

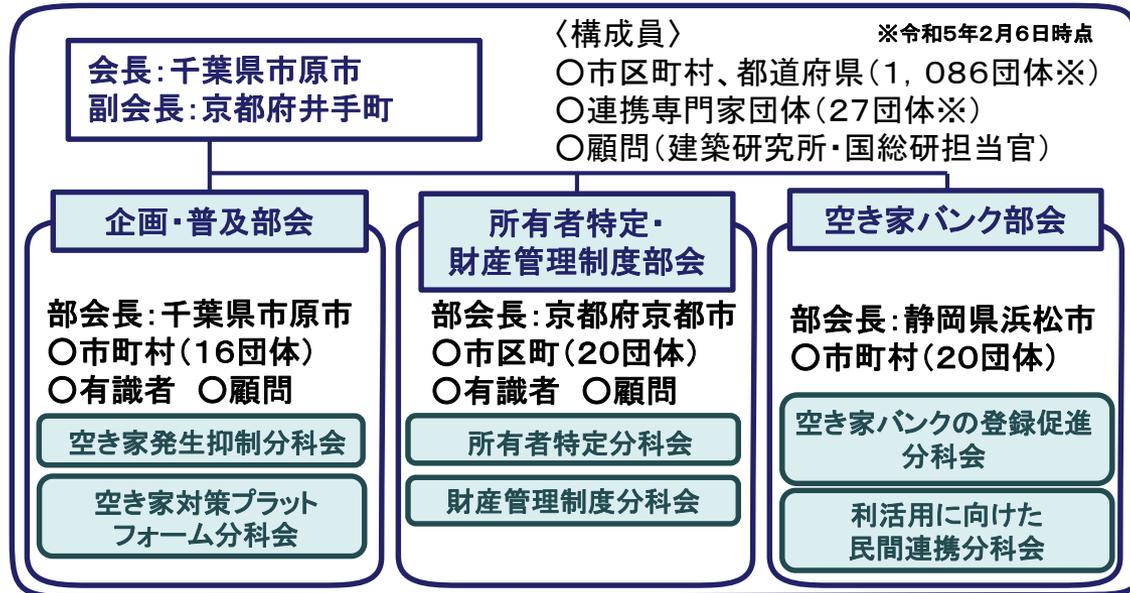
全国的に共通する空き家対策の課題解決のため、市区町村の空き家対策担当者が、弁護士・司法書士等の専門家や先進的な空き家対策に取り組む民間事業者と連携して協議・検討する場(部会・分科会)を設置し、協議・検討により蓄積されたノウハウや取組事例等を事例集等にとりまとめ、全国空き家対策推進協議会HPを通じて情報提供した。

事業部門	部門1 専門家等と連携した空き家に関する相談窓口の整備等を行う事業
事業地域	全国
背景・課題	空き家の発生抑制、管理不全空き家への対応、効率的な所有者特定の方法、利活用に向けた民間事業者やNPO等との有効な連携方策、空き家バンクへの登録促進策など、地方公共団体等による空き家対策において全国的に積み残されている課題への対応が求められている。
目的	専門家との連携のもとで上記課題への対応方策を検討し、具体的な課題や効果的な課題解決策等の情報共有、実践的な空き家対策についての政策提言、及び、検討により蓄積されるノウハウや取組事例等の周知・普及(情報提供)を行う。

連携する  
団体・役割

**＜本事業の検討体制＞**

- 市区町村: 部会への参加を通じた上記課題の協議・検討、先進的な取組事例やノウハウ等の情報提供
- 法務関係団体、不動産関係団体等の専門家団体: 専門部会の協議・検討に対する知見の提供・助言



**事務局: すまいづくりまちづくりセンター連合会**

専門部会等において検討された成果等を情報提供

取組事例等を収集・整理、及び情報提供





# 空き家に関する普及啓発パンフレット原稿の作成

市区町村における空き家所有者等への普及啓発資料として活用する場面を想定し、住まいの行く末等に関するチェックシートや、空き家問題に関する基礎的な事項を解説したコラムなどを掲載したパンフレット原稿を作成。地域の状況に応じて内容を編集できるよう、20程度のトピックを設定し、コラムの文案を作成。

## 普及啓発パンフレット原稿(一部)

### あなたのお住まいの行く末を 考えてみませんか？

～お住まい・空き家のチェックシート～

現在のお住まいやご実家の行く末についてお考えになったことはありませんか？  
空き家となってから時間が経過するにつれて、維持管理や処分が難しくなります。そうなる前に、どのような心構えが必要か、今からご自身でチェックできるポイントや、将来のことを考えるきっかけとなるお役立ち情報をご紹介します。

