

九弁連高齢者・障害者支援に関する連絡協議会・拡大協議会

## 「空き家を生まないためのシンポジウム」

～次の世代へのバトンの渡し方～

日時：令和8年2月14日（土）

場所：北九州市立男女共同参画センター・ムーブ2階ホール

主催：九州弁護士会連合会 福岡県弁護士会・北九州部会

後援：日本弁護士連合会 北九州市

### ～進 行 次 第～

司会：弁護士 松田 麻友美（福岡県弁護士会・北九州部会）

開会 13：00

**1 開会の挨拶** 弁護士 岡 直幸

（九州弁護士会連合会 高齢者・障害者支援に関する連絡協議会 委員長）

**2 基調講演** 13：05～14：35

▶岡山大学学術研究院 環境生命自然科学学域 准教授 氏原 岳人 氏

「空き家になる前の空き家対策の必要性」

▶中電技術コンサルタント株式会社 企画部経営企画課 織田 恭平 氏

「空き家を生まないコミュニケーションアプローチ」

▶一般社団法人岡山住まいと暮らしの相談センター 代表理事 石田 信治 氏

「空き家対応の解説とその好事例・困難事例などと地域団体での空き家対策活動」

～休憩15分～

**3 パネルディスカッション** 14：50～16：50

テーマ「空き家を生まないための空き家対策～次の世代にバトンをつなぐために」

コーディネーター

弁護士 平尾 真吾（福岡県弁護士会・北九州部会）

パネリスト

森迫 英夫 氏（北九州市 空き家活用推進課 空き家活用係長）

氏原 岳人 氏

織田 恭平 氏

石田 信治 氏

弁護士 小野 純司（福岡県弁護士会・北九州部会）

**4 閉会の挨拶** 16：50

弁護士 迫田 学（福岡県弁護士会北九州部会 部会長）

閉会 17：00



※アンケートは左のQRコードからでも  
ご回答頂けます。ご回答お願いします。



九弁連拡大協議会の過去の開催テーマ等一覧表

年度	開催日	場所	テーマ	会場
12	平成13年1月13日	鹿児島	「これからの高齢者・障害者福祉を考える」 －高齢者・障害者福祉に関するネットワークの構築を目指して－	
13	平成13年11月10日	北九州	「あなたの老後は大丈夫ですか」 －高齢者の権利擁護を考える－	
	平成14年2月2日	宮崎	「いま、そしてこれからの高齢者・障害者福祉を考える」 福祉の当番弁護士の全国展開を目指して	
14	平成14年11月8日	沖縄	成年後見制度の運用上の問題点と課題	
	平成15年3月15日	大分	高齢者・障害者の権利擁護システムの確立に向けて ～共に生きる	
15	平成16年3月6日	長崎	高齢者・障害者支援の集い －福祉と司法の連携・ネットワークの確立を－	
16	平成17年2月25日	佐賀	高齢者障害者の福祉に関する拡大協議会	
17	平成17年9月17日 (日弁連権利擁護の集い)	福岡		
	平成18年2月18日	沖縄	「知的障害者の自立と支援～知的障害者の現状と問題点」	
18	平成18年11月18日	大分	自立と障害者自立支援法を問う	
	平成19年3月10日	鹿児島	高齢者・障害者虐待問題を考える	
19	平成19年12月8日	熊本	終末期医療	
	平成20年3月8日	宮崎	「狙われる高齢者・障害者」 －高齢者障害者に対する悪質商法の現在と対策－	
20	平成20年10月24日 (九弁連定期大会)	大分	障害者の人権と障害者自立支援法 －支援法の抱える問題点と今後を考える－	
	平成21年2月28日	福岡 (北九州)	認知症を支えるもの －家族と地域と制度と－	
21	平成21年9月5日	長崎	高齢者虐待問題への対応の現状と今後の課題	
22	平成22年4月24日	福岡	福祉における弁護士と社会福祉士の連携体制の構築に向けて	
	平成23年2月26日	佐賀	成年後見制度の運用上の問題点と課題これからを考える。	
23	平成23年10月28日 (九弁連定期大会)	熊本	高齢者医療、介護と成年後見制度の現状と課題 ( 九弁連熊本大会との共催 )	
	平成24年2月25日	鹿児島	高齢者虐待への対応	鹿児島県鹿児島市 敬天閣
24	平成24年12月1日	沖縄	障害者虐待防止法の意義と課題	サザンプラザ海邦
25	平成25年8月10日	福岡	福祉における弁護士とケアマネージャーの連携体制の構築に向けて	パピヨン24ガスホール
	平成25年11月22日 (日弁連権利擁護の集い)	熊本	終末医療の現状と課題 ～誰があなたの最期を決めるのですか～	ホテル日航熊本
	平成26年3月1日	大分	そうだったのか 成年後見制度－高齢者・障害者が暮らしやすい社会のために	大分市 コンパルホール3階 多目的室
26	平成27年2月7日	宮崎	高齢者を支える権利擁護の仕組みを考える ～日常生活自立支援事業から見える課題と展望～	宮日ホール
27	平成27年9月26日	熊本	成年後見制度と意思決定支援 ～意思決定に困難を抱える人を支え合う社会を目指して～	熊本大学工学部百周年記念館 多目的講義室
28	平成28年7月23日	長崎	障がい者福祉における弁護士の役割と今後の課題 ～弁護士と相談支援事業所の連携に向けて	NBCソシア3階ビデオホール

	平成28年3月11日	鹿児島	福祉現場のトラブルについて	アイムホーム
29	平成29年12月2日	沖縄	障害のある人の社会参加と職場における合理的配慮 ～ひらかれた職場環境の創造を目指して～	サンパレス球陽館
30	平成30年7月28日	大分	認知症ドライバーの交通事故 ～支援者の法的責任と支え合う地域社会のあり方～	コンパルホール多目的ホール
	平成31年2月16日	佐賀	人生の最終段階における意思をどのように支援し反映するか ～最期を決めるのは、誰？～	佐賀勤労者総合福祉センター メートプラザ佐賀
R元	令和1年8月3日	北九州	災害時における在宅高齢者・障害者に対する支援	北九州市立男女共同参画センター・ムーブ
	令和元年11月22日 (日弁連権利擁護の集い)	佐賀	罪に問われた障がい者・高齢者に対する支援と虐待問題について	メートプラザ佐賀(佐賀市)多目的ホール
	令和2年2月1日	長崎	地域で考えよう 高齢者の身元保証問題	長崎市立図書館多目的ホール
3	令和3年6月12日	宮崎	高齢者の性について考える～介護現場における対応と支援を中	宮日ホール(宮崎市高千穂通1-1-33 11階) 収容人数254名 * 現在は定員の50%での使用のため、ZOOM配信を併用する
	令和4年2月19日	熊本	権利擁護支援における地域連携ネットワークの現状と課題	市民会館シアーズホーム夢ホール+ZOOM(併用)
4	令和4年9月17日	鹿児島	任意後見制度の現状と課題	鹿児島市国際交流センター 多目的ホール
	令和5年3月25日	沖縄	ちむどんどんする「おひとりさまの老後」	八汐荘屋良ホーム
5	令和5年10月21日	大分	介護者支援と高齢者虐待防止～介護殺人などを素材として	J:COMホルトホール大分+ZOOM(併用)
	令和6年2月17日	福岡	セルフネグレクト～支援を拒否する人への支援を考える	福岡県弁護士会館2階ホール+ZOOM(併用)
6	令和7年1月25日	長崎	高齢者が消費者被害に遭わない社会を目指して	長崎県勤労福祉会館講堂

# 空き家になる前の 空き家対策の必要性

岡山大学学術研究院環境生命自然科学学域

氏原 岳人

## 自己紹介

### 氏原 岳人

岡山大学学術研究院環境生命自然科学学域  
岡山大学工学部都市環境創成コース(土木・建築)

専門: 都市計画学

高知→埼玉→東京→岡山→茨城→岡山



主な研究分野(最近の研究)

- ✓ 持続可能な都市構造及び人間活動に関する研究
- ✓ 都市計画への行動経済学・ナッジ理論の応用 等々

岡山県内の産官学プロジェクト(現在実施中のもの)

- ✓ ファジウォーカープロジェクト
- ✓ 岡山・空き家を生まないプロジェクト<sup>5/49</sup>
- ✓ GOOD ROUTEプロジェクト

# 空き家になる前の空き家対策の必要性

## 1. 空き家の現状

## 2. 空き家、建物所有者の心理

## 3. 空き家になる前の空き家対策

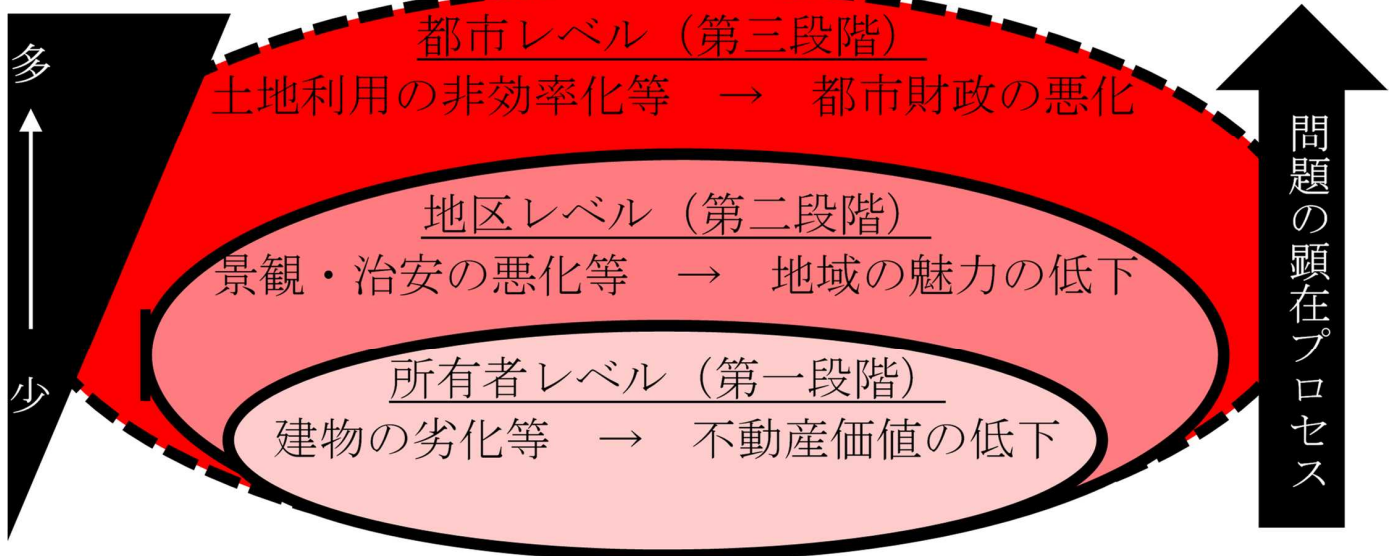
2





## 「空き家問題」の顕在プロセス

都市の空き家



今後の空き家対策については、従来から進めてきた活用困難な空き家の除却等の取組をより加速化・円滑化するとともに、「**空き家はなるべく早い段階で活用する**」との考え方を基本に、所有者や活用希望者の判断を迅速化する取組を進め、特定空家等の状態になる前の段階から、空き家の発生抑制、適切な管理や活用を促進し、地域経済やコミュニティの活性化に繋げることを基本的方向性として取り組むべきである。

## 今後の空き家対策

### ①発生抑制

- 所有者や家族の「住宅を空き家にしない」との意識の醸成
  - ・「終活」としての空き家対策の重要性・空き家リスク等の意識啓発・働きかけ
  - ・自治体やNPO等が専門家と連携し、セミナー・相談会等の実施
  - ・意識啓発の汎用ツールの作成・普及 等
- 所有者のニーズに応じ死後に空き家としない仕組みの普及
  - ・リバースモーゲージ等の活用の円滑化

### ②活用促進

- 相続人への意識啓発・働きかけや相続時の譲渡等の促進
  - ・相続時に、自治体・NPO等が空き家リスクや相談先の周知、空き家バンク登録の働きかけ、相談対応
  - ・空家部局と戸籍部局等が連携して相続人を把握
  - ・相続空き家の早期譲渡を促すインセンティブ拡大等
- 空き家の流通・活用の促進
  - ・所有者への空き家の管理負担やリスク、相談先の周知、空き家バンク登録の働きかけ、相談対応
  - ・全国版空き家バンクの普及、地域ニーズに応じた活用需要の掘り起こし・マッチング促進
  - ・一定のエリアでの重点的活用を促進する仕組み
  - ・空き家活用のモデル的取組への支援強化
  - ・省庁間、自治体の部局間の連携体制強化 等

### ③適切な管理・除却の促進

- 所有者の主体的な対応を後押しする取組
  - ・所有者の管理の拠り所となる指針作成
  - ・自治体、NPO等、自治会から所有者へ適切な管理を働きかけ
  - ・活用困難な空き家の除却への支援
  - ・所有者の責務の強化 等
- 市区町村の積極的な対応を可能とする取組
  - ・所有者把握の円滑化
  - ・特定空家となるおそれのある空き家の所有者に適切な管理を促す仕組み(住宅用地特例解除を含む)
  - ・活用困難な空き家の除却への支援強化
  - ・地域の实情に応じ、条例等で一定の空家除却後の固定資産税負担軽減が可能であることの横展開
  - ・財産管理制度の利用の円滑化
  - ・緊急時の代執行等特定空家への措置の円滑化等

### ④NPO等の民間主体やコミュニティの活動促進

- NPO等の民間主体の活動を促進する取組(市区町村の取組を補完)
  - ・NPO等が所有者に寄り添い、空き家の活用・管理に係る相談対応やマッチング等の活動をしやすい環境整備(NPO・社団法人等の公的位置づけ等)
- 地域コミュニティの取組の促進
  - ・地域レベルで空き家を放置しないとの意識の醸成
  - ・自治会等から所有者への管理・活用の働きかけ 等

出典: [https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/house02\\_sg\\_000208.html](https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/house02_sg_000208.html)

6

## 特定空家、管理不全空家

特定空家に加えて管理不全空家も指導・勧告の対象となりました。

空き家発生!



