

# 空き家プラットホーム 構築マニュアル

特定非営利活動法人 空き家コンシェルジュ

## 【目次】

1.はじめに.....	2
2.空き家プラットホームとは .....	3
3.空き家相談の実態把握.....	4
4.空き家プラットホームの基本構造 .....	8
5.地域性を考慮した空き家プラットホーム .....	11
6.参画団体の構成と連携方法 .....	13
7.専門家団体・専門士業・専門事業者との協定について .....	15
8.空き家プラットホーム窓口体制の構築 .....	23
9.専門家団体・専門事業者の管理手法 .....	24
10.個人情報の提供に関する検討 .....	26
11.空き家プラットホーム運営体制(事務局の業務など)について .....	29
12.流通促進の方針検討と対応の手順 .....	31
13.空き家プラットホームの信頼性確保について .....	33
14.空き家プラットホームにおける空き家相談への対応について .....	35
15.空き家プラットホーム構築のポイント .....	37

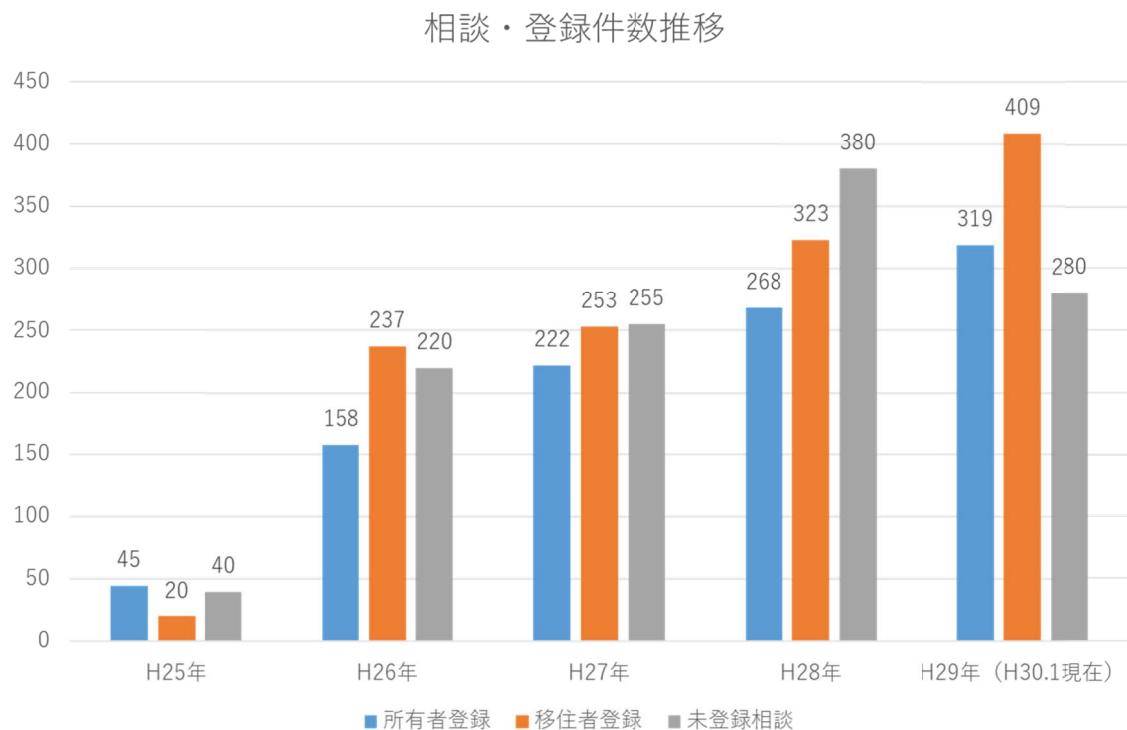
## 1. はじめに

全国的に空き家の増加は問題として提起され、約 820 万戸とされる空き家の中には、管理されずに放置されたままの状態も少なくない。実家を相続した、高齢の親が住んでいて家を利用しなくなったなど様々な理由で、管理できなくなったものも多くある。また、建築的な問題や地域的に流通困難な問題や登記に関する問題、農地の処理で困っている問題など多くの問題が絡み合っているのが現状である。

特定非営利活動法人空き家コンシェルジュでは平成 25 年の空き家相談窓口開設時より実際に様々な相談を受けている中で、多くの所有者の声をお聞きしてきた。相談件数は年々増加し解決できているものもあれば、N P O 法人だけでは解決できない内容や物件も多く存在するのが現状である。

そこで、設立当初より専門家や専門事業者の協力を得て空き家問題解決に向けた、N P O 版空き家プラットホームの構築を現場の状況に合わせて実施してきた。法律・税務・建築・不動産・登記・解体・改修工事・荷物整理・福祉関係等、協力していただいている分野は多岐にわたる。そんな中で解決に導いている物件も多くあるものの、相談件数の増加に伴い、複雑な内容の案件が増加傾向にあり民間だけでの相談窓口では処理できないものが多く存在する。

図 1. N P O 法人空き家コンシェルジュ 空き家相談・登録件数推移



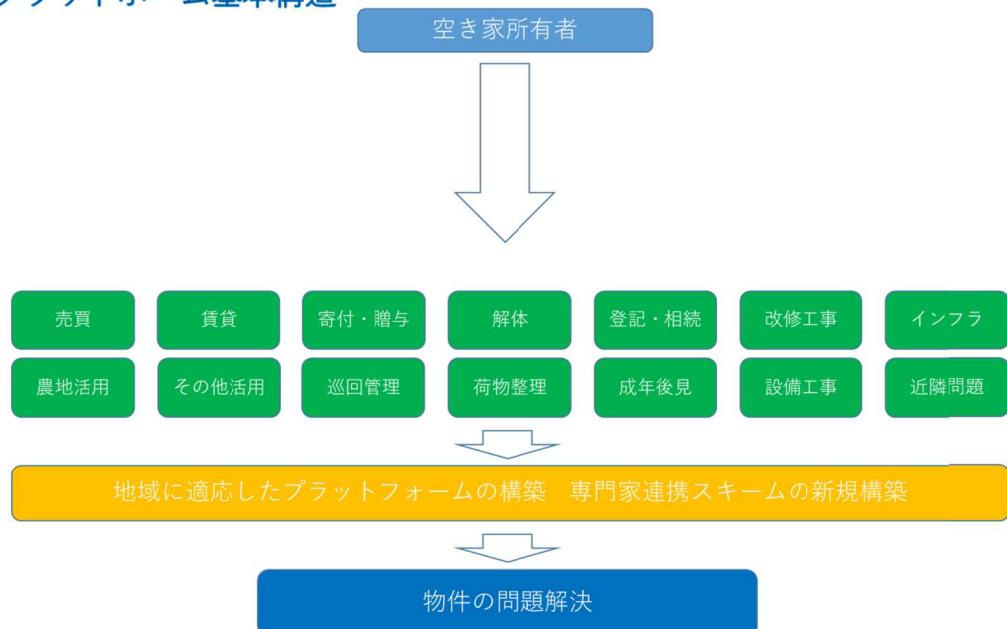
## 2. 空き家プラットホームとは

プラットホームとは、台、壇、台地、高台、舞台、演壇、乗降場、綱領などの意味を持つ英単語。ITの分野では、ある機器やソフトウェアを動作させるのに必要な、基盤となる装置やソフトウェア、サービス、あるいはそれらの組み合わせ(動作環境)のことをプラットホームという。以上の事から空き家対策におけるプラットホームとは、様々な問題を抱える空き家の解決に専門団体や、専門家が問題解決を目的に集結し、専門的な知識やノウハウを集結させ空き家問題解決に繋げていくものと考える。

空き家問題の解消を図る上では、民間事業者間の協力だけではなく、行政との連携も不可欠なものとなっている。空き家の中でも特に流通困難な物件に関しては、それぞれの流通阻害要因を適切に把握しその解決方法を見出していく必要があるため、行政と民間事業者で情報共有し、協同で解決していく必要がある。しかし、情報の共有にあたっては個人情報等の取り扱いに関して十分注意する必要があり、また空き家の状況は市町村や地域によって大きく異なるため、地域特性を考慮した方法の検討が必要であるが、市町村連携型空き家プラットホームを構築することで、課題や問題点・クリアすべき基本的な部分の整理ができる、その上でプラットホームとしての公平性や継続性の検討ができると考える。

図1 空き家プラットホームイメージ

### 空き家プラットホーム基本構造



### 3. 空き家相談の実態把握

空き家物件の相談内容としては、不動産流通（売買・賃貸）に関する相談・利活用に関する相談・建築に関する相談・相続や登記に関する相談・管理相談などがある一方、空き家所有者の人的な問題も相談の多くを占めている。空き家相談内容は複合的かつ複雑な所有者の事情が絡み合っており、単体の専門団体や専門家だけでは解決できない状況となっているのが現状であり、それぞれの流通阻害要因を仕分けると、おおよそ以下の5つに分類すると考えられる。

