

活動紹介

2025年1月22日
熱海市議会行政視察



一般社団法人広島空き家流通促進ネットワーク
広島県東広島市西条西本町12-1
Mail infoakiya@akikatu.net
TEL 050-7103-5288
HP <https://www.akikatu.net/>



広島空き家流通促進ネットワークとは

“流通”をキーワードに
空き家にまつわる様々な問題の解決に取り組む団体

空き家になった物件への対応だけでなく、将来的に空き家になりそうな物件への事前対策も含めて、専門事業者が連携し、
「地域ぐるみでの空き家対策」にチャレンジしています。

【取組例（詳しくは後述）】

- 空き家解決すごろく「イエカツ」を使ったワークショップの企画運営
- 空き家調査の実施や空き家データベースの運用支援
- 移住希望者向け空き家見学ツアーの開催
- 空き家になる前の事前登録制度「お家つなぎ大作戦！」の運用支援
- 遠隔地に居住する空き家所有者等とのオンライン面談のサポート
- 地域の空き家流通の拠点となる施設の運営



沿革

◆2020年

- ・ 広島空き家流通促進ネットワーク(任意団体)として活動開始
- ・ 空き家解決すくろく「イエカツ」開発

※主な財源:「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業(国土交通省)」採択

◆2022年

- ・ 東広島市豊栄町で空き家調査開始及び空き家データベースの立上げ
- ・ 東広島市豊栄町で空き家見学ツアーの企画・実行

※主な財源:「住宅市場を活用した空き家対策モデル事業(国土交通省)」採択

◆2023年

- ・ 一般社団法人に法人成り
- ・ 東広島市豊栄町で空き家になる前の事前登録制度の開始
- ・ 遠隔地に居住する空き家所有者等とのオンライン面談のサポートを開始

※主な財源:「令和5年度空き家対策モデル事業(国土交通省)」採択

◆2024年

- ・ 東広島市八本松町、志和町の一部で空き家バンク登録支援業務を受託
- ・ 東広島市東広島市豊栄町に空き家相談窓口を設置

※主な財源:「令和6年度空き家対策モデル事業(国土交通省)」採択+受託事業(東広島市役所)

広島空き家流通促進ネットワーク

東広島市について

なりたち

- 昭和49年に4町合併→東広島市誕生
- 平成17年に1市5町合併

人口

- 位置
県の中央部に位置し、県内各方面からのアクセスが良好である。
- 人口
196,608人(令和6年10月現在)

面積

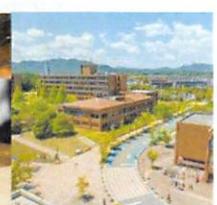
- 面積
635.16km²
- 周囲を低い山々に囲まれた標高200~400mの盆地状の地形が大部分を占める。
- 南東部は瀬戸内海に面している。



▲安芸津の牡蠣



▲西条の日本酒



▲広島大学

広島空き家流通促進ネットワーク

これまでの活動

- ◆三次市役所
・空き家勉強会

- ◆豊栄町清武西地域センター
・空き家セミナー
・空き家リスト作成支援

- ◆豊栄町清武地域センター
・空き家リスト作成支援
・空き家調査

- ◆豊栄支所
・空き家対策勉強会

- ◆志和出張所
・空き家対策勉強会

- ◆八本松出張所原地域センター
・空き家対策勉強会



八本松出張所

- ◆豊栄町乃美地域センター
・空き家セミナー
・空き家リスト作成支援
・空き家調査
・バスツアー



- ◆県立広島大学
・空き家セミナー
(オンライン)



