

- LIFULL HOME'S空き家バンクの運営事業者として、自治体の空き家対策事業の実態調査及び支援システムの構築検討と、都市と地方をよりマッチングさせつつ、サイトの利用価値向上を図る取り組みを実施しました。

## ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LIFULL HOME'S空き家バンクは開設から5年が経過し、多くの自治体に利用いただき、閲覧数も伸びてきているものの、登録物件数がなかなか増えず、全国で発生している空き家の活用促進に向けて、自治体の空き家対策事業をサポートする更なる取り組みが必要となっている。</li> <li>• 空き家特措法により、除却が進められた空き家の跡地についても、自治体が管理すべき不動産として抱えられている中で、空き家バンクを通じて利用希望者(事業者)にマッチングを促進していく必要がある。</li> </ul>
目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 全国版空き家バンクで公開される物件を増やし、マッチングを増やすためには、現在二重・三重の手間となっている、市町村が全国版空き家バンクを始め、複数のサイトを運用することのコストの抜本的に低減し、また自治体へのお問い合わせを増やすことによる全国版空き家バンクの利用することのメリットを増加させる。</li> <li>• 物件情報だけでなく、自治体情報(まち情報)をPRすることで、広い地域でのマッチングを促進させる。</li> <li>• 所有者不明土地への対応状況を調査し、将来的に利用者とのマッチングサイトを運営するための条件や留意点を整理する。</li> </ul>
連携する団体・役割	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LIFULL HOME'S空き家バンク参画自治体:実態調査のアンケートへのご協力</li> <li>• 先進自治体(奈良県空き家コンシェルジュ・滋賀県米原市):空き家対策業務支援システムのニーズヒアリング</li> <li>• アットホーム株式会社:所有者不明土地に関する自治体調査のリストのご協力</li> </ul>

## ■ 取組内容

1. 空き家バンクを運営する自治体の空き家対策業務の負担・実態の調査
2. 空き家対策をサポートする業務支援システムの企画・プロトタイプ開発
3. 住まい探しをしている移住検討層とのマッチングを図るための、空き家バンクの画面デザインの変更・自治体のPR機能の追加
4. 所有者不明土地の管理する自治体の空き家バンク利用ニーズの調査
5. 新規参画を増やすための自治体向け周知活動(リーフレット・セミナー)

## ■ 空き家バンクを運営する自治体の空き家対策業務の負担・実態の調査

- LIFULL HOME'S空き家バンクの参画自治体720団体を対象に、空き家対策業務に関するアンケート調査を実施しました。
- 本調査は、空き家対策業務支援システムの構築と自治体の空き家対策業務のサポート事業の企画に活用することを念頭に特に以下の観点を調査しました。
  - 空き家対策業務を担う人材・団体とその業務範囲
  - 空き家対策業務で時間のかかる業務内容と、減らしたい業務内容
  - 空き家や所有者情報・相談者情報の管理方法
  - LIFULL HOME'S空き家バンク、業務支援システムの改修・構築ニーズ
  - LIFULLが有する不動産物件データを活用したタウンマネジメントニーズ
- アンケートの結果、専門知識の不足についても課題が挙げられたが、複数の空き家バンクを運営する上での負担感が大きくあげられており、改修希望ニーズについても、他の空き家バンクサイトとの情報連携を望む声が多くありました。
- 一方データは8割近い自治体でデジタル情報として保管されており、情報連携に向けたシステム開発の基礎となるデータ自体は各自治体で管理されていることが分かったため、今後のシステム開発の検討材料として活用したいと考えています。

## ■ アンケートの結果(部分)

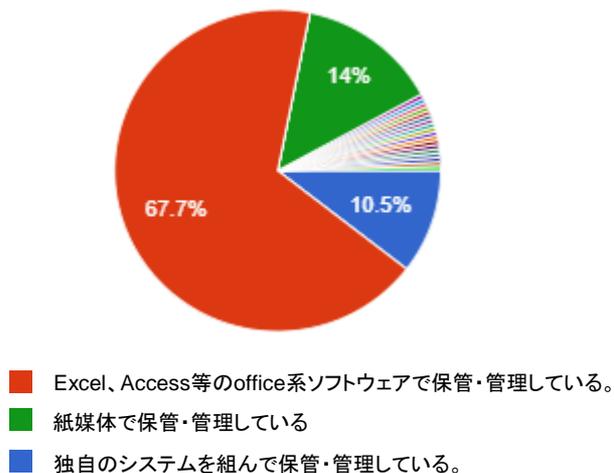
回答数：231団体 / 720団体(回答率32%)

