

事業名称	空き家流通化を目的とした市町村・NPO 連携型地域プラットフォームの構築
事業主体	特定非営利活動法人 空き家コンシェルジュ
連携主体	奈良県生駒市・橿原市・吉野町
事業の特徴	<ol style="list-style-type: none"> 1. NPO 法人独自のプラットフォーム構築を行ってきたノウハウや空き家相談窓口の運営、流通化に向けた活動を行っている経験をもとに、空き家相談に上がっている実態を分析し、これまでの専門団体・専門家・地域団体との連携を強化し、市町村と連携した空き家流通化に向けたプラットフォームの構築を実施した。 2. 自立した空き家相談窓口の運営や構築を NPO 法人として実施しているため、地域型プラットフォーム運営団体構築に於いて、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。その上で市町村連携型地域プラットフォームとして公平性や継続性の検討を実施した。 3. 空き家相談内容をトリアージ（仕分け）し、流通困難な物件・利益確保困難物件を空き家バンク等も活用し、流通化ノウハウを活かしながら地域特性や専門団体との連携を考慮したプラットフォーム構築を実施した。 4. 全国の様々な地域でカスタマイズできるように、市街地や人口減少地域・過疎地域の市町村をモデルにどのようにプラットフォーム構築を行う事が効果的であるかの検証を実施。
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家相談窓口における不動産流通困難物件の事例集 ・ 地域型プラットフォームの構築から実施運用までのマニュアル
成果の公表先	特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ ホームページで公表 http://www.akiyaconcierge.com/

1. 事業の背景と目的

空き家相談窓口を開設し5年が経過しようとしている中で、空き家に関する相談を年間約1000件受けるようになっており、今後相談件数はますます増加傾向にある。

空き家相談内容は多岐にわり、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・登記に関する相談・相続に関する相談・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るようになってきている。例えば所有者の判断能力（認知症など）がないためどうしたらいいかわからないといった物件や、経済的に問題があるなど様々な要因があり、流通困難な地域のため一般流通にはのらない物件も多くなっている。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る。そこでNPO法人として5年にわたり独自の空き家プラットフォームを構築し相談対応を実施してきた。ただ、相談の複雑化、相談件数の増加を考えると、NPO版空き家プラットフォームを参考に、市町村・専門団体・専門家と連携した新しい空き家プラットフォームで地域性などを考慮し構築していくことが重要であると考えた。

2. 事業の内容

事業の概要と手順

1) 流通困難な空き家物件の実態把握が出来ていない

①空き家相談に寄せられる流通困難物件の実態調査

空き家相談内容を分析し、不動産流通困難要因を人的要因・登記的要因・建物的要因・立地的要因・複合的要因に仕分けし25件を対象に調査を実施した。空き家プラットフォーム構築における流通障害要因の把握と案件のトリアージ（仕分け）に関しても参考資料として検討会に資料を提出した。

2) プラットホーム運営（運営母体等）の検討（自立性・中立性の検討）

①プラットフォーム運営が補助金や公費だけで賄われるのではなく、自立できる組織運営であり、市町村と連携した中立且つ効果的なプラットフォーム運営組織の検討

空き家プラットフォームの運営や市町村が組織にかかわっていく上で、専門団体や専門事業者等に対して中立性を確保し、かつ空き家流通困難物件を効果的に専門団体や専門家に取次ができる仕組みの検討、市町村の支援がないと成り立たない組織ではなく自立するための方策の検討等を、検討会や市町村との協議の中で実施した。

3) プラットホームの根幹部分である受付からの相談案件のトリアージ

（専門団体への取次や仕分け）に関する検討

①流通化を図るためプラットフォームの根幹であるトリアージ（仕分け）部門の専門相談体制を市町村と連携した形で構築し、空き家相談案件の仕分けや専門団体との連携方法を検討

空き家プラットフォームを構築するにあたり、根幹部分と考えるトリアージ（仕分け）の部門を市町村の状況に応じどのように反映していくか、市町村や専門団体・専門家がどのようなタイミングで関わるのか、実際の空き家相談案件などで仕分け作業の実情を議題にあげ、検討会等で専門団体・専門家等と協議し組織化・連携方法の検討を実施した。

4) 地域課題や特性に合ったプラットフォームの検討

①プラットフォーム構築に関する地域課題の抽出・課題検討

奈良県生駒市・橿原市・吉野町の空き家相談案件を不動産流通困難になっている要因の分析を実施し、市街地・郊外型住宅地・中山間地等地域毎の課題を抽出し対策の検討を行った。

②各市町村における地域プラットフォーム検討会

市町村と不動産団体・士業団体・工事関連団体・福祉関連団体・地域団体・NPO法人などを中心に、空き家プラットフォーム検討会（懇話会）をモデル3地域にて実施した。各地域の特色を活かした参画団体構成等も市町村と共同で検討し、空き家プラットフォーム構築に向けた項目ごとの検討を実施した。

③不動産流通困難物件の事例集・対応例

地域型プラットフォームの構築から実施運用までのマニュアル作成

不動産流通困難物件を人的要因・登記的要因・建物的要因・立地的要因・複合的要因に分け、相談内容から物件の概要、対応状況、物件写真、解決手法などを取りまとめ事例集として作成した。また、地域型空き家プラットフォームの構築から実施運用までを検討内容を基に、今後空き家プラットフォームを検討される地域の参考になるようにマニュアルとして作成した。

事業の手順

交付決定（8月25日）から事業終了までの間の事業の内容と手順を、以下のように進めた。

課題の大分類	課題に対する取組								
		8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
流通困難な空き家物件の実態把握が出来ていない	空き家相談に寄せられる流通困難物件の実態調査	—							
		空き家相談内容を分析、不動産流通困難要因を人的要因・登記的要因・建物的要因・立地的要因・複合的要因毎に調査を実施							
プラットフォーム運営（運営母体等）の検討（自立性・中立性の検討）	プラットフォーム運営が補助金や公費だけで賄われるのではなく、自立できる組織運営であり、市町村と連携した中立且つ効果的なプラットフォーム運営組織の検討	—							
		運営運営に市町村が関わる上で、中立性の検討・空き家流通困難物件を効果的に専門団体や専門家に取次ができる仕組みの検討を検討会を通して実施							
プラットフォームの根幹部分である受付からの相談案件のトリアージ（専門団体への取次や仕分け）に関する検討	流通化を図るためプラットフォームの根幹であるトリアージ（仕分け）部門の専門相談体制を市町村と連携した形で構築し、空き家相談案件の仕分けや専門団体との連携方法を検討	—							
		トリアージ部門を市町村の状況に応じ実施・運営していくのか、空き家相談案件を基に仕分け作業の実態を紹介し、検討会等で協議し運用できる仕組み作りを検討							
地域課題や特性に合ったプラットフォームの検討	プラットフォーム構築に関する地域課題の抽出・課題検討	—							
	空き家相談案件を不動産流通困難になっている要因毎に分析し、市街地・郊外型住宅地・中山間地等地域毎の課題を抽出し対策の検討を実施								
	各市町村における地域プラットフォーム検討会	—							
	不動産流通困難物件の事例集・対応例地域型プラットフォームの構築から実施運用までのマニュアル作成	—							
	不動産流通困難物件を事例集として作成地域型空き家プラットフォームの構築から実施運用までをマニュアルとして作成								

表1【生駒市 空き家プラットフォーム 検討会メンバー】* 生駒市に関しては検討会委員として参加事務局 生駒市

検討会メンバー（所属）	専門分野
一般社団法人 奈良県建築士会	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
奈良県司法書士会	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
公益社団法人 全日本不動産協会奈良県本部	空き家の賃貸、売買契約等に関する所有者への支援と情報提供
公益社団法人 奈良県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への支援と情報提供
公益社団法人 奈良県不動産鑑定士協会	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
南都銀行	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

NPO 法人空き家コンシェルジュ	空き家の管理、空き家バンク登録等に関する所有者への支援と情報提供
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【橿原市 空き家プラットフォーム検討会メンバー】

