

**令和4年度  
地域において所有者不明土地対策に  
取り組む法人の普及に向けた  
モデル調査**

**実施結果報告書**

**令和5年3月**

**特定非営利活動法人ホームスイートホーム**



## (1) 取組の背景と目的

### ① 取組の背景・経緯

所有者不明土地もしくは家屋（以下「所有者不明物件」）につき、私たちがこれまで取り組んできたことから考察しますと、大きく分けて以下の**2**ケースが存在します。

- ・ 登記簿上の所有者住所が事実と異なる  
（当該物件所在地と所有者住所が同じなので、でそこに住んでいるのではないことが分かる）
- ・ 所有者が死亡しているなど、事実上の所有者が変更されている

これらのケースを解決するために、**一般の民間人**でも行える方法として、以下のものがあります。

- ・ 所有者不明物件の登記情報に記載されている所有者住所について登記情報を得る  
（当該物件所在地と所有者住所が異なる場合に有効）
- ・ 電話番号調査  
（WEB 電話帳に所有者の名前と電話番号が記載されているケースがあった）
- ・ 現地での聞き込み  
（古くから住んでいる近隣住民や町会の役員が移転先や連絡先を知っている場合がある）
- ・ SNS や MAP アプリなどを活用する
- ・ 情報公開条例に基づき、固定資産台帳の該当する箇所についての公文書開示請求

以上の方法では、所有者に辿り着くまでが難しく、時間や労力がかかり、かつ限界があることが分かります。

私たちは、弁護士・司法書士・行政書士等の法律専門職で構成されている団体ですので、これらの所有者不明物件について民法 709 条を**根拠**に戸籍等を調査して、所有者もしくは法定相続人を探すというスタイルで取り組んでまいりました。

この方法については、「月報司法書士」2015 年 9 月 32 ページに、このように記載されております。

近隣住民から、空き家について「倒壊の危険がある」「雑草や枝葉が生い茂って侵入してくる」「空き家の窓が割られて、誰かが出入りしている」など防災、景観、防犯上の侵害についての相談がある。この場合、相談者が空き家から受ける損害が明確で因果関係が存在するものであれば、裁判上の請求権が発生し、その前提として住民票等による所有者等の調査が可能となる。

以上のことから、所有者不明物件の近隣に住む住民や、当該物件が属する町会からの相談があれば、調査を行うことができました。そして、所有者が発見できたら、これまでの経緯や事情を伺って意向を確認し、利活用へと繋げてきました。

しかし、前述の方法では、弁護士や司法書士のような法律専門職でなければ調査ができません。そのため、そのような士業者に依頼するという**手間と費用**が発生するため、一般民間人では行動を躊躇し、結果的に放置されているという有様でした。

また、仮に法律専門職に依頼するほど所有者不明物件を利活用できるアイデアと意志があったとしても、近隣住民の**協力**が得られない限り、法的根拠がないために、調査をおこなうことができないというジレンマが存在しました。

そんな折、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別土地法」が令和4年11月に施行されることになりました。これであれば、「**地域福利増進事業**」という公共性の高い利活用が目的であれば、近隣住民の協力が得られなくても、また法律専門職でなくとも所有者調査を行うことができることとなります。

それで今回は、本モデル調査を活用して、地方自治体と連携しつつ、調査精度の高い所有者探索方法を**確立**して、利活用希望者の**支援**に繋がっていきたいと企図いたしました。

偶然にも、今回提携しました地方自治体から、外国人が不動産を所有しており、その持ち主が**母国に帰国**するなどして連絡が取れずに空き家になっているといったケースを相談されました。最近の海外不動産投資家の動向や円安基調も考慮しますと、今後この手の案件が増えていくだろうと想定いたしました。

それで、**通訳者**団体と連携して、前述の方法等を駆使して所有者の所在を突き止めた上で、円滑なコミュニケーションを図って解決に結び付けられる体制を構築することも含めることにしました。