### 管理不全空家

窓や壁が破損しているなど、管理が不十分な状態。



### 特定空家

そのまま放置すると倒壊等のおそれがある状態。



市区町村からの指導に従わず、勧告を受けてしまうと固定資産税の軽減措置が受けられなくなります。

固定資産税等の軽減措置の対象外

### 住宅用地特例とは

土地に対する固定資産税が課税される年の1月1日(賦課期日)において、住宅やアパートなど、人が居住するための家屋の敷地として利用されている土地(住宅用地)は、税負担が軽減されます。

	小規模住宅用地 (200m <sup>2</sup> 以下の部分)	一般住宅用地 (200m <sup>2</sup> を超える部分)
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額



# 空き家になる前の空き家対策の必要性

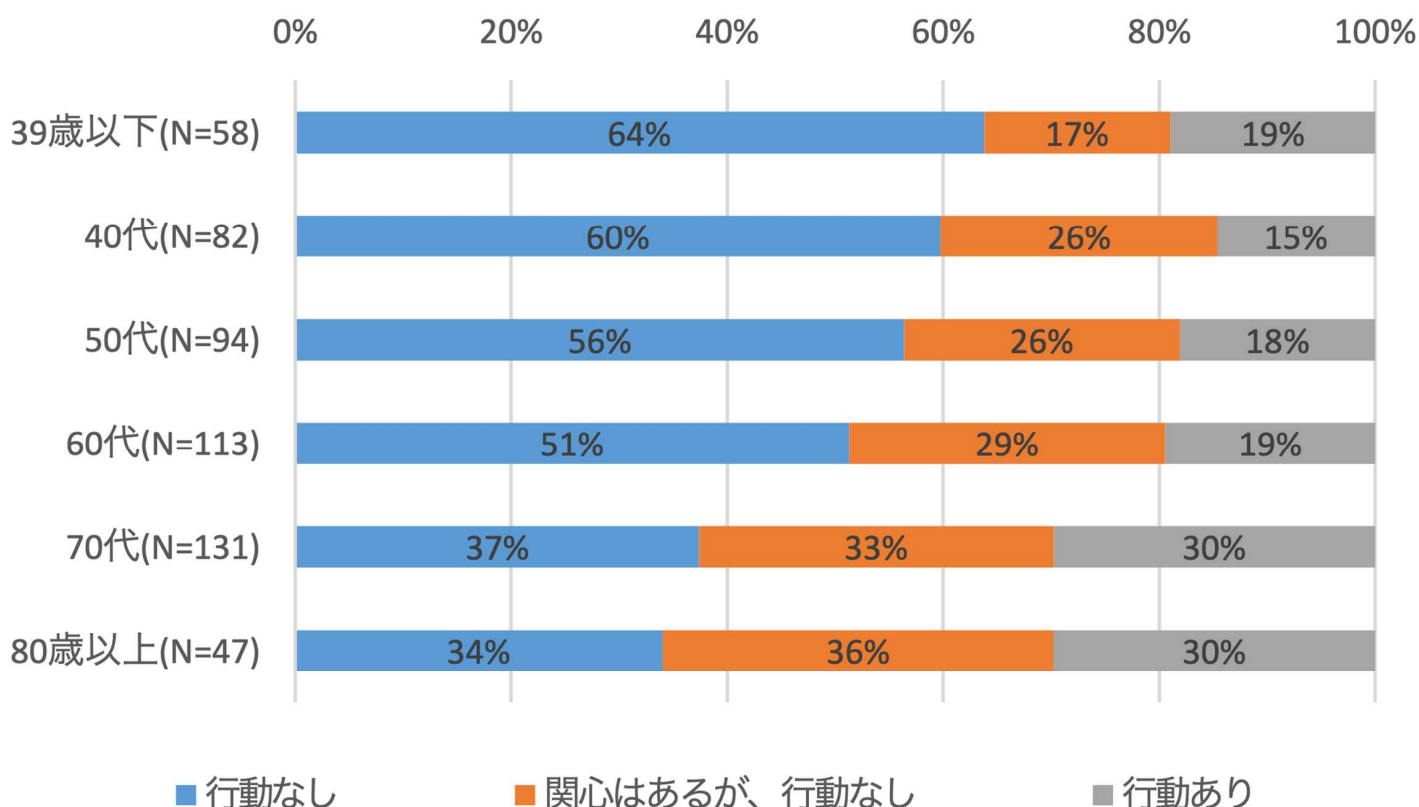
## 1. 空き家の現状

## 2. 空き家、建物所有者の心理

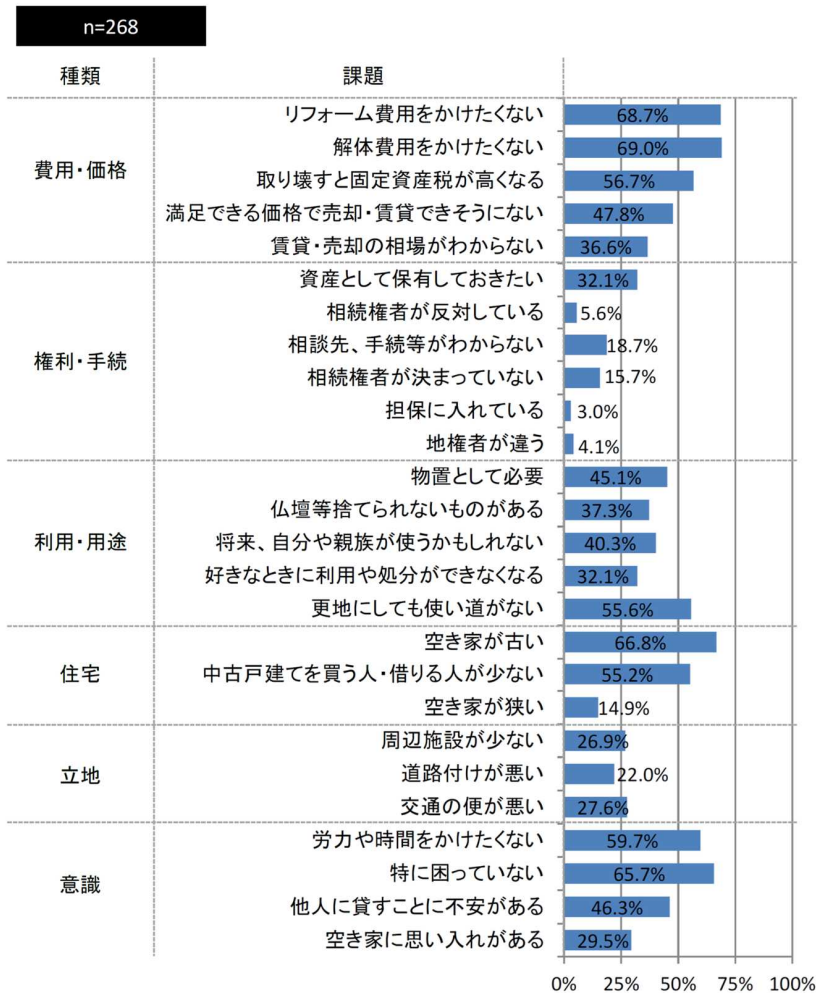
## 3. 空き家になる前の空き家対策

8

### 自宅の将来に対する関心や行動の有無（建物所有者）

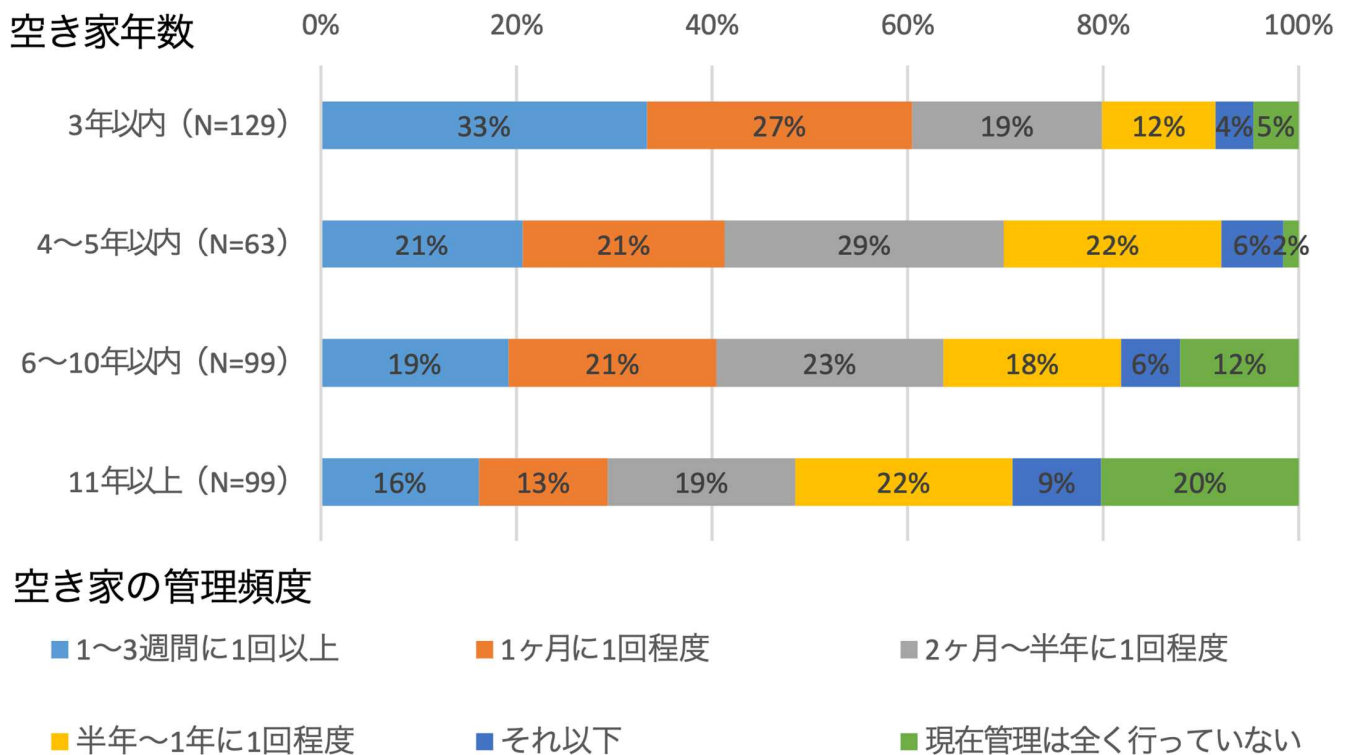


# なぜ、空き家のままにするのか(空き家所有者)

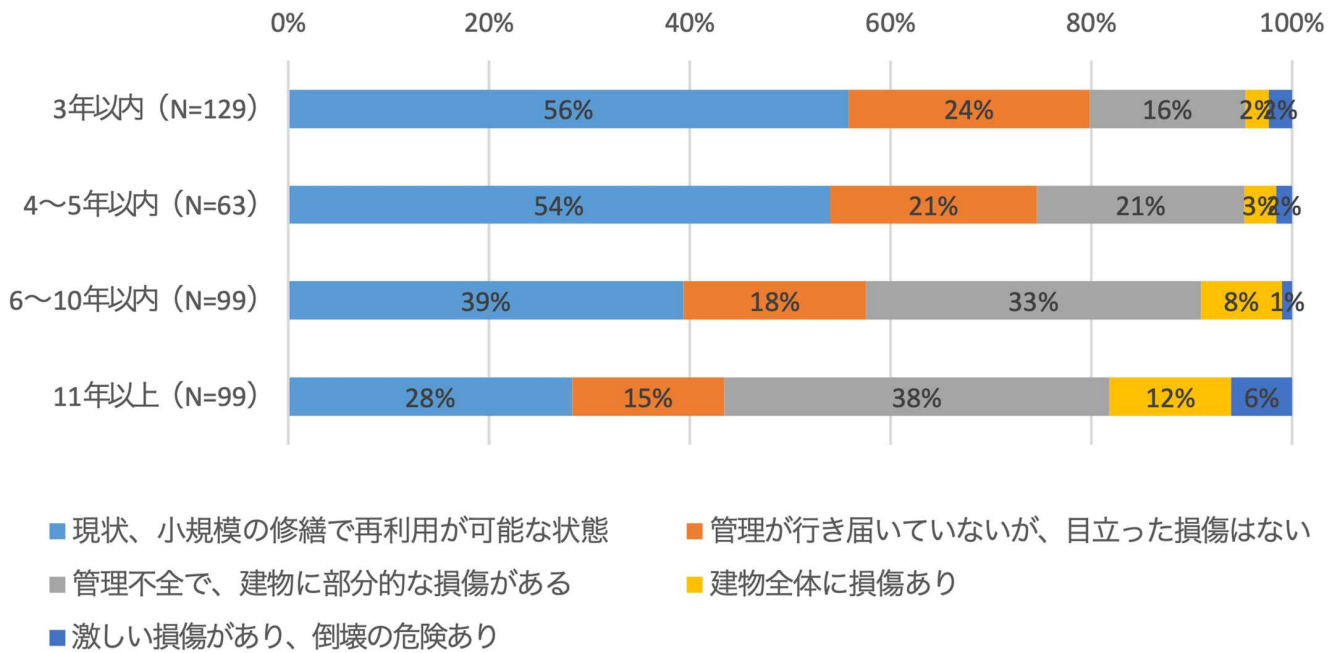


10

# 空き家年数と管理頻度(空き家所有者)



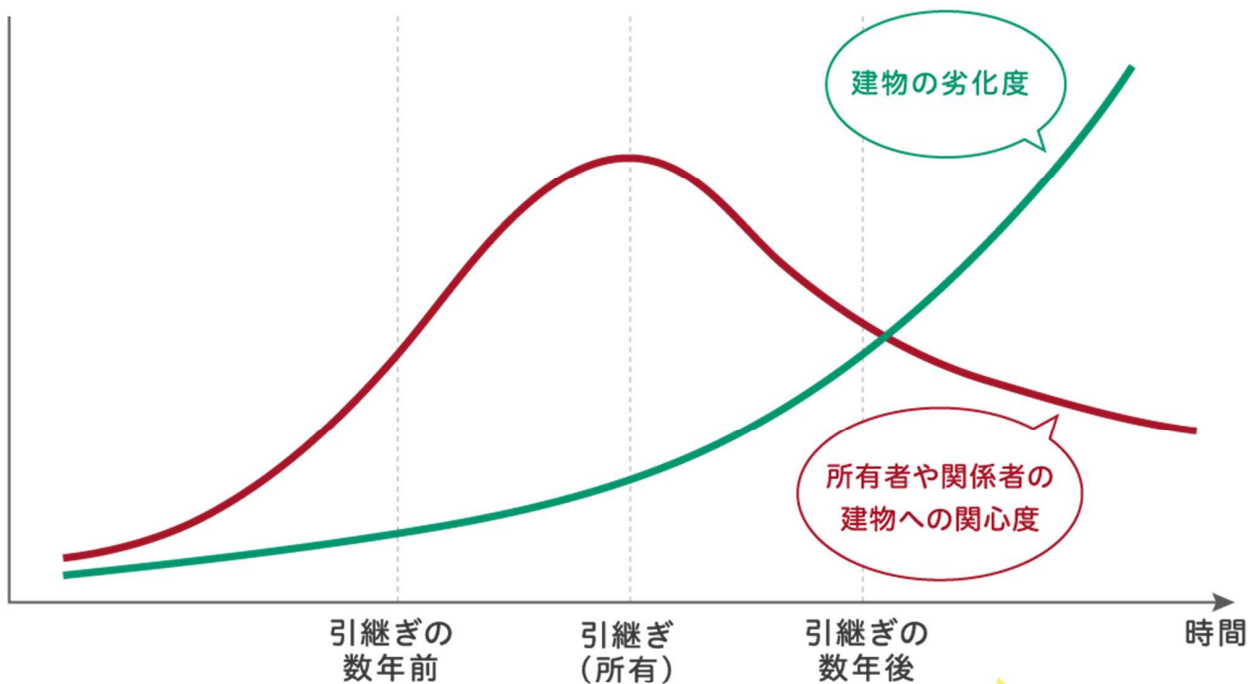
# 空き家年数と建物の劣化状況(空き家所有者)



12

## 所有者や関係者の建物への関心と建物の劣化度との関連性

建物の劣化と建物への関心度のイメージ図



所有者や関係者の心理に訴えかけるためには、早い段階からの働きかけが重要!

建物への関心が高い時期

建物は劣化し、建物への関心が薄れた時にはもう手遅れです!

## 空き家所有者の **3** つの「ない」

- ① **関心がない**    ② 若くない    ③ 近くにいない

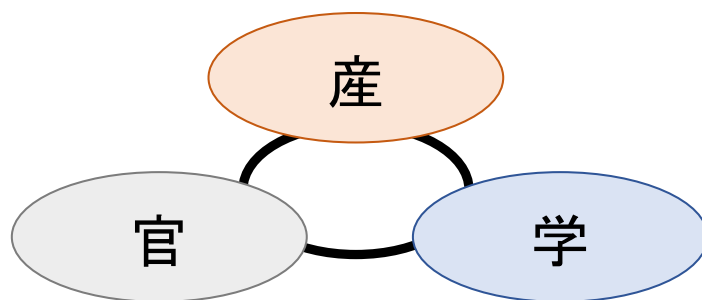
空き家になってしまうと、もう遅い。。。

14

## 空き家になる前の空き家対策の必要性

1. 空き家の現状
2. 空き家、建物所有者の心理
3. **空き家になる前の空き家対策**

2017年6月に発足



- 産官学の連携による空き家対策
- 幅広い空き家問題に対応

＜主な取組内容＞

- 空き家所有者、住宅所有者への調査
- 空き家カルテの作成及び活用策の検討
- 空き家関連の勉強会の開催

参加者

- 自治体(岡山市, 倉敷市)
- 銀行(中国銀行, トマト銀行, おかやま信用金庫)
- 宅地建物取引業者
- 建築士
- 弁護士
- 司法書士
- 土地家屋調査士
- 岡山大学

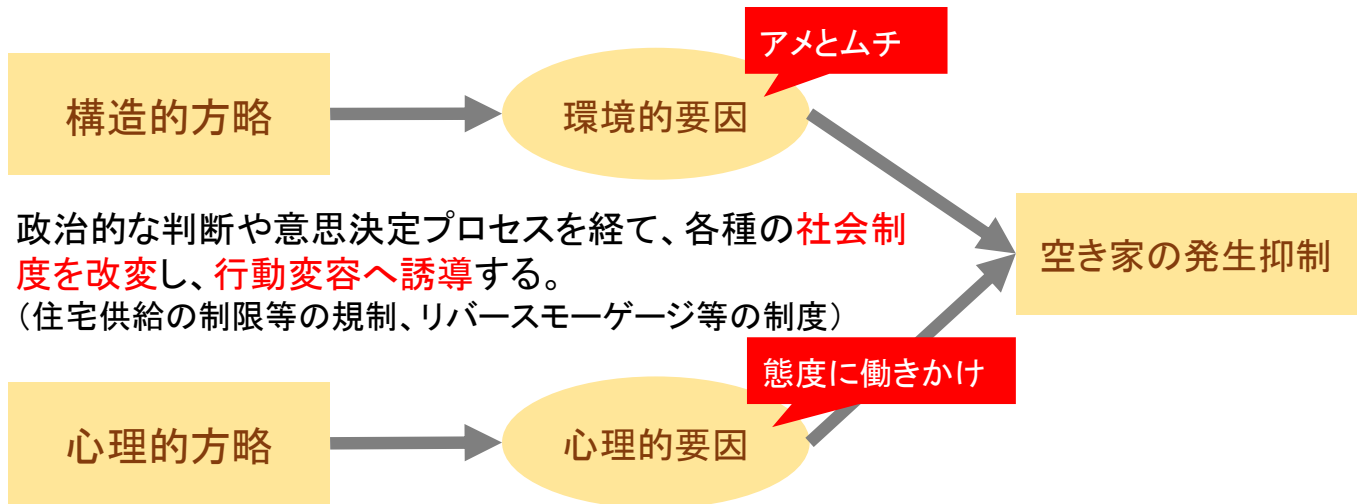
16

おかやま地域発展協議体 おかやま空家対策研究会

- 空き家発生後の対策に比べて、**発生前の対策は遅れている。**
- 空き家の発生を抑制するには、「**自宅の将来について早い段階で考えて行動してもらう**」ことが重要。
