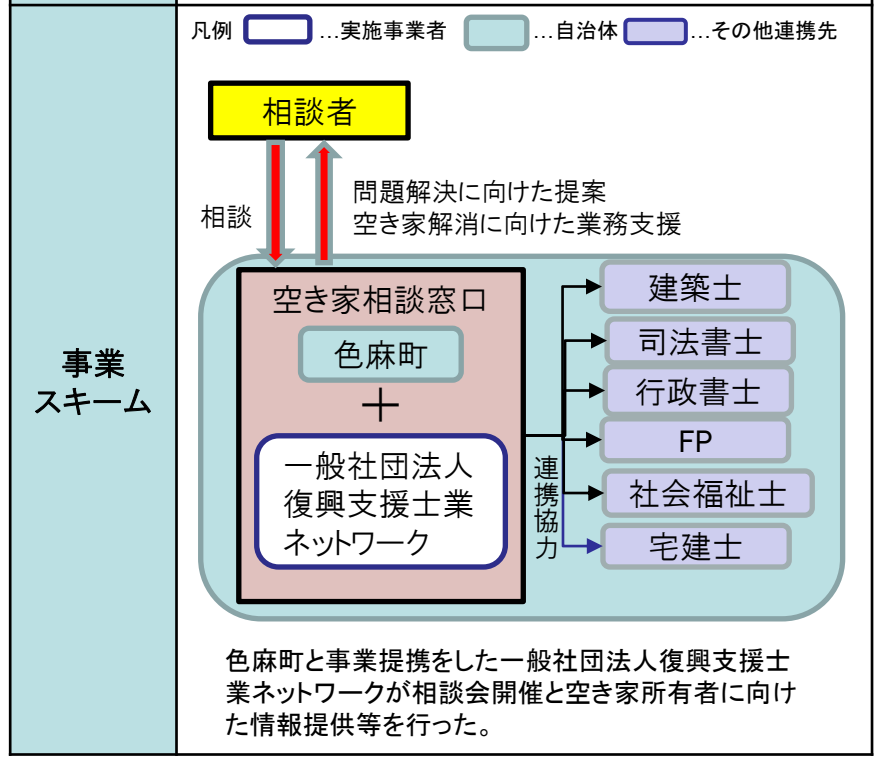


一般社団法人復興支援士業ネットワーク

事業概要 色麻町内に多数ある空き家を、当社団の法律・金融・建築・税務・不動産の専門家達が連携して相談に応じると共に空き家バンクに登録させ不動産流通ベースに乗せる事で空き家状態解消を目指す

事業者情報	
団体名	一般社団法人復興支援士業ネットワーク
所在地	宮城県仙台市宮城野区二の森2-20
設立時期	2012年6月
団体HP	http://xn--pckwbps6o0cv978arjlvmj87cnvqtn8e.com

活動地域 宮城県加美郡色麻町



取組内容及び成果

- ① 空き家相談窓口の設置及び基本方針の策定
- 空き家対策に関する連携協定の締結 色麻町
 - 相談対応専門家による連携体制の構築
 - 相談会開催に向けてDM配布および防災無線での相談会開催の案内
 - 復興支援士業ネットワークによるワンストップとした相談会開催

写真



- ② 空き家問題に関するよろず相談会の開催
- 相談会は、当初3か所2回ずつ開催計6回を計画。しかし、地域状況を考慮して1か所4回実施。相談件数20件 延26件 空き家解消2件 空き家バンク登録5件 除却見込1件 売却見込1件 遺産分割協議書作成中3件
 - 相談会では、空き家が出ない様相続登記の徹底や空き家バンクへの登録を主眼とし、空き家発生予防の見地から成年後見、遺言書の作成等の指導も併せて実施した。

写真



- ③ 物件調査及び調査を踏まえて対応策の提案
- 相談会をうけ、空き家所有者から物件調査の依頼への対応と物件調査をした上で対応策を提案
 - 代表的な成果として相談会を通じて空き家バンクへの登録をした物件を地元高校野球部の監督と父兄・行政が中心となって野球部員の寮として活用する事となった。住教育への活用

写真



- ④ 空き家所有者と地域移住者希望者を対象とした空き家探検ツアーの開催 1回実施
- 新たな取り組みとして、空き家の売却や賃貸をする際にどの部分に注意が必要か、建築士で宅建士の者が講師となり売主・買主・貸家・借家の立場から建物を見ながらポイントを解説をした。

取組内容(ケース1)

- 相談内容

色麻町内に、建築後20年の空き家等(本人名義)がある。該当の空き地空き家の相続登記は終了。以前より空き家の利活用を検討していた。今回、空き家バンクへの登録と空き家の利活用を進めていきたい。



- 空き家バンクへの登録とその後

空き家バンク登録後、地元高校野球部関係者の方から色麻町に野球部の寮としての活用できる物件がないかという相談が色麻町に相談があった。そこで、色麻町空き家バンク、所有者・地元高校野球部関係者・同高校野球部保護者と行政書士・宅地建物取引士である相談員との間で協議をした結果、空き家バンクに登録した本物件を、野球部員寮として賃貸に提供する事で合意を見た。空き家を教育に活用するという稀有な事例である。



- 相談を受けてのコメント

相談者は、長年にわたり、空き家の利活用が出来ないか思案していた。偶然の一致の結果とはいえ、空き家の利活用の一つとして教育に生かすという極めて稀な事例であるといえる。高校生には部活動に精を出してもらい優秀な成績を出してもらいたい。



取組内容(ケース2)

- 相談内容

色麻町内に、建築後50年の店舗として使用していた建物がある。建物を改修しながら食堂と宿を運営していた様である。該当の空き地空き家の相続登記は未終了。現在、土地の一部は農地(田畑)である。