事務局 橿原市・特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ（空き家バンク運営）

検討会メンバー（所属）	専門分野
奈良県弁護士会	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
奈良県司法書士会	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
公益社団法人 全日本不動産協会奈良県本部	空き家の賃貸、売買契約等に関する所有者への支援と情報提供
公益社団法人 奈良県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への支援と情報提供
一般社団法人 奈良県建築士会	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 歴史的建築物に関する助言
一般社団法人 奈良県建築士事務所協会	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
一般社団法人 奈良県建築家協会	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
奈良県建築協同組合	空き家の耐震改修、リフォーム、リノベーション等に関する所有者への情報提供
一般社団法人 奈良県解体工事業協会	空き家の解体に関する所有者への支援と情報提供
公益社団法人 奈良県土地家屋調査士会	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
公益社団法人 奈良県不動産鑑定士協会	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
社会福祉法人 橿原市社会福祉協議会	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
橿原商工会議所	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

表3【吉野町 空き家プラットフォーム検討会メンバー】

事務局 吉野町・特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ（空き家バンク運営・相談窓口）

検討会メンバー（所属）	専門分野
弁護士（奈良県弁護士会）	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
司法書士（奈良県司法書士会）	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
土地家屋調査士（奈良県土地家屋士会）	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
吉野町 不動産事業者（宅建士） （奈良県不動産業協会）	空き家の賃貸、売買契約等に関する所有者への支援と情報提供
吉野町 工務店事業者	空き家の耐震改修、リフォーム、リノベーション等に関する所有者への情報提供
吉野町社会福祉協議会	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
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	空き家利活用に関する地域と空き家プラットフォームとの橋渡し、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 空き家プラットフォームとの橋渡し

写真1 橿原市検討会の様子



写真2 吉野町検討会の様子



写真3 橿原市検討会の様子



写真4 吉野町検討会の様子



表4 市町村検討会日程・検討議題

検討会	検討議題
生駒市 第1回 平成29年8月18日	空き家プラットフォームの全体構想について 空き家流通促進における官民連携スキームの検討 空き家流通促進における官民連携スキーム構築案の説明
生駒市 第2回 平成29年10月2日	業務振り分け窓口について協議 事業者が所有者に接触する際のトラブル防止策 専門団体等が空き家所有者に対して提供できる専門性の検討
生駒市 第3回 平成29年12月4日	空き家流通促進プラットフォームの枠組みについての検討 プラットフォームの基本事項の確認 流通促進の方針の検討と対応の手順 流通促進検討会議のメンバー構成と情報提供の方法 プラットフォームの信頼性の確保について プラットフォームで対応する空き家物件について 継続的な運営について
生駒市 第4回 平成30年2月9日	プラットフォームの枠組みについて プラットフォームの体制づくりについて 今後のスケジュールについて
橿原市 第1回 平成29年11月6日 2日に分けて実施	空き家プラットフォームの全体構想について 空き家流通促進における官民連携スキームの検討 専門団体等が空き家所有者に対して提供できる専門性の検討
橿原市 第1回 平成29年11月10日 2日に分けて実施	空き家プラットフォームの全体構想について 空き家流通促進における官民連携スキームの検討 専門団体等が空き家所有者に対して提供できる専門性の検討
橿原市 第2回 平成30年1月17日	空き家対策プラットフォーム窓口体制の構成メンバーについての検討 プラットフォーム運営（検討会議（仮））についての検討 協定書についての検討 個人情報の提供についての検討 運営費用・プラットフォーム法人化についての検討
吉野町 第1回 平成29年10月18日	空き家プラットフォームの全体構想について 中山間地域の空き家流通阻害要因の検討 空き家流通促進における官民連携スキームの検討 専門団体等が空き家所有者に対して提供できる専門性の検討
吉野町 第2回 平成30年1月26日	空き家対策プラットフォーム窓口体制についての検討 プラットフォーム運営についての検討 事業者等との協定書・同意書・登録・運営について 個人情報の提供についての検討 今後の空き家プラットフォーム運営についての検討

(2) 事業の取組詳細

1) 流通困難な空き家物件の実態把握が出来ていない

① 空き家相談に寄せられる流通困難物件の実態調査

不動産流通困難要因を人的要因・登記的要因・建物的要因・立地的要因・複合的要因に仕分けし 25 件を対象に調査を実施した。空き家プラットフォーム構築における流通阻害要因の把握と案件のトリアージ（仕分け）の参考として、実態把握調査を実施した。物件概要・相談経緯概要・希望内容・調査内容・流通困難要因（人的・物的）・解決案等の内容で、調査シートにまとめた。

表 1 流通阻害要因 調査内訳

人的要因	登記的要因	建物的要因	立地的要因	複合的要因
5 件	5 件	5 件	5 件	5 件

表 2 調査物件の個別内容

要 因 別	流 通 困 難 理 由
人 的 要 因	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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、前面道路まで 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	<ul style="list-style-type: none"> 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

2) プラットホーム運営（運営母体等）の検討（自立性・中立性の検討）

- ①プラットフォーム運営が補助金や公費だけで賄われるのではなく、自立できる組織運営であり、市町村と連携した中立且つ効果的なプラットフォーム運営組織の検討

【NPO版空き家プラットフォームの現状】吉野町のケース

NPO版空き家プラットフォームに関しては、流通困難な物件や流通困難地域でも専門事業者や専門士業、協力団体の連携のもと数多くの物件を処理してきた。

本事業における市町村と連携した空き家プラットフォームの構築にあたり、参考にいただけるよう取りまとめを下記に行った。

表1 NPO版空き家プラットフォームの状況 事務局機能等について（吉野町のケース）

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っている。
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。外部サーバー（セキュリティ対応）を利用しクラウド管理している。
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	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。 また、空き家バンク運営費・NPO自主財源より運営費を賄っている。 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ている。

プラットフォームの継続的な運営に関して、2つの議題について検討を行った。1つ目は、事務局機能についてである。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する。そのまま流通する内容の相談は専門家団体につなげばいいが、流通阻害要因を抱えた案件が多いことから、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とする。既存団体で運営するのか、法人を設立するのかも検討課題となった。2つ目は、組織を運営する専門家団体等の検討と継続的に運営するための資金の検討を行った。市町村の補助や専門事業者が利益を得た場合に一部を運営資金に提供する事や、参画団体が負担金を搬出するなどを検討した。

表1 空き家プラットフォームの継続的な運営に関して

	生駒市	橿原市	吉野町
継続的な運営に関する検討内容	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家流通促進プラットフォ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。 ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・プラットフォ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、参画専門家団体のうちどの団体が担うのかは検討が必要。 ・運営していくための資金の確保 	<ul style="list-style-type: none"> ・既にNPO版空き家プラットフォ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。 ・事業者や協力団体の充実を図った。 ・自治連合会・民生委員など地域住民参加型プラットフォーム
検討会での意見	<ul style="list-style-type: none"> ・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と。 ・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。 ・プラットフォームに参画する専門家団体が負担金として搬出できないか。 ・プラットフォ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。 ・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） ・プラットフォームを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った） ・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と。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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する。 ・継続的にプラットフォームを運営するには現行のプラットフォームの運営を継続、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と。 ・プラットフォ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。 	

表2 空き家プラットフォ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"> 登録事業者からなるプラットフォ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。 	<ul style="list-style-type: none"> NPO法人が事務局部門を担当することを検討。 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 市町村と協働で空き家所有者への対応 物件情報整理 検討会参加団体の招集・管理 	<ul style="list-style-type: none"> 現状のNPO版プラットフォ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） 市町村と協働で空き家所有者への対応 物件情報整理
案件進捗管理	<ul style="list-style-type: none"> 専門家団体からの報告管理をプラットフォームが実施。 流通促進の方向性や所有者意向をまとめ、プラットフォーム流通促進会議に提出。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。

継続的な空き家プラットフォーム運営には、運営にどれだけの費用が掛かるかを検討する必要がある。事務所経費、人件費、通信費、検討会等への専門団体への謝金など。

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い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。

3) プラットホームの根幹部分である受付からの相談案件のトリアージ

(専門団体への取次や仕分け)に関する検討

①流通化を図るためプラットホームの根幹であるトリアージ(仕分け)部門の専門相談体制を市町村と連携した形で構築し、空き家相談案件の仕分けや専門団体との連携方法を検討

空き家プラットホームを構築するにあたり、根幹部分と考えるトリアージ(仕分け)の部門を市町村の状況に応じ実施していくか、市町村や専門団体・専門家がどのようなタイミングで関わるのか、NPO版空き家プラットホームの現状を再度整理し、検討会等で専門家団体などと協議し、プラットホーム内でのトリアージに関する検討を実施した。

