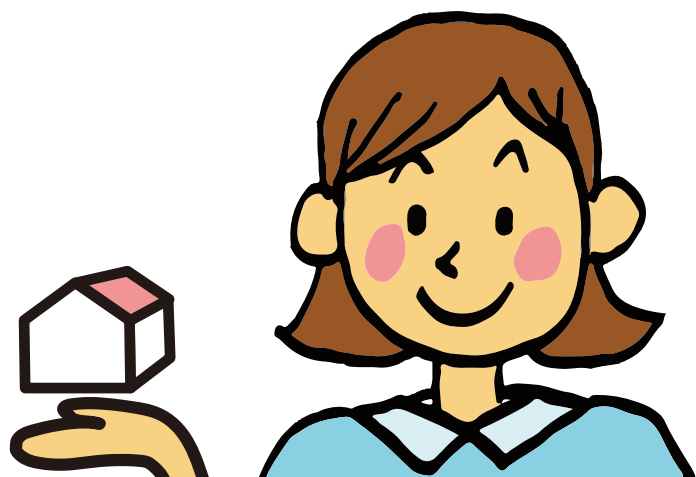


はじめての  
空き家管理活用  
支援法人

GUIDEBOOK





はじめまして。私たちNPO法人ふるさと福井サポートセンターは空き家マッチング事業を10年以上行ってきました。空き家のほとんどが個人の所有で、プライベートな問題であり、どうしても他人が勝手に踏み込めず、ゆえに民間の力だけではなかなか解決に辿り着けないのが現実です。

そんな時、私たちは行政のみなさんに相談します。民間が持ち合わせていない情報や手段を持っているので、可能な限り力添えをいただき、迷子になってしまった空き家を生き返らせる流れを共同でつくりあげています。

本年度、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（以後空家特措法改正と記載する）の施行に伴い、行政と民間団体が互いに力を合わせ、空き家問題を解決していくことを目的とした「空家等管理活用支援法人の指定」が実施となります。民間と行政が空き家問題に取り組むことは、とても良い動きになるのは間違いないのですが、互

いが同じ方を向き、互いが弱いところをカバーし合いながら大きな力に変えていくには、段階が必要だと考えています。そのためには、まずはお互いを知ることが大切であると考え、本冊子を発行することとなりました。

本書のタイトルには、「空家等管理活用支援法人」ではなく、あえて簡略的に「**空き家管理活用支援法人**」と表現しています。それは、難解な法律用語を読み解くイメージを払拭し、皆様に一步を進めていただきたいと考えているからです。

空き家問題は待ったなし、かつ深刻さを増しています。空き家管理活用支援法人の最初の一步を踏み出す前に、ガイドブックとともに行政と民間がお互いを知る時間を作っただけ、よりよい関係を構築し、空き家問題解決への道を歩んでいただきたいと私たちは切に願っています。

令和5年11月

NPO法人ふるさと福井サポートセンター  
理事長 北山大志郎

## 本書の注意

- ・この冊子で解説している法律は、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和五年法律第五十号）です。
- ・本冊子は、NPO法人ふるさと福井サポートセンターの経験と事例、さらには専門家のアドバイスを受けて作成しております。法律の解釈や理解度により不明な部分が生じる場合は、専門家等にご相談してください。あくまでも本冊子はよりよい支援法人指定のきっかけ作りとして作成しておりますので参考程度としてご利用いただくようお願いいたします。