地方自治体なら固定資産台帳から事実上の所有者を探すことは比較的容易です。その一方で、地方自治体では具体的な金額の話等を所有者にするのは、立場上難しいです。それで、地方自治体と連携している私共のような団体に、地方自治体が持っている情報を可能な範囲でご提供いただき、**中立的立場**で所有者に利用促進の提案を行えば、現実的な問題の解消につながるかと考えております。

また、今は大きな問題になっていないとしても、自発的な管理が期待できないことが分かった時点で**早期**に手を打つなら、土地の有効活用につながると思われれます。

## ② 取組の目的

所有者不明空き地をどのようにしたら解決できるか、特に行政と民間団体が協働する方法についてのビジネスモデルを構築することが大きな目的です。

当団体は各種法律専門家（3 ページに記載している士業者に加え、土地家屋調査士、建築士、測量士、税理士、宅建士等も在籍）で構成されているため、これまで空き家等問題を解決してきましたノウハウがあります。

また、リフォームを得意とする建設業者、解体業者、金融機関等の事業者等の協力関係も構築しておりますので、具体的な工事や作業という段階になった場合でも支援体制を整えることができます。

以上のことから、本モデル事業にて提出している案件について、これまでの人脈並びに自前で解決を図ることができるかと想定できますので、新たに地域の協力を求める必要はあまり大きくないと想定しております。

当団体の構成員は本業から収入を得ていますので、本モデル調査のような案件から利益を得ないと、というような焦りは存在しません。十分な活動資金があります。

これまでの空き家問題の諸対策では、ここが問題解決を早く進めることができるかどうかの胆となっています。

と申しますのも、地方自治体は空き地（家）問題を解決するため、それを支援する諸団体と提携して事に当たります。それを行うに際して、公平性を担保するために各種士業者団体と横並び的に協働しているのが現状です。

それでも、各団体が連携して対応すれば空き地（家）に悩む相談者に寄り添ってあげられるのですが、実際は地方自治体が「この分野はこの団体」と差配するだけですので、自分たちの専門分野でない、あるいは仕事として利益を上げられない案件ですと、相談者が放置される、あるいはたらい回しにされています。

例えば、法定相続人が多数存在している土地、囲繞地、再建築不可、違法建築物など、不動産業者に相談しても助けてもらえなかったような方々がおられました。

わたしたちは、ワンストップで相談者や利活用希望者に対応できる体制を構築してきましたので、その経験を活かして地域に貢献したいと考えております。

そのためにも、「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」の設立を目指します。それにより、各種士業団体とも対等な立場で、地域の空き地利活用のための提案等を行います。また、自分たちの目先の利益のために困っている市民のために動くことに鈍いという、この流れを打破できたらと考えております。

上記の情報に基づき、以下のようなスキームを計画しました。

a 所有者不明物件の利活用希望者と共にプランを考える

おそらく希望者の方から「この土地を使いたい」という相談があると想定している  
かかる費用や発生する利益の額を積算して提示することで、問題解決のイメージが出来るようサポートする

b 当該物件の存在する地方自治体に「情報提供請求書」「書面交付請求書」を提出する

c 行政からいただいた情報から所有者が判明した場合、それを基に作戦を検討し、所有者等の関係者にアプローチする

d 関係者に放置の問題性、利活用の意義などを説明し、理解を求める

e 関係者の同意が得られたら、必要な工事や作業を明確にし、事業者等を差配する

もしcの段階で所有者が不存在であることが判明すれば、「土地所有者等関連情報を提供できなかったことの通知書」に基づいて、県への裁定に案件を進めていくかどうかを検討していきます。