表1 NPO版空き家プラットホーム 相談受付から案件仕分けの手順

<p>相談受付 (窓口業務)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 現地確認(必ず現地確認を行う)・近隣状況 ● 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 ● 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 ● 用途地域・建築上の問題・接道確認など ● 立地(交通機関・自治会・学校など)の確認
<p>問題課題の抽出 ～ 専門事業者手配など</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● NPO法人専門事業者・専門士業・相談員で問題点の抽出 ● 個別専門事業者・専門士業への相談 ● 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 ● 相談者への情報提供(方向性の再確認)
<p>活用希望者への情報 提供</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家バンクを活用した情報提供 ● 利用希望者の要望確認・空き家物件との情報の照合 ● 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
<p>長期停滞物件の 再査定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 長期間、活用の動きが出来ていない物件の再調査 ● 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 ● 所有者への情報提供・条件変更や方向性の再確認 ● 専門事業者や専門士業への再見積もり実施
<p>課題・問題点</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 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ている

4) 地域課題や特性に合ったプラットフォームの検討

①プラットフォーム構築に関する地域課題の抽出・課題検討

奈良県生駒市・橿原市・吉野町の空き家相談案件を不動産流通困難になっている要因の分析を実施し、市街地・郊外型住宅地・中山間地等地域毎の課題を抽出し対策の検討を行った。

表 1 各市町村の状況・主な空き家相談・課題の整理

	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もある。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、人口減少が進んでおり、不動産・専門士業などの事業者も少ない地域でもある。
主な空き家相談内容	<ul style="list-style-type: none"> 再建築不可物件 狭小地物件 接道に問題がある物件 相続問題を抱える物件 近隣からの苦情による物件相談 遠隔地の所有者相談 近隣トラブル相談 	<ul style="list-style-type: none"> 再建築不可物件 狭小地物件 接道に問題がある物件 調整地域にある物件 所有者の経済的問題による管理不全 遠隔地の所有者相談 草木の管理不全 田畑の処分 	<ul style="list-style-type: none"> 寄付希望 売買金額が低い 相続登記されていない 調整地域にある物件 農地、山林の処分、寄付 家屋の傷みが激しい 未登記物件 旧耐震物件が多い 固定資産税評価が低い
特長や課題	<ul style="list-style-type: none"> 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 再建築できない等、建築上の問題を抱えている 一般流通も比較的活発 専門事業者も多い地域 利活用しないで所有しているだけの物件が多い 建築上の問題を抱えている物件が多い 	<ul style="list-style-type: none"> 売買価格が取得時とかけ離れており進まない 再建築できない等、建築上の問題を抱えている 調整地域内の相談物件も多い 専門事業者も多い地域 伝統的建造物群保存地区がある 経済的問題を抱える所有者の問題も多い 	<ul style="list-style-type: none"> 一般流通事例が少ない 売買価格が低い 高齢者の一人暮らしが多い 空き家予備軍が多い 不動産事業者が少ない 事業者自体が少ない 田畑や山林の処分 所有者不明な物件もある 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

②各市町村における地域プラットフォーム検討会

市町村と不動産団体・士業団体・工事関連団体・NPO法人などを中心に、空き家プラットフォーム検討会（懇話会）を実施した。各地域の特色を活かした参画団体構成等も市町村と共同で検討し、空き家プラットフォーム構築に向けた各議題の検討会を実施した。

i) 空き家プラットフォームの組織の基本形態

空き家プラットフォームの基本的な組織形態として、市町村と専門団体・専門家等が連携して空き家相談物件の解決方法を検討していく点においては地域によらず同様の内容となるを考える。ただ、地域の一般流通の状況や事業団体の取り組み、事業者の多い少ない等によって形が変わるものと思われる。

表 1 市町村ごとの空き家プラットフォ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に組織構成の予定。	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にした組織した。 現状の NPO 版空き家プラットフォームを基盤に検討

