

事業名称	地域協働で取り組む空き家状況の見える化と流通促進プロジェクト
事業主体名	広島空き家流通促進ネットワーク
連携先	広島県、乃美別府住民自治協議会（地元自治組織）
対象地域	広島県東広島市
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・意識啓発のためのセミナーの開催</li> <li>・「空き家の見える化」のための空き家調査及びデータベース登録</li> <li>・空き家の流通を促進するための空き家見学ツアーの実施</li> </ul>
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地元自治組織との協働での実施</li> </ul>
成果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域住民を対象としたセミナーを4回開催した（延べ参加者数は約50人）</li> <li>・空き家調査を通じて空き家情報68件の把握（調査実施前の件数は24件）</li> <li>・専用システムで構築したデータベースに登録し関係者間で情報共有</li> <li>・移住希望者向けの空き家見学ツアーを実施した（参加者数は3組10名）</li> </ul>
成果の公表方法	<p>当団体HP※で公開</p> <p>※<a href="https://www.akikatu.net/">https://www.akikatu.net/</a></p>
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>●自走可能な事業実施体制の構築</li> <li>・地元自治組織との役割分担を明確化し負担感の少ない運営体制の検討</li> <li>・事業実施における財源の継続的確保及びビジネスモデルの確立</li> <li>・今後相続等により空き家になり得る物件情報の早期獲得の仕組みの構築</li> </ul>

## 1. 事業の背景と目的

### （1）背景

広島県東広島市において、人が住んでおらず賃貸や売買に出ていない住宅（以下「空き家」という。）は、外観調査上、3,760件あるにも関わらず、東広島市の空き家バンクに登録されている物件数は17件で、0.4%程度に過ぎない。空き家バンクへの登録は手続きも多く、資産的価値の乏しい空き家の所有者等にとって課せられる負担感は大きく、その結果として放置せざるを得ない状況となっている。所有者等の個々人の動きや不動産事業者の事業活動に委ねるだけでは状況は改善されないと考えている。

### （2）影響

テレワーク等の新しい働き方の浸透により郊外地域に移住を検討する人が増えている一方で、空き家等の居住できる物件情報が見つからないために、「空き家を手放したい人」と「空き家を探している人」の間でミスマッチが生じ、効果的な空き家紹介ができないため、機会損失が起きている。

### （3）目的

空き家情報の掘り起こしと、空き家バンクへの橋渡しとして機能するデータベースへの登録を通じた空き家情報の見える化に取り組むことで、空き家に係るミスマッチの解消に寄与する。更に、移住希望者とのマッチング活動により流通促進を図る。地元自治組織と協働して取り組むことで持続性の高いロールモデルの構築を目指す。

## 2. 事業の内容

### （1）事業の概要と手順

### ①取組内容

- ・意識啓発のためのセミナーの開催
- ・「空き家の見える化」のための空き家調査及びデータベース登録
- ・空き家の流通を促進するための空き家見学ツアーの実施

### ②実施体制

#### (ア) 団体内部

縄田・堀江・中嶋（以下「当団体メンバー」という。）で団体を構成しており、それぞれの得意を活かして役割分担を行った。

	氏名	肩書	役割
1	縄田 康一	宅地建物取引士	空き家調査やデータベース構築の統括 個別相談の対応
2	堀江 里香	地域コーディネーター	行政や地元自治組織との調整 空き家見学ツアーの統括
3	中嶋直哉	行政書士	セミナー企画の統括 個別相談の対応

#### (イ) 連携先

	氏名	役割
1	広島県	東京の移住サポートセンターとの連携、広報協力
2	乃美別府住民自治協議会※	地域内での当事業の周知浸透 セミナーの集客 地域内の空き家情報の一次情報の提供 空き家見学ツアーに帯同し移住者に対する地域情報等の提供

※乃美別府住民自治協議会：過疎化が進行し、空き家が急速に増加する中山間地域である東広島市豊栄町（以下「豊栄町」という。）の乃美別府地区で地域活動を行う住民自治組織。豊栄町は平成17年には41.3百人いた人口が平成27年には32.3百人まで減少しており、それに伴い、空き家率も大幅に増加しており、空き家率は20%と東広島市で最も高い数値となっている。協議会内においても空き家対策は最優先課題となっている。

