

全国的な空き家対策推進のための協議・検討及び事例収集・情報提供事業
(一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会)

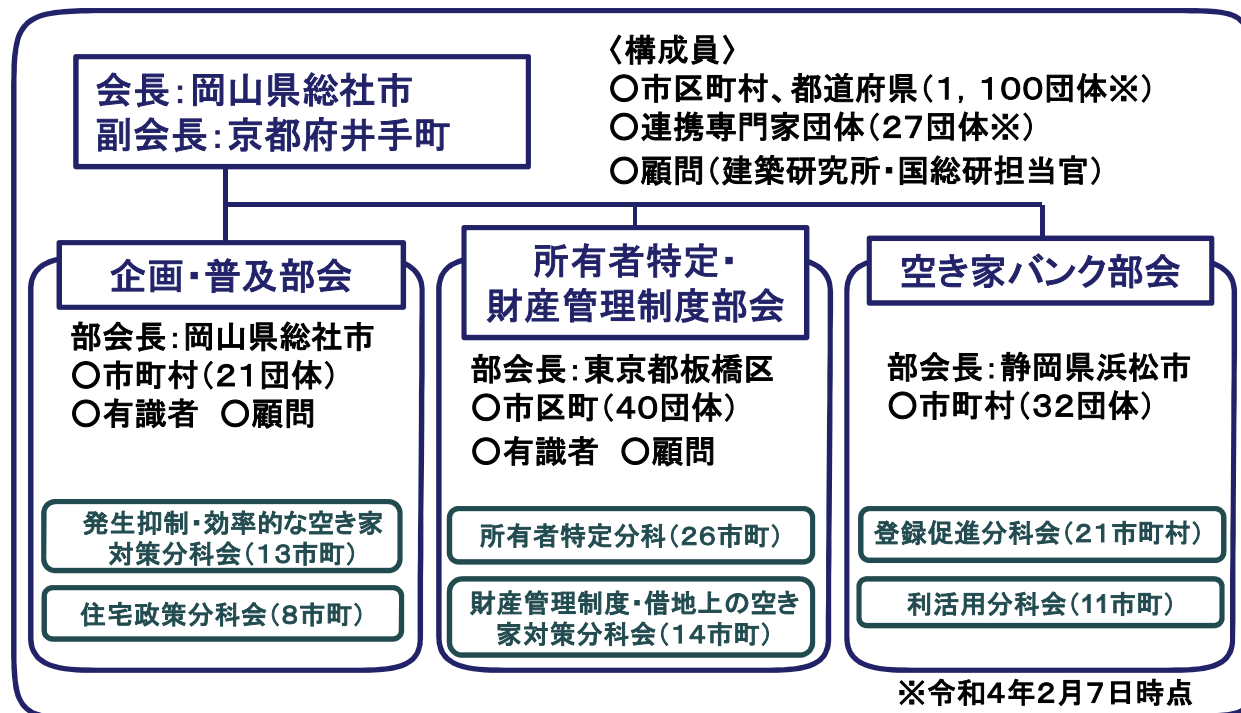
発表資料

課題と目的	全国の地方公共団体等が取り組む空き家対策の課題解決のため、専門家との連携のもとで対応方策を検討し、具体的な課題や効果的な課題解決策等の情報共有、実践的な空き家対策についての政策提言、及び、検討により蓄積されるノウハウや取組事例等の周知・普及(情報提供)を目的とする。
取組内容	・全国空き家対策推進協議会の運営(専門部会等の設置・運営) ・全国の空き家対策の取組事例等の情報収集・整理・情報提供 など
成果	○空き家対策の実務に関するQ&A集 ○先任者が初任者に語る空家法の概説 ○空家法第10条に基づく空家等の所有者等に関する介護情報の照会文書様式案 ○空き家対策に関する財産管理制度活用事例集 ○空き家バンクの登録促進に向けたノウハウ集 など