広島空き家流通促進ネットワーク

豊栄町について

人口

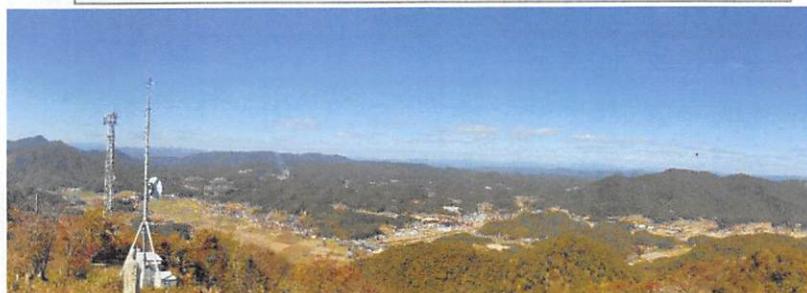
- 面積
72.56km²
- 人口
2,815人、1,452世帯（令和6年10月現在）
- 高齢化率（65歳以上）は約50%
- 空き家率：23.4%

東広島市の端っこ。
隣は三次市や世羅郡、
三原市、安芸高田市



こんなところ

- 広島県の中心に位置することから「へその町」としてPR。オオサンショウウオが生息するほどの豊かな自然環境も魅力。観光牧場や観光りんご園で知られ、ジビエの供給地としての振興にも力を入れています。



広島空き家流通促進ネットワーク

世帯数及び人口の推移

	2005年10月		2024年10月		増減		増減率	
	世帯数	総数	世帯数	総数	世帯数	総数	世帯数	総数
東広島市計	70,867	175,598	92,139	190,748	21,272	15,150	130.0%	108.6%
西条町	27,725	59,791	42,328	85,195	14,603	25,404	152.7%	142.5%
八本松町	10,605	26,273	13,880	29,770	3,275	3,497	130.9%	113.3%
志和町	2,987	7,914	3,094	6,027	107	-1,887	103.6%	76.2%
高屋町	10,688	30,994	12,979	29,637	2,291	-1,357	121.4%	95.6%
黒瀬町	9,288	24,449	10,593	21,602	1,305	-2,847	114.1%	88.4%
福富町	1,033	2,936	1,032	2,121	-1	-815	99.9%	72.2%
豊栄町	1,625	4,383	1,452	2,815	-173	-1,568	89.4%	64.2%
河内町	2,475	6,760	2,543	5,183	68	-1,577	102.7%	76.7%
安芸津町	4,441	12,098	4,238	8,398	-203	-3,700	95.4%	69.4%

- 東広島市は広島県内で数少ない人口が増えている市。
- 2005年に周辺5町と合併。
- 市街化区域周辺は稲作などの農村地域で、「市街化調整区域」が多い。
- 人口増加は西条エリアに集中しており、その他中山間地域などは過疎化が進んでいる。
- 広島大学が広島市から東広島市下見に移転。
- 2000年頃に八本松町に半導体企業(現マイクロン)を誘致。現在の従業員数は約4,000名。

広島空き家流通促進ネットワーク

空き家の現状

地区	人口	世帯数	空家等数	空き家率	H28調査		増減数 R3-H28
					空家等数	R3-H28	
西条	88,517	45,018	668	1.5%	635	33	
八本松	29,243	12,493	354	2.8%	382	-28	
志和	6,148	2,544	361	12.4%	344	17	
高屋	30,194	12,272	314	2.5%	305	9	
黒瀬	23,255	9,719	691	6.6%	690	1	
福富	2,171	863	179	17.2%	106	73	
豊栄	2,811	1,238	378	23.4%	331	47	
河内	5,496	2,163	398	15.5%	367	31	
安芸津	8,773	3,848	604	13.6%	600	4	
計	196,608	90,158	3,947	4.2%	3,760	187	