図1 地域別の空き家等率



出典 東広島市空き家等対策計画(H30.1)

### ③実施スケジュール

	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
①意識啓発 (セミナー)	■セミナー実施		■セミナー実施	■セミナー実施			■セミナー実施
②空き家データベース登録	■調査、登録	→					
③流通促進 (見学ツアー)					■見学ツアー実施		

## (2) 事業の取組詳細

### ①セミナーの実施

#### (ア) 狙い

地域住民を対象に、地元自治組織の事業の一環として実施する。長く空き家にしない方がよいことや相続から処分までの基本的な流れを学び、空き家についての課題意識を高め、地域一体で空き家対策に取り組む雰囲気醸成する。

#### 《ターゲット層》

- ・既に空き家を所有している人
- ・相続発生等により将来的に空き家所有しそうな人
- ・自宅が空き屋になりそうな人

#### (イ) 実施内容

セミナーは下記の内容で構成した。セミナー実施後には個別相談の時間を設け、個々の問題解決にも寄与するよう努めた。講師役としては当団体メンバーの宅地建物取引士や行政書士だけでなく、ネットワークのある司法書士にも依頼して執り行った。

- 相続を疑似体験するボードゲーム「イエカツ」※を使ったセミナー
- 実際の相続事例や関係する法令(登記、相続、遺言など)について学ぶセミナー

※**イエカツ**：当団体が開発したボードゲーム。空き家の発生原因の多くは相続時であることに着目し、相続発生から相続不動産の売却までの工程を疑似体験し、全体の流れやトラブルになりやすいポイントを学ぶことができるスゴロクゲーム。知識が得られるだけでなく、参加者同士で困るで行うことで、普段表に出さない家についての悩みを相談するきっかけとなる。

図2 イエカツの盤面

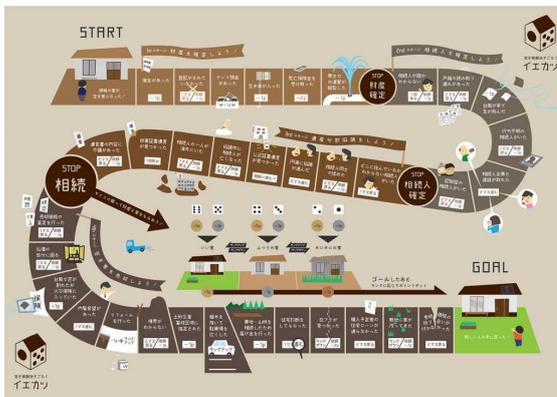


図3 イエカツをプレイする様子



図4 まなびガイド (イエカツ参加者に配布する資料)