図 1 生駒市空き家プラットフォーム基本イメージ

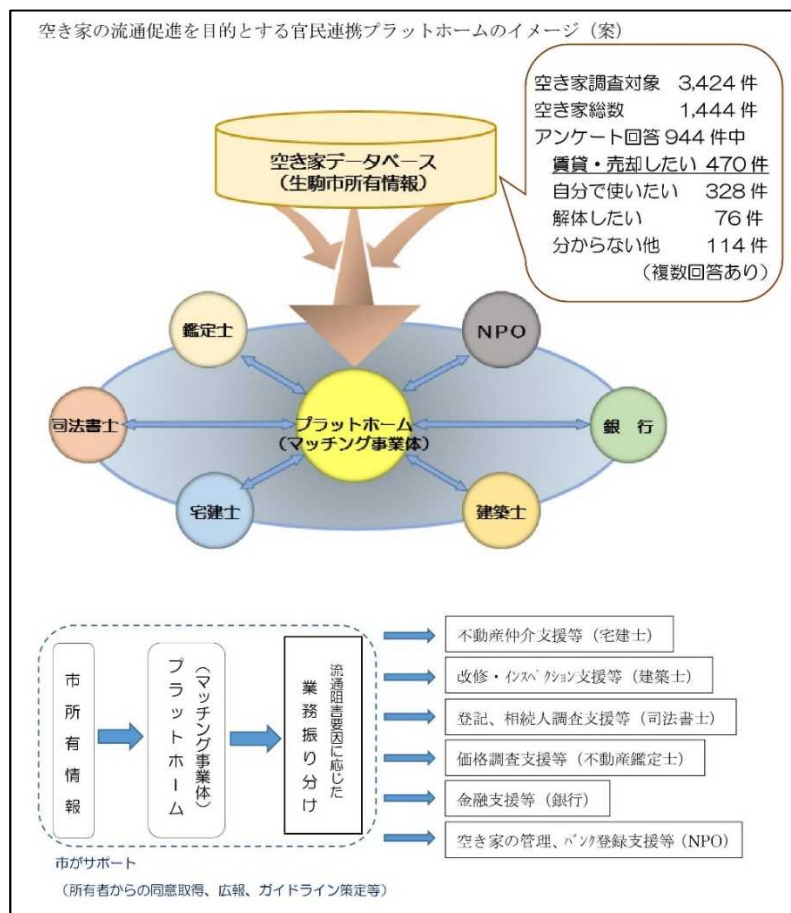


図2 榎原市空き家プラットフォーム基本イメージ

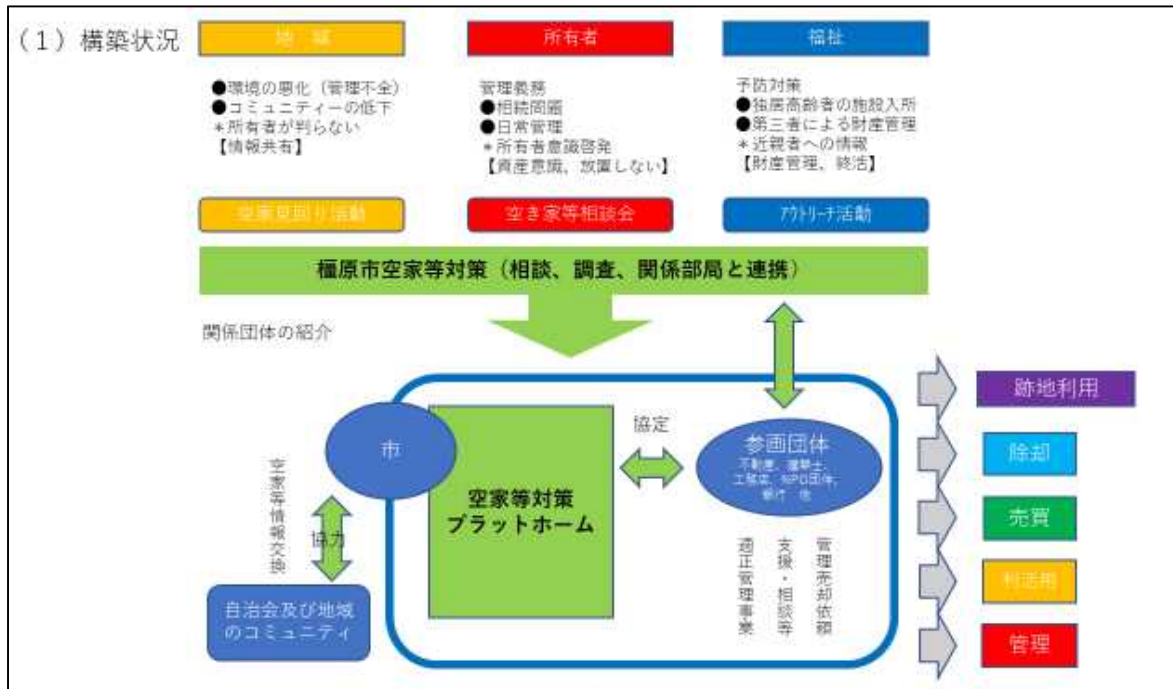
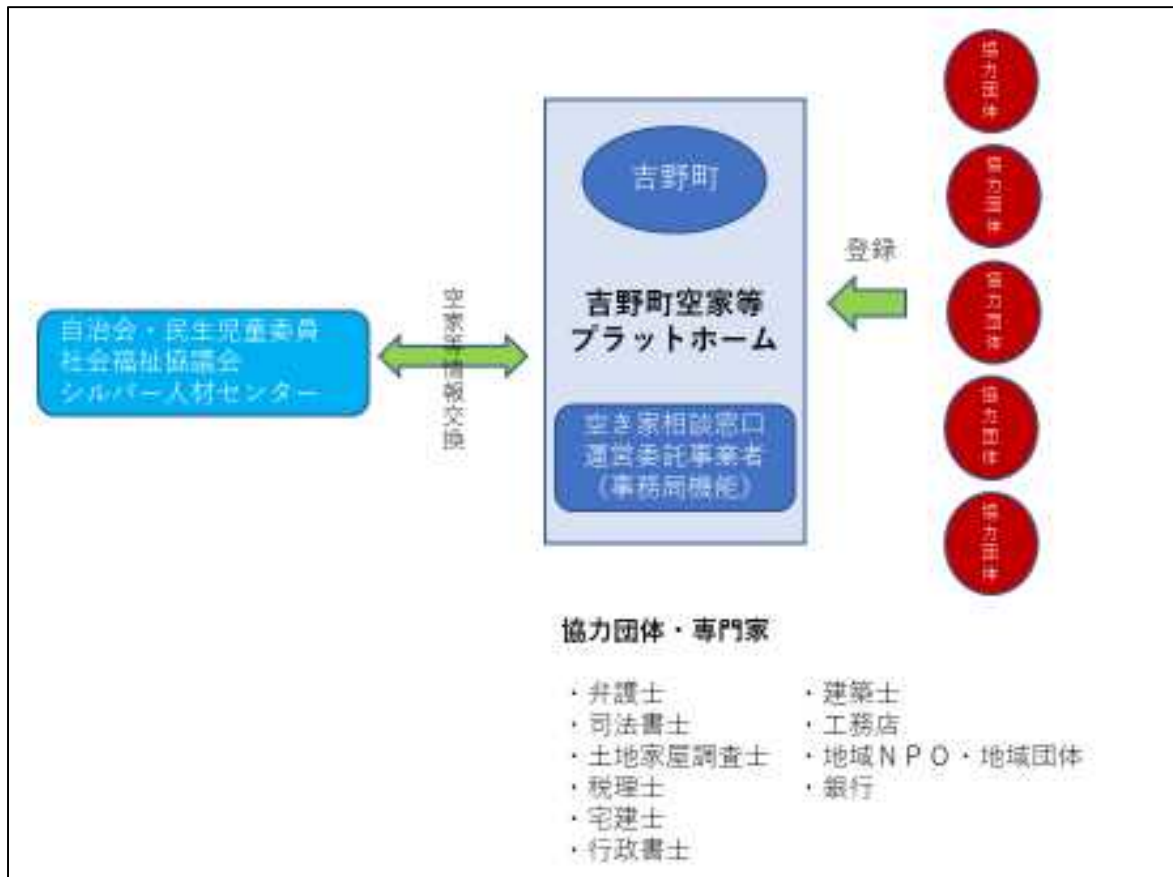


図3 吉野町空き家プラットフォーム基本イメージ



ii) 専門事業者の管理形態

市町村が空き家プラットフォームに参画する専門団体・士業団体・専門家の管理をどのように実施するかを検討した。

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

以上の3パターンが予測され、それぞれについてメリット・デメリットを検討した。

【檀原市での検討例】

檀原市検討会では、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。

表1 専門事業者の管理形態 検討内容まとめ【檀原市での検討内容】

<p>① 市—専門家団体—専門事業者 ② 市—専門士業</p>	<p>③ 市—専門家団体・市—専門事業者</p>
<p>【手法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●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) ●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対応する事が望ましい。 	<p>【手法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●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) ●基本は所有者が選定。
<p>【利点】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●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。 ●事業者管理に関する市の負担は少ない 	<p>【利点】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●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。
<p>【懸念事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●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。 ●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。 	<p>【懸念事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●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
<p>【その他検討内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●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。 	

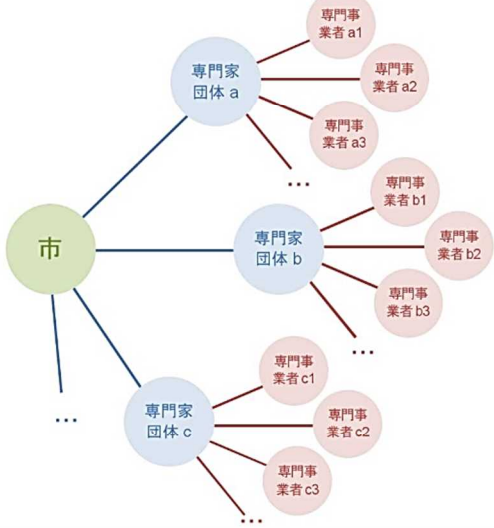
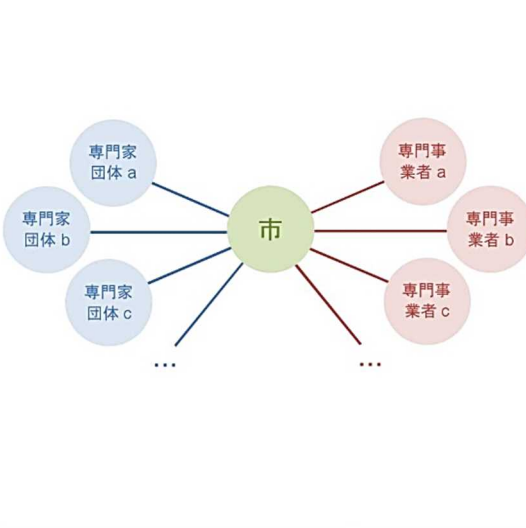
【生駒市での検討例】

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－専門家団体－専門事業者」の形態が望ましいと考えられる。

A 市－専門家団体－専門事業者	B 市－専門家団体／市－専門事業者
	
<ul style="list-style-type: none"> ● 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>メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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。 ● 事業者管理に関する市の負担やリスクが小さい。 <p>デメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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>メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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。 <p>デメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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になる。 ● 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。

iii) 市町村と専門家団体・専門事業者との協定について

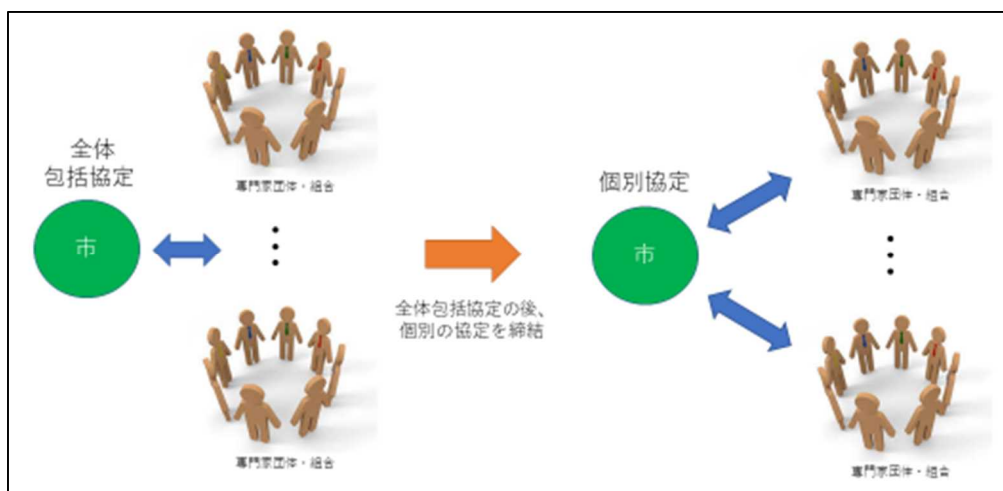
空き家プラットフォームを運営するうえで、空き家プラットフォームから専門家団体や専門事業者、専門士業に個人情報や物件情報、所有者の意向などの情報提供にあたっては、市町村・専門家団体・専門士業・専門事業者間で、協定書についての検討を行った。