表1 空き家所有者の相談内容の仕分け（流通阻害要因別）

要因別	流通困難理由
人的要因	① 福祉施設入所・資金的にも困難 ② 資金的な問題 ③ 認知症所有者 ④ 登記処理に関して、費用負担困難 ⑤ 資金繰り困難、ゴミ屋敷の問題
登記的要因	① 農地転用が必要・農地も付帯している物件 ② 土地・物件共に未登記 所有者認識との差異 ③ 相続人登記未完了（複数相続人）一部反対者あり ④ 敷地境界未確定、所有者に認識相違 ⑤ 隣家との敷地境界不明瞭
建物的要因	① 流通困難地域にある、大規模改修必要な物件 ② 市街化調整地域にある物件 接道・設備等問題 ③ 隣家と連棟での建築 接道が建築基準法上の道でない ④ 周辺と連棟での建築 2m以下 の接道 ⑤ 神社敷地内にある物件 再建築不可
立地的要因	① 接道狭く車進入不可、改修箇所多数 ② 接道弱く再建築不可、建物の老朽化激しい ③ 接道なし、流通性低く大規模改修必要 ④ 流通性低い地域、公道から通路 40m 以上の立地 ⑤ 崖の上にある物件、再建築不可
複合的要因	① 接道なし、改修箇所多数、近隣トラブル ② 流通性低い地域、相続問題 ③ 賃貸借契約解除できていない物件、危険空き家 ④ 認知していなかった物件、近隣苦情 ⑤ 事故物件、所有者希望と評価額の溝大きい

空き家所有者の相談窓口での相談内容は多岐にわたり、不動産建築相談に関するものだけではなく、生活相談に近いのが現状であり、何から手をつければいいのかわからない相談者も多くみられる。

空き家所有者からの主な相談内容は以下の通り。

- 所有者が施設に入っている（認知症等）
- 売却に出しているが売れない・事業者に断られた
- 接道に問題あり・調整地域・農地・山林付き等
- 相続登記の問題（何代も相続登記できていない等）
- 改修・解体などの資金がない
- 仏壇・神棚など残したい
- 安心できる人に住んでもらいたい
- 管理できなくなってきた
- 売却・賃貸するのは世間体が悪い
- 売買・賃貸は考えない・管理をしたい
- 再建築不可物件の相談
- その他・法律、税務、建築、不動産、福祉等

写真1　相談会の様子



写真2　空き家セミナーの様子



空き家相談窓口には、一般不動産市場で流通できるような物件の相談もあるものの、多くは流通阻害要因を抱える物件の相談となっている。

図1 空き家流通困難物件カルテ（案）

## 流通困難物件（物件カルテ）

物件 エリア	●●県●●市●●町		
物件 概要	敷地面積：（登記簿）	m <sup>2</sup>	（現況）
	建物面積：（登記簿）	m <sup>2</sup>	（現況）
	都市計画区域：内・外	用途地域：	
	市街化区域：内・外	道路	：公道・私道
	接道要件：前面道路が建築基準法上の道に該当・非該当		
備考			
相談 経緯 概要			
希望 内容			
調査 内容			
流通 困難 要因			
解決 案			

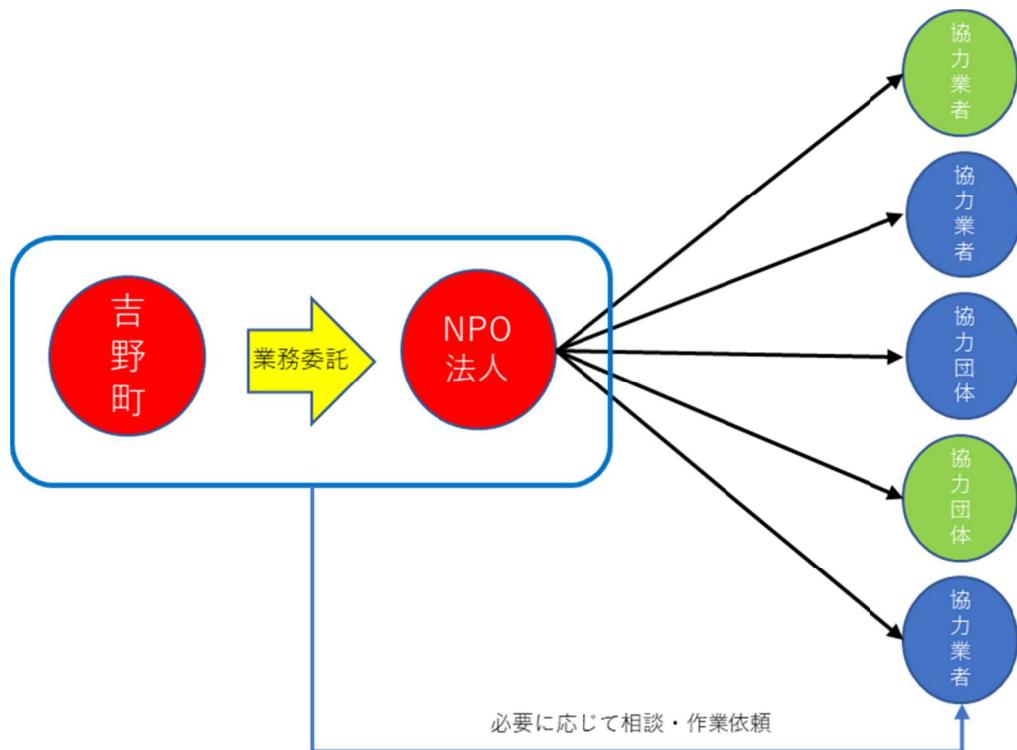
現地 写真		
	外観①	外観②
	接道①	接道②

#### 4. 空き家プラットホームの基本構造

空き家プラットホームを構築する上で、地域によって状況は様々であり地域に合った内容にするためには本マニュアルを活用したカスタマイズが必須と考える。

まずは、特定非営利活動法人空き家コンシェルジュがNPO・地域連携型空き家プラットホームを市町村とどのように連携して実施しているかを紹介し、その上で地域の状況に適した基本構造を検討すべきと考える。

図1 奈良県吉野郡吉野町と連携した空き家プラットホーム基本イメージ



行政とNPO法人の協働で空き家相談窓口（事務局部分）から空き家所有者のヒアリング・意向確認作業などを行い、トリアージ（空き家相談の仕分け）を実施した上で、専門家・専門士業などと連携し窓口専門相談員が方向性を所有者と検討する。

空き家バンクを利用し流通促進を図っており、1次相談や現地調査などはすべてNPO法人が無料で実施している。また、必要に応じて専門家や専門士業に協力を仰ぎ流通に繋げるように運営している。

表1 NPO版空き家プラットホームの運営状況（吉野町での事例）

事務局業務	運営方法
事務局設置	吉野町移住定住支援センター内に設置。 地域おこし協力隊を2名の相談員としてNPO法人が教育し配置。 定休日以外常駐しており、面談・電話・メールでの対応を実施。 職員には定期的に相談研修を実施。
相談窓口業務	移住交流センター・吉野町などに寄せられる相談を相談員が、所有者の意向確認、現地確認、仕分け作業に必要な情報の整理（物件情報・所有者基本情報・物件や個人情報の取得など）を実施。
登録事業者の管理	専門事業者・専門士業は登録制。 専門事業者等の得意分野・ノウハウ・スキルについて事務局が把握しており、案件に応じて法人理事・職員・専門事業者・専門士業協議の上流通に関する方向性を決定。 事務局で登録事業者の管理を行う。
案件進捗管理	専門事業者・専門士業から集めた情報や見積り等を集約し、所有者に提供。 流通方針を最終確認し、空き家バンク等を活用し情報提供。 進捗確認や情報管理をデータベース化し、外部サーバー（セキュリティ対応）を利用してクラウド管理を行う。
協力専門事業者 専門士業 協力団体	弁護士・司法書士・行政書士・宅建士・社労士・税理士・土地家屋調査士・建築士・弁理士・介護福祉士・ファイナンシャルプランナー・賃貸不動産経営管理士・遺品整理士・工務店・大工・電気工事・設備工事・解体工事・保険代理店・燃料組合・シルバー人材センター・伐採工事関連事業者など。 その他、自治連合会・民生委員・社会福祉協議会なども参加。
運営費に関して	空き家バンク運営費・NPO法人の自主財源より運営費を賄っている。 また、人件費に関しては、吉野町から地域おこし協力隊2名の配置を受けている。 空き家バンクを利用した賃貸物件はNPO法人が管理・運営しているため収入源となっており、成果に応じて吉野町からの費用負担もある。 売買に関しては、契約した際に不動産事業者から収益の一部を情報提供料として運営に充てる。

空き家プラットホームの基礎構造を検討するうえで重要なポイントは以下の通り。

- 地域状況にあった組織にする（地域の流通阻害要因の把握）
- 流通状況の把握
- 専門家団体の把握
- 専門事業者がどの程度地域に存在するかの確認
- 専門家団体の空き家対策における認識の確認
- 市町村以外に地域団体やN P O等の空き家対策専門団体があるか確認
- 空き家流通に必要なサービスが地域にどの程度存在するかの確認

図2 空き家プラットホーム基本構造イメージ



## 5. 地域性を考慮した空き家プラットホーム

不動産流通が盛んな都市部地域はその分事業者の数も多いが、山間部に関しては売買価格や手数料の問題もあり、取り扱う事業者も少なく流通は乏しくなっている。この様に都市部と山間部では不動産流通に関する状況が全く異なり、空き家プラットホームを構築する上ではそれらの状況の差異を鑑みる必要がある。

都市部におけるプラットホーム構築に関しては、流通において重要な役割を果たすと考えられる専門家団体や専門士業の参画を中心に据えるべきであるが、山間部になると、地域の事情をよく知る団体や業者（社協・民生・シルバー・自治会・地域団体等）の参画が不可欠になると考えられる。