### 現在のお住まいが空き家になりそうな方へ

現在のお住まいやあなたが住まなくなった後の住まいは、誰かが使う予定はありますか？ご家族とお話し合いをされたことはありますか？誰かが何とかしてくれると安易に考えてはいけません。  
空き家になった後放置され、第三者に迷惑をかけることがないように、元気づけに空き家になった後の家を誰にどうしてもらおうかを考えておきましょう。

### 空き家を所有されている(相続された)方へ

空き家として放置すると、思わぬ責任を問われる可能性があります！

**⚠️ 空き家からの落下物等が原因で通行人等に被害があった場合、所有者や相続人などに損害賠償請求される危険があります！**

まずは空き家が危険でないか状態を確認しましょう。また、今後使う予定がない場合は、売却や解体など、早めの処分を検討しましょう。

外壁材等の落下により11歳の男児(小学校6年生)が死亡した場合は想定した試算

損害区分	損害額
死亡逸失利益	3,400万円
慰謝料	2,100万円
葬儀費用	130万円
合計	5,630万円

約5,600万円の損害

公益財団法人 日本住宅総合センターによる試算

〇〇市 空き家対策課 全国空き家対策推進協議会

### 現在のお住まい・空き家の状況に当てはまるものにチェック！

- 1 空き家(になる予定の物件)は今後どうのご予定ですか？  
 誰かが住む・使うことを確認している  
 (□あなた □子ども □孫 □兄弟 □甥・姪 □その他【 】)  
 ※「戻ってきてくれるはず」「誰かが何とかしてくれるはず」という希望的観測ではなく、具体的に使う予定や意思があるかを事前に確認しておきましょう。  
 誰かが定期的に適切な管理することを確認している  
 (□あなた □子ども □孫 □兄弟 □甥・姪 □その他【 】)  
 ※倉庫や物置として使うつもりがあっても放置されている家が増えています。適切な管理を行い、自分で木の剪定や雑草の除去ができない場合は業者等にお願ひしましょう。  
 売る予定があることを確認している  
 (□あなた □子ども □孫 □兄弟 □甥・姪 □その他【 】)  
 自分では管理できない、もしくはしてくれる人がいない
- 2 登記を確認しましょう。  
 建物登記はされている  建物登記はされていない  
 建物登記の名義人は？ (□あなた □親族 □故人 □その他【 】)  
 土地登記の名義人は？ (□あなた □親族 □故人 □その他【 】)
- 3 家の状態を確認しましょう。  
 そのまま売ってもすぐ住める状態  
 少し傷んできているが修繕すれば利用可能  
 破損状況がひどく、解体が必要

### 4 具体的にどうするか考えましょう。

- ★1で「自分では管理できない、もしくはしてくれる人がいない」に該当  
⇒このチラシの裏面の相談窓口へすぐに相談しましょう。
- ★2で「建物登記がされていない」、建物登記の名義人があなたでない場合  
⇒空き家や土地の売却に向けて、権利関係の整理が必要です。特に故人が関係する場合、相続人が多数で自分で処理しきれなくなる場合もあるので、弁護士、司法書士などに相談を。
- ★3で「そのまま売ってもすぐ住める状態」、「少し傷んできているが修繕すれば利用可能」に該当  
⇒使える空き家は早めに売却しようほうがよいので、不動産業者や空き家バンクに相談を。
- ★3で「破損状況がひどく、解体が必要」に該当  
⇒解体費用は高額な場合があります。解体費等が大きいので、不動産業者等に相談を。

住まいの状況を確認するためのチェック項目を示し、該当項目に応じて所有者等が取るべき対応を明示。

### 建物の状態をチェック！

- 屋根 屋根材の異状(破損、変形)
- 軒裏 軒天井の異状(破損、浮き)
- 外壁 腐朽、ハガシ、破損、浮き
- 雨とい 水漏れ、変形、外れ
- バルコニー、ベランダ、屋上階段 腐食、破損、

所有者等が空き家について考えるきっかけとなるコラムの文案として、終活、相続手続き、適正管理、解体・残置物処分、流通に関する20程度のトピックのコラム文案を作成。

使用していない空き家は、時間が経つほど損傷が進み、使いづらくなっていきます。解体をするにしても、損傷した家のほうが費用が高くなりがちです。使わないと決めたら、早めに活用や売却、解体等を検討しましょう。

