

空き家の引き取りに係る支援手続き



いずみアセットパートナーズ

【目次】

I. 目的	1
II. 事業の概要	1
III. 相談内容と相談案件による流通の阻害要因の分類	6
IV. 引き取り支援手続き及び費用	7
V. 空き家の適正管理の方法（チェック表）	10

I. 目的

管理不全の状態にある空き家（特定空き家等の状態）は、不動産としての価値が低く、不動産市場でそのまま流通できる可能性は極めて低い状態である。

一方、流通性の低い空き家については、空き家保有のリスクやコストを考慮して「手放したい」とする所有者等が増えています。

こうした空き家に対し、不動産調査、権利関係調査や事業企画の検討、所有者等への助言などから空き家の不動産価値の向上や適正管理のため「空き家引き取りに係る支援手続」を作成しました。

所有者の要望に応えるとともに、地域団体等による利活用や流通に繋げることにより地域の活性化やエリア価値の向上に寄与することを目的に取り組んでいます。

これにより、公に依存しようと考えられがちな「流通が困難な空き家引き取り」を、公益性の高い事業として普及することを目指すとともに、全国各地の都市部における空き家・空き地によるスポンジ化現象への対策によるエリア価値向上に寄与することも目的としています。

II. 事業の概要

1. 空き家の状況と空き家対策

本事業の対象地である大阪府の住宅の空き家率は 14.8%と全国平均 13.5%と比べて高い水準にある（平成 25 年住宅・土地統計調査：以下同）。

空き家は周辺的生活環境に悪影響を及ぼし、早急な対応が求められている特定空き家等への対策を重点課題と位置づけると共に、住民等からの空き家等に関する相談対応や地域や専門家団体等と多様な連携を図り、空き家を対策とする必要があります。

2. 流動性の低い空き家とは

(1) 流動性の低い空き家とは

①現状の不動産としての価値が著しく低い空き家

→再建築不可の不動産でその建物の利用価値が乏しい空き家

→流通させるために要するコストが空き家の現在価値に比較して高額である空き家

→不動産業者に売却を相談したが、「売れない」と断られてしまう空き家

②長屋や借地で流通に支障が生じることが予測される空き家

→長屋で隣接家屋の所有者の切り離し同意が得られない空き家

→借地で借地権譲渡についての地主の承諾が得られない空き家

③流通に必要な合意形成が困難な空き家

→共有持ち分で登記されている空き家

→相続登記がされておらず権利者が多数。知らない権利者を含む。行方不明の者がいる。法定相続人間で合意を得るのが困難な空き家

④近隣を原因とした外部不経済により、流通が困難になっている空き家

→連棟建物で隣の家の雨漏りが侵入してくる空き家

→隣の植栽の繁茂や建物の老朽化が著しく、環境が悪化している空き家

⑤流通や活用をすることにに関して所有者が意思決定しない（できない）空き家

→活用や処分に関する知識が不足している所有者による空き家

→活用や処分のための費用を負担できない所有者による空き家

→考えたくない、判断できないと考える所有者による空き家

3. 空き家の引き取りに係る支援とは

空き家引き取りに係る支援とは、主に次の3つの支援を考えます。

(1) 不動産調査

①不動産流通のための基本的な調査

物件（土地・建物）調査、権利関係調査、法的調査などを行います。

②外部不経済等に関する調査

→特定空き家等に関する予見診断

→建物等に関する危険個所の有無の診断

→防犯性、防災性の診断

③建物の利活用と流通に関する調査

建物の物的価値（構造、使用部材、耐震性、省エネ性、不具合、劣化・損傷度、メンテナンス状況）や遵法性、希少性・地域特性など、建物の総合的な価値に関する調査を行います。

(2) 流通性の低い空き家を流通させるための支援

具体的には次の支援対策を行います。

①集約等による不動産の価値の向上

→囲繞地における隣地との集約

→長屋における隣接土地建物との集約

→区分所有建物における権利の集約

②建物の除却等による土地権利との一体化

③相続登記等により意思決定を可能にするための環境整備

④所有者等に対する意識啓発

⑤所有者等に対する事業等に関するノウハウの提供

(3) 空き家の引き取り手の探索支援

空き家の引き取り手の探索、マッチングを支援します。

4. 想定する空き家相談体制

電話相談と予約制の面談により対応しています。相談の実施にあたっては、行政の空き家相談窓口との連携を密にし、窓口担当者への事業内容の説明、窓口担当者訪問による意見交換、窓口担当者向け事例報告会などを開催ことで、相談をより効果的に実施します。