問. 空き家の相談窓口の運用業務における課題を教えてください。(複数可)

### ◆ 主な回答

空き家の相談受付・活用・マッチングに関する専門知識の不足	96件
空き家情報の収集が困難である	75件
複数の空き家バンクサイトを運用しており、登録作業などが手間である	72件
空き家所有者の特定が困難である	67件
空き家所有者の相談対応や空き家バンク掲載に向けた説明・意識醸成が困難である	62件
窓口運営に人手が足りない	58件

問. 空き家等の物件情報や、所有者相談に関する情報はどのように保管・管理していますか。



問. LIFULL HOME'S空き家バンクに追加してほしい機能は何ですか。

### ◆ 主な回答

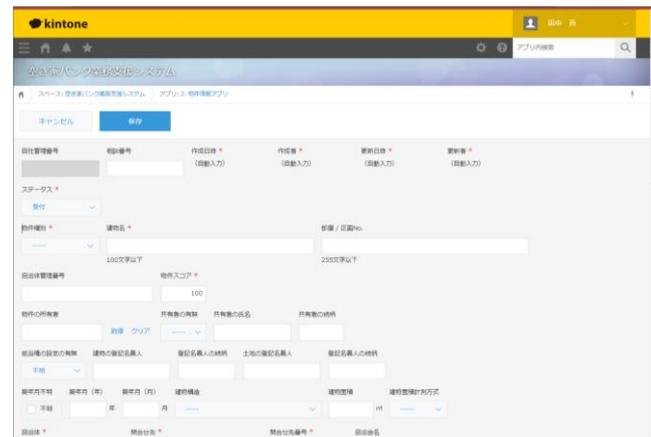
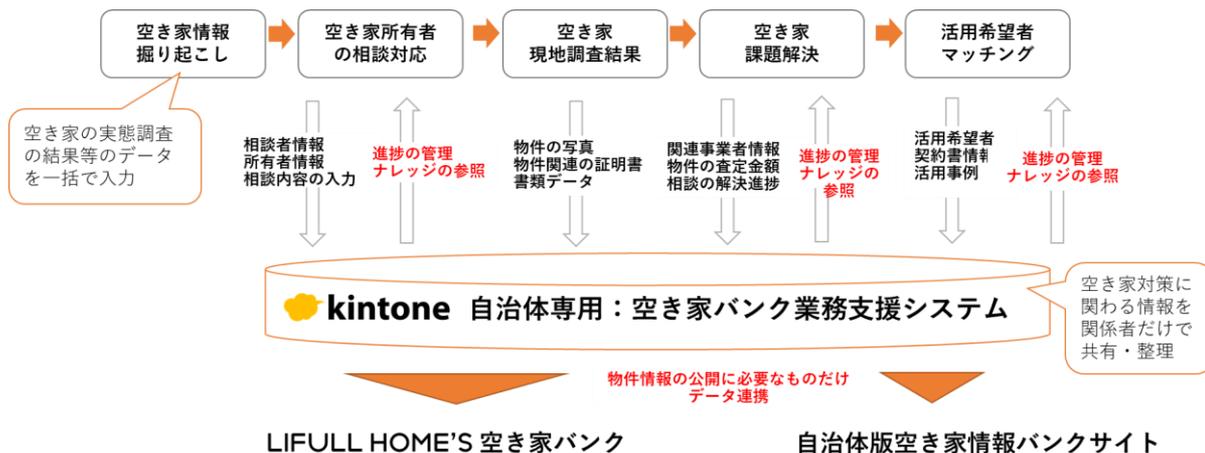
物件ページ等のPV数のレポート機能	80件
他の空き家バンクサイトとの情報連動	79件
自治体ホームページなどへの誘導用PRバナー	66件
空き家所有者からの相談受付フォーム	63件
まち情報(自治体の空き家や移住に関する情報)の充実化	53件
利用希望者向けの空き家の選び方等の読み物コンテンツや動画配信	32件