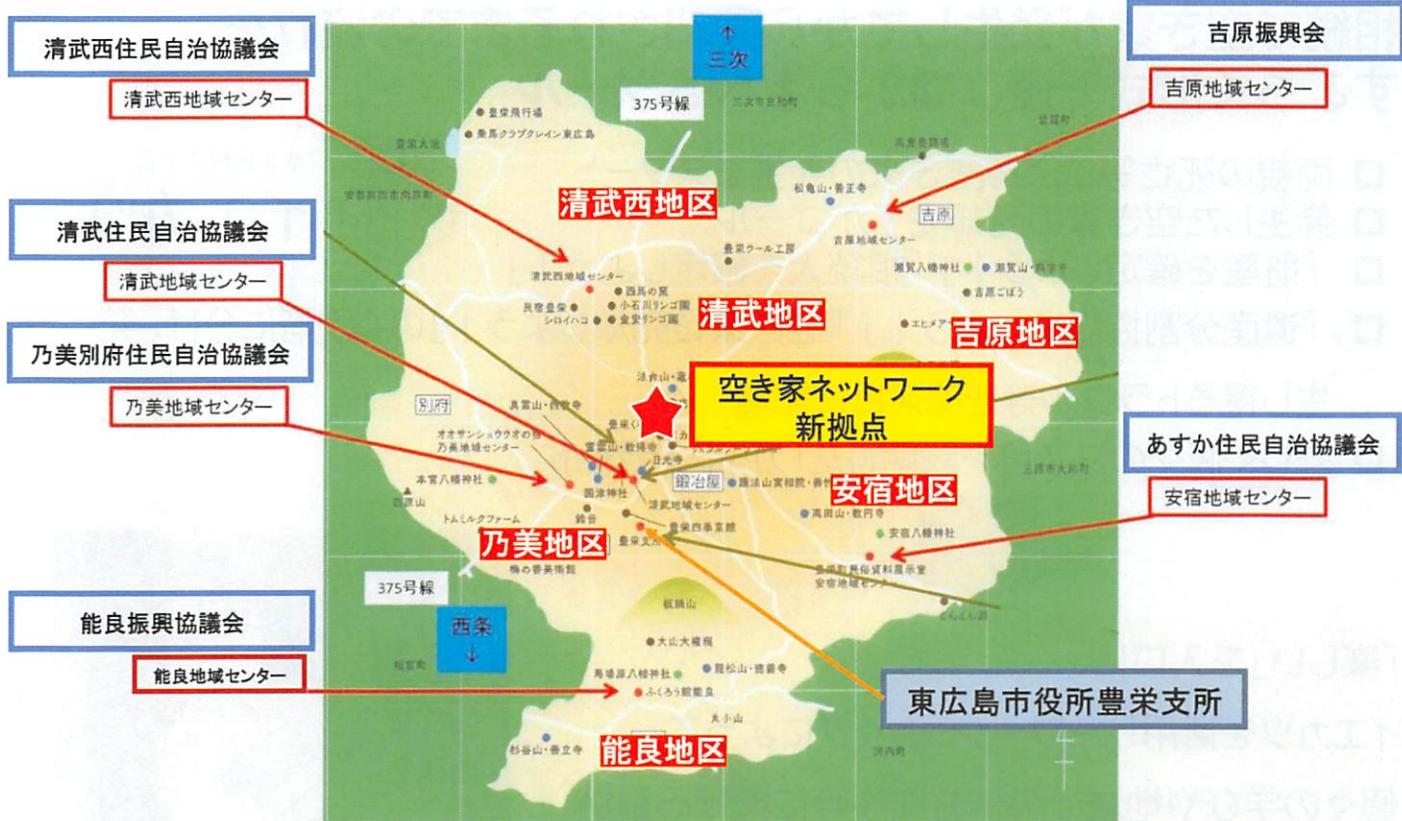
※空き家率 = 空家等数 / (世帯数+空家等数) で算出。

引用: 東広島市空家等対策計画第2期



広島空き家流通促進ネットワーク

住民自治協議会との連携：東広島市豊栄町



住民自治協議会...旧小学校区のエリアで設立されている自治組織。地域センター(公民館)を拠点に、それぞれで地域活動を行う。

広島空き家流通促進ネットワーク

住民自治協議会との取り組み

現状の課題

空き家はあるが売却などが進まない

背景

- 多くの場合は緊急性がなく、放置されがちになる
- ごく一部しか空き家バンクに登録されていない
- 相続登記など、流通までの手続きが面倒

地域で取り組む、ワンストップでの空き家流通促進

①空き家問題の意識づけ

空き家になって課題に取り組むのではなく、空き家になる前に考えるきっかけ作りを目的としたワークショップの開催。

空き家処分の意識を醸成



当団体が開発したすごろくゲーム「イエカツ」を利用して、相続や空き家処分の流れを学ぶ。早期の対策の重要性や、参加者同士情報を開示しあい、地域で取り組む意識醸成につなげる。

②空き家データベース作成

