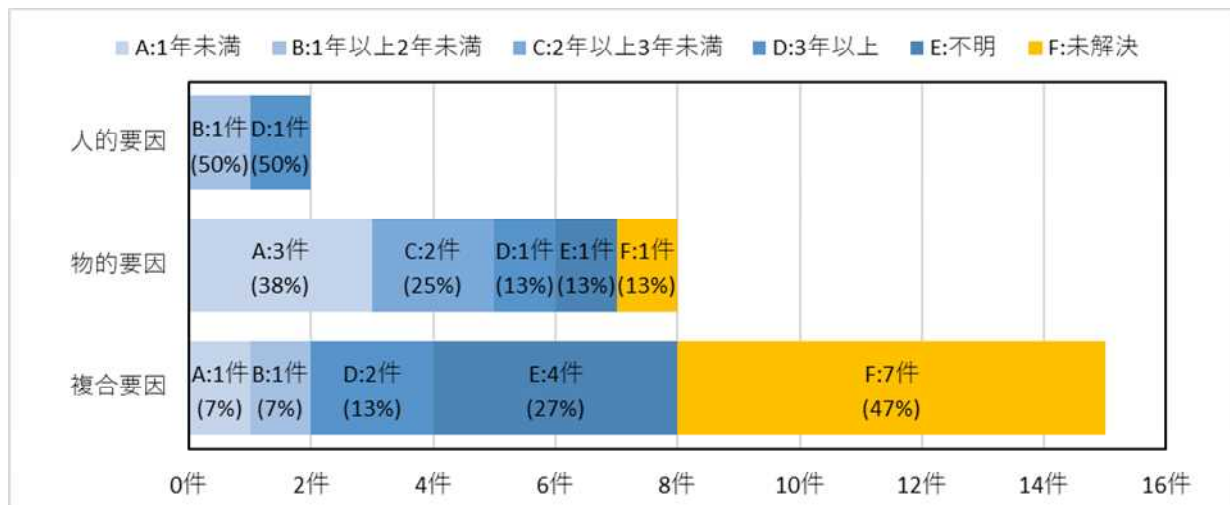
No17	地域	大和高田市池田			流通 困難 課題					●		●
	外観	H29		R4		居住中	物件 状態	立地	権利 関連	相続	経済	身体

※該当する主な流通困難課題に対して物的要因に「○」、人的要因に「●」、両方当てはまるものに「◎」を記載。

表 1 2 解決物件の流通困難課題詳細

物件状況	○大規模修繕必要、（荷物整理未了）
立地	○中山間地域、市街化調整区域（再建築可）、接道狭小、再建築不可・困難、崖上
権利関連	○農地転用必要 ◎土地・建物未登記で国土調査による土地確定により建物の敷地一部他人所有に土地一部他人所有（建物敷地含まず）、境界不明瞭、 ●相続登記未了、未解約の賃貸借契約（入居者認知症・後見人と連絡可能）
相続	●相続人 1 名植物状態、相続人 1 名反対、相続人に行方不明者あり
経済	●希望価格の相違
身体	●認知症
その他	●事故物件、近隣からの苦情

図 5 流通困難要因別解決割合



「人的要因」のみの相談は 100%、「物的要因」のみの相談は 87%とほとんどを解決に導く事が出来ているのに対し、「複合要因」の相談は 47%が 5 年経過した現在も未解決のままであり、中には手が出せないままに期間が過ぎたことによって物件状態が悪化しているものもあった。

2)①の結果からみても、「複合要因」が最も未解決の割合が高く、「どうにもできない」物件に繋がる事が明らかであることから、信託契約や遺言等を利用した「人的要因」の問題発生予防など、人的要因・物的要因のどちらか一方でも問題の発生を予防することで流通困難空き家の未然防止につながるのではないかと考える。そのためにも制度の周知や、空き家になる前に相談に来て頂き、現状の課題や今後発生する可能性のある課題を整理しておくことが重要と考える。

③ 「家をつなぐ+人をつなぐ」 リーフレット作成

当初、流通困難空き家になる前に、「いつ?どこで?誰が?何を?なぜ?どのように?」つながればよいか、本事業にて検討した内容を全国の活動団体等に周知できるようにするためのリーフレットを作成する予定であったが、本事業にて検討した結果、まず問題について早期に気づいてもらう事が重要であり、相談をしやすくする事が必要であると分かった。

これを踏まえ、対象者が早期に関心を持ち相談するきっかけとなり、物件の掘り起こしと未然防止につながる様、全国の活動団体等で周知に利用可能な所有者向けおよび親族（/相続人）向けの2種類のリーフレットを作成。当法人ホームページでも広く周知を図る。

