

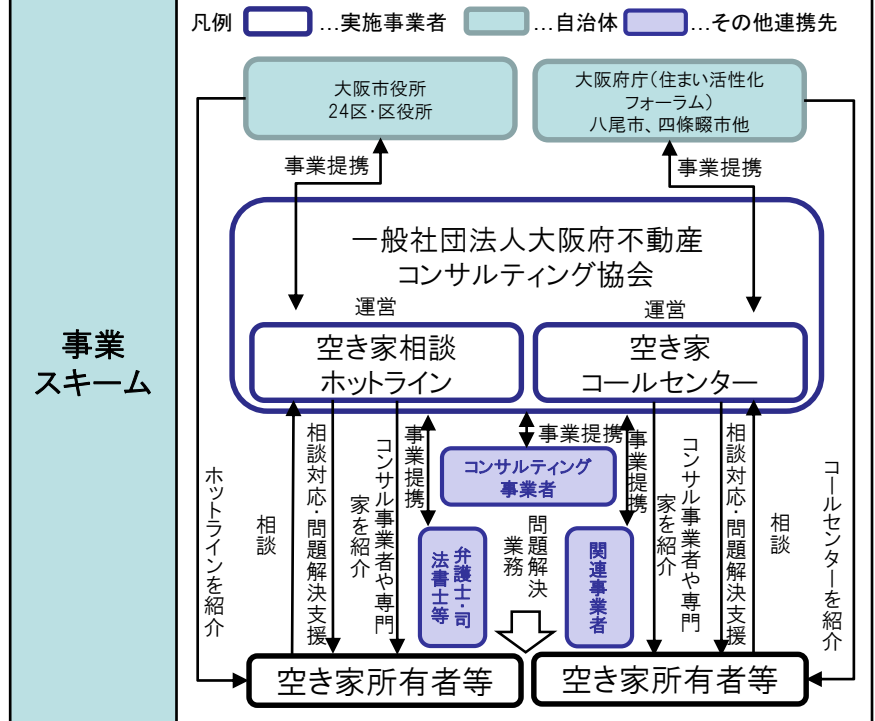
一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会

事業概要 都市部にある管理不全の空き家は、不動産そのものの価値に加えて所有者の経済事情等に起因することが少なくないことから、これらの問題解決に資する必要最低限のサポートを企画・実践して流通促進効果を検証した。

事業者情報

団体名	一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会
所在地	大阪府中央区安土町1丁目4番11号 3階
設立時期	平成6年3月23日
団体HP	http://oreca.jp/ 及び http://akiya.osaka.jp/

活動地域 大阪府大阪市、四條畷市、八尾市



取組内容及び成果

- 相談体制の整備**
 - 相談員研修会、諸制度勉強会、事例研究会等を通じて、相談対応と問題解決のための資質を向上した。
 - 弁護士や司法書士等の専門家との連携を充実した。
 - 行政主催のセミナー&相談会への講師・相談員の派遣、行政担当者への本事業の説明、チラシやホームページによる広報等により、相談件数の増加を図った。
 - 大阪府の空き家を対象とした電話相談「空き家コールセンター」と大阪市の「空き家相談ホットライン」を設置して相談対応に当たった。



- 空き家問題解決支援の企画提案**
 - 案件に応じた有効活用策や予防、管理、処分、除却等様々な問題解決策の企画提案を行なった。
 - 事例研究や問題解決に至る企画提案研究を通じて、問題解決策のレベルの向上を図った。

- 空き家の流通促進支援とその検証**
 - 生活困窮者が所有する空き家の流通を促進させるための課題を研究し、相談対応実務に反映した。
 - 所有者不明土地(建物)管理制度の実務を研究し、空き家隣地所有者の依頼による事業に着手した。
 - 流通性の低い空き家を流通の問題解決手法について研究・実践すると共に、「保有力」と「価値」の2軸から流通性向上に至る過程を分析した。