### お住まいの行く末を考える上でのヒント

**認知症になった場合、空き家はどうする？**  
近年、認知症になり施設入所することで空き家になるケースが増えています。認知症になってしまうと、空き家を手放したり、貸したりといった契約行為ができなくなります。家族が施設費用のために家を手放したいと思っても、成年後見制度の利用が必要になります。事前に信託を行っておけば、空き家の売買が可能になるので、元気づけに家をどうするか考えておくことが重要です。

**相続手続きは急がないといけないの？**  
家族が亡くなった後の相続手続きにはそれぞれ期限があります。空き家に関しては、死亡から3か月以内に相続人の確定や、相続財産の調査を行わなければならない。安易な相続放棄は放置された危険な空き家を増やしてしまいます。空き家を使わない予定なら早めに相談窓口にご相談を。

**相続放棄って？**  
相続放棄を行う場合、相続が開始したことを知ったときから3ヶ月以内に、家庭裁判所に申述しなければ効力はありません。相続放棄をするとき初めに相続人でなかったものとみなされるため、一部だけ財産を受け取ったり、空き家だけ放棄したりはできません。売れないと思いつている空き家でも実は需要があるかもしれません。一度、専門家に相談してみましょう。

# 空き家対策のプラットフォーム構築を進める上での留意点

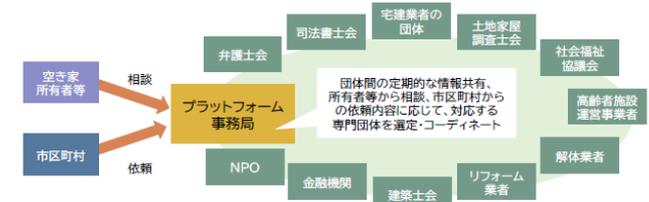
空き家対策の推進に向けて、地域の複数の関係主体との連携を通じた情報共有や相談対応等の一元化を模索する市区町村に対して、連携体制を構築する上でのポイントや留意点について、先進事例での取組や、本分科会に参加した部会員が検討を試行した成果を交えながら整理。

## 目次

- はじめに
- 空き家対策プラットフォームとは
- 空き家対策プラットフォームとして取り組むことが効果的なテーマ、活動内容の例
- 連携の範囲
  - 地域で活動する多様な主体との連携
  - 広域・周辺地域で事業を展開する事業者・団体との連携
  - 都道府県内・複数市区町村での広域連携
- 連携体制と検討の進め方
  - 事務局を担う団体を中心とした各専門団体や行政のネットワーク
  - 多様な分野の専門家がチームを組成し、市区町村と連携を図る体制
- 連携の方法
  - 任意の協議会の設置
  - プラットフォームに関わる連携先事業者（団体）との協定の締結
  - 空き家対策プラットフォーム事務局の設置
  - 情報共有の仕組み
- 先進事例の紹介
  - 個別の相談内容に対してワンストップで対応し、解決策の提案を行う取組
  - 個別の空き家等の具体的な利活用・流通を通じてまちづくりを進める取組
- 特定地域における空き家対策プラットフォーム立ち上げに向けた試行
- 空き家対策プラットフォーム構築に向けて検討すべきポイント
  - 連携先の事業者・団体の選定
  - 連携先との役割分担
  - 取組を通じた把握した個人情報等の取扱い