日本に在住あるいは経済活動を行っている外国人も、不動産を所有するにあたり、日本独自の制度への理解をしなければなりません。それを支援することも必要です。

これについては、翻訳通訳業務を行っている団体に協力を仰ぎ、周知やサポートを行っていきます。

## (2) 取組の流れ（フローとスケジュール）

図表 1 取組の流れ（イメージ）

### 【所有者調査の一般的な流れ】

- ① 地方自治体から調査対象となる空き地等の情報をもらう  
↓
- ② 現地調査をする  
建物が存在する場合、所有者/占有者がいないか訪問して確認する  
↓
- ③ 登記情報を取り寄せ、権利関係を確認する  
↓
- ④ 建物が存在する場合、当該建物宛に「転送不要」で郵便物を郵送する  
↓
- ⑤ 「あて所に尋ねあたりません」と記載された上記郵便物が返送される  
↓
- ⑥ 調査対象物件が所在する市町村に所有者不明土地法申請書類を提出する
  - ・「土地所有者等関連情報提供申請書」
  - ・「土地所有者等を知る必要性を証する書面の交付請求書」
  - ・「誓約書」
  - ・請求者の存在を証明する書類（本案件では法人登記事項証明書）
  - ・③で入手した登記事項証明書
  - ・⑤で入手した所有者不在を証明する郵便物
  - ・事業を実施する意思を有することを疎明する書類（本案件では「採択通知書」）↓
- ⑦ 「土地所有者等を知る必要のあることの証明書」が交付される  
「土地所有者等関連情報を提供できないことの通知書」交付がされる  
↓
- ⑧ 所有者の登記上の住所のある地方自治体に住民票と戸籍謄本を請求