図1 空き家プラットホーム市町村ごとのプラットホーム例

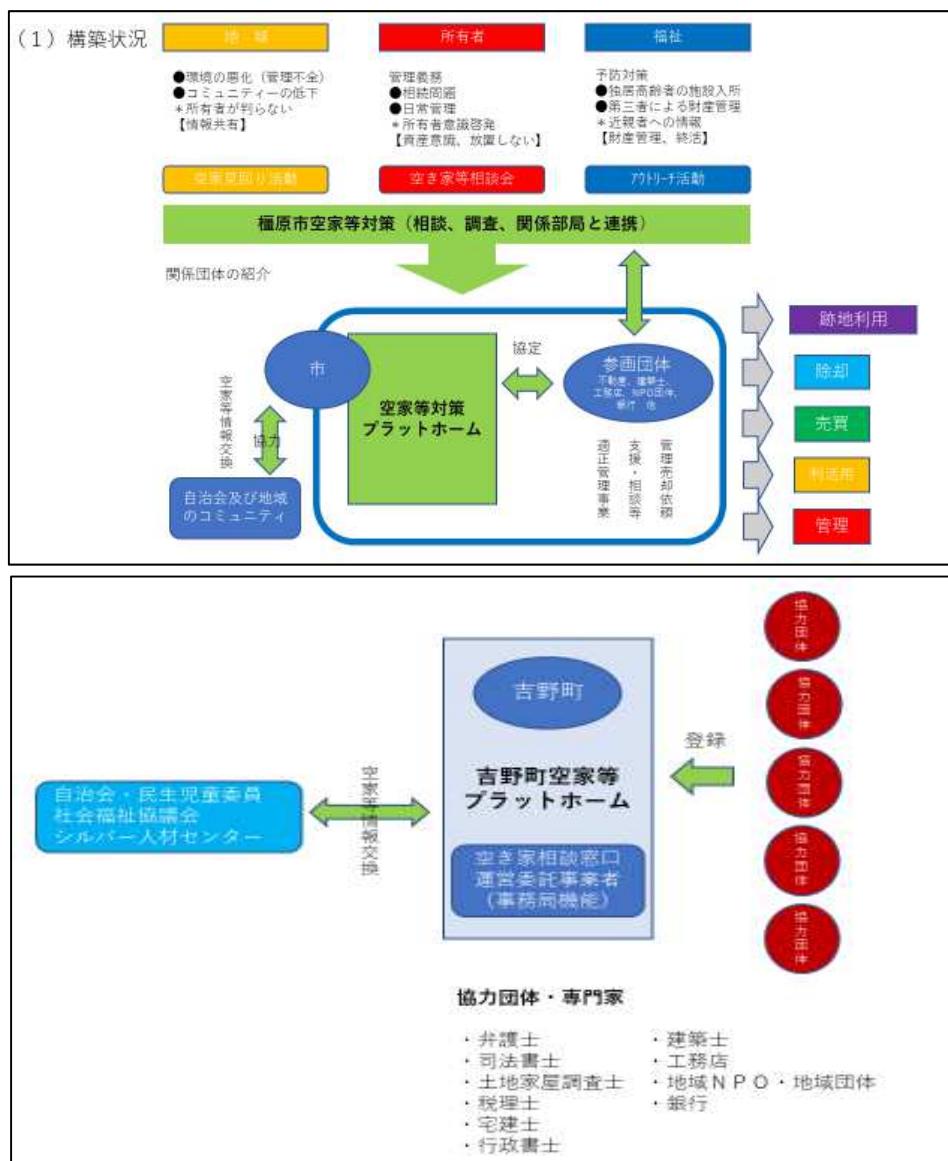


表1 モデル地域における地域における現状と課題

	生駒市 人口 118,233 人 (2015 年)	橿原市 人口 124,111 人 (2015 年)	吉野町 人口 7,933 人 (2015 年)
市町村の状況	大阪市・奈良市のベッドタウンとして知られ、また大阪都市圏の 10%都市圏に属し、大阪都市圏中心部への通勤率は県内で最も高い自治体でもある。2010 年（平成 22 年）国勢調査において、県外就業率が約 56.2%と全国の市町村の中で最も高い比率。	奈良県中部の市。総人口約 124,000 人と奈良市に次ぐ県下第二の都市である。高度経済成長期には大阪市や京都市、奈良市などのベッドタウンとして人口流入が続いたものの人口減少に転じている。	奈良県南部に位置する町。奈良県における鉄道でアクセスできる最南部に位置する。観光名所を多数抱える地域であるものの、中山間地域であり、人口減少が進んでいる。不動産・専門士業などの事業者も少ない地域もある。
主な空き家相談内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・再建築不可物件</li> <li>・狭小地物件</li> <li>・接道に問題がある物件</li> <li>・相続問題を抱える物件</li> <li>・近隣からの苦情による物件相談</li> <li>・遠隔地の所有者相談</li> <li>・近隣トラブル相談</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・再建築不可物件</li> <li>・狭小地物件</li> <li>・接道に問題がある物件</li> <li>・調整地域にある物件</li> <li>・所有者の経済的問題による管理不全</li> <li>・遠隔地の所有者相談</li> <li>・草木の管理不全</li> <li>・田畠の処分</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・寄付希望</li> <li>・売買金額が低い</li> <li>・相続登記されていない</li> <li>・調整地域にある物件</li> <li>・農地、山林の処分、寄付</li> <li>・家屋の傷みが激しい</li> <li>・未登記物件</li> <li>・旧耐震物件が多い</li> <li>・固定資産税評価が低い</li> </ul>
特長や課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・売買価格が取得時とかけ離れており時期を待っている所有者が多い</li> <li>・再建築できない等、建築上の問題を抱えている</li> <li>・一般流通も比較的活発</li> <li>・専門事業者も多い地域</li> <li>・利活用せず所有しているだけの物件が多い</li> <li>・建築上の問題を抱えている物件が多い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・売買価格が取得時とかけ離れており進まない</li> <li>・再建築できない等、建築上の問題を抱えている</li> <li>・調整地域内の相談物件も多い</li> <li>・専門事業者も多い地域</li> <li>・伝統的建造物群保存地区がある</li> <li>・経済的問題を抱える所有者の問題も多い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般流通事例が少ない</li> <li>・売買価格が低い</li> <li>・高齢者の一人暮らし・空き家予備軍が多い</li> <li>・不動産事業者が少ない</li> <li>・田畠や山林の処分</li> <li>・所有者不明な物件もある</li> <li>・大規模改修を行っても費用を回収できる見込みが少ない</li> </ul>

## 6. 参画団体の構成と連携方法

参画団体が多く存在する地域と、中山間地域のように事業者自体が少ないケースでは構成を変える必要がある。参画団体が多い場合は様々な専門性を発揮していただき、問題解決につながる可能性が高い一方、意見をまとめることやスケジュール調整などに時間がかかると考えられる。まずは、地域での構成団体を想定しどの団体が必要であるかを検討した上で意見交換会等を開催し、各団体が取り組んでいる活動や空き家対策にどの程度前向きに参加していただけるかなどを図る必要がある。

表1 空き家プラットホーム検討会メンバー例

検討会メンバー	専門分野
建築士会	空き家の耐震改修、リフォーム、リノベーション、インスペクション等に関する所有者への情報提供
司法書士会	空き家の登記、相続人調査、後見人設置等に関する所有者への支援と情報提供
全日本不動産業協会 宅地建物取引業協会	空き家の賃貸、売買契約等に関する所有者の支援と情報提供
不動産鑑定士協会	空き家の不動産鑑定調査（現状及び改修後）等に関する所有者への支援と情報提供
金融関係（銀行）	空き家の取得、改修工事等に要する金融商品に関する所有者への支援情報提供
弁護士会	空き家の法務関連全般に関する所有者への支援と情報提供
解体業者団体	空き家の解体に関する所有者への支援と情報提供
土地家屋調査士会	空き家の不動産表示登記・筆界確定等に関する所有者への支援と情報提供
社会福祉協議会	空き家所有者の成年後見制度利用や空き家予備軍所有者に対する支援と情報提供
商工会議所 商工会	空き家を店舗・事務所等、利活用する際の空き家所有者・利活用希望者に対する支援と情報提供

民生児童委員	空き家予備軍や地域の空き家情報の共有、空き家対策周知活動、空き家所有者に対する情報提供
自治連合会	空き家予備軍や地域の空き家情報の共有、空き家対策周知活動、空き家所有者に対する情報提供
地域まちづくり活動団体 N P O 法人	空き家利活用に関する地域と空き家プラットホームとの橋渡し、利活用に関する活動
シルバー人材センター	空き家管理に関する連携、空き家プラットホームとの橋渡し
学識経験者	官民連携のスキーム構築等についての助言

表2 モデル地域での空き家プラットホーム基本形態の違い

	生駒市	橿原市	吉野町
参画団体数	9 団体	13 団体	9 団体（専門家）
特 長	流通促進に特に重要な役割を果たす団体を中心とした組織構成の予定。	空き家対策に関連すると思われる団体に参画依頼を実施した。	地域の事情を熟知している専門団体や専門家を中心とした組織構成した。 現状の NPO 版空き家プラットホームを基盤に検討

