

流通困難になる可能性のある空き家の早期対応・未然防止の為、奈良県内を対象に、流通困難空き家未然防止対策システムの検討を行い、新たな仕組みの必要性和構築に向けた課題・問題点を明確化することが出来た。

■ 事業概要

事業部門	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	奈良県
背景・課題	空き家相談窓口において多角的な相談に応じられる体制を構築しているが、未だ大きな障害／壁として、認知症・修繕困難な老朽化・権利関係の複雑化等による「どうしようもない」案件が存在する。このような課題を解決するために、空き家になってからの相談体制だけでなく、空き家になる前に相談できる仕組みや事前準備が重要であるが、現状、空き家状態ではない物件の対応システムがない為、流通困難になる可能性がある空き家を早期対応できる仕組みづくりが喫緊の課題と考える。
目的	流通困難になる可能性のある空き家の早期対応、未然防止の為、空き家になる前の相談に誘導できる様、一昨年度より実施してきた「福祉×空き家相談」や空き家バンク、空き家バンク版リースバック制度等を融合させた新たなビジネスモデルの検討を行い、中山間地域等の流通困難地域も含めた全国的に運用可能な「空き家の未然防止」システムの構築を目的とした事業として取り組む。
連携する団体・役割	弁護士、司法書士、行政書士、宅建士、社会福祉協議会 等・「流通困難空き家未然防止対策システム」の検討

■ 取組内容

① 「流通困難空き家未然防止対策システム」検討会の実施(オンライン8回・意見交換会2回)

約10年間空き家バンクを運営する中で「家をつなぐ」業務を実施してきたが、これまでの空き家相談窓口体制では対応できなかった相談にも対応できるよう、システムや制度構築を検討し空き家の未然防止システムのモデル構築を目指す。

- 1)「流通困難空き家未然防止対策システム」スキーム検討1回(意見交換会)
- 2)空き家バンク事前登録制度の検討 2回(オンライン)
- 3)リースバック契約に関する検討 2回(オンライン)
- 4)信託契約(空き家寄付)システムなどの検討2回(オンライン)
- 5)死後事務委託契約などの検討 2回(オンライン)
- 6)運営方法に関する検討 1回(意見交換会)

② 対応困難事例の特徴と傾向の調査

約10年の空き家相談窓口運営実績をもとに、空き家相談窓口における「どうにもできない」物件の特徴や傾向をサンプル調査し、効果的な空き家の未然防止システムとなるよう検討を行う。

- 1)相談事例からの特徴と傾向抽出業務
- 2)平成28年度国土交通省「先駆的空き家対策モデル事業」にて調査した流通困難物件の5年後の実態調査を実施し、空き家相談窓口における対応困難事例の特徴を分析する。

③ 「家をつなぐ+人をつなぐ」リーフレット作成

取組内容と成果

② 対応困難事例の特徴と傾向の調査

1) 相談事例からの特徴と傾向抽出業務

流通困難空き家未然防止対策システムの検討を行うに当たり、サンプリングする地域を定め空き家相談における物件の特徴や傾向の分析を行った。

【地域】奈良県東部地域(宇陀市・曽爾村・山添村・御杖村)