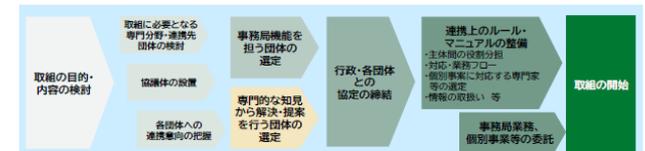
## 空き家対策のプラットフォーム構築を進める上での留意点（一部）

【プラットフォームの体制のイメージ（パターン①）】



注）参画する専門団体・事業者等は取組の目的や地域の状況に応じて異なります。

【プラットフォームの構築に向けた標準的な検討の流れ（パターン①）】



注）プラットフォームとして取り組む内容や参画する団体の構成に応じて、上記と異なる順序で検討が行われる場合もあります。

- 多様な分野の専門家がチームを組成し、市区町村と連携を図る体制  
2つ目のパターンは、個々の専門家・事業者が参画するNPO等中間支援組織を設立し、市区町村との連携を図る体制です。地域内で活動する各分野の専門団体が少ない・存在しない場合に、こうした体制を構築することで、様々な分野の専門的な知見・ノウハウを結集して地域の空き家対策に効果的に進めることが期待できます。  
中間支援組織の役割として、参画する各専門家や市区町村が定期的に情報交換を行う場を設けるほか、空き家所有者等からの相談内容に対して具体的な解決策を提案したり、相談会やセミナーの開催など市区町村が実施する空き家対策事業の担い手として関わったりすることが考えられます。  
体制構築に向けた検討過程では、取組に必要な分野での専門家への働きかけや、中間支援組織の事業スキームや組織形態（任意団体、特定非営利活動法人等）について関係者と認識の共有を図りながら、十分に協議を進めることが重要です。また、市区町村が組織設立を支援する場合、自律的な組織運営となるまでの間は、継続的な支援が必要となる可能性があります。

# 所有者の意向確認が困難な空き家への対応事例集

所有者を特定しているもののその意向を確認できないなど、空家等又は所有者等に関する情報が不十分であるために、14条措置を進めることが難しい空き家が多くみられるため、所有者の意向確認が困難な空き家への対応事例を市区町村会員より収集し、対応事例集としてとりまとめた。

## 目次

- 1.はじめに
- 2.所有者の居所が不明な場合の対応事例
  - (1) 住民票住所が空き家の所在地のまま
    - ①福祉・税務部局への照会
    - ②郵便局へ転送情報の照会
  - (2) 空き家情報や所有権そのものの信頼性が確保できない場合
  - (3) 職権消除
- 3.所有者の居所を把握しているが、通知に対する返信・連絡がない場合
  - (1) 通知に関する工夫
  - (2) 関係者への聞き取り
  - (3) 直接訪問
- 4.判断能力の問題や経済的な事情などで対応困難なことが判明した場合
  - (1) 福祉部局・税務部局との連携
    - ①判断能力がない疑いがある者（法定代理人なし）の場合
    - ②経済的な事情で対応困難な場合
  - (2) 判断能力がない疑いがある所有者（法定代理人なし）の命令以降の措置の考え方
    - ①14条措置の実施状況
    - ②福祉部局との連携による後見人等の選任申立ての促進
- 5.所有者が外国籍であり、かつ相続が発生している空き家
  - (1) 略式代執行の実施状況
  - (2) 所有者不確知の判断基準の考え方
- 6.郵送による手続きのみでの命令（事前通知を含む）又は行政代執行の実施

## 判断能力がない疑いがある所有者（法定代理人なし）の命令以降の措置の考え方（一部）

### ○命令の受領能力はないと判断して命令に至らなかった事例

・複数の弁護士等と相談した結果、後見人を付されていない本案件の精神障害者については、命令の受領能力はないと判断し、また空家法 14 条 10 項「過失（・・・）なくしてその措置を命ぜられるべき者を確知（・・・）できないとき」を拡大解釈して略式代執行することも検討したが、法的には難しいという判断に至った。緊急措置的な対応を検討中。

### ○相続人・親族等による対応で解決され、命令に至らなかった事例

・命令を実施しようとしていたが、認知症の相続人の窓口となっていた親族が亡くなったため。その後、相続人の入所施設が成年後見人選任の手続きを行ったため、売却・解体に至った。  
・所有者の子どもや入所施設の職員に連絡し、14条措置の内容を所有者に伝えるよう依頼したところ、その後空き家が改善されたため、命令に至らなかった。

### ②福祉部局との連携による後見人等の選任申立ての促進

知的障害者・認知症など判断能力がない疑いがある者で法定代理人がついていない場合は、措置できない正当な理由に該当するため、命令以降の実施については慎重であるべきと考えます。命令以降の措置を実施する場合は、法定代理人の設置等の指導や、入所施設・親族等への連絡・相談し、相続人や親族による対応での解決を図ることが重要です。

市町村長は、認知症高齢者（65歳以上）または知的障害者、精神障害者について、「その福祉を図るために特に必要があると認めるとき」は、家庭裁判所に対して後見開始等の審判の申立てを行うことのできるため、福祉部局と連携し、後見人等の選任申立てするように親族等に促します。

なお、成年被後見人の居住用不動産に当たるため、家庭裁判所の許可がなければ、取り壊しや売却をすることはできない点には留意が必要です。

### （成年被後見人の居住用不動産の処分についての許可）

第859条の3 成年被後見人は、成年被後見人に代わって、その居住の用に供する建物又はその敷地について、売却、賃貸、質借の解除又は抵当権の設定その他これらに準ずる処分をするには、家庭裁判所の許可を得なければならない。