**図表2 取組の流れ（イメージ）**

【所有者が判明しなかった場合】



- ⑨ 調査対象物件が所在する都道府県に「裁定申請書」を提出する

**図表3 取組の流れ（イメージ）**

【所有者が判明した場合】



- ⑨ 所有者に意向を確認し、売買もしくは賃貸借契約を締結して利活用を行う

**図表4 取組の流れ（イメージ）**

【所有者が外国人の場合】（図表1の丸数字に対応して記載します）



- ③ 登記上の所有者が外国人の場合、名前からどの言語の人が推察して、その言語の翻訳や通訳を業としている団体等に調査を依頼する



- ④ 「転送不要」で郵便物を郵送する際、所有者の母語で本調査の意図並びに利活用の意向を記載した文書を同封する



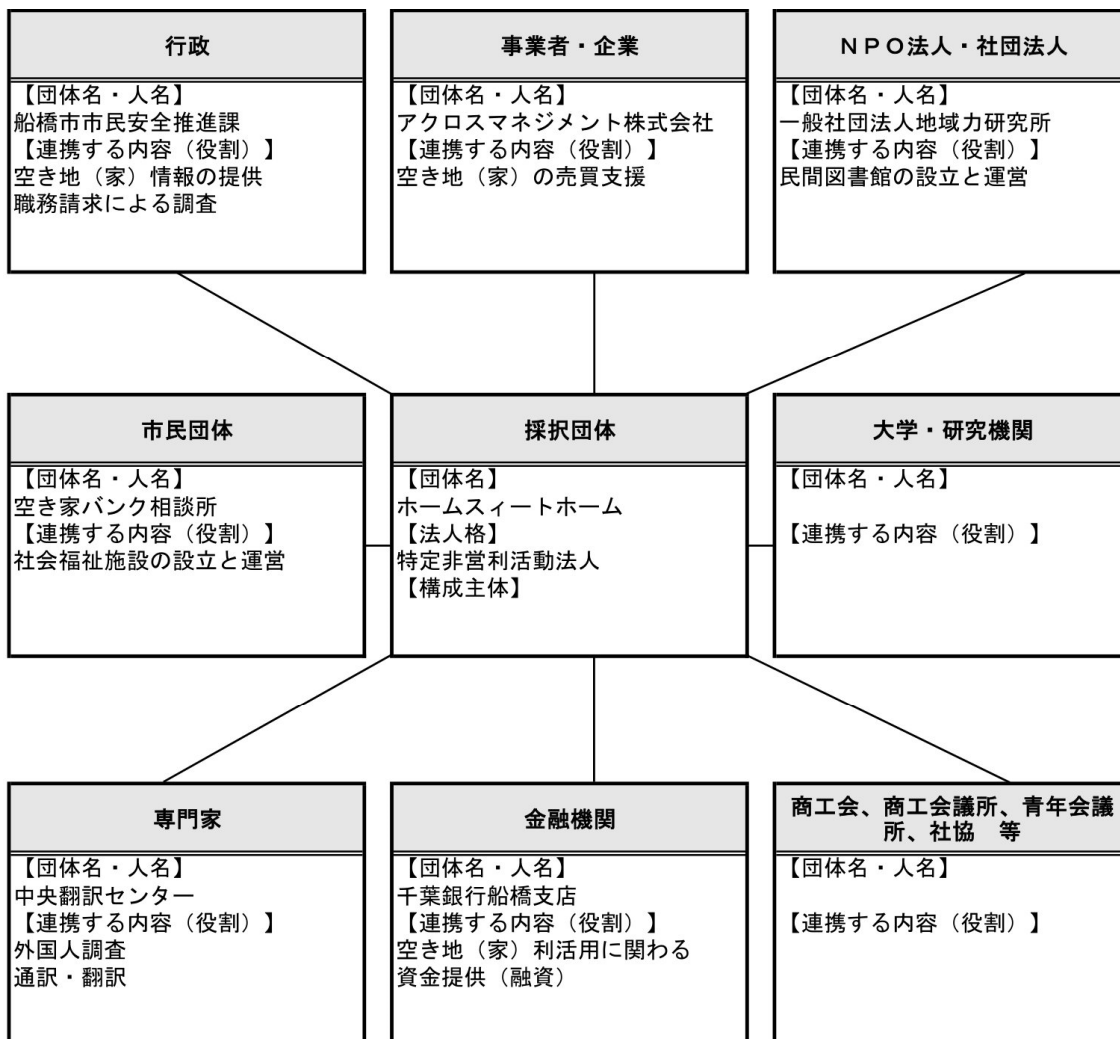
- ⑤ 以下、同じ

### (3) 取組の体制

図表 4 取組の体制

下記のような枠組みを他の地方自治体にも広げていければと考えております。  
 今後、このスキームが拡大することにより、資金も増大する可能性もありますが、これまで空き家問題に理解を示してくださった金融機関と協働しながら、必要な資金を準備できるようサポートしていきます。

地域福利増進事業の各対象施設の構築を専門に扱える各種団体との連携により、調査対象土地の範囲が広がり、かつそれらの団体が独自で該当する市町村へ所有者調査を行うことにより、解決への速度が上がっていくものと思われま。当団体が市町村や県への申請方法や連携のノウハウを伝授することができます。



#### (4) 取組の対象とする地域（土地）の概要

■■■■■：朽廃した空き家が建っていますが、所有者死去・相続人多数のため、すでに管理不全状態になっており、今後も管理が実施される見込みはありません。

図表 5 地域（土地）の現況写真



図表 6 地域（土地）の位置図



■■■■■：朽廃した空き家が建っていますが、登記名義人住民票が廃棄されているため、事実上の所有者を探索できていません。こちらも、すでに管理不全状態になっており、再建築不可状態（接道要件を満たさない）ですので、今後も管理が実施される見込みはありません。また、近隣からも苦情の通報があり、解決が待たれる状態です。

図表 7 地域（土地）の現況写真



図表 8 地域（土地）の位置図





■■■■■：こちらは物理的には利用は困難ではないかもしれませんが、所有者が外国人で母国に帰国しており、連絡が取れない状態です。探索方法を確立しないと、管理不全状態なる蓋然性が高く、将来にわたって引き続き管理が実施される見込みがないため、管理の適正化を期待できません。

