

令和4年度第2回龍ヶ崎市空家等対策推進協議会

日 時: 令和5年2月16日(木)

午前10時00分から

場 所: 地域福祉会館大会議室

次 第

1 開 会

2 会長あいさつ

3 議 事

(1) 空家等対策の進捗状況の概要について

(2) 令和4年度の主な取組事項

(3) 今後の取組みの方向性について

4 その他

5 閉 会

- ・ 資料 1 空家等の改善例（7件） ※当日配布して回収します
- ・ 資料 2 空家等の成約例（6件） ※当日配布して回収します
- ・ 資料 3 空家等対策計画目標値の修正
- ・ 資料 4 令和4年度空家バンク実績一覧
- ・ 資料 5 空家等の情報発信
- ・ 資料 6 移住・交流イベントへの参加
- ・ 資料 7 相続財産管理制度の活用
- ・ 資料 8 生前整理講演会の開催状況
- ・ 資料 9 空き家スキルアップ講座
- ・ 資料 10 所有者不明土地関連法の施行
- ・ 資料 11 生前整理の必要性
- ・ 資料 12 財産管理制度の比較

・ 参考資料

龍ヶ崎市空家等対策推進協議会委員名簿

※ … 終了後に回収しますので、終了後は机上に置いておいてください。

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]			[REDACTED]		
[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2 令和4年度の主な取組事項

(1)空家等対策計画の指標等の見直し

令和3年度に「空家等対策計画」の中間評価を行い、基本的な施策等については今後も継続的に取組んでいくものとなりました。

一方で、計画の進捗をはかる目標値(成果指標)と実績値が乖離していることなどから今年度、目標値(成果指標)の見直しを行いました。

(資料3参照)

(2)空家バンク制度の活用の推進

今年度は、同制度の適正な運用に向けて庁内関係課をはじめ(公社)茨城県宅地建物取引業協会などの関係機関との連携強化により、幅広い周知活動を展開し、空家バンク制度の認知度がさらに向上し、登録件数が増加しています。

また、登録物件数の増加に向けて、苦情の無い空家等所有者等へもチラシを郵送するなど、物件の掘起しを試行的に実施しました。

(資料4参照)

(3)市公式LINEを活用した空家等所有者等への周知

市公式LINEを活用し、配信エリアや登録者の年代別に空家に関する情報を配信し、空家等対策の周知拡大に努めました。

(資料5参照)

(4)移住フェア等イベントへの参加

空家バンク制度のさらなる認知度向上、利用登録者数の増加及び定住促進を図るため、まちの魅力創造課と連携して県や移住支援機構が開催する移住フェア等のイベントに参加しました。

(資料6参照)

(5)相続財産管理制度の活用(申立日:令和3年9月16日)

相続放棄などにより所有者等が不存在となっており、平成30年度に緊急安全措置を実施した空家等に対して、作業のために要した費用(レンタル代:26,352円)を債権として水戸家庭裁判所龍ヶ崎支部に相続財産管理制度の申立てをしました。

これまで、選任された財産管理人により適正に管理が行われており、令和3年12月末には、相続人不在が確定となり、不動産を含めた財産の整理が行われました。

今年度より固定資産税についても、保留となっていた課税が再開されました。令和4年12月末現在、相続財産管理人による管理は継続していますが、購入希望者への売却に向けて調整中です。

(資料7参照)

(6)生前整理講演会の開催(開催日:令和4年11月25日)

管理不全な空家等の発生を予防・抑止する啓発事業として、生前整理アドバイザーを講師に招き講演会を開催しました。地域包括支援センターとの共同事業として「上手な年の重ね方講座」の1口座「生前整理はじめてみませんか」として開催しました。

(資料8 参照)

(7)研修会等への参加

今年度から移住・二地域居住の一環として、県の政策企画部計画推進課主催の、民間活用による「空き家バンク市町村担当者研修会」が開催されました。

空家バンク業務の円滑化及び登録促進に向けて相談員育成講座等に参加しました。

(資料9 参照)

3 今後の取組みの方向性について

(1)管理不全な空家等の適正管理の推進(民法改正による土地利用の円滑化)

相続した土地の相続登記を行わないなどの理由から所有者が不明な土地や所有者の所在が不明な「所有者不明土地」が全国的に増加し、土地の利用の阻害や隣地への悪影響等が社会問題化しています。そこで、既に発生している所有者不明土地の利用の円滑化を主な目的として、民法が改正され、「相隣関係規定」「共有制度」「相続制度」などに関して見直されました。(令和3年4月28日:公布 令和5年4月1日:施行)

苦情・情報が寄せられる管理不全な空家等についても改正された民法を踏まえ、引き続き、状況に応じた空家等対策を推進していきます。

(資料10 参照)

(2)空家バンク制度の活用の推進

今年度は、移住・定住促進を所管する「まちの魅力創造課」をはじめ(公社)茨城県宅地建物取引業協会などの関係機関と連携し、空家バンク制度のさらなる認知度向上、登録物件及び利用登録者数の増加並びに定住促進を図るための取組みを推進してきました。