【期間】平成28年度～令和3年度受付 計203件

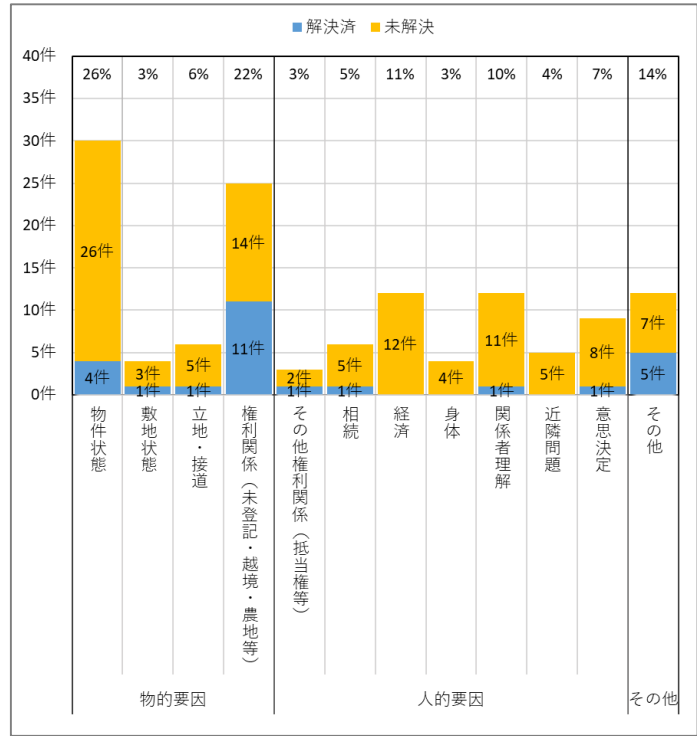
うち、右の除外条件を除いた65件を対象に調査を実施した。

※解決済、未解決の判断は令和4年9月1日時点での状況で判定

【除外条件】

- ・流通希望(空き家バンク登録・売買・賃貸・業者買取・寄付・譲渡)以外の相談
- ・土地のみの相談や具体的な相談に進まなかったもの
- ・途中で不動産業者等に引継ぎを行いその後の状況が不明のもの
- ・流通困難課題のないもの

図1 流通困難課題の傾向

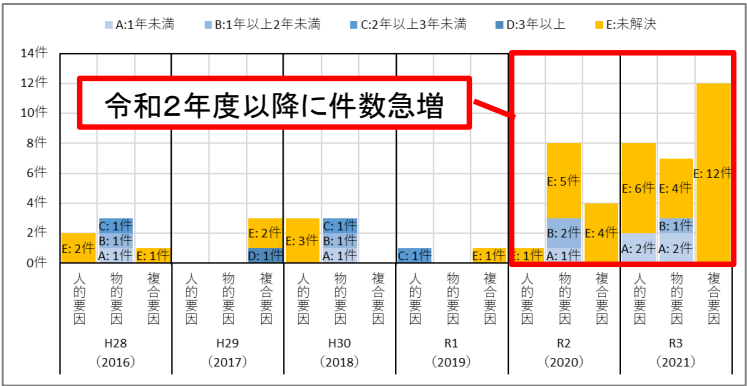


人的要因: 相続や所有者の経済・身体的など人的課題のみの相談

物的要因: 立地や物件の老朽化など物的課題のみの相談

複合要因: 人的要因と物的要因どちらにもまたがって問題を抱えた相談

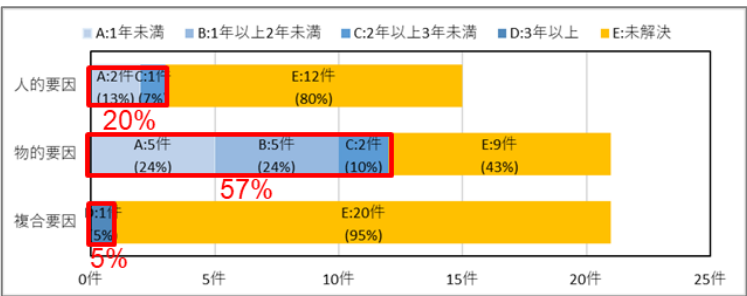
図2 受付年度別相談解決状況



令和2年度以降に件数急増

令和元年度以前の相談では「物的要因」は全て解決に導いているのに対し、「人的要因」及び「複合要因」は未だ未解決の案件が9件ある。

図3 流通困難要因別相談解決状況



「物的要因」では57%を解決に導いているが、「人的要因」は20%、「複合要因」は5%と低く、解決状況に顕著な差が見られた。

取組内容と成果

- ② 対応困難事例の特徴と傾向の調査
- 2)平成28年度国土交通省「先駆的空き家対策モデル事業」にて調査した流通困難物件の5年後の実態調査を実施し、空き家相談窓口における対応 困難事例の特徴を分析する

