

空き家対策手法形成事業（ほっかいどう空き家活用ネットワーク）

北海道内小規模自治体において「空き家住みたいBank」を通じて住宅需要を顕在化するとともに、空き家対策における公民連携手法の検討により、空き家所有者や空き家取得希望者の多様な需要を喚起することを目指す。「買う」、「借りる」という住宅需要は僅かだが、定期的な「空き家調査」や「空き家相談」を継続することにより、空き家の解体や家財処分、管理業務、相続登記などの「空き家関連需要」の創出が図られる可能性が明らかとなった。

■ 事業概要

事業部門	2)住宅市場を活用した空き家に係る課題の解決を行う事業
事業地域	北海道中頓別町・鶴居村・岩内町・安平町・厚真町・むかわ町・松前町
背景・課題	○小規模自治体においても戸建住宅を求める子育て世帯や移住希望者等が一定数存在する。しかし、専門不動産事業者不在のため住宅需要を把握する手段・組織がなく、空き家対策の住宅市場活用が難しい状況である。 ○一方、空き家相談会等の結果から、所有者不明空き家、相続登記未了の空き家、所有者自身どうしたら良いかわからない空き家等が多数存在しており、住宅市場で扱いきれない空き家も多数存在している。
目的	○住宅需要を顕在化・把握する仕組みの構築、利活用可能な空き家や利便性の高い宅地を提供するための取組、行政の空き家対策業務を通して住宅関連産業の多様な需要を喚起する公民連携手法の検討を行う。
連携する団体・役割	・北海道良質ストック住宅流通ネットワーク・・・空き家等に関する専門的助言・対応（不動産流通） ・きらら司法書士事務所・・・空き家等に関する専門的助言・対応（不動産登記・相続） ・矢萩努税理士・社会保険労務士事務所・・・空き家等に関する専門的助言・対応（税務・相続） ・INDI株式会社・・・空き家等に関する専門的助言・対応（住宅検査・診断） ・北海学園大学工学部建築学科・・・空き家等に関する調査研究、施策に関する専門的助言（調査研究・施策）



	札幌からの の道程 (km)	人口 (人)	世帯数 (世帯)	高齢化 率(%)	高齢単身 世帯割合 (%)	2022年 転入(人)	2022年 転出(人)	2022年 転入超過 (人)	2035年 推計人口 (人)	2045年 推計人口 (人)
中頓別町	291	1,598	866	39.5	18.5	62	104	-42	976	679
鶴居村	308	2,473	1,194	33.3	14.1	118	106	12	1,991	1,651
岩内町	95	11,526	6,501	37.7	21.9	366	540	-174	7,827	5,834
安平町	61	7,351	3,960	37.4	18.5	410	382	28	5,620	4,491
厚真町	70	4,383	2,120	37.8	13.8	193	167	26	3,742	3,110
むかわ町	83	7,546	3,989	41.5	19.9	265	293	-28	4,937	3,495
松前町	383	6,356	3,732	50.7	26.9	177	254	-77	3,263	1,993

「令和2年国勢調査結果」(総務省統計局)
 「住民基本台帳人口移動報告, 2022年結果」(総務省統計局)
 「日本の地域別将来推計人口(平成30年推計)」(国立社会保障・人口問題研究所)