図表9 地域（土地）の現況写真

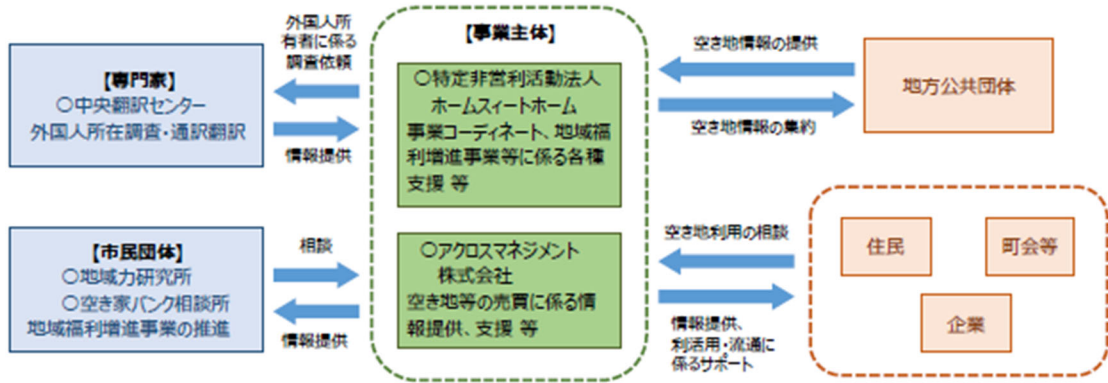


表 10 地域（土地）の位置図



## (5) 取組（活動）の内容

### ■取組の全体像（事業スキーム）



民間人であっても、公共性のある事業を実施するのであれば、放置されている所有者不明土地等の所有者調査を行うことができるというスキームを確立し、利用者を支援できるようにする。

所有者が見つかった場合、どのように交渉して利活用へと繋げていくか、その方法も提示できればと考えている。

徐々に散見されている外国人の所有者であっても、SNS 等のツールを駆使して調査交渉するためのノウハウを蓄積していく。

これらの情報を共有することで、日本各地で能動的に所有者不明土地、管理不全土地等の利活用を推進する団体を増やしていきたいと考えている。

### ① SNS を利用した外国人所有者の探索

#### 1) 具体的な内容の取組み

所有者が不明となっている空き家のうち、外国人が所有している土地について、登記情報にある所有者氏名と周辺住民からの情報により、母国が判明する場合があります。

具体的には、まず郵便物の確認をします。取りに来ていることが推察されるような状況であれば、比較的近くに身を寄せている可能性が高いため、調査を続行して本人に会う努力を継続できます。

また、近所の方に当該物件の出入り等の情報をお尋ねして、動向を探ります。それらの情報に基づき、その国の多くの人を使う SNS (Facebook と messenger) を使って検索をかけます。

例えば、日本に定住している人が多いフィリピン人の場合を取り上げてみます。アジア系の人々は、概して Facebook (Messenger) を使ってコミュニケーションを取っています。

日本に長く住んでいる場合は Line や Viber を使う場合もありますが、フィリピン本国の家族と連絡をとるのは Messenger が多いので、このアカウントを持っている人が多いです。また、仕事情報などのやり取りをしているグループも散見され、互いに助け合いながら生活を営んでいるようです。

アカウントを複数持ち、数年ごとにアカウントを変える人や、夫婦でアカウントを共有し、それぞれがさらに別のアカウントを持っている場合もあります。Messenger アカウントに写真を載せている場合も多く、本国に住む家族に見てもらうために Facebook をこまめにアップしたりしますし、特に子供がいれば動画をアップしたりすることも多いです。

## 2) 問題となったこと・苦労したこと

登記情報ではアルファベットではなくカタカナのため、可能性のあるスペルを想定しての検索になるので、なかなか辿り着きません。

今回のケース、不動産の所有者とコンタクトを取るにあたり、Messenger を中心に Line や Viber で名前を検索しました。所有者は〇〇（日本人姓・漢字）XXXXXXXXXX（カタカナ）さんという名前でしたが、外国籍の方は基本的にアルファベットで登録するので、次のような名前で検索しました。

〇〇〇〇〇 XXXXXX XXXXXX  
〇〇〇〇〇 XXXXXX XXXXXX  
〇〇〇〇〇 XXXXXX XXXXXX

スペルが正しくないためか、まだ不動産の所有者らしき人にたどりつくことができませんでした。何人か女性でヒットしたのですが、全てブラジルの方でした。また、写真を見ても、日本で撮ったと思われる写真はありませんでした。