空家バンク制度については、引き続き、移住・定住促進施策や関係機関と連携して、広報やセミナーなどのイベントの参加・開催に取り組みます。

(3)空家に関する講演会等の開催

空家等が管理不全となる原因は、相続、解体・除去、利活用など個々の空家毎に様々な問題や課題があります。それらに対して、専門的見地から意見をいただくため、専門家(弁護士、司法書士、建築士、宅建士など)を招いた相談会を開催していましたが、空家等の所有者は市外在住であることが多く、対面での開催では応募が少ないなどの課題があったことから、相談会については、開催のあり方を踏まえ検討します。

また、相続が整理されていないと相続人の中でのトラブルや相続協議の長期化などにより管理不全な空家が発生しやすくなります。相続が放棄された空家等には、適正な管理を促すための指導先が不明確となることや物件を流通させる(不動産の処分など)ためには財産管理制度の活用が必要となることなどが問題となります。管理不全な空家等の予防対策・発生抑制の観点から、「空家にさせない」ための意識啓発の取組として生前整理講演会を継続的に開催し、地域などへ出向いての開催など、拡大に向けた検討を進めます。

(資料11 参照)

(4)財産管理制度等の活用

相続放棄などを理由に所有者が不存在・不明となった空家等の解消(管理不全の改善・流通)には財産管理制度の活用が必要となります。「相続財産管理制度」では裁判所から管理人(主に弁護士や行政書士など)が選任された後に官報掲載・財産目録の提出を経て売却等の整理が可能となります。一方で、「相続財産管理制度」は被相続人の資産全てを管理対象とするため多額の債務がある場合などは予納金の回収が行えないリスクもあります。借入債務等については、同制度の申請時にはすべてを把握することは困難で、財産目録の提出までは、有無がわからないといった状態です。

こうした実情から所有者不明土地関連法の改正があり、財産管理制度の見直しとして「所有者不明土地管理制度」が創設されました。被相続人を単位として全ての資産を対象範囲とする「相続財産管理制度」に対して「所有者不明土地管理制度」は不動産を単位とし、管理する対象も申立てを行った特定の不動産のみとなります。そのため、申立てにかかる予納金が安価と想定され、他の債務の影響も受けにくく、「相続財産管理制度」と比べて予納金の回収が見込めます。

令和5年度より施行予定の「所有者不明土地管理制度」の情報を収集・精査するとともに、申立てに必要な費用やその回収等の見込みも踏まえ、活用可能な物件の選定を検討します。

(資料12参照)

<目標値の修正>

指標	ベース値 (平成27年度)	新		旧	
		修正目標値 (令和8年度)	修正の考え方・根拠など	目標値 (令和8年度)	考え方・根拠など
空家等に関して市民等から苦情等があった実物件数	40件	0件	<p>修正無し</p> <p>空家等に関する苦情等は、その空家等の程度や地域性などからさまざまです。</p> <p>苦情等のあった空家等については、現地を確認するとともに、<u>これまでの取組を踏まえながら、空家等の所有者等に連絡や通知をするなど改善に向けて根気強く取り組み、苦情実物件数ゼロを目標とします。</u></p>	0件	<p>空家等に関する苦情等は、その空家等の程度や地域性などからさまざまです。</p> <p>苦情等のあった空家等については、現地を確認するとともに、空家等実態調査(平成27・28年度実施)の結果を踏まえながら、空家等の所有者等に連絡や通知をするなど改善に向けて根気強く取り組み、苦情実物件数ゼロを目標とします。</p>
適正管理を促した空家等のうち、改善された空家等の割合	24%	70%	<p>修正</p> <p>適正な管理に向けての助言や情報提供などを行った<u>成果としてどの程度の空家等が管理不全の状況から改善されたかを指標として設定します。</u></p> <p><u>これまでの実績値を踏まえ、今後、相続放棄等による相続人不存在な空家等や所有者等の調査が長期化する場合を見越して70%を目標とします。</u></p>	35%	<p>適正な管理に向けての助言や情報提供などを行うことではなく、その成果としてどの程度の空家等が管理不全の状況から改善されたかを指標として設定し、現状から概ね10%の向上を目標とします。</p>

指標	ベース値 (平成27年度)	新		旧	
		修正目標値 (令和8年度)	修正の考え方・根拠など	目標値 (令和8年度)	考え方・根拠など
空家バンク登録物件数	—	20件	<p>修正</p> <p>空家等の活用は特措法の目的の柱の一つです。空家等の活用は所有者等に限らないことから、空家等の活用に関心を有する者への情報提供の機会として、空家バンク制度への認識や登記状況を図る指標として設定します。</p> <p><u>計画による累計登録件数の目標を100件とします。</u></p>	モニタリング	<p>空家等の活用は特措法の目的の柱の一つです。空家等の活用は所有者等に限らないことから、空家等の活用に関心を有する者への情報提供の機会として、空家バンク制度への認識や登記状況を図る指標として設定します。なお、新規事業であることから、当初は目標値を設定せず、状況をモニタリングしていくこととします。</p>
空家バンクに登録した空家等のうち、活用された空家等の件数	—	12件	<p>修正</p> <p>空家等の活用は特措法の目的の柱の一つです。空家バンク制度が市内外に周知され空家等の流通ネットワークが確立することで、空家等の活用がどの程度図られているかを見る指標として設定します。</p> <p><u>計画による累計成約件数の目標を60件とします。</u></p>	モニタリング	<p>空家等の活用は特措法の目的の柱の一つです。空家バンク制度が市内外に周知され空家等の流通ネットワークが確立することで、空家等の活用がどの程度図られているかを見る指標として設定します。なお、新規事業であることから、当初は目標値を設定せず、状況をモニタリングしていくこととします。</p>