表1 市町村と専門家団体・専門事業者協定締結手法の検討

	生駒市	橿原市	吉野町
主要組織構成の検討	<ul style="list-style-type: none"> 全参画団体と市が包括協定を締結（空き家プラットフォームに協力することについての連携協定）そのうえで、専門家団体・専門士業との個別の協定を締結する方向で検討。 検討会での意見包括協定に固執しすぎると個別協定に進めないケースがあるため、柔軟な対応が必要。 		<ul style="list-style-type: none"> 吉野町が、専門士業・専門事業者個別に、空き家プラットフォームへの協力に関する覚書を検討。 専門事業者などへの登録を呼びかけ参加事業者リストを作成。管理に関しては吉野町より業務委託されているNPO法人で実施。

【橿原市での検討例】

図1 橿原市と専門家団体・専門事業者との協定の検討内容



iv) 空き家プラットフォームにおける物件仕分けに関する主要組織構成の検討

空き家プラットフォームに寄せられる空き家相談を、どのような体制で初期検討するのか市町村ごとに検討を行った。

表2 市町村ごとの物件仕分けに関する組織構成の違い

	生駒市	橿原市	吉野町
主要組織構成の検討	参画団体のうち 宅建士（不動産2団体） 建築士（建築士会） 司法書士（司法書士会） NPO法人（空き家対策） の5団体で流通促進検討 会議を構成し、空き家相 談の仕分け等の実施を検 討。	事務局部門が所有者の意 向確認・物件情報などの 整理を行う。 相談案件に応じて、関連 する専門団体を招集する 方式。	吉野町・NPO法人が協働 で、仕分け作業を実施。 登録事業者の宅建士・建 築士・司法書士・土地家 屋調査士や社会福祉協議 会・民生児童委員・シル バー人材センターなど必 要に応じて招集し対応を 検討する。

【橿原市での検討例】

橿原市での検討会での意見として、流通主要団体で構成することで意見が偏ることが懸念され、公平性に欠けることもある。参画団体全団体での運営は機動力にける意見が多く、案件の相談内容に応じた専門家団体を招集する方式で検討を進めた。

表3 橿原市での検討内容

①流通主要団体で構成	②案件毎に専門家団体招集	③全団体で構成
【運営】 ●流通促進の方針を検討する際に、常に関連のある専門家団体を運営主体として構成する。	【運営】 ●市と事務局が案件内容に応じて検討会議メンバーを招集する。	【運営】 ●空き家対策プラットフォームを構成する専門家団体すべてで構成する。
【予定団体】 奈良県宅地建物取引業協会 全日本不動産業協会 奈良県建築士会 NPO法人 橿原市	【予定団体】 案件ごとに必要な専門家団体を招集。	【予定団体】 全団体
【利点】 ●特に重要な役割を果たすと考えられる専門家団体を中心にしているため、効率的に流通促進の検討が実施できる。＝効率的	【利点】 ●常に関連する団体のみでの構成なので専門家団体の負担が少ない。＝効率的な運営ができる。	【利点】 ●流通促進を全団体で検討することでプロセスの透明性が高まる。＝透明性
【懸念事項】 ●全団体の総意ではない為検討プロセスがブラックボックスになる恐れがある。＝不透明 また、その他構成員に周知するなどの報告必要。 ●検討会議メンバーの専門家団体は毎回の会議参加が必要。負担が大きい。	【懸念事項】 ●事務局部門をどのように運営するかの検討も併せて必要。 ●その他構成員に周知するなどの報告必要。	【懸念事項】 ●毎回の案件にたいして、関与しない可能性のある団体も参加必要、団体の負担が大きい。＝負担 ●検討会議（仮）の運営や案件処理に関して、処理速度が遅くなる可能性がある。＝非効率

【吉野町での検討例】

吉野町検討会では、これまでNPO法人がNPO版空き家プラットフォームを構築しており、既存組織を強化するための組織構築を検討した。背景として、専門事業者が数少なく専門士業がない分野もあるため、独自の構築方法や現状実績のあるNPO法人の仕組みを基に改良することが望ましいとの意見が多く、現状のプラットフォームを強化する方向で検討するに至った。

表4 吉野町 現状空き家プラットフォームから強化する内容

町・NPO法人—専門事業者 町・NPO法人—専門士業
【手法】 ●各専門事業者・専門士業が町に登録。リスト作成・登録管理をNPO法人が実施する方式。 (町-NPO法人でリストを共有。専門事業者剪定はスキル・ノウハウを考慮しリストから依頼・専門士業は輪番等で依頼予定)
【利点】 ●民間と共同で管理することで、ノウハウ・スキルの選定をしたうえで事業者決定できる。 ●登録制（募集は町で実施）のため、一定の公平性も確保できる。 ●事業者管理に関する町の負担は少ない ●事業に対して理解している事業者のみの参加が見込める。
【懸念事項】 ●案件の進捗状況を参加事業者などに定期的に報告する必要がある。
【その他検討内容】 ●業者選定は、基本的に所有者の意向が反映されること。 (提案の段階から選定しておく必要がある) ●所有者が業者決定できない場合は、登録リストなどを活用。

v) 個人情報の提供・取り扱いについて

空き家物件の相談があった際に、空き家所有者の意向確認とともに空き家所有者の個人情報の同意取得をどのように行い、空き家プラットフォーム（市町村）から専門家団体・専門士業・専門事業者に提供するのかを検討。また情報の取り扱いに関しても検討した。

図1 個人情報の同意書（案）（橿原市実施）

空家等の管理でお困りの方へ

橿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フォーム」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フォ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思います。

※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	橿原市	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		階建
	土地面積	㎡		
	延べ面積	㎡(1階)	㎡(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

橿原市長様

申込者 住所 〒 _____

氏名 _____ 印

電話 _____

図1 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（檀原市実施）

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る範囲	
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。	

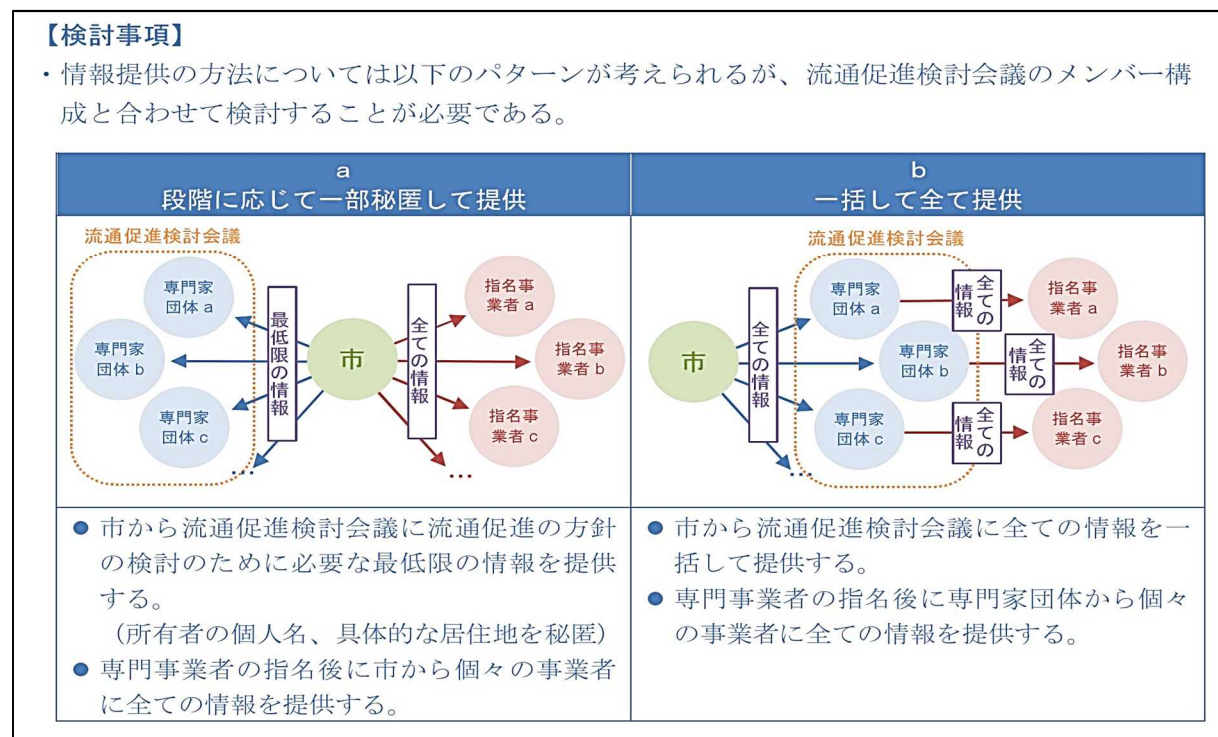
氏名や物件住所、連絡先や空き家物件情報に関しては多くの方が可能と回答しているのに対して家族構成や相続人との関係など、家族・親族の細かな情報は提供したくない内容となっている。このアンケート結果を精査し、空き家プラットフォームに提供できる内容を検討する必要がある。