- そのための取り組みを、2019年度に岡山大学、岡山市、中電技術コンサルタント株式会社の3者で試験的に実施。**一定の成果を得る。**
- 2020年度より、「**おかやま空家対策研究会**」の有志らによって、**空き家の発生抑制を目的とした産官学の専門家組織を立ち上げ**、南区、北区の住宅地(2020年:630世帯、2021年:1,300世帯)を対象に実施。
- 2020年、2021年は**国交省のモデル事業**として採択され実施。2022年以降は岡山市の**独自事業**として実施されている。

# 原因療法(発生抑制策)のアプローチ方法

社会的ジレンマ研究(渋滞問題、環境問題など)を応用すると、

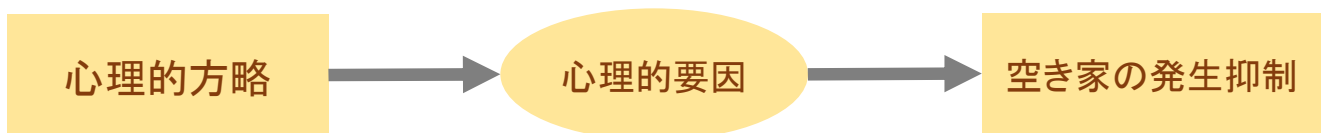


政治的な判断や意思決定プロセスを経て、各種の**社会制度**を**改変**し、**行動変容**へ**誘導**する。  
(住宅供給の制限等の規制、リバースモーゲージ等の制度)

**コミュニケーション**や**事実情報の提供**を通じて、人々の**自発的な行動変容**を促す。  
(空き家を生まない意識の醸成、行動を促すコミュニケーション)

参考文献: 藤井聡、土木計画学—公共選択の社会科学—、学芸出版社<sup>18</sup>

## 空き家発生抑制のための行動変容



**コミュニケーション**や**事実情報の提供**を通じて人々の**態度(意識)**の変容と**行動の変容**を促す。  
(空き家を生まない意識の醸成、行動変容を促す仕組みづくり)

- 事実情報提供法(客観的な関連情報を提供する)
- 経験誘発法(行動変容の経験を誘発する)
- **コミュニケーション法**(客観的な情報提供以上のコミュニケーションを通じた行動変容)
  - 依頼法
  - アドバイス法
  - フィードバック法
  - **行動プラン法**

19

- 住宅の将来を考えて、行動変容してもらうための二段構成アプローチ
  - 第一段階:住宅の将来を決める
    - 情報提供(学び)
    - 機会提供(話し合う)
  - 第二段階:住宅の将来に向けて行動する
    - 専門家のサポート
- 地区(団地)レベルと個人レベルの丁寧なコミュニケーション
  - 町内会長、役員の方々とのつながり
    - 事前説明(目的や内容)
    - 事後報告(結果の説明)
  - 地区の方々とのつながり
    - 事前説明(目的や内容)
    - 個別の行動変容アプローチ
    - 専門家による個別サポート
    - 事後報告(結果の説明)

} 信頼関係の醸成

# 空き家を生まない コミュニケーションアプローチ

岡山・空き家を生まないプロジェクト事務局  
中電技術コンサルタント株式会社

織田 恭平

## 自己紹介



### 織田 恭平 (Oda Kyohei)

岡山・空き家を生まないプロジェクト事務局  
中電技術コンサルタント株式会社

企画部 経営企画課 / 都市・建築部 地域デザイン課

- ・岡山大学大学院 環境学研究科 (博士前期課程) 修了
- ・2024年4月から現職
- ・所属: (公社)日本都市計画学会中国四国支部 総務委員会 委員  
(一社)建設コンサルタンツ協会中国支部 地域計画委員会 委員長 (ほか)
- ・資格: 技術士(建設部門: 都市及び地方計画)・(総合技術監理部門) (ほか)