(1) 行政との連携

行政との連携は、次のものを考えています。

→行政担当者との意見交換や担当者への事例報告

→行政窓口等でのホットライン案内チラシの設置や配布

→行政の広報誌への相談活動の掲載

→行政による空き家所有者へのホットライン案内チラシの郵送

(2) 相談員の配置

専用電話を設け、通常は、空き家対応ができる相談員の携帯電話に転送し、相談を受ける。相談員が会議や移動中で電話に出ることができない場合は、折り返しの電話（おおむね1時間以内。最大2時間後。）で対応する。

(3) 相談員の対応

相談の際には、関係法令の遵守と倫理意識を持って実施するとともに、事業リスクを回避するために下記点に注意する。

①よく聴いて理解者となる

相談内容がはっきりわかっていない相談者もあるので、初めての相談に際しては初歩的で基本的なレベルでの対応が求められる。相談者の話す内容の意味を理解し、その真意を把握した上で問題解決につながるよう導いています。

相談者には、すべて話してもらうことが大切で、途中で話の腰を折ることのないようにしっかり聞く。相談者が話したことに対しては必ず一旦受け入れ、たとえ相談者が誤

解に基づく発言をしたとしても直ちに反論することは避け、とにかくじっくりと話を聞きます。

②指導するのではなくサポーターになる

相談者に対して指示をしたり説き伏せたりするのではなく、決定するのはあくまで相談者自身であることを自覚し、アドバイスという形で相談者の自己決定を側面から適切な情報提供を行いサポートします。

③消費者保護、個人情報の保護

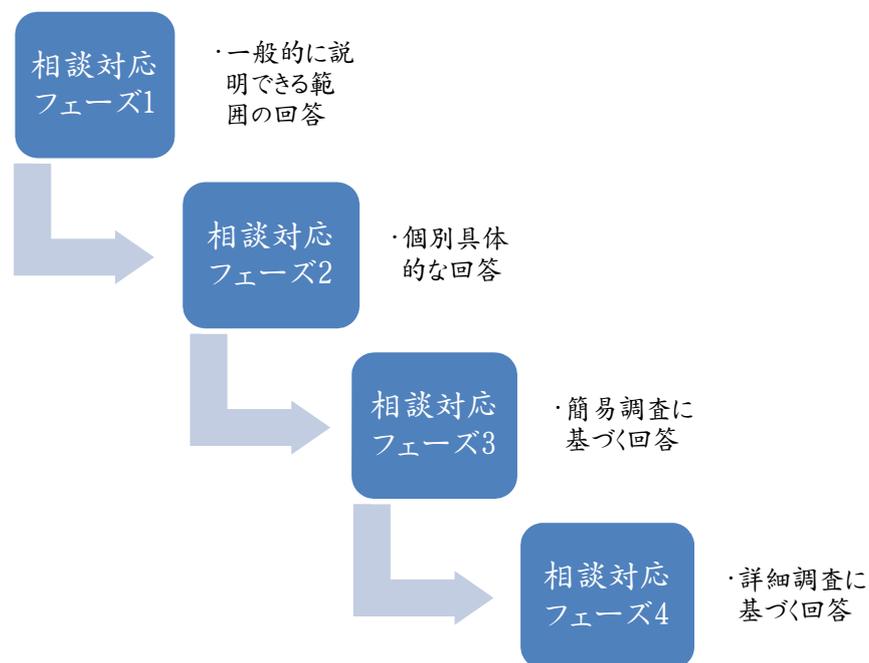
黙っていることにより相手に誤解を与えたり、わざとでなくても事実と違うことを説明したりしてはならない。また、相談者の個人情報はルールに従って適切に取り扱う。

