

日時：令和7年9月25日(木)10時開会
場所：甲賀市役所 5階 第4委員会室

令和7年度 第2回 甲賀市空家等対策協議会 次第

1. あいさつ

2. 協議事項

(1) 管理不全空家等の認定状況と特定空家等の現状について ※非公開案件

(2) 甲賀市空家等対策計画の見直しについて

- ・ 甲賀市空家等対策(見直し)の概要
- ・ 甲賀市空家等対策計画の見直しについて 協議事項(2)-1

- ・ 甲賀市空家等対策計画(素案) 協議事項(2)-2

- ・ 支援法人の指定や空家等対策業務委託を行う
市町への現状調査結果 協議事項(2)-3

- ・ 支援法人の指定または空家等対策業務を受諾
する団体への現状調査結果 協議事項(2)-4

3. 報告事項

(1) 令和6年度 空き家バンクの実績について

(2) 令和6年度 甲賀市空き家住宅等除却事業補助について

4. その他

しみんけんしょうしょうわ
市民憲章唱和

わたしたちは「みんながつくる^す住みよさと
^{かつき}活気あふれる^{こうかし}甲賀市」を^{めざ}目指して、この^{けんしょう}憲章を
^{さだ}定めます。

あふれる^{あい}愛に

あなたも^{なかま}仲間

いろどる^{さんが}山河と

生きいき^{ぶんか}文化

こぼれる^{えがお}笑顔に

こた^{あんしん}える安心

うみだす^{かつりよく}活力

う^{でんとう}受けつぐ伝統

かがやく^{みらい}未来に

か^{ふか}ふか^{ゆめ}鹿深の夢を

甲賀市空家等対策協議会 委員名簿

		氏 名	所 属
1	市長	岩永 裕貴	—
2	建築士	竹田 久志	公益社団法人 滋賀県建築士会
3	弁護士	中川 博貴	滋賀弁護士会
4	司法書士	池元 優子	滋賀県司法書士会
5	土地家屋調査士	神田 淳	滋賀県土地家屋調査士会
6	宅地建物取引士	大谷内 照彦	甲賀市空き家バンク連絡会議
7	商工会	西岡 裕洋	甲賀市商工会
8	区・自治会代表	神山 裕史	南杣自治振興会
9	法務局	土井 知美	大津地方法務局

委嘱日：令和7年4月1日 ※区・自治会代表：令和7年5月13日

任 期：委嘱日から令和9年3月31日まで（任期2年）

※区・自治会代表については、実際には任期1年とし、その残任期間において次の区・自治会代表に委嘱を行う。

空家等の放置は、地域における防災、衛生、景観等の生活環境に及ぼす影響が大きく、地域活力を損なうことから適正管理や空き家バンクの利活用など計画理念に基づき、行政、地域住民、関係団体が連携して、引き続き啓発や適正な履行に取り組みます。

【 計画の理念 「甲賀流みんなで空家等を予防・活用・適正管理」 】

1. 計画の見直しの背景

令和5年12月の「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正に伴い、空家等対策計画に施策を反映するため計画の見直しを行う。

- ・空家等活用の規制緩和と区域設定ができる空家等活用促進区域について
- ・空家等業務を専門家へ委託する空家等管理活用支援法人制度について
- ・特定空家等の前段階である管理不全空家等について
- ・所有者不明空家等の管理者設定である財産管理人制度について

2. 計画の対象と期間 ※計画の期間 令和3年度から令和10年度まで

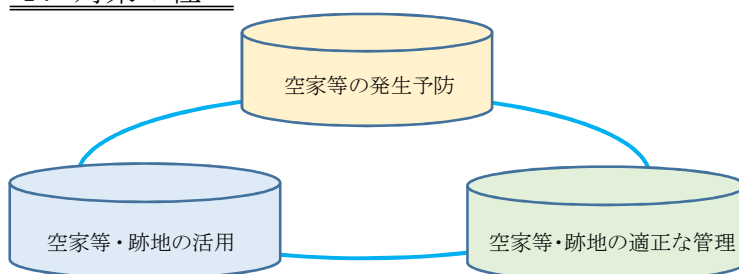
対 象	内 容
空家等	建築物だけでなく、これに附属する工作物又はその敷地で、概ね1年間にわたり、居住その他の使用がなされていない状態にあるもの、若しくは、概ね1年間に満たずともその状態であることが明らかに継続すると判断できるもの。
管理不全空家等	次の甲賀市管理不全空家等判定基準のいずれかに該当する状態となっており、周辺への悪影響と危険等の切迫性が認められる空家等をいいます。
特定空家等	次の甲賀市特定空家等判定基準のいずれかに該当する状態となっており、周辺への悪影響と危険等の切迫性が認められる空家等をいいます。
跡 地	空家等を除却した後の敷地をいう。

3. 本市の空家等の状況

※令和7年9月に変更予定

地域名	空家等判定結果(戸)			平成28年9月末		令和2年9月末		令和7年6月末	
	平成28年9月末時点	令和2年9月末時点	令和7年6月末時点	世帯数	空家数/世帯数	世帯数	空家数/世帯数	世帯数	空家数/世帯数
水 口	415	424	531	15,705	2.6%	16,864	2.5%	17,986	2.9%
土 山	206	205	249	2,852	7.2%	2,910	7.0%	3,049	8.1%
甲 賀	200	196	223	3,484	5.7%	3,575	5.5%	3,674	6.0%
甲 南	254	289	351	7,641	3.3%	8,150	3.6%	8,732	4.0%
信 楽	291	303	403	4,883	6.0%	4,838	6.3%	4,830	8.3%
合 計	1,366	1,417	1,757	34,565	4.0%	36,337	3.9%	38,271	4.6%

4. 対策の柱

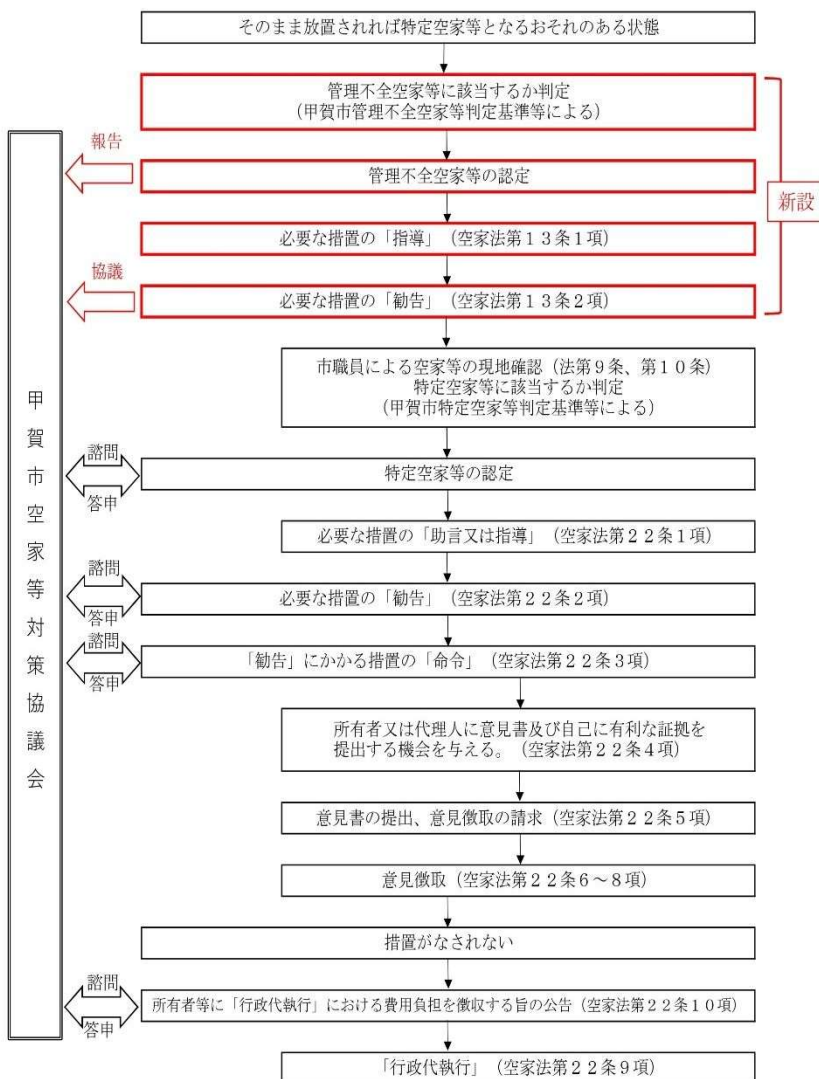


空家等対策を進めるにあたり、建物等の空家化を防ぐ「空き家等の発生予防」、空家等を地域の資源ととらえた「空家等・跡地の活用」、放置された空家等に対応する「空家等・跡地の適正管理」を3つの柱として対策を推進します。

