

全国版

空き家・空き地バンク 登録サポートガイド



発行 特定非営利活動法人 空き家コンシェルジュ

事務局 〒634-0075 奈良県橿原市小房町9番32号

TEL/FAX 0744-35-6211

mail akiyaconcierge@zeus.eonet.ne.jp

HP <http://www.akiyaconcierge.com/>

本ガイドは、平成30年度 国土交通省「地域の空き家・空き地等の利活用等に関するモデル事業」に採択され、作成されたものです。



登録サポートガイド

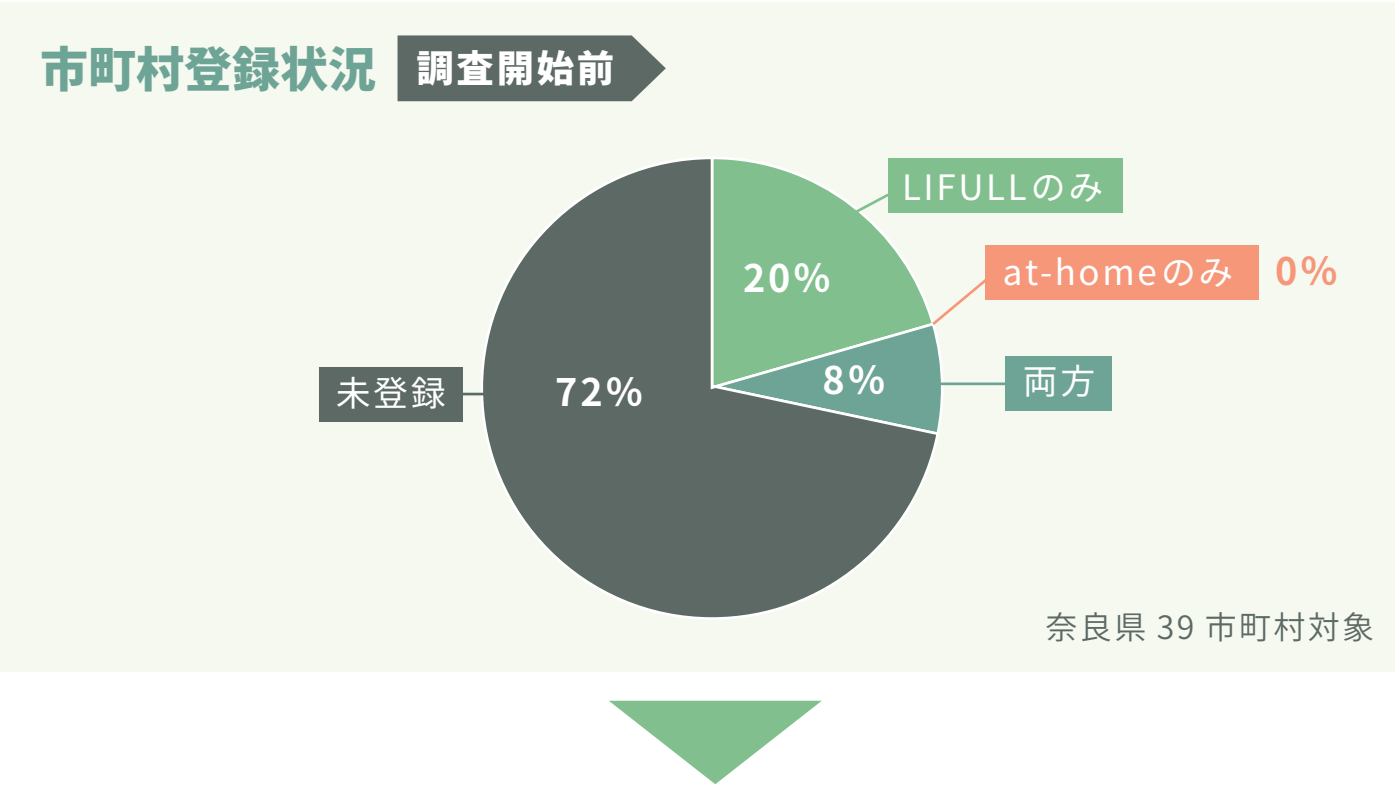


目次

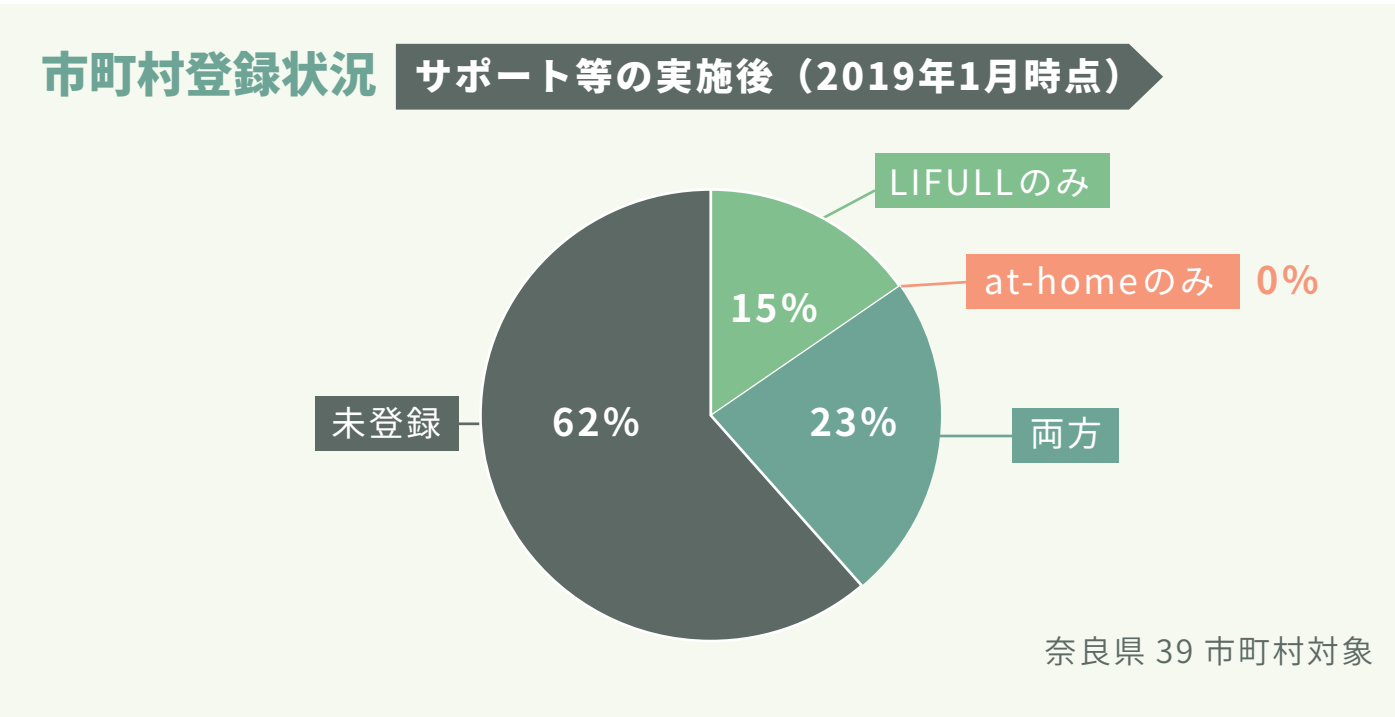
1	全国版空き家・空き地バンクの登録状況調査	1p
	(奈良県内 39 市町村対象)	
2	全国版空き家・空き地バンクの物件登録までの流れ	5p
3	民間事業者との連携	7p
	業務内容（例）	7
	空き家バンク運営サポート（例）	9
4	職員研修プログラム（案）	10p
3	参考資料	11p
	空き家バンク制度実施要項（例）	11