現地調査や所有者折衝等を当団体が行うことにより、所有者の負担を軽減する。得た情報はデータベース化して地域と共有。

地域と連携した空き家情報の収集・現地調査・データの可視化

自治協から得た情報を基に現地調査を行い、詳細な物件情報の確認や、所有者との折衝を行う。空き家情報のデータベース化を行い、「見える化」を推進する。

③空き家データベースを活用した流通促進支援

空き家情報は広く公開、情報発信を促進し、さらに流通を促進するための現地見学ツアーを企画運営

空き家バンク等を活用した情報発信

データベース化した空き家情報は「空き家バンク」登録推進を始め、不動産業者とも共有ができるよう精査し、流通を促す。

空き家現地ツアーの実施

地域とともに運営し、空き家に加えて、周辺生活情報も案内するツアーを実施。

取組み① 空き家解決すごろく「イエカツ」

相続で空き家が発生してから売却されるまでの流れを
すごろく形式で遊びながら学べるツール

- 両親の死亡等による空き家の発生をスタート
- 発生した空き家の売却完了がゴール
- 「財産を確定しよう！」「相続人を確定しよう！」
- 「遺産分割協議をしよう！」「空き家を売却しよう！」の4段階に分け、発生し得るトラブル等をマス目に記載
- 詳しく個々のマス目を説明した「ガイド」を配布