・はじめに ..... 01

01. 法律から読み解く空き家管理活用支援法人について 03

1 支援法人の指定について（第二十三条） ..... 04

2 行政の監督責任について（第二十五条） ..... 04

3 情報の提供について（第二十六条） ..... 05

    その1 業務の実施に必要な情報を役所が支援法人に提供、指導、助言すべし！ ..... 05

    その2 支援法人が取得できる情報には限りがあると思え！ ..... 05

4 空き家等対策計画について（第二十七条） ..... 06

5 相続財産の清算人について（第二十八条） ..... 06

02. 支援法人の業務について 07

1 所有者等に対する（管理・活用の方法のための）情報の提供、相談、援助 ... 08

2（委託に基づく）空き家の管理、空き家の改修 ..... 09

3 所有者の探索（空き家の掘り起こし） ..... 09

4 空き家の管理または活用に関する調査研究 ..... 10

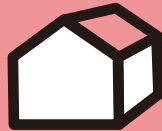
5 空き家の管理又は活用に関する普及啓発 ..... 11

03. 支援法人診断サイトで診断してみよう 12

1 支援法人診断サイトとは ..... 13

2 さあ、診断してみましよう ..... 14

3 診断結果について ..... 14



# 01

## “法律から読み解く”

### 空き家管理活用支援法人について

---

空家等特措法改正に伴い、行政または民間団体のみなさんは、この法律をしっかりと読み解く必要があります。ただ法律の条文は具体的な事例が乏しく、法律を読み解くことに慣れていない方にとっては、これから一体何が始まるのかよくわからないという声もお聞きします。本章では私たちの活動をベースに、各条文に対してのポイントをピックアップしました。具体的なイメージと、運営にあたって注意すべき点の2点を重視しています。

## 支援法人は法人格を取得すべし！

### 行政側

法人格の確認はもちろんのこと、  
空き家の活動実績を確認しよう

条文では、指定する団体は法人格を有すると記載されています。指定する際に、法人であるかのチェックはもちろん必要ですが、その団体が今まで行ってきた空き家の取り組み内容や実績も確認をしましょう。

### 民間側

NPO、一般社団法人、一般財団法人、会社など法人格が必要です。  
できれば空き家の活動について実績があればなおよし！

個人で活動されている方は支援法人の指定を受けることはできません。最低限のルールとして法人格が必要となります。ただ法人格を有するだけでは指定には至らないこともあります。指定までに今まで行ってきた活動内容をまとめておくことが大切です。

**第二十三条** 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

## 支援法人の業務は役所と民間が手を取りあって実施すべし！

### 行政側

支援法人にまかせっぱなしでは  
ダメ。定期的に活動のチェック  
をしよう

行政の人員では空き家対策を実施するのが難しいという側面から出発している支援法人ですが、支援法人を指定したからといって、あとは任せっぱなしはよくありません。業務をお願いしたのであれば、事業の進行や内容の把握も行政の役割のひとつです。

### 民間側

支援法人を取得することで、信頼と  
活動範囲が広がるが、好き勝手に  
はいけません

支援法人に指定されると今まで得られなかった情報を得られたり、行動範囲が広がることによりスムーズな運営が可能となります。あわせて地域や空き家所有者のみなさんにも信頼を得ることになります。ただその側面を好き勝手に利用することは御法度です。業務の内容を行政と確認しながら進めていきましょう。

**第二十五条** 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

## その1 業務の実施に必要な情報を役所が支援法人に提供、指導、助言すべし！

## 行政側

支援法人に渡せる情報を精査しておきましょう

支援法人の指定により、行政が持っている情報を支援法人側へ共有することが可能となります。ただ全ての情報が提供できるわけではありません。支援法人を指定する前に、部署内で今ある情報の整理と共有できる情報の精査を行っておきましょう。

## 民間側

業務の実施に必要な情報を整理しておきましょう

行政の情報を共有できることは民間業者側にとって大きなメリットになりますが、全ての情報が共有されるわけではありません。情報を全て得られることを前提に事業をはじめめるのではなく、まずは自身の活動で足りない情報は何か今後必要とされる情報は何かをしっかりと整理しておきましょう。

**第二十六条** 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

## その2 支援法人が取得できる情報には限りがあると思え！

## 行政側

支援法人に情報を提供する場合は、必ず本人または所有者等関連の人で連絡がつくひとに同意をもらってから提供しなければなりません

支援法人側に情報を提供する際、必ず本人または所有者等関連の方に情報提供をして良いか確認が必要となります。仮に同意をもらえない場合は、情報を支援法人には提供してはいけません。

## 民間側

共有できる情報には限度があるので、自分たちでも情報のネットワークを広げておこう

全ての情報が提供されるわけではなく、特に本人等の同意が得られない場合は、そこに情報があっても共有することは不可能となります。そんな場合も想定して、独自のネットワークにて情報を得られるように、別ルートを構築する必要があります。