■空家バンク実績一覧(宅建協会牛久・竜ヶ崎支部内)

資料 4

<令和4年度(12月31日時点)>

市町村名	推薦依頼件数				成約件数							
	売買		賃貸		どちらも		計	売買		賃貸		計
龍ヶ崎市	13		2		1		16	5		1		6
	内訳		内訳		内訳			内訳		内訳		
	空家	空地	空家	空地	空家	空地		空家	空地	空家	空地	
	7	6	2	0	1	0		4	1	1	0	
牛久市	11		2		2		15	11		0		11
	内訳		内訳		内訳			内訳		内訳		
	空家	空地	空家	空地	空家	空地		空家	空地	空家	空地	
	6	5	0	2	0	2		6	5	0	0	
利根町	3		0		0		3	1		0		1
	内訳		内訳		内訳			内訳		内訳		
	空家	空地	空家	空地	空家	空地		空家	空地	空家	空地	
	0	3	0	0	0	0		1	0	0	0	

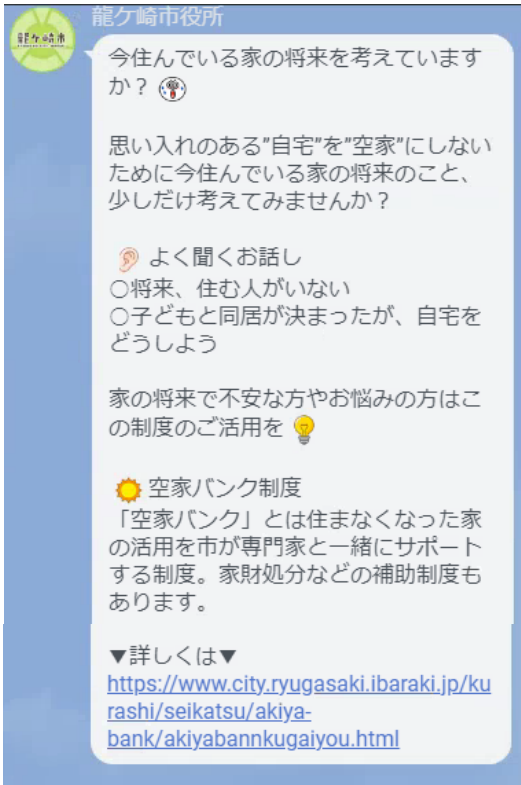
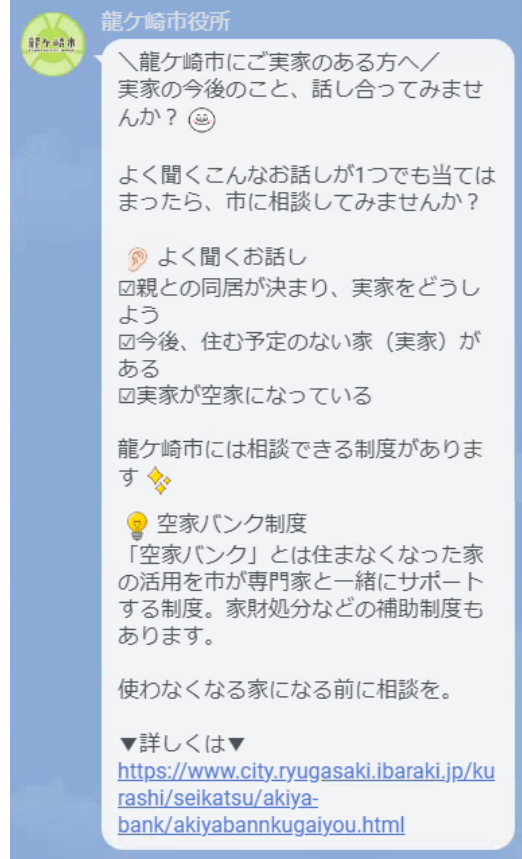
<令和3年度>

市町村名	推薦依頼件数				成約件数							
	売買		賃貸		どちらも		計	売買		賃貸		計
龍ヶ崎市	6		0		1		7	6		0		6
	内訳		内訳		内訳			内訳		内訳		
	空家	空地	空家	空地	空家	空地		空家	空地	空家	空地	
	3	3	0	0	1	0		4	2	0	0	
牛久市	20		0		4		24	17		0		17
	内訳		内訳		内訳			内訳		内訳		
	空家	空地	空家	空地	空家	空地		空家	空地	空家	空地	
	3	17	0	0	1	3		8	9	0	0	
利根町	13		2		1		16	5		0		5
	内訳		内訳		内訳			内訳		内訳		
	空家	空地	空家	空地	空家	空地		空家	空地	空家	空地	
	4	9	2	0	1	0		4	1	0	0	