【所有者向け】

【親族（/相続人）向け】

【表紙を並べたときのイメージ】

(3) 成果

①「流通困難空き家未然防止対策システム」検討会の実施（オンライン8回・意見交換会2回）

1)「流通困難空き家未然防止対策システム」スキーム検討

各制度検討の方向性、位置づけの整理を行い、空き家バンク事前登録制度を入口としたスキームの検討を実施できた。

2) 空き家バンク事前登録制度の検討

空き家バンクの「事前登録」という位置づけではなく、物件を所有する人にとっての問題等、様々な住まいの選択肢を相談出来る総合相談窓口の様な位置づけの仕組みが求められていることが明確になった。

3) リースバック契約に関する検討

現状の仕組みの応用ではなく、制度を組み合わせる等、新しい枠組みや仕組みが必要であることが明らかとなった。

4) 信託契約(空き家寄付)システムなどの検討

信託契約や後見制度等を含めた制度利用のタイミングの整理および、相談事例を基に作成したモデルケースをもとに費用を抑えた簡易プランの検討ができた。

5) 死後事務委託契約などの検討

実際の業務の流れや内容を確認することができ、仕組みを構築するに当たっての課題抽出につながった。

6) 運営方法に関する検討

リーフレット案を基に周知方法の検討を実施した結果、制度利用のタイミングには判断能力等所有者本人の状況等が大きく影響する為、断定して記載すると誤解を招く可能性があることから、「いつ」を限定するのではなく、空き家になる前から対策を講じておく必要があること自体を周知することが重要であることが明確になった。

②対応困難事例の特徴と傾向の調査

1) 相談事例からの特徴と傾向抽出業務

空き家相談に寄せられる流通希望物件の流通困難要因の傾向が把握でき、どのような体制構築、対策が必要か次の段階の課題が明確となった。

2) H28 年度国土交通省「先駆的空き家対策モデル事業」で調査した流通困難物件の5年後の実態調査を実施し、空き家相談窓口における対応困難事例の特徴を分析する。

流通困難物件の5年後の解決状況を把握し、解決済物件と未解決の物件の傾向の違いが明確になったことで、どの様なことを早期に対応しておく必要があるか明確な検討材料が収集できた。

③「家をつなぐ+人をつなぐ」リーフレット作成

上記意見交換会や検討会での検討内容を踏まえ、対象者が早期に関心を持ち相談するきっかけとなり、物件の掘り起こしと未然防止につながる様、全国の活動団体等で周知に利用可能な所有者向けおよび親族（/相続人）向けの2種類のリーフレットを作成することができた。

3. 評価と課題

(1) 評価

①「流通困難空き家未然防止対策システム」検討会の実施（オンライン8回・意見交換会2回）

1)「流通困難空き家未然防止対策システム」スキーム検討

当初、空き家バンク事前登録制度を含めて別々のメニューとして検討をする方向で考えていたが、意見交換を実施した結果、空き家バンク事前登録制度を入口とし、リースバック契約や信託契約、死後事務委託等の出口という形のスキームができ、各制度の方向性が明確になった。

2) 空き家バンク事前登録制度の検討

今後周知・連携を図るに当たり、空き家バンク事前登録制度という名称ではなく、新しい制度の名称が必要であることが明らかとなった。

3) リースバック契約に関する検討

現状の仕組みの応用では対応が難しいことが明らかとなり、新しい枠組みや仕組みとして新リースバックのようなもの（仮称）など新たな取組みの発想が得られた。

4) 信託契約(空き家寄付)システムなどの検討

簡易パック等、信託契約の可能性を広げることが出来たものの、適切な制度の提案には物件だけでなくその他の要因を考慮した上でのプランニングが必要であり、専門士業や相談者自身をサポートする福祉関連団体等との連携が必要となることが明確になった。

5) 死後事務委託契約などの検討

ニーズは多いが、奈良県では取組みが進んでおらず、福祉関連団体等に置いても課題となっていることが明らかとなった一方、関東など先進的な取組みを行っている事例を確認することができ、今後の仕組みづくりの参考となる検討ができた。

6) 運営方法に関する検討

周知するに当たり、見た方がどの様な制度か分かりやすい様、上記で検討した制度の総合名称を「わが家の未来ナビ」と決定することができた。

②対応困難事例の特徴と傾向の調査

1) 相談事例からの特徴と傾向抽出業務

空き家相談に寄せられる流通希望の物件の流通困難要因の傾向が把握でき、早期の相談があった際の対策のポイントを説明できるようになった。

2) H28 年度国土交通省「先駆的空き家対策モデル事業」で調査した流通困難物件の5年後の実態調査を実施し、空き家相談窓口における対応困難事例の特徴を分析する。

長期間未解決のままとなっている物件と解決に導くことができた物件の特徴をまとめることができ、どの様な物件が流通困難として長期的な対応が必要になるかを明確にすることができた。