## 空き家関連実績

### ■業務事例■

- ・みやこ町空き家を生まないプロジェクト業務委託【2025年度 福岡県みやこ町】
- ・岡山市空き家を生まないプロジェクト業務委託【2022年度～ 岡山市】
- ・地域特性を踏まえた空き家対策のケーススタディのためのデータ作成・収集・整理業務  
【2022年度 国土交通省国土技術政策総合研究所】
- ・国土交通省 「令和3年度住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」採択
- ・国土交通省 「令和2年度空き家対策の担い手強化連携モデル事業」採択

### ■研究論文■

- ・令和3年度 建設コンサルタント業務研究発表会「特別賞」受賞 (題目: 空き家の発生抑制に向けた対策手法の開発)
- ・空き家にさせないための態度・行動変容に関する研究【(公社)日本都市計画学会 都市計画論文集 Vol.55, No.3, 2020】
- ・空き家の市場流通化に向けた効果的な対策に関する研究—空き家所有者へのSP調査に基づいて—  
【(公社)日本都市計画学会 都市計画論文集 Vol.54, No.3, 2019】

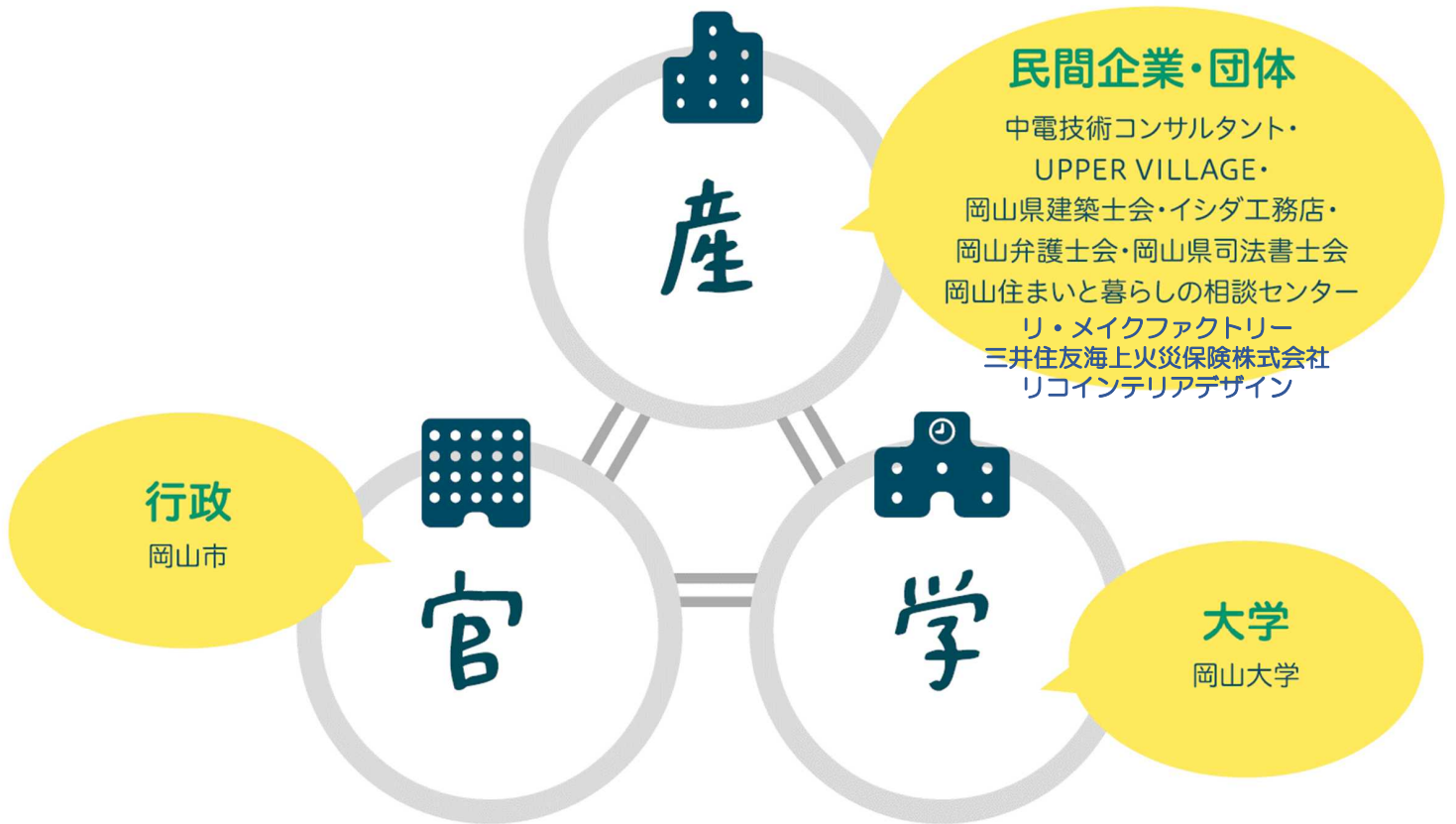
### ■刊行物■

- ・空き家になる前の空き家対策—所有者とともにまちを変える方法—【学芸出版社】



# 岡山・空き家を生まないプロジェクトとは？

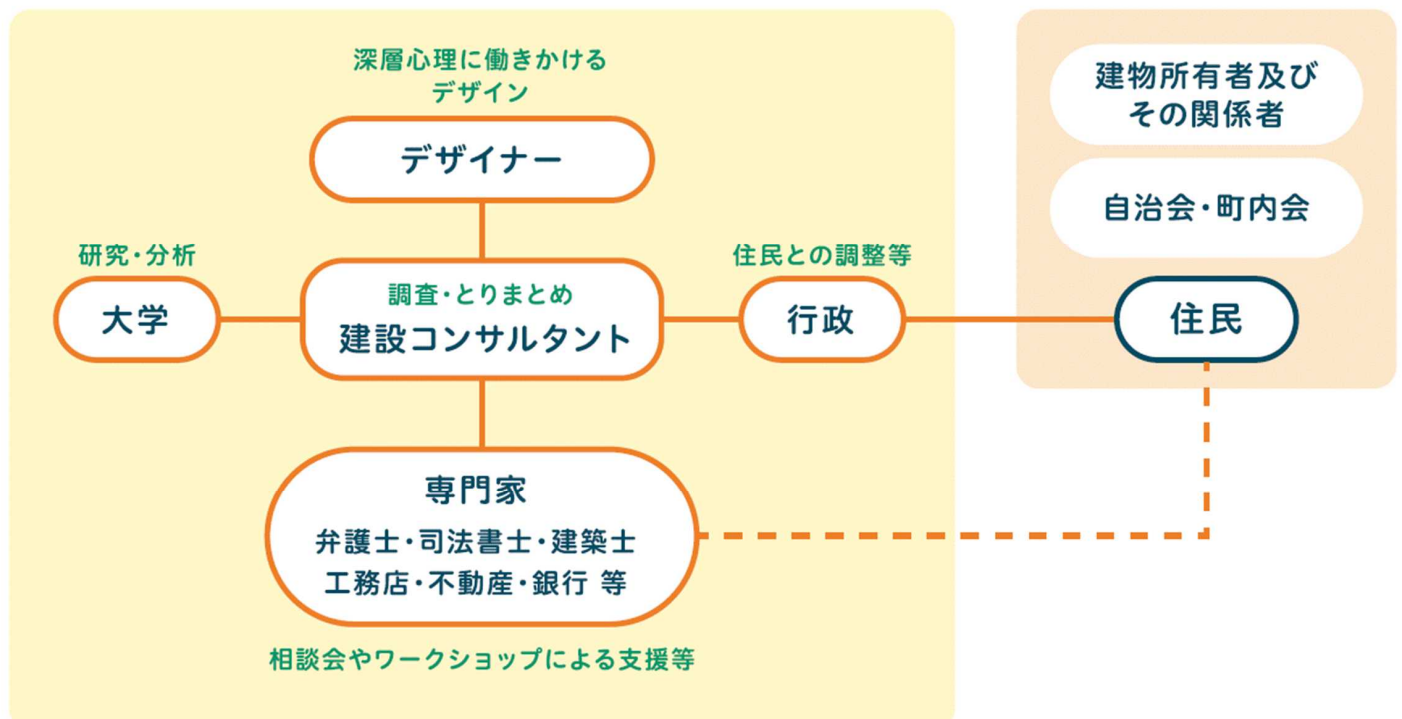
## 産官学連携による「岡山・空き家を生まないプロジェクト」を発足



2

# 岡山・空き家を生まないプロジェクトとは？

## 多様な分野・業種が連携し、役割を分担



3

空き家発生抑制に向け…

- **現在の建物所有者の“行動変容”を促す手法の普及・展開**
- **発生抑制に向けたまち全体の意識の醸成**



**「空き家を生まないコミュニケーションアプローチ」の実践**

4

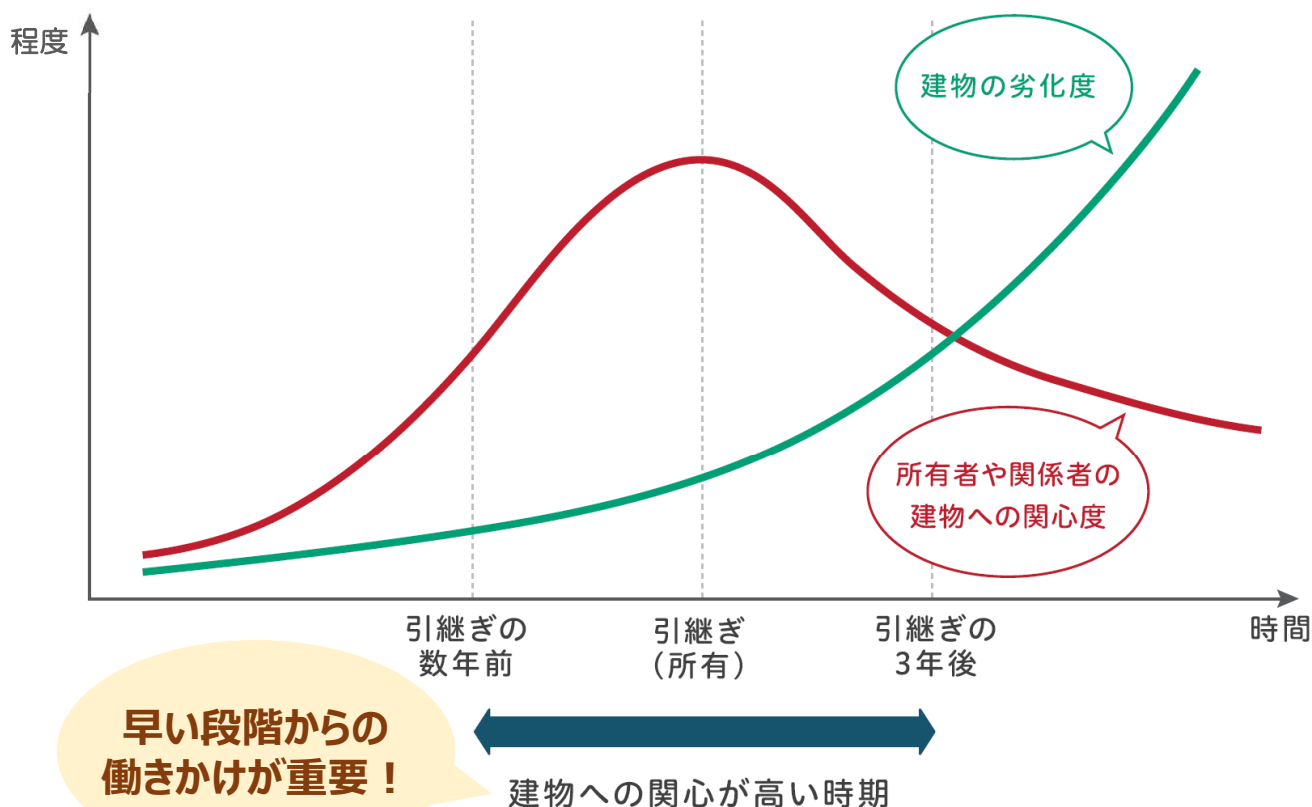
---

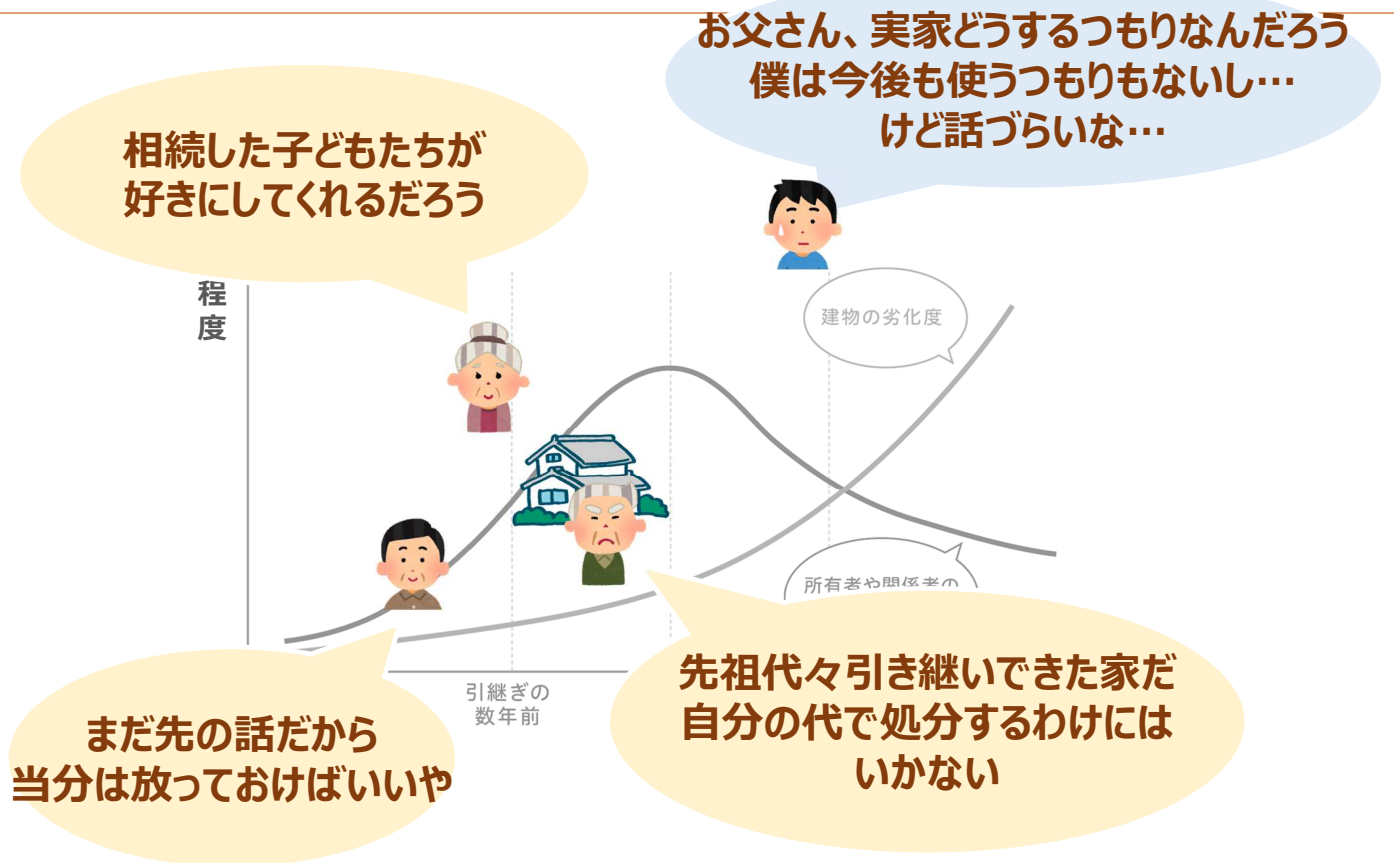
## 講演内容

1. 「空き家を生まないコミュニケーションアプローチ」とは
2. 具体的なアプローチ手法（岡山での取り組み）の紹介
3. 空き家を生まない取り組みの拡大に向けて

# 1. 「空き家を生まないコミュニケーションアプローチ」とは

## 建物の“関心度”と“劣化度”の関係





## 先送りすると大変なことに…！

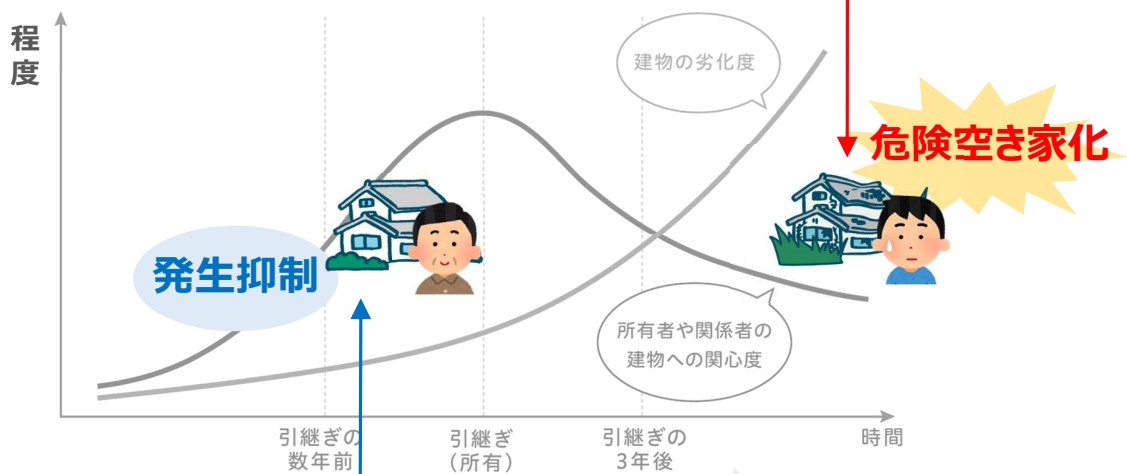
8

### 発生抑制対策のポイント

一度空き家になってしまうと…



“空き家所有者”の建物への関心は薄れ、何も考えなくなり、放置

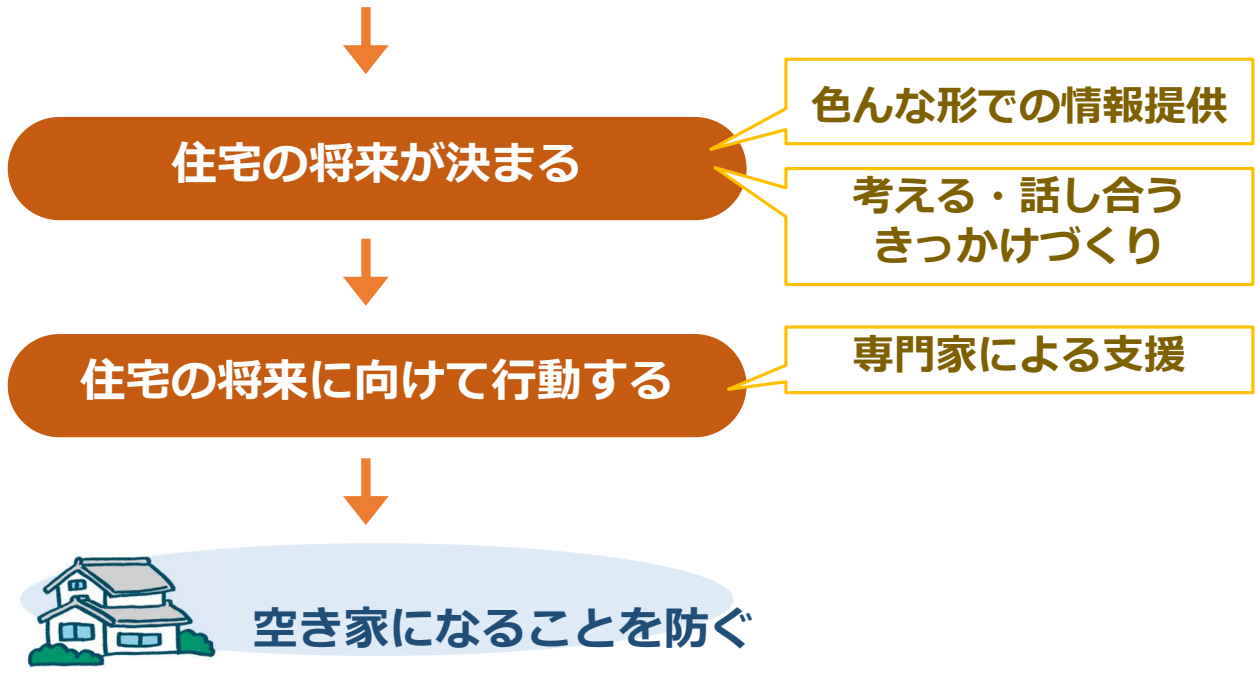


空き家になる前に…



“現在の建物所有者”に 自宅の将来について考え、空き家にさせないための行動を起こすよう働きかける

9



## 2. 具体的なアプローチ手法 (岡山での取り組み) の紹介

## 実践地域を定め、地域との信頼関係を構築

### 郊外住宅団地



- 造成後40～50年程度経過した、持ち家率の高い岡山市内の住宅団地を対象
- 比較的高い効果を期待できるエリア（立地適正化計画に定められる「居住誘導地域」に含まれ、かつ駅などの拠点に近いエリア）