**第二十六条** 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

### 支援法人は空き家等対策計画の作成・変更を提案できる！

#### 行政側

支援法人側から提案された対策計画を作成・変更しないときには理由を明確にしなければなりません。

今までは、空き家対策等計画の作成・変更は限られたメンバーによって作られてきましたが、空家等特措法改正により支援法人からの提案・変更が認められるようになりました。提案・変更が採用されなかった場合は、しっかりその理由も明確に伝える必要があります。

#### 民間側

空き家等対策計画の作成・変更を提案する時は、基本指針（マスタープラン）を熟読の上、素案を作成して提案しましょう

支援法人から空き家等対策計画の作成・変更の提案をすることが可能になりました。その際にはまずは、基礎となるあなたのまちのマスタープランで、空き家問題がまちではどういった方向性になっているかを確認することが大切です。場違いな提案は事業の運営にも大きく影響します。しっかり行政側とも話し合っ提案を行いましょう。

**第二十七条** 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

### 市町村長は家庭裁判所に相続財産清算人の請求ができる！ また支援法人は市町村長に相続財産清算人の請求を要請できる！

#### 行政側

支援法人から要請された請求について必要ないと判断したときは理由を明確にしなければなりません

いままで利害関係者等でしか請求できなかった財産管理清算人制度でしたが、本法律改正では市町村長ができることになりました。あわせて支援法人側からも市町村長に請求を要請することが可能になり、要請が適当ではないと判断した場合は、理由を明確に伝える必要があります。

#### 民間側

請求の要請は却下される可能性もあるので、行政と話し合いながら、しっかり吟味しなければなりません

相続人に行きつかず、また全員相続放棄をしてしまい、このままだと放置せざるを得ない状況にある空き家をまた流通の場に戻すための制度でもある相続財産清算人の請求を、支援法人が市町村長に要請することが可能となりますが、場合によっては市町村側から却下される場合もありますので、案件ごとに行政側ときちんと話し合いを持ち慎重に進めていきましょう。

**第二十八条** 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をすることができる。



# 02

## 支援法人の業務について

5つの業務のいずれかをすればよし！  
委託業務の有無を確認してからスタートすべし！

今回の空家等特措法改正にあたり、支援法人の業務が明確に記載されました。しかし文字だけではイメージしにくいことも多く、行政側も民間団体等側でも業務の選定が難しくなることが想定されます。具体的なイメージが湧くように私たちの業務の中からチョイスしてご紹介いたします。



該当する業務は・・・まずは**相談窓口**の設置

空き家所有者からの相談を受けることはもちろんのこと、空き家を利用したいと考えている移住希望者の方の相談窓口も併用してあると、とても活動の幅が広がります。

特に窓口へ相談に来られた方には、相談内容に合わせて適切な情報提供やアドバイスが必要となります。私たちの活動では相談者にスムーズな行く末の決断を行っていただくために、下記のアイテムや仕組みを用意しています。

◎**空き家の行く末を考えるお手伝い**

**空き家決断シート**

家族で空き家の行く末を話し合ってもらい、全員が納得した状態で行く末を決めていくためのワークシートを用意しています。

◎**空き家の売却価格等の算出のお手伝い**

**空き家おねだんシミュレーション**

今ある空き家が一体いくらで売れるのか相場を知りたいという相談者の声を元に作成した仕組みです。固定資産税の評価額を基にタブレットを利用し、その場で値段が表示されるシステムを用意しています。

◎**いつ決断したらいいの？決断のタイミングを考えるお手伝い**

**どうする？空き家**

ウェブサイトにて、いつ空き家について決断しなければならないタイミングなのかを診断するウェブサイトです。6つの質問に気軽に答えるだけでその場で診断されます。

<https://akiya-ketudan.com/>

◎**空き家バンク申請書作成のお手伝い**

空き家バンクの登録申請書は、空き家所有者の方にとって記入することが苦痛になるという声が多いのが現実です。特に家の間取りを描くというのは、一度も経験したことない人には大変で、ここで申請を諦める方も多いと聞きます。