③「家をつなぐ+人をつなぐ」リーフレット作成

上記意見交換会や検討会での検討内容を踏まえ、対象者が早期に関心を持ち相談するきっかけとなり、物件の掘り起こしと未然防止につながる様、全国の活動団体等で周知に利用可能な所有者向けおよび親族（/相続人）向けの2種類のリーフレットを作成することができた。

(2) 課題

①「流通困難空き家未然防止対策システム」検討会の実施（オンライン8回・意見交換会2回）

1)「流通困難空き家未然防止対策システム」スキーム検討

2) 空き家バンク事前登録制度の検討

現状、空き家になってからの相談がほとんどである為、物件を所有する方に向け、必要なタイミングでつながれる様、ケアマネージャーや住職、自治体の福祉課や税務課、専門士業等との連携や周知が必要。

3) リースバック契約に関する検討

オーナーとなる業者等の確保が必要なものの、元所有者が利用している期間等、不動産評価の低い物件の維持費用等をオーナーとなる業者等だけが負担する仕組みでは成り立たないため、条件を満たした物件のオーナーを引き受けて頂いた方などへの優遇なども今後検討が必要。また、仕組みの構築に当たり、まずは早期相談に来て頂き、事例を蓄積する必要があることが明確になった。

4) 信託契約(空き家寄付)システムなどの検討

専門士業や相談者自身をサポートする福祉関連団体等と連携した新たな仕組みを構築し、適切な提案を行える体制の構築を行う必要があると考える。

5) 死後事務委託契約などの検討

福祉関連団体等に置いても課題となっているにも関わらず取組みが進まない状況について、正確なニーズの把握と分析を行い、関連業者との連携・仕組みの構築に向けた検討を継続する必要があると考える。

6) 運営方法に関する検討

物件の所有者やその家族だけでなく、福祉支援者等、あらゆる立場の方からも相談に繋ぐことが出来る様にする為、どの様なことが空き家に繋がるのか、簡易にチェックできる様なシステムの構築が必要であると考え。

②対応困難事例の特徴と傾向の調査

1) 相談事例からの特徴と傾向抽出業務

物的要因は相談受付から3年以内に解決に導けているという結果が出たものの、人的要因・複合要因になると未解決のまま5年以上経過しているものもあることから、早期に問題提起を行い早期相談に繋げる仕組みを構築することにより人的要因を減らし、複合要因を持たせない環境になるのではないかと考える。

2) H28 年度国土交通省「先駆的空き家対策モデル事業」で調査した流通困難物件の5年後の実態調査を実施し、空き家相談窓口における対応困難事例の特徴を分析する。

長期未解決案件の中には、物件状態が悪化しているものもあり更なる流通困難要因を生じる可能性がある。困難な状態に陥る前にあらかじめ対策を講じる事が求められ、早い段階から所有者の意識を向ける必要がある。

4. 今後の展開

「流通困難空き家未然防止対策システム」を検討するなかで、空き家バンク事前登録制度という位置づけではなく、様々な住まいの選択肢を相談出来る総合相談窓口が必要であること、リースバックや信託契約などは現状の仕組みの応用ではなく、新しい枠組みや仕組みが必要であることが明らかとなった。仕組み構築に当たっての早期相談の事例はまだ少なく、各分野の専門家や福祉団体、自治体等と連携した柔軟な提案が出来る新たな仕組みを構築し、相談を受ける中で実情に沿った「わが家の未来ナビ」の仕組み検討を継続する必要性があると考えます。また、早期のオーナーチェンジ促進については、国・自治体の支援の下、協力業者等へ一定の制度上の支援を実施出来る体制などが必要であると考えます。

今後の展開としては、各分野の専門家や福祉団体、自治体等と連携した柔軟な提案が出来る相談体制のモデルケースを構築し、相談事例を収集するとともに、物件の所有者やその家族だけでなく、福祉支援者等、あらゆる立場の方からも相談に繋ぐことが出来る様にする為、どの様なことが空き家に繋がるのか、簡易にチェックできる様なシステムの構築に取り組み、流通困難空き家の未然防止ひいてはより良い状態で次世代に繋ぐことで福祉等幅広い利活用に繋げられる様にしていきたい。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成 25 年 5 月 14 日		
代表者名	有江 正太		
連絡先担当者名	有江 正太		
連絡先	住所	〒634-0061	奈良県橿原市小房町 9-32
	電話	0744-35-6211	
	メール	akiyaconcierge@zeus.eonet.ne.jp	
ホームページ	http://www.akiyaconcierge.com/		

※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。