ケアプラン作成事業所における空き家対策アンケート

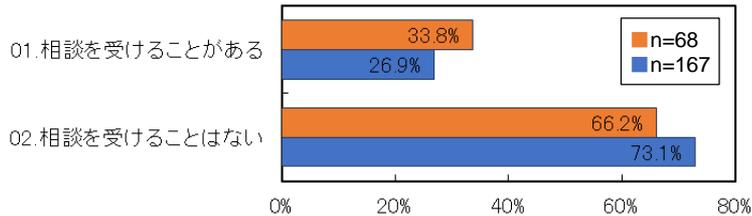


【アンケート調査概要】

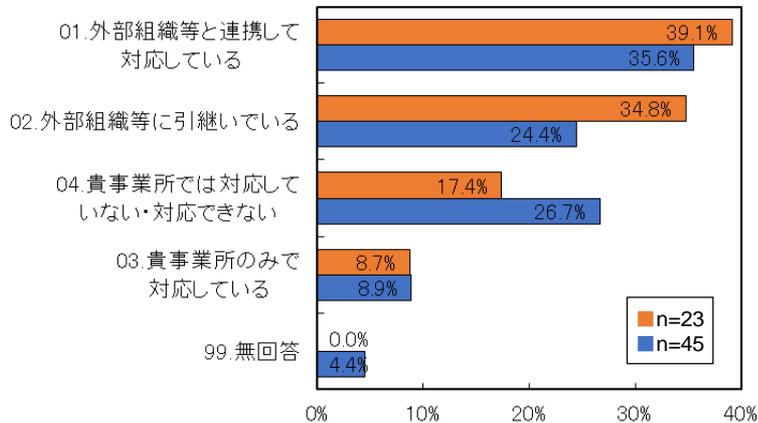
①調査対象自治体	・北海道内の全町村（144町村）及び北海道内の人口2万人以下の市（6市）
②調査対象事業所	・北海道庁HPの公開情報から事業所名、所在地を検索し、前記①自治体に所在する地域包括支援センター（155事業所）及び居宅介護支援事業所（403事業所）、計558事業所を特定した。
③配布・回収方法	・配布：上記②の事業所名、所在地に対して郵送 ・回収：同封の返信封筒（料金受取人払）またはWEBフォーム（Google Forms）
④調査期間	・令和4年9月2日（金）～10月4日（火）
⑤配布数・回収数	・配布数：558票（うち無効数：7票（宛先に不達、事業取止め等）） ・回収数：235票（郵便回答204票、WEB回答31票） 回収率：42.6%

