

事業名称	県人会と県が連携した空き家対策システム構築 －実態調査に基づく商品化と流通促進－
事業主体名	山梨県人会十士会
連携先	山梨県・山梨県人会連合会および各単位会
対象地域	山梨県全域
事業の特徴	① 出郷者が所有する空き家の実態調査 ② 県・市町村との連携による2地域窓口新設と空き家対策システム構築 ③ 県人会による社会課題解決とサードセクターとしての県人会像標榜
成果	① 出郷者所有空き家の実態調査結果 ② 県人会と県・市町村との連携による空き家対策システム
成果の公表先	山梨県人会空き家対策部会HP http://10shikai-akiya.jp/index.php

1. 事業の背景と目的

(1) 取組みの背景

①山梨県人会十士会と会員3万人を擁する統括組織 山梨県人会連合会

山梨県人会十士会は、山梨県出身の弁護士や一級建築士のほか、法務・税務、建設・不動産を業務領域とする国家資格者約50名により構成された山梨県人会の単位会であり、平成25年4月に設立された。また、会員約3万人を擁する統括組織、山梨県人会連合会に所属している。山梨県は空き家率が全国ワースト1位であることを踏まえ、県人会員が所有する空き家の商品化と流通促進を目的として、平成28年に空き家対策部会を発足させた。民間の調査によると、相続手続き未済空き家のうち、県外に共同相続人が存在する割合は4割を超えているとされ、出郷者への対応は課題解決に向けて必要不可欠であると考えに至った。

②サードセクターとしての県人会と社会課題

県人会の主たる目的として、会員同士の親睦、郷土の発展寄与などが挙げられるが、本事業により空き家問題という社会課題を解決することにより、県・市町村と連携した郷土の発展に寄与するシステムを構築したい。平成12年の地方分権一括法以降、県人会を含むサードセクターの役割は増大、本事業を通じて県人会組織の将来像を全国に発信したいと考えている。山梨県からの出郷者は約120万人とされ、県内人口約80万人の1.5倍にもおよぶ。県人会に所属する出郷者の数は約3万人と、県人会組織としては我が国第3位の規模を誇る。山梨県人会連合会の弦間明会長（資生堂特別顧問）は、リンケージ200（県外120万人と県内80万人の有機的結合）構想を掲げ、我が国のあるべき県人会像を先導している。本事業も、その理念を具現化するものである。

③これまでの活動実績

活動開始時期以降、山梨県人会連合会および約60の単位会に対して、空き家問題に関する啓蒙活動と、本会の事業説明を継続的に実施している。併せて、会員である弁護士を講師に危険空き家に対する損害賠償請求、同じく一級建築士を講師に補助金の活用方法などの事例研究会を行い、高度な処理能力を必要とする事案についての知識集積など研鑽に努めている。定期的に山梨中央銀行東京支店にて無料相談会を開催するほか、平成29年1月には、田舎暮らし支援センター相談員と甲府移住コンシェルジュを招聘して、移住・定住に関する講演会をオープンセミナー形式にて開催、多くの県人会員の参加もあり、移住と空き家について考察すること

ができた。また、同年8月には、中心市街地活性化法まちづくり会社との協働による甲府中心市街地の視察会を開催、シャッター商店街や空洞化に関する意見交換を行い、本事業に活用する予定である。なお、平成27年には、コンパクトシティ論に関するオープンセミナーとシンポジウムを甲府市役所にて開催、計画案を市長に提出するなどの活動を行った。本部会発足前においては、十士会会員が独自に空き家に関する事案を処理していた。社会貢献度の高いものとして、ノーベル賞受賞の大村智博士生家のシェアハウス化（韮崎市）、空き家の相続手続と取壊ののちの小学校校地拡張事業への譲渡（甲府市）などの実績がある。

(2) 目的

①出郷者が所有する空き家へのアプローチ

山梨県の空き家率は2.2%と全国ワーストであることは周知のとおりである。民間調査によると、空き家のうち所有権が相続などにより分散（共有）され、県外に存在する割合は30～40%といわれており、空き家問題の解決においては、それが障壁となっている可能性が高いことが想定される。上述のとおり、山梨県人会は約3万人の会員を擁しており、会員への啓蒙や啓発は問題解決に影響を及ぼすものである。

②二地域窓口と県・市町村連携

具体的には、オープンセミナー・Uターンツアー・個別相談会・アンケートなどを実施することにより、空き家問題の周知を行い、解決に向けた個々の姿勢を惹起して解決に導く必要がある。そのためには、首都圏と山梨県に存在する一元化された窓口が必要であり、それを具備する本会が機能すべきと考える。また、都心への人口一極集中や地方の人口減少を鑑みると、将来的にもその重要性は増大する。県外空き家所有者と県・市町村との結節機能を早期に構築することが、問題解決のみならず、拡大防止の一助となるものと思慮する。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

応募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。

表1 工程表

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
実態把握と啓蒙活動／出郷者が所有する空家の実態把握と問題意識の醸成	・アンケート(60単位数×100名=6,000件を目標)による実態調査・将来予測・市町村データ補完	準備	発送	回収	集計	分析	報告		
	・県・市町村との協働による相談会やオープンセミナーを首都圏にて開催				相&OS①	相&OS②	相&OS③		
	・パンフレット・会報誌・ホームページなどを用いた啓発活動	HP開設				会報④(パンフ随時)			
	・事業を遂行する県・市町村職員および本会スタッフの知識研鑽			事例研究④				事例研究⑤	
臨床的事業／出郷者が所有する空家の商品化(入口事業)と流通促進(出口事業)	・遺産分割や相続登記などの諸手続などを本会スタッフが受任して商品化			(随時)					
	・必要に応じて調停や訴訟および相続税申告などを受任して商品化			(随時)					
	・県人会と県・市町村とが効果的に連携するシステムを構築してシナジーを発揮			(随時)					
	・商品化された空家情報を県・市町村に提供して流通を促進(要検討:個人情報取扱)			(随時)					
予防的事業／空家を増加さないための遺言・成年後見・民事信託などの活用促進	・リターンツアーなどの開催による子世代が現状を認識する機会を設定							ツアー④	
	・上記などにより家族間コミュニケーションの機会を設定			(随時)					
	・上記相談会やオープンセミナーを機会とした子世代から親世代に対する活用の推奨促進			(随時)					
	・遺言・成年後見・民事信託などが必要な事案の情報を県・市町村に提供			(随時)					

(2) 事業の取組詳細

1) 実態把握と啓蒙活動／出郷者が所有する空き家の実態把握と問題意識の醸成

- ①アンケート（60単位会×100名＝6,000件を目標）による実態調査・将来予測・市町村データ補完
- ②県・市町村との協働による相談会やオープンセミナーを首都圏にて開催
- ③パンフレット・会報誌・ホームページなどを用いた啓発活動
- ④事業を遂行する県・市町村職員および本会スタッフの知識研鑽