事務局:すまいづくりまちづくり
センター連合会

専門部会等において検討された
成果等を情報提供

取組事例等を収集・整理、及び
情報提供



空き家対策の実務に関するQ & A集

令和3年度の専門部会に参加する会員団体へのアンケート調査により収集した、空き家対策の推進する上で空家法以外の法制度の活用・連携や、空き家対策の実務の様々な場面での対応に関して、現在課題となっていることや、効果的な取組・工夫等の事例に基づいて、Q & A 形式で取りまとめた。

空き家対策の実務に関するQ & A集(一部)

目次

はじめに

1. 空き家対策の推進の上で空家法以外の法制度との連携による対応

- (1) 所有者等の特定
- (2) 所有者等への相談・指導等の対応
- (3) 住宅用地特例の適用除外
- (4) 相続財産管理人制度の活用
- (5) 市街化調整区域内の空家等の利活用
- (6) 農地付き空き家の流通促進

2. 空き家対策の実務を効率的・効果的に進める上での工夫

- (1) 空き家問題に関する普及・啓発
- (2) 空家等の実態調査
- (3) 所有者等からの相談への対応
- (4) 所有者等の特定
- (5) 管理不全空き家の所有者等への対応の依頼
- (6) 特定空家等への措置
- (7) 管理不全の空家等に対する緊急安全措施
- (8) 空き家の利活用
- (9) 空き家バンクの運営

Q27 条件の悪い空き家の利活用について

不動産業者が扱わないような条件の悪い空き家の利活用の推進に関する事例があれば知りたいです。

A27 無接道で、かつ一部が未相続の土地に建つ再建築不可の空き家について、市が相続登記のサポート及び隣地所有者へ働きかけを行い、宅建協会の協力を得ながら、売買を成立させることができました。

当該空き家を購入後活用できるのは隣接している土地所有者のみであり、このうち資金面でも購入可能性のある法人に当市から働きかけました。当初、当該法人から明確な購入希望はなかったものの、空き家対策へ一定の理解を得ることができ、無接道用地であるため安く購入できること、現在法人が所有する敷地を含めた一体として資産価値が高まることを説明することで、メリットを感じていただき、売買に至りました。

また、未相続部分の土地の権利関係への対応として、相続人が行う登記申請のため、相続関係説明図や遺産分割協議書、登記申請書の作成や、各相続人への説明などを支援するとともに、本市の空家等対策協議会委員である司法書士にも登記申請書類の確認を依頼しました。

売買に際しては、当市の協定締結団体である宅地建物取引協会の職員に、価格査定、重要事項説明、契約手続きを依頼しました。

本件は他人の土地の相続人調査を第三者である空き家の所有者等が行うことは極めて困難であること、1坪程度の土地売買のために相続登記申請を司法書士等に委託することは経済的負担も大きく、相続人の協力が得られないが見込まれたため、空き家対策の推進を優先し、当市として積極的に支援を行いました。(愛知県岡崎市)

＜隣地所有者による売買に至った当該空き家の状況＞



資料) 全国空き家対策推進協議会 「企画・普及部会 利活用分科会 利活用に関する取組事例集」(令和2年度)

先任者が初任者に語る空家法の概説

空家法に基づく措置措置などの日常業務において空き家対策担当者が対応に苦慮する事項を、先任者の目線で初任者向けに整理し、実務上の留意点について整理を行い、概説書を作成した。