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も併せて検討を行った。

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	<ul style="list-style-type: none"> 個人情報提供に関する同意書を作成。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。基本項目と進捗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。
空き家プラットフォームへの情報提供に関する検討	<ul style="list-style-type: none"> 空き家所有者から同意を得た個人情報を市が提供する場合、段階に分けて個人情報の提供範囲を検討。 	<ul style="list-style-type: none"> 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フォーム検討会議（仮）に市が情報提供することで検討。 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 生駒市データベースで管理 	<ul style="list-style-type: none"> 橿原市データベースで管理 	<ul style="list-style-type: none"> 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 2 個人情報の提供方法についての検討（生駒市での検討例）



vi) 流通促進の方針検討と対応の手順

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フォ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した。

表 1 市町村ごと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	空き家プラットフォーム流 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。	空き家プラットフォーム検 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-NPO）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"> ・空き家物件の状況把握 物件カルテ作成 <li style="text-align: center;">↓ ・流通促進会議① 専門家の振り分け (宅建士・建築士) <li style="text-align: center;">↓ ・専門家の現地確認 (所有者面談) <li style="text-align: center;">↓ ・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 style="text-align: center;">↓ ・担当団体の構成決定 <li style="text-align: center;">↓ ・事業者決定・事業者に よる対応 <li style="text-align: center;">↓ ・業務成果の報告・管理 	<p>【検討会義】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家物件の状況把握 (橿原市・事務局) 物件調査・所有者意向 調査等 <li style="text-align: center;">↓ ・検討会議招集 関連専門家団体 <li style="text-align: center;">↓ ・流通促進の方針の検討 所有者への報告・意向 確認等 <li style="text-align: center;">↓ ・専門団体への引継ぎ 専門事業者の指名 <li style="text-align: center;">↓ ・専門事業者による対応 (事務局が進捗管理) <li style="text-align: center;">↓ ・業務成果の報告・管理 (事務局が進捗管理) 	<p>【検討会】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家物件の状況把握 (吉野町・事務局) 流通促進の方針検討 <li style="text-align: center;">↓ ・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 style="text-align: center;">↓ ・専門事業者の指名 <li style="text-align: center;">↓ ・事務局部門・専門事業 者による対応 (事務局が進捗管理) <li style="text-align: center;">↓ ・業務成果を事務局が取 りまとめる (事務局が進捗管理)

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）

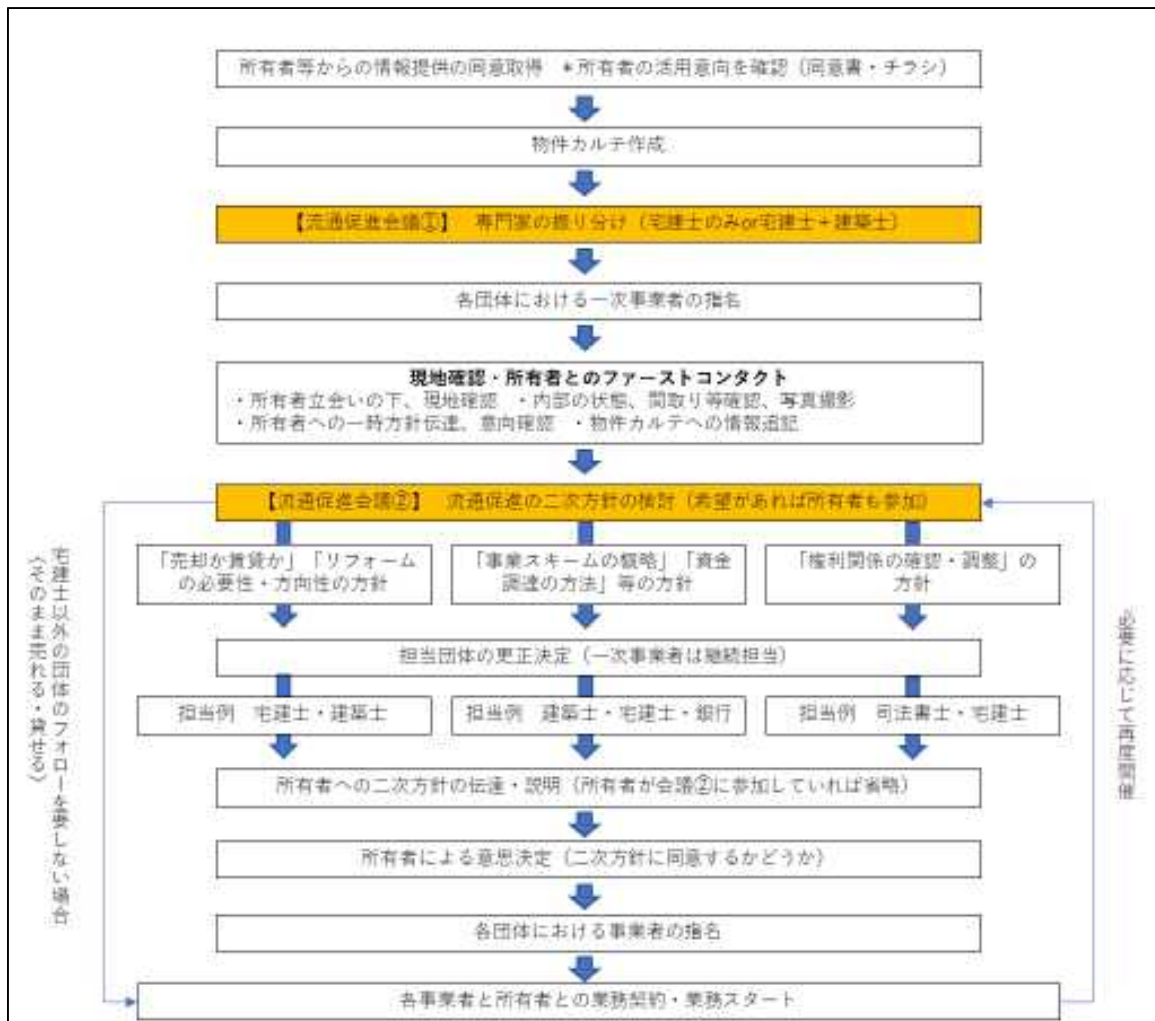
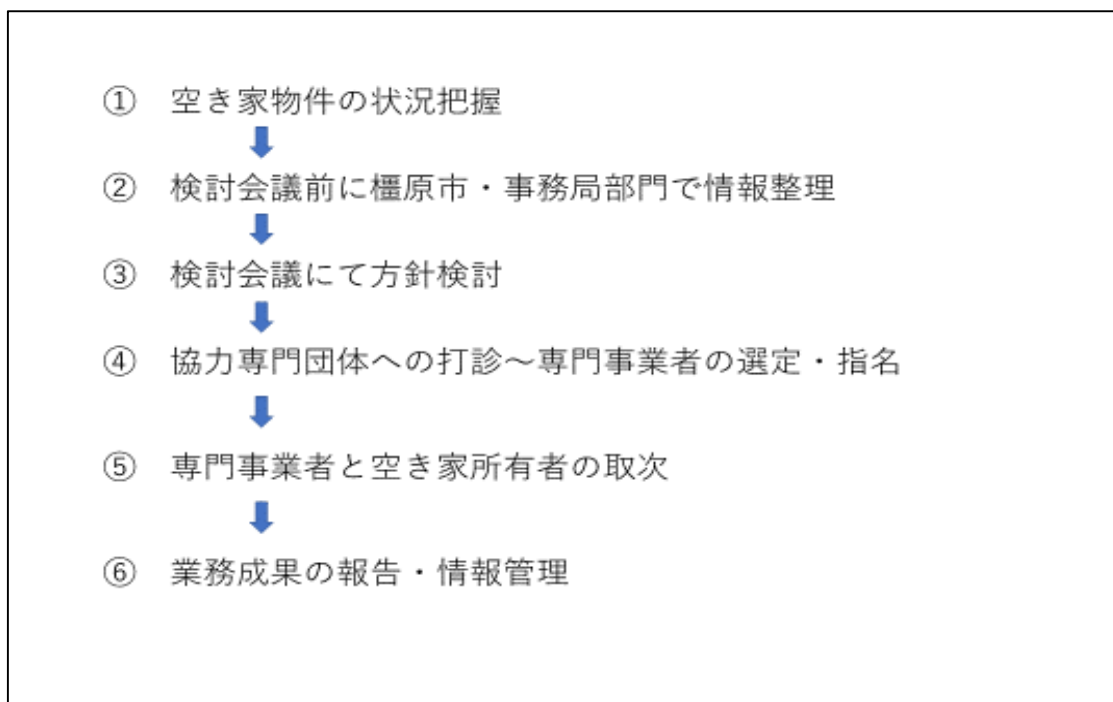