5. 空家等対策の施策一覧

区 分	対 策	区 分	対 策
の 推 空 構 進 家 築 等 す る 対 整 策 備 盤 を	空家等の実態調査及びデータベースの構築・整備・更新	跡 地 の 活 用 空 家 等 ・	空家等の活用・流通促進
	推進体制の運営と連携		空き家バンク制度の充実
	空家等対策に取り組む地域コミュニティ組織との連携		多様な空家等の活用方法への対応
	総合相談窓口の設置・運営		歴史的・文化的に価値のある空き家の保存・活用
	空家等管理活用支援法人制度		跡地の活用
発 空 生 家 予 等 防 の	空家等対策に関する周知・意識啓発の推進	空 家 等 ・ 適 正 な 管 理 跡 地 の	市街化調整区域における空家等の活用策と空家等活用促進区域の検討
	空家等の所有者等における相続生前対策、相続登記等の啓発・促進		空家等の適正管理指導
	空家等の境界問題における関係団体等との連携		空家等に対する措置
	住宅ストックの良質化の推進		財産管理人制度の利用
	固定資産税における住宅用地特例の見直し検討		空家等の自主的な除去の支援策
			他法令における措置

6. 空家等対策の流れ（本編 P24）



7. 甲賀市管理活用支援法人の指定

1. 甲賀市空家等管理活用支援法人の指定等に関する事務取扱要綱の策定
2. 支援法人の指定
3. 委託業務内容の精査
 - ・空家等の総合相談窓口、法律相談会の開催
 - ・出前講座等の広報活動、空家等の把握調査等

8. 甲賀市空家等対策協議会

「空家等の活用等を総合的に推進し、もって安心かつ安全な生活環境の確保、地域社会の活性化、まちづくりの活動の促進及び地域の良い景観の保全に寄与する」という条例の目的を達成するため協議会を設置します。

○所管事務

- ・空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関する協議
- ・空家等が特定空家等に該当するか否かの判断・空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関する協議

- ・特定空家等に対する措置の方針などに関する協議

○協議会委員

建築士、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、宅地建物取引士、商工会、区・自治会代表、法務局、市長

甲賀市空家等対策計画の見直しについて

1. 計画の見直しの背景

令和5年12月の「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」という。）の改正に伴い、空家等対策計画に施策を反映するため計画の見直しを行う。

- ・空家等活用の規制緩和区域設定ができる空家等活用促進区域について
- ・空家等業務を専門家へ委託する空家等管理活用支援法人制度について
- ・特定空家等の前段階である管理不全空家等について
- ・所有者不明空家等の管理者設定である財産管理人制度について

2. 計画の期間

令和3年度から令和10年度まで

3. 計画見直しの主な概要

○序章 3. 計画の対象について（P3）

- ・空家等にかかる利活用促進を図るため空家等定義を見直し。
- ・空家法の改正を受け管理不全空家等の項目を追加。

○第1章 1～3. 空家等の現状と課題について（P5～8）

- ・各数値の見直し。

○第1章 4. 空家等の発生要因と課題について（P9）

発生要因と課題を分けて、わかりやすく表を整理。
（追加項目）

- ・相続人がおらず放置されている。
- ・相続登記が未完了・抵当権が抹消がされておらず活用ができない。

○第2章 3. 各主体の役割と責務について（P11）

- ・国の責務と県の役割を追加。
- ・所有者等の責務を見直し。

○第3章 3. 空家等対策を推進する基盤の構築・整備について（P15～18）

- ・空家等の問題に対して地域コミュニティ組織を中心に進めると定めていたが、地域の負担軽減のため、市と連携して取り組むと見直し。
- ・空家等管理活用支援法人の指定について項目追加。

※ 空家等管理活用支援法人とは、民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備し、空家等対策に取り組む市町などの補完的な役割を果たすための法人。

○第3章 5. 空家等・跡地の活用について（P21～23）

- ・移住者のみに限った空家等の利活用だけではなく、多様な活用方法に変更。
- ・空家等活用促進区域の活用方法の検討を追記。

※ 空家等活用促進区域とは、市町など自治体を中心市街地や地域再生拠点などの空家等の分布や活用の状況をみて、活性化が必要と認める特定の区域。

○第3章 6. 空家等・跡地の適正な管理について（P24～29）

- ・管理不全空家等の項目の追加。

- ・ 特定空家等への認定ならびに行政代執行までの手順の見直し。
- ・ 財産管理人制度に所有者不明土地建物管理命令を追記。

4. 計画策定のスケジュール

令和7年	8月	空家等対策協議会（概要及び素案協議） 産業建設常任委員会（概要及び素案報告）
	9月	空家等対策協議会（パブリック・コメント（案）協議）
10月		パブリック・コメント（案）実施報告 【庁議、産業建設常任委員会、全員協議会】
	12月	パブリック・コメント実施
令和8年	1月	パブリック・コメント結果報告
	2月	庁議、産業建設常任委員会、全員協議会】
	3月	計画見直し

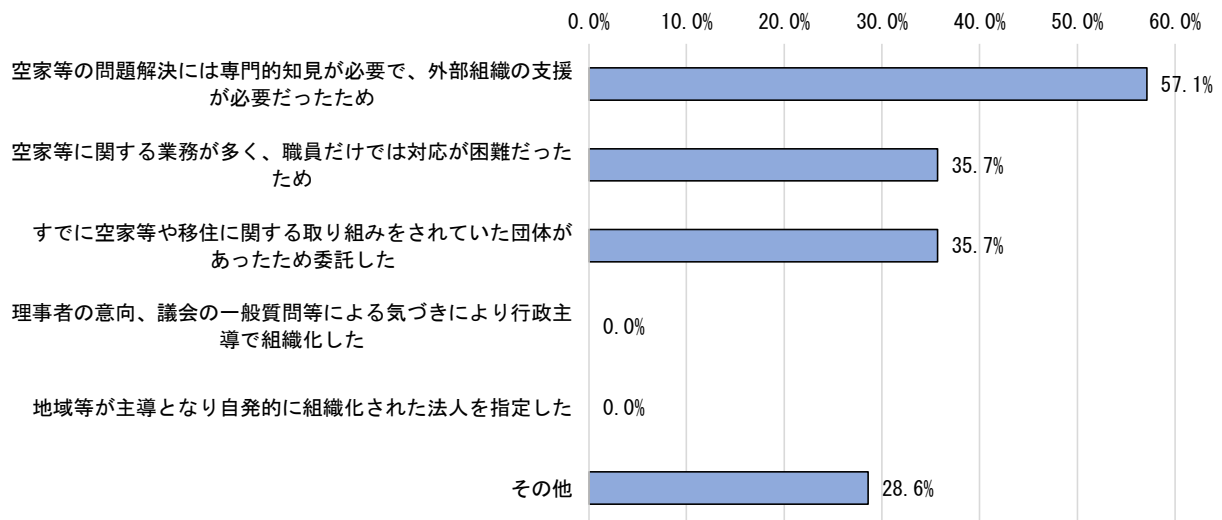
2. 協議事項(2)-3

支援法人の指定や空家等対策業務委託を行う市町への現状調査結果

※アンケート実施市町村 17市町（うち回答市町 14市町）

問1. 支援法人を指定・委託された経緯（複数回答あり）

質問項目	回答数	比率（％）
空家等の問題解決には専門的知見が必要で、外部組織の支援が必要だったため	8	57.1%
空家等に関する業務が多く、職員だけでは対応が困難だったため	5	35.7%
すでに空家等や移住に関する取り組みをされていた団体があったため委託した	5	35.7%
理事者の意向、議会の一般質問等による気づきにより行政主導で組織化した	0	0.0%
地域等が主導となり自発的に組織化された法人を指定した	0	0.0%
その他	4	28.6%
合計	22	—
母数（回答市町村数）	14	100.0%