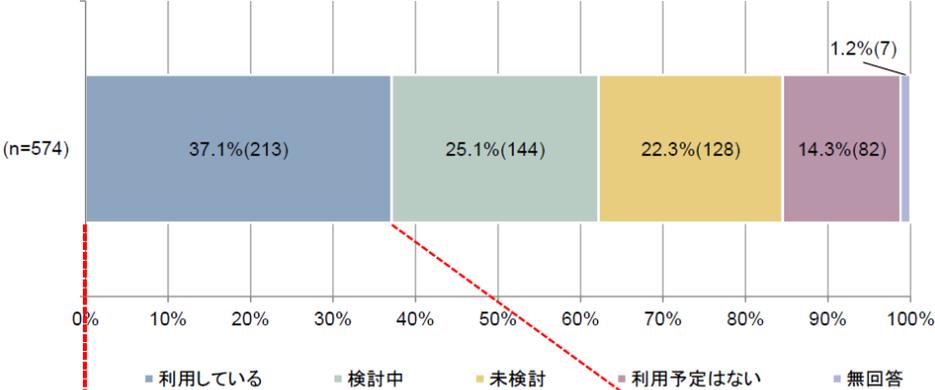
### ○法定代理人の設置等を指導している事例

・行政指導や処分について、有効でない主張される可能性もあることから、法定代理人の設置等を指導していく。また、本市の運用としては、勧告はいよいよ行政代執行を見据えての対応と位置付けており、債権回収等の可能性も鑑みながら総合的に判断していくところ。

# 空き家所有者の探索を目的とした住基ネットの効果的な利用方法

住基ネットの全国・都道府県ネットワークを経由して、自市区町村以外に居住している空き家所有者等の生存の事実又は氏名若しくは住所の変更の事実の確認のために、住基ネットの利用が可能となったことを受け、市区町村会員を対象に利用状況やその効果や課題に関するアンケート調査を実施し、回答結果をもとに、住基ネットの効果的な利用方法を取りまとめた。

図表 2 空き家対策における所有者探索を目的とした住基ネットの利用状況

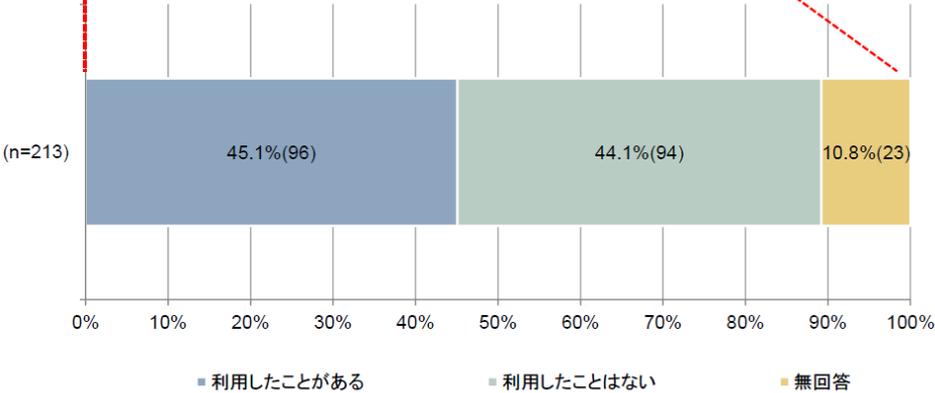


■登録簿・戸籍等の公用請求済みの空家所有者・相続人の追跡調査に適している  
 一方、既に住民票・戸籍等の公用請求が完了し、「氏名」の他、「住所」あるいは「生年月日」を把握している所有者・相続人等の生存状況や居所（転居の有無）を確認する際に住基ネットの利用は効果があると考えられます。

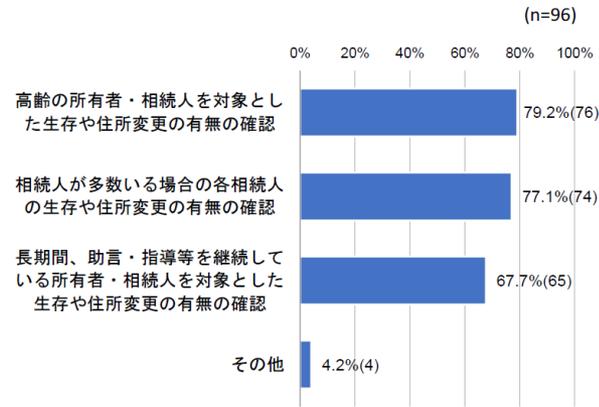
【最適な利用方法（タイミング）の例】

- 過去に判明している空家の所有者等の現住所確認に、再度公用請求する必要がなくなり、確認に係る期間の短縮ができ、業務改善となっている。
- 所有者等が市外居住で住民票を取得し間違えない住所地に通知を送るも通知が戻ってきてしまった場合は、転居の可能性を考慮し期間を設けつつ定期的に住民票の取得をする必要があったが、毎回郵送による照会の必要がなくなり、先方の住民票の発行（発送）業務も軽減された。
- すでに戸籍調査等が済んだ対象者が転居した場合などの限られたときに活用している。

