

【R4】空き家バンク等の活性化を目的とした低利用不動産の流通促進支援事業 (空き家等低利用不動産流通推進協議会)

発表資料

空き家バンクの活用や空き家自体の流通促進を目的に、主に全国の地方公共団体を対象に、空き家バンクや空き家流通の課題解決のヒントとなる情報発信や知識提供を行い、当協議会のノウハウを活用頂きました。

■ 事業概要

事業部門	部門3 ポストコロナ時代を見据えて顕在化した新たなニーズに対応した総合的・特徴的な取組を行う事業
事業地域	全国
背景・課題	空き家バンクが活用しきれておらず、各自治体における空き家流通に関する本質的課題の整理が進まない現状と、具体的な解決策の情報や知識リソースが不足している背景から、本事業に取り組みました。
目的	空き家バンクの活用活性化／空き家の取引活性化／自治体の行政負担の軽減
連携する団体・役割	荒井法律事務所：空き家問題に関連する法的知識の提供や支援 家いちば株式会社：セルフセル方式による不動産取引マッチングサイト「家いちば」のプラットフォーム提供 株式会社KLC：遊休不動産の引取サービスおよび不動産取引マッチングサイト「フィールドマッチング」のプラットフォーム提供

■ 取組・成果一例

① 一般向けセミナーの開催

空き家所有者からの個別相談に対応することで、ひいては地方公共団体にかかる行政サービスとしての負荷軽減につなげることを目的として、そのきっかけ作りとしての一般向けセミナーを実施しました。

2022年11月23日に新潟県三条市様主催のセミナーに講師として登壇したほか、来年度に向け、他自治体様でのセミナー登壇や共催に向けて準備中です。



② 地方公共団体向け勉強会等の開催

地方公共団体が抱える課題意識を知ったうえで、より必要とされる情報やノウハウの提供を実現するために、地方公共団体担当者向けの勉強会や個別支援を行いました。

勉強会では、当協議会理事による講義のほか、有識者を招聘しての講義を実施し、より専門的な知識・ノウハウとして情報提供をしたほか、地方公共団体担当者にケーススタディとして講義いただく形で、市町村の垣根を越えて横断的な情報交換の機会を作り、コミュニティの活性化の実現を目指しました。

勉強会：計6回開催



【動員人数】延べ約400人

③ YouTube等での情報発信

協議会としての考えや課題意識をより深く知ってもらうために、理事が出演してのYouTube動画を配信しました。

また、当協議会の会員向けに、地方公共団体向け勉強会の様子の動画を限定公開にて配信するなどして、当日欠席した会員や新規会員もアーカイブできるように整備し、「情報のストック化」を推進しました。

④ SNS等での情報・知識提供

主にFacebookグループ機能を利用し、当協議会の会員向けに、全国の地方公共団体の取り組み事例や法令改正等の情報の発信と、実務的な課題解決手法の意見交換の場の整備を進めました。



⑤ ホームページの開設

当協議会の理念や取り組みに関する発信のほか、個人および地方公共団体等からの個別相談にも随時対応できるよう、問い合わせ用フォームを設けたホームページを整備しました。

開設後、実際に空き家に関する問合せがあったほか、当協議会の認知度向上や信頼蓄積のために活用していく方針です。



⑥ 協議会としての自主規制、ガイドライン等の整備

当協議会では、空き家課題解決に向けて、特に民間事業者において法的・倫理的に適切なサービスを提供し、健全な業界として成長させていくことが必要不可欠と考え、当協議会としての自主規制ルールやガイドラインの整備を行いました。

この整備にあたっては、国土交通省ご担当者様との意見交換の機会も設け、より実態に即したものになるよう推進しました。

■ 成果を踏まえた今後の取り組み

今期の各取組については、来期以降も継続する方針です。

<具体的施策案>

- ・地方公共団体向けの勉強会は継続開催としつつ、行政課題として必要な、実務的課題の解決手法や負荷軽減に寄与するような情報を、積極的に提供していく方針です。
- ・当協議会に賛同頂ける団体、民間事業者との連携についても、積極的に取り組んでいきたいと考えております。

不動産有償引取業に関するガイドライン(案)

- 1 制定経緯
近年、負資産問題や相続土地国庫帰属制度を背景に、不動産の所有者から一定の金銭を受領し、不動産を引き取る事業者が増えている。
これらの事業者の中には、詐欺的取引を行う事業者も存在し、国民生活センターから注意喚起もなされている。
また、詐欺業者ではなくても、負資産の引取りは法的にも不明確な部分が少ないため、法整備が不十分であり、引取後の管理が不十分になるおそれがある可能性や不採算時に会社を倒産させ、負資産が放置されるという事業者のモラルハザードの危険も否定できない状況にある。
そこで、利用者が安心でき、かつ、負資産問題の解決にも寄与できるように、引取業者が遵守することが望ましいガイドラインを以下のとおり定めることとした。
- 2 ガイドライン遵守のインセンティブ
当協議会は、今後、詐欺事例や負資産の引取に関する問題事案を広く情報発信し、利用者には注意喚起を促しつつ、他方で、ガイドラインを遵守する企業には、当協議会から認証、有益な情報の提供その他の事業支援を行うこととする。
これにより、ガイドライン遵守にインセンティブを与えることを予定している。
- 3 ガイドラインの具体的内容
①事業者の商号、甲その他の発信情報が不動産引取業と相違しておらず、利用者に公共性の有無、信頼性その他の事項に関して誤解を与えるものではないこと
②登記された会社の目的に、不動産引取業を営む旨の記載があること
③宅地建物取引士その他の引取対象となる不動産に関する専門知識を有する者を設置していること(専門家に業務委託を行う場合は、必要なタイミングで速やかに当該委託先専門家からアドバイスをもらえる契約となっていること)
④引取後の不動産の管理について、必要な費用とともに合理的な管理計画を策定していること