**NPO 法人ふるさと福井サポートセンターでこの条文に該当する業務やアイテム一覧**

- ✓ 相談会    ✓ 相談窓口の設置    ✓ LINE 相談窓口    ✓ 決断シート    ✓ 空き家バンク登録
- ✓ 空き家バンク申請書作成手伝い    ✓ 間取り図面作成    ✓ 空き家おねだんシミュレーション
- ✓ 専門家のあっせん    ✓ 専門家のネットワークづくり    ✓ 地区のルールブック作成のお手伝い
- ✓ 固定資産税明細のお知らせ    ✓ 空き家つなぐ履歴書    ✓ どうする？空き家
- ✓ 家の思い出レター    ✓ 空き家予防 365

**第二十四条** 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

空き家を適切に維持するためには、空き家管理が必要です。あわせて利用可能な空き家を改修することも支援法人の業務のひとつとしてあげられています。

### ◎ 空き家管理代行サービスの提供とあっせん

簡易的また一時的な管理をお願いされることはありますが、本格的に定期的に管理することを希望される方には空き家管理代行サービスを行っている業者を紹介することもあります。

### ◎ 移住体験施設企画・運営（黄舎） ◎ 移住体験施設改修（蒼舎）

私たちが美浜町にて手がけた空き家改修事例のひとつとして、移住希望者の方へ移住体験を目的とした施設があります。本格的にまちに住む前に、お試し住宅で暮らしの様子を知る側面も空家問題解決の一端を担っています。

### ◎ 空き家片付けイベント

空き家を手放せない理由のひとつに、家財道具が多くて手放したくても手放せないという方が少なくありません。家財道具を地元の方と一緒に片付けるイベントも、必要な時に実施しています。改修を行う前、管理のゴールとして、片付けイベントも支援法人の業務のひとつと私たちは考えます。

第二十四条 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

所有者の探索・空き家の掘り起こしは、空き家マッチングを行う上で最初の一步であり、大きなハードルのひとつでもあります。法律の読み解きでもありましたが、所有者の情報は全てが提供されるわけではありません。広いネットワークを構築して、所有者の方にこれからの行く末を決めていただくことが支援法人としての業務として表記されています。私たちの具体的な取り組みを一部事例としてご紹介いたします。

### ◎ 空き家調査のデータベース化（ふるさぽマップ）

空き家調査を定期的に行われている行政が多いですが、データベースとしてどれだけ活用できているかがポイントです。所有者等の同意はもちろん必要ですが、調査結果を有効に共有して活用する仕掛け作りが必要となります。

### ◎ 掘り起こした空き家の出口づくり（空き家マッチングツアー）

空き家は掘り起こされて、空き家バンク等に掲載されるだけではマッチング成功にはなりません。空き家を移住希望者に紹介し、空き家所有者や地域と引き合わせていく、いわゆる物件流通の出口づくりが必要です。

## NPO 法人ふるさと福井サポートセンターでこの条文に該当する業務やアイテム一覧

- ✓ 空き家調査
- ✓ ふるさぽマップ
- ✓ 所有者アンケート
- ✓ 地域のキーマン育成
- ✓ 地域のネットワークづくり
- ✓ 区長会への協力依頼
- ✓ ふるさぽーター
- ✓ 空き家マッチングツアー
- ✓ 行政と民間の情報共有
- ✓ 行政との定例会

## 第二十四条 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

### 業務 4

## 空き家の管理または活用に関する調査研究

第二十四条

空き家マッチング活動を通じ、空き家所有者や移住希望者の多くの声を聞き彼らの決断に必要な取り組みやアイテム開発を私たちは都度繰り返し行ってきました。その中でも私たちが日々行っている調査研究に関する取り組みを一部ご紹介します。

### ◎ 空き家に関する法律の勉強

空き家マッチング活動には、空き家の法律だけでなく、相続をはじめ多岐に渡り、幅広い知識が必要です。ただその専門家ではないので、情報の収集や理解に時間を費やす必要があります。法律が改正されときの勉強会に参加したり、弁護士等の専門家に業務を通じてレクチャーを受けることを行なっています。