1. 相談体制の整備

- ① 研修会、研究会、勉強会等の実施による相談員等の資質向上
 - ・ 相談員研修会を開催(8/30と1/22)した。
 - ・ 法務勉強会を開催(9/14、12/14)した。
 - ～民法改正で活用できる空き家問題の法的解決手法の実務～
例)隣地所有者が管理不全土地(建物)管理人の申立てにおける申立代理人報酬について、大阪弁護士会と裁判所の取り交わし。
 - ・ 在日韓国人の戸籍と相続に関する勉強会を開催(10/11)した。
 - ・ 相続土地国庫帰属制度に関する勉強会を開催(10/20)した。



(9/14法務勉強会)



(10/20相続土地国庫帰属制度勉強会)

- ② 弁護士や司法書士等の専門家との連携を充実した。
 - ・ 案件の持ち込み(事業連携)、相続人調査依頼、個別問合せ等
- ③ 行政主催のセミナー&相談会への講師・相談員の派遣

右表のように講師・相談員を派遣した。
派遣講師
…延16名
派遣相談員
…延50名

市町村名	開催日	会場	相談員数	講師	相談員①	相談員②	相談員③	相談員④	相談員⑤
大阪市	8月19日	13:30~15:30 大東市役所	5	濱崎 濱崎 井勢 萩野 大野 田中保子					
大阪市立住まい情報センター	10月14日	13:30~15:30 住まい情報センター	4	米田 塚本 金本 西村 赤井					
西成区-阿倍野区	10月15日	14:00~18:00 阿倍野区役所	4	金森 藤本 柳野 松尾 和田 田中保					
四條畷市	10月23日	9:00~13:00 市役所	4	濱崎 井勢 見山 中塚 濱崎					
住之江区	10月28日	9:00~13:00 市役所	4	米田 柳野 松尾 中塚 川竹 北藤					
茨木市	10月28日	14:00~15:30 市役所	4	米田					
西淀川区(家の就活)	11月9日	10:00~ 西淀川区役所	0	米田					
高槻市	11月11日	9:30~ 高槻市市民センター	4	米田 金本 大前 赤井 蛭尾					
大阪市④東淀川・淀川	11月18日	10:00~ 東淀川区役所	4	岡原 藤本 大前 赤井 濱崎 岡原					
藤井寺市	11月18日	13:00~ 市役所	2	見山 見山					
西成区民まつり	11月19日	13:00~ 西成区民センター	3	金森 木村 米田					
大阪市③城東・鶴見	11月28日	10:00~11:30 鶴見区役所	3	井勢 萩野 和田 田中保					
大阪市①阿倍野・東住吉	12月9日	14:00~16:30 阿倍野区役所	5	米田 藤本 金本 柳野 西村 松尾					
八尾市押しかけ講座	12月19日	19:30~20:30 上之島小学校	2	井勢					
守口市	1月28日	14:00~ 市役所	0	岡原					
大阪市②此花・福島	2月3日	14:00 福島区役所	2	米田 米田 木村					
和泉市	2月17日	9:30~11:30 和泉市市民センター	2	笹倉 大前 柳野 笹倉					



(10/23四條畷市セミナー相談会)



(12/9阿倍野区セミナー&相談会)



- ④ 行政の空き家相談窓口担当者への本事業説明会等
 - ・ 大阪市空き家相談窓口担当者向けに、生活困窮者等が所有する管理不全空き家に対する流通促進支援策や、所有者不明土地(建物)管理人制度を活用した空き家問題解決支援策などを説明した。
 - ・ 行政担当者からの空き家問題に関する個別相談に対応した。