【現地調査期間】令和4年9月30日～令和4年11月9日 *○:物的要因 ●:人的要因 ◎:複合要因で表記

▼未解決 8件

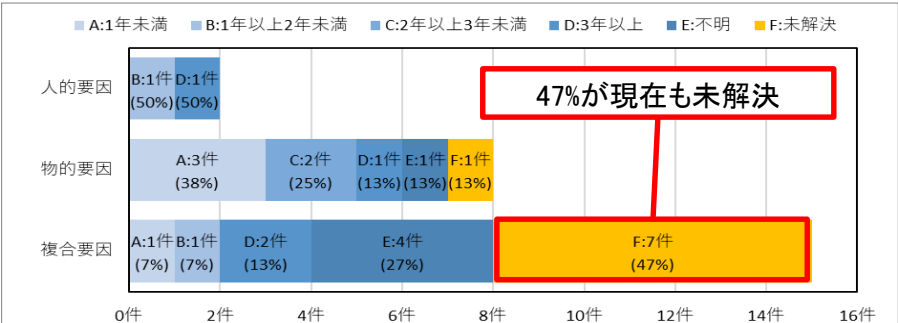
未解決例	地域	五條市西吉野百谷		流通困難課題	○	○	●		●	●	
	外観				物件状態	立地	権利関連	相続	経済	身体	その他
		H29	R4								

表1 未解決物件の流通困難課題詳細

物件状況	○危険空家、大規模修繕必要、ごみ屋敷、(荷物整理未了)
立地	○再建築不可、市街化調整区域、流動性の低い地域 ○接道狭小、再建築不可の可能性あり(接道問題)、接道私道
権利関連	○農地付帯、◎建物の敷地一部他人所有、建物未登記 ●相続登記未了、多額の抵当権、未解約の賃貸借契約(残置物多数)
相続	●相続人無し、相続人多数、相続人に行方不明者あり
経済	●諸費用捻出困難、希望価格の相違
身体	●施設入所、相続人遠方かつ体調不良で進捗困難
その他	●近隣からの通報、近隣住民による所有地の利用、近隣問題(進入路封鎖)

* 手が出せないまま期間が経過した事で物件状態が悪化しているものもあった。

図4 流通困難要因別解決割合



▼解決済(売却・賃貸・新築・解体済のもの) 17件

解決例	地域	奈良市長谷町		流通困難課題		○	○				
	外観				物件状態	立地	権利関連	相続	経済	身体	その他
		H29	R4								

表2 解決物件の流通困難課題詳細

物件状況	○大規模修繕必要、(荷物整理未了)
立地	○中山間地域、市街化調整区域(再建築可)、接道狭小、再建築不可・困難、崖上
権利関連	○農地転用必要 ◎土地・建物未登記で国土調査による土地確定により建物の敷地一部他人所有に土地一部他人所有(建物敷地含まず)、境界不明瞭、 ●相続登記未了、未解約の賃貸借契約(入居者認知症・後見人と連絡可能)
相続	●相続人1名植物状態、相続人1名反対、相続人に行方不明者あり
経済	●希望価格の相違
身体	●認知症
その他	●事故物件、近隣からの苦情

▶ 「複合要因」が最も未解決の割合が高く、「対応困難」な物件に繋がる可能性が高い。

流通困難空き家の未然防止策

- 人的要因・物的要因のどちらか一方でも問題の発生を予防すること
- 制度の周知や、空き家になる前の早期相談、現状の課題や今後発生する可能性のある課題整理が重要

■ 取組内容と成果

①「流通困難空き家未然防止対策システム」検討会の実施（オンライン8回・意見交換会2回）

約10年間空き家バンクを運営する中で「家をつなぐ」業務を実施してきたが、これまでの空き家相談窓口体制では対応できなかった事象を未然に防ぐことができるよう、空き家未然防止システムのモデル構築を目指し、システムや制度構築の検討を実施した。

1)「流通困難空き家未然防止対策システム」スキーム検討（第1回8/5）

【参加委員】不動産事業者/社会福祉協議会（県・市）/障がい者福祉施設相談員
/弁護士/司法書士/行政書士

・相談内容にあったプランを提示できる仕組みがあると良いのではないか。

例)入口:事前登録制度(仮称)