	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
対象エリア選定	■								
地域との関係構築			役員会説明			アンケート事前案内			結果報告
リーフレット作成	町内会長協議								
アンケート実施									
セミナー・相談会実施									

12

## 色んな形での情報提供

## 誰にどんな情報を伝えるのか、適切な言葉を選ぶ

### 空き家になることで生じるデメリット

無駄な費用がかかる、地域に迷惑がかかる等

### 行動を起こすことによるメリット

スムーズに手続きができる、売却しやすくなる

### 住宅の将来の方向性の例

相続、売却・賃貸…

### 方向性が決まった後にやること・できること

登記の確認、エンディングノートの作成等

冊子



セミナー・相談会



メディア



インターネット・SNS



行動経済学に基づくリーフレットの作成

表紙



問題提起

裏表紙



住宅の方向性を提示

見開き



産官学連携

ハードینگ現象

## 行動経済学に基づくリーフレットの作成

自宅の将来を考えないまましていると…  
無駄な費用・手間がかかります。

相続手続きでは

自宅の方向性を明確にしておかないと…

- 誰が相続するかなどのトラブルを招く
- 相続登記が難しくなる
- 住宅の売却ができなくなる

維持管理では

換気、掃除、電気ガス水道の確認、戸締りの確認などを定期的にしないと…

- 住宅が傷みやすくなる
- 草木が生い茂る
- 地域のみなさんに迷惑がかかる

### 損失回避傾向の利用

空き家になることによる損失（デメリット）を強調

→ 損失を避けようとする行動を誘発

2019年度プロジェクト実施地域の結果<sup>※1</sup>

2世帯に1世帯がプロジェクトをきっかけに自宅の将来について家族や親族と話し合いました。

自宅の将来について、本やインターネットで調べたり、身内で話し合ったりしました。

50代・男性

家族や友人と話し合い、エンディングノート<sup>※2</sup>を作成しました。

70代・女性

登記の確認や遺言書の作成を行いました。

80代・男性

※1 2019年度に岡山市中区の団地を対象に行ったアンケート調査より ※2 人生の最後に関与する家族や友人に伝えておきたいことをまとめたノート、法的拘束力は弱い

### ハーディング現象の利用

過年度の成果を例示

→ 同調による行動を誘発

## 考える・話し合うきっかけづくり

## 「アンケート」という形の第三者によるきっかけづくり

空き家になったわけでもないし話しにくいな…

アンケートの配布

役所からこんな調査依頼が来たんだけど…



# どんなアンケートにするのか

## ▼家族や親族と話し合ってもらうための設問

ご自宅の将来について、記入例を参考に、できる限り関係する方々で話し合った上で記入してください。電話やLINEなどのチャットアプリを用いた会話でも結構です。  
 困難な場合は回答者の方1人で考えて、記入してください。これまでに話し合ったことがある方も、その内容をあらためてお書き下さい。

ご自宅のよりよい将来を考え、下記記入例を参考に自由にお書きください。

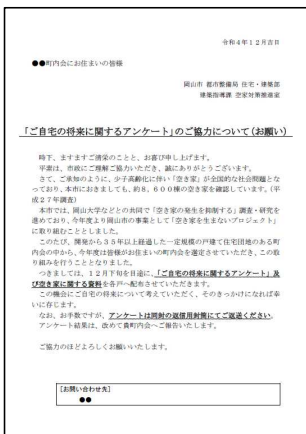
いつ	例：10年後、今すぐ
誰が	例：自分が、長男が
どうする	例：相続する、売却する
そのために	例：窓口で相談する、遺言書を作る