空き家解決すごろく
イエカツ



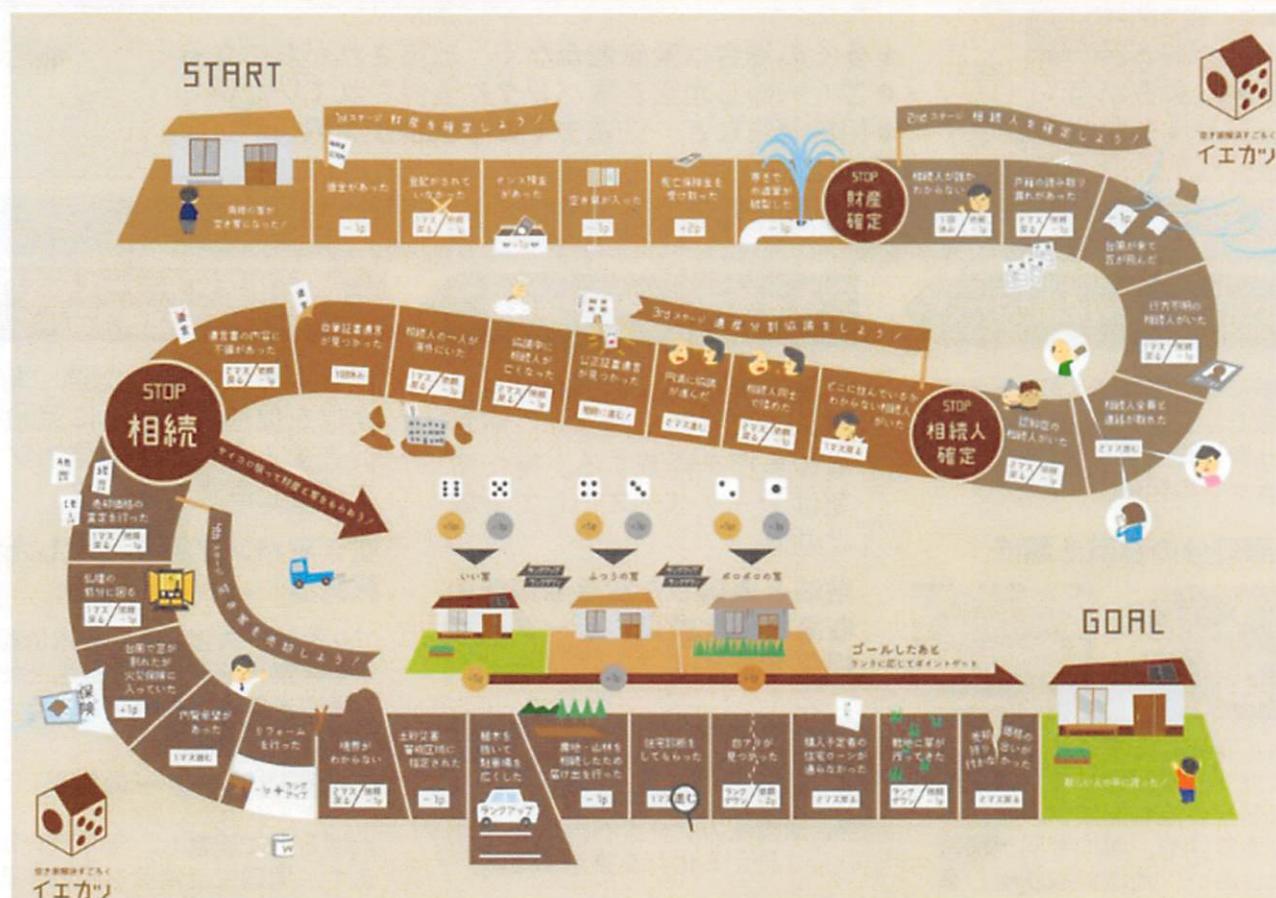
「楽しい」を入口に、
イエカツを活用したワークショップによって、
個々の学びや地域での情報交換等に繋げる狙い



広島空き家流通促進ネットワーク

取組み① 空き家解決すごろく「イエカツ」

手前には
二つ以上の事
こ
と
で
つま



広島空き家流通促進ネットワーク

取組み① 空き家解決すく「イエカツ」

空き家解決すく
イエカツ
まなびガイド

START

1番ステップ 財産を確定しよう！

1. 離世が遅った
マイクロの社員がアススの社員よりも多い場合、相続税を支払うことがあります。相続税の計算は複雑で、相続税を支払う場合は、相続税の計算が複雑になります。

2. 遺嘱が遅れて
ないなかった
遺嘱の複数の版本を明らかにする件を「遺嘱登記」といいます。不動産登記法によって、この登記は義務付けられていますが、されどしない場合は法律にあります。この場合、先見の佑は多額の税金を支払うといふと予想ができます。

3. リンス競争
があった
相続手続きには何かとお金がかかるので、ラッキー、但し、タンス競争も相続税の課税対象となるため、税負担への心配は必要です。

4. 死者書が入った
過去に勧誘活動から抜け出した受取者が死を前に軽がり込み、大規模な説教活動が行われた事件がありました。死を前に放置することで、心安らぎに繋がる恐れもあります。

5. 死亡保険金
受け取った
保険金の受け取りが相続人の場合は、保険金の合計額が相続税非課税枠を超えると、超える部分が相続税の課税対象となります。
超えた保険料 = $500\text{万円} \times \text{法定相続人割合}$