### 空き家解決ごろく イエカツ まなびガイド

**START**

- 1 空き家になった
- 2 空き家になった理由
- 3 空き家の種類
- 4 空き家になった原因
- 5 空き家を売却する
- 6 空き家を賃貸する

**20ステップ 相続人を選定しよう**

- 7 相続人を探る
- 8 相続人を探る
- 9 相続人を探る
- 10 相続人を探る
- 11 相続人を探る
- 12 相続人を探る

**30ステップ 遺産分割協議をしよう**

- 13 遺産分割協議をしよう
- 14 遺産分割協議をしよう
- 15 遺産分割協議をしよう

- 16 相続財産を調査する
- 17 相続財産を調査する
- 18 相続財産を調査する
- 19 相続財産を調査する
- 20 相続財産を調査する

**40ステップ 空き家を売却しよう**

- 21 空き家を売却しよう
- 22 空き家を売却しよう
- 23 空き家を売却しよう
- 24 空き家を売却しよう
- 25 空き家を売却しよう

おつかえまされた。

**GOAL**

まなびガイド

### 《実施したセミナー詳細》

実施回	第1回
実施日	2022年8月10日
参加者	14人（地域高齢者サロンの後に実施）
内容	「イエカツ」を使った相続の疑似体験セミナー 構成： ① 相続疑似体験ボードゲーム「イエカツ」のプレイ ② 「遺書」の種類、手続きについての講義 ③ 個別相談会
実施回	第2回
実施日	2022年10月27日
参加者	7人（地域のグランドゴルフサークル活動の後に実施）
内容	「イエカツ」を使った相続の疑似体験セミナー 構成： ① 相続疑似体験ボードゲーム「イエカツ」のプレイ ② 農地の相続について講義 ③ 個別相談会
実施回	第3回
実施日	2022年11月29日
参加者	15人
内容	我が家を残念な空き家にしたくない！家についての勉強会 構成： ① 「有名人の事例から学ぶ空き家処分事例（担当：行政書士）」 ② 「空き家に関わる法制度や法改正の概要（担当：司法書士）」 ③ 「近隣地域における空き家の取引事例紹介（担当：宅地建物取引士）」 ④ 個別相談会
実施回	第4回
実施日	2023年2月12日
参加者	15人
内容	我が家を残念な空き家にしたくない！家についての勉強会 構成： ① 「有名人の事例から学ぶ空き家処分事例（担当：行政書士）」 ② 「空き家に関わる法制度や法改正の概要（担当：司法書士）」 ③ 「近隣地域における空き家の取引事例紹介（担当：宅地建物取引士）」 ④ 個別相談会

### （ウ）成果

- 8月、10月、11月、2月の各月1回（計4回）セミナーを実施し、延べ50人程度の参加があった。
- セミナー実施後の個別相談では参加者から多くの相談が寄せられたことで個々の問題解決にも寄与することができた。

- 参加者同士で、普段表に出さない家についての悩みを共有し、家の様子をお互いに知るきっかけとなった。空き家についての悩みを、個人で抱え込むのではなく、地域で共有する話題として意識を変え、地域一体で空き家対策に取り組む雰囲気醸成できた。

図5 セミナーの様子



②空き家調査及びデータベース登録

(ア) 狙い

地元自治組織が独自で行った調査により、空き家情報は24件の確認ができていた。しかし、地域内にはもっと多くの空き家があることは地域住民の実感としては共感されていた。また、空き家情報の管理は、紙ベースでの管理が主で、情報の精度もバラバラであり、協議会内部で円滑な共有が行われている状態では無かった。こうした状況を踏まえて、空き家情報の更なる掘り起こしと、専用システムの活用によるデータベースへの登録を通じた空き家情報の「見える化」に取り組むこととした。

図6 全戸配布したチラシ



## (イ) 実施内容

### あ：空き家調査

チラシ(図6)を地域内の住宅に全戸配布することで取組に関する周知を行った。地域住民から空き家に係る一次情報を受け取り、当団体の専門家等が流通に必要な情報を補完した。

なお、地元自治組織と連名でチラシを発行したことで、住民に対する協力依頼の周知に合わせて不信感を払拭に努めた。地域住民は不明点等があるときには、地元自治組織に問合せを入れることが多いため、地元自治組織からも十分に根回ししてもらったことで、新たな空き家情報の掘り起こしができただけでなく、地域住民と友好的な関係性が築け、クレーム等のトラブルが発生せず、調査を終えることができた。

### い：データベース登録

空き家調査により掘り起こした情報をデータベースに登録する。登録フォームに必要事項を入力する。

(項目※抜粋)

□ステータス(所有者の意向)

「売却意思あり、売却意思なし、要相談、不明・調査中、交渉中」の5段階。

現段階では売却や賃貸の意思がなくても今後変化することも踏まえて情報化する。

□報告者に関する情報

誰からの情報か、関係者が誰かを把握し、情報補完や更新に活用するもの。

□住所(緯度・経度も含む)

中山間地域ならではの住所の不明瞭さもカバー。

マップとリンクし、視覚的にもわかりやすく表す。

□物件の写真

住民と協力して収集。

### う：データベース共有

登録された情報は、地元自治組織においても確認できるようになっており、操作方法のレクチャーも行っている。物件一覧は地図表示ができ、進捗状態別に色分けもしているため、視覚的にわかりやすいシステムとなっている。

## (ウ) 成果

●空き家調査の実施により68軒の空き家をデータベースに登録できた(調査実施前:24軒)