図表 3 自市区町村以外に居住している空き家所有者等の確認を目的とした住基ネットの利用実績



図表 8 住基ネットの利用目的（市区町村以外に居住している空き家所有者等の確認を目的とした住基ネットの利用実績を有する市区町村）



注釈) その他の具体的内容「早急に相続人の生存や居場所を知りたい場合に利用」等

# 空き家対策に関する財産管理制度の活用事例集

会員市区町村における令和3年10月2日以降令和4年10月1日までの空き家対策に関する財産管理制度の活用事例を対象として、申立理由や予納金の額、予納金低額の工夫、制度活用の際に苦労した点などの事例調書と事例概要の収集を行い、99件(相続財産管理制度87件、不在者財産管理制度12件)の事例集を作成した。

## (1) 相続財産管理人の選任申立事例(91件※)の概要

※相続財産管理人の選任申立事例(92事例)のうち1事例はスライド形式のみの提出だったため集計の対象外とした

	0人	~5人	~10人	10人以上	無回答
確認した相続放棄人の人数	0人	~5人	~10人	10人以上	無回答
	41	15	20	14	1
	45.1%	16.5%	22.0%	15.4%	1.1%
相続人以外の債権者の有無	なし	あり	無回答		
	75	10	6		
	82.4%	11.0%	6.6%		
市区町の債権の有無 ※スライド掲載87事例を集計	あり	なし	不明		
	34	38	15		
	39.1%	43.7%	17.2%		
申立書類の作成者	職員(自前)	外部委託	連携協定による協力	無回答	
	81	8	2	0	
	89.0%	8.8%	2.2%	0.0%	
予納金の額 (万円)	0	~50	~100	100以上	無回答
	9	7	30	45	0
	9.9%	7.7%	33.0%	49.5%	0.0%
予納金の工面方法 ※予納金0円を除く(82件の内訳)	予算措置	予備費を充当	他の予算の流用	その他	無回答
	76	1	0	0	5
	92.7%	1.2%	0.0%	0.0%	6.1%
選任された相続財産管理人	弁護士	司法書士	その他	無回答	
	81	9	0	1	
	89.0%	9.9%	0.0%	1.1%	

( )内の数字は回答数

・確認した相続放棄人の平均4.6人  
・最多人数:36人

債権あり(34)

- ・租税債権(21)
- ・応急措置費用(8)
- ・略式代執行費用(6)
- ・その他(3)

※重複回答含む

債権なし(38)  
不明(15)

- ・空家法に基づく措置の名宛人(26)
- ・所有者不明土地法第38条(20)
- ・特定空家等の認定(12)
- ・固定資産税等の納入通知の名宛人(6)
- ・その他(1)

※重複回答含む

・外部委託先:弁護士(6)、司法書士(2)  
※連携協定の対象は司法書士

・予納金額の平均:125.9万円  
・最高額:2,300万円(共同住宅)  
・予納金なしの事例の主な理由  
:①買主の承諾書・②予納金無しでも受けるという弁護士の承諾書・③市から推薦理由書の提出、報酬費用見込額を超える額での買付証明書の添付、その他財産(銀行残高、山林)の存在等

裁判所に相続財産管理人を推薦(36)  
※うち26件は推薦した相続財産管理人が選任され、別の相続財産管理人が選任は8件(未回答2件)  
裁判所に相続財産管理人を推薦せず(55)

## ■ 制度活用の際に工夫した点

### ・税務部局・建築部局など庁内関係部局との連携

- > 税務部局と連携して相続人探索を行った。
- > 以前より管理不全として把握していた物件で、税務部局より所有者死亡・相続放棄情報が把握できたため、すぐに制度活用に踏み切った。
- > 庁内に弁護士職員がいるため、準備段階から詳細の調整が可能であり、円滑に進めることができた。
- > 再建築の可否が不明だったため、建築部局に建築基準法施行規則第10条の2の規定に基づく指定道路調書の作成を依頼し、再建築可能な土地であることを確認した。
- > 申立には公費の支出(予納金)が必要なため、どのような状態の空き家に対して申立てを行うかの基準を作成した。