2) 臨床的事業／出郷者が所有する空き家の商品化（入口事業＝使用・収益・処分が可能な状態とするための相続登記などの事前措置）と流通促進（出口事業）

- ⑤遺産分割や相続登記などの諸手続などを本会に所属する国家資格者に取り次ぎ商品化
- ⑥必要に応じて調停や訴訟および相続税申告なども同様に取り次ぎ商品化
- ⑦県人会と県・市町村とが効果的に連携するシステムを構築してシナジーを発揮
- ⑧商品化された空き家情報を県・市町村に提供して流通を促進

3) 予防的事業／空き家を増加さないための遺言・成年後見・民事信託などの活用促進

- ⑨Uターンツアーなどの開催による子世代が現状を認識する機会を設定
- ⑩上記などにより家族間コミュニケーションの機会を設定
- ⑪上記相談会やオープンセミナーを機会とした子世代から親世代に対する活用の推奨を後押し
- ⑫遺言・成年後見・民事信託などが必要な事案の情報を県・市町村に提供

- ・アンケートの対象者：山梨県人会は約60の単位会により構成されており、その統括団体として山梨県人会連合会が存在する。連合会の理事会にて趣旨説明を行ったのち、賛同のあった単位会から名簿を受領してアンケートを送付した。
- ・選定方法：賛同した単位会から提供のあった名簿が6,000名に達した時点で募集を終了した。なお、この6,000名が空き家を所有しているか否かを認識することはできないため、アンケート送付対象者はその意味で無作為抽出となる。
- ・設問項目：下記(3)①参照。
- ・配布：書式自由にて提供される名簿を逐次データベース化ののち、実態調査アンケート用紙を、返信用封筒、国交省報道発表文書、本会リーフレット、オープンセミナー&相談会の案内などとともに料金別納郵便にて郵送した。
- ・回収方法：上記返信用封筒を、料金後納郵便にて受領した。
- ・相談希望者及び情報提供に同意を得られた者へのアプローチ方法など：アンケートに相談希望の旨が記載されていた案件に対して、アンケート結果をもとに電話やメールなどにより実情を聴取ののち、官公庁や現地における調査を実施したうえで相談会に誘導した。相談会では、調査結果に基づき、会員である法律、建築不動産の国家資格者が対応、具体的な解決方法を導出、爾後、解決方法に基づき当該国家資格者が実務を遂行した。
- ・相談会・セミナーも内容や実施回数、会場、周知方法、相談会の相談体制（専門家の内訳別人数）等：下記(3)②参照。

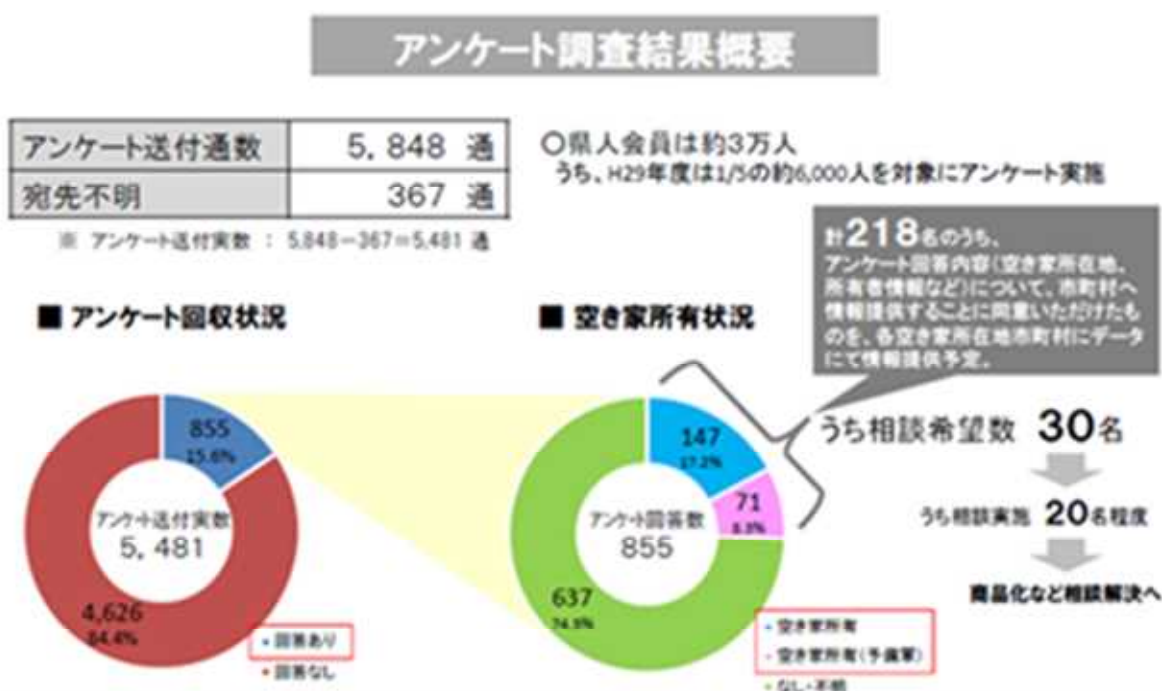
(3) 成果

1) 実態把握と啓蒙活動／出郷者が所有する空き家の実態把握と問題意識の醸成

- ①アンケート（60単位会×100名＝6,000件を目標）による実態調査・将来予測・市町村データ補完

- ・アンケート結果については以下の通りである。

図1 アンケート調査結果概要



- ・アンケート調査結果：山梨県人会会員約3万名から、空き家の所有の有無にかかわらず無作為抽出した5,848名に郵送する方法で行った。

表2 アンケート調査結果概要

山梨県人会会員に対する空き家アンケート調査 (調査期間:平成29年9月～平成30年2月)		
アンケート送付数	5,848	通
尋ねあたらずその他	367	通
回答数	855	通
実回答率	15.60	%
相談希望数	30	件
面談件数	20	件
対策着手数	17	件

- ・問1・問2：回答があった855名のうち、4人に1人に相当する約26%の会員が、現在空き家を所有、または、将来所有の可能性ありと回答している。会員総数約30,000人に置き換えると、約7,500人が空き家所有者、または、その予備軍と計算される。