目次

第1章 空家法の概観

第1節 立法経過

第2節 空家法の概要

第2章 空家等対策計画

第1節 空家等対策計画の役割

第2節 空家等対策計画の概要

第3節 第6条と基本指針

第4節 空き家発生抑制施策の充実

第3章 空家法の措置

第1節 第2条第2項と第14条

第2節 空家等

第3節 特定空家等

第4節 特定空家等に対する措置

第5節 具体的な事案を想定してみよう

第6節 受命者を確知することができない場合

第7節 法定外指導から行政代執行まで

第4章 調査

第1節 第9条第1項と第2項

第2節 平成27年5月の質疑応答

第3節 空家等所有者等に関する情報の利用等

第5章 トピックス

第1節 住宅用地特例と空き家問題

第2節 緊急安全措置

第6章 統計資料の活用

第1節 国勢調査

第2節 住宅・土地統計調査

第3節 日本の地域別将来推計人口

第4節 空き家数の将来推計

第5節 住宅・土地統計調査を使ってみよう

第7章 空き家問題

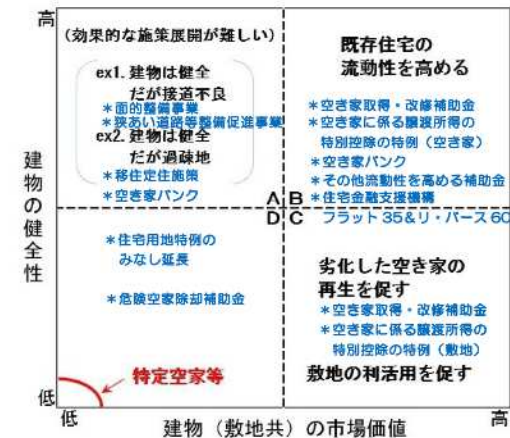
先任者が初任者に語る空家法の概説(一部)

第4節 空き家発生抑制施策の充実

ア、4つの態様に応じた施策

空き家問題は、様々な要因が絡み合います。事象の境界線がはっきりしないように、見る角度によって様相が異なります。

そこで、空き家の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等を考えるにあたり、「建物の健全性」と「建物（敷地共）の市場価値」を縦横の軸として、次の4つの態様に分けて整理します。



A区画は「建物の健全性は高いが市場価値を見込めないもの」で、その例としては、「建物自体はしっかりしているが街なかの接道不良宅地にあるもの」や「建物自体の価値はあるが過疎地にあるもの」が想定されます。施策展開が難しいところですが、既存の施策のなかでは、「面的整備事業」や「狭あい道路等整備促進事業（R4 拡大）」、「移住定住施策」や「空き家バンク」が挙げられます。

B区画は「建物の健全性が高く市場価値も見込まれるもの」であり、本質的には空き家化するはずがないにもかかわらず何らかの要因により空き家となっているものです。行政施策としては、「空き家バンク」、「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例（空き家分）」、金融支援等が考えられます。

空家法第10条に基づく空家等の所有者等に関する介護情報の照会文書様式案

管理不全空き家の所有者が福祉施設に入所し、所有者等の住所が空き家所在地のままの場合、介護保険担当部署により照会することで、入所施設や後見人・親族・ケアマネージャーに関する情報を把握できる可能性がある。そこで、空家法第10条に基づいて、介護保険担当部署に照会する際の文書様式案を作成した。

介護保険における認定調査票(概況調査)の調査項目と居所情報との関係

分類	調査項目		居所情報との関係
Ⅰ 調査実施者 (記入者)	実施日時		
	実施場所		
	記入者氏名	訪問調査を実施するケアマネージャー等の情報	●
	所属機関		●
Ⅱ 調査対象者	過去の認定		
	前回認定結果		
	対象者氏名		★
	性別		
	生年月日		
	現住所		
	電話		
	家族等連絡先	氏名	●
		住所	●
		調査対象者との関係	●
		電話	●
Ⅲ 現在受けているサービスの状況	在宅利用 (利用サービス種類にチェック)		
	施設利用 (利用施設種類にチェック)	施設名	●
		住所	●
		電話	●
Ⅳ 特記事項			

空家等対策の推進に関する特別措置法第10条に基づく
空家等の所有者等に関する介護情報の照会 文書様式(案)

令和 年 月 日
様
課名 職員名

空家等対策の推進に関する特別措置法第12条に基づき、空家等の適切な管理を促進するため、所有者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めています。

下記所有者につきましては、不動産登記及び住民基本台帳の情報では所有者への連絡が取れないことから、介護情報のうち「所有者の連絡先住所及び電話番号」あるいは「家族等の連絡先住所及び電話番号」等を照会するものです。