## 7. 専門家団体・専門士業・専門事業者との協定について

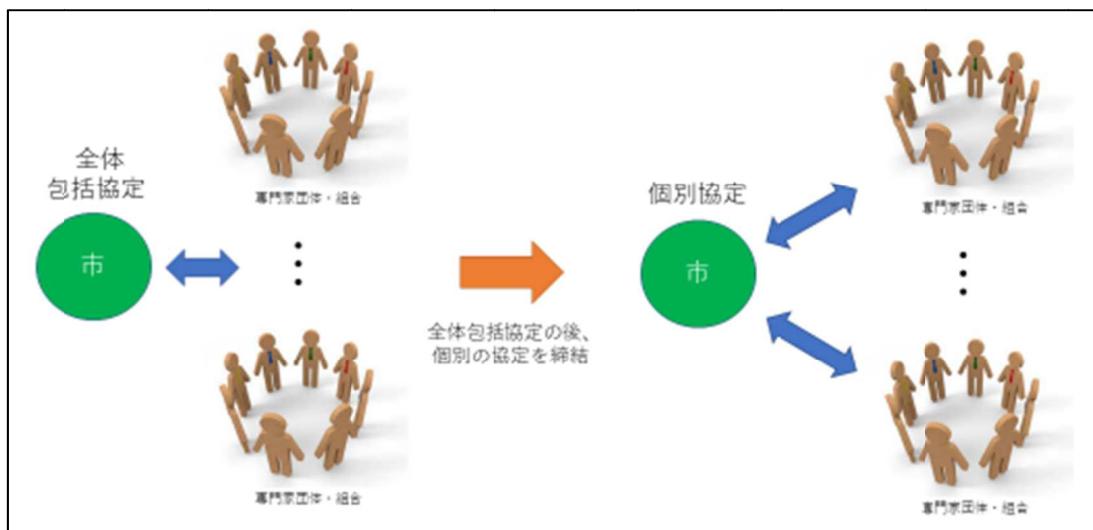
空き家プラットホームの運営においては、専門家団体や専門士業・専門事業者に対して、空き家の物件情報や所有者の個人情報、所有者の意向等の情報を提供することになるので、その取扱い等に関して予め協定等を締結しておく必要があると考える。

プラットホームには複数の団体・事業者が参加することになるので、それぞれに合わせた内容の個別協定を締結することはもちろん、プラットホームに参画する全団体連名での連携協定を結ぶことも必要であると考える。

### <手順案>

- ① 市町村と全団体連名での包括協定
- ② 個別専門家団体と市町村との個別協定

図1 専門家団体・専門事業との協定の検討内容（奈良県橿原市の例）



### <注意点>

- ① 全体包括協定の内容にこだわるあまり、締結が進まない場合がある。個別協定を含む実態に即した形態にする必要がある。
- ② 専門事業者団体・専門士業団体・単独事業者の3種類を想定した個別協定を想定する必要がある。
- ③ 事業者によっては個別協定できないものがあるためその際の方法も検討する。
  - 例) 銀行などは、あらかじめ市町村と本店での連携協定などで対応
  - 例) 弁護士会等では個々の案件ごとに協力要請する必要があるなど

専門家団体に応じた協定の締結が必要。

## 資料 1 全体の連携協定（案）

## ●●市の空き家流通促進に関する連携協定書（案）

(目的)

第1条 本協定は、それぞれが持つ専門的な知識や資格、技能、ネットワークを活かし、  
●●市内に所在する空き家の市場への流通促進を図り、空き家の利活用を推進するため  
の体制構築を目的とする。

(定義)

第2条 本協定において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家 建築物又はこれに附属する工作物で、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地をいう（現に空き家であって、その空き家を除却し、更地となった土地の活用を含む。）。

(2) 所有者等 空き家の所有者又は管理者をいう。

(空き家流通促進プラットホーム及び空き家流通促進検討会議)

第3条 ●●市を除く●者は、それぞれが持つ専門分野を活かして●●市内の空き家の流通促進を図るため、●●市空き家流通促進プラットホーム（以下「プラットホーム」という。）を構成し、このうち、特に必要と認められる団体は、空き家の流通方針の検討等を行うため、空き家流通促進検討会議（以下「流通促進会議」という。）を構成する。なお、プラットホーム及び流通促進会議の運営方法については、別途定めるものとする。

(●●市の役割)

第4条 ●●市は、空き家情報のうち、所有者等の同意を得た情報をプラットホーム及び流通促進会議に提供するとともに、プラットホーム及び流通促進会議の運営を支援する。

(施策の実施にあたっての姿勢)

第5条 ●●市内に所在する空き家の市場への流通促進に関する施策の実施にあたっては、それが自らの専門性を發揮しつつ、所有者等の利益を保護するとともに、施策を通じて地域に貢献するよう努めるものとする。

(有効期間)

第6条 本協定の有効期間は、本協定の締結日から平成●●年●月●日までとする。た

だし、期間満了の 1か月前までに●者いずれからも何ら申し出がないときは、同一の条件で期間を 1年間として自動的に更新するものとし、以降も同様とする。

(その他)

第 7 条 本協定に記載の目的を達成するために必要な事項を定めるため、●●市と●者それぞれの間において別途協定を締結するとともに、この協定に定めのない事項及び協定に関し疑義が生じたときは、●者が協議を行い、定めるものとする。

本協定の締結を証するため、本書〇通を作成し、〇者が署名の上、各自 1通を保有する。

平成●年●月●日

●●●所在地

●●●名称

●●● (代表者名)

●●●所在地

●●●名称

●●● (代表者名)

●●●所在地

●●●名称

●●● (代表者名)

## 資料2 専門団体との個別協定（案）

### ●●市の空き家流通促進に関する協定書（案）

●●市（以下「甲」という。）と●●（以下「乙」という。）は、●●市内に所在する空き家の市場への流通促進に係る施策を進めるため、平成●年●月●日付け締結の●●市の空き家流通促進に関する連携協定書（以下「連携協定書」という。）に基づき、次のとおり協定を締結する。

#### （目的）

第1条 本協定は、甲及び乙が連携、協力して、連携協定書第3条に規定する●●市空き家流通促進プラットホーム（以下「プラットホーム」という。）及び空き家流通促進検討会議（以下「流通促進会議」という。）に基づいて必要な施策を実施することにより、●●市内に所在する空き家の市場への流通促進を図り、空き家の利活用を推進することを目的とする。

#### （定義）

第2条 本協定において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家 建築物又はこれに附属する工作物で、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地をいう（現に空き家であって、その空き家を除却し、更地となった土地の活用を含む。）。
- (2) 所有者等 空き家の所有者又は管理者をいう。
- (3) 登録事業者 空き家の流通を促進するための業務を適切に遂行することが可能であると乙が認めて登録した事業者をいう。

#### （甲の実施業務）

第3条 甲は、所有者等の同意を得て、空き家の市場への流通に関し必要となる情報を、登録事業者の中から乙が指名する業務担当事業者（以下「担当事業者」という。）に提供するものとする。

#### （乙の実施業務）

第4条 乙は、流通促進会議で示された方針に基づき、担当事業者を指名し、次に掲げる業務を行わせるとともに、担当事業者からの報告に基づき業務の進捗を管理し、業務の成果をプラットホームに報告するものとする。

- (1)
- (2)
- (3)

2 前項に規定する業務を円滑に遂行するため、乙は研修会や勉強会の開催等により、登録事業者の技術向上に努めるとともに、同項に規定する業務に関し必要な事項を定めるため、乙と登録事業者は個別に協定を締結するものとする。

(権利義務の譲渡等の禁止)

第5条 乙は、第三者に対し、この協定事項の一部若しくは全部の実施を委託し、若しくは請け負わせ、又は本協定に基づき生ずる権利義務を譲渡してはならない。

(秘密の保持)

第6条 本協定に基づく業務に携わる者は、この業務の履行に際して知り得た個人に関する情報を他に漏らし、又は不当に使用してはならない。

(苦情等の処理)

第7条 本協定に基づく業務の履行に際して苦情等が発生したときは、甲及び乙が協議の上、それぞれの責任において速やかに解決を図るものとする。

(協定期間)

第8条 本協定の有効期間は、本協定の締結日から平成●●年●月●●日までとする。ただし、期間満了の1か月前までに甲乙いずれからも何ら申し出がないときは、同一の条件で期間を1年間として自動的に更新するものとし、以降も同様とする。

(個人情報の保護)

第9条 乙は、この協定による業務を処理するため個人情報を取り扱う場合は、●●市個人情報保護条例（平成●●年●月●●市条例第●号）第●●条の規定及び特記事項に掲げる事項を遵守し、個人情報の保護に努めなければならない。

(その他)

第10条 本協定に定めのない事項及びこの協定に関し疑義が生じたときは、甲及び乙が協議の上、定めるものとする。

本協定の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印の上、各自1通を保有する。

平成●年●月●日

甲

乙

### 第3条に定める業務内容

公益社団法人●●県宅地建物取引業協会

公益社団法人全日本不動産協会●●県本部、

- (1) 不動産の売買、賃貸借に関する媒介
- (2) 空き家の調査、査定、相場及び売買事例等に関する相談
- (3) その他空き家の流通促進に関する業務

公益社団法人●●県不動産鑑定士協会

- (1) 不動産の鑑定評価
- (2) 空き家の改修等にかかる金融ローン事例の紹介
- (3) その他空き家の流通促進に関する業務

一般社団法人●●県建築士会

- (1) 空き家の調査、インスペクション
- (2) 空き家の改修等に関する相談及び改修計画、見積等の作成
- (3) その他空き家の流通促進に関する業務

●●県司法書士会

- (1) 不動産の権利に関する相談及び手続き
- (2) 空き家の所有者、相続人の調査
- (3) その他空き家の流通促進に関する業務

●●県土地家屋調査士会

- (1) 不動産の表示に関する登記に必要な調査及び手続き
- (2) 空き家の敷地の境界確定等に関する相談及び手続き
- (3) その他空き家の流通促進に関する業務

●●県建築労働協同組合

- (1) 空き家の改修又は解体等の工事にかかる費用の見積及び工事の実施
- (2) 空き家の改修又は解体等の工事に関する相談
- (3) その他空き家の流通促進に関する業務

### 資料3 専門団体（個別協定が必要な団体）との個別協定（案）

#### ●●市の空き家流通促進に関する協定書（案）

●●市（以下「甲」という。）と●●（以下「乙」という。）は、●●市内に所在する空き家の市場への流通促進に係る施策を進めるため、平成●年●月●日付け締結の●●市の空き家流通促進に関する連携協定書（以下「連携協定書」という。）に基づき、次のとおり協定を締結する。