【アンケート調査結果】（■：地域包括支援センター、■：居宅介護支援事業所）

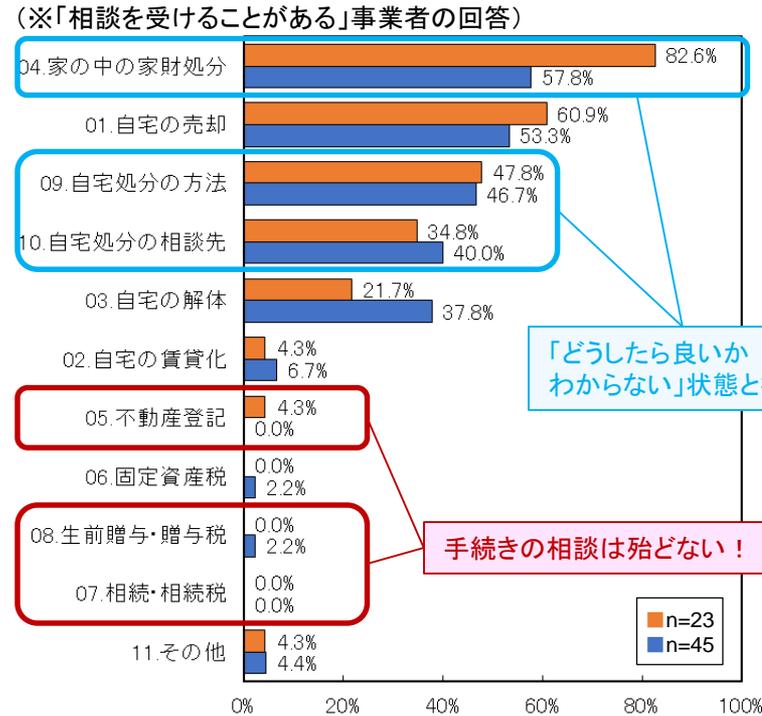
問 高齢者等から、自宅が空き家となることの相談を受けることがあるか？



問 受けた相談には、主にどのように対応しているか？
（※「相談を受けることがある」事業者の回答）



問 相談の具体的な内容として多いものを3つまで選んでください。



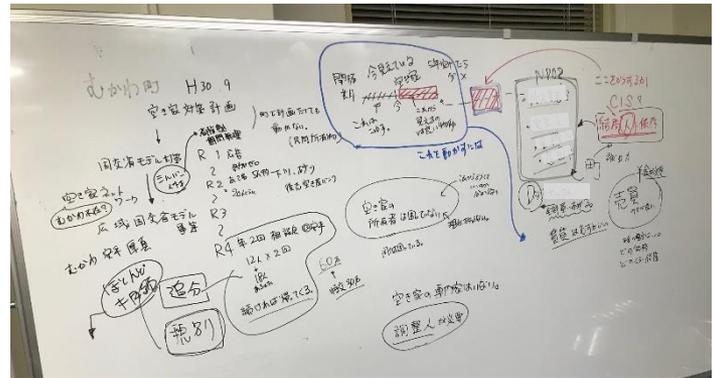
空き家対策の公民連携手法検討(ヒアリング・意見交換等)

【行政空き家対策部署、空き家関連事業者のヒアリング・意見交換等の実施状況】

開催日	ヒアリング等の対象	テーマ等
22/7/22	むかわ町建設経済課	昨年度事業等の反響
	厚真町まちづくり推進課	空き家と固定資産税
22/8/24	鶴居村企画財政課、建設課	移住者の推移、住宅確保の状況
22/9/8	恵庭市内不動産事業者 ※営業エリアに安平町・厚真町を含む。	安平町・厚真町の住宅市況
22/9/21	安平町税務住民課	相談業務の交付税措置
22/9/22	恵庭市内不動産事業者 ※営業エリアに安平町・厚真町を含む。	安平町・厚真町の住宅市況
22/9/26	恵庭市内工務店 ※営業エリアに安平町・厚真町を含む。	安平町・厚真町の住宅市況
22/10/28	厚真町まちづくり推進課、町外事業者	空き家対策に係る官民対話①
	安平町税務住民課	空き家予備軍の対応
22/11/7	鶴居村企画財政課、建設課	移住者状況、住宅事情
22/11/16	中頓別町建設課、総務課、産業課、保健福祉課、教育委員会	町内空き家に係る課題整理
22/12/19	安平町税務住民課	所有者不明土地法への対応
	厚真町まちづくり推進課	町が抱える空き家の課題と町内事業者の関心、町外企業との連携
23/1/17	厚真町まちづくり推進課、町外事業者	空き家対策に係る官民対話②
23/2/2	鶴居村企画財政課、建設課、村内事業者等	空き家対策に係る官民対話



22/11/16中頓別町庁内意見交換会



22/12/19厚真町庁内ブレスト

○行政が民間に期待する業務

- ・空き家実態調査・・・新たに発生した空き家を把握したい、年1回の実施が理想。データベース化、更新業務にも期待。
- ・空き家相談対応・・・活用できるのかどうか、流通可能かどうか、民間視点の相談対応に期待。
- ・所有者不明空き家の所有者探索・・・公的情報で追えない所有者情報の聞き込み調査。
- ・まちづくり会社支援・・・地元密着で取り組みたいが、まちづくり会社にノウハウがない。コンサルティングに期待。