6. 基本で付随書が
継続した
複数の付随書などで本連絡が確認しても、空き家の場合は空見が連れ壁や床にまで被書きが止まり、修繕費が発生することがあります。

2番ステップ 相続人を確定しよう！

1. 相続人が誰か
わからない
戸籍に戸籍を記載して相続人を特定していく。戸籍は、本籍のある自治体でしか取扱できないので、相続人が多い場合は、時間がかかることがあります。
2. 戸籍の読み取り
誰かわからない
相続人を正確に記載するためには、戸籍をよく読みなければなりません。相続人が多いと、戸籍の枚数が膨大になるため、漏れがないように確認するときは難しくなります。
3. 台帳が来て
誰かわからない
所有する空き家の戸籍で最初住民登録を手続した場合は、戸籍によればその所有者（相続人含む）等が損害賠償等の管理責任を負われることがあります。
4. 行方不明者
相続人いた
行方不明の相続人がいる場合には、その人が死んでしまったと仮定して相続人登記を手続するといつてください。
5. 相続人登記と
相続が終わると
相続税から時間間隔はあってはいけない。相続の後に相続人が離れて生きる場合に相続が終わる場合に、相続手続は終わらせておくことがあります。
6. 相続の
相続人がいた
親類や隣居などにより、相続者が不十分な相続人がいる場合には、その人の代理としてある成年扶助人の認定を実施裁判所に申し立てないといつてください。

3番ステップ 遺産分割協議をしよう！

7. どこに住んでいたか
わからない
戸籍の所有者によって現在の住所はわかるので、そこに連絡をして、遺産分割協議を進めてみます。
8. 相続人死去で
はめられた
相続人死去では必ずしも相続税という税金を利用できません。要領勘定も所において、相続人の意見を聞きながら、裁判官や調停委員が協議をまとめます。まとまらなかつときは、審判に移行します。
9. 遺産に
相続が込んだ
空き家が関わる相続では意外と少ないかもしれません。この実現には、公正且つ適切な事前準備が大切です。

広島空き家流通促進ネットワーク

取組み② 空き家調査



①空き家リストの作成

空き家実態調査結果の地図からGoogleマップやゼンリン住宅地図等を使い、住所一覧を作成

●空き家リスト

- ・住所（住居表示）
- ・座標
- ・表札の名前

広島空き家流通促進ネットワーク

取組み② 空き家調査

②現地調査



広島空き家流通促進ネットワーク

取組み② 空き家調査

③所有者確認・連絡

- 場所、写真、名前(表札の名前)を元に地元住民の方に所有者などの関係者情報をヒアリング。
- 登記簿取得
- 連絡先電話番号がわかる場合は電話で連絡
- 電話番号がわからない場合は、登記簿上の所有者へお知らせを郵送。

④所有者ヒアリング

- 所有不動産を把握するために固定資産税納税通知書か名寄せ帳を見せてもらう。
- 地番参考図の取得
- 相続登記の確認
- 建物の状態確認
- 家財などの確認
- 未登記建物の確認
- 山林や農地の現地確認
- 農地の状態確認(山林化していないか等)



広島空き家流通促進ネットワーク

取組み③ 空き家見学ツアーの実施

実際に流通が可能な空き家について、マッチングを目指し移住者を募った空き家見学ツアーを実施。

行程には地域住民も帯同し、子育て・教育施設やスーパー等の生活情報も紹介しつつ、交流を図ることで地域との縁づくりも目指した。



●移住希望者への空き家見学会の実施



広島空き家流通促進ネットワーク

取組み④ 空き家事前登録制度

空き家になる前段階（＝独居高齢者等）から、所有者や相続人等の意向確認や情報取得を行うための取組。

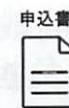
【背景】

実際に空き家になってしまってからでは、所有者が遠方に居住することもあり、空き家の近隣住民に聞き取りを行っても、正確な情報を取得できることは多くない。



広報活動

地域の文化祭などでPRブースを設け、チラシの配布や説明などを行います。



申込書は自治協で管理

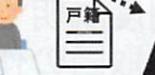
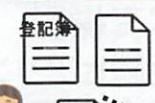