表3 アンケート問1

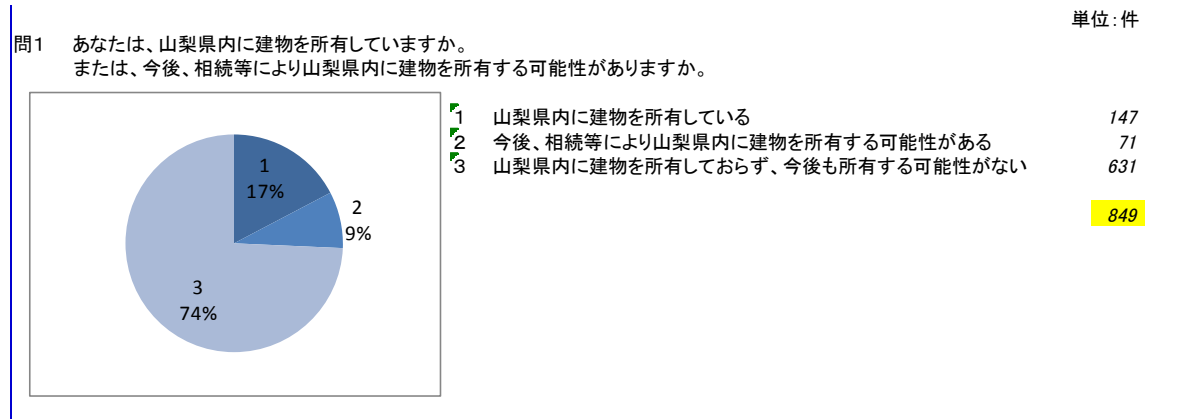
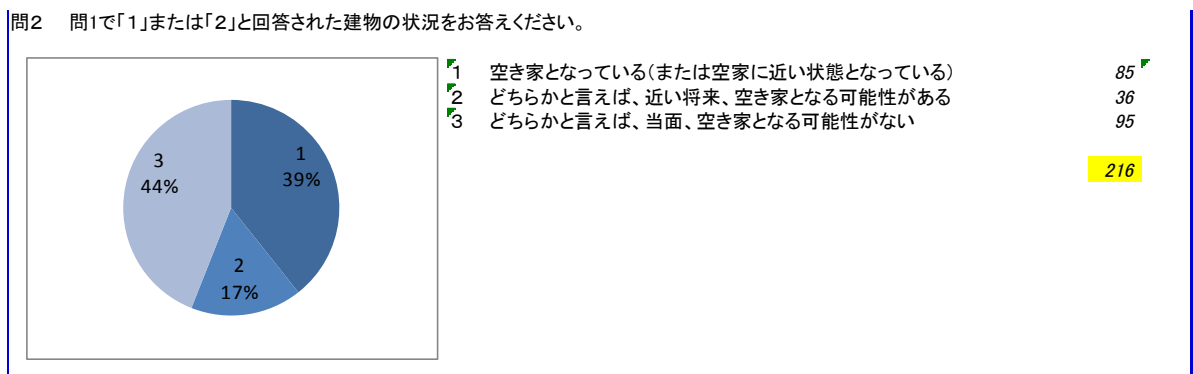


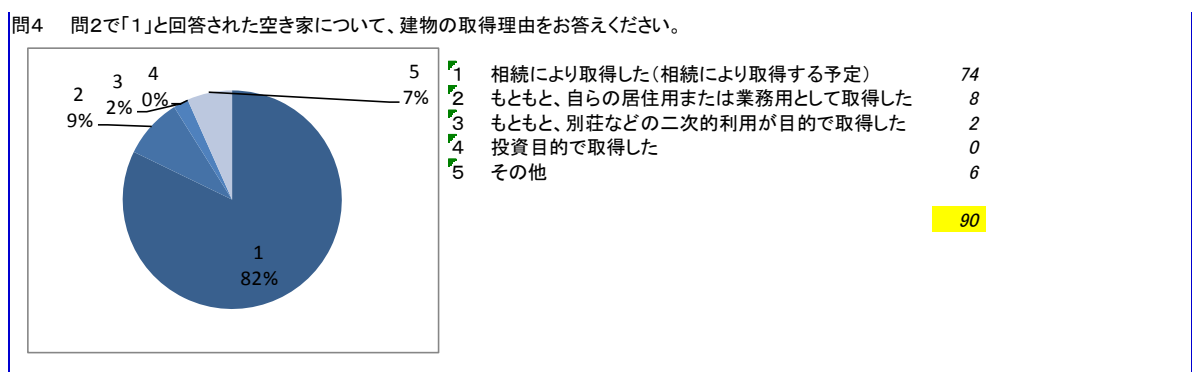
表4 アンケート問2



・問3：省略

・問4：空き家所有の原因は、相続が82%の74名とその大半を占めた。予想通り、相続に際する、遺言・後見・信託などの事前対策、また、相続開始後の迅速なる遺産分割が求められる。

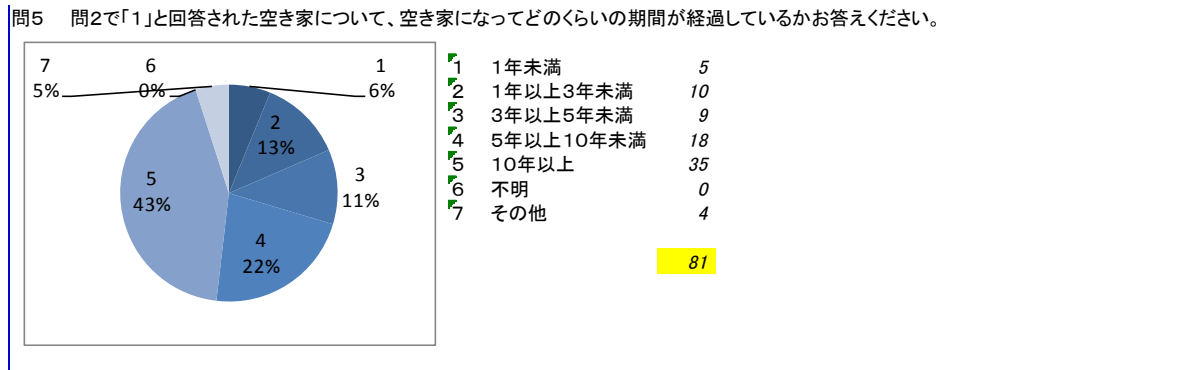
表5 アンケート問4



・問5：空き家になってから3年以上を経過しているものが約80%、そのうち10年以上が約50%と、空き家になってから長期化しているものが多く、問4の取得原因は相続が82%であるとの結果と結びつけると、数次相続による相続人増幅などにより分割協議は困難であり、

