

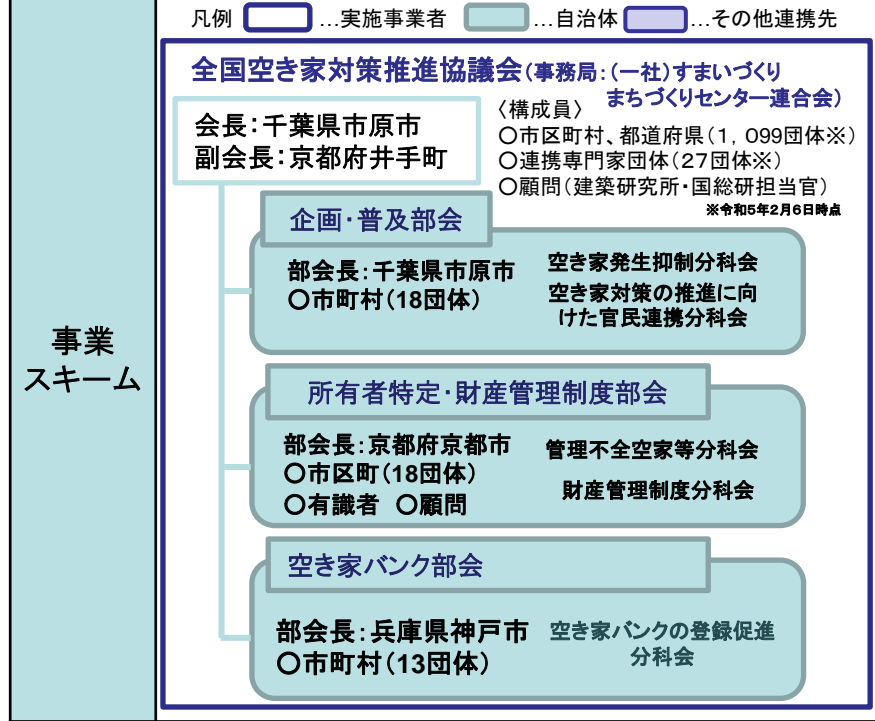
一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会

事業概要 全国的に共通する空き家対策の課題解決のため、市区町村の空き家対策担当者が、弁護士・司法書士等の専門家や先進的な空き家対策に取り組む民間事業者と連携して協議・検討する場(部会・分科会)を設置し、協議・検討により蓄積されたノウハウや取組事例等を事例集等にとりまとめ、全国空き家対策推進協議会HPを通じて情報提供した。

事業者情報	
団体名	一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会
所在地	東京都新宿区
設立時期	2008年 8月
団体HP	https://www.sumaimachi-center-rengoukai.or.jp/zenkokuakiya/

取組内容及び成果
<p>【全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■民間企業によるオンラインセミナーの開催 <ul style="list-style-type: none"> ・(株)クラッソーネ、(株)GDBL、(株)ジチタイアドによるオンラインセミナー開催 ■改正空家法に係る講演会の開催 <ul style="list-style-type: none"> ・空き家改正法のポイント(犬塚浩弁護士) ・改正空家等対策の推進に関する特別措置法について(国土交通省) ■都道府県意見交換会の開催 <ul style="list-style-type: none"> ・都道府県による空き家対策の取組方針や先進事例の共有(2回開催)

活動地域 全国



事業スキーム

<p>【企画・普及部会】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■「住まいのエンディングノート」の作成 <ul style="list-style-type: none"> 国土交通省、日本司法書士会連合会、本協議会の連名による「住まいのエンディングノート」の作成 ■空家等管理活用支援法人制度の活用に向けたポイントの整理 <ul style="list-style-type: none"> 官民連携の空き家対策に空家等管理活用支援法人制度を活用する際に検討しておきたいことのとらまとめ
<p>【所有者特定・財産管理制度部会】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■管理不全空家等の措置フローや認定による効果・課題の整理 <ul style="list-style-type: none"> 改正空家法における特定空家等や管理不全空家等の措置の流れや認定による効果・課題の整理 ■空き家対策における財産管理制度の選択判断フロー・活用事例集の作成 <ul style="list-style-type: none"> 新たに創設された財産管理制度も含めた選択判断フローと、管理終了事例と申立事例より構成された活用事例集の作成
<p>【空き家バンク部会】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■空き家バンクに関する勉強会の開催 <ul style="list-style-type: none"> 空き家バンク先進自治体による取組事例の発表及び質疑・意見交換等の開催と開催結果のとらまとめ