- ⑤ 専用ホームページの運営
 - ・ 空き家問題対策総合サイトを運営し、空き家相談等に関する情報を提供した。「今やる、できる空き家相談解決！」⇒

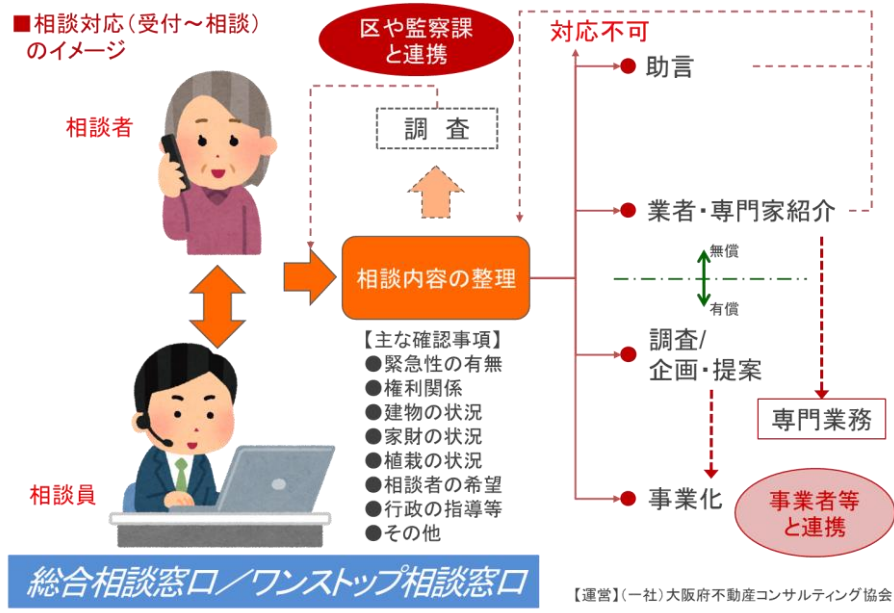


⑥ 電話相談

- ・ 大阪府の空き家を対象とした電話相談「空き家コールセンター」と大阪市の空き家を対象として「空き家相談ホットライン」を設置して相談対応に当たった。

1. 相談体制の整備

⑦ 電話相談「空き家相談ホットライン」の相談対応の流れの整理
 ・ 電話相談受付から各種調査、企画提案、事業者紹介、問題解決のための事業化など、相談対応の流れについて確認・整理した。



⑧ 電話相談「空き家コールセンター」の次期相談体制の検討
 ・ 大阪の住まい活性化フォーラム(大阪府)との間で、次期の相談体制の在り方について検討を進め、複数団体による空き家相談対応を令和6年4月1日より実施することが決定した。



2. 空き家問題解決支援の企画提案

- ① 案件に応じた有効活用策や問題解決策の企画提案
- 事例-1) 予防
 亡父名義で高齢の母が住む長屋の借地権付建物。
 母の財産は極わずか。
 ⇒家財を減らす/相続登記(誰に)/地主との関係/相続放棄の検討
- 事例-2) 管理
 区役所から連絡(建物の適正管理の指導)
 相続登記未了、どうしたら良いかわからない
 ⇒建物の応急処置/家財処分/相続人調査・相続登記/その他検討
- 事例-3) 処分
 相談者名義の長屋の借地権付建物を除却し借地契約を終了したい。
 ⇒自らの手による除却をする前に地主相談を推奨→地主が買取
- ② 事例研究や問題解決に至る企画提案の研究
- ・ 事例研究や問題解決に至る企画提案研究を通じて、問題解決レベルの向上を図った。(10/31、11/10、11/17、11/24実施)
 - 財産管理人(清算人)制度の活用事例の研究
 - 特殊な借地の空き家相談の研究
 - 植栽伐採紹介サービスからの事業展開の研究
 - 相続登記未了土地建物の換価分割や代償分割による問題解決研究