## ■ 空き家対策をサポートする業務支援システムの企画・プロトタイプ開発

- 自治体が取り組む空き家対策業務について、自治体様にご利用いただけるような業務支援システムの構築をモデル的に検討・開発を進めました。本システムの目的は以下の通りです。
  - 空き家対策業務で必須となる物件情報、相談者の対応履歴やステータス管理、利用希望者の対応履歴の情報をシステム上で一括管理・保存できるようにすること。
  - 情報をLIFULL HOME'S空き家バンク等と情報連携させることで、無駄な転載作業を省力化させること。
- 本システムの構築にあたっては、自治体からの空き家バンク運営業務の実績が多数ある、奈良県の空き家コンシェルジュや、これまでに多くの空き家の成約を実現してきた滋賀県米原市から項目例やニーズについてヒアリングを行いました。
- 今年度の事業では、プロトタイプ的设计・開発にとどまり、実際に運用いただくフェーズまで至ることができませんでしたが、LIFULL HOME'S空き家バンクとの情報連携を各自治体ごとにできることが確認できたため、今後利用実態に合わせて項目や保存できる内容を精査していく予定です。

## ■ 業務支援システムのイメージ

- 住民向けサービス等で自治体での導入実績のある「kintone」をベースにしたシステムを検討
- 月額サービス利用料を負担することで、「空き家情報」「相談者(所有者)情報」「成約に関する情報」を管理できるように。
- 今後の課題として、窓口で使う入力項目の精査、複数の空き家バンクとの情報連携についてサービス・仕様を整理する必要がある。



## ■ 住まい探しをしている移住検討層とのマッチングを図るための、空き家バンクの画面デザインの変更・自治体のPR機能の追加

- LIFULL HOME'S空き家バンクをより物件と利用希望者がマッチングできるような仕組みとするようにリニューアルしました。
- 本改修では、単なる物件情報サイトから更に発展して、より「地方移住を検討する層」と「空き家」をマッチングさせるように、地域や物件のイメージがより沸くようにすることを目的に実施しました。
- 主な改修内容は以下の通りです。
  - トップページ周辺を中心とした導線設計の見直し（スマートフォンでも使いやすい画面設計）
  - 理想の暮らしイメージから探す機能の強化
  - 自治体を「離島あり」「農林漁業が盛ん」などの特徴から探す機能の追加
  - 自治体のPR情報を掲載するまち情報に、住民や移住者などの「まちの人の声」を入れる機能の追加。
- 本機能については2月9日から、自治体の空き家バンク担当者が情報入力できるようになります。

## ■ 画面イメージ



自治体を探す機能を強化し、自治体の資源の特徴や環境からも探すことができるようになります。



理想の暮らしのイメージから物件を探すことができます。



移住者や長年住んでいる方などの、まちのひとの声を聞くことができるようになります。



## ■ 所有者不明土地の管理する自治体の空き家バンク利用ニーズの調査・空き家バンク掲載に向けた検討

- 空き家特措法による特定空家の除却後の空き地について、自治体が管理しつつも新しい利用方法が見つかっていない事例について、全国的に調査を実施し、空き家バンクへの掲載ニーズをアンケートにより調査しました。
- 結果として、現時点では空き家バンクに掲載する意向のある自治体はありませんでした。
- 理由としては、「所有者の了承が無い状態で周知することには問題がある」「むやみな空き地に対する利用の問い合わせを避けたい」といったものが挙げられました。
- 所有者不明の状態、民間事業者等による福利増進事業を図るために利用を募る場合に、自治体からは「一般の不動産流通ルール」とは異なるためさらに注意が必要」という意見があり、こうした物件を掲載するための掲載ルールや表示方法について、検討し、企画・論点を整理しました。

## ■ 所有者不明土地に関するアンケート

1 所有者不明土地の管理状況について

問1 空き家特措法の施行に関する特別措置法（以下「空家法」といいます。）に基づく簡式執行を行った事業について教えてください。

「土地と建物の所有者が同一」で「所有者の所在が特定できなかったもの、「不在者財産管理人制度を活用していない（不在者財産管理人を選任していない）」所有者不明土地の物件と箇所数を教えてください。