##### （目的）

第1条 本協定は、甲及び乙が連携、協力して、連携協定書第3条に規定する●●市空き家流通促進プラットホーム（以下「プラットホーム」という。）及び空き家流通促進検討会議（以下「流通促進会議」という。）に基づいて必要な施策を実施することにより、●●市内に所在する空き家の市場への流通促進を図り、空き家の利活用を推進することを目的とする。

##### （定義）

第2条 本協定において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家 建築物又はこれに附属する工作物で、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地をいう（現に空き家であって、その空き家を除却し、更地となった土地の活用を含む。）。
- (2) 所有者等 空き家の所有者又は管理者をいう。

##### （甲の実施業務）

第3条 甲は、所有者等の同意を得て、空き家の市場への流通に関し必要となる情報を、乙に提供するものとする。

##### （乙の実施業務）

第4条 乙は、流通促進会議で示された方針に基づき、次に掲げる業務を行うとともに、業務の進捗を管理し、その成果をプラットホームに報告するものとする。

- (1)
- (2)
- (3)

##### （権利義務の譲渡等の禁止）

第5条 乙は、第三者に対し、この協定事項の一部若しくは全部の実施を委託し、若しくは請け負わせ、又は本協定に基づき生ずる権利義務を譲渡してはならない。

(秘密の保持)

第6条 本協定に基づく業務に携わる者は、この業務の履行に際して知り得た個人に関する情報を他に漏らし、又は不当に使用してはならない。

(苦情等の処理)

第7条 本協定に基づく業務の履行に際して苦情等が発生したときは、甲及び乙が協議の上、それぞれの責任において速やかに解決を図るものとする。

(協定期間)

第8条 本協定の有効期間は、本協定の締結日から平成●●年●月●●日までとする。ただし、期間満了の1か月前までに甲乙いずれからも何ら申し出がないときは、同一の条件で期間を1年間として自動的に更新するものとし、以降も同様とする。

(個人情報の保護)

第9条 乙は、この協定による業務を処理するため個人情報を取り扱う場合は、●●市個人情報保護条例（平成●●年●月●●市条例第●号）第●●条の規定及び特記事項に掲げる事項を遵守し、個人情報の保護に努めなければならない。

(その他)

第10条 本協定に定めのない事項及びこの協定に関し疑義が生じたときは、甲及び乙が協議の上、定めるものとする。

本協定の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印の上、各自1通を保有する。

平成●年●月●日

甲

乙

第3条に定める業務内容

NPO法人●●●●

- (1) 空き家の活用や管理等に関する相談
- (2) 空き家バンクによる空き家情報の発信
- (3) その他空き家の流通促進に関する業務

## ●●銀行

- (1) 空き家の改修等にかかる資金調達に関する相談及び融資
- (2) その他空き家の流通促進に関する業務

## 8. 空き家プラットホーム窓口体制の構築

市町村が主体となる場合と、地域の担い手団体等（任意団体等）で運営する場合で体制が異なる。空き家所有者から相談を受け物件のトリアージ（仕分け）や問題解決までの道筋をたてる作業をどのような組織や仕組みで実施するのかをまとめた。

### ① 窓口体制の検討

市町村、プラットホーム（専門団体等）がどの部分まで担うのか検討が必要

### ② 窓口体制の中で重要なのが、事務局の役割。どの団体が担うのか検討する。

市町村で担うケースとプラットホーム内の特定の団体等が担うケースがある。

表1 窓口体制に求められる業務

相談受付 (窓口業務)	<ul style="list-style-type: none"><li>● 所有者の意向確認 利活用等に関する方針や経済的な状況、家族間の問題など細かなヒアリングを実施</li><li>● 現地確認（必ず現地確認を行う）・近隣状況</li><li>● 相談物件の情報収集（建物・税金関係・改修履歴など） 間取り図作成・固定資産税通知書類の確認・登記簿謄本の確認など</li><li>● これまで不動産関連の査定依頼を実施しているか、現状媒介契約を締結しているか、改修履歴に関してヒアリングなど</li><li>● 用途地域・建築上の問題・接道確認など</li><li>● 立地（交通機関・自治会・学校など）の確認</li></ul>
----------------	--

表2 モデル地域における窓口体制（検討段階）

	生駒市	橿原市	吉野町
所有者 意向確認	所有者への意向確認・現地状況確認は、生駒市にて実施	所有者への意向確認・現地状況確認は、橿原市と事務局部門にて実施を検討	所有者への意向確認・現地状況確認は、NPO法人にて実施

空き家プラットホーム窓口体制を構築する上でのポイントは以下の通り。

- 市町村によって、窓口体制に微妙な違いがあることへの留意。

- 地域の状況に合わせ構築していく必要性の確認。

## 9. 専門家団体・専門事業者の管理手法

市町村が空き家プラットホームに参画する専門団体・土業団体・専門家の管理をどのように実施するかを検討したところ、以下の3パターンが予測される。

- 市町村—専門家団体—専門事業者
- 市町村—土業団体
- 市町村—専門家団体、市町村—専門事業者

表1 専門事業者の管理形態 検討内容まとめ【橿原市での検討内容】

① 市—専門家団体—専門事業者 ② 市—専門士業	③ 市—専門家団体・市—専門事業者
<p><b>【手法】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●専門家団体と、各専門家団体がそれぞれに所属する個々の専門事業者をそれぞれ登録管理する方式。 (市から団体へ依頼)</li> <li>●専門士業を登録管理する方式 (市に名簿を提出。輪番で依頼) 専門士業団体ごとに応じて対応する事が望ましい。</li> </ul>	<p><b>【手法】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●市が専門家団体及び個々の専門事業者の双方を登録管理する方式 (団体へ依頼同時に、専門家に依頼)</li> <li>●基本は所有者が選定。</li> </ul>
<p><b>【利点】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●専門家団体により具体的な業務を担当するので事業者選定がスムーズに実施できる。</li> <li>●事業者管理に関する市の負担は少ない</li> </ul>	<p><b>【利点】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●市が具体的な業務を担当する個々の事業者を直接管理できる。</li> </ul>
<p><b>【懸念事項】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●市が具体的な業務を担当する個々の専門事業者を直接管理できない。</li> <li>●所有者と事業者が当事者で話し合うため、進捗、結果を知る必要がある。</li> </ul>	<p><b>【懸念事項】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●市は、専門家団体の具体的な業務を担当する事業者の登録リスト等の提供を受ける必要があり、市が直接紹介するリスクが大きい</li> </ul>

**【その他検討内容】**

- 業者選定は、基本的に所有者が選定。  
(提案の段階から選定しておく必要があるでは)
- 所有者が業者決定できない場合は、団体、協会へ依頼。又は士業団体への輪番紹介。

**【橿原市での検討例】**

橿原市検討会では、専門士業（弁護士・司法書士など）と専門家団体（不動産事業者団体・建築士会等）では組織構成が違うため管理形態を分けた方がいいとの意見が出た。

**【生駒市での検討例】**

生駒市検討会では A の内容を支持する意見が多くみられた。

図 1 生駒市での検討内容

### 【検討事項】

- 専門家団体及び専門事業者の管理の形として以下のパターンが考えられるが、メリットとデメリットを勘案すると「A市ー専門家団体ー専門事業者」の形態が望ましいと考えられる。

A 市ー専門家団体ー専門事業者	B 市ー専門家団体／市ー専門事業者
<p>● 市が専門家団体と、各専門家団体がそれぞれに所属する個々の専門事業者をそれぞれ登録管理するパターン。</p> <p><b>メリット</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>専門家団体による具体的な業務を担当する事業者の選定や見直しがスムーズにできる。</li> <li>事業者管理に関する市の負担やリスクが小さい。</li> </ul> <p><b>デメリット</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市が具体的な業務を担当する個々の専門事業者を直接管理することができない。</li> </ul>	<p>● 市が専門家団体及び個々の専門事業者の双方を登録管理するパターン。</p> <p><b>メリット</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市が具体的な業務を担当する個々の専門事業者を直接管理することが可能となる。</li> </ul> <p><b>デメリット</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>専門家団体は具体的な業務を担当する事業者を選定するために市から登録事業者のリストの提供を受けることが必要になる。</li> <li>市の事業者管理が煩雑になるとともに、トラブル等によるリスクは大きくなる。</li> </ul>

## 10. 個人情報の提供に関する検討

各市町村に相談のあった物件に対して、事務局が実施する現地調査等を通して得られた情報に関しては、それらをプラットホームに挙げる際に、空き家所有者に対して情報提供に関する同意を得る必要がある。その際同意書を作成することになるが、使用目的を明示し、全ての情報に関して一括して同意を得るのではなく、情報毎に同意を得る必要があると考える。空き家所有者の中には、物件に関する情報についてはおおよそ提供しても問題無いが、自らの個人情報や相続等に関する状況については提供に難色を示す方も少なからず存在する。提供いただいた情報に関しては、市町村の保有するデータベースで厳重に管

理するものとする。

表1 市町村ごとの空き家所有者の個人情報の同意・提供方法・取り扱いについての検討

	生駒市	橿原市	吉野町
個人情報の同意取得についての検討	・個人情報提供に関する同意書を作成。	・個人情報提供に関する同意書を作成。 ・空き家所有者に対するアンケートを基に個人情報の項目を選定し、所有者ごとの個別対応ができるように検討。	・個人情報提供に関する同意書を作成。 ・個人情報提供に関する項目を選定。基本項目と進歩した場合を想定した2段階での同意を得られる内容とする。
空き家プラットホームへの情報提供に関する検討	・空き家所有者から同意を得た個人情報を市が提供する際、段階に分けて個人情報の提供範囲を検討。	・個人情報同意書にある提供してもよい内容を空き家プラットホーム検討会議（仮）にて検討。	・個人情報同意書にある提供してもよい内容を事務局（町-NPO法人）が精査することで検討。
個人情報の取り扱いに関する検討	・生駒市データベースで管理。	・橿原市データベースで管理。	・吉野町データベースで管理・仕分けに必要な同意を得た情報はNPO法人でも共有する方向で検討。