④相談記録

相談の内容は、所定の用紙に記録し、所定の方法で保管する。

⑤相談対応の段階

相談対応は、その段階に応じて次のように分類しています。



窓口での相談については上図フェーズ2を必須とし、フェーズ3を目途に対応する。その場で回答できない場合は、後日（翌日から1週間先まで）回答する。

相談対応フェーズ4は、専門事業者による引き取り支援を行う。弁護士相談や税務相談など、他団体の相談必要になる場合は、各々の相談窓口を紹介することになる。

⑥面談による相談

相談者が望む場合、必要に応じて面談による相談を実施する。なお、相談時間は、原則として1時間以内とする。

5. 引き取り支援体制と支援内容

(1) 相談窓口における支援内容の決定

相談員は、相談対応フェーズ2もしくはフェーズ3の段階で、相談者に対する支援が必要かそうでないかを判断し、必要な場合は、相談者の了解を得てその支援内容を実施できる専門事業者に対応を依頼する。

(2) 連携する専門事業者への依頼内容

専門事業者に依頼する支援内容には、次のようなものがあります。

→不動産調査

→価格査定

→相続関係調査

→企画提案

→補修工事、解体工事、測量、登記費用、維持管理費等の見積り

(3) 地域で活動する専門家組織との連携

地域で活動する団体（空き家利活用、福祉関連、金融関連）との連携を図ったり情報を収集するなどして相談対応していきます。

Ⅲ. 相談内容と相談案件による流通の阻害要因の分類

1. 空き家等不動産の流通性を低くする「流通の阻害要因」

流通の阻害要因を「形式的要因」「心理的要因」「その他要因」に分類し、さらに「形式的要因」を「不動産関係」「権利関係」、「心理的要因」を「対応／意識」「面倒／不安感」、「その他要因」を「経済的要因」と「リテラシー」に区分します。

また、各々の要因については、「所有者」だけでなく、「利用者」「仲介者」の視点でも考えることができます。

不動産の流通性を低くする「流通の阻害要因」の分類表

		i.所有者	ii.利用者	iii.仲介者
A.形式的要因	①不動産関係			
	②権利関係			
B.心理的要因	①対応/意識			
	②面倒/不安等			
C.その他要因	①経済的要因			
	②リテラシー			

A - ① 形式的要因・不動産関係

不動産そのものが流通の阻害要因になっているケース。一般的に、「現状の不動産として 価値が著しく低い空き家」などがこれにあたります。ただし、利用者から見た場合に阻害要因にならないこともあります。

A - ② 形式的要因・権利関係

共有であったり相続登記がされていなかったりして、流通に必要な合意形成が困難な場合がこれにあたります。

B - ① 心理的要因・対応/意識

関心がない、あるいは意識していないような場合がこれにあたります。

B - ② 心理的要因・面倒/不安感

面倒、他にやる必要があるといった理由で後回しにしているケースや、着手することで新たなトラブルに巻き込まれないか不安で踏み出せない場合などがこれにあたります。

C - ① その他要因・経済的要因

経済的理由で、対策が取れないケースがこれにあたります。

C - ② その他要因・リテラシー

問題意識はあっても、解決するためのリテラシーや知識がない場合がこれにあたります。このほか、空き家所有者としてのモラルの欠如に起因する場合があります。但し、この場合は、相談対応や引き取り支援に関する検証の対象外とします。

2. 流通の阻害要因（具体例）

所有者の視点からの流通の阻害要因については、次のことが言えます。

- 一つの空き家相談に複数の阻害要因が見受けられることが一般的で、各々の阻害要因の排除策について、慎重な分析と適切な対処が求められる。
- 心理的要因は、一定の割合で流通の阻害要因になっており、意識啓発や適切なサポートなどにより、問題解決に動き出す可能性がある。
- 不動産関係の要因は、経済的要因と表裏一体であることから、所有者の変更に より阻害要因を回避できる可能性が大きい。
- 権利関係が阻害要因になっているケースは必ずしも多くなく、権利調整の問題がない、もしくは軽微な空き家が約 80% 存在する。

流通性の低い空き家に関する流通の阻害要因調査結果により、「空き家引き取り」「空き家引き取り支援」の概念は、阻害要因を回避するために重要なイメージとなることがわかりました。