申込は随時受け付けます

セミナー

- ・不定期でセミナー（勉強会）実施
- ・内容は事前登録制度に関するもので、未来ノートを利用したエンディングノートの作り方や、相続土地国庫帰属制度、相続登記の義務化など、新しい制度についても学ぶ
- ・所有不動産の把握や未来の手続きに必要な登記簿や戸籍の収集も、取得方法などを説明しながら、揃えていくようにサポート

未来ノート（東広島市版エンディングノート）を活用します。



専門家の個別相談を常時受付ます。

茶話会

未来ノートを定期的に見直したり、未記入の箇所を埋めるために、2~3ヵ月に1回程度ざっくばらんな雰囲気で茶話会を行います。

付帯書類は専用封筒に入れて自己管理

広島空き家流通促進ネットワーク

取組み⑤ 遠方所有者とのオンライン打合せサポート

サポートスタッフを配置し、東京等の首都圏でオンラインでの相談に対応できる体制や環境を確立し、物件現地からオンライン面談を行う取組み

【背景】

遠方の空き家所有者は対面での打合せが難しい上に、オンラインツールを活用できない人も多く資料や現地を確認しながらの打合せが困難



広島県の
空き家について
ご相談ください

こんなことに悩んだら、
私たちにおまかせください

広島に所有する
家について相談したいけど、
遠方で現地に行けない

お任せください

オンラインで対応します。操作が難しい方は、
お住まいの近くのスタッフがサポートします。

お伝え…

- 手書きの整理
- 手紙や電話ではわかりづらい、書類の準備についての打合せ
- 毎月あなたの状態を、一冊にみながら確認
- ※参考物件…豊原市を中心とした手帳

お任せください

広島にある家に興味があるけど、
なかなか現地を見に行けない

お任せください

広島からオンラインでお伝えします。
難しい方は、スタッフがサポートします。

お伝え…

- 手紙やその通りの様子を
- またの様子も紹介

※参考物件…呉安原町奥瀬原地区、JR西地域に限る。
空き家のバンク、不動産事業者の貸借物件は除く。

▼私たちについて

豊原市にはいろいろな問題が遺存しています。解消には、いろいろな専門家の力を結集することで必要な取り組みを実現。不動産業者、行政官員、地域コミュニティの人たちを中心とした組織を結成しました。多くの専門家とも連携しながら、豊原市の困りごとに解決に取組んでいます。

▼取り組み

- 豊原市についての相談説明会
- 他の市区町村における、空き家の取り組みを紹介してもらいます。
- 地元で開催される空き家の見学会に参加して、スムーズに乗り取をお手伝いします。
- 豊原市について学ぶ、ゲームマッチ
- 「豊原市解説スローガン『イエカツ』」を作りました。
- 空き家の問題に関する勉強会

一般社団法人 広島空き家流通促進ネットワーク

広島県庁舎西庁舎本町12-1 勝利ビル102
info@yakka-katu.net
(電話)050-7103-5286 平日10~17時

QRコード

取組み⑥ 市との連携：空き家バンク登録支援

【取組概要】

空き家バンク掲載までの事前調査や書類作成などの負担でつまづいている方に対して、空き家ネットワークが登録までの支援を行う

【支援内容】

- ・空き家バンク登録までの整理を行う
 - 老朽度判定
 - 写真撮影
 - 近隣ヒアリング
 - 制度説明
 - 間取図の作成
 - 登記記録等必要書類の取り寄せ
 - ・利用は無料(市が負担)