「住まいのエンディングノート」の作成

企画・普及部会 空き家発生抑制分科会では、国土交通省、日本司法書士会連合会、本協議会の連名による「住まいのエンディングノート」を作成に向けて検討を行った。

本ノートは、将来空き家所有者となりうる高齢者や、空き家を相続する可能性のある子ども世代に、住まいの将来を考えるきっかけづくりを目的として、各市区町村における空き家の発生抑制の取組の一助となることを期待するものである。

各市区町村の空き家対策の方針等に応じて選択できるよう、構成や掲載する参考情報の分量の異なる複数パターン原稿を作成した。

【エンディングノートの掲載内容】

第1部 エンディングノートを作成してみよう

所有している不動産(土地・建物)を記載しましょう!
資料から書き写すのが面倒な場合は、取り寄せた資料をこのノートと一緒に保管しておくだけでも、あとからこのノートを利用して判断や手続をする人の助けになるでしょう。

	所在地	共有名義人及び持分	現在の状況
1			
2			
3			

貸し借りにいる不動産はありますか?

	所在地 貸主・借主の氏名	貸主・借主の住所	契約期間 連絡先	契約書 保管場所
1				有・無
2				有・無
3				有・無

住まいの将来を考える際に知っておきたいこと

将来、住まいが空き家となる可能性のある方向けの参考情報 **将来、空き家を相続する可能性のある方向けの参考情報**

空き家のまま放置することで生じる問題

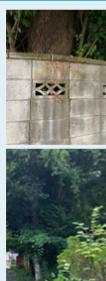
空き家になることで最も生じやすい問題が、樹木の繁茂、越境です。手入れをしない樹木は成長を続け、枝葉が隣地や道路に越境していきます。

越境した枝葉は、隣地の日照を害する、近隣に多量の葉を落とす、電線と接触する、道路標識を隠す、などの悪影響を近隣に及ぼします。庭木が生い茂り、敷地が犯罪や獣害の温床になります。

また、成長した枝や幹が塀や建物を圧迫し、塀が道路側に倒壊するおそれが生じます。建物の雨樋や屋根、外階段、最後は躯体を破壊することもあります。

もし塀や建物の一部が倒壊し、通行人に怪我をさせた場合、賠償責任が生じます。

管理ができなくなった我が家を想像することが、はじめの一歩かもしれません。



空き家にしないためには

ご自身のお住まいの将来は、大きく分けて次の3つの選択肢のいずれかとなります。どうするか決めないまま先延ばししておく、自分で判断が難しくなった場合、残された家族・相続人に維持・管理の負担を負わせることとなります。

先延ばしにせず、元気なうちから考えはじめましょう。ご家族が集まるお盆や年末年始の帰省や冠婚葬祭などの機会に、話し合ってみませんか?

売る	・現状のまま売る ・改修を実施してから売る
貸す	・現状のまま貸す ・改修や用途変更を行った上で貸す
解体する	・建物を解体し、更地にしてから売る・貸す ・建物を解体し、更地にして管理を継続する

相続登記

土地や建物を所有者でいた方が亡くなられて相続が発生した場合、相続登記が必要です。相続登記は令和6年4月1日より義務化され、登記を怠ると10万円以下の過料が科せられます。