図1 個人情報の提供方法についての検討（生駒市での検討例）

### 【検討事項】

- 情報提供の方法については以下のパターンが考えられるが、流通促進検討会議のメンバー構成と合わせて検討することが必要である。

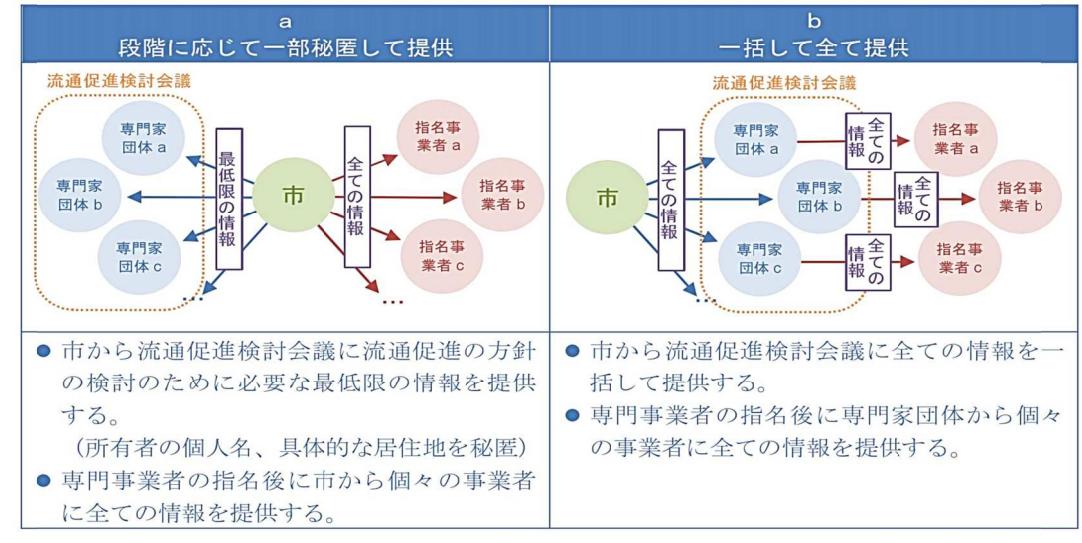


図2 空き家等の利活用を推進するための情報提供に関するアンケート結果（橿原市実施）

空き家等の利活用を推進するための情報の提供に関するアンケートを実施	
空家所有者 100件対象に実施（うち8件宛先不明返送のため92件）	
アンケート回収件数 24件	
アンケート回収率 26%	
個人情報を提供していい範囲	
所有者又は管理者の氏名、相続人又は相続代表者の氏名	8件
所有者又は管理者の住所、相続人又は相続代表者の住所	5件
所有者又は管理者の連絡先、相続人又は相続代表者の連絡先	5件
所有者と相続人との関係	0件
所有者の家族構成	0件
空家になった理由	4件
空家の所在地	13件
空家の土地面積・建物面積	13件
空家の件築年数	11件
空家の外観写真	7件
* 複数回答可	
項目ごとに同意を得る必要があることがわかる。	

氏名や物件住所、連絡先や空き家物件情報に関しては多くの方が可能と回答しているのに対して、家族構成や相続人との関係など、家族・親族の細かな情報は提供したくない内容となっている。このアンケート結果を精査し、空き家プラットホームに提供できる内容

を検討する必要がある。

また、初期検討段階で必要な情報の精査も同時に行い、すべての情報がどの時点で必要かなどを併せて検討することが必要と考える。

図3 個人情報提供に関する同意書（奈良県橿原市の例）

空家等の管理でお困りの方へ

権原市まちづくり部住宅政策課

空家等の諸問題に対応するためには、法務、不動産、建築、福祉そのほか専門家による対応が必要です。そこで、民間事業者の参画による「空家等対策プラットホーム」により、空家等の流通をお手伝いすることを目的としたサービスを考えています。

併せて、国土交通省が策定した「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン(試行)について」(平成29年3月)に基づき、所有者情報を活用し、空家等流通を促進してまいります。

空き家所有者の方に空家等対策プラットホームに所有者情報を提供していただき、専門家からの助言により、適正管理を行っていただきたいと考えています。

※専門家対応の為の情報として、次の設問にお答えください。

I. 空家等について次の通り、意向を示し対応を希望します。(複数可)

賃貸    売却    日常管理    解体手順    解体後の売却    修繕方法  
修繕後の賃貸、売却    相続・権利関係の整理    再建築条件    隣地境界の確定  
その他 ( )

II. 空家等詳細

申込者の所有関係	・所有者    •相続人    •相続人代表    •その他			
空家の所在地	権原市		町	※地番まで記入ください
空家等の状況 (わかる範囲でお書きください。)	構 造	・木造	・鉄骨造	・RC 造
	土地面積	$m^2$		
	延べ面積	$m^2$	$m^2$ (1階)	$m^2$ (2階)
	建築時期	年	月	頃
空家等になった時期	昭和・平成	年	月	頃

その他、必要な情報は、実務時に情報提供していただきます。

上記の情報について、空家等に関する情報の提供に同意書します。

「空家情報に関する所有者情報の同意書」

平成 年 月 日

権原市長様

申込者 住所 〒

氏名

印

電話

## 11. 空き家プラットホーム運営体制（事務局の業務など）について

空き家所有者の相談窓口・意向確認、仕分け作業の整理、専門家団体への取次、検討会の開催・招集・運営、案件の進捗確認、利活用までのサポートとワンストップで案件を動かしていく事務局的な仕組みがなければ専門家団体間の調整などが出来にくく、案件の進捗（流通促進）は見込めないものと考えるが、市町村でその業務を担うには負担が大きすぎる。

現状のままで流通可能な内容の物件相談は専門家団体に繋いでいけばいいが、流通阻害要因を抱えた案件が多いことからも、進捗管理ができるシステムを構築しておくことが重要である。

表1 モデル地域における空き家プラットホーム運営に関する検討（事務局のあり方）

	生駒市	橿原市	吉野町
事務局が実施する想定業務	相談窓口業務、相談者へのヒアリング、ヒアリング情報集約、現地調査、流通検討会などの開催、検討資料作成、専門家団体・専門事業者の招集、仕分け作業のサポート、専門事業者見積り・作業内容の確認、所有者面談調整、参画団体に実施内容の報告等が考えられる。		
検討会など の運営事務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・登録事業者からなる プラットホームが主導して会議を運営。 市は会議運営をサポートする。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・NPO法人が事務局部門を担当することを検討。</li> <li>・流通促進の方針検討を実施するための会議の準備、検討会の運営。</li> <li>・市町村と協働で空き家所有者への対応。</li> <li>・物件情報整理。</li> <li>・検討会参加団体の募集・管理。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現状のNPO版プラットホームシステムを採用。強化策として、流通困難事例が発生した際に検討会の招集・準備・運営を実施（登録事業者の強化）。</li> <li>・市町村と協働で空き家所有者への対応。</li> <li>・物件情報整理。</li> </ul>
案件進捗管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・専門家団体からの報告管理をプラットホームが実施。</li> <li>・流通促進の方向性や所有者意向をまとめ、プラットホーム流通促進会議に提出。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・NPO法人（事務局）が専門事業者から専門団体への報告に基づき対応状況の確認、市への定期的な報告を管理する方向で検討。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・NPO法人（事務局）が窓口業務～専門事業者への取次、進捗確認、現場立会いなどすべてワンストップで管理する方向性を検討。</li> </ul>

表2 相談受付から案件仕分けの手順（NPO版空き家プラットホームの場合）

相談受付 (窓口業務)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 所有者の意向確認 利活用等に関する方針や経済的な状況、家族間の問題など細かなヒアリングを実施</li> <li>● 現地確認 (必ず現地確認を行う) 近隣状況の確認</li> <li>● 相談物件の情報収集 (建物・税金関係・改修履歴など) 間取り図作成・固定資産税通知書類の確認・登記簿謄本の確認など</li> <li>● これまで不動産関連の査定依頼を実施しているか、現状媒介契約を締結しているか、改修履歴に関してヒアリングなど</li> <li>● 用途地域・建築上の問題・接道確認など</li> <li>● 立地(交通機関・自治会・学校など)の確認</li> </ul>
問題・課題の抽出 ～ 専門事業者手配など	<ul style="list-style-type: none"> <li>● NPO法人専門事業者・専門士業・相談員で問題点の抽出</li> <li>● 個別専門事業者・専門士業への相談</li> <li>● 個別シミュレーションの作成 見積手配・調査手配・査定手配など</li> <li>● 相談者への情報提供(方向性の再確認)</li> </ul>
活用希望者への 情報提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 空き家バンクを活用した情報提供</li> <li>● 利用希望者の要望確認・空き家物件との情報の照合</li> <li>● 不動産専門事業者連携(売買の場合) 流通困難な場合、買取や他の活用も視野に入れた相談</li> </ul>
長期停滞物件の 再査定	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 長期間、活用の動きが出来ていない物件の再調査</li> <li>● 専門事業者・専門士業・相談員で再度物件に関する検討会を実施</li> <li>● 所有者への情報提供・条件変更や方向性の再確認</li> <li>● 専門事業者や専門士業への再見積もり実施</li> </ul>
課題・問題点	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 事務局部門を運営する場合は、所有者のヒアリングの際に幅広い知識を持った相談員等が必要 税務・法務・建築・不動産などを中心に教育が必要</li> <li>● 新規立ち上げの場合は事務局部門をどの団体・誰が担うのかは非常に重要な部分であると考える</li> </ul>