	掲載同意書（例）	15

全国版空き家・空き地バンクの市町村登録状況は？

奈良県全 39 市町村における全国版空き家・空き地バンクへの市町村登録状況は 28%（市町村への意向調査開始前時点）にとどまっています。全国的にも市町村登録が進んでいない地域も多数あり、登録促進に向けた検討が必要です。



市町村への意向調査を踏まえ、奈良県内の市町村との連携や具体的なサポート等を実施したところ、市町村登録が 38%（2019 年 1 月時点）と調査開始前に比べて 10% 上昇しました。



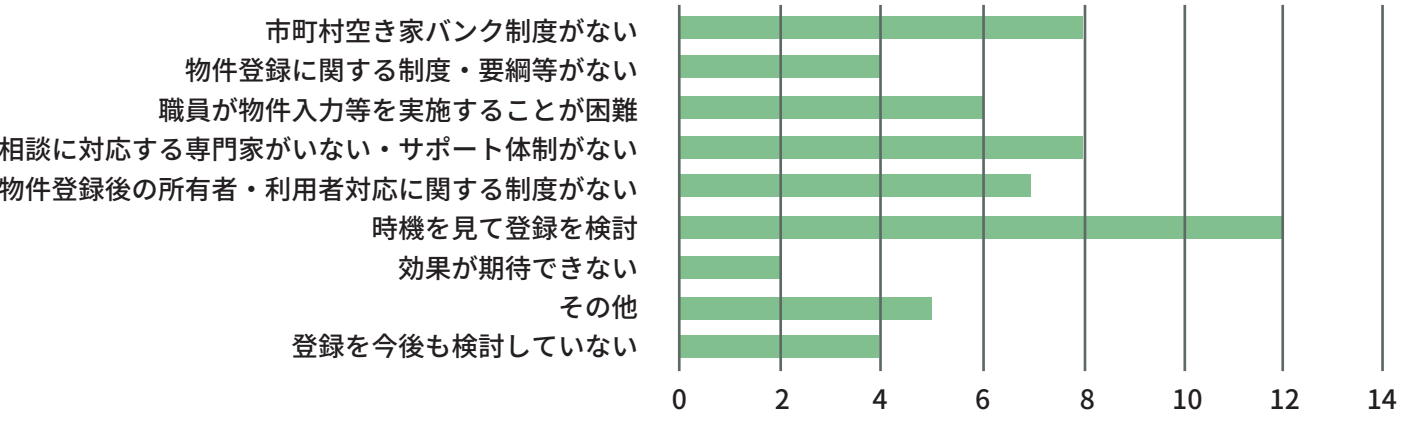
全国版空き家・空き地バンクの市町村登録されていない理由は？

「空き家バンク制度が無い」「時機を見て登録を検討」「相談に対応する専門家がない・サポート体制が無い」といった点が挙げられます。

市町村として空き家バンク制度を持っていない場合、積極的に全国版空き家・空き地バンクに登録していないのが現状です。また、「時機を見て登録を検討」と回答した市町村が多いことから、全国版空き家・空き地バンクへの登録が喫緊の課題ではなく、他の業務を優先されているということが考えられます。