## 3) 工夫した点、特徴等

提携している翻訳・通訳事業者の経験から、名前でもの地方語を母語としているかをある程度推察することができた。これにより、効率的に検索を行うことができました。

具体的には、以下のように分類できるケースが多いようです。

- ① 日系人の場合：姓をそのままアカウントに登録している可能性が高い
- ② 日本人と結婚した人の場合：旧姓でアカウントに登録している可能性が高い

次に、本邦においてどのような滞在をしているかも、一定のパターンがあります。

- ① 日系人の場合：家族や親族が本邦内に、それも本人の近くに住んでいる可能性が高い

い

② 日本人と結婚した人の場合：家族や親族は本国にいる可能性が高い

さらに、言語においても、ある種の特徴的な共通要素があります。

① 日系人の場合：ほぼセブアノ語（フィリピン中南部で話されている地方言語）の人

② 日本人と結婚した人の場合：多くがタガログ語（フィリピンの公用語）の人

これらの点を踏まえながら、SNS を駆使した調査を行うことができます

。

日本人と結婚するのはマニラ周辺から来日したタガログ語を話すフィリピン人が多いため、結婚によって姓が日本語名になります。

一方、ビサヤエリアの日系人は日本語名の姓を持っており、日本人と結婚する人もいるものの、比較的少数で、ほとんどはフィリピン人同士で結婚します。

それで、日本人と結婚して日本の姓になったか、元々日本の姓を持っているかで、その方の言語や出身地がおおよそわかります。

なお、日本人と結婚して合法的に日本に在住している外国人は、「日本人の配偶者等」という在留資格を保有しています。それを取得するために、出入国管理庁に「在留資格認定証明書交付申請」という手続きを行います。その手続きを行うために提出しなければならない書類の中に、当人の国籍国の機関から発行された「結婚証明書」（サンプルを添付します）というものがあります。

それには出生地・住所・両親の氏名・宗教団体登録番号といった情報が記載されており、SNS を通じて情報を絞り込むのに大いに助けになる情報となります。現行の法制度では、出入国管理庁にこれらの情報を公開あるいは請求する手段が存在しないため、今後、外国人が関係する案件を早急に解決していくためには、地方自治体もしくは法律専門職が、合理的な理由により外国人の情報を請求することができる枠組みが設計される必要があると思われま



## ② 民間図書館を運営している団体との打ち合わせ

### 1) 具体的な取組の内容

平成30年度国交省「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」に採択されたNPO法  
人と提携することで、地域福利増進事業として民間図書館を設置するという出口戦略を  
構築することになりました。

### 2) 問題となったこと・苦労したこと

今回、船橋市から提示された物件は全て都市部にあり、補償金が高額となることから地  
域福利増進事業のために利活用することが難しく、未接道などの物件も重なり、出口戦  
略が立てにくかったです。

### 3) 工夫した点、特徴等

今回コラボすることになった団体は、民設民営の公共図書館をすでに全国に100箇所以  
上開設しており、建物のリフォーム技術も保有しているため、利活用について助力して  
もらえることとなりました。

## 団体ホームページ



### ③ 地方自治体への書類申請手続き

#### 1) 具体的な取組の内容

「土地所有者等関連情報提供請求書」を作成し、確実に地方自治体の担当窓口（船橋市都市政策課）に受理してもらえるようにするため、国交省にその内容や書き方について確認を取りました。

「改正所有者不明土地法」の本格的な施行が始まったら、すぐに案件を進めることができるよう、推薦自治体の担当部署である空き家問題担当窓口（船橋市市民安全推進課）のご協力で意思疎通の場を設けることになりました。

#### 2) 問題となったこと・苦労したこと

対象とする土地には空き家があり、「改正所有者不明土地法」によって、地域福利増進事業の対象とすることが可能になりますが、本格的な施行が11月以降だったのため、まだ提出ができませんでした。

とはいえ、事前に両課で情報共有をしてくださっていたので、スムーズな話し合いができ、苦労はありませんでした。行政の仕組み上、関係する部署同士の連携を図るような仕方で物事を進めないと、スタートラインに立つまでに時間がかかると思われるので、提出前に関係する課とコミュニケーションを図ることは有用とされます。

#### 3) 工夫した点、特徴等

推薦自治体（船橋市）と協働し、地域福利増進事業ガイドラインの趣旨を反映しつつ、この出口戦略が地域住民の利便性にどのように寄与できるかが分かるような記載を心がけました。

本モデル調査の意図や内容をご理解いただき、協力関係を構築できるようにしました。「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」に関する情報も共有して、本モデル調査の目的にも精通してもらいました。