その他の意見

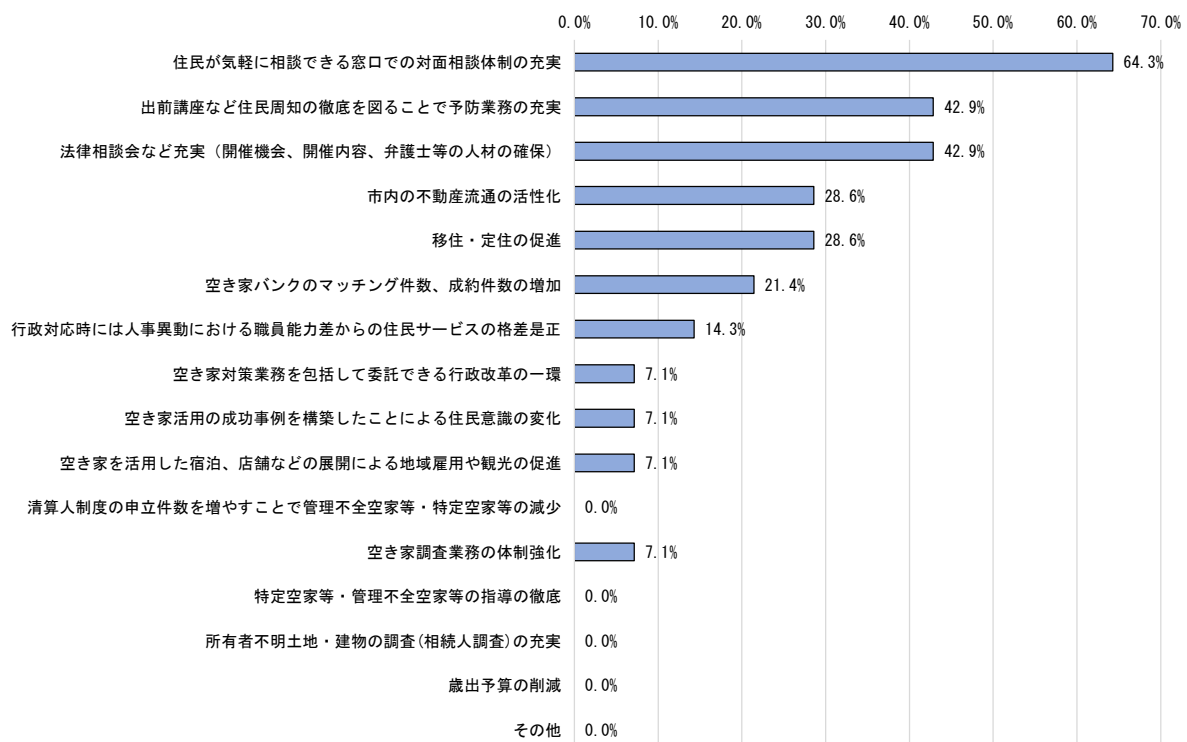
No	回答市町村	回答
1	A市	連携協定団体からの提案。
2	B市	所有者等に対するアンケート調査の結果、行政に求める支援として最も多かったのが「売却・賃貸・解体する場合の費用比較情報の提供」であった。市が個別の業者を紹介するのは困難であるため、支援法人を指定することにより対応することとした。
3	C市	多岐にわたる業務のうち、管理不全空家等及び特定空家等の対応（行政指導）に集中するため、民間でできる部分を検討しプロポーザルで指定及び業務委託をした。
4	D市	本市では、H27年度より、空き家の利活用を基調として移住促進を進め、R2より移住相談窓口に空き家バンクの運営も含め委託している。

問 2. 上問で「3. 理事者の意向、議会の一般質問等による気づきにより行政主導で組織化した」と回答された方にどのように委託先を決定したか

該当回答なし。

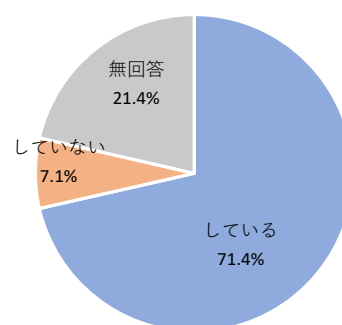
問 3. 支援法人の指定又は空家等対策業務委託実施にあたり期待された効果（複数回答あり）

質問項目	回答数	比率（％）
住民が気軽に相談できる窓口での対面相談体制の充実	9	64.3%
出前講座など住民周知の徹底を図ることで予防業務の充実	6	42.9%
法律相談会など充実（開催機会、開催内容、弁護士等の人材の確保）	6	42.9%
市内の不動産流通の活性化	4	28.6%
移住・定住の促進	4	28.6%
空き家バンクのマッチング件数、成約件数の増加	3	21.4%
行政対応時には人事異動における職員能力差からの住民サービスの格差是正	2	14.3%
空き家対策業務を包括して委託できる行政改革の一環	1	7.1%
空き家活用の成功事例を構築したことによる住民意識の変化	1	7.1%
空き家を活用した宿泊、店舗などの展開による地域雇用や観光の促進	1	7.1%
空き家調査業務の体制強化	1	7.1%
清算人制度の申立件数を増やすことで管理不全空家等・特定空家等の減少	0	0.0%
特定空家等・管理不全空家等の指導の徹底	0	0.0%
所有者不明土地・建物の調査(相続人調査)の充実	0	0.0%
歳出予算の削減	0	0.0%
その他	0	0.0%
合計	38	—
母数（回答市町村数）	14	100.0%



問 4. 支援法人又は空家等対策業務委託の委託先に委託料又は補助金を支出していますか

質問項目	回答数	比率 (%)
している	10	71.4%
していない	1	7.1%
無回答	3	21.4%
合計	14	100.0%



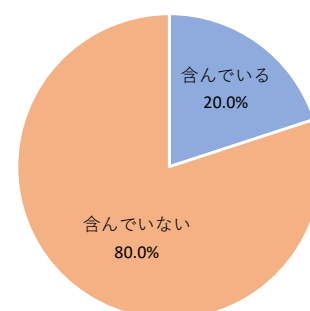
○おおむねの委託料

(単位：千円/年)

No	回答市町村	委託料	支出先
1	E 市	11,880	合同会社
2	F 市	10,000	一般社団法人
3	A 市	1,100	一般社団法人
4	G 市	13,284	NPO法人
5	C 市	10,000	NPO法人
6	H 市	400	一般社団法人
7	I 市	6,820	株式会社 他
8	J 市	1,000	一般社団法人
9	K 市	2,700	一般社団法人
10	D 市	25,000	—

問 5. 上問で委託契約等の内容には固定費以外に利活用や除却等に対する成果報酬等も含まれますか

質問項目	回答数	比率 (%)
含んでいる	2	20.0%
含んでいない	8	80.0%
合計	10	100.0%



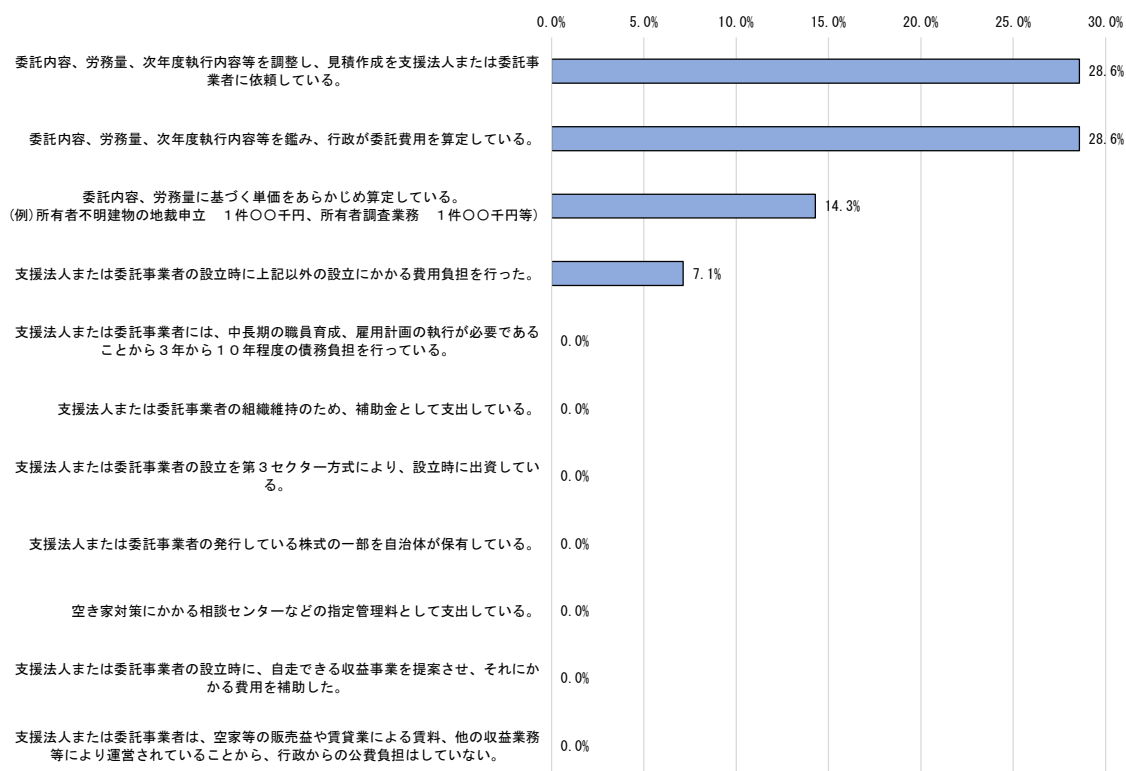
○成果報酬の金額や成果内容等

(単位：千円/年)

No	回答市町村	委託料	補助金	その他	成果内容
1	A 市	1,100	—	—	相談会の開催、啓発セミナーの開催、危険空家等の調査
2	G 市	5,200	—	—	空き家バンク物件登録 30 千円/件 除却、売却、利活用等 200 千円/件