多くの市町村においては、空き家対策に関して専門の課や係が設けられていることは無く、他の多様な業務と兼務になっているということもこの要因の一つとして考えられます。

全国版空き家・空き地バンクに登録されなかった理由

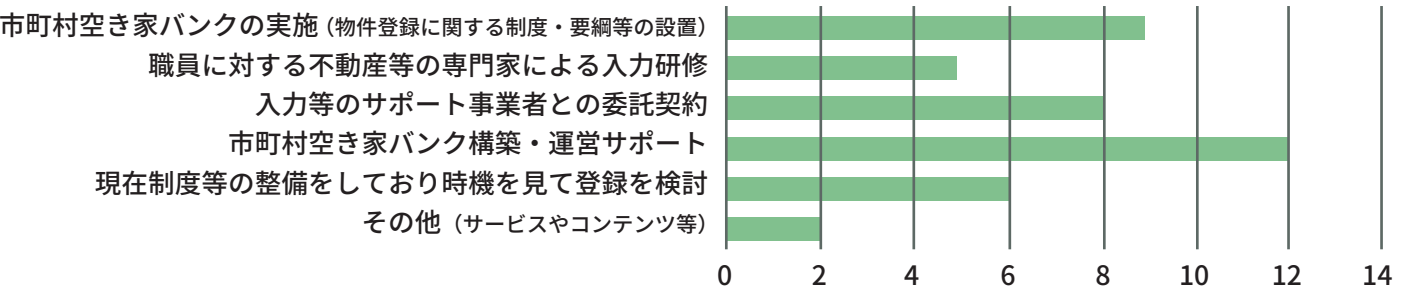


全国版空き家・空き地バンクの市町村登録促進には…

「市町村空き家バンクの実施（物件登録に関する制度・要綱等の設置）」の回答が多く、そもそも市町村空き家バンク制度を持っていないことが、登録に至っていない理由として大きいと考えられます。

また、「空き家バンク構築・運営サポート」「入力等のサポート事業者との委託契約」の回答も多く、市町村単独では無く、市町村空き家バンクの構築や運営を委託できる事業者等を求めているということが分かります。

市町村登録するために必要な内容



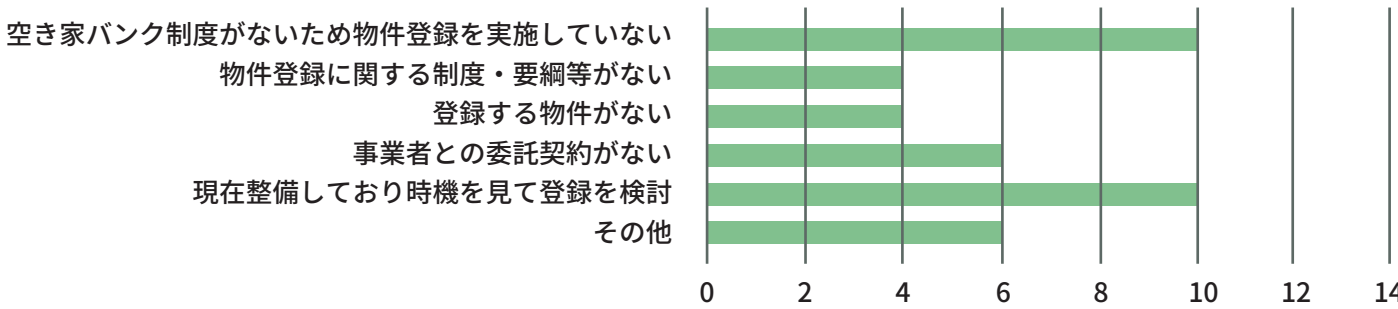
全国版空き家・空き地バンクの物件登録促進には…

空き家バンク制度が無い市町村や、物件登録が無い市町村に関しては、全国版空き家・空き地バンクへの物件登録が進んでいないということは自明の事です。

しかし、空き家バンク制度があり・物件登録もある市町村でも、全国版空き家・空き地バンクへの物件登録は進んでおらず、多くの市町村にとって喫緊の課題では無いことが考えられます。



物件登録されていない原因



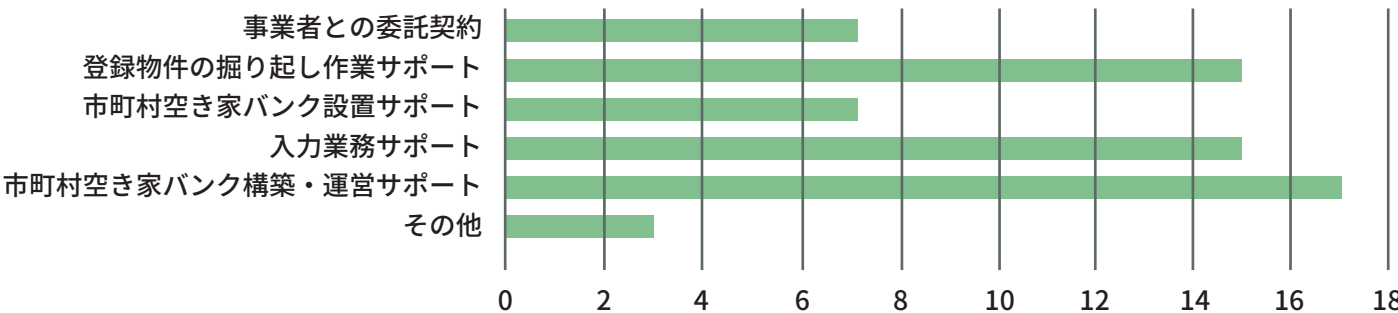
全国版空き家・空き地バンク登録促進に必要なサポート

最も多い回答が「空き家バンク構築・運営サポート」となっており、また次に多いのが「登録物件の掘り出しサポート」「入力業務サポート」となっています。

市町村空き家バンク運営に向けて物件登録等の整備ができた上で、実務作業を委託できる先があれば全国版空き家・空き地バンクへの登録が促進されと考えられます。



必要なサポートの内容



現状の分析と必要なサポート

奈良県全 39 市町村へのヒアリングやアンケートの結果から、各市町村の状況を以下の様に分類できます。

- 1 市町村空き家バンクのみ運用
- 2 全国版空き家・空き地バンクのみ運用
- 3 全国版空き家・空き地バンクと市町村空き家バンクを運用
- 4 全国版空き家・空き地バンク市町村登録のみ実施
- 5 今後登録を検討
- 6 登録予定なし