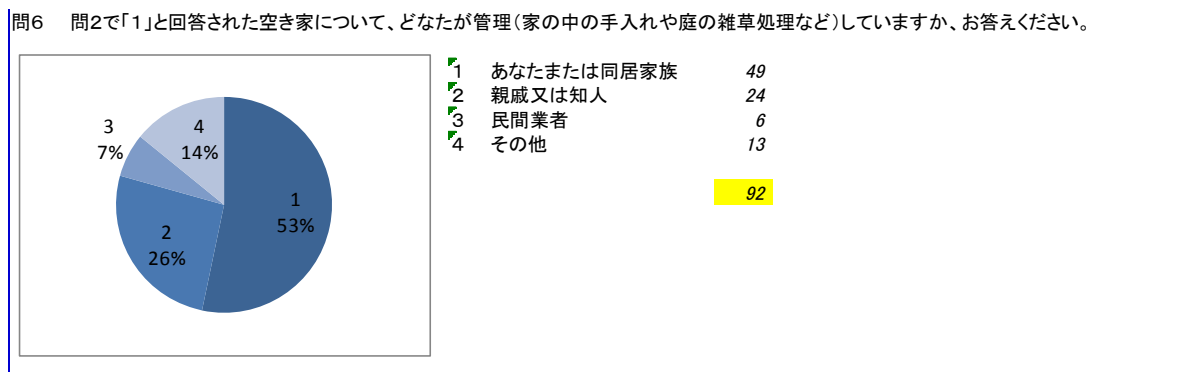
解決に向けて触手することには多くの障壁が存在するものと思われる。

表6 アンケート問5



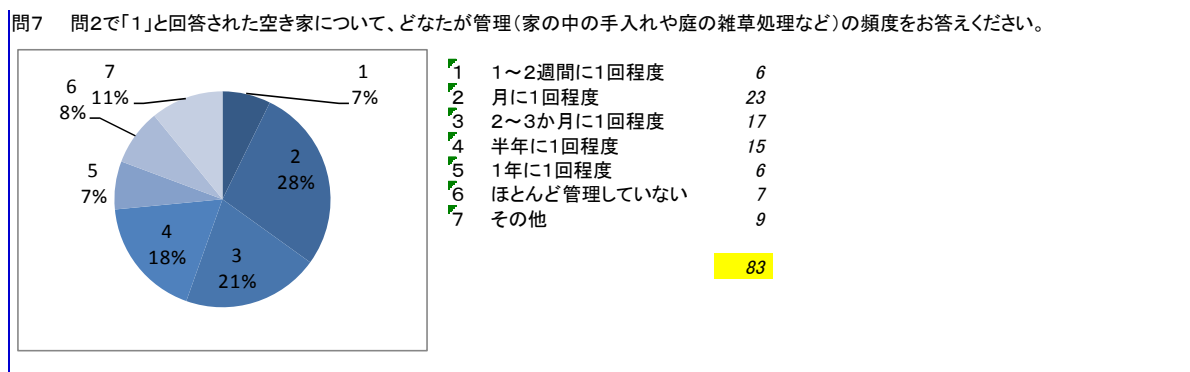
- ・問6：東京から100km圏であることが功を奏してか、約85%が、同居家族、親戚知人、専門業者が空き家の管理を行っていると回答している。適切な管理が行われているのであれば、危険空き家となる可能性は低いものと考えられる。

表7 アンケート問6



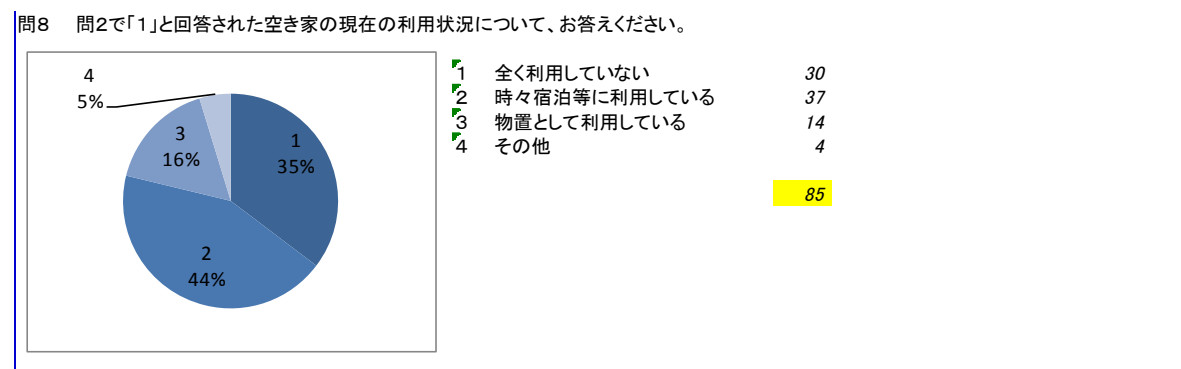
- ・問7：管理の頻度については、半数以上が2～3箇月に1回以上、約75%が半年に1回以上と回答しており、これも東京からの距離が影響しているものと考えられる。

表8 アンケート問7



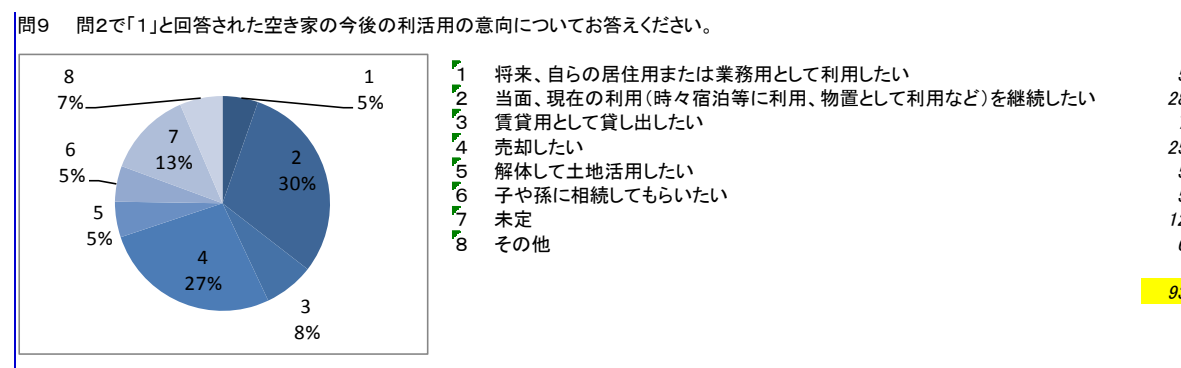
- ・問8：空き家の利用状況については、全く利用していないは約35%にとどまり、それ以外は何等かの方法により利用をしている。相談会などにて聴取した結果では、墓参、親戚知人廻り、観光などの際の宿泊に供されている模様である。また、仏壇仏具などの祭祀道具、また、両親の遺品などを自宅などに移設することができず、空き家である実家に置いたままにしている事案が多く見受けられた。

表9 アンケート問8



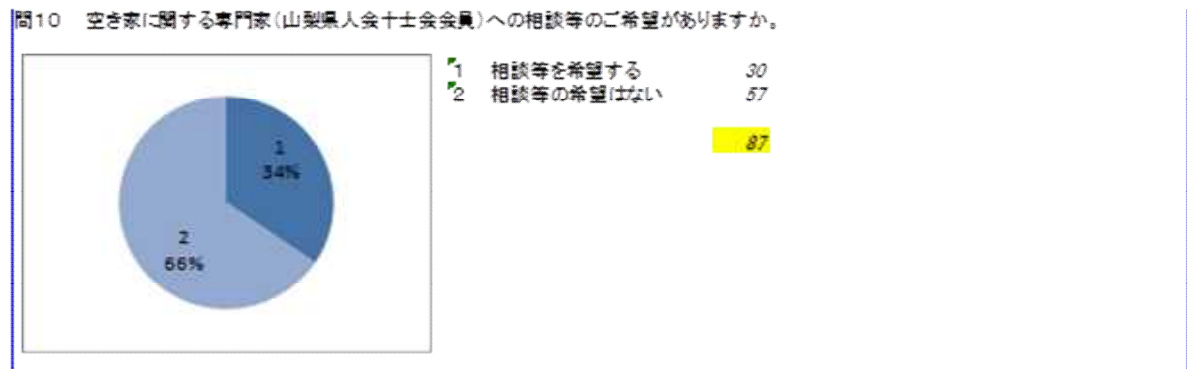
- ・問9：今後の方針については、使用（継続使用・一時使用・相続などによる承継）が約40%、収益（賃貸）が約8%、処分（売却・解体）が約32%であった。ただし、使用に関しては、問8にもあるような墓参などの際の宿泊ほか、今後も一時的な使用を希望するといった回答が約30%を占めた。一方、売却希望も約27%にのぼる。