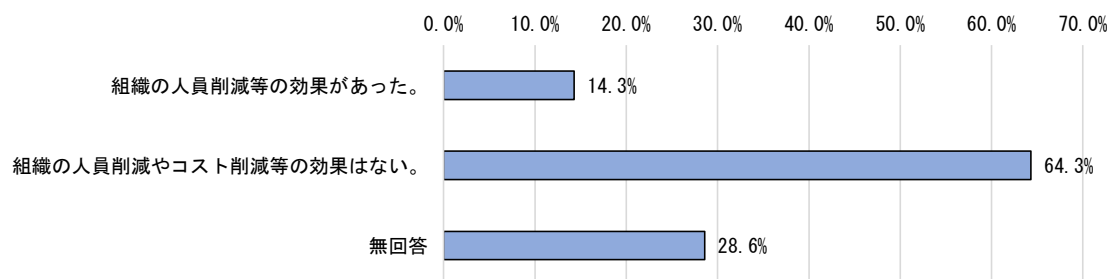
問 6. 支援法人への公費負担方法について（複数回答あり）

質問項目	回答数	比率（％）
委託内容、労務量、次年度執行内容等を調整し、見積作成を支援法人または委託事業者に依頼している。	4	28.6%
委託内容、労務量、次年度執行内容等を鑑み、行政が委託費用を算定している。	4	28.6%
委託内容、労務量に基づく単価をあらかじめ算定している。 (例)所有者不明建物の地裁申立 1件〇〇千円、所有者調査業務 1件〇〇千円等)	2	14.3%
支援法人または委託事業者の設立時に上記以外の設立にかかる費用負担を行った。	1	7.1%
支援法人または委託事業者には、中長期の職員育成、雇用計画の執行が必要であることから3年から10年程度の債務負担を行っている。	0	0.0%
支援法人または委託事業者の組織維持のため、補助金として支出している。	0	0.0%
支援法人または委託事業者の設立を第3セクター方式により、設立時に出資している。	0	0.0%
支援法人または委託事業者の発行している株式の一部を市町村が保有している。	0	0.0%
空き家対策にかかる相談センターなどの指定管理料として支出している。	0	0.0%
支援法人または委託事業者の設立時に、自走できる収益事業を提案させ、それにかかる費用を補助した。	0	0.0%
支援法人または委託事業者は、空家等の販売益や賃貸業による賃料、他の収益業務等により運営されていることから、行政からの公費負担はしていない。	0	0.0%
合計	11	—
母数（回答市町村数）	14	100.0%



問 7. 支援法人の指定、または空家等対策業務を委託したことで組織の人員削減効果はありましたか。

質問項目	回答数	比率 (%)
組織の人員削減等の効果があった。	2	14.3%
組織の人員削減やコスト削減等の効果はない。	9	64.3%
無回答	4	28.6%
合計	15	—
母数（回答市町村数）	14	



効果に変動がない理由

No	回答市町村	回答
1	J 市	指定後間もないため、効果は不明である。
2	F 市	委託後は室を係とし、人員を削減した。なお、支援法人の指定については、指定の前後で法人の業務量が変わっていないので削減効果はない。
3	A 市	元々 1 組織を編成して空家等対策業務を行っていたものではないため。
4	B 市	住民サービスの拡充が目的のため
5	F 市	空き家の相談をワンストップで受け付けて課題の解決に向けて一貫して支援する伴走支援の展開が目的のため。
6	H 市	そもそも行政で対応できない業務を支援法人に担ってもらうことを意図していたため。
7	K 市	指定前の実情把握が十分でないため、判断できない。
8	D 市	当初から、空家等対策業務を地域おこし協力隊制度を活用し運営していたため。

○指定や委託により組織の人員削減等が図られた場合の効果について

E 市

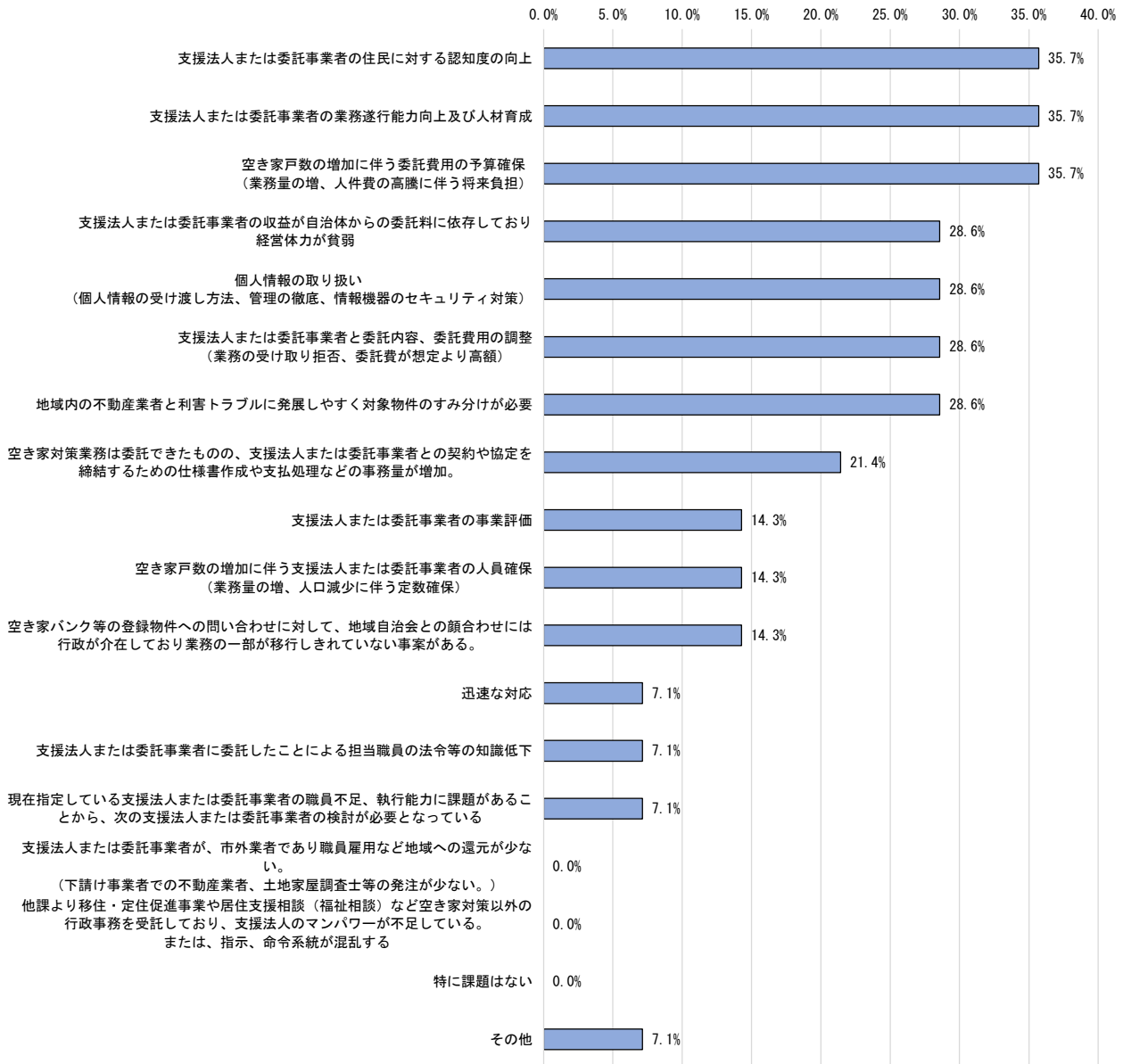
項目	支援法人指定前	支援法人指定後
組織名称	移住定住推進課	住宅政策課
職員構成（人）	一般職	1
	非正規職員	1

F 市

項目		委託前	委託後
組織名称		空家対策推進室	空家対策推進係
職員構成（人）	課長補佐級	1	0
	係長級	0	1
	一般職	2	1
	非正規職員	2	2

問 8. 今後の課題について（複数回答あり）

質問項目	回答数	比率（％）
支援法人または委託事業者の住民に対する認知度の向上	5	35.7%
支援法人または委託事業者の業務遂行能力向上及び人材育成	5	35.7%
空き家戸数の増加に伴う委託費用の予算確保（業務量の増、人件費の高騰に伴う将来負担）	5	35.7%
支援法人または委託事業者の収益が市町村からの委託料に依存しており経営体力が貧弱	4	28.6%
個人情報の取り扱い（個人情報の受け渡し方法、管理の徹底、情報機器のセキュリティ対策）	4	28.6%
支援法人または委託事業者と委託内容、委託費用の調整（業務の受け取り拒否、委託費が想定より高額）	4	28.6%
地域内の不動産業者と利害トラブルに発展しやすく対象物件のすみ分けが必要	4	28.6%
空き家対策業務は委託できたものの、支援法人または委託事業者との契約や協定を締結するための仕様書作成や支払処理などの事務量が増加。	3	21.4%
支援法人または委託事業者の事業評価	2	14.3%
空き家戸数の増加に伴う支援法人または委託事業者の人員確保（業務量の増、人口減少に伴う定数確保）	2	14.3%
空き家バンク等の登録物件への問い合わせに対して、地域自治会との顔合わせには行政が介在しており業務の一部が移行しきれていない事案がある。	2	14.3%
迅速な対応	1	7.1%
支援法人または委託事業者に委託したことによる担当職員の法令等の知識低下	1	7.1%
現在指定している支援法人または委託事業者の職員不足、執行能力に課題があり、次の支援法人または委託事業者の検討が必要となっている	1	7.1%
支援法人または委託事業者が、市外業者であり職員雇用など地域への還元が少ない。（下請け事業者での不動産業者、土地家屋調査士等の発注が少ない。）	0	0.0%
他課より移住・定住促進事業や居住支援相談（福祉相談）など空き家対策以外の行政事務を受託しており、支援法人のマンパワーが不足している。または、指示、命令系統が混乱する	0	0.0%
特に課題はない	0	0.0%
その他	1	7.1%
合計	44	—
母数（回答市町村数）	14	100.0%