IV. 引き取り支援手続き及び費用

1. 空き家の引き取り支援事例

(1) 事例 1

① 相談・支援の概要

空き家は、42 条 2 項道路に接道しているものの、侵入路の幅員が 1m ほどしかなく、建物は朽廃している。さらに 3 軒隣と地番が入れ替わっていた。

日頃から空き家近くを通りがかっている方から購入の希望があり、相対取引で売買された。売買契約前に、空き家不動産に関する調査結果を買主に提供した。

② 支援内容

不動産調査（接道調査、所有権関係調査、地番錯綜への対処策調査など）、相対取引に関する助言をした。

(2) 事例 2

① 相談・支援の概要

利害関係人からの依頼による引き取り支援を行った。空き家は、家の体をなして

おらず、がれきの状態。売却を想定した不動産価格査定を実施した。利害関係人は、査定結果を基に隣と交渉、不在者財産管理人制度により債権回収を図る予定である。

② 支援内容

不動産調査（価格査定のための詳細調査）、価格査定を行う。

(3) 事例 3

① 相談・支援の概要

文化住宅の一室で建物は区分所有登記され、借地の状態である。近隣に引き取りを打診することを提案し、1円での売買が成立した。

② 支援内容

不動産簡易調査、企画提案、相対取引と借地権付建物の取引に関する助言をした。

(4) 事例 4

① 相談・支援の概要

朽廃した借地権付建物（長屋）に関して相談があり、除却から地主への返還を支援し、建物滅失登記に関する手続きの助言をした。

② 支援内容

不動産簡易調査、除却に関する助言、借地権変換に関する助言、建物滅失登記に関する手続きの助言をした。

(5) 事例 5

① 相談・支援の概要

任意後見人からの相談があり、長屋の借地で隣接家屋が朽廃していたため、者と隣家の借地権を合わせて地主に売却した。

② 支援内容

不動産調査、除却に関する助言、借地権売却に関する企画提案を行った。

(6) 事例 6

① 相談・支援の概要

法定相続人からの相談があり、旗竿地で朽廃家屋が2棟、樹木が生い茂っていたので、企画提案後、所有者と市が連携して対処した。

② 支援内容

不動産調査、解体費・測量費・犬木伐採費等の見積り、権利関係調査、企画提案をした。

2. 空き家の引き取りに要した費用

不動産調査	平均 8.5 万円×1.08=91,800 円
権利関係調査	67,890 円

空き家引き取り支援における不動産調査と権利関係調査は、いずれも 8~10 万円程度であった。空き家相談において、不動産調査が必要な場合を 60%、権利関係調査が必要な場合を 20%と仮定すると、下記の通りになり空き家引き取りに係る調査費は、支援件数 1 件あたり 8 万円となる。

$$\text{不動産調査費 } 10 \text{ 万円} \times 0.6 + \text{権利関係調査 } 10 \text{ 万円} \times 0.2 = 80,000 \text{ 円}$$

V. 空き家の適正管理の方法（チェック表）

管理しよう!

空き家の適正な管理の方法とは？

- 1 所有者の方もしくは管理者の方が、定期的に建物の状況を確認、メンテナンスを行い、空き家になる前の状態を維持している。
- 2 相続をした際、速やかに土地・建物の登記手続きを完了させている。
- 3 地域の方、近隣の方に連絡先を伝え、問題が起きた場合は、迅速に対応できるようになっている。

空き家を適正に管理する為に、セルフチェックしてみましょう

簡易チェック
全9項目



当てはまる項目に
チェックを入れてください。



屋根
屋根材の異状（変形、八ガレ、破損）

軒裏
軒天井の異状（八ガレ、破損、浮き）

雨とい
水漏れ、変形、外れ

土台・基礎
破損、腐朽、スレ



バルコニー、ベランダ、屋上階段
腐食、破損、傾斜、サビ

家のまわり
塀のヒビ、割れ、傾き
臭気、ごみ等の不法投棄
多数の害虫発生（ネズミ、ハチ、蚊など）
雑草、樹木の繁茂

外壁
腐朽、八ガレ、
破損、浮き

窓、ドア
ガラス割れ、傾き、
開閉の不具合

家の中
雨漏り、カビ、害虫の大量発生
給水、排水の不具合、臭気

チェック個数

個

- 0個………引き続き管理をしましょう！
- 1個以上………放っておくと、さらに老朽化します / 管理の徹底や、補修を行いましょ。
- 5個以上………危険です / 早急に対処しましょう！

以上