目的	適正に管理されていない空き家の所有者の所在又は相続人を調査し、所有者等に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うため
根拠法令	空家等対策の推進に関する特別措置法第10条1項 (空家等の所有者等に関する情報の利用等) 第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。
所有者住所	〇〇町〇丁目〇番〇〇号
所有者氏名	〇〇〇〇〇
所有者生年月日	昭和〇年〇月〇日
照会事項 ^{注1}	(例示) ・後見人等の氏名、連絡先住所及び電話番号 ・上記所有者の連絡先住所(入所施設)及び電話番号 ・家族等の氏名、連絡先住所及び電話番号 ・介護支援専門員(ケアマネージャー) ^{注2} の氏名、連絡先住所及び電話番号
情報提供を受けるに当たっての 順守事項	提供を受けた情報については、個人情報に関する関係法令等に基づき、次のとおり取り扱います。 (1)利用目的以外には使用しない。 (2)第三者に提供しない。 (3)厳重に管理し、保有の必要がなくなった場合は、速やかに消去又は廃棄する。 (4)漏えい、紛失等事故が発生しないよう、必要な防止策を講じる。万一、事故等が発生した場合は速やかに対処するとともに、貴課へ報告する。

注1:登記簿の写しや現況写真等を適宜添付

注2:介護支援専門員(ケアマネージャー)による代行申請を想定

空き家対策に関する財産管理制度の活用事例集

会員市区町村における令和2年10月2日以降令和3年10月1日までの空き家対策に関する財産管理制度の活用事例を対象として、申立理由や予納金の額、予納金低額の工夫、制度活用に際して苦労した点などの事例調書と事例概要の収集を行い、103件(相続財産管理制度93件、不在者財産管理制度10件)の事例集を作成した。

(1) 相続財産管理人の選任申立事例(93件)の概要

確認した相続放棄人の人数	0人	～5人	～10人	10人以上	無回答
	37	28	17	9	1
	39.8%	30.1%	18.3%	9.7%	1.1%
相続人以外の債権者の有無	なし	あり	無回答		
	71	18	4		
	76.3%	19.4%	4.3%		
市区町の債権の有無	あり	なし	無回答		
	37	56	0		
	39.8%	60.2%	0.0%		
申立書類の作成者	職員(自前)	外部委託	無回答		
	81	12	0		
	87.1%	12.9%	0.0%		
予納金の額(万円)	0	～50	～100	100以上	無回答
	9	22	18	44	0
	9.7%	23.7%	19.4%	47.3%	0.0%
予納金の工面方法 ※予納金0を除く84件の内訳	予算措置	予備費を充当	他の予算の流用	その他	無回答
	75	0	9	0	0
	89.3%	0.0%	10.7%	0.0%	0.0%
選任された相続財産管理人	弁護士	司法書士	その他	無回答	
	76	16	0	1	
	81.7%	17.2%	0.0%	1.1%	

※()内の数字は回答数

・確認した相続放棄人の平均3.7人
・最少人数:0人、最多人数:41人

債権あり(37)

- ・租税債権(22)
- ・略式代執行費用(13)
- ・応急措置費用(5)
- ・その他(3) ※重複回答含む

債権なし(56)

- ・特定空家等(23)
- ・所有者不明土地法第38条(22)
- ・空家法に基づく措置や固定資産税等の納入通知の名宛人が必要なため(11)
- ・建築基準法第10条(1)
- ・その他(1) ※重複回答含む

・外部委託先:司法書士(11)、弁護士(1)

・予納金額の平均:74.2万円
・最高額:385万円
・予納金なしの事例の主な理由
:購入希望者の内諾証明(買受内諾所・購入金額見積書等)添付
／財産調査で預金等の多額財産を確認／協定締結団体である
宅建協会経由で管理人弁護士を推薦／宅建協会からの価格査定
報告書を添付

裁判所に相続財産管理人を推薦(40)

※うち35件は推薦した相続財産管理人が選任された
別の相続財産管理人が選任は4件(未回答4件)

裁判所に相続財産管理人を推薦せず(52)