相続登記をせずに放置しておく、新たな相続が発生し、相続登記の手続きがますます難しくなってしまいます。

相続人がどんどん増えて、話し合いがうまく進まない。
相続人の中に面識がない人が現れ、協議に時間がかかる。

書類収集の手間が増え、費用が高くなる。

相続人の中に認知症になるなど判断能力が低下した人がいると、家庭裁判所に成年後見人の選任申立てが必要になる場合が生じます。

遺言書

遺言書の方式には主に自筆証書遺言、公正証書遺言があり、それぞれ作成方法が異なります。また、令和2年7月10日から、自筆証書遺言を全国の法務局(本局・支局)で保管する「自筆証書遺言書保管制度」が始まりました。

作成方法	自筆証書遺言		公正証書遺言
	保管制度を活用する場合 全文(財産目録を除く)・日付を 本人が自筆の上、署名押印 法務局	保管制度を活用しない場合 本人	
作成方法	不要	不要	本人が口頭で述べ、 公証人が作成等 公証役場 公証人:1人、 証人:2人以上
保管者	法務局	本人	不要
家庭裁判所の承認 費用	不要 1件3,900円	必要 不要	公証人手数料、証人代 等
メリット	・手軽に作成できる ・原本の紛失・隠匿・偽造のおそれがない ・遺言者の死亡後、法務局から相続人等に遺言書を保管している旨の通知がされる	・手軽に作成できる 費用がかからない	・遺言の形式不備等により無効になるおそれがない ・原本の紛失・隠匿・偽造のおそれがない

空家等管理活用支援法人制度の活用に向けたポイントの整理

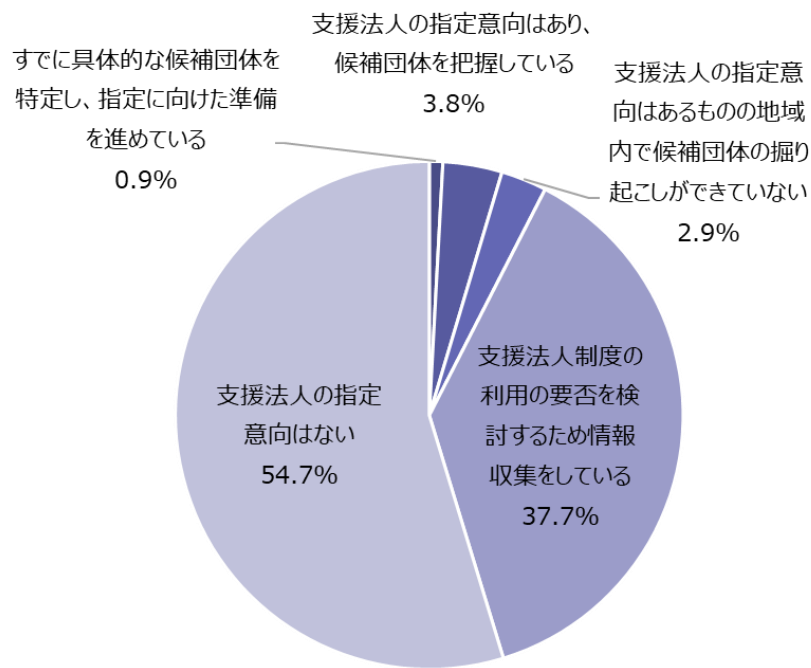
企画・普及部会 空き家対策の推進に向けた官民連携分科会では、改正空家法で創設された空家等管理活用支援法人制度について、担い手の確保・掘り起こしや、すでに官民連携体制が構築されている地域での活用イメージや留意点等について意見交換を実施した。

また、市区町村会員を対象に、制度活用意向や支援法人に求める専門性等についてアンケート調査を実施した。

分科会での検討成果やアンケート調査結果を踏まえて、「官民連携の空き家対策に空家等管理活用支援法人制度を活用する際に検討しておきたいこと」として取りまとめた。

空家等管理活用支援法人の指定に向けた検討状況

(n=583)