市町村が希望するサポート

	空き家バンク制度 構築・設置	民間事業者との 連携サポート *1	物件調査・登録 サポート	職員研修サポート *2
1		●	△	○
2		●	○	○
3		●	△	△
4	●	●	○	●
5	○	●	○	○

● = 要望が高い ○ = 要望する △ = 地域により要望

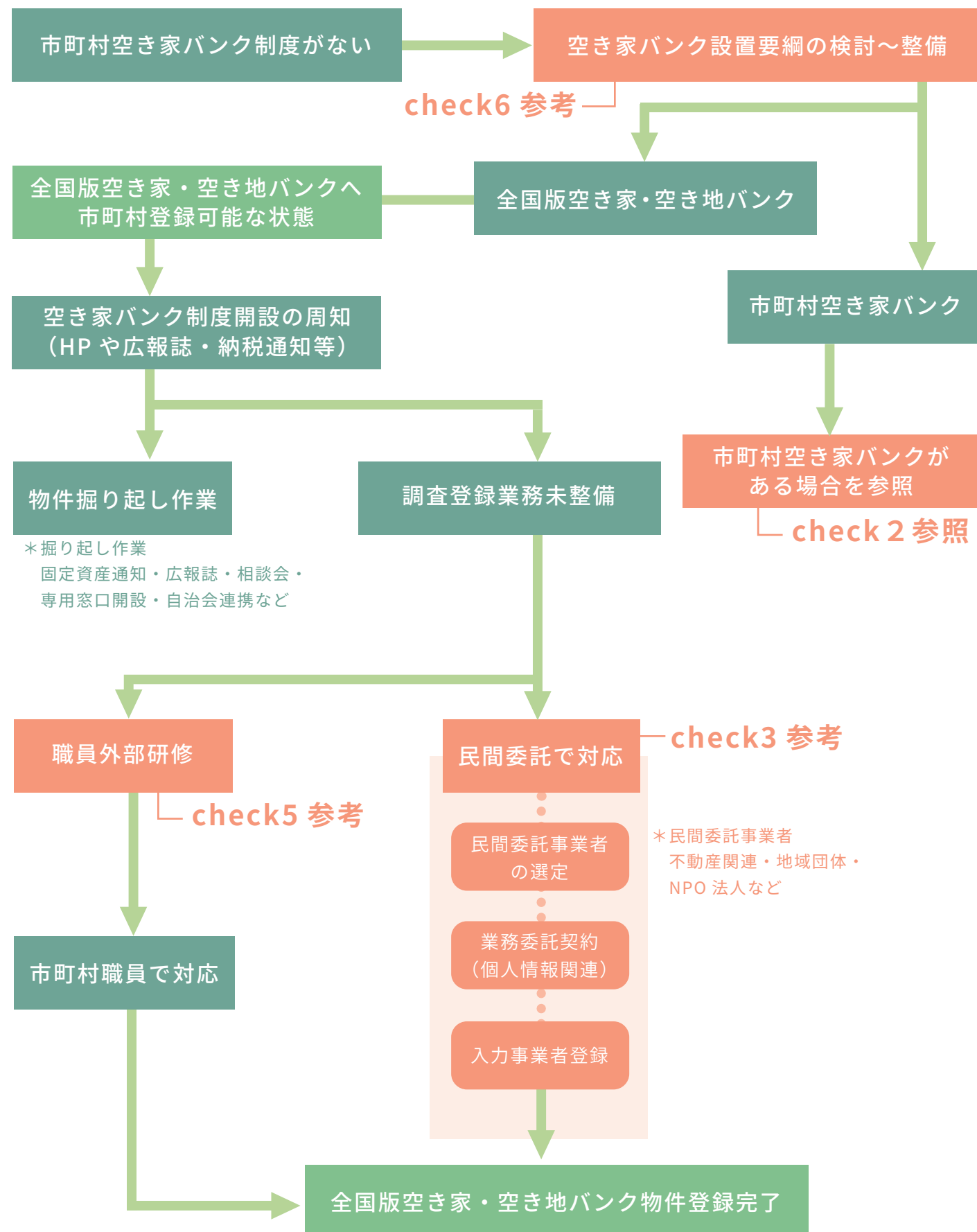
*1 不動産事業者や中間支援組織と連携し運用している市町村では、全国版空き家・空き地バンクの市町村登録や物件登録に至っているケースが多くみられます。