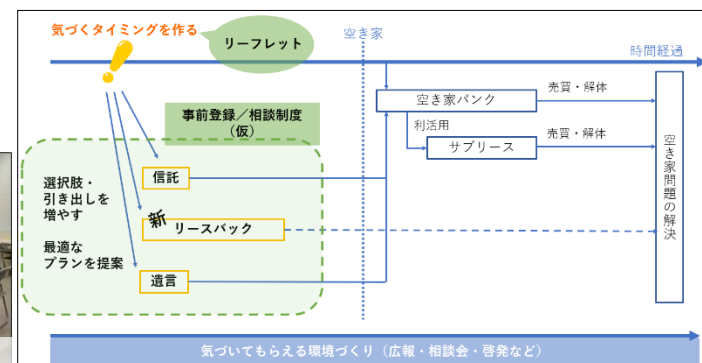
出口:住み続けたい→リースバック

相続対策→信託契約・遺言

相続人がいない場合等の対策→死後事務委託
などのプラン提示



第1回



▶相談のきっかけ作り、周知が重要

福祉関係等の相談窓口へリーフレットを設置することも検討。

2)空き家バンク事前登録制度の検討（第2回8/23・第3回9/12）

【参加委員】社会福祉協議会（県・市）/ケアマネージャー
/障がい者福祉施設相談員/行政書士

- ・居住者の空き家に対する意識醸成、地域課題の早期発見に繋がる。
- ・自宅の価値や将来の選択肢の早期確認の機会となり、空き家バンクでも良い状態でマッチングできるのではないか。



第2回

▶分かりやすい名称に変更した方が良い。

▶空き家になりそうな情報を最初にキャッチできる人との連携、
空き家のセーフティーネット(担い手)を
広げることが必要。



第3回

3)リースバック契約に関する検討（第4回9/27・第5回10/14）

【参加委員】不動産事業者/社会福祉協議会（県）/司法書士/行政書士
/社会保険労務士・FP

- ・不動産価値の低い地域でも利用できるものが望ましい(通常のリースバックでは難しい)。
- ・オーナーチェンジは必要。所有者に対してメリットを提示できるかが課題。
- ・デメリットを小さくする考え方への切り替え。
- ・家の価値は下がっていき、負の財産となることもあると認識してもらう必要がある。



第4回

▶新リースバックのようなもの(仮称)として、
新たなセットプラン化が必要ではないか。

▶対象地域の実情に即した仕組み構築必要

▶相談者ごとの様々な背景に応じて対応できる、柔軟な仕組みづくりが良いのではないか。



第5回

■ 取組内容と成果

①「流通困難空き家未然防止対策システム」検討会の実施（オンライン8回・意見交換会2回）

4) 信託契約(空き家寄付)システムなどの検討（第6回10/27・第7回11/8）

【参加委員】社会福祉協議会(県・市)/弁護士/司法書士/行政書士

- ・不動産に特化した定型的な様式であれば費用を抑えた簡易信託プランが可能ではないか。
- ・ある程度資産価値があり、協力者がいる程度いる案件が対象になるのではないか。(贈与税等が心配な方等)
- ・家の価値があまり無く、財産もほとんどないということであれば、生前贈与が良いのではないか。
- ・信託先を親族以外にするには信託業の免許・登録が必要。家族の場合は無報酬でも可能(所謂家族信託)。
- ・簡易プランとして、乱用出来ない、物件を空き家にしないという主旨では出来るかもしれない。

▶ 具体的な信託契約プラン検討には更に多くの早期相談事例が必要。また、信託銀行の協力が不可欠。

▶ その他の手段も検討し、かかる経費や税金等を考慮した上で利用する事が重要。
適切な提案には専門士業や相談者自身をサポートする福祉関連団体等との連携が必要。

▶ いずれにしても早期相談がキーワードになってくる。

- ・福祉的課題が発生してしまってからでは、選択手段が少なくなってしまうだろう。
- ・信託は「資産家が利用するもので高額」というイメージがあり、身近な例が無いと心理的に利用しづらい。
- ・どのような人が信託を利用出来るのか分かるよう、「だれもが理解できる仕組み」や「手引き書」があればすごくいいと思う。
- ・エンディングノート等、様々な福祉に関する啓発的な場面、予防的な段階で、様々な選択肢を提示していくのがポイントになるだろう。



第6回



第7回

5) 死後事務委託契約などの検討（第8回11/21・第9回12/6）

【参加委員】社会福祉協議会(県・市)/弁護士/司法書士/行政書士

- ・通常、遺言や任意後見とセットで利用。単独での運用は、預り金の管理や費用変動時の対処が困難。
- ・本人が元気な時に契約するもので、相続人がいない人が利用。業務は多岐に渡り、きめ細かな対応が必要。
- ・福岡市社協が行っている事例と同等の事を検討するためには、保険会社等との連携が不可欠。
- ・葬儀や永大供養等は葬儀社複数と提携した方が良いのではないか。
- ・福祉窓口に来られるような金銭的な困窮者では、紹介しても費用を支払えない可能性がある。