### ◎ 空き家活用モデル事業への応募と過去のモデル事業の閲覧

国交省がここ数年毎年募集を行っている空き家活用モデル事業への応募も調査研究の対象でしょう。それは、自身の空き家解決のための探求を、アウトプットとして形にするよいきっかけになるからです。もちろん過去のモデル事業の取り組みも公表されているので、参考になることは言うまでもありません。

#### 【空き家マッチングツアーの結果からの考察】

私たちの取り組みで大切にしているプロセスがあります。それは振り返りです。特に空き家マッチングツアーが終わったあとには反省会を必ず行います。マッチングが上手くいったケースはもちろんのこと、そうでなかった場合でもなぜ上手くいかなかったのかその原因を追求していきます。その反省こそが次へのレベルアップの基となることを私たちは十分理解をしています。

## NPO 法人ふるさと福井サポートセンターでこの条文に該当する業務やアイテム一覧

- ✓ 法律の勉強
- ✓ 国交省空き家活用モデル事業への応募と過去のモデル事業の閲覧
- ✓ 視察
- ✓ 空き家マッチングツアーの結果からの考察
- ✓ 空き家調査マニュアル

## 第二十四条 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

空家問題解決のためには、空家問題を他人事ではなく、自分ごとに置き換えてもらうプロセスが必要です。テレビやマスコミでいくら空家問題を取り上げても、いざ自分の目の前にその問題が登場しない限り、本腰をあげてもらえないのが現実ですが、そこを打破するためには周囲の空き家に対する理解度を上げることが一番の近道と考えています。本人はもちろんのこと周囲への適切な普及啓発活動についてご紹介をします。

### ◎ 決断シート普及の勉強会

空き家所有者の方はもちろん、空き家の行く末に困っている方へアドバイスをしてもらうために、空き家の決断のための選択肢は、5つしかないということを知っていただく勉強会を幅広く行なっています。

### ◎ 高齢者を中心に思い込みチェックリストを使った正しい空き家の知識の習得

今までの経験上、高齢者の方に多く見られるのが、「うちの家は他のうちより高く売れるはず」「空き家は役場が引き取ってくれるはず」などといった都市伝説的な思い込みです。それが行く末の決断を遅らせている原因になっていることが多いのです。その思い込みを取り除くことにより、正しい空き家知識を学習していただく機会を設けています。

### ◎ 広報を利用した情報発信（行政と民間との協業）

地元の方が信頼をおいて閲覧している冊子のひとつとして、まちが発行している広報があります。大抵のまちでは月に1回発行されています。空き家の特集を定期的に行っていただき、正しい情報をお伝えすることもとても大切な業務のひとつです。

### ◎ 区長会を通じてルールブックを作成

空き家がマッチングされて、移住希望者の方が入居されることになった時、その集落や町内会の方との関係性が重要になってきます。その際に、集落のルールを明確に移住希望者の方にお渡しする必要があります。ルールブック作成は、空き家に直接関係ないことだと考えがちですが、改めて自分の地域のことを目に向け、客観的に地域を見つめることにより、今ある空き家をどうしていくかという自分ごとに思考を変える効果も生まれます。

## NPO 法人ふるさと福井サポートセンターでこの条文に該当する業務やアイテム一覧

- ✓ メルマガ
- ✓ 社協、消防向け勉強会の開催
- ✓ 思い込みチェックリスト
- ✓ 区長会を通じてのルールブック作成
- ✓ おしかけ講座
- ✓ ミミガワ博士の動画
- ✓ 空き家あんしんカード
- ✓ LINE 専門家動画
- ✓ POP の設置

“ 第二十四条 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。 ”



# 03

## 支援法人診断サイト で診断してみよう！

これまでの章で、行政と民間団体等の互いの協力なしでは、支援法人が上手く機能しないことを理解していただけたと思います。行政、民間団体が持つ特徴や現状の力量をしっかり互いが把握しておく必要があります。そのために、力量を把握するための診断サイトを作成しました。