## 12. 流通促進の方針検討と対応の手順

表1 モデル地域での流通促進の方針検討と対応の手順

	生駒市	橿原市	吉野町
所有者意向確認	所有者への意向確認・現地状況確認は、生駒市にて実施	所有者への意向確認・現地状況確認は、橿原市と事務局部門にて実施を検討	所有者への意向確認・現地状況確認は、NPO 法人にて実施
流通促進方針決定方法	空き家プラットホーム流通促進会議において、空き家物件の状況を把握するため、生駒市からの情報提供に基づき流通促進方針を検討。	空き家プラットホーム検討会議において、空き家物件の状況を把握するため、橿原市からの情報提供に基づき促進方法の検討を流通阻害要因に応じて専門家団体を招集し実施を検討。	事務局（町-N P O）所有者ヒアリング・物件情報整理を実施、検討会を招集。必要な専門家・専門事業者に絞り参加要請。検討会議で利活用などの方針を決定する。
プラットホームの流れ	<p>【流通促進会議】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家物件の状況把握 物件カルテ作成 ↓</li> <li>・流通促進会議① 専門家の振り分け (宅建士・建築士) ↓</li> <li>・専門家の現地確認 (所有者面談) ↓</li> <li>・流通促進会議② 流通促進の方向性決定 (所有者同席の場合も) ↓</li> <li>・担当団体の構成決定 ↓</li> <li>・事業者決定・事業者による対応 ↓</li> <li>・業務成果の報告・管理</li> </ul>	<p>【検討会議】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家物件の状況把握 (橿原市・事務局)</li> <li>・物件調査・所有者意向調査等 ↓</li> <li>・検討会議招集 関連専門家団体 ↓</li> <li>・流通促進の方針の検討 所有者への報告・意向確認等 ↓</li> <li>・専門団体への引継ぎ 専門事業者の指名 ↓</li> <li>・専門事業者による対応 (事務局が進捗管理) ↓</li> <li>・業務成果の報告・管理 (事務局が進捗管理)</li> </ul>	<p>【検討会】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家物件の状況把握 (吉野町・事務局)</li> <li>・登録事業者の招集 流通促進に関する検討 (事務局が進捗管理) ↓</li> <li>・専門事業者の指名 ↓</li> <li>・事務局部門・専門事業者による対応 (事務局が進捗管理) ↓</li> <li>・業務成果を事務局が取りまとめる (事務局が進捗管理)</li> </ul>

空き家物件の相談があった際に、どのような手順で空き家プラットホームから専門家団体・専門士業・専門事業者との流通促進に関する検討と物件の対応を進めていくのかを検討する必要がある。

図1 流通促進検討会議での検討の流れ（生駒市での検討例）

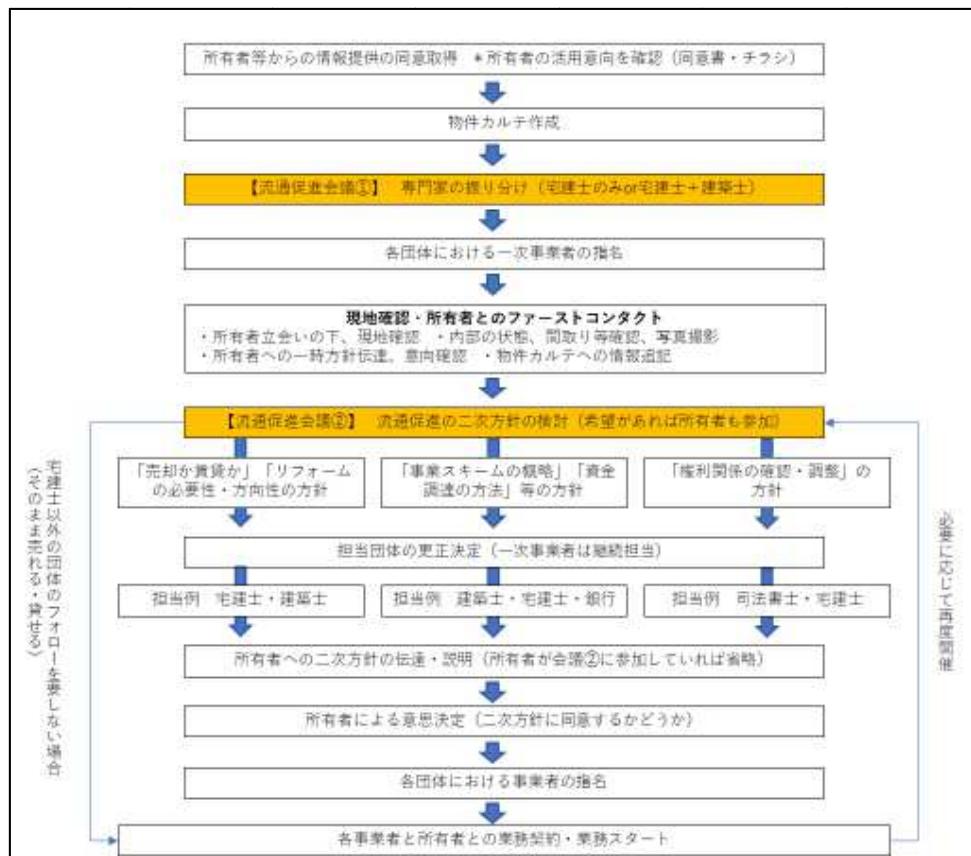
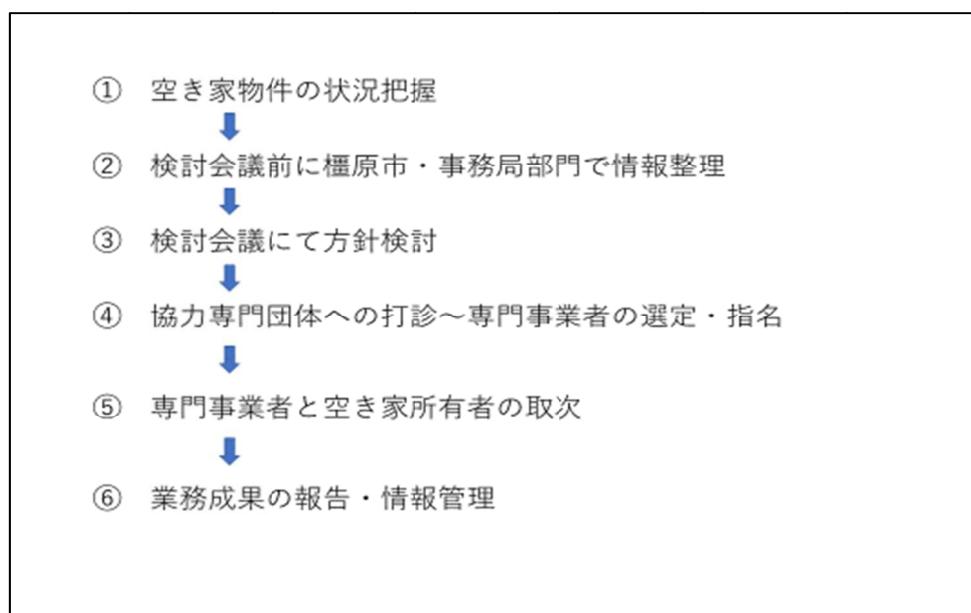


図2 流通促進の方針検討と対応の流れ（橿原市での検討例）



### 13. 空き家プラットホームの信頼性確保について

市町村と、プラットホームを構成する専門家団体・専門事業者間のコンプライアンス確保に関しては、先述の協定書の締結をもって担保出来ると考える。指名された事業者は、プラットホームを代表して業務に当たることから、プラットホームの信頼性を確保するための取り組みも行う必要がある。また、実際に業務にあたる際に空き家所有者・関係者との間でトラブルが起きる可能性も考えられるので、その対応策も検討しておく必要がある。

表1 市町村ごとのプラットホームの信頼性確保に関する取組みの検討

	生駒市	橿原市	吉野町
専門家団体・専門事業者によるコンプライアンスの確保	協定書の締結によりコンプライアンスの確保を担保 ・業務遂行に当たってのスタンスの確認 ・個人情報の管理について厳格な管理が必要 ・協定書の締結によりコンプライアンスの確保を担保する		・吉野町とNPO法人の間でコンプライアンスの確保を担保する。 ・専門事業者には登録の際にコンプライアンスの同意書類を検討。
プラットホーム信頼性確保の取り組みに関する検討	・専門事業者による業務成果の管理 ・専門事業者の技術水準の確保 ・市への報告体制 ・一般市民や空き家所有者への啓発		・事務局部門（町-NPO法人）が相談から解決までの事業者管理を実施 ・町-NPO法人で情報共有 ・住民や空き家所有者への周知活動
想定されるリスク	・専門事業者が所有者に不利益や不信感を与えててしまう（質が低い、事業者の利益が優先されている、所有者の意向に合わない等） ・採算が合わないため、案件が放置される ・専門事業者のスキル・ノウハウに差がある		
対応策検討	・指名された専門事業者の決定後の最初の相談及びそれに基づく概略提案までは無料対応。契約するまえに所有者と専門事業者双方で方向性をすり合わせる期間を設定。 ・空き家所有者が専門事業者に不満がある場合は空き家プラットホームに相談できる。また専門事業者の変更ができる仕組みにする。 ・指名事業者に定期的な進捗報告を義務付ける		・専門事業者が単独で相談者に面談や接触を行うことはなく、事務局（町-NPO法人）が必ず立会い等を実施。見積りや作業実施の際も確認などを事務局で実施し、案件の