【「官民連携の空き家対策に空家等管理活用支援法人制度を活用する際に検討しておきたいこと」の目次】

- 1.はじめに
- 2.支援法人が行うことが想定される業務の内容
 - (1) 支援法人が行う業務
 - (2) 支援法人が市区町村に対して請求等ができること
- 3.支援法人として想定される担い手
 - (1) 指定を受けることができる主体
 - (2) 担い手として期待される法人の専門分野
4. 支援法人の活用を検討する上での論点
 - (1) 民間事業者に実施させることが適当な業務の有無・内容
 - (2) 担い手の存在・既存の官民連携体制との関係
 - (3) 支援法人の指定の必要性
 - (4) 支援法人の指定のイメージと検討のポイント

管理不全空家等の措置フローや認定による効果・課題の整理

所有者特定・財産管理制度部会 管理不全空家等分科会では、会員市区町村における特定空家等認定や代執行実施状況、及び管理不全空家等の運用に係る検討状況を踏まえ、管理不全空家等の運用のあり方について討議・検討を行った。

討議結果は、改正空家法における特定空家等や管理不全空家等の措置の流れや認定による効果・課題として整理し、管理不全空家等の運用方針について未検討・検討中の市区町村の参考となるよう取りまとめた。

■ 管理不全空家等の認定による効果（メリット）

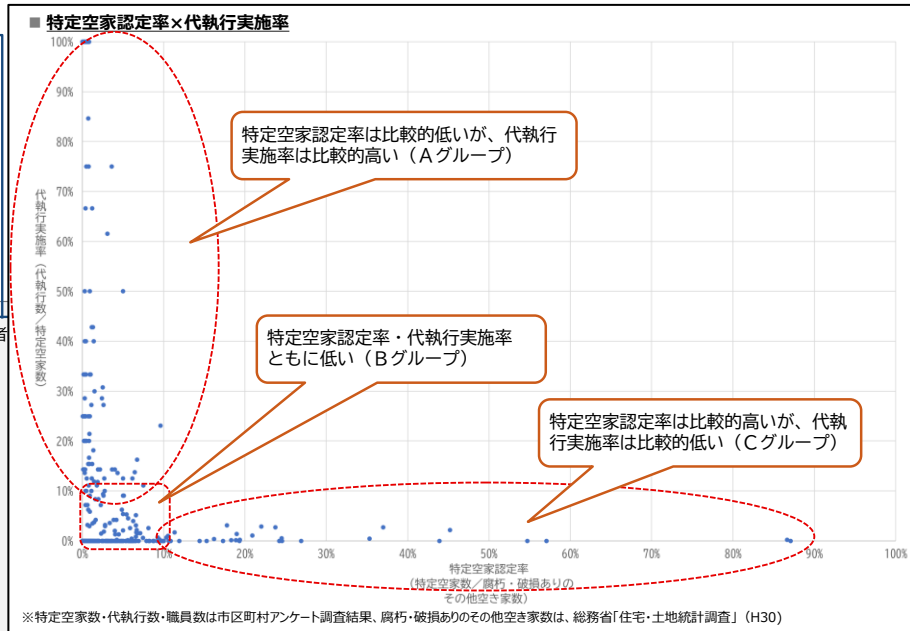
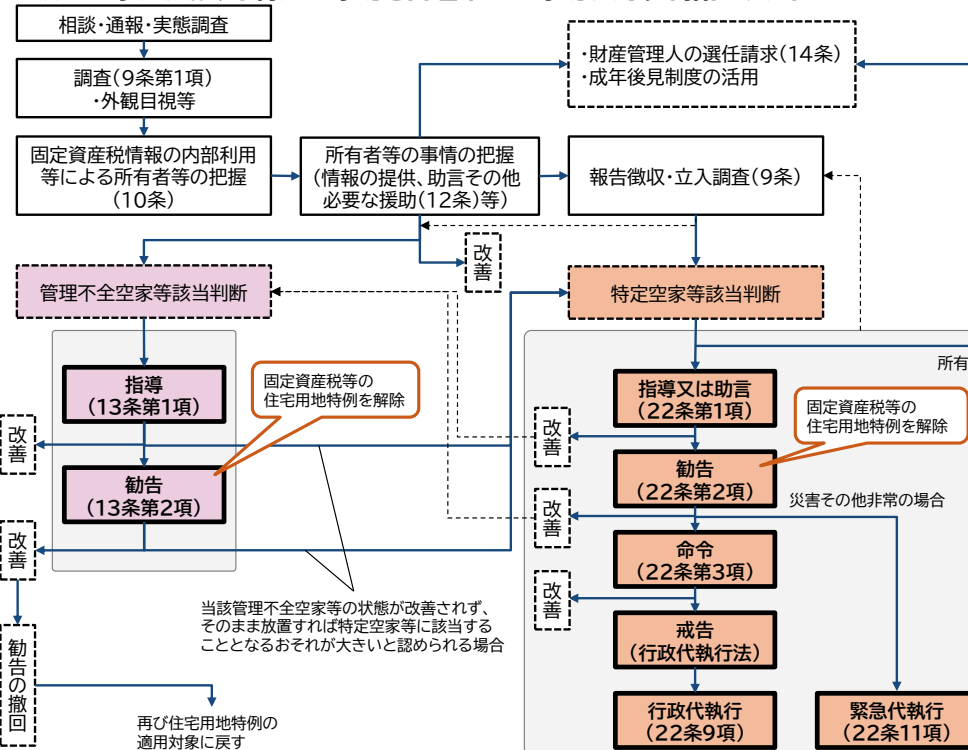
- 特定空家化を未然に防止することができる
- 住宅用地特例の適用を除外する取組を通して、土地や建物の適正な管理や利用を促すことができる
- 認定により行政指導の実効性を高めることができる
- 財産管理制度の利用が可能