## 1 支援法人診断サイトとは

行政側、民間団体側それぞれの力量を見極めるため、30 項目の質問を用意しました。各質問に 5 段階で自己評価をしていただきます。自身の感覚で良いので達成感や実施の様子を 5 段階で評価してください。

質問に答えていただき、団体名、メールアドレス等の必要事項記入をいただきますと、診断結果を 5 営業日までに、記入していただいたメールアドレス宛にお送りいたします。

### たとえばこんな質問が・・・

#### 行政 への質問

##### Q5 支援法人に渡せる情報を整理しているか

行政から民間へすべての情報を共有できるわけではありません。

まずは今ある情報の整理ができているか、その整理された中で所有者等の同意が必要であれば、その準備ができているかなど現状を評価してください。

##### Q16 部署を横断し、空き家対策に対する情報を得ているか

空き家の部署でも複数の課にまたがっていることも少なくありません。さらに税務・福祉等の部署にも情報を問い合わせることもあります。部署を横断し情報を得ることが可能かなど、風通しの良さを評価してください。

##### Q30 支援法人側から提案のあった企画やアイデアに対して柔軟性に対応できるか

支援法人から企画やアイデアが、現場の状況に応じて提案されます。その提案に対して柔軟に対応ができる体制になっているかを評価してください。

#### 民間 への質問

##### Q11 地域向けに空き家に関する情報を定期的に提供しているか

空き家問題は日常的话题ではないため、定期的に情報を発信していることがとても大切です。どんな媒体でもよいので、発信している実績を評価してください。

##### Q19 空き家の間取り作成能力はあるか

空き家バンクの申請で空き家所有者の方が申請を諦める原因のひとつとして、「間取りが描けない」があります。間取り描きをサポートするだけで、空き家バンクの申請率もアップします。その力量について評価をしてください。

##### Q25 空き家問題解決のための企画・アイデアを発想する力があるか

100 軒の空き家があれば、100 通りの対応方法があります。だからこそ常に解決方法をカスタマイズしながら、運営する必要があります。その基礎となる企画力やアイデアを発想する力量が必要となります。

## 2 さあ、診断してみましょう

### > STEP1

まずはサイト「はじめての空き家支援法人」へ



<http://shienhoujin.com>

### > STEP2

30 の質問に答える

### > STEP3

団体名等入力後、送信

5 営業日

### > STEP4

簡易診断結果をメールにて送信

支援法人として指定したいと考えている民間団体にこの冊子をお渡しください。  
そして、民間団体にもぜひ診断サイトへのアクセスをおすすめください。

## 3 診断結果について

診断サイトにて団体名、メールアドレス等の必要事項記入されますと下記の三段階で診断が可能です

A

### 簡易診断（無料）

各質問に対する強み、弱みが判断できるような診断シートを診断結果としてメールにて5営業日後に返送いたします。

同じ市町村の行政と民間団体とが診断された場合、相性診断も追加されます。

B

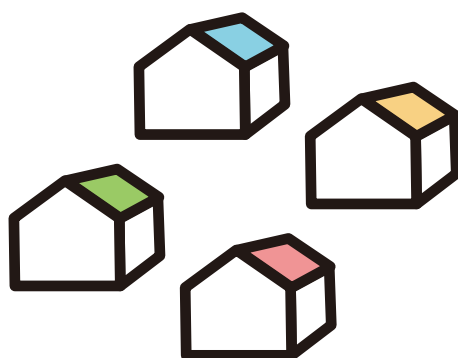
### 個別詳細診断結果の送付 （有料 3300 円）

ご希望の方には、詳細な診断結果及びアドバイスをメールにて返送いたします。

C

### 支援法人スタートアップ 個別コンサルティング サービス承ります

別途見積



発行元

**NPO 法人ふるさと福井サポートセンター（ふるさぽ）**

〒919-1131 福井県三方郡美浜町木野 21-4-17

TEL & FAX : 050-3565-5782 MAIL : [info@furusato-fukui.com](mailto:info@furusato-fukui.com)

HP : <https://furusato-fukui.com>