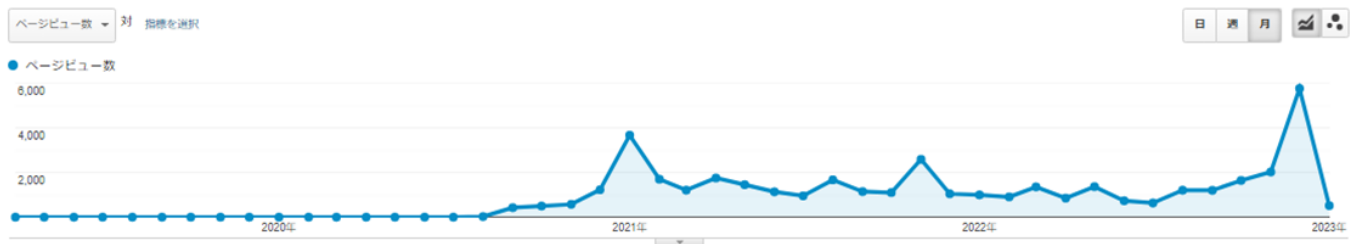
■龍ヶ崎市公式LINEを活用した情報発信

【前提条件】

- 市公式LINEを活用したワクチン接種で本市内在住の高齢者で市外在住の子ども(30～50代)の登録が増加したことに着目
- 配信時にエリア別(都道府県別)に異なる文章を配信できる機能を活用
- 配信日:令和4年12月17日(土)午後6時00分

ターゲット	今、龍ヶ崎に住んでいる 年齢層が高めの方向け	県外に住んでいて龍ヶ崎に 実家があるであろう方向け※
狙い	自分が住んでいる家の将来(数年後の姿)を考えてもらい、問い合わせに繋げる。	自分の親が住んでいる実家のことを、市外に住んでいる子どもにも考えてもらい、親と相談するきっかけ、問い合わせに繋げる。
配信内容	 <p>龍ヶ崎市役所</p> <p>今住んでいる家の将来を考えていますか？ 🗣️</p> <p>思い入れのある“自宅”を“空家”にしないために今住んでいる家の将来のこと、少しだけ考えてみませんか？</p> <p>👂 よく聞くお話し</p> <ul style="list-style-type: none"> ○将来、住む人がいない ○子どもと同居が決まったが、自宅をどうしよう <p>家の将来で不安な方やお悩みの方はこの制度のご活用を 💡</p> <p>🌟 空家バンク制度</p> <p>「空家バンク」とは住まなくなった家の活用を市が専門家と一緒にサポートする制度。家財処分などの補助制度もあります。</p> <p>▼詳しくは▼</p> <p>https://www.city.ryugasaki.ibaraki.jp/ku-rashi/seikatsu/akiya-bank/akiyabannkugaiyou.html</p>	 <p>龍ヶ崎市役所</p> <p>＼龍ヶ崎市にご実家のある方へ／ 実家の今後のこと、話し合ってみませんか？ 😊</p> <p>よく聞くこんなお話しが1つでも当てはまったら、市に相談してみませんか？</p> <p>👂 よく聞くお話し</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 親との同居が決まり、実家をどうしよう <input checked="" type="checkbox"/> 今後、住む予定のない家（実家）がある <input checked="" type="checkbox"/> 実家が空家になっている <p>龍ヶ崎市には相談できる制度があります 💡</p> <p>💡 空家バンク制度</p> <p>「空家バンク」とは住まなくなった家の活用を市が専門家と一緒にサポートする制度。家財処分などの補助制度もあります。</p> <p>使わなくなる家になる前に相談を。</p> <p>▼詳しくは▼</p> <p>https://www.city.ryugasaki.ibaraki.jp/ku-rashi/seikatsu/akiya-bank/akiyabannkugaiyou.html</p>
対象年代	50歳以上	35歳以上
配信エリア ※県別まで設定可	茨城県内	茨城県以外の全都道府県
配信人数	13,547人	4,050人
開封数	7,379人	1,998人
開封率	54.5%	49.3%
インプレッション	9,123人	2,375人
リンク クリック率	7.8%(668回)	5.9%(132回)

市公式ホームページ-空家バンク関連のページの閲覧状況



プライマリディメンション: ページ ページタイトル その他

ページ	ページタイトル	ページビュー数	ページ別訪問数	平均ページ滞在時間	閲覧開始数	直帰率	離脱率	ページの価値
		39,384 全体に対する割合: 0.16% (24,031,579)	30,345 全体に対する割合: 0.17% (18,240,163)	00:00:50 ビューの平均: 00:01:04 (-21.73%)	10,547 全体に対する割合: 0.12% (9,168,658)	53.84% ビューの平均: 59.66% (-9.78%)	29.56% ビューの平均: 38.15% (-22.53%)	¥0 全体に対する割合: 0.00% (¥0)
1.	/kurashi/seikatsu/akiya-bank/akiyabaikyaku.html	14,630 (37.15%)	11,310 (37.27%)	00:01:04	5,092 (48.28%)	56.89%	36.82%	¥0 (0.00%)
2.	/kurashi/seikatsu/akiya-bank/index.html	7,601 (19.30%)	3,893 (12.83%)	00:00:11	2,398 (22.74%)	26.94%	19.42%	¥0 (0.00%)
3.	/kurashi/seikatsu/akiya-bank/akiyabannkugaiyou.html	5,350 (13.58%)	4,446 (14.65%)	00:01:19	2,066 (19.59%)	67.86%	42.41%	¥0 (0.00%)
4.	/kurashi/seikatsu/akiya-bank/150600a202009251.html	2,232 (5.67%)	2,066 (6.81%)	00:00:41	314 (2.98%)	88.22%	23.97%	¥0 (0.00%)