図7 登録フォーム

図8 データベース



- データベースに登録することで、情報の均質化を実現した。また、関係者で情報を共有できるようになったため、移住希望者に対して円滑に情報提供できる体制が整った。

### ③空き家見学ツアーの実施

#### (ア) 実施内容

##### あ：ツアー概要

空き家調査やデータベース登録等を通じた成功体験を地元自治組織と共有することを狙い、データベースに登録した空き家3軒を見学するツアーを開催した。行程には地域住民の有志も帯同し、子育て・教育施設やスーパー等の生活情報も紹介しつつ、交流を図ることで、移住希望者と地域との縁づくりを目指した。

##### い：ツアー内容

日程：2022年12月10日（土）	
11:00	東広島市内西条駅・東広島駅集合 (移動手段)貸切バス
12:00	トムミルクファーム(豊栄町内飲食施設)で昼食
13:00	豊栄町内空き家3軒見学(所有者等による対応) 学校やスーパー等の生活関連施設の見学
17:00	東広島市内西条駅・東広島駅解散

図9 空き家ツアーチラシ



図10 空き家見学ツアーの様子



##### う：広報活動

- フライヤーの配布→下記の施設等に主に配布を行った。
  - ・首都圏及び大阪の移住相談窓口(特に首都圏では、東京で開催された11月13日オールひろしま移住フェア2022に合わせて上京しチラシの配布も行った)
  - ・広島県外で活動する広島県人会のネットワーク(県人会の会員に依頼を行いネットワーク内での周知協力を依頼。イベント等でのフライヤーの配布を行った。)
  - ・広島県広島市・東広島市内における中心市街地(市役所及び県庁の担当課と協力し、移住希望者等が集まる施設への配架依頼や知人伝いでターゲット層へのフライヤー配布を行った。)

図 1 1 オールひろしま移住フェア 2022 の様子



●**SNS 広告の実施**→主要な SNS（インスタグラム及び FACEBOOK）で SNS 広告を実施した。通算リーチ数は 22,062 件となり、アクション数は 937 件であった。SNS をみた人からの問合せ等も寄せられ、参加者の過半数も SNS 広告を見ていた。

(イ) 成果

- 3 組 10 名（内、2 組は小さなお子さんがいる親子）の参加があった。すぐに成約にはならなかったが、参加者の多くに豊栄町という地域を気に入ってもらえたため、新しい空き家が掘り起こせたら都度案内を行う等の継続的な関係性構築ができた。
- 地域住民からは「移住希望者から豊栄町の魅力を逆に気づかせてもらった」という感想もあり、交流を通じてシビックプライドの醸成にも繋がった。更に、移住希望者との継続的な関係性も生まれたことで、当団体と地元自治組織間で成功体験を共有できたことで、空き家対策に取り組んでいく前向きなモチベーションアップを図ることができた。
- 空き家所有者が、長く放置していた家を、ツアーで紹介できるならばとこの機会に清掃し、合わせて今後の流通に向けた手続きについて司法書士と相談を始め、流通促進に向けたきっかけとなった事例を作ることができた。
- 地域の雰囲気を変えられるコンテンツとして、ツアーの様子を動画にまとめて、当団体ホームページに掲載すると共に、地域や行政、首都圏の移住相談窓口等と共有した。  
《YOUTUBE リンク : <https://youtu.be/G2GgnybTNWQ>》

図 12 SNS 広告



図 13 作成した動画



3. 評価と課題

(1) セミナーの実施

① 評価

空き家問題は複雑な問題が絡み合っていることが多く、全体を俯瞰しないと解決が見えてこないことが多い。当団体のセミナーを通じて、個々の問題に合わせて、問題が生じている背景

や全体像を知る機会を提供した。参加者からは「勉強になった」という声が多く、セミナー後の個別相談では多くの相談が寄せられることから、空き家発生予防や早期発見の観点からも非常に意味のあるセミナーであったと評価している。

## ②課題

- ・相続土地国庫帰属法や相続登記の申請義務化等、多くの法改正等の動きがある昨今、個別相談に対応する以上は、当団体メンバーの一人一人がこうした情報を常に更新し続けていかないといけない。現在は個々の裁量に委ねているが、相談対応の質を維持し続けるためには、定期的な内部勉強会を実施する等、組織としての仕組み作りにも取り組む必要がある。また、対応範囲が広がる中で、当団体における専門職メンバーの拡充は不可欠となるため、継続して取り組んでいく。