- 不動産調査

相談を受けて、現場に建物の状況等実地調査。併せて役場及び法務局で権利関係を調査

- 現場調査を受けての提案

建物は解体しないほうがいい。土地(田畑・山林)も含め活用方法の検討をする。今後の利活用を進める為には、登記を行う。町も、技能実習生を受け入れている企業の社員寮に活用できないか探してみるとの事。

- 相談を受けてのコメント

昨年11月にネット金融大手の「SBIホールディングス」と台湾の半導体大手が共同で隣町である宮城県大衡村に新たな半導体工場を建設が決定した。色麻町内の空き家は広い物件が多い。今後、建設会社作業員や工場従業員の社員寮としても活用できる様に町と協力して空き家の整備を進めたい。



取組内容(ケース3)

- 相談内容

色麻町内にある空き家状態の実家と田畑(名義は共に母の祖父名)がある。母は存命中。しかし、住所を施設に移すので実家を処分したい。田畑も名義変更をしたい。施設入所にあたり入居費用に充てることができたら理想。

- 不動産調査

相談を受けて、現場に建物の状況等実地調査。併せて役場及び法務局で権利関係を調査

- 現場調査を受けての提案

実家処分する為には相続登記が必須である。来年の相続登記義務化に向けて、今回の事業を通じて空き家解消の為に相続登記を始めた。実家と田畑の名義変更は、司法書士が対応する事になった。(現在手続中)

- 相談を受けてのコメント

過去に相続登記をしていないので相続人が多数に及ぶ。手続きに膨大な時間がかかる。色麻町内には、建物の状態が良好でも建物未登記物件である為に、空き家バンクへの登録ができない物件が存在する。今後いかに対応するかが課題である。



取組内容(ケース4)

- 相談内容

色麻町内に、建築後20年の空き家がある。該当の空き地空き家の相続登記は未終了。母が亡くなったので整理をしたい。

- 不動産調査

相談を受けて、現場に建物の内部外部の状況等実地調査。併せて役場及び法務局で権利関係を調査

- 現場調査を受けての提案

建物の状態は不良である。解体をアドバイスした。理由は躯体も状態が悪い。外部に傷みと変形さらに屋根にも傷みもある。上部モルタル剥離で危険であること。バラ板との剥離は、雨樋の不良による所です。内部には2階の天井の雨漏りがあること。原因は建物の変形傾きによる可能性があること。倉庫自体もガラスが割れている。水回りもかなり経年変化により傷みがある。買い手がつかないことが想定される

- 相談を受けてのコメント

本件は、相談者に対して、除却をアドバイスしたケースである。解体には多額の経費がかかるのでどのように費用を捻出するか課題である。



取組内容(ケース5)

- 相談内容

1. 色麻町内に住んでいる母親の成年後見人(法定)になりたい。相談者には姉(独身)がいて、最近亡くなった。相続人は母一人である。
2. その母は、現在認知症になっており、施設に預けられている。ゆえに自宅は空き家状態になっている。また、母の意思判断能力はない状態である。
3. 将来、母が亡くなった時に備えてこの自宅をどうするのか。今のうちに準備をしておきたい

- 相談を受けてのアドバイス

成年後見人のメリットとデメリットを説明したうえで、医師診断書を持って家庭裁判所に行き、相談と申請を勧めた。申請の際、後見人候補として相談者の名前を記載することはできるが、必ずしも選任されるとは限らない旨を伝えた。

- 相談を受けてのコメント

色麻町では、相続が「争続」にならない為にはどうしたら良いか、自宅が空き家になる前にどのような対応が必要かという事前相談が多かった。 全国で空き家の増加要因の一つが、所有者が認知症になり、意思判断ができないため、売却や解体ができない事である。民間の試算では、認知症の人が所有する住宅は2021年時点で221万戸あり、40年には280万戸になると見込まれる。今後、所有者が認知症になるケースが増えると、処分困難な空き家も増える可能性がある。団塊世代の高齢化が、空き家問題にも大きく影響してくることが想定される。相続が「争続」になる前に、家族であらかじめ話し合いを行い、「民事信託」「成年後見人」「遺言書の作成」などの準備が必要である。新たな法制度の議論も必要ではないだろうか。

取組内容(ケース6)

空き家探検ツアーの開催

2/10(土)空き家探検ツアー 講師:菅原一徳先生(2級建築士・宅地建物取引士)安藤強先生(行政書士・宅地建物取引士)。

- 新たな取り組みとして、空き家所有者と地域移住者希望者を対象とした空き家探検ツアーの開催 1回実施。今回は、空き家所有者、移住希望者あわせて4名参加
- 本探検ツアーの開催目的
 1. 人に家を貸す又は借りるという事は、所有物件を手放さずに済む・家賃収入が入る・家賃が安く済む等メリットだけでなく、修繕費用や入居者又は大家とのクレーム対応などのリスクも事前に確認する必要がある事を理解してもらいたい。その為には、まず建物の現状と魅力を把握する
 2. 空き家所有者は、空き家の売却や賃貸に提供をする場合において、後日のトラブルを防ぐために建物の内部や外部のどの部分に注意が必要か。一方、空き家を購入や賃借を受ける場合、建物の内部と外部どの部分に注意が必要か。日当たりはどうか。等を理解してもらいたい。
- 建築士で宅建士の者がメイン講師となり売主・買主・貸家・借家の立場から建物を見ながら、建物を内見する際の着眼ポイントを実際に指にさしながら解説をした。空き家管理には、実家が清掃業を営む行政書士が、具体的に管理方法について説明をした。