表10 アンケート問9



- ・問10：相談を希望するが回答者の3分の1であった。希望者には逐次連絡を取り、オープンセミナーや個別相談会などに誘導した。相談希望者には高齢者も多く、また、事前に共有者や共同相続人との意見調整が必要など、面談の機会を設定するまでには相当な労力を費やした。また、山梨県内にての現地確認を伴う面談を希望する事案も多かった。面談に際しては、事前の現地確認や法務局や官公署などにおける調査を行ったこと、また、解決策を導出するに相応しい国家資格者、かつ、空き家の存する市町村の出身者など、地元詳しい担当者が対応したことが効率につながった。

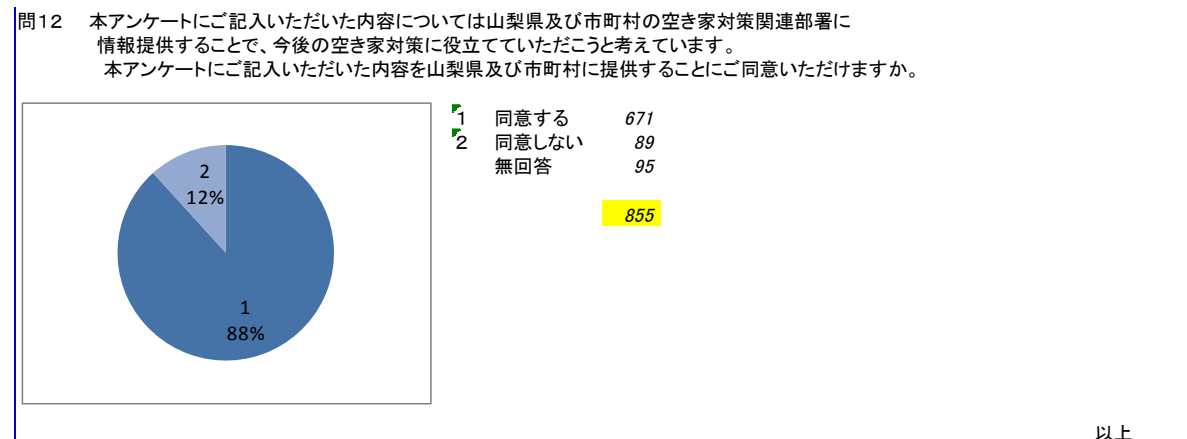
表 1 1 アンケート問 1 0



・問 1 1 : 省略

・問 1 2 : アンケートの内容の行政に対する情報提供については、同意するが大半であったが、約 1 2 % が拒否した。アンケートではその理由を求めていないため定かではないが、恐らく共有者や共同相続人などが存在する場合や、何等かの紛争状態にある場合などが想定される。

表 1 2 アンケート問 1 2



以上

②県・市町村との協働による相談会やオープンセミナーを首都圏にて開催

告知方法は、アンケート同梱のフライヤー、相談ありと回答のあった

・第 1 回オープンセミナー&個別相談会：平成 2 9 年 1 1 月 1 9 日（日）私学会館

オープンセミナー：参加者 3 5 名（報道関係者含む）

「基調講演－山梨県人会の展望と社会課題の解決」

山梨県人会連合会会長 弦間明氏

「山梨県の空き家の現状と課題～空き家率全国 1 位の山梨県～」

山梨県県土整備部住宅対策室 弾塚崇氏

「空き家を放置することの危険性とその対策」

山梨県人会十士会 弁護士 小林洋介

個別相談会：相談者 1 1 名（使用 1 名・収益 2 名・処分 8 名）

対応者 1 1 名（弁護士 2 名・税理士 1 名・行政書士 1 名・不動産鑑定士 2 名・一級建築士 3 名・宅地建物取引士 2 名）

・第2回オープンセミナー&個別相談会ー平成30年1月17日(水)私学会館

オープンセミナー：参加者33名

「スポーツとまちづくり」

株式会社ヴァンフォーレ山梨スポーツクラブ 代表取締役 奥水順雄氏

個別相談会：相談者6名(使用1名・収益2名・処分3名)

対応者6名(弁護士1名・行政書士1名・不動産鑑定士1名・一級建築士1名・宅地建物取引士2名)

・第3回オープンセミナー&個別相談会ー平成30年3月1日(木)甲府市役所・山梨文化会館

オープンセミナー：参加者51名(報道関係者含む)

「中心市街地と空き家問題」パネルディスカッション形式

甲府市議会議員 神山玄太氏

山梨県人会十士会 一級建築士 齊藤透

株式会社オスカー(民泊ポリス) 代表取締役 中込元伸氏

甲府市地域振興課 甲府コンシェルジュ 成澤治子氏

山梨県人会十士会 弁護士 日向一仁

株式会社丸正渡邊工務所 代表取締役 渡邊正博氏

個別相談会：相談者3名(使用1名・収益0名・処分2名)相談会前から継続

対応者3名(司法書士1名・行政書士1名・宅地建物取引士1名)

写真1

平成29年11月16日(木)

事例研究会(後出)

写真2

平成29年11月19日(日)

オープンセミナー



写真3

平成29年1月17日(水)

個別相談会

写真4

平成29年1月17日(水)

オープンセミナー

写真5

平成30年3月1日(木)

オープンセミナー



③リーフレット・会報誌・ホームページなどを用いた啓発活動

- ・リーフレット10,000部を作成して①のアンケートとともに発送ほか
- ・会報第4号に特集を組み「知事と語る会」にて山梨県知事より直接告知のうえ配付ほか
- ・空家対策部会ホームページを新規開設して情報提供ほか

図2 ホームページ



空家の危険性知ってますか？

危険性①:建物の老朽化

人が暮らしていない住まいは通気も通水もなされず、一般的に老朽化が進んでしまいます。小さな地震や台風、積雪でも倒壊する建物が出ています。また、倒壊の際に人に被害が及ぶ恐れもあります。

危険性②:景観の悪化

雑草の繁殖などにより周囲の景観を乱す恐れがあります。景観の悪化は周囲の治安の悪化につながることもあります。

危険性③:防犯上のリスク

不審者の不法侵入や粗大ゴミなどの不法投棄を招く恐れがあります。家の中に家財道具が揃っている住宅も標的になる可能性が高くなります。

危険性④:防災上のリスク

空家は人の目がない上に枯れ草・ゴミなどがあり放火の対象となりやすいです。また地震などにおいても倒壊して避難路をふさぐといった防災上の大きな問題となる恐れがあります。

空家率全国ワースト1位の山梨県

山梨県の空家率は約22%と、平成15年以降、全国ワースト1位を続けています。その数は約9万3千戸であり、甲府市と飯山市にある住宅がすべて空家といったイメージです。空家は大きな社会問題となっています。

■平成25年 空家率の高い都道府県（総務省）

全体			別荘などの二次的住宅を除いた場合		
1位	山梨県	22.0%	1位	山梨県	17.2%
2位	長野県	19.8%	2位	愛媛県	16.9%
3位	和歌山県	18.1%	3位	高知県	16.8%
4位	高知県	17.8%	4位	徳島県	16.6%
5位	徳島県	17.6%	5位	香川県	16.6%
6位	愛媛県	17.5%	6位	鹿児島県	16.5%