■ 認定による課題（デメリット）

- △税務部局との連携が必要
- △勧告未実施特定空家等との公平性の確保
- △所有者を調べる手間が膨大
- △状態の変化を継続的に把握する必要

各市区町村において、特定空家等の運用等、これまでの空き家対策の取組状況を踏まえ、上記のような**メリット・デメリットを比較衡量の上、管理不全空家等の運用方針を検討**していく必要がある。

■ 改正空家法における特定空家等と管理不全空家等に対する措置の流れ



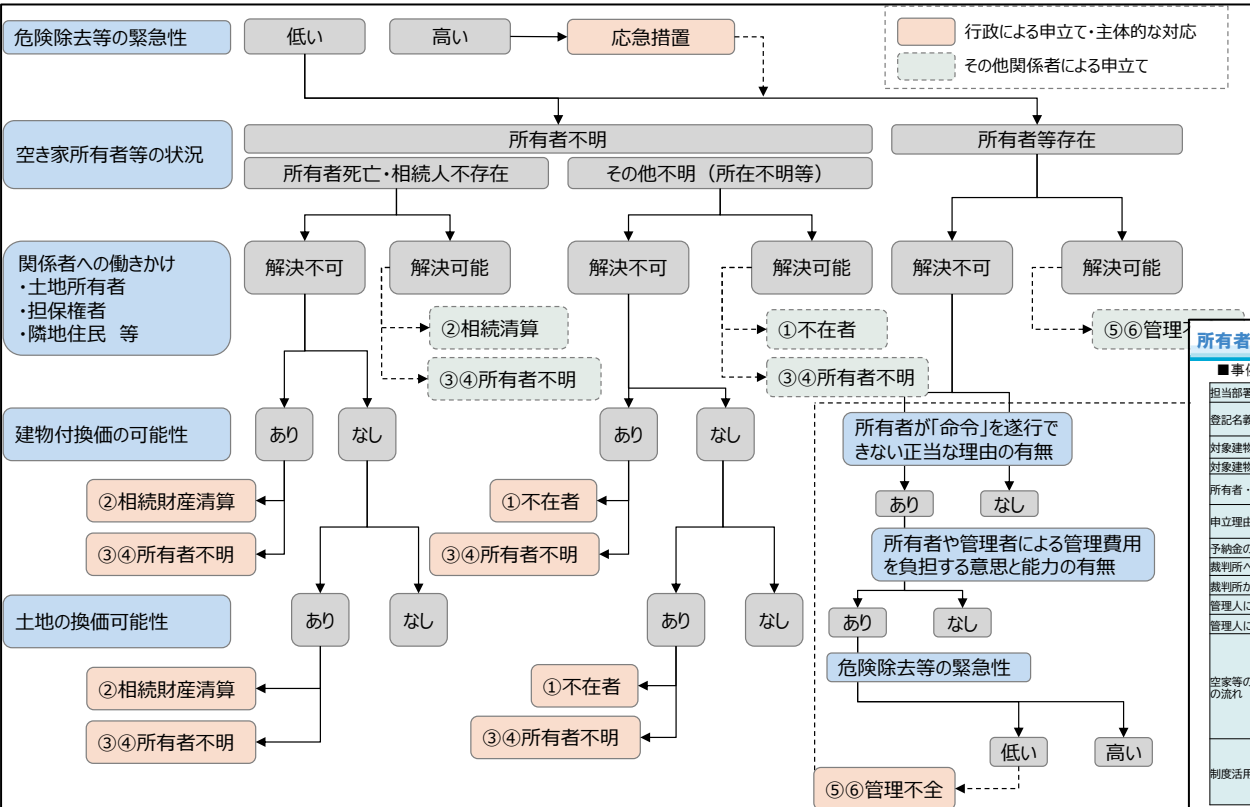
所有者特定・財産管理制度部会 財産管理制度分科会では、新たに創設された所有者不明土地・建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度も含めて財産管理制度の活用促進策について、弁護士や司法書士等とともに協議・検討を行った。

財産管理制度の申立実績のある市区町村会員を対象に、財産管理人による管理終了事例や新規申立事例を収集し、財産管理制度活用事例集としてとりまとめるとともに、財産管理制度の活用を促進するために、どのような場面で、どの財産管理制度を活用することが適切か、選択判断に資する判断フローの提案を行った。

■ 財産管理制度活用事例の収集状況


	管理終了事例		申立事例
	令和5年3月31日まで	令和5年4月1日以降	令和5年4月1日以降
不在者財産管理制度	3事例	4事例 ■予納額(平均値): 65.0万円 ※解体費を除く ■管理期間(平均値): 6.7カ月	1事例
相続財産清算(管理)制度	30事例	41事例 ■予納額(平均値): 82.4万円 ※解体費を除く ■管理期間(平均値): 18.7カ月	65事例
所有者不明土地・建物管理制度	-	-	17事例 ■予納額(平均値): 42.7万円 ※解体費を除く・予定含む ■管理期間: 概ね1年以内 ※予定
管理不全土地・建物管理制度	-	-	2事例 (うち1事例は申立後取り下げ)

■ 空き家対策における財産管理制度の選択判断フロー



■ 所有者不明建物管理人の選任申立事例

所有者不明建物管理人の選任申立事例(三重県松阪市)