	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
2019	201	184	168	142	161	185	257	281	209	384	262	285
2020	303	386	369	391	321	459	499	521	984	2,783	1,001	756
2021	1,248	1,050	833	685	1,088	771	768	2,255	864	998	907	1,357
2022	852	1,367	734	635	1,208	1,202	1,646	2,026	5,766			

【主な取組】

- 2020.12 空地No.1登録
- 2020.1 空家No.13登録
空家No.16登録
- 2020.2 りゅうほー「龍ヶ崎で暮らす」掲載
- 2021.4 りゅうほー「空家バンクってなに？」掲載
- 2021.5 空地No.3登録
- 2021.8 空家No.19登録
全国版空き家空き地バンクに参画
- 2021.11 龍ヶ崎市公式LINEを活用した発信
- 2021.12 りゅうほー「家に関する補助制度」掲載
- 2022.2 りゅうほー「#龍ヶ崎で暮らす」掲載
- 2022.5 空地No.6登録
- 2022.8 空家No.22登録
空家No.23登録
りゅうほー「空家バンクを使ってみよう！」掲載
- 2022.10 空家No.25登録
- 2022.11 空家No.26登録
空家No.27登録
空地No.9登録
- 2022.12 りゅうほー「空家などの不動産について考えてみませんか？」掲載
龍ヶ崎市公式LINEを活用した発信

■移住・交流イベントへの参加

○一般社団法人移住・交流推進機構主催 @東京ビックサイト

2023年1月14日(土)～15日(日)2日間開催

・まちの魅力創造課と共同出展

子育て環境のアピールやファンクラブへの加入を促進するとともに、移住検討者向けに「空家バンク制度」の周知・物件情報の掲示を行った。

全国から200を超える自治体がブース出展

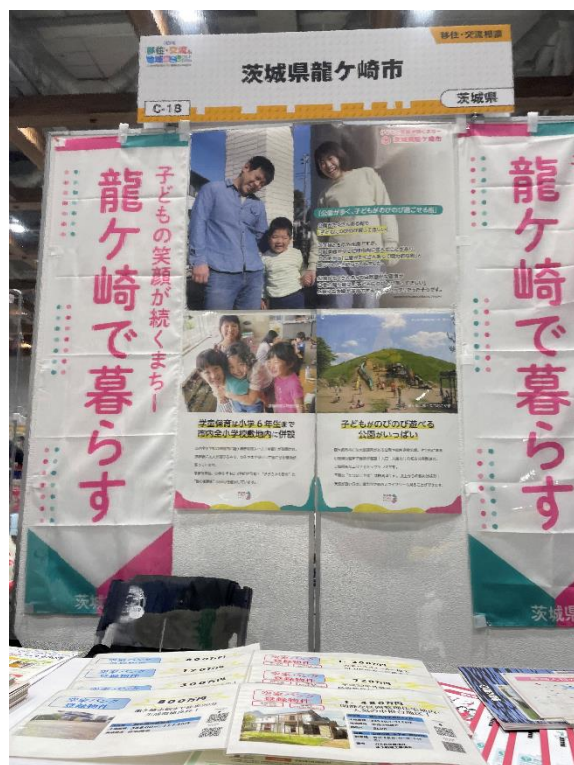
自治体の担当者から直接話を聞ける機会 首都圏在住で移住等を検討する方、約5,000人が来場



○会場写真



○ブース写真



ブース相談実績

1/14:12件

1/15:17件

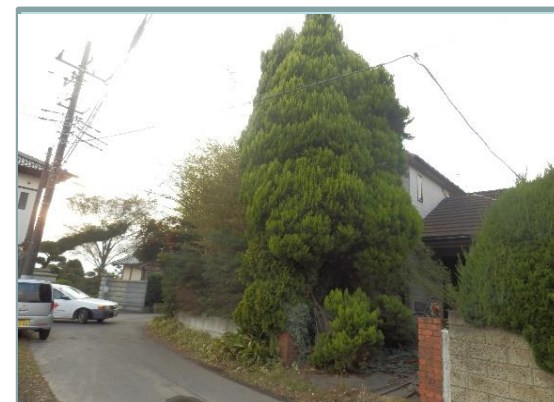
1/16:埼玉県在住の来場者より利用登録と空家バンク物件(No.27)の内見申し込みが入る。