*2 職員にノウハウを身に付けてもらう事で、外部委託することなく全国版空き家・空き地バンクへの登録作業が可能となります。

⇒ Check1・Check2 より、市町村の状況に応じた対応策を検討していきましょう。

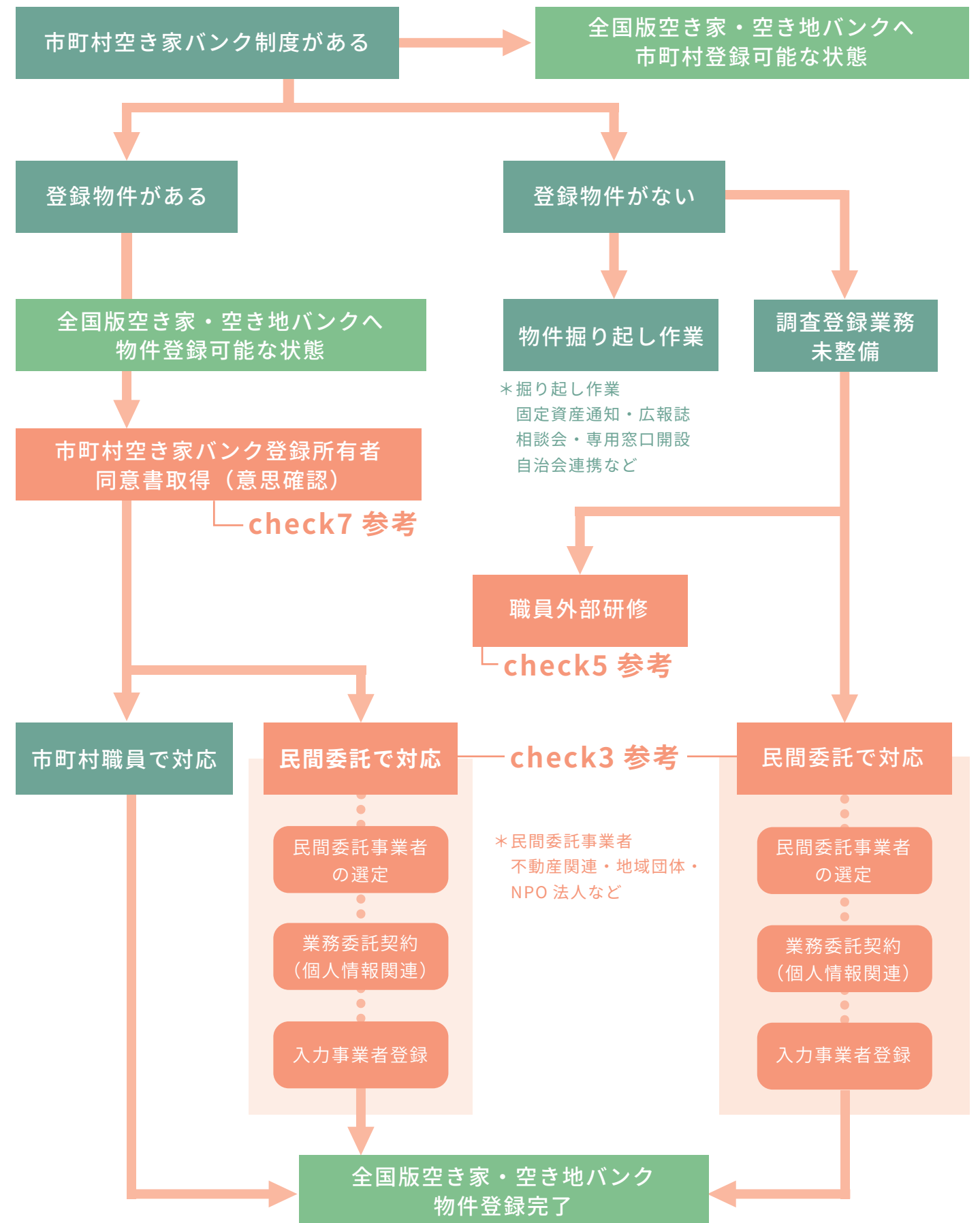
Check1 市町村空き家バンク制度がない 場合

全国版空き家・空き地バンク物件登録までの流れ



Check2 市町村空き家バンク制度がある 場合

全国版空き家・空き地バンク物件登録までの流れ



空き家総合相談窓口に係る業務仕様書（例）

1 空き家総合相談窓口

- (1) 町内居住者または町内に空き家を所有する者、また町内への移住を希望する者に空き家に関する諸問題の相談に応じ、適切な助言および提言を行う。

(2) 原則として空き家の紛争に関する相談は対象としない。但し、専門家等の紹介を行うことは可能とする。
- (3) ○○町は、町民に対して広報誌等で空き家総合相談窓口の利用方法についてその周知を図る。

(4) 事業者は、空き家総合相談窓口において相談に応じる相談員を設置する。

2 ○○町空き家バンク運営

- (1) ○○町空き家バンク利用者の受付・相談業務
- (2) 現地立会い確認・利用希望者の内覧等の対応
- (3) 空き家相談会の開催・空き家予防セミナーの開催
- (4) ○○町空き家バンクへの登録情報の○○町への提供

3 その他の業務

- (1) 移住体験施設や地域・地域団体等と連携した移住支援や助言
- (2) 地域の移住情報発信業務
- (3) 空き家活用関連事業の助言・支援業務

4 連絡及び報告方法

- (1) ○○町は、担当窓口で相談があった場合は、相談者の氏名・連絡先を確認の上、事業者へ電話・メール又はFAXにて連絡する。その後相談者から何らかの変更等の連絡があった場合等も速やかに同様の連絡を行う。

(2) 事業者は、相談内容を空き家相談シート（別添資料）に記入し、委託事業開始日より毎月末日を締め日として、月毎に相談実施報告書（別添資料）を作成し、実施状況を○○町に報告するものとする。相談実施報告書とは、空き家相談シートに記載されている情報（現住所・氏名・連絡先・相談内容）に相談後の実施状況を添付したものをいう。
- (3) 登録件数とは、1利用者（1物件ごと）に1件とし、実施件数として計上するものとする。