### ・弁護士・司法書士・宅建士など専門家との連携

- > 弁護士、司法書士と連携して相続人探索を行った。
- > 連携協定を締結している司法書士会の協力を得て、裁判所との協議や申立書類の作成を行った。
- > 申立てから当該特定空家等の除却が円滑に進むように、空家等対策協議会委員(弁護士会・宅建協会)と連携し、管理人の推薦や購入希望業者の調整を行った。

### ・近隣住民等への働きかけによる売却先の確保

- > 敷地が無接道敷地で条件が悪いため、近隣の買取希望者を調査し、清算事務がスムーズに行われるよう配慮した。
- > 隣地の関係者に土地の取得意向を聴取りし、相続財産管理人

## ■ 事例の概要

担当部署	都市部住宅政策課住宅政策担当
相続放棄人	14名
市区町村の債権の有無	無
申立理由	相続人不存在により空家法の措置手続きを進められないため
申立書の作成主体	職員(自前)
予納金の額	100万円
予納金の工面方法	予算措置
裁判所への申立日	令和3年12月13日
裁判所が選任した財産管理人	令和4年2月2日(公告日) 弁護士
現在の進捗状況	・相続財産管理人選任後、解体まで確認するも詳細は不明。 ・R4.12月時点で裁判所から予納金の還付はされておらず。
制度活用上苦労した点・工夫点	・相続人の特定、相続意思の確認に苦労した

## ■ 写真



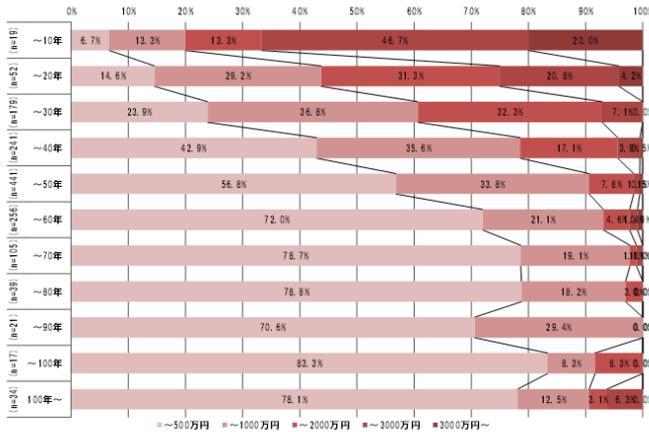
# 空き家バンクの成約物件事例集

「空き家バンクに登録しても物件が成約しないのではないか」という心的ハードルに対して、物件の登録や成約が少ない自治体では、どのような物件が売れているのか、市場性の低い物件でも売れる見込みがあることを説明できないという課題に対して、近年の成約物件の情報を約1,200件収集し、成約している物件の特徴を示し、かつ具体的な成約事例を掲載した事例集を作成し、物件の掘り起こしの一助となる資料とした。

## ■ 近年の成約物件の築年数と成約価格

■ 築年数別に成約価格を見ると、40年以上の物件は半数以上が500万円以下となっており、8割以上が1000万円以下の物件になっている。

【成約物件の築年数と成約金額の関係】



築40年以上の物件は半数以上が500万円以下、1000万円を超える物件は1割以下。

多くの成約物件情報から、どのような物件がどのような価格帯で取引されているか等、物件登録時の参考になる情報を提示。

特に低廉な物件でも空き家バンクで取引ができることを示唆するために、劣化の状況や、物件登録の経緯、買主の属性や成約の経緯等をまとめた事例を提示。

## 3. 空き家バンクの成約物件事例集

### 宮城県 の物件

#### ■ 物件情報

売買価格	400万円
構造・階数	木造2階
築年月	1978年築（築44年）
土地面積	761㎡
建物面積	135㎡
立地	農村部
交通	最寄駅（バス停）から徒歩約15分
附属物	・畑（約2100㎡）・山林（約4600㎡）
バンクの登録理由	・60代の男性が、10年以上前に親から相続したが居住予定がなかったため。 ・市街地から遠方で周辺土地単価の相場が低いため、655年以前建築であり、全体的な老朽化が目立つため。
劣化の状況	床のきしむ箇所あり
リフォームの状況	購入者がお風呂・トイレの改修を実施
成約者の属性	移住者、独身男性（65歳）