相続財産管理制度の活用

■事例の概要

相続放棄人	12人
市区町村の債権の有無	債権：有（緊急安全措置として立木伐採を行った際の高所作業車リース料26,352円）
申立理由	緊急安全措置費用の回収と当該空家の処分等を含め相続人不存在により空家法の措置手続きを進められないため
申立書の作成主体	職員（自前）
予納金の額（万円）	100万円
予納金の工面方法	予算措置
裁判所への申立日	令和3年9月16日
裁判所が選任した財産管理人	令和3年12月2日（公告） 弁護士
現在の進捗状況	財産管理人による任意売却手続き中
制度活用上苦労した点・工夫点	相続人調査や申立に係る調整・裁判所との協議に多くの時間を要した

■写真



申立前



相続財産管理人により任意売却中

生前整理講演会の開催状況

○地域包括センターとの共同事業として開催

令和4年度

上手な年の重ね方講座

～権利擁護編～

歳を重ねていくうえで必要な知識を
元気なうちから学びませんか

11月11日 (金)
認知症を知ろう
認知症を正しく理解し、対応方法や認知症の予防について学びましょう。
講師：池田病院認知症疾患医療センター 精神保健福祉士 高橋 萌子 氏

11月25日 (金)
生前整理はじめてみませんか
生前整理の基本「物の整理・心の整理・情報の整理」を学びましょう。
講師：生前整理アドバイザー 上級認定指導員 徳山 弘美 氏

12月2日 (金)
消費者被害について学ぼう
高齢者を狙った悪質商法を知り、被害にあわない方法を学びましょう。
講師：龍ヶ崎市消費生活センター 消費生活相談員

12月8日 (木)
成年後見制度・遺言・相続について
判断能力が低下した時にあなたの権利を護ってくれる制度などについて
学びましょう。
講師：有川法律事務所 有川 保 弁護士

対象者：龍ヶ崎市内在住でテーマに関心がある方
定員：各講座30名 (先着順)
時間：午後1時30分～3時
会場：龍ヶ崎市役所 附属棟1階第1会議室
お申込み・お問い合わせ
龍ヶ崎市地域包括支援センター (健幸長寿課内)
☎0297-64-1111 (代表)
※令和4年10月11日 (火) より電話にて申し込み受付開始

注：新型コロナウイルス感染症の状況により開催を中止する場合があります。

生前整理はじめてみませんか

生前整理の基本
「物の整理・心の整理・情報の整理」



エール&ワーク代表
生前整理アドバイザー
上級認定指導員 徳山 弘美



生前整理は空き家対策にもなります！

2030年日本の人口の3人に1人が65歳以上
2040年には空き家は40%以上

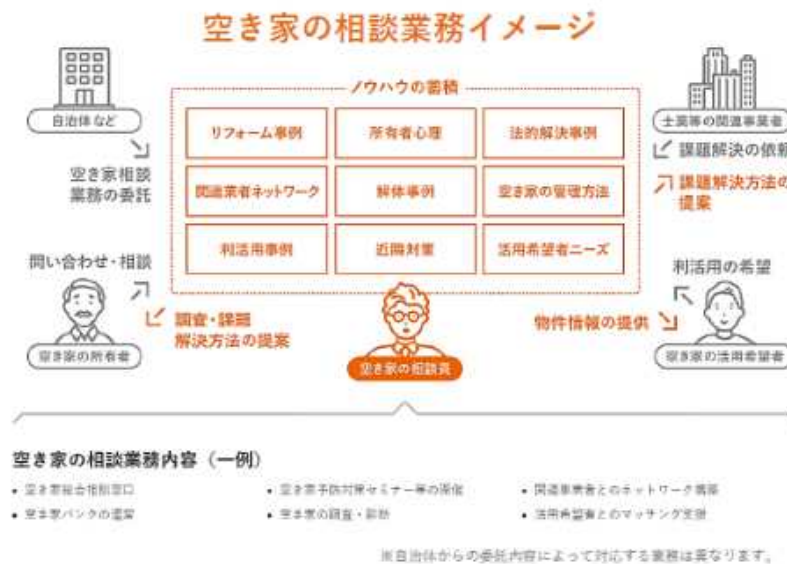
- ・ 少子高齢化の加速
- ・ 施設入所、子供が居ない世帯が増える
- ・ 家族間のコミュニケーションが少ない
- ・ 家を継承する人を決めていない
- ・ 家の処分をどうするか決めていない
- ・ 放置しておくデメリットが多い
- ・ 劣化し防犯上も悪影響

○当日写真



市町村職員向けスキルアップ講座の開催 (空き家相談員育成講座)

LIFULLが運営するLIFULL地方創生スクール「空き家の相談員育成講座」を茨城県内市町村職員向けに公開し、7月 / 10月 / 1月の開講日いずれかを選びオンライン受講いただけます。



POINT

- 空き家問題に関わるすべての方に受講いただけます
- 基礎知識をまとめてインプット
- 専門講師が丁寧にお伝えします

講師
有江 正太
特定非営利活動法人
空き家コンシェルジュ

オリジナルテキスト

- ### ▼ こんな方にお勧め
- 空き家問題の解決や活用促進について興味・関心がある方
 - 地域でネットワークを作り、地域活性化に取り組みたい方
 - 空き家に関する基礎知識を学びたい方
 - 空き家の掘り起こし(発掘)の基礎となる相談対応を学びたい方
 - 事業に空き家の相談窓口機能を追加して事業の拡大を図りたい方 など