○その他の意見

No	回答市町村	回答
1	B 市	支援法人を多数指定するつもりはないが、指定を希望する団体 (会社) からの問い合わせが複数あり、いつ締め切るか検討中。

アンケート調査結果について

他の先進市町村も本市が直面している『空家等の問題解決には専門的な知見が必要で、外部組織の支援が必要』との意見や『空家等対策業務に関する業務が多く、職員だけでは対応が困難』とのことから、業務委託や支援法人の指定に踏み切ったところが多く見られました。また、『管理不全空家等や特定空家等への対応は行政が実施し、それ以外の民間事業者にお任せするという棲み分けを実施していくため』という意見から、業務の委託内容に対し一定の検討がなされていることが伺えます。

支援法人等にお任せする業務については、窓口相談業務はどの市町村も委託しており、空家等の窓口相談業務から不動産業者や各種士業への取り次ぎ、空き家バンクの運営、空家等相談会の実施など予防・活用に関する業務を一括してお任せしている場合は、1,000万円から1,300万円程度の委託料が支出されていることが確認されました。

他にも成果報酬制度を実施している市町村もあり、委託業務の硬直化を防ぐ取り組みが見られ、人員削減については、一定の成果が見られたと回答された市町村もありました。

アンケートの間8から支援法人制度が開始されたところであり、委託団体の経営能力や専門知識等の向上が求められているように考えられます。

2. 協議事項(2)-4

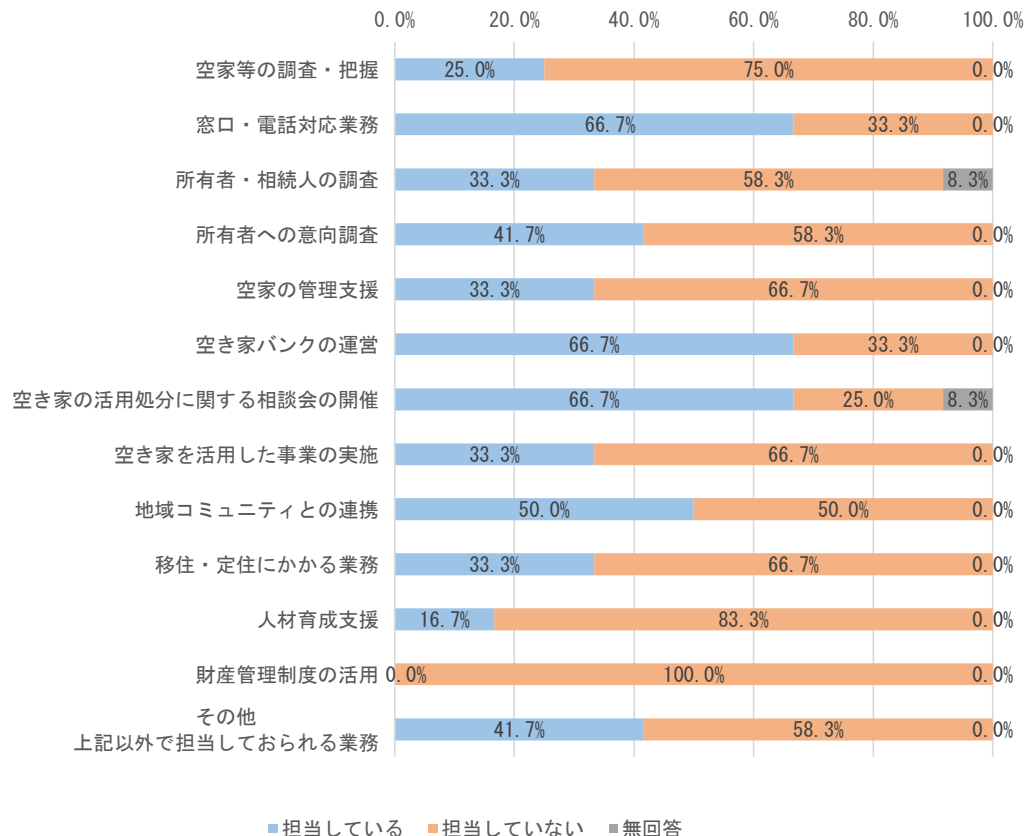
支援法人の指定または空家等対策業務を受諾する団体への現状調査結果

※アンケート実施団体 19団体（うち回答団体 12団体）

問1. 市町から受託されている業務について（複数回答あり）

問2. 歳入・歳出状況について

業務内容	件数（件）				割合（％）			
	担当	担当外	無回答	計	担当	担当外	無回答	計
空家等の調査・把握	3	9	0	12	25.0%	75.0%	0.0%	100.0%
窓口・電話対応業務	8	4	0	12	66.7%	33.3%	0.0%	100.0%
所有者・相続人の調査	4	7	1	12	33.3%	58.3%	8.3%	100.0%
所有者への意向調査	5	7	0	12	41.7%	58.3%	0.0%	100.0%
空家の管理支援	4	8	0	12	33.3%	66.7%	0.0%	100.0%
空き家バンクの運営	8	4	0	12	66.7%	33.3%	0.0%	100.0%
空き家の活用処分に関する相談会の開催	8	3	1	12	66.7%	25.0%	8.3%	100.0%
空き家を活用した事業の実施	4	8	0	12	33.3%	66.7%	0.0%	100.0%
地域コミュニティとの連携	6	6	0	12	50.0%	50.0%	0.0%	100.0%
移住・定住にかかる業務	4	8	0	12	33.3%	66.7%	0.0%	100.0%
人材育成支援	2	10	0	12	16.7%	83.3%	0.0%	100.0%
財産管理制度の活用	0	12	0	12	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%
その他 上記以外の担当業務	5	7	0	12	41.7%	58.3%	0.0%	100.0%



○各業務内容は以下のとおりです。

C 団体

委託料 R6 10,000 千円

項目	業務内容
窓口・電話対応業務	相談件数 200 件/年
空き家バンクの運営	新規登録 24 件/年
空家等活用・処分の相談会	開催件数 1 回/年
地域コミュニティとの連携	開催件数 4 回/年

D 団体

委託料 R6 25,000 千円

項目	業務内容
窓口・電話対応業務	相談窓口運営 ※週 6 日稼働
空き家バンクの運営	運営業務全般
地域コミュニティとの連携	100 回/年
移住・定住にかかる業務	参加件数：5 件/年
その他	移住者や希望者の交流会（年 15 回）

E 団体

委託料 R6 11,880 千円

項目	業務内容
窓口・電話対応業務	空家処分方法、空き家バンク登録の相談対応等（毎日対応）
所有者・相続人の調査	登記事項調査等（調査件数：220 件/年）
空き家バンクの運営	空き家バンクサイトの物件登録等の更新、バンク登録時の不動産業者の手配、連絡会の開催等 ・新規登録：30 件/年 ・成約：25 件/年
空家等活用・処分の相談会	相談会の開催：3 回/年
移住・定住にかかる業務	移住フェアへの参加等：2 回/年
その他	空き家活用促進イベント企画・運営 2 回程度/年

F 団体

委託料 R6 9,123 千円

項目	業務内容
窓口・電話対応業務	相談件数 160 件程度/年
所有者・相続人の調査	空家バンク登録のための所有者ならびに相続人の調査、課税状況調査、登記事項調査等：45 件程度/年

空き家バンクの運営	新規登録：45 程度件/年 成 約：30 程度件/年
空家等活用・処分の相談会	開催件数：3 回程度/年
地域コミュニティとの連携	開催件数：2 回/年

H 団体

委託料 R6 1,400 千円

項目	業務内容
所有者への意向調査	不動産業者、空き家バンクの紹介等 ※発送件数 30 件/年
空家等活用・処分の相談会	開催件数 5 回/年
人材育成支援	支援累計：1 人/年
その他	空き家バンク登録支援 10 件程度

I 団体

委託料 R6 6,000 千円

項目	業務内容
空家の管理支援	※まもなく運用開始予定
空き家バンクの運営	登録物件の現地調査・助言・移住希望者の内 見案内 ・バンク登録数：60 戸程度/年 ・成約数：40 件程度/年間
空き家を活用した事業の実施	担当戸数：3 戸
その他	・短期移住体験住宅の管理・運営 ・町の空き家政策に関する提言（条例や補助 制度案の作成など）