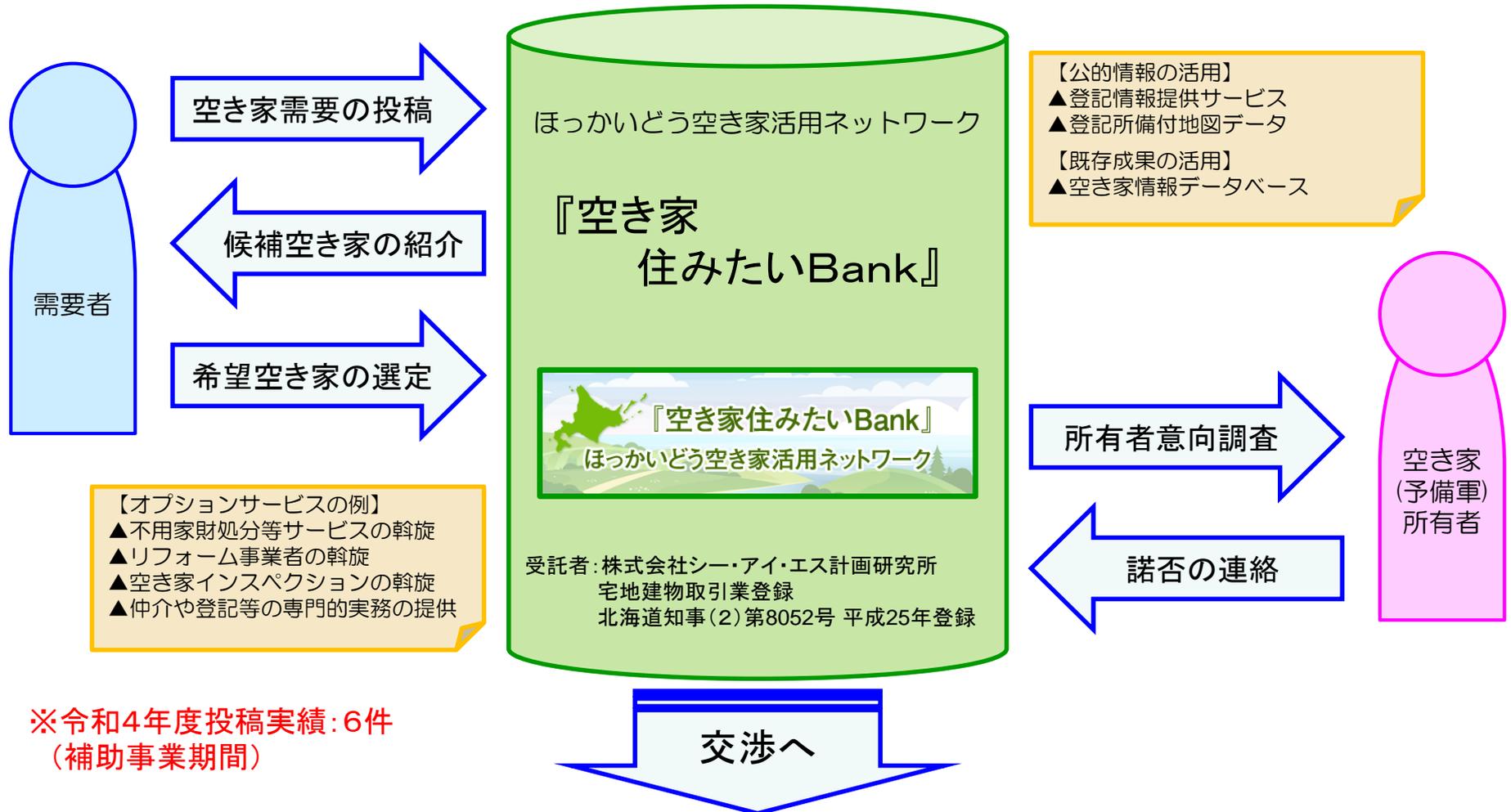
「空き家住みたいBank(R04試行版)」



■HPのURL: <http://home-info.jp/page01.html>

■R03版からの変更点

- ・原則、居住用途の投稿に限定（事業用転用について、その可否を判断する立場にないため）
- ・空き家やその所有者の探索、意向調査を、当団体で実施（物件リスクや優劣判断は民間視点が必要）
- ・行政には、「空き家住みたいBank」の広報のみを協力依頼（行政責任範囲からの切り離し）



※令和4年度投稿実績: 6件
(補助事業期間)

空き家WEB相談室の開設



■HPのURL: <http://home-info.jp/websoudan/>

■ポイント

- ・空き家相談会において、空き家所有者から寄せられた質問や困り事、思い違いなど、所有者の視点を重視。
- ・空き家相談会に参加する方の半数近くが相続登記未了となっているため、令和6年4月からの相続登記義務化をトピックスとしてページ冒頭に配置。
- ・Q&A方式を採用することで、HPを訪れる方が知りたい情報にアクセスしやすくする。
- ・今後も定期的にQ&Aを追加予定。