人口が減少、住宅が余る時代に

日本の人口は昭和42年に1億を超え、住宅竣工戸数も年間100万を突破しましたが、昭和48年くらいからは、住宅に余剰が見られるようになりました。また出生数は昭和48年を、人口は平成20年をピークに減少が始まりました。経済成長とともに大量供給されましたが、住宅と人口は逆転現象を起こしたのです。平成25年の住宅総数6,803万戸と総世帯数の差は820万にも及び、13.5%が空家となっています。

図3 リーフレット (三つ折)

十士会に期待すること
 山梨県人会連合会 会長
 眞土寛博 副会長
 役員 堀(田一智司・日川高典)

十士先は夢や想いに向かって自信と誇りを以て磨き出されました。これからの長い旅路を続けていくためには、たとえ困難があっても心の支えとなるような確たる指針が必要で、そのための指針として3つのことを掲げます。まず一つ目は「存在感」を高めることです。存在感とは十士会らしさを磨き、アイデンティティを確立することです。二つ目は「実効力」を高めることです。十士会の進むべき道がしっかり見えて、その存在意義を高めながら社会に発信する必要があります。三つ目は「適応力」です。このような激動の時代には自分自身を見失わない守り部を志す。そして、社会から信頼・支持・評価される自覚。さらに、変化に果敢として挑戦するのではなく変化に柔軟に対応し、そのエネルギーを利用して進んでいく適応力が必須不可欠です。進歩を確立したチャールズ・デーヴィンは「最も偉い者が生き残るのではなく、最も弱い者が生き残るのである。唯一、生き残るのは変化できる者である」という言葉を残してあります。この意の十士会会報の発行を機に十士会がそのミッションを最大限に具現化し、高く大きく高く成長・発展・進化されることを祈念いたします。(十士会会報3月号より引用)

空家対策部会の発足にあたり
 山梨県人会十士会 会長
 アセット・アール・アンド・アドバイザー代表取締役
 眞土 光博(日教員・甲府一高出身)

山梨県人会十士会は平成25年に発足、弁護士、公認会計士、税理士、司法書士、不動産鑑定士、土地家屋調査士、心理士、社会保険労務士、行政書士、建築士、中小企業診断士、宅地建物取引士の国家資格者である本県出身者を中心とした幅広い国家資格者による個人会員の声の拠点となりました。本県の抱える大きな課題のひとつが「空家問題」です。総務省の平成25年住宅・土地統計調査速報統計によると、空家率は22.0%と全国ワースト1位と全国平均の13.5%を大きく上回っています。空家増加の原因は、高度経済成長期に大量供給された住宅の過剰ストック、平成25年の1世帯2800万人をピークとした人口減少などが複合的に作用しています。本会は発足後活動する土壌集団であり、法律、登記、相続、契約、契約、不動産、住宅、建築などの分野において、本県の空家と相続問題の当事者有志とのパイプ役として丁寧なサポートをさせていただきます。また、空家の増加原因に「相続」が挙げられますが、相続の相続人により放棄される空家など、相続と空家の問題を同時に解決することができ、本県の抱える課題に積極的に取り組む十士会の活動にご期待ください。(十士会会報3月号より引用)

空家率全国ワースト1位の山梨県

山梨県の空家率は約22%と、平成15年以降、全国ワースト1位を続けています。その数は約5万3千戸であり、甲府市と甲府市にある住宅がすべて空家といったイメージです。空家は大きな社会問題となっています。

■平成25年の空家率の高さ(甲府県内) (総務省)

順位	市町村	空家率	順位	市町村	空家率
1位	山梨県	22.0%	3位	山梨県	17.2%
2位	真珠郡	19.8%	4位	真珠郡	16.8%
3位	都賀山科	18.1%	5位	真珠郡	16.6%
4位	高根町	17.8%	6位	真珠郡	16.6%
5位	真珠郡	17.2%	7位	真珠郡	16.6%
6位	真珠郡	17.3%	8位	真珠郡	16.5%

人口が減少、住宅が余る時代に

日本の人口は昭和42年に1億を越え、住宅竣工戸数は年約100万戸を記録しましたが、昭和48年頃から、住宅に供給が追いつかなくなり、また出生数は昭和48年をピークに減少し、平成20年をピークに減少が加速しました。経済成長とともに大量供給されましたが、住宅と人口は逆相関をおこしたのです。平成25年の住宅総数約603万戸と総世帯数は約322万戸を数え、13.5%が空家となっています。

「空家問題」の多くは「相続問題」

空家を解消した方の経験からすると、「相続」が52.3%と半数を越えます。相続においては、遺言がない場合、法定相続人が遺産分割協議を行います。相続人の間の関係が複雑な場合は17万戸と、死亡者の約13.8%に達し、また、相続財産の内訳は不動産が51.2%を占め、遺産分割がされなかった不動産などが放置され、空家化する傾向にもあります。つまり、「空家問題」の多くは「相続問題」と言っても過言ではありません。

■平成25年の空家率(相続・遺言) (国土交通省)

相続人	割合
法定相続人	56.4%

山梨県人会十士会空家対策部会では、空家の解消(相続、借金対策)のほか(遺言作成)、また本県にこれ以上空家を増加させないために、個人会員のみなさまから空家対策を呼びかけたいです。

眞土 光博(日教員・甲府一高出身) 眞土 光博(日教員・甲府一高出身) 眞土 光博(日教員・甲府一高出身)

何かの手をつけていいのかわからない...
 誰かの手を借りて...
 空家を解消してあげて...
 空家対策部会のご紹介

国土交通省先駆的
 空き家対策モデル事業に採択されました!

山梨県人生活のみならず空家問題に関する課題を本県山梨の未来・未来世代の専門家集団が解決します

山梨の空家・相続のことなら
 0120-193-874

空家や相続の問題、\ 国土交通省先駆的 空き家対策モデル事業に採択されました! / いったい誰に相談すればいいの?

相談から解決までの流れ

- ご相談**
 - 個人会員のみなさまや関係者が山梨県内に所有する空家や建物。
 - ☎0120-193-874(いくと・やまなし)にてお電話を。
 - ご相談内容に応じて担当する十士会会員をご紹介。
 - 最新情報と山梨に相談窓口。
- 商品化**
 - 弁護士・税理士・司法書士・行政書士など山梨県出身の法律専門家。
 - 空家を使用・収益・処分するための方向性の検討と事業計画。
 - 相続手続一式。
 - 売却、賃貸や遺産などの整理。
 - 最新情報と山梨に相談窓口。
- 使用・収益・処分**
 - 一級建築士・不動産鑑定士・宅地建物取引士など山梨県出身の建築不動産専門家。
 - 活用リフォームなどにより価値などが向上できる状態。
 - 収益＝第三者に賃貸する等。
 - 処分＝売却や建物の解体など。
 - 最新情報と山梨に相談窓口。

山梨県の社会課題を解決する山梨県出身の専門家ネットワークが存在します。お問い合わせはこちら▶▶▶▶▶

想いを希望の方へご相談ください!