J 団体

委託料 R6 1,000 千円

項目	業務内容
空家等の調査・把握	・3 回程度/10 か月 ※空家等戸数:40 戸、特定 2 地域のみ
窓口・電話対応業務	相談業務 20 件/10 か月
所有者・相続人の調査	適宜対応
空家の管理支援	担当戸数：40 戸 対応金額 1 件 6～8,000 円程度/年
空家等活用・処分の相談会	開催件数 12 回/10 か月
空き家を活用した事業の実施	担当戸数：1 戸
地域コミュニティとの連携	開催件数：12 回/10 か月
移住・定住にかかる業務	移住フェアへの参加等予定

K団体

委託料 R6 不明

項目	業務内容
空家等の調査・把握	空家等の外観目視調査
窓口・電話対応業務	空家処分方法、空き家バンク登録、除却補助申請支援、近隣管理不全空家等の相談対応等：相談件数 100 件/年
所有者への意向調査	意向調査にかかる通知の発送、空き家バンクの紹介等
空き家バンクの運営	空き家バンク物件の登録等の更新 ・新規登録：6 件/年・成約：4 件/年
空家等活用・処分の相談会	相談会の開催：3 回/年
地域コミュニティとの連携	職員派遣による出前講座の実施など
人材育成支援	一般的な不動産知識習熟等の人材育成

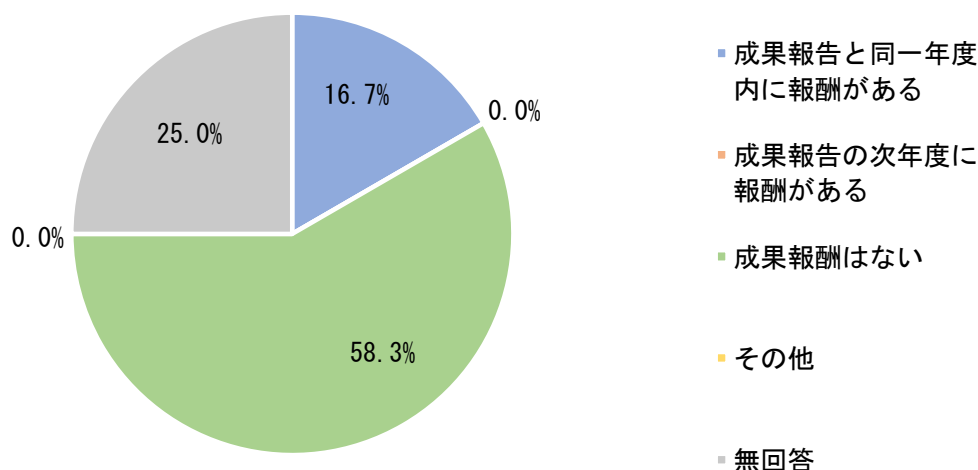
L団体

委託料 R6 40 千円

項目	業務内容
空家等活用・処分の相談会	・開催件数：70 件程度/年 ・空き家相談会相談員派遣

問 3. 市町村からの委託費・補助金以外の成果報酬について

質問項目	回答数	比率 (%)
成果報告と同一年度内に報酬がある	2	16.7%
成果報告の次年度に報酬がある	0	0.0%
成果報酬はない	7	58.3%
その他	0	0.0%
無回答	3	25.0%
合計	12	100.0%

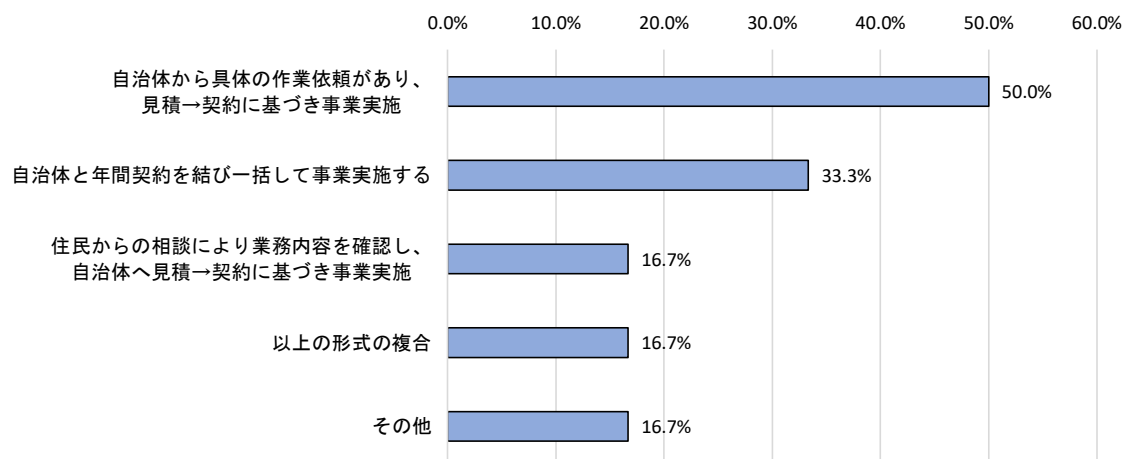


問 4. 当該市町村の空家対策を担当される職員数について

回答団体	専従者	非専従者	計	必要増員
H 団体	0	4	4	2
N 団体	0	1	1	1
L 団体	1	5	6	0
E 団体	4	1	5	1
C 団体	0	3	3	1
I 団体	2	0	2	0
K 団体	2	7	9	0
J 団体	0	1	1	1
F 団体	3	1	4	0
M 団体	4	0	4	0

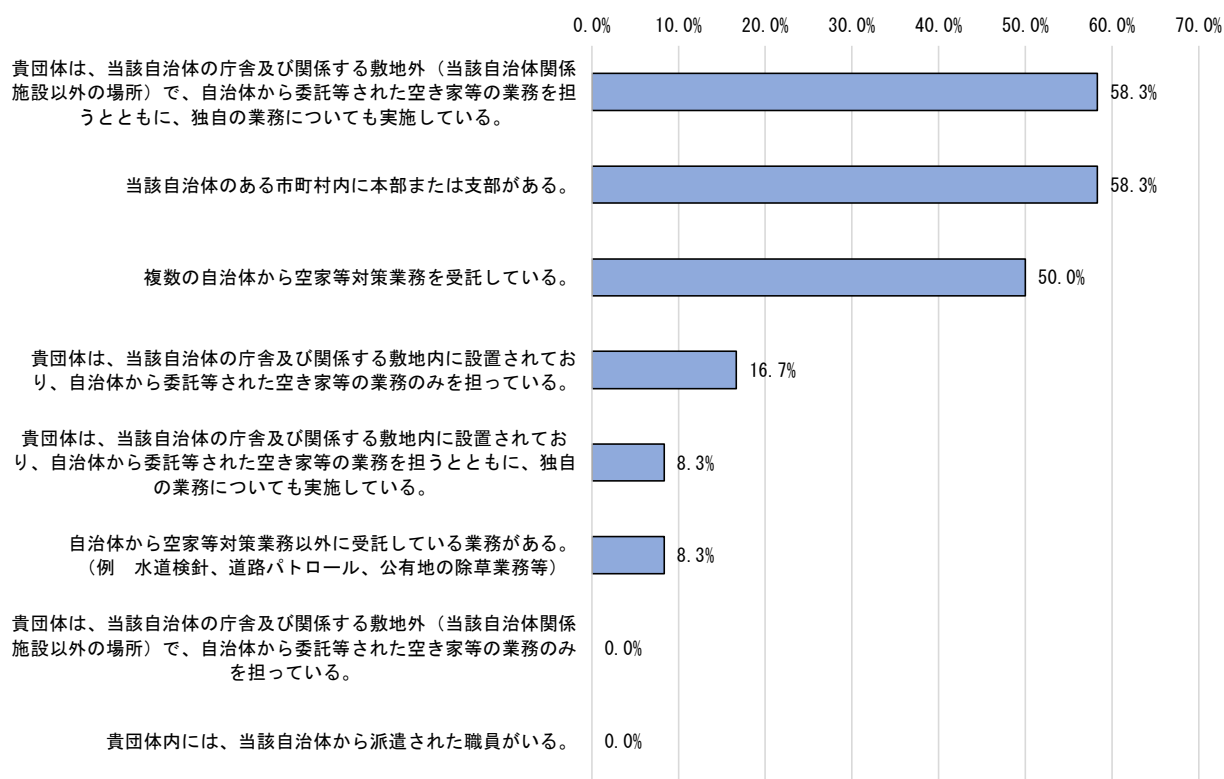
問 5. 担当されている空き家業務の受託方法（複数回答あり）

質問項目	回答数	比率（％）
市町村から具体の作業依頼があり、見積→契約に基づき事業実施	6	50.0%
市町村と年間契約を結び一括して事業実施する	4	33.3%
住民からの相談により業務内容を確認し、市町村へ見積→契約に基づき事業実施	2	16.7%
以上の形式の複合	2	16.7%
その他	2	16.7%
合計	16	—
母数	12	100.0%