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・プラットホームは案件の進捗状況を常に把握し、進展のない案件については指名を受けた専門事業者と対応策について協議する。</li> <li>・専門団体内での研修や市を中心とした勉強会等の開催も検討</li> <li>・進展のない案件に関しては、専門家団体の別の事業者で対応可能かどうかなどを、プラットホームが調整することも検討</li> </ul>	<p>進捗状況なども行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・採算が合わない事案が発生した際には再度検討会を実施し、より多くの出口戦略を行う。</li> <li>市町村も専門性を發揮する場とする。</li> <li>・専門事業者にプラットホームの理念を周知するための勉強会も検討する。</li> </ul>
--	--	--

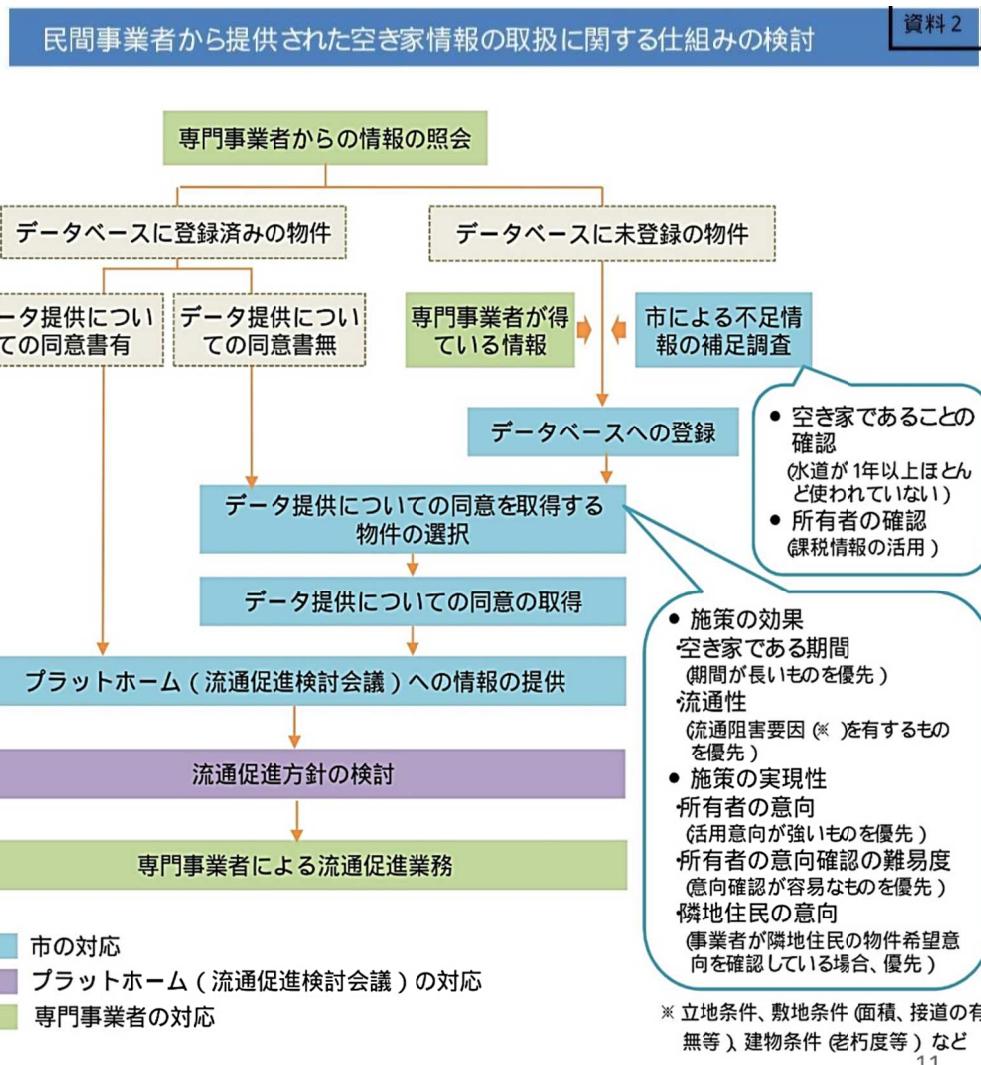
#### 14. 空き家プラットホームにおける空き家相談への対応について

表1 市町村ごとの空き家相談からの対応についての検討内容

	生駒市	橿原市	吉野町
対応物件の要請パターン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市から要請</li> <li>・所有者から要請</li> <li>・専門事業者から要請</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市から要請</li> <li>・所有者から要請</li> <li>・専門事業者から要請</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町から要請</li> <li>・所有者から要請</li> <li>・地域からの要請</li> </ul>
市・所有者からの要請	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者が市町村に対して支援を要請した場合 市町村がプラットホームを通じて専門事業者に該当物件の情報を提供する。所有者の自発的な要請が増加するよう啓発を実施</li> <li>・市町村が要請する場合 市町村がプラットホームを通じて専門事業者に情報提供し、空き家の利活用に向けて所有者に働きかける。</li> <li>・空き家の所在地域別に順次選定していく方法やあらかじめ把握している所有者の意向に基づいて専門事業者の選定などを実施していくことも検討。</li> </ul>		
専門事業者からの要請	<ul style="list-style-type: none"> <li>・プラットホームに所属する専門家団体に登録している専門事業者が、自ら発見した空き家の利活用を所有者に提案するため、プラットホームを通じて市に情報を照会する。</li> <li>・専門事業者が発見した空き家が市のデータベースにない場合は、不足情報を補足した上で新たに情報を市とのデータベースに追加する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現状は検討せず</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・検討せず</li> </ul>

【専門事業者からの紹介への対応 生駒市での検討例】

- プラットホームを構成する専門家団体に登録している専門事業者（主に宅建事業者が想定される）から空き家物件についての情報の照会があった際には、公平性と透明性を確保する観点からプラットホームでの流通促進検討会議を通じて専門家団体から指名された専門事業者に対して情報を提供する。
- 市は専門事業者からの照会によりデータベースに登録されていない空き家の流通を促進することにつながるというメリットがあるため、専門事業者にもメリットがある仕組みとすることにより照会を促すものとする。
- 照会があった物件がデータベースにない場合には、市は専門事業者が既に得ている情報とともに当該物件を新たにデータベースに追加するが、合わせて不足情報の調査及びプラットホームへの情報提供について所有者の意向確認を行う。



## 15. 空き家プラットホーム構築のポイント

継続的な空き家プラットホーム運営には、運営費（事務所経費、人件費、通信費、検討

会等参加専門団体への謝金など)に関する検討が不可欠である。

新規法人や協議会を設立することは理想的ではあるが、運営には一定の入会金や会費なども検討する必要がある。できる限り費用をかけないためにも既存団体(相談窓口運営ができる団体など)が現状の人員・事務所などを利用することで、最低限度の費用に抑えることができる。本事業においてはNPO法人が地域空き家対策の相談窓口機能を有しているケースを想定しているが、現状そのような団体がない地域の方が多いため空き家対策における担い手団体の育成等を合わせて検討する必要がある。

表1 空き家プラットホームの継続的な運営に関する検討内容

	生駒市	樫原市	吉野町
継続的な運営に関する検討内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家流通促進プラットホームの継続的な運営を行うために、流通促進に主にかかわる団体を中心とした任意団体の構築を検討した。</li> <li>・運営資金の確保に関しては、参画団体による任意団体への会費や入会金の検討も実施している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・プラットホーム運営には事務局機能(市町村と協力し現地確認、空き家所有者の意向確認、事業者管理、案件進捗管理等)が不可欠であり、参画専門団体のうちどの団体が担うのかは検討が必要。</li> <li>・運営していくための資金の確保。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既にNPO版空き家プラットホームが存在するため、さらに継続的に運営するためのスキームの強化について検討した。</li> <li>・事業者や協力団体の充実を図った。</li> <li>・自治連合会・民生委員など地域住民参加型プラットホームの検討。</li> </ul>
検討会での意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築士会・不動産関連団体・NPO法人等が事務局を担うのが良いのではないか。</li> <li>・運営資金の財源確保については立ち上げ期などは市町村の補助がないと運営できない可能性がある。</li> <li>・プラットホームに参画する専門化団体が負担金として搬出できないか。</li> <li>・プラットホームを通じて実施した業務の報酬の一部を運営資金に提供できないか。</li> <li>・独立採算の法人を設立することも検討(初動からの法人化は不可能)。</li> <li>・プラットホームをNPO法人化できないか(参画団体の構成上難しいと判断する意見が多かつた)。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市町村業務を補助するという観点から、一定の資金的な補助は必要であると考える。</li> <li>・継続的にプラットホームを運営するには現行のプラットホームの運営を継続、強化するための収益の柱を増やす必要があるのではないか。</li> <li>・プラットホームを通じて実施した業務の</li> </ul>	

	<p>・専門家団体として検討会には参加しているが、参加者は専門事業者でもあり、役員は後退することも考えられるため、専門家団体が事務局を行うことは難しいのではないか。</p>	<p>報酬の一部を運営資金に提供できないか。</p>
--	--	----------------------------

空き家プラットホーム構築のポイントは以下の通り。

- 空き家対策専門団体やN P O法人等の育成を実施していくことも検討
- 建築・不動産・法律・税務・福祉などの幅広い知識を有した空き家専門相談員の人材育成が重要な課題
- 空き家プラットホームと空き家バンクを融合させることで、空き家バンクの活性化や有効性の向上への期待
- 事務局運営の形態について、市が運営するのか、専門家団体が運営するのか、N P O法人等空き家専門団体が運営するのか、が重要