(4) 成約件数は、1物件ごとに1件とし、実施件数として計上するものとする。

5 その他

この仕様書に規定する事項のほか、当該事業の実施に関して必要な事項は、双方協議のうえ、業務内容を変更することができるものとする。

空き家総合支援事業に係る業務仕様書（例）

1 空き家総合相談

- (1) 町内居住者または町内に空き家を所有する者、また町内への移住を希望する者に空き家に関する諸問題の相談に応じ、適切な助言および提言を行う。

(2) 原則として空き家の紛争に関する相談は対象としない。但し、専門家等の紹介を行うことは可能とする。
- (3) ○○町は、町民に対して広報誌等で空き家総合支援事業の利用方法についてその周知を図る。

(4) 事業者は、(1)に規定する相談に応じる相談員を設置する。

2 事業者が運営する空き家バンク（以下「空き家バンク」という）への情報登録

- (1) 空き家バンク利用者の受付・相談
- (2) 現地立会い確認・利用希望者の内覧等の対応
- (3) 空き家バンクへの情報登録

3 連絡及び報告方法

- (1) ○○町は、○○町の担当窓口で相談があった場合は、相談者の氏名・連絡先を確認の上、事業者へ電話・メール又はFAXにて連絡する。その後、相談者から何らかの変更等の連絡があった場合等も速やかに同様の連絡を行う。

(2) 事業者は、相談内容を空き家相談シートに記入し、契約日より毎月末日を締め日として、月毎に相談実施報告書を作成し、実施状況を○○町に報告するものとする。相談実施報告書とは、空き家相談シートに記載されている情報（現住所・氏名・連絡先・相談内容）に相談後の実施状況を添付したものをいう。