山梨県における部会員による活用事例のご紹介

100% 専業主婦で地域に貢献と空家活用
田舎体験型シェアハウス

ノーベル賞を受賞した大村教授の愛する山梨市に、本県出身の一流建築士が所属する法人と共同で、1年間の準備を経て、田舎体験型シェアハウスとして建設。運営を担っています。

100% 子供の未来に力をつけた空家活用
空家から小学校校地拡張

大規模な日産車。整備する旧 JA 甲府市平野店とともに、空家の増設が新しい山梨小学校の校地拡張事業用地として、約4,000㎡(約1,200坪)を甲府市に譲渡。本県出身の専門家が、相続・解体・測量・建築などをを行いました。新築の所有も数十年前の同校の卒業生です。

山梨県人会十士会会員一覧

会員約50名がご相談を承ります。
 ★がついた13名が空家対策部会の運営にあっています。

山梨県出身者だからこそ、できることがあります。

弁護士	中村洋介 ★ 千原博志 田中健一 日内一 眞土寛博 眞土光博 堀内良 河野泰樹 赤松隆
不動産鑑定士	飯沼光博 ★ 森平武典 ★ 森田野★
公認会計士	山田保彦 長谷川隆 海野純夫 矢野弘志 丸山裕樹
税理士	野田正典 ★ 山田健治 佐藤隆利 池村のり 山口二郎 山本隆二
行政書士	田中幸人 関川義博
司法書士	加藤純司 ★ 笠井貴典 佐藤隆治 ★ 菅野文彦
一級建築士	飯沼光博 ★ 藤原健一 中野伸也 小坂光一 ★ 三宅隆志 藤原忠之 ★
地籍測量士	飯沼光博 丸山裕樹 ★ 関川正志
行政書士	佐藤真二 ★ 高田みち子 河野明正 山口英典
中小企業診断士	佐藤真二
宅地建物取引士	山本隆平 ★ 西水直一郎 ★ 大村尚博 ★ 眞土寛博 ★ 眞土光博

新都市における相談窓口
 〒225-0003 横浜有馬区新石3丁目14番地10-4F
 ☎0120-193-874 (いくと・やまなし)
 TEL 045-532-5261 FAX 045-532-5262 info@crmas-rc.jp

山梨県における相談窓口
 〒400-0025 甲府市朝日1丁目5番2号(朝日通り甲府県庁前)
 ☎0120-193-874 (いくと・やまなし)
 TEL 055-298-6461 FAX 055-298-6462

空家対策部会事務局
 株式会社アセット・アール・アンド・アドバイザー内
 〒112-0047 東京都中央区新富1番14番6号 西側 Kビル6F
 (〒112-0047 東京都中央区新富1番14番6号 西側 Kビル6F)

山梨県人会十士会
 株式会社アセット・アール・アンド・アドバイザー内
 〒112-0047 東京都中央区新富1番14番6号 西側 Kビル6F
 (〒112-0047 東京都中央区新富1番14番6号 西側 Kビル6F)

④事業を遂行する県・市町村職員および本会スタッフの知識研鑽

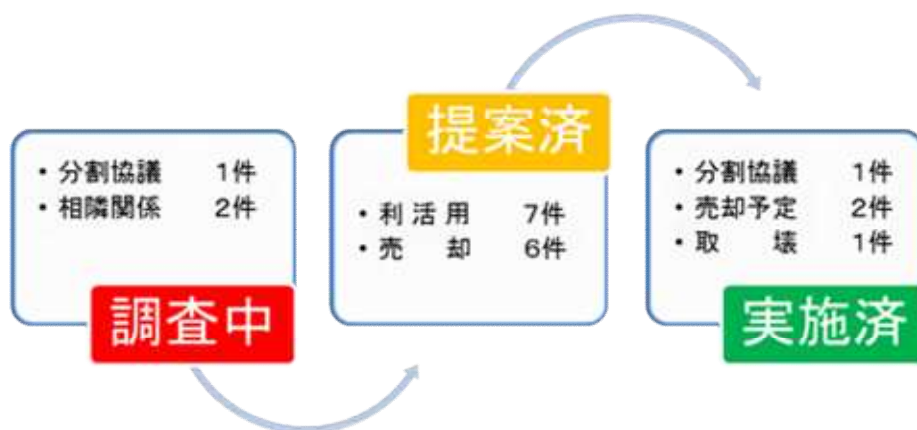
- ・第4回（同上）事例研究会－平成29年11月16日（日）私学会館
参加者20名
「相続手続き未済空き家の行政代執行」
山梨県中央市政策秘書課 課長 望月智氏ほか2名
- ・第5回（同上）事例研究会&Uターンツアー－平成30年3月1日（木）甲府市役所ほか
参加者51名
「甲府市中心市街地不動産全戸調査の結果と空き家問題」爾後オープンセミナー
山梨県人会十士会 理事空家対策部会長 後藤貴仁

2) 臨床的事業／出郷者が所有する空き家の商品化（入口事業＝使用・収益・処分が可能な状態とするための相続登記などの事前措置）と流通促進（出口事業）】

- ⑤遺産分割や相続登記などの諸手続などを本会に所属する国家資格者に取り次ぎ商品化
- ⑥必要に応じて調停や訴訟および相続税申告なども同様に取り次ぎ商品化
- ⑦県人会と県・市町村とが効果的に連携するシステムを構築してシナジーを発揮
- ⑧商品化された空き家情報を県・市町村に提供して流通を促進
- ・⑤～⑧に関しては下図に記載

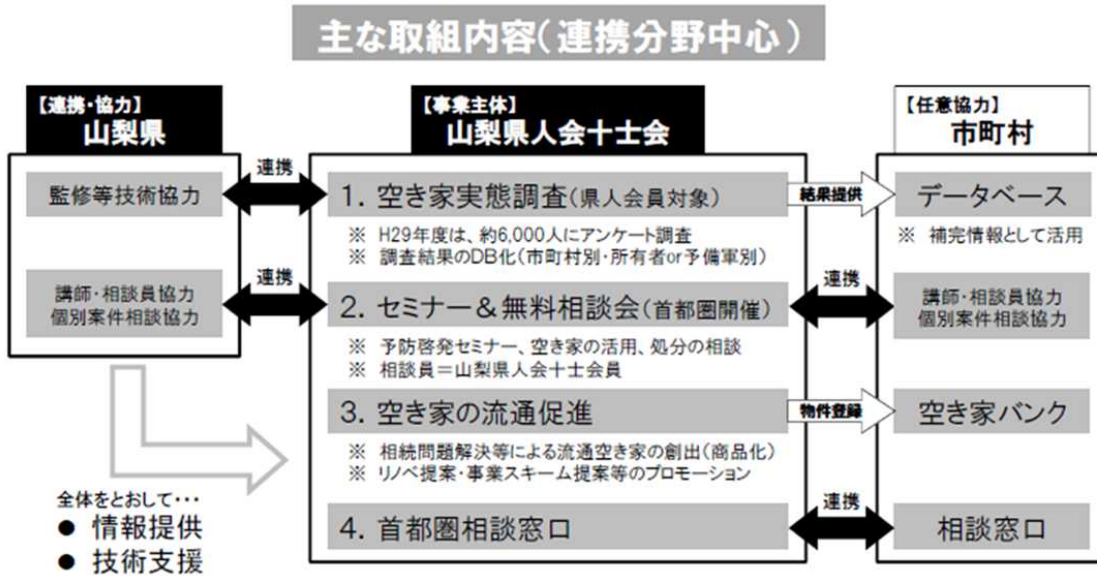
- ・アンケートに相談希望と回答した事案の進捗状況
(成果として、アンケートで把握した空き家所有者（85名）の相談希望者30件について、面談を実施した事案20件のうち、17件に対して具体的な提案を実施した。そのうち、専門家に取り次ぎ何等かの結果を導いた事案は4件である。)