#### ④ 今後の方向性についての確認

##### 1) 具体的な取組の内容

外国人所有者物件が現時点でなくなってしまったので、今後どう対応していくかについて事務局と打ち合わせました。

##### 2) 問題となったこと・苦労したこと

本モデル調査の調査対象物件のうちの1件は外国人所有者の物件でしたが、改正法の要件に叶わず、申請を断念しました。

以下、詳細となります。

◆法第2条第2項・・・その利用が困難であり、かつ、引き続き利用されないことが確実であると見込まれる建築物で政令で定める基準に該当するもの

◆法第2条第2項の政令で定める基準

- ・当該建築物の壁、柱、屋根、建築設備その他の部分の損傷、腐食その他の劣化により、当該建築物をその本来の用途に供することができない状態となったと認められること。
- ・当該建築物の建築時からの経過年数が建築物の構造及び用途の区分に応じて国土交通大臣が定める耐用年数を超えていること。

→大臣が定める耐用年数

木造住宅の場合、耐久性に応じて35年、48年、60年、70年です。

外国人所有者物件が当初から少なく、それが管理不全状態の空き家となっている物件となるとさらに少ないので、この分野は今後の社会の進展によって顕在化してくるものと思われます。

例えば、現在の日本の経済力からしますと、外国人から見て不動産物件は割安です。それで、北海道のニセコや富良野、長野県の白馬、沖縄県的那覇などは、外国人がどんどん購入しているとのこと。よって、このエリアあたりから、本モデル調査の対象となる物件が出現するかもしれません。

##### 3) 工夫した点、特徴等

空き家問題担当窓口と連携し、外国人所有者の該当物件がないかどうかを問い合わせてはみましたが、後日、「ない」との回答でした。

もし新たな物件が見いだされた場合に、すぐに行動できるよう照会文を作成できるよう準備はしていこうと思います。

## ⑤ 証明書交付に基づく所有者情報調査

### 1) 具体的な取組の内容

「土地所有者等を知る必要性があることの証明書」2件分が交付されたので、それに基づき、登記上の所有者の住所のあるF市役所とT区役所を訪問して戸籍謄本や住民票の交付請求をしました。

### 2) 問題となったこと・苦勞したこと

F市については、「証明書」の交付も同市なのですぐに手続きが終わりました。しかし、T区は初めて見る書類のせいもあり、窓口受付から交付までに1時間半もかかりました。

### 3) 工夫した点、特徴等

「証明書」に記載されている交付した地方自治体の担当課と担当者名欄を指摘して、必要であればこの制度の詳細について説明を求めよう伝えることで、怪しい者ではないことを知らせました。それでも、これだけの時間がかかりましたので、まだこの制度の周知がなされていないことが分かりました。

## ⑥ 新たな出口戦略の模索

### 1) 具体的な取組の内容

地域福利増進事業の対象である「社会福祉施設」の設立という新たな出口戦略構築のため、新たな団体と提携することになりました。

### 2) 問題となったこと・苦労したこと

利活用の幅を広げていかないと、改正所有者不明土地法が目指す空き地・空き家問題の解決へとつながっていかないと予測されるためです。

### 3) 工夫した点、特徴等

どんな団体・個人が地域福利事業に関心があるかを考え、それに基づいて声をかけ、協力体制を構築することにした。

## 団体ホームページ

空家バンク相談所

TEL [redacted] 受付時間:9:00~18:00(火/水定休) 編集 お問い合わせ

[10円スタートって? | 空き家の法律は? | 何からはじめたらいい? | 事業概要 | よくある質問]

医療・健康サポート (入居者無料)

介護・認知症相談 (入居者無料)

見守りサービス (入居者無料)

24時間専門病院案内 (入居者無料)

老人ホームの施設長も考えた！  
あなたの家が地域貢献住宅へ  
生まれかわります

空家バンク相談所の活動紹介 千葉県柏市で空き家を再生中  
空き家で地域貢献 ただいま再生中  
空き家バンク相談所

見る YouTube

## (6) 取組内容のまとめ

### ① 本取組で得られた成果・知見

■ 不明土地法の施行により、情報請求方法が簡便になったため、登記上の所有者の戸籍・住民票や固定資産台帳の情報を、法律専門職でなくても入手するのが容易になりました。これは、地域福利増進事業を行う希望のある企業や団体にとっては朗報とされます。