4 想定件数

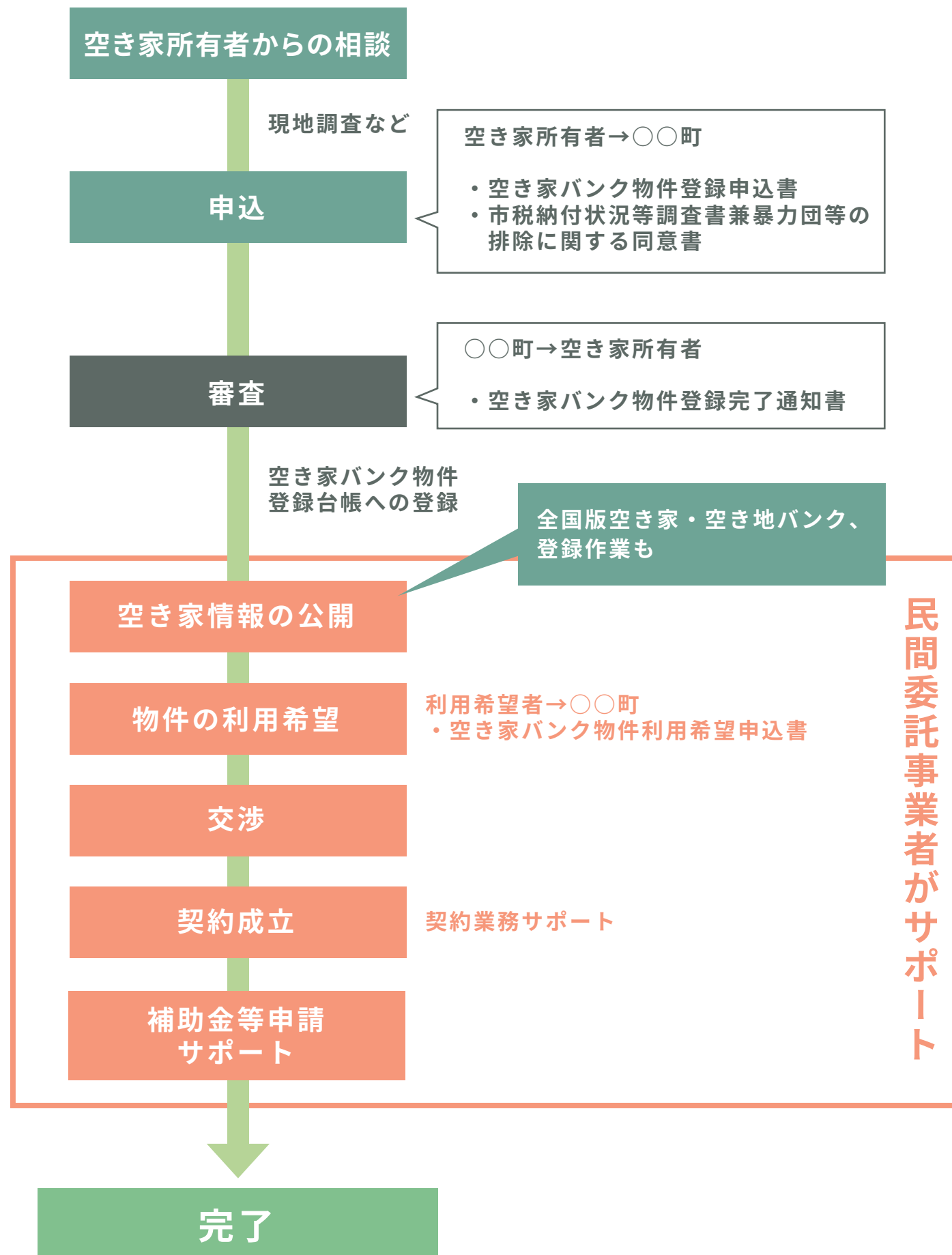
委託期間内の有効相談件数は、以下のとおりとする。

- ・空き家所有者相談30件
- ・空き家利用者相談30件

5 その他

この仕様書に規定する事項のほか、当該事業の実施に関して必要な事項は、双方協議のうえ、業務内容を変更することができるものとする。

Check 4 空き家バンク運営サポートの流れ（例）



Check 5 職員研修プログラム（案）

空き家人材育成カリキュラム【案】

- ① 空き家問題の現状と今後の予測
- ② 空き家所有者の問題・ニーズ
- ③ 先進事例の紹介
- ④ 空き家情報などを取り扱う際の注意点
相談事例・トラブル事例
- ⑤ 空き家の掘り起し手法
固定資産通知・広報誌・相談会・専用窓口開設
自治会連携 等
- ⑥ 市町村との連携
地域問題点・市町村窓口の現状把握や課題整理
空き家相談窓口・空き家バンク運営・移住定住支援
業務受託までの流れ
- ⑦ 専門家・専門団体との連携
不動産事業者・専門士業・工事関連・解体工事 等
- ⑧ 管理不全空き家と空き家利活用
特定空家の事例・特別措置法・空家対策計画について
- ⑨ 空き家バンクの仕組み・運営手法
空き家バンク計画立案・登録・管理・運営 等
- ⑩ 空き家物件調査の手順
現地調査・価格設定の手法 等
- ⑪ 空き家の管理
空き家管理のニーズ・依頼内容
管理業務の事例・管理業務スキーム
- ⑫ 空き家サブリース（転貸借）について
- ⑬ 空き家バンク運営に関する知識
法律・税務・建築・不動産等の基礎知識



〇〇町空き家バンク制度実施要綱（例）

（目的）

第1条 この要綱は、空き家バンク制度の実施に関し必要な事項を定め、空き家等に関する情報を発信することにより、空き家等の活用及び流通を図り、もって〇〇町（以下「町」という。）への移住及び町における定住を促進し、地域の活性化を図ることを目的とする。

（用語の定義）

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- （1）空き家等 町内の建築物（主に居住を目的として建築されたもの）又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないもの（居住その他の使用がなされなくなる日が決まっているものを含む。）及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、所有者等が賃貸又は分譲を目的として建築を行ったものを除く。
- （2）空き家バンク制度 空き家等に関する情報を登録し、空き家等の売買又は賃貸借等を希望する者に対して、当該情報を提供する制度をいう。
- （3）所有者等 所有権を有し、又は売却若しくは賃貸を行うことができる権利を有する者をいう。

（適用上の注意）

第3条 この要綱の規定は、この要綱の規定による空き家等の取引以外の取引を行うことを妨げるものではない。

（空き家等の登録の申込み等）

第4条 空き家等の所有者等は、空き家バンク制度を利用して当該空き家等に関する情報を登録しようとするときは、空き家バンク制度登録申込書（様式第1号）に空き家バンク制度登録カード（様式第2号）を添えて町長に提出することにより、申込みを行わなければならない。

- 2 町長は、前項の申込みがあった場合において、その内容を確認し、適当であると認めたときは、当該申込みに係る空き家バンク制度登録カードに記載された事項を登録するものとする。この場合において、町長は、当該事項を記載した台帳を作成するものとする。
- 3 町長は、必要に応じて当該空き家等を調査することができるものとし、第1項の規定による申込みを行った者は、当該調査に協力しなければならない。

- 4 町長は、前項前段の規定による登録（以下「情報提供登録」という。）をしたときは、空き家バンク制度登録完了通知書（様式第3号）により第1項の規定による申込みを行った者に通知するものとする。
- 5 町長は、第1項の規定による申込みを行った者、又はその者と生計を一にする同居の親族が、暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）又は暴力団（同条第2号に規定する暴力団をいう。）若しくは暴力団員と密接な関係を有する者（以下「暴力団員等」という。）であるときは、情報提供登録をしないものとする。
- 6 町長は、情報提供登録をしていない空き家等で、情報提供登録が適当と認めるものは、当該空き家等の所有者等に対して情報提供登録を勧めることができる。
- 7 情報提供登録の期間は、2年とする。ただし、第1項の規定による申込みにより、再度情報提供登録をすることができる。

（空き家等に係る登録事項の変更の届出）

第5条 情報提供登録を受けた者（以下「情報提供登録者」という。）は、当該情報提供登録に係る事項に変更があったときは、空き家バンク制度登録事項変更届出書（様式第4号）に当該変更の内容を記載した空き家バンク制度登録カードを添えて町長に提出することにより、届出を行わなければならない。

（空き家等の登録の抹消）

第6条 町長は、情報提供登録をした空き家等に係る所有権その他の権利に異動があったとき、空き家バンク制度登録抹消届出書（様式第5号）の提出があったとき、又は情報提供登録が適当でないと認めたときは、当該情報提供登録を抹消し、その旨を空き家バンク制度登録抹消通知書（様式第6号）により当該情報提供登録者に通知するものとする。

（情報の公開及び提供並びに利用登録）

第7条 町長は、必要に応じて情報提供登録をした空き家等に関する情報のうち、次に掲げるものを公開するとともに、空き家等の購入又は賃借等を希望する者に当該情報を提供するものとする。

- （1）物件番号
- （2）売却又は賃貸の別
- （3）所在地
- （4）希望売却価格若しくは賃料又はその両方
- （5）物件の概要及び状況
- （6）主要施設等までの距離
- （7）位置図
- （8）配置図及び間取り図

- (9) 外観及び内部等の現況写真

(10) その他特記事項
- 2 前項の規定による提供を受けようとする者は、空き家バンク制度利用者登録申込書(様式第7号)を町長に提出することにより、申込みを行わなければならない。

3 町長は、前項の申込みがあった場合において、その内容を確認し、当該申込みを行った者が次の各号のいずれにも該当すると認めたときは、当該申込みに関する事項を登録するものとする。この場合において、町長は、当該事項を記載した台帳を作成し、空き家バンク制度利用者登録完了通知書（様式第8号）により当該申込みをした者に通知するものとする。