まとめ

## 岡山・空き家を生まないプロジェクトで実施したアンケート

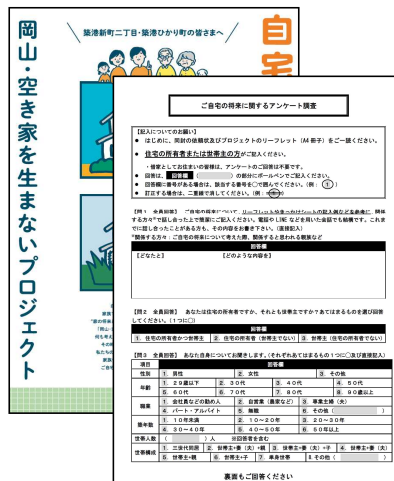
### 「アンケート」形式でのきっかけづくりを年末年始にかけて実施

#### 事前案内チラシの配布



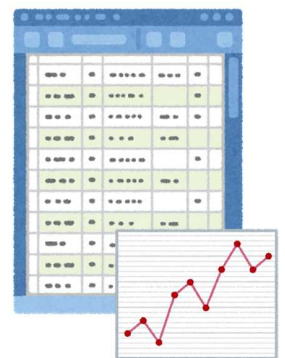
アンケート配布の約2週間前

#### アンケート・リーフレットの同時配布



12月下旬

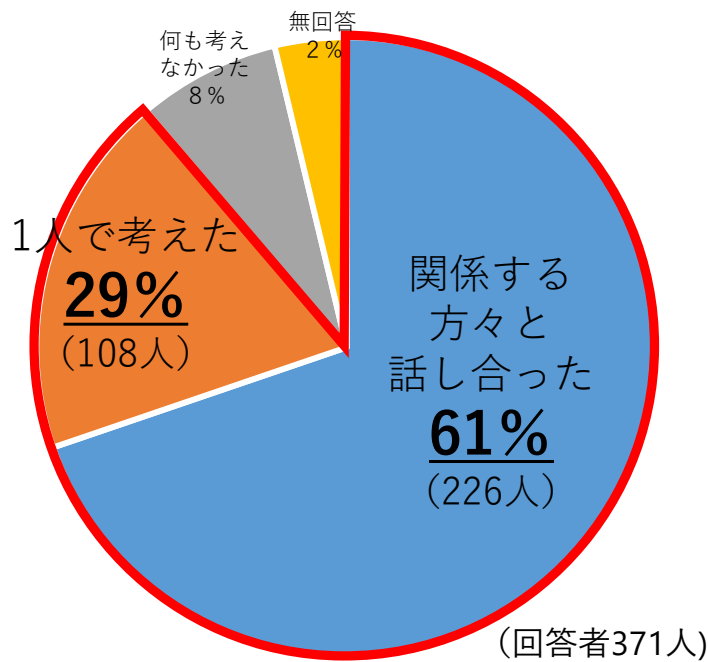
#### 回収・集計



1月中旬

## アンケートの結果（2024年度）

Q. アンケートをきっかけに関係する方々と話し合ったり、一人で考えたりしましたか？



**90%**の方が自宅の将来について話し合ったり、考えたりしてくださいました。

20

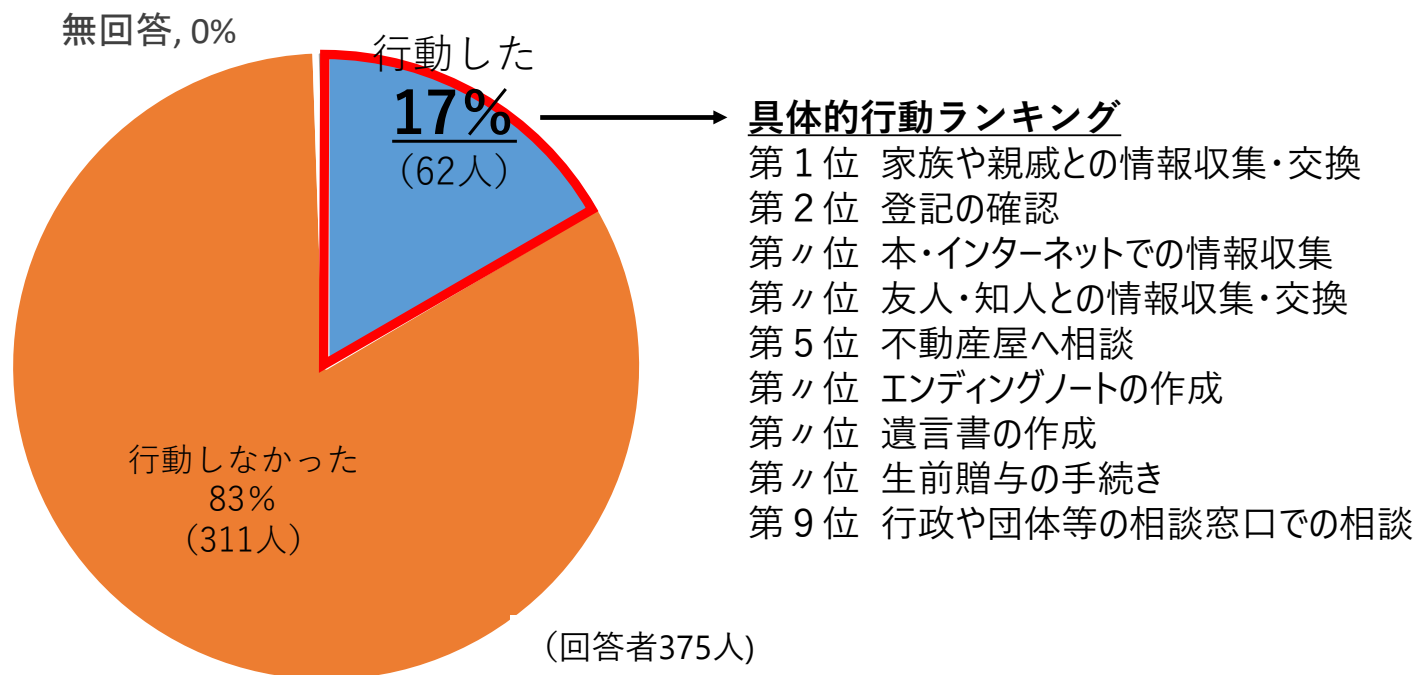
## アンケートの結果（2024年度）

Q. アンケートをきっかけに関係する方々と話し合った内容を記載してください

### ▼記述内容の例

記述内容(一部加工あり)	年齢性別
1人暮らしなので数年前から売却を考えている。現在もそう考えている。	80代 女性
妻と今は住替えるつもりはないことを確認した。将来は子どもに土地と住宅を相続して住み続けてほしいことを伝えた。	70代 男性
子どもが同居するようになり自宅は子どもに相続することにした。子どもも同意している。	80代 男性
体調に不安があるため、万一のことを考えて話し合った。息子たちと相続や売却について相談した。	80代 男性
今後の様子により方向を決める。	60代 男性

Q. アンケートをきっかけに、自宅の将来に対して何か具体的な行動をしましたか？



22

## 専門家による支援

専門家の支援により将来に向けた具体的な行動を促進

家を将来どうするかは  
決まったけど  
何から手をつければ  
いいんだろうか？



専門家に連絡する  
のも勇気があるし  
どこの誰に相談すれば  
いいの？ 27/49

まずはこの手続きから  
進めればいいのか！



行政主催だから  
安心！

23



## 専門家による支援

やりっぱなしで終わりではない



専門家にスムーズに引き継ぐことが必要

- ・「情報提供」「機会提供」と同地域で実施
- ・間隔を空けすぎない

専門家から支援を受け続けられる仕組みを

- ・相談体制の構築、相談窓口の設置
- ・自治体窓口との連携

取組結果を地域にフィードバック、改善点を探る

ニュースレターの回覧

チーム全体での定例会議



このアプローチで特に気を付けること

「コミュニケーション」であることの重要性

一方的なアプローチ

- ・ 取り組みへの理解不足
- ・ 不信感
- ・ 対応範囲の限界

→ 行動変容の効果は限定的

コミュニケーションアプローチ

- ・ 取り組みへの理解、納得感
- ・ 信頼関係の構築
- ・ 円滑な活動への支援

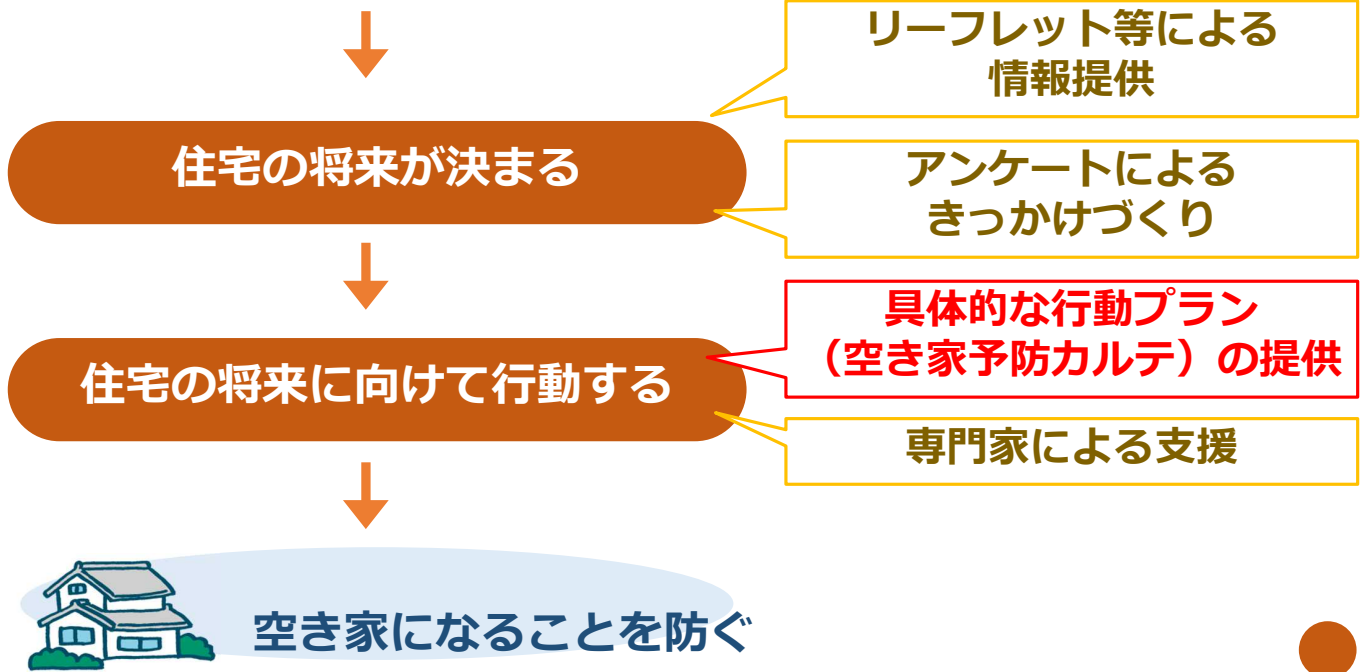
→ 効果的な行動変容を促進!

人と人との **コミュニケーションの積み重ね** が重要

# さらなるコミュニケーションの充実に向け…



**住宅** (建物の所有者やその関係者)



# さらなるコミュニケーションの充実に向け…

## 設問 (全8問)

Q2 住宅を将来どうしたいと考えていますか？

○ 空き家にならないよう自分で何とかしたい ○ 相続人に任せる

○ 今は何も考えていない

戻る 次へ進む

Q4 どなたが相続人となるか、はっきりしていますか？

○ はい ○ いいえ/わからない

戻る 次へ進む

Q5 建物・土地の所有者は分かりますか？

○ はい ○ いいえ/わからない

戻る 次へ進む

## カルテ出力 (9パターン)

☑️ 空き家になる前の行動カルテ

■ 診断結果

あなたの住宅は将来…  
**「相続人が困る」**  
ことになる可能性が高いです。

家族に引き継ぐことを見越して準備しておかないと、子ども世代に大きな負担をかけることになり、今から自分自身の意志を伝えておくことが大切です。

危険な空き家になるかも…

住宅の将来のことを考えている

決まっている

今ここ!