▶ ニーズは多いが、奈良県では取組みが進んでおらず、福祉関連団体等においても課題。

- ・例えば「リースバックの様なもの」の所有者に対するメリットとして、荷物整理を引き受けるという内容で対価性に見合うのであればその方向で検討するのはどうか。
- ・関東では互助会のお金で葬儀だけでなく荷物の処分を一緒に出来るプランがある。

▶ 全体を通して早期相談につなげることがポイント。

- ・早期相談につなげることを目的とした周知のためのリーフレットを作成してはどうか。
- ・福祉窓口などでも手に取りやすいもの、目を引く文言等があればより良いものになるのではないか。



第8回



第9回

■ 取組内容と成果

①「流通困難空き家未然防止対策システム」検討会の実施（オンライン8回・意見交換会2回）

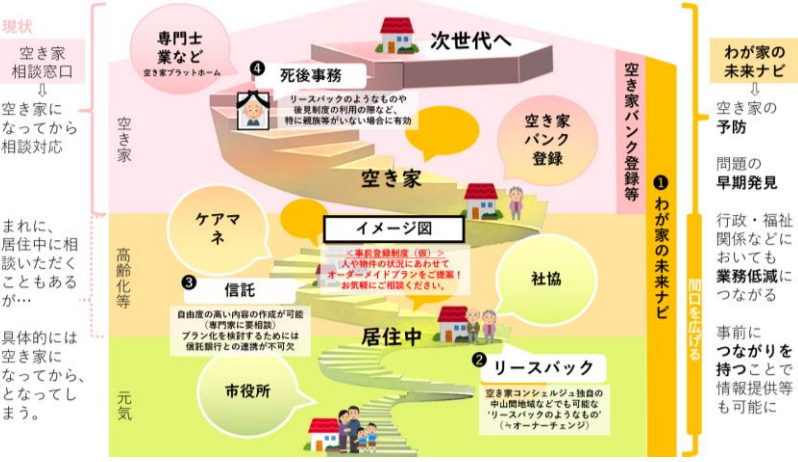
6)運営方法に関する検討（第10回12/16）

【参加委員】不動産事業者/社会福祉協議会(県・市)/障がい者福祉施設相談員/弁護士/司法書士/行政書士

▶ 制度名称を「わが家の未来ナビ」に決定。

【周知(リーフレット作成)】

- ・法制度の内容やタイミングを正確に伝えるには文字数がかなり必要になる。リーフレットに掲載するために文字数を減らすと誤解を与えかねない内容になることが懸念される。
- ・手に取ってもらいたいターゲットを絞った方が良い。
- ▶ **当事者(所有者)向け、家族や支援者の方などの周りの関係者向けの2パターンあると利用しやすいのではないかな。**
- ・対象者に応じて表現の仕方も変更すると、より読みやすく、自分事として捉えてもらいやすい。
- ▶ **補足事項等があればHP等に誘導することで補完してはどうか。**
- ・HP等でより詳しい事が分ければ、ニーズに応じた対応や今後の拡張性にも期待できるのではないかな。



「わが家の未来ナビ」イメージ図

③「家をつなぐ+人をつなぐ」リーフレット作成

それぞれの悩みや状況は十人十色

こんな心配ないですか？

わが家の未来ナビ

お家を
お持ちの方へ

住みながら家
をいっしょにつくる

家族や専門家と
話し合ってみませんか？

こんな困ったが 起るかも！

家族と話し合ってみよう

家族と話し合ってみよう

家族と話し合ってみよう

それぞれの悩みや状況は十人十色

こんな心配ないですか？

わが家の未来ナビ

お家を
お持ちの方へ

住みながら家
をいっしょにつくる

家族や専門家と
話し合ってみませんか？

こんな困ったが 起るかも！

家族と話し合ってみよう

家族と話し合ってみよう

家族と話し合ってみよう

それぞれの悩みや状況は十人十色

こんな心配ないですか？

わが家の未来ナビ

お家を
お持ちの方へ

住みながら家
をいっしょにつくる

家族や専門家と
話し合ってみませんか？

こんな困ったが 起るかも！

家族と話し合ってみよう

家族と話し合ってみよう

家族と話し合ってみよう

所有者向け

親族(／相続人)向け