▼ カリキュラム

1日目 13:00～18:00	2日目 9:30～16:00
<ul style="list-style-type: none"> 空き家問題の概論 地域の空き家の現状 空き家の相談窓口の設置 空き家バンク制度の策定 セミナー、相談会の実施情報 空き家情報の収集 	<ul style="list-style-type: none"> 空き家相談業務フロー 相談内容の分類方法、専門家連携 専門的知識(法律・不動産・登記) 空き家の調査手法 利用希望者とのマッチング、契約 自治体との連携、補助金 空き家対策計画、特定空き家の認定 空き家の管理、荷役整理、改修

▼ 受講生の声

※カリキュラムの内容は、予告なく変更になる場合があります。

とても有意義な講座でした。市の空き家バンクを始めて10年程経ちますが、見直す必要があるところ、新しく入れていきたいところなどが明確になりました。

自治体職員

空き家担当として活動していく前に、全体的なお仕事の流れが分かって良かったです。入門的な講義として初心者レベルの知識でも分かりやすかったです。

地域おこし協力隊

空き家相談窓口についての実務、収支、補助金、役割など、とてもわかりやすくイメージがつかえました。民間での運営を検討するうえでとても参考になりました。




不動産流通業

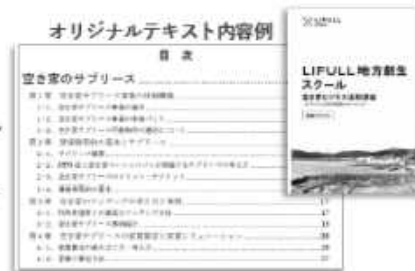
詳細はこちら LIFULL地方創生 スクール資料 (PDF)
https://local.lifull.jp/assets/pdf/projects/madoguchi/SCHOOL_info.pdf

市町村職員向けスキルアップ講座の開催 (空き家活用人材育成講座)

LIFULLが運営するLIFULL地方創生スクール「空き家ビジネス活用講座」を茨城県内市町村職員向けに公開し、6月 / 9月 / 12月 / 3月の開講日いずれかを選びオンライン受講いただけます。

POINT

-  空き家の課題解決に必須となるノウハウを学べます
-  サブリースやクラウドファンディングを活用した出口戦略を学べます
-  マニュアル化したオリジナルテキストでノウハウを学べます



▼ テーマ・講師



▼ こんな方にお勧め

- ・ 空き家の活用・課題解決の幅を広げる知識とプロセスを学びたい方
- ・ 空き家の再生からさらに一步進んだ最新の事業モデルを学びたい方
- ・ 空き家の再生やビジネスに取り組んでいる方、これから取り組む方
- ・ 空き家活動に携わる不動産関連事業者や地域おこし協力隊の方 など

▼ カリキュラム


1 日目 13:00～17:00	
空き家の維持・管理 <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家管理の必要性 / 空き家管理サービスの立ち上げと運営 ・ 利用者との契約上の注意点 / 管理作業・レポート作成上の注意点 ・ 空き家管理サービスを活用した営業手法の例 ・ 管理サービスを利用されている利用者の事例 	
2 日目 9:30～17:30	
空き家の遺品整理・家財整理 <ul style="list-style-type: none"> ・ 片付け専門業者が必要になる背景/必要な資格 ・ 不要物リサイクル、買取、廃棄物処理のルール ・ 片付け・遺品整理のリスクマネジメント ・ 片付けをする上でのモラル 	空き家のサブリースによるマッチング <ul style="list-style-type: none"> ・ サブリースのための空き家の選定、収集方法 ・ 家賃の算定方法 ・ サブリース契約の注意点 ・ 利活用希望者との最適なマッチング方法
3 日目 9:30～17:30	
シェアリングエコノミー <ul style="list-style-type: none"> ・ 全国定額住み放題とは ・ 仮想的な家賃とは / 他拠点生活とは ・ 交通機関との連携 ・ 目指す未来 	空き家のサブリースによるマッチング <ul style="list-style-type: none"> ・ エンジョイワークスのビジネスモデル ・ 空き家活用モデルケース(増加/レノボ/ハコノコ/ユウマシナ) ・ 街づくり型クラウドファンディング ・ 空き家再生プロデューサーの育成

※カリキュラムの内容は、予告なく変更になる場合があります。

▼ 受講生の声


各講座で重要なポイント、収支、マーケティング面のリアルな数字データや資金調達手段などが学べ、空き家で事業の拡大が図れそうと感じました。

不動産流通業




5講座すべてに参加したが、盛りだくさんの3日間でした。今後の参考になる講義ばかりだったので、業務や個人的に取り組んでいければと思う。

地域おこし協力隊



ビジネスという観点でお話いただいているので、どの講義でもお金や実績のかなり詳細にリアルな話が聞けたのは大変ありがたいです。

会社員



詳細はこちら LIFULL地方創生 スクール資料 (PDF)
https://local.lifull.jp/assets/pdf/projects/madoguchi/SCHOOL_info.pdf

< 参考 > 今後のスケジュール(予定)