北海道の小規模自治体に空き家を所有する方のため

空き家WEB相談室

北海道の小規模自治体で開催した空き家相談会において、よく相談を受ける内容をQ & A方式でまとめました。まとめたものを空き家WEB相談室として無料開放しますので、ご自由に入室のうえ、お知りになりたい事項についてご確認ください。皆様が所有する空き家についての疑問や心配事の解消に繋がるようでしたら幸いです。

相談の前に

あなたと空き家の関係、空き家に住む予定の有無、相続登記について整理しましょう

1 誰の空き家ですか？ +

2 将来、その空き家に住む予定がありますか？ +

3 空き家の相続登記はお済みですか？ +

令和6年4月1日、「相続登記義務化」がスタート

令和6年4月1日以前に発生した相続についても、義務化の対象です。

■よくあるご相談 目次

- [I. 空き家の不動産登記に関するよくある相談](#)
- [II. 空き家の売却・賃貸化に関するよくある相談](#)
- [III. 空き家の解体に関するよくある相談](#)
- [IV. 空き家の適正管理に関するよくある相談](#)

I. 空き家の不動産登記に関するよくある相談

Q I - 1 不動産登記とは何ですか？ —

A I - 1 土地や建物が誰のものなのかを明確にするために、土地や建物の情報を法務局が管理する仕組みです。土地や建物の情報は、「登記簿」に記録されており、手数料を払えば誰でも閲覧や登記事項証明書（登記簿謄本）の請求・取得が可能です

Q I - 2 登記簿はどこで請求・取得できますか？ +

Q I - 3 私が登記名義人であれば、いつでも売買できるのですか？ +

Q I - 4 認知症などに備えるには、どのような方法がありますか？ +

Q I - 5 空き家の登記済証（登記識別情報通知）が見当たりません。どうすれば良いですか？ +

「空き家解体後の固定資産税額増減推定システム」



■HPのURL: <http://home-info.jp/propertytax/>

■ポイント

- ・一般的に、空き家を解体すると住宅用地特例が適用除外となり、固定資産税額が増加すると言われている。
- ・小規模自治体においては、家屋の固定資産税相当額に比べて、土地の固定資産税相当額が相当小さい。
- ・連携自治体で任意の空き家について試算して貰ったところ、空き家解体後に固定資産税が減少する事例が多発。
- ・広島県でモデル事業に取り組む「NPO法人住環境デザイン協会」でも同様の問題意識を持っており、両団体で、空き家解体と固定資産税額増減の関係性について調査し、税額の算出過程を分析。
- ・空き家所有者の手元にある固定資産税納税通知書、課税明細書の記載事項から、空き家解体後の固定資産税額の増減を推定するシステムを開発、公開した。

空き家解体後の固定資産税額増減推定システム

お手元の固定資産税納税通知書（課税明細書）から、以下の項目を入力して下さい。

必須項目

「土地」の課税地積 m

必須項目

「土地」の固定資産税相当額 円

※自治体によっては「固定資産税参考税額」、「物件相当税額」などの表現を用いている場合があります。

必須項目

「建物」の固定資産税相当額 円

※自治体によっては「固定資産税参考税額」、「物件相当税額」などの表現を用いている場合があります。

※任意項目（空欄でも構いません）

固定資産税額を推定する市町村名字

推定する >>

入力項目は、わずか3点！

- ・空き家が所在する土地の面積
- ・空き家が所在する土地の固定資産税相当額
- ・空き家の固定資産税相当額

推定結果は、わかりやすく3パターンのみ

- ・空き家解体後の固定資産税額は減少する可能性があります
- ・空き家解体後の固定資産税額の増減は1万円未満と考えられます
- ・空き家解体後の固定資産税額は増加する可能性があります