が相続人や権利関係

共有ができていない

関係者間で方向性がない

遺言書を作成していない

起こしている

将来に向けて

状況に応じた行動プランを提供

■ 空き家にしないためのヒント

相続人をはっきりさせましょう。

相続人を明確にするには、まず関係性を整理することが大切です。そのために、家族のつながりを大切にしてください。

(省略)

もっと詳しく知りたい方は..専門家へ相談

空家等管理活用支援法人 (岡山市指定)  
(一社) 岡山住まいと暮らしの相談センター

※ご相談内容から必要な専門家・専門業者をご紹介いたします。

TEL 086-206-5581 受付時間: 月~金 9:30~16:30 (土日除く)

アンケート回答者のうち、希望者のみより詳細な情報(回答者の現状に応じた、次に実施すべき具体的な行動等)を提供(2025年度 岡山市で試行中)

## 3. 空き家を生まない取り組みの拡大に向けて

このアプローチでどのような効果が得られるのか

### 持続可能なまちづくりに向けて

すぐに効果が現れるものではない

人によって状況はさまざま



空き家問題 = まちの問題

発生抑制に取り組むことが、**良好な住環境の形成**へとつながる

長期的な取り組みが必要

**地道な取り組み**こそがまちを望ましい方向へと変えてくれる

少しずつ効果を実感

実践により、行動を起こし、空き家にならずに済んだ人は確実に増加  
→住宅所有者の意識は**少しずつ変わり始める**

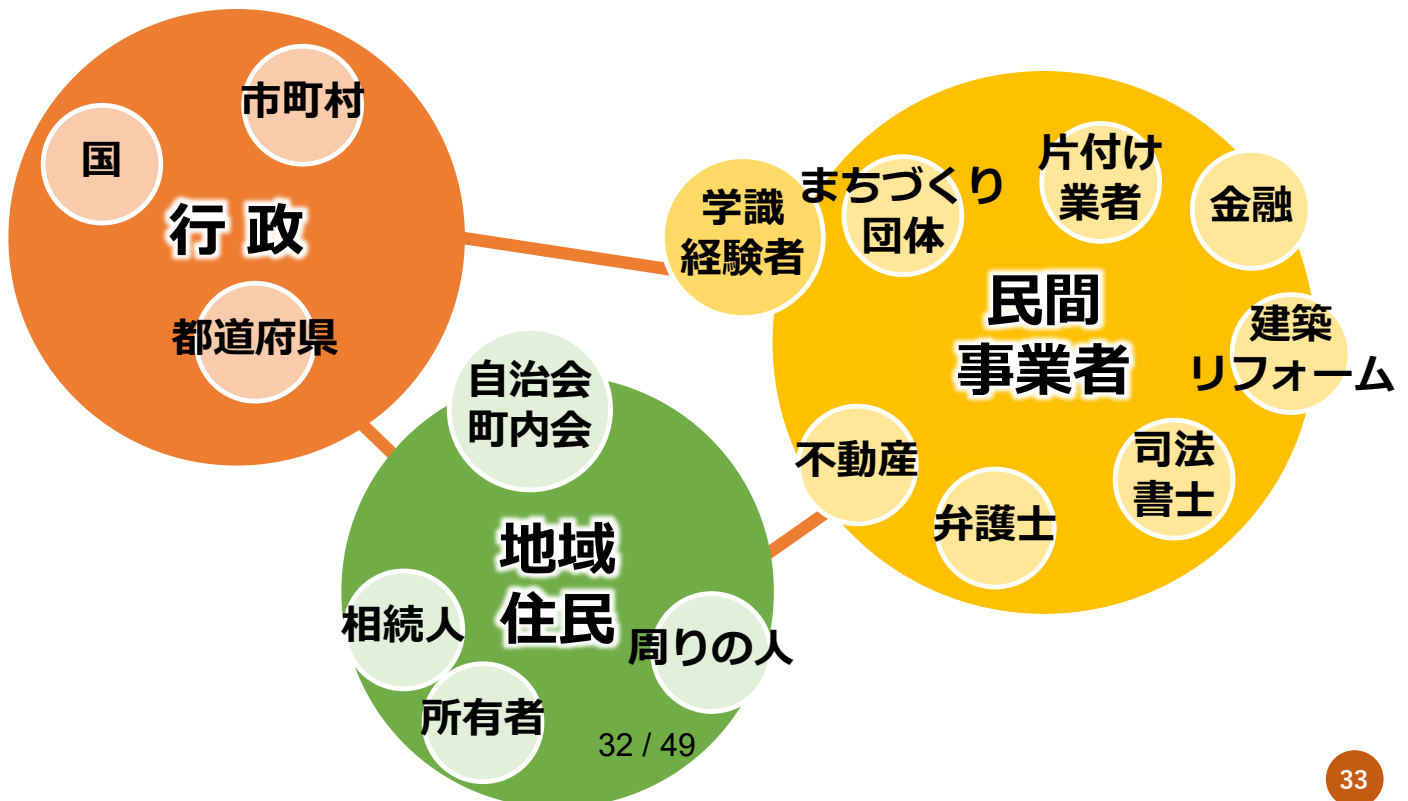


みやこ町空き家を  
生まないプロジェクト  
(11月～)

持続可能なまちづくりに向けて

「産・官・学・民」一体となった空き家対策の推進が必要

行政だけ、一事業者だけでは限界が...





# 「空き家対応の解説とその好事例・困難事例など と地域団体での空き家対策活動」

---

一般社団法人岡山住まいと暮らしの相談  
センター 代表理事

石田 信治

---

## 講演内容

---

1. 空き家対応の解説とその好事例・困難事例など
2. 地域団体での空き家対策活動

# 1. 空き家対応の解説とその好事例・困難事例など

## ● 講師プロフィール 石田 信治

### 【略歴】

一般社団法人 岡山住まいと暮らしの相談センター  
代表理事  
株式会社スペース・コンサルティング(宅建業)  
NPO法人日本不動産カウンセラー協会 理事

### 【資格等】

(一社)再開発コーディネーター協会 再開発プランナー  
宅地建物取引士  
公認 不動産コンサルティングマスター  
NPO法人日本不動産カウンセラー協会  
不動産カウンセラー  
など



### 【主な実績】

- 国土交通省「先駆的空き家対策モデル事業」、「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」、「令和5年度 空き家対策モデル事業」(連携先:玉野市)に採択され、全国のモデルとなる空き家対策の仕組みを試行した。
- 国土交通省 平成28年度～令和2年度「消費者の相談体制の整備事業」、令和3年度～7年度「住宅ストックの相談体制整備事業」に提案が採択され、消費者が住生活をはじめ関連する様々な問題について、気軽に専門家や専門業者に相談できる窓口を設置。
- 令和4年に岡山県地域課題解決支援プロジェクト(民と連携した空き家対策と利活用の推進)協議会が実施する「中間支援組織モデル業務」を受託し、岡山県下10の市町の空き家対応の支援を実施した。
- 令和5,6,7年度「高梁川流域空き家対策業務委託」を受託し、高梁川流域10市町の空き家対策の支援を実施中
- 令和6,7年度「久米南町空家課題解決支援事業」を受託し、久米南町における総合的な空き家対策を実施中
- 令和7年4月 岡山市「空家等管理活用支援法人」の指定を受ける。
- 総社市空家等対策協議会 委員、岡山市空家等対策協議会 委員、玉野市空家等対策協議会 委員、浅口市空家等対策協議会 委員

## 空き家になる前の空き家対策-所有者とともに街を変える方法-



学芸出版社より令和5年7月出版

4

### ● 岡山住まいと暮らしの相談センターの概要

- 消費者が住生活をはじめ関連する様々な問題について、気軽に専門家に相談できる窓口を設置**(専門家の紹介窓口)**
- 国交省補助事業「**消費者の相談体制の整備事業**」に採択(平成28年度～令和2年度)、その他事業にも採択実績あり。
- 様々な専門家と専門業者が連携しており、**ワンストップ**で色々な相談とその具体的な解決ができる組織

5

令和7年度 国土交通省 住宅ストックの相談体制整備事業  
岡山市 空家等管理活用支援法人

お悩みではありませんか？

# 不動産 空き家 相続

相談無料

まずはお電話で内容をお聞かせください  
**TEL.086-206-5581** 受付時間 月～金 9:30～16:30 (土日除く)

対面での相談は予約制となっております。

一般社団法人  
岡山住まいと暮らしの相談センター  
岡山県北区新町1丁目1番1号 新ビル岡山5F サムライズエスエ

https://www.okayamasoudan.com  
support@okayamasoudan.com

令和7年度 国土交通省 住宅ストックの相談体制整備事業  
岡山市 空家等管理活用支援法人

私たち「岡山住まいと暮らしの相談センター」にご相談ください

こんなお悩みを抱えていませんか？

**空き家のこと**

空き家を所有しており、今後の利用についてお悩みの方のご相談をお受けいたします。

- 空き家の利活用
- 空き家の片付け
- 解体について
- 植草・樹木や害虫の処理

**相続・終活のこと**

相続問題・老後の生活や終活についてのお悩みのご相談をお受けいたします。

- 不動産の名義
- 相続・遺言
- 老後の住み替えや介護
- 成年後見・身元介護

**不動産のこと**

不動産売買やリフォームについてなど、不動産に関するご相談をお受けいたします。

- 売却・購入したい
- リフォーム管理
- 不動産の価格査定
- 不動産の有効活用

**他にも 不動産に関すること**

- 不動産に関する法律や税金についてのこと
- 借地や借家についてのこと
- 商業地についてのこと(会社名義の土地・建物など)
- 賃貸住宅や施設に住み替えて、家を処分したい(住居売却)
- 真珠住宅や施設に住み替えて、家を処分したい
- 地域で空き家対策をしたいので支援してほしい
- 住宅診断(インスペクション)を受けたい

**安心して相談できる相談員の一例です。**  
お気軽にご相談ください。

不動産のお悩みなら！  
相続・コンサルティング  
石田 信治  
Ishida Shintarou

法律のお悩みなら！  
弁護士  
小林 裕彦  
Kobayashi Hiroyuki

法律のお悩みなら！  
弁護士  
山下 宗一郎  
Yamashita Munehiko

相続、遺言、不動産名義のお悩みなら！  
司法書士  
岡方 大輔  
Okamoto Daisuke

建築のお悩みなら！  
一級建築士  
建築士事務所 建築家  
宮崎 勝秀  
Miyazaki Shigehide

不動産、相続、借家の相談のお悩みなら！  
司法書士  
山野 草二  
Yamano Kusuni

ご高齢者の介護と住み替えのお悩みなら！  
ケアマネジャー  
介護福祉士  
池田 雅敏  
Ikeda Masatoshi

岡山住まいと暮らしの相談センターとは  
私たちは、不動産・法律・税金・相続などの専門家をはじめ、建築・解体・片付け・財産の評価・介護・終活などのプロが連携した一般社団法人です。国土交通省のモデル事業の採択を受け、不動産の利活用の促進と高齢化や空き家問題に対応するため、市民の皆様の問題解決に取り組んでいます。

相談の流れ  
まずはお電話 → 相談内容から相談担当の紹介 → 無料相談 → 正式な依頼などでお悩みを解決へ

※対面での相談を希望される場合は必ずお電話でご予約をお願いいたします。

○空き家問題は様々な専門家や専門業者が集まって、様々な問題に対処しなければ解決が難しいため、**ワンストップ相談窓口**を設置している。

○専門家として  
司法書士、弁護士、税理士、建築士、不動産鑑定士、宅地建物取引士など

○専門業者として  
不動産、片付け・清掃業者、解体、リフォーム、介護、古物買取鑑定、害虫駆除など

### 空き家対応の解説

#### 1 遺産分割協議・相続登記

- ・相続登記の義務化
- ・まずは関係者で遺産分割協議、相続登記をする。

#### 2 「空家等対策の推進に関する特別措置法」

- ・平成27年5月～ 完全施行
- ・状態の悪い空き家は指導対象（**特定空家**）
- ・改正空家法で新たに「**管理不全空家**」についても指導対象
- ・このような空き家にならない前に利活用をする必要がある。

### 空き家対応の解説

#### 3 売却・賃貸など利活用方法を検討

- ・空き家の対応としては、売却・賃貸
- ・その他、建物を解体して、駐車場として貸すなど。
- ・どのように活用するのか専門家に相談して、決める。
- ・売却活動をして売れない場合は、**相続土地国庫帰属制度**も検討

### 空き家対応の解説

#### 4 不動産業者に依頼をして売却・賃貸をする。

- ・売却の場合は、現状有姿、解体して売却など状況によって決める。
- ・売却方法として仲介か業者買取（可能な場合）
- ・業者買取の場合は、業者利益やリフォーム費用、解体費用などの諸費用が加味されるため、価格は仲介より低い場合が多い。
- ・ただし、業者が売れない（長期間売れない）リスクを取ってくれる。
- ・仲介の場合は実際に売却活動をしてみなければ、いつどれくらいで売却できるかわからない。（市場性などによる。）
- ・賃貸の場合は、状況に応じてリフォームなども必要になる。

## 1. 空き家対応の解説とその好事例・困難事例など

### 手遅れで失敗した事例

これは実際に岡山住まいと暮らしの相談センターに過去相談があった事例を個人情報に配慮して編集したものです。

#### その1 生前に相続の意思を確認できていたら・・・

- ・相談者から叔父の土地・建物の売却の相談
- ・近隣からのクレームをきっかけに売却の検討はじめる。
- ・叔父は子供がいないため、相続人は主に兄弟
- ・叔父は子供がいないため、相続人は主に兄弟とその子供たち（代襲相続）
- ・相続人が多数いることがわかり、相続人不存在や相続人が海外に行って生死が不明の方も
- ・通常の相続手続きは不可能で相続財産清算人、不在者財産管理人、所有者不明土地建物管理人制度を使って相続を進めることになる。

## 1. 空き家対応の解説とその好事例・困難事例など

・そのためには費用（申立や予納金などの費用）と時間がかかる。

・・・このケースでは相談者にすべての財産を相続させると叔父が遺言をしておけばスムーズに相続登記もできて土地建物を放置することなく売却することができた。

・・・結果的に相談者はその間の固定資産税、樹木伐採や草木の処理費用、管理人申立関係費用と時間を費やすことになった。また、この問題が長期間片付かないという、その精神的な負担もあった。