あり（ ）箇所 → 問2～問6もお答えください。  
 ない → 問2～問6の回答は不要です。問7へお進みください。

問2 問1で「あり」と回答された団体にお伺いします。不在者財産管理人の選任が行われていない理由をご記入ください。（自由記述）

問3 不在者財産管理人の選任が行われていない所有者不明土地について、現在の管理主体と管理状況等についてお答えください。土地によって対応が異なる場合は、分けてご記入ください（自由記述。書ききれない場合は別紙に記入してください。または図表資料を添付ください。）

問4 不在者財産管理人による管理が行われていない所有者不明土地について、過去どのような措置を講じましたか。（複数回答可）

地域住民に対して管理・活用に関する案内調査を実施 → 問7をお答えください。  
 所有者の啓蒙を継続  
 自治体担当職員にて定期的なパトロールを実施  
 自治体担当職員にて事務管理を継続  
 自治体などに定期的なパトロールを行ってもらっている  
 自治体などに事務管理を行ってもらっている  
 何も措置を講じていない → 問7をお答えください。  
 その他（ ）

問5 問4で「地域住民に対して管理・活用に関する案内調査を実施」を選択された方にお伺いします。調査結果を踏まえ、何らかの管理不全解消に向けた取組を実施されましたか。また実施された内容と結果について教えてください。土地によって対応が異なる場合は、分けてご記入ください（自由記述。書ききれない場合は別紙に記入してください。または図表資料を添付ください。）

調査実施後何らかの管理不全解消に向けた取り組みを実施した（ ）箇所  
 取り組みの内容（複数）：

調査実施後の取り組みは現時点で実施していない（ ）箇所

問6 問4で「何も措置を講じていない」を選択された団体にお伺いします。その理由をお答えください（自由記述）。

2

3

※「地域福利増進事業」  
 所有者不明土地の利便性の向上等に関する特別措置法（以下、「所有者不明土地法」といいます。）に基づき、特定所有者不明土地について、道路、駐車場、公民館、公園、緑地、広場、購買施設（商店街）において実施し、中絶している場合、障害者、高齢者、子どもなどへの活動拠点（居場所）の創出を行うもの、等を推進する事業で、地域住民の共同の福祉や利便の増進を図るために行われるもの。（所有者不明土地法第2条第3項）

問7 簡式執行後の所有者不明土地の利用について、利用料が自ら地域福利増進事業（※）で広場や集会所、購買施設等を整備する意向はありますか。

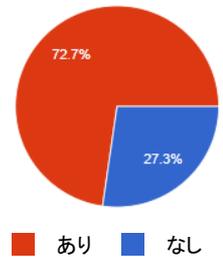
あり（ ）箇所 → 問8をお答えください。  
 ない → 問7をお答えください。

問8 問7で「あり」と回答された団体にお伺いします。どのような事業に活用を予定していますか。

ポケットパーク・広場（ ）箇所  
 集会所（ ）箇所  
 防災空地（ ）箇所  
 集会所（ ）箇所  
 購買施設（ ）箇所

## ■ アンケート結果

回答数：50団体 / 206団体(回答率24%)



問。「土地と建物の所有者が同一」で「所有者の所在が特定できなかった」ものの、「不在者財産管理人制度を活用していない（不在者財産管理人を選任していない）」所有者不明土地の有無

問。地域福利増進事業を実施できる可能性のある土地として空き家・空き地バンクに掲載する場合や土地の情報周知を行う場合、どのような課題があるか。  
 ◆主な回答

- 現時点では検討段階にないが、広く一般的に周知することは考えにくい
- 購入・賃借希望者からの不要な問合せ
- 所有者不明土地以上に相続人不在空き家の購入希望者を募る仕組みが必要
- 10年から20年で現状回復する必要がある土地であることを明記する必要がある。
- 所有者が不明であるため貸主が存在しない不動産の周知となる。また、都道府県知事の許可がおりなければ活用不可能である不動産を周知することが不動産広告のルールに違反していないか確認する必要があると考えます。

◆国土交通省住宅局、アットホーム株式会社と連携して、空き家特措法による空き家の除却を行ったことのある自治体206団体を対象に実施。