今後の各研修会等の開催予定（日程等は調整の結果変更となる可能性があります。）

業務内容	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
市町村職員向け研修会 (ハイブリッド)		5/23 →		7/4 →		9/7 →						
市町村職員向けスキルアップ講座 - 空き家相談員育成講座 (オンライン)				7/21 ~ 22			10/20 ~ 21			1/26 ~ 27		
市町村職員向けスキルアップ講座 - 空き家活用人材育成講座 (オンライン)			6/15 ~ 17			9/28 ~ 30			12/21 ~ 23			3/15 ~ 17
市町村職員向け個別サポート (サポートデスク)	通年 →											
空き家所有者向けセミナー (オンライン)					8/7 →		10/15 →		12/10 →			
県内事業者向けセミナー (ハイブリッド)		5/23 →		7/4 →		9/7 →						

講座申込フォーム(共通 6月、7月講座用) <https://forms.gle/iNgtrMyNhUs5Evpq8>

所有者不明土地関連法の施行期日について

法務省民事局
令和3年12月

■ 民法等の一部を改正する法律 (令和3年法律第24号)

■ 相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律 (令和3年法律第25号)

令和3年4月21日成立
同月28日公布

【両法律の概要】

所有者不明土地の**発生予防**と**利用の円滑化**の両面から総合的に民事基本法制を見直し

登記がされるようにするための不動産登記制度の見直し（発生予防）

① 相続登記の申請義務化

- 相続人申告登記の創設などの負担軽減策・環境整備策をパッケージで併せて導入
〔公布後3年を超えない範囲内で政令で定める日〕

② 住所等の変更登記の申請義務化

- 他の公的機関（住基ネット等）から取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記をする方策を併せて導入 など
〔公布後5年を超えない範囲内で政令で定める日〕
※今後、政令を制定

(①につき)

令和6年4月1日施行

土地利用に関連する民法の規律の見直し（土地利用の円滑化）

① 財産管理制度の見直し

- 所有者不明土地管理制度、管理不全土地管理制度等の創設

② 共有制度の見直し

- 共有者不明の共有地の利用の円滑化

③ 相隣関係規定の見直し

- ライフラインの設備設置権等の規律の整備

④ 相続制度の見直し

- 長期間経過後の遺産分割の見直し など
〔公布後2年を超えない範囲内で政令で定める日〕

令和5年4月1日施行

土地を手放すための制度の創設（発生予防）

○ 相続土地国庫帰属制度の創設

相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設

〔公布後2年を超えない範囲内で政令で定める日〕

令和5年4月27日施行

➤ 「民法等の一部を改正する法律の施行期日を定める政令」「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律の施行期日を定める政令」で規定（令和3年12月14日閣議決定）

■生前整理が空家等に与える影響

相続の整理がされている場合

- ・スムーズな相続が可能
- ・財産の収支が明確
- ・不明財産が無く、安心して相続できる

相続

相続人による相続財産調査が必要なく、相続財産の収支が明確なため相続が進み新たな所有者が決まる

**適正管理**

新たな所有者が明確になり、継続しての居住や空家等の適正管理が期待できる。

**空家等の流通**

新たな所有者が居住しない場合には空家バンク・市場にて賃貸・売買などの流通が可能。

**利活用による循環**

利活用により空家となっていた物件に新たな家族等が生活し、物件が循環する。

※地方移住や定住の一つの選択肢となる

相続の整理がされていない場合

- ・相続人の間でトラブルが起きる
- ・財産の収支が不明
- ・マイナス財産が隠れているかも

相続放棄

相続が進まず、所有者・管理人も曖昧に。不明確な負債を避けるため「とりあえず相続放棄」の意向が増加。

**所有者不明・不存在**

所有者不明・不存在による管理不全な空家が発生。

所有者不明・不存在の問題点

- 指導先が不明確
- 賃貸・売却されない
- 流通のためには相続財産管理人制度の活用が必要


生前整理講演会などで
財産の整理を周知・啓発することで

管理不全な空家発生の予防・抑止に繋がる

■所有者不明・不存在となった空家等の管理制度

【前提条件】

- 相続放棄等により所有者が不明・不在となった空家等に対して裁判所へ管理人選任の申立てを行う。
- 選任された管理人に対して適正管理や売却等による物件の利活用(流通等)を依頼する。

活用制度	相続財産管理制度	所有者不明土地管理制度
管理単位	<p>人</p> 	<p>不動産</p> 
管理範囲	<p>全ての不動産・債務・資産</p> 	<p>特定の不動産のみ</p> 
予納金	<p>必要</p> <p>地方公共団体が申立ての場合 100万円が相場とされている</p>	<p>必要</p> <p>特定の不動産のみのため相続財産管理制度に比べ安価と想定されている</p>

【施行予定の新制度のメリット】

- 特定の不動産のみを範囲とすることや、予納金が安価と想定されているため既存の制度と比べて予納金の回収が見込める。
- 共同所有など所有者等(相続人・管理人)が複数人の場合でも不動産単位のため複数の申立てが不要。
- 市外に不動産などの資産を被相続人が所有していたとしても調査が不要。

所有者不明土地管理制度を含め管理制度の活用を検討