図4 事案の進捗状況



- ・本事業に基づく山梨県および各市町村との連携スキーム
(アンケートにより入手できた空き家情報については、必要に応じて県・市町村に提供を行い、データベースの補完に使用する予定である。現時点においては発生していないが、空き家バンクへの登録が合理的と考えられる事案については情報を提供したい。また、特に利活用に関する知見に関しては、積極的に情報を共有したいと考えている。)

図5 十士会と県・市町村ー主な取組内容（連携分野中心）



- 3) 予防的事業／空き家を増加さないための遺言・成年後見・民事信託などの活用促進
- ⑨ Uターンツアーなどの開催による子世代が現状を認識する機会を設定
 - ⑩ 上記などにより家族間コミュニケーションの機会を設定
 - ⑪ 上記相談会やオープンセミナーを機会とした子世代から親世代に対する活用の推奨促進
 - ⑫ 遺言・成年後見・民事信託などが必要な事案の情報を県・市町村に提供

・参加者の感想（抜粋）

- 「歴史の経過を痛感した現状を知ることができた」
- 「こんなに空き家が甲府市にあるとはびっくりした」
- 「少しでも知人に（空き家を）紹介できたらと思う」
- 「(利活用などの) 成功例には将来の明るい見通しができた」
- 「行政評価が低い」
- 「マッチングを果たすPCの情報（役割）を知りたい」

3. 評価と課題

(1) 実態把握と啓蒙活動／出郷者が所有する空き家の実態把握と問題意識の醸成

① アンケート（60単位会×100名＝6,000件を目標）による実態調査・将来予測・市町村データ補完

- ・アンケートの発送はあくまでも無作為（発送対象者の空き家所有の有無は認識できていない）に行ったものであり、回答（返信）率は約15%であったが、相談希望者の大半と面談ができ、20件の案件が進捗中である。面談が可能となった要因として、スタッフがアンケート回収後、迅速に相談希望者に連絡を取り、オープンセミナーや個別相談会などに誘導したことが挙げられる。
- ・高齢者も多く、共有者や共同相続人との意見調整など、面談の機会を設定するまでの障壁もあったが、労力を費やして対応した。現地確認を伴う面談を希望する事案も多かった。面談の際

しても、事前調査や現地確認を怠らなかった。また、然るべき資格者、かつ、当該市町村出身者などが対応したことが効率にもつながった。

②県・市町村との協働による相談会やオープンセミナーを首都圏にて開催

・上記は、回答者の相談会やオープンセミナーへの参加が相乗効果をもたらしたものである。東京の専門家は遠方かつ低額な山梨県の空き家を取り扱わない、との先入観があり解決に踏み出せなかった事案も多かったが、馴染みのある県人会員の専門家に相談をする機会に恵まれたことにより一歩踏み出すことができたとの声が多かった。

③パンフレット・会報誌・ホームページなどを用いた啓発活動

・本会会員が県人会の各種会合に足を運び、これらの媒体を直接手渡して度重なる説明を行ったことが、空き家問題の重要性を浸透させ、何らかのアクションを起こす契機となった。意外だったのは、山梨県が空き家率全国ワーストとの事実を知らなかった、また、知っていてもそれが社会に及ぼす影響について認識している県人会員は極めて少数であったことである。

④事業を遂行する県・市町村職員および本会スタッフの知識研鑽

・11月16日に開催した山梨県中央市の空き家除去の事例研究では、除去後の残材管理などにおける二次的な問題の発生を認識することができた。行政経営の観点からも、事前準備と初動の重要性を認識した。

(2) 臨床的事業／出郷者が所有する空き家の商品化（入口事業）と流通促進（出口事業）】

⑤遺産分割や相続登記などの諸手続などを専門家に取り次ぎ商品化

⑥必要に応じて調停や訴訟および相続税申告などを専門家に取り次ぎ商品化

⑦県人会と県・市町村とが効果的に連携するシステムを構築してシナジーを発揮

⑧商品化された空き家情報を県・市町村に提供して流通を促進

・⑤～⑧に関して、アンケートに回答のあった855件から20件の専門家への取り次ぎを行った。現時点における進捗状況の内訳は、調査中3件、提案済13件、実施済4件である。市町村における行政代執行のハードルは高く（予算100～200億円に対して年間1件程度か）、県人会という任意団体が、この半年間に利活用や売却を中心に成果をあげたことは意義あるものと思慮する。

・⑦に関しては、行政自体との連携についての障壁は少ないものの、市町村の空き家対策協議会や地元の職域団体との関係については、利害関係者を交えた熟考が大いに必要である。ここにおいては、目的を見失わない、社会課題に対峙する一枚岩の体制が求められる。

(3) 予防的事業／空き家を増加さないための遺言・成年後見・民事信託などの活用促進】

⑨Uターンツアーなどの開催による子世代が現状を認識する機会を設定

⑩上記などにより家族間コミュニケーションの機会を設定

⑪上記相談会やオープンセミナーを機会とした子世代から親世代に対する活用の推奨を後押し

⑫遺言・成年後見・民事信託などが必要な事案の情報を県・市町村に提供

・⑨～⑫に関しては、山梨県内の複数のメディアがこの事業を広範に告知したことが、空き家問題を浸透させ、裾野の拡大につながったものと考えられる。

・⑪に関して、参加者には、親または子のみではなく親子での参加も見受けられた。これは、子世代が親世代に警鐘を鳴らした結果であると聞いている。

4. 今後の展開

- ・山梨県人会士会、また、空家対策部会の事業は、先駆的空き家対策モデル事業の終了後においても継続される。
- ・今後は、山梨県と各市町村との連携をより堅固とするための方策手段を模索したい。特に、
空き家所有者情報の共有
他県と比較して成約率が高いとされる空き家バンクへの空き家情報の提供
利活用ノウハウなどの提供と共有
などがその対象となる。
- ・上述の通り、山梨県からの出郷者は約120万人とされ、県内人口約80万人の1.5倍にもおよぶ。我が国第3位の規模を誇るこの山梨県人会の試みを、他の県人会などにも浸透させていただきたいと考えており、積極的な情報開示を行っていききたい。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成25年4月23日（空家対策部会は平成28年11月22日）		
代表者名	会長 飯窪光隆		
連絡先担当者名	理事兼空家対策部会長 後藤貴仁		
連絡先	住所	〒225-0002	横浜市青葉区新石川三丁目14番地10-4F 株式会社クロスリアルティコンサルタンツ内
	電話	090-5815-1016	