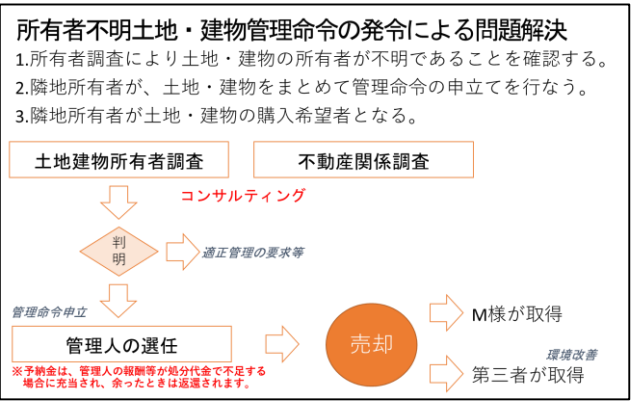
3. 空き家の流通促進支援とその検証

① 生活困窮者が所有する空き家の流通促進のための課題研究

- ・ 借地権付長屋における地主の理解
事例) 建物を取り壊して借地契約を終了したいが、解体する資力がない。
→ 地主に相談を推奨し、地主から「建物をそのままにしてほしい」と言われた。
- ・ 土地所有の長屋における隣地所有者の理解
事例) 朽廃した空き家を処分したいが買い手がない。
→ 隣地所有者に相談、所有者が一部費用を負担して隣地所有者が取得。
- ・ 公有地における借地権価格の活用
事例) 大阪府所有地、大阪市所有地、財務省所有地等の公有地上の建物
→ 建物所有者が底地の払い下げを受けたり、第三者が底地権付建物を買い受ける方法により問題を解決。

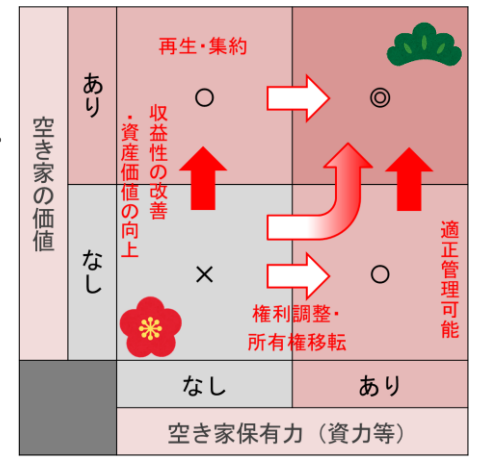
② 所有者不明土地(建物)管理制度の実務の研究と実践

- ・ 空き家の隣地所有者の依頼による申し立てについて、3案件に企画提案した。
- ・ この内、2案件については、リスクに難色を示し中断・検討中。1案件については、申し立てに向けて準備を開始した。

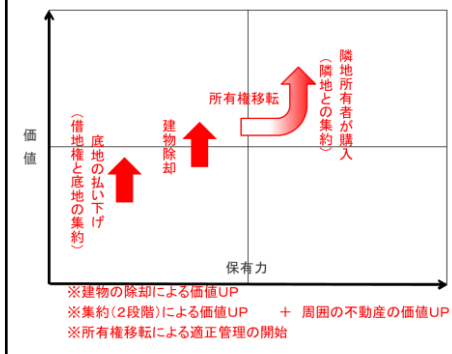


③ 流通性の低い空き家の問題解決手法の研究と分析

- ・ 「保有力」と「価値」の2軸から流通性向上に至る過程を分析した。
- A) 空き家を保有できる能力(資力等)が無い者から、能力がある者に所有権を移転することにより、適正管理が可能になり、流通性が高まる。
- B) 再生や集約などの手法により、空き家の収益性を改善したりや資産価値を向上したりすることにより流通性が高まる。
- C) AとBを複合的に実施することにより、対策の効果は高まる。



事例1) 公有地を底地にした借地権付建物において、底地の払い下げを受け、朽廃建物を除却して隣接地所有者に売却し流通性が向上したケース



事例2) 相続登記が未了で、相続人の姉弟に確執があったが、出口戦略を明らかにして相続を完了し、不動産業社が近隣と土地と集約、建物を除却したケース