12

## 1. 空き家対応の解説とその好事例・困難事例など

### 手遅れで失敗した事例

#### その2 住宅価格に詳しい専門家に相談できていたら・・・

・相談者（東京在住）から長年空き家になっている土地・建物の売却の相談

・以前に転勤でマイホームを取得したが、転勤後は放置していた。

・自治体からの空き家所有者へのアンケートをきっかけに相談

・すでに転勤から30年が経過していた。

・その間、土地価格も大幅に下落、建物も劣化し価値が下落

・売却活動を始めると何とか買い手はついたが、リフォーム費用なども相当かかるため価格は安くせざるを得なかった。

・・・このケースでは転勤後、バブル崩壊前で地価も高かった頃に早めに専門家に相談をして売却をしていれば、いまよりは随分有利な条件で売却ができた。

### 手遅れで失敗した事例

#### その3 古い住宅を放置するとどうなるか知っていたら・・・

- ・ 相談者から兄が相続した実家の相談
- ・ 戦後すぐに建てられた家で親の死後は兄が相続して住んでいた。
- ・ その後、兄は他界し、兄に子供がいないため相続人は相談者兄弟
- ・ 建物の劣化が進み、瓦が落ちて近くの車を損壊、行政からも指導
- ・ 現状での売却も検討したいが、兄弟の一人が認知症のため相続登記ができない。
- ・ 解体も検討したいが、費用がかかる。ただし、兄が残した預金が500万円ほどあるが、遺産分割協議ができていないため預金が凍結状態。
- ・・・まずは司法書士に依頼し、兄弟の一人の後見人申立をして後見人を付けて遺産分割協議→預金をおろして建物をとりあえず解体→相談者の名義で登記をして売却活動へ

14

### 手遅れで失敗した事例

- ・・・更地にして安全は確保できたが、固定資産税の住宅用地特例の除外で固定資産税が上がった。売却活動をしているがなかなか売却ができていない。
- ・・・このケースでも相談者にすべての財産を相続させると兄が遺言をしておけばスムーズに相続登記もできて土地建物を放置することなく現状有姿での売却など早期に売却活動することもできた。
- ・・・今後、価格を下げてても売却ができない場合は、「相続土地国庫帰属制度」を利用して国に引き取ってもらうことも検討が必要になる。

15



### 手遅れで失敗した事例

#### まとめ

- ・ いずれのケースも空き家になってから、対応をしているため対処方法が限定され、しかも煩雑で時間がかかる手続きなどが必要になった。
- ・ 空き家になる前から関係者が住宅の今後について、理解して情報が共有できていれば、所有者が元気なうちに遺言しておくなどの対策が取ることができていた。
- ・ 結果、手続きに費用と時間がかかり、その間の維持管理費などもかさみ、また不利な条件で売却しなければならないようなことになった。
- ・ ・ ・ 手遅れで失敗した例は総じて事前の対策が無いため、空き家になってから解決に困難を極めることになった。だから、**空き家になる前の空き家対策**が重要である。

16

### 先手を打って成功した事例

#### その1 叔父が遺言を残してくれた

- ・ 相談者から叔父の土地・建物の売却の相談
- ・ 相続登記は叔父がすでに遺言で相談者に全財産を相続することを公正証書遺言していた。
- ・ その遺言で相続登記を完了してから売却活動を開始
- ・ ほどなく物件は売却できた。
- ・ ・ ・ このケースでは遺言が無ければ手遅れで失敗した事例「その1 生前に相続の意思を確認できていたなら・・・」と同じようになった可能性がある。生前の対策が功を奏した。

17

### 先手を打って成功した事例

#### その2 住み替えとともにスマートに売却

- ・相談者ご夫婦は加齢のため、郊外の一戸建てから都心のマンションへ転居
  - ・引っ越し後、ほどなく空き家となった以前の家のご相談をされる。
  - ・賃貸で活用するには費用もかかるため、売却を希望された。
  - ・建物の状態も先日まで住んでいたため、良好であった。
  - ・そのため、中古住宅として売却活動をして、ほどなく売却できた。
- ・・・このケースでは住み替え後、早い段階で売却活動を開始したため、建物の状態も良く中古住宅として流通できた。これがしばらく放置されてしまうと建物が劣化してしまい、流通も難しくなる。

最悪、土地は便利な場所で価値があっても、建物が劣化すれば、解体費を控除した価格で売り出すか、建物を解体して更地にしてから売り出すしかなくなる。

18

### 先手を打って成功した事例

#### その3 離れて暮らす兄弟同士が連携できた

- ・実家を兄弟姉妹4名のうち、姉が相続して住んでいた。
  - ・姉が兄弟では一番高齢であるため、施設に入居することになった。
  - ・姉には子供がいないため、姉が亡くなった場合、他の3名が相続人になる。
  - ・兄弟で話し合っ、施設入居からほどなく空き家を売却することに
  - ・施設入居している姉の代理で他の兄弟から相談があった。
  - ・売却活動を開始するとほどなく売却先が決定した。
- ・・・将来的なことを兄弟姉妹で話し合い、協力して早期に空き家を売却することができた。その結果、施設入居などの費用も空き家の売却代金から捻出することができて資産の有効活用ができた。

19

## 先手を打って成功した事例

### まとめ

- ・いずれのケースも空き家になる前に対策が施されていたり、空き家になってすぐにアクションを起こしている。
- ・空き家になる前から関係者が住宅の今後についてどうなるのかを理解しているので事前の対策するなどして、空き家になってからすぐに動くことができた。
- ・従って、早期に空き家問題を解決し資産の有効活用にもなっている。
- ・ . . . これらのケースでは空き家になる前からの対策、空き家になってからすぐの対応があった。だから、空き家になる前に色々となことを検討・対策をしておく**空き家になる前の空き家対策**が重要である。

## 共著 「空き家になる前の空き家対策」 所有者とともにまちを変える方法

所有者とともにまちを変える方法



初のノウハウ集

### 先手の対策

氏原岳人・石田信治・織田泰平 著

学芸出版社

学芸出版社より好評発売中！

お買い求めは書店、学芸出版社HP、主要ECサイトで！

### 最近、ご相談が多い事例

#### ●親の施設入居に伴い、実家が空き家になった。

- ・息子さんや娘さんからのご相談で親が施設入居に伴い、実家が空き家になった。
- ・実家の処分のタイミングとして、親の代で処分するか？相続してからにするのか？
- ・相続してからだと、いつになるかわからない。
- ・しばらく管理もしなければならぬ・・・  
空き家のままでは心配だ・・・  
時間の経過に伴い、建物の状態が悪くなるのが心配だ・・・
- ・・・**実家の処分のタイミングの問題**

22

### 最近、ご相談が多い事例

#### ●問題点（親の代で処分する場合）

- ・親が認知症で契約行為など（売買契約や相続登記手続きなど）ができるかどうかわからない。（専門家の確認が必要となる。）
- ・そもそも、親が家売る気になっていない。反対をしている。
- ・いまは元気でも時間の経過により、契約行為などができなくなり後見人を選任してもらわなければならない可能性がある。

#### ●問題点（子供が相続をしたあと）

- ・相続してからだと、いつになるかわからない。（その間の維持管理やその費用、空き家にしていると心配、建物の劣化）
- ・相続の問題（うまく相続の話が進むかどうか？）

23

### 最近、ご相談が多い事例

#### まとめ

- ・親が元気なうちに将来的に空き家になったらどうするのか、事前に話し合っておくことが大事。
- ・親を説得するため、空き家のことについて色々と話してみる。  
(空き家をそのままにしておくことのデメリットなど)
- ・任意後見や信託の活用も検討する。
- ・ . . . 確実に将来、空き家になる場合、他の事例同様に色々となことを事前に検討・対策をしておく **空き家になる前の空き家対策**が重要である。

## 2. 地域団体での空き家対策活動と法改正による新設の空き家等管理活用支援法人制度について

## 新設の空き家等管理活用支援法人制度について

### 1 改正空家法についての概要

#### ●管理不全空家

- ・・・特定空家（危険な空き家）の下ランクとしてそのままでは特定空家となる空き家について、市区町村長から指導・勧告できるようになる。（勧告を受けると住宅用地の特例除外）

#### ●空家等活用促進区域

- ・・・空き家を重点的に活用するエリアを定めて規制を緩和する。

#### ●空家等管理活用支援法人

- ・・・市町村のマンパワー不足や細かな専門的な対応のため、市町村がNPOなどの空き家活用に取り組む団体を指定して、民間との連携を強化する。

26

## 新設の空き家等管理活用支援法人制度について

### 2 空家等管理活用支援法人の業務（第24条）

1 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。

2 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。

3 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

4 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

5 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

27

## 新設の空き家等管理活用支援法人制度について

### 2 空家等管理活用支援法人の業務（第24条）

6 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

28

## 新設の空き家等管理活用支援法人制度について

### 3 その他

- ・ 27条では空家対策計画の作成又は変更が提案できる。
- ・ 28条では市区町村長に財産管理制度等の利用を提案できる。
- ・ その他、市町村と連携して個人情報などを情報共有し、相談対応ができるようになる。

29

## 地域団体での空き家対策活動について

### ●岡山住まいと暮らしの相談センターの事例として

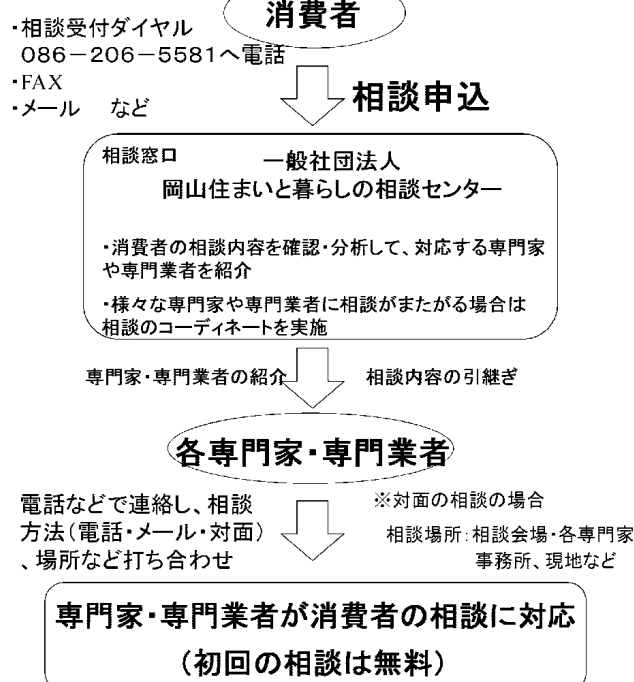
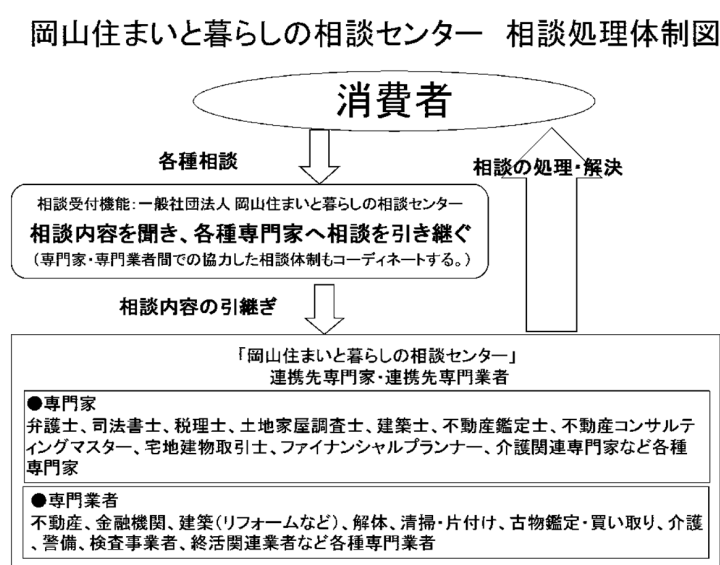
- ・国土交通省の補助事業、モデル事業での対応
- ・岡山市 空家等管理活用支援法人指定（令和7年4月～）
- ・令和5,6,7年度「高梁川流域空き家対策業務委託」受託
- ・令和6,7年度「久米南町空家課題解決支援事業」受託
- ・その他

30

## 地域団体での空き家対策活動について

### 相談体制

### 相談の処理フロー



31



## 地域団体での空き家対策活動について

### 相談センターでの基本的な業務

- ・ 相談受付・基礎的対応、専門家相談（紹介）対応（随時、電話やメールなどで受付）
- ・ 各市町での出張相談会の実施
- ・ 啓発セミナーの実施
- ・ 市町の職員支援



32

●ご質問等ございましたら、岡山住まいと暮らしの相談センター代表理事 石田までよろしくお願いいたします。

一般社団法人岡山住まいと暮らしの相談センター  
<https://www.okayamasoudan.com/>

ご清聴ありがとうございました。