### 愛知県 の物件

#### ■ 物件情報

売買価格	80万円
構造・階数	木造1階
築年月	1946年（築76年）
土地面積	191.80㎡
建物面積	65.61㎡
立地	村落地区
交通	最寄駅から車で33分
附属物	納屋、車庫
バンクの登録理由	亡くなった親から相続したが、居住予定がなかったため。 ・市街地から遠方で周辺土地単価の相場が低い ・建物・設備の劣化が大きく、現状有姿渡しのリフォーム前棟の物件とするため ・空き家の前面道路幅が狭い
劣化の状況	床のきしむ箇所あり
リフォームの状況	購入者がお風呂・トイレの改修を実施
成約者の属性	移住者、独身男性（65歳）



#### ■ 登録から成約までの取組み状況

物件登録日	令和4年1月	物件成約日	令和4年6月
登録の経緯（空にした経緯）	空き家をそのまま放置しておくのは、心配ということで、今後の方向性について市役所に相談しに来た。所有者は解体も検討していたが、資金的面で今すぐには厳しいとのこと。空き家バンクを紹介。空き家の状態が危険になれば、解体を要していく必要があることを伝え、登録を行った。		
補助の利用	手数料補助（所有権移転登記費の補助）		
内見の回数	1回程度（市役所に問合せがあったのは、1回のみ）		
成約の経緯	雑誌「田舎暮らし」でこの物件を見て、内覧を経て、購入を決めた。		



# 宅建業者・宅建業団体との効果的な連携に向けたポイントの整理

自治体と宅建団体支部が連携協定を締結する事例が増えてきている中、協定の内容や役割分担は多岐にわたっている。本資料では、宅建業者や宅建業団体との締結に取り組んでいない自治体向けに、どのような連携方法があるか、また、体制構築にあたってどのような箇所がポイントとなるかを整理した。

## 宅建業者・宅建業団体との効果的な連携に向けたポイントの整理(一部)

### 目次

#### 第1章 はじめに

#### 第2章 宅建業者・宅建業団体との連携の実態

#### 第3章 体制構築に向けたポイントの整理

##### (1) 協定先の検討

###### ① 宅建業団体との連携

###### ② 宅建業者個社との連携

##### (2) 物件の登録・契約方法

###### ① 一般媒介契約

###### ② 専任媒介契約

###### ③ 専属専任媒介契約

##### (3) 物件の担当決定方法

###### ① 輪番制

###### ② 手上げ制

##### (4) 宅建業者との関係構築

#### 第4章 全国版空き家・空き地バンクとの連携

先行する取り組み事例によって運用が異なる箇所を中心に、それぞれのポイントにおけるメリットやデメリット、留意点を整理。

### 宅建業者・団体との効果的な連携に向けたポイントの整理

全国空き家対策推進協議会空き家バンク部会

#### 1. はじめに

空き家バンクの効果的・効率的な運営のためには、宅建業者との連携が必要である。現状、連携方法として最も一般的なものは自治体と宅建団体支部が連携協定を締結するものだが、協定の内容や役割分担は多岐にわたります。

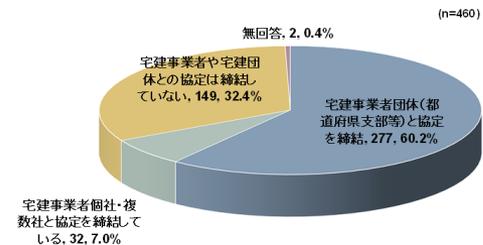
本資料では、宅建業者や宅建業団体との締結に取り組んでいない自治体向けに、どのような連携方法があるか、また、体制構築にあたってどのような箇所がポイントとなるかを整理します。

#### 2. 宅建業者・宅建業団体との連携の実態

令和4年度に全国空き家対策推進協議会会員向けに実施したアンケート結果を見ると、宅建業者・宅建業団体との協定の締結状況は、団体との協定締結が空き家バンク設置自治体のうち60.2%と過半数を占め、団体を挟まずに宅建業者個社・複数社との協定締結をしている団体は7.0%となっています。

また、自治体のなかには、地元のNPO法人や事業者に空き家バンクの運営業務を委託している団体も見られ、空き家バンクを効率的に運営する工夫も見られますが、宅建業者・宅建業団体との協定と比較すると実績は1割程度とまだ少ない状況です。

【宅建業者・宅建業団体との協定締結状況】



(資料) 令和4年度全国空き家対策推進協議会空き家バンク部会アンケート結果より