空き家バンクの登録促進に向けたノウハウ集

空き家バンクの大きな課題である物件の登録が進まないという問題に対し、所有者が持つ登録ハードルに対応した登録促進策を検討し、取組の概要や効果、取組における課題を整理した。また、利活用の難しい空き家についての課題と対応策について整理し、併せてノウハウ集としてとりまとめた。

空き家バンクの登録促進に向けたノウハウ集（一部）

目次

1. 空き家所有者の空き家バンク登録ハードルについて
2. 登録に係る心的ハードルの解消に向けた取組
 - ①所有者への働きかけ・地域住民による働きかけ
 - ②相談会等の実施
 - ③登録のインセンティブの付与
3. 物件の取引・登録を円滑に進める取組
 - ①自治体の体制整備（民間事業者との連携）
 - ②家財道具処分に関する補助金交付
 - ③改修に関する補助金交付
4. 利活用が難しい空き家の特徴
5. 市街化調整区域における空き家利活用の取組について
 - ①市街化調整区域における運用指針改正の状況
 - ②市街化調整区域の空き家に関する都道府県別の開発行為の取り扱い
 - ③市街化調整区域における空き家の利活用に関する取組方策
6. 利活用が難しい空き家に対する取組事例
7. 民間による空き家バンクによらない空き家の流通に関する取組事例

取組概要	課題解決の方向性	取組詳細	ノウハウ・ポイント・課題
所有者への働きかけ・地域住民による働きかけ	「いつか使う」「処分することが面倒」といった根源的な心的障壁を取り除く	・自治会長や区長を通じて所有者に問題意識を啓発する ・集落支援員を通じて相談を受ける ・住民から地区ごとの情報を収集する ・ケアマネージャーを通じて相談を受けつける	・地域のキーマンを探しアプローチする。（地域によって異なる） ・会長等の任期の変わり目に会議に参加し周知する。 ・司法書士や弁護士等の相談体制の確立
相談会等の実施	親族・家族との調整・相続・権利関係の整理に向けた相談により心的障壁を取り除く	・専門家等に協力を仰ぎ相談会を実施する ・様々な悩みに対応できるように、複数の専門家や同時に税に関するセミナー等も開催する	・帰省時期に合わせた開催。 ・司法書士、行政書士、土地家屋調査士、宅地建物取引士、建築士等の参加 ・全国からアクセスしやすい相談の必要性
登録へのインセンティブの付与	登録することのメリットを感じないといった心的障壁を取り除く	・居住誘導区域内の空き家の登録に奨励金交付 ・固定資産税額を基準とした奨励金を交付 ・所有者利用者の両方に奨励金を交付	・用途を制限しない奨励金は受取側は利用しやすい。 ・インセンティブによって居住地誘導が可能 ・専任媒介契約を条件とすることで取引を円滑化
自治体の体制整備	買い手がつかない、不動産事業者に取り扱ってもらえない物件の障壁を取り除く	・宅地建物取引業協会支部と協定を締結、輪番制等で媒介契約を締結 ・個社の不動産事業者と協定を締結、個々に所有者と事業者で媒介契約を締結 ・民間事業者に運営を外部化	・事業者間トラブルを防ぐ ・協定によって自治体の運営にコストの削減 ・担当者との密なコミュニケーションの必要性 ・事業者のやる気の大小に課題
家財道具処分に関する補助金交付	家財道具の整理ができていないといった物件の障壁を取り除く	・登録物件の所有者に対して交付 ・補助額はおよそ10万円が相場	・登録促進だけでなく成約率も上昇 ・個人での処分費用の計上も認める運用も可能 ・登録前の補助が望ましい
改修に関する補助金交付	老朽化がひどく買い手・借り手がつかない物件の障壁を取り除く	・バンク登録物件の修繕費用を補助 ・所有者、利用者のいずれも対象となることが多い ・補助上限は50万円程度。 ・空き家利用者側の補助利用が多い	・所有者と利用者の両方を対象とするとうよい ・移住者や子育て世帯、現役世帯を対象としながらも、町内外いずれも対象とするとうよい ・売主による改修の先行投資の躊躇が課題