取組み⑦ 地域拠点施設の運営

空き家の相談、豊栄移住相談窓口
とよさかす

2月2日オープン!
懐かし雑貨のお店
心穏やかな暮らしと

空き家の相談窓口
豊栄町への移住を検討されている方には、生活や地域についての詳しい情報を市役所や地域の方とも連携して丁寧にご案内します。

移住の相談窓口
豊栄町への移住を検討されている方には、生活や地域についての詳しい情報を市役所や地域の方とも連携して丁寧にご案内します。

資源の活用
地域で眠っていたレトロな雑貨を販売する「家の雑貨店」をオープン。まだ使えるものは、それが好きな人にちゃんと引き継ぎましょう。

次世代につながるまちへ
お気軽にお立ち寄りください

[運営]一般社団法人広島空き家流通促進ネットワーク
[所在地]広島県東広島市豊栄町津波352-1
[レストラン]豊栄くらす様様
[サイト]準備中
[Instagram] @2024.toyosakus

営業時間
金・土・日曜日 10:00~16:00
お問い合わせ
[メール]info@koya@akikou.net
[TEL]050-7105-5288

空き家・移住相談窓口 **とよさかす**
レトロ雑貨店

店名は、開店準備ワークショップの参加者のみなさんと一緒に考えました

2025年2月2日(日)10時オープン

家についての相談窓口

地域内の家・相続についての相談窓口。(無料)
不動産事業者、司法書士、行政書士などの専門家が対応します。
空き家になっている家のこと、自分の家の将来・相続のこと、不安に思っていることがあれば、まずはお話ししてみませんか?

移住についての案内窓口

移住に関する案内窓口。家のこと、生活のこと、地域のもっと詳しいことなど、地域の方や市役所と連携してご案内します。(無料)



家の雑貨店

地域の家で眠っていたレトロな雑貨を販売。まだ使えるものは、それが好きな人にちゃんと引き継ぎましょう。

広島空き家流通促進ネットワーク

取組み⑦ 地域拠点施設の運営

移住者対策

移住体験施設の運営



移住希望者にとっての相談窓口



シェアキッチン



行政機関等



拠点施設(店舗)

多世代交流の場所



地域の総合窓口

困りごと相談

観光案内、拠点

デマンド交通窓口

宿泊施設 フロント機能

周辺飲食店、既存店との連携

大型家具、建材のリサイクル店の展開



手仕事、DIYショップ



モノがつながるまち

空き家対策

家、相続についての相談窓口

~ 家も、人も、次の世代につながるまちへ ~
“継ぐ人がいない”

次の世代につなげるために、今の人たちの準備、受け継ぐ人と出会い、信頼、今あるものを大切にすること…それを楽しんだり、悩みを解決したりできる場所に。

広島空き家流通促進ネットワーク

団体の位置づけ

目指す姿

「個人のこと」から「地域で一緒に取り組むことへ」

「身内の問題」「まだ先のこと」「話してどうなるものでもない」…
個人のうちにとどめておきがちな“家”的こと

個人的

そこに家や土地があること、人が住んでいることは、
地域にとっての「財産」

所有者
占有者

「プライベートなこと」ともうまくすみ分けながら
不安の解消につながる「地域」としての取り組みへ

空き家を探すならこのまち！
取りこぼしのないマッチングへ

住まなくなつて(なりそうで)手放すのに困った空き家がある

×

○○な暮らしをしたいから家を探しているが、空き家がない

空き家は、
見える化が
第一歩。

手放さない方止

市内
空き家
約4,000件
?

空き家バンク
登録約20件

データベース化
(見える化)

空き家バンク
登録約20件

広島空き家流通促進ネットワーク

団体の位置づけ(イメージ)

①発生抑制



②活用促進



③自走する
仕組み

地域

住民同士の見守り

移住者の受け入れ

対策体制づくり

流通への意識啓発

中間支援

地域版空き家バンク

拠点の運営

勉強会の実施

専門分野の対応

空き家バンク登録支援

行政

行政版空き家バンク

部署間連携

広報、情報共有

各種補助金、支援制度

所有者への連絡

広島空き家流通促進ネットワーク