■ 事例の概要		■ 写真
担当部署	建設部建築開発課空家対策係	
登記名義人	土地・建物の所有者は異なる	
対象建物	空家等(特定空家等・管理不全空家等を除く)	申立前
対象建物の状況	風で瓦が飛び、建物は傾き倒壊のおそれがあった	所有者不明建物管理人による解体後
対象建物・相続人の状況	建物登記はなく、土地の所有者等に聞き取りを行ったが建物所有者を特定することはできなかった	
申立理由・申立ての原因	倒壊の危険性があり、接道する市道の通行に影響を及ぼすおそれから早急な解体が必要であった	
予納金の額(うち還付額)	337万円	
裁判所への申立日	令和5年4月21日	
裁判所が選任した財産管理人	令和5年7月31日(選任日) 弁護士(建物のみ)	
管理人による土地の処分予定	なし	
管理人による建物の処分予定	解体	
空家等の把握から管理終了までの流れ	平成30年11月 危険な空家として通報 平成30年11月 土地所有者からの聞き取り 令和3年2月 近隣住民からの聞き取り 令和4年6月 関係者からも聞き取りを行うが、所有者を特定できず 令和5年4月 松阪市による所有者不明建物管理命令の申立 令和5年7月 津地方裁判所松阪支部による選任の決定 令和5年9月 所有者不明建物管理人による解体完了	
制度活用上苦労した点・工夫点	・建物登記がなく所有者不明建物と結論づけるための、土地所有者等の関係者の聞き取り調査に時間を要したことから、民法改正後の申立等の早急な解体を行う必要性があったことから、民法改正後の申立等の手続きの迅速化を図るため、裁判所や弁護士との協議・調整に時間を要した。	

空き家バンクに関する勉強会の開催

空き家バンク先進自治体による取組事例の発表及び質疑・意見交換等による相談会を実施し、空き家バンクの登録促進や民間連携などに課題認識を持つ市区町村へのノウハウの共有を図った。部会において、登壇自治体の候補の選定、情報提供を受ける必要のある内容の精査を行い、12月に第1回の勉強会、1月に第2回の勉強会を行った。

勉強会での発表資料、質疑応答の内容、事後アンケートの内容を報告書として取りまとめ、未参加の自治体に対しても共有を行った。

【勉強会を通して得られた知見】

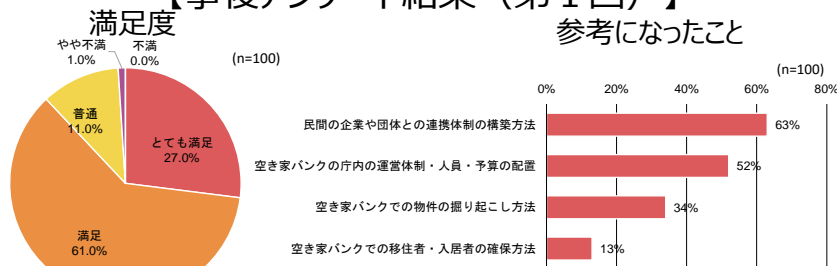
- ・町村部の流通は市部と広域連携して、ストック・人材を確保
- ・手続簡略化やインセンティブ等で物件登録を円滑化
- ・利用目的が明確であれば低廉物件とのマッチングも可能
- ・空き家バンクサイトの登録要件緩和や公開内容の工夫
- ・地域おこし協力隊による空家対策の強化
- ・庁内外の多様な主体との連携で総合的な支援を実施

【勉強会・相談会の開催概要】

	第1回	第2回
開催時期	2023年12月20日	2024年1月19日
発表自治体	青森県弘前市 長野県中野市 岐阜県飛騨市	愛知県豊田市 三重県伊賀市
聴講者	空き家対策推進協議会全会員（都道府県・協力会員含む）	
開催方法	zoom	
参加人数	第1回：約200人	第2回：約160人
発表内容	■青森県弘前市 ・弘前圏域空き家・空き地バンク協議会による広域空き家バンクの運営について ・手続書類の簡略化について ・物件登録奨励品について 等 ■長野県中野市 ・100均空き家バンクの運営について ・地域おこし協力隊による空き家バンク業務への協力について 等 ■岐阜県飛騨市 ・空き家情報サイト「住むとこネット」について 等	■愛知県豊田市 ・農村地域に限定した空き家バンクの運営について ・定住促進委員会による空き家の掘り起こしについて ・民間企業との連携について 等 ■三重県伊賀市 ・空き家バンク運営の庁内体制について ・HPでの情報発信方法について ・庁内他部署との連携について 等

【事後アンケート結果（第1回）】

参考になったこと



【成果報告書】