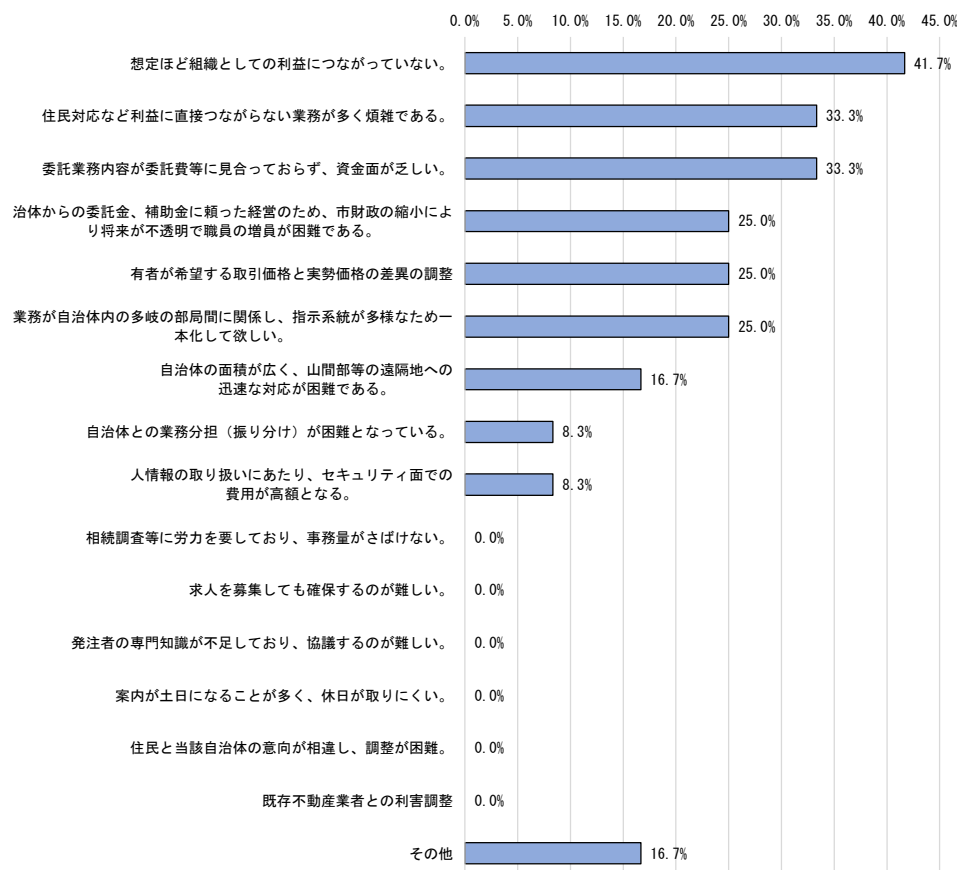
問 6. 業務の遂行形態について（複数回答あり）

質問項目	回答数	比率（％）
貴団体は、当該市町村の庁舎及び関係する敷地外（当該市町村関係施設以外の場所）で、市町村から委託等された空き家等の業務を担うとともに、独自の業務についても実施している。	7	58.3%
当該市町村のある市町村内に本部または支部がある。	7	58.3%
複数の市町村から空家等対策業務を受託している。	6	50.0%
貴団体は、当該市町村の庁舎及び関係する敷地内に設置されており、市町村から委託等された空き家等の業務のみを担っている。	2	16.7%
貴団体は、当該市町村の庁舎及び関係する敷地内に設置されており、市町村から委託等された空き家等の業務を担うとともに、独自の業務についても実施している。	1	8.3%
市町村から空家等対策業務以外に受託している業務がある。（例 水道検針、道路パトロール、公有地の除草業務等）	1	8.3%
貴団体は、当該市町村の庁舎及び関係する敷地外（当該市町村関係施設以外の場所）で、市町村から委託等された空き家等の業務のみを担っている。	0	0.0%
貴団体内には、当該市町村から派遣された職員がいる。	0	0.0%
合計	24	—
母数	12	100.0%



問 7. 空き家対策を実施するにあたり困っていること（複数回答あり）

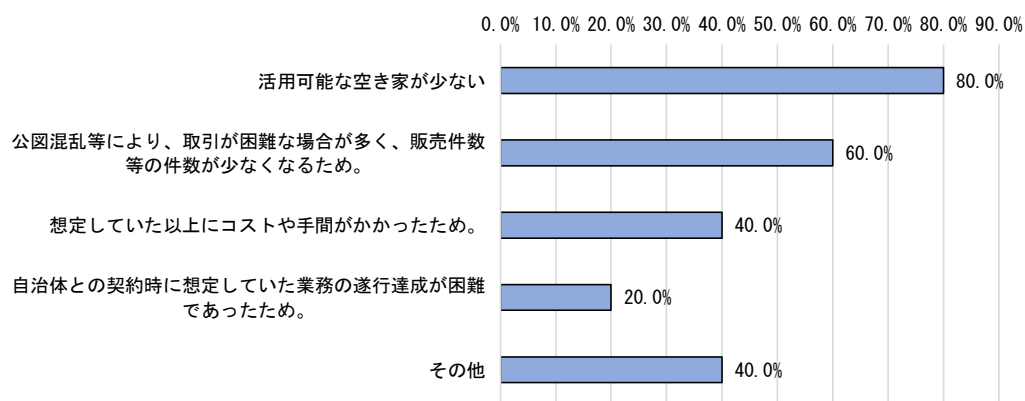
質問項目	回答数	比率（％）
想定ほど組織としての利益につながっていない。	5	41.7%
住民対応など利益に直接つながらない業務が多く煩雑である。	4	33.3%
委託業務内容が委託費等に見合っておらず、資金面が乏しい。	4	33.3%
治体からの委託金、補助金に頼った経営のため、市財政の縮小により将来が不透明で職員の増員が困難である。	3	25.0%
有者が希望する取引価格と実勢価格の差異の調整	3	25.0%
業務が市町村内の多岐の部局間に関係し、指示系統が多様なため一本化して欲しい。	3	25.0%
市町村の面積が広く、山間部等の遠隔地への迅速な対応が困難である。	2	16.7%
市町村との業務分担（振り分け）が困難となっている。	1	8.3%
人情報の取り扱いにあたり、セキュリティ面での費用が高額となる。	1	8.3%
相続調査等に労力を要しており、事務量がさばけない。	0	0.0%
求人を募集しても確保するのが難しい。	0	0.0%
発注者の専門知識が不足しており、協議するのが難しい。	0	0.0%
案内が土日になることが多く、休日が取りにくい。	0	0.0%
住民と当該市町村の意向が相違し、調整が困難。	0	0.0%
既存不動産業者との利害調整	0	0.0%
その他	2	16.7%
合計	28	—
母数	12	100.0%



○その他

- ・自治会役員および行政職員の担当者の異動による業務遂行効率の低下。
- ・不動産業界の動向に合わせた事業内容の変更が求められるにも関わらず、行政の委託業務のため臨機応変な対応が出来ない。

※1 上問で「想定ほど組織としての利益につながっていない」との回答に対するその理由（複数回答あり）



質問項目	回答数	比率 (%)
活用可能な空き家が少ない。	4	80.0%
公図混乱等により、取引が困難な場合が多く、販売件数等の件数が少なくなるため。	3	60.0%
想定していた以上にコストや手間がかかったため。	2	40.0%
市町村との契約時に想定していた業務の遂行達成が困難であったため。	1	20.0%
その他	2	40.0%
合計	12	—
母数	5	100.0%

※2 その他

その他の意見としては、「人間関係の調整」、「市条例が障害となり問題の解決に至れていない」という意見があがりました。

問 8. 自由記述

No	団体	内容
1	N 団体	空き家バンク登録業務に関する受諾から日が浅いため、実績はない。
2	L 団体	・市町村を補完する業務が不透明 ・市町村職員の知識不足（定期異動があるため） ・支援法人の活用方法が未知数 ・支援法人への情報提供の在り方
3	J 団体	・市と業務分担を模索中で、空家対策の団体や担当の変更で利用者に不便が起きないような体制づくりを目指す。 ・地域にも負担のないように仕組み作り。 ・市と連携して地域の合意形成を得た空き家対策には熱意ある市職員の着任があれば、業務委託先は安心する。
4	D 団体	・コロナ禍以降、近畿エリアの中古不動産の売買が活発化していることもあり、地方部での不動産売買の経験や知識を持たない業者からの介入が見られる。 ・不動産売買だけでなく、農地や山林の取り扱いや近隣住民との関係性担保など、地方部での事情が考慮されず、後にトラブルに発展するケースが増加している。 ・不動産業者や工務店などの業者が安く購入した空き家をリフォームのうえ販売というビジネスモデルも活況だが、収益重視で地域の事情を汲まれてないケースも散見される。 ・空き家バンク運営と移住促進による地域の活性化に携わる立場からすると、このような地域の事情を無視した行為で地域住民が被る不利益が大きいことが危惧され、その是正に動く私達や市提携不動産業者も風評被害を受ける可能性があると感じる。 ・長年、空き家バンクを運営し、一定数の成果を上げてきている事業であるため、引き続き安心して効果的な業務を継続できる環境確保が急務だと考える。
5	M 団体	条例の緩和、見直し
6	E 団体	後継者、担い手不足。
7	I 団体	・担当者変更で町の方針・本気度合いが変わってしまう。 ・委託がなくても経営に大きな影響はないが、自分の住む町で積み上げた空家等流通実績が担当者如何で変わるのは悲しい。