図2 流通促進の方針検討と対応の流れ（榎原市での検討例）



vii) 空き家プラットフォームの信頼性の確保

表1 市町村ごとのプラットフォ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 <ul style="list-style-type: none"> ・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 		<ul style="list-style-type: none"> ・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。
プラットフォーム信頼性確保の取り組みに関する検討	<ul style="list-style-type: none"> ・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 		<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・専門事業者が所有者に不利益や不信感を与えてしまう（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	<ul style="list-style-type: none"> ・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フォームに相談できる。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 ・プラットフォ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。 ・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 ・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、プラットフォームが調整することも検討 		<ul style="list-style-type: none"> ・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、案件の進捗状況なども行う。 ・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。市町村も専門性を発揮する場とする。 ・専門事業者にプラットフォームの理念を周知するための勉強会も検討する。

viii) 空き家プラットフォームにおける空き家相談からの対応について

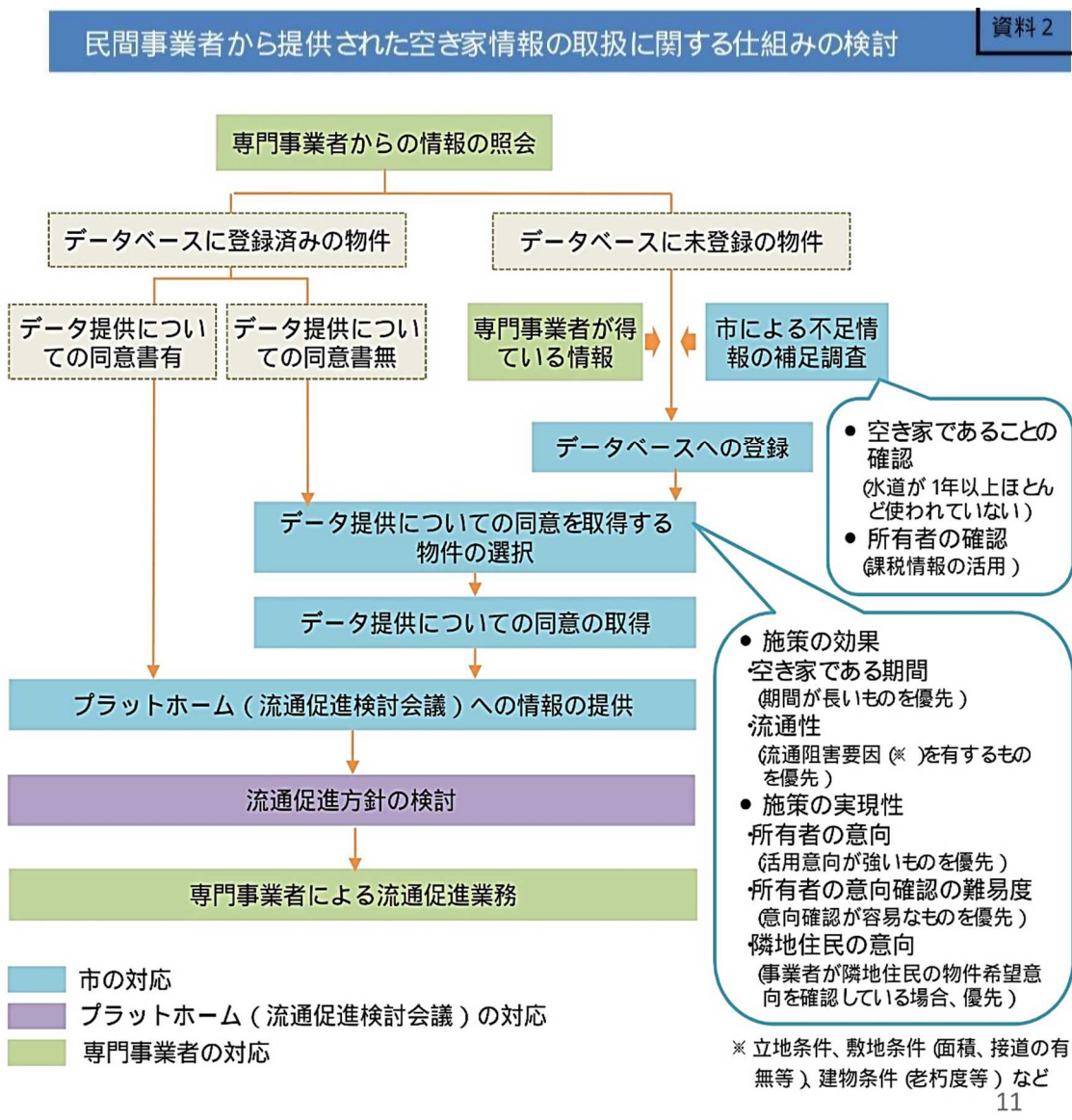
表1 市町村ごとの空き家相談からの対応についての検討内容

	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"> ・市から要請 ・所有者から要請 ・専門事業者から要請 	<ul style="list-style-type: none"> ・市から要請 ・所有者から要請 ・専門事業者から要請 	<ul style="list-style-type: none"> ・町から要請 ・所有者から要請 ・地域からの要請
市・所有者 からの要請	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者が市町村に対して支援を要請した場合 市町村がプラットフォ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 ・市町村が要請する場合 市町村がプラットフォ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。 ・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。 		
専門事業者 からの要請	<ul style="list-style-type: none"> ・プラットフォ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、プラットフォームを通じて市に情報を照会する。 ・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のデータベースに追加する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・現状は検討せず 	<ul style="list-style-type: none"> ・検討せず

【専門事業者からの照会への対応 生駒市での検討例】

- プラットフォ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フォ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フォームへの情報提供について所有者の意向確認を行う。

図1 専門事業者からの紹介要請への対応の流れ（生駒市での検討例）



③不動産流通困難物件の事例集・対応例

地域型プラットホームの構築から実施運用までのマニュアル作成

不動産流通困難物件を人的要因・登記的要因・建物的要因・立地的要因・複合的要因に分け、相談内容から物件の概要、対応状況、物件写真、解決手法などを取りまとめ事例集として作成した。また、地域型空き家プラットホームの構築から実施運用までを検討内容を基に、今後空き家プラットホームを検討される地域の参考になるようにマニュアルとして作成した。