(1) 空き家等に定住し、又は定期的に滞在すること。

(2) 地域住民と協調して生活すること。

4 町長は、第2項の申込みを行った者、又はその者と生計を一にする同居の親族が、暴力団員等であるときは、利用登録（前項前段の規定による登録をいう。以下同じ。）をしないものとする。

5 町長は、必要に応じて、利用登録がされた情報のうち、次に掲げるものを公開するとともに、情報提供登録者に当該情報を提供するものとする。

(1) 購入又は賃借等の別

(2) 利用目的

(3) 希望条件

(4) 希望地区等

(利用登録に係る登録事項の変更の届出)

第8条 利用登録を受けた者（以下「利用登録者」という。）は、当該利用登録に係る事項に変更があったときは、遅滞なく空き家バンク制度利用者登録事項変更届出書（様式第9号）を町長に提出することにより、届出を行わなければならない。

(利用登録の抹消)

第9条 町長は、次のいずれかに該当するときは、当該利用登録を抹消し、その旨を空き家バンク制度利用者登録抹消通知書（様式第10号）により当該利用登録者に通知するものとする。

(1) 利用登録者が第7条第3項各号に掲げる要件を欠くと認められるとき。

(2) 利用登録者が情報提供登録された空き家等を利用することにより、公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害するおそれがあると認められるとき。

(3) 第7条第2項の申込みの内容に虚偽があったとき。

(4) 空き家バンク制度利用者登録抹消申出書（様式第11号）の提出により、利用登録の抹消を希望する旨の申出があったとき。

(5) 利用登録の日から2年を経過したとき。ただし、2年を経過する日までに改めて第
- Check

6

-④

空き家バンク制度実施要綱（例）
- 7条第2項の申込みがあり、利用登録をしたときを除く。

(6) 利用登録者が暴力団員等であることが判明したとき。

(7) 前各号に掲げるもののほか、町長が適当でないと認めたとき。

(交渉の申込み及び通知)

第10条 利用登録者は、情報提供登録がされた空き家等の購入又は賃借等について交渉を希望するときは、空き家バンク制度交渉申込書（様式第12号）を町長に提出することにより、申込みを行わなければならない。

2 町長は、前項の申込みがあった場合は、利用登録者が購入又は賃借等を希望する空き家等に係る情報提供登録者にその旨を通知するものとする。

3 前項の規定による通知を受けた情報提供登録者は、遅滞なく当該利用登録者と交渉の上、契約の可否を回答し、その回答した内容を記載した空き家バンク制度交渉結果報告書（様式第13号）を町長に提出しなければならない。

(情報提供登録者と利用登録者との交渉等)

第11条 町は、情報提供登録者と利用登録者が行う空き家等の売買及び賃貸借等に関する交渉並びに契約（以下この条において「交渉等」という。）については、直接関与しない。

2 交渉等に関する一切の紛争等については、当事者間で解決しなければならない。

3 町は、情報提供登録者と利用登録者が交渉等に係る媒介等を行う者の紹介を希望した場合は、当該媒介等に関し第三者に依頼することができるものとする。

(個人情報の取扱い)

第12条 利用登録者は、空き家バンク制度の利用により取得した個人情報（以下この条において「個人情報」という。）の取扱いについて、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

(1) 個人情報を不当な目的のために利用しないこと。

(2) 個人情報が流出し、又は滅失することのないよう適正に管理すること。

(3) 保有する必要がなくなった個人情報を適切に廃棄すること。

(4) 個人情報の漏えい、滅失、毀損等の事案が発生した場合は、速やかに町長に報告し、その指示に従うこと。

(その他)

第13条 この要綱に定めるもののほか、空き家バンク制度に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、告示の日から施行する。
- 13
- 14

Check 7 既存登録空き家所有者への掲載同意書（例）

掲載同意書（例）

事務連絡
平成 年 月 日

〇〇町空き家バンク物件登録者 様

〇〇町長 〇〇 〇〇

「全国版空き家・空き地バンク」への物件掲載について

平素は、町政の推進に格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、この度、国が「全国版空き家・空き地バンク」の運営を開始しました。

つきましては、貴殿が「〇〇町空き家バンク」に登録されている物件を「全国版空き家・空き地バンク」へ掲載を希望される場合は、別紙『「全国版空き家・空き地バンク」への掲載依頼書』に記入いただき、同封の返信用封筒でご提出ください。「全国版空き家・空き地バンク」に掲載いただく事で、更に多くの方に貴殿の物件情報を閲覧していただく事が可能になります。

なお、本手続きについては、後日お電話させて頂きますので、あらかじめご了承ください。

ご多用と存じますが、ご検討の程よろしくお願いいたします。

書類提出先：〒

【掲載先】
アットホーム株式会社・・・「全国版空き家・空き地バンク」
株式会社L I F U L L・・・「L I F U L L HOME' S 空き家バンク」

※物件掲載による費用等はかかりません。

市町村空き家バンクに登録されている空き家所有者への掲載同意を求める説明書（例）

年 月 日

(宛先) 〇〇町長

依頼者 住 所 _____
氏 名 _____ 印
電話番号 _____

「全国版空き家・空き地バンク」ホームページへの掲載依頼書

私は、〇〇町空き家バンクに登録している下記の物件について、「全国版空き家・空き地バンク」に掲載することを依頼します。

記

〇〇町空き家バンク物件登録番号：第 _____ 号

物件所在地：_____

市町村空き家バンクに登録されている空き家所有者への掲載同意書（例）