■ 該当土地に建物があつた場合、「築35年以上」でないと調査の対象とはなりません。外国人（当初はフィリピン人を想定）が所有している物件で、そのような古家は少ないため、現時点では本調査を実施することは困難とされます。

■ 新たに韓国人が所有していると思われる空き家物件情報をたまたま入手できたため、調査を開始したが、これも上記と同じ理由で断念しました。

■ 本制度に関する情報入手という入口は比較的誰でも参入できる割に、制度への関心が薄いと感じています。「所有者が分かればビジネスになる物件がある」と感じている不動産業者も少なくありませんが、この制度が突破口になるとは思えないようで、この制度を話してもあまりピンと来ない様です。その理由として、情報提供請求の時点で「出口」までイメージするのが難しいのが原因かもしれません。おそらく、『こんな空き地・空き家があるが、このような形で利用してみないか』という形まで落とし込まなければ、手を挙げる企業や団体はそういないとされます。

### ② 取組上で生じた課題

■ 所有者個人情報保存されていない場合でも、市町村の空き家問題担当課は、職務請求等の方法により、所有者や法定相続人につながる独自の情報を得ていました。しかし、改正所有者不明土地法とは無関係のため、当団体に情報提供はしてもらうことはできませんでした。ゆえに、別途地方自治体と守秘義務を締結した上で、調査を続行できるような制度が必要とされます。

■ 仮に改正法の要件に該当する外国人所有者物件があつたとしても、該当者が母国に戻つた場合、市町村にはそれらの人を探索するための情報が少ないのが現状です。それで、出入国管理庁が保有する在留許可申請に関する情報があれば、出身地や家族等が分かるため、それらを照会する制度が必要と考えられます。

■ 地域福利増進事業の幅が狭く、また具体的なプランも提示されていないので、出口が

イメージしにくいです。例えば、パンフレットに「社会福祉施設」も含まれると書かれていましたが、どんな施設なら設立できるのかが分からず、国交省担当課に問い合わせる概要を把握することができたぐらいです。

■ 法第2条第2項「建築物」の基準が高く、知事の裁定までに時間がかかることもあり、建物再生技術のない士業者や不動産業者にとっては、参入への興味が湧かない印象です。例えば、士業者であれば手続きの代行で利益を得る程度しかなく、不動産業者であれば通常の取引のほうがビジネスとして楽だからです。ゆえに、空き地・空き家の解決という社会的課題に取り組む志の高い（あるいはこのニッチな領域のビジネスを構築できる）個人・団体でなければ取り組むことが難しいと思われます。

## **(7) 今後の取組予定・見通し**

■ 新たな物件情報に基づき、所有者調査は続行していく予定です。また、すでに結果の出ている2件については、県知事に対して「地域福利増進事業」裁定申請も行う準備をしていきます。そのために、船橋市担当課（都市政策課）には、引き続きご協力いただくことを確認しています。

■ 推進法人の指定については、この制度を市が取り入れるかどうか検討している段階とのことで、早くても来年度以降に具体的な要件等が提示されると予想しています。それらについては確定次第、担当課から連絡をいただく予定になっており、それ以後申請できるよう準備をしていきます。

■ 地域福利増進事業について、例えば福祉関係の業界団体にPRする活動もできたらと考えています。例えば、高齢者や障害者は確実に増えており、そのためのグループホームのニーズは高く、候補となる物件を探している団体は少なくありません。そのような団体に比較的安価に空き地・空き家を提供できれば、地域社会にとっても事業者にとっても朗報となると思われます。このような福祉関係団体をサポートできる架け橋となる存在が必要であり、自治体の財政的な支援があれば、さらに推進できるものと思われます。また、現時点での建築物の基準が変わらないなら、建物再生技術の高い業者のサポートも必要です。当団体には、それらのスキルや人脈がありますので、ぜひそこに貢献できればと考えております。