## (2) 空き家調査及びデータベース登録

### ①評価

空き家調査により十分な空き家情報の掘り起こしを実現し、更にそれらをデータベースに登録し、関係者間で共有できる体制となった。今後の空き家対策を行っていく上で、重要となる基礎を固めることができた。所有者の同意等が得られた物件は、空き家バンクへの掲載を促す等を行い、対外的な「見える化」にも取り組んでいく。

### ②課題

- ・登録された情報を更新し続けることや、新しい情報を早期察知し新規登録し続けることが非常に重要となる。当団体と地元自治組織との役割分担を明確にし、双方に負担感の少ない運営体制の構築に向けた検討を進める。
- ・地元自治組織側の活動の動機となる「WIN」を見定めておかないと、役員交代等により疑義が生じ、活動が継続的に行えなくなるリスクが発生し得る。そこで対話を通じて、地元住民自治組織の「WIN」の言語化を支援し、明確な旗印のもと共に、継続して連携し合える体制の確立を目指す。
- ・マッチングが成立する段階までたどり着けば専門職として報酬請求ができるようになるが、それまでの調査やデータベース運営、個別相談対応等は収益化にそぐわない。当団体としての事業継続のために、財源の継続的確保やビジネスモデルの確立が必要となる。
- ・現在は空き家になった物件情報を収集しているが、これから高齢化が加速していく中で、空き家になる物件は一層増加することが見込まれている。相続が発生する前から地元自治組織に所有者の意向を含めて空き家の情報が集まる体制構築を検討する。相続発生後すぐに空き家になり得る物件を流通させられるようになることが大きな利点。徳島県神山町で行われている先行事例「お家長生きプロジェクト※」を参考に検討を進める。

※お家長生きプロジェクト：移住者が増えており移住者が入居できる住宅が不足する状況が生じていることを背景に、徳島県神山町で始まった、空き家になる前から住宅情報を事前に登録する制度のこと。

## (3) 空き家見学ツアーの実施

### ①評価

参加者の多くに豊栄町を気に入ってもらえることができ、継続的な関係が生まれた。また、これに

より地元自治組織との成功体験を共有することができたことは今後に繋がる成果であった。この取組の副産物として、SNS 広告により拡散したため、当団体が行う「空き家対策」や「移住支援」が広く認知され、空き家見学ツアーへの参加以外にも、個別相談があったり、他地域の関心を引きセミナーの依頼を受けたりすることができた。

## ②課題

- ・非常に好評であり、当団体としての周知宣伝効果も見込めるため、継続的に実施していきたい考えとしている。今回は補助事業で実施したため、安価な参加料で盛りだくさんな企画にすることができたが、継続的な実施に向けて、参加費や内容における見直しを行う。

## 4. 今後の展開

### (1) セミナーの実施

- ・専門職者を講師として招いた団体内部向けの勉強会を不定期開催し、各人が有する情報を適宜更新していく体制を整え、個別相談における解決の精度を向上させていく。
- ・専門メンバーの拡充を図るために、団体内部における役割等は改めて規約を整え、外的な信用性を持たせるため、現在の任意団体の形態から法人化（一般社団法人）し、組織としての体制強化を行う。

### (2) 空き家調査及びデータベース登録

- ・当団体と地元自治組織との役割分担を明確にし、双方に負担感の少ない運営体制の構築を図る。地元自治組織との対話を通じて、利害の調整や共通目標の設定等、持続可能な連携体制を確立する。並行して、財源やビジネスモデルについての検討も進める。
- ・他地域事例を参考に、相続が発生する前から地元自治組織に所有者の意向を含めて空き家の情報が集まる体制の構築を検討する。

### (3) 空き家見学ツアーの実施

- ・参加者から徴収する参加料でツアーに要する費用が回収できるような企画内容に向けて見直しを行う。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	令和2年4月		
代表者名	縄田康一		
連絡先担当者名	堀江里香・中嶋直哉		
連絡先	住所	〒739-0043	広島県東広島市西条西本町 12-1
	電話	050-7103-5288	
	メール	infoakiya@akikatu.net	
ホームページ	<a href="https://www.akikatu.net/">https://www.akikatu.net/</a>		

※事業に関してご質問等がある場合は、上記連絡先にご連絡ください。