図1 流通困難物件調査シート（事例集より抜粋）

物件エリア	奈良県生駒市		
物件概要	敷地面積（登記簿）	179.66 m ²	（現況） m ²
	建物面積（登記簿）	105.86 m ²	（現況） m ²
	都市計画区域：	<input checked="" type="checkbox"/> 内 ・ 外	用途地域： 第1種住居地域
	市街化区域：	<input checked="" type="checkbox"/> 内 ・ 外	道路： <input checked="" type="checkbox"/> 公道 ・ 私道
	接道要件：	前面道路が建築基準法上の道に <input checked="" type="checkbox"/> 該当 ・ 非該当	
	備考：		
相談経緯概要	所有者である父が認知症を患い施設に入所することとなった。 相談前までは意思がはっきりしており売却しないように父から言われていたため、どうしたらいいのか相談があった。		
希望内容	維持管理していきたい。 荷物の整理をしたい。 いずれは売却も視野に入りたい。		
調査内容	所有者は認知症の症状が進んでおり、物件の管理に関することは全く理解できない状況であった。長男（相談者・一人息子）希望は固定資産税や維持管理費を捻出したい考えであった。 物件自体は傷みが多少あるものの利活用に大きな問題はない状況 ただ、家財道具がたくさん残っており利活用には処理が必要。		
流通困難要因 （人的・物的）	所有者の意志判断が取れない状況 成年後見制度の利用が必須。 ただし手続きなど大変なので相談しながら進めていきたい。		
解決案等	長男が法定後見人となり処理を進めた。 ただ、リフォームする資金的余裕はあまりなく、荷物の整理を行ったのみで空き家バンクを利用して現状での賃貸で貸し出しを開始 （裁判所への資料提出のサポートを実施） 2017年に名義人が亡くなり、長男に相続済（相続関連サポートも実施） 現在も賃貸中 賃貸入居者が数年後に購入を検討中。		

現地写真



外観



内観①



内観②



物置

3. 評価と課題

1) 達成状況・効果

①空き家相談に寄せられる流通困難物件の実態調査

不動産流通困難要因を人的要因・登記的要因・建物的要因・立地的要因・複合的要因に仕分けし 25 件を対象に調査を実施した。空き家流通障害要因の類型化を図り、相談窓口のノウハウ構築に繋がられるような調査となった。単なる物件調査にとどまらず、流通障害要因の調査、解決案なども事例として作成し、空き家プラットフォームを構築する上での参考になる内容とした。

②プラットフォーム運営が補助金や公費だけで賄われるのではなく、自立できる組織運営であり、市町村と連携した中立且つ効果的なプラットフォーム運営組織の検討

現状実施している NPO 版空き家プラットフォームを基本に、状況の違う市町村で検討することで、継続的に運営するための処方や考え方が違い、専門家団体・専門事業者・事務局部門の在り方によっても違いが明確になった。その上で、今まで各々が空き家対策の動きを取っていた団体に対して、空き家プラットフォームとして継続した運営ができるための検討機会ができたことは大きな成果となった。

③流通化を図るためプラットフォームの根幹であるトリアージ（仕分け）部門の専門相談体制を市町村と連携した形で構築し、空き家相談案件の仕分けや専門団体との連携方法を検討

トリアージ（空き家相談の仕分け）に関しては、様々な専門知識を相談窓口部門で有していることが絶対的条件となっている。そんな中で、地域によってはワンストップでその業務を担える場合と、新規で立ち上げる場合の検討を、各団体に周知できたことや、協力体制の構築から様々な専門家団体が連携した窓口業務を実施できる基礎部分ができたことが大きな成果となった。

④プラットフォーム構築に関する地域課題の抽出・課題検討

奈良県内でも、ベッドタウンや住宅団地を多く抱える地域、中山間地域や過疎地域など様々な状況を市町村ごとに特徴を抽出し、空き家に関して地域が抱える問題を精査し、流通障害要因を調査することにより、空き家プラットフォームで解決する案件が類型化でき、組織づくりや仕組みづくりを検討するうえでの成果につながった。

⑤各市町村における地域プラットフォーム検討会

空き家プラットフォームの検討に関する専門家団体の招集に始まり、窓口体制の構築・検討会（トリアージ会議）・専門家団体などとの協定・専門事業者の管理・個人情報の提供継続的な運営など様々な観点から検討することで、問題点を浮き上がらせることが出来た。その上で、地域色を出した空き家プラットフォームの基本部分の構築ができたことが成果となっている。

⑥不動産流通困難物件の事例集・対応例

地域型プラットフォームの構築から実施運用までのマニュアル作成

空き家プラットフォームで解決していく案件の事例をもとに、今後新しく空き家プラットフォームを構築していく地域において、どのようなパターンが合致しているのか、どのような問題点を検討していくべきであるのかの参考にしていただける事例集やマニュアルを作成した。この内容を参考に、地域に合った空き家プラットフォームの構築を実施していただくことが成果であると考えている。

2) 課題

① 空き家相談に寄せられる流通困難物件の実態調査

不動産流通困難事例はまだたくさんのケースが存在する。今後相談案件に関してはデータベース化を進め、相談案件の類型化を図る。その上で対策などの検証を行い、空き家プラットフォームのトライージ（空き家相談の仕分け）を実施する際の参考となるよう取りまとめを行っていく。

② プラットホーム運営が補助金や公費だけで賄われるのではなく、自立できる組織運営であり、市町村と連携した中立且つ効果的なプラットフォーム運営組織の検討

中立公正な空き家プラットフォームを目指すことと、効率的な空き家プラットフォームを構築する事とは相反する部分も多く存在し、公平かつ効率的な組織の構築を検討してきた。ただ継続した空き家プラットフォームを運営していくには、収入の確保が不可欠でありプラットフォームを通して得た利益の一部を還元するなどの意見が多くあった。NPO法人や地域の担い手としての中間組織やプラットフォームの法人化に関しては多くの課題が残った。

③ 流通化を図るためプラットフォームの根幹であるトライージ（仕分け）部門の専門相談体制を市町村と連携した形で構築し、空き家相談案件の仕分けや専門団体との連携方法を検討

トライージ（空き家相談の仕分け）をスムーズに実施するには事務局部門が不可欠である。本事業において専門家団体の協力のもと一団体が事務局部門を運営することは、一定のノウハウや幅広い専門知識が必要であり、人材育成に関する部分が重要になってくる。今後は中間組織の人材育成にも着手する必要がある。

④ プラットホーム構築に関する地域課題の抽出・課題検討

地域課題の抽出・課題の検討をするうえで、奈良県に限ったサンプル調査となった為、全国対応できる幅広い地域でのモデルケースの収集を行う必要があると考える。

⑤ 各市町村における地域プラットフォーム検討会

空き家プラットフォームの組織・基本的な運営に関して等は、市町村ごとに構築することは本事業を通して検討し、実践に向けて進み始めたものの市町村と完全に切り離し、法人化や運営費の捻出に関しては検討を繰り返し実施したが、目処が立っている状況ではない。組織の性質によって、どのような収入・収益を生み出すか、市町村のかかわりをどの程度まで実施するのか等は今後の課題として残った。

⑥ 不動産流通困難物件の事例集・対応例

地域型プラットフォームの構築から実施運用までのマニュアル作成

不動産流通困難物件事例集、地域型プラットフォームの構築マニュアルを作成することで基本部分に関する構築や検討内容の整理研究はできたものと考えているが、実質的に空き家プラットフォーム運営に関しては、事務局部門の強化・教育が重要であることが分かった。空き家相談窓口部門・事務局運営のできる団体の育成、人材育成を実施していくことが地域空き家プラットフォーム要と考えており、そのプログラム構築が今後の課題となっている。

4. 今後の展開

空き家プラットフォームを考える上で、空き家相談の中には流通困難物件相談に関するものが多く含まれる。民間不動産など一般流通で処理できるものは、専門団体や専門家に繋いでいくことで問題ないが、単体の専門団体や専門家の力だけでは処理することが出来ない相談案件も多く存在し、行政と民間の協働・連携した空き家プラットフォームが求められていることが分かった。

また、空き家プラットフォームにおけるトリアージ（仕分け）を実施する際に、空き家を建物や不動産だけの問題で判断せず、所有者の背景（相続・家族関係・資金状況・身体の問題等）等、人的・登記的・建物的・立地的・その他の問題を考えたヒアリングをもとに、専門家と連携した中で処理できる体制作りが重要であり、幅広い相談に対応できる窓口体制や人材育成も重要であると考え。今後の展開としては本事業で検討した内容をもとに、各地域の状況にあった空き家プラットフォームを今回のモデル地域以外で実践していくことを想定している。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成 25 年 5 月 14 日		
代表者名	有江 正太		
連絡先担当者名	有江 正太		
連絡先	住所	〒634-0061	奈良県橿原市小房町 9-32
	電話	0744-35-6211	
ホームページ	http://www.akiyaconcierge.com/		