アンケート調査結果について

支援法人または空家等対策業務の受諾業者のアンケート調査結果について

受諾されている空家等対策業務内容については、相談窓口業務、空き家バンクの運営、空家等相談会の実施、地域コミュニティとの連携した取り組み業務が多くみられました。予防・活用に関する業務については、民間へお任せする市町村が多く、今後も増加していくことが予想されます。

受託業者の歳入歳出状況を見てみると委託料や補助金に依存している団体が多く、市町村が今後の課題にあげていた経営能力への問題が顕著に見られた結果となっていますが、空家等ビジネスで歳出額の約50%を自主財源で賄っている法人等もあり、市町村から委託された空家等対策業務のみを実施しているところばかりではありませんでした。

ただ、『住民対応など利益に直接つながらない業務が多く煩雑である』との意見もあったことから、空き家ビジネスの難しさも伺えます。

(1) 令和6年度空き家バンクの実績について

※別添『令和6年度 空き家バンク物件・利用者登録件数』参照

(2) 令和6年度甲賀市空き家住宅等除却事業補助について

【公募】

受付期間：令和6年6月3日（月）から6月17日（月）

募集件数：空き家住宅等除却補助 6件

補助金額：空き家住宅等除却補助 工事費用の10分の8（上限800,000円）

応募件数：15件（うち国の不良度判定による対象外が2件）

交付決定

No.	所在地
1	甲賀町神
2	水口町元町
3	土山町大河原
4	水口町牛飼
5	水口町東林口
6	水口町松尾

【公募の例外】

対象建築物所在地

No.	所在地
7	甲賀町岩室

令和6年度 空き家バンク物件・利用者登録件数

令和7年（2025年）3月31日 現在

◆年度別空き家バンク新規登録物件数
（令和6年度27件、令和5年度33件、令和4年度23件、令和3年度18件、令和2年度2件、令和元年度6件、平成30年度9件、平成29年度11件、平成28年度4件）

●空き家バンク物件登録件数 21 件(現在の空き家バンク登録物件数)

物件番号	住所地	新規	区分	登録期間	備考
32	土山町瀬ノ音		売買	R3. 02. 18～	窓口相談
54	甲南町野川		売買	R4. 06. 30～	地域掘り起こし
81	水口町松尾		売買	R5. 6. 23～	業者持ち込み
87	信楽町長野		売買	R5. 8. 07～	窓口相談
94	信楽町勅旨		売買	R5. 10. 19～	窓口相談
102	土山町北土山		売買	R6. 01. 19～	窓口相談
109	水口町泉	○	売買	R6. 06. 21～	窓口相談
110	水口町泉	○	売買	R6. 06. 21～	窓口相談
116	土山町笹路	○	売買	R6. 11. 12～	窓口相談
117	水口町山上	○	売買	R6. 09. 02～	窓口相談
118	水口町泉	○	売買	R6. 07. 31～	解体補助漏者
119	甲賀町上野	○	売買	R6. 08. 22～	窓口相談
123	信楽町神山	○	売買	R6. 09. 02～	窓口相談
126	土山町大野	○	売買	R6. 12. 02～	地域掘り起こし
127	甲南町希望ヶ丘本町 7 丁目	○	売買	R6. 12. 02～	業者持ち込み
128	甲賀町滝	○	売買	R6. 12. 02～	窓口相談
129	甲賀町大久保	○	売買	R6. 12. 24～	窓口相談
130	甲賀町鳥居野	○	売買	R7. 01. 30～	業者持ち込み
131	土山町大野	○	売買	R7. 02. 12～	窓口相談
132	甲賀町小佐治	○	売買	R7. 02. 28～	窓口相談
133	水口町下山	○	売買	R7. 03. 04～	窓口相談
合計件数		前年 6件 新規 15件	売買 21件 賃貸 0件 双方 0件	—	—

●取消(下)物件 令和6年度 4 件

物件番号	住所地	新規	区分	登録期間	備考 1	備考 2
106	信楽町江田		賃貸借	R6. 03. 22～	R6. 06. 21 取消通知	空き家バンクでは取引に時間がかかるため。
111	甲南町宝木	○	売買	R6. 06. 21～	R6. 08. 08 取消通知	一般流通での販売したいため。
113	水口町京町	○	売買	R6. 07. 01～	R6. 08. 19 取消通知	一般流通での販売したいため。

69	甲南町寺庄		売買	R5. 01. 30～	R7. 01. 31 期限切れ	道路用地で市が一部の土地を買取。残地は宅地販売。残地は更地販売。
----	-------	--	----	-------------	-----------------	----------------------------------

●成約物件

(令和6年度24件、令和5年度26件、令和4年度14件、令和3年度5件、令和2年度0件、令和元年度2件、平成30年度4件、平成29年度2件、平成28年度2件)

物件番号	住所地	新規	区分	購入者	備考 1	備考 2	農付
101	水口町秋葉		売買	業者買取 アパート建設用地として利用	管理通知	R6. 04. 15 成約	
100	水口町古城が丘		売買	企業(株式会社初穂)買取 技能実習生の従業員の寮として利用	窓口相談	R6. 04. 19 成約	
90	水口町山		売買	市外から移住	窓口相談	R6. 04. 26 成約	
78	信楽町黄瀬		賃貸借	市外から移住	窓口相談	R6. 05. 27 成約	
108	土山町北土山	○	売買	業者買取 リフォーム後、賃貸物件として利用	地域掘り起こし	R6. 07. 06 成約	
107	土山町山女原	○	売買	市外から移住	窓口相談	R6. 07. 14 成約	○
76	土山町笹路		売買	市外から移住	窓口相談	R6. 07. 29 成約	○
95	甲南町池田		売買	市外から移住	窓口相談	R6. 08. 12 成約	
115	信楽町長野	○	売買	信楽町内の賃貸物件から移動(定住)	窓口相談	R6. 08. 12 成約	
114	甲南町希望ヶ丘本町 1 0 丁目	○	売買	業者買取 リフォーム後、賃貸物件として利用	窓口相談	R6. 09. 19 成約	
82	信楽町黄瀬		売買	企業買取 従業員の寮として利用	業者持ち込み	R6. 10. 30 成約	
63	信楽町多羅尾		売買	市外から移住	R 3 アンケート	R6. 06. 20 成約	○
92	土山町山中		売買	セカンドハウスとして利用	窓口相談	R6. 05. 24 成約	○
105	甲南町耕心三丁目		売買	市外から移住	業者持ち込み	R6. 11. 03 成約	
120	甲賀町上野	○	売買	甲賀町内の賃貸物件から移動(定住)	窓口相談	R6. 10. 23 成約	○
103	甲賀町相模		売買	業者買取 リフォーム後、再販	窓口相談	R6. 11. 19 成約	
86	信楽町小川		売買	業者買取 リフォーム後、店舗誘致(サブリース)	窓口相談	R6. 07. 20 成約	
125	甲賀町毛枚	○	売買	甲南町内の物件から移動(定住)	窓口相談	R6. 11. 08 成約	○
104	土山町野上野		売買	市外から移住	地域掘り起こし	R6. 11. 02 成約	
121	甲賀町油日	○	売買	市外から移住	窓口相談	R6. 12. 08 成約	○
122	甲南町竜法師	○	売買	市外から移住	業者持ち込み	R6. 11. 24 成約	
37	甲南町宝木		売買	甲南町内の賃貸物件から移動(定住)	R 3 アンケート	R7. 03. 01 成約	
112	甲南町新治	○	売買	市外から移住	業者持ち込み	R7. 03. 16 成約	○
124	甲南町新治	○	売買	市外から移住	業者持ち込み	R7. 01. 20 成約	○
合計件数		前年 14件 新規 10件	売買 23件 賃貸 1件	—	—	—	9

◆空き家バンク利用者登録（買いたい・借りたい）

●新規登録者数 ※R5末 134名

(令和5年度55名、令和4年度124名、令和3年度61名、令和2年度12名、令和元年度6名、平成30年度32名、平成29年度17名)

令和7年3月分 6 名 (令和 7 年 3 月末までの合計 43 名)

●現在利用登録者数 66 名 (成約・2年超過・その他理由による取り消し 111 名)

利用登録者住所		希望形態		
甲賀市内	甲賀市外	購入	賃貸	購入／賃貸
21 名	45 名	59 名	5 名	2 名